

加西市宇仁地区 空家等活用促進特別区域の変更

縦覧図書

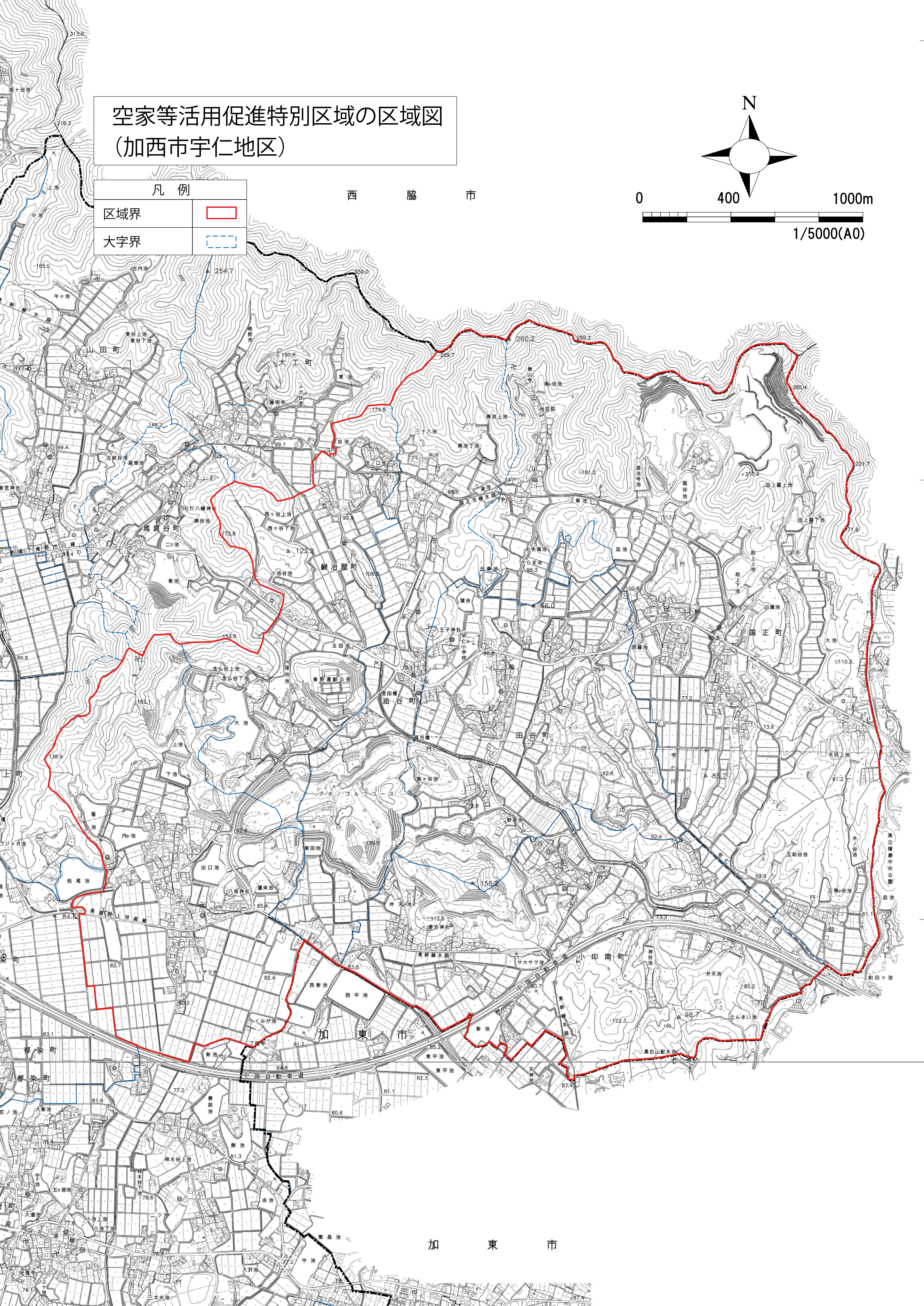
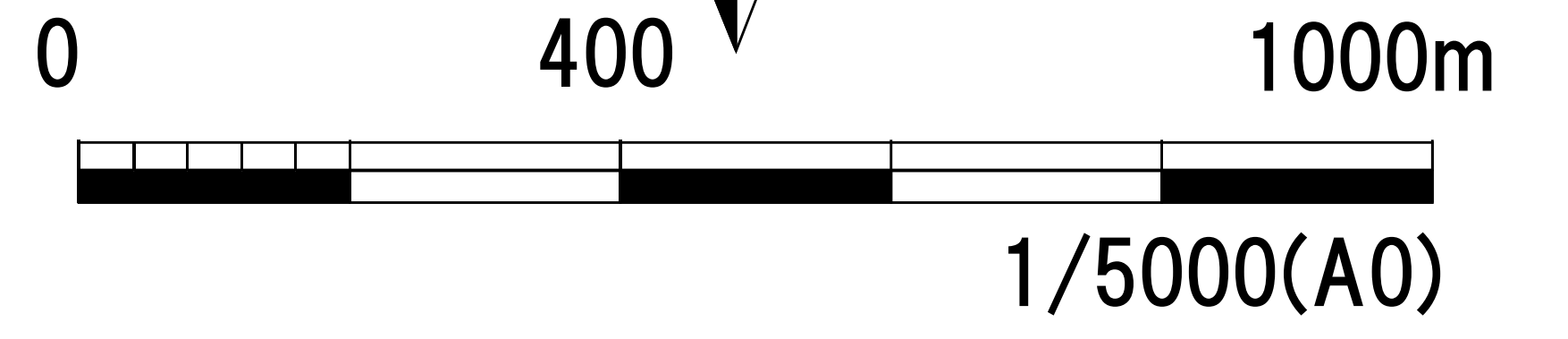
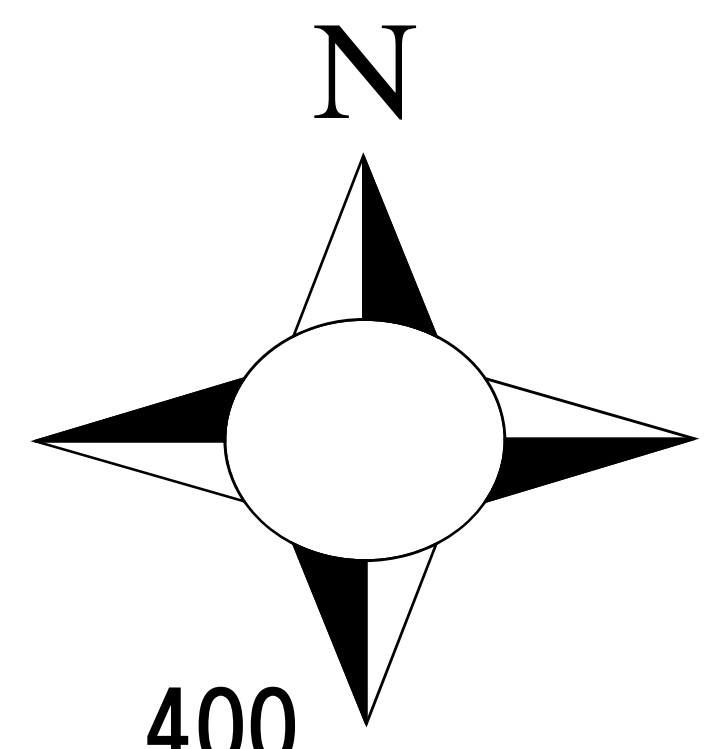
空家等活用促進特別区域

名称	土地の区域	指定年月日
加西市宇仁地区	加西市鍛冶屋町、油谷町、田谷町、国正町、 小印南町及び青野町の全部	令和5年9月12日 (変更:令和8年4月1日)

空家等活用促進特別区域の区域図 (加西市宇仁地区)

凡例	
区域界	
大字界	

西 脇 市



加 東 市

加 東 市

加西市宇仁地区 空家等活用方針

(1) 空家等の活用に係る目標

本地区は、市全体と比べても人口減少、高齢化が進行しており、地域活力の低下が進んでいる。移住定住促進のため、地元まちづくり協議会が推進役となり、様々な取り組みが積極的に行われてきた。地区全域が市街化調整区域に位置付けられ、移住者受け入れの大きな障害となっていることから、市も土地利用規制緩和のため、新規居住者住宅区域など特別指定区域の指定に取り組んできたところであるが、人口の減少傾向は続いており、このままのペースで推移すれば、将来的には自治会運営に支障をきたすのではないかと懸念がある。

そこで、新しいまちづくりを推進するための抜本的な対策として、区域区分廃止について兵庫県と検討を進めた結果、令和7年度末を目標に加西市域における区域区分廃止の方針が決定され、令和8年度以降は非線引き都市計画区域として、加西市独自の土地利用コントロールによるまちづくりを進めることとなった。

人口減少に伴って空家も増加傾向であり、倒壊の危険がある空家の除却、改修、なかなか進まない空家の市場流通化、空家バンクへの登録物件の掘り起こしなど、空家に関する様々な問題が生じている一方、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、本市への移住相談件数は増加傾向にあることから、空き家等の適切な管理を促進し、移住ニーズをとらえた空き家市場の流動化のための施策が必要である。

本市の都市計画マスタープランでは、総人口の約3分の2が居住している市街化調整区域(将来の用途地域の指定のない非線引き都市計画区域)の活性化が土地利用の焦点となっており、都市機能を都市核のみに集中させるのではなく、小学校区等の地域の中心的な役割を担っている地区など、地域の活動拠点となる場所にバランスよく配置し、本市独自のまちづくり方針に沿った市内完結型、かつ多核拠点連携型で各地区の均衡ある発展を目指す「加西市版コンパクトプラスネットワーク」により加西市らしいコンパクトシティの実現を目指しているところである。

そこで、空家等活用促進特別区域の指定により、届出制度を活用して市町連携団体からの空き家バンク登録サポート等のきめ細かな支援による「流通促進」、空家の改修・除却に対する補助制度実施による「活用支援」の取り組みを総合的に実施することで、空家等の流通・活用を促進し、移住等による定住人口の維持や地域活力の維持を図る。あわせて、老朽化した空家の除却に対する補助により、住宅と事業所、田園風景が一体となった地域の良好な環境の形成を図る。

[空家等活用構想図]

(別 添)

[全体スケジュール]

		令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
事前準備	空家調査	空家調査					
流通促進	空家情報の届出	● 通知発出					● 通知発出
活用支援	市連携団体による流通促進		空家所有者への活用の働きかけ、		相談対応 等		評価・活用方針の見直し
	流通支援		空家バンク登録支援				
	活用支援		空家活用支援				
			古民家再生支援				
古民家再生お試し居住による地域交流活性化事業（整備完了）							
	空家除却支援						

(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	加西空き家相談室
所在地	加西市北条町横尾1000番地

イ 事業内容

<p>・市は、空家等所有者から同意を得た空家情報を市連携団体である加西空き家相談室に提供し、同団体に所属する土地家屋調査士、宅地建物取引士及び司法書士が空家情報を基に空家所有者に対し、相談対応や活用及び流通の働きかけを行う。</p> <p>・具体的な取組として、所有者の抱える空家問題に対する相談対応、空家活用のアドバイス、空家活用に関する補助制度の案内、非線引き都市計画区域における特定用途制限地域の説明、空き家バンクへの登録サポートを行う。</p>
--

(3) 空家等の活用の促進に関する施策

施策名	概要
加西市空き家活用支援事業(県随伴事業)	<p>空き家を利活用のため改修する者に対して、改修費用の一部を補助</p> <p>補助額:対象事業費の1/2~3/4、上限額 225 万円(住宅型の場合)、特区内は上限額 255 万円(住宅型の場合)</p> <p>主な要件:①築 20 年以上、②水回り設備が 10 年以上未更新、③耐震性を有する、④市内業者による改修</p>
加西市空き家改修補助制度(市単独事業)	<p>空き家の所有者や購入者に対して、改修費用の一部を補助</p> <p>補助額:対象事業費の1/2、上限額 50 万円</p> <p>主な要件:①築 25 年以上、②市内業者による改修</p>
加西市古民家再生促進支援事業(県随伴事業)	<p>古民家を地域交流拠点等又は賃貸住宅として活用するための改修に要する経費を補助</p> <p>補助額:1/3、上限額 500 万円</p> <p>特区内は対象事業費の 3/8、上限額 560 万円</p> <p>主な要件:①昭和 25 年建築基準法施行日前の建築、②伝統的木造建築技術により建築、③県の古民家再生促進支援事業の採択を受けている</p>
加西市空き家家財道具等処分支援補助事業(市単独事業)	<p>空き家バンク物件の所有者に対して、家財道具等の処分費用等を補助</p> <p>補助額:対象事業費の 10/10、上限額 10 万円</p> <p>主な要件:市内業者による家財道具処分、伐採や清掃作業の費用であること。</p>
加西市老朽危険空き家撤去事業(市単独事業)	<p>老朽危険空き家の撤去工事を行う自治会に対して、撤去費用の一部を補助</p> <p>補助額:対象事業費の5/6、上限額 250 万円</p> <p>主な要件:①老朽危険空き家の認定、②所有者の同意、③建物跡地の有効活用</p>
加西市空き家バンク物件登記費用補助事業(県随伴事業)	<p>特区内の空き家バンク物件の登記手続に係る費用を補助</p> <p>補助額:対象事業費の 10/10、上限額 10 万円</p>
加西市特区内老朽危険空き家撤去事業(市単独事業)	<p>特区内の老朽危険空き家撤去に係る費用の一部を空家所有者等へ補助</p> <p>補助額:対象事業費の 10/10、上限額 100 万円</p>

