

# 小山田地区 空き家等活用計画



2024年4月  
小山田地区連合自治会  
小山田地区まちづくり推進委員会

## 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、小山田地区の将来のまちづくりの目標や方向性を定めた「小山田地区まちづくり構想」を踏まえ、小山田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

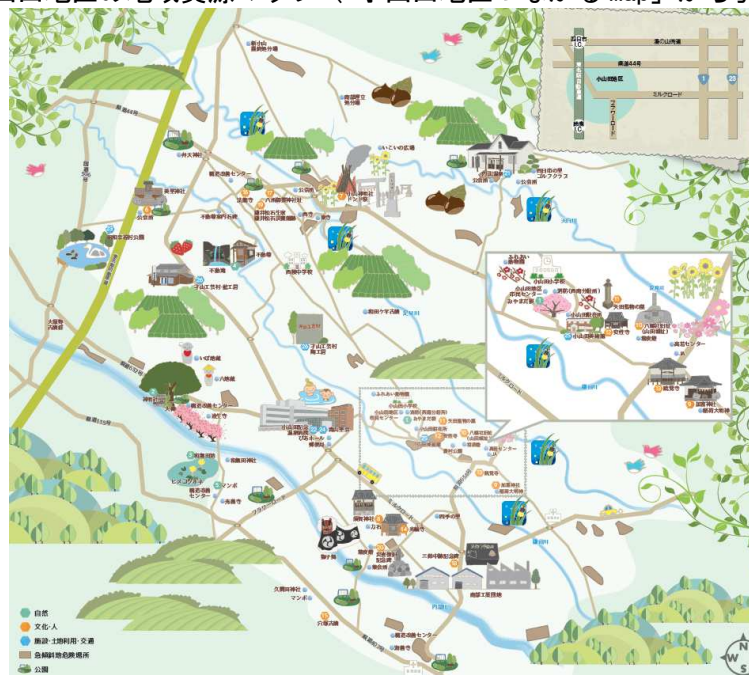
本計画は、小山田地区内において、令和4年度に3回、令和5年度に2回のワークショップを開催し、空き家等の活用に関する課題や取組方針を議論したうえで、小山田地区連合自治会にて合意形成を図り、策定したものです。

なお、本計画は、「小山田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、小山田地区内で「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。

【小山田地区の地域資源マップ（「小山田地区つながる Map」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。

9つの町で構成されている小山田地区は、広さや起伏に富んだ地形のため、地区内に集落が分散し、それぞれの集落毎に特徴や課題も異なります。

一方で、空き家の適正な管理や今後の増加を見据えた活用については地区共通の課題となっています。特に、空き家は維持するにしても解体するにしてもある程度の費用が掛かること、道路の狭さなど様々な理由で活用が難しい物件があることなど、一筋縄ではいかない問題を抱えています。

また、地区内はすでに全市と比べて高齢化率が高く、今後もさらに高まる見通しであることから、将来、空き家になる建物も増加すると推察できます。

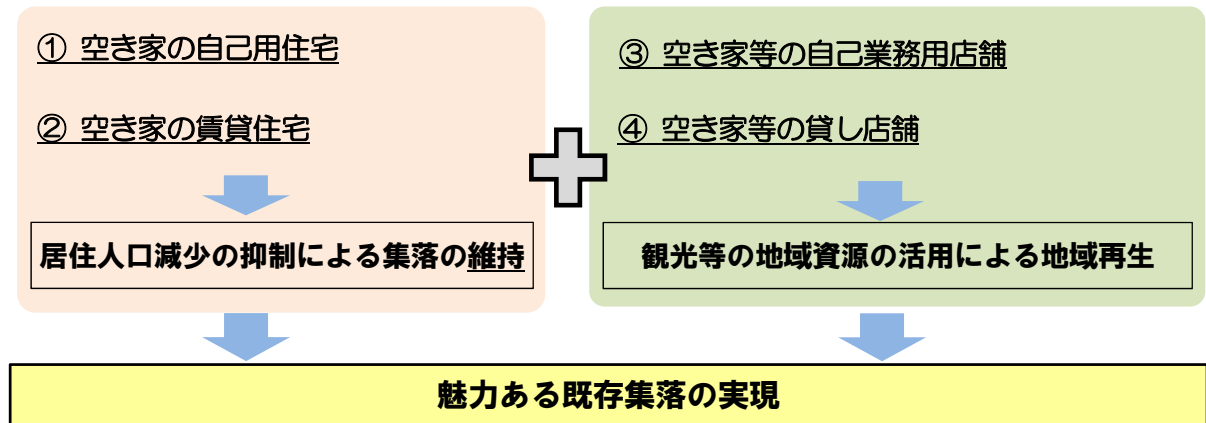
【小山田地区の空き家は58件、空き家率は4.1%（「四日市市空き家等対策計画」から引用）】

### (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見られます。

小山田地区では、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<sup>\*</sup>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、小山田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) 小山田地区まちづくり構想（抜粋）

小山田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

##### ①基本理念

小山田地区は人口が少ない反面、人と人の関係が強い地域であり、大人も子どももみんな地域のことが大好きです。これからの時代においては、そうした人のつながりやふるさとへの愛着が強みとなります。9町の横のつながりのみならず、親から子、そして孫へとつながる世代間の縦のつながりを大切にしていきたいという思いがあります。

この「小山田地区まちづくり構想」をきっかけに、こうした「つながり」を大切にし、小山田地区に笑顔の輪を広げていくため、基本理念を定めます。

**世代・時代・地域を越えて  
「つながろう・つなげよう小山田」**

##### ②将来像

基本理念の「つながろう、つなげよう」という思いを大切にしながら、子や孫の代まで、将来にわたって笑顔を絶やさず、元気で住み続けられる小山田地区であることを願い、将来像を掲げます。

**子孫に残す 元気で住み続けられるまち 小山田**

##### ③基本目標と本計画に関連する取り組み方向（抜粋）

<b>2. 活気があり、快適に暮らせるまち</b>	
	(2) 若者などが気軽に住める（戻ってこられる）まちづくり 〔① 若年世帯の居住促進環境の創出〕 〔② 空き家、空き農地の活用による居住環境の整備〕 〔③ 若者なども楽しめる場・機会づくり〕
	(3) 地区内に拠点ができ、集えるまちづくり 〔② 公共施設、商工業施設の誘致〕
<b>3. 自然や農業を通じてまとまり、つながるまち</b>	
	(1) 自然と美しい景観を守るまちづくり 〔① 自然や景観の保護、活用〕 〔② 自然を活用したイベント等の実施〕
	(2) 地区全体で取り組む農業のまちづくり 〔③ 農業体験、農業イベントの実施〕
	(3) 地区内外の人が新鮮な農産物を手に入れられるまちづくり 〔① 産直（朝市）の場づくり〕
<b>4. ふるさと愛を育み、発信するまち</b>	
	(1) 地域の文化、伝統行事が引き継がれるまちづくり
	(3) 小山田地区の良いところを知り、発信するまちづくり 〔② 新たなシンボルづくり〕

## (2) 空き家等活用の方針

小山田地区としては、空き家の現状と傾向を踏まえ、空き家問題を地区全体の課題として捉え、適正な管理や活用に向けた取組に対する意義・必要性を共有します。

そのうえで、空き家を地域資源として位置付け、小山田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、お試し居住として小山田地区に一定期間居住し、小山田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、地区内の福祉施設等で働く従業員の住まいとしての活用を促すことも目指します。

### 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、小山田地区内で「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. 体験・交流施設」、「4. 宿泊施設」の4用途に整理しました。これを踏まえて、小山田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

- ・ 地区で採れた農産物などを楽しめ、癒しの空間・時間を楽しめる飲食店
- ・ 裏庭や畑と隣接した物件を活かし、自家菜園で採れたものを使った飲食店
- ・ 農村集落の自然景観を活かし、遠方からも来訪者が訪れるような店舗

#### 2. 地域産品販売店

- ・ 地区周辺の自然を中心とした観光・レクリエーションの来訪者を対象にした地元農産物等の販売施設
- ・ 道の駅のような機能を持つ店舗

#### 3. 体験・交流施設

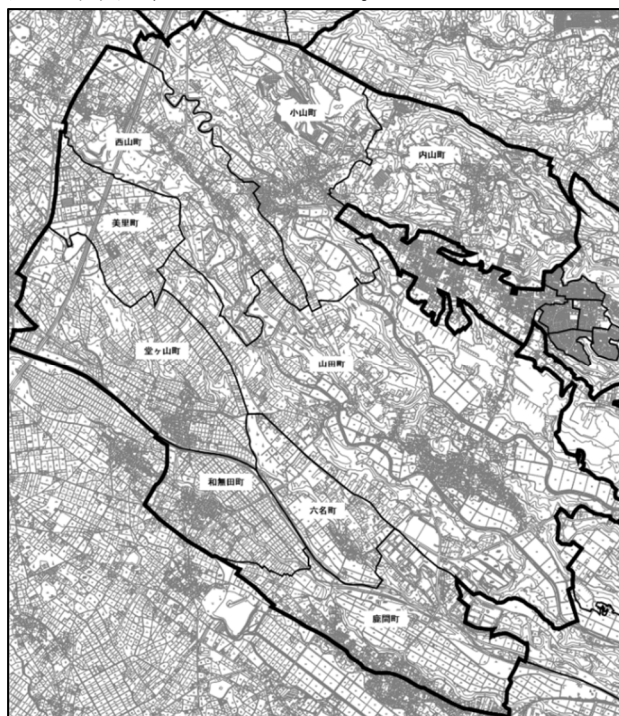
- ・ グリーンツーリズム推進の観点から、来訪者や移住を考えている人が、実体験を通じて小山田地区の豊かな農業・自然環境を楽しめ、地区内に立地する企業や医療・福祉施設で働く人、地区住民との交流拠点や休憩できる施設  
〔農業や自然資源、受け継がれた生活文化などの体験など様々な学びの機会を提供し、情報発信する〕
- ・ 地区の自然資源を発信・体感するアトリエ
- ・ 地区の豊かな自然や広大な土地、森林等の多様なアウトドア環境を活用したドローン教室やキャンプ場、BBQ 施設、グランピングの管理施設

#### 4. 宿泊施設

- ・ 地区内にある温泉や自然を楽しむ来訪者や農業体験を楽しむ方などが、気軽に宿泊できるゲストハウスや民泊の機能を有する施設

## (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、小山田地区では、「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
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（里山散策、花畑観察等）・文化体験施設（陶芸・染色体験等）及び休憩施設、ドローン教室、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	内山町、小山町、西山町、美里町、山田町

※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 m<sup>2</sup>以下のもので、建物の延べ面積 220 m<sup>2</sup>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。

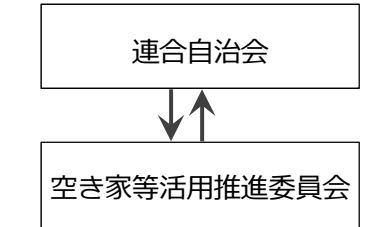


## 第5章 空き家・空き店舗活用に向けた地区の取組

### (1) 空き家等活用推進委員会の設置

「小山田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】

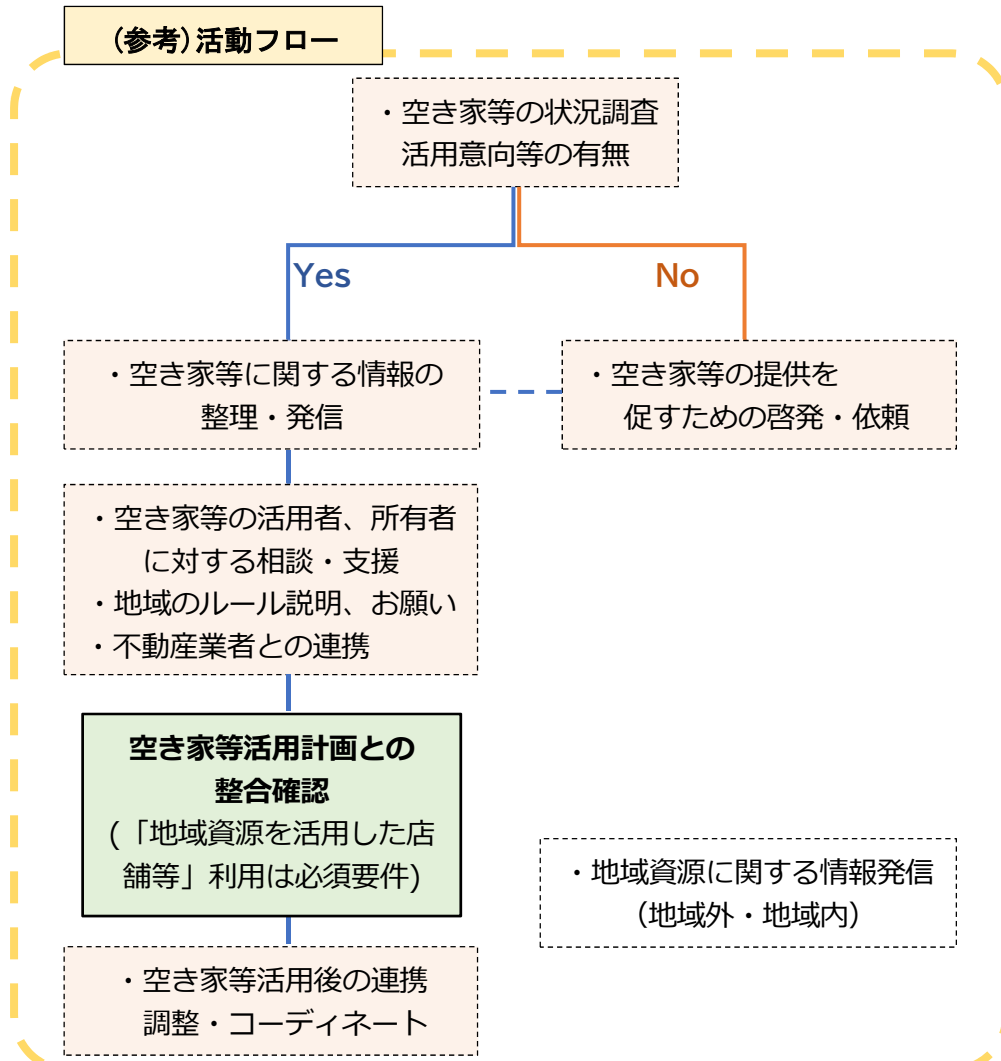


連合自治会及び地区市民センターが連携して、空き家等に関する地域の窓口、本計画との整合確認等を担当する組織を設置

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。

