

広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律の施行について
(二地域居住等促進のための広活法運用ガイドライン)

国土交通省
国土政策局地方政策課

令和6年11月

目 次

はじめに	1
第1章 広活法2024年改正について	
1-1 広活法の概要	2
1-2 都道府県と市町村の連携	5
1-3 検討フロー	6
第2章 二地域居住に係る広域的地域活性化基盤整備計画について 【都道府県】	
2-1 広域的地域活性化基盤整備計画（二地域居住）の概要	7
2-2 記載事項	8
2-3 市町村からの提案	11
第3章 特定居住促進計画について 【市町村】	
3-1 特定居住促進計画の概要	12
3-2 記載事項	13
3-3 策定手続き	19
第4章 特定居住促進協議会について	
4-1 特定居住促進協議会の概要	21
4-2 構成員の選定	21
第5章 特定居住支援法人について	
5-1 特定居住支援法人の概要	22
5-2 支援法人の指定	22
5-3 支援法人の業務	23
第6章 法律の特例等	
6-1 建築基準法の特例	24
6-2 公的賃貸住宅等の整備等に関する特措法の特例	29
6-3 建築物の用途変更についての配慮	30
6-4 地方住宅供給公社の業務の特例	31

【参考様式】

- ① 特定居住に係る広域的地域活性化基盤整備計画
- ② 特定居住促進計画

はじめに

広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律（平成19年法律第52号。以下「広活法」という。）は、人口構造の変化、経済社会生活圏の広域化、国際化の進展等の経済社会情勢の変化に伴い、全国各地域において広域にわたる活発な人の往来又は物資の流通を通じた地域の活性化（以下「広域的地域活性化」という。）を図ることが重要となっていることに鑑み、広域的地域活性化のための基盤整備を推進することを目的として制定されたものである。

近年、地方部を中心として、人口減少が著しく進行している地域では、一定数の人口を前提とするインフラや生活必需サービスの維持が困難になりつつあり、居住者の生活環境が持続不可能となるおそれが高まる中、第三次国土形成計画（全国計画）に掲げる「地方への人の流れの創出・拡大」の実現により、地域の活性化を図ることが喫緊の課題となっている。

他方、新型コロナウイルス感染症の流行を契機としてテレワークが普及したことや、地方における豊かな生活への関心が以前よりも高まったこともあり、U I J ターンを含めた若者・子育て世帯を中心とする「二地域・多地域居住（主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点を設ける暮らし方。以下「二地域居住」という。）」に対するニーズが高まっている。

二地域居住は、個人の多様なライフスタイルの実現によるWell-beingの向上に加え、都市部と地方部間など複数の地域において恒常的かつ継続的な移動及び滞在が行われることから、新たな担い手の確保、新たな需要による働き口の創出、専門的技能を有する人材とのマッチングによる地域活性化や魅力的な地域づくり、さらには災害時のリダンダンシーの向上にも資する有効な手段である一方、それを促進していく上で「住まい」「なりわい（仕事）」「コミュニティ」に関する課題があることが、国土審議会に設置された「移住・二地域居住等促進専門委員会」において指摘されている。

二地域居住の促進を通じた地方への人の流れの創出・拡大を図るため、二地域居住に対する関心が高まっているこの好機をとらえるとともに、その促進に当たっての課題を踏まえた居住環境等整備の取組への支援のほか地域の関係者が連携しやすくなるための支援法人や協議会制度の創設を新たな軸として、広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律の一部を改正する法律（令和6年法律第31号）が、令和6年5月15日に成立した。

今般創設した二地域居住の促進に係る制度は、二地域居住の促進を行うことが最終的な目的ではなく、広域にわたる人々の活発な往来を通じて地域の活性化を図ることが目的であることから、本制度を活用する上では、自然環境や文化などを活用した地域資源の発掘、地域課題の解決、中心市街地や商店街の活性化など、地域の実情に応じて関連し合う各種の取組を有機的に組み合わせながら、検討・実施されることが重要となる。

本ガイドラインは、広活法の改正趣旨に従い、都道府県及び市町村において同法の円滑かつ適正な運用が図られるよう、国の考え方や運用に当たっての留意点等を示すものである。今後、事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直す場合がある。

第1章 広活法2024年改正について

1-1 広活法の概要

(1) 改正前

広活法は、民間と連携した地域発意の計画に基づく広域的な経済活動等を支える基盤整備と地域づくりに対するソフト面での支援等を一体的に促進するための財政支援制度を創設し、地域の自立と活性化を図るために制定されたものである。このため、改正前の制度では、県境や国境を越えるような広域的な人や物の流れの創出・拡大につながる民間中心の活動を促進するために必要となる、都道府県による一連のインフラ整備等に対する支援措置を講ずることに主眼が置かれており、都道府県が作成する広域的地域活性化基盤整備計画（以下「広域活性化計画」という。）に基づく基盤整備事業等に対して、交付金による支援を実施している。

広活法第2条第1項において、地域外の広域からの来訪者を増加させ、又は広域にわたる物資の流通を促進する効果が高い活動を「広域的特定活動」として定義し、同条第2項において当該広域的特定活動の拠点となる施設を「拠点施設」として定めている。

<広域的特定活動>（広活法第2条第1項各号）

- ・ 国際的又は全国的な規模の会議、研修会、見本市又はスポーツの競技会の開催
- ・ 観光旅客に対する観光案内、宿泊その他の役務の提供に関する事業活動
- ・ 国際観光地その他の主要な観光地における文化的資産の展示又は伝統芸能の公演
- ・ 高等教育の段階における教育活動
- ・ 国際的又は全国的な規模の工業製品の製造に関する事業活動又は共同研究開発

<拠点施設>（広活法第2条第2項各号）

- ・ 会議場施設、研修施設、見本市場施設又はスポーツ施設
- ・ 一団地の観光施設
- ・ 教養文化施設
- ・ 教育施設
- ・ 工業団地又は研究開発施設

(2) 改正概要

改正後の広活法は、二地域居住の普及・定着を通じた、地方への人の流れの創出・拡大による、地域活性化を目的としているが、二地域居住の促進に当たっては「住まい」「なりわい」「コミュニティ」に関する課題が存在しており、これらに対して、二地域居住者向けの住宅、コワーキングスペース、交流施設等の整備など、地域の実情を踏まえた居住環境等整備の取組に対して支援する仕組みを新しく創設したものである。具体的には、二地域居住を「特定居住（当該地域外に住所を有する者が定期的な滞在のため当該地域内に居所を定めることをいう。以下同じ。）」として定義し、新たに二地域居住に係る広域的特定活動及び拠点施設を追加した。

＜広域的特定活動＞（広活法第2条第1項第1号ハ）

- ・特定居住のため必要な住宅又は事務所その他の施設の提供その他の当該地域における特定居住の促進に関する活動（相当数の者を対象として行われるものに限る。）

＜拠点施設＞（広活法第2条第2項第4号）

- ・一団地の住宅施設、特定居住を行う者（以下「特定居住者」という。）の共同利用に供する事務所、事業所その他の業務施設、特定居住者と地域住民との交流の促進に資する施設その他の特定居住の促進のため必要なものとして国土交通省令で定める施設

また、都道府県が作成する広域活性化計画の枠組みは改正前の広活法と同様であるが、改正後の広活法では市町村が主体となって二地域居住の促進に関する取組を実施するための新たな制度的枠組みとして「特定居住促進計画」（第3章に後述）を創設した。

更に、上記の取組主体である市町村のマンパワーやノウハウの不足等による課題に対して、官民連携の観点から地域の関係者が連携しやすくなるために、自治体、民間事業者、NPO等が参画しながら二地域居住を促進できるよう、二地域居住の促進を図る施策に関して必要な事項を協議するための「特定居住促進協議会」の組織制度（第4章に後述）や二地域居住促進に係る市町村の取組を補完・支援するための「特定居住支援法人」の指定制度（第5章に後述）を創設した。

なお、特定居住については改正後の広活法上「当該地域外に住所を有する者が定期的な滞在のため当該地域内に居所を定めること」と定義しているが、この中の「定期的な滞在」については地域の実情に応じて求められる二地域居住者像が多様であることから、頻度や期間を一律に定めることはしていない。しかし、例えば単なる観光のような一度限りの1日、2日の短期的な滞在については、「定期的な滞在」には該当しないものと解される。また、「居所」については、その場所と那人との生活の結び付きが一定以上あるものを指しており、住居はもちろん、ホテルや旅館等に居住している状態も含まれるものと解される。

●広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律の一部を改正する法律

背景・必要性

- コロナ禍を経て、Uターンを含めた若者・子育て世帯を中心とする二地域居住へのニーズが高まっていることから、地方への人の流れの創出・拡大の手段として、二地域居住の促進が重要。しかし、その促進に当たっては、「住まい」「なりわい(仕事)」「コミュニティ」に関するハードルが存在。
- このため、二地域居住者向けの住宅、コワーキングスペース、交流施設等の整備や、市町村による地域の実情を踏まえた居住環境の整備の取組に対する制度的な支援が必要。
- そこで、二地域居住の促進を通じた広域的な地域活性化のための基盤整備を一層推進し、地方への人の流れの創出・拡大を図ることが必要。



法案の概要

※1法律上は「特定居住」

1【都道府県・市町村の連携】二地域居住※1促進のための市町村計画制度の創設

- ・都道府県が二地域居住に係る事項を内容に含む広域的な地域活性化基盤整備計画を作成したとき、市町村は二地域居住の促進に関する計画(特定居住促進計画)を作成可能
- ・特定居住促進計画には、地域における二地域居住に関する基本的な方針、拠点施設の整備に関する事項等を記載するものとし、当該計画に定められた事業の実施等について法律上の特例を措置(住居専用地域において二地域居住者向けのコワーキングスペースを開設しやすくする等)
- ⇒ 空き家改修・コワーキングスペース整備について支援<予算>
- ・市町村は、都道府県に対し、二地域居住に係る拠点施設と重点地区をその内容に含む広域的な地域活性化基盤整備計画の作成について提案が可能

都道府県(広域的な地域活性化基盤整備計画)

- ✓ 広域からの来訪者(観光客等)を増加させるインフラ(アクセス道路等)の整備事業等【現行】
- ✓ 二地域居住に係る拠点施設【新設】
- ✓ その整備を特に促進すべき重点地区【新設】
- ⇒ インフラ整備(都道府県事業)について社会資本整備総合交付金(広域連携事業)により支援<予算>

市町村(特定居住促進計画)【新設】

- ✓ 特定居住促進計画の区域
- ✓ 二地域居住に関する基本的な方針(地域の方針、求める二地域居住者像等)
- * 住民の意見を取り入れた上で公表し、地域と二地域居住者とを適切にマッチング
- ✓ 二地域居住に係る拠点施設の整備
- ✓ 二地域居住者の利便性向上、就業機会創出に資する施設の整備
- * 事業の実施等について法律上の特例を措置



<住宅>



<コワーキングスペース>

↑整備イメージ

2【官民の連携】二地域居住者に「住まい」・「なりわい」・「コミュニティ」を提供する活動に取り組む法人(二地域居住等支援法人※2)の指定制度の創設

※2法律上は「特定居住支援法人」

- ・市町村長は二地域居住促進に関する活動を行うNPO法人、民間企業(例:不動産会社)等を二地域居住等支援法人として指定可能
- ・市町村長は空き家等の情報、仕事情報、イベント情報などの関連情報を情報提供(空き家等の不動産情報は本人同意が必要)
- ・支援法人は、市町村長に対し、特定居住促進計画の作成・変更の提案が可能
- ⇒ 支援法人の活動について支援<予算>

3【関係者の連携】二地域居住促進のための協議会制度の創設

- ・市町村は、特定居住促進計画の作成等に関し必要な協議を行うため、当該市町村、都道府県、二地域居住等支援法人、地域住民、不動産会社、交通事業者、商工会議所、農協等を構成員とする二地域居住等促進協議会※3を組織可能

※3法律上は「特定居住促進協議会」

【目標・効果】

二地域居住の促進により、地方への人の流れの創出・拡大を図る

(KPI) ①特定居住促進計画の作成数: 施行後5年間で累計600件

②二地域居住等支援法人の指定数: 施行後5年間で累計600法人

図1 広活法2024年改正の概要

1-2 都道府県と市町村の連携

二地域居住の促進に当たっては、地域の実情に応じた、きめ細やかな行政サービスの提供が必要であることから、市町村が主体的に取り組んでいくことが重要である。同時に、広活法の目的にある「広域にわたる活発な人の往来」としての二地域居住の促進を通じた広域的地域活性化の実現のためには、広域行政主体たる都道府県の実組も不可欠である。

このため、広域的な地方公共団体としての都道府県と、住まいやまちづくりに係る生活サービスにも密接に関連する地方公共団体としての市町村との役割分担を前提としつつ、以下のように相互に連携・協力して取り組むことが望まれる。

<都道府県>

二地域居住の促進に関する基本的事項として、特定居住拠点施設や特定居住重点地区を定めた広域活性化計画を作成し、必要に応じ、特定居住拠点施設周辺の道路等のインフラ整備（拠点施設関連基盤施設整備事業）を実施することにより、広域的な人の往来等を円滑化するための支援を行う。

＜市町村＞

当該市町村の区域における二地域居住の促進に関する基本的な方針や、拠点施設の整備に関する事項等を記載した特定居住促進計画を作成し、自ら主体となって地域の実情に沿ったきめ細やかな施策を実施する。

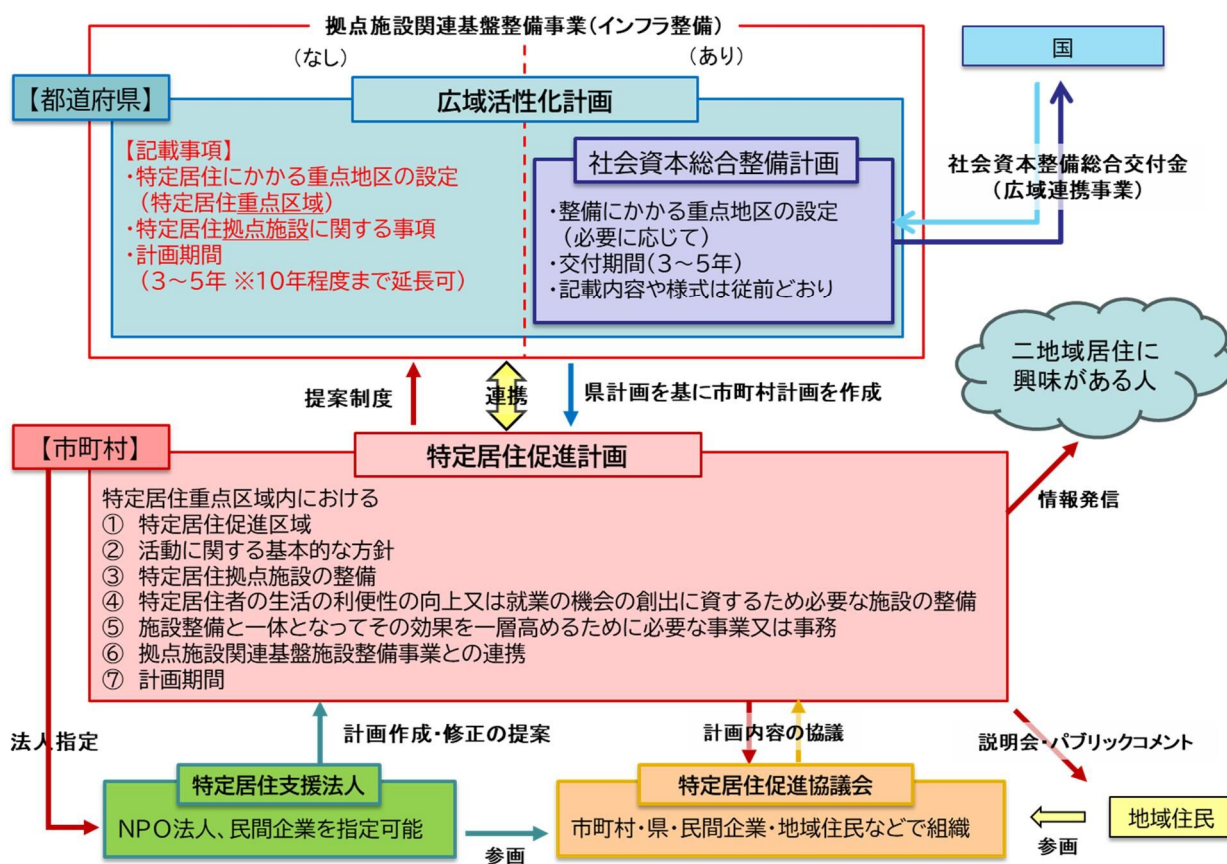


図2 二地域居住促進制度の全体像

1-3 検討フロー

二地域居住の促進施策の実施までは、おおむね以下のような流れが考えられる。

また、二地域居住の促進施策を円滑に実施するためには、移住施策や都市計画、社会資本整備総合交付金（広域連携事業）、その他の関連施策の担当部局の連携が必要となることが想定される。

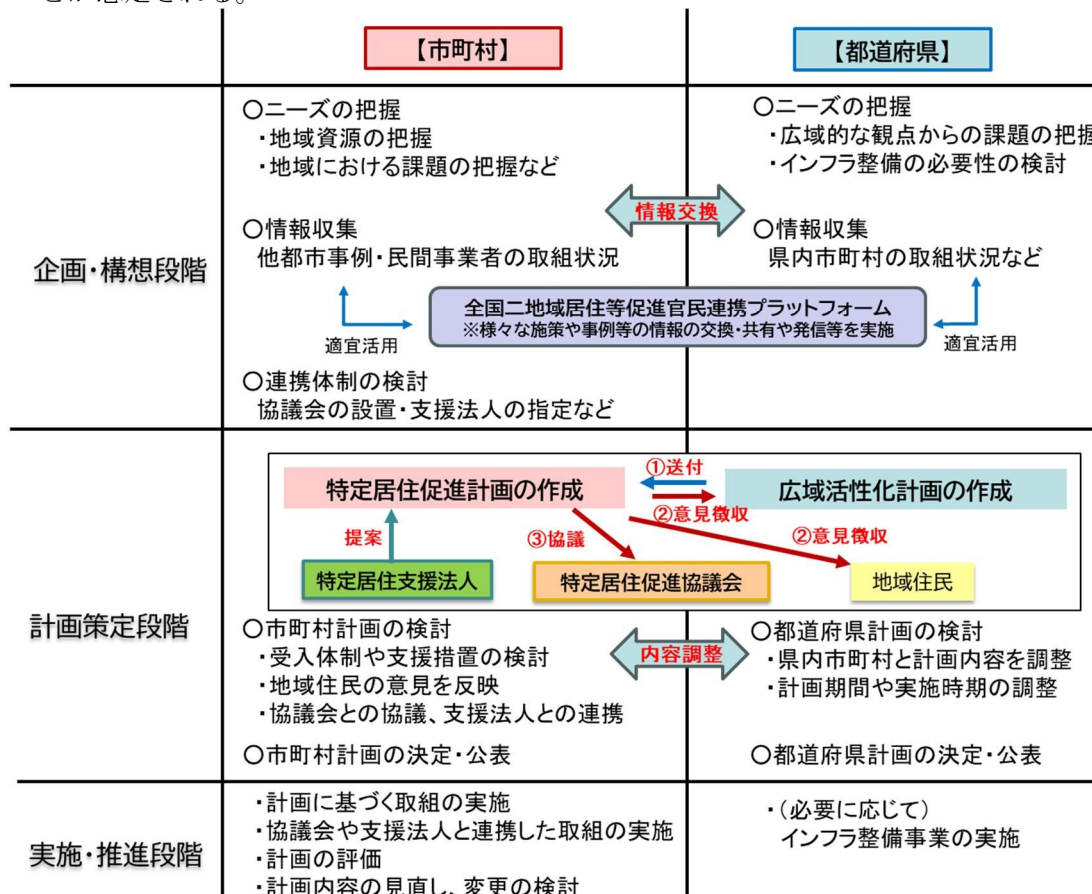


図3 二地域居住の促進に関する検討フロー

上記の検討を進めるに当たっては、以下を参考にされたい。

- 『地方公共団体向け二地域居住等施策推進ブック』国土交通省国土政策局地方政策課
二地域居住の促進に取り組む自治体の先進事例や特定居住促進計画に位置づけられた空家等の改修やコワーキングスペースの整備事業等に対する支援制度等をまとめたもの。
(<https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/chisei/content/001752009.pdf>)
(国のR7年度予算における二地域居住支援予算については、R7年春に更新予定)

- 全国二地域居住等促進官民連携プラットフォーム

官民が連携して二地域居住の機運向上を図っていくため、令和6年10月に「全国二地域居住等促進官民連携プラットフォーム」が設立された。

同プラットフォームでは、二地域居住の促進に係る様々な施策や事例等の情報交換・共有、課題の整理や対応策の検討・提言等を行うこととしており、多くの自治体・民間事業者等が参画することが望まれる。

(https://www.mlit.go.jp/2chiiki_pf/)

第2章 二地域居住に係る広域的地域活性化基盤整備計画について【都道府県】

2-1 広域的地域活性化基盤整備計画（二地域居住）の概要

前章で述べたとおり、二地域居住の促進を通じた広域的地域活性化の実現のためには、広域行政主体としての都道府県と生活サービスに密接に関連する市町村とが相互に連携・協力して取り組むことが求められる。

こうした連携を図るため、市町村による特定居住促進計画の作成に先だって、都道府県は、二地域居住の促進に係る広域活性化計画（以下「広域活性化計画（二地域居住）」という。）を作成する必要があることから、特定居住促進計画が作成される確度は高いものの、市町村において内容の具体化に時間を要する場合などには、広域活性化計画（二地域居住）における重点区域や計画期間について幅広に設定することも想定される。

また、都道府県は、市町村から広域活性化計画（二地域居住）の作成について提案（2-3で後述）を受けて管内市町村に意向確認及びとりまとめを行い、それをもとに当該計画の作成をするといった流れも考えられる。

広域活性化計画（二地域居住）においては、以下の内容を記載することとされている（広活法第5条第2項各号。参考様式1参照）。

- ① 特定居住拠点施設に関する事項
- ② 特定居住拠点施設に係る重点地区の区域
- ③ 拠点施設関連基盤施設整備事業に関する事項
- ④ 上記③の事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業又は事務に関する事項
- ⑤ 計画期間

広域活性化計画（二地域居住）における特定居住重点地区や計画期間については、特定居住促進計画の特定居住促進区域や計画期間を包含する必要があることから、これらの設定に当たっては都道府県と市町村は綿密に連携して計画を作成する必要がある。

二地域居住の促進を目的として都道府県が社会資本整備総合交付金（広域連携事業）による拠点施設関連基盤施設整備事業を実施する場合は、広域活性化計画（二地域居住）に加え、別途、社会資本総合整備計画を提出する必要があるが、当該事業を実施しない場合は、広域活性化計画（二地域居住）のみの作成でよい。

その他の目的で実施する拠点施設関連基盤施設整備事業については、従来のとおり広域活性化計画の内容を包含した社会資本総合整備計画の提出をもって広域活性化計画が提出されたものとみなすため、社会資本総合整備計画のみの提出でよいものとする。

また、社会資本総合整備計画は、従来と同様に「広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律の施行について（技術的助言）平成28年1月28日一部改正」や「社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年国官会第2317号）」等を踏まえて作成する必要がある。

2-2 記載事項

(1) 特定居住拠点施設に関する事項

都道府県は、地域のまちづくりの将来像、実情、課題等に照らして二地域居住の促進を通じた地域活性化を図るため、それぞれのニーズに合った「住まい」「なりわい」「コミュニティ」を提供できるよう、その活動の拠点となる施設（市町村が作成する特定居住促進計画における特定居住拠点施設）を、市町村と連携しながら、総合的に判断して設定する必要がある。

(2) 特定居住拠点施設に係る重点地区

広活法において、「重点地区」は「拠点施設の整備を特に促進することが適当と認められる地区」と定義されている。

特定居住拠点施設に係る重点地区（以下「特定居住重点地区」という。）については、都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発、保全の方針）や立地適正化計画等、3-2（1）に示す特定居住促進区域の設定に関する考え方等に準じて設定することが考えられる。また、市町村がその範囲内で特定居住促進区域を設定することから、例えば将来的に想定される箇所も含めるものとして広めに設定することも可能である。

なお、都道府県による拠点施設関連基盤施設整備事業を実施する場合には、必要に応じ、特定居住重点地区とは別に、従来と同様の考えにより拠点施設関連基盤施設整備事業に係る重点地区（拠点施設の整備を特に促進することが適当と認められる地区）を設定する必要がある。

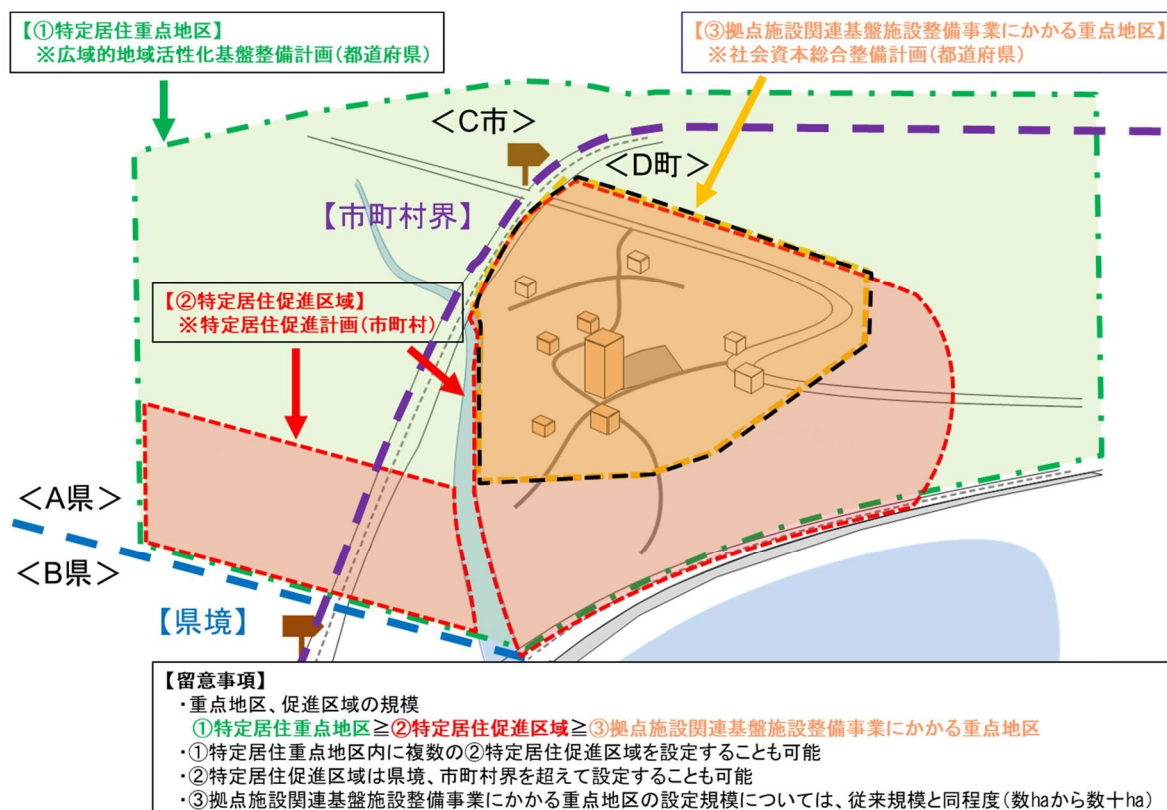


図4 二地域居住の促進に係る重点地区の考え方

(3) 拠点施設関連基盤施設整備事業に関する事項

二地域居住は、都道府県の区域を越えるような広域にわたる恒常的・継続的な人の移動等を伴うものであり、二地域居住者は、様々な交通手段を用いて主な生活拠点と特定居住拠点施設との往来を行うことが考えられる。このため、市町村や民間による特定居住拠点施設整備や二地域居住促進のための取組と一体的に拠点施設関連基盤施設整備事業を実施することで一層高い事業効果を発揮することが期待できる。

社会資本整備総合交付金（広域連携事業）を充てて、拠点施設関連基盤施設整備事業を実施する場合は、当該事業に係る社会資本総合整備計画の計画名称、計画期間等を記載すること。

(4) 上記事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業又は事務に関する事項

二地域居住を促進し、その取組効果を最大化するために実施する情報収集、情報提供、社会実験、地域交流連携活動などのソフト事業を記載することが想定される。

これらのソフト事業は、広域活性化計画を作成する都道府県の自由な発意を生かすため、拠点施設関連基盤施設整備事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事業等という趣旨に合致する限りにおいて広く認め、具体的な制約を設けないこととする。

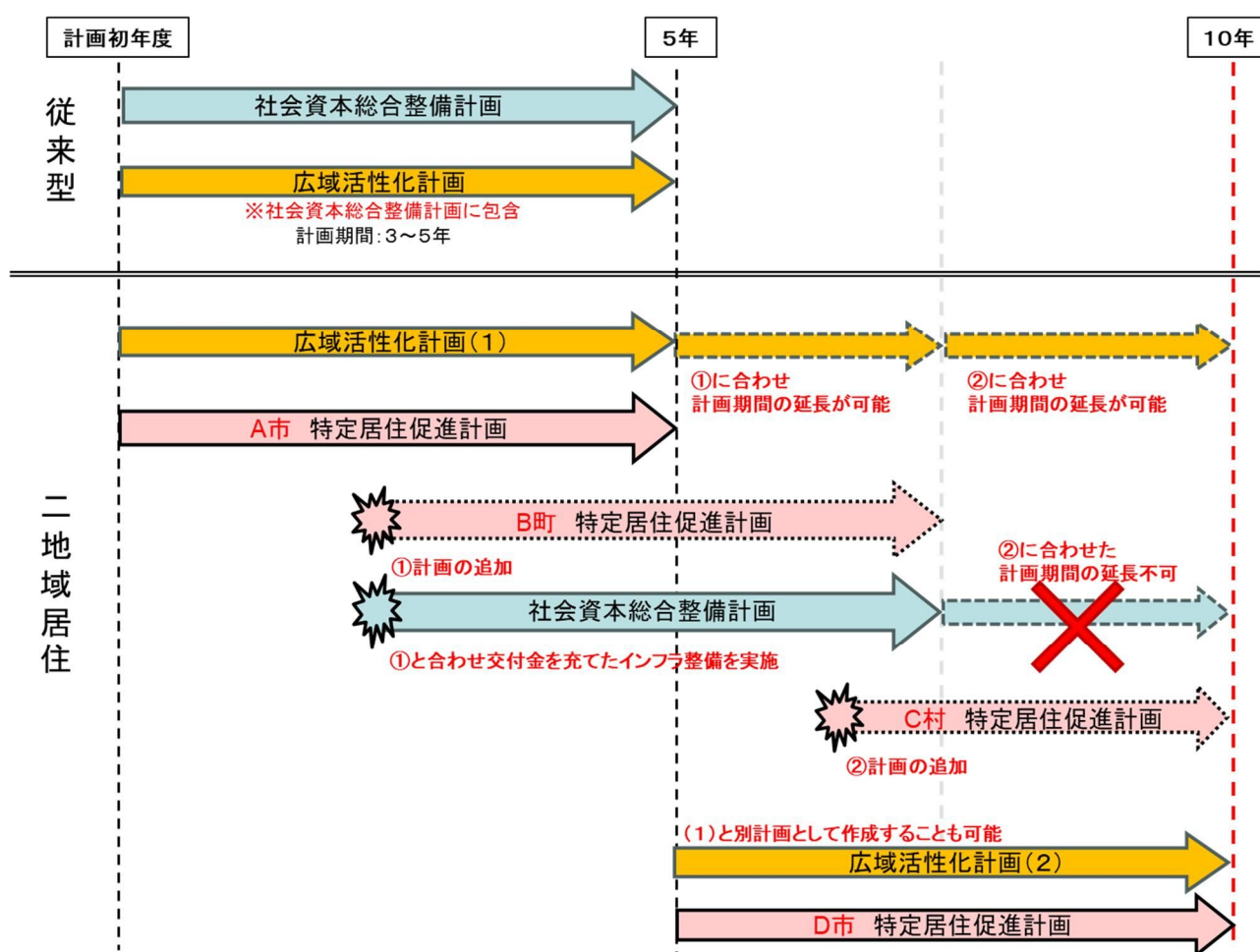
社会資本整備総合交付金（広域連携事業）を充てて、拠点施設関連基盤施設整備事業とあわせて提案事業として実施する場合は、当該提案事業名等を記載すること。

(5) 計画期間

「広域的地域活性化のための基盤整備に関する基本的な方針」に記載のとおり、広域活性化計画の計画期間は3～5年が適切であるが、広域活性化計画（二地域居住）の計画期間については、市町村の特定居住促進計画の策定状況や社会情勢の変化等により、変更することが可能である。

ただし、民間活動とタイミングを合わせ関連基盤施設の集中的・重点的な整備を図るといふ本制度の趣旨に鑑み、計画策定からおおむね10年程度が経過している場合には、新規計画として検討することが望ましいと考えられる。

なお、広域活性化計画（二地域居住）の計画期間を5年以上に設定した場合においても、社会資本整備総合交付金（広域連携事業）の交付期間は、社会資本整備総合交付金交付要綱に定めるとおり、おおむね3～5年である。



- ・ 広域活性化計画の計画期間は原則通り3～5年。
- ・ **ただし、社会情勢の変化等により、計画期間の変更が可能（おおむね10年程度を限度とする。）。**
- ・ 目標や観点、対象地域等が異なる場合、複数の広域活性化計画を作成することも可能。
- ・ 社会資本総合整備計画及び特定居住促進計画は、広域活性化計画の**期間内を計画期間とする。**

図5 計画期間の考え方

2-3 市町村からの提案

市町村は、都道府県に対し、特定居住拠点施設に関する事項及び特定居住重点地区をその内容に含む広域活性化計画の作成又は変更を提案することが可能である（広活法第5条第10項）。これは、二地域居住の促進に積極的に取り組もうとする市町村がイニシアティブを発揮できるよう、都道府県と市町村の連携を確保する観点から措置されたものである。

市町村がこの制度を利用し、都道府県に対して提案を行う場合は、「広域的地域活性化のための基盤整備に関する基本的な方針」や本ガイドラインに記載している内容を踏まえ、提案先の都道府県が広域活性化計画（二地域居住）を作成する上で必要となる情報（拠点施設に関する事項、計画期間等）を提示する必要がある。

また、提案を受けた都道府県は、当該提案をした市町村に対し、当該提案に基づき広域活性化計画（二地域居住）を作成又は変更するか否かについて、遅延なく通知する必要がある。また、作成又は変更しないこととする場合は、その理由を明らかにしなければならない。

第3章 特定居住促進計画について【市町村】

3-1 特定居住促進計画の概要

特定居住促進計画は、都道府県から広域活性化計画（二地域居住）の送付を受けたときに、当該計画に位置づけられた特定居住重点地区内において市町村が作成することが可能であり（広活法第22条）、二地域居住の促進を通じた地域の活性化の実現のため、市町村が目指す方向性と目標を定め、目標を達成するために必要な具体的な取組を地域内外に広く示すものである。

特定居住促進計画には、以下の内容を記載することとされている（広活法第22条第2項各号。参考様式2参照）。

- ① 特定居住促進区域
- ② 特定居住の促進に関する基本的な方針
- ③ 特定居住拠点施設の整備に関する事項
- ④ 特定居住者の生活の利便性の向上又は就業の機会の創出に資するため必要な施設の整備に関する事項
- ⑤ 上記③④に規定する施設の整備に関する事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業又は事務に関する事項
- ⑥ 上記③④に規定する施設の整備に関する事業と拠点施設関連基盤施設整備事業との連携に関する事項
- ⑦ 計画期間

計画の中で、様々な分野の取組や多様な主体との連携等について記載し、内容を充実させることで、二地域居住促進に向けた取組の効果的な実施に繋がるとともに、計画により、二地域居住者又はその希望者に対して、地域の魅力や受入れ環境等に関する有益な情報が提供されることで二地域居住者の増加に繋がることや、地域のまちづくりビジョンや課題が提示されることで二地域居住者が地域づくりの新たな担い手として参画することにも繋がることが期待される。これらのことを踏まえて、上記の項目について検討することは、自立のかつ内発的で、持続的な地域活性化を実現する上で重要となる。

二地域居住の促進に当たっては、新規の施策・施設の整備に加え、各部局が所管する公共施設や空き家などの既存の資源を活用する視点や、農政・交通・教育・福祉などの多様な政策課題について重なり合う領域を地域の実情に応じて有機的に組み合わせて検討する視点が求められる。

他方で、二地域居住担当部局以外の部局では、こうしたことについて必ずしも十分に認識されていないケースも想定されるが、多方面からの情報を提供する観点からも、特定居住促進計画の検討に当たっては、二地域居住施策担当部局以外の部局も巻き込み、分野横断的な庁内体制を構築し、一体的に取り組んでいくことが望ましい。

また、建築基準法の特例の活用等が見込まれる場合であって、自らの市町村長が建築基準法上の特定行政庁でない場合や市街化調整区域内で特定居住促進区域を設定しようとする場合は、都道府県知事との協議が必要であることを踏まえ、日頃から相談・調整が行える関係を構築するとともに、連携体制を構築することが必要である。

なお、関係者との合意形成や施策の具体化に時間を要する場合は、現時点で実施可能な取組を中心に特定居住促進計画を策定し、合意形成等に時間を要する事項については、当該計画の中で今後の検討課題として計画に明記しておくことも考えられる。

3-2 記載事項

(1) 特定居住促進区域（広活法第22条第2項第1号）

①特定居住促進区域の設定の基本的な考え方

市町村は、都道府県が設定した特定居住重点地区の区域内において二地域居住の促進を図る必要がある区域を特定居住促進区域として特定居住促進計画に設定する必要がある。

特定居住促進区域は、二地域居住者の生活や仕事、地域コミュニティ等の交流圏、地域公共交通、景観などの地域資源等を考慮し、二地域居住者のニーズ等に応じて設定するものであり、市町村の中に複数設定することや、交流圏等が複数の市町村にまたがる場合は、関係市町村が共同して設定することも可能である。

二地域居住者の定着には、地域コミュニティと良好な関係を構築できるかが重要なポイントの一つとなることから、当該区域の検討に当たっては、その地域に二地域居住者を受入れる機運が醸成されているかという点等も考慮する必要がある。

上記のように、特定居住促進区域は地域の実情に応じて柔軟に設定することが可能だが、二地域居住者を呼び込む目的や取組方針など、市町村としての戦略性を意識して検討することが望ましい。

②特定居住促進区域の検討

特定居住促進区域の検討に当たっては、都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発、保全の方針）、市町村都市計画マスタープラン等と調和を図りながら検討を進めることが必要であり、立地適正化計画等の他法令による計画がある場合は、当該計画の内容を考慮することも重要である（広活法第22条第12項）。

また、市街化調整区域を含むエリアに特定居住促進区域を設定しようとするときは、市町村はあらかじめ都道府県知事と当該区域及び既存建築物の用途変更に関することを含め特定居住拠点施設等（広活法第22条第2項第3号に規定する特定居住拠点施設及び同項第4号に規定する特定居住者の生活の利便性の向上又は就業の機会の創出に資するため必要な施設）の整備について協議する必要がある（広活法第22条第11項）。

協議に当たっては、設定しようとする特定居住促進区域内の既存建築物について用途変更等をした場合に都市計画区域マスタープラン等との調和が保たれているか、周辺の公共施設の整備状況を勘案するほか、周辺の市街化を促進するおそれがないかなど、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を担保する観点から、当該用途変更が適切か、設定しようとする特定居住促進区域が適切かつ必要最小限となっているかについて検討する必要がある。なお、開発許可権者である都道府県知事が不適切と判断して意見を付した区域は、配慮規定の対象外となることが想定され、特定居住促進区域に含むことは適切ではない。

【留意すべき視点】

- ・ 都道府県の都市計画区域マスタープランと調和が保たれているか。
 - ・ 市町村の都市計画マスタープランと調和が保たれているか。
 - ・ 市町村の土地利用計画と整合しているか。
 - ・ 住民等の意向を反映しているか。
 - ・ 無秩序な開発を防止するという市街化調整区域の制度趣旨を損なわないか。(※)
- (※) 特定居住促進区域に市街化調整区域を含める場合

土砂災害特別警戒区域や災害危険区域等（レッドゾーン）は、災害発生の高蓋性が高いエリアであると考えられるため、特に「住まい」のための拠点施設を整備する区域として特定居住促進区域を設定することは望ましくない。土砂災害警戒区域や浸水想定区域（イエローゾーン）における設定については、防災担当部局等と相談し、施設の用途等も踏まえて慎重に検討する必要がある。

また、特定居住促進計画の効果的な推進の観点から、特定居住促進区域として検討するエリアを中心に、土地利用や地域公共交通の状況等を分析することも重要であると考えられる。

（２）特定居住の促進に関する活動の基本的な方針（広活法第22条第2項第2号）

基本的な方針には、二地域居住の促進を通じてどのような地域づくりにつなげていくかなどの地域のビジョンに加え、その中で二地域居住者をどう位置づけ、どのような人材が地域に来てほしいかなどのターゲットを明確にする（広く様々な人に来てほしいか、あるいは特定の人材に来てほしいかなど）とともに、二地域居住の促進に当たっては、「住まい」「なりわい」「コミュニティ」の課題が存在することから、これらの課題に対する地域の取組を検討することが重要である。

特定居住促進計画にこれらの記載をすることで、市町村における二地域居住促進施策の理念を住民や二地域居住希望者にとって分かりやすく明示できるとともに、特定居住支援法人をはじめとした多様な関係者とも認識を共有することが可能となる。

このため、基本的な方針の記載に当たっては、以下のような事項が示されることが望ましい。

- ・ 二地域居住の促進により地域が目指す将来像とその実現に向けた取組方針
- ・ 二地域居住者に期待すること
- ・ 二地域居住者の受入れに向けた取組方針
- ・ 二地域居住の促進に係る目標の設定

また、これらの検討に当たっては、以下の観点に留意して検討することが望まれる。

（い）地域の魅力を踏まえた地域の将来像の検討

地域が目指す将来像の検討に当たっては、地域の実情や課題を踏まえるとともに、地域の産業・歴史・風土・文化・自然などの地域資源や、気候、交通アクセス等も含めた地域

の魅力を踏まえて検討することが望まれる。

例えば、農山漁村におけるゆとりある生活の実現や農林水産業に従事できる機会は、二地域居住の実践理由の1つであり、二地域居住者にとって大きな魅力となり得る。

こうした検討を通じて、地域自身が、長い歴史を通じて育まれた当該地域の個性豊かな地域資源を再評価し、磨きあげることに繋がるとともに、二地域居住を検討する人々に対して、地域のセールスポイントを示すことで、多様化する価値観に応じた暮らし方・働き方の選択肢を提供することにもなる。

(ii) 地域が二地域居住者に期待することの明示

地域が二地域居住者に期待することとして、どのような人に来てもらいたいのか、どのように地域に関わってほしいか等を計画に記載することは、二地域居住者にとっても、自身の趣味や経験、特技等を活かしながら、地域に溶け込みつつ、活躍の場を広げていく上で重要な情報となる。また、地域にとっても、コミュニティの活性化や地域課題の解決などについて、地域と二地域居住者とが共通の認識を持つことで、地域が期待する二地域居住促進の効果を得やすくなることが期待される。

例えば、地域において担い手不足が課題となっている農林水産、交通分野、教育、医療等の担い手を二地域居住者の「なりわい」として提示することなども考えられる（交通分野では、公共ライドシェア（自家用有償旅客運送）やバス、タクシーの運転等を想定）。

(iii) 二地域居住者と地域との良好な関係の構築のための取組方針の明示

二地域居住者が滞在先の地域の慣習等を知らないことにより発生する地域住民との不和や不在期間等によるコミュニケーション不足に起因した住民トラブルは、コミュニティへの円滑な参画を妨げる要因となる。

例えば、受入れに向けた地域の取組方針として、地域の習わしや決まり事等を整理し、二地域居住者やその希望者に伝えることにより、滞在先の地域への理解が深まり、トラブルを防ぐことが期待される。また、こうした取組を実施するに当たっての地域住民や地域関係者に期待される役割についても検討されることが望ましい。これらの検討の課程において、地域住民からも意見を聞くことにより、二地域居住者の受入れに関して住民理解が得られるとともに、受入れに向けた土壌が形成され、機運が高まることが期待される。

(iv) 目標達成状況の評価

特定居住促進計画の実施による効果を検証するために目標を設定し、定期的に当該目標の達成状況を評価することが重要である。地域が求める二地域居住像やその役割、実態把握の手法などについて計画策定時点で検討が進んでいれば、二地域居住者の増減といった数値を指標として設定すること、さらには、地域の人手不足解消・消費拡大といった二地域居住によって解決を目指す課題の目標値を設定することも考えられる。一方で、地域が求める二地域居住のゴールやその分析手法自体を計画策定期間において検討していく場合も考えられるため、中間的・暫定的な指標として、例えば、計画された取組の実績として、特定居住拠点施設の利用者数や開催したイベントの参加者数等の設定も考えられる。

(3) 特定居住拠点施設の整備に関する事項（広活法第22条第2項第3号）

「特定居住拠点施設」とは、二地域居住の促進に関する広域的特定活動の拠点となる以下の施設であるが、広域的特定活動については、広域的地域活性化の効果が高い活動を対象に本法律の措置を講じる観点から、「相当数の者を対象として行われる活動」に限ることとされている。このため、3-2(2)特定居住の促進に関する活動の基本的な方針で設定した目標となる指標を踏まえ、それぞれの特定居住拠点施設における年間の延べ利用者数の目標値を都道府県内外別に設定し、施設ごとに利用実態を把握する必要がある。

- ・一団地の住宅施設、宿泊施設

例) 住宅、シェアハウス、お試し居住施設 等

- ・事務所、事業所、その他の業務施設（二地域居住者の共同利用に供するもの）

例) シェアオフィス、コワーキングスペース、工房 等

- ・交流施設（二地域居住者と地域住民の交流促進に資するもの）

例) コミュニティカフェ 等

「整備」とは、施設の新築だけではなく、既存施設の改築や用途変更なども含まれる。

「一団地の住宅施設」については、地域の実情に応じて判断されるものであるが、ある程度まとまった範囲内に複数の住宅施設があることが求められる。ただし、集合住宅の場合や1棟の空きオフィスをシェアハウスに活用する場合など、「相当数の者を対象として行われる活動」の拠点となる住宅施設として活用する場合は一団地の住宅施設と解される場合がある。

特定居住拠点施設の整備に関する事項として、おおむね以下の内容を記載すること。

- ・施設の区分
- ・施設の名称
- ・所在地
- ・都市計画等の状況
- ・整備内容
- ・整備主体
- ・整備期間

広活法第24条に基づく建築基準法の特例許可を受けようとする場合は、特定行政庁と協議の上、同意を得た用途特例適用要件を特定居住促進計画に定め、公表する必要がある（広活法第22条第3項、同条第8項及び第9項）。

また、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法の特例（広活法第25条）を適用する場合は、特定居住促進計画に公的賃貸住宅等整備事業に関する事項を定める必要がある。

(4) 特定居住者の生活の利便性の向上又は就業の機会の創出に資するため必要な施設の整備に関する事項（広活法第22条第2項第4号）

「特定居住者の生活の利便性の向上又は就業の機会の創出に資するため必要な施設」とは、「特定居住拠点施設」以外の以下の施設が該当する。

- ・ 二地域居住者向けに、地域の実情に応じて生活の利便性向上のために整備する施設
例）日用品販売店舗 等
- ・ 二地域居住者が創業する目的で整備する施設
例）喫茶店・飲食店などの店舗 等

「整備」とは、施設の新築だけではなく、既存施設の改築や用途変更なども含まれる。また、将来的に上記施設として整備・活用が見込まれる場合は、整備時期や運営主体等が具体的に決まっていなくても記載することができる。

特定居住拠点施設の整備に関する事項として、おおむね以下の内容を記載すること。

- ・ 施設の用途及び名称
- ・ 所在地
- ・ 都市計画等の状況
- ・ 整備内容
- ・ 整備主体
- ・ 整備期間

広活法第24条に基づく建築基準法の特例許可を受けようとする場合は、特定居住促進計画に用途特例適用要件を定め、公表する必要がある（広活法第22条第3項、同条第8項及び第9項）。

(5) 施設の整備に関する事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業又は事務に関する事項（広活法第22条第2項第5号）

この事項については、上記（3）、（4）以外の二地域居住の促進に資する事業を記載すること。

事業の選定については、上記（3）、（4）と一体となってその効果を増大させるために必要な事業等という趣旨に合致する限りにおいて広く認め、市町村の自由な発意を生かすため具体的な制約を設けないこととする。

二地域居住希望者が滞在先を選ぶ参考となり得ることを念頭に、住宅や就業に関する情報提供、地域住民との交流機会の提供、二地域居住者が活用可能な交通手段に関する事など、ソフト・ハード事業を問わず多方面から検討することが望ましい。

（６）施設の整備に関する事業と拠点施設関連基盤施設整備事業との連携に関する事項 （広活法第22条第2項第6号）

効果的・効率的に二地域居住を促進するために、市町村等が実施する特定居住拠点施設等の整備に合わせて、拠点施設関連基盤施設整備事業を一体的に実施することで当該施設の機能が適切に発揮されるよう、都道府県と市町村が密接に調整を行いつつ事業を実施することが求められる。

一体的とは、時間的、位置的な関連性であり、例えば、都道府県が道路整備を実施する予定のエリア内に、市町村が特定居住拠点施設の整備を計画する場合、特定居住拠点施設の整備効果が十分に発揮されるよう、都道府県の道路整備の施工箇所や時期、市町村の特定居住拠点施設の整備時期などを可能な範囲で相互に調整することなどが想定される。

また、同一都道府県内の複数市町村が特定居住促進計画の作成を検討している状況において、拠点施設の相互利用などの市町村連携を促すことも想定される。

以上を踏まえ、都道府県が、市町村による特定居住拠点施設や特定居住者の生活の利便性の向上又は就業の機会の創出に資するため必要な施設の整備と連携して拠点施設関連基盤施設整備事業を実施するときは、市町村は、拠点施設関連基盤施設整備事業との連携に関する事項として、以下のような事項を特定居住促進計画に記載することが望ましい。

- ・スケジュールの調整・場所の調整
- ・時間的・場所的な連携の記載
- ・需要を踏まえた拠点施設の整備の調整

（７）計画期間

特定居住促進計画は、都道府県が策定する広域活性化計画（二地域居住）を前提に作成されるものであることから、計画期間については、広域活性化計画（二地域居住）の計画期間の範囲内で定める必要がある。

二地域居住のニーズや社会情勢の変化等を踏まえると、３～５年程度を目安とすることが適切である。（２－２（３）参照）

3-3 策定手続き

(1) 市町村からの都道府県への意見聴取

都道府県が策定する広域活性化計画（二地域居住）との整合を図るため、市町村は特定居住促進計画を作成する前に、あらかじめ都道府県の意見を聴くこととされている（広活法第22条第5項）。

これは、広域活性化計画（二地域居住）と特定居住促進計画との「関連性」「一体性」を確保する観点から必要な措置であり、双方の計画に位置付けられる区域や拠点施設に関しての整合性や、特定居住促進計画の内容と広域活性化計画に位置づけられた拠点施設関連基盤施設整備事業の実施場所、規模、時期等との整合性について確認すること等が考えられる。

(2) 住民の意見を反映させるために必要な措置

二地域居住者が地域に円滑に溶け込み定着するためには、受入れ側の地域コミュニティ等との相互理解が重要となる。そのため、地域が目指す将来像や抱える課題、二地域居住者に期待することなどについて、地域住民の意見を幅広く聴取し、計画に適切に反映させる必要がある（広活法第22条第6項）。

具体的な方法としては、各地区の住民に対する説明会の開催やインターネット等を用いたパブリックコメントの実施などが考えられるが、市町村の実情に合わせた柔軟な方法により実施するものとする。

(3) 特定居住促進協議会における協議

特定居住促進協議会が組織されている場合は、特定居住促進計画に記載する事項について当該協議会で協議をする必要がある（広活法第22条第7項）。特定居住促進協議会において協議が調った事項については、協議会構成員はその結果を尊重するものとする。

(4) 特例に関する都道府県等との協議、同意

広活法第24条に規定する特例又は同法第26条に規定する配慮を受けようとするときは、同法第22条第8項又は同条第11項に基づき、特定行政庁や都道府県知事との協議や同意が必要である。なお、上記特例等については第6章に後述する。

(5) 特定居住促進計画の公表等、情報発信

市町村は、特定居住促進計画の公表（広活法第22条第13項）を行うとともに、二地域居住希望者が二地域居住を行う地域を選ぶ際に重要となる、市町村が求める二地域居住者像や地域における住宅や就業、地域コミュニティなどの生活環境に関する情報等を幅広く、積極的に発信していくことが重要である。また、子育て世代や障害者など様々な人々が安心して生活する上で必要な施設・サービス・バリアフリー対応等の情報についても幅広く提供を行うことが望ましい。

情報提供に当たっては、特定居住促進協議会構成員など多様な主体と連携しながら柔軟に対応することが求められる。

（６）特定居住支援法人からの提案

特定居住支援法人は、その業務を行うために必要があると認める場合は、市町村に対し、特定居住促進計画の作成又は変更を提案することが可能である（広活法第32条）。

提案の際は、「広域的地域活性化のための基盤整備に関する基本的な方針」や広域活性化計画に即して、当該提案に係る特定居住促進計画の素案を作成して提示する必要がある。

また、提案を受けた市町村は、当該提案をした特定居住支援法人に対し、当該提案に基づき特定居住促進計画を作成又は変更するか否かについて、遅延なく通知する必要がある。また、作成又は変更しないこととする場合は、その理由を明らかにしなければならない。

（７）特定居住促進計画の評価

特定居住促進計画に基づいて行う事業等の客観性及び透明性を確保するため、特定居住促進計画の実施の妥当性について、地域の現状や魅力、地域づくりのニーズ等を分析し、適切に評価を実施するとともに、その結果を公表し、分かりやすい方法で確認することができるようにすることが重要である。

市町村は、なお計画期間が終了した時点での評価においては、第３章３-２（２）で設定した目標の達成状況等を踏まえて特定居住促進計画の実施による効果を評価し、その結果を公表することが望まれる。

第4章 特定居住促進協議会について

4-1 特定居住促進協議会の概要

市町村が、地域の様々な利害関係者の意見を調整し、多様な関係者の参画を得て二地域居住の促進に取り組むためには、都道府県や特定居住支援法人、地域住民、地域における住宅等に関する情報に精通する宅地建物取引業者等の知見を活用しながら、これら関係者の意見を踏まえた施策を実施することが重要であり、地域での合意形成を図るための機会を設ける必要がある。

このため、市町村が特定居住促進計画の作成及びその実施に関する協議その他特定居住の促進を図るための施策に関し、必要な事項について協議を行うための協議会（以下「特定居住促進協議会」という。）を組織することができることとされている（広活法第23条）。特定居住促進協議会において協議が調った事項について、協議会構成員はその結果を尊重する必要がある。

市町村は二地域居住の促進に係る施策を具体化するに当たり、特定居住促進協議会の枠組みを十分に活用し、地域の関係者と活発に議論していくことが望ましい。

4-2 構成員の選定

特定居住促進協議会の構成員は、次の者をもって構成することとされている。

- ・市町村、都道府県
- ・特定居住支援法人、地域住民、地域の情報に精通した宅地建物取引業者やその他の当該市町村が必要と認める者

「その他の当該市町村が必要と認める者」は、商工会・商工会議所、農業協同組合、交通事業者、観光事業者、関連分野の各種協議会や活動組織などが考えられる。

地域の現状・課題やニーズ、住民意見等を幅広く捉え、適切に計画に反映させる必要があることを念頭に、地域の多様な関係者から居住地区や世代等のバランスも考慮して幅広く構成員を選定することが望ましい。このほか、運営に関して必要な事項は、特定居住促進協議会が定めるものとされている。

第5章 特定居住支援法人について

5-1 特定居住支援法人の概要

二地域居住の促進に当たっては、地域の実情に精通した市町村が、関係者との総合調整を図りながら主体的に取り組を進めることが重要であるが、市町村におけるマンパワーやノウハウ等の不足により、施策の企画立案や実施体制に課題がある場合がある。

このため、市町村長は市町村の取組を補完・支援し、二地域居住の促進に係る体制を強化することができるよう、地域のNPO法人や特定居住の促進を目的とする企業等を特定居住支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる（広活法第28条）。

また、指定を受けた支援法人は、特定居住促進区域内で空き家をはじめとする既存建築物を住宅若しくは事務所等として活用しようとする場合に、業務遂行に必要な限度で、市町村長に対し、当該既存建築物若しくはその敷地である土地の所有者又は管理者に関する情報（以下「所有者等関連情報」という。）の提供を求めることができる（広活法第31条）。この場合、市長村長は関係者の同意を得た上で、所有者等関連情報を提供する必要がある。また、支援法人は、市町村に対して特定居住促進計画の作成又は変更の提案をすることができる（広活法第32条）。

5-2 支援法人の指定

市町村が申請に基づき支援法人の指定を行う際は、会社の定款における活動目的や事業報告書等の確認により、支援法人の業務を適正かつ確実にこなせることを総合的に判断する必要があるが、必ずしもこれらの書類に支援法人の業務内容が具体的に記載されていることまで求める必要はない。

法人に指定される者は、NPO法人や不動産業者等の民間事業者、商工会・商工会議所、農業協同組合等を想定しているが、次項で示す業務全てを1つの支援法人が担う必要はなく、実情に応じて複数の支援法人を指定することも可能である。

また、支援法人は、指定を受けることにより市町村長による業務監督を受けることとなる（広活法第30条）。なお、支援法人の指定の詳細については、別途「特定居住支援法人の指定等の手引き」を参照されたい。

5-3 支援法人の業務

支援法人が行う二地域居住の促進に関する業務としては、二地域居住に関する情報提供や相談、二地域居住者向け住宅やコワーキングスペースなどの特定居住拠点施設などの二地域居住を促進するために必要な施設の整備等、「住まい」「なりわい」「コミュニティ」に関する業務のほか、二地域居住の促進に関する調査研究や二地域居住に関する普及啓発等が想定される。また、二地域居住者と地域住民との間に入るコーディネーターとして、二地域居住者が地域に馴染んでいくためのサポートや、交流の機会創出による地域内外との新たな連携のきっかけづくりなどの活動も考えられる。

支援法人は、市町村から提供された所有者等関連情報を活用して、既存建築物を活用した二地域居住者向けの住宅やコワーキングスペース、交流施設などの拠点施設等の整備を行うほか、地元の不動産業者が支援法人として二地域居住者と空き家の所有者等との仲介や相談対応等を行うことが期待される。

<法人の業務（広活法第29条）>

	広活法に定められた業務	具 体 例
1号	特定居住者又は特定居住を希望する者に対し、特定居住に関する情報の提供又は相談その他の特定居住に関し必要な援助を行うこと。	・ 住居、仕事、地域での暮らしに関する情報提供 ・ 二地域居住者と空き家の所有者の仲介、相談 ・ 交流イベントの開催 等
2号	法第二十二条第二項第三号及び第四号に規定する施設の整備を行うこと。	・ コワーキングスペース、日用品販売店等の整備、住居の提供 等
3号	特定居住の促進に関する調査研究を行うこと。	・ ニーズ調査 ・ 事例調査 等
4号	特定居住に関する普及啓発を行うこと。	・ HPやSNS等を活用した情報発信 ・ おためし居住体験、現地ツアー等のイベント開催 等
5号	前各号に掲げるもののほか、特定居住の促進のために必要な業務を行うこと。	・ 保育、教育等の学びの環境づくり ・ 担い手確保、人材育成のためのプログラムの企画・実施 等

第6章 法律の特例等

6-1 建築基準法の特例（広活法第24条）

（1）概要

建築基準法においては、都市計画で指定される用途地域に応じて建築できる用途の建築物等が定められており、各用途地域で制限されている用途の建築物を建築し又は用途を変更するときは、用途規制適用除外のために個別の特例許可（同法第87条第2項又は同条第3項において準用する場合を含む同法第48条第1項から第4項までの規定のただし書）を受ける必要がある。

例えば、第1種低層住居専用地域において住宅用に建てられた既存建築物をコワーキングスペースや日用品販売店などの特定居住拠点施設等として活用しようとするときは、上述の建築基準法における用途規制により、建築等が認められないことから、用途規制適用除外のための特例許可を受ける必要がある。この場合、施設整備を希望する事業者にとって手続上の重い負担となるほか、施設整備の可否が分からないことから、事業参入のハードルになることが想定される。

本特例は、市町村が同法第48条第1項から第4項までの規定のただし書の許可を受けるための要件に関する事項（以下「用途特例適用要件」という。）をあらかじめ特定行政庁と協議し、同意を得た上で特定居住促進計画に定め、公表することで、当該用途特例適用要件に適合すると認められる場合は特例許可の対象となることを明確化するものである（広活法第22条第3項、同条第8項及び第9項）。これにより、物件の所有者や民間事業者等が許可の見通しを立てやすくなり、二地域居住者のための施設整備の促進が期待される。

なお、本特例の対象は、建築基準法第48条第1項から第4項までの住居専用地域に限られる。

【特定居住拠点施設等の用途と建築基準法の用途規制との関係】

用途	建築基準法上の用途 (参考)	一低専	二低専	一中高	二中高
住宅	住宅	○	○	○	○
共同居住型住宅(シェアハウス)	寄宿舍	○	○	○	○
交流施設	集会所※2	○	○	○	○
店舗、飲食店、コミュニティカフェ	店舗、飲食店	×※1	①	②	③
コンビニ、ドラッグストア	日用品販売店舗	×	①	②	③
シェアオフィス、コワーキングスペース	事務所(その他用途)	×	×	×	③
宿泊施設	ホテル、旅館	×	×	×	×

※1 店舗、喫茶店、事務所(条件あり)で、延べ面積の二分之一以上が住居用であり、

店舗、喫茶店、事務所に供する部分の床面積の合計が50㎡以内なら可能。店舗兼住宅等を想定。

※2 近隣住民を対象とした集会所(「学校、図書館その他これらに類するもの」に該当するもの)を想定。

<凡例>

- ①: 日用品販売店舗、喫茶店等のみ、2階以下、150 ㎡以下なら○
 ②: ①に加え、物販店、飲食店等のみ、2階以下、500 ㎡以下なら○
 ③: 2階以下、1,500 ㎡以下なら○

（２）用途特例適用要件を設定する際の考え方

建築基準法第48条第1項から第4項までの規定のただし書の特例許可を受けることができるのは、特定行政庁が以下①、②に該当すると認めた場合に限られるが、本特例により、③に該当すると認められた場合にも、特例許可を受けることができる。

- ①用途地域ごとの市街地環境を害するおそれがない
- ②公益上やむを得ない
- ③用途特例適用要件に適合する

用途特例適用要件は、二地域居住を促進するという政策ニーズに対応しながら、各用途地域に応じた市街地環境を確保するという用途規制の本来の目的を踏まえて設定されるものであり、特定居住の促進のためであればなんでも用途特例適用要件に規定できるものではない。上記の①や②の観点も踏まえ、「建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが特定居住促進区域における特定居住の促進のためにやむを得ない」（広活法第22条第9項）ものとなるように検討することが必要である。

「特定居住の促進のためにやむを得ない」とは、当該地域において現に生活している住民にとっての公益に資するののかという視点から検討する必要がある、例えば、「日常生活に必要な店舗が不足しており、二地域居住者が店舗等を営業することにより、現に生活している地域住民にとっても利便性が向上する」などが考えられる。

（３）用途特例適用要件の設定

前述の考え方を踏まえ、用途特例適用要件としては、特定居住促進区域内の市街地環境や土地利用の状況等に応じて、次の（i）～（iii）の要件を設定することを基本としている。

（i）用途

特定居住促進区域内で用途規制の特例許可により建築可能としようとする用途を具体的に規定するものとする。具体的には、広活法第22条第2項第3号に規定する特定居住拠点施設又は同項第4号に規定する特定居住者の生活の利便性の向上又は就業の機会の創出に資するため必要な施設に応じて、それぞれ以下の用途が想定される。また、建築基準法第48条第1項から第4項までの規定のただし書の許可を受ける必要がある用途に限る。

- ・ 特定居住拠点施設（コワーキングスペース、二地域居住者向けの宿泊施設など）
- ・ 特定居住者の生活の利便性の向上又は就業の機会の創出に資するため必要な施設（地域の実情に応じた生活利便の向上のための日用品販売店舗、二地域居住者が新たな就業の機会を得る目的で運営する喫茶店・飲食店など）

（ii）エリア（地区）

特定居住促進区域内に複数の用途地域が指定されている場合、市街地環境や土地利用の状況等が同一ではない場合も想定されるところ、当該区域内の状況を踏まえて、用途規制の特例を活用する対象を区域全体とするか、区域内の一部のエリア（地区）に限定するか、といった検討が必要となる。

エリア（地区）設定についての考え方としては、以下に留意すること。

- ・まちづくりの観点で、用途規制の特例を積極的に活用すべきエリアに限る。
- ・市街地環境を保全するため、用途地域の指定の目的に大きく反するエリアを除く。

（iii）市街地環境の悪化を防止するための措置

特例を活用する際には、周辺の住環境を害するおそれのある騒音や振動などの事象が発生することも想定されるため、その発生要因を踏まえた適切な対策を講じることが必要となる。

このため、用途ごとに想定される周辺の市街地環境への影響（※）とその発生要因を明確にし、各発生要因について、用途の特性に応じて細分化した上で想定される市街地環境の悪化を防止するための措置を要件として設定すること。

なお、計画の規模や用途などによって個別に判断されることが想定されるため、必要に応じた柔軟な措置が必要となる。

（※）騒音、振動、臭気、水質、交通渋滞・交通危険性、夜間照明、火災危険性、プライバシー・防犯 等

以下に用途を店舗とした場合の検討内容の参考例を示す。

（参考例：店舗）

施設利用者によるもの			
周辺影響	発生要因	（具体例）	環境悪化防止措置の例
騒音	利用者騒音	・利用者の話し声 ・出入口の開閉 ・利用者の足音	・利用者への注意喚起 ・禁止事項の遵守徹底 ・利用人数を制限 ・営業時間の制限
交通渋滞	利用者滞留	・敷地外での行列	・敷地外で利用者が滞留しないような措置
プライバシー	平面計画	・視線の抜け	・開口部の配置
営業活動によるもの			
周辺影響	発生要因 ^{※1}	（具体例）	環境悪化防止措置の例
騒音	日常的騒音	・設備機器 ・清掃活動	・開口部からの音漏れ防止措置 ・隣地との距離距離を確保 ・設置場所に配慮 ・室外機に囲いを設置
臭気	（排気）	・厨房	・排気口を隣地に向けない ・レンジフード等に脱臭・消臭装置を設置
	（排水）	・厨房	・グリストラップを設置 ・定期的な清掃の実施
	ごみ	・ごみ置場	・ごみ置場の構造・位置に配慮 ・定期的な清掃の実施
水質	（排水）	・厨房	・グリストラップ・油水分離槽を設置 ・定期的な清掃の実施
夜間照明	（建物内外の照明）	・営業時間 ・点灯の向き ・点灯時間	・夜間は営業しない ・開口部を隣接する住宅地に向けない ・防犯灯・通路灯の照度や向きに配慮 ・センサー付照明を採用する
火災危険	（火気使用）	・厨房 ・工具	・内装不燃化等防火対策 ・IH調理器具を使用 ・消防設備・警報設備等を設置

※1 「発生要因」欄の（）書きは、措置が不要な場合も考えられる。

自動車等によるもの ^{※2}			
周辺影響	発生要因	（具体例）	環境悪化防止措置の例
騒音	交通騒音	・車両の通行	・利用者の自動車・自転車利用の禁止・制限 （駐車・駐輪場を設置せず、公共交通の利用に限定） ・駐車・駐輪場の位置に配慮
振動	交通振動	・車両の通行	・利用者の車両利用禁止・制限
交通渋滞	車両滞留	・狭あい道路 ・駐車・駐輪場所	・適切な幅員の道路に接道 ・駐車・駐輪場を適切に確保 ・利用者の自動車・自転車利用の禁止・制限
交通危険	出入口の見通し	・門扉・塀・植栽 ・交差点	・敷地出入口の安全性確保 ・駐車場の位置 ・動線の配慮

※2 施設からの発生交通に起因するものを指す。

【用途特例適用要件の設定イメージ】

(例)コワーキングスペースを整備する場合

① 用途（施設の種類）

・コワーキングスペース

② エリア

・ビジネスや地域交流の拠点としても活用可能なコワーキングスペースの立地により、良好な居住環境を向上させるエリア

・区域内の主要な道路の沿線等コワーキングスペースの立地により、良好な居住環境を害する恐れが少ないエリア

として、以下に掲げるエリア。

・〇〇市〇〇■丁目～〇〇■丁目、市道■号線沿道の別添地図に示す範囲。

③ 市街地環境の悪化を防止するための措置

(騒音)

建物の外に施設利用者が滞留しないような措置を講ずることなど、騒音に配慮した措置を講ずること。

(臭気)

ゴミ置き場の配置や構造に配慮した計画とすることなど、臭気に配慮した措置を講ずること。

(交通渋滞)

敷地が適切な幅員の道路に接していることなど、局所的な交通量の発生や近隣の路上駐車増加等の道路交通に対する影響に配慮した措置を講ずること。

(交通危険)

敷地出入り口の安全性を確保した計画にすることなど、交通の安全に配慮した措置を講ずること。

(プライバシー)

プライバシーに配慮した開口部の位置とすることなど、近隣住民のプライバシーに配慮した措置を講ずること。

(夜間照明)

防犯灯・通路灯の照度・照明の向きに配慮した計画とすることなど、夜間照明に配慮した措置を講ずること。

(4) 関係機関との調整

用途特例適用要件の検討に当たっては、特例許可の権限を有する特定行政庁と協議をし、同意を得る必要がある。協議の期間や回数・方法等は法令上の定めはないが、市町村は検討の早い段階から特定行政庁と連携することが必要である。

また、特定行政庁は以下の点について留意しておくことが望ましい。

- ・特定行政庁は、「特例適用建築物（広活法第22条第3項に規定する特定居住促進区域内において特定居住の促進を図るため必要な建築物）を用途特例適用要件に適合

する用途に供することが当該区域における特定居住の促進のためにやむを得ないものであると認める」場合には、市町村からの協議に同意をすることができる。

- ・ 特定行政庁は、市町村との協議の中で、用途特例適用要件について、建築基準法第48条第1項から第4項までの規定のただし書に基づく特例許可の手続き円滑化の観点から建築審査会の意見を聴いておくことも考えられる。
- ・ 特定行政庁は、市町村が用途特例適用要件を検討する際の参考になるように、過去の用途規制の特例許可の実績等を事前に市町村に共有することも考えられる。
- ・ 特定行政庁が都道府県で、多くの市町村を所管する場合など、特定行政庁は円滑な制度運用が図られるよう、協議や同意を行った市町村の事例について、協議前の市町村に周知することも考えられる。
- ・ 用途特例適用要件では定性的に配慮事項を定めることから、特定行政庁は、特例許可の申請がなされた建築物が当該要件に適合しているかは、特例許可を行う際に個別に判断することになる。
- ・ 用途規制の特例許可を受けた建築物の建築基準法第6条第1項に基づく建築確認の手続きに当たっては、特定行政庁が申請者に対して、特定行政庁が発行した許可通知書を添付して申請するよう伝えること。なお、用途規制の特例許可を適用する場合には、確認手続きの要否に関わらず、当該許可の手続きは必要となる。
- ・ なお、当該手続きにおいて、特定行政庁は、建築基準法第48条第15項に基づき、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。
- ・ 用途規制の特例許可を受けた建築物は、当該許可の際の条件への適合を維持する必要がある。特定行政庁は、当該許可を受けた建築物について、台帳等の整備により当該許可の適用実態を適切に把握するとともに、必要に応じ、報告徴収、立入検査等により実態の把握を行い、許可条件への不適合が生じている場合（法不適合に該当）の是正に努めることが重要である。また、当該対応に当たっては、特定居住促進区域を定める市町村と連携・協力して対応することが考えられる。

（５）住民意見の反映

特例許可の際に公聴会の開催を要することを踏まえ、用途特例適用要件の設定にあたっては、説明会の開催等を通じ、対象エリア内の住民と事前に十分な調整を図ることが重要である。

これは、対象エリア外の住民から意見を聞くことを妨げるものではなく、必要に応じて、市町村の判断により、対象エリア及び周辺の住民を意見聴取の対象とすることなども考えられる。

6-2 公的賃貸住宅等の整備等に関する特措法の特例（広活法第25条）

特定居住を促進するためには、特定居住者のニーズや地域の実情を踏まえつつ、特定居住先における生活の拠点となる住まいを確保する必要があるが、特定居住者にとって費用面でのハードルが高く、安価な賃貸住宅の提供が望まれている。

こうした特定居住者向けの受皿として、民間の賃貸住宅の供給が少ない地域においては、自治体等が管理する公的賃貸住宅に活用可能なストックがある場合には、これらの改修等を行い、移住を見据えた長期的な滞在を行おうとする特定居住者向けに積極的に活用したいとの期待も寄せられているところである。

地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号。以下「地域住宅法」という。）では、地方公共団体は、国土交通大臣が定める基本方針に基づき、地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する計画（以下「地域住宅計画」という。）を作成することができることとされている（地域住宅法第6条第1項）。

しかしながら、地域住宅法に基づく交付金を充てて公的賃貸住宅の整備に係る事業を実施する場合には、地域住宅計画の作成や同計画の国土交通大臣への提出が必要とされており、公的賃貸住宅を二地域居住者向けの受皿としても活用しようとする市町村にとっては、特定居住促進計画と地域住宅計画とを別個に作成しなければならない負担が生じることとなる。

このため、本特例は、市町村が、特定居住促進計画において、公的賃貸住宅の整備事業に関する事項を定め、当該計画を国土交通大臣に提出したときは、地域住宅計画の提出があったものとみなして、地域住宅法に基づく交付金の交付を受けられることとするものである。

本特例の活用にあたっては以下の点に留意すること。

- ・二地域居住の促進は空家等の発生抑制に資することで地域の持続的な発展に繋がり得るものであり、地域に活用可能な民間の既存ストックがある場合は、その活用を重視し運用すること。
- ・若者・子育て世帯を中心とした、既存住民の居住の安定確保という本制度の本来目的を阻害せず、公的賃貸住宅等のストックの有効活用を通じた地域の居住環境の維持・向上にも資するよう運用されるべきである。このため、本特例の対象となる施設としては、最終的には移住等を考える若者・子育て世帯の二地域居住者を念頭に、地域優良賃貸住宅等を活用したお試し居住施設等が考えられる。

6-3 建築物の用途変更についての配慮（広活法第26条）

都市計画法においては、都市計画区域等における無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、一定の開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）について都道府県知事（政令市又は中核市の区域内にあつては、その長。以下同じ。）の許可を要することとされている。

開発許可を受けた開発区域内においては、予定建築物等以外の建築物の建築等（新築、改築又は用途変更）を原則として禁止した上で、都道府県知事が許可した場合等に関し、当該行為を可能としている（同法第42条第1項）。

また、市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の土地においては、市街化の抑制という観点から、開発行為を伴わない建築行為等（新築、改築又は用途変更）についても都道府県知事の許可を要することとし、開発行為に対する規制と同様の規制を課している（同法第43条第1項）。

このため、市街化調整区域内の既存建築物を活用して、特定居住拠点施設等を整備するに当たり、市町村が同法第42条第1項又は第43条第1項の用途変更に係る許可を行う場合は、地域の特性を生かしつつ特定居住を促進する観点からの適切な対応を行うことが可能であるが、都道府県が許可を行う場合、特定居住促進計画を作成する市町村は当該計画に記載する事業の実現可能性を予見できず、当該事業の実施を特定居住者や関係事業者等へ促すことが困難となる。

本特例は、上記のような施設整備が行われる場合、市町村があらかじめ許可を行う都道府県知事と特定居住促進区域や用途等について、協議の上、特定居住促進計画に位置づけ、公表した場合において、都道府県知事は当該施設整備のための用途変更の許可を求められたときは、円滑に許可がなされるよう配慮することとするものである。

なお、本特例の対象は、既存建築物の用途の変更に係るものに限られており、市街化調整区域に存在する、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）第2条に規定される空家等のみが対象となる。

また、市街化調整区域における特定居住促進区域の設定については、特定居住拠点施設等の整備が見込まれる必要最小限の規模とする必要がある。

既存建築物の特定居住拠点施設等への用途変更の配慮に当たっては特定居住促進計画の「特定居住拠点施設の整備に関する事項」又は「特定居住者の生活の利便性の向上又は就業の機会の創出に資するため必要な施設の整備に関する事項」に、既存建築物の用途変更を行い、二地域居住者向けの施設とすることを記載する必要がある。

なお、都道府県知事は、市街化調整区域の中に特定居住促進区域が設定された特定居住促進計画が公表されたときは、市街化調整区域内における既存建築物の都市計画法の規定による用途変更の許可に際して、当該建築物の特定居住拠点施設等としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をする必要があるため（広活法第26条）、都道府県知事による用途変更の判断を可能な限り定型化し、許可手続を円滑・迅速化することが望ましいと考えられる。具体的な内容は、開発許可制度運用指針（国土交通省平成26年8月1日付け国都計第67号）に示すこととされている。

6-4 地方住宅供給公社の業務の特例（広活法第27条）

地方住宅供給公社（以下「公社」という。）は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号。以下「公社法」という。）に基づき設立された法人である。分譲住宅の譲渡、賃貸住宅の建設及び管理、地方公共団体の公営住宅や民間分譲マンションの管理の受託等を行っており、住宅の解体、跡地の宅地分譲、住宅の買取り、リノベーション、分譲といった幅広い業務内容により住宅管理について豊富なノウハウや知見を有している。

他方、公社の業務については、公社法第21条第3項第8号において、「委託により」空き家の管理を含む「住宅の建設及び賃貸その他の管理」を行う場合には、「業務の遂行に支障のない範囲内」において行う必要があるものとされている。

本特例は、当該特定居住促進計画を作成した市町村が、特定居住促進区域内における二地域居住のための住宅の整備及び賃貸その他の管理に関する業務を公社に委託したとき、公社は、公社の本来業務としてそれら業務を行うことを可能とするものである。

空き家をはじめとする既存建築物を活用した二地域居住者向けの住宅等については、その管理、改修等の負担が課題となるところ、本特例により、公社の持つノウハウや知見を最大限活用することが期待される。

広域的地域活性化基盤整備計画（二地域居住）

【 県】

市 町 村 名					計 画 期 間	
計 画 概 要						
特 定 居 住 拠 点 施 設 に 関 す る 事 項						
No	拠点施設の区分	施設の内容	所在地	整備主体	備考	
拠 点 施 設 関 連 基 盤 施 設 整 備 事 業 に 関 す る 事 項		※社会資本整備総合交付金(広域連携事業)を活用する場合は、社会資本総合整備計画を提出すること。				
社会資本総合整備計画（広域連携事業）の計画名：			計画期間：令和 年度～ 年度（ 年間）			
拠点施設関連基盤施設整備事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業又は事務に関する事項						
そ の 他						

特定居住重点地区

特定居住促進計画

年 月 日公表

都道府県名		市町村名		計画期間	
1. 特定居住促進区域					
※都道府県と市街化調整区域に関する協議を行った場合は、その日付を記載					

2. 特定居住の促進に関する基本的な方針

(1) 基本方針

(2) 目標

3. 特定居住拠点施設の整備に関する事項

(1)特定居住拠点施設

No	施設の区分	名称	所在地	都市計画等の状況	整備内容	整備主体	整備期間

(2)用途特例適用要件に関する事項（特定行政庁の同意： 年 月 日）

- ・ 用途（施設の種類）

- ・ エリア

- ・ 市街地環境の悪化を防止するための措置

(3)公的賃貸住宅等整備事業に関する事項

4. 特定居住者の生活の利便性の向上又は就業の機会の創出に資するため必要な施設の整備に関する事項

(1) 関連施設

No	施設の用途・名称	所在地	都市計画等の状況	整備内容	整備主体	整備期間

(2)用途特例適用要件に関する事項（特定行政庁の同意： 年 月 日）

- ・ 用途（施設の種類）
- ・ エリア
- ・ 市街地環境の悪化を防止するための措置

5. 施設の整備に関する事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業又は事務に関する事項

6. 施設の整備に関する事業と拠点施設関連基盤施設整備事業との連携に関する事項

※社会資本総合整備計画（広域的地域活性化基盤整備計画）により拠点施設関連基盤施設整備事業を実施する場合に記載。

計画の名称、計画の期間、交付対象、連携都道府県

7. その他

(1)都道府県知事への意見聴取： 年 月 日

(2)特定居住促進区域内の住民の意見を反映するために必要な措置に関する事項

(3)都市計画との調和に関する事項