空家等の活用及び流通の促進（空家等活用促進特別区域に関する条例の制定）

資料５

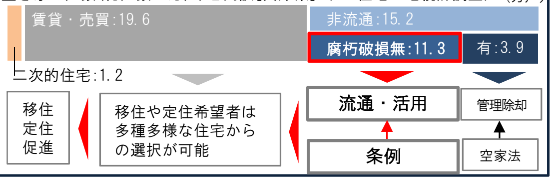
背 景

●県の人口減少は深刻で、転出超過は年々増加(R2:6,865人／全国ワースト2)しており、人口対策は急務。
●県の空家数も年々増加しており、地域の活力、居住環境、その他地域経済に影響を及ぼしている。
●一方、腐朽破損等なく利用できるにもかかわらず流通していない空家が約11万戸あり、これらは、今後、人口減少少子高齢化を背景に管理不全に陥る可能性がある。

目 的

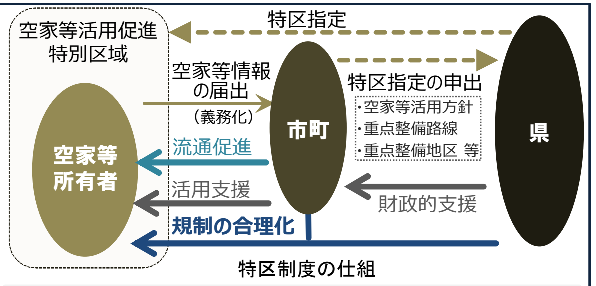
●空家等を有効活用することにより、管理不全空家の発生を予防するとともに、空家等を地方回帰の受皿として流通・活用することにより、移住、定住及び交流の促進を図り、もって地域の活性化に寄与する。

空き家の戸数（総戸数36万戸）と内訳[兵庫県]（H30住宅土地統計調査）（万戸）



条例骨子

●市町は、空家等の流通及び活用を特に促進する必要のある地区の範囲や空家等活用方針等を定め、「空家等活用促進特別区域」（以下「特区」）の指定を県に申し出ることができる。
●県は、市町から申し出があった場合、活用方針等について審議会の意見を聞いたうえで、特区を指定することができる。
●特区内の空家等所有者は、市町に対し「空家等情報の届出」を行い、県・市町は、空家等情報を活用した「流通促進」、特区内における「規制の合理化」や「支援強化」を行う。



特区制度の仕組

空家等活用方針・・・・・・特区内の空家等の活用・流通を促進するための方針
重点整備路線(任意)・・特区内において、空家等の流通・活用を図るため、特に拡幅整備を行う必要性が高い路線
重点整備地区(任意)・・特区内において、特に市街地の整備改善の必要性が高い地区

施策の概要

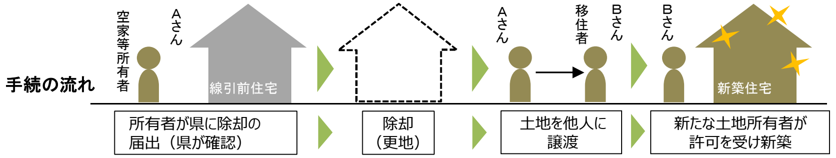
※①～③は、全ての特区で適用されるものではなく、市町が地域の特性や課題に応じて定めた「空家等活用方針」に則して、選択して実施できる規制緩和等の規定である。

① 市街化調整区域内の空家のｶﾌｪ･ﾎﾃﾙ等への用途変更を認める規制緩和 等　規制の合理化

●市街化調整区域の特区内の空家等について、空家等活用方針に則してカフェやホテル・旅館等への用途変更を可能とする規制緩和を行うことにより、多自然地域の住民や移住者等の誰もが迅速かつ円滑に起業・創業等ができる場を創出。[規制緩和]

＜基準ｲﾒｰｼﾞ＞ ※規則に明記
・築後10年以上経過した空家等
・地域への貢献、活性化等、空家等活用方針に即した目的で行う用途変更　等

●市街化調整区域の特区内の空家等について、除却後の更地においても住宅等の新築を可能とする規制緩和を行うことにより、除却跡地を移住・定住者の住宅等の用地として活用。[規制緩和]



●県・権限市は、特区内の空家等の活用を図るため、空家等活用方針に配慮して都市計画法の運用を行う。[配慮]

空家等活用方針に配慮した都市計画法の運用例

(例)開発区域の敷地が接する道路の幅員緩和
・老朽空家等除却後の一体開発等による跡地の流通促進を図るため、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がない場合において、開発区域の接続道路の最低幅員を緩和する。

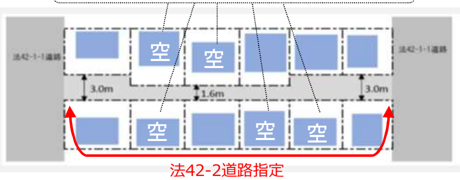
② 狭あい道路や旗竿敷地でも建替えや用途変更を可能とする規制緩和 等　規制の合理化

●特定行政庁は、重点整備地区における空家等の活用や建替の促進を図るため、空家等活用方針に配慮して建築基準法の運用を行う。[配慮]

前面道路が狭くても建替可能となる！

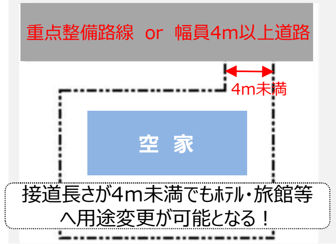
空家等活用方針に配慮した建築基準法の運用例

(例)特定行政庁による幅1.8m未満の同法42条２項道路の指定
・空家等の利活用を図りながら、将来一体的に幅員4mの道路が形成されるよう、建築審査会の同意手続を経て、42条２項道路に指定



●重点整備地区において、その敷地が幅員4m以上の道路又は重点整備路線に接する建築物のうち、円滑な避難や通行の安全が十分確保できるものについて、建築基準条例第4条の規定は適用しない。[規制緩和]

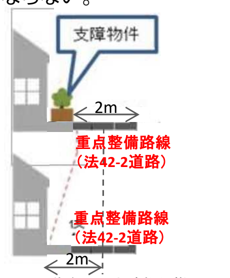
幅員4m以上の道路又は重点整備路線に接する敷地で要件に合致するものは条例4条適用除外



（参考）建築基準条例第４条の概要
○都市計画区域内にある次に定める建築物の敷地は道路に4m以上接しなければならない。
[床面積200㎡超]
・劇場、映画館、集会場
・病院、児童福祉施設
・ホテル、旅館　等
[床面積500㎡超]
・物販店舗

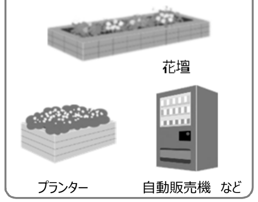
③ 円滑な通行空間を確保できるようにする措置(道路内支障物件の設置制限)　規制の合理化

●特区内の重点整備路線においては、建築基準法第42条第2項に規定する道路内及び狭あい道路の拡幅整備された道路内に支障物件を設置してはならない。



法42-2道路内の支障物件撤去

「支障物件」とは避難上・通行上の支障となる物で、容易に移動できないものが対象

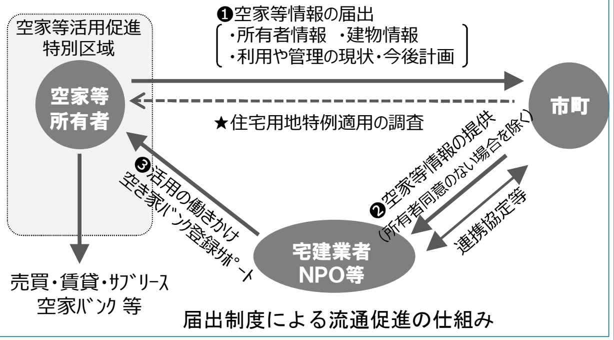


[違反者への措置]
指 導
↓
勧 告
↓
命 令
↓
氏名等公表

④ 空家等情報の届出制度　流通促進

●市町は、所有者から届出を受けた空家等情報を連携協定等を締結している団体（宅建業者やNPO等）に提供。提供を受けた宅建業者等が空家等所有者に対し、流通や活用に向けた働きかけや伴走型のきめ細かなサポートを行う。
●市町は、空家等の流通・活用を促進するため、固定資産税の住宅用地特例※の適用に際し、無届出の空家等について調査を行うよう努める。

※尼崎市（JR尼崎駅徒歩約12分）200㎡の場合：約6万円



届出制度による流通促進の仕組み