

# 第四次鳥羽市国土利用計画

平成 23 年 3 月

鳥 羽 市



# 目 次

序 章	はじめに	1
(1)	計画の目的と位置づけ	1
(2)	計画対象区域	2
(3)	目標年次	2
第1章	土地利用に関する課題	3
第2章	土地利用に関する基本構想	5
(1)	土地利用の基本方針	5
(2)	利用区分別の土地利用の基本方向	6
(3)	地域別の土地利用の基本方向	7
第3章	土地利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	9
(1)	土地利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	9
第4章	目標を達成するために必要な措置の概要	11
(1)	公共の福祉の優先	11
(2)	土地利用に関する法律等の適切な運用	11
(3)	土地の保全と安全確保	11
(4)	土地利用転換の適正化	11
(5)	自然環境の保全	12
(6)	良好な景観の保全	12
(7)	土地の有効利用の促進	13
(8)	実現に向けて	14

## 資料編

資料1	土地利用に関する現況	17
資料2	将来フレーム等の推計結果	36
【参考資料】		45



## (1) 計画の目的と位置づけ

市土は、現在及び将来における市民のための限られた資源であるとともに、市民生活や諸活動の共通の基盤であり、その利用のあり方は、地域の発展および市民生活と深い関わりを有しています。

鳥羽市国土利用計画は、国土利用計画法第 8 条の規定に基づき、市土の利用に関する行政指針を示すものであり、土地利用に関する基本構想や利用目的に応じた区分別の規模の目標、達成するための措置の概要を示すことにより、長期に渡って安定した土地利用を確保することを目的とします。

第三次鳥羽市国土利用計画の策定（平成 13 年 3 月）からほぼ 10 年が経過し、人口減少・超高齢社会の進展や厳しい社会経済情勢、まちづくり三法の改正・景観法の制定といった法制度の充実など、本市をとりまく環境が変化しています。本計画については、このような環境の変化を踏まえ、適切な土地利用を図るため、見直しを行うものです。

### <第三次鳥羽市国土利用計画からの環境変化>

- ・人口減少・超高齢社会の進展を背景にした、まちの活力を維持・増進する取組みの必要性  
(住み続けられる定住環境の充実、交流人口の拡大、既存ストックの有効活用など)
- ・地域固有の自然・歴史文化などの資源を活かした個性と魅力あふれるまちづくり意識の高まり
- ・まちづくり三法の改正、景観法の制定などの法制度の充実
- ・近い将来に発生が予想される災害への不安を背景にした防災意識の高まり

鳥羽市国土利用計画は、国土利用計画（全国計画）および三重県国土利用計画を上位計画とするとともに、本市においては最上位計画である鳥羽市総合計画に即し、土地利用に関する総合的な指針を示すものです。また、国土利用計画法第 10 条に、県が策定する土地利用基本計画に即し、各個別規制法により土地利用に関する規制などを行う旨が定められています。本市では、鳥羽市都市マスタープランや鳥羽市森林整備計画などが策定されていますが、国土利用計画はこれらの関連部門計画を総合的に調整する上位計画として位置づけられます。

### <鳥羽市国土利用計画の位置付け>

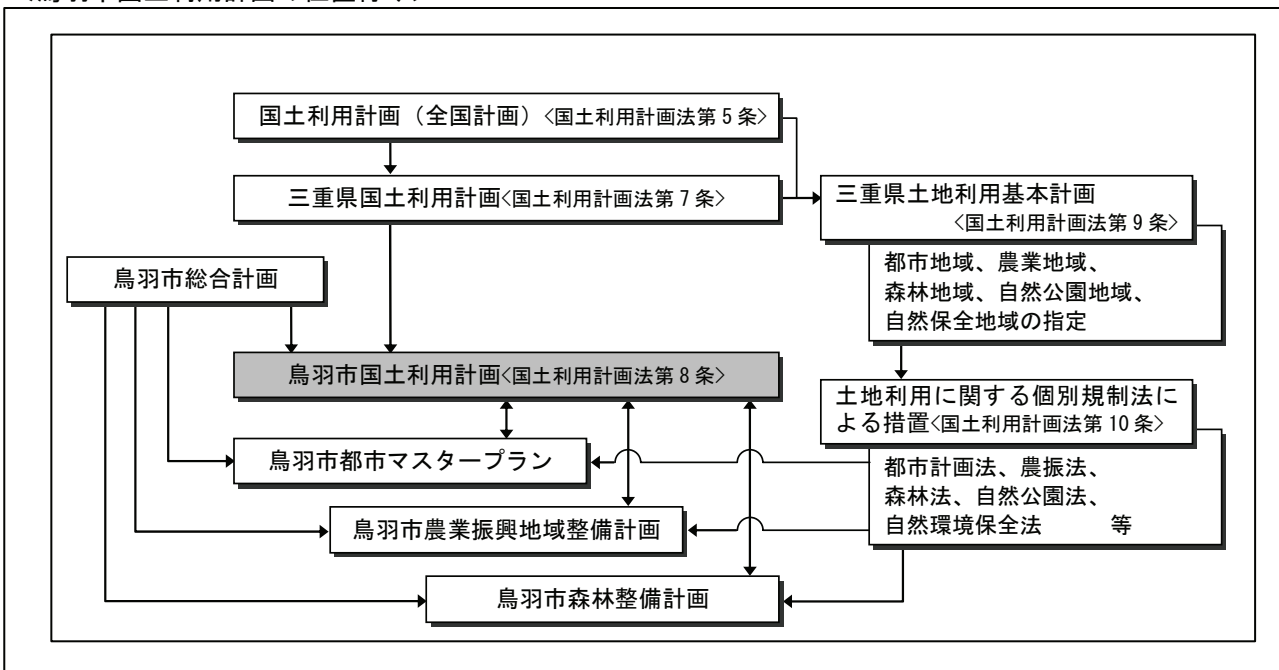


表 ー 相関図に示す関連計画一覧表

計画名称	策定年次	策定主体
国土利用計画（全国計画）（第四次）	H20. 7	国土交通省
三重県国土利用計画（第四次）	H20. 10	三重県
第五次鳥羽市総合計画	H22. 12	鳥羽市
鳥羽市都市マスタープラン	H23. 3	鳥羽市
鳥羽市農業振興地域整備計画	H9. 5	鳥羽市
鳥羽市森林整備計画	H21. 3	鳥羽市

なお、直接、相関性を持つ計画以外に、関連する計画として以下に示すものがあり、これらの計画と整合を図るものとします。

表 ー その他の関連計画一覧表

計画名称	策定年次	策定主体
伊勢志摩国立公園管理計画書	H21. 12	中部地方環境事務所
鳥羽都市計画区域マスタープラン	H23. 5 策定予定	三重県
新道路整備戦略（15年度～29年度）	見直し中	三重県
鳥羽市観光基本計画	H21. 1	鳥羽市
鳥羽市地域公共交通総合連携計画	H21. 3	鳥羽市

## （２）計画対象区域

鳥羽市全域 107.99km<sup>2</sup>を本計画の対象区域とします。

## （３）目標年次

平成 20 年を基準年次とし、目標年次を平成 32 年とします。

# 第1章

# 土地利用に関する課題

本市の土地利用については、国土利用計画（全国計画）および国土利用計画三重県計画の利用区分と同様に区分し、各々の現状と課題を次のとおり整理します。

利用区分	区分別面積の考え方	現状と課題
農用地	田、畑及び採草放牧地の合計。 耕作の目的、又は主として耕作、もしくは家畜の放牧の目的又は養畜の事業のための採草の目的に供される土地。	<ul style="list-style-type: none"> <li>農業後継者不足などによる耕作放棄地の増加や農用地の宅地化により、農地面積が減少しており、自給率向上の観点からも、耕作放棄地の拡大抑制と優良農用地の保全が必要となっています。</li> </ul>
	田 「三重農林水産統計年報」の「田」で畦畔を含み、水路、農道は含まない。	
	畑 「三重農林水産統計年報」の「畑」で畦畔を含み、農道及び水路は含まない。	
採草放牧地	農用地のうち、田、畑以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるもの。（本市の現況では見られない。）	
森林	森林法第2条第1項に定める「森林」及び国有林野法第2条に定める国有林野（ただし、採草放牧に利用されている採草放牧地を除く）から林道面積を控除したもの。	<ul style="list-style-type: none"> <li>変化に富んだ地形と温暖な気候を反映した豊かな植生が保全されており、今後も、各種法規制を遵守していく必要があります。</li> <li>開発を行う場合には、生態系に配慮し、自然環境との調和を図ることが必要となっています。また、市域全域が伊勢志摩国立公園に指定されており、優れた自然が本市の大きな財産となっていることから、開発が景観上の阻害要因とならないように配慮する必要があります。</li> <li>間伐等の手入れがなされず、密植状態となり、保水機能や水源涵養機能が低下している森林が増加しています。土砂災害の防止や下流において豊かな水産資源を育む点からも、森林の適切な管理を推進する必要があります。</li> </ul>
原野	「世界農林業センサス林業調査報告書」の「森林以外の草生地」から「採草放牧地」又は国有林に係る部分を除いた土地。（本市の現況では見られない。）	
水面・河川・水路	水面、河川及び水路の合計。	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然災害への不安に対し、市民の貴重な生命と財産を守るため、治水対策が重要となっています。</li> </ul>
水面	湖沼（人造湖および天然沼）並びに溜池の満水時の水面。	
河川	河川法第5条に定める2級河川及び同法第100条による準用河川の同法第6条に定める河川区域。	
水路	農業用の用排水路。	

利用区分	区分別面積の考え方	現状と課題
道 路	一般道路、農道及び林道の合計。 道路は、車道部（車道、中央帯、路肩）、歩道部、自転車道部及び法面等から構成される。	<ul style="list-style-type: none"> <li>本市の幹線道路は南北方向を中心に整備されていますが、広域および市内の移動のさらなる円滑化を図ることが必要となっています。</li> <li>高齢化への対応や防災対策が課題となっていることから、安全・安心な生活環境の確保が重要であり、市道等についても整備を促進していくことが必要です。</li> </ul>
	一般国道、県道、市道の合計。	
	主として農業経営のために設けられた道路で、畦畔は含まない。	
	民有林林道。	
宅 地	「不動産登記事務取扱手続準則」第117条に規定するところの建物の敷地及びその維持もしくは効用を果たすために必要な土地で、「土地に関する概要調書報告書」の宅地のうち評価総地積と非課税地積を加えたもの。	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地においては人口減少が顕著であり、平成7年の国勢調査では、市内に見られた人口集中地区（人口密度が4,000人/km<sup>2</sup>以上の地区が互いに隣接して、人口が5,000人以上となる地区）についても、5年後の平成12年の国勢調査では消滅しています。また、空地・空家が増加していますが、まちの環境悪化や活力低下につながるよう、空家や未利用地等の既存ストックを有効に活用していくとともに、快適な住環境の整備に努めることが必要です。</li> <li>平成18年8月にまちづくり三法の改正法が施行され、市街地の拡散を抑制するとともに、都市の機能をまちの中心部に集約させる「集約型都市構造」の形成が求められています。</li> <li>平成17年6月に景観法が施行され、美しいまちづくりへのニーズが高まっていることから、自然景観や歴史資源、街並みと調和のとれたまちづくりを進める必要があります。</li> <li>平成19年1月の観光立国推進基本法施行を受け、本市においても観光基盤の整備を充実させていく必要があります。中心部における商店街の衰退や観光人口の停滞は大きな課題であり、鳥羽駅から鳥羽港佐田浜地区周辺における賑わいある「まちの顔づくり」が必要となっています。また、市民意識調査においても商業機能の強化を重視する意向が高くなっており、中心市街地における魅力ある商業地等の形成が求められています。</li> <li>雇用機会の確保・充実を図るためにも、工業地の確保が必要であり、第二伊勢道路の整備に合わせ、既存の工業用地への企業誘致をさらに推進していくことが求められています。</li> </ul>
	「土地に関する概要調書報告書」による住宅用地。	
	工業統計表（用地・用水編）にいう「事業所敷地面積」を従業員10人以上の事業所敷地面積に補正したもの。	
その他の宅地	住宅地、工業用地以外の宅地。主に、事務所、店舗、公共施設等。	
そ の 他	市の総面積から「農用地」「森林」「原野」「水面・河川・水路」「道路」「宅地」の各面積の総和を差引いた面積。	
市域面積	「全国都道府県市区町村別面積調」	



### (1) 土地利用の基本方針

#### ア) 基本理念

市土は、市民生活や経済活動などの共通の基盤であり、現在及び将来における限られた資源です。このため、土地利用については、公共の福祉を優先させるとともに、自然環境や地域における歴史文化等の保全に留意して健康で文化的な生活環境を確保すること、産業の振興により、社会経済の持続可能な発展を図ることを基本理念とします。

#### イ) 土地利用の基本方針

本市の土地利用に係る現状と課題とともに、市総合計画の将来像「真珠のようにきらり輝く鳥羽」を踏まえつつ、土地利用の基本方針（土地利用のめざす方向の柱）を以下のように定めるものとします。

##### ①鳥羽らしい美しい環境や景観の保全

リアス式海岸や島々が織りなす美しい景観など、海と緑の優れた自然は、本市の大きな魅力であり財産であるとともに、二酸化炭素の吸収など低炭素社会の構築に向けた役割も大きいことから、後世に継承し、自然豊かなまちづくりを進めます。

また、優良農用地の保全を図るとともに、優れた自然や鳥羽固有の農漁村の風景、歴史・文化などの地域資源と調和した土地利用を推進します。

##### ②自然や街並みの活用と交流の促進

美しい自然を守るとともに、地域特性や住民ニーズを踏まえつつ、観光振興や地域間交流などに適切に活用することで、まちの活性化を図ります。また、多様化する観光ニーズに対応するため、自然・田園・離島等の地域資源を体験・学習・交流の場として十分に活用するとともに、中心市街地の古くからの街並みや歴史資源、漁村部における海女文化といった地域資源をまちづくりに活かし、滞在型観光にも対応し得る、質の高い地域づくりと交流人口の増大に努めます。

##### ③まちの活力の維持・増進

人口減少が進む中、まちの活力を維持していくため、市街地の無秩序な拡散を抑制し、空地・空家などの既存ストックを有効活用しつつ、良好な居住環境の維持・向上を図ります。また、空き店舗の利活用を進め、中心市街地における集客力の向上を図るとともに、地場産業の活性化を図るため、水産・農林・商業・観光業の連携を促進します。

広域的な玄関口である鳥羽駅から鳥羽港佐田浜地区や市役所周辺、公共施設などが集積する安楽島地区などについては、交通結節機能の強化など適切な都市基盤整備を行うとともに、商業機能や観光交流機能といった都市機能の集積を図り、賑わいづくりを推進します。

また、既存の工場適地への企業立地の誘導を進め、地域経済の活性化や雇用の場の創出に努めます。

#### ④安全・安心な土地利用の推進

防災に資する自然環境の保全や、地震・風水害等に対する防災対策を進めるなど、安全で安心して住み続けられるような土地利用の推進と誘導を図ります。

## (2) 利用区別の土地利用の基本方向

土地利用の基本方針に基づき、利用区別の土地利用の基本方向を以下に示します。

### ア) 農用地

農用地については、効率的な利用と生産性の向上に努めるとともに、食料の長期的な需給動向を考慮し、優良農用地の保全に努めます。特に農業振興地域の農用地区域については、農用地の減少や荒廃の防止に努めます。また、有機栽培など自然環境への負担の少ない環境にやさしい農業を促進することで、新たな形での農業の振興を図ります。

耕作放棄地については、農業者間の遊休農地の相互利用を進めるとともに、非農家市民の農業体験の場としての活用を推進します。農用地の維持が難しいものについては、適正な土地利用の転用を図っていきます。

### イ) 森林

森林については、林業生産基盤であるほか、緑豊かな景観形成や土砂災害の防止、環境負荷の低減、さらに下流において豊かな海を育み、本市の基幹産業である水産業や観光業を間接的に支えている点等からも大きな役割を果たしています。こうしたことから、観光都市としての良好な緑地景観の維持に努めるとともに、森林の持つ保水機能、水源かん養等の公益的機能の維持を目的として、森林の保全と適切な資源の管理に努めます。

### ウ) 水面・河川・水路

水面については、農業用水・防災性等を考慮し、機能維持に努めるとともに、周辺地域の景観に配慮した水辺空間の形成に努めます。

河川については、流域における安全性を基本におき、整備にあたっては自然環境の保全に配慮していきます。環境教育の推進や人と川のふれあいの場を確保するため、親水空間の整備を推進します。

水路については、農業の生産基盤として現状の保全に努めます。

### エ) 道路

一般道路は、地域間交流を促進し、市民生活を支える基盤として、また、本市の主要な産業である観光の振興を図るうえからも重要な役割を果たしています。このため、安全性・快適性の向上に努めるとともに、周辺環境に配慮した整備や必要な用地の確保を図ります。

また、農道及び林道については、農林業の生産性の向上や農用地、森林の適正な管理を図るため、一般道路を補完する機能も考慮しながら、自然環境に配慮した保全に努めます。

## オ) 宅地（住宅地、工業地、事務所・店舗等その他の宅地）

住宅地については、空地・空家など、市街地における既存ストックを活用しつつ、良好な住環境の維持・向上に努め、まちなか居住を推進します。

工業地については、地域経済の活性化や雇用の場の拡大を図るため、自然環境への影響に配慮しつつ、工場適地への企業誘致を推進します。

その他の宅地（事務所・店舗等）については、既存の未利用地の活用を進めるとともに、中心市街地において商業機能などの集積強化を図り、より魅力的な都市環境の形成に努めます。

## カ) その他

以上のほか、市民福祉の向上を図るために極めて重要な文教施設、公園緑地、交通施設、環境衛生施設、福祉施設等の公共・公益施設の用地については、市民のニーズや社会の動向などを踏まえながら、環境の保全に配慮した利用を進めます。

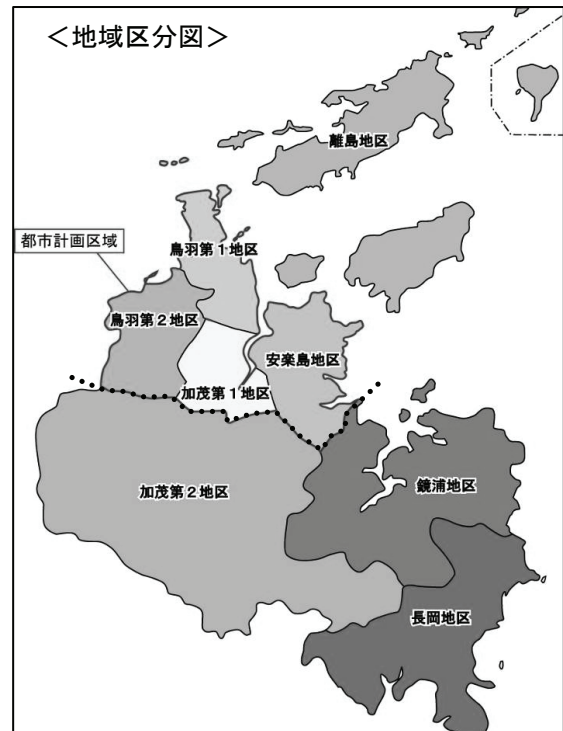
## （3）地域別の土地利用の基本方向

### ア) 地域区分

地域区分については、本市の社会的・経済的条件、自然的条件、土地利用現況など、種々の条件を考慮して、概ね都市地域と加茂・長岡・鏡浦・離島地域に分けます。

なお、地域と該当する町名は次のとおりとします。

	地域名	該当する町丁目	都計区域
都市地域	鳥羽第1地区	鳥羽一丁目、鳥羽二丁目、鳥羽三丁目、鳥羽四丁目、小浜町	都市計画区域内
	鳥羽第2地区	堅神町、池上町、屋内町	
	安楽島地区	安楽島町、高丘町、大明東町、大明西町	
	加茂第1地区	鳥羽五丁目、幸丘、船津町、若杉町	
加茂・長岡・鏡浦・離島地域	加茂第2地区	岩倉町、河内町、松尾町、白木町	都市計画区域外
	長岡地区	相差町、国崎町、畔蛸町、千賀町、堅子町	
	鏡浦地区	石鏡町、浦村町	
	離島地区	桃取町、答志町、菅島町、神島町、坂手町	



## イ) 地域別の土地利用の基本方向

### ①都市地域

本地域は、2,142ha で市域面積の2割程度ですが、宅地面積では市域の多くを占めており、商業、工業、観光、教育、文化などの主な都市機能を担う地域として位置づけます。また、適正かつ均衡ある都市機能の整備充実を図るため、計画的な土地利用を推進します。

埋立造成をはじめとする海面利用にあたっては、海洋環境や景観への影響に配慮するものとします。

地域内の農用地については、優良農用地の保全に努めるとともに、遊休農地については耕作物の変更などにより農用地としての活用を図っていきます。存続の困難な農用地については、宅地化など土地の有効利用を図ります。

既存の住宅地については、快適な住環境を創造するため、美しく良好な街並みの形成に努めます。また、主要な道路の拡幅や安全対策などを推進し、ゆとりと潤いのある快適な住環境の整備に努めます。

### ②加茂・長岡・鏡浦・離島地域

加茂地域においては第二伊勢道路の整備が進行中であり、交通条件の整備を受け、企業誘致による地域産業の振興を図ることが重要です。また、農林業の生産及び水資源涵養などの重要な役割を担う地域であるため、自然環境に配慮した土地利用を推進します。農用地については、その保全に努めるとともに、水稲、畑作、畜産などの振興と農業経営の安定を図ります。森林については、手入れ不足の環境林や生産林の受光伐を推進し、機能回復を図ることで、美しい森林の創造に努めます。

長岡・鏡浦地域は、外洋を望む好展望地に恵まれており、景観に配慮した自然環境の保全に努めるとともに、パールロード沿線の両側が自然公園法の特別地域に指定されていることから、樹木の適切な伐採などを関係機関と連携して推進します。また、道路網の整備を促進し、漁業や観光振興による地域の活性化を図ります。農用地については、水稲を中心に裏作栽培の導入も考慮しつつ、土地を有効利用し、農業の振興を図るものとします。

離島地域は、地域の基幹産業である漁業を主眼においた土地利用を図っていきます。海岸線については、国土保全とともに、漁業、海上交通の場、さらに本市の景観形成のうえで欠かせない貴重な資源であることから、それぞれの島の特性を活かし、自然環境に配慮した保全整備に努めます。

## (1) 土地利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

### ア) 目標設定にあたっての条件整理

#### ① 目標年次等

計画の目標年次は平成32年とし、基準年次は平成20年とします。

#### ② 社会フレームの設定

目標値の設定にあたって、その基礎となる将来人口については、平成32年で19,000人、世帯数は7,200世帯と想定します。

#### ③ 土地利用の区分

土地利用区分は農用地（農地、採草放牧地）、森林、原野、水面・河川・水路、道路（一般道路、農道、林道）、宅地（住宅地、工場用地、その他の宅地）、その他の7区分14分類とします。

#### ④ 規模の目標設定の方法

土地利用区分ごとの規模の目標設定にあたっては、利用区分ごとの人口や産業に関する将来フレーム、将来の開発計画などのほか、土地利用と関係の深い上位計画などと照らしあわせながら設定するものとします。

#### ⑤ 利用区分別の目標設定の考え方

利用区分別の規模の目標値は、以下の考え方で設定しています。

農用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・優良農用地の保全に努めますが、維持が難しいものについては、農地転用などにより適正な土地利用を進めるため、農用地全体では若干減少します。</li> <li>・採草放牧地は現在の土地利用では見られず、今後も存在しないものとします。</li> </ul>
森林	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路整備などにより、若干減少します。</li> </ul>
原野	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原野は現在の土地利用では見られず、今後も存在しないものとします。</li> </ul>
水面・河川・水路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水面については鳥羽河内ダムの建設が計画されていますが、予定工期が未定となっているため、予測値に同計画による増減は見込まないこととします。</li> <li>・水路はこれまでも変化しておらず、今後も変化しないものとします。</li> </ul>
道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般道路は、交流促進や市民生活基盤としての整備を進めるため、増加します。</li> <li>・農道は、農業生産性向上の観点から整備を行い、若干増加します。林道は変化しないものとします。</li> </ul>
宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅地について、今後、人口は減少していきませんが、世帯分離と1世帯当たり宅地面積が増加傾向にあることから、若干増加します。</li> <li>・工業用地は、既存の工場適地への企業誘致を中心に進めるため、面積は今後も変化しないものとします。</li> <li>・その他の宅地については、中心市街地を中心とする空き店舗の活用等を促進させるため、面積は今後も変化しないものとします。</li> </ul>

## ⑥規模の目標値

基準年次である平成 20 年の現況規模、並びに目標年次である平成 32 年における利用区分ごとの規模の目標は次表のとおりです。

表 ー 土地利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

利用区分	平成 20 年	平成 32 年	構成比	
			平成 20 年	平成 32 年
農用地	440 ha	378 ha	4.1 %	3.5 %
農地（田・畑）	440 ha	378 ha	4.1 %	3.5 %
採草放牧地	—	—	—	—
森林	7,488 ha	7,474 ha	69.3 %	69.2 %
原野	—	—	—	—
水面・河川・水路	122 ha	122 ha	1.1 %	1.1 %
水面	34 ha	34 ha	0.3 %	0.3 %
河川	59 ha	59 ha	0.5 %	0.5 %
水路	29 ha	29 ha	0.3 %	0.3 %
道路	273 ha	293 ha	2.5 %	2.7 %
一般道路	237 ha	256 ha	2.2 %	2.4 %
農道	33 ha	34 ha	0.3 %	0.3 %
林道	3 ha	3 ha	0.0 %	0.0 %
宅地	425 ha	432 ha	3.9 %	4.0 %
住宅地	187 ha	193 ha	1.7 %	1.8 %
工場用地	9 ha	9 ha	0.1 %	0.1 %
その他の宅地	229 ha	230 ha	2.1 %	2.1 %
その他	2,051 ha	2,106 ha	19.0 %	19.5 %
合計	10,799 ha	10,805 ha	100.0 %	100.0 %



先の土地利用の基本構想や目標を達成するために必要な措置の概要を以下のように示します。

### (1) 公共の福祉の優先

#### ■公共の福祉を優先した総合的な対策の推進

土地利用については、公共の福祉を優先させるとともに、その所在する地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて、適正な土地利用が図られるよう、各種の規制措置や誘導措置を通じた総合的な対策に努めます。

### (2) 土地利用に関する法律等の適切な運用

#### ■法律・諸制度の適切な運用と広域調整の推進

土地利用については、国土利用計画法およびこれに関連する土地利用関係法令をはじめ、「鳥羽市民の環境と自然を守る条例」など諸制度の適切な運用を図ります。

また、県や隣接市町などとの連携・調整により、土地の総合的、計画的な利用と地価の安定を図ります。

### (3) 土地の保全と安全確保

#### ■森林・河川・海岸域の防災対策の推進

山地災害の防止等、土地の保全と安全性の確保において森林が果たす機能の向上を図るため、市森林整備計画に基づき、間伐・枝打ちなどの森林の整備と適切な管理を進めます。

河川については、河川流域全体での水害や土砂災害防止対策の推進を図ります。

海岸域については、高潮や津波、海岸浸食などの被害を未然に防止するため、海岸保全施設の整備を促進します。

#### ■避難所やオープンスペースの確保

災害対策として、一時立ち退き場所や避難所の整備を行うとともに、避難地等として活用できるオープンスペースの確保を促進します。

### (4) 土地利用転換の適正化

#### ■優良農用地・森林の保全と無秩序な転換の抑制

農用地の土地利用転換については、食糧生産の場の確保や農業経営の安定、地域景観に及ぼす影響などに留意するとともに、市都市マスタープランに基づき、未利用地などの利活用を進めることで、無秩序な農地転用を抑制し、優良農用地の確保に努めます。

森林については、山地災害の防止や水資源涵養など公益的機能を確保するため、市森林整備計画に基づき、保護・保全に十分留意するとともに、基盤整備などの必要性から土地利用転換を行う場合は、周辺地域の土地利用との調整を図ります。

#### ■周辺環境等への影響に配慮した土地利用の推進

大規模な土地利用の転換については、河川流域の安全性や地域社会の土地利用に与える影響が大きいため、周辺を含めて事前に十分な調査・検討を行い、土地の保全と安全性の確保、環境の保護などに配慮しつつ、適切な土地利用を図ります。

## （５）自然環境の保全

#### ■良好な自然環境の保全

本市の最大の魅力である豊かな自然と野生生物が生息・成育する環境の保存、保護に努めます。

水面・河川・水路については、治水、利水及び安全性を基本においた上で、地域の景観と一体になった水辺空間や、人と水とのふれあいの場の形成を図ります。また、多種多様な生物が生息・成育できる環境を維持していくために必要な水量の確保や水質の保全を図ります。

森林については、自然環境の保全や水資源かん養など公益的機能が有効に発揮されるよう間伐や枝打ち等により、森林機能の維持向上を進めることで、下流にある伊勢湾の水産資源の生育環境の向上を図ります。

## （６）良好な景観の保全

#### ■良好な自然等の景観の保全

開発行為にあたっては、自然公園法や「鳥羽市民の環境と自然を守る条例」を遵守することで、良好な景観、歴史的風土の保存や文化財の保護などに十分配慮し、必要に応じて環境影響評価を実施するなど、土地利用の適正化を図ります。また、国土利用計画に付随する現況図として、各種法規制状況を示した自然環境関連規制図を作成し、開発の事前協議などに活用します。

#### ■景観をまちの活性化に活かす取組みの推進

本市の特性を活かした良好な景観資源を保全するとともに、観光振興や各地域における交流・コミュニティ活動の活性化に向け、景観資源の有効活用を図ります。

その指針として、景観法に基づく景観計画の策定や景観条例の制定を行うことで、調和のとれた景観形成に向け、官民協働で取り組んでいきます。



## (7) 土地の有効利用の促進

### ア) 農用地の保全の推進

#### ■優良農用地の保全と耕作放棄地の拡大抑制

農用地については、農業に触れる機会の増大を重点施策として掲げる市総合計画に基づき、市農業振興地域整備計画の見直しを進め、農用地の荒廃抑制に努めます。また、耕作放棄地の拡大を抑制するため、農地の貸し借りを容易にし、意欲ある農業者による耕作を奨励するとともに、市民農園としての活用促進を図ります。

### イ) 既存ストックを活かした宅地利用の推進

#### ■空地・空家等の活用

住宅地については世帯数が減少に転じている現状をふまえ、宅地の無秩序な拡散を抑制する点から、空地・空家などの活用や中古住宅の流通促進を支援します。

#### ■既存住宅における住環境の維持・向上の推進

既存住宅のバリアフリー化や耐震化などを促進し、住環境の維持・向上を進めます。

#### ■用途区分に対応した適正な土地利用の誘導

良好な生活環境を確保・保全するため、住居、商業、工業などの用途区分ごとに適正な土地利用への誘導を図ります。

#### ■都市機能の集積化と賑わいの創出

鳥羽駅から鳥羽港佐田浜地区周辺、および、安楽島地区を含む中心市街地では、市都市マスタープランや、観光基本計画を踏まえ、観光・文化、交通アクセス、居住機能などの多様な都市機能の集積強化を図ります。特に鳥羽駅から佐田浜地区周辺については、本市の玄関口として、観光交流機能や商業機能の強化を図るとともに、港と一体的に利用できる空間の整備などにより、魅力と活力に満ちた交流拠点の形成に努めます。また、市役所周辺では、歴史的な建造物を保全・活用しながら、街並み景観の魅力を向上させるとともに、歴史・文化に触れながら散策・回遊できる環境の整備を進め、交流人口の増大による賑わいの創出を図ります。

また、その他の宅地（店舗・事務所等）については、既存の未利用地などを活用し、土地の有効利用を図ります。

#### ■既存の工場適地を活かした企業誘致の推進

工業用地については、自然環境への影響に十分配慮しつつ、第二伊勢道路の整備とインターチェンジの新設に伴い、企業立地環境が向上する好機を生かして、既存の工場適地への企業誘致を進めます。

### ■遊休土地の活用促進

その他の用地は、市民が快適で健全な生活を営むことができるよう計画的に整備を進めます。公共施設用地については、市民ニーズの動向を見極めながら、必要な用地の確保に努めます。遊休土地については、周辺土地利用との調整を図り、効率のよい生産活動や地域の活性化のための土地利用を促進します。

## ウ) まちの活性化を誘発する基盤の充実

### ■広域連携や地域間連携を強化する幹線道路の整備

一般道路は、市民生活の向上や観光をはじめとする産業振興に欠かすことのできない基盤であり、近隣市町と連絡する国道・県道のほか、地域間連携を強化する道路など、幹線道路の整備を促進します。

### ■公共交通の利用が広がる環境の充実

地球環境にやさしい低炭素社会の構築を目指し、公共交通については、市地域公共交通総合連携計画に基づき、乗り継ぎ時の利便性向上や効果的な情報発信により、利用促進に努めます。また、公共交通の利便性を高めることで、市街地における居住環境の向上、および交流人口の増加を図ります。

### ■観光都市としての基盤の充実

魅力と活力に満ちた広域的な海の交流拠点を形成するため、市都市マスタープランや市観光基本計画を踏まえ、鳥羽駅から鳥羽港佐田浜地区周辺において、観光客と地域住民の交流の場となる、港と一体的に利用できる賑わいの場の整備を進めます。

## (8) 実現に向けて

### ■協働の取組みの推進

地域の土地利用に関し、行政だけでなく、市民・事業者・専門家などの多様な主体が連携を深め、課題解決に取り組むような、協働のまちづくりを推進していきます。

### ■土地に関する調査等の推進

良好な自然環境を保全し、地域の特性を活かした適正な土地利用に役立てるため、土地に関する基礎的な調査を推進していきます。





# 資料 1

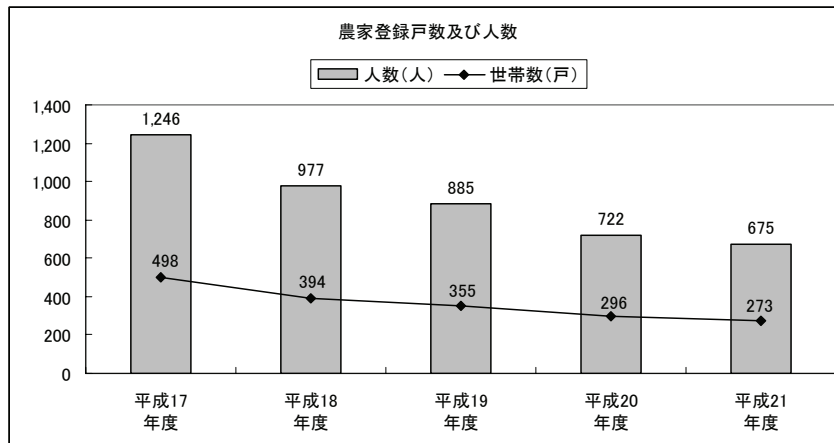
# 土地利用に関する現況

ここでは、農用地（農地、採草放牧地）、森林、原野、水面・河川・水路、道路（一般道路、農道、林道）、宅地（住宅地、工場用地、その他の宅地）、その他の7区分で土地利用に関する現況を整理します。

## （1）農用地

### ア）現状と農地面積の推移

農家としての登録戸数は平成 17 年度に 498 戸であったものが、平成 21 年度には 273 戸と約 55%に減少しており、中でも離島や鏡浦地区の減少が著しく、各地区においても耕作放棄地が拡大しています。



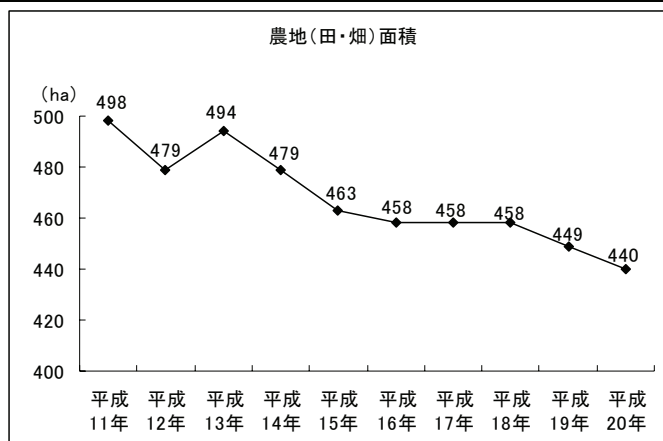
資料：農水商工課

本市における農用地面積は、宅地化や道路整備、耕作放棄による山林への地目変更などに伴い、平成 11 年に 498ha であったものが平成 20 年には 440ha に減少しています。なお、採草放牧地としての土地利用は見られません。

表 ー 土地利用区分別面積の推移（農用地）

単位：ha

利用区分	平成 11 年	平成 12 年	平成 13 年	平成 14 年	平成 15 年	平成 16 年	平成 17 年	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年
農用地	498	479	494	479	463	458	458	458	449	440
（1）農地（田・畑）	498	479	494	479	463	458	458	458	449	440
（2）採草放牧地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—



資料：三重農林水産統計年報

また、農地面積に関連する農地転用の推移をみると、平成11年からの10年間では、件数、面積ともばらつきがみられますが、平均すると件数で27.5件、面積で152.2aとなっています。

表－農地転用の推移

	件数	面積 (a)			1件平均面積 (a)
		田	畑	合計	
平成11年	32	170.0	43.0	213.0	6.66
平成12年	68	252.0	80.0	332.0	4.88
平成13年	27	149.0	74.0	223.0	8.26
平成14年	17	78.0	32.0	110.0	6.47
平成15年	26	102.0	73.0	175.0	6.73
平成16年	32	110.0	39.0	149.0	4.66
平成17年	21	107.0	46.0	153.0	7.29
平成18年	18	16.0	4.6	20.6	1.14
平成19年	21	93.0	22.0	115.0	5.48
平成20年	13	22.3	9.1	31.3	2.41
合計	275	1,099.3	422.7	1,521.9	—
平均	27.5	109.9	42.3	152.2	5.53

資料：農業委員会

## イ) 法規制等の状況

農地については、農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域が4,465ha指定されており、そのうち、農用地区域を328ha指定することで、優良農用地を確保に努めています。また、農用地区域は、国土利用計画法に基づき県が定める土地利用基本計画において「農業地域」として指定されています。

### 農業振興地域の整備に関する法律

→農業の健全な発展を図り、国土資源の合理的な利用に寄与することを目的としており、農業振興地域内の農用地区域については、農地などの転用は原則として認められず、また、開発行為の制限を受けることとなります。

	面積 (ha)	備考
農業振興地域	4,465	
農用地区域 (農業振興地域内)	328	国土利用計画法に基づく農業地域と同じ。

### 農地法

→農地の権利移動及び転用の制限があり、国土の計画的かつ合理的な土地利用の観点から、農業と農業以外の土地利用計画との調整を図りながら優良農地を確保し、市街地に近接した地域の農地から順次転用していくように調整するとともに、具体的な土地利用を伴わない資産保有目的・投機目的の農地取得を禁止しています。

## (2) 森林、原野

### ア) 現状と森林、原野面積の推移

#### ①地形

本市は、志摩半島の北部に位置し、紀伊山脈より続く山地と、この一部が沈水した多島海よりなっています。

海岸部は、西方より池の浦、鳥羽湾、生浦湾などのリアス式海岸を形成し、特に鳥羽湾は波静かな風光を呈しています。

この他、特殊な地形として、神島南岸の弁天岬付近に小規模なカルストが発達し、石灰洞(鍾乳洞)を形成しています。

#### ②植生

本市は、市域の約 70%が山林で占められており、熊野灘沖合を流れる暖流の影響を受け、高温多湿な気候を反映した暖地性植物が比較的多く、特に山間地はアカマツ林やクロマツ林の人工林が分布しています。

また、島しょ部など海洋の気候の影響を直接受ける地区には、スダジイ、ヒメユズリハ、ヤマモモなどを主とする常緑広葉樹林が分布しています。

#### ③動物

本市は海岸、島しょ部、山地など変化に富んだ地形と温暖な南海型気候を反映した豊かな植生が保存された地域であり、動物相も哺乳類、鳥類、両生類、昆虫類の分布がみられます。

哺乳類	日本特産種であるニホンザルとニホンジカが山間二次林に生息しています。
鳥類	砂浜、低湿地にはコオバシギ、ヘラシギなどのシギ類やシロチドリをはじめイカルチドリ、コチドリなどのチドリ類やスズガモ、カルガモなどのカモ類が生息しています。 リアス式海岸には、タカの仲間のミサゴが生息し、岩礁地にはウミネコ、小島や岬にはアオサギ、山地にはイワツバメなどが生息しています。
昆虫類	代表的な昆虫類は、ルーミスジミが神島、ムカシトンボが丘陵湿地、ヒメハルゼミが青峰山に生息しています。

#### ④森林、原野の面積推移

森林の面積は、いずれも平成 11 年から変化しておらず、横ばいで推移しています。なお、原野としての土地利用は見られません。

表 ー 土地利用区分別面積の推移

単位:ha

利用区分	平成 11 年	平成 12 年	平成 13 年	平成 14 年	平成 15 年	平成 16 年	平成 17 年	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年
森林	7,488	7,488	7,488	7,488	7,488	7,488	7,488	7,488	7,488	7,488
原野	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

資料：世界農林業センサス統計書

## イ) 法規制等の状況

森林については、自然公園法に基づく自然公園区域が市全域にわたって指定されており、その他にも森林法などが適用されています。自然公園法に基づく自然公園区域については、国土利用計画法に基づき県が定める土地利用基本計画において「自然公園地域」として指定され、森林法にもとづく地域森林計画対象民有林は、同様に「森林地域」に指定されています。

なお、本市では、「鳥羽市民の環境と自然を守る条例」により、開発を行う場合の自然植生の保存割合を定めています。

### 森林法

→森林計画や保安林その他の森林に関する基本的事項を定めて、森林の保存培養と森林生産力の増進を図ることを目的としており、開発行為等を行う場合には届出が必要となります。

	面積 (ha)	備考
地域森林計画対象民有林	6,910	国土利用計画法に基づく森林地域と同じ。
保安林	782.9	

### 自然公園法

→国立公園の保護と利用を適正に行うために、公園ごとに公園計画が定められ、各種規制がかけられています。規制される行為の種類や規模は公園の地種区分に応じて定められており、自然環境や利用状況を考慮して特別保護地区、第1種～第3種特別地域、海城公園地区、普通地域の6つの地種区分を公園内に設けています。(以下、本市に存在する地域のみ抜粋。)

#### ●第1種特別地域

特別保護地区に準ずる景観をもち、特別地域のうちで風致を維持する必要性が最も高い地域であって、現在の景観を極力保護することが必要な地域。工作物の新築、改築、増築、広告物の設置、表示など、規制される行為については許可制。(第2種・第3種も同様に許可制。)

#### ●第2種特別地域

農林漁業活動について、つとめて調整を図ることが必要な地域。

#### ●第3種特別地域

特別地域の中では風致を維持する必要性が比較的低い地域であって、通常の農林漁業活動については規制のかからない地域。

#### ●普通地域

特別地域等に含まれない地域で、風景の保護を図る地域。特別地域と公園区域外との緩衝地域(バッファゾーン)とも言える地域。規制される行為については届出制。

	特別地域 (ha)			普通地域 (ha)	合計 (ha)	備考
	1種	2種	3種			
国立公園	36	152	1,811	8,720	10,719	国土利用計画法に基づく森林地域と同じ。

### 砂防法

→公の水流に対する土砂の流入の防止等を目的としており、一定の行為に対し制限が定められています。

	面積 (ha)	備考
砂防指定地	80.33	10箇所



### 地すべり等防止法

→地すべり等を防止し、国土の保全と民生の安定に資することを目的としており、地すべり防止区域内で、地下水の排水施設の機能を阻害する行為等を行う場合は、許可が必要となっています。

	面積 (ha)	備考
地すべり防止区域	14.42	1箇所 ※屋内町

### 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律

→急傾斜地の崩壊による災害から国民の生命を保護するため、急傾斜地の崩壊を防止する措置を講じることを目的としており、切土・盛土・掘さく等の行為を行う場合には許可が必要となっています。

	面積 (ha)	備考
急傾斜地崩壊危険区域	35.3	31箇所

### 鳥羽市民の環境と自然を守る条例

→第 41 条に「自然景観及び緑地並びに水源確保のため必要な山林の確保に影響を及ぼすおそれのある地域で規則で定める面積以上の宅地の造成その他の土地の区画形質の変更を伴う開発行為をしようとする者は、規則で定めるところによりあらかじめ、その内容を市長に届け出なければならない。」と定められています。また、あらかじめ自然の破壊の防止、植生の回復その他自然の保護のための必要な事項を内容とする自然保護協定を締結する必要があります。

### 自然保護協定の締結及び汚排水の排出に関する指導要綱

→自然保護協定の締結は、自然植生の保存割合に関する事項や自然保護に必要な事項等を記載して締結しなければなりません。その場合の自然植生の保存割合の基準は、緑地等保存地域指導図の区分に応じ、それぞれ次のとおりとなります。

- 海岸線保全地区 100 パーセント
- 水源涵養地区 70 パーセント以上
- 景観保全地区 40 パーセント以上
- その他の地区 20 パーセント以上

### <鳥羽市民の環境と自然を守る条例の運用状況>

鳥羽市民の環境と自然を守る条例第 41 条に基づく土地開発行為の届出件数は、以下のように推移しており、平成 11 年から平成 20 年の 10 年間では、年平均 6.0 件届出されています。

市独自の条例を制定していることで、他市町に比べて開発条件が厳しいとの声もありますが、届出がなされた案件については、事前協議の中で、自然植生等の割合を遵守する旨を確認いただき、自然保護協定を締結しているため、本市の豊かな自然を保全することにおいては、十分な効果を発揮しています。

表 一鳥羽市民の環境と自然を守る条例の運用状況の推移

単位:件

	平成 11 年	平成 12 年	平成 13 年	平成 14 年	平成 15 年	平成 16 年	平成 17 年	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年
鳥羽市民の環境と自然を守る条例、第 41 条に基づく土地開発行為届出件数	7	6	6	9	7	1	4	5	9	6

資料：建設課

### (3) 水面・河川・水路

#### ア) 現状と水面・河川・水路面積の推移

河川は、池の浦湾に注ぐ堀通川、紙漉川、鳥羽湾に注ぐ加茂川とその支流の河内川、鈴串川、生浦湾に注ぐ苔ヶ瀬川、春尻川が主なものです。

河川流域は、平坦地が極めて乏しく、市街地付近の低地はほとんどが干拓によるものです。

水面、河川等に生息する動物として、両生類では河内川上流にブチサンショウウオ、昆虫類では河内川、加茂川上流にムカシトンボが生息しています。

水面・河川・水路の面積は、いずれも平成 11 年から変化しておらず、横ばいで推移しています。

表 一 土地利用区分別面積の推移

単位:ha

利用区分	平成 11年	平成 12年	平成 13年	平成 14年	平成 15年	平成 16年	平成 17年	平成 18年	平成 19年	平成 20年
水面・河川・水路	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122
(1) 水面	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
(2) 河川	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
(3) 水路	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29

#### イ) 法規制等の状況

水面・河川・水路に係わる法規制状況として、河川法、海岸法が適用されています。

##### 河川法

→洪水、高潮等による災害の発生の防止、河川の適正な利用等を目的としており、一定の利用制限が定められています。

	延長(m)	備考
河川区域	18,794	
河川保全区域	—	加茂川における寺谷川から河口まで

##### 海岸法

→津波、高潮などから海岸を防護するとともに、海岸環境の整備と保全および公衆の海岸の適正な利用を図ることを目的としており、海岸保全区域内での土砂の採取や他の施設の新設・改築、土地の掘削などを行う場合には、原則として海岸管理者の許可が必要となっています。

	延長(m)	備考
海岸保全区域	83,050	

## (4) 道路（一般道路、農道、林道）

### ア) 現状と道路面積の推移

本市の幹線道路は、市域を南北に縦断する国道 42 号、167 号を中心に、伊勢二見鳥羽ライン、伊勢志摩スカイライン、主要地方道鳥羽松阪線、県道阿児磯部鳥羽線、県道鳥羽阿児線（パールロード）、県道鳥羽磯部線の 8 路線により形成されています。

国道 167 号のバイパス道路として第二伊勢道路の整備が進んでおり、本市では（仮称）鳥羽南インターチェンジの建設が予定されています。

一般道路の整備状況について、改良率を見ると、国道は 100%ですが、県道が 66.9%、市道が 33.1%となっています。

表 ー 一般道路の種類別道路状況

区分	路線数	実延長 (m)	改良状況 (m・%)		舗装状況 (m・%)		車通行不能延長 (m)
			改良済延長	改良率	舗装済延長	舗装率	
国道	3	13,691.7	13,691.7	100.0	13,691.7	100.0	0.0
県道	5	58,508.2	39,120.2	66.9	58,508.2	100.0	0.0
市道	912	246,842.0	81,778.0	33.1	165,529.0	67.0	104,812.0
合計	920	319,041.9	134,589.9	42.2	237,728.9	74.5	104,812.0

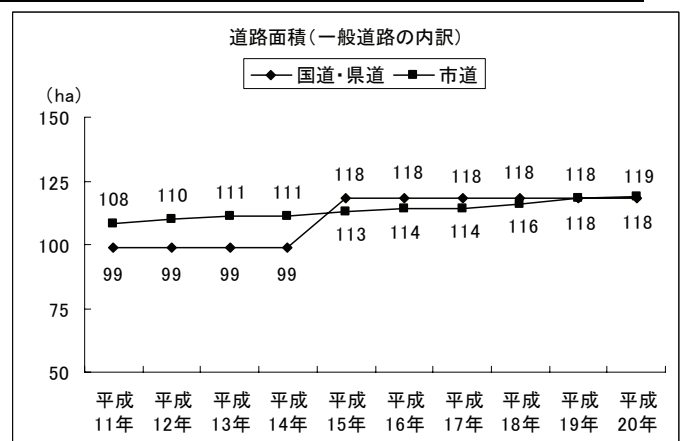
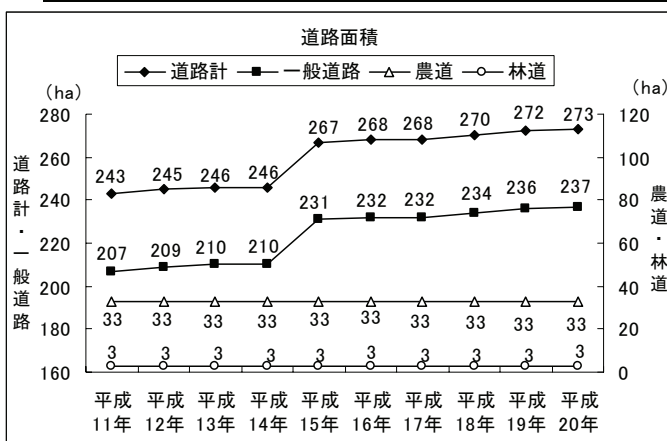
資料：建設課（平成 21 年 4 月 1 日現在）

道路面積について、平成 14 年から平成 15 年にかけて国道、県道の面積が大きく変化しているのは、パールロードが有料道路から一般道路に移管されたことと、松尾町から長岡地域へのバイパスが整備されたことによるものです。その他の国道、県道は大きく変化しておらず、市道の面積が増加しています。

表 ー 土地利用区分別面積の推移（道路）

単位：ha

利用区分	平成 11 年	平成 12 年	平成 13 年	平成 14 年	平成 15 年	平成 16 年	平成 17 年	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年
道路	243	245	246	246	267	268	268	270	272	273
(1) 一般道路	207	209	210	210	231	232	232	234	236	237
うち国道・県道	99	99	99	99	118	118	118	118	118	118
うち市道	108	110	111	111	113	114	114	116	118	119
(2) 農道	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
(3) 林道	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3

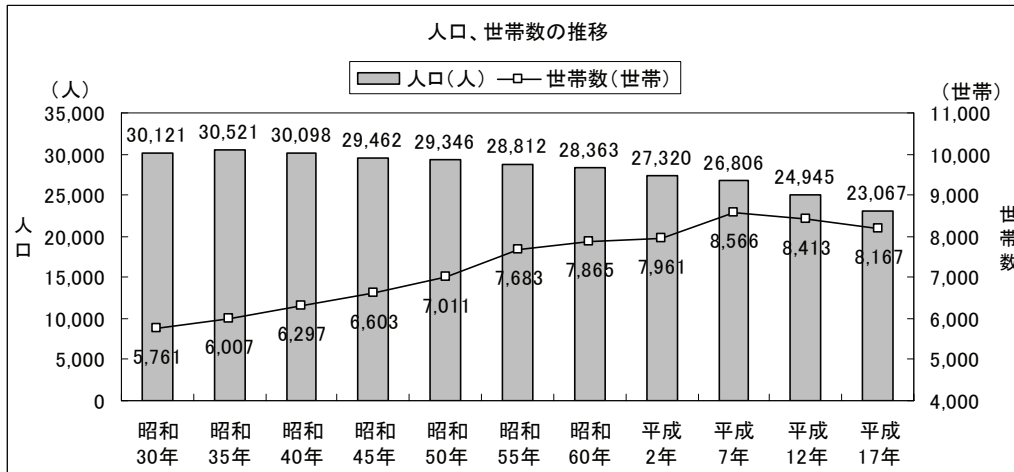


## (5) 宅地（住宅地、工業地、事務所・店舗等その他の宅地）

### ア) 現状と宅地面積の推移

#### ①人口・世帯数

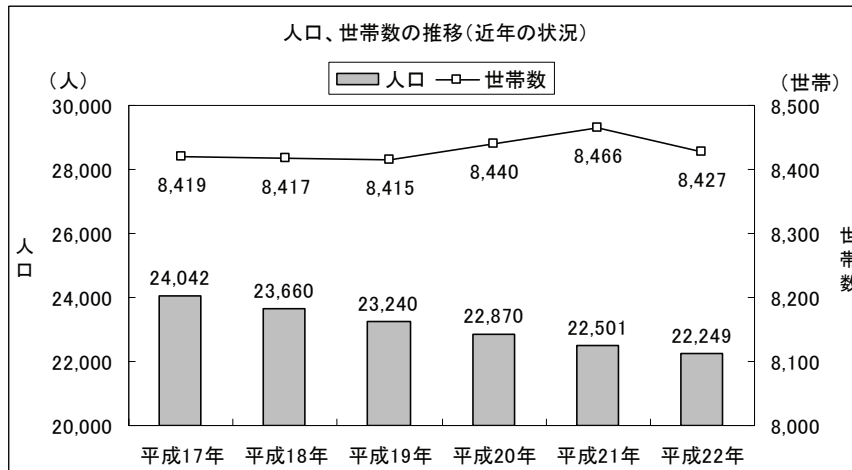
本市の人口は、昭和40年以降減少が続いており、平成17年から平成21年では毎年400人程度減少しています。また、世帯数は、平成7年までは増加していましたが、その後は減少に転じ、平成17年以降は横ばいで推移しています。なお、平成7年の国勢調査の調査結果、本市に見られた人口集中地区（人口密度が4,000人/km<sup>2</sup>以上の地区が互いに隣接して、人口が5,000人以上となる地区）は、平成12年の調査では、人口の減少により、消滅しています。



資料:国勢調査(各年10月1日現在)

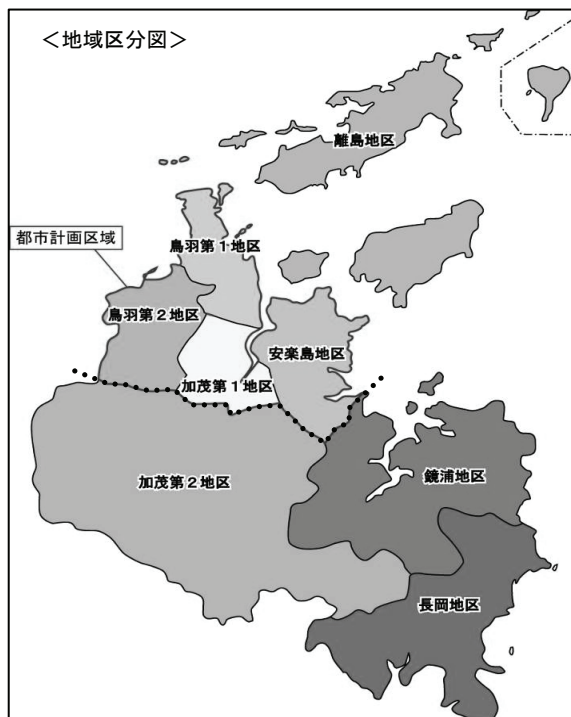
表一 人口・世帯数の推移(近年の状況)

	人口(人)	人口増減数(人)	世帯数(世帯)	世帯数増減数(世帯)
平成17年	24,042	—	8,419	—
平成18年	23,660	-382	8,417	-2
平成19年	23,240	-420	8,415	-2
平成20年	22,870	-370	8,440	25
平成21年	22,501	-369	8,466	26
平成22年	22,249	-252	8,427	-39



資料:住民基本台帳(各年9月末現在)

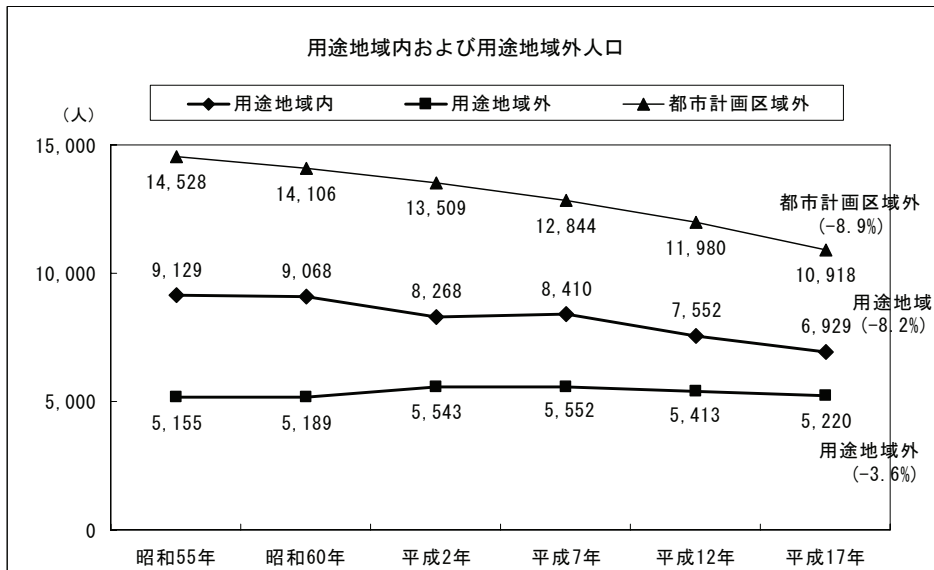
人や物の動き、都市の発展などを見通し、総合的に整備、開発、および保全を図る区域として、本土の市域の北部が都市計画区域に指定されています。そのうち宅地（住宅・商業地・工業地など）としての利用の集積度が高い一部の地域において、土地利用の規制・誘導を図る点から、建物の用途や形態の規制を定める用途地域を指定しています。



都市計画区域内の用途地域の指定状況	
都市計画区域	
用途地域	
第1種低層住居専用地域	
第2種低層住居専用地域	
第1種中高層住居専用地域	
第2種中高層住居専用地域	
第1種住居地域	
第2種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
用途地域外	

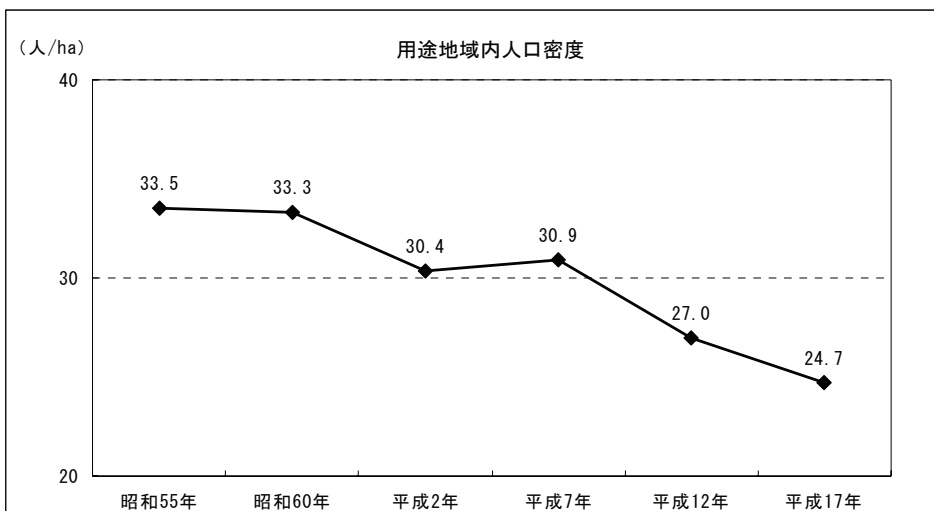
用途地域内、用途地域外（都市計画区域内）、都市計画区域外の区分で人口の推移を見ると、用途地域外の人口は横ばいで推移していますが、用途地域内や都市計画区域外では人口が大きく減少しています。

用途地域内の人口密度は減少傾向にあり、平成17年で24.7人/haと、市街地の低密化が進んでいます。



注：( )内は平成12年から17年の5ヶ年増減率

資料：平成19年度三重県都市計画基礎調査



注：用途地域内人口密度＝用途地域内人口÷用途地域面積

資料：平成19年度三重県都市計画基礎調査

また、町別で人口増減率を見ると、平成17年から平成22年にかけて増加しているのは安楽島町のみで、その他は減少しています。

高齢化率では、鳥羽市役所周辺の市街地である鳥羽三丁目、離島の神島町、坂手町で40%を超えています。なお、鳥羽第1地区では、すべての町丁目で30%を超えており、中心市街地の活力低下が懸念されます。

表一 地区別人口増減率および高齢化率

		平成17年 人 口	平成22年 人 口	高齢者数 (65歳以上)	人口増減率	高齢化率	
<b>市 全 体</b>		<b>24,042</b>	<b>22,161</b>	<b>6,455</b>	<b>-7.8%</b>	<b>29.1%</b>	
都市計画区域内	鳥羽第1地区	鳥羽一丁目	516	491	160	-4.8%	32.6%
		鳥羽二丁目	539	464	177	-13.9%	38.1%
		鳥羽三丁目	635	566	245	-10.9%	43.3%
		鳥羽四丁目	573	490	187	-14.5%	38.2%
		小 浜 町	878	846	305	-3.6%	36.1%
		<b>鳥羽第1地区計</b>	<b>3,141</b>	<b>2,857</b>	<b>1,074</b>	<b>-9.0%</b>	<b>37.6%</b>
	鳥羽第2地区	堅 神 町	523	488	152	-6.7%	31.1%
		池 上 町	1,253	1,135	355	-9.4%	31.3%
		屋 内 町	380	371	83	-2.4%	22.4%
		<b>鳥羽第2地区計</b>	<b>2,156</b>	<b>1,994</b>	<b>590</b>	<b>-7.5%</b>	<b>29.6%</b>
	安楽島地区	安 楽 島 町	3,054	3,098	608	1.4%	19.6%
		高 丘 町	670	638	138	-4.8%	21.6%
		大 明 東 町	863	763	93	-11.6%	12.2%
		大 明 西 町	639	614	135	-3.9%	22.0%
		<b>安楽島地区計</b>	<b>5,226</b>	<b>5,113</b>	<b>974</b>	<b>-2.2%</b>	<b>19.0%</b>
	加茂第1地区	鳥羽五丁目	347	334	87	-3.7%	26.0%
		幸 丘	383	347	72	-9.4%	20.7%
		船 津 町	792	761	175	-3.9%	23.0%
		若 杉 町	279	248	99	-11.1%	39.9%
		<b>加茂第1地区計</b>	<b>1,801</b>	<b>1,690</b>	<b>433</b>	<b>-6.2%</b>	<b>25.6%</b>
加茂第2地区	岩 倉 町	901	842	275	-6.5%	32.7%	
	河 内 町	461	416	149	-9.8%	35.8%	
	松 尾 町	917	886	215	-3.4%	24.3%	
	白 木 町	210	196	58	-6.7%	29.6%	
	<b>加茂第2地区計</b>	<b>2,489</b>	<b>2,340</b>	<b>697</b>	<b>-6.0%</b>	<b>29.8%</b>	
長岡地区	相 差 町	1,646	1,511	386	-8.2%	25.5%	
	国 崎 町	455	403	120	-11.4%	29.8%	
	畔 蛸 町	294	290	72	-1.4%	24.8%	
	千 賀 町	110	84	32	-23.6%	38.1%	
	堅 子 町	77	66	26	-14.3%	39.4%	
		<b>長岡地区計</b>	<b>2,582</b>	<b>2,354</b>	<b>636</b>	<b>-8.8%</b>	<b>27.0%</b>
鏡浦地区	石 鏡 町	699	566	210	-19.0%	37.1%	
	浦 村 町	1,093	971	279	-11.2%	28.7%	
	(今浦)	416	365	101	-12.3%	27.7%	
	(本浦)	677	606	178	-10.5%	29.4%	
	<b>鏡浦地区計</b>	<b>1,792</b>	<b>1,537</b>	<b>489</b>	<b>-14.2%</b>	<b>31.8%</b>	
離島地区	桃 取 町	919	779	311	-15.2%	39.9%	
	答 志 町	2,019	1,840	564	-8.9%	30.7%	
	(答志)	1,446	1,310	382	-9.4%	29.2%	
	(和具)	573	530	182	-7.5%	34.3%	
	菅 島 町	800	735	241	-8.1%	32.8%	
	神 島 町	506	442	192	-12.6%	43.4%	
	<b>離島地区計</b>	<b>4,855</b>	<b>4,276</b>	<b>1,562</b>	<b>-11.9%</b>	<b>36.5%</b>	

注1：住民基本台帳（外国人登録人口は除く）

注2：人口増減率＝（平成22年人口－平成17年人口）÷平成17年人口

注3：高齢化率＝高齢者数÷人口

注4：高齢化率欄の網掛け部分は30%以上

（市平均が29.1%であるため、30%以上としています。）

資料：住民基本台帳（各年9月末現在）

## ②産業別就業人口

産業別就業人口について、第一次、第二次産業の割合は、平成12年には合わせて35.1%あったものが、平成17年には32.6%と2.5%の減少がみられ、その分、第三次産業が増加しています。

本市においては、第一次産業の漁業、第三次産業の飲食店・宿泊業、卸売・小売業に従事する割合が高くなっており、観光産業や水産業が主要な産業となっています。



表一 産業別就業人口

	平成12年		平成17年		増減数 (人)	増減率 (%)
	実数 (人)	割合 (%)	実数 (人)	割合 (%)		
総数	12,855	100.0%	11,974	100.0%	-881	0%
第一次産業	1,950	15.2%	1,790	14.9%	-160	-1.5%
農業	145	1.1%	190	1.6%	45	40.7%
林業	25	0.2%	1	0.0%	-24	-95.7%
漁業	1,780	13.8%	1,599	13.4%	-181	-3.6%
第二次産業	2,555	19.9%	2,123	17.7%	-432	-10.8%
鉱業	40	0.3%	32	0.3%	-8	-14.1%
建設業	850	6.6%	737	6.2%	-113	-6.9%
製造業	1,665	13.0%	1,354	11.3%	-311	-12.7%
第三次産業	8,295	64.5%	7,868	65.7%	-427	1.8%
電気・ガス・熱供給・水道業	25	0.2%	27	0.2%	2	15.9%
情報通信業	35	0.3%	37	0.3%	2	13.5%
運輸業	575	4.5%	446	3.7%	-129	-16.7%
卸売・小売業	2,035	15.8%	1,954	16.3%	-81	3.1%
金融・保険業	170	1.3%	136	1.1%	-34	-14.1%
不動産業	40	0.3%	68	0.6%	28	82.5%
飲食店・宿泊業	2,570	20.0%	2,265	18.9%	-305	-5.4%
医療・福祉	465	3.6%	666	5.6%	201	53.8%
教育・学習支援業	460	3.6%	397	3.3%	-63	-7.3%
複合サービス事業	255	2.0%	236	2.0%	-19	-0.6%
サービス業（他に分類されないもの）	1,220	9.5%	1,249	10.4%	29	9.9%
公務（他に分類されないもの）	445	3.5%	387	3.2%	-58	-6.6%
分類不能の産業	55	0.4%	193	1.6%	—	—

注) 日本標準産業分類の第11回改定（平成14年3月）に基づく分類

資料：国勢調査（各年10月1日現在）

### ③商業

平成11年から平成19年の商業の推移をみると、事業所数は減少しており、平成19年は440事業所と平成11年の75%となっています。また、従業者数については、平成14年以降増加傾向を示し、年間商品販売額は横ばいで推移しています。

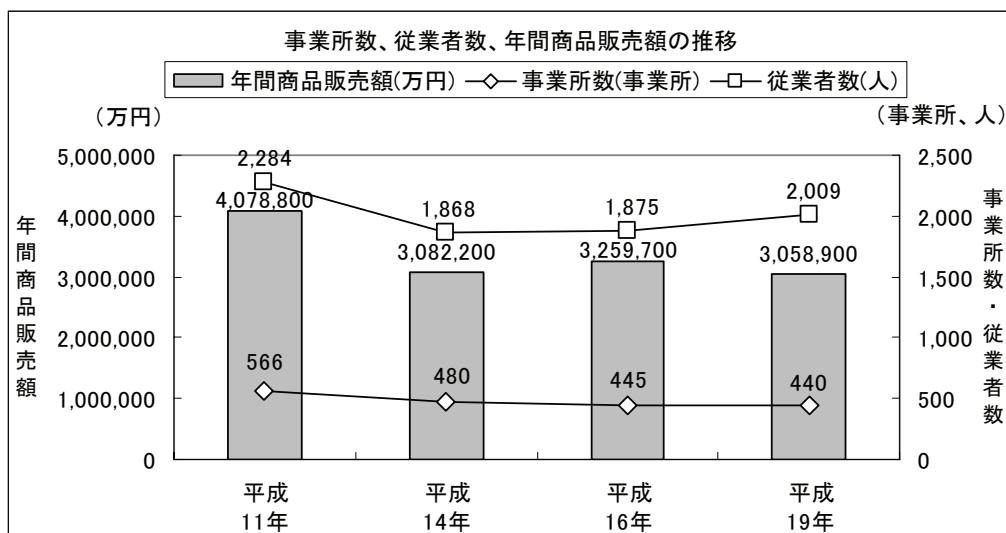
表一 事業所数、従業者数、年間商品販売額の推移（卸売り、小売の総数）

	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	年間商品販売額 (万円)	年間商品販売額 (平成11年を100 とした指数)
平成11年	566	2,284	4,078,800	100.0
平成14年	480	1,868	3,082,200	75.6
平成16年	445	1,875	3,259,700	79.9
平成19年	440	2,009	3,058,900	75.0

注) 平成11年は7月1日現在、平成14,16,19年は6月1日現在。

資料：商業統計調査





資料：商業統計調査

#### ④工業

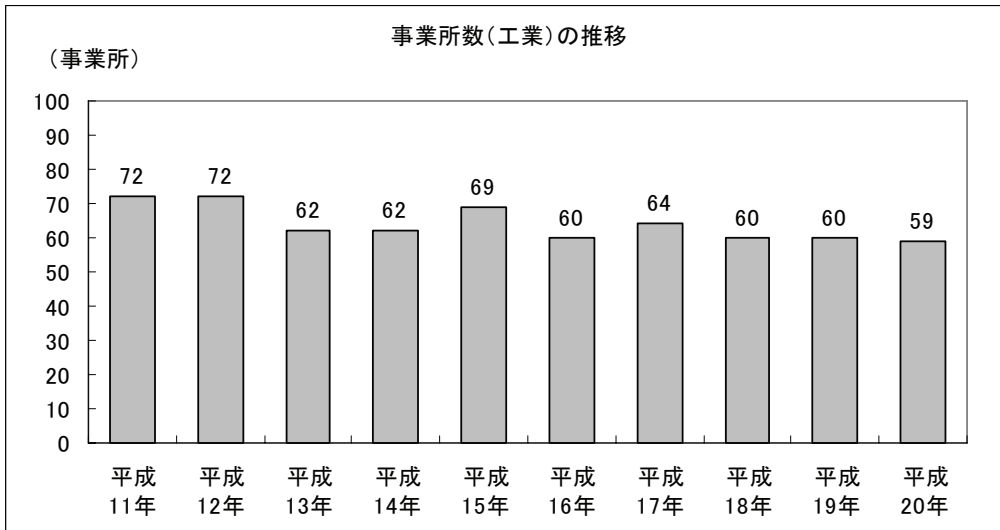
平成11年から平成20年までの推移をみると、事業所数は平成12年から平成13年にかけて減少しており、その後は横ばいで推移しています。従業者数、製造品出荷額等については、平成11年から平成13年にかけて減少しましたが、その後は増減を繰り返しながら微増しています。

表一 事業所数、従業者数、製造品出荷額等の推移

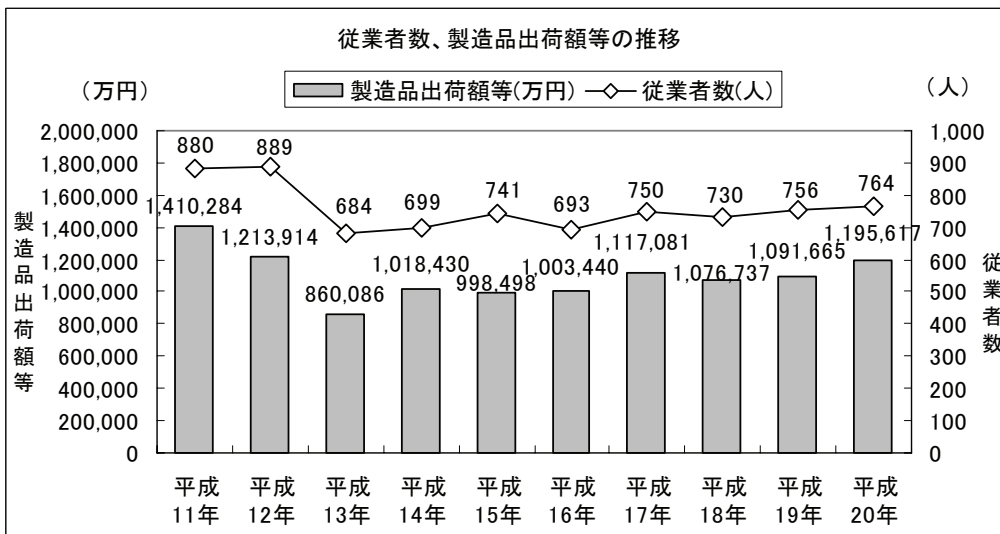
	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	製造品出荷額等 (万円)	製造品出荷額等 (平成11年を100 とした指数)
平成11年	72	880	1,410,284	100.0
平成12年	72	889	1,213,914	86.1
平成13年	62	684	860,086	61.0
平成14年	62	699	1,018,430	72.2
平成15年	69	741	998,498	70.8
平成16年	60	693	1,003,440	71.2
平成17年	64	750	1,117,081	79.2
平成18年	60	730	1,076,737	76.3
平成19年	60	756	1,091,665	77.4
平成20年	59	764	1,195,617	84.8

注) 従業者3人以下の事業所は除く。

資料：工業統計調査



資料：工業統計調査

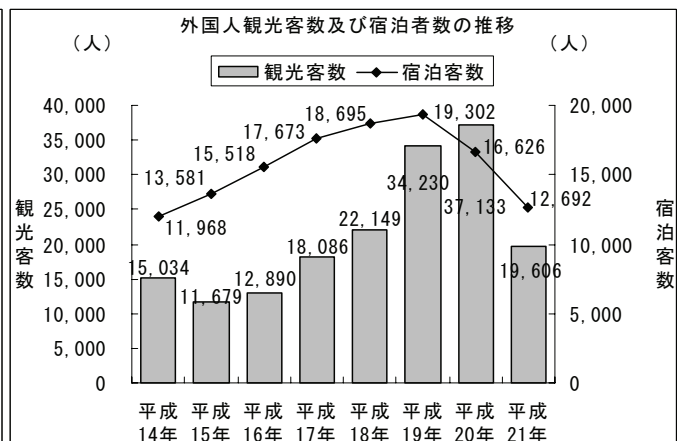
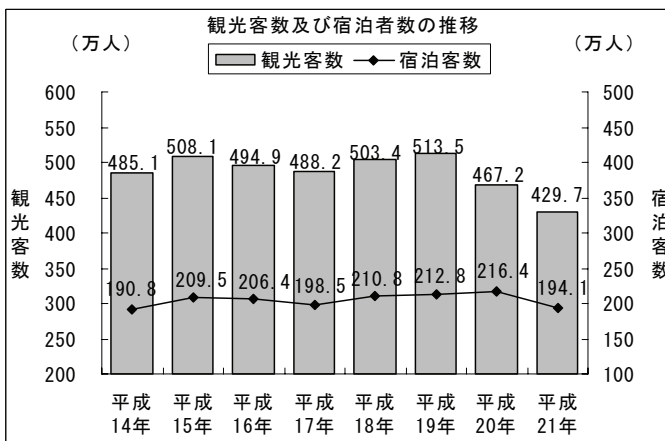


資料：工業統計調査

## ⑤観光

観光面については、観光客数、宿泊者数とも、近年は横ばいで推移してきましたが、平成21年には世界的な不況や新型インフルエンザの流行などの影響を受け大きく減少しています。

外国人観光客については、ビジットジャパンキャンペーンの効果などにより、増加の一途をたどっていましたが、同様の影響などから平成21年には大きく減少しています。



資料：観光課

## ⑥宅地面積の推移

宅地面積は平成 11 年から増加しており、その内訳では住宅地が 13ha の増加、その他の宅地が 32ha の増加となっています。

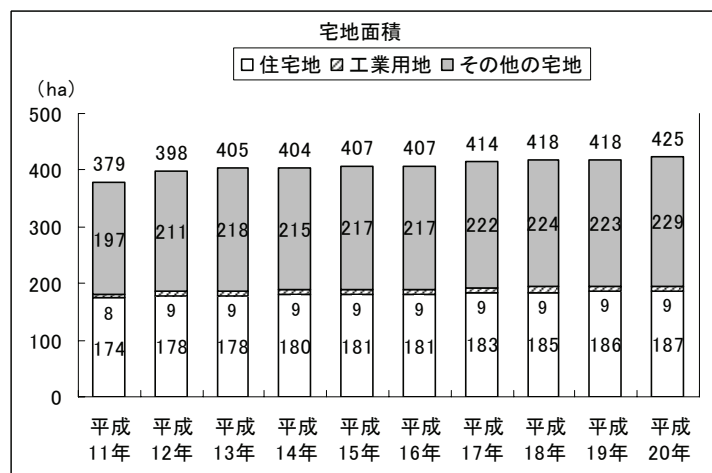
なお、人口集中地区は、平成 7 年には 1.7k m<sup>2</sup>ありましたが、平成 12 年までの 5 年間で消滅しています。

※人口集中地区：国勢調査において設定される統計上の地区で、人口密度が 4,000 人/km<sup>2</sup>以上の地区が互いに隣接して、人口が 5,000 人以上となる地区。D I D地区とも呼ばれる。

表 一 土地利用区分別面積の推移（宅地）

単位：ha

利用区分	平成 11 年	平成 12 年	平成 13 年	平成 14 年	平成 15 年	平成 16 年	平成 17 年	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年
宅地	379	398	405	404	407	407	414	418	418	425
（１）住宅地	174	178	178	180	181	181	183	185	186	187
（２）工業用地	8	9	9	9	9	9	9	9	9	9
（３）その他の宅地	197	211	218	215	217	217	222	224	223	229
人口集中地区										



資料：宅地及び住宅地については「土地に関する概要調査報告書」、工業用地については「工業統計表（用地・用水編）」をもとに、土地に関する概要調査により補正。

また、宅地面積の動向と関連する開発許可件数をみると、平成 13 年が 3 件、平成 12 年、18 年、19 年が各 2 件となっています。面積は平成 13 年、18 年が 2ha 以上あり、1 件当り面積では平成 18 年が 1.37ha となっています。

過去 10 年間では合計 13 件、総面積 11.28ha、1 件当り面積の平均は 0.64ha となっています。

表一 開発許可件数の推移

	件数	面積 (ha)	1件当り面積 (ha)
平成11年	1	0.98	0.98
平成12年	2	1.67	0.84
平成13年	3	2.05	0.68
平成14年	1	0.99	0.99
平成15年	1	0.99	0.99
平成16年	0	0	0
平成17年	0	0	0
平成18年	2	2.73	1.37
平成19年	2	1.41	0.71
平成20年	0	0	0
合計	13	11.28	(平均) 0.64

資料:建設課

### <住宅地面積の推移>

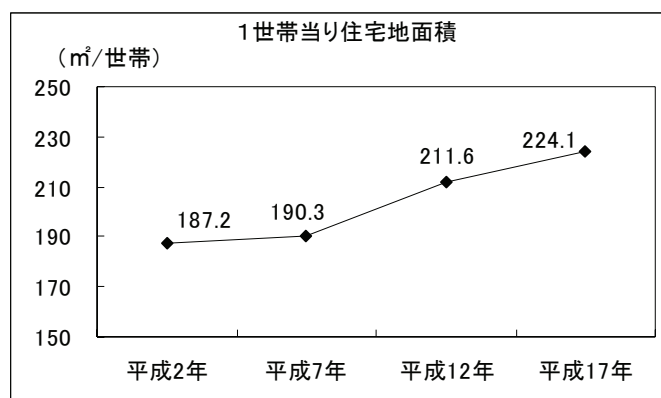
住宅地面積は平成7年から17年までの10年間で12%増加しています。

国勢調査において、平成7年以降は世帯数が減少していますが、1世帯当りの住宅地面積が増加していることから、全体として増加傾向を示しています。

### □ 1世帯当り住宅地面積の推移

表一 1世帯当り住宅地面積の推移

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
世帯数 (世帯)	7,961	8,566	8,413	8,167
住宅地面積 (ha)	149	163	178	183
1世帯当り住宅地面積 (㎡/世帯)	187.2	190.3	211.6	224.1



資料:国勢調査 (各年10月1日現在)

### ＜工業用地面積の推移＞

工業用地面積は概ね横ばいで推移しています。なお、通常、工業用地は工業統計調査の結果を用いて、従業者 30 人以上の事業所の敷地面積と、従業者 10 人以上 29 人以下の事業所の製造品出荷額等から推計した敷地面積の合計で算出します。しかし、本市においては、従業者 30 人以上の事業所の数が少なく、統計調査結果の公表が特定の事業所データの公開につながることから、調査結果が秘匿されている年次も多いため、工業統計調査の結果を土地に関する概要調書で補正することで算出しています。

都市計画区域外には松尾工業団地が整備されており、平成 18 年以降、分譲方式だけでなく、賃貸方式も併用しながら誘致活動を行ってきましたが、現状では空地が多く見られます。

### ＜その他の宅地面積の推移＞

その他の宅地としては、主に事務所、店舗等が該当し、面積は増加傾向を示しています。その要因として、幹線道路沿道における事務所や小売店の立地などが考えられます。

## イ) 法規制等の状況

宅地については、都市計画法に基づく都市計画区域 2,142ha が指定され、土地利用の純化等を図るため、一部の地域で用途地域を定めています。また、都市計画区域は、国土利用計画法に基づき県が定める土地利用基本計画において「都市地域」として指定されています。

なお、本市の都市計画区域は、市街化区域と市街化調整区域を区分しない「非線引き区域（用途地域指定あり）」となっています。

### 都市計画法

→都市の健全な発展と秩序ある整備を図ること、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としており、都市マスタープランに即して土地利用や都市施設などに関する計画を定め、その計画を実現するための規制・誘導や事業などを行います。用途地域は、都市の秩序ある発展と生活環境の保護保全、都市における建築物の用途純化と土地の高度利用の促進を目的として定められた地区であり、建築基準法により建築物の用途、容積率、建ぺい率などが規制されます。

種類	面積 (ha)	地区	規制の内容 (容積率/建ぺい率/高さ制限)
都市計画区域	2,142.0		
用途地域	280.2		
第1種低層住居専用地域	34.8	船津・安楽島町の一部	80% / 50% / 10m
		屋内・池上・高丘町の一部	100% / 60% / 10m
第2種低層住居専用地域	13.8	池上・大明西町の一部	100% / 60% / 10m
第1種中高層住居専用地域	28.5	屋内・池上・鳥羽五丁目・安楽島町の一部	200% / 60% / -
第2種中高層住居専用地域	19.9	大明東・安楽島町の一部	200% / 60% / -
第1種住居地域	35.5	小浜・鳥羽一～五丁目・船津・安楽島町の一部	200% / 60% / -
第2種住居地域	50.6	小浜・鳥羽一丁目・船津・大明西・大明東・高丘・安楽島町の一部	200% / 60% / -
準住居地域	15.9	堅神・鳥羽四～五丁目・船津・大明西町の一部	200% / 60% / -
近隣商業地域	12.8	小浜町の一部	200% / 80% / -
		小浜・鳥羽三～四丁目の一部	300% / 80% / -
商業地域	32.2	小浜町の一部	200% / 80% / -
		小浜・鳥羽一～三丁目の一部	400% / 80% / -
準工業地域	11.3	鳥羽一・三～四丁目・大明東・安楽島町の一部	200% / 60% / -
工業地域	24.9	鳥羽一丁目の一部	200% / 60% / -
風致地区	378.4	鳥羽一丁目・堅神・小浜・安楽島・船津町の一部	- / 40% / 15m 緑地率の規定あり

### 港湾法

→港湾の秩序ある整備と適正な運営、航路の開発・保全を目的としており、一定規模以上の工場の新設などを規制しています。

	面積 (ha)	備考
港湾区域	300.0	鳥羽港
臨港地区	14.8	鳥羽港
港湾隣接地域	32.7	

### 文化財保護法

→文化財を保存し、その活用を図ることを目的としており、現状変更の制限などを定めています。

	指定数	備考
埋蔵文化財包蔵地	334箇所	
指定文化財	53件	国指定6件、県指定10件、市指定37件
天然記念物	14件	国指定1件、県指定4件、市指定9件

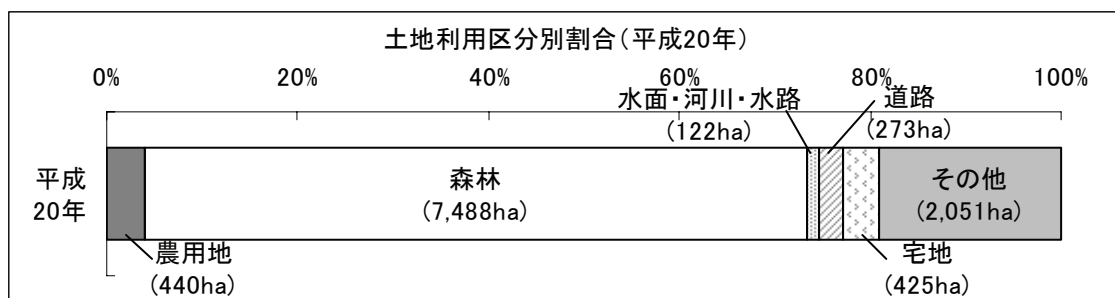
## (6) 総括

本市の土地利用は、森林が市域面積の 69.3%と、多くを占めています。また、土地利用状況の変化では、農用地が減少し、道路、宅地が増加しています。宅地については、工業用地は横ばいで推移し、住宅地とその他の宅地が増加しています。森林、水面・河川・水路の面積は横ばいで推移しています。市域の面積は、海岸部の埋め立てなどにより、増加傾向を示しています。

表一 土地利用区分別面積の推移

単位:ha

利用区分	平成 11年	平成 12年	平成 13年	平成 14年	平成 15年	平成 16年	平成 17年	平成 18年	平成 19年	平成 20年
<b>1. 農用地</b>	<b>498</b>	<b>479</b>	<b>494</b>	<b>479</b>	<b>463</b>	<b>458</b>	<b>458</b>	<b>458</b>	<b>449</b>	<b>440</b>
(1) 農地(田・畑)	498	479	494	479	463	458	458	458	449	440
(2) 採草放牧地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>2. 森林</b>	<b>7,488</b>	<b>7,488</b>	<b>7,488</b>	<b>7,488</b>	<b>7,488</b>	<b>7,488</b>	<b>7,488</b>	<b>7,488</b>	<b>7,488</b>	<b>7,488</b>
<b>3. 原野</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>4. 水面・河川・水路</b>	<b>122</b>	<b>122</b>	<b>122</b>	<b>122</b>	<b>122</b>	<b>122</b>	<b>122</b>	<b>122</b>	<b>122</b>	<b>122</b>
(1) 水面	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
(2) 河川	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
(3) 水路	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
<b>5. 道路</b>	<b>243</b>	<b>245</b>	<b>246</b>	<b>246</b>	<b>267</b>	<b>268</b>	<b>268</b>	<b>270</b>	<b>272</b>	<b>273</b>
(1) 一般道路	207	209	210	210	231	232	232	234	236	237
(2) 農道	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
(3) 林道	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
<b>6. 宅地</b>	<b>379</b>	<b>398</b>	<b>405</b>	<b>404</b>	<b>407</b>	<b>407</b>	<b>414</b>	<b>418</b>	<b>418</b>	<b>425</b>
(1) 住宅地	174	178	178	180	181	181	183	185	186	187
(2) 工業用地	8	9	9	9	9	9	9	9	9	9
(3) その他の宅地	197	211	218	215	217	217	222	224	223	229
<b>7. その他</b>	<b>2,056</b>	<b>2,056</b>	<b>2,035</b>	<b>2,051</b>	<b>2,043</b>	<b>2,049</b>	<b>2,043</b>	<b>2,040</b>	<b>2,049</b>	<b>2,051</b>
<b>市域面積</b>	<b>10,786</b>	<b>10,788</b>	<b>10,790</b>	<b>10,790</b>	<b>10,790</b>	<b>10,792</b>	<b>10,793</b>	<b>10,796</b>	<b>10,798</b>	<b>10,799</b>



## (1) 人口フレーム

### ア) 将来人口

将来人口は、第五次鳥羽市総合計画で設定した将来人口を用います。

表 - 将来人口

年	人口
平成 32 年	19,000 人

資料：第五次鳥羽市総合計画

### イ) 世帯数

世帯数は、過去の 1 世帯当り人員を回帰分析することで、将来の 1 世帯当り人員を推計し、その値を将来人口で除算することで算出します。

具体的には、平成 2 年から平成 17 年の 1 世帯当り人員を回帰分析すると、平成 32 年には 2.63 人/世帯と推計されます。ここで、将来人口 19,000 人を 2.63 人/世帯で除算すると、将来の世帯数は約 7,200 世帯と推計されます。

表 - 1 世帯当り人員の推移

	人口	世帯数	1 世帯当り人員
平成 2 年	27,320 人	7,961 世帯	3.43 人/世帯
平成 7 年	26,806 人	8,566 世帯	3.13 人/世帯
平成 12 年	24,945 人	8,413 世帯	2.97 人/世帯
平成 17 年	23,067 人	8,167 世帯	2.82 人/世帯

資料：国勢調査

表 - 将来世帯数

年	世帯数	1 世帯当り人員
平成 32 年	7,200 世帯	2.63 人/世帯



## (2) 産業別就業人口

産業別就業人口は、まず、過去の人口に占める就業者数の割合を回帰分析することで、将来の就業者数を推計します。次に、過去の第一次、第二次産業の就業者数を回帰分析し、将来の就業者数から差し引くことで、第三次産業就業者数を算出します。

具体的には、平成2年から平成17年の人口に対する就業者数の割合を回帰分析すると、平成32年には52.6%と推計されます。また、将来人口19,000人に52.6%を乗算すると、将来の就業者数は約10,000人と推計されます。

ここで、各産業別就業人口の将来値の算出にあたっては、就業者数の少ない第一次、第二次産業の就業者数は緩やかに減少していくものと想定し、回帰分析を行うことで、それぞれ1,380人、1,670人と想定します。

また、就業者数の多い第三次産業就業者数については、就業者全体から、第一次、第二次産業就業者数を差し引き、6,950人と想定します。

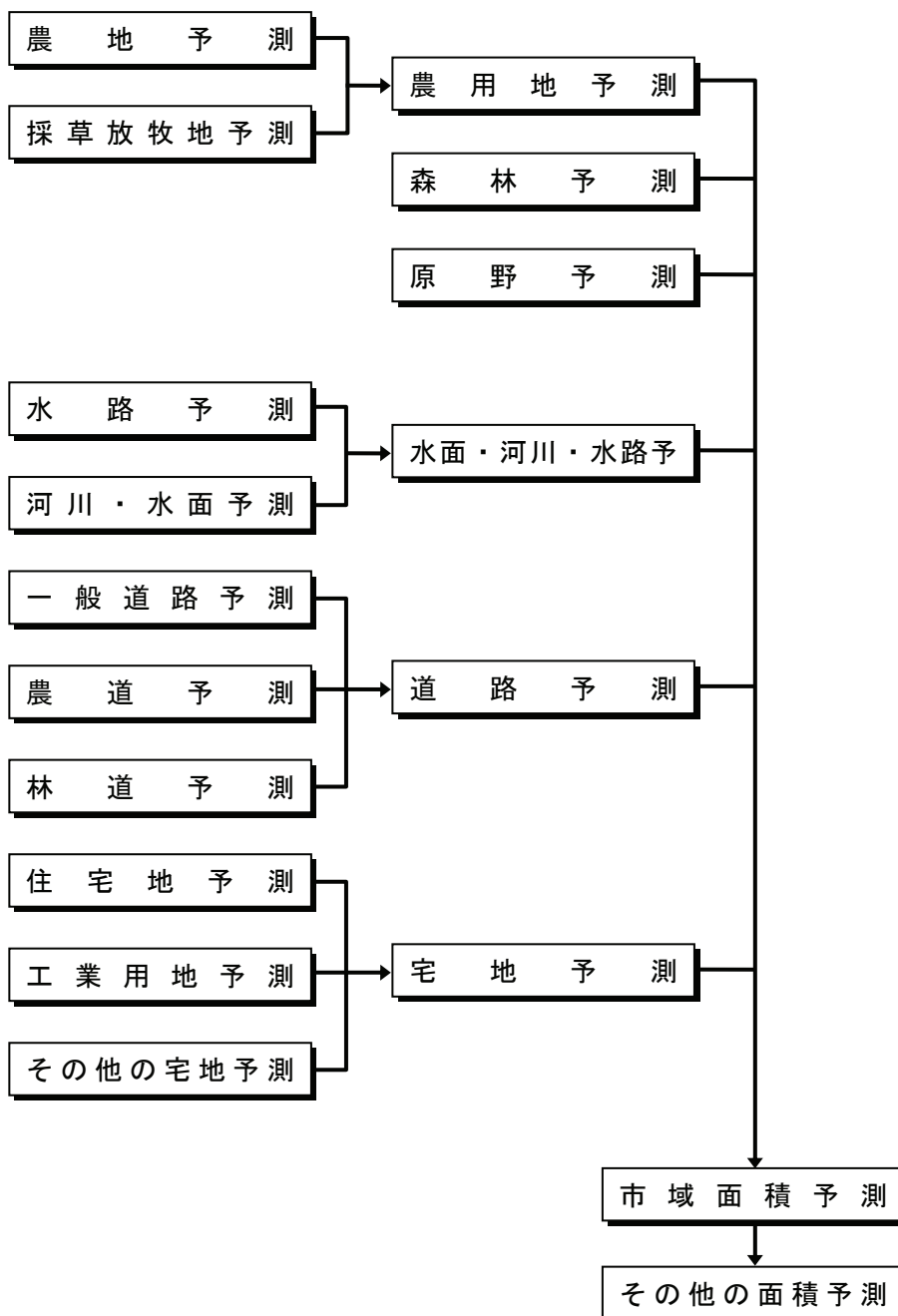
表 一 将来産業別就業人口

年	第一次産業	第二次産業	第三次産業	合計
平成32年	1,380人	1,670人	6,950人	10,000人
	13.8%	16.7%	69.5%	100.0%

### (3) 将来土地需要予測

将来の土地需要予測として、平成 32 年を目標とした予測を行います。

図 - 土地需要予測フロー



## ア) 農用地予測

鳥羽市における農用地は減少傾向にあります。都市計画区域外の農用地についてはほとんどが農業振興地域の指定を受けているため、都市計画区域内の農地の減少と考えられます。なお、農地減少の要因が宅地などへの転換によるものと考えられることから、今後は、用途地域内の未利用宅地の活用を推進していくことで、農地の減少を抑制していくものとします。

したがって、農用地面積については、農業振興地域の農用地区域に指定されている 328ha を下限値とし、緩やかに減少する予測を行い、そこから農道整備に伴う減少分を差し引くことで、将来の面積を予測するものとします。

農用地内の農地と採草放牧地の内訳については、採草放牧地の値 (0ha) は今後も変わらないと予測されることから、農用地面積は全て農地面積とします。

### □ 農用地面積の予測結果

表 ー 農用地面積の予測

単位 : ha

	平成 20 年	平成 32 年
農用地	440	378
農地	440	378
採草放牧地	—	—

## イ) 森林予測

森林面積は、平成 11 年から平成 20 年の 10 年間では横ばいで推移していることから、伐採等による変動は少ないと考えられますが、道路整備等による面積の減少が予測されます。

したがって、森林面積については、現在の森林面積から道路整備による減少分を差し引くことで、将来の森林面積を予測するものとします。

表 ー 森林かい廃面積の予測

単位 : ha

	平成 32 年	備 考
道路	14.5	
国	4.7	
伊勢志摩連絡道路	4.7	幅員 : 20.5m 延長 : 7.6km 橋梁部 : 10% トンネル部 : 60%
伊勢湾口道路	—	構想段階
県	1.4	
鳥羽磯部線	1.4	現況幅員 : 4.5m 計画幅員 : 7.5m
市	7.8	オ) で予測する市道面積増加分の6割が森林と設定する。
農道	0.6	

□ 森林面積の予測結果

表 - 森林面積の予測

単位：ha

	平成 20 年	平成 32 年	備考
森林	7,488	7,474	道路整備により 14.5ha 減少 国道 4.7ha 県道 1.4ha 市道 7.8ha 農道 0.6ha

ウ) 原野予測

原野は現在の土地利用ではみられず、今後も原野は生じないと考えられることから 0 とします。

表 - 原野面積の予測

単位：ha

	平成 20 年	平成 32 年
原野	0	0

エ) 水面・河川・水路予測

① 水面予測

近年、水面における面積の大きな変動はみられません。

鳥羽河内ダムの建設が計画されており、水面の増加が予想されますが、工期未定のため、本計画では現状維持とします。

② 河川予測

近年、河川における面積の大きな変動はみられず、今後も整備計画がないため、平成 20 年値 29ha がそのまま推移するものとします。

③ 水路予測

水路の面積については、現在本市におけるほ場整備はほぼ終了しており、今後はこれ以上の整備は想定できないことから、平成 20 年値 29ha がそのまま推移するものとします。

□ 水面・河川・水路面積の予測結果

表 - 水面・河川・水路面積の予測

単位：ha

	平成 20 年	平成 32 年
水面・河川・水路	122	122
水面	34	34
河川	59	59
水路	29	29

## オ) 道路予測

### ① 一般道路

		平成 32 年	備 考
道路		6.1	
国		4.7	
	伊勢志摩連絡道路	4.7	幅員 : 20.5m 延長 : 7.6km 橋梁部 : 10% トンネル部 : 60%
	伊勢湾口道路	—	構想段階
		1.4	
県		1.4	
	鳥羽磯部線	1.4	延長 : 1.9km 現況幅員 : 4.5m 計画幅員 : 7.5m

### □ 市道面積の予測

市道面積は、平成 11 年から平成 20 年の 10 年間に約 13ha 増加しています。市民生活の向上を図るため、今後も同程度増加するものと想定します。

表 - 市道面積の予測

単位 : ha

	平成 20 年	平成 32 年
市道	119	132.2

### ② 農道予測

農道面積については、ふるさと農道の整備による増加分 0.8ha を見込むこととします。

### ③ 林道予測

林道面積については、平成 11 年から平成 20 年まで 3ha となっており、平成 20 年値 3ha がそのまま推移するものとします。

表 - 林道面積の予測

単位 : ha

	平成 20 年	平成 32 年
林道	3	3

### □ 道路面積の予測結果

表 - 道路面積の予測

単位 : ha

		平成 20 年	平成 32 年
道路		273	293.1
一般	国・県道	118	124.1
	市道	119	132.2
農道		33	33.8
林道		3	3.0

## カ) 宅地予測

### ① 住宅地予測

本市の住宅地面積は、人口が減少している中で、世帯数、1世帯当りの住宅地面積は増加しており、住宅地面積としては増加しています。この推移を回帰分析することで、将来の1世帯当りの住宅地面積を設定し、それに将来の世帯数を乗じることで、将来の住宅地面積を予測します。

#### □ 1世帯当り住宅地面積の推計

平成2年から平成17年の実績値を用いて回帰分析すると、将来の1世帯当り住宅地面積は、平成32年で275.9㎡/世帯と推計されます。

ここで、将来の世帯数に、1世帯当り住宅地面積の推計面積を乗算することで、住宅地面積を算出しますが、空家、空地などの活用を促進することから、推計による増加分の半数は既存施設を利用するものとし、将来の住宅地を以下のように設定します。

表 ー 住宅地面積の予測

	平成20年	平成32年
世帯数	—	7,200世帯
1世帯当り住宅地面積	—	275.9㎡/世帯
住宅地面積	187ha (実績値)	192.8ha

### ② 工業用地予測

本市の工業用地面積は、全体的な傾向としては横ばいとなっています。

市総合計画では、今後、企業誘致の推進により雇用確保を行うことを掲げていますが、既存の工業適地を中心に誘致を行うものとし、工業用地面積は変化しないものとします。

表 ー 工業用地面積の予測

単位：ha

	平成20年	平成32年
工業用地	9	9

### ③ その他の宅地予測

その他の宅地は、事務所・店舗などの宅地に代表されますが、今後は、中心市街地の空き店舗の活用など、既存施設の有効利用を促進させるものとし、現状のまま推移することとします。

#### □ 宅地面積の予測結果

表 ー 宅地面積の予測

単位：ha

	平成20年	平成32年
宅地	425	431.8
住宅地	187	192.8
工業用地	9	9.0
その他の宅地	230	230.0

## キ) 市域面積予測

市域面積は、漁港整備や公有水面の埋立てにより、今後 6.1ha の増加が見込まれています。

表 - 市域面積の予測

単位 : ha

	平成20年	平成32年
市域面積	10,799	10,805.1

## ク) その他面積予測

これまでのア) ~カ) までの土地利用区分別の面積の合計とキ) の市域面積の予測値の差により「その他面積」を予測します。

表 - その他面積の予測

単位 : ha

	平成32年
1) 農用地	378
2) 森林	7,474
3) 原野	0
4) 水面・河川・水路	122
5) 道路	293
6) 宅地	432
7) 市域面積	10,805
その他	2,106

## ケ) 目標値の設定

基準年次である平成 20 年の現況規模並びに目標年次である平成 32 年における利用区分ごとの規模の目標は次表のとおりです。

表 ー 土地利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

利用区分	平成 20 年	平成 32 年	構成比	
			平成 20 年	平成 32 年
農用地	440 ha	378 ha	4.1 %	3.5 %
農地（田・畑）	440 ha	378 ha	4.1 %	3.5 %
採草放牧地	—	—	—	—
森林	7,488 ha	7,474 ha	69.3 %	69.2 %
原野	—	—	—	—
水面・河川・水路	122 ha	122 ha	1.1 %	1.1 %
水面	34 ha	34 ha	0.3 %	0.3 %
河川	59 ha	59 ha	0.5 %	0.5 %
水路	29 ha	29 ha	0.3 %	0.3 %
道路	273 ha	293 ha	2.5 %	2.7 %
一般道路	237 ha	256 ha	2.2 %	2.4 %
農道	33 ha	34 ha	0.3 %	0.3 %
林道	3 ha	3 ha	0.0 %	0.0 %
宅地	425 ha	432 ha	3.9 %	4.0 %
住宅地	187 ha	193 ha	1.7 %	1.8 %
工場用地	9 ha	9 ha	0.1 %	0.1 %
その他の宅地	229 ha	230 ha	2.1 %	2.1 %
その他	2,051 ha	2,106 ha	19.0 %	19.5 %
合計	10,799 ha	10,805 ha	100.0 %	100.0 %



# 【参考資料】

## (1) 三重県国土利用計画（第四次）の概要

平成 20 年 3 月に三重県国土利用計画（第四次）が策定されています。この計画は、国土利用計画法第 7 条の規定に基づき、三重県の区域における国土の利用に関する基本的事項を定める計画として策定された計画で、「市町村計画」の基本となるものです。

### ■ 基本理念

県土の利用は、県土が現在および将来における県民のための限られた資源であるとともに、生活および生産を通ずる諸活動の共通の基盤であることにかんがみ、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全をはかりつつ、地域の自然的、社会的、経済的および文化的条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と地域の特性に応じた発展を基本理念として、総合的かつ計画的に行われなければなりません。

### ■ 今回の計画期間における課題

- ① 県土が限られた資源であることを前提として、必要に応じて低未利用地などの再利用を行うなど、その有効利用をはかりつつ、適切に維持管理するとともに、県土の利用目的に応じた区分ごとの個々の土地需要の量的な調整を行う。
- ② 全体としては土地利用転換の圧力が低下しているという状況を好機ととらえ、県土利用の質的向上をはかる。
- ③ 上記①②を含め、県土利用の総合的な管理を能動的に進めることによって、よりよい状態で県土を次世代へ引き継ぐ。

### ■ 利用区分別の県土利用の基本方向

農用地	<ul style="list-style-type: none"><li>・効率的な利用と生産性の向上に努めるとともに、県内の農業生産力の維持強化に向け、必要な農用地の確保と整備をはかります。</li><li>・環境への負荷の低減に配慮した農業生産の推進をはかります。</li><li>・市街化区域内農地については、宅地化農地と生産緑地の区分を明確にし、良好な都市環境の形成や防災上の観点からも、計画的な利用をはかります。</li></ul>
森林	<ul style="list-style-type: none"><li>・森林のもつ多面的機能を楽しみつつ、将来世代に豊かな状態で継承していくことができるよう、多様で健全な森林の整備をはかります。</li><li>・都市およびその周辺の森林については、緑地としての保全および整備をはかり、農山漁村集落周辺の森林については、地域社会の活性化に加え、多様な県民的要請に配慮しつつ、適切な利用をはかります。</li><li>・原生的な森林や貴重な動植物が生息・生育する森林など自然環境の保全をはかるべき森林については、その適切な維持管理をはかります。</li></ul>
原野	<ul style="list-style-type: none"><li>・湿原、水辺植生、野生生物の生息・生育地など貴重な自然環境を形成しているものについては、生態系および景観の維持などの観点から保全を基本とし、劣化している場合は再生をはかります。</li><li>・その他の原野については、地域の自然環境を形成する機能に十分配慮しつつ、適切な利用をはかります。</li></ul>
水面・河川・水路	<ul style="list-style-type: none"><li>・河川氾濫地域における安全性の確保、より安定した水供給のための水資源開発などをはかるとともに、施設の適切な維持管理・更新や、水面の適切な利用を通じて、既存用地の持続的な利用をはかります。</li></ul>

道	路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般道路については、地域間の交流・連携を推進し、県土の有効利用および良好な生活・生産基盤の整備を進めるため、必要な用地の確保をはかるとともに、施設の適切な維持管理・更新を通じて、既存用地の持続的な利用をはかります。</li> <li>・農道および林道については、農林業の生産性向上ならびに農用地および森林の適切な管理をはかるため、必要な用地の確保をはかるとともに、施設の適切な維持管理・更新を通じて既存用地の持続的な利用をはかります。</li> </ul>
宅地	住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震・環境性能を含めた住宅ストックの質の向上をはかるとともに、住宅周辺の生活関連施設の整備を計画的に進めながら、良好な居住環境が形成されるよう、必要な用地の確保をはかります。</li> <li>・災害に関する地域の自然的・社会的特性をふまえた適切な県土利用をはかります。</li> <li>・都市地域においては、環境の保全に配慮しつつ、安全性の向上とゆとりある快適な環境の確保をはかります。</li> </ul>
	工業用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境の保全などに配慮し、グローバル化、情報化の進展などに伴う産業の高付加価値化や構造変化、地域資源を重視した工場の立地動向、産業・物流インフラの整備状況、地域産業活性化の動向などをふまえ、工業生産に必要な用地の確保をはかります。</li> <li>・工場移転、業種転換などに伴って生じる工場跡地については、土壌汚染調査や対策を講じるとともに、良好な都市環境の整備などのため、有効利用をはかります。</li> </ul>
	その他の宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用の高度化、中心市街地における福祉施設の整備や商業の活性化ならびに良好な環境の形成に配慮しつつ、事務所・店舗用地について、経済のソフト化・サービス化の進展などに対応して、既存の低未利用地の活用をするなど、必要な用地の確保をはかります。</li> </ul>
その他	公用・公共用施設用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県民生活上の重要性とニーズの多様化をふまえ、環境の保全に配慮して、必要な用地の確保をはかります。</li> </ul>
	レクリエーション用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県民の価値観の多様化や国際観光の振興、自然とのふれあい志向の高まりをふまえ、自然環境の保全をはかりつつ、地域の振興などを総合的に勘案して、計画的な整備と有効利用を進めます。</li> <li>・森林、河川、沿岸域などの余暇空間としての利用や施設の適切な配置、利用者への安全性の確保をはかり、その広域的な利用に配慮していきます。</li> </ul>
	低未利用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市の低未利用地については、再開発用地や防災・自然再生のためのオープンスペース、公用・公共用施設用地、居住用地、事業用地などとしての再利用をはかります。特に、中心市街地については、土地の高度利用をはかります。</li> <li>・耕作放棄地については、所有者などによる適切な管理に加え、多様な主体が参加することにより、農用地としての活用をはかることを基本としますが、地域の実情に応じ、その他への転換もはかります。</li> </ul>
	沿岸域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然的・地域的特性および経済的・社会的動向をふまえ、海域と陸域との一体性に配慮しつつ、長期的視点に立った総合的な利用をはかります。</li> <li>・沿岸域の多様な生態系および景観の保全・再生や漂着ゴミ対策、汚濁負荷対策をはかるとともに、県土の保全と安全性の向上に資するため、海岸の保全をはかります。</li> </ul>

## ■ 利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

県土を交通・社会・経済・自然条件等を勘案し、北勢地域、中南勢地域、伊勢志摩地域、伊賀地域、東紀州地域の5地域に分け、目標年次平成29年における利用区分ごとの規模目標を定めています。鳥羽市は、伊勢市、志摩市、玉城町、南伊勢町、度会町の3市3町により形成された伊勢志摩地域に属しています。

## ■ 利用区分ごとの規模の目標を達成するために必要な措置

利用区分ごとの規模の目標を達成するために必要な措置として、以下の観点を総合的に勘案した上で、実施することとしています。

- 公共の福祉の優先
- 国土利用計画法などの適切な運用
- 地域整備施策の推進
- 県土の保全と安全性の確保
- 環境の保全と美しい県土の形成
- 土地利用の転換の適正化
- 土地の有効利用の促進
- 「新しい時代の公」の推進
- 県土に関する調査の推進および成果の普及啓発
- 指標の活用

表 一 伊勢志摩地域における規模の目標

利用区分	面積 (k m <sup>2</sup> )		構成比 (%)	
	平成 16 年	平成 29 年	平成 16 年	平成 29 年
農用地	85	84	7.4	7.3
農地	85	84	7.4	7.3
採草放牧地	0	0	0.0	0.0
森林	819	817	71.3	71.2
原野	5	3	0.4	0.3
水面・河川・水路	19	19	1.7	1.7
道路	34	35	3.0	3.0
宅地	50	53	4.4	4.7
住宅地	30	31	2.6	2.7
工業用地	3	3	0.3	0.3
その他宅地	17	19	1.5	1.7
その他	136	137	11.8	11.9
合計	1,148	1,148	100.0	100.0
市街地	14	14	—	—

資料：三重県国土利用計画（第四次）

## (2) 鳥羽市国土利用計画審議会委員

区 分	委員名	役職等
総合計画審議会 委員	齋藤 平	総合計画審議会会長 皇學館大学文学部准教授
	中村 和徳	総合計画審議会副会長 鳥羽市老人クラブ連合会会長
都市計画審議会 委員	小見山 健司	都市計画審議会委員推薦団体による推薦 鳥羽市観光協会専務理事
	羽柴 昌行	都市計画審議会副会長 鳥羽商工会議所顧問
	松村 徳太夫	都市計画審議会委員 鳥羽市農業委員会委員
	中村 幸平	都市計画審議会委員 鳥羽磯部漁業協同組合答志支所理事
	浅野 聡	都市計画審議会委員 三重大学大学院工学研究科准教授
	木下 誠一	都市計画審議会委員 三重短期大学生生活学科准教授
市議会議員	山本 泰秋	総務民生常任委員会委員長
	村山 俊幸	文教産業常任委員会委員長 都市計画審議会委員

※役職名は、委員就任時点のもの

## (3) 策定経緯

年 月	会議・調整等
平成 22 年 12 月	素案とりまとめ
12 月 27 日 (月)	庁内策定委員会
平成 23 年 1 月 6 日 (木)	第 1 回国土利用計画審議会
1 月 26 日 (水)	第 2 回国土利用計画審議会
2 月 4 日 (金)	審議会による答申
2 月 1 日 (火) ~ 2 月 14 日 (月)	パブリックコメントによる意見募集
2 月 18 日 (金)	三重県との調整終了
3 月 24 日 (木)	議会で可決

## 第四次鳥羽市国土利用計画

発行：平成 23 年 3 月 鳥羽市

編集：企画財政課

〒517-0011 鳥羽市鳥羽三丁目 1 番 1 号

Tel 0599-25-1101 Fax 0599-25-3111

<http://www.city.toba.mie.jp/>