

第104号議案

四日市市立地適正化計画について

【都市再生特別措置法に基づく意見聴取】

令和2年1月23日

四日市市都市計画審議会

四日市市立地適正化計画 案

【概要版】

令和2年1月23日
四日市市都市計画審議会

■第1章 立地適正化計画について

1-1 立地適正化計画とは

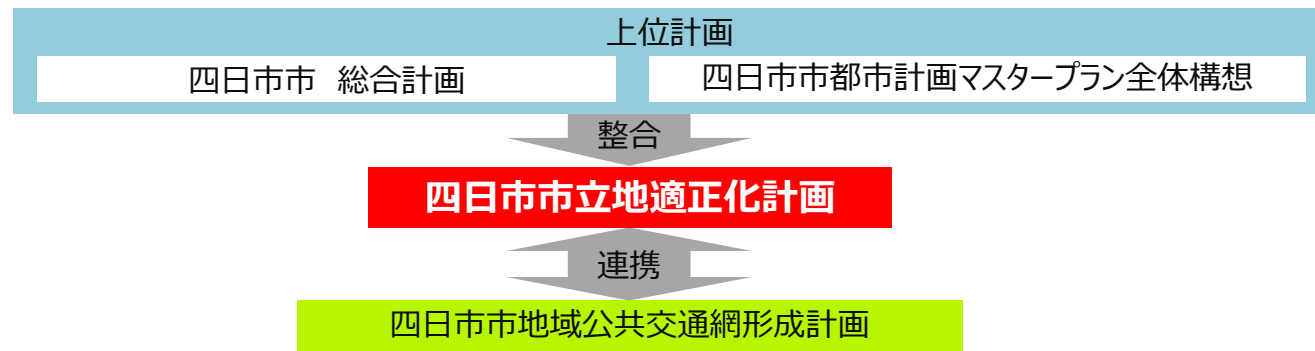
人口減少・高齢社会に対応するにあたり、持続可能なまちづくりが大きな課題となっている。

国では、平成26年に都市再生特別措置法の改正を行い、公共交通と連携し、居住や都市機能の誘導により持続可能な「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の都市構造の構築を目指す「立地適正化計画」制度が創設されるとともに、コンパクトシティの形成に向け、都市の再構築を図る事業や都市機能の集積を図る事業などには、支援措置が設けられている。

また、この立地適正化計画は、都市の抱える課題などを分析・把握し目指すべき将来都市構造を展望するとともに、概ね5年ごとに計画達成状況の評価を行い、状況に合わせて見直しを図るなど時間軸を持ったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりを目指すものである。

1-2 計画の位置付け

上位計画である四日市市総合計画、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を担う立地適正化計画と、ネットワークについて公共交通の維持・活性化や、便利で安心して利用できる持続可能な地域公共交通網の構築、地域公共交通を利用したくなるサービスの提供と雰囲気づくりなどを担う四日市市地域公共交通網形成計画との連携により持続可能な都市構造の形成を目指すものである。



立地適正化計画で定める事項

▶立地適正化計画の区域

・計画区域＝都市計画区域で、市街化区域内に居住誘導区域と都市機能誘導区域^{※1}を定める

※1 都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に定める

▶居住誘導区域（市街化区域内）

- ・人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、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、居住を誘導すべき区域を定める
- ・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り、区域外の居住の緩やかな誘導を図る

▶都市機能誘導区域（居住誘導区域内）

- ・医療・福祉・商業等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、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域を定める

▶誘導施設

- ・都市機能誘導区域への立地を誘導する施設を定める
- ・誘導施設の区域外への立地及び区域内における休廃止は、事前届出・勧告制度の対象となり、区域外の都市機能立地の緩やかな誘導を図る

▶基本的な方針

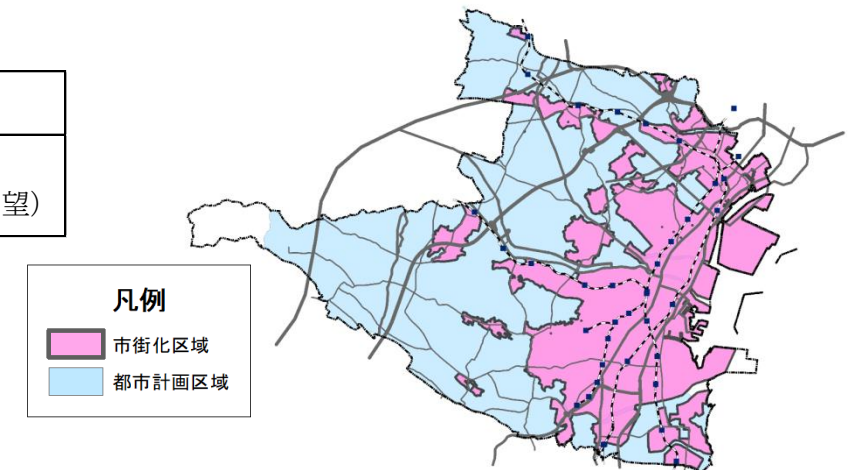
- ・まちづくりの理念や目標、計画により実現を目指すべき将来の都市像を示す

▶誘導施策

- ・基本的な方針に沿って都市機能や居住の誘導を図る施策を定める

1-3 計画区域と期間

計画区域	都市計画区域
計画期間	2040年 (概ね20年後の都市の姿を展望)



■第2章 課題の抽出及び分析

2-1 現状及び将来の見通し

人口

2015 国調ベース	都市計画区域	市街化区域	可住地	市街化調整区域	2015 国調ベース	人口(人)	割合(%)
人口(人)	311,031	269,645	269,476	41,386	高齢者人口	75,660	24.7
面積(ha)	20,080	7,506	6,025	12,574	生産年齢人口	189,755	61.9
人口密度(人/ha)	15.5	35.9	44.7	3.3	年少人口	41,253	13.4
2045 社人研推計	都市計画区域	市街化区域	可住地	市街化調整区域	2045 社人研推計	人口(人)	割合(%)
人口(人)	283,410	249,743	249,548	33,862	高齢者人口	97,335	34.3
面積(ha)	20,080	7,506	6,025	12,574	生産年齢人口	155,184	54.8
人口密度(人/ha)	14.1	33.3	41.4	2.7	年少人口	30,891	10.9

都市機能と公共交通

都市機能	カバー率(%)	公共交通	カバー率(%)
医療(病院、内科系・外科系診療所、小児科系診療所)	90.5(92)	鉄道	51.3(—)
福祉(地域包括支援センター、在宅介護支援センター、訪問系施設、通所系施設、小規模多機能型施設)	92.5(83)	バス	66.4(—)
商業①(百貨店・スーパー)	66.8(83)	公共交通 (鉄道と全てのバス路線)	87.7(—)
商業②(上記+ドラッグストア、コンビニエンスストア、定期市)	86.4(—)	基幹的公共交通 (鉄道と日30本以上運行のバス路線)	62.8(66)
生活サービス施設①(医療・福祉・商業①)	64.1(—)		
生活サービス施設②(医療・福祉・商業②)	79.6(—)	※ ()は三大都市圏の数値	

※カバー率：都市機能や公共交通の徒歩圏人口の割合。

徒歩圏：都市機能や鉄道は半径800m、バス停、コンビニエンスストアは半径300m。

2-2 課題の整理

人口減少の進行

- 我が国の人口は2015年時点で約1億2709万人であり、2045年に1億642万人、2065年に8808万人になることが予測されており、本市においても将来的な人口の減少は避けて通れない課題。
- 消費活動や移動が減少し、公共交通や生活サービスの維持困難化、まちの賑わいや活気の低下、空き家・空き地の増加などによる生活環境の悪化、住民一人あたりの社会コスト増などが懸念。

四日市市の強み

- 産業の牽引効果などにより人口動態が社会増で推移するとともに税収と雇用が確保。生活サービス施設、鉄道を軸とした公共交通の利便性について一定のサービスレベルが保たれている。
- 2027年のリニア中央新幹線の東京・名古屋間の開通により、名古屋圏の優位性が飛躍的に向上することから、人・モノの対流が促進され、交流人口の拡大など大きな効果が期待。
- 新名神高速道路の開通や東海環状自動車道の延伸など広域的な幹線道路ネットワークの整備によるストック効果が期待。

現状及び見通しと課題

人口減少・高齢化の進行

- 2020年をピークに人口減少に転じ、人口減少と高齢化が進行
 - ▶31万人(2015年)→28.3万人(2045年) (▲8.9%(全国トレンド▲16.3%))
 - ▶高齢化率 24.7%(2015年)→34.3%(2045年) (全国トレンド 26.6%→36.8%)
(中心市街地、臨海部既成市街地、高経年住宅団地など古くからの居住地で顕著)
- 子育て世代の減少 35~44歳で転出超過

このまいくと…

まちの賑わいや活気の低下

- 高齢化や生産年齢人口の減少による消費活動や移動の減少に伴い、都市機能の維持が困難化し、都市の賑わいや活気が低下

生活環境の悪化

- 人口減少・高齢化に伴う空き家・空き地の増加などによる生活環境の悪化

公共交通の利便性の低下

- 公共交通利用者の減少に伴い、収支率の低い路線の減便や廃線により公共交通の利便性が低下

行政運営の逼迫化

- 都市基盤や公共資本ストックの維持管理費用の増大や民生費の拡大による財政支出の拡大や税収減により行政運営が逼迫

四日市市の強み

産業が牽引する人口動態

- リーマンショック以降の社会減が2015年より社会増にシフト

期間	2006→2008	2009→2014	2015→2018
社会増減	+857(人/年)	▲398(人/年)	+430(人/年)

- 働く世代の増加 20~34歳で大幅な転入増加
- 昼夜間人口比率 103.6

民間投資

- 中心市街地では、学術研究・宿泊施設など民間投資が進む
- 中心市街地や富田駅周辺で多くのマンションが供給(人口増)

生活サービス機能の充実

- 拠点施設を中心とした医療・福祉機能が充実、市独自の地域包括ケアシステム(老衰の死亡率 男性：全国3位、女性：全国1位)
- 宅配サービス機能を備えた拠点商業施設が北部、中部、南部に配置

鉄道を軸とした公共交通網

- 中心市街地を中心に居住地と就業地が結ばれた公共交通網
- 35駅を有する鉄道網において、駅徒歩圏に市人口の約半数が居住

産業都市

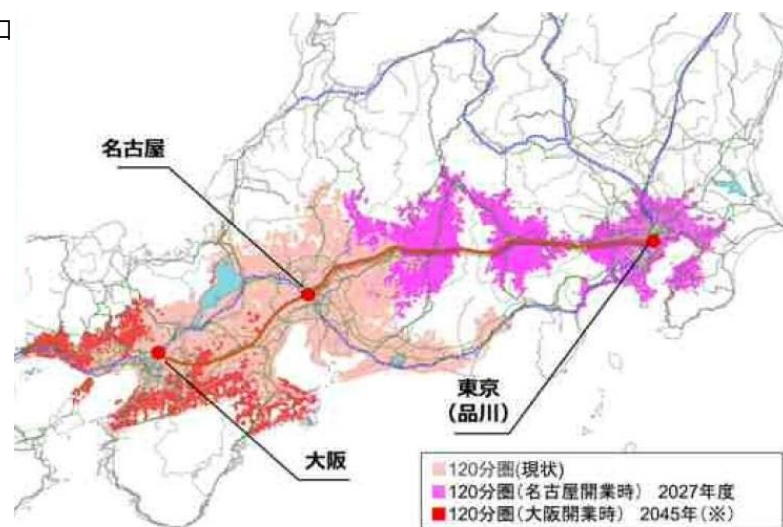
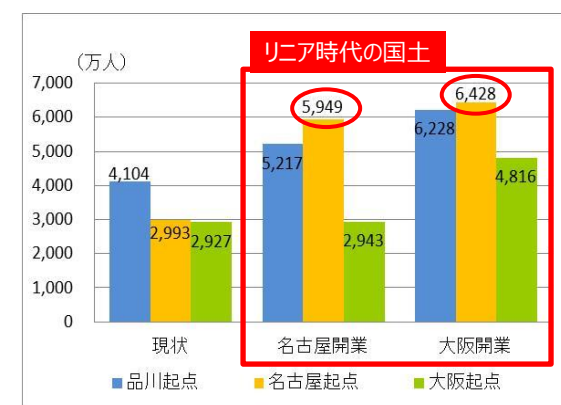
- 中心市街地や臨海部、内陸部に多様な企業・働く場が集積
- 内陸型産業や都市型産業など設備投資やオフィス賃借が活況
- 好調な産業による税収(財政力指数1超)と雇用を確保

四日市市の強みを後押しする社会情勢

リニア時代のスーパーメガリージョンの形成

- 2027年、東京・名古屋間が開通予定のリニア中央新幹線により形成されるスーパーメガリージョンの人・モノなどの交流促進効果

- リニア開通後の主要都市の2時間到達圏人口



出典)三菱 UFJリサーチ&コンサルティング リニア時代の国土創生 2018年11月5日

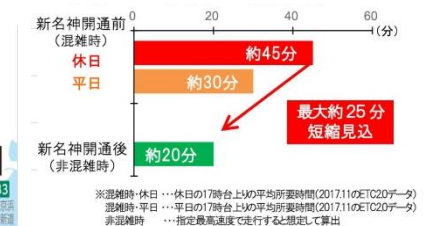
広域幹線道路ネットワークの形成

- 近年開通した新名神高速道路や国道477号バイパス、整備の進む東海環状自動車道や北勢バイパスなどの広域幹線道路ネットワークのストック効果

- 東名・名神のダブルネットワーク



- 四日市 JCT-亀山西 JCT 所要時間



- 東名阪道の渋滞発生回数



出典)新名神・東環開通効果検討会議

■第3章 立地適正化計画における基本的な方針

今後の人口減少・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、スーパーメガリージョン形成による交流人口拡大効果を最大限に享受できるよう、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。また、高齢者も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である。

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、居心地がよく歩きたくなるようなまちなかを形成するなど、都心部における賑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の特性に応じて住空間の再生や安全な住環境の形成を図るなど、多様な企業が集積する本市において、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す。

基本理念（ターゲット）		いきいきと働き暮らし続けられるまちづくり			
基本方針	方針1 リニア時代に輝くまち	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		
	<ul style="list-style-type: none"> ●リニア時代の交流人口拡大効果を活かすよう、市内外から多くの人々が訪れ・働き・学び・楽しみ・交流するための都市機能が集積し、交通結節点でもある中心市街地などの魅力を高め、みんなから選ばれるまちづくりを進めます 	<ul style="list-style-type: none"> ●住み慣れた場所で、健康で元気に暮らしていけるよう、これまで蓄積した都市機能や都市基盤を有効活用しながら歩いて暮らせるまちづくりを進めます 	<ul style="list-style-type: none"> ●人口増加基調においても流出が超過している子育て世代が、将来に渡り働き暮らし続けられるよう、働きながら安心して子育てができるまちづくりを進めます 		
課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）	都市機能	<ul style="list-style-type: none"> ●生活サービス機能の維持 ●医療と福祉が連携した市独自の地域包括ケアシステムの維持・充実 ●買い物拠点の維持 ●コンビニエンスストアにおける行政サービスの提供 ●総合型地域スポーツクラブなど健康で元気に暮らせる機能の充実 			
	居住	<ul style="list-style-type: none"> ●中心拠点の都市機能の高度化・集約化 ●リニア時代に相応しいゲートウェイの整備 ●中心市街地の回遊性の向上 ●駅近くに学び・楽しみ・交流する機能を誘導 ●都市型産業・知的産業の誘導 	<ul style="list-style-type: none"> ●生活快適性の高い区域への居住の誘導 ●高次都市機能へのアクセス性の高い区域、日常生活サービス施設の利便性の高い区域や都市基盤の整った住宅地へ居住を誘導 	<ul style="list-style-type: none"> ●地域拠点の拠点化の促進 ●近鉄富田駅における交通結節機能の強化 ●北部地域を支える都市機能の維持・集約化 	
		<ul style="list-style-type: none"> ●利便性を享受できる中心拠点、地域拠点における都心居住の促進（高度利用や再開発の誘導） ●リニア時代を活かした既存住宅の再生 ●スーパーメガリージョン形成に際する名古屋駅へのアクセス性向上を活かした高域幹線道路ネットワーク周辺の住宅地の価値向上 	<ul style="list-style-type: none"> ●居住誘導を図る区域の居住環境の向上 ●木造家屋密集区域等における面的再編の誘導（臨海部既成市街地等） ●空き家・空き地を活用したゆとりある住空間の形成（臨海部既成市街地等） ●建替えやリノベーションの誘導（臨海部既成市街地、高経年郊外住宅団地等） ●オープンスペース機能を有する都市農地の保全と、環境と調和したゆとりある居住環境の形成（宅地と農地の混在地域） ●遊休土地を活用した公園の再編などによる住宅団地の高質化（高経年郊外住宅団地等） 	<ul style="list-style-type: none"> ●安全安心な居住環境の実現 ●災害リスクに配慮したまちづくり、災害リスクに係る情報の提供、耐震化の促進、老朽家屋の除却促進 	
		<ul style="list-style-type: none"> ●子育て機能の強化 ●保育施設等の立地促進と子育てサービスの向上 		<ul style="list-style-type: none"> ●ストックとしての住宅の有効活用 ●子育て世帯や学生などの住まいとして空き家を活用 	
		持続可能な交通ネットワーク ～持続可能な交通ネットワークにより誰もが移動しやすい交通環境を形成～			
		<ul style="list-style-type: none"> ●中心市街地を中心とした交通ネットワークの維持・再編 ●鉄道の維持 ・基幹的バスの維持 ・支線バスやその他交通手段により居住誘導区域外や公共交通不便地域の移動手段を確保 		<ul style="list-style-type: none"> ●まちなかを回遊する移動手段の強化 	
		<ul style="list-style-type: none"> ●広域幹線道路ネットワークを活かした交通利便性の向上 ●広域幹線道路やコミュニティターミナル等を活用した交通ネットワークの形成 	<ul style="list-style-type: none"> ●輸送力の強化 		
		<ul style="list-style-type: none"> ●リニア時代に向けた交通利便性の向上 ●中心拠点、地域拠点の交通結節機能強化 ●広域道路を活かした名古屋へのアクセス性向上 			

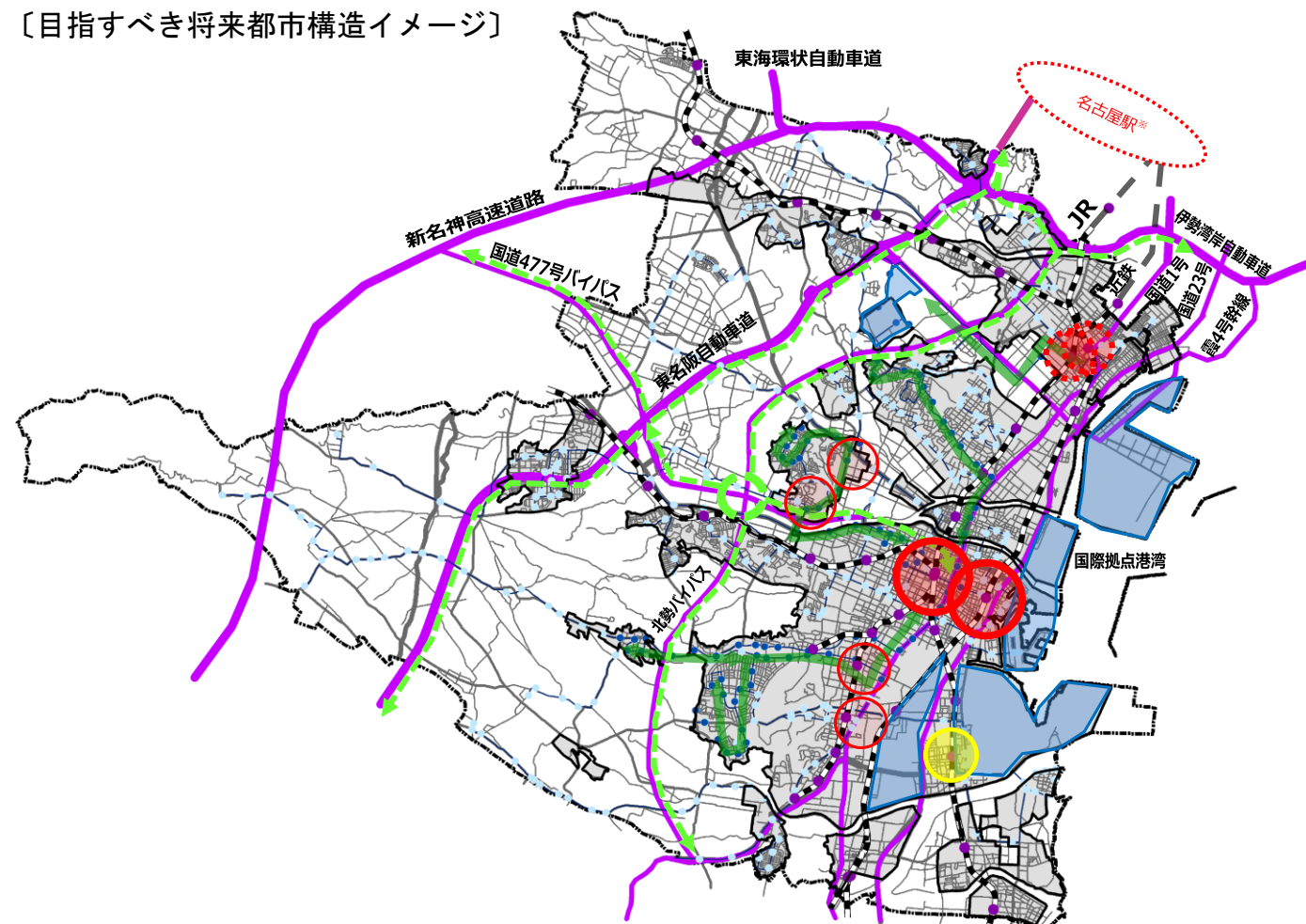
3-2 目指すべき将来都市構造

本市は、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拠点的な機能が立地する買い物拠点、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、日本有数の産業都市として臨海部の工場集積地や内陸部産業用地などの産業拠点が形成されている。

これら拠点の維持・強化を図るとともに、既成市街地や郊外住宅団地、鉄道駅周辺など、それぞれの地域特性に応じた居住地の住環境の向上を図ることにより、安心して子育てができ、住み慣れたまちで元気に暮らしていけるまちづくりを目指す。

また、リニア中央新幹線や広域幹線道路の整備による将来ネットワークの活用も視野に、35 駅を有する鉄道と近鉄四日市駅を起点とした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、それぞれの特性に応じて魅力を高める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す。

〔目指すべき将来都市構造イメージ〕



凡例	摘要	凡例	摘要
	中心拠点		鉄道
	地域拠点		基幹バス
	買い物拠点		高速道路幹線道路
	交通拠点		将来ネットワーク
	産業拠点		市街化区域
			近鉄名古屋線・JR関西本線、近鉄湯の山線・三岐鉄道三岐線、あすなろ線鉄道内部・八王子線、伊勢鉄道伊勢線
			居住地と拠点や就業地を結ぶバス路線(30本/日運行路線)
			国道1号・23号、北勢BP(整備中)、国道477号BP、霞4号幹線、東名阪道、伊勢湾岸道、新名神高速道路、東海環状自動車道(整備中)
			リニア時代や広域幹線道路ネットワークを活かした将来イメージ
			四日市港及び臨海部工場地帯+コビナ、内陸型産業地(従業員数の多い産業用地)

※2027年東京-名古屋間が開通予定のリニア中央新幹線の整備に合わせ、名古屋駅に直結する形で高速道路が整備される予定であり、鉄道による移動効率の向上に加え、高速道路を経由した公共交通ネットワークのアクセス性向上も期待される

■第4章 都市機能誘導区域について

4-1 都市機能誘導区域の設定

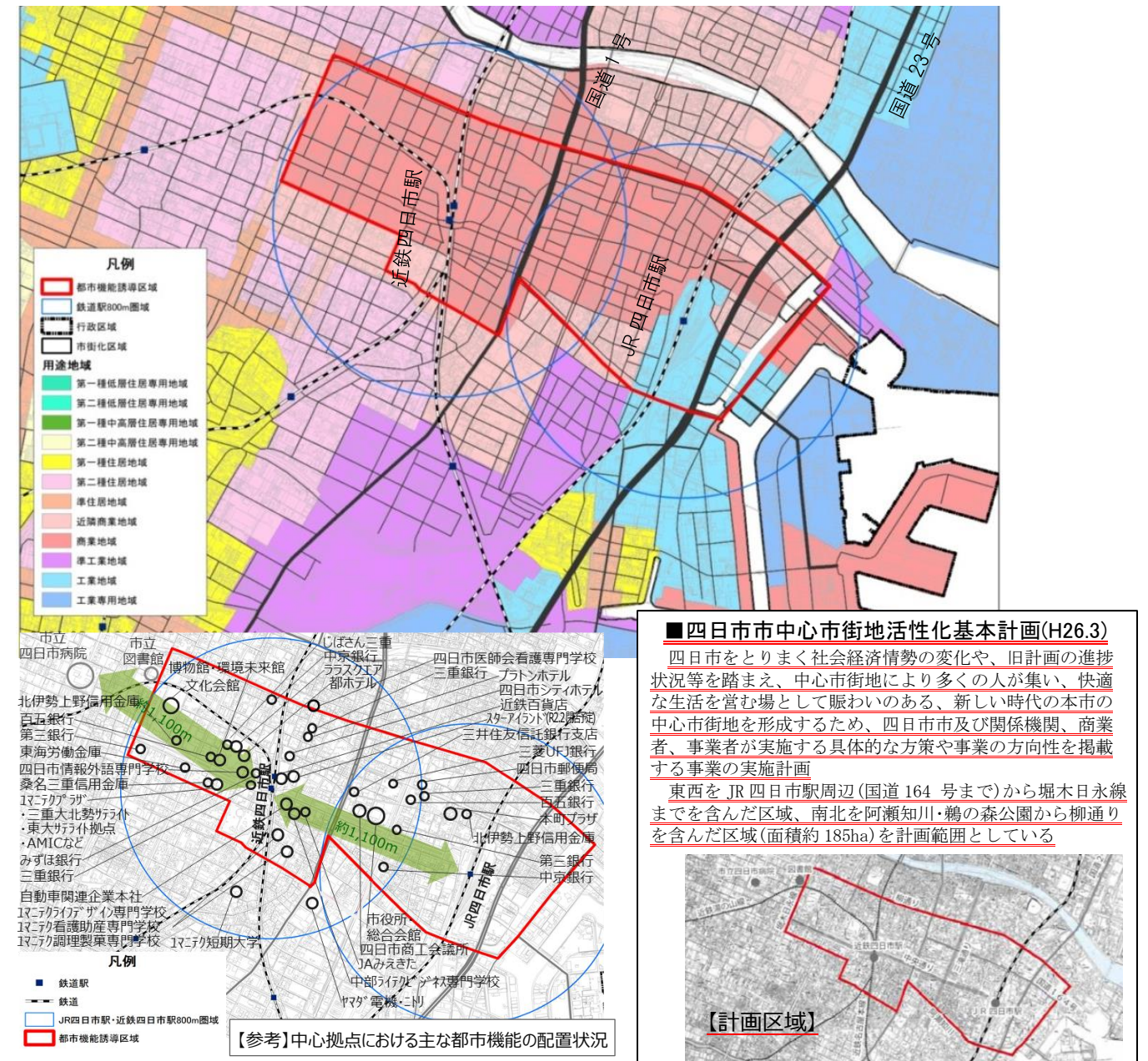
〔都市機能誘導区域の考え方〕

本市では、医療・福祉については24地区を活用した市独自の地域包括ケアシステムが運用され、子育てについては地区の不足状況などに応じた施設配置を行うなど、市域全域を見通してサービスレベルの確保が図られている。商業施設については、中心市街地に百貨店など拠点的施設、買い物拠点に大規模商業施設が立地し、市街化区域を概ねカバーする形で食品スーパーやホームセンターなどが立地している。

こうした状況を踏まえ、都市の活力の中心で、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て、市内外から多くの人々が訪れ、働き、学び、楽しみ、交流するような都市機能の誘導を図る。

〔都市機能誘導区域（中心拠点）〕

これまでのまちづくりの経緯や鉄道駅からの利便性等を考慮し、中心市街地活性化基本計画における計画区域とする。



■四日市市中心市街地活性化基本計画(H26.3)

四日市をとりまく社会経済情勢の変化や、旧計画の進捗状況等を踏まえ、中心市街地により多くの人々が集い、快適な生活を営む場として賑わいのある、新しい時代の本市の中心市街地を形成するため、四日市市及び関係機関、商業者、事業者が実施する具体的な方策や事業の方向性を掲載する事業の実施計画

東西をJR四日市駅周辺(国道164号まで)から堀木日永線までを含んだ区域、南北を阿瀬知川・鶴の森公園から柳通りを含んだ区域(面積約185ha)を計画範囲としている

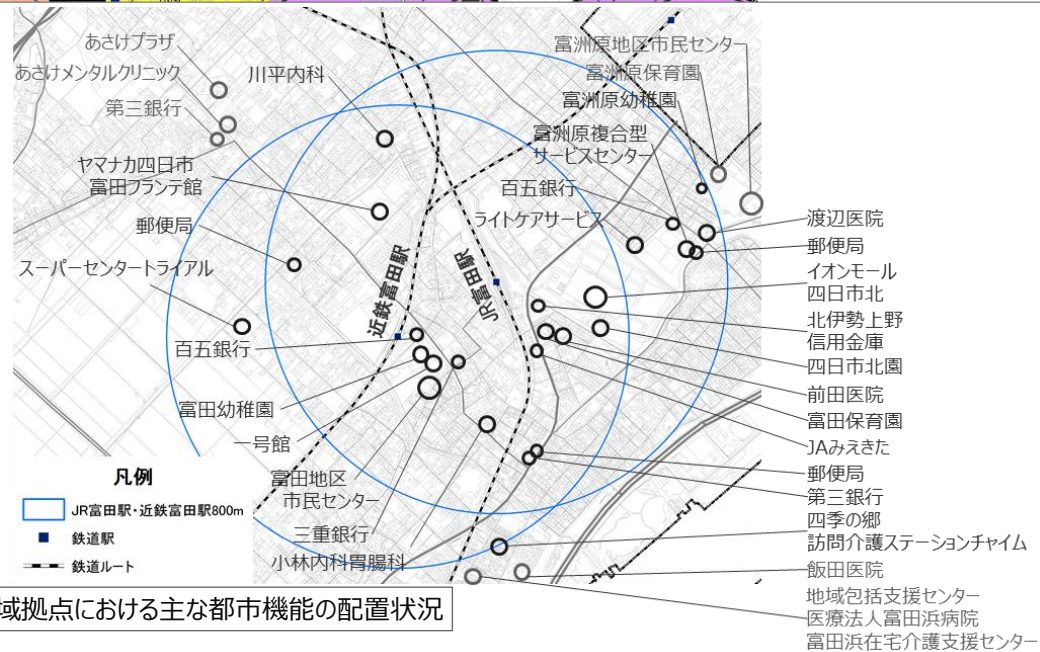
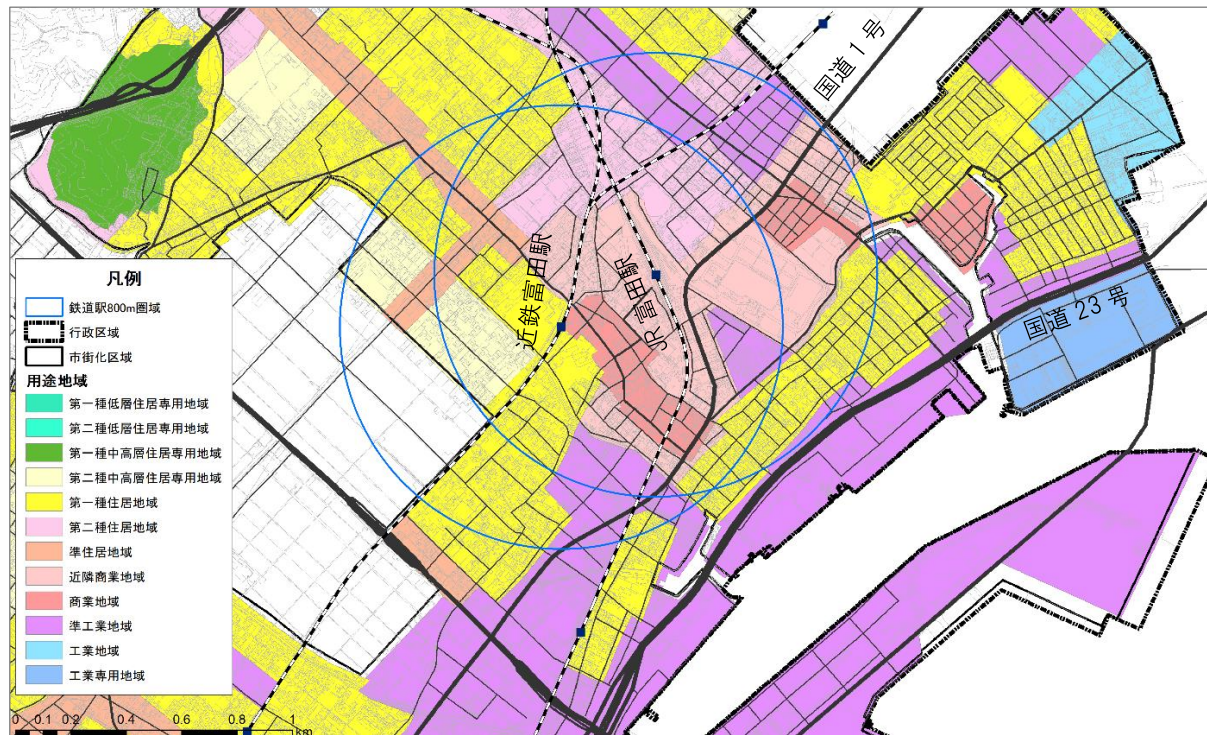


〔地域拠点について〕

富田・富洲原周辺及び近鉄富田駅周辺は、北部地域を支える買い物拠点であるとともに駅に隣接して四日市高校が立地するなど都市機能が概ね整っている。また、交通拠点でもある近鉄富田駅は、名古屋へのアクセス性が高い急行停車駅であり、ハイテク工業団地へのアクセス拠点でもある。西口の駅前広場が整備されているが、近年では駐輪場の不足や周辺道路における渋滞などその対応が十分に行き届いていない部分がある。

このため、リニア時代に向けてまずは中心拠点における都市機能の高度化・集約化を進めていくものの、その進捗状況やリニア中央新幹線・広域幹線道路ネットワークの整備状況、効果などを考慮しながら、駅周辺の交通結節機能強化や都市基盤のリニューアルの必要性などの検討を進めるとともに、必要に応じて都市機能誘導区域の設定を検討していく。

〔地域拠点（富田周辺）（将来的に都市機能誘導区域の設定を検討するエリア）〕



【参考】地域拠点における主な都市機能の配置状況

4-2 誘導施設の設定

都市の活力の中心で、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において、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、賑わいが創出されるような都市機能を誘導施設に設定する。

なお、医療・福祉・子育ての都市機能は、市域全域を見通してサービスレベルの確保を図っていることから、中心拠点における誘導施設に設定しないこととする。

〔中心拠点における都市機能の集積状況と誘導方針〕

中心拠点に必要な都市機能		集積状況と誘導方針
行政	中核的な行政機能	・近鉄四日市駅、JR四日市駅の間に市役所、総合会館が立地している。 ⇒ <u>中核的な機能として維持を図る</u>
商業	時間消費型など様々なニーズに対応した拠点機能	・百貨店などの大規模商業施設、商店街など様々なニーズに対応した施設が立地している。 ⇒ <u>拠点的な商業機能としての維持・誘導を図る</u>
金融	決済や融資などの金融機能を提供する機能	・銀行、信用金庫、JA、郵便局などが多数立地している。 ⇒ <u>本計画における誘導施設には設定しないものの、今後も維持を図る</u>
教育文化	市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能	・文化会館、博物館などが立地している。区域外に図書館が立地している。 ⇒ <u>市民全体を対象とした拠点的な機能として維持・誘導を図る</u> ・専門学校、学術研究施設などが立地している。大学は立地していない。 ⇒ <u>若い世代の増加などによる賑わいの創出、人材の育成、就労、定住など様々な効果が期待されるため維持・誘導を図る</u>
医療	<u>総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる機能</u>	・区域外に市立四日市病院が立地している。 ⇒ <u>本計画における誘導施設には設定しないものの、市域を見通した施設配置を図る</u>
介護福祉	<u>全市民を対象に高齢者福祉の指導・相談窓口や活動の拠点となる機能</u>	・中地域包括支援センターである本町プラザが立地している。 ⇒ <u>本計画における誘導施設には設定しないものの、市域を見通した施設配置を図る</u>
子育て	全市民を対象に児童福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能	・子育て支援センターや企業内保育施設などが立地している。 ⇒ <u>本計画における誘導施設には設定しないものの、市域を見通した施設配置を図る</u>
その他	都市の活力の源となる都市型産業などの働く機能 都心居住の促進に向けた居住機能	・オフィスビルなどが多く立地している。 ⇒ <u>本計画における誘導施設には設定しないものの、今後も立地誘導を図る</u> ・マンションが多く立地しており近年増加傾向。 ⇒ <u>本計画における誘導施設には設定しないものの、今後も立地誘導を図る</u>

〔誘導施設の設定〕

中心市街地における都市機能集積状況などを踏まえ、都市再生特別措置法に基づいた集積を図る誘導施設を設定する。

機能	誘導施設	摘要
行政	市役所	地方自治法第4条第1項に規定する市役所
商業	百貨店、複合型商業施設	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積が10,000㎡以上の商業施設（共同店舗・複合施設含む）
教育文化	図書館	図書館法第2条に規定する施設
	博物館	博物館法第2条第1項に規定する施設、第29条に規定する施設
	文化会館	主に市民を対象とした文化芸術に関する講演等を行う収容人数1000人以上のホール機能を有する施設
	文化交流施設	主に市民の交流等を目的とした客席数200席以上のホール機能を有する施設
	コンベンション	主に市民向けの展示会や会議などを開催することができる収容人数300人以上のホール・会議室等を有する施設
	大学・専門学校 ※1 サテライトキャンパス、学術研究施設含む	学校教育法第1条に規定する大学、学校教育法第124条・134条に規定する学校 ※大学の組織の一部として構成する学術研究機関を含む

※複合施設の取扱いについて

単独で店舗面積が10,000㎡未満の商業施設であっても、他の誘導施設と合わせて延べ面積が10,000㎡以上となる物品販売業を営む店舗や、建築基準法施行令第130条の5の2第1号、第2号、第5号及び第130条の5の3第3号に規定する店舗・施設で、管理者が同一かつ利用者が一体施設として利用するものは誘導施設とみなす

※文化交流施設について

主に市民の交流等を目的とした集会室等を有する施設は、他の誘導施設と合わせて延べ面積が10,000㎡以上となるものは誘導施設とみなす

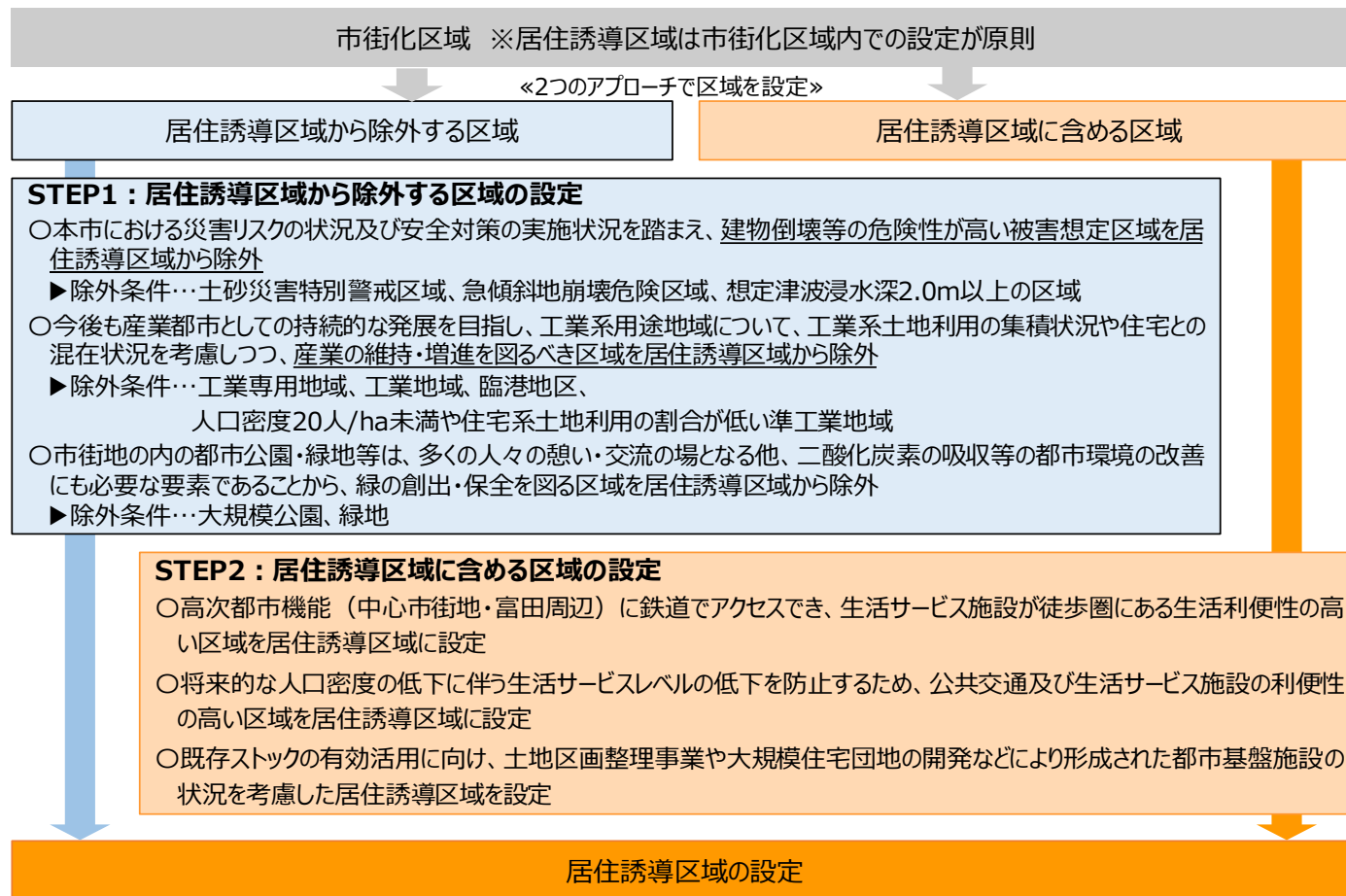
■第5章 居住誘導区域について

〔居住誘導区域の設定〕

高次都市機能への鉄道によるアクセス性が高く、生活サービス施設が徒歩圏にある区域、公共交通及び生活サービス施設が徒歩圏にある区域、都市基盤の整った区域へ居住を誘導する。

また、災害リスクの高い区域、産業の維持・増進を図るべき区域、緑の保全・創出を図る区域については、誘導区域から除外する。

〔居住誘導区域の設定フロー〕



〔居住誘導区域から除外する区域〕

●災害リスクの高い区域

○都市計画運用指針に示されている居住誘導区域に含めないことが望ましい区域等を踏まえるとともに、災害リスクの状況や対応状況から以下に該当する区域を居住誘導区域から除外

除外条件：土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、津波浸水深2.0m以上の区域（津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波浸水想定図（三重県、H27.3.31）をベースに地形地物（街区・道路・水路等）や周辺街区との連続性などを考慮し設定。ただし浸水想定2m以上であっても水路や道路上のみの場合や周辺街区と連続性の低い小規模なものは除外しない。）

※令和元年12月1日時点の指定状況。土砂災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域が追加された場合は居住誘導区域外に含めないものとする。

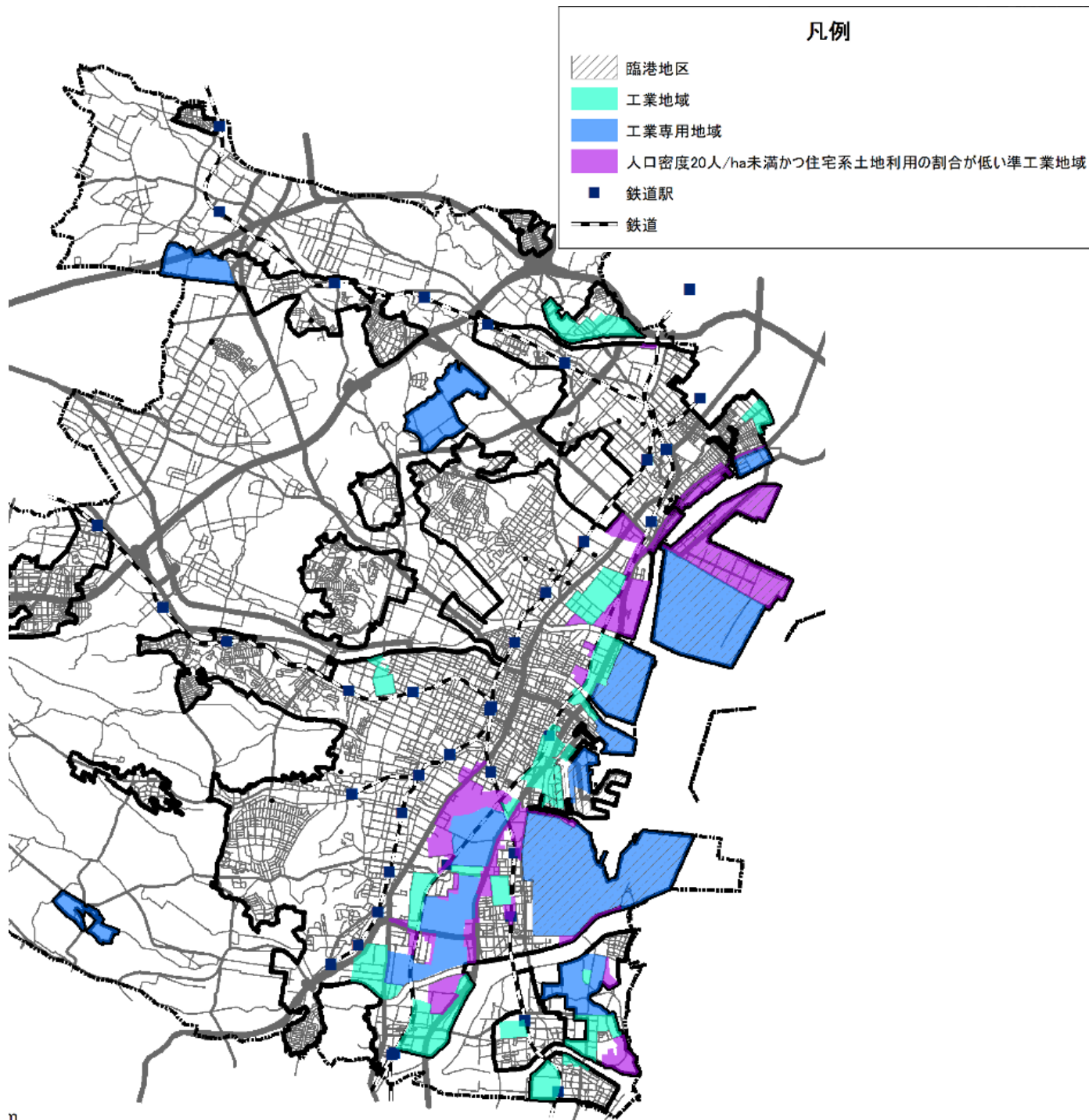


※なお、大きな被害が予測される南海トラフ地震の理論上最大震度、養老―桑名―四日市断層帯の地震震度は全域的に震度6強以上と予測される。南海トラフ地震による津波により臨海部では広く浸水が想定され（浸水深2m未満の区域含む）、河川沿岸部や下流域を中心とした区域では大雨による洪水浸水等が想定される。また、土砂災害警戒区域など内陸部を中心に土砂災害の危険性の高い区域が存在している。

●産業の維持・増進を図る区域

- 産業拠点の臨海部コンビナートと港湾や、ハイテク工業団地が立地する工業専用地域、臨港地区は居住を許容しておらず、今後も工業系土地利用がされていくことから、居住誘導区域から除外
- 工業地域についても、概ね工場などの工業系土地利用がされており、将来的にも産業の増進に資する地域であることから、居住誘導区域から除外
- 住工が混在している準工業地域については、人口密度(概ね人口密度 20 人/ha 未満)や土地利用の状況(住宅系土地利用の割合が低い)から、産業への純化を図る必要性が高い地域について、居住誘導区域から除外

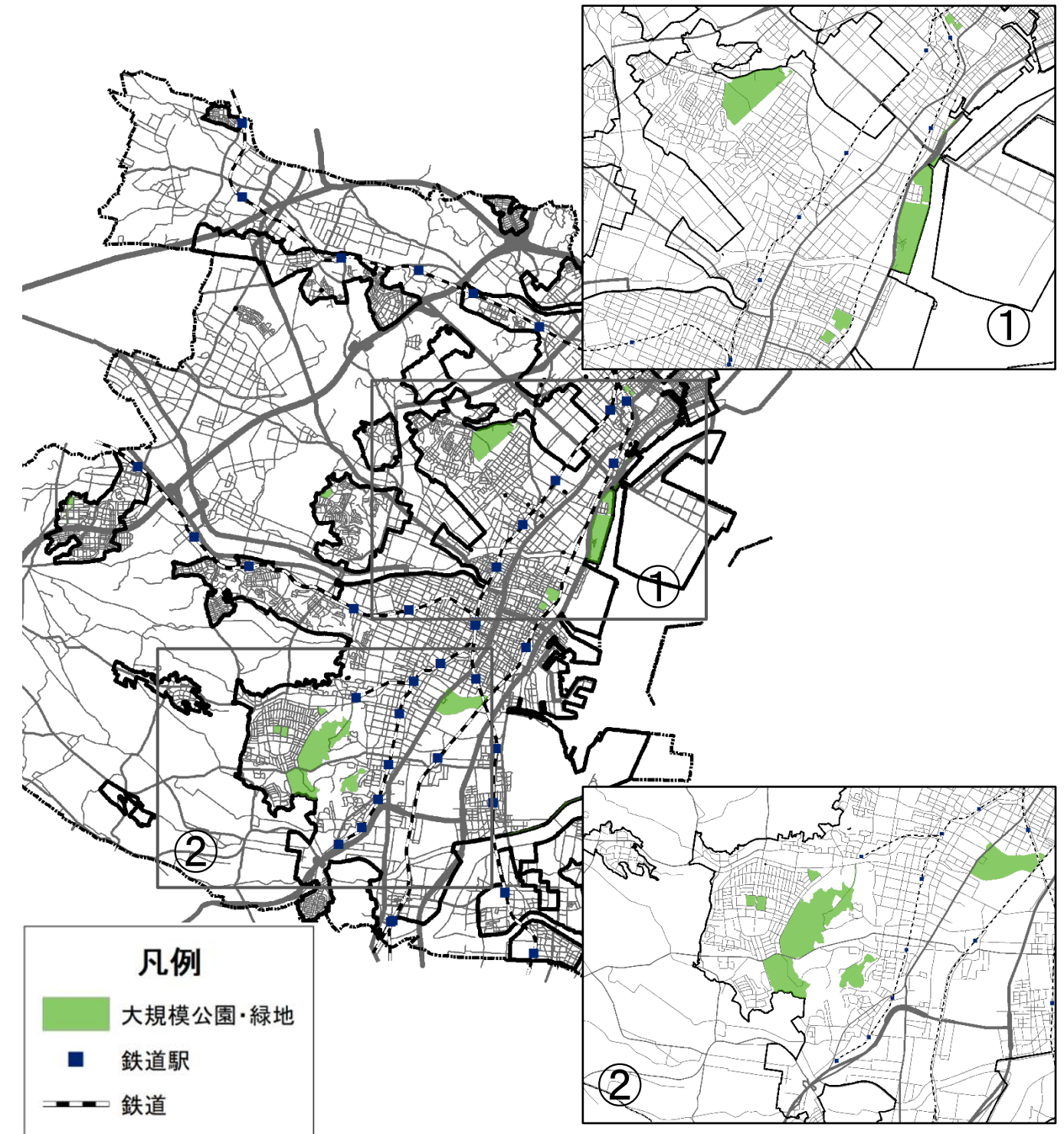
除外条件：工業専用地域、工業地域、臨港地区、人口密度 20 人/ha 未満や住宅系土地利用の割合が低い準工業地域（区域は地形地物（街区・道路・水路等）により周辺街区との連続性などを考慮し設定）



●緑の創出・保全を図る区域

- 市域の多くの人々が利用可能な都市公園や緑地は、多くの人々の憩い・交流の場となるほか、二酸化炭素の吸収等の都市環境の改善にも必要な要素であることから、居住誘導区域から除外

除外条件：都市機能誘導区域外の 2ha 以上の都市計画公園（廃止予定の公園を除く）、市民に憩いの場などとして利用されている 2ha 以上の緑地（河川の緑地、河畔緑地を除く）



〔居住誘導区域に含める区域〕

- 公共交通や生活サービス施設の状況から、高次的都市機能へのアクセス性に重点を置き、居住の誘導を図る。このため、都市機能が集積する中心拠点や地域拠点へのアクセス利便性が高い区域や基幹的公共交通が徒歩圏にある区域等を優先的に設定し、ネットワーク形成の方向性との整合を図る。
- その他の公共交通や生活サービス施設の徒歩圏である区域についても居住誘導区域に設定し、良好な居住環境の形成を図る地域として人口集積を図る。
- 既存ストックの有効活用に向け、都市基盤整備の状況を考慮する必要があるが、下水道など市街化区域は概ねカバーできていることから、考慮できているものと判断。

設定条件：

- A. 鉄道により広域的な都市機能（中心市街地または富田周辺地区）に概ね 30 分以内*にアクセス可能であり、かつ生活サービス施設が徒歩圏内にある区域
※駅まで徒歩 10 分、乗換に 5 分を要した場合を想定
- B. 基幹的公共交通（鉄道もしくは基幹的バス）により広域的な都市機能（中心市街地または富田周辺地区）にアクセス可能であり、かつ生活サービス施設が徒歩圏内にある区域
- C. 公共交通が徒歩圏内であり、かつ生活サービス施設が徒歩圏内にある区域
- D. 公共交通が徒歩圏内である区域、または生活サービス施設が徒歩圏内にある区域
- その他、それ以外の区域（モビリティの依存度が高い区域）
※生活サービス施設徒歩圏は街区など一体性を考慮し地形地物や用途地域界等により設定

凡例

都市機能誘導区域

居住誘導区域に含めるエリア

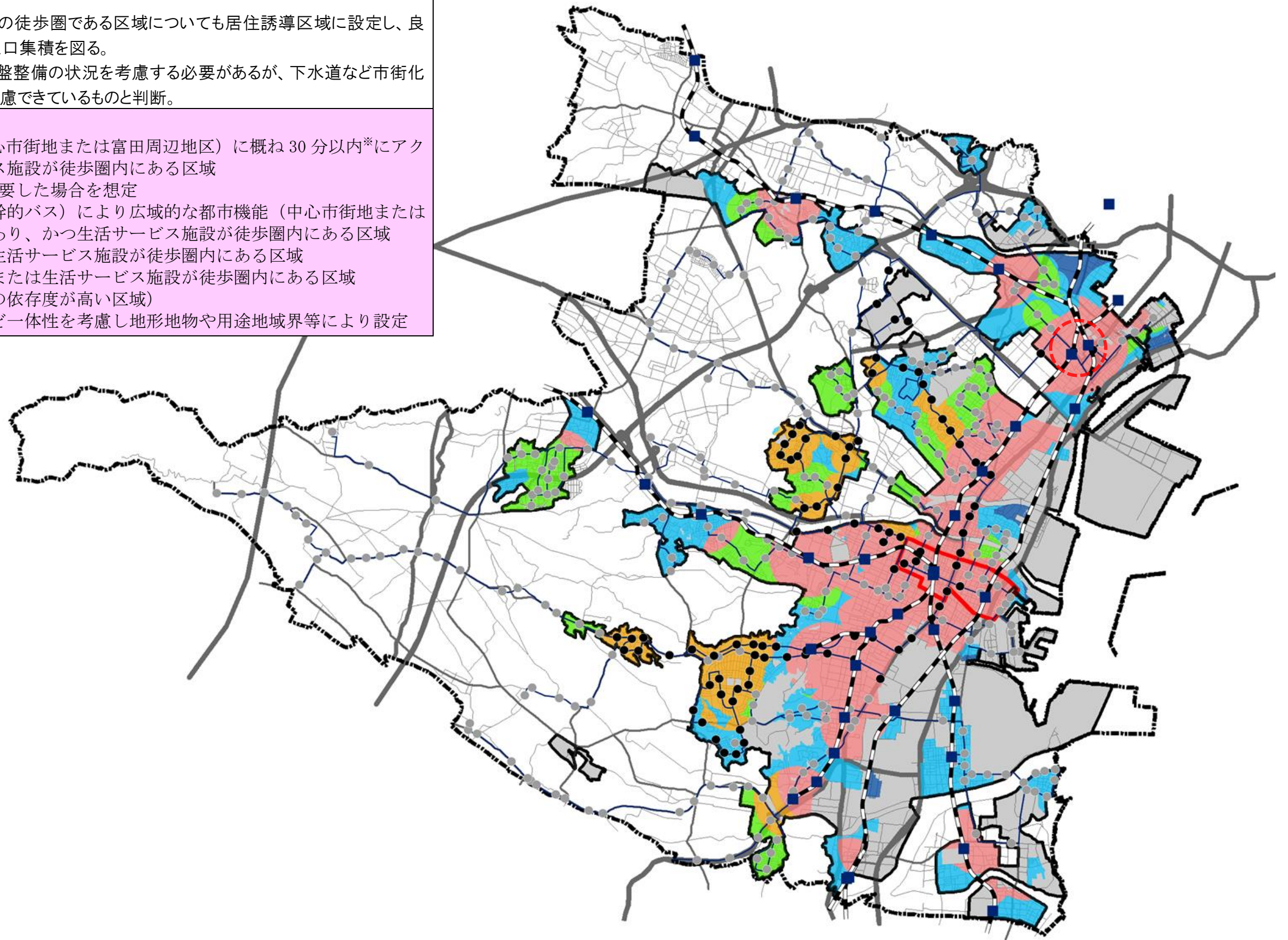
- A：中心市街地または富田周辺地区まで鉄道で 30 分圏域かつ生活サービス施設 800m 圏域
- B：基幹的公共交通圏域
かつ生活サービス施設 800m 圏域
- C：公共交通圏域
かつ生活サービス施設 800m 圏域
- D：公共交通圏域
または生活サービス施設 800m 圏域
- その他：それ以外の区域
(モビリティの依存度が高い区域)

居住誘導区域に含めないエリア

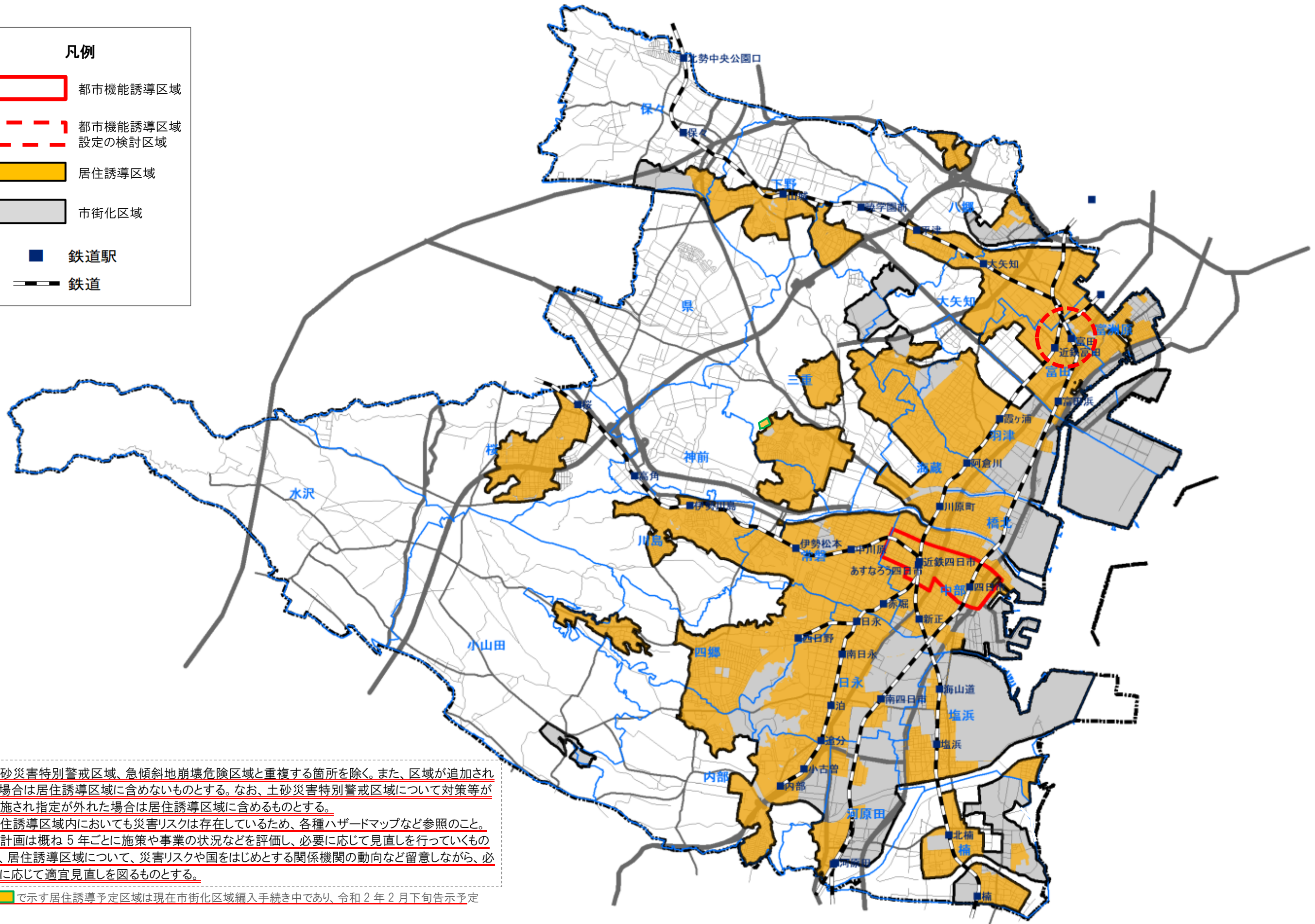
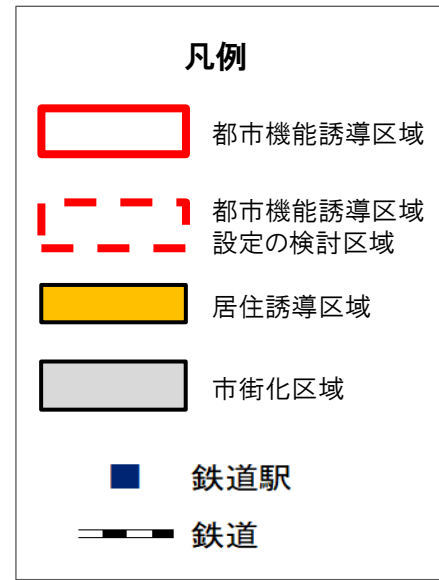
- 災害リスクの高い区域
 - ・土砂災害特別警戒区域
 - ・急傾斜地崩壊危険区域
 - ・津波浸水深 2.0m 以上
- 産業の維持・活性化を図る区域
 - ・工業専用地域
 - ・工業地域
 - ・臨港地区
 - ・人口密度 20 人 /ha 未満や住宅系土地利用の割合が低い準工業地域
- 緑の創出・保全を図る区域
 - ・大規模公園

公共交通

- 鉄道
- バス
- 鉄道駅
- バス停 30 本 / 日以上
- バス停 30 本 / 日未満



〔居住誘導区域の設定（都市機能誘導区域含む）〕



※土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域と重複する箇所を除く。また、区域が追加された場合は居住誘導区域に含めないものとする。なお、土砂災害特別警戒区域について対策等が実施され指定が外れた場合は居住誘導区域に含めるものとする。

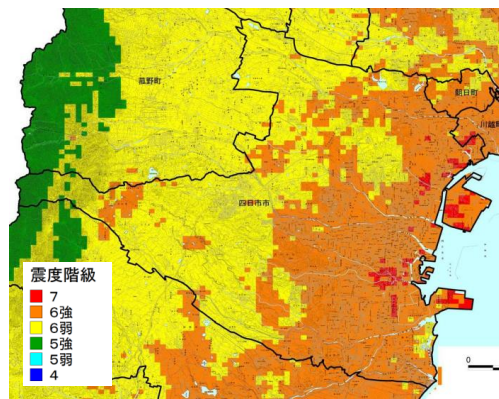
※居住誘導区域内においても災害リスクは存在しているため、各種ハザードマップなど参照のこと。

※本計画は概ね5年ごとに施策や事業の状況などを評価し、必要に応じて見直しを行っていくものの、居住誘導区域について、災害リスクや国をはじめとする関係機関の動向など留意しながら、必要に応じて適宜見直しを図るものとする。

※ で示す居住誘導予定区域は現在市街化区域編入手続き中であり、令和2年2月下旬告示予定

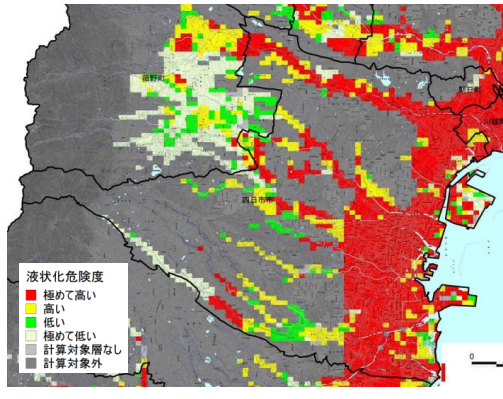
【災害リスクについて】

■南海トラフ地震の理論上最大震度



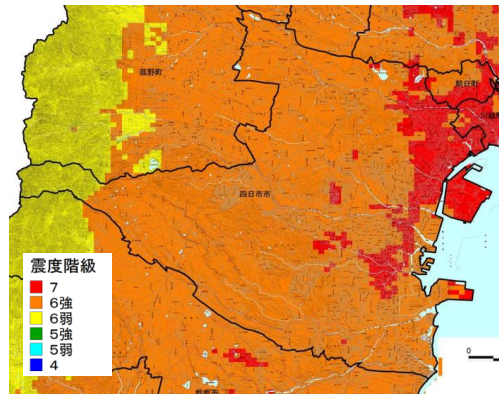
出典：三重県

■南海トラフ地震の液状化危険度目安



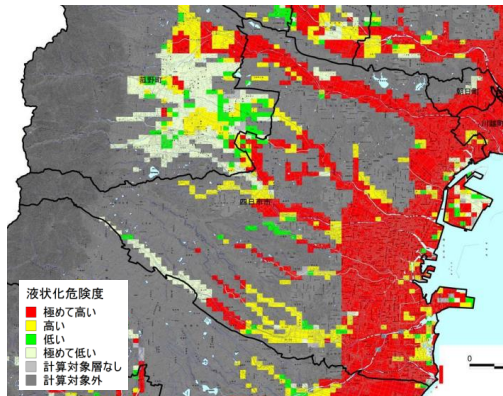
出典：三重県

■震度分布図(養老-桑名-四日市断層帯)



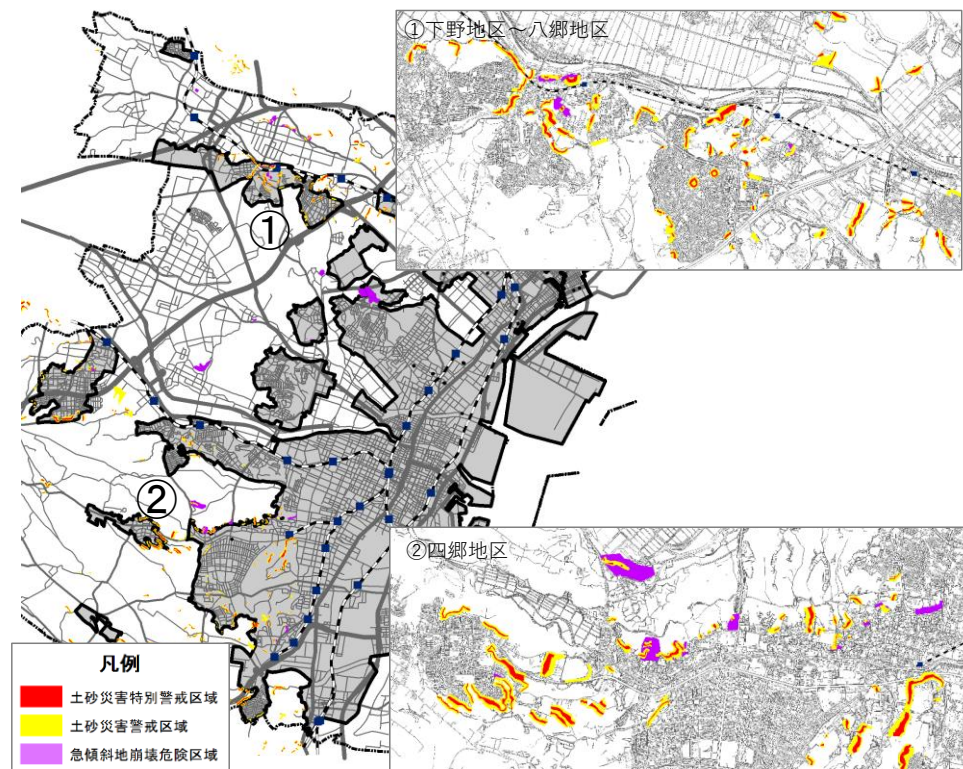
出典：三重県

■液状化危険度目安(養老-桑名-四日市断層帯)



出典：三重県

■土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域



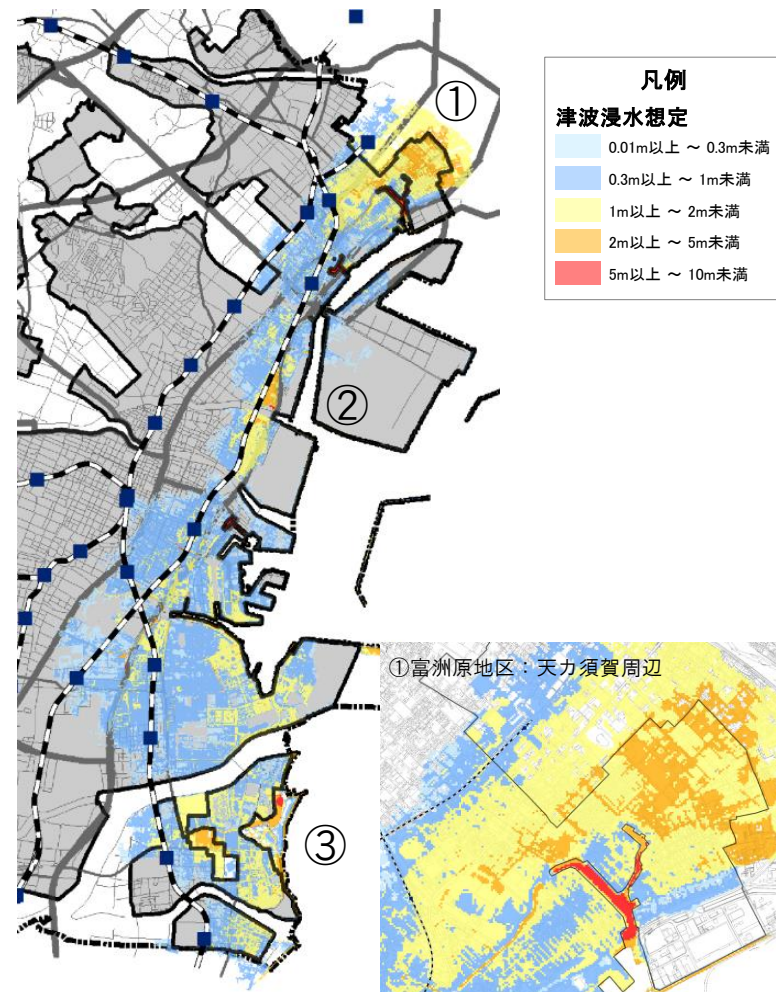
出典：三重県

■養老-桑名-四日市断層位置図(参考)

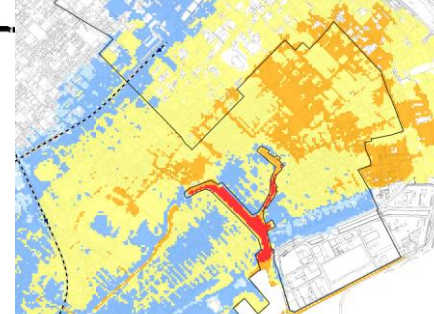


出典：三重県

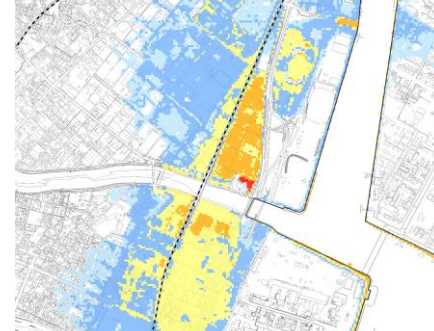
■津波浸水想定区域(南海トラフ地震理論上最大)



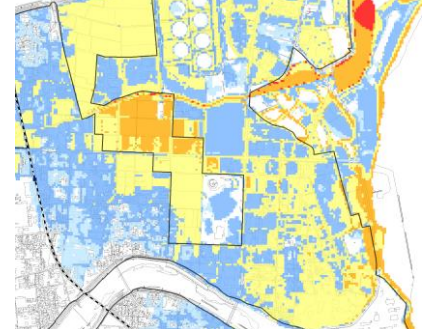
①富洲原地区：天力須賀周辺



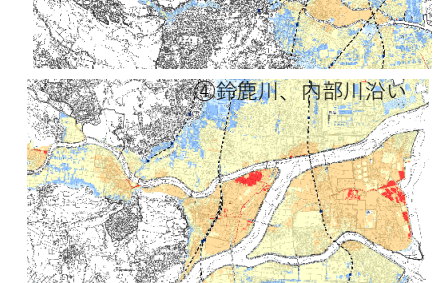
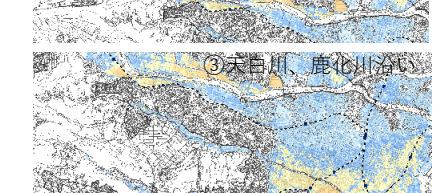
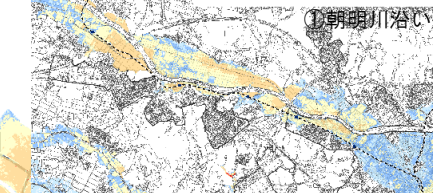
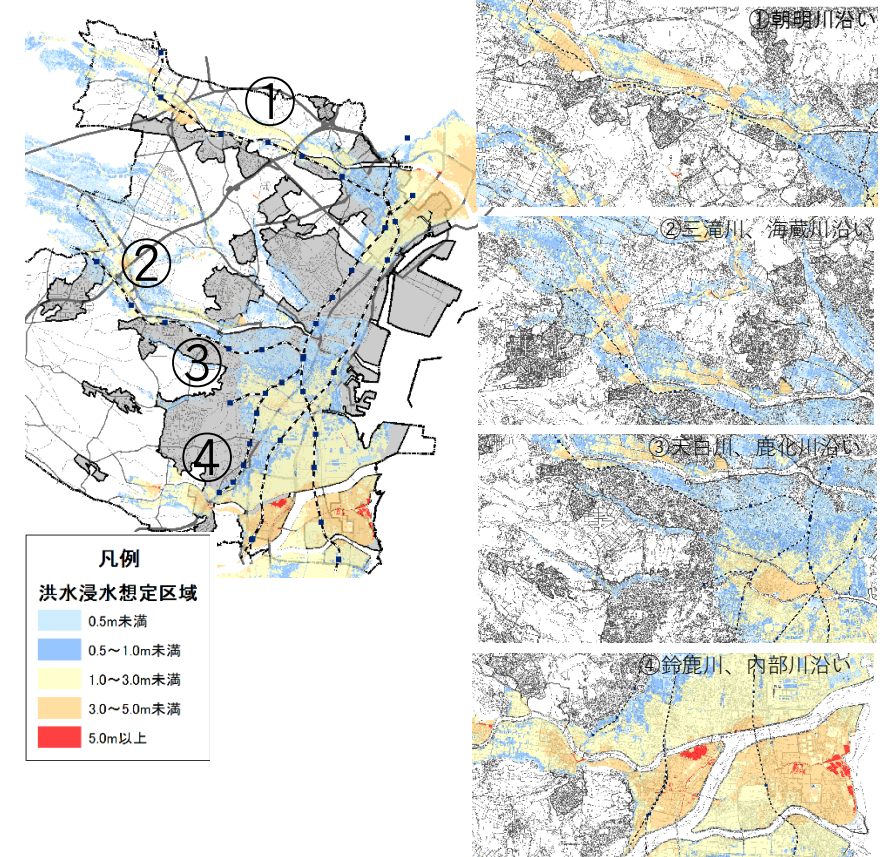
②羽津地区：羽津古新田周辺



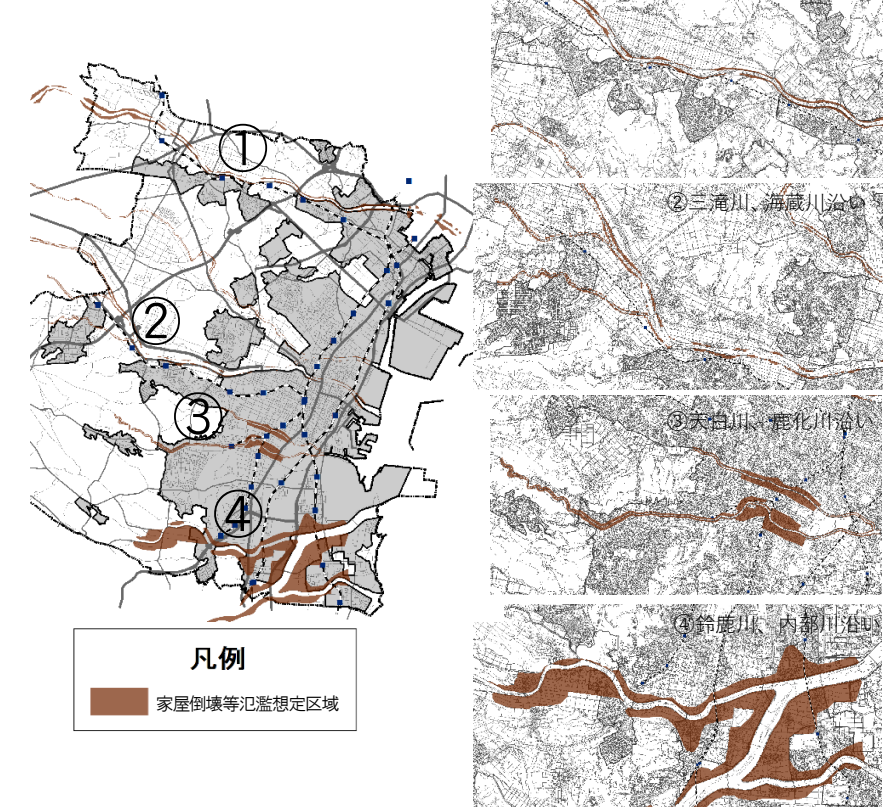
③楠地区：楠町北五味塚周辺



■洪水浸水想定区域(水防法)



■家屋倒壊等氾濫想定区域(水防法)



出典：国土交通省中部地方整備局 三重河川国道事務所、三重県

※詳細については、各種ハザードマップなど参照及び各管理者へ照会のこと

■第6章 誘導施策について

都市機能誘導に係る誘導施策

○中心拠点の都市機能の高度化・集約化

- ・リニア時代に相応しいゲートウェイの整備
- ・利用者の増加が期待される中心市街地における回遊性の向上、歩行空間や公園など公共空間の整備
- ・駅近くに学び・楽しみ・交流する機能を誘導（大学やサテライトキャンパス等）
- ・都市型産業・知的産業の誘導

○地域拠点の拠点化の促進

- ・近鉄富田駅における交通結節機能の強化
- ・北部地域を支える都市機能の維持・集約化

○生活サービス機能の維持

- ・医療と福祉が連携した市独自の地域包括ケアシステムの維持・充実
- ・買い物拠点の維持
- ・コンビニエンスストアにおける行政サービスの提供
- ・総合型地域スポーツクラブなど健康で元気に暮らせる機能の充実

主な事業など

- ▶近鉄四日市駅周辺等整備事業
- ▶中心市街地拠点施設整備事業（新図書館複合施設）
- ▶公園再整備事業
- ▶優良建築物等整備事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業
- ▶共同建替等誘導助成制度
- ▶企業立地奨励金制度、空き店舗等活用支援事業補助金制度
- ▶駐輪場の整備 など

居住誘導に係る誘導施策

○生活快適性の高い区域への居住の誘導

- ・高次都市機能へのアクセス性の高い区域へ居住を誘導
- ・日常生活サービス施設の利便性の高い区域や都市基盤の整った住宅地へ居住を誘導

○安全安心な居住環境の実現

- ・災害リスクに配慮したまちづくりや災害リスクに係る情報提供など暮らしの安全度の向上
- ・被災時の対応などに必要な道路や多くの人が訪れる施設など社会インフラの耐震化の促進
- ・旧耐震木造家屋の耐震化や除却、建替えの促進、老朽危険家屋の除却促進

○利便性を享受できる中心拠点、地域拠点における都心居住の促進

- ・急行停車駅などの主要駅周辺における土地の高度利用や再開発の誘導

○居住誘導を図る区域の居住環境の向上

- ・木造家屋密集区域等における面的再編の誘導（臨海部既成市街地など）
- ・空き家・空地を活用したゆとりある住空間の形成（臨海部既成市街地など）
- ・建替えやリノベーションの誘導（臨海部既成市街地、高経年郊外住宅団地など）
- ・都市農地の保全と環境と調和したゆとりある住環境の形成（農住混在地域）
- ・遊休地を活用した公園の再編などによる住宅地の高質化（高経年郊外住宅団地など）
- ・子育て世帯から高齢者に加え、外国人市民も安心して暮らせる環境の検討

○リニア時代を活かした既存住宅地の再生

- ・スーパーメガリージョン形成に際する名古屋駅へのアクセス性向上を活かした広域幹線道路ネットワーク周辺の住宅地の価値向上

○ストックとしての住宅の有効活用

- ・子育て世帯や学生などの住まいとして空き家や空き室の活用

○子育て機能の強化

- ・子育て支援施設の適正な受入れ枠の確保や子育てサービスの向上

主な事業など

- ▶優良建築物等整備事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業
- ▶共同建替等誘導助成制度
- ▶地区計画、建築協定
- ▶都市公園ストック再編事業
- ▶狭あい道路後退用地事業
- ▶住み替え支援制度
- ▶空き家バンク制度
- ▶狭小宅地改善支援制度
- ▶空き家の適正管理の促進など空き家対策の推進
- ▶橋梁の耐震化などの耐震化対策
- ▶木造住宅耐震補強工事等補助制度
- ▶ブロック塀撤去・生垣転換への支援
- ▶生産緑地制度などによる都市農地の保全 など

ネットワークの方向性

※基本的に四日市市地域公共交通網形成計画に位置付けて取り組む

○中心市街地を中心とした交通ネットワークの維持・再編

- ・鉄道の維持、安全性の強化、誰もが利用しやすい環境の構築
- ・基幹バスの維持
- ・支線バスやその他交通手段により居住誘導区域外や公共交通不便地域の移動手段を確保
- ・まちなかを回遊する移動手段の強化
- ・自動運転技術、ICT・IoT技術など新技術の活用
- ・多様な移動手段をサービスとして提供する MaaS への対応

○広域幹線道路ネットワークを活かした交通利便性の向上

- ・広域幹線道路やコミュニティターミナルなどを活用した交通ネットワークの形成
- ・産業拠点の輸送力の強化

○リニア時代に向けた交通利便性の向上

- ・中心拠点、地域拠点の交通結節機能強化
- ・広域幹線道路を活かした名古屋へのアクセス性向上

■第7章 計画の評価と進行管理

〔目標値〕

本計画に位置付けた「いきいきと働き暮らし続けられるまち」の実現に向け、実施する都市機能誘導と居住誘導に係る施策の進捗状況やその効果等について、計画の進行による評価検証を行うための目標値を設定し、PDCAサイクルによる適切な評価、見直しを行いながら計画の推進を図る。

■方針①と都市機能誘導に係る目標値

「方針①リニア時代に輝くまち」に向けた主要な施策として、都市機能誘導区域において、中心市街地の都市機能の高度化・集約化を位置付け、「リニア時代に相応しいゲートウェイの整備」や「中心市街地の回遊性の向上」、「駅近くに学び・楽しみ・交流する機能を誘導」などを推進していくことから、賑わいと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に定める。

目標項目	基準値（現在）		目標値	
	2018	2030（中間）	2040（目標年次）	
中心市街地における歩行者数（主要8地点）	平日 60,116 人 休日 58,406 人	平日 61,000 人 休日 64,000 人	平日 <u>70,000 人</u> 休日 <u>70,000 人</u>	

※主要8地点（参考）：ララスクエア東出口前、メディアシップビス前、近鉄四日市駅北口、キタオカ前、ナガサワカバン前、タケコシ本店前、ミヤザキ靴店前、中川無線前

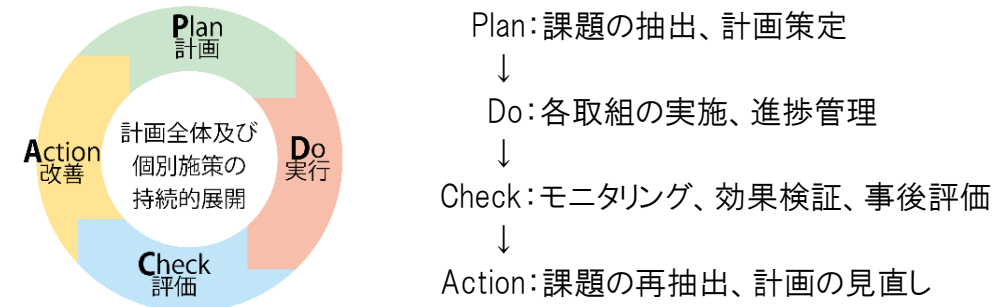
■方針②及び方針③と居住誘導に係る目標値

「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」の主要な施策として、居住誘導区域において、生活快適性の高い区域への居住誘導とともに居住環境の向上を図り、併せて中心拠点などにおける都心居住の促進にも取り組むこととしている。また、ネットワークの方向性として、居住地と各拠点を結ぶ公共交通ネットワークの維持・再編を図るとともに輸送力の強化などに取り組んでいくことから、居住の誘導と交通ネットワークが連携した指標として、基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率の向上を目標に定める。

目標項目	基準値（現在）		目標値	
	2015	2030（中間）	2040（目標年次）	
基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率	2015:62.8%	64.7%	66.0% ※三大都市圏数値	

〔進行管理〕

本計画は概ね20年後の2040年の都市の姿を展望した長期的な計画であるため、PDCAサイクルの考えに基づき、概ね5年ごとに施策や事業の実施状況の評価し、進捗状況や妥当性の検証、必要に応じた見直しを行っていく。

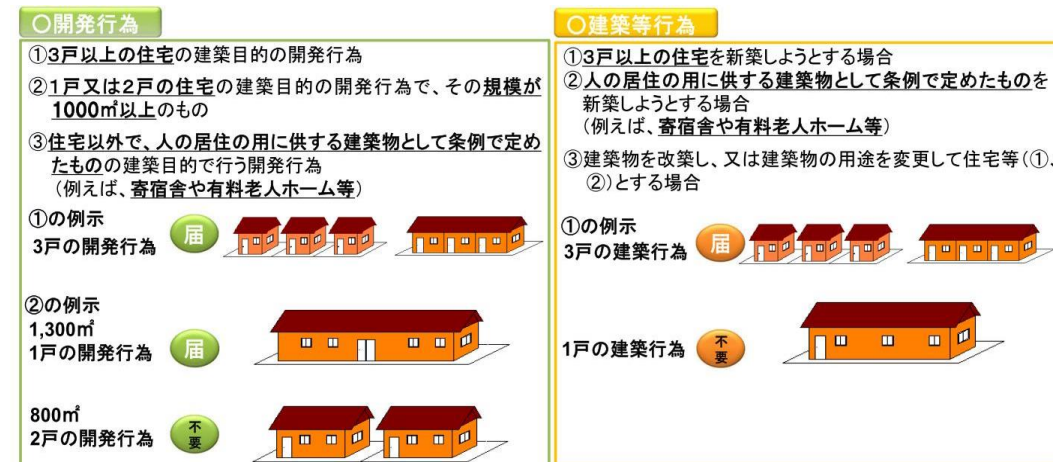


■届出制度について

▶居住誘導区域に係る届出制度（都市再生特別措置法第88条）

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為又は建築等行為を行おうとする場合、着手する30日前までに市への届出が必要です。

〔対象となる行為〕



※「住宅」とは、戸建て住宅、長屋、共同住宅等（建基法による住宅の取扱を参考とする）
「戸」とは、世帯の数（3戸以上の住宅⇒3世帯以上が居住する住宅）

▶都市機能誘導区域に係る届出制度（都市再生特別措置法第108条）

誘導施設の立地動向等を把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の開発行為または建築等行為を行おうとする場合、及び都市機能誘導区域内で誘導施設を休止し、廃止しようとする場合は、着手する30日前までに市への届出が必要です。

〔都市機能誘導区域外における都市機能誘導施設の開発行為又は建築行為〕

開発行為	・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ・建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

〔都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出制度〕

休止・廃止	・誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合
-------	------------------------