

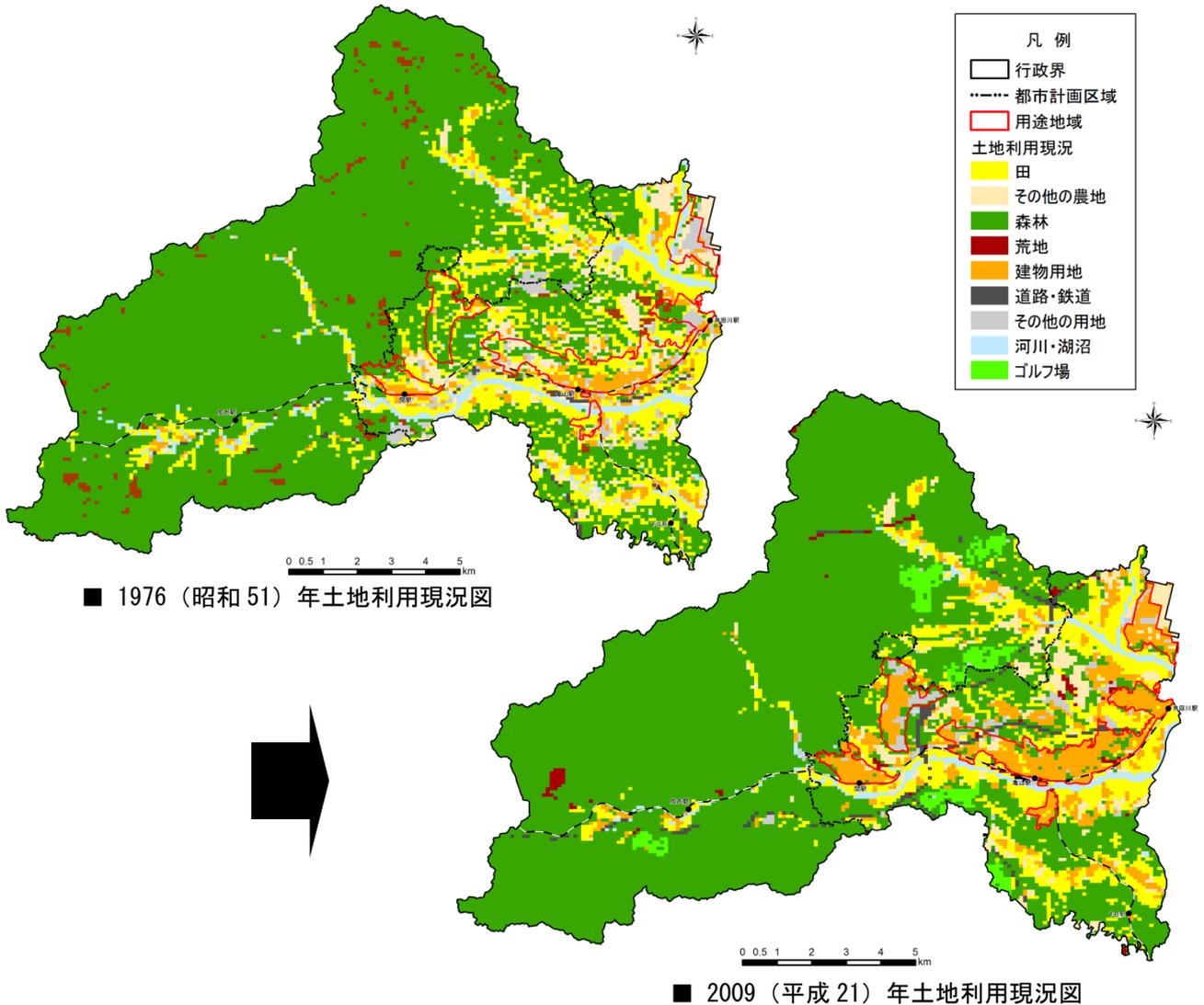
第3章 都市の概況

1. 土地利用の状況

下図は、1976（昭和 51）年と 2009（平成 21）年の土地利用の状況を図示したもので、濃い黄色の部分「建物用地」で都市的土地利用の状況です。

この図の比較から都市的土地利用の変化をみると、1976（昭和 51）年当時は亀山宿、関宿周辺にしかまとまった建物用地が見られませんが、2009（平成 21）年には用途地域全体に建物用地が広がっています。

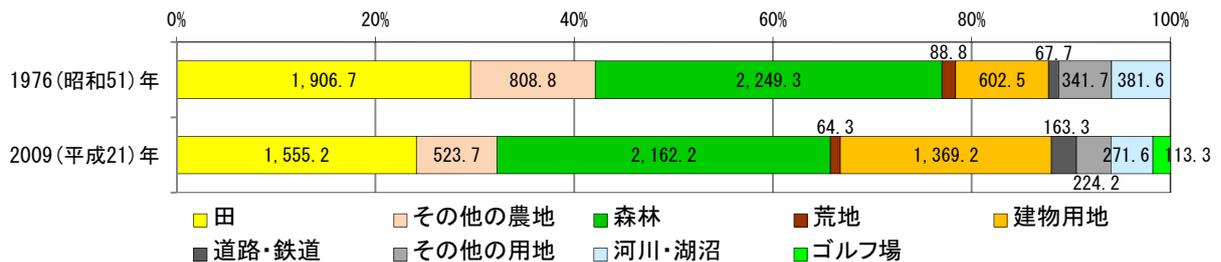
都市計画区域内の土地利用面積の変化を比較すると、森林の減少が少ない中、農地の減少が大きく、建物用地、道路・鉄道、ゴルフ場用地の増加がみられます。



■ 1976（昭和 51）年土地利用現況図

■ 2009（平成 21）年土地利用現況図

出典：国土情報ウェブマッピングシステム（国土交通省国土政策局）



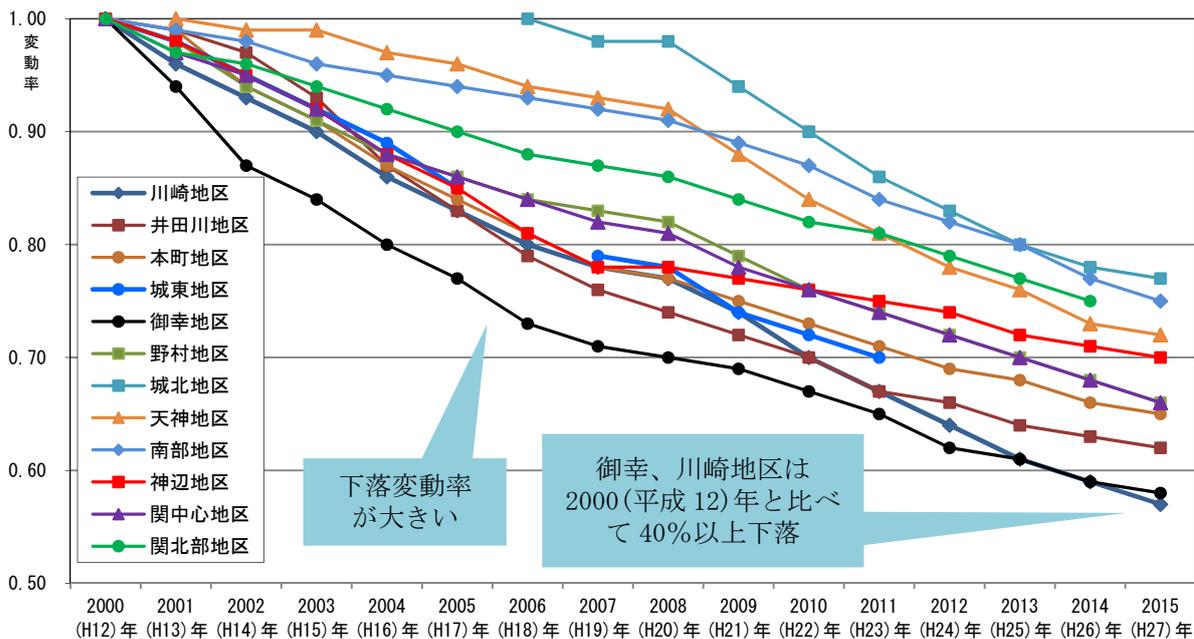
■ 土地利用面積推移（都市計画区域）【単位：ha】

2. 土地及び住宅の状況

(1) 公示地価

2000（平成12）年から2015（平成27）年の16年間で本市の各地域の地価は大きく下落しています。特に市中心部の御幸地区や国道306号周辺の川崎地区で下落率が大きく、2000（平成12）年に比較して60%以下となっています。

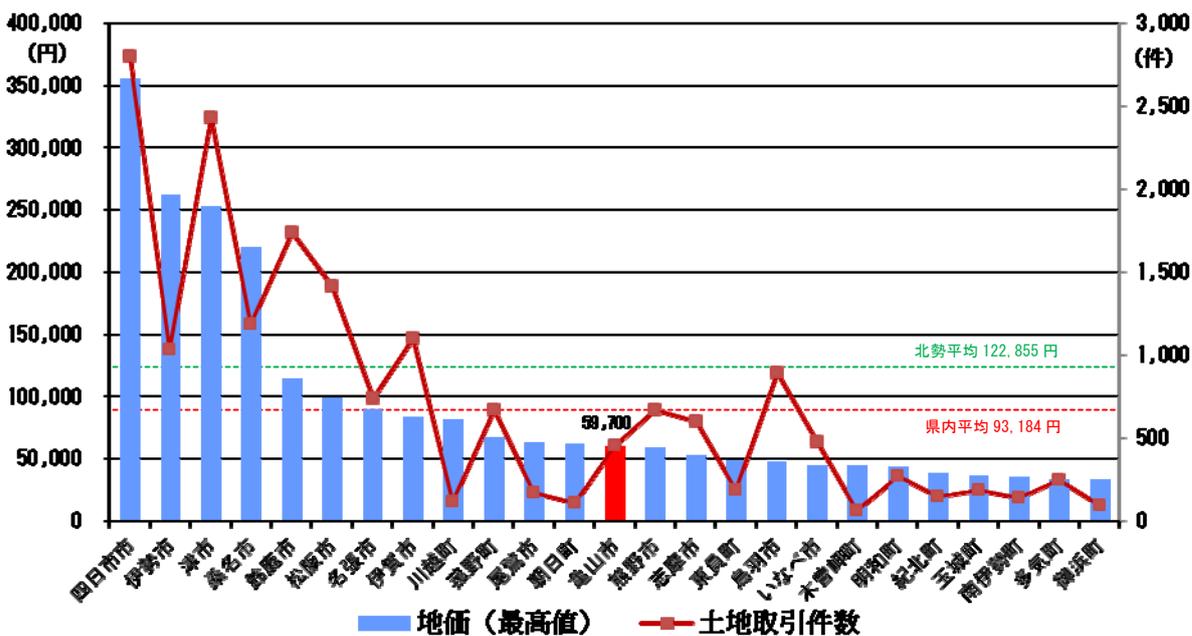
本市中心部の地価は、県内の各市町の地価最高値平均値及び本市の属する北勢地域の地価最高値平均値より大幅に低く、三重県南勢の尾鷲市、熊野市、志摩市と同程度です。これは、本市の中心部が他都市の中心部に比較して土地取引が少ないなど、拠点としての魅力が不足している結果だと考えられます。



■ 地価の変動状況（2000（平成12）年～2015（平成27）年）

※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

出典：地価公示、地価調査



■ 市町別の地価最高値比較及び土地取引件数

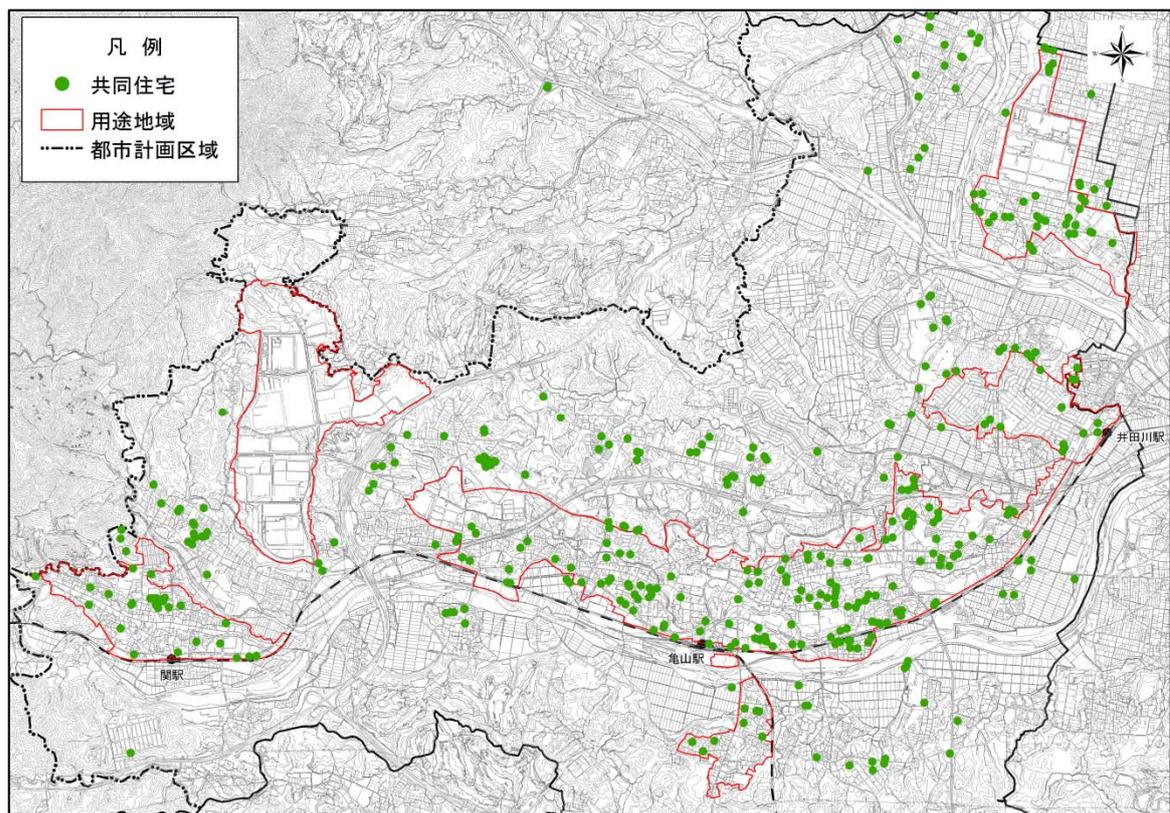
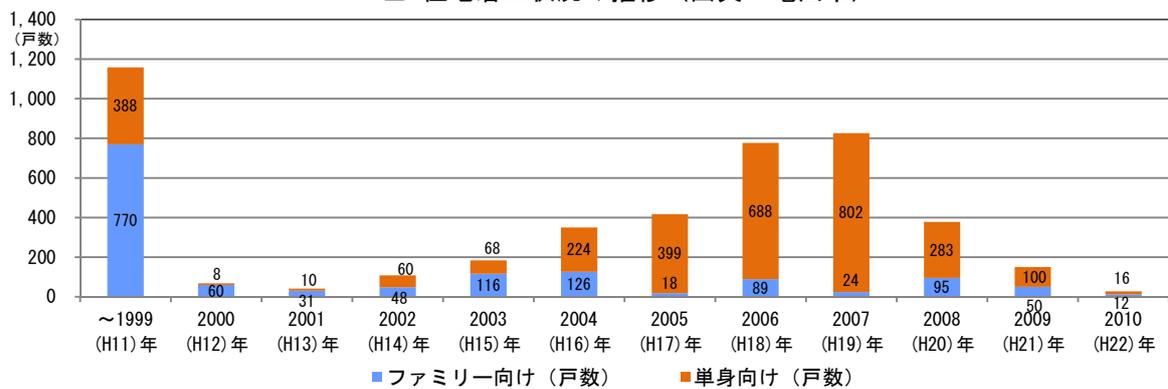
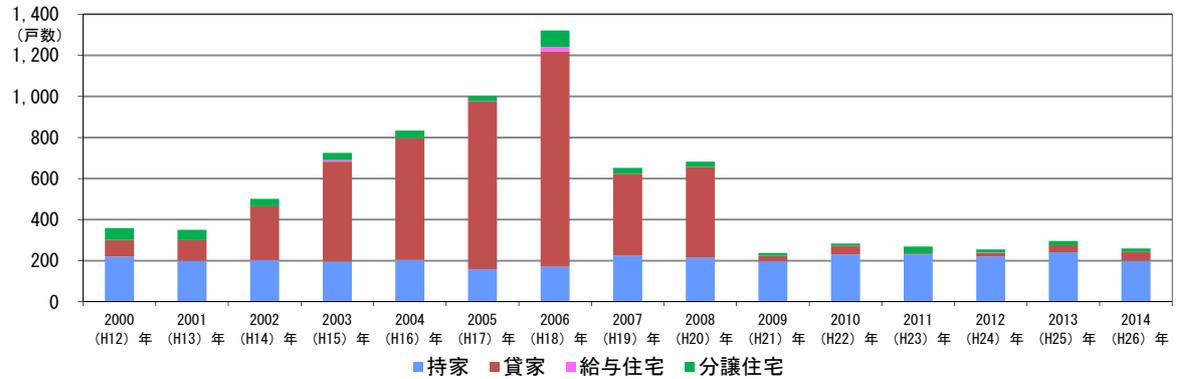
※2015（平成27）年現在の各市町の地価最高値を記しています。

出典：地価公示・地価調査

土地取引件数：国土交通省土地総合情報ライブラリー（2015（平成27）年度実績）

(2) 住宅供給の推移

住宅供給の推移は、2004（平成16）年の大規模工場立地による就業者の増加（従業地就業者数が2000（平成12）年から2005（平成17）年国勢調査で約3,000人増加）に伴い、2006（平成18）年をピークに2002（平成14）年から2008（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、持家の住宅着工数も年間200戸前後と好調に推移しています。立地位置は、幹線道路沿道や就業地隣接部に集中しています。



共同住宅立地位置図

(3) 開発許可の状況

2002（平成14）年度以降の小規模な住宅地の開発状況は、下図のとおりです。件数51、供給区画数679で、その内鈴鹿市に隣接する川崎・井田川地区で件数66.7%、供給区画数67.5%を占めています。

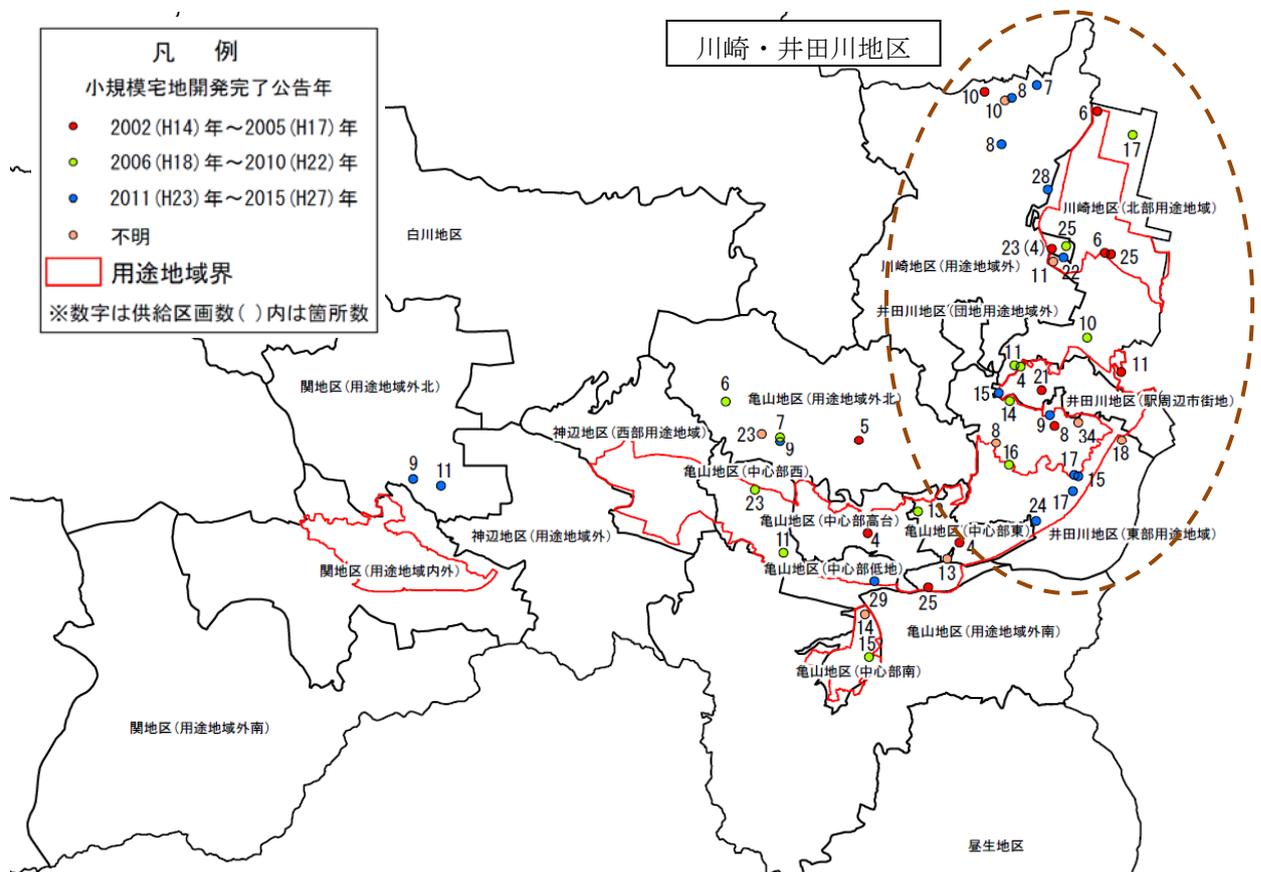
用途地域外の開発比率は、市全体では件数で39.2%、供給区画数37.3%で、川崎・井田川地区の比率は、件数は市全体以下ですが、供給区画数では40%と高くなっています。

■ 年代別小規模宅地開発の状況

年代	全体数		川崎・井田川地区比率 (%)	
	件数	供給区画数	件数	供給区画数
2002（平成14）～ 2005（平成17）年度	15	148	73.3	74.3
2006（平成18）～ 2010（平成22）年度	13	172	53.8	56.4
2011（平成23）～ 2015（平成27）年度	15	230	73.3	74.8
不明	8	129	62.5	61.2
合計	51	679	66.7	67.5

■ 小規模宅地開発の用途地域外比率

区分	全体数		用途地域外比率 (%)	
	件数	供給区画数	件数	供給区画数
川崎・井田川地区	34	458	38.6	40.0
上記以外の地区	17	221	41.2	31.7
全体	51	679	39.2	37.3



■ 小規模住宅地開発の状況及び位置図

出典：亀山市都市計画室

3. 都市機能の状況

「都市構造の評価に関するハンドブック」(2014(平成26)年8月:国土交通省都市局都市計画課)をもとに、本市と全国平均及び隣接の津市、鈴鹿市について生活利便施設の立地適正について比較すると、以下の表のとおりです。

日常生活サービスの徒歩圏充足率は、基幹的公共交通路線(片道30本以上のサービス水準の鉄道駅から800m、バス停から300m以内の人口)の対象となる駅が亀山駅と井田川駅しかなく、また、駅周辺の人口密度も低いことから、全国平均を大きく下回っています。この傾向は、隣接市の津市や鈴鹿市も同じです。

基幹的公共交通路線を評価指標から外すと次ページの表に示すように31.4%となりますが、この値でも全国平均の43%より低い状態です。用途地域内は60.1%と高く、用途地域外が9.7%と低いことから、用途地域外の人口の占める率が高いことが日常生活サービスの徒歩圏充足率を低くしている要因です。

現況の日常生活サービス施設の徒歩圏充足範囲は次ページに示すとおりですが、生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率は、医療で60%、福祉で69%、商業で43%と全国平均より低く、近隣市との比較においても福祉以外は低くなっています。

都市計画区域内の用途地域内外を比較すると、用途地域内は、医療93.3%、福祉87.7%、商業で68.5%と、商業を除いて全国平均より高くなっていますが、用途地域外は医療37.1%、福祉60.4%、商業で26.1%と福祉を除いて低い値であり、不足している状態です。

特に商業についてはP33に示すように、大規模店舗面積(店舗面積1,000㎡以上)や年間商品販売額が人口規模で比較すると県内他市町に比べて少なく、近隣市への依存が強くなっています。

■生活利便性の都市比較

評価分野	評価指標	単位	算出方法	比較数値				
				全国平均	津市	鈴鹿市	亀山市	
生活利便性	①日常生活サービスの徒歩圏充足率	%	②③全てをカバーする人口を総人口で除して算出	43	4	1	6	
	②生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率	医療	%	病院、診療所で内科又は外科を有する施設から800m以内の人口比率	85	78	81	60
		福祉	%	福祉施設(通所系、訪問系施設、小規模多機能施設)から800m以内の人口比率	79	8	7	69
		商業	%	商業施設(延床1,500㎡以上のスーパー、百貨店)から800m以内の人口比率(※本市はドラッグストア、ホームセンターも含む)	75	56	58	43
	③基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	%	片道30本以上のサービス水準の鉄道駅(800m)バス停(300m)以内の人口比率	55	52	43	9	

※比較数値の全国平均、津市、鈴鹿市の数値は、「都市構造の評価に関するハンドブック」による。(平均には、10万未満の都市の数値は反映されていない。)

■①日常生活サービス施設の徒歩圏充足率（鉄道駅（亀山・井田川駅））

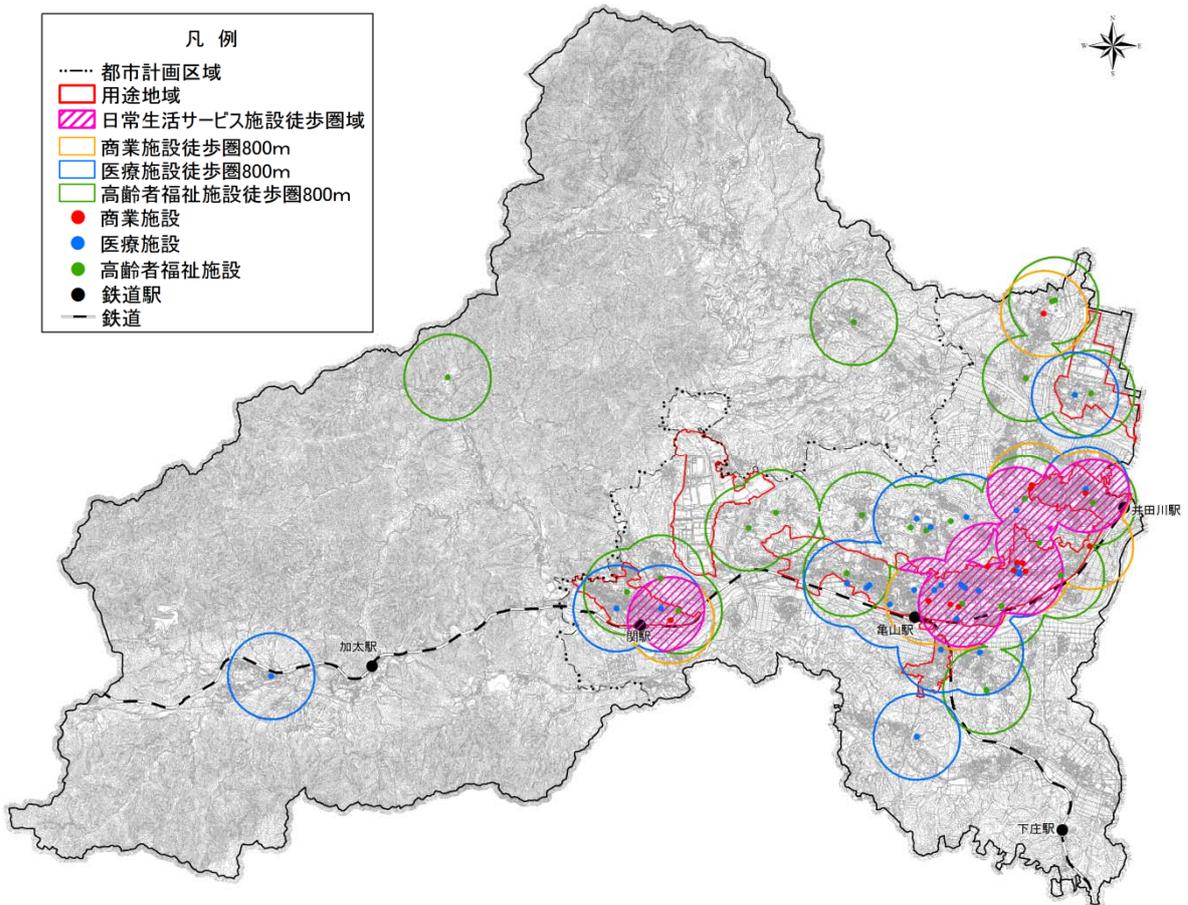
区分	市人口総数 (人)	カバー人口 (人)	人口カバー率 (%)	面積 (ha)	人口密度 (人/ha)	市世帯総数 (世帯)	カバー世帯 (世帯)	世帯カバー率 (%)	
都市計画 区域内	用途地域内	22,364	2,981	13.3	28.5	104.6	9,653	1,285	13.3
	用途地域外	22,824	64	0.3	96.1	0.7	9,136	26	0.3
	計	45,188	3,045	6.7	124.6	24.4	18,789	1,311	7.0
都市計画区域外	4,612	0	0.0	0.0	0.0	1,787	0	0.0	
市全体	49,800	3,045	6.1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

※人口・世帯数は2015（平成27）年4月1日住民基本台帳による。

■日常生活サービス施設（鉄道駅を除く）の徒歩圏充足率

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	

※人口・世帯数は2015（平成27）年4月1日住民基本台帳による。



■ 駅を除く日常サービスの徒歩圏充足範囲（現況）

■②生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率（医療（内科又は外科））

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	

※人口・世帯数は2015（平成27）年4月1日住民基本台帳による。

■②生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率（福祉（高齢者福祉施設））

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	

※人口・世帯数は2015（平成27）年4月1日住民基本台帳による。

■②生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率（商業（スーパー、ドラッグストア、ホームセンター））

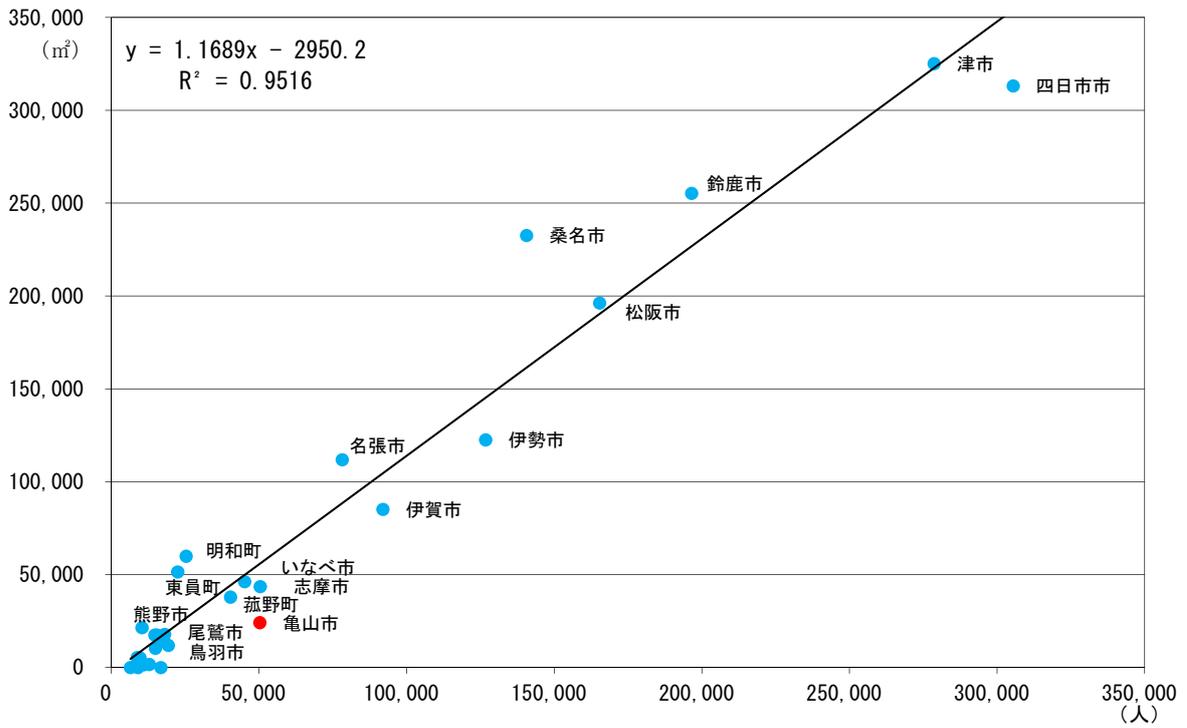
区分	市人口総数 (人)	カバー人口 (人)	人口カバー率 (%)	面積 (ha)	人口密度 (人/ha)	市世帯総数 (世帯)	カバー世帯 (世帯)	世帯カバー率 (%)	
都市計画 区域内	用途地域内	22,364	15,309	68.5	509.3	30.1	9,653	6,528	67.6
	用途地域外	22,824	5,964	26.1	860.1	6.9	9,136	2,238	24.5
	計	45,188	21,273	47.1	1,369	15.5	18,789	8,766	46.7
都市計画区域外	4,612	0	0.0	0	0.0	1,787	0	0.0	
市全体	49,800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

※人口・世帯数は2015（平成27）年4月1日住民基本台帳による。

■③基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率（鉄道駅（亀山駅、井田川駅））

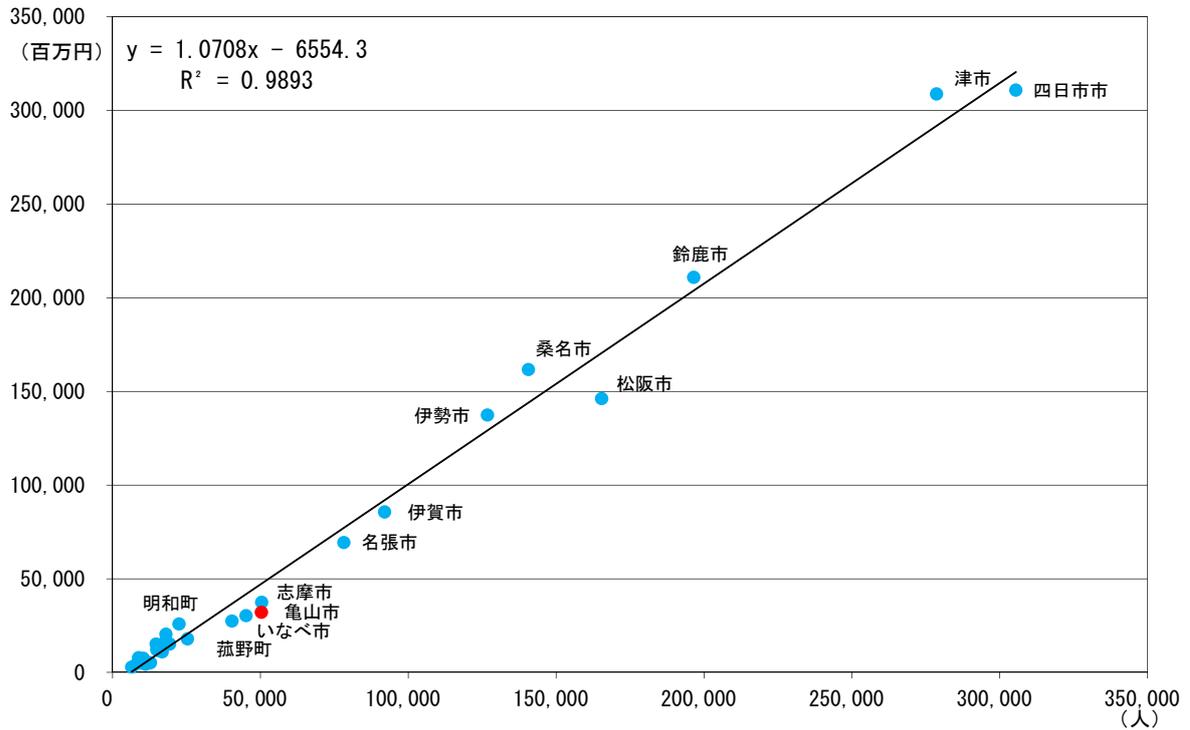
区分	市人口総数 (人)	カバー人口 (人)	人口カバー率 (%)	面積 (ha)	人口密度 (人/ha)	市世帯総数 (世帯)	カバー世帯 (世帯)	世帯カバー率 (%)	
都市計画 区域内	用途地域内	22,364	4,277	19.1	155.0	27.6	19,306	1,908	9.9
	用途地域外	22,824	98	0.4	150.7	0.7	18,272	41	0.2
	計	45,188	4,375	9.7	305.7	14.3	37,578	1,949	5.2
都市計画区域外	4,612	0	0.0	0.0	-	3,574	0	0.0	
市全体	49,800	4,375	8.8	305.7	14.3	41,152	1,949	4.7	

※人口・世帯数は2015（平成27）年4月1日住民基本台帳による。



■ 大規模店舗面積と人口との関係

出典：全国大型小売店総覧、人口住民基本台帳：2015（平成27）年4月1日



■ 年間商品販売額と人口との関係

出典：2014（平成26）年商業統計、人口住民基本台帳：2015（平成27）年4月1日

4. 都市の概況における課題

都市の概況のまとめ及び課題を整理すると以下のとおりです。

○ 都市の概況のまとめ

- 土地利用の変化については、農地の減少が大きくなっており、建物用地、道路・鉄道等の都市的土地利用が増加しています。
- 地価は各地域とも下落していますが、特に市内最高値の市中心部で大きく下落しているとともに、価格も県内最高値平均より大幅に低く、他都市の中心部に比較して拠点としての魅力の不足や土地取引の低調さが見受けられます。
- 住宅着工状況の推移は、2004（平成 16）年の大規模工場立地による就業者の増加に伴い、2006（平成 18）年をピーク（年間 1,321 戸）に大幅な単身向け借家の増加が見受けられた一方で、戸建て住宅を中心とした持家については、年間 200 戸前後で好調に推移しています。
- 住宅地の小規模宅地開発の状況は、年代別に大きな変化は見られませんが、市北東部地域での開発が増加しているとともに、用途地域外の比率が供給区画数の比率で 37.3% を占めています。
- 日常生活サービス（鉄道駅を除く）の徒歩圏充足率は、用途地域内では 60.1% と高い一方で、用途地域外が 9.7% と低い状態で、用途地域外の人口の占める率が高くなることで市全体の日常生活サービスの徒歩圏充足率を低くしている要因です。
- 各生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率は、医療 60%、福祉 69%、商業 43% といずれも全国平均より低い状態です。特に商業は 50% 以下で、年間商品販売額等の人口規模比較からみると近隣市への依存が強くなっています。



○ 都市の概況における課題

① 用途地域外への市街地拡散の抑制

近年の住宅地開発の状況や共同住宅の立地状況をみると、好調に戸建て住宅の建設が進んでいる一方、用途地域外への市街地の拡散が進んでいます。このような中、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は比較的高いカバー率ですが、用途地域内と同程度の人口が居住している用途地域外では非常に低い状態で、そのことが市全体でのカバー率を低下させ、市全体の利便性低下につながっています。

これらの利便性の低下により、今後さらなる自動車への依存度が増すことが予測され、高齢者を中心に暮らしにくい都市構造へと変化することが懸念されます。

魅力ある都市形成に配慮した居住誘導のためには、計画性のない無秩序な市街地拡散の抑制が必要であります。

② 都市経営を意識した拠点性向上や既存都市基盤を活用した都市の形成

都市経営に必要な固定資産税等の税収が減収しているとともに、他市と比較しても土地の価格が低い状況が続いており、都市の拠点性が高くない都市構造が影響している状況です。今後は、中心的市街地等における土地利用を促進し都市の拠点性を向上させるとともに、既存の都市基盤を有効に活用した効率的・効果的な都市形成が都市経営上重要であります。