

亀山市都市マスタープランの策定及び 亀山市立地適正化計画の改定について

令和 7 年 1 0 月 2 2 日
亀山市建設部都市整備課

目次

- 1 計画の概要
- 2 策定等の基本的な考え方
- 3 検討体制
- 4 策定スケジュール

1 計画の概要

	都市マスタープラン	立地適正化計画
根拠法令	都市計画法第18条の2	都市再生特別措置法第81条
位置付け	都市計画に関する基本的な方針	住宅及び都市機能増進施設の 立地の適正化を図るための計画
対象区域	都市計画区域 (市全域も可)	都市計画区域
関連計画 との関係	「都市計画区域マスタープラン（県）」 「市町村の基本構想」 に即す。	「都市計画区域マスタープラン（県）」 「市町村都市マスタープラン（市）」 「市町村の基本構想」 と調和を保つ。
基本構成	①まちづくりの理念、都市計画の目標 ②全体構想 ・ 目指すべき将来都市像 ・ 将来都市像実現のための主要課題 ・ 課題に対応した整備方針 等 ③地域別構想 ・ あるべき地域像 ・ 実施されるべき施策	①立地適正化に関する基本的な方針 ②居住誘導区域・誘導施策 ③都市機能誘導区域・誘導施設・誘導施策 ④住宅、誘導施設の立地及び立地の誘導を 図る為の都市の防災に関する機能の確保に 関する指針 (防災指針)

亀山市都市マスタープラン

計画期間 平成31年度～令和8年度

計画区域 市全域

役割 総合計画基本構想に掲げる都市空間形成方針の具現化
各地域が連携し魅力ある都市を形成するための指針
総合的な都市づくり、地域づくりの指針

その他 議会基本条例に基づく議決事件
早急に実施すべき重点項目「都市づくりの戦略方針」を設定

1 計画の概要

都市マスタープラン
～都市空間形成方針の具現化～

第3章 全体構想

◆計画の体系◆

将来推計
平成39年
人口：50,058人
世帯数：2,041世帯

都市づくりに向けた主要課題
(→P.21)

1. 都市の魅力
継承と更なる向上

2. 中心的都市
拠点の強化

3. 適切な土地
利用の誘導

4. 都市と公共
交通が連携した
都市構造の実現

5. 交通拠点性
の強化による都
市活力の向上

6. 安全な居住
環境確保に向け
た都市の安全性
の向上

7. 市民・地域
との協働・連携
の強化



都市づくりの戦略方針(重点項目)

(→P.43~61)

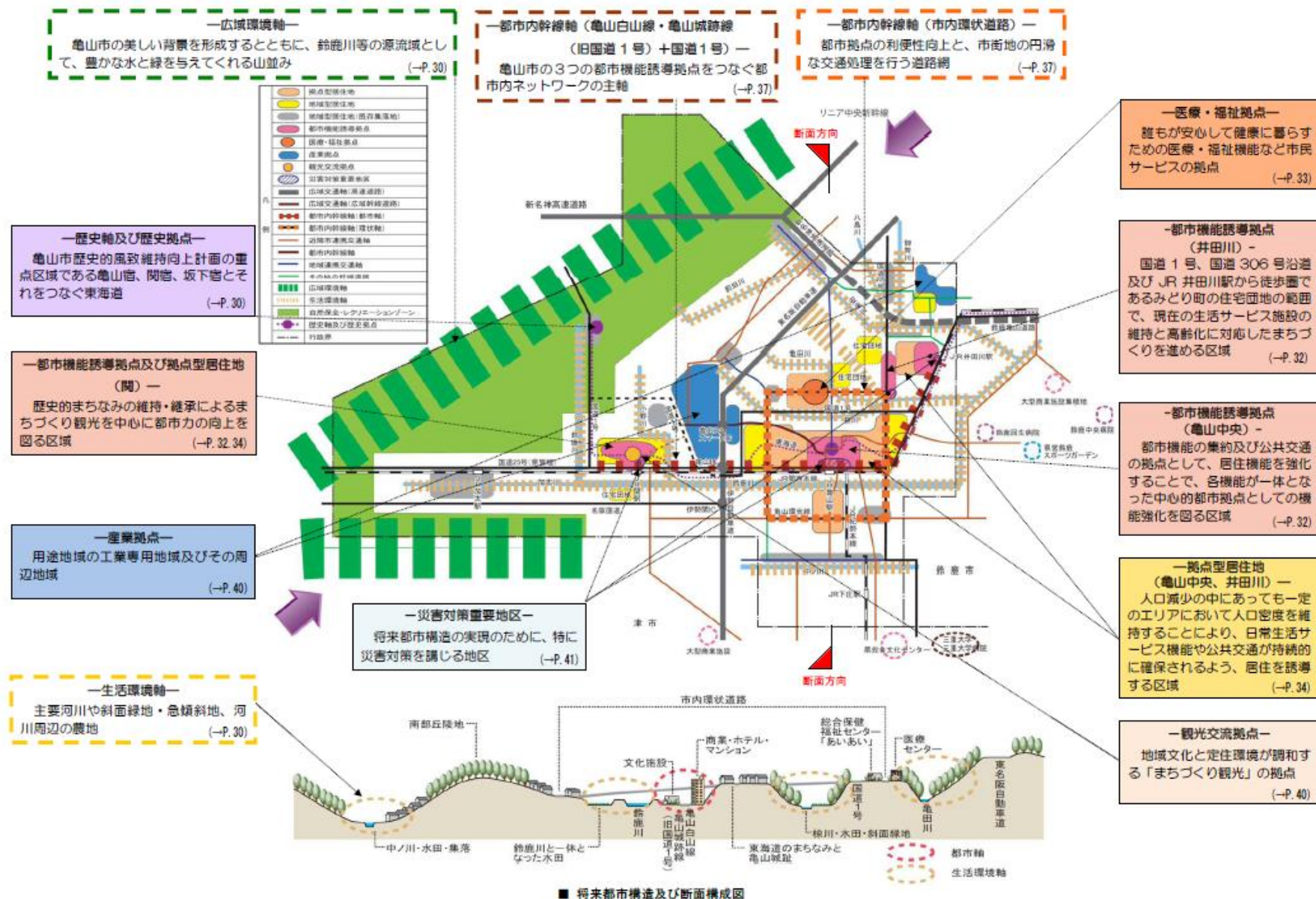
エリアを対象にした都市づくり	龜山駅周辺まちづくり 関宿周辺まちづくり 井田川地域の住宅団地再生
適切な土地利用の誘導(土地利用制度の検討・運用)	

都市整備の方針(イメージ実現のための方針)(→P.62~)

土地利用の方針 (→P.63~74)	基本方針 土地利用の推計(土地利用フレーム) 土地利用区分と配置方針 用途地域見直し方針
市街地整備の方針 (→P.75~78)	基本方針 市街地整備の方針(都市拠点) 市街地整備の方針(拠点型居住地)
都市施設整備の方針 (→P.79~89)	交通施設整備の方針 道路 公共交通機関 その他交通施設 公共公益施設整備の方針 公共公益施設 上下水道施設整備の方針 上水道施設 下水道施設 憩いの場整備の方針(公園緑地整備の方針) 公園 緑地 緑地空間
環境形成の方針 (→P.90・91)	基本方針 自然との共生 快適な生活環境の創造 低炭素・循環型社会の構築
景観・歴史まちづくりの方針 (→P.92~95)	基本方針 景観計画との連携方針 歴史的風致の継承
都市防災の方針 (→P.96・97)	基本方針 都市防災の強化 自助・共助を基本とした防災対策の推進

1 計画の概要

都市マスタープラン
～都市空間形成方針の具現化～



亀山市立地適正化計画

計画期間 平成29年度～ ※終期なし

計画区域 都市計画区域

役割 コンパクト・プラス・ネットワークの形成に向けた取組を推進するための計画
都市計画制度と組み合わせ、誘導による都市構造の再編を図るための計画

その他 都市拠点を中心に、都市機能及び居住に係る誘導区域を設定
亀山駅周辺整備事業において都市構造再編集集中支援事業補助金を活用
(国庫補助金については、計画への位置付けを要件とする動き)

1 計画の概要

■ 亀山市まち・ひと・しごと創生総合戦略 (第1期)における基本目標

基本目標Ⅰ

まちの魅力や価値を高め、選ばれる都市をつくる

基本目標Ⅱ

出産・子育てを支え、郷土愛を持つひとを育てる

基本目標Ⅲ

若者の未来への希望を応援し、暮らしを支える

基本目標Ⅳ

つながり、見守り、助けあえる地域社会をつくる



■ 立地適正化の基本方針

『若者（就業者）の定住促進による都市の価値と魅力の向上
(都市力の向上)』



誘導方針

【方針1】 亀山駅を中心とした中心的都市拠点の強化

亀山駅、関駅、井田川駅といった都市拠点を中心に、地域の特性を活かした都市拠点の機能の充実・確保を図るとともに、亀山駅周辺地区においては市域全体の中心的都市拠点として拠点性の強化を図ります。

【方針2】 鉄道駅を中心とした既成市街地への都市機能及び人口誘導によるコンパクトなまちづくり

既存の都市基盤や都市機能を活かし、鉄道駅を中心とした既成市街地への都市機能や人口の誘導を行うことで、コンパクトで日常サービス等の利便性の高いまちづくりを推進します。

【方針3】 鉄道等の広域交通網を中心とした交通拠点性の強化による都市の活力向上

将来にわたり利便性が高く持続可能な都市を形成するため、鉄道等の広域交通網を中心とした交通拠点性をさらに強化するとともに、都市と公共交通が連携した都市構造の実現により、都市の活力の向上を図ります。

【方針4】 歴史的風致や都市環境に配慮した都市空間の形成

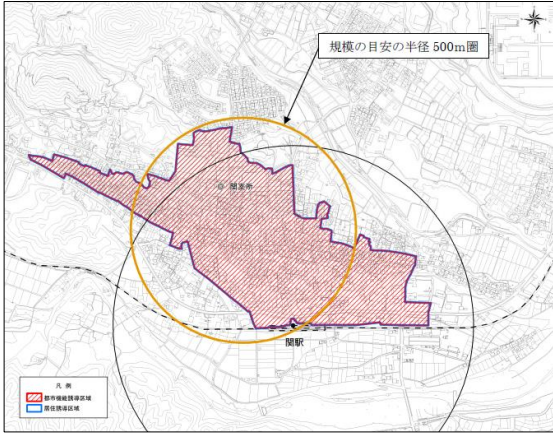
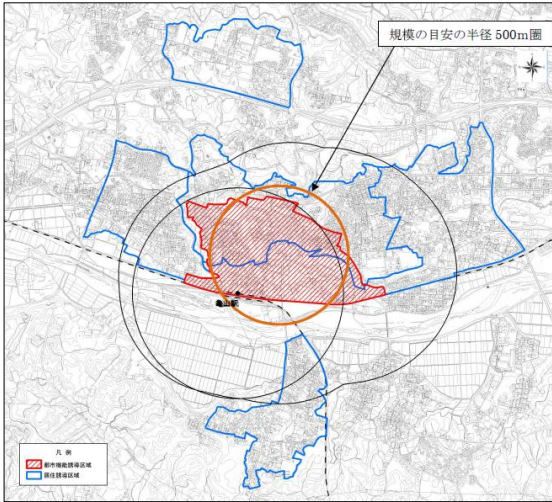
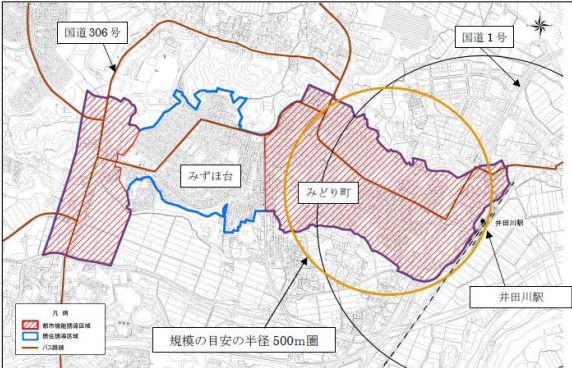
都市の歴史的背景や市街地配置状況、さらには地形特性など、本市の歴史的風致や都市環境などに配慮した適正な都市機能及び居住誘導により、魅力的な都市空間の形成を図ります。

【方針5】 安全な居住環境確保に向けた都市の安全性向上

土砂災害や河川災害などの災害リスクに対する都市の防災力を向上させるとともに、災害リスクに対応した居住等の誘導を図ります。

1 計画の概要

立地適正化計画
～都市機能と居住の誘導～

関都市機能（居住）誘導区域	亀山中央都市機能（居住）誘導区域	井田川都市機能（居住）誘導区域
		
【現状】 【目標】 【目標】 H 2 7 R 7 R 1 7 3 9.6 → 3 9.0 → 3 8.0 人/ha	【現状】 【目標】 【目標】 H 2 7 R 7 R 1 7 4 2.2 → 4 4.5 → 4 5.5 人/ha	【現状】 【目標】 【目標】 H 2 7 R 7 R 1 7 6 6.9 → 6 8.0 → 6 9.5 人/ha
観光交流施設、認定こども園 商業施設、小中学校	児童発達支援センター、商業施設 認定こども園、図書館 等	老人デイサービスセンター 商業施設、小学校

人口密度

誘導施設

居住誘導区域・・・人口密度を維持することにより、日常生活サービス機能や公共交通が持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域
都市機能誘導区域・・・医療・福祉・商業等の都市機能を誘導し集約する区域（都市の中心拠点や生活拠点）

1 計画の概要（総合計画との関係）

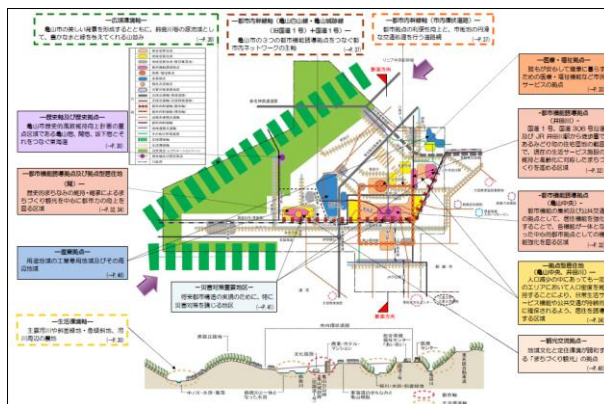
総合計画

- ・都市空間形成の基本方針及び基本的な考え方を位置付け



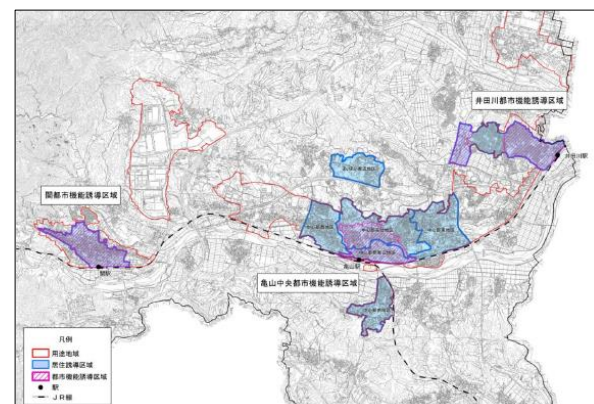
都市マスタープラン

- ・都市空間形成方針を具体化
- ・都市施設の整備方針等を明確化



立地適正化計画

- ・都市拠点の活性化策を位置付け
- ・誘導区域、誘導施策を設定



【基本方針】

- 住みやすさの向上に重点を置いた
土地利用の推進
- 地形や自然環境、交通網の充実
など市の魅力の発揮

【都市整備の方針】

- 土地利用の方針
- 市街地整備の方針
- 都市施設整備の方針
- 環境形成の方針
- 景観・歴史まちづくりの方針
- 都市防災の方針

【誘導方針】

- 亀山駅を中心とした中心的都市拠点の強化
- 鉄道駅を中心とした既成市街地への都市機能誘導及び人口誘導によるコンパクトなまちづくり

2 策定等の基本的な考え方

(1) 策定等の手法に関する基本的な考え方

①市民意向を踏まえた計画策定

総合計画の策定過程で整理された市民意向に関する資料等を活用しつつ、都市計画の観点からさらに必要な情報を収集し、計画検討を行う。

- 1 市民アンケート調査（18歳以上の市民1,200人を対象）
- 2 関係団体ヒアリング（商工会議所、宅建業協会等）
- 3 ワークショップ（重要施策に関するテーマで開催）
- 4 パブリックコメント（計画案に対する意見聴取）

②実効性のある計画づくり

次期都市マスタープランの円滑かつ着実な計画推進を図ることができるよう、様々な主体との協議・調整を行い、計画策定段階からの合意形成に努めるとともに、地域の実情に即した計画づくりを進める。

2 策定等の基本的な考え方

(2) 策定等に関する基本的な視点

①都市空間形成方針（仮称）の具現化

総合計画が目指すまちの具現化に向け、都市空間形成方針（仮称）と整合した都市構造や土地利用方針等とするとともに、関連施策との整合を図る。

②将来の活力を見据えた都市づくり

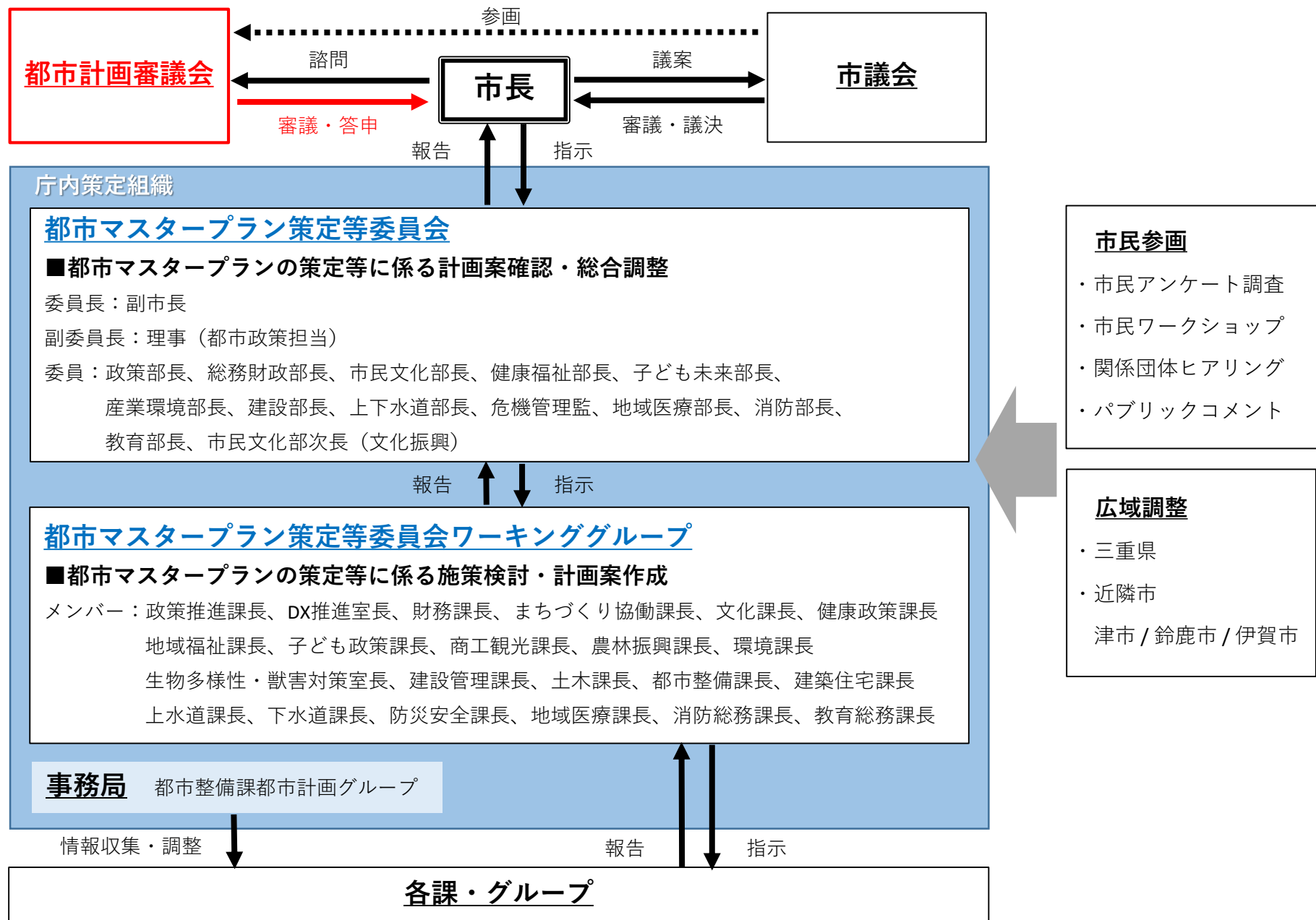
リニア中央新幹線の市内停車駅や、鈴鹿亀山道路、新庁舎の整備が見込まれており、将来想定される活力を都市の発展につなげることができる都市形成を目指す。

③コンパクト・プラス・ネットワークの推進と都市活力の維持

土地利用規制が比較的緩やかな白地地域※を中心に、宅地開発による市街地や新たな工業地が拡散している現状は、都市の持続性を阻害する恐れがある一方で、子育て世帯の流入や企業進出など、本市の人口維持に寄与している側面もある。こうした背景を踏まえつつ、まちの活力の維持とネットワークで結ばれたコンパクトな都市づくりの両立を目指す。

※白地地域・・・都市計画区域内の用途地域の指定の無い地域

3 検討体制



4 策定スケジュール

	令和7年度									令和8年度											
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
都市マスタープラン																					
立地適正化計画																					
【市議会・審議会】																					
市議会									■					■			■			上程	議案 審議
都市計画審議会				■ 10/22				■ 課題と方向性					■ 骨子案				■ 諮問・答申				
【庁内検討組織】																					
都市マスタープラン 策定等委員会（部長級）		■			■			■			■	■				■					
都市マスタープラン 策定等委員会WG（課長級）			■		■			■			■	■				■					
【市民参画】																					
市民アンケート調査		●		●																	
関係団体ヒアリング				●		●															
市民ワークショップ										●	●										
パブリックコメント																	●	●			
【広域調整】																					
三重県（関係課）															●		●				
近隣市（津・鈴鹿・伊賀）															●	●					