四日市の土地利用を考える

～今あるまちなみや自然・歴史を生かしたまちづくり～

皆さんが暮らすまちには、それぞれの地域に見合った土地の使い方や建物の建て方などのルール（都市計画）が定められています。これから人口減少、高齢社会を迎える中、土地利用のルールを守りながら、今あるまちなみや自然・歴史を生かしたまちづくりを行うことが大切です。市民の皆さんが身近な問題として、土地利用について考え、まちづくりに取り組むきっかけになるよう特集します。

経済成長に合わせたこれまでの土地利用

■広がった市街地

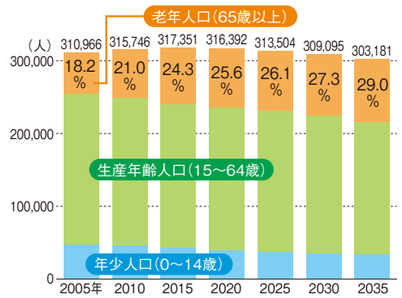
本市の市街地（※）は、臨海部から内陸部へと展開した歴史があります。これは、産業の発展や公害の発生などに起因するもので、高度経済成長期を契機に丘陵部に多くの住宅団地が造られ、その結果、人口は減少することなく、比較的広い範囲で市街地が形成されました。一方、市域西部を中心に農地や里山などの貴重な自然環境が広がる中、多くの既存集落が点在しています。

また、幹線道路、公園、下水道などの整備を広範囲に進め、併せて鉄道やバスなどの公共交通網も広く整備されています。

※市街地…住宅、商業施設、工場などがまとまって建てられた区域

これからの四日市は…

■四日市市将来人口推計
（四日市市総合計画策定にかかる人口・経済指標推計報告書から）



■人口減少社会になります

左図の将来人口推計によると、2015年頃から人口が減少し始め、一層の少子高齢社会を迎えます。このように、今後の人口面で大きな変化が生じる中で、都市としての活力を維持、向上させていくためには、ビジネスや観光などで本市を訪れる交流人口の増加とともに、産業立地や住みやすいまちづくりによる定住人口の増加が必要です。

■新規の公共投資費用が確保できなくなります

市の予算全体に対する道路・公園などの建設や維持にかかる整備費の割合は、高度経済成長期をピークに減少傾向にあり、今後も整備費の確保が困難な状況にあります。本市では、既に整備費の削減努力を続けていますが、今後はこれまで整備してきた道路や橋などが更新時期を迎えるため、多額の費用が必要となります。

さらに、限られた財源の中で、無秩序に市街地を拡大していけば、新たな道路や下水道などの投資が必要となり、更なる財政の悪化が見込まれ、更新費用の捻出や新規の投資に掛ける費用の確保は、より困難になります。

■これまで築いてきた資源を生かしていきます

こうしたことから、中心市街地、郊外住宅団地、既存集落など、これまで築いてきたそれぞれの地域の特性などを踏まえつつ、今あるまちなみを生かしたまちづくりを進めることが大切です。

土地の使い方にはルールがあります

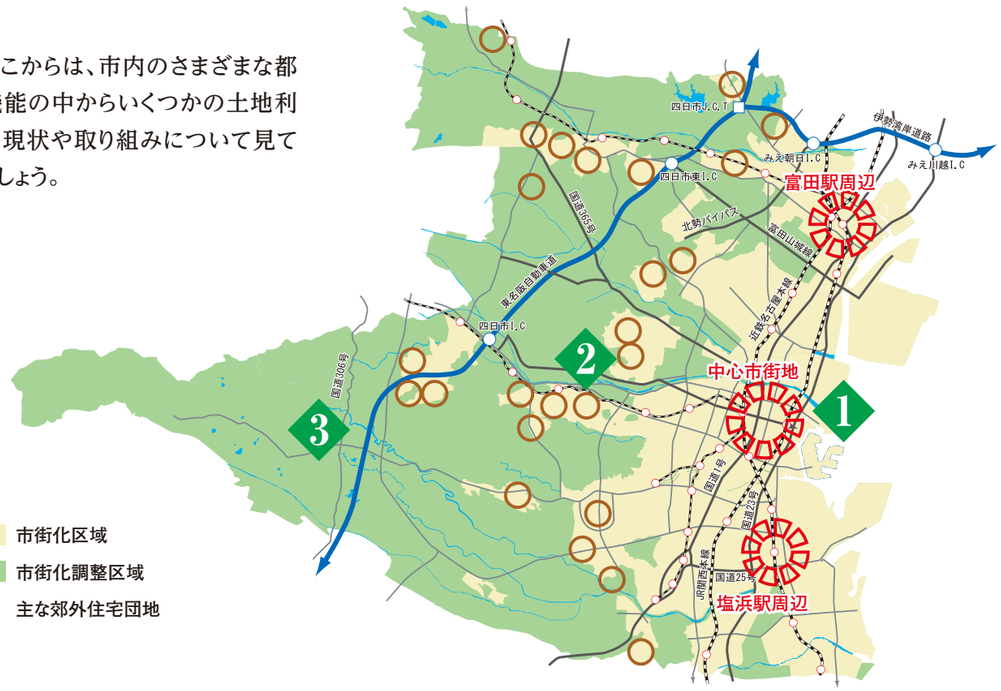
もし何のルールもなく、建物がどんな場所でも建てられたら、自然が壊されるだけでなく、暮らしにくいまちになってしまいます。

そこで、土地利用を行う際のルールとして、本市では、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、「市街化区域」と「市街化調整区域」に市域をそれぞれ区分しています。

- ●市街化区域……既に市街地を形成している区域またはおおむね10年以内に優先的・計画的に市街化を図る区域
- ●市街化調整区域…自然環境の保全を原則とし、開発や建築を規制する区域

今あるまちなみを生かしたまちへ
～維持そしてリニューアルの時代～

ここからは、市内のさまざまな都市機能の中からいくつかの土地利用の現状や取り組みについて見てみましょう。



1 中心市街地などにおけるにぎわいの創出

中心市街地の活性化

近鉄・JR四日市駅周辺は、公共交通のターミナル駅として発達し、さまざまな商業・文化施設やマンションなどが立地し、多くの市民や市外からの来街者の交流の場となっています。市の顔、市民共有の財産である中心市街地にかつてのにぎわいを取り戻すため、ふれあいモールや駅前広場の整備などの取り組みを進めるとともに、民間事業者による商業、サービス、都心居住機能の充実を促進し、活性化を進めます。

中心市街地で行われた歩行者天国

主要駅周辺の再編

近鉄・三岐富田駅や近鉄塩浜駅周辺は、駅前広場の整備や駅舎内へのエレベーターの設置などにより、より利用しやすい環境が整備されています。

また、交通利便性が高いことから、商業跡地が住宅地に転換されるなど、周辺の土地利用の再編も進んでいます。

こうした地域では、中心市街地と同様、民間事業者による都市機能の充実を促進します。

近鉄・三岐富田駅周辺

2 郊外住宅団地の再生

郊外にある多くの住宅団地は、道路や公園などが整備され、比較的公共交通にも恵まれているものの、同世代が一斉に入居したため、今では高齢化が進み、空き家や空き地が見受けられます。同様に、住宅団地内に造られた商業ゾーンでも、空き店舗が見受けられます。

こうした住宅団地の良好な居住環境を維持し、多世代の人たちが住むまちづくりを進めるため、市では、平成25年4月からモデル団地（11団地）の一戸建て住宅において、市外からの子育て世帯の転入者を対象としたリフォーム補助や家賃補助の住み替え支援事業を行っています。

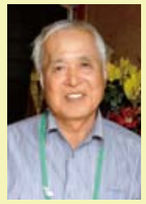
子育て世帯の住み替え支援事業

■対象となるモデル団地（11団地）
高花平、あさけが丘、笹川、坂部が丘、平津新町、桜台、八千代台、三重、三滝台、かわしま園、あかつき台

■補助額
〈家賃補助〉最大月額3万円 〈リフォーム工事補助〉最大30万円
※親世帯との近居の場合、加算があります。

■詳しくは、ホームページをご覧ください。
http://www5.city.yokkaichi.mie.jp/menu79234.html

あかつき台一丁目東自治会長
北村与志雄（よしお）さん



あかつき台にも何軒か空き家がありますが、地域住民で片付けや庭の手入れを行っているため、空き家の程度はいいです。市の住み替え支援制度を利用して、あかつき台の住民や八郷西小学校に通う児童が増えればと思っています。

あかつき台は、外灯もたくさんあり、防犯パトロールや登校指導を実施している安全安心で住みやすいまちです。今ある学童保育所のリニューアルも検討しています。この補助制度を利用して、ぜひ住んでほしいです。

3 既存集落の維持と農地、里山の保全

曽井町の集落

既存集落での定住促進

市街化調整区域に点在する既存集落では、高齢化などにより、地域コミュニティーの維持が困難になることが心配され、このことは周辺の農地などの遊休化・荒廃にもつながります。

本来、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき地域とされていますが、既存集落を維持していく範囲の中で定住促進に向け、開発許可制度による周辺住民のための地域サービス施設（小規模店舗など）の立地や地区計画制度（※）の活用により、新規居住者の受け入れを可能にするなど、一定の土地利用の緩和が考えられます。

また、狭い生活道路の解消や生活排水施設などの整備により、快適な生活が営まれるよう生活環境の維持、向上に取り組みます。

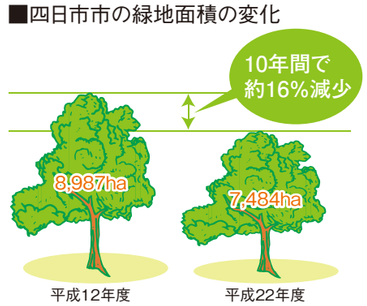
地区計画制度とは？
都市計画法による都市計画のひとつで、地域住民の合意に基づいて地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための制度

農地や里山の保全

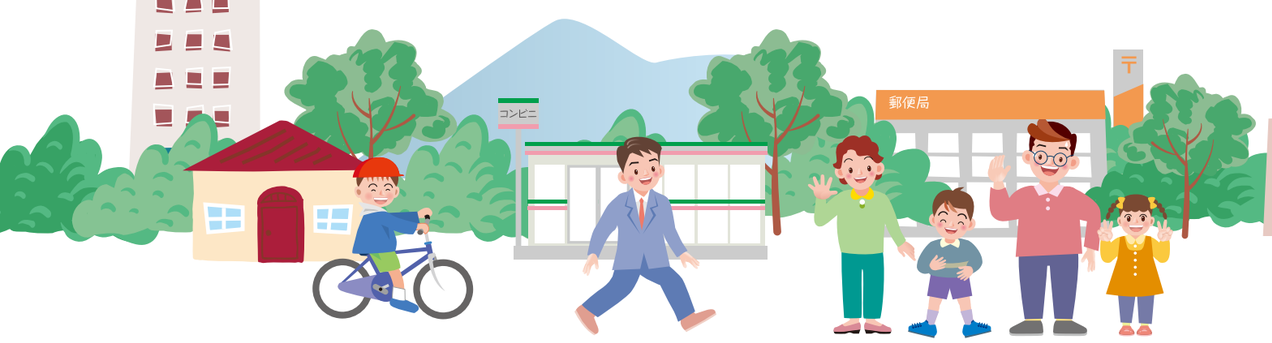
本市にある農地や里山などは、所有者の高齢化などにより荒れてきているところもあります。特に農地は、農業従事者が10年前の半数以下になり、維持が困難になってきています。一方、農地や里山には、多様な生き物の生息地や癒やしの空間、保水機能などの多様な役割があるので、守っていくことが重要です。

市では、農業の担い手の育成や農地の集約化、耕作放棄農地の復元化などへの支援を行うとともに、市民緑地制度（※）の活用などによる里山の保全を図ります。

■四日市市の緑地面積の変化



市民緑地制度とは？
里山などの民有緑地を市が所有者と契約を結び、地域団体との協働により整備や維持管理を図り、一定期間その緑地を市民に開放する制度



暮らしを支える都市施設

■既存ストック（道路、下水道、公園など）の有効活用

本市には、道路や下水道、公園など市民生活に欠かせない都市施設が整備されています。こうした施設は、高度経済成長期に建設されたものが多く、現在では、一部で老朽化が進んでいるなどの問題も抱えています。

そのため、今後は、こうした既存ストックの計画的な維持・更新に努めるとともに、更新時には、バリアフリー化による安全な歩道の確保など、より使いやすいものとなるよう整備に取り組みます。

バリアフリー化された歩道（三滝通り）

■市民の暮らしを支える公共交通の利用促進

鉄道やバスといった公共交通は、車を運転できない高齢者や学生など交通弱者の人々にとって、日常生活に欠かせない移動手段であるとともに、歩いて暮らせるまちづくりを進める上でも重要な都市施設の一つです。

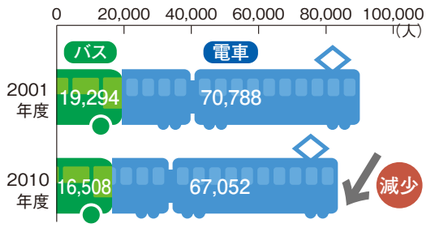
ところが、近年では自動車交通への依存の高まりなどから、公共交通の利用者も減少しており、路線を維持することが難しくなってきています。

こうしたことから、公共交通の維持・確保に向けて市民・地元関係者（企業）、交通事業者、行政などの関係者が連携して利用促進に努めます。

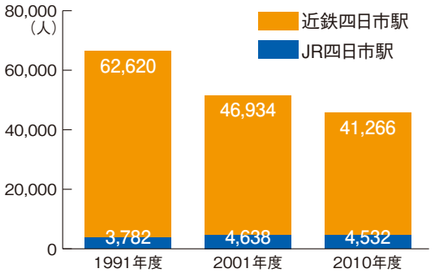
また、利用者の多い駅のバリアフリー化などを優先して推進することで、誰もが公共交通を利用しやすい環境を整備していきます。

そして、将来にわたり本市の公共交通を持続可能なものとするためには、私たちが、マイカーと電車・バスを上手に使い分けるなど、これまで以上に積極的に公共交通を利用しようとする一人ひとりの意識と行動の改革がなによりも必要です。

■四日市市の公共交通利用者の推移



■近鉄・JR四日市駅の1日当たり乗降客数の推移



歩いて暮らせるまちづくりへの転換

今後の人口減少・少子高齢社会の到来や、地球温暖化などの環境面を考えると、これまでの都市形成の中で育んできたまちなみを有効活用したコンパクトなまちづくりを進めていくことが重要です。

コンパクトシティとは、住む場所、買い物や飲食ができる場所、働く場所、暮らしに必要な公共施設（病院や介護施設、学校など）などが、徒歩や自転車で移動できる範囲に立地していたり、それらが公共交通（鉄道・バス）などでつながったりしているまち、いわゆる誰もが歩いて暮らせるまちのことです。

本市には、中心市街地などのにぎわいの場から郊外住宅団地の住む場まで、さまざまな地域があり、これらの多くが、道路や公共交通でつながっています。こうした都市構造を踏まえ、地域の特性や機能を生かしたまちづくりを進めることがコンパクトシティ、魅力あるまちにつながります。

みんなで考えよう「住み続けたくなるまち」

「緑豊かな自然を残していきたい」「空き家を活用して、安全なまちを維持したい」など、地域にはさまざまなまちづくりへの想いがあります。

地域の皆さんがその地域の課題を解消し、子どもや孫の時代まで住み続けたくなるまちの実現に向けて、土地利用のルールを踏まえながら、地区まちづくり構想を策定し、まちづくりに取り組んでいる地域もあります。

市では、地域ごとに土地利用の方針などを策定し、地域の皆さんと市が一緒にまちづくりを進めていきます。

私たちの住むまちがこれからも住み続けたくなるために、皆さんも一緒にまちづくりを考えてみませんか。

まちづくりについて詳しくは、都市計画課ホームページをご覧ください。

http://www5.city.yokkaichi.mie.jp/menu68982.html

まちづくりの取り組み

編集後記

いろいろな土地利用のルールがある中で、本市の土地利用を取り巻く状況や現状、取り組みなどを分かりやすく伝えたいと思い、今回の記事を書きました。本市には、さまざまな土地利用や地域特性があります。これからはそれぞれの地域事情に見合ったまちづくりを進めることで、住み続けたい・魅力的なまち四日市につなげていければと思います。今回の特集が、皆さんが土地利用を考えるきっかけになればと思います。

（都市計画課　鈴木、広報広聴課　堀田）

●この特集についてのお問い合わせ・ご意見は　**都市計画課**　☎354-8194　FAX 354-8404
広報広聴課　☎354-8244　FAX 354-3974