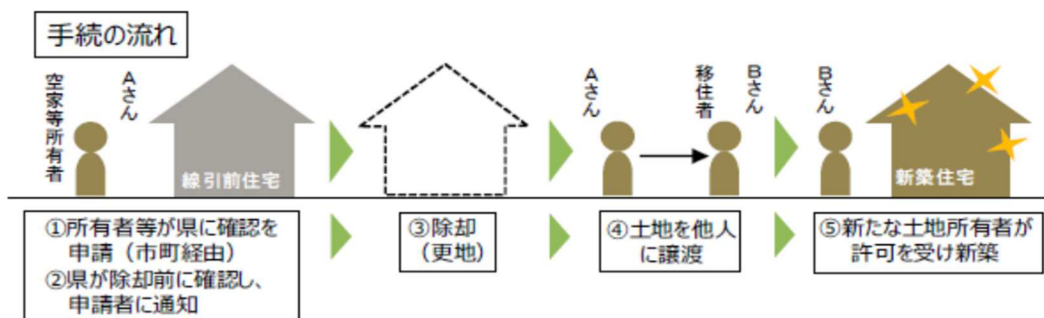


空家等活用促進特別区域(赤穂市坂越地区)の規制緩和について

市街化調整区域においては、原則、都市計画法に基づく許可を受けなければ、開発行為及び建築行為を行うことができません。また、許可を受けるためには、都市計画法第34条各号のいずれかに該当しなければならず、これらの制限や許可等に相当の時間を要することにより空家等の活用が進まず、地域活力の衰退を招いているケースが見受けられます。坂越地区の空家等活用促進特別区域（以下「特区」という。）において、市街化調整区域の規制を緩和することで、空家等の活用を促進し、地域景観の保全を行うと共に、移住、定住及び交流を促進し、地域の活性化を図ります。【兵庫県の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（以下「空家活用特区条例」という。）第20条に基づきます。】

1 空家跡地等の活用

区域区分日^{※1}前に建築された住宅等、市街化調整区域に編入される前から存在していた建築物については、従前の敷地内において従前と同一用途で建て替える際は建築許可が不要ですが、一度建築物を除却してしまうと、原則再建築不可となるため、老朽化した空家が除却されずに放置される問題が発生しています。そのため、特区においては、空家を除却しても再建築が可能となる許可基準を設けることで、老朽空家の除却による地域住民の生活環境の維持・改善及び空家跡地等の活用を促進します。（空家活用特区条例第12条第2項に基づく届出のあった空家を対象とします。）



※1 赤穂市の区域区分日（線引き）は昭和46年3月16日となります。

2 空家跡地等の活用に係る許可基準

- 1 区域区分日前建築届出空家^{※2}が除却された土地であって、空家が除却される前に知事の確認を受けた土地の区域内であること。
- 2 従前と同一の用途に供される建築物の建築であること。

※2 「区域区分日前建築届出空家」とは、区域区分日前に建築された届出空家又はこれに準ずるものとして知事が認める届出空家^{※3}のことをいいます。

※3 「これに準ずるものとして知事が認める届出空家」とは、区域区分日前に建築された住宅等を区域区分日以後に、用途変更を伴わずに建て替えた後に空家となった届出空家のことをいいます。

3 区域区分日前建築届出空家等確認通知書について

建物除却前に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3部（正本1部、副本1部、正本写し1部）を提出してください。市を通じて兵庫県に申請を行います。

書類		備考
区域区分日前建築届出空家等確認申請書		兵庫県様式第5号
添付書類	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	空家活用特区条例第12条第2項の規定による空家情報届出書の写し、建築基準法に基づく検査済証又は建築物の登記事項証明等
	建築物の従前の用途を示す図書	

※ 添付書類は上記以外のものを求められる場合もあります。

4 再建築に係る申請方法（都市計画法）

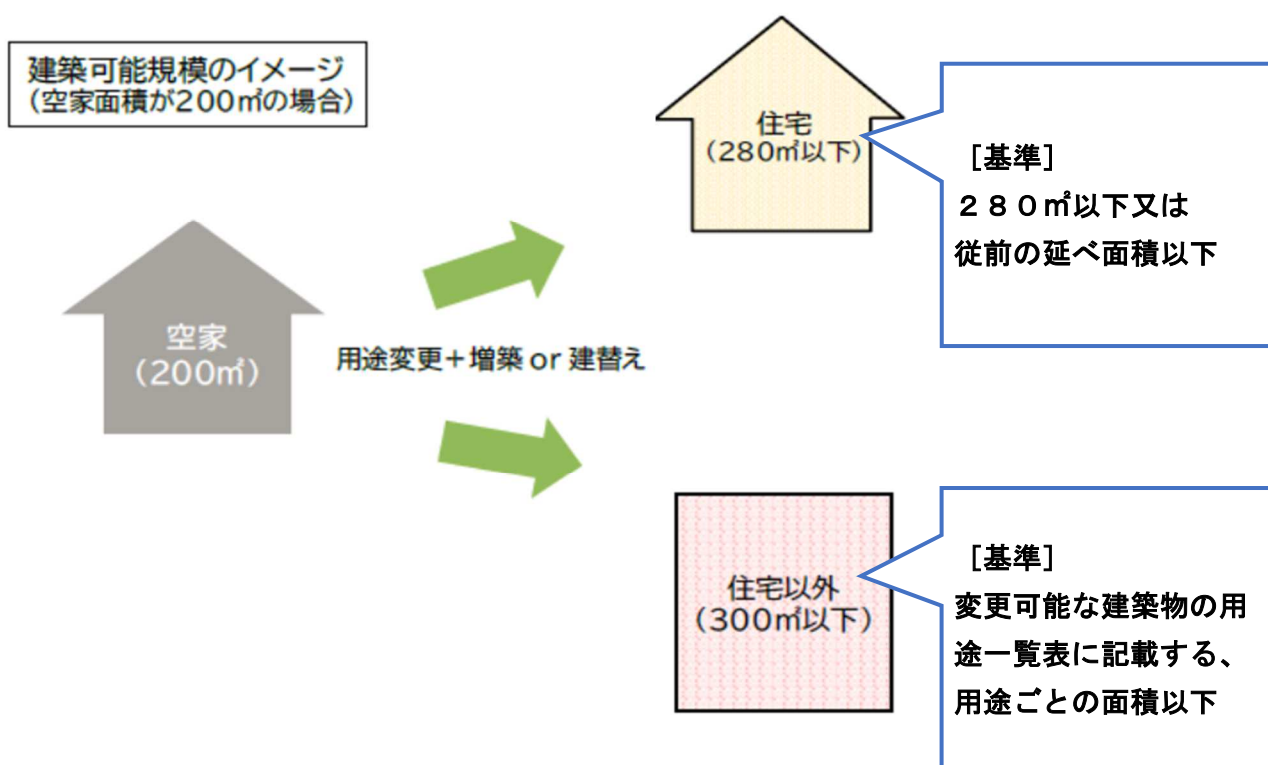
次の書類を、赤穂市都市計画課建築係に3部（正本1部、副本1部、正本写し1部）提出してください。市を通じて兵庫県に申請を行います。

書類		備考
申請書		建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書（兵庫県の開発許可制度の手引、様式例18）
添付書類	理由書	
	区域区分日前建築届出空家等確認通知書（表紙の写し）	3 区域区分日前建築届出空家等確認通知書について参照
	上記通知書のうち敷地現況図の写し	
	位置図	縮尺25,000分の1以上のもの
	敷地内配置図	
	土地の公図の写し	
	土地の登記事項証明書	
	敷地求積図	
	敷地断面図	
	各階平面図	
	早期避難に関する誓約書等	土砂災害警戒区域等の区域内で空家を活用する場合、別図共（市参考様式）
	その他	特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

※ 添付書類は上記以外のものを求められる場合もあります。

5 柔軟な空家の用途変更

特区内の空家について、空家等活用方針に則して、飲食店や旅館、事務所等への用途変更を可能とすることで、空家の活用を促進します。



6 用途変更に係る許可基準

- 1 適法に建築された後、10年以上経過した空家（建築物の所有者の死亡に起因して空家となった場合、建築された時期にかかわらず、本基準の対象となる。）であること。
- 2 従前の用途を変更し、空家等活用方針に則した一覧表の用途・規模に供される建築物の建築であること。（変更後の用途が一戸建て住宅の場合の延べ面積は、自動車車庫及び物置の面積を除く。）

※ 用途変更に伴い増築又は建替えを行う場合も対象となります。

7 変更可能な建築物の用途

変更できる建築物の用途と規模（延べ面積）は次のとおりです。

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	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 m ² 以下
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

※ 空家活用特区条例第12条第2項に基づく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みます。

※ 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。

8 用途変更に係る申請方法（都市計画法）

次の書類を、赤穂市都市計画課建築係に3部（正本1部、副本1部、正本写し1部）提出してください。市を通じて兵庫県に申請を行います。

書類		備考
申請書		建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書（兵庫県の開発許可制度の手引、様式例18）
添付書類	理由書	
	空家情報届出書の写し	空家活用特区条例第12条第2項の規定による
	当該空家等活用促進特別区域の空家等活用方針の写し	建築物の用途に係る部分に限る
	当該空家が適法に建築され、建築後10年以上経過していることを証する図書	建築基準法に基づく検査済証、建築物登記事項証明など
	位置図	縮尺25,000分の1以上のもの
	敷地内配置図	
	土地の公図の写し	
	土地の登記事項証明書	
	敷地求積図	
	敷地断面図	
	各階平面図	
	早期避難に関する誓約書等	土砂災害警戒区域等の区域内で空家を活用する場合別図共（市参考様式）
その他	特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書	

※ 添付書類は上記以外のものを求められる場合もあります。

9 注意事項

(1) 他法令との関係等

空家特区内であっても関係法令の全てを緩和するものではありませんので、建築基準法等の制限は従来どおり受けることになります。

※ 赤穂市においては、兵庫県が都市計画法に基づく許可等の権限を有します。

※ 各規制緩和の詳細については、「兵庫県の開発許可制度の手引」をご確認ください。

(2) 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、必ず次の担当部署に事前相談し、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：0791-43-6827（直通） FAX：0791-43-6974 E-mail：tosikei@city.ako.lg.jp
---------------------	--

※用途変更等に伴い届出が必要な場合、計画内容を景観形成基準（整備基準）に適合させる必要がありますので、許可申請（都市計画法）前に届出手続きを行って下さい。

(3) 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

空家特区内には、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、都市計画法に基づく申請時に、早期避難に関する誓約書等の提出が必要です。

※ 対象となる災害ハザードエリアは、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域となります。（土砂災害特別警戒区域については、計画内容によっては許可できない場合がありますので、事前に協議願います。）

※ 災害ハザードエリアについては、市の窓口に設置してある区域図でご確認ください。

※ 早期避難に関する誓約書等については、市の参考様式を用いて作成をお願いします。

10 問合せ先

赤穂市建設部都市計画課建築係

TEL：0791-43-6827（直通）

FAX：0791-43-6974

E-mail:kenchiku@city.ako.lg.jp

中播磨県民センター

姫路土木事務所まちづくり建築第2課

TEL：079-281-9567（直通）

早期避難に関する誓約書

土砂災害警戒区域等の区域内において、開発許可等の申請を行うに当たり、以下の事項を誓約します。

記

- 1 開発行為等を行う場所やその周辺で起こり得る災害について承知しています。

申請地に指定されている災害ハザードの種類

<input type="checkbox"/> 土砂災害警戒区域 <input type="checkbox"/> 土砂災害特別警戒区域	洪水浸水想定区域	高潮浸水想定区域 (破堤あり)
<input type="checkbox"/> 土石流 <input type="checkbox"/> 地すべり <input type="checkbox"/> 急傾斜地の崩壊	<input type="checkbox"/> 3.0～5.0m 未満の区域 <input type="checkbox"/> 5.0m 以上の区域 <input type="checkbox"/> その他 ()	<input type="checkbox"/> 3.0～5.0m 未満の区域 <input type="checkbox"/> 5.0m 以上の区域
	<input type="checkbox"/> 計画降雨 <input type="checkbox"/> 想定最大規模降雨	

- 2 避難場所や避難経路について別図のとおり理解しています。

避難場所の種別	避難場所の名称
<input type="checkbox"/> 指定避難所 <input type="checkbox"/> 指定緊急避難場所 <input type="checkbox"/> その他	

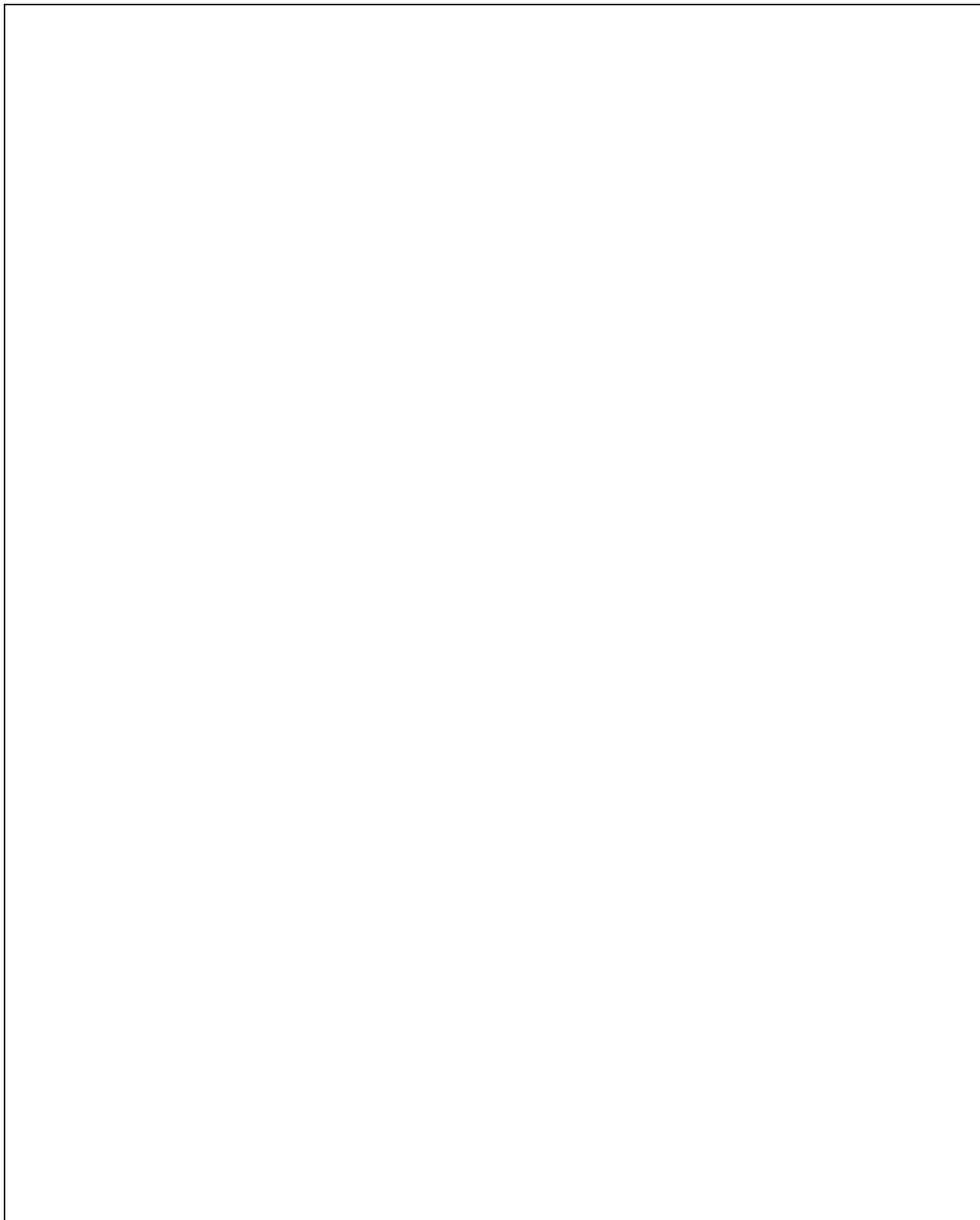
- 3 避難指示（要配慮者がいる場合は高齢者等避難）に従い、迅速かつ適切に避難を行います。生命又は身体の安全が危険にさらされるおそれがあり、屋外への避難が困難な場合は建物内の上階に避難するなど、生命又は身体の保護に努めます。

- 4 本申請により建築される建築物に誓約者（申請者）以外の使用者がいる場合は、当該使用者に対し、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周知徹底を行います。

以上

(誓約日)
(誓約者 (申請者)) 住所
氏名

年 月 日



- ※ 土砂災害警戒区域等の区域が記された図に、申請地、避難場所、避難経路及び避難場所までの距離を記載すること。
- ※ 避難場所が指定避難所又は指定緊急避難場所である場合は、市町が作成した防災マップ等の申請地及び当該避難場所の周辺箇所の写しを添付すること。避難場所がその他である場合は、当該避難場所の安全性が確認できる図書を添付すること。