

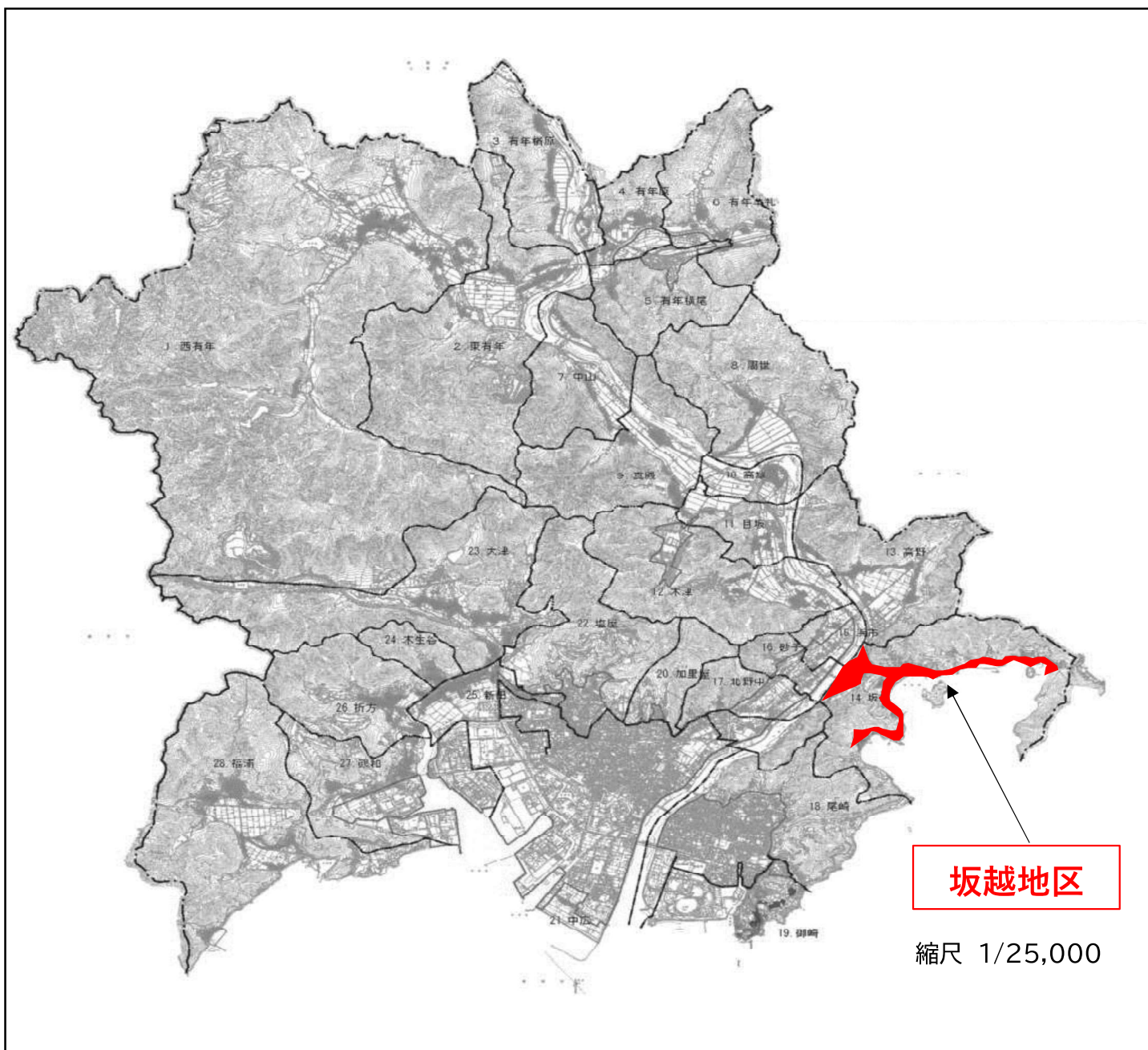
赤穂市坂越地区 空家等活用促進特別区域

縦 覧 図 書

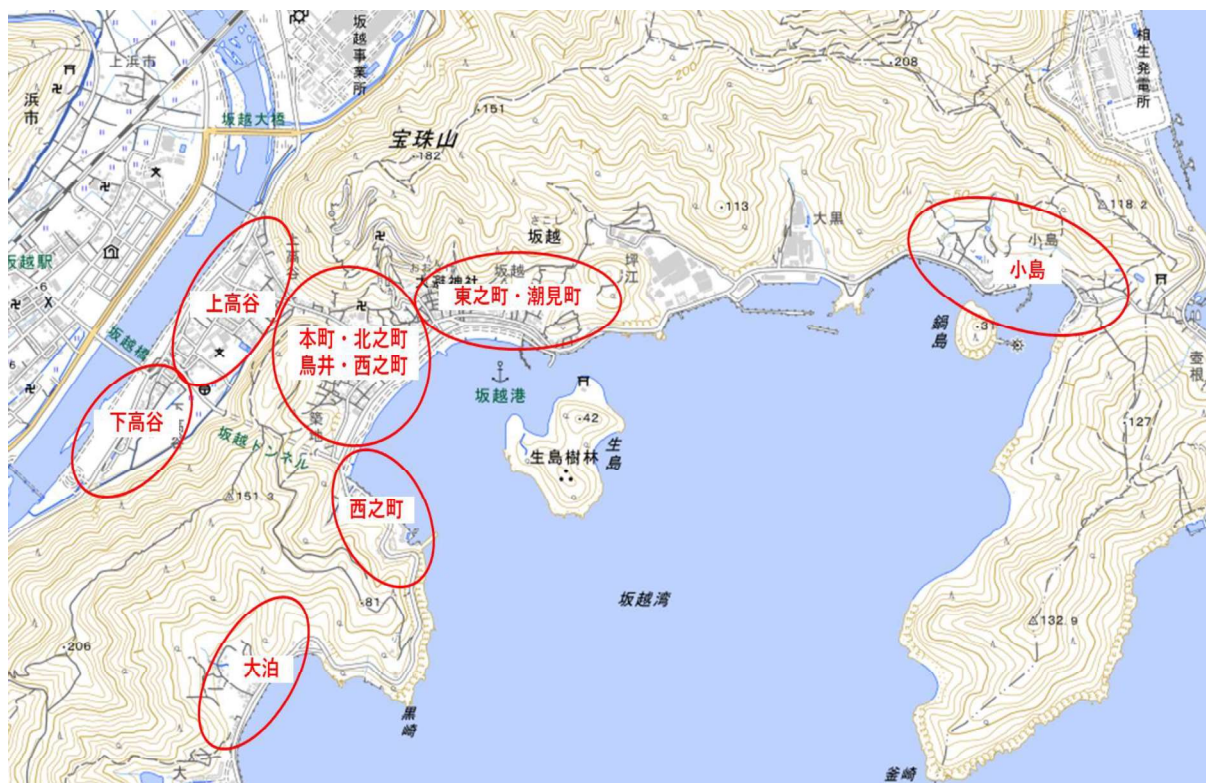
空家等活用促進特別区域

名称	土地の区域	指定年月日
赤穂市坂越地区	赤穂市坂越字毎田、字小島、字名切、字犬 戻、字潮見、字宮本、字本町、字高谷、字 石佛、字砂山、字下高谷、字荒神、字八祖、 字海雲寺、字湯殿町、字洞留、字大柴垣及 び字大泊の各一部	令和５年３月３１日

赤穂市坂越地区 位置図



赤穂市坂越地区 区域図（区域全体面積:約 26.5ha）



下高谷地区 区域図

縮尺: 1:2,500



赤穂市坂越地区 区域図（区域全体面積：約 26.5ha）

上高谷地区 区域図

1
縮尺：1:2,500



上高谷地区 区域図

2
縮尺：1:2,500



赤穂市坂越地区 区域図（区域全体面積：約 26.5ha）

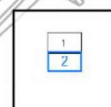
本町・北之町・鳥井・西之町地区 区域図

縮尺: 1:2,500



本町・北之町・鳥井・西之町地区 区域図

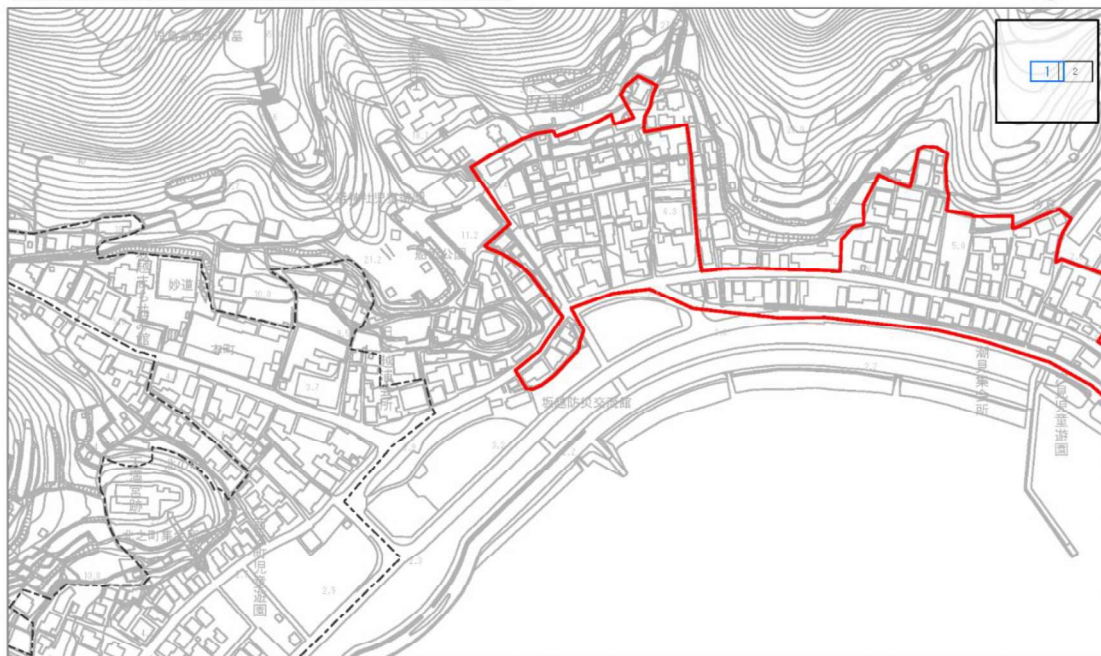
縮尺: 1:2,500



赤穂市坂越地区 区域図（区域全体面積：約 26.5ha）

東之町・潮見町地区 区域図

1
縮尺：1:2,500



東之町・潮見町地区 区域図

2
縮尺：1:2,500



赤穂市坂越地区 区域図（区域全体面積：約 26.5ha）

西之町地区 区域図

縮尺: 1:2,500



大泊地区 区域図

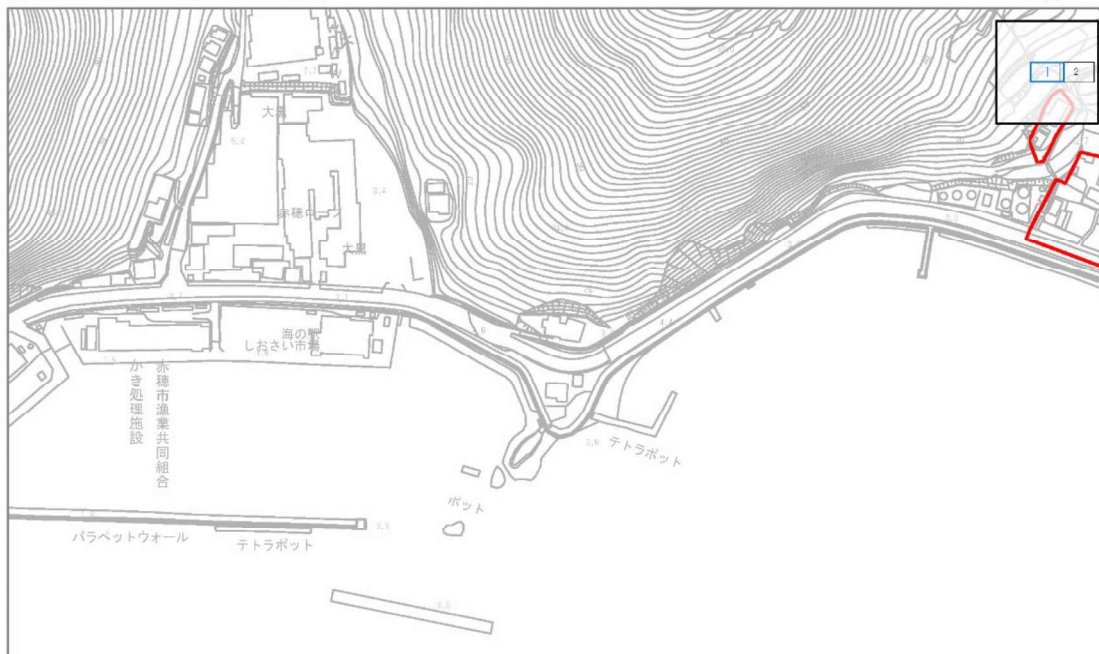
縮尺: 1:2,500



赤穂市坂越地区 区域図（区域全体面積:約 26.5ha）

小島地区 区域図

1
縮尺: 1:2,500



2
縮尺: 1:2,500



小島地区 区域図



赤穂市坂越地区 空家等活用方針

(1) 空家等の活用に係る目標

本地区は、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る。

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、店舗需要も高い。

しかしながら、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る。

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。さらに、空家を活用した移住促進に取り組むことで、地域景観を保全するとともに、移住・定住・交流を促進し、地域活性化を図る。

[空家等活用構想図]

(別 添1)

[全体スケジュール]

(別 添2)

(2) 市町と連携し、空家等の活用のための事業を行う団体（以下「市町連携団体」という。）の名称及び所在地並びに当該事業内容

ア 市町連携団体の名称及び所在地

名 称	特定非営利活動法人坂越のまち並みを創る会
所在地	兵庫県赤穂市坂越 1446 番地 2

イ 事業内容

- ・所有者から同意を得た空家等情報を、特区内のまちづくり団体である特定非営利活動法人坂越のまち並みを創る会へ提供し、所有者等からさらなる情報を聞き取ることで、物件ごとに階層的に情報整理を行うとともに、専門家による利活用提案や所有者等が抱える問題解決に向けた相談対応・働きかけを行う。
- ・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、宅建業協会西播磨支部登録業者名簿等による不動産事業者を含めた各専門業者の紹介を行う。
- ・現地視察等の事例調査や講義・相談会開催等を通じ、所有者への働きかけによるまちづくりにおいて、さらなる連携内容の研究を行う。
- ・空き家所有者からの聞き取り調査等の結果を、書面により市長に報告するものとする。また空家の売買又は賃貸者に係る交渉及び契約が終了したときは、その結果についても同様とする。

(3) 通行の安全及び居住環境の向上を図るため拡幅その他の措置を行う必要がある狭あい道路の有無及び当該狭あい道路の拡幅に関する方針

ア 拡幅等の措置を行う必要のある狭あい道路の有無 ☐有 ☒無

イ 狭あい道路の拡幅に関する方針

(4) 通行の安全及び居住環境の向上を図るため特に拡幅その他の措置を行う必要があると認められる建築基準法第 42 条第 2 項の規定により指定された道（以下「重点整備道路」という。）の有無並びに位置及び範囲

ア 重点整備道路の有無 ☐有 ☒無

イ 重点整備道路の位置及び範囲 （別 添）

(5) 特に市街地の整備改善の必要性が高いと認められる地区（以下「重点整備地区」という。）の有無、位置及び範囲並びに重点整備地区における整備方針及び建築基準法の規定の運用に関する提案

ア 重点整備地区の有無 ☐有 ☒無

イ 重点整備地区の位置及び範囲

ウ 重点整備地区における整備方針

(7)防災対策

(1)整備方針

[重点整備地区内の防災対策及び整備方針図]

エ 重点整備地区における建築基準法の規定の運用に関する提案

(6) 都市計画法の規定の運用に関する提案

[課 題]

- ・本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る。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る。
- ・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る。

[提 案]

- ・条例第 20 条第1項第1号及び同条第2項第1号を活用し、空家の跡地等の活用の促進を図る。
- ・条例第 20 条第1項第2号及び同条第2項第2号を活用し、以下に掲げる用途変更の促進を図る。
 - 1 区域全体の空家について、者を限定しない一般住宅への用途変更。
 - 2 区域全体の空家について、店舗や宿泊施設等の地域活性化に資する施設への用途変更。

建築物の用途	空家等活用促進特別区域(坂越地区)建物の延べ面積制限
1 一戸建ての住宅	280㎡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㎡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)	
13 自動車車庫	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㎡以下
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

※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第 12 条に基づき、届け出のあった空家を対象とする。

※いずれの用途においても、使用主体を限定しない。(者の限定なし)

※2、4、8、9、12の用途について、原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。

※2、12の用途について、都市計画法第 34 条各号に該当する用途を兼ねるものを含む。

※いずれの用途においても増改築する場合は、赤穂市都市景観の形成に関する条例に基づき、景観上支障がないと市長が認めたものに限る。

(7) 空家等の活用の促進に関する施策

ア 既存の施策

施策名	概要
古民家再生促進支援事業補助金	・再生提案又は自主提案した古民家のうち、地域活動や交流・宿泊体験施設及び店舗など地域の賑わいや活性化に資する施設又は賃貸住宅として再生するものに対して改修工事費の一部を補助 ・空家等活用促進特別区域内に存する空家は、補助額を増額
空家活用支援事業補助金	・空家を住宅、事業所又は地域交流拠点として改修し、活用する者等に対し、改修工事費の一部を補助 ・空家等活用促進特別区域内に存する空家は、一部の補助額を増額
空き家情報バンク活用支援事業補助金	・空家の相続者でバンク登録の意思がある者に対し、バンク登録する際に必要となった相続登記費用(登録免許税)の一部を補助 ・バンク登録された空家の購入者等に対し、仲介手数料や引越し費用の一部を補助

イ 今後予定している又は検討する施策

--

添付図書

- 1 空家等の活用に係る目標に関する空家等活用構想図・・・・・・・・別添1
- 2 空家等の活用に係る目標に関する全体スケジュール・・・・・・・・別添2

【別添1】坂越地区 空家等活用構想図

【区域全域】 区域線 

- ・居住者を限定しない一般住宅への用途変更により、移住・定住の受け皿としての活用を促進。
 - ・店舗や宿泊施設等の地域活性化に資する施設への用途変更を促進。
- ※変更を可能とする建築物の用途・規模は別紙のとおり。

縮尺: 1:15,000



【別紙】変更可能とする建築物の用途・規模について

建築物の用途	空家等活用促進特別区域(坂越地区)建物の延べ面積制限
1 一戸建ての住宅	280㎡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㎡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)	
13 自動車車庫	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㎡以下
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

※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第12条に基づき、届け出のあった空家を対象とする。

※いずれの用途においても、使用主体を限定しない。(者の限定なし)

※2、4、8、9、12の用途について、原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。

※2、12の用途について、都市計画法第34条各号に該当する用途を兼ねるものを含む。

※いずれの用途においても増改築する場合は、赤穂市都市景観の形成に関する条例に基づき、景観上支障がないと市長が認めたものに限る。

【別添2】全体スケジュール

		R5年度		R6年度		R7年度		R8年度		R9年度		R10年度	
流通促進	空家情報の届出	● 通知発出				● 通知発出					評価・空家活用方針の見直し (空家等対策計画の見直し)	● 通知発出	
	市町連携団体による活用促進	空家所有者への活用の働きかけ、相談対応 等											
規制の 合理化	都市計画法関連 (市街化調整区域)	居住者を限定しない一般住宅への用途変更の促進											
		空家の跡地等の活用の促進											
		店舗や宿泊施設等の地域活性化に資する施設への用途変更の促進											
活用支援 (既存施策)	活用支援	空家活用支援事業補助金の拡充											
		古民家再生促進支援事業補助金の拡充											
		空き家情報バンク活用支援事業補助金											