

令和 7 年度第 1 回
新城市都市計画審議会
議 事 録

- 1 開催日時 令和7年7月1日(火) 午後3時00分から
- 2 開催場所 新城市役所 4-2, 4-3 会議室
- 3 出席委員 下表のとおり
- 4 議 事 第1号議案「空家特別措置法に基づく空家等活用促進区域の設定について」

役職	氏名	出欠
愛知大学 教授	戸田 敏行	出席
新城市社会福祉協議会 会長	森田 尚登	欠席
新城市商工会 副会長	加藤 栄志	出席
新城市農業委員会 会長	河合 勝正	出席
新城市議会議員	竹下 修平	出席
新城市議会議員	鈴木 長良	出席
新城市議会議員	丸山 隆弘	欠席
愛知県新城設楽農林水産事務所 所長	三宅 史朗	出席
愛知県新城設楽建設事務所 所長	佐藤 公康	出席
愛知県新城警察署 署長	金子 功治	出席

司会（都市計画課 参事 金田浩司）

本日の会議は委員10名のうち、出席委員8名と過半数に達しておりますので、新城市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、本会議が成立することをご報告させていただきます。

ただいまから、令和7年度第1回新城市都市計画審議会を開催いたします。私は本日の司会進行を務めます都市計画課参事の金田と申します。よろしくお願いいたします。都市計画審議会につきましては、新城市都市計画審議会運営要綱、傍聴要綱に従い進めさせていただきます。それでは次第1、戸田会長よりご挨拶をお願いいたします。

戸田敏行会長

皆さんこんにちは。本日の令和7年度第1回新城市都市計画審議会ですが、活発なご議論になりますようご協力をお願いします。

新城市の都市計画としましては、都市計画区域と都市計画区域外の両方含んでいますから、格

段に都市計画マスタープランの考え方をしっかり持ち、これを推進していくということになるのかと思います。また、新しい制度等にも果敢にトライをしているところですが、それも人口縮減の中で、その地域或いは空間をどう創っていくかということで、非常に先駆的なことだと思えますので、活発なご意見いただきますようよろしくお願いします。

司会（都市計画課 参事 金田浩司）

ありがとうございました。それでは続いて次第2に移ります。年度が変わりまして委員に変更がございましたので、新たに委員なられた方のご紹介をさせていただきます。

新城市都市計画審議会条例第3条第2項第1号議員、新城市社会福祉協議会会長、前澤このみ委員に代わり、森田尚登委員です。続いて第3号委員、新城設楽農林水産事務所所長、鈴木伸彦委員に代わり、三宅史朗委員です。

三宅史朗委員

よろしくお願いします。

司会（都市計画課 参事 金田浩司）

同じく第3号委員新城警察署署長、小澤一久委員に代わり、金子功治委員です。

金子功治委員

金子です。よろしくお願いいたします。

司会（都市計画課 参事 金田浩司）

新たな委員の皆様につきましては、机に委嘱状を配布させていただいておりますので、ご確認をお願いいたします。本日、森田委員につきましては、ご都合により欠席のご連絡をいただいております。

続きまして条例第5条第3項の規定に基づき、前委員であられました前澤このみ委員が解職されましたので、会長の職務を代理する委員が不在となります。改めて戸田会長に指名していただきたいと思います。

戸田敏行会長

会長職務代理者には審議会委員の就任期間も長い、河合委員にお願いしたいと思います。

河合勝正委員

よろしくお願いします。

司会（都市計画課 参事 金田浩司）

会長職務代理者に河合委員を指名していただきました。河合委員におかれましては、会長不在時などの会長職務の代理をお願いいたします。続いて、本日の議事録署名者につきましては、戸田

会長に指名をお願いいたします。

戸田敏行会長

議事録署名者には、河合委員と鈴木委員を指名したいと思います。

司会（都市計画課 参事 金田浩司）

議事録署名者に河合委員と鈴木委員が指名されました。会議終了後、事務局にて議事録の作成をいたします。河合委員、鈴木委員におかれましては、議事録の作成ができましたら、改めてご連絡をさせていただきますので、よろしくお願いします。

それでは次第3、議事の方へ移ります。戸田会長、取り回しの方よろしくお願いします。

戸田敏行会長

それでは議事に入ります。本日で審議いただきます議案は、第1号議案「空家特別措置法に基づく空家等活用促進区域の設定について」の1議案です。この議案につきまして、新城市より諮問されておりますので、新城市都市計画審議会としての意見を取りまとめたいと思います。それでは事務局に議案の説明をお願いします。

事務局（都市計画課 副課長 梅岡芳尚）

都市計画課の梅岡と申します。よろしくお願いします。

それでは、1号議案「空家特別措置法に基づく空家等活用促進区域の設定について」説明させていただきます。説明につきましては、事前に郵送させていただきました資料1、本日追加しました資料が2つ、新城市空家等活用区域・指針（案）、またその補足説明資料を加え、説明を進めさせていただきます。

議案にある「空家特別措置法に基づく空家活用促進区域」とは、郵送資料のうち「国土交通省、空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン」をご覧ください。

ガイドライン3ページ、空家等活用促進区域の創設、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法は、周辺に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適正な管理を確保し、空家等対策を総合的に強化するものです。改正法は空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」を3本柱とするもので、このうち「空家等の活用拡大」として、空家等活用促進区域に係る措置等が講じられています。

「1－2 空家等活用促進区域」、空家等の発生は、その状況が悪化することにより倒壊の危険等が生じるだけでなく、地域の活力を低下させ、まちづくり等にも影響を与える可能性があります。活用できる空家等は、できるだけ活用していくことで、倒壊の危険等が生じる管理不全空家等の発生を抑制することができ、さらには地域の活性化等にも繋がることを期待されているところで、他方、所有者等に空家等の活用に向けた意向があったとしても、築年数が長い空家等を活用する上では、建築基準法等や都市計画法などの規制がネックになっているケースが今あるということです。改正法では、市町村が重点的に空き家等の活用を図るエリアを、促進区域と定め、当

該区域で経済的社会的活動の促進のために誘導すべき用途としての活用を空家等の所有者に働きかけることによって、市町村が都道府県と連携して建築基準法等の規制の合理化を図り空家等の用途変更や建替え等を促進することができるようになりました。促進区域を定める際は、併せて、区域内の空家等について、誘導用途等を空家活用促進指針に位置づけて空家等対策計画に定めることとしております。本市は、今年度末の空家等対策計画改定に向け進めているところです。

続いて5ページ、空家等の活用促進区域の設定になりますが、基本的な考え方としましては、促進区域は、空家等の活用を行うことが最終的な目的ではなく、空家等の活用を通じて、地域における経済的社会的活動の促進することが目的となります。経済的社会的活動とは、人々の活動を幅広く指すものであり、財貨、サービスに関係する活動や、人々の集团的、組織的な営みに関する活動が該当します。例えば、地域の商業活動はもとより、福祉活動、コミュニティを維持する活動なども幅広く含まれております。このため、中心市街地の活性化、移住定住、二地域居住、観光振興、福祉増進、コミュニティ維持などの目的意識をもって本制度を活用することが重要となってきます。促進区域は、市町村全域に設定することもできないわけではありませんが、地域における経済的社会的活動の拠点に設定し、規制の合理化等を図りながら、当該拠点の空家等の活用を重点的に促進していこうとするものであるため、メリハリのある区域設定を検討することが望ましいと付け加えられてあります。

8ページ、「2-3 空家等活用促進区域の検討」としまして、空家特措法第7条第2項において空家等対策計画で定める事項、第5号で空家等の活用の促進に関する事項とあり、第5号を受け、第3項で空家等活用促進区域、空家等活用促進指針を定めることができますとしています。

先に進みまして、10ページから13ページと、促進区域の設定が想定される区域、地区イメージが紹介されています。促進区域は、単に、空家等が集積していることだけをもって設定するのではなく、その区域内で、空家等の活用により、経済的社会的活動を促進する必要がある区域を対象とします。そのため、市町村の中に、複数設定することも可能となっており、今回、諮問させていただいております区域は、2つの区域分けを考えております。

続いて14ページ一番下、市街化調整区域を含むエリアに促進区域を定めることを検討する場合は、都道府県と協議に先立って、促進区域や誘導用途等の設定について、都道府県と相談、調整をしていくことが望ましいことから、現在、愛知県へ相談、調整を行っている状況です。

15ページ、「2-4 空家等活用促進指針の検討」ですが、区域の設定に合わせ、指針により(1)、空家等及びその跡地の活用に関する基本的な事項、(2)-1活用することが必要な空家等の種類、(2)-2空家等を誘導すべき用途などを決めて示していくことが必要です。

17ページ、「2-5 都市計画等との調和」ここを確認する目的で、本日、都市計画審議会に諮っております。

促進区域の検討にあたっては、都道府県の都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン等と調和を図りながら、検討を進めることが必要となります。新城市も策定しています立地適正化計画などの計画がある場合には、当該計画の内容を考慮することが重要となります。そういった都市計画の調和の観点から、促進区域を市街化調整区域に設定する場合には、無秩序な開発を防止するという市街化調整区域の制度趣旨を損なわないかという観点から、促進区域の範囲や誘導用途を検討する必要があります。このため、市街化調整区域のうち、誘導用途として

開発が見込まれない区域を促進区域に設定することや、市街化調整区域の全域を促進区域に設定することは、制度趣旨から適切な運用ではありませんと念押しがされておるところになります。

今説明させていただきました「空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン」に沿って区域の設定をしていきます。まず、これが前提となりまして、第2次新城市都市計画マスタープラン、空家等対策計画、空家アンケート結果（現状と課題）を事前に送らせていただいております。また、資料1として、送付時点での空家等活用促進区域、指針（案）から、再度相談、調整をした最新版の区域、指針（案）、またその補足説明資料を本日、追加資料としてお渡しさせていただきました。

それでは、本日お渡ししました新城市空家等活用促進区域、指針（案）、こちらで説明させていただきます。

本市は、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項に定める空家等活用促進区域を定めることとし、その区域に規定する空家等活用促進指針を定めていきます。

（1）空家等活用促進区域は、別図のとおりです。新城市の都市計画区域の全体図となっております。紫色、オレンジ色に塗られた箇所、これが空家等活用促進区域として設定していきたいと考えている区域となります。紫色箇所については、集落保全ゾーン、集落を保全していきたい区域、また、オレンジ色箇所は、市川地区という地区になりますが、豊かな自然景観を保全していきたい区域を指定したいと考えております。図郭14では、空家等活用促進区域（集落保全ゾーン）の詳細図として、千郷小学校、中学校の周辺を参考に作成しております。赤紫色の着色箇所は、建築物の連たん性がある区域であり、この区域のうち建物及びその敷地を青紫色で着色した区域が、空家等活用促進区域（集落保全ゾーン）となります。これは現時点での区域（案）ですので、今後、愛知県との調整を図りながら決定していきたいと考えています。次の図郭G12は、空家等活用促進区域（自然景観ゾーン）をオレンジ色に着色しています。

空家等活用促進区は別図で示すこととし、次に掲げる区域を含まないことと記載しました。自然公園法、地すべり等防止法、急傾斜の崩壊に関する法律、土砂災害警戒区域に関する法律、水防法の洪水浸水想定区域、都市計画法などに当たる場所が該当します。

（2）空家等活用促進指針について説明します。

「①空家等の活用に関する基本的な事項」、空家等活用促進区域（集落保全ゾーン）は、全て市街化調整区域であり、「新城市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」に基づく建設促進区域と同様に、鉄道又は路線バスの停留所が存し、建築物の連たん性がある既存集落区域、又は下水道・農業集落排水処理などのインフラ整備された区域であります。

本区域は、区域内の空家等について、者を限定しない一戸建て住宅、店舗、店舗兼用住宅への用途変更、あわせて賃貸を可能とします。移住や関係人口の増加により、定住人口の維持、地域コミュニティの活性化及び住環境の保全を図る。また、地域活動のための事務所（賃貸可）への用途変更を可能とし、本市の地域自治区制度の熟成を図り、住民自治を促進します。

空家等活用促進区域（自然景観ゾーン）に指定した市川地区は、急傾斜地にある集落で、新城のマチュピチュとも呼ばれ、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ます。本地区では、集落保全ゾーンの誘導用途に加え、空家等を宿泊施設への用途変更を可能とし、観光や交流等を促すことで、より関係人口の増進が図られ、地域計画「未来につなげたい舟着」に

ある自然景観を保全していくこととします。

②活用することが必要な空家等の種類は、すべての空家とします。

③用途変更可能な用途は、集落保全ゾーン、次に掲げる用途変更の促進を図ります。なお、いずれの用途も賃貸を可とし、者を限定しない。(イ)一戸建て住宅、(ロ)都市計画法第34条第1項に該当する業種の用に供する建築物(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)市長が地域の活力維持に必要と認める事務所及び店舗とします。

補足しますと、者を限定しないとありますが、これは、市街化調整区域ですと、こういった用途で使用するのか決まっている。例えば、農家住宅、分家住宅とかありますが、新たな方がそれを使用することができない場合があります。これを、建物が朽ちてしまう前に空家を使ってもらえるのであれば、者を限定せずに新しい方に譲る、譲れるようにしたいと考えます。

住宅の他に、都市計画法第34条第1項にある日常生活に必要な店舗等のために空家を利活用してできるよう、また、兼用住宅、店舗兼用住宅も可能としていきたいと考えています。

自然景観ゾーンは、集落保全ゾーンに(ホ)宿泊施設を加えております。

それでは、次の資料、新城市空家等活用促進区域・指針(補足説明資料)についての説明に入らせていただきます。

まず、空家特措法第7条第3項について説明させていただきます。

基本的には、この空家等活用促進区域には、中心市街地活性化の法律に規定する中心市街地、地域再生法に規定する地域再生拠点、地域再生法に規定する地域住宅団地再生区域、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律に規定する重点区域など1号から4号に記載されているものが基本で、ただし、5号において前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域とあります。省令、空家特措法施行規則第1条4号には、地域における住民の生活の拠点であって、生活環境の整備を図ることが必要であると市町村が認める区域とありますので、この区域として設定を考えています。

それでは、内容に入っていきますと、先ほど少し触れた都市計画審議会に諮らせたいた目的、第2次新城市都市計画マスタープラン、新城市立地適正化計画の整合について説明させていただきます。

2. 第2次新城市都市計画マスタープランにつきましては、空家に関する課題として、着色箇所、市場に流通していない空家が多いため、利活用が進まず、空家のままの状態が長期化することが多い。市街化調整区域の空家は利活用の手続きが繁雑で容易でないというあり、土地利用の方針(4)空家の利活用には、本市は広大な市街化調整区域を有し、その中に多数の地域が古くから存在しており、人口減少、世帯減少により空家が増加しています。この空家を地域の魅力づくりや活性化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と記載されています。

続けて、3. 新城市立地適正化計画についてですが、本市の市街化区域は市域全体の1.1%であり、住民の約7割が市街化区域外に居住していることから、本市では市街化区域外における暮らしやすさを維持することも重要な課題と考え、居住の誘導施策にも、第2次新城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

ティの維持にも取組むこととしています。こうしたことから、都市計画等との調和、土地利用としての整合は図られていると考えます。

4 ページ、空家の課題とニーズでは、空家所有者への意向調査、地域自治区（地域協議会）、行政書士会、市関係部署、窓口相談に寄せられた意見、民間事業者、対象地区への聴き取り結果をまとめてあります。

（１）「空家所有者への意向調査」ですが、令和 7 年 1 月 30 日から 3 月末にかけて、873 件の建物所有者に郵送し調査を行い、回収率 61.7%、539 件の回答をいただきました。質問内容のうち、着色箇所について 5 ページ以降にまとめてあります。問 11、今後の活用（予定も含めて）について、どのようにお考えですかの質問に対して、円グラフ 0 時から 4 時までの 3 分の 1 が使用、利用を考えている。3 分の 1 が売却したい、無償でもいいので手放したい。利活用したいと考える方には、何もしないと傷んでしまうことから、賃貸として運用したいと考える方も一定数いるようです。問 12、今後の利活用について困っていることはありますか。または、活用しない（できない）理由はなんですかの質問に対して、オレンジの棒グラフにあるリフォームをしないと使用できない状況ではない、荷物が置いたままでどうしたらよいかわからない、賃貸・売却したいが相手が見つからないといった意見が多くありました。また、建築物の用途規制（都市計画法）で利活用ができないとの回答もありましたが、これは、利活用したい方が一步踏み込んで検討された結果なのかと想像します。空家所有者と利活用希望者とのマッチングの難しさが大きな課題であることも確認できました。

（２）「地域自治区（地域協議会）からの声」ですが、本市は、平成 25 年度より地域自治区制度をスタートさせ、地域の困りごとや将来像を住民と行政が一緒になって考え、地域住民が自らまちづくりを担っていく制度で動いております。空家等活用促進区域は、右図のオレンジ、ピンク、水色、青色、黄色の 5 地域が対象です。この中の青色地域が舟着地域自治区になりますが、この地域の地域計画（地域コミュニティ計画）を代表として記載しております。

8 ページ、空家の記載がある部分を赤枠で囲ってあります。「③舟着コミュニティ計画に沿った課題と理想の姿を見る」、上段に課題、下段に理想の姿といった構成になっていまして、「やさしさの安心安全な地域づくり、空家対策」として、子供は巣立って街場で生活、高齢者だけの世帯、世代のリレーが続かない、空家、空地ができる、誰かに貸すこともなく利用管理されない、放置状態の空家、災害、防犯の視点から安心安全とは言えない。これが課題で、「転入希望者へ呼び掛けて空家の利用が進む仕組みを事業化しました。」といった理想の姿を描いています。

続いて 9 ページ、「住みよい地域づくり、定住移住支援」の項目でも、「空家活用の仕組みが整い、PR の効果で移住者が増加しています。」が理想の姿となっております。舟着地域は、市街化調整区域ですので、空家が不動産物件として市場に登場してきません。要因の一つとして、空家の活用用途に限られること、利活用の条件もあることからだと考えられます。

10 ページ、「住みよい地域づくり、住環境整備」ですが、過疎化が進む、空家が増えた、管理ができていない、地域の魅力低下、若者が減少、家を建てられる土地が少ない、移住希望者に提供できないといった課題があります。「空家を活用する仕組みなどで、この地域に住み続ける若者や、田舎暮らしを望む若者の転入が増えました。」という未来がくることを地域は望んでいます。

11 ページにまとめましたが、他の地域自治区でも市街化調整区域、同じ土地利用から同様の課

題が挙がっています。また、地域活動拠点として事務所を探す、地域内に貸事務所が無い場合、空家や空部屋などを借りることができないかという相談が寄せられます。その他に、舟着地域自治区の理想像にも記載されている空家活用の仕組みについては、都市計画区域外の地域協議会からは自ら空家活用相談窓口を運営し、移住者を呼び込もうとした動きも出てきているようですが、物件数の少なさが課題のようで、市街化調整区域ではさらに利活用に制限があることから、空家利活用物件が少なくなっていると思われます。

(3)「行政書士会の意見」、12 ページでまとめています。着色箇所が、対象となる空家等活用促進区域（集落保全ゾーン）に当たる区域です。最上段、区域は大海、新城インターが近く工業団地等物流拠点としての活動について居住面でのサポートするものが望まれており、誘導用途としては事務室、営業所、社宅であり、物流企業の誘致や事業活動の活性化が図られるのではないかと、また場合によっては従業員世帯が市内に定住、定着してくれるのではないかとといった意見がありました。また、工業団地の付近には技能実習生や特定技能の外国人労働者の活用、定着のニーズがあり、社宅、借家が望まれ、事業の活性化につながるのではないかと、ただし、地域との相互理解に課題があるとの意見をいただきました。次に、移住希望のニーズでは、買ってしまうのはハードルが高いが借家を借りて移住したい方もいるようで、お試しでの短期移住や週末移住の受け入れができるのではないかと意見をいただきました。

(4)「市関係部署への意見照会」もしております。13 課に照会をかけ、4 課から空家等活用促進区域について回答をいただきました。移住定住の担当部署である企画調整課は、様々なニーズに対して、空家を住宅、店舗、店舗兼用住宅、またそれらを賃貸可とし、来訪者の増加、地域の憩いの場の創出、遊休農地拡大抑制、特産物の維持、伝統行事の伝承、若者定住者の確保などの効果が期待でき、さらには移住定住、地域の担い手確保、地域活性化に繋がってくると意見でした。観光課は、近年のサイクリストの増加、観光地周遊中の立ち寄りスポット、店舗需要から、「じてんしゃのまち新城」の定着を期待する意見でした。産業政策課は、パン屋などの店舗、飲食店のニーズがあることから、これらを誘導し関係人口の増加が期待できる。ワークショップやコワーキングができる貸事務所のニーズから、外部の人材と地域の交流促進が図られる効果がある。さらには、地域の課題を解決するために外部人材の流入といった波及効果も出てこないかと意見がありました。また、行政書士会同様、地元企業から社宅の相談があるそうです。生活環境課からは、定住、やはり地域自治区の地域計画に即した用途を検討すべきではないかと意見をいただいております。

(5)「民間事業者、対象地区関係者からの聴き取り」ということで、民間事業者への聴き取りから、市川地区は自然豊かな景観に恵まれた地域であるので、古民家再生、豊かな生活の観点を生かして、宿泊、貸店舗、貸事務所の可能性があるのではないかと意見をいただいております。また、市川地区は、舟着地域自治区にあたりまして地域計画（舟着コミュニティ計画）に記載されるように、環境保全、地域活動の担い手不足が課題となっていることから継続的な対策が必要ではないかと、今回、市川地区住民数名との意見交換から、空家の利活用としては、昨年度2件あったそうです。今年も1件の利活用の予定があると伺いました。地域の戸数自体が少なく、末永く集落、自然景観を保全していくためには、幅広く柔軟な空家の利活用を進める必要があることを確認したところで。

５．まとめ としましては、地域の課題、空家の利活用をするための課題から、移住定住、関係人口を増やす必要があることがわかりました。本市は、空家等活用促進区域（集落保全ゾーン）を設け、者を限定しない住宅、店舗、店舗兼用住宅への用途変更を可能とするとともに、不動産購入における金銭面、生活環境の適応等におけるハードルの高さから賃貸を可能とし、賃貸で移住、賃貸で店舗を誘導し地域コミュニティ活性化につなげる。また、地域を盛り上げていくための活動拠点として空家を事務所（賃貸可）への用途変更を可能とすることで住民自治のさらなる促進を図っていきたいと考えます。

さらに、舟着地域自治区の地域計画、民間ニーズ等から空家等活用促進区域（自然景観ゾーン）を設ける。集落保全ゾーンの誘導用途に加え、宿泊施設への用途変更を可能とすることで、豊かな自然景観を活かした観光、交流を促進し、自然景観保全のための担い手不足を解消の一助としたいと考えます。最後に、空家等の利活用促進にあたって、空家所有者と空家利活用希望者のマッチングを進めます。本指針により空家等の活用促進区域、誘導用途が明確化されます。明確化されたことによって、愛知県開発審査会基準第 16 号第 3 項の許可要件が適用可能となってきますので、住民、空家所有者等への情報発信を拡大し、新城市移住定住支援事業者の協力のもと、新城市移住ポータルサイト「すぐ田舎、すぐ都会」の充実を図り、空家の流通促進を行っていきたいと考えております。これが、現在、愛知県と調整をしている内容になります。

最後になりますが、スケジュールについてさせていただきます。本日（令和 7 年 7 月 1 日）、都市計画審議会へ諮問させていただきました。都市計画審議会での意見を考慮させていただき、次の空家等対策庁内委員会、空家等対策協議会に諮り、愛知県との調整が進めば事前協議に入っていきたいと考えています。事務局からの説明は以上となります。

戸田敏行会長

第 1 号議案についての内容説明が終わりましたが、説明内容に関して質問はございませんか。質問がある方は挙手をお願いします。

佐藤公康委員

指針（案）では、新城市空家等活用促進区域には次に掲げる区域を含まないとありますが、国のガイドラインでは、14 ページ、促進区域の設定にあたっては災害発生の蓋然性が高いエリアは望ましくないエリアということで、土砂災害特別警戒区域が示されている。指針（案）でも、そちらについては同じような記載をしてありますが、そのあと、土砂災害警戒区域や、浸水想定区域などのイエローゾーンにおけるに設定については、防災担当部局等と相談し慎重に検討する必要がありますとガイドラインにあります。

指針（案）に、どのように反映されているか見たところ、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、水防法における洪水浸水想定区域が、イエローゾーンに当たるところとしてピックアップしてあります。これでは割と広い範囲が除外する区域に当たらないかと思います。その中でも地すべり防止区域と急傾斜地崩壊危険区域については、土砂災害防止法のイエローゾーンの中で特に 5 件以上、人家が近接して固まっているところ、どちらかというと集落性の高いところをわざわざピックアップしたような記載になっているので、その辺が気にかかりました。

イエローゾーンを設定するならば、全部じゃないかなという気もしますし、イエローゾーンを全て指定してしまうと、広いのではないかなと思います。特に水防法の洪水浸水想定区域は、新城市内で、どこの区域が指定されているか把握していないのですが、豊川だと、計画洪水といわれるものでも、150年に1回、想定最大という、何千年に1回という頻度で3m以上浸水する区域ということになる。1人の人が、家の面倒を見るのが30年、それから家の寿命が大体50年、100年とすると、家の寿命、人の寿命に比べて長い時間まで危険としてとらえているのはどうかと思ったのですが、その辺は問題なかったですか。

事務局（都市計画課 副課長 梅岡芳尚）

土砂災害について、特に市川地区については大半が、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）にあたります。イエローゾーンは除外規定から外しています。その他のイエローゾーンについて、現在設定している促進区域にあまり影響してこないと考えていましたが、しっかり確認したいと思います。

佐藤公康委員

イエローゾーンの中でも、地すべり防止区域と急傾斜地崩壊危険区域をここに書くと、一部だけを狙いうちしたような感じになるので、そこが気になりました。

事務局（都市計画課 副課長 梅岡芳尚）

促進区域からイエローゾーンを除外した方がいいのでしょうか。

佐藤公康委員

イエローゾーン全部ではない気がしますし、除外するのであればレッドゾーンだけというのがいいのではないかと思います。

地すべり防止区域は、5件以上の家が固まっているところなので、むしろ、集落として残すべきところではないかと思います。

事務局（都市計画課 副課長 梅岡芳尚）

検討します。

戸田敏行会長

ご意見ありがとうございました。検討してってください。他にご意見はありますか。

鈴木長良委員

市川地区は、自然景観ゾーンと位置付けされていますが、人口減少に伴う担い手不足があり、またこの地域の景観を保全していくことは、非常に人口減少の中で困難になっているという現状があると思います。私もこの市川の梅が好きで、毎年早春に梅を見に行くのを、年中行事のひとつとして楽しみにしておりますが、やはり手を入れてく人が少なくなっていくと、この綺麗な景

観も、梅も維持していくのが、難しいという状況に追い込まれてしまう気がします。

そのため、移住定住を増やしていく観点から、地域にまた人を呼び込むためにも、まず、第一段階として、この地域の自然環境を維持していくための方策を、ぜひ検討していただきたいと思います。資料読ませていただき感じましたので、意見として入れさせていただきました。

戸田敏行会長

ありがとうございました。これについて事務局の方からはありますか。

事務局（都市計画課 副課長 梅岡芳尚）

そのための空家活用促進区域（自然景観ゾーン）だと思っています。例えば梅、桜がある時に一時的にでも、お団子屋さん、お茶屋さんが出るとか、空家がお店として活用でき、それによって、寄る人、来訪者が増え、そういった関係人口が増えることによって、地域の草刈をして景観を保とうとする、関わる人も景観を守っていこうとする流れをできればと考えております。しかし、集落自体の保全となると、空家以外の話も出てくるとは思いますが、まずは空家として、1つの方法として考えているところです。

戸田敏行会長

新しい計画を立てるときに、そういう方法があるといいと思います。これで全部をカバーできないけれども、それを留意していただき運用していただければと思います。

ご意見はよろしいでしょうか。

金子功治委員

警察署長という立場ですけども、一個人としての意見です。者を限定しない住宅、日本人であろうが外国人であろうがということですが、外国人の方に来ていただいてそこで店舗を構えておいしいものをということであればいいんですけど、過去のいろんな例を見ますと、文化が違うので、その人が入ってきたことにより、新城市民の方は非常に温厚な方が多く、人がいい方が多いので、そこでトラブルになっているというのは、今現在でもいろいろ起きているという状況ではあります。

また、過去にテレビを見てましたら、千葉の方だったですかね。ある国の方が入って来て、解体現場みたいところで、住民とのトラブルになって、その人らを出したいということで、市も警察も苦勞したと。そこに一旦入り込んでしまうと、これは、日本人も外国人も同じだとは思いますが、者を限定しないというのは流れ上、仕方ないと思いますが、そこは何か対策はあるのか。この文章を読んでいて、者を限定しないというのが非常に何か引っかかったので一個人としてのご意見であります。

戸田敏行会長

事務局、お願いします。

事務局（都市計画課 副課長 梅岡芳尚）

空家利活用を広げるということは、外国人の方が住まわれる可能性もあります。では、外国人の方は使えませんということではできないと思っています。例えば、都市計画法の許可にあたり、新城市は許可権者に対し支障がない旨の副申書を出すことになります。その提出前段階として、何らか地域と溶け込める折り合いがつけられればいいのかと思っています。ここは、庁内委員会で議論したいと考えています。

金子功治委員

新城市には、せっかく水源とかいいところがあるので、そういったところを占領してしまうとか、いろんな過去の問題とか、いろんなことを考えてしまうんですが、私も新城市に来て、良い環境で、本当に人も穏やかですし、自然環境がいい、これを保てるような、好ましくない方が入ってきて、この環境が侵されるっていうのが一番、非常に皆さん危惧されます。そこの住民の方も、その人がいるから外へ出ていってしまうというのは本末転倒のような気がしましたので、署長という立場じゃなく、一個人として、そんなことを感じました。

戸田敏行会長

副申書はどのように出しますか。

事務局（都市計画課 副課長 梅岡芳尚）

副申書の内容は、市の空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物であり、空家等活用促進指針に基づく誘導用途に用途変更するものであるため支障がありませんというものです。

戸田敏行会長

実際に空家を活用するには、その許可を個々するということですね。

そこに副申書を添付するということですね。

事務局（都市計画課 副課長 梅岡芳尚）

そのとおりです。

加藤栄志委員

そうしますと先ほど警察署長さんが心配されたような、いろんな事例が出てくるかと思います。可能性として、それをある程度抑える意味では、最初の窓口を市がやられるのであれば、やはりある程度のことを想定して、準備をしていく必要があります。

例えば、パブコメに上げる前、上げた段階で、いろんなご意見が出てこようかと思いますが、そこに対してある程度用意しておく必要があるのかなと思いました。

1点質問させていただきます。促進区域も集落保全ゾーンと自然景観ゾーンと状況を見て、2つに分けられ制度設計されていると思いますが、自然景観ゾーンの方は民泊を含めた観光できる

ととなっています。実際運用していった際、集落保全ゾーンの方でも、民泊で申請したいというニーズが出てくる可能性もあるのかなと思いますが、そこら辺のことに對しては、どのように考えられていますか。

事務局（都市計画課 副課長 梅岡芳尚）

ニーズがあり、そのニーズに対応する必要があるれば、同様に空家等対策計画に載せていく必要があります。それは、空家等対策計画を変更するという作業、また同時に区域設定・指針について改めて愛知県と協議をしていく、都市計画審議会、空家対策協議会、住民の意見集約も同じように必要になってきますが可能と考えます。

加藤栄志委員

今までの段階で、吸い上げた意見、声を照らし合わせると2つのゾーンに分けて、民泊、観光的なものは自然景観ゾーンの方に付与して、とりあえずこの二本立てで活用していこうということですね。

事務局（都市計画課 副課長 梅岡芳尚）

そのとおりです。

現段階で、他の地区でそういったニーズが上がっていないと思います。

戸田敏行会長

ニーズが上がってくれば、また考えるということですね。

事務局（都市計画課 副課長 梅岡芳尚）

そのとおりです。

戸田敏行会長

この手続きをまた踏むということですね。ほかご意見、ご質問はありますか。

竹下修平委員

空家等促進区域・指針（案）①空家等の活用に関する基本的な事項、2行目「鉄道又は路線バスの停留所が存し」と記載があります。新城市の場合、路線バスというとSバスもそこに含まれるのかなという認識ですが、Sバスが必ずしも停まらないバス停があります。前日の何時までにといったバス停に関しては利便性でいうと少し、通常の定期路線比べ落ちてしまうと思いますが、そういった停留所でも、ここで基本的な事項には含まれるエリアとして理解しているか。そういったところは、区域設定としては難しいのか、その辺りの認識を確認させてください。

事務局（都市計画課 副課長 梅岡芳尚）

該当するというので、考えております。

それは、優良田園住宅制度の変更の際にも確認をしましたが、対象となります。

竹下修平委員

確認済みで問題はないということですね。

事務局（都市計画課 副課長 梅岡芳尚）

デマンドバスが心配されるところであろうかと思いますが、乗降場を置きますというものですので、50戸連たんある地域であれば対象と考えています。

戸田敏行会長

他にご意見、ご質問はありますか。

河合勝正委員

空家の活用は非常にいいことだと思うんですけど、中山間地の空家となると、林地だとか農地を持ちながら生活してみえた方がいて、それが空家になっているものが相当あると思います。自然環境という部分を保全するためにも、空家所有者が持っていた農地、林地、そういうものを保全できるような、何か対策みたいなもの、これは我々農業委員会でも農地関係は、いろいろ配慮していく必要がありますが、農地が荒れてしまったり、住居の裏側の林地のところは、雑木が生えてしまって、非常に景観が悪くなってしまっているというところが見えます。作手なんかでも、不動産関係に携わっている人が空家の活用ということで、農地も含めて、農業委員会もかわって、空家と農地をセットにしてっていう案件も結構あるのですが、こういう区域を指定する中で何か、いい誘導の方法はないですか。

三宅史朗委員

関連で発言させてください。県の農林水産事務所の三宅といいます。

まず、過疎高齢化の中で、農業、林業の担い手の確保というのが非常に重要になりますが、なかなか苦勞しているのが現状でございます。

そういう中で、私が思ってもみないような若い人の価値観の中で、中山間地に飛び込んで、やっていきたいという方もいるのは、現実でございます。Iターン、Uターン、Jターン、これで農業、林業、その部分でご活躍いただいている実態も実際にはあります。そういう方たちは空家に入られてる方もやはりおられて、地域の盛り上げに一役買っているのも実際にあるので、この仕組みがうまく回って行って、そういったところに繋がっていくことを期待しています。

ご発言の中で森林であったり、農地保全のところは、空家でなく、実際に住んでおられて持つておられる方でも、しっかり管理できていないっていうところもやはりあって、それを何とかしようということで、また、私たち農林水産事務所の事業の中でも、集落の皆さんと一緒にやっていきましょう、そういった私たちの施策とこの空家の仕組みと併せてですね、地域を良くしていけるようにできたらいいなっていうふうに思ってます。よろしくお願いします。

戸田敏行会長

是非、農業委員会からもそれをサポートしていただければと思います。

事務局（都市計画課 副課長 梅岡芳尚）

農業についてですが、空家は譲れるが、農地を譲ることができないっていうことがあります。農業する資格がないと、譲れないといった問題があるのかなと思っているのですが。

河合勝正委員

今下限面積、農地の所有面積指定はないので、所有は意外と簡単にできるはずです。

例えば、1アールでも農業を営むというのもできる。もとは農地法の中で、新城市だと20アール以上の農地がなければ、耕作ができなければ、それ以下の面積の人には農地を売ることができないというのがありましたが、今は制限ありませんので、その辺はしっかりと耕作していただければ、農地法上は問題ないと思います。

事務局（都市計画課 副課長 梅岡芳尚）

上物の空家とセット販売といった不動産情報を出して成立すればいいですが、農地の面倒までは見たくない空家のみ買うという方がいれば、やはり農地だけ余ってしまうということですよね。

戸田敏行会長

そこはプロモーションの仕方ですね。

今回は枠を広げる、できないことをできるように広げていこうということだと思うので、いいプロモーションができればいいですよ。ニーズはいろいろですね。そういうのを合わせていく仕組み、戦略があるんじゃないかと、そういう気がします。今後は是非、そこは歩み寄ってより良い形で提供できるようにと思います。

本件はよろしいですね。農地関連は大きな課題だと思います。

他にご意見、ご質問はありますか。

区域内にある空家の該当戸数は分かりますか。原案に対しての空家の該当戸数です。

事務局（都市計画課 副課長 梅岡芳尚）

活用促進区域内の空家戸数は、集落保全ゾーン235件、自然景観ゾーン7件という調査結果ですが、区の方は7件もないとの話です。

戸田敏行会長

規模感はそれぐらいですが、この中には様々な空家が多分あるんだろうと思います。

即、使えるものもあれば、全然だめなものもある。周辺条件によって、質も随分違うんだろうと思います。農地の問題もありましたし、外国人のこともありましたでしょうし、様々なことがあるとは思いますが、今回は制度的な可能性を広げるということになります。人が減っていくことは間違いないので、その中でどうやって地域を維持し、コミュニティを維持できる人になって

もらうかというのは、不可避な要件だと思います。その他にご意見よろしいでしょうか。

それでは、質疑を終了し審議会としての意見を取りまとめたいと思います。

個別の意見は、特にゾーンの設定の問題とかはあったとは思いますが、それは意見としていただいて、これから対応していくということであると思います。

全体としては、空家等活用促進区域の設定自体について、反対であるという意見はなかったと思いますので、本審議会として取りまとめる意見としては、空家等活用促進区域の設定については妥当ということではいかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり。)

異議なしということで、空家等活用促進区域の設定については妥当ということで本審議会の意見とさせていただきます。

また、様々ないただいたご意見については、これからの個別運用の中で留意して進めていっていただいて本市の活性化、地域の活性化に繋がるように運用していただきたいと思います。

以上で本日の審議案件は終了しました。なお、本日の審議会に諮問をされました案件の議決報告につきましては、文書作成の後、新城市長宛に報告提出しますのでご承知おきをいただきたいと思います。

以上をもちまして、本日の審議を終了させていただきます。円滑な審議会運営にご協力いただきましてありがとうございました。

【議事終了】

(閉会 午後4時30分)

以上、本議事録が正確であることを証するため、会長及び議事録署名者はここに署名する。

令和7年7月 // 日

新城市都市計画審議会

会 長

戸田 敏行

議事録署名者

河合 勝正

議事録署名者

鈴木 長良