

第11章 都市機能誘導区域と誘導施設

1. 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。

都市再生特別措置法に定められた都市機能誘導区域の考え方を整理すると以下のとおりです。

■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

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。

※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であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。

誘導施設として定めることが想定される施設及び都市機能誘導区域における届出の対象となる行為は以下のとおりです。

■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が高める施設

・・・病院、老人デイサービスセンター、地域包括支援センター 等

○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、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。スーパー等

○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

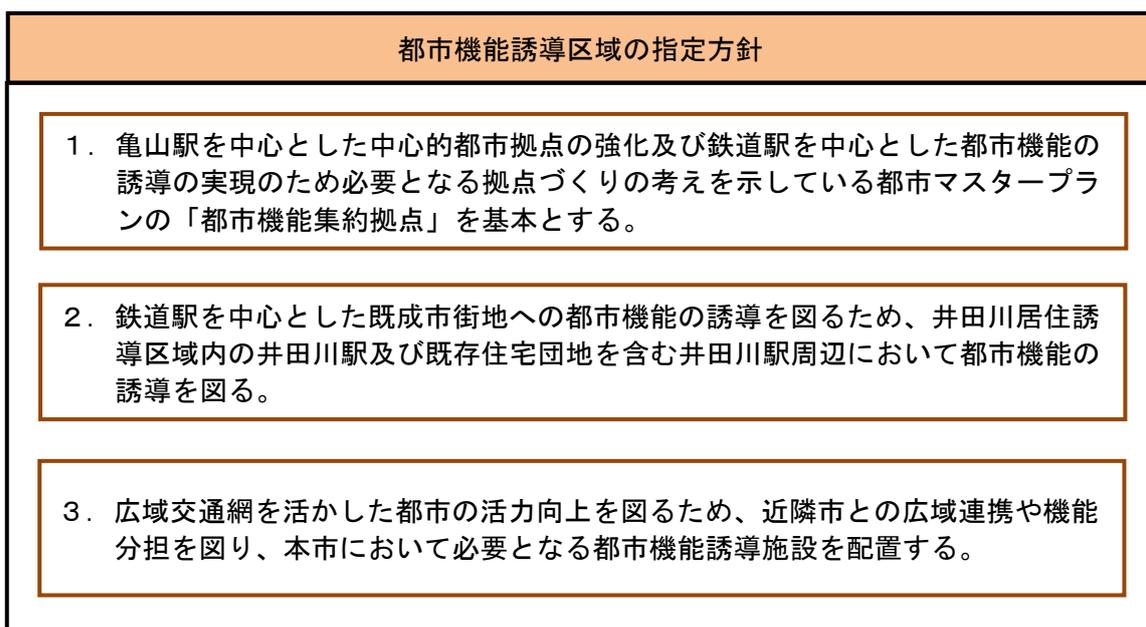
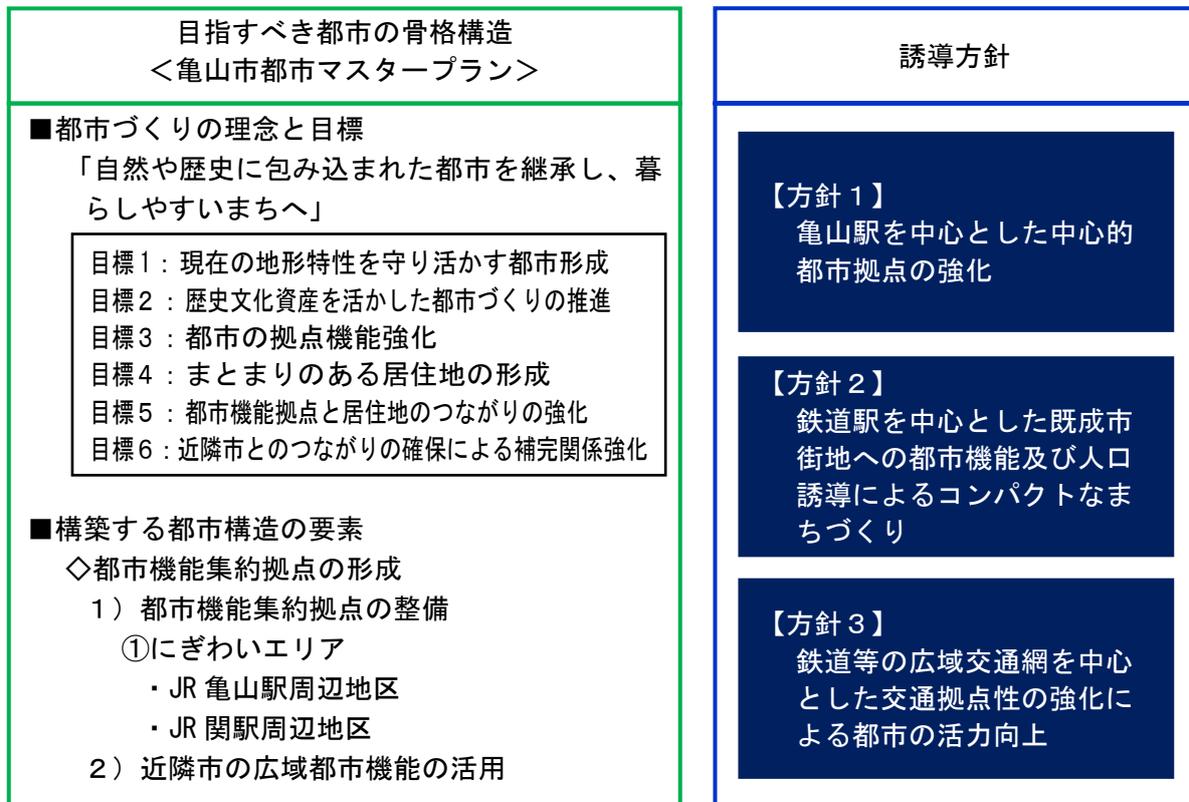
■届出の対象となる行為

○都市機能誘導区域外で行う以下の行為

- ① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
- ② 誘導施設を有する建築物の新築及び建築物を改築又は用途変更して誘導施設を有する建築物とする場合

2. 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。



(1) 都市マスタープランにおける「都市機能集約拠点」の形成方針

1) 都市機能集約拠点の形成

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。

②健康・福祉エリア

本エリアは、そのポテンシャルを活かし、誰もが安心して暮らすための健康・福祉機能等市民サービスの拠点と位置づけ、その拠点にふさわしい周辺土地利用の誘導を図ります。

③産業集積エリア

エリアを産業ゾーン、新産業ゾーン及びその周辺に位置づけ、他の地域への分散的配置をできる限り規制し、交通への負荷や居住環境の悪化等に対処します。

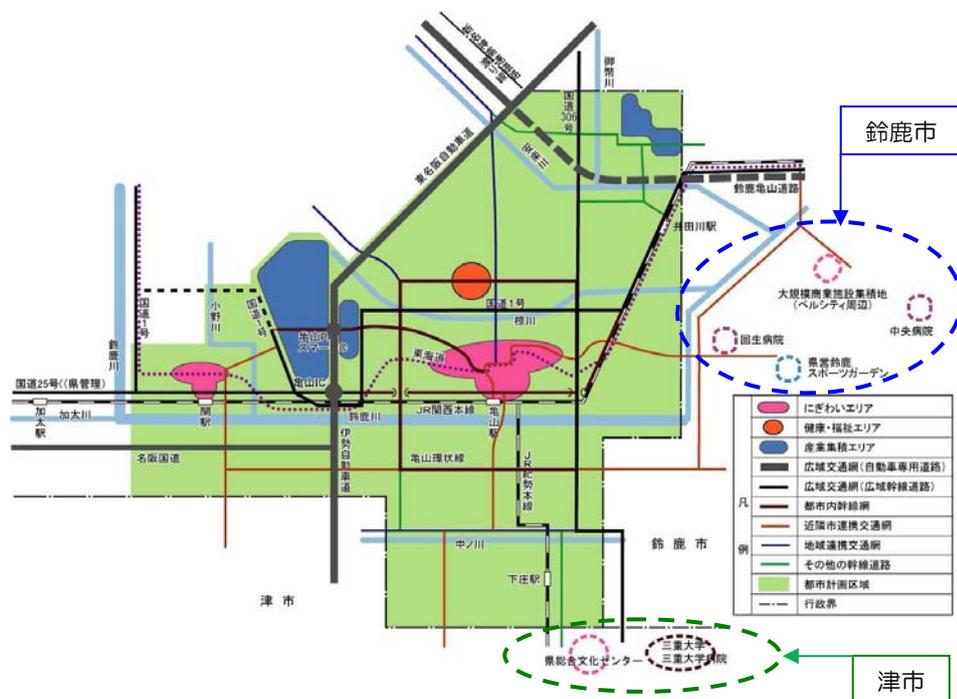
なお、市の活力を維持・向上させるため今後も多様な産業の誘致を積極的に進めます。

2) 近隣市の広域都市機能の活用の考え方

本市における生活利便性の確保を図るため、広域的機能については、近隣市に配置された都市機能を利用します。

① 鈴鹿市・・・大型商業機能、高次医療機能 など

② 津市・・・文化・高次医療機能 など



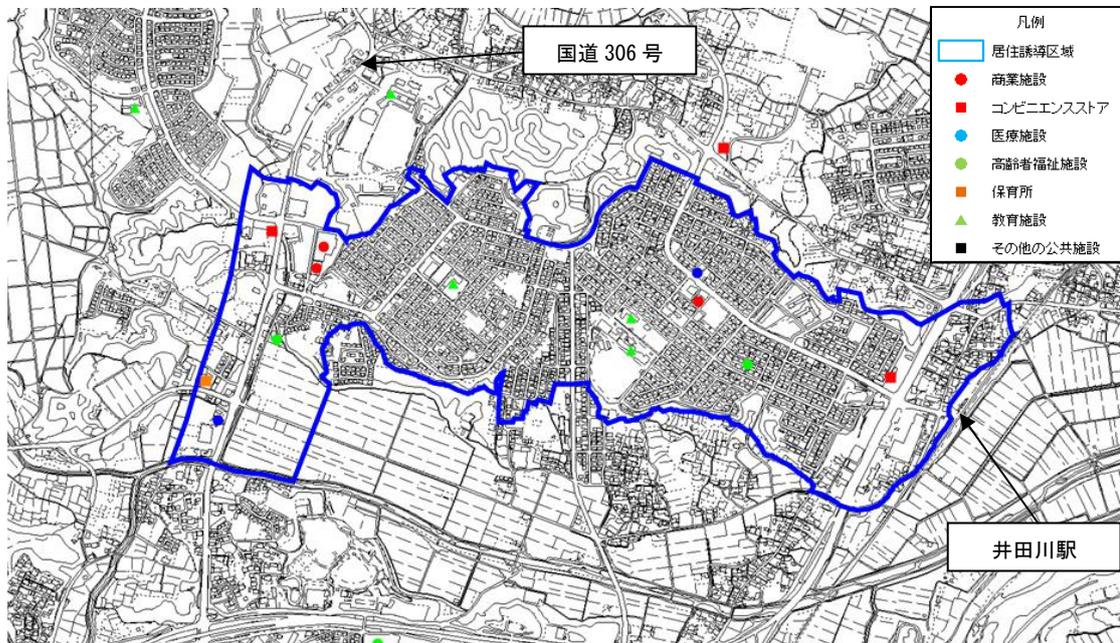
■ 都市機能集約拠点図

出典：都市マスタープラン

(2) 井田川駅周辺における都市機能の誘導について

井田川駅周辺の住宅団地及び国道 306 号沿道については、居住誘導による都市再生を図るべく、井田川居住誘導区域を設定しています。

これら居住誘導のためには、日常生活に必要な都市機能の確保が必要であり、居住誘導区域周辺の居住者を含めた日常生活の機能確保のため、居住誘導区域内への都市機能の誘導を図ります。



(3) 近隣市との広域連携及び機能分担について

本市は、人口約 50,000 人の地方都市であるとともに、丘陵地形上に市街地が形成されています。このようなことから、すべての都市機能を本市内で確保することは不可能であり、近隣市との広域連携及び機能分担は都市の利便性確保のため必要不可欠であります。

そこで、市民の安全・安心の確保や生活利便性の向上のため必要となる機能について、近隣市に配置された都市機能を利活用するとともに、利活用のための道路交通や公共交通の確保を促進します。

(参考) 近隣市に設置された都市機能

2016 (平成 28 年) 7 月 1 日現在

市町村名	都市機能名	施設名	市境からの距離
鈴鹿市	商業機能	イオンモール鈴鹿	約 4km
		イオンタウン鈴鹿	約 3km
		フレスポ鈴鹿	約 4km
	医療機能	鈴鹿回生病院	約 0.5km
		鈴鹿中央総合病院	約 7km
津市	商業機能	イオンタウン芸濃	約 2km
	医療機能	三重病院	約 5km
		三重大学医学部附属病院	約 8km
	文化機能	三重県総合文化センター	約 8km

3. 地域別の特性と必要な施策

都市機能誘導区域は居住誘導区域内に設定する必要があるため、3つの居住誘導区域の人口動向（現在（2015（平成27）年）と20年後人口推計（2035（平成47）年）の年齢階層別人口）、都市機能施設の配置状況について整理し、まちづくり及び誘導施設の方向性を示します。

なお、都市機能施設の利用は居住誘導区域内に限定されるものではないため、居住誘導区域に対応した3つの生活圏を想定し、その人口動向にも配慮して整理します。

（1）亀山中央居住誘導区域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は本市の中心的市街地ですが、現況人口比率は亀山中央生活圏（亀山中学校区相当）の40.0%と低く、可住地人口密度も42.2人/haと市街地の想定人口密度である60人/haに達していません。

現状趨勢型の20年後の人口推計では、総人口が減少し可住地人口密度が37.5人/haとますます人口密度の低い居住地となります。

このため、まちづくりの方向性は、新規居住者の誘導となりますが、そのためには人を呼び込むことができる「都市の魅力」向上が必要です。

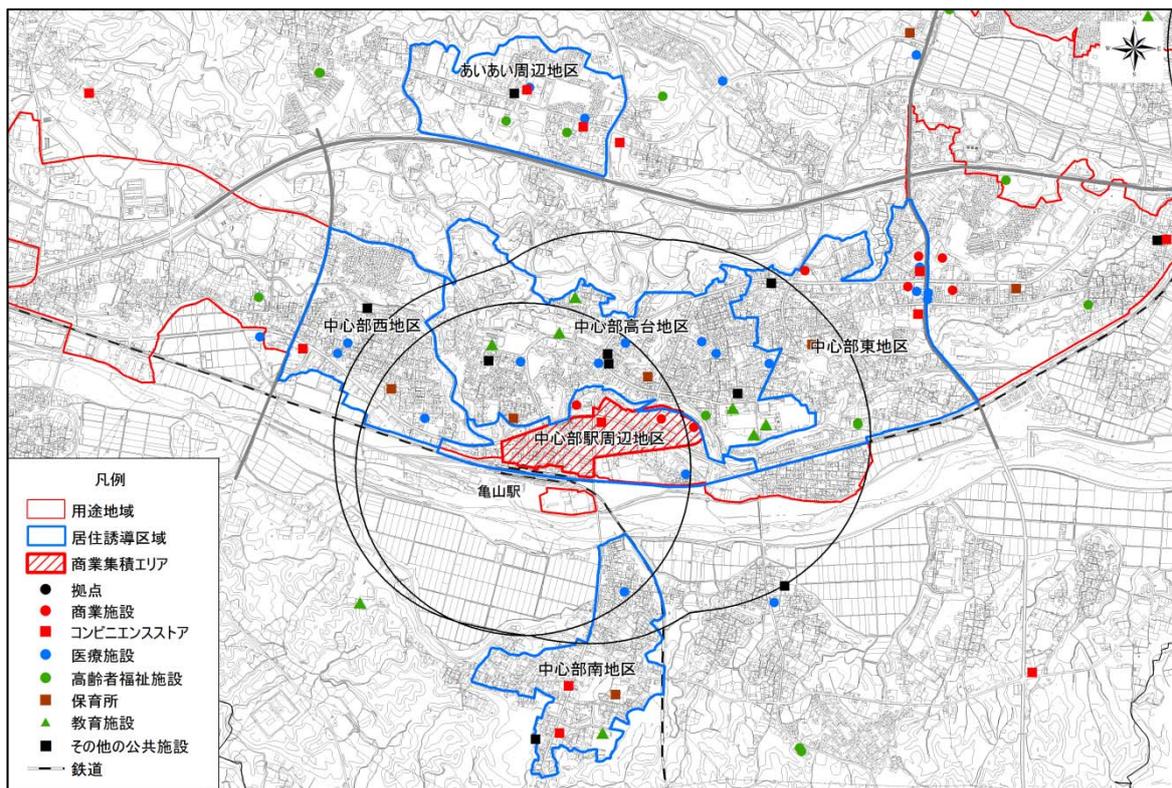
また、新規居住者といっても人口密度を上げるためには、総合戦略においても示している世帯当たり人数の多い子育て世帯を中心とした若者世代の誘導が必要となります。

本市の中心的市街地である本地域に子育て世帯を呼び込むための都市の魅力としては、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出が重要と考えられます。一方、持続可能な財政運営のためには、税収の維持・向上も重要な視点であり、地価の高い亀山駅～東御幸周辺を活性化し、都市の価値を向上させることが求められます。

さらに、亀山中央居住誘導区域の都市機能施設の設置状況をみると、市の中心に相応しい施設が一定程度立地していますが、その配置が次ページの都市機能施設の立地位置図に示すように分散し都市の拠点性低下の要因となっており、都市機能集約化による拠点性の強化や公共交通によるスムーズな連携等が求められます。

また、本区域内の公共公益施設、商業施設、文化施設等の都市機能施設は、建設年度の古いものや現在の市民ニーズに対応していない施設が多いことから、新しく子育て世帯を呼び込むためには、魅力に欠ける面もあるため、都市機能施設の統廃合や移転等により都市の魅力増進に努める必要があります。

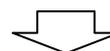
亀山中央居住誘導区域	
まちづくりの方針	既存の都市機能を活かした、環境に負荷の少ない暮らしのできる生活空間の形成
都市機能の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・人を呼び込むことができる「都市の魅力」向上 ・子育て世帯を呼び込める環境の整備（安心して子育てできる環境や買い物・レクリエーションなどの都市的憩い空間の創造）
誘導施設の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ①都市機能施設の集約化や公共交通によるスムーズな連携等による都市の拠点性強化 ②都市機能施設の更新等に合わせた、施設の統廃合や移転により都市の魅力増進 ③子育て世帯の流入促進に寄与する都市機能の充実



■ 都市機能施設の立地位置図

■ 亀山中央生活圏人口関連指標

区分		2015 (平成 27) 年住基人口		推計値 (住基ベース) 2035 (平成 47) 年	
		人口	比率	人口	比率
年少人口	亀山中央居住誘導区域	1,282	13.1%	1,092	12.5%
	区域外	1,934	13.1%	1,552	11.8%
	計	3,216	13.1%	2,644	12.1%
生産年齢人口	亀山中央居住誘導区域	5,731	58.5%	4,898	56.3%
	区域外	8,828	60.0%	7,451	56.9%
	計	14,559	59.4%	12,349	56.6%
老年人口	亀山中央居住誘導区域	2,791	28.4%	2,715	31.2%
	区域外	3,962	26.9%	4,097	31.3%
	計	6,753	27.5%	6,812	31.2%
合計	亀山中央居住誘導区域	9,804	40.0%	8,705	39.9%
	区域外	14,724	60.0%	13,100	60.1%
	計	24,528	100.0%	21,805	100.0%
亀山中央居住誘導区域可住地人口密度 (人/ha)		42.2		37.5	
可住地面積 (ha)	232.1				



【現状趨勢型による推計 (居住誘導区域内)】

- ・ 人口減少 (9,804 人⇒8,705 人)
- ・ 可住地人口密度低下 (42.2 人/ha⇒37.5 人/ha)
- ・ 年少人口率低下 (13.1% ⇒ 12.5%)
- ・ 老年人口率増加 (28.4% ⇒ 31.2%)

(2) 関居住誘導区域のまちづくり及び誘導施設の方向性

関生活圈は旧関町にあたるエリアで、現況人口では関宿重伝建地区を含む居住誘導区域の方が区域外よりも老年人口比率は高く高齢化が進んでいます。

現状趨勢型の20年後の人口推計では、高齢化が進んでいる居住誘導区域の老年人口は119人減少し、総人口も300人減少します。

このことから明らかになる関居住誘導区域の課題は、老年人口増加の問題ではなく、人口の減少による空き家発生により、本区域の市街地の中心であり、本市の都市の魅力である歴史的まちなみの維持が困難となることです。(世帯数の減少を空き家と換算すると、20年間で新たに約100軒の空き家が発生する予測)

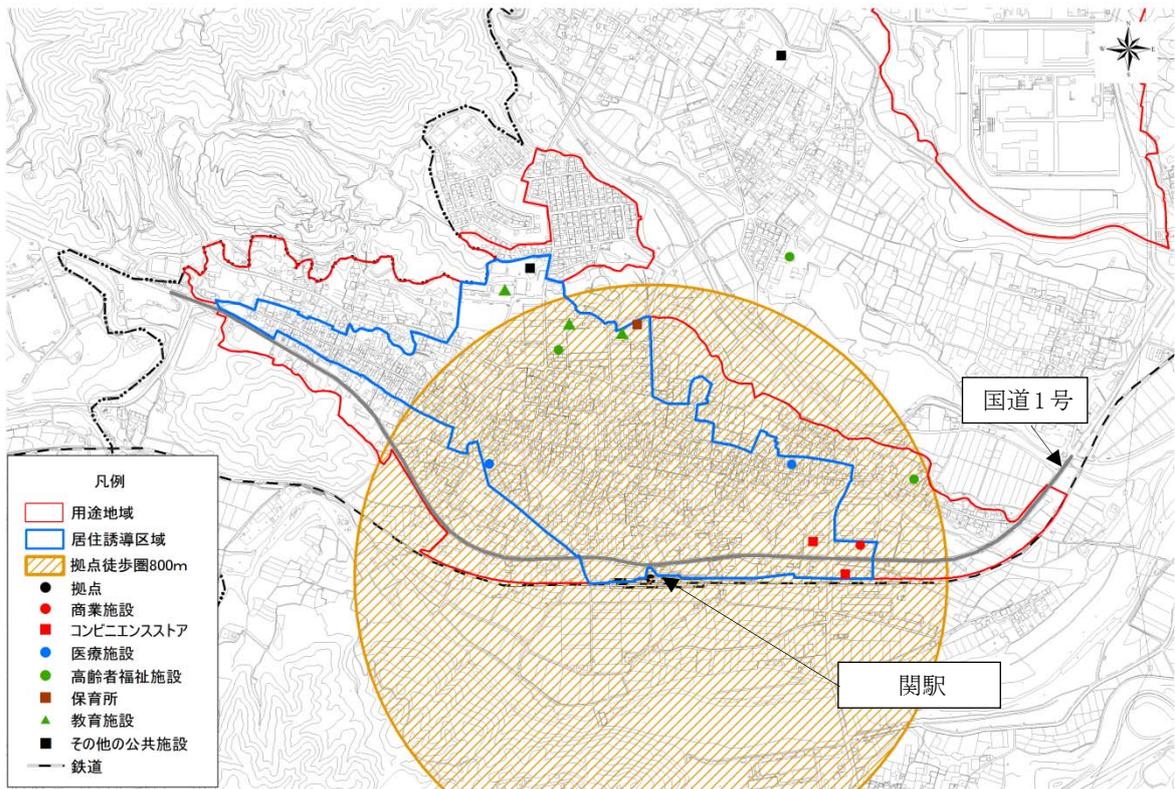
このため、まちづくりの方向性は、発生が予測される空き家への新規居住者の誘導となりますが、そのためには本地区に住むことの価値を創り出す必要があります。

住むことの価値としては、歴史的まちなみや歴史文化という本地区特有の都市価値を磨き輝かせ、関宿重伝建地区に訪れる観光客等の交流人口の増加を図り、本地区のビジネスチャンスの機会を拡大することが考えられます。また、仕事だけでなく安心して子育てできる環境の充実も居住を促す重要な要素です。

一方、区域外では、人口減少・高齢化が引き続き進み、生活サービス施設の維持が困難になることが予想されるため、本区域は本市西部地域の生活拠点としての役割維持が求められます。

このようなまちづくりの実現をめざし、求められる誘導施設の方向性を整理すると以下のとおりです。

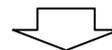
関居住誘導区域	
まちづくりの方針	歴史文化に抱かれながらゆとりのある暮らしのできる生活空間の形成
都市機能の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的まちなみの維持・継承 ・本市西部地域の生活拠点としての役割維持 ・地域の魅力向上による観光客等交流人口の増加促進
誘導施設の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ①歴史文化と融合した居住環境を活かした歴史的まちなみへの子育て世帯を中心とした居住を促進するため、本市の強みを活かした子育て環境の充実 ②本市の西部地域の生活拠点としての機能維持のため、関生活圈に対処した都市機能の維持・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



■ 都市機能施設の立地位置図

■ 関生活圏人口関連指標

区分		2015 (平成 27) 年住基人口		推計値 (住基ベース) 2035 (平成 47) 年	
		人口	比率	人口	比率
年 少 人 口	関居住誘導区域	189	10.9%	162	11.3%
	区域外	567	11.0%	542	12.0%
	計	756	11.0%	704	11.8%
生 産 年 齢 人 口	関居住誘導区域	947	54.8%	793	55.5%
	区域外	3,016	58.5%	2,325	51.3%
	計	3,963	57.5%	3,118	52.3%
老 年 人 口	関居住誘導区域	594	34.3%	475	33.2%
	区域外	1,574	30.5%	1,662	36.7%
	計	2,168	31.5%	2,137	35.9%
合 計	関居住誘導区域	1,730	25.1%	1,430	24.0%
	区域外	5,157	74.9%	4,529	76.0%
	計	6,887	100.0%	5,959	100.0%
関居住誘導区域可住地人口密度 (人/ha)		39.6		32.7	
可住地面積 (ha)	43.7				



【現状趨勢型による推計 (居住誘導区域内)】

- ・人口減少 (1,730 人⇒1,430 人)
- ・可住地人口密度低下 (39.6 人/ha⇒32.7 人/ha)

(3) 井田川居住誘導区域のまちづくり及び誘導施設の方向性

川崎・井田川生活圏は本市の東部で鈴鹿市と隣接するエリアであるため、人口の増加がみられ、区域外の年齢3階層人口でも老年人口が16.8%と低く、年少人口が19.8%と高くなっています。しかし、井田川居住誘導区域は、老年人口が24.0%、年少人口が10.5%と区域外に比較して現時点においても少子・高齢化が進んでいる状況です。

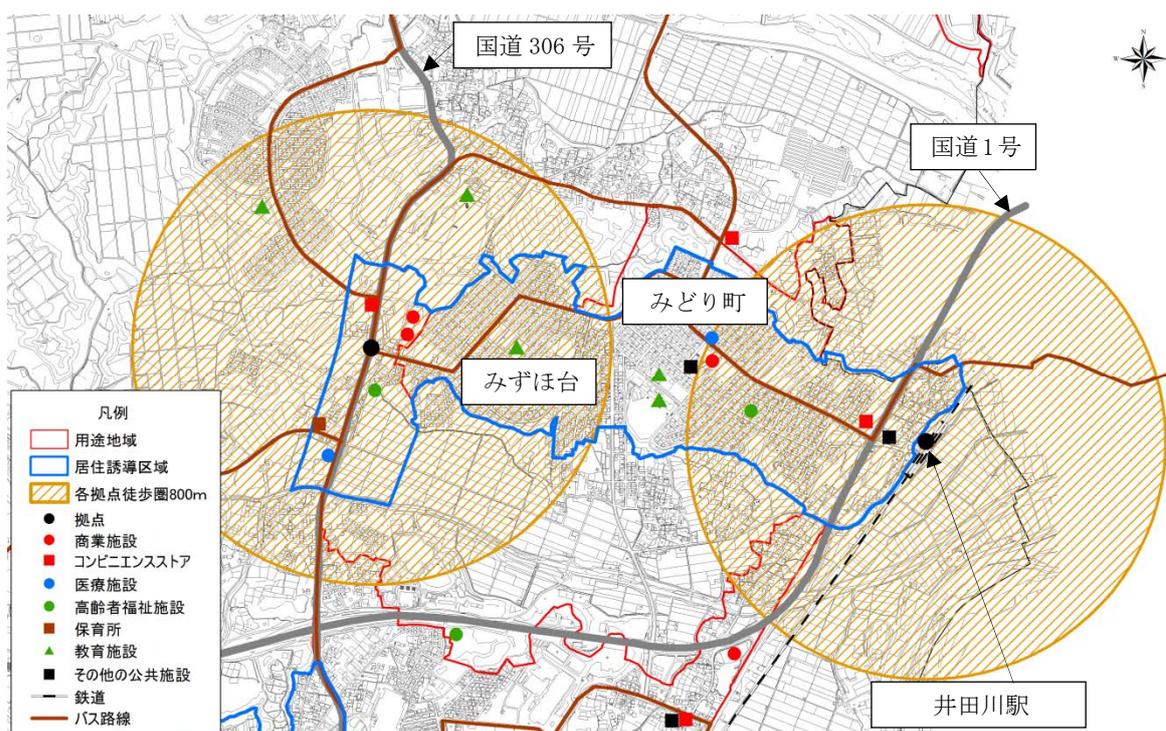
さらに、現状趨勢型の20年後の推計では、井田川居住誘導区域の老年人口が約500人増加し46.0%に達すると予測されます。また、人口も1,220人減少し現在66.9人/haの可住地人口密度が50.3人/haまで減少し、多くの空き家・空き地の発生が予測されます。(世帯数の減少を空き家と換算すると、20年間で新たに約400軒空き家発生予測)

このため、まちづくりの方向性は、住宅団地の空き家・空き地の再生により新規居住者の誘導と、急激な老年人口増加に対応した高齢者福祉施設の充実となります。

現状の井田川居住誘導区域及び周辺の都市機能施設の立地状況をみると、医療、商業、教育施設は一定程度充足していますが、高齢者福祉施設が不足しています。また、今後の住宅団地への居住誘導を考えると日常サービス施設のさらなる充実も重要です。

それら都市機能施設の立地位置をみると、下図に示すように井田川駅より半径800m圏域より用途地域外の国道306号沿道に多くの集積がみられます。また、現状の井田川駅周辺には、適切な用地も少なく、すべての都市機能誘導を行うのは難しいと考えられます。

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



■ 都市機能施設の立地位置図

■ 川崎・井田川生活圏人口関連指標

		2015（平成27）年住基人口		推計値（住基ベース） 2035（平成47）年	
		人口	比率	人口	比率
年 少 人 口	井田川居住誘導区域	516	10.5%	342	9.3%
	区域外	2,667	19.8%	1,849	14.0%
	計	3,183	17.3%	2,191	12.9%
生 産 年 齢 人 口	井田川居住誘導区域	3,203	65.5%	1,643	44.7%
	区域外	8,553	63.4%	8,224	62.0%
	計	11,756	63.9%	9,867	58.3%
老 年 人 口	井田川居住誘導区域	1,175	24.0%	1,689	46.0%
	区域外	2,271	16.8%	3,187	24.0%
	計	3,446	18.7%	4,876	28.8%
合 計	井田川居住誘導区域	4,894	26.6%	3,674	21.7%
	区域外	13,491	73.4%	13,260	78.3%
	計	18,385	100.0%	16,934	100.0%
井田川居住誘導区域可住地人口密度 (人/ha)		66.9		50.3	
可住地面積 (ha)	73.1				



【現状趨勢型による推計（居住誘導区域内）】

- ・ 老年人口率増加（24.0%人⇒ 46.0%）
- ・ 人口減少（4,894人⇒3,674人）

4. 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の規模は、都市計画運用指針では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としています。

この考え方を基本に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。

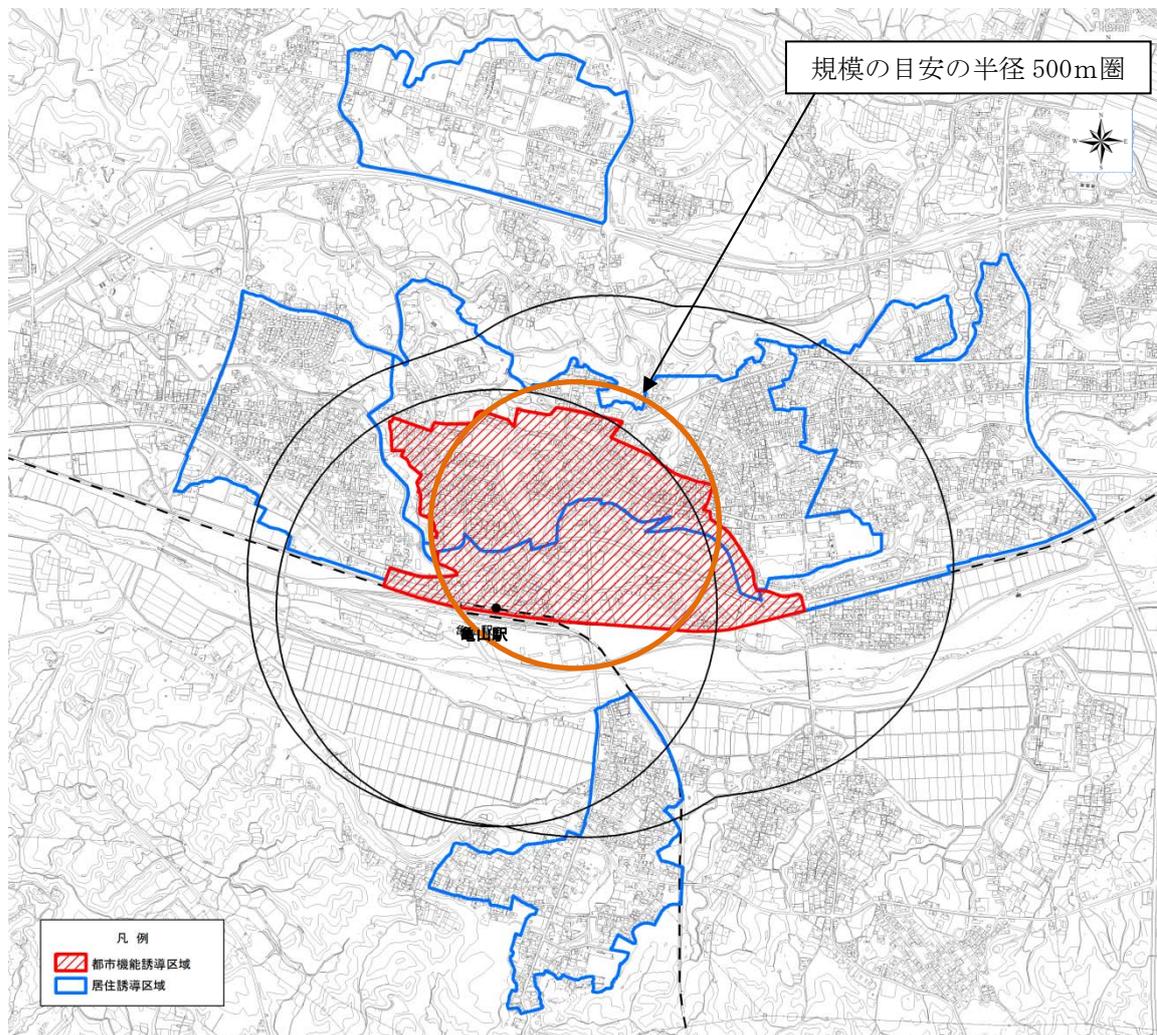
- ① 徒歩や自転車等により都市機能施設間が容易に移動できる範囲としては、本市の地形的特性も配慮して半径 500m 程度の規模とします。
- ② 第 3 者から区域界が認識しやすいよう、原則として地形、地物で区域線は設定します。

(1) 亀山中央都市機能誘導区域

亀山中央都市機能誘導区域は、本市の『都市力』の中心となる地区として、誘導施設の方向性にある「施設の集中による都市の拠点性強化」を図るため、半径 500m 程度の規模を目安に亀山駅や商業集積地等を含む区域に設定します。なお、当該地の一部は鈴鹿川の浸水想定区域内に位置することから、災害時の拠点等となりうる施設等については配慮するものとします。

また、都市マスタープランで健康・福祉エリアに位置づけられている総合保健福祉センター「あいあい」周辺については、現在用途地域外であるため今後の居住誘導の状況を踏まえ検討します。

具体的な区域線は、下図に示すとおりです。



■ 亀山中央都市機能誘導エリア図

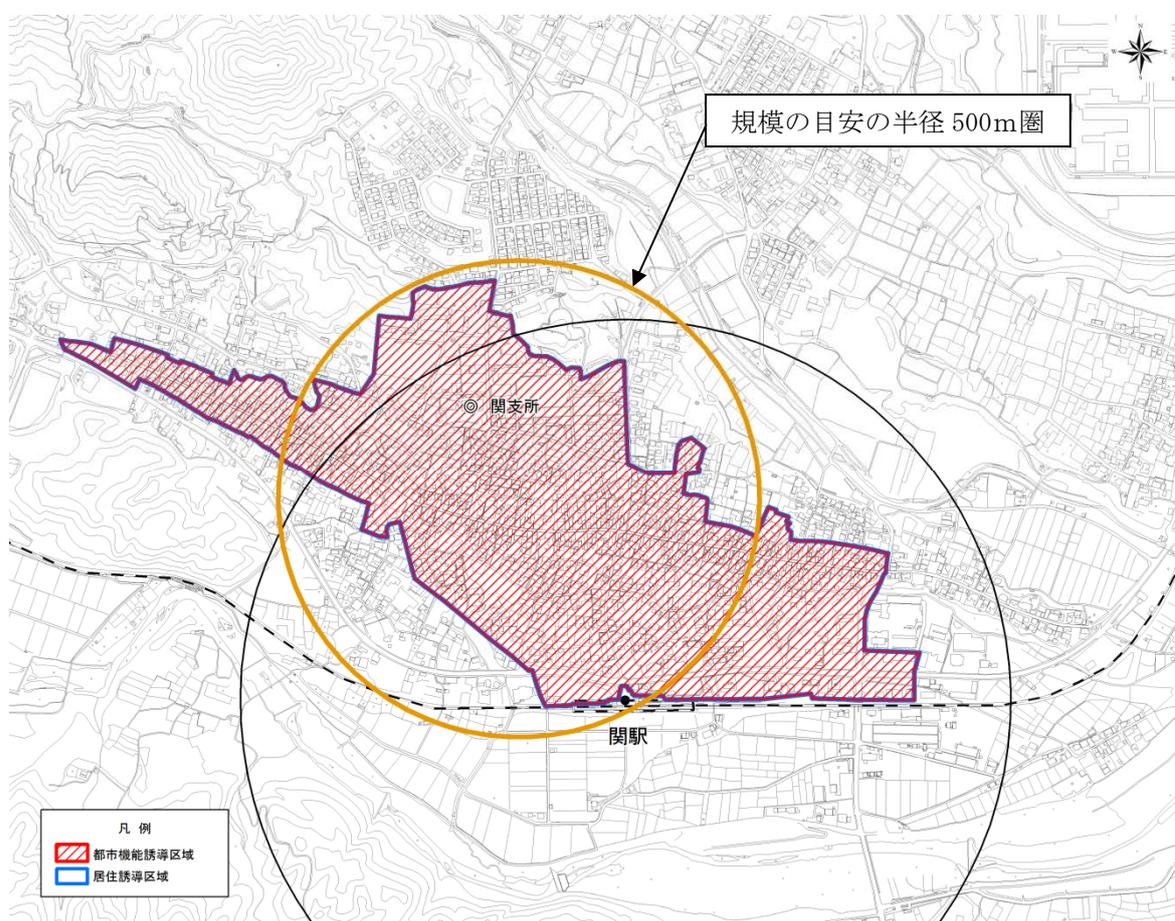
(2) 関都市機能誘導区域

関都市機能誘導区域は、『都市力』の価値を上げる地区として、誘導施設の方向性にある「歴史的まちなみの維持・継承を目標に空き家を活用した居住誘導」がまちづくりの目標となります。このための主な施策は、観光や産業部門が受け持つこととなります。立地適正化計画の都市機能誘導区域の役割としては、関生活圏に対処した都市機能の維持・充実、空き家活用居住者の子育て支援施設の誘導となります。

これらの施設は、居住誘導区域外からの車又は公共交通の利用を想定して、関駅及び国道1号沿道が想定されますが、一方、関宿重伝建地区の空き家を活用した子育て支援施設の誘導も必要な視点です。

また、現在関支所や文化交流センターが立地する旧関町の行政・文化拠点は、公共施設等総合管理計画において具体的な検討をすることとなりますが、更新・統合の可能性もあります。

このため、関都市機能誘導区域は、下図に示すように関居住誘導区域の範囲をすべてとします。



■ 関都市機能誘導区域エリア図

(3) 井田川都市機能誘導区域

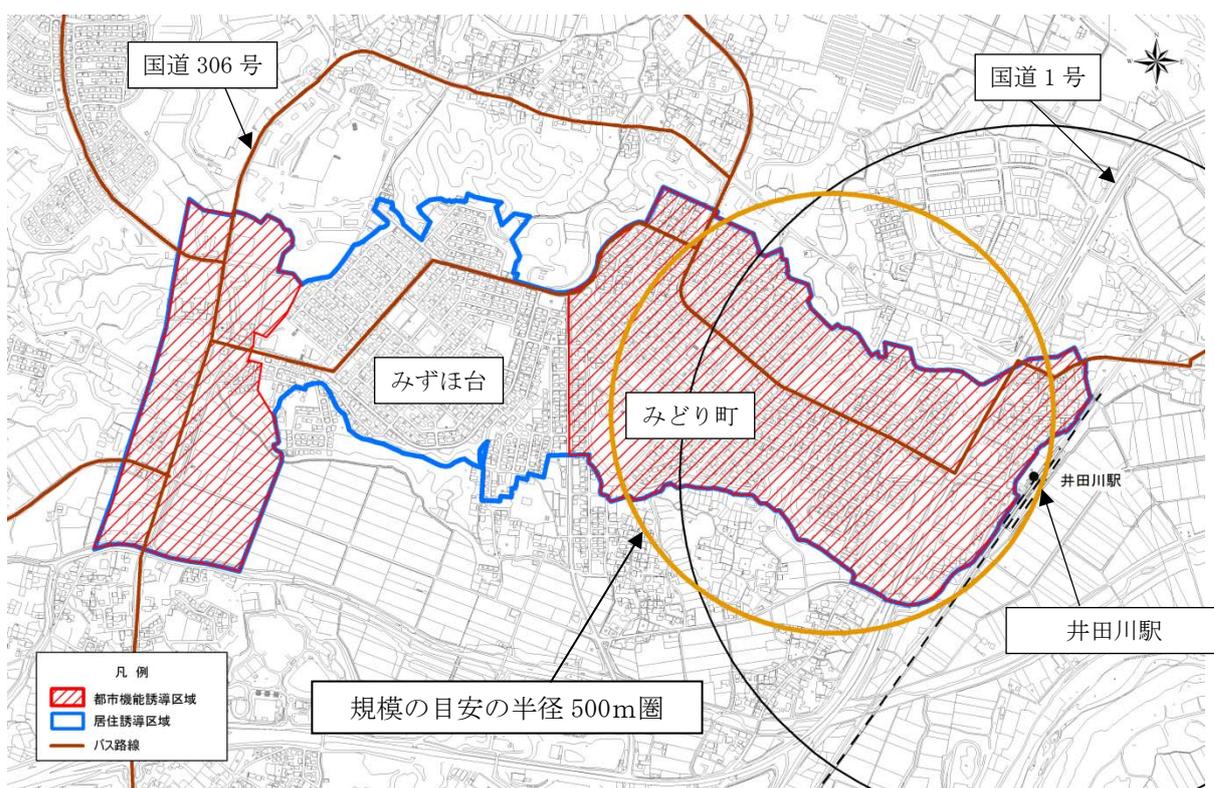
井田川都市機能誘導区域は、『都市力』の新たな魅力となる地区として、誘導施設の方向性にある「住宅団地の空き家・空き地の管理・再生による、住んでみたくなる魅力的な住宅地の創造」がまちづくりの目標となります。

このための主な施策は、人口減少や団地居住者の高齢化の中でも、現在の生活サービス施設を維持することが重要であるとともに、老年人口増加に対応した高齢者福祉施設の誘導が必要です。

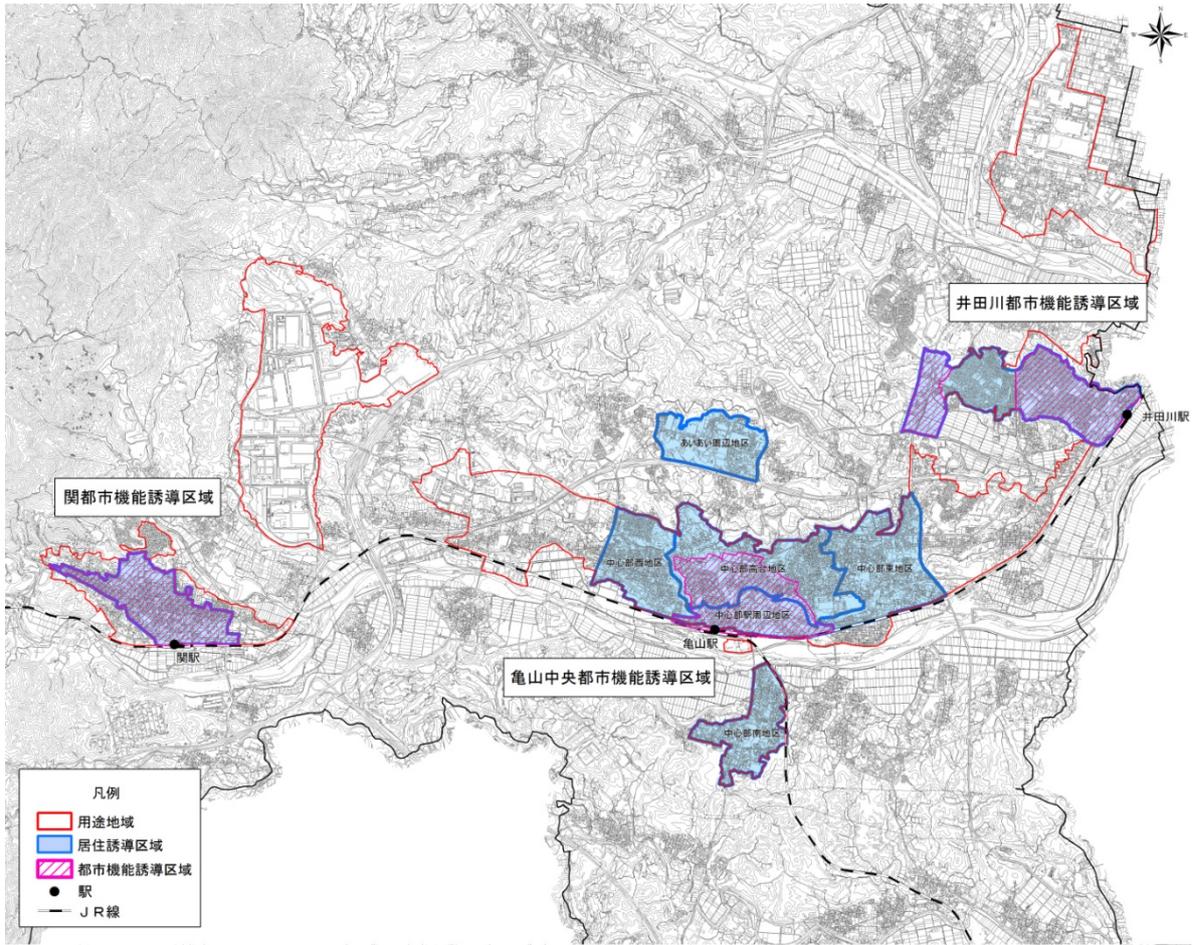
現在、生活サービス施設は、P98 に示すように国道 1 号、国道 306 号沿道及びみどり町の住宅団地内に分散配置されており、これを 1 箇所に統合することは団地内居住者の利便性を損ねることとなります。

また、高齢者福祉施設は、住宅団地内の空き家・空き地再生の施設としても有効なものです。

このため、井田川都市機能誘導区域は、拠点づくりを目指すのではなく、現在の施設の維持・更新を目指し、下図に示すように国道 1 号、国道 306 号沿道及び井田川駅から 1km 圏であるみどり町の住宅団地の範囲とします。



■ 井田川都市機能誘導区域エリア図



■ 都市機能誘導区域全体図

5. 各都市機能誘導区域への誘導施設の設定

各都市機能誘導区域に誘導すべき都市機能を次に設定します。

なお、「施設」と記載していますが、すべてが新たな施設整備を伴うものではなく、既存施設の建替えや移転、既存施設への機能追加など様々な可能性を含んでいます。

このため、誘導施設の立地方針は「誘導」「更新」及び「維持」の3タイプとし、それぞれのタイプの考え方は以下のとおりです。

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

(1) 亀山中央都市機能誘導区域への誘導施設の設定

亀山中央居住誘導区域内の都市機能施設の状況は以下のとおりで、居住誘導区域内現況人口 9,804 人に対しては、施設量が充足している状況です。これは、当地区が本市の中心的市街地として、全ての都市機能が集中しているためです。

しかし、誘導施設の方向性でみたように、その配置が分散し都市機能誘導区域外に多くが立地しているなど都市の拠点性に欠けている点や、建設年度の古い建物が多く老朽化やニーズに対応できていないものが多いなど、居住誘導ターゲットである子育て世帯を呼び込むためには、魅力に欠ける点などがあります。

このため、誘導施設は建設更新に配慮して、以下のように設定します。なお、【維持】にあっても施設の更新時には集約化に配慮した施設整備が必要です。

<誘導施設>

- ◎医療施設（医療法第1条の5による病院）：【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）：【更新】
- ◎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）：【誘導】
- ◎商業施設（大規模商業施設[床面積 10,000 m²以上]）：【維持】
- ◎商業施設（商業施設[床面積 1,000 m²以上]）：【誘導】
- ◎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）：【維持】
- ◎文化施設（図書館法第2条第1項に定める図書館）：【更新】
- ◎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）：【誘導】

なお、大型商業機能、文化・高次医療機能などの広域的機能については、指定方針に示したように近隣市の広域都市機能を活用することとします。

■居住誘導区域内都市施設立地状況

区分	医療施設（内科・外科・小児科）		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				教育施設		文化施設		その他	
	件	分類	件	分類	数	分類	数	分類	数	分類	数	分類	数	分類
亀山中央居住誘導区域	10	・病院(3) ・診療所(7)	6	・総合保健福祉センター(地域包括支援センター含む)(1) ・グループホーム、デイサービスセンター等(5)	6	・保育所(5) ・子育て支援センター(1) ・児童センター(1)	22	・大規模商業施設(1) ・スーパー(1) ・ドラッグストア(3) ・ホームセンター(1) ・コンビニ(8) ・金融機関(5) ・郵便局(3)	7	・高等学校(1) ・中学校(1) ・小学校(3) ・幼稚園(2)	8	・図書館(1) ・博物館(1) ・文化会館(1) ・中央公民館(1) ・市民協働センター(1) ・歴史文化施設(3)	12	・行政施設(1) ・ホテル、旅館(5) ・文化財(6)

(参考) 施設区分ごとの施設名

2016（平成28年）7月1日現在

	施設区分	種別	施設名	都市機能誘導区域
1	医療施設（内科、外科、小児科）	病院	亀山市立医療センター（内科、外科）	
			亀山回生病院（内科）	○
			田中病院（内科）	○
		診療所	伊東医院（内科）	
			亀山医院（内科、外科）	
			後藤内科医院（内科）	
			田中内科医院（内科）	
			豊田クリニック（内科、外科）	
			ハッピー胃腸クリニック（内科）	
			落合小児科医院（小児科）	
服部クリニック（内科、外科）				
2	社会福祉施設	高齢者福祉施設	亀山市総合保健福祉センター	
			グループホーム 花しょうぶ苑	
			デイサービスセンター 花しょうぶ苑	
			グループホーム 小春日和	
			特別養護老人ホーム 野村きぼう苑	
			野村きぼう苑 デイサービスセンター	
			わいわいヒルズ れんげの里	
		亀山老人保健施設		
		子育て支援施設	第一愛護園（保育園）	○
			第二愛護園（保育園）	
みなみ保育園（保育園）				
3	商業施設	大規模商業施設	エコー	○
			スーパーサンシ亀山エコー店	
		スーパー	マックスバリュ亀山店	
		ホームセンター	ミスタートンカチ亀山エコー店	○
ドラッグストア	ジップドラッグ亀山薬局			
	スギ薬局亀山栄町店			

			スギ薬局東御幸店	○
		コンビニエンスストア	コンビニエンスストア・トヨタ	
			サークルK亀山天神店	
			サークルK亀山野村店	
			セブン-イレブン亀山東御幸店	○
			ファミリーマート亀山栄町店	
			ファミリーマート亀山羽若店	
			ローソン東御幸店	○
		金融機関	第三銀行(株)亀山支店	○
			百五銀行(株)亀山支店	
			百五銀行(株)東御幸出張所	○
			三重銀行(株)亀山支店	○
			東海労働金庫亀山支店	○
		郵便局	亀山駅前郵便局	○
			亀山本町郵便局	
			亀山郵便局	○
4	公共公益施設	教育施設	亀山高等学校	
			亀山中学校	○
			亀山東小学校	
			亀山西小学校	○
			亀山南小学校	
			亀山東幼稚園	
			亀山幼稚園	
		文化施設	亀山市立図書館	
			亀山市歴史博物館	
			亀山市文化会館	○
			中央公民館	
			亀山市市民協働センター「みらい」	○
			旧亀山城多門櫓	○
			旧館家住宅	○
			加藤家屋敷跡	○
		その他（行政施設）	亀山市役所	○
		その他（ホテル等）	亀山ストーリーホテル	○
			亀山第一ホテル	○
			ホテルエコノ亀山	○
			いせや旅館	○
			三笠館	○
		その他（文化財（建物））	森家住宅主屋	
			加藤家長屋門及び土蔵	○
			明治天皇行在所	○
			大久保神官邸棟門	○
			福泉寺山門	○
			旧館家住宅	○

出典：タウンページ、亀山市資料

2) 関都市機能誘導区域への誘導施設の設定

関居住誘導区域の都市施設立地状況をみると、合併前の旧関町の中心地区にあたることから公共公益施設は充実しています。また、商業施設も観光地の特性で交流人口が見込めることより、スーパーや金融機関等が充足しています。しかし、関宿への観光目的での来訪者に対応した観光交流施設については、必ずしも充足している状況ではありません。

また、内科等の医療施設は、診療所1件のみであり必ずしも充足している状況ではありませんが、亀山中央居住誘導区域内に3つの病院が設置されており当該施設の利用等により機能を確保することが可能です。

関居住誘導区域の誘導施設の方向は、以下のように設定します。

<誘導施設>

- ◎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）：【維持】
- ◎商業施設（商業施設[床面積1,000㎡以上]）：【維持】
- ◎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）：【維持】
- ◎観光交流施設（観光交流施設[建築面積500㎡以上]）：【誘導】

■居住誘導区域内都市施設立地状況

区分	医療施設（内科・外科・小児科）		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				教育施設		文化施設		その他	
	件	分類	件	分類	数	分類	数	分類	数	分類	数	分類	数	分類
関居住誘導区域	1	診療所(1)	2	老人福祉関センター(1) 健康づくり関センター(1)	2	認定こども園(1) 子育て支援センター(1)	5	スーパー(1) コンビニ(2) 金融機関(1) 郵便局(1)	3	中学校(1) 小学校(1) 認定こども園(1)	4	図書室(1) 文化交流センター(1) 資料館(2)	7	行政施設(1) ホテル、旅館(1) 文化財(5)

(参考) 施設区分ごとの施設名

2016（平成28）年7月1日現在

	施設区分	種別	施設名	都市機能誘導区域
1	医療施設（内科、外科、小児科）	診療所	関クリニック（内科）	○
2	社会福祉施設	高齢者福祉施設	亀山市老人福祉関センター 亀山市健康づくり関センター	○ ○
		子育て支援施設	関認定こども園アスレ（認定こども園） 関子育て支援センターあすれっこ	○
3	商業施設	スーパー	フーズアイランド関店	○
		コンビニエンスストア	サークルK国1関宿店 ミニストップ関木崎店	○ ○
			金融機関	百五銀行関支店
		郵便局	関郵便局	○
4	教育施設	関中学校 関小学校 関認定こども園アスレ	○ ○ ○	
		文化施設	関図書室 関文化交流センター 関宿旅館玉屋歴史資料館	○ ○ ○

		関まちなみ資料館	○
	その他（行政施設）	亀山市役所関支所	○
	その他（ホテル等）	魚藤旅館	○
	その他（文化財（建物））	愛染堂	○
		地藏院本堂・鐘楼	○
		旅籠玉屋	○
		延命寺山門	○
		旧田中家住宅	○

出典：タウンページ、亀山市資料

(3) 井田川都市機能誘導区域への誘導施設の設定

井田川居住誘導区域の都市施設立地状況をみると、計画的に造成された住宅団地の特性として、生活サービス施設や教育施設は一定程度充足している状況です。

しかし、住宅団地の特性から急速な高齢化が進む中、子育て世帯の入居を前提として造成された住宅団地周辺には、高齢者福祉を対象とした施設が不足しています。その上、今後老年世代が急激に増えることを考えると高齢者福祉施設の需要が増大することとなります。

さらに、住宅団地への居住誘導等により生活圏も含めた居住人口の増加が想定されることから、生活サービス施設である商業施設のさらなる充実も必要となります。

一方、少子化により子どもが減少すると、子育て支援施設の統廃合等の検討が必要となる可能性もありますが、住宅団地の再生による子育て世帯の居住誘導のためには、それらの施設の維持も重要となります。

また、老年世代の増加や子育て世帯の居住誘導により、医療施設の充実が求められますが、亀山中央都市機能誘導区域における病院や近隣市において総合病院等が立地しており、当該施設の利用等により機能を確保することが可能となります。

このため、井田川都市機能誘導区域の誘導施設としては高齢者福祉施設（老人デイサービスセンター）及び商業施設（床面積 1,000 m²以上）とするとともに、現状の都市機能の維持を図ることとし、以下のように設定します。

<誘導施設>

◎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）：【誘導】

◎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）：【維持】

◎商業施設（商業施設[床面積 1,000 m²以上]）：【誘導】

◎教育施設（学校教育法第 29 条に定める小学校）：【維持】

■居住誘導区域内都市施設立地状況

区分	医療施設（内科・外科・小児科）		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				教育施設		文化施設		その他	
	件	分類	件	分類	数	分類	数	分類	数	分類	数	分類	数	分類
井田川居住誘導区域	2	・診療所(2)	2	・デイサービスセンター、グループホーム(2)	1	・保育所(1)	8	・スーパー(2) ・ドラッグストア(1) ・コンビニ(3) ・金融機関(1) ・郵便局(1)	3	・小学校(1) ・幼稚園(2)	0		0	

(参考) 施設区分ごとの施設名

2016（平成 28）年 7 月 1 日現在

	施設区分	種別	施設名	都市機能誘導区域
1	医療施設（内科、外科、小児科）	診療所	佐々木クリニック（内科）	○
			谷口内科（内科）	○
2	社会福祉施設	高齢者福祉施設	うさぎ亀山 グループホーム	○
			うさぎ亀山 通所介護事業所 指定通所介護事業所 ハート	○

		子育て支援施設	なのはな保育園（保育園）	○
3	商業施設	スーパー	一号館(株)井田川店	○
			マックスバリュ亀山みずほ台店	○
		ドラッグストア	スギ薬局みずほ台店	○
		コンビニエンスストア	ファミリーマート亀山みずきが丘店	○
			ミニストップ亀山井田川店	○
			ローソン亀山川合店	○
		金融機関	三重銀行みずほ台支店	○
郵便局	亀山井田川郵便局	○		
4	公共公益施設	教育施設	井田川小学校	○
			井田川幼稚園	○
			みずほ台幼稚園	

出典：タウンページ、亀山市資料

(4) 都市機能誘導区域への誘導施設のまとめ

各都市機能誘導区域への誘導施設の方針をまとめると、以下のとおりです。

なお、居住誘導区域外における用途地域や既存集落における居住環境の確保、さらには市内全域を対象とした地域包括ケアシステムの展開等のため、床面積 1,000 m²未満の商業施設や医療法に基づく診療所、地域密着型の高齢者福祉施設等については、都市機能誘導区域内外を問わず機能の充実に努めるものとします。

■ 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】 (1,000m 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】 (1,000m ² 以上)	【維持】 (中学校、小学校)	—	【誘導】 (観光交流施設 (500m 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】 (1,000m ² 以上)	【維持】 (小学校)	—	—

6. 都市機能を誘導するための施策

本計画により、都市機能誘導区域外の区域で誘導施設の整備を行おうとする場合には市への届出が必要となりますが、これは、対象となる行為を禁止する目的ではなく、市がその動きを事前に把握し、整備場所の都市機能誘導区域内への変更の可能性などを事業者と協議する機会をつくろうとするものです。

その際には、誘導区域内での誘導施設の整備について、以下のような国及び市による支援策があることを周知し、区域内への誘導を進めるとともに、魅力的な環境の整ったにぎわい拠点の創出に努めます。

また、都市機能誘導区域への誘導施設立地を進めるため、特定用途制限地域の指定の効果について検証します。

(1) 国等が直接行う施策

○民間事業者の整備する都市機能誘導区域内の一定の誘導施設（医療、社会福祉、教育文化、商業）に対して直接国が補助

①都市機能立地支援事業

人口減少・高齢社会に対応した持続可能な都市構造への再構築を図るため、公的不動産の有効活用等により都市機能（医療・福祉・商業等）を整備する民間事業者等に対して支援し、中心拠点・生活拠点の形成を推進する。

➤ 支援内容

- ・ 民間事業者に対する公有地等賃料の減免や固定資産税の減免等の支援
- ・ 都市機能整備を実施する民間事業者に対し、国から直接支援

➤ 補助率等

- ・ 低・未利用地の活用、複数敷地の集約・整序、既存ストックの活用、都市機能の複合整備の場合

補助率： 国 2/5 地方 2/5 民間 1/5

- ・ 上記以外の場合

補助率： 国 1/3 地方 1/3 民間 1/3

○税制措置

①都市機能誘導区域外から区域内（まちなか）への移転を誘導するための税制措置

➤ 都市機能誘導区域の外から内への事業用資産（誘導施設）の買換特例

- ・ 譲渡資産の譲渡益の80%について課税を繰り延べ

②都市機能を誘導する事業を促進するための税制措置

➤ 誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例

- ・ 居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合

買取特例： 所得税 100%繰り延べ

- ・ 居住用資産を譲渡し、特別の事情により整備された建築物を取得しない場合

軽減税率適用： 6,000万円以下の部分

所得税 13% ⇒ 10% 個人住民税 5% ⇒ 4%

- ・ 長期保有（5年超）の土地等を譲渡した場合

軽減税率適用： 2,000万円以下の部分

所得税 15% ⇒ 10% 個人住民税 5% ⇒ 4%

重課適用除外： 法人税： 5%重課 ⇒ 5%重課の適用除外

➤ 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例

- ・ 所有期間5年超の土地等を譲渡する場合

軽減税率適用： 2,000万円以下の部分

所得税 15% ⇒ 10% 個人住民税 5% ⇒ 4%

重課適用除外： 法人税： 5%重課 ⇒ 5%重課の適用除外

- ・ 当該法人が都市機能の整備等のために土地等を譲渡する場合

特別控除： 1,500万円特別控除

- ▶ 都市機能とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税等の課税標準の特例
 - ・ 固定資産税の課税標準を5年間4/5に軽減

(2) 国の支援を受けて本市が行う施策

○社会資本整備総合交付金の活用

(都市機能誘導区域内の一定の誘導施設(医療、社会福祉、教育文化、商業))

①都市再構築戦略事業

人口減少・高齢社会に対応した持続可能な都市構造への再構築を図るため、地域に必要な都市機能(医療・福祉・商業等)等の整備について支援し、中心拠点・生活拠点の形成を推進する。

▶ 支援内容

- ・ 市町村が行う中心拠点誘導施設等の整備への支援

▶ 補助率等

- ・ 補助率： 国 1/2 地方 1/2

出典：国土交通省資料より整理

(3) 本市が独自に講じる施策

本市に住むことの利便性の向上や魅力創出のため、次のような施策の展開により都市機能の集約によるにぎわい拠点の創出を図ります。

施策名	施策内容
	具体的な計画
① 亀山駅前整備の推進	利便性の高い魅力的な拠点形成を図るため、亀山駅周辺の公共交通拠点としての機能向上と本市の顔としての機能強化を地域とともに推進します。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 社会資本整備総合交付金の活用により、亀山駅周辺における市街地再開発事業等への支援等を行い、誘導施設の立地誘導を促進します。 <実施事業> 亀山駅周辺整備事業(市街地再開発事業、街路事業等)
② 子育て支援の充実	公的不動産の有効活用を図るとともに、市街地における子育て環境の向上を図ります。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 社会資本整備総合交付金等の活用により、亀山中央都市機能誘導区域における子育て支援施設(認定こども園)の立地誘導を推進します。 <実施事業> 認定こども園整備事業(児童発達支援センター含む)
③ 地域商業活性化の推進	市内のにぎわいを創出するため、商工会議所と連携した地域商業の活性化を推進します。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市独自の補助制度等について検討します。
④ 公的不動産の有効活用	既存公共施設の統廃合や複合化により都市機能の立地誘導を推進します。 また、公的不動産についても積極的に活用を図ります。