

次期亀山市都市マスタープランの 課題と方向性について

令和8年2月

[目 次]

第1章 計画の大綱	1
1. 都市マスタープランについて	1
(1) 計画策定の目的	1
(2) 計画の位置付け	1
(3) 対象区域	2
(4) 計画期間	2
2. 人口フレーム	3
第2章 都市の現況と市民意向	4
1. 都市の現況	4
(1) 都市計画の状況	4
(2) 人口の動向	6
(3) 土地利用の状況	10
(4) 住宅の動向	11
(5) 空き家の状況	12
(6) 道路網の現況	13
(7) 公共交通の状況	15
(8) 災害リスクの現況	18
2. 市民意向	20
第3章 現行都市マスタープランの総括	22
1. 定量的目標値の達成状況	22
2. 目標に対する評価と課題	23
第4章 都市づくりを取り巻く状況	30
1. 国の状況	30
2. 県の状況	32
3. 第3次亀山市総合計画(案)	34
第5章 次期都市マスタープランの主要課題と検討の方向性	36

1. 都市マスタープランについて

(1) 計画策定の目的

本市は、平成31年3月に、平成31年から令和9年を計画期間とする亀山市都市マスタープランを策定し、第2次亀山市総合計画基本構想に掲げる都市空間形成方針の具現化に向けた都市づくりを推進してきました。

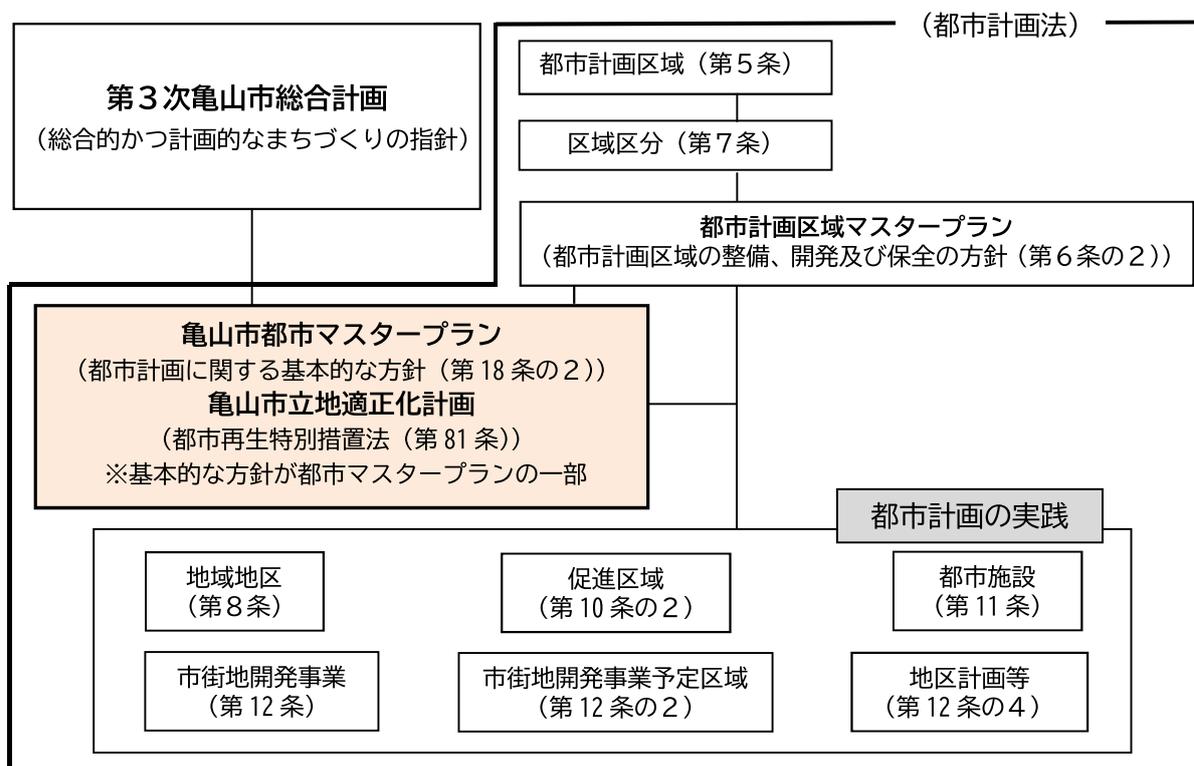
今般、現都市マスタープランの計画期間が令和8年度末をもって終了するとともに、令和8年3月には第3次亀山市総合計画（以下「総合計画」という。）の策定が予定されており、新たなまちづくりの指針が示されることから、総合計画基本構想に掲げる「都市空間形成と土地利用の方針」の具現化に向け、本市における都市づくりの基本理念と目標、将来都市構造やその実現のための都市づくりの方針等を明らかにし、本市が今後も持続的に発展するとともに、将来にわたって暮らしやすい都市を形成することを目的として、新たな亀山市都市マスタープランを策定します。

(2) 計画の位置付け

亀山市都市マスタープラン（以下「本計画」という。）は、都市計画法第18条の2の規定に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として策定します。

また、令和8年3月に策定予定の総合計画及び県が定める都市計画区域マスタープラン「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）に即したものとします。

■ 都市計画体系における「都市マスタープラン」の位置づけ



(3) 対象区域

本計画において具現化を図るべき総合計画基本構想の「都市空間形成と土地利用の方針」が、本市全域を対象としていることから、本計画においても本市の全域を対象区域とします。

(4) 計画期間

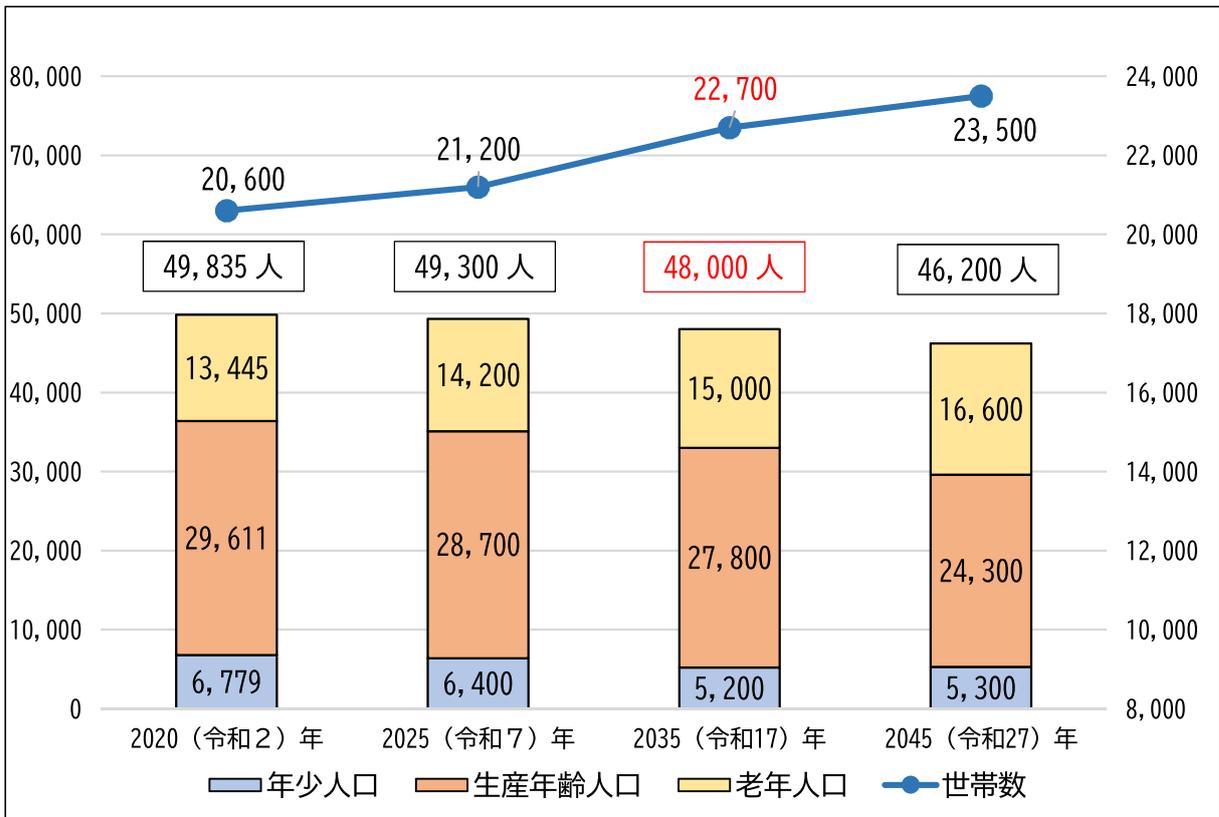
本計画の計画期間は、概ね 10 年後を見据えつつ、令和 9 年度から令和 16 年度までの 8 年間とします。ただし、本市の将来都市構造に大きな影響を与える都市動向の変化が生じる場合は、必要に応じて本計画の見直しを行うものとします。

2. 人口フレーム

本計画において想定する人口及び世帯数は、上位計画である総合計画との整合を図るため、以下に示す総合計画基本構想における将来人口の見通しの令和17年の将来推計人口48,000人、総世帯数22,700世帯とします。

将来推計人口	(令和17年)	48,000人
将来推計世帯数	(令和17年)	22,700世帯

■ 将来推計人口の見通し



長期的には、次世代産業等の立地や鈴鹿亀山道路インターチェンジの設置、リニア中央新幹線三重県駅の設置等に伴う産業集積や居住の促進等により、人口の社会増が期待できると思いますが、現時点においては、これらの波及効果による具体的な試算はできないことから、将来推計人口には反映していません。

出典：亀山市人口ビジョン（案）

第2章 都市の現況と市民意向

1. 都市の現況

(1) 都市計画の状況

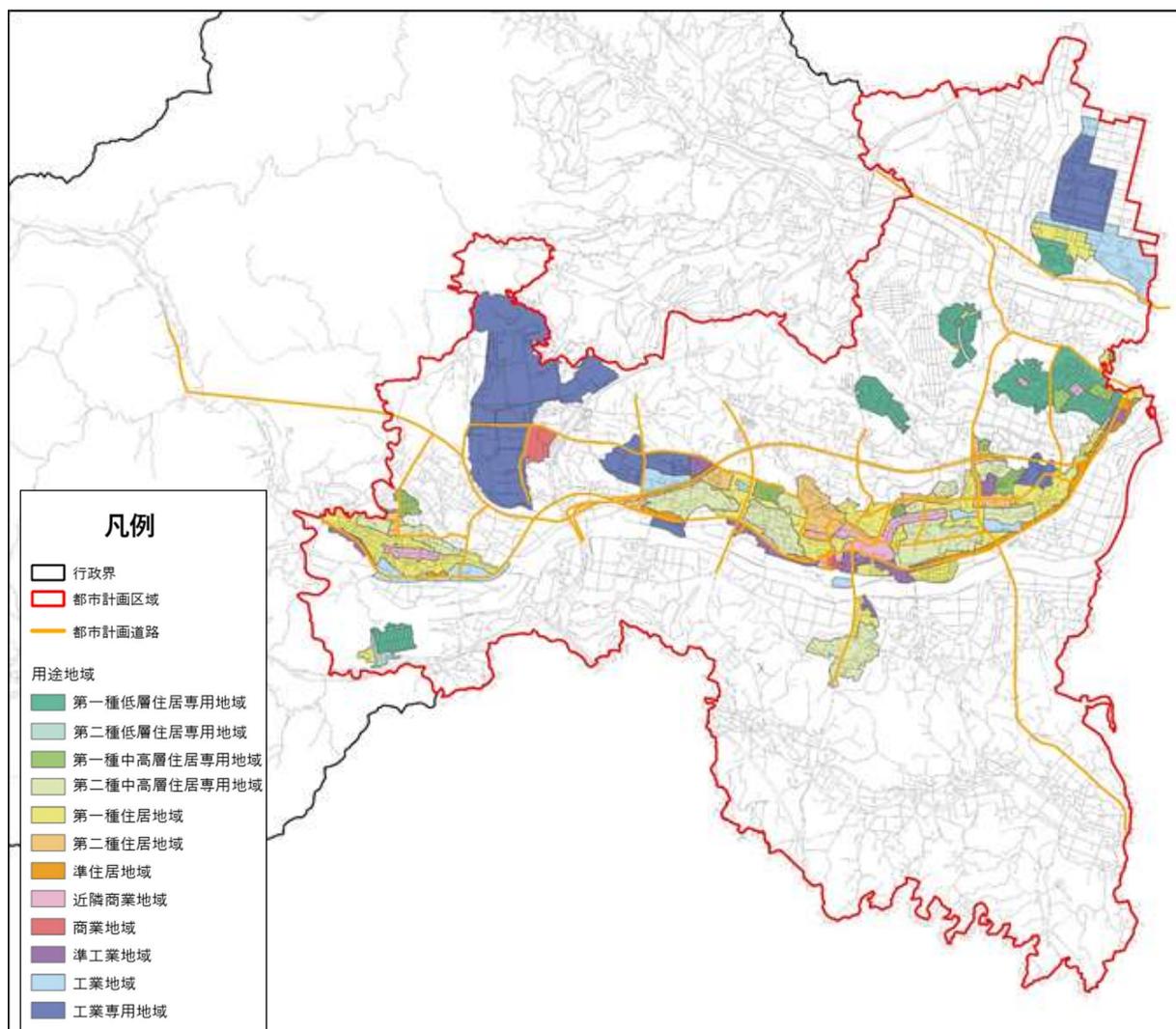
本市の都市計画区域は、本市及び津市の一部からなる亀山都市計画区域に属し、その面積は6,447haで市域の約3分の1を占めています。また、用途地域指定面積は1,234haで、都市計画区域の19.1%を占めており、その内訳は住居系が55.1%、商業系が5.2%、工業系が39.7%の割合となっています。

なお、亀山都市計画では、市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）を適用していません。

【亀山都市計画区域】

市町名	亀山市	津市芸濃町	計
都市計画区域	6,447ha	719ha	7,166ha

■ 用途地域指定状況図



用途区分	住居系用途							商業系用途		工業系用途			合計
	第一種低層	第二種低層	第一種中高層	第二種中高層	第一種住居	第二種住居	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	
面積 (ha)	147.0	8.3	34.7	190.0	206.3	66.5	27.7	48.2	16.0	50.4	102.1	336.8	1,234
比率 (%)	11.9	0.7	2.8	15.4	16.7	5.4	2.2	3.9	1.3	4.1	8.3	27.3	100
	55.1							5.2		39.7			100

【その他の都市計画】

都市計画道路は、22路線が計画決定されており、整備率は概成済を加えて61.7%となっています。また、都市計画公園は、総合公園2箇所、地区公園2箇所、街区公園7箇所の43.58haが計画決定されています。

○土地利用

分類	計画決定面積	備考
高度利用地区	約0.7ha	亀山駅周辺2ブロック
準防火地域	20.0ha	亀山駅周辺～本町周辺
伝統的建造物群保存地区	25.0ha	関宿周辺
地区計画	約13.5ha	亀山PAスマートIC周辺地区
第一種市街地再開発事業	約1.2ha	亀山駅周辺

○都市施設

	路線数	計画決定延長	改良済延長	概成済延長
都市計画道路	22	67,810m	18,717m	23,140m
整備率 (%)		61.7	27.6	34.1

分類	計画決定面積	備考	
駅前広場	0.4ha	駅前高塚線（JR亀山駅前）	
都市計画公園	43.58ha	11公園	
内訳	総合公園	26.8ha	2公園
	地区公園	14.6ha	2公園
	街区公園	2.18ha	7公園
下水道	7,423.9ha	北勢沿岸流域下水道（南部処理区）	
	約1,739ha	流域関連亀山市公共下水道	
都市下水路	約49ha	お虎川都市下水路	
ごみ処理場	5.49ha	亀山市八輪衛生公苑ごみ処理場	
汚物処理場	1.4ha	亀山市衛生公苑	
火葬場	2.60ha	亀山市斎場	

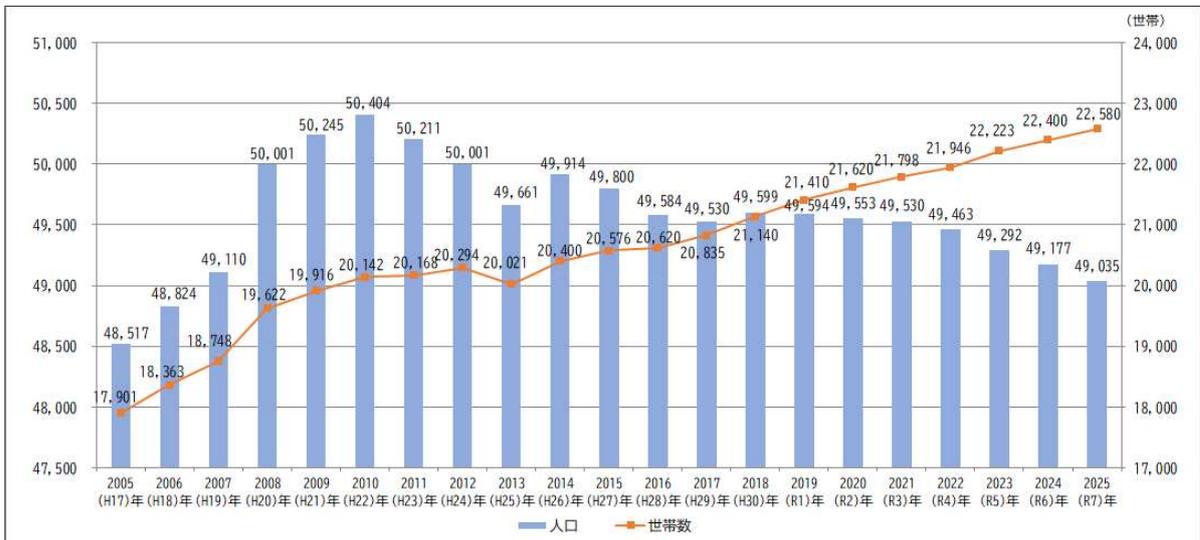
(2) 人口の動向

ア) 人口・世帯数の動き

本市の人口は、平成 22 年まで増加傾向を示し、平成 25 年まで減少に転じましたが、その後は 5 万人弱の人口で推移し、令和 3 年以降は緩やかな減少傾向を示しています。

また、世帯数は、平成 25 年を除き増加しています。

■ 人口・世帯数の推移



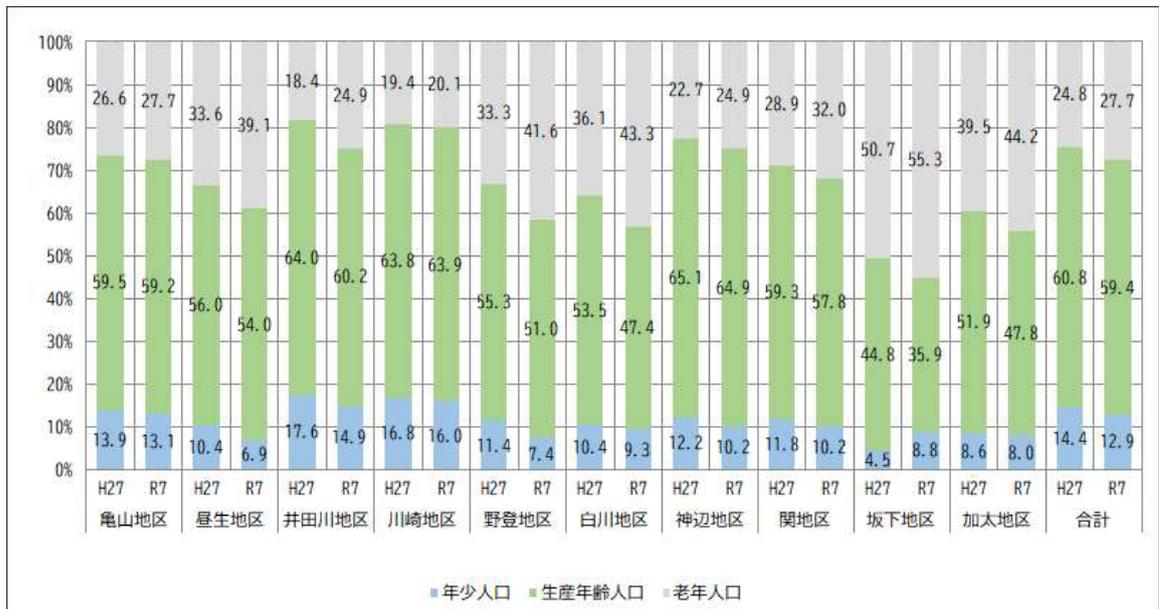
出典：住民基本台帳（各年4月1日）

イ) 年齢3区分別人口比率

本市の年齢階層別人口は、生産年齢人口が減少、老年人口が増加、年少人口は横ばいとなっています。

地区別にみると、市北東部地域（井田川地区、川崎地区）の年齢階層人口は、市全体の平均より年少及び生産年齢人口比率が高く、老年人口比率が低くなっています。

■ 年齢3区分別人口比率の推移



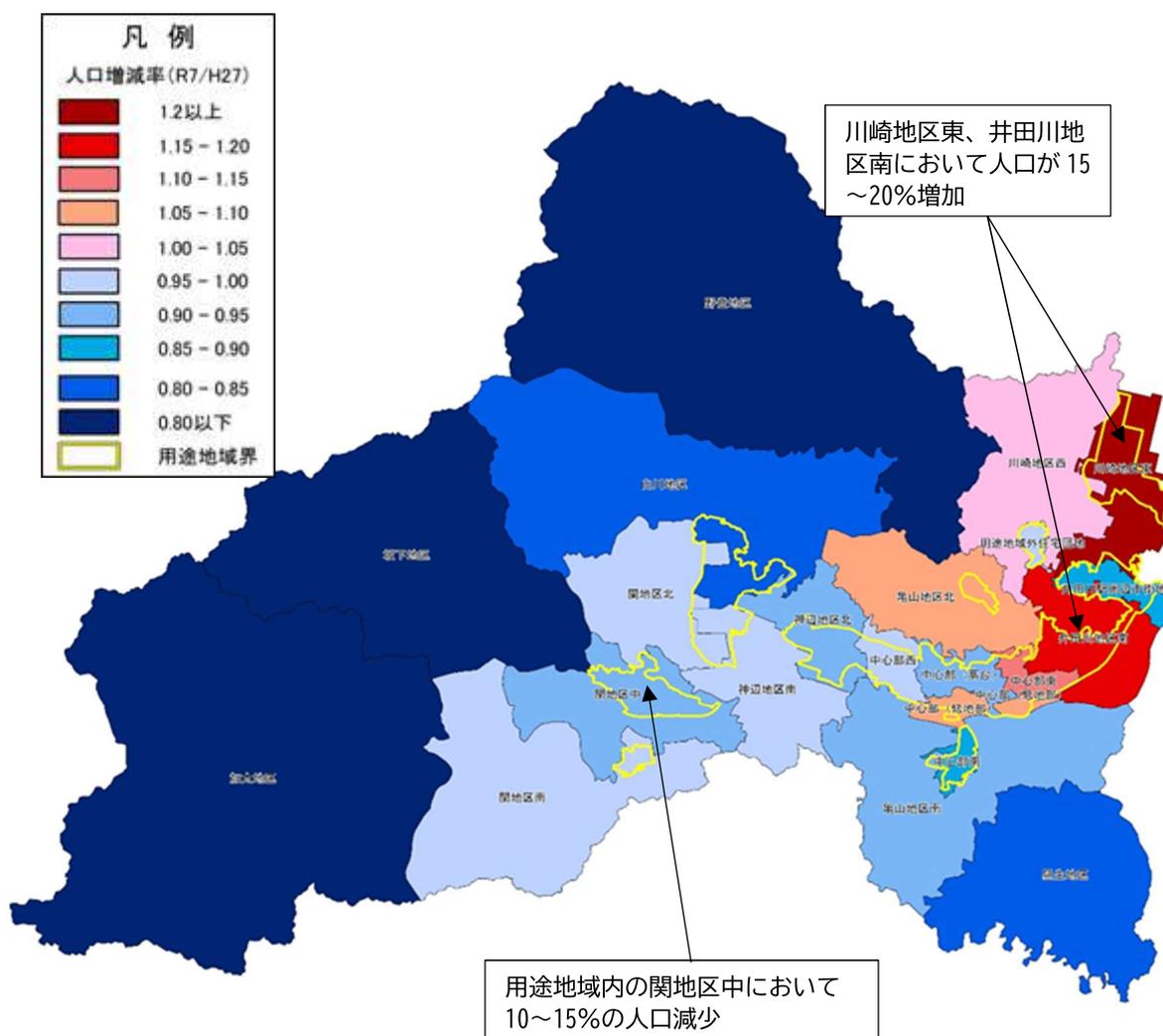
出典：住民基本台帳（各年4月1日）

ウ) 地区別人口（増減率）

平成 27 年から令和 7 年の人口増減率は以下の図のとおりで、川崎地区東、井田川地区南、亀山地区北、中心部東及び低地部で増加しています。特に、川崎地区東、井田川地区南では 15%～20%以上の人口増加となっています。

一方、用途地域内は川崎地区東と中心部東及び低地部を除く全ての地区で減少しており、関地区中では 10～15%の人口減少となっています。

■ 人口増減率図

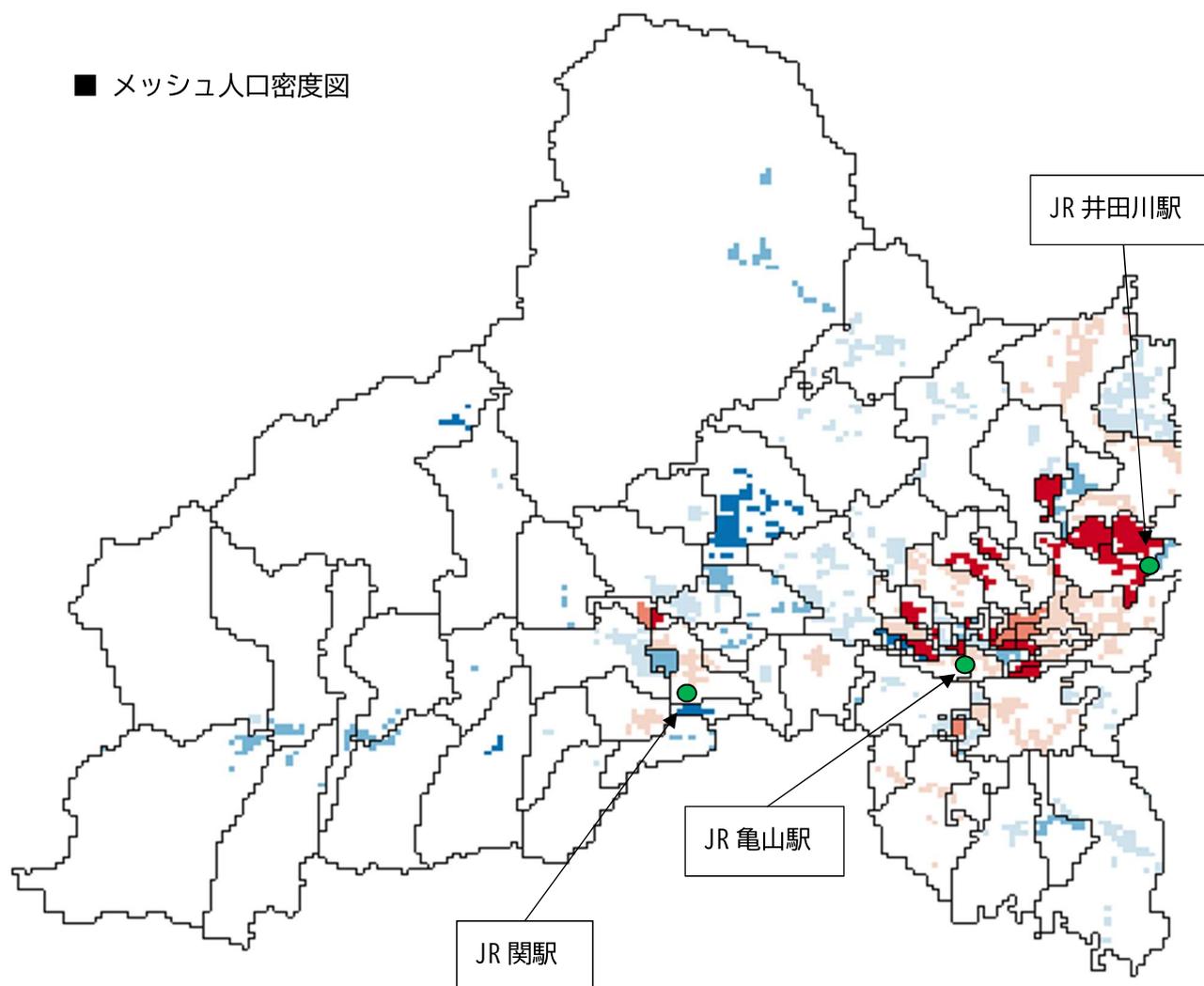


出典：住民基本台帳（各年 4 月 1 日）

※地区区分を用途地域の指定状況によって
 細分化し整理しています。

エ) 人口密度

令和7年の人口密度で40人/haを超えている主な地域は、JR亀山駅西部と東部、JR井田川駅周辺、医療センター及び総合保健福祉センター（あいあい）周辺、みずきが丘及びアイリス町の住宅団地となっています。



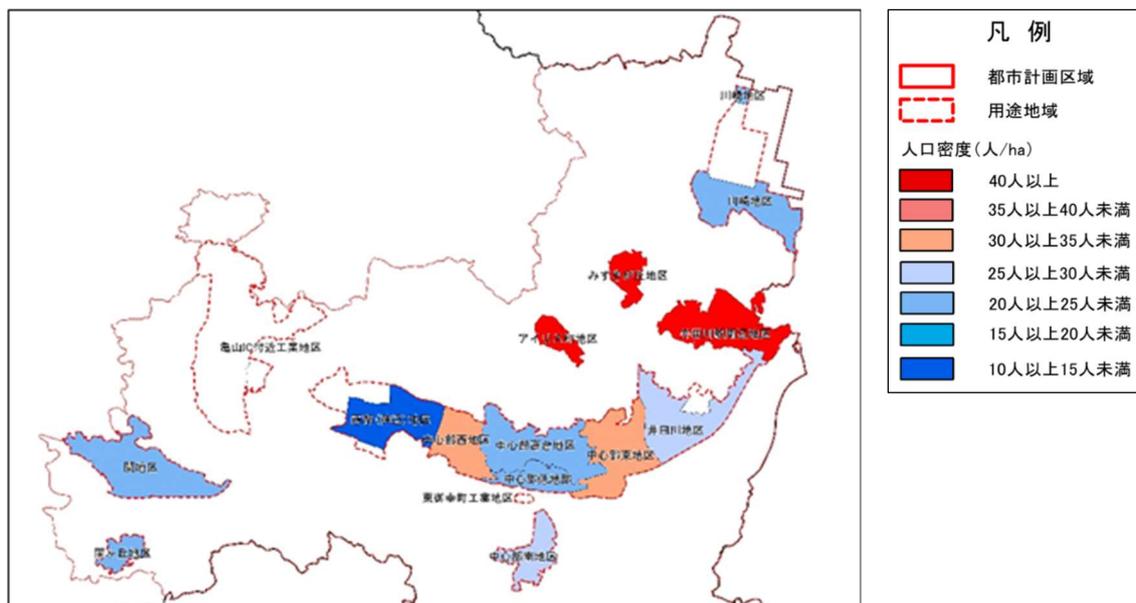
■	10人/ha未満
■	10人/ha以上20人/ha未満
■	20人/ha以上30人/ha未満
■	30人/ha以上40人/ha未満
■	40人/ha以上50人/ha未満
■	50人/ha以上

※住民基本台帳（令和7年10月1日）を基に、国土交通省国土技術政策総合研究所「小地域（町丁・字）を単位とした将来人口・世帯予測ツール：バージョン3.0」により作成

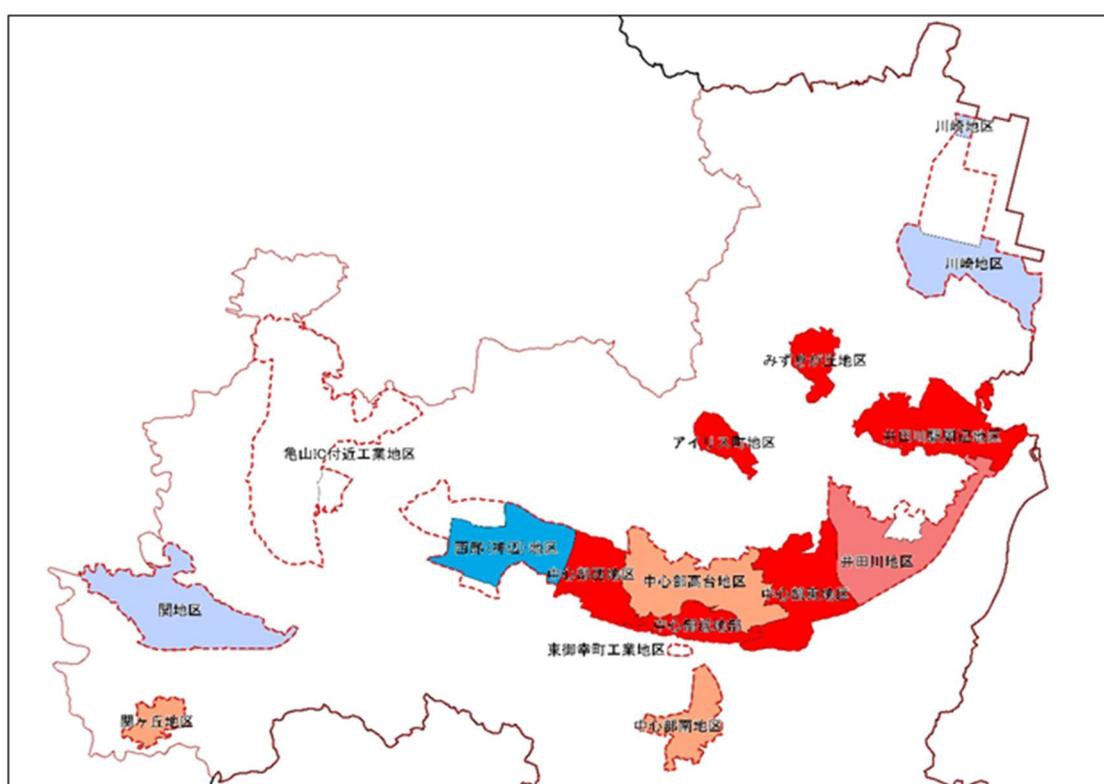
本市の用途地域（工業専用地域を除く 862.9ha）における令和7年の人口密度を地域区別にみると、40人/haを超えているのは、井田川地域の住宅団地、みずきが丘及びアイリス町の大規模住宅団地となっています。

本市が河岸段丘の複雑な地形であることを踏まえ、斜面緑地や原野等を除いた人が住むことの可能な可住地の人口密度をみても、人口密度が40人/haを超えるのは大規模な住宅団地を除くと、亀山地区（中心部低地部、中心部東、中心部西）の中心部のみとなっています。

■ 用途地域内地域区別人口密度



■ 用途地域内地域区別可住地人口密度



出典：住民基本台帳（令和7年4月1日）

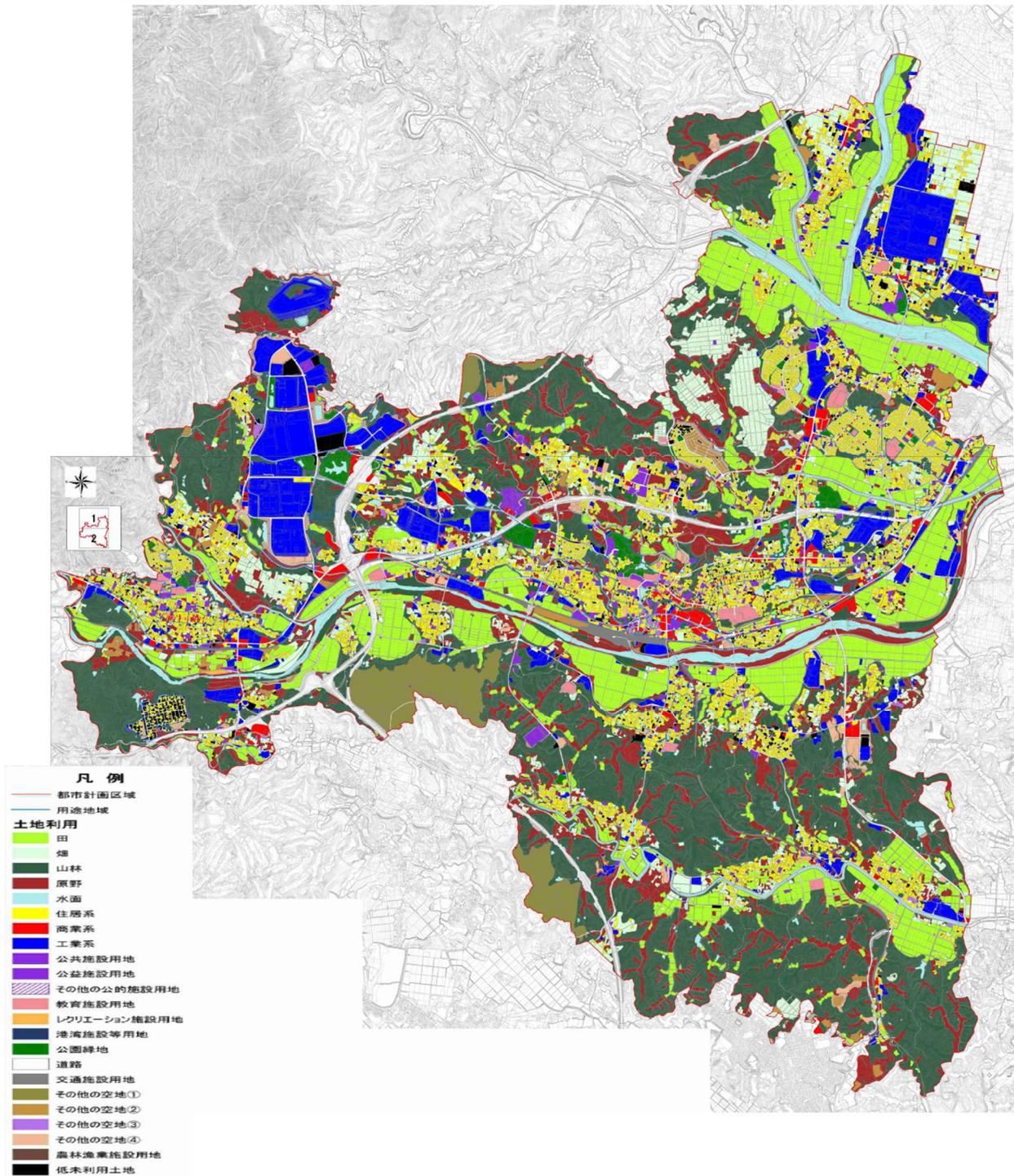
(3) 土地利用の状況

本市の都市計画区域内の土地利用の状況は、平成30年と令和6年で比較すると、農地が12.5%減少し、工業系用途が8.4%増加しています。

用途地域内でみると、商業系用途と農地が減少し、工業系用途が増加しています。

一方、用途地域外では商業系用途の増加がみられるとともに、住宅系用途についても、用途地域内の0.7%（約2ha）の増加に対して、用途地域外では2.2%（約7.7ha）の増加となっており、用途地域外での都市的土地利用が進んでいます。

■ 土地利用図



出典：都市計画基礎調査（令和6年）

■ 土地利用の推移表

		宅地 (ha)				非宅地 (ha)			合計 (ha)
		住居系	商業系	工業系	小計	農地	山林原野等	小計	
都市計画区域	平成30年	624.03	83.50	433.08	1,140.61	1,455.91	3,850.48	5,306.39	6,447.00
	令和6年	633.76	85.04	469.74	1,188.54	1,272.71	3,985.75	5,258.46	6,447.00
	増減率 (%)	1.56	1.84	8.46	4.20	△ 12.58	3.51	△ 0.90	0.00
用途地域	平成30年	277.01	41.90	283.06	601.97	89.91	457.52	547.43	1,149.40
	令和6年	279.06	41.53	295.99	616.58	66.60	466.22	532.82	1,149.40
	増減率 (%)	0.74	△ 0.88	4.57	2.43	△ 25.93	1.90	△ 2.67	0.00
用途地域外	平成30年	347.02	41.60	150.02	538.64	1,366.00	3,392.96	4,758.96	5,297.60
	令和6年	354.70	43.51	173.75	571.96	1,206.11	3,519.53	4,725.64	5,297.60
	増減率 (%)	2.21	4.59	15.82	6.19	△ 11.70	3.73	△ 0.70	0.00

出典：都市計画基礎調査（平成30年・令和6年）

■ 都市計画区域内における太陽光発電施設用地面積の推移

平成30年	41.35ha
令和6年	63.85ha
増減率 (%)	54.4%

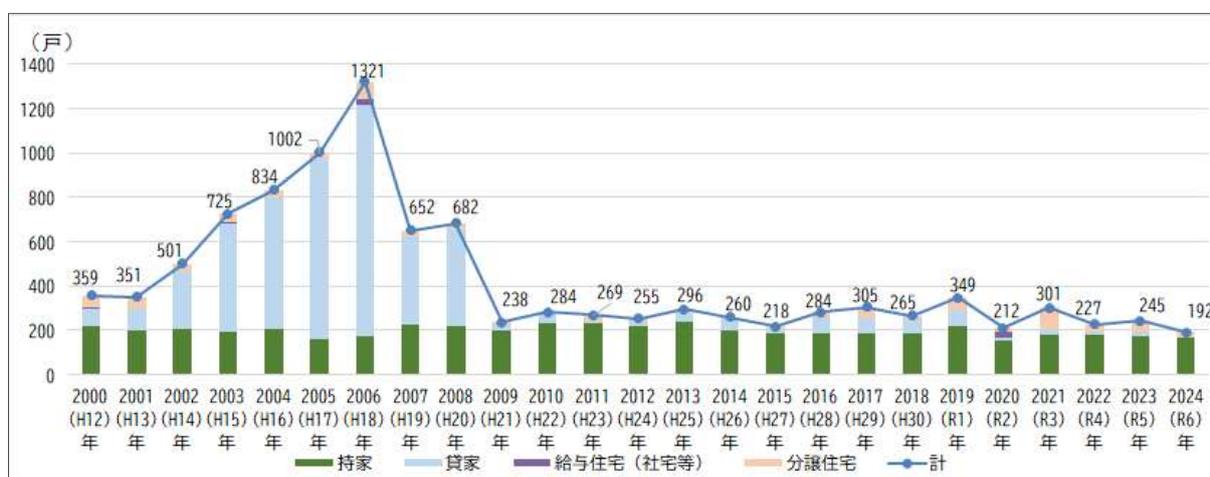
出典：都市計画基礎調査（平成30年・令和6年）

(4) 住宅の動向

本市の住宅供給は、平成16年の大規模工場立地による就業者の増加に伴い、平成18年をピークに平成14年から平成20年の7年間に大幅に増加しました。その増加の内訳は、単身向け借家がほとんどですが、平成21年以後はその住宅着工数は減少傾向にあります。

また、持家の住宅着工数は年間200戸前後で推移しています。

■ 住宅着工数の推移



出典：三重県建築着工統計調査

(5) 空き家の状況

令和5年住宅・土地統計調査によると、住宅総数 24,390 戸のうち空き家数は 3,410 戸、空き家率は 14.0%で、平成30年と比較すると5年間で空き家数は510戸、空き家率は1.4%増加しており、三重県の空き家率 16.3%を下回っていますが、全国の空き家率 13.8%よりは高くなっています。

このうち、一般住宅の空き家数は 1,520 戸で空き家率は 6.2%となっており、三重県の一般住宅の空き家率 9.5%を下回っていますが、全国の一般住宅の空き家率 5.9%よりは高くなっています。

また、市が令和2年度に独自に行った空き家調査における地区別の空き家状況を見ると、空き家率が10%を超えているのは、坂下(23.3%)、関(11.9%)、白川(11.2%)、野登(10.8%)、加太(10.2%)となっています。

■ 空き家の推移



2023 (令和5) 年		空家数 (戸)	空家率 (%)
内訳	利用用途無	1,520	6.2
	賃貸用	1,760	7.2
	売却用	30	0.1
	二次的住宅	90	0.4
空家計		3,410	14.0

出典：各年住宅・土地統計調査

■ 地区別空き家の推移

地区名		川崎	井田川	昼生	亀山	神辺	野登	白川	関	坂下	加太	合計
平成27年11月～平成28年7月調査 (※1)	空家数 (戸)	71	112	50	466	40	53	32	219	27	37	1,107
	空家率 (%)	2.6	2.5	7.7	6.5	2.8	6.2	9.4	9	20.8	8.8	5.5
令和2年度調査 (※2)	空家数 (戸)	95	97	49	462	43	74	31	231	27	41	1,150
	空家率 (%)	5.1	2.4	9.2	9.1	5.8	10.8	11.2	11.9	23.3	10.2	7.3

※1: 市内自治会に協力依頼
 ※2: 水道休止及び未使用データを基に調査

出典：亀山市調べ

(6) 道路網の現状

市内には国道（高速道路含む）7路線、主要地方道4路線、一般県道14路線があり、交通環境に恵まれています。

自動車交通の状況は、市内全体の交通量では平成27年調査に比べて5%減少していますが、長明寺町や川崎町、田村町といった市北東部に混雑度が高い路線が集中しています。

■ 市内道路網図



■ 国道・県道一覧

道路種別	路線名	
国道 (高速道路含む) (7路線)	新名神高速道路 (高速道路)	一般国道 25 号 (名阪国道)
	東名阪自動車道 (高速道路)	一般国道 306 号
	伊勢自動車道 (高速道路)	一般国道 25 号 (県管理)
	一般国道 1 号	(鈴鹿亀山道路 [計画])
主要地方道 (4路線)	(主) 津関線	(主) 亀山白山線
	(主) 四日市関線	(主) 亀山鈴鹿線
一般県道 (14路線)	(一) 鈴鹿関線	(一) 平野亀山線
	(一) 亀山停車場石水溪線	(一) 白木西町線
	(一) 亀山城跡線	(一) 鈴鹿芸濃線
	(一) 亀山城跡上野線	(一) 亀山安濃線
	(一) 辺法寺加佐登停車場線	(一) 関大山田線
	(一) 名越長明寺線	(一) 加太柘植線
	(一) 長明寺井田川停車場線	(一) 亀山関線

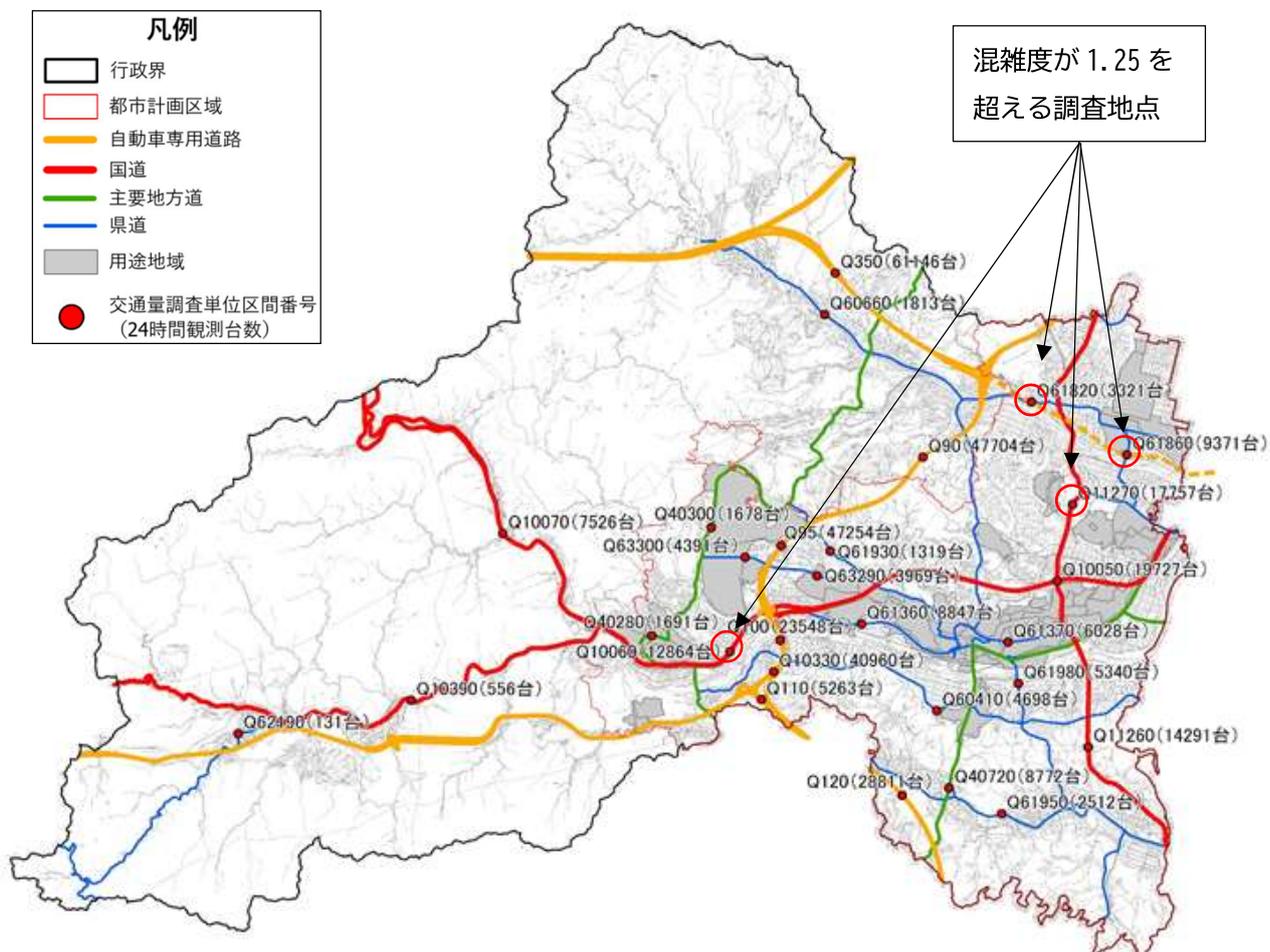
■亀山市内自動車交通量（平日）

単位：台

地点 番号	路線名	観測	平成27年度	令和3年度		伸び率 (R3/H27)率
		地点名	24時間	24時間	混雑度	
10050	一般国道1号	栄町	27,311	19,727	0.43	0.72
10060	〃	小野町	17,068	12,864	1.29	0.75
10070	〃	関町沓掛	7,472	7,528	0.75	1.01
10330	一般国道25号（名阪国	山下町	36,636	40,960	0.87	1.12
10390	〃	加太市場	674	556	0.07	0.82
11260	一般国道306号	下庄町	14,219	14,291	1.11	1.01
11270	〃	長明寺町	17,296	17,757	1.38	1.03
40300	四日市関線	白木一色町	1,205	1,678	0.21	1.39
40280	〃	関町木崎	1,779	1,691	0.22	0.95
40720	亀山白山線	安知本町	9,033	8,772	0.81	0.97
60410	鈴鹿関線	和賀町	4,145	4,698	0.76	1.13
60660	亀山停車場石水溪線	安坂山町	2,935	1,813	0.34	0.62
61360	亀山城跡線(旧R1)	布気町	10,054	8,847	1.18	0.88
61370	亀山城跡上野町線	東町	5,507	6,028	0.61	1.09
61820	辺法寺加佐登停車場線	川崎町	3,994	3,321	1.40	0.83
61860	名越長明寺線	田村町	9,108	9,732	1.25	1.07
61930	白木西町線	布気町	3,152	1,319	0.28	0.42
61950	鈴鹿芸濃線	三寺町	2,555	2,512	0.40	0.98
61980	亀山安濃線	阿野田町	5,165	5,340	0.78	1.03
62190	関大山田線	加太中在家	183	131	0.02	0.72
63300	亀山関線	布気町	2,920	4,391	0.57	1.50
合計			182,411	173,956		0.95

※「1」を超える箇所を着色。混雑度は1.25、伸び率は1.1を超える場合は黄色に着色

■令和3年度道路交通センサス交通量調査箇所図（鈴鹿建設事務所管内）

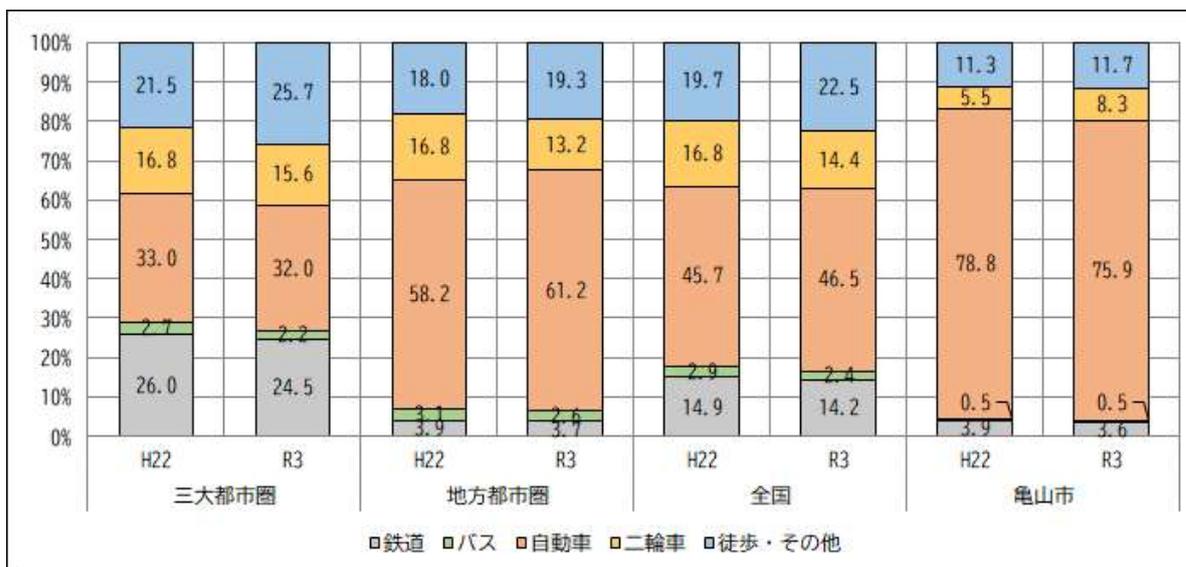


(7) 公共交通の状況

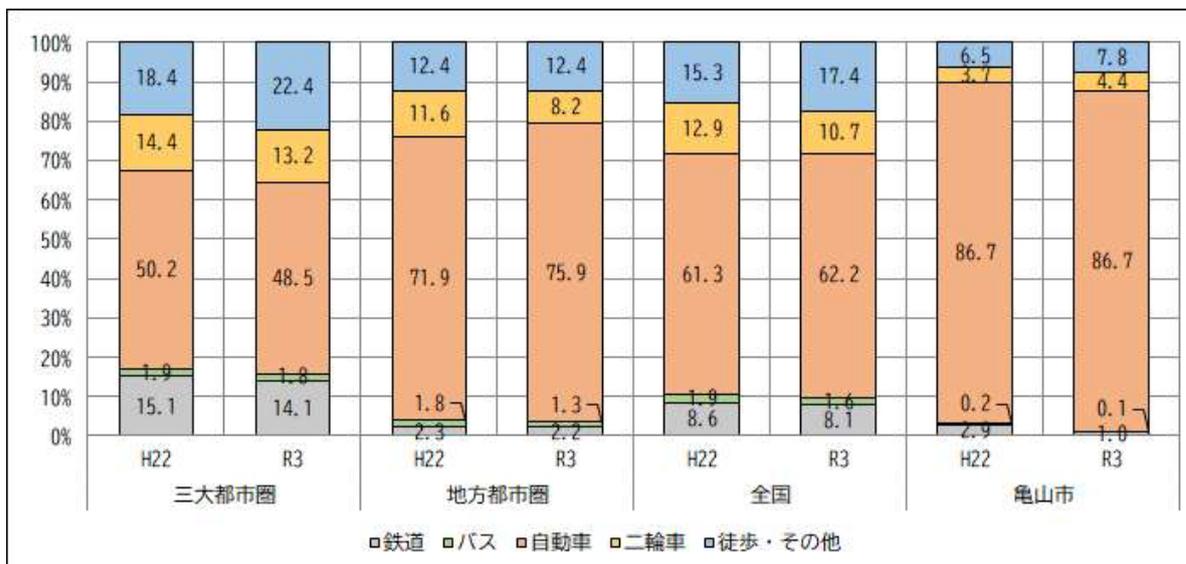
ア) 人の動き

本市における代表交通手段は、平日、休日ともに自動車による移動が80%前後を占めており、自動車を中心とした移動が顕著となっており、地方都市圏や全国平均と比較しても、公共交通の分担率は低くなっています。

■ 代表交通手段分担率（平日）



■ 代表交通手段分担率（休日）



出典：全国都市交通特性調査

イ) 鉄道・バスの状況

市内にはJR関西本線の4駅及びJR紀勢線の1駅があり、鉄道駅の乗車人員は、新型コロナウイルス感染症による影響もありますが、JR井田川駅を除き、コロナ禍前の水準より低くなっています。

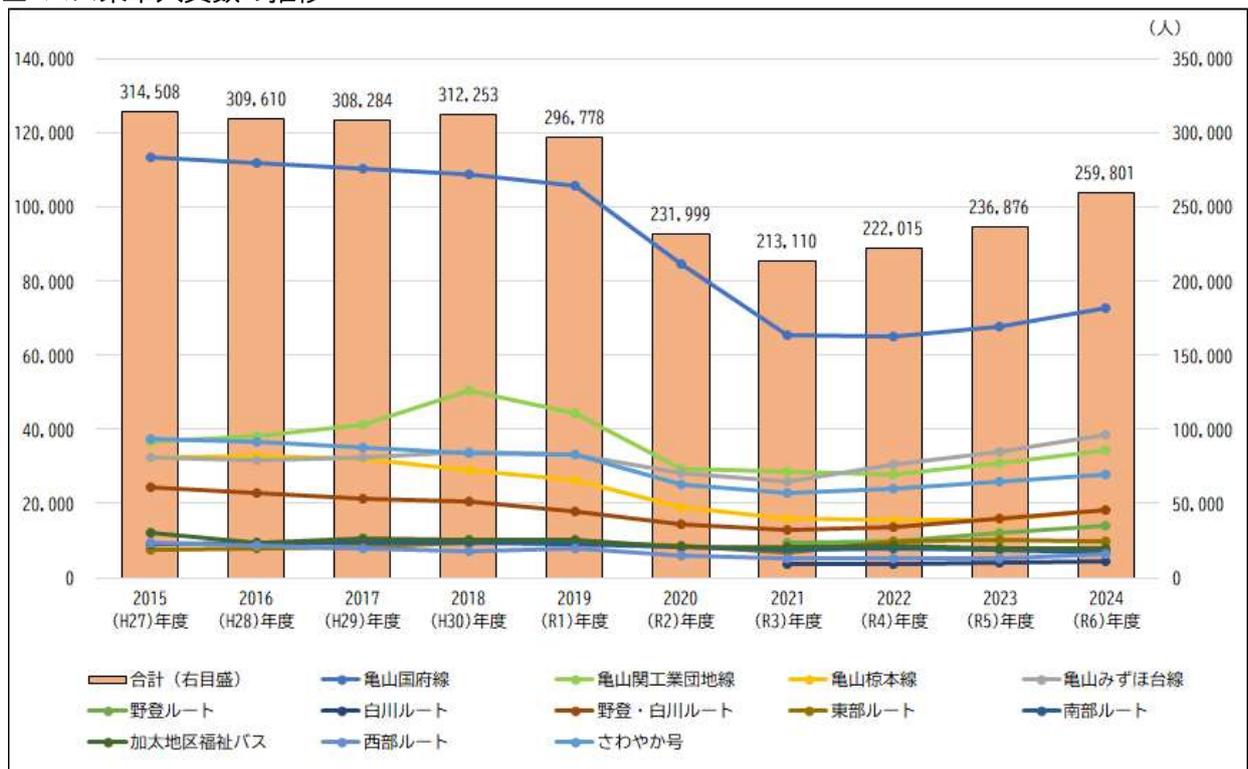
また、バスについては、営業路線が2路線、廃止代替路線が2路線、コミュニティバス路線が7路線あり、バス乗車人員数は、平成29年度と比較して増加しているのは亀山みずほ台線・東部ルートのみで、他の路線は減少しています。

■ 鉄道乗車人員数の推移



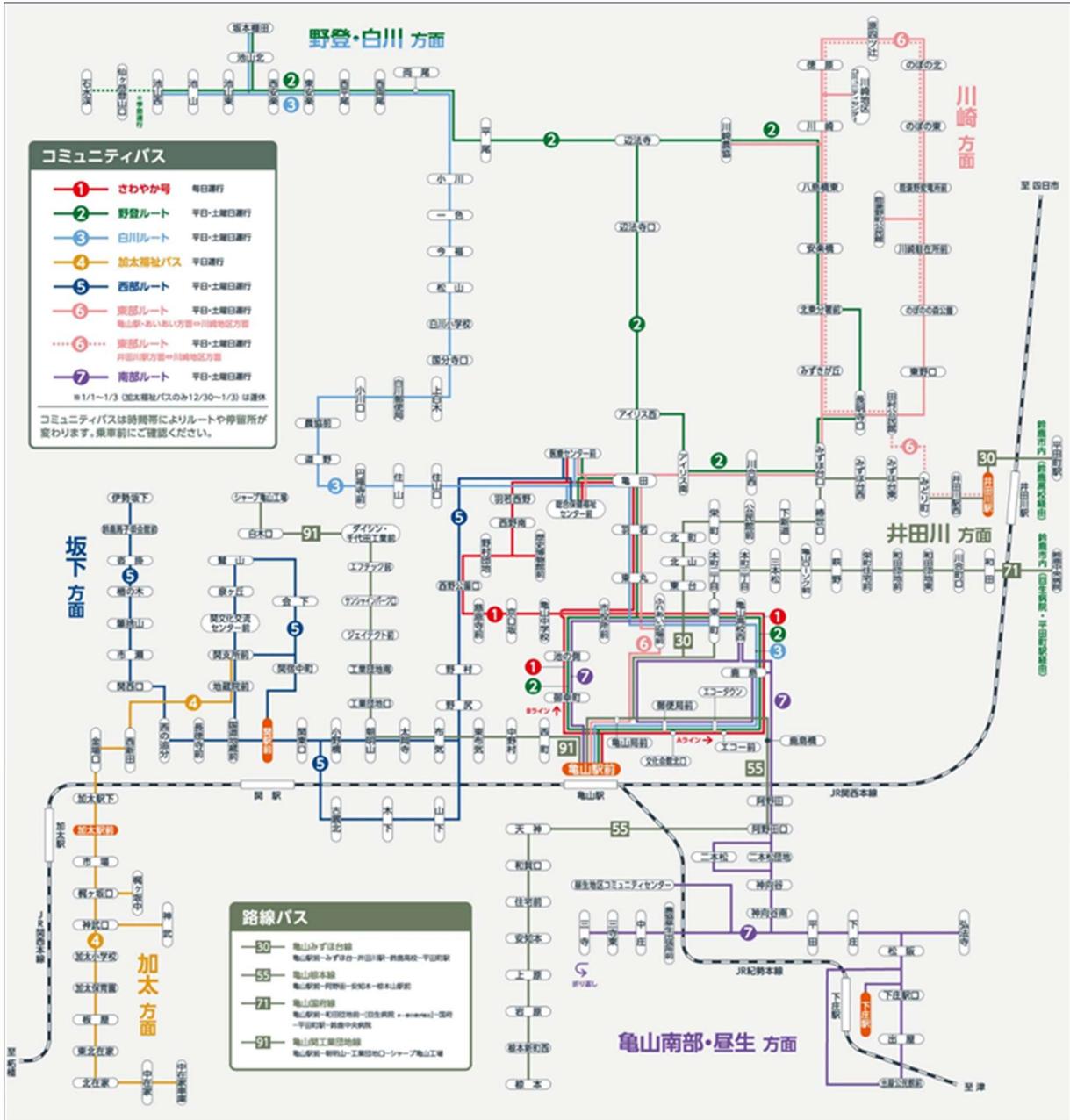
出典：三重県統計書

■ バス乗車人員数の推移



出典：亀山市調べ

■市内バス路線図



出典：亀山市（令和7年）

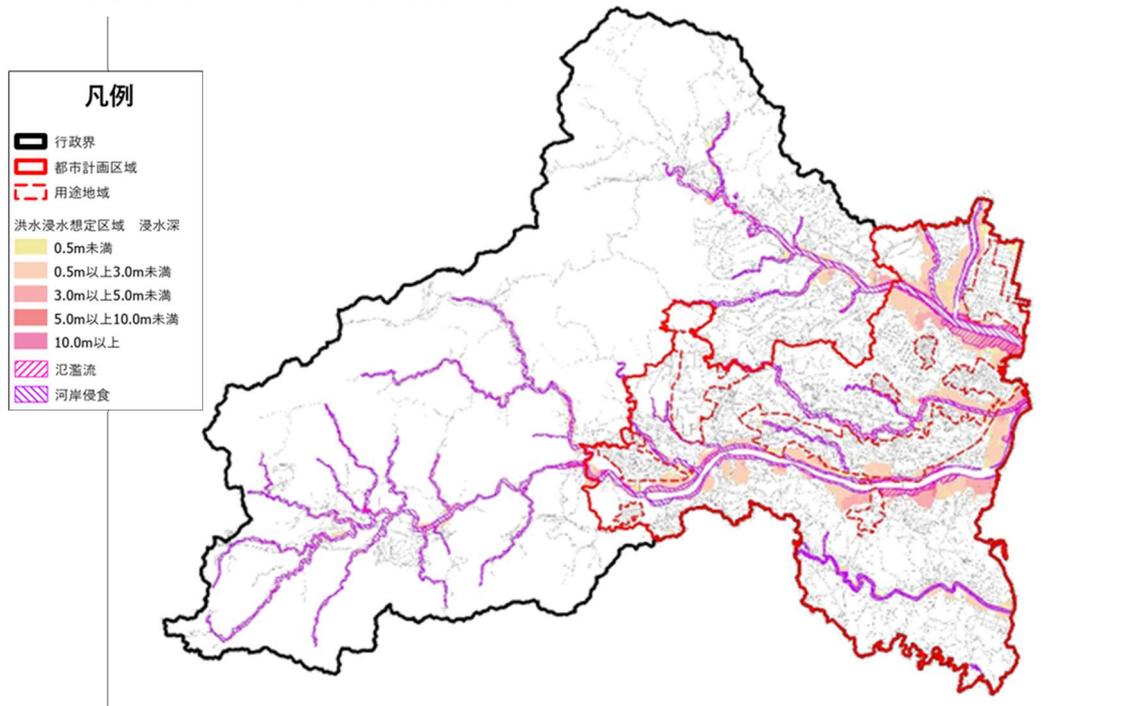
(8) 災害リスクの状況

ア) 浸水想定区域

本市では、鈴鹿川、安楽川、椋川、中ノ川等の河川沿いに浸水想定区域が分布しています。多くは農地等に分布する一方、亀山駅付近や川合町等の市街地にも広がっています。

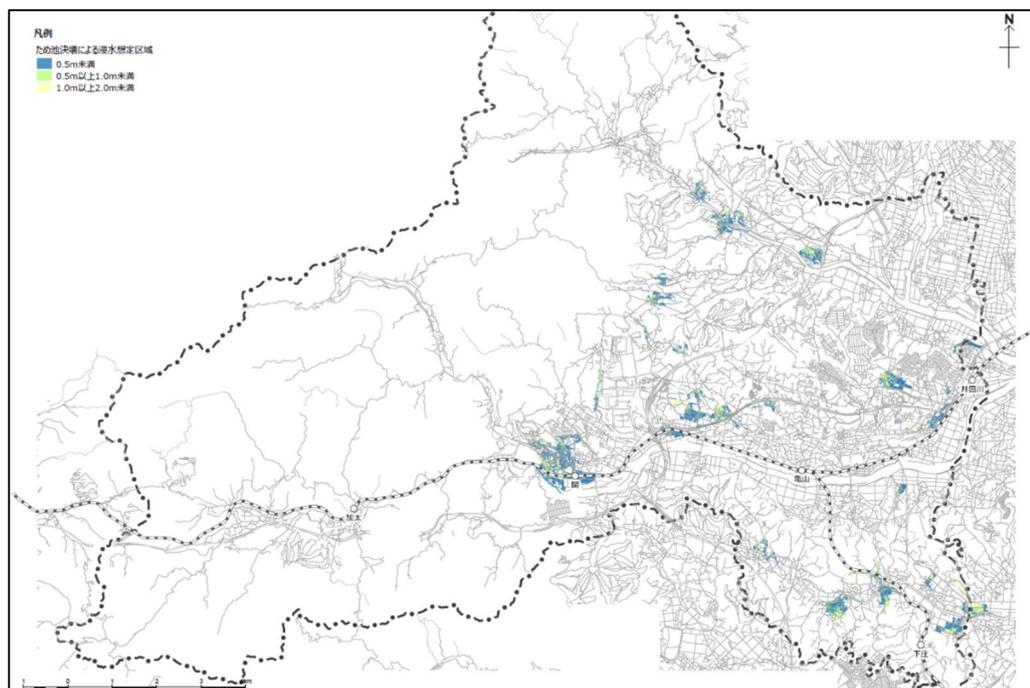
また、市内には多くの防災重点農業用ため池が存在しており、市街地では関地区などにおいて浸水想定区域が広く分布しています。

■ 浸水想定区域（河川・想定最大規模）



出典：国土数値情報（国土交通省）を基に作成（令和4年・令和6年）

■ 浸水想定区域（ため池）

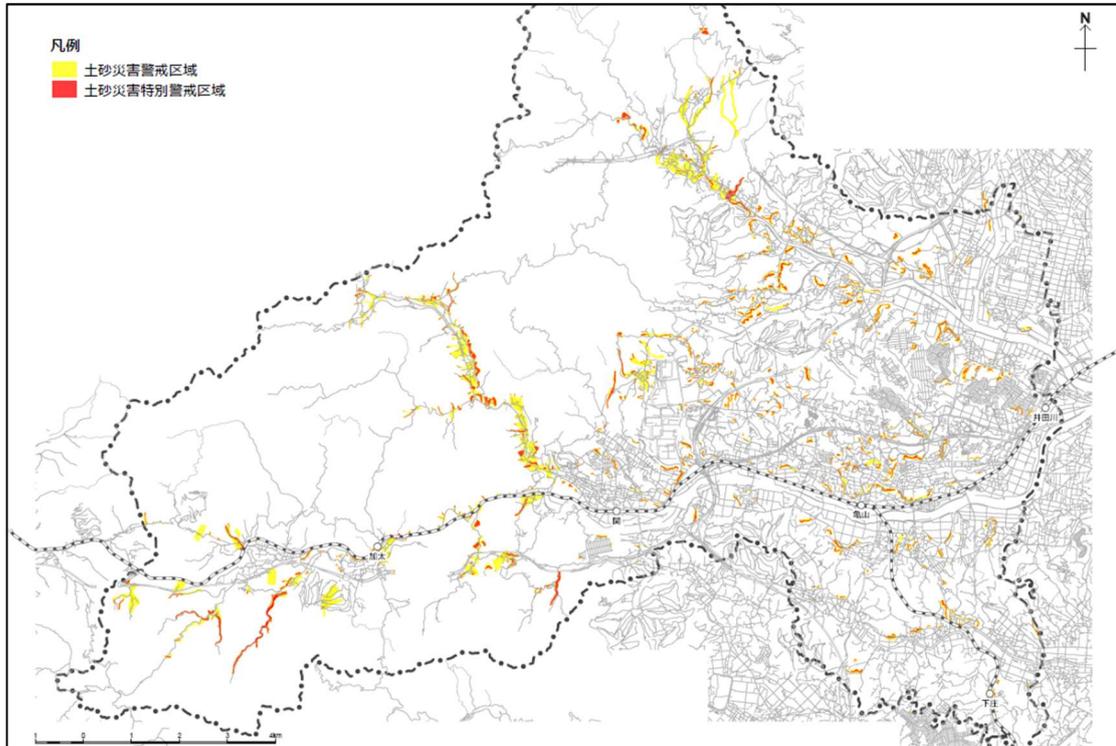


出典：亀山市ため池ハザードマップ（令和3年）

イ) 土砂災害（特別）警戒区域・土砂災害危険箇所

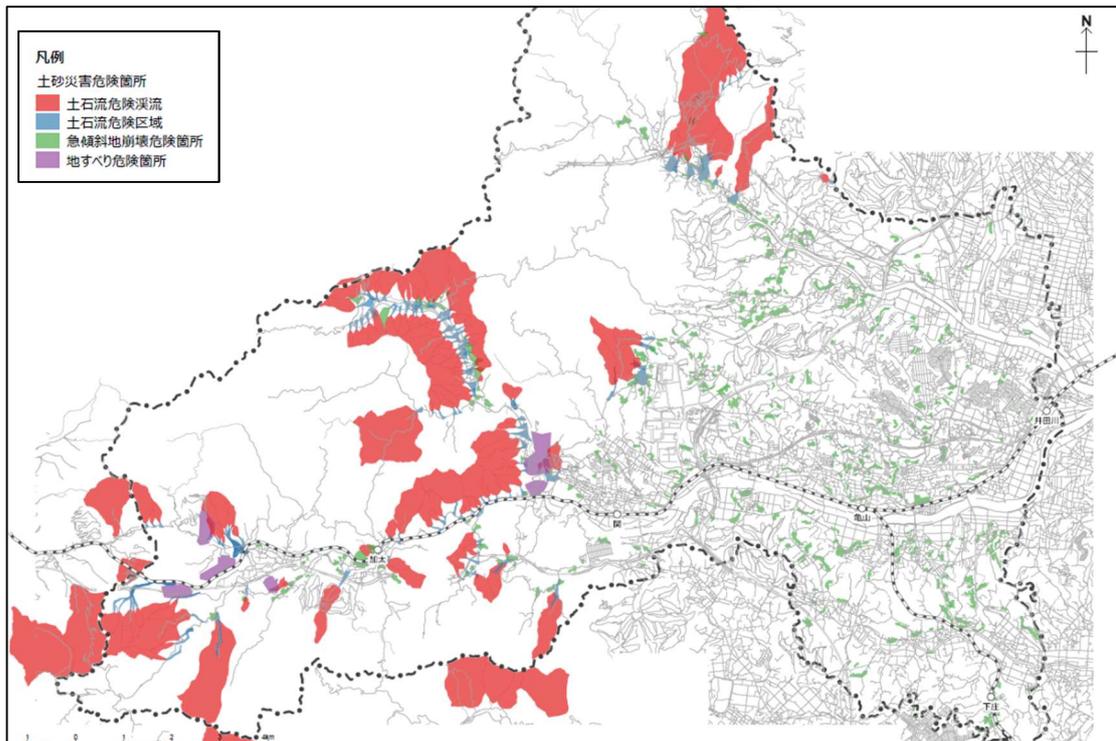
本市では、山地・丘陵地・段丘崖といった斜面が多く存在する地形特性から、土砂災害（特別）警戒区域及び土砂災害危険箇所が市域に広く分布しています。

■ 土砂災害（特別）警戒区域 分布図



出典：国土数値情報（国土交通省）を基に作成（令和4年）

■ 土砂災害危険箇所 分布図



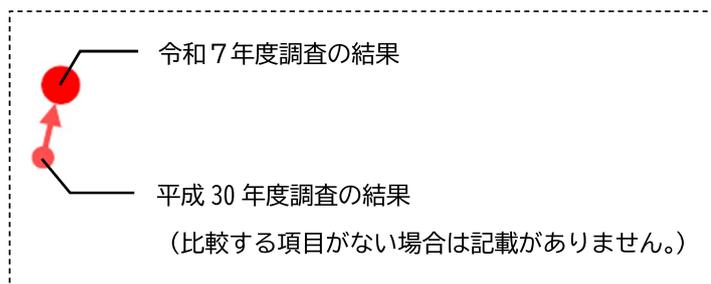
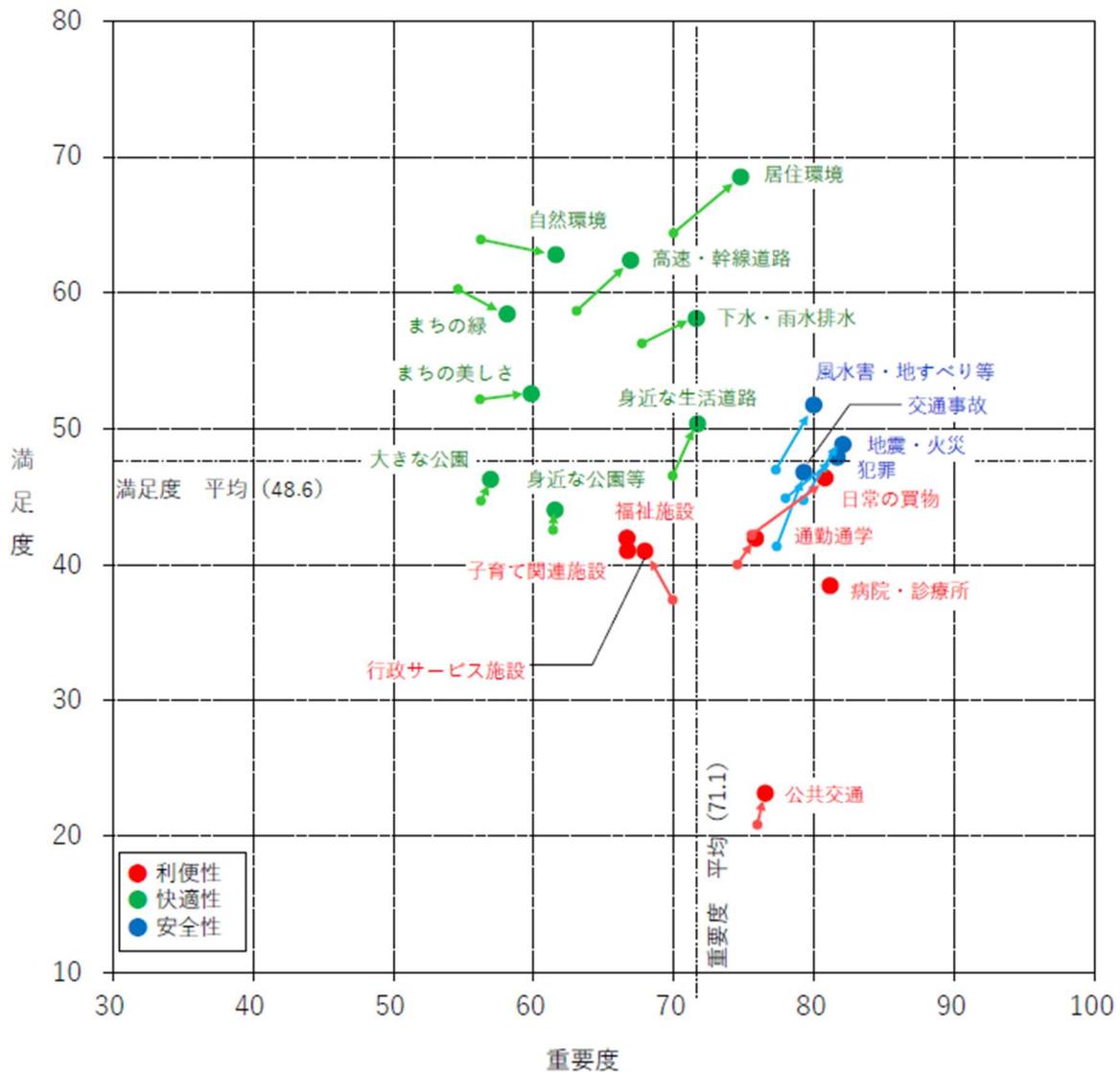
出典：国土数値情報（国土交通省）を基に作成（平成22年）

2. 市民意向

(1) 市民の地域生活環境に対する評価

令和7年に実施した18歳以上の市民1,200人を対象とした市民アンケート調査の結果によると、市民の地域生活環境に対する満足度は48.6ポイントで、前回調査（平成30年）と比較して、2ポイント上昇しています。安全性に関する項目の満足度が大きく上昇する一方、公共交通の利用の便利さや病院・診療所の利用しやすさ等の利便性に関する項目は、満足度の上昇は見られるものの、依然として低い評価となっています。

■ 地域生活環境に対する満足度と重要度



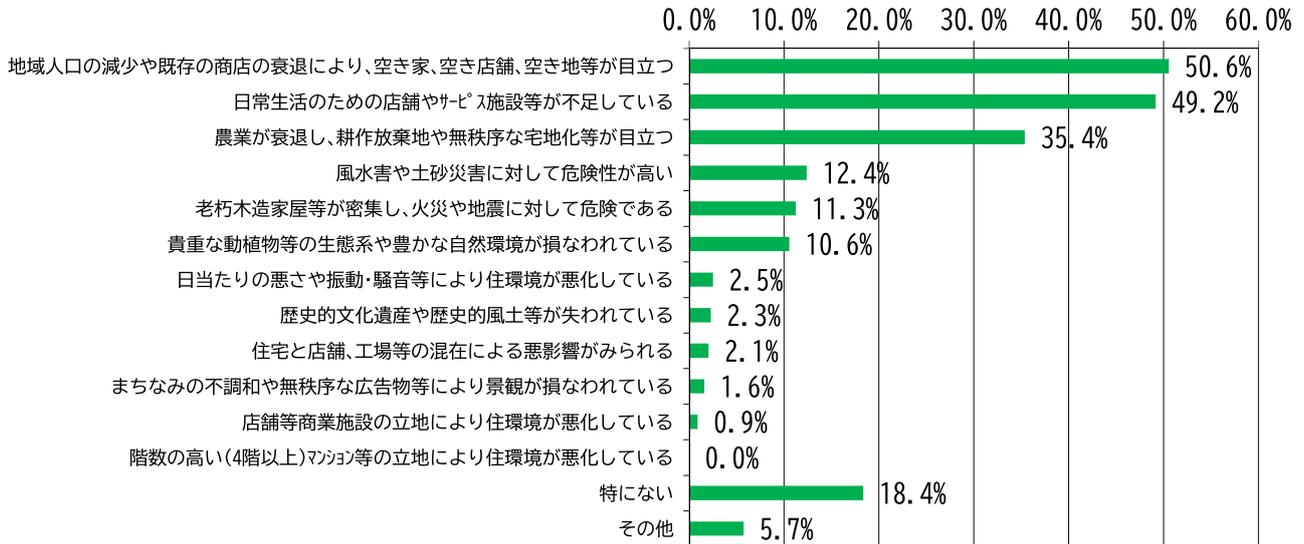
【評価点の算出方法】

各項目の5段階評価に対し、低い順から0・25・50・75・100ポイントを付与し回答者数で除しています。

(2) 居住地域における問題点

市民が居住地域において感じる問題点は、回答割合が大きい項目から順に「空き家、空き地等が目立つ」「日常生活の施設等が不足している」「耕作放棄地や無秩序な宅地化等が目立つ」となっています。

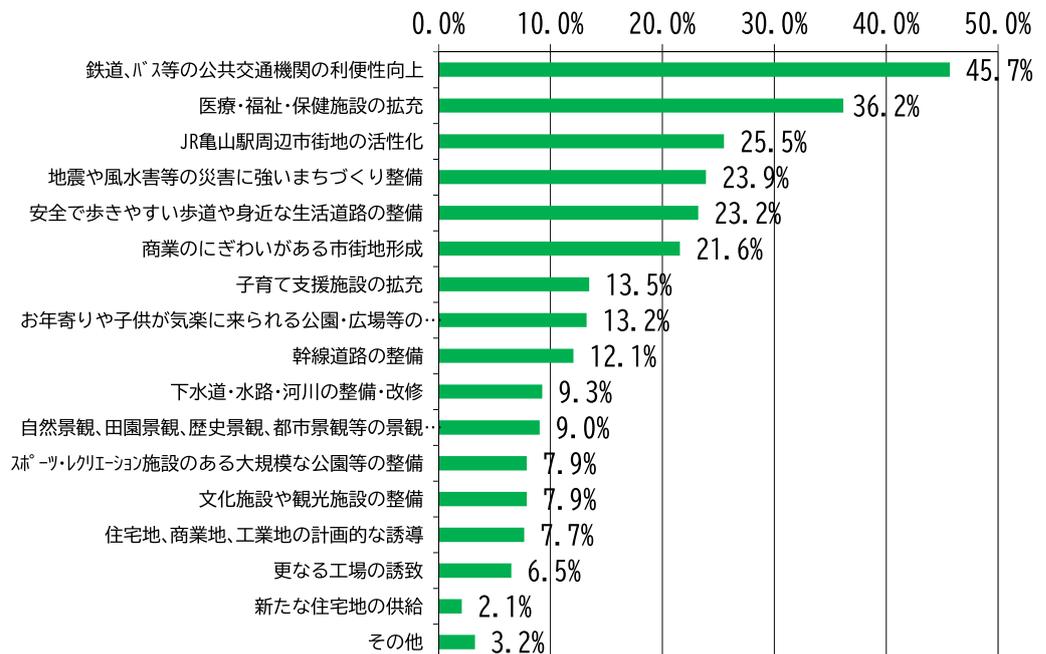
■住まいの地域の生活環境の主な問題点（複数回答、3つ以内）



(3) まちづくりに必要な施策

市民が感じるまちづくりに必要な施策としては、大きい項目から順に「公共交通機関の利便性向上」「医療・福祉・保健施設の拡充」「JR亀山駅周辺市街地の活性化」となっています。

■亀山市が行うまちづくりのうち必要な施策（複数回答、3つ以内）



第3章 現行都市マスタープランの総括

1. 定量的目標値の達成状況

亀山市都市マスタープランでは、市街地の集約化を目指すことから居住誘導の具体的指標として「居住誘導区域の可住地人口密度」、地域公共交通計画との連携指標として「基幹的公共交通軸（鉄道）徒歩圏人口カバー率」、日常生活の利便性向上指標として「日常生活サービス施設（鉄道駅を除く）の徒歩圏充足率」を定量的目標値として設定しています。

令和7年における進捗状況は以下の表のとおりで、居住誘導区域内の可住地人口密度については、亀山中央では現計画時から0.4ポイント上昇しましたが、関では5.0ポイント、井田川で5.2ポイント下降し、いずれの区域も目標値に達していません。

基幹的公共交通（鉄道）軸徒歩圏人口カバー率は、現計画時より0.4ポイント上昇しましたが、目標値と比較すると2.0ポイント下回っています。

また、日常生活サービス施設（鉄道駅を除く）徒歩圏充足率は、診療所の閉鎖による影響を受け、現計画時より1.8ポイント下降しています。

JR亀山駅周辺での共同住宅の整備等により、中心市街地のエリア人口の増加や鉄道の徒歩圏人口カバー率が上昇した一方で、関・井田川の副次的都市拠点周辺の拠点型居住地での人口減少が進んでいます。

■ 定量的目標値の達成状況

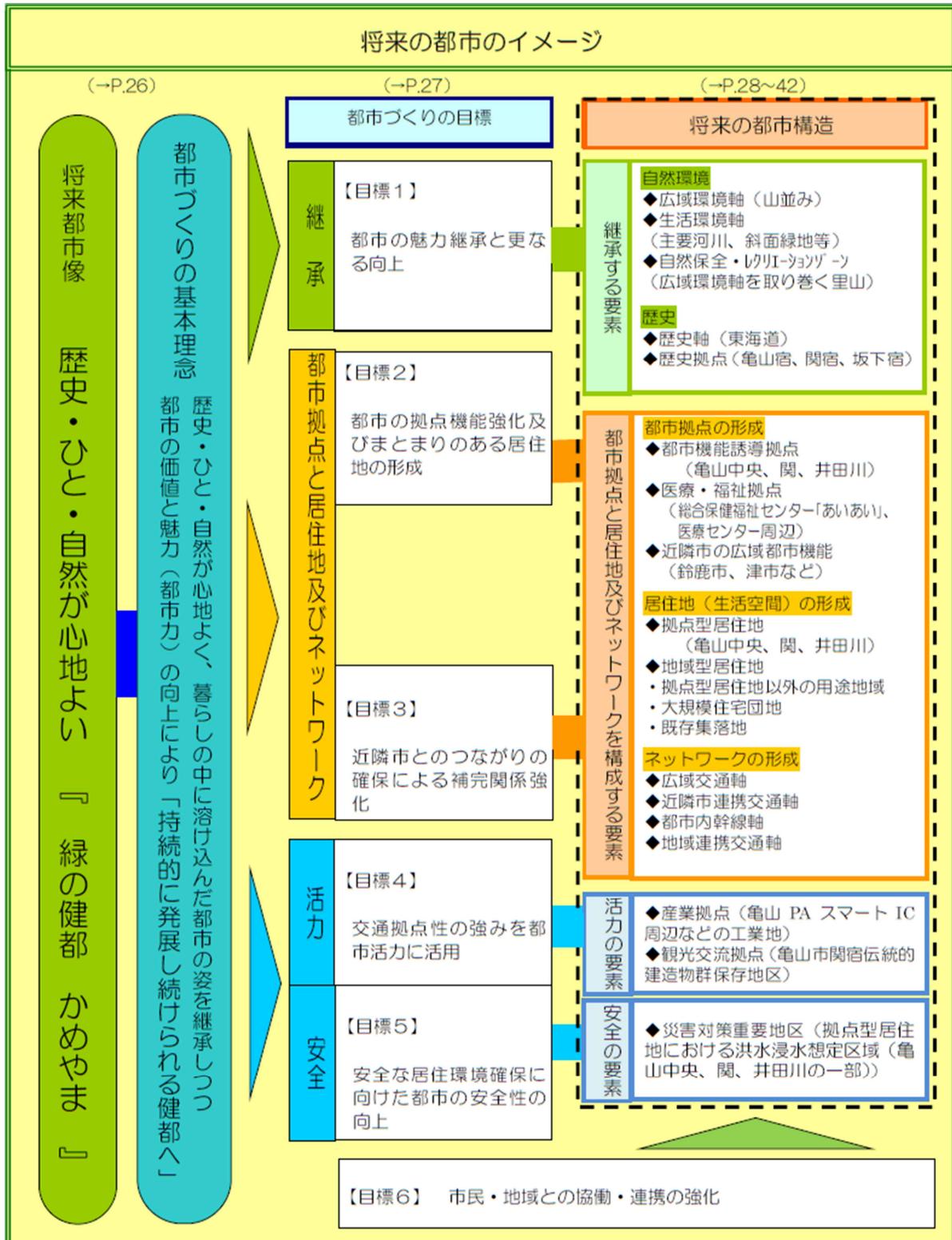
目標項目		基準値	実績値	目標値
		平成27年	令和7年	令和7年
可住地人口密度※ (人/ha)	亀山中央居住誘導区域	42.2	42.6	44.0
	関居住誘導区域	39.6	34.6	39.0
	井田川居住誘導区域	66.9	61.7	68.0
基幹的公共交通（鉄道）軸徒歩圏人口カバー率		14.6%	15.0%	17.0%
日常生活サービス施設（鉄道駅を除く）徒歩圏充足率		34.6%	32.8%	36.0%

※可住地人口密度・・・斜面緑地や原野等を除いた人が住むことの可能な可住地の人口密度

2. 目標に対する評価と課題

亀山市都市マスタープランでは、「持続的に発展し続けられる健都」を目指し、「継承」「拠点と居住地及びネットワーク」「活力」「安全」の4つの基本要素のもと、6つの都市づくりの目標を設定し、都市づくりを進めてきました。

各目標の取組実績や評価、課題は次のとおりです。



【目標1】 都市の魅力継承と更なる向上

大きな地形の変化を抑制し、亀山市特有の自然環境や景観を守り、生かすことで、亀山市特有の都市を形成します。また、地域の人々によって守り伝えられてきた貴重な「歴史文化資産」を保全し、活用することで、歴史に抱かれた都市づくりを進めます。



■目標に対する主な取組実績と評価

□環境形成の方針

- ・森林の公益的機能の維持・発揮に向け、間伐による森林整備を実施するとともに、鈴鹿川等源流の森林づくり協議会への活動支援や、森林公園や里山公園を活用した自然と触れ合う機会の創出に取り組むなど、自然環境の保全・活用に向けた取り組みを推進することができました。
- ・亀山市生物多様性地域戦略を新たに策定するとともに、「かめやま生物多様性共生区域認定制度」の運用開始や、生物多様性の視点を踏まえた開発行為への指導強化など、生物多様性の保全に向けた取り組みを進めることができました。
- ・農地については、農業・農村の有する多面的機能の維持・発揮への支援等により農地保全活動を実施したものの、耕作農地は依然として減少しています。

□景観・歴史まちづくりの方針

- ・届出制度の運用により景観形成基準に基づく景観保全を進めるとともに、亀山城下町景観形成推進地区における建造物の状況や地域との協議などにより、歴史的な建造物等の保全に向けた今後の景観形成の方針を決定することができました。
- ・亀山市歴史的風致維持向上計画（第2期）に基づき、関の山車会館や旧田中家住宅の整備活用や旧東海道の舗装の美装化等、旧東海道を中心に関連施設を整備するなど、歴史的風致の維持・向上を図ることができました。

■次期都市マスタープランに向けた課題

- ・農業者の減少により耕作農地の減少に歯止めがかかっておらず、農地が持つ多面的機能の維持・発揮を図るため、農地の維持や荒廃農地の発生防止に努めていく必要があります。
- ・太陽光発電施設による土地利用が増加しており、自然環境の破壊や災害リスクのおそれのある大規模太陽光発電施設の立地の抑制を図っていく必要があります。
- ・東海道をはじめとする街道沿いを中心に、歴史的価値の高い建造物とその周辺の市街地が一体となって形成する本市の歴史的風致の維持・向上を図るため、引き続き歴史文化資産の保全や活用に取り組んでいく必要があります。

【目標2】 都市の拠点機能強化及びまとまりのある居住地の形成

都市の規模にみあった、暮らしやすく、魅力あふれる都市を形成し都市力を向上するため、適切な土地利用と合わせて、JR亀山駅、関駅、井田川駅周辺の都市拠点において都市拠点機能の強化を図ります。また、子育て環境が良く、多様な世代が安心して生活できる良好な居住環境形成のため、既存の市街地や集落地を中心とした居住地の再生を進め、亀山らしいライフスタイルの維持・向上に努めるとともに、都市拠点とのネットワークを強化します。



■目標に対する主な取組実績と評価

□市街地整備の方針（都市拠点・拠点型居住地）

- ・ 亀山駅周辺で市街地再開発事業が施行され、JR亀山駅前に新図書館やマンションが整備されるとともに、駅前広場や周辺道路が整備される等、エリア人口の増加や、図書館の移転による都市機能の充実など、中心市街地の賑わいの創出に繋げることができました。
- ・ 市街地での住宅取得や空き家活用への支援等、様々な居住誘導施策を講じたことで一定の居住誘導を図ることができましたが、同時に誘導区域外での宅地開発や商業立地も進行しており、都市的土地利用の拡大が進んでいます。

□土地利用の方針（居住地ゾーン）

- ・ 大規模住宅団地であるみずきが丘・アイリス町・関ヶ丘に住居系用途地域を指定し、将来にわたっての良好な住環境の保全・維持を進めることができました。

□都市施設整備の方針（交通施設整備の方針）

- ・ 関地域と亀山地域をつなぐ市道野村布気線の整備が完了し、市内の東西道路ネットワークの強化を図ることができました。
- ・ (都)国道1号線、(都)和田太岡寺線、(都)木崎新所線の都市計画変更を行い、都市の現状や将来像を踏まえた適切な都市計画としました。
- ・ 地域との協議を通じてコミュニティバス全路線の再編が完了し、効率的・効果的な公共交通ネットワークの形成を図りましたが、市民満足度は依然として低調となっています。

■次期都市マスタープランに向けた課題

- ・ 市街地再開発事業の効果を中心市街地に波及させるため、新庁舎の整備等と連携した更なる都市機能の向上による拠点性の強化とにぎわいの創出が必要です。
- ・ 副次的都市拠点である井田川地域の住宅団地及び関宿での人口減少と高齢化が進行し、郊外での商業施設の立地や宅地開発が進んでいることから、既成市街地の活性化と新たな土地利用を踏まえた適切な施策推進が求められます。
- ・ コミュニティバス路線では、一部の路線を除き低調な利用状況が続く一方、運行経費は年々増加していることから、より効率的で効果的な地域公共交通体系への見直しが必要と求められます。

【目標3】 近隣市とのつながりの確保による補完関係強化

近隣市である鈴鹿市、津市などの広域都市機能（大型商業機能、高次医療機能等）へのネットワークを確保・充実することで、補完関係及び機能分担が図られた都市を形成します。



■目標に対する主な取組実績と評価

□都市施設整備の方針（交通施設整備の方針）

- ・鉄道網は、鉄道事業者への要望活動や意見交換の継続的な実施に加え、沿線自治体や鉄道事業者と連携した利用促進活動を展開した結果、コロナ禍を経て利用者数は回復傾向にあり、公共交通ネットワークを維持することができました。
- ・近隣市と接続するバス路線は、隣接自治体と連携したチラシ等の利用促進活動を展開した結果、コロナ禍を経て利用者数は回復傾向にあり、バスによる公共交通ネットワークを維持することができました。
- ・鈴鹿亀山道路の事業化と事業推進、リニア中央新幹線建設促進三重県期成同盟会によるリニア県内駅候補地としての決定や、鉄道事業者による名古屋・大阪間における環境影響評価への着手など、広域交通軸の形成に向けた取り組みの進捗を図ることができました。

■次期都市マスタープランに向けた課題

- ・市外との広域ネットワークを維持・確保するため、関係自治体や交通事業者等と連携し、広域的な地域公共交通利用者数の増加に向けた取り組みを、引き続き進めていく必要があります。
- ・リニア中央新幹線や鈴鹿亀山道路など、本市の活力を生み出すプロジェクトが遅滞なく進められるよう、引き続き、国・県、関係事業者との連携を強化していく必要があります。

【目標4】 交通拠点性の強みを都市活力に活用

亀山市は古くから交通の要衝で、この高い交通拠点性を基盤に多様なものづくり産業が集積する内陸型工業都市として発展してきました。

今後も、交通拠点性の強みを生かした内陸型工業都市としての新たな企業誘致や、観光・交流などの促進により、さらなる都市活力の向上を図ります。



■目標に対する主な取組実績と評価

□土地利用の方針（都市拠点ゾーン）

- ・積極的な誘致活動を展開した結果、産業拠点である亀山・関テクノヒルズに分譲区画が完売し、これまでの製造業に加え、食品や産業ガスなど多様な産業の集積を図ることができました。なお、新たな企業誘致を進めるため、亀山インターチェンジ周辺における新産業団地確保のための検討に着手しています。

□土地利用の方針（都市拠点ゾーン）

□市街地整備の方針（都市拠点）

□景観・歴史まちづくりの方針

- ・関宿において、伝統的建造物の修理修景に対する継続的な支援に加え、関の山車会館の整備公開や東海道的美装化、臨時駐車場の整備等を行うとともに、空き店舗活用支援等によりエリア内の商業施設が増加するなど、来訪者の受け入れ環境の充実を図ることができました。なお、関宿における観光入込客数は、新型コロナウイルス感染症の影響を受けたものの、計画策定時点と比べて増加しています。

■次期都市マスタープランに向けた課題

- ・亀山・関テクノヒルズに分譲区画が完売したことから、亀山インターチェンジ周辺の土地利用の配置状況を踏まえつつ、新たな産業団地の確保に向けた取り組みが必要です。
- ・関宿に店舗の立地が進む一方で、地域住民の高齢化や空き家の増加が進行していることから、観光振興と定住環境の両立に向け取り組んでいく必要があります。

【目標5】 安全な居住環境確保に向けた都市の安全性の向上

南海トラフに起因する地震や巨大化する風水害などの自然災害を意識した都市形成に努めます。

特に、市街地においても風水害等による被災の危険性が高い地域が存在することから、市街地を災害から守る対策を強化します。



■目標に対する主な取組実績と評価

□都市施設整備の方針（上下水道施設整備の方針）

- ・上水道施設や基幹管路の耐震化を計画的に進めるとともに、配水池において緊急遮断弁の設置を進めるなど、防災・減災対策を推進することができました。

□都市防災の方針

- ・地震災害への対策として、橋梁耐震化の計画的な実施や木造住宅の耐震化への支援等により、各施設における耐震化率が向上するとともに、狭あい道路後退用地整備事業による道路後退支援を実施するなど、災害に強い都市づくりを進めることができました。
- ・風水害への対策として、国・県に対し鈴鹿川や椋川の河川改修を継続的に働きかけ、椋川の一部区間において河川改修が行われるとともに、内水浸水対策として浸水対策計画の検討を進めるなど、風水害への防災・減災対策について一定の進捗を図ることができました。
- ・総合防災マップの作成・配布を通じ、各家庭において災害への備えが促進されるとともに、地域における地区防災計画の策定が進むなど、地域防災力の向上を図ることができました。

■次期都市マスタープランに向けた課題

- ・南海トラフ地震発生の高切迫性の高い状態に加え、近年の気候変動に伴う風水害の頻発化・激甚化により、災害リスクが増大していることを踏まえ、次期計画においても着実に防災対策を進めていく必要があります。
- ・市街地において、浸水想定区域や土砂災害警戒区域等の災害ハザードが存在しており、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進める観点から、市街地における内水浸水対策の推進や河川改修の促進など、居住誘導と連携した防災・減災対策を推進していく必要があります。

【目標6】 市民・地域との協働・連携の強化

持続的に発展し続けられる健都の具現化を図るためには、市民・団体・地域・事業者・行政がそれぞれの持つ力を合わせ、市全体及び地域ごとに協働・連携してまちづくりを進めることが重要です。

このため、まちづくりに市民力や地域力を生かすため、更なる協働・連携の強化を図ります。



■目標に対する主な取組実績と評価

□都市施設整備の方針（公共公益施設整備の方針）

- ・城東地区まちづくり協議会との協議を重ね、利便性や機能性を重視したコミュニティセンターを整備するとともに、加太駅舎を改修し地域のにぎわい交流・情報発信の場となる地域活性化拠点の整備を行うなど、地域の協働・連携に欠かせない地域活動拠点の充実を図ることができました。

□土地利用の方針（居住地ゾーン）

- ・大規模住宅団地である関ヶ丘における住居系用途地域の指定に当たり、地域住民と協働・連携して合意形成を進めたことで、用途地域の円滑な指定が図られ、将来に亘る良好な住環境の保護に寄与しました。

□その他

- ・地域予算制度による財政的支援や地域担当職員などによる人的支援等を継続して実施し、地域まちづくり計画に基づく地域主体の地域まちづくり活動の活性化に寄与しました。

■次期都市マスタープランに向けた課題

- ・地域まちづくり活動の拠点である地区コミュニティセンター等では老朽化が進んでいる施設もあるため、計画的な修繕を含めた適切な管理を行っていくとともに、地域まちづくり協議会が地域課題の解決に向けて取り組めるよう、地域まちづくり計画の更なる推進に向けた総合的な支援が求められます。

第4章 都市づくりを取り巻く状況

1. 国の状況

本格的な人口減少社会への突入や若者の地方離れ、買物弱者や空き家の増加、災害の激甚化・頻発化等、大都市部・地方部を問わずに都市をとりまく社会構造が変容を続ける中で、社会情勢の変化を適確に捉え、令和の時代に合った都市再生を推進し、安全・快適なまちづくりを推進していくにあたり必要となる今後の都市政策の方向性として、令和8年1月に社会資本整備審議会の都市計画基本問題小委員会の中間とりまとめとして、『地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間をつくる「令和の都市(まち)リノベーション」の推進』が整理・公表され、その中で以下の5つの方向性が示されています。

①働く場所を始めとした都市機能の更なる集積による地域活力の向上

- 1) 業務機能をはじめとする様々な機能の集積の促進
- 2) 広域都市圏での立地の適正化や土地利用のあり方の見直しの促進

②地域の歴史・文化や景観・環境等の地域固有の魅力に根ざすまちづくりの推進

- 1) 地域の大切な資源のリノベーションや活用等の促進
- 2) 既存建造物群の連鎖的再生による良好な景観創出の促進
- 3) 歴まち計画作成の裾野拡大による歴史まちづくりの推進
- 4) 都道府県の役割や制度のあり方の見直しによる広域的な景観保全の促進

③地域の付加価値を高めるマネージメントの強化

- 1) 民間事業者等によるソフト面を含む質の高い公共貢献の促進
- 2) パブリックライフを育むエリアマネージメント活動の推進

④激甚化・頻発化する災害からの安全性・防災力の強化

- 1) 立地適正化計画制度と災害対策との連携の更なる強化
- 2) 都市の防災力の強化に資する民間投資の巻き込みの促進

⑤これらを推進するための政策間・地域間での連携

- 1) まちづくりに関連する政策との省庁間・部局間の横断的な連携強化
- 2) 都道府県の役割の明確化等による地域間連携の促進

2. 三重県の状況

三重県では、都市計画法第6条の2の規定に基づき、広域の見地から、区域区分をはじめとした都市計画の基本的方針を定める「都市計画区域マスタープラン」が策定されており、市町都市計画マスタープランは、この都市計画区域マスタープランに即して定める必要があります。

三重県が定める「亀山都市計画区域マスタープラン」の概要は次のとおりです。

【主要な都市計画の決定方針（抜粋）】

1. 土地利用に関する主要な都市計画の決定方針

まとまった住宅団地での用途地域の指定
近年進行する都市のスポンジ化への対応の促進
歴史的風致維持向上計画に基づく歴史文化資産の保全・活用
集約型都市構造を構築に向けた用途地域や特定用途制限地域の指定の推進、及び立地適正化計画による取組を推進 等

2. 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定方針

総合的な交通体系の構築の推進
必要な下水道整備の推進
鈴鹿山麓の自然環境と市街地を結ぶ緑のネットワーク軸としての保全及び利活用 等

3. 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針

市街地再開発事業の実施による中心市街地の活性化と良好な居住環境の形成
市街地内に散在する空き地等を集約・再編による区域の価値の早期向上 等

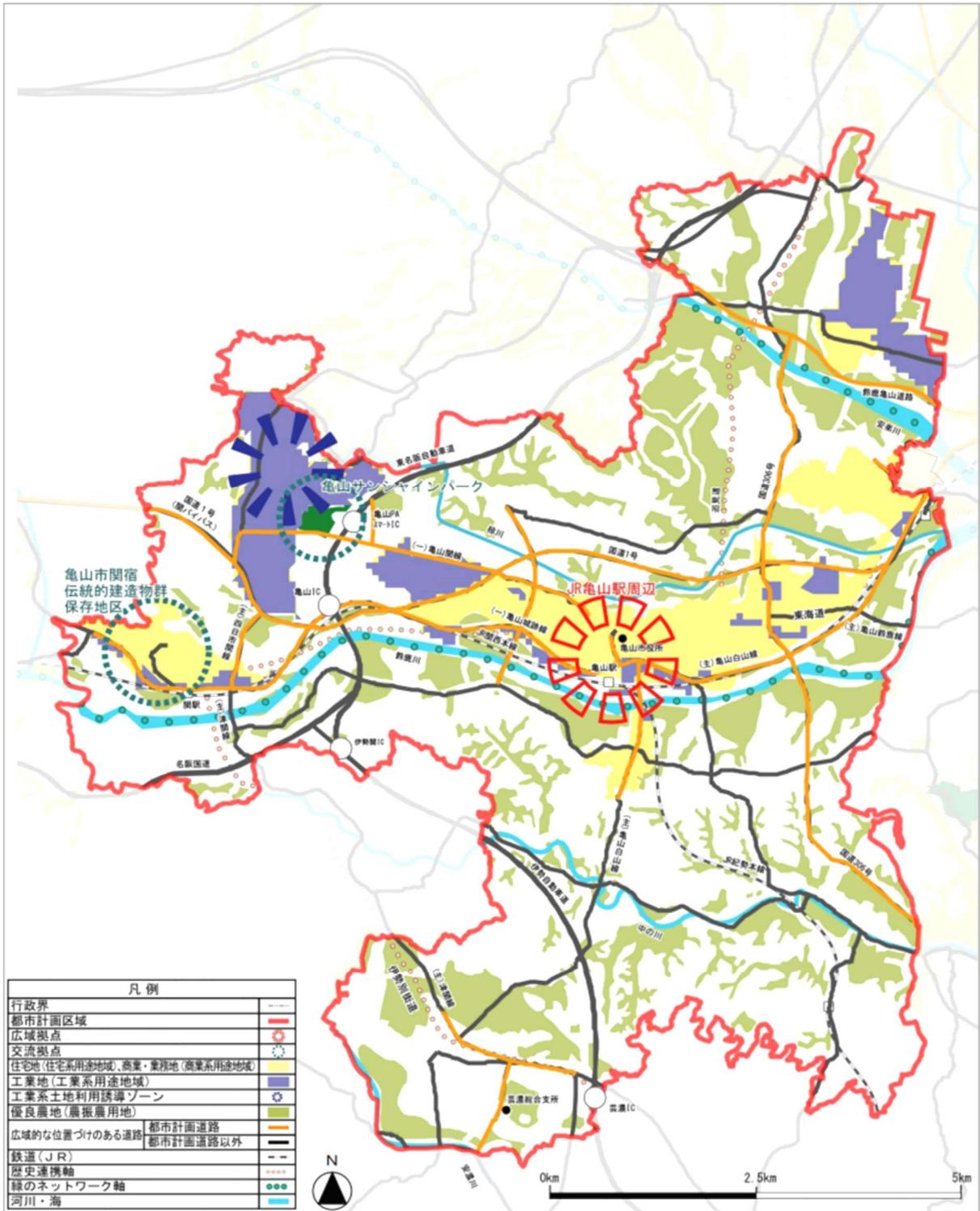
4. 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定方針

亀山市関宿伝統的建造物群保存地区の背景となる周辺の山並みの保全
東海道等の歴史連携軸も、周辺の景観要素と一体となった歴史的な景観の保全 等

5. 地域の特性に応じて定めるべき事項

洪水等の災害リスクの高い区域における被害低減に向けた施策の取組促進
空き地の集約・再編による地域が抱える課題に対応した都市基盤の確保・整備 等

【土地利用構想図】



3. 第3次亀山市総合計画（案）

令和8年3月に策定を予定している第3次亀山市総合計画（案）では、将来都市像を「人のまちの輝きが未来を創る 緑の健都 かめやま」として、その実現のための「都市空間形成と土地利用の方針」を整理しています。

将来都市像

人とまちの輝きが未来を創る 緑の健都 かめやま

都市空間形成と土地利用の方針

丘陵部地形によるコンパクトな集約型の都市構造を生かし、暮らしやすさの向上を図るため、都市における拠点の利便性向上と拠点と地域をつなぐネットワークの強化等により、都市活力を備えた都市形成を目指す。

（1）都市空間形成の基本的な考え方

①都市における拠点機能の向上と交通ネットワークの充実

- ・ J R 亀山駅周辺における都市機能の再構築や利便性の向上、河川空間の利活用
- ・ J R 関駅・井田川駅周辺や国道 306 号沿道における都市機能と土地利用の最適化
- ・ 各地域から中心拠点等へのアクセス性の向上による利便性が確保された生活圏の形成

②集約型都市構造による持続可能な都市経営の実現

- ・ 都市拠点周辺や既成市街地への居住の促進
- ・ 各地域の拠点周辺の集落地における居住環境の確保
- ・ 自然環境や地域文化と調和した地域コミュニティの構築

③魅力的で災害に強い都市づくり

- ・ 鈴鹿川等源流域を含む鈴鹿山系、河川流域に位置する農地等の保全・活用による安全でおいしい水や豊かな自然の確保
- ・ 国・県と連携した河川整備を促進による地域の治水安全度の向上
- ・ 山林や農地、丘陵部の斜面緑地等の適正な保全及び管理

④新たな土地利用による都市成長の促進

- ・ 新たな土地利用を生み出すプロジェクトを都市の成長につなげるまちづくりの展開

⑤広域連携による生活圏の形成

- ・ 広域的視点での本市の位置付けを踏まえた都市形成
- ・ 生活圏全体の利便性向上と連携強化
- ・ 広域ネットワークの充実促進

第5章 次期都市マスタープランの主要課題と検討の方向性

都市の現況や市民意向、現行都市マスタープランの総括、都市づくりを取り巻く状況を踏まえ、主要課題と検討の方向性を整理します。

【主要課題と検討の方向性】

(1) コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり

- 亀山駅周辺では、市街地再開発事業の完了によりJR亀山駅前の賑わいの創出が図れたものの、中心拠点のエリア全体への波及は限定的であることから、将来的な新庁舎整備や、鈴鹿川の河川空間の利活用等と連携した中心拠点の更なる都市機能の向上による拠点性の強化とにぎわいの創出に向けた検討を進めます。
- 関宿周辺では、東海道沿いの町屋の商業店舗としての活用が進む一方で、地域住民の高齢化や空き家の増加が進行していることから、観光振興と定住環境の両立に向けた施策の検討を進めます。
- 井田川地域の住宅団地では、周辺の宅地化が進む一方、既存住宅団地においては、人口減少と急速な高齢化が進行していることから、今後増加が見込まれる空き家の発生に対応した、新たな居住者の誘導に向けた検討を進めます。
- 郊外での商業施設の立地や宅地開発が進み、自動車等での移動を前提とした都市の生活利便性は高まっているものの、行政サービスの提供にかかるコストの増大が懸念されることから、既成市街地への居住誘導に向け、空き家対策とも連携したより効果的な誘導施策の検討を進めるとともに、都市拠点における福祉・医療・商業等の都市機能の充実に向けた検討を進めます。
- 一部の地域を除き、人口減少が進行していることから、地域まちづくり施策と整合を図りながら、居住環境を維持できる都市形成について検討を進めます。
- 若者・子育て世帯を中心に転入者の増加を図り、人口減少の抑制とバランスの取れた人口構造を確保する必要があることから、働く場の創出と併せて、子育てしやすい都市の環境整備に向けた施策の検討を進めます。
- コンパクト・プラス・ネットワークの基軸となる公共交通ネットワークについては、利用者が減少傾向にあるとともに市民満足度も依然として低調であることから、地域公共交通計画と連携し、より効率的で効果的な地域公共交通体系への見直しに向けた検討を進めます。

(2) 都市の成長を生む土地利用の促進

- 分譲区画が完売した亀山・関テクノヒルズにおいて、半導体産業分野等で新たな展開が見られる中で、産業基盤の更なる強化に向け、亀山インターチェンジ周辺の土地利用の配置状況を踏まえつつ、新たな産業団地の確保に向けた検討を進めます。
- 国道306号沿いに新たに形成された沿道拠点や、市内環状道路の沿道については、本市の充実した道路ネットワークを生かした都市づくりを進めるため、鉄道駅周辺に位置

する他の都市拠点との棲み分けを整理しつつ、適正な土地利用の促進方策について検討を進めます。

- リニア中央新幹線市内停車駅や鈴鹿亀山道路のインターチェンジの設置を、地域活力と都市の持続可能性の向上につなげることが重要であることから、それらの要素に配慮した将来都市構造や適切な土地利用の促進について検討を進めます。

(3) 近隣市とのつながりの確保

- 本市においては、近隣市である鈴鹿市、津市、伊賀市等とのネットワークを確保・充実することにより、都市機能の補完や機能分担、交流・連携を図っており、今後も広域生活圏全体の利便性向上と連携強化及び広域ネットワークの充実の促進が必要であることから、都市の将来構造や各種施策の検討において広域連携に配慮します。

(4) 都市の安全性の向上

- 耕作農地の減少により、洪水防止等の農地の持つ多面的機能の低下が懸念されるとともに、太陽光発電施設による土地利用の増加により、自然環境等への影響が懸念されることから、流域全体で治水対策を行う流域治水の考え方も含め、鈴鹿川等源流域の森林を含む山並みや農地の保全の取り組みについて検討を進めます。
- 南海トラフ地震発生の高切迫性の高い状態に加え、近年の気候変動に伴い風水害が頻発化・激甚化していることから、災害リスクを踏まえた防災対策について検討を進めます。また、都市拠点に浸水想定区域等の災害ハザードが分布していることから、居住誘導施策と連携した防災対策について検討を進めます。
- 高度成長期以降に整備された社会資本の老朽化の進行に対応するため、橋梁や上下水道施設等の都市インフラの適切な維持管理や老朽化対策について検討を進めます。