

1 市街化区域における市街地整備の方針

本市では、高度経済成長の時代に丘陵地に多くの住宅団地が形成されるなど、人口の増加や産業の発展とともに臨海部から内陸部へと市街地を拡大してきました。その結果、臨海部の既成市街地から住宅団地に至る市街地が形成されてきました。

人口減少時代の到来や高齢社会の進展の中で都市を維持・管理していくためには、これまで整備されてきた道路や宅地など既存の都市基盤を活用し効率的なまちづくりを進める必要があります。

ここでは、市街化区域内の代表的な土地利用課題を抽出し、市民の皆さんの身近な暮らしの場を、住みやすく改善していくための取り組みの方向と市民や民間部門の皆さんが取り組める方策を示しました。

(1) 木造密集区域の対策

【取り組みの方向】

臨海部や古くからの集落などには、道路も狭く木造住宅が密集している区域があります。こうした区域では、地震や火災の発生に備えた安全性の確保が課題となっています。

木造密集区域全体を一気に再編するような大規模な土地区画整理事業は土地価格の低迷などから困難化していますが、個々の住宅等は建て替え時期を迎えており、建て替えに合わせて計画的に道路を広げるような取り組みや、個々の建物の安全性を高めていくことが重要です。



【具体的な手法】

地震や火災の発生に備えた安全性の確保に向けて、市民や民間部門の皆さんが取り組んでいける具体的な手法には、次のようなものがあります。

また、今後、検討していく支援制度についても、その方向を示します。

制度・支援策		概要
土地区画整理事業（個人施行・組合施行） 大規模な事業は困難化していますが、確実な採算が見込める小規模な区域などでは有効な手法のひとつです。		地区内の土地所有者から土地を少しずつ提供してもらい、道路や公園などの公共施設を整備し、あわせて宅地を整形化して土地の利用増進を図るものです。広い道路等の公共空間を確保することができ、防災機能を向上させるまちづくりが可能です。 （担当部署：市街地整備・公園課）
地区計画 地区計画は、四日市市が都市計画として決定しますが、住民の合意の下で都市計画が提案できるようになっています。		住民の合意に基づいて、地区の状況に応じた土地利用のルールを定めることができます。例えば、車の入れないような狭い道を、6mの幅員を持つ道路として地区計画で定めておき、建物の建替えの時に道路の空間を確保していくことで、歩行者も車も安全に通れる道路が徐々にできていきます。 （担当部署：都市計画課）
準防火地域の指定 （建ぺい率の変更との併用） まちづくり構想の提案などを通して、市と協議してください。		準防火地域では、一定規模以上の建築物は耐火性能を有するものとするなどの制限が行われますが、建替えに合わせて燃えにくい建物を増やし、災害に強い住まい、市街地へ改善することができます。 併せて、建ぺい率（建物の建築面積の敷地面積に対する割合）の制限を緩和することで、狭い敷地でも建築の自由度を高めることができます。 （担当部署：都市計画課）
複数の敷地、建物を一体として計画する手法（一団地の総合的設計制度、連坦建築物設計制度）		複数の敷地を同一敷地とみなし、接道義務や容積率、建ぺい率、高さの制限を適用できる制度です。更地に複数建物を建築する一団地の総合的設計と既存建物を含めて設計を行う連坦建築物設計制度があります。 （担当部署：建築指導課）
支援制度	木造住宅無料耐震診断	昭和56年5月31日以前に着工した木造住宅を対象に、専門家による耐震診断を無料で行っています。 （担当部署：建築指導課）
	木造住宅耐震改修補助制度（補強計画費補助、補強工事費補助、除却工事費補助）	耐震診断の結果、「倒壊する可能性がある」または「倒壊する可能性が高い」と診断された木造住宅の耐震補強に、補強計画・補強工事費用の補助や除却を行う場合の除却工事費用の補助を行っています。 （担当部署：建築指導課）
	生垣設置助成金交付制度	道路に面する土地に新たに生垣を設置する費用の一部を助成します。地震時などに「危険物」に変わる恐れがあるブロック塀を生垣に転換することで通行の安全性が向上します。 （担当部署：都市計画課） 【4 - (2) - 市民や企業の緑化活動への支援 参照】

《今後検討していく施策》

密集市街地の老朽家屋の除却と防災にも寄与する空地の確保	老朽家屋を除却し、その跡地を一定期間、防災空地など公用又は公共の用に供する土地とすることにより、密集市街地における老朽家屋の除却を促進し、ゆとりある住空間への転換を図る制度の検討を進めます。
木造住宅の耐震化制度の拡充	木造住宅の耐震化を一層推進するため、制度の拡充を検討します。

(2) 駅前市街地の再編

【取り組みの方向】

高齢社会への対応や低炭素社会の実現に向けて、公共交通と連携したまちづくりが課題となっています。

こうした要請に応えるために、近鉄・JR 四日市駅周辺の中心市街地では、交通結節機能の強化と共に、民間活力による土地の高度利用や再開発を促し、商業・業務機能の集積や都心居住を促進します。

また、近鉄・三岐富田駅や近鉄塩浜駅の駅前市街地でも、商業やサービス施設の再配置や都心居住型の住宅供給を促します。



【具体的な手法】

土地の高度利用や再開発など、駅前市街地の再編に向けて、市民や民間部門の皆さんが取り組んでいける具体的な手法には、次のようなものがあります。

制度・支援策		概要
優良建築物等整備事業		市街地環境の向上と良質な市街地住宅の確保に寄与する優良な建築物等に、国、地方公共団体が整備助成を行う制度です。 地上3階以上の建築物等で、要件に応じて、調査設計や空地、共同施設等の整備費などが補助の対象となります。 (担当部署: 都市計画課)
市街地再開発事業		中心市街地で、土地の共同化と高度利用により耐火建築物と道路等の公共施設の整備を行うことで、安全で快適な都市環境を創出する事業手法です。 要件に応じて、事業手法の検討や土地・建物の現況調査等への補助や建物の建設補助、融資制度、税の優遇などの支援があります。 (担当部署: 都市計画課)
総合設計制度 (建築基準法)		公共的なオープンスペース(公開空地)を設けるなどまちづくりに貢献する建築計画に対して、容積率や高さの制限を緩和する制度です。 (担当部署: 建築指導課)
景観づくりによる魅力ある街並みの形成		地域の合意に基づき、街並の建物の色彩や形態・意匠の制限等を定めることで、魅力ある商店街の形成などができます。 【5 - (4) 景観づくりに使える制度や支援策 参照】
支援制度	共同建替等誘導助成制度	近鉄四日市駅、JR 四日市駅、近鉄・三岐富田駅、近鉄塩浜駅周辺の商業地域内において、複数の地権者が建替え(建築物の共同化)を行う際のまちづくり計画に要する費用(コンサルタント委託料)の一部を助成しています。 (担当部署: 都市計画課)

	商店街空店舗活用支援事業補助金制度	商店街の3店以上からなる商業のグループ、商店街振興組合、商店会などの推薦を受けた出店者による、空店舗に必要な業種を誘致する事業、顧客利便施設を整備する事業に対し補助金を交付しています。 (担当部署: 商業勤労課)
--	-------------------	---

(3) 既成住宅団地等の維持・再生

【取り組みの方向】

暮らしの拠点として整備された住宅団地などは、道路や下水道、公園など宅地に必要な基盤は整っていますが、地域全体で進む高齢化が課題となっています。

このため、良好な住環境の維持や一層の充実を図りながら、空き地・空き家の有効活用を促し、子育て世代など新たな世代の入居を図ります。



【具体的な手法】

住環境の維持や一層の充実に向けて、建物の建て方に一定のルールを設けたり、個々の建築単位での安全性を向上したりするために、市民や民間部門の皆さんが取り組んでいける具体的な手法には、以下のようなものがあります。

また、今後、空き地・空き家の流動化のために検討していく支援制度についても、その方向を示します。

制度・支援策	概要
地区計画 地区計画は、四日市市が都市計画として決定しますが、住民の合意の下で都市計画が提案できるようになっていきます。	住民の合意に基づいて、地区の状況に応じた土地利用のルールを定めることができます。例えば、建築物の用途、高さ、壁面の位置、形態や垣・柵の構造などの制限を予め設けることにより、良好な住環境の維持や向上を図ることができます。 (担当部署: 都市計画課)
建築協定	住民の合意に基づいて、建築に関するルールを協定として定めます。建築物の位置、構造、用途、形態、意匠などを定めることで、住宅地の特徴に応じて良好な環境の維持・創出が可能です。 (担当部署: 建築指導課)
景観の保全や創出	地域の合意に基づいて、景観を守ったり、創出したりする取り組みが可能です。 【5 - (4) 景観づくりに使える制度や支援策 参照】

支援制度	地域の緑化支援制度	緑豊かなまちを創出するため、生垣設置助成金制度や花と緑いっぱい事業があります。 【4 - (2) - 沿道緑化の推進 参照】 【4 - (2) - 市民や企業の緑化活動への支援 参照】
	木造住宅無料耐震診断 木造住宅耐震改修補助 制度	地震に強い住宅づくりを支援しています。また、空き家等についても耐震性があるかどうかを調べることで、賃貸住宅としての流通にも役立ちます。 【1 - (1) 木造密集市街地の対策 参照】
	商店街空店舗活用支援事業 補助金制度	商店街の3店以上からなる商業のグループ、商店街振興組合、商店会などの推薦を受けた出店者による、空店舗に必要な業種を誘致する事業、顧客利便施設を整備する事業に対し補助金を交付しています。 (担当部署: 商業勤労課)

《今後検討していく施策》

住宅団地等での空家などの有効活用を促す仕組み	既存の住宅などを活用して新たな住民の定着を図るため、関連業界などとの連携による、空き家、空き地の情報提供、地域のまちづくり団体と連携した団地 PR などを検討していきます。
------------------------	--

(4) 住宅と農地の混在区域の解消

【取り組みの方向】

市街化区域内の住宅と農地が混在した区域では、ミニ開発などによるばらばらな宅地化の進行による不揃いな町並みの形成や農業環境の悪化が問題となっており、双方の調和を図ることが課題です。

このため、都市農地の保全や活用を含めて、まちづくりを展開することを目標に、計画的に民間活力による開発を誘導するとともに、都市農地の積極的な保全を図ります。



【具体的な手法】

住宅と農地が混在した区域で、農地をまとめて計画的に宅地化を進めたり農地を維持したりするために、市民や民間部門の皆さんが取り組んでいける具体的な手法には、以下のようなものがあります。

制度・支援策	概要
土地区画整理事業(個人施行・組合施行)	地区内の土地所有者から土地を少しずつ提供してもらい、道路や公園などの公共施設を整備し、あわせて地区内の土地を整形化して土地の利用増進を図るものです。農地が点在している区域でも、農地をまとめることができ、宅地と農地のバランスを考えたまちづくりが可能です。 (担当部署: 市街地整備・公園課)

地区計画 地区計画は、四日市市が都市計画として決定しますが、住民の合意の下で都市計画が提案できるようになっていきます。	住民の合意に基づいて、地区の状況に応じた土地利用のルールを定めることができます。例えば、予め道路を計画しておき、民間活力による開発行為で徐々に地区全体に必要な道路を整備するような活用方法が考えられます。 (担当部署: 都市計画課)
生産緑地地区 (農業の継続支援)	公害や災害の防止などに役立つ農地を計画的に保全するため、生産緑地地区として指定する制度です。指定には30年間の営農義務がありますが、相続税の納税猶予の特例や固定資産税が一般農地並みになります。 (担当部署: 都市計画課)
支援制度 都市農地の活用支援	都市農地の活用策として、市民菜園を開設する際の支援制度があります。 【4 - (1) - 田、畑、果樹園などの保全 参照】

(5) 住宅と工場の混在区域における環境対策

【取り組みの方向】

住宅と工場の混在する区域では、安心安全な暮らしを支える住環境の確保と活発な生産活動を支える操業環境の確保という、相反する課題があります。

このため、工場と住宅が接する区域では、居住地への影響など環境面に配慮した土地利用の規制・誘導とともに、関係者間での話し合いをもとに将来的な土地利用のあり方を検討し、その方向に合わせた土地利用転換を図ります。

【具体的な手法】

建て替えなどの機会をとらえて、徐々に土地利用を転換していくために、関係者相互での合意に基づくルールづくりが必要です。そのために、市民や民間部門の皆さんが取り組んでいける具体的な手法としては、以下のようなものがあります。

制度・支援策	概要
地区計画 地区計画は、四日市市が都市計画として決定しますが、住民の合意の下で都市計画が提案できるようになっていきます。	住民の合意に基づいて、地区の状況に応じた土地利用のルールを定めることができます。例えば、住環境を確保するため、環境悪化をもたらすおそれのある工場を規制したりすることができます。 また、工場の拡張や再編に合わせて緑地を確保していくといったように、土地利用転換の動向を踏まえたルールづくりも可能です。 (担当部署: 都市計画課)
支援制度 産業支援制度	企業の新規立地などに対する奨励金交付や事業所等の環境改善に対する融資など各種支援制度があります。 (担当部署: 工業振興課、商業勤労課)