

太子町福地地区  
空家等活用促進特別区域の指定に係る  
**縦 覧 図 書**

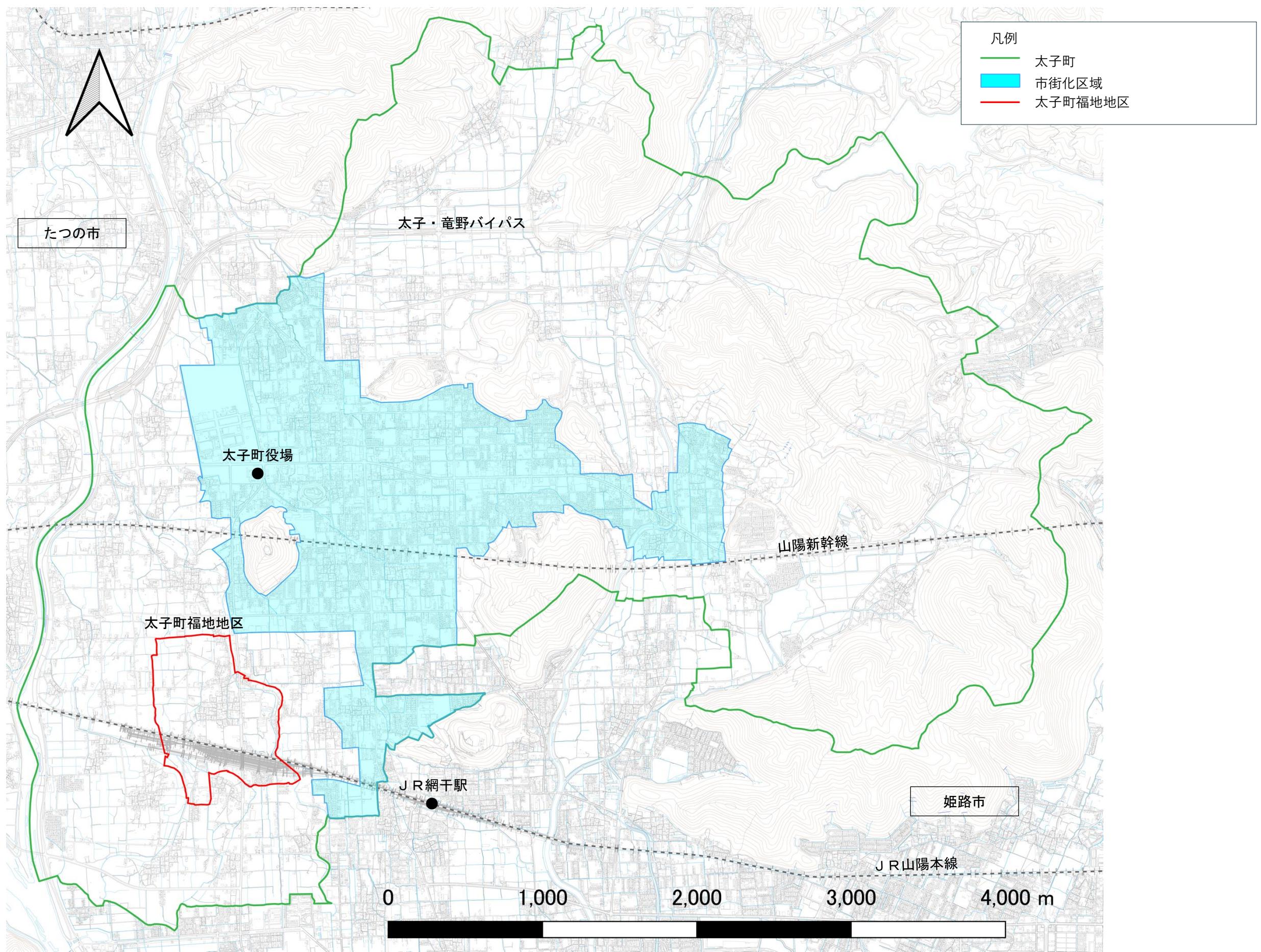
縦覧期間：令和 8 年 1 月 16 日(金)～同月 30 日(金)

## 空家等活用促進特別区域の指定案

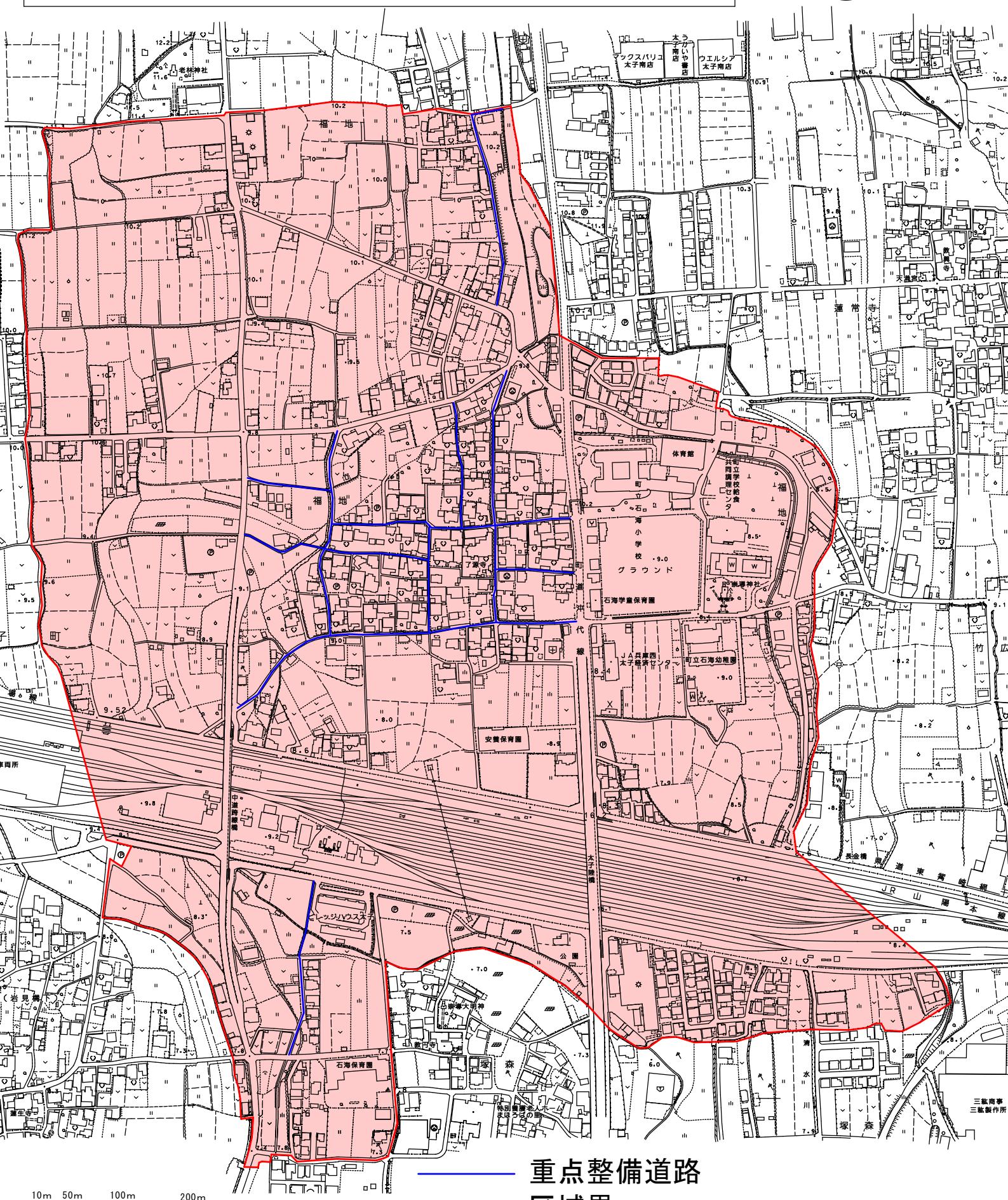
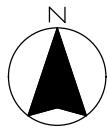
名称	土地の区域
太子町福地地区	揖保郡太子町福地字権現、字龍野道、字門前、字神若田、字北ノ口、字横坪、字福地、字井ノ口、字ダマ、字上土木、字西川原、字前田、字下土木、字宮ノ前、字中道、字光正寺、字福下河原、字三反長及び字沖代の全部並びに同福地字相坂及び同蓮常寺字石井の各一部

太子町福地地区 空家等活用促進特別区域 位置図

縮尺 1／25,000 (A3 サイズ)



# 太子町福地地区 空家等活用促進特別区域 区域図



重点整備道路  
区域界

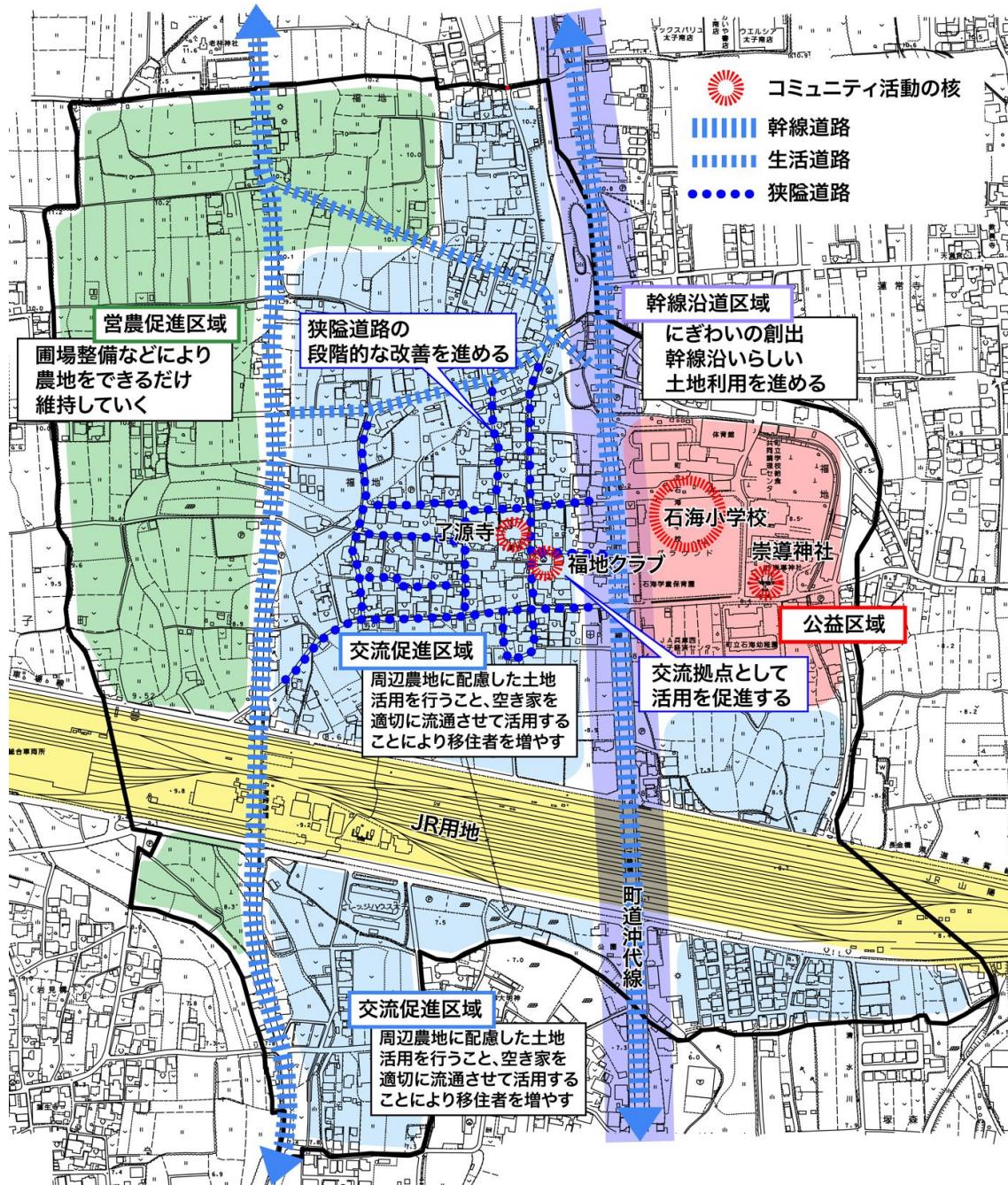
# 太子町福地地区 空家等活用方針

## (1) 空家等の活用に係る目標

本地区は旧石海村の中心集落で強固な地域コミュニティーが形成されていたが、市街化調整区域の立地規制により人口減少に伴って地域活力の低下が加速している。現状のままでは地域の担い手が不足し、管理不全空家や空き地の増大は住民コミュニティーの希薄化と居住環境の悪化に繋がり、ますます地域住民が離れるという悪循環に陥ることを地域の課題と捉えている。

この負の連鎖を断ち切るために、現存する民家や低未利用地の既存ストックを活用し、まちづくり協議会と町が共同で取り組む狭隘道路整備事業と新規居住者の受け入れを目指した特別指定区域の見直しを併せて行うことで、世代間および新旧住民の交流を促進し、地域コミュニティーの維持を図る。

[空家等活用構想図] (福地まちづくり協議会「福地地区まちづくりに関する方針」より)



## [全体スケジュール]

別添のとおり

(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空き家相談センター
所在地	兵庫県伊丹市宮ノ前 2-2-2

イ 事業内容

【特定非営利活動法人空き家相談センター】

- ・ 空家や空き地の利活用相談
- ・ 空き家バンクへの登録支援
- ・ 建築制限などの土地利用規制や所有者不明、介護を必要とされた所有者の関係者による手続きなどの問題が生じた際には、案件ごとに町と情報共有し、解決するための具体案を提案
- ・ 本地区のニーズを踏まえて、所有者による空家届出時に同意を得られた場合に町が情報提供した物件の市場への流通促進、譲受人に対する手続き説明の実施

(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 狹あい道路の拡幅に関する方針

- ・ 地域住民の道路拡幅の機運を高め、事業を進めるために町が能動的に働きかけ、自家用車の離合等が可能となる円滑な道路交通の確保を計画的に進める
- ・ 地権者との合意形成時には福地まちづくり協議会を中心に支援することで円滑かつ短期間での整備を目指す

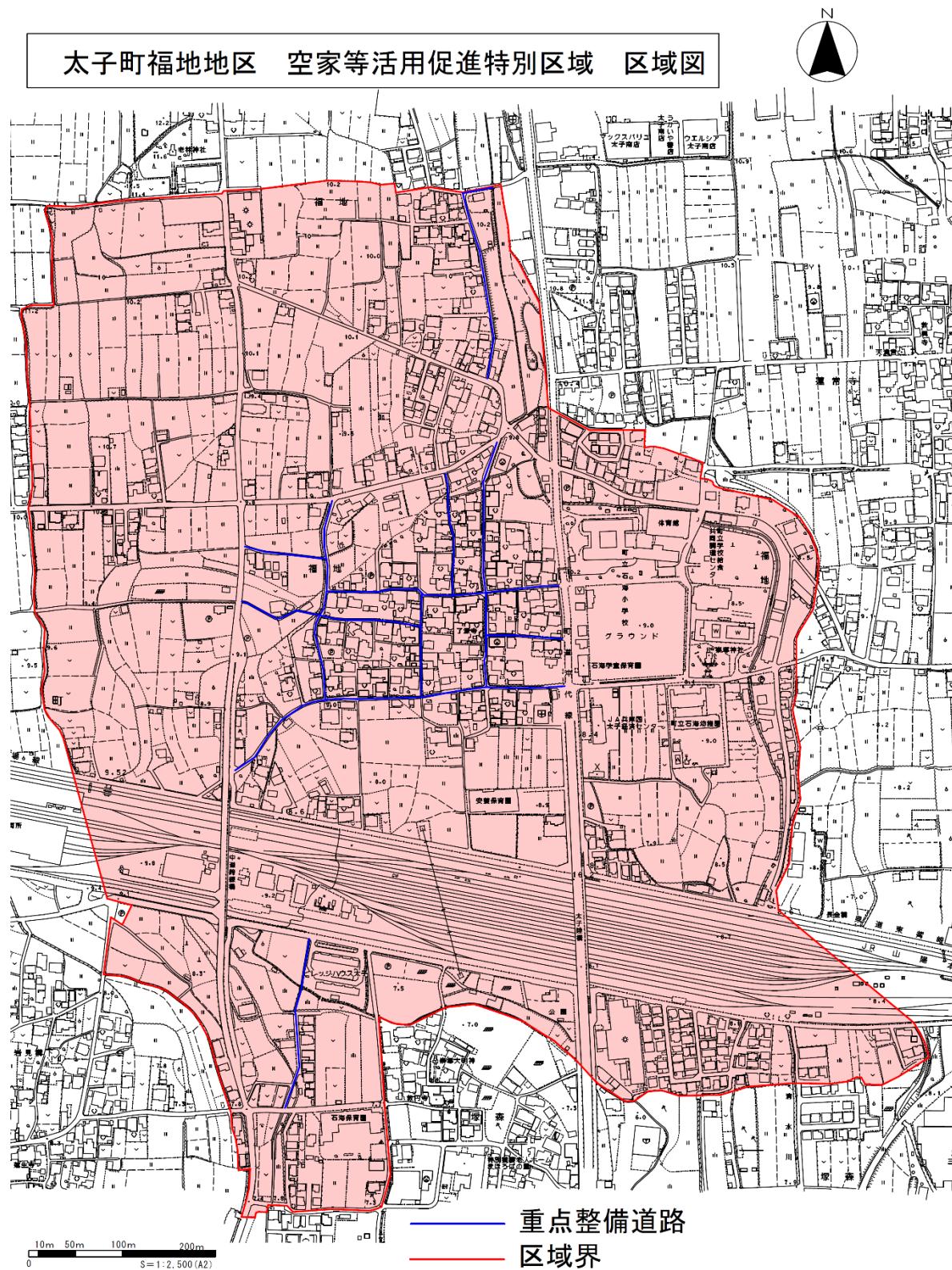
〈重点整備路線に関する方針〉

- ・ 通り抜けを重視した通行頻度が高く通勤・通学などの多目的に利用されている区間、災害時の地区内外への避難ルート、緊急車両が現に入れないことから容易な進入を図ることで住民生活の向上が期待される道路を重点整備路線として設定する
- ・ 重点整備路線の狭あい解消にあたり、狭あい道路拡幅整備事業を活用し、建築行為時の後退用地の取得を積極的に行う

(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 (下図)



- (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

- (6) 都市計画法の規定の運用に関する提案

[課題]

- ・福地地区は全域が市街化調整区域内であり、区域区分日前に建てられた空家を建て替える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。また、空家数は町内の地区において最大である。
- ・地域外からの移住希望者が既存の空家を取得し、居住用として活用（用途変更）することが困難な状況にある。
- ・人口減少が進む中、地域の活力を維持するためには、空家を地域の交流拠点（カフェ等）として活用したいというニーズがあるものの、現行の法規制により実現が阻まれている。
- ・既存の空家が、用途変更や大規模な修繕ができないまま放置されることで老朽化し、周辺の住環境に悪影響を及ぼす懸念がある。

[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 第 1 号から第 7 号までに掲げる区域（同条第 4 号に掲げる区域にあっては、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への用途変更。
  - 2 区域内の空家について、地域の活性化や交流人口の増加に資する飲食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は別表 1、またその規模は別表 2 のとおりとする。

別表 1 [許可する建築物]

【区域全域】

次の各号に掲げる用途の促進を図る。なお、いずれの用途も者を限定しない。また、次に掲げる(3)から(6)の用途の併用を妨げない。

- (1) 一戸建て住宅
- (2) 兼用住宅 ((3)から(6)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 号前段の該当施設及び後段の該当業種※の用に供する建築物
- (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) 旅館、ホテル（日本標準産業分類の中分類で、宿泊業。※風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第 2 条

別表 2 [許可する建築物の規模]

【区域全域】

- (1) 変更後の用途が、別表 1 の(1)号に該当する建築物（一戸建て住宅）の場合、延べ面積が 280 m<sup>2</sup>以下又は従前の面積を超えないもの。
- (2) 変更後の用途が、別表 1 の(2)号から(6)号までに該当する建築物の場合、述べ面積が 500 m<sup>2</sup>以下かつ従前の延べ面積の 1.5 倍を超えないもの

<p>第 6 項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供するものを除く)</p> <p>(6) 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に資するもの</p> <p>※ 都市計画法第 34 条第 1 号前段の該当施設及び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該当施設及び業種をいう。</p>	
--	--

## (7) 空家等の活用の促進に関する施策

### ア 既存の施策

<p>太子町空き家活用支援事業 (住宅型・事業所型・地域交流拠点型) (県随伴事業)</p>	空家の改修に要する費用の一部を補助
<p>太子町危険空き家除却費補助事業 (県随伴事業)</p>	老朽危険空家の除却に要する費用の一部を補助
<p>太子町簡易耐震診断推進事業 (県随伴事業)</p>	町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
<p>太子町住宅耐震改修促進事業 (県随伴事業)</p>	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耐震改修工事等についての費用の一部を補助

### イ 今後予定している又は検討する施策

<p>太子町空き家活用支援事業の拡充</p> <p>【概要】太子町空き家活用支援事業について、兵庫県の空家活用特区総合支援事業 II 活用支援タイプ 空家活用助成 を活用できるように事業を拡充</p>
--

### 添付書類

- 1 空家等の活用に係る目標に関するスケジュール
- 2 市町連携団体との協定書の写し又はそれに代わるもの

## 全体スケジュール

		H17年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度
福地地区 特別指定 区域関連	都市計画法関連 (市街化調整区域)	● 特別指定 区域指定	特別指定区域見直し				
					住宅の新築・改築の促進、物品販売店等の立地促進		
		R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度
流通促進	空家情報の届出	● 通知発出					
	市町連携団体による 流通促進		空家所有者への活用の働きかけ・相談対応 等				
規制の 合理化	重点整備道路		支障物件設置制限・助言指導・狭い道路拡幅整備事業 等				
	都市計画法関連 (市街化調整区域)		空き家に対する者を限定しない一般住宅等への用途変更の促進				
			空家の跡地等の活用の促進				
活用支援 (空家活用 特区総合 支援事業 含む)	流通支援		連携団体への情報提供・所有者への相談対応				
	活用支援		空き家活用支援事業				
			危険空き家等除却支援事				

