

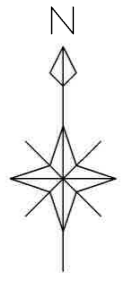
福崎町全域地区 空家等活用促進特別区域

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
福崎町 全域地区	福崎町全域	令和6年6月14日

福崎町空家等活用促進特別区域位置図



縮尺 1/40,000

—— : 町域 (空家等活用促進特別区域)

市川町

姫路市

市川町

加西市

姫路市



福崎町全域地区空家等活用方針

(1) 空家等の活用に係る目標

福崎町全域は、東西 10.1km、南北 11.5km、総面積は 45.79k m²である。鉄道は南北に JR 播但線、道路は東西に中国自動車道及び県道三木穴栗線、南北に播但連絡道路及び国道 312 号が通り、JR 福崎駅と福崎インターチェンジがあるという広域交通条件に加え、姫路市の近郊であるという立地条件に優れている。また、自然環境にも恵まれており、豊かな自然環境を堪能できるスポットとして七種山や日光寺山では町外からの登山客も多い。このほか日本民俗学の父である柳田國男を輩出しており、生誕の地である辻川界限では柳田國男生家や県指定重要文化財である大庄屋三木家住宅があるなど文化・観光資源にも恵まれている。

空家率については令和 5 年 9 月時点において町全域 4.3%であり、その内訳については市街化区域 4.5%、市街化調整区域 4.3%、都市計画区域外 4.0%であることから、特定の区域で空家が集中することなく、町内全域でまんべんなく点在している状況にあり、改修を行えば十分に流通可能な空家が多い。その半面に適切な管理が行われず、衛生、景観、生活環境に悪影響を及ぼす空家も点在している。また、高齢者世帯の増加が見込まれることから、今後も空家数が増加することが懸念される。

市街化区域内においては、世帯分離や移住のために住宅を求める方が多いが、空家が流通しておらず、受け皿となる住宅が少ない状況にある。

市街化調整区域内においては、人口減少に伴い、特に空家数が増加し、地域の活力が低下している状況にある。一方で、地域には趣のある空家も多く、観光客向けの宿泊・交流施設や町の特産品等の販売店、移住者による飲食店、市街化調整区域と都市計画区域外をまたぐ位置にある神戸医療未来大学の学生・職員向けの住宅等の空家活用のニーズがあるものの、規制により事業実現が困難となっている。

そこで区域全域においては、届出制度により空家所有者等管理者を把握し、空家バンクへの登録をサポートすることにより空家の掘り起こしを行うとともに、改修費用に対する補助事業を創設し、空家の流通・利活用の促進を図る。また、移住・定住の促進に向け、住みたいまち、住みやすいまちとなるよう、既存の低層住宅等と田園環境が調和した景観への配慮について空家所有者への働きかけを行うとともに、適切に管理が行われず周辺に悪影響を与えている空家については除却費用に対する補助事業を創設し、除却を促進する。

加えて、市街化調整区域においては、転出抑制、転入促進のため、者を限定しない一般住宅等への用途変更、空家除却跡地での再建築を可能とし、定住人口の維持を図る。また、空家をカフェや地域産品の物販店舗といった地域の活力維持又は活性化に資する施設への用途変更を可能とし、移住・定住・交流の促進を図る。

【空家等活用構想図】

(別 添)

【全体スケジュール】

(別 添)

(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	(一社) 兵庫宅地建物取引業協会 姫路支部
所在地	姫路市飾磨区三宅 2-7

イ 事業内容

<p>・所有者から同意を得た空家情報を（一社）兵庫県宅地建物取引業協会姫路支部に提供し、同協会が空家情報を基に空家等所有者に対し、空家相談対応及び活用や流通の働きかけを行う。</p> <p>・具体的には、所有者の抱える空家問題に対する相談対応のほか、空家等情報バンクへの登録、空き家活用支援事業、ひょうご住まいの耐震化促進事業を利用して空家の活用を図ることができるよう提案、情報提供に努めるものとする。</p>

(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

(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係る提案

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

(ア) 防災対策

--

(イ) 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]

- ・市街化調整区域内においては、区域区分日前に建てられた空家を建て替への予定なく除却すると原則再建築が不可能であるため、除却されず老朽化し不良状態となった空家が点在している。
- ・市街化調整区域においては、人口減少に伴い空家が増加し、地域の活力が低下している。一方で、観光客向けの宿泊・交流施設や移住者の起業による飲食店等の施設のニーズがある。

[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、以下の用途変更の促進を図る。ただし、都市計画法施行令第29条の9各第1号から第5号までに掲げる区域（同条第4号に掲げる区域にあつては、土砂災害特別警戒区域に限る。）に位置する空家を除く。
 - 1 区域内の空家について、者を限定しない一般住宅等への用途変更。
 - 2 区域内の空家について、店舗や宿泊施設等への用途変更。許可する用途変更後の建築物及びその規模は別表のとおりとする。
※ただし、土砂災害警戒区域、想定浸水深3.0m以上の浸水想定区域では、許可申請の際に避難に関する書面の添付を求める。

別表第 1 [許可する建築物]	別表第 2 [許可する建築物の規模]
<p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 兼用住宅（第 3 号から第 11 号に掲げる用途と一戸建ての住宅を兼ねるもの）</p> <p>(3) 保育所、診療所等の公共公益施設（都市計画法第 34 条第 1 号前段の該当施設に限る。）</p> <p>(4) 日常生活に必要な物品の販売店等（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ものに限る。）</p> <p>(5) 寄宿舍、下宿</p> <p>(6) 事務所</p> <p>(7) 交流施設、体験施設、休憩所その他これらに類する施設</p> <p>(8) 物品販売店（土産物の販売店、地域産品の販売店）</p> <p>(9) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他のこれらに類する施設</p> <p>(10) 美術品又は工芸を製作するためのアトリエ若しくは工房又はギャラリー</p> <p>(11) 旅館、ホテル（日本標準産業分類の中分類で、宿泊業。ただし、風俗営業等規制及び業務の適正化に関する法律第 2 条第 6 項に規定する営業の用に供する施設を除く）</p> <p>(12) 複合用途施設（第 3 号から第 11 号の用途を兼ねるもの）</p> <p>(13) その他空家の活用を促進し、定住人口の維持及び住環境の保全を図るもので、町長が上記と同等であると認める地域の活力維持又は活性化に資するもの</p> <p>※第 3 号の都市計画法第 34 条第 1 号前段の該当施設、第 4 号の同法第 34 条第 1 号後段の該当業種とは兵庫県の開発許可制度の手引で定めるものをいう。</p> <p>※周辺環境への配慮として、近隣住民等に予め用途変更の内容の説明を行うこと。ただし第 1 号</p>	<p>(1) 変更後の用途が、別表第 1 第 1 号に該当する建築物の場合、延べ面積が 280 m²以下又は従前の面積を超えないもの</p> <p>(2) 変更後の用途が、別表第 1 第 2 号から第 12 号までに該当する建築物の場合、延べ面積が 500 m²以下かつ従前の延べ面積の 1.5 倍を超えないもの</p> <p>(3) 変更後の用途が、別表第 1 第 13 号に該当する建築物の場合、延べ面積が従前の延べ面積の 1.5 倍を超えないもの</p>

への用途変更の場合を除く。また、上水道、下水道等インフラの新たな整備が必要でないこと。	
---	--

(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
簡易耐震診断推進事業 (県随伴事業)	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅の耐震診断を支援
ひょうご住まいの耐震化促進事業 (県随伴事業)	耐震診断の結果、安全性が低いと診断された住宅に対して、耐震改修計画の策定や工事について費用の一部を補助
創業支援事業 (町単独事業)	町内で創業(起業)を行う者に対して、創業で行う事業に係る経費の一部を補助

イ 今後予定している又は検討する施策



<p>[令和 6 年度から区域全域で予定している施策]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家活用支援事業 (県随伴事業) の創設 <ul style="list-style-type: none"> 概要：空き家を利活用するための改修工事について費用の一部を補助 (土砂災害特別警戒区域は除く) 対象区分：住宅型 (一般タイプ、若年・子育て世代タイプ) 事業所型 (一般タイプ) ・ 特定空家等除却事業 (県随伴事業) の創設 <ul style="list-style-type: none"> 概要：特定空家の除却に要する費用の一部を補助 (福崎町空家等の適正な管理に関する条例第 9 条の規定による助言又は指導を受けた特定空家に限る)

添付図書

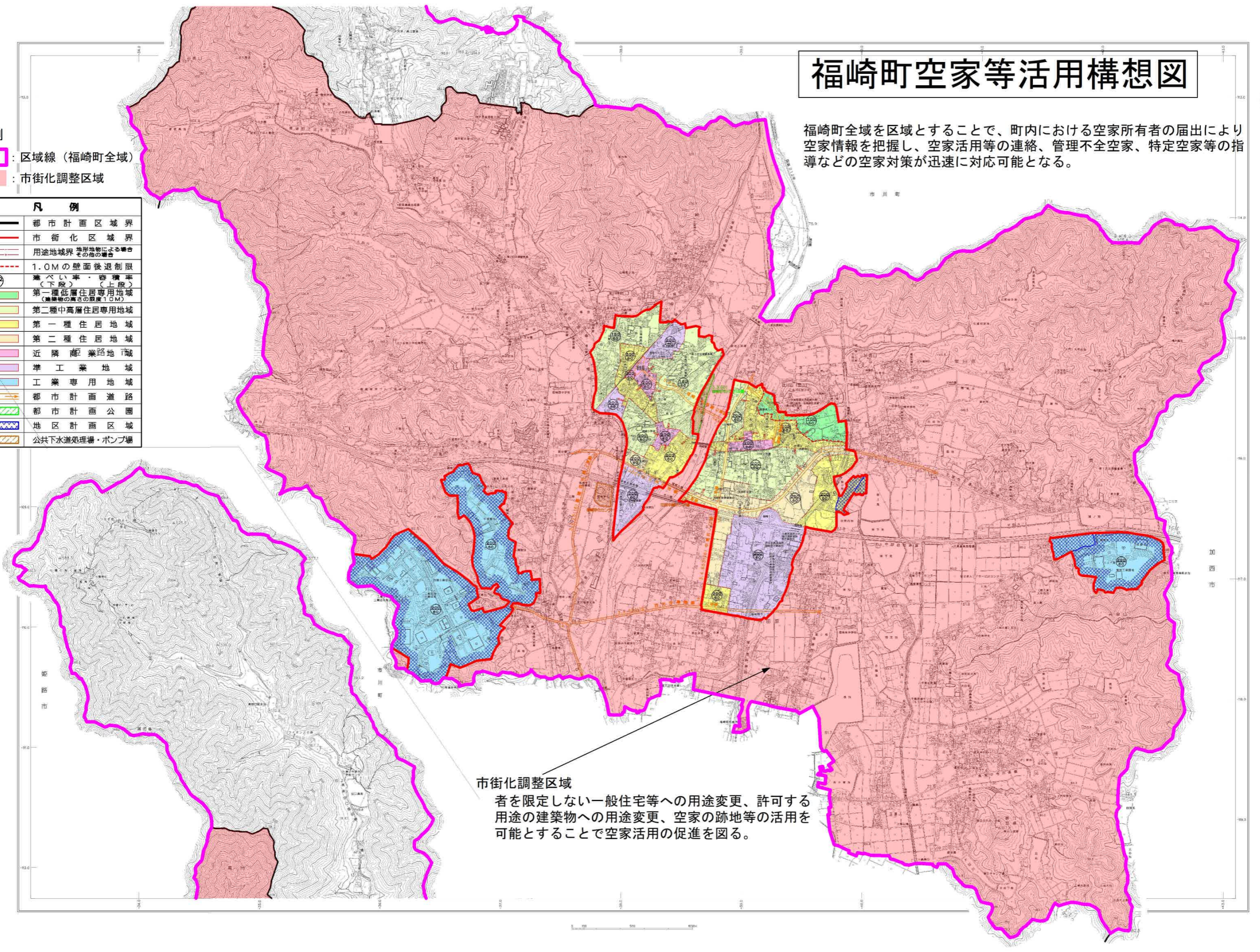
- 1 空家等の活用に係る目標に関する空家等活用構想図
- 2 空家等の活用に係る目標に関する全体スケジュール

福崎町空家等活用構想図

福崎町全域を区域とすることで、町内における空家所有者の届出により空家情報を把握し、空家活用等の連絡、管理不全空家、特定空家等の指導などの空家対策が迅速に対応可能となる。

凡例
 : 区域線 (福崎町全域)
 : 市街化調整区域

凡例	
	都市計画区域界
	市街化区域界
	用途地域界 地形地物による場合 その他の場合
	1.0Mの壁面後退制限
	建ぺい率・容積率 (下段) (上段)
	第一種低層住居専用地域 (建築物の高さの限度1.0M)
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業路地地域
	準工業地域
	工業専用地域
	都市計画道路
	都市計画公園
	地区計画区域
	公共下水道処理場・ポンプ場



市街化調整区域
 者を限定しない一般住宅等への用途変更、許可する用途の建築物への用途変更、空家の跡地等の活用を可能とすることで空家活用の促進を図る。



加西市

姫路市

市川町

市川町

全体スケジュール

		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	●								評価・空家等活用方針の見直し（空家等対策計画の見直し）		
	町連携団体による流通促進											
規制の合理化	都市計画法関連（市街化調整区域）	空家所有者への活用の働きかけ、相談対応 等										
		者を限定しない一般住宅等への用途変更の促進										
		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）	耐震化促進事業	空家の跡地等の活用の促進										
		簡易耐震診断推進事業										
	創業支援	ひょうご住まいの耐震化促進事業										
		創業支援事業										
活用支援（新規施策）	活用支援事業	空き家活用支援事業										
		特定空家等除却事業										