

西脇市嶋地区 空家等活用促進特別区域

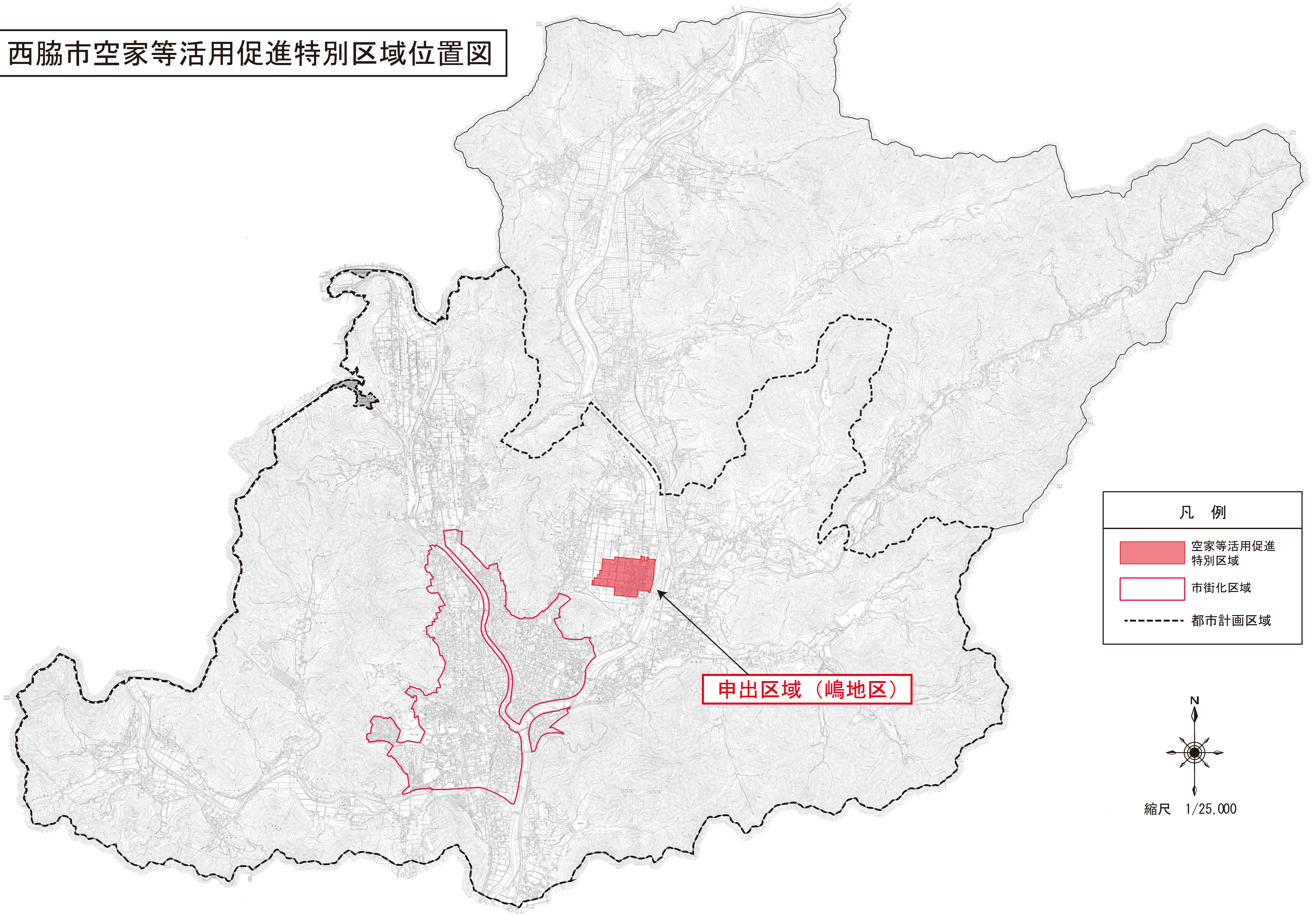
# 縦覧図書

## 空家等活用促進特別区域




名称	土地の区域	指定年月日
西脇市嶋地区	西脇市嶋の全部	令和5年3月31日



# 西脇市空家等活用促進特別区域位置図



申出区域（嶋地区）

凡 例	
	空家等活用促進特別区域
	市街化区域
	都市計画区域



縮尺 1/25,000



区域図

嶋地区

西嶋

寺内

大垣内

大野

嶋

津万

津万地区  
ライス  
センター

津万保育園

八幡宮

観音堂

式内大津神社

JAみのり  
津万支店

ライト工業大阪機材センター

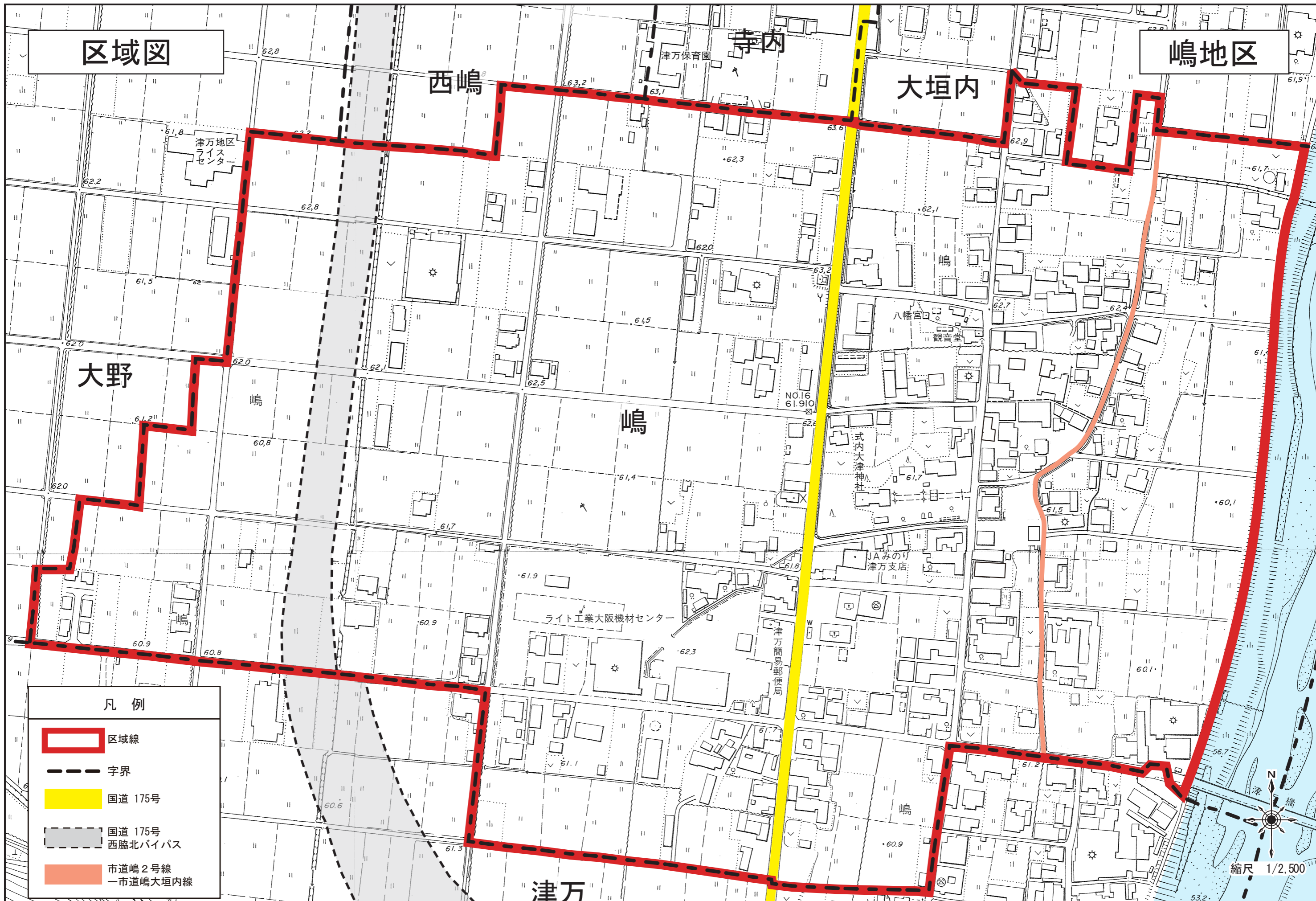
津万簡易郵便局

凡 例

- 区域線
- 字界
- 国道 175号
- 国道 175号  
西脇北バイパス
- 市道嶋2号線  
—市道嶋大垣内線



縮尺 1/2,500



## 西脇市嶋地区 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、高齢化の進行又産業の衰退に伴い、線引き後に建築された建物が空き家となるケースが増加しており、特に地区中心部において空き家が集中している。さらに、地場産業、緑豊かな田園環境、地域資源等を生かしたまちづくりに取り組む意向のあるまちづくりプレイヤー等による動きもあるが、地区中心部及び幹線道路沿いにおいて活動拠点となる施設が不足している。

空き家を利活用して移住者等の受け入れを図りたいが、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への用途変更が難しい。さらには、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もできないため、まちづくりプレイヤー等の活動拠点として空き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。

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、区域内の空き家について、者を限定しない一戸建て住宅や兼用住宅への用途変更により、移住者等の住宅として空き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、特に空き家が集中している地区中心部及び幹線道路沿いにおける空き家について、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 空き家所有者から同意を得た空き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、空き家情報を基に空き家所有者に対し、空き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、空き家情報を基に相談員を選定し、現地派遣等を行い、空き家所有者に対し、空き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、空き家所有者からの聞き取り調査、空き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、空き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

(7)防災対策

(1)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き家となるケースが増加しており、特に地区中心部において空き家が集中している。
- ・ 地場産業、豊かな田園環境、地域資源等を生かしたまちづくりに取り組む意向のあるまちづくりプレイヤー等による動きもあるが、地区中心部及び幹線道路沿いにおいて活動拠点が不足している。

### [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もできないため、まちづくりプレイヤー等の活動拠点として空き家の利活用が進んでいない。

### [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、空き家の跡地等の活用を促す。
- ・ 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。
  - 1 区域内の空き家について、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 地区中心部及び幹線道路沿いにおける空き家について、店舗や宿泊施設への用途変更
  - 3 その他空き家の活用を促進し、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

(用途変更可能な用途)

#### 【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。

- (1) 一戸建て住宅
- (2) 兼用住宅（【地区中心部及び幹線道路沿いゾーン】の(3)から(6)に掲げる用途と戸建て住宅を兼ねるもの)

#### 【地区中心部及び幹線道路沿いゾーン】

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、次の(3)から(6)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(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号後段の該当業種※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) 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。）
- (6) その他空き家の活用を促進し、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

ゾーンの幅取りの考え方

国道 175 号西側路端から西側に20mの線及び市道嶋大垣内線の東側路端から東側 20mの線に囲まれた地域に空き家を有する敷地

※都市計画法第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	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	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）。

### イ 今後予定している又は検討する施策

[R 5年度から予定している施策]	
・空き家活用支援事業の創設	対象は空家等活用促進特別区域及び市街化区域
・移住支援事業補助金の拡充（補助額）	対象は市全域

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



# 空家等活用構想図

【区域全域】

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活用を促進。

# 嶋地区

西嶋

大垣内

大野

嶋

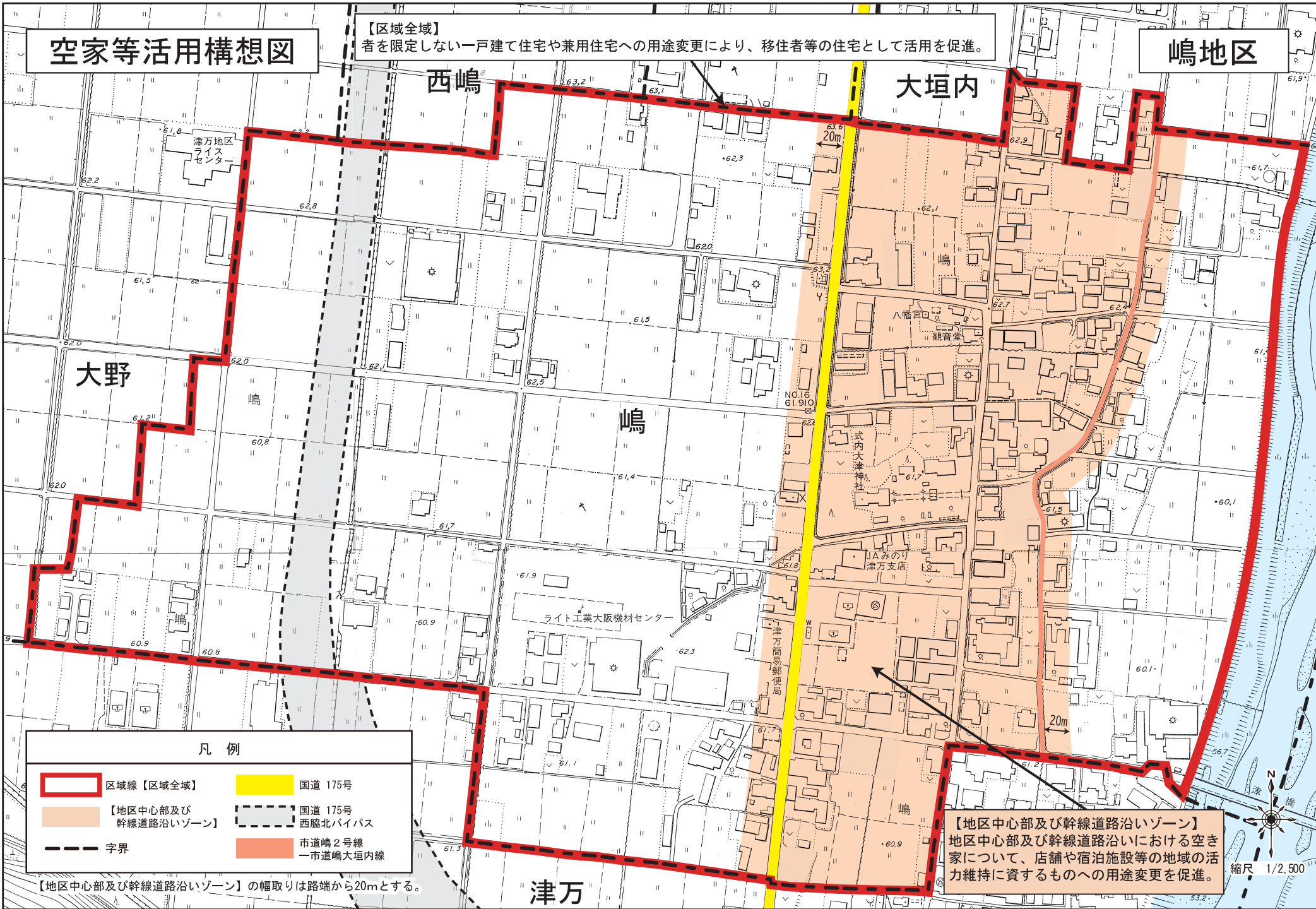
津万

- 凡 例
- 区域線【区域全域】
  - 国道 175号
  - 【地区中心部及び幹線道路沿いゾーン】
  - 国道 175号 西脇北バイパス
  - 字界
  - 市道嶋2号線 一市道嶋大垣内線

【地区中心部及び幹線道路沿いゾーン】の幅取りは路端から20mとする。

【地区中心部及び幹線道路沿いゾーン】  
地区中心部及び幹線道路沿いにおける空き家について、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。

縮尺 1/2,500





# 全体スケジュール

		R5年度	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	● 通知発出						
	市連携団体による流通促進	空き家所有者への活用の働きかけ、相談対応 等						
規制の合理化	都市計画法関連(市街化調整区域)	区域内の空き家について、者を限定しない一般住宅や兼用住宅への用途変更の促進						
		地区中心部及び幹線道路沿いにおける空き家について、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の促進						
活用支援(既存施策)	耐震化補助制度	西脇市簡易耐震診断推進事業						
		西脇市住宅耐震化促進事業						
	創業・起業支援	起業・第二創業促進支援事業						
活用支援(新規施策)	活用支援事業	空き家活用支援事業の創設						
	移住支援事業	移住支援事業補助金の拡充(補助額)						
							評価・空家活用方針の見直し(空家等対策計画の見直し)	