

## 4. 土地利用の基本方針

### (1) 全体的な方向

#### ①コンパクトシティ・プラス・ネットワークによる持続可能なまちづくりに向けて

- 本市の市街地は臨海部から発展し、人口の増加や産業の発展とともに内陸に拡大し高度経済成長の時代には丘陵地に多くの住宅団地が形成されました。その結果、臨海部の既成市街地とその背後に広がる住宅団地などの「市街地部分」と、丘陵部の「樹林地や優良な農地」が広がる部分に、大きく土地利用が2分される構造になっています。
- また、本市は名古屋市を中心とする大都市圏に位置し中部圏開発整備法に基づく都市整備区域に指定されており、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るために、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることとされています。
- 市街化区域は、臨海部の既成市街地から丘陵部の住宅団地にかけて広く指定されていますが、その中には低未利用地も残されています。また、市街化が抑制されている市街化調整区域においても既存集落など市民の暮らしの場が点在しています。
- このような都市構造の中で、市民が暮らし続けられる持続可能なまちを実現していくには、都市形成の中で育んできた都市基盤や公共資本などの既存ストックを有効に活用しながら、交通ネットワークと連携した「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりや多様な災害リスクを踏まえた安全・安心なまちづくりを進めるとともに、無秩序な市街地の拡大を抑制し、豊かな自然環境や優良な農地の保全を図る必要があります。
- このため、本市西部に広がる「豊かな自然環境や優良な農地の保全」と臨海部の既成市街地などの「既存の市街地整備」を両立し、将来にわたり市民が暮らし続けられるまちづくりを目指します。

#### ②都市活用ゾーンと自然共生ゾーンの区分

- 市域の東西の中央部で大きく分かれる土地利用の特性を生かし、東部地域を、既存の都市機能を活用しつつ、商工業などの経済活動や都市居住を進める「都市活用ゾーン」とします。
- 一方、西部地域は、点在する住宅市街地や工業団地、既存集落などが、既存の樹林地や優良な農地などの豊かな自然環境と共生し、今後とも良好な環境を維持していく「自然共生ゾーン」とします。
- この両ゾーンにおいて、それぞれの特色や地域性を生かしたまちづくりを進めることにより、市域全体として「自然と都市の調和のとれたまちづくり」を目指します。
- この両ゾーンの境界部分となる丘陵地と平地の境では、市街化が進みつつある一方で樹林地や農地も多く残っており、特に自然や農業と都市機能が調和したまちづくりに取り組みます。

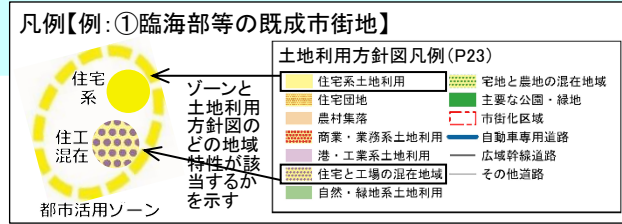


## 4. 土地利用の基本方針

### (2) 市街化区域の土地利用

#### ①臨海部等の既成市街地

- 本市臨海部の古くから市街地を形成している地域では、かつては高密度に市街地が形成されていましたが、高齢化の進展とあいまって、過疎化が進んでいる地域も見られます。これは、狭小な宅地が多く、生活道路も狭いことなどから、若者が郊外の住宅地に転出したことが大きな要因となっています。
- しかし、これらの臨海部地域は国道などの幹線道路や鉄道が通り、公共下水道もほぼ整備されているなど、生活利便性の高い地域です。
- これらの既成市街地においては、地区計画などのまちづくりのルール化により、まちに少し手を加えることで生活道路の確保や町並みの整備を進め、災害にも強い便利で快適な住宅市街地として再生します。
- また、住宅と工場が混在する地域では、土地利用の状況に応じて居住環境の確保や地場産業の保護育成に配慮した土地利用を促進します。



#### ②港及び臨海部工場地帯

- 四日市港や臨海部工場地帯は、本市の経済に大きく寄与しており、今後もその活力維持が必要です。産業の高度化による機能集約や業種転換などで活用可能な空間が生まれてきている臨海部の工場地帯では、新たな設備投資や道路用地の確保などを図り、持続可能な生産拠点として活用します。
- 四日市港では、こうした時代の変化に対応するため、高速道路と市中心部や臨海部を結ぶ道路ネットワークの強化によるインターアクセスの向上、新たな道路整備や産業空間の確保などにより、港湾物流機能の高度化を進め、本市の活力の源として、港や臨海部工場地帯の十分な活用を図ります。
- 一方、臨港地区の中でも、四日市港発祥の地である四日市地区の再生に向け、国・県・四日市港管理組合などと連携しながら取り組むほか、市民が安心して訪れ、出会い、交流することのできる、市民に開かれた港づくりを促進します。
- また、霞ヶ浦地区における脱炭素化推進地区の指定や水素・アンモニアの受け入れ環境の整備等、脱炭素化に向けた取組を促進します。



## 4. 土地利用の基本方針

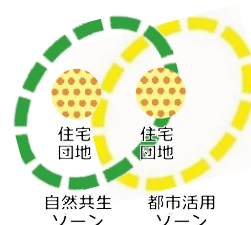
### ③中心市街地【中心拠点】

- 中心市街地は各種公共公益施設が集積するとともに、本市の商業の中心であり、市の顔、市民共有の財産ともいえる地域です。一時期は、商業の衰退とともに人口も減少傾向にありましたが、近年では、再開発などの民間投資や人口の回帰が見られるようになりました。
- このため、近鉄四日市駅や JR 四日市駅周辺等において、駅前広場やバスターミナル（バスタ四日市）、歩行空間等の整備などによる交通結節機能の強化、公園の高質化等の整備を進めるとともに、民間投資の誘導を図ります。
- また、知と交流の拠点施設（図書館を核とした複合施設）や大学など広域的な都市機能の集積を図り、今後とも市民が集まり交流する場としての機能を維持しつつ、土地の高度利用や土地利用転換によって都心居住を進め、中心商業地を支える人口を増やし、本市の中心市街地の活性化を推進します。
- また、JR 四日市駅周辺では、交通結節機能の拡充に加え、港にいたる自転車、歩行者動線の整備を進めることで都市的土地利用への転換を促し、都市と港が一体となったまちづくりを進めます。
- なお、中央通りの再編にあわせ、沿道を含め一体的な景観形成を図るとともに、先端技術を取り入れた中心市街地のスマート化に取り組めます。



### ④既成の住宅団地等

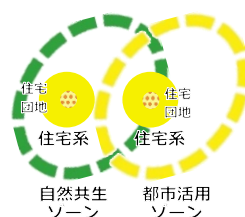
- 既成市街地の西側に隣接する丘陵部においては、高度経済成長期に多くの住宅団地が開発されました。これらの住宅団地については、一時期に開発され、一斉に市民が入居した団地が多く見られます。このため、地域としては同世代、同年齢層の市民が偏りがちになり、子世代との別居とともに、地域の高齢化が急激に進んでおり、空き家や空き地の発生も見られます。
- これらの住宅団地は、生活道路や下水道も整備されていることから、良好な居住環境を維持し子育て世代など新たな世代の入居を促すことで、若い世代から高齢の世代まで、多世代の住むまちづくりを進めます。
- あわせて、公園など公共空間の再編や公共施設・公共用地の活用により、住環境の向上とともに新たな住宅の供給を図ります。



## 4. 土地利用の基本方針

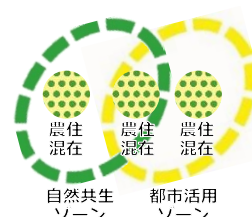
### ⑤住宅団地に隣接した既成市街地

- 郊外型住宅団地に隣接して形成されている既成市街地については、古くからの伝統的な町並みが残っているものの、狭あいな道路も多く、居住環境の改善が必要な地域があります。
- これらの市街地については、伝統ある町並みを保存しつつ、狭あいな道路等の居住環境の改善を図り、隣接する住宅団地と一体となった良好な市街地を形成します。



### ⑥部分的に市街化が進行している地域

- 市街化区域の中でも農地が混在する地域では、農地の宅地化の進行に基盤整備が追いつかず、狭い農道が生活道路として利用されるなど、居住環境の面からも営農環境の面からも課題となっている地域が見られます。また、ばらばらに宅地化が進行することで、将来的にも不揃いな町並みの形成が懸念されます。
- このため、基盤整備を進めるとともに、地区計画などのまちづくりのルール化により適切な開発の誘導を図ることで、宅地と農地の混在による弊害を無くし、健全な市街地の形成を進めます。
- また、市街化区域内においても、優良な集団的な農地が広がっている地域や、地形や地質などの条件から、宅地としては利用されていない地域が点在しています。
- このような未利用地については、状況に応じて市街化を促進したり、あるいは農地として保全することが適切な場合には生産緑地を指定するなど、適切な対応を図ります。

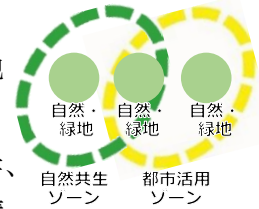


## 4. 土地利用の基本方針

### (3) 市街化調整区域の土地利用

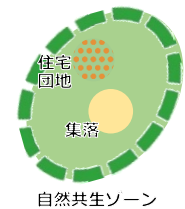
#### ①保全地域

- 自然共生ゾーン内の豊かな自然や優良な農地は、次の世代に引き継ぐべき重要な資産です。このため、農業の健全な育成と樹林地や里山の保全に向けた土地利用を進めます。
- また、都市活用ゾーン内にも市内唯一の自然海浜である吉崎海岸、河口の干潟など、貴重な水辺空間を有していることから、その積極的な保全を図ります。
- なお、将来の市街地の形成や開発についても、必要最小限に止め、周辺の農地や自然環境との調和を図ります。



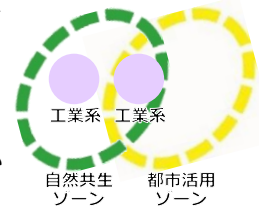
#### ②既存集落地域

- 自然共生ゾーンの市街化調整区域内には、多くの既存集落が点在していますが、生活道路や排水施設などの整備が行き届いていない部分があるため、狭あい道路の整備や排水施設などの整備に努め、良好な居住環境を形成します。
- また、地域の市民の日常利便を向上するための施設立地についても、需要と照らし合わせて必要な範囲での立地を可能とします。
- 今後、既存集落におけるさらなる高齢化などにより、地域コミュニティの維持が困難になることが懸念されています。このため、地区計画制度の活用や空き家等の利活用の促進など、既存ストックを活用しながら集落の維持・再生を図るほか、公共交通ネットワークの軸である鉄道駅周辺では一定の居住を許容する土地利用制度の検討を進めます。
- また、住宅団地として開発された地域では、良好な居住環境を維持し若い世代から高齢の世代まで、多世代の住むまちづくりを進めます。



#### ③内陸型産業用地

- 新たな産業需要に対応する自然環境豊かな生産拠点として、里山の保全に配慮した新保々工業用地の有効活用を進めます。
- 内陸の既存の工業専用地域（保々工業団地、ハイテク工業団地、南部工業団地）に隣接する区域や大規模な既存工場の跡地において必要な生産機能の拡充を図ります。
- また、広域高速交通のI.C周辺や北勢バイパスの主要な交差点付近においては、開発機運の高まりも想定されることから、既存の道路などの都市基盤に負荷がかからない範囲で土地利用を促し、周辺の自然や農業環境との調和を図ります。
- なお、これらの都市的土地利用にあたっては、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、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ます。



## 4. 土地利用の基本方針

### ④市街化調整区域内の開発予備地

- 市街化調整区域は、無秩序な市街地の拡大を抑制する地域であり、都市活用ゾーンにあっても、自然や農地の保全を基本とすることが望まれます。特に、農業振興地域内の農用地区域では、農業の健全な育成に向けた土地利用を進めます。
- 農用地区域外の地域については、隣接する市街化区域内で宅地が逼迫し新たな市街地が求められる状況が生じた場合に、必要に応じて、地区計画により農地や自然環境と調和した緑を多く残した適切な開発を計画的に誘導するなど、市域全体の都市機能と農地や自然環境とのバランスを図るために必要な対応を進めます。
- また、四日市東 I.C 周辺や北勢バイパスの主要な交差点付近など、広域高速交通の利便性が高い地域については、効率的、効果的なまちづくりの面から、将来的な土地利用を検討していく必要があります。
- その際には、農地や自然環境を保全しつつ、将来の土地利用を計画し、都市的機能を導入する際には、既存の道路などの都市基盤へ負荷がかからない範囲で、農地や自然環境と調和した緑を多く残した土地利用を図ります。
- 北勢バイパスの整備に伴い広域交通の利便性が高まる区域においては、産業政策と連携しながら、製造業を中心とした新たな企業立地や再編に必要な土地利用を誘導するとともに、地方創生、観光、防災など多様な機能を有する道の駅の設置に取り組みます。
- なお、これらの都市的土地利用にあたっては、市街化調整区域の農地や自然環境を保全していく観点から、土地利用が確実と判断されるもののみとします。



## 4. 土地利用の基本方針

### (4) 用途別の土地利用

#### ①住宅地の方針

本市でも、今後、長期にわたり人口が減少していくことが予測されています。このため、住宅地の供給を目的とする市街化区域の拡大は原則として行わず、定住人口の増加に向けて既存の市街地を有効活用して住宅や宅地の供給を図る方針とします。

#### 【鉄道駅を中心とする住宅地の再編】

- JR・近鉄・あすなろう四日市駅周辺の中心市街地では、民間活力による市街地再開発事業や高度利用を促し、商業・業務機能の維持・拡充とともに都心居住を進めるなど複合的な土地利用を目指します。
- また、近鉄・三岐富田駅や塩浜駅など主要駅の周辺において、土地の高度利用、複合利用などによる都心居住型の住宅供給を促します。
- なお、その他各駅の周辺においては、各駅周辺の特性に応じたまちづくりを促進します。

#### 【既成市街地の住環境の確保】

- 臨海部の木造住宅密集市街地などでは、建物の更新にあわせて生活道路の確保を図るなど、住宅地としての再編を目指します。
- また、その過程では、建物の耐震化や耐震性が確保されない家屋の除却等により、区域の安全性の向上を図ります。

#### 【郊外住宅団地の再生】

- 郊外部の住宅団地については、良好な居住環境を維持するとともに良質な住宅や宅地の流動化を図り、子育て世代など新たな世代の入居を促すことで、若い世代から高齢の世代まで、多世代が住む住宅団地としての再生を目指します。
- また、住宅団地内に配置された市営住宅などの公的住宅については、計画的な更新など住宅ストックの一部として必要な対策を進めます。

## 4. 土地利用の基本方針

### ②商業・業務地の方針

リニア中央新幹線開通の効果を最大限享受できるよう、中心市街地において中央通りの再編をはじめとした再開発プロジェクトを進めるとともに、図書館や大学、大規模商業施設など多くの人々が訪れ、学び、楽しみ、交流するような機能を有する施設の新たな立地については、中心市街地への誘導を基本とします。

また、既存の大規模商業施設が立地している区域は、周辺地域の買い物等を支えていることから、その維持を図ります。

さらに、日常的な生活物資を身近な場所で購入できる買い物ネットワークを確立するため、定期市や地域における既存商店街・店舗の維持や相互の連携を図ります。

#### 【中心市街地におけるにぎわいの創出】

- 近鉄四日市駅から JR 四日市駅周辺等において、駅前広場や歩道、公園の高質化等の整備を進め、再開発など民間投資を誘導し、商業・業務機能の強化や大規模集客施設の集積を図ります。
- また、都心居住の促進や図書館・大学をはじめとした教育文化施設などの公共公益施設の立地促進を図り、多様な魅力ある商業・業務地の形成を目指します。
- あわせて、鉄道やバスなどの交通結節機能の強化や歩行空間、自転車通行空間の整備、JR 四日市駅から港への自由通路の計画の推進などにより、居心地が良く歩きたくなる魅力的なまちなかを形成するとともに、にぎわいや回遊性の向上を図ります。

#### 【商業機能の維持・強化】

- 既存の大規模商業施設立地地区については、食料品や雑貨品など日常の暮らしに必要な商業機能の維持を図ります。
- また、駅前市街地では、公共交通の利便性を生かし、商業・業務機能の再配置を促すなど、地域の生活を支える機能の強化を目指します。

#### 【住宅団地における商業配置】

- 大規模な住宅団地には、近傍で日常の暮らしに必要な食料品や雑貨品などが手に入るように、計画時に商業施設を立地させるための区域が配置されていますが、こうした区域の一部には商業機能が衰退しているものもあります。
- このため、現存する身近な商業施設の維持を図るとともに、身近な商業機能が衰退してしまっているような住宅団地では、地域における既存商店街や店舗とのネットワークの構築などを目指します。

## 4. 土地利用の基本方針

### ③工業地の方針

本市は、ものづくりを通してわが国の経済を牽引してきた中部地方を代表する工業都市のひとつであり、石油化学コンビナートに代表される臨海部の広大な産業空間に加え、内陸部にも IT 関連産業の集積が進んでいます。

今後は、既存の工業用地を有効に活用し、産業の高度化を図っていくことを基本とし、内陸部において新たな工業用地を供給する際には、道路などの既存の都市基盤に負荷のかからない範囲に限定し、自然や農業環境等と調和した土地利用の誘導を図ります。

#### 【臨海部コンビナート地区の機能再編と機能強化】

- 臨海部の産業空間については、現行の工業系の用途地域や臨港地区の指定を維持しつつ、霞ヶ浦地区において、コンテナ取扱機能の移転・集約化等により機能の効率化を図ります。
- さらに、大規模地震時等でも海上コンテナ物流機能を維持するため、耐震強化岸壁を備えた施設整備を促進するとともに、臨港交通体系の南北軸の強化に向けた新たな道路整備や産業空間の確保を促進します。
- また、工場立地法に基づく緑地を市民に触れ合えるような場所に誘導するなど、企業や市民の協働による緑地空間を創出し、良好な産業空間の形成を図るとともに、霞ヶ浦地区における脱炭素化推進地区の指定や水素・アンモニアの受け入れ環境の整備等、脱炭素化に向けた取組を促進します。

#### 【内陸型産業の計画的土地利用誘導】

- 本市の内陸部には、次世代型産業、組み立て産業等が立地する産業用地が複数形成されています。こうした産業用地については、周辺の自然環境と調和した良好な工業地の維持を図ります。
- また、新たな産業機能の導入や既存産業の拡張に際しては、道路などの既存の都市基盤に負荷のかからない範囲に限定します。
- なお、土地利用における周辺環境への影響等を踏まえ、調整池の設置等必要な基盤整備が担保されているもののみとします。

#### 【住工混在地域における対策】

- 地場産業である大矢知素麺、萬古窯業については、その保護、育成を図るため、特別工業地区の指定を継続します。
- また、臨海部の工業地域と居住地が干渉しあう区域では、土地利用の動向等を踏まえつつ地域の住民と協議を行い、地区計画等による細かな住工分離策や背後地への環境悪化を及ぼす業種の規制など必要な対策を進め、住環境と産業環境の両立を目指します。