

第7回 空家等活用特区審議会 議事録

日 時：令和8年2月12日（木）10：00～12：00

場 所：兵庫県立ひょうご女性交流館 3階 会議室 301

出席委員：安 枝 英 俊
馬 場 美智子
和 田 真理子
畑 本 康 介
山 下 慶 康

（5名の委員のうち過半数を超える5名の委員が出席し、審議会規則第5条第2項の規定により会議が成立。）

■次 第

1 開会

2 議事

(1) 太子町福地地区における特区の指定

(2) 加西市宇仁地区における特区の指定の変更

3 閉会

2 議事

(1) 太子町福地地区における特区の指定

・特区指定（案）について太子町から説明。

○意見交換

委 員： まず、太子町全域の中で、福地地区のみを取り上げることに問題はないのかを検討します。一見すると市街化調整区域は福地地区以外にもありますし、福地地区の中でも性質の違う農業をする地域、狭あい道路の多い地域、小学校や神社を中心とした公益地域などに分かれていたり、あとは、一部の区域を対象外とするということがありますが、そもそもこの地区を特区に指定することが自治会主導であったということ、かつ太子町としても他の地区の自治会から申出があった場合にそれを排除する主旨ではないと伺いました。ですので、まずこの地区から始め、隣地の自治会もこの区域の盛り上がりを見て、指定をしたいとなった場合に、その時は改めて特区の指定を申出るようにすれば、特に問題はないのではと思います

ました。次に、都市計画法の市街化調整区域においてこの特区を指定することについてですが、人口を抑制しようという区域であるけれども、活力の活用を促進して地域コミュニティを再生しようとするに関し、方向性が一見矛盾衝突するようですが、特区において新築を認めるわけではなくて、空家を改築して用途を住宅、店舗、ホテルなど地域コミュニティを活性化させるものであって都市計画法の趣旨を逸脱するほどの問題はないと思います。

太子町： 基本的に、空家活用の主たる用途としては、住宅を想定しています。店舗等への活用も検討できる制度になっておりますが、開発許可制度において、線引き前から存在する住宅等に関しては建替えも認められていることもあり、理念が相反するものでないと考えております。

委員のおっしゃるとおり、市街化調整区域はもともと人口を増やすところではありません。今回の計画作成は地域の方も関わっており、人口を過去の地区ピーク時以上に増やすべきではないことは、地域や町でも認識しています。ただ、この地区については、元々1,200人程住まわれていたのが、今は800人程と、4割近く人口が減っています。地元のまちづくり協議会との協議でも、例えば「とんど」のしめ縄の作り方など、地元の活動を伝承する人もどんどん減ってきている状態の中で、それをどうにかできないかという意見がありましたが、特区指定によって人口を増やそうとするものではありません。特別指定区域の新規居住者の住宅区域につきましても、今ある地縁者の住宅区域から拡大することはしていません。新たな都市基盤整備も、考えておらず、現状のものに対して、活用できる幅を少し広げる程度で考えています。空家についても、既存を有効活用する範囲と考えており、この施策の実施は、地域活力の維持が目的であるため、人口が過去のピーク時を超えて市街化を促進するようなことにはならないと判断しております。

委員： 「活用方針」が、特区運用のガイドラインになるように、どのような改築が認められ、どのような改築が認められないのかということ認識しやすい表現にしたほうがいいのではと思います。また、既存の特別指定区域も併存していますので、2つの制度の使い分けも分かりやすく示した方がいいのではと思いました。

会長： 先ほどの用途の話で言えば、地域としては用途変更のニーズが高いのか、それとも移住者が、まちづくりの担い手として入るのがいいと考えているか、パターンが二つあると思います。福地地区の場合はどちらかという新規の居住者を

直接受け入れることが地域の大きなニーズであるように見受けられましたが、いかがでしょうか。

太子町： まちづくり協議会におきましては、地区人口の減少、少子高齢化が顕著になってきたということで、この解消を第一に考えております。さらに、地域の魅力を阻害している空家の活用については、日常生活に必要な物品販売店なども一定許容したいというのが第2の位置付けで協議されてまいりました。

委員： 【資料2】説明資料で空家特区では新築出来ないとありました。もともと空家があった宅地に関しては、建替えは保証されていたと思うのですが。

事務局： 空家特区の指定をすれば、市街化調整区域でも事前に届出をすれば新築が可能になる制度はあります。

委員： 空家特区は空家を除却しても新築できる制度ですが、今回、新築は不可とされていて、その代わり特別指定区域の新築は可能とメリハリをつけておられる理由を教えてください。それと、町全体で特区指定にメリハリをつけておられるのかを教えてください。

太子町： 建物が建っていない宅地での新築はダメということで、空家を除却して棟別新築というのは、従前建物の改築として建築が可能であることを表現しています。

委員： 全体の中で新たに増やさないということですね。町全体の中でのバランスを考えているという認識でよろしいでしょうか。

太子町： 当町におきましては、立地適正化計画を定めていて、コンパクト・プラス・ネットワークの理念のもと、市街化区域に居住誘導を進めており、必然的に市街化調整区域の人口減少を伴います。そうすると、福地地区のように地域活力が維持できなくなる。これを課題とする地区については住民主体によるまちづくりの取組をしていきたいと思います、そういう地区については太子町も支援していきますとしています。特区内にも指定している特別指定区域については新規の居住者を居住誘導していくということで、地区人口のピーク時までは戻すけれども、市街化を促進するものではないと考えています。

委員： 一つが、まちづくり協議会からの発議ということはいいい流れだと思いますが、他方で空家特区全般に言えることですが、ここから後にどのように流通させていくかのアレンジメントが必要で、不動産屋にそのままつなぐのではなく、エリアマネジメント団体認定取得を地域協議会や、その周辺の若手にトライしていただくのはいかがですか。というのも、この地区の特色は何なのかまで突き詰めない

と、空き家活用の方向性が見えない。太子町は網干駅が近いのでベッタウンニーズによって発達したと思うのですが、その中で、この地区の特色を行政計画からさらに踏み込んだところで作った方がいいのではと思うので、そのためには、民間側でのエリアマネジメント団体が重要な要素になります。もう一つは、特区とは関係のない質問ですが、他の地区に関する方針で、太子町さんはこれまでずっと分譲開発に取り組んできているので、結果的にオールドニュータウンが随時量産されています。さらに、田んぼだったところに開発許可を下ろして分譲地をしているという中で、今回の地区指定の属性と新、旧分譲地というところを今後どう考えていかれるのでしょうか。

太子町： 町内の開発の動向でいうと、市街化区域は住宅開発の市場のニーズが強く、民間事業主体で進められております。市街化調整区域につきましては、既存宅地、開発された住宅団地などで利便性が享受できない所では空家になってしまふところが多数存在します。こちらも空家特区の指定について住民主体のまちづくりの中で考えていきたいと考えており、旧来からの住宅地区の人口減少、少子高齢化で地域活力の衰退が懸念される所は、空家特区の制度を周知していきたい。それに呼応する地区があれば全力で支援したいと考えております。

委員： 資料（太子町説明資料の2.現況について）と口頭説明での、人口・世帯数が違ったのですが、口頭説明で言われた数字が正しいのでしょうか。

太子町： 資料に書かれているのは国勢調査の数値で、口頭説明については住民基本台帳ベースで、かつ蓮常寺の自治会の一部を取り込んだ今回の福地地区の実数字です。

会長： 空家の情報提供に同意される方がおよそ25%ということで、この方々は連携団体に活用意向があると知らせてもいい方々とされていますが、まずは、空家バンクに登録するというはじめての一步に取り組むことを案内するくらいでもいいのではと思います。また、特区内の方々に対して相談会を開催されてはどうでしょうか。初期に実施しておく効果的です。届出を出すことに対しても相談できると効果的です。活用に同意しない方については、町から「相談会があります。」や「困ったことがあれば相談してください。」など、投げ掛けはできるので、そういったフォローアップを考えていただければと思います。

委員： 災害等の指定がある区域には、新築出来ないようなゾーニングを心がけていただきたいと思います。

会 長： それではこの議事について、答申の取りまとめを行いたいと思います。この太子町福地地区を空家等活用促進特別区域として指定することについては、適当であると認めてよろしいでしょうか。

全委員： （異議なし）

会 長： それではこの議事については、資料の案のとおり答申するとしたいと思います。

(2) 加西市宇仁地区における特区の指定の変更

- ・特区の指定の変更（案）について加西市より説明。

○意見交換

委員： まず、状況の確認をしたいと思います。従前から特区に指定していた宇仁地区の指定状況に変更があるわけではなく、加西市の都市計画区域が非線引き都市計画区域になり、市街化調整区域が特定用途制限地域になることで、宇仁地区がその変更地域に含まれるため、空家等活用促進特区の活用方針の内容に変更すべきところが生じ、諮問の必要があった、という理解でよろしいですね。そうであれば、都市計画区域の変更の結果、建築制限が緩やかになる方向に改正されたということなので特区指定との関係により新たな問題は特に発生しないと考えます。

委員： 空家特区に係る部分については申し上げることはないですが、気になったところは市街化調整区域から非線引き都市計画区域に変わってインフラ整備のメリハリをどうされるのかということと、災害リスクに関して、内水氾濫を細かくシミュレーションできているハザードマップが少なく心配で、水害など災害リスク等についてもゾーニングに反映させてほしいということです。

加西市： 加西市においては、市街化調整区域が大きい面積を占めている状況で、昔からインフラ整備をかなり積極的に行ってきており、下水道や上水道の整備率は99%ですので、新たな整備は必要ないと思っています。また市街化調整区域廃止後のゾーニングにつきましても加西市で特定用途制限地域として10種類の地域を指定することとしていますが、基本的には今の土地利用と大きく変わらないようにとの兵庫県の意見もあり、現在指定している特別指定区域を基に地域を当てはめています。自治会の意向、経緯も踏まえてこのようなゾーニングになっております。ハザードエリアにつきましてもできるだけ配慮して指定をしており、特にレッドゾーンにつきましても市条例で新築ができないことになっております。

委員： 連携団体が「加西空き家対策専門家協議会（えーがい加西）」から「加西空き家相談室」に変わった経緯と、「加西空き家相談室」がどんな方たちで、どんな動きなのか、教えてください。

加西市： 「加西空き家対策専門家協議会（えーがい加西）」が司法書士、土地家屋調査士、宅建士、建築士が集まった団体なのですが、相談の内容が活用というより法的な問題で99%を占めます。設立当時は活用の相談もあったのですが、昨年度末には

法的な問題の相談しかないという事で、協議会を解散し、主要メンバーであった土地家屋調査士、宅建士、司法書士の方々の6名が相談を主な事業として、「加西空き家相談室」を設立しました。

委員： 「加西空き家対策専門家協議会（えーがい加西）」の建築士の方が抜けて、「加西空き家相談室」になったということですね。活用の相談対応は今の方々でできるとのことですか。

加西市： 人脈は残っておりますので、「加西空き家相談室」で受けた相談で必要と思われるれば力をかりることができると考えております。

委員： 活用の相談も受けたらいい、もったいないと思います。航空写真で見たり、以前に地区の取組を聞いた時には、染めようによっては化けるのにと思ってた地区なので、そういう動きがあったらいいなあと思いました。再三になりますがエリアマネージメントを「加西空き家相談室」のどなたかが取り組みされたら面白いのではないかと、特区の次のステージになるかとは思いますが。

会長： 活用する、次のレベルに持ってゆく、つないでいく方はいらっしゃるのでしょうか。

加西市： 特区内の限定された話になりますが、お試し滞在施設を運営されている方が建築会社、ギャラリーなどをされてる方でこの地区の中ではプレイヤーの一人であると思います。

委員： お試し移住系でこのセンスで運営できているところはなかなかないですね。この方たちに、エリマネの塾をトライしていただきつつ、「加西空き家相談室」の方たちにエリマネのことを学んでいただくのが良いのか、まちづくり側にいらっしゃる方に宅建などを学んでもらってステップアップしてもらうのがいいのか、両方あると思います。

特区指定から今回の指定の変更まで活用の動きが見えてこなかったのもう一声いきたいなあと思いました。

会長： 例えば、西脇市芳田地区は自治協議会さんからも働き掛けをされていて、地域の方からの働きかけを希望される方もいらっしゃるもので、地域の方から働きかけることも今の状況を打開することになると思いました。空家5件に関しては支援団体からの情報提供に同意されていて、「加西空き家相談室」からの働きかけというのは、直接電話をかけられるのか、まず書面送付があるのか、どのような働きかけをするのか、お分かりになりますか。

加西市： こちらでは把握していないのですが、今後は報告していただくようにいたします。

会 長： 働きかけ方だったり、連絡の仕方だったりの方法を市の方から提案された方がいいかもしれません。もしかして、情報の滞留が起こっているのかなと思いました。

委 員： この変更については良いのではないかと思います。先ほど話題がでていたお試し滞在施設がどのような形で移住に結びついているのかをお伺いしたいのと、線引きが廃止されて全域が活用しやすくなる中で、利便性の低い宇仁地区などが市の中で格差が広がって衰退していくのか、先ほどのようなプレイヤーがいらっしゃって、田園地域として魅力のある地域に誘導されるパターンになるのか、そのあたりの状況がわかれば教えてください。

加西市： 市内のお試し滞在施設は2件ございまして、1件は宇仁地区、もう1件は北条地区の旧市街地にあります。お試し滞在ですが、市外の方が移住を目的に来られた2泊以上の宿泊について補助金事業がありまして、旧市街地の北条地区は補助利用の実績があります。田園地域の宇仁地区の方は、問合せはありますが、補助利用の実績はありません。また、二つ目の質問で格差は広がっていくのかの見込みなんです。加西市の人口は40,000人で、社会保障・人口問題研究所の推計では2050年に26,000人に減ってしまう見込みですが、減少率は各地区一律ではなく、加西市の試算では、宇仁地区の人口は1,361人で、2050年に61%減ってしまうのに対し、北条市街地では14%しか減らない。宇仁地区や加西市北部は現在よりは急激に人口が減っていくのではないかと予想しております。そして加西市が取り組んでいるのが、この3月に閉校になる宇仁小学校の跡地利用について地域とも協議しておりますが、核として、地域の方が集まってこられるような施設だけではなく、地域自体が成り立たなくなってしまうような人口減少の中においては、住宅地なども考えていかなくてはいけない問題だと思っています。格差が広がっていく方向にあるのではという危機感を持っております。

委 員： エリマネの塾に三田のニュータウンの北東に農地集落で似たような地域があり、何をしているかという、京阪神に住む人たちのセカンドハウスのニーズを掴みにいこうとしています。宇仁地区もその感じがあって、小学校が廃校になったら、農村留学の施設や二週間の滞在期間だけでも預けられる保育所をつくるのか、今までの公共の教育施設とは違うニュアンスでセカンドハウスなどを提供するな

ど、地区として主体的に取り組むのも面白いのではないかと思います。空き家が全国にある中で、集落も今のこの推移の中で地区をキープし、回復させるのは困難であると思います。市としては地域全域をまんべんなく残すと言わざるを得ないが、それは難しく、集落ごとに、ここはセカンドハウスニーズの集落、こちらは移住者の集落とした方がいいのではないか。これは太子町でも同じ話で、オールドニュータウンに対して、山が近いからアウトドアが好きな人ばかりが集まるエリアなど、趣味、趣向に応じてどう染めていくかという差配をした方が、結果生き残りやすいという時代に突入している中で、宇仁地区をどうみるのか。そして活用の話になるのですが、行政では染められないので、民間側で染めたい人たちを集めて次の大胆な、普通では思い付かないようなところのニーズの掘起こしをされたほうがいいのではと思います。宇仁地区は集落の地形が特徴的で面白いとっていて、方法によっては人気のエリアに仕立て直せるのではないかと妄想しております。

会 長： 宇仁地区で想定されているお試し滞在施設は移住のための体験施設だと思うのですが、小学校跡地の活用で一定区画を確保できるのであれば加西市に移住してもらいような施設として子育て世代も滞在しやすいような体験型の居住施設として整備することもあり得るのかなと思いました。

加西市： 各地区ごとの特徴という話題がありましたが、加西市で廃校になるのは北部の3つの小学校で、東西に走る県道沿いにあり、3地区それぞれ特徴のある跡地活用をしようと思っております。宇仁地区の宇仁小学校に関しては、一部住宅地と、この地区は学校に対する思い入れが強く教育の拠点を残したいという思いから教育関係の民間の施設を考えており、また、北部の日吉小学校は校舎も古くそのまま使えないので住宅地、というのも統合した後の小学校も1クラスしかないので次の閉校が予想されるという危機感から、人口を増やすための施策として考えているところです。もう一つの西在田小学校は、商業系の機能を含む跡地活用を検討しており、三つの小学校それぞれ特色を持った跡地活用で地域の活性化を図っていただけると考えています。

加西市： 先ほどの滞在施設の補足で、お試し滞在補助は0件ですが、昨年度、加西市を体験するイベントなど複数開催しておりまして、日常的には宿泊者が週末には必ず居るような状況ですので、加西市を体験する施設としては稼働していると思っています。

委員： 平常、人口を増やすのは難しい中で、住む、住まないだけでなくちょっとずつ馴染んでもらうような、セカンドハウスみたいなもの、若い人たちも色々なところでシェアハウスをしていたり、行ったり来たりすることが広げられていくと、その中から徐々に住む人も増えてくるかもしれないし、人を呼ぶことにつながるかもしれない。私がセカンドハウスを持っている所は週末だけの農業の学校があるのですが、遠いところから来られる方が勉強しながら泊まるところがあまりないので、一泊ぐらいできる仕組みを作るなど、ちょっとのところで意外に広がっていくので、それを点と点をつなげていくなど地道な取組が必要だと思います。

会長： それではこの議事について、答申の取りまとめを行います。この加西市宇仁地区について空家等活用促進特別区域の指定を変更することについては、適当であると認めてよろしいでしょうか。

全委員： （異議なし）

会長： それでは、この議事については、資料の案のとおり「答申する」としたいと思います。

事務連絡

事務局： 閉会にあたって、事務連絡を申し上げます。

今回いただいた答申を受けまして、指定の告示の事務手続を進めていきたいと思っております。太子町福地地区につきましては、事務手続が終わり次第指定の告示の手続を進めてまいります。加西市宇仁地区につきましては、非線引きの手続に合わせて指定の変更の告示の手続を進めてまいります。