

赤穂市坂越地区 空家等活用促進特別区域について



赤穂市

都市計画推進担当都市計画課

令和5年10月24日



- ① 赤穂市の現状 …… 2
- ② 坂越地区の現状 …… 4
- ③ 空家特区指定の背景・概要 …… 9
- ④ 空家特区制度の取組状況 …… 15

① 赤穂市の現状

人口:44,960人
面積:12,685ha
(R5年9月末日現在)

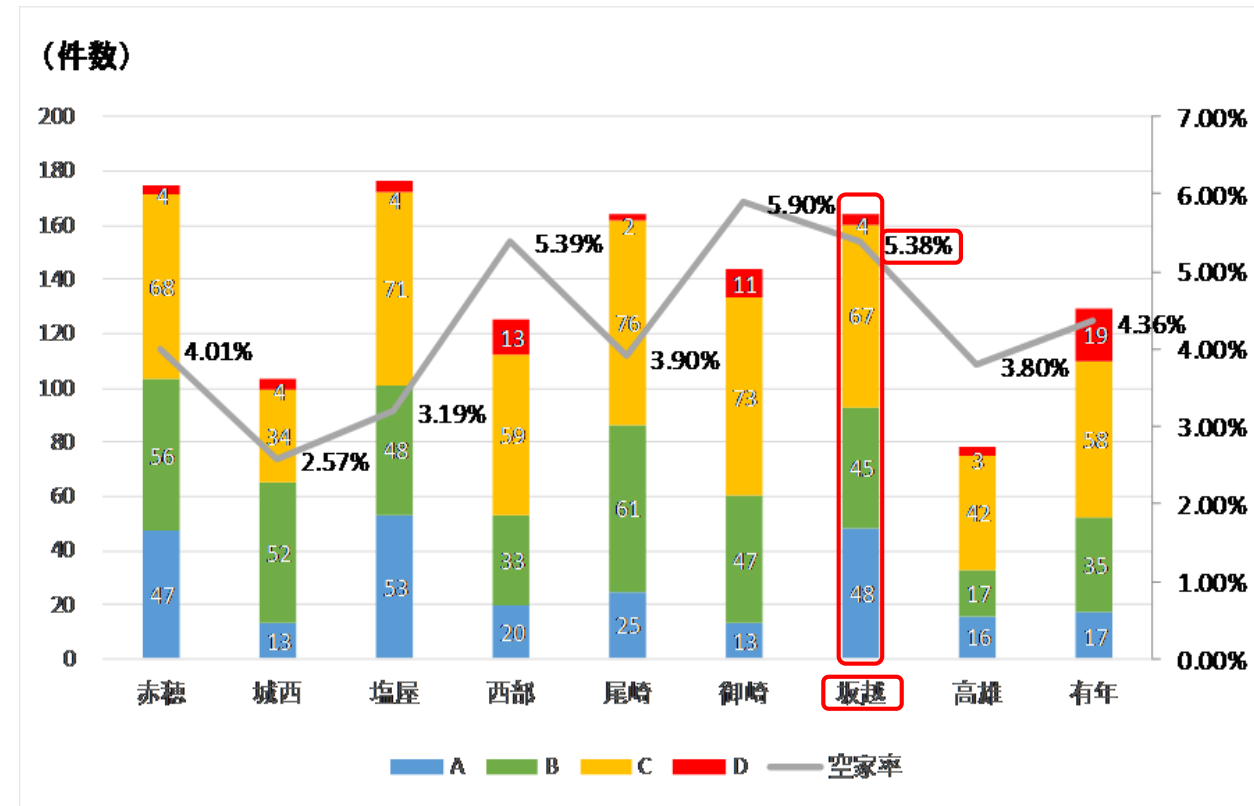
市内全域:
西播都市計画区域
・市街化区域1,418ha(約11%)
・市街化調整区域11,267ha



① 赤穂市の現状

○空家等の状況

地区名	建物 件数 (a)	空家件数(b)				空家率 (b/a)	
		判定ランク					
		A	B	C	D		
赤穂	4,359	175	47 (18.7%)	56 (14.2%)	68 (12.4%)	4 (6.3%)	4.01%
城西	4,004	103	13 (5.2%)	52 (13.2%)	34 (6.2%)	4 (6.3%)	2.57%
塩屋	5,523	176	53 (21.0%)	48 (12.2%)	71 (13.0%)	4 (6.3%)	3.19%
西部	2,318	125	20 (7.9%)	33 (8.4%)	59 (10.8%)	13 (20.3%)	5.39%
尾崎	4,204	164	25 (9.9%)	61 (15.5%)	76 (13.9%)	2 (3.1%)	3.90%
御崎	2,439	144	13 (5.2%)	47 (11.9%)	73 (13.3%)	11 (17.2%)	5.90%
坂越	3,048	164	48 (19.0%)	45 (11.4%)	67 (12.2%)	4 (6.3%)	5.38%
高雄	2,054	78	16 (6.3%)	17 (4.3%)	42 (7.7%)	3 (4.7%)	3.80%
有年	2,957	129	17 (6.7%)	35 (8.9%)	58 (10.6%)	19 (29.7%)	4.36%
合計	30,906	1,258	252	394	548	64	4.07%



【H28年度空家等実態調査結果】

② 坂越地区の現状

○坂越地区の概要：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

坂越大道



旧坂越浦会所



大避神社



生島・坂越湾



坂越まち並み館



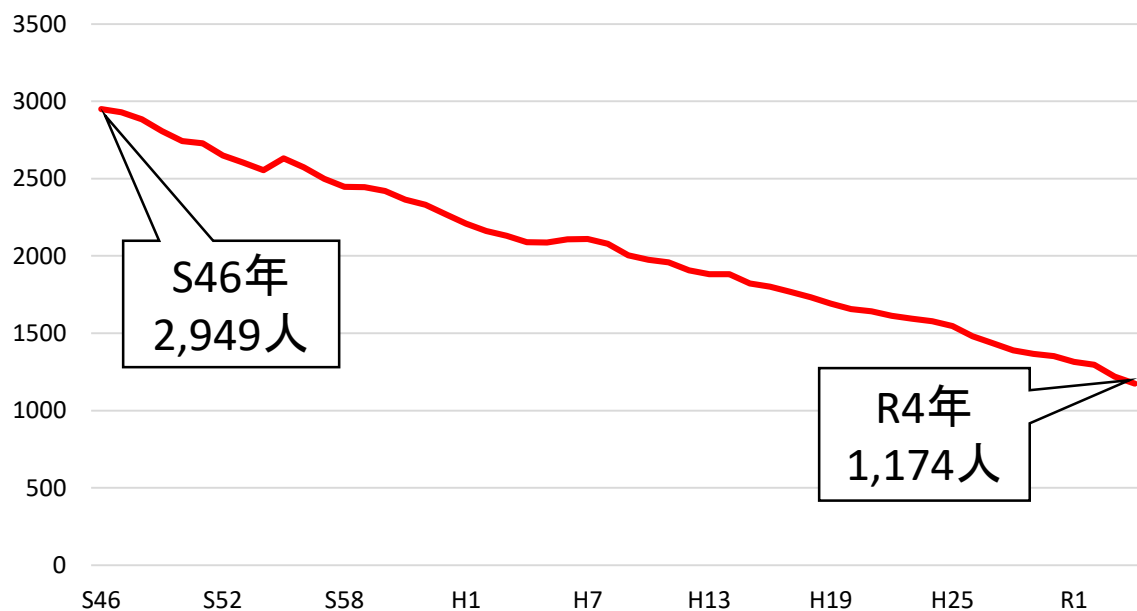
奥藤酒造



② 坂越地区の現状

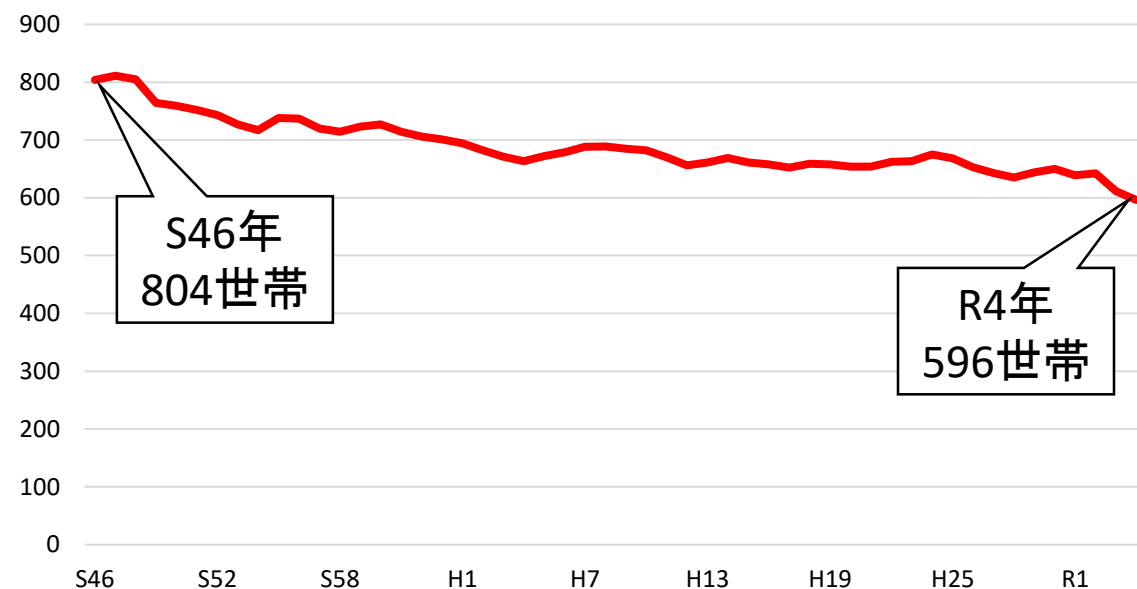
○人口

坂越地区(10地区、市街化調整区域)の人口



○世帯数

坂越地区(10地区、市街化調整区域)の世帯

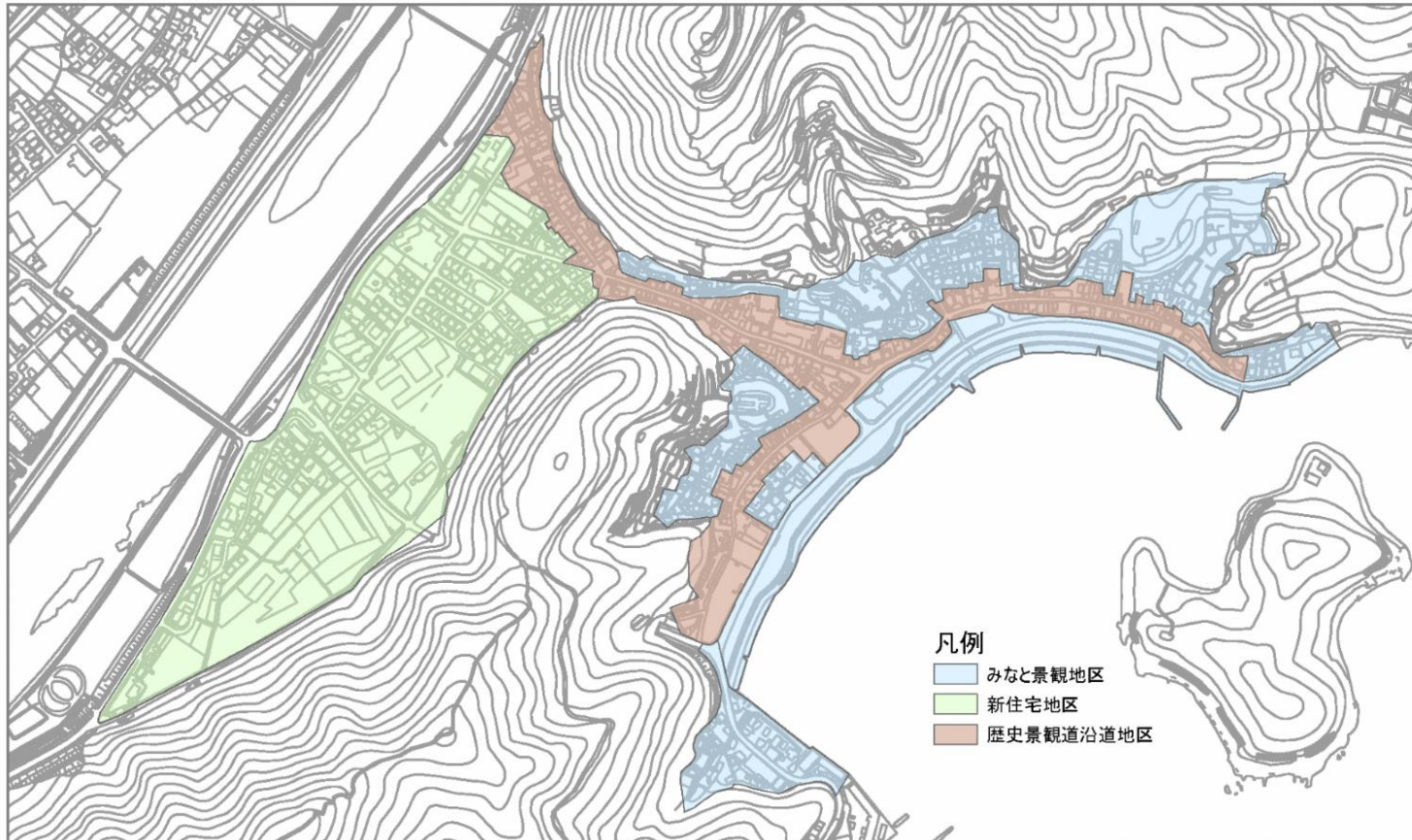


○ 昭和46年3月に線引き(区域区分)

○ 線引き後48年が経過し、人口は半分以下に、世帯数は約25%減少

② 坂越地区の現状

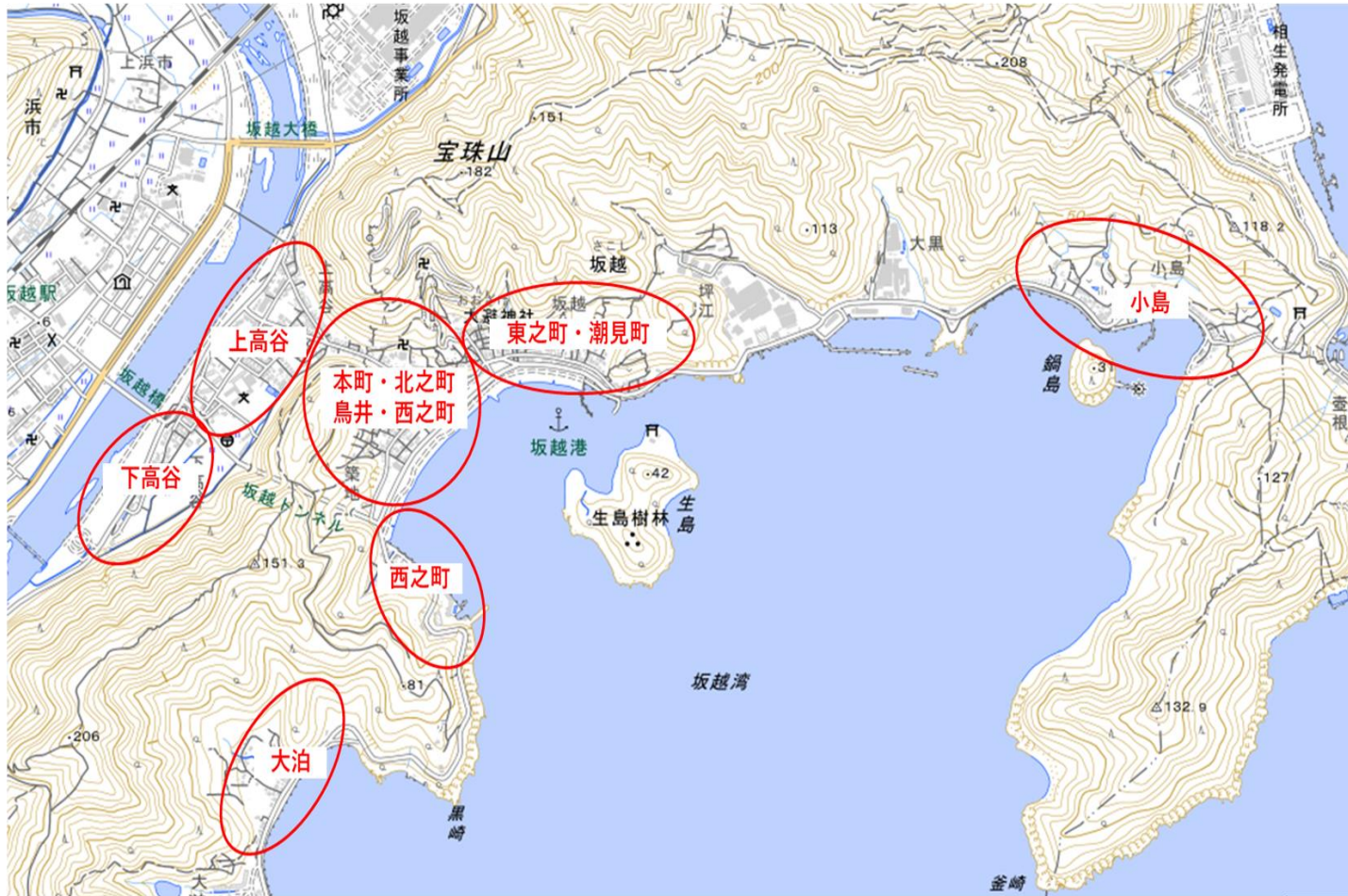
市街地景観形成地区 区域図



景観形成の基本的な考え方

1. 風格のある歴史的環境を守り、育てる
 - 伝統的町家・酒造を守る
 - 歴史的環境と協和した都市景観を育てる
2. 安全・快適な移住環境を育て、創る
 - 安全な居住環境を作る
 - 快適ない居住環境と良好なコミュニティを育てる

② 坂越地区の現状



平成28年度空家等実態調査を実施

坂越10地区建物数:1244件

坂越10地区(区域外を含む)においては、令和4年9月に空家調査(空家等の可能性があるものを対象)を実施

空家等に該当:104件

うち区域内:75件

② 坂越地区の現状

○地区別空家状況

地区	総件数	区域内件数
下高谷	5件	5件
上高谷	13件	9件
鳥井	6件	3件
本町	9件	7件
北之町	4件	0件
東之町	18件	9件
潮見町	24件	20件
西之町	17件	17件
大泊	3件	3件
小島	5件	2件
計	104件	75件

○区域内空家状況

空家数	線引き前空家数	再生可能空家数
	75件	53件

ランク	判定内容	件数
A	小規模の修繕により再利用が可能。(または修繕がほとんど必要ない)	5
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない。(多少の改修工事により再利用が可能)	29
C	今すぐにも倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい。(老朽化が著しい)	36
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い。(解体が必要と思われる)	5

※延べ面積については、約9割が200㎡未満

③ 空家特区指定の背景・概要

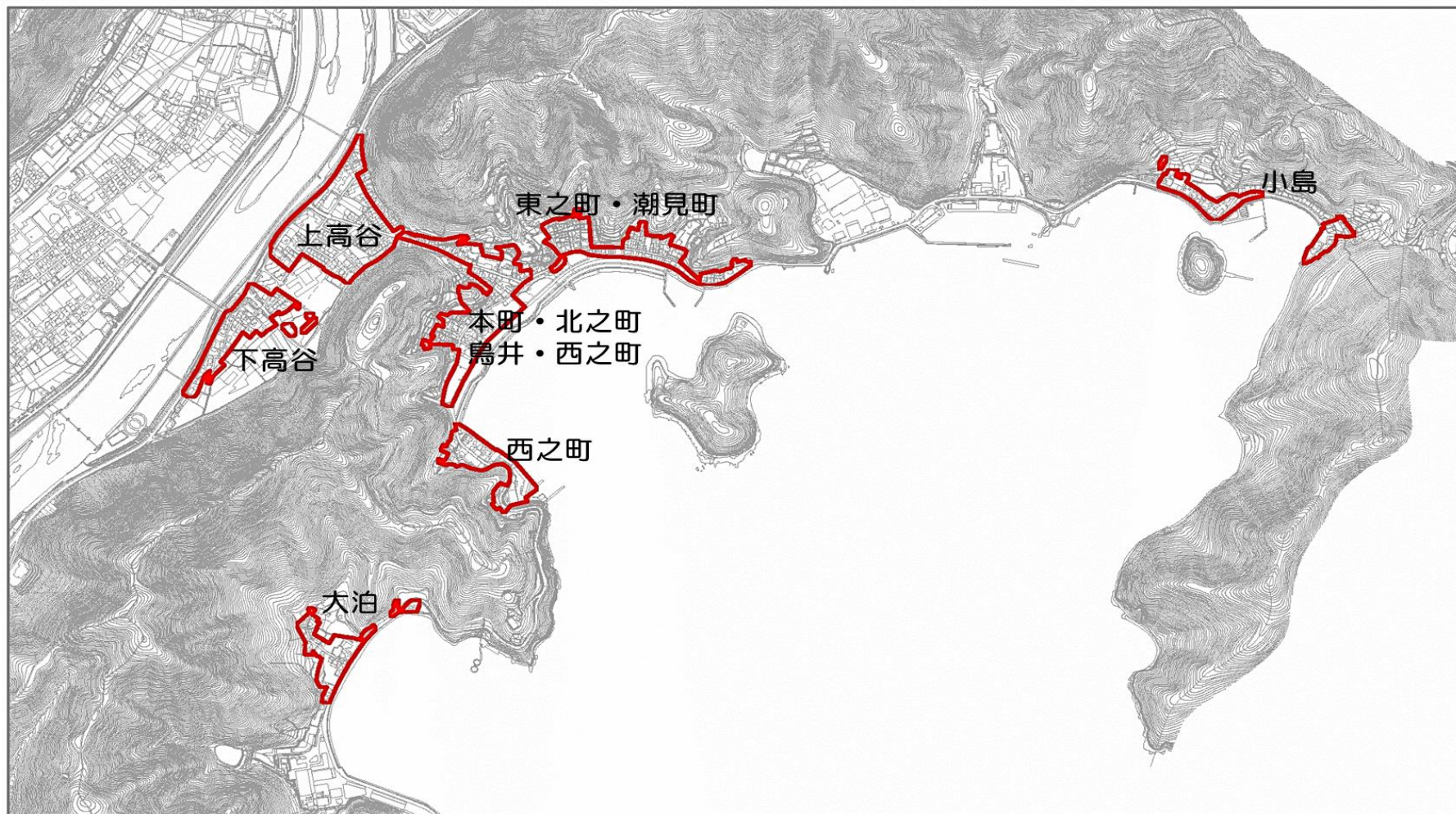
○空家特区指定までの取組状況

令和4年	5月19日	特区対象地区自治会長宛て概要説明(県担当者、市職員)
	8月22日、23日、25日	第1回住民説明会
	9月27日～10月7日	空家等調査実施
	11月8日～12月16日	空家所有者等へのアンケート調査実施
	11月21日、22日、24日	第2回住民説明会
	12月5日～23日	特区対象地区での回覧板による意見募集
令和5年	1月10日	空家等対策協議会での説明
	2月8日	第1回空家等活用特区審議会
	2月22日	特区対象地区内において回覧板による、特区指定案の縦覧案内
	2月28日～3月14日	県による特区指定案の縦覧
	3月20日	赤穂市都市計画審議会での説明
	3月24日	第2回空家等活用特区審議会
	3月31日	特区指定告示

③ 空家特区指定の背景・概要

区域の範囲について

坂越10地区の住宅が集積している区域を対象



③ 空家特区指定の背景・概要

空家等の活用に係る目標

坂越地区は、歴史的なまち並みのある港町で、赤穂市景観条例に基づく景観形成地区であるとともに、赤穂市観光・移住定住戦略において、そのポテンシャルを活かして積極的に誘客を図るエリアに位置付けている。

ここ数年において観光客の増加が顕著な市の観光スポットとなっており、店舗需要も高くなっているが、市街化調整区域の立地規制により活用が進まず、空家及び転出人口の増加により、地域の魅力・活力の低下が進みつつある。

空家や古民家等の地域資源をカフェや物販店舗といった地域活性化や地域貢献に資する施設への用途変更を促進し有効活用することで、地域景観を保全するとともに、移住・定住・交流を促進し、地域の活性化を図る。



③ 空家特区指定の背景・概要

連携団体による空家活用促進

○連携団体：(一社)あこう魅力発信基地

赤穂市の観光振興と移住・定住、人口の拡大を図り、地域活性化に貢献することを目的に設立された団体であり、同社は、移住・定住促進にかかる事業として、空き家情報バンクの運営や定住相談等を行っている。

本制度は、移住・定住に関する幅広い対応能力や地域の実情に応じた地域活性化を図るための提案力等が求められることから、同社と連携し活用を図る。

【空家活用支援業務内容】

- (1) 空家所有者等へ空家活用等に関する情報発信
- (2) 赤穂市空き家情報バンク登録等の流通促進に関する業務
- (3) 空家物件現地案内に関する業務
- (4) 空家活用等に関する問い合わせ・相談対応

③ 空家特区指定の背景・概要

都市計画法による用途制限緩和

(課題)

地区のメインストリートとなる大道周辺においては、古民家も多く、歴史的なまち並みが残っているものの、空家率が高く空家が密集している。また、市街化調整区域の制限により用途変更が困難であるため、利活用が進んでいない状況である。

大道周辺以外の住宅地においても空家が増加傾向にある。また、その建物の中には、市街化調整区域の規制の一つである居住者の制限が支障となり、一般住宅としての活用が困難な場合がある。

【緩和内容】

- (1) 区域全体の空家について、除却後の更地においても住宅等の新築を可能とする。
- (2) 区域全体の空家について、居住者を限定しない一般住宅や、店舗・宿泊施設等の地域活性化に資する施設への用途変更を可能とする。

③ 空家特区指定の背景・概要

変更可能とする建築物の用途・規模について

住民説明会・空家所有者等へのアンケート調査の意見を集約し、用途・規模を設定

建築物の用途	空家等活用促進特別区域（坂越地区）建物の延べ面積制限
1 一戸建ての住宅	280㎡以下又は従前の延べ面積を超えないもの
2 兼用住宅（住宅と3～11の用途を兼ねるものに限る）	延べ面積が従前の延べ面積の1.5倍を超えないもの、かつ500㎡以下
3 寄宿舍・下宿	
4 都市計画法第34条第1号後段の該当業種の業務の用に供する建築物	
5 物品販売店（土産物の販売店、地場産品の販売店）	
6 事務所（法律事務所・保険事務所その他これらに類する事務所、観光案内所、ワーキングスペース）	
7 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	
8 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ若しくは工房又はギャラリー	
9 交流施設、体験施設、休憩所その他これらに類する施設	
10 ホテル又は旅館（専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設を除く）	
11 公衆浴場（客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業を営む施設を除く）	
12 複合用途施設（3～11の用途を兼ねるものに限る）	延べ面積が従前の延べ面積の1.5倍を超えないもの、かつ300㎡以下
13 自動車車庫	
14 その他空家の活用を図り、移住・定住・交流の促進及び地域活性化に資するもので、市長が上記と同等であると認めるもの	延べ面積が従前の延べ面積の1.5倍を超えないもの、かつ市長が認める規模以下

④ 空家特区制度の取組状況

○空家特区指定後の取組状況

【空家に関する情報の届出を求める旨の通知】

4月21日より通知書発出

通知件数：75件中74件（相続協議中のため未発出1件）

【空家情報届出書（現時点）】

34件提出　うち連携団体への同意30件

【補助制度】

届出空家を対象に「空家活用支援事業補助金」、「古民家再生促進支援事業補助金」の補助額を拡充し活用を支援

- 空家活用支援事業補助金　住宅型（若年・子育て）1件

【規制緩和】

- 複合施設への用途変更を検討中

④ 空家特区制度の取組状況

○空家特区指定後の取組状況（連携団体による働きかけ）

【空家活用に関する情報発信（7月3日）】

同意のあった届出空家を対象に、各種パンフレット等を発送

【空き家相談会（8月16日開催）】

赤穂市内に空家を所有者されてる方、活用を考
えられている方を対象とした相談会を開催。

特区内の空家所有者へは個別案内を送付。

空家情報届出書未提出者については、相談会案
内と合わせて、届出書提出を依頼。

※ 当日は市内不動産事業者も参加



赤穂市坂越地区
空家等活用促進特別区域について

ご清聴ありがとうございました



赤穂市

都市計画推進担当都市計画課

