

亀山市立地適正化計画の評価検証

令和 7 年 1 0 月 2 2 日
亀山市建設部都市整備課

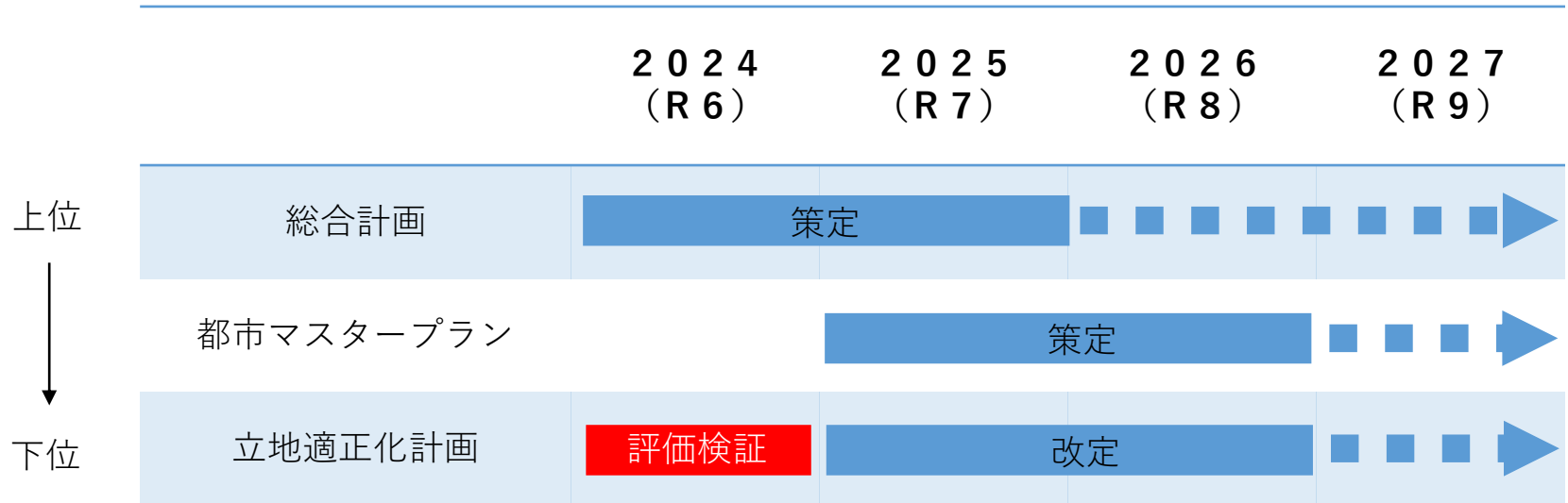
目次

- 1 評価検証の概要
- 2 誘導施策の実施状況
- 3 届出・勧告の運用状況
- 4 現状分析
- 5 目標値の達成状況
- 6 計画改定に向けた主な課題

1 評価検証の概要

(1) 評価検証の目的

- 都市再生特別措置法第84条第1項に基づく立地適正化計画の評価として実施
- 評価検証の結果を、令和7・8年度に行う都市マスタープラン策定及び立地適正化計画の見直しに係る基礎資料として活用



1 評価検証の概要

都市再生特別措置法

(立地適正化計画の評価等)

第八十四条 市町村は、立地適正化計画を作成した場合においては、おおむね五年ごとに、当該立地適正化計画の区域における住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うよう努めるとともに、必要があると認めるときは、立地適正化計画及びこれに関連する都市計画を変更するものとする。

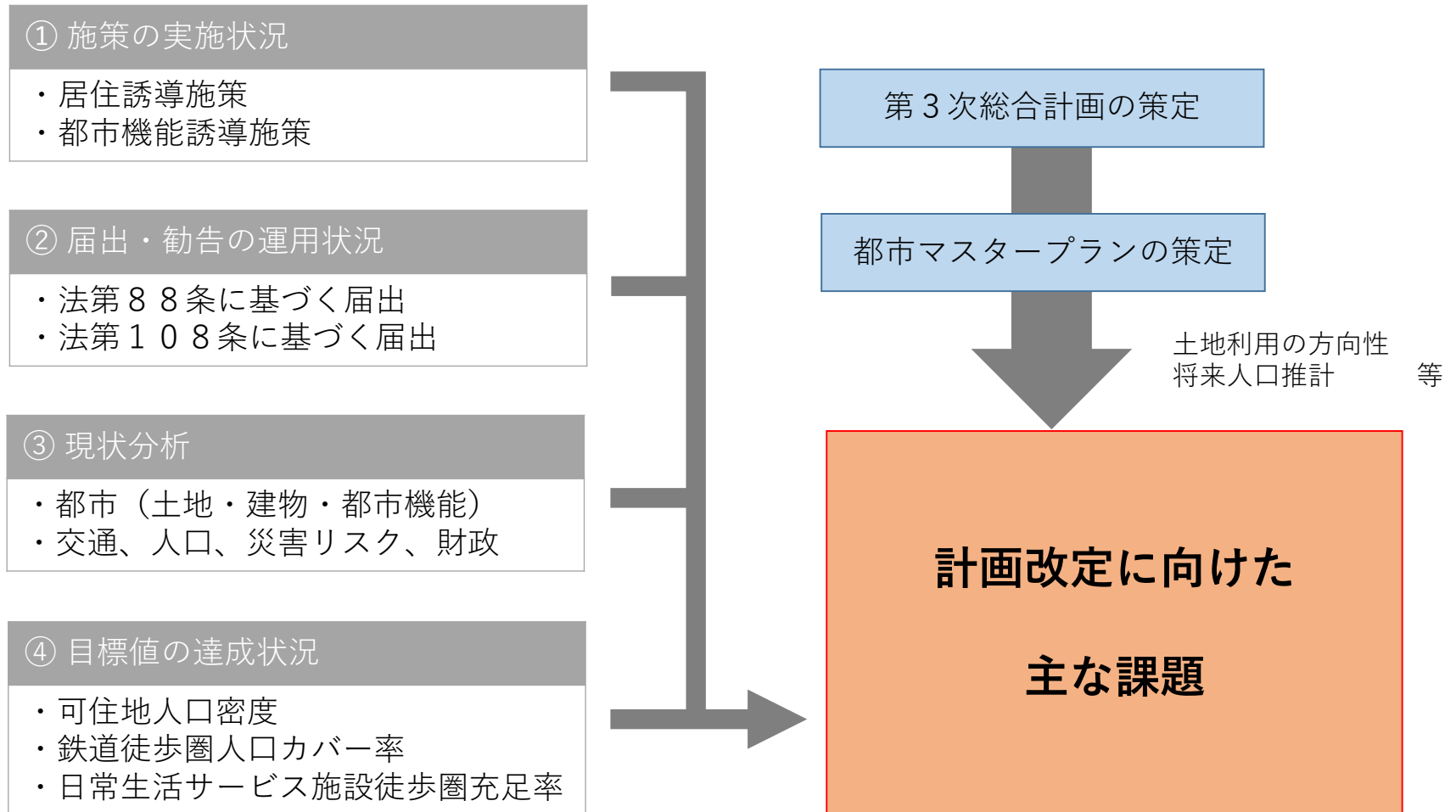
2 市町村は、前項の調査、分析及び評価を行ったときは、速やかに、その結果を市町村都市計画審議会に報告しなければならない。

3 市町村都市計画審議会は、必要に応じ、市町村に対し、立地適正化計画の進捗状況について報告を求めることができる。

4 市町村都市計画審議会は、第二項又は前項の規定による報告を受けたときは、その報告に係る事項について、市町村に対し、意見を述べることができる。

1 評価検証の概要

(2) 評価検証の構成



2 誘導施策の実施状況

誘導施策の主な実績と成果

【居住誘導】

- 住宅棟・共同住宅の整備（市街地再開発事業等）・・・ＪＲ亀山駅周辺に計６９戸の住宅を確保
- 住宅取得支援補助制度の創設・・・・・・・・・・・・・９２件の住宅取得を支援
- 空き家リフォーム支援制度の創設・・・・・・・・・・・・・５件の空き家改修を支援
- 道路後退支援制度の拡充・・・・・・・・・・・・・総延長１．１ｋｍの狭隘道路を拡幅
- 地籍調査の重点的实施・・・・・・・・・・・・・合計０．４ｋ㎡の地籍調査が完了
- 浸水対策（内水）への着手・・・・・・・・・・・・・浸水対策の詳細設計が完了（亀山中央）
- 法第88条に基づく届出制度の運用・・・・・・・・・・・・・誘導区域外の立地状況等の把握
立地適正化計画の誘導方針の周知・浸透

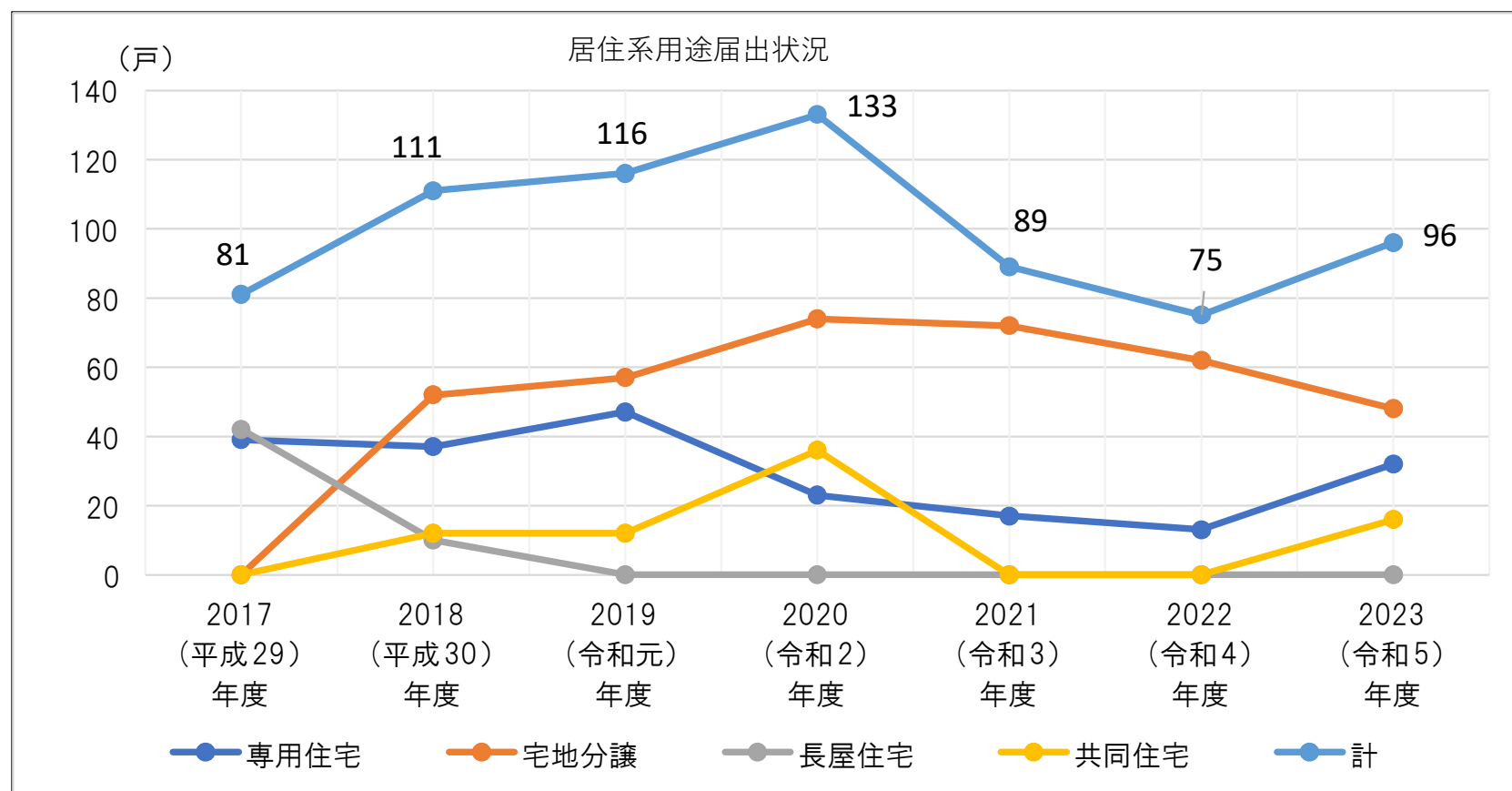
【都市機能誘導】

- 新図書館の移転（市街地再開発事業）・・・・・・・・・・・・・ＪＲ亀山駅周辺の賑わいの創出に寄与
- 空き店舗活用支援補助制度の創設・・・・・・・・・・・・・１０件の出店を支援
- 亀山駅周辺への新庁舎整備の決定・・・・・・・・・・・・・将来の中心市街地の活性化に寄与
- 法第108条に基づく届出制度の運用・・・・・・・・・・・・・誘導区域外の立地状況等の把握
立地適正化計画の誘導方針の周知・浸透

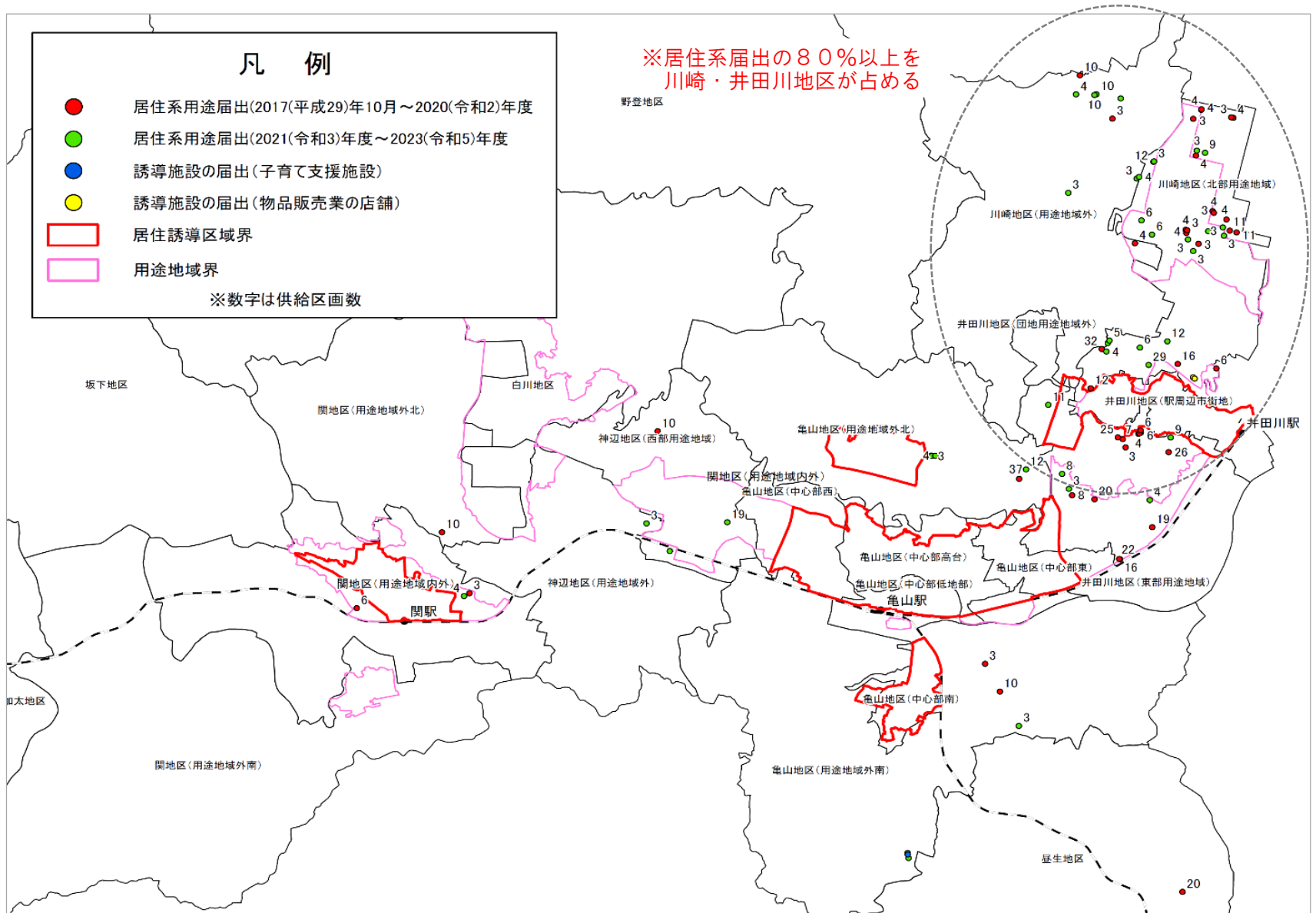
3 届出・勧告の運用状況

【居住系（第88条関係）】 701戸

【誘導施設（第108条関係）】 4施設（イオンビッグ及び併設店舗2、認定こども園）

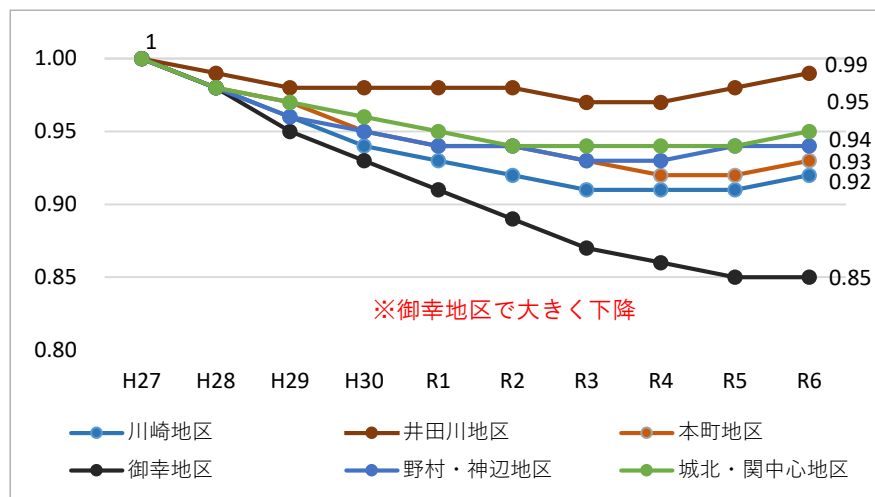


3 届出・勧告の運用状況

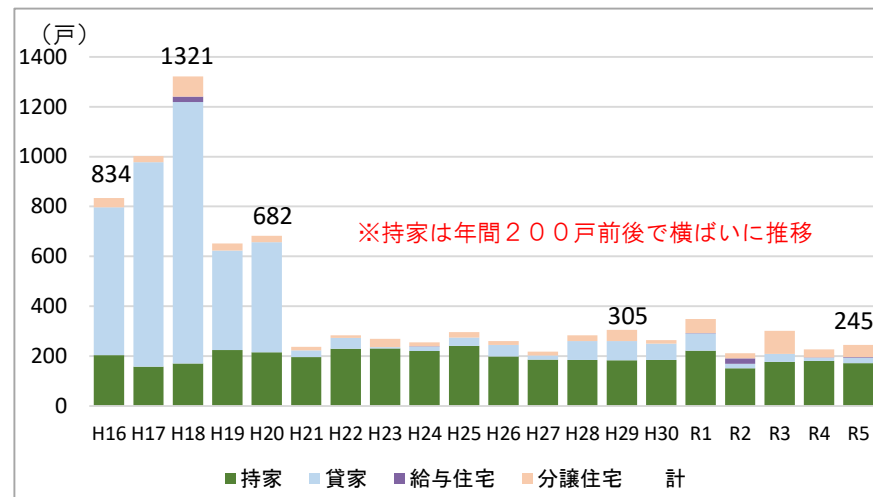


4 現状分析（都市の概況）

■地価



■住宅供給



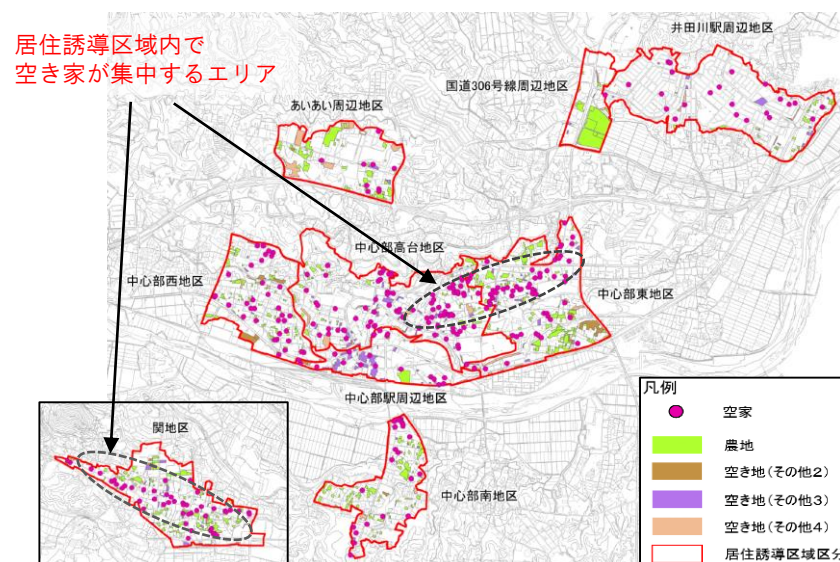
■開発行為

項目	全体数		居住誘導区域外		川崎・井田川地区	
	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数
H29 ～R3	32	450	23	338	19	280
比率 (%)	—	—	71.9	75.1	59.4	62.2

※居住誘導区域外における宅地開発は約7割を占める

※川崎・井田川地区における宅地開発は約6割を占める

■空き家



4 現状分析（都市の概況）

■都市機能

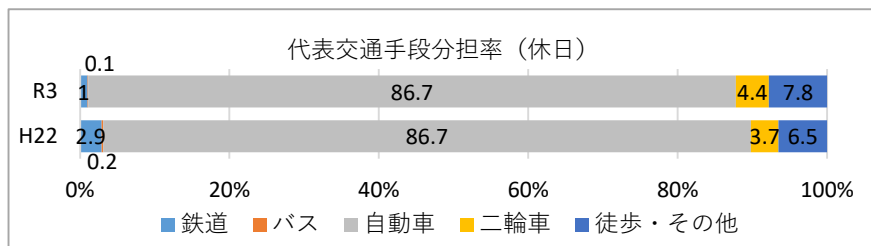
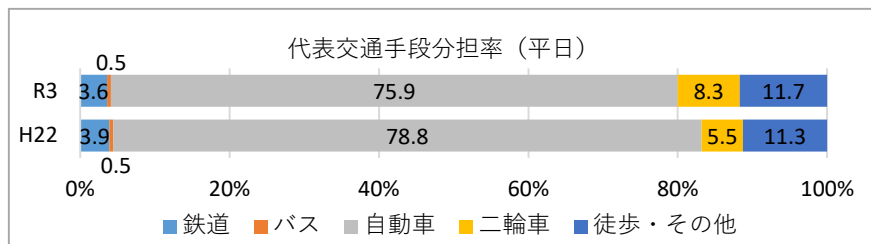
生活利便施設の立地適正

市全体
用途地域内
用途地域外

評価指標			算出方法	H 2 7	R 6	増減
A	生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率	医療	病院、診療所で内科又は外科を有する施設から800m以内の人口比率	59.9% 93.3% 37.1%	54.6% 86.4% 32.1%	▲5.3% ▲6.9% ▲5.0%
		福祉	福祉施設（通所系、訪問系施設、小規模多機能施設）から800m以内の人口比率	68.8% 87.7% 60.4%	72.4% 92.3% 64.2%	3.6% 4.6% 3.8%
		商業	商業施設（延床1,500㎡以上のスーパー、百貨店等）から800m以内の人口比率	42.7% 68.5% 26.1%	44.2% 61.7% 34.1%	1.5% ▲6.8% 8.0%
B	基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率		片道30本以上のサービス水準の鉄道駅（800m）、バス停（300m）以内の人口比率 ※亀山駅・井田川駅のみ	8.8% 19.1% 0.4%	9.5% 19.0% 1.8%	0.7% ▲0.1% 1.4%
A + B	日常生活サービスの徒歩圏充足率		医療施設、福祉施設、商業施設から800m以内で亀山駅・井田川駅から800m以内の人口比率	6.1% 13.3% 0.3%	6.4% 12.7% 1.4%	0.3% ▲0.6% 1.1%

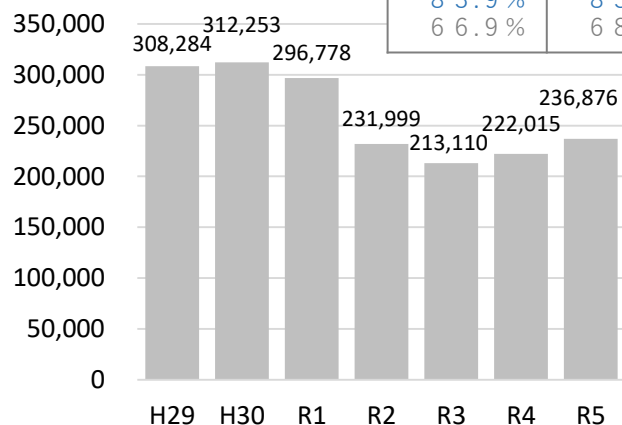
4 現状分析（交通）

交通手段



バス

バス乗車人員数



バス停の徒歩圏（300m）人口カバー率

H 2 7	R 6	増減
7 5.5 %	7 5.9 %	0.4 %
8 3.9 %	8 3.5 %	▲ 0.4 %
6 6.9 %	6 8.2 %	1.3 %

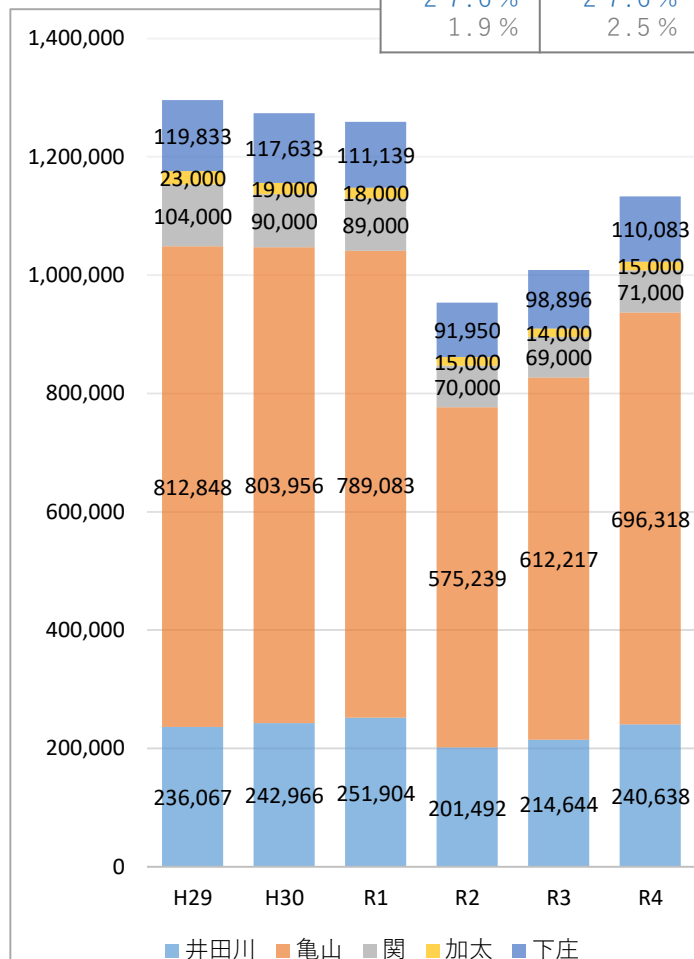
市全体
用途地域内
用途地域外

鉄道

鉄道駅の徒歩圏（800m）人口カバー率

H 2 7	R 6	増減
1 4.0 %	1 4.5 %	0.5 %
2 7.6 %	2 7.6 %	0 %
1.9 %	2.5 %	0.6 %

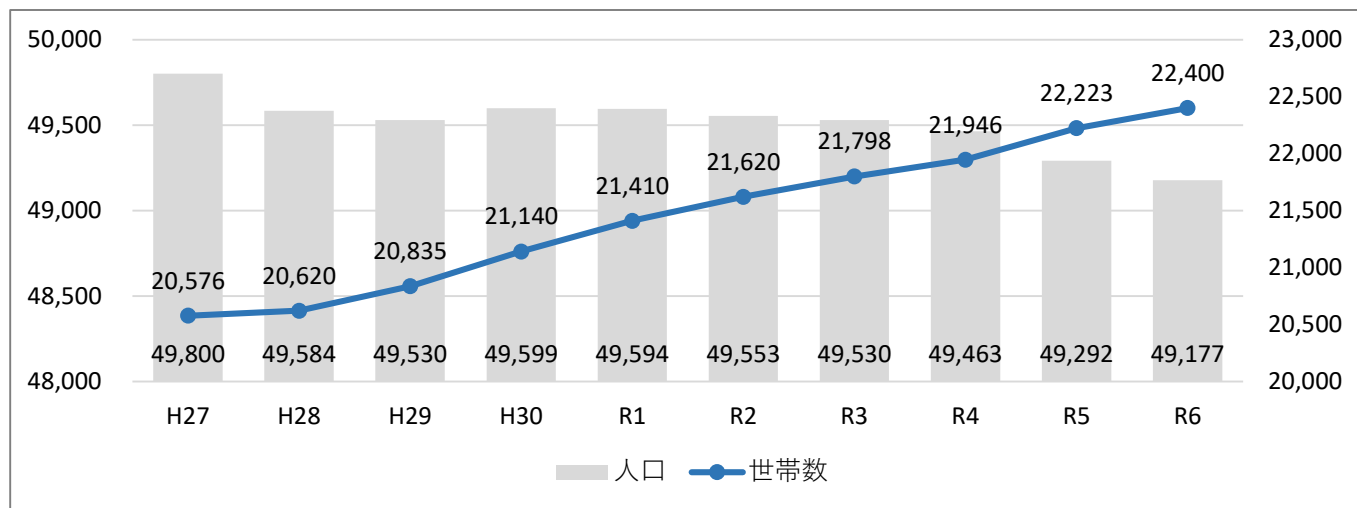
鉄道乗車人員数



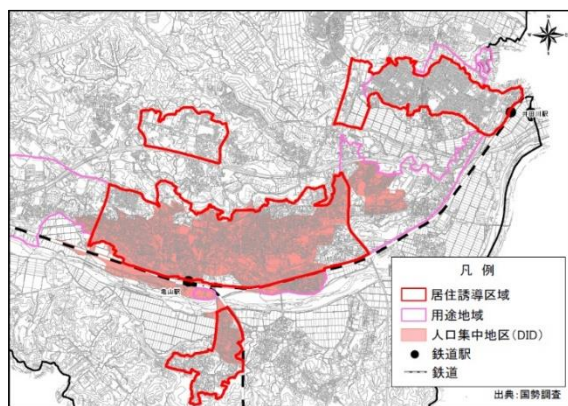
市全体
用途地域内
用途地域外

4 現状分析（人口）

■人口

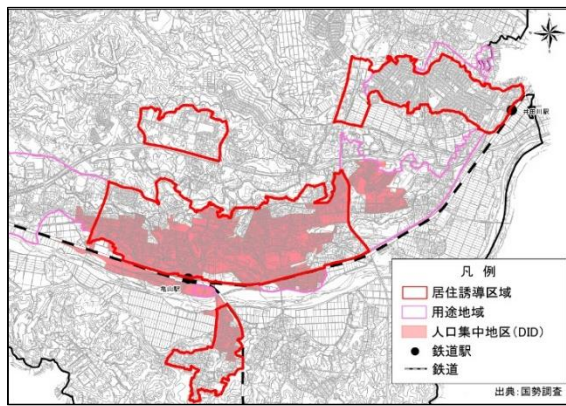


■人口集中地区（DID）



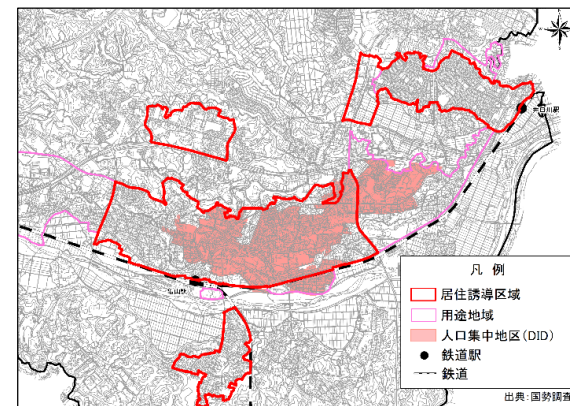
H 2 2

(300ha)



H 2 7

(269ha)

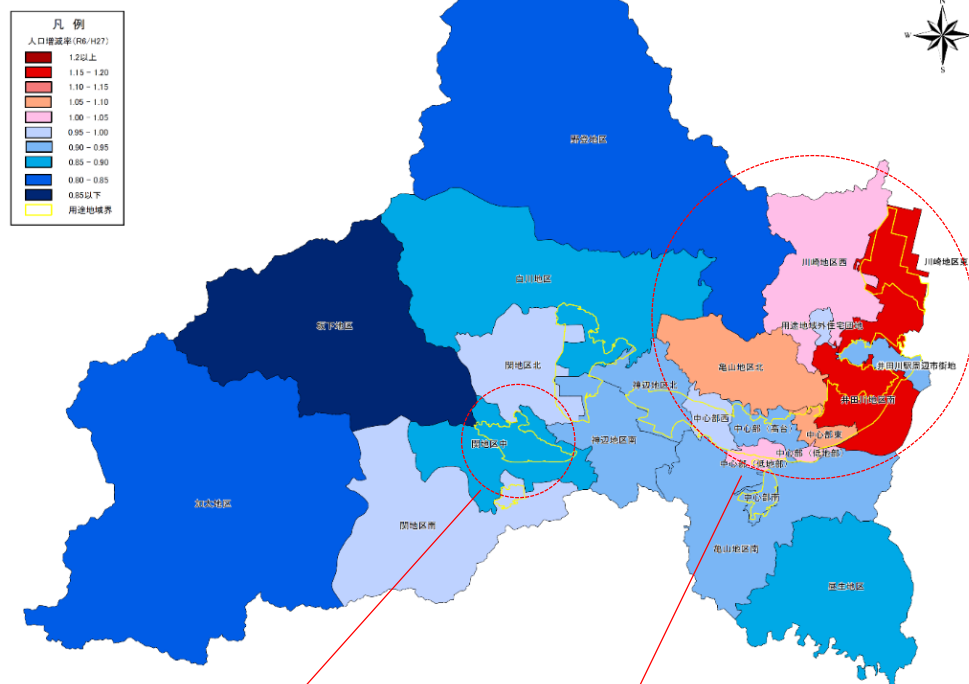


R 2

(199ha)

4 現状分析（人口）

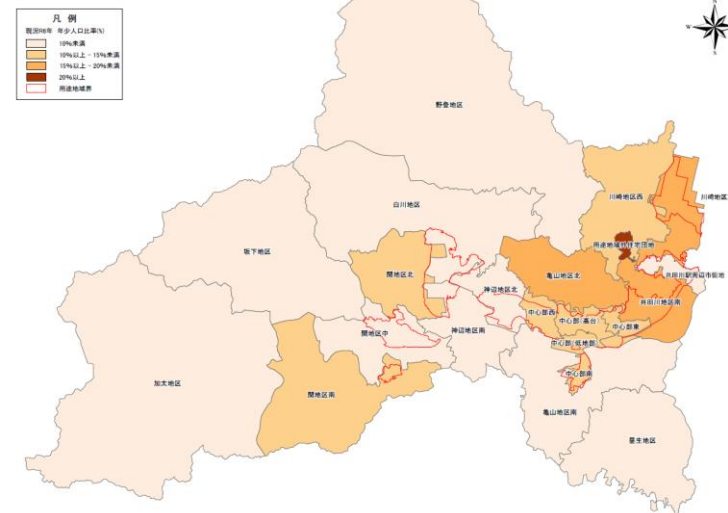
■人口増減率（H 2 7 ⇒ R 6）



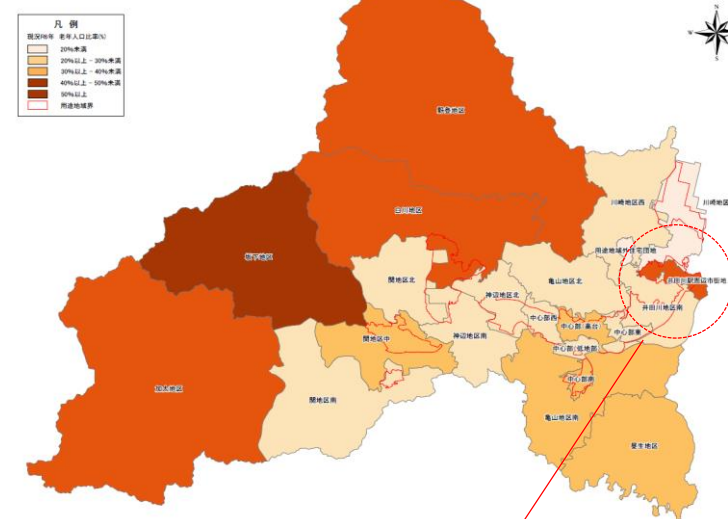
関地区の市街地において、
人口減少が進行

北東部で人口増

■年少人口比率（R 6）



■老年人口比率（R 6）

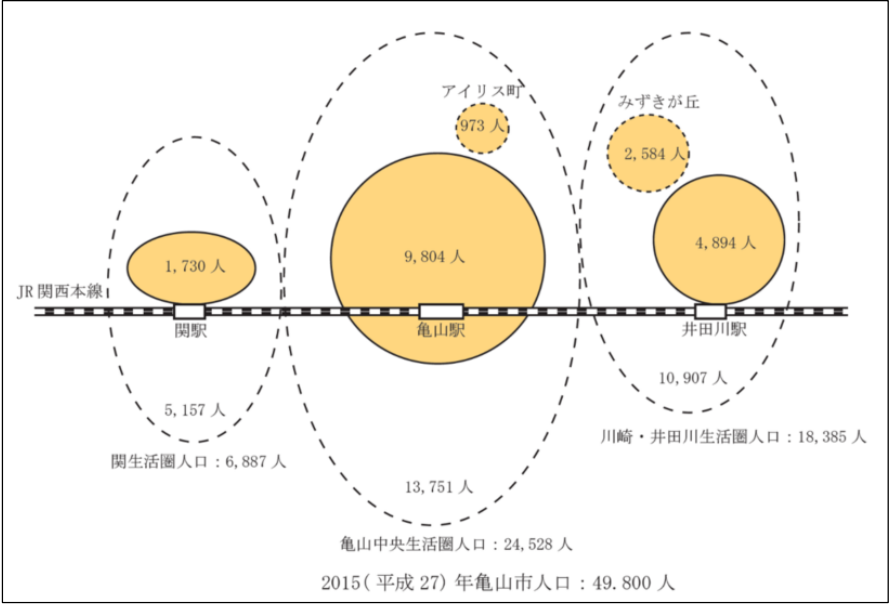


井田川駅周辺市街地では老年人口が40%を超過

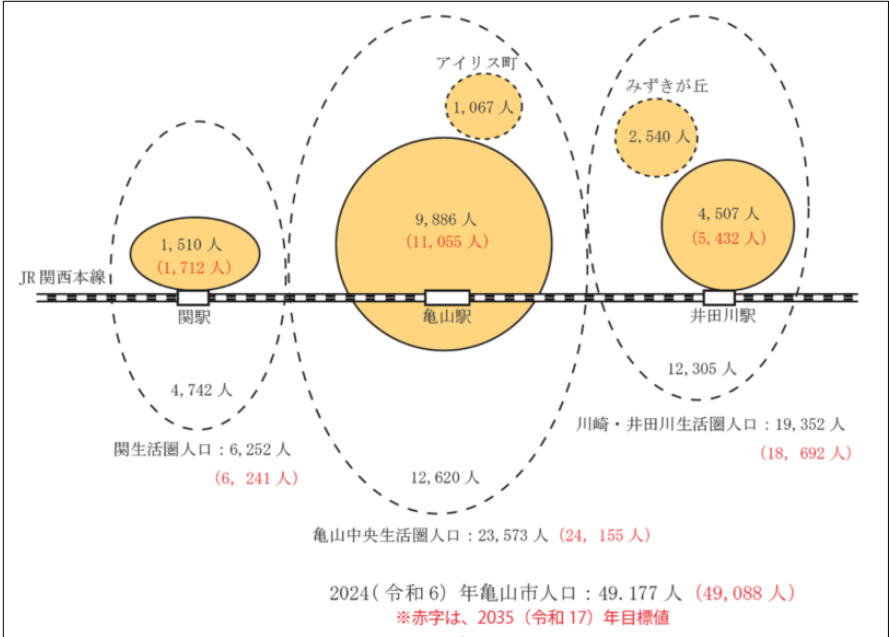
4 現状分析（人口）

生活圏別の人口推移

H 2 7



R 6



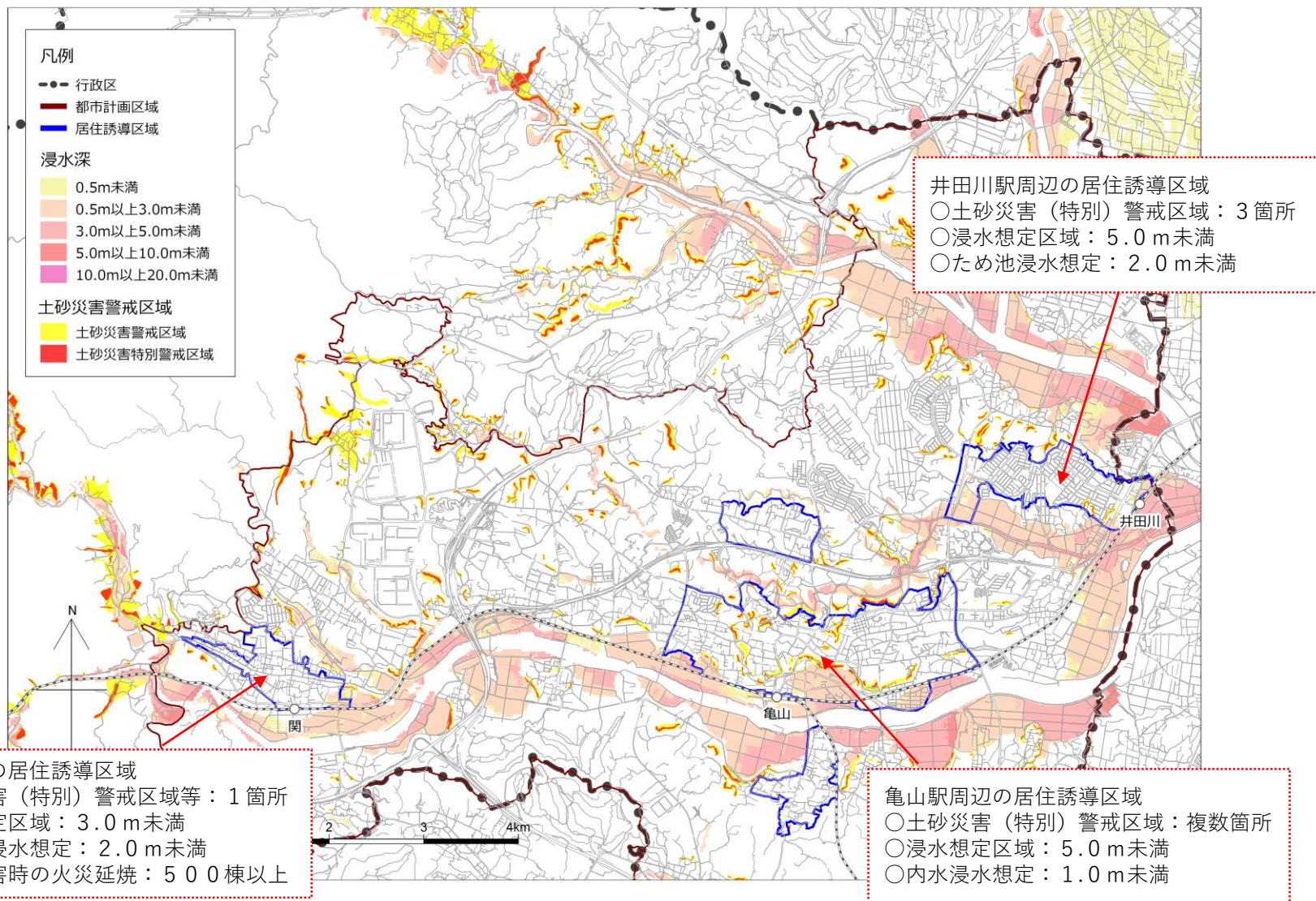
(居住誘導区域における年齢 3 区分別人口の内訳)

	年少	生産年齢人口	老年人口
亀山中央	1,282 人	5,731 人	2,791 人
	13.1 %	58.5 %	28.4 %
関	189 人	947 人	594 人
	10.9 %	54.8 %	34.3 %
井田川	516 人	3,203 人	1,175 人
	10.5 %	65.5 %	24.0 %

	年少	生産年齢人口	老年人口
亀山中央	1,297 人	5,763 人	2,826 人
	13.1 %	58.3 %	28.6 %
関	145 人	828 人	537 人
	9.6 %	54.8 %	35.6 %
井田川	438 人	2,357 人	1,712 人
	9.7 %	52.3 %	38.0 %

4 現状分析（災害リスク）

■居住誘導区域における災害リスク



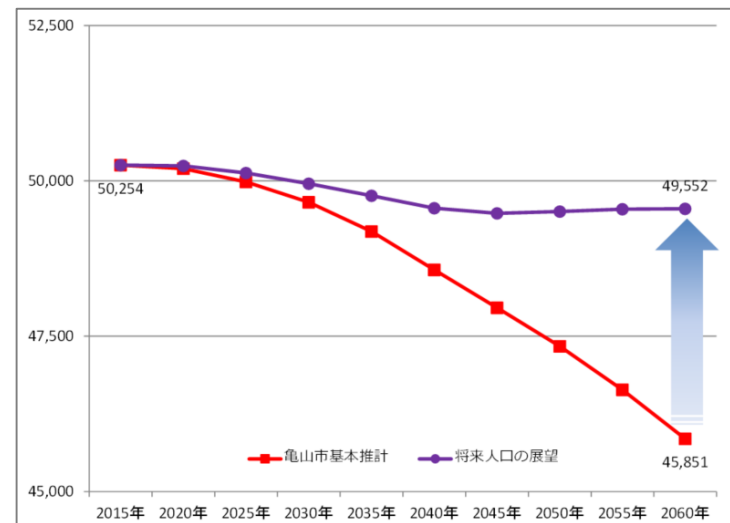
5 目標値の達成状況

目標項目		H 2 7 (計画策定時)	R 6 (実績値)	R 7 (目標値)	R 1 7 (目標値)
可住地人口密度 (人/ha)	亀山中央 居住誘導区域	4 2.2	4 2.6	4 4.0	4 5.5
	関 居住誘導区域	3 9.6	3 4.6	3 9.0	3 8.0
	井田川 居住誘導区域	6 6.9	6 1.7	6 8.0	6 9.5
基幹的公共交通（鉄道）徒歩圏人口カバー率		1 4.6 %	1 5.0 %	1 7.0 %	2 0.0 %
日常生活サービス施設（鉄道駅を除く）徒歩圏充足率		3 4.6 %	2 9.6 %	3 6.0 %	3 8.0 %

- ・ R 7 の目標値に対し、いずれの項目も未達成
- ・ 関居住誘導区域・井田川居住誘導区域で可住地人口密度が低下

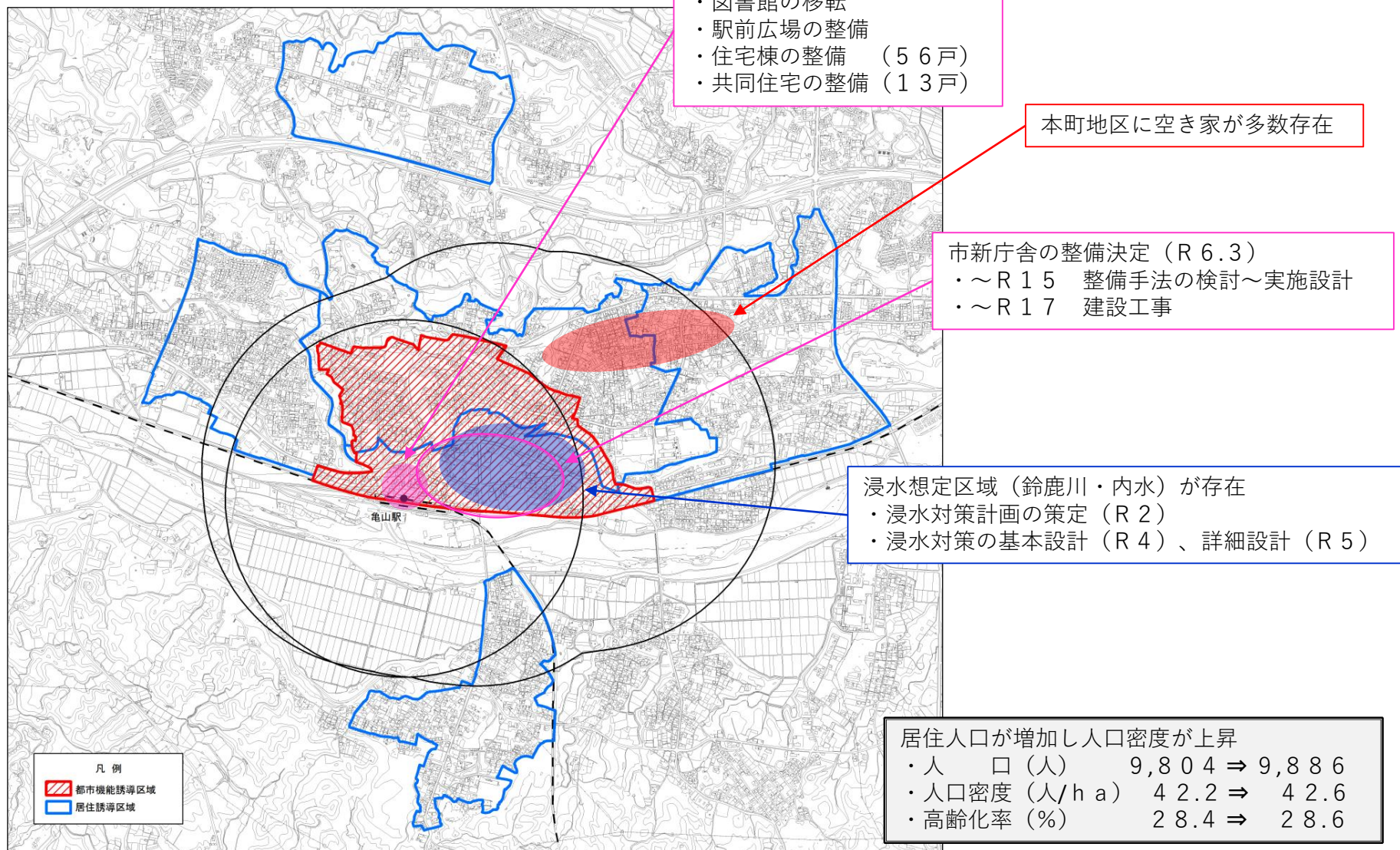
定量的目標値は、亀山市人口ビジョンに掲げる将来人口の展望
(2060年に概ね5万人確保)を前提として設定
(補正人口の80%を誘導区域に誘導)

人口ビジョンは第3次総合計画の策定と併せての見直しを予定



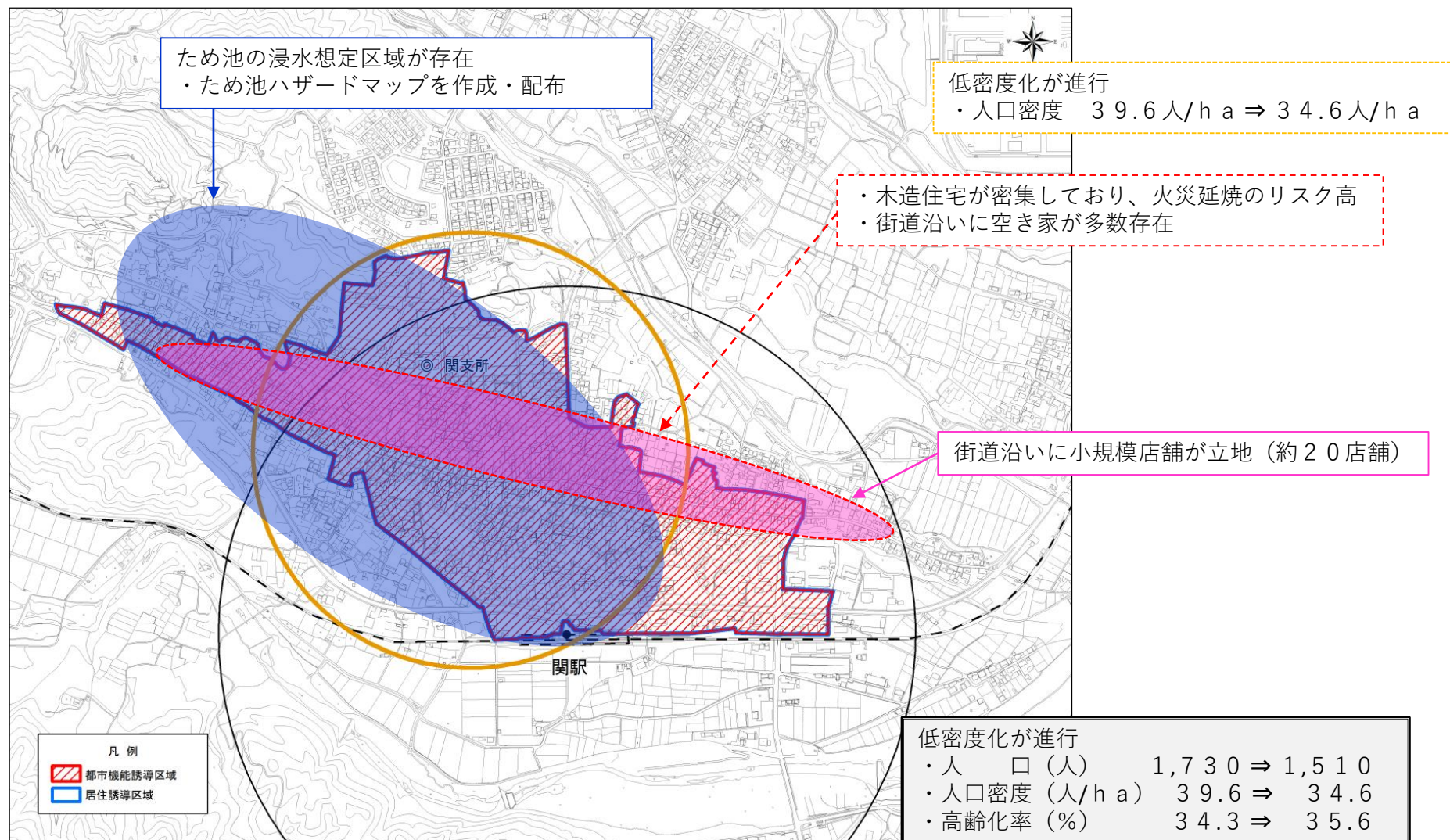
(補足) 誘導区域別の状況

亀山中央誘導区域



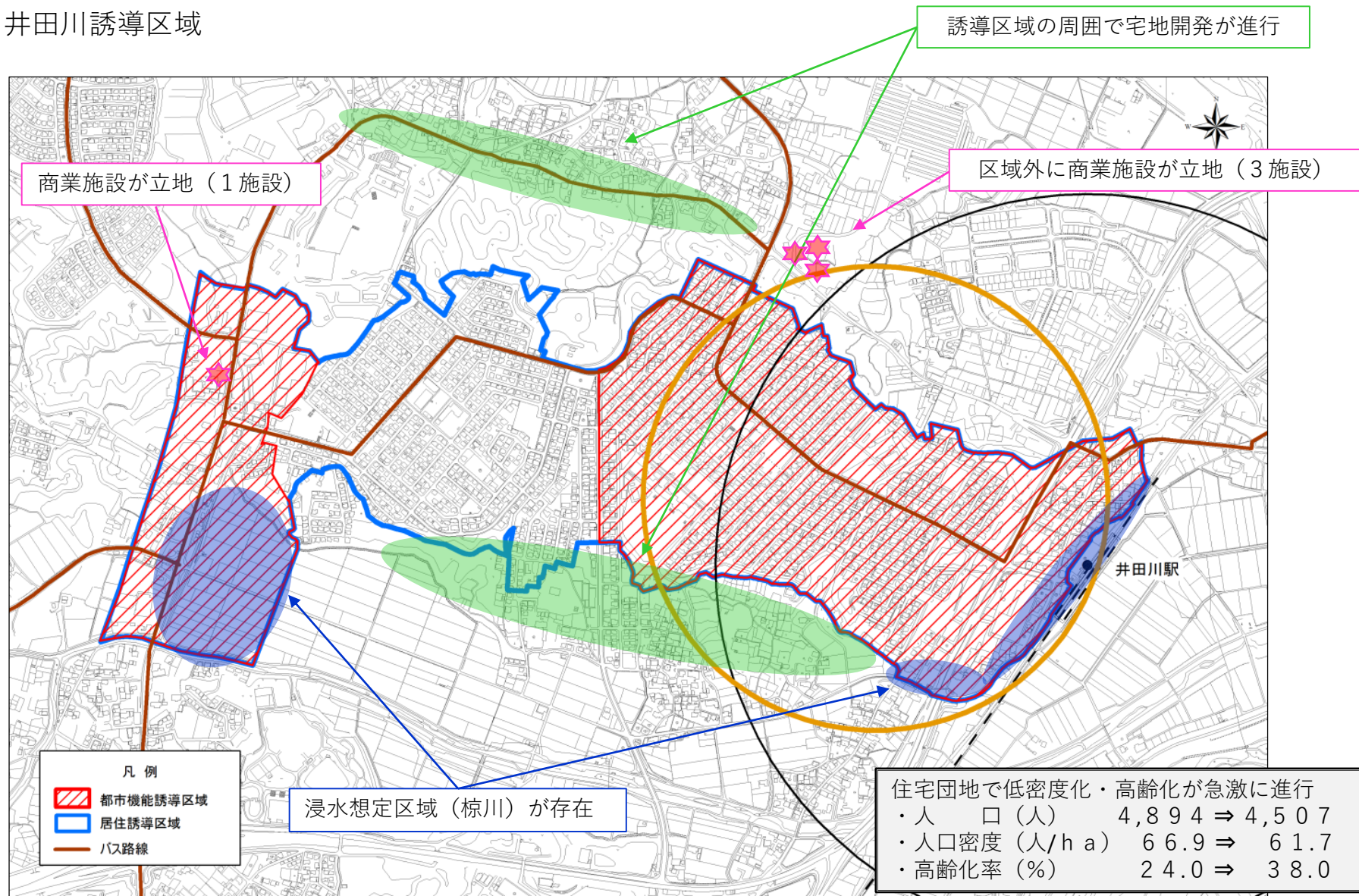
(補足) 誘導区域別の状況

関誘導区域



(補足) 誘導区域別の状況

井田川誘導区域



6 計画改定に向けた主な課題

①中心市街地の更なる活性化

市街地再開発事業によりＪＲ亀山駅前に市立図書館が立地するとともに、再開発ビルの住宅棟や共同住宅が整備されたことで、亀山中央居住誘導区域の居住人口が9,886人（Ｈ27比＋82人）、可住地人口密度が42.6人/ha（Ｈ27比＋0.4人/ha）に増加した。

一方、亀山駅周辺地区の地価は59,700円から51,000円と15％下降するなど、エリア全体の土地需要の増加には繋がっていない。

本市の中心市街地の活性化に向け、市街地再開発事業の効果をエリア全体に波及させるとともに、新庁舎の整備と連携したエリアづくりが必要である。

②市街地の拡散抑制対策の強化

持家の住宅着工数は年間200戸前後と好調を維持しているが、居住系開発行為の75％が居住誘導区域外で行われている。特に、井田川居住誘導区域の周囲や川崎地区での宅地開発が全体の6割を占めており、計画策定時から市街地がさらに拡散している。

また、新たに立地した5つの商業施設（床面積1,000㎡以上）のうち、3施設が誘導区域外に立地し、かつ、売り場面積率では全体の約8割を占めており、民間活力が都市拠点に向いていない。

こうした動向は、市外からの子育て世帯の流入の受け皿となるなど、本市の社会増を支えている側面があるものの、都市の持続性の観点から、誘導区域外への住宅地や都市機能の拡散を制御する新たな仕組みの検討が必要である。

6 計画改定に向けた主な課題

③関・井田川居住誘導区域の空洞化と誘導施策の充実

関居住誘導区域は小規模店舗が複数立地しており、一定の賑わいが創出されているが、人口が1,730人から1,510人、可住地人口密度が39.6人/haから34.6人/haに減少している。

また、井田川居住誘導区域は人口が4,894人から4,507人、可住地人口密度が66.9人/haから61.7人/haに減少し、高齢化率が24%から38%と急激に上昇しており、低密度化、空洞化が進行している。

鉄道駅の付近に位置し都市基盤が整備された両区域の活用は、持続可能な都市経営を実現する観点から不可欠であり、居住地としての魅力向上や誘導施策の更なる充実が必要である。

④誘導区域における防災対策の推進

亀山中央誘導区域では鈴鹿川や内水の浸水想定が、関誘導区域ではため池による浸水想定や地震災害時における火災延焼が、井田川誘導区域では椋川の浸水想定があり、誘導区域を設定する市街地において、様々な災害リスクが存在している。

都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画に定める事項として防災指針が追加されており、居住や都市機能の誘導を図る上での市街地の安全確保方策について、計画上の整理が必要である。

6 計画改定に向けた主な課題

⑤都市空間形成方針の更新等に伴う誘導区域や施策等の見直し

本市の土地利用計画の最上位に位置する総合計画の基本構想に掲げる「都市空間形成方針」が、第3次総合計画の策定に伴い更新される予定である。

次期都市マスタープランは、この都市空間形成方針に沿って策定する予定であり、立地適正化計画の改定においても、必要に応じた誘導区域や誘導施策の見直しが必要である。

⑥将来人口の展望の更新等に伴う定量的目標値の整理

立地適正化計画の定量的目標値は、亀山市人口ビジョンに掲げる将来人口の展望（2060年に概ね5万人確保）を前提として設定している。

人口減少が進行する中、総合計画の策定と併せて人口推計が見直されることから、新たな将来人口の展望と整合した目標値の整理が必要である。