

報告事項 ①

四日市市都市計画マスタープラン全体構想及び 四日市市立地適正化計画の見直しについて

令和7年2月4日

四日市市都市計画審議会

1. 都市計画マスタープラン全体構想 (H23.7 改定) の評価

- ・農地や山林、原野などの非宅地の面積は減少傾向にあるものの、無秩序な市街化の抑制など適正な土地利用誘導を図っており、現行計画策定から大きな土地利用の変化は見られない
- ・中心市街地ではマンションをはじめとした高度利用など民間投資が進み人口回帰に転じたほか、居住地においては地区計画や住み替え支援など地域特性に応じた取組を推進
- ・既存集落(調整区域)ではその性格を変えない範囲で開発許可基準緩和など維持・再生を促進

現行計画の基本方針	この10年の主な取組など	評価(●)、課題(▲)
土地利用(市街化区域)	地域特性を踏まえた適正な土地利用誘導	一定の人口密度と生活利便性の維持
①臨海部等の既成市街地⑤住宅団地に隣接した既成市街地	住み替え支援や空き家・空き地対策、区画整理事業や狭隘道路後退用地事業の推進、低人口密度の準工業地域を居住誘導区域から除外	●新規居住者定住促進、狭隘道路の解消、▲人口減少・高齢化の進行、空き家・空き地対策、密集市街地の改善
②港及び臨海部工場地帯	臨港道路の整備、臨港地区の規制緩和、賑わい創出に向けた取組(みなとまちづくりプラン等)	●港湾物流機能強化、利便施設立地、▲港まち活性化、遊休土地対策
③中心市街地	中央通り再編事業推進、都市機能誘導区域や高度利用地区指定、官民連携の推進(都市再生協議会やエアプラットフォーム設立等)	●民間投資活発化等賑わいの創出、都心居住促進による人口回帰、▲JR四日市駅周辺の土地利用誘導(港と連携)
④既成の住宅団地等	住み替え支援や空き家・空き地対策、地区計画や公共空間再編等による団地維持・再生	●新規居住者定住促進、▲人口減少・高齢化の進行、空き家・空き地対策
⑥部分的に市街化が進行している地域	生産緑地の追加指定・特定生産緑地制度等、建築協定締結	●新規居住者定住促進、都市農地の保全、▲都市農地の保全、農住混在
土地利用(調整区域)	自然環境の保全と調和した土地利用誘導	無秩序な市街化抑制と既存集落維持
①保全地域	土地利用の適切な指導・監督、風致地区規制強化、市民緑地制度推進、農用地等の維持	●里山農地の保全、▲里山農地のさらなる保全、メガソーラー等による緑の減少
②内陸型産業用地	地区計画による既存工業団地拡充や高速 I.C 周辺における新たな産業誘導、新保々活用	●都市活力の維持・増進、働き手の増加、▲産業用地不足、都市基盤の負荷
③既存集落地域	住み替え支援や空き家・空き地対策、開発許可規制緩和、地区計画等による維持・再生	●新規居住者定住促進、▲人口減少・高齢化の進行、空き家・空き地対策
④市街化調整区域内の開発予備地	土地利用の適切な指導・監督、地区計画による住宅系開発誘導	●無秩序な市街化抑制
都市基盤施設整備	公共交通の維持・再編、各種道路整備推進	中心市街地を核とした交通網形成
(1)交通施設	まちなかの交通結節機能強化やウォークアブルな空間整備、公有民営方式による鉄道存続、バス乗継拠点整備や路線再編、交通空白地対策や新技術の導入検討、広域幹線道路整備促進、道路整備の方針を踏まえた道路整備	●中心拠点を中心とした公共交通ネットワークや広域幹線道路網の強化、歩いて暮らせるまちづくりの推進、安全にも配慮した道路整備、▲公共交通の維持や利便性向上、交通混雑の解消
(2)排水処理施設	公共下水、雨水排水路、ポンプ場や貯留施設等の整備、河川改修	●生活環境向上、災害リスク低減、▲管理運営の効率化、水災害の激甚・頻発化対応
(3)都市の運営に必要な施設	新ごみ処理施設整備、民間施設の適切な立地誘導	●ごみ埋立量減少、施設の適正立地誘導、▲新規需要への対応
自然や緑の保全・創出	農地や里山の保全、市街地の緑化推進等	環境と調和した市街地の形成
(1)樹林地、農地、水辺空間等の保全	風致地区継続・規制強化、市民緑地制度推進、農用地等の維持、保全配慮地区の継続	●市民等と連携した里山農地の保全、▲担い手不足、メガソーラー等による緑の減少
(2)市街地における緑の保全と創出	公園緑地の整備・再編、パーク PFI 制度活用、花と緑いっぱい事業、生産緑地の追加指定制度の運用、緑化重点地区の設定	●グリーンインフラの充実、施設整備や維持管理への民間活力の活用、▲都市農地や緑地の減少

2. 都市計画マスタープラン全体構想の見直しの方向性

■現計画の評価を踏まえた見直しの考え方

人口減少社会の本格到来に対し、これまで無秩序な市街化を抑制するとともに各種施策・事業等を推進
→現計画の考え方や基本方針等を継続しつつ、近年の社会情勢の変化等を踏まえ必要な見直しを行う
 ※見直しにあたっては総合計画の中間見直しや近年策定・改定されている関連計画等と整合を図る

●見直しにあたっての視点

	災害リスクを踏まえた安心・安全なまちづくり <ul style="list-style-type: none"> ・都市の成り立ちと災害リスクを踏まえた災害対応力のあるまち ・多様な災害リスクを想定したハード・ソフト両面の取組 ・防災意識の向上と自助・公助・共助による地域の防災力強化
	都市の魅力・活力の向上と持続可能なまちづくり <ul style="list-style-type: none"> ・中央通り再編等によるまちの賑わい創出、魅力向上 ・既存ストック活用を基本とした生活利便性の高いまち ・広域交通の利便性や土地利用状況などを踏まえた新たな産業の誘致
	まちづくりと連携した誰もが移動しやすい交通環境づくり <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地を核に居住地や就業地を結ぶ公共交通ネットワークの形成 ・公共交通や自転車・徒歩等の多様な交通手段の整備 ・市民の暮らしや経済活動を支える道づくり

見直しの方向性

まちづくりの目標	ゼロからイチを生み出すから イチから未来を四日市(総合計画(2020~2029)の未来ビジョン) 総合計画と揃える					
まちづくりの基本的な考え方	(1)生活者の視点に立つまちづくり	(2)既成市街地等の再整備と有効活用	(3)自然環境の保全と創出	(4)誰もが移動しやすい交通環境づくり	新たに位置付け (5)安心・安全なまちづくり	(6)市民と市の協働によるまちづくり
上位関連計画等において整理された喫緊の課題	・地域特性に応じたまちづくり ・ライフスタイルの多様化 ・SDGsの取組	・生活利便性の維持・さらなる産業振興 ・効率的な行政運営 ・ストックの有効活用 ・農村集落の維持	・緑豊かな生活空間・貴重な自然環境の保全とネットワーク化 ・気候変動を踏まえた環境対策	・公共交通利用促進とまちづくりの連携 ・バス運転手不足等 ・道路の渋滞対策 ・環境負荷の低減	・多様な災害リスクを踏まえたまちづくり ・大規模自然災害への備え ・自助・共助・公助	・公共空間整備や維持管理等への官民連携手法活用 ・多様な主体が参画した連携・協働
今回見直しの視点	・多様化する市民ニーズ等への対応 ・SDGsの視点を踏まえたまちづくり	・都心部賑わい創出・既存ストックも活用した生活環境の向上 ・広域交通の利便性を踏まえた産業誘致	・公園等のオープンスペースの整備・充実 ・グリーンインフラの推進 ・脱炭素化の取組	・まちづくりとの連携・ウェアラブルなまちづくり ・新技術等の活用 ・道路整備の推進 ・交通面の脱炭素化	・災害リスクと都市の成り立ちを踏まえた安心・安全なまちづくり ・ハードソフト両面の対策 ・防災意識向上	・公共空間整備や維持管理等への官民連携手法活用 ・多様な主体が参画した連携・協働
土地利用の基本方針(全体)	総合計画・立地適正化計画を踏まえた記載に修正 コンパクトシティ・プラス・ネットワークの持続可能なまちづくり			都市活用ゾーンと自然共生ゾーンの区分		
今回見直しの視点	・立地適正化計画の居住・都市機能の誘導方針、ネットワークに係る取組の方向性の反映			・都市活用ゾーンと自然共生ゾーンの考え方の継続		

3. 立地適正化計画(R2.3策定)の評価

(1) 都市機能誘導について

■高次都市機能の立地状況

- ・現在、市主導で図書館及び大学の都市機能誘導区域内への設置の検討を進めている
- ・中央通り再編に呼応して沿道を中心に民間投資が進む(共同住宅、オフィスビル、ホテル)
⇒中央通り周辺で民間投資や都心居住が進んでおり、引き続き都市機能誘導区域や誘導施設の指定を継続しつつ、中央通り再編事業を推進

◇都市機能誘導に係る目標値の状況

- ・中心拠点において、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として定める

⇒2022(R4)年時点で減少しているものの、中央通り再編事業が工事途中であることや新型コロナウイルスの影響などが想定されることから現目標値を継続しながら達成を目指す

目標項目	基準値(人)	実績値(人)		目標値(人)	
	2018(策定時)	2022	増減	2030(中間年次)	2040(目標年次)
歩行者数 (主要8地点)	平 60,116	平 52,090	△8,026	平 61,000	平 70,000
	休 58,406	休 50,021	△8,385	休 64,000	休 70,000

(2) 居住誘導

■居住誘導の状況

- ・居住誘導区域外への一定規模以上の住宅立地について、現在までで30件の届出あり
- ・最新の国勢調査(R2)では、全市人口が前回(H27)から約5,600人減少(-1.8%)しており、市街化調整区域で大きく減少(約2,900人(-7.2%))

⇒居住誘導区域人口の減少は市街化調整区域より緩やかな傾向にあるが、立地適正化計画策定前の人口動向(H27→R2)であり居住誘導効果については今後の人口動向を注視していく

(3) ネットワーク

■ネットワークの方向性 ※ネットワークに係る施策は地域公共交通計画において取組を推進

- ・ネットワークの軸となる鉄道やバスの維持・再編、交通結節機能強化、産業拠点への輸送力強化、まちなかや交通空白地域における移動手段の確保・強化などの取組等を進めた

⇒中心市街地を中心とした公共交通ネットワークと利用促進等の取組により一定の利便性を維持しており、引き続きまちづくりと連携しながらネットワークに係る施策を推進

◇居住誘導に係る目標値の状況(交通ネットワークの向上と連携した指標)

- ・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

⇒基準値に対して実績値が0.3%上昇しているが、立地適正化計画策定前の人口動向(H27→R2)であり、引き続き今後の動向等を注視しながら現計画に位置付けた取組を推進

目標項目	基準値(%)	実績値(%)		目標値(%)	
	2015(策定時)	2023	増減	2030(中間年次)	2040(目標年次)
基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率	62.8	63.1	+0.3	64.7	66.0 ※三大都市圏数値

4. 立地適正化計画の見直しの方向性

令和2年の策定から5年が経過するところであり、都市機能及び居住の誘導に係る取組の評価が計画策定前の人口動態(H27→R2)による数値であることなどを踏まえ、今後の人口動向等を注視しつつ、引き続き現行計画における誘導区域の指定を継続するとともに、都市機能誘導及び居住誘導に係る施策・事業のさらなる推進を図る。

一方、法改正等への対応が必要な箇所があることから、必要な見直しを行う。

■法改正等への対応① 都市再生特別措置法(令和2年9月施行)

- 立地適正化計画の記載事項に居住誘導区域の安全対策を示す「防災指針」の作成が義務付けられたことから、災害リスクの状況や国土強靱化地域計画など防災関連計画の内容などを踏まえ、居住誘導区域内におけるハード・ソフトの両面からの安全確保策を位置付ける

■法改正等への対応② 地域公共交通の活性化及び再生に関する法律(令和5年10月施行)

- 令和5年度にまちづくりの計画実現に不可欠なものとして交通ネットワーク(鉄道・バス路線)の活用について立地適正化計画等に位置付けた場合、当該ネットワークの形成や発展に必要な施設整備等の取組を支援する社会資本整備総合交付金「地域公共交通再構築事業」が創設された
- 本市の基幹的な交通ネットワークである四日市あすなろう鉄道について、市が第三種鉄道事業者として国の支援を得ながら、運行継続に向け設備更新等を進めており、立地適正化計画に都市の骨格となるネットワークであることを明確化し、国の支援のさらなる活用を図る

5. 見直しスケジュール

中間見直しが概ね完了した総合計画や関連計画の内容等を踏まえて都市計画マスタープラン全体構想や立地適正化計画の見直し検討を進めるとともに、市民及び市議会、学識者や関係団体等の意見も伺いながら、令和7年度中の改定を目指す。

予定時期	内容
令和6年10月～	学識者意見聴取(全5回を想定)
令和7年2月	都市計画審議会報告
令和7年3月	地域課題ヒアリング (自治会連合会や関係団体へのヒアリング等を想定)
令和7年7月～8月	都市計画審議会報告
令和7年7月～8月	素案意見募集 (各地区を対象とした説明会や関係団体へのヒアリング等を想定)
令和7年11月	都市計画審議会報告
令和7年11月～12月	最終案意見募集(パブリックコメント)
令和8年2月	都市計画審議会報告、意見聴取
令和8年3月	議決、改定告示

※適宜市議会に進捗報告等を行う

【参考資料】※令和6年2月7日第65回都市計画審議会資料より抜粋

1. 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、総合計画や三重県の都市計画区域マスタープランに沿って定められる市の都市計画の基本方針で、市全体の都市像を示す「全体構想」と地域・地区単位のより詳細な計画を示す「地域・地区別構想」で構成される。概ね20年後のまちの将来像を展望し、市の行う都市計画や土地利用規制・誘導の基準となるものである。

都市計画マスタープラン全体構想は、土地利用等に関する総合的な計画として、議会の議決※を経て定められることとなっており、現行計画は平成23年7月に策定している。

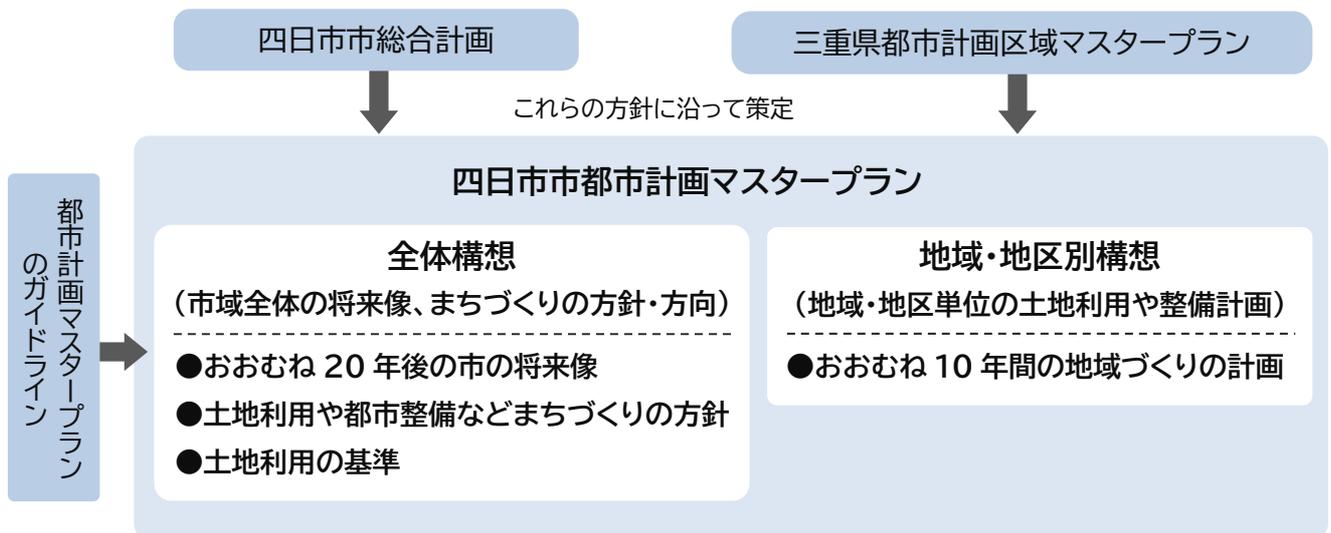
※四日市市議会基本条例（抜粋）

（議会の議決事件）

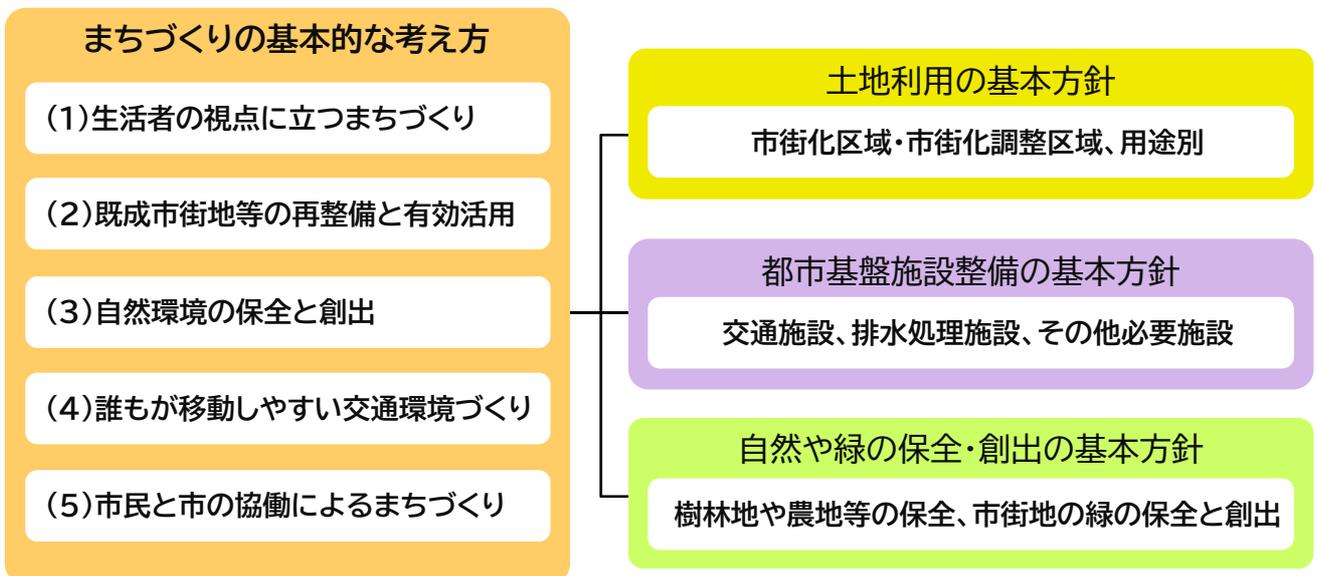
第10条 議会の議決すべき事件については、次の各号に掲げるとおりとする

(5) 都市計画法第18条の2第1項に規定する都市計画に関する基本的な方針のうち、全体構想の策定及び変更に関すること

1) 都市計画マスタープランの構成



2) 都市計画マスタープランの内容

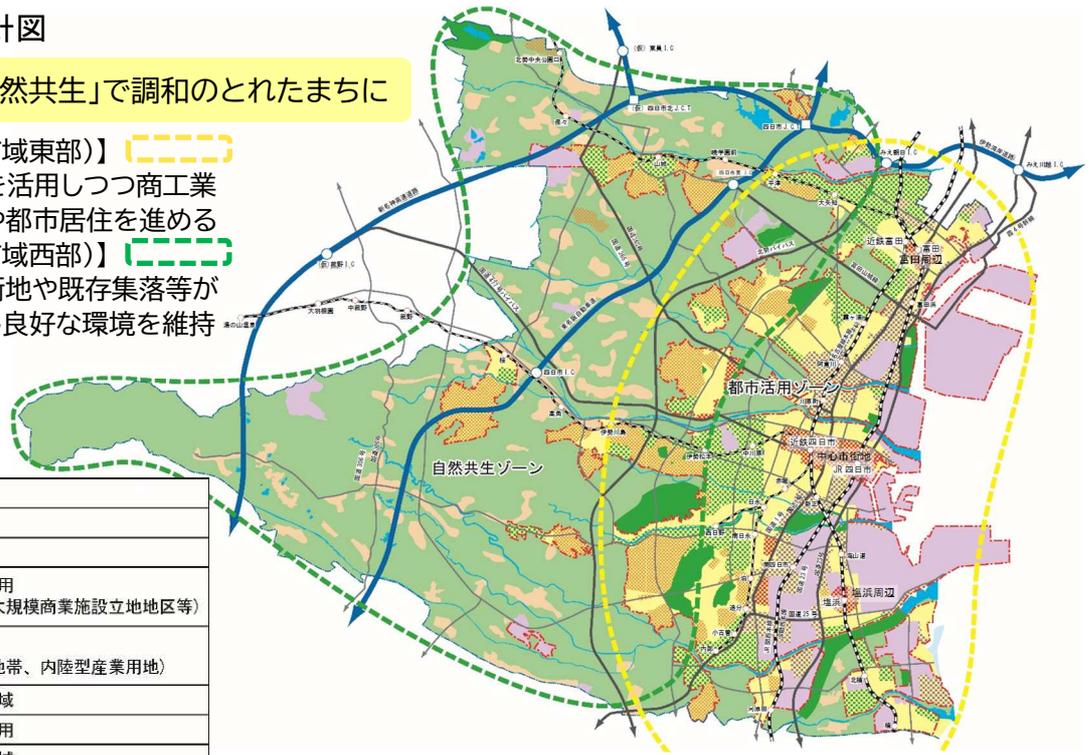


3) 土地利用方針図

「都市活用」と「自然共生」で調和のとれたまちに

- 【都市活用ゾーン(市域東部)】
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
- 【自然共生ゾーン(市域西部)】
点在する既存市街地や既存集落等が自然環境と共生し良好な環境を維持

	住宅系土地利用
	住宅団地
	農村集落
	商業・業務系土地利用 (中心市街地、既存大規模商業施設立地地区等)
	港・工業系土地利用 (港及び臨海部工業地帯、内陸型産業用地)
	住宅と工場の混在地域
	自然・緑地系土地利用
	宅地と農地の混在地域



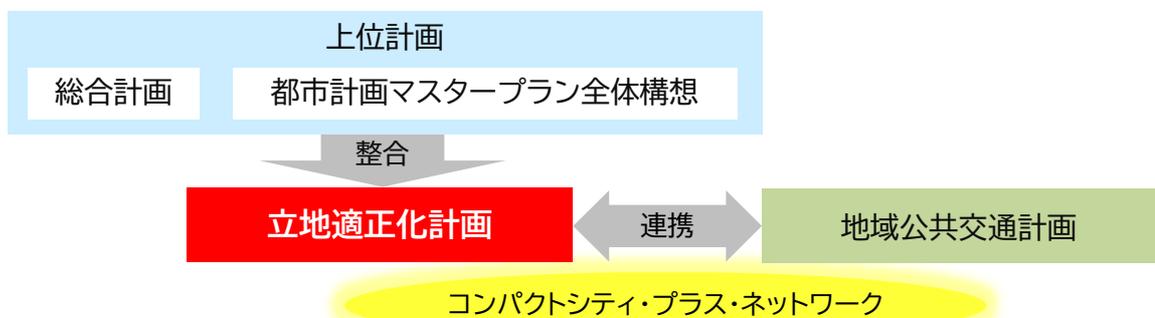
2. 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、平成 26 年の都市再生特別措置法改正により創設された制度で、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、公共交通ネットワークとの連携により「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である。

都市全体を見渡したマスタープランとしての役割を有するほか、目指すべき将来都市構造を展望し必要に応じて見直しを図るなど時間軸を意識したアクションプランとしても機能するものである。

本市では、これまで総合計画や都市計画マスタープラン全体構想において、既存ストックを活かしたコンパクトなまちづくりを進めてきたが、コンパクトな都市構造の具現化に向けた取組をより一層進めるため、立地適正化計画を令和 2 年 3 月に策定している。

1) 計画の位置付け



2) 計画区域と計画期間

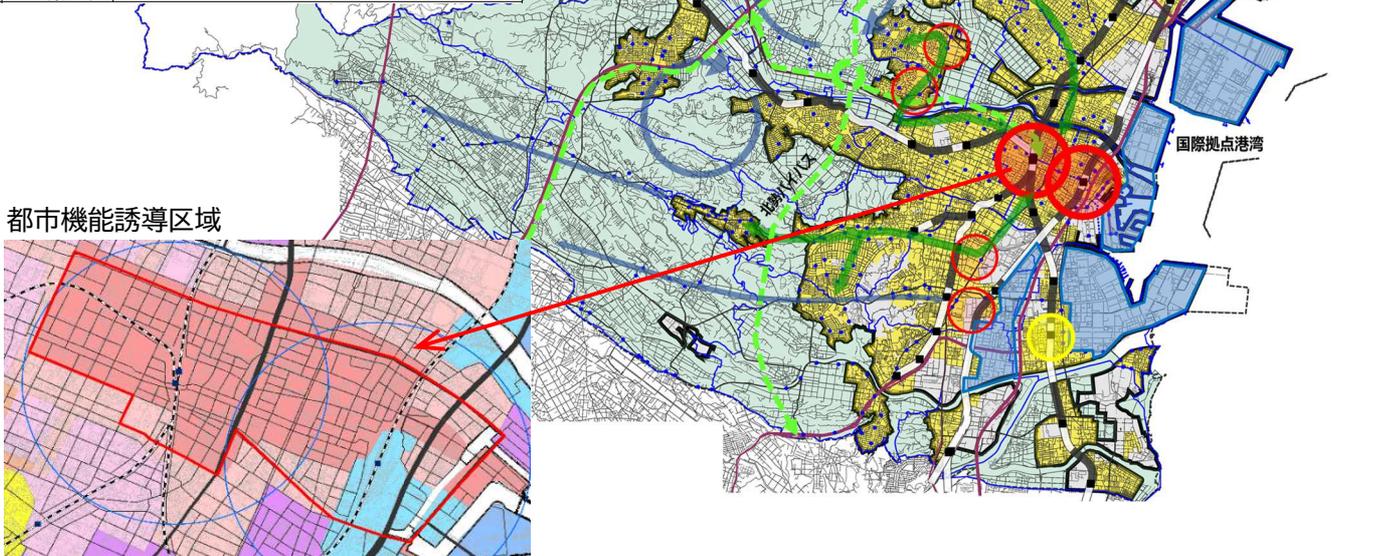
計画区域：都市計画区域

計画期間：令和 22 年（概ね 20 年後の都市の姿を展望）

3) 目指すべき将来都市構造イメージ

凡例	摘要
	中心拠点 近鉄四日市駅周辺からJR四日市駅周辺にかけての中心市街地
	地域拠点 富田周辺(買い物拠点(富田・富洲原周辺)と交通拠点(近鉄富田駅))
	買い物拠点 富田・富洲原周辺、日永周辺、尾平・生桑周辺
	交通拠点 近鉄富田駅、塩浜駅
	産業拠点 四日市港及び臨海部工場地帯+エビナ、内陸型産業地(従業員数の多い産業用地)
区域	市街化調整区域 居住誘導区域 市街化区域

凡例	摘要
	鉄道 近鉄名古屋線、JR関西本線、近鉄湯の山線、三岐鉄道三岐線、あすなろ鉄道内部・八王子線、伊勢鉄道伊勢線
	基幹バス 居住地と拠点や就業地を結ぶバス路線(30本/日運行路線)
	支線交通 郊外部から幹線公共交通や生活拠点を結ぶ交通ネットワーク
	高速道路 国道1号・23号、北勢BP(整備中)、国道477号BP、震4号幹線、東名阪自動車道、伊勢湾岸自動車道、新名神高速道路、東海環状自動車道(整備中)
	将来ネットワーク 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



4) 誘導方針・施策

「いきいきと働き暮らし続けられるまちづくり」			
	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
都市機能	中心拠点の都市機能の高度化・集約化	生活サービス機能の維持	
	地域拠点の拠点化の促進		
居住	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)	生活快適性の高い区域への居住の誘導	
	リニア時代を活かした既存住宅の再生	居住誘導を図る区域の居住環境の向上	
	子育て機能の強化	安全安心な居住環境の実現	ストックとしての住宅の有効活用
交通	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~		
	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活かした交通利便性の向上		
	リニア時代に向けた交通利便性の向上		