

空き家解体後の再建築（利活用）の基準緩和

市街化を抑制する区域（市街化調整区域）では、建物が現存していなければ、再建築の要件が限定されてしまい、新たに住宅を建築することができない場合があります。このように、空き家跡地の利活用は難しく、所有者が空き家の解体をためらう一因となっています。

そこで、空き家の敷地（空き家の跡地）において、解体後、更地の状態でも集落の出身者要件などを問うことなく、再建築を可能にしました。

なお、諸条件を満たす必要があるため、事前にご相談ください。

○判断基準（概要）

災害リスクの低い地域における空家対策等を踏まえた宅地の有効活用のための建築許可について、「提案基準 12 その他特に定めのないものの取扱いについて」により茨城県開発審査会に付議する上での許可となります。

■判断指針の概要（包括承認基準 18 の基準緩和）

（適用の範囲）

第1 この基準は、災害リスクの低い地域での既存の適な宅地の利活用を促進することをもって新たな開発地の拡大を抑制することを目的として、人口減少の中で既存の宅地の利活用を促進しようとしている地域を総合的に勘案して一定の要件を満たす市町村内における市街化調整区域において、原則として都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 29 条の 9 各号に掲げる区域以外に存する土地のうち、次に該当するものに適用する。

- ・概ね 10 戸以上の住宅が線引日前から存している集落等内であって、市町村の「空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画」に基づく空家等の除却を促すべき等の宅地に適合する（老朽空家の認定等）と市町村長が認めた土地であること。

（申請地）

第2 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項に規定する道路に面すること。
ただし、自己の居住のための一戸建専用住宅を目的とする場合は、この限りでない。
- (2) 汚水及び雑排水（合併浄化槽での処理水を含む）を申請地外に放流でき、その旨の同意等があること。ただし、自己の居住のための一戸建専用住宅を目的とする場合は、この限りでない。
- (3) 平成 13 年 5 月 18 日以降に従前の建築物の敷地を分割する場合には、最低敷地面積を 300 平方メートル以上であること。

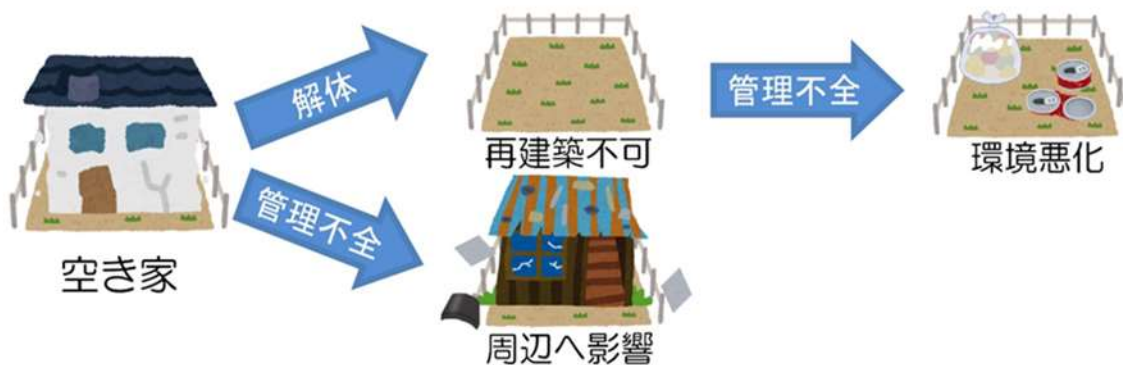
（予定建築物の規模等）

第3 予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 用途は、一戸建住宅（第 1 種低層住居専用地域内で認められる兼用住宅を含む。）であること。
- (2) 予定建築物の高さは、10 メートル以下であること。

イメージ図

過去の制度(例)



老朽空き家に認定後

