

水沢地区 空き家等活用計画(素案)

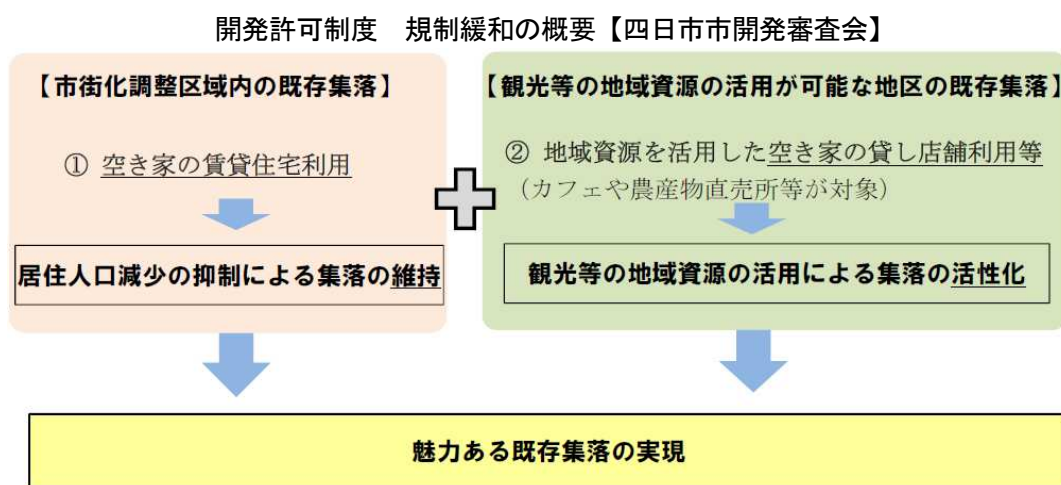
第1章 本計画の位置づけ

(1)計画の目的

全国的に少子化・高齢化が進み、2005年（平成17年）には人口減少に転じました。特に、中山間部や郊外部では若い世代を中心に転出が進み、地域の活力が低下し、空き家・空き店舗が徐々に増えつつあります。

一方で、空き家・空き店舗を地域資源として捉え、様々な活用をすることにより、地域の魅力を高め、活性化につなげる動きが全国各地で見られます。

四日市市では、市街化調整区域における既存集落の維持・活性化に向け、空き家を地域資源と位置付け、現在は規制されている「①新たな定住者の賃貸住宅利用」と、「②地域資源を活用した空き家の貸し店舗利用等」を可能とするため、四日市市における開発許可制度の改正に取り組んでいます。



本計画は、地区の将来のまちづくりの目標や方向性を定めた「水沢地区まちづくり構想」を踏まえ、水沢地区の地域資源や魅力等を整理し、既存集落の魅力を高めるため、地区による空き家・空き店舗の活用に向けた取組を位置付けるものです。

また、上記の「②地域資源を活用した空き家の貸し店舗利用等」の活用を進めるため、貸し店舗等の用途や許可対象となる区域を明確にすることも目的とします。

(2)計画の策定と推進

本計画は、水沢地区内において、令和4年度に3回、令和5年度に2回のワークショップを開催し、空き家活用に関する課題や取組方針を議論したうえで、水沢地区連合自治会にて合意形成を図り、策定したものです。

なお、本計画は、「水沢地区まちづくり構想」の実現に向け、地域資源と空き家を活かしたまちづくりを進めるための具体的な計画として位置付けられます。

本計画を踏まえ、四日市市では、水沢地区内で上記の「②地域資源を活用した空き家の貸し店舗利用等」を可能とする取扱い（用途の範囲や対象区域）を新たに定めるとともに、都市計画法の許可に係る事務を進めることとなります。

そのうえで、地区として積極的な空き家の利活用を進めるとともに、当該要件に該当する事案が出てきた場合には、本計画との整合を確認・副申を行う役割を担います。

第2章 地区のまちづくりの方向性

(1) 水沢地区まちづくり構想の概要

①地区の将来像

水沢地区は地震などに対して比較的安全で自然環境豊かな地区であり、かつ四日市市街地や名古屋方面に出るにはそれなりに便利な地区です。しかし、自動車依存と郊外大規模店舗の隆盛、加えてインターネット店舗が台頭してきている今日では、地区内の商店等は次々と姿を消し、公共交通であるバスも運行本数が減少する一途であり、自動車の運転ができない、あるいは長距離歩くことが難しい人々の生活は、ますます苦しくなっています。

そこで、安全で自然豊かという地区の特徴を活かしつつ、日常生活の利便性を高める工夫をすることで、水沢の住みやすさを高め、また、水沢に住みたいと願う人が住めるように法や制度が改善されている将来像を描き、さらに、水沢の魅力を高めるため『四日市の奥座敷』をキャッチフレーズとして、四日市あるいは周辺地域の人々が、ちょっと日常を忘れ、自然に包まれゆったりと時間を過ごせるような地区になっていきたいという希望を込め、将来像を以下のように定めました。

『四日市の奥座敷「水沢」の魅力アップで

住みよい元気なまちづくり』

②まちづくりの基本方針と本計画に関連する施策（抜粋）

1 四季折々の自然とその恵みを、おもてなしの心とともに堪能できる奥座敷 (自然・産業部門)	
基本方針 3	水沢を繰り返し来訪してくれるファンを増やし、もてなしていきます 〔施策 12 ファンづくりのための水沢探索ツアーや情報発信を実施していきます〕 〔施策 14 もてなしのために必要な駐車場、トイレ、あるいは核となる施設の整備について検討していきます〕 〔施策 15 ファンから水沢の定住者になっていただけるよう、定住対策を充実していきます〕
2 四日市で一番の安全・安心な生活を、広々とした環境の中で過ごせるまち (社会資本整備部門)	
基本方針 4	交通利便性や中心性が高い地区等で生活利便施設や住宅等の整備を進めていきます 〔施策 31 道路の改善に合わせて沿道等での生活利便施設や住宅等の立地を検討していきます〕 〔施策 33 空家の生活利便施設等への転用について検討していきます〕 〔施策 34 コミュニティカフェなど住民が気軽に立ち寄れるコミュニティの場を整備していきます〕
基本方針 6	急速な人口減少に歯止めを掛け、住みよい元気なまち水沢を目指した事業や制度の適用と改善等を求めています 〔施策 42 地域産業の活性化や空家の有効活用にとって制約となる法規制の見直しと空家や遊休地、耕作放棄地活用の制度改善を働きかけます〕
3 みんなが生き生きと活動するまち (コミュニティ・福祉・教育・医療部門)	
基本方針 5	移住や二地域居住などを支援する地区体制を整えていきます 〔施策 61 空家バンクなど、所有者と利用者を結ぶ地区の支援体制の構築を目指します〕 〔施策 62 インターネット等を活用した移住 PR のための情報発信を進めます〕

(2) 空き家の現状と今後の方針

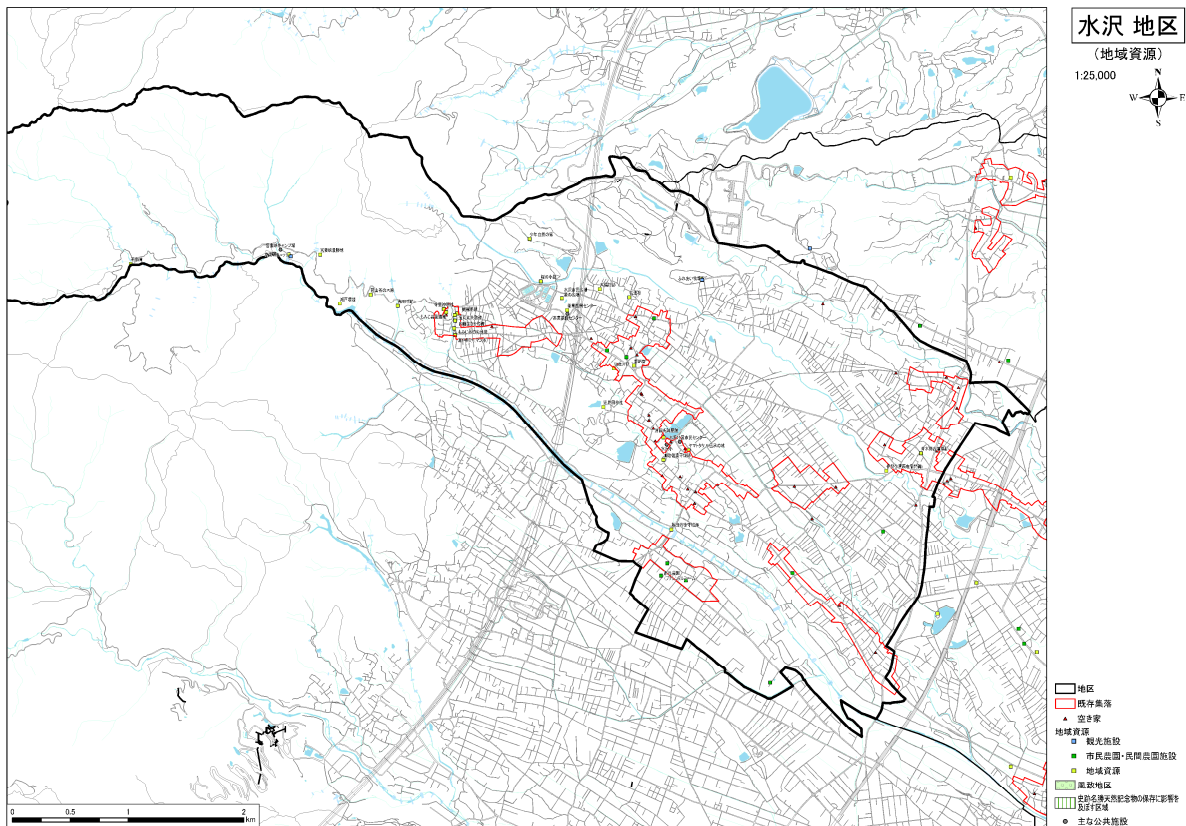
①地区の空き家の現状と傾向

水沢地区には、空き家が散見され、居住を希望・検討する人もいますが、所有者の意向や都市計画法の許可などの諸制度により、具体的な活用に至らないのが現状です。

また、空き家になって時間が経過した物件については、活用するために相当なリフォーム工事を要することが多く、活用に向けた経済合理性も高くないことが課題となっています。

さらに、地区内の高齢化は一層進んでおり、高齢者のみ世帯が増えていることから、将来的な空き家となる予備軍が増加傾向にあります。

水沢地区の空き家分布（令和2年度調査結果）



②地区の空き家活用の方向性

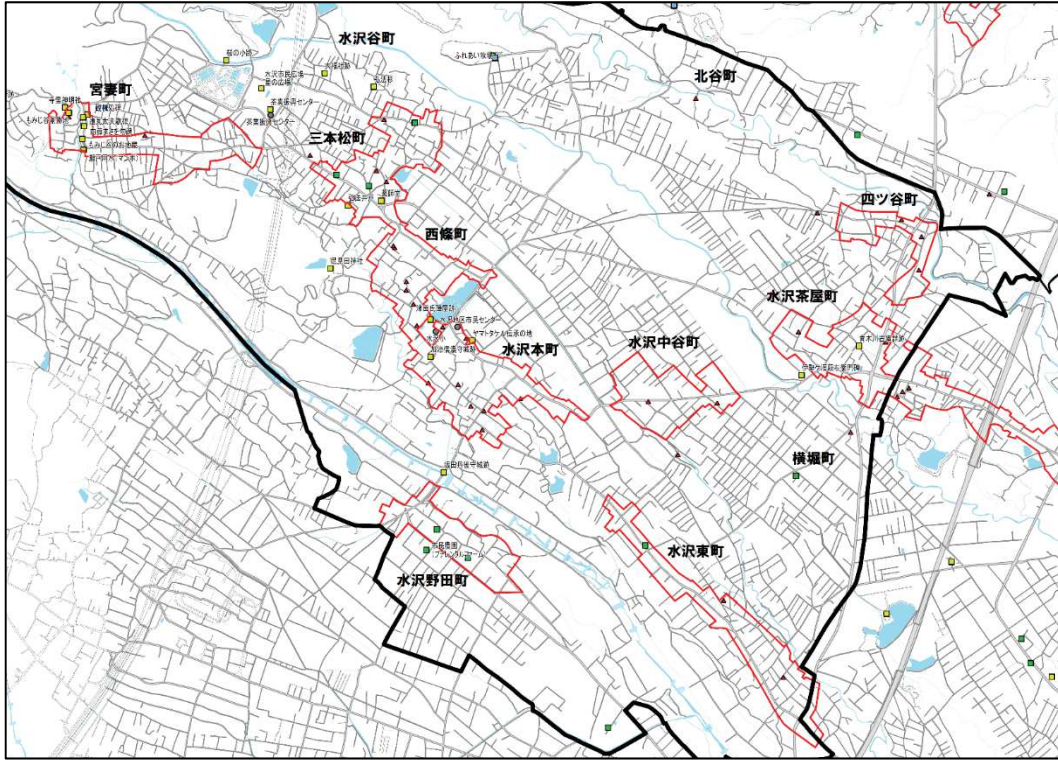
空き家の現状と傾向を踏まえ、水沢地区としては、空き家の増加による将来的な懸念をなるべく払しょくし、地域資源として空き家を捉え、多様な活用を促すことを目指します。

空き家の活用にあたっては、古民家等の建築物や地区内外の自然環境、レクリエーション施設、茶業を中心とした農業などの地場産業を観光振興等のために活用することが考えられます。

第3章 既存集落の活性化に向けた空き家・空き店舗活用

(1) 「②地域資源を活用した空き家の貸し店舗利用等」を可能とする用途及び対象区域

都市計画法施行令第36条第1項第3号(ホ)で定める、開発審査会の議を経て行う行為として、水沢地区において、以下の用途変更を許可対象とします。



認められる用途	認められる業種	対象区域
飲食店	食堂・レストラン、専門料理店、そば・うどん店、すし店、酒場、喫茶店、ハンバーガー店、お好み焼き・焼きそば・たこ焼き店、他に分類されない飲食店（ドーナツ店、サンドイッチ専門店など）	地区全体
地域産品販売店	各種食料品小売業、野菜小売業、果物小売業、食肉小売業、卵・鳥肉小売業、酒小売業、菓子小売業、パン小売業、飲料小売業、茶類小売業、料理品小売業	地区全体
観光サービス施設	観光案内所、みやげ物屋、レンタサイクル店、 ※その他、地区の意見を踏まえ検討	水沢本町、宮妻町
体験・交流施設	農業体験施設、 ※その他、地区の意見を踏まえ検討	地区全体
宿泊施設	旅館・ホテル、簡易宿所	地区全体

※上記用途について、地域資源を活用した施設に限る。

(2) 既存集落の魅力向上につながる機能と場所

○飲食店〔場所：地区全体〕

- ・地区の魅力であるお茶や野菜など四季折々の農産物、ジビエや山菜など地元でとれる食材を使用した、おいしい飲食店が複数立地することが望まれます。
- ・特に、味覚とともに眺望や星空が楽しめるロケーションを活かし、遠方からも来訪者が訪れるような観光スポットとなるような店舗ができることを望んでいます。

○地域産品販売店〔場所：地区全体〕

- ・アウトドアレジャーなどで地区に来訪している方が手軽にBBQの食材を購入したり、地域住民が日常的に使用する食材を購入したりできるよう、地元でとれた農産物などを取り扱う、道の駅のような機能を持つ店舗が求められます。
- ・地区外からもファンが訪れる、パンなどを販売する魅力的な店舗ができると嬉しいです。

○観光サービス施設〔場所：水沢本町、宮妻町〕

- ・観光で地区を訪れた来訪者や移住を検討している方に対して、水沢地区の概要や魅力を紹介するとともに、関心のある方に対し観光や移住に関する情報提供、コーディネートをになう交流機能を有する施設が望まれます。
- ・また、ロードバイクなどでの来訪者の休憩施設や地区内を自転車で周遊できるよう、レンタサイクル店としての活用等も考えられます。

○体験・交流施設〔場所：地区全体〕

- ・短期的な来訪者やUIターンしてきた移住者、地域住民による地域活動・交流活動の拠点となるような、気軽に利用できる場が求められます。

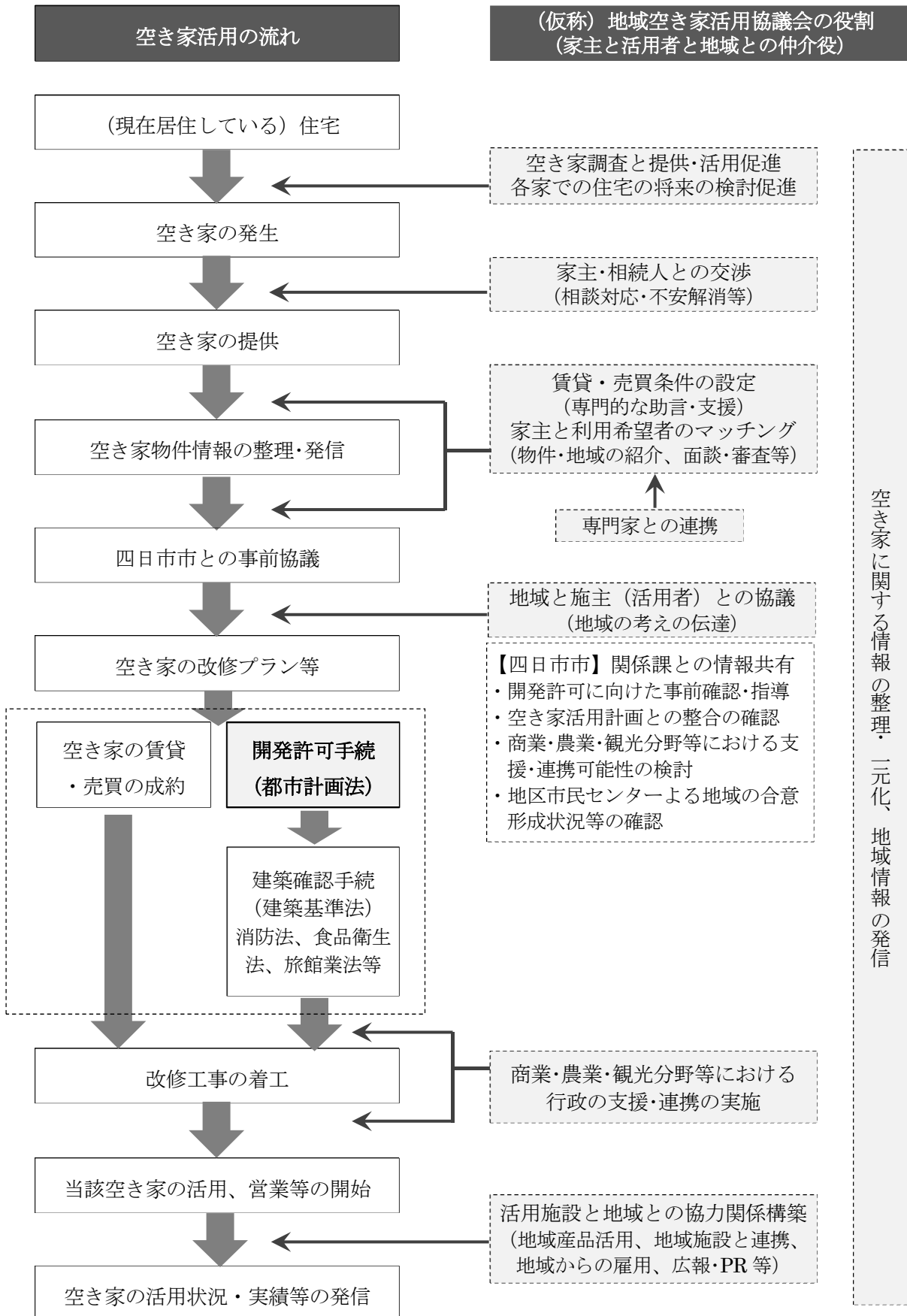
○宿泊施設〔場所：宮妻町〕

- ・既存の旅館やキャンプ場の営業状況を踏まえつつ、多様な形態での宿泊が可能となるような施設により、来訪者が楽しみ、リピーターを確保することが期待されます。

第4章 空き家・空き店舗活用に向けた地区の取組

(1) 空き家・空き店舗活用の流れと地区の役割

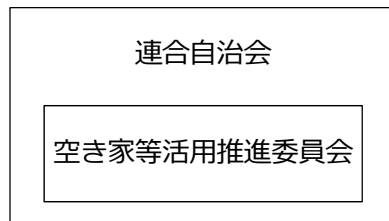
本計画の推進にあたっては、以下の流れで取組を進めます。



(2) (仮称)空き家等活用推進委員会の設置

「(仮称) 空き家等活用推進委員会 (以下、委員会)」を設置し、空き家・空き店舗の活用に向けた様々な検討や取組を担っていただくことを想定しています。

【組織関係図 (イメージ)】



連合自治会の中に、空き家に関する地域の窓口、地域としての同意等の判断、施主等との協議等を担当する組織を設置

委員会の設置は、連合自治会役員(自治会長)をはじめ、多様な世代や立場の地域住民により構成し、新たな発想や持続可能な活性化をめざすことが望ましいと考えます。

(3) (仮称)空き家等活用推進委員会の活動

委員会には、開発許可の手続きにおける空き家等活用計画との整合確認等の役割を担うとともに、様々な取組を推進していただきたいと考えています。

(仮称) 空き家等活用推進委員会の活動項目 (ワークショップの結果より)

- 空き家の状況、活用意向等の調査
- 住民・家主に対して空き家の提供を促すための啓発・依頼
- 空き家に関する情報発信 (地域外・地域内)
- 空き家の活用に関する家主等に対する相談・支援対応 (⇒専門家との連携)
- 地域の空き家情報の整理・発信、入居希望者とのマッチング
- 空き家に関する地域の代表・窓口としての、施主等との協議
- 開発許可等の条件となる「地元の同意」の検討・判断
- 空き家活用後の連携に関する調整やコーディネート

資料編

- 地元協議チェックリスト