

津市立地適正化計画



安心して住み 快適に暮らせる
未来につながるまちづくり



平成30年3月
津市



目次

第1章	はじめに	1
1.	背景・目的	1
2.	位置付け	1
3.	計画対象区域	2
4.	計画期間	2
第2章	現状整理と将来見通し	3
1.	財政の状況	3
2.	都市構造評価結果の整理	3
3.	将来人口の見通し	4
4.	都市の現況特性及び将来の見通し等による都市づくりの課題	4
第3章	基本的な方針	5
1.	都市づくりの基本目標、目指すべき将来都市像	5
第4章	都市機能誘導区域	8
1.	基本的な考え方	8
2.	都市機能誘導区域の方針	8
3.	都市機能誘導区域の設定	9
第5章	居住誘導区域	12
1.	基本的な考え方	12
2.	居住誘導区域の方針	12
3.	居住誘導区域の設定	12
第6章	都市機能誘導区域における誘導施設の検討	14
1.	都市機能誘導区域における既存施設	14
2.	誘導施設の検討	14

第7章 誘導の方針	15
1. 基本的な考え方	15
2. 都市機能誘導区域における施策	15
3. 居住誘導区域における施策	16
第8章 計画の評価と見直しの方針	17
1. 評価指標（目標値）の設定	17

第1章 はじめに

1 背景・目的

これまでの都市は、人口増加を背景として市街地を拡大してきましたが、全国的な人口減少・少子高齢化の傾向は、本市においても同様であり、これまでと同じように市街地を拡大すると、人口の低密度化による生活サービス施設の撤退や、空き地・空き家の増加につながるとともに、拡大した市街地の道路や上下水道などのインフラを維持していくための市民一人当たりの負担も増大することになります。

このような状況の下、今後も本市が持続的に発展し、安心して暮らせる都市をつくりあげていくためには、人口規模や経済規模に見合ったまとまりのある市街地を形成し、様々な都市機能がコンパクトに集積した生活利便性の高い都市づくりを実現していく必要があります。

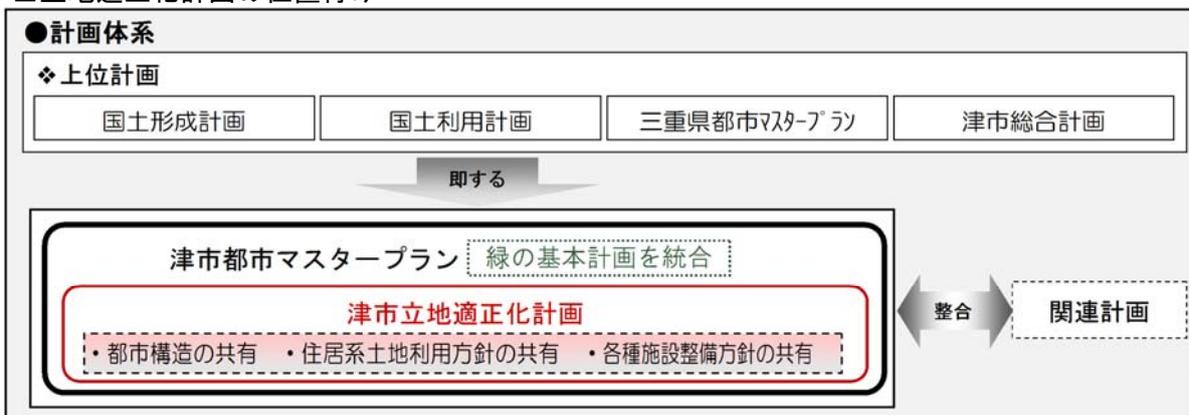
このような背景を受け、本市でも効率的な多極ネットワーク型コンパクトシティの構築に向け、津市立地適正化計画を策定することとしました。なお、立地適正化計画はおおむね5年ごとに評価・分析を行い、目標値や施策などの見直しを行いながら進めていく計画です。

2 位置付け

立地適正化計画では、都市づくりの方向性や土地の将来都市構造との整合を図ることが重要となります。そのため、人口減少・少子高齢化など、社会経済状況の変化に的確に対応し、持続可能で快適な暮らしができるまちづくりを進めることを目的とした「津市都市マスタープラン」の一部とみなされます。

「津市都市マスタープラン」及び本計画の策定に当たっては、「津市総合計画」や「三重県都市マスタープラン」などの上位計画に即し、関連計画と整合を図ります。

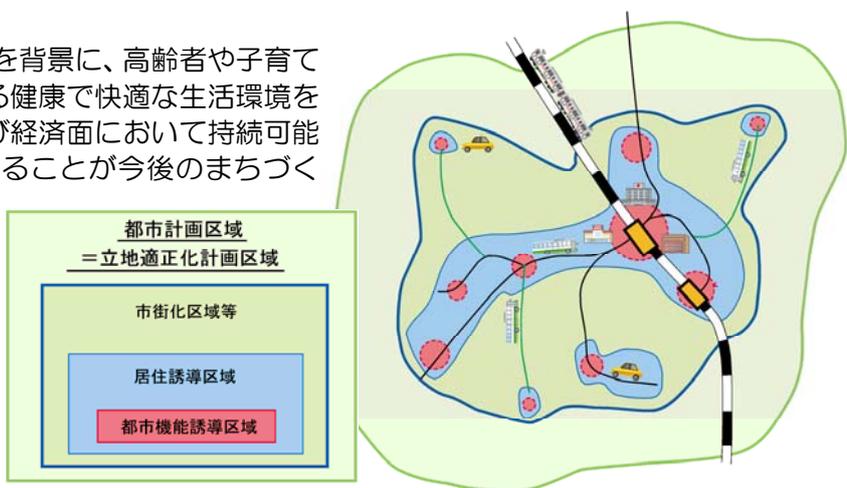
■立地適正化計画の位置付け



■立地適正化計画とは

人口減少や少子高齢化を背景に、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市づくりを可能とすることが今後のまちづくりの大きな課題です。

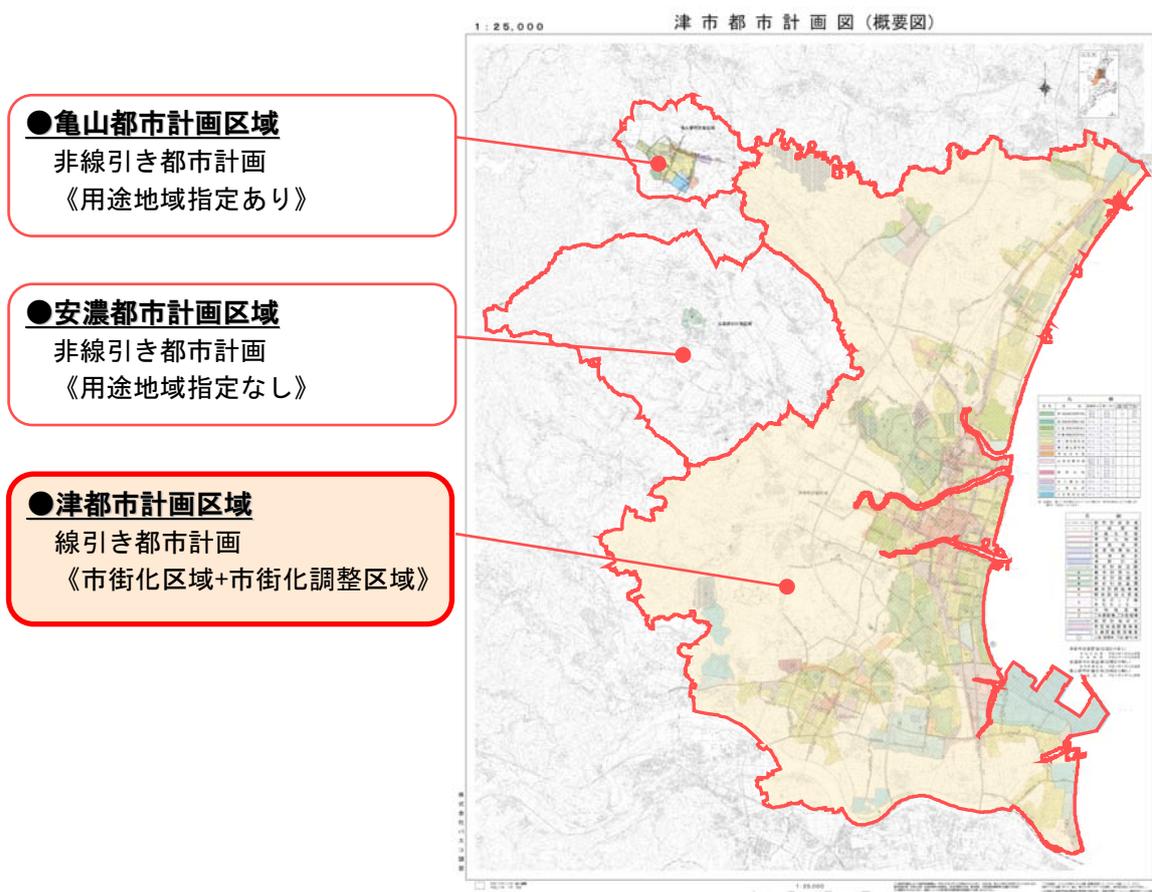
こうした課題に対応するための都市構造として、多極ネットワーク型コンパクトシティを構築していくための計画です。



3 計画対象区域

立地適正化計画の対象区域は都市計画区域内と定められており、本市は市域に3つの都市計画区域（津都市計画区域、安濃都市計画区域、亀山都市計画区域）を有しています。3つの区域については地形的に大きな分断要素もなく、一体的な生活圏を形成していることから、長期的には1つの都市計画区域として統合することが望ましいと考えられます。

現在は、津都市計画区域が線引き都市計画区域、安濃都市計画区域及び亀山都市計画区域が非線引き都市計画区域と、異なる線引き制度を運用している状況であり、各区域における今後の開発動向などを注視した上で、各区域が有する歴史的、文化的なつながり、産業、雇用、居住など他圏域との結び付きなども勘案し、都市づくりとの整合を図りながら津都市計画区域への統合について検討を進めている状況です。そのため、本計画では、現段階においては津都市計画区域のみを計画対象区域とし、今後の都市計画区域の見直しに応じ、計画対象区域も随時見直しを検討するものとします。



津市立地適正化計画の対象区域は『**津都市計画区域**』とします

4 計画期間

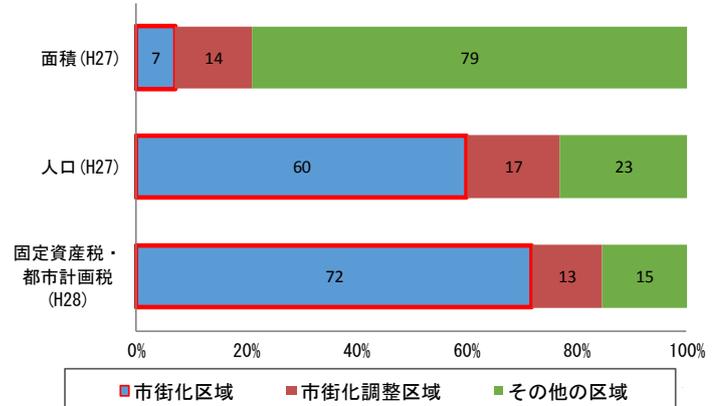
計画期間は、「津市都市マスタープラン」と整合を図り、2018年(平成30年)度から2027年度までとします。

計画の策定に当たっては、おおむね20年後の都市将来像を展望し、これを実現するための計画期間内の方針を示すものとします。また、おおむね5年ごとに計画の評価を行いつつ、必要に応じて計画の見直しを行うものとします。

第2章 現状整理と将来見通し

1 財政の状況

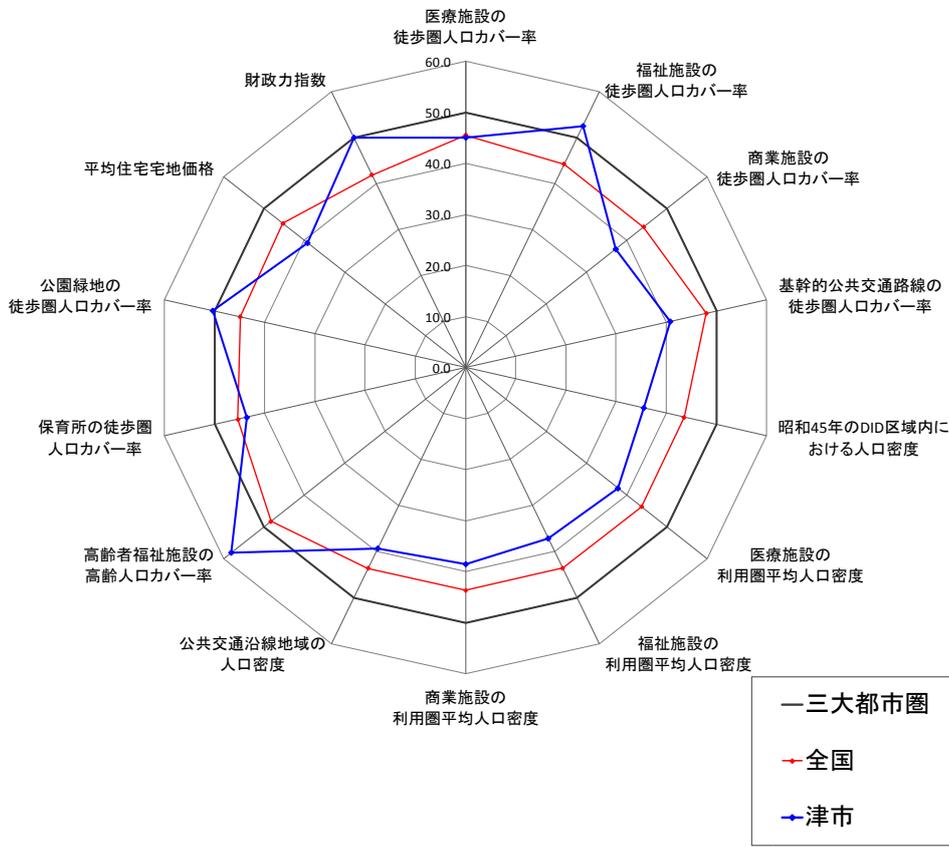
市街化区域の面積が市全体の面積に占める割合は、わずか7%となっていますが、その限られた区域において60%の人口が居住し、固定資産税・都市計画税については72%の税収があります。市街化区域の人口減少は、空き地・空き家の増加と地価の低下をもたらし、市の税収に直接的に影響することとなります。



■ 区域ごとの面積、人口、固定資産税+都市計画税の比率（津市）

2 都市構造評価結果の整理

本市の現状を三大都市圏や全国の平均と比べると、福祉施設の徒歩圏人口カバー率、高齢者福祉施設の高齢人口カバー率が三大都市圏や全国の平均と比較し高くなっているほか、医療施設の徒歩圏人口カバー率が全国の平均とおおむね同等程度になっています。また、利用圏の人口密度は、医療施設、福祉施設、商業施設ともに三大都市圏や全国の平均と比較して低くなっており、本市の人口密度が低いことが要因であると考えられます。今後、人口密度の低下が進展することになれば、各施設の撤退につながるおそれがあります。



■ 都市構造評価における他都市との偏差値での比較（三大都市圏・全国）

3 将来人口の見通し

人口の将来の見通しについては、国土交通省の都市計画運用指針により「国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」といいます。）が公表している将来推計人口を採用又は参酌すべき」とされていることから、本市の将来目標人口は、社人研の将来推計人口を基に設定します。

なお、目標年次は、「津市総合計画」及び「津市都市マスタープラン」との整合を図り、2027年とします。

■将来人口の検討

項目	2015年現況値	2027年推計値	2015年との差分
社人研による推計値	279,886人	259,646人	▲20,240人

4 都市の現況特性及び将来の見通し等による都市づくりの課題

本計画は、都市機能（行政・医療・福祉・商業等）と居住の誘導により目標の実現を目指すという特性上、市町村マスタープランの高度化版としての意味合いを持つことから、津市都市マスタープランの目標である『安心して住み 快適に暮らせる 未来につながるまちづくり』の実現に向け、各種誘導に関する具体的な課題を以下に整理します。

都市の現況特性、将来見通し等からみた課題

- 今後、市街化区域の人口密度が低下し、1人当たりの歳出額の増加が見込まれる
- 公共施設の更新費用は、年間平均で約120億円が必要と想定されているなど、今後の施設維持については、計画的な対応が必要となる（「津市公共施設等総合管理計画」策定済み）
- 医療・福祉などの各種施設の人口カバー率は、三大都市圏や全国の平均とおおむね同等程度であり、施設の充足度が高い
- 医療・福祉・商業などの各種施設や、公共交通沿線地域の人口密度が三大都市圏や全国の平均に比べて低い
- 人口が集積している一部地域において、津波浸水想定区域等の災害リスクを有する区域が存在している
- 施設の集積度が高い一部地域において、将来的な人口減少率が高い

都市づくりの課題

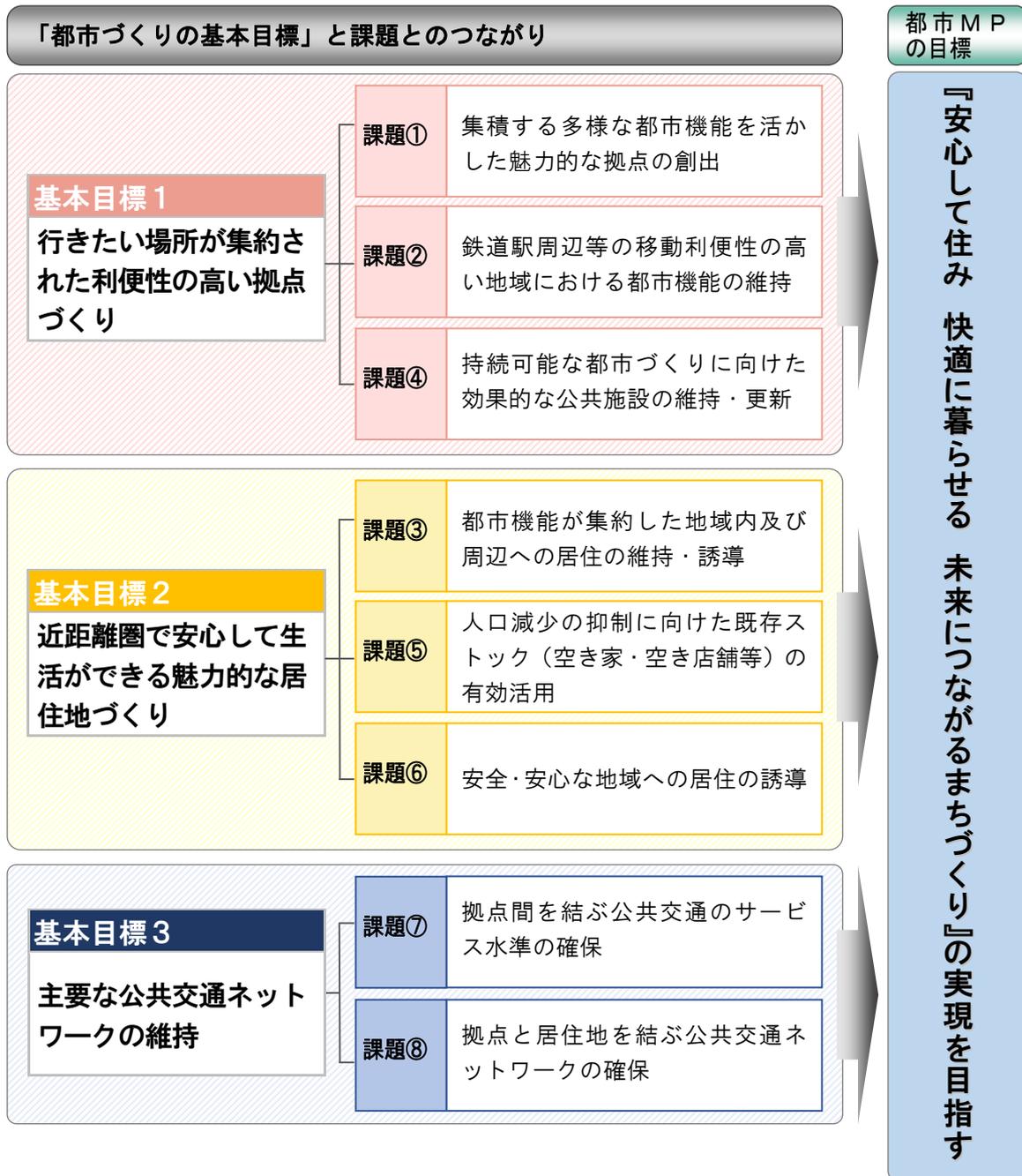
- ①集積する多様な都市機能を活かした魅力的な拠点の創出
- ②鉄道駅周辺等の移動利便性の高い地域における都市機能の維持
- ③都市機能が集約した地域内及び周辺への居住の維持・誘導
- ④持続可能な都市づくりに向けた効果的な公共施設の維持・更新
- ⑤人口減少の抑制に向けた既存ストック（空き家・空き店舗等）の有効活用
- ⑥安全・安心な地域への居住の誘導
- ⑦拠点間を結ぶ公共交通のサービス水準の確保
- ⑧拠点と居住地を結ぶ公共交通ネットワークの確保

第3章 基本的な方針

1 都市づくりの基本目標、目指すべき将来都市像

(1) 都市づくりの基本目標

津市都市マスタープランで位置付けている都市づくりの目標の実現に向け、前述した都市づくりの課題を踏まえた都市づくりの目標を以下に示します。



(2) 都市づくりの基本目標に関する基本的な考え方

基本目標1：行きたい場所が集約された利便性の高い拠点づくり

魅力ある拠点をつくるためには、行きたい場所（施設）が一定規模の地域に集まっており、それらの施設へ人々が不便なく移動できる状況が確保できている必要があります。

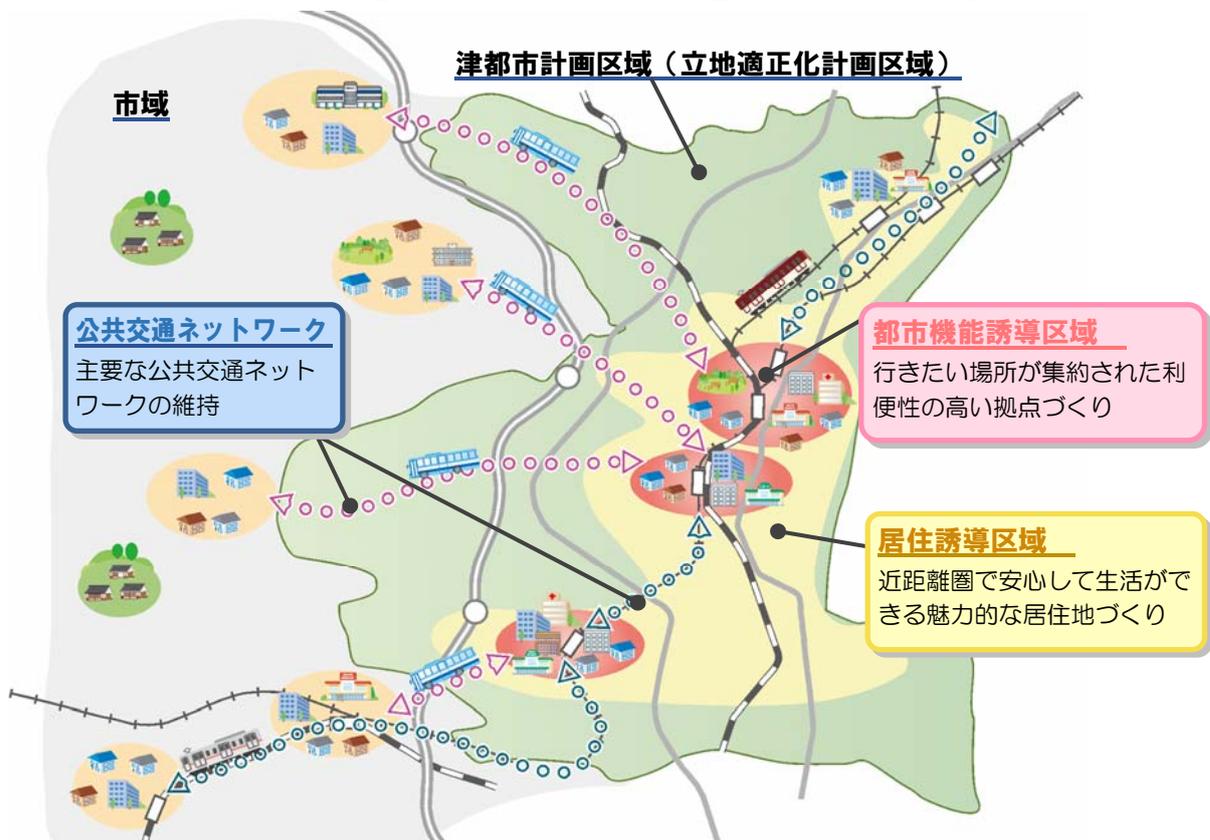
本市では、生活サービス施設などは市街化区域内の近鉄の駅周辺に比較的まとまって存在しています。これらの機能を維持するとともに、機能転換や多機能化などによる既存ストックの利活用を図ることで、利便性の高い拠点づくりを進めます。

基本目標2：近距離圏で安心して生活ができる魅力的な居住地づくり

持続可能な都市づくりを推進するためには、人が住み、施設が立地し、まちを形成していくという好循環を持続していく必要があります。そのためには、医療・福祉・商業・子育て支援などの生活サービス機能の維持に向けた一定の人口確保が必要となります。しかしながら、本市では、国勢調査人口でみると平成17年以降は人口が減少傾向であり、今後も同様の傾向が続くと予測される状況にあります。これらのことを踏まえ、安心して生活ができる生活利便性の高い魅力的な居住地づくりを進めます。

基本目標3：主要な公共交通ネットワークの維持

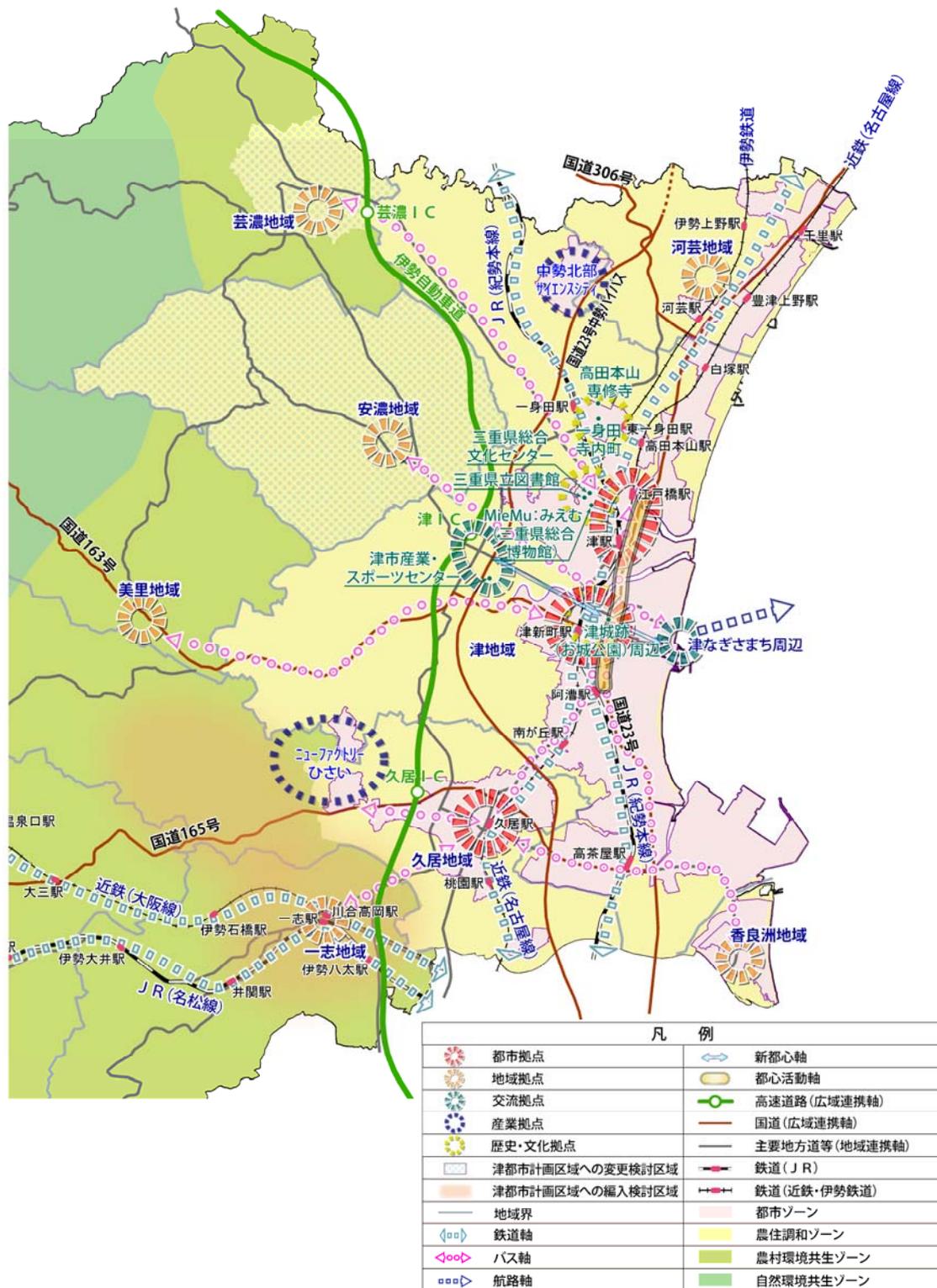
立地適正化計画において設定する都市機能誘導区域は、行政・医療・福祉・商業などの都市機能の維持・誘導を優先的に図っていく区域であることから、居住地から都市機能誘導区域までの利便性の高い移動手段の確保が重要となります。特に、少子化への対応と、高齢化の進展が予測されることを踏まえると、自動車を運転できない子供や高齢者に対する拠点への移動手段の確保は重要となります。その一方で、本市の公共交通網は、鉄道やバスが市域を網羅的に運行しているものの、市の中心的な地域と郊外部ではサービス水準に差があり、地域のニーズに応じたサービス水準の確保と拠点へのネットワークの確保は、継続的な対応課題となっています。これらのことから、都市拠点間の主要路線のサービス水準の維持や、都市拠点と地域拠点を結ぶ路線の維持に努め、公共交通による移動手段を確保します。



■都市づくりの目標の展開イメージ

(3) 目指すべき将来都市像

都市づくりの基本目標を実現するため、「津市都市マスタープラン」における将来都市構造の拠点配置及び交通ネットワークの位置付けを基に、居住を誘導する区域（居住誘導区域）と都市機能を誘導する区域（都市機能誘導区域）、確保すべき公共交通網（公共交通ネットワーク）の構築を目指します。



■将来都市構造図（津市都市マスタープラン）

第4章 都市機能誘導区域

1 基本的な考え方

効率的な都市づくりを推進していくためには、行政・医療・福祉・商業などの都市機能が都市拠点に集積するとともに、都市拠点及びその周辺へ居住を誘導することで各種サービスの効率的な提供が図られるといった都市構造が重要となります。

都市機能誘導区域は、それら都市機能を誘導していく区域として位置付け、利用者が行き来しやすい移動利便性が高い区域に設定します。

本市においては、今後増加が見込まれる高齢者への対応のため、移動利便性が高い区域へ都市機能の誘導を図ることが必要と捉え、鉄道駅を始めとする交通拠点周辺及び鉄道駅から連続する中心市街地において都市機能誘導区域を検討します。

2 都市機能誘導区域の方針

都市機能誘導区域は、居住地からの移動利便性が高い区域であることが望ましいことから、検討対象とする区域は、一定のサービス水準や利用者数を有する鉄道駅を拠点駅として選定した上で、都市構造上の本市の中心的拠点の1つである中心市街地周辺を含め検討します。その上で、各拠点における具体的な区域の検討については、現状における都市機能の状況や鉄道の利用者数等の状況などのほか、鉄道駅までの移動利便性の状況(バス路線や道路網など)を勘案した上で、災害リスクを有する区域との整合を図りながら設定します。

都市機能誘導区域設定の基本的条件

- ▶津市総合計画、津市都市マスタープランなどの上位・関連計画における拠点配置との整合
- ▶拠点駅から徒歩圏の範囲を基本
- ▶境界については、道路や地形地物、用途地域界など明確なものとする
- ▶工業系用途地域や災害リスクの高い区域は含まない

具体的な区域の検討については、前述した方針に基づき、以下のステップで検討します。

また、都市機能誘導区域は、都市機能(行政・医療・福祉・商業等)の集積や関連計画における各種方針との整合のほか、広域的な交通利便性や本市が有する歴史的な市街地形成にも配慮し、検討を進めます。

ステップ1 拠点候補駅の抽出・設定

都市機能誘導区域の区域設定に当たり、移動利便性の高い鉄道駅を選定するため、都市計画区域内に位置する駅を対象に、一定のサービス水準(1日当たり片道30本以上)を満たす駅を抽出しました。抽出した駅から利用状況などの選定の目安を設け、拠点候補駅を抽出しました。

抽出した拠点候補駅を基に、上位・関連計画の拠点配置や都市機能の充足度等を総合的に勘案し、都市機能誘導区域の中心となる拠点駅を4駅選定しました。

【選定した駅】：津駅、江戸橋駅、津新町駅、久居駅

ステップ2 徒歩圏域等の検証

- ・『ステップ1』で位置付けた拠点から1kmの範囲を基本に設定(津新町駅については、中心市街地かつバスターミナルとして三重会館前の交差点から500mの範囲も考慮)
- ・各拠点の圏域の連続性に配慮

ステップ3 境界の具体化

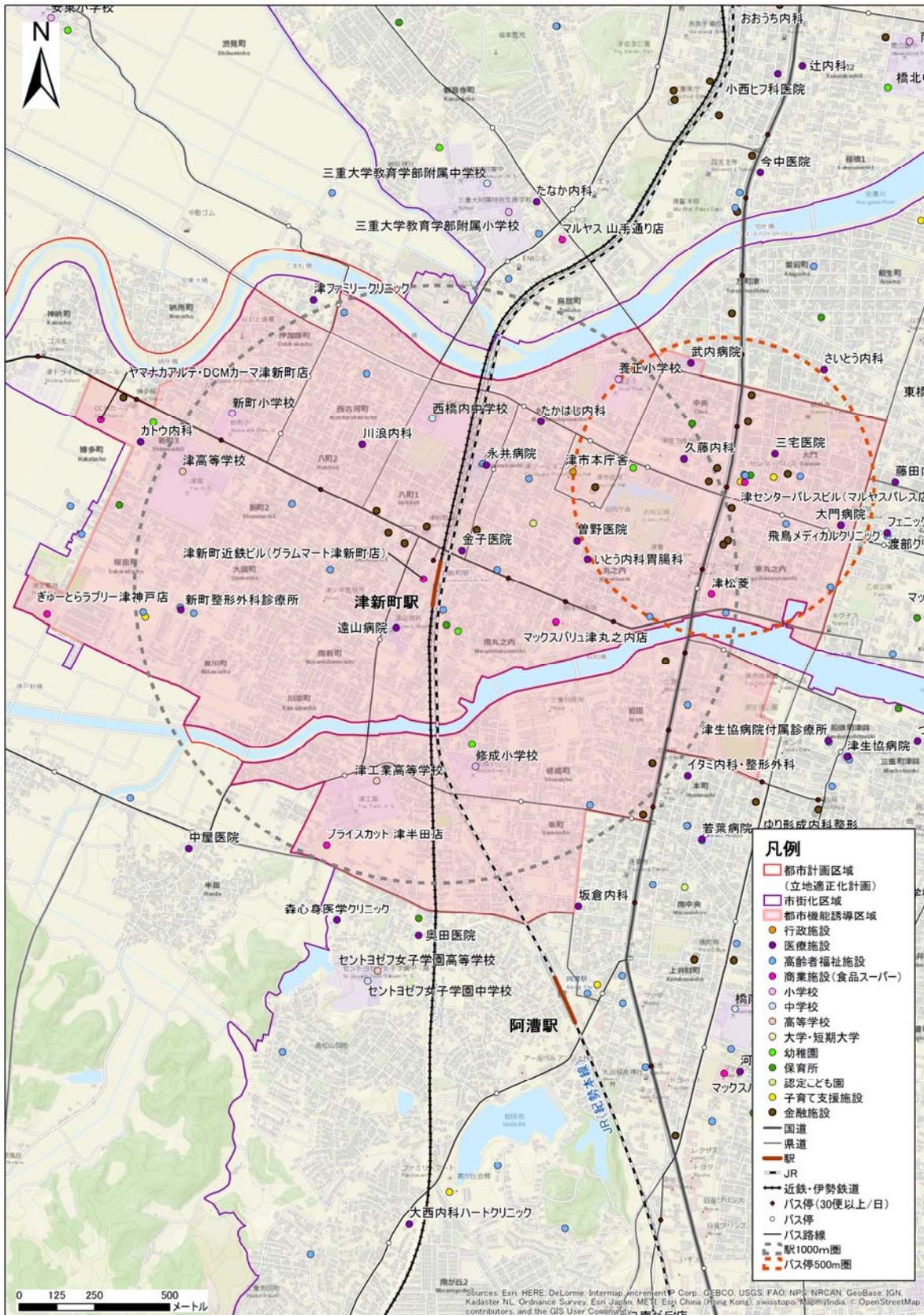
- ・1kmの範囲に隣接する都市機能がある場合はその施設を含める
- ・道路や地形地物、用途地域界など明確なものとする

3 都市機能誘導区域の設定

■都市機能誘導区域【津駅・江戸橋駅周辺地区】



■都市機能誘導区域【津新町駅周辺地区】



第5章 居住誘導区域

1 基本的な考え方

(1) 人口密度維持の考え方

持続可能な都市づくりを推進するためには、人が住み、施設が立地し、まちを形成していくという好循環を持続していく必要があります。そのためには、医療・福祉・商業・子育て支援などの生活サービス機能の維持に向けた一定の人口確保が必要となります。

(2) 居住誘導区域の考え方

人口減少・少子高齢化が進展する中においても、一定の生活サービスが提供可能な施設確保が重要であるとともに、地域コミュニティが持続的に確保されることが重要となります。そのためには、人口密度を維持するための居住の誘導が必要となります。

本市における居住誘導区域は、生活サービスやコミュニティが持続的に確保され、住民が安全・安心に居住できるとともに、公共交通にアクセスしやすい地域に設定することとします。

2 居住誘導区域の方針

居住誘導区域は、人口減少下においても人口密度を維持することで、生活サービス機能の維持を図る区域であるため、用途地域として居住を誘導しない工業系用途地域は基本的に区域に含まないこととします。また、安心して暮らせる安全な市街地へ居住を誘導していくことが望ましいことから、災害リスクを有する地域については、災害リスクの情報提供の場として届出行為を活用することを念頭に、居住誘導区域に含まない区域とするとともに、災害の危険性を踏まえ必要な対策を講じる区域とします。さらに、当該区域については現況の人口密度を踏まえ、将来において維持していくべき人口密度を設定します。

居住誘導区域設定の基本的条件

- 市街化区域内
- 人口が集積していない工業系の用途地域は含めない
- 津波浸水想定区域、土砂災害警戒区域などは、「三重県地震・津波被害の低減に向けた都市計画指針」に基づき検討
- 境界については、道路や地形地物、用途地域界など明確なものとする

3 居住誘導区域の設定

居住誘導区域は、以下のステップで具体的な区域設定を検討します。

ステップ1 市街化区域内

- ・居住誘導区域は市街化区域内を基本に設定

ステップ2 居住の誘導に適さない用途地域等の整理

- ・工業系用途地域（工業専用地域、工業地域、準工業地域）や一団の施設用地などについては、それぞれの土地利用状況をかながみ、居住の誘導に適さない区域を設定

ステップ3 災害リスクの高い区域の整理

- ・急傾斜地崩壊危険区域は、市街化区域内に3箇所存在するが、安全対策が実施済みであることから区域に含める
- ・津波浸水想定区域は、過去最大クラスの浸水想定範囲を基準とした上で、「地震・津波被害の低減に向けた都市計画指針（三重県）」の木造建築物における検討方針に基づき、浸水深2m以上となる区域については、居住誘導区域に含めない

ステップ4 境界の具体化

- ・道路や地形地物、用途地域界など明確なものとする

第6章 都市機能誘導区域における誘導施設の検討

1 都市機能誘導区域における既存施設

第4章で設定したそれぞれの都市機能誘導区域において、市民の生活に密接な施設を抽出し、立地状況を下表のとおり整理しました。

■各都市機能誘導区域における既存施設の状況

上段：○あり・▲なし、下段：施設数

都市機能誘導区域	誘導機能	行政サービス施設	医療施設		福祉施設	教育施設	子育て支援施設		商業施設	金融施設
			診療所	病院		小・中・高 大学	子育て支援 施設	保育施設	食品スーパー	
津駅・江戸橋駅 周辺区域		○	○	○	○	○	○	○	○	○
	70	1	13	1	10	10	1	8	6	20
津新町駅 周辺区域		○	○	○	○	○	○	○	○	○
	82	1	9	4	24	6	3	10	7	18
久居駅 周辺区域		○	○	▲	○	○	○	○	○	○
	52	2	10	0	12	4	2	10	3	9

2 誘導施設の検討

上記で整理した7種類の誘導機能について、利用者の施設へのアクセス方法などを踏まえ、都市機能誘導区域への誘導の必要性について検討した結果、本市において誘導施設として位置付ける都市機能を、行政サービス施設（行政上の各種手続きの窓口機能を有する）、医療施設（「内科」の診療科目を含む）、商業施設（床面積 1,000 m²以上食品スーパー）、金融施設の4機能と設定しました。そのうえで、各施設における充足度の判断基準を基に、都市機能誘導区域ごとの充足状況を整理した結果を以下に整理します。

■都市機能誘導区域別の誘導施設の充足状況

施設	行政サービス施設	医療施設 (診療所)	商業施設 (食品スーパー)	金融施設
充足基準	1施設以上	1施設当たり 5千人未満	1施設当たり 1万人未満	人口カバー率が都計区域 の平均(77%)以上
津駅・江戸橋駅 周辺区域	充足 1施設立地	充足 1施設当たり 1,537人	充足 1施設当たり 3,331人	充足 人口カバー率 89%
津新町駅 周辺区域	充足 1施設立地	充足 1施設当たり 1,844人	充足 1施設当たり 2,371人	充足 人口カバー率 96%
久居駅周 辺区域	充足 2施設立地	充足 1施設当たり 1,353人	充足 1施設当たり 4,511人	充足 人口カバー率 97%

上記のとおり、現時点で全ての施設が充足状況にあります。

そのため、届出行為を活用して施設の維持を図るとともに、継続的に施設立地状況を把握し、充足度の判断基準を下回った場合については、積極的に施設誘導を図っていくものとします。

第7章 誘導の方針

1 基本的な考え方

本計画における都市機能の誘導や居住の誘導に当たっては、強制力や規制的手法をもって誘導を図るのではなく、誘導施策を段階的に検討・実施しながら、また、後述の届出制度の活用により、時間をかけて事業者や市民の意識の醸成を図っていくことで、緩やかに誘導を図っていくものとしします。

2 都市機能誘導区域における施策

(1) 区域別の施策

本計画で設定した3つの都市機能誘導区域では、都市の拠点としての魅力づくりのため、津市都市マスタープランに示されている津駅や江戸橋駅、津新町駅、津城跡（お城公園）、久居駅周辺における施策に取り組みます。

(2) 届出制度の内容

都市機能誘導区域の外側の区域において、立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為、誘導施設を有する建築物の新築・改築または用途変更を行う場合は、原則として開発行為等に着手する30日前までに市町村長への届出が必要です。

届出を受けた市町村は届出をした者に対して、都市機能誘導区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供などを行うほか、届出内容のとおりのおり開発行為等が行われると何らかの支障が生じると判断した場合には、規模の縮小や別の区域での開発や、開発の中止を行うよう調整するなどの措置を講じ、調整が不調に終わった場合は勧告などを行うこととされています。

【届出が必要な場合】

○開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行うとする場合

○開発行為以外

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

[対象となる誘導施設]

- 行政サービス施設：行政上の各種手続きの窓口機能を有する行政サービス施設
- 医療施設：「内科」の診療科目を含む医療施設
- 商業施設：床面積 1,000 m²以上の食品スーパー
- 金融施設：全ての金融施設

立地適正化計画区域

居住誘導区域

都市機能誘導区域

誘導施設：行政サービス施設、医療施設、商業施設、金融施設

(医療施設の建築)



届出不要

(医療施設の建築)



届出必要

(医療施設の建築)



届出必要

■ 都市機能誘導区域外における届出対象行為のイメージ (医療施設の場合の例示)

3 居住誘導区域における施策

(1) 居住誘導区域における施策

本計画で設定した居住誘導区域への人口の誘導は、立地適正化計画の区域（津都市計画区域）の中で、居住誘導区域（都市機能誘導区域を含む）の外側で一定規模以上の開発行為等を行う場合の届出制度の運用を行うことで緩やかに居住の誘導を図るもので、現在の居住地から強制的に移転を促すものではありません。

また、一般市街地エリアについては、南海トラフを震源とする地震発生時に津波の影響を受けることが想定される区域が含まれています。この区域に居住中の方に対しては、災害リスクの周知啓発を重点的に進めるほか、当該エリアにおいて一定規模以上の開発行為等を行う場合に必要となる届出の機会を活用し、さらなる災害に係る周知啓発を行います。

(2) 届出制度の内容

居住誘導区域の外側の区域で行われる開発行為のうち、「3戸以上の住宅の建築目的の開発行為」、「1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの」、「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」を行おうとする場合や、「3戸以上の住宅及び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・改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする」場合は、原則として開発行為等に着手する30日前までに市町村長への届出が義務付けられています。

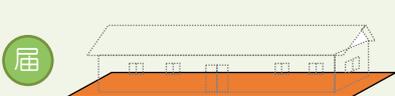
届出を受けた市町村は届出をした者に対して、居住誘導区域内における居住の誘導のための施策に関する情報提供などを行うほか、届出内容のとおりのおりの開発行為等が行われると何らかの支障が生じると判断した場合には、規模の縮小や別の区域での開発や開発の中止を行うよう調整するなどの措置を講じ、調整が不調に終わった場合は勧告などを行うこととされています。

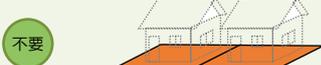
【届出が必要な場合】

○開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

①の例示
3戸の開発行為  届

②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為  届

800㎡
2戸の開発行為  不要

○建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①)とする場合

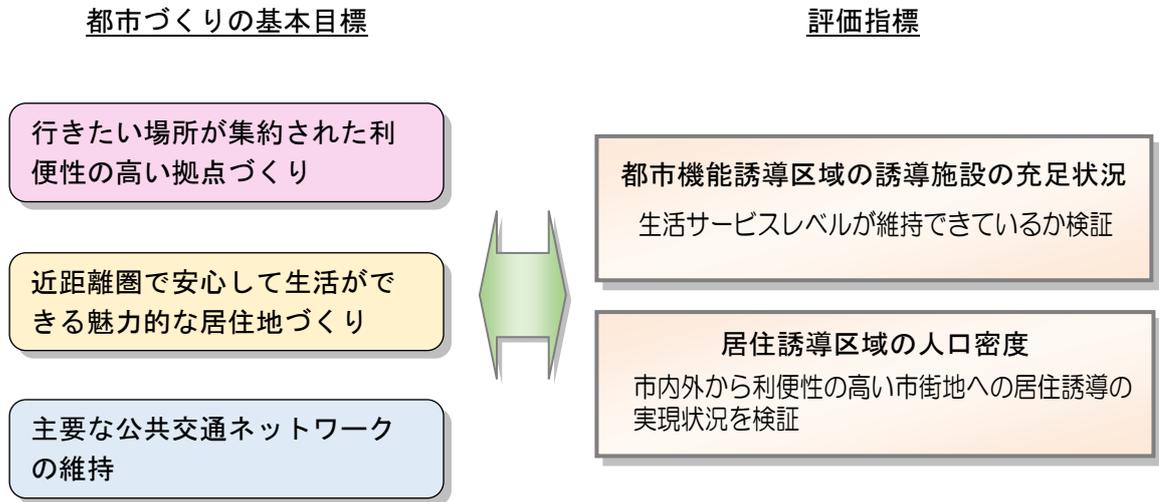
①の例示
3戸の建築行為  届

1戸の建築行為  不要

第8章 計画の評価と見直しの方針

1 評価指標（目標値）の設定

本計画で位置付けた3つの基本目標の実現に向けて、以下の評価指標及び目標値を設定します。



評価指標	現況値	目標(2027年)
都市機能誘導区域の誘導施設の充足状況	充足 (2017年度)	充足
居住誘導区域の人口密度	44人/ha (2015年国勢調査)	44人/ha

平成 30 年 3 月

津市役所 都市計画部 都市政策課

〒514-8611 三重県津市西丸之内 23 番 1 号

TEL:059-229-3181 FAX: 059-229-3336

Eメール 229-3177@city.tsu.lg.jp

津市ホームページ <http://www.info.city.tsu.mie.jp/>



津市立地適正化計画

