

西脇市芳田地区 空家等活用促進特別区域

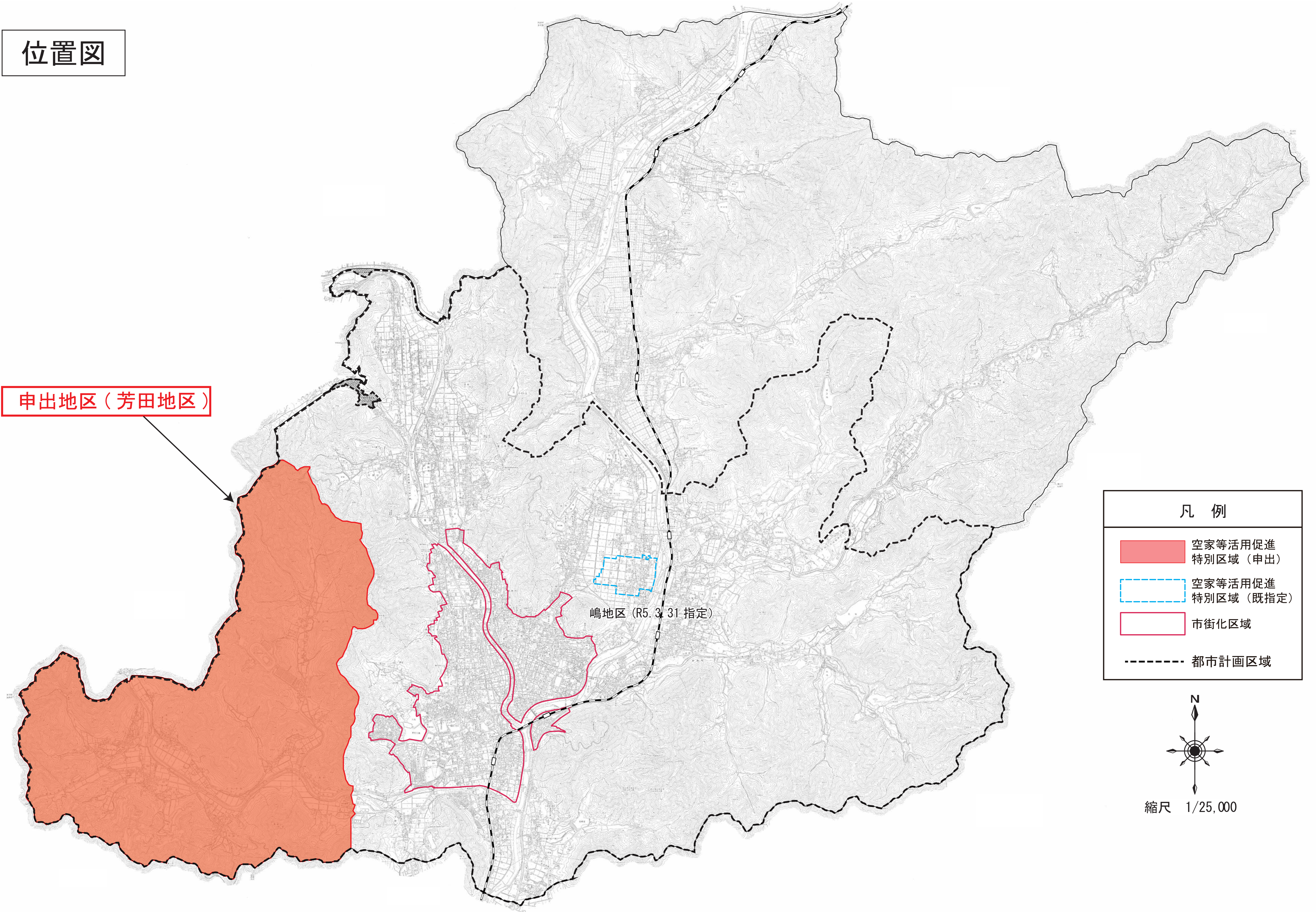
縦覧図書





空家等活用促進特別区域

名称	土地の区域	指定年月日
西脇市芳田地区	西脇市落方町、明楽寺町、水尾町、岡崎町、 上王子町、合山町、出会町及び八坂町の全部	令和6年1月19日

位置図

申出地区（芳田地区）








凡 例	
	空家等活用促進 特別区域（申出）
	空家等活用促進 特別区域（既指定）
	市街化区域
	都市計画区域



縮尺 1/25,000

区域図(全域)

凡例

	空家活用ゾーン
	申出区域 (市、区、町、村界)
	申出区域 (大字、丁目界)
	主要道路
	地区中心部



縮尺 1/25,000

多 可 町

出会町地区

落方町地区

合山町地区

明楽寺町地区

岡崎町地区

八坂町地区

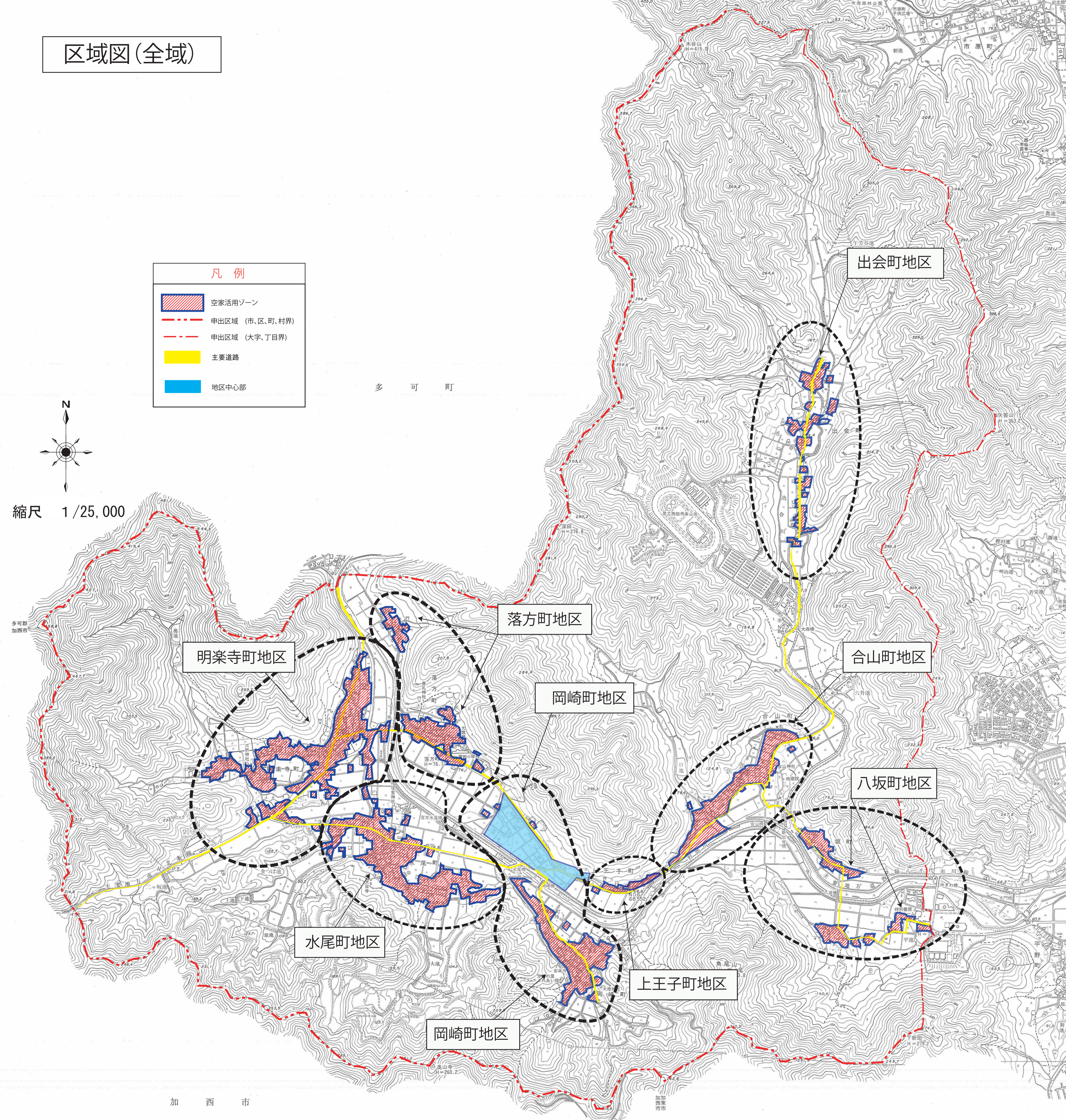
水尾町地区

上王子町地区

岡崎町地区

加 西 市

加加西東市



西脇市芳田地区 空家等活用方針

(1) 空家等の活用に係る目標

本地区は、人口減少、高齢化の進行また産業の衰退に伴い、住宅等が空家となるケースが増加している。古民家やかつての交流施設など、再生のポテンシャルの高い空家も点在しているが、あまり活用できていない。特に地区内に店舗が無く、地域の活力維持や利便性の維持が大きな課題となっている。

芳田地区の自治協議会の中に空き家対策プロジェクト委員会を立ち上げ、地域の活力維持の施策を協議するなど、地域として空家問題には積極的に取り組んでいるところであるが、市街化調整区域における規制により、者を限定しない一戸建て住宅や兼用住宅、店舗や宿泊施設等の地域の活力維持に資するものへの用途変更が困難なため、空家の利活用が進んでいない。このことから、さらなる人口減少及び住環境の悪化が懸念されるとともに、地域の活力低下が課題となっている。

なお、本市の立地適正化計画では、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方に基づき、人口減少社会に対応した持続可能な都市として中心部に人口や都市機能を集積させると同時に、良好な農村集落が広がる郊外部においても日常生活に必要なサービスを維持することとしている。

そこで、地区全体で、空家の活用・流通の促進を図るためのサポート体制を整えると共に、特別指定区域制度における地縁者の住宅区域の空家を中心に、者を限定しない一戸建て住宅や兼用住宅への用途変更により、移住者等の住宅として空家の活用を促進することで、移住等による定住人口の維持及び住環境の保全を図る。また、地区中心部及び地域主要道路沿い及び地区内に点在する古民家や以前から交流施設として活用されていた空家について、店舗や宿泊施設等の地域の活力維持に資するものへの用途変更を促進し、地域の活力維持及び既存の低層住宅や低層事業所等と調和した緑豊かな田園環境の保全と創造を図る。

[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	一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会北播磨支部
所在地	兵庫県加東市社 1220-3

イ 事業内容

- 1 空家所有者から同意を得た空家情報を一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会北播磨支部に提供し、同支部に所属する会員を相談員として、空家情報を基に空家所有者に対し、空家相談対応及び活用・流通の働きかけを行う。
- 2 具体的には、空家情報を基に相談員を選定し、現地派遣等を行い、空家所有者に対し、空家の活用方法等の提案、その他相談内容に関する事項等の情報提供に努めるものとする。
- 3 相談員は、空家所有者からの聞き取り調査、空家所有者への回答内容をまとめ、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借に係る交渉及び契約が終了したときは、その結果の報告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

(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

(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

[現 状]

- ・ 人口減少、高齢化の進行又産業の衰退に伴い、線引き後に建築された建物が空家となるケースが増加しており、地区全体に空家が点在している。
- ・ 古民家やかつての交流施設など、再生のポテンシャルの高い空家も点在しているが、あまり活用できていない。
- ・ 地区内に店舗が無く、地域の活力維持や利便性の維持が困難

[課 題]

- ・ 市街化調整区域の規制により、者を限定しない一戸建て住宅や兼用住宅への用途変更が難しい。
- ・ 市街化調整区域の規制により、店舗や宿泊施設等の地域の活力維持に資するものへの用途変更が困難なため、地域の資産である空家の利活用が進んでいない。

[提 案]

- 1 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。
- 2 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が、西脇市立地適正化計画で定める誘導施設への用途変更を除く。なお、土砂災害警戒区域が含まれる場合は許可申請の際に避難に関する書面が提出された場合に限る。
 - (1) 【空家活用ゾーン】又は【地区中心部及び地域主要道路沿いゾーン】の空家について、者を限定しない一戸建て住宅や兼用住宅への用途変更
 - (2) 【空家活用ゾーン】に点在する古民家や交流施設として活用されていた空家又は【地区中心部及び地域主要道路沿いゾーン】の空家について、店舗、学習塾等又は宿泊施設への用途変更
 - (3) 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、市長が上記と同等であると認める地域の活力維持に資するものへの用途変更

【地域主要道路沿いゾーン】の幅取りの考え方

地域主要道路端から両側に20mの線に囲まれた地域に空家を有する敷地とする。但し、土砂災害特別警戒区域を除く

<用途変更可能な用途>

【空家活用ゾーン】

次の各号に掲げる用途変更の促進を図る。なお、いずれの用途も者を限定しない。

- (1) 一戸建て住宅
- (2) 兼用住宅（【地区中心部及び地域主要道路沿いゾーン】の(3)から(10)に掲げる用途と戸建て住宅を兼ねるもの）
- (3) 古民家や交流施設として活用されていた空家で、市長が地域の活力維持に必要と認めるものに限り、【地区中心部及び地域主要道路沿いゾーン】の(3)から(10)に掲げるもの

【地区中心部及び地域主要道路沿いゾーン】

次の各号に掲げる用途変更の促進を図る。なお、いずれの用途も者を限定しない。また、次の(3)から(10)に掲げる用途同士の複合用途を可能とする。

- (1) 一戸建て住宅
- (2) 兼用住宅（(3)から(10)に掲げる用途と戸建て住宅を兼ねるもの）
- (3) 都市計画法第34条第1号に該当する業種^{*}の用に供する建築物又は西脇市に関する土産物の販売店
- (4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- (5) 土地建物売買業、不動産賃貸業、不動産管理業を営む事業所その他これらに類する施設
- (6) 司法書士事務所、行政書士事務所、税理士事務所その他これらに類する施設
- (7) ペット美容室
- (8) エステティック業、リラクゼーション業、ネイルサービス業を営む事業所
- (9) 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等に関する法律第2条第6項に規定する営業の用に供する施設を除く。）
- (10) 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、市長が上記と同等であると認める地域の活力維持に資するもの

※都市計画法第34条第1号に該当する業種とは、兵庫県の開発許可制度の手引で定める該当業種をいう。

(7) 空家等の活用の促進に関する施策

ア 既存の施策

西脇市簡易耐震診断推進事業 (県随伴事業)	市内に住宅を有する方で、昭和56年5月31日以前に着工された住宅(別途要件あり)の耐震診断を支援。
西脇市住宅耐震化促進事業 (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、耐震改修の計画づくりや工事についての費用の一部を補助。
起業・第二創業促進支援事業 (市単独事業)	市内で新たに起業又は第二創業を行う者に対し、対象経費の2分の1を補助(市外から移住の場合は加算措置あり)。
・移住支援事業補助金(令和5年度拡充) (市単独事業)	東京圏から移住支援金対象企業に就職し、市内に移住した世帯等に支給

イ 今後予定している又は検討する施策

[指定後に予定している施策]
空き家活用支援事業の拡充(対象地区に追加) (県随伴事業)

添付図書 次に掲げる書類を添付してください。

- 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
- 3 市町連携団体との協定書等の写し又はそれに代わるもの
- 4 重点整備道路を指定する場合、その位置及び範囲が分かる図書
- 5 重点整備地区を指定する場合、その位置及び範囲が分かる図書
- 6 重点整備地区を指定する場合、地区内の防災対策及び整備方針図