

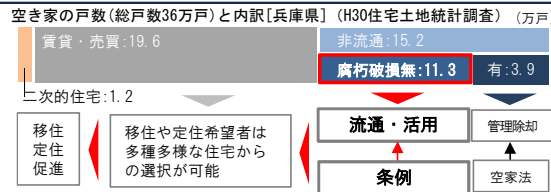
空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例(概要)

背景

- 県の人口減少は深刻で、転出超過は年々増加(R2:6,865人/全国ワースト2)しており、人口対策は急務。
- 県の空家数も年々増加しており、地域の活力、居住環境、その他地域経済に影響を及ぼしている。
- 一方、腐朽破損等なく利用できるにもかかわらず流通していない空家が約11万戸あり、これらは、今後、人口減少・少子高齢化を背景に管理不全に陥る可能性がある。

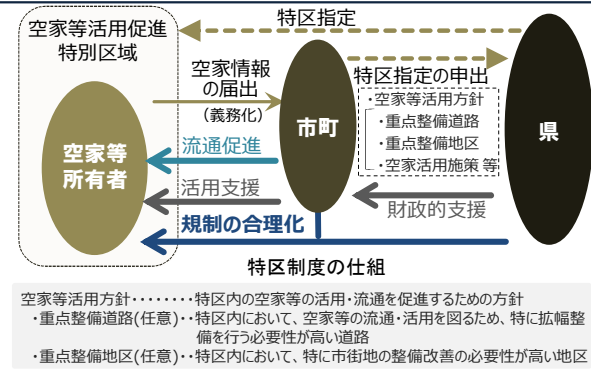
目的

- 空家等を有効活用することにより、管理不全空家の発生を予防するとともに、空家等を地方回帰の受皿として流通・活用することにより、移住、定住及び交流の促進並びに地域の活性化に寄与する。[第1条]



条例骨子

- 市町は、空家等の活用を特に促進する必要がある地区の範囲や空家等活用方針等を定め、「空家等活用促進特別区域」(以下「特区」)の指定を県に申し出ることができる。[第9条]
- 県は、市町から申出があった場合、活用方針等について審議会の意見を聴いたうえで、特区を指定することができる。[第10条]
- 特区内の空家所有者は、市町に対し「空家等情報の届出」を行い、県・市町は、空家情報を活用した「流通促進」、特区内における「規制の合理化」や「支援強化」を行う。[第12条～]

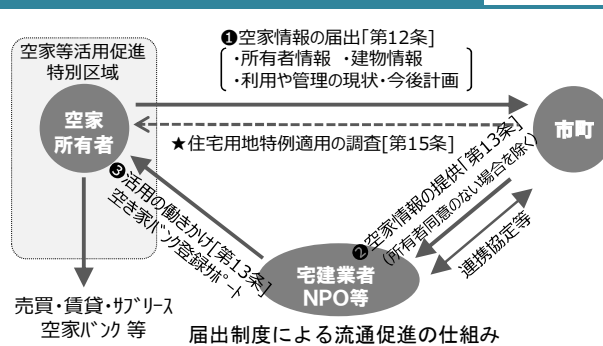


施策の概要

※②～④は、全ての特区で適用されるものではなく、市町が地域の特性や課題に応じて定めた「空家等活用方針」に則して、選択して実施できる規制緩和等の規定である。

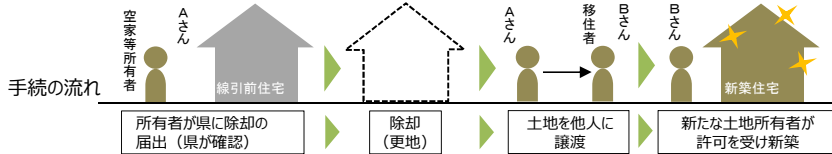
① 空家情報の届出制度

- 市町は、所有者から届出を受けた空家情報を連携協定等を締結している団体(宅建業者やNPO等)に提供。提供を受けた宅建業者等が空家所有者に対し、流通や活用に向けた働きかけや伴走型のみめ細かなサポートを行う。[第13条]
- 市町は、空家等の活用を促進するため、固定資産税の住宅用地特例の適用に際し、無届出の空家等について調査を行うよう努める。[第15条]



② 市街化調整区域内の空家のカフェ・ホテル等への用途変更を認める規制緩和等

- 市街化調整区域の特区内の空家について、除却後の更地においても住宅等の新築を可能とする規制緩和を行うことにより、除却跡地を移住・定住者の住宅等の用地として活用。[第20条] **【規制緩和】**



- 市街化調整区域の特区内の空家について、空家等活用方針に則してカフェやホテル、事務所、社宅等への用途変更を可能とする規制緩和を行うことにより、多自然地域の住民や移住者等の誰もが迅速かつ円滑に起業・創業等ができる場を創出。[第20条] **【規制緩和】**

<基準> ・築後10年以上経過した空家等 (所有者死亡の場合は築後10年未満でも可)
 ・地域への貢献、活性化等、空家等活用方針に即した目的で行う用途変更 等

- 県・権限市は、特区内の空家等の活用を図るため、都市計画法の運用に関して空家等活用方針に配慮するものとする。[第22条] **【配慮】**

空家等活用方針に配慮した都市計画法の運用例

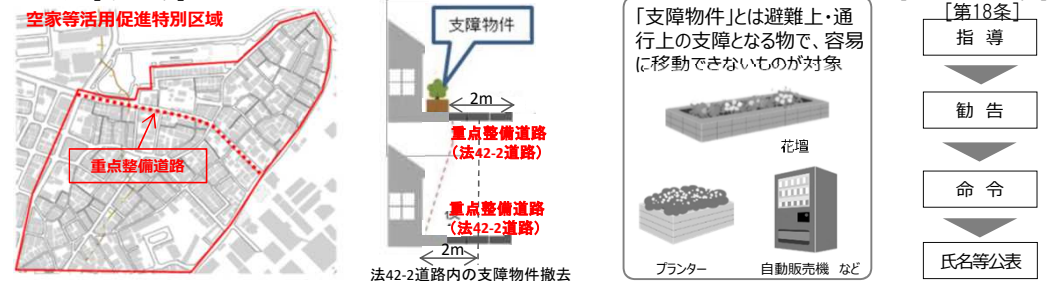
(例)開発区域の敷地が接する道路の幅員緩和

- ・老朽空家除却後の一体開発等による跡地の流通促進を図るため、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がない場合において、開発区域の接続道路の最低幅員を緩和する。



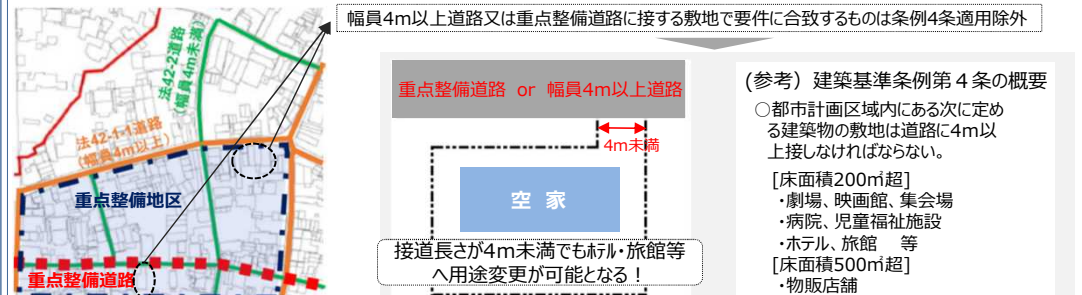
③ 円滑な通行空間を確保できるようにする措置(道路内支障物件の設置制限)

- 特区内の重点整備道路においては、建築基準法第42条第2項に規定する道路内に支障物件を設置してはならない。[第17条]



④ 狭あい道路や旗竿敷地でも建替えや用途変更を可能とする規制緩和等

- 重点整備地区において、その敷地が幅員4m以上道路又は重点整備道路に接する建築物のうち、円滑な避難や通行の安全が十分確保できるものについて、建築基準条例第4条の規定は適用しない。[第19条] **【規制緩和】**



- 特定行政庁は、重点整備地区における空家等の活用や建替の促進を図るため、建築基準法の運用に関して空家等活用方針に配慮するものとする。[第21条] **【配慮】**

空家等活用方針に配慮した建築基準法の運用例

(例)特定行政庁による幅員1.8m未満の同法42条2項道路の指定

- ・空家等の利活用を図りながら、将来一体的に幅員4mの道路が形成されるよう、建築審査会の同意手続を経て、42条2項道路に指定

