

(4)活用の拡大

①「空家等活用促進区域」を設定し、用途変更や建替え等を促進

改正空家等対策法では、市町村(特別区を含む。以下同じ。)が重点的に空家等の活用を図るエリアを促進区域として定め、当該区域内で、「経済的社会的活動の促進のために誘導すべき用途」(以下「誘導用途」という。)としての活用を空家等の所有者に働きかけること、市町村が都道府県と連携して建築基準法等の規制の合理化を図り空家等の用途変更や建替え等を促進することができるようになりました。

具体的には、市町村は、中心市街地や地域再生拠点等の区域のうち、空家等の分布や活用の状況等からみて、空家等の活用が必要と認める区域を「促進区域」として空家等対策計画に定めることができます。

また、促進区域を定める際は、併せて、区域内の空家等について、誘導用途等を「空家等活用促進指針」(以下「活用指針」という。)に位置づけて空家等対策計画に定めます。

区域内では、市町村長から空家等の所有者等に対して誘導用途に供するために必要な措置を講じることがを要請することができるほか、空家等を誘導用途に供するために「規制の合理化等」の措置を講じることができます。

空家等活用促進区域内で市町村が講じることのできる「規制の合理化等」とは、①接道規制の合理化、②用途規制の合理化、③市街化調整区域内の用途変更の3つが挙げられており、本制度の利用により、これまで手付かずだった空家等の利活用促進が期待されます。

空家等活用促進区域の設定等の手順や条件の詳細は、「空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン」(国土交通省、令和5年12月)に記載されています。

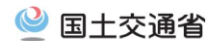
なお、促進区域では規制の合理化等の措置を「講じなければならない」というわけではなく、どのような措置を講じるか等については、市町村が任意に検討することが可能です。

区域内では、地方住宅供給公社は、空家の買取分譲、所有者と活用希望者のマッチングやサブリースなどの業務を実施することが可能です。また、UR(独立行政法人都市再生機構)は、まちづくりに関する構想・計画策定や事業化へ向けた合意形成に係る総合的な調整を行うコーディネート業務を実施することも可能です。

詳細は F-3 頁「空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン」を参照

■空家等活用促進区域の設定に係るガイドラインの概要

空家等活用促進区域の対象・ガイドラインの概要



令和5年12月13日施行・公表

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

④運用開始

- <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

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。

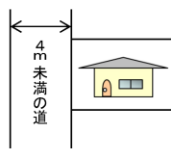
接道規制の合理化<建築基準法関係>

<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



第二種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域



<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、用途変更の際して**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。

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
防火地域又は準防火地域等 <small>（主に都市部で建築物が建て詰まっているような区域）</small> 	<ul style="list-style-type: none"> 耐火建築物等又は準耐火建築物等【第4条】 耐震診断基準に適合していること【第3条】 	<ul style="list-style-type: none"> 一戸建ての住宅【第6条】 	<ul style="list-style-type: none"> 地階を除く階数が2以下【第7条】 	<ul style="list-style-type: none"> 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】 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】
上記の区域以外 <small>（主に地方部で建築物の敷地に余裕があるような区域）</small> 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断基準に適合していること【第3条】 	<ul style="list-style-type: none"> 一戸建ての住宅 兼用住宅【第6条】 		<ul style="list-style-type: none"> 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】

■空家等活用促進区域内の新たな建替え基準について（東京都練馬区）

練馬区では、令和8年4月公表予定の練馬区空き家等対策計画に、空家等活用促進区域および、当該区域内を対象とした新たな建替え基準を定めています。

建替え基準の内容については、同計画に定めた空家等活用促進指針の敷地特例適用要件に定めており、対象となる区域と新たな建替え基準となる敷地特例適用要件は、それぞれ右表のとおりです。

敷地特例適用要件（新たな建替え基準）	
敷地	幅員1.8m以上4m未満の道に2m以上接する敷地
道（協定通路）	敷地が接する道に関して、将来4m以上となる線まで拡幅し通行することについて、原則、近隣全員の同意がされていること
用途	一戸建ての住宅とすること
構造	耐火建築物等または準耐火建築物等とすること
規模	地階を除く階数2以下とすること 延べ面積は200㎡以下とすること
避難空間	敷地境界線から50cmの区域には、通行の妨げとなる建築物および工作物は設置しないこと
その他	避難や通行の安全等のため、 <u>別に定める基準</u> に適合すること

② 空家等管理活用支援法人の創設

改正空家等対策法の大きな特徴の一つとして、新たに空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」といいます。)に係る制度が創設されたことが挙げられます。

本制度は、空き家対策に取り組む市町村のマンパワー不足、技術力不足等の悩みに対し、市町村がNPO法人、社団法人等を“支援法人”として指定することにより、民間法人が公的立場を以て、空家等対策に取り組む市町村(特別区を含む。)の補完的な役割を果たすことができる制度です。

1)空家等管理活用支援法人の指定について

支援法人は、契約や財産の保有を行うこと等も想定されることから、権利及び義務の主体となれるよう、法人格を有することが必要とされています。改正空家等対策法には、支援法人の指定を受けることができる法人として、以下を示しています。

- ①特定非営利活動促進法(平成10年法律第7号)第2条第2項に規定する特定非営利活動法人
- ②一般社団法人(公益社団法人を含む。)
- ③一般財団法人(公益財団法人を含む。)
- ④空家等の管理又は活用を図る活動を行うことを目的とする会社

空家等管理活用支援法人の指定

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」

上記を満たす法人の具体例として、以下のような法人が支援法人として活動することが期待されています。

- 所有者等の依頼に応じて空家等の活用等に関する業務を行う地域の専門家(建築士、宅地建物取引業、不動産鑑定士等)の団体
- 相続・登記などの法務その他の専門家(弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、社会福祉士等)の団体
- 空家等の活用等に密接に関連するまちづくり、地域活性化、移住・定住等を目的とする事業に取り組む法人
- 定期的に家屋を訪問する業務と併せて、所有者等の依頼に応じて空家等の管理を行う法人

さらに、これらの専門家等により構成され、又はこれらの専門家等との連携体制を構築し、ワンストップで空家等の管理・活用に取り組む法人についても支援法人として活動することが期待されています。

また、既に市町村が協定等を締結している法人、市町村から業務を受託している法人のほか、次の法令に基づく指定法人であって、**空家等の管理・活用に関する事業**に取り組むものも支援法人として活動することが期待されています。

- ・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成 30 年法律第 49 号)第 47 条第1項に規定する**所有者不明土地利用円滑化等推進法人**
- ・都市再生特別措置法(平成 14 年法律第 22 号)第 118 条第1項に規定する**都市再生推進法人**
- ・地域再生法(平成 17 年法律第 24 号)第 19 条第1項に規定する**地域再生推進法人**
- ・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成 19 年法律第 112 号)第 40 条第1項に規定する**住宅確保要配慮者居住支援法人**

出典:「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」より参照

2)空家等管理活用支援法人の業務範囲

支援法人の業務範囲は、改正空家等対策法に、以下の様に記載されています。

支援法人の業務

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」

令和 6 年 12 月 1 日時点の調査では、全国で 39 市町村が支援法人の指定を行っていたが、令和 7 年度以降、全国各地で支援法人の指定を行う傾向が確認されており、本県においても、2 市(名護市、宮古島市)4 団体が支援法人に指定されています。

なお、指定される支援法人によって、得意とする業務内容が異なることから、複数の法人等を支援法人と指定する事例が多く見受けられます。

支援法人の指定にあっては、支援法人に課す業務内容を明確にし、当該業務を遂行するにあたって有効な法人を指定することが重要となると考えられます。

■県内の支援法人の活動内容

県内の支援法人の具体的な活動内容は下表の通りです。

自治体名	空家等管理活用支援法人	活動内容
名護市	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・ワンストップ相談窓口の設置 ・各分野の専門家が連携しておこなう情報提供・相談 ・所有者等の委託に基づく空家の状態確認、見回り等業務 ・空家を活用した事業やそれに伴う管理業務 ・委託に基づく空家等の所有者等の探索 ・空家の抑制と活用拡大につながる取組の調査研究 ・所有者等、単身高齢者等を対象とした、空家の管理や活用の重要性を周知する講座イベントの開催 ・講座開催に伴いイベントへの講師及び相談員の派遣 ・その他空家の管理活用、空家発生の抑制につながる事業の提案 ・名護市空家等対策の推進に関する連携協定者との業務連携の提案
宮古島市	一般社団法人 リノベーション沖縄	・空き家のリノベーション(リフォーム)に関すること
	宮古地区宅地建物取引業者会	・空き家の売買、賃貸に関すること
	NPO 法人 空家・空地管理センター	・空き家の活用、相続、管理に関すること

■空家等を取り巻く各種課題と対応可能な主な民間法人及び専門家

空家等を取り巻く各種課題と対応可能な主な民間法人及び専門家を下表に整理しました。支援法人の指定の際は、対象となる民間法人がどのような課題に対応が可能かを確認することが重要です。

分類	相談内容	相談対応可能な 主な民間法人及び専門家
空家化の 予防・対策	相続	空家を相続したけれど、どうすればいいかわからない
		相続税について知りたい
		遺産の分割協議について知りたい
		土地・建物のトラブルを解消したい
		相続登記について知りたい
		土地の境界等について知りたい
	税金	相続税について知りたい
		固定資産税評価について知りたい

	ライフプラン	今の家に住み続けるか、売却・賃貸するかなど今後の生活設計を考えたい	・FP ・不動産業
		遺言を作成したい	・司法書士会 ・行政書士会・FP
		今後の人生を考え住宅の活用処分等を考えたい	・FP ・家財整理・処分業
		資産の活用を考えたい	・FP ・金融機関
		成年後見制度について知りたい	・司法書士会 ・FP・社会福祉士
	中古住宅・土地としての売却・賃貸	住宅の売却を考えているが現状の建物の状態を評価したい(インスペクション)	・不動産業 ・建築士事務所協会
		建物を売る場合の評価をしてほしい	・不動産業
		家を売却・賃貸したい	
		土地の境界等について確認したい	・土地家屋調査士
		権利関係を調査したい	・司法書士会
		誰が所有者か調査したい	
		建物の活用用途や耐震性について相談したい	・建築士事務所協会
		空き家の活用に必要な行政手続きを確認したい 手続きを依頼したい	・行政書士会
	リフォーム・建替え	住宅をリフォーム・耐震化・修繕したい	・建築士事務所協会 ・リフォーム業
		建て替えを検討したい	・建築士事務所協会 ・建設業協会
		建物の耐震診断と耐震工事を検討したい	・建築士事務所協会 ・リフォーム業
	家財等の整理処分	家財等を処分したい。不要なものを処分したい	・家財整理・処分業
		空き家の庭木を剪定・処分をしたい	・造園業者等
空き家の活用・処分	利活用・処分	空き家を持っているが、どうすればいいかわからない	・不動産業 ・FP
	相談・管理	空き家の管理を依頼・委託したい	・不動産業 ・不動産の管理代行業
	維持・管理	定期的に空き家の見守りをしてほしい	
	解体・除却	空き家を除却してほしい	・建設業協会 ・解体・廃棄業
	他人に貸したい	空き家を地域活動の場として活用してほしい	・不動産業 ・不動産コンサルティング
		空き家を活用してほしい(賃貸)	

不安・苦情・トラブル	近隣の空き家への悩み	近隣の空き家の庭木が繁茂している 近隣の空き家の害虫・害獣が繁殖している。 近隣の空き家の不審者・放火が心配 近隣の空き家が損壊している・倒壊しそう 近隣の空き家・空き地の所有者と連絡が取りたい 近隣の空き家が原因で被害を受けた	・弁護士会・司法書士会
利用者ニーズ	空き家取得の情報	売りに出ている空き家を探している 地域活動の拠点として利用できる空き家を探している 住宅(空き家)取得支援の窓口を知りたい	・不動産業

3)空家等管理活用支援法人の要件

支援法人の指定にあたっての基本的な要件として「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」では、以下が示されています。

法人の基本的な要件

- 特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は会社のいずれかの法人格を有すること
※上記のうち、会社の場合は、法第 23 条第1項のとおり、「空家等の管理又は活用を図る活動を行うことを目的とする」ものである必要があります。このため、例えば、単に申請者である法人の業務において空家等の管理や活用を扱っているというだけでなく、定款等により活動目的を審査することが考えられます。
- 過去に指定を取り消され、その取消しの日から○年を経過しない者でないこと
- 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第 77 号)第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から○年を経過しない者(以下「暴力団員等」といいます。)がその事業活動を支配するものでないこと。
- 役員のうちに次のいずれかに該当する者がいないこと
 - ・未成年者(又は未成年者の法定代理人が次のいずれかに該当する者)
 - ・破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - ・禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から○年を経過しない者
 - ・心身の故障により業務を適正に遂行することができない者
 - ・暴力団員等

「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」

また、業務体制として、以下の能力・体制を有していることが求められるとも記載されています。

業務体制の基本的な要件

- 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
- 当該市町村内で業務が円滑に行えること
- 必要な組織・人員体制を備えていること
- 個人情報をはじめとする情報の取扱いに関する適切な措置がとられていること

「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」

以上より、支援法人の指定にあたっての判断基準においては、基本的な要件に加えて、別途市町村長が定める基準として、当該市町村内での実績や特定の専門家を含めた組織体制を要件とする場合もあります。

■空家等管理活用支援法人の指定基準の例(名護市)

令和7年8月26日

名護市空家等管理活用支援法人指定方針

1 趣旨

名護市空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）の指定等に関する事務取扱要綱（以下「要綱」という。）第3条に規定する指定を行う際の方針を定める。

なお、本方針は指定の状況等を踏まえ、適宜見直すものとする。

2 市が求める業務内容

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第24条の業務として市が求める業務は次の各号のとおりとする。

- (1) 法第24条第1項に基づく業務
 - ・ワンストップ相談窓口の設置
 - ・各分野の専門家が連携しておこなう情報提供・相談（宅地建物取引士、建築士等弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士等）
- (2) 法第24条第2項に基づく業務
 - ・所有者等の委託に基づく空家の状態確認、見回り等業務
 - ・空家を活用した事業やそれに伴う管理業務
- (3) 法第24条第3項に基づく業務
 - ・委託に基づく空家等の所有者等の探索
- (4) 法第24条第4項に基づく業務
 - ・空家の抑制と活用拡大につながる取り組みの調査研究
- (5) 法第24条第5項に基づく業務
 - ・所有者等、単身高齢者等を対象とした、空家の管理や活用の重要性を周知する講座イベントの開催
 - ・講座開催に伴いイベントへの講師及び相談員の派遣
- (6) 法第24条第6項に基づく業務
 - ・その他空家の管理活用、空家発生の抑制につながる事業の提案
 - ・名護市空家等対策の推進に関する連携協定者との業務連携の提案

3 要綱第3条第1項9号に規定する市長が別に定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 市内において1年以上、空家等対策に関する業務実績を有すること。業務実績は、法第24条第1項、4項、5項において各10件以上。
- (2) 法第24条第1項から第6項に定める業務を実施することができる法人であること。
なお、相続、売却、管理、活用等の相談、問題解決に至るまで専門家等（宅地建物取引士、建築士等、弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士）の体制が整っていること。

4 事前協議

指定の申請に当たっては、必ず事前協議を行うこと。

5 支援法人の指定

要綱第3条に規定する指定する支援法人の数及び指定の期間は、次のとおりとする。

- (1) 指定する支援法人の数：1法人
- (2) 指定する期間：3年間