

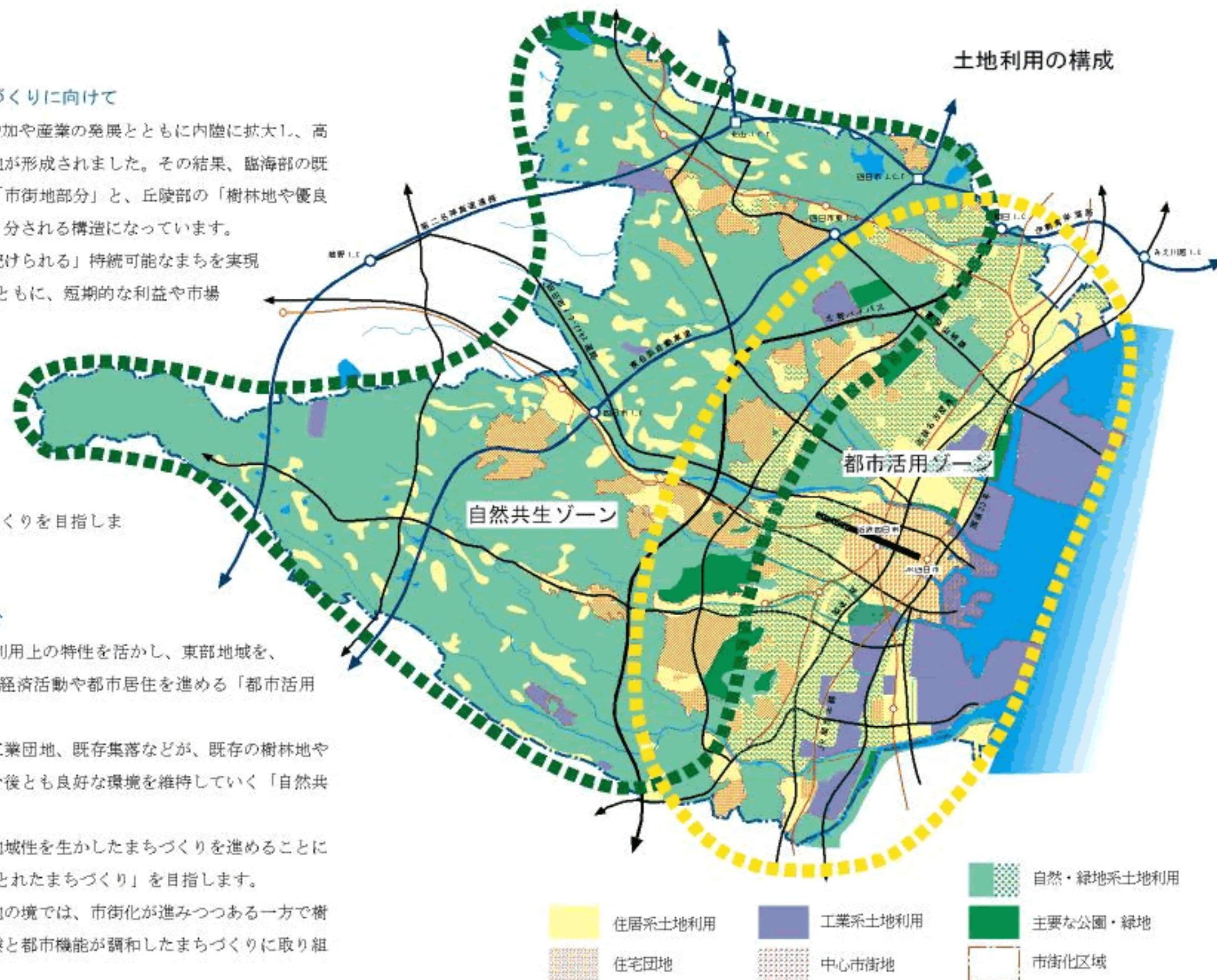
(1) 全体的な方向

① 暮らし続けられる（持続可能な）まちづくりに向けて

- 本市の市街地は臨海部から発展し、人口の増加や産業の発展とともに内陸に拡大し、高度経済成長の時代には丘陵地に多くの住宅団地が形成されました。その結果、臨海部の既成市街地とその背後に広がる住宅団地などの「市街地部分」と、丘陵部の「樹林地や優良な農地」が広がる部分に、大きく土地利用が2分される構造になっています。
- このような都市構造の中で、「市民が暮らし続けられる」持続可能なまちを実現していくには、既成市街地の活性化を図るとともに、短期的な利益や市場原理に任せた無秩序な市街地の拡大を抑制し、豊かな自然環境や優良な農地の保全を図る必要があります。
- このため、本市西部に広がる「豊かな自然環境や優良な農地の保全」と臨海部の既成市街地などの「既存の市街地整備」を両立し、将来にわたり市民が暮らし続けられるまちづくりを目指します。

② 都市活用ゾーンと自然共生ゾーンの区分

- 市域の東西の中央部で大きく分かれる土地利用上の特性を活かし、東部地域を、既存の都市機能を活用しつつ、商工業などの経済活動や都市居住を進める「都市活用ゾーン」とします。
一方、西部地域は、点在する住宅市街地や工業団地、既存集落などが、既存の樹林地や優良な農地などの豊かな自然環境と共生し、今後とも良好な環境を維持していく「自然共生ゾーン」と設定します。（図参照）
- この両ゾーンにおいて、それぞれの特色や地域性を生かしたまちづくりを進めることにより、市域全体として、「自然と都市の調和のとれたまちづくり」を目指します。
この両ゾーンの境界部分となる丘陵地と平地の境では、市街化が進みつつある一方で樹林地や農地も多く残っており、特に自然や農業と都市機能が調和したまちづくりに取り組みます



(2) 都市活用ゾーンの土地利用

① 臨海部の既成市街地

- 本市臨海部の古くから市街地を形成している地域では、かつては高密度に市街地が形成されていましたが、高齢化の進展とあいまって、過疎化が進んでいる地域も見られます。
これは、狭小な宅地が多く、生活道路も狭いことなどから、若者が郊外の住宅地に転出したことが大きな要因となっています。
- しかし、これらの臨海部地域は国道などの幹線道路や鉄道が通り、公共下水道もほぼ整備されているなど、生活利便性の高い地域です。
- これらの既成市街地においては、地区計画などのまちづくりのルール化により、まちに少し手を加えることで、生活道路の確保や町並みの整備を進め、災害にも強い便利で快適な住宅市街地として再生します。



② 港及び臨海部工場地帯

- 四日市港や臨海部工場地帯は、本市の経済に大きく寄与しており、今後もその活力維持が必要です。今後、臨海部工場地帯に立地する企業群ではグローバル化の進展などに対応した業態の転換や再編が進むものと考えられます。一方、四日市港では、こうした時代の変化に対応するため港湾物流機能の高度化を進めています。
- このため、高速交通網へのアクセス改善や都市基盤の再整備などにより、本市の活力の源として、港や臨海部工場地帯の十分な活用を図ります。
- 一方、港湾区域の中でも、「市民が水辺に触れられる地域」と「物流・生産機能を優先する地域」との適切な区分を促進し、市民が安心して港を訪れることのできる、市民に開かれた港湾の整備を促進します。



③ 中心市街地

- 中心市街地は各種公共公益施設が集積するとともに、本市の商業の中心であり、市の顔、市民共有の財産ともいえる地域です。しかし、近年の商業施設の郊外化や車社会の浸透により、都市基盤施設整備が完了しているにもかかわらず、商業の衰退とともに、人口も減少傾向にあります。
- このため、今後とも市民が集まり・交流する場としての機能を維持しつつ、土地の高度利用や土地利用転換によって都心居住を進め、中心商業地を支える人口を増やし、本市の中心市街地の活性化を推進します。
- また、中心市街地が港に非常に近いといった特性を活かし、JR四日市駅から旧港・四日市港千歳地区にいたる地域を、港湾物流や生産機能中心の土地利用から、職・住・遊などの都市的な土地利用へ転換していくことで、港を活かしたまちづくりを進めます。



④ 既成の住宅団地

- 既成市街地の西側に隣接する丘陵部においては、高度経済成長期に多くの住宅団地が開発されました。これらの住宅団地については、一時期に開発され、一斉に市民が入居した団地が多くみられます。このため、地域としては同世代、同年齢層の市民が偏りがちになり、子世代との別居とともに、地域の高齢化が急激に進んでいます。また、今後は空家や空き地の増加も予想されます。
これらの住宅団地は、生活道路や下水道も整備され良好な居住環境を有していることから、住宅の買い替えなど、土地の流動化が十分に見込まれ、住宅地の再活用により新たな世代の入居が想定されます。
- このような既存の住宅団地においては、良好な居住環境を維持することで、住み替えを促進し、若い世代から高齢の世代まで、多世代の住むまちづくりを進めます。



⑤ 部分的に市街化が進行している地域

- 都市活用ゾーンの市街化区域の中でも農地が多くを占める地域では、農地の宅地化の進行に基盤整備が追いつかず、狭い農道が生活道路として利用され、また、住宅排水が農業用水と混ざるなど、居住環境の面からも営農環境の面からも悪影響が出ています。また、ばらばらに宅地化が進行することで、将来的にも不揃いな町並みの形成が懸念されます。
- このため、基盤整備を進めるとともに、地区計画などのまちづくりのルール化により適切な開発の誘導を図ることで、宅地と農地の混在による弊害を無くし、健全な市街地の形成を進めます。
- また、市街化区域内においても、優良な集団的な農地が広がっている地域や、地形や地質などの条件から、宅地として利用されていない地域が点在しています。
このような未利用地については、状況に応じて、市街化を促進したり、あるいは市街化を抑制することが適切な場合には、市街化調整区域へ編入するなど適切な対応を図ります。



⑥ 市街化調整区域内の開発予備地

- 市街化調整区域は無秩序な市街地の拡大を抑制する地域であり、自然や農地の保全を基本とすることが望まれます。
- ただし、都市活用ゾーン内の農用地区域外の地域については、宅地需要の増減などに応じて、農地や自然環境と調和した緑を多く残した適切な開発の誘導や農地や自然環境の保全など、市域全体の都市機能と農地や自然環境とのバランスを図るために必要な対応を進めます。
- また、四日市東I、C周辺など、広域高速交通の利便性が高い地域については、効率的、効果的なまちづくりの面から将来的な土地利用を検討していく必要があります。このためこのような地域では、農地や自然環境を保全しつつ将来の土地利用を計画し、都市的機能を導入する際にも、農地や自然環境と調和した緑を多く残した土地利用を図ります。



(3) 自然共生ゾーンの土地利用

① 保全地域（自然共生ゾーン内の市街化調整区域）

- 自然共生ゾーン内の、豊かな自然や優良な農地は、次の世代に引き継ぐべき重要な資産です。このため、農林業の健全な育成と樹林地や里山の保全を中心とした土地利用を進めます。
- また、将来の市街地の形成や開発についても、必要最小限に止め、周辺の農地や自然環境との調和を図ります。



② 郊外型住宅団地

- 本市の西部地域には、近鉄湯の山線や三岐鉄道沿線などに郊外型の住宅団地が形成されています。これらの住宅団地は周囲を農地や樹林地に囲まれ、自然環境豊かな居住環境を有していることから、今後とも、公共交通機関の利便性を活かした、良好な住宅地として維持します。



③ 既存市街地（住宅団地に隣接した市街化区域）

- 郊外型住宅団地に隣接して形成されている既存市街地については、古くからの伝統的な町並みが残っているものの、狭隘な道路も多く、居住環境の改善が必要な地域があります。
- これらの市街地については、伝統ある町並みを保存しつつ、狭隘な道路等の居住環境の改善を図り、隣接する住宅団地と一体となった良好な市街地を形成します。



④ 内陸型産業用地

- 経済情勢の変化とともに、新たな新規産業の誘致が困難な状況になっており、本市の産業構造の転換や新たな産業を創出する拠点として西部に整備された工業団地やリサーチパークにも遊休地が存在しています。
- このため、新たな内陸型産業用地の開発を抑制し、自然環境豊かな生産拠点や研究開発拠点として既に開発された地域を活用します。



⑤ 既存集落地域

- 自然共生ゾーンの市街化調整区域内には多くの既存の集落が点在していますが、生活道路や排水施設などの整備が不十分な状況にあります。
- このため、狭隘道路の整備や排水施設などの整備に努め、良好な居



住環境を形成します。

- また、地域の市民の日常利便を向上するための施設立地についても、需要と照らし合わせて必要な範囲での立地を可能とします。