

(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。

運用基準

ア 空家等活用方針に即した用途への用途変更

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

使用された期間に関わらず、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、建築物の登記事項証明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

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 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、建築物登記事項証明など）
- 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 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