

## 第51回四日市市都市計画審議会

1. 開催日時 令和元年10月3日(木) 14:00～16:00
2. 開催場所 四日市市役所 11階 第1委員会室
3. 出席者

### 【委員】

(市議会議員委員)

伊藤委員、井上委員、小田委員、小林委員、谷口委員、森委員

(学識経験者委員)

丸山委員、浦山委員、藤谷委員、森谷委員、布施委員

(市民委員)

山本委員、藤田委員、猪野委員

### 【四日市市】

四日市市長 森 智広(14:00～14:15)

都市整備部 稲垣部長、川尻理事

### 【事務局】

都市計画課 伴次長兼都市計画課長

計画グループ 戸本グループリーダー

長谷川技師、杉浦技師、片山技師、矢野主事

4. 傍聴者 なし
5. 配布資料

### 【事前配布資料】

- ・ 事項書
- ・ 第100号議案 四日市都市計画生産緑地地区の変更【四日市市決定】
- ・ 四日市市立地適正化計画素案【概要版】

### 【当日配布資料】

- ・ 委員名簿
- ・ 席次表
- ・ 四日市市立地適正化計画の概要について 関連資料
- ・ 四日市市立地適正化計画(素案)、四日市市立地適正化計画(素案)資料編
- ・ 四日市市都市計画審議会条例
- ・ 四日市市都市計画審議会運営要綱

6. 審議会の内容

- ・ 委員15名中、14名出席⇒会議成立
- ・ 非公開に該当する内容はないため、会議公開⇒傍聴者なし
- ・ 議事録署名人の氏名⇒浦山委員、藤田委員

## 第100号議案 四日市都市計画生産緑地地区の変更【四日市市決定】

### 《議案説明》

#### 【事務局】

第100号議案、四日市都市計画生産緑地地区の変更について説明いたします。

お手元に配付しております議案書、または画面を映させていただきますので、こちらをご覧くださいと存じます。

それでは、議案をご説明させていただく前に都市計画手続の流れにつきまして簡単に説明申し上げます。

本議案につきましては、市が決定を行うものとなり、この場合、市で原案を作成いたしまして、四日市市都市計画まちづくり条例に基づき、原案の縦覧を行い、公聴会、または説明会を開催するという流れとなっております。その後、県との事前協議、また、案の縦覧を行い、四日市市都市計画審議会でご審議をいただくものとなっております。

なお、案の縦覧をおこなった後に、生産緑地に新たに追加をすることで1筆の農地におきまして9月に取り下げの申し出がございました。したがって、本議案、本日ご審議を賜ります議案からはこの1筆の農地を既に削除させていただいております。

当該箇所につきましては、5月にご申請の方がお亡くなりになっておりまして、当該地の相続人が定まるまでしばらく時間を要するということから、今回の申請を見送りたいという旨の申し出をいただいております。これについては、都市計画の案を手続の途中で修正しようとする場合に関しまして、申出者の関係人以外に影響を与えない軽微なものに限りましては、再度計画案の縦覧等の手続を省いてもよいとされておりますので、改めてその案の縦覧等は行っていません。

それでは、本議案の生産緑地地区というものについて簡単に説明申し上げます。

市街化区域内の農地、いわゆる都市農地というものに関しましては、多くの市民と近接していることから、安らぐ緑地空間であったり、国土環境の保全、こういったことをはじめ、都市にとって有益で多面的な機能を有しています。生産緑地はこのような農地の機能を特化した上で都市計画に位置づけ、計画的に保全をしていくことでまちづくりに役立てようとするものでございます。

次に、生産緑地地区の指定の要件につきましてご説明申し上げます。

生産緑地法では、指定要件といたしまして、(1) 公害、または災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等、良好な生活環境の確保に相当の効用があること、(2) 一団で面積が500平方メートル以上の農地であること、(3) 営農継続に必要な水路等が整備されていることとなっております。

こちらの法律では、平成29年度の法改正におきまして、(2) 面積要件を条例制定に

よりまして従来の500平方メートルから300平方メートルまで引き下げることが可能となりました。本市におきましては、平成26年に生産緑地の追加指定を行う際、本都市計画審議会におきましても多様なご議論をいただきましたけれども、その判断基準といたしまして、5つの要件を定めて運用を行っているところでございます。このうち、3つ目、面積要件につきましては、年々減少する都市農地を極力保全するというを目的といたしまして、平成30年3月23日に条例を制定いたしました。それに基づきまして面積要件を300平方メートルまで引き下げているところでございます。

改めて、5つの要件を読み上げさせていただきます。

(1) 30年間、農地として適正に維持管理できると認められること、(2) 公道に接している農地であること、(3) 同一権利者が所有する300平方メートル以上の一団の農地であること、(4) 農地の所有者、その他関係権利者等の同意が書面により得られていること、(5) 主たる従事者の年齢が70歳以上の場合におきましては、70歳未満の後継者がいることとなっております。

農業委員会に備えております農地台帳による主たる従事者、また、申請農地が農地台帳に記載されている農地であること、現地の農地の状況などを確認させていただきまして指定を行っているところでございます。

生産緑地地区に指定をされますと、こういった営農の継続を前提としまして、固定資産税、都市計画税が農地並みの課税となるほか、相続税、贈与税につきましては納税猶予の特例を受けることができる制度となっております。

続きまして、生産緑地に指定をされますと原則30年間は営農を継続する必要があります。建築、宅地造成等、土地の形質の変更行為につきまして制限をされますけれども、例外的にこの法制限が解除される場合がございます。

生産緑地地区におきまして道路などの公共施設が設置される場合には、生産緑地法第8条第4項に基づきまして、事業者から公共施設を設置する旨の通知を受け、生産緑地地区の行為制限が解除されるものとなっております。

次に、農業従事者の死亡、または病気、けがなどにより農業に従事ができなくなった場合におきましては、生産緑地法第10条に基づき、その当該農地を市に対して買取申出を行うことができるとなっております。この場合、市では買取申出を行う前に、毎月第2、第4水曜日におきまして、事前の生産緑地に関する相談会を行ってございます。買取申出の希望者につきましては、営農状況などを農業委員会の事務局と同席をいたしまして個別にヒアリングをさせていただいておりまして条件を確認しております。市は買取申出を受けますと、公共機関に買い取りの紹介、また、他の農業従事者へのあっせんを行い、申出から3カ月以内にどちらも成立しない場合におきましては、生産緑地地区におきまして行為制限が解除されるものとなっております。

それでは、お手元の議案書2ページにございます変更内容につきましてご説明を申し上

げます。

今回の生産緑地地区の変更の理由でございますけれども、平成30年4月1日から平成31年3月31日までの間におきまして農業従事者などから生産緑地の地区の指定の申し出があり、良好な都市環境の形成に資する優良な一団の農地と認められたものを生産緑地地区に追加を指定するものでございます。

また、先ほどの説明のとおり、公共施設を設置する通知があった生産緑地地区、土地の所有者などから生産緑地法第10条に基づく買い取りの申し出があったものにおきまして、申し出の日から3カ月の間に所有権の移転がなく、同法第14条の規定により行為制限の適用を受けなくなった生産緑地、並びにこのことに伴いまして同法第3条に基づきまして指定要件を満たさなくなった生産緑地につきまして生産緑地地区から除外をするものとなっております。

続きまして、議案書の3ページでございます。

今回の変更によりまして四日市市の生産緑地地区、こちらが全体面積といたしまして約5.4ヘクタール減少し、延べ133.6ヘクタールとなるものでございます。また、地区数につきましては6地区増加し、全て合わせまして733地区となります。

議案書の4ページをご覧ください。変更の内訳につきましてご説明申し上げます。

1つ目におきまして、生産緑地法第3条に基づき、農業従事者などから生産緑地地区指定の新たに申し出があり、指定要件を満たす追加指定の農地におきましては延べ1万5,896平方メートルとなっております。

2つ目、生産緑地法第8条第4項により、事業者から公共施設等を設置する旨の通知を受け、土地利用が転換された生産緑地におきましては3,549平方メートルとなっております。なお、こちらにつきましては、今回、民間の事業者が保育園を設置するものとなっております。

3つ目でございます。生産緑地法第10条に基づきまして、主たる従事者の死亡、または病気、けがによりまして買取申出がなされ、既に行為制限が解除された生産緑地地区につきましては延べ6万6,288平方メートルでございます。

4つ目でございます。先ほど説明をいたしました買取申出に伴い、残された生産緑地地区の面積が生産緑地法第3条及び本市条例により定める面積要件の300平方メートルを満たさなくなったことから、行為制限があわせて解除をされた生産緑地地区、こちらが述べ557平方メートルとなっております。

議案書の5ページから12ページまでは、これら各地区の面積の増減、土地の所在、地目、変更の理由等を一覧としてお示ししてございます。

続きまして、13ページ以降は図面となっております。42ページまで図面を添付させていただいております。13ページには全体の区割り図、14ページに総括図、15ページから42ページにおきましてはそれぞれの変更箇所におけます詳細図となっております。

ます。

この中から17ページをご覧いただきたいと思います。こちらを例にとりまして変更の内容につきましてご説明申し上げます。

まず、緑色で塗り潰した箇所がございます。こちらが既に生産緑地地区として決定をされている地区となっております。その少し右側でございます。赤線で囲った箇所、こちらが今回追加指定をする箇所となっております。また、そのすぐ下でございます赤色で塗り潰した箇所が今回指定から解除をする箇所となっております。

なお、10—12という番号がついておりますが、こちらの解除箇所につきましては、主たる従事者の故障によりまして買取申出がなされ、行為制限が解除されたものでございます。10—11につきましては追加指定となっておりますので、議案書の5ページ、10—12は解除はなっておりますので、9ページに先ほどの一覧の中に詳細を記載してございます。

次に、今回変更しようとするものから買取申出とそれに伴う指定要件の欠如により生産緑地の指定から外れる事例をご紹介申し上げます。図面のほうは24ページとなります。

赤く着色をいたしました生産緑地地区の面積、こちらが723平方メートルでございます。こちらが主たる従事者の故障を理由に買取申出をなされたものでございます。一覧では10ページの中段あたりに記載がございます。赤色の箇所が解除されたことに伴いまして、隣の青色の箇所の面積267平方メートルが残ることとなりますけれども、こちらは条例で定める面積要件の300平方メートルを満たさなくなったということでございまして、あわせて今回、行為制限が解除となるものでございます。こちらにつきましても一覧では12ページに詳細を記載してございます。この赤色及び青色で着色した生産緑地地区につきましては、あわせて生産緑地地区の指定から外れることとなります。

最後に、これまでの経緯と今後の予定のご説明をさせていただきます。

まず、変更原案の縦覧を4月8日から4月22日までの2週間行いまして、縦覧者、公述の申出書の提出はともにございませんでした。縦覧後、説明会の準備を行いましたが、参加者はいませんでした。その後、三重県との事前協議を行った上で変更案を作成いたしました。7月8日から7月22日までの2週間、変更案の縦覧を行ってございます。こちらにも縦覧者、意見書の提出はございませんでした。

今後の予定でございますが、本日の審議で可決をいただければ、その後、速やかに三重県との協議に入り、都市計画の決定告示に向けて手続きを進めてまいりたいと考えております。

以上が100号議案の説明でございます。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

## 《質疑応答》

### 【会長】

100号議案につきましてご質問やご意見がございましたら、挙手して発言をお願いいたします。

### 【A委員】

まず、説明ありがとうございました。

複数ありますが、1点ずつで確認させていただきます。

### 【会長】

どうぞ。

### 【A委員】

改正生産緑地法により1992年に、この生産緑地制度ができ、それから30年ということで2022年問題というのが大きくクローズアップされています。

生産緑地の解除を希望する場合、買い取りの申し出が市にあり、自治体が買い取らないときは、農家などにあっせんをすることになっていますが、今まで買い取る、またはあっせんが成立したケースはどれほどありますか。

### 【事務局】

市が買い取った事例、あっせんが成立した事例というのは過去にはありません。

### 【A委員】

生産緑地の買取申出を行う人がいなければ、そもそも市も買い取れない、一方、追加指定の申出も出てくる。例えば今回、議案書10、12、21、22、24ページなどを見ると、近い場所で生産緑地の解除と追加指定の両方が記載されている。つまり、新たにやる気がある農家の方がいて、さらに買取申出をする人が近くにいれば、当然市としては生産緑地のあっせんを行うべきであると思います。今回、非常に近いところで買取申出と追加指定が発生しているところが多くみられる中で、あっせんが成立したこともこれまでにないとなれば、このままいくと2022年問題に不安を感じるわけですが、このあたり、市の生産緑地に対する考え方が理解しにくいわけですが、どうですか。

### 【事務局】

おっしゃるとおり、生産緑地は年々減少しており、2022年問題も間近に控えています。生産緑地の買取申出を受け、その一方、近傍には追加指定のご意向の方がいるという状況の中で、あっせんが成立していない現状でございます。やはり、地権者それぞれで土地に対する考え方も違うところで、うまく折り合いがつかないこともあるというのが実感です。この都市計画審議会でも過去に都市農地のあり方等々いろいろご議論いただいたわけですが、都市農地としては、まちづくりには有益なものとしてさまざまな効能もあるというところで追加指定に取り組んでできていますし、追加指定を今後も増やしていけたらと考えているところです。

なお、条例についても、議会でもご審議いただき、面積要件が500平方メートルから300平方メートルに引き下がったということで、今回追加で指定する地区数が非常に多くありました。例えば300平方メートルから500平方メートルの間の農地についても新たに指定しているところもありますし、2022年問題が間近に控えるというご紹介もありましたが、このように追加指定を増やしていけたらなという考えです。

**【A委員】**

ありがとうございました。

何とかあっせんもしてもらい、営農意欲の強い方に農業をやっていただくことも今後考えてもらう必要があるかなと感じています。

図面の50番ですが、笹川団地の中に追加指定が出ています。先ほどの説明で良好な都市環境の形成に資するという場合に、新たに生産緑地として指定するという説明があったと思いますが、笹川団地は、道路の幅も広くて、下水道が整った団地です。この中で生産緑地とは非常に不思議に思います。市として大きな団地の中に新たに生産緑地を指定することは、良好な都市環境の形成に資するという観点から見た場合に、どう理解したらいいのか。こうした団地に生産緑地を追加指定する一方で、多くの生産緑地を今回解除しようとしているわけです。今後、市として生産緑地をどうしていくのか、今回資料を見てもわかりにくい。このあたりの見解を含めて説明をお願いします。

**【事務局】**

こちらは、市街化区域内の農地で都市農地と呼んでいますけれども、過去に市街化区域の中で宅地化がどんどん進んだという経緯がございます。こうした状況の中、農地がどんどん減少してきた現状があります。当然、宅地化となれば、都市にとって人が増えるわけですが、農地には当然耕作ということもあれば、その他、緑としても活用できる。また、都市の住民が近くで例えば市民菜園なども考えられ、こうした点から都市にとって非常に有益なものであるということで、法律や当審議会でのご議論も踏まえながら、緑が減少していく中、基本的には都市農地を極力保全していきたいと考えているところです。

具体にご事例いただきました笹川の中の生産緑地地区につきましても、住民が農地や緑に触れるといった点で有益なものと考えているところです。

**【A委員】**

最後にしますが、生産緑地において、市民菜園も考えられるというお答えですけど、私は少し違うと思います。真剣に農業を営んでいる方と市民菜園については、違いを整理して説明してほしいと思いますが、ほかの委員の方のご意見もあると思いますので、まずはこの程度にさせていただきます。

**【会長】**

ありがとうございました。ほかに。

#### 【H委員】

4ページの生産緑地法第10条の買取申出、この関係につきましては農業委員会で毎月の例会、月例総会で生産緑地買取申出適格従事者証明願について委員で審議しています。それで、審議はこれまで従事していた人が、十分に農地を維持管理していたかということに重点を置いています。農業委員からいろいろな意見が出てきます。亡くなられた場合は、比較的スムーズに審議できますけども、体を悪くして従事できないとなった場合、医師の診断書を付してもらい、これに基づき審議するわけですが、なかなか理解を得られないケースも多い。また、当初から30年間は農業をしなくてはならないと聞いていて、途中でやむを得ない理由により、生産緑地の指定を外すということを知っていなかったという意見も、最近は少なくなりましたが、今もしばしば出てきます。したがって、追加指定を行う場合には、後で聞いていないということが内容、事前に制度について十分説明いただきたい。先に申したとおり、従事できないとして医者からの診断書に基づいて審議することは一番難しいということだけ申し上げておきます。都市計画課もその点は十分にご理解をいただきたいと思います。生産緑地に追加指定することについては、何も異議はありません、以上です。

#### 【G委員】

解除は公共施設の設置ややむを得ない事情によるものなので、議案については了解しますが、関連して質問です。

先ほどの質疑にも絡みますが、生産緑地の指定を外すが、一方その近くで追加指定するように、あっせんができたらいということについて、細かい質問ですが、そのときに譲渡による取得税は、農地並価格で計算されるのですか。それとも、一旦指定が外れ、新たな所有者に渡ることになり、他の地目としての価格で計算されるのか。もし例えば宅地並みの計算になるなら、あっせんは大変だなと感じました。では、あっせんを手当てする仕組みを考えたときに、例えば土地の交換のような形で行われるのが現実的だと思いますけれども、課税条件によっては難しいかなとも思います。このあたり、どうでしょうか。

#### 【事務局】

買取申出をいただき、あっせんが成立するという事は、まだ生産緑地の指定が外れていないことになるとは思いますが、例えば売買ということになると、そこは実例がないですが、おそらく宅地並み価格の計算で取引を進めるのではないかと想定されます。

#### 【稲垣部長】

このあっせんですが、なかなか成立しないですけれども、基本的には元の所有者から違う方を買っていただく。ただ、その価格が折り合わなくてなかなか成立しないところが現実です。譲渡がなかなか成立しないので、譲渡所得に対する税金が妨げになるということではないと認識しています。まず、このあっせん追加指定でいろいろな指摘を委員からいただきました。まず、追加指定では、従来から面積要件を300平米に下げた。この



効果がかなり出ていて、農業従事者の方が従事してきちんと管理していても指定できなかったものが追加指定に出てきていますので、効果が出ていると考えています。

あっせんにつきましては、これは正直な話をさせていただくと、生産緑地の指定が外れると、宅地並み課税に当然変わります。農業もできない、体も動かないということになると、生活していく上でも管理が難しく、将来的な土地利用を考えて、買取申出をしていただくケースが非常に多いというのが実態です。

そうすると、都市的な土地利用、例えば宅地化が前提にありますので、宅地並みに見合う金額で売買できないとその方の生活設計が成り立たないということもあり、なかなか折り合いがつかないと認識をしています。

#### 【G委員】

あっせんをするときには農地価格として売買されるというふうに言われたのですか。現実的には売るほうは高く売りたいので、宅地並みの価格で売りたいと。したがって、農業をやりたい、農地価格で求めてみえる人と宅地並みで売りたい人とのギャップがあるから成立しないという話だったですけど、先ほどの質問は、あっせんをして農地所有権が移るときに農地相当の金額で売買されるのか、宅地並みになるのか。多分、現実的には宅地並みで売りたいから相当高い価格になり、買う人は取得税が相当かかるから、高い価格で農地を買うことになり、取得税も多く取られるから買う気にならないという現実があるので、あっせんはほぼ不可能かなと感じています。それを近隣で、交換のような形で農地が維持されるとベストですよね。いずれにしても、あっせんが上手く成立するといいなと思いますけれども、今言ったような価格の折り合いというハードルを越えないといけないので、このあたりについて研究していただきたいなと思います。本議案の内容と直接関係はないですが。

もう一つ、去年、同じ生産緑地に関する議論のときに、生産緑地法が改正されて特定生産緑地という仕組みができました。30年営農を継続した以降も、生産緑地地区指定を続けてほしいという人について、特定生産緑地として認定するという仕組みです。国土交通省の考え方は2022年になる前に特定生産緑地の候補を調べて、制度を運用していくことを考えているようですが、四日市は今どういう段階ですか。

#### 【事務局】

四日市市においては、2022年の12月11日が30年経過する日となります。生産緑地法が改正され、新たに特定生産緑地制度が創設されたことに伴い、昨年度、農地所有者の方に制度のご案内をさせていただき、説明会等々を開催させていただきました。今後、継続のご意向の有無、指定に向けた手続などを進めていきます。まずは、改めての制度周知はもとより、平成4年に生産緑地へ指定された方に対し、特定生産緑地指定に対する意向を確認する準備に今後入っていく予定です。

### 【G委員】

それは着実に、かつ公平にしてもらいたい。

前回の議論で明らかになりましたが、生産緑地は都市計画として決定するため、指定を外さない限りは生産緑地としての取り扱いは続きます。しかし、30年経過すると、土地に対する課税ベースが変わり、従来の農地課税ではなくなるということでした。現状の農地並み課税は、特定生産緑地へ新たに指定されないと続いていかない。だから、指定手続きがされないと、同じ生産緑地でも宅地並み課税のものと、農地課税のものが出てくるので、トラブルになる可能性も考えられる。だから、このあたりの事情を、関係権利者への周知、よく事情をご理解いただき、可能であれば特定生産緑地として安定的に営農しながら、農地を管理、保全いただくのが望ましいですので、しっかり取り組んでいただきたいと思います。

### 【会長】

ほかに何か。

### 【A委員】

関連して、委員のおっしゃるとおり、30年の縛りがなくなり、基本的に営農義務がなくなります。私は営農義務がなくなり、生産緑地の指定が外れる土地が大量に出現してくることを懸念しています。市として今から想定される事態に対して取り組んでいただかないと、これはもう時間がないと思います。意見として強く申し上げたいと思います。

### 【事務局】

昨年度は法改正があったというアナウンスをさせていただいたところです。地権者の方も平成4年の指定当時とは、いろいろと権利関係が変わっているケースも想定されます。当然、直前に皆さんの意向を聞くのではなく、例えば1年、2年とか、十分な期間を設け、特定生産緑地という制度の周知も含めて今後取り組んでいきたいと考えています。

### 【会長】

ありがとうございました。ほかはよろしいですか。

それでは、いろいろ課題もあり、また周知もして、しっかり制度運用していかなくてはならないと思いますので、どうぞよろしくお願いをしたいと思います。

それでは、ただいまの第100号議案について採決をしたいと思います。

原案どおりでよろしいでしょうか。

### 【採決】

第100号議案 全員一致で原案どおり可決

【事務局】

四日市市立地適正化計画（素案）につきまして説明をさせていただきます。

まず、本日お配りさせていただきました「第51回四日市市都市計画審議会、立地適正化計画（素案）について関連資料」をご覧ください。

1. 背景・目的をご覧ください。

立地適正化計画は、人口減少、高齢化が進展する中、こうした課題への対応に向けて平成26年に都市再生特別措置法の改正により国により創設された制度となります。

2. 計画の位置づけをご覧ください。

上位計画であります四日市市総合計画、また、四日市市都市計画マスタープラン全体構想との整合を図りながら、居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと、公共交通の部門計画である四日市市地域公共交通網形成計画との連携によりコンパクトシティ・プラス・ネットワークの持続可能な都市構造の形成を目指すものとなります。

3. 立地適正化計画で定める事項をご覧ください。

本計画の計画区域は都市計画区域となり、市街化区域内に居住誘導区域と都市機能誘導区域を定めることとなります。市街化区域内に定める居住誘導区域は、人口密度の維持により生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導する区域となります。都市機能誘導区域は居住誘導区域内に定めるもので、医療、福祉、商業などの都市機能を都市の中心拠点や地域拠点に誘導することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域となります。また、この都市機能誘導区域の中には誘導施設というものを定めなければならないこととなっており、その他、基本的な方針や誘導施策を定めることとなります。

4. スケジュールをご覧ください。

本計画は今年度中の策定を予定しております。策定に当たりましては、都市再生特別措置法第81条第17項に規定されております都市計画審議会の意見聴取が必要となります。この法に基づく意見聴取につきましては最終案作成後の令和2年1月末から2月上旬頃を予定しておりますが、令和元年10月4日から本計画の素案の市民意見募集、パブリックコメントを実施することから、この段階で概要を報告させていただき、ご質問、ご意見をいただきたいと思いますと考えております。当審議会でもいただきましたご意見やパブリックコメントでもいただきましたご意見等を踏まえつつ、12月には市議会の委員会にて報告をさせていただきながら最終案を策定しまして、改めて来年、当審議会にて法に基づく意見聴取をさせていただきたいと考えております。

立地適正化計画全体に係る概要についての説明は以上となります。

続きまして、立地適正化計画（素案）について説明をさせていただきます。

今日お配りさせていただきました素案や素案資料編もございますが、事前にお配りしました概要版にて説明をさせていただきたいと思っております。

1 ページの「1-1 立地適正化計画とは」、「1-2 計画の位置づけ」につきましては、先ほど説明をさせていただきましたので割愛させていただきます。

「立地適正化計画で定める事項」についても説明をさせていただきましたが、居住誘導区域を定めると、居住誘導区域以外の区域における一定規模の開発行為や、また、住宅の建築行為などは事前届出、勧告制度の対象となります。これは居住誘導区域内へ緩やかに居住を誘導していく中で区域外における立地動向を把握するための制度であり、区域外における新たな住宅の立地などを認めないものではありません。また、将来に向けて都市機能の誘導により集約を図るため、都市機能誘導区域の区域外における誘導施設の立地や区域内における誘導施設の休廃止につきましても事前届出、勧告の対象となります。これにつきましても区域外における立地動向を把握するためのものであり、区域外での立地を認めないものではありません。

続いて、1 ページ右側、「2-1 現状及び見通し」をご覧ください。

基本的な数値として、人口、都市機能、公共交通のデータを記載しております。主なところでは、人口につきましては、国勢調査をベースとした社人研推計では2020年をピークに人口が減少に転じ、2045年には28万程度となると推計されております。このときの可住地人口密度につきましてはヘクタール当たり41.4人となる見込みです。

また、都市機能につきましては、医療施設、福祉施設、商業施設の全てが徒歩圏にある人口のカバー率が64.1%となっております。商業施設に本市の特徴であります定期市、ドラッグストアやコンビニエンスストアを含めた場合は79.6%となり、市街化区域を概ねカバーしている状況となっております。

公共交通につきましては、35駅を有する鉄道を軸に中心市街地を中心とした公共交通網が形成されており、87.7%のカバー率となります。バスを1日30本以上の運行がある路線のみとした場合の基幹的公共交通のカバー率は62.8%となり、これは三大都市圏とほぼ同水準となります。

こうした状況を踏まえつつ、「2-2」にて課題を整理しております。概要版2ページにまとめてございますので、そちらをご覧ください。

本市は産業の振興により人口動態が社会増となっておりますが、将来的な人口減少は避けて通れない課題となっております。同時に進む高齢化を背景に消費活動や移動が減少し、まちなぎわいや活気の低下、空き家、空き地の増加などによる生活環境の悪化、公共交通や生活サービスの維持困難化、また、住民1人当たりの社会コスト増による行政運営の逼迫化などが懸念されます。

こうしたさまざまな課題がある一方、本市の強みとして産業が牽引する人口動態や民間

活力の動向があり、生活サービスや公共交通についても市域を見通して一定のサービスレベルがあるというところで、生活利便性は一定水準にある状況です。

さらに、将来的に本市の強みを後押しする社会情勢としまして、2027年の東京一名古屋間のリニア中央新幹線の開通による交流人口の拡大効果、また、広域幹線道路ネットワークの整備効果が期待されております。

続いて、3ページ「第3章 立地適正化計画における基本的な方針」をご覧ください。

人口減少、高齢化の進行が避けられない中で、都市の活力の維持に向け、交流人口の拡大が期待されるリニア時代を見据えたまちづくりを進めていく必要があると考えています。また、高齢者が元気に働きながら暮らしていけるよう、生活快適性の高い居住環境を形成していくことが必要であり、近年、社会増であるものの、転出超過している子育て世代の定住を図るとともに、女性の社会進出を促していくことも必要となります。

このため、駅前広場歩行空間等の整備や高次都市機能の誘導などにより都心部におけるにぎわいの創出や魅力の向上を図るとともに、既存ストックを有効に活用しながら地域特性に応じて住空間の再生を図るなど、高齢者や女性なども含めて働きやすく暮らしやすいまちを目指します。

「いきいきと働き暮らし続けられるまちづくり」を基本理念とし、「リニア時代に輝くまち」「住み慣れた場所でいつまでも元気に暮らせるまち」「子育てしながら働いていけるまち」の3つの方針を位置づけ、都市機能、居住、交通に係る施策に取り組んでいくこととしております。

続きまして、4ページの「3-2 目指すべき将来都市構造」をご覧ください。

本市では、高次都市機能が集積し、広域交通ネットワークの中心でもある中心拠点や地域の生活を支える買い物拠点、急行停車駅で就業地へのアクセス拠点でもある交通拠点、臨海部工場地帯やコンビナートや港湾、内陸型産業用地などの産業拠点が形成されております。

なお、立地適正化計画におきましては、買い物拠点と交通拠点が合わさる富田周辺につきまして、鉄道の結節点である点や名古屋へのアクセス性、近年の民間投資の状況などを踏まえ、地域拠点として位置づけております。

これら拠点の維持、強化を図るとともに、それぞれの居住地について地域特性に応じて住環境の向上を図ることにより、安心して子育てができ、住み慣れた場所で元気に暮らしていけるまちを目指します。また、鉄道やバスによる公共交通ネットワークの維持、再編を図り、機能の維持、強化を図る拠点と居住地とが効率よく結ばれた持続可能な都市構造の形成を目指してまいります。

続いて、4ページ右側の「第4章 都市機能誘導区域の設定」をご覧ください。

本市では、医療、福祉、子育て、商業などの日常生活に必要な施設のサービスレベルは、先ほども申しましたように、市独自の地域包括ケアシステムの運用など、市域を通し

て一定水準の確保が図られている状況です。こうした状況を踏まえ、都市の活力の中心で都市機能が集積し、ネットワークの中心でもある中心拠点を都市機能誘導区域に設定し、リニア時代に輝けるまちに向け、多くの人々が訪れ、働き、学び、楽しみ、交流するような都市機能の誘導を図ります。なお、区域につきましては、これまでのまちづくりの経緯なども踏まえ、中心市街地活性化基本計画の計画区域としております。

次に、5ページをご覧ください。

目指すべき将来都市構造におきまして地域拠点に位置づけました富田周辺については、高い拠点性を有するものの、まずはリニア開通に向けて中心市街地の拠点化を進めていくことから、その進捗状況やリニア中央新幹線などの整備状況、効果などを注視しながら、将来的な都市基盤のリニューアルの必要性などの検討とともに、必要に応じて都市機能誘導区域の設定を検討してまいります。

続いて、「4-2 誘導施設の設定」をご覧ください。

中心拠点においては、中枢的な行政機能、拠点的な商業機能や文化機能などの高次都市機能が集積していますが、市内外から多くの人々が訪れ、働き、学び、楽しみ、交流することにより都市の活動量が増加し、にぎわいが創出されるような都市機能を誘導施設に設定します。具体的には、5ページ右側下部に示す施設となっております。市役所、百貨店、大型商業施設、図書館、博物館、文化会館、文化交流施設やコンベンション機能を有する施設、また、大学、専門学校といった施設を誘導施設として位置づけております。

続いて、6ページ、「第5章 居住誘導区域について」をご覧ください。

居住誘導区域は市街化区域内に設定しますが、まずは安全・安心な暮らしに向け、家屋倒壊等の危険性の高い区域につきましては、災害リスクの高い区域として除くこととしております。具体的には、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、南海トラフ地震の理論上最大震度による想定津波浸水深2メートル以上の区域となります。

続いて、7ページをご覧ください。

産業都市としての趨勢の維持に向け、産業の維持、増進を図る区域も居住誘導区域から除くこととしております。具体的には、都市計画の用途地域などの中で工業専用地域、臨港地区、工業地域、人口密度が低く住宅系土地利用の割合が低い準工業地域となります。また、多くの人々の憩い、交流の場ともなる緑の保全、創出を図る区域につきましても、2ヘクタール以上の大規模な都市計画公園や緑地について除くこととしております。

続いて、8ページをご覧ください。

ただいま述べました除外区域以外の市街化区域におきまして、公共交通の徒歩利用圏域であることや生活サービス施設が徒歩圏にあること、また、公共交通による高次都市機能へのアクセス性などの評価を行っております。

この結果、9ページにオレンジ色で示しますように、居住誘導区域につきましては現行の市街化区域の可住地をほぼ指定する形となっております。なお、赤で示しておりますの

が先ほど述べました都市機能誘導区域となっております。

続いて、10ページ、「第6章 誘導施策について」をご覧ください。

都市機能誘導を図る施策として、「リニア時代に輝くまち」によって中心拠点の都市機能の高度化・集約化、また、地域拠点の拠点化の促進、生活サービス機能の維持などを挙げております。また、居住誘導に係るものでは、中心拠点や地域拠点における都心居住の促進、リニア時代を活かした既存住宅地の再生、居住誘導を図る区域の居住環境の向上や安全・安心な居住環境の実現、また、ストックとしての住宅の活用、子育て機能の強化などの施策を位置づけております。

ネットワークに係るものでは、中心市街地を中心とした交通ネットワークの維持、再編、広域幹線道路ネットワークを生かした交通利便性の向上やリニア時代を生かした交通利便性の向上などに取り組んでまいりますが、公共交通に関する施策につきましては、冒頭に申し上げましたように、基本的に四日市地域公共交通網形成計画に位置づけて取り組んでいく予定であり、本計画では方向性を位置付けています。

続きまして、11ページ、「第7章 計画の評価と進行管理」をご覧ください。

先ほどの「方針1 リニア時代に輝くまち」と都市機能誘導に係るところでは、本市の玄関口となるゲートウェイの整備ですとか、中心市街地の回遊性の向上、また、駅近くへの都市機能の誘導などを進めていくことから、にぎわいや活気の創出を図る指標として中心市街地における歩行者数の維持を目標としております。

また、「方針2 住み慣れた場所でいつまでも元気に暮らせるまち」「方針3 子育てしながら働いていけるまち」と居住誘導に係るところでは、地域特性に応じて良好な住環境の形成を図るとともに、居住地と拠点や就業地を結ぶ公共交通ネットワークの維持、再編を図りながら働く世代から高齢者までが働きやすく暮らしやすいまちづくりを進めていくことから、居住の誘導と交通ネットワークが連携した目標として、基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率の向上を目標としております。数値としては三大都市圏の数値を目標としております。

こうした目標値なども踏まえながら、進捗管理につきましては、おおむね20年後の2040年を目標年次とし、将来の都市の姿を展望しつつ、5年ごとに目標値などの評価、分析などを行い、必要に応じて見直しを図っていく予定です。

素案の説明につきましては以上となります。

#### 【会長】

何かご意見、ご質問等ありましたら、挙手して発言をお願いします。

#### 【F委員】

今、総合計画の中でもまさにこのことも交えて議論をしているんですけども、例えば既存の急行停車駅を中心にこういう計画がなされていますけれども、例えば富田地区には

富田駅、富田浜駅とJRの駅が2カ所あるけれど富田浜駅から四日市駅まで駅がない。しかし、途中には四日市ドームや競輪場、野球場や運動施設等の公共施設が集積している。そうしたところに公共交通がないというところをどうしていくのかというところも考えていかなければならないのではないかと思う。

資料8ページで駅の場所が青点で示されているが、距離的に見ても富田－富田浜間と富田浜－四日市間というのは全然違います。これを掘り下げていくと、富田浜の駅は今関西線の中で一番利用者数が少ない、1日の利用者が167人という数字が示しているように、駅が必要だった時代というのは、夏場にここには有料海水浴場があって盛んに利用がされていた時代があった。それが1つと、富田－富田浜間が単線になっていて、どうしてもそこに信号機をつけなければならない。さらには駅があったほうが待合もできるだろうというので多分設置されていると思うのですけれども、問い合わせたところ、1号線の陸橋のところの橋台が拡張できないから複線にできないとか、いろんな理由が浮かび上がっている。それでは、1号線の陸橋、富田の陸橋のところはどうなのかと。耐震化はどうなのか。例えば緊急車両が通りづらい、救急車でも車幅が少ないから、あそこだけは追い抜きもできない、消防車はよりそうですよね。そういう現況も踏まえた議論になっているのかどうか確認したいのですけれども。

#### 【事務局】

公共交通の中で特に鉄道のところのお話をいただきました。先ほどの説明の中にもありましたが、交通につきましては地域公共交通網形成計画に基づいて進めるということになってございます。そういう中で鉄道を含めまして基幹的な公共交通についてはまず維持をしていくという中で様々な交通の再編等を図って利便性を上げていくという考えになってございます。駅の見直しというところは地域公共交通網形成計画の中ではございませんが、例えば乗り継ぎ環境の向上など、そういうところにつきましては進めてまいりたいと思います。

#### 【F委員】

例えば近鉄でいうと、富田駅は三岐鉄道の乗り入れやJR、近鉄と、そういう結節点になっています。他の霞ヶ浦駅とか、阿倉川駅はどうかというと、かなりの乗降数がありながら、なかなか安全性や利便性が追いついてきていない。特に阿倉川駅を見ると、すぐ近くの三重橋垂坂線を東芝のバスが通っている。近鉄四日市駅で長蛇の列をなして乗り込んで東芝まで行くバスが横を通っている。これを阿倉川駅を始発にしたらより渋滞も解消するんじゃないかと。現在、東芝の通勤時間帯というのは周辺で大渋滞を起こしています。セントレア行きのバスが最大70分も遅延するような状態が続いていたり、地域住民の交通環境がものすごく劣化しているという現状がある。そういうところを含めると、まだまだ阿倉川駅や霞ヶ浦駅からコンビナートや内陸部へ行く通勤バスの始点となるような環境も必要ではないかと思うんですけれども、それはここであらうたっていないわけですよね。急



行停車駅という書き方がされていますので、それなら全部津以降みたいに急行がとまるような環境にならないのかとか、鉄道の利便性の向上とか、安全性の向上とかも議論をするといいかと思うのですが、いかがでしょうか。

#### 【事務局】

急行駅だけではなく、例えば阿倉川駅の話等をいただきました。確かに急行駅だけではなく、これから例えばどの駅前広場をどう整備していくかというのは整理しまして、先ほど申し上げました乗り継ぎ環境の改善を図っていきたいというふうには考えております。

#### 【F委員】

ぜひ地域地区別構想で上がってきているところも耳を傾けて、地域の現状に合わせた交通の連携、そういうところもやっぱりこういう場で議論できるように資料として最初に提示していただくとありがたいと思います。意見です。

#### 【E委員】

駅のところで関連させていただきたいんですけど、駅周辺は何かしらの色はついているところが多いんですけど、色がついていない暁学園前駅とか、保々駅とか、北勢中央公園、高角駅などの色がついていないところの今後について何かお考えがあれば、聞かせていただきたいなと思います。

#### 【四日市市】

今回、こちらでお示ししております立地適正化計画ですけれども、基本的には、この計画を立てることで、例えば都市機能誘導区域、こういったところに投資をする場合、整備をする場合に国の支援が得られるというようなメリットがあるというようなことでございます。これは都市再生特別措置法の中で出てきているものなので、そこを強力に推進していくといった役割でございます。それ以外に、なぜこの計画を今やっているかといいますと、総合計画の中にこれを反映していかなければならないということで、これは一対のものでございますので、違う方向を見てはいけないということで同じタイミングで進めさせていただいているということがあります。

今いただきました交通の話ですけれども、これは四日市市地域公共交通網形成計画に位置づけていくことで交通に対する国の支援措置が得られるという形になりますので、そちらの方で考えていくということでございます。

その中で今回の総合計画で駅への交通については、駅に向けて、駅が利用しやすいように整備をしていくと位置づけさせていただいているということでありますので、そういった内訳の中の1つにこれがあるということでご理解いただきたいと思います。

郊外の暁学園前駅や高角駅の指摘をいただきました。これにつきましては、この計画では市街化区域の中で居住誘導の区域と都市機能の誘導区域を定めるということになっていますので、この計画上は出てこないという状況にあります。ただ、総合計画の中で郊外であっても駅周辺において一定の居住を認めるような制度の検討などについて、施策として

位置づけさせていただいていると、そういった関係にございますので、ご理解を賜りたいと思います。

#### 【K委員】

居住誘導区域について聞かせてもらいたいのですが、居住誘導の10ページのところに居住誘導に係る誘導施策ということでいろんな施策がありますが、広範囲になる中で居住ということを中心にいくと、どうしても行動範囲というのが居住地区からの周辺、距離感の中でこういった施設が最寄りにあるかというのが非常に重要な点になってこようかと思えます。この中で交通関係、バス、鉄道等、ネットワークの連携というのはあろうかと思えますけれども、それらを使われて行動ができるというのは年齢層によってかなりばらつきがあって、働き手などの若手はいいんですが、若年層から高齢者層になると限界もあると思えます。そういったところを鑑みて、特に若年層の子育て世代の方が抱えられている子育て機能の強化というところで、幼稚園とか保育園等の教育施設がどの程度の距離感を持って誘導していくのか。それから、商業関係、高齢者等を考えた場合、そこを本当にいかに住みよいまちとして選択していただけるような地域として成立するのかということでのそういった商圏的なものというのか、人口として、居住地区ごとでの整備の距離的なものを含めた誘導施策として市はどのような指導をされていくのかということについてご説明をいただきたいと思えます。

#### 【事務局】

いろんな施設の誘導策という面でご質問をいただいたところでございます。立地適正化計画では、作成の手引きがあるのですが、他都市などと比較するに当たって徒歩圏が例えば鉄道ですと駅から800メートル、バスですとバス停から300メートル、あと、福祉施設、商業施設など身近なサービス施設の徒歩圏を800メートルといたしまして、都市機能とか、公共交通がどうなっているか、どれくらいカバーしているかというところを1ページに示させていただいております。市全域で、例えば医療、かかりつけのお医者さんとか診療所から病院まで全部含めて90%程度はあると。福祉では92.5%、商業もコンビニ、ドラッグストア等々を含めると86%という格好で、基本的にはそれなりの率があるということになります。

誘導施策ということで申しますと、こういった身近なサービス施設につきましては基本的には今あるものをしっかり維持できるといいというのが今回の考え方でございます。誘導するものとしたしましては、居住誘導区域ではなくて、都市機能誘導区域に誘導する、あるいは維持していくというところで、多くの方々が使う施設といったところを主眼に誘導施設を5ページの右下のところに整理しております。

#### 【山本委員】

地域によっては、例えば郵便物についても配達はしていただけるけれども、出そうとしてもポストが全く近くにないか、市街化区域の誘導区域の中でもそういった地域がある

わけですね。ちょっと買い物に行くのもバスを使わないと行けないけれどもバスの便が非常に悪い。バス、鉄道と離れているけど、誘導地域に入っているというようなこともございますので、そういったところを今後も十分に地域性を鑑みながらご指導いただければありがたいと思います。

それと、もう一点ですけれども、冒頭の話の中で居住誘導区域以外のところでの開発行為についてはそれなりの指導、勧告をしながら、居住誘導区域の方では開発を誘導していくというような話があったかと思います。そういった件につきましては、これはいろんな業者さんがみえると思いますけれども、法的な指導力とか、強制力とか、重要事項の説明等に抵触してくるのか、そのあたりはいかがでしょうか。

#### 【事務局】

冒頭、説明の中でございましたけれども、まず、届出制度でございます。基本的には、法的には居住誘導区域外で例えば具体的には3戸以上の開発を行うときに届出をいただくというのが法律の制度になってございます。市の方では勧告ということもできるというようなところもあるんですけれども、基本的には許可とかそういった制度ではないということをご理解いただきたいと思います。こちらはあくまでも緩やかな誘導を図るという趣旨であることをご理解いただきたいと思いますというところで。

あと、当然こういった法律に基づいて指定することでございますので、策定にあたっては、事前に期間を設けながら周知を図ってまいりたいというふうに考えているところでございます。

#### 【A委員】

委員と少し関連になるかもわかりませんが、1ページの居住誘導区域のところ、居住誘導区域外での一定規模の開発行為や住宅の建築等は事前届出、勧告制度の対象となるというような内容になっておるんですが、これはつまり、居住誘導区域外ということは市街化調整区域ということですよ。であれば、そもそも開発行為が非常に厳しく制限をされておる地域でございます。既に住宅の建築も非常に難しいわけですから、新たにこの立地適正化計画の事前の届出や勧告制度の対象にする必要があるのかなと思うんですね。事前の届出、勧告制度がなくても現在の法規制で十分市街化調整区域で開発の行為は抑え込まれておると思うんですが、その辺はどうなんでしょうか。

#### 【四日市市】

まず、今回、居住誘導区域の設定ですけれども、市街化調整区域については今ご紹介していただいたとおり厳しく建築は規制されておりまして、そのとおりでございます。今回の論点は、概要版でいきますと6ページの部分ですね。災害リスクの高い区域について、市街化区域の中であっても居住誘導区域から外すという形にしております。こういったところで例えば3戸以上の開発が行われるといったときに、例えば市ではここについては地震が起こったときに浸水の恐れがありますとか、そういったことを伝えることができると

いったことで、もし供給する場合であってもそれに備えて宅盤を上げるとか、そういった対策が取っていただけるようになります。そういったことも期待しておりますし、また、この一番下のところでなお書きをしてある部分がございます。これは議会のほうに説明をさせていただいたときに、例えば断層の存在とか、そういったいろいろな指摘もいただいたところがございます。併せてこういうリスクがあるといったものを示していくようなことを並行していくことで非常に安全な形で宅地が供給できる、そういうふうに努めていきたいと考えてございます。

#### 【A委員】

また周知をよろしく願いいたします。

5ページの右下の誘導施設の設定ですけれども、これは市役所の行政、商業、百貨店から教育文化、図書館から学校まで載っておるんですけれども、一番下の学校教育法の124、134条ということは小中学校も皆入ってくるわけですね。よって、百貨店とか複合商業施設を除いたら、国や県や市が建設する施設であるにも関わらず届出対象にする必要があるのでしょうか。国、県、市が文化施設や学校を建てる時は市に対して相談があると思うんですね。百貨店、複合施設等の商業施設以外はどうかかなというふうに思うんですが、どうでしょうか。

#### 【四日市市】

まず、中心市街地で今回、都市機能誘導区域を設定していますが、そちらのほうに誘導していきたい施設というのを設定しています。そうした中で民間の力で大学等が立地する場合もあるかもしれません。そうしたときにこの誘導施設を設定していくことで国の支援措置、これが受けられるという形になりますので、目的としてはそれが一番大きいということでございます。

#### 【A委員】

わかりました。

最後にもう一点、例えば富洲原とか、八郷、羽津、日永、塩浜、河原田等で市街化区域で住宅が建っていても居住誘導区域から外れている区域がありますよね。そのためにこれらの地区で家を建てる場合等は事前届出、勧告制度の対象になるという理解でよろしいか。

#### 【事務局】

こちらは先ほど申しましたが、3戸以上の開発行為とか、各一軒一軒が建つというところは当然届出制度の対象外ではございますが、ここの要はグレーの部分で先ほどのような3戸以上のものをつくる場合には届出の対象となります。

#### 【A委員】

私が感じたのは工場と住宅、工業地帯との分けで色が変わっておるのかなと思ったんですけど、先ほどの説明と私の認識とはちょっと違うのかなと思ったので、確認したいんで

すけど。

**【事務局】**

資料で申しますと、先ほど6ページをご覧いただきましたけど、7ページをご覧いただけますでしょうか。7ページのところでブルー系で示しております、いわゆる工業、産業の用地でございます。こういった区域についても居住誘導区域から除くこととしており、先ほどご覧いただいた図のグレーのところの大部分はこういったエリアが多いということになります。

**【A委員】**

そうすると、届出が必要なエリアと工業の地域、四日市ですと第1種からいろいろあるわけですが、そのエリアと重なっているという理解でよろしいですか。

**【事務局】**

9ページのグレーのエリアとこの7ページの着色した居住誘導区域から除くエリアは重なっている部分が多いということになります。

**【A委員】**

意見として、四日市は第1種特別工業から第5種まで工業地帯があると思うんですけれども、例えば刈谷市なんかは特別工業地区という制度でいっておるんですね。ですから、もっと簡素化して、工業地帯と特別工業地区という制度を作って住宅と工場を分離してしまえば、立地適正化計画ではなくても、住宅規制型の新たな特別工業地区を導入した方が市民の方はわかりやすいのと違うかなというふうに感じましたので、これは意見として述べさせていただきます。

**【D委員】**

8ページの灰色の部分、これは居住誘導区域には含めないエリアと書いてある。実際に町を見てみると65歳以上しか住んでいない町もあるし、子供が全然いないところが複数存在してきて、これとは別に津波避難区域とか、ずっと色分けしたものが出されて、一般の人が連想すると居住区域に含めない区域と津波避難区域が重なって、実際には山のほうに、例えば垂坂の活断層がある方に家を建てて、道路は狭くまた公共投資が必要になると、そういう自然誘導が起きてしまっている。そのあたりをもう少し整理してもらわないと、我々が住んでいるところは人が住んではいけない地域なのかと。3連動地震など三百年か二百年に一度のことを頭に中に描いてそこに住むなという感じの誘導政策が取られているというのはちょっと問題があるのではないかと。今まで投資をして、それぞれ公共インフラ整備をしてきたわけで、またそっちを向いて血税を投入するということになると問題があるのではないかと。

それから、今、市のほうが市街化調整区域、年4%を超えて人口減少のあるところについては一定区域で住宅建設を認めている。それは反対しないけれども、問題は人が住むというのはうちが建てば人が住むというふうに思ったら大間違いで、人間が生きていくのに

やっぱり遊ぶ場所とか、勉強する場所とか、買い物をする場所、お医者さん、こういうものが揃わないと実際には生活エリアとは言えないと思う。そんなふうに見ていくと、限界集落になってくるところが例えば山田とか、水沢とか、山のほうに面したような地域なども少し政策的に整合を図っていかないと二重投資、三重投資ばかりが進行してしまうことにならないかと思っている。

例えば新しいリニアがあるからゲートウェイとして整備する。話はわかるけど、いつ来るかわからない中で、やはり四日市のまちの現状をきちっと見つめて、それを発展させるようなことを地域と相談をして決めていくということをやらないと、何か国から持ってきた物差しをそのまま着色して、あわよくば公共施設の移転のときの補助金をいただくかというのでもいいけれども、やはり政策として打っていくというのはきめの細かさもあわせて持ち合わせないと、津波避難ビルなどの別の物差しがほかにもあるわけで、それだと一体何をしたらいいのかというのが率直な気持ちとしてはあるので、そのあたり、市民生活とどうやって整合を図っていかうとしているのか、聞かせてもらえるとありがたい。

#### 【四日市市】

まず、今回のこの計画だけで答え切ることにはなかなか難しいことかなということで、今の総合計画の議論、これは私どもだけではなくて、市全体としていろんな議論をやっていますので、その中で整理をされていくという部分が1つあるかと思っております。

その中で1つ、この計画としてご指摘いただいたところで、臨海部のグレーが一律グレーに見えてしまっているといったところがございますので、これについては、例えば8ページの部分で申しますと、実際には工業専用地域、工業地域とかがあって、そういったところは産業の維持、活性化といったところでしっかり利用していくと、そういった意思表示にもなっているということもございます。そのあたりの表記についてはいただいた意見を踏まえて少し考えるべきかなと受け止めさせていただきました。

それと、災害の部分につきましては、津波の浸水区域が全部だめということではなくて、今の最大の予想で2メートルを超えるといった部分についてのみ外してございまして、そうした区域はリスクが高いということをお伝えするというような意図でございまして。今回の表記の中で、これまでいただいた意見を踏まえまして、その他の災害リスクについても周知に努めているというような部分も入れさせていただきました。この計画自体に反映できるかということとは別として、別途そういったものについては考えてまいりたいというふうに考えております。

そうした中で、基本的には集中すべきところと、いろいろ意見をいただいています若年層、若者の暮らしやすいといった部分であるとか、そういったものについては今私どもも住生活基本計画をつくる中で、都市整備部の住政策としてどんなアプローチができるかというのを検討しています。全体をかみ合わせて総合計画の中に方向性を位置づけていくということで取り組んでいきますので、その中でいろいろご意見を賜りたいと思います。

## 【L委員】

20年後の都市の姿を展望した計画ということで、意見として思ったことを述べさせていただきます。

1ページの右側ですけれども、2015年の生産年齢人口が今は61.9%で、2045年は54.8%になるということなんですけど、私はここを埋めるのは多分外国人だと思うんですね。今、もう既にコンビニとか、いろんな工場で今年法律が変わったので技能実習生やいろんな外国人がすごく入りやすくなりました。なので、これから特に介護の分野とか、看護師さん、四日市は農業は少ないと思うんですけど、工場、それから、飲食店もすごく多いので、今その労働力が本当に減っています。そこを埋めるのは多分外国人だと思うんですね。でも、これは総合計画にも都市マスにも入れていないことだと思うんです。その当時は予想ができなかったんです。でも、これからの日本を考えると多分アメリカのようになっていくんじゃないかなと私は思うんですけども、先進国の中で唯一人口減になっていないのはアメリカなんですね。でも、それはやっぱり移民が多いからということで、先月まで3ヶ月アメリカに行っていて、そこでいろんなところを見たんですけども、やっぱり介護施設で働いているのは全員ヒスパニック系、メキシコ系の人だったりとか、そういった労働力というのは移民なんですね。そこで出てくる問題というのは本当に大きいもので、彼らがどこに住むのかとか、どういう生活をするのかというのはもう避けて通れないことだというふうに日本に帰ってきてすごく実感しました。それはまだまだ始まったばかりで表に出ていないことなんですけれども、20年後を考えたときに一体どうなるのかなというのは、もしかすると5年後ぐらいにその問題は大きくなっているのかなというふうに思いますので、これから見直す段階で外国人の方が人口にはもしかして入っていないのかな、ちょっとわからないんですけども、定住する外国人の方も増えてくると思いますし、3年や5年ごとに国に帰られる方も多いと思うんですけども、そういった彼らの幸せのことも一緒にひっくるめて四日市市民として住みやすい社会になればというふうに思います。

## 【G委員】

私は市民でもないし、市議でもないの、研究者の立場から少し意見を言わせていただくと、9ページの居住誘導区域について広すぎないかと思います。立地適正化計画のコンセプトは、全国的に市街化区域が広い、また人口減少するんだから市街化区域をコンパクトにきなさいというものです。要するにこの絵でいうとグレーとオレンジを塗り分けて、グレーのところになるべく住まないで、オレンジのところに住むようにしようというのが基本的なコンセプトですね。私の四日市で取り組んだ過去の研究成果に基づいて眺めると、工業系と災害リスクの高いところが抜いてあるということなんですけれども、それ以外に、例えばトレンド予測をすると、市街化区域内にも人口が減少するような地域がたくさんあるんじゃないかなと思われま。そういうところにも居住を誘導していくんです

か。客観的な立場から言うと、たくさんの郊外団地があるんですけど、全部居住誘導するんですか、できるんですか。居住誘導できないところはグレーゾーンにした方がいいんじゃないですかという意見です。私の実感としては市街化区域のなるべく広いところを居住誘導区域にしたように見えます。

その理由は2つ考えられて、1つは、私の誤解かもしれませんが、2ページ目に将来の人口予測がしてあって、社人研の予測によると28万人になると書いてあるんですが、私がネットで調べて、平成30年の社人研の推計だと26万人のようですけども、ちょっと甘目に、多目に考えていませんかということです。

それと、もう一つ、10ページの左下から3つ目の白丸、リニア時代を活かした既存住宅地の再生と書いてある。なるべく今市民が住んでいるところを維持しようという姿勢に理解できますが、本当に維持できるんですか。やっぱり人がどんどん減っていくようなところはグレーゾーンにして、本当に住んでほしいところ、医療、福祉、商業系の施設がちゃんとあるようなところに集約的に住んでもらった方がいいのではないかな。立地適正化計画の基本的なコンセプトがそうなんだから、そういう計画にしたほうがいいのではないかな。それから、もう一点、例えば8ページを見ていただいて、楠町あたりを例にとりますと、楠町でピンクに塗ってあるところまたは富田周辺地区まで鉄道で結構便利なところで住んでほしいところ、9ページではここはオレンジになっていますよね。でも、ここは浸水深が3メートル以上あるようなところを含んでいるんじゃないかなと思うんですけども、例えば塩浜の鈴鹿川のそばとか、楠町の鈴鹿川に近い地域は浸水域で浸水深が高そうなのところが含まれていますけれども、いいのかという印象を受けました。

要するになるべく居住誘導区域を広めにとってあるような印象があるうえ、それから災害リスクとして水害のことは考えないんでしょうか。最近、ものすごく水害が多いんですね。例えば家屋倒壊等氾濫想定区域なんかは、どこにあるかわかりませんが、そういうところは外さないでいいんでしょうか。もう一つ細かいことを言いますと、8ページの左下にグレーゾーンにした指標が幾つか書いてあって、例えば土砂災害特別警戒区域、いわゆるレッドゾーンというやつですね。土砂災害のレッドゾーンは抜きましたということなんですけど、イエローゾーンはどうなっているんですか。イエローゾーンであっても居住誘導区域になると危ないところにどうぞ住んでくださいという計画になっていると、矛盾しませんか。幾つかのことを言いましたけれども、居住誘導区域をなるべく小さめにした方がいいんじゃないでしょうかというのが発言の主旨です。

それから、最後にもう一つ、他の委員が霞地区というんですか、ドームがあったり、公園があったりするところの話をされましたけれども、四日市版立地適正化計画の特徴として、都市機能誘導区域は医療、福祉、商業、そういう機能を集めましょうということなんですけれども、他の委員が言われたように、四日市の都市機能誘導区域は文化もちゃんと考えてあるというふうに内容を深めたほうが四日市らしい立地適正化計画になるのかなと



思いました。

#### 【事務局】

まずは人口のところでご質問をいただいて、28万ではなく26万ではないかと。こちらのデータにつきましては平成30年の社人研のデータで、28万3千人というデータを載せているものでございます。

また、居住誘導区域が広すぎないかというようなご指摘でございました。今回、四日市の人口密度が要は20年後、30年後か、どうなるかというような格好で計算をしたものがございます。こちらは資料のほうで1ページになりますが、現在がヘクタール当たり44.7人という中で将来的に41.4人、市街化区域の人口、一定の人口密度として、例えば首都圏とか、そういったところと比べれば低いと言えれば低いのでございますけれども、ヘクタール当たり40人以上維持ができるというような観点がまず前提にございます。今回、ご指摘をいただいたように、産業の増進すべき区域とか、災害リスクの高い区域というところを除いて20年後を展望するに当たっては、そういった区域以外については住宅地としてしっかり供給できるのではないかという考えでございます。

あと、資料の方でご指摘をいただきました。10ページのリニア時代を活かした既存住宅地の再生というところになりますが、こちらはリニア整備に伴い、例えば東名阪が名古屋駅に直結するというような時代も出てまいります。そうした中で、既存の郊外の住宅団地などにつきましても、そういった利便性が享受できるようになってくるのではないかとということも踏まえて居住誘導区域にも設定したというような経緯がございます。

#### 【F委員】

補足でいいですか。人口のところで確か2年前に議会に説明があったのは、最大限、人口減少の歯止めをいろんな施策で打った場合に28万何某になると。何もしなければ、おっしゃるとおり26万、そういう数字を説明されたと思うんですけども。

#### 【四日市市】

まず、総合計画での議論はそういう議論でございます。この立地適正化計画は設定が社人研のものを使うというのは規定されておまして、それに基づいて推計したものでやっています。そういった中で何とかヘクタール当たり40人を超えるという形の人口が確保できると、そのぎりぎりの線があるというのが1つあります。これは随分策定の中で議論した部分でございまして、特に農地が多いような部分、そういった部分については農地の保全をやっていくので、そこは誘導区域に位置づけないほうがいいのではないかとというような議論もありました。そうはいえども、市外に流出している人口がいる中でそういった地域を誘導区域に位置づけた上で、必要な農地の保全、別途政策的に維持をしていくと、そういう形で今回の案を作ったということでございます。

もう一点、水害の話がございました。水害ですけれども、ハザードマップ、こういったものが今作られておりますけれども、これは千年に一度の確率の降雨で川が破堤した場

合、どこまで影響があるかということでハザードマップが出されております。そうした中でそれを全て四日市の中に規定していくと、市街化区域の大半の部分が居住誘導区域として判断できなくなるといったこともございまして、そこは破堤をしないと、そこを頑張っていこうということをも前提としてこの計画を作ったということでご理解を賜りたいというふうに考えております。

#### 【G委員】

実は、私、津市の立地適正化計画の策定を手伝ったんですけど、津市も津波浸水想定区域を一部居住誘導区域に入れたんです。でも、その対応措置は一応考えてあって、津波避難ビルの指定だとか、あるいは市内にデルタ地帯があるんですが、デルタ地帯にも過去から人が長く住んでいる。だから、そういうところについて居住誘導区域から外してどこかへ移住せよというのはなかなか大変だと。だから、その地域にある都市公園に大きな築山をつくりまして、その町民が全員乗れるぐらいの大きな山を作って、そういうような手当てをして居住誘導区域に入れるとか、計画論として説明がつくようなことをやったんですね。今日、本編と資料編をいただいたから、それを読めばわかるのかもしれませんが、概要版だとほとんど計画的対応がなくて、なるべく市民が住んでいるところは広めに居住誘導区域にしましたというふうにどうも読める。可住地ベースでみてぎりぎりヘクター当たり40人を超える規模になっているんですよね。このような広めの居住誘導区域に誘導するつもりですか、誘導できるんですかというふうに切に感じました。

#### 【I委員】

委員がおっしゃるように、やっぱりゼロメートルのほうにちょっとした小山を作った方がいいということですか。

#### 【G委員】

ちょっとじゃなく、地域全体の住民が避難できるような並外れて大きい高台です。

#### 【四日市市】

まず、津波については別途津波避難ビルの指定、こういったものは済んでおりまして、今回、浸水深2メートルというと、木造家屋がほぼ倒壊するということなので、そこを外しております。津波避難ビルにつきましては、それ以下の水深のところも含めて指定をやっているといったことで、そういったものについては都市計画ということではなくて、総合計画を全部合わせて見るとそういった整合は取れているというふうに認識をしております。今回の説明の中で不足していたということは反省をしたいと思いますけれども、いろいろいただいた意見を踏まえてしっかりと全体の中で努めてまいりたいというふうに思います。ありがとうございます。

#### 【A委員】

4ページの右側なんですけれども、大きい円が800メートルですかね、2つあると思うんですけど、これは近鉄四日市とJR四日市駅を中心に800メートルの円が描かれて

いると思うけど、あまりにも海のほうに右側の円が引いてあるので、これでいいのかなと。都市機能誘導区域はもう少し西側というような理解が、商業施設であったり、マンションであったり、いろいろとあるのではないかなと。漠然としておるのでわかりにくいんですが、駅を中心にただけで、ほかの交通手段が考慮されていないのではないかなという気がして、海の上に丸が入っておるので、ちょっと違和感を覚えました。意見として申し上げたいと思います。

**【会長】**

他によろしいですか。

それでは、他に意見がないようでございますので、以上で本日の審議会は全て終了とさせていただきます。