

亀山駅周辺 市街地総合再生基本計画

〈概要版〉

平成26年5月 亀山市

はじめに

亀山駅周辺地区（以下、「本地区」と言います。）においては、平成18年11月に亀山駅前の商業者が中心となって設立した「亀山駅周辺まちづくり研究会」により、まちづくり活動が進められてきました。その後、本地区の将来像を、より具体的に検討し、推進するため、従来の亀山駅周辺まちづくり研究会に代わって、新たに地域住民をはじめ亀山市や商工会議所などの公共団体も参加する「亀山駅周辺まちづくり協議会」が平成24年8月に設立されました。

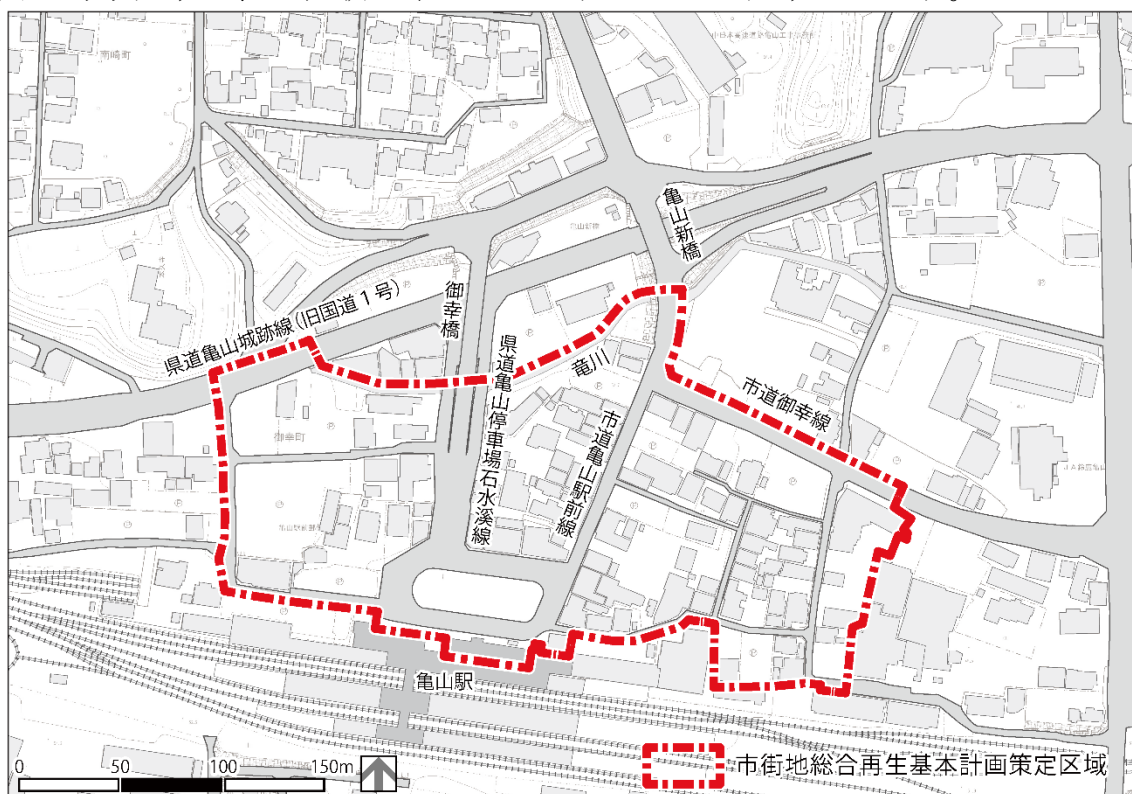
平成25年度は、学識経験者や協議会会員、市職員等で構成される「亀山駅周辺市街地総合再生基本計画策定検討委員会」やまちづくり協議会のブロック会議や役員会などの場で、亀山駅周辺地区の整備を行うための基本方針やその整備手法などについての検討がなされ、その協議内容をもとに「亀山駅周辺市街地総合再生基本計画」が策定されました。

亀山駅周辺市街地総合再生基本計画では、本地区を取り巻く課題を整理した上で、地区整備の基本方針や整備手法などについて検討しています。

なお、今後は本計画をもとに事業化に向けた検討、協議を進めていきますが、本計画に書かれた事業等は現時点で決定したものではありません。

計画の対象区域

計画の対象区域は、亀山駅を中心とした約4.23haの区域とします。



市街地総合再生基本計画とは・・・

既成の市街地内の土地の合理的かつ健全な高度利用及び市街地環境の整備改善が必要な地区について、現況調査や地区整備の基本方針、再開発が必要な地区及び整備手法の選定等の検討を行うものであり、市街地総合再生計画のベースとなる計画です。

亀山駅周辺地区の課題

本地区は次の様な課題を抱えたまちです。本地区を取り巻くさまざまな要因から見える課題を整理すると次の通りとなります。

外的要因

- ①鉄道のまちとしての発展と衰退
- ②起伏のある地形
- ③朝夕の通勤・通学中心の亀山駅の利用形態
- ④周辺地域の都市化、発展による亀山駅周辺の競争力低下

内的要因

- ①高齢化の進行と人口の流出
- ②商業の衰退による店舗数、販売額の激減
- ③脆弱な駅前広場や道路などの都市基盤
- ④駐車場などの空地や空家の増加と旧店舗の住宅化
- ⑤建築物の老朽化

亀山駅周辺地区が抱える課題

- (1) 高齢化への対応と若者の呼び戻し
- (2) 亀山駅を中心とした交通機能の再生
- (3) 末永く住み続けるための住環境の充実
- (4) 魅力と個性のある商業、商業環境への転換
- (5) 建築物の老朽化への対応と安全性の確保
- (6) 地域の文化や歴史の保全活用
- (7) まちの情報発信

地区整備の基本方針

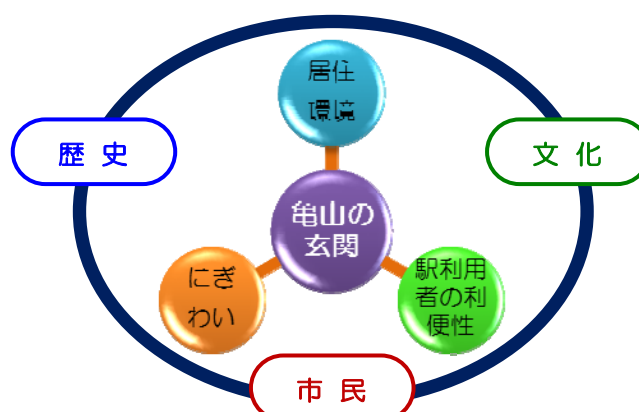
1. 基本方針とまちづくりのコンセプト

本地区は、居住者の高齢化と後継者及び若者の居住推進への対応、さらには駅利用者と居住者への対応など、地区内における多くの世代と地区内居住者及び来訪者が共生できる施設整備により、にぎわいの再生を実現し市の玄関口として、また公共交通の拠点としてふさわしいまちの再生を図ります。

また、まちの再生にあたっては、地区内の安全性の確保と歴史文化の尊重をベースに、居住者のための環境整備と駅利用者の利便性の向上、人の集うにぎわいづくりを一体的に実施することで、『歴史・文化・市民がつながる亀山の玄関』を目指します。

□ まちづくりのコンセプト

歴史・文化・市民がつながる 亀山の玄関



2. 地区整備の基本的な考え方

基本方針とまちづくりのコンセプトを実現するため、次の6つの基本的な考え方により、地区整備を進めます。

(1) まちなか住宅地として安心して住み続けられる住環境の確保

地区内において多くの世代が共生するために必要となる都市型分譲住宅や賃貸住宅の建設など、まちなか住宅地の整備を図ります。

緊急車両等が通行可能な道路空間を確保や、医療施設の導入、公園を中心とした公共空間の創出などにより、高齢者をはじめ誰もが安心・安全で暮らしやすい住環境の確保を目指します。

(2) にぎわいにつながる商業機能と交流機能の整備

地区の中心となる亀山駅の利用者を対象とした立ち寄り型の商業施設や、品質にこだわったものづくり型商業施設の配置を進めます。

公共交通の拠点としての強みを活かし、新たなにぎわいの創出を図るため、市民が交流・活動する施設や、市内の名産品等の展示、販売施設など来訪者向けの施設の整備を図ります。

(3) 駅の利便性向上につながる交通機能の拡充とターミナル機能の再生

亀山駅前広場と接続する道路や周辺道路の拡幅、交差点の改良を進めるとともに、駐車場・駐輪場を整備し、亀山駅周辺の人及び自動車の交通環境や交通処理能力を拡充します。

駅前広場の再整備により、円滑で安全な交通の流れを確保するとともに、公共交通の利用促進に寄与するターミナル機能の再生を図ります。

(4) まちの安全性向上

地区内の建築物の耐震化や不燃化などの改修や更新により、地区全体の安全性の向上を図ります。

地区内の狭あい道路の拡幅や歩道のバリアフリー化など、安心・安全性の向上に寄与する都市基盤の整備を図ります。

(5) 歴史的資源の保全・活用や良好な景観形成と新たな価値の創出

地区全体の歴史や文化を尊重し、亀山城や亀山駅構内の鉄道遺産など地区内及び地区周辺の歴史的資源の保全、活用や、それらとの連携を図ります。また、地区内の資源と調和する良好な景観の形成を図り、まちの価値を高めます。

太陽光発電設備の設置や、緑地、広場、散策路の配置などによりスマートコミュニティを形成することで、新たな価値のあるまちづくりを進め、将来にわたり人・もの・まちが一体となった健康なまちを実現します。

(6) 市及び地域の情報の発信

多くの人が行き来する地区の特性を活かし、市全体の情報や地区内の様々な取り組みについての情報を積極的に発信します。

3. 亀山市の中心的市街地における亀山駅周辺地区の位置づけ

地区整備にあたり、基本的な考え方を具現化するための機能や地区が持つ役割について、中心的市街地内の関連するゾーンから見た位置づけを表します。

(1) まちなか住宅地	本市のまちなか居住を推進するための中心的な役割を担う地域であり、共同住宅の配置によるまちなか居住人口の確保を図るとともに、バリアフリー化を推進します。	
(2) 商業機能	本地区に位置する大規模商業施設や旧国道1号沿道の沿道サービス施設、東町商店街と連携・補完する商業機能の確保を図ります。	
(3) 公共・交流機能	既存の文教施設や市役所と連携し、市民や施設利用者の利便性の向上を図るとともに、都市機能の集約した都市構造の具現化を図ります。	
(4) 観光振興、歴史まちづくり	歴史まちづくりを進めている東海道及び亀山城周辺、さらには鉄道遺産への玄関口としての機能の確保を図ります。	
(5) 交通機能	鉄道やバス等の公共交通の拠点としての機能強化と各地域からのアクセス性向上を図ります。	

4. 亀山駅利用者アンケートからみるニーズの把握

平成25年10月に実施した亀山駅利用者アンケートの結果から、本地区に求められているニーズを読み取ります。

■ 亀山駅利用者の主なニーズ

- 小売店や飲食店などの商業施設の充実
- 生活利便施設や利用者のための休憩室などの充実
- 駐車場整備や公共交通の充実など交通機能の改善や安全性の確保

5. 地区整備の基本的な考え方からみえる必要な機能や役割

地区整備の基本的な考え方及び中心的市街地における本地区の位置づけから見える、地区に必要な機能や役割については、次のとおりです。

■必要な機能や役割の考え方と施設整備の方向

必要な機能や役割	考え方	施設整備の方向
①新たな住宅の確保	まちなか居住推進のための住居の確保と居住環境の整備	○都市型分譲住宅、賃貸住宅の整備 ○低層戸建て住宅の整備 ○住宅地内の道路や雨水排水路等の基盤整備 ○医療施設の誘致 ○広場等の公共空間の確保
②にぎわいの創出	駅利用者を中心とした商業機能の確保と市民交流・活動施設の整備	○コンビニ、カフェ、飲食店等の立ち寄り型商業 ○飲食店、地場産品販売店等のものづくり商業 ○若者のチャレンジショップ ○市民交流・活動施設等の公共施設
③交通機能の充実	駅の利便性向上のための交通機能の充実とアクセス性の向上	○周辺道路の整備 ○自動車動線の改善、公共交通の再配置、歩道の確保など駅前広場の整備 ○駐車場、駐輪場の整備 ○公共交通機関の再編、充実
④まちの安心・安全性の向上	多くの人が利用する地域として、建築物の安全確保と都市基盤の安全性向上	○建築物の耐震化、不燃化 ○建築物の更新 ○バリアフリー化された歩道及び安全な公共空間の整備
⑤まちの新たな価値の創出	将来を見据えたスマートコミュニティの形成による健康なまちの実現	○太陽光発電や緑化、遊歩道整備等によるスマートコミュニティの実現 ○人・もの・まちが一体となった健康なまちの実現
⑥歴史的資源の活用と景観形成	まちの資源を活用した良好な景観の形成	○地区計画、景観計画の重点地区等による良好な景観の形成 ○まちの歴史的資源の保全、活用 ○鉄道遺産の保全、活用
⑦まちの情報発信	まちの情報発信のための施設整備と積極的な発信	○情報発信施設の整備

6. 土地利用の方針

第5項で検討した必要な機能や役割とその配置や、現在の土地利用を踏まえ、本地区内の土地利用の方針を定めます。

(1) 交流とおもてなしゾーン

主に本地区の商業の活性化、にぎわいの創出を担うためのゾーンで、立ち寄り型商業やものづくり商業施設、市民交流・活動施設等の公共施設等を導入します。

(2) 居住サービスゾーン

主に本地区のにぎわいの創出や新たな住宅の確保などを担うためのゾーンで、駐車場・駐輪場や都市型分譲住宅、医療施設等を導入します。

(3) 亀山駅玄関ゾーン

本地区の玄関口となり、交通機能の充実を担うゾーンで、駅前広場を再整備し自動車交通の流れの改善や、公共交通の充実を図ります。

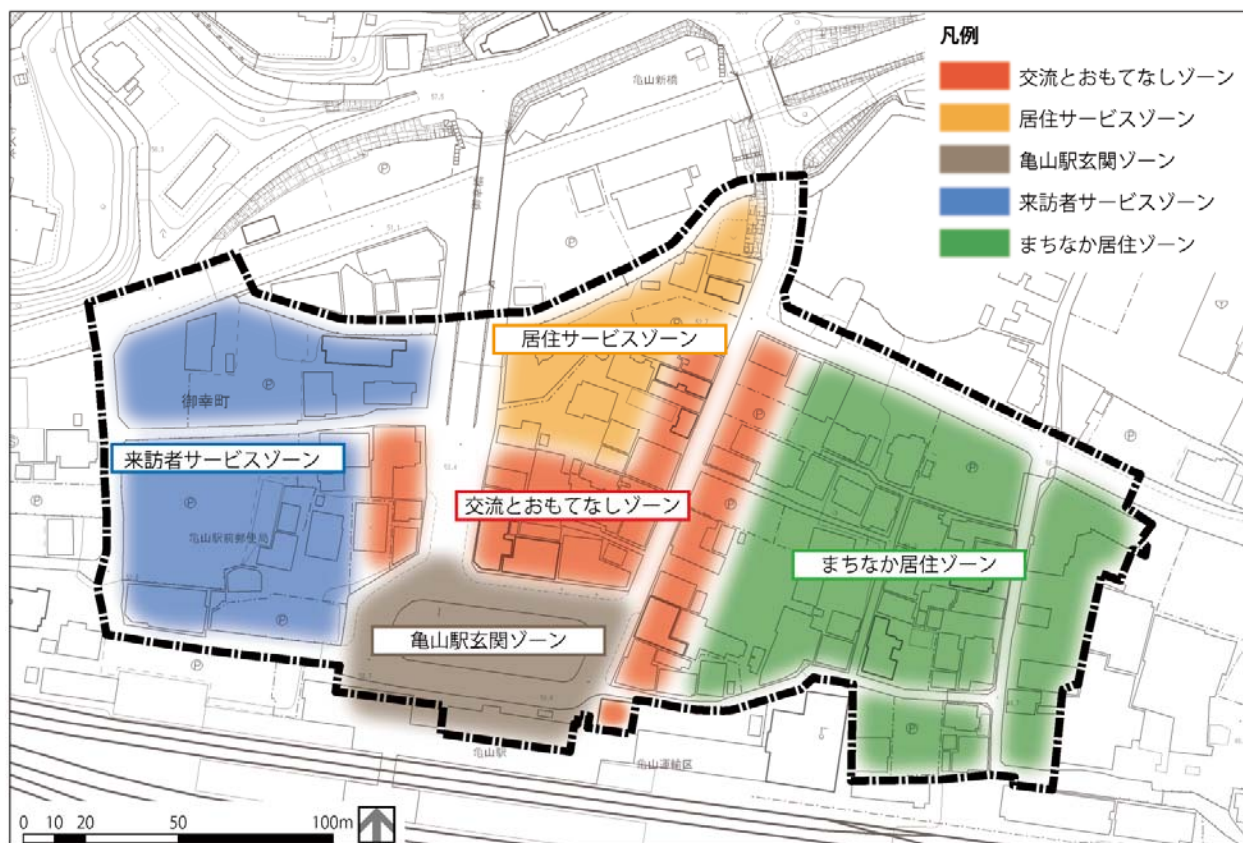
(4) 来訪者サービスゾーン

主に来訪者のための交通機能や、居住者のための住宅としての役割を担うゾーンで、駐車場・駐輪場やまちなか住宅地を整備します。

(5) まちなか居住ゾーン

主に新しいまちなか住宅地としての役割を担うゾーンで、区画街路を整備すると共に、低層戸建て住宅や都市型賃貸住宅を整備します。

■土地利用方針図



7. 交通動線の方針

第5項で検討した必要な機能や役割、第6項で検討した土地利用の方針および第3項で検討した本市の中心的市街地における本地区の位置づけをふまえ、実現可能性も考慮しながら、本地区と周辺をつなぐ動線、本地区内の機能や役割を相互につなぐ動線を、歩行者、自転車、自動車に分け、それぞれ次のとおり設定します。

(1) 本地区と周辺をつなぐ主な動線

○公共施設や観光施設等への来訪者のための動線

- ・ 亀山城跡、旧東海道や東町への主要動線

○市の玄関口としての動線

- ・ 本市内の各地や周辺都市と本地区をつなぐ主要動線

○商業や文化振興のための動線

- ・ 文化会館や東御幸町の大規模商業施設等への主要動線

○歴史文化継承のための動線

- ・ でころぼ坂へ散策する歩行者動線

など

(2) 本地区内の主な動線

○亀山駅及び地区内施設の利用者動線

- ・ 来訪者用、居住者用駐車場や駐輪場への進入、退出動線
- ・ 駐車場、駐輪場利用の歩行者動線
- ・ 公共交通と一般車を分離した駅前広場の動線
- ・ 駅前広場を周回する歩行者動線
- ・ 新たに整備される各施設を利用するための歩行者動線

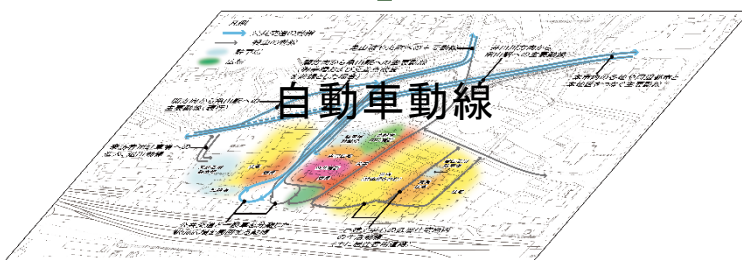
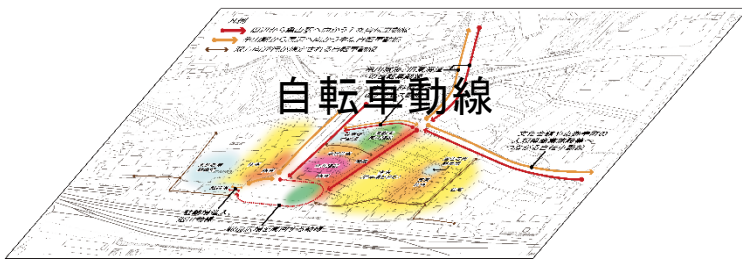
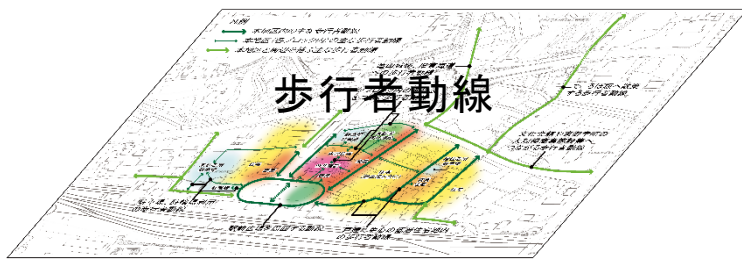
○居住者動線

- ・ 住宅地内の歩行者動線、生活動線

など

■移動手段別の主な動線

本地区内における各施設や機能の配置を想定しながら、本地区と周辺をつなぐ動線及び本地区内の動線を移動手段別に歩行者、自転車、自動車に分けて検討します。そして、それらを重ね合わせて交通動線整備の方針を定めます。



歩行者動線の考え方

- 駐車場、駐輪場利用の動線
- 戸建て中心の低層住宅地内の動線
- 2ブロック内の各施設をつなぐ動線
- 亀山城跡、旧東海道への動線
- 文化会館等へつながる動線 など

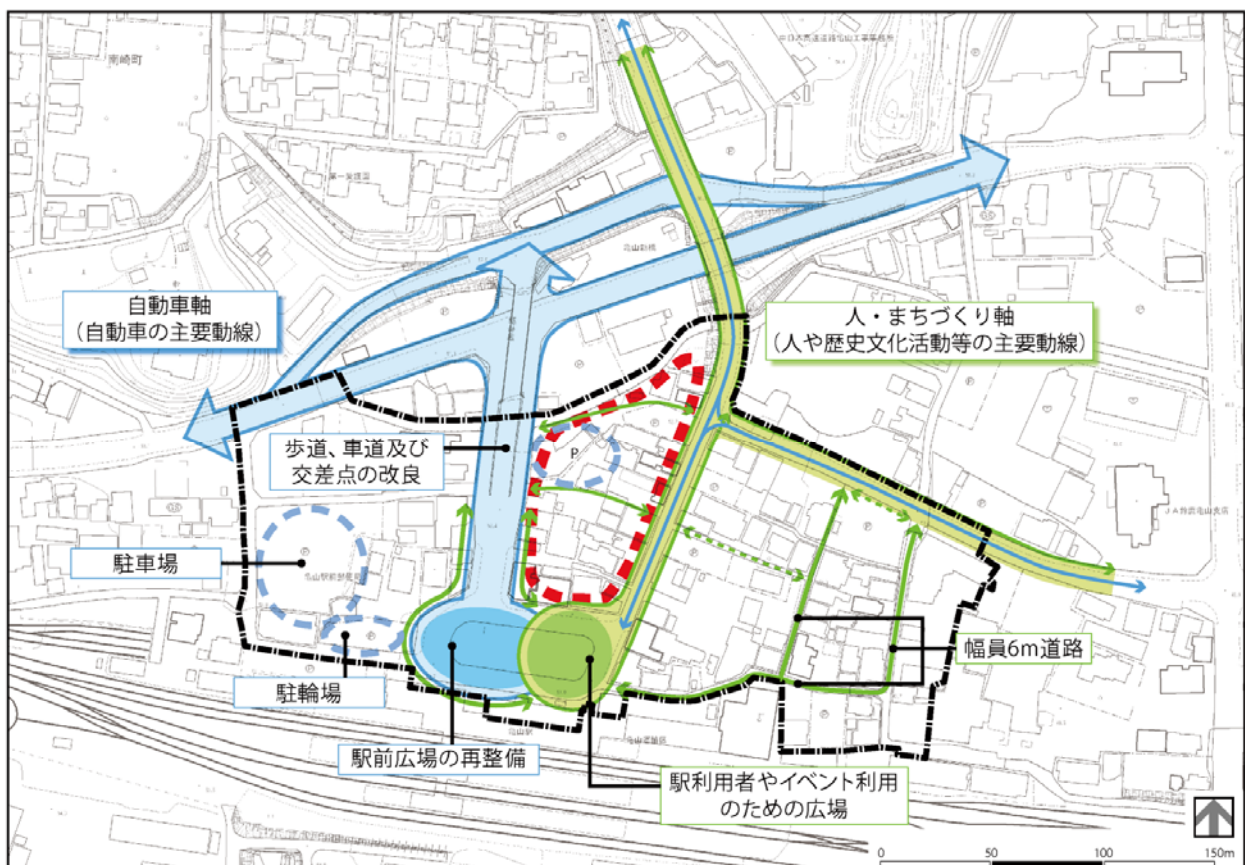
自転車動線の考え方

- 自転車駐輪場へのアクセス動線
- 駐輪場進入、退出動線
- 亀山城跡、旧東海道への動線
- 文化会館等へつながる動線 など

自動車動線の考え方

- 公共交通と一般車を分離した駅前広場を周回する動線
- 戸建て中心の低層住宅地内の生活動線（主に居住者用道路）
- 来訪者用駐車場への進入、退出動線
- 市内各地や周辺都市とつながる動線 など

■交通動線整備の方針図



8. 都市基盤整備の方針

■ 駅前広場整備の考え方

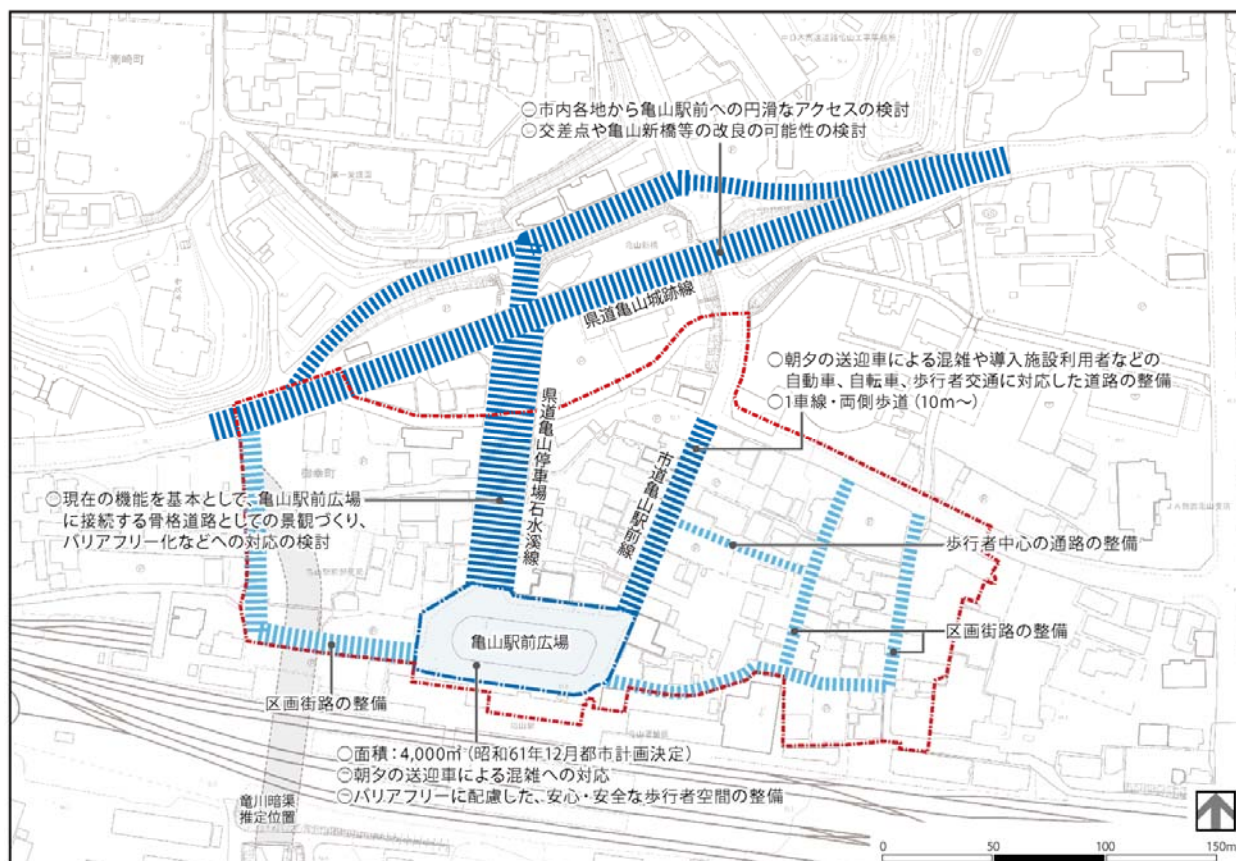
①面積	○JR亀山駅の乗降客数より、現在の面積(4,000㎡)で妥当なものであると考えられます。なお、必要面積が広がった場合、隣接する市有地や再開発ブロックとの権利調整により確保します
②施設全体	○駅利用者が安心・安全に駅前広場を利用できるよう、公共交通(バス・タクシー)ゾーンと自家用車ゾーンを区分し、配置します。 ○玄関口にふさわしい景観形成を図るとともに、利便性や施設管理におけるライフサイクルコストの視点も踏まえた施設整備を行います。 ○駅前広場全体として、亀山市交通バリアフリー構想(平成20年度)などに基づき、ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮したものとします。
③機能	○歩行者の安全性、利便性の確保のため駅前広場を周回する、庇付きのバリアフリーな歩道を整備します。 ○朝夕の送迎車による渋滞に対応できる停車帯の設置を検討します。 ○現在の自動車駐車場の様な長時間無断利用を防ぐため、条件付きの有料駐車場とするなど、駅前広場周辺への設置も含め新たな駐車場を整備します。 ○バスバース、タクシーバースについては、関係機関、交通事業者との協議を行い、適切な配置とスペースの確保を図ります。また、亀山駅を発着するコミュニティバスや観光バス等の運行などにも対応できるバスバースを設置します。
④動線計画	○駅前広場内の動線計画については、交通動線の方針による本地区全体の動線計画をふまえて作成します。 ○イベント等で利用できる広場の整備については、設置の目的をふまえ、利便性の向上を図るとともに、動線計画に基づく交通の支障とならない位置を検討します。 ○現在、駅前広場に接続している道路の扱いについて、地区全体のまちづくりの考え方や駅前広場内の安全性確保、地元住民の意向を踏まえて検討します。

■ 駅周辺の道路整備の考え方

路線	道路の位置づけ (将来の姿)	機能
市道 亀山駅前線	○景観づくり、バリアフリー化を含めた道づくりを行うと共に、朝夕の混雑時間帯や新たな導入施設利用者などの自動車、自転車、歩行者交通への対応が可能となる道路の整備を行います。	○現在の一方通行(深夜時間帯除く)を維持した、1車線及び両側歩道での道路整備を検討します。
県道 亀山停車場 石水溪線	○自動車交通を中心とした都市計画道路として、街路景観づくりや歩道を設置する場合のバリアフリー化を含めた道路の整備を行います。	○亀山駅前広場に接続する骨格道路として、現在の機能を基本に、県道亀山城跡線との交差点部分や御幸橋の改良、歩道の整備など、骨格機能の確保を検討します。

路線	道路の位置づけ (将来の姿)	機能
県道 亀山城跡線 (旧国道1号)	○市内各地から亀山駅、本地区へのアクセスを担う道路であり、亀山駅前への円滑なアクセスを検討します。	○亀山駅前へのアクセスに関する情報が少なく、分かりにくくなっていることから、本地区のまちづくりに併せて、都市計画決定に基づく県道亀山停車場石水溪線との交差点や亀山新橋等の改良の検討を行うとともに、亀山駅前へのアクセスがスムーズに行えるよう交通標識や案内サインの設置についても検討を行います。
区画街路	○各ブロック内などの区画街路は、歩行者優先または歩車共存型のコミュニティ道路として整備します。	

■都市基盤整備の方針図



9. 公共施設整備の方針

地区整備の基本的な考え方や本地区に必要な機能や役割をふまえ、市民交流・活動施設等の整備を検討します。

■想定される新たに導入する施設

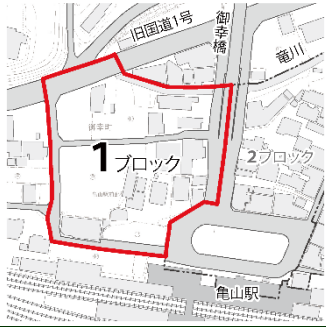
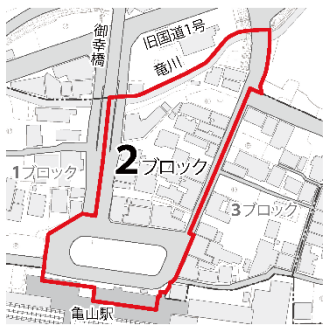
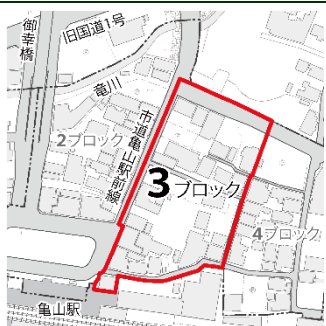
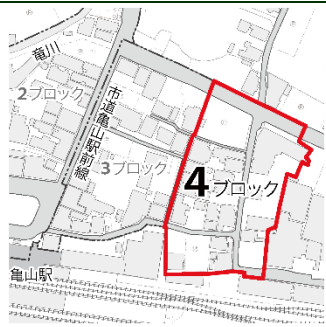
- 市民のサークル活動や学習の場として使えるスタジオ、和室、調理室
 - サークル活動や趣味の作品等を展示できるギャラリーやホール
 - 映像等を上映できる視聴覚ルーム
 - 各種会議や研修等に利用できる会議室や研修室、学習室
 - 子どもが自由に遊べるキッズルーム
- など

10. ブロック別整備の方針

前項までに整理したそれぞれの方針を重ね合わせるにより、ブロック別整備の方針を整理します。

なお、ブロック別整備の方針では、第4項にて検討した必要な機能や役割の考え方等に基づいて、4つのブロックに分けて整備の方針を検討します。

■ ブロック別整備の方針

ブロック		ブロックの役割 各ブロックにおいて課題に対応する事業	
1ブロック		役割	○本地区の交通機能を担うブロックとして整備します。
		事業	○市街地再開発事業または優良建築物整備事業による駐車場及び駐輪場の整備 ○ブロック内の区画街路の拡幅、再整備 など
2ブロック		役割	○亀山市の玄関口として中心になるブロックとして整備します。 ○亀山市内や市外から多くの人々が「集まり」「住み」「楽しむ」ことのできる市民交流拠点として整備します。
		事業	○市街地再開発事業の実施 ○中層住宅、高齢者向け住宅の導入 ○商店街通り等の再整備、動線の再編 など
3ブロック		役割	○駅前通りの賑わいを再生し、若い新規事業者を受け入れられるブロックとして整備します。 ○ブロック内側（東側）は、道路等の都市基盤の整備により、新たな居住者を受け入れるブロックとして整備します。
		事業	○ブロック内の区画街路の拡幅、再整備 ○街路整備に合わせた安全で安心な住宅地づくりなど
4ブロック		役割	○3ブロックと共に、新たな居住者を受け入れるブロックとして整備します。 ○ブロック内は、道路等の都市基盤を整備します。
		事業	○優良建築物等整備事業による借上型公営住宅などの整備 ○ブロック内の区画街路の拡幅、再整備 など

再開発事業候補地等の選定

各ブロックの建築物等の状況や、ブロック会議、個別ヒアリング等による協議の状況をふまえ、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業などの候補地を選定します。

(1) 1ブロック

- 市街地再開発事業または優良建築物等整備事業（駐車場など）
- ※ 状況により事業区域を区分します

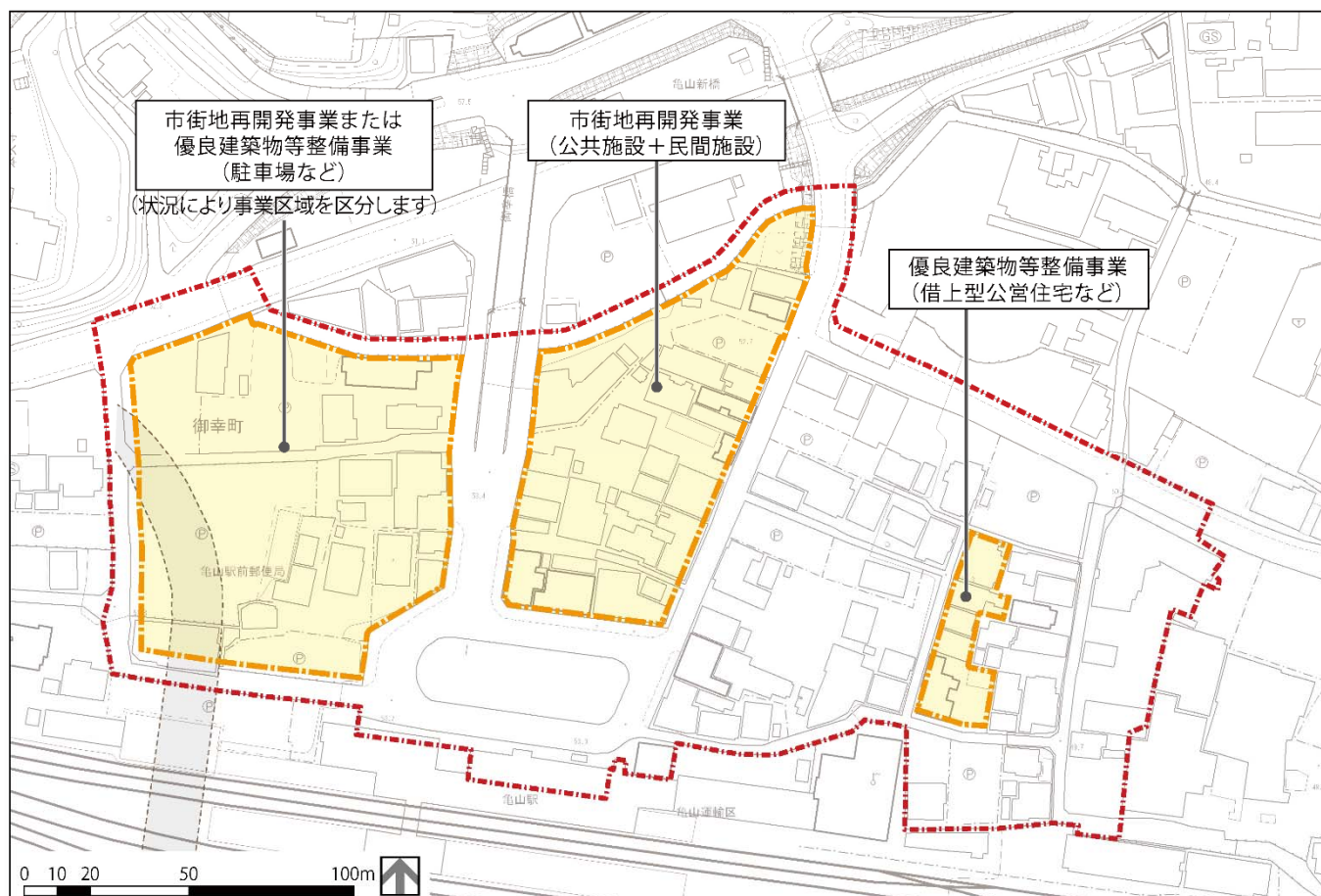
(2) 2ブロック

- 市街地再開発事業（公共施設＋民間施設）

(3) 4ブロック

- 優良建築物等整備事業（借上型公営住宅など）

■再開発事業候補地等の検討図



整備手法の検討

地区整備の基本的方針、再開発事業候補地をふまえ、本地区において実施が考えられる事業を整理します。

1. ブロック別整備手法の検討

(1) 1ブロック

- 市街地再開発事業やミニ区画整理事業などを検討します。
- ブロック内の区画街路については、幅員8m程度の道路として整備することを検討します。

(2) 2ブロック

- 事業手法は市街地再開発事業、優良建築物等整備事業などを検討します。

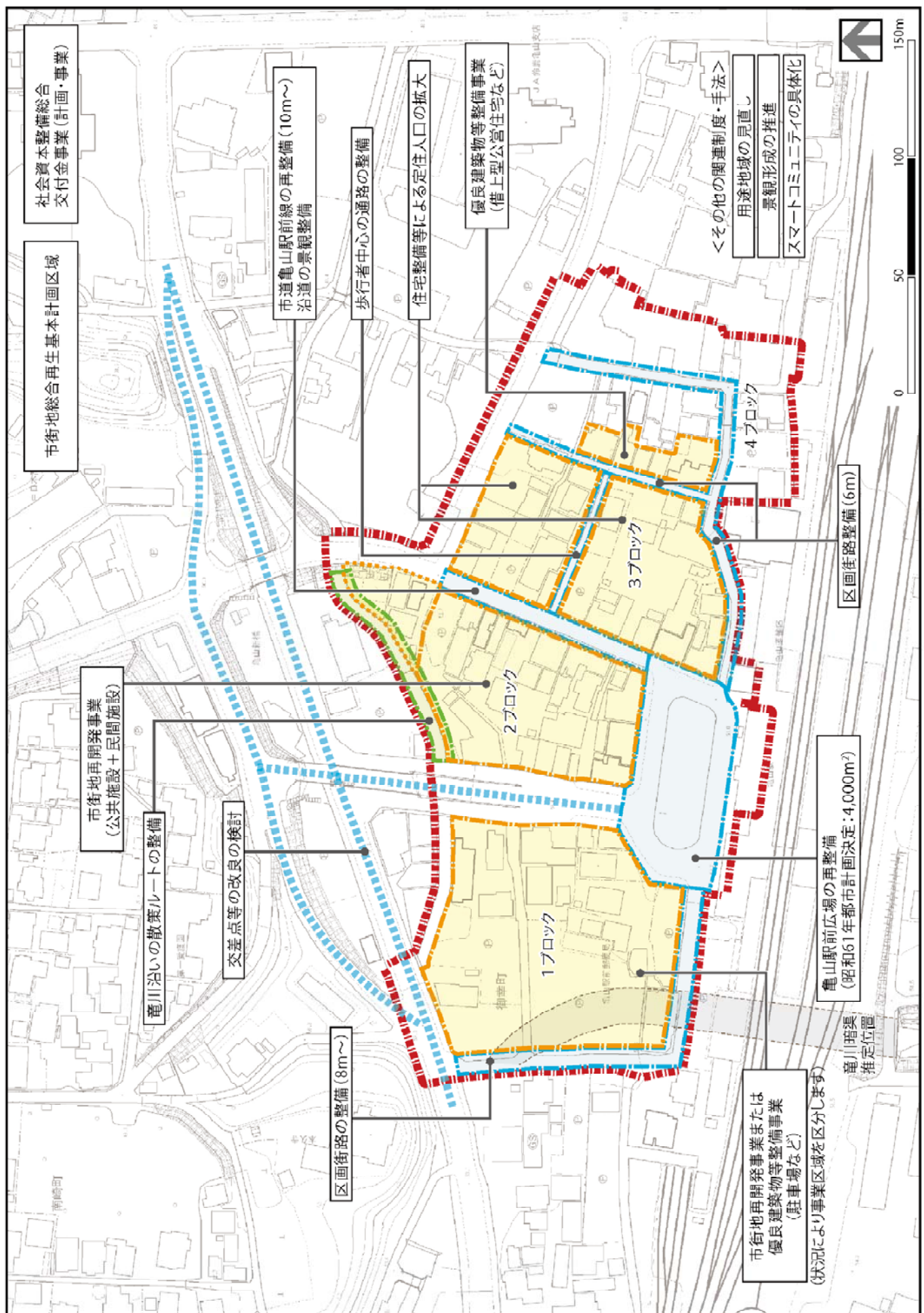
(3) 3ブロック

- ブロック内の区画街路については、幅員4～6mのコミュニティ道路として整備することを検討します。
- また、ブロック内で共同化事業が提案された場合、事業手法として市街地再開発事業や優良建築物等整備事業などを検討します。

(4) 4ブロック

- 優良建築物等整備事業や借り上げ型公営住宅制度などを検討します。
- ブロック内の区画街路については、幅員4～6mのコミュニティ道路として整備することを検討します。

2. 整備手法図



既存建築物の耐震化の促進に関する検討

地区全体は、亀山市耐震化促進計画や三重県耐震改修促進計画に基づき、耐震診断、耐震補強計画、耐震補強工事等を、補助制度を活用し実施します。

また、再開発事業等を検討している街区においては、市街地再開発事業等の実施により、耐震化、不燃化を図ります。

今後に向けて

1. 市の役割

亀山駅周辺市街地総合再生基本計画の推進

- ・亀山市は亀山駅周辺市街地総合再生基本計画の計画作成者として、本計画や都市計画の推進者としての役割を担います。
- ・本計画の推進にあたっては、道路やライフラインなどの都市基盤施設、公共施設の整備や市街地再開発事業等の事業の推進及び各事業の調整をする役割を担います。

市街地再開発事業の事業主体

- ・亀山市は地区内で具体化される市街地再開発事業の事業主体として、事業の方針や内容について、助言や推進への支援を行います。
- ・今後、基本計画、推進計画、事業計画や都市計画決定から精算事業など、事業が完了するまで、事業主体として国や県など関係機関や施行者との調整、都市計画決定手続きなど事業推進を図ります。

市街地再開発事業の参加者

- ・亀山市は市街地再開発事業への参加者として、必要な導入施設の検討および具体化を図り、そのために必要な事業費の確保等を図ります。

2. 民間の役割

まちづくり体制の拡充

- ・地区住民は亀山駅周辺市街地総合再生基本計画の推進に不可欠な中心的役割を担っています。地区住民の全員参加や合意形成への協力支援、再開発組合など事業実施のための組合の設立、また事業完了後のソフト事業の展開のため、現在の亀山駅周辺まちづくり協議会の活動の継続、更なる充実を図る必要があります。

亀山駅周辺市街地総合再生基本計画の推進、協力

- ・亀山駅周辺市街地総合再生基本計画の推進に向け、地区住民一人ひとりがその内容を理解し、その具体化や現実的な問題点の解消に向けて協力することが求められています。

市街地再開発事業等の事業推進者及び施行者

- ・地区住民は、自らが居住、営業する地区で具体化される市街地再開発事業等の面整備や個別改修の事業推進者及び施行者(市街地再開発事業の場合)として、計画の立案、事業計画の検討や具体化に向けての合意形成などについて“我が町の将来像を実現する”という視点に立ち、住民が連携してまちづくり活動や事業の推進を図ることが求められています。
- ・今後、基本計画、推進計画、事業計画や都市計画決定から精算事業など、事業が完了するまで、事業推進者、施行者として国や県など関係機関や施行者との調整、都市計画決定手続きなどへの協力、事業の推進が求められています。

市街地再開発事業の参加者

- ・地区住民は市街地再開発事業の地区内権利者、参加者として事業主体や施行者と連携し、自らの参加方針、事業計画等を検討しながら事業の推進を図ることが求められています。

亀山駅周辺市街地総合再生基本計画〈概要版〉平成26年5月

亀山市 建設部 都市計画室

〒519-0195 三重県亀山市本丸町577番地 TEL:0595-84-5046 FAX:0595-82-9669