

稲美町空き家等対策 進行管理表

大区分	中区分	事業名	担当課	内容	H29	H30	R1	R2	R3	R4	備考	
予防	土地利用	沿道等活性化地区計画策定事業	都市計画課	H25に策定した沿道等活性化土地利用計画に基づき、稲美町の9割以上を占める市街化調整区域の田園集落における地域コミュニティの中心拠点で、住宅、店舗等の建築行為を容易にするため、H28の旧母里村役場跡周辺地区に引き続き、R1に旧加古村役場跡周辺地区を対象とした地区計画を策定。R4に旧加古村役場跡周辺地区において大規模店舗等の建築を促進するため区域・用途基準等の見直しを行っている。	⇒ (母里地区)	⇒ 実施	⇒ (加古地区)	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施		
		田園集落まちづくり事業（特別指定区域）	都市計画課	市街化調整区域において住民が中心となり組織するまちづくり協議会が、地域の課題を解決し、その将来の姿を描く土地利用計画を作成した場合に、町からの申出により、県が条例で特別指定区域を指定し、計画に沿ったまちづくりを実現するために指定する。特別指定区域に指定されると、市街化調整区域の厳しい建築制限が一部緩和される。（指定済地区：向山、下野谷、蛸草高菌、野寺、中一色、幸竹、和田、西和田、百丁場、北山地区）	⇒ (計6地区)	⇒ (計7地区)	⇒ (計9地区)	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施 (計10地区)	
	住宅支援	沿道活性化にぎわいづくり補助事業	都市計画課	地区計画を決定し、建築規制の緩和を行った旧母里村役場跡及び旧加古村役場跡周辺地区で住宅、店舗等の建築を促進するため、新たな建築行為に対して補助を行う。	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	
		沿道活性化にぎわいづくり開発補助事業	都市計画課	地区計画区域内のうち、旧母里村役場跡および旧加古村役場跡周辺地区において、宅地開発の促進と適正な公共施設等の配置による優良な街区形成への誘導を図り、健全な田園環境を確保することを目的として、事業者が実施する宅地開発事業に対し補助を行う。				⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施		
		田園集落まちづくり住宅新築促進事業	都市計画課	特別指定区域内の地縁者住宅区域及び新規居住者住宅区域での住宅建築行為を伴い居住した者に対して補助を行う。（対象は区域指定後5年以内に建築された住宅のみ）	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	
		親元近居住宅取得等支援補助事業	都市計画課	町内の定住人口の増加を図るとともに、親子間の子育て支援や介護などの支え合いを促進するために、町内出身者などの子世帯が親元に住宅を新築等する場合に補助を行う。	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	
		住宅耐震等補助事業	都市計画課	S56.5月以前の旧耐震基準で建築された戸建ての専用住宅及び店舗等併用住宅に対して、「住宅耐震等補助事業」により町内の施工業者を利用して行う寝室等への耐震性向上のための改修工事等について補助を行う。加えて、「住宅建替工事費等補助事業」により、兵庫県登録業者が行う耐震化工事の補助制度も実施し、住民の安全・安心な生活を守る。	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	
	その他	空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）	都市計画課	相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日（H28.4.1からR5.12.31）までに、被相続人の居住の用に供していたS56.5.31以前に建築された家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）または取り壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋または土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除される。H31改正でH31.4.1以降の譲渡は要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合も、一定要件を満たせば適用対象に拡充。	⇒ (1件)	⇒ 実施	⇒ (1件)	⇒ 実施	⇒ (1件)	⇒ (1件)	⇒ (1件)	
		低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置	都市計画課	地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得を控除することで、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生の予防を図る。適用対象期間：R2.7.1からR4.12.31まで。				⇒ 実施	⇒ (1件)	⇒ 実施		
		法律相談	企画課	住民が安心して暮らせるよう、相続、損害賠償など法律全般に関することについて、弁護士から考え方や解決方法などのアドバイスを受ける機会を提供する。	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	
		ひょうご空き家対策フォーラム		不動産流通2団体と専門士業5団体で構成され、兵庫県・県下各市町とも連携。空き家の諸問題でお悩みの相談者に対して、解決に至るまでの手順を一緒に検討し、法的サポートの紹介から専門業者の紹介に至るまで、行政では対応できない分野を担う。売買賃貸をはじめ、遺産分割協議、権利調整、訴訟調停、登記、相続関係の確認、事前調査、リフォーム、インスペクション、建物解体等に至るまで様々な相談に対応できる総合相談窓口。	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	
		啓発・情報提供	企画課	町広報・ホームページにおいて、空き家等の適正管理、相談窓口の案内、空き家の発生を抑制するための特例措置などについて情報を提供。	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	
	活用	利活用支援	親元近居住宅取得等支援補助事業（再掲）	都市計画課								
			住宅耐震等補助事業（再掲）	都市計画課								
			住宅リフォーム補助事業	産業課	町内の施工業者を利用して個人住宅のリフォーム工事を行う場合に補助金を交付する。住民の住宅環境の向上及び町内業者の受注機会の増加による地域経済の活性化を図る。	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施
空き家等利活用等相談窓口			都市計画課	空き家バンク制度や空き家活用支援事業など、空き家等の利活用に関する相談窓口を設置するもの。	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	
空き家バンク事業			都市計画課	空き家等の売却や賃貸を希望する所有者が登録した空き家情報を町ホームページに掲載し、空き家等の活用を考える利用希望者へ提供する。	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施 (7件中6件成約済)
空き家活用支援事業			都市計画課	建築後20年以上を経過し、空き家の期間が概ね6ヵ月以上で、昭和56年5月以前着工の戸建住宅は、耐震診断の評点が0.7以上であるものを住宅、事業所に活用する場合に工事費の補助を行う。	⇒ (1件)	⇒ 実施	⇒ (1件)	⇒ (1件)	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施
啓発・情報提供			企画課 都市計画課	町広報・ホームページにおいて、空き家バンク、空き家活用支援事業、利活用相談窓口の案内、空き家の発生を抑制するための特例措置などについて情報を提供。また令和2年度から固定資産税納税通知書に案内チラシを同封。空き家所有者に対して空き家活用支援事業および空き家バンクの制度周知チラシを送付。（H30.12月：市街化区域・地区計画区域内、R2.3月、R3.2月、R4.3月、R4.12月：市街化区域・地区計画区域・特別指定区域内）	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	
措置対応	特定空き家認定	稲美町空き家等対策協議会等運営事業	企画課	空家等対策の推進に関する特別措置法第7条に基づく協議会を開催する。稲美町空き家等対策計画の作成及び変更、対策計画の実施、その他空き家対策の推進に必要な事項について協議を行う。	⇒ (1回開催)	⇒ (1回開催)	⇒ (1回書面)	⇒ (1回開催)	⇒ (2回開催)	⇒ (1回開催)		
	管理不全対策	空き家等苦情相談窓口	生活環境課	空き家等の草木の繁茂、ごみの放置や不法投棄、破損や倒壊に関する空き家等の苦情に関する相談窓口を設置するもの。	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施	⇒ 実施		

空き家を所有・管理されている皆様へ

稲美町では、空き家の利活用（空き家解消）を図るため、2つの取り組みを実施しています。



① 空き家バンク

町内にある空き家の所有者が、売却や賃貸を希望する場合に、空き家の情報（物件の間取りや売却・賃貸の意向、希望金額など）を町のホームページに掲載し、空き家の利用希望者へ情報提供を行う制度です。

- ※注意事項）・町では、売買、賃貸に関する交渉、契約等に関するの媒介行為は行っておりません。
そのため、空き家バンクに登録する際、取扱い事業者を選定していただく必要があります。
- ・売買、賃貸借は、宅地建物取引業者に仲介等を依頼してください。
 - その際には、宅地建物取引業法に基づく報酬が必要になります。

② 空き家活用支援事業補助金

空き家活用支援事業補助金は、町内の空き家を、住宅として居住・賃貸または事業所として活用・賃貸する人が、空き家の機能回復及び設備改善のために工事を行う場合に、対象工事費に応じて補助金を交付する（上限：150万円～225万円）制

- ※注意事項）・改修後に、10年以上居住・活用していただく必要があります。
- ・補助の対象となる空き家は、築20年以上経過しているなど、要件があります。
 - ・工事内容によっては補助の対象外となるものもあります。
 - ・補助金上限額は申請者や空き家の要件によって変わります。

～その他にもこんな制度があります～

【ふるさと納税で空き家の状況報告サービス】

○内容：町内にある空き家の様子を外部から確認後、写真を撮影し、状況を報告します。家屋の全景はもちろん、外部から確認できる範囲（勝手口、郵便受け、窓ガラス・屋根等）での状況報告をするものです。

詳しくは、「稲美町 ふるさと納税の申し込みについて」で検索！

【相続した空き家を売却する際の税制控除】

○内容：空き家を相続された人が、空き家を耐震リフォーム（耐震性がある場合は不要）又は取壊しをした後、その家屋・敷地を売却した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除します。

詳しくは、「国土交通省 空き家の発生を抑制するための特例措置」で検索！

問合せ先

空き家バンク・補助金・控除について
ふるさと納税サービスについて

都市計画課 Tel：079-492-9143
企画課 Tel：079-492-9130



空き家の適正な管理をお願いします

近年、空き家の増加が防災・防犯や住環境の面から社会的な問題となり、平成27年5月に「空き家対策等の推進に関する特別措置法」が施行され、空き家の所有者に“適正な管理”が求められるようになりました。

本町においても、平成29年3月に稲美町空き家等対策計画を策定し、「空き家等は、私有財産であることに鑑み、所有者等自らの責任において適切に管理する義務を負う」との基本原則に立って、対策を講じます。建物の老朽化が進み、管理不十分な状態になると「特定空き家等」として指定されます。「特定空き家等」に指定されたのち、是正措置の助言や指導に 응じていただけない場合は、勧告を行うこととなります。勧告を受けても、是正措置に 応じていただけない場合、住宅用地に課せられる固定資産税の特例の適用が外れ、固定資 産税のご負担が増えることがあります。

そのような事態とならないためにも、空き家の適正な管理をお願いします。

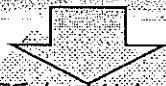
○「特定空き家等」とは？

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の空き家
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態の空き家
- ③樹木の剪定等適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損な っている状態の空き家
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である 状態の空き家



○「特定空き家等」に指定されると？

- ・町からは正措置の助言・指導 ⇒ 勧告
- ・是正措置がされない場合、住宅用地の特例が適用外に
⇒ 固定資産税のご負担が増えることがあります。



空き家所有者は空き家を
適正に管理する必要があります

老朽化が進む前に
適正な管理を！



問合せ 企画課 Tel: 079-492-9130

検索

トップ > くらし > 「目的」で探す > 都市整備 > 都市計画

空き家バンク制度


[2022年12月21日]

稲美町空き家バンクについて

1. 稲美町空き家バンク制度は、町内の空き家等について広く情報を発信することで空き家等の有効活用を進め、定住促進等による地域の活性化を図ることを目的としています。
2. 町内にある空き家等の売却や賃貸などを希望する所有者が登録した空き家情報を町のホームページに掲載し、空き家等の活用を考える利用希望者へ提供する制度です。

空き家バンク制度の仕組み

制度の仕組み


 [空き家バンク制度の仕組み\(ファイル名: HP-8.pdf サイズ: 58.14KB\)](#)
空き家バンク制度の図解資料です。



PDFファイルの閲覧には Adobe Acrobat Reader が必要です。同ソフトがインストールされていない場合には、Adobe社のサイトから Adobe Acrobat Reader をダウンロード（無償）してください。

稲美町空き家バンク制度事業実施要綱

事業の要綱

 [稲美町空き家バンク制度事業実施要綱\(ファイル名: akiyayoukou.pdf サイズ: 130.04KB\)](#)
事業内容等です。

空き家バンク物件登録表

物件登録表

物件番号	所在地	建築年	希望内容	希望価格	登録日	掲載状況	成約状況
170601	国岡	昭和63(1988)年	売却	880万円	平成29(2017)年7月	-	成約済
170701	和田	昭和56(1981)年	売却	1,220万円	平成29(2017)年8月	-	成約済
180401	国岡	平成23(2011)年	売却	2,880万円	平成30(2018)年4月	-	成約済
190801	国北	昭和63(1988)年	賃貸	10万円/月	令和元(2019)年8月	-	成約済
200701	和田	平成5(1993)年	賃貸	8万円/月	令和2(2020)年7月	-	成約済
210201	岡	昭和55(1980)年	売却	700万円	令和3(2021)年2月	掲載中	-
220401	六分一	昭和43(1968)年	売却	650万円	令和4(2022)年4月	-	成約済

登録物件一覧

登録物件 1件(令和4(2022)年12月現在)

稲美町空き家バンクにご登録いただいている物件情報を掲載しています。間取り図や写真などの詳しい情報は物件番号ごとの添付ファイルをご覧ください。物件利用の手続き等の概要については、「空き家バンク"利用"の流れ」をご覧ください。

物件番号：210201



所在地：稲美町岡 建築年：昭和55(1980)年
用途地域：第1種低層住居専用地域(市街化区域)
土地面積：約200平方メートル
1階面積：約100平方メートル
2階面積：約40平方メートル
間取り：4LDK

構造：木造2階建て


駐車場：なし

希望内容：売却

売買価格：700万円(土地・建物込)

備考：補修の費用負担については要相談


物件番号210201

 [空き家バンク物件情報 \(ファイル名：210201.pdf サイズ：732.08KB\)](#)
登録番号210201の物件情報です。

空き家バンクへ登録するには


空き家の売却や賃貸などをお考えの方へ


空き家バンク“登録”の流れ


 [空き家バンク“登録”の流れ \(ファイル名：HP-10.pdf サイズ：47.04KB\)](#)
登録の図解資料です。

申し込み関係様式

空き家バンク登録様式


 [空き家バンク登録申込書\(様式第1号\) \(ファイル名：akiyabankuyousiki01.docx サイズ：15.06KB\)](#)
・空き家を空き家バンクに登録を希望する人が町に提出します。

 [空き家バンク登録カード\(様式第2号\) \(ファイル名：akiyabankuyousiki02.docx サイズ：17.30KB\)](#)
・空き家バンクに登録する内容となります。(登録業者を決定し、登録業者から提出してもらいます。)

 [空き家バンク登録変更届\(様式第4号\) \(ファイル名：akiyabankuyousiki04.docx サイズ：14.79KB\)](#)
・空き家バンクの登録内容等に変更が生じた場合に提出します。


空き家の購入や利用をお考えの人へ

空き家バンク“利用”の流れ

 [空き家バンク“利用”の流れ \(ファイル名：HP-7.pdf サイズ：34.58KB\)](#)
利用の図解資料です。

申し込み関係様式

空き家バンク利用登録様式

 [空き家バンク利用登録申込書\(様式第7号\) \(ファイル名：akiyabankuyousiki07.docx サイズ：15.78KB\)](#)

令和4年8月10日
住宅局 住宅総合整備課

空き家対策に関する計画 8割の市区町村で策定！

～空き家対策に取り組む市区町村の状況について(令和4年3月31日時点調査)～

空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)の施行状況等について、地方公共団体を対象にした調査の結果を公表します。

【調査結果のポイント】

1. 全国 1741 市区町村のうち、空き家対策に関する計画^{※1}は 1,397 市区町村(80%)で策定され、法定協議会^{※2}は 947 市区町村(54%)で設置されています。
2. 平成 27 年の法律の施行から令和3年度末までに、空家法第 14 条に基づく措置が、33,943 件の特定空家等^{※3}に講じられています。

助言・指導	勧告	命令	行政代執行	略式代執行	合計
30,785 件	2,382 件	294 件	140 件	342 件	33,943 件

3. 法律の施行から令和3年度末までに、空家法に基づく措置や市区町村による空き家対策によって、142,528 件の管理不全の空き家の除却や修繕等^{※4}が進んでいます。

空家法の措置により除却や修繕等 ^{※4} がなされた特定空家等	左記以外の市区町村による空き家対策の取組により、除却や修繕等 ^{※4} がなされた管理不全の空き家	合計
19,599 件	122,929 件	142,528 件

- ※1 空家法第6条第1項に基づく空家等対策計画
- ※2 空家法第7条第1項に基づく協議会
- ※3 空家法第2条第2項に基づく特定空家等
- ※4 除却や修繕等: 除却、修繕、繁茂した樹木の伐採、改修による利活用、その他適切な管理

【別紙及び都道府県別等の調査結果は、以下のURLにてご覧になれます】

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html
※ページ下部「参考情報」内、「■空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」

問い合わせ先

国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室 粟津、森本
電話: 03-5253-8111(内線: 39-353,39-358)、03-5253-8508(直通)

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等(概要)

令和4年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)

1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
策定済み	1,397	80%
策定予定あり	218	13%
令和4年度	86	5%
令和5年度以降	21	1%
時期未定	111	7%
策定予定なし	126	7%
合計	1,741	100%

2. 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	947	54%
設置予定あり	251	15%
令和4年度	68	4%
令和5年度以降	21	1%
時期未定	162	10%
設置予定なし	543	31%
合計	1,741	100%

4. 空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付実績 ()内は市区町村数

	交付件数
平成28年度	4,465 (492)
平成29年度	7,022 (561)
平成30年度	7,849 (603)
令和元年度	9,640 (599)
令和2年度	9,791 (631)
令和3年度	11,976 (631)
合計	50,743 (962)

3. 特定空家等に対する措置状況 ()内は市区町村数

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	合計
助言・指導	2,078 (119)	3,077 (204)	3,852 (269)	4,584 (321)	5,349 (398)	5,762 (396)	6,083 (442)	30,785 (773)
勧告	59 (23)	206 (74)	298 (91)	379 (104)	442 (135)	473 (149)	525 (156)	2,382 (376)
命令	5 (4)	19 (16)	40 (28)	39 (20)	42 (33)	65 (46)	84 (61)	294 (153)
行政代執行	2 (2)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	28 (25)	23 (21)	47 (43)	140 (103)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	50 (45)	69 (56)	66 (54)	82 (72)	342 (206)
合計	2,152 (123)	3,339 (218)	4,242 (296)	5,070 (353)	5,930 (440)	6,389 (443)	6,821 (511)	33,943 (812)

※1 市区町村からの申し出を受け、過去に公表した過年度分の助言・指導等の件数を一部修正している。

5. 空家法に基づく措置や市町村による空き家対策による管理不全の空き家の除却や修繕等※2の推進

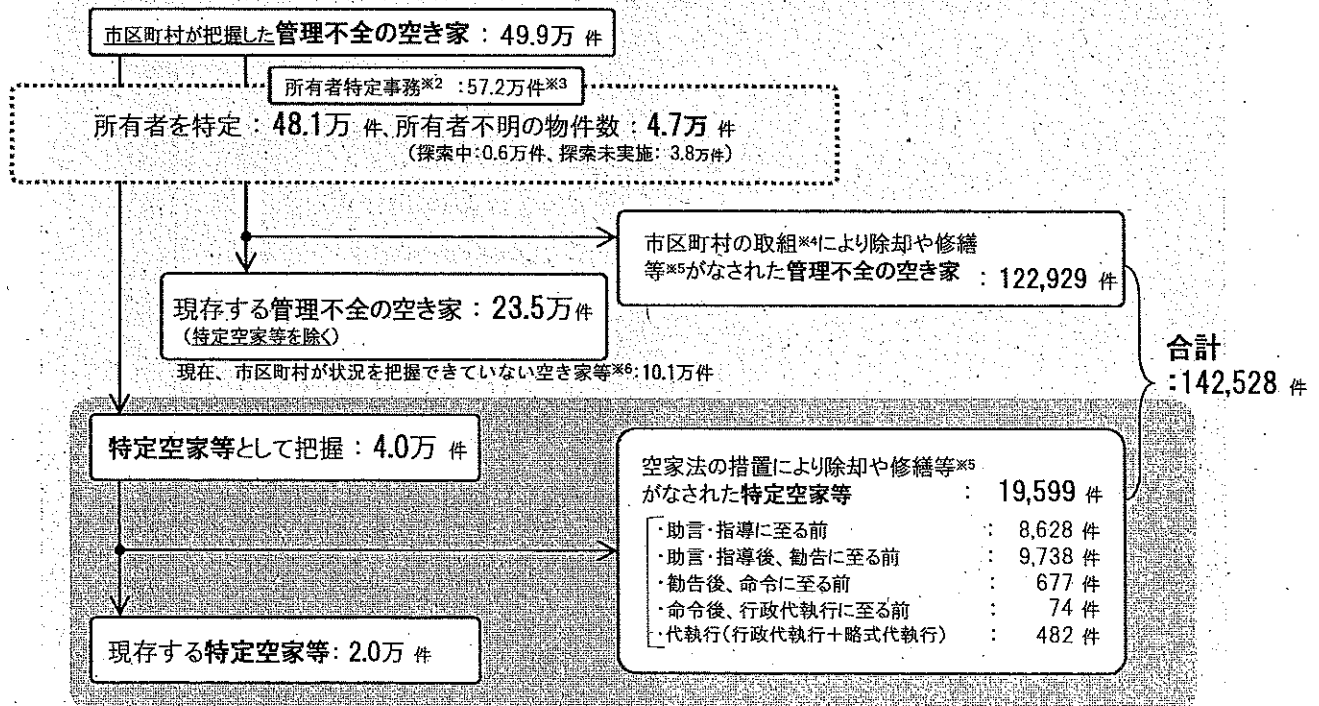
空家法の措置により除却や修繕等がなされた特定空家等	左記以外の市区町村による空き家対策の取組により、除却や修繕等がなされた管理不全の空き家	合計
19,599件	122,929件	142,528件

※2 除却等:除却、修繕、繁茂した樹木の伐採、改修による利活用、その他適切な管理

市区町村の取組による管理不全の空き家の除却等の状況

令和4年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)

平成30年度住宅・土地統計調査による「その他空き家」のうち「腐朽・破損あり」(=管理不全):100.6万戸※1



※1 平成30年度住宅・土地統計調査(平成30年10月1日時点)による統計値。

※2 空家法第10条に基づく空家等の所有者等に関する情報の利用等。

※3 市区町村内の全ての空き家や通報があった全ての空き家について探索をしている市区町村があるため、結果として適切に管理が行われていた空き家を含む。

※4 空家法第12条に基づく助言等、空家条例に基づく助言・指導や勧告等、任意の行政指導、除却・改修等への補助。

※5 除却以外に修繕、繁茂した助木の伐採、改修による利活用、適切な管理等を含む。

※6 軽微な管理不全のため市区町村がその後のフォローを行っていないものや、所有者等が市区町村の取組によらず、自ら除却や修繕等※5を行ったもの等。

(参考) 特定空家等に対する措置状況 (命令) (市区町村別) (1/4)

(令和4年3月31日時点)

都道府県・市区町村名		命令							累計
		H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	
兵庫県	神戸市	0	0	0	0	1	0	0	1
	姫路市	0	0	1	1	0	0	0	2
	尼崎市	0	1	0	0	0	0	0	1
	明石市	0	0	0	2	0	0	0	2
	加古川市	0	0	0	0	1	0	0	1
	丹波篠山市	0	0	1	1	0	1	1	4

(参考) 特定空家等に対する措置状況 (行政代執行) (市区町村別) (1/3)

(令和4年3月31日時点)

都道府県・市区町村名		行政代執行							累計
		H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	
兵庫県	姫路市	0	0	0	0	1	0	1	2
	明石市	0	0	0	1	0	0	0	1
	丹波篠山市	0	0	0	1	0	0	1	2

(参考) 特定空家等に対する措置状況 (略式代執行) (市区町村別) (4/6)

(令和4年3月31日時点)

都道府県・市区町村名		略式代執行							累計
		H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	
兵庫県	神戸市	0	0	2	0	1	0	1	4
	姫路市	0	1	0	1	0	0	1	3
	尼崎市	0	1	2	0	0	1	1	5
	明石市	1	1	0	0	0	0	0	2
	洲本市	0	1	0	0	0	0	0	1
	豊岡市	0	0	0	1	0	1	0	2
	丹波篠山市	0	0	2	0	0	0	0	2
	丹波市	0	0	2	1	0	0	1	4
	朝来市	0	0	0	0	2	0	1	3
	宍粟市	0	0	0	0	0	0	1	1
	市川町	0	0	0	1	1	0	0	2
	神河町	0	0	0	0	0	2	1	3
	太子町	0	0	1	0	0	0	0	1
	新温泉町	0	0	0	0	0	1	0	1

空家等対策計画を策定済みの市区町村一覧(1,399市区町村)

兵庫県	神戸市	姫路市	尼崎市	明石市	西宮市	洲本市	伊丹市	相生市	豊岡市	加古川市
	赤穂市	西脇市	宝塚市	三木市	高砂市	川西市	小野市	三田市	加西市	丹波篠山市
	養父市	丹波市	南あわじ市	朝来市	淡路市	宍粟市	加東市	たつの市	猪名川町	多可町
	福美町	播磨町	市川町	神河町	太子町	上郡町	佐用町	香美町	新温泉町	

法定協議会を設置済みの市区町村一覧(947市区町村)

兵庫県	姫路市	洲本市	伊丹市	相生市	赤穂市	西脇市	宝塚市	三木市	川西市	三田市
	丹波篠山市	養父市	南あわじ市	淡路市	宍粟市	猪名川町	多可町	福美町	播磨町	市川町
	神河町	上郡町	香美町	新温泉町						

～民法233条改正を学ぶ～

越境する根・枝の切除問題とは？



私人間（しじんかん）の法律関係の基本法である民法が、毎年改正されています。契約、相続、成年年齢に続き、2021（令和3）年4月には、所有者不明土地の問題を解決するための改正にもなって、所有権に関する規定も見直され、2023（令和5）年4月に施行されます。

今般の民法改正でも、不動産業者として知っておかなければならない問題が数多く取り扱われていますが、本稿では、隣地から越境する根と枝の切除の問題を解説します。

1. 根・枝の切除

現在の民法では、隣地の竹木の根や枝が越境している場合、根については「切り取ることができる」（民法233条2項）とされる一方で、枝については、「竹木の所有者に、その枝を切除させることができる」にすぎないものとされています（同条1項）。しかし、竹木の枝の切除について、任意に履行されない場合に常に訴えの提起が必要というのは、救済を受けるための手続きの負担が過大だといわれていました。

そこで、2021（令和3）年4月の民法改正では、越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則^{※1}を維持しつつ、①～③の3つの場合には、越境した枝を自ら切り取ることができる、と改められました（改正後の民法233条3項1号～3号）。

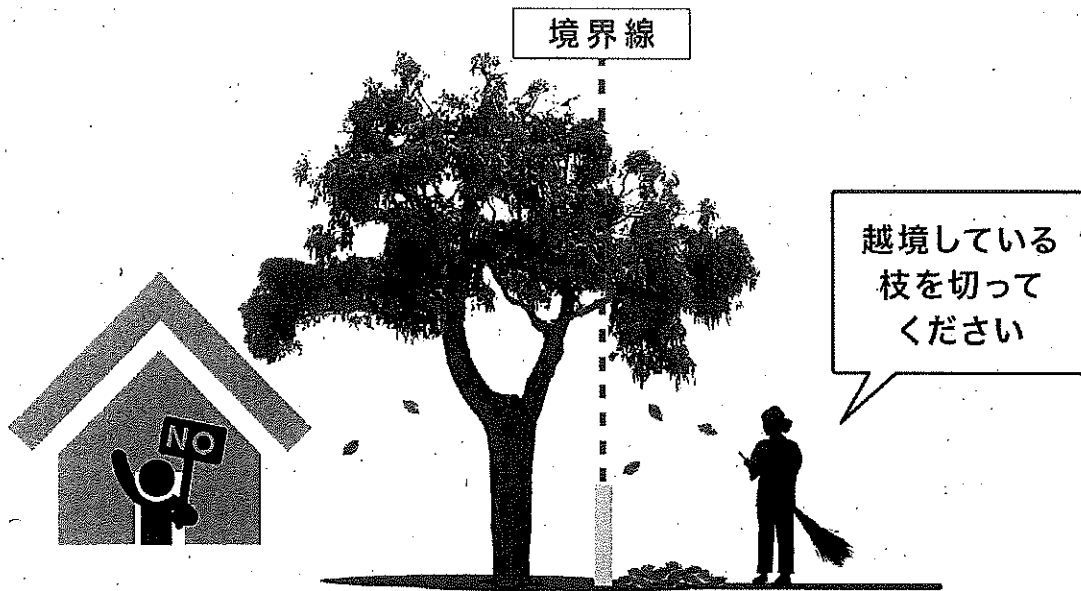
※1 越境する竹木が数人の共有に属するときは、切除を求められた共有者は、それぞれが単独で枝を切り取ることができます（改正後の民法233条2項）。

2.隣地から越境してきた竹木の枝を自ら切除できるケース

①催告しても竹木の所有者が切除しないとき

まず、竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないときには、土地の所有者は、枝を切り取ることができます。相当の期間は、竹木の所有者が枝を切除するために必要と考えられる期間です。個別の事案によって期間は異なりますが、一般的には、2週間程度の期間を必要とするものと考えられます（図表1）。

図表1 ①催告しても竹木の所有者が切除しないとき



②竹木の所有者または所有者の所在を知ることができないとき

次に、竹木の所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができないときにも、枝を切り取ることが認められます。隣地の所有者の行方が不明であり、建物は空家のまま、庭木は荒れ放題に放置されているような状況において、調査を尽くしても竹木の所有者または所有者の所在が不明であるケースです。調査の必要性は、個別の事案によって異なりますが、基本的には、現地の調査に加えて、不動産登記簿、立木登記簿、住民票などの公的な記録を確認して調査を尽くしても、竹木の所有者またはその所在を知ることができなかった場合であってはじめて、②の要件をみとすことになります（図表2）。

図表2 ②竹木の所有者または所有者の所在を知ることができないとき



③急迫の事情があるとき

さらに、急迫の事情があるときにも、催告をすることなく、土地の所有者の枝の切除が許されます。たとえば、台風によって木の枝が折れ、隣地に落下して建物を毀損するおそれがあるような場合、③に該当します（図表3）。

図表3 ③急迫の事情があるとき



3. 枝の切除の費用と切り取った枝の所有権

(1) 切除の費用

改正後の民法には、切除の費用負担についての条文は設けられませんでした。しかし、枝が越境していれば、本来枝の所有者は枝を切除する義務を負うところ、隣地の土地の所有者が枝を切り取ることによって、枝の所有者は切除義務を免れます。このことを踏まえれば、土地の所有者が枝の切除に費用を要した場合には、竹木の所有者に対して、切除の費用を請求することができると考えられます。

(2) 切り取った枝の所有権

民法（現行233条2項、改正後の233条4項）に基づいて根を切り取った場合、切り取った根の所有権は切り取った者に属すると理解されてきました^{※2}。また、今般の民法改正の立法担当者によれば、越境した枝を切り取った場合、切り取った枝の所有権は隣地の所有者が取得し、その枝を自由に処分することができる^{※3}と説明されています。隣地の所有者が切り取った枝が果実を付けていたとしても、隣地の所有者が、果実を含めた枝の所有権を取得すると考えられます。

※2 川島武宜・川井健編「新版注釈民法(7)」365頁、有斐閣

※3 村松秀樹・大谷太「令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法」51頁、金融財政事情研究会

4. まとめ

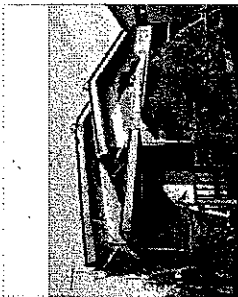
2023（令和5）年4月に施行される改正民法には、根と枝の切除のほかにも、隣地使用権の見直し（改正後の民法209条）や、ライフラインを自己の土地に引き込むための設備を隣地に設置する権利の明確化（改正後の民法213条の2）など、人々の生活に深く関わる相隣関係の規定が見直されています。不動産業者のみならず、不動産取引を扱う専門家として、改正内容については、余すところ十分に把握しておくことが求められます。

空き家活用へ建て替え規制緩和 管理不全物件は税優遇解除 国会に特措法改正案・政府

1/23(月) 16:06 配信 8分



J111.COM



老朽化した住居街の空き家（資料写真）

政府が今国会に提出する空き家対策特別措置法改正案の概要が23日、分かった。

空き家の活用を促すため、決められた区域内を対象に建て替え規制を緩和する特別措置を創設。管理不全の物件に対する固定資産税の優遇解除も盛り込む。改正案は3月上旬にも閣議決定する予定だ。

建て替え規制緩和に関しては、中心市街地や地域の再生拠点といったエリアを対象に、市区町村が「活用促進区域」を設定できるようにする。この中で、空き家の利用や建て替えなどを促進。例えば、良好な住環境を確保するため用途が厳しく制限されている「第1種低層住居専用地域」で、空き家をカフェなどの店舗に使うことを可能とする。

増加する「空き家対策」案まとめ 改修の支援や倒壊のおそれある「特定空き家」の税優遇解除可能になる方向

1/31(火) 17:51 配信 2分



TBS NEWS DIG



TBS NEWS DIG Powered by JNN

人口減少や高齢化の進行にともない、今後、全国でさらに空き家が増えていくことが見込まれることから、国土交通省の有識者委員会が空き家の改修を支援する制度など、対策のとりまとめ案を発表しました。

国土交通省によりますと、全国の空き家は849万戸にのぼり、このうち賃貸用や別荘などを除く居住目的のない空き家がおよそ4割となっていて、今後さらに増加が見込まれます。

これを受け、国交省の有識者委員会が検討してきた空き家対策のあり方について、きょう、とりまとめ案が発表されました。

そのまま放置すれば、倒壊する危険性のある「特定空き家」。「特定空き家」の所有者には適切な管理を促すため、現状では固定資産税は減額されませんが、とりまとめ案では、▼管理されていない状態が長く続き「特定空き家」になるおそれのある空き家も固定資産税を減額しない方針を示しています。

また、空き家の活用を促進するため、▼相続時後3年以内に譲渡した場合の所得税控除の期間の延長や、▼商店街など重点的に空き家を活用する地域を設定し、空き家の改修を支援する制度も設けるとしています。

とりまとめ案はきょうの委員会で大筋で了承されました。国交省は、今の通常国会で空き家対策の関連法改正案を提出するとしています。

相続土地
国庫帰属制度

2023年4月27日より相続土地国庫帰属制度がスタートします。この制度の背景には、相続した土地について「遠くに住んでいて利用する予定がない」「周りの土地に迷惑がかかるから管理が必要だけど負担が大きい」などの理由により土地を手放したいというニーズの高まりがあります。

このような土地が管理されないまま放置されることで、将来「所有者不明土地」が発生することを予防するため、相続または遺贈（遺言によって特定の相続人に財産の一部または全部を譲ること）によって土地の所有権を取得した相続人が、一定の条件を満たした場合、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする相続土地国庫帰属制度が創設されました。

しかし申請できないケース（卸下事由）は「建物がある土地」「担保権や使用収益権が設定されている土地」「他人の利用が予定されている土地」「土壌汚染されている土地」「境界が明らかでない土地」所有権の存否や範囲について争いがある土地」となっており、歴史・文化が詰まった空き家古民家は、この制度にあてはまらない物件となり、地域の遺産として民間の力で活かしていく必要があります。



高度産業技術研究所

増え続ける空き家・古民家



Answer1

0門古民家プロジェクト

事例はP56へ



それぞれの地域には、歴史・文化が詰まった空き家古民家が多くあります。その所有者は自治体と密接な関わり、自治体としては取り入れることが難しく、時間が経つにつれて建物は劣化が進み、建物の価値は下がるとも思われ地域の魅力は低下してしまっています。

0門古民家プロジェクトは、空き家古民家の管理が難しい所有者と、地方で新たな暮らしと事業を希望する利用者をマッチングするプラットフォーム。移住者も増え、空き家古民家を活用し、事業展開することで、地域の魅力を創出・活用し、関係人口を生み出し、地域の活性化に寄与する取り組みです。

手続きイメージ

①承認申請

【申請権者】

相続または遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者。
※共有地の場合は共有者全員で申請する必要があります。



詳しくはこちら

②法務大臣（法務局）による要件審査・承認

実地調査権限あり。
・国有財産の管理担当官等に調査への協力を求めることができる。
・運用において、国や地方公共団体にに対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用機会を確保。

③申請者が10年分の土地管理費相当額の負担金を納付



④国庫帰属

出典：法務省HP「相続土地国庫帰属制度について」

Question どうする？

Answer2

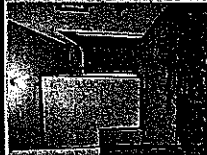
贈与型賃貸住宅

事例はP57へ

Before



After



空き家古民家は、地域の歴史・文化を伝える重要な存在です。しかし、所有者が不在となり、建物が劣化し、地域の魅力を低下させている現状があります。贈与型賃貸住宅は、空き家古民家を活用し、新たな暮らしと事業を希望する利用者をマッチングするプラットフォームです。この取り組みにより、地域の歴史・文化を守り、活性化に寄与することが期待されています。

相続土地国庫帰属制度① (概要)

R5.4.27
施行

- 背景**
- ① 土地利用二重の低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加している。
 - ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

★土地問題に関する国民の意識調査
(出典：平成30年度版「土地白書」)
土地所有に対する負担感
負担を感じたことがある又は感じると思う
約42%

★令和2年法務省調査
土地を所有する世帯のうち、土地を国庫に
帰属させる制度の利用を希望する世帯
約2.0%

相続土地国庫帰属制度の概要

- 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることができる制度を創設。 ⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。
- 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれ를考慮して、一定の要件を設定し、法務大臣が要件について審査を実施（帰属法2Ⅲ、5Ⅰ）。

〔(1) 土地の要件 通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地は不可〕

例) 建物がある土地、土壌汚染がある土地、危険な崖がある土地、他人によって使用される土地 など

〔(2) 負担金等 土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金の納付が必要（帰属法10Ⅰ）〕

※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料の納付も必要。

- 国庫に帰属した土地は、普通財産として、国が管理・処分
 - ・ 主に農用地として利用されている土地 → 農林水産大臣が管理・処分（帰属法12Ⅰ）
 - ・ それ以外の土地 → 財務大臣が管理・処分（固有財産法6）

手続きイメージ

① 承認申請

【申請権者】
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者
※共有地の場合は共有者全員で申請する必要あり

※申請時に測量の実施や境界確認書の提出は不要（土地の範囲を示せば足りる）とする方向で検討中

② 法務大臣（法務局）による要件審査・承認

- ・ 実地調査権限あり
- ・ 固有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 運用において、国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用機会を確保

③ 申請者が10年分の土地管理費相当額の負担金を納付

④ 国庫帰属

相続土地国庫帰属制度②（申請権者）

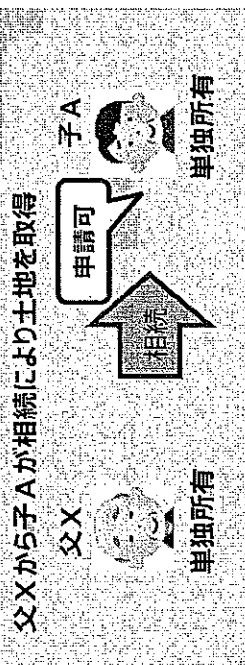
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により土地の所有権又は共有持分を取得した者等（帰属法2 I、II）

- ・単独所有の土地 → 相続等により土地の全部又は一部を取得した者（具体例①、②）
- ・共有に属する土地 → 相続等により土地の共有持分の全部又は一部を取得した共有者（具体例③、④）

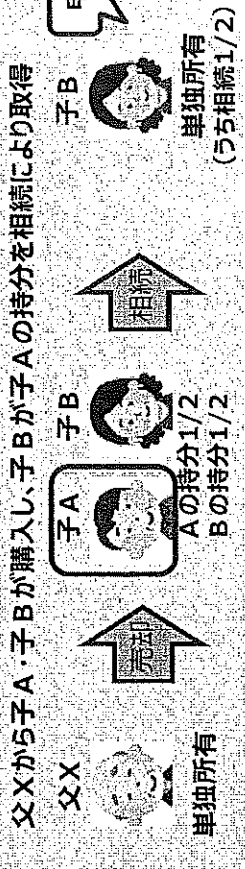
ただし、土地の共有持分の全部を相続等以外の原因により取得した共有者であっても、相続等により共有持分の全部又は一部を取得した者と共同して行うときに限り、国庫帰属の承認申請可（具体例⑤）

具体例

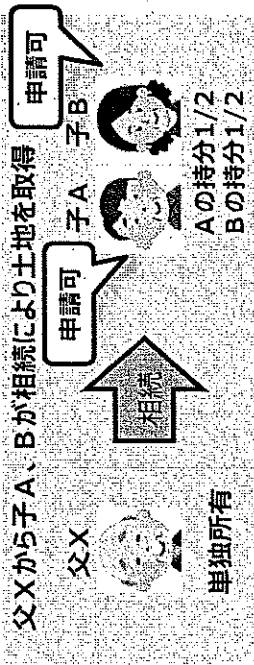
① 相続等により所有権の全部を取得した所有者



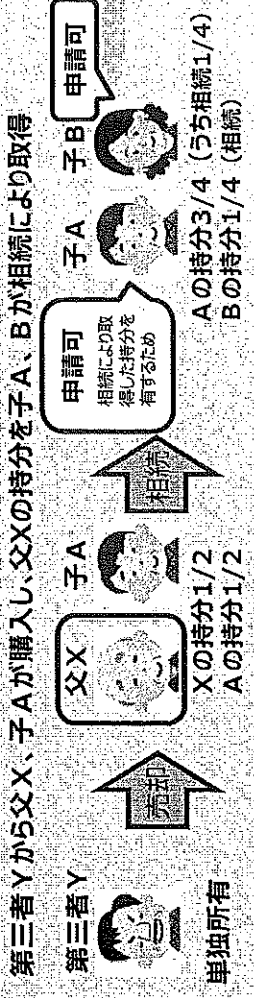
② 相続等により所有権の一部を取得した者



③ 相続等により共有持分の全部を取得した共有者



④ 相続等により共有持分の一部を取得した共有者



⑤ 相続等以外の原因により共有持分を取得した共有者



相続土地国庫帰属制度③（土地の要件）

◎ 却下要件（その事由があれば直ちに通常の管理・処分をするに当たり過分の費用・労力を要すると扱われるもの）

承認申請は、その土地が次の各号のいずれかに該当するものであるときは、することができない（帰属法 2 Ⅲ、帰属政令 2）。

- 1 建物の存する土地
- 2 担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地
- 3 通路その他の他人による使用が予定される土地（墓地、境内地、現に通路・水道用地・用悪水路・ため池の用に供されている土地）が含まれる土地
- 4 土壌汚染対策法上の特定有害物質により汚染されている土地
- 5 境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地

➡ これらのいずれかに該当する場合には、法務大臣は、承認申請を却下しなければならない（帰属法 4 Ⅰ②）。

◎ 不承認要件（費用・労力の過分性について個別の判断を要するもの）

法務大臣は、承認申請に係る土地が次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、その土地の所有権の国庫への帰属についての承認をしなければならない（帰属法 5 Ⅰ、帰属政令 3）。

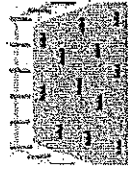
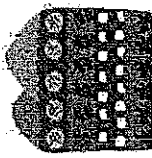


- 1 崖（勾配が30度以上であり、かつ、高さが5メートル以上のも）がある土地のうち、その通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要するもの
 - 2 土地の通常の管理又は処分を阻害する工作物、車両又は樹木その他の有体物が地上に存する土地
 - 3 除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない有体物が地下に存する土地
 - 4 隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ通常の管理又は処分をすることができない土地（隣接所有者等によって通行が現に妨害されている土地、所有権に基づく使用収益が現に妨害されている土地）
 - 5 通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地
- 土砂崩落、地割れなどに起因する災害による被害の発生防止のため、土地の現状に変更を加える措置を講ずる必要がある土地（軽微なものを除く）
- 鳥獣や病害虫などにより、当該土地又は周辺の土地に存する人の生命若しくは身体、農産物又は樹木に被害が生じ、又は生ずるおそれがある土地（軽微なものを除く）
- 適切な造林・間伐・保育が実施されておらず、国による整備が追加的に必要な森林
- 国庫に帰属した後、国が管理に要する費用以外の金銭債務を法令の規定に基づき負担する土地
- 国庫に帰属したことに伴い、法令の規定に基づき承認申請者の金銭債務を国が承継する土地

➡ これらのいずれかに該当する場合には、法務大臣は、不承認処分をする（帰属法 5 Ⅰ）。

※ 却下、不承認処分のいずれについても、行政不服審査・行政事件訴訟で不服申立てが可能。

相続土地国庫帰属制度④（負担金）

負担金算定の具体例

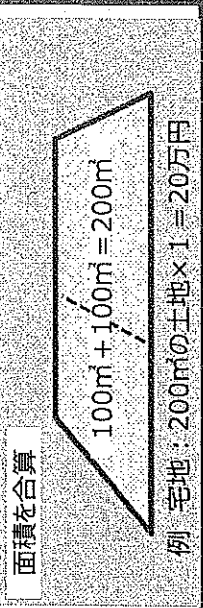
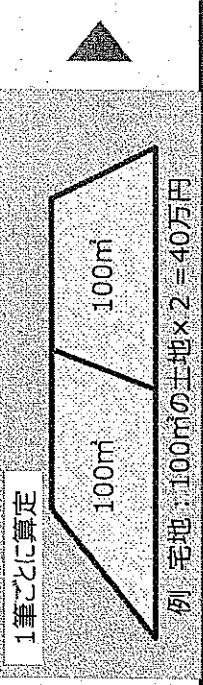
<p>① 宅地</p> 	<p>面積にかかわらず、20万円</p> <p>ただし、一部の市街地（注1）の宅地については、面積に応じ算定（注2）</p> <p>(例) 100㎡ 約55万円 200㎡ 約80万円</p>
<p>② 田、畑</p> 	<p>面積にかかわらず、20万円</p> <p>ただし、一部の市街地（注1）、農用地区域等の田、畑については、面積に応じ算定（注2）</p> <p>(例) 500㎡ 約72万円 1,000㎡ 約110万円</p>
<p>③ 森林</p> 	<p>面積に応じ算定（注2）</p> <p>(例) 1,500㎡ 約27万円 3,000㎡ 約30万円</p>
<p>④ その他 ※雑種地、原野等</p> 	<p>面積にかかわらず、20万円</p>

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる。

負担金計算の特例

承認申請者は法務大臣に対して、隣接する2筆以上の土地について、一つの土地とみなして、負担金の額を算定することを申し出ることができる（帰属政令5）。

例 隣接する2筆の土地を申請する場合
(例：市街化区域外の宅地)



もつと集中的に。 もつと手厚く。 空家の活用を 手伝います。

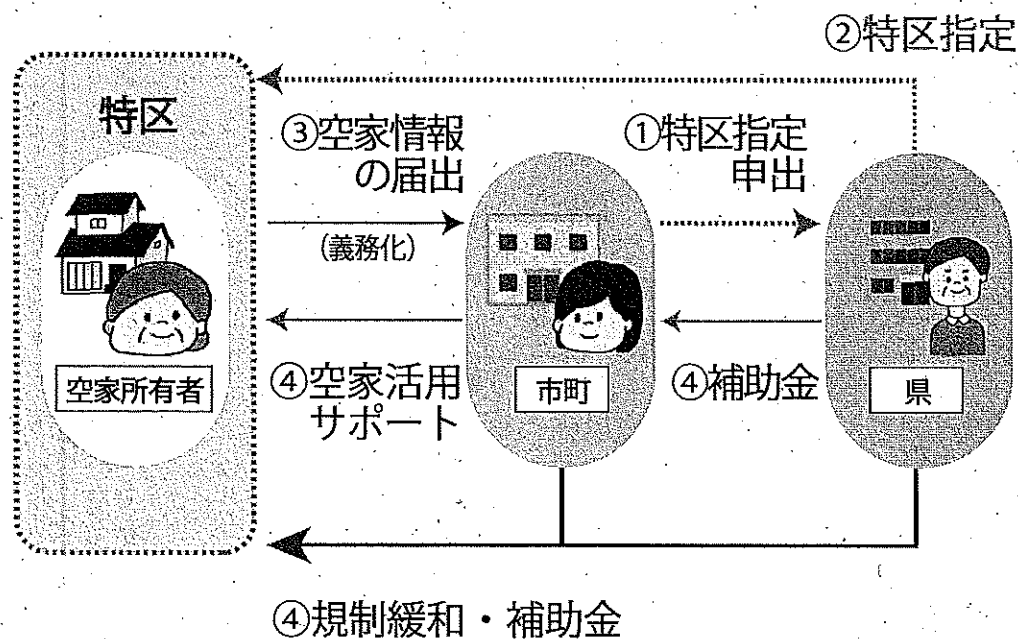
近所に空家が増えていませんか？
そのうち空家は減っていくと思いませんか？
残念ながら、空家は今後とも増えることが
予想されています。
でも、「空家活用特区制度」を使えば、
空家を減らすことができるかもしれません。



制度の仕組み

空家等活用促進特別区域(特区)として指定したい区域を地域の方と相談の上で市町が申し出し、県が指定します。特区に指定されると、特区内の空家の所有者は市町に対して空家情報を届け出ることになります。この空家情報を基に、1空家活用サポート、2規制緩和、3補助金により、空家の活用をしやすくします。

空家活用特区制度のイメージ



01 空家活用サポート

所有者は空家情報を市町に届け出ます。後日、この空家情報の提供を受けた市町連携団体（宅建団体、NPO 法人等）から連絡が入り、活用に係る相談対応やサポートを手軽に受けることができます。

※届出において、市町連携団体への情報提供に関して承諾いただいた場合に限ります。



02 規制緩和

① 市街化調整区域の住宅の新築・用途変更がしやすくなります。

許可を取得することで住宅の新築・用途変更が可能になります。

- ・市街化調整区域となる前に建築された住宅の除却後の敷地における住宅の新築
- ・築10年以上経過した空家からカフェ・ホテル等への用途変更

② 狭くて通行しにくい道路でも車両の通行がしやすくなります。

道路を「重点整備道路」として設定することにより、道路内の物件の設置が制限され、車両の通行を確保します。

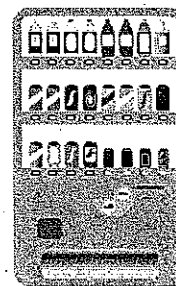
制限の対象となる物件の例



花壇



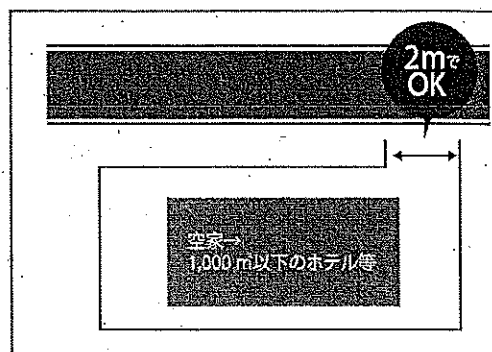
プランター



自動販売機

③ 敷地が道路に接する長さが短くてもホテル等の建築が可能になります。

地区を「重点整備地区」として設定することにより、一定規模以上のホテル等の敷地が道路に接しなければならない長さが4mから2mに緩和されます。



03 補助金

特区内の空家を活用する場合に、通常よりも充実した補助金を受けることができます。

※下記補助制度は一例であり、詳細については市町により異なります。

① 空家バンク登録助成

バンク登録の際に必要な登記費用の補助

② 空き家活用支援

空き家を改修して活用する場合、改修費用の補助

● 補助限度額の例

※特区の補助率を一般地域より加算

改修後の用途	対象費用	補助額			
		市街化区域		市街化区域以外	
		特区 住宅・事業所 76% 地域交流施設 60%	一般 住宅・事業所 66% 地域交流施設 50%	特区 85%	一般 75%
住宅(UJ、若年子育て)	300万円	230万円	200万円	255万円	225万円
事業所(UJ)	450万円	344万円	300万円	382万円	338万円
地域交流施設	1,000万円	600万円	500万円	850万円	750万円

③ 古民家再生促進支援

空家(古民家)を改修して活用する場合、改修費用の補助

● 補助限度額の例

※特区の補助率を一般地域より加算

対象建築物	対象費用	補助額	
		特区/75%	一般/66%
一般古民家	1,500万円	1,120万円	1,000万円
歴史的建築物	3,000万円	2,240万円	2,000万円

④ 老朽危険空き家除却支援

昭和56年5月以前に建築された空家を除却して跡地を活用する場合、除却費用の補助

● 補助限度額の例

※特区の補助対象を一般地域より拡充

区分	対象費用	補助額
		33.3%
旧耐震(S56.5以前)空家	200万円	66.6万円

⑤ ひょうごインスペクション実施支援

建物調査を実施する場合、調査費用の補助

補助額：定額3.5万円/件（一般：定額2.5万円/件）

お問い合わせ先

兵庫県まちづくり部住宅政策課住宅政策班
TEL: 078-362-3583



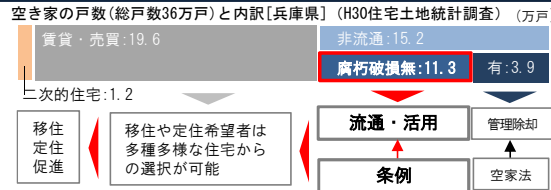
空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例(概要)

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。

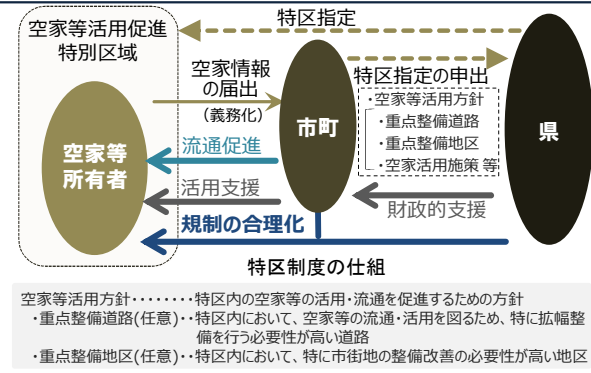
目的

- 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～]

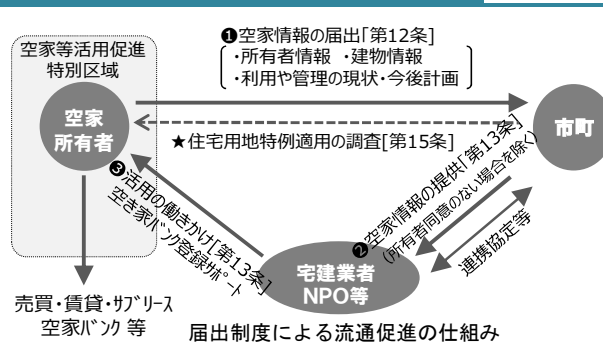


施策の概要

※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。

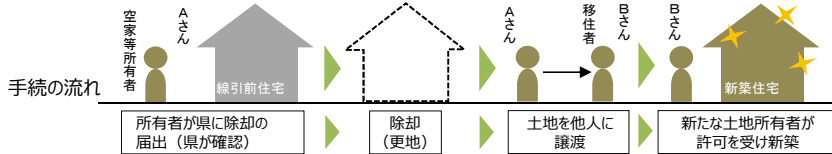
① 空家情報の届出制度

- 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

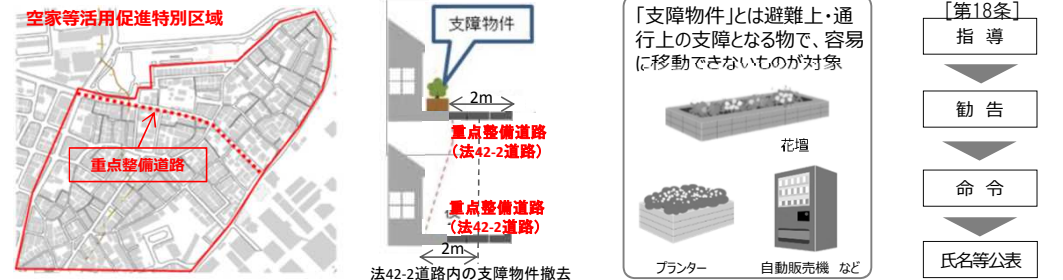
- ・老朽空家除却後の一体開発等による跡地の流通促進を図るため、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がない場合において、開発区域の接続道路の最低幅員を緩和する。



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)

規制の合理化

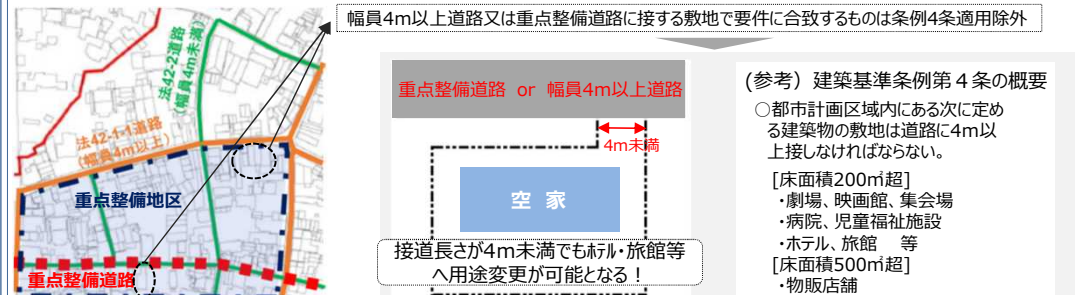
- 特区内の重点整備道路においては、建築基準法第42条第2項に規定する道路内に支障物件を設置してはならない。[第17条]



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

規制の合理化

- 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

