

## 第 3 期四国中央市空家等対策計画について

## 【空家等対策計画とは】

「空家等対策計画」とは、深刻化する空き家問題への対策を適切に進めるために、市町村が策定する計画で、空き家問題の解決を目指すための重要な指針です。

## 【計画期間】

第 2 期の計画期間は、令和 5(2023)年度から令和 14(2032)年度までですが、概ね 5 年後（令和 9(2027)年度）に中間見直しを行うこととしています。また、令和 5 年 12 月に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が大幅に改正されており、これに対応する計画とする必要があります。令和 9 年度の策定に備え、令和 8 年度に一定の検討が必要です。

## 【計画案】

第 3 期空家等対策計画では、以下事項の整理が考えられます。

1. 現状分析：本市における空き家の実態や問題点の把握。
2. 基本方針の策定：空き家問題への取り組み方針を明確化。
3. 長期的な目標設定：空き家率の低下や地域活性化の進展に向けた目標
4. 具体的な施策
  - ・改正空家法への対応
  - ・管理不全な空き家の解消（所有者への改善指導や勧告など）
  - ・老朽化した空き家の取り壊しや撤去
  - ・空き家の活用促進（リノベーションや地域活性化に向けた活用案の整理）
5. 住民や民間事業者との連携：地域住民や民間事業者との協力体制の構築 など

## 【令和 8 年度の検討事項】

- ・現状分析の手法（全戸調査、標本調査、既存データ活用）
- ・空家等活用促進区域の設定（法第 7 条）
- ・空家等管理活用支援法人（法第 23 条）の指定 など

# 空家等活用促進区域の対象・ガイドラインの概要

## 改正概要

- 中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来の機能を低下させるおそれ。
- また、古い空家等を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもある。
- ➔ 市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能に。

## 【空家等活用促進区域の対象】

市区町村が経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア

- ・ 中心市街地
- ・ 地域再生拠点
- ・ 地域住宅団地再生区域
- ・ 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
- ・ 商店街活性化促進区域
- ・ 農村地域等移住促進区域
- ・ 観光振興のための滞在促進地区
- ・ 上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域



中心市街地の例



住宅団地の例

## 「区域の設定に係るガイドライン」(R5.12公表)の概要

### ① まちづくり課題の抽出

- <基本的な考え方・部局間連携>
  - 中心市街地の活性化や観光振興など既存の区域設定や法定計画等をベースに課題の検討
  - まちづくり部局のほか、観光振興の所管部局等との連携が重要

### ② 区域案・指針案の検討

- <区域・指針の内容>
  - 対象エリア(地域の実情に応じて柔軟に設定が可能)
    - ※地区イメージ例を紹介
  - 活用する空家等の種類、誘導用途等
- <都市計画等との調和>
  - 市街化調整区域で区域設定する場合は、市街化抑制にも留意し、あらかじめ都道府県知事と協議が必要
- <特例適用要件の設定【選択】>
  - 参酌基準から敷地特例適用要件を設定
  - 市街地環境や土地利用の状況等に応じて用途特例適用要件を設定 ※参考例を紹介
  - あらかじめ特定行政庁との協議等が必要

### ③ 区域の設定

- <住民意見の反映>
  - 公聴会、パブリックコメントなど
- <要請、あつせん>
  - 所有者等へ誘導用途への活用を要請
  - 所有者等へ空き家の貸付又は売却のあつせん

### ④ 運用開始

# 空家等活用促進区域における規制の合理化等

## 空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等

○ 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

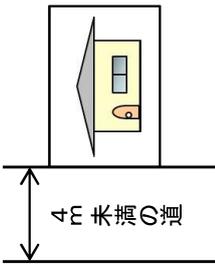
### 接道規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接していないと**建替え、改築等が困難**※1。

※1 個別に特定行政庁(都道府県又は人口25万人以上の市等)の許可等を受ければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予見可能性が低いこと等が課題。

【接道義務を満たさない(幅員4m未満の道に接している)敷地のイメージ】



<改正後>

市区町村は活用指針に「敷地特例適用要件」※2を策定。これに適合する空家は、前面の道が**幅員4m未満でも、建替え、改築等が容易**に。

※2 市区町村が、安全性を確保する観点から、省令で定める基準(次ページを参照)を参酌して、活用指針に規定。(事前に特定行政庁と協議)

### 用途規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

**用途地域**に応じて建築できる**建築物の用途を制限**※3。

※3 個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。

第一種低層住居専用地域



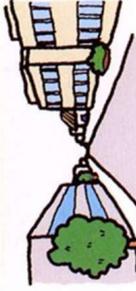
低層住宅のための地域、小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域、小中学校などのほか、1.50mまでの一定の店などが建てられる。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500mまでの一定の店などが建てられる。



(例) 第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「**用途特例適用要件**」※4に適合する用途への変更が容易に。

※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。

### 市街化調整区域内の用途変更<都市計画法関係>

<現行>

市街化調整区域内では、用途変更の際に**都道府県知事の許可**が必要。

<改正後>

空家活用のための用途変更の許可に際して**都道府県知事が配慮**※5。

※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

# 敷地特例適用要件に関する参酌基準

## 参酌基準

○参酌基準は、建築基準法第43条第2項第2号の特例許可の基準（包括同意基準を基本）のうち、多くの特定行政庁で採用されている標準的な基準を定めることとし、約5割の基準を包含するように設定した。

○また、特定行政庁における接道規制の特例許可の運用実態を踏まえ、区域の類型に応じた以下の2種類の基準を設けることとした。

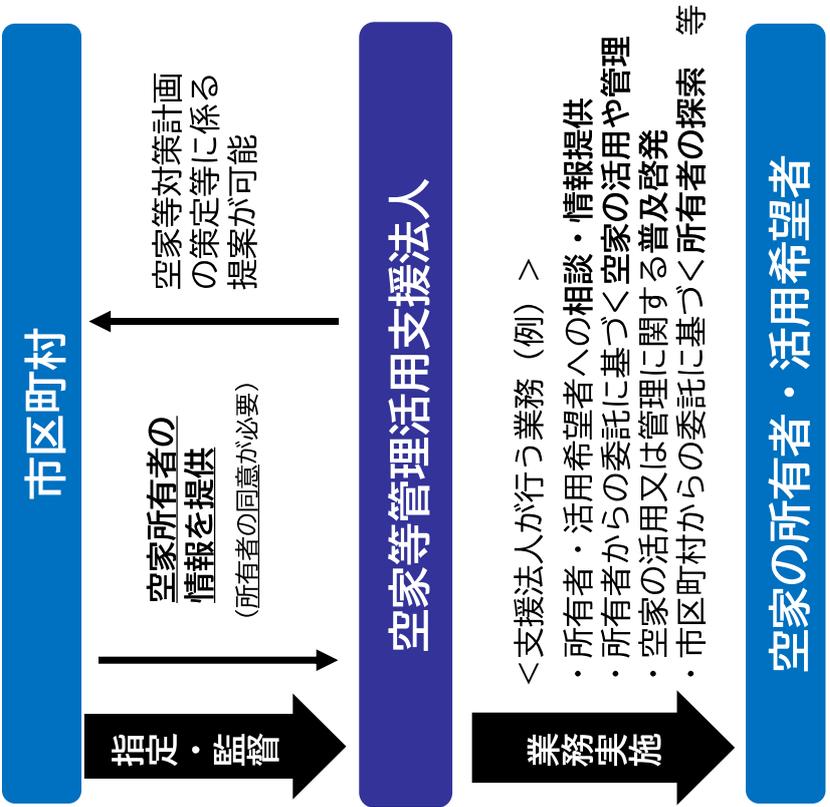
区域の類型	参酌基準			
	構造	用途	規模	道の拡幅の同意等
<b>防火地域又は準防火地域等</b> (主に都市部で建築物が建て詰まっているような区域) 	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐火建築物等又は準耐火建築物等【第4条】</li> <li>耐震診断基準に適合していること【第3条】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一戸建ての住宅【第6条】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地階を除く階数が2以下【第7条】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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同意等が近隣でなされていること【第2条】</li> <li>当該建築物について、拡幅後の道の境界線までセットバックすること【第2条】</li> <li>拡幅後の道を建築基準法上の道路とみなして、同法第3章（前面道路容積率制限、道路斜線制限等）の規定に適合させること【第5条】</li> </ul>
<b>上記の区域以外</b> (主に地方部で建築物の敷地に余裕があるような区域) 	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震診断基準に適合していること【第3条】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一戸建ての住宅</li> <li>兼用住宅【第6条】</li> </ul>		

# 空家等管理活用支援法人

## 改正概要

- 所有者が空家の活用や管理について相談等できる環境が十分でない。
- 多くの市区町村では人員等が不足。所有者への働きかけ等が十分にできない。
- ➔ 市区町村が、空家の活用や管理に取り組みNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定。当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

## 【制度イメージ】



## 空家等管理活用支援法人の「指定手引き」(R5.11公表)の概要

### ①指定の要件例

- (法人の基本的な要件)
  - ・破産していないこと
  - ・役員に暴力団等がないこと 等

〇〇市事務取扱要綱 (例)  
 (趣旨)  
 第1条 ……………  
 (指定の要件)  
 第2条 ……………

### (法人の業務体制)

- ・ 支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること
  - ➔ 空家対策の実績のある法人、宅建事業者団体等を想定
  - ➔ 全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象となる (活動実績等は、地域支部単位での確認も可)
- (↑取扱要綱のひな型も掲載)

### ②支援法人への所有者情報の提供方法

- ・ 市区町村から支援法人へ、所有者の氏名、住所、連絡先等の情報提供が可能。
- ・ 情報提供時には、所有者本人から同意を取得 (同意取得書のひな型も掲載)。