

空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン（案）に関する意見募集の結果について

令和5年12月13日

国土交通省

国土交通省では、令和5年11月27日（月）から令和5年12月7日（木）までの期間において、空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン（案）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、空家等活用促進区域制度の円滑な施行に向けて周知等の取組を進めてまいりますので、よろしく願いいたします。

**空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン（案）に関する意見の募集に寄せられたご意見と
国土交通省の考え方**

【意見公募手続結果】

※空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン（案）に対し36件のご意見をいただきました。

※とりまとめの都合上、内容を適宜要約や統合をさせていただいております。

※空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン（案）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。

	提出意見	国土交通省の考え方
1	市町村が行う空家等活用促進区域及び指針の策定において、「既存の都市計画との整合・必要に応じた変更について十分協議・検討する必要がある」という主旨の文言を条文に追加すべき。	改正法第7条第11項において、都市計画法に基づき自治体が定める方針との調和を定めており、ガイドラインにおいてもその旨を記載しております。
2	市街化調整区域に関する事項については、都市計画法・農地法等の関係法令についても協議が必要であるため、その経緯も含めた知事の同意が必要ではないか。	改正法第7条第8項において、市街化調整区域を含むエリアに促進区域を定める際、市町村はあらかじめ都道府県知事と当該促進区域の区域及び活用指針について協議しなければならないと定めており、ガイドラインにおいてもその旨を記載しております。
3	本ガイドラインに、改正法第7条第8項に規定する市街化調整区域の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときの区域設定や空家等活用促進指針に定める事項等について記載されていないのはなぜか。	パブリックコメントでは概要のみをお示したところですが、「2-3 空家等活用促進区域の検討」「2-4 空家等活用促進指針の検討」において、区域設定や指針に定める事項について記載しているほか、「2-5 都市計画等との調和」「2-6 関係機関との協議・調整」において、市街化調整区域を空家等活用促進区域に含む場合の考え方を記載しております。
4	本ガイドラインに、改正法第18条第1項・第2項に規定されている適切な配慮について記載されていないのはなぜか。	パブリックコメントでは概要のみをお示したところですが、「2-6 関係機関との協議・調整」において、改正法第18条第1項、第2項に規定される適切な配慮について記載しております。
5	空家法の「空家等」は、長屋建て建築物や区分所有建物の部分的な空き住戸を含んでいないが、空家等活用促進区域で活用を促進しようとする「空家等」には、これらは含まれるか。	促進区域内で活用を促進しようとする「空家等」も、法の定義によります。
6	建築基準法の特例を活用し、建替え、改築、用途変更等を行った空家は、その後の居住または利用により空家状態ではなくなるが、建築基準法上、どのような扱いになるか。	建築基準法の特例が適用される建築物は、法第7条第5項において、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物又は空家等の跡地に新築する建築物）と定義されています。 条文上「空家等の跡地に新築する建築物」を位置づけているとおり、建築等の後に空家等である必要はありません。 このため、建築基準法の特例を活用することにより、空家等ではなくなった建築物についても、建築基準法上、適法な建築物として取り扱われます。
7	空家等活用促進区域における用途規制の特例許可においては、公聴会及び建築審査会の同意が必要となる旨をガイドラインに記載していただきたい。	ご意見を踏まえ修正いたします。

	提出意見	国土交通省の考え方
8	空家等活用促進区域における用途規制の特例許可においては、周辺住民の理解を得ることが必要であることから、用途特例適用要件を設定するにあたっては、周辺住民に対する説明会等が必要である旨を記載していただきたい。	ご意見を踏まえ修正いたします。
9	用途特例適用要件の検討にあたり、市町村が特定行政庁と協議し同意を得る際の「同意の基準」を示してほしい。	本ガイドラインにおいて記載している用途特例適用要件に定めるべき3つの要件（①用途、②エリア（地区）、③市街地環境の悪化を防止するための措置）が定められており、かつ、「市街地環境の悪化を防止するための措置」として本ガイドラインにおいて用途毎に例示している内容を踏まえ③が定められている場合においては、同意をすることが可能であると考えております。
10	特定行政庁が留意すべき点において、特定行政庁が台帳等を整備し、適用実態の把握や是正等を行う旨が示されていますが、空家等活用促進区域の所管は市町村であるため、市町村が指導等を行うべきではないか。	空家等活用促進区域における接道規制の特例認定及び用途規制の特例許可については、それぞれ建築基準法を読み替えて適用するものであり、例えば、当該許可の条件として付した条件に違反した建築物に対する指導の権限は、同法第9条に基づき特定行政庁が有しています。なお、当該対応にあたっては、促進区域を定める市町村も特定行政庁と連携・協力することが考えられます。
11	促進区域内での特例許可は空家等に限られるのか。空家以外の建築物についての取扱いや位置づけについて具体的に示されたい。	特例許可の対象は、促進区域内の空家等に該当する建築物又は空家等の跡地に新築する建築物（跡地は、改正法の施行日以降に跡地となったものが対象）に限られます。
12	「空家等とその敷地A」及び「隣接する空地B」がある場合、空地Bを含めて、建築基準法の特例を適用することは可能か。	「空家等とその敷地A」及び「隣接する空地B」を一体の敷地とした上で、施行日後に当該空家等を除却した場合、空地Bを含めて建築基準法の特例の適用の対象とすることが可能であると考えております。
13	空家等活用促進区域における接道規制の特例認定において、「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの」に関して、審査の考え方を示してほしい。	空家等活用促進区域における接道規制の特例認定については、建築基準法第43条第2項第2号に基づく特例許可と同様に、同条第1項に適合することにより確保されている市街地の環境と同水準を確保することを基本としております。したがって、「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るもの」の判断にあたっては、これまでの特例許可における判断を踏まえ、同様に審査していただくものと考えております。

	提出意見	国土交通省の考え方
14	空家等活用促進区域における接道規制の特例認定について、既に特定行政庁が包括同意基準を定め、許可基準が事前に明示されている地方公共団体において、空家等活用促進区域制度を活用する優位性は何か。	建築審査会の同意が不要となることにより、手続きの円滑化が図られるものと考えております。
15	接道規制の特例を適用する際に、①現況及び拡幅後の図面の作成、②関係権利者の承諾の取得、③認定手続きの実施において、私人に対する負担が発生する。補助金等により当該負担を軽減することが考えられないか。また、中長期的な観点から行う一定の範囲におけるまちづくりの取組は地区計画等で対応することも考えられるかどうか。	空家等活用促進区域制度は、空家対策の一手段として措置したものであり、これに限らず地方公共団体において適切と考えられる方法で対応することも考えられます。
16	特定行政庁から市町村の空家施策担当部局に空家等であるかどうかの照会をすることに関して、市町村は「特定空家」又は「管理不全空家」以外の建築物について空家等であるかどうか把握していないのではないかな。	「特定空家」や「管理不全空家」に限らず、空家等活用促進区域の設定にあたり当該区域内の空家等について一定の情報を把握されているものと考えております。
17	接道規制、用途規制及び耐震性能の3点について、規制基準の緩和及び費用負担の低減の観点から、空家の増加抑制に向けて実効性のある手法を検討されたい。	空家等活用促進区域における接道規制の特例認定においては、4m未満の道に接する空家等であっても一定の要件を満たすことにより適法化され建築等が可能となること、及び、当該認定に係る敷地特例適用要件を市町村が定める際に参酌する基準においては一定の耐震性能を求めることとしていることから、ご指摘の点についても、今般の改正により一定の措置をしたものと考えております。
18	同じ区域内において規制の合理化の対象となる建築物と対象とならない建築物が混在することとなり、不平等と感じる人もいると思われるが、どのように説明して理解を得るべきか。	空家は、居住等で使用がされている通常の建築物と比べて、適切な管理がされにくく、放置されれば急速に状態が悪化して、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす蓋然性が高く、実際、既に大きな問題となっています。このため、速やかに活用に使わせる必要性が高く、今般の改正では、空家に限って建築審査会の同意を省略するという手続き上の特例を措置することとしたところで、この点をご説明いただけますと幸いです。
19	同じ空家等促進区域内であっても、空家等に該当するか否かで規制合理化の対象が変わることがガイドラインから読み取りづらく、実務において問われても説明が難しいことが予想される。当該区域内すべての建築物を対象とした方が、まだ理解はされやすいと思われる。	No.18の回答の考え方にに基づき、空家を特例の対象としたところで、いただいたご意見は今後の参考とさせていただきます。
20	表中の「その他の交流施設」とは何を指しているのか。	近隣住民を対象とした集会所を想定しておりましたので、それを踏まえ修正しております。
21	表中の3列目にある面積・階数については、備考に記入した方が分かりやすいのではないかな。	ご意見を踏まえ修正いたします。
22	表中の「集会所」は「集会場」ではないか。また「(その他)」とは何を示しているのか。	近隣住民を対象とした集会所を想定しておりましたので、それを踏まえ修正しております。「(その他)」とは、事務所等が該当する法別表第2(に)項第8号等に規定された用途を指します。それを踏まえ修正しております。
23	表中の「コミュニティカフェ」は「集会所」の用途もあるのではないかな。	建築基準法上の用途の判断例を示しており、個別の建築計画や利用形態に応じて、「集会所」として判断することもあり得ると考えております。
24	表中の作業場の床面積50㎡は原動機を使用する場合のみではないかな。	ご意見を踏まえ修正いたします。

	提出意見	国土交通省の考え方
25	「建築基準法第6条第1項に基づく確認手続きの要否に関わらず、当該許可の手続きは必要になります。」については、確認申請が不要な規模の用途変更であっても、用途規制の特例許可を適用する場合は、当該許可の手続きを要するというのか。	貴見のとおりです。
26	空家等活用促進区域における接道規制の特例認定について、民地を道として使うための担保方法を示してほしい。	空家等活用促進区域における接道規制の特例認定に係る敷地特例適用要件を定めるための参酌基準において、道を将来にわたって通行することについて土地の所有者等の承諾を得ることとしております。
27	「用途特例適用要件」では定性的に配慮事項を定めることから、(以下略)」とあるが、定量的に定めることは可能か。また、その目安となる数値等を国から示していただくことは可能か。	用途規制の特例を適用する区域の市街地環境等に応じて、基準を定量的に定めることも可能です。基準を定量的に定めるための条件は、特例を適用する区域の市街地環境に応じた基準とすることが考えられることから、国から定量的に数値等を示すことは現時点では考えておりません。
28	本ガイドラインにより、建築基準法第48条第1項から第13項までのただし書許可の要件が、ある程度明確化することとなるが、今後、包括同意基準として定めることも可能と考えるか。	基準を明確化して定めることができれば、包括同意基準として、建築審査会への報告案件とすることも可能であると考えております。
29	空家等活用促進区域を設定し、区域内の空き家の活用が実現され、空家等活用促進指針で定めて期待した効果等が得られ、政策課題が解決した場合、空家等活用促進区域を廃止すべきか。	一度設定した空家等活用促進区域を廃止するかどうかは、当該地域の実情に応じて市区町村が判断することになります。
30	市町村が空家等活用促進区域を廃止した場合、当該区域における建築基準法の特例を受けた建築物に対し、市町村や特定行政庁が配慮すべき事項は何か。	空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物であることは、認定の適用対象の一要件としてのみであり、促進区域を廃止した場合においても、建築基準法の特例を受けた建築物は適法な建築物として取り扱われます。ただし、建築基準法の特例を受けた建築物は、許可等に際し付された条件等に適合し続ける必要があります。
31	事務の効率化のために空家等対策計画兼空き家対策総合実施計画を策定している場合、同計画への空家等活用促進区域の位置づけを行う際は、空家法で定める協議会で協議しなければならないのか。	空家等対策計画の策定・改定にあたり、法定協議会において議論するかどうかは、市区町村の判断となります。
32	空家法担当部署以外の部署において空家法の改正内容の円滑な理解を促進するため、建築基準法・都市計画法・農地法の所管省庁から地方自治体の各担当部署に通知を発送し、通知日や文書名を本ガイドラインに記載いただきたい。	改正法の施行に合わせ、関係省庁等と連携して周知等いたします。
33	空き家のリフォーム販売等の需要を喚起させるような策も盛り込むべき。また、空き家の国庫帰属も考えられるが、こちらは更地にして販売した方がよいのではないか。無理に「活用促進」だけを考えるのではなく、多角的な視点を持って検討されたい。	いただいたご意見は、今後の検討の参考とさせていただきます。 「活用」には、ご指摘の「リフォーム販売」「更地にして販売」も含まれるものと考えております。