

令和5年 12月 12日
＜問い合わせ先＞
住宅局市街地建築課
代表 03-5253-8111

空家等活用促進のために必要な敷地特例適用要件に関する
基準を定める省令案（仮称）に関する意見募集の結果について

国土交通省では、令和5年10月25日（水）から11月23日（木）までの期間において、空家等活用促進のために必要な敷地特例適用要件に関する基準を定める省令案（仮称）に関する意見募集を行いました。お寄せいただいたご意見の概要とそれに対する国土交通省の考え方を以下のとおりとりまとめましたので、公表いたします。

皆様のご協力に深く感謝申し上げますとともに、今後とも国土交通行政の推進にご協力いただきますよう、よろしくお願いいたします。

○空家等活用促進のために必要な敷地特例適用要件に関する基準を定める省令案（仮称）に関する意見募集に寄せられたご意見等と国土交通省の考え方

※7の個人・団体から合計18件のご意見等をいただきました。

※とりまとめの都合上、内容を適宜要約しています。

※本改正と直接の関係がないため掲載しなかったご意見等についても、今後の施策の推進に当たって、参考にさせていただきます。

パブリックコメントにおける主なご意見	国土交通省の考え方
<p>「敷地が幅員1.8m以上4m未満の道に2m以上接するもの」が認定の対象となっているが、幅員が1.8m未満の場合や、接道長さが2m未満の場合でも建替え等が促進されるような措置が必要ではないか。</p>	<p>本特例は、これまで建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づき建築審査会の同意を得て許可の対象としていたものについて、一定の区域（空家等活用促進区域）内で、一定の要件（敷地特例適用要件）に適合するものあれば、建築審査会の同意を省略するというものです。このため、避難及び通行の安全上支障がない蓋然性が高いものに限って、特例の対象としています。</p> <p>いただいたご意見は今後の制度検討の参考にさせていただきます。</p>
<p>道の拡幅に係る合意について、同じ道に接する他の敷地の相続人が当該合意を反故にした場合の取扱いはどうなるのか。</p>	<p>参酌基準においては、承継に関する事項を定めていませんが、必要に応じて、地方公共団体の規則等で規定していただくことも考えられます。</p>

パブリックコメントにおける主なご意見	国土交通省の考え方
<p>「セットバック」という造語ではなく、「拡幅後の道の境界線に側溝、縁石等に移設または新設し、後退した部分は道と同程度の舗装をすること。」と記載すべきではないか。</p>	<p>条文上は、「セットバック」という文言は用いず、第2条第1号において、「当該道を中心線からの水平距離二メートルの線その他当該道の幅員が四メートル以上となる線まで拡幅することについて、（以下略）」と規定しています。</p>
<p>改正法施行時（令和5年12月13日）に存在しない道も、空家等活用促進区域における特例認定の対象となるのか。</p>	<p>ご指摘の場合は、本特例認定を適用するのではなく、建築基準法第42条第1項第5号に基づく位置指定道路の指定により、建築基準法上の道路として整備することが基本であると考えております。</p>
<p>道の幅員の最低限度はあるか。</p>	<p>改正法第7条第6項に規定しているとおり、空家等活用促進区域における特例認定の対象となる道の幅員は1.8m以上4m未満であることとしております。</p>
<p>道の拡幅にあわせて、電柱などの工作物の移設が必要か。</p>	<p>参酌基準においては、必ずしも電柱などの工作物の移設までは求めておりません。道の状況や電柱の設置位置などを踏まえ、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ことを確認の上、認定されるものです。</p>

パブリックコメントにおける主なご意見	国土交通省の考え方
<p>ガイドラインや手引きで示すのではなく、参酌基準（省令）とした理由は何か。</p>	<p>改正法第7条第6項において、空家等活用促進区域における特例認定の適用を受けるための要件（敷地特例適用要件）は、国土交通省令で定める基準（参酌基準）を参酌して定めるものとされています。</p> <p>敷地特例適用要件は、これまで建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づき建築審査会の同意を得て許可の対象としていたものについて、一定の区域（空家等活用促進区域）内であれば、建築審査会の同意を省略するという特例のための要件です。この要件を定めるためには、地域の実情や特例許可の実績等を踏まえて設定する必要があることから、全国の特例許可の実態を踏まえ、国として標準的な基準を参酌基準として定めることとしています。</p>
<p>本省令が新たに制定されることについて、国から特定行政庁に対して周知すべきではないか。</p>	<p>法改正内容説明動画や特定行政庁に対する説明等を通じて、周知を行ってまいりました。本省令の施行に際しても、特定行政庁に対して周知をしています。</p>

パブリックコメントにおける主なご意見	国土交通省の考え方
耐震診断基準とは、具体的にどのような基準を指すのか。	建築物の耐震改修の促進に関する法律第 17 条第 3 項第 1 号に掲げる基準（耐震関係規定（地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定）又は地震に対する安全上これに準ずるものとして国土交通大臣が定める基準）を指します。
規模を「地階を除く階数が 2 以下」、用途を「一戸建ての住宅」等としている理由は何か。	市町村が敷地特例適用要件を定める際に参酌する標準的な基準であるという本基準の性質を踏まえて設定しています。具体的には、全国の特定行政庁における法第 43 条第 2 項第 2 号に基づく特例許可の運用を調査し、一定以上の特定行政庁がこれらの用途・規模の建築物を特例許可の対象としている実態を踏まえたものです。
「避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するもの」であれば、参酌基準と異なる基準を敷地特例適用要件に定めても問題ないか。	参酌基準を参酌した上で、市町村が定める空家等活用促進区域の空家等の活用方針等の性質を踏まえ、特定行政庁と協議の上、参酌基準と異なる基準を敷地特例適用要件に定めることは可能です。

パブリックコメントにおける主なご意見	国土交通省の考え方
<p>市町村が空家等活用促進指針に建築物及びその敷地に関する一定の要件を定める場合、改正空家法第7条第8項に基づく「都道府県知事と協議しなければならない」について、建築基準法を所管する特定行政庁が都道府県である場合は協議が必要であり、特定行政庁が同一自治体内にある場合は都道府県知事との協議は不要との理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>改正法第7条第8項に基づく都道府県知事との協議は、改正法第18条に関するものです。敷地特例適用要件の設定にあたっては、改正法第7条第9項に基づき、市町村は特定行政庁と協議をしなければならないこととされています。市町村と特定行政庁が同一自治体である場合、空家施策担当部局から建築指導部局へ協議をしていただく必要があります。</p>
<p>「当該道について、将来拡幅すること及び将来にわたって通行することについての合意が近隣でなされていること」の「近隣」の範囲はどう考えるべきか。加えて、その範囲は空家等活用促進区域内のみに限られるのか。</p>	<p>道の形態により異なることが想定されるため、一概にお答えすることはできませんが、例えば、路線単位を同意等を要する範囲とすることが考えられます。なお、当該範囲は空家等活用促進区域の範囲内に限られるものではありません。</p>
<p>建築基準法第43条第2項第1号に基づく認定では、近隣の合意を求め、同項第2号に基づく特例許可においては、道の拡幅の合意を求めないということになるが良いか。</p>	<p>同意を要件としている参酌基準は、あくまでも改正法第17条第1項等に基づく空家等活用促進区域における特例認定に係るものであり、建築基準法第43条第2項第1号に基づく特例認定及び同項第2号に基づく特例許可の運用を変えるものではありません。</p>
<p>「合意」の確認方法を例示してほしい。</p>	<p>土地の所有者等の同意書等といった書面により確認することが考えられます。</p>

