

資料 2

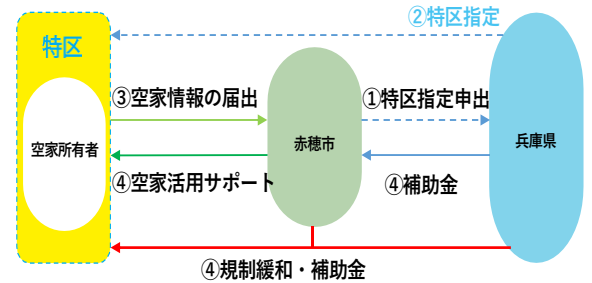
令和 5 年度 第 1 回
赤穂市空家等対策協議会

坂越地区における空家等活用促進特別区域について

1 空家等活用促進特別区域とは

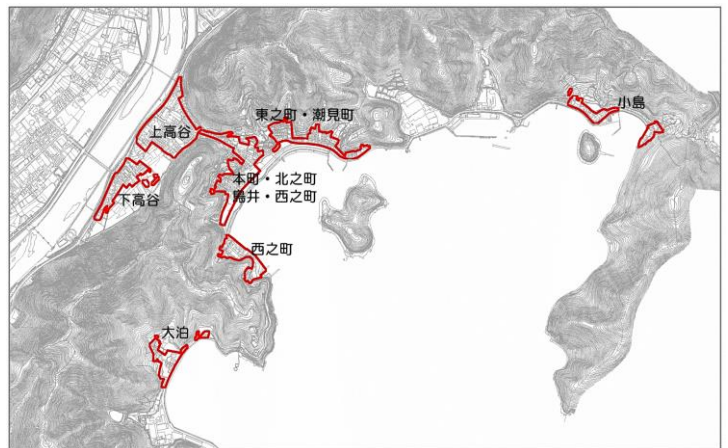
空家等の活用を特に促進する必要がある区域を「空家等活用促進特別区域（特区）」として、市から県へ申出し、指定を受けます。特区に指定されると、特区内の空家の所有者は、市に対して空家情報を届け出ることになります。

この届出情報を基に、流通促進、規制緩和、活用支援（補助金）の3つを軸とした施策を実施することにより、空家の活用を促進します。



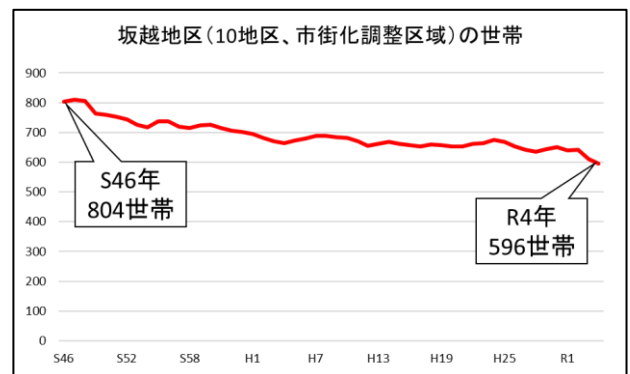
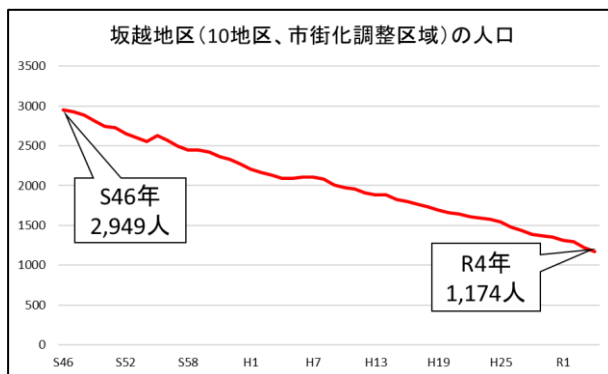
2 空家等活用促進特別区域の指定区域

- ・坂越地区の海側エリア10地区の住宅が集積している区域



3 坂越地区の現状

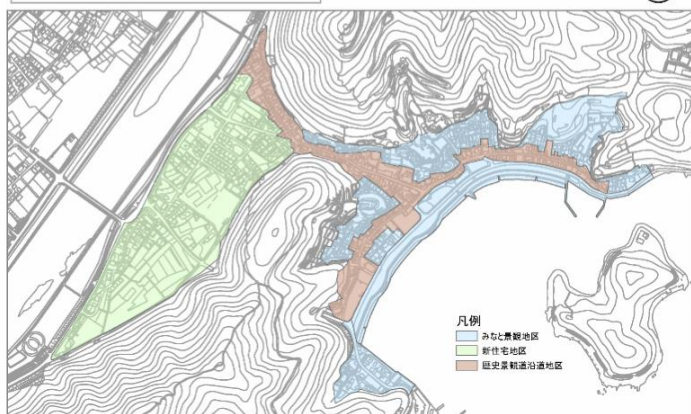
- ・坂越地区の人口・世帯数の推移表



※ 線引きされた昭和46年から令和4年時点で人口は半分以上に、世帯数は約25%減

- ・平成4年4月に「赤穂市都市景観の形成に関する条例」に基づく、「市街地景観形成地区」に指定

市街地景観形成地区 区域図



景観形成の基本的な考え方

1. 風格のある歴史的環境を守り、育てる
 - 伝統的町家・酒造を守る
 - 歴史的環境と協和した都市景観を育てる
2. 安全・快適な移住環境を育て、創る
 - 安全な居住環境を作る
 - 快適な居住環境と良好なコミュニティを育てる

- ・坂越10地区（区域外を含む）において、令和4年9月に空家調査を実施

○地区別空家状況

地区	総件数	区域内件数
下高谷	5件	5件
上高谷	13件	9件
鳥井	6件	3件
本町	9件	7件
北之町	4件	0件
東之町	18件	9件
潮見町	24件	20件
西之町	17件	17件
大泊	3件	3件
小島	5件	2件
計	104件	75件

○区域内空家状況

空家数		線引き前空家数	再生可能空家数
		75件	53件
ランク	判定内容		件数
A	小規模の修繕により再利用が可能。（または修繕がほとんど必要ない）		5
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない。（多少の改修工事により再利用が可能）		29
C	今すぐにも倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい。（老朽化が著しい）		36
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い。（解体が必要と思われる）		5

4 空家等活用促進特別区域指定後の取組状況について

【空家に関する情報の届出を求める旨の通知】

令和5年4月21日より通知書発出

通知件数：75件中74件（相続協議中のため1件未発出）

令和5年12月13日 未提出者へ再通知

【空家情報届出書（令和5年12月25日時点）】

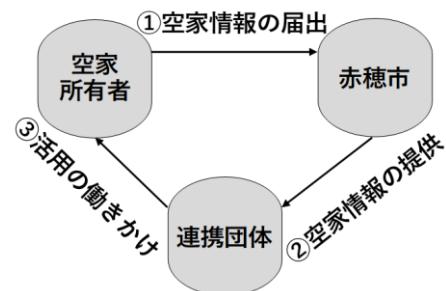
37件提出 うち連携団体への同意32件

(1) 市連携団体による空家活用促進

【市連携団体】（一社）あこう魅力発信基地

赤穂市の観光振興と移住・定住、人口の拡大を図り、地域活性化に貢献することを目的に設立された団体であり、同社は、移住・定住促進にかかる事業として、空き家情報バンクの運営や定住相談等を行っています。

本制度は、移住・定住に関する相談対応や地域の実情に応じた地域活性化を図るための提案力等が求められることから、同社と連携し活用を図ります。



【取組状況】

・令和5年7月3日、12月14日 空家活用に関する情報発信

同意のあった届出空家を対象に、各種パンフレット等を発送。

・令和5年8月16日 空家相談会の開催

市内に空家を所有されている方、活用を考えられている方を対象とした相談会を開催。同意のあった届出空家の所有者へは個別案内を送付し、空家情報届出書未提出者については、相談会案内と合わせて、届出書の提出を依頼。



(2) 都市計画法による用途制限緩和

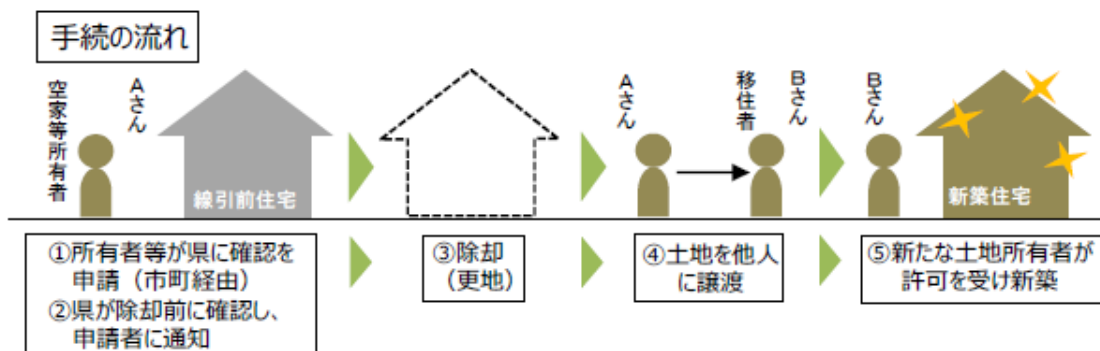
地区のメインストリートとなる大道周辺においては、古民家も多く、歴史的なまち並みが残っているものの、空家率が高く空家が密集しています。また、市街化調整区域の制限により用途変更が困難であるため、利活用が進んでいない状況です。

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】

- 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する



- 区域全体の空家について、居住者を限定しない一般住宅や、店舗・宿泊施設等の地域活性化に資する施設への用途変更を可能とする

建築物の用途	延べ面積制限
1 一戸建ての住宅	280 m ² 以下又は従前の延べ面積を超えないもの
2 兼用住宅（住宅と3～11の用途を兼ねるものに限る）	延べ面積が従前の延べ面積の1.5倍を超えないもの、かつ500 m ² 以下
3 寄宿舍・下宿	
4 都市計画法第34条第1号後段の該当業種の業務の用に供する建築物	
5 物品販売店（土産物の販売店、地場産品の販売店）	
6 事務所（法律事務所・保険事務所その他これらに類する事務所、観光案内所、コワーキングスペース）	
7 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	
8 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ若しくは工房又はギャラリー	
9 交流施設、体験施設、休憩所その他これらに類する施設	
10 ホテル又は旅館（専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設を除く）	
11 公衆浴場（客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業を営む施設を除く）	
12 複合用途施設（3～11の用途を兼ねるものに限る）	延べ面積が従前の延べ面積の1.5倍を超えないもの、かつ300 m ² 以下
13 自動車車庫	
14 その他空家の活用を図り、移住・定住・交流の促進及び地域活性化に資するもので、市長が上記と同等であると認めるもの	延べ面積が従前の延べ面積の1.5倍を超えないもの、かつ市長が認める規模以下

【取組状況】

- 明治14年に建築された物販店舗を飲食店、ホテル・旅館及び事務所への用途変更

(3) 活用支援

既存施策である「空家活用支援事業補助金」、「古民家再生促進支援事業補助金」において、特区内の届出空家を対象に、活用するために必要な改修工事費等への補助額を拡充し、活用を支援します。

○空家活用支援事業補助金

補助メニュー		補助金額 (市街化区域)	補助金額 (特区)
住宅型	一般タイプ	最大 100 万円	最大 100 万円
	若年・子育て世帯タイプ	最大 150 万円	最大 180 万円
	UJI ターン世帯タイプ		
	学生シェアハウスタイプ	最大 200 万円	最大 200 万円
事業所型	一般タイプ	最大 150 万円	最大 200 万円
	UJI ターンタイプ	最大 225 万円	最大 275 万円
地域交流拠点型		最大 500 万円	最大 500 万円

○古民家再生促進支援事業補助金

補助対象経費	補助金額			
	古民家	古民家のうち、歴史的景観形成地区等にあるもの	古民家のうち、歴史的建築物	古民家のうち、空家等活用促進特別区域にあるもの
500 万円以上 1,000 万円未満	250 万円	250 万円	250 万円	250 万円
1,000 万円以上 1,500 万円未満	333 万円	400 万円	400 万円	430 万円
1,500 万円以上		500 万円	500 万円	550 万円

【取組状況】

- ・ 交付実績 1 件

空き家活用支援事業（若年・子育て世帯タイプ）を活用。（8月竣工済み）

