水沢地区
空き家等活用計画

2024年4月

水沢地区連合自治会
水沢地区社会福祉協議会

目　次

第1章　本計画の位置づけ ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 1

第2章　空き家等の現状と課題、活用の考え方＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 2

第3章　地区のまちづくり・空き家等活用の方針 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 3

第4章　「地域資源を活用した店舗等」について ＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 5

第5章　空き家・空き店舗活用に向けた地区の取組＿＿＿＿＿＿＿＿ 7

第1章　本計画の位置付け

(1)計画の目的

本計画は、水沢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（以下、「空き家等」という。）の活用に向けた取組を位置付けることを目的とします。

このうち、住宅としての活用に関しては、自己用以外にも、四日市市が市街化調整区域における既存集落の維持・地域再生に向け、令和５年３月１日から一戸建て専用住宅の空き家の賃貸利用を許可する取扱いの運用を開始しており、定住に向けた空き家の活用に取り組んでいきます。

店舗としての活用に関しては、自己業務用以外にも、四日市市が本計画に基づき、「地域資源を活用した店舗等」の賃貸利用などを可能とする開発許可制度の改正に取り組んでおり、許可対象となる店舗の用途や区域を本計画にて明確にするとともに、地区の考え方や方針に見合った空き店舗の活用に取り組んでいきます。

(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、空き家等の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、地域資源と空き家等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「地域資源を活用した店舗等」の利用を可能とする取扱い（用途や対象区域）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等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、本計画との整合確認を行う役割を担います。

【水沢地区の地域資源マップ（「ARUKU マップ」から引用）】

第2章　空き家等の現状と課題、活用の考え方

(1)空き家等の現状と課題

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、空き家が徐々に増えつつあります。

水沢地区においても、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を要することも考えられ、放置すると経済性も低くなる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。

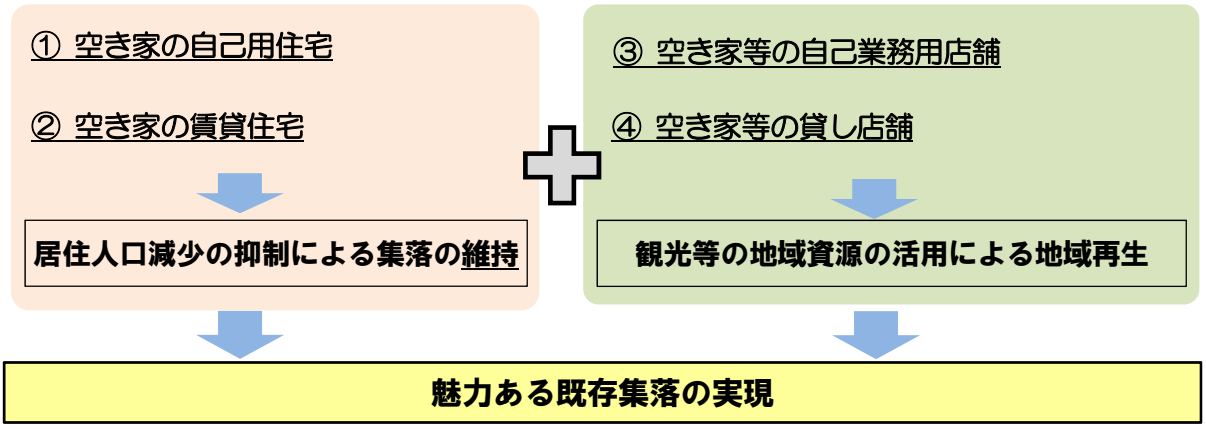
【水沢地区の空き家は４２件、空き家率は４．４％（「四日市市空き家等対策計画」から引用）】

(2)空き家等活用の考え方

一方で、空き家等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、地域再生につなげる動きが全国各地でみられます。

水沢地区では、地域特有の豊かな自然や風景を守るため、既存の住宅ストックに着目して、空き家等の有効活用やリニューアルが図られるような取り組みを中心に進めていきます。

【空き家活用の考え方】



空き家等の活用手段として、上記の①～④を想定し、住宅利用については、「①自己用住宅」を始め、令和５年３月１日から一戸建て専用住宅の「②空き家の賃貸住宅」利用が可能※となりました。

しかし、店舗利用については、日常生活に必要な物品店舗等の「③自己業務用店舗」利用は可能ですが、「④貸し店舗」は認められていないため、水沢地区における空き家等の「④貸し店舗」活用の方針を検討します。

※．市街化調整区域の既存集落において、法に適合して建築され、空き家となっている既存の一戸建て専用住宅を、一戸建て賃貸住宅への用途変更について許可を得ることで、賃貸利用が可能

第3章　地区のまちづくり･空き家等活用の方針

（1）水沢地区まちづくり構想（抜粋）

水沢地区まちづくり構想では、下記のとおり、地区の将来像を定め、空き家等の活用や移住・定住に向けた取り組みを位置付けています。

1）地区の将来像

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きます 〔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）空き家等活用の方針

水沢地区としては、空き家等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等を捉え、水沢地区まちづくり構想を踏まえた多様な活用を促すことを目指します。

①空き家の自己用住宅

人口減少が進む市街化調整区域内の既存集落において、一定の定住人口を確保するため、新たに定住を望む方が一定の規模の範囲で一戸建て住宅を建築したり、既存の住宅に居住することができるよう、平成２８年度に開発許可の規制緩和が行われており、引き続き、集落の維持及び定住人口の確保を図るため、自己用住宅利用の活用を促すことを目指します。

②空き家の賃貸住宅

空き家を住宅ストックとして有効活用するため、お試し居住として水沢地区に一定期間居住し、水沢の良さを知っていただいたうえで空き家を購入し、自己用住宅としての活用に繋げていくなど、定住に向けた取り組みを目指します。

また、仕事の都合や豊かな自然の中で短期間、居住したいなど、様々なニーズに対しても活用を促すことを目指します。

③空き家等の自己業務用店舗

現在、周辺の地域（既存集落）に居住している方が利用するための公益施設及び日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗として空き家を利用することは可能となっており、引き続き、公益施設及び日常生活に必要な地域サービス施設の出店を促すことを目指します。

④空き家等の貸し店舗等

空き家等の貸し店舗等については、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域資源を観光振興等のために活用されることを望みます。

また、現時点では、地域資源を活用した店舗は、「③自己業務用店舗」でも認められておらず、同様の活用を望みます。

このため、地域として望む「地域資源を活用した店舗」に関する具体的な対象の考え方や用途、区域を検討し、『第４章「地域資源を活用した店舗等」について』で定め、空き店舗の活用に取り組んでいきます。

第4章 「地域資源を活用した店舗等」について

(1)「地域資源を活用した店舗等」を可能とする対象用途の考え方

四日市市では、水沢地区内で「地域資源を活用した店舗等」を許可する取扱いを新たに定めるにあたり、店舗などの用途については、地域資源の活用を要件とし、「１．飲食店」、「２．地域産品販売店」、「３．観光サービス施設」、「４．体験・交流施設」、「５．宿泊施設」の５用途に整理しました。

これを踏まえて、水沢地区では下記のとおり、各用途における考え方を整理しました。

１．飲食店

・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、山菜など地元でとれる食材を使用した飲食店

・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

２．地域産品販売店

・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の食材や地元でとれた農産物などを取り扱う店舗

・道の駅のように、地域の文化や名所、特産物などを活用した農産物直売所、売店、飲食店などの多様なサービスが提供される機能を持つ店舗

・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

３．観光サービス施設

・移住を検討している人に、水沢地区の観光や移住に関する情報提供、コーディネートを担う交流機能を有する施設

・観光で地区を訪れた来訪者が休憩しつつ、お土産を購入できるような施設

・ロードバイクなどでの来訪者の休憩・拠点施設や地区内を自転車で周遊できるようなレンタサイクル店

４．体験・交流施設

・グリーンツーリズム推進の観点から、実体験を通じて水沢地区の豊かな農業・自然環境を楽しめ、休憩できる施設

・魅力的なロケーションや鳥の声等の環境音、地元の食材などを活用し、地区の自然資源を発信・体感する、カルチャー、料理、リラクゼーション、アトリエ

・ワーケーションの観点から、市街地では味わえない地区の豊かな自然に囲まれ、新たな価値創出や地域課題に取り組むなど、地域資源の発信や活動の拠点となるシェアオフィスやコワーキングスペース

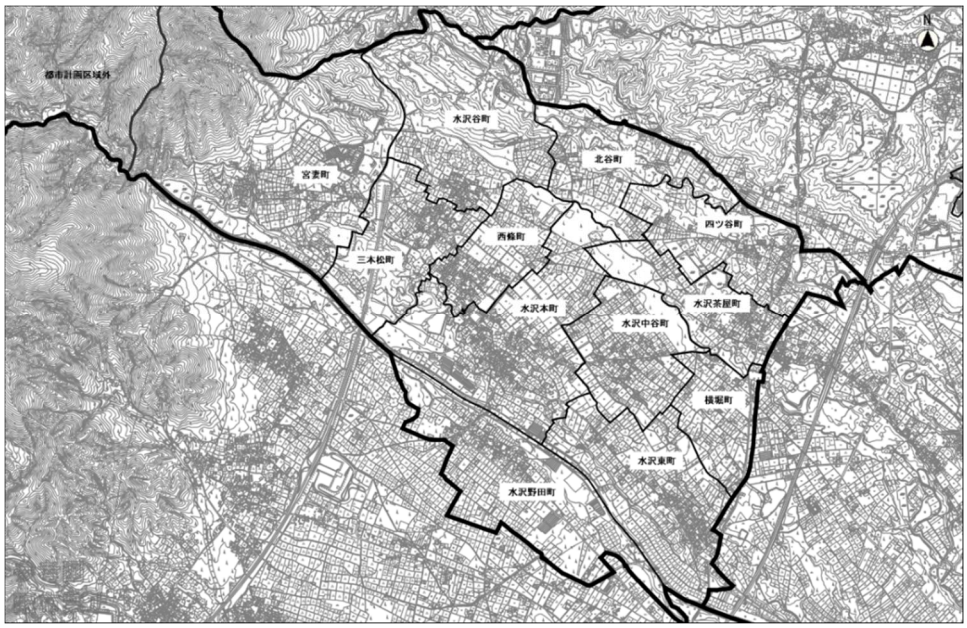
・地区の豊かな自然や広大な土地、森林等の多様なアウトドア環境を活用したドローン教室やキャンプ場、バーベキュー施設、グランピングの管理施設

５．宿泊施設

・既存の旅館等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

（2）「地域資源を活用した店舗等」を可能とする業種及び対象区域

（1）を踏まえ、下記のとおり、水沢地区では、「地域資源を活用した店舗等（自己業務用店舗、貸し店舗）」を可能とする業種及び対象区域を整理しました。



認められる用途	認められる業種例	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、農産物直売所	地区全体
観光サービス施設	観光案内所及び休憩施設、みやげ物屋、レンタサイクル店	水沢本町、宮妻町、三本松町
体験・交流施設	農業体験施設（茶摘み、田植え、果物狩り、野菜づくり等）・自然体験施設（トレッキング、川遊び、星空観察等）及び休憩施設、カルチャー教室（ヨガ教室等）、料理教室（お菓子作り、レンタルキッチン等）、ドローン教室、リラクゼーション業（アロマ体験等）、シェアオフィス・コワーキングスペース、アトリエ、キャンプ場等の管理施設	地区全体
宿泊施設	旅館、簡易宿所、民泊施設	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。

※対象となる空き家・空き店舗の定義

空き家・空き店舗のうち、現に使用していないものを対象とする。

空き家は、一戸建て専用住宅(農家住宅を含む)を対象とする。

空き店舗は、敷地の規模は概ね 1,000 ㎡以下のもので、建物の延べ面積 220 ㎡以下を対象とする。

※「一戸建て専用住宅」から「併用住宅」への用途変更は可能とする。

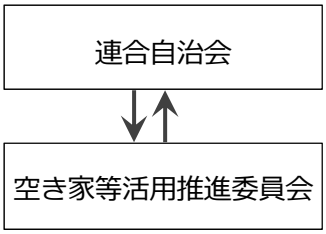
※上記「認められる業種」以外の類似業種について、地区の確認を得たうえで、四日市市が地域資源を活用した施設として認められるものは対象業種として取り扱う。

第5章　空き家･空き店舗活用に向けた地区の取組

（1）空き家等活用推進委員会の設置

「水沢地区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います。

【組織関係図】

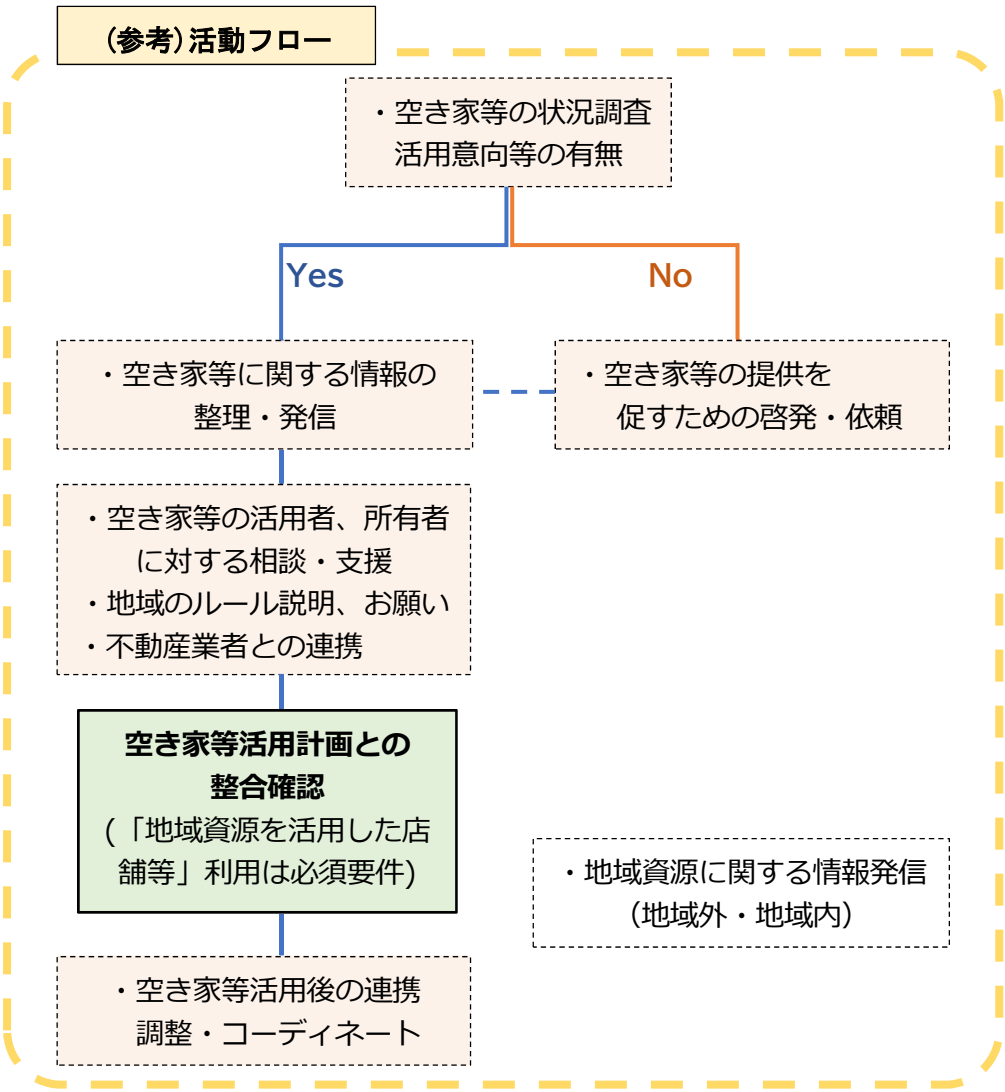


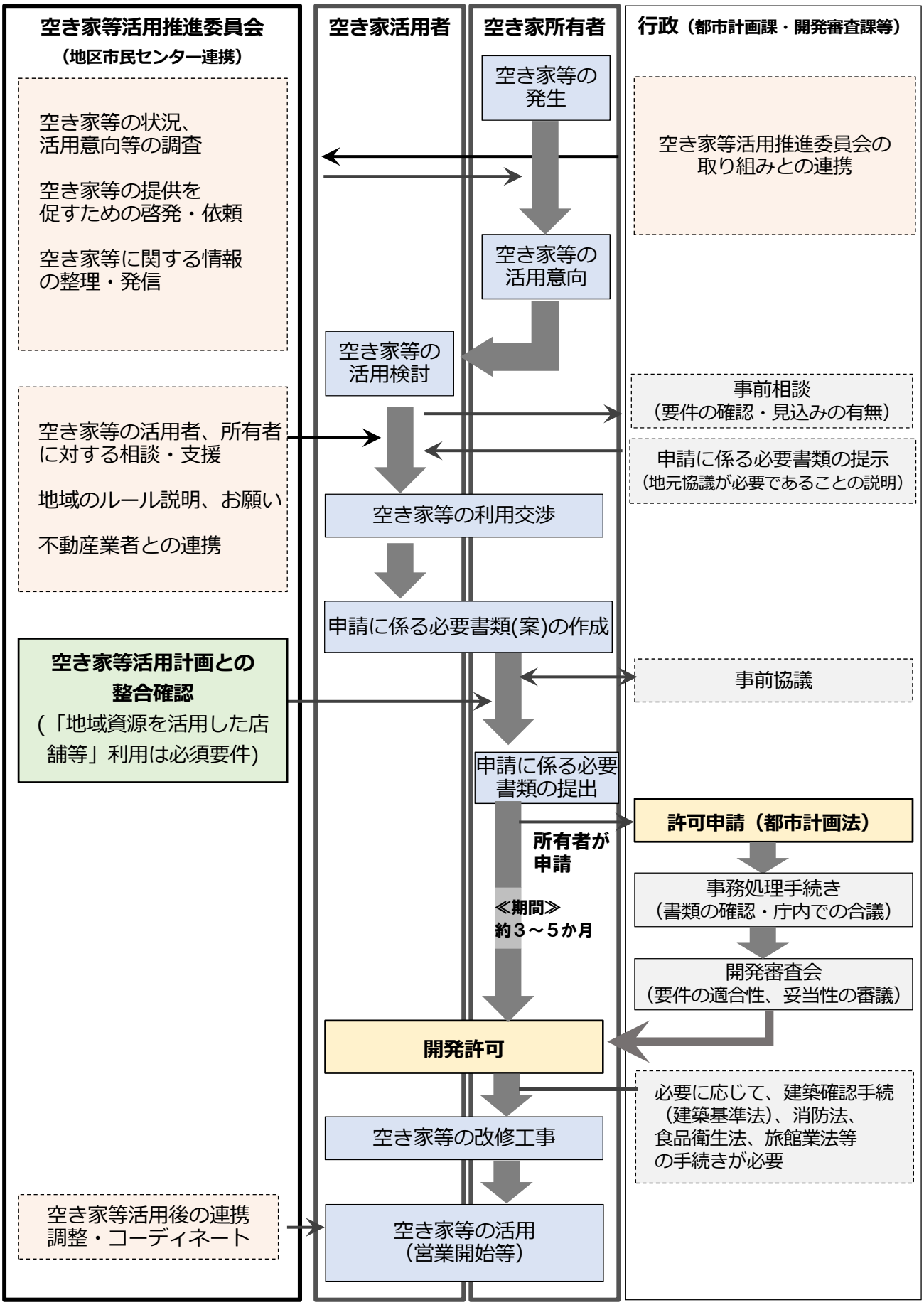
連合自治会及び地区市民センターと連携して、空き家等に関する地域の窓口、本計画との整合確認等を担当する組織を設置

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します。

（2）空き家等活用推進委員会の活動

委員会の活動としては、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の役割を担うとともに、下記の活動フローを参考に、活用に向けた取組を地区で検討し、推進していきます。



（3）空き家･空き店舗活用の流れと地区の取組

本計画の推進にあたっては、以下の流れを参考に、地区としての必要な取り組みを検討したうえで、行政と連携しながら進めます。