

# 空家活用特区制度の解説

令和 4 年 6 月時点

兵庫県まちづくり部住宅政策課

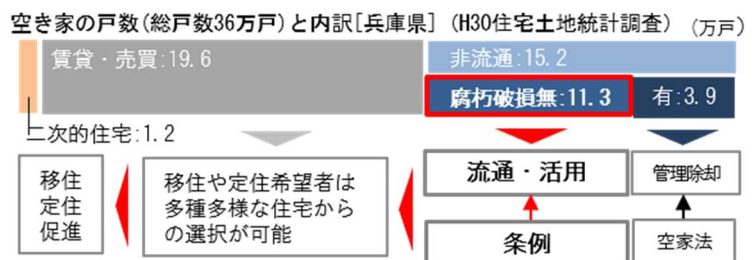
## 目 次

1	目的（第1条）	1
2	特区制度の仕組み（第9条～第11条）	2
3	制度の対象となる空家・空家等（第2条）	7
4	基本理念等（第3条～第8条）	9
5	空家等を活用するための届出情報の活用（第12条～第15条）	10
6	狭あい道路の拡幅に係る整備（第16条）	14
7	重点整備道路における支障物件の設置制限（第17条・第18条）	15
8	重点整備地区における建築基準条例の特例（第19条）	19
9	市街化調整区域における規制緩和（第20条）	21
10	建築基準法の運用における配慮（第21条）	27
11	都市計画法の運用における配慮（第22条）	31
12	報告徴収・立入調査（第23条）	33
13	財政上の措置等（第24条）	34
14	補則（第25条）	35
15	空家等活用特区審議会（第26条）	35

# 1 目的(第1条)

県の人口減少は深刻で、特に転出超過が続いていることが大きな課題となっており、人口対策が急務となっています。また、人口減少に連動するかたちで、県内の空家数も年々増加しており、平成30年時点で約36万戸の空家が存在し、地域の活力、居住環境及び地域経済に影響を及ぼしています。特に、腐朽破損等がなく利用できるにもかかわらず流通していない空家が約11万戸あり、今後、人口減少、少子高齢化を背景に管理不全に陥る可能性があります。

ポストコロナ社会における働き方の多様化や地方回帰の流れを捉え、これらの空家を移住、定住及びワーケーションや二地域居住による交流の促進の受け皿として有効活用していくことが必要です。そのため、空家の活用を特に促進する必要がある区域を対象に、空家の届出制度を活用した流通促進、規制の合理化、活用支援等を規定した条例を制定し、空家の活用を促進することで、管理不全の空家の発生を予防するとともに、移住、定住及び交流の促進並びに地域の活性化を目指します。



Q 条例と空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」という。)との違いは？

A 空家法は、空家の適正管理の推進による地域住民の生命、財産等の保護、生活環境の保全等を主目的としているのに対し、条例は空家等の活用の促進による移住、定住の促進及び地域の活性化を目的としています。

○空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例(以下「条例」という。)

(目的)

条例第1条 この条例は、空家等活用促進特別区域の指定等に関して必要な事項を定めることにより、空家等の活用の促進を図り、もって適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことを防止するとともに、移住、定住及び地域間の交流の促進並びに地域の活性化に寄与することを目的とする。



## 2 特区制度の仕組み(第9条～第11条)

空家等活用促進特別区域(以下「特区」という。)は、空家等の活用を特に促進する必要がある区域について、市町の申出を受け、県が指定するものです。

県は、市町から指定の申出を受けた場合、指定案を公告縦覧し、審議会の意見を聴いた上で特区を指定します。

[特区指定のフロー(変更の場合も同様)]



[特区指定のイメージ]

(ケース①)

・好立地だが、無接道や狭小敷地が多い密集市街地で、空家等を活用して移住促進を図る地域(密集市街地等)

(ケース②)

・空家等を活用した移住促進や地域活性化に取り組んでいる集落(地域再生大作戦に取り組む地区等)

(ケース③)

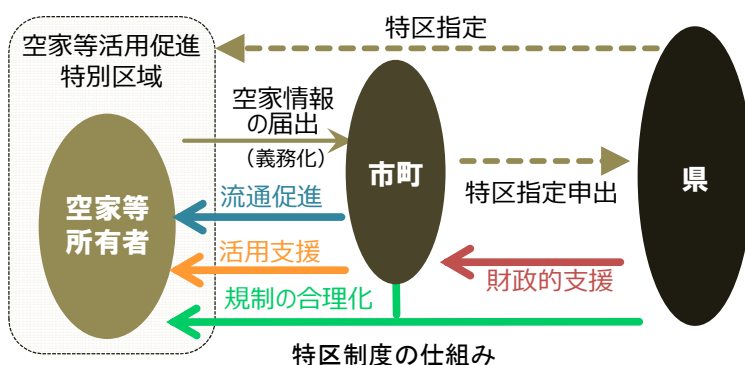
・景観地区等で空家の増加が地域景観に支障をきたしていることから、空家(古民家)の活用を促進して、景観保全や地域の活性化を図る区域(景観形成地区や重要伝統的建造物群保存地区等)

※ 上記3つのケースはあくまで例示であり、これに縛られるものではありません。特区の規模としては、自治会、集落、小学校区又は県の景観形成地区等の単位を想定していますが、条例上、特区の指定規模の制限に係る規定は設けていません。

Q 市町域全域を特区指定することは可能か？

A 市町域全域にわたり、人口の著しい減少等に伴う活力低下が顕著であるため、空家等を活用して、移住・定住や地域活性化を図る必要がある等の理由がある場合であって、市町が住民の理解を得た上で、区域内の空家所有者からの届出受理等の事務量増への対応が可能ということであれば、市町全域の指定も可能です。

特区に指定されると、特区内の空家の所有者は現在の活用状況や今後の活用計画について市町に届出を行うこととなります。市町及び県はこの届出情報を基に、①流通促進、②活用支援、③規制の合理化の3つを軸とした施策を多面的に実施することで、空家等の活用を促進する仕組みとしています。



### ●流通促進

届出制度を活用した市町連携団体による流通・活用の働きかけを行います。

### ●活用支援

各種補助制度の実施により、活用に係る費用負担をサポートします。

### ●規制の合理化

建築基準法・都市計画法の規制緩和等により、地域の将来像に沿った空家等の活用を支援します。

○ 地域性を考慮した施策の実施

市町が特区の指定を申し出る際に定める「空家等活用方針(条例第9条第2項第3号)」において、まちづくりの観点を踏まえた空家等の活用に係る目標や、それを達成するための施策(狭あい道路の拡幅義務や支障物件の設置制限、規制緩和等)を定めます。

特区に指定された際には、空家等活用方針において定められた施策が実施されることとなるため、地域の特性や課題に合わせて施策を選択し、実施できる仕組みとしています。

Q 特区は指定するが、届出制度は実施しないことは可能か？

A 本条例は届出制度がベースになり、流通促進や地域の实情に応じた規制緩和、財政的支援を講じることになるため、届出制度を実施しないということはできません。

(空家を取り巻く地域ごとの課題とその対応策の例)

地域	課題	対応策
都市部	<ul style="list-style-type: none"> <li>○密集市街地等において、前面道路が狭いため、建替不可となり空家のまま放置されたり、一体開発(空家敷地を集約した開発)が困難な状況</li> <li>○旗竿敷地や町家形式の空家は接道長が小さいため、店舗等への用途変更が困難</li> <li>○土地自体は市場性があるので空家を除却すれば流通する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○幅員1.8m未満道路も法42-2道路に積極的に指定(建築基準法の配慮)</li> <li>○開発道路幅員の緩和(都市計画法の配慮)</li> <li>○旗竿敷地等における接道長の緩和(建築基準条例の特例)</li> <li>○旧耐震空家の除却に対する補助(財政的支援)</li> </ul>
郊外住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○居住ニーズはあるが空家が流通していない</li> <li>○土地自体は市場性があるので空家を除却すれば流通する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○宅建業者やNPO等による空家の掘り起こし(空家情報を活用した流通促進)</li> <li>○旧耐震空家の除却に対する補助(財政的支援)</li> </ul>
地方都市	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市街化調整区域の空家が増加</li> <li>・用途変更が困難で活用されない</li> <li>・除却して更地にすると再建築困難なため空家のまま放置</li> <li>○古民家カフェやホテル等のニーズはあるが、改修費用が多額</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空家のカフェ・ホテル等への用途変更を可能にする(市街化調整区域の規制緩和)</li> <li>○空家の除却跡地でも住宅等の新築を可能とする(市街化調整区域の規制緩和)</li> <li>○古民家改修補助の増額(財政的支援)</li> </ul>
多自然地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>○古い空家が多く、欠陥等への不安から売買に繋がりにくい</li> <li>○古民家カフェやホテル等のニーズはあるが、改修費用が多額</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○インスペクション支援の増額&amp;空家改修補助の増額(財政的支援)</li> <li>○古民家改修補助の増額(財政的支援)</li> </ul>

## 第2章 空家等活用促進特別区域

### 第1節 空家等活用促進特別区域の指定

(空家等活用促進特別区域の指定の申出等)

**条例第9条** 市町長は、知事に対し、当該市町の区域内であって、空家等の活用を特に促進する必要がある区域について、規則で定めるところにより、空家等活用促進特別区域として指定することを申し出ることができる。

2 市町長は、前項の規定による申出をしようとするときは、次に掲げる事項を記載した申出書を提出してしなければならない。

- (1) 空家等活用促進特別区域の名称及び区域
- (2) 空家等活用促進特別区域における空家に係る現況及び課題
- (3) 空家等活用促進特別区域における空家等の活用を促進するための方針（以下「空家等活用方針」という。）
- (4) 継続的に空家等の活用を促進するための体制

3 空家等活用方針には、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等の活用に係る目標
- (2) 市町と連携して空家等の活用に係る事業を行う団体（以下「市町連携団体」という。）の名称及び所在地並びに当該事業の内容
- (3) 空家等の活用の促進に関する施策
- (4) 前3号に掲げるもののほか、規則で定める事項

4 空家等活用方針には、次に掲げる事項を定めることができる。

- (1) 通行の安全及び居住環境の向上を図るため拡幅その他の措置を行う必要がある狭あい道路（幅員4メートル未満の道路をいう。以下同じ。）の拡幅に関する方針
- (2) 通行の安全及び居住環境の向上を図るため特に拡幅その他の措置を行う必要があると認められる建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項の規定により指定された道（以下「重点整備道路」という。）の位置及び範囲
- (3) 特に市街地の整備改善の必要性が高いと認められる地区（以下「重点整備地区」という。）に関する次に掲げる事項

ア 重点整備地区の位置及び範囲

イ 重点整備地区における整備方針

ウ 重点整備地区における建築基準法の規定（規則で定めるものに限る。第21条において同じ。）の運用に関する提案（都市計画区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第2項に規定する都市計画区域をいう。以下同じ。）又は準都市計画区域（同項に規定する準都市計画区域をいう。以下同じ。）の存する市町に限る。）

(4) 都市計画法の規定（規則で定めるものに限る。第22条において同じ。）の運用に関する提案

5 市町長は、前項第3号ウ又は第4号に掲げる事項を定めるに当たっては、あらかじめ、知事と協議しなければならない。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

(1) 建築基準法第2条第35号に規定する特定行政庁（以下「特定行政庁」という。）である市町長が前項第3号ウに掲げる事項を定めるとき。

(2) 都市計画法第29条第1項（地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）附則第46条の規定により読み替えて適用する場合を含む。）に規定する指定都市等又は都市計画法第33条第6項に規定する事務処理市町

村である市町（以下「指定都市等の市町」という。）の長が前項第4号に掲げる事項を定めるとき。

（空家等活用促進特別区域の指定等）

**条例第10条** 知事は、前条第1項の規定による申出があった場合において、当該申出に係る区域において空家等の活用の促進を図るための特別の措置を講ずる必要があると認めるときは、当該区域を空家等活用促進特別区域として指定するものとする。

2 知事は、前項の規定により空家等活用促進特別区域を指定しようとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、その旨を公告し、当該空家等活用促進特別区域の指定の案を、当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供するものとする。

3 前項の規定による公告があったときは、当該空家等活用促進特別区域内の土地及び建築物の所有者又は管理者、当該空家等活用促進特別区域内の住民並びに利害関係人は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された当該空家等活用促進特別区域の指定の案について、知事に意見書を提出することができる。

4 知事は、空家等活用促進特別区域を指定しようとするときは、あらかじめ、空家等活用特区審議会の意見を聴くものとする。

5 知事は、前項の規定により空家等活用促進特別区域の指定の案について空家等活用特区審議会の意見を聴こうとするときは、第3項の規定により提出された意見書の要旨を、空家等活用特区審議会に提出するものとする。

6 知事は、空家等活用促進特別区域を指定したときは、規則で定めるところにより、その旨及びその区域を告示するとともに、関係図書を公衆の縦覧に供するものとする。

（指定の変更）

**条例第11条** 前2条の規定は、空家等活用促進特別区域の指定の変更（規則で定める軽微な変更を除く。）について準用する。

○空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例施行規則（以下「規則」という。）

（空家等活用促進特別区域の指定の申出）

**規則第3条** 条例第9条第2項の申出書の様式は、様式第1号のとおりとする。

2 前項に規定する申出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 空家等活用促進特別区域の位置図（縮尺25,000分の1以上のもの）

(2) 空家等活用促進特別区域の区域図（縮尺2,500分の1以上のもの）

(3) 前2号に掲げるもののほか、知事が必要と認める図書

3 条例第9条第4項第3号ウに規定する規則で定める建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定は、同法第3章及び第6章（同法第3章の規定に関する部分に限る。）の規定とする。

4 条例第9条第4項第4号に規定する規則で定める都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定は、同法第3章第1節の規定とする。

（空家等活用促進特別区域の指定の案の公告）

**規則第4条** 条例第10条第2項（条例第11条において準用する場合を含む。）の規定による公告は、次に掲げる事項について行うものとする。

(1) 空家等活用促進特別区域の名称

(2) 空家等活用促進特別区域に指定する土地の区域

(3) 空家等活用促進特別区域の案の縦覧場所

2 空家等活用促進特別区域の指定の案は、次に掲げる図書により表示するものとする。

- (1) 前項第1号及び第2号に掲げる事項を記載した図書
- (2) 空家等活用促進特別区域の位置図（縮尺25,000分の1以上のもの）
- (3) 空家等活用促進特別区域の区域図（縮尺2,500分の1以上のもの）
- (4) 条例第9条第2項第3号に掲げる事項を記載した図書

3 知事は、条例第10条第6項（条例第11条において準用する場合を含む。）の規定による告示をしたときは、直ちに、前項各号に掲げる図書を公衆の縦覧に供するとともに、縦覧場所を公告するものとする。

4 第1項及び前項に規定する公告は、兵庫県公報に登載して行うものとする。

（空家等活用促進特別区域の指定の軽微な変更）

**規則第5条** 条例第11条に規定する規則で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- (1) 条例第9条第2項第2号及び第4号に掲げる事項の変更
- (2) 条例第9条第2項第3号に掲げる事項のうち、同条第3項第2号から第4号までに掲げる事項の変更

2 市町長は、前項各号に掲げる事項の変更をしたときは、遅滞なく、その旨を知事に届け出なければならない。



### 3 制度の対象となる空家・空家等(第2条)

#### ○ 空家

条例で規定する空家の範囲(定義)は、活用を促進する観点から、空家法に規定する「空家等」(敷地を除く)だけでなく、これに準ずるものとして規則で定める3種類のものも対象となります。

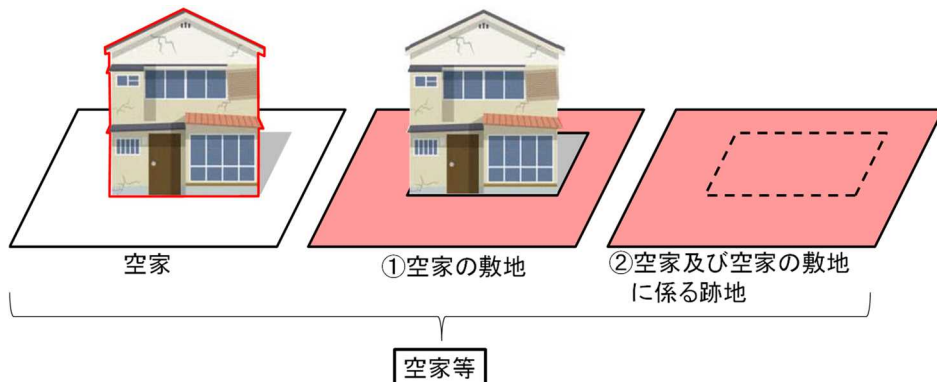
「空家」	[規則で定めるもの]
①建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの = 空家法で規定する「空家等」(敷地部分除く)	②-1 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされている期間が年間を通じて1月に満たないもの
	②-2 居住の用に供される建築物又はこれに附属する工作物であったもので、現に物置の用に供しているもの
	②-3 上記に準ずるものとして市町長が認める建築物又はこれに附属する工作物

- ① 「居住その他の使用がなされていないこと」とは、「人の住居や店舗として使用するなど建築物として現に意図をもって使用いられていないこと」を指し、「常態である」とは年間を通じて利用実態のない状態を指します。(空家法の考え方と同一です。よって、空き住宅に限らず、空き店舗や空き事務所等も対象です。)
- ②-1 年末年始や盆、彼岸のみの利用等、年間を通じて利用が1月に満たないものについて、空家法に規定する「空家等」に該当しませんが、条例の「空家」に含めるものとします。
- ②-2 遺品等が残置されており、時々出し入れのために立ち入っている家屋等、住宅として建てられたが現在物置の用に供しているものについて、空家法に規定する「空家等」に該当しませんが、条例の「空家」に含めるものとします。
- ②-3 「②-1、②-2に準ずるものとして市町長が認める建築物又はこれに附属する工作物」を空家の対象に含めることができるため、例えば長屋(界壁を共有するもの)や共同住宅の空き住戸、最近空家となったもので今後利用予定のないもの等、地域の状況等を鑑み必要に応じて定義に加えることができる制度としています。

※「附属する工作物」とは看板等が該当します。なお、建築物に附属する門又は塀は「建築物」に含まれます。(空家法の考え方と同一です。)

#### ○ 空家等

上記空家の定義に①空家の敷地、②空家及び空家の敷地に係る跡地 を加えたものとなります。



(定義)

**条例第2条** この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家 建築物又はこれに附属する工作物であつて、居住その他の使用がなされていないことが常態であるものその他これに準ずるものとして規則で定めるもの（国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。）をいう。
- (2) 空家等 空家及び空家の敷地（立木その他の土地に定着する物を含み、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。以下この号において同じ。）並びに空家及び空家の敷地に係る跡地（以下「空家の跡地等」という。）をいう。

(空家)

**規則第2条** 条例第2条第1号に規定する建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるものに準ずるものとして規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされている期間が年間を通じて1月に満たないもの
- (2) 居住の用に供される建築物又はこれに附属する工作物であつたもので、現に物置の用に供しているもの
- (3) 前2号に掲げるものに準ずるものとして知事が認める建築物又はこれに附属する工作物

#### ○空家等対策の推進に関する特別措置法

(定義)

**第2条** この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 (略)

## 4 基本理念等(第3条～第8条)

県、市町、空家等所有者等の関係者が相互に連携し、協働して空家等の活用を推進することを基本理念として定め、当該基本理念に則り、県及び市町の責務を示し、また、空家等の所有者、空家等の活用に係る事業者及び団体並びに県民の役割を定めています。

なお、空家等の所有者の役割は、空家等の流通や活用を図るべき主体であることから、県民等他の関係者の役割に比べて重い役割を課すこととしています。

Q 空家所有者の中には県外に居住している者もいるが、県条例で県外居住者の役割等を規定しても問題ないか。

A 空家等自体は県内にあり、それが活用されていない、また今後適切な管理が行われず地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある(特に所有者が県外に居住する場合、その可能性が高い)ことから、その所有者(居住地を問わず)に役割を設けることは適切であると考えます。

(基本理念)

**条例第3条** 空家等の活用は、地域の生活環境の保全及び向上、移住、定住及び地域間の交流の促進並びに地域の活性化に資することを旨として、県、市町、空家等の所有者、空家等の活用に係る事業者及び団体並びに県民が相互に連携を図りながら協働して推進するものとする。

(県の責務)

**条例第4条** 県は、前条に定める基本理念(以下「基本理念」という。)にのっとり、空家等の活用の促進に関する総合的な施策を策定し、及びこれを実施するものとする。

(市町の責務)

**条例第5条** 市町は、基本理念にのっとり、県が実施する空家等の活用の促進に関する施策に協力するとともに、その地域に応じた空家等の活用の促進に関する施策を策定し、及びこれを実施するよう努めるものとする。

(空家等の所有者の役割)

**条例第6条** 空家等の所有者は、基本理念にのっとり、自ら進んで、空家等の活用の重要性に関する理解と関心を深め、県及び市町が実施する空家等の活用の促進に関する施策に協力するとともに、空家等を積極的に活用するものとする。

(空家等の活用に係る事業者及び団体の役割)

**条例第7条** 空家等の活用に係る事業を行う事業者及び団体は、基本理念にのっとり、県及び市町が実施する空家等の活用の促進に関する施策に協力するとともに、自らの事業活動を通じて、空家等の積極的な活用に努めるものとする。

(県民の役割)

**条例第8条** 県民は、基本理念にのっとり、空家等の活用の重要性に関する理解と関心を深めるよう努めるとともに、県及び市町が実施する空家等の活用の促進に関する施策に協力するよう努めるものとする。

## 5 空家等を活用するための届出情報の活用(第12条～第15条)

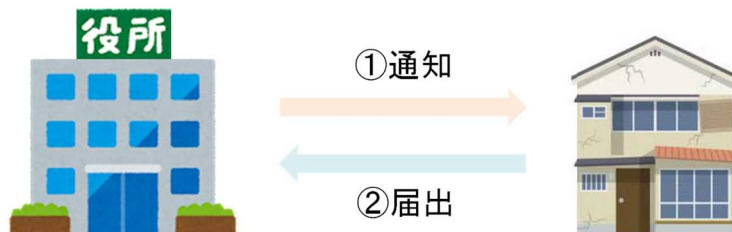
空家の所有者の中には、空家を活用や処分したいという意向はあるものの、情報がなく、どのように活用すればいいかわからないことが原因で空家のまま放置されているケースも少なくありません。こうした空家所有者に対して積極的に活用を促し、サポートするため、特区における届出制度を活用した空家等の流通促進の仕組みについて規定しています。

### ○ 届出制度

#### ① 空家情報の届出

特区に指定されると、特区内の空家の所有者は市町に空家に関する情報を届け出なければなりません。

具体的な手順としては、まず市町が特区内の空家の実態調査を行い、活用を図る必要がある空家を特定し、所有者に空家情報の届出に係る通知を行います。通知を受けた空家所有者は、市町に空家情報を届け出ます。



#### (届出事項)

- 1.所有者及び管理者の氏名又は名称、連絡先、住所又は所在地
- 2.建物概要(所在地、構造、規模、建築時期)
- 3.利用及び管理の状況
- 4.活用又は管理の計画
- 5.市町連携団体に対する情報提供についての同意の有無
- 6.上記のほか、市町長が必要と認めるもの

#### ② 空家情報の変更の届出

届出者は、届け出た事項に変更があったときは、遅滞なくその旨を届け出なければなりません。

#### ③ 空家でなくなった旨の届出

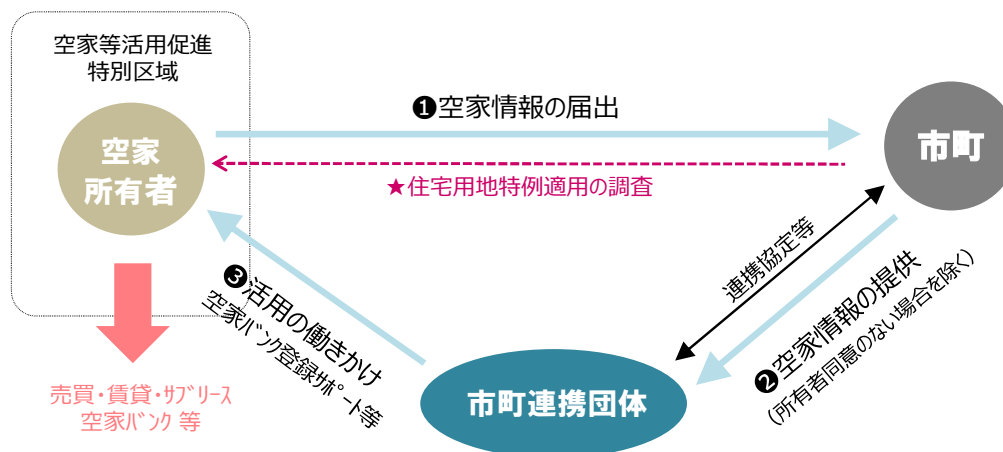
届出者は、届出を行った空家が売買や賃貸、除却等により空家でなくなったときは、遅滞なくその旨を届け出なければなりません。

Q 所有者が複数いる場合、届出は誰がするのか？

A 所有者が複数の場合は、連名、代表者のみのいずれでも可能です。

## ○ 届出情報を活用した空家等の流通促進

特区内の空家の所有者は、市町へ空家に関する情報を届け出なければなりません(①)。市町は届出のあった空家情報を市町連携団体に提供し(②)、情報の提供を受けた市町連携団体が空家所有者に対し、流通や活用に向けた働きかけや伴走型のきめ細かなサポート(③)を行うことで、売買・賃貸による流通やサブリースによる活用、空家バンクへの登録といった流通を促進する仕組みです。



- 市町連携団体とは、市町が行う空家等の活用のための施策に連携及び協力する団体を指し、具体的には空家相談窓口を委託しているNPOや、空家バンクの登録物件の仲介等で協定を締結している宅地建物取引業団体等が考えられます。
- ②空家情報の提供は、届出書において、市町連携団体への情報提供について所有者の同意がある場合に限りです。
- ③活用の働きかけとは、届出書に記載された今後の活用希望等を基に、市町から空家情報の提供を受けた市町連携団体が行うもので、各種支援制度等の情報提供や専門的な相談(適正価格の揭示や建物調査、活用方法の提案等)を行うほか、空家バンク登録のサポート(図面作成、写真撮影等)、事業者等の紹介といった取組が想定されます。

Q 空家情報を市町連携団体に提供することは、各市町の個人情報保護条例、地方公務員法及び地方税法に抵触しないのか？

A 所有者本人の同意が得られれば、課税情報を含む空家等所有者情報を民間事業者等に提供することは可能であり、個人情報保護条例、地方公務員法及び地方税法に抵触しません。なお、このことは、「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」(H30.6国交省)でも示されています。

## ○ 住宅用地特例に関する調査

地方税法第349条の3の2の規定及び国通知(平成27年5月26日総税固第42号「地方税法第349条の3の2の規定における住宅用地の認定について」等の一部改正について)により、管理不全の空家で今後人の居住の用に供される見込みのないもの等の用地については、固定資産税の課税標準の減額対象ではない旨が示されています。

そこで、市町が、本条例で規定する届出制度により把握した情報(無届出含む)を基に、住宅用地特例の適用に係る調査を行うよう努めることにより、適切な住宅用地特例の適用につなげるとともに、空家所有者への空家の活用や適正管理に対する意識醸成を図ります。

Q 住宅用地特例の適用除外は届出の有無に関わらず、空家の状態により判断すべきではないか？

A 本条例において、届出の有無によって住宅用地特例の適用を判断するものではありません。無届出空家や、届出のあった空家でも明らかに住宅以外の用に供している空家を対象に、住宅用地特例の適用(国通知の範囲内)に当たって、当該空家について調査を行うよう努める旨を規定したものです。

## 第2節 空家等を活用するための届出情報の活用

(空家に関する情報に係る届出)

**条例第12条** 知事は、空家等活用促進特別区域内の空家について、活用を図る必要があると認めるときは、当該空家の所有者にその旨を通知するものとする。

2 前項の規定による通知を受けた者(以下「届出対象空家所有者」という。)は、規則で定めるところにより、次の各号に掲げる事項を知事に届け出なければならない。

- (1) 空家の所有者の氏名又は名称及び住所又は所在地
- (2) 空家の所在地、構造、規模及び建築時期
- (3) 空家の利用及び管理の状況
- (4) 空家の活用又は管理に係る計画
- (5) 市町連携団体に対する前各号及び次号に掲げる事項に係る情報の提供についての同意の有無
- (6) 前各号に掲げるもののほか、規則で定める事項

3 前項の規定による届出をした者は、その届け出た事項に変更があったときは、遅滞なく、規則で定めるところにより、その旨を知事に届け出なければならない。

4 第2項又は前項の規定による届出をした者は、これらの届出に係る建築物又はこれに附属する工作物が空家でなくなったときは、遅滞なく、規則で定めるところにより、その旨を知事に届け出なければならない。

5 知事は、第1項の規定による通知をしたとき又は前3項の規定による届出を受理したときは、第1項の通知に係る空家の所在する市町の長に対し、当該通知に係る空家の情報又は当該届出に係る空家の情報(以下「届出情報」という。)を提供するものとする。

(空家に関する情報の提供)

**条例第13条** 知事は、市町連携団体に対し、届出情報の提供を行うものとする。ただし、当該届出情報を提供することについて当該届出情報に係る届出対象空家所有者の同意が得られない場合は、この限りでない。

2 市町連携団体は、前項の規定により届出情報の提供を受けたときは、空家等の流通その他の方法による空家等の活用のため、当該届出情報を有効に活用するものとする。

(秘密保持義務)

**条例第14条** 前条第1項の規定により届出情報の提供を受けた市町連携団体(当該市町連携団体が法人である場合にあっては、その役員)若しくはその職員その他の当該届出情報を利用して空家等の活用に係る事業の実施に携わる者又はこれらの者であった者は、正当な理由がなく、当該届出情報に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

(住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例に関する調査)

**条例第15条** 市町は、空家等活用促進特別区域内において、空家等の活用を促進するため、地方税法(昭和25年法律第226号)第349条の3の2の規定の適用に当たっては、あらかじめ、第12条第5項の規定により把握した情報を踏まえて調査を行うよう努めるものとする。

- 2 県は、地方税法第349条の3の2の規定の適用について、市町に対する情報の提供、助言その他の必要な措置を講ずるものとする。

(空家に関する情報に係る届出)

**規則第6条** 条例第12条第2項の規定による届出は、空家情報届出書(様式第2号)により行わなければならない。

- 2 条例第12条第2項第6号に規定する規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

- (1) 空家の所有者の連絡先
- (2) 空家の所有者とは別に管理者がある場合は、その氏名又は名称、住所又は所在地及び連絡先
- (3) 前2号に掲げるもののほか、知事が必要と認める事項

- 3 条例第12条第3項の規定による届出は、空家情報変更届出書(様式第3号)により行わなければならない。

- 4 条例第12条第4項の規定による届出は、空家でなくなった旨の届出書(様式第4号)により行わなければならない。

## ○地方税法

(住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例)

**第349条の3の2** 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるもの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの(前条(第11項を除く。))の規定の適用を受けるもの及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第14条第2項の規定により所有者等(同法第3条に規定する所有者等をいう。)に対し勧告がされた同法第2条第2項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第1項、第352条の2第1項及び第3項並びに第384条において「住宅用地」という。)に対して課する固定資産税の課税標準は、第349条及び前条第11項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

- 2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの(以下この項において「小規模住宅用地」という。)に対して課する固定資産税の課税標準は、第349条、前条第11項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の六分の一の額とする。

- 一 住宅用地でその面積が200㎡以下であるもの 当該住宅用地
- 二 住宅用地でその面積が200㎡を超えるもの 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数(以下この条及び第384条第1項において「住居の数」という。)で除して得た面積が200㎡以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が200㎡を超えるものにあつては200㎡に当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

- 3 前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める。

## 6 狭あい道路の拡幅に係る整備(第16条)

空家等活用方針において狭あい道路(幅員4m未満の道路)の拡幅に関する方針を定めた場合、①狭あい道路の管理者、②狭あい道路の用に供する土地の所有者、③狭あい道路に接する土地の所有者は、当該方針に基づいて狭あい道路を通行上支障がない状態となるよう拡幅に努めなければなりません。

- 通行上支障がない状態とは、段差等がなく、通行が可能な状態で空地として確保されている状態であり、アスファルト舗装まで求めるものではありません。
- 拡幅整備で求める幅員については、市町が狭あい道路の拡幅に関する方針において定めます。4m以上が理想ではありますが、地域の状況や立地条件により4m未満とならざるを得ない場合もあるため、市町が規定できることとしています。

Q 特区内に狭あい道路がある場合、必ず空家等活用方針に拡幅に関する方針を定め、同方針に基づき拡幅に努める必要があるのか？

A 通行の安全及び居住環境の向上を図るため拡幅その他の措置を行う必要がある狭あい道路がある場合は、その拡幅に関する方針を空家等活用方針に明記し、第16条の規定により当該方針に基づき拡幅に努めることとしています。よって、拡幅その他の措置を行う必要がある狭あい道路がない場合は、空家等活用方針に定める必要はなく、第16条の適用も受けません。

Q 都市計画区域外においても適用されるのか？

A 狭あい道路は建築基準法の道路に限定していないため、例えば都市計画区域外の漁村等を特区指定する場合、特区内に通行の安全及び居住環境の向上を図るため拡幅その他の措置を行う必要がある狭あい道路があれば、その拡幅に関する方針を空家等活用方針に明記することができ、第16条の適用を受けます。

### 第3節 空家等を活用するための規制緩和等

(道路の拡幅に係る整備)

**条例第16条** 空家等活用促進特別区域内の狭あい道路の管理者又は狭あい道路の用に供する土地若しくは狭あい道路に接する土地の所有者は、当該空家等活用促進特別区域における空家等活用方針に基づき、通行上支障がない形状となるよう当該狭あい道路の拡幅に努めるものとする。

2 市町は、狭あい道路の拡幅に関する施策について周知を図るとともに、当該施策を計画的に実施するものとする。

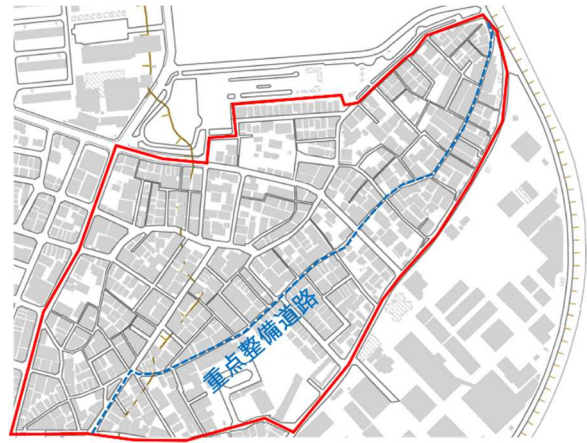


## 7 重点整備道路における支障物件の設置制限(第17条・第18条)

### ○ 重点整備道路の指定

建築基準法第42条第2項の規定により、道路の境界線とみなされる範囲内に花壇等の支障物件が設置されると、緊急自動車や一般交通に支障を及ぼし、通行の安全や利便性、居住環境の悪化、地域活力の低下につながります。

そこで特区内においては、通行の安全及び居住環境の向上を図るため特に拡幅その他の措置を行う必要がある場合には、これを重点整備道路として定め、当該道路に支障物件の設置制限を課すことで、利便性の向上及び居住環境の改善を図り、空家の活用を促進します。



### ○ 支障物件

支障物件とは、通行上支障となり、容易に移動させることができないもの(例:花壇、プランター、自動販売機等)が該当し、容易に移動できるものや建築物(門扉含む)、敷地を造成するための擁壁は除かれます。



プランター



花壇

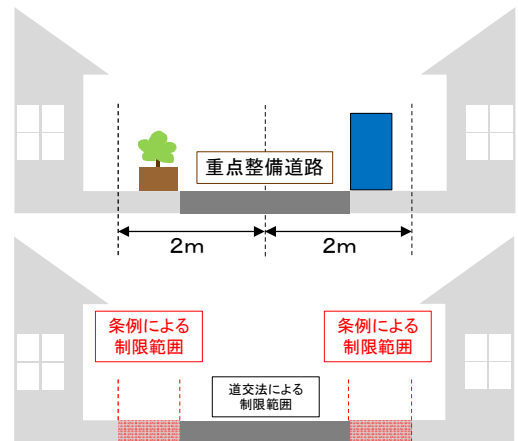


自動販売機

### ○ 設置制限範囲

本条例で規定する支障物件の設置制限は、建築基準法第42条第2項の規定により、道路の境界線とみなされる範囲のうち、現況の道路部分からの後退用地部分(私有地)を対象としています。(道路部分に関しては、道路交通法第76条第3項において設置制限の規定があります。)

なお、設置制限は重点整備道路の指定以前から設置されていた支障物件についても対象となります。



Q 設置制限の対象から建築物及び擁壁が除かれているが、設置可能なのか？

A 建築基準法第42条第2項のみなし道路内に建築物や擁壁を設置することはそもそも建築基準法第44条の規定により禁止されています。なお、既存の建築物及び擁壁に関しては、建築基準法の規制はかからない※ため、重点整備道路の全長が拡幅されるまでには時間がかかりますが、少なくとも既に建築確認によりセットバックした土地や既存の建築物等が存在しない土地には本条例の規定が適用されることから、部分的な拡幅により待機所的な役割が確保できるものと考えます。

※ 建築行為が伴う場合には、建築基準法の規制がかかります。

### ○ 例外規定

市町長が公益上やむを得ないと認めた場合は、例外的に支障物件の設置を認めることとしています。具体例としては、地域のシンボルツリーや電柱、ポスト等が考えられます。

## ○ 違反者への措置

市町長は、違反者に対して指導、勧告、命令、公表の措置を実施することができます。

- 当該規定に基づく処分不服がある者が審査請求する場合、処分庁である市町長に対して審査請求することとなります。
- 命令に違反している場合において、行政代執行法第2条の規定に該当するときは、代執行を行うことができます。



Q 支障物件の設置を制限する狭あい道路の後退用地は私有地であり、財産権の制約を強制することにならないか？

A 後退用地は私有地ですが、容易に移動できない物が設置された場合、災害時の緊急自動車の通行に支障が生じ、周辺住民に重大な危害を生じさせるおそれがあるほか、一般通行も困難になる等、住環境が悪化し、空家等の活用が進まなくなることが懸念されます。

こうしたことから、後退用地に道路としての最低限の空間・機能を求めることには高い公益性が認められ、「公共の福祉」に照らしても、通行の支障となる物件の設置を条例で禁止することは妥当と考えます。

(重点整備道路における道路内の支障物件の設置の制限)

**条例第17条** 重点整備道路においては、建築基準法第42条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされる道路の境界線とみなされる範囲内(当該範囲に含まれる道路交通法(昭和35年法律第105号)第2条第1項第1号に規定する道路の部分を除く。)に通行上支障となる物件(容易に移動させることができるもの並びに建築物及び敷地を造成するための擁壁を除く。以下「支障物件」という。)を設置してはならない。ただし、知事が公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りでない。

(勧告等)

**条例第18条** 知事は、前条の規定に違反している者に対し、必要な指導をすることができる。

- 2 知事は、前項の規定による指導をした場合において、その者がなお前条の規定に違反していると認めるときは、当該者に対し、相当の猶予期限を付けて、支障物件の除却その他必要な措置をとるべきことを勧告することができる。
- 3 知事は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 知事は、前項の規定による命令を受けた者が、正当な理由なくその命令に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

## ○建築基準法

(道路の定義)

**第42条** この章の規定において「道路」とは、次の各号のいずれかに該当する幅員4メートル(特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6メートル。次項及び第3項において同じ。)以上のもの(地下におけるものを除く。)をいう。

一～五 (略)

2 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第 68 条の 9 第 1 項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至った際に建築物が立ち並んでいる幅員 4 メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離 2 メートル（同項の規定により指定された区域内においては、3 メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、2 メートル）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離 2 メートル未満で崖地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該崖地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離 4 メートルの線をその道路の境界線とみなす。

3～6 （略）

（道路内の建築制限）

**第 44 条** 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

一 地盤面下に設ける建築物

二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で特定行政庁が通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

三 第四十三条第一項第二号の道路の上空又は路面下に設ける建築物のうち、当該道路に係る地区計画の内容に適合し、かつ、政令で定める基準に適合するものであつて特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

四 公共用歩廊その他政令で定める建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの

2 特定行政庁は、前項第四号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

## ○道路交通法

（定義）

**第 2 条** この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 道路 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）第 2 条第 1 項に規定する道路、道路運送法（昭和 26 年法律第 183 号）第 2 条第 8 項に規定する自動車道及び一般交通の用に供するその他の場所をいう。

二～二十三 （略）

2・3 （略）

（禁止行為）

**第 76 条** （略）

2 （略）

3 何人も、交通の妨害となるような方法で物件をみだりに道路に置いてはならない。

4 （略）

## ○道路法

(用語の定義)

**第2条** この法律において「道路」とは、一般交通の用に供する道で次条各号に掲げるものをいい、トンネル、橋、渡船施設、道路用エレベーター等道路と一体となってその効用を全うする施設又は工作物及び道路の附属物で当該道路に附属して設けられているものを含むものとする。

2～5 (略)

(道路の種類)

**第3条** 道路の種類は、左に掲げるものとする。

- 一 高速自動車国道
- 二 一般国道
- 三 都道府県道
- 四 市町村道

## ○道路運送法

(定義)

**第2条** (略)

2～7 (略)

8 この法律で「自動車道」とは、専ら自動車の交通の用に供することを目的として設けられた道で道路法による道路以外のものをいい、「一般自動車道」とは、専用自動車道以外の自動車道をいい、「専用自動車道」とは、自動車運送事業者（自動車運送事業を営業者をいう。以下同じ。）が専らその事業用自動車（自動車運送事業者がその自動車運送事業の用に供する自動車をいう。以下同じ。）の交通の用に供することを目的として設けた道をいう。

## ○行政代執行法

(代執行)

**第2条** 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代ってなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

## 8 重点整備地区における建築基準条例の特例(第19条)

### ○ 重点整備地区の設定

特区内において、特に市街地の整備改善の必要性が高い地区を「重点整備地区」として設定することができます。

具体的には、敷地が狭小又は建築基準法第42条に規定する道路に接していないなど、現状のままだと活用が難しい空家等が多く、今後、当該空家や除却後の跡地の流通等により空家の活用を促進するため、建築基準法の緩和や面的な整備を行う必要性が高いと認められる区域を想定しています。



重点整備地区を設定する場合、空家等活用方針における重点整備地区の整備方針に、地区内における防災や避難等の対策について示す必要があります。

### ○ 建築基準条例の特例

建築基準条例第4条の規定により、一定の規模以上の特殊建築物の敷地については、災害時の避難又は消防活動に大きな支障を来すおそれがあるため、道路に4m以上接しなければならないこととしています。

しかし、重点整備地区内に所在する建築物であってその敷地が重点整備道路等に接するもののうち、次の基準に適合するものは、空家等の活用を促進するため、建築基準条例第4条の規定を適用しません。

#### [基準]

- ①その敷地が幅員4m以上の道路又は重点整備道路に接していること。
- ②条例第12条第2項の規定に基づき、空家情報の届出がされた空家(以下「届出空家」という。)又はその敷地に所在する建築物であること。
- ③建築基準条例第4条各号に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡以下であること。

- 幅員4m以上の道路※とは、現況の幅員が4m以上の道路を指します。また、建築基準法第42条第2項の規定により、道路とみなされる道であっても、重点整備道路に該当しないものは特例の対象となりません。

※ 道路とは、道路交通法第2条第1項第1号に規定する道路のことを指します。

- 届出空家を建て替える場合や、届出空家を除却後、一定期間を経た上で新築する場合も、届出空家の敷地に建築する場合は特例の対象となります。



#### (参考) 建築基準条例第4条の概要

○都市計画区域内にある次に定める建築物の敷地は道路に4m以上接しなければならない。

- [床面積200㎡超]
  - ・劇場、映画館、集会場
  - ・病院、児童福祉施設
  - ・ホテル、旅館 等
- [床面積500㎡超]
  - ・物販店舗

Q 建築基準条例第4条を適用しないとする本規制緩和について、防災・避難上の問題はないのか？

A 以下の理由から、防災・避難上の問題はないと考えます。

- ① 防災・避難対策等が整備方針で示されている重点整備地区に限定した緩和規定である。
- ② 幅員4m以上の道路又は重点整備道路(道路中心から2m以内の支障物件設置制限)に敷地が接する要件(原則2m以上)を設け、接続先(避難先)の道路幅員・空間を確保することで、災害時の円滑な避難等を担保している。
- ③ 用途変更や増築、建替え等、既存建築物(届出空家)が存する(存した)敷地における緩和規定であり、また床面積の上限を設けているため、周辺環境等に大きな影響を与えるものではない。

(建築基準条例の特例)

**条例第19条** 重点整備地区内に所在する建築物であって、その敷地が幅員4メートル以上の道路又は重点整備道路に接するもののうち、規則で定める基準に適合するものについては、建築基準条例(昭和46年兵庫県条例第32号)第4条の規定は適用しない。

(建築基準条例の特例)

**規則第7条** 条例第19条に規定する規則で定める基準は、次のいずれにも該当することとする。

- (1) 条例第12条第2項の規定による届出がなされた空家(以下「届出空家」という。)又はその敷地に所在する建築物であること。
- (2) 建築基準条例(昭和46年兵庫県条例第32号)第4条各号に掲げる用途に供する建築物の部分の床面積の合計が1,000平方メートル以下であること。

## ○建築基準条例

(敷地と道路との関係)

**第4条** 都市計画区域内にある次の各号に掲げる用途に供する建築物(当該各号に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が、それぞれ200平方メートル以下(第5号に掲げる用途に供する建築物にあつては、当該用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以下)の建築物及び次条に規定する建築物を除く。)の敷地は、道路(法第42条に規定する道路をいい、法第43条第1項各号に掲げるものを除く。以下同じ。)に4メートル以上接しなければならない。ただし、知事が避難上及び通行の安全上支障がないと認めたものについては、この限りでない。

- (1) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場
- (2) 病院、診療所(患者を入院させるための施設を有するものに限る。)、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎又は児童福祉施設等
- (3) 学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場
- (4) 展示場、キャバレー、ダンスホール、遊技場又は公衆浴場
- (5) 物品販売業(物品加工修理業を含む。以下同じ。)を営む店舗
- (6) 倉庫
- (7) 自動車車庫又は自動車修理工場(以下「自動車車庫等」という。)
- (8) 工場(自動車修理工場を除く。第15条第3号において同じ。)

## 9 市街化調整区域における規制緩和(第20条)

市街化調整区域においては、原則として許可を受けなければ、開発行為及び建築行為をすることができません。また、許可を受けるためには都市計画法第34条各号のいずれかに該当しなければならず、これらの制限や許可等に相当の時間を要することにより空家等の活用が進まず、地域活力の衰退を招いている要因になっているケースが見受けられます。

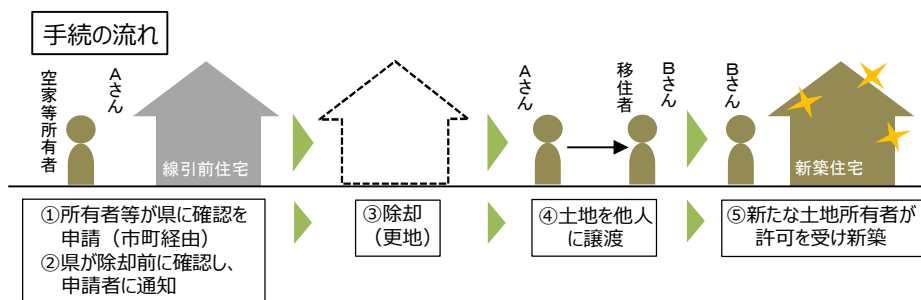
そこで、特区においては空家等の活用を促進するため、以下の許可基準※を新たに設けます。

※ 県が開発許可等の権限を有する区域に限る

### ア 空家跡地等の活用

線引き前住宅等、市街化調整区域に編入される前から存在していた建築物については、従前の敷地内において従前と同一用途で建て替える際には建築許可が不要ですが、一旦建築物を除却してしまうと原則再建築不可となるため、老朽化した空家が除却されずに放置される問題が発生しています。

そのため、特区においては空家を除却しても再建築が可能となる許可基準を設けることで、老朽空家の除却による地域住民の生活環境の維持・改善及び空家跡地等の活用を促進し、移住促進や地域の活性化につなげます。



### 許可基準

- ①区域区分日※<sup>1</sup>前に建築された届出空家又はこれに準ずるものとして知事が認める届出空家※<sup>2</sup>(以下「区域区分日前建築届出空家」という。)が除却された土地の区域内であること。
- ②区域区分日前建築届出空家が存する土地であることについて、空家が除却される前に知事の確認を受けていること。
- ③従前と同一の用途に供される建築物の建築であること。

※<sup>1</sup> 「区域区分日」とは、市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、若しくは当該都市計画を変更してその区域が拡張された日のことをいう。

※<sup>2</sup> 「これに準ずるものとして知事が認める届出空家」とは、区域区分日前に建築された住宅等を区域区分日以後に用途変更を伴わずに建て替えた後に空家となった届出空家のことをいう。

- 申請者が知事の確認を申請する際の提出先は市町となります。市町においては受付後、県土木事務所まちづくり建築課まで進達をお願いします。
- 建築の際の許可申請手続は必要となりますので注意してください。
- 詳細については「兵庫県の開発許可制度の手引」をご確認ください。

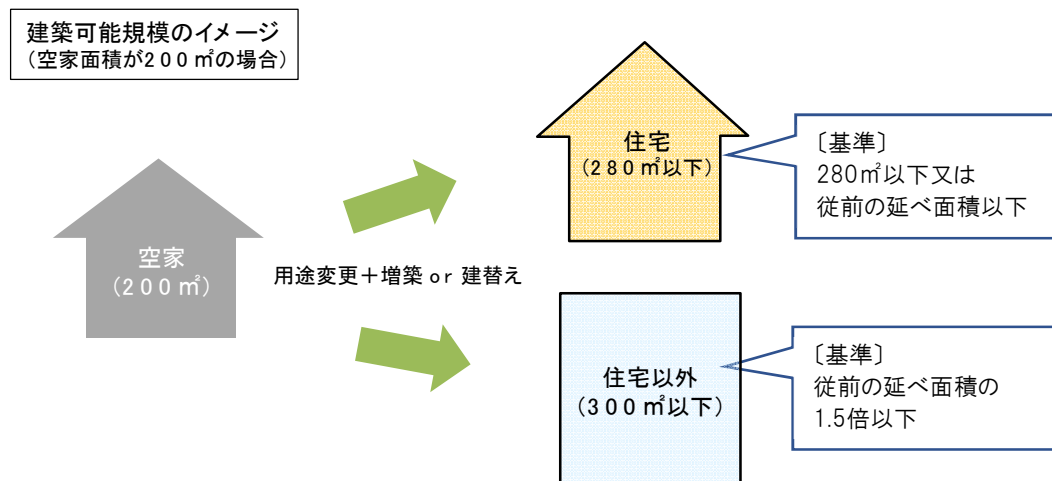
## イ 柔軟な空家の用途変更

特区内の空家について、空家等活用方針に則してカフェやホテル、事務所、社宅等への用途変更を可能とする許可基準を設けることで、住民や移住者等の誰もが空家を活用し、迅速かつ円滑に起業・創業等ができる場を創出します。

### 許可基準

- ①適法に建築された後10年以上経過した空家(所有者の死亡により空家となった場合を除く。)であること。
- ②従前の用途を変更し、空家等活用方針に即した用途に供される建築物の建築であること。
- ③次のa又はbのいずれかに該当する建築物の建築であること。
  - a 変更後の用途が戸建て住宅の場合は、建築物の延べ面積(自動車車庫及び物置の面積を除く。)が280㎡以下又は従前の延べ面積を超えないもの
  - b 変更後の用途が戸建て住宅以外の場合は、建築物の延べ面積が従前の延べ面積の1.5倍を超えないもの

- 空家等活用方針の目的及び都市計画法に係る提案において、地域活性化等のためにはどのエリアでこういった建築物の誘導を目指すといった構想に基づき、立地を推奨(抑制)する用途、者の限定等を定め、当該用途等に適合するものが許可対象となる仕組みとしています。
- 用途変更に伴い増築又は建替えを行う場合も対象となります。
- 詳細については「兵庫県の開発許可制度の手引」をご確認ください。



Q 市街化調整区域には市街化を抑制するという本来の主旨があるなか、特区内の空家はカフェやホテル等に転用できるなど、規制緩和を行う趣旨は？

A 市街化調整区域内の建築物の用途変更について、空家の活用(既存ストックの有効活用)の観点から、これまで、10年間適法に利用されていれば開発審査会にかけて許可するなど柔軟な運用を行ってきました。しかしながら、審査や手続等に時間を要するため、条例化による許可手続の迅速化等により空家の活用促進を図るものです。



Q 改正都市計画法・同法施行令(R4施行)において、法第34条第12号の条例で定める区域に原則、令第29条の9各号に掲げる区域(災害レッドゾーン、イエローゾーン等)を含まないと規定されているが、特区においても同様の取扱いをするのか？

※ 災害レッドゾーン：災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域

災害イエローゾーン：土砂災害警戒区域、浸水想定区域

A 条例第20条で規定する開発行為は、都市計画法第34条第12号で規定するところの「条例で用途を定める開発行為」に該当し、「区域を定めるもの」ではないため、改正後の都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる土地(災害R、Y等)を除外する規定は適用されません。

本条例に基づく特区は、空家等の活用を促進することで移住・定住及び地域活性化を図る目的で指定するものであり、都市計画法の規制緩和だけでなく、空家情報を活用した流通促進(空家情報の届出義務化)や建築基準法の緩和等も規定していることから、都市計画法第34条第12号で規定する「区域」には該当しないものとして整理しています。

ただし、これらは自然災害のリスクの高い区域であり、空家の活用に際しては関係法令により制限を受ける場合があります。

(市街化を促進しない開発行為等)

**条例第20条** 空家等活用促進特別区域内の市街化調整区域(都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域をいい、指定都市等の市町の区域を除く。以下同じ。)における次の各号に掲げる開発行為は、都市計画法第34条第12号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為とする。

- (1) 空家の跡地等において、従前と同一の用途に供される建築物の建築(建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。以下同じ。)(規則で定めるものに限る。)の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 建築がされた日から10年以上(規則で定める場合にあつては、規則で定める期間)を経過した空家の従前の用途を変更し、空家等活用方針に則した用途に供される建築物の建築(規則で定めるものに限る。)の用に供する目的で行う開発行為

2 空家等活用促進特別区域内の市街化調整区域における次の各号に掲げる建築物の新築、改築又は用途の変更(以下「新築等」という。)は、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第36条第1項第3号ハに規定する条例で区域、目的又は用途を限り定める建築物の新築等とする。

- (1) 空家の跡地等において、従前と同一の用途に供される建築物の新築等(規則で定めるものに限る。)
- (2) 建築がされた日から10年以上(規則で定める場合にあつては、規則で定める期間)を経過した空家の従前の用途を変更し、空家等活用方針に則した用途に供される建築物の新築等(規則で定めるものに限る。)

(市街化を促進しない開発行為等)

**規則第8条** 条例第20条第1項第1号に規定する規則で定める建築物の建築は、市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、若しくは当該都市計画を変更してその区域が拡張された日(以下「区域区分日」という。)前に建築された届出空家又はこれに準ずるものとして知事が認める届出空家(以下「区域区分日前建築届出空家」という。)が除却された土地であつて、当該除却前に区域区分日前建築届出空家が存する土地である旨の知事の確認を受けた土地の区域内における建築物の建築とする。

- 2 条例第20条第1項第2号及び同条第2項第2号に規定する規則で定める場合は、建築物の所有者が死亡したことにより当該建築物が空家となった場合とする。
- 3 条例第20条第1項第2号及び同条第2項第2号に規定する規則で定める期間は、建築物が建築されてから空家となったときまでの期間とする。
- 4 条例第20条第1項第2号に規定する規則で定める建築物の建築は、届出空家の従前の用途を変更するものであって、次の各号のいずれかに該当する建築物の建築とする。
  - (1) 変更後の建築物の用途が戸建て住宅である場合にあっては、当該建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積は除く。）が280平方メートル以下のもの又は従前の建築物の延べ面積を超えないもの。
  - (2) 変更後の建築物の用途が戸建て住宅以外の建築物である場合にあっては、当該建築物の延べ面積が従前の建築物の延べ面積の1.5倍を超えないもの。
- 5 条例第20条第2項第1号に規定する規則で定める建築物の新築等は、区域区分日前建築届出空家が除却された土地であって、当該除却前に区域区分日前建築届出空家が存する土地である旨の知事の確認を受けた土地の区域内における建築物の新築等とする。
- 6 条例第20条第2項第2号に規定する規則で定める建築物の新築等は、届出空家の従前の用途を変更するものであって、第4項各号のいずれかに該当する建築物の新築等とする。

（区域区分日前建築届出空家が存する土地の確認）

**第9条** 前条第1項又は第5項に規定する知事の確認を受けようとする者は、区域区分日前建築届出空家等確認申請書（様式第5号）に、当該申請に係る次に掲げる図書を添えて、これを知事に提出しなければならない。

- (1) 位置図（縮尺25,000分の1以上のもの）
- (2) 付近見取図（縮尺3,000分の1以上のもの）
- (3) 土地の公図（不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第1項に規定する地図又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面をいう。）の写し
- (4) 土地の登記事項証明書
- (5) 敷地求積図
- (6) 敷地現況図
- (7) 建築物の平面図
- (8) 区域区分日前建築届出空家であることを示す図書
- (9) 建築物の従前の用途を示す図書
- (10) 前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める図書

- 2 知事は、前条第1項又は第5項の規定による確認をしたときは、その旨を申請者に通知するものとする。

## ○都市計画法

**第34条** 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一～十一 （略）

十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

十三～十四 (略)

## ○都市計画法施行令

(都市計画基準)

**第8条** 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

一 (略)

二 おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

イ (略)

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

三 (略)

2 (略)

(法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

**第29条の9** 法第34条第11号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

一 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域

二 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域

三 急傾斜地崩壊危険区域

四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第7条第1項の土砂災害警戒区域

五 特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第56条第1項の浸水被害防止区域

六 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第四号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水(同法第2条第1項の雨水出水をいう。)又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

**第29条の10** 法第34条第十二号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

**第36条** 都道府県知事(指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

一・二 (略)

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ・ロ (略)

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種

特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第8条第1項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。

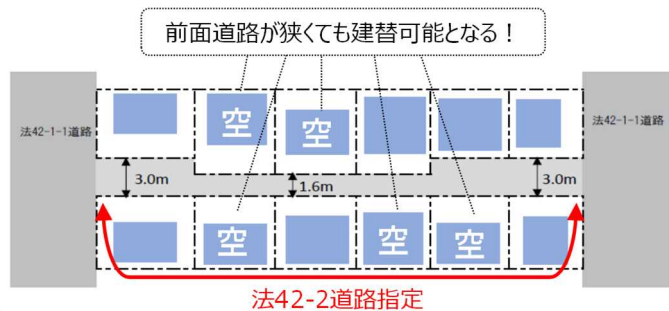
ニ・ホ (略)

2 (略)

## 10 建築基準法の運用における配慮(第21条)

市町は、空家等活用方針において、重点整備地区における建築基準法第3章の規定及び同章の規定の適用に係る規定(集団規定)の運用に関する提案を定めることができます。県を含む特定行政庁は、当該提案が定められた空家等活用方針に配慮して建築基準法の適用を行うこととなります(特定行政庁以外の市町が提案を行う場合は、県との事前協議が必要)。

建築基準法の規定の運用に関する提案の例として、「建築基準法第42条第2項の規定による幅員1.8m未満の道の指定」を定めた場合は、将来一体的に幅員4mの道路が形成されるよう、市町は特定行政庁と協力して空家等の利活用に向けた取組を進めることとなります。



(提案する規定の例)

- 法第42条第2項の規定に基づく道路の指定
- 法第42条第3項の規定に基づく2m未満の水平距離の指定
- 法第43条第2項第2号の規定に基づく許可(接道義務)
- 法第48条第1項～第14項の規定に基づく許可(用途地域)
- 法第53条第4項の規定に基づく許可(建蔽率)
- 法第86条第1項の規定に基づく認定(一団地認定制度)
- 法第86条第2項の規定に基づく認定(連担建築物設計制度) 等

Q 都市計画法の緩和や配慮は特区全域で適用されるのに対し、建築基準法の配慮や建築基準条例の特例は重点整備地区に限定しているのはなぜか？

A 建築基準法の緩和や配慮に関しては、消防活動や円滑な避難等、防災上の観点も考慮する必要があることから、特区の中でも特に対策を講じる必要性が高く、防災や避難等の対策を整備方針において定めた地区に限定して、緩和措置等を行います。

(建築基準法の運用における配慮)

**条例第21条** 知事は、重点整備地区内における建築基準法の規定の運用に当たっては、空家等活用方針に基づく空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 特定行政庁である市町長は、重点整備地区内における建築基準法の規定の運用に当たっては、空家等活用方針に基づく空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするよう努めるものとする。

○建築基準法

第三章 都市計画区域等における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途

第一節 総則

(適用区域)

**第41条の2** この章(第八節を除く。)の規定は、都市計画区域及び準都市計画区域内に限り、適用する。

(道路の定義)

**第42条** (略)

2 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第 68 条の 9 第 1 項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至った際に現に建築物が立ち並んでいる幅員 4 メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離 2 メートル（同項の規定により指定された区域内においては、3 メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、2 メートル）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離 2 メートル未満で崖地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該崖地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離 4 メートルの線をその道路の境界線とみなす。

3 特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については 2 メートル未満 1.35 メートル以上の範囲内において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については 4 メートル未満 2.7 メートル以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。

4・5 (略)

6 特定行政庁は、第 2 項の規定により幅員 1.8 メートル未満の道を指定する場合又は第 3 項の規定により別に水平距離を指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

(敷地等と道路との関係)

**第43条** 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第 44 条第 1 項を除き、以下同じ。）に 2 メートル以上接しなければならない。

一・二 (略)

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一 (略)

二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

3 (略)

(用途地域等)

**第48条** 第一種低層住居専用地域内においては、別表第二(イ)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2 第二種低層住居専用地域内においては、別表第二(ロ)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第二種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

3 第一種中高層住居専用地域内においては、別表第二(ハ)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

4 第二種中高層住居専用地域内においては、別表第二(ニ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第二種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

5 第一種住居地域内においては、別表第二(ホ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

- 6 第二種住居地域内においては、別表第二(へ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第二種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 7 準住居地域内においては、別表第二(と)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が準住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 8 田園住居地域内においては、別表第二(ち)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が農業の利便及び田園住居地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 9 近隣商業地域内においては、別表第二(り)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便及び当該住宅地の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 10 商業地域内においては、別表第二(ぬ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が商業の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 11 準工業地域内においては、別表第二(る)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が安全上若しくは防火上の危険の度若しくは衛生上の有害の度が低いと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 12 工業地域内においては、別表第二(を)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が工業の利便上又は公益上必要と認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 13 工業専用地域内においては、別表第二(わ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が工業の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 14 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域（以下「用途地域」と総称する。）の指定のない区域（都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く。）内においては、別表第二(か)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が当該区域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

15～17 (略)

(建蔽率)

**第53条** 建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合（以下「建蔽率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を超えてはならない。

一～六 (略)

2・3 (略)

- 4 隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合又は第68条の2第1項の規定に基づく条例で定める壁面の位置の制限（隣地境界線に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び隣地境界線に面する高さ2メートルを超える門又は塀の位置を制限するものに限る。）がある場合において、当該壁面線又は壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物（ひさしその他の建築物の部分で政令で定めるものを除く。次項において同じ。）で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、前3項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、前3項の規定による限度を超えるものとすることができる。

5～9 (略)

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

**第86条** 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で2以上のものが一団地を形成している場合において、当該一団地（その内に第8項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項、第6項及び第7項において同じ。）内に建築される1又は2以上の構えを成す建築物（2以上の構えを成すものにあつては、総合的設計によって建築されるものに限る。以下この項及び第3項において「1又は2以上の建築物」という。）のうち、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が当該1又は2以上の建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものに対する第23条、第43条、第52条第1項から第14項まで、第53条第1項若しくは第2項、第54条第1項、第55条第2項、第56条第1項から第4項まで、第6項若しくは第7項、第56条の2第1項から第3項まで、第57条の2、第57条の3第1項から第4項まで、第59条第1項、第59条の2第1項、第60条第1項、第60条の2第1項、第60条の2の2第1項、第60条の3第1項、第61条又は第68条の3第1項から第3項までの規定（次項から第4項までにおいて「特例対象規定」という。）の適用については、当該一団地を当該1又は2以上の建築物の一の敷地とみなす。

2 一定の一団の土地の区域（その内に第8項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項及び第6項において同じ。）内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として、安全上、防火上及び衛生上必要な国土交通省令で定める基準に従い総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築される場合において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁がその位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める当該区域内に存することとなる各建築物に対する特例対象規定の適用については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなす。

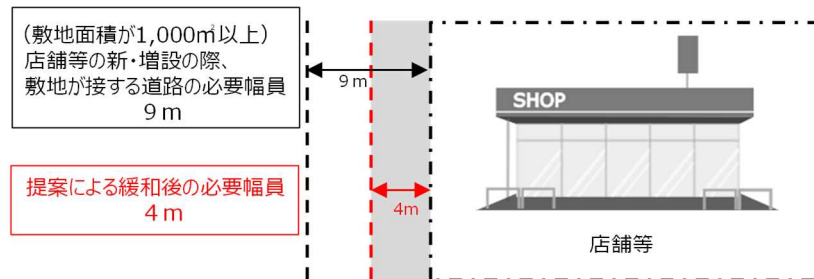
3～10 (略)



## 11 都市計画法の運用における配慮(第22条)

市町は、空家等活用方針において、都市計画法第3章第1節の規定(開発許可制度)の運用に関する提案を定めることができます。県を含む開発許可権者は、当該提案が定められた空家等活用方針に配慮して都市計画法の適用を行うこととなります(開発許可等の権限を有しない市町が提案を行う場合は、県との事前協議が必要)。なお、建築基準法の規定の運用に関する提案は重点整備地区に限定しているのに対し、都市計画法の規定の運用に関する提案は特区全体を対象とすることができます。

都市計画法の規定の運用に関する提案の例として、「都市計画法施行令第25条第2号の規定による予定建築物の敷地が接する道路の幅員緩和」を定めた場合は、開発許可権者においては老朽空家除却後の一体開発等による跡地の活用促進を図るため、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がない場合において、開発区域の接続道路の最低幅員の緩和に配慮する(県以外の開発許可権者においては緩和の配慮に努める)こととなります。



(提案する規定の例)

- 政令第25条第2号に規定する予定建築物の敷地が接する道路の幅員緩和
  - 政令第25条第4号に規定する開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路の幅員緩和
  - 政令第25条第6号に規定する開発区域内に設ける公園等の設置の緩和
  - 法第34条第14号に係る市街化調整区域内の開発許可に係る基準の整備
- 等

(都市計画法の運用における配慮)

**条例第22条** 知事は、空家等活用促進特別区域における都市計画法の規定の運用に当たっては、空家等活用方針に基づく空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 指定都市等の市町の長は、空家等活用促進特別区域における都市計画法の規定の運用に当たっては、空家等活用方針に基づく空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするよう努めるものとする。

○都市計画法

**第34条** 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。)については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一～十三 (略)

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

## ○都市計画法施行令

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

**第25条** 法第33条第2項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。)に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

一 (略)

二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員(小区間で通行上支障がない場合は、4メートル)以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

三 (略)

四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル(主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5メートル)以上の道路(開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路)に接続していること。

五 (略)

六 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

七・八 (略)

## ○都市計画法施行規則

(道路の幅員)

**第20条** 令第25条第二号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満のものにあつては6メートル(多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8メートル)、その他のものにあつては9メートルとする。

(令第25条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路)

**第20条の2** 令第25条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。

二 幅員が4メートル以上であること。

## 12 報告徴収・立入調査(第23条)

### ○ 報告徴収

市町は、空家等の所有者又はその他の関係者に対し、報告を求めることができます。

- その他の関係者とは、空家等の管理者、市町連携団体や重点整備道路における支障物件の設置者、管理者等を指します。

### ○ 立入調査

市町は、第18条の規定による監督処分を行うときには、違反行為に係る土地に、必要な限度において立ち入り、必要な調査を行うことができます。

#### ● 立ち入ることができる者

立ち入ることができる者は、市町長が立入調査を命じた職員です。

#### ● 立入調査の対象

支障物件の設置に係る土地又は当該土地にある物件が対象となります。

具体的には、置かれている物件は重点整備道路の設置制限の範囲内に位置しているか、また、当該物件は支障物件に該当するか(容易に移動させることができるものには該当しないか)等を調査します。

#### ● 身分証明書の携帯

立入調査をしようとする職員は、その権限を有する証明書を携帯し、関係者に提示する必要があります。

#### ● 犯罪捜査との関係

憲法により、何人も現行犯として逮捕される場合を除いては、権限を有する司法官憲が発する令状がなければ、その住居、書類及び所持品について侵入、捜索及び押収を受けないとされており(令状主義)、令状のない第23条第2項の規定による立入調査は、第18条の規定の施行に必要な限度においてのみ認められ、犯罪捜査のために認められたものではないことに留意する必要があります。

### 第3章 雑則

(報告徴収及び立入調査)

**条例第23条** 知事は、この条例の施行に必要な限度において、空家等の所有者その他の関係者に対し、必要な事項について報告を求めることができる。

2 知事は、第18条の規定の施行に必要な限度において、当該職員に、当該土地に立ち入り、当該土地又は当該土地にある物件を調査させることができる。

3 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

4 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

### 13 財政上の措置等(第24条)

県は、特区における空家等の活用を促進するため、必要な財政上の措置その他の措置を実施します。

- 財政上の措置として、「空家活用特区総合支援事業」を実施します。
- その他の措置とは、当該条例に係る助言及び制度見直し等を指します。

※R4年度分

**空家活用特区総合支援事業**

#### 流通促進タイプ

● 事業の概要：条例の届出制度の仕組みにより、空家等の流通促進を図るため、市町連携団体や空家等所有者に対して補助を行う市町に対し財政支援を行う。

● 補助対象者：市町      ● 補助率：1 / 2      ● 補助限度額：500千円 / 市町

補助メニュー	補助対象者	補助対象経費
①空家バンク登録助成	空家所有者	登記手続費用
②伴走型サポート支援	市町連携団体	所有者に活用の働きかけや空家バンクの登録サポート等を行う際、報償費・旅費

#### 活用促進タイプ

① 空き家活用支援事業の拡充 (改修補助増額)

● 補助限度額の例 (市街化区域の場合)      ※特区の補助率を一般地域より10% (県5% + 市町5%) 加算

区分	対象経費	補助額(県+市町)	
		特区	一般
		住宅・事業所 76%(県38%+市町38%) 地域交流施設 60%(県30%+市町30%)	住宅・事業所 68%(県33%+市町33%) 地域交流施設 50%(県25%+市町25%)
住宅(UJ、若年子育て)	300万円	230万円 (県115万円+市町115万円)	200万円 (県100万円+市町100万円)
事業所(UJ)	450万円	344万円 (県172万円+市町172万円)	300万円 (県150万円+市町150万円)
地域交流施設	1,000万円	600万円 (県300万円+市町300万円)	500万円 (県250万円+市町250万円)

● 補助限度額の例 (市街化区域以外の場合)      ※特区の補助率を一般地域より10% (県5% + 市町5%) 加算

区分	対象経費	補助額(県+市町)	
		特区 / 85%(県55%+市町30%)	一般 / 75%(県50%+市町25%)
住宅(UJ、若年子育て)	300万円	255万円 (県165万円+市町90万円)	225万円 (県150万円+市町75万円)
事業所(UJ)	450万円	382万円 (県247万円+市町135万円)	338万円 (県225万円+市町113万円)
地域交流施設	1,000万円	850万円 (県550万円+市町300万円)	750万円 (県500万円+市町250万円)

② 古民家再生促進支援事業の拡充 (改修補助増額)

● 補助限度額の例      ※特区の補助率を県・市町合わせて3/4 (一般地域:2/3) に拡大

区分	対象経費	補助額(県+市町)	
		特区 / 75%(県37.5%+市町37.5%)	一般 / 66%(県33%+市町33%)
一般古民家	1,500万円	1,120万円 (県560万円+市町560万円)	1,000万円 (県500万円+市町500万円)
歴史的建築物	3,000万円	2,240万円 (県1,120万円+市町1,120万円)	2,000万円 (県1,000万円+市町1,000万円)

③ 老朽危険空家除却支援事業の拡充 (補助対象拡大) 補助対象に旧耐震空家等を追加 (跡地を活用する場合に限る)

● 補助限度額の例

区分	対象経費	補助額(県+市町)	
		特区 / 16.6%(県8.3%+市町8.3%)	一般
旧耐震空家等※	200万円	33.2万円 (県16.6万円+市町16.6万円)	×

※条例で規定する「空家等」(空き店舗、空き事務所等含む) が対象

④ ひょうごインスペクション実施支援事業の拡充 (調査費補助増額)

● 補助額：定額3.5万円 / 件 (一般：定額2.5万円 / 件)

(財政上の措置等)

**条例第24条** 県は、空家等活用促進特別区域における空家等の活用を促進するため、必要な財政上の措置その他の措置を講ずるものとする。

## 14 補則(第25条)

条例及び規則により提出する書類の提出部数は、正本1部、副本1部の計2部です。

ただし、規則第9条第1項の規定により提出する書類については、正本1部、副本2部の計3部となります。

(補則)

**条例第25条** この条例の施行に関して必要な事項は、規則で定める。

(提出書類の部数)

**規則第10条** この規則の規定により知事に提出する書類の提出部数は、正本1部及び副本1部とする。ただし、第9条第1項の規定により知事に提出する書類の提出部数は、正本1部及び副本2部とする。

## 15 空家等活用特区審議会(第26条)

特区の指定等、空家等の活用の促進に関する重要事項を調査審議するため、空家等活用特区審議会を設置します。

空家等活用特区審議会の調査審議事項は次のとおりです。

- 1 特区の指定又は変更に関すること。
- 2 1のほか、特区の指定等による空家等の活用の促進に関する重要事項に関すること。

- 2の具体例としては、特区指定の効果検証、制度の評価等です。

### 第4章 空家等活用特区審議会

**条例第26条** 空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する重要事項を調査審議するため、空家等活用特区審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、知事の諮問に応じ、次に掲げる事項を調査審議する。

- (1) 第10条第1項（第11条において準用する場合を含む。）の規定による空家等活用促進特別区域の指定又は変更に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する重要事項に関すること。

3 審議会の委員は、空家等の活用について知識経験を有する者のうちから知事が委嘱する。

4 前3項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関して必要な事項は、規則で定める。

## ○空家等活用特区審議会規則

(趣旨)

**第1条** この規則は、空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例（令和4年兵庫県条例第22号）第26条第4項の規定に基づき、同条例に定めるもののほか、空家等活用特区審議会（以下「審議会」という。）の組織及び運営に関して必要な事項を定めるものとする。

(組織)

**第2条** 審議会は、委員5人以内で組織する。

(委員の任期)

**第3条** 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長)

**第4条** 審議会に、会長を置く。

2 会長は、委員の互選によって定める。

3 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

4 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

**第5条** 審議会は、会長が招集する。

2 審議会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(幹事)

**第6条** 審議会に、幹事若干人を置く。

2 幹事は、県の職員のうちから、知事が任命する。

3 幹事は、会長の命を受け、所掌事務について委員を助ける。

(補則)

**第7条** この規則に定めるもののほか、審議会の運営に関して必要な事項は、審議会が定める。

### 附 則

(施行期日)

1 この規則は、令和4年4月1日から施行する。

(招集の特例)

2 この規則の施行の日以後最初に開かれる審議会は、第5条第1項の規定にかかわらず、知事が招集する。