

「空家の用途変更」の取扱い
(令和8年5月26日制定)

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）第2条で規定されている建築物（以下「空家」という。）の用途変更を行う場合に、次の各項のすべてに該当するものは、原則として法第42条又は第43条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

(1) 対象となる空家は、空家法に基づき公表された市町の空家等対策計画に定めた空家等活用促進区域内に現に存するものであり、空家等対策計画に定めた空家等活用促進指針に記載された空家等の種類に適合していること。

(2) 変更後の用途は、空家等活用促進指針に記載された誘導用途に適合していること。

(3) 建替えを伴わないこと。

なお、増築を行う場合は、床面積の増加は既存建築物の床面積の50%以下であり、階数の増変更を伴わないこと。ただし、変更後の用途が専用住宅（用途が住宅に限定された一戸建ての住宅をいい、兼用住宅及び貸借による使用を目的とした住宅を除く。）についてはこの限りではない。

(4) 従前の敷地内であること。

(参考)

許可後の建替え及び増築について、次のすべてに該当するものは、開発行為を伴うものであっても許可不要として扱う。

① 建替えを行う場合は、許可後、10年以上経過したものであること。ただし、災害や火災等やむを得ない場合は除く。

② 用途の変更を伴わないこと。ただし、兼用住宅及び貸借による使用を目的とした住宅を専用住宅にすることは、用途の変更を伴わないものとみなす。

③ 許可を得た敷地内であること。

④ 階数の増変更を伴わないこと。ただし、専用住宅についてはこの限りではない。

⑤ 床面積の増加は、許可を得た建築物の床面積の50%以下であること。ただし、増築を行うものとして許可を得ていた場合は、許可時の既存建築物の床面積の50%以下であること。なお、専用住宅についてはこの限りではない。