

猪名川町大島地区

空家等活用促進特別区域の指定に係る

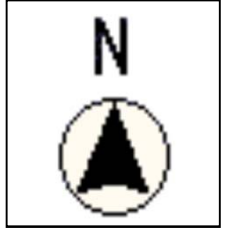
縦 覧 図 書

縦覧期間:令和6年3月 26 日(火)~同年4月9日(火)

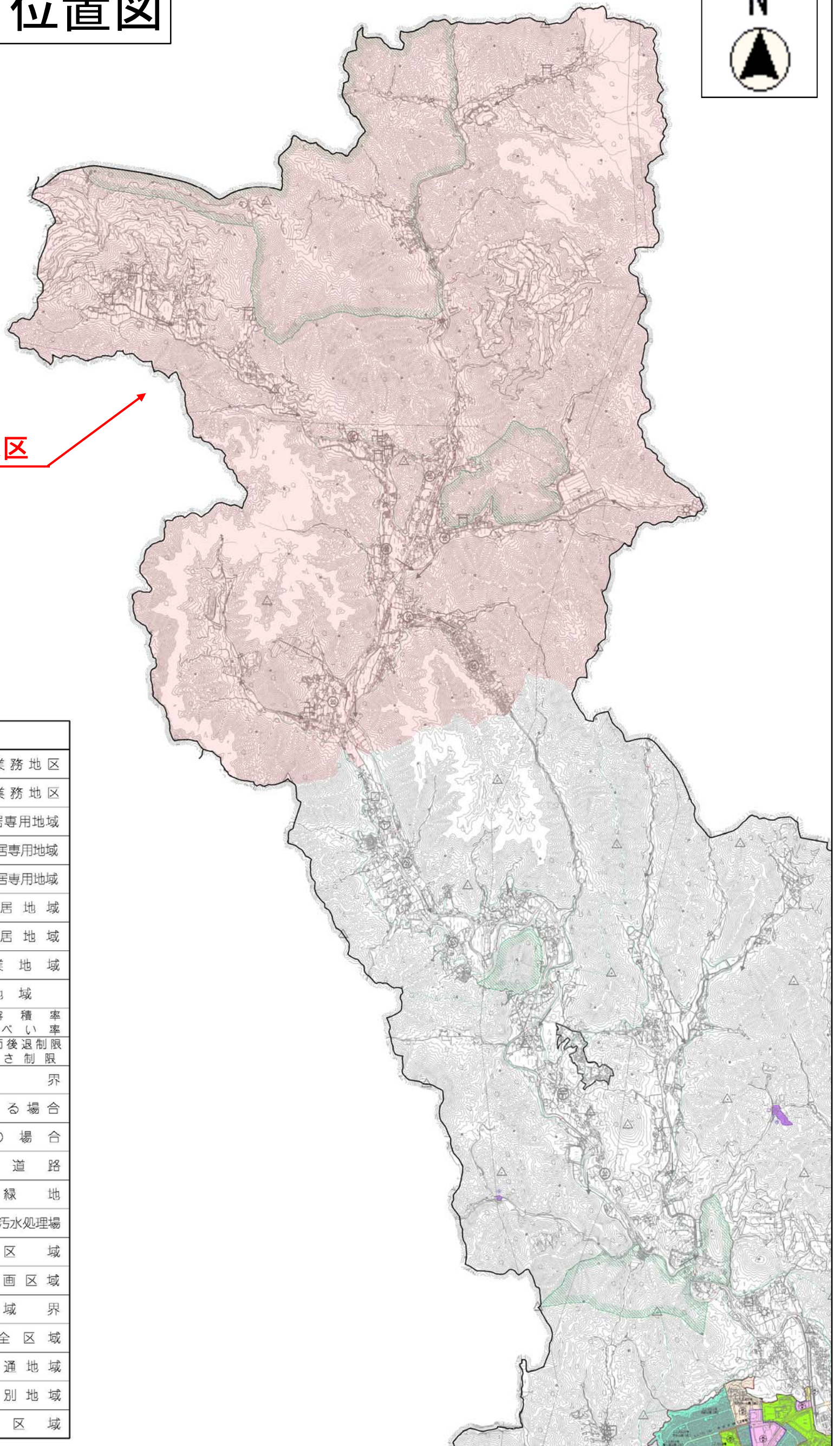
空家等活用促進特別区域の指定案

名称	指定する土地の区域
猪名川町大島地区	川辺郡猪名川町清水、清水東、仁頂寺、島、鎌倉、杉生、西畑、柏原及び旭ヶ丘の全部

大島地区 位置図

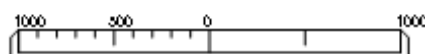


大島地区

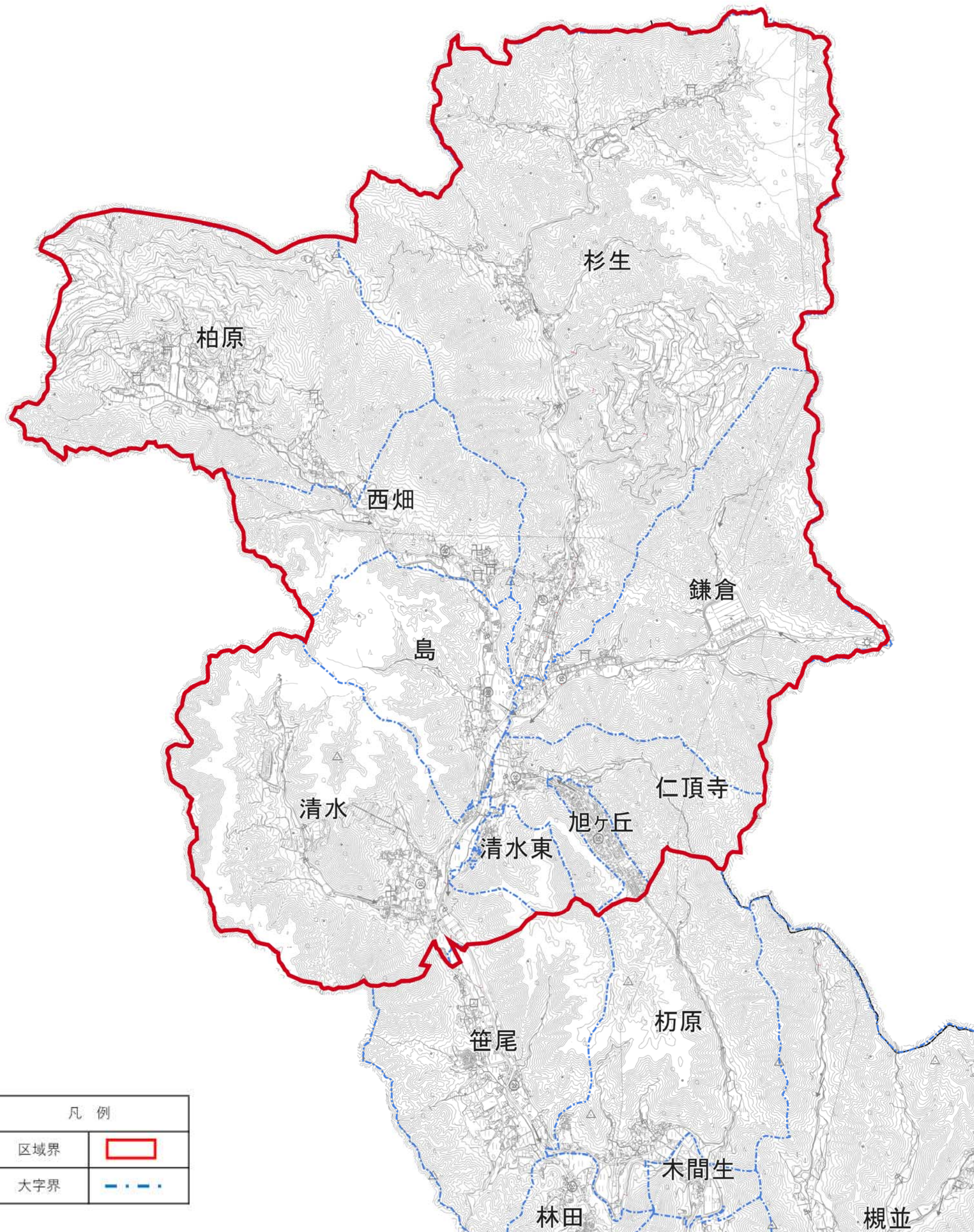
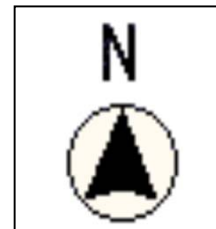


凡	例
	特別用途地区 第1種特別業務地区
	特別用途地区 第2種特別業務地区
	用途地域 第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	工業地域
	上段は容積率 下段は建ぺい率 1.0mの壁面後退制限 1.0mの高さ制限
	容積界
	用途地域界 地形物による場合
	用途地域界 その他の場合
	都市計画道路
	公園・緑地
	火葬場・ごみ焼却場・汚水処理場
	市街化区域
	阪神間都市計画区域
	行政区域界
	近郊緑地保全区域
	県立自然公園
	特別地域
	地区計画区域

縮尺 1 : 40000

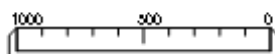


大島地区 区域図



凡 例	
区域界	
大字界	

縮尺 1 : 30000



3 空家等活用促進特別区域として指定を受けようとする区域における空家等の活用を促進するための方針

(1) 空家等の活用に係る目標

猪名川町大島地区では、大島小学校区まちづくり協議会（以下「大島まち協」という。）が地域に聞き取り調査を行うなどして取得した空家情報に基づき、家財道具の整理や活用策の提案など空家所有者に寄り添った空家対策を行っています。移住相談会等で相談のあった移住希望者を大島まち協へ紹介し、具体的な空家情報に基づいたマッチングを行っていますが、田舎町という地域の特色から、移住希望者の多くが居住だけでなく、空家（古民家）を使った事業も希望されています。しかし、市街化調整区域の規制により立地できない場合や、住宅取得後の用途変更等の許可手続（不確定要素）に不安を感じ、活用に至らなかった事例も多く、活用の機会を失っている状況です。

また、人口減少や高齢化の進行に伴いコミュニティの維持が難しくなっていることから、関係人口の創出によるコミュニティの維持に努めています。大野山山頂のキャンプ場や天文台、ハイキングコースなどは観光客に人気のスポットとなっており、こうした地域資源を活用した観光による交流人口、関係人口の創出に取り組んでいます。そのためには地域の魅力を知ってもらうことも重要であり、空家を活用した地域交流拠点の活用や来訪者が気軽に宿泊できる場所の整備も必要となってきています。

そこで、移住者の住居利用のほか、働く場としての活用、体験や交流の場としての空家の活用を促進することで、移住・定住の促進及び関係人口の創出によるコミュニティ維持を図るとともに、棚田や古民家など自然環境と一体となった田園景観を保全します。

[空家等活用構想図]

(別 添)

[全体スケジュール]

(別 添)

(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	一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会阪神北支部
所在地	兵庫県宝塚市中州1-15-2 逆瀬川ビル2階

イ 事業内容

- ・ 所有者から同意を得た空家情報を一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会阪神北支部に提供し、同支部に所属する会員を相談員として空家情報を基に所有者に対して空家相談対応及び活用・流通の働きかけを行います。
- ・ 空家情報を基に相談員を選定し、現地派遣等を行い、所有者に対し空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します。
- ・ 所有者の抱える空家問題に対する相談対応のほか、市街化調整区域における規制内容の説明、活用方法のアドバイスなどきめ細やかなサポートを行うとともに、猪名川町空き家バンクへの登録サポート（図面作成や写真撮影等）を行います。

(3) 通行の安全及び居住環境の向上を図るため拡幅その他の措置を行う必要がある狭あい道路の有無及び当該狭あい道路の拡幅に関する方針

ア 拡幅等の措置を行う必要のある狭あい道路の有無 有 無

イ 狭あい道路の拡幅に関する方針

(4) 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と認められる建築基準法第42条第2項の規定により指定された道（以下「重点整備道路」という。）の有無並びに位置及び範囲

ア 重点整備道路の有無 有 無

イ 重点整備道路の位置及び範囲

(5) 特に市街地の整備改善の必要性が高いと認められる地区（以下「重点整備地区」という。）の有無、位置及び範囲並びに重点整備地区における整備方針及び建築基準法の規定の運用に関する提案

ア 重点整備地区の有無 有 無

イ 重点整備地区の位置及び範囲

ウ 重点整備地区における整備方針

(7) 防災対策

(イ) 整備方針

[重点整備地区内の防災対策及び整備方針図]

エ 重点整備地区における建築基準法の規定の運用に関する提案

(6) 都市計画法の規定の運用に関する提案

[課題]

- ・ 移住して田舎暮らしを希望する人が多いにも関わらず、誰でも暮らすことのできる一戸建ての住宅への用途の変更が市街化調整区域内の規制により実現できない事例があります。
- ・ 地域資源を活かした新たな事業を立ち上げたいといった希望があるが、市街化調整区域の規制により実現できない事例があります。
- ・ 地域活力を活かすため、町の観光振興基本計画などにに基づき観光振興に力を入れていますが、移住者は居住環境と一体的に活用を希望されることが多く店舗や宿泊施設などを併せる建築物の整備が進まず、地域で活動するプレーヤーなどの活動拠点の整備についても規制により実現できないことから進んでいません。

[提案]

- ・ 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（令和4年兵庫県条例第22号。以下「空家活用特区条例」という。）第20条第1項第1号及び同条第2項第1号を活用し、空家等活用促進特別区域内において、空家の跡地等の活用の促進を図ります。
- ・ 空家活用特区条例第20条第1項第2号及び同条第2項第2号を活用し、空家等活用促進特別区域内において、以下により移住、定住及び地域間の交流の促進並びに地域の活性化を図ります。
 - 1 届出空家について、者を限定しない住宅への用途を変更する建築物の建築等を可能とします。
 - 2 届出空家について、店舗、宿泊施設などへ用途を変更する建築物の建築等を可能とします。
 - 3 届出空家について、併用住宅や複数の用途を併せる建築物へ用途を変更する建築物の建築等を可能とします。

※土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、浸水被害防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域の各区域内に存するものは除きます。

※土砂災害警戒区域では、用途の変更の際に避難に関する書面の添付を求めます。

(本方針で提案する建築物及びその規模)

本方針で提案する建築物及びその規模は、別表に掲げるものです。なお、いずれの建築物も者を限定せず、また、都市計画法施行令第36条第1項第3号イからホまでに規定する建築物（同号ハに係る空家活用特区条例で定められたものを除く。）を除きます。

別表

許可する建築物	建築物の規模
(1) 一戸建ての住宅 (2) 一戸建ての住宅に第6号から第12号までに掲げる建築物の用途を併せるもの (3) 長屋住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する小学校及び幼稚園 (5) 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物 (6) 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物 (7) 物品の販売、加工若しくは修理その他の別に掲げる業を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物 (8) 事務所（暴力団排除条例（平成22年兵庫県条例第35号）第2条第6号に掲げる暴力団事務所等を除く。） (9) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（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以下のものに限る。） (10) 農林漁業体験滞在施設、農林水産物加工体験施設、農林水産観光施設、その他これらに類する施設である建築物 (11) ホテル、旅館その他これらに類するもの (12) 地域住民を対象とした集会所、公民館（社会教育法（昭和24年法律第207号）第20条に規定する公民館の用に供する施設であるものを除く。）その他これら	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（令和4年兵庫県規則第32号）第8条第4項各号に掲げる規模とし、左欄の第2号から第13号までに掲げるものにあつては、延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）の合計の上限を500平方メートルとする。

<p>に類するもの</p> <p>(13) 第3号から前号までの建築物の用途を2以上併せるもの</p> <p>(14) 前各号に掲げるもののほか、町長がこれらと同等の空家の活用を促進して地域の活力維持に資する建築物と認めるもの</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

別表の左欄の第7号の別に掲げる業

(「日本標準産業分類」総務省。令和5年6月改定、令和6年4月1日施行。)

大分類I－卸売、小売業	583 食肉小売業
中分類56－各種商品小売業	5831 食肉小売業(卵、鳥肉を除く。)
小・細	5832 卵・鳥肉小売業
分類番号	584 鮮魚小売業
569 その他の各種商品小売業	5841 鮮魚小売業
5699 その他の各種商品小売業	585 酒小売業
	5851 酒小売業
中分類57－織物・衣服・身の回り品小売業	586 菓子・パン小売業
571 呉服・服地・寝具小売業	5861 菓子小売業(製造小売)
5711 呉服・服地小売業	5862 〃(製造小売でないもの)
5712 寝具小売業	5863 パン小売業(製造小売)
572 男子服小売業	5864 〃(製造小売でないもの)
5721 男子服小売業	589 その他の飲食料品小売業
573 婦人・子供服小売業	5891 牛乳小売業
5731 婦人服小売業	5892 飲料小売業(別掲を除く。)
5732 子供服小売業	5893 茶類小売業
574 靴・履物小売業	5894 料理品小売業
5741 靴小売業	<客の注文によって調理するものを 除く。>
5742 履物小売業(靴を除く。)	5895 米穀類小売業
579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業	5896 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業
5791 かばん・袋物小売業	5897 乾物小売業
5792 下着類小売業	5899 他に分類されない飲食料品小売業
5793 洋品雑貨・小間物小売業	
5799 他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業	中分類59－機械器具小売業
	591 自動車小売業
中分類58－飲食料品小売業	5914 二輪自動車小売業(原動機付自転車を含む。)
581 各種食料品小売業	592 自転車小売業
5811 食料品スーパーマーケット	5921 自転車小売業
5819 その他の各種食料品小売業	593 機械器具小売業(自動車、自転車を除く。)
582 野菜・果実小売業	5931 電気機械器具小売業(中古品を除く。)
5821 野菜小売業	5939 その他の機械器具小売業
5822 果実小売業	

<p>中分類60－その他の小売業</p> <p>601 家具・建具・畳小売業</p> <p>6011 家具小売業</p> <p>6012 建具小売業</p> <p>6013 畳小売業</p> <p>602 じゅう器小売業</p> <p>6021 金物小売業</p> <p>6022 荒物小売業</p> <p>6023 陶磁器・ガラス器小売業</p> <p>603 医薬品・化粧品小売業</p> <p>6031 医薬品小売業（薬局を除く。）</p> <p>6032 薬局</p> <p>6033 化粧品小売業</p> <p>604 農耕用品小売業</p> <p>6041 農業用機械器具小売業</p> <p>6042 苗・種子小売業</p> <p>6043 肥料・飼料小売業</p> <p>605 燃料小売業</p> <p>6051 ガソリンスタンド</p> <p>6052 燃料小売業（ガソリンスタンドを除く。）</p> <p>606 書籍・文房具小売業</p> <p>6061 書籍・雑誌小売業（古本を除く。）</p> <p>6062 古本小売業</p> <p>6063 新聞小売業</p> <p>6064 紙・文房具小売業</p> <p>607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業</p> <p>6071 スポーツ用品小売業</p> <p>6072 がん具・娯楽用品小売業</p> <p>608 写真機・時計・眼鏡小売業</p> <p>6082 時計・眼鏡・光学機械小売業</p> <p>609 他に分類されない小売業</p> <p>6091 たばこ・喫煙具専門小売業</p> <p>6092 花・植木小売業</p> <p>6095 ペット・ペット用品小売業</p>	<p>大分類L－学術研究、専門・技術サービス業</p> <p>中分類74－技術サービス業（他に分類されないもの）</p> <p>746 写真業</p> <p>7461 写真業（商業写真業を除く。）</p> <p>大分類M－宿泊業、飲食サービス業</p> <p>中分類76－飲食店</p> <p>761 食堂、レストラン（専門料理店を除く。）</p> <p>7611 食堂、レストラン（専門料理店を除く。）</p> <p>762 専門料理店</p> <p>7621 日本料理店</p> <p>7623 中華料理店</p> <p>7624 ラーメン店</p> <p>7625 焼肉店</p> <p>7629 その他の専門料理店</p> <p>763 そば・うどん店</p> <p>7631 そば・うどん店</p> <p>764 すし店</p> <p>7641 すし店</p> <p>767 喫茶店</p> <p>7671 喫茶店</p> <p>769 その他の飲食店</p> <p>7691 ハンバーガー店</p> <p><持ち帰り専門店を除く。></p> <p>7692 お好み焼き・焼きそば・たこ焼店</p> <p>7699 他に分類されないその他の飲食店</p> <p>中分類77－持ち帰り・配達飲食サービス業</p> <p>771 持ち帰り飲食サービス業</p> <p>7711 持ち帰り飲食サービス業</p> <p>772 配達飲食サービス業</p> <p>7721 配達飲食サービス業</p> <p><宅配ピザ、仕出し料理・弁当屋に限る。></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>大分類N－生活関連サービス業、娯楽業 中分類78－洗濯・理容・美容・浴場業 781 洗濯業 7811 普通洗濯業 7812 洗濯物取次業 782 理容業 7821 理容業 783 美容業 7831 美容業 784 一般公衆浴場業 7841 一般公衆浴場業 789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業 7891 洗張・染物業 7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業 <コインランドリー業に限る。></p> <p>中分類79－その他の生活関連サービス業 793 衣服裁縫修理業 7931 衣服裁縫修理業 794 物品預り業 7941 物品預り業 799 他に分類されない生活関連サービス業 7991 食品貸加工業 7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業 <ペット美容室及び古綿打直し業に限る。></p> <p>大分類P－医療、福祉 中分類83－医療業 835 施術業 8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所</p>	<p>大分類Q－複合サービス業 中分類87－協同組合（他に分類されないもの） 871 農林水産業協同組合（他に分類されないもの） 8711 農業協同組合（他に分類されないもの） 8712 漁業協同組合（他に分類されないもの） 8713 水産加工業協同組合（他に分類されないもの） 8714 森林組合（他に分類されないもの）</p> <p>大分類R－サービス業（他に分類されないもの） 中分類89－自動車整備業 891 自動車整備業 8911 自動車一般整備業 8919 その他の自動車整備業 <自動車電装品整備業、自動車タイヤ整備業に限る。></p> <p>中分類90－機械等修理業（別掲を除く。） 902 電気機械器具修理業 9021 電気機械器具修理業 903 表具業 9031 表具業 909 その他の修理業 9091 家具修理業 9092 時計修理業 9093 履物修理業 9094 かじ業</p> <p>中分類92－その他の事業サービス業 929 他に分類されない事業サービス業 9295 ペストコントロール業</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(7) 空家等の活用の促進に関する施策

ア 既存の施策

施策名	概要
猪名川町お試し居住支援事業（町単独事業）	暮らしのイメージや生活環境を確認することを目的に移住希望者に対し、本町移住担当者と面談することを条件に宿泊費を支援 補助額：宿泊費用の1/2の額又は1泊当たり4,000円のどちらか低い方
空き家活用支援事業（県随伴事業）	空家を利活用するために改修する者に対して、改修費用の一部を補助 補助額：対象事業費の1/2～3/4、上限額225万（住宅型の場合） 対象区分：住宅型（一般世帯、若者世帯・子育て世帯及びUJIターン世帯の住宅） 事業所型（一般、UJIターン） 地域交流拠点型 主な要件：①空家期間が6箇月以上、②築20年以上、③水回り設備が10年以上未更新
空き家活用支援事業除却費補助金（町単独事業）	既存住宅を除却（解体）し、住宅を新築する若年世帯又は子育て世帯に対して補助金を交付 補助額：30万円（定額）

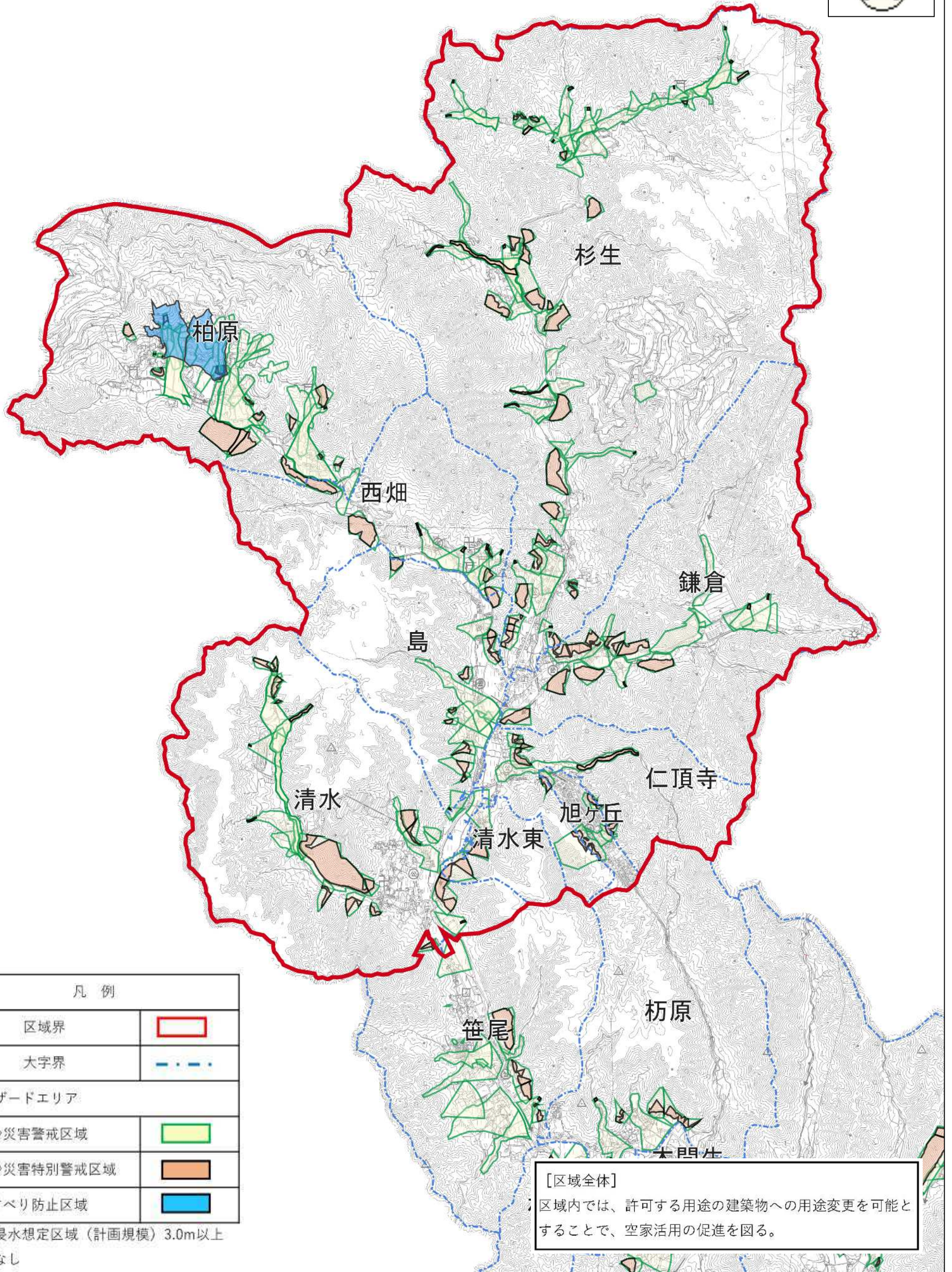
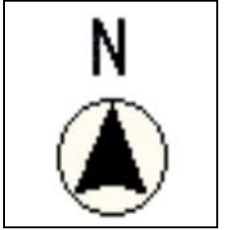
イ 今後予定している施策

(令和6年度から予定している施策) ・空き家活用支援事業の拡充（県随伴事業） 特区内の空き家活用支援事業の補助額を増額 補助額：対象事業費の1/2～3/4、上限額255万円（住宅型の場合） 対象区分：住宅型（一般世帯、若者世帯・子育て世帯、UJIターン世帯の住宅） 事業所型（一般、UJIターン） 地域交流拠点型

添付図書

1. 空家等の活用に係る目標に関する空家等活用構想図
2. 空家等の活用に係る目標に関する全体スケジュール
3. 市町連携団体との協定書等の写し又はそれに代わるもの

大島地区 空家等活用構想図



凡例	
区域界	
大字界	
災害ハザードエリア	
土砂災害警戒区域	
土砂災害特別警戒区域	
地すべり防止区域	

※洪水浸水想定区域（計画規模）3.0m以上の区域なし

[区域全体]
区域内では、許可する用途の建築物への用途変更を可能とすることで、空家活用の促進を図る。