

津市立地適正化計画（案）の概要

第1章 はじめに

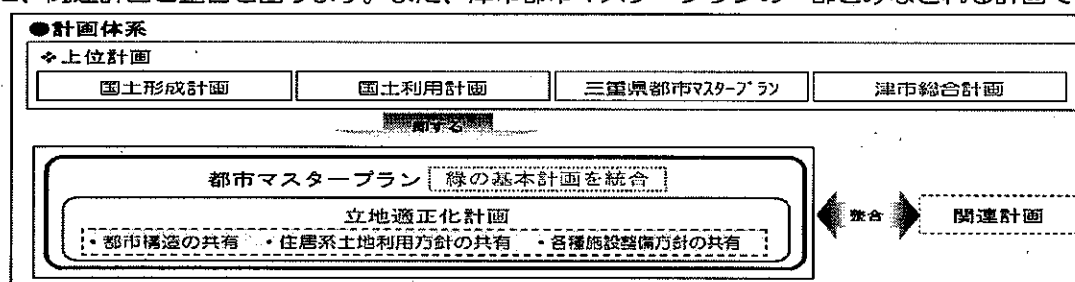
1. 背景・目的

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、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、空き地・空き家の増加や、拡大した市街地の道路や上下水道など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。今後も本市が持続的に発展していくためには、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、生活利便性の高い都市を構築していく必要があります。

立地適正化計画は、既存の市街地を中心に、様々な都市機能が集積した利便性の高い拠点と、一定の人口密度を維持する区域を設定し、拠点間を公共交通で結び、交通弱者でも移動が可能な都市を構築するために策定するものです。

2. 位置付け

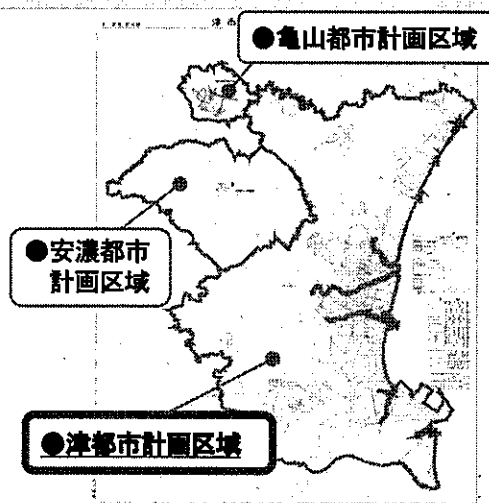
立地適正化計画は、津市総合計画や三重県都市マスタープランなどの上位計画に即するとともに、関連計画と整合を図ります。また、津市都市マスタープランの一部とみなされる計画です。



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います。本市は、3つの都市計画区域を有しており、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で、異なる線引き制度を運用している状況であり、各地域の都市づくりとの整合を図りながら非線引き都市計画区域を津都市計画区域へ統合する検討を進めています。

そのため、本計画では、現段階においては津都市計画区域を対象区域とし、今後、都市計画区域が見直された場合は、本計画の対象区域の見直しを検討します。



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、平成30年度から平成39年度までとします。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います。

第2章 現状整理と将来見通し

1. 財政の状況

(1) 固定資産税、都市計画税の状況

市街化区域の面積が市全体の面積に占める割合は7%ですが、その区域に60%の人口が居住し、固定資産税・都市計画税は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す、市の税収に影響することとなります。

(2) 公共施設の維持管理費の見通し

整備した公共建築物の今後の更新費用の試算によると、平成18年度から平成27年度までの10年間の公共建築物の更新費用の平均額となる約63.6億円に比べ、更新に必要な事業費は約1.8倍の約117.2億円となります。

2. 都市構造評価結果の整理

(1) 「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」の手法による結果

医療、福祉、商業施設、公共交通路線の徒歩圏人口カバー率は三大都市圏や全国平均とおおむね同等ですが、利用圏の人口密度は大幅に低くなっており、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。

(2) 災害リスクを有する区域に関する評価

南海トラフを震源とする地震発生時の津波による浸水深が2m以上の地域に居住する人口の割合をみると、被害が最大になる理論上最大のケースで市街化区域内の人口の約3割を占め、大きな被害が想定されます。

(3) 施設からの近接性（アクセス利便性）による評価

津駅、津新町駅周辺では徒歩圏内の施設数が特に多く、中心市街地としてのストックを有しています。また、江戸橋駅、久居駅などの鉄道駅周辺でも、施設が集積し、利便性が高い地域となっています。

3. 将来人口の見通し

平成22年から平成47年までの増減率をみると、計画区域内の多くの地域で人口が減少し、特に津新町駅の東側ではまとまった地域で30%以上の減少が予想されています。

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

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。

- 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と基本的な考え方

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、前述した課題を踏まえた都市づくりの基本目標を以下に示します。

①行きたい場所が集約された利便性の高い拠点づくり

- ・徒歩・自転車等によって回遊しやすい地域への機能集積
- ・利用者となる居住者ニーズに応じた魅力的な拠点地域を形成

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

- ・生活利便性が確保される区域への居住誘導
- ・居住を誘導する区域における生活サービス機能の持続的確保
- ・災害に対して安全性等が確保される区域への居住誘導

③主要な公共交通ネットワークの維持

- ・都市拠点間の主要路線のサービス水準の確保
- ・都市拠点と地域拠点を結ぶ公共交通ネットワークの確保

(2) 目指すべき将来都市像

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。

第4章 都市機能誘導区域

1. 基本的な考え方

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、移動利便性が高い地域へ各種サービス施設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地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、現状における各種サービス施設の立地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（バス路線や道路網等）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した。

◆下記のステップ1～3の検証結果を総合的に精査し、都市機能誘導区域を設定

ステップ1：拠点候補駅の抽出、拠点駅の設定

ステップ2：徒歩圏域等の検証

ステップ3：境界の具体化

◆都市機能誘導区域の設定

①津駅・江戸橋駅周辺地区、②津新町駅周辺地区、③久居駅周辺地区

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、医療、福祉、商業、子育て支援等の生活サービス施設の維持に向けて一定の人口確保が必要となります。そのため、本市において人口密度を維持していく区域として「居住誘導区域」を設定し、区域内の将来的な人口密度の目標値を設定します。

(2) 居住誘導区域の考え方

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施設の維持を目的とする区域であることや、安全・安心なまちづくりの観点を踏まえて検討しました。

◆下記のステップ1～4の検証結果を総合的に精査し、居住誘導区域を設定

ステップ1：市街化区域内

ステップ2：居住の誘導に適さない用途地域等の整理

ステップ3：災害リスクの高い区域の整理

ステップ4：境界の具体化

第6章 都市機能誘導区域における誘導施設の検討

1. 各区域における既存施設の状況

各都市機能誘導区域での施設の立地状況を把握した上で、利用者の施設へのアクセス方法などを踏まえ、国が示す7種類（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）の機能ごとに都市機能誘導区域への誘導の必要性について検討します。

誘導が必要な施設については充足度について分析するとともに、誘導施策の検討を行います。施設が充足と判断される場合については、都市機能誘導区域への誘導は行わないものとします。

2. 各区域における誘導施設の充足状況

各都市機能誘導区域における誘導施設は、現時点ではすべて充足状況にあります。

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1,545人	充足 1施設当たり3,709人	充足 人口カバー率88%
津新町駅周辺区域	充足 1施設立地	充足 1施設当たり1,575人	充足 1施設当たり2,475人	充足 人口カバー率97%
久居駅周辺区域	充足 1施設立地	充足 1施設当たり1,237人	充足 1施設当たり4,537人	充足 人口カバー率97%

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、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ます。

2. 都市機能誘導区域における施策

都市の拠点としての魅力づくりのため、各都市機能誘導区域別に津市都市マスタープランの市街地等形成の方針を位置付けました。

3. 居住誘導区域における施策

居住は緩やかに誘導を図るもので、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ので、居住誘導区域の外側で行われる一定規模以上の開発行為等について、立地適正化計画の届出制度を活用して誘導や情報提供等を行っていきます。

◆届出が必要な場合

- ・3戸以上の住宅の新築又は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、1,000㎡以上のもの

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

本計画にて位置付けた3つの基本目標の実現に向け、前述した各種施策の効果が適切に発揮され、市民一人一人が安心して住み快適な暮らしを実感し、生涯にわたり住み続けたいとする持続可能な都市となっているか評価するため、以下の指標及び目標値を設定します。

◆評価指標及び目標値

評価指標	目標値	
	現況値	目標（H39年）
①都市機能誘導区域の誘導施設の充足状況	充足	充足
②居住誘導区域の人口密度	45人/ha	45人/ha

2. 計画の見直しの方針

おおむね5年ごとに、評価指標の状況を調査確認し、目標値の達成に向けた評価を行います。

今後のスケジュール

- ・平成29年11月～12月 パブリックコメントを通じた意見募集、地域別意見交換会
- ・平成30年1月 津市都市計画審議会
- ・平成30年3月 計画の策定・公表