

# 空家活用特区制度による地域ごとに 特色ある空き家対策

兵庫県立大学 環境人間学部 教授 安枝 英俊

兵庫県は、空き家の活用を促進することを目的として、空き家の届出制度や規制の合理化を定めた「兵庫県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」を2022年4月1日に制定した。2024年12月時点で、7地区が空家等活用促進特別区域に指定されている。

本稿では、条例の内容、および、7地区の状況や規制緩和の内容について報告した上で、空家活用特区制度の今後の展開可能性について、(1) 空き家所有者に対する相談対応の充実、(2) 地域のまちづくり活動団体との連携、という2点から示した。

## 1 はじめに

2023年度の住宅土地統計調査によれば、全国の空き家戸数が900万戸をこえた。年々、空き家が増加する状況に対し、各自治体は、空き家対策計画の策定、特定空家・管理不全空家への対応、所有者からの相談対応、空き家バンクの運営、空き家活用支援といった、様々な対策に取り組んでいる。

兵庫県は、空き家の活用を促進するために、空き家の届出制度や規制の合理化を定めた「兵庫県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（空家活用特区条例）」を2022年4月1日に制定するとともに、空家等の活用を促進するための補助事業として「空家活用特区総合支援事業」を創設した。

2024年12月時点で、7地区が特区に指定されている。特区に指定されると、市街化調整区域における用途変更を可能とする規制緩和を受けることができるほか、空き家を活用するために必要な改修工事費の補助金額が加算されるなど活用支援補助を受けることができる。

空家等活用促進特別区域の指定は、空き家対策・建築・都市計画・空家流通・法律の分野の5名の委員から構成される空家等活用特区審議会に諮る。筆

者は、空き家対策の分野の委員であり、本審議会の会長を務めている。

本稿では、条例の内容、および、指定状況について報告をする。なお、「空き家」の表記について、兵庫県の空家活用特区制度では、「空家」と表記されているため、この制度に関わるものについては、「空家」と表記した。そうでないものについては、「空き家」と表記した。

## 2 空家活用特区制度の仕組み

### (1) 制度を検討した背景

2018年の住宅土地統計調査では、兵庫県内には約36万戸の空き家が存在し、そのうち、二次的住宅が1.2万戸、賃貸・売買が19.6万戸、流通していない空き家が15.2万戸であった。この流通していない空き家15.2万戸のうち、腐朽破損等がなく利用できる空き家は11.3万戸、老朽破損等のある空き家は、3.9万戸であった。

腐朽破損等がなく利用できる11.3万戸の空き家を流通・活用することにより、移住や定住を促進し、地域の活性化を図ることが求められていた。

## (2) 仕組みの概要

空家等活用促進特別区域（以下、特区）は、空き家の活用を特に促進する必要がある区域について、市町の申出を受け、県が指定するものである。

特区に指定されると、特区内の空き家の所有者は、現在の活用状況や今後の活用計画等の空き家情報を市町に届出ることが義務づけられる。市町及び県はこの届出の情報をもとに、①流通促進、②活用支援、③規制の合理化の3つを軸とした施策を多面的に実施し、空き家の活用を促進する（図1）。

特区の規模としては、自治会、集落、小学校区又は県の景観形成地区等の単位を想定している。ただし、条例上、特区の指定規模の制限に係る規定は設けていないとしている。また、条例の規程する空き家の定義は、空家法に規定する「空家等」（敷地部分を除く）だけでなく、これに準ずるものとして3種類のものも対象となっている（表1）。

## (3) 具体的な方策について

### ①流通促進

特区内の空き家の所有者は、市町へ空き家情報を届出<sup>1</sup>。届出のあった空き家情報については、市町連携団体（市町と連携協定を結んだ宅地建物取引業団体やNPO法人等）に提供され、空き家所有者は、市町連携団体から流通・活用に向けた働きかけ<sup>2</sup>や、空き家バンク<sup>3</sup>への登録サポートなどの支援を受け

ることができる。

### ②活用支援

補助事業「空家活用特区総合支援事業」により、県と市町が協力し、活用に係わる費用負担に対する各種補助制度を実施する（表2）。

具体的には、空き家バンク登録費用、空き家活用に必要な改修工事費、空き家除却跡地の活用に必要

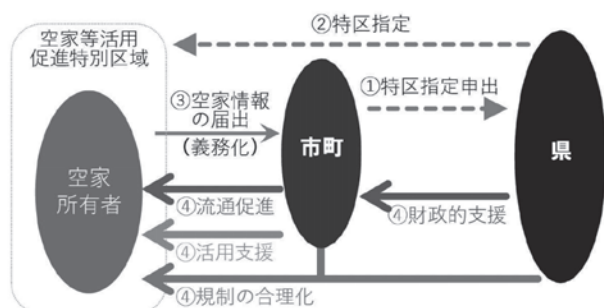
表1 空き家の定義（出典：兵庫県資料）

空家法での規程によるもの	建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの
上記の空き家に準ずるもの	①建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされている期間が年間を通じて1月に満たないもの
	②居住の用に供される建築物又はこれに附属する工作物であったもので現に物置の用に供しているもの
	③上記に準ずるものとして市町長が認める建築物又はこれに附属する工作物

表2 活用支援事業の内容（出典：兵庫県資料）

助成名称	内容
空家・二地域居住バンク登録等流通促進支援	市町連携団体に対する、空家所有者への流通・活用の働きかけや空家バンクの登録サポート等を行うための費用の補助 空家所有者に対する、物件を市町の空家バンクに登録する際又は物件登録後に実施する登記費用の補助
空家活用助成	空家を住宅、事業所又は地域交流拠点として活用するために必要な改修工事費の補助（特区外に比べ補助金額を加算） ※空き家活用支援事業の拡充
古民家活用助成	古民家を地域交流施設として再生・活用するために必要な改修工事費の補助（特区外に比べ補助金額を加算） ※古民家再生促進支援事業の拡充
空家除却跡地の活用助成	空家を除却し、跡地を活用するために必要な除却工事費の補助（特区外に比べ補助対象を拡充） ※老朽危険空き家除却支援事業の拡充
空家活用のための建物状況調査助成	建物状況調査に必要な経費の補助（特区外に比べ補助金額を加算） 補助額：定額3.5万円/件（一般：定額2.5万円/件） ※ひょうごインスペクション実施支援事業の拡充

図1 特区制度の仕組み（出典：兵庫県資料）



- 届出情報については、空家の所有者・管理者の氏名又は名称及び住所又は所在地、空家概要（所在地・構造・規模・建築時期、空家の利用及び管理の状況、空家の活用又は管理の計画、空家等が存する市町が上記情報を連携協定等を締結する団体に提供することの同意の有無となっている）。
- 連携団体から空き家所有者への働きかけについて、例えば、西脇市の2地区では、空き家情報を基に相談員を選定し、現地派遣等をした上で、空き家所有者に対し、空き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としている。相談員は、空き家所有者からの聞き取り調査、空き家所有者への回答内容をまとめ、書面により市長に報告することになっている。
- 空き家バンクとは、自治体が、空き家の売却又は賃貸等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する者に対し紹介する制度である。

な除却工事費、建物状況調査に必要な経費の補助などがある。

③規制の合理化

届出のあった空き家を対象に、その活用を促進するため、建築基準法や都市計画法に係る規制の緩和等を実施する（表3）。

具体的には、市街化調整区域における空家除却後の住宅等の新築や用途変更、円滑な通行空間を確保するための道路内支障物の設置制限、狭あい道路・旗竿敷地での建替や用途変更などである。

市町が定める特区毎の空き家等活用方針により、適用される項目は異なる。

3 特区の状況について

(1) 特区の指定状況について

2024年12月時点で、2022年度は2地区、2023年度は3地区、2024年度は2地区（2024年12月時点）の合計7地区が指定されている（図2、表4）。

7地区のうち、福崎町では全域を特区として指定しているが、他の6地区については、市街化区域が1地区、市街化調整区域が5地区となっており、市街化調整区域での指定が多い。また、地域別にみると、北播磨3件、東播磨1件、中播磨1件、西播磨1件、阪神北1件となっており、兵庫県西部の播磨地域での指定が多い。

(2) 各指定地区について

①赤穂市坂越地区

赤穂市坂越地区の指定区域では、全域が市街化調整区域となっており、申請時点での空き家は75戸（空き家率：約8%）であった。特区内には、赤穂市景観条例に基づく景観形成地区に指定されている区域もある。坂越地区のメインストリートである大道周辺には歴史的なまちなみが残り、古民家も多い。

坂越地区は、観光客が増加しており、店舗需要が高いが、市街化調整区域であることから用途変更が困難であるため、活用が進んでいなかった。市街化調整区域の規制緩和としては、空家除却後の住宅等の新築、および、一般住宅、飲食・物販店舗、宿泊施設等への用途変更を可能としている。連携団体は、赤穂市の移住・定住支援業務を担うDMOである、一般社団法人あこう魅力発信基地である。

②西脇市嶋地区

西脇市嶋地区は、全域が市街化調整区域となっており、申請時点での空き家は22戸（空き家率：約11%）であった。地場産業である播州織をいかしたまちづくりの動きがみられ、店舗や宿泊施設等への用途変更に対するニーズのある地区である。

市街化調整区域の規制緩和について、区域全体で

図2 特区指定地区の位置図（筆者作成）



表3 規制緩和の内容（出典：兵庫県資料）

規制緩和名称	内容
市街化調整区域内の空家跡地活用や用途変更を可能とする規制緩和	市街化調整区域内の空家について、除却後の更地においても従前と同一用途での新築が可能となる許可基準を適用する。 市街化調整区域内の空家について、カフェやホテル、事務所、社宅等への用途変更が可能となる許可基準を適用する。
円滑な通行空間確保の措置（道路内支障物の設置制限）	通行の安全及び居住環境の向上を図るため、特区内に定める「重点整備道路」において、建築基準法第42条第2項のセットバック部分への通行上支障となる花壇や自動販売機等の設置を制限する。
狭あい道路・旗竿敷地で建替や用途変更を可能とする規制緩和	特に市街地の整備改善の必要性が高い「重点整備地区」において、床面積が1,000平方メートル以下の建築物で、その敷地が幅員4メートル以上の道路に接するものについて、必要となる接道長さを4メートルから2メートルに緩和（建築基準条例の規定を適用除外）する。

表4 特区指定地域一覧（兵庫県資料に基づき、筆者が一覧を作成）

地区（面積） 指定日	区域、空家数（率） 連携団体	地区の概要	地区の目標	規制緩和	補助金
赤穂市 坂越地区 （約26ha）  2023年 3月31日	市街化調整区域 75戸（約8%） （一社）あこう魅力発信基地	日本遺産「荒波を超えた男たちの夢が紡いだ異空間～北前船寄港地・船主集落～」として栄えた、歴史的なまち並みの残る港町である。近年観光スポットとなり賑わいをみせている。	古民家等のカフェや物販店舗等への用途変更により、地域景観を保全するとともに、移住・定住・交流を促進し、地域活性化を図る。	・空家除却後の住宅等の新築 ・一般住宅、飲食・物販店舗、ホテル等への用途変更	・空き家活用支援 ・古民家再生促進支援
西脇市 嶋地区 （約40ha）  2023年 3月31日	市街化調整区域 22戸（約11%） （一社）兵庫県宅地建物取引業協会北播磨支部	田園地域にある集落である。播州織デザイナーの店舗開業等、まちづくりの取組が始まっている。	空家を移住者等の住宅として活用し、定住人口の維持及び住環境を保全するとともに、店舗や宿泊施設等への用途変更により、地域活力を維持する。	区域全体 ・空家除却後の住宅等の新築、一般住宅等への用途変更 地区中心部及び幹線道路沿い ・上記に加え、飲食・物販店舗、ホテル等への用途変更	・空き家活用支援
加西市 宇仁地区 （約900ha）  2023年 9月12日	市街化調整区域 35戸（約6%） 加西空き家対策専門家協議会（え〜がい加西）	市内でも人口減少率や高齢化率の高い地区である。まちづくり協議会による、移住・定住促進のための様々な取組が行われている。	空家の流通・活用を促進し、移住などによる定住人口や地域活力の維持を図るとともに、老朽化した空家の除却により、地区の景観を保全する。	・空家除却後の住宅等の新築 ・一般住宅、飲食・物販店舗、ホテル等への用途変更	・バンク物件登記費用支援 ・空き家活用支援 ・古民家再生促進支援 ・老朽危険空き家撤去支援
西脇市 芳田地区 （約1783ha）  2024年 1月19日	市街化調整区域 39戸（約5%） （一社）兵庫県宅地建物取引業協会北播磨支部	自然豊かな田園地域である。地区の自治協議会の中に空き家対策プロジェクト委員会を立ち上げ、活力維持の施策を協議するなど、地域として空家問題に積極的に取り組んでいる。	空家を移住者等の住宅や店舗等への用途変更を可能とし、定住人口の維持、住環境の保全や地域活力の維持及び田園環境の保全と創造を図る。	区域全体 ・空家除却後の住宅等の新築 空家活用ゾーン ・上記に加え、一般住宅への用途変更 地区中心部ゾーン、地域主要道路沿いゾーン ・上記に加え、店舗、学習塾等又は宿泊施設等への用途変更	・空き家活用支援
播磨町 上野添 北野添 （約54ha）  2024年 1月19日	市街化区域 40戸（約3%） （一社）兵庫県宅地建物取引業協会加古川支部	駅周辺の利便性の高い住宅地（市街化区域）である。高齢化率が高く、今後も空家が増加することが予想される。住宅等の需要は高いが、空家の流通・活用が進んでいない。	空家所有者に対する空家バンクへの登録促進、補助制度及び空家の利活用に関する情報提供等の働きかけを実施し、空家の流通・活用を促進する。	該当なし	・バンク物件登記費用支援 ・空き家活用支援
猪名川町 大島地区 （約3197ha）  2024年 6月14日	市街化調整区域 77戸（約6%） （一社）兵庫県宅地建物取引業協会阪神北支部	町内でも人口減少率や高齢化率の高い地区である。まちづくり協議会による空家所有者に寄り添った空家対策を行っている。	空家の活用・流通を促進し、移住・定住の促進や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する。	・空家除却後の住宅等の新築 ・一般住宅への用途変更 ・店舗、宿泊施設等への用途変更 ・併用住宅や複数の用途を併せる建築物への用途変更	・空き家活用支援
福崎町 全域地区 （約4579ha）  2024年 6月14日	市街化区域 市街化調整区域 都市計画区域外 383戸（約4%） （一社）兵庫県宅地建物取引業協会姫路支部	自然環境に恵まれた地域である。空家が特定の区域で集中することなく、町内全域でまんべんなく点在している。住宅等の需要は高いが、空家の流通・活用が進んでいない。	空家所有者に対する空家バンクへの登録促進、補助制度及び空家の利活用に関する情報提供等の働きかけを実施し、空家の流通・利活用の促進を図る。	・空家除却後の住宅等の新築 ・一般住宅への用途変更 ・店舗、宿泊施設等への用途変更	・空き家活用支援 ・老朽危険空き家除却支援

は、空家除却後の住宅等の新築、一般住宅等への用途変更のみを可能としている。飲食・物販店舗、ホテル等への用途変更は、地区中心部及び幹線道路沿いゾーン<sup>4</sup>内にある敷地のみ可能である。連携団体

は、一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会北播磨支部である。

③加西市宇仁地区

4 地区中心部及び幹線道路沿いゾーンとは、嶋地区を南北に横断する国道175号西側路端から西側に20mの線及び、市道の東側路端から東側に20mの線に囲まれた地域を指す。

加西市宇仁地区は、全域が市街化調整区域となっており、申請時点での空き家は35戸（空き家率：約6%）であった。宇仁地区では、宇仁郷まちづくり協議会が、統廃合が検討されていた小学校を地域ぐるみで存続させるなど、活発なまちづくりが実践されている。

市による事業として、地区内の空き家を改修し、都市部からの移住を促すための拠点として、移住体験施設の整備を計画しているが、宿泊機能や地域交流機能といった複数用途を兼ねる建築物であるため、市街化調整区域の規制緩和が必要であった。

規制緩和については、空家除却後の住宅等の新築、および、一般住宅、飲食・物販店舗、ホテル等への用途変更を可能としている。

連携団体は、加西空き家対策専門家協議会（え〜がい加西）である。この協議会は、加西市の建築士、税理士、司法書士、不動産事業者などから構成される団体であり、2019年11月に加西市と「空き家等の対策に関する協定」を締結し、市と連携して、空き家に関する各種相談に取り組んでいる。

#### ④西脇市芳田地区

西脇市芳田地区は、全域が市街化調整区域となっており、申請時点での空き家は39戸（空き家率：約5%）であった。芳田地区では、地区の自治協議会で空き家対策プロジェクト委員会を立ち上げ、「移住定住空き家事業計画書」を2022年9月に発行しているほか、元公民館であった建物を移住体験施設として活用するなど、地域として積極的に、移住支援にも取り組んでいる。その一方で、地区内に商業施設がないことがまちづくりの課題となっている。

市街化調整区域の規制緩和としては、区域全体では、空家除却後の住宅等の新築のみが可能である。空家活用ゾーンでは一般住宅への用途変更、地区中心部および地域主要道路沿いゾーンでは、一般住宅、店舗、学習塾等又は宿泊施設等への用途変更が可能である。ただし、空家活用ゾーンであっても、古民家や交流施設に限り、地区中心部および地域主要道路沿いゾーンで認められる用途に変更することが可能である。連携団体については、一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会北播磨支部となっている。

#### ⑤播磨町上野添・北野添地区

播磨町上野添・北野添地区は、全域が市街化区域となっており、申請時点での空き家は40戸（空き家率：約3%）であった。JR土山駅の周辺にあり、利便性が高く、住宅が集積するエリアである。住宅等の需要が高い地域であるが、空き家の活用意向が低く、流通しない空き家が多く存在している。播磨町内の他地区と比較すると高齢化率も高いため、今後さらに空き家が増加することが懸念されている。

そのため、規制緩和は実施しないが、届出制度を活用し、空き家バンクの登録を促進することを目的として特区の申請をしている。連携団体は、一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会加古川支部である。

#### ⑥猪名川町大島地区

猪名川町大島地区は、全域が市街化調整区域となっており、申請時点での空き家は77戸（空き家率：約6%）であった。大島地区は、猪名川町の最北部に位置し、地区のシンボルである大野山は、年間約24,000人が訪れる観光地である。大島地区は、町全体と比較しても人口減少率及び高齢化率が高く、今後空き家が増加することが懸念されている。

移住希望者が多いが、一般住宅への用途変更ができないため、移住者用の住宅として空き家を活用できないことや、地域資源を活用した事業を立ち上げたいという動きがあるが、実現できないことが課題となっていた。市街化調整区域の規制緩和としては、空家除却後の住宅等の新築、一般住宅、店舗、宿泊施設、併用住宅や複数の用途を併せる建築物への用途変更を可能としている。連携団体は、一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会阪神北支部である。

#### ⑦福崎町

福崎町は、市街化区域・市街化調整区域・都市計画区域外の町全域が特区に指定されている。令和5年9月時点での町全域の空き家は383戸（4.3%）、区域別では、市街化区域4.5%、市街化調整区域4.3%、都市計画区域外4.0%と、同程度の空き家率となっている。

市街化区域内においては、空き家が流通しておらず、世帯分離や移住のための受け皿となる住宅が少

ない状況にある。市街化調整区域内においては、人口減少に伴い、特に空き家が増加する一方で、観光客向けの宿泊・交流施設や町の特産品等の販売店、移住者による飲食店開業のニーズがある。連携団体は、一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会姫路支部である。

### (3) まとめ

#### ①規制緩和について

町全域が特区に指定されている福崎町を除くと、市街化区域が1地区、市街化調整区域が5地区であり、市街化調整区域の5地区全てで、空き家除却後の住宅の新築、および、用途変更の規制緩和をしている。西脇市の2地区では、市街化調整区域全体を一律に緩和をするのではなく、ゾーン毎に規制緩和の内容が異なる。狭あい道路・旗竿敷地で建替を可能とする規制緩和をする地区はなかった。

#### ②連携団体について

連携団体については、5地区が宅地建物取引業協会の支部であった<sup>注3)</sup>。協会支部以外には、DMO（赤穂市坂越地区）、空き家対策専門家協議会（加西市宇仁地区）となっており、7地区全てで、各自治体の空き家バンク運営に関わる団体が連携団体となっている。

#### ③活用助成について

全ての地区で空き家活用支援を実施するほか、空き家バンク物件登録費用支援が2地区、老朽危険空き家除去支援が2地区、古民家再生促進支援が2地区であった。空家活用のための建物状況調査助成を

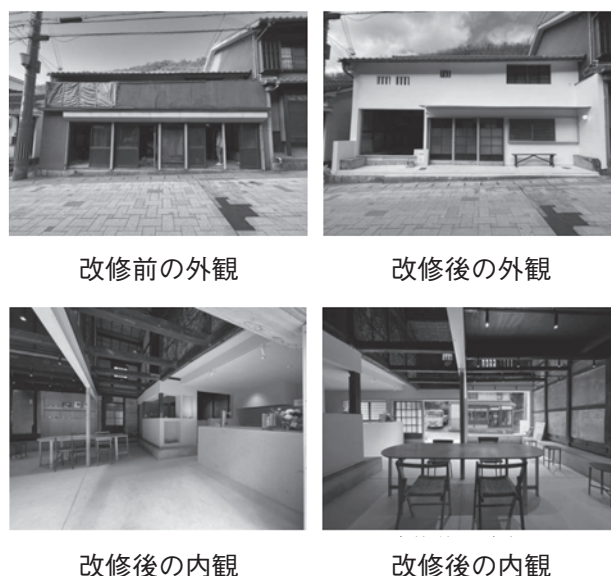
実施する地区はなかった。

## 4 活用・届出の実績について

### (1) 活用の実績について

2024年9月時点での活用の実績は、補助金5件、規制緩和4件、その他6件の計15件である（表5）。用途変更後の用途については、赤穂市坂越地区は、飲食店+ホテル・旅館+事務所が1件（図3）、西脇市嶋地区はレストランが1件、西脇市芳田地区は、店舗（ワイン小売及び飲食店）が1件、猪名川町大島地区は地域交流拠点としても活用されている飲食店等との併用住宅1件である。

図3 赤穂市坂越地区における用途変更物件



赤穂市坂越地区の明治時代の建物を、物販店舗から飲食店、ホテル・旅館、事務所の複合用途に改修した事例

表5 空家活用特区制度による活用・届出の実績（2024年9月30日時点）

			活用の実績			届出の実績			
			補助金	規制緩和	その他	通知対象	通知	届出	同意
赤穂市	坂越地区	2023年3月31日	1	1	1	75	74	40	34
西脇市	嶋地区	2023年3月31日	0	1	3	24	23	12	5
加西市	宇仁地区	2023年9月12日	0	0	0	14	14	4	4
西脇市	芳田地区	2024年1月19日	1	1	2	55	24	22	17
播磨町	上野添・北野添地区	2024年1月19日	0	0	0	31	31	9	3
猪名川町	大島地区	2024年6月14日	1	1	0	77	66	4	4
福崎町	全域地区	2024年6月14日	2	0	0	361	361	11	7

補助金：空家活用助成  
 規制緩和：用途変更  
 その他：特区内で補助金制度や規制緩和を使用せずに活用された空家

通知対象：空家活用特区内の活用を図る必要のある空家  
 通知：活用を図る必要のある空家所有者への通知  
 届出：通知を受けた空家所有者による知事への空家情報の届出  
 同意：市町連携団体に対する空家情報の提供の同意

## (2) 届出の実績について

届出の実績は、指定を受けてから1年未満の地区などもあり、地区同士を一概に比較することはできないが、地区によって、通知件数に対する届出件数の割合は異なる。また、市町連携団体に対する空き家情報の提供の同意件数についても、届出をした全ての空き家が同意をしている地区もあれば、届出をした空き家の半数以下しか同意をしていない地区もあった。

## 5 空家活用特区制度の今後の展開可能性について

本稿では、2022年4月に施行された空き家特区条例の内容および状況を報告した。最後に、空家活用特区制度の今後の展開可能性について、(1) 空き家所有者に対する相談対応の充実、(2) 地域のまちづくり活動団体との連携、という2点から示したい。

### (1) 空き家所有者に対する相談対応の充実

空き家の届け出について、連携団体への情報提供に同意した空き家所有者は、空き家バンクの登録サポートなどの支援を受けることができる。しかし、同意しない所有者に対しては、連携団体は活用に関する働きかけをすることができない状態になる。

同意をしない所有者の多くは、そもそも空き家を活用する意向がないと予想される。しかし、同意をしない所有者の中には、活用の意向はあるが、「自分の空き家は改修が必要な箇所が多くあるので、活用することが難しい」として、活用することを躊躇する所有者もいると思われる。届出はしたが、同意をしない所有者に対しても、相談窓口に関する連絡先や、市町が開催する相談会に関する情報を提供するなどの働きかけを継続する必要がある。

現在の空き家の届出制度では、空き家の利用及び管理の状況、空き家の活用又は管理の計画、連携団体への情報提供の同意について記載することを様式としているが、空き家の活用をすすめるためには、所有者の不安・抱える課題についても情報を収集できるようにし、情報提供に対する同意をしなかった所有者に対して、同意ができない要因の把握や、その要因を解決するための相談対応が必要である。

相談窓口の連絡先や、相談会の情報を提供したとしても、所有者の方から連絡をしてくることは少な

いと考えられるため、届出の様式に、連携団体への情報提供の同意だけでなく、市町からの連絡に対する同意欄を設けることで、不安や課題を抱える所有者への対応が可能になる。

また、連携団体から活用の働きかけをしたが、空き家バンクへの登録ができなかった物件については、どのような要因で登録ができなかったのかなどの情報を蓄積し、今後の空き家対策にいかすことが求められる。空き家バンクへの登録ができた物件であっても、登録する過程のなかで何らかの問題があったものについては、どのようにして問題を解決したのか、といった情報を蓄積する必要がある。

さらに、特区において蓄積された問題解決のノウハウは、各市町だけで管理するのではなく、兵庫県が地域毎に設置している10の県民局・県民センターとも共有しながら、管轄内の他の市町においても活用できる体制をつくることが望ましい。

### (2) 地域のまちづくり活動団体との連携

活用することを躊躇する空き家所有者の中には、売却・賃貸した空き家の入居者が、地域のルールを守ることができるか、近隣に迷惑をかけないかという不安を抱いている場合がある。

こうした状況に対して、兵庫県内の一部の自治体では、空き家バンクの物件が成約する前に、町内会や自治協議会など、地域のまちづくり活動団体の会長らと移住希望者が顔あわせをする場を設け、地域のルール等に関する説明をしている。このような場があることは、所有者の不安を軽減したり、地域とのトラブルを未然に防ぐ効果があり、地域や所有者から評価されている。

成約前にこのような場を設けていない自治体については、特区内の物件に限り、導入を検討するなど、地域のまちづくり活動団体と連携しながら、空き家バンクの運営方法をアップデートすることが、空き家バンクへの登録を促進することにつながる。

空き家バンクについて、多くの自治体は、不動産事業者の団体に媒介業者の選定を依頼するという連携協定を結んでいる。特区に指定された地区においても、管轄の自治体が空き家バンクにおいて協定を結んでいる不動産事業者の団体が、連携団体となっている。

ここで、特区内の空き家の活用については、不動産事業者の団体だけでなく、特区内のまちづくり団体が積極的に関わり、推進することが大事である。まちづくり活動団体が、移住体験施設や宿泊施設、交流施設として活用したいと思う空き家を見つけ出しながら、まちづくりの構想を描くことが期待される。特区においては、まちづくり活動団体・市町・連携団体が参画し、まちづくりの構想を議論できる場をつくるのが、複数の空き家を活用しながらまちづくりを推進することにつながる。

また、空き家バンクに登録されている物件は、売却物件が多く、移住希望者からのニーズの高い賃貸物件が非常に少ない。こうした議論の場において、空き家を施設として活用するだけでなく、移住希望者のニーズに対応した物件を提供する方法を検討する必要がある。

さらに、まちづくり活動団体と連携することで期待されることは、放置空き家の発生の予防を目的とした、住民向けの相談対応などである。例えば、車椅子での生活、配偶者との死別、運転免許の返納など、将来、自分自身がどのような状況になったら、現在の住まいに住み続けることができなくなるのか、管理できなくなるのかを考える機会を提供するといった、住民に対する働きかけである。特区においては、空き家の活用に関する先導的な地区となるだけでなく、住民に対する相談対応や、発生予防対策についてもモデル的な取り組みをする地区となることが期待される。

以上のように、今後の特区制度の展開可能性としては、規制緩和、改修工事費の補助といった、空き家に対する活用支援だけでなく、所有者の空き家活用に対する意思決定の支援や、まちづくり活動団体・市町・不動産事業者の団体等が連携を図ることによる、より一層の活用促進が期待される。

## 参考文献

兵庫県 HP 空き家活用特区制度

<https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/akiyajourei.html>

(最終閲覧日：2024年12月27日)

兵庫県 HP 空き家活用特区制度の指定状況

<https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/akiyakatsuyoutokku-shitei.html>

(最終閲覧日：2024年12月27日)