

桜川市空家等活用促進区域指針

1. 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

①空家等活用促進区域

桜川市真壁町真壁字下宿町、字高上町、字大和町の全域と字上宿町、字仲町の一部の約17.6haとする。(別図1)

この区域は、桜川市真壁伝統的建造物群保存地区の全部であって、桜川市歴史的風致維持向上計画の重点区域「在郷町真壁地区」に含まれ、歴史的風致の維持及び向上を図るための施策を展開する区域である。

また、桜川市景観計画の重点地区である景観形成真壁重点地区にも含まれる。

②空家の活用に関する基本的な事項

促進区域内の空家については、商業を目的とした活用、居住を目的とした活用とする

促進区域内の空家は、かつて旧真壁町の中心市街地であったことから、沿道に面している建築物の多くが、店舗兼住宅という形態であり、店舗兼住宅としての活用も同時に進める。

また、桜川市歴史的風致維持向上計画にある「真壁町並みと祇園祭りにみる歴史的風致」を維持及び向上させるには、区域内の人口増が必要であるため、定住促進を図る目的から、店舗兼住宅を一般住宅としても活用することも同時に進める。

ただし、空家の用途を変更して活用する場合は、関係法令を遵守するとともに、必要な手続きを取ることとする。

特に、本区域は、桜川市真壁伝統的建造物群保存地区であることから、空家の外観・工作物の改変を伴う場合は、桜川市伝統的建造物群保存地区保存条例(平成19年桜川市条例第14号)「以下(伝建条例)という。」第4条第1項第1号から第8号までの行為を行う場合、市長及び教育委員会の許可が必要となる。

また、桜川市真壁伝統的建造物群保存地区における建築基準法の制限の緩和に関する条例(平成28年桜川市条例第4号)において、既存の建築物であって伝統的建造物と特定された物件については、道路内建築を認めているが、それ以外の建築物については、建築基準法に基づき建築あるいは改築するとされているため、敷地特例適用要件は設定しない。

③空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

ア. 促進区域内のすでに除却された空家等の跡地

跡地を活用する場合は、伝建条例第5条第1項第1号から第8号の許可の基準に適合した活用を図ることとする。

イ. 今後、促進区域内で空家を除却するという申し出があった空家等の除却

その後の活用策を同時に申し出、伝建条例第5条第1項第1号から第8号の許可の基準に適合した活用を図ることとする。

ウ. 促進区域内の通りから望見できない未接道の空家

空家を除却した後の跡地は、基本的に隣接者への買取を斡旋することとし、購入されない場合は、桜川市空き家対策推進協議会、桜川市伝統的建造物群保存地区保存審議会の意見を聴取しながら対応する。

2 活用することが必要な空家等の種類

促進区域は、桜川市真壁伝統的建造物群保存地区また桜川市歴史的風致維持向上計画の重点区域と重複することから、面的な保存・活用を図る必要があるため、促進区域内の全ての空家等を対象とする。

3 空家等を誘導すべき用途

桜川市は全域が都市計画区域に定められており、促進区域と定める区域は市街化区域となり、用途地域としては、商業地域、近隣商業地域、第1種住居地域に都市計画決定されていることから、誘導すべき用途は、都市計画法で規定された用途とし、用途特例適用要件は設定しない。

4 空家等及びその跡地の活用等を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

①空家の把握及び所有者意向の調査

空家を活用するには、空家の把握が必要であることから、市内全域の空家の実態調査を実施するとともに、促進区域内の土地・建物所有者にアンケート調査を実施し、売却あるいは賃貸の希望を定期的実施する。

②空家等の斡旋方針

桜川市は、令和6年6月27日、公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会を申請に基づき、桜川市空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定した。

指定した支援法人の業務は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特別措置法」という。）第24条第1項第1号から第6号の全て業務であり、

法人に斡旋やマッチングの業務を依頼する。

③空家を購入した者への支援策

令和7年度より予算の範囲内で下記支援策を実施する。

ただし、促進区域は、桜川市真壁伝統的建造物群保存地区また桜川市歴史的風致維持向上計画の重点区域と重複するため、外観等については、別表1の助成金とし、居住に有する内部部分のみ補助対象とする。

ア. 補助対象とする物件

- ・桜川市空家バンク実施要綱（平成29年告示第90号）第4条第3項により登録された物件であり居住の用に供する建築物
- ・空家等活用促進区域に位置し、桜川市が指定した空家管理活用支援法人が媒介した物件で居住の用に供する建築物

イ. 補助対象者（以下、全てを満たす者）

- ・空き家の売買・賃貸の契約者の関係が、民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する3親等以内の親族でないこと。
- ・地元自治会に加入した者
- ・市税等を滞納していない者
- ・過去にこの要項により補助金を受けた世帯主又は世帯員でないこと。
- ・この補助金により改修する空家に、補助金の交付を受け、工事が完了した日から10年以上定住することを確約した者
- ・市内に本店又は支店、営業所を置く事業者と請負契約を締結した者
- ・桜川市暴力団排除条例（平成24年桜川市条例第17号）第2条第1号から第3号までに該当する者でないこと。

ウ. 補助率

種 別	補助率	上 限
①空家等活用促進区域内の伝統的建造物として特定された物件であって、居住に要する内装に要する経費		
②空家等活用促進区域内の伝統的建造物以外の物件であって、桜川市伝統的建造物群保存地区保存事業補助金交付要項（平成27年桜川市告示第51号）の修景事業と同時に実施する居住に要する内装に要する経費		
③空家等活用促進区域内の伝統的建造物以外の物件であって、居住に要する内装に要する経費		

※空家等活用促進区域内であって、桜川市賑わい操業支援事業補助金の補助対象外の用途で、地域の活性化、地域コミュニティの維持を図る用途として改修すると認められる場合は、上記補助金の該当とする。

エ. 補助対象経費

種 別	補助対象の条件
内装	壁・床・畳等の改修又は交換。基礎の改修が必要な場合は、これを含める。
設備	居住に必要な上下水道、電気等の配管工事。ただし、エアコン、浴槽等は含まない。 また、下水道配管工事等において、桜川市公共下水増接続工事費補助金、桜川市農業集落排水接続工事費補助金を申請する場合は、本補助金と重複して申請することはできない。
備品	補助対象とはしない。

④空家を購入した者への既存支援策

- ア. 桜川市伝統的建造物群保存地区保存事業補助金(別表1)
- イ. さくらがわ人生応援住宅取得助成金(別表2)
- ウ. 桜川市賑わい創業支援事業補助金(別表3)

⑤その他空家等及びその跡地の活用の促進を図るための指針

桜川市は、各種団体と空家に関する協定を締結しており、協定に基づき、空家等及びその跡地の活用の促進を図るため、この協定に基づき、管理及び活用を強化する。

- ア. 空家等の適正な管理の推進に関する協定

協定先:桜川市シルバー人材センター

- イ. 空家等対策の推進に関する協定

協定先:茨城司法書士会、公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会
一般社団法人茨城県建築士会

- ウ. 桜川市空家バンク登録物件の媒介に関する協定

協定先:公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会