

亀山市立地適正化計画 概要版

～『若者（就業者）の定住促進による、都市の魅力と価値の向上（都市力の向上）』を目指し～

2017（平成29）年10月

亀山市建設部都市計画室

計画策定の目的

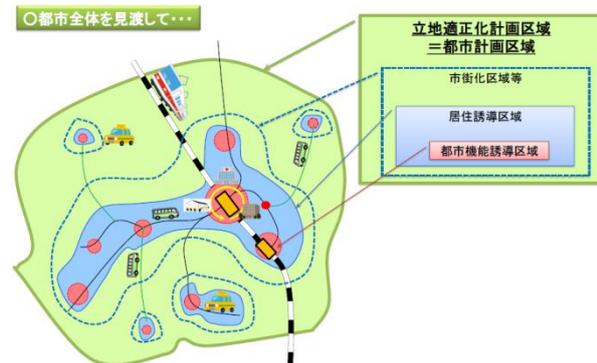
近年は、企業立地による市内従業者数の増加が図られる一方で、市内で働かれる人の多くは市外に居住地を確保されるケースが増加しているとともに、小売業の販売額も増加していないなど、企業立地の促進が本市の基礎をなす人口増加やにぎわいの確保につながらない状況が出ています。また、一部の人口増加傾向は北東部地域に集中し、都市の発展の中心的な役割を担う市街地では人口や商店の減少等が進行している傾向にあります。

市民や将来を担う子供たちのために、本市の特徴を活かした持続可能な都市を継承していかなければならず、そのためには内陸工業都市としての企業立地を促進することで働く場を拡大すると同時に、これら働く場の拡大を都市の活性化につながる事が急務であります。

そこで、現在本市が抱える都市の空洞化や公共交通の利用者数減少、都市の活力低下、財政力の低下等の課題を改善し、都市基盤や生活サービス機能等が整っている既成市街地への都市機能及び居住の誘導等により効率的・効果的な投資を行うことで、企業立地の促進と都市の活性化を一体的に推進し、本市の『都市力』を向上させるため、2014（平成26）年の都市再生特別措置法の改正により、市町村が策定することが可能となった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（以下「立地適正化計画」という。）を策定するものです。

立地適正化計画とは

立地適正化計画は、都市再生特別措置法の一部改正（2014（平成26）年8月施行）により市町村が策定できるようになった計画であり、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティに向けた取組を推進しようとしているものです。



出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）

計画の範囲

亀山市の都市計画区域を対象範囲とします。

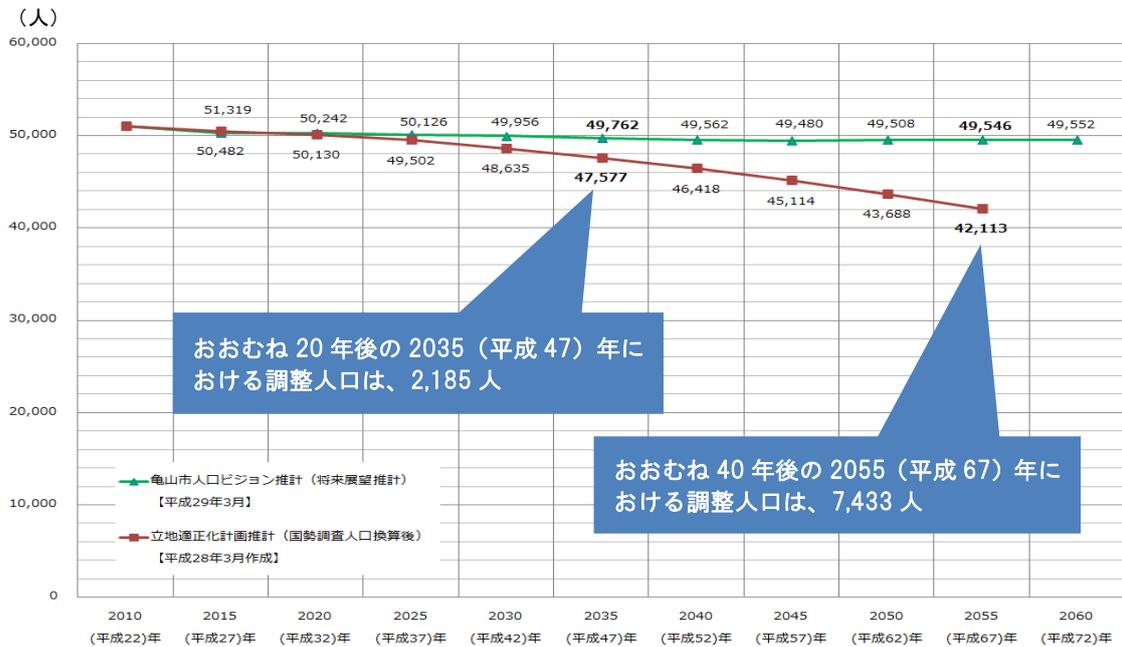
また、20年先を展望し計画を策定するとともに、概ね5年ごとに見直しを行います。



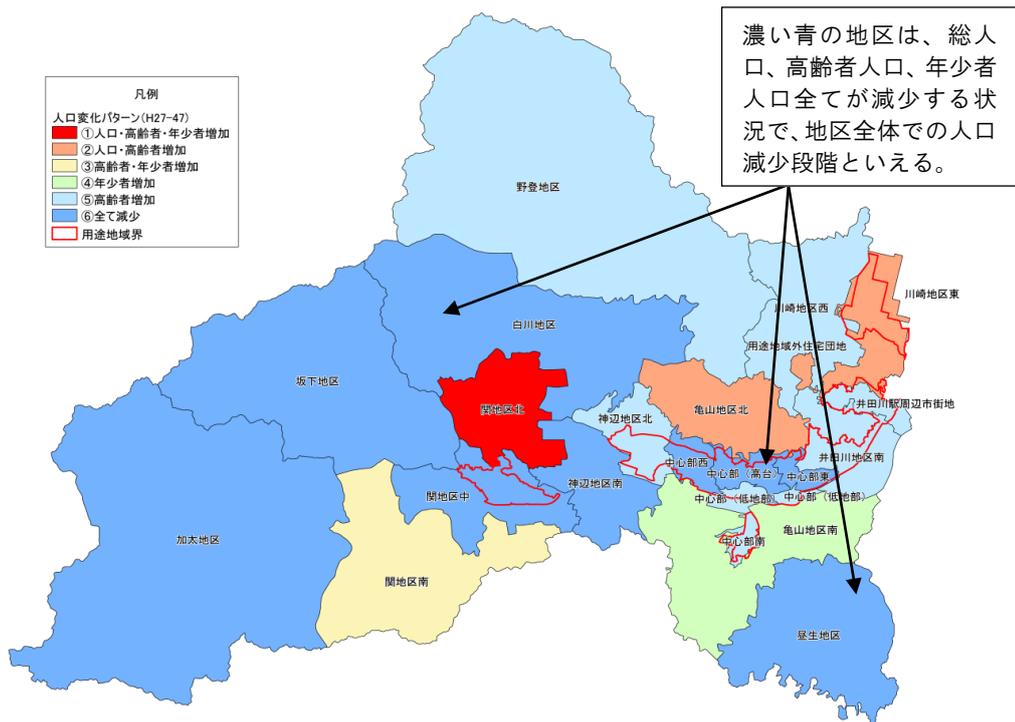
将来人口は、亀山市人口ビジョン推計値（将来展望推計）とします。

ただし、本計画では、政策的でない現状趨勢による地区別将来人口を推計することで地区の課題等を明らかにする必要があるため、まず2010（平成22）年～2015（平成27）年の直近の移動率をベースに、出生率は国の人口推計の基本となっている国立社会保障・人口問題研究所の設定値で推計することで政策的な意図を排除した推計を行い、その後、亀山市人口ビジョンの推計値との差を調整します。その結果、おおむね20年後の亀山市人口ビジョン推計値（将来展望推計）と本推計との差は、国勢調査人口換算後で約2,200人となります。

■ 亀山市人口ビジョン推計値と本計画推計値の比較



■ 亀山市人口ビジョン推計値と本計画推計値の比較



1. 立地適正化への方向性

立地適正化への方向性は、企業立地のポテンシャルを都市の活力につなげるため、『若者（就業者）の定住促進による都市の価値と魅力の向上』を基本に、鉄道駅を中心とした既成市街地への都市機能及び居住の誘導等を効率的・効果的に進めることで、本市の「都市力」の向上を図りコンパクトなまちづくりを実現するものとします。

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）』

2. 目指すべき都市の骨格構造

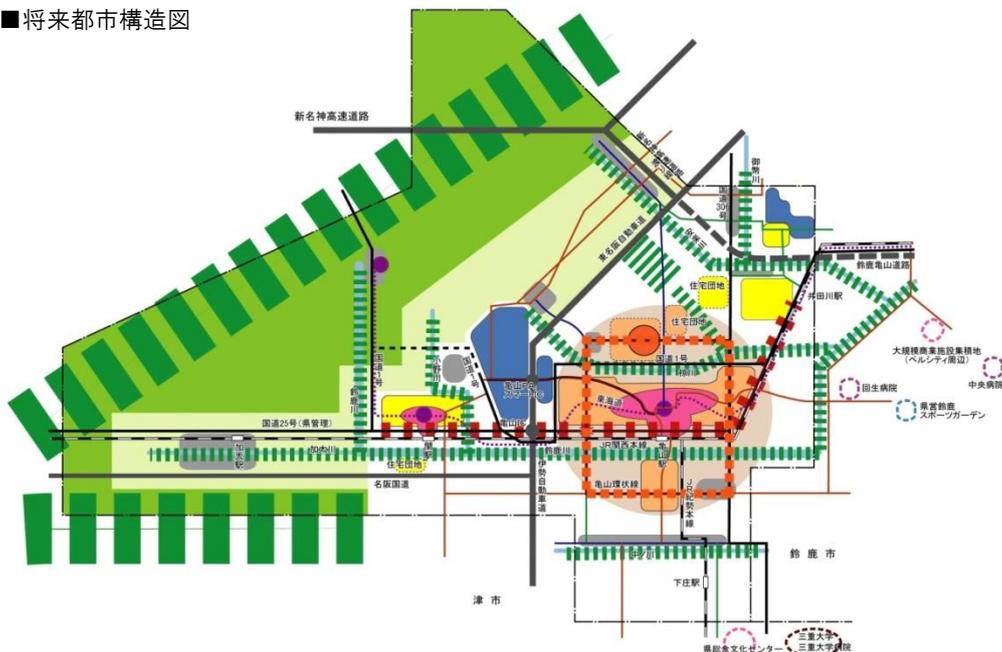
目指すべき都市の骨格構造は、都市マスタープランが都市機能の集約化による拠点形成と市内および近隣する市との多様なネットワークが構築された都市づくりを目指していることから、都市マスタープランの将来都市構造とします。

■都市づくりの理念と目標

「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」

- 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
- 目標4：まとまりのある居住地の形成
- 目標5：都市機能拠点と居住地のつながりの強化
- 目標6：近隣市とのつながりの確保による補完関係強化

■将来都市構造図



3. 誘導方針

2016（平成 28）年 2 月に策定したまち・ひと・しごと創生総合戦略では、概ね 40 年後の 2060（平成 72）年の将来人口展望として概ね 50,000 人の総人口確保を目指すものとしています。

この将来人口展望の目標人口確保のため、まち・ひと・しごと創生総合戦略の 4 つの基本目標と立地適正化の基本方針の考え方から、以下の誘導方針を示し、若者の定住促進に向けた居住誘導や都市機能誘導を進めます。

■亀山市まち・ひと・しごと創生総合戦略における基本目標

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

■立地適正化への基本的な考え方

『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. 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のエリアにおいて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です。

なお、都市再生特別措置法第 88 条の規定に基づき、居住誘導区域外の計画区域内で以下の行為を行う場合は、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります

■届出の対象となる行為(§ 88①)
 居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

○開発行為	○建築等行為
①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のも ③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等) ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合
①の例示 3戸の開発行為  届	①の例示 3戸の建築行為  届
②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届	1戸の建築行為  不要
800㎡ 2戸の開発行為  不要	

2. 都市機能誘導区域と誘導施設とは

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に設定されるものであり、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が図られるよう定める区域です。なお、誘導施設がない場合は、都市機能誘導区域は定められません。

また、誘導施設は、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を設定するもので、都市計画運用指針では当該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とされています。

■誘導施設の立地の考え方

タイプ	誘導施設の立地方針の考え方
【誘導】	現在不足している都市機能に対して、積極的に誘導を図る施策を検討
【更新】	老朽化がみられる都市機能に対して、更新を図る施策を検討
【維持】	現在充足している都市機能を、将来にわたって維持するための施策の検討

都市の分析等から見える立地適正化への方向性及び誘導方針をもとに、居住誘導区域指定の目標及び具体的指定位置について以下のように設定します。

【目標 1】 都市の拠点性強化による魅力向上：既存都市機能集積地の強化

都市の拠点性が高くない都市構造が土地取引や土地価格の低下等につながり、都市価値の低下を招いていることから、現在の集客施設集積地、福祉・医療拠点の魅力向上を図ることで都市の価値を向上させるとともに、その周辺への居住を誘導します。

【目標 2】 歴史文化とにぎわいの融合した都市形成：歴史的市街地の維持・継承

本市の市街地は、旧宿場町や旧城下町を中心に整備され、この都市の基本構造が現在まで引き継がれています。この歴史的まちなみと市街地が一体となった都市構造を維持し、都市の中心部として再生するため、歴史的まちなみを中心に居住を誘導し、歴史文化とにぎわいが融合した都市形成を推進します。

【目標 3】 都市の拡散防止と既成市街地の再生：既成市街地や井田川地区住宅団地の再生

インフラ等が整備された市街地や住宅団地であるみどり町・みずほ台では、今後人口が 20%以上減少することが予想されます。特にこれらの住宅団地では、このまま推移すると 2035(平成 47)年には老年人口比率が 40%台に達するとともに、約 400 戸の空き家発生が予測されます。このため、これまでの新規住宅団地の開発による市街地の拡大から、既存のインフラ等が整備された既成市街地や既存住宅団地の再生による都市の活性化に向けた居住の誘導を促進します。

【目標 4】 基幹公共交通である鉄道の有効活用による交通ネットワークの形成：鉄道駅の有効活用

今後増加が予想される移動困難者や学生・就業者の移動手段の確保及び環境への配慮、さらには市の財政への負担の軽減等を目指し、基幹公共交通である鉄道を有効に活用した交通ネットワークの確保を図るとともに、自動車に過度に依存しない都市構造を実現するため、鉄道駅周辺市街地への居住誘導を進めます。

【目標 5】 市街地における災害リスクの低減：浸水想定区域、急傾斜地崩壊危険箇所等への対応

目標 1～4 の目標の指定位置において災害リスクが想定される地区は、市街地を災害から守る対策を積極的に行います。



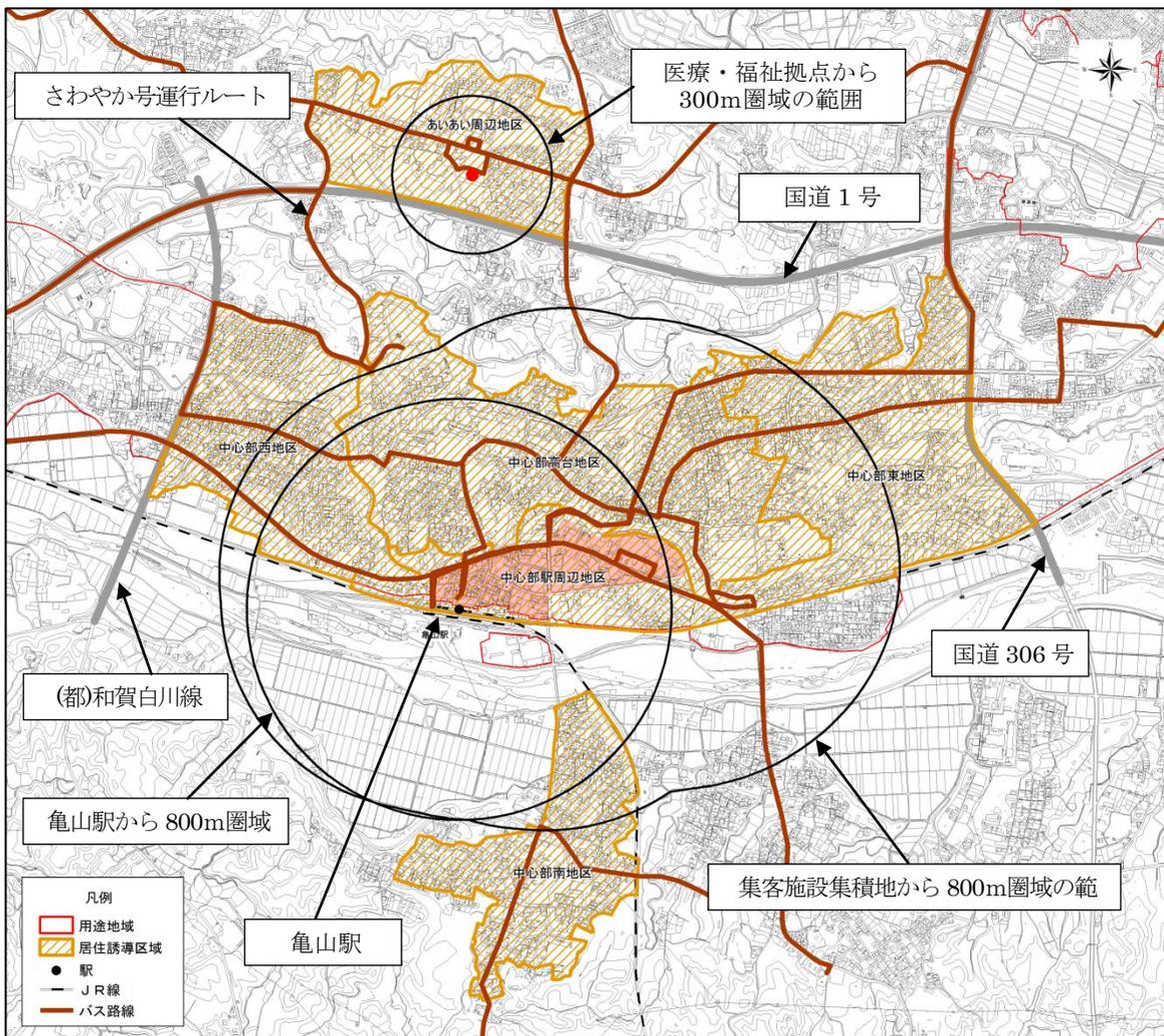
居住誘導区域の指定位置

- 大規模商業施設や各種飲食店、文化会館等の集客施設集積地から半径 800m 圏域及び総合保健福祉センター・医療センターから 300m 圏域
- 関宿重要伝統的建造物群保存地区、亀山宿及び亀山城下町地区
- 亀山駅、関駅、井田川駅から半径 800m 圏域及び周辺の既成市街地

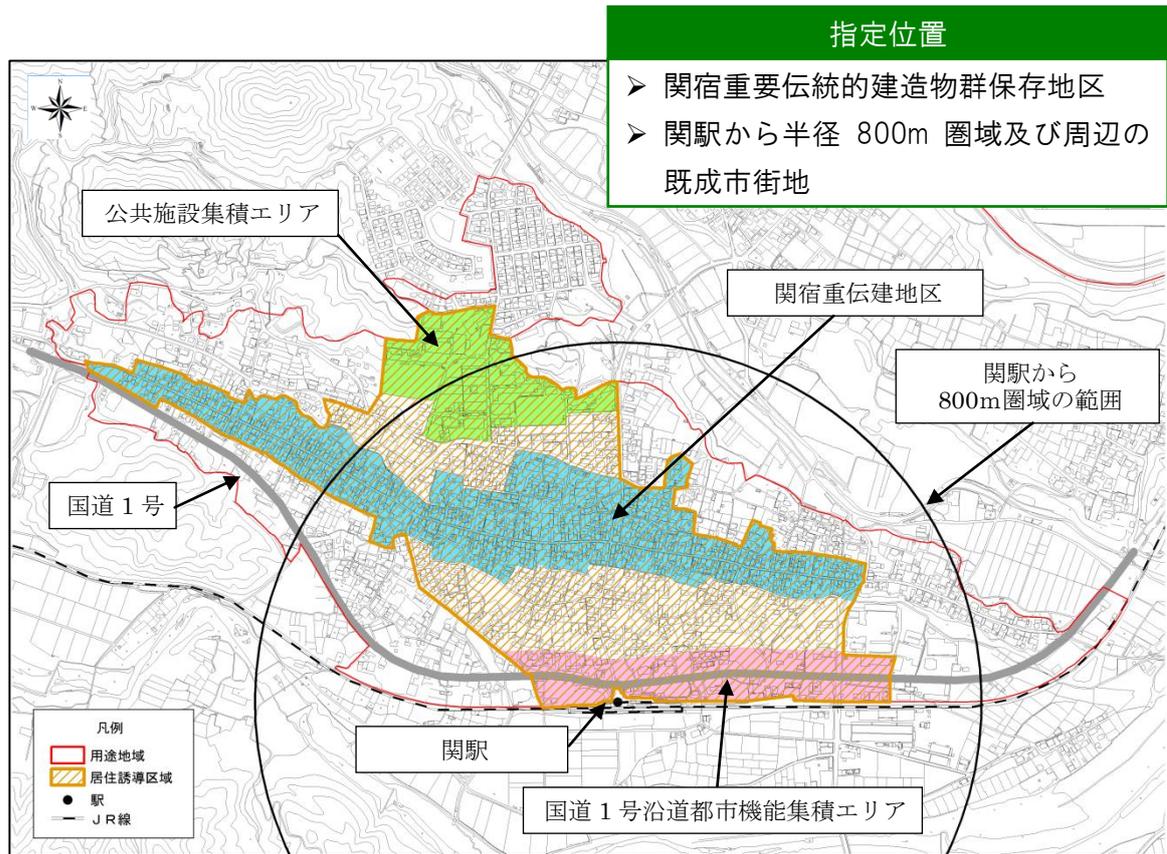
居住誘導区域の指定方針に基づき、都市マスタープランにおける中心的市街地及び副次的市街地である亀山駅、関駅、井田川駅を中心とした亀山中央、関、井田川の3つの居住誘導区域を選定します。

1. 亀山中央居住誘導区域

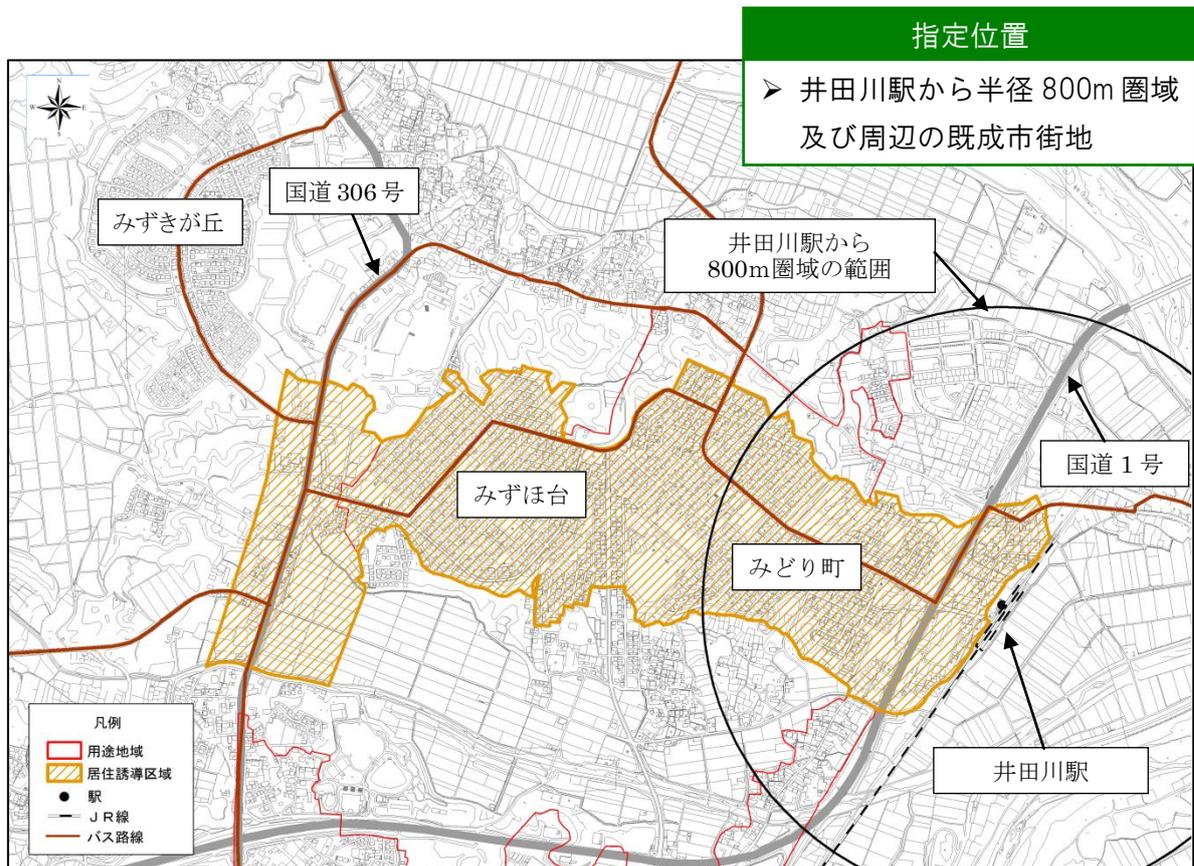
- 指定位置**
- ▶ 大規模商業施設や各種飲食店、文化会館等の集客施設集積地から半径 800m 圏域及び総合保健福祉センター・医療センターから 300m圏域
 - ▶ 亀山宿及び亀山城下町地区
 - ▶ 亀山駅から半径 800m 圏域及び周辺の既成市街地



2. 関居住誘導区域



3. 井田川居住誘導区域



都市機能誘導区域の指定方針

本市の都市機能誘導区域は、『都市力』を向上させるために必要である、中心的都市拠点の強化やコンパクトなまちづくり等の実現のため、目指すべき都市の骨格構造及び誘導方針から導き出される以下の指定方針を設定します。

都市機能誘導区域の指定方針	
1.	亀山駅を中心とした中心的都市拠点の強化及び鉄道駅を中心とした都市機能の誘導の実現のため必要となる拠点づくりの考えを示している都市マスタープランの「都市機能集約拠点」を基本とする。
2.	鉄道駅を中心とした既成市街地への都市機能の誘導を図るため、井田川居住誘導区域内の井田川駅及び既存住宅団地を含む井田川駅周辺において都市機能の誘導を図る。
3.	広域交通網を活かした都市の活力向上を図るため、近隣市との広域連携や機能分担を図り、本市において必要となる都市機能誘導施設を配置する。

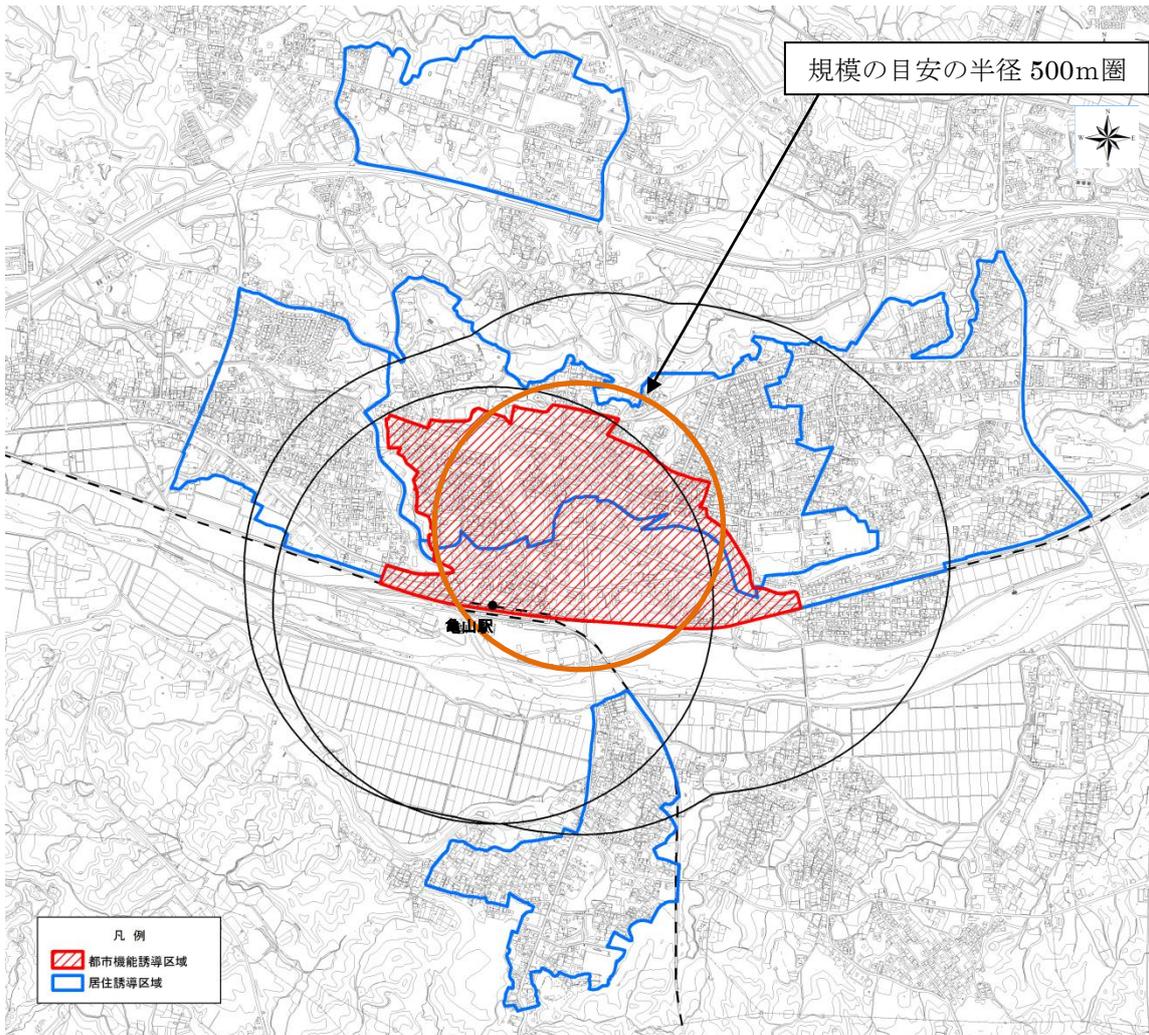
居住誘導区域別のまちづくり及び誘導施設の方向性

亀山中央居住誘導区域	
まちづくりの方針	既存の都市機能を活かした、環境に負荷の少ない暮らしのできる生活空間の形成
都市機能の方向性	・人を呼び込むことができる「都市の魅力」向上 ・子育て世帯を呼び込める環境の整備（安心して子育てできる環境や買い物・レクリエーションなどの都市的憩い空間の創造）
誘導施設の方向性	①都市機能施設の集約化や公共交通によるスムーズな連携等による都市の拠点性強化 ②都市機能施設の更新等に合わせた、施設の統廃合や移転により都市の魅力増進 ③子育て世帯の流入促進に寄与する都市機能の充実
関居住誘導区域	
まちづくりの方針	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
都市機能の方向性	・歴史的まちなみの維持・継承 ・本市西部地域の生活拠点としての役割維持 ・地域の魅力向上による観光客等交流人口の増加促進
誘導施設の方向性	①歴史文化と融合した居住環境を活かした歴史的まちなみへの子育て世帯を中心とした居住を促進するため、本市の強みを活かした子育て環境の充実 ②本市の西部地域の生活拠点としての機能維持のため、関生活圏に対処した都市機能の維持・充実 ③地域の魅力向上による観光客等交流人口の増加促進のため、観光客呼び込み施設やサービス機能の充実
井田川居住誘導区域	
まちづくりの方針	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
都市機能の方向性	・住宅団地の空き家・空き地の管理・再生により、住んでみたくなる魅力的な住宅地の創造 ・老年人口増加に対応した都市機能施設の充実
誘導施設の方向性	①老年人口増加に対応した高齢者福祉施設の誘導 ②井田川居住誘導区域人口に対処した都市機能の維持・充実

都市機能誘導区域の範囲を以下の基準に基づいて設定します。

- ① 徒歩や自転車等により都市機能施設間が容易に移動できる範囲としては、本市の地形的特性も配慮して半径 500m程度の規模とします。
- ② 第 3 者から区域界が認識しやすいよう、原則として地形、地物で区域線は設定します。

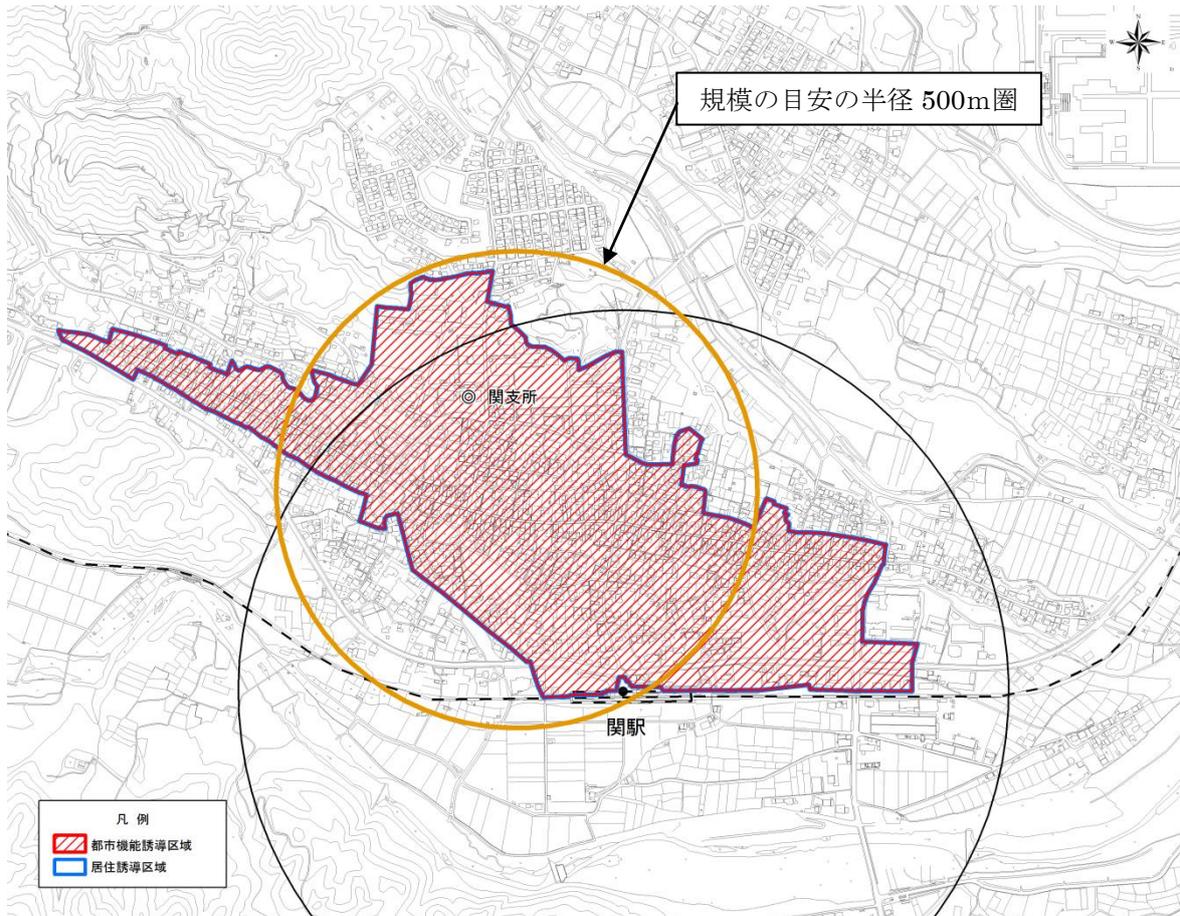
1. 亀山中央都市機能誘導区域



<誘導施設>

タイプ	誘導施設名
誘導	◎子育て支援施設（児童福祉法第 7 条に定める児童発達支援センター） ◎商業施設（商業施設[床面積 1,000 m ² 以上]） ◎文化施設（博物館法第 2 条第 1 項及び同法第 29 条に定める博物館・美術館）
更新	◎子育て支援施設（就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 6 項に定める認定こども園） ◎文化施設（図書館法第 2 条第 1 項に定める図書館）
維持	◎医療施設（医療法第 1 条の 5 による病院） ◎商業施設（大規模商業施設[床面積 10,000 m ² 以上]） ◎教育施設（学校教育法第 29 条及び同法第 45 条に定める小学校及び中学校）

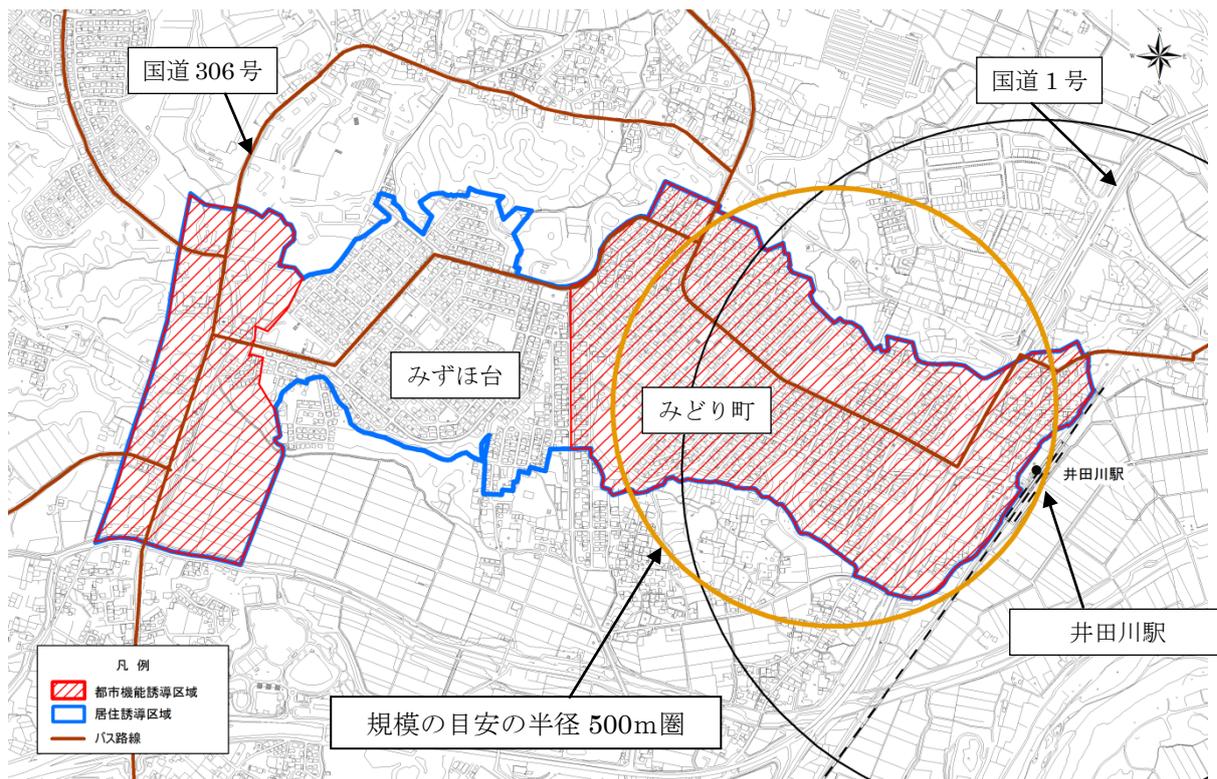
2. 関都市機能誘導区域



<誘導施設>

タイプ	誘導施設名
誘導	◎観光交流施設（観光交流施設[建築面積 500 m ² 以上]）
維持	◎子育て支援施設（就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 6 項に定める認定こども園） ◎商業施設（商業施設[床面積 1,000 m ² 以上]） ◎教育施設（学校教育法第 29 条及び同法第 45 条に定める小学校及び中学校）

3. 井田川都市機能誘導区域



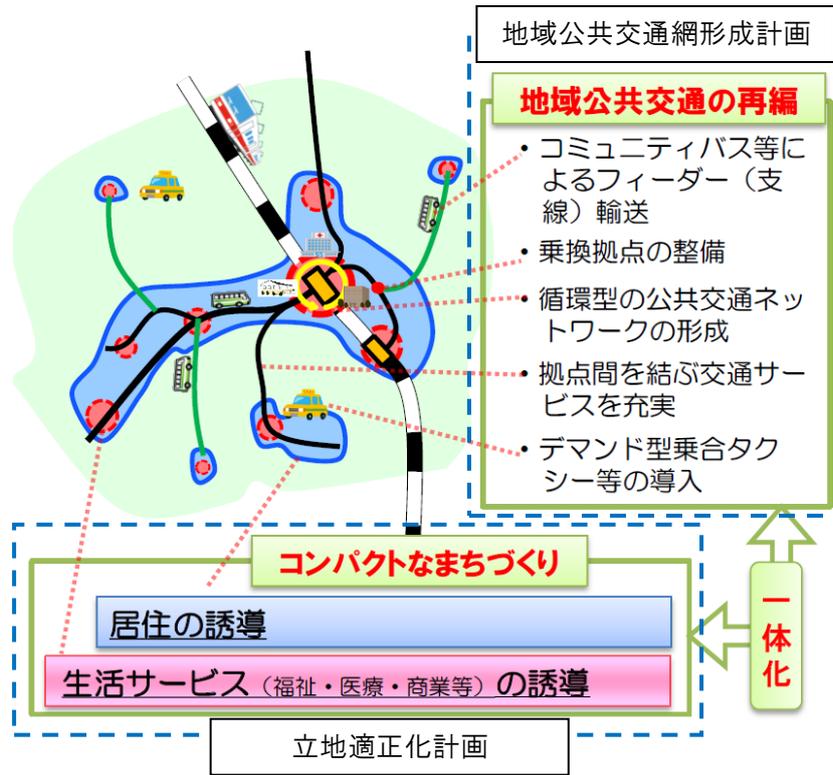
<誘導施設>

タイプ	誘導施設名
誘導	◎高齢者福祉施設（老人福祉法第 20 条の 2 の 2 に定める老人デイサービスセンターで定員 50 名以上の施設） ◎商業施設（商業施設[床面積 1,000 m ² 以上]
維持	◎子育て支援施設（児童福祉法第 39 条に定める保育所で定員 90 名以上の施設） ◎教育施設（学校教育法第 29 条に定める小学校）

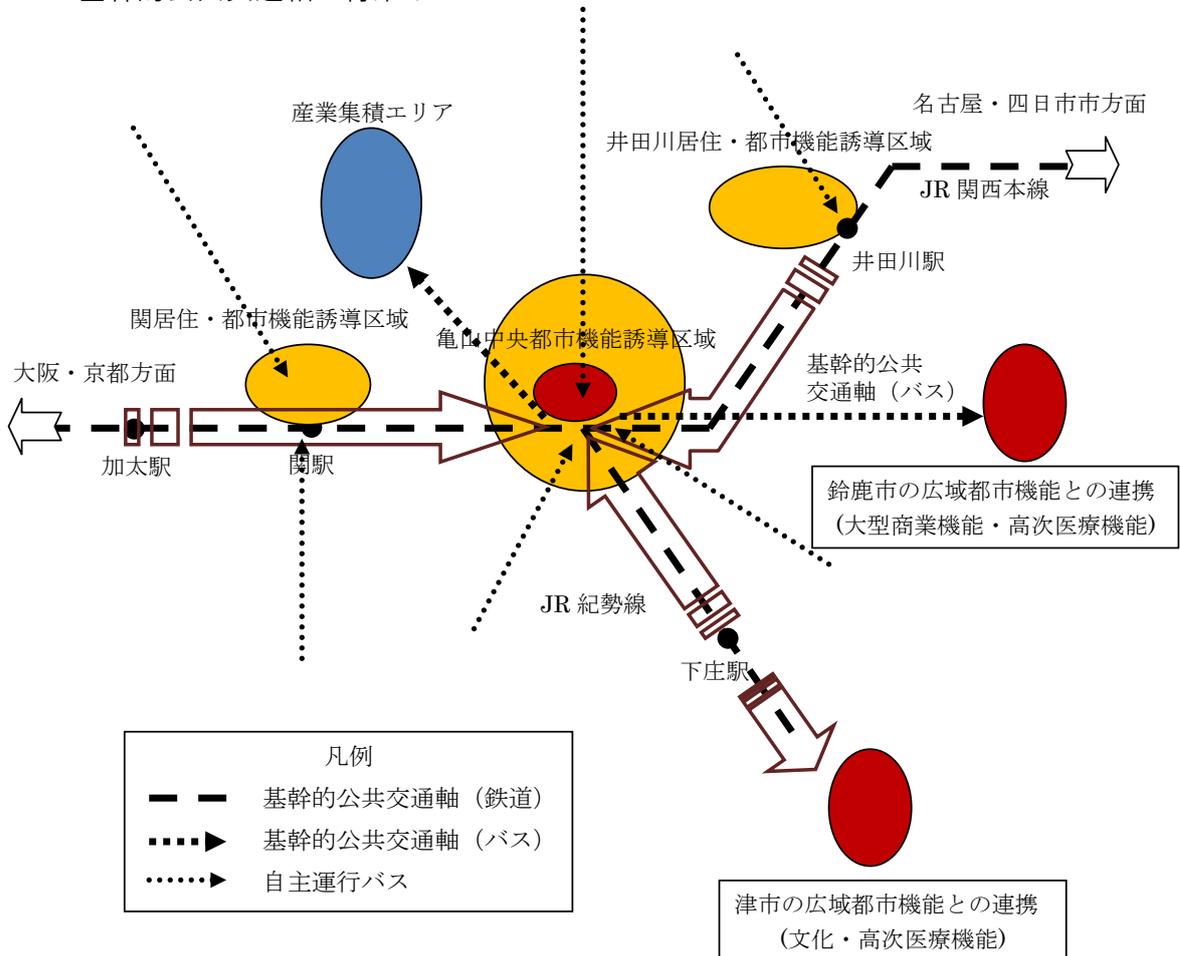
■ 都市機能誘導区域への誘導施設のまとめ

都市機能誘導区域名	医療施設	社会福祉施設		商業施設	公共公益施設		
		高齢者福祉施設	子育て支援施設		教育施設	文化施設	その他
亀山中央	【維持】 (病院)	—	【更新】 (認定 こども園) 【誘導】 (児童発達 支援センター)	【維持】 (1 万 m ² 以上) 【誘導】 (1,000 m ² 以上)	【維持】 (中学校、 小学校)	【更新】 (図書館) 【誘導】 (博物館、 美術館)	—
関	—	—	【維持】 (認定 こども園)	【維持】 (1,000 m ² 以上)	【維持】 (中学校、 小学校)	—	【誘導】 (観光交流施設 (500 m ² 以上))
井田川	—	【誘導】 (定員 50 名以上の 老人デイサービ スセンター)	【維持】 (定員 90 名以上 の 保育所)	【誘導】 (1,000 m ² 以上)	【維持】 (小学校)	—	—

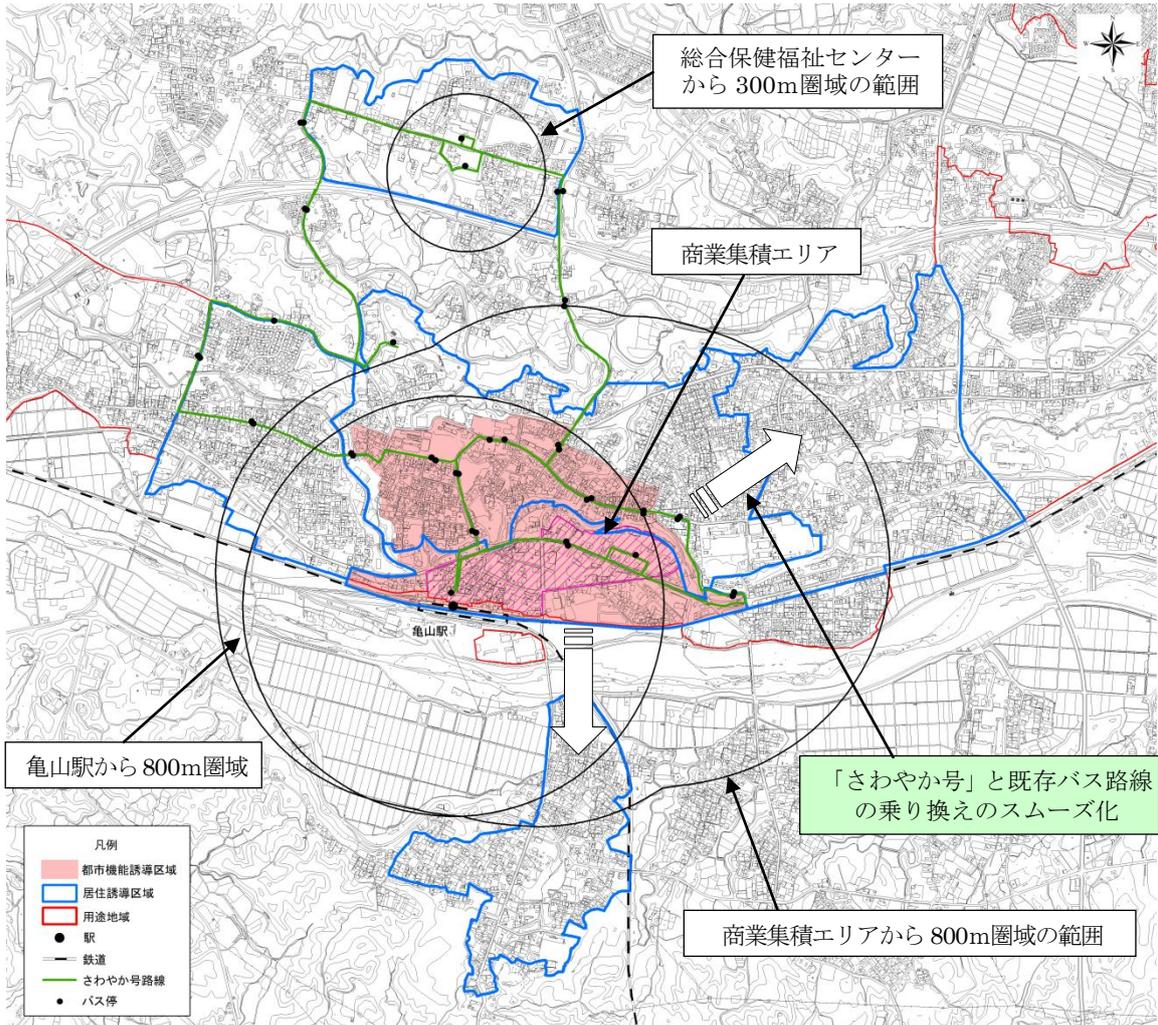
1. 立地適正化計画と地域公共交通網形成計画の関係



2. 基幹的公共交通軸の将来イメージ



3. 亀山中央居住誘導区域公共交通ネットワークの将来イメージ



定量的目標値の設定

立地適正化計画の評価にあたり、目標項目を居住誘導の具体的指標である「居住誘導区域の可住地人口密度」、公共交通計画との連携指標である「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である「日常生活サービス施設（鉄道駅を除く）の徒歩圏充足率」とし、目標値を設定します。

目標項目		現在 2015 (平成 27)年	10年後 2025 (平成 37)年	20年後 2035 (平成 47)年
可住地人口密度 (人/ha)	亀山中央居住誘導区域	42.2	44.0	45.5
	関居住誘導区域	39.6	39.0	38.0
	井田川居住誘導区域	66.9	68.0	69.5
基幹的公共交通（鉄道）軸徒歩圏人口カバー率		14.6%	17.0%	20.0%
日常生活サービス施設(鉄道駅を除く)の徒歩圏充足率		34.6%	36.0%	38.0%

亀山市建設部都市計画室

TEL : 0595-84-5046 FAX : 0595-83-9669

〒510-0195 三重県亀山市本丸町577番地