

資料2

令和4年度第1回
赤穂市空家等対策協議会

空家等活用促進特別区域制度について

1 【空家等活用促進特別区域制度の目的】

兵庫県内の人口減少は深刻で、人口減少に連動するかたちで空家数も年々増加しており、地域の活力、居住環境及び地域経済に影響を及ぼしている状況です。

そこで、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を図ることを目的として、届出制度や規制の合理化を定めた「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（空家活用特区条例）」を兵庫県が制定しました。（令和4年4月1日施行）

2 【空家等活用促進特別区域制度の仕組み】

空家等の活用を特に促進する必要がある区域を「空家等活用促進特別区域（特区）」として、市からの申し出を受け、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、市に対して空家情報を届け出ることになります。

市と県は、この届出情報を基に、1 流通促進、2 規制緩和、3 活用支援の3つを軸とした施策を多面的に実施することにより、空家の活用を促進します。

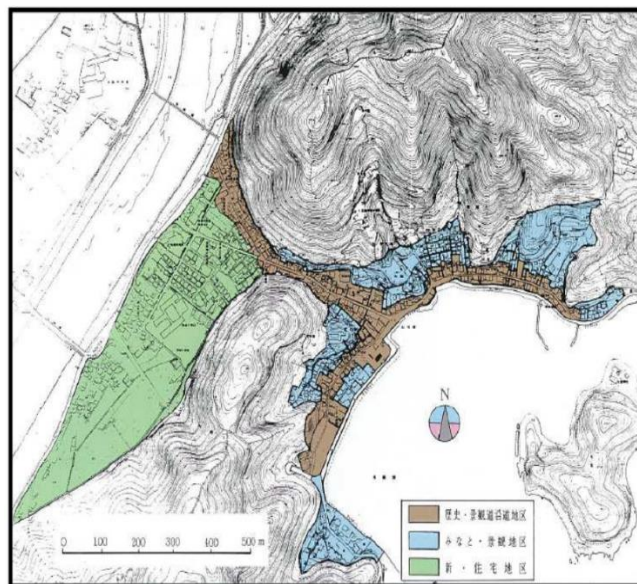


3 【空家等の活用に係る目標】

坂越地区は、歴史的なまち並みのある港町で、赤穂市景観条例に基づく景観形成地区であるとともに、赤穂市観光・移住定住戦略において、そのポテンシャルを活かして積極的に誘客を図るエリアに位置付けられています。

ここ数年において観光客の増加が顕著な市の観光スポットとなっており、店舗需要も高くなっていますが、市街化調整区域の立地規制により活用が進まず、空家及び転出人口の増加により、地域の魅力・活力の低下が進みつつあります。

そこで、空家や古民家等の地域資源をカフェや物販店舗といった地域活性化や地域貢献に資する施設への用途変更を促進し有効活用することで、地域景観を保全するとともに、移住・定住・交流を促進し、地域の活性化を図ります。



4 【空家等活用促進特別区域における空家の定義】

- ・建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの（常態であるとは年間を通じて利用実態のない状態）
- ・建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされている期間が年間を通じて1月に満たないもの
- ・居住の用に供される建築物又はこれに附属する工作物であったもので、現に物置の用に供しているもの

（ 例 ）

- ・年末年始や盆・彼岸のみの利用等、年間を通じて利用が1月に満たないものについては空家に含めます。
- ・遺品等が残置されており、時々出し入れのために立ち入っている家屋等、住宅として建てられたが、現在物置の用に供しているものについて空家に含めます。

5 【空家等活用構想及び区域（案）について】

- ・坂越10地区を対象とし、住宅が集積している地区とします。
- ・区域全体において、空家を店舗・旅館等として活用を図り地域活性化を促進するとともに、その周辺の空家を移住者や店舗等事業者の住宅として活用を図ることで、移住・定住を促進します。
- ・災害危険区域は、原則除外します。

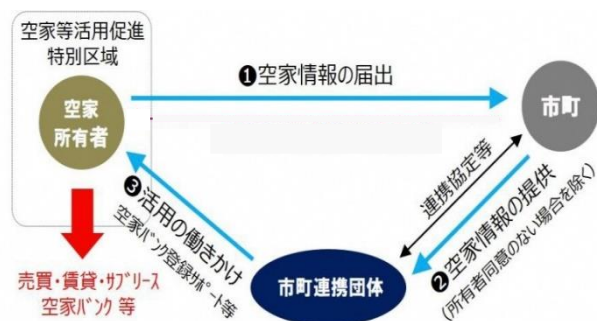
※[資料3 空家等活用促進特別区域（案）]

6 【区域内における空家活用の取組について】

○市連携団体による空家活用促進

特区内の空家所有者は、その情報を市に届出ることが義務化されます。

所有者から届出を受けたその空家の情報を連携団体に提供し、提供を受けた連携団体が空家の所有者に対して、支援制度の情報提供や空き家情報バンク登録への働きかけ、事業者等の紹介などの流通や活用に向けた働きかけを実施します。



連携予定団体：(一社) あこう魅力発信基地

内 容：情報提供を受けた空家所有者へ、空き家情報バンク登録への働きかけ、補助制度・関連業者等の紹介を行います。

- ・支援制度等の情報発信 ⇒ ひょうご空き家対策フォーラム、空家活用支援、古民家再生促進支援、空き家情報バンク、シルバー人材センター空家管理代行業務などの情報を発信します。また、必要に応じて、耐震診断業者、住宅改修事業者登録制度名簿を送付し業者の紹介を行います。
- ・空き家情報バンク登録への働きかけ ⇒ 空家所有者に電話及びメールによる空き家情報バンク登録への働きかけを行います。

連携予定団体：(一社) 宅建協会 西播磨支部

内 容：情報提供を受けた空家の売買・賃貸等の相談対応を行います。

- ・空家等相談会の実施 ⇒ 専門家を派遣してもらい、空家等の相談会を開催し、売買、賃貸等についてアドバイス及び手続方法を専門家の立場から説明・助言します。

○都市計画法による用途制限緩和

(課 題)

- ・地区のメインストリートとなる大道周辺においては、古民家も多く、歴史的なまち並みが残っているものの、空家率が高く空家が密集しています。また、市街化調整区域の制限により用途変更が困難であるため、利活用が進んでいない状況となっています。
- ・大道周辺以外の住宅地においても空家が増加傾向にあります。また、その建物の中には、市街化調整区域の規制の一つである居住者の制限が支障となり、一般住宅としての活用が困難な場合があります。

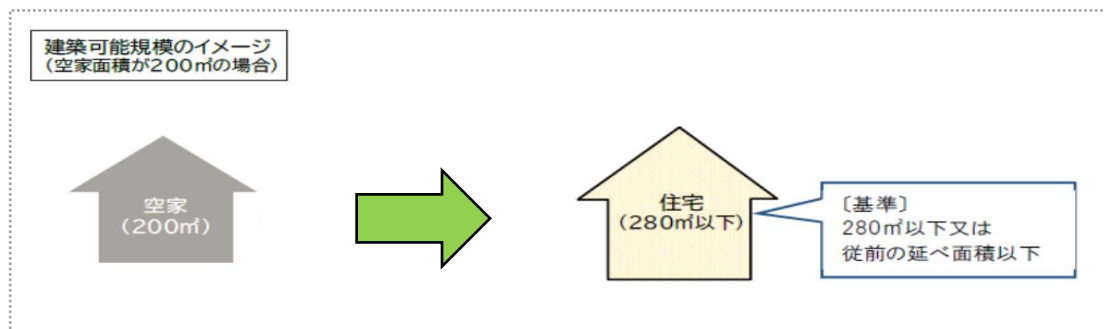
(緩和内容について)

- ・都市計画法による市街化調整区域の規制を緩和し、以下の用途変更等を可能とし、空家の活用促進を図ります。

- (1) 区域全体の空家について、居住者を限定しない一般住宅への用途変更を可能とします。

許可基準

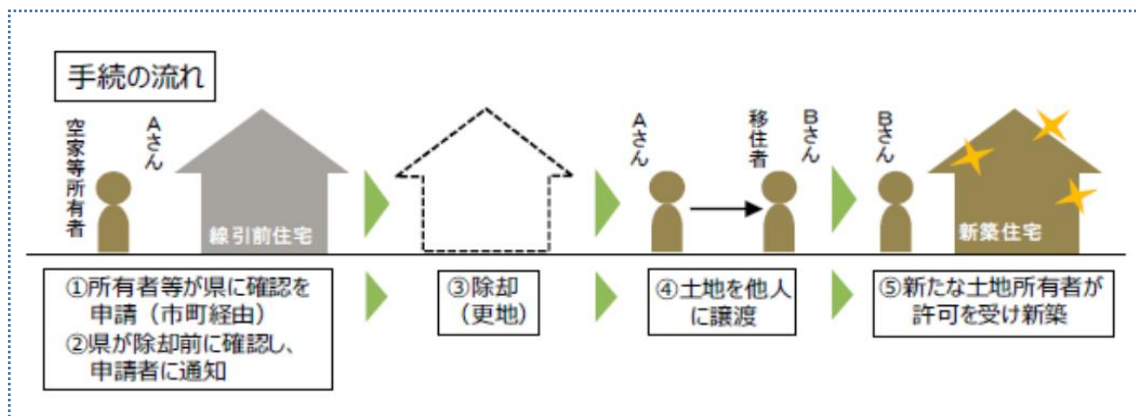
- ・適法に建築された後、10年以上経過した空家であること
- ・建築物の延べ面積が280㎡以下又は従前の延べ面積を超えないもの



(2) 区域全体の空家について、除却後の更地においても住宅等の新築を可能とします。

許可基準

- ・届出のあった空家が昭和46年3月16日より前に建築されており、除却された土地の敷地内であること
- ・空家が除却される前に兵庫県知事の確認を受けていること
- ・新築される建築物については従前と同一の用途の建築物であること

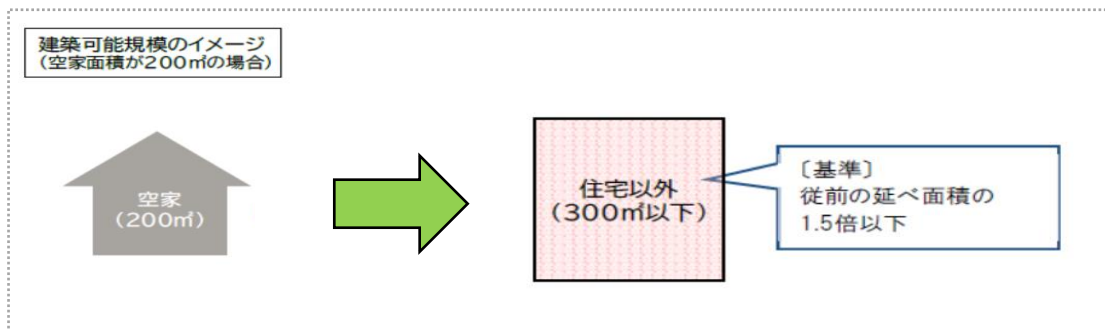


(3) 区域全体の空家について、店舗や宿泊施設等、以下に掲げる地域活性化に資する施設への用途変更を可能とします。

1. 兼用住宅（2、3、6、7の用途を兼ねるもの）
2. 飲食店
3. 自家販売のパン屋、菓子屋等
4. ホテル、旅館
5. 公衆浴場
6. アトリエ・工房
7. 赤穂市に関連する土産物販売店
8. 休憩所（交流スペース）
9. 事務所・貸事務所（コワーキングスペース）

許可基準

- ・適法に建築された後、10年以上経過した空家であること
- ・建築物の延べ面積が従前の延べ面積の1.5倍を超えないもの



※集客施設については、駐車場の確保を努力義務とすることを検討します。

○空家等の活用の促進に関する施策（各種補助金額の拡充）

- ・空家活用支援事業補助金の拡充（特別区域内の届出空家を対象とします）
- ・古民家再生促進支援事業補助金の拡充（特別区域内の届出空家を対象とします）

※ 市連携団体及び事業、市街化調整区域の緩和、補助金の拡充内容については協議中であるため、変更する可能性があります。

7 【空家特区の指定に向けた取組状況、今後の予定について】

○取組状況

令和4年

- | | | |
|-----------------|---|--|
| 5月19日 | | 特区対象地区自治会長宛説明会（県担当者、市職員）
・制度概要説明 |
| 8月22日 | } | 第1回住民説明会（参加者：36名）
・制度概要説明
・特区指定後の活用方針案の説明 |
| 23日 | | |
| 25日 | | |
| 9月27日
～10月7日 | | 空家現地調査（調査対象件数：194件）
・平成28年度実態調査情報、水道閉栓情報、地域住民情報より抽出 |
| 11月8日～ | | 空家所有者アンケート調査（12月16日〆切）
〈調査対象者数：117名（建物数：127件）〉 |
| 11月21日 | } | 第2回住民説明会（参加者：41名）
・区域図案の説明
・前回説明会から修正した活用方針案の説明 |
| 22日 | | |
| 24日 | | |
| 12月5日～23日 | | 特区対象地区での回覧板による申出案の提示、意見集約 |

○今後の予定

- | | | |
|------|-------|-----------------------|
| 令和5年 | 1月10日 | 空家等対策協議会において、本件について説明 |
| | 3月中 | 兵庫県への特区指定申出 |
- ・申出後の県の手続き：申出受理、審査、公告・縦覧、特区審議会、告示