

## 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】

- 市街化調整区域の空き家が農家住宅である場合、農家の人しか使えない。農家住宅を使うためには、就農して 1000㎡以上の農地を耕作して、耕作証明書を得る必要がある。
- 昭和 46 年以前から使われている住宅、いわゆる線引き前住宅（市街化調整区域などの区域区分前からの住宅）は一般の人も活用することができる。建て替えもできる。
- 都市計画法第 34 条 11 号指定区域では、一般の住宅や店舗兼用住宅を建築することができる。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、許可対象外となる。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。ところが秋田市役所では、市内の二地域居住は、11 号指定区域の賃貸住宅を借りて住めば良いという考えで推進する方針。2019 年 1 月の用途変更の制度の開始から、2023 年 5 月現在まで、この賃貸住宅への用途変更の事例は一件も無い。

### 【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。おそらく細かい規則がある。
- 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る。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る。地域の外からの顧客が多い事業内容は許可の対象外。秋田市の要件は半世紀以上前から見直しされていない。
- 日用品の販売・加工・修理などの店舗が認められことになっているが、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。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、秋田市では対象外。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るが、秋田市役所で認められる業種は不透明であり、かなり限定される。
- 店舗を申請する場合、秋田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る。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る。
- 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るので、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い。
- 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る。家の床面積の 1/2 以下で 50㎡以内。単独の店舗や事務所は認められない。可否は第一種低層住居専用

地域の要件で判断される。1号店舗と同様で、「周辺地域」の住人を対象とした事業内容のみ許可される。「周辺地域」の範囲の定義は無く、そのときどき市役所の職員が判断する。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する。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認められない。アトリエや工房は作品を作るだけは認められるが、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ない。透明性に欠ける非現実的な制度だと思うが、秋田市の制度と運用はこのようになっている。以下、兼用住宅で認められる事業内容。

- 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る。潟上市では、同じ11号指定区域でも、住居の他に店舗・事務所・宿泊施設・小規模工場などが認められる。制度の運用は自治体次第なので、お隣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ない。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。

○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らいに、空き家の利活用も広く認められる。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ため、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る。秋田市特有の地域格差。

○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。2023年現在、合併後18年となるが、税金で運用されている市役所の制度設計としては、公平性に疑問がある。

○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る。住むことも含めて、できることが非常に少ない。

○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る。

### 【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る。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。指針の中の用途変更の例示と比べても貧弱な内容。2019年1月からの制度だが、2023年5月現在まで実施例無し。

○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は下記の通り。対象となるのは、市街化調整区域全域の既存建築物。11号等指定区域である必要はない。

- (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。」ことになっている。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と思われる

### 【農地付き空き家の取得について】

○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になるが、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た。そのため、面積に関わらず、一般の人でも耕作を条件に小規模農地の取得が可能になった。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ない。

○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ない。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りすることも、秋田市の市街化調整区域の空き家ではできない。

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る。  
なお、河辺・雄和地域の指定区域のみ可能な場合もある。