

都市計画法第34条第12号に係る許可基準

＜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関係＞

令和8年4月

兵庫県まちづくり部建築指導課

目 次

1 運用方針	1
2 運用基準	6
(1) 空家活用特区条例第 20 条第 1 項第 1 号、第 2 項第 1 号 (空家の除却後に新築する住宅等)	6
(1)-2 空家活用特区条例第 8 条第 1 項又は第 5 項に基づく知事の確認	8
(2) 空家活用特区条例第 20 条第 1 項第 2 号、第 2 項第 2 号 (空家等活用方針に即した空家の用途変更)	10

本紙において特に記載のない限り以下のとおりとする。

[凡 例]

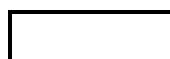
法 : 都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号)


令 : 都市計画法施行令 (昭和 43 年政令第 158 号)

規則 : 都市計画法施行規則 (昭和 43 年建設省令第 43 号)

県条例 : 都市計画法施行条例 (平成 14 年兵庫県条例第 25 号)

県規則 : 都市計画に関する手続等を定める規則 (昭和 45 年兵庫県規則第 42 号)

 : 法、令、規則、県条例、県規則

 : 許可基準、重要事項等

1 運用方針

(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續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、開発許可をすることはしない。

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相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮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

(空家活用特区条例第 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。）

(空家活用特区条例規則第 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 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。

(空家活用特区条例規則第 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。

(空家活用特区条例規則第 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。

運用方針

1 空家活用特区条例の制定

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して、令和4年4月1日に空家活用特区条例が制定された。

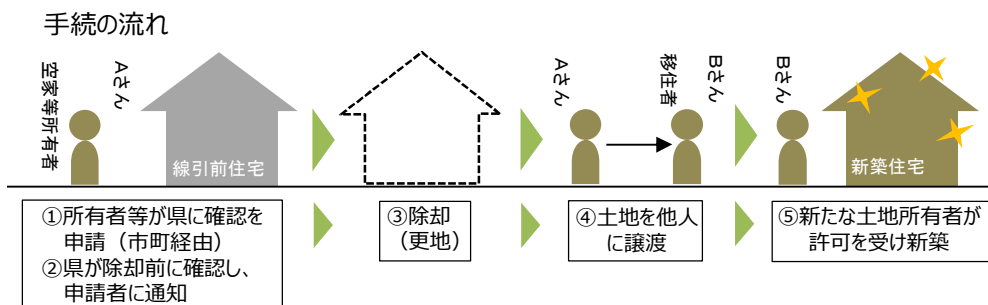
市街化調整区域内の空家等においては、都市計画法に基づく規制により活用が進まず、地域活力の衰退を招いている要因となっているケースが見受けられるため、都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ハに基づき、同条例第20条において、空家等活用促進特別区域内における市街化を促進するおそれがない開発行為等を定めている。

2 空家等活用促進特別区域内における市街化を促進するおそれがない開発行為等

(1) 空家の跡地等の活用

市街化調整区域において建築物を除却した場合、除却した土地に再び建築物を建築する際には原則として許可が必要となり、建築しようとする建築物が法第34条各号のいずれかに該当する場合でなければ許可を受けることができない。

空家等活用促進特別区域においては、区域区分日前に建築された空家であって除却前に県の確認を受けているものについては、除却後の土地に従前と同一用途の建築物を建築する際に、建築物の使用主体の属性に関わらず法第34条第12号に該当するものとして許可を受けることができる。



(2) 柔軟な空家の用途変更

空家等活用促進特別区域内の空家について、市町が定める空家等活用方針に則した用途（カフェやホテル、事務所、社宅等）への用途の変更が可能。

(3) 令第29条の10との関係

空家活用特区条例第20条で規定する開発行為は、法第34条第12号で規定するところの「条例で予定建築物等の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、令第29条の10の規定は適用されない。ただし、法第29条第1項又は法第43条第1項の許可に当たっては、法第33条又は法第43条第2項の基準が適用されることに留意する必要がある。

また、市町が定める空家等活用方針において、開発行為等の許可を受けようとする区域に令第29条の9各号に掲げる土地の区域を含むときは、許可申請の際に避難に関する誓約書を

提出することとされている場合がある。このような場合は、当該空家等活用方針に従い、適切な避難等について理解した上で申請を行う必要がある。

【用語の定義】

○ 空家活用特区条例

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）

○ 空家活用特区条例規則

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（令和4年兵庫県規則第32号）

○ 空家（空家活用特区条例第2条第1号）

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空家活用特区条例規則で定めるもの（国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。）

○ 空家等（空家活用特区条例第2条第2号）

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。）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。）

○ 空家等活用促進特別区域（空家活用特区条例第10条第1項）

空家等の活用を特に促進する必要がある区域として知事が指定する区域

○ 空家等活用方針（空家活用特区条例第9条第2項第3号）

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

○ 届出空家（空家活用特区条例規則第7条第1号）

空家活用特区条例第12条第2項の規定による空家情報の届出がなされた空家

○ 区域区分日前建築届出空家（空家活用特区条例規則第8条第1項）

区域区分日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

※空家活用特区条例の詳細については、「空家等活用促進特別区域制度活用の手引」を参照

2 運用基準

(1) 空家活用特区条例第 20 条第 1 項第 1 号、第 2 項第 1 号（空家の除却後に新築する住宅等）

（空家活用特区条例第 20 条第 1 項第 1 号）

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

（空家活用特区条例第 20 条第 2 項第 1 号）

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。）

（空家活用特区条例規則第 8 条第 1 項）

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建築とする。

（空家活用特区条例規則第 8 条第 5 項）

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。

審査基準

- 1 本基準は空家等活用促進特別区域内において適用する。
- 2 計画地は区域区分日前建築届出空家等確認申請により知事の確認を受けた土地であること。
- 3 計画建築物は区域区分日前建築届出空家等確認通知書に記載された空家の従前の用途と同一の用途であること。

ア 除却前の空家の従前と同一の用途の取扱い

区域区分日前から存する既存建築物の用途の考え方は、兵庫県開発許可制度の運用基準第 1 章の「4 用途及び用途変更」と同様に取り扱うものとし、同取扱いにより区域区分日前から存する既存建築物について許可を要する用途の変更に該当しない場合は、本基準において、従前と同一の用途と取り扱う。（例：区域区分日前に建築され空家となった一戸建ての兼用住宅を除却し、同一敷地において一戸建専用住宅を建築する場合は、従前と同一の用途と取り扱う。）

なお、除却前の空家の従前の用途は、区域区分日の前日（区域区分日前に建築された届出空家に準ずるものとして知事が認める届出空家の場合は建替え時）における建築物の用途とし、区域区分日前建築空家等確認通知書により確認する。

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 1 理由書
- 2 区域区分日前建築届出空家等確認通知書及びその副本（敷地現況図に限る。）の写し
- 3 配置図
- 4 立面図
- 5 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

(1)-2 空家活用特区条例規則第 8 条第 1 項又は第 5 項に基づく知事の確認

(空家活用特区条例規則第 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建築とする。

2～4 略

5 条例 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。

(空家活用特区条例規則第 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。

(空家活用特区条例規則第 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。

審査基準

- 1 申請者は当該空家の所有者であること。

- 2 確認の対象建築物は区域区分日前建築届出空家であること。
- 3 区域区分日前に建築された届出空家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建築物が、区域区分日以後に従前の敷地の範囲内で、従前と同一の用途で建て替えられた建築物に係る届出空家をいう。
- 4 適法に建築された空家であること。

ア 区域区分日前建築届出空家が存する土地の確認について

(ア) 確認の対象となるのは除却前の区域区分日前建築届出空家及びその敷地とする。

(イ) 区域区分日前建築届出空家であることは、次に掲げる図書により判断する。

① 建築基準法に基づく検査済証又は建物の登記事項証明書等

区域区分日前に建築された建築物であること及び建築物の従前の用途については、上記図書により判断することとするが、これらにより判断できない場合は、建築基準法に基づく確認済証（又は建築基準法令の規定による処分に係る建築物の台帳記載事項の証明書等）及び区域区分日前に撮影された航空写真により判断するものとする。ただし、建築後、区域区分日前までに用途が変更された建築物については、用途の変更が分かる図書の添付を求め、判断するものとする。

区域区分日以後に従前の敷地の範囲内で、従前と同一の用途で建て替えたことについては、建替え前及び建替え後の建築物について上記に準じて判断するものとする。

② 空家活用特区条例第12条第2項の規定による空家情報届出書の副本の写し

届出空家であることについては、上記図書により判断することとする。

イ 適法に建築された空家等について

新築時だけでなく、増築、改築等が行われた場合においても、適法に行われたものであること。

ウ 確認の流れ

空家活用特区条例規則第9条に記載する添付図書を添えた区域区分日前建築届出空家等確認申請書（正1部、副1部、副（正本写し）1部（經由市町控え））により申請し、区域区分日前建築届出空家等確認通知書の交付後に除却すること。

(2) 空家活用特区条例第20条第1項第2号、第2項第2号（空家等活用方針に即した空家の用途変更）

（空家活用特区条例第20条第1項第2号）

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

（空家活用特区条例第20条第2項第2号）

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。）

（空家活用特区条例規則第8条第2項）

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。

（空家活用特区条例規則第8条第3項）

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。

（空家活用特区条例規則第8条第4項）

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つては、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つては、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。

（空家活用特区条例規則第8条第6項）

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。

審査基準

- 1 本基準は空家等活用促進特別区域内において適用する。
- 2 空家等活用方針に則した用途への用途の変更であること。
- 3 計画建築物は届出空家であること。
- 4 計画建築物は建築されてから10年以上経過した空家であること。
- 5 適法に建築された空家であること。

ア 空家等活用方針に即した用途への用途の変更

空家等活用促進特別区域の指定を受けた区域内に存する届出空家の用途の変更について、空家等活用方針に即したものであると市町が認めたものであること。また、市町の土地利用計画等と整合が図られていること。

イ 建築されてから10年以上経過した空家

使用された期間にかかわらず、建築後10年以上経過したものとする。建築基準法に基づく検査済証、建物の登記事項証明書等により判断することとするが、これらにより判断できない場合は、建築基準法に基づく確認済証（又は建築基準法令の規定による処分に係る建築物の台帳記載事項の証明書等）及び建築時期付近に撮影された航空写真により判断するものとする。

ウ 建築物の所有者が死亡したことにより空家となった場合について

建築物の所有者の死亡に起因して空家となった場合、建築された時期にかかわらず、本基準の対象となる。

（例）

- ・所有者が単身で住宅に居住していたが、所有者が死亡し、一般承継人（相続人等）が建築物を使用しないことにより空家となった場合
- ・所有者とその配偶者が住宅に居住していたが、所有者が死亡したことを契機に配偶者が転居し、空家となった場合
- ・所有者が事業所を営んでいたが、所有者が死亡し、事業を承継する者がなく、空家となった場合

なお、借家人が死亡したことにより空家となった場合は該当しない。

エ 適法に建築された空家について

新築時だけでなく、増築、改築等が行われた場合においても、適法に行われたものであること。

オ 住宅の延べ面積について

住宅の延べ面積から除くことができる「自動車車庫及び物置の用に供される部分」とは、自動車車庫、地下室（居住室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む。）、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分のことをいう。

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 1 理由書
- 2 当該空家が建築されて10年以上経過していることを証する図書（建築基準法に基づく検査済証、建物の登記事項証明書等）
- 3 空家活用特区条例第12条第2項の規定による空家情報届出書の副本の写し
- 4 当該空家等活用促進特別区域の空家等活用方針の写し（建築物の用途に係る部分に限る。）
- 5 配置図
- 6 立面図
- 7 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

正

区域区分日前建築届出空家等確認申請書

兵庫県知事 様

年 月 日

申請者 住 所 (法人にあっては、主たる事務所の所在地)

氏 名 (法人にあっては、名称及び代表者の氏名)

電 話 ()

電子メール

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第9条第1項の規定により、区域区分日前建築届出空家が存する土地であることの確認を申請します。

空家を所有する者の住所及び氏名			
空家等の所在、地番、地目及び敷地面積		地目	
		面積	平方メートル
空家の従前の用途			
空家の構造及び延べ面積	構造	造 建	
	面積	平方メートル	
空家の建築年月日			
※ 受付欄	※確認年月日及び番号		
	年 月 日	第	号
※ 地方機関名	※備考		

注 ※印のある欄は記入しないこと。

副

区域区分日前建築届出空家等確認通知書

※ 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第9条第1項の規定により申請された土地について、同条第2項の規定により区域区分日前建築届出空家が存する土地であることを確認した旨通知します。

令和 年 月 日 第 号 ()

申請者氏名 (法人にあっては、名称及び代表者の氏名)

様

㊟

空家を所有する者の住所及び氏名			
空家等の所在、地番、地目及び敷地面積	地目		
	面積	平方メートル	
空家の従前の用途			
空家の構造及び延べ面積	構造	造 建	
	面積	平方メートル	
空家の建築年月日			
備考			

注 ※印のある欄は、記入しないこと。

