

新城市空家等活用促進区域・指針（案）

本市における経済的社会的活動を促進するため、空家特措法第7条第3項に規定される空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定める。

（1） 空家等活用促進区域

別図のとおり、集落保全ゾーン及び自然景観ゾーンを設定する。ただし、次に掲げる区域は促進区域から除外する。

- ① 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域（未対策区域に限る。）
- ② 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 14 条第 1 項又は第 2 項の規定により指定された洪水浸水想定区域（浸水深が 3 メートル以上の区域に限る。）

（2） 空家等活用促進指針

① 空家等の活用に関する基本的な事項

○集落保全ゾーン：古くからの集落を保全する区域

鉄道、路線バス停留所が存し建築物の連たん性がある区域や下水道・農業集落排水処理などインフラ整備がされた区域である。古くから集落を形成し地域活動が活発に行われてきたが、若者の流出や高齢化により地域活動が困難となっている。また、商店等の廃業、撤退により地域の暮らしやすさが損なわれている。

このため、空家等を活用し、地域の暮らしやすさやコミュニティの維持を図る。

○自然景観ゾーン：自然景観の保全を図る区域

自然景観ゾーンである市川地区は、急傾斜地にある山村集落、春には桜や梅、自然豊かな景観を楽しむ目的で多くの方が訪れる地区である。地区では、景観を維持していくため保全活動を行っているが、若者の流出や高齢化による担い手不足や、増加が見込まれる空家等による景観阻害が懸念される。

このため、空家等を活用し、景観保全活動の担い手の確保を図るとともに、観光や交流等により関係人口を増加させ、地域を活性化させる。

○ 本市の立地適正化計画では、約 7 割の住民が市街化区域外に居住していることから、本市都市計画マスタープランや各地域自治区で策定する地域計画に基づき、市街化区域外における地域コミュニティの維持に取り組むこととしている。

また、上記都市計画マスタープランでは、人口減少・世帯減少により増加している市街化調整区域の空き家を地域の魅力づくりや活気づくりに生かすため、従前の用途に縛られない柔軟な活用を図ることとしている。

さらに、各地域自治区で策定する地域計画では、空家対策や定住移住支援等の分野で、田舎暮らしを望む若者の転入者等が増えるよう、空き家等を活用した仕組みづくりが望まれている。

これらを踏まえ、地域のコミュニティ維持や保全活動の担い手確保等に繋げるため、移住希望者、空家等利活用希望者から要望がある住宅や店舗、地域自治区からの要望がある事務所を誘導用途として設定する。さらに、自然景観ゾーンでは、観光や交流等により関係人口を増加させ、地域を活性化させるため、民間事業者から要望がある宿泊施設を誘導用途として設定する。なお、空き家所有者の意向を踏まえ、賃貸を可能とする。

② 活用することが必要な空家等の種類 すべての空家等

③ 誘導用途

「集落保全ゾーン」

次に掲げる用途の誘導を図る。なお、いずれの用途も賃貸を可とする。

- (イ) 一戸建て住宅
- (ロ) 店舗等（都市計画法第 34 条第 1 号に該当する業種の用に供する建築物のうち愛知県審査基準別表に準じた飲食料品小売業、一般飲食店に限る。）
- (ハ) 兼用住宅（(ロ)に掲げる用途と戸建て住宅を兼ねるもの）
- (ニ) 市援助団体や地域自治区地域協議会の活動拠点とするための事務所

「自然景観ゾーン」

次に掲げる用途の誘導を図る。なお、いずれの用途も賃貸を可とする。

- (イ) 一戸建て住宅
- (ロ) 店舗等（都市計画法第 34 条第 1 号に該当する業種の用に供する建築物のうち愛知県審査基準別表に準じた飲食料品小売業、一般飲食店に限る。）
- (ハ) 土産物を中心とした物品販売店
- (ニ) 兼用住宅（(ロ) (ハ)に掲げる用途と戸建て住宅を兼ねるもの）
- (ホ) 市援助団体や地域自治区地域協議会の活動拠点とするための事務所
- (ヘ) 旅館、ホテル（ただし、風俗営業等規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項に規定する営業の用に供する施設を除く。）

④ その他

区域内においては、空家等に関わる関係事業者や宅地建物取引士、建築士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士など専門家に対応する相談受付、空家等の所有者等向けのセミナーや講演会等を通じた空家等の活用の促進に関する情報提供、市広報やホームページ等による各種の情報発信等を行うことにより、空家等の誘導用途としての活用を要請・あっせんすることとする。