

2 市街化調整区域の開発及び保全の方針

本市の市街化調整区域には、里山や農地、水辺空間などの自然豊かな環境があり、その中に農村集落など市民の暮らしの場が点在しています。

豊かな自然環境は、低炭素社会の実現や都市災害の防止、生物多様性の確保などに重要な役割を果たしており、その積極的な保全が必要です。

また、市街化調整区域では、市街化を抑制する観点から、開発や建築が制限されていますが、豊かな自然環境を支える農村集落の維持や活性化も求められています。

このため、農業の振興策などと連携して解決すべき土地利用課題を抽出し、自然環境の保全や暮らしの場の維持・活性化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) 農地や樹林地等の保全

【取り組みの方向】

農地や樹林地等の保全には、適切な管理が不可欠ですが、農林業の経営環境の悪化や従事者の高齢化などから、その担い手が減少しています。自然や農業に関する市民意識の高まりや低炭素社会の実現に向けて、農地や樹林地等の重要性はますます高まっていますが、里山や農地が放置され、あるいは資材置き場などに転用されるなど蚕食的な土地利用も発生しています。



このため、農地の集約化や農業の担い手育成などとも連携しながら、農地や里山の保全に市民全体で取り組んでいくことが必要です。

【具体的な手法】

農業振興など様々な政策と関連しますが、農業従事者だけで自然環境を守っていくことは困難になっています。広く市民の皆さんが参加できる具体的な取り組みとして以下のようなものがあります。

また、市街化区域近郊における都市型農業の利点を活かした新たな担い手の参加につながるような土地利用を検討します。

制度・支援策	概要
市民緑地制度	里山など民有地を市が借り受け、地域住民などによる整備、維持管理を行う制度です。 【4 - (1) - 市街地外縁部の丘陵地の保全 参照】
農業関連支援制度	地産地消の推進、優良農地の保全に関する支援制度があります。 【4 - (1) - 田、畑、果樹園などの保全 参照】
里地里山保全活動計画の認定制度	里地里山の保全活動に関する計画を知事が認定し、活動促進の支援を行う制度があります。 【4 - (1) - 市街地外縁部の丘陵地の保全 参照】

《今後検討していく施策》

新たな担い手の参加につながる土地利 用の誘導	農地や農産物を活用した農作業体験施設や農産物直売所などの 土地利用を検討します。
---------------------------	---

(2) 農村集落等の維持・活性化

【取り組みの方向】

農村集落における地域コミュニティの低下は、農地、樹林地などの地域資産の遊休化、荒廃にも繋がる恐れがあります。

このため、必要に応じて農村集落の人口を維持するための一定の新規居住者等の受け入れや、地域の暮らしを支える利便施設、地域資源を活かした交流施設などの立地を図ります。

【具体的な手法】

地区計画制度を中心に、農村集落におけるまちづくりを展開します。

活用できる具体的な制度には以下のようなものがあります。

制度・支援策	概 要
<p>既存集落活性化型地区計画</p> <p>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。</p>	<p>既存集落の維持・活性化のために、地区計画の都市計画手続きを通して、一定の新規居住者等の受け入れや必要な施設立地を誘導します。</p> <p>都市計画マスタープラン地域・地区別構想の位置付け等に基づき、既存道路等の基盤整備などにより住環境を改善する「既存基盤活用ゾーン」や既存集落の活力維持のために、既存集落戸数の2割以内を限度に、Uターン、Iターン等の新規居住者等の定着を図る「新規基盤整備ゾーン」を定めることができます。</p> <p>地区計画が定められると、地区計画の範囲での建築行為などが可能となります。</p> <p>【注意事項】</p> <p>建物用途は、第一種低層住居専用地域で定める範囲を原則とし、集落の活性化に必要と認められる施設（農業体験型交流施設など市街化調整区域の環境を活かしたものに限る。）を立地するための区域を定めることができるものとする。</p> <p>予め、都市計画マスタープラン地域・地区別構想に生活者のための商業施設の立地を許容する旨が位置付けられたものに限り、第一種住居地域で定める範囲を限度として、当該施設の立地区域を定めることができるものとする。</p> <p style="text-align: right;">(担当部署:都市計画課)</p>

(3) 既成住宅団地の居住環境の維持・増進

【取り組みの方向】

高度成長期につくられた住宅団地のいくつかは、その後、線引き制度の実施により、市街化調整区域内に存在することになりました。こうした住宅団地では、市街化区域の住宅団地と同様に、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】

市街化区域と同様に将来的な土地利用を担保するとともに、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
住環境保全型地区計画 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。		既に良好な居住環境を有している区域の保全を図ることを目的に、必要な事項を地区計画で定めます。 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。 【注意事項】 新たな開発行為を含まないこと。 (担当部署: 都市計画課)
建築協定		1 - (3) 既成住宅団地等の維持・再生 参照
景観の保全や創出		
支援制度	地域の緑化支援制度	
	木造住宅無料耐震診断 木造住宅耐震改修補助制度	

《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	1 - (3) 既成住宅団地等の維持・再生 参照
------------------------	--------------------------

(4) 新たな産業用地の確保

【取り組みの方向】

既存の産業用地に隣接する区域等において必要な生産機能の拡充を図るとともに、自然環境豊かな生産拠点として新保々工業用地の有効活用を図ります。

また、北勢バイパスの主要な交差点付近において、周辺の自然や農業環境の保全や交通、排水などの都市基盤への負荷を考慮しながら計画的な土地利用を検討します。

【具体的な手法】

市街化調整区域として、市街化を抑制し自然や農業環境の保全を図っていく観点から、都市計画マスタープランに示す土地利用の方針に合致する範囲で、産業の立地を促します。その具体的な考え方は以下のとおりです。

制度・支援策		概要
	工業系市街地開発型地区計画	<p>市街化区域内の工業系用途地域内への立地が困難な場合で、市の発展に寄与し、土地利用が確実と判断される、工業立地を目的とする開発を地区計画の都市計画手続きを通して適正に誘導します。</p> <p>原則として、開発に伴う新たな都市基盤の整備を要しない区域で、市の都市計画マスタープラン全体構想に予め位置付けられた区域に適用するものとします。</p> <p>【注意事項】</p> <p>内陸型産業用地としての継続的な土地利用を担保するために 5ha 以上の規模とそれに見合った都市基盤の整備を有するものであること。</p> <p>市街化調整区域の豊かな自然や農業環境を積極的に保全していく観点から、既存工場の拡張や関連産業の立地など本市の発展に寄与し、土地利用が確実と判断されるもののみとし、将来的な土地利用が定まらない状況での土地の形質の改変は抑制します。</p> <p>農林業などに係る他法令の規制や一定の幅員の道路に接していることなどの条件がありますので、予め、都市計画課までご相談ください。</p>
支 援 制 度	企業立地奨励制度	<p>企業の新規立地や新規設備投資、新規産業の創出などを支援するため、四日市市企業立地促進条例などに基づき、市内で工場や事業所、研究所などを新增設する事業者に対して奨励金を交付しています。</p> <p>(担当部署:工業振興課)</p>

《今後検討していく施策》

指定区域における、開発許可制 度による立地誘導	北勢バイパスの主要な交差点付近において、周辺の自然や農業環境の保全や交通、排水などの都市基盤への負荷を踏まえて、物流施設等の立地を促進する区域の指定を検討します。
----------------------------	---

（５）秩序ある土地利用の誘導（今後検討していく項目）

【社会経済状況等】

社会経済状況の変化等に伴い、廃棄物処理施設のように、都市には不可欠であるが市街化区域内に立地することが困難な施設は多様化しています。

近年では、産業廃棄物のリサイクル処理施設やペット関連施設（市街化区域内で設置困難な火葬施設、霊園、ドッグラン）などの市街化調整区域への立地相談も増えており、多様化する土地利用の需要に対して、適切な規制・誘導が必要です。

また、これまで、開発許可が不要であった社会福祉施設、医療施設、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）等が、平成 18 年 5 月の法改正により開発許可を要することとなっており、これらの施設が市街化調整区域に立地することの適否についても検討していく必要があります。

さらに、現在の都市計画法制度で規制対象外の開発や届け出により可能な開発もあり、都市計画法だけでは全ての土地利用を規制することはできません。そのため、農地や里山などの自然環境の中に、土取り跡地や資材置き場、建築行為を伴わない廃棄物の中間処分施設等が混在しており、これらの中にも遊休化しているものが見られます。

【取り組みの方向】

以下の方向に併せて、地区計画等の都市計画制度や開発許可制度の適切な運用を図ります。

都市活動を維持するうえで不可欠でありながら、その施設の性格から市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるものについて、施設の必要性を十分勘案した土地利用を促します。

なお、土地利用を図る際には、周辺の自然や農業環境との十分な調和を図るための措置に配慮する。

社会福祉施設、医療施設、学校等の立地の適否に関して、施設の必要性を十分勘案した運用のあり方を検討する。なお、その際には、法改正前から既に存在している施設について、利用者のサービス低下につながらないように配慮する。