

作成年月日	令和5年4月12日
作成部局	まちづくり部住宅政策課

# 初の空家活用特区の指定

〈問い合わせ先〉  
まちづくり部住宅政策課 078-362-3583 (内線4843)



兵庫県

Hyogo Prefecture

# 初の空家活用特区の指定

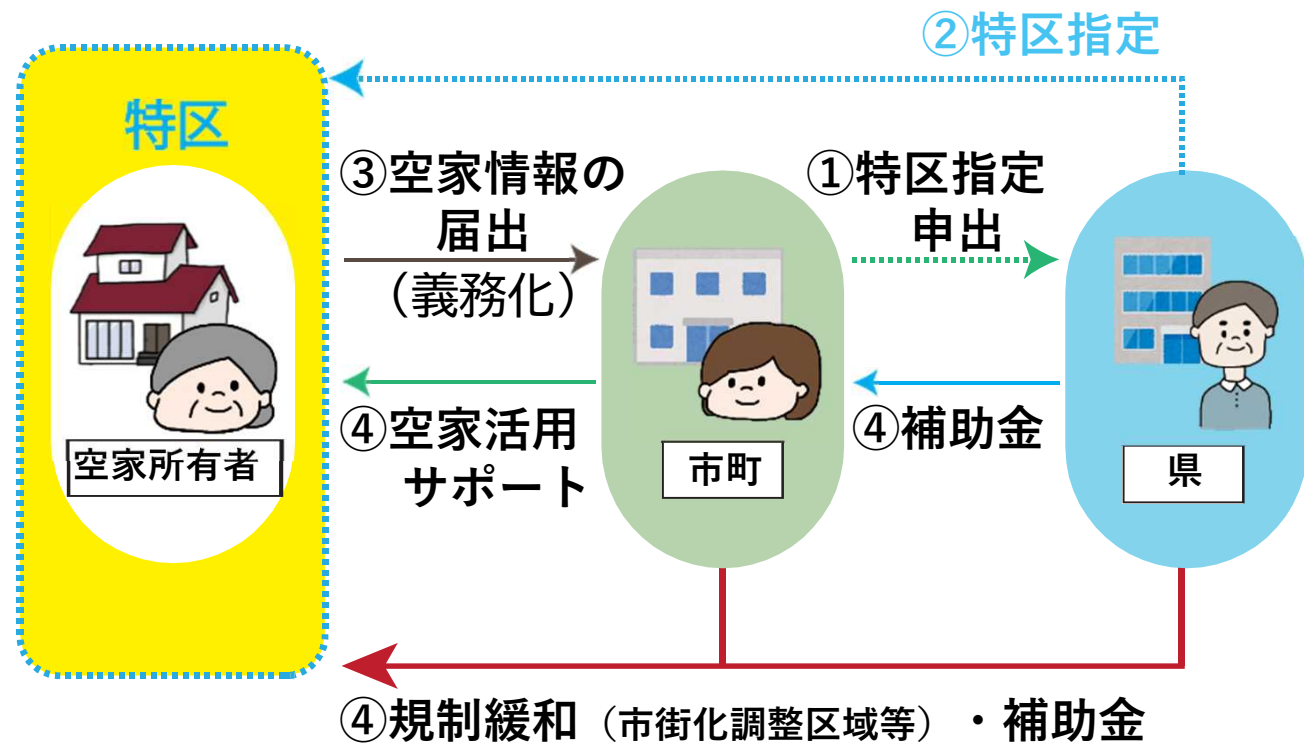
空家活用特区条例（令和4年4月1日施行）に基づく、初の特区指定（2地区）を行いました。

地区名	赤穂市坂越地区 西脇市嶋地区	指定年月日	令和5年3月31日
-----	-------------------	-------	-----------

**空家活用特区とは、**空家等の活用を特に促進する必要がある区域について、市町の申出を受け、県が指定するもの

**特区指定後は、**市町から通知を受けた特区内の空家所有者は、現在の活用状況や今後の活用計画について市町に届出を行う

県及び市町は、この届出情報を基に空家活用サポート、規制緩和（市街化調整区域等）、補助金により空家等の活用を推進する

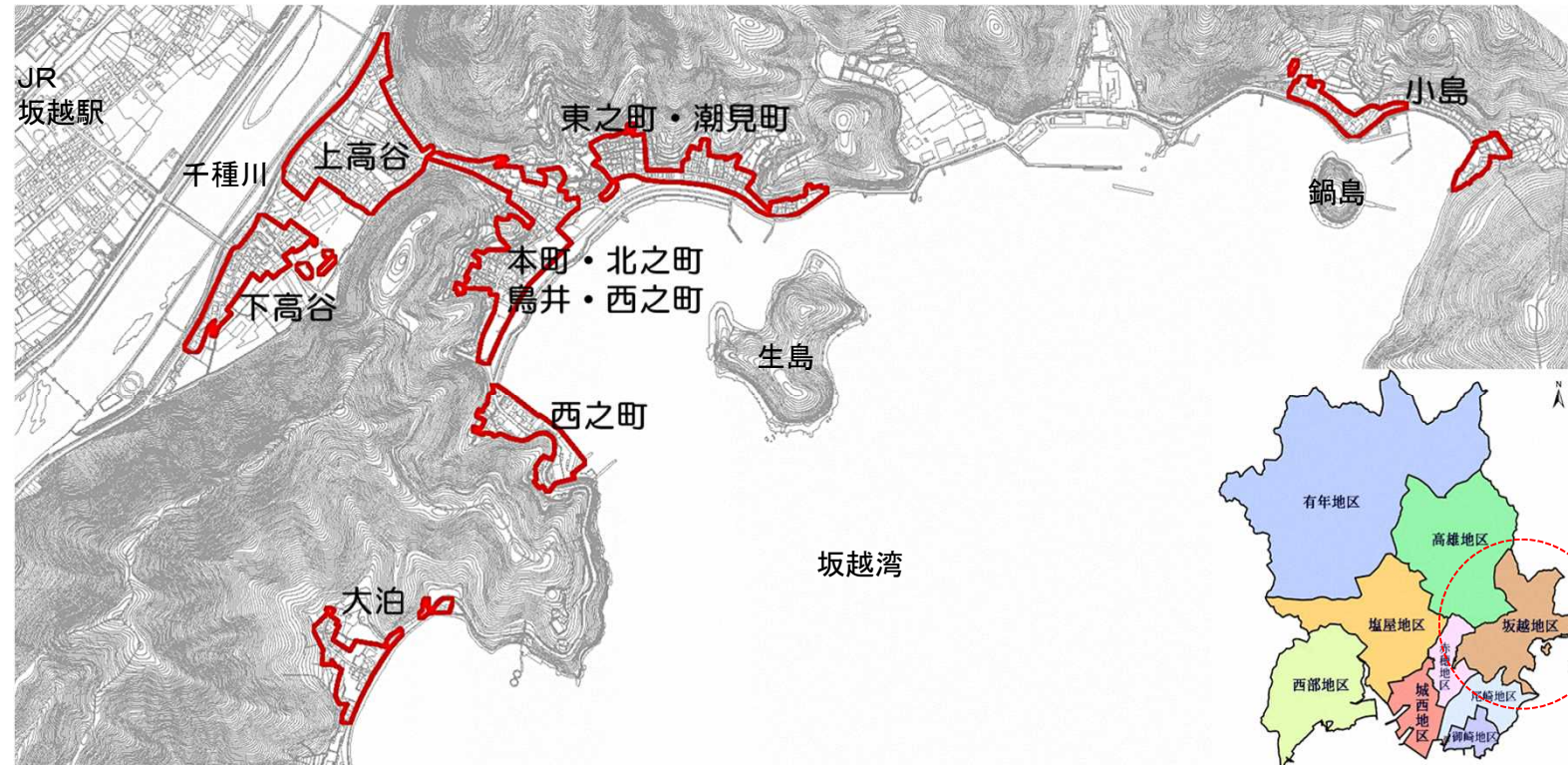


# 赤穂市坂越地区の概要

**地区の概要** 北前船の寄港地として栄えた、歴史的なまち並みの残る港町。近年、観光スポットとなっている

**地区の目標** 古民家等のカフェや物販店舗等への用途変更により、地域景観を保全するとともに、移住・定住・交流を促進し、地域活性化を図る

空家活用サポート	(一社) あこう魅力発信基地が働きかけを実施
規制緩和 (市街化調整区域)	空家除却後の住宅等の新築 一般住宅、飲食・物販店舗、ホテル等への用途変更
補助金	・ 空き家活用支援      ・ 古民家再生促進支援

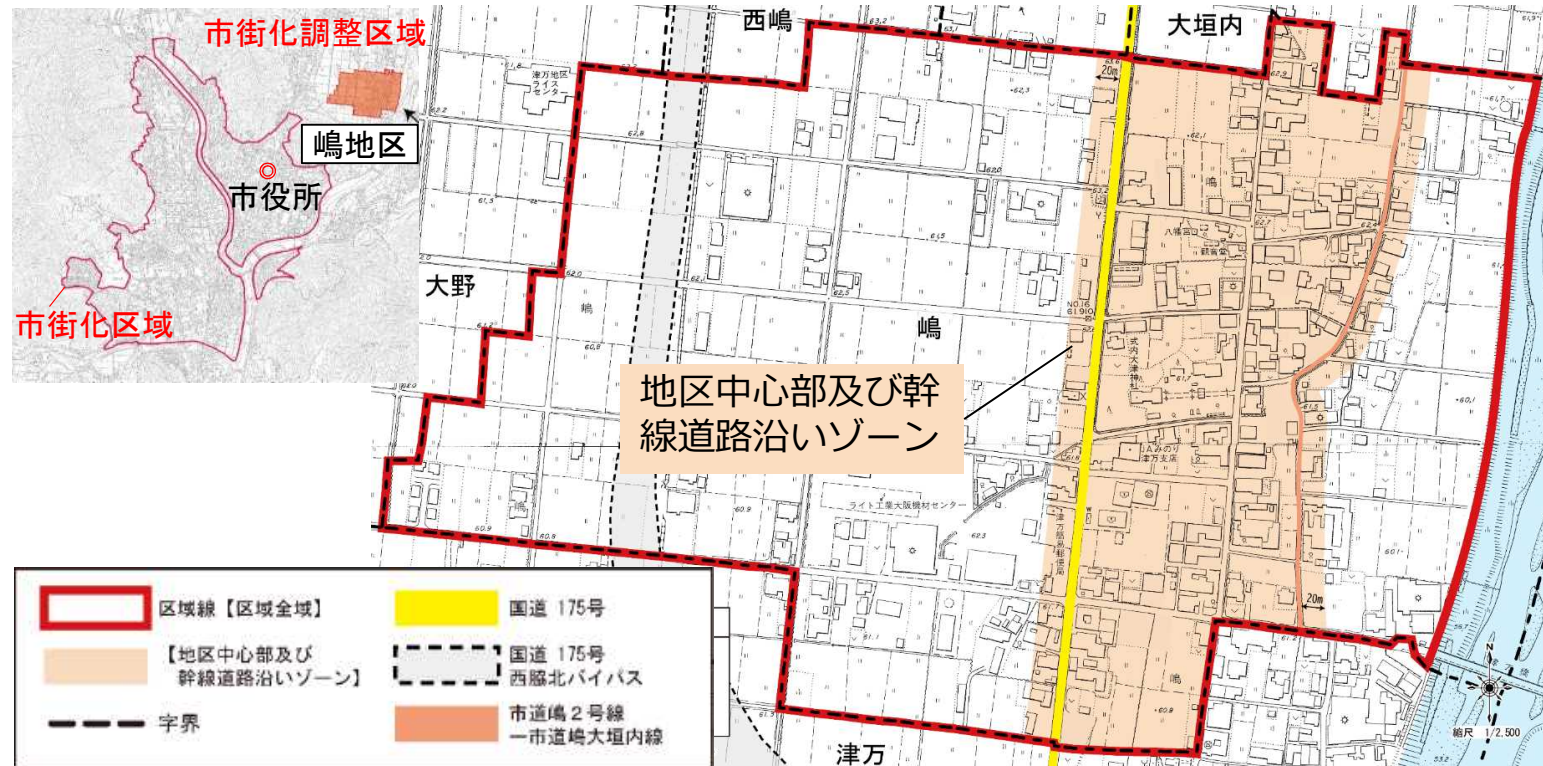


# 西脇市嶋地区の概要

**地区の概要** 田園地域にある集落。播州織デザイナーの店舗開業等、まちづくりの取組が始まっている

**地区の目標** 空家を移住者等の住宅として活用し、定住人口の維持及び住環境を保全するとともに、店舗や宿泊施設等への用途変更により、地域活力を維持する

空家活用サポート	(一社) 兵庫県宅地建物取引業協会北播磨支部が働きかけを実施
規制緩和 (市街化調整区域)	区域全体 空家除却後の住宅等の新築、一般住宅等への用途変更 地区中心部及び幹線道路沿い 上記に加え、飲食・物販店舗、ホテル等への用途変更
補助金	空き家活用支援



# もつと集中的に。 もつと手厚く。 空家の活用を 手伝います。

近所に空家が増えていませんか？

そのうち空家は減っていくと思いませんか？

残念ながら、空家は今後も増えることが

予想されています。

でも、「空家活用特区制度」を使えば、

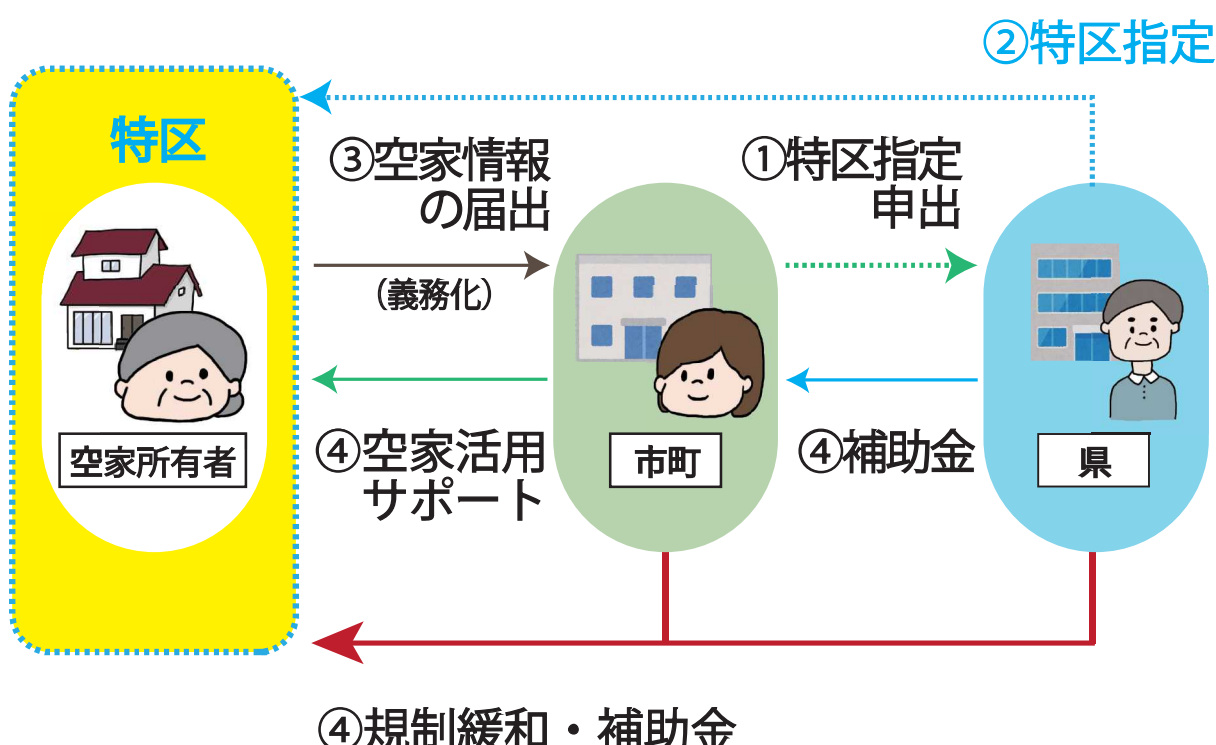
空家を減らすことができるかもしれません。



# 制度の仕組み

空家等活用促進特別区域(特区)として指定したい区域を地域の方と相談の上で市町が申し出し、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町に対して空家情報を届け出ることになります。この空家情報を基に、**1空家活用サポート**、**2規制緩和**、**3補助金**により、空家の活用をしやすくします。

## 空家活用特区制度のイメージ



# 01 空家活用サポート

所有者は空家情報を市町に届け出ます。後日、この空家情報の提供を受けた市町連携団体（宅建団体、NPO 法人等）から連絡が入り、**活用に係る相談対応やサポート**を手軽に受けることができます。

※届出において、市町連携団体への情報提供に関して承諾いただいた場合に限りです。



# 02 規制緩和

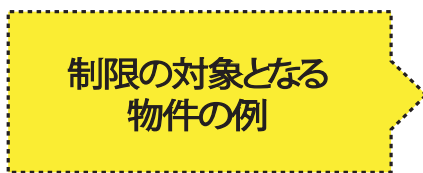
① 市街化調整区域の**住宅の新築・用途変更**がしやすくなります。

許可を取得することで住宅の新築・用途変更が可能になります。

- ・市街化調整区域となる前に建築された住宅の除却後の敷地における住宅の新築
- ・築10年以上経過した空家からカフェ・ホテル等への用途変更

② 狭くて通行しにくい道路でも**車両の通行**がしやすくなります。

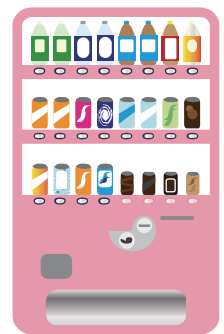
道路を「重点整備道路」として設定することにより、道路内の**物件の設置が制限**され、車両の通行を確保します。



花壇



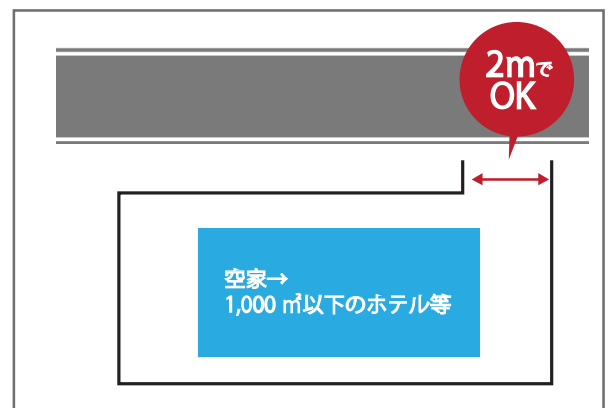
プランター



自動販売機

③ 敷地が道路に接する長さが短くても**ホテル等の建築**が可能になります。

地区を「重点整備地区」として設定することにより、一定規模以上のホテル等の敷地が道路に接しなければならない長さが**4mから2mに緩和**されます。



# 03 補助金

特区内の空家を活用する場合に、通常よりも**充実した補助金**を受けることができます。

※下記補助制度は一例であり、詳細については市町により異なります。

## ① 空家バンク登録助成

バンク登録の際に必要な**登記費用**の補助

## ② 空き家活用支援

空き家を改修して活用する場合、**改修費用**の補助

### ● 補助限度額の例

※特区の補助率を一般地域より加算

改修後の用途	対象費用	補助額			
		市街化区域		市街化区域以外	
		特区 住宅・事業所 76% 地域交流施設 60%	一般 住宅・事業所 66% 地域交流施設 50%	特区 85%	一般 75%
住宅(UJI、若年子育て)	300万円	230万円	200万円	255万円	225万円
事業所(UJI)	450万円	344万円	300万円	382万円	338万円
地域交流施設	1,000万円	600万円	500万円	850万円	750万円

## ③ 古民家再生促進支援

空家(古民家)を改修して活用する場合、**改修費用**の補助

### ● 補助限度額の例

※特区の補助率を一般地域より加算

対象建築物	対象費用	補助額	
		特区 / 75%	一般 / 66%
一般古民家	1,500万円	1,120万円	1,000万円
歴史的建築物	3,000万円	2,240万円	2,000万円

## ④ 老朽危険空き家除却支援

昭和56年5月以前に建築された空家を除却して跡地を活用する場合、**除却費用**の補助

### ● 補助限度額の例

※特区の補助対象を一般地域より拡充

区分	対象費用	補助額
		33.3%
旧耐震(S56.5以前)空家	200万円	66.6万円

## ⑤ ひょうごインスペクション実施支援

建物調査を実施する場合、**調査費用**の補助

補助額：定額 3.5万円/件 (一般：定額 2.5万円/件)

お問い合わせ先

兵庫県まちづくり部住宅政策課住宅政策班  
TEL: 078-362-3583

