■エリア毎の誘導施策

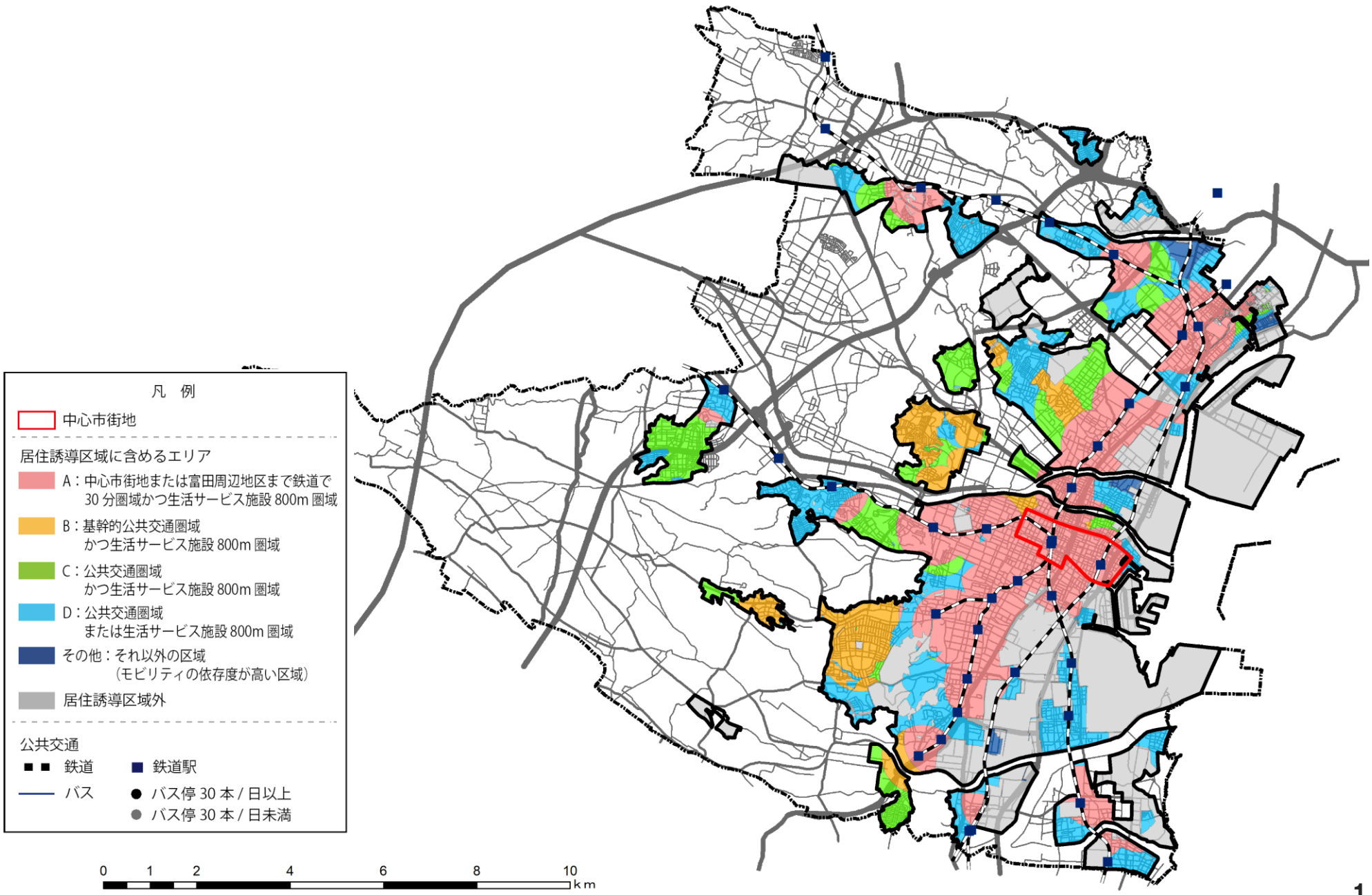
第５章で設定した誘導施策について、本市の土地利用特性とＰ２７で整理した都市機能へのアクセス性を評価したＡ～Ｄ及びその他のエリアの居住誘導区域において、エリア毎の誘導施策を整理する。

凡例：都市機能誘導施策 ／ 居住誘導施策 ／ ネットワーク施策

土地利用	課題	目指す姿	A	B	C	D	その他
中心市街地	・人口減少・高齢化の進行 ・消費活動や移動の減少に伴う都市機能の低下 ・都市の賑わいや活気の低下 ・空き家・空き地や駐車場など低未利用地の増加による生活環境の悪化	・市内外から多くの人が訪れ、学び、働き、楽しみ、交流するための都市機能が集積している ・土地の高度利用や再開発の誘導により都心居住が促進されている ・駅周辺整備に伴い民間投資が促進されている	**■中心市街地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エイの整備 ○中心市街地の回遊性の向上 ○働き・学び・楽しみ・交流する機能を誘導 ・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 ○都市型産業・知的産業の誘導 **■都心居住の促進(高度利用)** ○土地の高度利用や再開発の誘導 ○交通結節機能の強化 ・駅前広場、ﾊﾞｽﾀｰﾐﾅﾙ、ﾍﾟﾃﾞｽﾄﾘｱﾝﾃﾞｯｷ整備 ○まちなかを回遊する移動手段の強化				
富田周辺	・敷地面積の狭く狭隘な道路も多い区域の存在 ・周辺道路における渋滞の発生	・鉄道の利用環境の向上などにより交通結節機能が強化されている ・土地の高度利用や再開発の誘導により都心居住が促進されている	**■都心居住の促進(高度利用)** ○土地の高度利用や再開発の誘導 ○交通結節機能の強化 ・駐輪場整備 ○輸送力の強化 **■若い世代の居住誘導と居住環境の向上** ○旧耐震木造家屋密集区域などの居住環境の面的再編 ○空き家・空地を活用した良好な住空間の形成 ○建替えやリノベーションの誘導 ○遊休地を活用した公園の再編などによる居住環境の向上				**■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包括ケアシステムの維持・充実 ○宅配機能を有する買い物機能の維持 ○子育て機能の維持・充実 ○コンビニエンスストアにおける行政サービスの提供 **■安全安心な居住環境の実現** ○災害リスクの高くない区域への居住の誘導
臨海部の既成市街地・居住誘導を図る住工混在区域	・人口減少・高齢化の進行 ・敷地面積が狭く狭隘な道路や旧耐震建築物が多い区域の存在 ・公共交通や生活ｻｰﾋﾞｽの維持	・生活道路の確保などにより便利で快適な住宅市街地として再生され新たな住宅の供給が図られている ・子育て世帯など新たな世代の誘導により若い世代から高齢世代まで多世代が住むまちになっている	○鉄道駅の利用環境向上 ・駅前広場整備		**■若い世代の居住誘導と居住環境の向上** ○旧耐震木造家屋密集区域などの居住環境の面的再編 ○空き家・空地を活用した良好な住空間の形成 ○建替えやリノベーションの誘導 ○遊休地を活用した公園の再編などによる居住環境の向上 ○鉄道駅の利用環境向上 ・駅前広場整備 ○バスの維持・再編 ○その他交通手段による移動手段の確保	
郊外住宅団地・内陸部の既成市街地	・人口減少・高齢化の進行 ・公共交通や生活サービスの利便性の確保 ・空き家・空き地などの増加による生活環境の悪化	・良好な居住環境の維持とともに子育て世代など新たな世代の誘導により若い世代から高齢世代まで多世代の住むまちになっている ・空き家・空き地などの利活用が進んでいる		**■若い世代の居住誘導と居住環境の向上** ○空き家・空地を活用した良好な住空間の形成 ○建替えやリノベーションの誘導 ○遊休地を活用した公園の再編などによる居住環境の向上 ○基幹バスの維持・再編・利用環境の向上 ○広域幹線道路を活かした交通利便性の向上	**■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を活用 **■リニア時代を活かした既存住宅地の再生** ○広域幹線道路ネットワーク周辺の住宅地の価値向上 ○バスの維持・再編 ○その他交通手段による移動手段の確保	
農住混在	・道路密度が低く狭隘な道路の割合が高い ・都市農地の減少	・環境と調和した一定のゆとりのある居住環境が形成されている	**■居住の誘導を図る区域の居住環境の向上** ○ｵｰﾌﾟﾝｽﾍﾟ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 ○鉄道駅の利用環境向上 ・駅前広場整備	○基幹バスの維持・再編・利用環境の向上	○バスの維持・再編 ○その他交通手段による移動手段の確保		

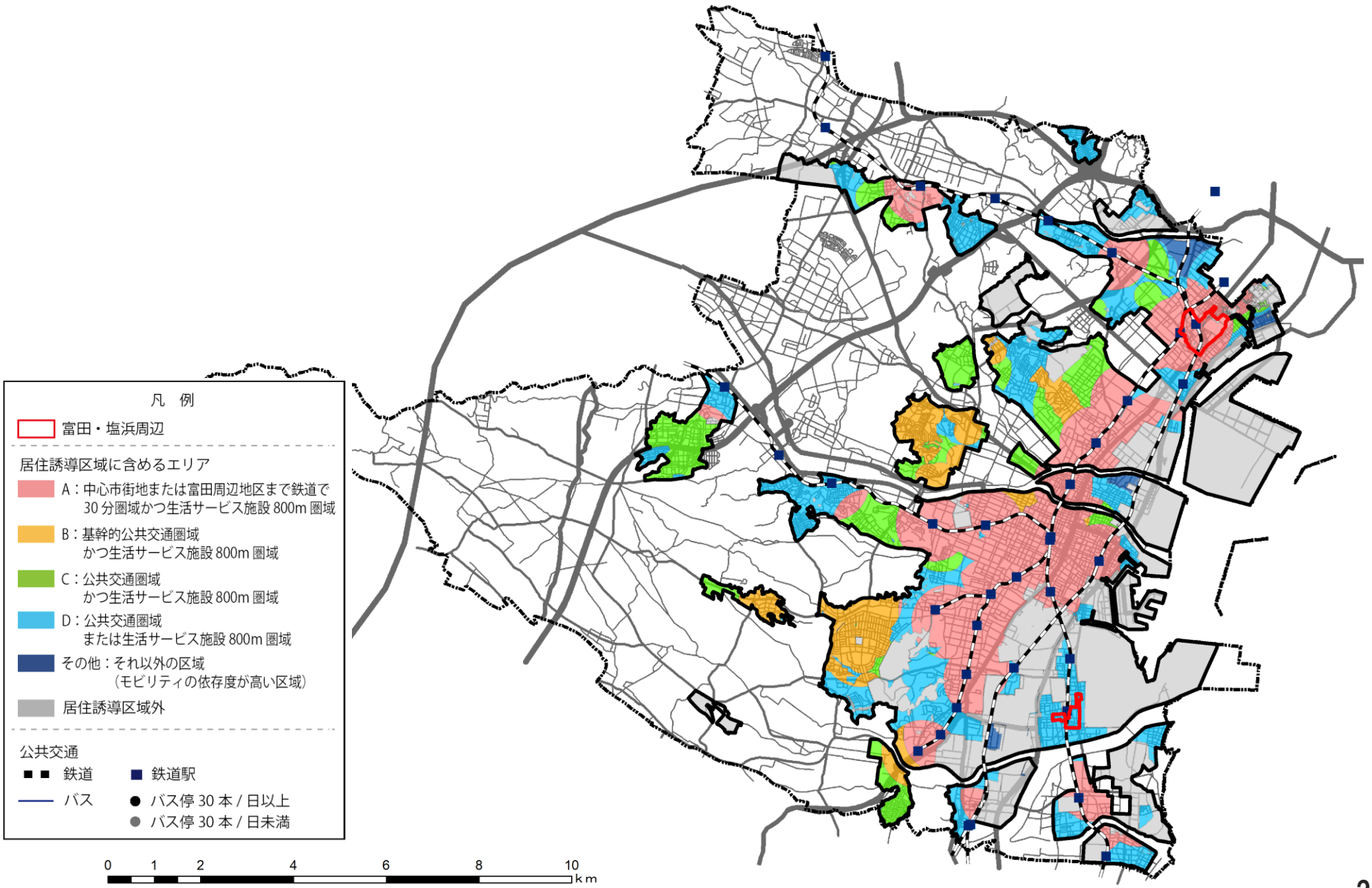
誘導施策位置図　中心市街地

四日市市



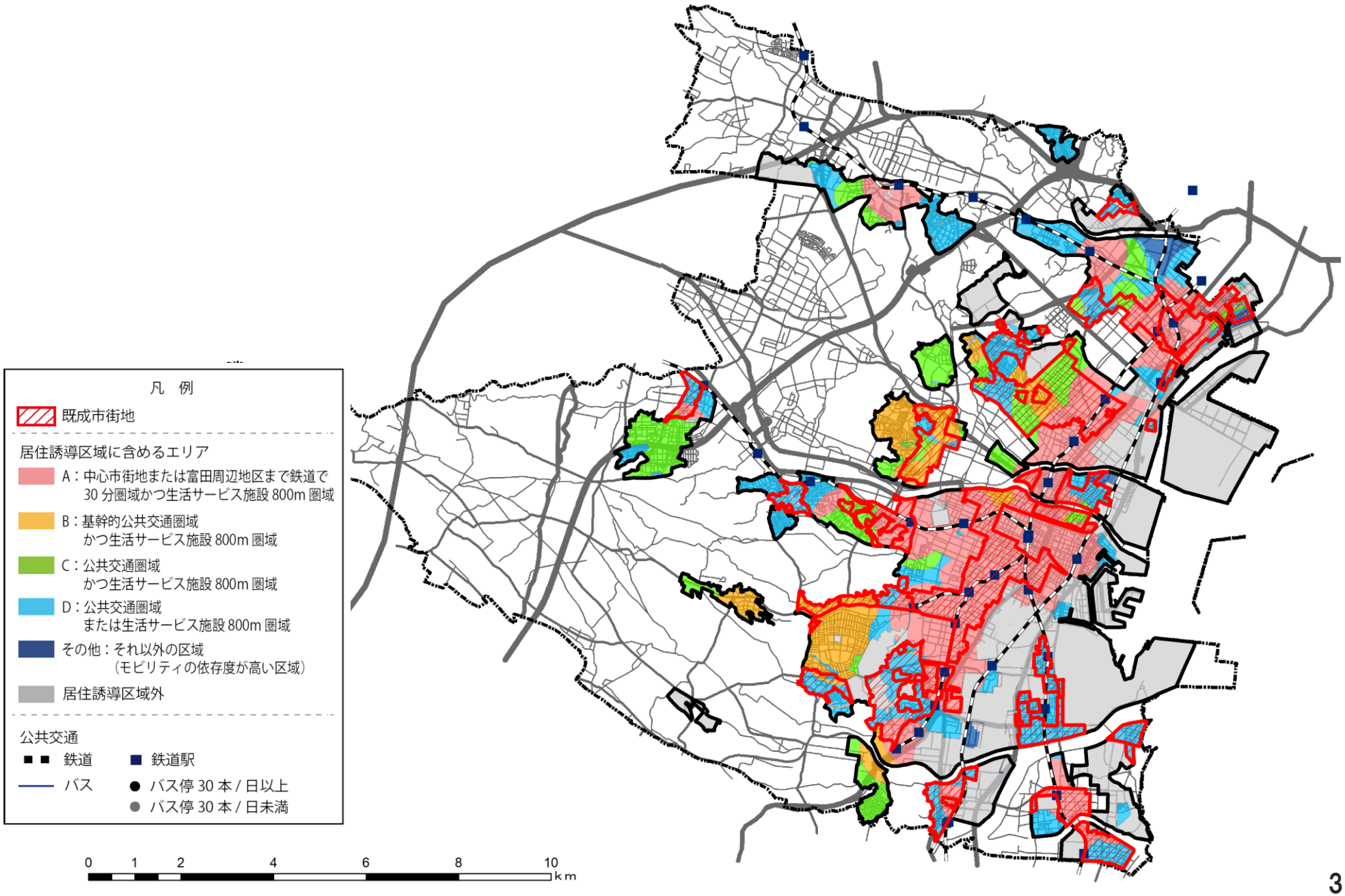
誘導施策位置図　富田周辺、塩浜周辺

四日市市



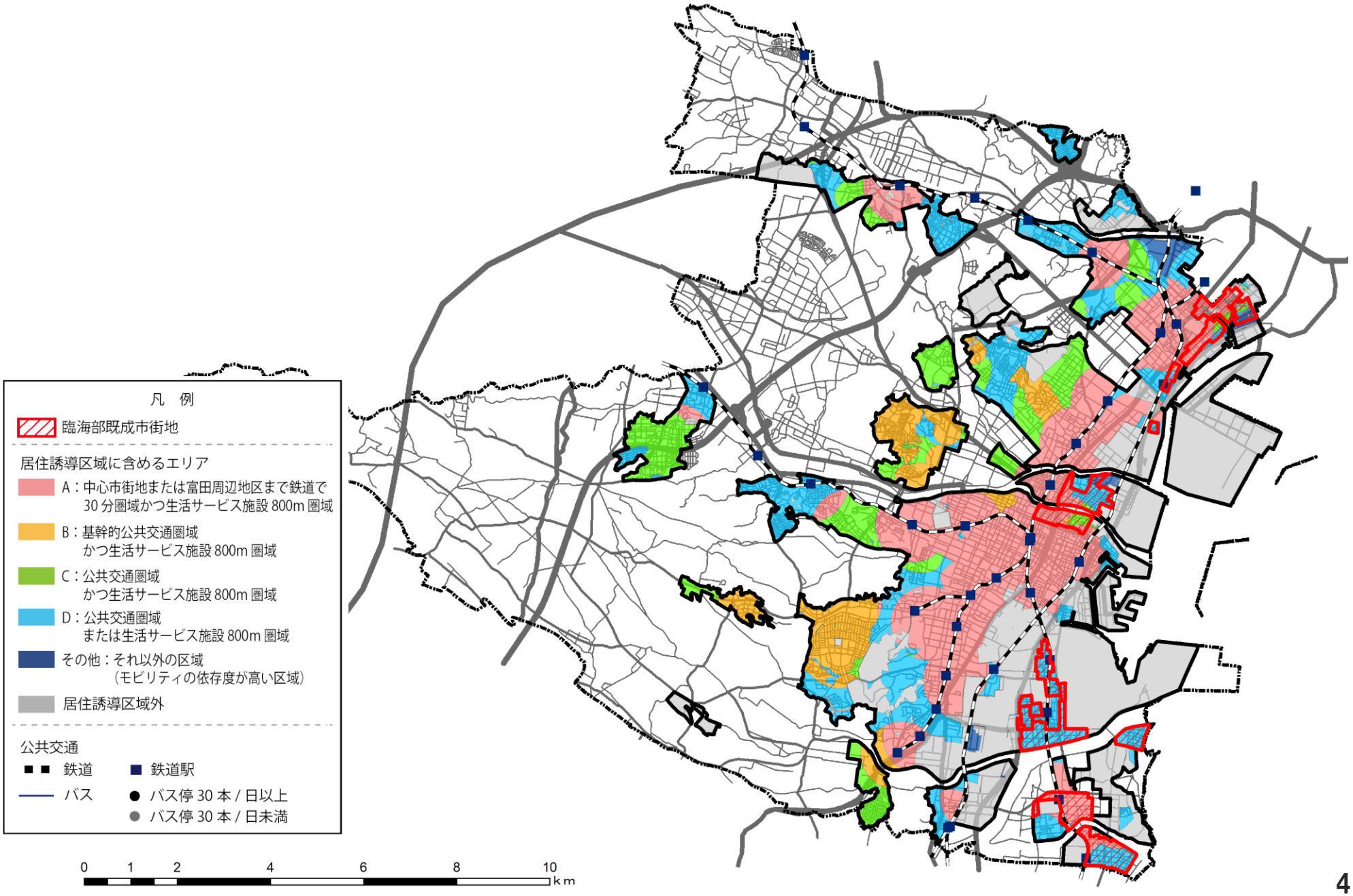
誘導施策位置図　既成市街地

四日市市



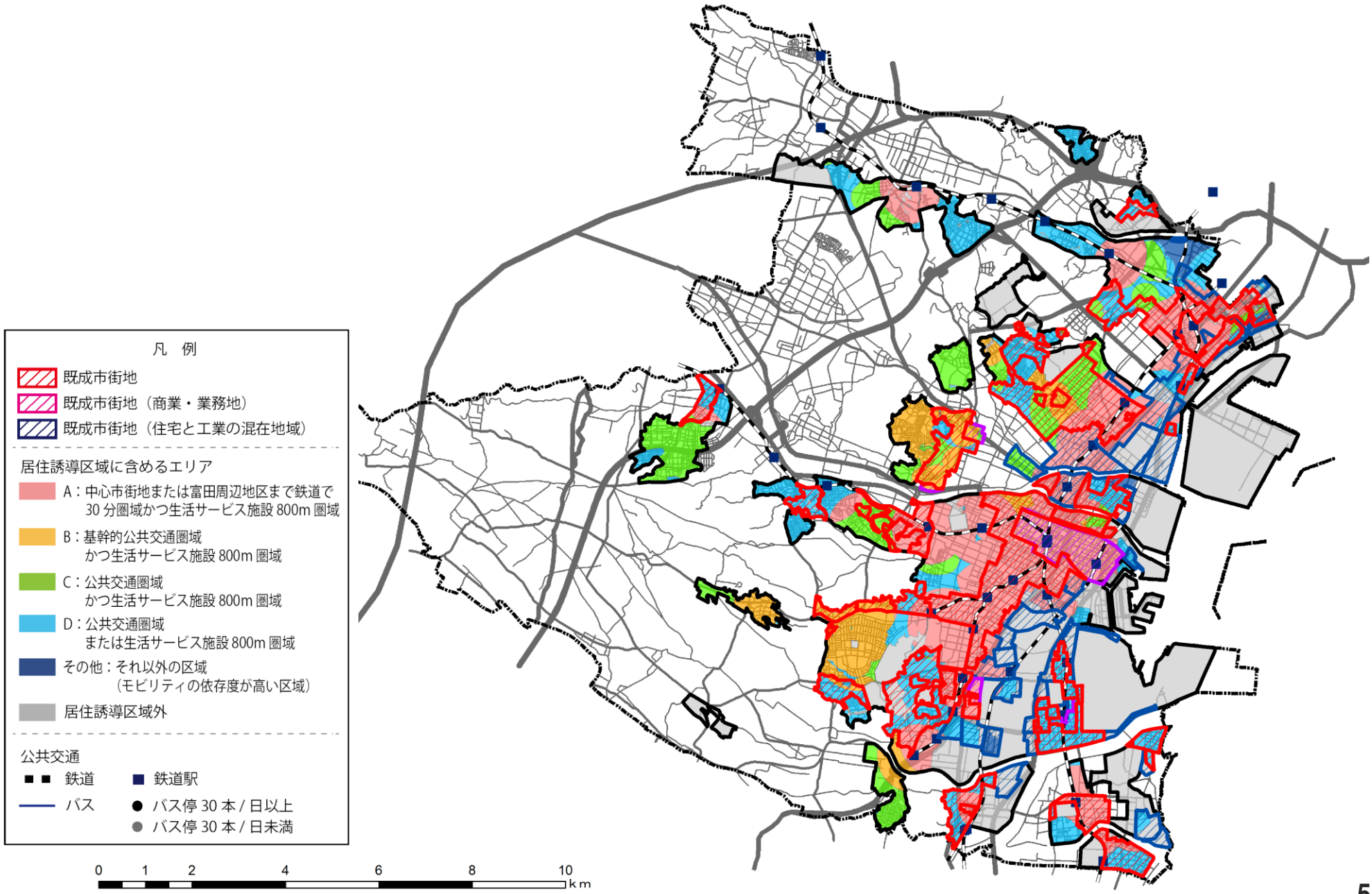
誘導施策位置図　既成市街地（臨海部）

四日市市



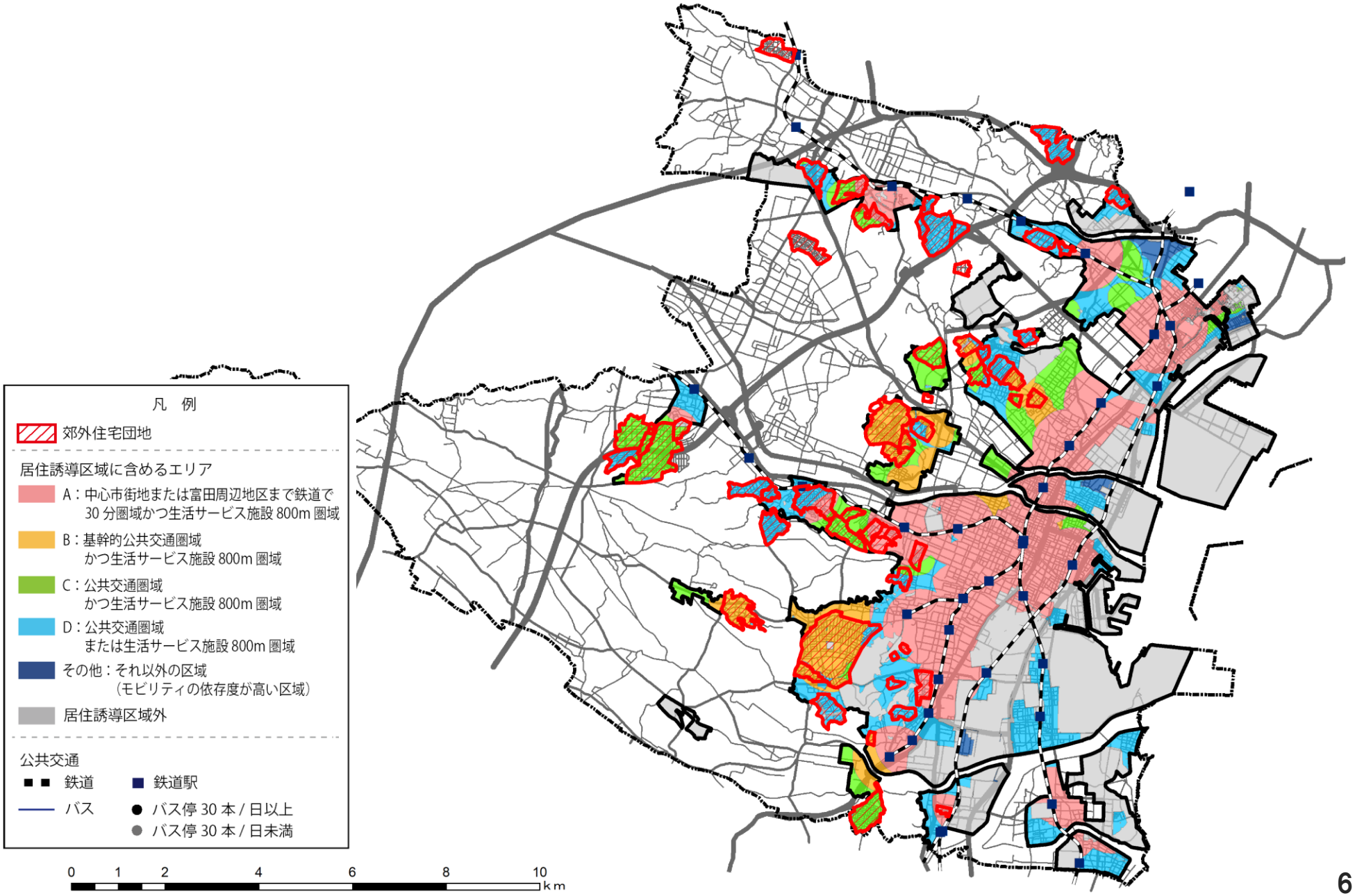
誘導施策位置図　既成市街地+商業業務地+住工混在

四日市市



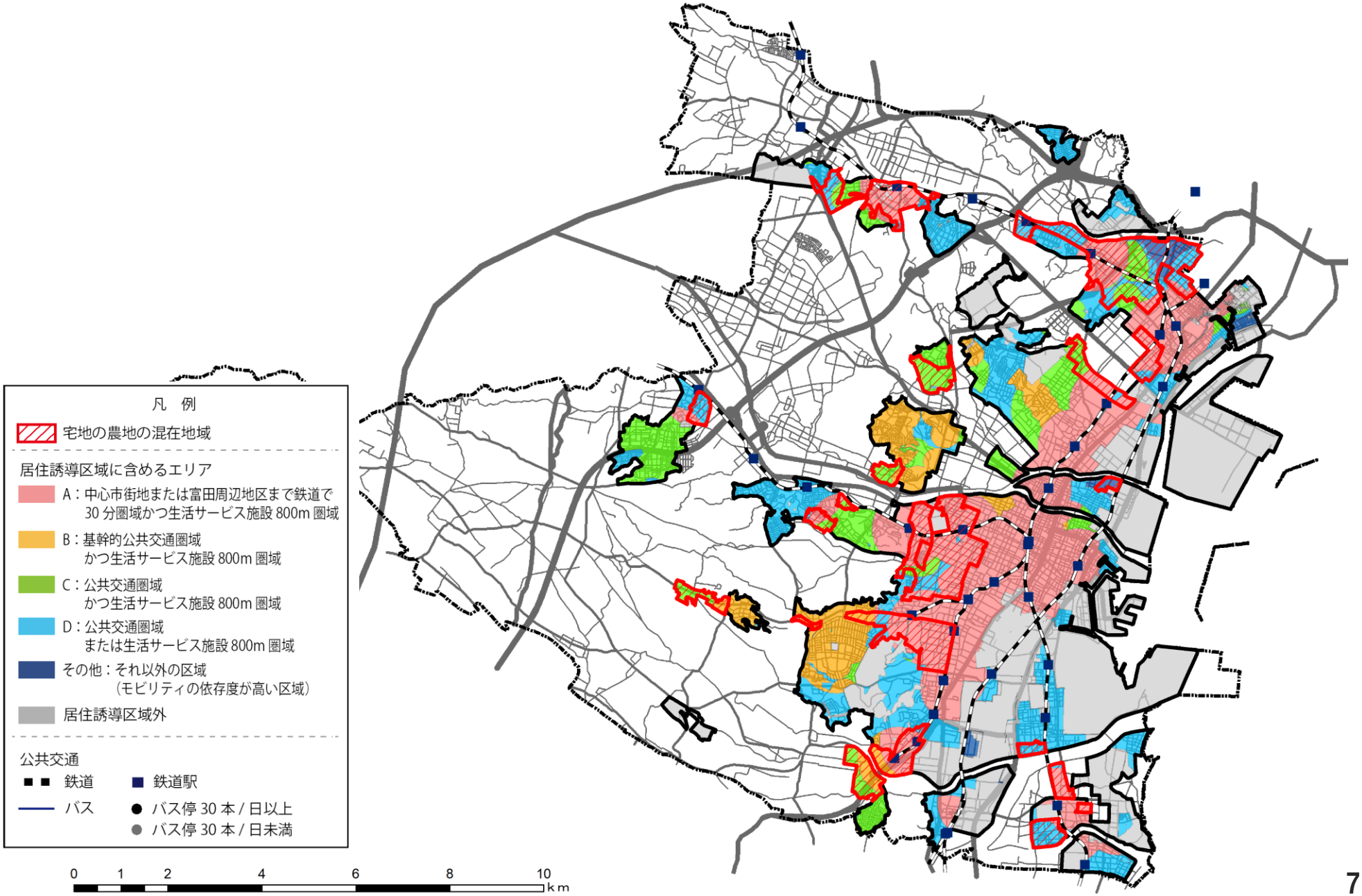
誘導施策位置図　郊外住宅団地

四日市市



誘導施策位置図　宅地と農地の混在地域

四日市市



第4回　四日市市立地適正化計画検討会議
（計画策定に係る有識者会議）参考資料

三重県四日市市・桑名市・鈴鹿市　人口分布の経年変化

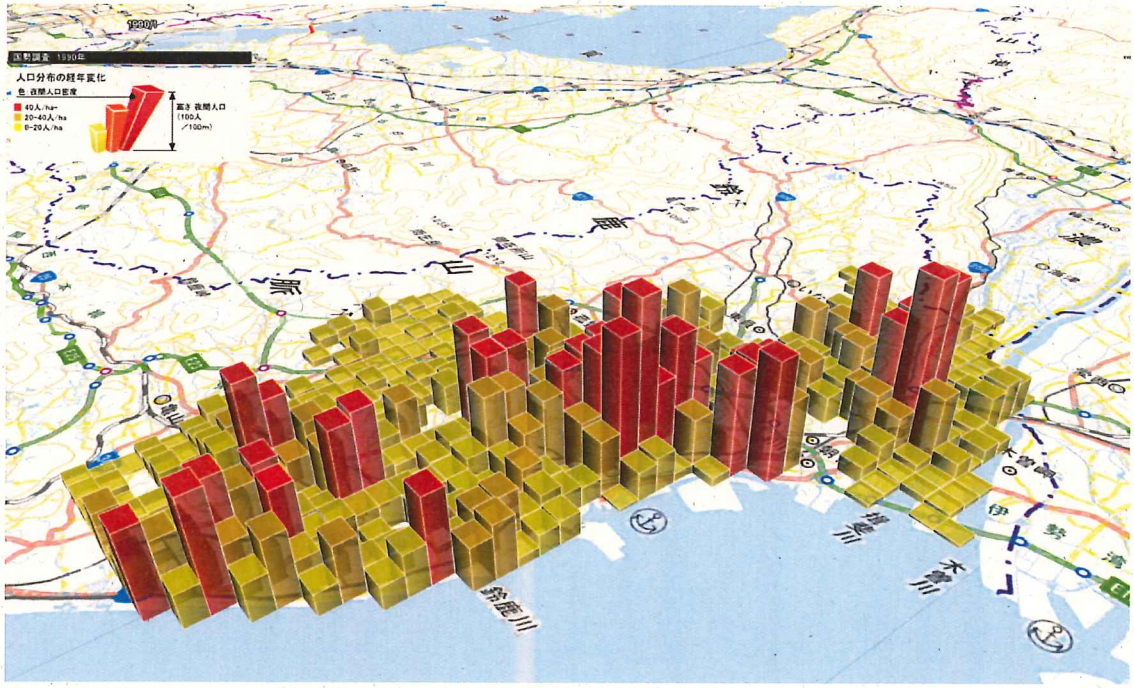
人口分布の経年変化
色：夜間人口密度
40人/ha～
20～40人/ha
0～20人/ha
高さ：夜間人口
（100人
／100m）

＜1970年（昭和45年）＞

＜1980年（昭和55年）＞

補注：都市構造可視化計画、地理院地図を使用

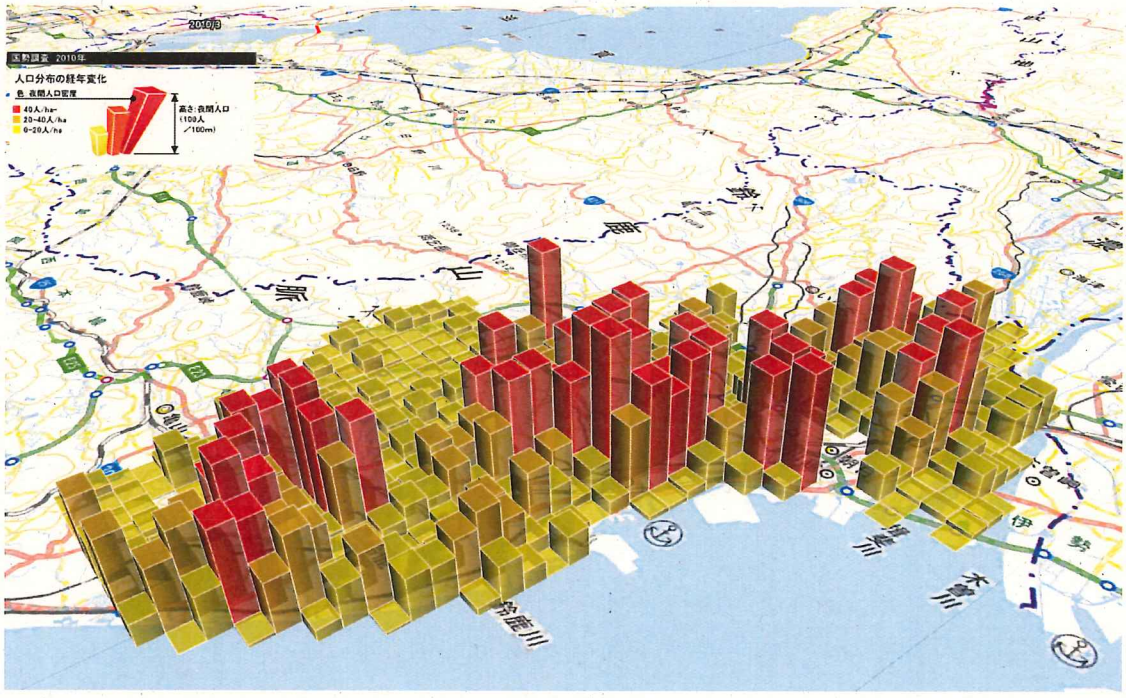
＜1990年（平成2年）＞



＜2000年（平成12年）＞

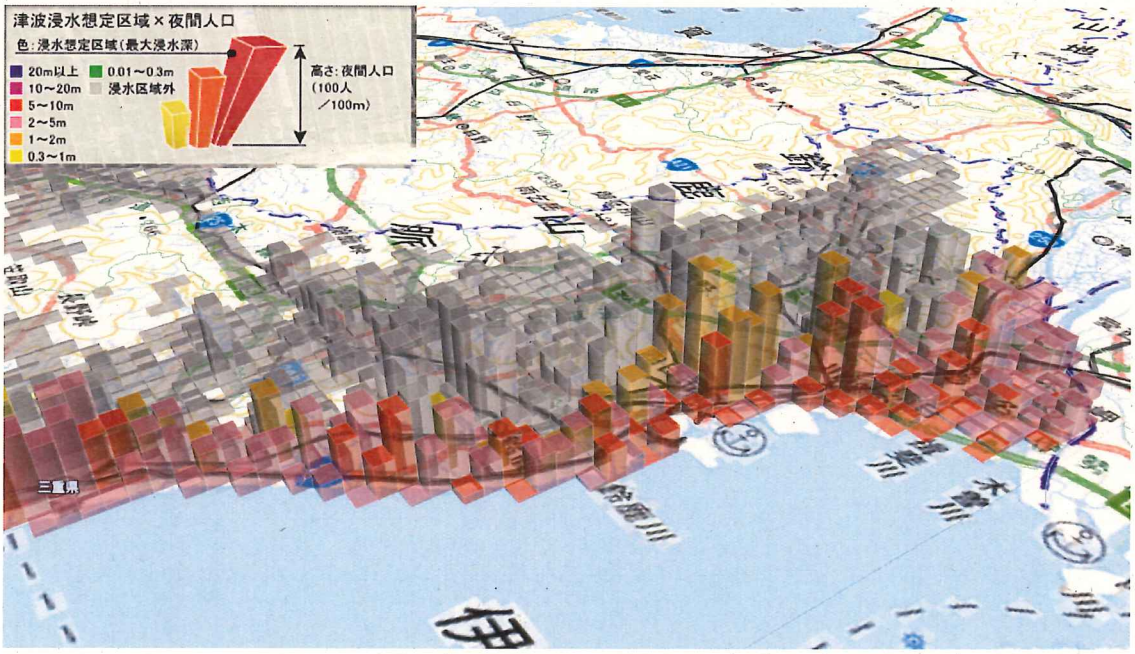
補注：都市構造可視化計画、地理院地図を使用

＜2010年（平成22年）＞



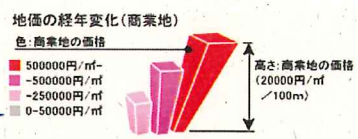
補注：都市構造可視化計画、地理院地図を使用

＜参考＞三重県四日市市・桑名市・鈴鹿市　津波浸水想定区域と夜間人口（2010）

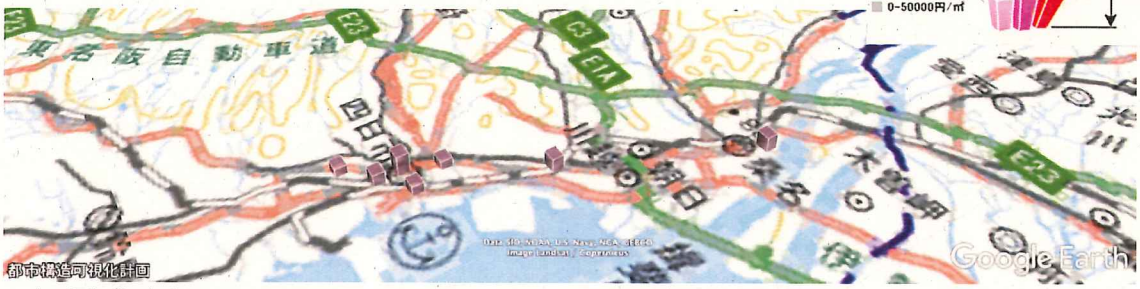


補注：都市構造可視化計画、地理院地図を使用

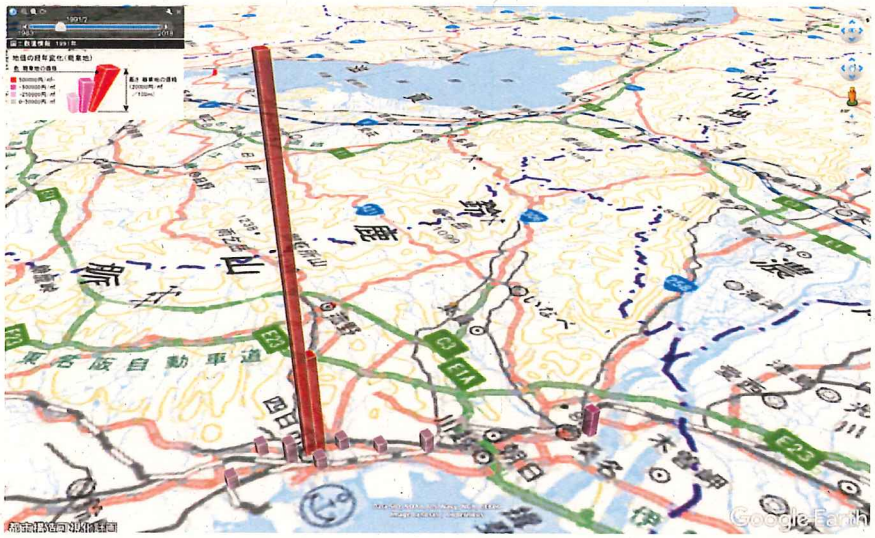
三重県四日市市・桑名市　商業地地価の経年変化



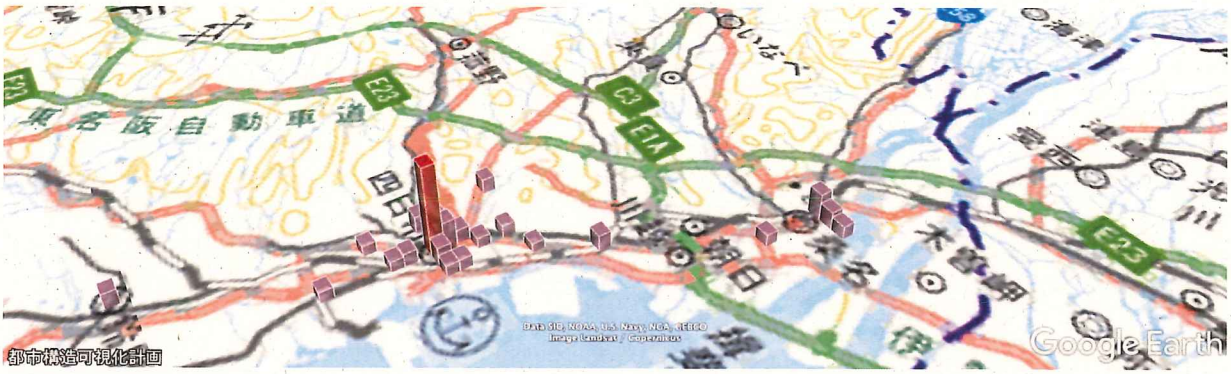
＜1986年（昭和61年）＞



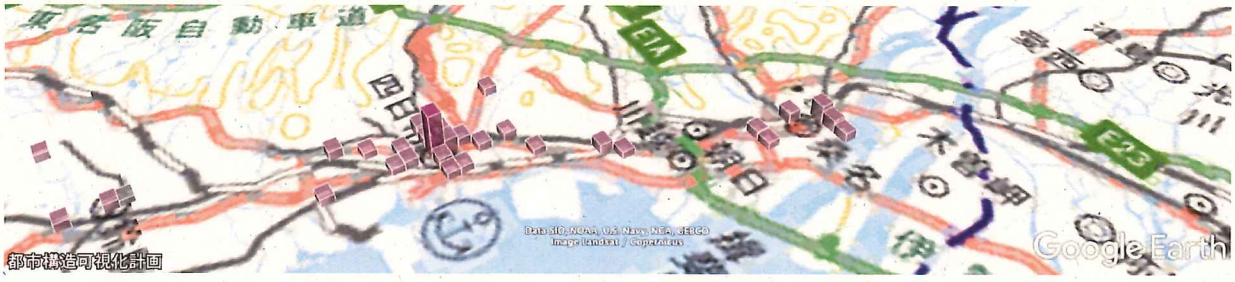
＜1991年（平成3年）＞



＜2000年（平成12年）＞

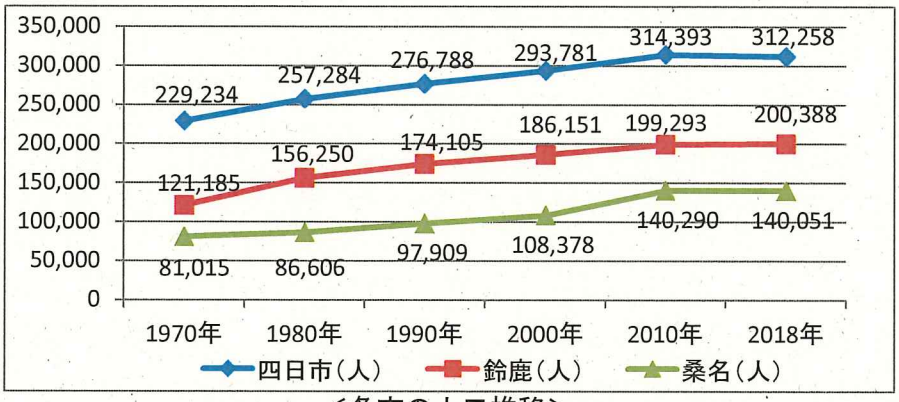


＜2010年（平成22年）＞



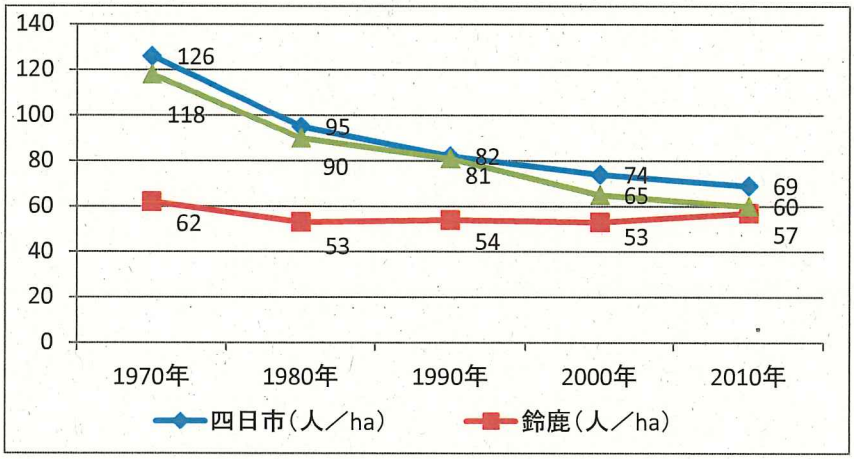
＜四日市市と周辺都市（桑名市・鈴鹿市）に関する一考察＞

・2015年国勢調査以降、日本の人口が減少しているなか、四日市を含めた周辺市町村では現在も人口が増加又は横ばいとなっている。（1970年～2018年で　四日市市　約1.36倍、鈴鹿市　約1.65倍、桑名市　約1.73倍）



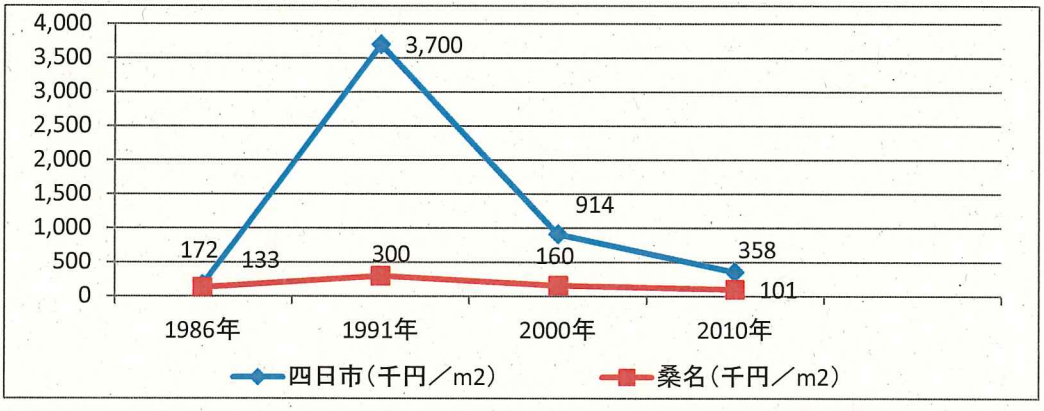
＜各市の人口推移＞

・四日市市を含めた3市では1970年代は既成市街地を中心に人口密度が高いエリアが絞られている。1980年以降大規模工場・住宅団地（例：東芝四日市工場　1992年操業、ニュータウン（UR：桑名市播磨地区）2000年街びらき 等）が郊外に設置されたことにより、既成市街地から郊外への人口転出・増加が進んだと考えられる。その結果、人口密度が比較的高い（40人/ha～）エリアが減少し、中程度（20～40人/ha）のエリアが広がっている。



＜各市の人口密度（最高地点）の推移＞

・一方で四日市市の近鉄四日市駅周辺や桑名市の近鉄桑名駅東側（既成市街地）の商業地地価は1991年を境に現在まで減少が続いている。



◎1970年当時、四日市市内の人口密度が高いエリア（既成市街地）は古くから歴史もあり、社会インフラが整っている。今後国内人口の減少や超高齢化社会を迎える中、街全体を健全化し成長させるには、例えば、減災の対策をしながら既成市街地内の商業地を公的資金により買収し、エリア内を住居系用途や低利用の商業系用途に変更し、既成市街地への人口定着を促す施策（例：住宅宅地整備、税制優遇、定住促進補助等）が必要であると考えている。また、例えば桑名市や鈴鹿市と集客施設や公園施設等の都市インフラの共同利用を今後模索するなど、自分の市にはない都市機能をそれぞれ補完しあい、お互いに街を成長させることもできると考えている。

＜参考資料＞

	四日市市 人口密度（最高エリア）・箇所 （人/ha）		鈴鹿市 人口密度（最高エリア）・箇所 （人/ha）		桑名市 人口密度（最高エリア）・箇所 （人/ha）	
1970年	126	川原町駅周辺 （既存市街地）	62	白子駅周辺 （既存市街地）	118	市民会館周辺 （既存市街地）
1980年	95	川原町駅周辺 （既存市街地）	53	白子駅周辺 （既存市街地）	90	市民会館周辺 （既存市街地）
1990年	82	川原町駅周辺 （既存市街地）	54	本田技研工場周辺 （郊外工業地）	81	市民会館南側周辺 （既存市街地）
2000年	74	笹川地区 （郊外住宅地）	53	旭化成工場周辺 （郊外工業地）	65	市民会館周辺 （既存市街地）
2010年	69	近鉄四日市駅周辺 （既存市街地）	57	白子駅北側周辺 （既存住宅地）	60	松ノ木地区 （大規模住宅団地）

※都市構造可視化計画より抽出

	四日市市 人口総数（人）	鈴鹿市 人口総数（人）	桑名市 人口総数（人）
1970年	229,234	121,185	81,015
1980年	257,284	156,250	86,606
1990年	276,788	174,105	97,909
2000年	293,781	186,151	108,378
2010年	314,393	199,293	140,290
2018年	312,258	200,388	140,051

※各市の国勢調査・住民基本台帳より転記、桑名市のみ2017年

	四日市市 商業地地価（千円/m2） ＜四日市駅東側＞	桑名市 商業地地価（千円 ＜桑名駅東側＞
1986年	172	133
1991年	3,700	300
2000年	914	160
2010年	358	101

※都市構造可視化計画より抽出

第４回立地適正化計画検討会議資料に対する意見

7/12 開催の第４回立地適正化計画検討会議に出席できず、誠に申し訳ありません。事前に頂いた会議資料について、以下の意見がありますので、ご検討くださるようお願いいたします。

市街化区域内のいわゆる「スプロール地区」（面的市街地整備事業が実施されておらず、道路や公園の水準が相対的に低く、宅地や農地、駐車場、資材置き場等が混在している地区）は、居住誘導区域に含めるべきではないとの意見を以前から申し上げておりましたが、その意見に変わりません。

中心市街地には多くの低未利用地があり、また、郊外の計画住宅地でも今後空き地や空き家が発生することが予想され、これまでせっかく都市基盤整備に投資してきた市街地が有効に活用されない事態が起こることを心配しています。安価な土地が手に入りやすいスプロール地区で引き続き新しい住宅が供給されると、しばらくは、それらの地区の人口・世帯数が増加し、商業施設や公共サービスもそれらの人口をターゲットとしたものが必要となります。つまり、人口や都市機能の集積が中心からスプロール地区へとシフトしていきます。その結果、中心市街地や計画住宅地の空洞化が進むことが考えられ、これは、公共交通をサポートしたり、歩いて暮らせる街を形成したりしていこうとする都市づくりの全体方針に反すると思います。むしろ、中心市街地や計画住宅地の空洞にインフィル開発を誘導すべきだと思います。

近年、都市農地は市街地に必要なものとして認識されていますので、スプロー地区では、これ以上の人口を誘導せず、都市農地を積極的に保全し、オープンスペースに囲まれた「農ある暮らし」を実現する「緑農住まちづくり」が求められています。ちなみに、東京都も、私を含む研究グループが推進する「緑農住まちづくり」研究を支援しております。

以上のように、スプロール地区を居住誘導区域に含めることには賛成しかねますが、もしスプロール地区を居住誘導区域に含める場合は、そこにどのような居住環境を誘導していくのかを明確にし、それが、中心市街地や計画住宅地の空洞化を招かないことを説明する必要があるように思います。また、そのような居住環境を実現するための施策（例えば、田園住居地域や地区計画の導入、都市農地を保全して農家や市民による耕作をサポートする制度の構築）を合わせて打ち出すべきだと思います。

2019.7.11 村山顕人

Akito Murayama, Ph.D.
Associate Professor, Department of Urban Engineering, School of Engineering, The University of Tokyo
murayama@up.t.u-tokyo.ac.jp I Eng14-1102, 7-3-1 Hongo, Bunkyo-ku, Tokyo 113-8656 Japan I +81-3-5841-6370