

# 空家等活用特区制度事例紹介

— 西脇市嶋地区 —



R 5. 9. 24 西脇市建設水道部住宅政策課

# ■ 本日の説明事項

- 1 西脇市の概要
- 2 指定に向けた取組
- 3 指定の概要と空き家の活用
- 4 空き家活用の課題

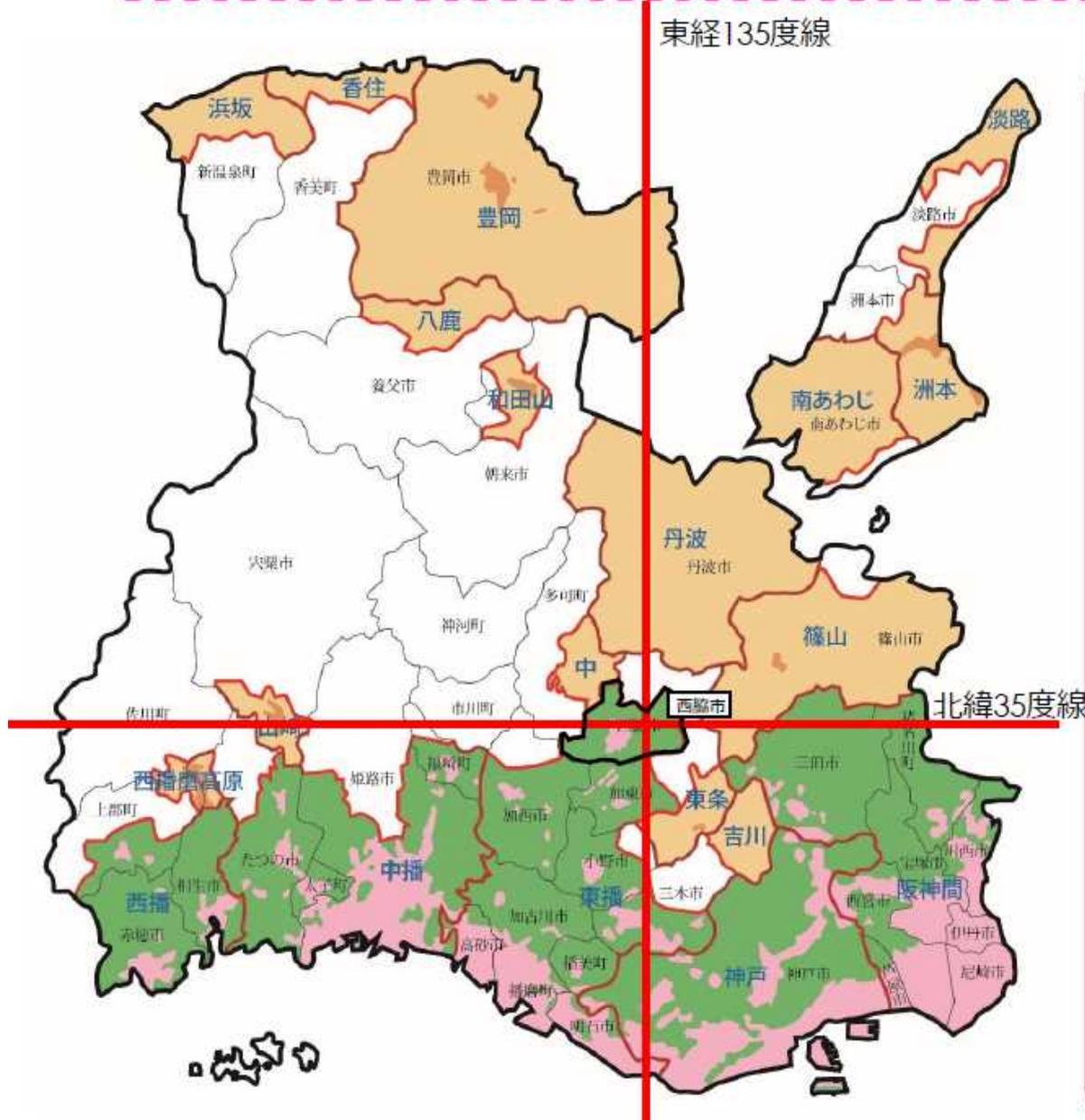
# 1 西脇市の概要



NIHONNO  
HESONO

# ■ 西脇市の概要（位置）

## ➡ 兵庫県内の都市計画区域



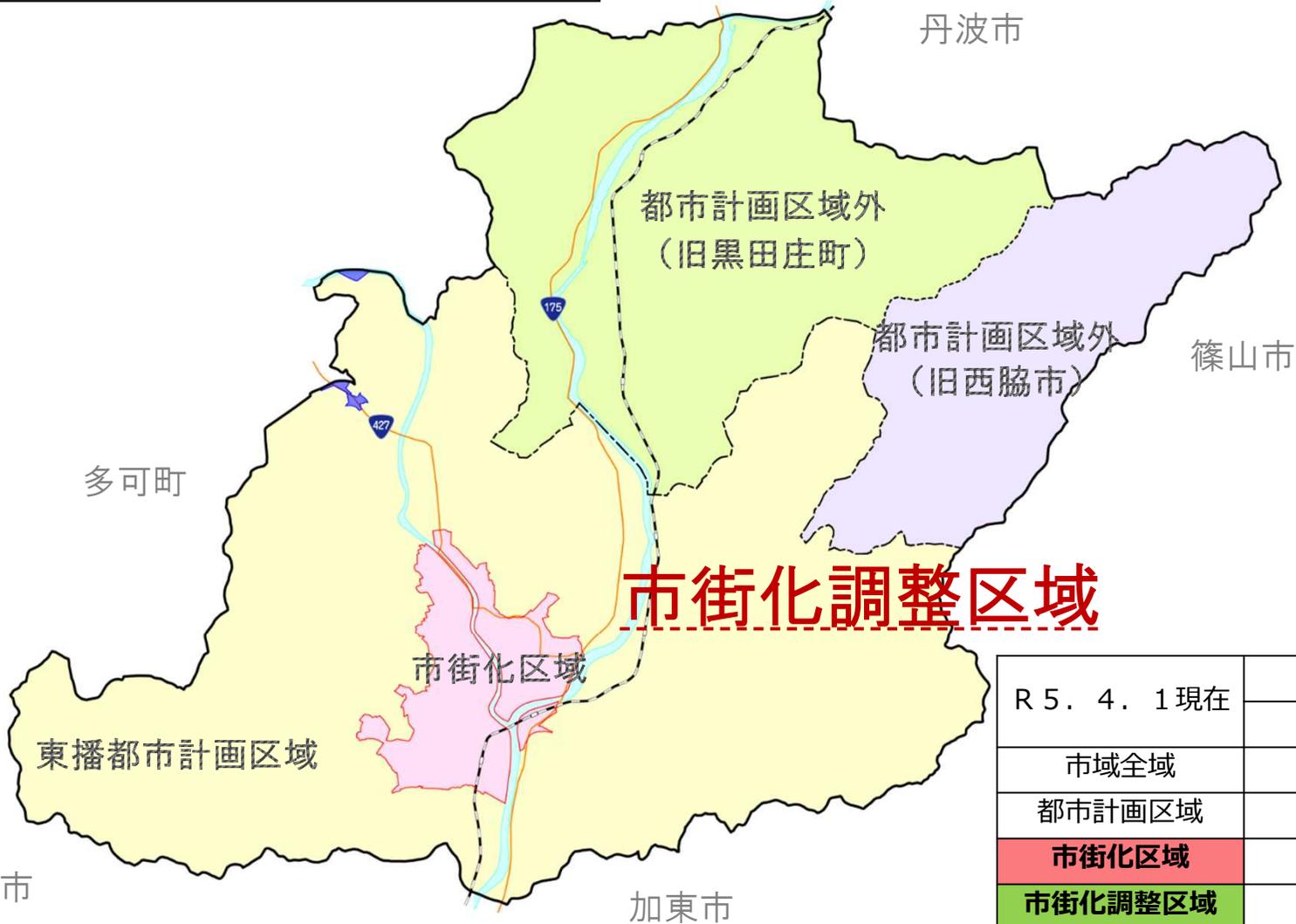
-  都市計画区域（20区域）
-  市街化区域
-  市街化調整区域
-  市街化区域と市街化調整区域との区分のない都市計画区域（非線引き都市計画区域）
-  非線引き都市計画区域で用途地域が定められた区域

<参考；兵庫県>

- ・ 都市計画区域：20区域
- ・ 41市町のうち39市町で、都市計画区域を指定
- ※神戸、阪神間、東播、中播、西播の5区域（20市6町）は、線引き都市計画区域

# ■西脇市の概要（都市計画区域）

西脇市の都市計画区域



R 5. 4. 1 現在	面積		人口	
	ha	割合	人	割合
市域全域	13,244		38,551	
都市計画区域	7,805			
<b>市街化区域</b>	607	4.6%	19,179	49.8%
<b>市街化調整区域</b>	7,198	54.3%	12,579	32.6%
<b>都市計画区域外</b>	5,439	41.1%	6,793	17.6%

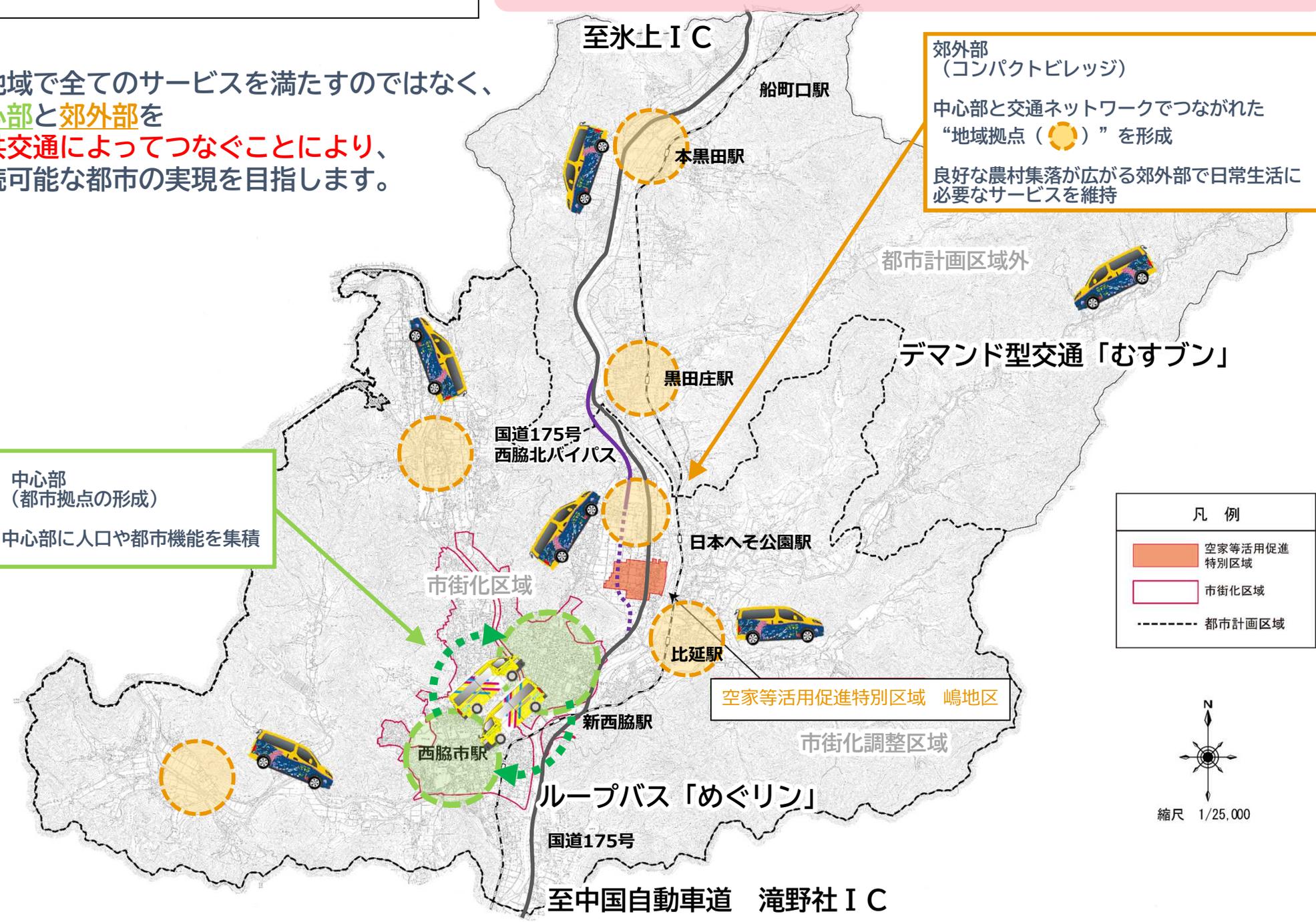
# 西脇市立地適正化計画

# コンパクト・プラス・ネットワーク

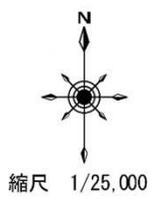
各地域で全てのサービスを満たすのではなく、  
**中心部**と**郊外部**を  
**公共交通によってつなぐことにより**、  
 持続可能な都市の実現を目指します。

**中心部  
 (都市拠点の形成)**  
 中心部に人口や都市機能を集積

**郊外部  
 (コンパクトビレッジ)**  
 中心部と交通ネットワークでつながれた  
 “地域拠点 (●)” を形成  
 良好な農村集落が広がる郊外部で日常生活に  
 必要なサービスを維持



凡 例	
	空家等活用促進特別区域
	市街化区域
	都市計画区域



# ■ 西脇市の概要（立地適正化計画）

## 【規制の考え方】

### 「コンパクト+ネットワーク」

郊外部  
(コンパクトビレッジ)  
：中心部と交通ネットワークで  
つながれた“**地域拠点** (●)”  
を形成

中心部  
(コンパクトシティ)  
：中核的機能を担う拠点を形成

### 【中心部】

中心部に人口や  
都市機能を集積

+ **【公共交通】**

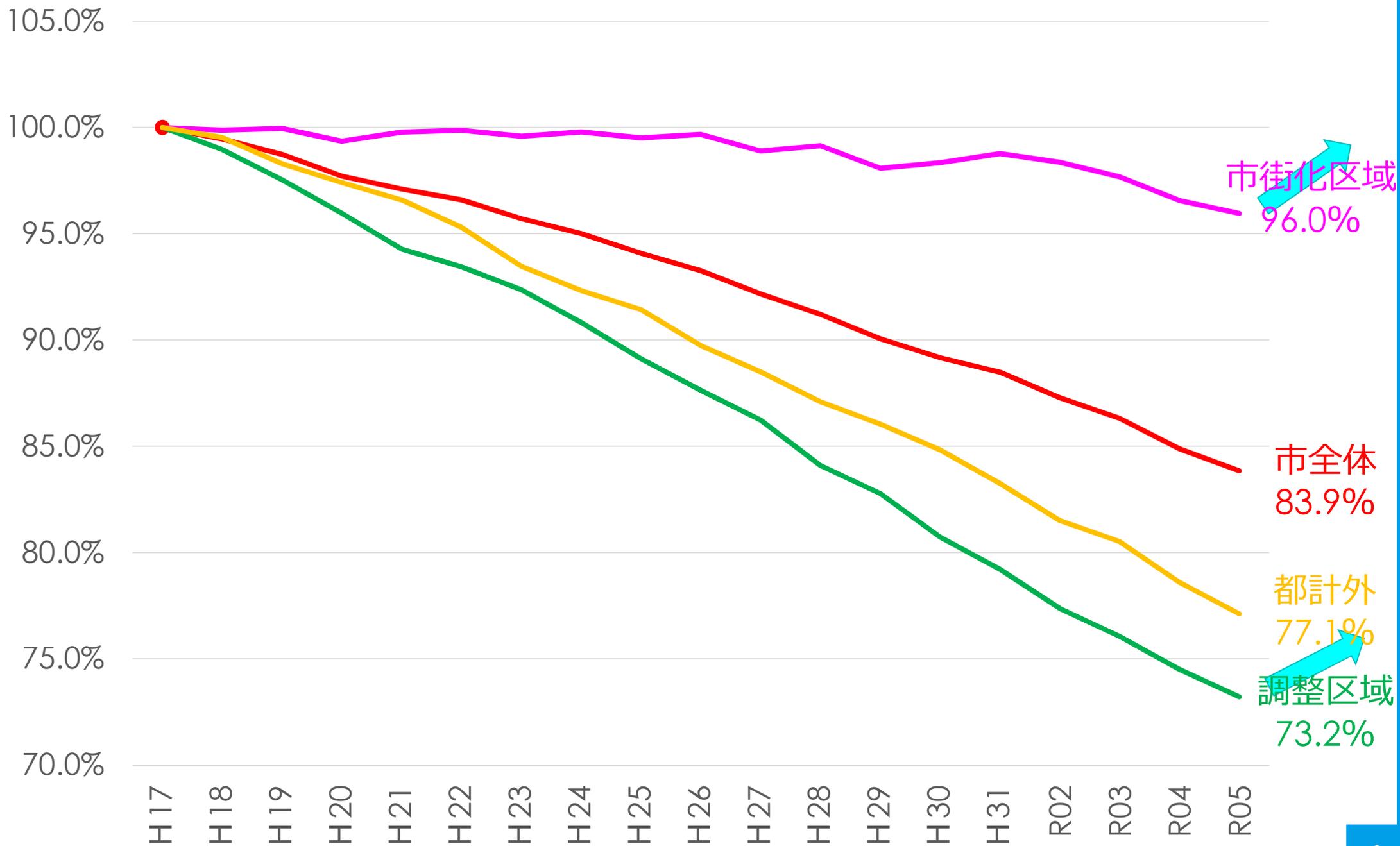
### 【郊外部】

良好な農村集落が  
広がる郊外部で日  
常生活に必要な  
サービスを維持



中心部と郊外部を**公共交通によってつなぐ**ことにより  
**持続可能な都市の実現**を目指す

# ■ 西脇市の概要（人口の推移）



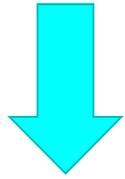
## 2 指定に向けた取組



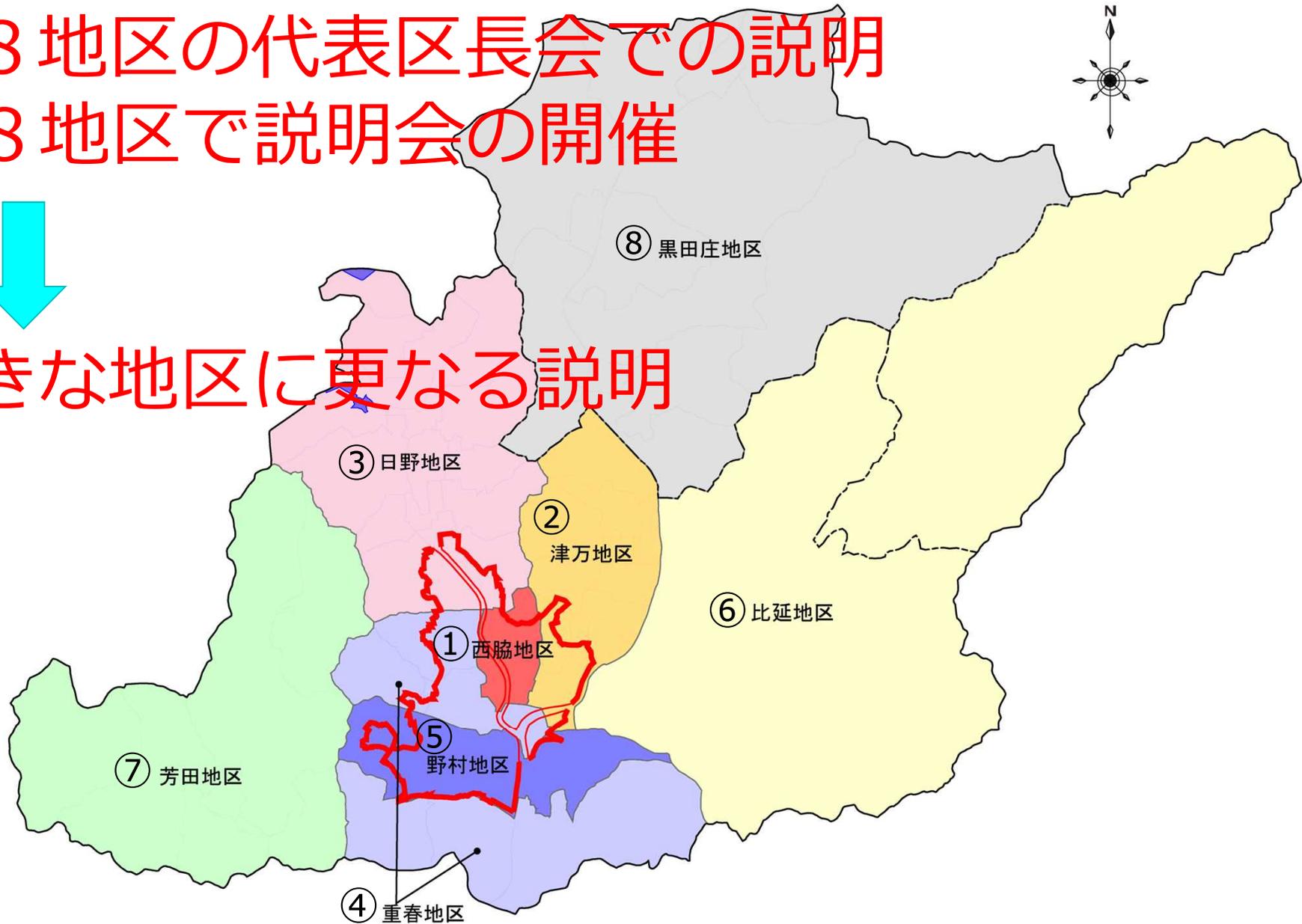
**NIHONNO  
HESONO**

## ■ 指定に向けた取組

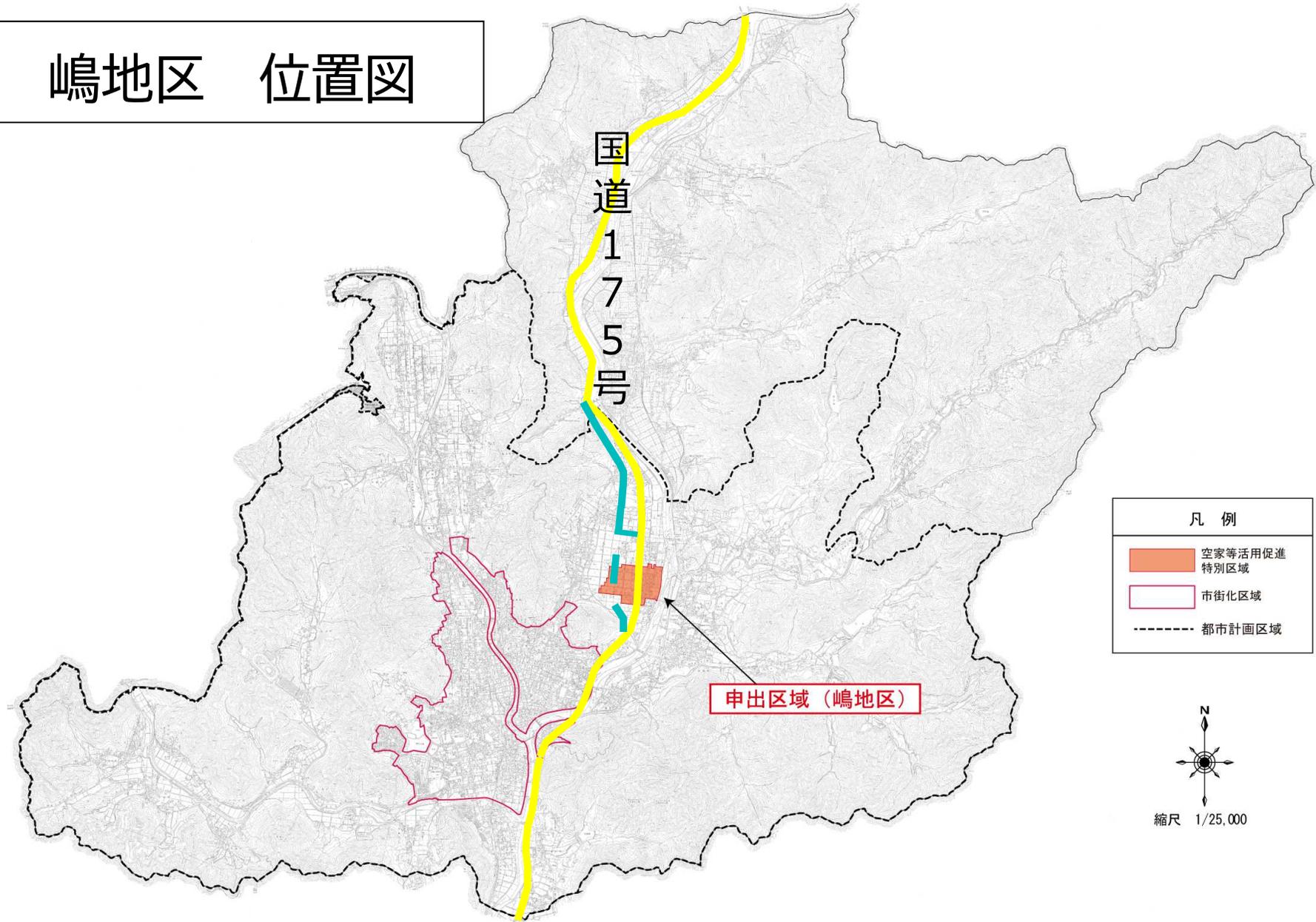
市内 8 地区の代表区長会での説明  
市内 8 地区で説明会の開催



前向きな地区に更なる説明



# 嶋地区 位置図



凡 例	
	空家等活用促進特別区域
	市街化区域
	都市計画区域

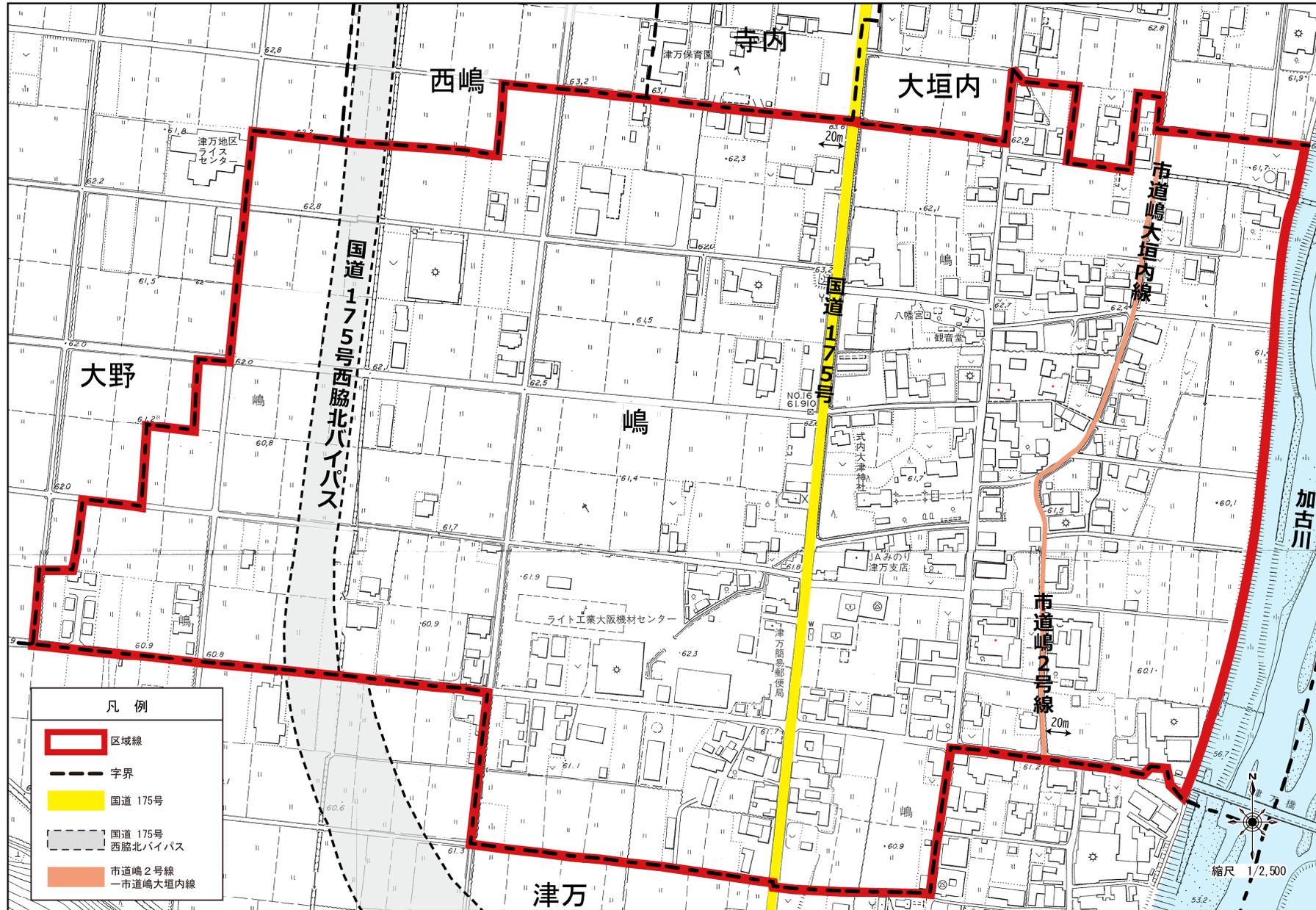


縮尺 1/25,000

1:25,000



# 嶋地区 区域図



# ■ 指定に向けた取組（嶋地区の状況）



# ■ 指定に向けた取組（嶋地区の状況）



# ■ 指定に向けた取組（現状と課題）

## 現状と課題

- ・ 人口減少、高齢化の進行又産業の衰退
- ・ 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
- ・ 特に地区中心部において空き家が集中
- ➔ 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。
  
- ・ 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がある
- ・ 地区中心部及び幹線道路沿いにおいて活動拠点が不足
- ➔ 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。



# 3 指定の概要と空き家の活用



**NIHONNO  
HESONO**

# ■ 指定の概要と空き家の活用（目標と提案）

## 目標

<区域内の空き家>

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。

➔ 移住等による定住人口の維持及び住環境の保全を図る。

<地区中心部及び幹線道路沿いにおける空き家>

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。

➔ 地域の活力維持を図る。

## 提案

[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。
  - 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

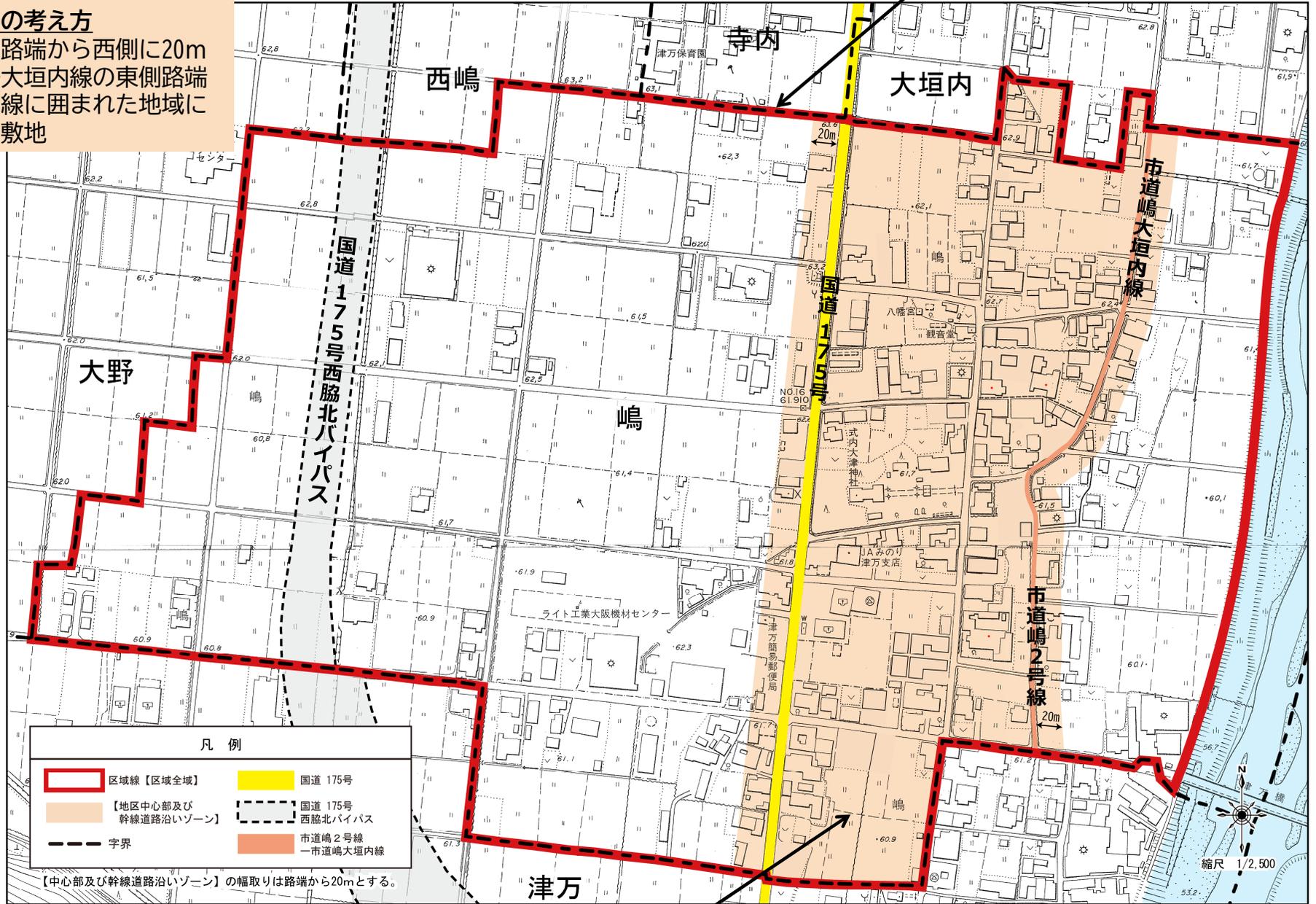
# 嶋地区 空家等活用構想図

## 【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

## 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



## 【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／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

# ■ 指定の概要と空き家の活用（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）

# ■ 指定の概要と空き家の活用（用途変更可能な用途）

## 【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。

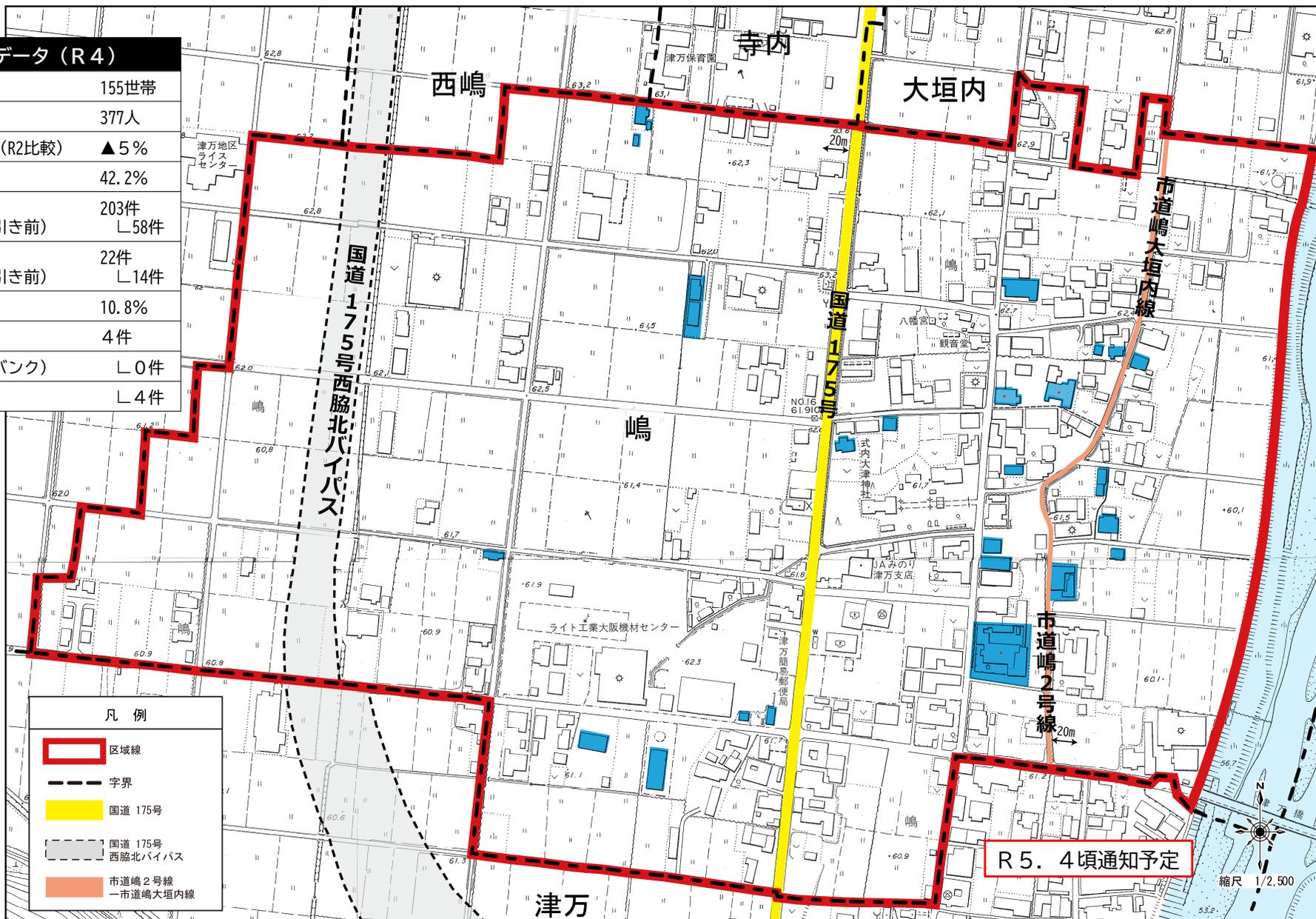
- (1) 一戸建て住宅
- (2) 兼用住宅（(3)から(6)に掲げる用途と戸建て住宅を兼ねるもの）
- (3) 都市計画法第34条第1号後段の該当業種※の用に供する建築物又は西脇市に関する土産物の販売店
- (4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- (5) 旅館、ホテル（日本標準産業分類の中分類で、宿泊業。ただし、風俗営業等規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に規定する営業の用に供する施設を除く。）
- (6) その他空き家の活用を促進し、定住人口の維持及び住環境の保全を図るもので、市長が上記と同等であると認める地域の活力維持に資するもの

※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。

# 嶋地区 空家分布図

調査時期	空き家総数	空き家
R4.8~R5.2	22件	

基礎データ (R4)	
世帯数	155世帯
人口	377人
人口減少率 (R2比較)	▲5%
高齢化率	42.2%
建物数	203件
└ (うち線引き前)	└ 58件
空き家数	22件
└ (うち線引き前)	└ 14件
空き家率	10.8%
流通空き家	4件
└ (空き家バンク)	└ 0件
└ (民間)	└ 4件



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

# ■ 指定の概要と空き家の活用（空き家の状況）



# ■ 指定の概要と空き家の活用（区域内道路の状況）



# ■ 指定の概要と空き家の活用（市連携団体）

## 市連携団体

### <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

### <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 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。

# 4 空き家活用の課題



**NIHONNO  
HESONO**

## ■ 空き家活用の課題（相続放棄）

民法940条 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、**自己の財産におけるのと同一の注意をもって**、その財産の管理を継続しなければならない。

令和5年4月1日から



民法940条 相続の放棄をした者は、その放棄の時に**相続財産に属する財産を現に占有しているときは**、相続人又は第九百五十二条第一項の相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、**自己の財産におけるのと同一の注意をもって**、その財産を保存しなければならない。

相続放棄により責任を回避し易くなった

## ■ 空き家活用の課題（相続放棄）



相続放棄された土地や建物について

次の管理者が速やかに決まるシステムの構築が必要

# 空家等活用特区制度事例紹介

— 西脇市嶋地区 —

ご静聴ありがとうございました

