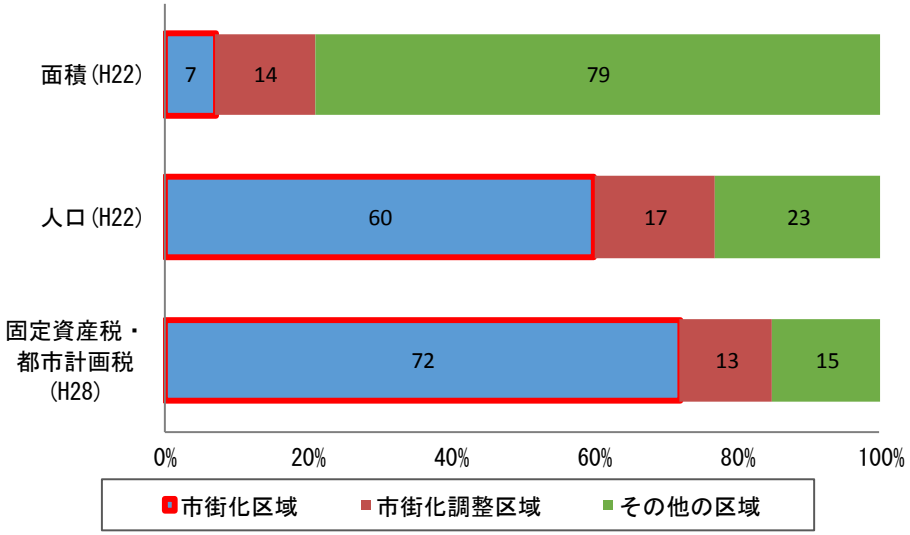
第２章　現状整理と将来見通し

１　財政の状況

（１）固定資産税、都市計画税の状況

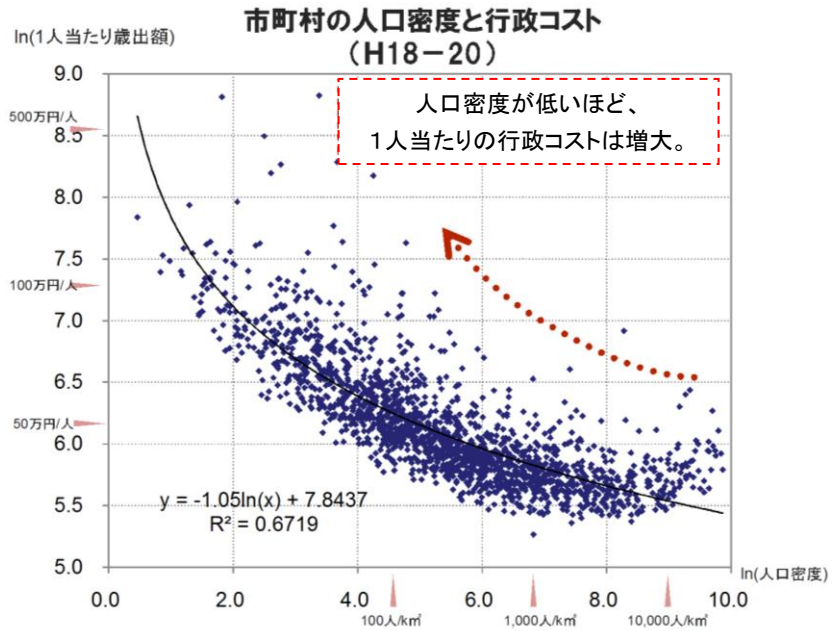
市街化区域の面積が市全体の面積に占める割合は、わずか７％となっていますが、その限られた区域において 60％の人口が居住し、固定資産税・都市計画税については 72％の税収があります。市街化区域の人口減少は、空き地・空き家の増加と地価の低下をもたらし、市の税収に直接的に影響することとなります。



■区域ごとの人口、面積、固定資産税＋都市計画税の比率（津市）

（市町村の人口密度と行政コストの関係）

都市における人口密度と歳出額の関係を見ても、人口密度が低い都市ほど、１人当たりの歳出額が高い傾向にあります

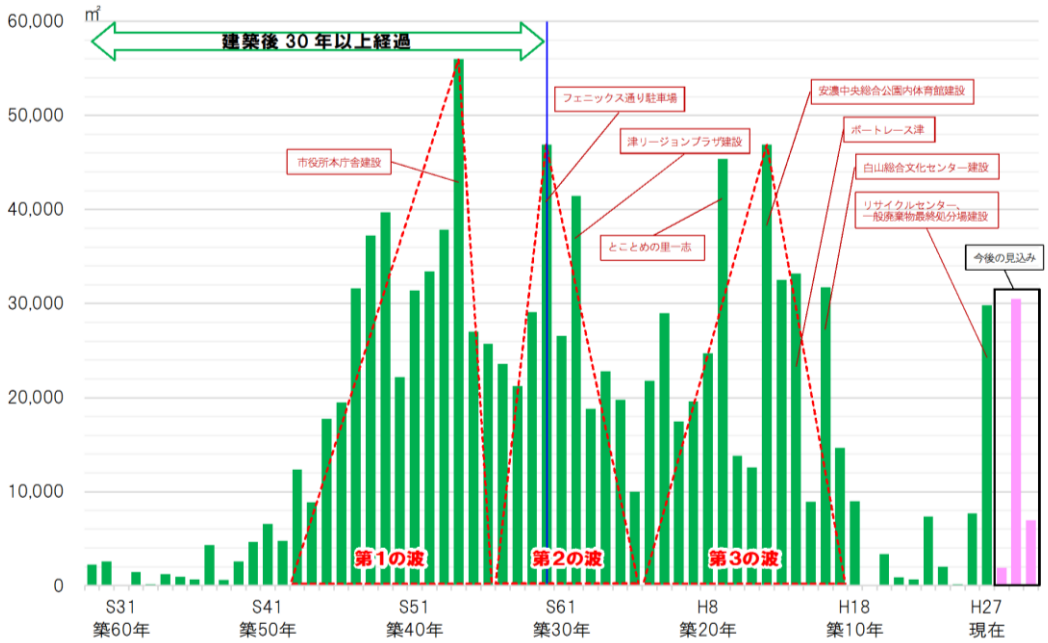


資料：国土審議会　第３回長期展望委員会資料（国土交通省）

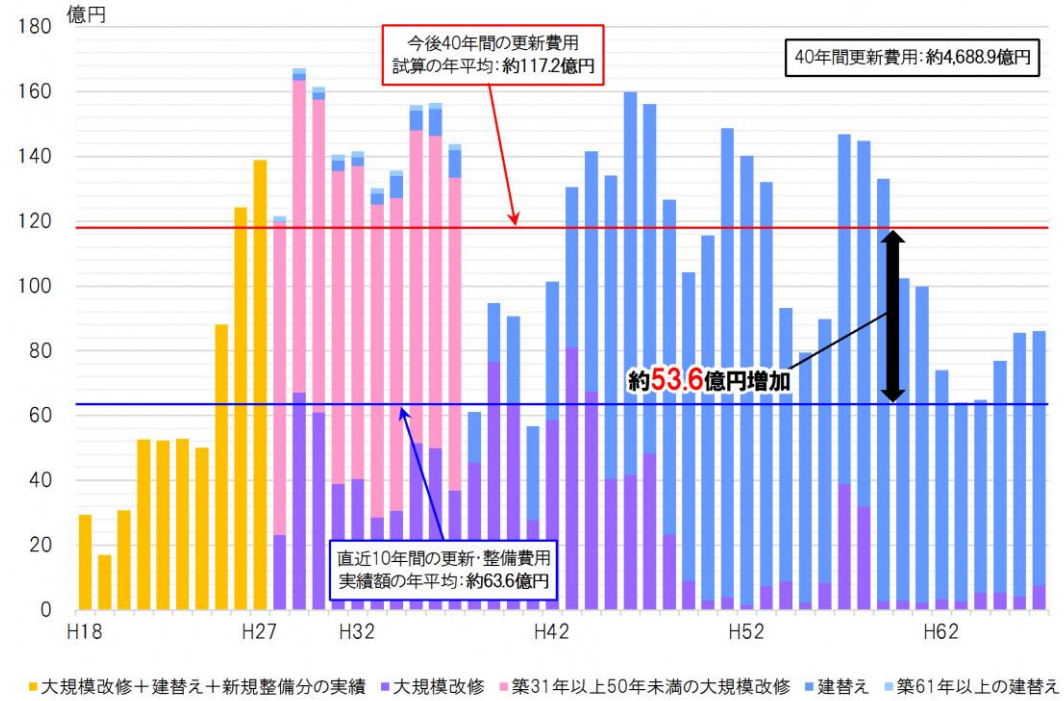
（２）公共施設の維持管理費の見通し

本市の公共建築物の整備には、建築年度別延床面積を示す下記のグラフが示すように、これまで大きく３つの波があり、典型的な合併市町村における建築状況を示しています。

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。



■建築年度別延床面積



■更新費用の試算（平成 28 年～平成 67 年）

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」の手法による結果

①各指標の算出に関する前提条件

本市の都市構造の現状を客観的に評価するため、「都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 8 月、国土交通省）」に準じた手法により、生活利便性、健康・福祉、地域経済の各指標について評価を行うこととしました。

また、各指標を基に、本市の現状を比較する対象としては、三大都市圏※の平均値及び全国平均との比較としました。

なお、評価に関して三大都市圏※及び全国平均の値については、「都市構造の評価に関するハンドブック」にあわせて国より提供された値を採用したほか、本市の値については、独自で対象施設を再整理し、それぞれの施設を基に都市計画区域内の再集計を行った値によって比較を行いました。

※三大都市圏：
東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、愛知県、岐阜県、三重県、大阪府、京都府、兵庫県に含まれる全ての市町村

※都市構造の評価に関するハンドブックより

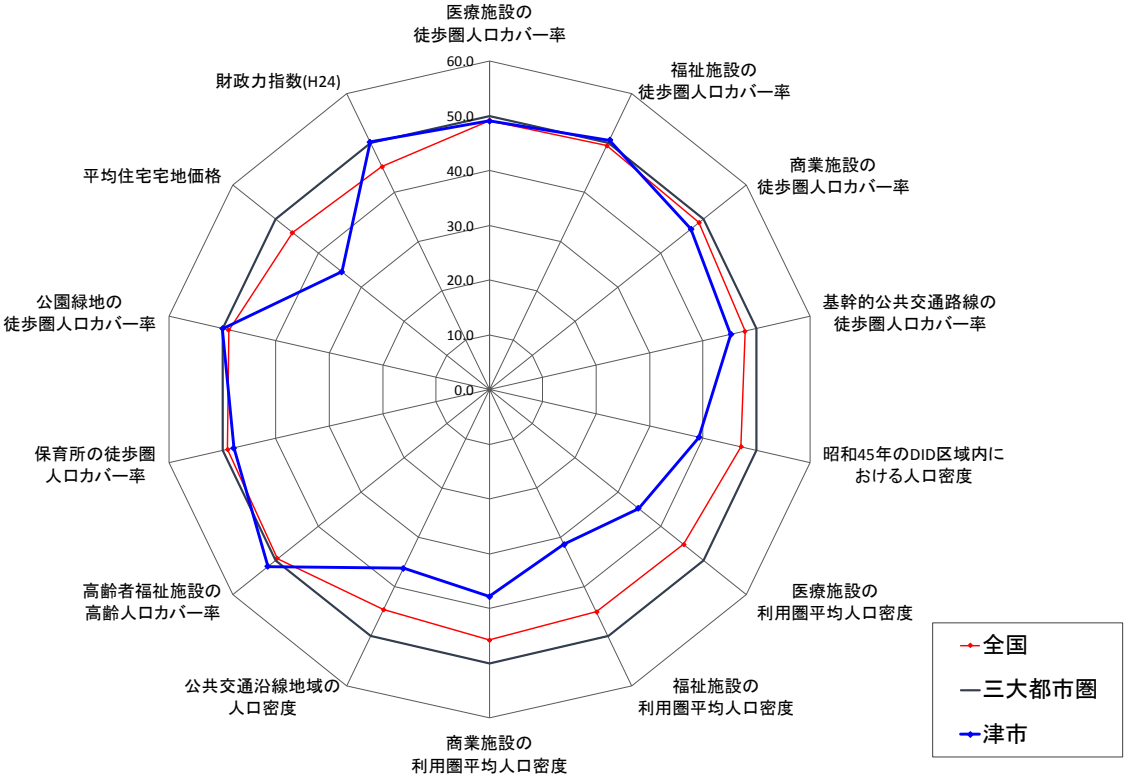
評価指標			津市	三大都市圏平均	全国平均
生活利便性	生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率	医療施設徒歩圏人口カバー率(800m)	83.6（%）	91.6（%）	84.5（%）
		福祉施設徒歩圏人口カバー率(800m)	88.6（%）	82.7（%）	79.2（%）
		商業施設徒歩圏人口カバー率(800m)	63.8（%）	82.6（%）	74.7（%）
	基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率(%)		45.0（%）	66.5（%）	54.8（%）
	昭和45年のDID区域内における人口密度		40.1（人/ha）	83.3（人/ha）	64.6（人/ha）
	生活サービス施設の利用圏平均人口密度	医療施設の利用圏平均人口密度(800m)	22.4（人/ha）	56.4（人/ha）	38.6（人/ha）
		福祉施設の利用圏平均人口密度(800m)	19.6（人/ha）	56.1（人/ha）	37.6（人/ha）
		商業施設の利用圏平均人口密度(800m)	27.2（人/ha）	60.3（人/ha）	42.4（人/ha）
	公共交通沿線地域の人口密度		22.6（人/ha）	53.6（人/ha）	34.9（人/ha）
健康･福祉	高齢者福祉施設(1km)の高齢人口カバー率(65歳以上)		92.8（%）	75.5（%）	72.7（%）
	保育所の徒歩圏(800m)人口カバー率(0～5歳)		67.4（%）	81.5（%）	74.3（%）
	公園緑地の徒歩圏(800m)人口カバー率		92.1（%）	91.7（%）	82.6（%）
地域経済	平均住宅宅地価格(市街化区域)(千円/㎡)		54,106（円/㎡）	137,886（円/㎡）	98,565（円/㎡）
	財政力指数(H24)		0.74 －	0.72 －	0.49 －

※津市は、都市計画区域内の評価結果（各施設の時点は各指標の根拠資料を参照）

②各指標の算出結果

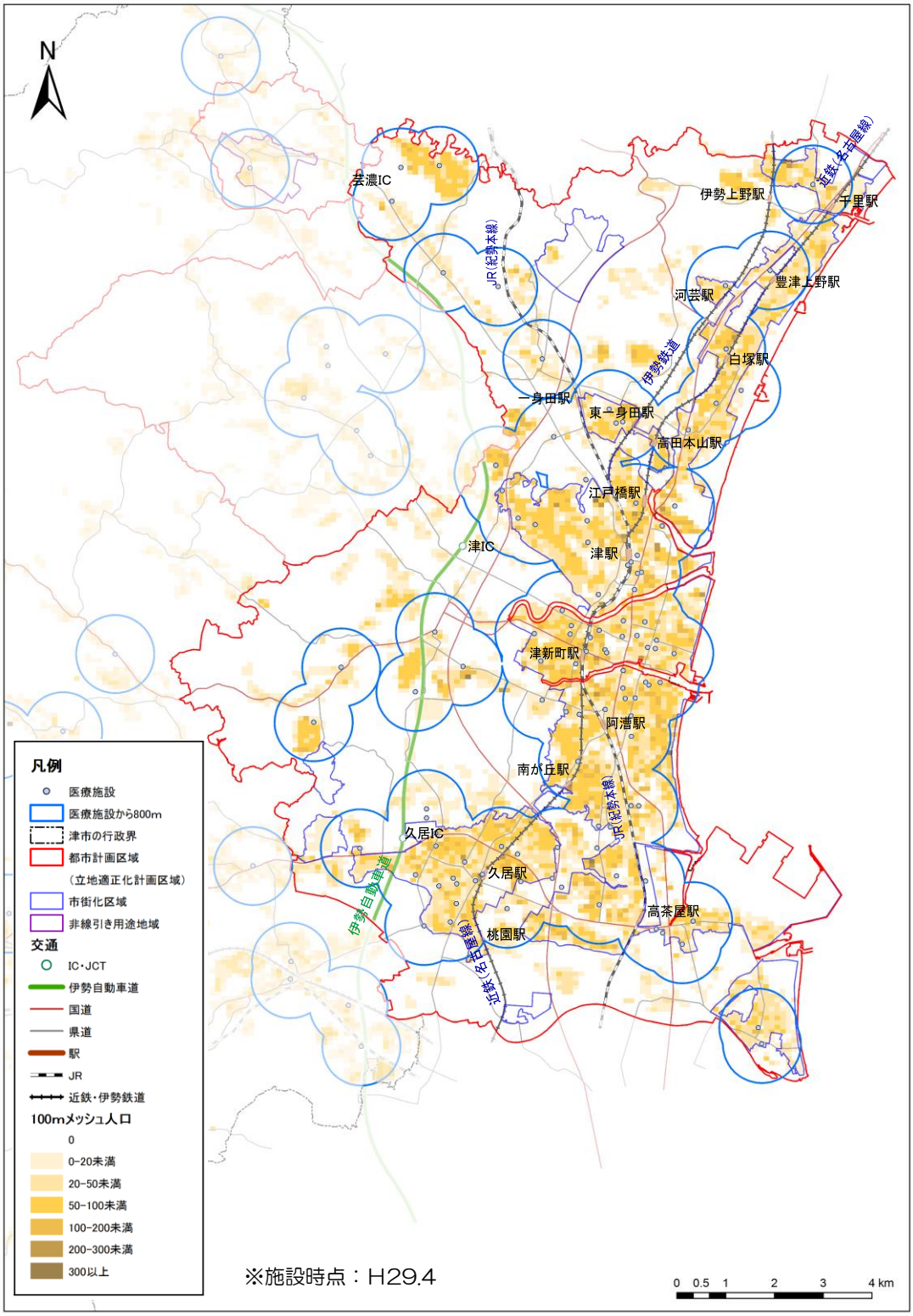
本市の現状を三大都市圏や全国の平均と比べると、医療施設、福祉施設、商業施設、基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率は三大都市圏や全国平均とおおむね同等程度ですが、利用圏の人口密度は大幅に低くなっており、本市の人口密度が低いことが要因であると考えられます。今後、人口密度の低下が進展することになれば、各施設の撤退につながるおそれがあります。

平均住宅宅地地価は、三大都市圏や全国平均より低く、財政力指数では三大都市圏とほぼ同じ値となっています。



■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）

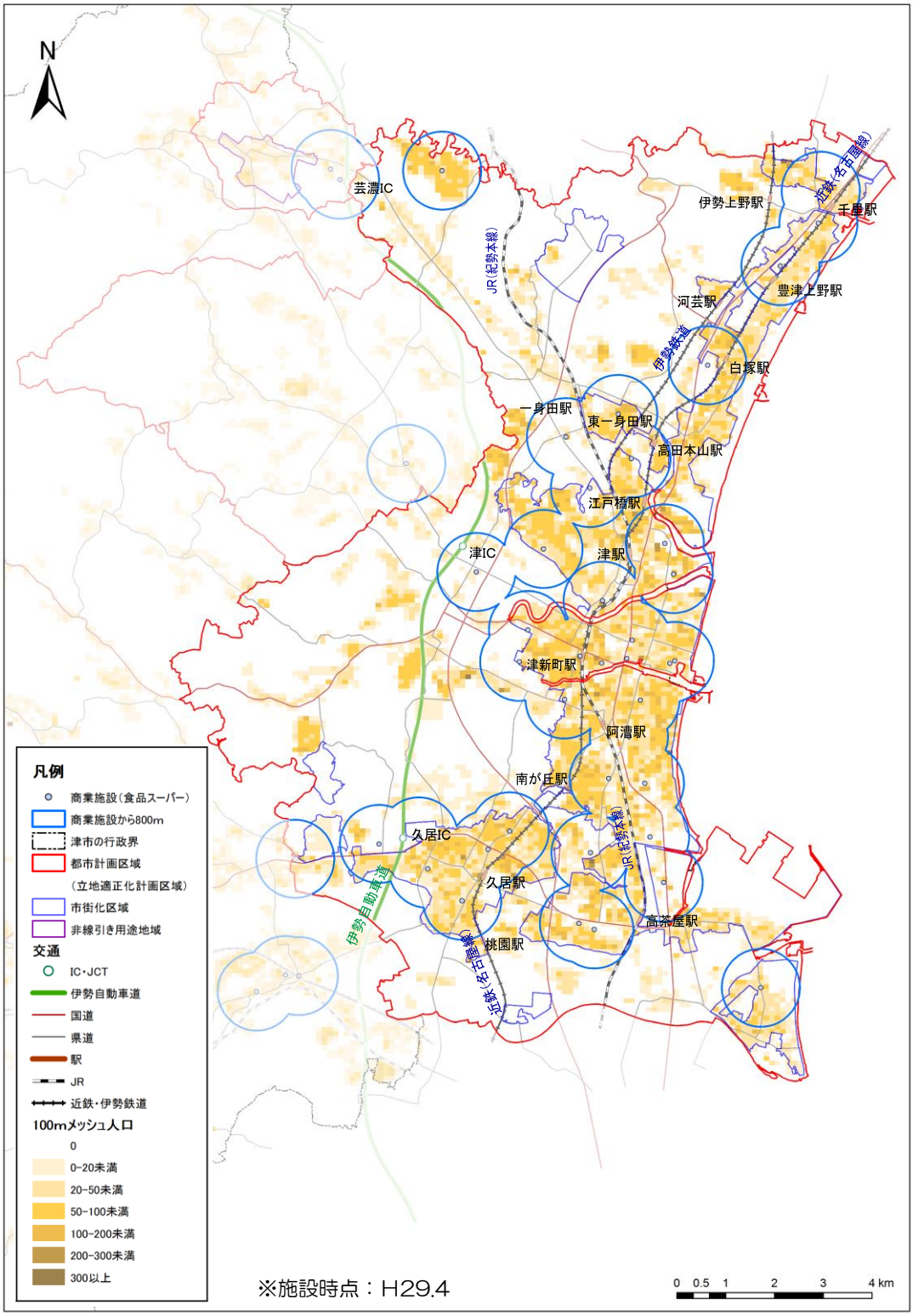
ａ）医療施設の徒歩圏人口密度



対象施設：内科を有する病院、診療所

※都市構造の評価に関するハンドブックより、徒歩圏を半径 800m とする

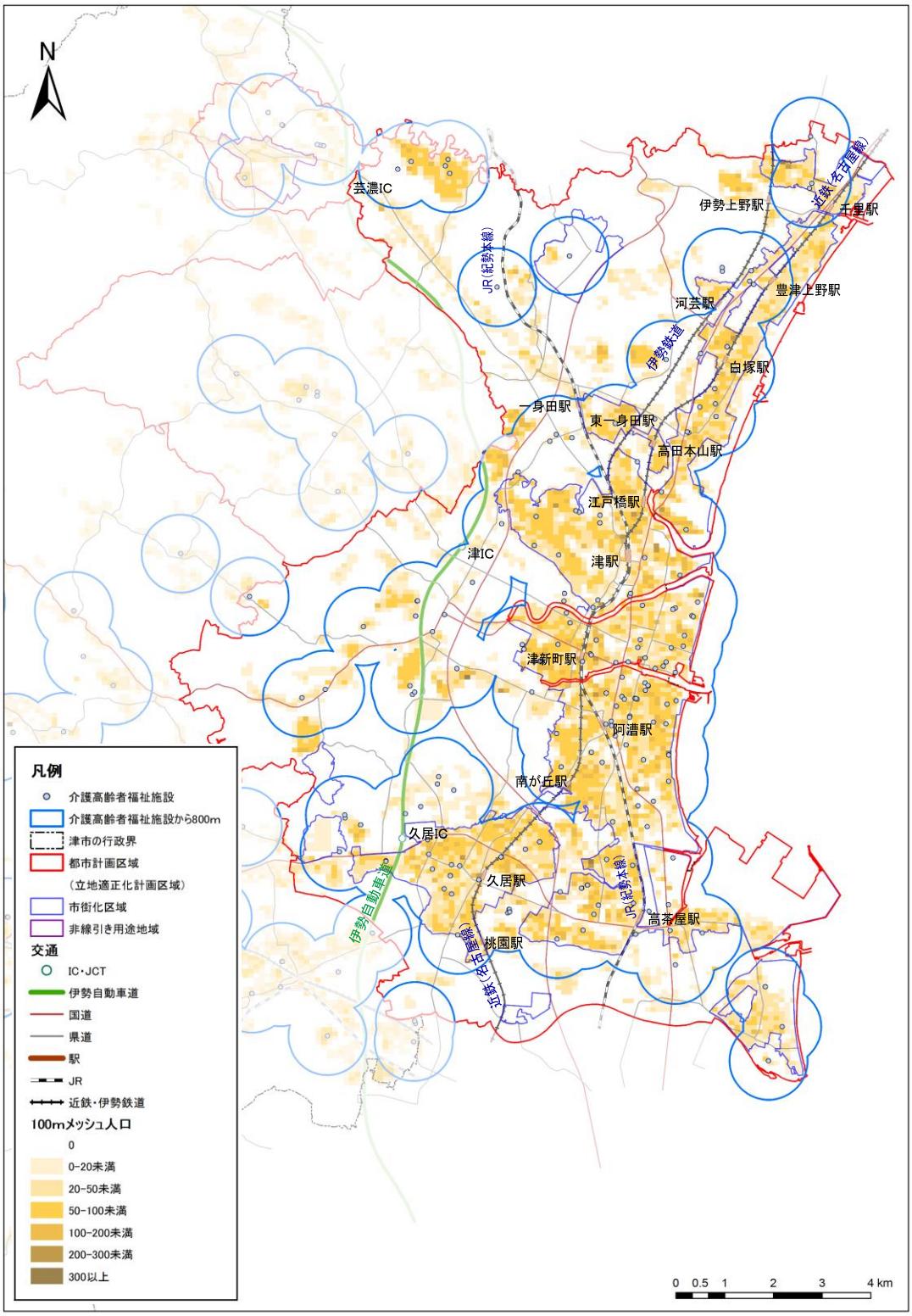
b）商業施設の徒歩圏人口密度



対象施設：床面積 1,000 ㎡以上の食品スーパーを有する商業施設

※都市構造の評価に関するハンドブックより、徒歩圏を半径 800m とする

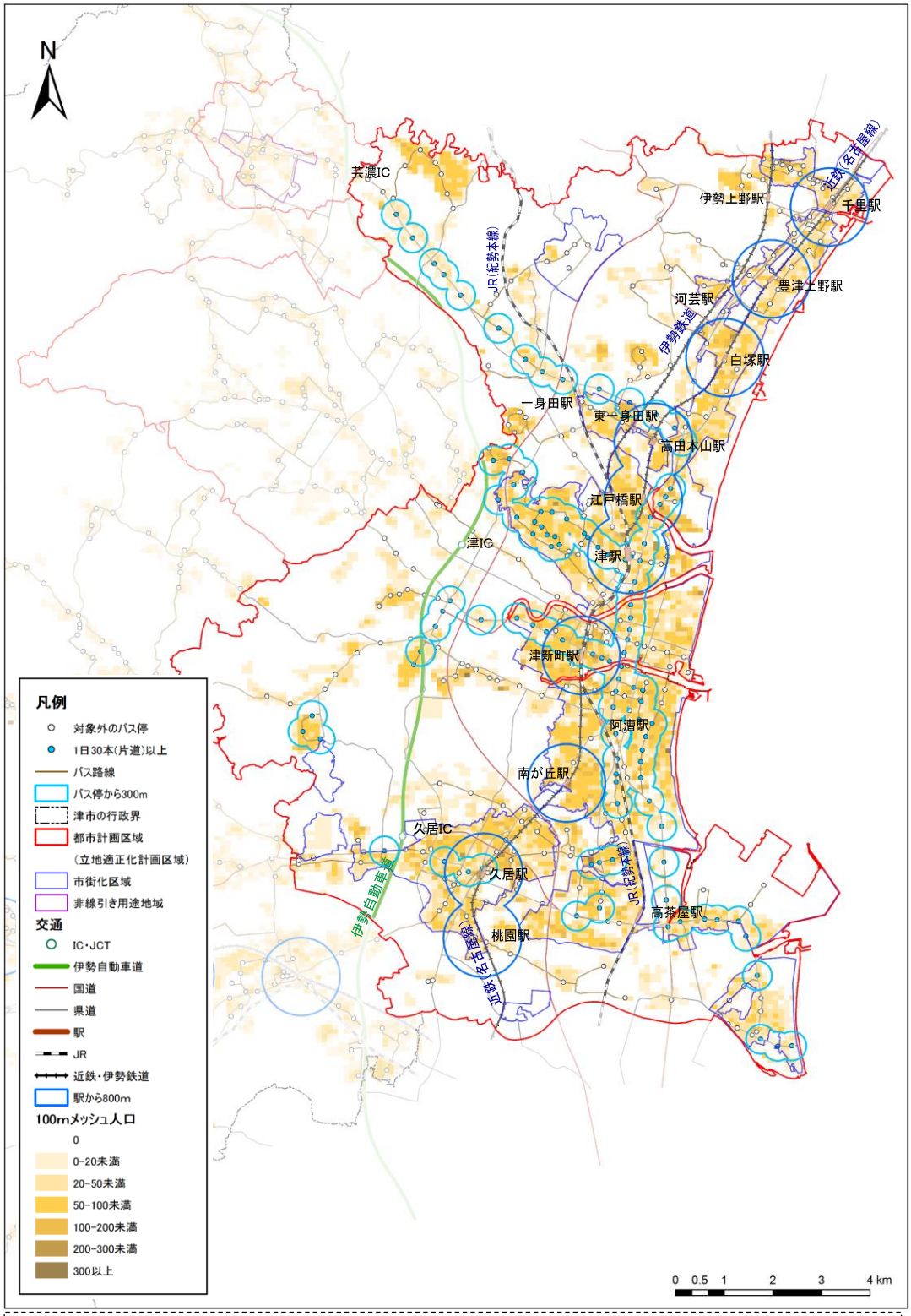
ｃ）福祉施設の徒歩圏人口密度



対象施設：介護保険法及び老人福祉法に基づく通所型の施設

※都市構造の評価に関するハンドブックより、徒歩圏を半径 800m とする

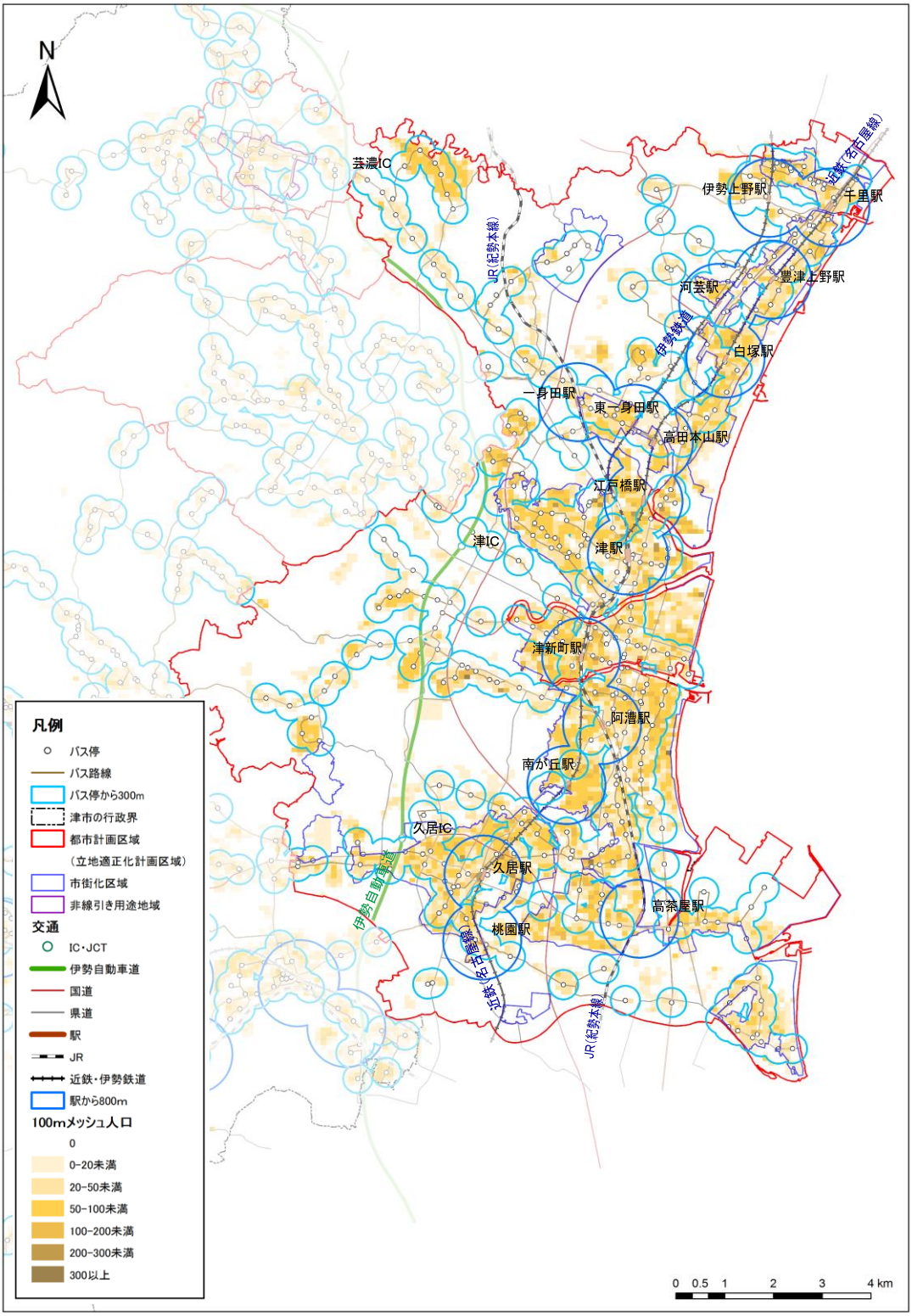
d）基幹的公共交通機関の徒歩圏人口密度



対象：日 30 本以上の運行頻度の鉄道路線及びバス路線

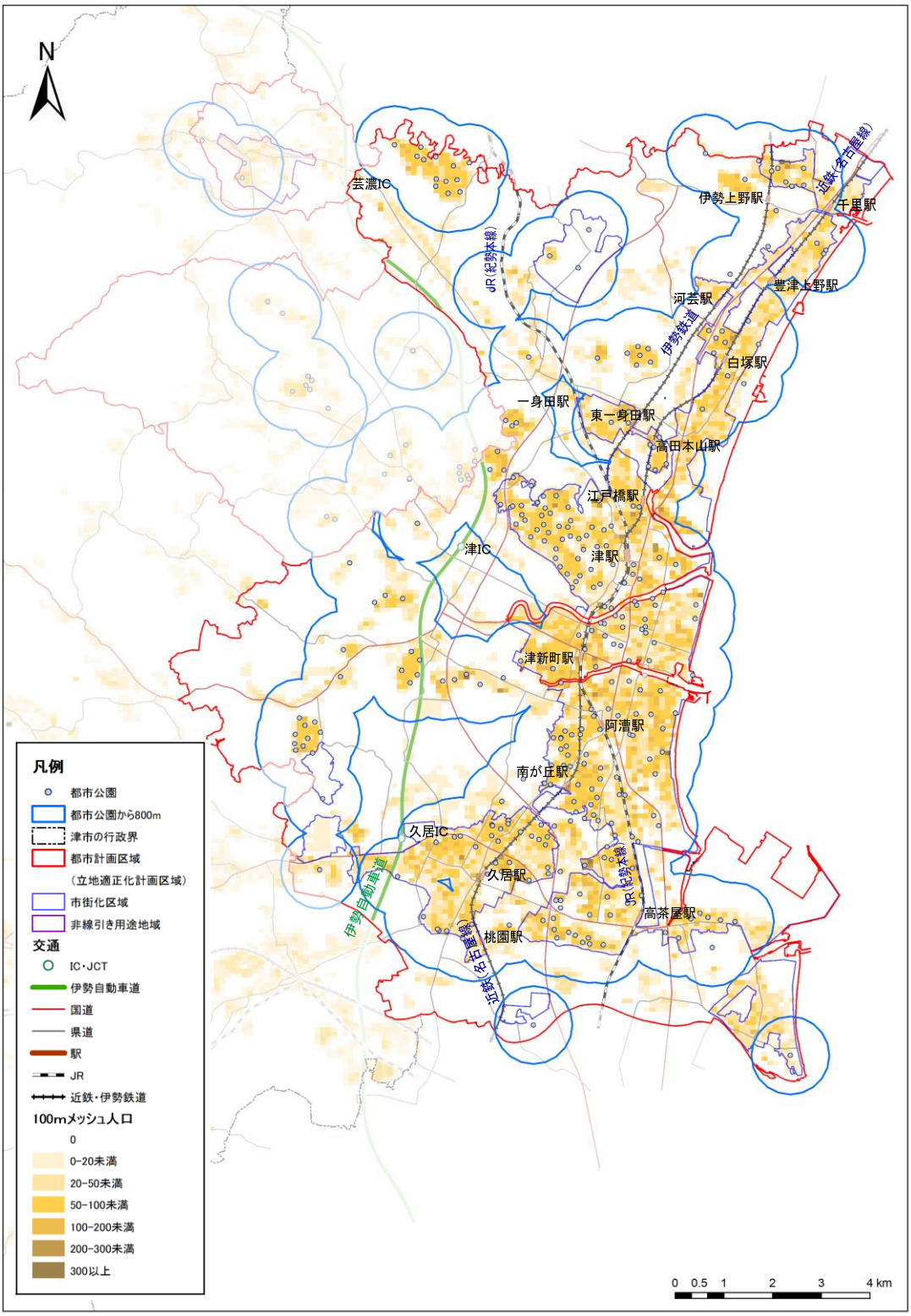
※都市構造の評価に関するハンドブックより、公共交通沿線地域は全ての鉄道駅・バス停の徒歩圏（鉄道駅については 800m、バス停については 300m）とする

ｅ）公共交通沿線地域の人口密度



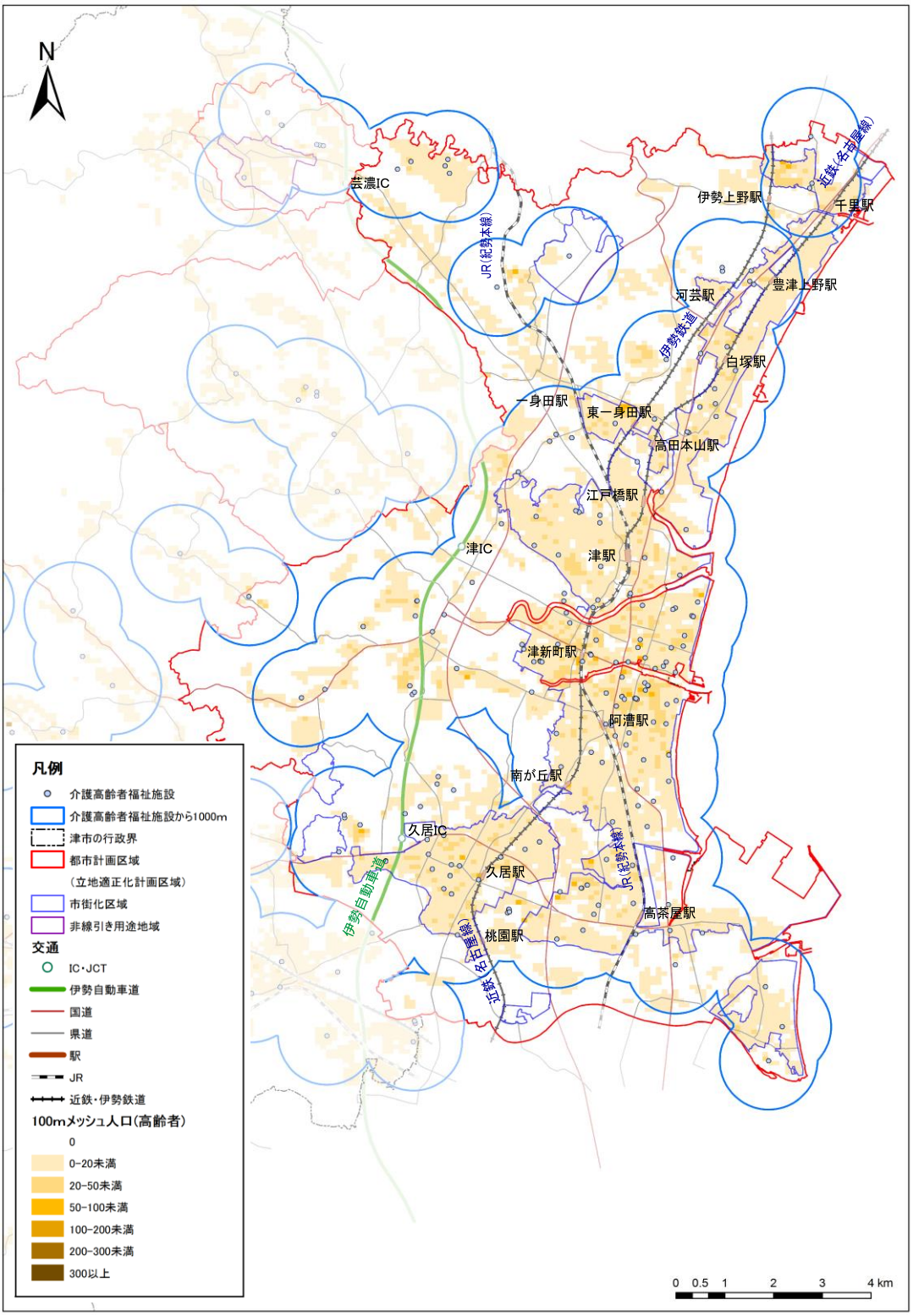
※都市構造の評価に関するハンドブックより、徒歩圏を半径 800m とする

ｆ）都市公園から半径 800m以内の人口密度



※都市構造の評価に関するハンドブックより、徒歩圏を半径 800m とする

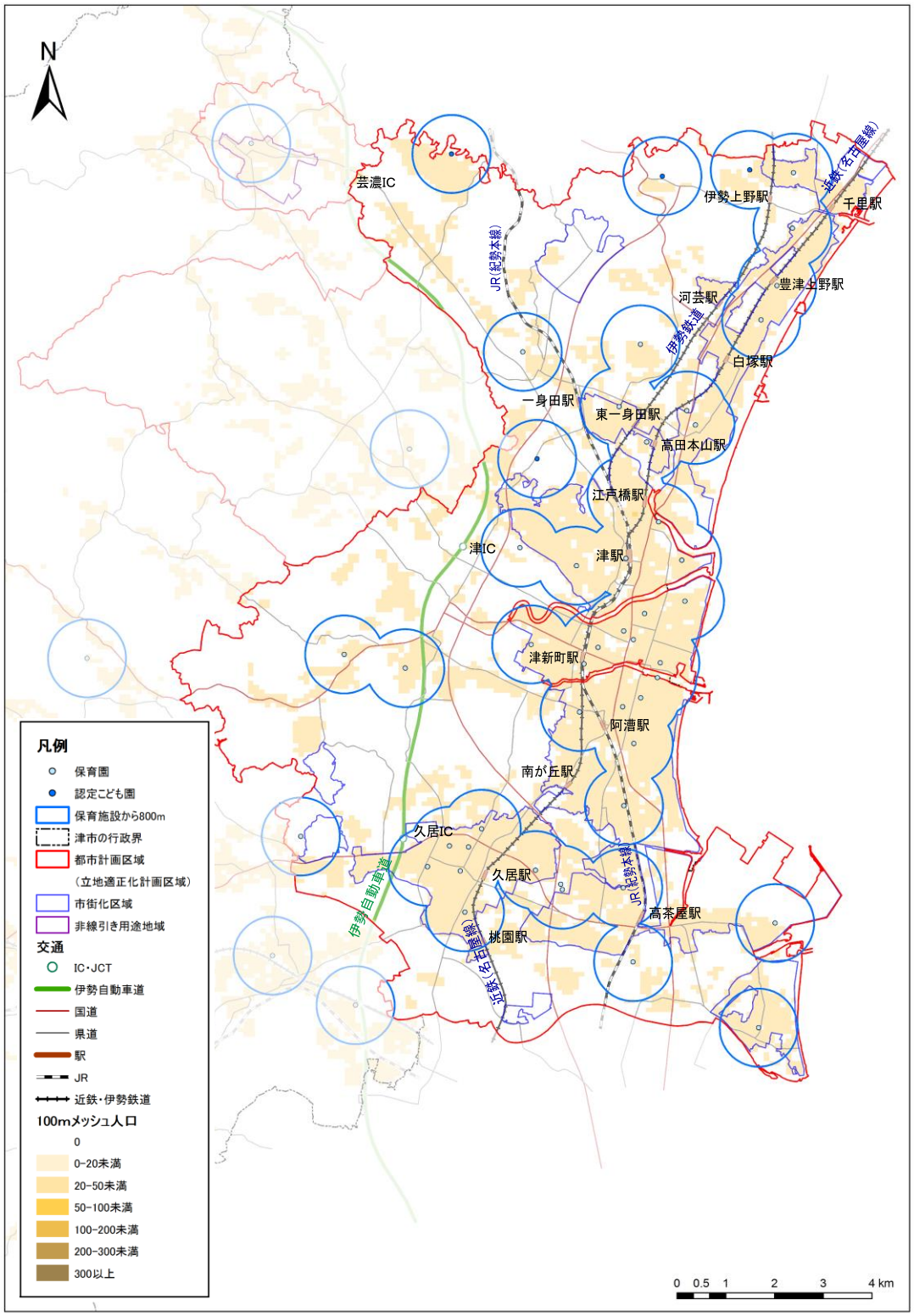
g）高齢者福祉施設から半径 1km 圏域の高齢者人口密度



対象施設：介護保険法及び老人福祉法に基づく、通所型の施設

※都市構造の評価に関するハンドブックより、徒歩圏を半径１ｋｍとする

ｈ）保育施設等から半径 800m以内の乳幼児人口密度



※都市構造の評価に関するハンドブックより、徒歩圏を半径 800m とする

（２）災害リスクを有する区域に関する評価

①各指標の算出結果

防災上災害リスクを有する区域として、三重県による津波浸水予測結果の浸水範囲と急傾斜地崩壊危険区域について評価を行います。

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、過去最大のケースで 12.1%、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 27.8%を占め、大きな被害が想定されます。

また、急傾斜地崩壊危険区域内に居住する人口の割合は、0.4%となっています。

なお、土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域及び地すべり防止区域については、現時点で計画区域内では指定されていないため、新たな指定状況に注視しながら随時評価の見直しを検討します。

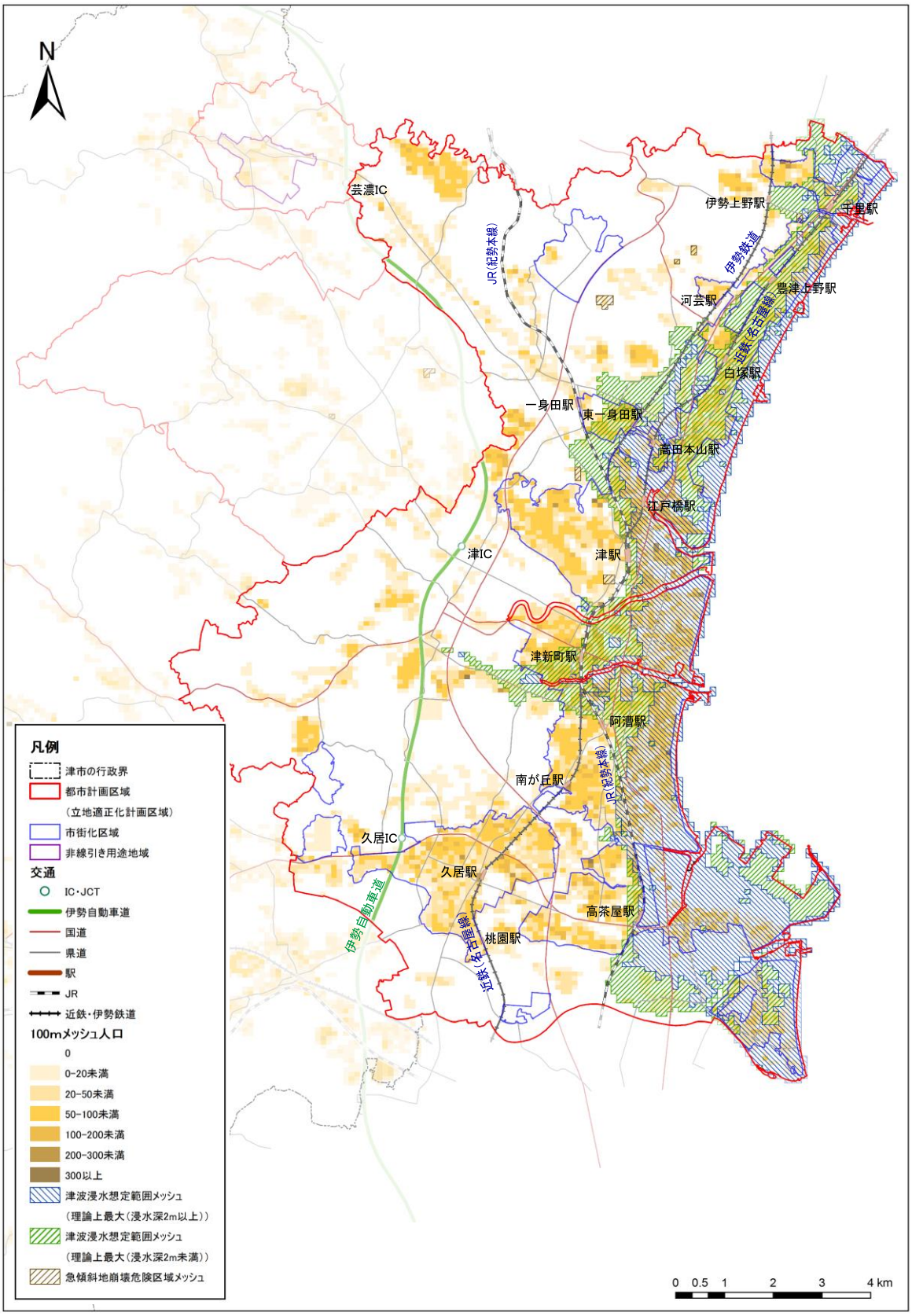
■津波による浸水想定範囲と急傾斜値崩壊危険区域内に居住する人口の割合

評価指標		災害リスクを有する区域に居住する人口の割合	
		理論上最大	過去最大（堤防破壊）
津波浸水想定区域	浸水区域全体	51.5（%）	43.0（%）
	うち、浸水深2m以上の区域	27.8（%）	12.1（%）
急傾斜地崩壊危険区域		0.4（%）	

※市街化区域内人口に対する割合

②各指標の根拠資料

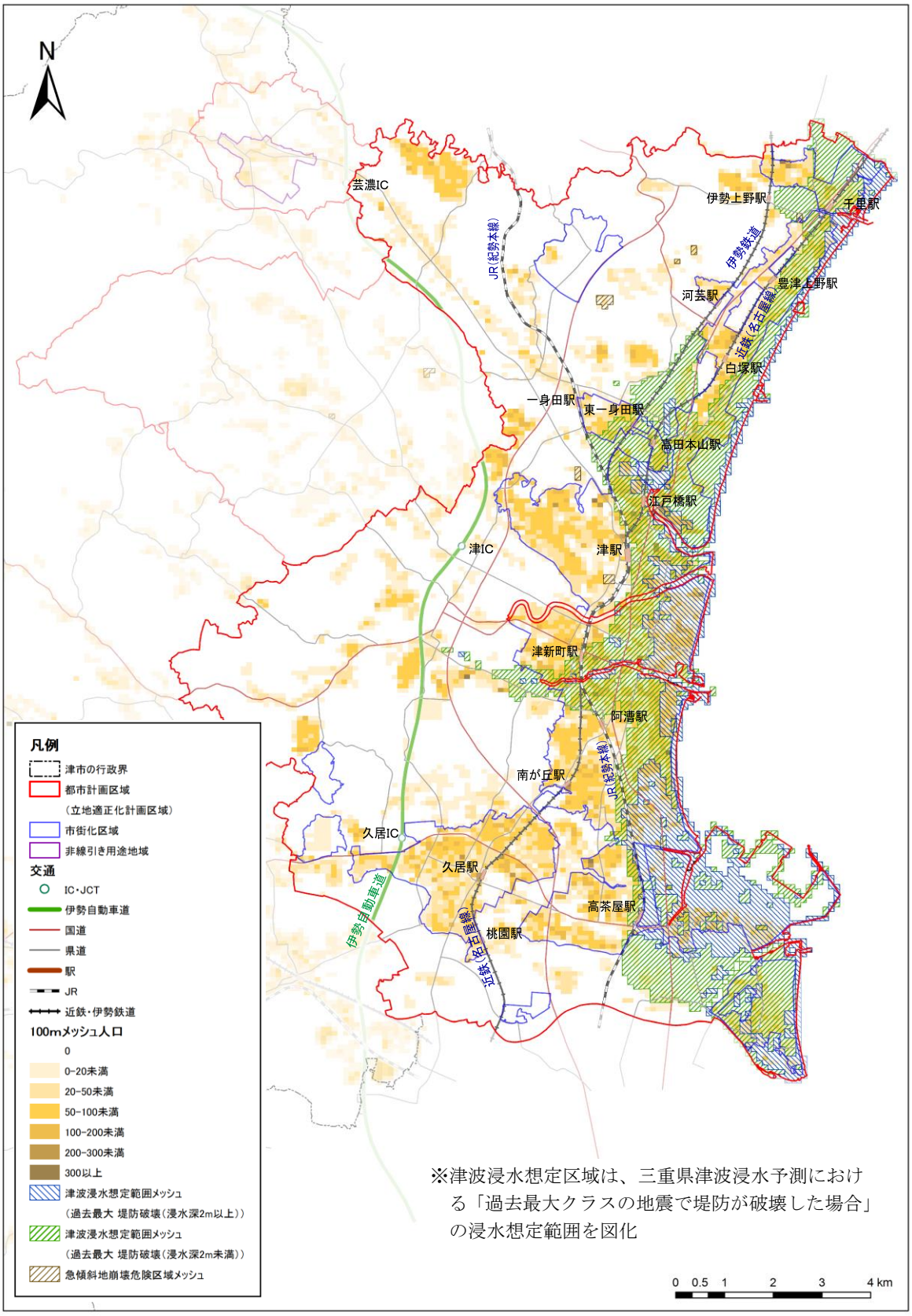
ａ）防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合（理論上最大）



資料：三重県地震被害想定調査結果（H26.3）に基づき津市が作成

■防災上危険性が懸念される地域（理論上最大）と人口の分布状況

b）防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合（過去最大）



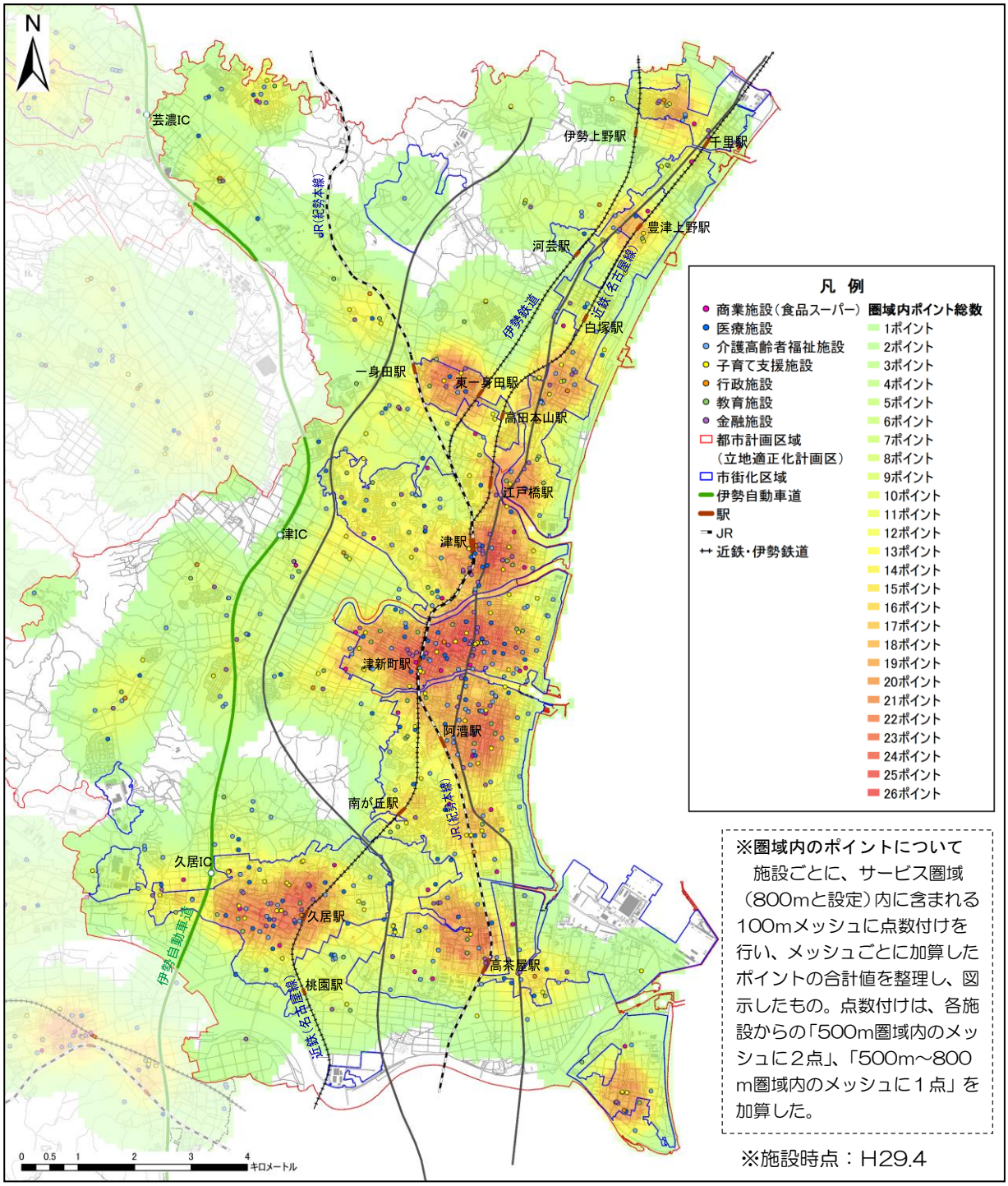
資料：三重県地震被害想定調査結果（H26.3）に基づき津市が作成

■防災上危険性が懸念される地域（過去最大）と人口の分布状況

（３）施設からの近接性（アクセス利便性）による評価

日常生活において利用する頻度が高いと想定される施設（商業施設、医療施設、福祉施設、子育て支援施設、行政施設、教育施設、金融施設）へのアクセスについて、各施設から徒歩圏（半径 800m）内にある範囲を重ね合わせ、生活する上で利便性の高い地域の評価を行いました。

その結果、津駅や津新町駅周辺では、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ることが分かります。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。



■徒歩圏（半径 800m）内にある施設数の分布

3 将来人口の見通し

（１）市全域の将来人口

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。

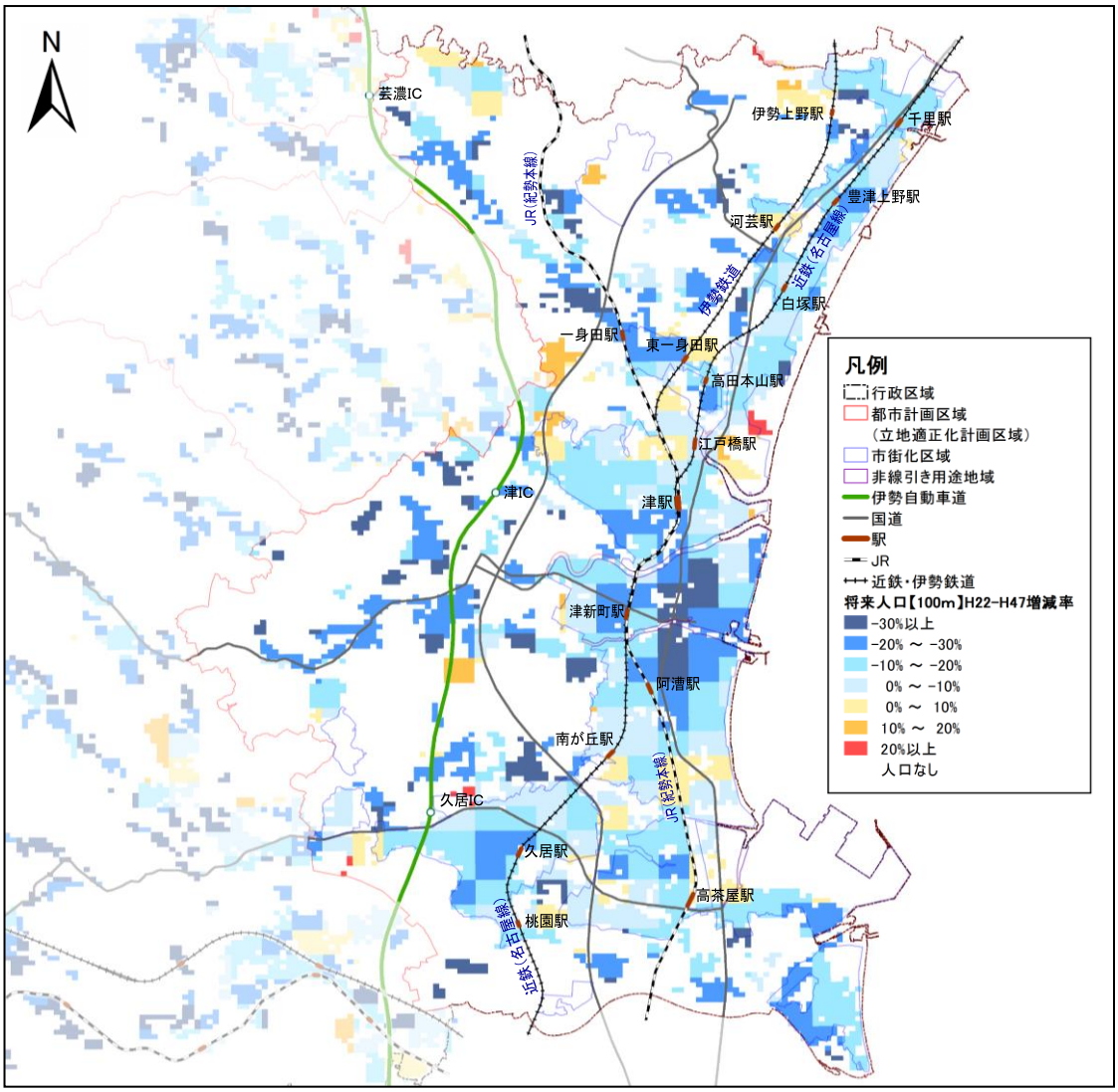
なお、目標年次は、「津市総合計画」及び「津市都市マスタープラン」との整合を図り、平成 39 年とします。

■将来人口の検討

項　　目	平成 27 年現況値	平成 39 年推計値	平成 27 年との差分
社人研による推計値	279,886 人	**259,646 人**	▲20,240 人

（２）将来の人口分布

国立社会保障・人口問題研究所の人口推計に準じ、平成 47 年の人口密度の分布について推計を行いました。平成 22 年から平成 47 年の増減率をみると、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。



■平成 22 年から平成 47 年の人口増減率

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・子育て支援等）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110億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・商業などの各種施設の人口カバー率は、三大都市圏や全国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、公共交通路線周辺の人口密度が三大都市圏や全国平均に比べて低い
○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