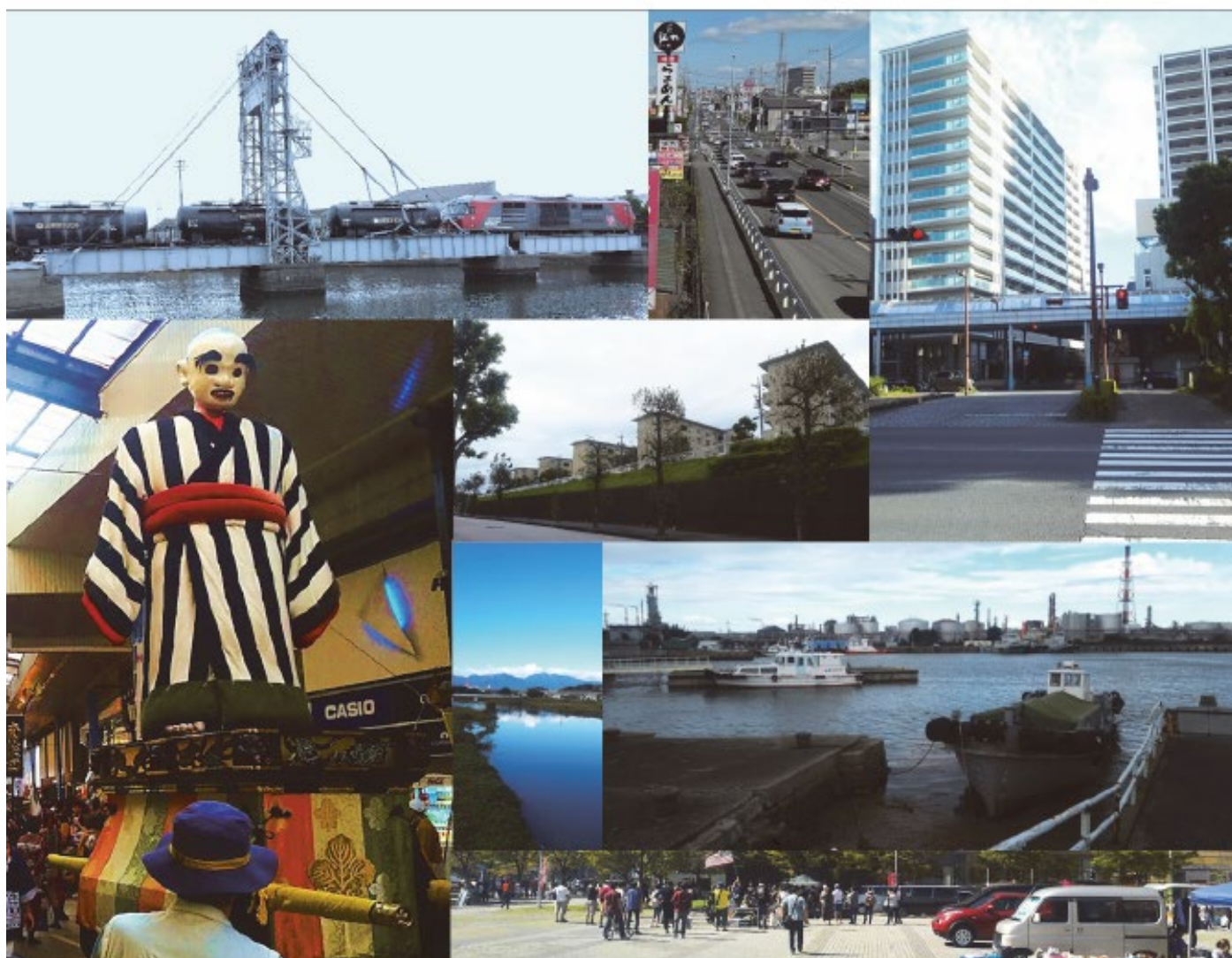


三重県四日市市における地区別土地利用の 政策的課題に関する研究報告書



2021年3月

東京大学地域未来社会連携研究機構

はしがき

東京大学地域未来社会連携研究機構（以下、地域未来機構）は、2018年4月1日に東京大学の正式な組織として設置された。地域の課題解決に関わる東大内の11の部局が連携することで、地域の未来に関わる研究・地域連携・人材育成の3局面で、相乗効果を発揮することを目的としている。

2018年11月に三重県と東京大学が包括的な連携協定を結んだことを受けて、地域未来機構では、2019年2月に近鉄四日市駅に近い「ユマニテクプラザ」内に三重サテライトを開設した。なお、1階の同じフロアには、三重大学北勢サテライト、三重県の高度部材イノベーションセンター（AMIC）が入居している。

地域未来機構の三重サテライトでは、ワークショップやセミナーを通じて、四日市市役所や市内企業の方々と交流する機会が増え、そうしたなかで、2019年10月24日には、四日市市と地域未来機構とが連携協定を締結する運びになった。協定締結式は、地域未来機構が事務局を置く東京大学駒場キャンパスで行われ、森智広四日市市長、太田邦史総合文化研究科長、松原宏機構長ほか機構の関係者をはじめ、三重県立四日市高等学校卒業の東大生も参加した。

地域未来機構と四日市市との連携協定書には、連携、協力する事項として、「地域の政策課題研究に関わること」が掲げられている。これに基づき、2019年度には、「三重県四日市市における製造業企業のIoT化・AI導入促進施策の研究報告書」を刊行した。受託研究の2回目となる2020年度は、都市政策に関わるテーマを取り上げることにした。ただし、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から、聞き取り調査など四日市市での現地調査は控え、主として機構の事務局や三重サテライト内で実施可能な地図作業を中心に研究を行うことにした。

本来であれば、現地調査をして、実際の土地利活用の確認をすべきところであるが、今回は、今後の具体的な政策立案の基礎資料作成と電子地図を使用した作業手法の確立に力点を置いた。本報告書が、今後の四日市市の都市計画、都市施策として、活用されることを期待したい。なお、本研究報告書は、機構の三重サテライトの福田峻特任助教と東京大学教養学部4年の柴田卓巳が担当した。また、調査の進め方についてアドバイスをいただいた四日市市政策推進部政策推進課の皆様には厚くお礼申し上げます。

2021年3月

東京大学地域未来社会連携研究機構長 松原 宏

目次

はしがき	1
第1章 本調査の目的と方法	4
第2章 四日市市の土地利用・産業構造の概観	10
1. 土地利用	10
2. 都市的土地利用の拡大	12
3. 産業構造の変化	16
4. 商業	22
5. 港湾	40
6. 小括	43
第3章 住宅地図を利用した四日市市の土地利用の把握	44
1. 分析方法	44
2. 全体の俯瞰	44
3. 地区別の分析	50
3-1. 近鉄四日市駅周辺	51
3-2. JR 四日市駅周辺	52
3-3. 北町周辺	53
3-4. 富田	54
3-5. 塩浜	55
3-6. 泊	56
3-7. 生桑	57
4. 小括	58
第4章 千歳地区・諏訪地区の土地利用の歴史の変遷	59
1. 分析方法	59
2. 千歳地区	61
2-1. 1975年	61
2-2. 1990年	61
2-3. 2005年	63
2-4. 2020年	63
3. 諏訪地区	65
3-1. 1975年	65
3-2. 1990年	65
3-3. 2005年	67
3-4. 2020年	67
4. 小括	69

第5章 地区別土地利用の施策.....	70
1. 本稿の分析を通じて得られた知見.....	70
2. 四日市市全体の商業について.....	71
3. 諏訪地区について.....	73
4. 千歳地区について.....	75

第1章 本調査の目的と方法

四日市市は古くから港湾を中心に発展してきた都市であり、15世紀の史料でもその存在が確認できる¹。近代には、名古屋港よりも早い1899年に開港場に指定され国際貿易港となり、戦後の1950年代に国内初の石油化学コンビナートが立地した後は工業港としての発展を見ている。現在でも、国際拠点港湾の一つに指定され、2019年の港湾別貿易額は2兆4000億円を超え、全国ランキングでも第11位に位置しており²、活発な貿易が行われている。

他方、四日市市は江戸時代には東海道の宿場町であり、港と関連を持ちながら、商業拠点としても発展してきた歴史的経緯を持つ。現在でも、32万人の人口が生み出す需要に加え、北勢地区を中心とした周辺地域から集まる顧客に対応する小売業やサービス業が発達している。近鉄四日市駅は三重県内で最大の利用者数を数え、その周辺に商店街や百貨店が展開し、商業上の拠点が高い地域となっている。

2020年3月に作成した報告書『三重県四日市市における製造業企業のIoT化・AI導入促進施策の研究報告書』においては、四日市市の工業都市としての側面に着目し、その振興を図ることを企図したが、上述のように、四日市市は港湾都市・商業都市としての性格も強い。本稿では、こうした異なる性格の同居を念頭に置きつつ、諸産業の発展と調和的な土地利用の在り方を模索することにより、経済・社会・環境のバランスに配慮しながら四日市市が更なる発展をめざすための政策提言をすることを目指す。

現在の土地利用政策一般が直面する政策的課題として、将来の大幅な人口減少が見込まれる中で、インフラの維持管理を持続可能なものにするために、都市的な土地利用の面積を減少させていく必要性が議論されていることが指摘できる。これを実現する考え方として、コンパクトシティが提唱されている。具体的な取り組みの一つとして挙げられるのは、「立地適正化計画」の制度(図1-1)である。従来都市計画は開発の対象となる領域の限界を示すことで、秩序ある開発がなされるよう規制をしてきたが、この計画は逆に人が居住する領域を縮退させ(居住誘導区域)、都市機能を集約する(都市機能誘導区域)ことを企図している。四日市市においても、2020年4月の総合計画ではコンパクトシティ・プラス・ネットワークによる持続可能なまちづくりを掲げている。2020年3月に立地適正化計画が策定されており、工業系用途地域など市街化区域の一部を居住誘導区域に指定しないとともに、本稿が特に重点を置いて分析する諏訪地区を含む中心部が都市機能誘導区域に指定されている(図1-2)。

¹ 四日市市博物館ウェブサイト

<https://www.city.yokkaichi.mie.jp/museum/museum01/pg379.html>

² 国土交通省港湾局「港湾別貿易額ランキング(2019年)」

<https://www.mlit.go.jp/common/001358401.pdf>

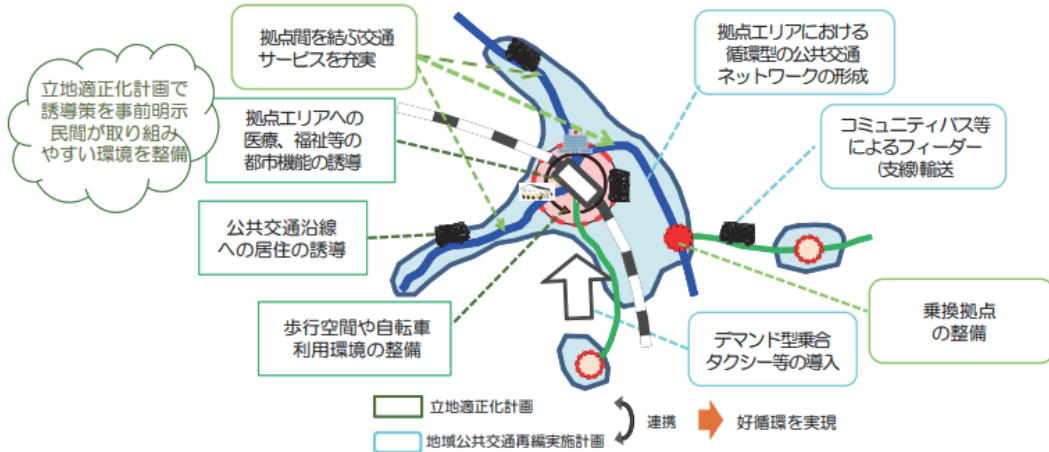
立地適正化計画制度の意義と役割

都市全体を見渡したマスタープラン

一部の機能だけではなく、居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全域を見渡したマスタープランとして機能する**市町村マスタープランの高度化版**です。

都市計画と公共交通の一体化

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地域交通の再編との連携**により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めます。



まちづくりへの公的不動産の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた**公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導**を進めます。

市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、**市街地空洞化防止のための新たな選択肢**として活用することが可能です。

※公的不動産(PRE)：市町村が所有する公共施設や公有地等

図 1-1：立地適正化計画制度の意義と役割

出典：国土交通省「立地適正化計画の概要」より引用

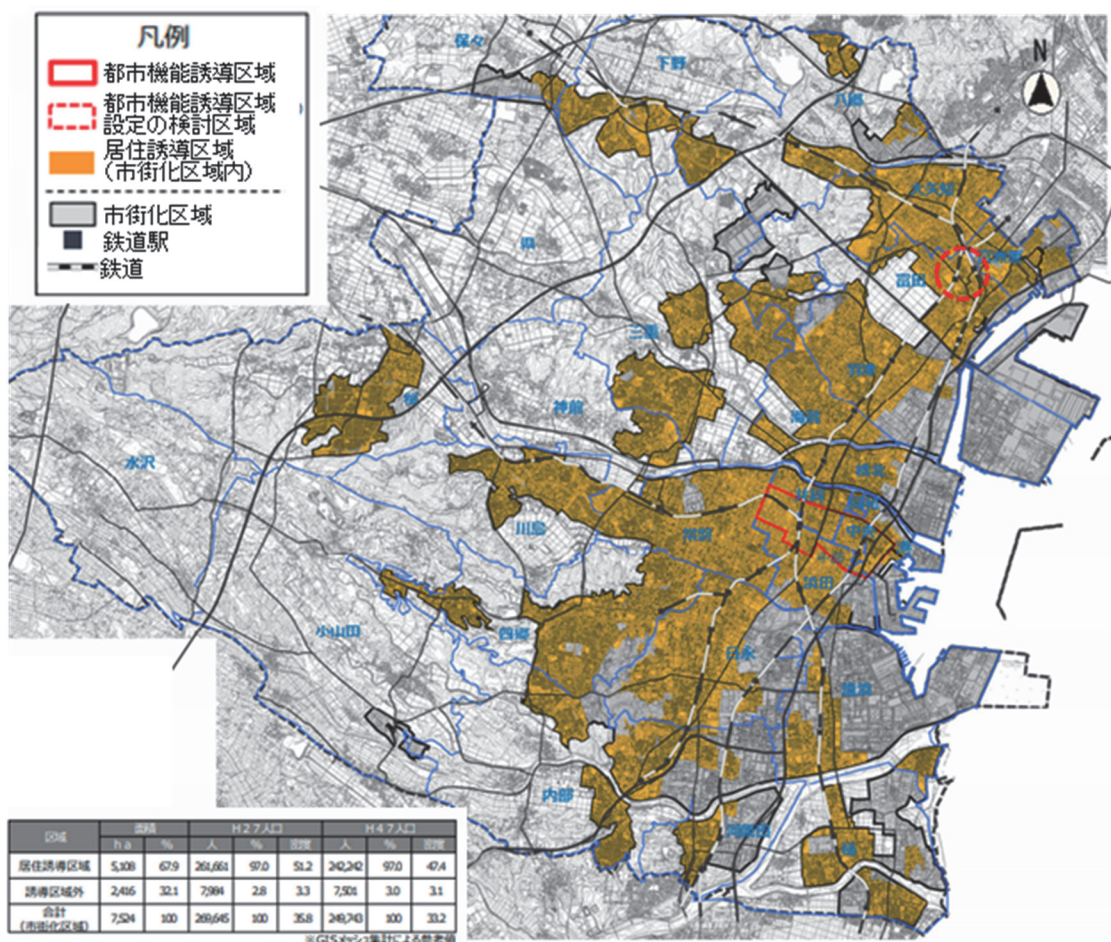


図 1-2：四日市市における居住誘導区域と都市機能誘導区域

出典：四日市市『四日市市立地適正化計画』より引用（福田峻がレイアウトを一部変更）

港湾については、物流では国際的な競争が激化する中での港湾の大規模化・機能強化が重要な課題になっている。国際戦略港湾・国際拠点港湾といった国際競争力の高い港湾への重点的な投資が行われている。また、国際的な観光需要が増大する中でクルーズ船の発着も港湾の重要な機能となっており、これについても大規模な船舶が入港できるような設備の強化が必要とされている。一方で、都市計画・土地利用の観点からは上の変化に伴って不要となった古い設備や港域の人の集まる空間への転換が求められている。

国際拠点港湾である四日市港においては、「四日市港長期構想」では、「背後圏産業の発展を支えるみなと」「都市・住民とともにあるみなと」「環境にやさしいみなと」を3つの将来像として掲げており、それに対応したゾーニングがなされている(図 1-3)。規模が大きく新しい設備の整った震地区においては、物流・クルーズ船の発着の機能を強化するべく、開発が計画されており、まずこの整備を推進していくことが求められる。一方で、この整備に伴って機能の漸進的移転が図られている旧港（四日市地区）を、単なる物流に供する空間ではなく人が集まる空間に転換することの必要性が議論されている。



図 1-3：「四日市港長期構想」におけるゾーニング

出典：四日市港管理組合『四日市港長期構想』より引用

商業に関しては、特に大店法廃止(2000年)の規制緩和以降、郊外の大型店が発達し中心部の商業集積の衰退が顕著である。更に、Eコマースの普及により、実店舗で購買する意義が薄れつつあるというトレンドがある。そうした中で、「モノ」消費から「コト」消費への転換など、中心市街地が担う機能の変化の必要性も指摘されている。

四日市市においても、工場跡地の大規模ショッピングセンターなど郊外への購買力の流出が続き、中心市街地の相対的地位が低下しており、まさに上述した時勢と軌を一にした課題に直面している。これまで、2001年と2014年に策定された四日市市中心市街地活性化基本計画など、様々な施策が展開してきたが、十分な成果が上がっているとは必ずしもいえない。2020年2月に近鉄四日市駅前にある商業施設である「スターアイランド」が撤退し、その跡地利用が議論されるなど、喫緊の課題も多い。2020年4月の四日市市総合計画では、中心市街地の都市機能高次化プロジェクトが掲げられ、中央通りの再整備、ランドマーク施設の整備、都市型産業の振興など商業を中心とした機能からの転換が図られている(図1-4)。

プロジェクト 02 **[魅力が高まる]中心市街地の都市機能高次化プロジェクト**

No. 1 **WE DO 四日市中央通り**

交通・にぎわい+産業+健康

目的 JR四日市駅及び近鉄四日市駅の駅前広場や歩行空間等の整備・高次都市機能の集積で、**居心地が良く歩きたくなる魅力的なまちなかを形成する**

- 具体的な取組**
- ① にぎわい創出に向けた市の玄関口に相応しい駅前空間の整備に取り組みます。
 - ② 駅前広場や歩行空間等の整備による交通結節機能強化を図ります。
 - ③ 近鉄四日市駅—JR四日市駅間等において、新たな技術を取り入れた交通手段の実現に関係者とともに取り組みます。
 - ④ 新図書館を中心とした複合的な機能をあわせ持つ拠点施設立地など広域的な都市機能を集積するとともに、再開発など民間投資の誘導を図ります。



No. 2 **四日市が仕掛ける中心市街地活性化**

都市整備+にぎわい+教育

目的 中心部のランドマークとなるような施設を整備することで、**幅広い年齢層の人々を惹きつける魅力的な空間を創出する**

- 具体的な取組**
- ① 新図書館を核として、あらゆる世代が集い交流することのできるスペースや憩いの空間など、複合的な機能を持つ拠点施設を整備します。
 - ② 新図書館においては、ICTにも対応するとともに、日常の居場所ともなる全世代を対象とした滞在型図書館とします。



No. 3 **新たな価値を創出する都市型産業の振興**

産業+ICT

目的 多様な機能が集積する中心市街地をめざし、新たな価値を創出する都市型産業の振興により**新たな技術やサービスを創出する**

- 具体的な取組**
- ① AI、IoT、ビッグデータなどを活用するIT企業を誘致します。
 - ② 来街者の集積や交流を促すコンベンションを誘致するほか、多機能付滞在施設を誘致します。



図 1-4：四日市市が掲げる中心市街地の都市機能高次化プロジェクト
出典：四日市市『四日市市総合計画（2020年度～2029年度）』より引用

本稿では、上述の課題に対し、公刊統計と住宅地図を用いた分析を行うことで、現在の土地利用と過去からの変遷を明らかにし、もって将来の施策への示唆を得ることを目指す。本稿の残りの部分は以下のように構成される。まず、第2章において、公刊統計を用いた分析を行い、非建物用途を含めた土地利用の現在、歴史的な都市的土地利用の拡大、第3章以降の分析の基礎となる産業構造の変化を明らかにする。第3章において、2020年現在の住宅地図を用いて、四日市市全体の土地利用の現状を把握する。第4章では、先に提示した港湾・商業の観点から特に重要であると考えられる千歳地区・諏訪地区に注目した分析を展開する。第3章でも使用した2020年現在の住宅地図と1975年、1990年、2005年の住宅地図を組み合わせることにより、歴史的変遷を明らかにする。その中で、前者においては、倉庫等を利用している業者の変遷に、後者においては、小売業・サービス業といった業種の変遷に、焦点をおいて分析を行う。最後に、以上の分析を踏まえ、第5章で将来の施策について議論する。

第2章 四日市市の土地利用・産業構造の概観

1. 土地利用

分析の手始めとして、航空画像の解析により判定した都市地域の土地利用を見ることで、四日市市の土地利用を概観する。

図2-1に2009年の土地利用を、図2-2に2016年のそれを示す。まず、両図に共通に見られる四日市市の土地利用の特徴を確認する。低層建物は近鉄名古屋線、JR関西本線、国道1号線、国道23号線が集まる市東部にまとまって存在しているほか、上記以外の鉄道沿線、さらに三重地区・四郷地区に多く分布している。県・水沢・小山田でも農業系の土地利用の中で散在している。一方、高層建物は笹川団地や三重住宅団地のそれぞれ一部など、計画的に開発された住宅地が中心である。さらに、中部・橋北・富田・富洲原地区では低層建物の密集地が確認できる。次節で見るように、これらは古くに形成された市街地である。工場に目を転ざると、橋北・中部では第二コンビナートが工場用地となっている。南部は塩浜地区の第一コンビナートの他、JSRや三菱ケミカル、味の素等の大工場がある内陸部まで連坦し、内部・日永地区も工場の占める面積が大きくなっている。羽津地区は埋立地の第三コンビナートと富士電機を中心に、三重地区ではキオクシアを中心に大規模な工場用地が見られる。それ以外でも、市北部を中心に散在している。上述の内、コンビナートや港湾は公共施設等用地に判定されている面積も多い。ここまで見た建物用地・工場用地・公共施設等用地以外の多くを占めるのが農業系の用途と森林であるが、保々や県など北部では田、茶の生産が盛んな水沢・小山田では「その他の農用地」が多い。森林が見られるのは北側の市境と、朝明川と海蔵川、三滝川と天白川と鈴鹿川のそれぞれ流域を分ける丘陵地帯である。このほか、三重・下野・小山田の丘陵地にゴルフ場、霞埠頭に空地が見られるのが特徴的である。

次に、2009年から2016年の変化を確認する。この期間は都市的土地利用が大きく拡大した時期ではなく、改変の幅は小さいが、それでも重要な変化が指摘できる。すなわち、従来の用途を問わず空地が拡大していることである。低層建物の密集地では、市内最大の市街地である中部地区において散発的にはあるが空地の増加が確認できる。日永・内部・塩浜では工場や低層建物から空地への転換が顕著だ。上述の地域と比べると三滝川以北は空地の拡大が僅かだが、羽津や三重地区で一部確認できる。空地は未利用地とは限らず、駐車場や港湾の貨物留置等の用途も想定されるが、いずれにせよ建物の密度が低下していると解釈できる。

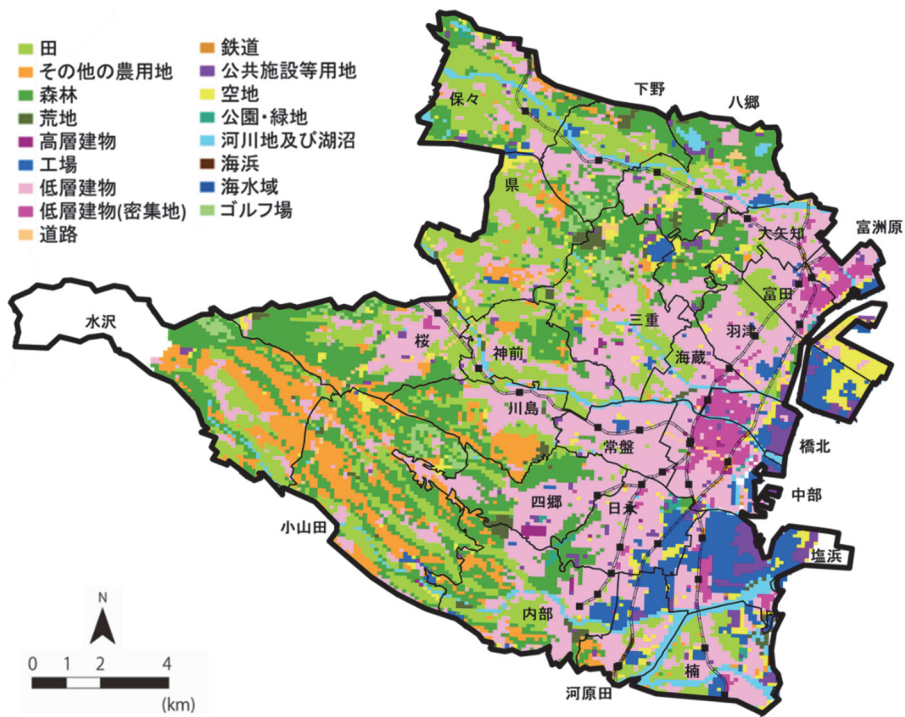


図 2-1：四日市市における都市地域土地利用(2009年)

出典：「国土数値情報」より福田峻作成

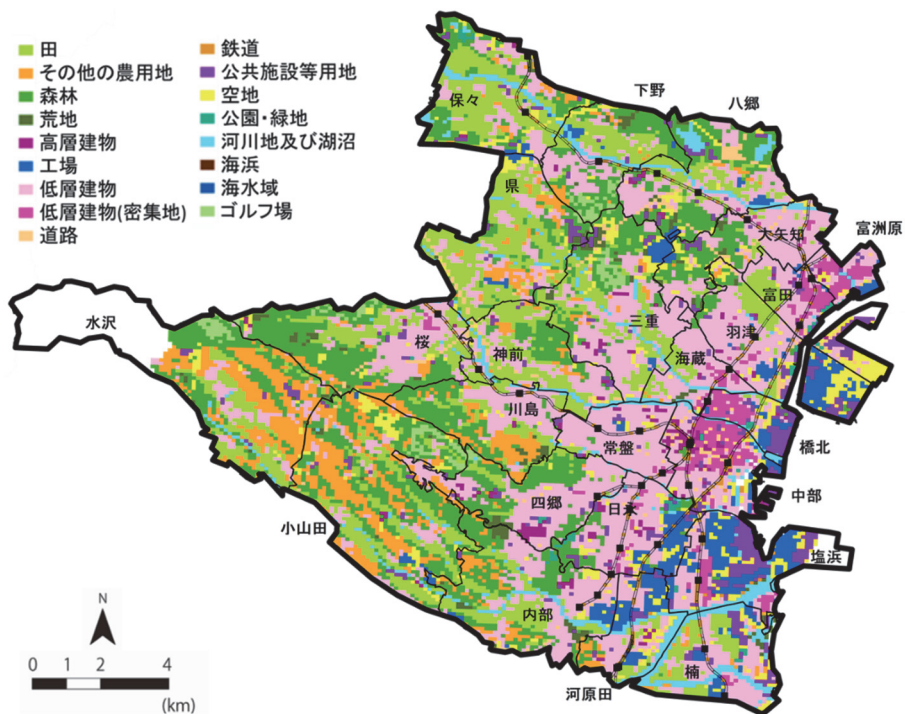


図 2-2：四日市市における都市地域土地利用(2016年)

出典：「国土数値情報」より福田峻作成

2. 都市的土地利用の拡大

ここでは、人口集中地区（以下 DID）の変遷を通じて、四日市市における都市的土地利用の歴史的な拡大を跡付ける。DID は、国勢調査において設定される統計上の単位であり、人口密度が 4,000 人/㎢以上の基本単位区・調査区が連坦して人口が 5,000 人以上となる地区に設定される。ただし、港湾や工場など都市的性格が強いとされる土地利用も DID に含まれる。昭和の大合併の進行により市町村境界に基づいて都市的地域を判断することが困難になった 1960 年以降の国勢調査において、都市的地域を客観的に判定するために設定されている。町丁目の区画に影響されず、また定義が時代を通じて一定であるので、歴史的な変化を見るのに適している。

図 2-3 に四日市市の DID 人口・非 DID 人口の変遷を示す。1960 年以降 2015 年までの 65 年間に四日市市の人口は 1.5 倍程度に増加したのに対し、DID 人口はおよそ 2 倍になっている。DID 人口は単調に増加しているが、非 DID 人口は 9 万人強から 11 万人強の範疇で増減を繰り返しており、直近の 2005 年以降でも、DID 人口は増加を続ける一方、非 DID 人口は減少している。特に 1965 年から 1970 年、1970 年から 1975 年、1990 年から 1995 年の間は 5 年間に DID 人口が 1 万 5 千人以上増加している。前の二つの期間は工業化の進行とそれに対応した郊外住宅地の形成に対応していると考えられる。増加する人口の収容や一世帯当たりの居住面積の拡大といった当時の都市が一般的に直面する課題に加え、四日市市においては公害への対応という側面もあった。これに対し三番目の期間はバブル経済での地価高騰を受けた郊外住宅地の拡大に対応していると想定される。名古屋都市圏の拡大の影響も受けているであろう。ただし、これらの時期に限らず四日市市は現在に至るまで一貫して都市的な地域に住む人口の拡大を続けていると言える。

こうした人口の変化傾向は概ね面積の変化にも対応しており、図 2-4 に示した DID 面積の構成比の変化でも、1960 年以来一貫して増加しており、また 1965 年から 1970 年、1970 年から 1975 年、1990 年から 1995 年の間に急拡大している点も共通している。このように面積の増加が人口と同程度で推移しているためか、図 2-5 に示す DID 人口密度は、1965 年の 12,952 人/㎢から 1980 年の 7,806 人/㎢まで大きく低下した後、7,000 人台で安定している。四日市市と規模が近いまたはより大きいと考えられる中核市を対象に分析した片岸ら³は、DID 人口密度が三大都市圏では 1970 年以降保たれる一方で、地方圏では 2005 年まで一貫して減少していると指摘しているが、四日市市はその中間的形態を示していると言える。

具体的に四日市市のどこに DID が分布し、拡大してきたか、図 2-6 に示す。暖色ほど古い時代に形成された DID、寒色ほど新しい時代に形成された DID である。一部の例外を除き、四日市市においてはある時代に DID であった領域は以降の時代の DID にも含まれて

³ 片岸将広・川上光彦・埴正浩・伏見新(2009)「地方中心都市における人口変動・土地利用変容の実態と課題に関する研究: 金沢市における事例分析」『都市計画論文集』44(3)、pp.721-726

いる。1960年時点で、富洲原・富田・橋北・中部・塩浜地区では地区に占める DID 面積の割合が大きく、羽津・海蔵・常磐・日永・内部も一部が DID に含まれている。前節の土地利用の拡大において、低層建物（密集地）と判定された地域は、ほとんどが 1960 年の DID に含まれており、この土地利用が古くからの市街地に対応したものであるとうかがい知ることができる。その後の拡大により、2015 年現在では八郷・下野・保々・県・小山田・水沢の 6 地区を除き少なくとも一部が DID に含まれている。人口・面積の拡大が著しい 1965 年から 1970 年の変化を見ると、旧東海道など街道に沿って DID が形成されている。桶で初めて DID が形成されたのもこの期間である。1970 年から 1975 年には、その前の期間が作った隙間を埋めるような拡大と、笹川における住宅団地の整備による拡大が確認できる。笹川団地は 1968 年に完成している⁴が、居住者の移転の完了を待って DID に編入されたために、このような時間差が生じたと考えられる。このほかの規模の大きな団地では三重住宅団地が 1980 年から、桜台団地が 1985 年から DID を形成されている。四日市市の住宅団地整備の嚆矢となった高花平団地は小規模なため DID には含まれていない。他方、1990 年から 1995 年の間の DID の拡大で顕著なのは羽津地区であり、戸建て住宅地の小規模な開発が多く分布している。これにより市内北部の富洲原地区から南部の内部・河原田地区まで DID が連坦することとなった。

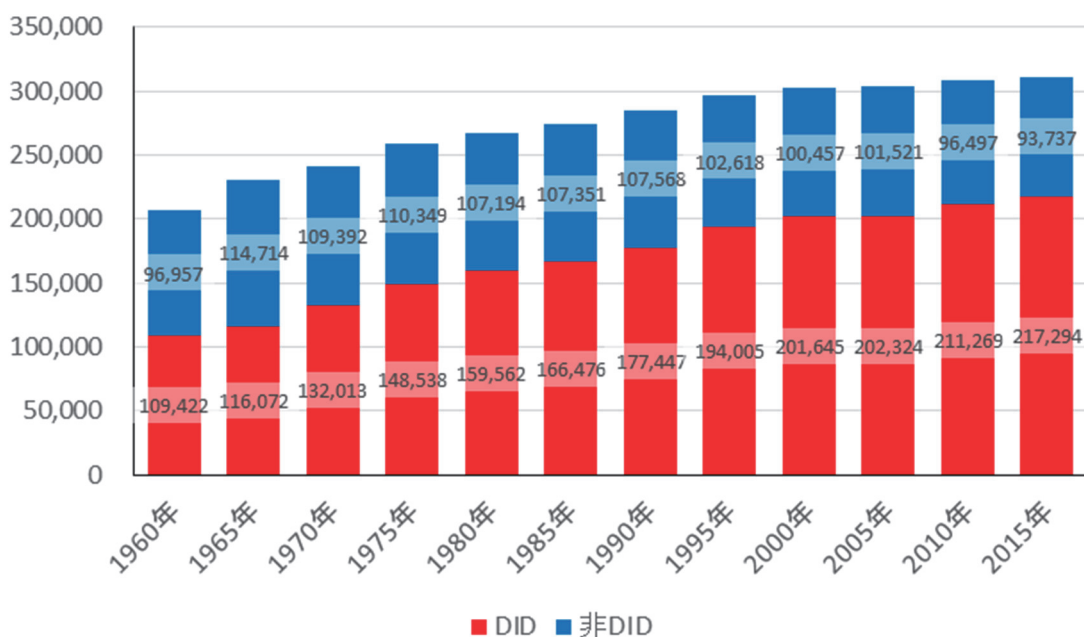


図 2-3 : 四日市市の DID 人口・非 DID 人口の変遷

出典：『国勢調査』（各年）より福田峻作成

⁴ 村本顯太郎(2017)『四郷地区の現状』

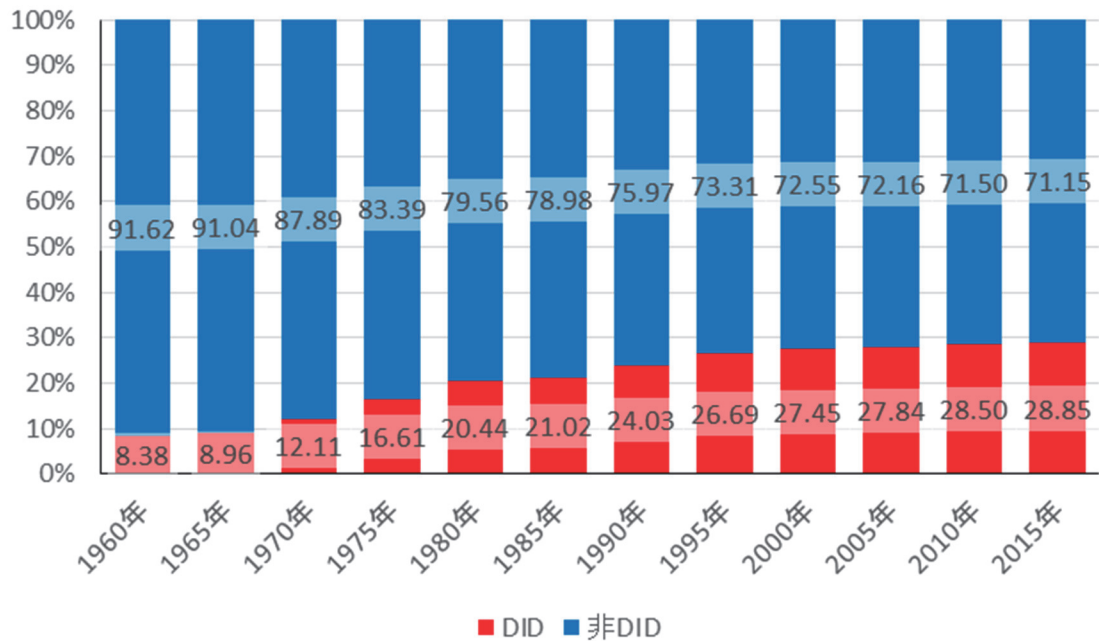


図 2-4 : 四日市市の DID 人口・非 DID 面積の変遷 (構成比、%)

出典：『国勢調査』(各年)より福田峻作成

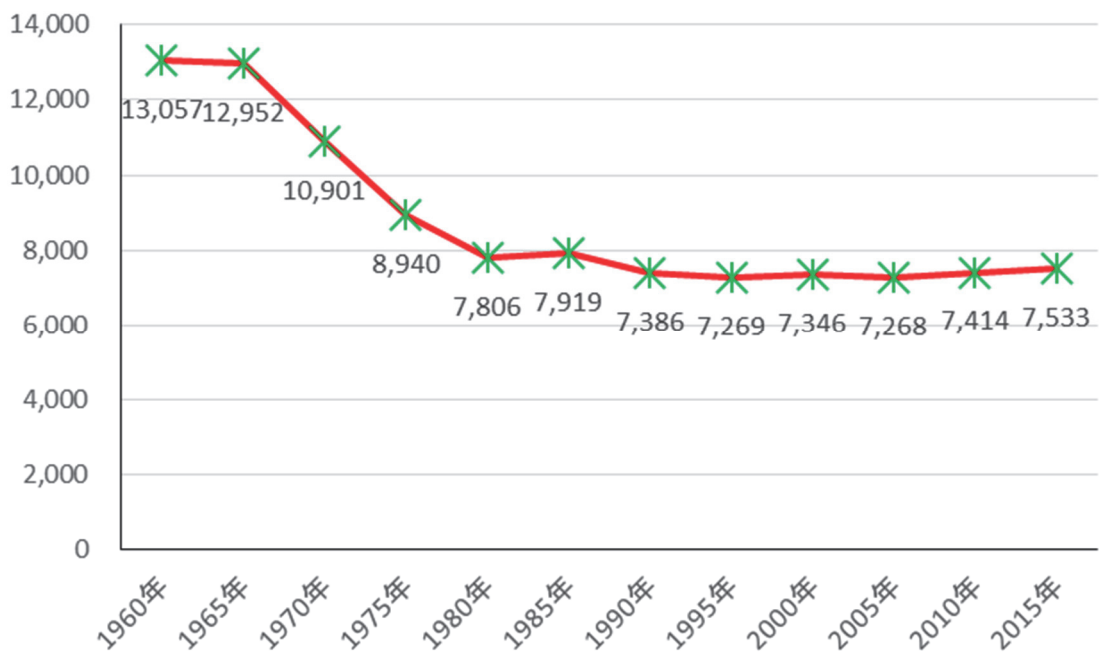


図 2-5 : 四日市市の DID 人口密度の変遷

出典：『国勢調査』(各年)より福田峻作成

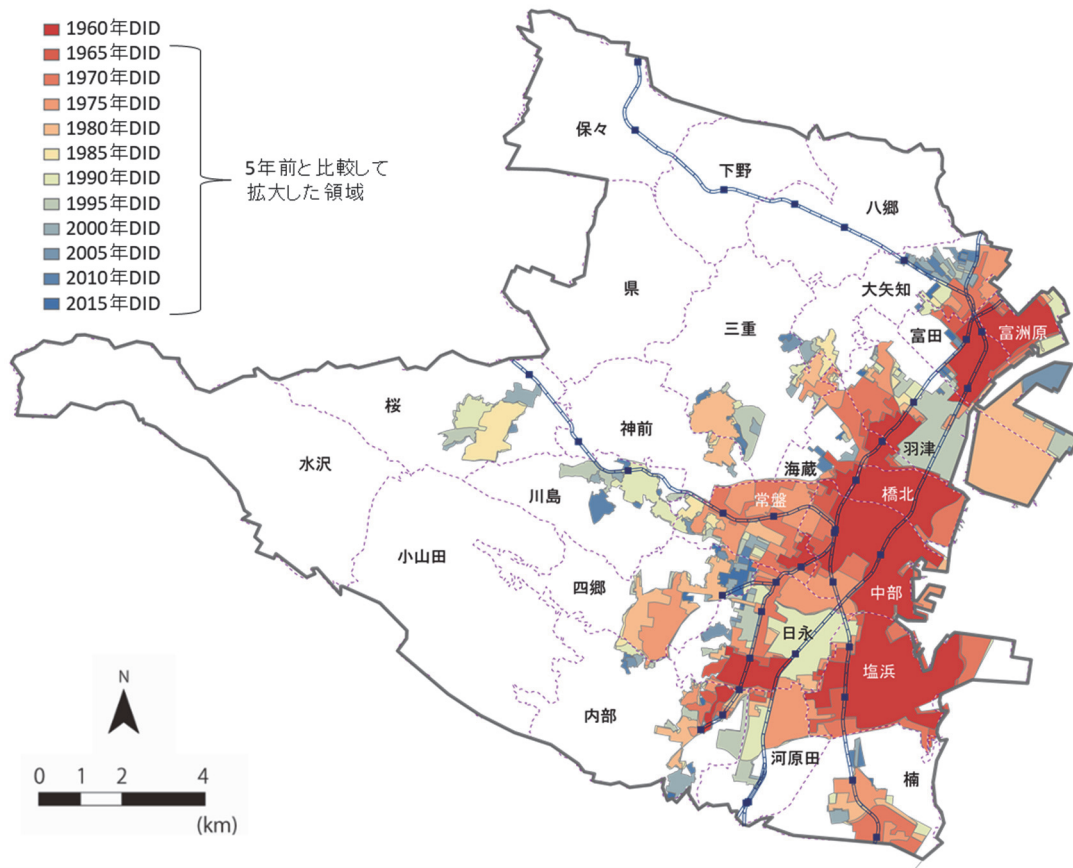


図 2-6 : 四日市市の DID の地理的変遷
 出典 : 「国土数値情報」より福田峻作成

3. 産業構造の変化

前節では、人口分布の変化により四日市市の土地利用の変遷を確認したが、本節においては就業者の従事する産業の変化を見る。人口のそれよりは射程が短い、2001年・2009年・2014年の地区別事業所数・就業者数の分析により議論を展開する。比較に当たっては、以下の点に留意する必要がある。まず、2001年は事業所・企業統計調査の値を、2009年・2014年は経済センサス(基礎調査)の値を用いているが、両者の調査方法は異なっていることが指摘される。また、2009年・2014年においては宿泊業が「卸売・小売業・飲食業」に宿泊業が含まれているが、2001年においてはサービス業に参入されている。

まず、事業所数の推移に焦点を当てる(図2-7・図2-8・図2-9)。全体に中部地区が占める構成比は2001年の39.2%、2009年の36.3%、2014年の34.7%と時を追うごとに低下している。2001年から2009年は常磐や三重の増加が顕著であり、2009年から2014年はほとんどの地区で減少する中で小山田・三重・桜のみ事業所数が増加している。各地区の産業別構成比は安定的に推移しており、中部では分析期間を通して9割以上が第三次産業の事業所である。万古焼の事業所が多い海蔵を筆頭に、羽津や橋北では製造業の構成比が比較的高い。塩浜では建設業が目立つ。保々・県・水沢などの農村部でも絶対数は少ないが第二次産業の事業所が多くを占める。

次に従業者数の推移を見る(図2-10・図2-11・図2-12)。全体に中部地区が占める構成比は2001年の36.8%から2009年の34.6%に低下した後、2014年は35.0%とやや持ち直している。2001年から2009年にかけては三重、塩浜、常磐といった地区で従業者の増加が顕著であったが、塩浜と常磐では2009年から2014年では減少に転じている。

上述のように、事業所数においては産業別構成比の変化は少ない推移を示しているのに対し、従業者数はよりはっきりした変化の傾向を示している。業種別の構成比でまず特筆されるべきは、三重地区における製造業従業者の絶対数・構成比の増加である。現在のキオクシアの好調による業容拡大が寄与していると考えられる。製造業従業者数の拡大傾向は中部地区でも確認でき、特に2009年から2014年にかけては全体の従業者が減少する中で構成比を拡大させている。港湾部に立地する企業が雇用を拡大させていることが示唆される。これに対し、塩浜・日永・小山田・桜では製造業の構成比が減少し、第三次産業へのシフトが進んでいる。このうち小山田・桜では、比較可能な2009年と2014年のみ見てもサービス業の拡大が著しい。医療・福祉産業が寄与していると考えられる。常磐は2001年時点で既に第三次産業の発達した地域であるが、絶対数としてはサービス業、率としては金融・保険・不動産の伸びが顕著であり、全体の従業者数が減少した2009年-2014年を含め分析期間中一貫して増加している。

図2-13に従業者規模別の事業所数(2014年)を示す。中部・橋北・海蔵では従業者数4人以下の小規模事業所の割合が高い。一方、日永・河原田・内部など南部の各地区ではより規模の大きい事業所が多い。図2-14に男女別の従業者数(2014年)を示す。製造業の構成比が高い塩浜・三重・羽津などでは男性の構成比が極端に高くなっているほか、第三次産業主

体の中部でも男性の従業者が女性を上回っている。反対に女性が卓越しているのは、常磐・四郷・日永などである。同じ第三次産業主体であっても職種等の違いが表れていると考えられる。

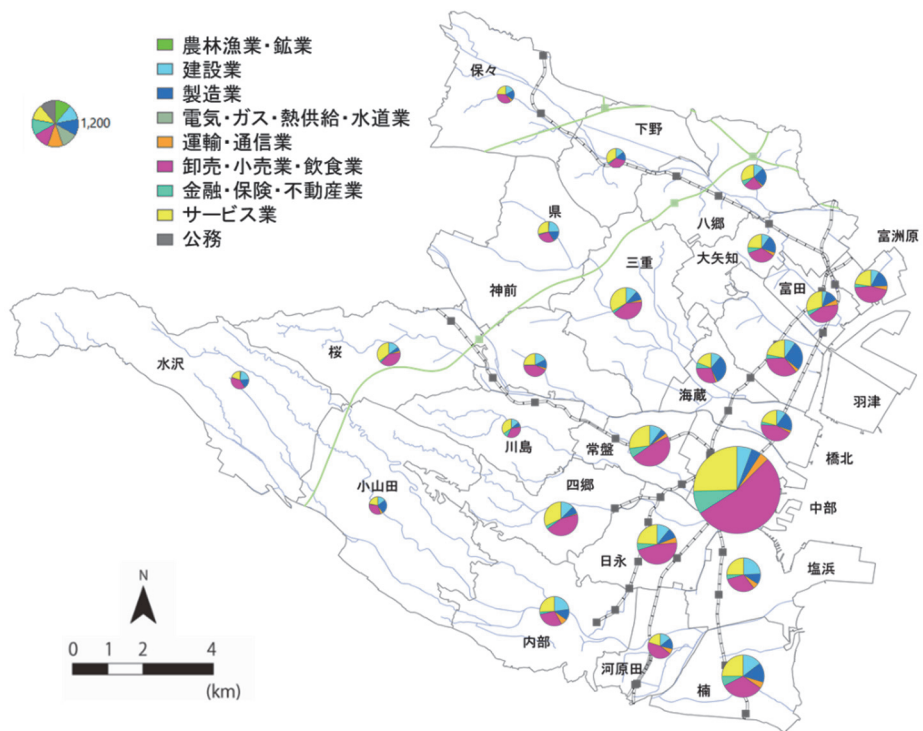


図 2-7 : 2001 年における産業別事業所数
 出典 : 「事業所企業統計調査」より福田峻作成

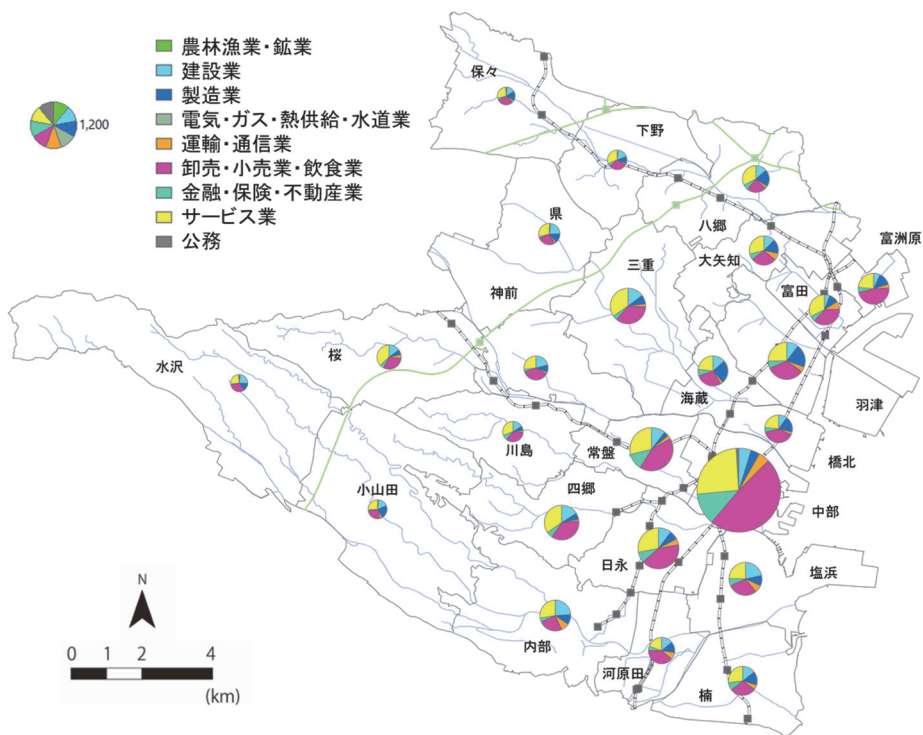


図 2-8 : 2009 年における産業別事業所数
 出典 : 「経済センサス基礎調査」より福田峻作成

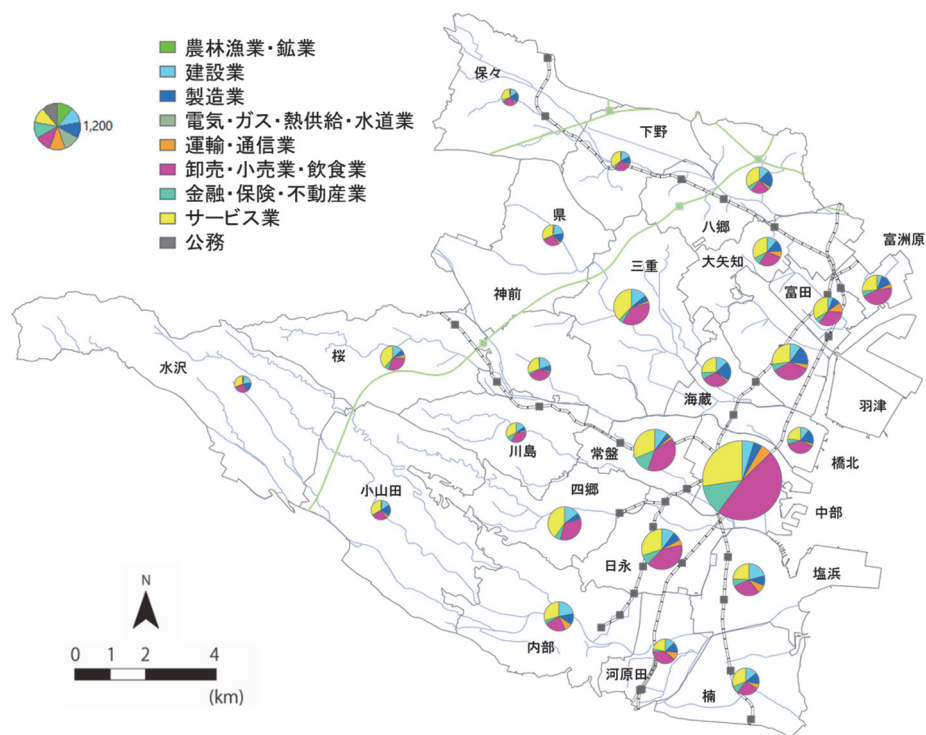


図 2-9：2014 年における産業別事業所数
 出典：「経済センサス基礎調査」より福田峻作成

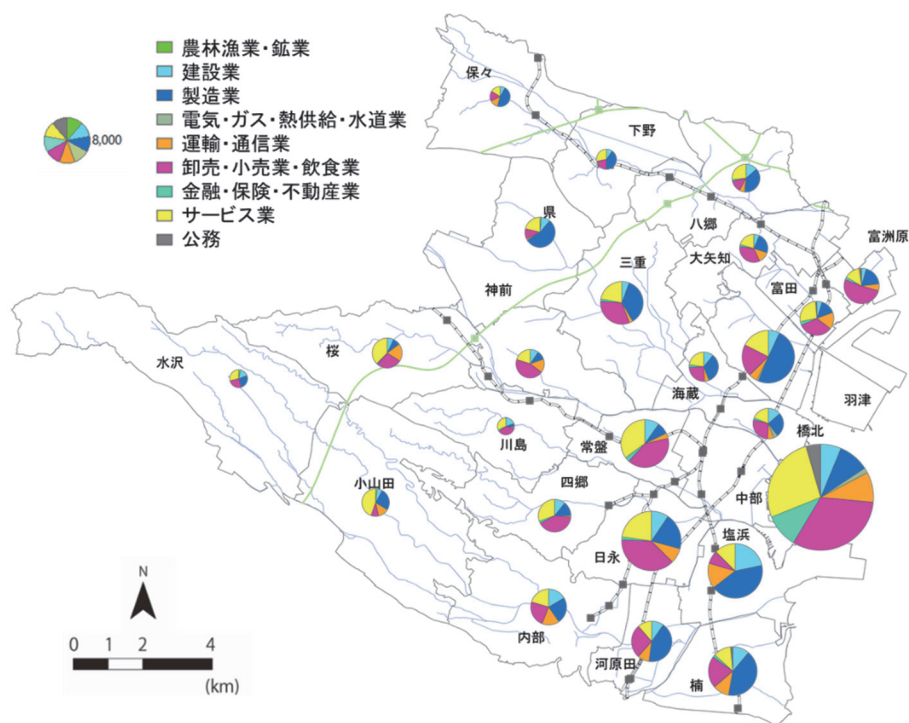


図 2-10：2001 年における産業別従業者数
 出典：「事業所企業統計調査」より福田峻作成

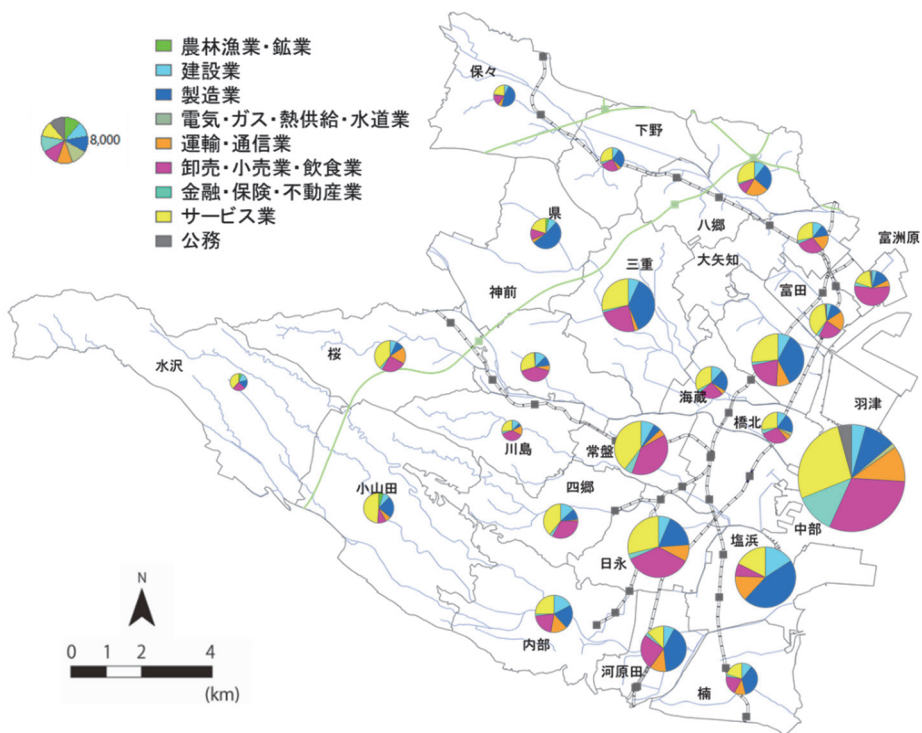


図 2-11：2009 年における産業別従業者数
 出典：「経済センサス基礎調査」より福田峻作成

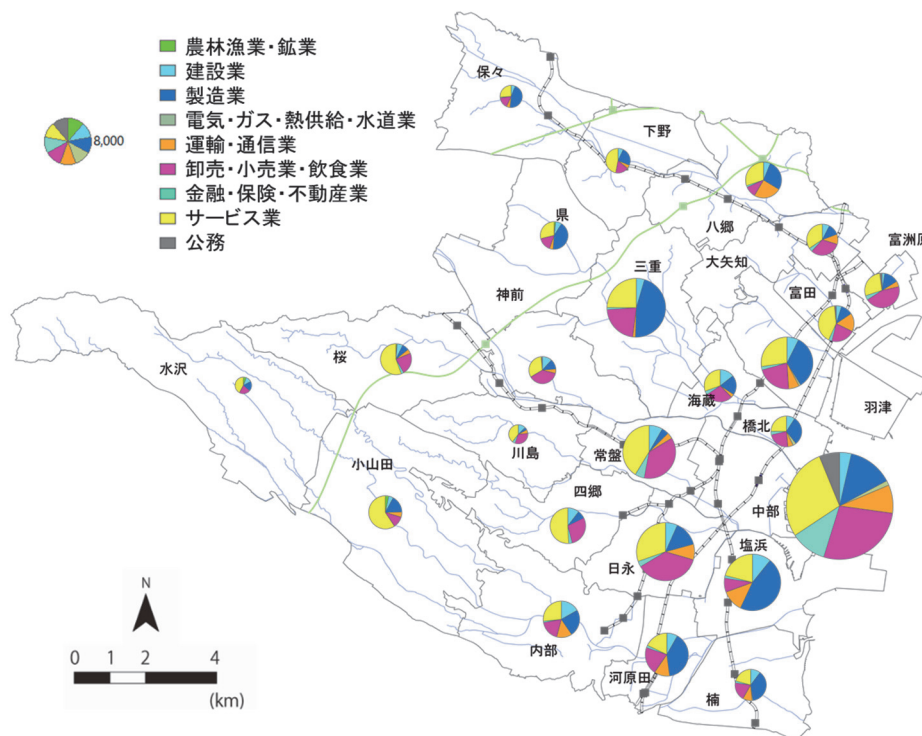


図 2-12：2014 年における産業別従業者数
 出典：「経済センサス基礎調査」より福田峻作成

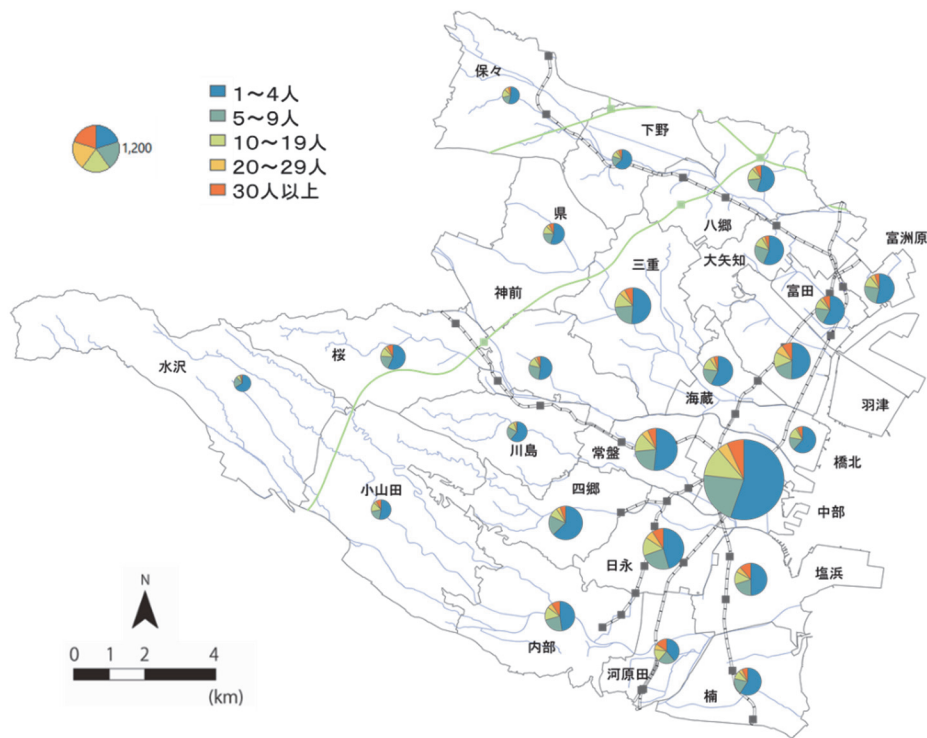


図 2-13：2014 年における事業所規模別事業所数

出典：「経済センサス基礎調査」より福田峻作成

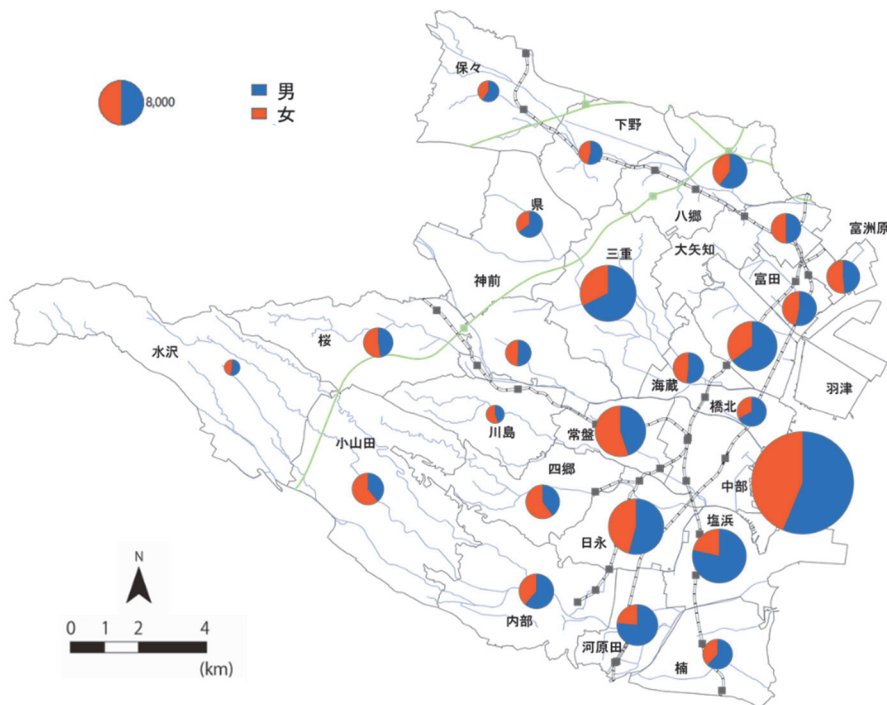


図 2-14：2014 年における男女別従業者数

出典：「経済センサス基礎調査」より福田峻作成

4. 商業

次に、本研究で詳細に注目する商業について子細に見る。分析に用いるのは商業統計である。市全体の集計値の他、商業集積地区別の集計も活用する。商業集積地区は商業統計における立地環境特性の区分の一つである。用途地域のうち商業地域ないし近隣商業地域にある商店街で、更にその特性に応じて駅周辺型・市街地型・住宅地背景型・ロードサイド型・その他に分けられる。「概ね一つの商店街を一つの商業集積地区とする。一つの商店街とは、小売店、飲食店及びサービス業が近接して 30 店舗以上あるものをいう」とされている。

まず、四日市市の商業の三重県における位置づけを確認する。図 2-15 に 2016 年の小売業年間商品販売額・小売吸引力指数を示す。四日市市の小売業年間商品販売額は三重県でも高く、かつ小売吸引力指数(地域の人口 1 人あたりの小売販売額を国の 1 人あたりの小売販売額で除し、100 を乗じた値)も最高水準である。人口の多さを反映して多くの小売業が立地し、高次の機能も集積しているため、周辺地域(特に小売吸引力指数の低いいなべ市、菰野町、亀山市など)の購買力を吸引していると考えられる。図 2-16 では卸売業年間商品販売額・W/R 比率(卸売販売額を小売販売額で除した値)を見る。卸売業においても四日市市は県内で最大の販売額となっている。また、上述のように四日市市は高い小売吸引力を持つが、W/R 比は 1.5 を超えておる。規模の小さい木曽岬町を除き北勢では突出した値であり、小売以上に卸売が集中しており、より広い範囲での中心性を持っていると考えられる。

四日市市全体の商業の推移を見る。まず、小売業について、事業所数、従業者数、商品販売額、売場面積の 4 つの指標の推移を通して明らかにする。事業所数の推移を見ると(図 2-17)、一貫して減少していることが確認できる。これに対し図 2-18 に示す従業者は不連続な変化をしている。1994 年から 1997 年にかけては減少し、その後 2002 年に増加し、以降は減少が続いている。内訳を見ると、2002 年は「ロードサイド型」商業集積地区の伸びが大きい。この背景には 2000 年に大規模小売店舗法が廃止され、大型店の出店が容易になったことがある。四日市市においては、2001 年にジャスコ四日市北ショッピングセンター(現・イオンモール四日市北)が開業したことが大きな影響をもたらした。図 2-19 に示す商品販売額も、長期的には減少傾向であるが、いざなぎ景気で経済が拡大していた 2002 年から 2007 年の間に伸びている。ここでは「住宅地背景型」商業集積地区が大きく寄与している。売場面積(図 2-20)は 1997 年から 2007 年にかけて増加している。ここにも大規模小売店舗法廃止の影響が表れていると考えられるが、2002 年までは「ロードサイド型」、以降は「住宅地背景型」商業集積地区の拡大が顕著である。卸売業について、図 2-21 に事業所数と商品販売額を示す。小売業の傾向と対応しており、事業所数は単調に減少、商品販売額は 2002 年から 2007 年にかけての好況期に伸びている。

上に見たように、市内の小売業に占める商業集積の寄与は大きく変動していない。そこで、商業集積地区に絞って地理的分布を詳しくみることにする。1994 年、2002 年、2014 年の三次点に着目し、全体について分析したのと同じ 4 指標(事業所数、従業者数、商品販売額、売場面積)に着目して議論する。まず、図 2-22～図 2-24 で事業所数を見る。分析期間全て

を通じて中部地区の商業集積地区の縮小が著しい。1994年から2002年に小規模な集積が集計の対象にならないくらいに縮小し、2014年にかけては最大の諏訪栄町を含む大規模な集積が顕著に縮小している。また、安島の商業集積地区はアムスクエアの閉館により2002年に大きく縮小しているが、ララスクエア四日市(現・トナリエ四日市)として再開業した後も、1994年水準には回復していない(他の指標も同様)。3か所に分布する「ロードサイド型」商業集積地区(日永カヨー・ジャスコ尾平・イオン四日市北)は既述の通り、2002年から台頭しているが、後に見る指標に比べるとその規模は小さい。続いて、図2-25～図2-27の従業者数を見る。2002年には、「ロードサイド型」商業集積地区3か所に加え、「住宅地背景型」商業集積地区のうち三栄町・北浜田町・十七軒町、生桑町、久保田町が新たに出現または大きく伸びている。ここで挙げた「住宅地背景型」商業集積地区はいずれも幹線道路に沿っており、自動車でのアクセスが良好である。「ロードサイド型」商業集積地区と上に掲げた「住宅地背景型」商業集積地区は大規模な店舗が多いことを反映して、事業所の場合よりも市域全体でのプレゼンスは大きい。これらも、2002年から2007年にかけては縮小している。また、上記の例外を除き中部地区の商業集積の縮小が顕著であるのは事業所数と同様であるが、相対的に諏訪栄町は減少率が低く、結果的に中部地区では諏訪栄町への集中が加速している。ここまで従業者数に関して指摘した諸点は年間商品販売額(図2-28～図2-30)や売場面積(図2-31～図2-33)概ね従業者数についての指摘が妥当する。年間商品販売額では、2002年から2014年の間も生桑町が増加を継続したほか、小規模ながら富洲原町が増加に転じたことが指摘される。後者は国道1号線沿いのロードサイド集積の充実によると考えられる。売場面積は、商業集積地区の類型を問わず、特に2002年から2014年にかけて、減少率が他の三指標と比較して低い傾向がある。店舗面積の大規模化、単位面積当たりの従業者・商品販売額が減少していることが分かる。

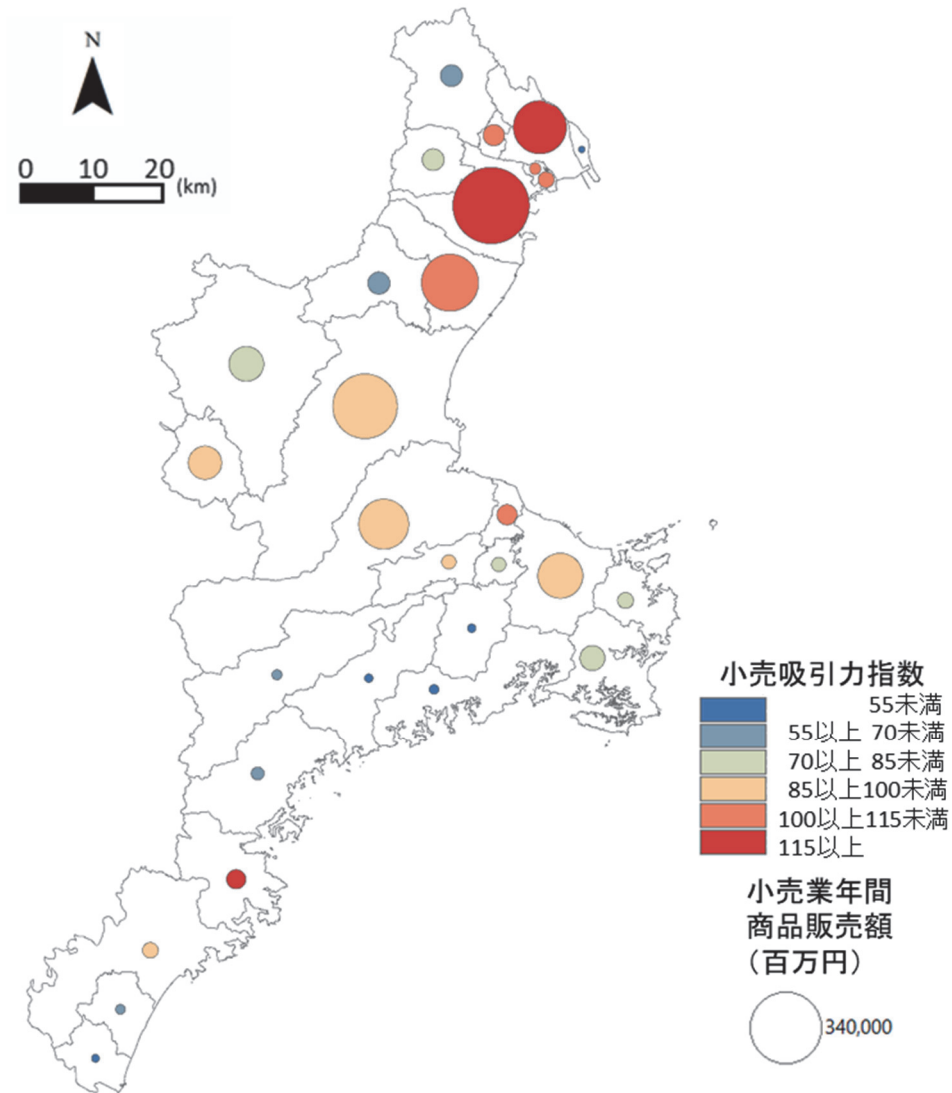


図 2-15：小売業年間商品販売額・小売吸引力指数（2016年）

出典：「経済センサス活動調査」より福田峻作成

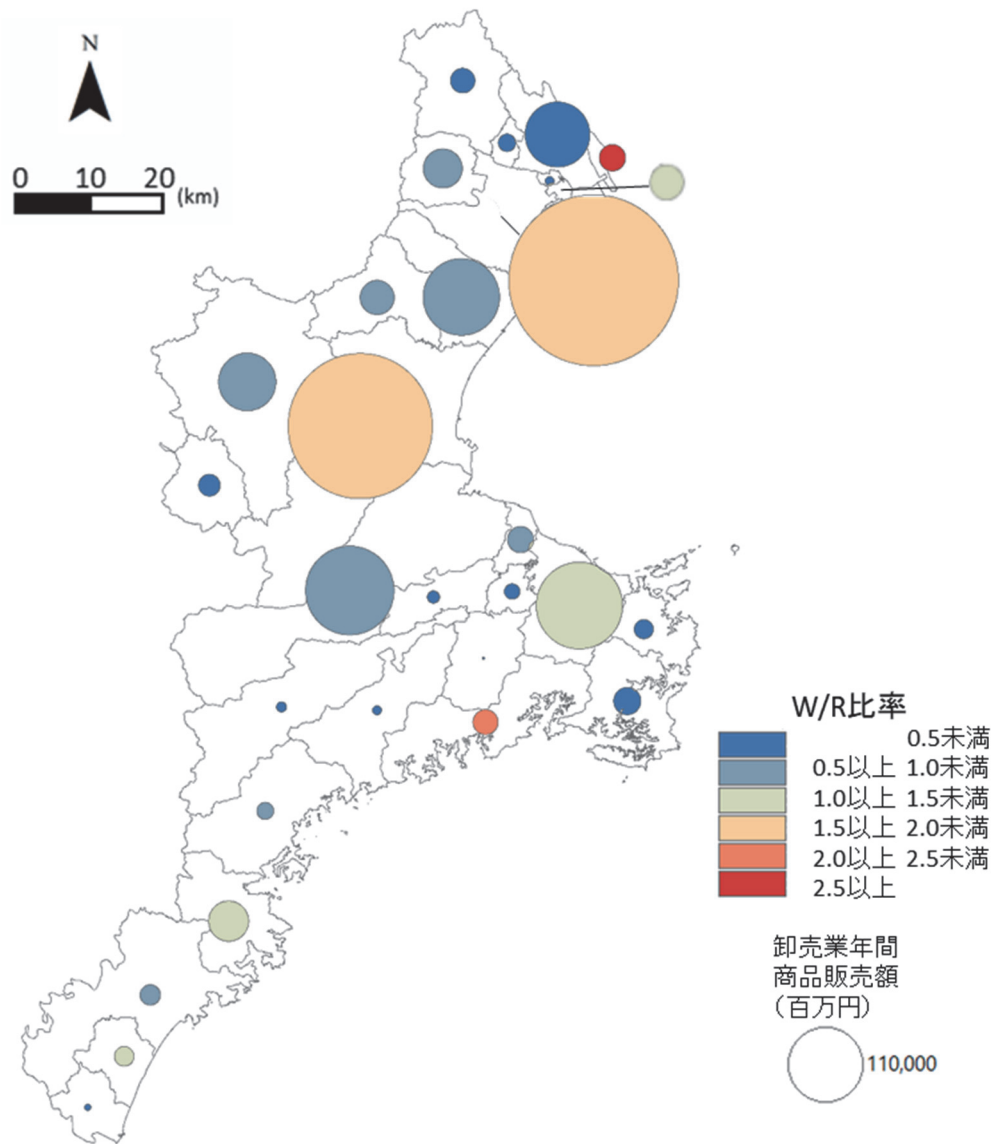


図 2-16：卸売業年間商品販売額・W/R 比率（2016 年）

出典：「経済センサス活動調査」より福田峻作成

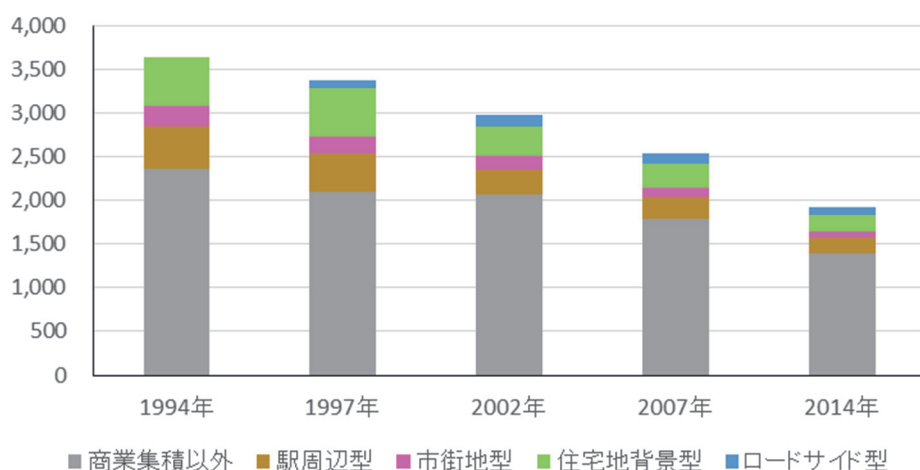


図 2-17：四日市市における小売業事業所数の推移

出典：「商業統計」各年版より福田峻作成

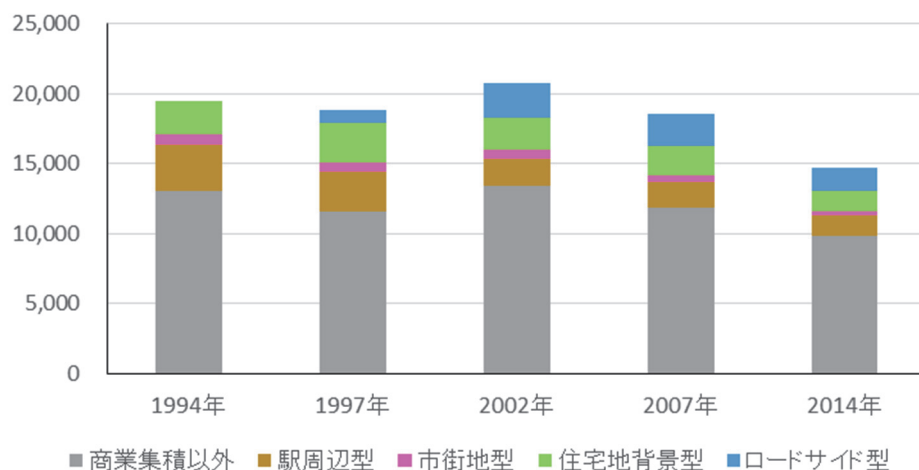


図 2-18：四日市市における小売業従業者数の推移

出典：「商業統計」各年版より福田峻作成

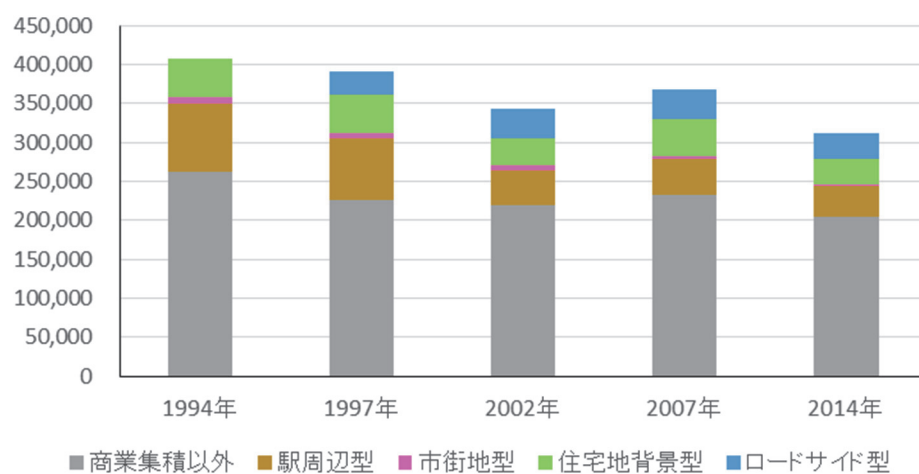


図 2-19：四日市市における小売年間商品販売額の推移

出典：「商業統計」各年版より福田峻作成

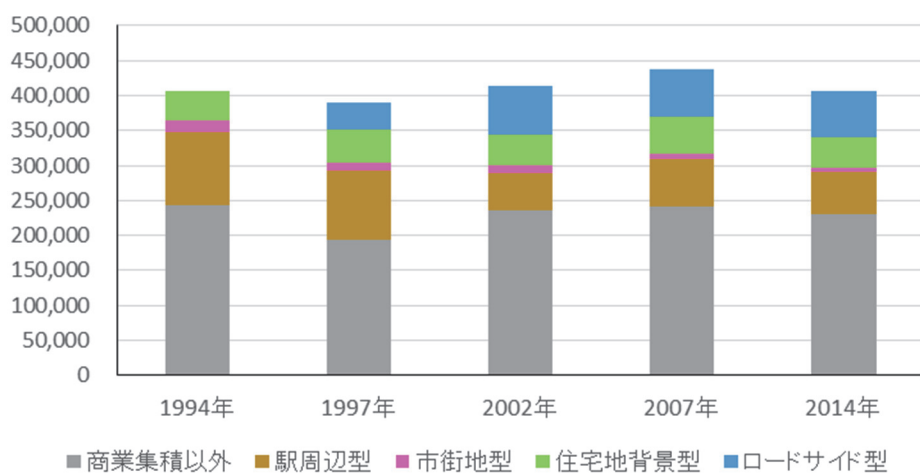


図 2-20：四日市市における小売業売場面積の推移

出典：「商業統計」各年版より福田峻作成

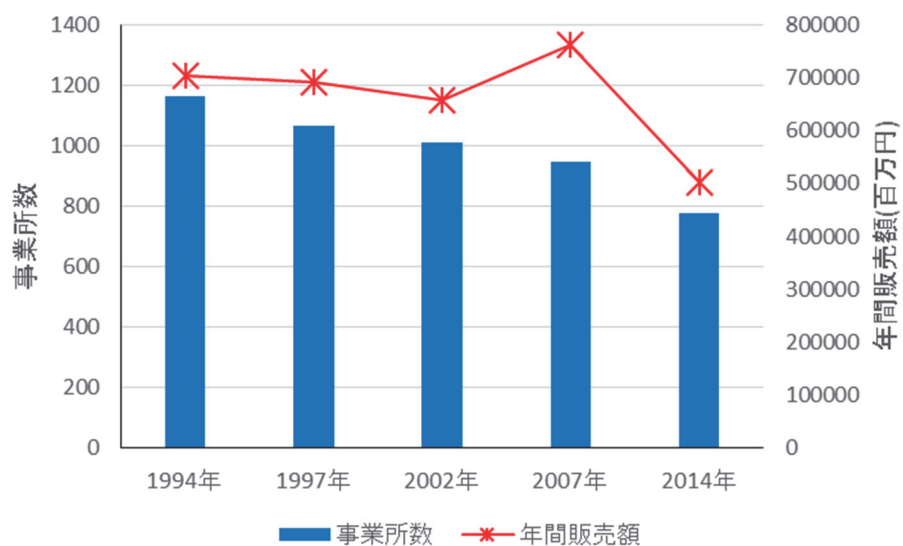


図 2-21：卸売業年間商品販売額・W/R 比率（2016年）

出典：「商業統計」各年版より福田峻作成

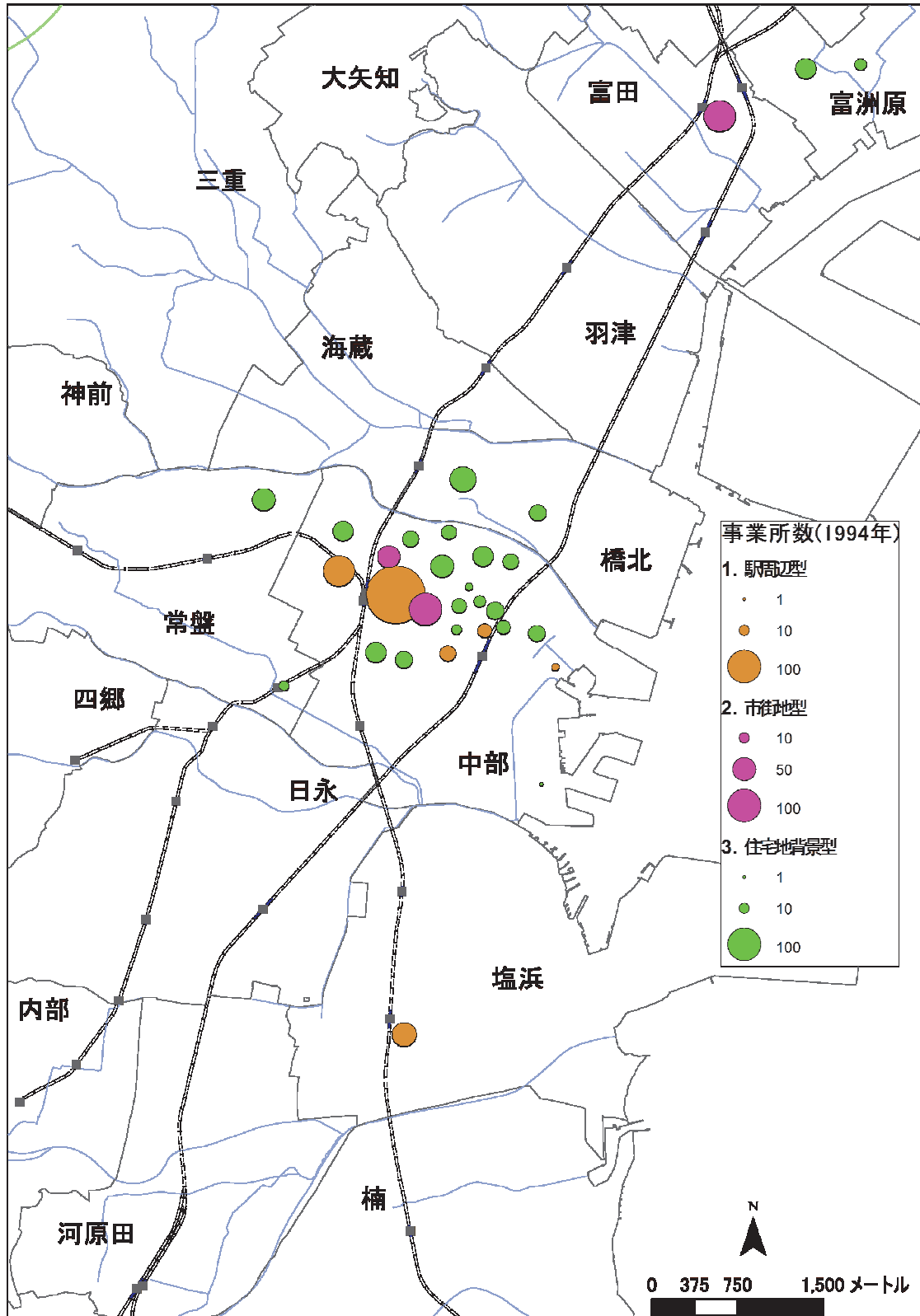


図 2-22：商業集積別小売事業所数（1994年）

出典：「商業統計」より福田峻作成

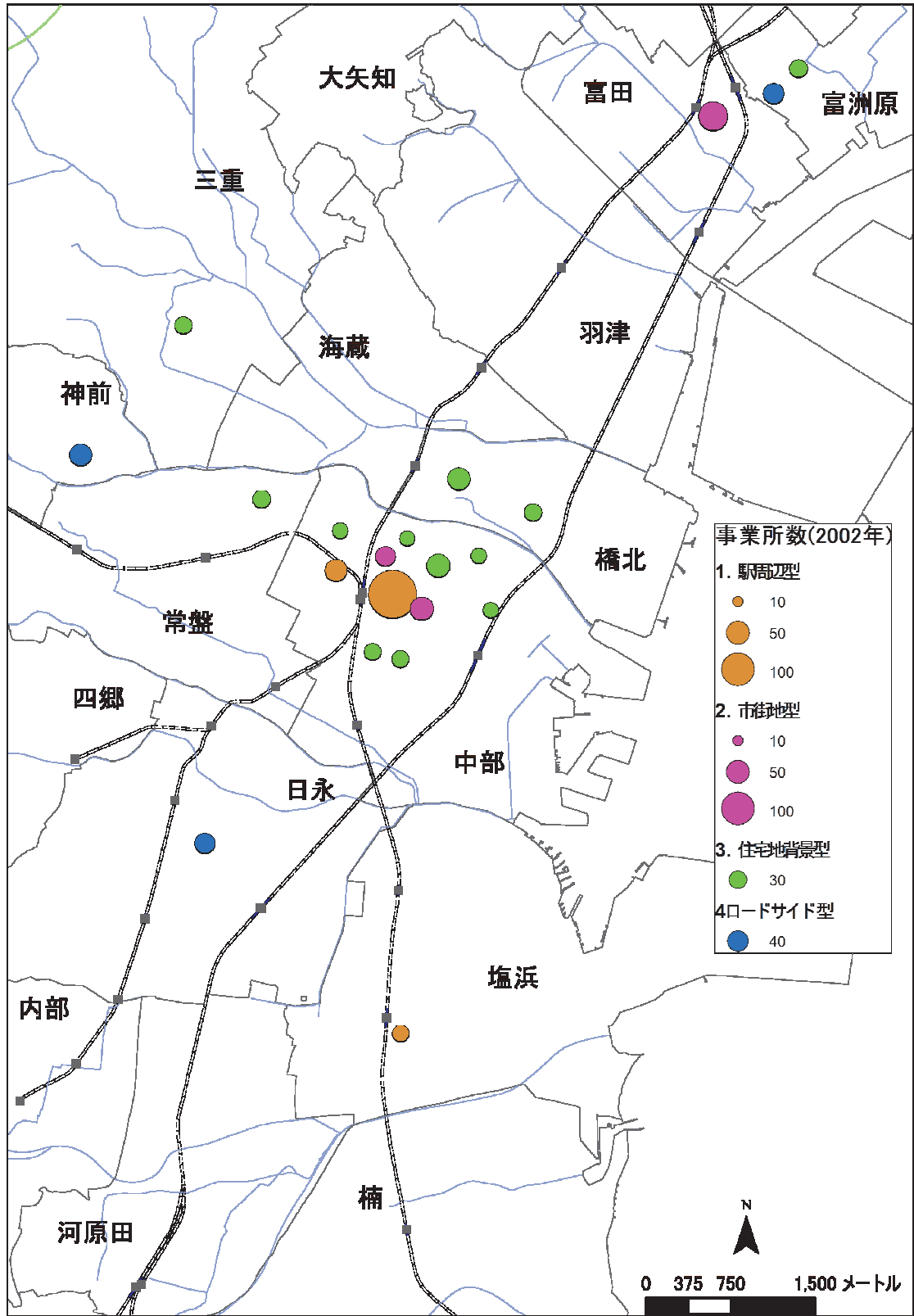


図 2-23：商業集積別小売事業所数（2002 年）

出典：「商業統計」より福田峻作成

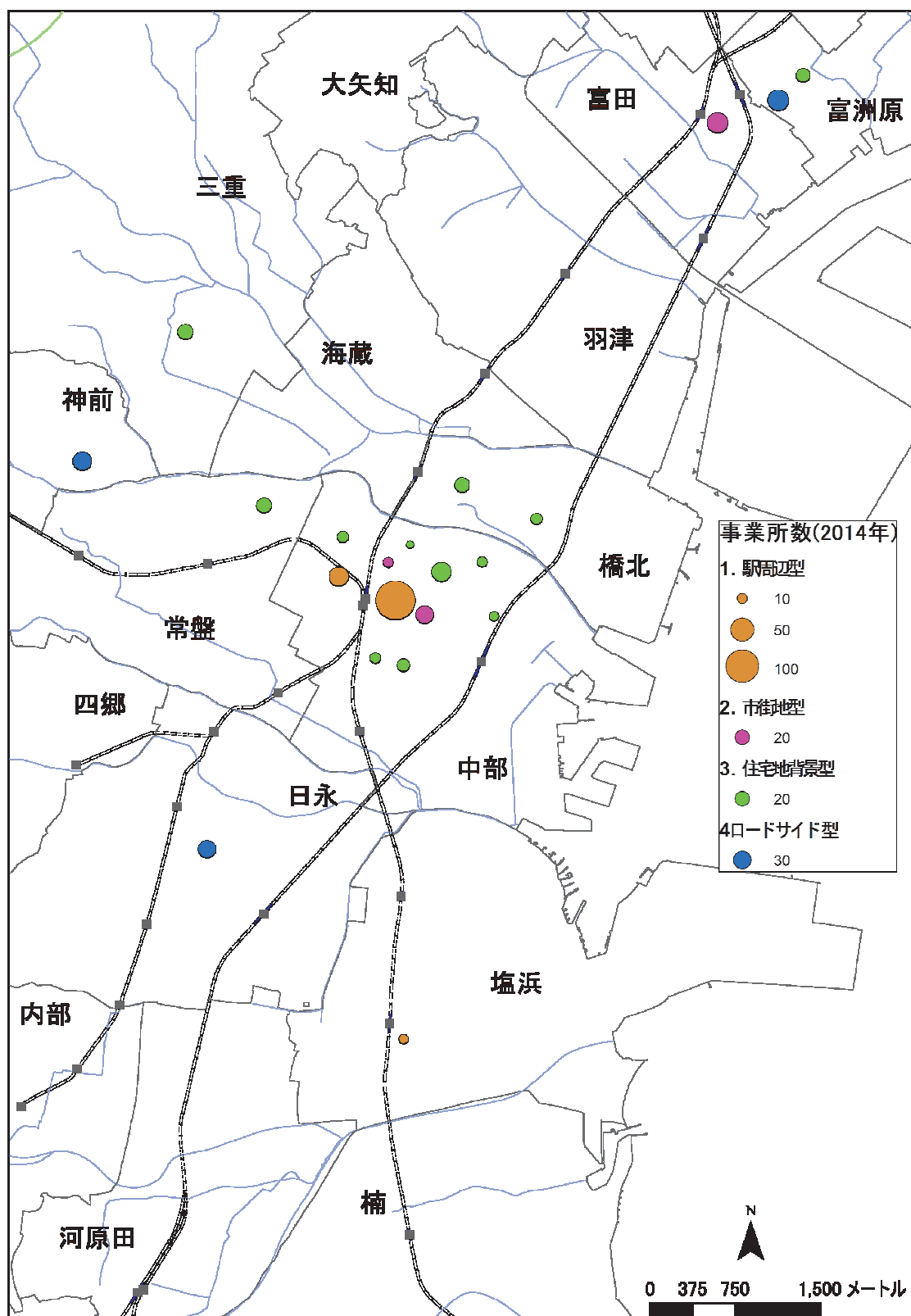


図 2-24：商業集積別小売事業所数（2014年）

出典：「商業統計」より福田峻作成

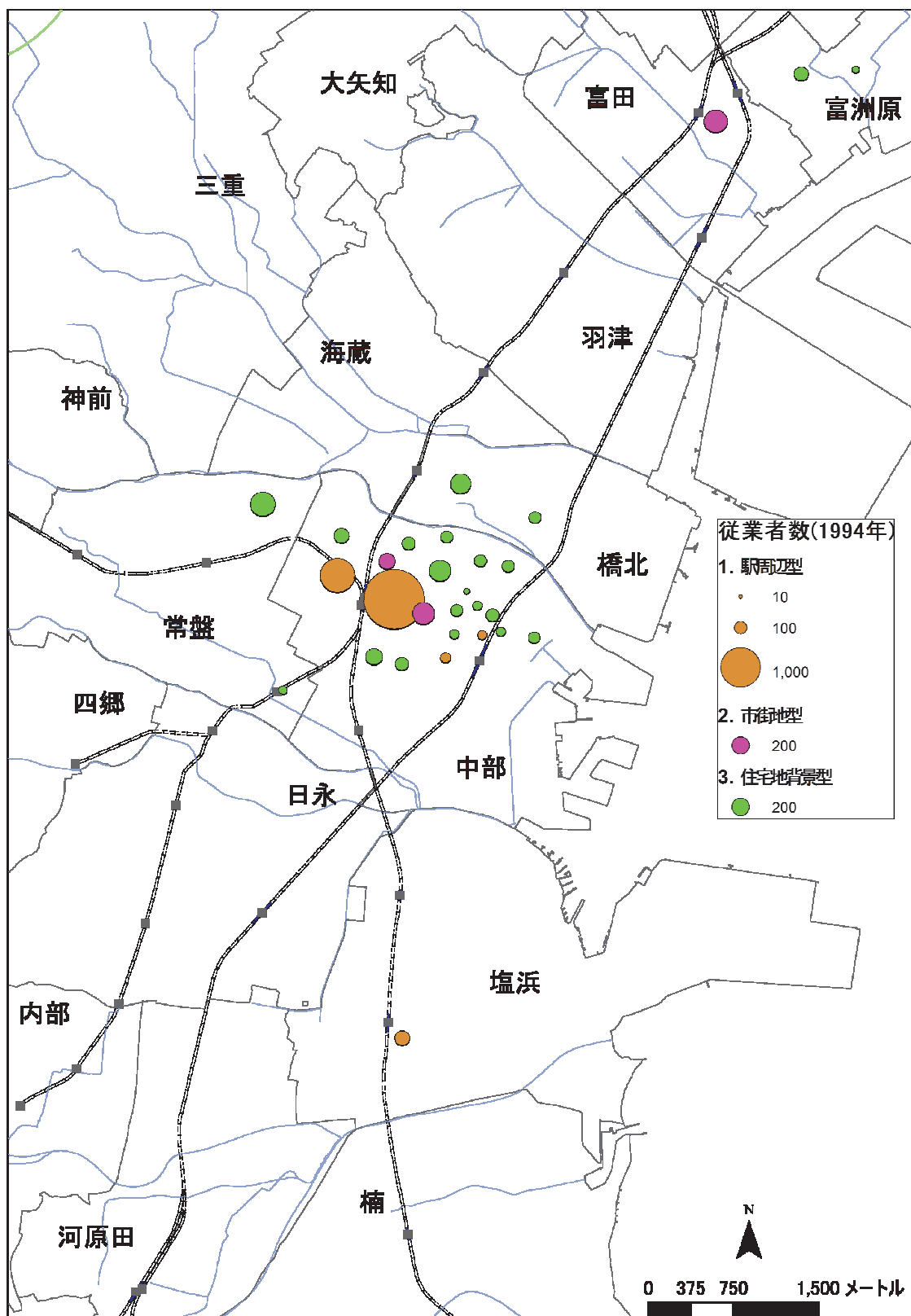


図 2-25：商業集積別小売従業者数（1994年）

出典：「商業統計」より福田峻作成

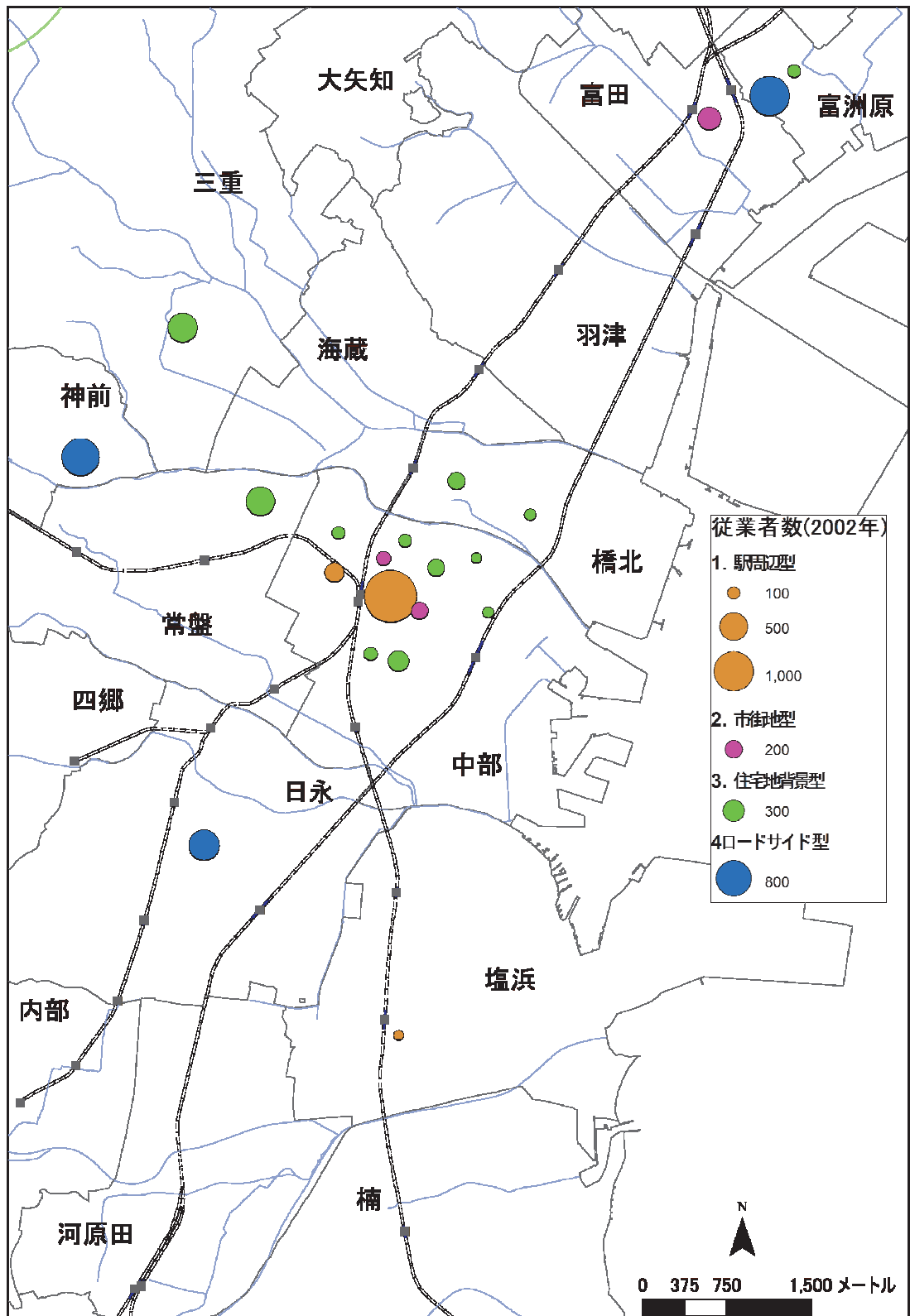


図 2-26：商業集積別小売従業者数（2002年）

出典：「商業統計」より福田峻作成

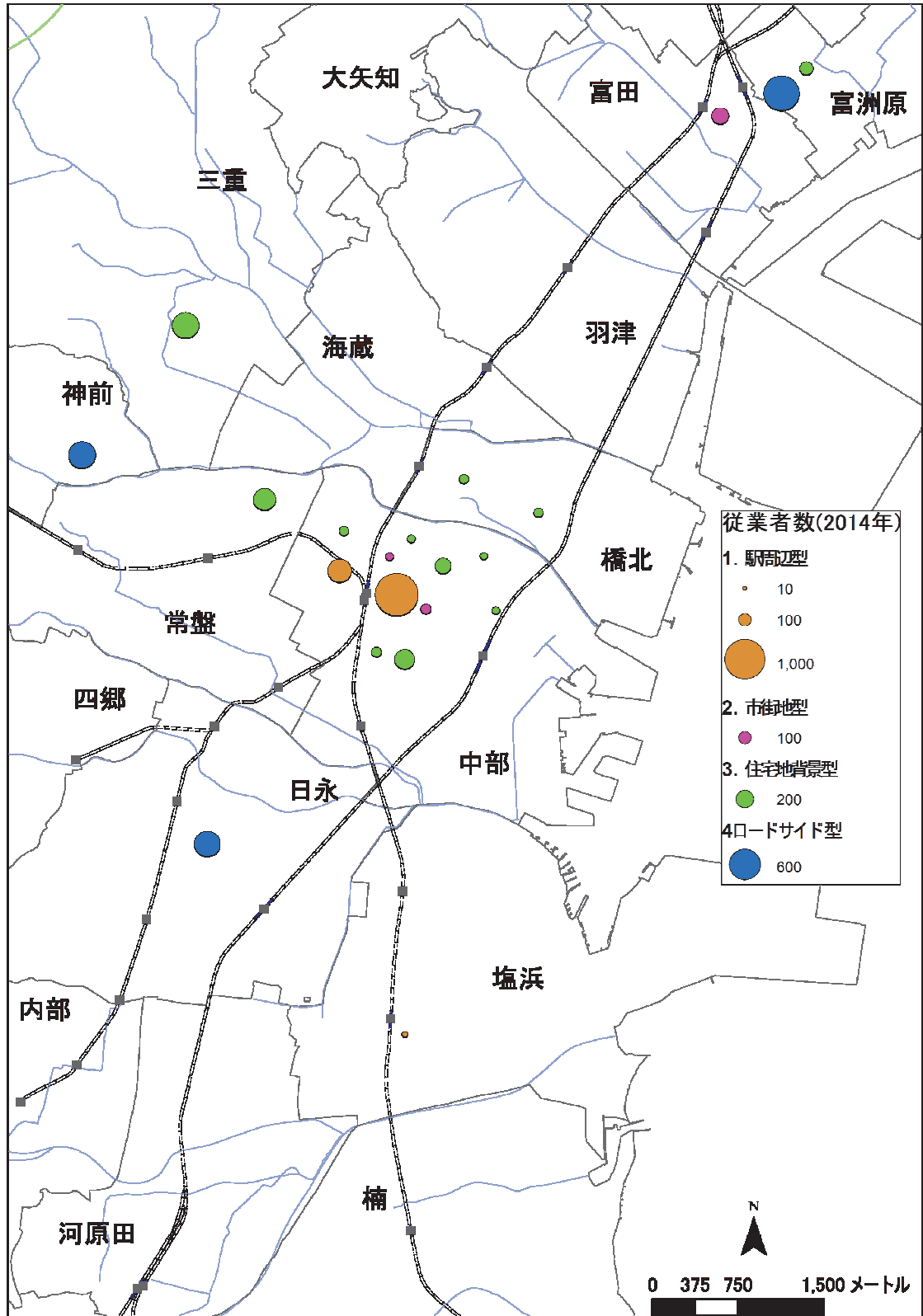


図 2-27：商業集積別小売従業者数（2014 年）

出典：「商業統計」より福田峻作成

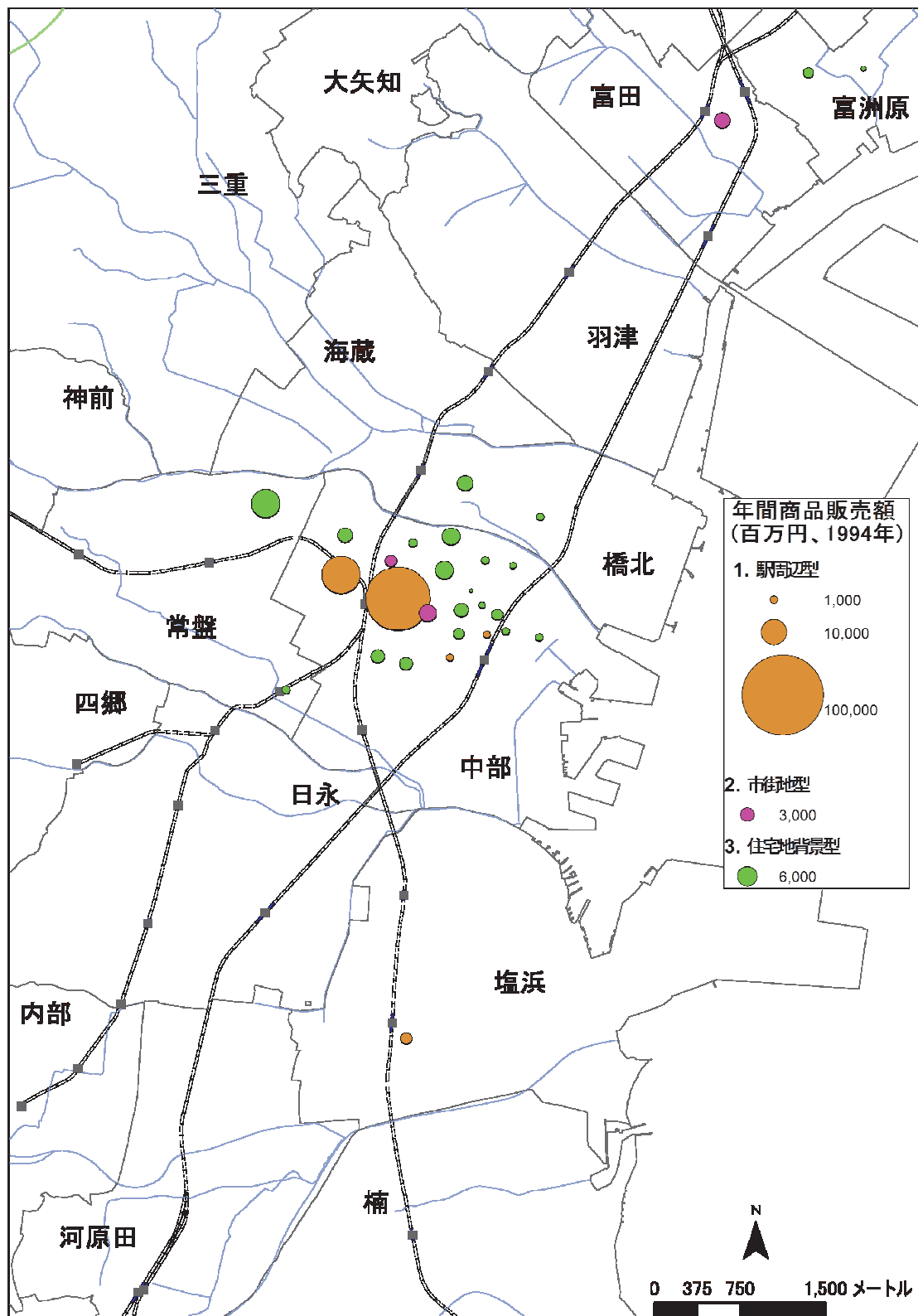


図 2-28：商業集積別年間商品販売額（1994年）

出典：「商業統計」より福田峻作成

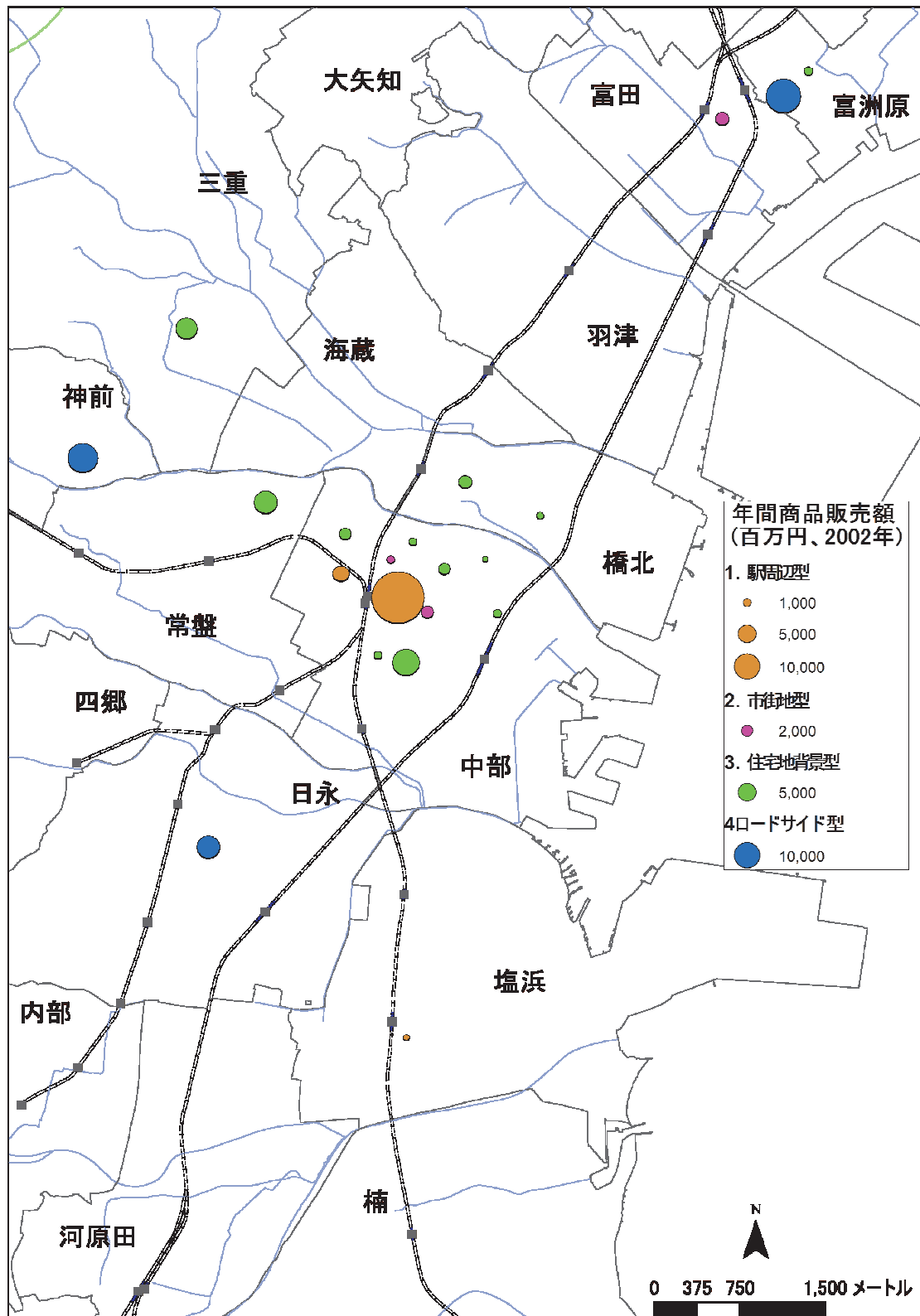


図 2-29：商業集積別年間商品販売額（2002 年）

出典：「商業統計」より福田峻作成

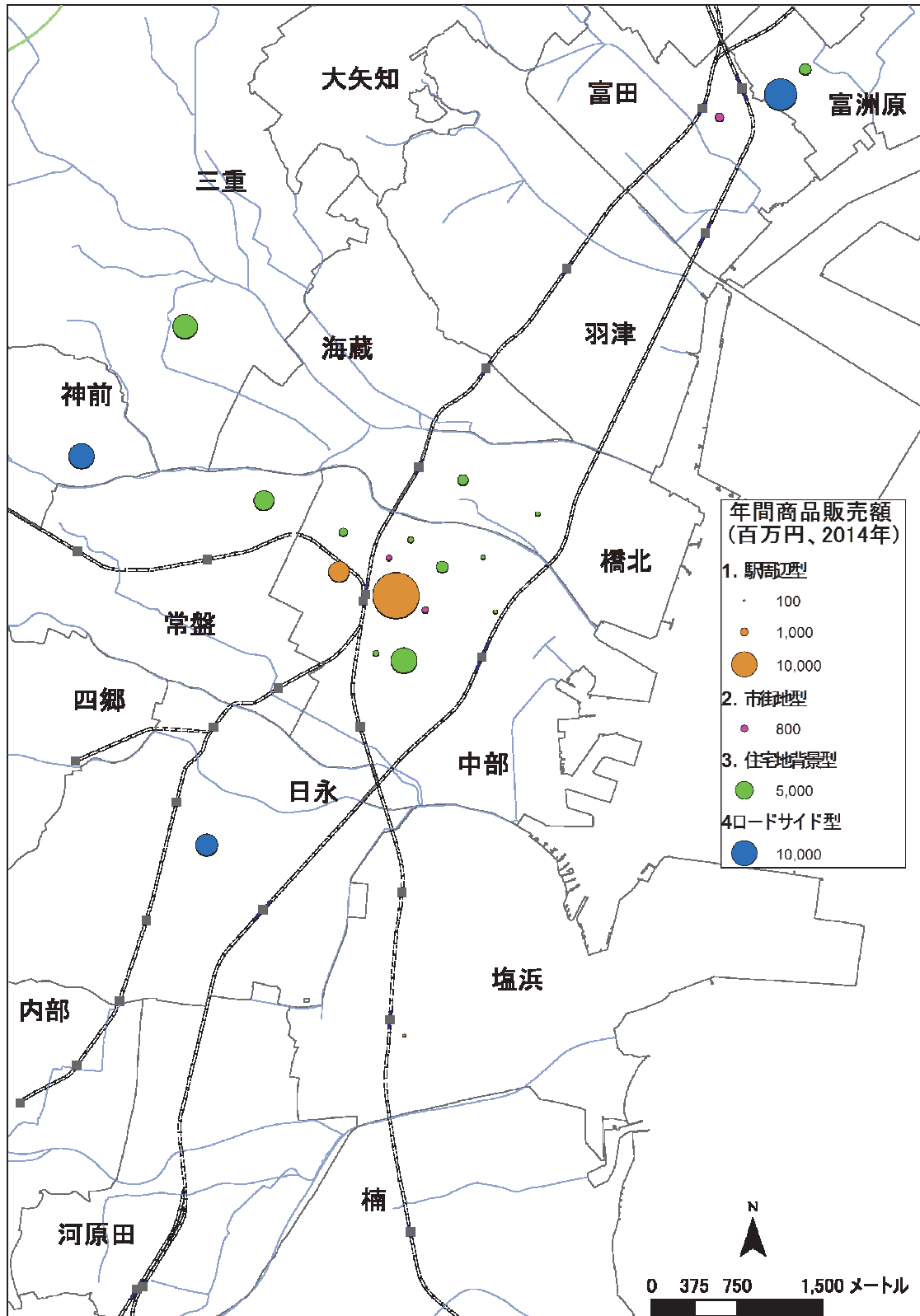


図 2-30：商業集積別年間商品販売額（2014年）

出典：「商業統計」より福田峻作成

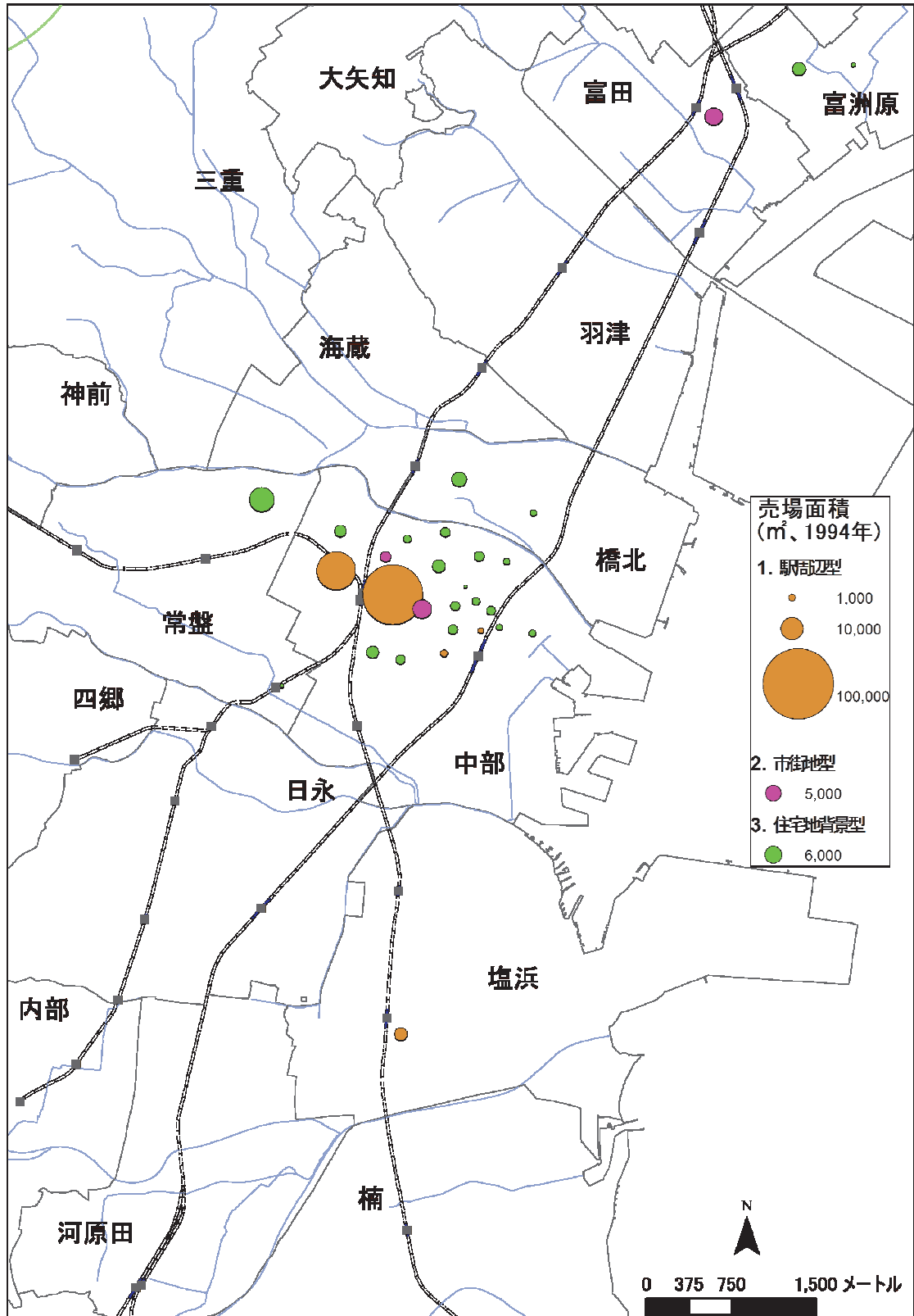


図 2-31：商業集積別売場面積（1994年）

出典：「商業統計」より福田峻作成

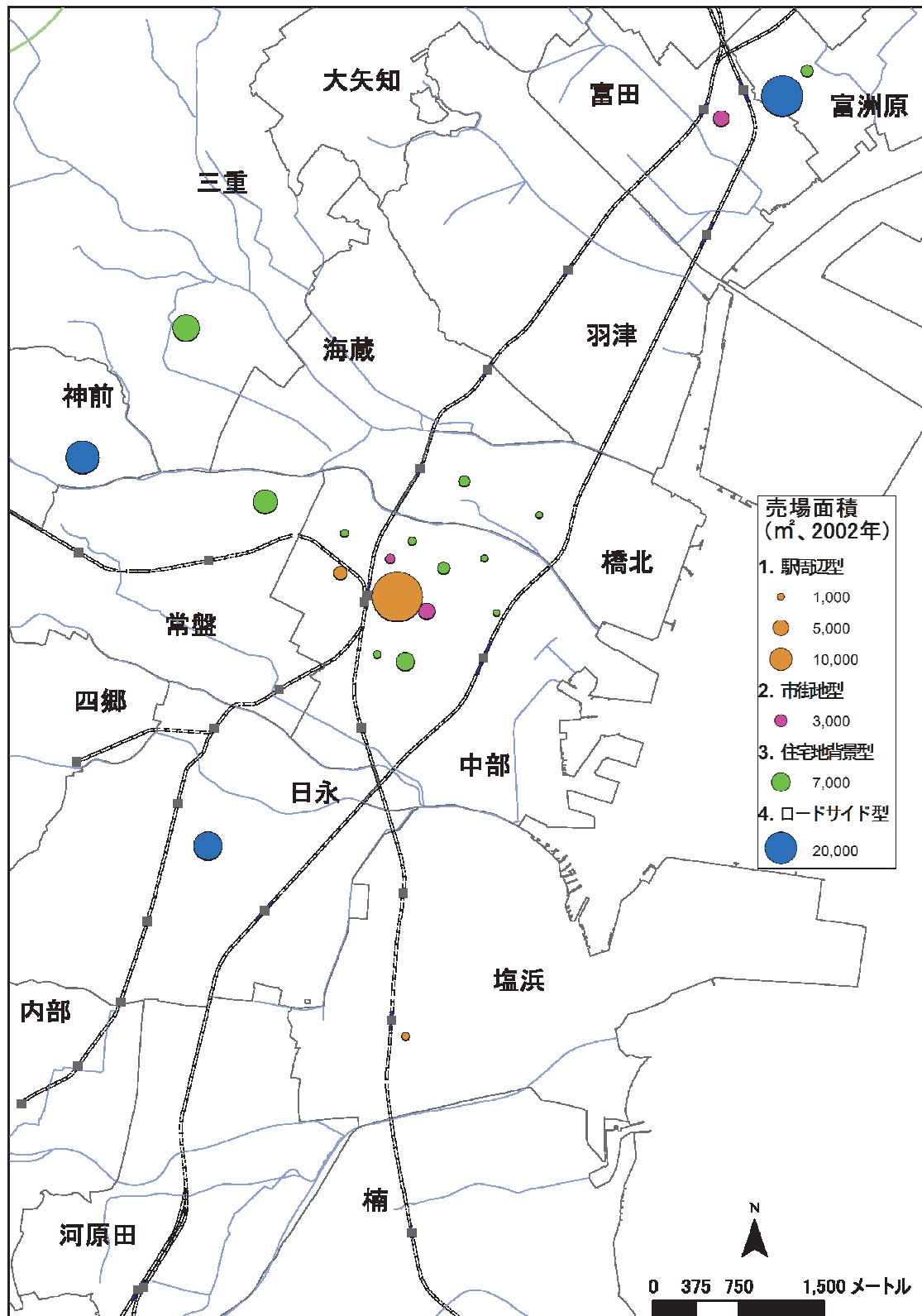


図 2-32 : 商業集積別売場面積 (2002 年)

出典 : 「商業統計」より福田峻作成

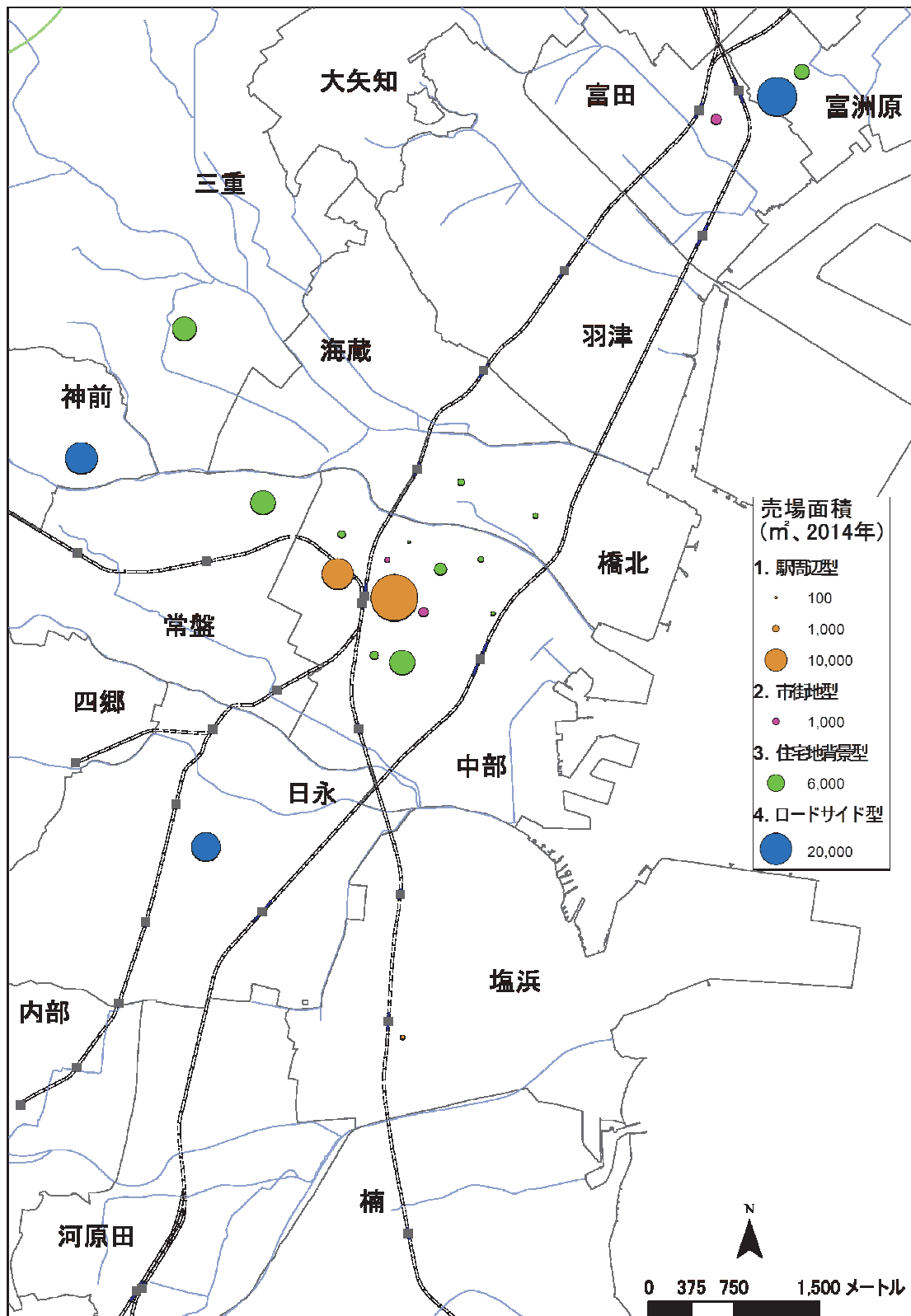


図 2-33 : 商業集積別売場面積 (2014 年)

出典 : 「商業統計」より福田峻作成

5. 港湾

最後に、本研究で詳細に注目する今一つの焦点である港湾について子細に見る。港湾統計を用いて三重県内における四日市港の位置づけを確認した上で、歴史的な推移を見る。

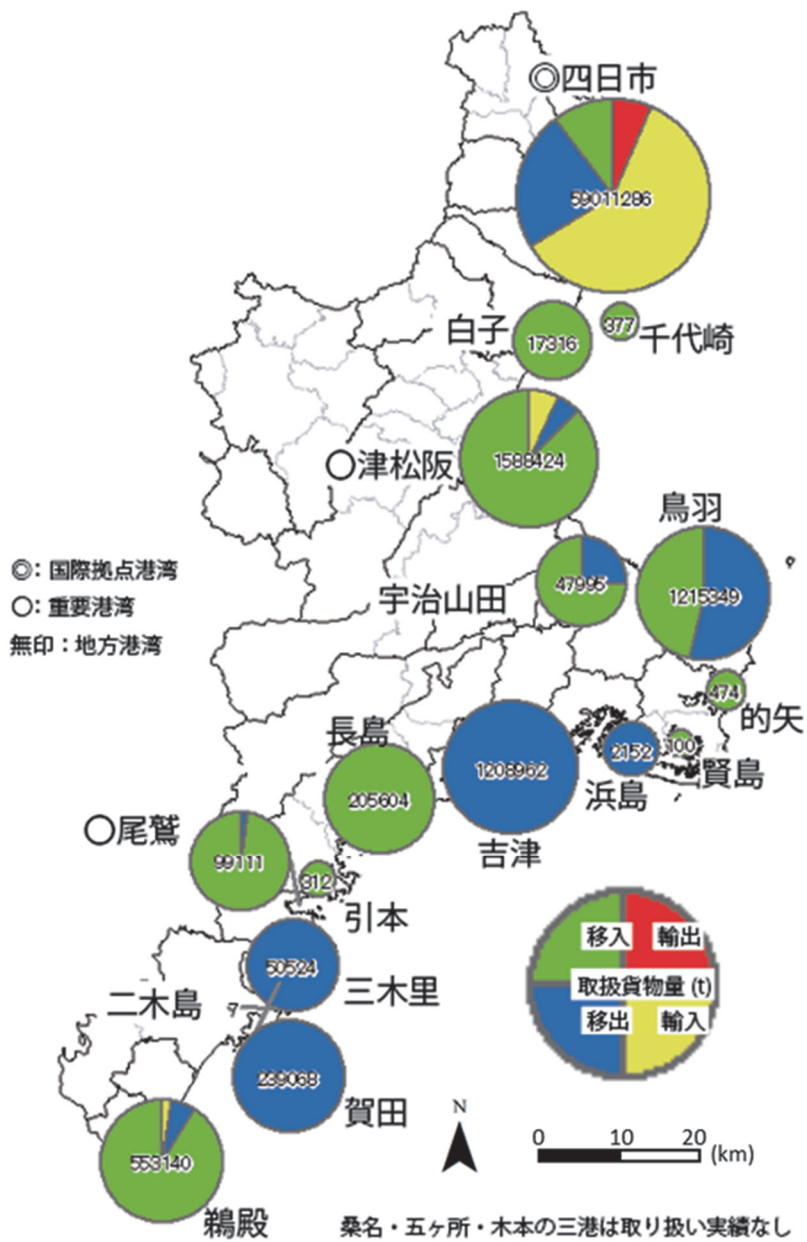
三重県内の港湾における移輸出入量の規模を比較した図 2-34 に見るように、四日市港はトン数ベースで三重県内最大の移輸出入のある港湾である。また、他港は国内との貨物のやり取りが中心であるのに対し、四日市港は輸入が過半を占めるのが特徴的である。更に輸入と比べると僅かだが、輸出量でも三重県内では他の追随を許さない。

図 2-35 で、三重県内の港湾ごとの移輸出入の構成比を見る。四日市港において輸入の大半を占めるのは原油と「石油製品・石炭製品・液化ガス」である。コンビナートの利用に供する輸入が行われていることが分かる。輸入に比べると量がかなり少ないことに留意する必要があるが、輸出ではコンビナートの生産物である化学製品の構成比が高い。また、三重県、あるいは東海地方における集積を背景に自動車部品の輸出も多い。一方、国内向けの移出では「石油製品・石炭製品・液化ガス」の構成比が高く、四日市港を中継して輸入したものが国内に運ばれることも多いと考えられる。また、上記のカテゴリーに加え、「窯業品・土石製品」の構成比が高い。万古焼が国内向けに出荷されていると考えられる。移入でも「石油製品・石炭製品・液化ガス」、化学製品、「窯業品・土石製品」、完成車が目立つ。上に見た構成は三重県内の他の港湾とは大きく異なっており、この観点からも四日市港の特殊な地位が窺える。

戦前の四日市港は綿花など繊維原料の輸入港として発展し、戦後初期には羊毛の輸入が大きく伸びた。こうした経緯から、1968 年にはシドニー港と姉妹港になっている⁵。1959 年に第 1 石油化学コンビナート、1963 年に第 2 石油化学コンビナート、1972 年に第 3 石油化学コンビナートがそれぞれ本格稼働し、輸入の主体は現在と同じ原油や「石油製品・石炭製品・液化ガス」に変わっていく。図 2-36 に示した輸出入貨物量推移を見ると、上記の経緯に対応して 1960 年代において大きく輸入量を伸ばしている。2 度の石油危機(1973 年、1979 年)のあった 1970 年代は輸入量が減少するが、1980 年代以降は再び増加に転じ、2000 年代以降は景気の影響で波を生じつつも概ね安定した輸入量になっている。一方、輸出量は 1980 年代と 2000 年代の二つの時期に大きく伸びている。これは自動車関連の輸出による寄与が大きい⁶。

⁵ 四日市港管理組合「四日市港の歴史」http://www.yokkaichi-port.or.jp/w_history.html

⁶ 名古屋税関調査部調査統計課(2019)『清水港・衣浦港・四日市港 120 周年特集』



単位：トン

図 2-34：三重県内の港湾別取扱貨物量(2017年)

出典：国土交通省『港湾統計』より福田峻作成

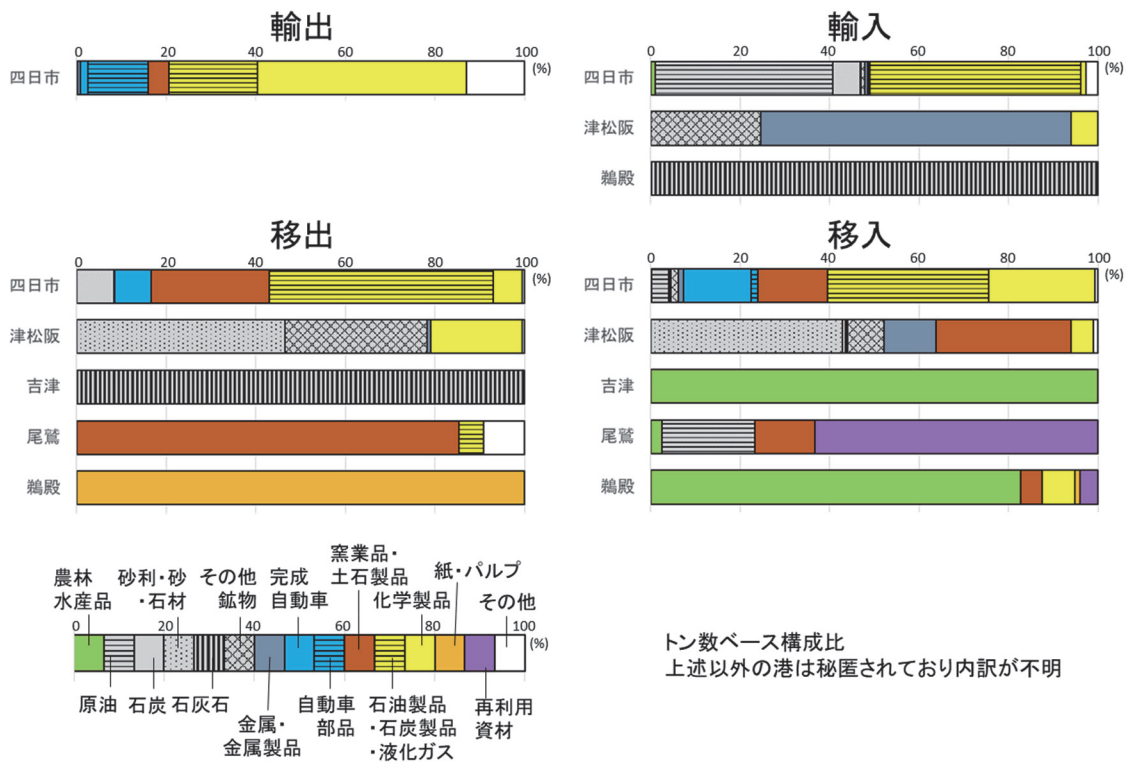


図 2-35：三重県内の港湾別移輸出入貨物構成比(2017年)

出典：国土交通省『港湾統計』より福田峻作成

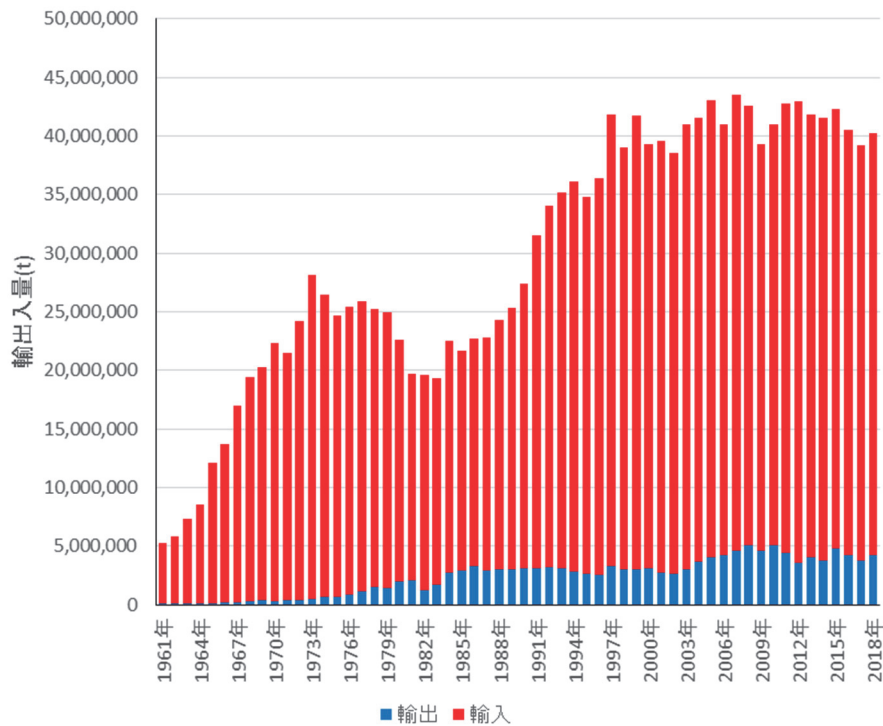


図 2-36：四日市港の輸出入貨物量推移

出典：国土交通省『港湾統計』各年版より福田峻作成

6. 小括

この章では、四日市市の土地利用・産業構造を公刊統計から概観した。まず、建物密度の低下や DID に見る都市的土地利用の拡大、三重地区など一部に例外は見られるものの基本的には第三次産業従事者が拡大傾向であることを確認した。さらに、商業・港湾それぞれの分析において、四日市市が三重県の中で傑出していることを見た。更に、商業では、商業集積の経年的な縮小傾向と地区別の格差を論じ、直面する課題を明らかにした。

第3章 住宅地図を利用した四日市市の土地利用の把握

1. 分析方法

本章では、住宅地図を利用して四日市市の土地利用を把握する。前章の分析においては、画像から判断可能なレベルでの区別しかできていなかったが、ここでは特に建物の用途に着目し、その利用目的の実態を探る。

具体的には、以下の手続きによる。2020年のゼンリン住宅地図に、同社のテレポイントパックによる電話帳データを空間情報にもとづいて紐づけた。電話帳データには、業種のカテゴリが含まれているので、これを大まかなカテゴリに編集し、土地利用の区分とした。この分類は業種によるものであり、例えば製造業であっても、工場・営業・事務所・物流・研究開発など様々な機能の建物が同一のカテゴリに含まれている。

同一ビル内に複数の店舗が入る場合など、同じ建物に利用分類の重複が見られた場合は、最も数の多い分類を採用する。更に同数であった場合、上述のリストで前にあるカテゴリを優先した。

電話帳データには必ずしもすべての事業所が搭載されていないので、実態以上に事業が行われていない建物（「住宅・その他」）の占める割合が高くなる。また、電話帳データの位置情報はポイントベースであるので、工場等複数の建物で構成される事業所は、すべての建物に電話帳データが紐づくとは限らない。その場合、工場の敷地内で一部の建物しか「工場」と判定されず、他の建物は「住宅・その他」と判定される事態が生ずる。このような制約がありながらも、第2章における分析と比較して、建物が分布している場合の用途を区別し、細かいスケールで土地利用を把握できるために、俯瞰的に全体の傾向を把握し、また地区間の特徴を把握する上では有用である。

港湾については次章での詳細な分析を中心に展開することとし、ここでは商業、その中でも市内の複数の拠点間の比較に力点を置いて分析を展開する。

2. 全体の俯瞰

まず、市域全体を俯瞰する。図3-1に市域全体の、さらに図3-2・図3-3・図3-4・図3-5にこれを4分割して拡大した、住宅地図を利用した土地利用図を示す。実態として建築の多くを住宅が占めるうえに、上述の制約もあることから、「住宅・その他」となっている建物が多い。にもかかわらず、全体の傾向を把握することは可能である。

まず、製造業について見ると、すべてが工場かどうかは先述の理由により留意する必要があるものの、第二章において「工場」と判定されていなかったメッシュに属する地域においても多く分布していることが分かる。橋北や常磐といった地域では、建築面積の小さい「製造業」が散発的に立地しているほか、三重地区では国道365号線に沿って多くの工場が所在している。これとは逆に、「工場」となるメッシュが多かった羽津や日永においても土地利用がもっぱら工場になっているのではなく、周辺に住宅が密度高く分布していることが

確認できる。

次に商業について見ると、これも第二章に見た商業集積とは関係ない位置に多くの分布が確認できる。特に国道 1 号や 365 号、松本街道、笹川通りといった主要な道路沿いでの立地が目立つ。ただし、国道 23 号線沿いは上にあげた道路と比較すると沿道への商業の張り付きは弱い。諏訪地区は他の商業集積と比べ、飲食やサービスの占める割合が大きくなっている。保々、県、水沢、小山田といった農村部の地域で散発的に分布する商業も「サービス」が主である。小売は面積では規模の大きなスーパーマーケットやそれを核としたショッピングセンターが多くを占めている。小規模な店舗は、第 2 章に見た縮小が顕著な商業集積にも散見される。近隣住民が最寄り品を買う店舗として機能してきたことがうかがわれる。

港湾について見ると、運輸業はここでは「サービス」の扱いになっているが、千歳地区においてこのカテゴリーは目立たない（もちろん存在はしているが）。対して霞地区では、その北側に位置するコンテナふ頭の建築物が、この地における物流機能の存在を示している。

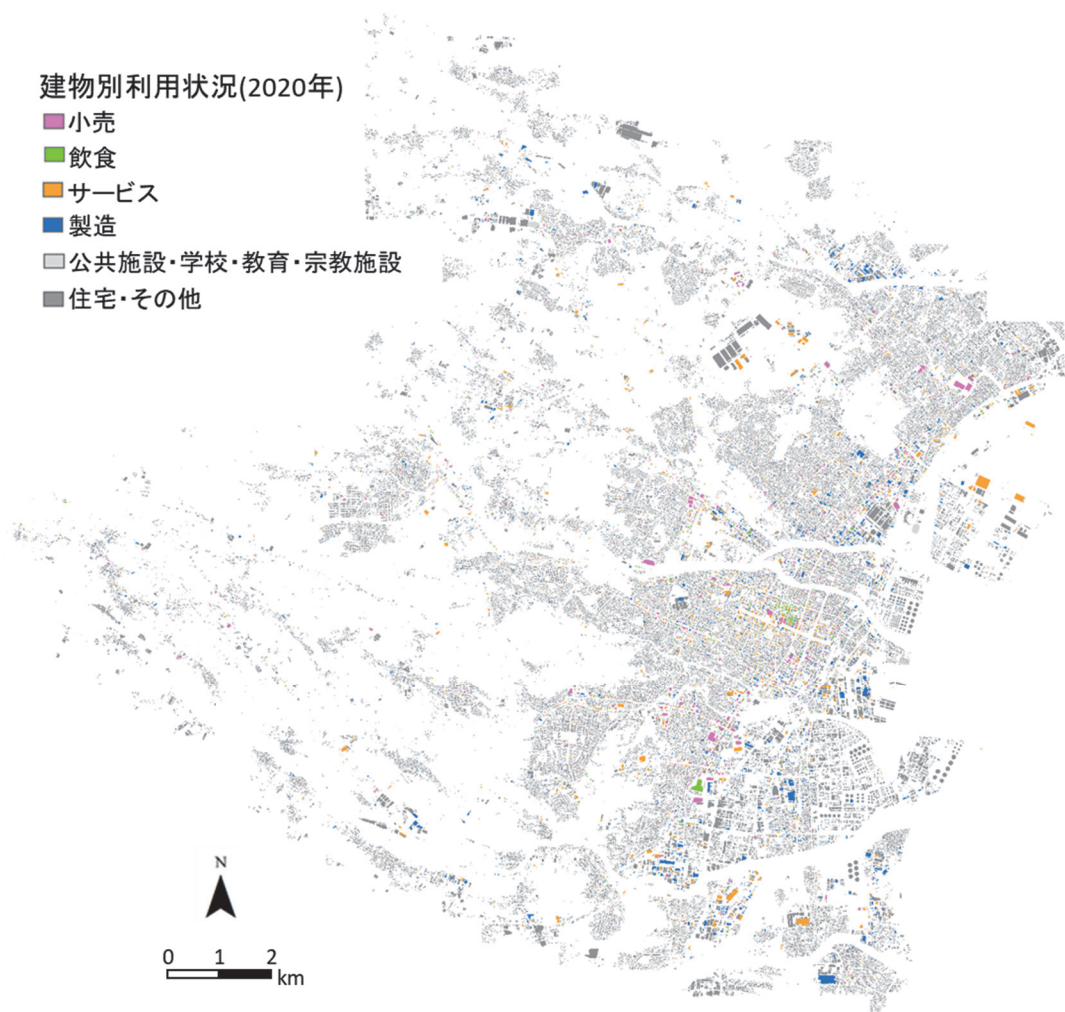


図 3-1：住宅地図による四日市市の建物利用状況（市域全体）

出典：住宅地図・電話帳データより福田峻作成 (c)ゼンリン_Zmap-TOWN II 四日市市地図使用

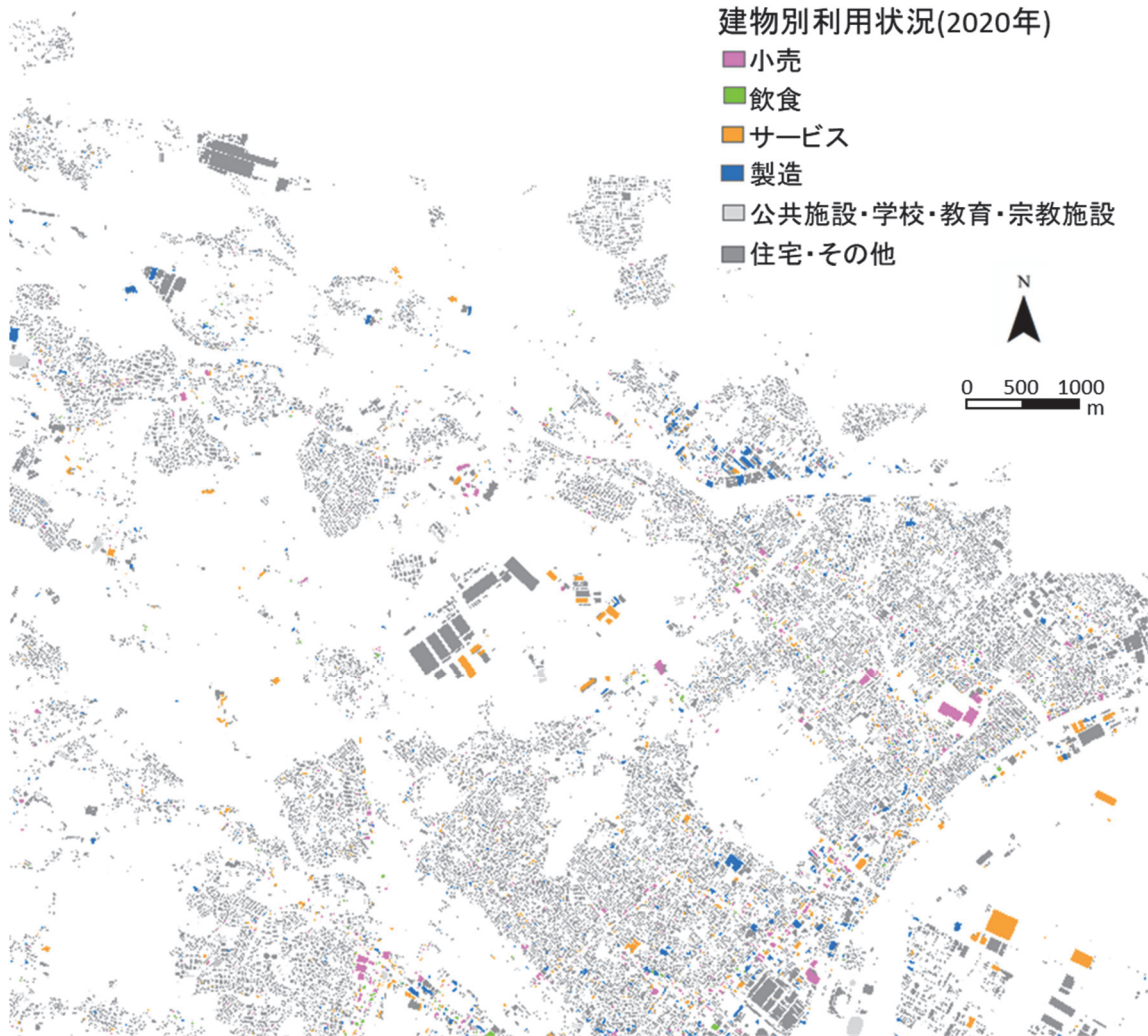


図 3-2：住宅地図による四日市市の建物利用状況（市域北東部）

出典：住宅地図・電話帳データより福田峻作成 (c)ゼンリン_Zmap-TOWN II 四日市市地図使用

建物別利用状況(2020年)

- 小売
- 飲食
- サービス
- 製造
- 公共施設・学校・教育・宗教施設
- 住宅・その他

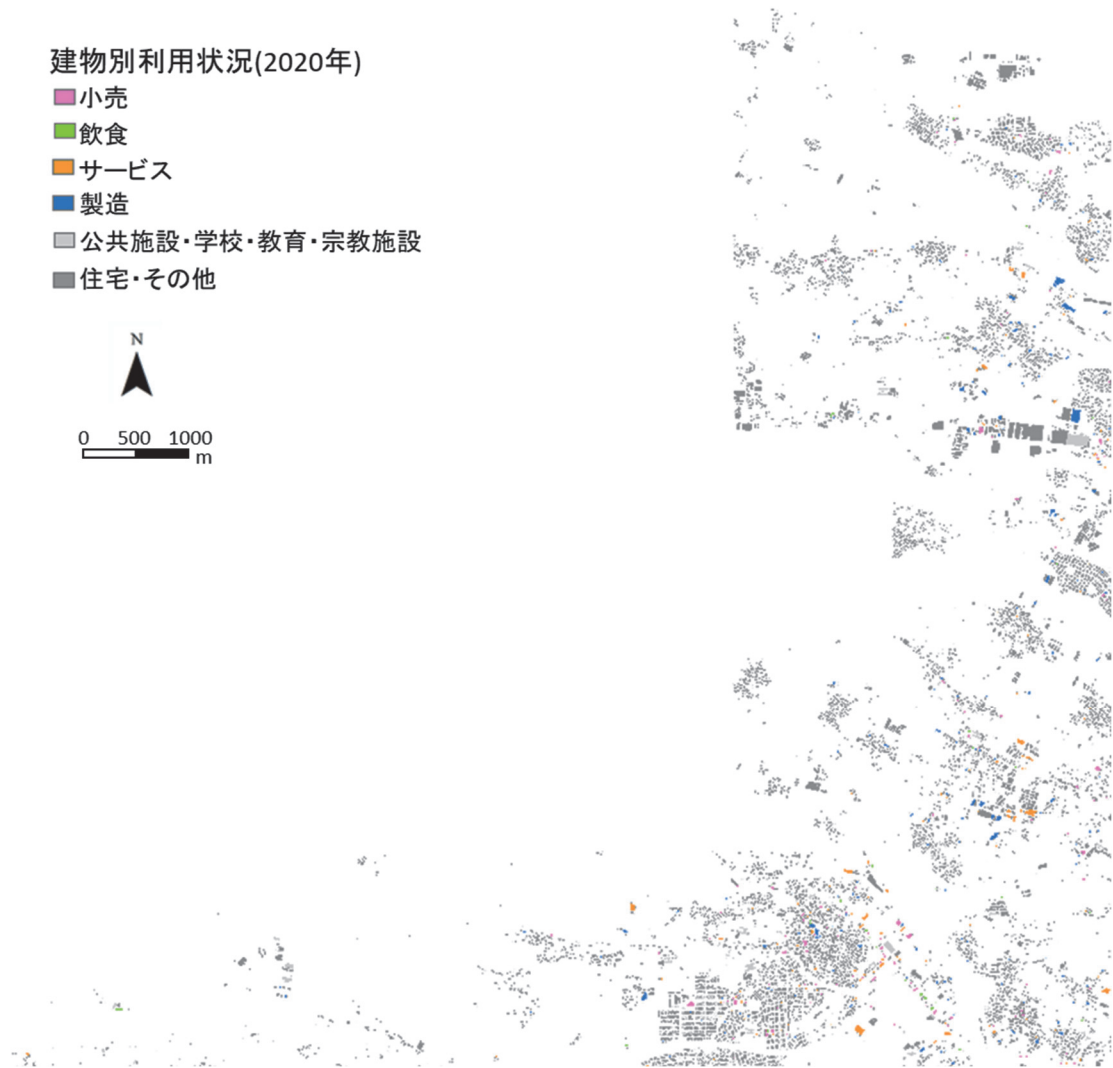
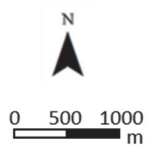


図 3-3 : 住宅地図による四日市市の建物利用状況 (市域北西部)

出典 : 住宅地図・電話帳データより福田峻作成 (c)ゼンリン_Zmap-TOWN II 四日市市地図使用

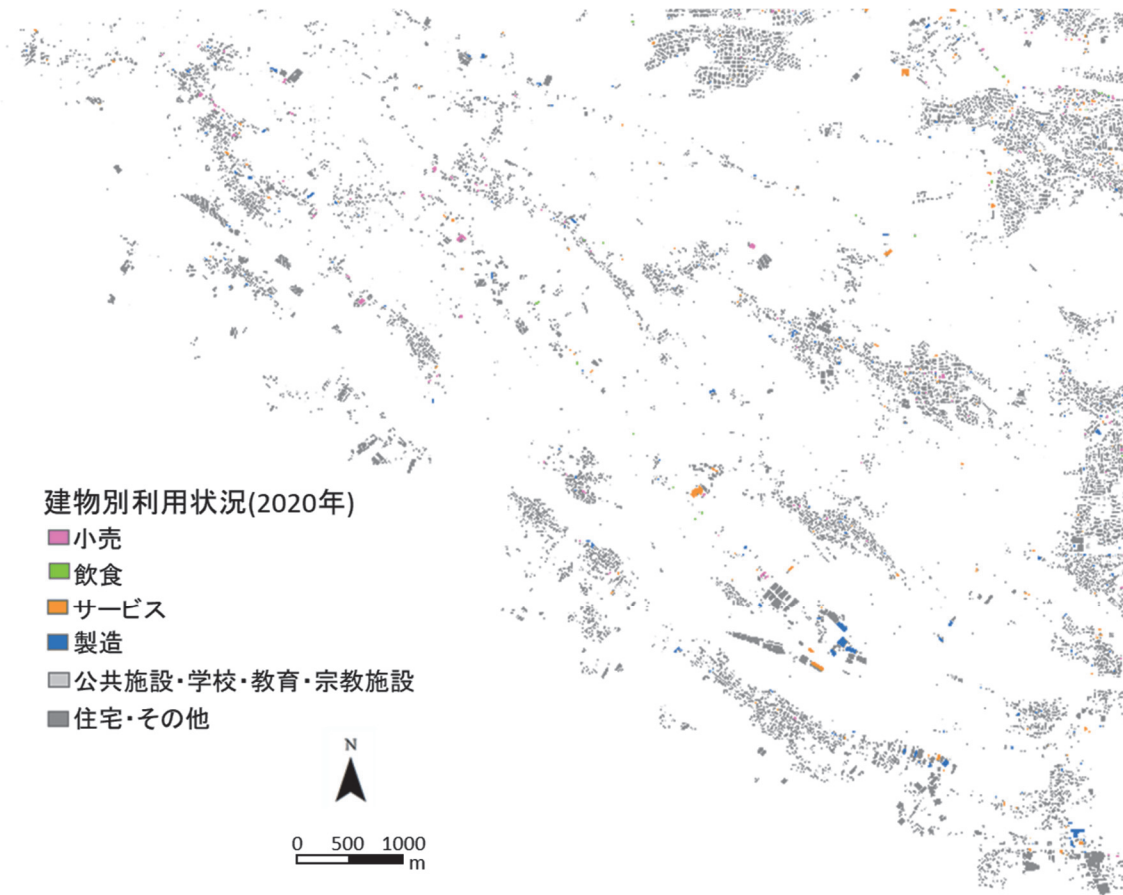


図 3-4：住宅地図による四日市市の建物利用状況（市城南西部）

出典：住宅地図・電話帳データより福田峻作成 (c)ゼンリン_Zmap-TOWN II 四日市市地図使用

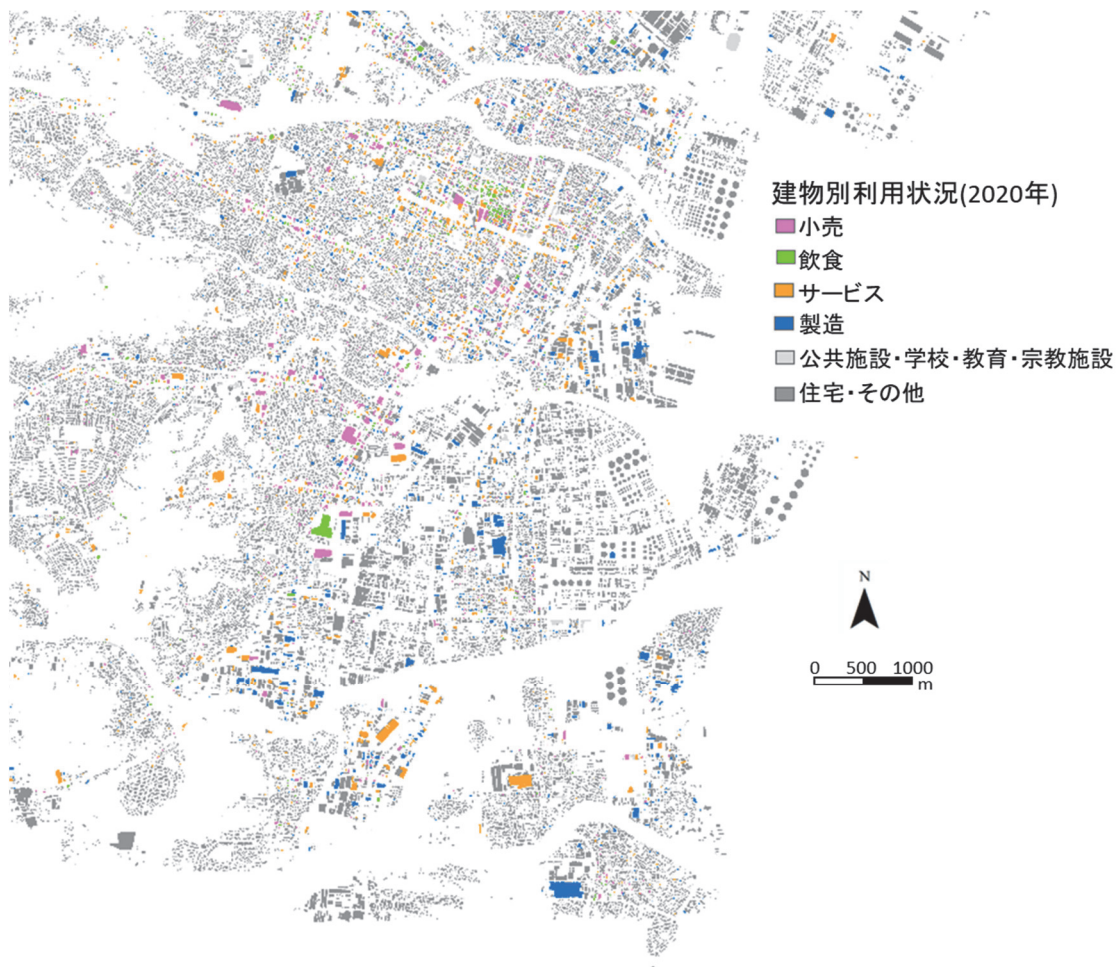


図 3-5：住宅地図による四日市市の建物利用状況（市城南東部）

出典：住宅地図・電話帳データより福田峻作成 (c)ゼンリン_Zmap-TOWN II 四日市市地図使用

3. 地区別の分析

特に商業集積が見られる、またはかつて見られた地域を詳しく見て、それぞれの比較を行う。具体的には近鉄四日市駅周辺、JR 四日市駅周辺、北町周辺、富田、塩浜、泊、生桑の 7 地区を検討する。

3-1. 近鉄四日市駅周辺

図 3-6 に近鉄四日市駅周辺の、住宅地図を利用した土地利用図を示す。四日市の商業の中心的な位置を占める地区である。後述する他地区と比較して商業に利用される建物の構成比が高く、連続している。アーケード等の充実した設備と合わせて、複数店舗をめぐる商業集積として機能しているといえよう。全体を俯瞰した前節ではサービス業・飲食業の多さが確認されたが、それは他地区との比較においてであり、近鉄百貨店をはじめとして、小売業の建物も多い。ただし、この地図では「小売」判定されているスターアイランドが閉鎖されるなど、小売には衰退の兆候も見られる。概して、中央通りや国道1号といった幹線道路沿いにはサービス業・小売業の構成比が高く、細街路沿いでは飲食の構成比が高くなっている。前者は建築面積が大きく、後者は小さい傾向がある。製造業も散見されるが、住友電装に代表されるように、これはオフィス機能が中心である。市役所等の公的セクターと合わせて、就業の場としてのこの地区の性質も確認できる、この地区の歴史の変遷については、第4章に詳述する。

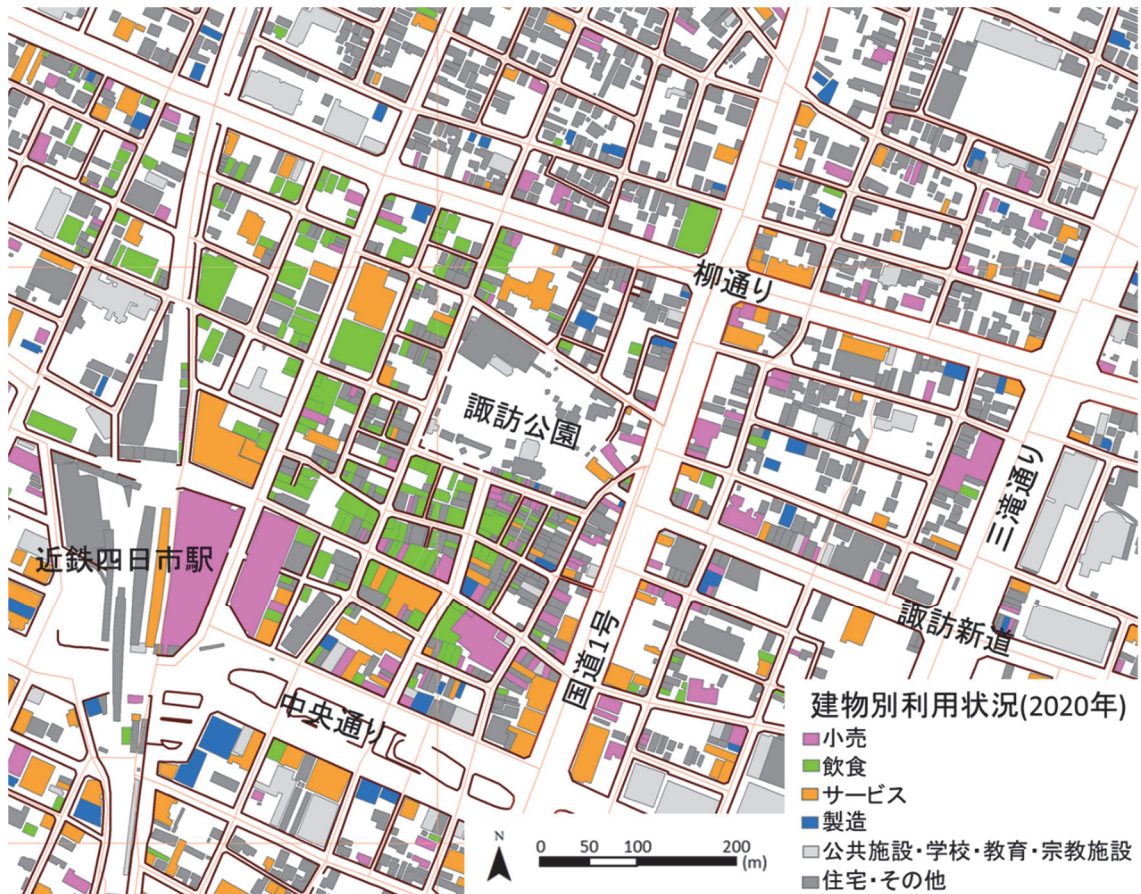


図 3-6 : 住宅地図による近鉄四日市駅周辺の建物利用状況

出典：住宅地図・電話帳データより福田峻作成 (c)ゼンリン_Zmap-TOWN II 四日市市地図使用

3-2. JR 四日市駅周辺

図 3-7 に JR 四日市駅周辺の、住宅地図を利用した土地利用図を示す。元来は近鉄の駅もここにあり、四日市の玄関として機能していた時期もある地区である。近鉄四日市駅周辺と比較すると、商業利用されていない建物が目立つ。諏訪と港を結ぶ経路として発展してきた諏訪新道や中央通り沿いもその例外ではないが、前者は小売が多く、後者はサービスが多いという特徴が確認できる。中央通り沿いはオフィス街としての色彩も強い。

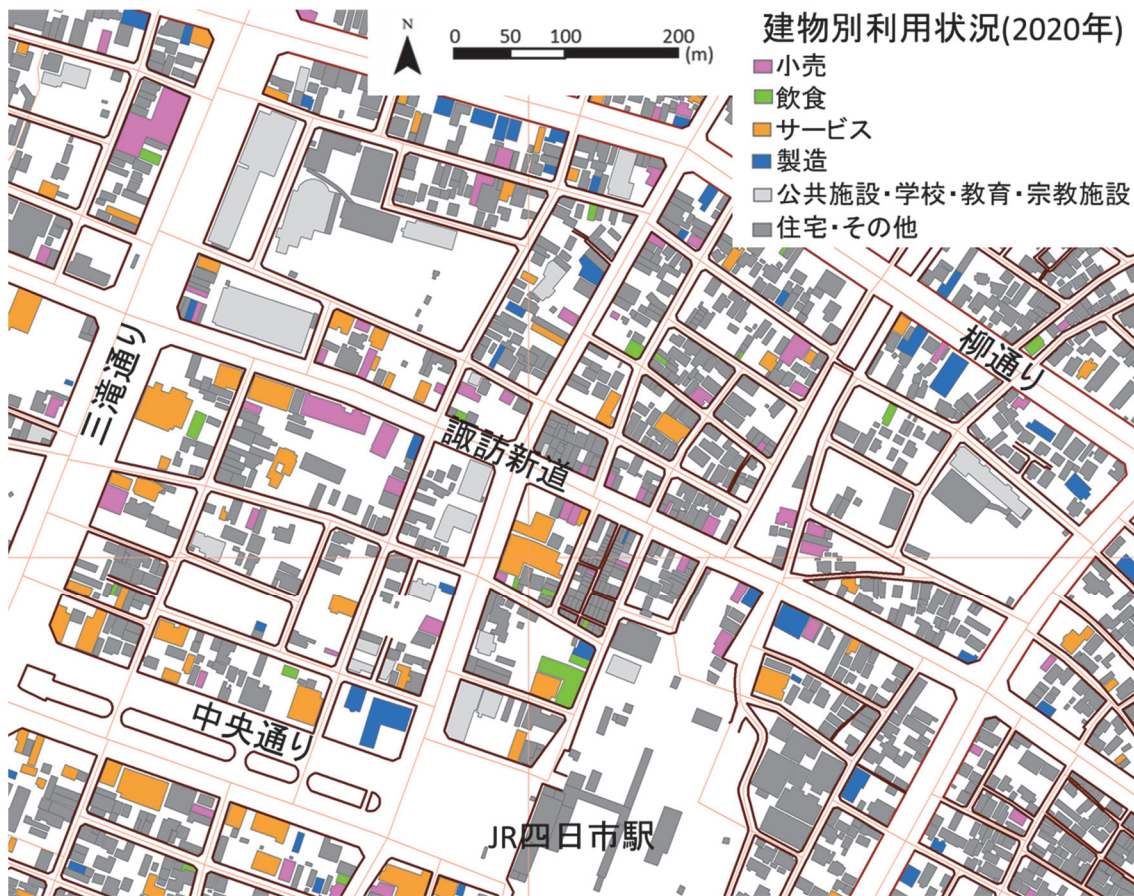


図 3-7：住宅地図による近鉄四日市駅周辺の建物利用状況

出典：住宅地図・電話帳データより福田峻作成 (c)ゼンリン_Zmap-TOWN II 四日市市地図使用

3-3. 北町周辺

図 3-8 に JR 四日市駅周辺の、住宅地図を利用した土地利用図を示す。この地域は旧東海道沿いに形成された宿場と、それに直行して港へと結ぶ道を中心に発展してきた四日市の伝統的中心地である。現在の土地利用を見ると、これらの道に限らず、幹線道路以外の街路に沿った土地に、小売が散発的に分布しているほか、柳通りや国道 1 号といった幹線道路沿いにはサービス業が見られる。ただし、JR 四日市駅周辺同様に、非商業の建物の割合も高い。第二章において確認したように、この地域の商業集積に関する諸指標（事業所数・従業者数・商品販売額・売場面積）は長期的に低落傾向であり、商業機能のスポンジ化が進行していると考えられる。



図 3-8 : 住宅地図による北町周辺の建物利用状況

出典：住宅地図・電話帳データより福田峻作成 (c)ゼンリン_Zmap-TOWN II 四日市市地図使用

3-4. 富田

図 3-9 に富田地区の、住宅地図を利用した土地利用図を示す。この地域は郊外の商業集積としての発展が著しいが、それはイオンモール四日市北によるところが大きい。この地図においても、その大きな建物が重要な位置を占めている。「小売」判定がなされているが、モールが一つの商店街を形成しており、「サービス」や「飲食」の機能も包含している。自動車アクセスのための広大な駐車場の確保と敷地全体の建蔽率の問題から、周辺道路との距離があるのも特徴である。これに隣接する形で国道 1 号に沿ってロードサイド集積が展開しており、「サービス」を中心とした店舗が展開している。以上のように自動車アクセスに適応した商業集積としての特徴を具備しながらも、工場跡地を利用したという経緯を反映してか、周辺は「住宅・その他」が密度高く分布し、「製造」も散見される。近鉄や JR 富田駅からのアクセスも困難ではない。JR 四日市駅周辺・北町周辺と同様に連続が失われているという問題は見られるものの、近鉄富田駅と国道 1 号線を結ぶ道を中心に公共交通を志向した商業集積が存在し、「小売」を中心に分布している。

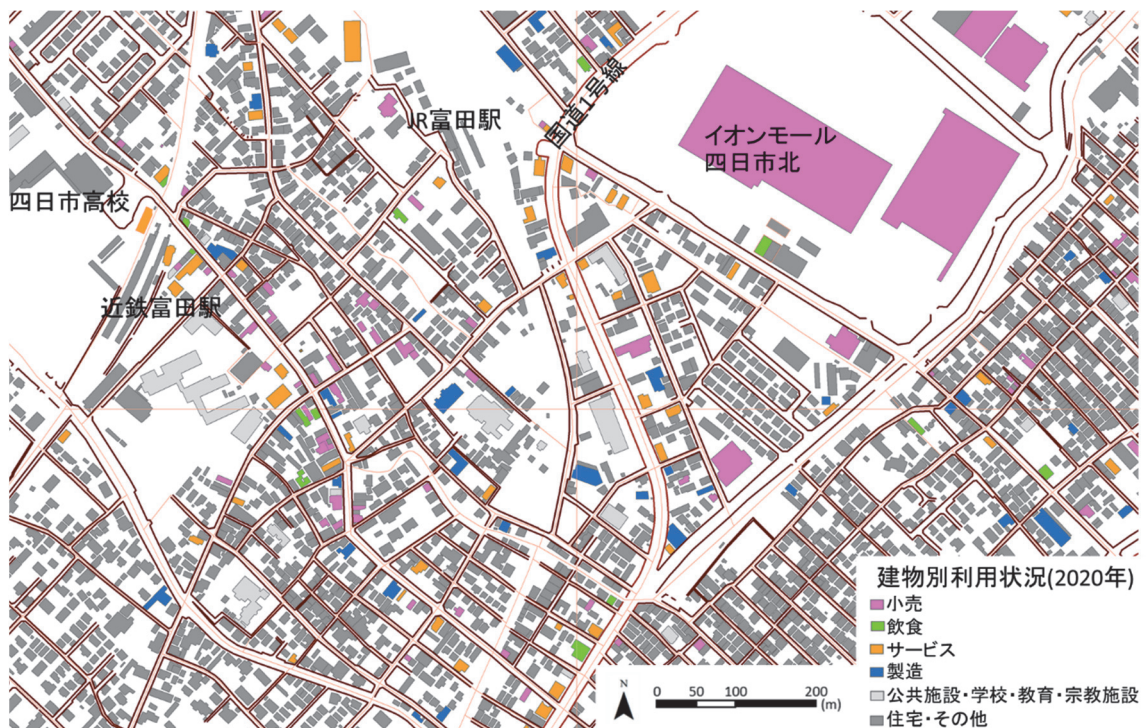


図 3-9：住宅地図による富田の建物利用状況

出典：住宅地図・電話帳データより福田峻作成 (c)ゼンリン_Zmap-TOWN II 四日市市地図使用

3-5. 塩浜

図 3-10 に塩浜地区の、住宅地図を利用した土地利用図を示す。周辺の工業地帯への通勤客を中心とした駅利用者の需要に対応した商業集積が形成されてきた地区である。塩浜駅は橋上駅であり、東西両方からの出入りが可能であるが、商業機能は東側の方が見られ、「小売」が点在している。だが、ここにおいても、他の地区と同様に商業建物の連続せず、密度が低いという状況が確認できる。工場の省人化が進み、駅の利用者が減少する中で商業集積も縮小のさなかにあると考えられる。また、この地区では、自動車アクセスを志向した商業立地が見られる幹線道路も周囲に存在しない。



図 3-10：住宅地図による塩浜の建物利用状況

出典：住宅地図・電話帳データより福田峻作成 (c)ゼンリン_Zmap-TOWN II 四日市市地図使用

3-6. 泊

図 3-11 に泊地区の、住宅地図を利用した土地利用図を示す。この地域は 2019 年に再開業したイオンタウン四日市泊を中心とし、自動車アクセスを主とした郊外の商業集積として発達している。イオンタウン四日市泊は、やはり大規模な建築と駐車空間による囲繞を特徴としており、「飲食」判定されているものの、「小売」「サービス」の店舗をも包含している。国道 1 号沿いに店舗が展開するのも富田と同様だが、ここでは小売が多い。ここにおいてもショッピングセンターは工場跡地に建設されており、東側ではパナソニックの工場が操業中である。富田よりは低密ではあるものの、「住宅・その他」が周囲には多く、特に西側では旧東海道が走り戸建て住宅が集まっている。四日市あすなろう鉄道の泊駅があり、ここでも鉄道アクセスが確保されている。



図 3-11：住宅地図による泊の建物利用状況

出典：住宅地図・電話帳データより福田峻作成 (c)ゼンリン_Zmap-TOWN II 四日市市地図使用

3-7. 生桑

図 3-12 に生桑地区の、住宅地図を利用した土地利用図を示す。二つのスーパーマーケットを中心に自動車アクセスを想定した店舗が集まっている。チェーンの電器店、紳士服店、書店を含む小売業が比較的卓越しており、富田や泊と比較して商圈は狭いと考えられる。これまで分析した他地区と異なり、西方に生桑台団地は存在するものの、周囲は農地であり、人口密度は低い。また、鉄道でのアクセスも困難である。但し、バス路線はあり、平日日中で一時間に三本程度は運行されており、サービス水準は四日市市の中では比較的高い。



図 3-12：住宅地図による生桑の建物利用状況

出典：住宅地図・電話帳データより福田峻作成 (c)ゼンリン_Zmap-TOWN II 四日市市地図使用

4. 小括

この章における分析をまとめると概ね以下のようなになる。まず、市域全体に住宅地図による分析を導入することで、建物の利用目的を弁別し、かつメッシュよりも細かい単位での状況を把握することができた。その結果、橋北や常磐地区に分布する小規模な製造業の存在、飲食が卓越する諏訪地区や、サービスを中心に展開する幹線道路沿いの商業立地が確認できた。

次に、いくつかの商業集積に注目した分析を行うことで、四日市の商業集積の特徴が明らかになった。最大の中心地である諏訪地区では依然として商業機能が街路沿いに連続している状況が確認でき、回遊することができる商業集積が維持されている。これに対し、より後背地の狭い近隣における商業集積として機能してきた地区では、商業機能の連続が失われている。そこで立地する店舗は概して小規模で、何らかの商品・サービスに特化して営まれてきたであろうことを考えると、これらの地区のみでは消費者が必要な商品・サービスを揃えることが困難になっていると推測される。他方で、近年相対的に重要度を増している郊外型の集積は自動車でのアクセスに最適化されたデザインを取っており、大きな建築面積と広大な駐車空間を特徴としている。しかしながら、生桑を除くと、周辺の人口密度は高く、鉄道でのアクセスも確保されており、近隣住民や距離が離れているが自動車を持たない住民の利用に供する余地があると考えられる。

第4章 千歳地区・諏訪地区の土地利用の歴史の変遷

1. 分析方法

本章では、商業上の中心である諏訪地区と港湾の中心である千歳地区について、歴史的な変遷を見る。対象とする年代は1975年、1990年、2005年、2020年である。

前章で利用したデータを用いることが可能な2020年を除く各年次について、以下のプロセスでデータを作成した。まず、紙ベースで各年の住宅地図を入手し、これに基づいて、建物境界を作成した。この際、駐車場は青空・立体などその形態いかんを問わず、非建物として扱った。これは第一義的には形態の差異を判別できない駐車場が存在することによるものだが、実質的な機能から考えても妥当なものであるといえよう。次に、住宅地図におけるテキスト記述に基づいて、建物の利用の分類を行った。2020年とは異なり、個々の建物の業種等の情報が得られないために、あくまで名称からの推測に基づくことに留意する必要がある。すなわち、本章の分析においても前章と同じように、建物利用の把握は全体的な傾向の掌握のために行われるのであり、個別の建物の利用状況は必ずしも正確でない。また、同一ビルに複数の事業所が含まれる場合の処理は第3章と同様である。すなわち、事業所数の最も多い類型を採用し、同数の場合は最も順序が先である類型に区分するというものである。路面の店舗の利用形態が常に反映されるわけではないので、来街者の印象とは異なる結果になるかもしれない。他方、特に1975年の住宅地図において判読困難な記述があり、その場合には「不明」扱いとした。

その上で、同一の基準で比較することを可能にするために、2020年のデータについても、駐車場の扱い見直しとテキストデータに基づく分類の見直しを行った。このため、本稿で分析する2020年の土地利用図と前章における土地利用図は一致しない。

千歳地区については、物流機能を中心とした土地利用の状況については、港湾の性質からして大きく変わっていないと想定される。他方で、他地区への港湾機能の移転や利用する企業の集中や交代といった観点で、時代による変化が生じていると期待される。そこで、千歳地区における物流機能については利用企業（特に利用が多かった三井倉庫・日本トランスシティ⁷・日本通運・伊勢湾倉庫）による分類を行い、これを分析することとした。この地区特有の問題として、工場等で複数の建物が一体となって一つの事業所をなしている場合、どこまでが含まれるか判断が容易ではなかった部分があり、これによる年次間のずれが生じている恐れがあることに留意する必要がある。現在の千歳町・末広町にあたる範囲を対象とする。

諏訪地区については、前章で議論した小売業・サービス業といった利用分類の変遷について知るために、前章と同じ分類を過去データにも適用して分析を展開する。上述のように、2020年の利用分類についても、テレポイントデータには不完全なものが含まれることから、

⁷「四日市倉庫」が1992年に商号変更して成立した企業であるが、本稿では理解を容易にするために改称前を含め「日本トランスシティ」で統一する。

過去データと同じ条件で比較を行うために、住宅地図の記述から分類を行った。現在の諏訪町・諏訪栄町・西新地にあたる範囲を対象とする。

2. 千歳地区

千歳地区の 4 時点の変遷を分析する。各年代別に順番にその時点での土地利用の特徴を議論する。

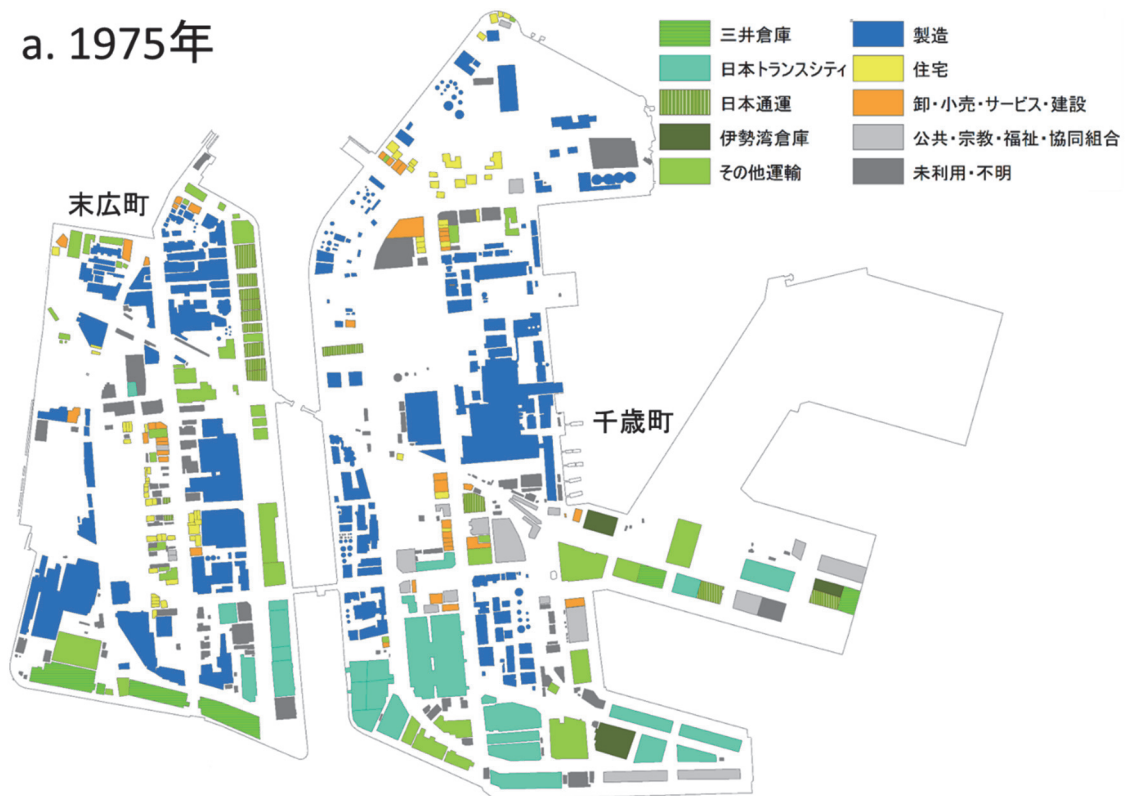
2-1. 1975 年

図 4-1a に千歳地区の、住宅地図を利用した土地利用図（1975 年）を示す。基本的な構造として、千歳町では南部と第一・第二埠頭、末広町では東端（千歳運河西岸）・南端（大井の川北岸）が物流機能で、それ以外の部分が製造業となっている。物流内部でのすみわけは、千歳町の多くを日本トランスシティが占め、末広町の東端は日本通運、南端は三井倉庫が多い。伊勢湾倉庫は分散的に分布している。大きな空地は駐車場に利用されている。第三埠頭は全く建設がなされていない。上のように製造業・物流を中心とした土地利用であるが、千歳町北部や末広町の中中部などに住宅が、後述する 2020 年より多く見られ、用途が混在していたことがうかがえる。「未利用・不明」の建物は千歳町の北部など一部に見られる。

2-2. 1990 年

図 4-1b に千歳地区の、住宅地図を利用した土地利用図（1990 年）を示す。第三埠頭に上屋が整備された。これに呼応するように企業の倉庫も増え、末広町の東端や千歳町の内部で拡大した。会社別では 4 社いずれも新たな倉庫が建設され、または他社の倉庫だったところが転換され、拡大している。特に伊勢湾倉庫は大規模な倉庫を新たに整備した。以上を総じて 15 年間で物流機能の強化が進んだといえよう。これに対し、1975 年に「未利用・不明」であった建物は除却される一方で、一部の工場が撤退し、部分的に物流への転換が生じるものの新たな「未利用・不明」が生じており、製造業による利用は減少傾向である。他方、住居は 1975 年より減少した。

a. 1975年



b. 1990年

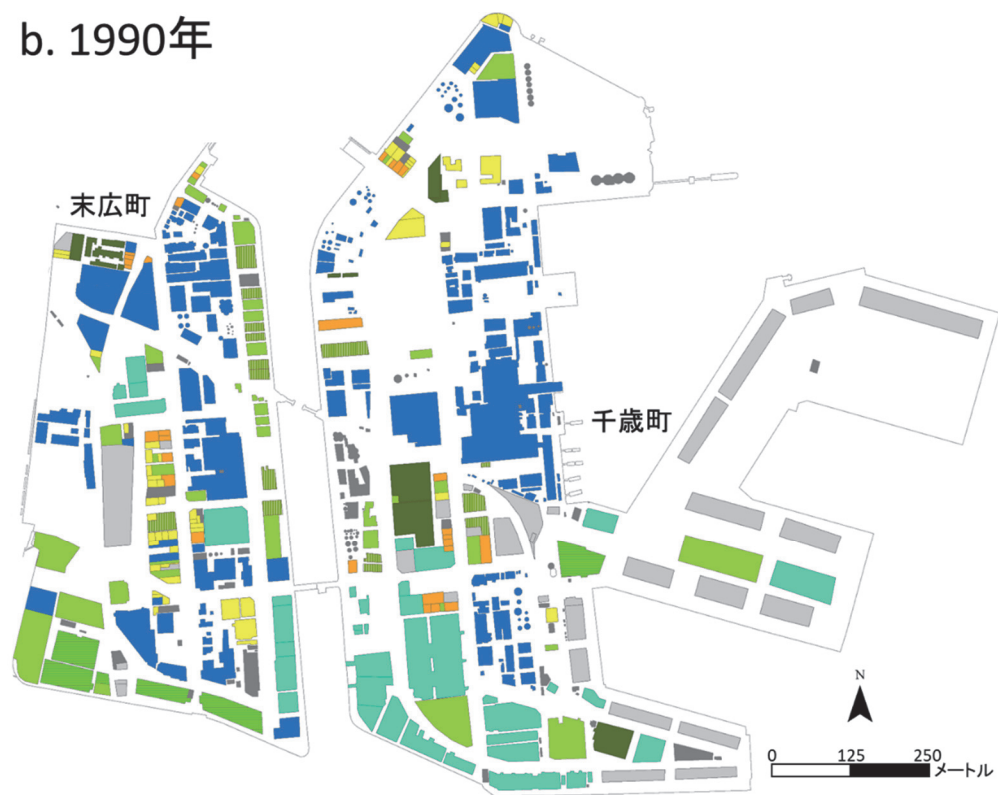


図 4-1：住宅地図による千歳地区の建物利用状況（1975年、1990年）

出典：住宅地図より福田峻作成

2-3. 2005 年

図 4-2a に千歳地区の、住宅地図を利用した土地利用図（2005 年）を示す。1990 年から 2005 年の間の期間は、その前の期間とは逆に、製造業は千歳町の一部で「未利用・不明」に転換したのを除くと概ね維持された一方で、物流機能の縮小が進んだ。特に大きな変化として、日本トランスシティの倉庫が集中していた千歳町南部で一部が除却されたことが挙げられる。このほか、第二埠頭に三井倉庫・日本通運・伊勢湾倉庫が進出したのが注目される。また、千歳町の中部、港湾合同庁舎の西側には多くの店舗（「卸・小売・サービス・建設」）が存在していたが、この 15 年間に「未利用・不明」となった。製造・物流での就業者の減少に対応した変化ではないかと考えられる。

2-4. 2020 年

図 4-2b に千歳地区の、住宅地図を利用した土地利用図（2020 年）を示す。その前の年代以上に物流機能の衰退の動きが顕著になった。除却され空地になる倉庫や上屋も多い。製造業も千歳町・末広町の双方で撤退が進む。除却されたものもあれば「未利用・不明」となっているものも見られる。伊勢湾倉庫に限っては、製造業の一部を転換するなど拡大の動きが見られる。住居は 2005 年よりもさらに減少しており、特に千歳町では残りわずかである。

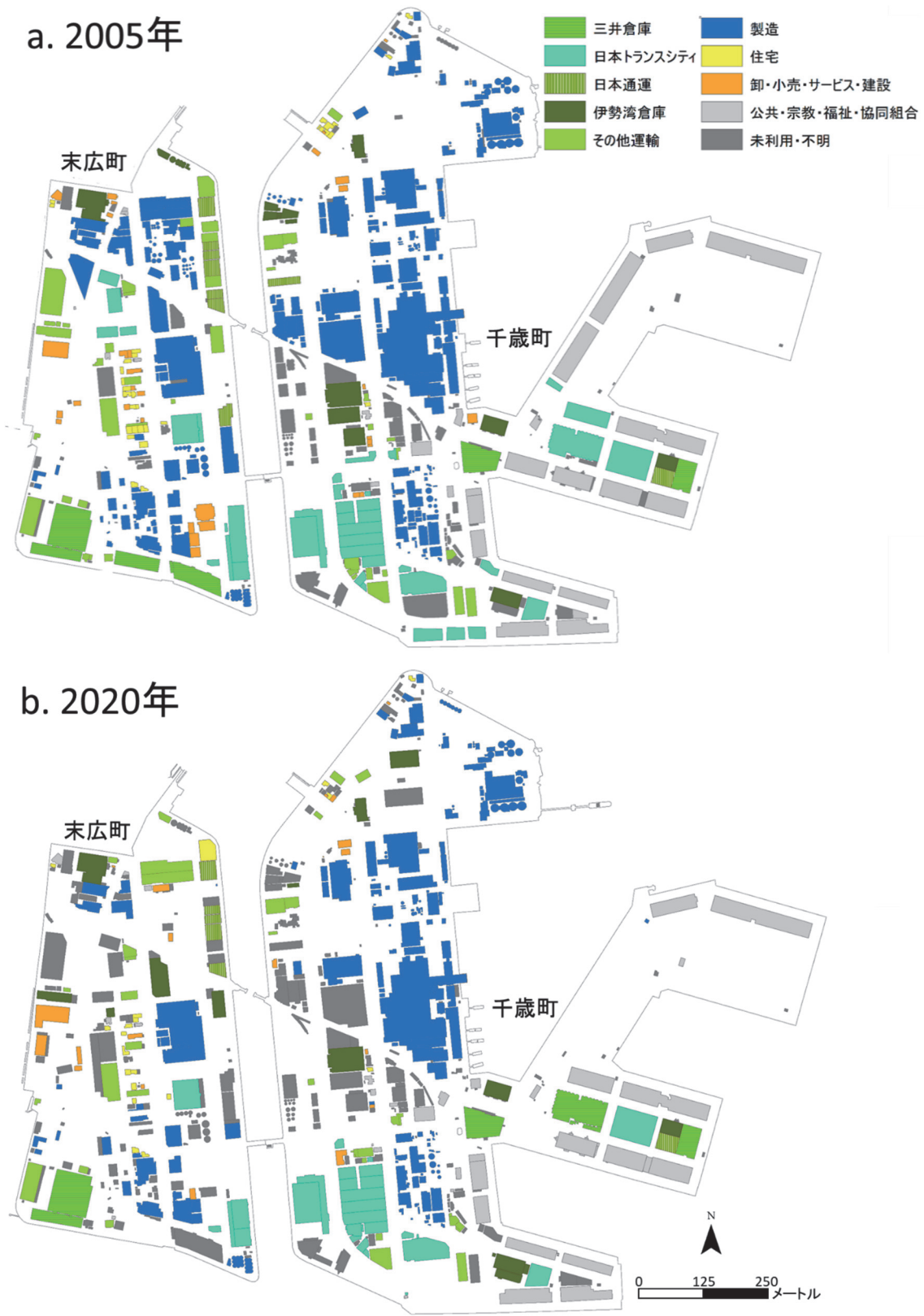


図 4-2：住宅地図による千歳地区の建物利用状況（2005年、2020年）

出典：住宅地図より福田峻作成 (c)ゼンリン_Zmap-TOWN II 四日市市地図使用

3. 諏訪地区

諏訪地区の 4 時点の変遷を分析する。各年代別に順番にその時点での土地利用の特徴を議論する。

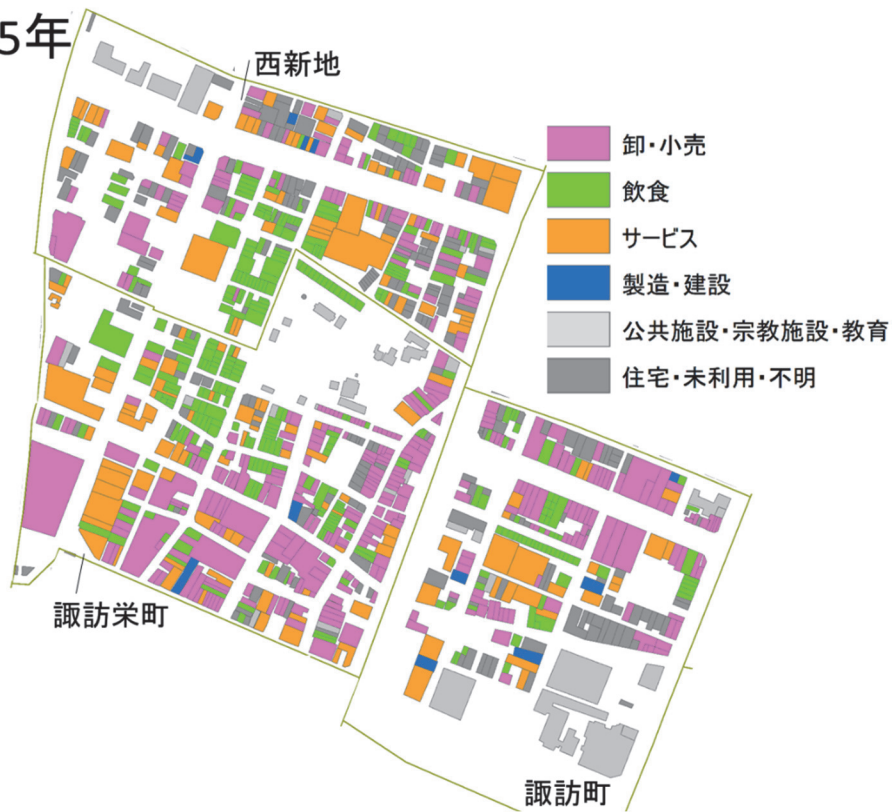
3-1. 1975 年

図 4-3a に諏訪地区の、住宅地図を利用した土地利用図（1975 年）を示す。諏訪地区においても基本的な構造はこの時期から一貫している。すなわち、諏訪栄町の南部に比較的建築面積の大きな小売機能が集まり、諏訪公園の南側・西側は飲食店のエリア、それ以外の地域では小売を中心に小規模な店舗が集まるというものである。また、諏訪公園の北端に飲食店が見られたが、後の時代にはなくなっている。この時期の西新地には「サービス」が多くみられるが、その中には複数の映画館が含まれている。現在は駅の西側、トナリエ四日市のシネマコンプレックスにその機能が移っていると言える。この時点では既に映画産業の規模は縮小しているが、それ以前の時代には娯楽の重要な位置を占めており、多くの人が集まる地域となっていたと考えられる。

3-2. 1990 年

図 4-3b に諏訪地区の、住宅地図を利用した土地利用図（1990 年）を示す。諏訪栄町西南部、すなわち近鉄四日市駅に近いエリアにおいて投資が進み、小規模な建築の連続が大規模なビルに取って代わった。西新地西部では建物が除却され駐車場として利用されるようになる土地が増加した。諏訪町でも大きな空地が生じた。総じて 1975 年からの 15 年間に駅に近いエリアでは高層化が進む一方で離れたエリアでは建築密度が低下し、容積率に差がある空間構造が形成されたと考えられる。

a. 1975年



b. 1990年

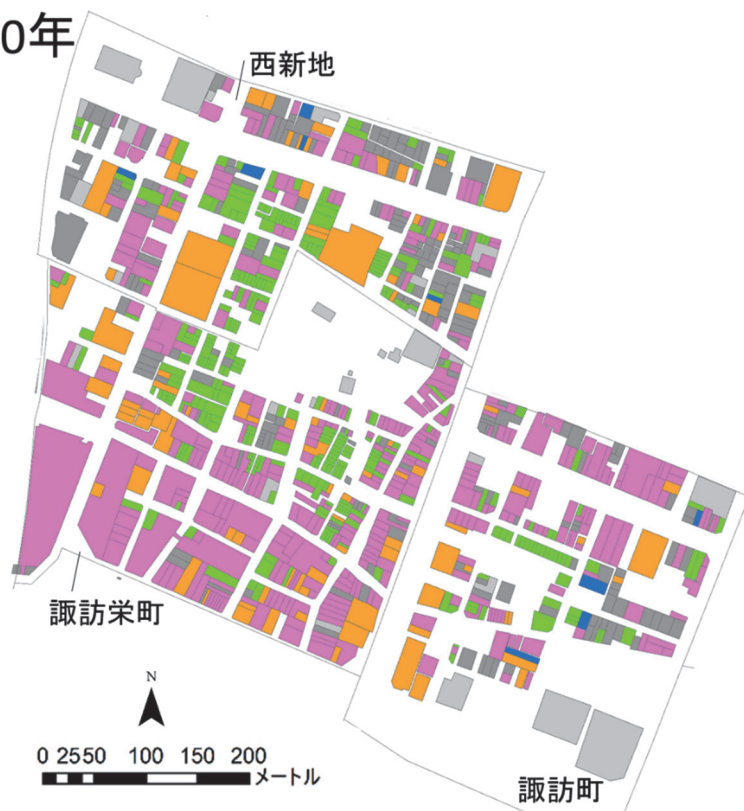


図 4-3 : 住宅地図による諏訪地区の建物利用状況 (1975 年、1990 年)

出典 : 住宅地図より福田峻作成

3-3. 2005 年

図 4-4a に諏訪地区の、住宅地図を利用した土地利用図（2005 年）を示す。前の期間（1975 年から 1990 年）は駅に近いエリアの容積が大きく向上したが、1990 年から 2005 年の間にはむしろ密度低下につながるような動きも見られ始めた。諏訪栄町ではジャスコ四日市店が 2002 年に撤退し、空地を生じている。これに対し、諏訪町では諏訪新道の北側にマンションが相次いで建設されたが、一階部分は小売を中心とした商業機能が入り、商業の連続性は維持されている。また、大きな差ではないものの諏訪栄町のアーケードのあるエリアでも「住宅・未利用・不明」の建物が増加した。

3-4. 2020 年

図 4-4b に諏訪地区の、住宅地図を利用した土地利用図（2020 年）を示す。2005 年からの 15 年間の変化として特筆されるべきは、「飲食」機能の顕著な増加である。特に諏訪栄町の南部と西新地の西部で小売からの転換が進み、顕著に拡大している。小売が衰退する中で相対的に状況の良い飲食が増加していると考えられる。一方で、西新地の東部では小売り機能が減少する中で取って代わる機能がなく、「住宅・未利用・不明」が拡大している。第 3 章で分析した「北町付近」に近い状況が生じていると考えられる。諏訪栄町では、撤退したジャスコの跡地にマンションが建設され、一階部分にも商業機能が入らなかった。諏訪町では従来からあった空地にやはりマンションが建設される一方で、諏訪新道の南側では大規模な空地が生じている。このように、商業集積の連続性を妨げるような事象が相次いで発生している。さらにこの地図の基になる住宅地図作製より後にスターアイランドの閉鎖も生じた。諏訪栄町でこの時期に見られるようになった建築面積の大きい「サービス」はホテルであり、出張者などの宿泊需要にこたえていると考えられる。

a. 2005年



b. 2020年

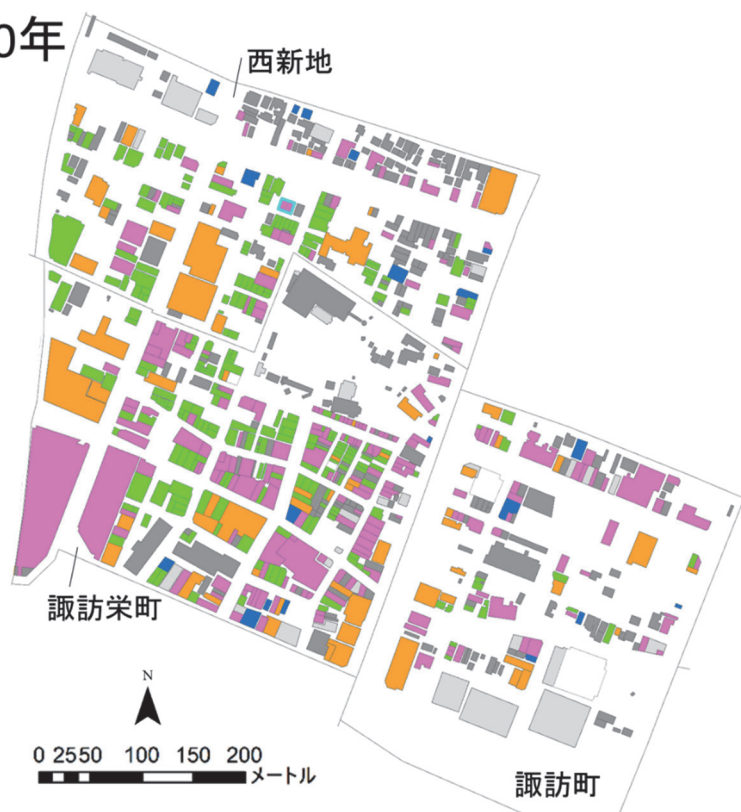


図 4-4 : 住宅地図による諏訪地区の建物利用状況 (2005 年、2020 年)

出典 : 住宅地図より福田峻作成 (c)ゼンリン_Zmap-TOWN II 四日市市地図使用

4. 小括

この章では、港湾物流機能の観点から重要な千歳地区と、商業機能の観点から重要な諏訪地区について、時系列での土地利用の変化を分析した。

千歳地区での分析からは、物流と製造からなる基本的な構造を維持しつつ、双方の機能が徐々に失われつつあることが明らかになった。また、1975年の時点では住居やサービスのような付随的な機能も一定のプレゼンスがあったが、これも時を追うごとに失われつつある。ただし、いずれも単一の利用者が撤退して未利用の建物や空地となるという単調なプロセスを経ているとは限らない。製造から物流への転換や物流という利用方法は維持したまま別の事業者が利用するといった変化も観測されている。

諏訪地区での分析からは、近年の小売から飲食への転換や、非商業の建物の増加傾向、映画館やホテルといった機能の消長が明らかになった。第3章の他の商業集積との比較分析からは商業機能の連続性という点で他地区を上回る商業集積であることが示されたが、それは必ずしも盤石なものではないことが分かる。他方で、第二章で見た諸指標（事業所数・従業者数・商品販売額・売場面積）の低落傾向の中でも比較的飲食は底堅いことも確認された。また、住居やホテルといった寝る場所としての利用も、鉄道等の利便性からか、おおいに需要があると考えられる。

第5章 地区別土地利用の施策

1. 本稿の分析を通じて得られた知見

本稿では、四日市市の土地利用について、重要な産業の一角をなす商業と港湾物流に焦点を当てながら分析を行った。

まず、四日市市全体の商業について言えば、全体として商業集積が縮小傾向にある中で、地区の特徴により状況に大きな差異があることが明らかになった。第一に、諏訪町とその周辺の中心部を見ると、諸指標（事業所数・従業者数・商品販売額・売場面積）は低下傾向にあるものの依然として商業が連続する卓越した集積を持ち、商業地としての利便性を維持している。第二に、近隣地域の最寄り品供給拠点として発展してきた地域で、最も衰退傾向が顕著である。撤退する店舗の増加で商業が歯抜けになり商業集積として顧客に十分な商品を提供できなくなっていると考えられる。第三に、郊外の商業集積であり、自動車利用に最適化されていることから相対的にその地位を高めている。このような差異自体は多くの地域で見られるものであろうと考えられるが、四日市市において特徴的なのは、第三の類型においても周辺地域の人口密度は高く、公共交通でのアクセスも比較的容易であることである。

次に、上の第一の類型（中心部）である諏訪地区について子細に見ると、商業の連続性が保たれているというこの地域の特性は、頑健でないものであることが分かる。1990年までは近鉄四日市駅に近接したエリア等で床面積を拡大する動きが見られたが、それ以降は縮小する方向に変化している。とりわけ小売機能の衰退が顕著である。比較的堅調な飲食機能が拡大しているものの、それだけでは十分でなく、商業ではない建物が次第に増えつつある。他方で、こうしてできた間隙にマンションやホテルが建設され、夜間を過ごす場所としての需要が一定程度あることが見て取れる。

千歳地区については、物流機能と製造機能によって占められてきた地区の変化を追った。1990年までは物流機能の拡大が見られたものの、その後は製造・物流共に撤退が続き、空地や利用されていない建物が増加している。より効率の良い霞地区の整備が進んでいることから、この動き自体は当然のものである。ただし、長期的な変化を見る中で、単純に一つの事業者が撤退することで空地や未利用に転換するとは限らないことも明らかになった。製造から物流への転用や、物流の事業者間でのやりとりがしばしば行われているのである。

2. 四日市市全体の商業について

四日市市全体の商業を考えるにあたって、二つの視点が想定される。一つは住民サービスとしての視点で、交通弱者を含めた住民がアクセスできるようにすることが目標になるだろう。いま一つは、産業としての視点で事業者の経営が成立し、経済発展につながるようになっていくことが重要であろう。

第一の視点で考えた場合、前節で見た第三の類型（郊外の商業集積）において人口密度が高くアクセスが容易な立地であることは好ましいと言える。第三の類型が相対的に発達したとしても、少なくとも第二の類型（近隣地域の最寄り品供給拠点）と比較して住民の利用が困難であるとは考えられず、住民サービスの低下にはつながらないと考えられる。昨秋、日永・内部・小山田地区において、利用者減少により廃止になった路線バスの代替として「こにゅうどうくんライナー」が運行開始されたが、イオンタウン四日市泊がその拠点の一つに設定されている（図 5-1）。このような形で公共交通の拠点性を高めていくことは適切な施策であると考えられる。



図 5-1：「こにゅうどうくんライナー」運行経路図

出典：「内部地区ホームページ⁸」より引用

但し、郊外立地の商業集積は核となる商業施設への依存が大きいことも明らかになっている。例えば港湾地区の再開発として、大規模な商業施設の整備が行われている事例があるが、商業施設の閉店や再編が、他の都市ではみられることから、こうした動向に注意を払う必要がある

第二の視点については、特に前節で述べた第二の類型（近隣地域の最寄り品供給拠点）に

⁸ <http://www.utsube.jp/index.html>

において問題になると思われる。既述のようにこの類型では、最寄り品を近隣に供給するという従来の機能を全うすることが困難になっている。商圈をより広く設定した、最寄り品に偏らない形態の商業に転換することが必要であると考えられる。これは第 1 章で論じたモノ消費からコト消費への転換と軌を一にするものである。こうした目的に合致した創業環境の整備が求められる。

3. 諏訪地区について

既述のように、諏訪地区は商業集積としての密度が低下していくという脅威に直面している。新たな機能の挿入によりこれに対処していく必要がある。

他方、諏訪地区が現在直面する状況の中で、今後の発展のために活用しうるのは、根強い飲食店に対する需要と住居・ホテルによる潜在的な夜間人口の増加可能性であろう。図5-2は市役所を中心とし、複数の距離帯で同心円を描いた時の、各距離帯別人口密度（2015年）である。この図によれば、2015年時点で四日市中心部の人口密度は周辺より高く、東海地方の他都市と比較しても高水準である。足下では人口は未だに減少傾向であるが、近年の住宅供給の状況を見れば増加に転ずる、あるいはすでに増加に転じている可能性は十分に考えられる。また、ホテルをはじめとした宿泊者も、第4章に見た供給増の状況を考えれば増加していると考えられる。

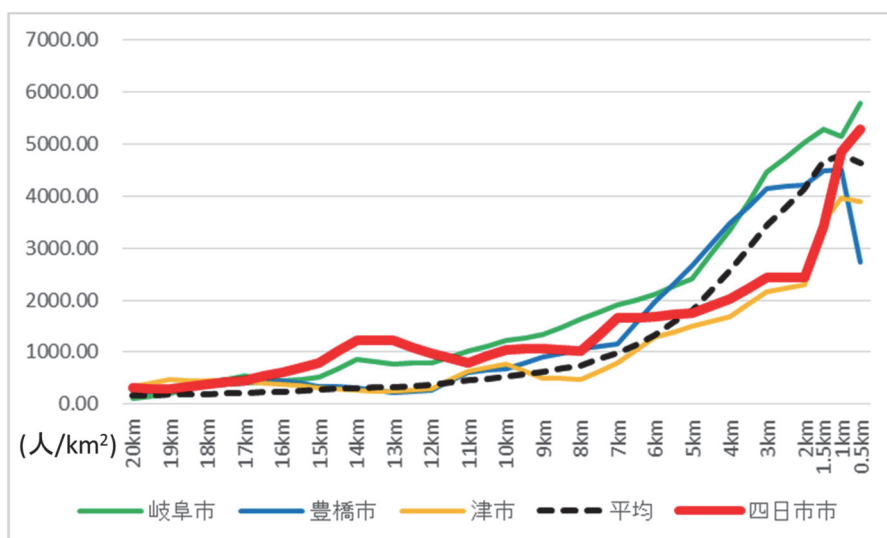


図 5-2：市役所からの距離帯別人口密度（2015年）

出典：『国勢調査』より福田峻作成

第一に、新産業の創出や図書館のようなコミュニティの核になる施設の導入など、現在総合計画で掲げられている政策はここでの議論からも妥当であると考えられる。特に後者は新たな住民の地域への定着にもつながるだろう。

第二に、増えてきている飲食店の立地を、中心市街地の中でどのように位置づけるか、こうした点の検討が求められる。特に新住民や宿泊客をターゲットとした飲食店の増加は、大きな変化をもたらすことになるだろう。飲食空間の魅力を高めて、多様な人々の交流を促し、新産業や新事業の創出を促すことが有効な施策になるだろう。

他方で、新たに流入する住民側の志向として、専ら駅を利用する際の利便性の観点から諏訪地区に住むようでは地域の発展に結びつかない。これに対応した例として、千代田区の

「ワテラススチューデントハウス」では、学生を対象に優遇した家賃で住居を貸与する一方で、地域活動に参加することを要請している。このように家賃優遇などのインセンティブを付与しつつ、住民の多様性を高め地域へのコミットメントを促す施策も必要であろう。

4. 千歳地区について

千歳地区は、中長期的には、物流機能を残しつつ、ゾーニングにより人が集まる空間としての機能を強化することが目指されているが、まさに現在地区全体が港湾として機能している中で、その道のりは容易ではない。そこで、今回の分析において注目されるのが利用の転換や事業者間のやりとりである。こうした事業者の交代のタイミングで、目指す土地利用への誘導を試みる、場合によっては公的セクターが取得することにより、転換のスピードを速めることができるのではないだろうか。多くの建物を利用する事業者は限られており、彼らとのコミュニケーションを今以上に密にしていく必要があるだろう。

無論、上のように状況の変化に即応するためには、将来の千歳地区の青写真を具体的に描いておく必要がある。そのために現在検討されているのがみなとまちづくりプラン(図 5-4)であるが、より長期的な視点(今回の分析は15年間隔で行われており、事業者間でのやり取りがしばしば生じているというのもその程度のタイムスパンにおける議論である)で、長期構想を具体化する用途を想定した上で、土地利用転換のタイミングを逃さないで動けるようにすることが重要であろう。



図 5-4:「四日市みなとまちづくりプラン(案)」における

出典:四日市みなとまちづくり協議会「四日市みなとまちづくりプラン(案)」

2021年3月発行
四日市市受託研究

『三重県四日市市における地区別土地利用の
政策的課題に関する研究報告書』

編集・発行 東京大学地域未来社会連携研究機構
東京都目黒区駒場 3-8-1

印刷 株式会社ヤスキ
東京都千代田区神田佐久間町 4-1