

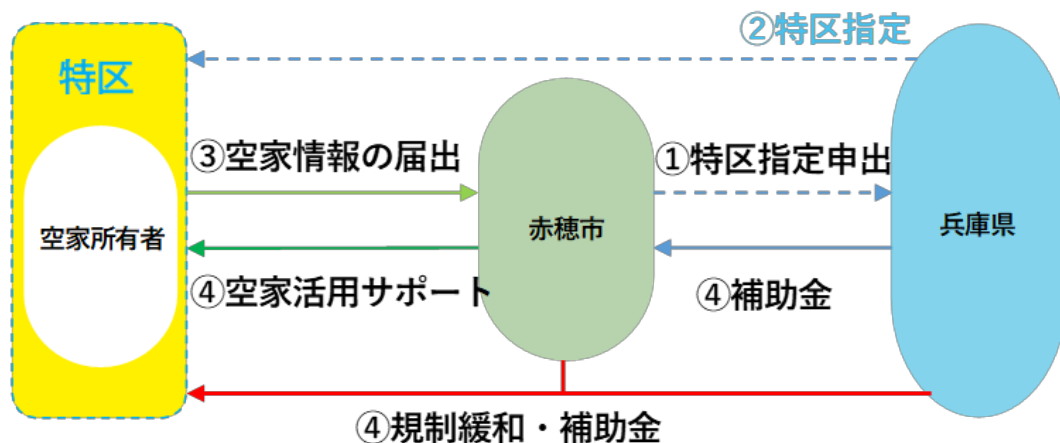
空家等活用促進特別区域について

兵庫県が創設した「空家等活用促進特別区域（以下「特区」といいます。）制度」（空家活用特区制度）は、空家等を地方回帰の受皿として流通・活用することにより、移住、定住及び交流の促進並びに地域の活性化を図ることを目的としています。

空家の活用を特に促進する必要がある区域を対象に、空家の届出制度を活用した流通促進、市街化調整区域における規制緩和、活用支援（補助金）により、空家等の活用を促進する制度です。

1 制度の仕組み

- ・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、市が県へ申出し、指定を受けています。
- ・特区内の空家所有者は、市に空家に関する情報を届出する必要があります。
- ・届出のあった空家情報を基に、空家等の活用を促進します。



2 区域の範囲

赤穂市坂越地区の一部区域（区域図のとおり）

3 制度の対象となる空家

- ・建築物又はこれに附属する工作物であって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（常態であるとは年間を通じて利用実態のない状態）
- ・建築物又はこれに附属する工作物であって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
（例）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
- ・居住の用に供される建築物又はこれに附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
（例）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

4 空家の届出方法について

空家所有者は、空家情報届出書（様式第2号）を赤穂市都市計画課建築係に提出してください。

(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. 市連携団体に対する情報提供についての同意の有無

※ 届出事項に変更があった場合や、空家でなくなった場合は、変更届等の手続きが必要です。

5 市街化調整区域における規制緩和

(1) 特区内の空家について、除却後の更地においても住宅等の新築を可能とします。

許可基準

- ①届出のあった空家が昭和46年3月16日より前に建築されており、除却された土地の敷地内であること。
- ②空家が除却される前に兵庫県知事の確認を受けていること。
- ③新築される建築物については従前と同一の用途の建築物であること。

知事の確認を申請する際は、次の書類を赤穂市都市計画課建築係に2部（正1部、副1部）を提出してください。市を通じて県に申請することになります。

書類	備考
区域区分日前建築届出空家等確認申請書	様式第5号
位置図	縮尺25,000分の1以上のもの
付近見取図	縮尺3,000分の1以上のもの
土地の公図の写し	
土地の登記事項証明書	
敷地求積図	
敷地現況図	
建築物の平面図	
区域区分日前建築届出空家であることを示す図書	
建築物の従前の用途を示す図書	

※ 添付書類は申請内容によって、上記以外のものを求められる場合もあります。

(2) 特区内の空家について、居住者を限定しない一般住宅や、店舗・宿泊施設等地域活性化に資する施設への用途変更を可能とします。

許可基準

- ①適法に建築された後、10年以上経過した空家であること。(所有者の死亡により空家となった場合は除く。)
- ②以下の表の用途、規模等に適合するもの。

建築物の用途	延べ面積制限
1 一戸建ての住宅	280 m ² 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 m ² 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、コ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）	
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

※ 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第12条に基づき、届出のあった空家を対象とします。

※ いずれの用途においても、使用主体を限定しません。（者の限定なし）

※ 2、4、8、9、12の用途について、原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限ります。

※ 2、12の用途について、都市計画法第34条各号に該当する用途を兼ねるものを含まず。

※ いずれの用途においても増改築する場合は、赤穂市都市景観の形成に関する条例に基づき、景観上支障がないと市長が認めたものに限ります。

6 活用支援について

特区内の届出のあった空家を対象に、活用するために必要な改修工事費用等への補助額を拡充し、活用を支援します。

- (1) 空家活用支援事業補助金
- (2) 古民家再生促進支援事業補助金

※詳しくは、「空家活用支援事業補助金について」、「古民家再生促進支援事業補助金について」をご覧ください。

7 注意事項

- (1) 市街地景観形成地区内で建築等する場合について

特区内には、「赤穂市都市景観の形成に関する条例」に基づく、「市街地景観形成地区」に指定されている区域があります。

市街地景観形成地区内で建築物を含む工作物の新築、増築、改築又は除却等を行う場合は、別途届出等の手続きが必要となる場合がありますので、必ず次の担当部署と事前に協議し、必要な手続きを行ってください。

市街地景観形成地区 に関すること	赤穂市建設部都市計画課計画係 TEL : 0791-43-6828 (直通) FAX : 0791-43-6892 E-mail : tosiikei@city.ako.lg.jp
---------------------	--

- (2) 土砂災害警戒区域等の区域内で空家を活用される場合について

特区内には、土砂災害警戒区域等に指定された災害ハザードエリアがあります。

この災害ハザードエリア内で空家を活用される場合は、災害ハザードの指定状況や避難場所、避難経路等、適切な避難行動に関してご理解いただくために、避難に関する誓約書の提出等が必要です。

8 問い合わせ先

赤穂市建設部都市計画課建築係 TEL : 0791-43-6827 (直通) FAX : 0791-43-6892 E-mail : kenchiku@city.ako.lg.jp
--