

(1) 促進区域及び指針に関する事項を定める市町村空家等対策計画（案）

【垂井町空家等対策計画 44 頁】

2 空き家の利活用の促進

空き家による問題を解消するためには、空き家の利活用を図ることも必要です。そのため、住宅として再び利用されるための市場への流通や住宅としての利用が難しい場合は、地域資源としての有効活用、あるいは地域活性化や産業振興が図れるように空き家の利活用を促進します。

(1) 中古住宅としての流通の促進

(中略)

(2) 移住・定住促進施策との連携

(中略)

(3) 空家等活用促進区域の設定

(今回新設する事項)

(3) を (4) へ繰り下げる

※以降が追加する「空家等活用促進区域及び指針に関する事項」

(3) 空家等活用促進区域の設定

本町における経済的社会的活動を促進するため、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 7 条第 3 項に定める空家等活用促進区域を定めるとともに、同条第 4 項の規定に基づき、当該区域における空家等活用促進指針を次のとおり定めます。

1) 空家等活用促進区域

土地利用の継続性やコミュニティの核としての実態を考慮し、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 34 条第 14 号に基づく岐阜県開発審査会提案基準第 11 号「大規模既存集落内における開発行為等」に掲げる指定大規模既存集落の区域をベースとして、以下の 2 地区とします。区域の詳細は区域図のとおりです。

岩手地区（50.6ha）

栗原地区（30.5ha）

2) 空家等活用促進指針

ア 空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

両地区は、既存の市街化区域から離れた独立した集落であり、大半が市街化調整区域です。当該区域内には、小学校、保育施設、まちづくりセンター、消防団詰所、簡易郵便局、JA にしみのよりそいプラザ、小規模商業施設など、地域住民の日常生活に不可欠な生活サービス施設が立地しています。

しかし、市街化調整区域である両地区は人口減少が著しく、それに伴う空き家・空き地のさらなる増加が強く懸念されています。このまま対策を講じなければ、地域内

の生活サービス機能の撤退や地域経済の衰退を招き、さらなる人口減少を引き起こす「負のスパイラル」に陥るおそれがあります。結果として、空き家等の加速度的な増加にとどまらず、自治会活動の維持困難や農業等の担い手不足など、地域コミュニティそのものの存続が危ぶまれる極めて重大な問題となっています。

この問題に対応するため、町では都市計画マスタープランの重点戦略において「市街化調整区域での地域コミュニティ維持のための対策」を位置づけています。市街化調整区域における保全の方針を基本としつつも、人口減少の抑制に努め、町外からの定住受け入れも視野に入れた空き家・空き地のストック活用や、複合的なまちづくりの検討を進めることとしています。

よって、法に基づく「空家等活用促進区域」を設定し、既存の空き家ストックを効果的に利活用することで、大規模既存集落区域における定住促進と地域コミュニティの維持・活性化を図ります。

イ 活用することが必要な空家等の種類

次の条件を満たした、すべての空家等。

- ア)10年以上継続して都市計画法に適合しており、かつ、現在も適合していること。
- イ)建築基準法に基づく耐震基準に適合すること。

ウ 誘導用途

ア)住宅

イ)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下、「令」という。）第130条の3で定めるもの

ウ)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、令第130条の5の2で定めるもの

エ 敷地特例適用要件【選択事項】

定めない

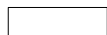
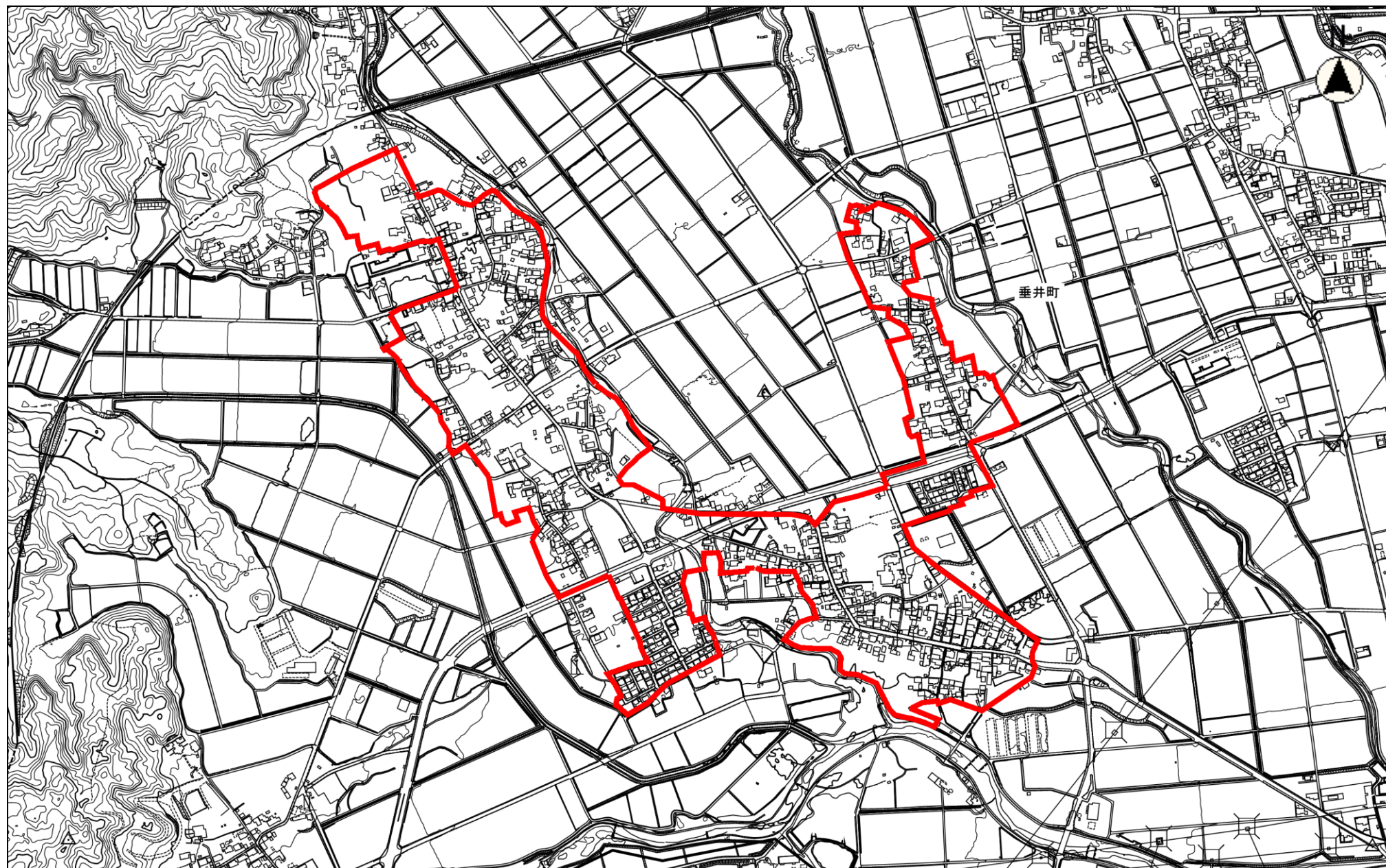
オ 用途特例適用要件【選択事項】

定めない

カ その他

当該区域における空家等の活用については、公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会西濃支部との協定に基づき、空き家・空き地バンク制度を積極的に活用します。また、専門家による相談受付、町広報誌や町ホームページ等による各種情報発信等を重点的に行うことにより、空家等の誘導用途への利活用を要請・あっせんするものとします。

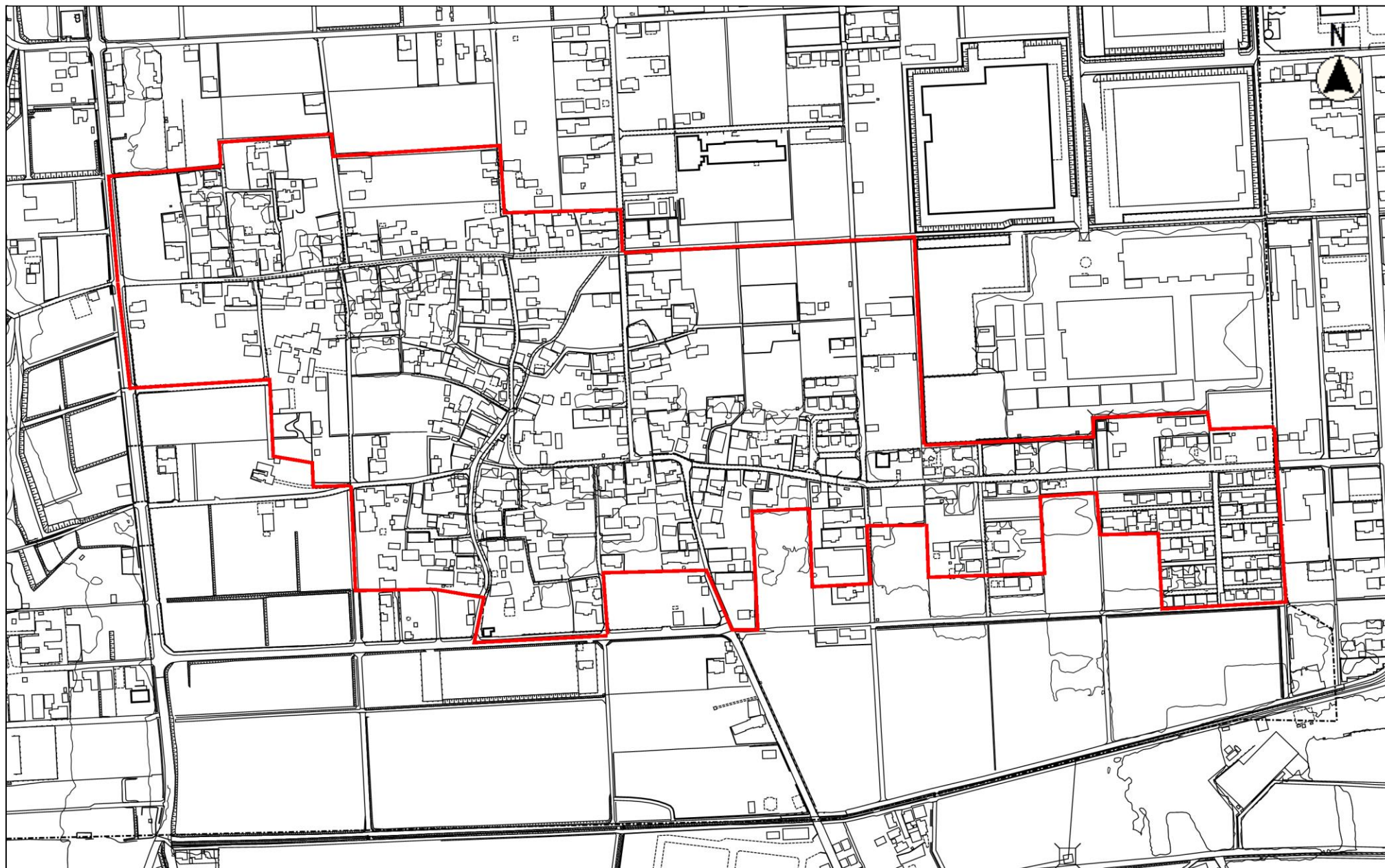
空家等活用促進区域(岩手地域)



縮尺 1 : 10000

100 50 0 100 200

空家等活用促進区域(栗原地域)



縮尺 1 : 5000

100 50 0 100