



亀山市立地適正化計画 について

平成27年10月

建設部 都市計画室

1.都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の概要

国土交通省

平成26年8月1日施行

背景

・地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。

法律の概要

●立地適正化計画（市町村）

・都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランを作成
・民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり（多極ネットワーク型コンパクトシティ）

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

○誘導施設への税財政・金融上の支援

- ・外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 **税制**
- ・民都機構による出資等の対象化 **予算**
- ・交付金の対象に通所型福祉施設等を追加 **予算**

○福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和

- ・市町村が誘導用途について容積率等を緩和することが可能

○公的不動産・低未利用地の有効活用

- ・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 **予算**

◆歩いて暮らせるまちづくり

- ・附置義務駐車場の集約化も可能
- ・歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ
- ・歩行空間の整備支援 **予算**

◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- ・誘導したい機能の区域外での立地について、届出、市町村による働きかけ

◆誘導施設への税制支援等のための計画と中活法に基づく税制支援等のための計画のワンストップ申請



居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

◆区域内における居住環境の向上

- ・区域外の公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助 **予算**
- ・住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度（例：低層住居専用地域への用途変更）

◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- ・一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ
- ・市町村の判断で開発許可対象とすることも可能

◆区域外の住宅等跡地の管理・活用

- ・不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ
- ・都市再生推進法人等（NPO等）が跡地管理を行うための協定制度
- ・跡地における市民農園や農産物直売所等の整備を支援 **予算**

公共交通 維持・充実に図る公共交通網を設定

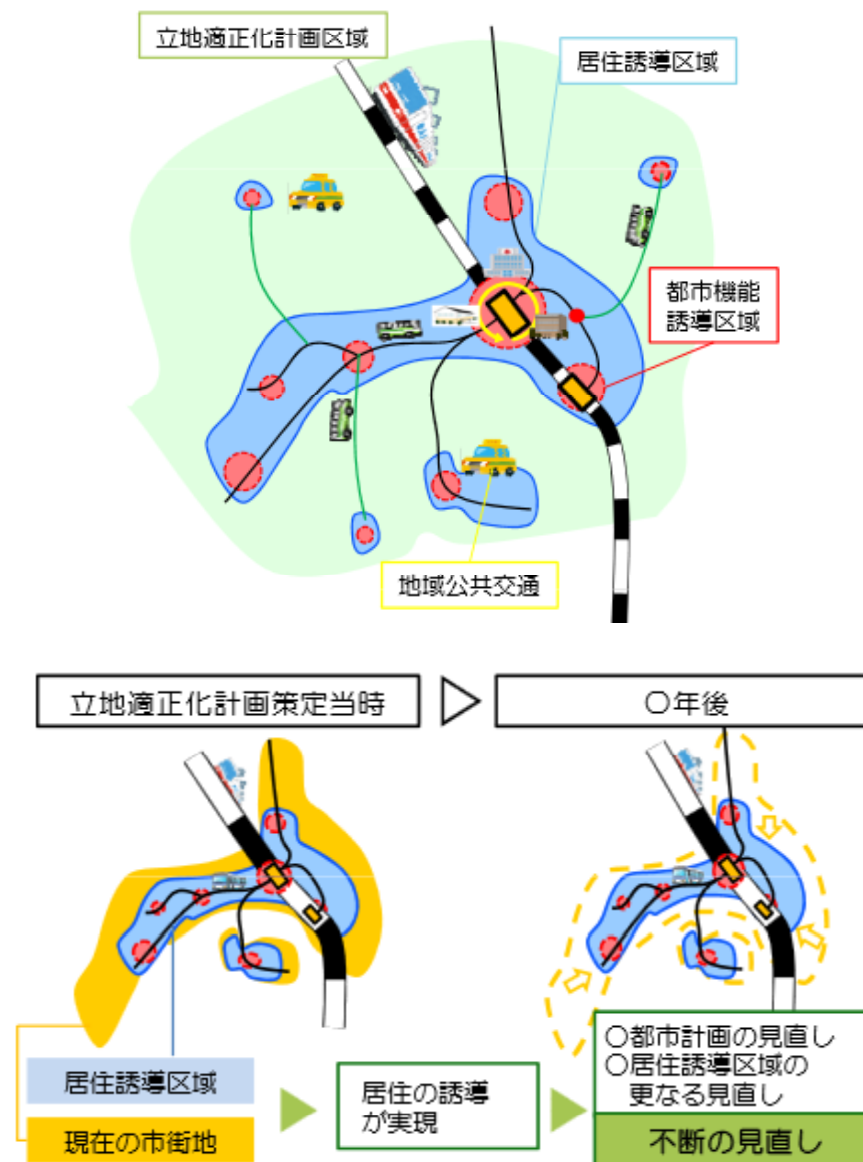
◆公共交通を軸とするまちづくり

- ・地域公共交通網形成計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援（地域公共交通活性化再生法）
- ・都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所・駅前広場の公共交通施設の整備支援 **予算**

※下線は法律に規定するもの 25
資料：国土交通省資料

立地適正化計画制度の意義・役割

- (1) 都市全体を見渡したマスタープラン
- (2) 都市計画と民間施設誘導の融合
- (3) 市町村の主体性と都道府県の広域調整
- (4) 市街地空洞化防止のための新たな選択肢
- (5) 時間軸をもったアクションプラン
- (6) 都市計画と公共交通の一体化
- (7) 都市計画と公的不動産の連携



資料: 国土交通省資料

亀山市都市マスタープラン（平成22年3月策定）

都市づくりの基本理念

「自然や歴史に包み込まれた都市を継承し、暮らしやすいまちへ」

亀山市の特徴である豊かな自然環境や東海道を軸とした歴史資源、さらにはそれらと一体となった東西に伸びる都市の姿を継承するなかで、それらを活かしたさらなる暮らしやすさと質の向上を図るため、都市機能の集約化による拠点形成と市内及び隣接する市との多様なネットワークが構築された都市づくりを目指します。

都市づくりの目標

【目標1】現在の地形特性を守り活かす都市形成

【目標2】 歴史文化資産を活かした都市づくりの推進

【目標3】 都市の拠点機能強化

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するため、JR亀山駅周辺や総合保健福祉センター「あいあい」等を中心とした、都市拠点機能の強化を図ります。

【目標4】 まとまりのある居住地の形成

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・向上に努めます。

【目標5】 都市機能拠点と居住地のつながりの強化

都市機能集約による利便性の向上を図るため、拠点と居住地による相互の多様なネットワークを築くことで暮らしやすい都市を形成します。

【目標6】 近隣市とのつながりの確保による補完関係強化

将来の都市の構造

【継承する都市構造の要素】

【構築する都市構造の要素(修復・整備)】

＜都市機能集約拠点の形成＞

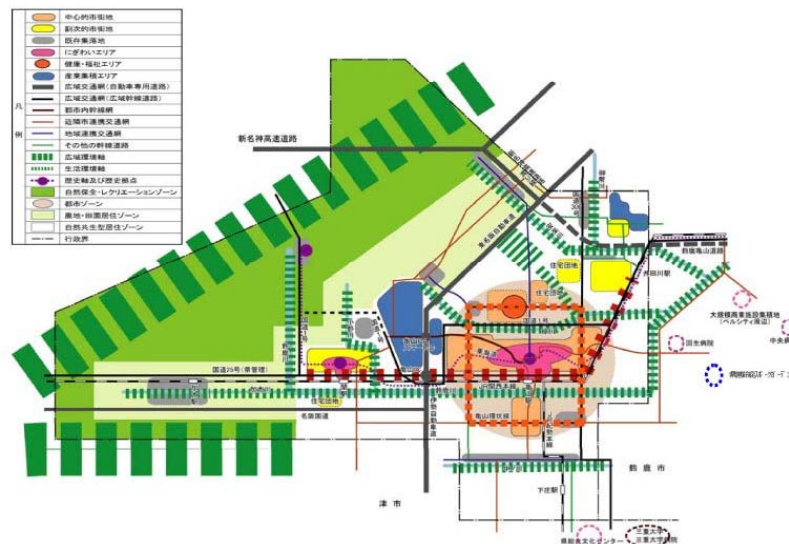
- ◆ にぎわいエリア・・・JR 亀山駅周辺地区、JR 関駅周辺地区
- ◆ 健康・福祉エリア・・・(総合保健福祉センター「あいあい」周辺)
- ◆ 産業集積エリア・・・(既存工業地域、IC 周辺)

＜生活空間の形成＞

- ◆ 中心的市街地・・・(JR 亀山駅周辺)
- ◆ 副次的市街地・・・(JR 関駅周辺、JR 井田川駅周辺)
- ◆ 既存集落地

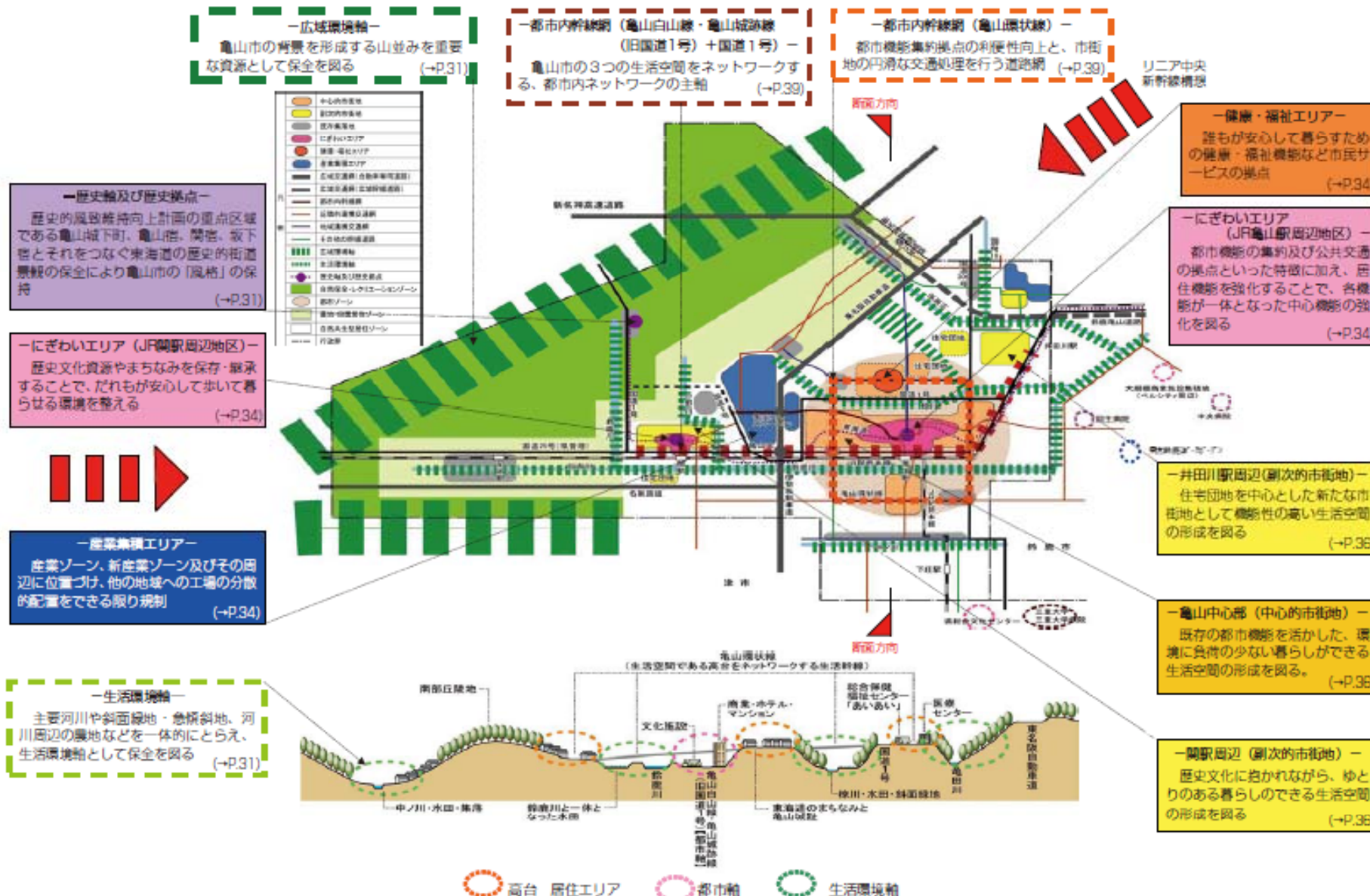
＜ネットワークの形成＞

- ◆ 広域交通網(自動車専用道路、国道1・25(県管理)・306号、鈴鹿亀山道路、リニア中央新幹線等)
- ◆ 近隣市連携交通網(亀山鈴鹿線、鈴鹿関線、フラワー道路、津関線、鉄道等)
- ◆ 都市内幹線網(亀山白山線・亀山城跡線(旧国道1号)、亀山環状線、(都)西丸関線)
- ◆ 地域連携交通網(亀山停車場石水溪線、白木西町線、鈴鹿芸濃線等)
- ◆ 公共交通ネットワーク ◆ 情報ネットワーク

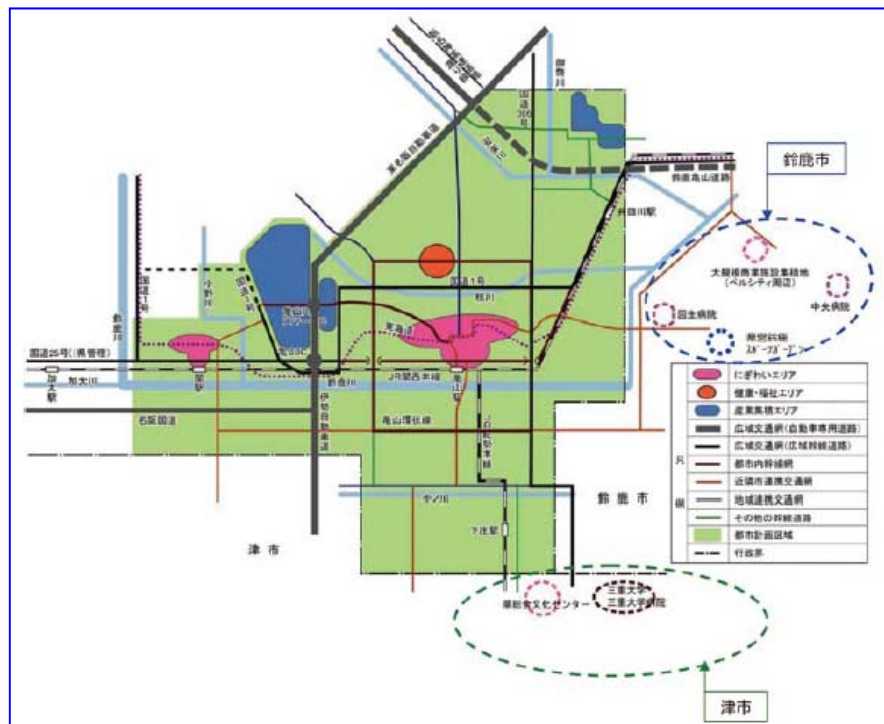


亀山市都市マスタープランでは、将来の都市の構造として、都市機能集約拠点と生活空間を形成し、それぞれを交通網及び公共交通でネットワーク化させる考えを示している。

将来の都市の構造

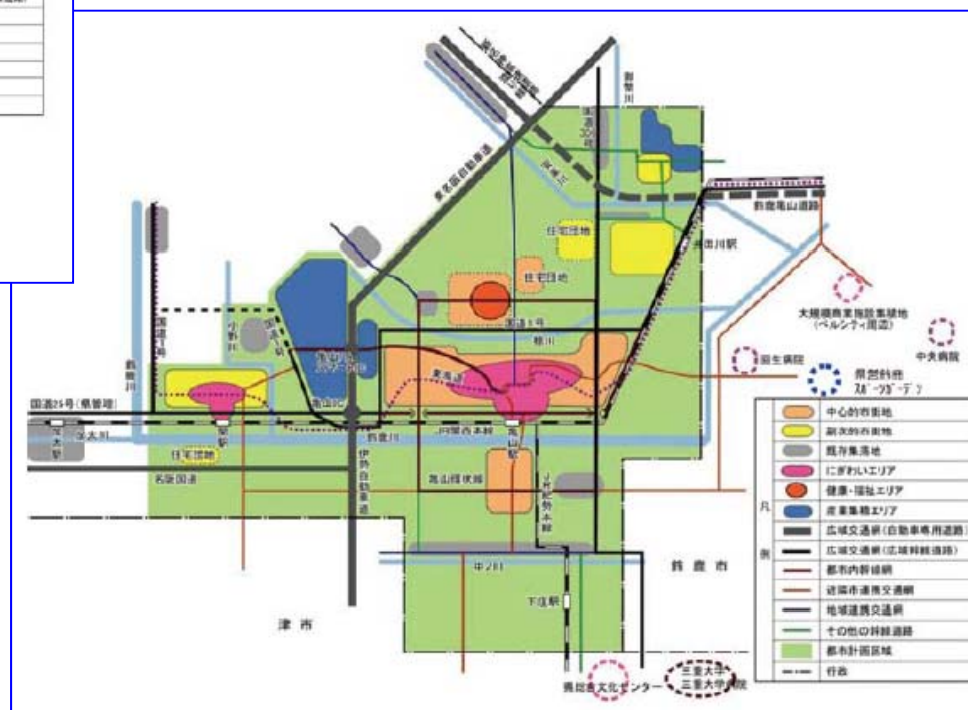


将来の都市の構造



都市機能集約拠点図

生活空間の配置図



都市機能集約拠点の形成

……①にぎわいエリア ②健康・福祉エリア ③産業集積エリア

①にぎわいエリア

◆JR亀山駅周辺地区

本地区は、都市機能が集約するとともに、公共交通の拠点であるといった特徴があることから、**居住機能を強化することで各機能が一体となった中心機能の強化を図り、都市機能集約拠点にふさわしい、市の顔づくりを進めます。**

◆JR関駅周辺地区

本地区は、歴史文化資源やまちなみを保存・継承することで、だれもが安心して歩いて暮らせる環境を整えます。

生活空間の形成

……①市街地への計画的な居住地の誘導 ②既存集落地での生活空間の確保

①市街地への計画的な居住地の誘導

既存市街地や住宅団地等は、都市基盤が整備されているとともに、安全な公共空間が配置されていることから、**安心・安全な日常生活をおくることができる生活空間として居住誘導を図ります。**

●亀山中心部(中心的市街地)

亀山中心部の市街地は、教育施設や公園、道路施設などが充実した区域であることから、**既存の都市機能を活かした、環境に負荷の少ない暮らしができる生活空間の形成を図ります。**

●関駅周辺(副次的市街地)

関駅周辺の市街地は、都市機能と歴史文化が調和した区域であることから、**歴史文化に抱かれながらゆとりのある暮らしのできる生活空間の形成を図ります。**

●井田川駅周辺(副次的市街地)

井田川駅周辺の市街地は、居住環境が整備された地域であることから、住宅団地を中心とした**新たな市街地として機能性の高い生活空間の形成を図ります。**

都市の概況

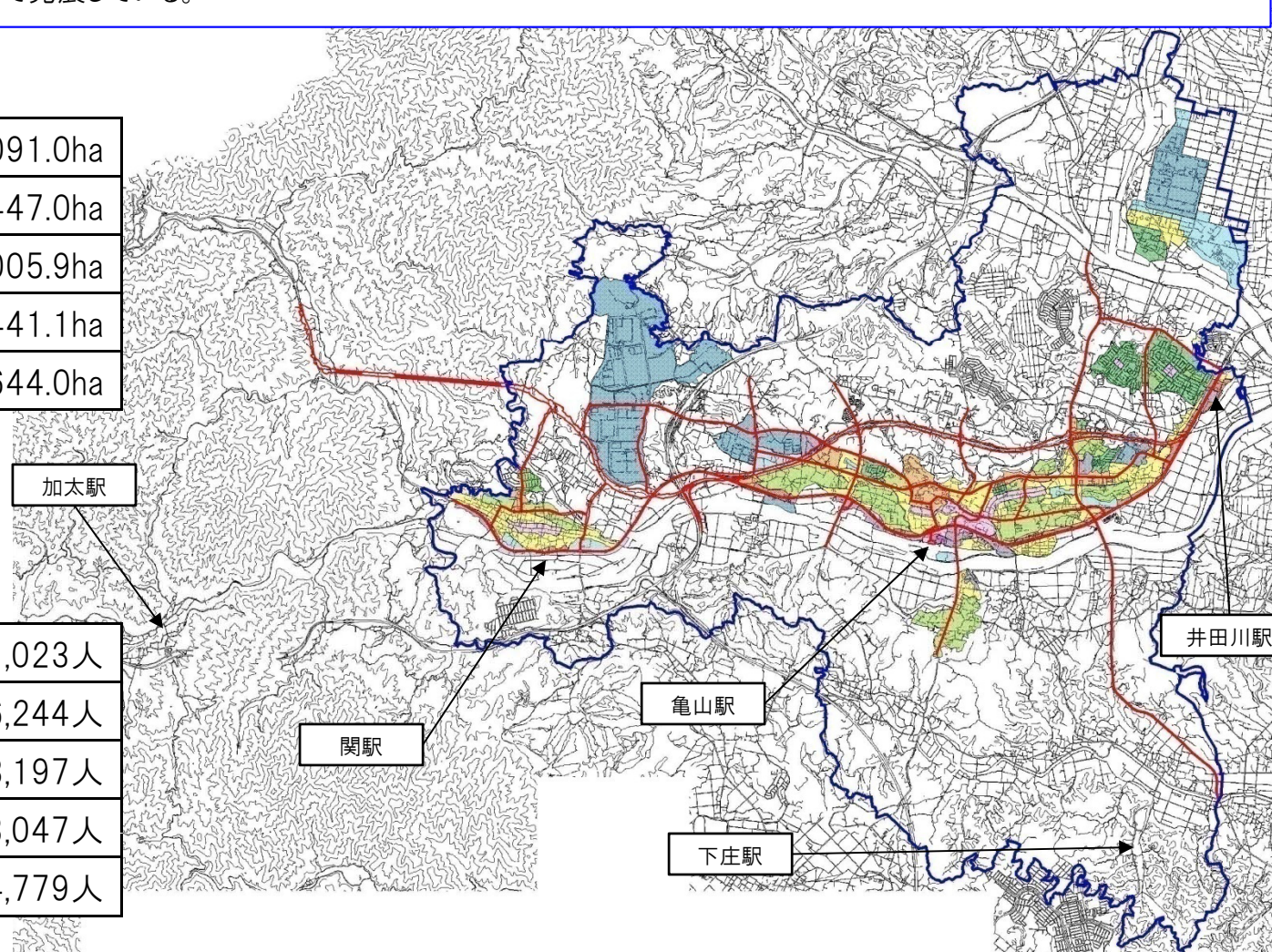
- 古くより旧東海道を中心に都市が形成され、その後国道1号や鉄道の開通により鈴鹿川沿いへ都市が拡大した。また、昭和40年～60年代にかけて産業団地や住宅団地造成され、人口増加と都市の拡大が進行し、現在に至る。
- 用途地域については、昭和47年に用途地域の指定がされ、その後都市の拡大にあわせて用途地域の面積も拡大している。
- 5つの鉄道駅を有するとともに、東名阪自動車道等の高速道路及び国道1・25号等の国道などの広域幹線道路網が整備されており、交通の拠点として発展している。

面積(H22)

行政区域	19,091.0ha
都市計画区域	6,447.0ha
用途地域	1,005.9ha
用途地域外	5,441.1ha
都市計画区域外	12,644.0ha

人口(H22)

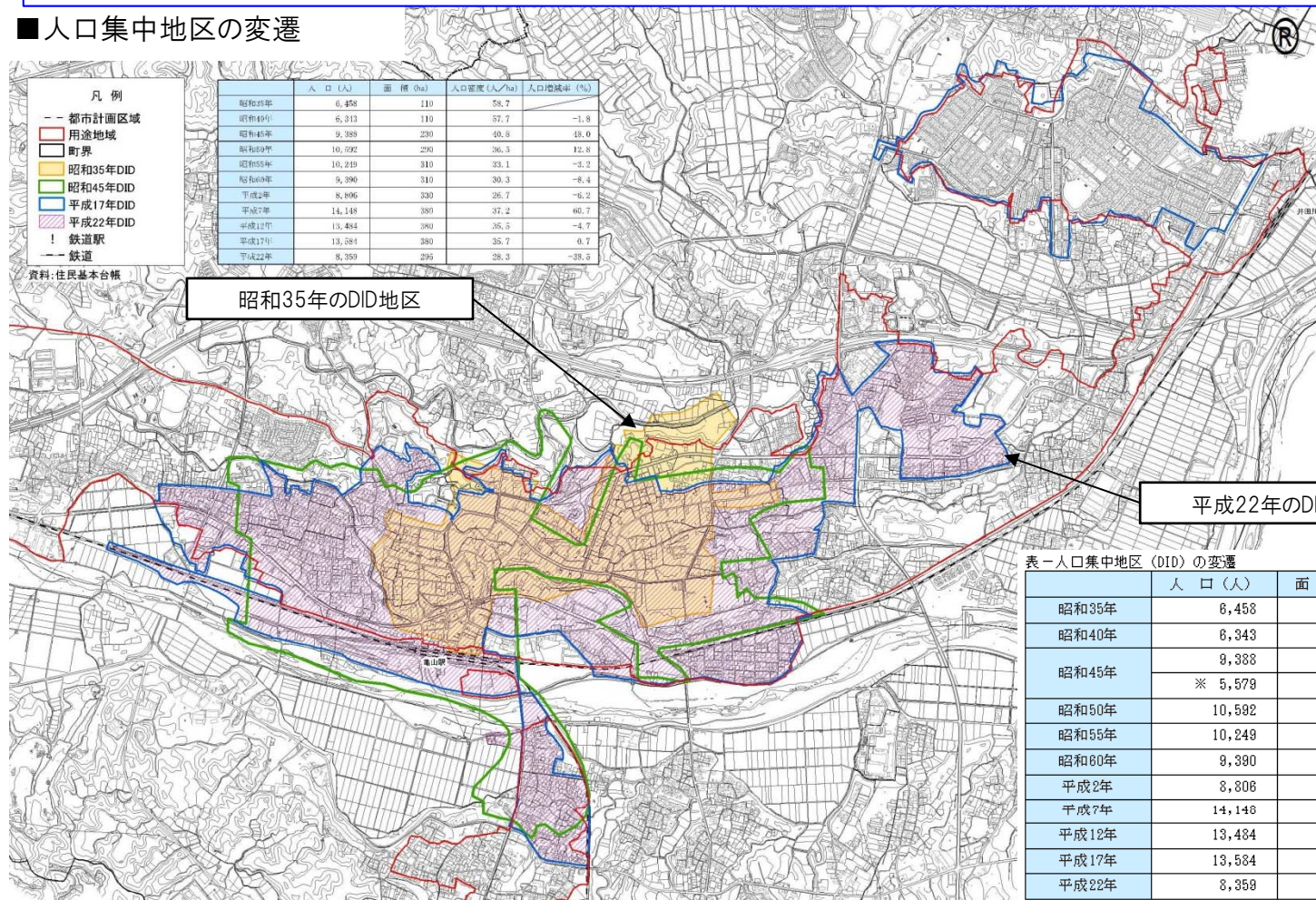
行政区域	51,023人
都市計画区域	46,244人
用途地域	23,197人
用途地域外	23,047人
都市計画区域外	4,779人



人口集中地区(DID)の推移

- 人口集中地区の人口は、昭和35年の6,458人であったが、平成22年には8,359人と増加している。
- 人口集中地区の区域も昭和35年の110haが平成17年には380haに増加しているが、平成22年にはみどり町及びみずほ台の人口減少等から地区除外されている。
- 人口集中地区の人口密度は年々減少しており、平成22年には28.3人/haとなり、三重県平均の42人/haを大きく下回っている。

■人口集中地区の変遷



表一人口集中地区(DID)の変遷

	人 口 (人)	面 積 (ha)	人口密度(人/ha)	人口増減率 (%)
昭和35年	6,458	110	58.7	
昭和40年	6,343	110	57.7	-1.8
昭和45年	9,388	230	40.8	48.0
	※ 5,579	230	24.3	
昭和50年	10,592	290	36.5	12.8
昭和55年	10,249	310	33.1	-3.2
昭和60年	9,390	310	30.3	-8.4
平成2年	8,806	330	26.7	-6.2
平成7年	14,148	380	37.2	60.7
平成12年	13,484	380	35.5	-4.7
平成17年	13,584	380	35.7	0.7
平成22年	8,359	295	28.3	-38.5

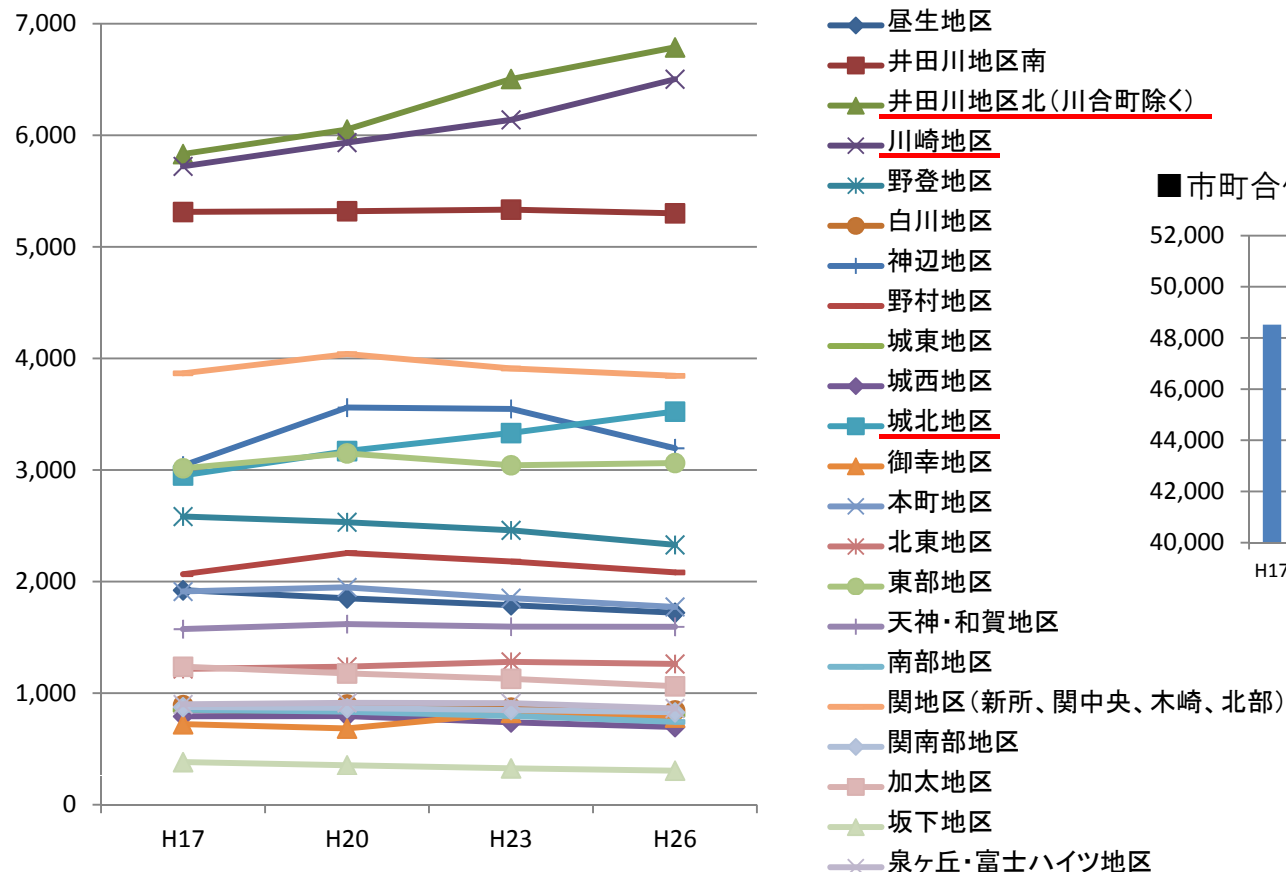
※平成22年人口

資料：国勢調査

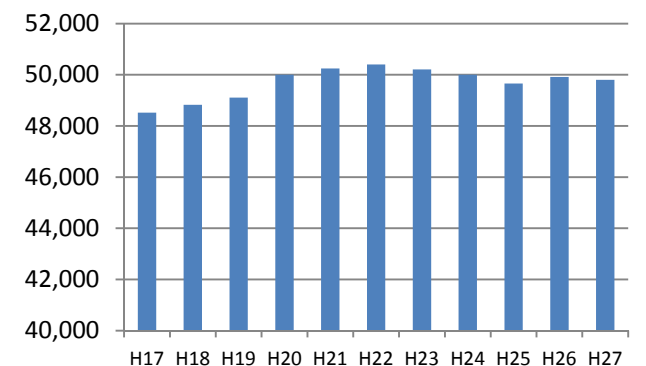
地区別人口動態

- 市内全体の人口は過去10年間で増加している。
- 市北東部地域(井田川地区南(みどり町、みずほ台、みずきヶ丘)、川崎地区)の人口は大幅に増加しているが、市中心部地域(御幸地区、城東地区、城西地区、本町地区、野村地区)の人口は、横ばい若しくは減少傾向にある。
- 関地区(新所地区、関中央地区、木崎地区、北部地区)の人口はほぼ横ばいである。
- 野登地区、南部地区、昼生地区は人口が大幅に減少している。

■市町合併以降の地区別人口推移



■市町合併以降の人口推移(市全体)

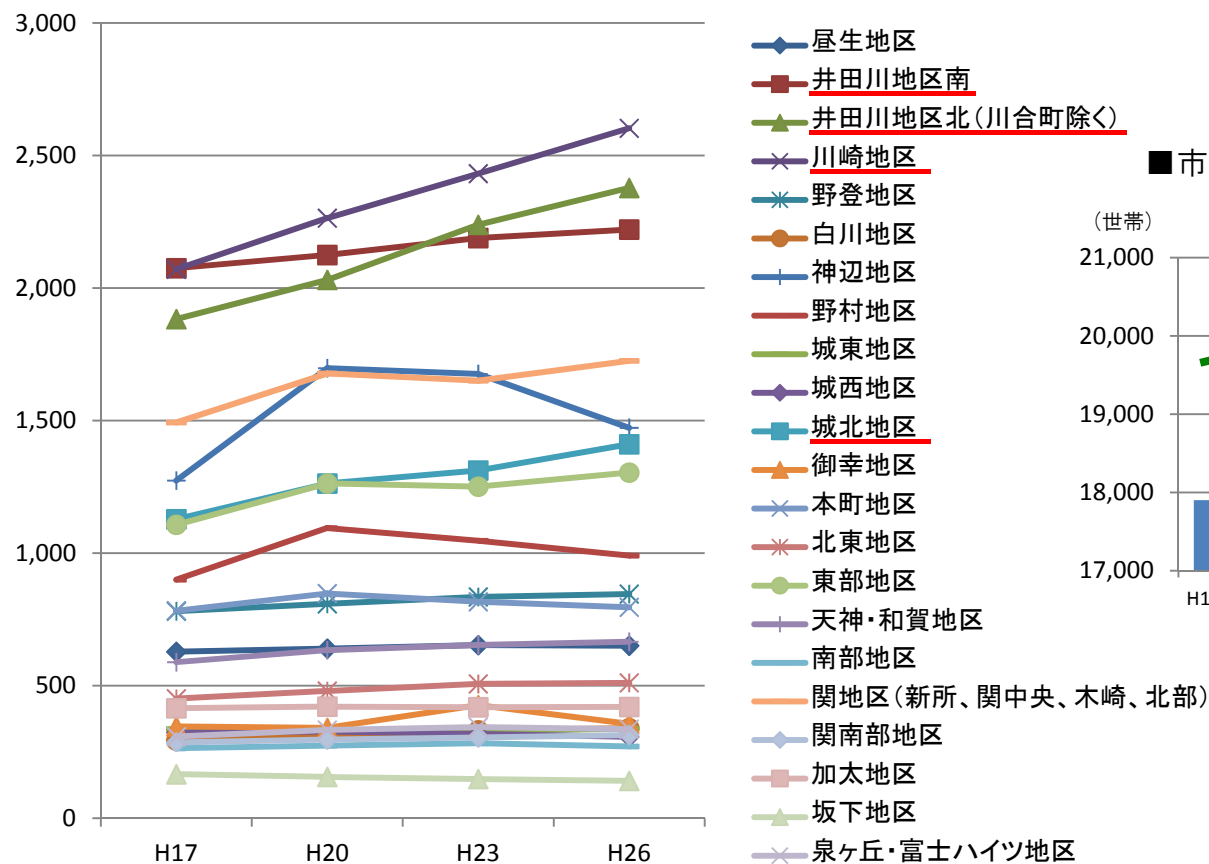


住民基本台帳(4月1日現在)

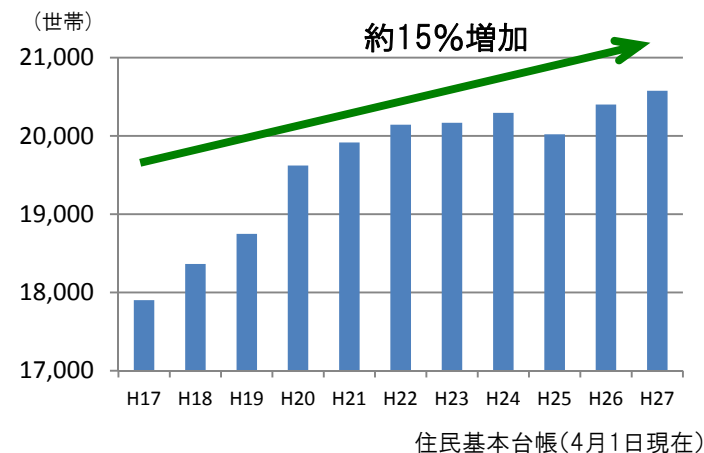
地区別世帯数動態

- 市内全体の世帯数は過去10年間で約2,500世帯増加している。
- 市北東部地域(井田川地区南(みどり町、みずほ台、みずきヶ丘)、川崎地区)、城北地区、東部地区、関地区の世帯数は大幅に増加している。
- 野村地区、城西地区、城東地区、本町地区、北東地区、御幸地区の世帯数はほぼ横ばいである。

■市町合併以降の地区別世帯数推移



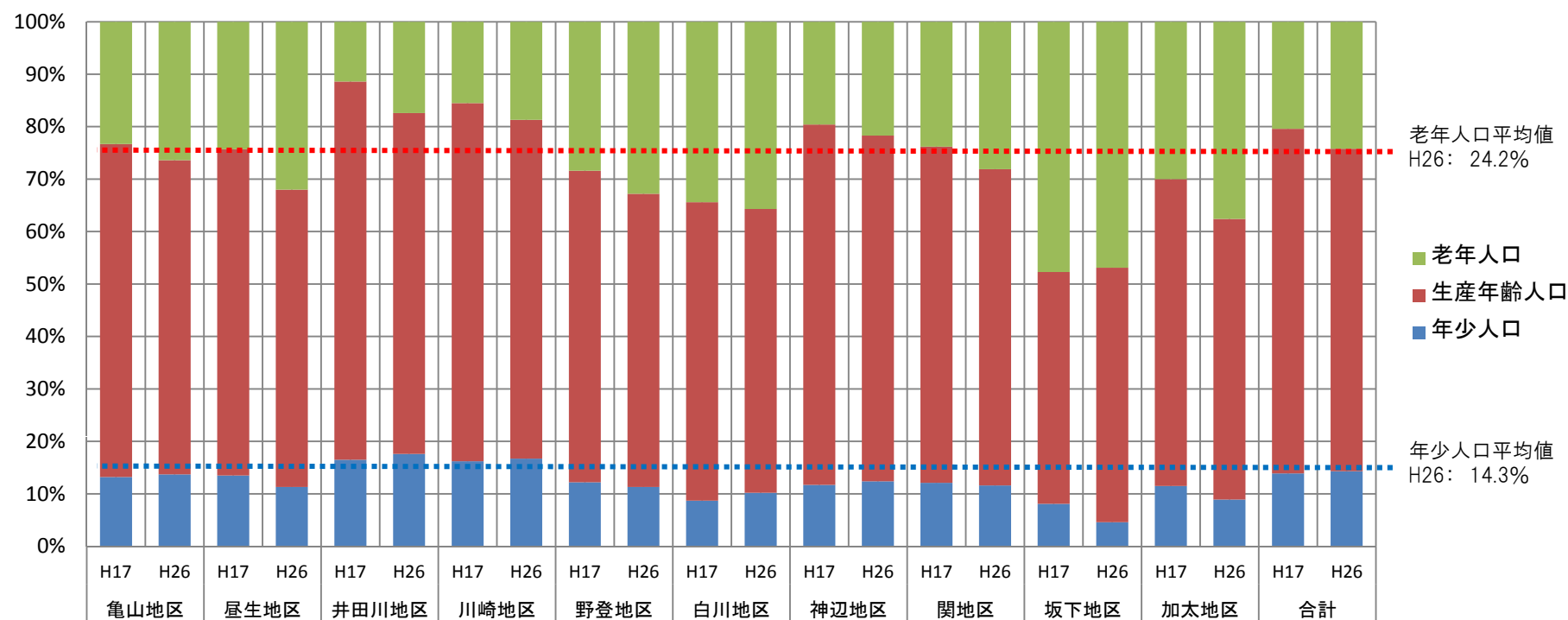
■市町合併以降の世帯数推移(市全体)



年齢種別人口動態

- 市内全体の年齢別人口は、生産年齢人口が減少、老年人口が増加、年少人口が横ばいの状況となっている。
- 亀山地区の生産年齢人口は60%を割り込んでおり、各年齢種別ごとの人口については、市内全体の平均より年少及び生産年齢人口率は低く、老年人口率は高くなっている。
- 市北東部地域(井田川地区、川崎地区)の年齢種別人口は、市内全体の平均より年少及び生産年齢人口率が高く、老年人口率が低くなっている。

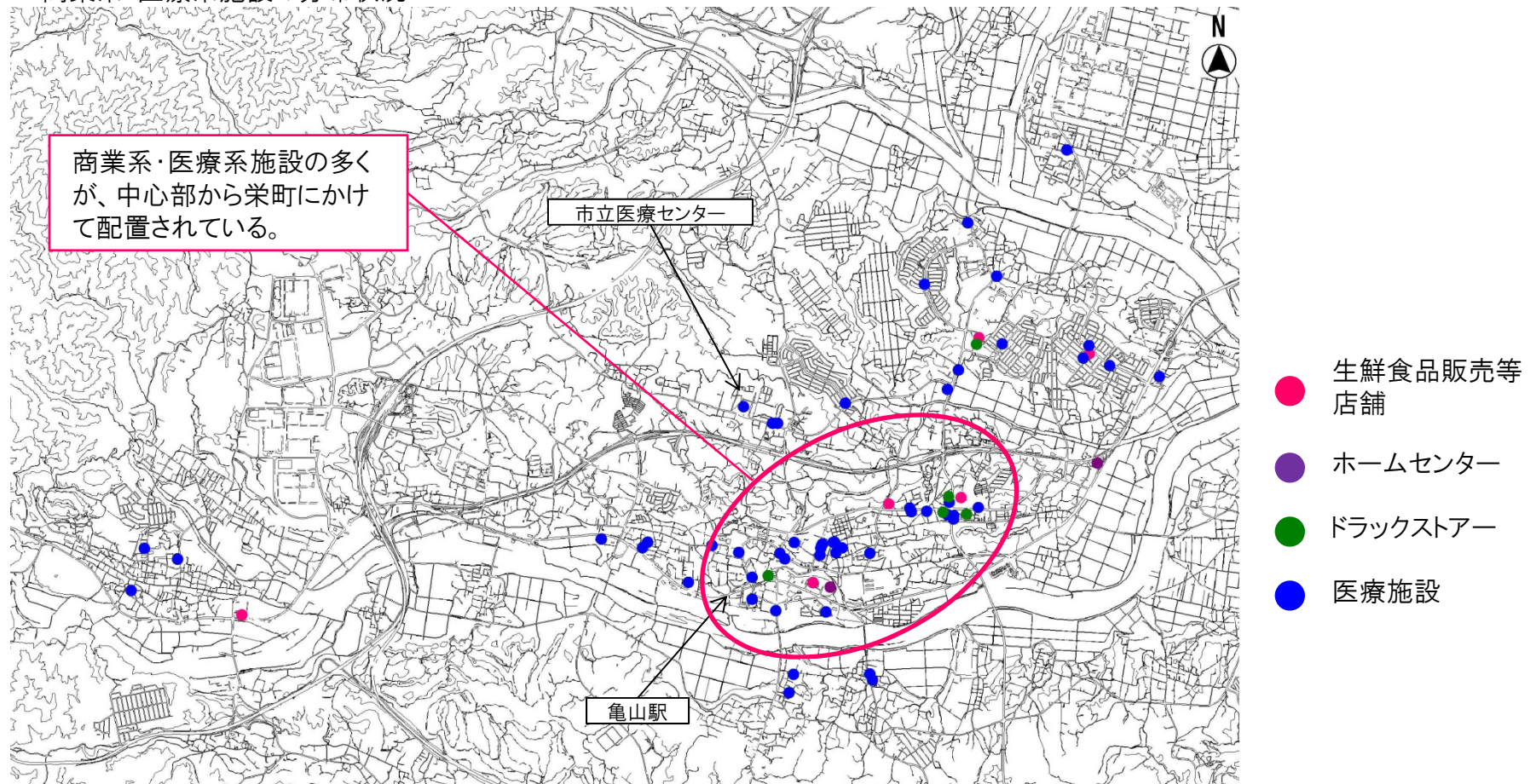
■年齢種別人口推移(地区別)



商業系・医療系施設の配置

- 商業系施設の配置は、市東部に集中しており、特に国道306号沿道への商業系施設の立地が多くなっている。
- ドラッグストアの立地が増加傾向にあり、特に栄町周辺への立地が多くなっている。
- 医療系施設の多くは市内中心部に多く位置している一方で、近年は栄町地内の国道306号周辺に医療系施設が多く設置されている。
- 市内全体の商業系・医療系施設の配置状況は、中心部から北東部を中心に配置されている。

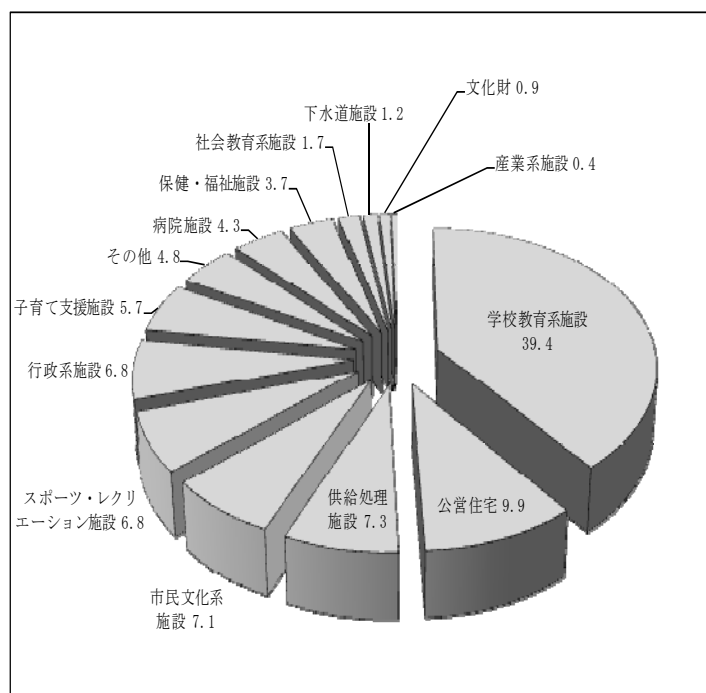
■商業系・医療系施設の分布状況



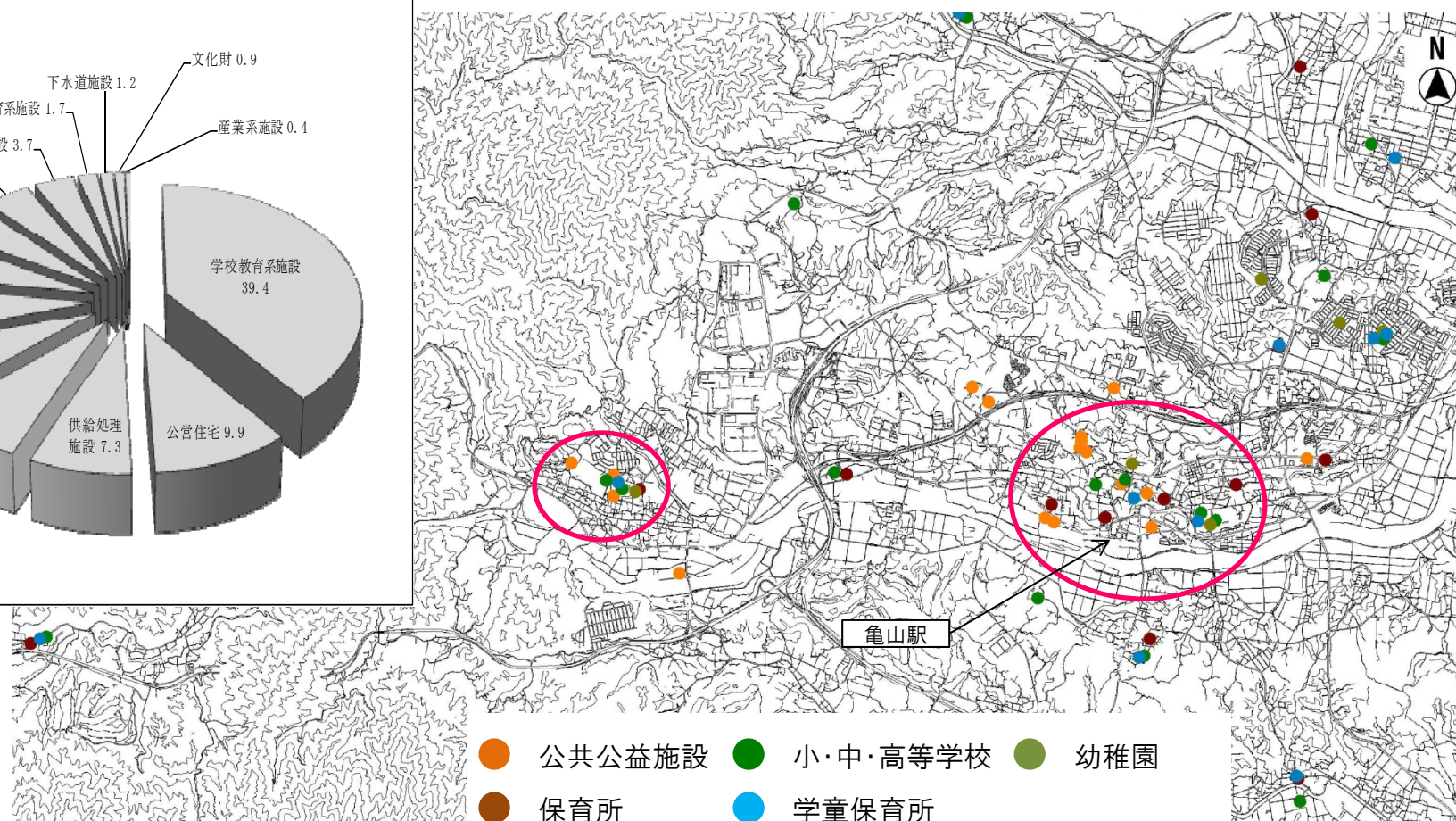
公共施設の配置

- 公共施設は、旧亀山市及び旧関町の各中心部地域に多く設置されている。
- 市の玄関口である亀山駅周辺には公共施設は設置されていない。
- 公共施設の床面積割合は学校教育施設が約4割を占めており、ついで公営住宅が約1割となっている。

■公共施設の用途別延床面積割合



■公共施設の配置状況

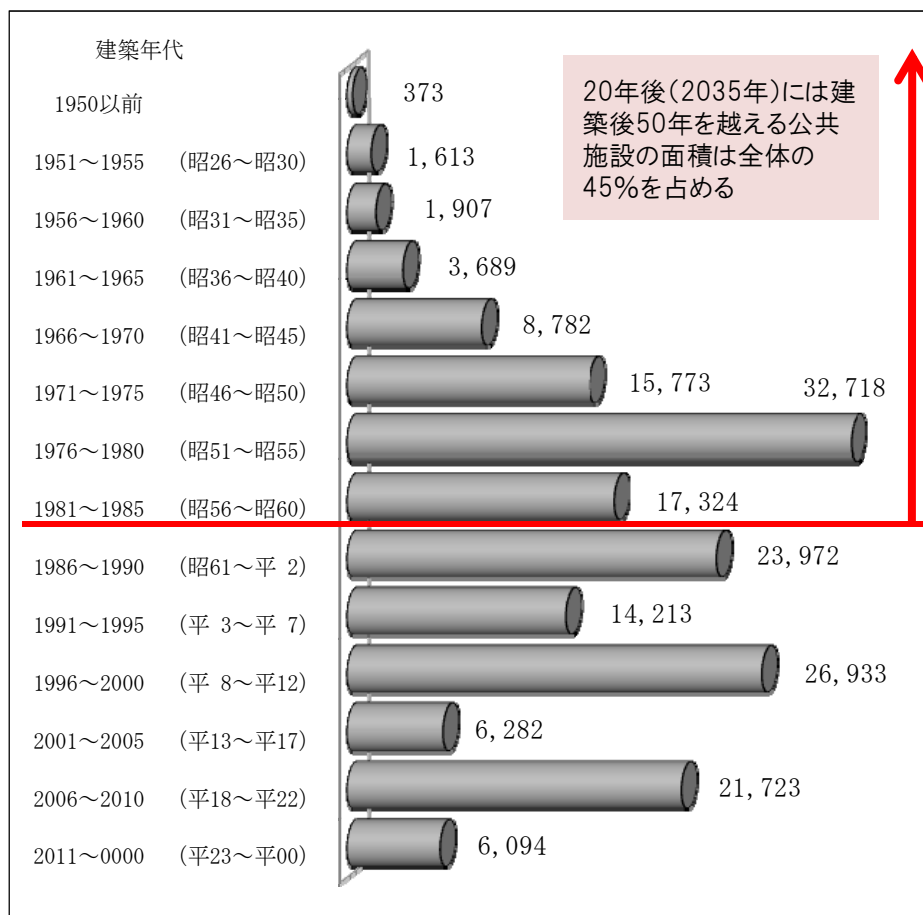


【資料】亀山市公共施設白書

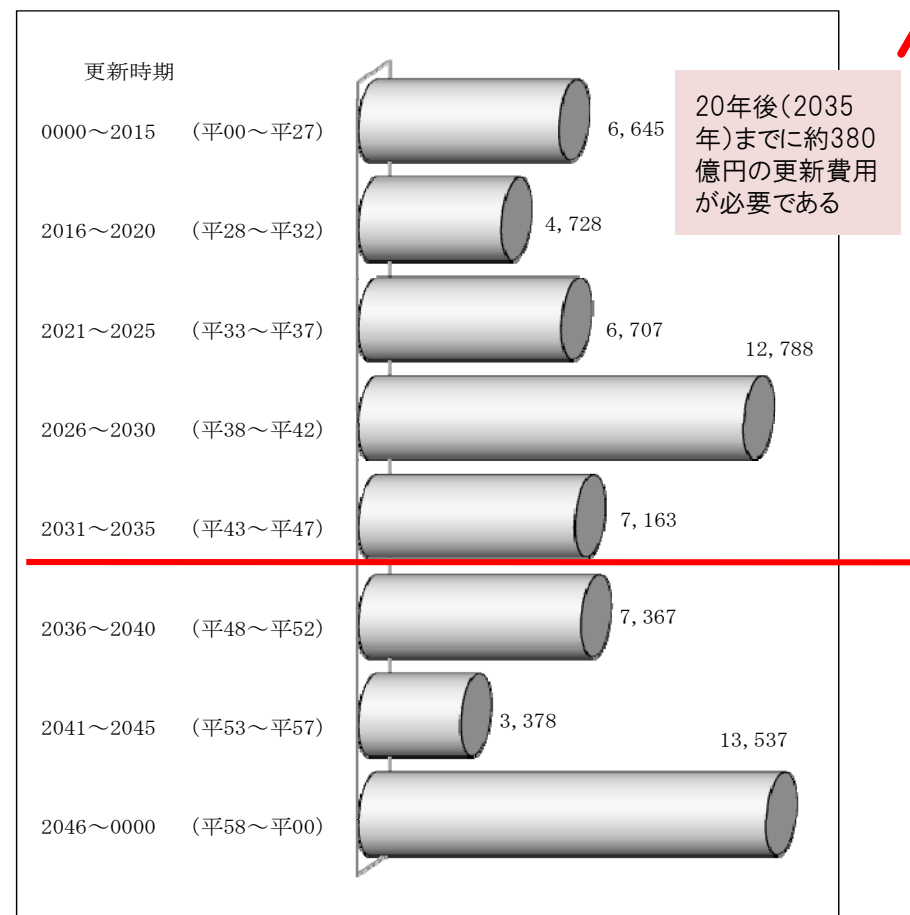
公共施設の状況

- 市内の公共施設181,396㎡のうち、20年後の2035年に建築後50年を経過する公共施設は、全公共施設の約45%にあたる82,179㎡となる。
- 20年後の2035年までに更新期間を迎える公共施設の更新費用は、約380億円となる。

■公共施設の建築年代別延床面積(㎡)



■公共施設の建築年代別延床面積(㎡)



宅地造成の状況

- 平成14年度以降、約50件の小規模宅地開発が行われている。
- 小規模宅地開発件数の約60%が川崎地区及び井田川(北・南)地区で実施されている。
- 近年の小規模宅地開発についても、川崎地区及び井田川南地区を中心に実施されている。

■小規模宅地開発の状況(H14～)

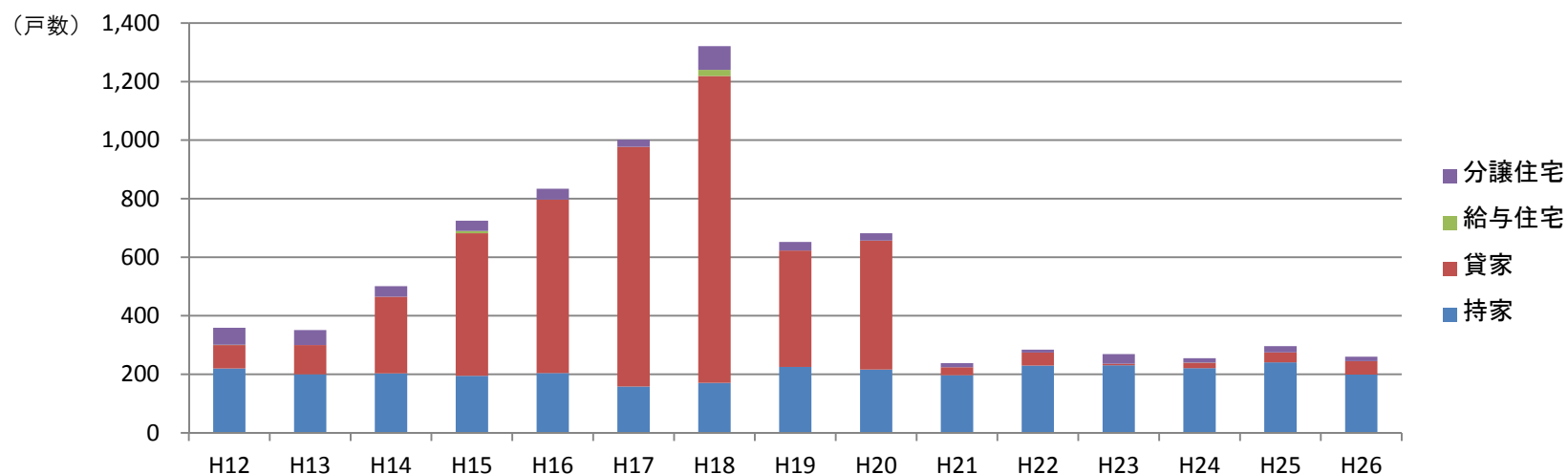


現在の北東部地域において、多くの宅地造成が進行

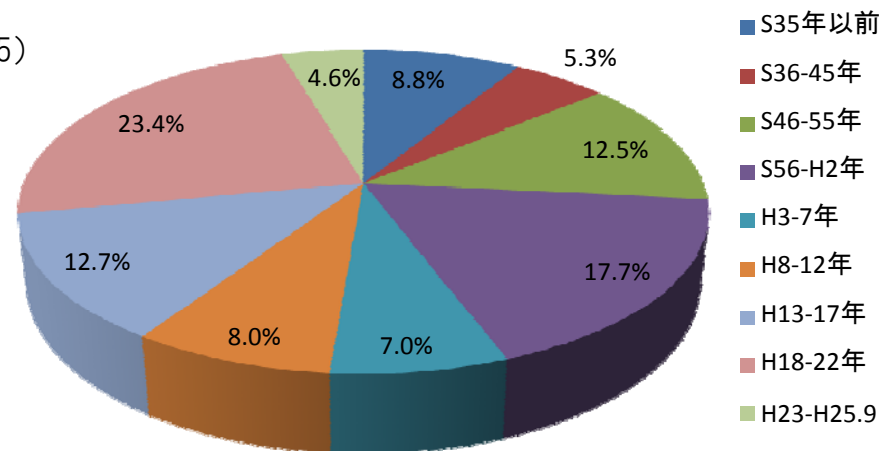
住宅の状況

- 住宅着工数は平成18年をピークに減少傾向にある。
- 一方で、持家の住宅着工数は、年間200戸数前後とほとんど変化はない。
- 建築後30年を越える住宅が26.6%となっており、昭和35年以前建築の住宅も8.8%を占めている。

■住宅着工状況の推移(H12～)



■建築時期別住宅ストック数(H25)



日常生活サービス施設の状況

- 日常生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率は、用途地域内で13.3%、用途地域外で0.3%と非常に低い値となっている。
- 鉄道を除く日常生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率は60.1%と高い値となっているが、用途地域外は9.7%と低い値となっており、用途地域を中心とした人口をカバーしている状況である。
- 鉄道を除く日常生活サービス施設の人口密度は31.8%であり、高い値とはなっていない。

■日常生活サービス施設(鉄道駅(亀山・井田川駅)、商業施設(スーパー)、医療施設、福祉施設)の徒歩圏カバー率

区分		市人口総数 (人)	カバー人口 (人)	人口カバー率 (%)	面積 (ha)	人口密度 (人/ha)	市世帯総数 (世帯)	カバー世帯 (世帯)	世帯カバー率 (%)
都市計画 区 域 内	用途地域内	22,364	2,981	13.3	28.5	104.6	9,653	1,285	13.3
	用途地域外	22,824	64	0.3	96.1	0.7	9,136	26	0.3
	計	45,188	3,045	6.7	124.6	24.4	18,789	1,311	7.0
都市計画区域外		4,612	0	0.0	0.0	0.0	1,787	0	0.0
市全体		49,800	3,045	6.1	124.6	24.4	20,576	1,311	6.4

■日常生活サービス施設(鉄道駅を除く)の徒歩圏カバー率

区分		市人口総数 (人)	カバー人口 (人)	人口カバー率 (%)	面積 (ha)	人口密度 (人/ha)	市世帯総数 (世帯)	カバー世帯 (世帯)	世帯カバー率 (%)
都市計画 区 域 内	用途地域内	22, 364	13, 436	60. 1	421. 9	31. 8	9, 653	5, 699	59. 0
	用途地域外	22, 824	2, 211	9. 7	413. 6	5. 3	9, 136	842	9. 2
	計	45, 188	15, 647	34. 6	835. 5	18. 7	18, 789	6, 541	34. 8
都市計画区域外		4, 612	0	0. 0	0. 0	0. 0	1, 787	0	0. 0
市全体		49, 800	15, 647	31. 4	835. 5	18. 7	20, 576	6, 541	31. 8

※徒歩圏=800m

生活サービス施設の状況

- 医療施設の徒歩圏人口カバー率は、用途地域内の93.3%と高い値となっているが、用途地域外では37.1%と比較的低い値となっている。
- 高齢者福祉施設の徒歩圏人口カバー率は87.7%と高い値となっており、用途地域外も60.4%と比較的高い値となっている。
- 医療及び高齢者福祉施設とも、用途地域内居住者に対するサービスの充実度が高い状況である。

■生活サービス施設(医療施設(外科・内科))の徒歩圏カバー率

区分		市人口総数 (人)	カバー人口 (人)	人口カバー率 (%)	面積 (ha)	人口密度 (人/ha)	市世帯総数 (世帯)	カバー世帯 (世帯)	世帯カバー率 (%)
都市計画 区 域 内	用途地域内	22,364	20,862	93.3	791.9	26.3	9,653	8,997	93.2
	用途地域外	22,824	8,463	37.1	1,473.9	5.7	9,136	3,359	36.8
	計	45,188	29,325	64.9	2,265.8	12.9	18,789	12,356	65.8
都市計画区域外		4,612	493	10.7	210.0	2.3	1,787	202	11.3
市全体		49,800	29,818	59.9	2,475.8	12.0	20,576	12,558	61.0

■生活サービス施設(高齢者福祉施設)の徒歩圏カバー率

区分		市人口総数 (人)	カバー人口 (人)	人口カバー率 (%)	面積 (ha)	人口密度 (人/ha)	市世帯総数 (世帯)	カバー世帯 (世帯)	世帯カバー率 (%)
都市計画 区 域 内	用途地域内	22,364	19,615	87.7	844.1	23.2	9,653	8,414	87.2
	用途地域外	22,824	13,783	60.4	2,028.8	6.8	9,136	5,707	62.5
	計	45,188	33,398	73.9	2,872.9	11.6	18,789	14,121	75.2
都市計画区域外		4,612	855	18.5	429.8	2.0	1,787	341	19.1
市全体		49,800	34,253	68.8	3,302.7	10.4	20,576	14,462	70.3

※徒歩圏＝800m

日常生活サービス施設の状況

- 商業施設(コンビニ除く)の用途地域内における徒歩圏人口カバー率は68.5%であるが、コンビニエンスストアも含むカバー率は91.2%と非常に高い値となっており、充足している状況にある。
- 商業施設(コンビニ除く)の用途地域外における徒歩圏人口カバー率は26.15%と低い値であり、不足している状況にある。

■生活サービス施設(商業施設(スーパー、ドラッグストア、ホームセンター))の徒歩圏カバー率

区分		市人口総数 (人)	カバー人口 (人)	人口カバー率 (%)	面積 (ha)	人口密度 (人/ha)	市世帯総数 (世帯)	カバー世帯 (世帯)	世帯カバー率 (%)
都市計画 区 域 内	用途地域内	22,364	15,309	68.5	509.3	30.1	9,653	6,528	67.6
	用途地域外	22,824	5,964	26.1	860.1	6.9	9,136	2,238	24.5
	計	45,188	21,273	47.1	1,369	15.5	18,789	8,766	46.7
都市計画区域外		4,612	0	0.0	0	0.0	1,787	0	0.0
市全体		49,800	21,273	42.7	1,429	14.9	20,576	8,766	42.6

■生活サービス施設(商業施設(コンビニエンスストアを含む))の徒歩圏カバー率

区分		市人口総数 (人)	カバー人口 (人)	人口カバー率 (%)	面積 (ha)	人口密度 (人/ha)	市世帯総数 (世帯)	カバー世帯 (世帯)	世帯カバー率 (%)
都市計画 区 域 内	用途地域内	22, 364	20, 394	91. 2	924. 5	22. 1	9, 653	8, 786	91. 0
	用途地域外	22, 824	13, 935	61. 1	2, 457. 5	5. 7	9, 136	5, 501	60. 2
	計	45, 188	34, 329	76. 0	3, 382. 0	10. 2	18, 789	14, 287	76. 0
都市計画区域外		4, 612	44	1. 0	16. 3	2. 7	1, 787	17	1. 0
市全体		49, 800	34, 373	69. 0	3, 588. 9	9. 6	20, 576	14, 304	69. 5

※徒歩圏＝800m

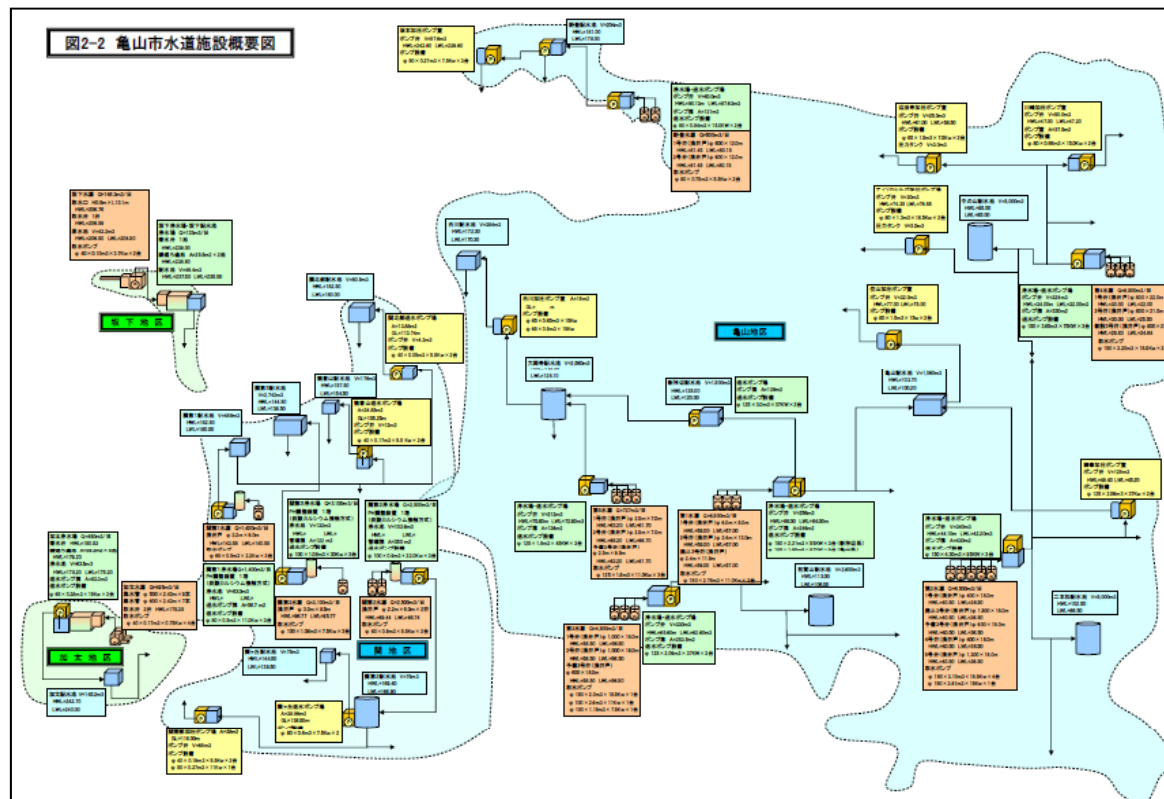
上水道の使用状況

- 亀山第二水源地(阿野田町)及び亀山第四水源地(田村町)の水道使用量が全体の50%を占めている。
- 宅地開発の増加などにより亀山第四水源地の使用量は増加傾向にある。

■水源別水道使用量(H26.11)

	件数	(m3/月)	(m3/日)
亀山第一水源地 亀山系	2479	67,735	2,185
新神戸系	277	17,185	554
亀山第二水源地	4362	106,457	3,434
亀山第三水源地	2715	78,934	2,546
亀山第四水源地	5599	136,491	4,403
亀山第五水源地	947	50,124	1,617
野登水源地	255	8,683	280
関第一水源地	413	14,401	465
関第二水源地	734	24,666	796
関第三水源地	1363	32,458	1,047
坂下水源地	95	3,140	101
加太水源地	406	8,723	281
合計	19645	548,997	17,709

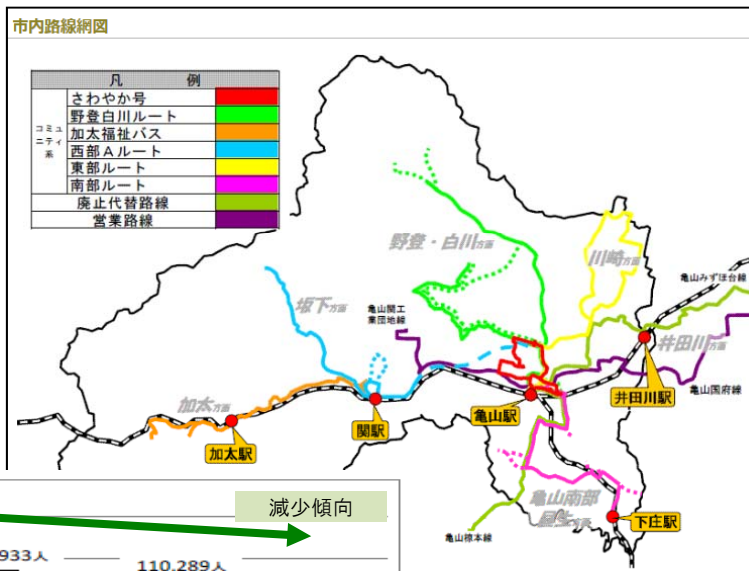
■水道施設概要図



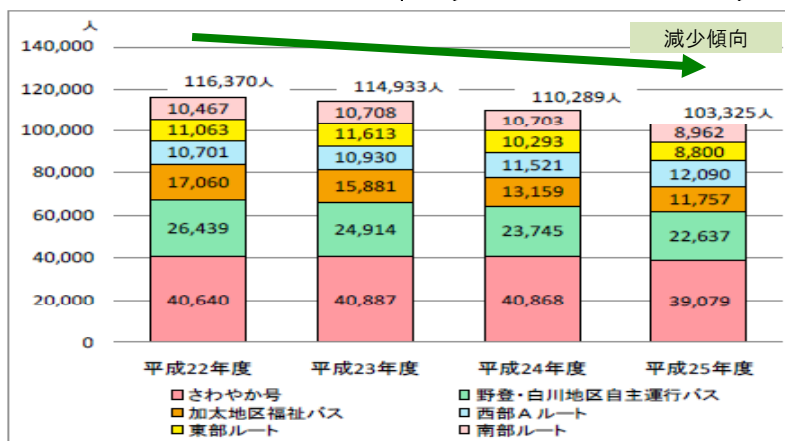
公共交通の状況

- 幹線的バスであるまちなか循環バスについては、都市拠点である亀山駅を中心に市役所や医療・福祉拠点、商業施設等を連絡し、まちなかの活性化を支援・誘導する路線として設置されている。
- 地域生活バスは、幹線的バスを補完し、各地域から都市拠点（亀山駅周辺）及び鉄道駅、医療・福祉拠点へのアクセス路線として設置されている。
- 自主運行バスの利用者は減少傾向にあるとともに、鉄道利用者もほぼ横ばい傾向にある。

■現在の公共交通状況

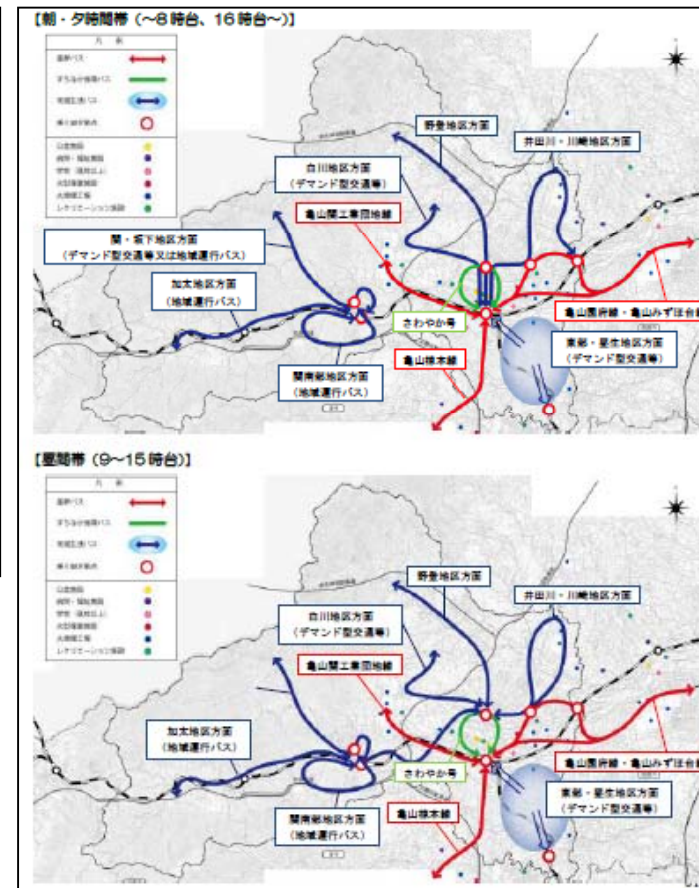


■自主運行バスの利用者推移



図：市自主運行バスの利用者数の推移

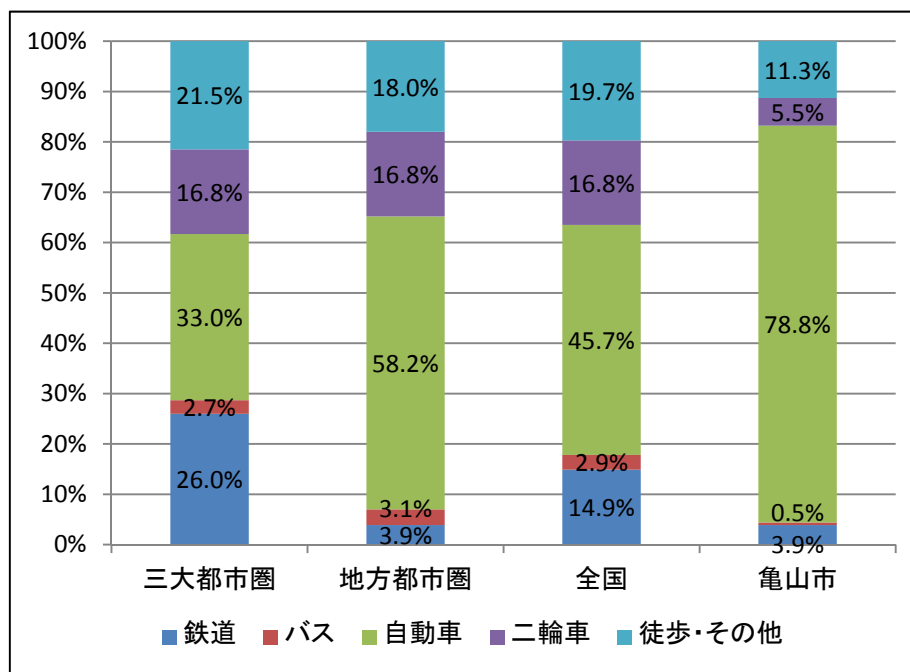
■バス路線再編方針イメージ



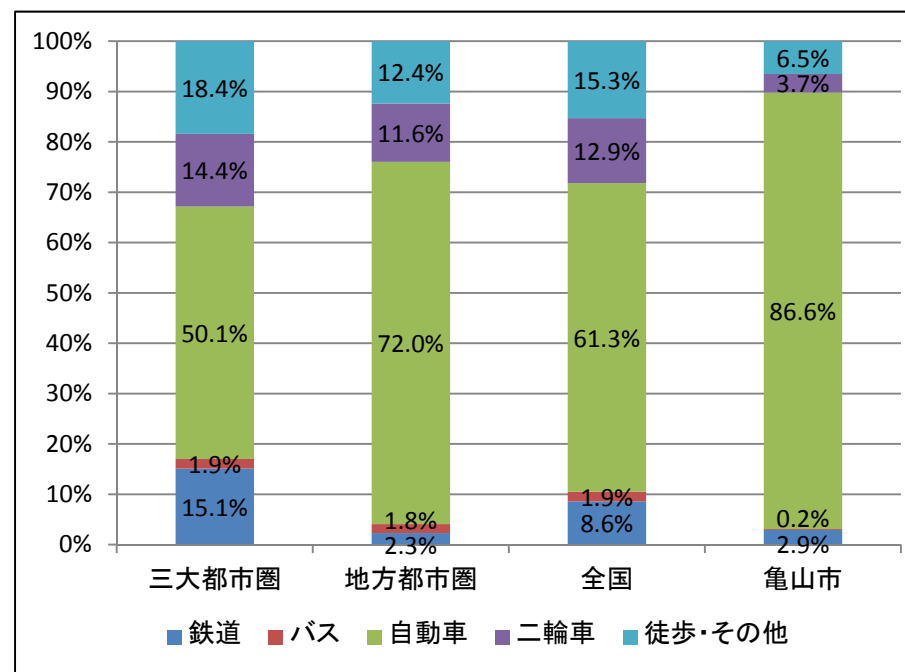
交通手段の状況

- 平日、休日ともに移動にかかる代表交通手段は、自動車が8割前後となっており、自動車を中心とした移動が顕著となっている。
- 地方都市圏や全国の平均と比べて、自動車分担率が高くなっているとともに、鉄道やバスといった公共交通分担率が非常に低くなっている。
- 人口に対する交通事故死者数の比率は、他市比べ非常に高い値となっている。

■代表交通手段分担率(H22:平日)



■代表交通手段分担率(H22:休日)



【資料】全国都市交通特性調査

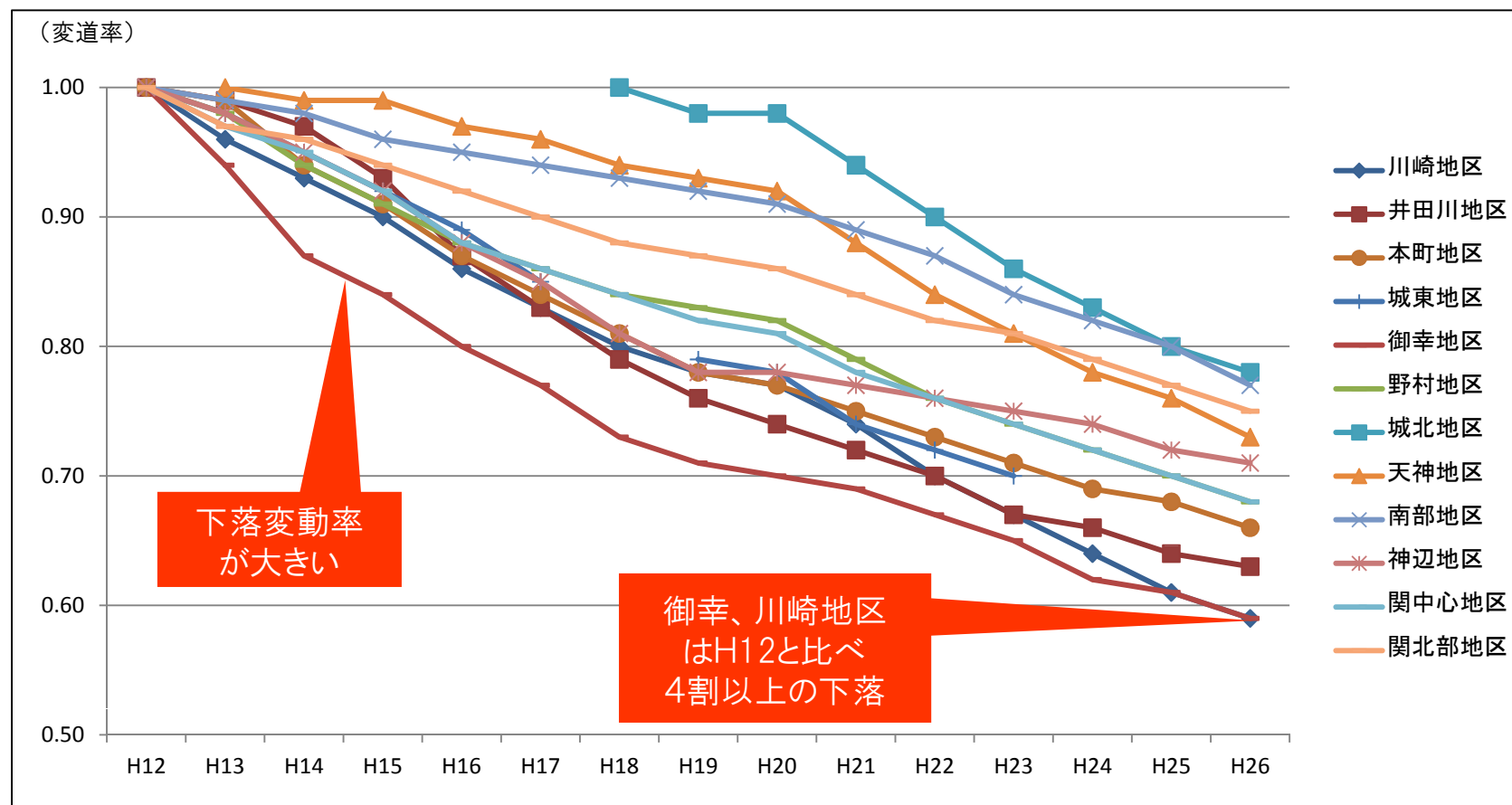
■市民1万人あたりの交通事故死者数

指 標	単位	全国平均	津市	鈴鹿市	伊賀市	亀山市
市民1万人あたりの交通事故死者数(H22)	人	0.46	0.59	0.40	0.93	1.76

地域別の地価の推移

- 各地域とも地価は下落している。
- 市中心部である御幸地区や国道306号周辺の井田川地区は平成12年に比べて6割以下に地価が下落している。
- 御幸地区の下落率は、平成12年以降大幅に下落している。

■地価の変動状況(H12～H26)



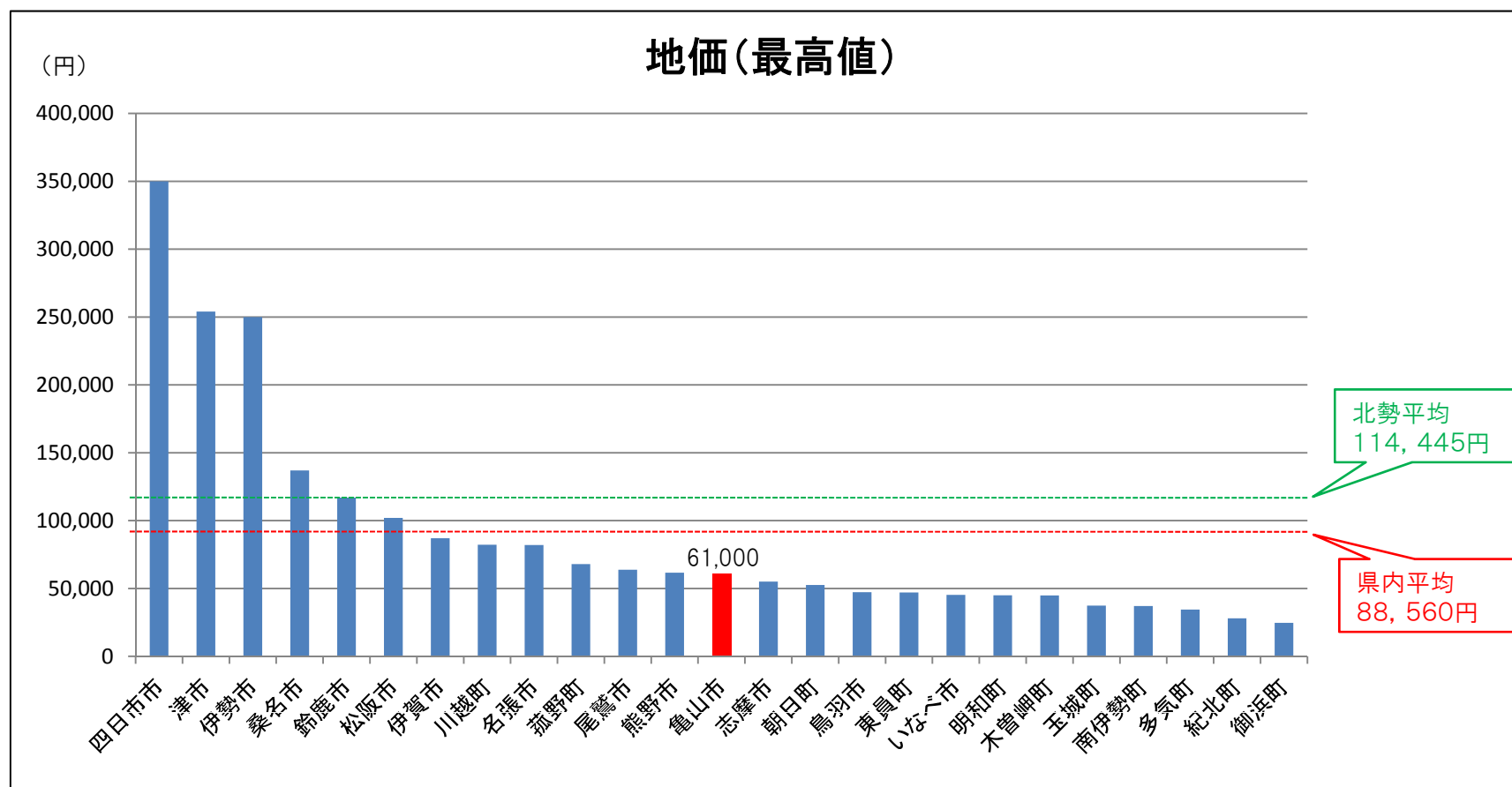
注) H12～H26のうち最も古い年度のデータを1.0とした指数を変動率として算出している。

【資料】国土交通省地価公示・三重県地価調査

市町別の地価最高値の比較

- 亀山市の中心部の地価は、県内の最高値平均値および北勢地域の最高値平均値より大幅に低くなっている。
- 最高値についても、減少傾向にある。

■市町村別の地価最高値比較

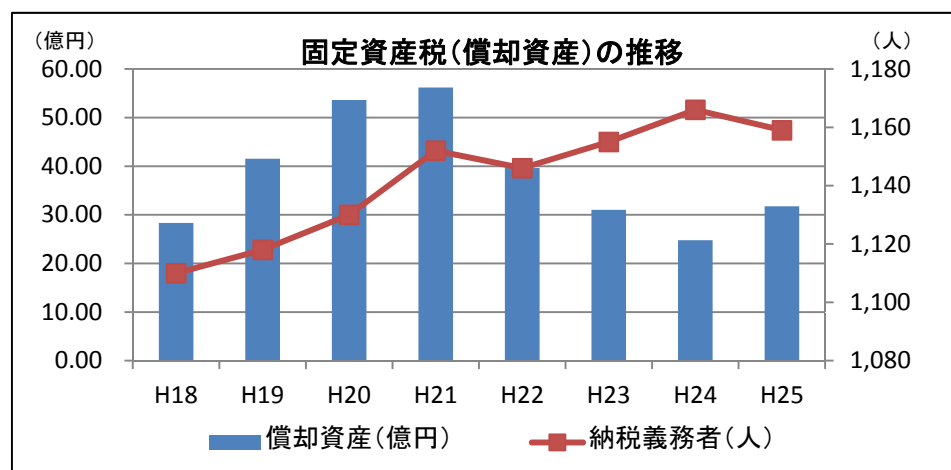
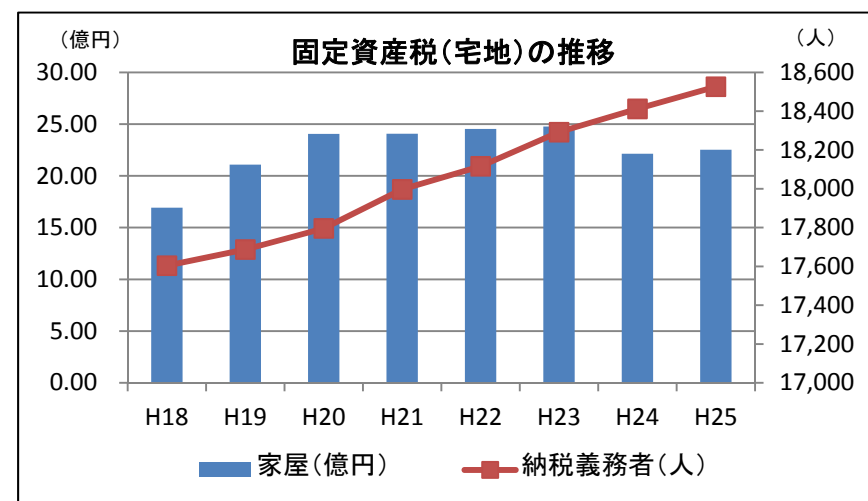
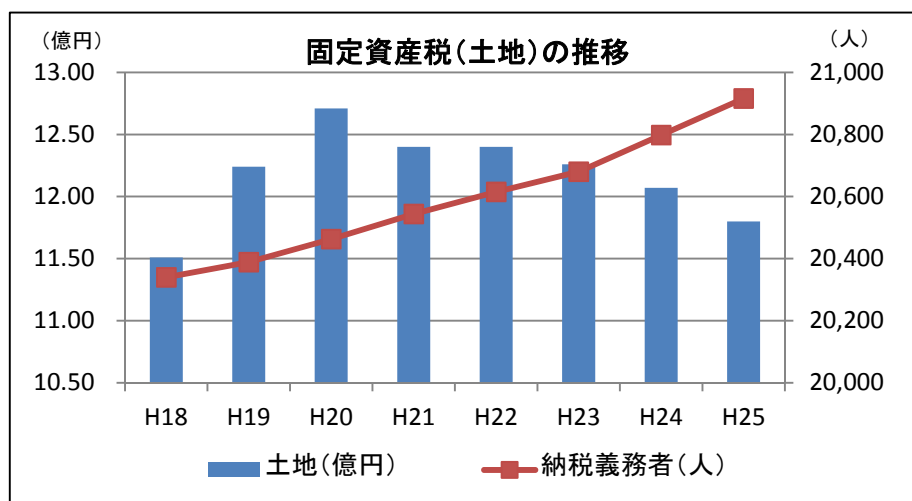


注)平成27年1月1日現在の地価公示のうち、各市町の地価の最高値を記しています。

固定資産税の推移

- 固定資産税収入については、土地及び宅地とも納税者数が増加しているものの、税収は近年減収傾向にある。
- 特に土地については、平成20年以降減収傾向が続いている。

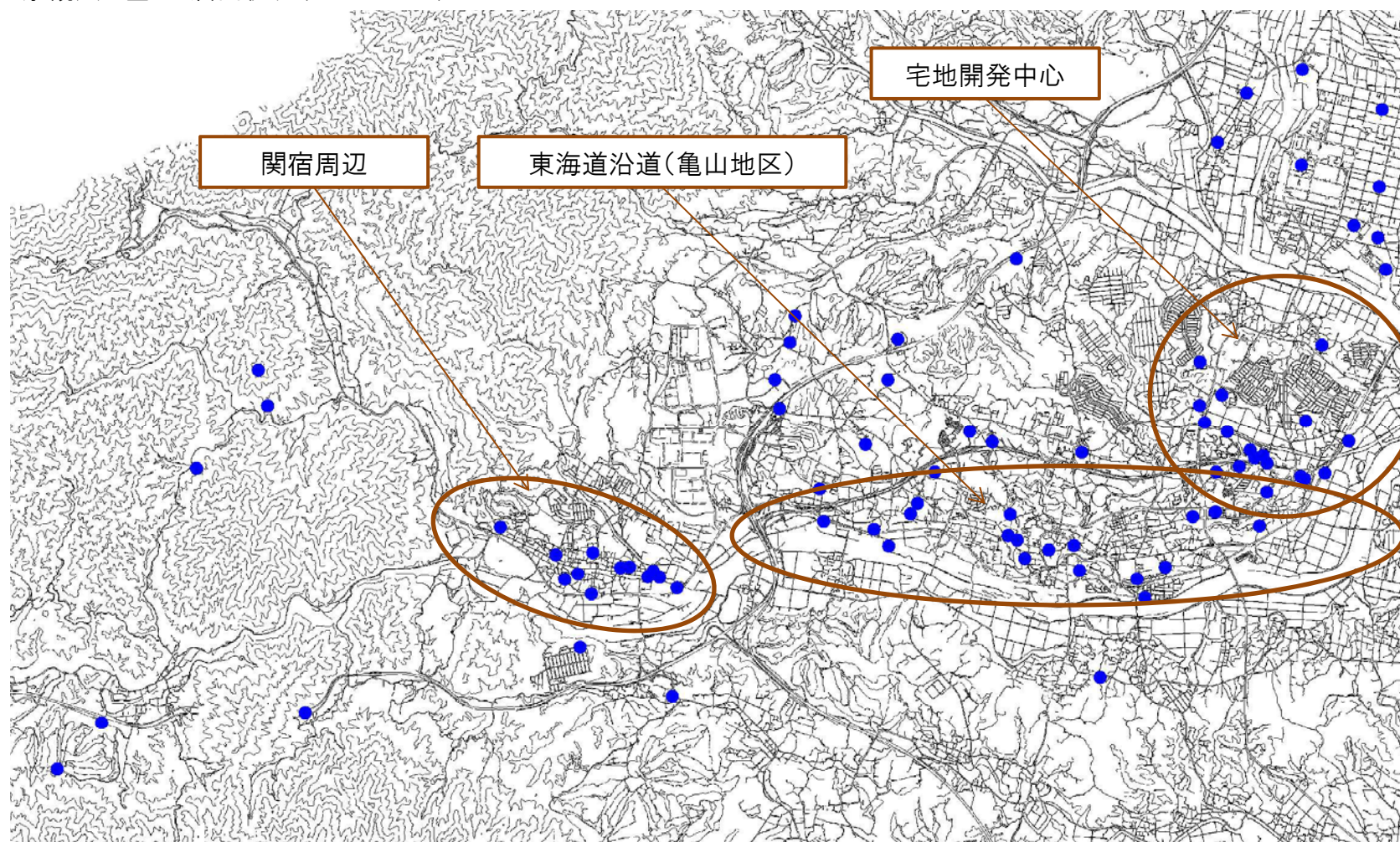
■固定資産税収入の推移(H18～H25)



景観法に基づく届出状況

- 景観法の施行以降、東海道沿道を中心に多くの届出がされ、全てにおいて景観計画に基づく対応が行われている。
- 亀山中心部や関宿周辺については、景観形成推進地区として歴史的まちなみに合わせた建築物の建築等が行われている。
- 北東部においては、小規模宅地開発を中心に景観に配慮した宅地造成が行われている。

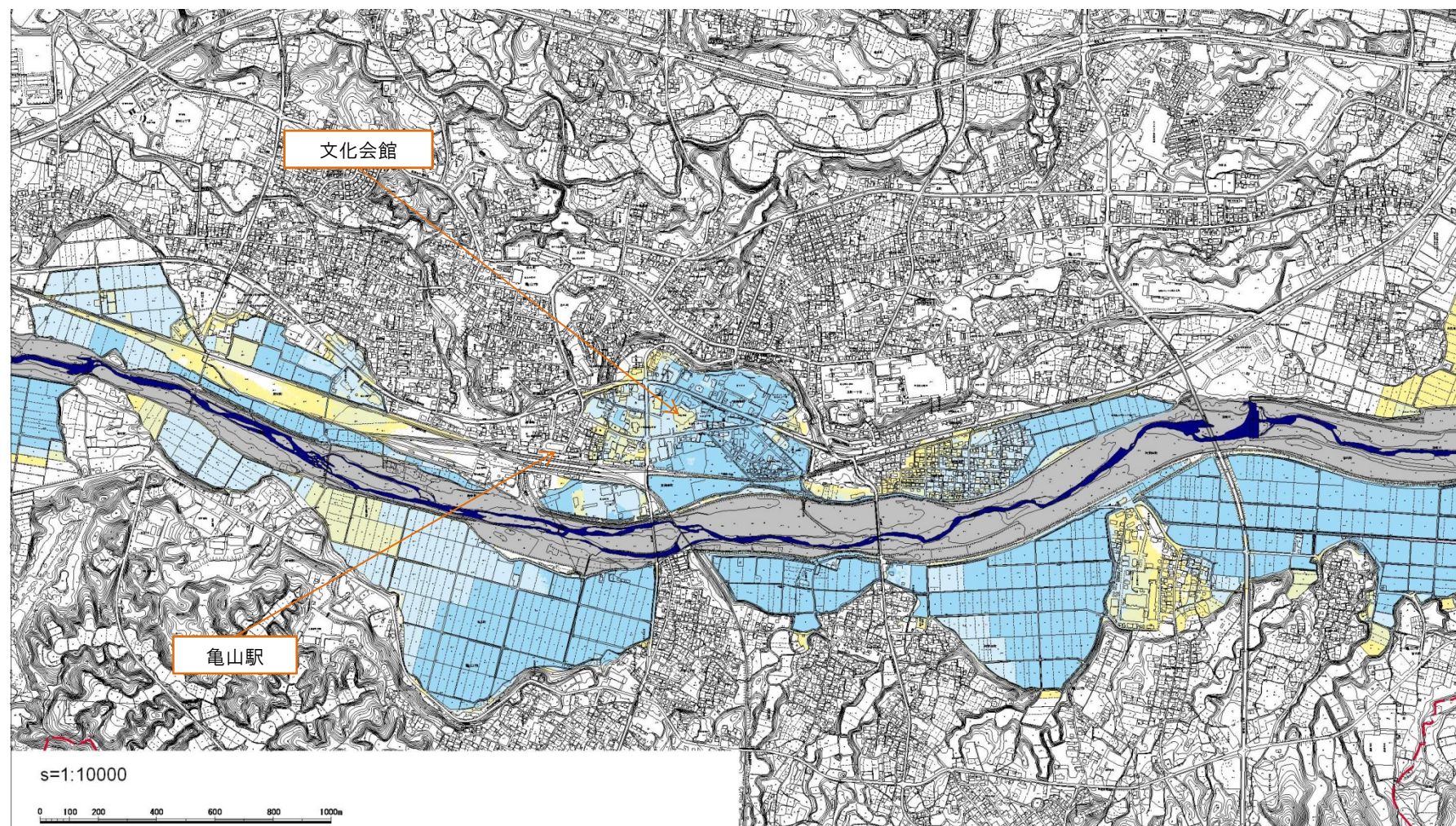
■景観法に基づく届出状況(H22～H26)



水防法に基づく浸水想定区域(鈴鹿川)

- 水防法に基づく浸水想定区域が、鈴鹿川及び棕川沿線において指定されている。
- 市の中心部である御幸地区や南鹿島地区においても指定されており、浸水深が5mの箇所もあるなど、災害時に非常に危険な状態となることが想定される。

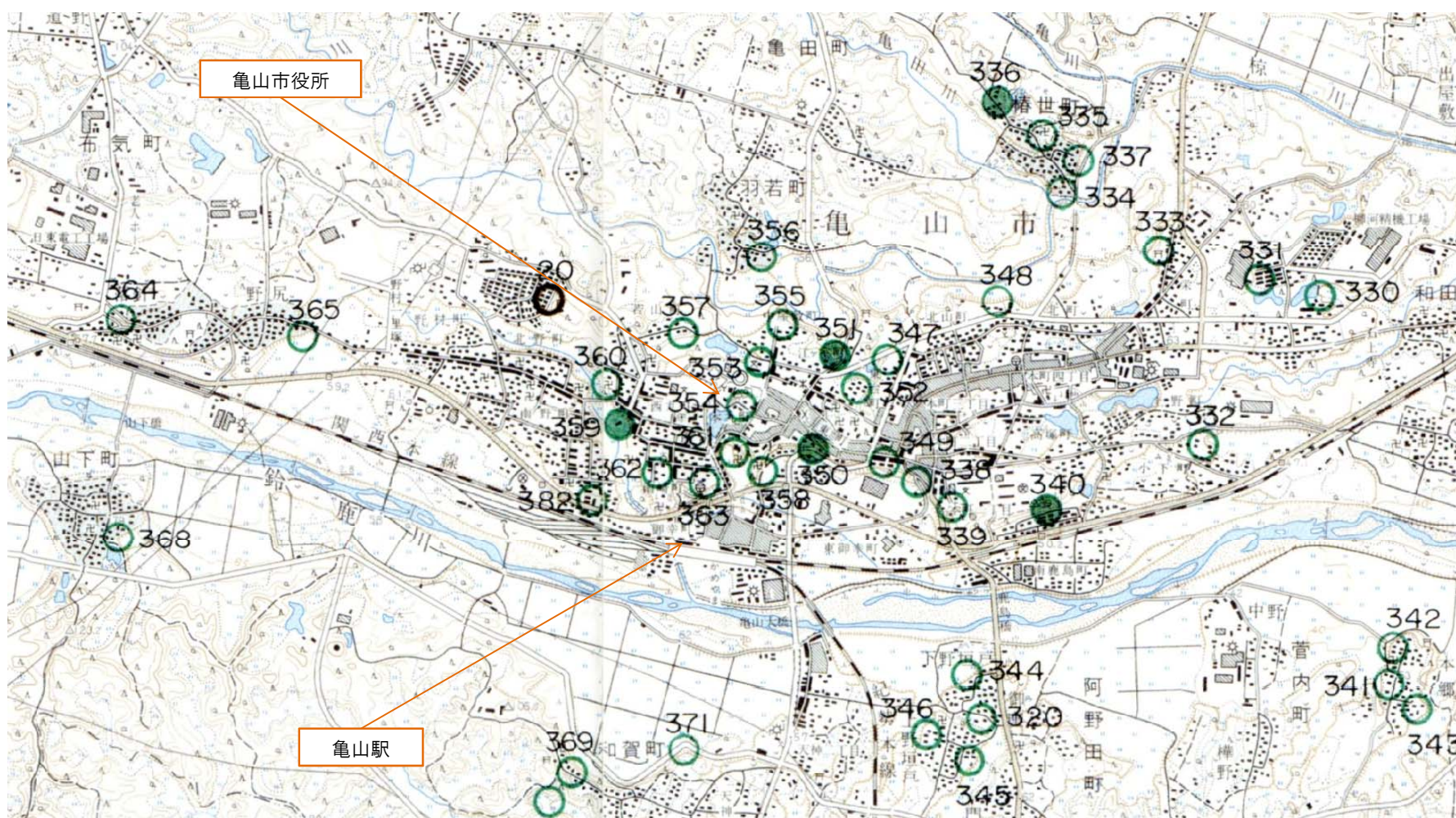
■ 鈴鹿川ハザードマップにおける浸水想定区域(市中心部抜粋)



急傾斜地崩壊危険箇所

- 本市の地形は河岸段丘となっており、市中心部にも多くの急傾斜地崩壊危険箇所が存在する。
- 急傾斜地崩壊危険箇所の多くは、法面保護等に施設整備が行われているが、市中心部の一部でも対策がされていない箇所がある。

■急傾斜地崩壊危険箇所図(市中心部抜粋)



① 人口や宅地開発等の北東部への偏重傾向が続いており、都市機能と人口のバランスが崩れかけている

⇒人口が増加している地区は川崎及び井田川地区であり、開発動向も同地区に集中しているが、公共施設や商業施設、医療施設等の都市機能は中心部を中心に設置されており、都市と人口のバランスが崩れかけている。

② 用途地域内と同程度の人口が居住している用途地域外における徒歩圏人口カバー率が非常に低い状況であることが市全体でのカバー率を低下させており、市全体の利便性低下につながっている

⇒商業や医療、福祉施設の徒歩圏カバー率は用途地域内では約6割となっているが、用途地域外では約1割となっている。しかし、人口については、用途地域内と用途地域外でほぼ同数となっており、市全体の居住環境においては、利便性が低い都市と感じる状況となっている。

③ 公共交通の利用者数は減少傾向にあり、自動車に依存した都市構造が顕著な状況である

⇒鉄道やバス交通等の公共交通の利用者数は横ばい又は減少傾向である一方で、自動車分担率は他の都市と比較しても非常に高い割合(約8割)となっており、丘陵部で構成される都市形状から見ても、今後も自動車に依存した都市構造が続く状況にある。

④ 拠点性が低い都市構造であるため、土地の価格が他市と比較しても低くなっており、都市形成上重要となる
 税収の減収につながっている

⇒土地の価格について下落傾向が続いており、市街地の下落率が高くなっている、また、市内における最高値も他市と比較しても非常に低い状況であることから、都市の拠点性及び利便性の低下が税収の減収につながっている状況にある。

⑤ インフラ等が整備されている中心部の高台や井田川駅周辺の住宅団地等において人口減少が進んでおり、
 既存市街地の衰退の傾向があらわれはじめている

⇒インフラ等が整備されている市街地である中心部の高台や関地区、井田川駅周辺の住宅団地において、人口の減少や高齢化が進行している一方で、新規の住宅団地が位置する地区や川崎地区等において人口が増加しており、既存の市街地における衰退傾向(人口減少・少子高齢化の進行)があらわれはじめている。

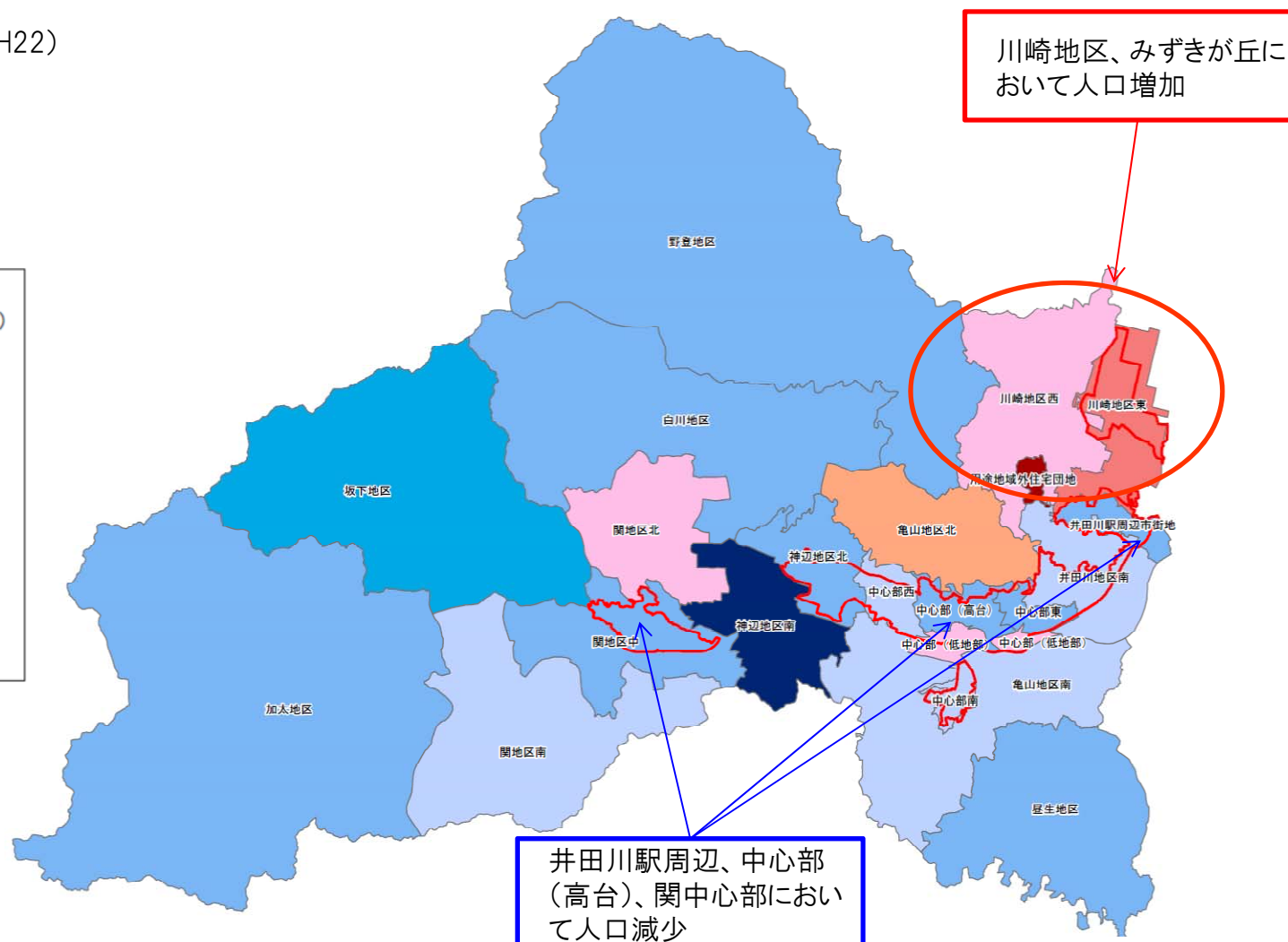
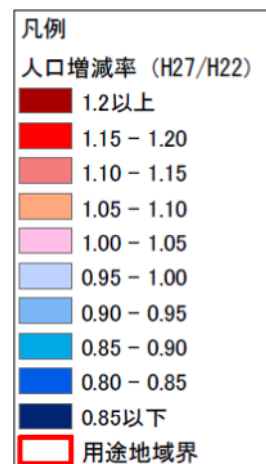
⑥ 浸水想定区域や急傾斜地崩壊危険箇所に市街地の一部が含まれており、これらの区域に含まれる都市機能や市街地全体において、災害時に大きな被害を受ける可能性がある

⇒水防法に基づく浸水想定区域内に商業施設や公共公益施設など不特定多数の人が利用する都市機能が含めれるとともに、市街地内に多くの急傾斜地崩壊危険箇所が位置していることから、災害時において都市機能が大きな被害を受ける可能性がある。

現況人口の動向(H27/H22)

- 住宅団地のある地区(みずきが丘、アイリス、鷺山等)及び川崎地区において増加
- 用途地域内については、川崎地区及び中心部の低地部を除き全ての地区で減少
- 中心部(高台部)や井田川駅周辺では5%以上の減少

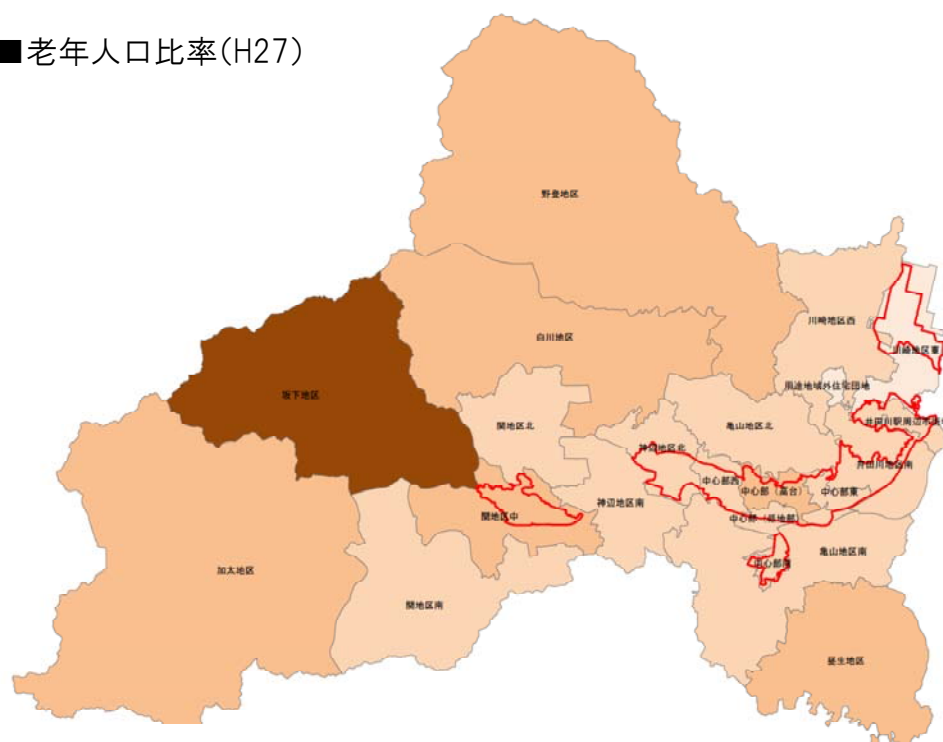
■人口増減状況(H27/H22)



老年及び年少人口の動向(H27)

- みずきが丘及び川崎地区東においては老年人口が20%以下となっている。
- 坂下地区では、老年人口が既に50%を超えているとともに、年少人口は坂下・加太地区において10%以下となっている。
- みずきが丘においては、年少人口が20%以上となっている。

■老年人口比率(H27)



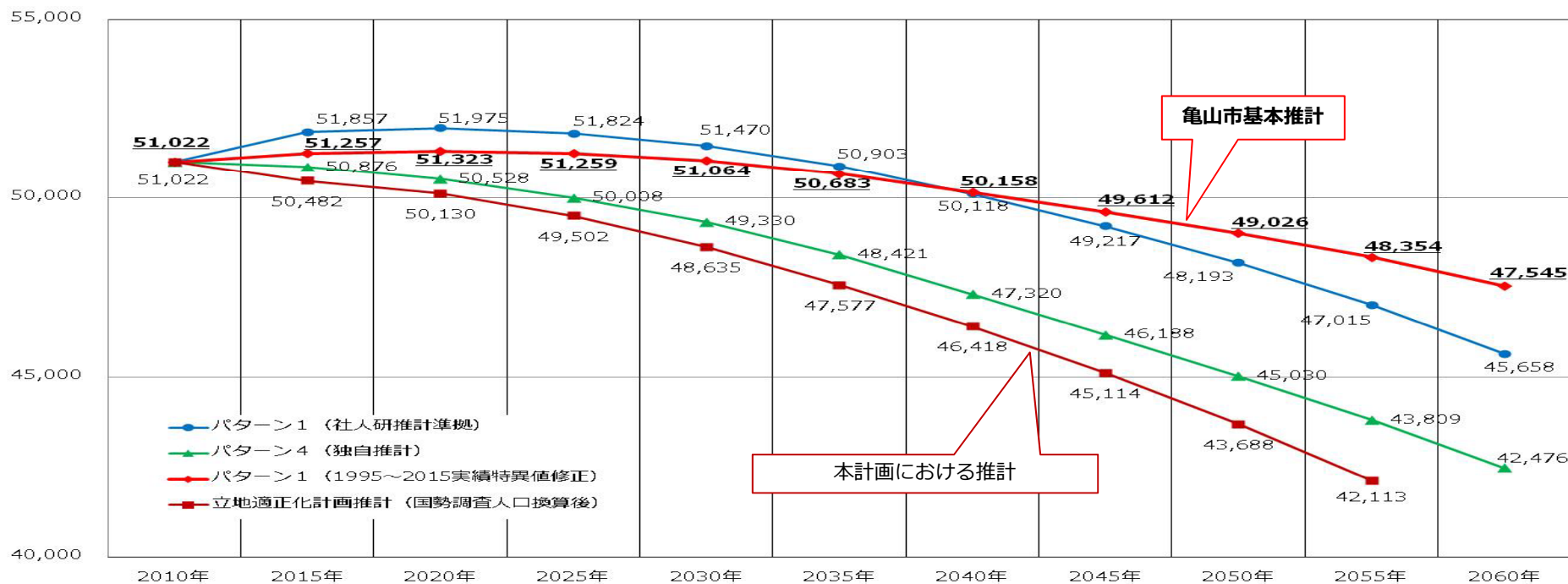
■年少人口比率(H27)



将来人口の推計

【推計方法】

- ① 将来人口は、亀山人口ビジョン(策定中)の推計値を基本とする。
(本推計値は、『出生率の上昇傾向の維持』及び『転入者の確保』を前提としている)
- ↓
- ② 本計画における人口推計は、平成22年～27年の直近の移動率をベースに政策的な意図を排除した推計を行う。
(出生率は国立社会保障・人口問題研究所の設定値を採用)
- ↓
- ③ 亀山市人口ビジョンの推計値と本計画の人口推計との差を補正配分人口として抽出する。
- ↓
- ④ 居住誘導区域への誘導施策を検討し、補正配分人口を配分する。



※人口ビジョンの推計値は、現時点の推計であり、今後変更されることがあります

将来人口の推計

【推計方法】

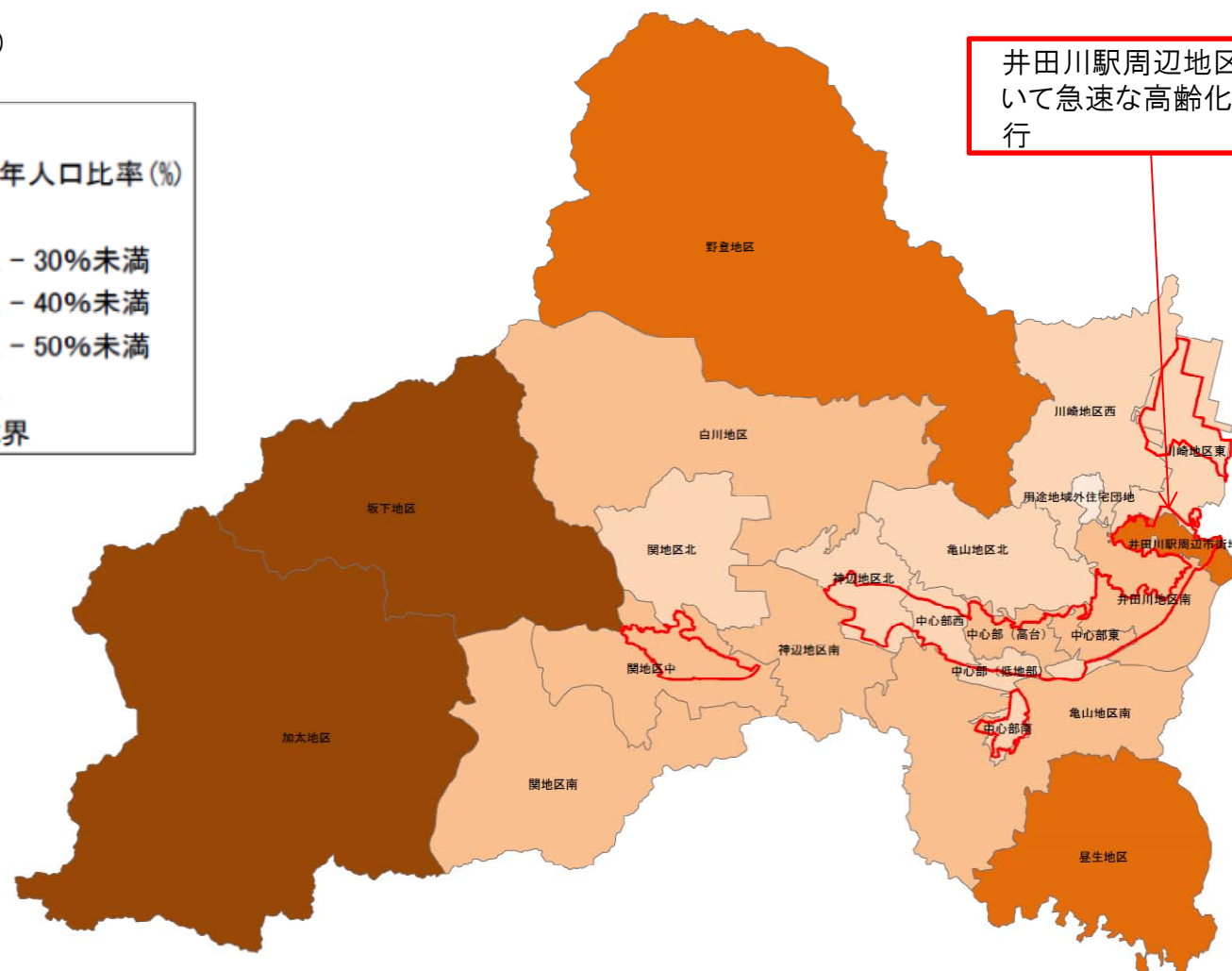
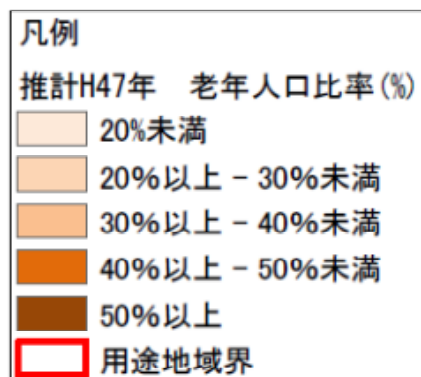
- ③ 亀山市人口ビジョンの推計値と本計画の人口推計との差を補正配分人口として抽出する。
⇒補正配分人口…H47: 5, 299人 H67: 9, 757人

項目		平成47年推計値				平成67年推計値				備考
		人口計	高齢人口	生産人口	年少人口	人口計	高齢人口	生産人口	年少人口	
人口補正必要量	A: 亀山人口推計 (住基ベース修正後)	49,997	13,552	29,323	7,122	47,697	15,240	25,379	7,079	・高齢人口の推計値が亀山市人口推計より多く修正が必要
	B: 本計画推計人口 (住基ベース)	46,935	14,034	26,989	5,912	41,544	15,636	20,635	5,273	
	C: 推計差 (A-B)	3,062	-482	2,334	1,210	6,153	-396	4,744	1,806	
みずきが丘補正值	D: 収容可能量 考慮なし推計値	4,480	420	3,315	745	5,659	1,557	3,210	892	・別途算定した「みずきが丘」の人口収容可能量より、推計差の算出 ・年齢階層別比率は、「D」「E」同じと設定
	E: 収容可能量 考慮した推計	2,243	210	1,660	373	2,055	565	1,166	324	
	F: 推計差 (D-E)	2,237	210	1,655	372	3,604	992	2,044	568	
補正值合計	G: 人口補正值 (C+F)	5,299	-272	3,989	1,582	9,757	595	6,788	2,374	・「みずきが丘」の補正值配慮後も平成47年推計においては、高齢人口が亀山市推計より多く修正が必要
最終確定値	H: 地区推計人口	44,698	13,824	25,334	5,540	37,940	14,644	18,591	4,705	・補正配分人口配分の際に高齢人口は、減少させ全体人口合計をあわせる。
	I: 補正配分人口	5,299	-272	3,989	1,582	9,757	595	6,788	2,374	
	J: 人口合計 (H+I)	49,997	13,552	29,323	7,122	47,697	15,240	25,379	7,079	
	K: 国調ベース へ補正值	50,683	13,738	29,726	7,220	48,354	15,449	25,729	7,176	

老年人口率の変化

- 平成47年時点では、野登・昼生・坂下・加太地区に加え、井田川駅周辺市街地において老年人口比率が40%を超える。
- 特に井田川駅周辺市街地においては、急速な高齢化の進行が予測される。
- さらに、平成67年には多くの地区において老年人口比率が40%を超える。

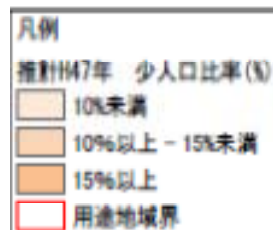
■ 老年人口比率(H47推計)



年少人口率の変化

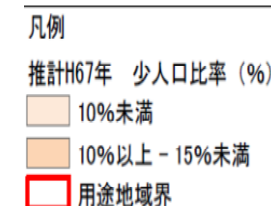
- 平成47年時点では、みずきが丘を除くすべての地区において年少人口比率が15%未満となる。
- 特に井田川駅周辺市街地においては10%未満と低く、少子化の加速が予測される。
- さらに、平成67年には関市街地を含む多くの地区において、年少人口比率が10%未満となることが予測される。

■ 年少人口比率(H47推計)



■ 年少人口比率(H67推計)

井田川駅周辺及び関地区の中心部において少子化が加速



DID地区の人口推計

- DID地区の人口密度は平成22年に28.3人/haと非常に低い状況であり、今後も減少傾向が予測されている。
- 昭和40年当時のDID地区における可住地人口密度は昭和40年には114.1人/haであったが、平成67年には36.2人/haとなることが予測され、急速な減少傾向にある。
- 世帯当たり人員が昭和40年当時に4.28人/世帯であったが、現在は2.29人/世帯まで低下しており、今後も減少傾向が続くことが予測される。

■昭和40年のDID地区における可住地密度推計

	人口・世帯数の推移				可住地 面積 (ha)	可住地人口密度(人/ha)			
	昭和40年	平成27年	平成47年	平成67年		昭和40年	平成27年	平成47年	平成67年
A : 人口 (人)	6,343	2,944	2,417	2,009	55.57	114.1	53.0	43.5	36.2
B : 世帯当たり人員 (人/世帯)	4.28	2.29	2.22	2.18					
C : 世帯数 (A/B)	1,482	1,286	1,089	922					
D : 昭和40年との 人口の差		-3,399	-3,926	-4,334					
E : 昭和40年との 世帯数の差	—	-196	-393	-560					
F : 世帯数の差の 人口換算 (F×B)	—	450	873	1,222					
G : 昭和40年世帯数 対応人口	6,343	3,394	3,290	3,231		114.1	61.1	59.2	58.1

H27/S40
=0.46

H27/S40
=0.87

世帯当たり人員の
減少が、人口減少
の大きな要因

※参考：世帯当たり人員・・・市全体：2.42 みずきが丘：3.48 アイリス町：3.18

用途地域内外の人口と可住地密度の推計

- 用途地域内人口は現状趨勢による将来推計では、平成47年に86.4%、平成67年に71.0%まで減少し、行政区域全体の減少率より大きくなっている。（行政区域全体の減少率…平成47年：94.2%、平成67年83.4%）
- 特に、井田川駅周辺では、平成67年に45.3%まで大幅に減少すると予測される。
- 市街地の可住地密度は60人/ha以上といわれるが、用途地域内では現状でも38.61人/haと低く、将来にわたりさらに減少する。
- 用途地域外の人口は、みずきが丘や川崎等を除く地区で大幅に減少し、加太、坂下、昼生、野登の全集落では20%以上の減少となる。

■昭和40年のDID地区における可住地密度推計

用途地域区分	A 地区面積 (ha)	B 可住地 面積 (ha)	C 平成27年 現況人口 (人)	D 可住地 密度 (人/ha) 【C/B】	推計人口					
					E 平成47年 (人)	F 増減比率 【E/C】	G 可住地 密度 (人/ha) 【E/B】	H 平成67年 (人)	I 増減比率 【H/C】	J 可住地 密度 (人/ha) 【H/B】
中心部（高台）	105.00	57.30	2,564	44.75	2,143	83.6%	37.40	1,820	71.0%	31.77
中心部（低地部）	57.60	36.00	1,552	43.11	1,554	100.1%	43.15	1,361	87.7%	37.80
中心部東	70.20	51.70	1,801	34.84	1,360	75.5%	26.31	971	53.9%	18.78
中心部西	80.30	53.20	1,994	37.48	1,857	93.1%	34.90	1,842	92.3%	34.61
中心部南	45.30	35.73	1,330	37.24	1,243	93.4%	34.78	1,105	83.1%	30.94
東部（井田川）	114.40	77.40	3,448	44.54	3,096	89.8%	40.00	2,643	76.7%	34.15
井田川駅周辺	97.50	68.30	4,505	65.95	3,336	74.1%	48.85	2,042	45.3%	29.89
北部（川崎）	152.40	54.88	1,390	25.33	1,546	111.2%	28.16	1,564	112.5%	28.49
西部（神辺）	99.60	53.50	824	15.40	744	90.4%	13.92	543	65.9%	10.15
関市街地	120.20	89.78	2,902	32.32	2,387	82.3%	26.59	1,951	67.2%	21.73
用途地域計	942.50	577.79	22,310	38.61	19,266	86.4%	33.34	15,841	71.0%	27.42

浸水区域内人口

	平成27年現況	平成47年推計値	平成67年推計値
用途地域内	1,534	1,707	1,572
用途地域外	507	452	387
総計	2,041	2,159	1,959

生活利便性(日常生活サービス)

- 基幹的公共交通路線を除く徒歩圏充足率は31.4%であり、全国平均の43%より低い状況である。
- 現状趨勢から見た将来推計人口でも、充足率の低い状況は変わらない。
- 人口補正値を充足範囲に配置すると、平成67年の充足率は43.1%となり全国平均程度となる。

■基幹的公共交通路線(鉄道駅)を除く日常生活サービスの徒歩圏人口カバー率

駅を除く日常生活サービスの徒歩圏人口カバー率(将来値変更)										
区分		平成27年現況			平成47年推計値			平成67年推計値		
		総人口 (人)	カバー人 口 (人)	人口カ バー率 (%)	総人口 (人)	カバー人 口 (人)	人口カ バー率 (%)	総人口 (人)	カバー人 口 (人)	人口カ バー率 (%)
都市計画 区域内	用途地域内	22,364	13,436	60.1	24,595	16,461	66.9	25,618	18,310	71.5
	用途地域外	22,824	2,211	9.7	21,889	2,577	11.8	19,574	2,603	13.3
	計	45,188	15,647	34.6	46,484	19,038	41.0	45,192	20,913	46.3
都市計画区域外		4,612	0	0.0	3,513	0	0.0	2,505	0	0.0
市全体		49,800	15,647	31.4	49,997	19,038	38.1	47,697	20,913	43.8

補正配分人口を徒歩圏カバー区域内に配分した場合の人口カバー率

生活利便性(生活サービス)

- 医療・福祉・商業ともに、カバー率は全国平均より低い状況であり、福祉以外は近隣市との比較でも低い状況である。
- 現状趨勢から見た将来推計人口においても全国平均等に比べ低い状況は変わらない。
- 人口補正値を充足範囲に配置すると、平成67年の充足率は10%程度上昇する。

■生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率

表一医療施設の徒歩圏人口カバー率(現況及び推計値)

区分		平成27年現況			平成47年推計値			平成67年推計値		
		総人口 (人)	カバー人 口 (人)	人口カ バー率 (%)	総人口 (人)	カバー人 口 (人)	人口カ バー率 (%)	総人口 (人)	カバー人 口 (人)	人口カ バー率 (%)
都市計画 区域内	用途地域内	22,364	20,862	93.3	24,595	23,269	94.6	25,618	24,539	95.8
	用途地域外	22,824	8,463	37.1	21,889	9,627	44.0	19,574	9,649	49.3
	計	45,188	29,325	64.9	46,484	32,896	70.8	45,192	34,188	75.7
都市計画区域外		4,612	493	10.7	3,513	376	10.7	2,505	288	11.5
市全体		49,800	29,818	59.9	49,997	33,272	66.5	47,697	34,476	72.3

表一高齢者福祉施設の徒歩圏800m人口カバー率(現況及び推計値)

区分		平成27年現況			平成47年推計値			平成67年推計値		
		総人口 (人)	カバー人 口 (人)	人口カ バー率 (%)	総人口 (人)	カバー人 口 (人)	人口カ バー率 (%)	総人口 (人)	カバー人 口 (人)	人口カ バー率 (%)
都市計画 区域内	用途地域内	22,364	19,615	87.7	24,595	22,201	90.3	25,618	23,596	92.1
	用途地域外	22,824	13,783	60.4	21,889	14,083	64.3	19,574	13,120	67.0
	計	45,188	33,398	73.9	46,484	36,284	78.1	45,192	36,716	81.2
都市計画区域外		4,612	855	18.5	3,513	671	19.1	2,505	493	19.7
市全体		49,800	34,253	68.8	49,997	36,955	73.9	47,697	37,209	78.0

表一商業施設の徒歩圏人口カバー率(現況及び推計値)

区分		平成27年現況			平成47年推計値			平成67年推計値		
		総人口 (人)	カバー人 口 (人)	人口カ バー率 (%)	総人口 (人)	カバー人 口 (人)	人口カ バー率 (%)	総人口 (人)	カバー人 口 (人)	人口カ バー率 (%)
都市計画 区域内	用途地域内	22,364	15,309	68.5	24,595	17,958	73.0	25,618	19,508	76.1
	用途地域外	22,824	5,964	26.1	21,889	5,697	26.0	19,574	5,134	26.2
	計	45,188	21,273	47.1	46,484	23,655	50.9	45,192	24,642	54.5
都市計画区域外		4,612	0	0.0	3,513	0	0.0	2,505	0	0.0
市全体		49,800	21,273	42.7	49,997	23,655	47.3	47,697	24,642	51.7

補正配分人口を徒歩圏カバー区域内に配分した場合の人口カバー率

空き家の状況

- 平成20年住宅・土地統計調査における空き家率は4.8%と全国平均より低い状況である。
- 現状趨勢から将来推計世帯数を分析すると平成47年に368、平成67年には2,242の世帯数減少となり、世帯数の減少が空き家の増加につながると想定すると、将来に向け空き家の増加が懸念される。

■将来世帯数の推計と空き家数予測

地区名	現況（平成27年4月1日現在）			平成47年推計値				平成67年推計値			
	A 人口 (人)	B 世帯当り 人員 【A÷C】	C 世帯数	D 推計人口	E 推計世帯 当り 人員	F 世帯数 【D×E】	G 空き家 推計値 【F-C】	H 推計人口	I 推計世帯 当り 人員	J 世帯数 【H×I】	K 空き家 推計値 【J-C】
中心部（高台）	2,590	2.29	1,131	2,165	2.22	975	-156	1,839	2.18	843	-288
中心部（低地部）	1,563	2.26	693	1,558	2.27	685	-8	1,363	2.28	598	-95
中心部東	1,791	2.33	770	1,350	2.32	582	-188	963	2.30	419	-351
中心部西	2,100	2.11	993	1,942	1.99	973	-20	1,929	1.96	985	-8
中心部南	1,294	2.35	550	1,214	2.24	542	-8	1,086	2.18	499	-51
亀山地区北	3,938	2.48	1,591	4,496	2.43	1,852	261	4,413	2.40	1,839	248
亀山地区南	3,335	2.39	1,395	2,985	2.18	1,371	-24	2,637	2.07	1,273	-122
亀山地区計	16,611	2.33	7,123	15,711	2.25	6,980	(143)	14,229	2.20	6,456	(667)
昼生地区	1,663	2.57	647	1,200	2.44	493	-154	797	2.34	341	-306
井田川地区南	4,825	2.42	1,991	4,457	2.40	1,859	-132	3,829	2.37	1,615	-376
井田川駅周辺市街地	4,419	2.48	1,782	3,167	2.33	1,359	-423	1,814	2.22	817	-965
用途地域外住宅団地	2,584	3.48	742	4,480	2.83	1,584	842	5,659	2.59	2,184	1,442
井田川地区計	11,828	2.62	4,515	12,104	2.52	4,802	287	11,303	2.45	4,616	101
川崎地区東	3,274	2.46	1,330	3,838	2.38	1,611	281	4,021	2.35	1,710	380
川崎地区西	3,283	2.49	1,319	3,229	2.32	1,390	71	2,891	2.23	1,298	-21
川崎地区計	6,557	2.48	2,649	7,067	2.35	3,001	352	6,912	2.30	3,008	359
野登地区	2,309	2.74	843	1,787	2.59	690	-153	1,269	2.48	512	-331
白川地区	835	2.43	343	676	2.25	301	-42	534	2.12	251	-92
神辺地区北	1,740	1.97	885	1,572	1.85	848	-37	1,146	1.79	639	-246
神辺地区南	1,370	2.26	607	859	2.15	400	-207	479	2.11	227	-380
神辺地区計	3,110	2.08	1,492	2,431	1.95	1,248	(244)	1,625	1.88	866	(626)
関地区中	2,133	2.25	949	1,705	2.15	794	-155	1,310	2.07	632	-317
関地区北	1,602	2.27	706	1,645	2.14	767	61	1,496	2.06	725	19
関地区南	1,822	2.41	755	1,657	2.31	718	-37	1,437	2.24	642	-113
関地区計	5,557	2.31	2,410	5,007	2.20	2,280	(130)	4,243	2.12	2,000	(410)
坂下地区	290	2.18	133	186	2.12	88	-45	112	2.09	54	-79
加太地区	1,040	2.47	421	766	2.35	326	-95	520	2.26	230	-191
合計	49,800	2.42	20,576	46,935	2.32	20,208	(368)	41,544	2.27	18,334	(2,242)

※空き家推計値は世帯数の減少を空き家とみなした場合の値

児童数の状況

- 現状趨勢による人口推計では、今後各地区で小学校の児童数が減少することとなる。
- 市内の半数以上の小学校で、児童数が100人未満となることが予測される。
- 井田川小学校では、現在の児童数の約4割まで減少することが予測される。
- 公共施設の規模や配置と人口誘導は一体的にとらえることが必要となる。

■小学校区別人口・児童数の推計

学校区名	平成27年			平成47年			平成67年		
	全人口 (人)	児童数 【推計】 (人)	児童数 【実数】 (人)	全人口 (人)	児童数 【推計】 (人)	H27との児童 数比率	全人口 (人)	児童数 【推計】 (人)	H27との児童 数比率
川崎小学校区	6,522	407	383	7,020	392	0.963	6,859	373	0.916
井田川小学校区	9,748	739	741	7,996	401	0.543	6,111	289	0.391
亀山東小学校区	8,476	439	434	7,418	399	0.909	6,248	315	0.718
亀山西小学校区	7,882	490	485	8,177	437	0.892	7,946	428	0.873
亀山南小学校区	2,367	99	88	2,034	85	0.859	1,675	84	0.848
神辺小学校区	3,110	150	144	2,431	101	0.673	1,625	63	0.420
屋生小学校区	1,663	79	78	1,200	56	0.709	797	42	0.532
野登小学校区	2,309	115	105	1,787	67	0.583	1,269	46	0.400
白川小学校区	835	36	47	676	23	0.639	534	17	0.472
関小学校区	5,847	282	264	5,193	256	0.908	4,355	225	0.798
加太小学校区	1,040	37	34	766	34	0.919	520	25	0.676
合計	49,799	2,873	2,803	44,698	2,251	0.784	37,939	1,907	0.664
将来推計における配分人口				5,299	642		9,757	962	

※平成27年の児童数は、5月1日付けの実児童数を「児童数【実数】」で、5歳階級人口より按分し算出したものが「児童数【推計】」で表しています。（なお、各年の児童数【推計】は、6歳～11歳の人口を示しています。）

- ① 今後、多くの地区において少子高齢化が急激に進行することが予測され、市街地である中心部や井田川駅周辺の住宅団地、関地区中心部においても急速な高齢化や少子化による都市の衰退が予測される

⇒現状趨勢における人口推計では、平成67年には中心部を含めた多くの地区で老年人口比率が40%を超えることとなる中で、井田川駅周辺市街地では昭和47年時点で40%を超え、急速な高齢化の進行が予測される。また、年少人口においては、井田川駅周辺市街地や席市街地を含め多くの地区で年少人口比率が10%未満となることが予測される。また、重要伝統的建造物群保存地区に指定された関宿においても人口減少の進行が予測され、まちなみに必要な居住者の減少によりまちなみ保存に支障をきたすことが予測される。

- ② 世帯当たり人員の減少や空き家の増加による人口密度の低下が進むことが予測され、宅地が整備されている市街地における人口減少が急速に進むことが懸念される

⇒世帯数の変化が空き家の推計に影響を与えると想定すると、昭和67年には2,000戸を超える空き家の増加が想定される。また、世帯当たり人員の低下により、人口減少及び人口密度の低下が予測されることから、中心部を中心とした市街地において人口の減少が急速に進むことが予測される。

- ③ 商業や医療施設の徒歩圏カバー率は現時点で他市と比較して低い状況であるが、今後も同様の傾向が続くことが予測される

⇒市全体での商業や医療施設の徒歩圏カバー率を見ると、他市と比較しても低い値となっており、今後の人口推計からはこの低いカバー率が継続することが予測される。

- ④ 推計における補正人口を日常生活サービスの徒歩圏内に誘導することで、他市と同程度の徒歩圏カバー率まで上昇することとなる

⇒人口推計における人口補正值を現在の日常生活サービス施設の徒歩圏内に誘導すると、医療・商業・福祉の平成67年での生活サービス施設のカバー率は10%、鉄道駅を除く日常生活サービスの徒歩圏カバー率は、全国平均値まで向上することとなり、利便性向上と人口の配置が相関関係になることが推測される。

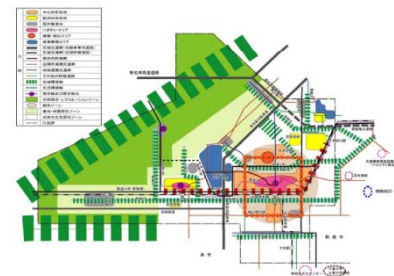
- ⑤ 小学校の児童数が40年後には大幅に減少することが予測されるなど、現在の公共施設のあり方や見直しが必要となることが予測される

⇒人口減少が予測される中、小学校の児童数においても減少を続け、平成67年には100人未満の小学校が半数以上となることが予測されるなど、現在の公共施設のあり方について、人口推計とあわせた見直しが必要となる。

都市マスタープラン(H22年3月策定)による都市構造

都市づくりの基本理念

「自然や歴史に包み込まれた都市を継承し、
暮らしやすいまちへ」



都市の変化と将来の見通し

都市形成における問題点

都市機能と人口のバランスの崩れ

用途地域外の日常サービス施設のカバー率が低いことによる、市全体の利便性低下

自動車に依存した都市構造が顕著

拠点性の低い都市構造による固定資産税収の減収

住宅団地等の人口減少による既存市街地が衰退傾向

都市機能や市街地全体において災害が予測される

将来推計から見た問題点

既成市街地や住宅団地、歴史的まちなみ等での急速な少子高齢化の進行による都市の衰退

空き家の増加等に伴う人口密度の低下による、市街地の急速な人口減少

他市と比較しても低い商業等の徒歩圏カバー率の低水準の継続

人口減少等による、公共施設のあり方の見直し

都市における課題

- ① 人口や開発等の北東部への偏重傾向が続く一方で、今後、中心部の高台や井田川駅周辺等の市街地において、人口減少及び少子高齢化が急速に進むことが予測されるなど、都市構造や都市のバランスに配慮した人口誘導や都市形成が必要である
- ② 用途地域外の人口増加が進むことで、市民全体に対する日常生活サービスに対する利便性が低下することが予測されるとともに、自動車に依存した都市構造がより顕著になり高齢者にとって非常に生活しにくい都市になることから、利便性向上のための人口や都市機能の誘導が必要である
- ③ 本市と特徴として都市の拠点性高くない都市構造である中、土地価格の低下等につながり、固定資産税等の減収につながっていることから、都市機能の適正配置を含めた拠点性の向上が将来の都市構造構築のために重要である
- ④ インフラ等が整備された市街地における人口減少が顕著である中、当該地区は生活サービス施設や公共交通の利便性の高い地域であることから、市街地の再生による人口誘導が都市形成上必要である
- ⑤ 市街地において災害時の被災危険性が高い地域が多く存在することから、利便性の向上と併せて市街地を災害から守る対策を積極的に行うことが必要である

都市における課題

- ① 人口や開発等の北東部への偏重傾向が続く一方で、今後、中心部の高台や井田川駅周辺等の市街地や歴史的まちなみにおいて、人口減少及び少子高齢化が急速に進むことが予測されるなど、都市構造や都市のバランスに配慮した人口誘導や都市形成が必要である
- ② 用途地域外の人口増加が進むことで、市民全体に対する日常生活サービスに対する利便性が低下することが予測されるとともに、自動車に依存した都市構造がより顕著になり高齢者にとって非常に生活しにくい都市になることから、利便性向上のための人口や都市機能の誘導が必要である
- ③ 本市と特徴として都市の拠点性高くない都市構造である中、土地価格の低下等につながり、固定資産税等の減収につながっていることから、都市機能の適正配置を含めた拠点性の向上が将来の都市構造構築のために重要である
- ④ インフラ等が整備された市街地における人口減少が顕著である中、当該地区は生活サービス施設や公共交通の利便性の高い地域であることから、市街地の再生による人口誘導が都市形成上必要である
- ⑤ 市街地において災害時の被災危険性が高い地域が多く存在することから、利便性の向上と併せて市街地を災害から守る対策を積極的に行う必要がある

立地適正化への方向性

都市マスタープランにおける将来都市構造を形成する

北東部での人口増加を前提に、既存市街地や既存住宅団地等への人口誘導による人口増加を進める

新たな宅地造成だけでなく、空き家の再生も含めたファミリー層の中心部への居住促進を進める

歴史まちづくりを進めるため、関宿を中心とした歴史的まちなみでの人口維持に努める

都市における拠点性向上のための施設整備や都市機能の誘導を進める

利便性向上のための都市機能や交通機能の充実を図る

市街地における災害リスクの低減を図る

居住を誘導すべき区域についての指定の方針について検討します。

■居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

■都市再生特別措置法において定められた居住誘導区域の考え方

- 居住誘導区域に含まないこととされている区域
- ・災害危険区域のうち建築物の建築が禁止されている区域
 - ・農用地区域又は農地法第五条第二項第一号ロに掲げる農地
 - ・保安林区域 など

- 原則として、居住誘導区域に含めないこととすべき区域
- ・土砂災害特別計画区域
 - ・災害危険区域
 - ・地すべり防止区域
 - ・急傾斜地崩壊危険区域 など

- 原則として、災害リスク等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当でないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域
- ・土砂災害警戒区域
 - ・浸水想定区域 など

- 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域
・工業専用地域など、法令により住宅の建築が制限されている区域
など

- ## ○居住誘導区域における届出・勧告制度

＜届出対象行為＞

居住誘導区域外の区域で行う以下の行為

- ①3戸以上の住宅の開発行為
- ②1戸又は2戸の住宅開発行為で
規模が1,000㎡以上のもの
- ③3戸以上の住宅の新築
など

居住を誘導すべき区域についての立地適正化の方針から指定の方針について検討します。

■居住誘導区域の指定に対する基本的な考え方

【目標1】 適正な都市形成を目指し、居住誘導施策を実施する必要のある地区に設定

土地需要や自然趨勢等において居住人口が減少することで、都市構造に大きな影響を及ぼすおそれがある地域で、居住誘導のための施策を実施すべき地区を居住誘導区域に設定する。

【目標2】 既存市街地における人口維持及び人口密度の向上

鉄道駅に近い既存市街地や既存住宅団地は、今後急速に人口が減少するとともに少子高齢化も合わせて進行することが予測される。そういった中、市内において非常に利便性が高い本地域において人口の維持及び人口密度を向上させることで、将来にわたり利便性の高い都市形成を図る。

【目標3】 歴史的まちなみ保存のための居住人口の維持

重要伝統的建造物群保存地区である関宿を中心とする本市の観光や文化の拠点である歴史的まちなみにおいては、人口減少によりまちなみの継承に支障をきたすことが予測される。そういった中、これらの歴史的まちなみにおける居住人口を維持することで、本市の東海道を軸にした都市形成を図る。

【目標4】 空き家活用による市街地の再生

北東部を中心に小規模住宅開発動向が続く中、市街地の人口を維持することが都市形成上非常に重要であるが、多くの遊休地が残されていない状況において、人口維持・向上を図ることで、既存の住宅ストックを活用した市街地再生を図る。

【目標5】 災害リスクの低減

市街地においても斜面地等における災害リスクが高くなっている中、斜面緑地の保全を図る一方で、災害リスクを回避する施策を講じることで、災害リスクが低い都市形成を図る。

■年少人口比率(H67)

凡例

推計H67年 年少人口比率 (%)
10%未満
10%以上 - 15%未満
用途地域界

【関宿を含む関地区中心部】

- ・年少人口10%未満
- ・老年人口50%以上

■老年人口比率(H67)

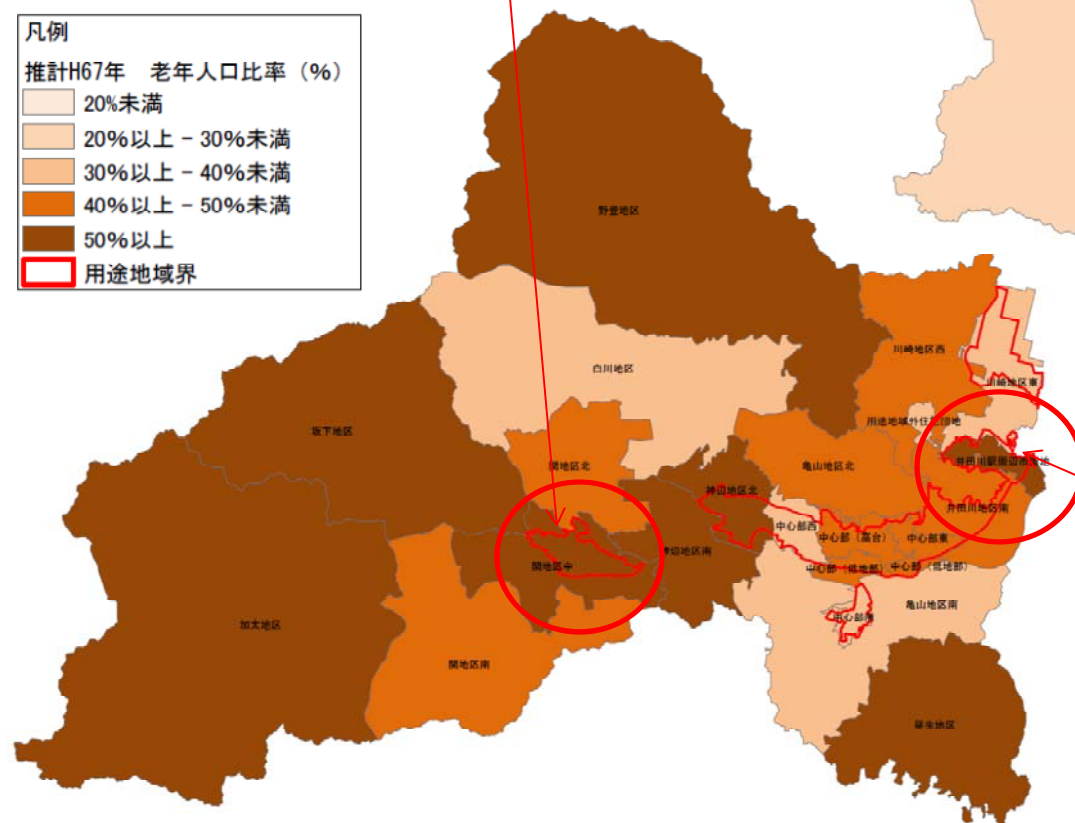
凡例

推計H67年 老年人口比率 (%)
20%未満
20%以上 - 30%未満
30%以上 - 40%未満
40%以上 - 50%未満
50%以上
用途地域界



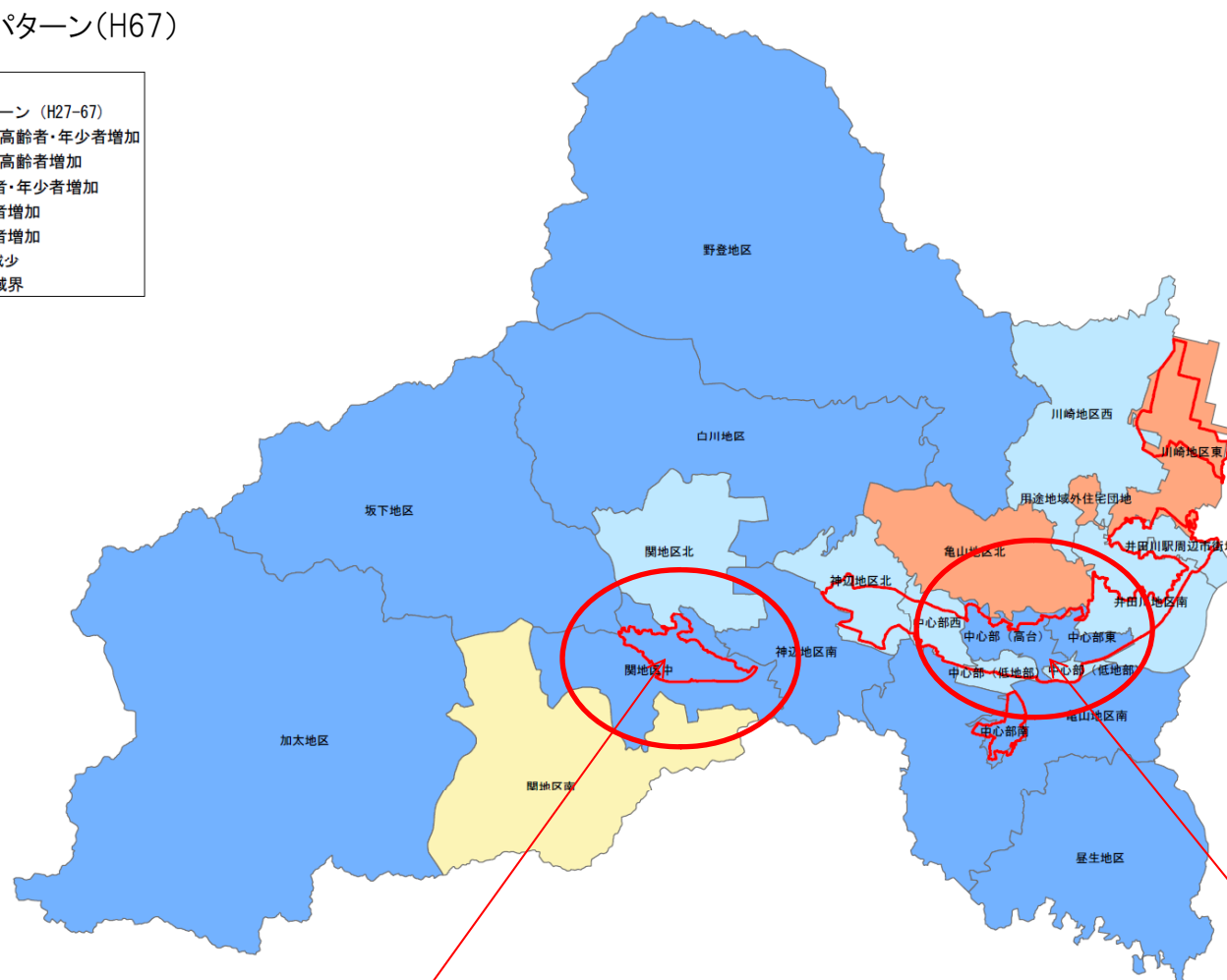
【井田川駅周辺地区の住宅団地】

- ・年少人口10%未満
- ・老年人口50%以上



■人口変化パターン(H67)

凡例	
人口変化パターン (H27-67)	
①人口・高齢者・年少者増加	
②人口・高齢者増加	
③高齢者・年少者増加	
④年少者増加	
⑤高齢者増加	
⑥全て減少	
用途地域界	



【関宿含む関地区中心部】

・人口、年少人口、老年人口のすべてにおいて減少

【中心部高台】

・人口、年少人口、老年人口のすべてにおいて減少

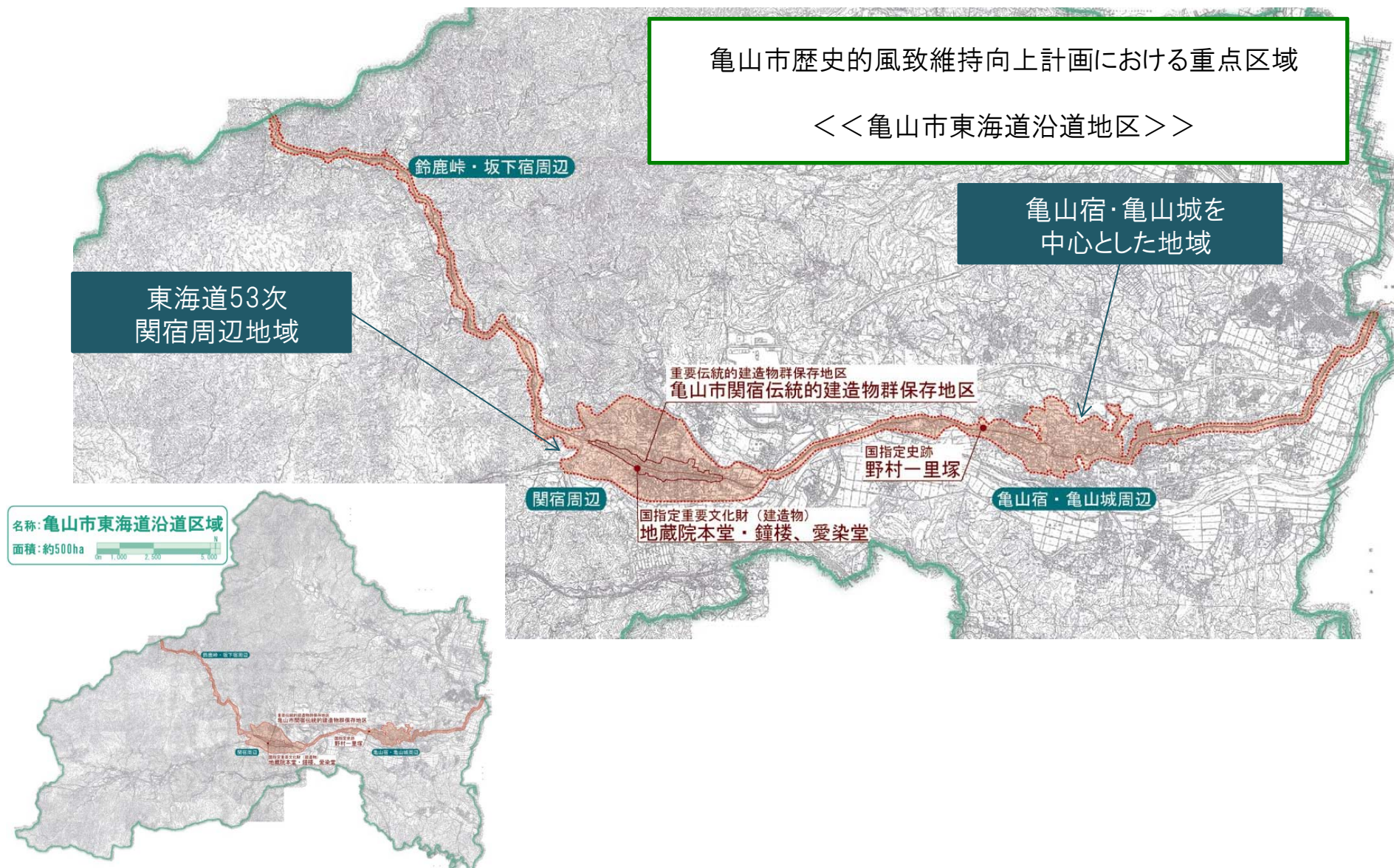
■世帯数の変化から見た空き家の推計

地区名	現況（平成27年4月1日現在）			平成47年推計値				平成67年推計値			
	A 人口 (人)	B 世帯当り 人員 【A／C】	C 世帯数	D 推計人口	E 推計世帯 当り 人員	F 世帯数 【D×E】	G 空き家 推計値 【F－C】	H 推計人口	I 推計世帯 当り 人員	J 世帯数 【H×I】	K 空き家 推計値 【J－C】
中心部（高台）	2,590	2.29	1,131	2,165	2.22	975	-156	1,839	2.18	843	-288
中心部（低地部）	1,563	2.26	693	1,558	2.27	685	-8	1,363	2.28	598	-95
中心部東	1,791	2.33	770	1,350	2.32	582	-188	963	2.30	419	-351
中心部西	2,100	2.11	993	1,942	1.99	973	-20	1,929	1.96	985	-8
中心部南	1,294	2.35	550	1,214	2.24	542	-8	1,086	2.18	499	-51
亀山地区北	3,938	2.48	1,591	4,496	2.43	1,852	261	4,413	2.40	1,839	248
亀山地区南	3,335	2.39	1,395	2,985	2.18	1,371	-24	2,637	2.07	1,273	-122
亀山地区計	16,611	2.33	7,123	15,711	2.25	6,980	(143)	14,229	2.20	6,456	(667)
屋生地区	1,663	2.57	647	1,200	2.44	493	-154	797	2.34	341	-306
井田川地区南	4,825	2.42	1,991	4,457	2.40	1,859	-132	3,829	2.37	1,615	-376
井田川駅周辺市街地 用途地域外住宅団地	4,419	2.48	1,782	3,167	2.33	1,359	-423	1,814	2.22	817	-965
井田川地区計	2,584	3.48	742	4,480	2.83	1,584	842	5,659	2.59	2,184	1,442
井田川地区計	11,828	2.62	4,515	12,104	2.52	4,802	287	11,303	2.45	4,616	101
川崎地区東	3,274	2.46	1,330	3,838	2.38	1,611	281	4,021	2.35	1,710	380
川崎地区西	3,283	2.49	1,319	3,229	2.32	1,390	71	2,891	2.23	1,298	-21
川崎地区計	6,557	2.48	2,649	7,067	2.35	3,001	352	6,912	2.30	3,008	359
野登地区	2,309	2.74	843	1,787	2.59	690	-153	1,269	2.48	512	-331
白川地区	835	2.43	343	676	2.25	301	-42	534	2.12	251	-92
神辺地区北	1,740	1.97	885	1,572	1.85	848	-37	1,146	1.79	639	-246
神辺地区南	1,370	2.26	607	859	2.15	400	-207	479	2.11	227	-380
神辺地区計	3,110	2.08	1,492	2,431	1.95	1,248	(244)	1,625	1.88	866	(626)
関地区中	2,133	2.25	949	1,705	2.15	794	-155	1,310	2.07	632	-317
関地区北	1,602	2.27	706	1,645	2.14	767	61	1,496	2.06	725	19
関地区南	1,822	2.41	755	1,657	2.31	718	-37	1,437	2.24	642	-113
関地区計	5,557	2.31	2,410	5,007	2.20	2,280	(130)	4,243	2.12	2,000	(410)
坂下地区	290	2.18	133	186	2.12	88	-45	112	2.09	54	-79
加太地区	1,040	2.47	421	766	2.35	326	-95	520	2.26	230	-191
合計	49,800	2.42	20,576	46,935	2.32	20,208	(368)	41,544	2.27	18,334	(2,242)

※空き家推計値は世帯数の減少を空き家とみなした場合の値

【H67における空き家数】
2,242戸

■ 亀山市歴史的風致維持向上計画



■居住誘導のための用途地域内収容可能人口検討

用途地域区分	A 地区面積 (ha)	B 平成27年 現況人口 (人)	C 住宅地 面積 (ha)	D ネット 人口密度 (人/ha) 【B/C】	E 未利用地 面積 (ha)	F 現況 住宅用地 率 (%)	G 住宅用地 設定値 (%)	H 未利用地 収容人口 (人) 【E*G *0.8※ *D】	I 将来 収容可能 人口 (人) 【B+H】	推計人口			
										J 平成47年 (人)	K 収容可能 人口との 差 (人) 【I-J】	L 平成67年 (人)	M 収容可能 人口との 差 (人) 【I-L】
中心部 (高台)	105.00	2,564	30.10	85.20	10.60	78.3%	80%	578	3,142	2,143	999	1,820	1,322
中心部 (駅周辺)	34.37	768	5.74	133.80	3.73	30.9%	30%	120	888	808	80	729	159
中心部東	70.20	1,571	21.00	74.83	11.47	71.8%	70%	481	2,052	1,301	751	1,017	1,035
中心部西	80.30	1,881	25.70	73.20	8.83	92.7%	90%	465	2,347	1,780	567	1,794	552
中心部南	45.30	1,330	18.47	72.03	11.25	85.7%	85%	551	1,881	1,243	639	1,105	776
井田川駅周辺	97.50	4,505	46.10	97.71	7.00	89.5%	90%	492	4,997	3,336	1,661	2,042	2,955
あいあい周辺	15.13	874	9.93	88.05	15.13	79.2%	80%	853	1,727	910	817	808	919
関市街地※	120.20	2,920	38.89	75.08	28.54	69.9%	70%	1,200	4,120	2,387	533	1,951	969
補正人口 配分地区計	568.00	16,414	195.93	699.90	96.56	-	-	4,740	21,154	13,908	6,047	11,267	8,688
※0.8は、道路等の非可住地分10%及び将来も宅地化しない未利用率10%の合計20%を控除した率													
※関市街地の「収容可能人口の差」は、平成27年人口の差としている。										用途地域内配分計	5,230		7,769
										補正配分人口	5,299		9,757

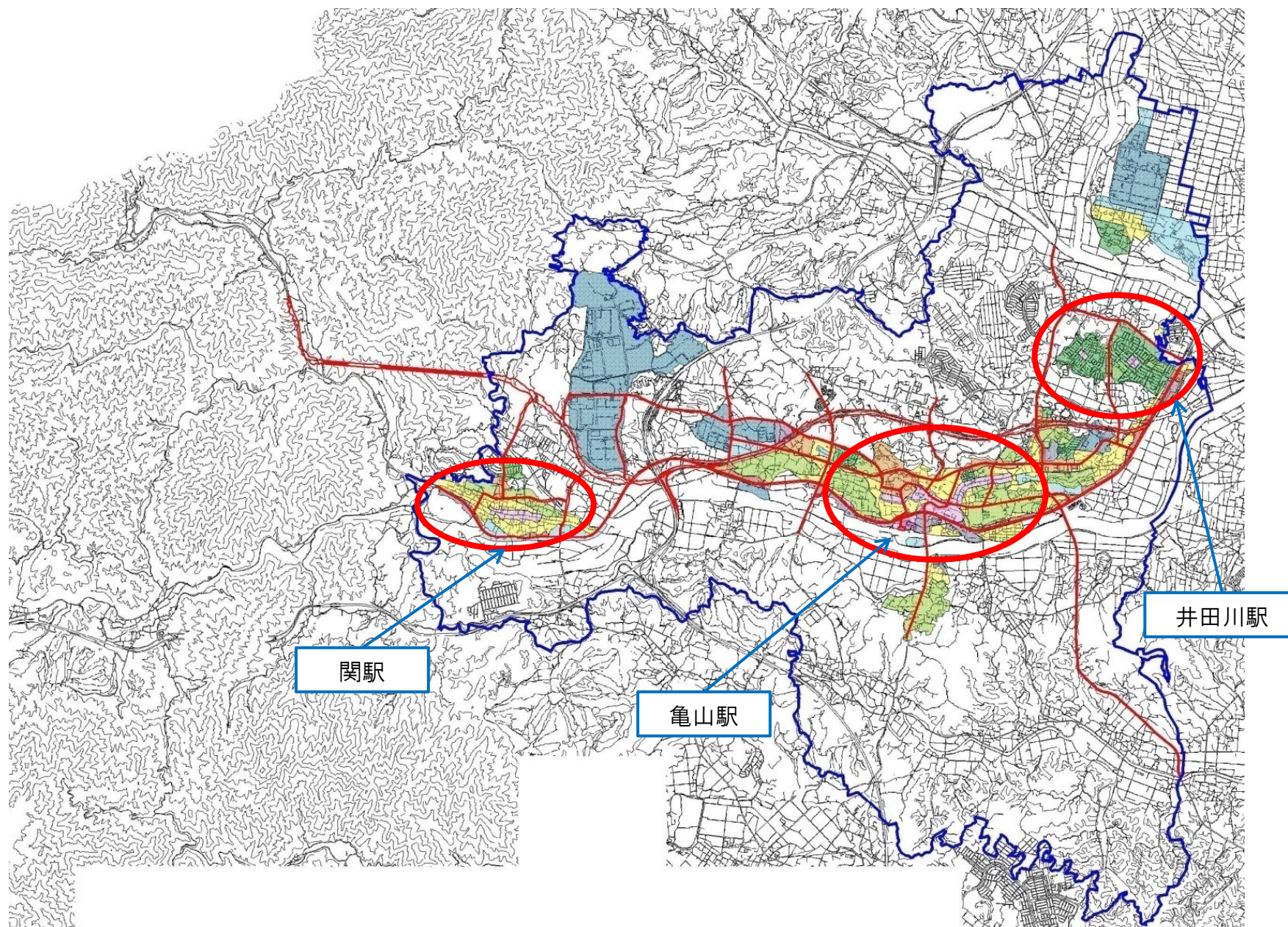
多くの人口収容が可能

関宿維持のために現況人口維持を目標

【H47】用途地域内で配分可能

【H67】用途地域内で約8割の配分人口をカバー

■居住誘導区域の指定方針(案)



都市機能を誘導すべき区域についての指定の方針について検討します。

■都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域

■都市再生特別措置法において定められた都市機能誘導区域の考え方

○居住誘導区域との関係

- ・居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定する

○都市機能誘導区域の範囲

- ・一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる

○都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

- ・鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- ・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等
- ・都市の拠点となるべき区域

都市機能を誘導すべき区域についての指定の方針について検討します。

■都市機能誘導区域における誘導施設とは

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設

※都市機能増進施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設あって、都市機能の増進に著しく寄与するもの

■誘導施設の考え方

○誘導施設の設定

- ・都市機能誘導区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい
- ・誘導施設が無い場合には、都市機能誘導区域は設定できない

○誘導施設として定めることが想定される施設

- ・高齢化の中で必要性の高まる施設・・・病院、老人デイサービスセンター、地域包括支援センター
- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる施設・・・幼稚園や保育所、小学校 等
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す施設・・・図書館、博物館、スーパーマーケット
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

■都市機能誘導区域における届出・勧告制度

＜届出対象行為＞

都市機能誘導区域外の区域で行う以下の行為

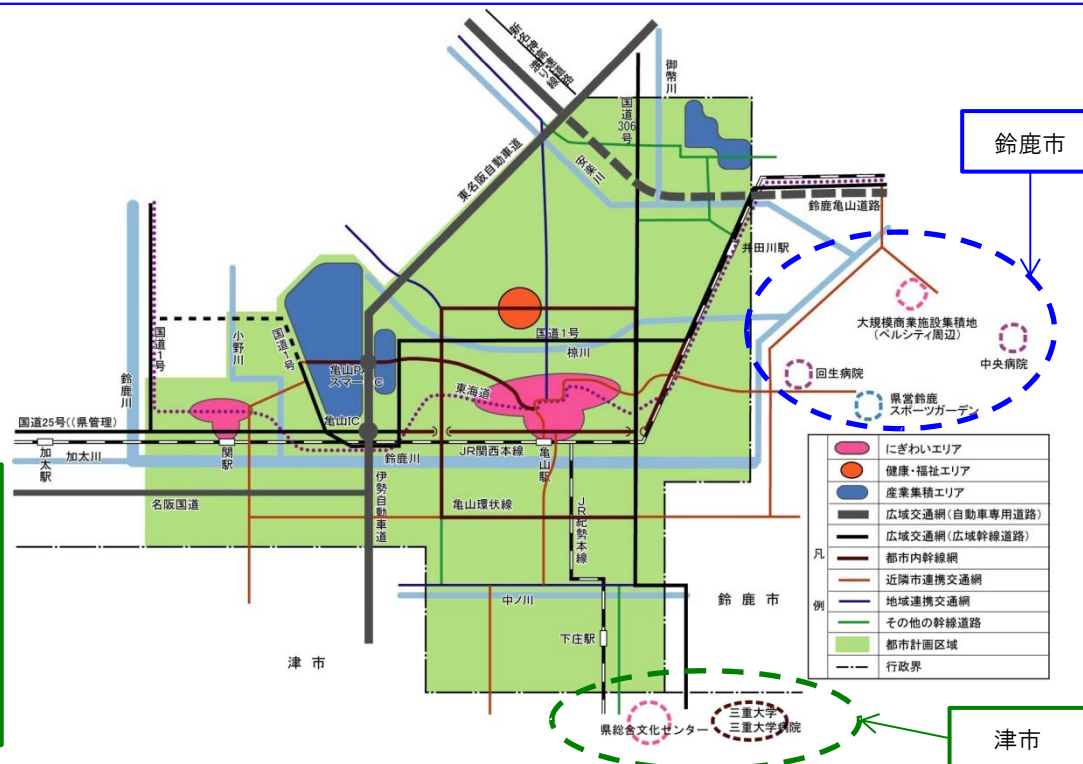
- ①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為
- ②誘導施設を有する建築物の新築、改築及び用途変更

■都市機能誘導区域の指定方針(案)検討の基本項目

- ① 都市計画マスタープランの「にぎわいエリア」「健康・福祉エリア」を基本とする。
⇒【にぎわいエリア】 JR亀山駅周辺地区・JR関駅周辺地区
【健康・福祉エリア】 あいあい周辺
- ② 井田川駅を含む既存住宅団地の再生に寄与するため、井田川駅周辺への都市機能の一部誘導を検討する。
- ③ 都市機能誘導施設を検討するに当たり、広域連携・分担の在り方を明確にする。

都市機能誘導区域の
指定方針(案)検討

＜想定される誘導施設＞
○商業施設(食料品等)
○にぎわいを生み出す公共施設
○子育て支援施設
○医療施設
など



■居住誘導区域の指定方針(案)

