

四日市市都市計画マスタープランの

# ガイドライン

平成23年7月

四日市市

## 目 次

はじめに	1
1. 市街化区域における市街地整備の方針	3
(1) 木造密集区域の対策	
(2) 駅前市街地の再編	
(3) 既成住宅団地等の維持・再生	
(4) 住宅と農地の混在区域の解消	
(5) 住宅と工場の混在区域における環境対策	
2. 市街化調整区域の開発及び保全の方針	9
(1) 農地や樹林地等の保全	
(2) 農村集落等の維持・活性化	
(3) 既成住宅団地の居住環境の維持・増進	
(4) 新たな産業用地の確保	
(5) 秩序ある土地利用の誘導（今後検討していく項目）	
3. 交通施設整備の方針	14
(1) 戦略1：自由に移動し交流できる公共交通体系づくり	
(2) 戦略2：円滑な交通を支える道づくり	
(3) 戦略3：まちなかの賑わいづくり	
(4) 戦略4：市民・公共交通事業者・行政の連携づくり	
4. 緑の保全と創出の方針	18
(1) 連続した緑の空間づくり	
(2) 市街地内における緑化の推進	
(3) 市民と行政のパートナーシップの確立	
5. 景観形成の基本方針	26
(1) 基本的な考え方	
(2) 目指すべき景観形成の方針	
(3) 行為の制限	
(4) 景観づくりに使える制度や支援策	
6. 地区ごとのまちづくり	30
(1) 地区まちづくり構想の提案から地域・地区別構想の策定までの流れ	
(2) 地区ごとの土地利用等の課題	

# はじめに

## 【都市計画マスタープランとは】

都市計画マスタープランとは、「都市計画法第18条の2」に基づいて「市の都市計画に関する基本的な方針」を定めるものです。長期的な視点に立って都市の将来像や目標を示すものであり、これに沿って都市計画が行われます。

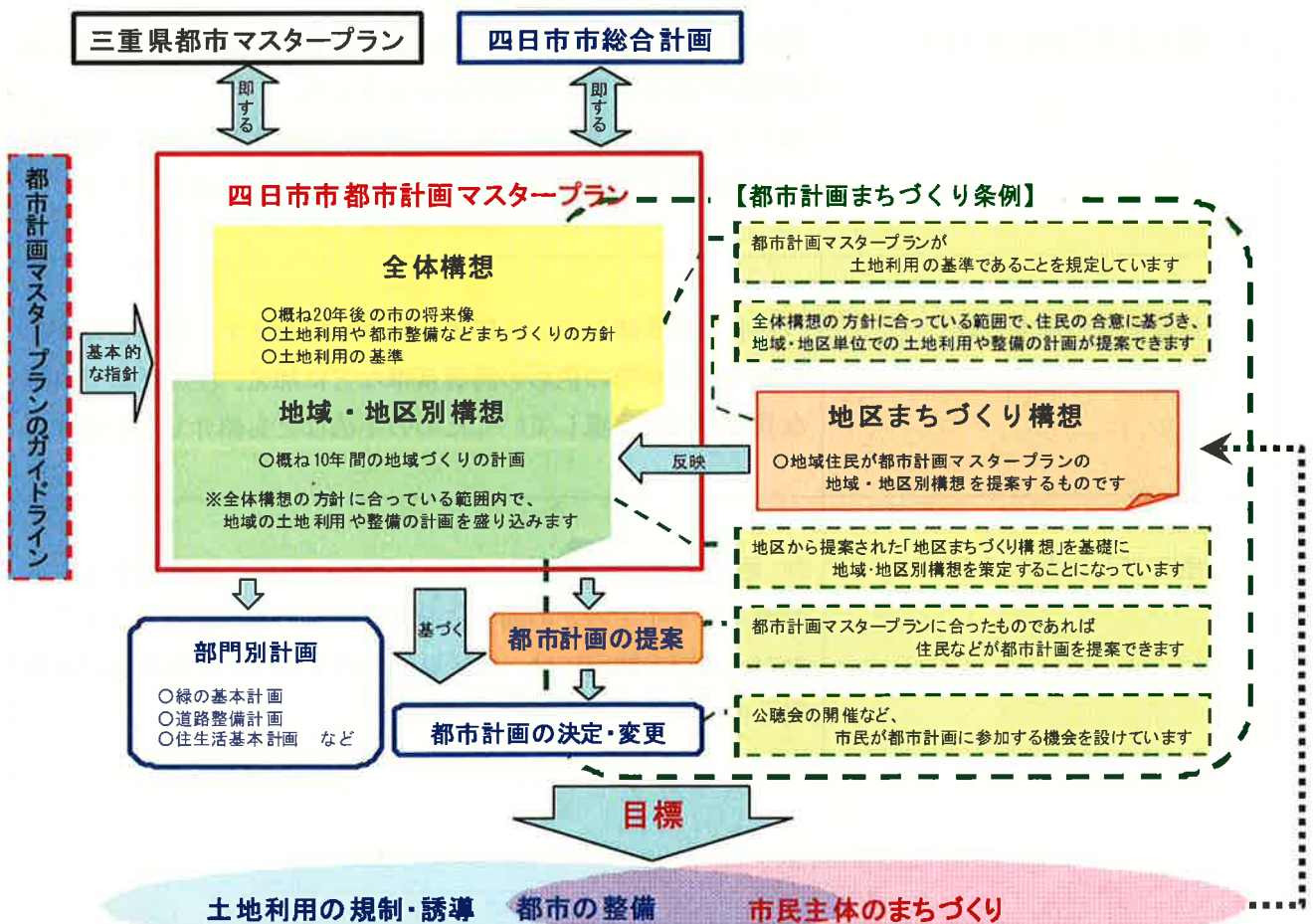
都市計画では、土地利用の規制や市民の活動に必要な道路などが定められ、これに基づき、市民や民間部門が行う建築活動や公共部門による都市計画道路などの根幹的な都市基盤施設の整備が進められていきます。

## 【市民まちづくりの推進】

このように、都市計画の実現には、市民や民間部門のまちづくり活動が多くの部分を担当しています。

このため、本市では「都市計画まちづくり条例」で、市民や民間部門の発意するまちづくりを都市計画に反映する仕組みを用意しています。

ひとつは、地区の住民が「地区まちづくり構想」を提案できる仕組みであり、提案は「都市計画マスタープランの地域・地区別構想」に反映されます。また、都市計画マスタープランの全体構想や地域・地区別構想に適合している範囲で市民や民間部門の行うまちづくりに合わせて、都市計画が提案できる仕組みになっています。



## 【「都市計画マスタープランのガイドライン」の役割】

「都市計画マスタープランのガイドライン」は、市民の皆さんに「まちづくり提案」の制度を一層活用していただくためのものです。なお、今後の新たな制度等についても随時盛り込み、充実を図っていきます。

ガイドラインでは、市街地整備などの方針と共に、土地利用の課題の解決に向けて市民や民間部門の皆さんの発意で取り組める方策などを記載しています。主な内容は、以下のとおりです。

項目	内容
1. 市街化区域における市街地整備の方針 2. 市街化調整区域の開発及び保全の方針	市街化区域及び市街化調整区域の代表的な土地利用課題について、その解決に向けた取り組みの方向を示しました。 併せて、課題解決のために、現段階で活用が考えられる具体的な手法や支援制度を示しました。
3. 交通施設整備の方針	鉄道やバスなどの公共交通や幹線道路の整備に関する取り組み方針である「四日市市都市総合交通戦略」の概要を紹介しています。 併せて、NPOの運行するバスなどへの支援制度を示しました。
4. 緑の保全と創出の方針	都市計画マスタープランの緑に関する実施計画である「四日市広域緑の基本計画」の概要を示しました。 併せて、市民による緑の保全や創出を推進するために、現段階で活用が考えられる具体的な手法や支援制度を示しました。
5. 景観形成の基本方針	「四日市市景観計画」の概要を紹介しています。周辺との調和を図る建築物等の色彩の誘導基準などに加え、住民発意で良好な景観形成を実現していくための手法なども紹介しています。
6. 地区ごとのまちづくり	24 地区ごとに土地利用の課題と解決に向けて参考となる方策がガイドラインのどの部分に記載されているかを示しました。 なお、課題の抽出には、地区単位でのまちづくり構想への取り組みの反映に努めました。

# 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ことが必要です。

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、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きます。 （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）-⑥ 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)

<p>商店街空店舗活用支援事業補助金制度</p>	<p>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。</p> <p>(担当部署:商業勤労課)</p>
--------------------------	---

### (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
<p>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きます。</p>	<p>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。</p> <p>(担当部署:都市計画課)</p>
<p>建築協定</p>	<p>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。</p> <p>(担当部署:建築指導課)</p>
<p>景観の保全や創出</p>	<p>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。</p> <p>【5-(4) 景観づくりに使える制度や支援策 参照】</p>



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)-③ 沿道緑化の推進 参照】 【4-(2)-⑥ 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)-③ 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)

## 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)-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)-③ 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)-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><b>【注意事項】</b></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限り、第一種低層住居専用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。  <b>【注意事項】</b> ※ 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 景観の保全や創出		1-(3) 既成住宅団地等の維持・再生 参照
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> <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 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。</li> <li>※ 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。</li> <li>※ 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。</li> </ul>
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 style="text-align: right;">(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。

- ① 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。
- ② 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。

### 3 交通施設整備の方針（四日市市都市総合交通戦略より）

人口減少・少子高齢化社会の到来の中で、活力ある都市を維持していくために、四日市市に暮らす人、訪れる人すべてが自由に快適に移動し交流できるまちを目指します。 そのためには、関係者の連携した取り組みが欠かせません。

ここでは、利用者、公共交通事業者、国・県・警察等関係機関などの関係者とともに取り組む総合的な交通施策を示す「四日市市都市総合交通戦略」の基本となる考え方を交通施設整備の方針として示します。

#### （1）戦略1：自由に移動し交流できる公共交通体系づくり

鉄道と幹線バス網を中心に、支線バス・コミュニティバス等が連携し、中心市街地や病院・学校など暮らしに必要な拠点施設へ快適で便利に行くことができる公共交通の整ったまちを目指します。

##### 【施策の方針】

##### ① 鉄道と幹線バス路線で構成する基幹公共交通網の形成

鉄道輸送では、サービスの維持・向上及び安全性の確保とともに利用の拡大を図り、地方鉄道及び支線の路線維持を図ります。バス輸送では、鉄道を補完し、通勤・通学などを分担する骨格となる幹線バスと支線バスを組み合わせた効率的な路線への再編に取り組み、幹線バス路線の定時性や頻発性を確保します。

##### ② 生活圏内の移動手段確保

利用者や運行頻度が少ない路線や公共交通が整備されていない地域では、高齢者など交通弱者の移動手段を確保するために、病院や商業施設など生活に必要なルートを回る支線バス路線への再編や「生活バスよっかいち」のような地域が参画したコミュニティバスの導入に取り組みます。



生活バスよっかいち 乗車風景

##### ③ 公共交通の基点や接続点における利便性・快適性の向上

駅や幹線バスと支線バスの乗り継ぎ箇所など、基幹公共交通への接続点では、自家用車や自転車と鉄道・バスの乗り継ぎがスムーズにできる環境を整えるとともに、地域の商業機能や駅等と連携した交流と交通の複合拠点（コミュニティターミナル）づくりを進めます。



コミュニティターミナルのイメージ



## 将来の目指す方向（イメージ図）

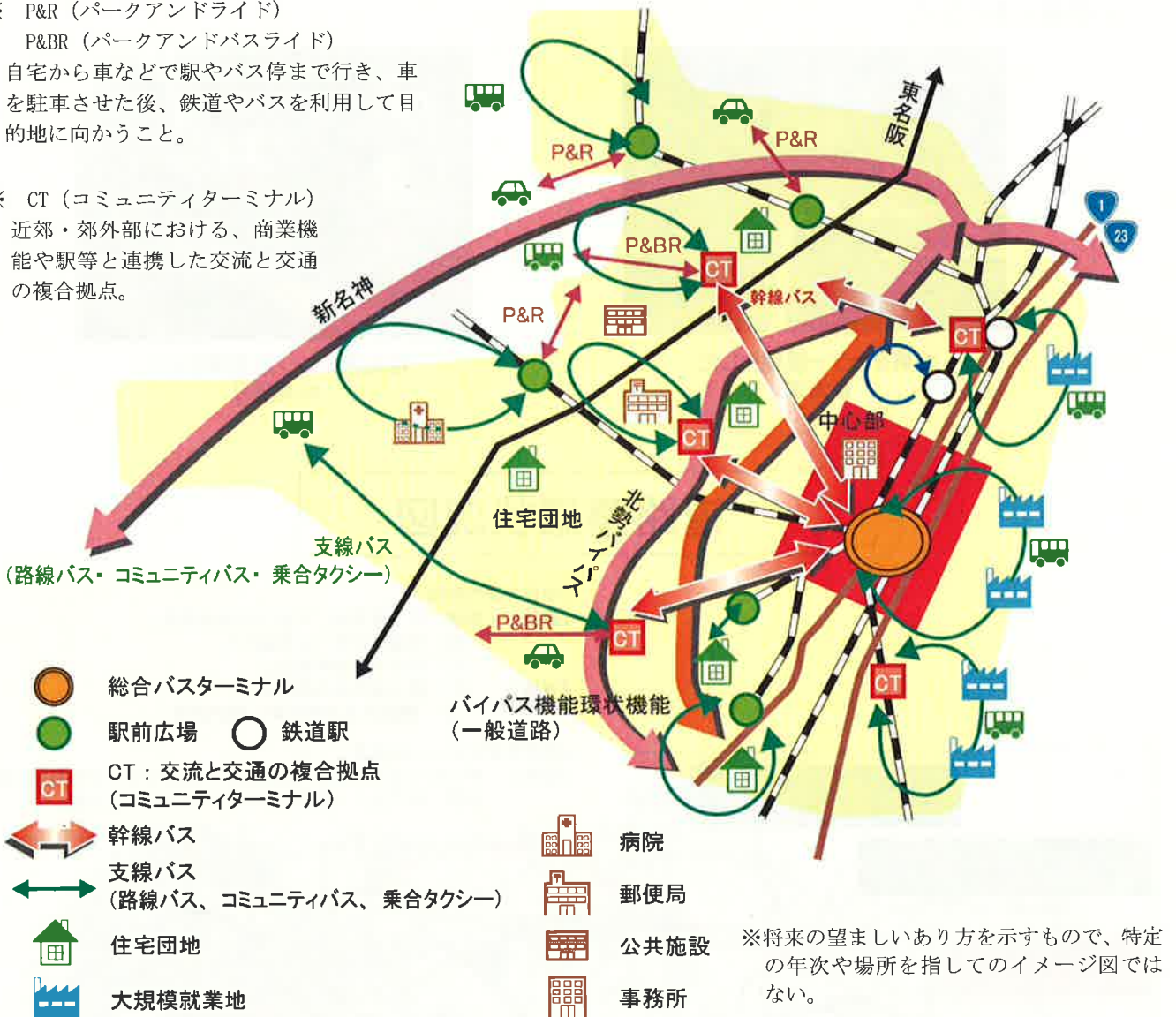
※ P&R（パークアンドライド）

P&BR（パークアンドバスライド）

自宅から車などで駅やバス停まで行き、車を駐車させた後、鉄道やバスを利用して目的地に向かうこと。

※ CT（コミュニティターミナル）

近郊・郊外部における、商業機能や駅等と連携した交流と交通の複合拠点。



## （２）戦略２：円滑な交通を支える道づくり

環状道路などバイパス機能を発揮する道路が整い、深刻な渋滞や通過交通の生活空間への流入などの問題が解消されており、歩いたり自転車に乗ったり、一人ひとりの暮らしの場から学校や職場、商店などの目的地まで、安全で快適な道路空間がつながっているまちを目指します。

### 【施策の方針】

#### ① 必要な幹線道路の整備や交差点改良などの推進

東名阪自動車道や国道1号、23号における渋滞の抜本的な解消を目的に、新名神高速道路や北勢バイパスなどの整備による通過交通の分散を目指して取り組むとともに、通勤時や当面の渋滞緩和対策として環状道路やバイパス機能を持つ道路の整備や渋滞交差点などのネック点の改良を進めます。



整備が進む北勢バイパス

## ② 歩いて暮らせるまちづくりを支える道づくり

駅や学校、商店など暮らしに必要な移動を支えるために、歩行者や自転車などの安全に配慮した道路の整備を進めます。



路肩をカラー舗装化した  
東海道



自転車レーンが整備された  
中央通り

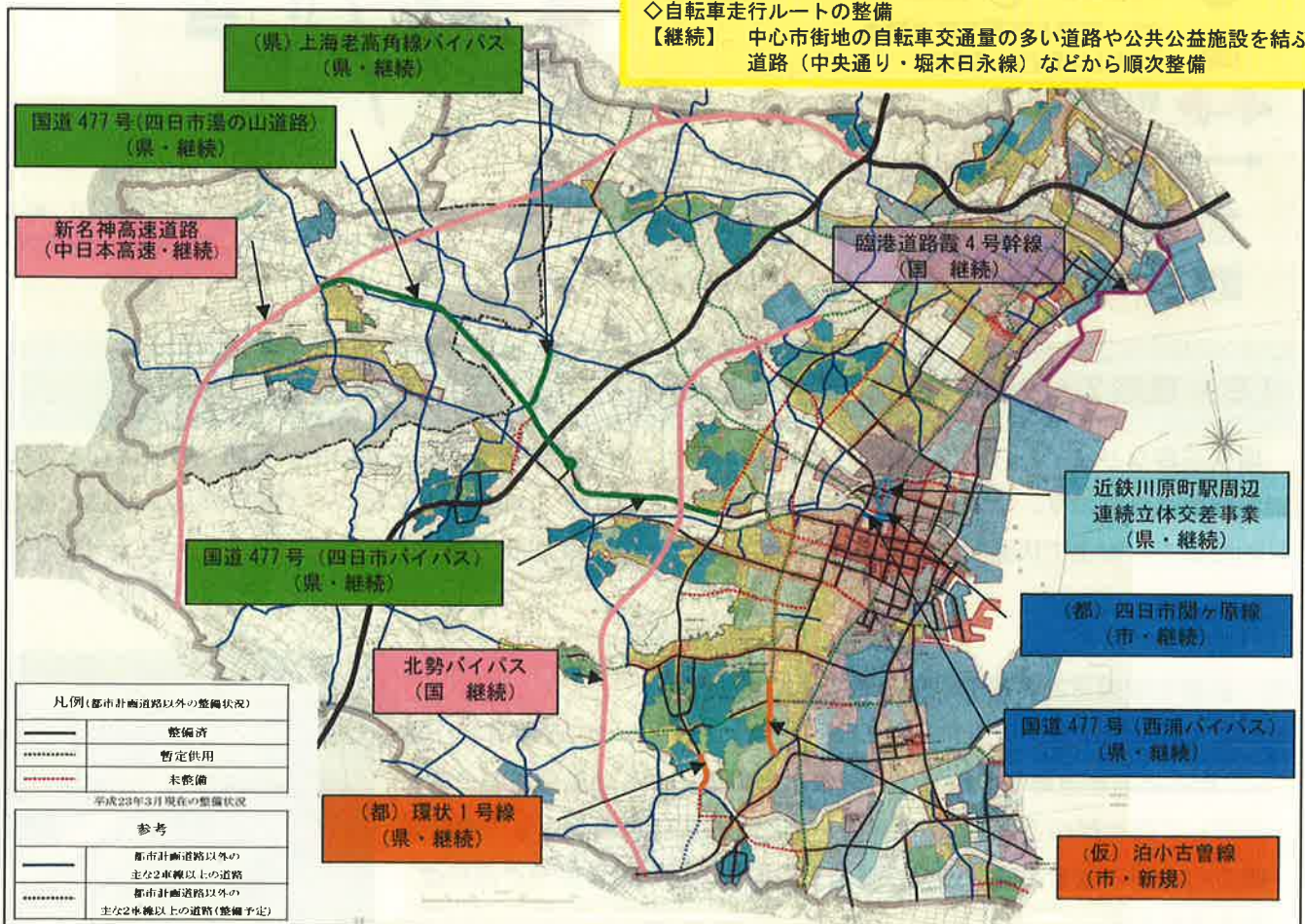
## 道路整備状況図

### ◇歩行空間の整備

- 【継続】 国道1号、東海道、市道日永東日野線、  
（都）金場新正線（三滝通り）、  
（都）高松川越海岸線など
- 【新規】 （都）霞ヶ浦羽津山線など
- ※ 調整済みの路線から順次実施

### ◇自転車走行ルートの整備

- 【継続】 中心市街地の自転車交通量の多い道路や公共公益施設を結ぶ  
道路（中央通り・堀木日永線）などから順次整備



### (3) 戦略3：まちなかの賑わいづくり

まちなかでは、頻度の高いバスやレンタサイクルなどで自由に行きたい所へ移動できる環境が整い、まちなかを中心に、他の駅周辺での個性的なまちづくりの拠点や郊外部の自然や農環境を活かした交流施設などへも公共交通で移動できるネットワークが整っているまちを目指します。

#### 【施策の方針】

#### ① まちなかにおける「歩いて暮らせる・歩いて楽しいまち」のシンボル空間づくり

まちなかでは、買い物やレジャーなどの目的に応じて多様な移動手段を整備します。また、来訪者が快適にサービスを楽しむように、歩いて楽しいシンボル空間を整備し、にぎわいを創出します。



リニューアルされたふれあいモール

#### ② まちづくりと連携した公共交通づくり

鉄道網やバス路線の起点となっている近鉄・JR四日市駅周辺を、わかりやすく便利に再編するとともに、主要駅や郊外地域では、商業機能等と連携した交流と交通の複合拠点（コミュニティターミナル）化を図り、まちなかの交通拠点と相互に連携したまちづくりのネットワークを形成します。

### (4) 戦略4：市民・公共交通事業者・行政の連携づくり

市民、事業者、行政が一丸となって都市総合交通戦略の実現に向けて取り組みが進んでいます。

また、市民一人ひとりが自動車への過度な依存を見直し、公共交通や自転車を活用したライフスタイルへの転換が進んでいるまちを目指します。

#### 【施策の方針】

#### ① 市民の意識と行動の改革

市民自らが、自動車への過度な依存を見直し、公共交通や自転車を利用するなど、ライフスタイルの転換に関係者が一丸となって取り組んでいきます。

#### ② 都市総合交通戦略の策定と進行管理

四日市市都市総合交通戦略協議会を継続的に設置・運営し、関係者が相互に連携しながら戦略の修正や進行管理を行います。



複数の事業所が連携して取り組んでいるエコ通勤

# 4 緑の保全と創出の方針

## 1. 市街地につなぐ「緑と水の軸」づくり

自然共生ゾーン（市域西部）と都市活用ゾーン（市域東部）をつなぐ「緑と水の軸」を市域の北部から南部にかけて、ほぼ等間隔になるように配置し、市街地における自然との触れ合いの場や緑化空間形成のための基本的な骨組みとします。

### 【基本的な骨組みとなる緑と水の軸】

- ・ 本市では朝明川、海蔵川、三滝川、内部川などの河川が、市域西部の丘陵部と臨海部の平野部をつなぐ「水の軸」となっています。これら河川空間を中心に、周辺の農地や樹林地なども活用しつつ、川沿いの緑を保全・創出することで、西部の豊かな自然を市街地へつなぐ「緑と水の軸」の形成を図ります。
- ・ 朝明川と海蔵川の間には米洗川が「水の軸」となっているほか、富田山城線沿道には樹林地や優良な農地が広がり「緑の軸」となっています。川沿いの緑の創出や樹林地や農地の保全により、「緑と水の軸」の形成を図ります。
- ・ 三滝川と内部川の間には鹿化川、天白川などの中小河川が流れ、四郷風致地区並びに南部丘陵公園から中央緑地へ至る「水の軸」となっており、川沿いの緑の創出により、市南部地域の「緑と水の軸」の形成を図ります。

## 2. 市街地内における「緑の帯」の創出

平野部と丘陵部の境界部分には斜面緑地が残っているところがあり、連続する緑の空間として良好な景観を呈しており、緑量の維持だけでなく景観の維持・形成の観点からも保全に努めます。

また、本市の臨海部工業地帯を今後も持続的に活用しながら、市街地環境の保全と両立していくため、企業の外周緑地も活用した緑のネットワークの形成を図ります。

### 【基本的な骨組みとなる緑と水の帯】

- ・ 市民と市の協働により、市街地を囲む里山や樹林地を保全し「緑の帯」の維持を図ります。
- ・ 市民や企業と市の協働により、富双地区から霞ヶ浦緑地や中央緑地、南部の臨海部企業の外周緑地などを活用した緑のネットワークの形成を図ります。

緑の保全・創出の方針図

■ 総合的な水と緑の配置の概要



## (1) 連続した緑の空間づくり

### ① 市街地外縁部の丘陵地の保全

市街地外縁部の丘陵樹林地の一部には、風致地区の指定や南部丘陵公園などが整備され、地元のボランティアによる維持・管理も行われています。これらの地域は、都市環境や都市景観のうえからも重要な樹林地であり、風致地区や公園以外の丘陵樹林地についても積極的な保全が必要です。

#### 【取り組み】

- 土地所有者等との合意形成により市民緑地制度や緑地協定制度を活用
- 風致地区の保全や緑地保全地域などを指定
- 保全に必要な条例、制度等の整備
- 市民と協働で保全する仕組みづくり



四郷風致地区

#### 【市民が活用できる里山保全の制度】

制度・支援策	概要
市民緑地制度	<p>里山など身近な民有緑地を住民の手で整備し、子どもたちが自然の中で遊んだり、いろいろな年代の人が散歩したり憩える場所として利用できます。</p> <p>土地所有者が地域で利用することに同意する場合に、市が市民緑地として土地を借り受け、市が整備と維持管理を地域の団体などに委託する仕組みとなっています。整備された「市民緑地」は、市民に公開します。</p> <p>市民緑地として借りた土地に関しては、固定資産税・都市計画税が非課税になるなどの優遇措置があります。また、整備委託、管理委託の範囲で市民緑地の整備や管理などの委託料を市が支払います。</p> <p>(担当部署：都市計画課)</p>
里地里山保全活動計画の認定制度	<p>三重県自然環境保全条例に基づき、里地里山を保全しようとする団体の保全活動に関する計画を知事が認定します。</p> <p>保全活動に関する情報提供、アドバイスや活動計画の実施に必要な器材等の購入経費の補助など、活動促進の支援があります。</p> <p>(担当部署：三重県)</p>

## ② 市民の憩いの場としての川づくり、多自然型の川づくり

本市を流れる多くの川は、多様な生物にとって重要な生息・移動空間となっており、生態系の維持にも十分配慮した保全・整備が求められています。三滝川などでは高水敷を活用した親水空間の整備も進められており、緑の少ない市街地の重要な自然環境や市民の憩いの場として、一層の活用が必要です。

### 【取り組み】

- 河川敷を市民の憩いの場として活用できるように、親水空間や遊歩道を整備
- 河川改修時における多自然型の川づくり

## ③ 田、畑、果樹園などの保全

田、畑、果樹園などの農地は、都市の環境保全や景観形成の点からも重要です。また、農地の持つ保水機能は浸水を防止するなど、臨海部に地盤の低い市街地を広く抱える本市では、防災上からも欠くことのできない緑地です。このように、公益的な機能を併せ持つ農地を、極力、保全していく必要があります。

### 【取り組み】

- 土とのふれあいの場、農業への理解を深める場として、遊休農地などを市民菜園等に活用
- 市街化区域において、農地として保全することが適切な場合における生産緑地地区の追加指定の検討



茶畑(水沢地区)

### 【市民が活用できる農地保全・農業参加の制度】

制度・支援策	概要
アグリビジネス支援事業	生産者が行う自家農産物のPRや付加価値を高めるための資格認証に対して支援を行います。(担当部署：農水振興課)
新しい農の担い手づくり事業	新たに農業へ就こうと希望する者が行う施設・機械の整備に対し支援を行います。また、新たな担い手として期待される企業等が、農業へ参入する場合の初期投資に対し支援を行います。(担当部署：農水振興課)
農地の守り手づくり事業	耕作放棄地の解消を図るため、遊休化した農地の復元を支援します。また、新たな農地の守り手による市民菜園整備を奨励し、開設時における費用負担を支援します。(担当部署：農水振興課)

#### ④ 海岸・干潟の保全

本市の臨海部には四日市港があり、物流や工業中心の土地利用で占められています。

その中で、市内唯一の自然海岸である吉崎海岸や日本の重要湿地（環境省）に選定される鈴鹿川河口の干潟は重要なものであり、いずれも市を代表する自然環境として生態系に配慮した保全が必要です。

一方、四日市港港湾計画では一部に埋立の計画があり、その際には周辺環境との調和が必要になります。

##### 【取り組み】

- 四日市港港湾計画による埋立地や南部浄化センターについて緑地整備や緑化の推進
- 吉崎海岸及び鈴鹿川派川河口部の保全と併せて、うるおいのある海岸部の創造
- 鈴鹿川河口干潟の保全

#### ⑤ 天然記念物や史跡記念物の保全

本市に存在する、指定文化財や保存樹、湧水地などは、周辺を含めて貴重な緑地となっています。また、社寺境内地なども、緑の少ない市街地内では、貴重なまとまった緑となっており、これらの維持が必要です。

##### 【取り組み】

- 地域の重要な環境資源として維持
- 重要なものは、特別緑地保全地区や保存樹林の指定などを検討



智積養水

#### ⑥ 緑地の機能の維持・更新

本市には、鈴鹿山麓の豊かな自然と触れ合える宮妻峡ヒュッテなどのレクリエーション施設や、公園の代替機能を持つグラウンド、子ども広場等が市内各所に存在するなど、様々な緑地の機能があり、その維持が必要です。

また、住宅団地等の開発に伴い設けられた緑地では、一部に維持・管理が不十分なものがあり、適切な対応が必要です。

##### 【取り組み】

- 各々の緑地の目的に応じた機能の維持と利用動向に合わせた機能の更新
- 民間企業のグラウンド、良好な施設内緑地の市民への開放促進（企業等の協力のもとでの利用協定等）
- 開発者への適切な緑地維持の指導
- 団地住民等による緑地管理組織などの仕組みづくり

## (2) 市街地内における緑化の推進

### ① 身近な公園、利用しやすい公園の確保

本市の市街地内には、総合公園や中央緑地、霞ヶ浦緑地といった大規模な公園が比較的多く整備されています。一方で、身近な公園については、施設の老朽化等により利用頻度が低下しているものも見られます。

#### 【取り組み】

- 市民のニーズに対応した身近な公園緑地の整備拡充と既設公園のリニューアル
- 水辺の自然とふれあえる身近な憩いの場として、河川の洪水敷等を活用した親水空間の整備
- 羽津公園は、都市計画決定より60年以上が経過し、計画区域内では宅地化が進んでいる一方で、周辺には霞ヶ浦緑地や垂坂公園といった大規模な都市公園も整備されており、必要性や実現性の面から計画を見直し

### ② 核となる公園や緑地の整備

本市の緑の配置の核となる大規模な公園や緑地としては、南部丘陵公園、垂坂公園・羽津山緑地、泊山公園、三滝公園の4つの総合公園を始めとして中央緑地、霞ヶ浦緑地、楠中央緑地などの緩衝緑地や海蔵川緑地、三滝川緑地、鈴鹿川緑地などの河川敷を利用した都市緑地があります。また、その他、いなべ市、菰野町にまたがる広域公園として県営北勢中央公園があります。これらの内、南部丘陵公園、垂坂公園・羽津山緑地ならびに北勢中央公園で整備を行っています。

今後も引き続き、他の都市公園や市内の里山等の優良な樹林地の保全と連携を図り、緑のネットワークの形成を構築していく上で核となる公園や緑地の整備を計画的に進めていく必要があります。



南部丘陵公園

#### 【取り組み】

- 垂坂公園・羽津山緑地、南部丘陵公園、泊山公園を始めとする公園、緑地の市民ボランティアの自然的環境の保全・育成活動を推進・支援
- 北勢中央公園未開設部分の早期整備を県に要望
- 墓園については墓地需要等にあわせて順次整備
- 河川改修にあわせて河川敷緑地を整備



### ③ 沿道緑化の推進

市街地内の緑を増やすためには、幹線道路網の整備にあわせた街路樹等による沿道の緑化が必要です。

また、既設の街路樹にも歩道幅員に対して街路樹が大きすぎ、歩行等に支障をきたすなどの問題があり、その改善や、街路樹などの整備に道路幅員が不足している区間への緑化も必要です。



三滝通り

#### 【取り組み】

- 市街地内の幹線道路整備の推進と街路樹等の整備
- 既設の街路樹の歩道幅員に応じた樹種の転換
- 沿道の公共施設や民有地の緑化の促進

#### 【市民が活用できる緑づくりの制度】

制度・支援策	概要
花と緑いっぱい事業	公園、道路、子ども広場等の公共的施設への緑化活動に補助金を交付します。  (担当部署：都市計画課)

### ④ 四日市港の緑地等

四日市港の臨港地区に点在する緑地を活用した親水空間のネットワーク化により、より魅力を向上させることが必要です。

#### 【四日市港管理組合の取り組み】

- 臨港地区に点在する緑地を活用した親水空間のネットワーク化

### ⑤ 官公庁施設などの公共公益施設の緑化

官公庁施設や教育施設などの公共公益施設の緑化率を今後とも高める必要があります。

特に、小・中学校のグラウンドは、休日・夜間等の一般開放や災害時の避難場所となるなど地域にとって重要な施設であり、これらの機能に配慮した緑化の取り組みが必要です。

#### 【取り組み】

- 災害時の避難場所として、防火性の高い樹木を主体とした緑化の充実等、防災機能を強化
- 敷地内あるいは周辺において、環境教育の場（ビオトープ、樹林、農地、水辺等）を確保
- 花と緑いっぱい事業を活用した、市民との協働による公共公益施設の緑化の推進

## ⑥ 市民や企業の緑化活動への支援

まちの緑を増やすためには、公園・緑地などの保全・整備だけでなく、市民、企業、行政が一体となって緑化を進めることが重要です。

### 【取り組み】

- 家庭をはじめとする民有地緑化を推進するための生垣設置助成や新たな支援策の検討
- 地域住民の手による地域の公園や街路樹など身近な公共空間の緑化や維持管理を支援する体制の構築
- 工場などの事業所への緑化推進の啓発と、緑地空間の整備、開放に対する優遇措置などの支援策の検討
- 駐車場緑化、屋上緑化、壁面緑化等の多様な緑化に対する啓発
- 道路整備等の公共事業や建物の建て替え時の樹木等の公共施設用地への移植や、市民同士での譲渡などによる有効活用
- 地区計画や緑地協定等を活用した緑に関するルールづくりによる、地区全体での緑化の推進



生垣の設置



橋北通り

### 【市民が活用できる緑づくりの制度】

制度・支援策	概要
生垣設置助成金交付制度	幅員4メートル以上の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。  (担当部署：都市計画課)

### (3) 市民と行政のパートナーシップの確立

#### ① 水と緑を知る

水と緑の保全や創出を効果的に行うには、水と緑のことをよく知る必要があります。

##### 【取り組み】

- 市民が緑に対する関心を高め、理解が深められるような環境学習や緑化に関する情報提供、イベントなどの機会や場の提供



市民緑地(貝家町のビオトープ)

#### ② 市民との協働による取り組み

水と緑の保全や創出には、市民と行政がお互いの役割を果たしつつ連携して取り組む必要があります。

##### 【取り組み】

- 市民、企業、行政が一丸となって緑化を推進するための組織・体制づくり
- 市民による緑の保全・創出活動を支援するための活動助成制度づくり
- 身近な公園の新設や再整備の際に市民参画型の計画手法を導入
- 公園や街路樹の日常的な維持管理を行う市民ボランティアの育成
- 優れた緑化活動や自然保護活動を行った市民、企業、団体に対する表彰制度の充実

## 5 景観形成の基本方針

四日市市は、平成19年10月に景観法に基づく景観行政団体となり、平成20年4月からは「四日市市景観条例」「四日市市景観計画」に基づき、鈴鹿山脈から伊勢湾に至る多彩な地形を生かした景観づくりに取り組んでいます。

ここでは、その概要とともに、市民の皆さんの発意で取り組める、景観づくりの制度や支援策を紹介します。

### (1) 基本的な考え方

#### ① 景観形成の基本的な考え方と目標

##### 【目標】

市民一人ひとりが親しみと愛着と誇りを持てる四日市市らしいまちの景観形成

##### 【基本的な考え方】

#### ① 水辺とみどりを大切にする景観づくり

水のきれいなまちとして、水辺空間や親水空間、丘陵地における緑空間の保全に努めます。

#### ② 地域の資源を活かした景観づくり

歴史的な建造物やまちなみ、近代化遺産などを活かすことで、個性あるまちなみ景観の形成に努めます。

#### ③ 眺望を大切にする景観づくり

海辺からみる鈴鹿山地など眺望景観の確保に努めます。

#### ④ 市民が親しみを持てる景観づくり

市民の皆さんの主体的な参加による景観づくりに努めます。

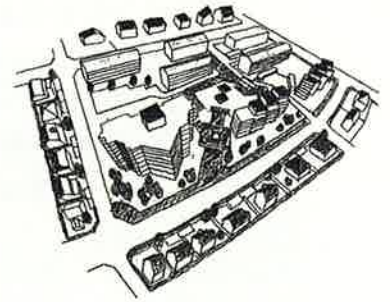


## (2) 目指すべき景観形成の方針

土地利用の類型ごとに目指すべき景観形成の基本方針を示しています。

また、ガイドラインでは、市民の皆さんの発意や参画で景観づくりを進める具体的な手法や支援制度を併せて紹介しました。

- **住宅景観** ⇒一般住宅系・一般商店街系・団地系・住工共存系  
建物の高さやオープンスペースの確保、色彩、植栽等に配慮し、周囲のまちなみと調和させるよう、景観協定、地区計画制度の利用など、市民の皆さんが参画する景観形成に努めます。



- **自然景観** ⇒自然保全系・集落居住系

農地や丘陵地、水辺等の良好な環境を保全し、緑あふれる景観を形成するため、市民の皆さんの活動を支援します。

既存集落の建物等の規模に配慮し、周辺部の田園風景との調和に努めるとともに、地域の樹木や里山を市民の皆さんと協働して保全するよう努めます。



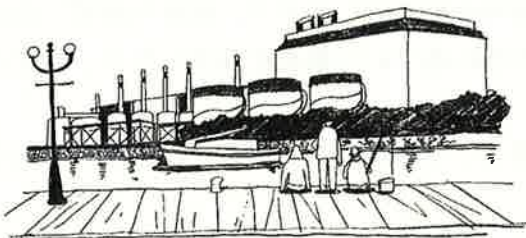
- **中心商業・業務景観** ⇒市中心部の店舗・業務ビル、マンションの立地する区域

魅力とにぎわいのあるまちなみの形成や、広場・公開空地の拡大、街路樹等の維持管理に努めます。特に建物低層部の利用形態、壁面後退、デザインの工夫などにより、魅力ある歩行者空間の創出に努めます。



- **大規模工業景観**

コンビナートや大規模工場などの建築物・工作物のデザインなどを工夫し、周囲に与える圧迫感や単調さを軽減するよう努めるとともに、植栽などによる敷地内及び境界部の緑化誘導に努めます。



### (3) 行為の制限

大規模な建築等の行為は、四日市市景観条例に基づく市への届出が必要です。

また、周囲の建物や景観と調和した形態や色彩など景観形成の基準に適合している必要があり、基準に適合しない場合は、行為者に対して助言、指導、勧告又は変更命令を行います。

#### ○届け出が必要な主な行為

##### 【建築物等】

- ・ 増築又は改築等で高さ 13m 又は建築面積 1,000 m<sup>2</sup> を超えるもの
- ・ 高さ 13m 又は建築面積 1,000 m<sup>2</sup> を超えるもので、外観の変更等の面積が 500 m<sup>2</sup> を超えるもの

##### 【工作物の建設等】

- ・ 高さが 13m を超えるもの又は築造面積が 1,000 m<sup>2</sup> を超えるもので、外観の変更等の面積が 500 m<sup>2</sup> を超えるもの。
- ・ 高さが 20m を超える、鉄筋コンクリート造、鉄柱等
- ・ 高さが 5m を超え、かつ長さが 10m を超える、擁壁等。

##### 【土石の採取又は鉱物の掘採、開発行為・土地の形質の変更】

- ・ 面積 1,000 m<sup>2</sup> を超えるもの

##### 【屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積】

- ・ 高さ 1.5m かつ面積 500 m<sup>2</sup> を超えるもので、存続期間が 90 日を超えるもの

### (4) 景観づくりに使える制度や支援策

本市では、景観計画に基づいて緩やかな景観の規制・誘導を行っていますが、地区の実情に合わせて、より良好な景観づくりに取り組むためには、地区の合意に基づいて規制を強化したり、一定のルールづくりに取り組んだりする必要があります。

こうした場合に、市民の皆さんの発意で取り組める景観づくりの制度や支援策には、次のようなものがあります。

【景観づくりに使える制度や支援策】

	制度・支援策	概 要
計画づくりによる規制誘導	景観計画の提案	<p>景観計画区域内の建築等に関して届出・勧告による規制を行うとともに、必要な場合に建築物等の形態、色彩、意匠などに関する変更命令を出すことができます。景観計画は、景観行政団体（四日市市）が策定しますが、住民が提案できるようになっています。</p> <p style="text-align: right;">（担当部署：都市計画課）</p>
	景観地区	<p>景観地区を指定し、建築物の形態・意匠の制限等を定めることができます。景観地区は、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 style="text-align: right;">（担当部署：都市計画課）</p>
	景観協定の締結	<p>景観計画区域内の土地の所有者等は、景観協定を締結することができます。良好な景観の保全や創出を積極的に推進していくために建築物や工作物などの形態に加え意匠（デザインなど）など地区計画よりも広範囲な制限が可能です。また、「景観協定」締結以降に、所有権が新たな土地建物所有者に移転しても、その効力は失われません。</p> <p style="text-align: right;">（担当部署：都市計画課）</p>
	(景観を目的とする) 地区計画	<p>良好な環境の保全などを目的に、土地利用、地区施設、建築物等の整備に関する方針を都市計画法に基づいて定めるものです。「一般型地区計画」で建築物の建て方のルールを定めたり、「街並み誘導型地区計画」で容積率制限を緩和する代わりに、建物の高さや道路からの壁面の位置等を定めることができます。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 style="text-align: right;">（担当部署：都市計画課）</p>
緑化・公開空地の確保等	市民緑地制度	<p>里山など身近な民有緑地を住民の手で整備し、憩いの場などに活用する活動を支援しています。</p> <p style="text-align: right;">【4-(1)-① 市街地外縁部の丘陵地の保全 参照】</p>
	花と緑いっぱい事業	<p>公園、街路、子ども広場等の公共的施設への緑化活動に補助金を交付しています。</p> <p style="text-align: right;">【4-(2)-③ 沿道緑化の推進 参照】</p>
	総合設計制度を活用した 公開空地の確保	<p>市街地の環境整備や改善に資する公開空地を確保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。</p> <p style="text-align: right;">（担当部署：建築指導課）</p>

## 6 地区ごとのまちづくり

四日市市では、地区※ごとの特性を活かしたまちづくりを展開するために、地区の住民の合意に基づきまちづくりの目標を市に提案できる制度を用意しています。

ここでは、その仕組みを紹介するとともに、地区（地区市民センター・楠総合支所）単位で土地利用上の課題を整理しました。

※地区・・・一連のコミュニティが形成されている小学校区又は地区市民センター若しくは楠総合支所の所管する区域など、従来から一体的な地域社会活動が行われている一定の広がりを持った区域。

### （1）地区まちづくり構想の提案から地域・地区別構想の策定までの流れ

市民が地区まちづくり構想を策定し、市に提案する一連の流れを次ページに示しました。

地区単位で住民がまちづくりの目標を設定していくことが第1段階となります。市では、職員や専門家を派遣するなどして住民の合意形成を支援していきます。住民によって合意されたまちづくりの目標は「地区まちづくり構想」として市に提案されます。

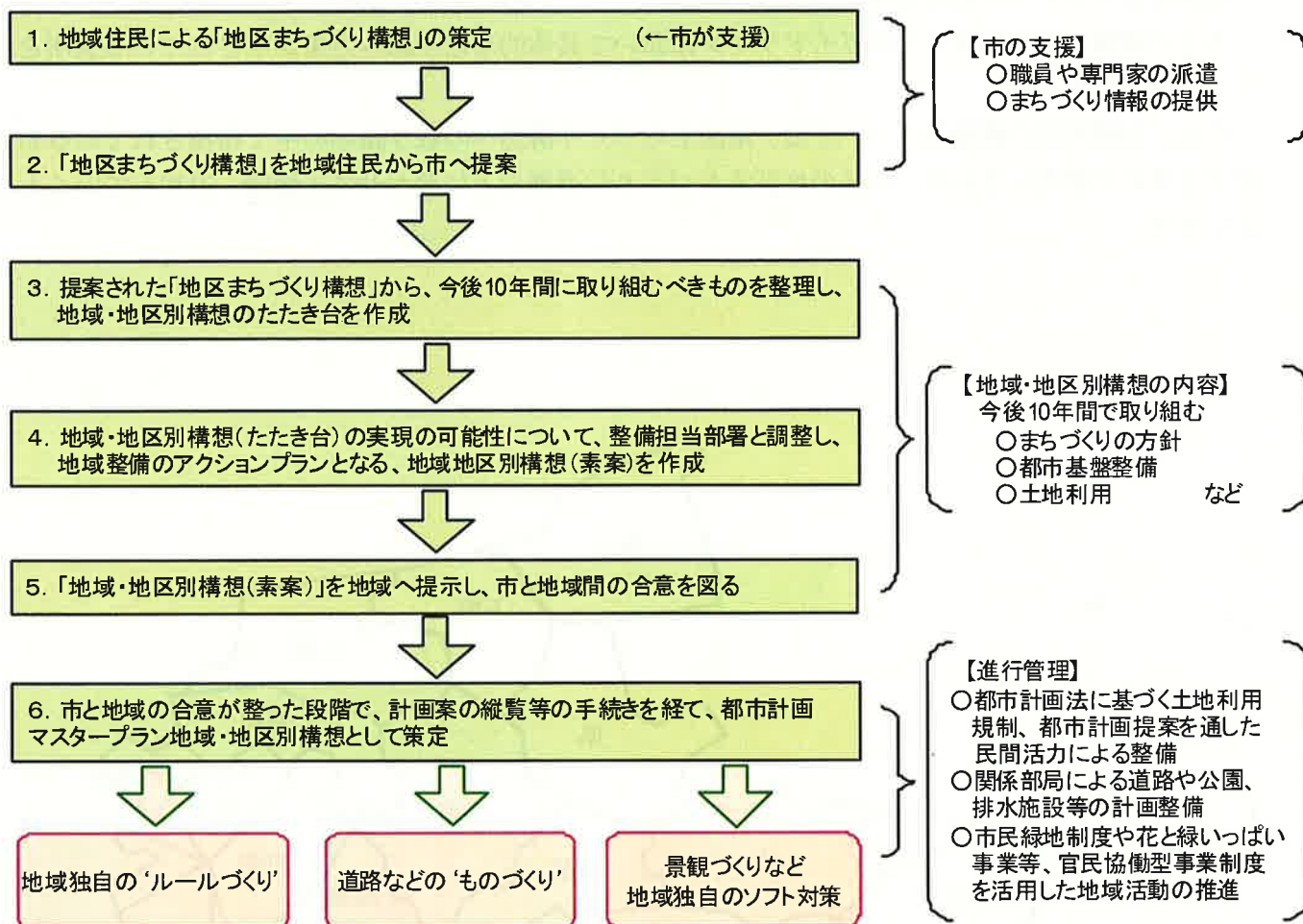
市では、これをもとに今後の10年間で取り組むべき都市基盤整備や土地利用の方針を整理して、地区（地区市民センター・楠総合支所）単位で「都市計画マスタープラン地域・地区別構想」の素案を作成し、地区住民と協議していきます。

このように、出来上がった地域・地区別構想は、市民と行政の共通の目標、土地利用の基準となり、公共部門における都市整備とともに、これに基づく建築行為や開発行為、都市計画提案などを通して、市民や民間部門でのまちづくりが進められていきます。

なお、「地区まちづくり構想」は、地区市民センター若しくは楠総合支所の所管する区域や小学校区単位などで策定されていくこととしています。しかし、行政区と小学校区が一致しない地域においては、市は当該小学校区単位の住民の意向を十分把握した上、周辺の「地区まちづくり構想」に整合した形で、関係する「都市計画マスタープラン地域・地区別構想」に反映していきます。



## 【都市計画マスタープラン地域・地区別構想の策定フロー】

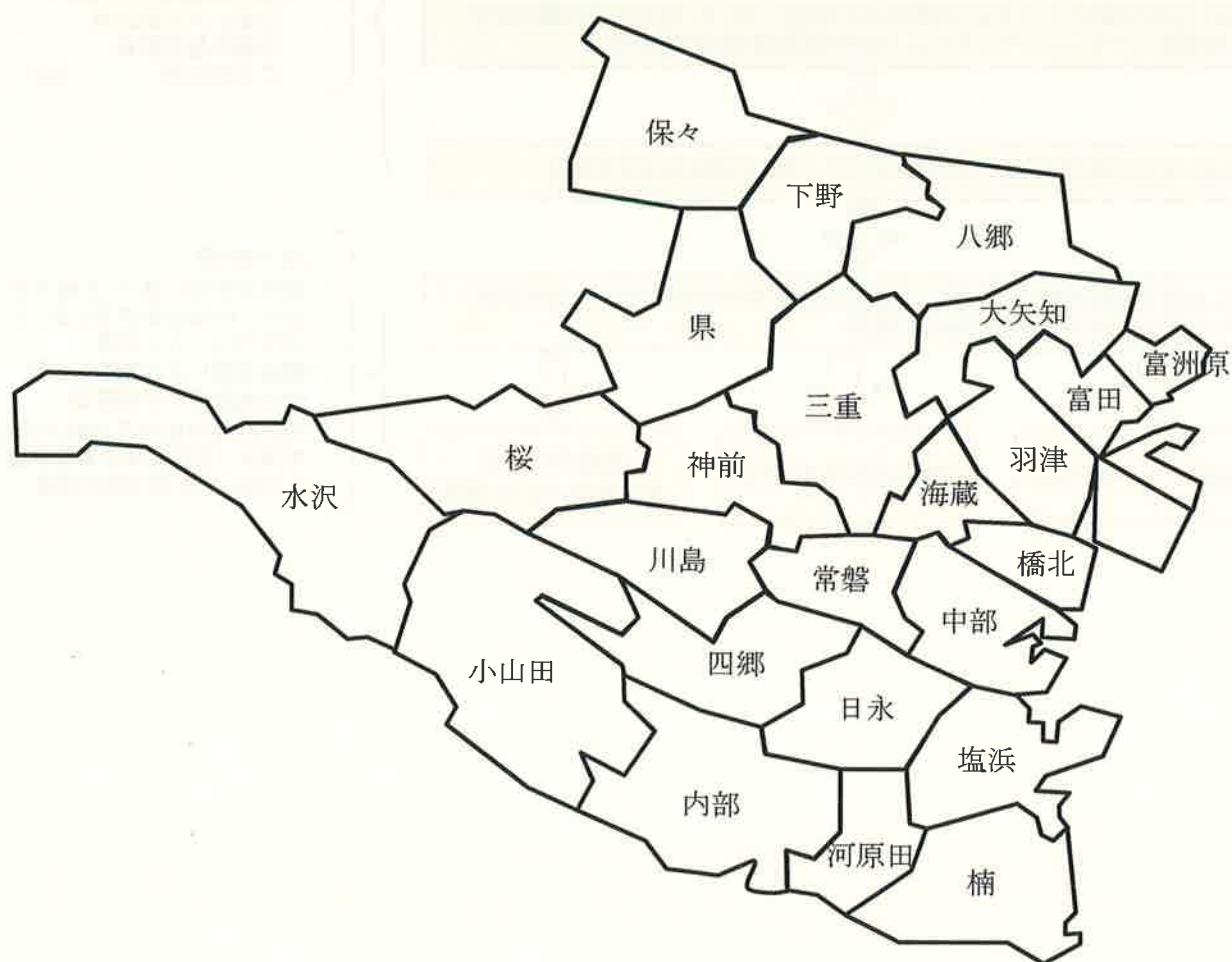


## (2) 地区ごとの土地利用等の課題

地区市民センター・総合支所単位の24地区ごとに、土地利用等の課題を列挙しました。

各々の課題については、このガイドラインにおいて具体的な取り組み方策が示されている個所を併せて示してあります。

なお、土地利用の課題等については、地区まちづくり構想への取り組みの中で指摘されているものなども含めて整理しており、今後の地区まちづくりの進展などに合わせて、随時、追加していくものとします。



備考	課題解決に向けた取り組み方策の記載箇所 ※はガイドライン記載以外の方向性	土地利用等の課題
	1- (1) 木造密集区域の対策	木造密集区域における住環境改善や防災上の対策。 (天カ須賀や富田一色など)
意見書の事項	1- (1) 木造密集区域の対策	狭小敷地を集約した居住環境の再生。
説明会の事項	1- (3) 既存住宅団地等の維持・再生	既存住宅地における空き家の増加への対応。
地区まちづくり構想に係る事項 説明会の指摘事項	1- (1) 木造密集区域の対策	木造密集区域における住環境改善や防災上の対策。 (東富田町など)
	1- (2) 駅前市街地の再編	近鉄富田駅～JR富田駅周辺における商業機能や公益サービス機能の再編。
	1- (4) 住宅と農地の混在区域の解消	宅地と農地が混在する地域における住環境・農業環境の保全。
	1- (5) 住宅と工場の混在区域における環境対策	既存工場と住宅が混在している代官町の住環境の確保。
説明会の事項	2- (1) 農地や樹林地の保全 4- (1) -③ 田、畑、果樹園などの保全	市街地に接する貴重な緑空間となっている富田～羽津地区にいたる田園地帯の維持。
地区まちづくり構想に係る事項	3- (2) -② 歩いて暮らせるまちづくりを支える道づくり	東海道や中央通り（県道四日市鈴鹿環状線）の交通安全対策。
地区まちづくり構想に係る事項	5- (4) 景観づくりに使える制度や支援策	十四川沿いの景観づくり
	※住居系用途地域への見直しを検討	商業施設跡地の住居開発に伴う住環境の保全。（富田4丁目ジャスコ跡地）
高洲原地区		
富田地区		

土地利用等の課題	課題解決に向けた取り組み方策の記載箇所 ※はガイドライン記載以外の方向性	備考
木造密集区域における住環境改善や防災上の対策。	1- (1) 木造密集区域の対策	
臨海部の住工混在地区の存在。	1- (5) 住宅と工場の混在区域における環境対策	
市街地に接する貴重な緑空間となっている喜田～羽津地区にいたる田園地帯の維持。	2- (1) 農地や樹林地の保全 4- (1) - ③ 田、畑、果樹園などの保全	
臨海部の公共交通空白地へのバス路線の配置	3- (1) - ② 生活圏内の移動手段確保	地区まちづくり構想に係る事項
長期未着手の都市計画公園(羽津公園)の対策。	4- (2) - ① 身近な公園、利用しやすい公園の確保	地区まちづくり構想に係る事項
羽津山緑地からの眺望の維持・保全。	5- (2) 目指すべき景観形成の方針 5- (4) 景観づくりに使える制度や支援策	地区まちづくり構想に係る事項
米洗川右岸堤防道路におけるサイクリングロードなどへの活用	※地域の合意に基づき、車両の乗入れ制限など遊歩道やサイクリングロードとしての利用を検討	地区まちづくり構想に係る事項
羽津古新田の土地活用。	※土地利用の方針を市で検討	地区まちづくり構想に係る事項
宅地と農地が混在する地域における住環境・農業環境の保全。	1- (4) 住宅と農地の混在区域の解消	地区まちづくり構想に係る事項 説明会の事項
あさけ通り及びび大矢知興譲小学校東側道路の交通安全対策。	3- (2) - ② 歩いて暮らせるまちづくりを支える道づくり	地区まちづくり構想に係る事項
久留倍官衙遺跡西側など市街地外縁部に残存する里山の保全。	4- (1) - ① 市街地外縁部の丘陵地の保全	地区まちづくり構想に係る事項
八風街道及び東海道沿いの街並みの保全。	5- (2) 目指すべき景観形成の方針 5- (4) 景観づくりに使える制度や支援策	地区まちづくり構想に係る事項

羽津地区

大矢知地区

課題	土地利用等の課題	課題解決に向けた取り組み方策の記載箇所 ※はガイドライン記載以外の方向性	備考
木造密集区域における住環境改善や防災上の対策。 (京町、浜一色町など)	近鉄線連続立体化による川原町駅周辺の用途域の見直しなど土地利用の再編。	1- (1) 木造密集区域の解消	地区まちづくり構想に係る事項
	既存住宅地における空き家の増加への対応。	1- (2) 駅前市街地の再編	地区まちづくり構想に係る事項
都市計画道路金場新正線の早期整備。	歩行者や自転車など誰もが利用しやすい移動空間の確保。	1- (3) 既存住宅団地等の維持・再生	地区まちづくり構想に係る事項
	萬古焼を活用したまちづくり。	3- (2) - ① 必要な幹線道路の整備や交差点改良などの推進	地区まちづくり構想に係る事項 説明会の事項
橋北地区	歩行者や自転車など誰もが利用しやすい移動空間の確保。	3- (2) - ② 歩いて暮らせるまちづくりを支える道づくり	地区まちづくり構想に係る事項
	萬古焼を活用したまちづくり。	5- (2) 目指すべき景観形成の方針 5- (4) 景観づくりに使える制度や支援策	地区まちづくり構想に係る事項

土地利用等の課題	課題解決に向けた取り組み方策の記載箇所 ※はガイドライン記載以外の方向性	備考
木造密集区域における、住環境の改善や防災上の対策。	1-(1) 木造密集区域の解消	
既存住宅地における空き家の増加への対応。	1-(3) 既存住宅団地等の維持・再生	地区まちづくり構想に係る事項
萬古焼工場と住宅の混在。	1-(5) 住宅と工場の混在区域における環境対策	
近鉄阿倉川駅周辺の交通安全対策と公共交通の利用促進。	3-(1)-① 鉄道と幹線バス路線で構成する基幹公共交通網の形成 3-(2)-② 歩いて暮らせるまちづくりを支える道づくり	地区まちづくり構想に係る事項
国道 365 号（清水町）や赤堀山城線と阿倉川西富田線の交差点における渋滞対策。	3-(2)-① 必要な幹線道路の整備や交差点改良などの推進	地区まちづくり構想に係る事項
羽津地区に跨る垂坂山周辺の里山保全。	4-(1)-① 市街地外縁部の丘陵地の保全 4-(3)-② 市民との協働による取り組み	地区まちづくり構想に係る事項
赤堀山城線沿道の緑景観の形成。	4-(2)-③ 沿道緑化の推進	地区まちづくり構想に係る事項
収用移転等の宅地化により農地と宅地の混在による双方への支障。	※地区計画（スプロール防止型）の活用	地区まちづくり構想に係る事項 説明会の事項

海蔵地区

※地区計画（スプロール防止型）とは

・市街地外縁部や幹線道路沿道で、既に相当程度の建築行為が行われている区域で、周辺の農地等の環境を保全する観点から定めるもの。

・農地を保全する区域と一定の都市的土地利用を許容する区域を定め、都市的土地利用を許容する区域での開発行為をコントロールすることにより、環境維持に必要な都市基盤の整備や幹線道路の機能保持を図るもの。

土地利用等の課題	課題解決に向けた取り組み方策の記載箇所 ※はガイドライン記載以外の方向性	備考
老朽化している三和商店街の安全対策。	1-(1) 木造密集区域の解消 1-(2) 駅前市街地の再編	
中心市街地の商店街の空き店舗対策。	1-(2) 駅前市街地の再編	説明会の事項 意見書の事項
J R 四日市駅周辺の魅力向上、活性化対策。	1-(2) 駅前市街地の再編 3-(3)-② まちづくりと連携した公共交通づくり	説明会の事項 意見書の事項
近鉄四日市駅前に相応しい商業施設の立地対策。	1-(2) 駅前市街地の再編 5-(2) 目指すべき景観形成の方針 5-(4) 景観づくりに使える制度や支援策	
J R 四日市駅～港エリアへの移動手段の確保。 (通院、買い物)	3-(1)-② 生活圏内の移動手段確保 3-(2)-② 歩いて暮らせるまちづくりを支える道づくり 3-(3)-② まちづくりと連携した公共交通づくり	
駅周辺における荷捌き対策による交通環境の向上。	3-(4)-① 都市総合交通戦略の策定と進行管理	意見書の事項
景観資源としても重要な東海道沿いなどの歴史的な建造物や町並みの保全、活用の対策。	5-(2) 目指すべき景観形成の方針 5-(4) 景観づくりに使える制度や支援策	
河川改修などにより存続が危ぶまれている慈善橋市場の維持。	※市場関係者の取り組みと連携して維持を図る。	

中部地区

土地利用等の課題	課題解決に向けた取り組み方策の記載箇所 ※はガイドライン記載以外の方向性	備考
木造密集区域における、住環境の改善や防災上の対策。 (赤堀や伊倉など)	1-(1) 木造密集区域の解消	説明会の事項
日常生活に必要な不可欠な近鉄内部・八王子線の維持。	3-(1)-① 鉄道と幹線バス路線で構成する基幹公共交通網の形成 3-(3)-② まちづくりと連携した公共交通づくり	
都市計画道路千歳町小生線、四日市中央線の早期整備。	3-(2)-① 必要な幹線道路の整備や交差点改良などの推進	
高齢者の憩いの場や子ども遊び場になるような公園施設が不足している区域がある。	4-(2)-① 身近な公園、利用しやすい公園の確保	説明会の事項
景観資源としても重要な東海道沿いなどの歴史的な建造物や町並みの保全、活用の対策。	5-(2) 目指すべき景観形成の方針 5-(4) 景観づくりに使える制度や支援策	
幹線道路沿いの良好な景観づくり。	5-(2) 目指すべき景観形成の方針 5-(4) 景観づくりに使える制度や支援策	

常磐地区



土地利用等の課題	課題解決に向けた取り組み方策の記載箇所 ※はガイドライン記載以外の方向性	備考
木造密集区域における、住環境の改善や防災上の対策。 (磯津など)	1-(1) 木造密集区域の解消	
工場地帯に囲まれた既成市街地における住環境の保全と防災対策。 (馳出町など)	1-(5) 住宅と工場の混在区域における環境対策	説明会の事項 意見書の事項
コンビナート地帯の生産機能の更新。	1-(5) 住宅と工場の混在区域における環境対策	
塩浜街道の渋滞対策及び防災道路としての機能の向上。	3-(2)-① 必要な幹線道路の整備や交差点改良などの推進	説明会の事項 意見書の事項
生活道路の渋滞対策。	3-(2)-① 必要な幹線道路の整備や交差点改良などの推進	説明会の事項
木造密集区域における、住環境の改善や防災上の対策。(六呂見町など)	1-(1) 木造密集区域の解消	
農地の急激な宅地化による、住環境・農業環境双方への支障。	1-(4) 住宅と農地の混在区域の解消	
工場地帯に囲まれた既成市街地における住環境の保全と防災対策。(六呂見町など)	1-(5) 住宅と工場の混在区域における環境対策	
コンビナート地帯の生産機能の更新。	1-(5) 住宅と工場の混在区域における環境対策	
日常生活に必要不可欠な近鉄内部・八王子線の維持。	3-(1)-① 鉄道と幹線バス路線で構成する基幹公共交通網の形成 3-(3)-② まちづくりと連携した公共交通づくり	説明会の事項
国道1号の渋滞対策。	3-(2)-① 必要な幹線道路の整備や交差点改良などの推進	
景観資源としても重要な東海道沿いなどの歴史的な建造物や町並みの保全、活用の対策。	5-(2) 目指すべき景観形成の方針 5-(4) 景観づくりに使える制度や支援策	

塩浜地区

日永地区

土地利用等の課題	課題解決に向けた取り組み方針の記載箇所 ※はガイドライン記載以外の方向性	備考
木造密集区域における、住環境の改善や防災上の対策。(西日野町など)	1-(1) 木造密集区域の解消 ※はガイドライン記載以外の方向性	
旧市街地における空き家の増加への対応。	1-(3) 既存住宅団地等の維持・再生	説明会の事項
高度経済成長期に建てられた住宅団地の高齢化、空き家対策。(高花平団地や笹川団地など)	1-(3) 既存住宅団地等の維持・再生	地区まちづくり構想に係る事項 意見書の事項
日常生活に必要な不可欠な近鉄内部・八王子線の維持。	3-(1)-① 鉄道と幹線バス路線で構成する基幹公共交通網の形成	
古くからの市街地など歴史的な町並みの保全、活用。	3-(3)-② まちづくりと連携した公共交通づくり 5-(2) 目指すべき景観形成の方針 5-(4) 景観づくりに使える制度や支援策	
高花平市営住宅の再編。	※必要な市営住宅の維持を図りつつ、余剰地では民間活力を活かした土地利用を検討。	地区まちづくり構想に係る事項
木造密集区域における、住環境の改善や防災上の対策。(河原田町など)	1-(1) 木造密集区域の解消	
工場地帯に囲まれた既成市街地における住環境の保全と防災対策。(川尻町など)	1-(5) 住宅と工場の混在区域における環境対策	
コンビニート地帯の生産機能の更新。	1-(5) 住宅と工場の混在区域における環境対策	
高齢化や後継者不足による農業環境の保全や耕作放棄地の対策。	2-(1) 農地や樹林地の保全 4-(1)-③ 田、畑、果樹園などの保全	説明会の事項

四郷地区

河原田地区

土地利用等の課題	課題解決に向けた取り組み方策の記載箇所 ※はガイドライン記載以外の方向性	備考
木造密集区域における、住環境の改善や防災上の対策。	1-(1) 木造密集区域の解消	
同世代の入居者が多く、急激な高齢化の可能性。 (采女が丘団地など)	1-(3) 既成住宅団地等の維持・再生	
高齢化による里山の担い手不足の問題。	2-(1) 農地や樹林地の保全 4-(1)-① 市街地外縁部の丘陵地の保全	説明会の事項
東海道沿いの市街地における歴史的な町並みの保全、活用。	5-(2) 目指すべき景観形成の方針 5-(4) 景観づくりに使える制度や支援策	
足見川沿いの住宅開発計画区域の土地利用。	※北勢バイパスの整備をふまえながら、土地利用のあり方を検討する。	説明会の事項
既成市街地における住環境改善や防災上の対策。	1-(1) 木造密集区域の解消 1-(3) 既成住宅団地等の維持・再生	地区まちづくり構想に係る事項
塩浜街道における歩行者、自転車等の安全対策。	3-(2)-② 歩いて暮らせるまちづくりを支える道づくり	地区まちづくり構想に係る事項
農地の保全対策。	2-(1) 農地や樹林地の保全 4-(1)-③ 田、畑、果樹園などの保全	説明会の事項
市街地に接する貴重な緑空間となっている田圃地帯の維持。	2-(1) 農地や樹林地の保全 4-(1)-③ 田、畑、果樹園などの保全	地区まちづくり構想に係る事項
吉崎海岸など市内における重要な自然海岸線の保全。	4-(1)-④ 海岸・干潟の保全	地区まちづくり構想に係る事項 意見書の事項
地区内を流れる小川や水路の水辺空間の保全。	4-(3)-② 市民との協働による取り組み	地区まちづくり構想に係る事項
酒蔵などの歴史的な建造物や町並みの保全。	5-(2) 目指すべき景観形成の方針 5-(4) 景観づくりに使える制度や支援策	地区まちづくり構想に係る事項

内部地区

楠地区

土地利用等の課題	課題解決に向けた取り組み方策の記載箇所 ※はガイドライン記載以外の方向性	備考
<p>高度経済成長期に建てられた住宅団地の急激な高齢化、空き家対策。（あかつき台団地など）</p>	<p>1- (3) 既成住宅団地等の維持・再生</p>	
<p>丘陵地域に残存する樹林地については、水源涵養、地域や都市の環境保全や防災機能の観点から保全が必要。（伊坂町など）</p>	<p>2- (1) 農地や樹林地の保全</p>	
<p>市街化調整区域には、良好な水田、畑地が存在し、優良な農地としての保全が必要。</p>	<p>2- (1) 農地や樹林地の保全 4- (1) - ③ 田、畑、果樹園などの保全</p>	
<p>市街化調整区域に存する農村集落の一部には、生活道路や排水施設など、生活環境の整備が急がれる地域が存在。</p>	<p>2- (2) 農村集落等の維持・活性化</p>	
<p>伊坂ダムの緑地保全に向けた取り組み。</p>	<p>4- (1) - ⑥ 緑地の機能の維持・更新 4- (3) - ② 市民との協働による取り組み</p>	<p>説明会の事項</p>
<p>狭隘道路の解消による住環境の改善と防災上の対策。（西大鐘町など）</p>	<p>1- (1) 木造密集区域の解消</p>	<p>説明会の事項</p>
<p>高度経済成長期に建てられた住宅団地の急激な高齢化、空き家対策。（あさけ団地など）</p>	<p>1- (3) 既成住宅団地等の維持・再生</p>	<p>説明会の事項</p>
<p>丘陵地域に残存する樹林地については、水源涵養、地域や都市の環境保全や防災機能の観点から保全が必要。（北山町など）</p>	<p>2- (1) 農地や樹林地の保全</p>	
<p>市街化調整区域には、良好な水田、畑地が存在し、優良な農地としての保全が必要。</p>	<p>2- (1) 農地や樹林地の保全 4- (1) - ③ 田、畑、果樹園などの保全</p>	
<p>市街化調整区域に存する農村集落の一部には、生活道路や排水施設など、生活環境の整備が急がれる地域が存在。</p>	<p>2- (2) 農村集落等の維持・活性化</p>	
<p>公共交通の維持・確保の対策。</p>	<p>3- (1) - ② 生活圏内の移動手段確保</p>	<p>説明会の事項</p>
<p>県道上海老茂福線沿いにおける食料品などの商業店舗立地を目的とした用途地域の変更要望。</p>	<p>※まちづくり構想での取り組みをふまえた用途地域の見直し検討</p>	

八郷地区

下野地区

土地利用等の課題	課題解決に向けた取り組み方策の記載箇所 ※はガイドライン記載以外の方向性	備考
丘陵地域に残存する樹林地については、水源涵養、地域や都市の環境保全や防災機能の観点から保全が必要。(西村町など)	2-(1) 農地や樹林地の保全	
市街化調整区域には、良好な水田、畑地が存在し、優良な農地としての保全が必要。	2-(1) 農地や樹林地の保全 4-(1)-③ 田、畑、果樹園などの保全	
市街化調整区域に存する農村集落の一部には、生活道路や排水施設など、生活環境の整備が急がれる地域が存在。	2-(2) 農村集落等の維持・活性化	
高見台団地は市街化調整区域内にあるため、都市基盤施設の更新など将来的な担保がされていない部分がある。	2-(3) 既成住宅団地の居住環境の維持・増進	
新保々工業団地予定地の土地利用。	2-(4) 新たな産業用地の確保	
既存工場跡地における工業系の土地利用。(保々駅北側)	2-(4) 新たな産業用地の確保	
高見台西隣接地の土地利用。	2-(5) 秩序ある土地利用の誘導	
中野町の里山や水辺空間の保全。	4-(1)-① 市街地外縁部の丘陵地の保全 4-(3)-② 市民との協働による取り組み	地区まちづくり構想に係る事項

保々地区

土地利用等の課題	課題解決に向けた取り組み方策の記載箇所 ※はガイドライン記載以外の方向性	備考
木造密集区域における、住環境の改善や防災上の対策。	1- (1) 木造密集区域の解消 ※はガイドライン記載以外の方向性	地区まちづくり構想に係る事項
高度経済成長期に建てられた住宅団地の高齢化、空き家対策。 (三重団地など)	1- (3) 既成住宅団地等の維持・再生	地区まちづくり構想に係る事項
農業従事者の減少により遊休農地が増え、これらの有効活用が課題。	2- (1) 農地や樹林地の保全 4- (1) -③ 田、畑、果樹園などの保全	地区まちづくり構想に係る事項 説明会の事項
集落の一部には、生活道路や排水施設など、生活環境の整備が急がれる地域が存在。(山之一色町など)	2- (2) 農村集落等の維持・活性化	地区まちづくり構想に係る事項 説明会の事項
高齢者や子どももの移動(通院、通学、買い物)など公共交通の維持・確保の対策。(坂部が丘団地など)	3- (1) -② 生活圏内の移動手手段確保	地区まちづくり構想に係る事項 説明会の事項
北勢バイパスの整備に伴う国道365号の渋滞対策。 (国道365号桑名信用金庫前交差点など)	3- (2) -① 必要な幹線道路の整備や交差点改良などの推進	地区まちづくり構想に係る事項 説明会の事項
幹線道路の渋滞対策や歩行者、自転車などの安全性の確保。(県道小牧小杉線など)	3- (2) -① 必要な幹線道路の整備や交差点改良などの推進 3- (2) -② 歩いて暮らせるまちづくりを支える道づくり	地区まちづくり構想に係る事項 説明会の事項
山之一色町では、大規模な開発により多くの緑が減少していることから、町周辺の緑の保全。	4- (1) -① 市街地外縁部の丘陵地の保全 4- (3) -② 市民との協働による取り組み	地区まちづくり構想に係る事項
地区内に点在する史跡の維持・保全や三重団地特有の街路景観(バス通り)の維持。	4- (1) -⑤ 天然記念物や史跡記念物の保全 5- (2) 目指すべき景観形成の方針 5- (4) 景観づくりに使える制度や支援策	地区まちづくり構想に係る事項
三重城山緑地では、雑木や竹が成長し、山頂からの眺望が阻害。	4- (1) -① 市街地外縁部の丘陵地の保全 4- (3) -② 市民との協働による取り組み	地区まちづくり構想に係る事項
既存工場跡地などにおける周辺環境への悪化を防止するための土地利用。(三重富士跡地、三重団地西側)	※地区計画(周辺環境保全型)の活用	地区まちづくり構想に係る事項

三重地区

※地区計画(周辺環境保全型)とは

- ・既存の工場跡地等で周辺区域に悪影響を与えるような土地利用への転換を未然に防止し、周辺の集落や農地等の環境の保全を図るもの。
- ・周辺環境に配慮した土地利用を誘導するために必要な事項を地区計画で定めるものであり、周辺の環境に配慮するために必要な部分(緑地や公施設、区画の整形化等)を除き、新たな開発区域を含まないこと。

土地利用等の課題	課題解決に向けた取り組み方策の記載個所 ※はガイドライン記載以外の方向性	備考
市街化調整区域に存する農村集落の一部には、生活道路や排水施設など、生活環境の整備が急がれる地域が存在。 国道365号沿道（上海老町大沢の耕作放棄地、下海老町赤坂の土取り跡地周辺）の土地利用。	2- (2) 農村集落等の維持・活性化 2- (2) 農村集落等の維持・活性化 2- (4) 新たな産業用地の確保 2- (5) 秩序ある土地利用の誘導	地区まちづくり構想に係る事項 地区まちづくり構想に係る事項
あがたハイツの高齢化の問題や商店の維持対策。	2- (3) 既成住宅団地の居住環境の維持・増進	地区まちづくり構想に係る事項
阿山の土取りにより、良好な里山保全活動に支障。	4- (1) -① 市街地外縁部の丘陵地の保全 5- (2) 目指すべき景観形成の方針 5- (4) 景観づくりに使える制度や支援策	地区まちづくり構想に係る事項
地区内を流れる3つの河川の親水空間整備。	4- (1) -② 市民の憩いの場としての川づくり、多自然型の川づくり	地区まちづくり構想に係る事項
竹谷川の生息環境の構築。	4- (3) -② 市民との協働による取り組み	地区まちづくり構想に係る事項

県地区

土地利用等の課題	課題解決に向けた取り組み方策の記載箇所 ※はガイドライン記載以外の方向性	備考
美里ヶ丘団地の高齢化の対策。	1- (3) 既存住宅団地等の維持・再生	
国道 477 号バイパス沿道利用と農用地保全との土地利用調整。	2- (1) 農地や樹林地の保全 2- (5) 秩序ある土地利用の誘導	地区まちづくり構想に係る事項
市街化調整区域における定住促進策。	2- (2) 農村集落等の維持・活性化	地区まちづくり構想に係る事項
北勢バイパスと国道 477 号バイパスの交差点付近の自然と調和した土地利用。	2- (1) 農地や樹林地の保全 2- (2) 農村集落等の維持・活性化	地区まちづくり構想に係る事項
自主運行バス神前高角線の利便性向上のためのバスルートの検討。	3- (1)-② 生活圏内の移動手段確保	地区まちづくり構想に係る事項
高角駅周辺の駐輪場・駐車場整備による公共交通利用促進	3- (1)-③ 公共交通の基点や接続点における利便性・快適性の向上	地区まちづくり構想に係る事項
国道 477 号の渋滞対策。	3- (2)-① 必要な幹線道路の整備や交差点改良などの推進	地区まちづくり構想に係る事項
集落から高角駅までの県道上海老高角線などにおける歩行者、自転車の整備。	3- (2)-② 歩いて暮らせるまちづくりを支える道づくり	地区まちづくり構想に係る事項
大日山～曾井山の里山保全と散策路の整備。	4- (1)-① 市街地外縁部の丘陵地の保全	地区まちづくり構想に係る事項

神前地区



土地利用等の課題	課題解決に向けた取り組み方策の記載個所 ※はガイドライン記載以外の方向性	備考	
川島地区	住宅団地に隣接し、古くから形成された市街地においては、狭隘な道路も多く、住環境の整備が必要。(川島町など)	1- (1) 木造密集区域の解消 2- (2) 農村集落等の維持・活性化	
	高度経済成長期に建てられた住宅団地の高齢化、空き家対策。(川島園など)	1- (3) 既成住宅団地等の維持・再生	
	丘陵地域に残存する樹林地については、水源涵養、地域や都市の環境保全や防災機能の観点から保全が必要。(川島町)	2- (1) 農地や樹林地の保全	
	市街化調整区域には、良好な水田、畑地が存在し、優良な農地としての保全が必要であるが担い手不足となっている。	2- (1) 農地や樹林地の保全 4- (1) -③ 田、畑、果樹園などの保全	説明会の事項
	市街化調整区域に存する農村集落の一部には、生活道路や排水施設など、生活環境の整備が急がれる地域が存在。	2- (2) 農村集落等の維持・活性化	
	住宅団地に隣接し、古くから形成された市街地においては、狭隘な道路も多く、住環境の整備が必要。(智積町など)	1- (1) 木造密集区域の解消	
桜地区	高度経済成長期に建てられた住宅団地の高齢化、空き家対策。(桜台団地など)	1- (3) 既成住宅団地等の維持・再生	説明会の事項
	丘陵地域に残存する樹林地については、水源涵養、地域や都市の環境保全や防災機能の観点から保全が必要。(桜町)	2- (1) 農地や樹林地の保全	
	市街化調整区域には、良好な水田、畑地が存在し、優良な農地としての保全が必要であるが担い手不足となっている。	2- (1) 農地や樹林地の保全 4- (1) -③ 田、畑、果樹園などの保全	
	市街化調整区域に存する農村集落の一部には、生活道路や排水施設など、生活環境の整備が急がれる地域が存在。	2- (2) 農村集落等の維持・活性化	
	桜町西のミルクロードと国道306号に挟まれた過去に大規模開発計画があった区域の土地利用。	2- (5) 秩序ある土地利用の誘導	
	高齢者の移動手段の確保。(通院、買い物)	3- (1) -② 生活圏内の移動手段確保	説明会の事項

	土地利用等の課題	課題解決に向けた取り組み方策の記載箇所 ※はガイドライン記載以外の方向性	備考
小山田地区	丘陵地域に残存する樹林地については、水源涵養、地域や都市の環境保全や防災機能の観点から保全が必要。(山田町など)	2-(1) 農地や樹林地の保全	
	良好な水田、畑地が存在し、優良な農地としての保全が必要であるが担い手不足となっている。	2-(1) 農地や樹林地の保全	
	農村集落の一部には、生活道路や排水施設など、生活環境の整備が急がれる地域が存在。	4-(1)-③ 田、畑、果樹園などの保全	
	足見川沿いの住宅開発計画区域の土地利用。	2-(2) 農村集落等の維持・活性化	
水沢地区	丘陵地域に残存する樹林地については、水源涵養、地域や都市の環境保全や防災機能の観点から保全が必要。	※北勢バイパスの整備をふまえながら、土地利用のあり方を検討する。	
	丘陵地域に残存する樹林地については、水源涵養、地域や都市の環境保全や防災機能の観点から保全が必要。	2-(1) 農地や樹林地の保全	
	大規模な茶畑や良好な水田、畑地が存在し、優良な農地としての保全が必要であるが担い手不足となっている。	2-(1) 農地や樹林地の保全	
	農村集落の維持に向けた対策。	4-(1)-③ 田、畑、果樹園などの保全	説明会の事項
	農村集落の一部には、生活道路や排水施設など、生活環境の整備が急がれる地域が存在。	2-(2) 農村集落などの維持・活性化	
	少子高齢化が進行する中での福祉施設の立地促進	2-(2) 農村集落等の維持・活性化	意見書の事項
	高齢者や学生の移動(通院、通学、買い物)など公共交通の維持、確保。	2-(5) 秩序ある土地利用の誘導	説明会の事項
	3-(1)-② 生活圏内の移動手段確保		