

秋田市の市街化調整区域の空き家の利活用の制限について

【住みたい場合】

○市街化調整区域の家は、農家やその分家などの人しか使うことができません。農家住宅と言う用途になっている事が多く、一般の人が農家住宅を使いたい場合は、1000㎡以上の農地を取得し耕作して、耕作証明書を得る必要があります。

○昭和46年の線引き（市街化調整区域などの区域区分）前から利用されている、線引き前住宅は、一般の人でも利用できます。基本的には住むだけで、店舗などにはできません。

○都市計画法第34条11号指定区域では、農家などではない一般の人でも家を建てて住むことができます。既存の空き家を取得して住むこともできます。ただし、本人や家族構成員が秋田市内に他に家や土地を所有している場合は対象外になり許可されません。つまり、秋田市内の市街地と11号指定区域での二地域居住は、実現が困難になっています。その一方で、秋田市の各種の計画書では、市街化調整区域の空き家等を利用して、市内外の二地域居住を推進すると書かれています。この矛盾の理由はわかりません。

○その後確認したところ、市内の二地域居住希望者は、11号指定区域の賃貸住宅を借りればよいという考えの、二地域居住推進策なのだそうです。11号指定区域の空き家を賃貸住宅に用途変更を認める制度は、2019年1月に開始されましたが、2023年5月現在まで、用途変更された事例は一件もありません。二地域居住推進作も、賃貸住宅への用途変更制度も、どちらも機能していないということです。

【空き家を活用して事業を行いたい場合】

○昭和46年の市街化調整区域の指定前から、事業に使われてきた土地や建物は、事業に利活用できる可能性があるものと思われます。おそらく細かい規則があるものと思います。

○一般に市街化調整区域の空き家を店舗などに利活用する場合、都市計画法第34条1号の店舗の適用が考えられます。日用品の販売・加工・修理などの店舗が認められますが、日用品の定義や対象となる業種は秋田市では定められておらず、そのときどき市役所の職員が判断することになっています。他の自治体では日本標準産業分類を用いて業種の判断をすることが少ないようですが、秋田市役所と他の自治体の業務は関係ありませんので、他の自治体の情報を見て該当すると判断することは危険です。他の自治体では認められることの多い飲食店や、コンビニエンスストアなども、秋田市役所では対象外とされています。理容店・美容院・自動車修理工場などは、秋田市でも許可の対象業種とされていますが、秋田市役所で認められる業種は不透明であり、かなり少ないものだと思います。

○都市計画課からの説明で、私が真っ先に言われたのは、外から顧客が来る事業内容の店

舗は認めることはできないということでした。秋田市の1号店舗の要件として、店舗を設ける当該地域の住民で客数の過半を占めることが必要とされます。（私は、売上の過半という説明も受けましたが、後に客数の過半が正しいと訂正されました。）人口減少と高齢化が進み、空き家が多くなり既存の店舗がすでに廃業している場合が多い秋田市の市街化調整区域では、この条件をクリアすることは非常に難しいと思われませんが、法令が制定された半世紀以上前から見直しされず、一貫して同じ説明をしているとのことでした。ちなみに、市役所の都市計画課からは、顧客名簿を確認すると言われます。事業計画や資金計画まで確認する可能性があるとも言われます。個人情報取り扱いなどには細心の注意を求められる時代ですが、こういった権限で確認するのはわかりません。

○地域の活性化のためには交流人口や関係人口の拡大を図ることが必要とされていますし、そういった活動も念頭に市街化調整区域の空き家の利活用を考える人もいます。ですが、秋田市では事業を通じて地域の外から人が来ることがマイナスの要素と見なされますので、交流人口や関係人口の拡大を図ることも制度的には難しくなっています。

※他県では1号店舗の要件を柔軟に見直している例があり、秋田市よりも柔軟な制度運用をしている自治体は少くありません。

○都市計画法第34条11号指定区域内では、店舗兼用住宅は認められます。家の床面積の1/2以下で50㎡以内の兼用店舗や兼用事務所が認められます。単独の店舗や事務所は認められません。可否は第一種低層住居専用地域の要件で判断されます。下記に認められる内容を示しますが、1号店舗と同様で、外から人が来ることがマイナス要素とされます。全て「周辺地域」の住人を対象とした事業内容でなくてはなりません。「周辺地域」とはどの程度の範囲の事を言うのかは定められておらず、そのときどき市役所の職員が判断します。また日用品の販売の業種も定められておらず、そのときどき市役所の職員が該当するかどうか判断します。飲食店や塾や各種教室も、地域の外から利用者が来る想定はダメです。アトリエや工房は作品を作るだけは認められますが、外からお客さんが来たりそこで売ったりするのは認められません。透明性に欠ける業務ですし、非現実的な制度だと思わうのですが、私が確認した限りでは秋田市の制度と運用はこのようになっています。

- 事務所（法令で指定する汚物運搬用・危険物運搬用等の自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋等
- 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店等（原動機設備は出力総計が0.75kW以下）
- 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等（原動機設備は出力総計が0.75kW以下）
- 学習塾、華道教室、囲碁教室等

- 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機設備は出力総計が 0.75kW 以下）

○秋田県内では、秋田市と潟上市だけに市街化調整区域があります。潟上市では、同じ 11 号指定区域でも、住宅の他に店舗・事務所・宿泊施設・小規模工場などが認められることになっています。制度の運用は自治体次第ですので、お隣りの潟上市で認められることであっても、秋田市では認められません。11 号指定の枠組みの中で秋田市で認められるのは、住宅と兼用住宅のみです。

○秋田市の市街化調整区域の中でも、河辺・雄和地域の 11 号指定区域だけは、何でもできると言っていくくらいに、空き家の利活用も広く認められます。河辺・雄和地域のみ、11 号指定に重複して都市計画法第 34 条の 12 号指定区域に定められているからです。結果として、準工業地域と同等に近い開発緩和が認められます。同じ市街化調整区域でも、12 号指定があることによって、河辺・雄和地域とそれ以外の秋田市では、開発緩和の内容に大きな格差があります。秋田市特有の地域格差です。

○上記の 12 号指定は、2005 年の合併により河辺・雄和地域が秋田市になり、その後市街化調整区域が設定されたことに対する緩和措置です。2023 年現在、合併後 18 年となりますが、税金で運用されている市役所の制度設計としては、公平性に疑問があります。

○11 号・12 号の指定区域以外の、市内全域の市街化調整区域では、空き家の利活用が非常に限定されます。住むことも含めて、できることが非常に少ない状況です。

○市街化調整区域よりもさらに市街地から離れた都市計画外地域では、住む場合でも店舗を設置する場合でも、制限がゆるくなり実現しやすくなります。

【空き家等の用途変更について】

○市街化調整区域の空き家等の用途変更については、柔軟に実施することを国土交通省は開発許可制度の運用指針に明記して推奨しています。その中で秋田市役所が認めているのは、11 号指定区域内の空き家を賃貸住宅にすることだけです。指針の中の用途変更の例示と比べても、かなり貧弱な内容です。ちなみに、2019 年 1 月に制度が始まり、2023 年 5 月現在まで、用途変更された事例は一件もありません。需要がないのでしょうか。

○下記は国土交通省の運用指針の用途変更の例示に則った、大阪府茨木市の実施例です。対象となるのは、市街化調整区域全域の既存建築物で、11 号等指定区域以外も可です。

- (1)観光振興のために必要な宿泊、飲食等の提供の用に供する施設
 - ・ レストラン、カフェ等の飲食店
 - ・ 直売所、土産物屋等の物販店

- ・休憩・宿泊施設
 - ・体験・交流施設、観光案内所
- (2)既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等
- ・賃貸住宅、グループホーム等
- (3)その他地域振興に資するもの
- ・産業廃棄物や資機材の置場など、露天の土地利用を行うための管理施設は除く

※新たな公共施設の整備を伴わないものとする。

○秋田市立地適正化計画によると、「集落の維持・活性化に資する6次産業化施設の整備に対する開発許可審査手続きを簡素化する。」ことになっていきますので、農業関連の事業所等に限っては、用途変更や建設の審査が前向きに行われる制度があるようです。認められるための要件等の詳細はわかりません。

【農地付き空き家の取得について】

○農地付きの空き家の利活用については、国土交通省も専用の資料を作成しており、推進する立場です。農地付き空き家を取得するには、農地法の制限を受けることとなりますが、2023年4月から農地を取得する際の下限面積制限が撤廃されました。そのため、農家以外の人が農地付きの空き家を取得して利活用を図る場合にも、1000㎡に満たない小規模農地の取得が可能になりました。ただし、空き家や農作業小屋を一般的な店舗に利活用することなどは、秋田市では認められません。半農半エックス的な仕事の在り方にも制限が及ぶと考えられます。（農地の取得は、農地を耕作する事が条件です。）

○農地付き空き家を取得できた場合でも、工房やアトリエにして作品の製作と販売を行ったり、ワークショップを行ったり、カフェも営業したり、ということは秋田市の市街化調整区域の空き家ではできません。将来的には自分で育てた農産物の直売も行うと説明しても、私の場合は市の職員から全く相手にされませんでした。もちろん、情報やデジタル関連の現代的な業種で起業をして事務所にしたとしても、秋田市の市街化調整区域の空き家ではできません。確実にできるのは、空き家に住むことと、農地を耕作することです。

以上のように、秋田市の市街化調整区域には様々な制限があります。普通に考えて実現できそうだと思うことでも、実際にはできないことがたくさんあります。市のホームページを見ても、その全容はわかりにくくなっていますので、経験したことや調べたことをまとめました。なお、河辺・雄和地域の指定区域のみ可能になる場合もあります。