

加西市宇仁地区 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
加西市宇仁地区	加西市鍛冶屋町、油谷町、田谷町、国正町、小印南町及び青野町の全部	令和5年9月12日

1:25,000



種 別	建ぺい率	容積率
第一種低層住居専用地域 （市街地の外れ部）(D ₁)	50%	100%
第一種中層住居専用地域 （市街地の外れ部）(D ₂)	80%	130%
第一種低層住居専用地域 （市街地の外れ部）(D ₃)	60%	150%
第一種中層住居専用地域	80%	220%
第二種中層住居専用地域	60%	200%
第一種住居地域	60%	200%
第二種住居地域	60%	200%
近隣商業地域	80%	200%
準工業地域	60%	300%
工業地域	60%	200%
工業専用地域	60%	200%
市街化調整区域	60%	200%

凡 例
--- 市町村界
--- 都市計画境界
--- 市街化区域界
--- 都市計画道路
--- 都市計画公園
--- 都市緑地
--- 畜場・衛生センター
--- 高度利用地域
--- 地区計画区域
--- 用途区分界
--- 宅地造成工事規制区域

空家等活用促進特別区域の区域図
(加西市宇仁地区)

凡 例	
区域界	
大字界	

西 脇 市

加 東 市



加西市宇仁地区 空家等活用方針

(1) 空家等の活用に係る目標

本地区は、市全体と比べても人口減少、高齢化が進行しており、地域活力の低下が進んでいる。移住定住促進のため、地元まちづくり協議会が推進役となり、様々な取り組みが行われてきた。地区全域が市街化調整区域に位置付けられ、移住者受け入れの大きな障害となっていることから、市も土地利用規制緩和のため、新規居住者住宅区域など特別指定区域の指定に取り組んできたところである。しかし、人口の減少傾向は続いており、このままのペースで推移すれば、将来的には自治会運営に支障をきたすのではないかと懸念がある。人口減少に伴って空家も増加傾向であり、倒壊の危険がある空家の除却、改修、なかなか進まない空家の市場流通化、空家バンクへの登録物件の掘り起こしなど、空家に関する様々な問題が生じている。

また、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、本市への移住相談件数は増加傾向にあるが、市街化調整区域の規制により、移住者が希望する兼用住宅や複合施設への用途変更が認められず移住を断念するケース、また、移住者が望む物件と新規居住者住宅区域など規制緩和を行った区域の間にミスマッチが生じるケースがあり、移住ニーズを十分に取込みできない現状にある。

さらに、市が具体的に進める事業として、地区内の空家を改修し、都市部からの若者層の人の流れを生み出すための拠点であるおためし居住施設(体験滞在施設)の整備を計画しているが、宿泊機能や地域交流機能の複数用途を兼ねる建築物であるため、実現には、市街化調整区域の規制緩和が必要である。

本市の都市計画マスタープランでは、市域面積に占める市街化区域の面積の割合が3.9%しかなく、市街化調整区域に総人口の約3分の2が居住しているという本市の稀有な都市構造を踏まえ、市街化区域への人口集積・都市機能集積を図るとともに、市街化調整区域においても、日常生活に必要な施設や地域活力を維持するために必要な施設の立地を認めるなど、加西市版「コンパクトプラスネットワーク」の実現を目標としているところである。

そこで、空家等活用促進特別区域の指定により、届出制度を活用した「流通促進」、地区内の空家を者を限定しない一般住宅、店舗、宿泊施設、兼用住宅や複数用途を兼ねる建築物への用途変更を可能とする「規制の合理化」、空家の改修・除却に対する補助制度実施による「活用支援」の取り組みを総合的に実施することで、空家等の流通・活用を促進し、移住等による定住人口の維持や地域活力の維持を図る。あわせて、老朽化した空家の除却に対する補助により、農家住宅と事業所、田園風景が一体となった地区の景観の保全を図る。

〔空家等活用構想図〕

(別 添)

[全体スケジュール]

		令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度	令和 8 年度	令和 9 年度	令和 10 年度
事前準備	空家調査	空家調査					
流通促進	空家情報の届出	● 通知発出					● 通知発出
規制の合理化	都市計画法関連		市街化調整区域の空家の用途変更を可能とする規制緩和				
活用支援	市連携団体による流通促進		空家所有者への活用の働きかけ、相談対応 等				
	流通支援		空家バンク登録支援				
	活用支援		空家活用支援				
			古民家再生支援				
			古民家再生お試し居住による地域交流活性化事業				
			空家除却支援				
							評価・活用方針の見直し

(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	加西空き家相談室
所在地	加西市北条町横尾1000番地

イ 事業内容

- ・市は、空家所有者から同意を得た空家情報を市連携団体である加西空き家相談室に提供し、同団体に所属する土地家屋調査士、宅地建物取引士及び司法書士が空家情報を基に空家所有者に対し、相談対応や活用や流通の働きかけを行う。
- ・具体的な取組として、所有者の抱える空家問題に対する相談対応、空家活用のアドバイス、空家活用に関する補助制度の案内、市街化調整区域における規制内容の説明、空き家バンクへの登録サポートを行う。

(3) 都市計画法の規定の運用に関する提案

(課題)

- ・地区全域が市街化調整区域に指定されており、者を限定した厳しい建築規制により空き家活用が難しい。
- ・市外、県外からの移住希望者は、生業を伴って移住するケースが多いが、兼用住宅など一つの建物に複数用途を認めない、又宿泊施設等の建築を認めないといった用途制限や規模の制限等により、空き家活用に限界がある。移住者のニーズに合致していない。
- ・地区内には、特別指定区域の指定により一定規模で兼用住宅を許容する区域もあるが、移住者の希望に沿う物件ではない、希望する区域ではない等マッチングが難しい。

(提案)

- ・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、空き家等活用促進特別区域について、以下の用途変更の促進を図る。
 - 1 区域内の空き家について、者を限定しない一般住宅への用途変更を可能とする。
 - 2 区域内の空き家について、店舗、宿泊施設などへの用途変更を可能とする。
 - 3 区域内の空き家について、一つの空き家を兼用住宅や複数の用途を兼ねる建築物への用途変更を可能とする。
- ※但し、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域では、用途変更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]
(1) 一戸建ての住宅 (2) 一戸建ての住宅であって、第7号から第18号までに既定する建築物の用途を兼ねるもの (3) 長屋住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 (4) 保育所 (5) 幼保連携型認定こども園又は幼稚園 (6) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (7) 診療所 (8) 店舗、飲食店等(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の5の3各号に掲げるもの) (9) 事務所その他これに類するもの(暴力団排除条例(平成22年兵庫県条例第35号)第2条第6号に掲げる暴力団事務所等を除く。) (10) 倉庫(倉庫業を営むものを除く。) (11) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房	(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、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) 変更後の用途が、別表第1第2号から第19号までに該当する建築物の場合、建築物の延べ面積が500㎡以下かつ従前の延べ面積の1.5倍を超えないもの (3) 変更後の用途が、別表第1第20号に該当する建築物の場合、建築物の延べ

(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。) (12)農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの等(建築基準法別表第2(ち)の項第2号、第3号又は第4号に掲げるもの) (13)ペット美容室(日本標準産業分類において他に分類されないその他の生活関連サービス業(細分類コード7999)に該当する、主に家庭で飼育しているペットを対象とした美容行為又は理容行為を業として行うものをいう。) (14)移住定住の促進に資する滞在体験施設その他これに類するもの (15)ホテル、旅館その他これらに類するもの (16)工場、作業場その他これらに類するもの(建築基準法別表第2(る)の項第1号(1)から(24)まで及び(29)から(31)までに掲げるものを除く)で、その周辺の地域における環境の保全上支障がないものとして市長が認めるもの (17)自動車修理工場又は農業機械器具修理工場で、その周辺の地域における環境の保全上支障がないものとして市長が認めるもの (18)地域住民を対象とした公民館、集会所その他これらに類するもの (19)第3号から第18号までの建築物の用途のうち、1の建築物において2以上の複数の用途を兼ねるもの (20)その他空き家の活用を促進し、地域の活力維持に資するもので、上記と同等の建築物の用途であると市長が認めるもの	面積が従前の延べ面積の1.5倍を超えないもの
---	-------------------------------

(4) 空家等の活用の促進に関する施策

施策名	概要
加西市空き家活用支援事業(県随伴事業)	空き家を利活用のため改修する者に対して、改修費用の一部を補助 補助額:対象事業費の 1/2~3/4、上限額 225 万円(住宅型の場合)、<u>特区内は上限額 255 万円(住宅型の場合)</u> 主な要件:①築 20 年以上、②水回り設備が 10 年以上未更新、③耐震性を有する、④市内業者による改修

加西市空き家改修補助制度(市単独事業)	空き家の所有者や購入者に対して、改修費用の一部を補助 補助額:対象事業費の1/2、上限額 50 万円 主な要件:①築 25 年以上、②市内業者による改修
加西市古民家再生促進支援事業(県随伴事業)	古民家を地域交流拠点等又は賃貸住宅として活用するための改修に要する経費を補助 補助額:1/3、上限額 500 万円 <u>特区内は対象事業費の 3/8、上限額 560 万円</u> 主な要件:①築 50 年以上、②伝統的木造建築技術により建築、③県の古民家再生促進支援事業の採択を受けている
加西市空き家財道具等処分支援補助事業(市単独事業)	空き家バンク物件の所有者に対して、家財道具等の処分費用等を補助 補助額:対象事業費の 10/10、上限額 10 万円 主な要件:市内業者による家財道具処分、伐採や清掃作業の費用であること。
加西市老朽危険空き家撤去事業(市単独事業)	老朽危険空き家の撤去工事を行う自治会に対して、撤去費用の一部を補助 補助額:対象事業費の5/6、上限額 250 万円 主な要件:①老朽危険空き家の認定、②所有者の同意、③建物跡地の有効活用
加西市空き家バンク物件登記費用補助事業(県随伴事業)	特区内の空き家バンク物件の登記手続きに係る費用を補助 <u>補助額:対象事業費の 10/10、上限額 10 万円</u>
加西市特区内老朽危険空き家撤去事業(市単独事業)	特区内の老朽危険空き家撤去に係る費用の一部を空家所有者等へ補助 <u>補助額:対象事業費の 10/10、上限額 100 万円</u>

