

空家活用特区条例について

空家等活用促進特別区域の指定等による
空家等の活用の促進に関する条例

兵庫県まちづくり部住宅政策課

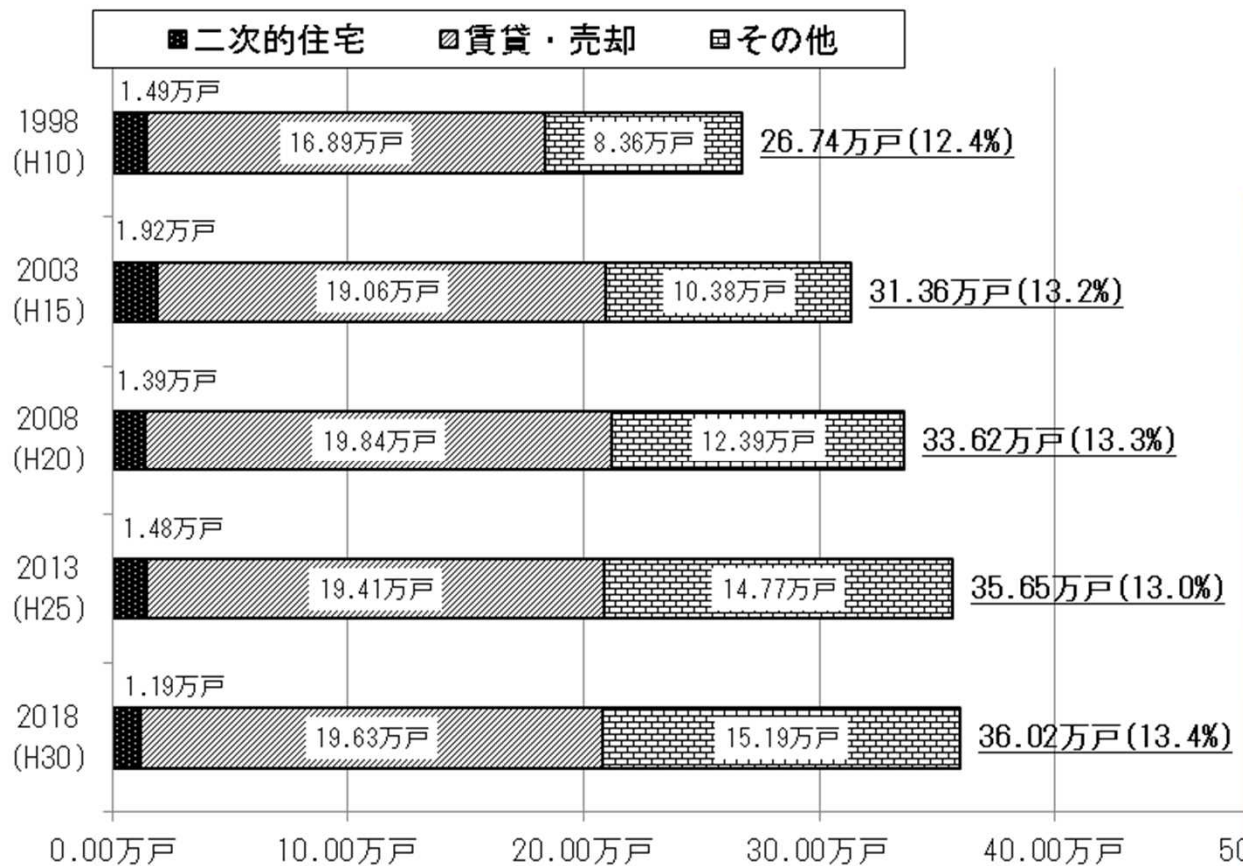
兵庫県の空家の状況

県内の空き家の総数と空き家率

360,200

- ・ 県内の空き家数は年々増加
- ・ 平成30年時点で約36万戸
(県内の住宅総数268.1万戸の**13.4%**)
※全国平均13.6%
- ・ 今後、世帯数の減少に伴い、更に増加する予想

兵庫県内の空き家数と空き家率の推移



注1) () は県内の住宅総数に対する空き家の割合

注2) H10の数値は仮設住宅を除く

資料：H30までの「住宅・土地統計調査」

兵庫県の空家の状況

県内の空き家の内訳

113,000

- ・ 県内の空家 約36万戸のうち、腐朽破損等がなく利用できるにもかかわらず流通していない空家：約11.3万戸

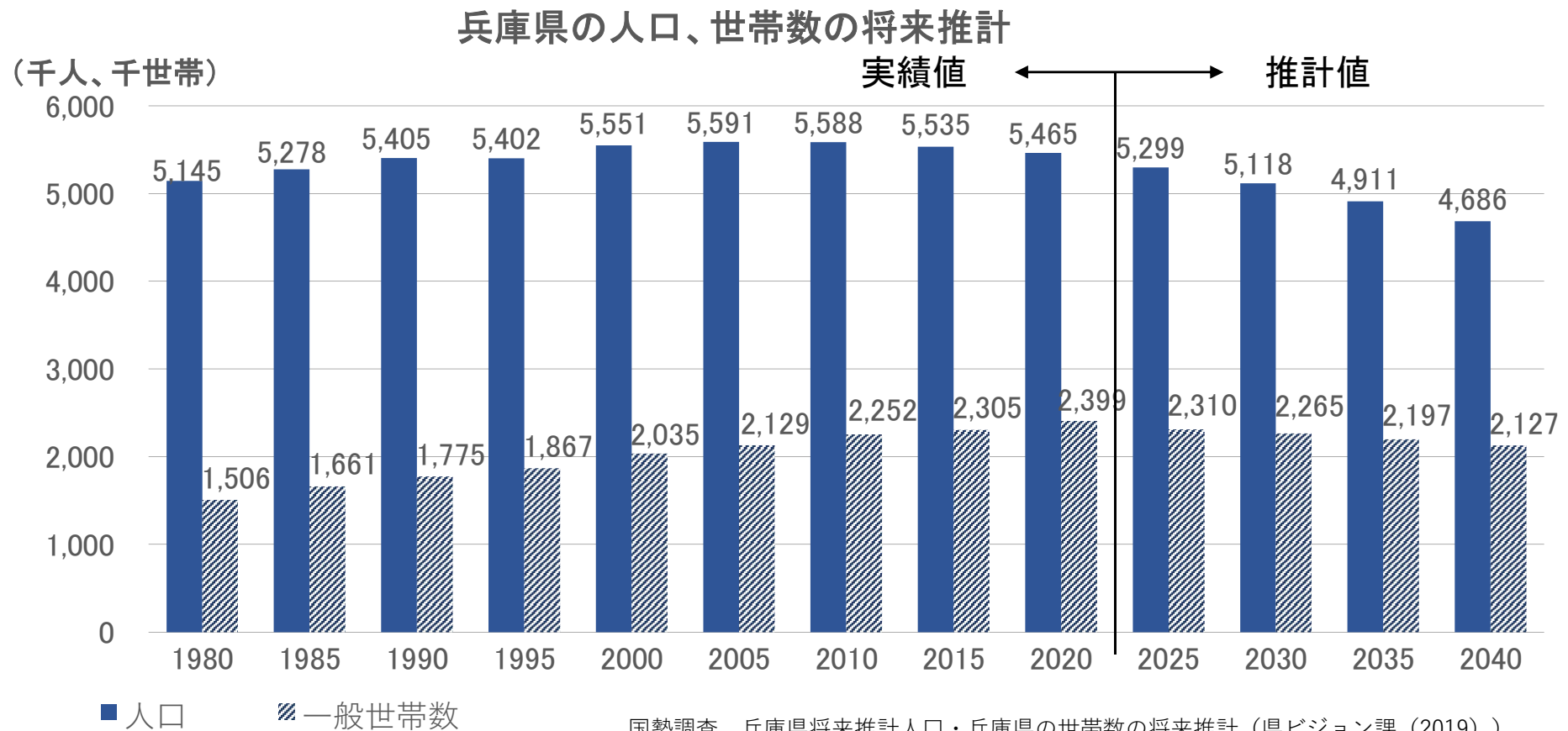
[空き家の内訳]



二次的住宅：別荘など
賃貸・売買：新築・中古を問わず賃貸・売買のために
空き家になっている住宅
非流通：上記以外のもの

参考 兵庫県の人口、世帯数の将来推計

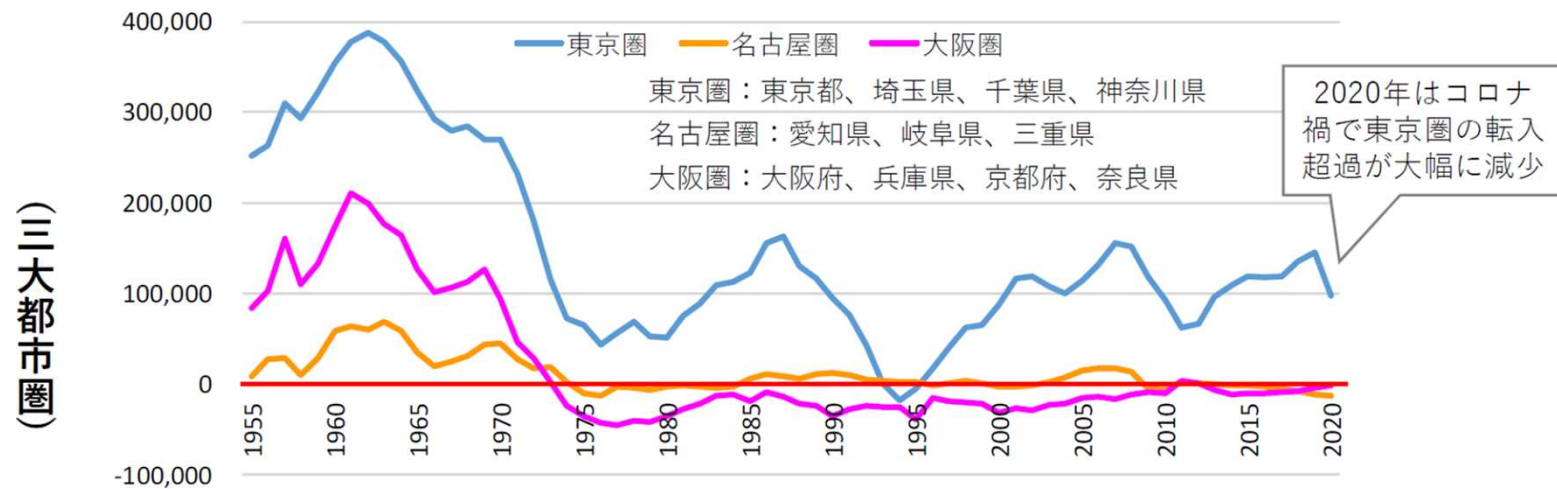
- ・ 県の人口は2009年をピークに減少
- ・ 少子化を背景に今後も人口減少が継続する見込み
- ・ 今後、人口に続いて**世帯数も減少予測**



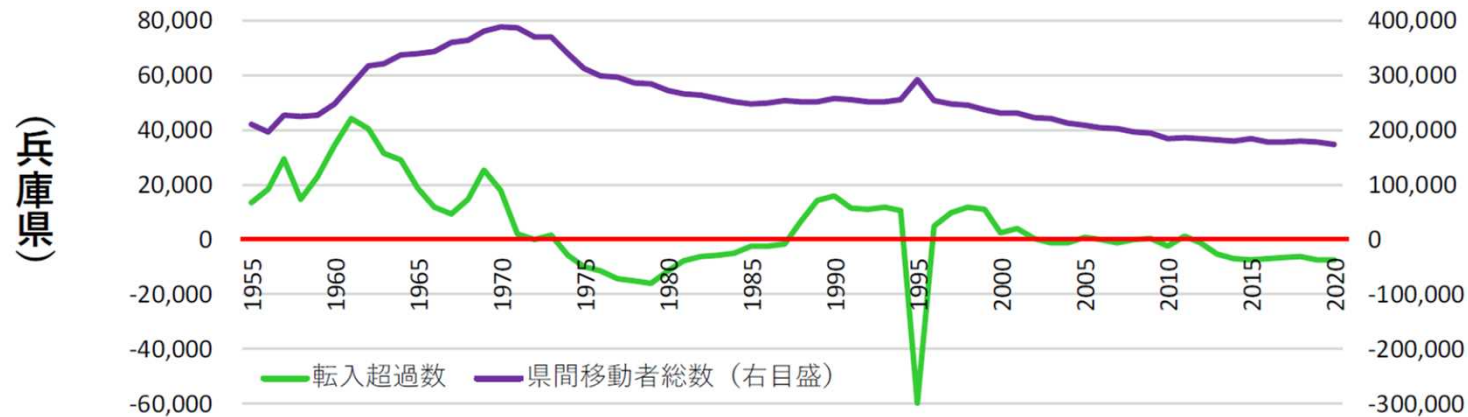
国勢調査、兵庫県将来推計人口・兵庫県の世帯数の将来推計（県ビジョン課（2019））

参考 兵庫県の人口転出入

- ・日本全体では、東京一極集中が続いているが、コロナ禍で変化の兆し(?)
- ・兵庫県では近年、**転出超過が拡大**
(東京圏・大阪府に対して転出超過、西日本に対して転入超過。年代別では20代前半の転出が多い)



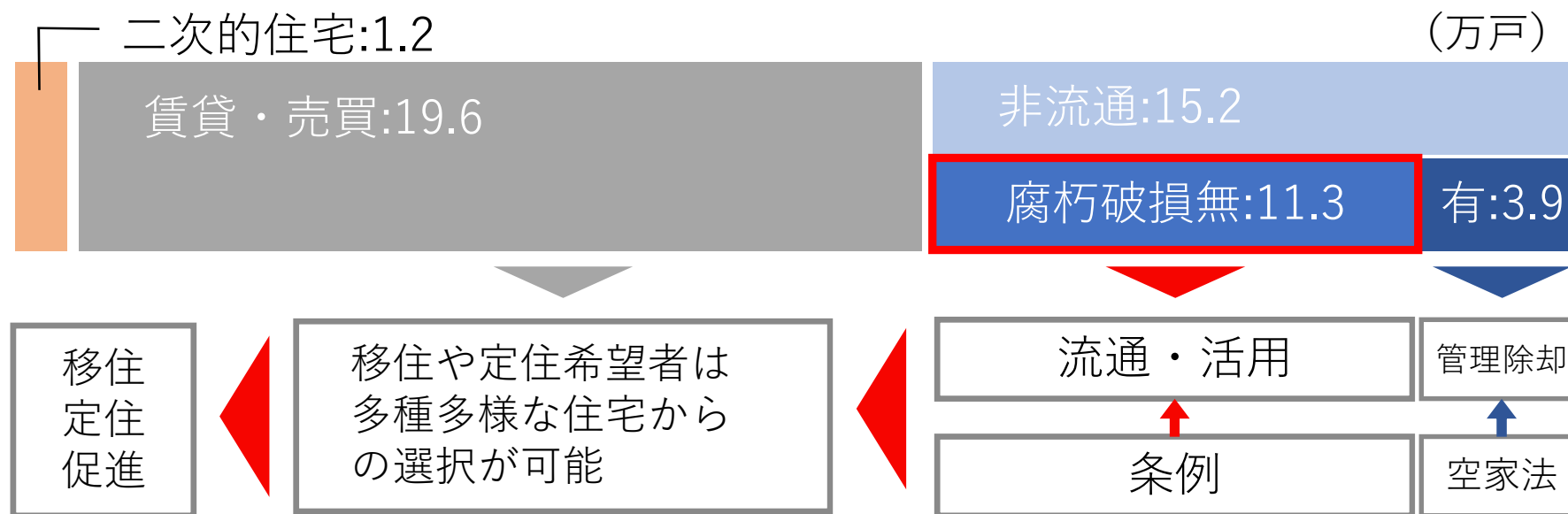
出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」(上下とも日本人のみ)



空家活用特区条例の目的 (第1条)

空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例 (R4.4.1施行)

- 空家の活用を促進することで、管理不全の空家の発生を予防するとともに、**移住、定住及び交流の促進**並びに**地域の活性化**を目指す

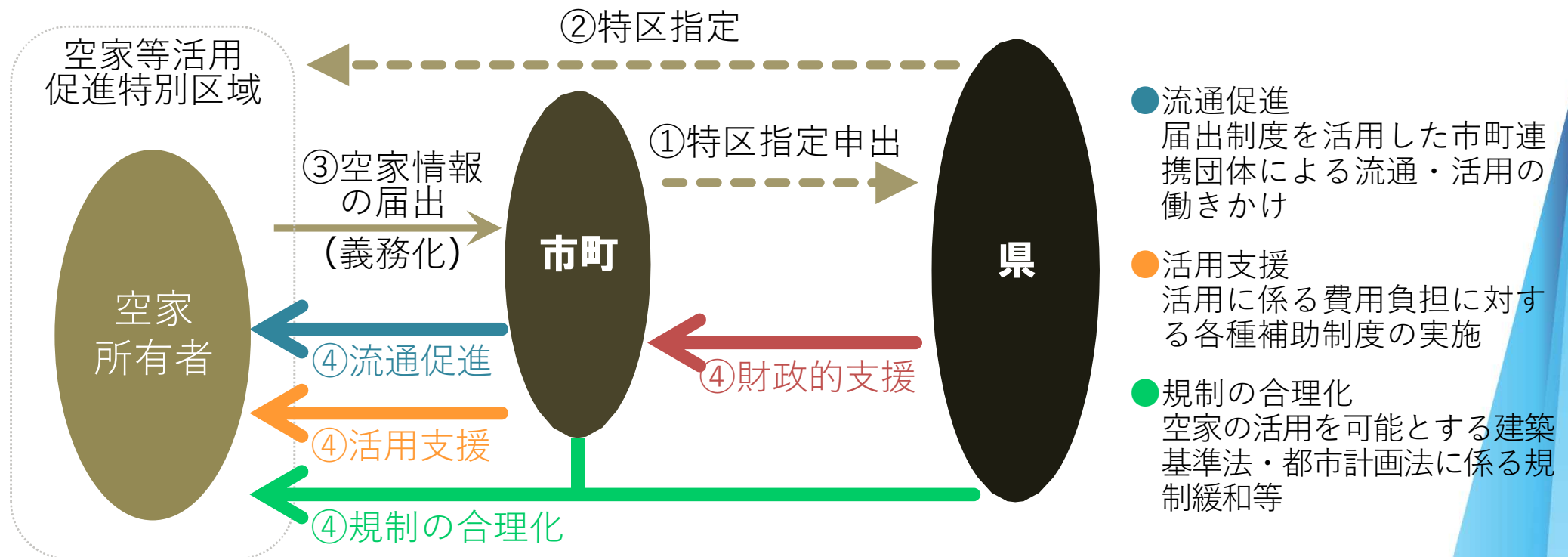


(参考) 空家等対策の推進に関する特別措置法 (空家法)

- 空家の適正管理の推進による地域住民の生命、財産等の保護、生活環境の保全等が主目的
- 特定空家等に対する措置 (助言・指導、勧告、命令、代執行)

空家活用特区制度の仕組み

- ・空家等活用促進特別区域（特区）は、**空家等の活用を特に促進する必要がある区域**について、**市町の申出**を受け、**県が指定**するもの
- ・特区に指定されると、**特区内の空家の所有者**は現在の活用状況や今後の活用計画等の空家情報を市町に届出
- ・市町及び県はこの**届出情報を基に**、①**流通促進**、②**活用支援**、③**規制の合理化**の3つを軸とした施策を多面的に実施し、空家等の活用を促進



<空家活用特区制度イメージ>

特区のイメージ

特区 = 空家等の活用を特に促進する必要がある区域

< 区域のイメージ >

(ケース①)

- ・ 好立地だが、無接道や狭小敷地が多い密集市街地で、空家等を活用して移住促進を図る地域（密集市街地等）

(ケース②)

- ・ 空家等を活用した移住促進や地域活性化に取り組んでいる集落（地域再生大作戦に取り組む地区等）

(ケース③)

- ・ 景観地区等で空家の増加が地域景観に支障をきたしていることから、空家（古民家）の活用を促進して、景観保全や地域の活性化を図る区域（景観形成地区や重要伝統的建造物群保存地区等）

※特区の規模としては、自治会、集落、小学校区又は県の景観形成地区等の単位を想定
ただし、条例上、特区の指定規模の制限に係る規定は設けていない

地域性を考慮した施策の実施（空家等活用方針）

「空家等活用方針」：市町が特区の指定を申し出る際に定める

- ・空家等の活用に係る目標や施策等を記載
- ・条例のメニューの中から**地域の課題**に応じて、**必要な対応策**を選択

< 課題と対応策の例 >

地域	課題	対応策
都市部	<ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地等において、前面道路が狭いため、建替不可となり空家のまま放置されている ・旗竿敷地や町家形式の空家は接道長が小さいため、店舗等への用途変更が困難 	<ul style="list-style-type: none"> ・幅員1.8m未満道路も法42-2道路に積極的に指定（建築基準法の配慮） ・開発道路幅員の緩和（都市計画法の配慮） ・旗竿敷地等における接道長の緩和（建築基準条例の特例）
郊外住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・居住ニーズはあるが空家が流通していない ・土地自体は市場性があるので空家を除却すれば流通する 	<ul style="list-style-type: none"> ・宅建業者やNPO等による空家の掘り起こし（空家情報を活用した流通促進） ・旧耐震空家の除却に対する補助（財政的支援）
地方都市	<p>（市街化調整区域）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用途変更が困難で空家が活用されない ・除却して更地にすると再建築困難なため空家のまま放置 	<ul style="list-style-type: none"> ・空家のカフェ・ホテル等への用途変更を可能とする（市街化調整区域の規制緩和） ・空家の除却跡地でも住宅等の新築を可能とする（市街化調整区域の規制緩和）
多自然地域	<ul style="list-style-type: none"> ・古い空家が多く、欠陥等への不安から売買に繋がりにくい ・古民家カフェやホテル等のニーズはあるが、改修費用が多額 	<ul style="list-style-type: none"> ・インスペクション支援の増額 & 空家改修補助の増額（財政的支援） ・古民家改修補助の増額（財政的支援）

(参考) 条例の対象となる空家等 (第2条)

「空家」：空家法に規定する「空家等」(敷地を除く)に、準ずるものを追加(3種類)

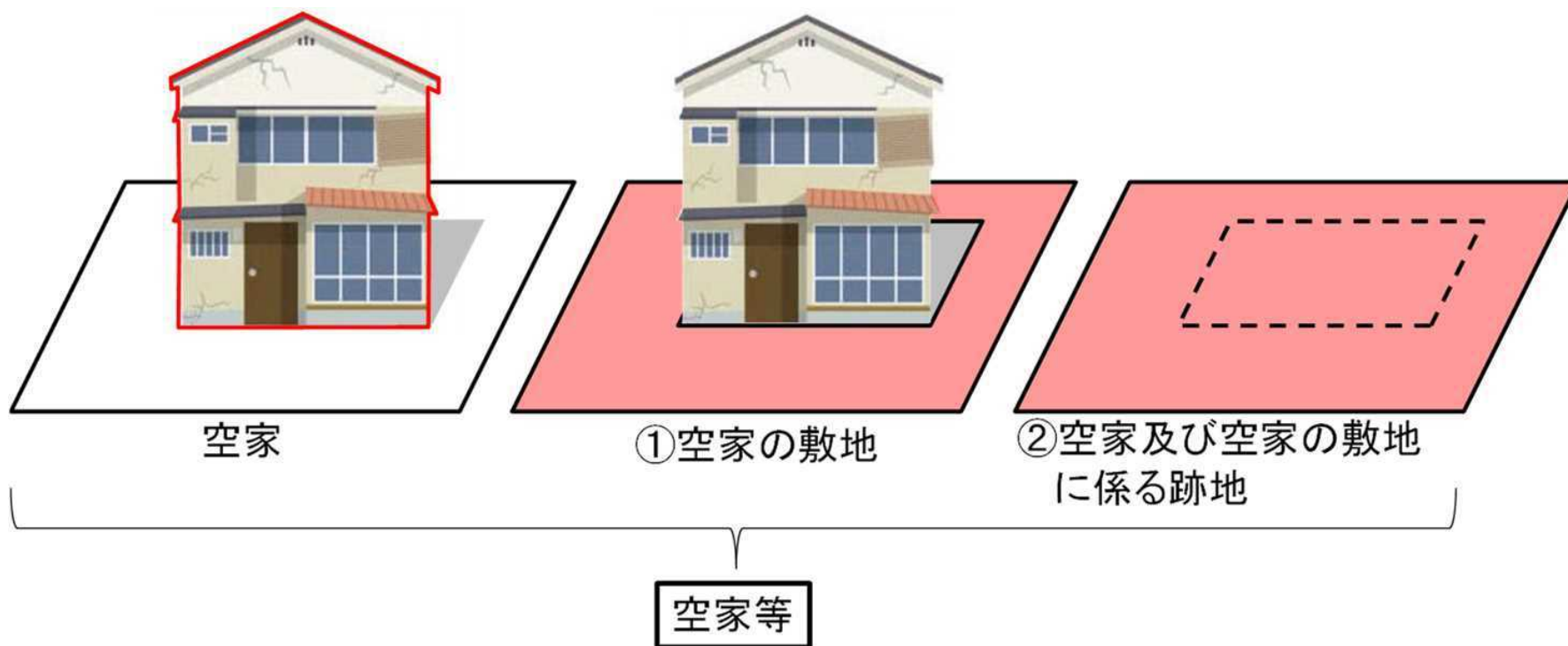
[条例]	[規則で定めるもの]
①建築物又はこれに附属する工作物であって <u>居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの</u> = 空家法で規定する「空家等」(敷地部分除く)	②-1 建築物又はこれに附属する工作物であって <u>居住その他の使用がなされている期間が年間を通じて1月に満たないもの</u>
	②-2 <u>居住の用に供される建築物又はこれに付属する工作物であったもので、現に物置の用に供しているもの</u>
	②-3 上記に準ずるものとして <u>市町長が認める建築物又はこれに附属する工作物</u>

- ① 居住その他の使用がなされていないこと：人の住居や店舗として使用するなど建築物として現に意図をもって使い用いられていないこと
常態である：年間を通じて利用実態のない状態
(空家法の考え方と同一。空き住宅に限らず、空き店舗や空き事務所等も対象)
- ②-1 年末年始や盆、彼岸のみの利用等、年間を通じて利用が1月に満たないもの
- ②-2 遺品等が残置されており、時々出し入れのために立ち入っている家屋等、住宅として建てられたが現在物置の用に供しているもの
- ②-3 ②-1 ②-2 に準ずるもの、例えば長屋(界壁を共有するもの)や共同住宅の空き住戸、最近空家となったもので今後利用予定のないもの等、地域の状況等を鑑み必要に応じて市町長の判断で対象に加えることができる

(参考) 条例の対象となる空家等 (第2条)

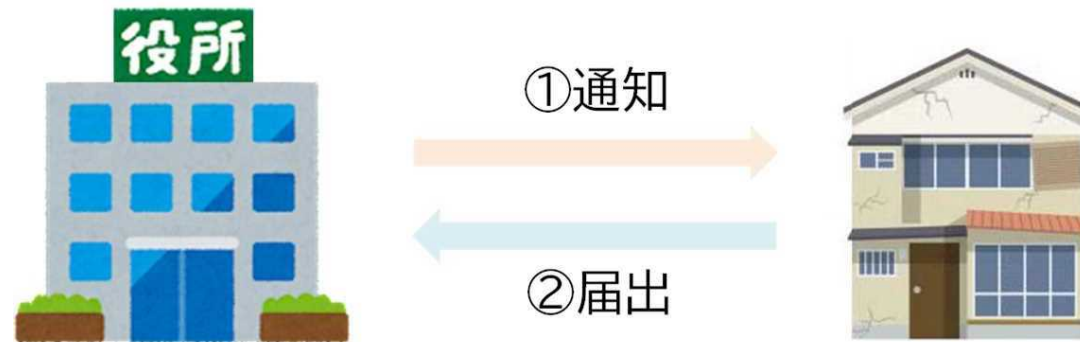
「空家等」：

空家の定義に①空家の敷地②空家及び空家の敷地に係る跡地を加えたもの



届出制度（第12条）

- ・市町が特区内の空家の実態調査を行い、**活用を図る必要がある空家**を特定し、所有者に空家情報の届出について**通知**
- ・通知を受けた空家所有者は、市町に**空家情報を届出**

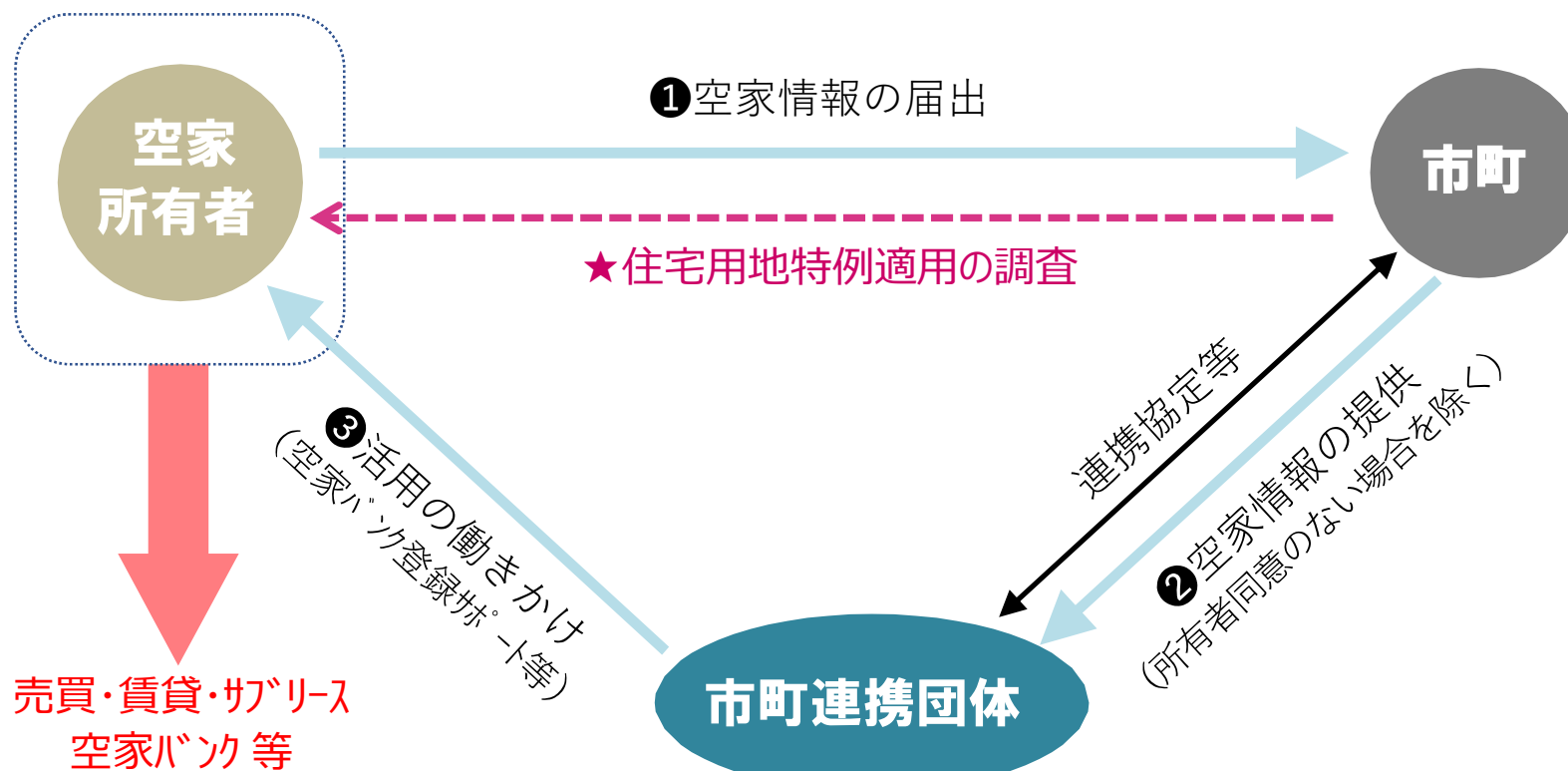


（届出事項）

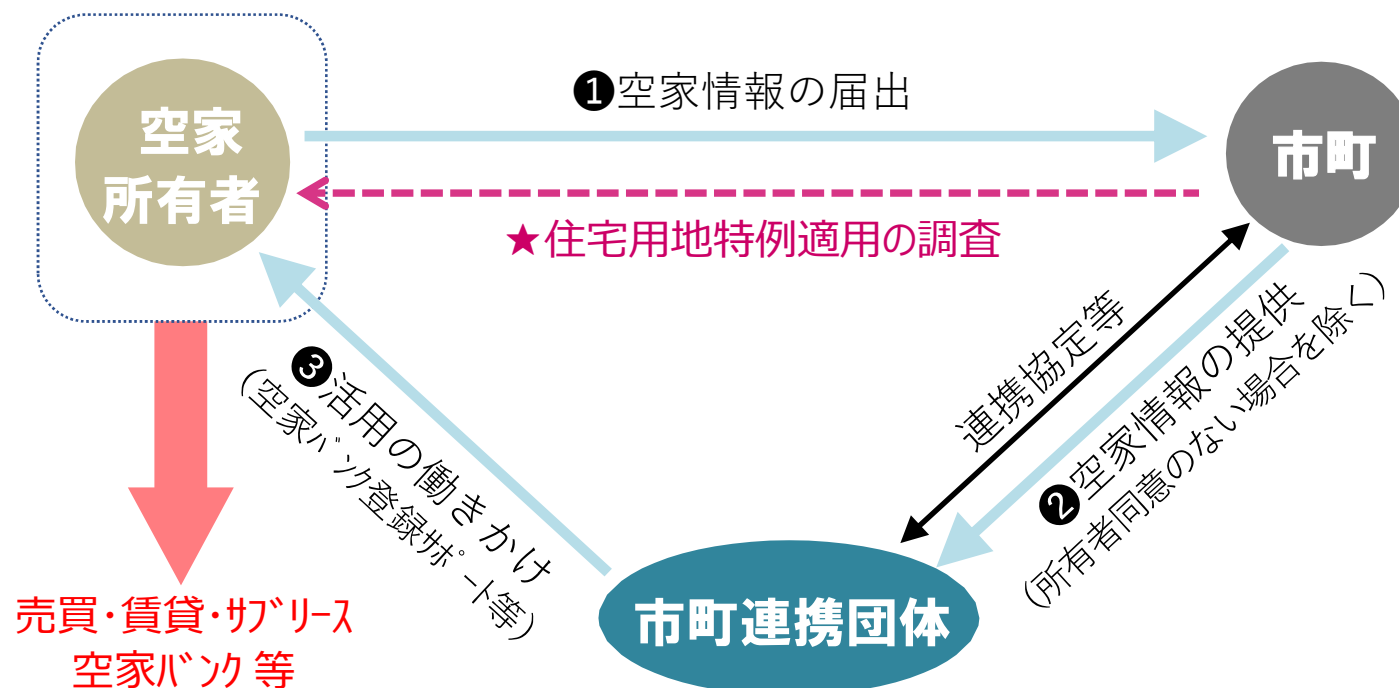
1. 所有者及び管理者の氏名又は名称、連絡先、住所又は所在地
2. 建物概要（所在地、構造、規模、建築時期）
3. 利用及び管理の状況
4. 活用又は管理の計画
5. 市町連携団体に対する情報提供についての同意の有無
6. 上記のほか、市町長が必要と認めるもの

届出情報を活用した流通促進（第13条）

- ・ 特区内の空家所有者は、**市町へ空家に関する情報を届出（①）**
- ・ 市町は届出のあった空家情報を**市町連携団体に提供（②）**、
- ・ 情報の提供を受けた**市町連携団体が空家所有者に対し**、流通や活用に向けた働きかけや空家バンクの登録サポートなど**伴走型のきめ細かな支援（③）**
- ・ これにより、売買・賃貸やサブリースによる空家の流通促進を図る



届出情報を活用した流通促進（第13条）



- ・ **市町連携団体**：市町が行う空家等の活用のための施策に連携及び協力する団体

〔 空家相談窓口を委託しているNPO

空家バンクの登録物件の仲介等で協定を締結している宅地建物取引業団体 等 〕

- ・ **②空家情報の提供**は、届出書において、**所有者の同意がある場合のみ**

- ・ **③活用の働きかけ**とは、届出書に記載された今後の活用希望等を基に行う、以下のような取組を想定

〔 各種支援制度等の情報提供、専門的な相談（適正価格の揭示や建物調査、活用方法の

提案等）、空家バンク登録のサポート（図面作成、写真撮影等）、事業者等の紹介 等 〕

狭あい道路の拡幅に係る整備（第16条）

※選択メニュー

- ・市町が定める**空家等活用方針に狭あい道路**（幅員4m未満の道路）の**拡幅に関する方針を定めた場合**、当該道路に係る以下の者は、**通行上支障がない状態**となるよう**拡幅に努める**

- ①狭あい**道路の管理者**
- ②狭あい**道路の用に供する土地の所有者**
- ③狭あい**道路に接する土地の所有者**

※通行上支障がない状態

段差等がなく、通行が可能な状態で空地として確保されている状態
（アスファルト舗装まで求めるものではない）

※狭あい道路

建築基準法の道路に限定されない

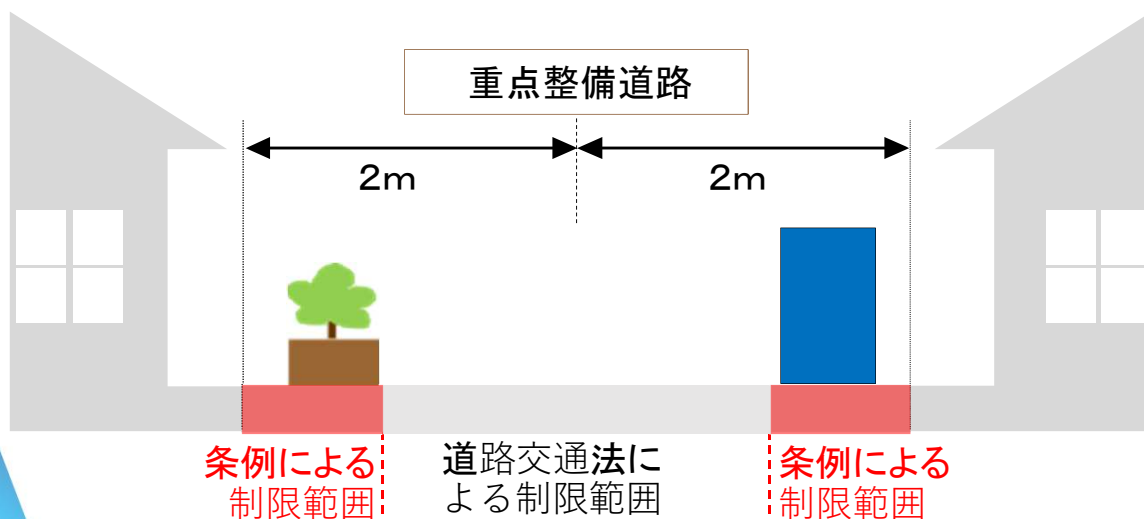
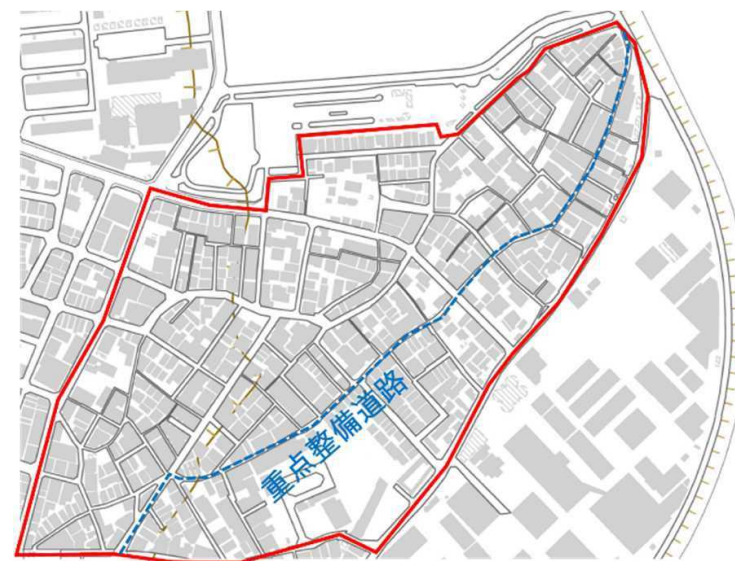
例えば都市計画区域外の漁村等の道についても適用可能

重点整備道路における支障物件の設置制限（第17条）

※選択メニュー

- ・市町が定める空家等活用方針に重点整備道路を定めた場合、当該道路の2項道路に係るセットバック部分に支障物件の設置を制限
- ・違反者に対しては、指導、勧告、命令、公表の措置

重点整備道路：建築基準法第42条第2項のうち、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もの



○支障物件

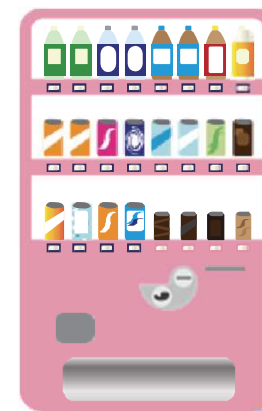
通行上支障となり、容易に移動させることができないもの



花壇



プランター



自動販売機

接道長さの緩和（建築基準条例の特例）（第19条）

※選択メニュー

- ・市町が定める空家等活用方針に重点整備地区を定めた場合、建築基準条例第4条に係る接道長さの規定を適用除外（4m→2m）

重点整備地区：特に市街地の整備改善の必要性が高い地区

（敷地が狭小又は建築基準法第42条に規定する道路に接していないなど、建築基準法の緩和や面的な整備を行う必要性が高いと認められる区域等）



- [許可基準]
- ①敷地が幅員4m以上の道路又は重点整備道路に接している
 - ②空家情報の届出がされた空家又はその敷地に所在する建築物
 - ③建築基準条例第4条各号に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡以下

重点整備道路 or 幅員4m以上道路



接道長さが4m未満でもホテル・旅館等へ用途変更が可能となる

(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

市街化調整区域における規制緩和（第20条）

ア 空家跡地等の活用

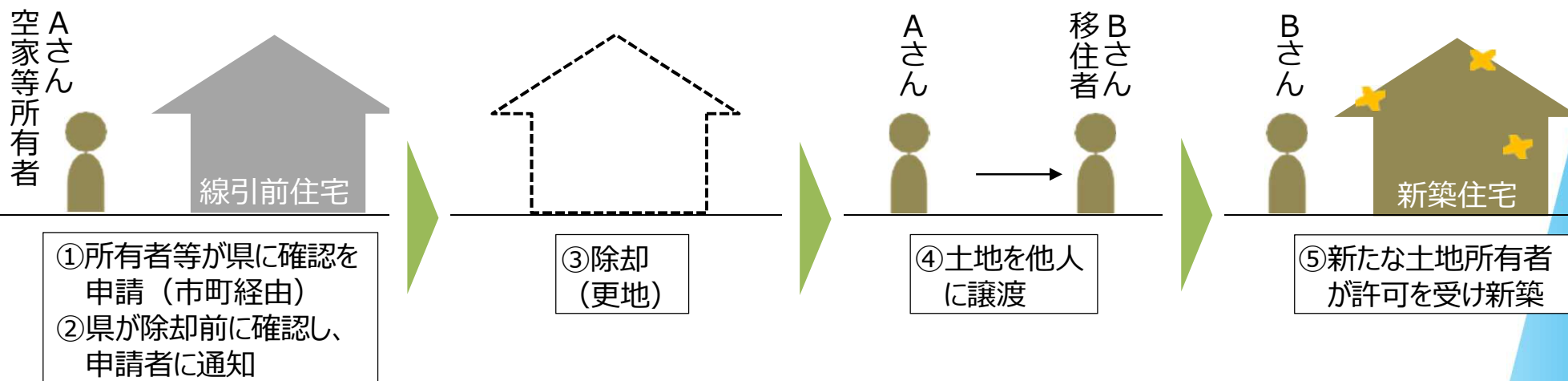
（課題）

線引き前（区域区分により市街化調整区域となる前）からあった住宅は一旦建築物を除却してしまうと原則再建築不可となることから老朽化した空家が除却されずに放置

- ・ 特区内において、空家を除却しても再建築が可能となる開発許可基準を新設

- [許可基準]
- ①空家が除却される前に、知事から、区域区分日前建築空家の確認を受けている
 - ②区域区分日前に建築された届出空家が除却された土地の区域内
 - ③従前と同一の用途

手続の流れ



市街化調整区域における規制緩和（第20条）

※選択メニュー

イ 柔軟な空家の用途変更

- ・特区内において、**空家等活用方針に則したカフェやホテル、事務所、社宅等への用途変更を可能とする開発許可基準を新設**

（用途変更に伴い増築又は建替えを行う場合も対象）

[許可基準]

- ①適法に建築された後**10年以上経過した空家**（又は所有者の死亡により空家となった空家）
- ②**空家等活用方針に即した用途**に供される建築物
- ③用途変更後の面積は次の a 又は b

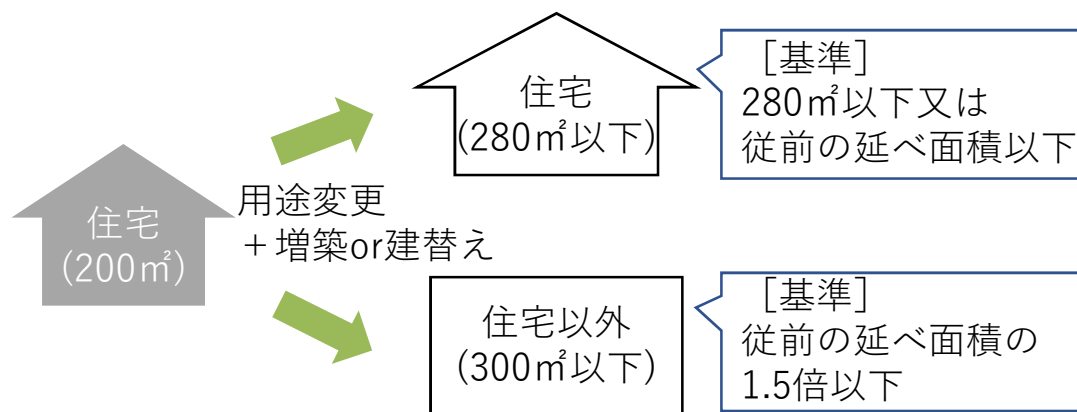
a 変更後の用途が戸建て**住宅の場合**

延べ面積が**280㎡以下又は
従前の延べ面積を超えないもの**

b 変更後の用途が戸建て**住宅以外の場合**

建築物の延べ面積が**従前の
延べ面積の1.5倍を超えないもの**

<建替可能規模のイメージ(空家面積が200㎡の場合)>



建築基準法・都市計画法の運用に関する提案（第21条、第22条）

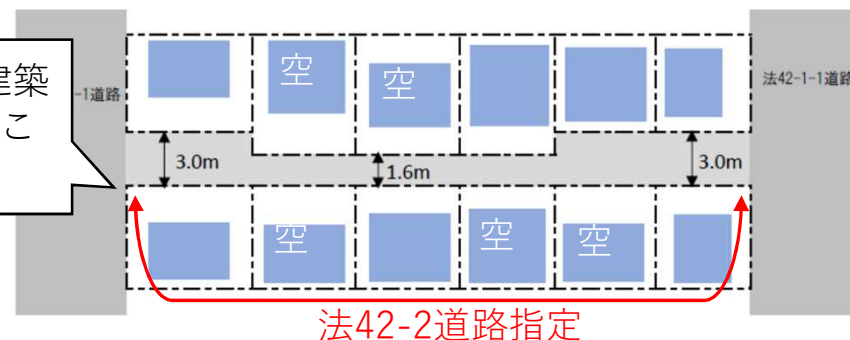
※選択メニュー

- ・市町は空家等活用方針に、重点整備地区における**建築基準法(集団規定)の運用に係る提案**を定めることができる
- ・特定行政庁は、**空家等活用方針に配慮**して法の適用を行う

[提案する規定の例]

建築基準法第42条第2項の規定に基づく道路の指定

幅員1.8m未満の道を建築基準法上の道路とすることで、建替可能となる



- ・市町は空家等活用方針に、**都市計画法(開発許可制度)の運用に係る提案**を定めることができる
- ・県・権限市は、**空家等活用方針に配慮**して法の適用を行う

[提案する規定の例]

都市計画法施行令第25条第2号に規定する予定建築物の敷地が接する道路の幅員緩和

老朽空家除却後の店舗等の新設にあたって、敷地が接する道路の幅員緩和



補助事業（空家活用特区総合支援事業）

※選択メニュー

①流通に係る支援 ②～⑤活用に係る支援

①空家・二地域居住バンク登録等流通促進支援事業＜特区内のみ＞

・対象経費 流通・活用の働きかけを行う市町連携団体への支援等に要する経費

〔市町連携団体に対する空家所有者へ活用等の働きかけを行う際の報償費等
空家所有者が物件を空き家バンクに登録する際（又は登録後）の登記費用〕

・最大補助額(県) 50万円／市町
・補助率 1/2

②空家活用助成（空き家活用支援事業の拡充）＜特区内は補助率・補助額を拡充＞

・空き家を住宅等に活用するための改修工事費の補助

●補助限度額の例

改修後の用途	対象費用	補助額（県・市町合計）			
		市街化区域		市街化区域以外	
		特区	（一般）	特区	（一般）
		住宅・事業所76% 地域交流拠点60%	住宅・事業所66% 地域交流拠点50%	85%	75%
住宅(UJi,若年子育て)	300万円	230万円	200万円	255万円	225万円
事業所(UJi)	450万円	344万円	300万円	382万円	338万円
地域交流拠点	1,000万円	600万円	500万円	850万円	750万円

補助事業（空家活用特区総合支援事業）

※選択メニュー

①流通に係る支援 ②～⑤活用に係る支援

③古民家活用助成（古民家再生促進支援事業の拡充）＜特区内は補助率・補助額を拡充＞

- ・古民家を地域交流施設等へ改修するための**改修工事費**の補助

●補助限度額の例

対象建築物	対象費用	補助額（県・市町合計）	
		特区 75%	（一般） 66%
一般古民家	1,500万円	1,120万円	1,000万円
歴史的建築物	3,000万円	2,240万円	2,000万円

④空家除却跡地の活用助成（老朽危険空き家除却支援事業の拡充）＜特区内は補助対象を拡充＞

- ・旧耐震（昭和56年5月以前に建築された）空家を除却して跡地を活用する場合の**除却費用**の補助

●補助限度額の例

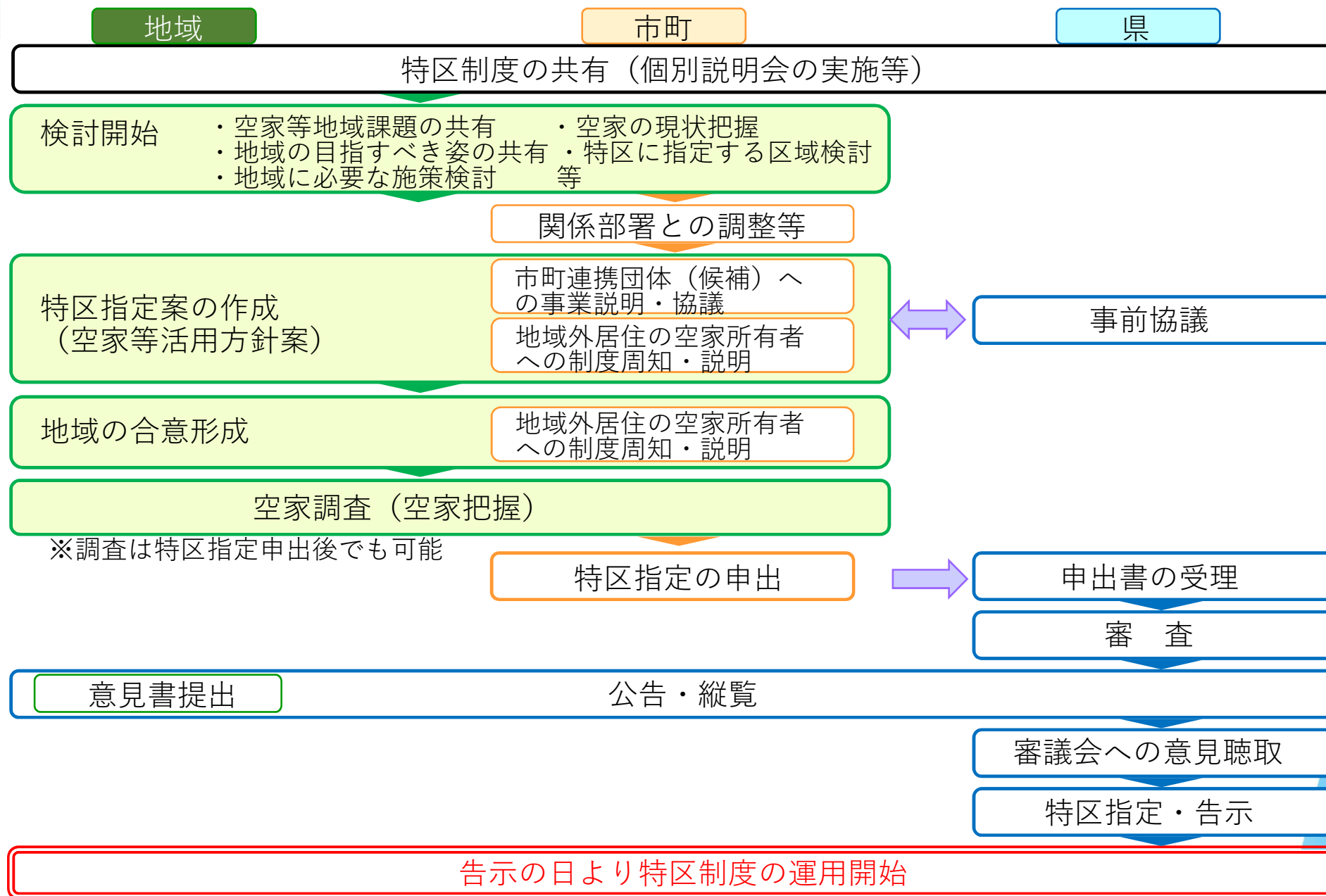
※一般地域では特定空家のみが対象

対象建築物	対象費用	補助額（県・市町合計）
		特区 33%
旧耐震(S56.5以前)空家	200万円	66万円

⑤空家活用のための建物状況調査助成（ひょうごインスペクション実施支援事業の拡充）＜特区内は補助額を拡充＞

- ・既存住宅の建物状況**調査・検査の費用**の補助
補助額（定額） **3.5万円/件**（一般地域：2.5万円/件）

特区指定の流れ（第9条～第11条）



指定地区の概要（赤穂市坂越地区 R5.3.31指定）

地区の概要 北前船の寄港地として栄えた、歴史的なまち並みの残る港町。近年、観光スポットとなっている

地区の目標 古民家等のカフェや物販店舗等への用途変更により、地域景観を保全するとともに、移住・定住・交流を促進し、地域活性化を図る

空家活用サポート	（一社）あこう魅力発信基地が働きかけを実施
規制緩和 （市街化調整区域）	<ul style="list-style-type: none"> ・空家除却後の住宅等の新築 ・一般住宅、飲食・物販店舗、ホテル等への用途変更
補助金	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家活用支援 ・古民家再生促進支援

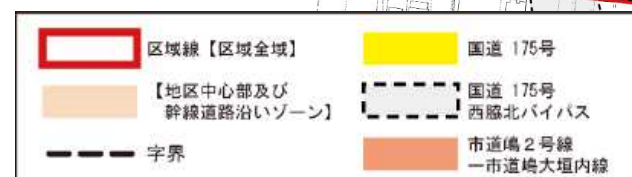
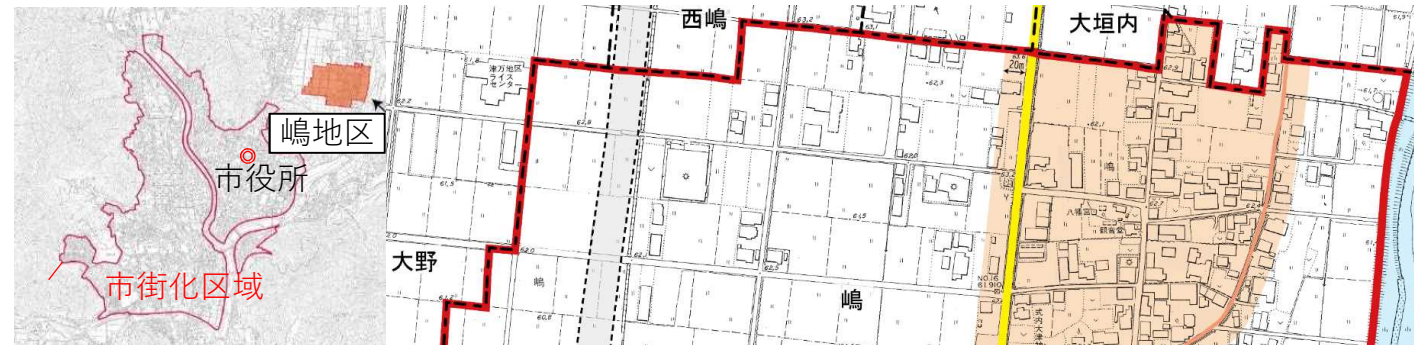


指定地区の概要（西脇市嶋地区 R5.3.31指定）

地区の概要 田園地域にある集落。播州織デザイナーの店舗開業等、まちづくりの取組が始まっている

地区の目標 古民家等のカフェや物販店舗等への用途変更により、地域景観を保全するとともに、移住・定住・交流を促進し、地域活性化を図る

空家活用サポート	(一社) 兵庫県宅地建物取引業協会北播磨支部が働きかけを実施
規制緩和 (市街化調整区域)	<ul style="list-style-type: none"> 区域全体 空家除却後の住宅等の新築、一般住宅等への用途変更 地区中心部及び幹線道路沿い 上記に加え、飲食・物販店舗、ホテル等への用途変更
補助金	<ul style="list-style-type: none"> 空き家活用支援



指定地区の概要（加西市宇仁地区 R5.9.12指定）

地区の概要 市内でも人口減少率や高齢化率の高い地区。まちづくり協議会による移住・定住促進のための様々な取組が行われている

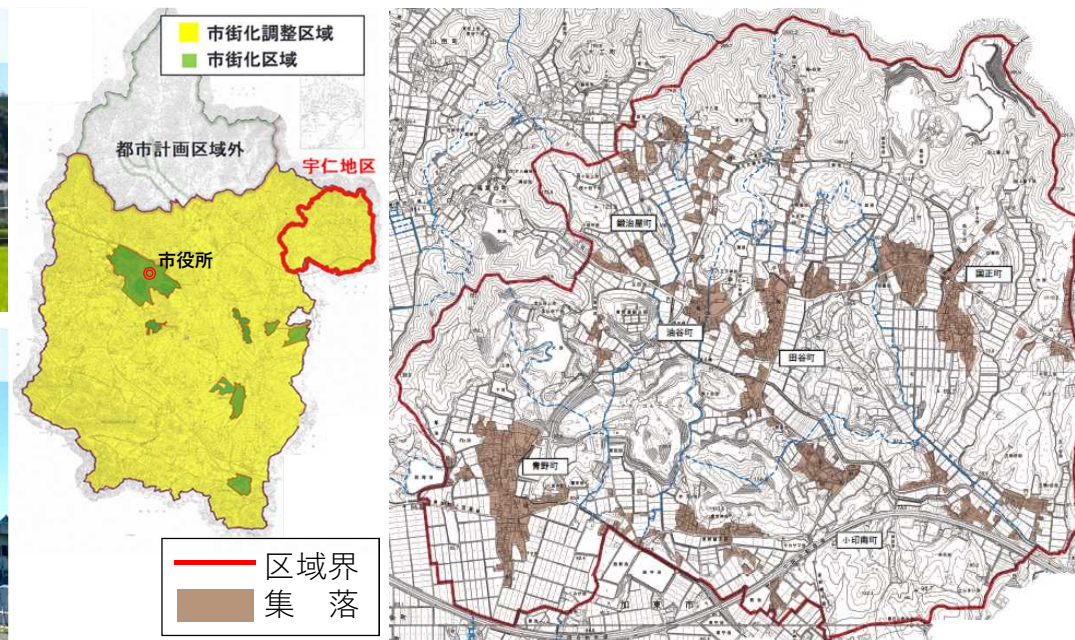
地区の目標 空家の流通・活用を促進し、移住などによる定住人口や地域活力の維持を図るとともに、老朽化した空家の除却により、地区の景観を保全する

空家活用サポート	加西空き家対策専門家協議会（え〜がい加西）が働きかけを実施
規制緩和 (市街化調整区域)	<ul style="list-style-type: none"> 空家除却後の住宅等の新築 一般住宅、飲食・物販店舗、ホテル等への用途変更
補助金	<ul style="list-style-type: none"> バンク物件登記費用支援 空き家活用支援 古民家再生促進支援 老朽危険空き家撤去支援

農家住宅と事業所、田園風景が一体となった景観



宇仁地区の中心地付近



もっと集中的に。 もっと手厚く。 空家の活用を 手伝います。

近所に空家が増えていませんか？
そのうち空家は減っていくと思いませんか？
残念ながら、空家は今後とも増えることが
予想されています。

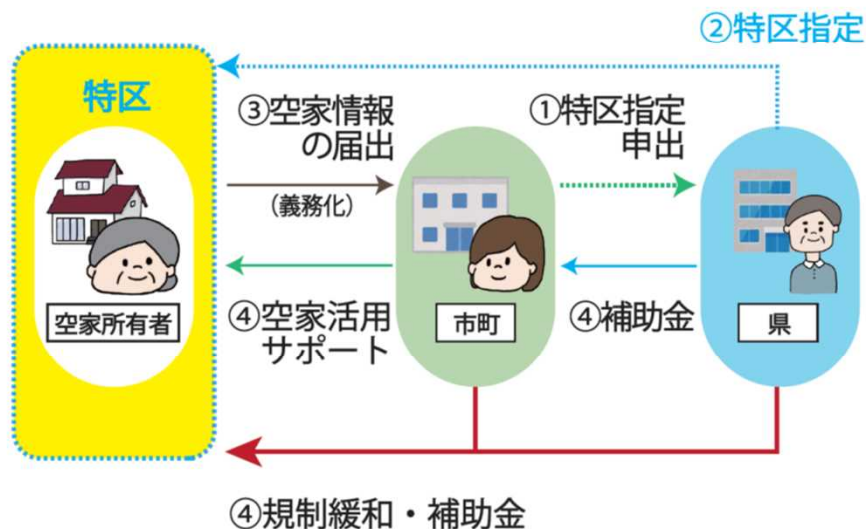
でも、「空家活用特区制度」を使えば、
空家を減らすことができるかもしれません。



制度の仕組み

空家等活用促進特別区域(特区)として指定したい区域を地域の方と相談の上で市町が申し出し、県が指定します。特区に指定されると、特区内の空家の所有者は市町に対して空家情報を届け出ることになります。この空家情報を基に、**1 空家活用サポート**、**2 規制緩和**、**3 補助金**により、空家の活用をやすくします。

空家活用特区制度のイメージ



01 空家活用サポート

所有者は空家情報を市町に届け出ます。後日、この空家情報の提供を受けた市町連携団体（宅建団体、NPO 法人等）から連絡が入り、**活用に係る相談対応やサポート**を手軽に受けることができます。

※届出において、市町連携団体への情報提供に関して承諾いただいた場合に限りです。



02 規制緩和

① 市街化調整区域の**住宅の新築・用途変更**がしやすくなります。

許可を取得することで住宅の新築・用途変更が可能になります。

- ・市街化調整区域となる前に建築された住宅の除却後の敷地における住宅の新築
- ・築10年以上経過した空家からカフェ・ホテル等への用途変更

② 狭くて通行しにくい道路でも**車両の通行**がしやすくなります。

道路を「重点整備道路」として設定することにより、道路内の**物件の設置が制限**され、車両の通行を確保します。

制限の対象となる物件の例



花壇



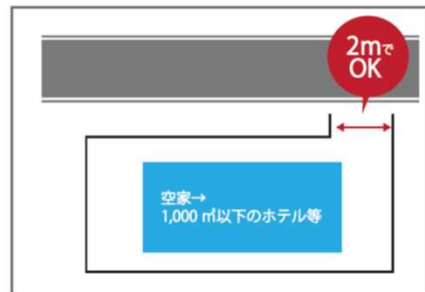
プランター



自動販売機

③ 敷地が道路に接する長さが短くても**ホテル等の建築**が可能になります。

地区を「重点整備地区」として設定することにより、一定規模以上のホテル等の敷地が道路に接しなければならない長さが**4mから2mに緩和**されます。



03 補助金

特区内の空家を活用する場合に、通常よりも**充実した補助金**を受けることができます。

※下記補助制度は一例であり、詳細については市町により異なります。

① 空家バンク登録助成

バンク登録の際に必要な**登記費用**の補助

② 空き家活用支援

空き家を改修して活用する場合、**改修費用**の補助

● 補助限度額の例

※特区の補助率を一般地域より加算

改修後の用途	対象費用	補助額			
		市街化区域		市街化区域以外	
		特区	一般	特区	一般
		住宅・事業所 76% 地域交流施設 60%	住宅・事業所 66% 地域交流施設 50%	85%	75%
住宅(UJ、若年子育て)	300万円	230万円	200万円	255万円	225万円
事業所(UJ)	450万円	344万円	300万円	382万円	338万円
地域交流施設	1,000万円	600万円	500万円	850万円	750万円

③ 古民家再生促進支援

空家（古民家）を改修して活用する場合、**改修費用**の補助

● 補助限度額の例

※特区の補助率を一般地域より加算

対象建築物	対象費用	補助額	
		特区 / 75%	一般 / 66%
一般古民家	1,500万円	1,120万円	1,000万円
歴史的建築物	3,000万円	2,240万円	2,000万円

④ 老朽危険空き家除却支援

昭和56年5月以前に建築された空家を除却して跡地を活用する場合、**除却費用**の補助

● 補助限度額の例

※特区の補助対象を一般地域より拡充

区分	対象費用	補助額
		33.3%
旧耐震(S56.5以前)空家	200万円	66.6万円

⑤ ひょうごインスペクション実施支援

建物調査を実施する場合、**調査費用**の補助

補助額：定額 3.5万円/件（一般：定額 2.5万円/件）

お問い合わせ先

兵庫県まちづくり部住宅政策課住宅政策班
TEL: 078-362-3583



■ お問い合わせ先

兵庫県まちづくり部住宅政策課

TEL 078-362-3583

mail jutakuseisaku@pref.hyogo.lg.jp

■ ホームページ

兵庫県 空家活用特区制度

検索



<https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/akiyajourei.html>

[HP掲載資料]

- ・ 空家活用特区制度の解説
- ・ 制度概要リーフレット
- ・ 空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例
- ・ 空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例施行規則
- ・ 条例・規則相関表



**Hyogo
Prefecture**