

鳥羽市立地適正化計画(案)

令和8年(2026年)1月時点



鳥羽市

目 次

序章 はじめに

1. 背景と目的	1
2. 立地適正化計画とは	2
3. 鳥羽市立地適正化計画の概要	3
(1) 計画の位置づけ	3
(2) 計画の対象区域	4
(3) 計画の目標年次	4

第1章 都市の現状と課題

1. 鳥羽市の現状	5
(1) 人口	5
(2) 空家・空地	10
(3) 都市機能	13
(4) 公共交通	25
(5) 財政	29
(6) 災害	31
2. 都市構造評価	39
(1) 生活利便性	39
(2) 健康・福祉	56
(3) 安全・安心	63
(4) 地域経済	67
(5) 行政運営	68
(6) エネルギー／低炭素	69
(7) 都市構造評価結果	70
3. まちづくりの主要課題	72

第2章 立地適正化の基本的な方針

1. まちづくりの理念・方針	75
(1) まちづくりの理念	75
(2) まちづくりの方針	76
2. 目指すべき都市の骨格構造	77
(1) 拠点の設定	77
(2) 公共交通軸の設定	78
(3) 目指すべき都市の骨格構造	78

第3章 誘導区域の設定

1. 居住誘導区域	79
(1) 基本的な考え方	79
(2) 絞り込みのフロー	79
2. 居住維持ゾーン(市独自の区域)	95
(1) 基本的な考え方	95
(2) 居住維持ゾーンの設定	96
3. 都市機能誘導区域	97
(1) 基本的な考え方	97
(2) 絞り込みのフロー	97
(3) 機械的に抽出した都市機能誘導区域の妥当性の検討	105
4. 都市機能維持ゾーン(市独自の区域)	117
(1) 基本的な考え方	117
(2) 都市機能維持ゾーンの設定	118
5. 総括図	121

第4章 誘導施設の設定

1. 基本的な考え方	123
2. 設定フロー	123
(1) STEP1 誘導施設の候補を検討	124
(2) STEP2 誘導施設の選定	126
(3) STEP3 都市機能誘導区域のエリア別に誘導施設を設定	134
3. 誘導施設の定義	157

第5章 誘導施策

1. 基本的な考え方	159
2. 居住誘導のための施策	159
3. 誘導施設の誘導のための施策	160
4. 老朽化した都市計画施設の改修に関する施策	161
5. 届出制度	164
(1) 居住誘導区域外に関する届出・勧告	164
(2) 都市機能誘導区域外に関する届出・勧告(開発行為等)	166
(3) 都市機能誘導区域内に関する届出・勧告(誘導施設の休廃止)	169

第6章 防災指針

1. 基本的な考え方	171
2. 災害リスク分析	172
(1) 分析項目	172
(2) 分析結果	175
3. 防災に関する基本的な方針	183
(1) 防災まちづくりの将来像	183
(2) 取組方針	184
(3) 具体的な取組とスケジュール	185
4. 高台市街地の検討	188
(1) 基本的な考え方	188
(2) 高台市街地必要面積の算出	190
(3) 高台市街地候補(案)	198

第7章 定量的な目標値等

1. 基本的な考え方	201
(1) 各目標値の関係性	201
(2) 目標値設定に向けた人口動向の想定	202
2. 直接指標	203
(1) 居住誘導状況	203
(2) 都市機能誘導状況	207
3. 間接指標	208
(1) 公共交通の利便性向上	208
(2) 防災性の向上	212
(3) 財政の健全化	215
4. 市民意識の向上	216
(1) 鳥羽市に住んで幸せを感じている人の割合	216
(2) 鳥羽市を住みやすいまちだと思ふ人の割合	217
(3) 今後も鳥羽市に住んでいたいと思ふ人の割合	218

第8章 計画の評価・見直し

1. 計画の評価・見直し	219
--------------------	-----

序章 はじめに

1. 背景と目的

鳥羽市(以下、「本市」という。)では、急速な人口減少・少子高齢化による市街地の空洞化が深刻化しています。また、今後も一層深刻化が予想され、医療・福祉・商業等の生活サービス水準を維持していくことが困難になる恐れがあります。さらに、この状況が悪化すれば、老朽化する公共施設等を維持するための財政負担も増加し、公共サービス等の質の低下や居住環境の悪化も予測されます。

そうしたなか、人口減少に対応した都市のあり方として、コンパクト・プラス・ネットワークを前提とした都市構造への転換を、国や多くの自治体等が進めており、本市においても取り組む必要性が高まっています。

コンパクト・プラス・ネットワークとは、人口が減少する中でも、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導しつつ、その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導し、生活サービスへのアクセスを確保しながら一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティの持続性を高める考え方です。

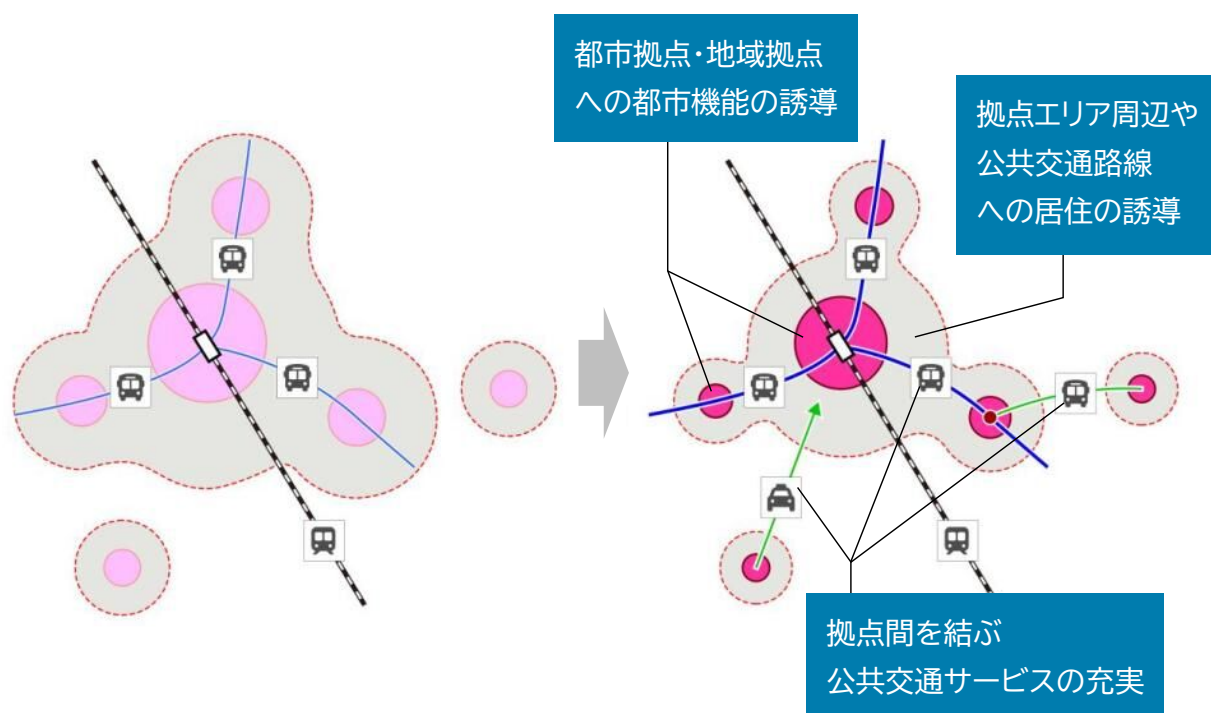
なお、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方は、離島部や中山間部を切り捨て、都市の中心の一箇所に全てを集約するものではなく、また短期間かつ強制的に集約することはありません。一極集中が進み、その他の地域での生活が不便になるといった事が起こらないよう、郊外部も含めた多極化・ネットワーク化、緩やかで時間をかけた誘導を基本としています。

また近年では、大規模災害が頻発しており、その対応のため国や多くの自治体等で土地利用や都市施設等のあり方が見直されています。本市においては南海トラフ地震による津波被害の危険性が特に高くなっており、それを踏まえた土地利用や都市施設等のあり方を考える必要があります。

2. 立地適正化計画とは

立地適正化計画とは、都市再生特別措置法第 81 条に規定する「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」であり、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住や都市機能の誘導によりコンパクト・プラス・ネットワークの形成に向けた取組を推進しようとするものです。

コンパクト・プラス・ネットワークの形成を目指す気運が高まっていることを受けて、平成 26 年(2014 年)に都市再生特別措置法が改正され、市町村は立地適正化計画を定めることが可能となりました。



出典: 出典: 立地適正化計画の手引き【基本編】(令和 7 年(2025 年)4 月改訂)をもとに作成

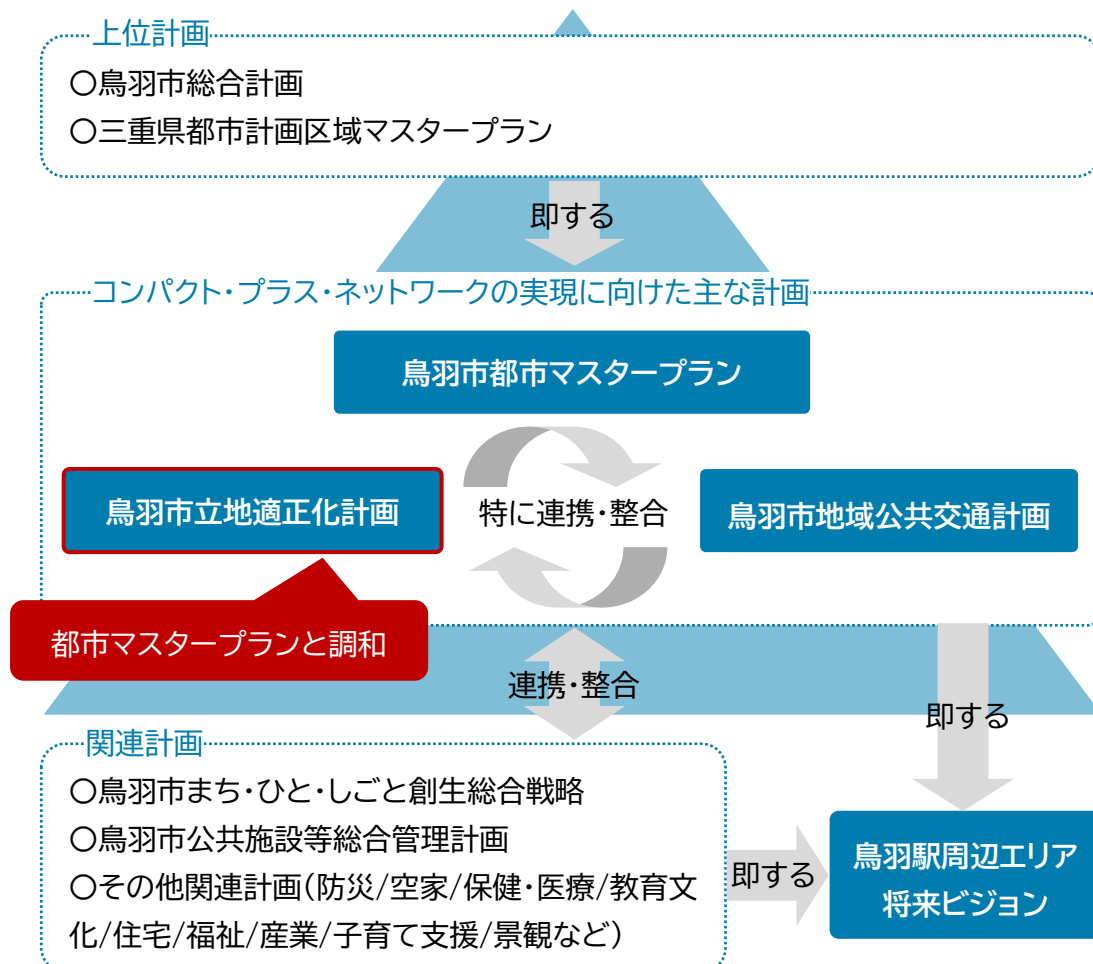
3. 鳥羽市立地適正化計画の概要

(1) 計画の位置づけ

鳥羽市立地適正化計画は、「鳥羽市総合計画」及び「鳥羽市都市マスタープラン」で掲げる将来像「誰もがキラめく鳥羽 海の恵みがつなぐ鳥羽」の実現に向けたアクションプランとして位置付けます。

また、鳥羽市立地適正化計画は、「鳥羽市総合計画」及び「三重県都市計画区域マスタープラン」に即すとともに、「鳥羽市都市マスタープラン」と調和が保たれたものとし、本市が策定するその他の関連計画との連携・整合を図ります。

なお、コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けて、関連計画のうち「鳥羽市地域公共交通計画」とは特に連携・整合を図ります。



(2) 計画の対象区域

鳥羽都市計画区域を対象とします。

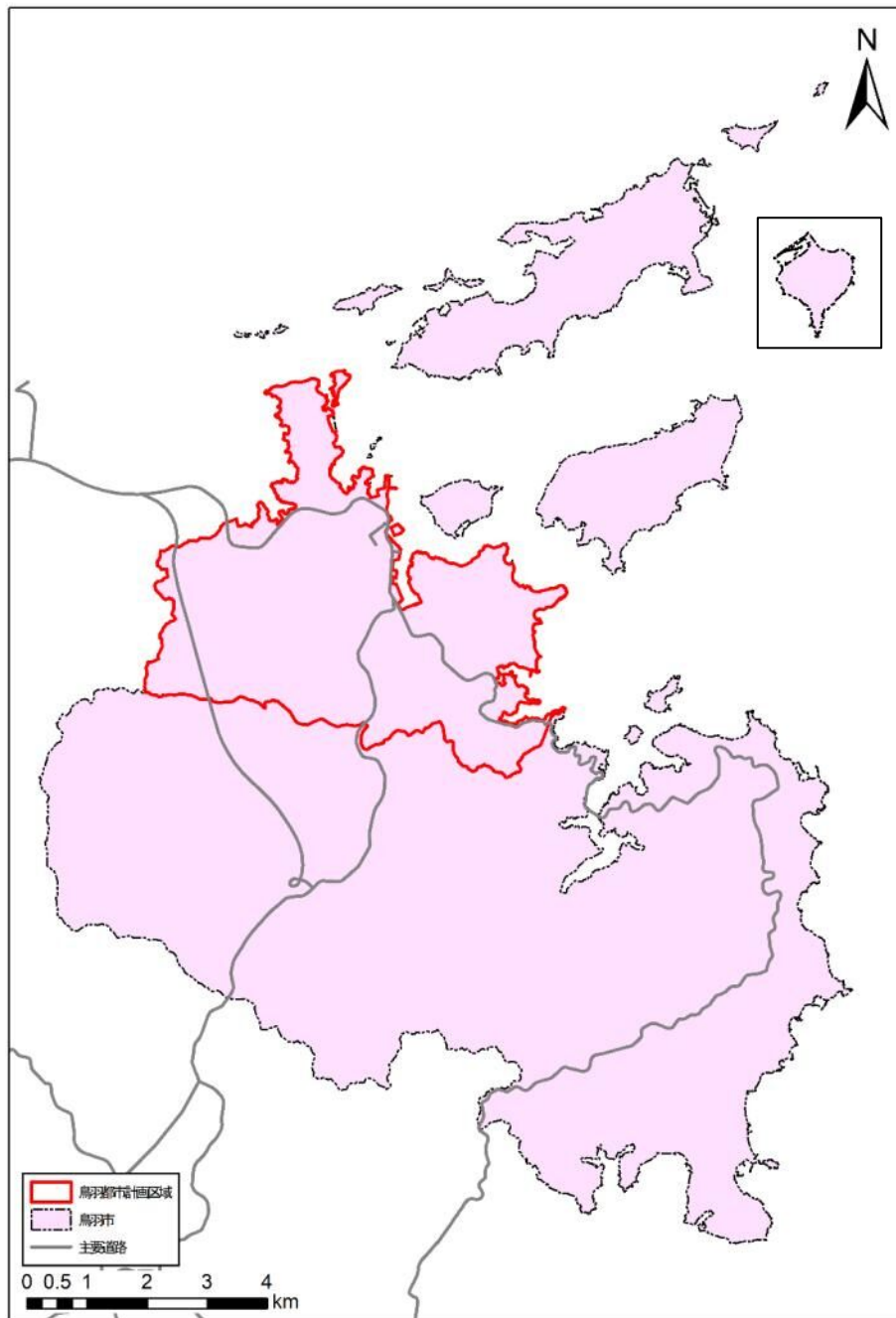


図 鳥羽都市計画区域

(3) 計画の目標年次

本計画は概ね 20 年後の都市を見据えながら各取組を進めるものですが、本市の都市計画に関する基本的な方針を示す「鳥羽市都市マスタープラン」と整合を図り、令和 16 年(2034 年)を目標年次とします。

第1章 都市の現状と課題

1. 鳥羽市の現状

(1) 人口

1) 総人口の推移

本市の人口は減少が続いており、令和2年(2020年)時点で17,525人となっています。

今後も人口の減少傾向は続き、概ね20年後の令和27年(2045年)には9,409人と、令和2年(2020年)から8,116人(約46%)減少すると見込まれています。

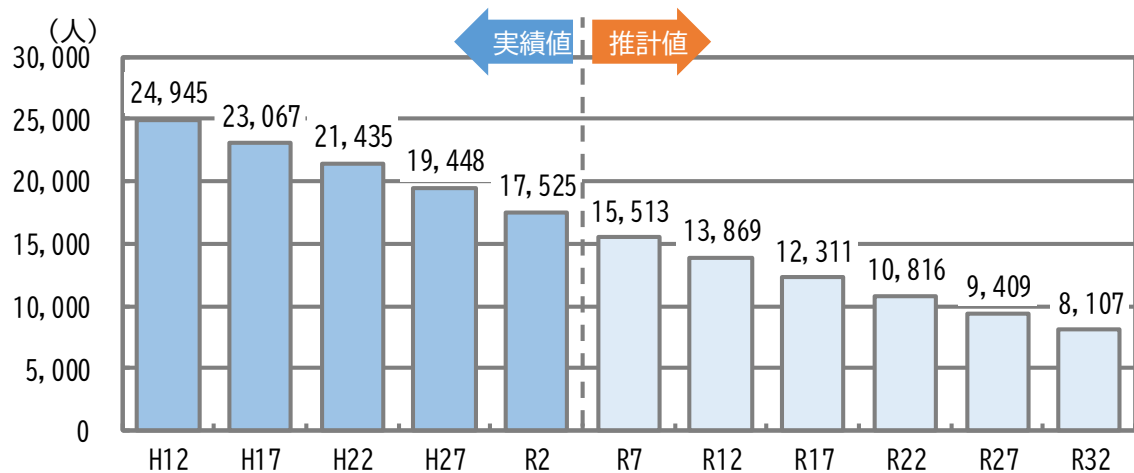


図 総人口の推移

出典：国勢調査、「日本の地域別将来推計人口(令和5年(2023年)推計)」国立社会保障・人口問題研究所

2) 年齢3区分別人口の推移

年少人口(15歳未満)は減少が続いており、令和2年(2020年)時点で1,596人(総人口の9.1%)となっています。今後も減少傾向は続き、概ね20年後の令和27年(2045年)には640人(総人口の6.8%)まで減少すると見込まれています。

生産年齢人口(15～64歳)も減少が続いており、令和2年(2020年)時点で8,890人(総人口の51.7%)となっています。今後も減少傾向は続き、概ね20年後の令和27年(2045年)には3,845人(総人口の40.9%)にまで減少すると見込まれています。

一方、老年人口(65歳以上)は増加が続いており、令和2年(2020年)時点で6,885人(総人口の39.3%)となっています。令和2年(2020年)をピークに今後は減少に転じる見込ですが、概ね20年後の令和27年(2045年)における高齢化率(総人口に占める割合)は52.3%と、少子高齢化の傾向が更に強まる見込です。

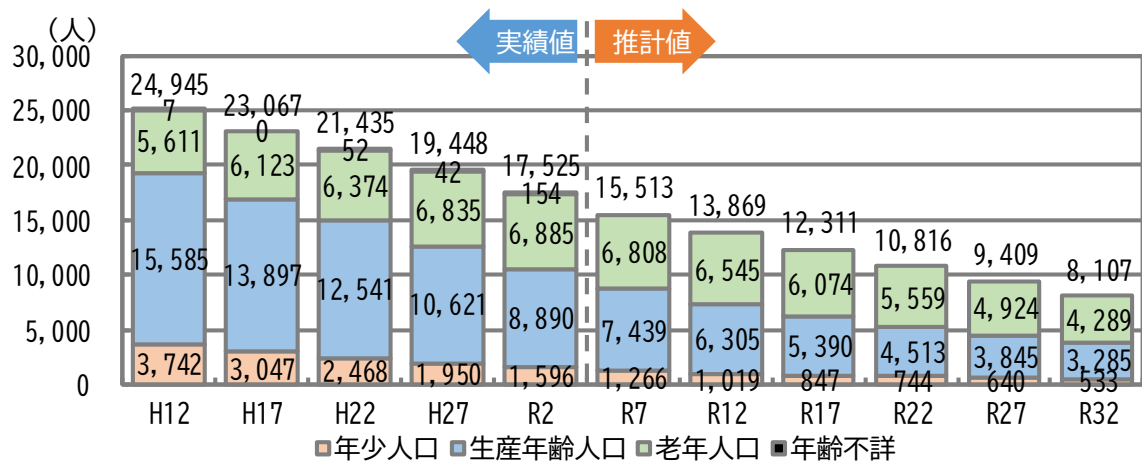
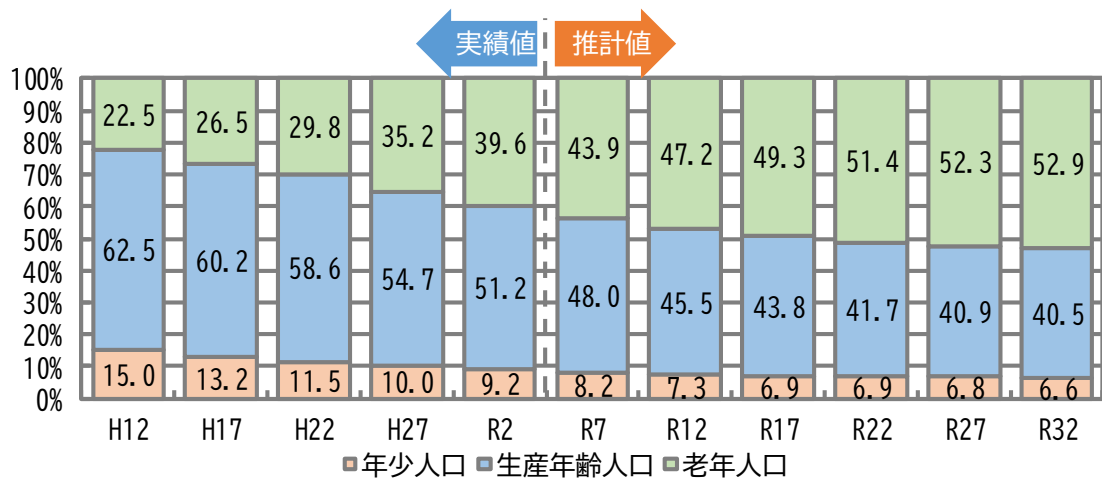


図 年齢3区分別人口の推移

出典：国勢調査、「日本の地域別将来推計人口(令和5年(2023年)推計)」国立社会保障・人口問題研究所
国立社会保障・人口問題研究所



※年齢不詳を除く構成比

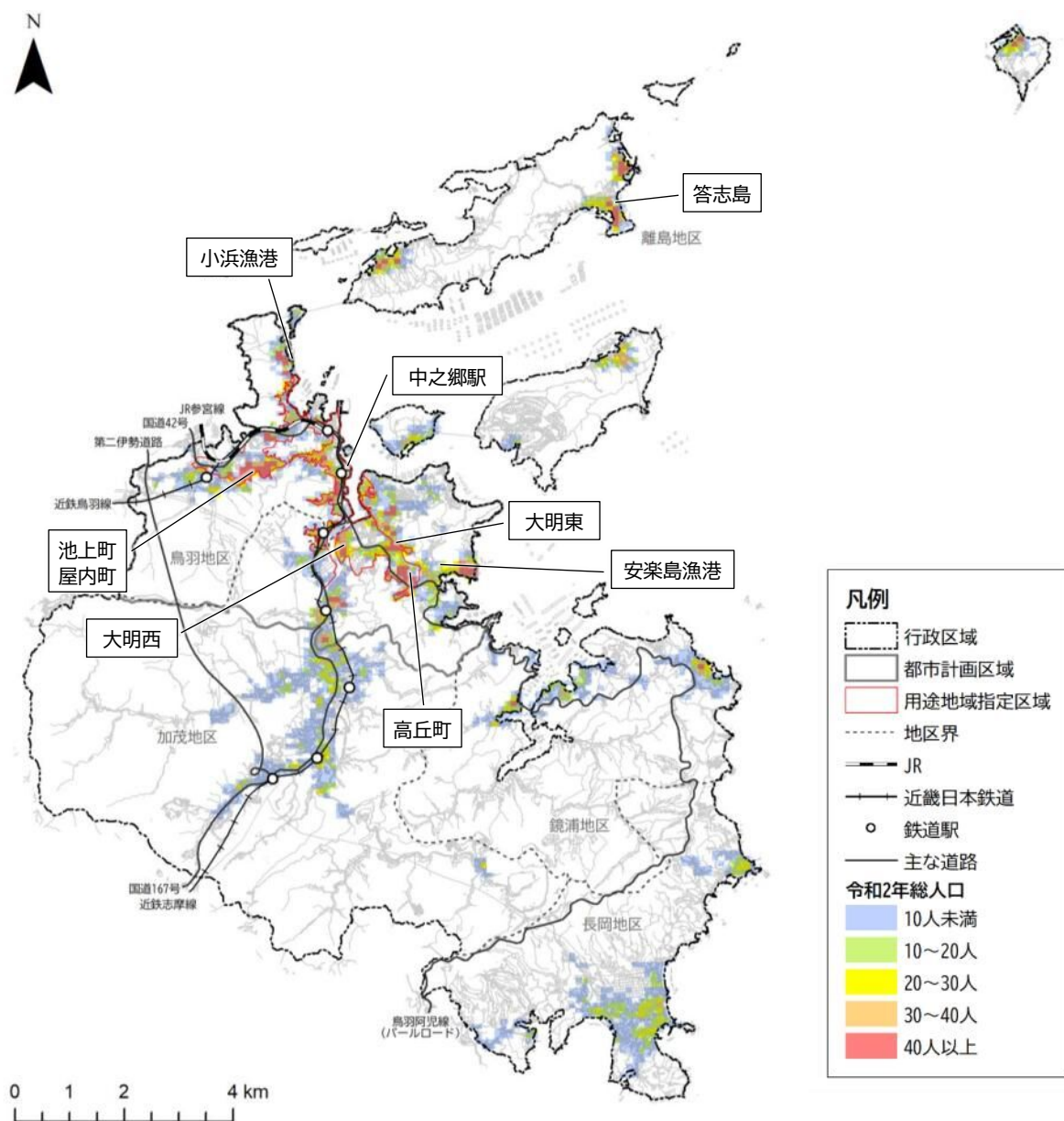
図 年齢3区分別人口構成比の推移

出典：国勢調査、「日本の地域別将来推計人口(令和5年(2023年)推計)」国立社会保障・人口問題研究所

3) 人口分布とその増減

令和2年(2020年)の総人口の分布をみると、用途地域を中心に人口が40人以上の地区が点在しています。特に、用途地域内では中之郷駅周辺や、池上町・屋内町、大明西町、大明東町、高丘町といった住宅団地、用途地域外では小浜漁港周辺や安楽島漁港周辺、答志島(都市計画区域外)に人口が集積しています。

令和2年(2020年)から令和27年(2045年)にかけての変化をみると、市のほぼ全域で40%を超える減少が見込まれます。池上町・屋内町、大明東町、高丘町といった用途地域内の住宅団地では令和27年(2045年)でも40人以上の人口が維持される見込ですが、本市の中心地的な施設が多く立地する中之郷駅周辺は30人未満の区域が広がるなど、中心市街地の衰退が進むことが懸念されます。



※令和2年(2020年)国勢調査小地域人口を100mメッシュに配分した結果

図 総人口の分布<令和2年(2020年)>

出典: 令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

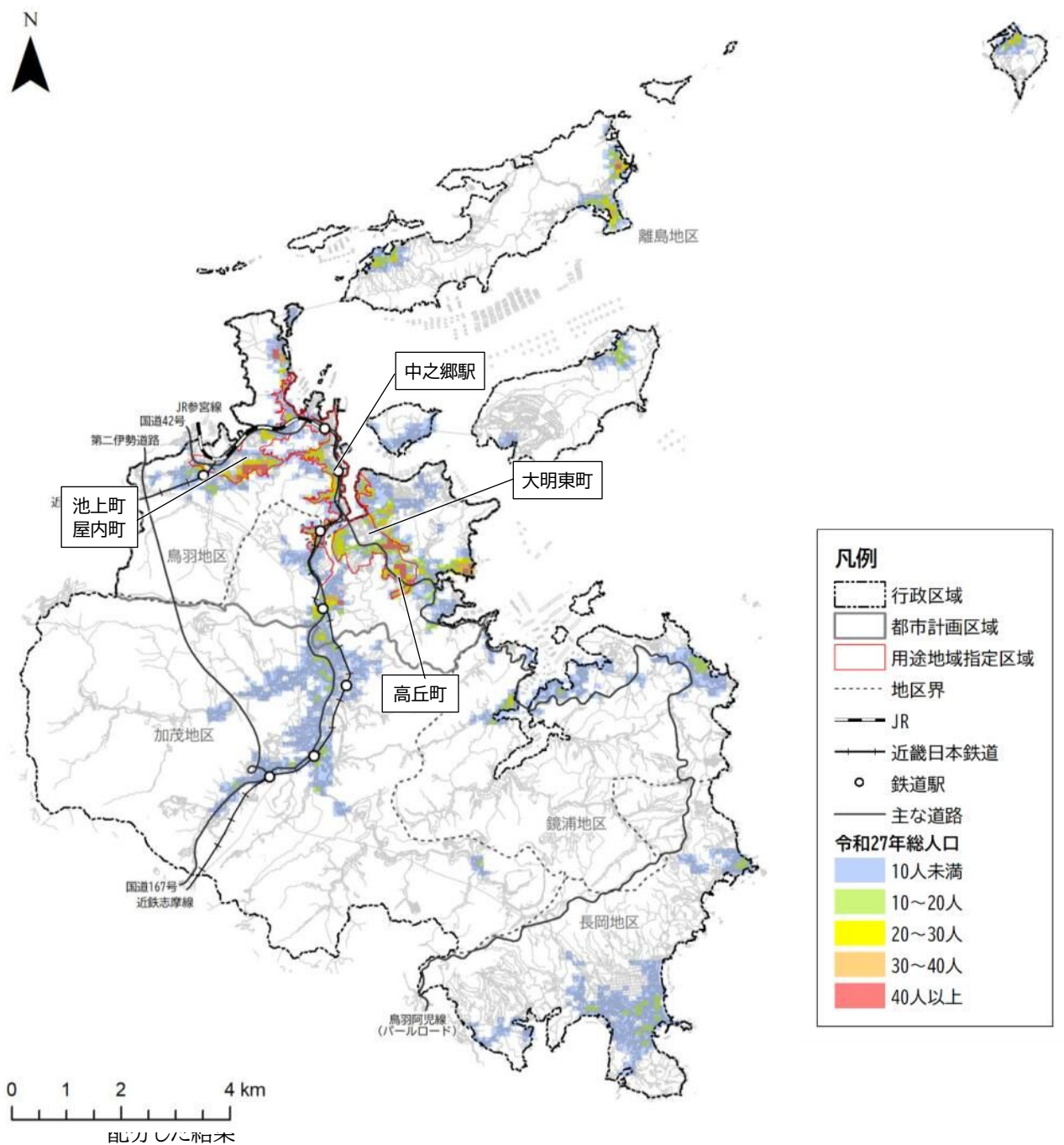


図 総人口の分布＜令和 27 年(2045 年)＞

出典: 令和元年(2019 年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

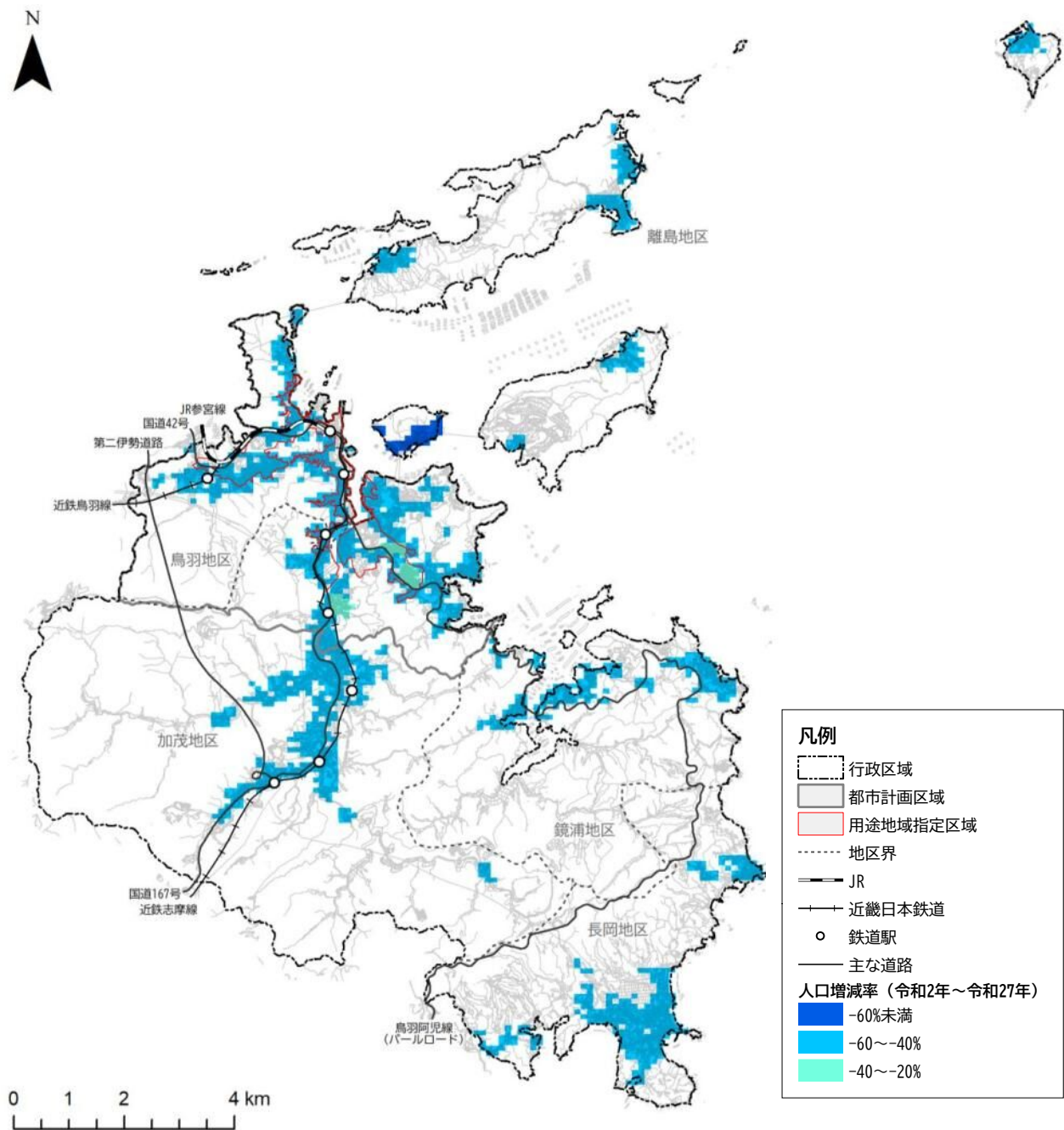


図 総人口の増減＜令和2年(2020年)～令和27年(2045年)＞

出典：令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

(2) 空家・空地

本市の空家数は増加傾向にあり、令和5年(2023年)時点で3,180戸と全住宅の約30%が空き家となっています。そのうち、二次的住宅(別荘等)や賃貸用等の住宅を除いた「その他の住宅」も増加傾向にあり、令和5年(2023年)時点で2,140戸(全住宅の約20%)となっています。

空家は、用途地域内では中之郷駅の周辺、用途地域外では坂手島(都市計画区域外)に多くみられます。

用途地域内の空地(未利用地)の分布をみると、鳥羽駅や中之郷駅周辺には、平面駐車場等が多く、池の浦駅周辺や鳥羽駅の北西、志摩赤崎駅の周辺、南部の用途地域外縁部には、農地や未利用宅地が多く分布しています。

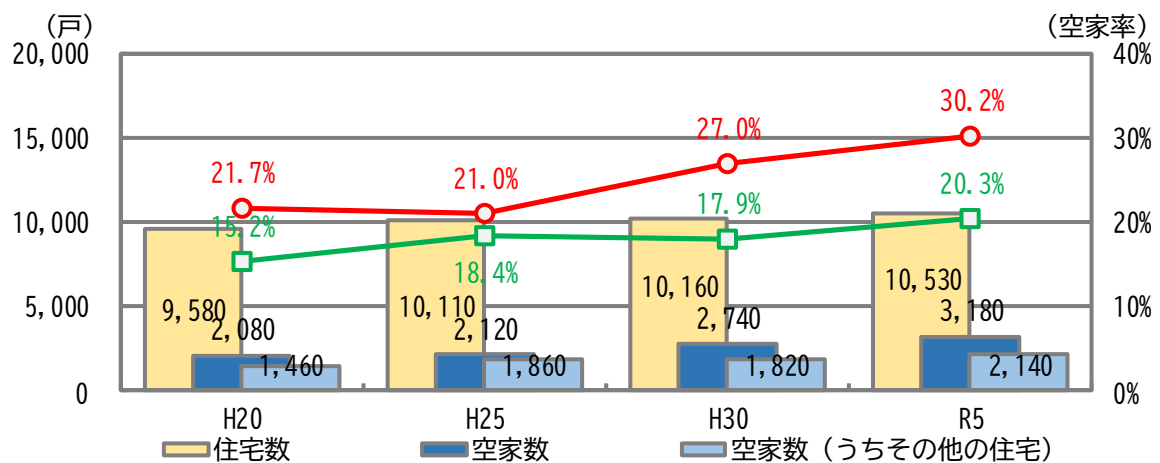
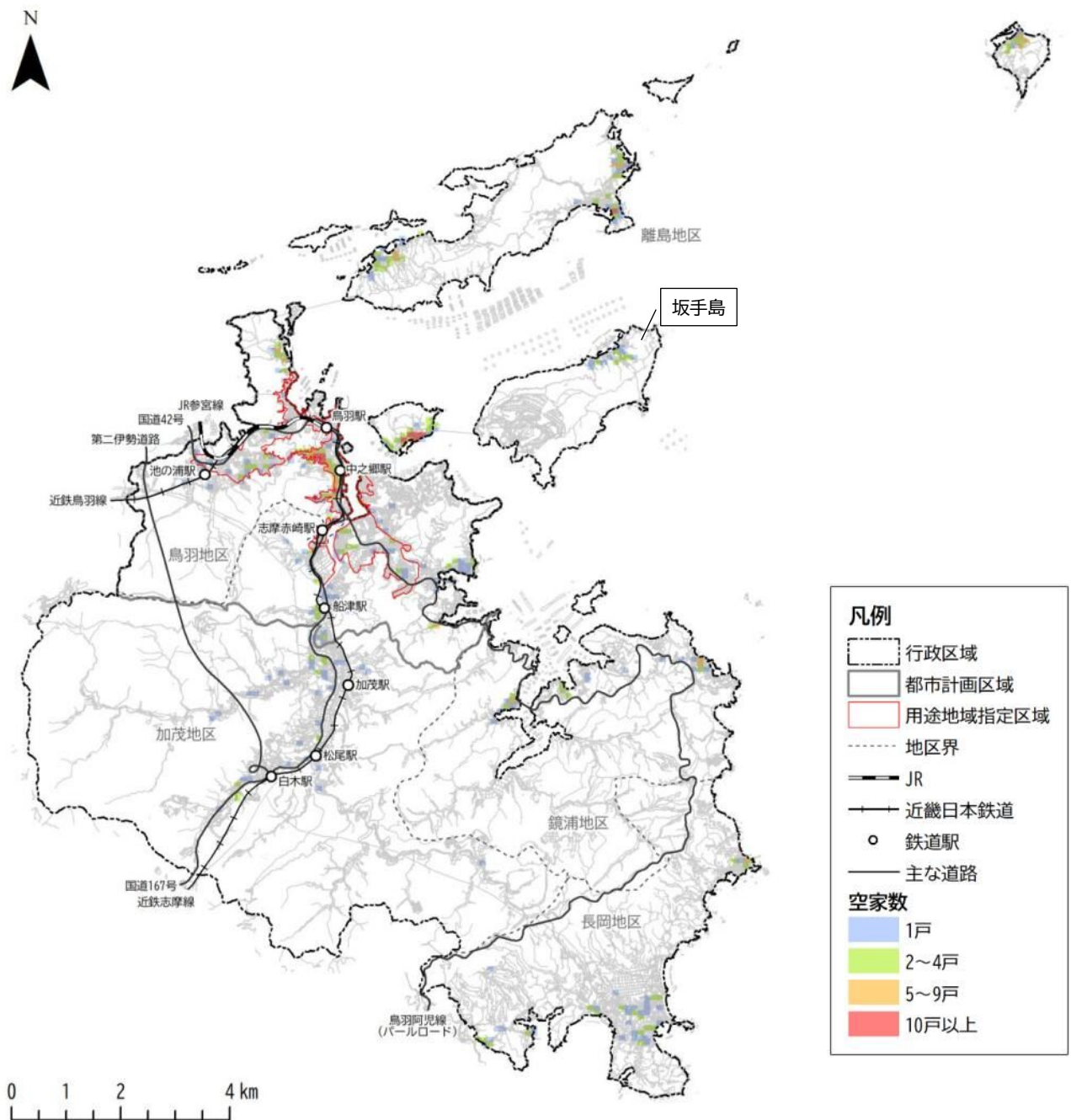


図 空家の推移

出典:住宅・土地統計調査

表 空き家の定義

空き家		二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅		上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになってい住宅など(注:空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)



出典：鳥羽市提供資料、
令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

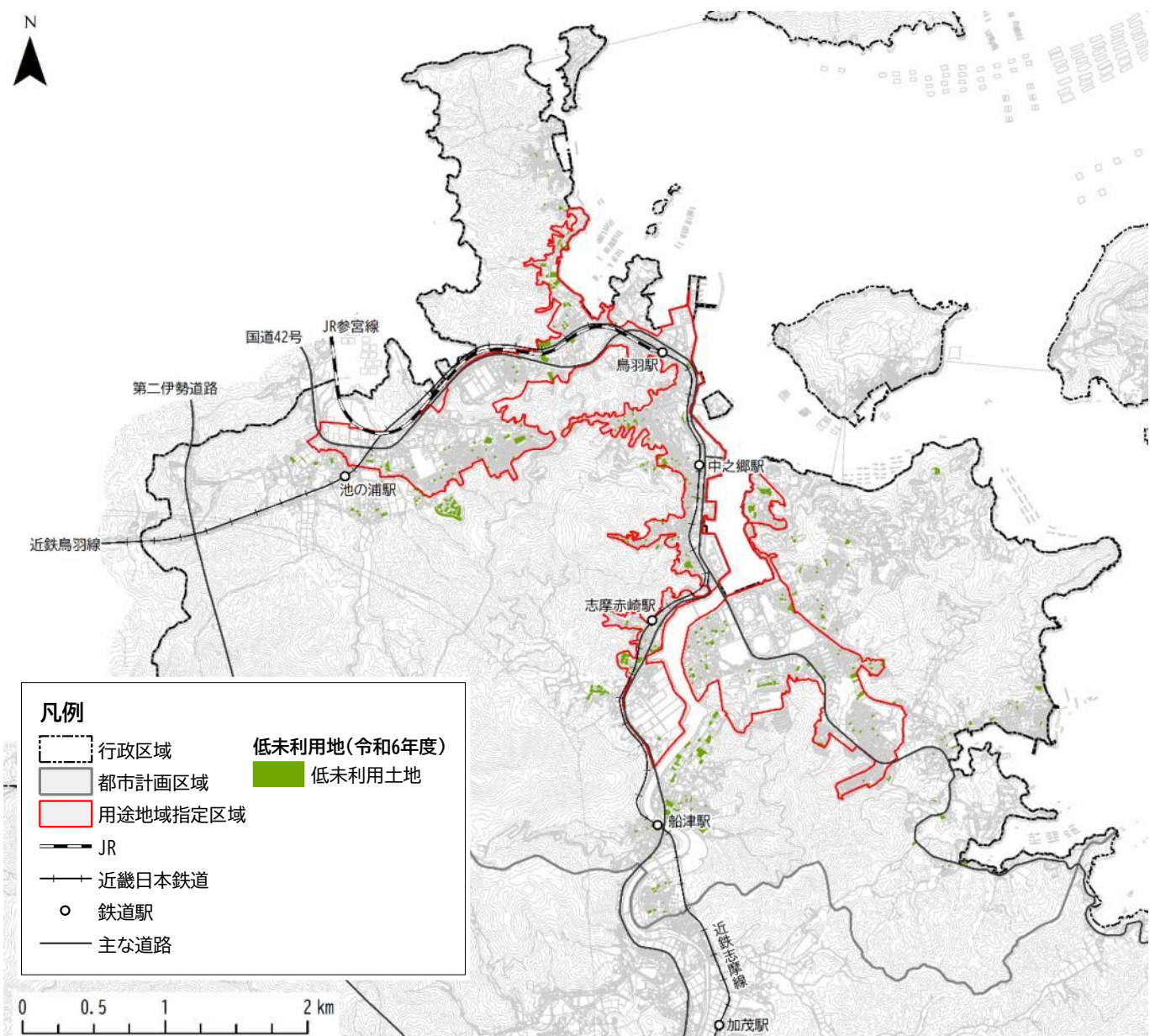


図 空地(低未利用地)の分布

出典: 令和6年度(2024年度)都市計画基礎調査、
令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

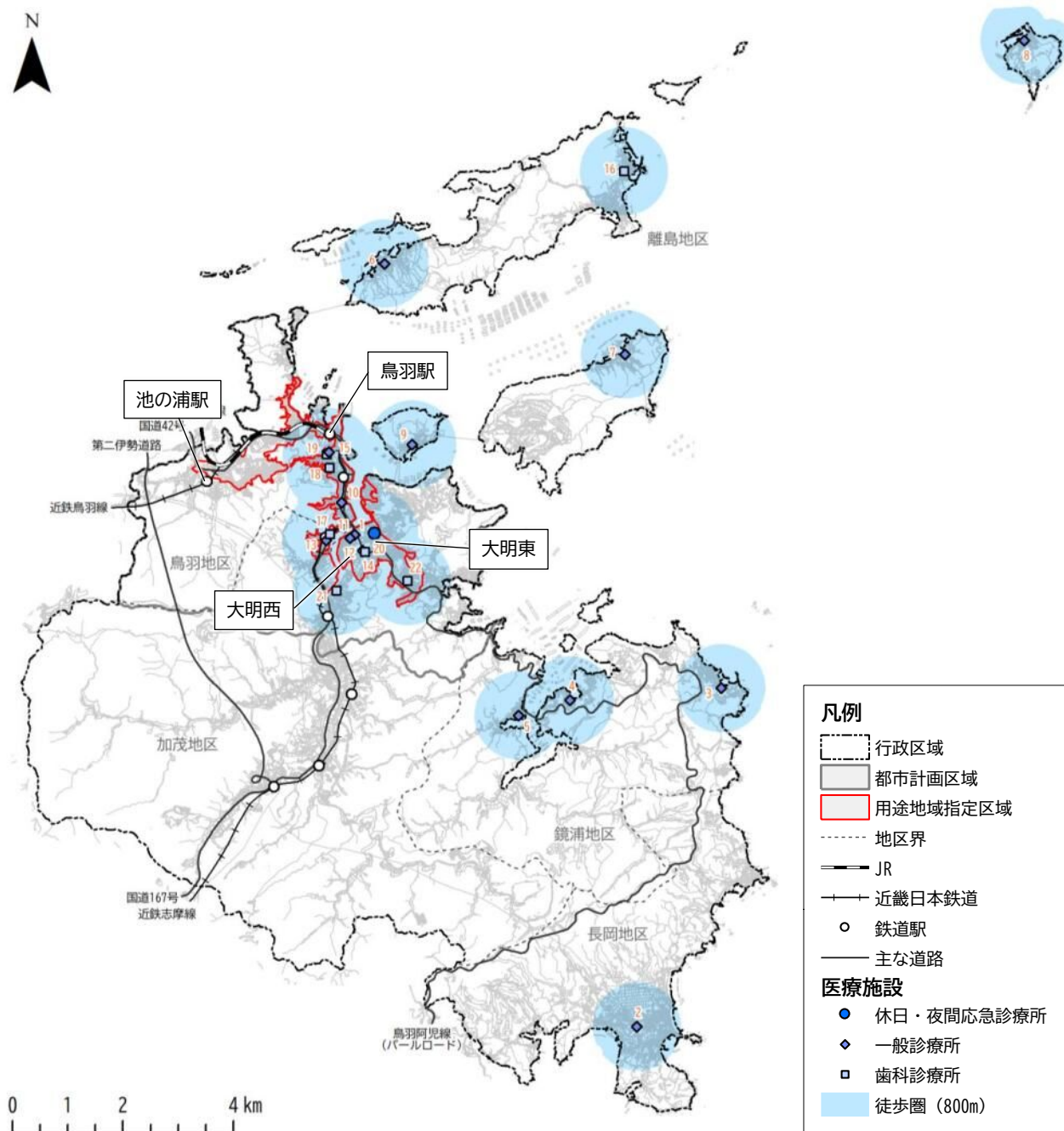
(3) 都市機能

1) 医療施設

休日・夜間応急診療所は、大明東町に立地しています。

各地に市の一般診療所が立地していますが、民間の一般診療所や歯科診療所は、用途地域内を中心に立地しています。

小浜町や池上町、屋内町、堅神町などでは用途地域内においても医療施設の徒歩圏外となります。



※徒歩圏は「都市構造の評価に関するハンドブック(平成26年8月)」に基づき、一般的な徒歩圏である半径800mを採用(以降同様)

No	区分	施設名	住所	No	区分	施設名	住所
1	休日・夜間応急診療所	保健福祉センター 休日夜間応急診療所	大明東町2-5	12	一般診療所	はね小児科医院	大明西町3-20
2	一般診療所	長岡診療所	相差町1028-1	13	一般診療所	山崎整形外科	鳥羽5-7-1
3	一般診療所	鏡浦診療所(石鏡分室)	石鏡町341-6	14	一般診療所	赤坂クリニック	大明東町2090-305
4	一般診療所	鏡浦診療所	浦村町1373-4	15	一般診療所	中世古眼科	鳥羽1丁目5-5
5	一般診療所	鏡浦診療所(今浦分室)	浦村町244-4	16	歯科診療所	おち歯科医院	答志町200
6	一般診療所	桃取診療所	桃取町219	17	歯科診療所	西井歯科	鳥羽5-4-10
7	一般診療所	菅島診療所	菅島町46	18	歯科診療所	寺本歯科医院	鳥羽3丁目10-3
8	一般診療所	神島診療所	神島町85-2	19	歯科診療所	大岩矯正歯科トバ	鳥羽1丁目2-10
9	一般診療所	坂手診療所	坂手町178	20	歯科診療所	木村歯科医院	大明東町20-3
10	一般診療所	中村クリニック	鳥羽4丁目13-7	21	歯科診療所	久保歯科医院	船津町小石代1163
11	一般診療所	小林内科クリニック	大明西町1-1	22	歯科診療所	高丘歯科医院	高丘町9-42

図・表 医療施設の分布・一覧(令和7年(2025年)10月現在)

出典:国土数値情報、鳥羽市公共施設等総合管理計画、令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図10,000)三重県市町総合事務組合

2) 福祉施設

高齢者に対する総合的な福祉・介護の拠点となる施設として、保健福祉センターが大明東町に立地しており、各種福祉施設は各地に立地しています。

用途地域内は概ね福祉施設の徒歩圏に含まれています。

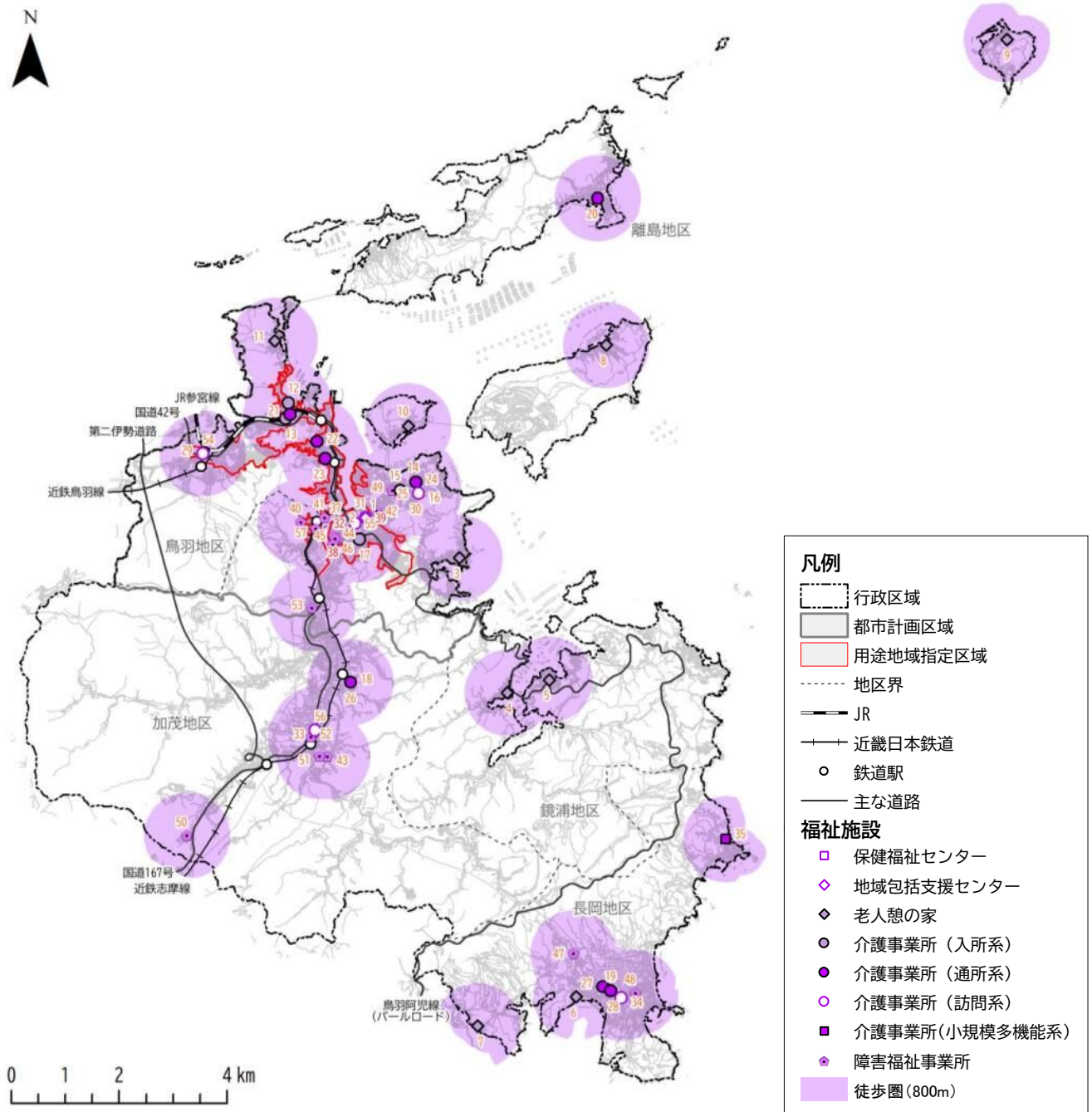


図 福祉施設の分布(令和7年(2025年)10月現在)

出典：鳥羽市公共施設等総合管理計画、国土数値情報、介護サービス情報公開システム、令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

表 福祉施設一覧(令和7年(2025年)10月現在)

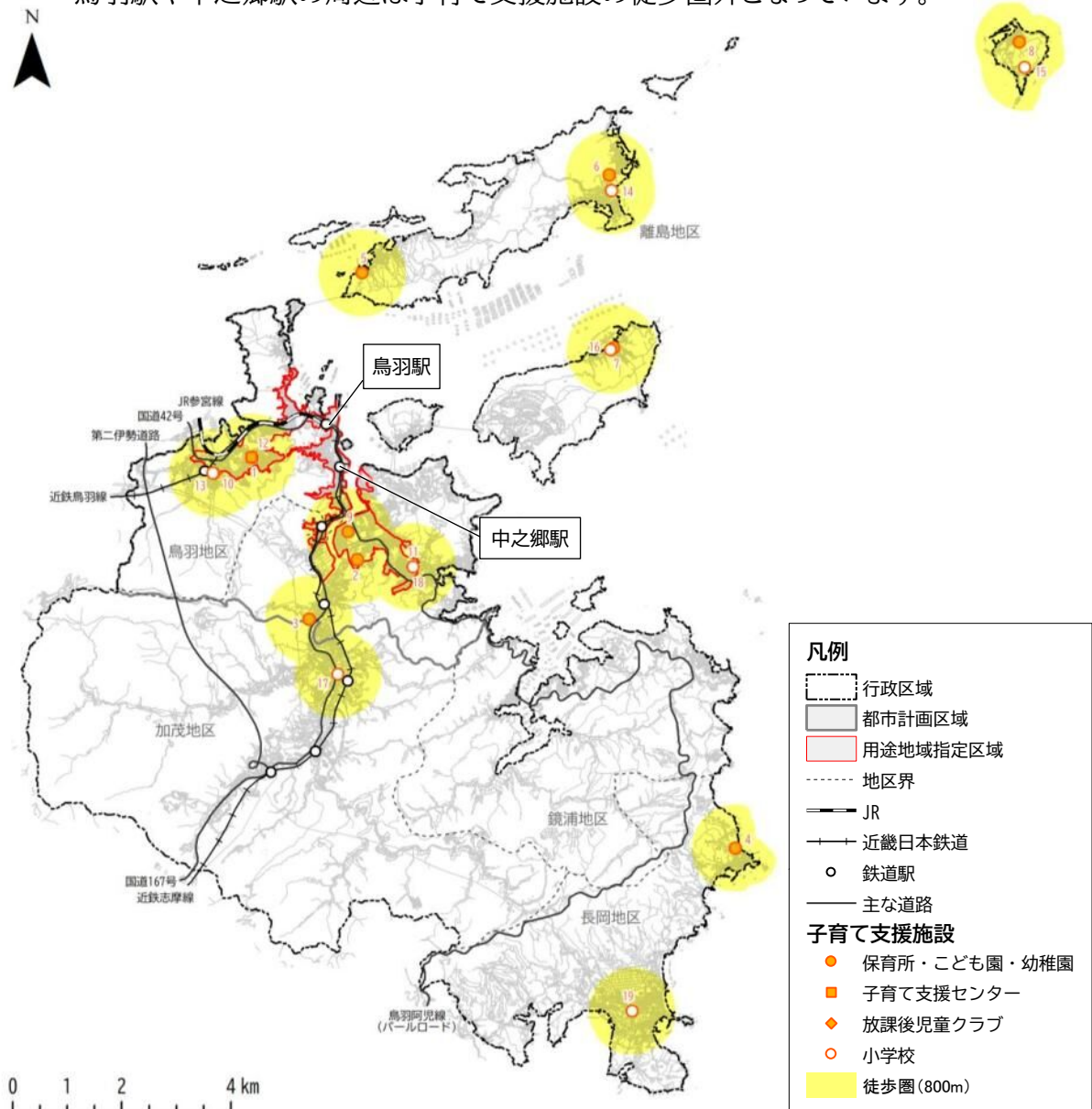
No	区分	施設名	住所
1	保健福祉センター	保健福祉センター(ひだまり)	大明東町2-5
2	地域包括支援センター	地域包括支援センター	大明東町2-5
3	老人憩の家	安楽島老人憩の家	安楽島町704
4	老人憩の家	今浦老人憩の家	浦村町240
5	老人憩の家	本浦老人憩の家	浦村町1249-10
6	老人憩の家	畔蛸老人憩の家	畔蛸町196-1
7	老人憩の家	堅子老人憩の家	堅子町118
8	老人憩の家	菅島老人憩の家	菅島町3-1
9	老人憩の家	神島老人憩の家	神島町2
10	老人憩の家	坂手老人憩の家	坂手町200
11	老人憩の家	小浜老人憩の家	小浜町610-1
12	介護事業所(入所系)	さわやかシーサイド鳥羽	小浜町字浜辺300-73
13	介護事業所(入所系)	虹の夢とば	鳥羽1丁目20番1号
14	介護事業所(入所系)	グループホームあらしま	安楽島町1075-29
15	介護事業所(入所系)	特別養護老人ホームあらしま苑	安楽島町1075-58
16	介護事業所(入所系)	鳥羽豊和苑	安楽島町1045-77
17	介護事業所(入所系)	グループホームひまわり	安楽島町1439-4
18	介護事業所(入所系)	鳥羽陽光苑	岩倉町609
19	介護事業所(入所系)	有明の里	相差町1878-1
20	介護事業所(通所系)	デイサービスセンター答志島	答志町895
21	介護事業所(通所系)	はごろも介護事業所	鳥羽1丁目186-1
22	介護事業所(通所系)	ラ・ケアとば	鳥羽1丁目2070
23	介護事業所(通所系)	デイサービスひまわり	鳥羽3丁目15-12
24	介護事業所(通所系)	デイサービスセンターあらしま	安楽島町1075-29
25	介護事業所(通所系)	鳥羽豊和苑	安楽島町1045-77
26	介護事業所(通所系)	鳥羽陽光苑	岩倉町609
27	介護事業所(通所系)	デイサービスはつしま	相差町1924
28	介護事業所(通所系)	有明の里	相差町1878-1
29	介護事業所(訪問系)	訪問介護事業所はだし	堅神町字東新田882番地12階
30	介護事業所(訪問系)	鳥羽豊和苑	安楽島町1045-77
31	介護事業所(訪問系)	鳥羽市社会福祉協議会 指定訪問入浴介護事業所	大明東町2-5
32	介護事業所(訪問系)	ニチケアセンター鳥羽	大明東町1-6
33	介護事業所(訪問系)	(株)未来予想図製作所鳥羽営業所	松尾町186-1
34	介護事業所(訪問系)	鳥羽市立長岡診療所	相差町1028-1
35	介護事業所(小規模多機能系)	ラ・ケアくざき	国崎町140
36	障害福祉事業所	指定障害相談支援事業所キ・ラ・ラ	大明東町2-5
37	障害福祉事業所	発達支援室クオール	大明西町3-20
38	障害福祉事業所	相談支援事業所ぐろうす	大明西町17-15
39	障害福祉事業所	日中一時支援事業所 いたずらっこ	大明東町2-5
40	障害福祉事業所	あしたば作業所	鳥羽5丁目8-62
41	障害福祉事業所	共同生活援助事業所 あしたば	鳥羽5-5-1
42	障害福祉事業所	短期入所事業所 安久志ホーム	安楽島町1256番9
43	障害福祉事業所	鳥羽たいむ作業所	松尾町660番地6
44	障害福祉事業所	すろうらいふ海の子	大明西町18-19
45	障害福祉事業所	海の子作業所	大明西町18-4
46	障害福祉事業所	海の子作業所(そら)	大明西町23-12
47	障害福祉事業所	おおさか作業所	相差町2120番地67
48	障害福祉事業所	グループホーム 有明の里	相差町1267番地3
49	障害福祉事業所	ファーム海女乃島(安楽島ファーム)	安楽島町字南山1312番62
50	障害福祉事業所	ファーム海女乃島(白木ファーム)	白木町 上小切間356
51	障害福祉事業所	五っぼ	松尾町937-34
52	障害福祉事業所	五っぼ(アンテナショップ)	松尾町196-1
53	障害福祉事業所	共同生活援助 ぐりとぐら	船津町700
54	障害福祉事業所	はだし	堅神町 字東新田882番地
55	障害福祉事業所	ニチケアセンター鳥羽	大明東町1-6
56	障害福祉事業所	未来予想図製作所 鳥羽	松尾町186-1
57	障害福祉事業所	コラボ	鳥羽5丁目10-1

出典:鳥羽市公共施設等総合管理計画、国土数値情報、介護サービス情報公開システム

3) 子育て支援施設

保育所・幼稚園は各地に立地しており、子育て支援センターは池上町に立地しています。
 小学校は各地に立地しており、放課後児童クラブは鳥羽小学校と安楽島小学校に隣接して立地しています。

鳥羽駅や中之郷駅の周辺は子育て支援施設の徒歩圏外となっています。



No	区分	施設名	住所	No	区分	施設名	住所
1	保育所・こども園・幼稚園	あおぞら保育所	池上町9-24	11	放課後児童クラブ	放課後児童クラブ(たんぽぽ)	安楽島町377
2	保育所・こども園・幼稚園	安楽島保育所	安楽島町1459-1	12	子育て支援センター	鳥羽市子育て支援センター	池上町9-24
3	保育所・こども園・幼稚園	船津保育所	船津町707-7	13	小学校	鳥羽小学校	堅神町805-2
4	保育所・こども園・幼稚園	相差保育所	国崎町140	14	小学校	答志小学校	答志町941-1
5	保育所・こども園・幼稚園	桃取保育所	桃取町21-2	15	小学校	神島小学校	神島町358-3
6	保育所・こども園・幼稚園	答志保育所	答志町494	16	小学校	菅島小学校	菅島町1-2
7	保育所・こども園・幼稚園	菅島保育所	菅島町3-1	17	小学校	加茂小学校	岩倉27-1
8	保育所・こども園・幼稚園	神島保育所	神島町280	18	小学校	安楽島小学校	安楽島町377
9	保育所・こども園・幼稚園	かもめ幼稚園	大明西町4-12	19	小学校	弘道小学校	相差町1014
10	放課後児童クラブ	放課後児童クラブ(エンゼルクラブ)	堅神町805-6				

図・表 子育て支援施設の分布・一覧(令和7年(2025年)10月現在)

出典: 鳥羽市公共施設等総合管理計画、国土数値情報、令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

4) コミュニティ施設

本市には、公民館や集会所、コミュニティアリーナ、コミュニティセンターが各地区に立地しています。

用途地域内は概ねコミュニティ施設の徒歩圏に含まれています。

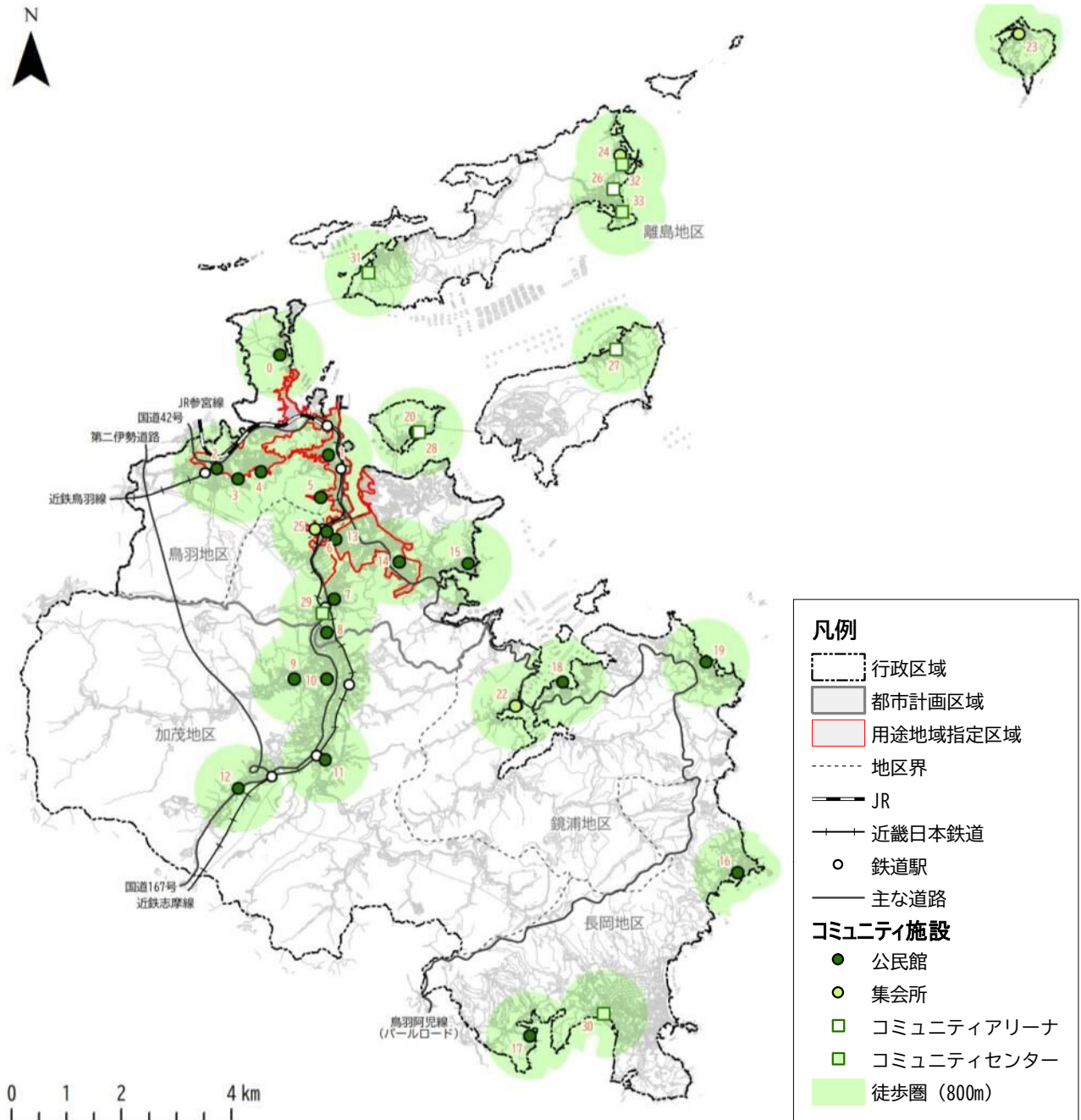


図 コミュニティ施設の分布(令和7年(2025年)10月現在)

出典:鳥羽市公共施設等総合管理計画、
令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

表 コミュニティ施設一覧(令和7年(2025年)10月現在)

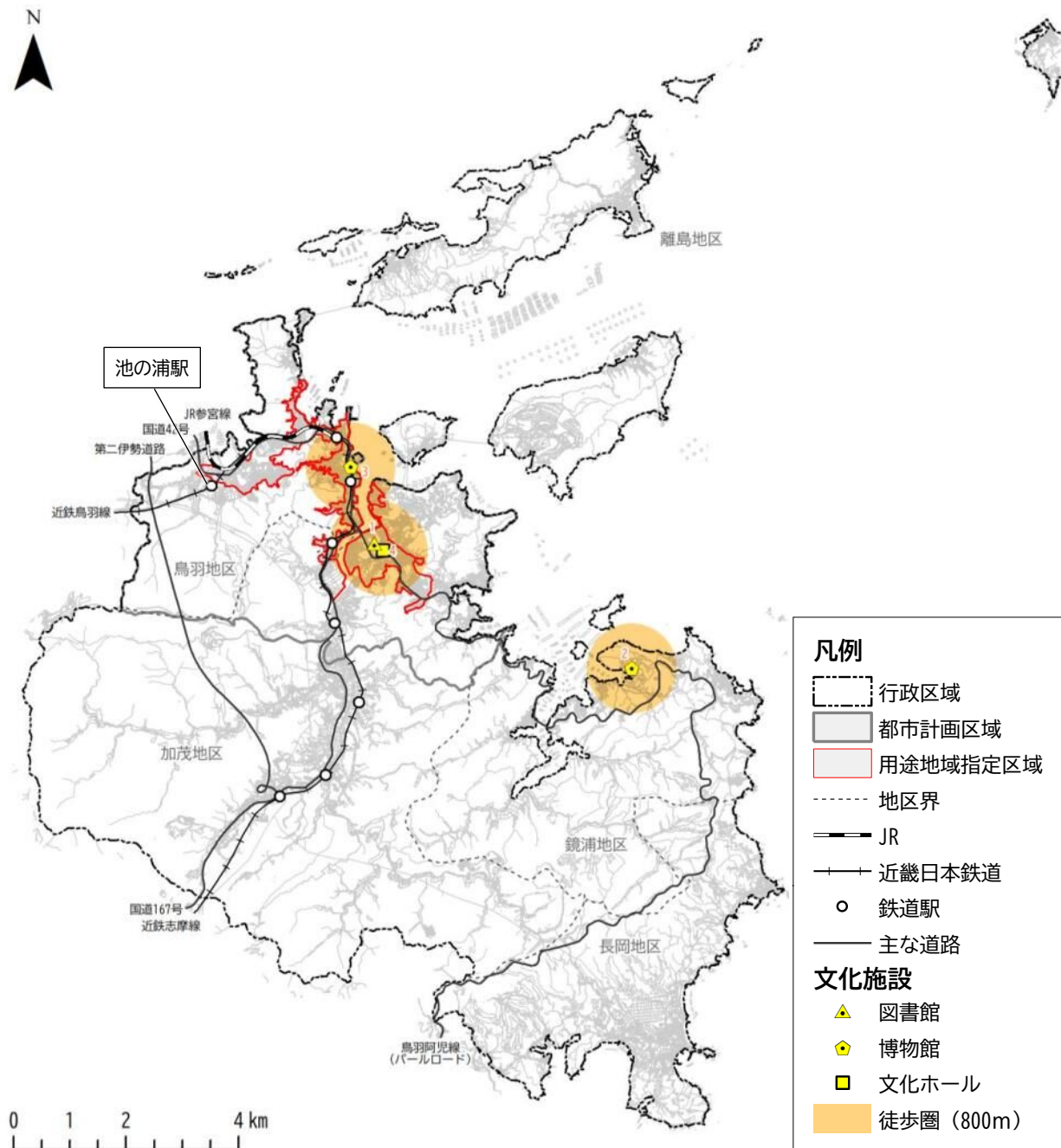
No	区分	施設名	住所
1	公民館	中央公民館	鳥羽3-8-3
2	公民館	堅神分館	堅神町815
3	公民館	屋内分館	屋内町5-16
4	公民館	池上分館	池上町15-1
5	公民館	奥谷分館	鳥羽4-8-20
6	公民館	五丁目分館	鳥羽5-5-14
7	公民館	幸丘分館	幸丘1-15
8	公民館	若杉分館	若杉町10-40
9	公民館	河内分館	河内町75-1
10	公民館	岩倉分館	岩倉町49
11	公民館	松尾分館	松尾町644-3
12	公民館	白木分館	白木町196
13	公民館	大明西分館	大明西町20-3
14	公民館	高丘分館	高丘町15-8
15	公民館	安楽島分館	安楽島町844-4
16	公民館	国崎分館	国崎町417
17	公民館	千賀分館	千賀町140
18	公民館	本浦分館	浦村町1237
19	公民館	石鏡分館	石鏡町151-1
20	公民館	坂手分館	坂手町135
21	公民館	小浜分館	小浜町97
22	集会所	浦村農村婦人の家	浦村町244-1
23	集会所	神島開発総合センター	神島町85-2
24	集会所	寝屋子交流の館	答志町23
25	集会所	若竹集会所	鳥羽5-8-37
26	コミュニティアリーナ	答志コミュニティアリーナ	答志町943
27	コミュニティアリーナ	菅島コミュニティアリーナ	菅島町1-2
28	コミュニティアリーナ	坂手コミュニティアリーナ	坂手町938
29	コミュニティセンター	船津コミュニティセンター	船津町996
30	コミュニティセンター	畔蛸コミュニティセンター	畔蛸町95
31	コミュニティセンター	桃取コミュニティセンター	桃取町21-2
32	コミュニティセンター	答志コミュニティセンター	答志町386-1
33	コミュニティセンター	答志和具コミュニティセンター	答志町813

出典：鳥羽市公共施設等総合管理計画

5) 文化施設

図書館及び文化ホールが大明東町に立地しており、浦村町に立地する鳥羽市立海の博物館、及び中心部に立地する鳥羽水族館が博物館に登録されています。

小浜町や池上町、屋内町、堅神町などでは用途地域内においても文化施設の徒歩圏外となります。



No	区分	施設名	住所
1	図書館	鳥羽市立図書館	大明東町1-6
2	博物館	鳥羽市立海の博物館	浦村町1731-68
3	博物館	鳥羽水族館	鳥羽3-3-6
4	文化ホール	鳥羽市民体育館サブアリーナ	大明東町4-8

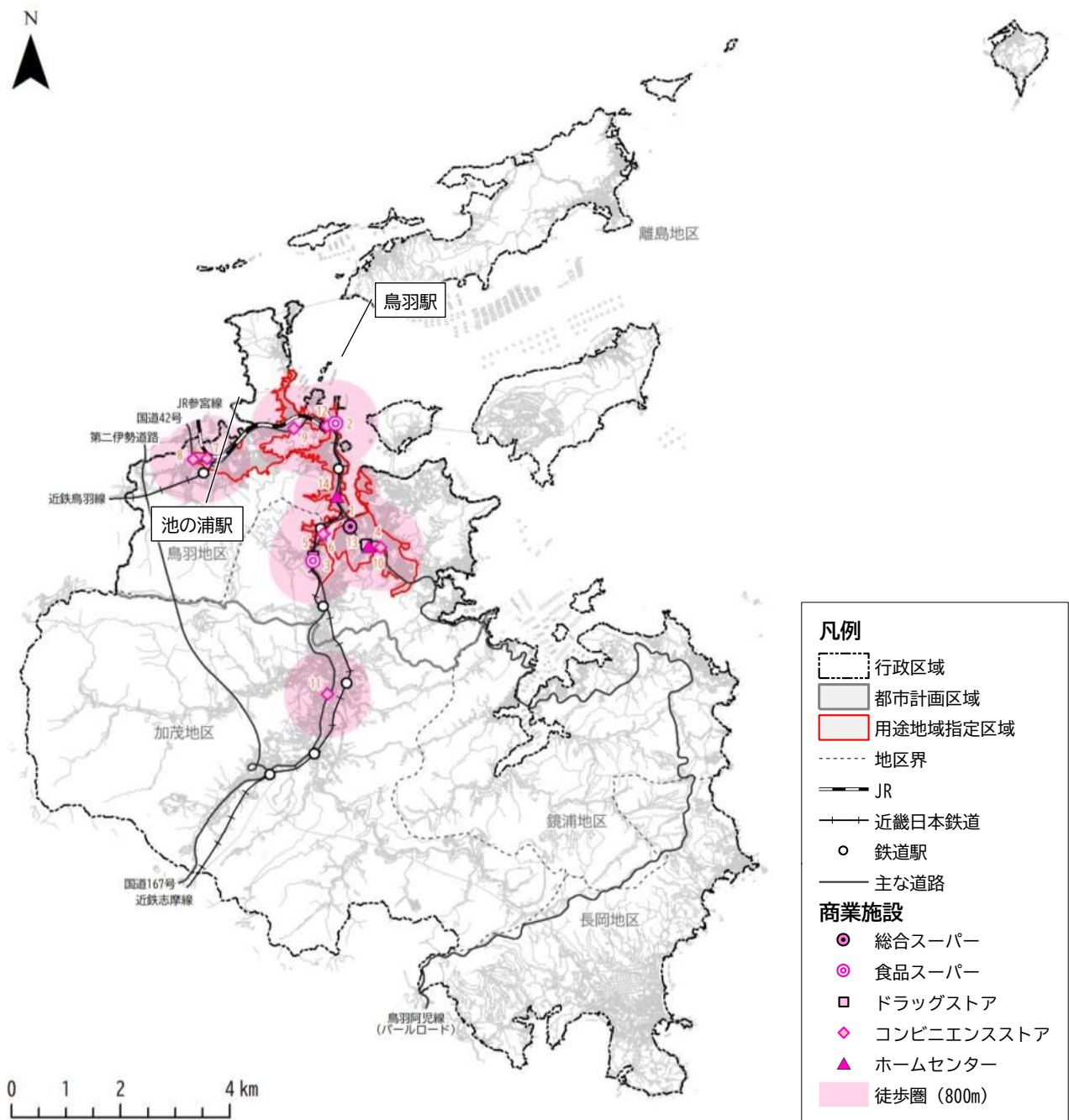
図・表 文化施設の分布・一覧(令和7年(2025年)10月現在)

出典：鳥羽市公共施設等総合管理計画、三重県 HP、鳥羽市 HP
令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

6) 商業施設

商業施設は各地に立地していますが、スーパーマーケットやドラッグストア、ホームセンターは用途地域内にのみ立地しており、コンビニエンスストアも用途地域内を中心に立地しています。

用途地域内は概ね商業施設の徒歩圏に含まれています。



No	区分	施設名	住所	No	区分	施設名	住所
1	総合スーパー	鳥羽ショッピングプラザ・ハロー (イオン鳥羽店)	大明西町1-1	8	コンビニエンスストア	セブン-イレブン 鳥羽堅神町店	堅神町554-1
2	食品スーパー	鳥羽マルシェ	鳥羽1丁目2383-42	9	コンビニエンスストア	ローソン鳥羽一丁目店	鳥羽1丁目21-13
3	食品スーパー	ぎゅーとら鳥羽店	船津町1-290	10	コンビニエンスストア	ファミリーマート 大明東町店	大明東町19-5
4	ドラッグストア	ココカラファイン鳥羽店	安楽島町1434-1	11	コンビニエンスストア	ファミリーマート 鳥羽松尾町店	松尾町2
5	ドラッグストア	ドラッグセイムス 鳥羽船津店	船津町228	12	コンビニエンスストア	ファミリーマート 近鉄鳥羽駅改札外橋上店	鳥羽1丁目8-13
6	コンビニエンスストア	ファミリーマート 鳥羽赤崎店	鳥羽5丁目6-5	13	ホームセンター	コメリハード&グリーン 鳥羽店	安楽島町1433-2
7	コンビニエンスストア	ファミリーマート 鳥羽堅神町店	堅神町880-3	14	ホームセンター	DAISO 鳥羽店	鳥羽4丁目16-9

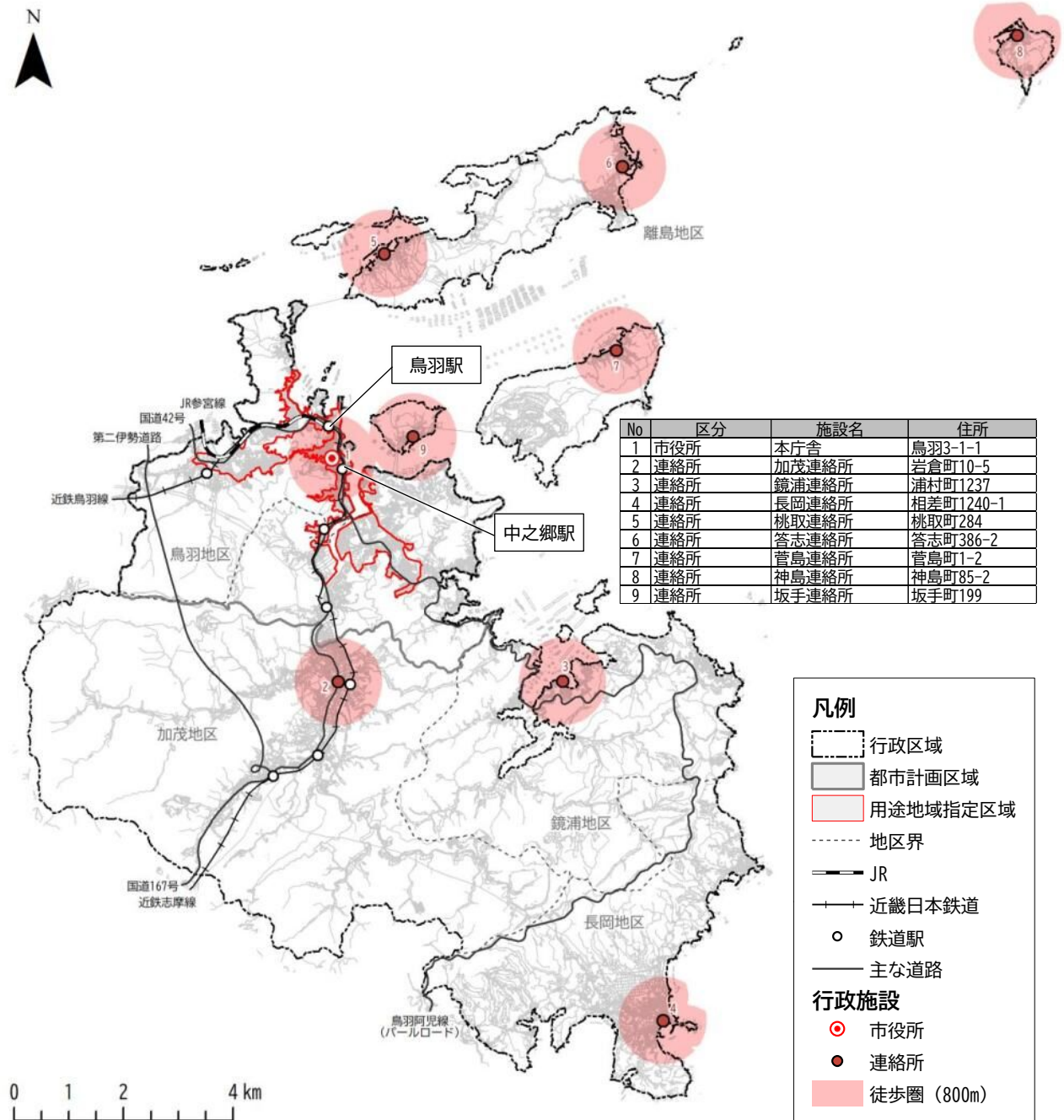
図・表 商業施設の分布・一覧(令和7年(2025年)10月現在)

出典:iタウンページ、
令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

7) 行政施設

本市の庁舎は鳥羽駅から中之郷駅の間に立地しており、連絡所が都市計画区域外の各地に立地しています。

用途地域内のほとんどが行政施設の徒歩圏に含まれていません。



図・表 行政施設の分布・一覧(令和7年(2025年)10月現在)

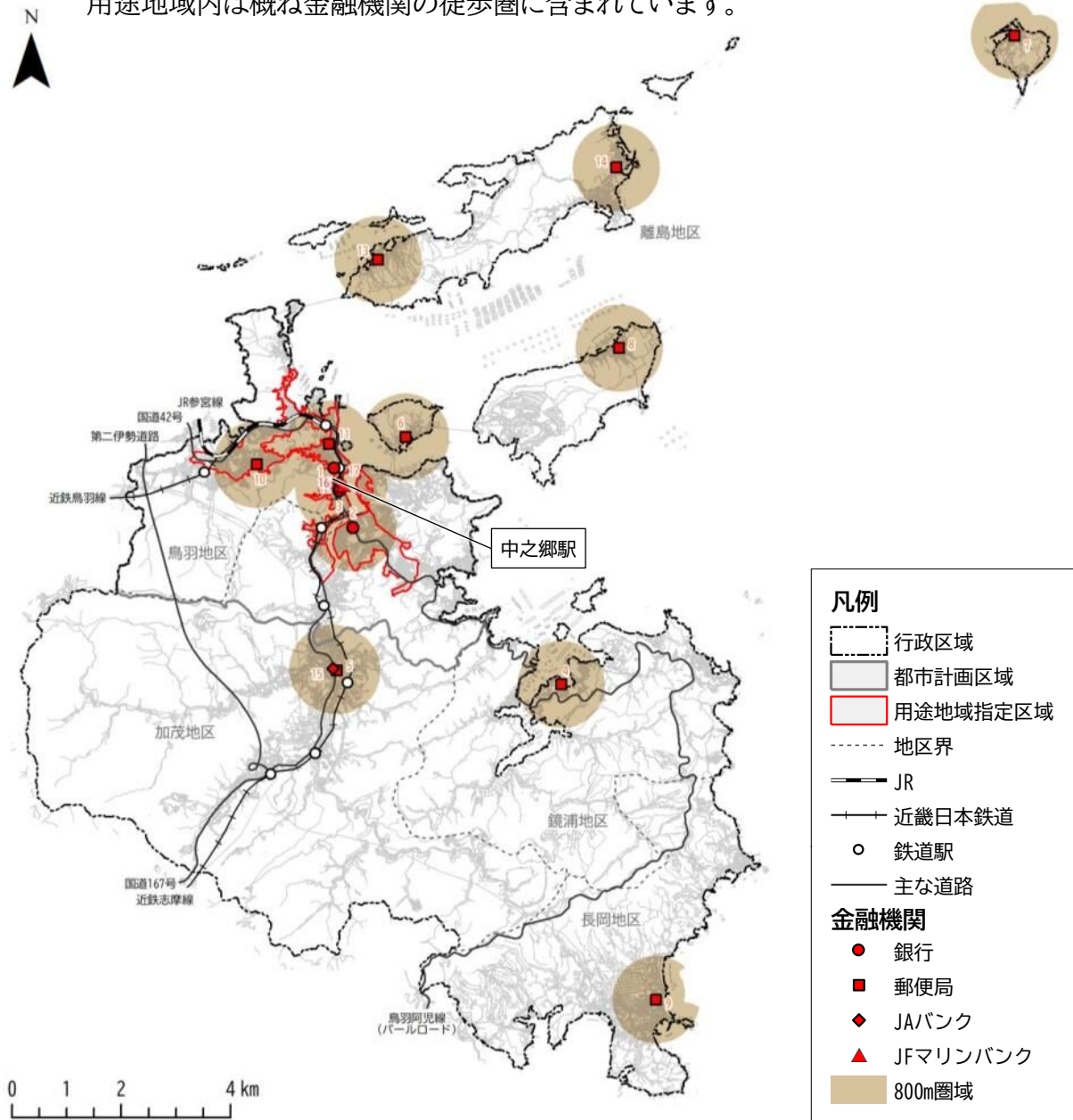
出典:鳥羽市公共施設等総合管理計画、
令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

8) 金融施設

銀行は中之郷駅周辺に集中しており、JA バンクや JF マリンバンクも用途地域を中心に立地しています。

郵便局は各地に立地しています。

用途地域内は概ね金融機関の徒歩圏に含まれています。



No	区分	施設名	住所	No	区分	施設名	住所
1	銀行	百五銀行鳥羽支店	鳥羽市鳥羽3丁目17-27	10	郵便局	鳥羽池上簡易郵便局	鳥羽市池上町12-10
2	銀行	百五銀行鳥羽東支店	鳥羽市大明西町1-1	11	郵便局	鳥羽錦町郵便局	鳥羽市鳥羽3-5-26
3	銀行	三十三銀行鳥羽支店	鳥羽市鳥羽4丁目1-12	12	郵便局	鳥羽郵便局	鳥羽市鳥羽4-1-8
4	郵便局	鳥羽鏡浦郵便局	鳥羽市浦村町1264-1	13	郵便局	桃取郵便局	鳥羽市桃取町209
5	郵便局	加茂郵便局	鳥羽市岩倉町351	14	郵便局	鳥羽答志郵便局	鳥羽市答志町202-2
6	郵便局	鳥羽坂手郵便局	鳥羽市坂手町230	15	JAバンク	JA伊勢鳥羽支店	鳥羽市岩倉町315-1
7	郵便局	鳥羽神島郵便局	鳥羽市神島町99	16	JAバンク	JA伊勢鳥羽支店中之郷	鳥羽市鳥羽3-32-21
8	郵便局	鳥羽菅島郵便局	鳥羽市菅島町47	17	JFマリンバンク	鳥羽磯部漁協本所	鳥羽市鳥羽4丁目2360-16
9	郵便局	長岡郵便局	鳥羽市相違町1423				

図・表 金融機関の分布・一覧(令和7年(2025年)10月現在)

出典:i タウンページ、国土数値情報、各金融機関公式HP、令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

(4) 公共交通

1) 公共交通網

鉄道は、名古屋・大阪・京都から伊勢市及び南側の志摩市を結ぶ近鉄線(鳥羽線・志摩線)と、名古屋から伊勢市を経て鳥羽を終点とする JR 参宮線が運行されています。

バスは、平成 21 年(2009 年)10 月より市内路線バスを再編成し、「かもめバス」という愛称で 5 路線を運行しています。また、本市と伊勢市方面とを結ぶ伊勢鳥羽線は、三重交通の路線として国・県からの補助を受けて運行されているほか、伊勢市方面との間には観光客向けの周遊バス「CAN ばす」が運行されています。鳥羽駅の東側約 0.1km の位置に鳥羽バスセンターが立地し、そこを起点にバス路線網が形成されています。

公共交通の徒歩圏をみると、用途地域内は概ね鉄道・バスの徒歩圏に含まれています。

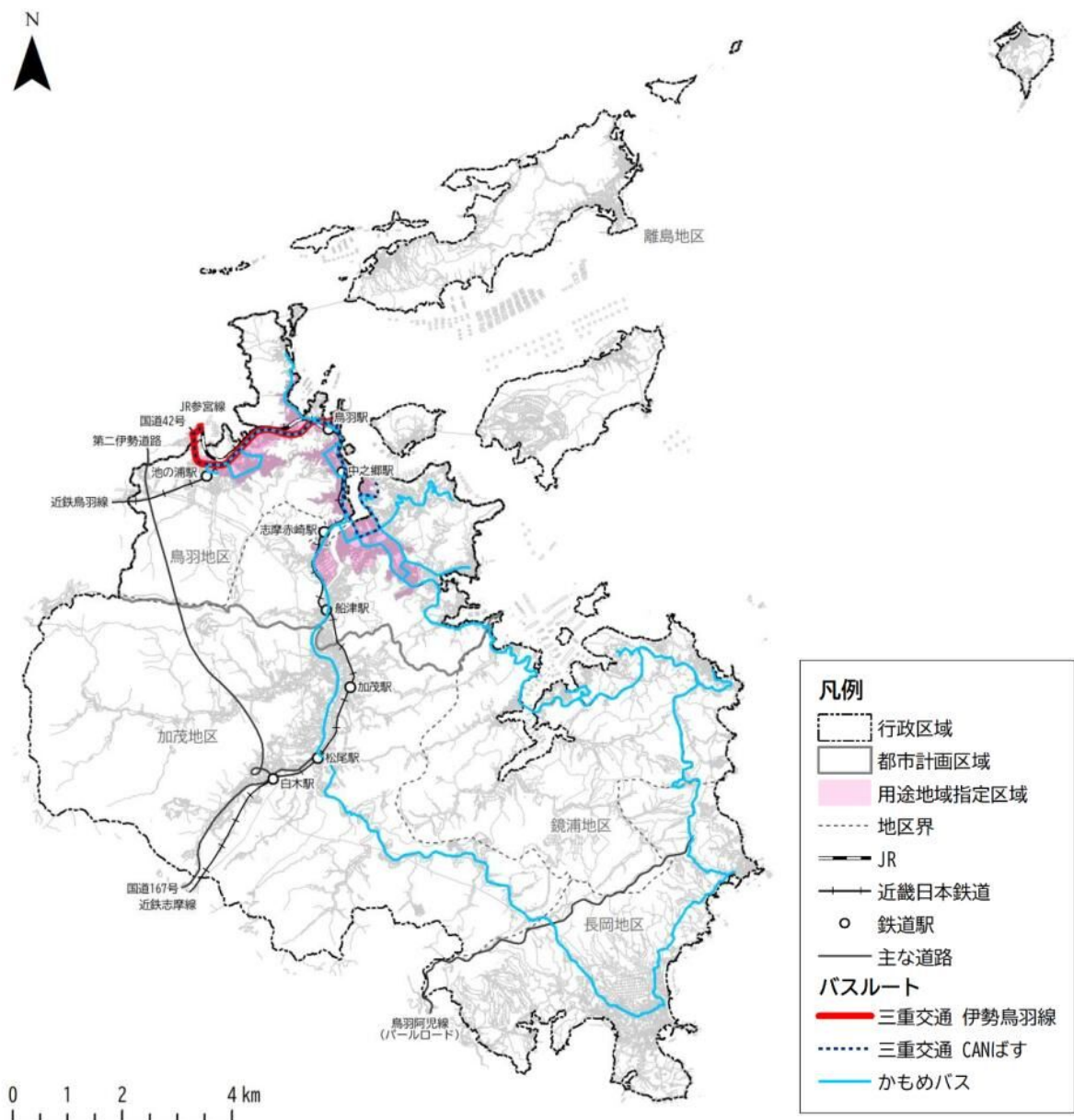


図 公共交通網図

出典: 三重交通 HP、鳥羽市 HP、
令和元年(2019 年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

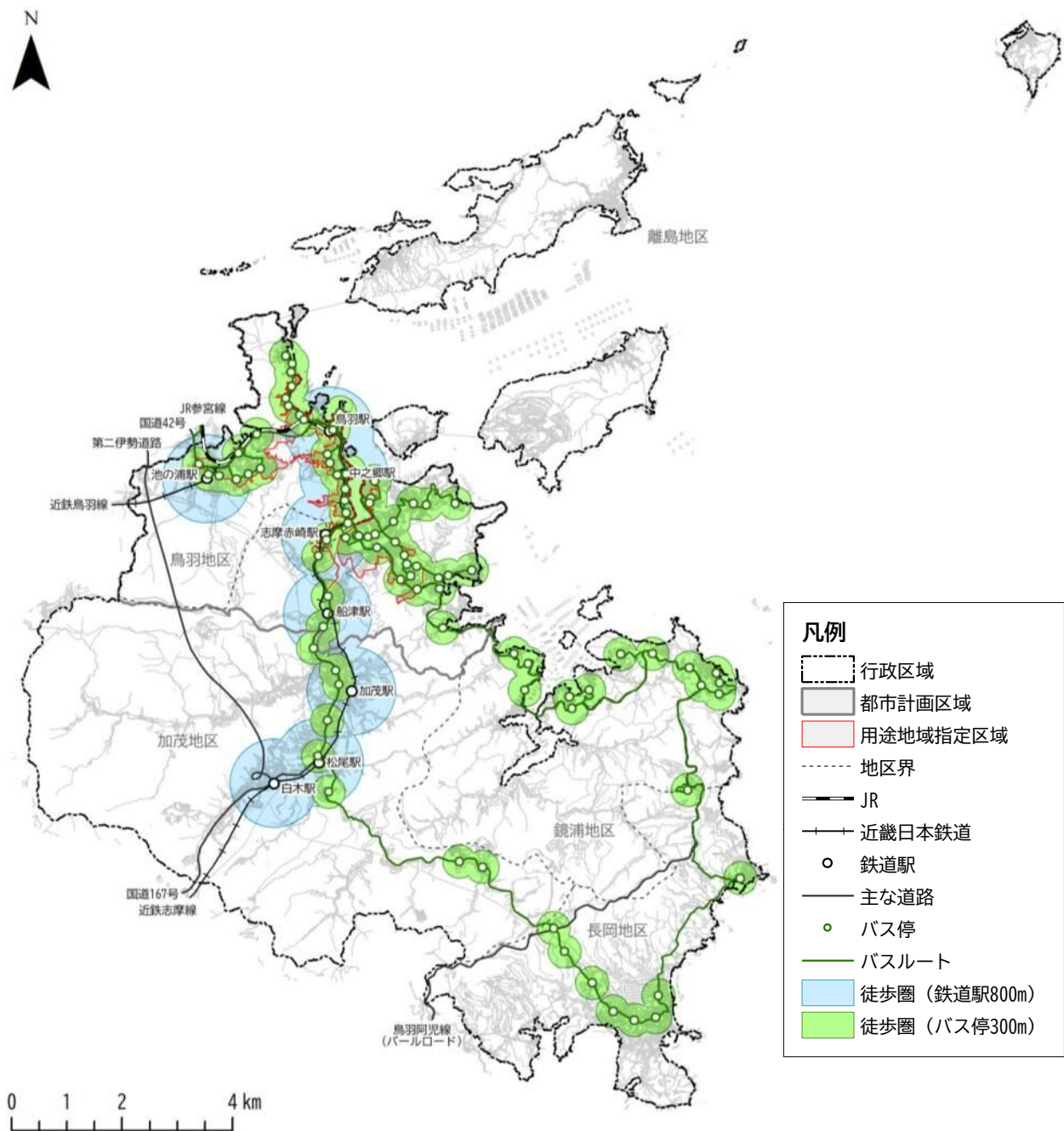


図 公共交通の徒歩圏

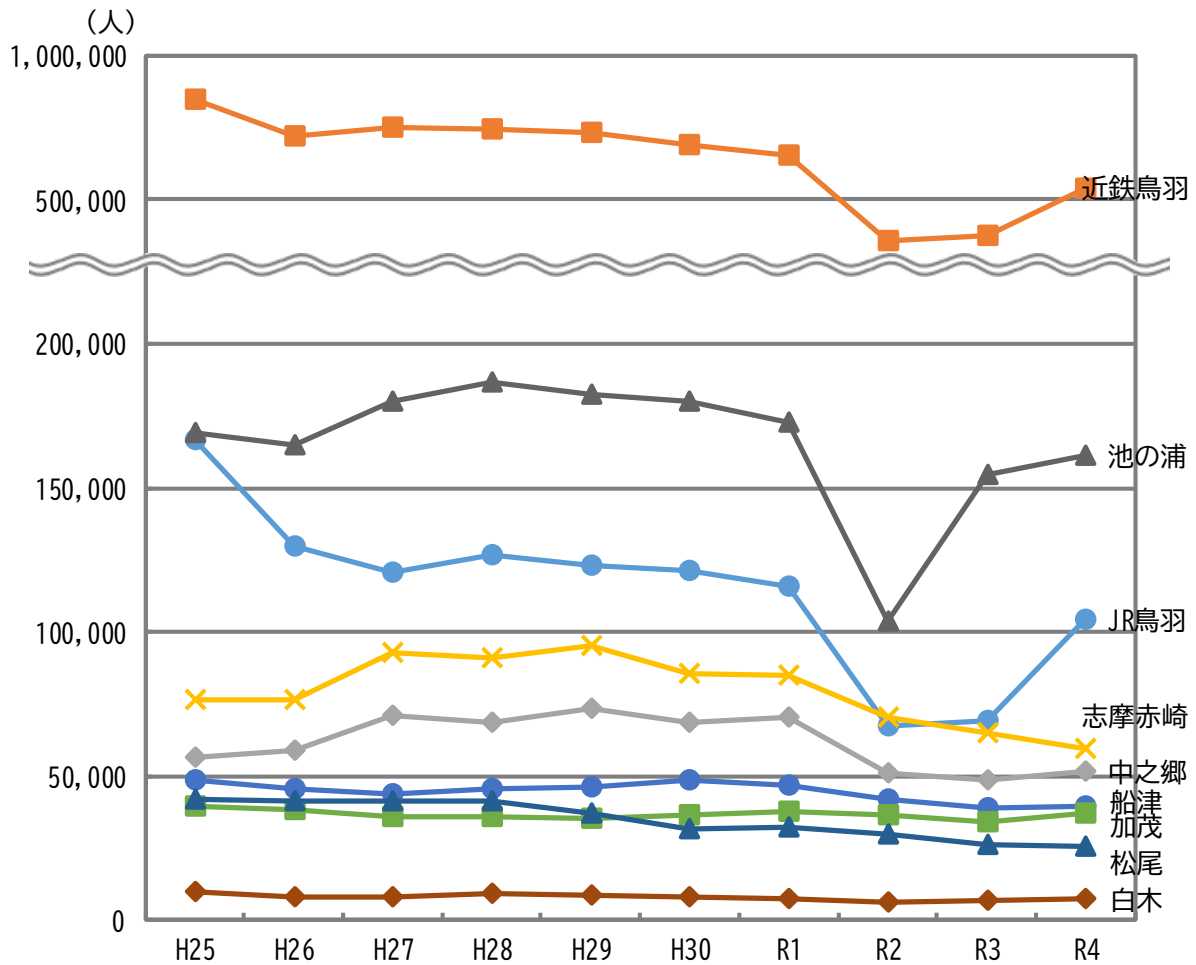
出典：三重交通 HP、鳥羽市 HP、
令和元年(2019 年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

2) 公共交通利用状況

① 鉄道

鉄道の駅別利用者数は、近鉄鳥羽駅が突出して多く、本市の交通拠点となっています。

利用者数の推移をみると、新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けた令和2年(2020年)以降回復傾向にあるものの、いずれの駅も長期的には利用者数が減少傾向にあります。



	JR鳥羽	近鉄鳥羽	池の浦	中之郷	志摩赤崎	船津	加茂	松尾	白木
H25	166,555	849,789	169,301	56,347	76,332	48,820	39,629	41,755	9,823
H26	129,515	718,194	164,931	58,712	76,584	45,806	38,569	41,497	8,047
H27	120,907	748,216	180,019	71,012	92,848	43,998	36,026	41,485	8,055
H28	126,467	746,949	186,751	68,695	90,801	45,301	36,017	41,425	9,171
H29	122,966	730,232	182,309	73,327	95,204	46,477	34,984	37,128	8,654
H30	121,336	692,918	179,811	68,739	85,310	48,446	36,627	31,769	8,264
R1	115,909	654,717	173,032	70,663	84,832	46,921	37,487	31,990	7,454
R2	67,619	356,619	103,866	51,182	70,636	42,032	36,580	29,845	6,047
R3	68,999	375,818	154,750	48,541	64,919	38,786	33,830	26,382	6,827
R4	104,233	541,882	161,269	51,577	59,278	39,256	36,987	25,568	7,427

図 駅別乗降客数の推移

出典：三重県統計書

② バス

かもめバスの利用者数は、新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けた令和2年(2020年)以降回復傾向にあるものの、いずれの路線も長期的には減少傾向にあります。

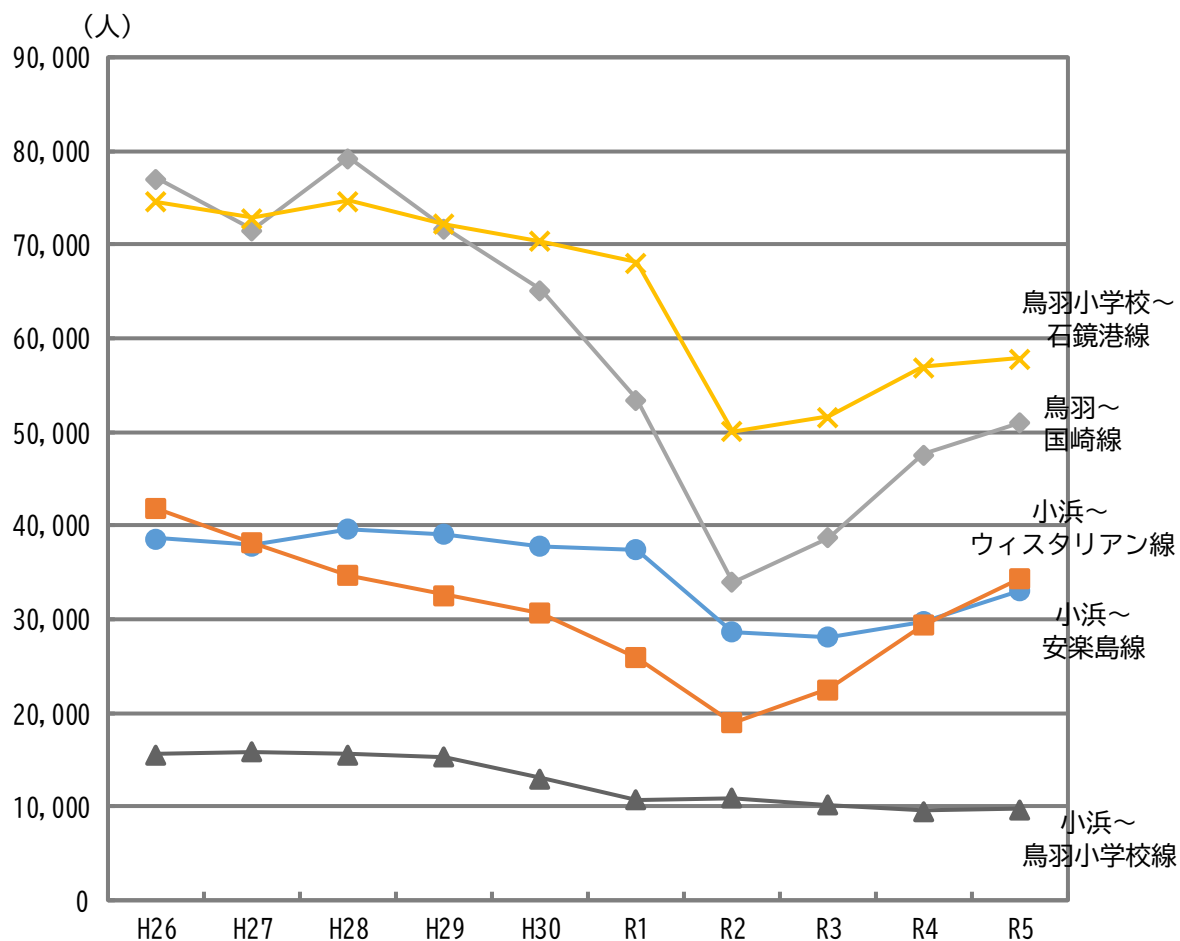


図 かもめバス利用者数の推移

出典：鳥羽市提供データ

(5) 財政

本市の自主財源は増加傾向にありますますが、自主財源比率は 40％前後で推移しており、自主財源よりも依存財源が多い状況が続いています。

目的別の歳出比率をみると、総務費や民生費の割合が増加する一方で、都市基盤の整備等に使用される土木費の割合は減少が続いています。

公共施設等の将来更新費用は、対策を行わない場合、平均 2.4 億円/年が不足する見込ですが、総量縮減や長寿命化等の対策を行うことで不足を解消することとしています。

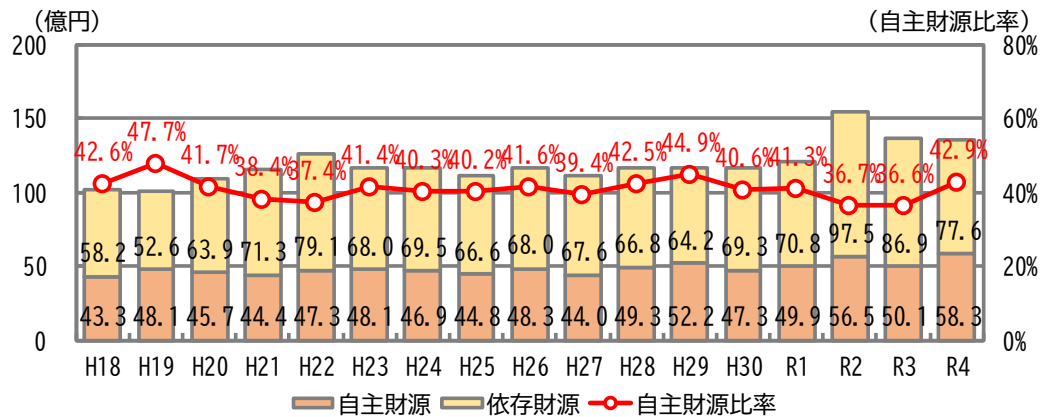


図 自主財源比率の推移

出典:決算状況カード

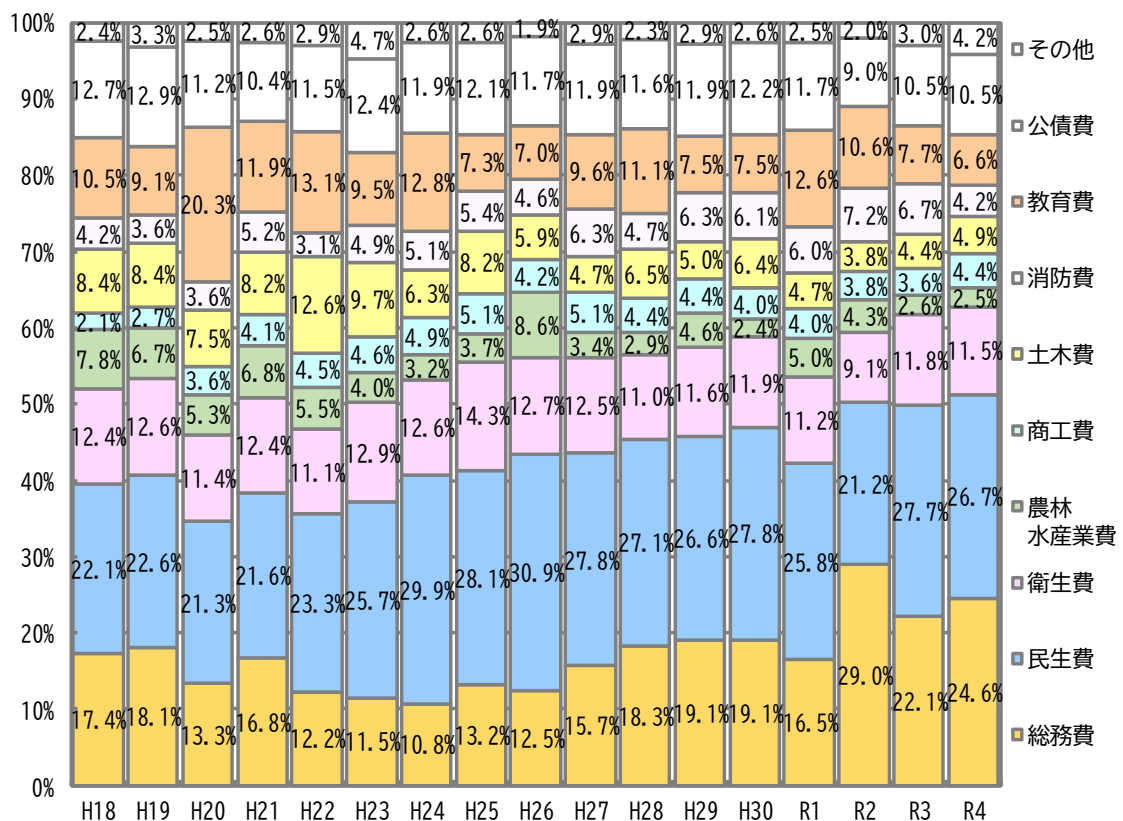
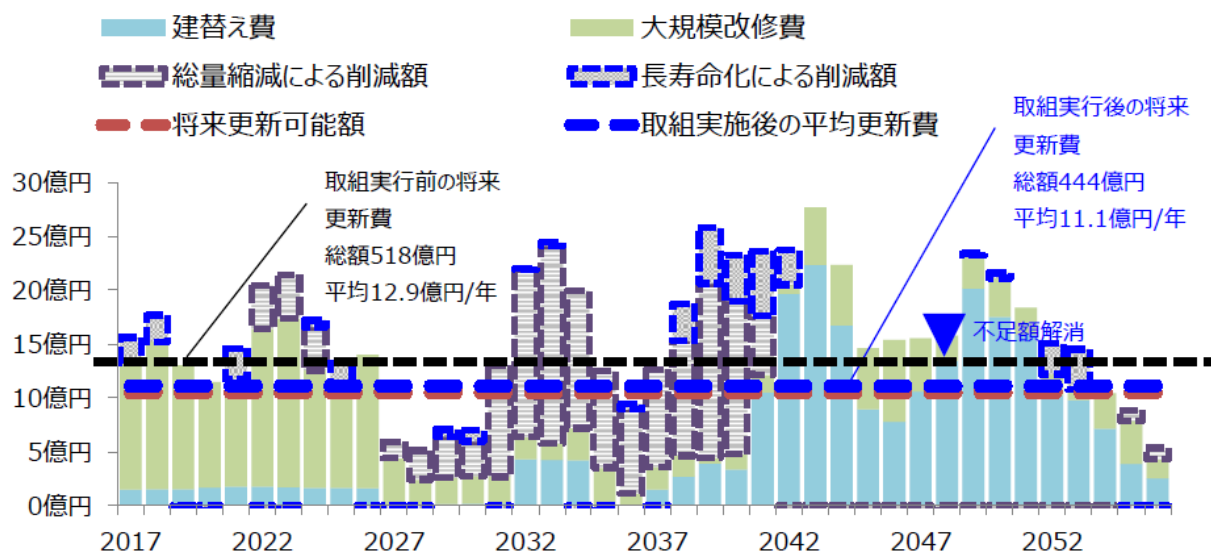
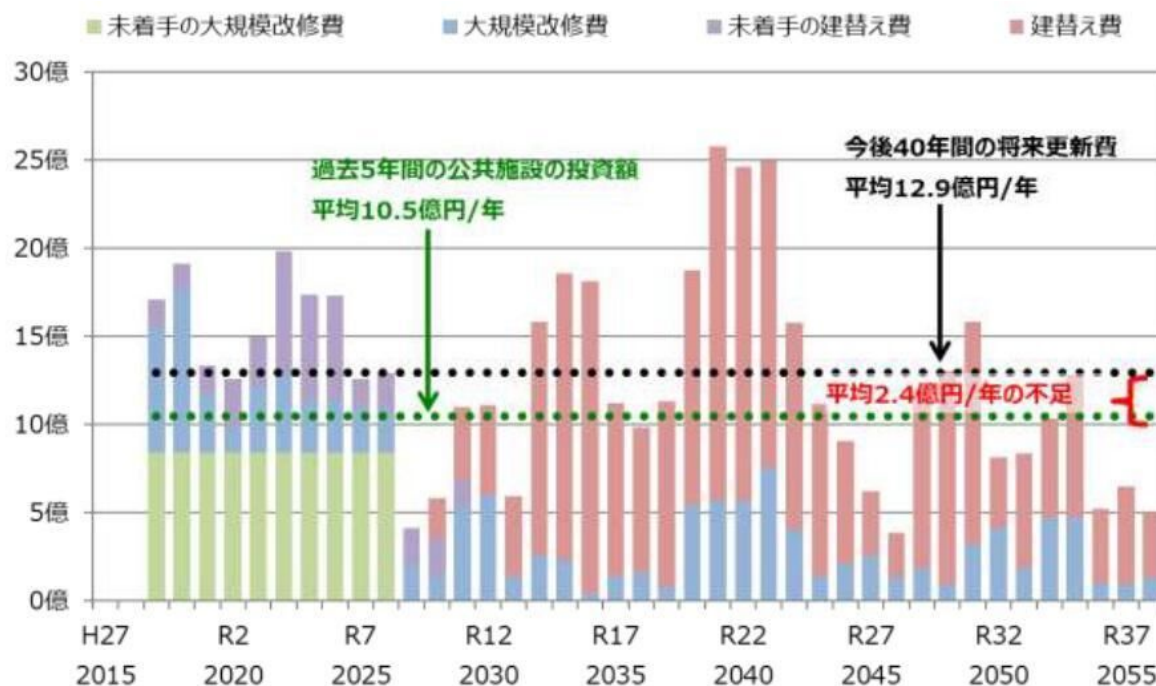


図 歳出(目的別)比率の推移

出典:決算状況カード



(6) 災害

1) 津波

本市はリアス式海岸の特性により、他地域よりも南海トラフ地震による津波の危険性が高くなっており、用途地域内を含む海岸沿いの平野部の広範囲が浸水すると想定されています。

浸水深が5mを超える区域も多く、甚大な被害が発生する危険性があります。

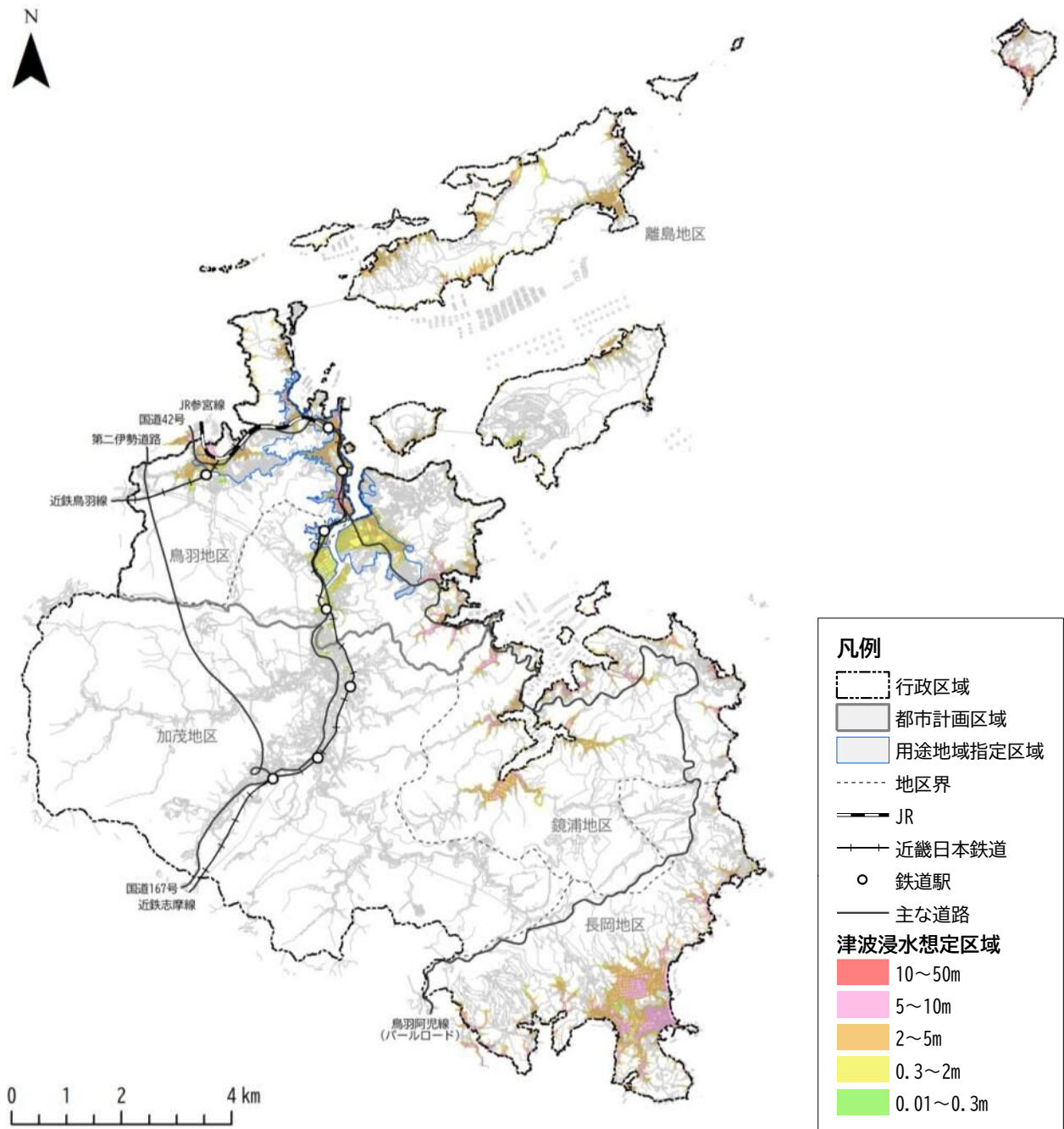


図 津波浸水想定区域(理論上最大:L2)

出典：鳥羽市提供データ、
令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

2) 洪水

本市は多くの河川(加茂川、堀通川、紙漉川、大吉川、鈴串川、白木川、鳥羽河内川、落口川)が流れているため、台風や集中豪雨による河川氾濫や内水氾濫の被害を受けやすい地域となっています。

計画規模の洪水では、各河川沿いが浸水すると想定されていますが、用途地域内の浸水範囲はわずかです。

想定最大規模の洪水では、計画規模よりも浸水範囲が大幅に広がり、用途地域の南部で浸水被害が発生すると想定されています。また、加茂地区を中心に 3m 以上浸水する区域もみられます。

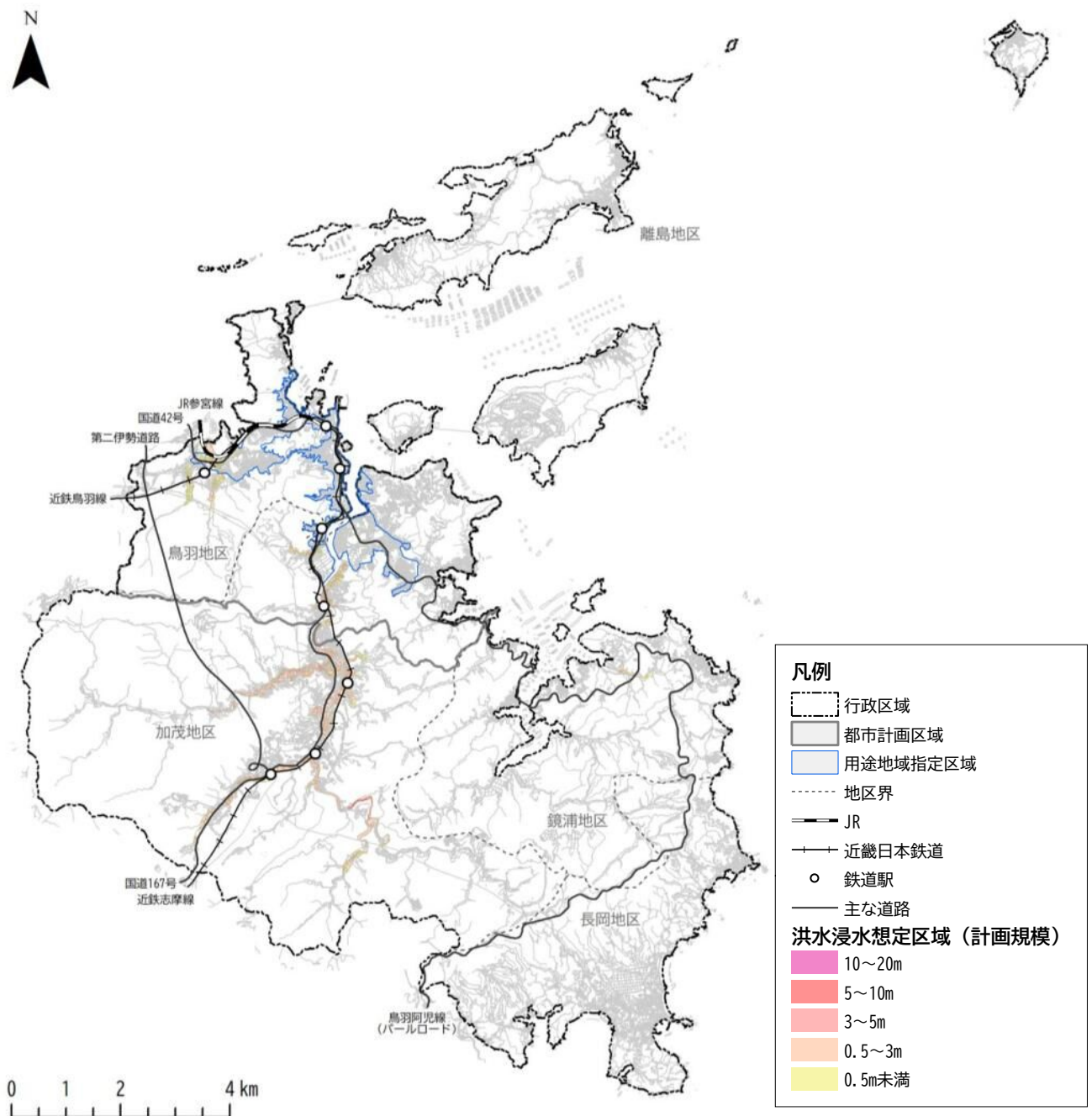


図 洪水浸水想定区域(計画規模:L1)

出典:鳥羽市提供データ、令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

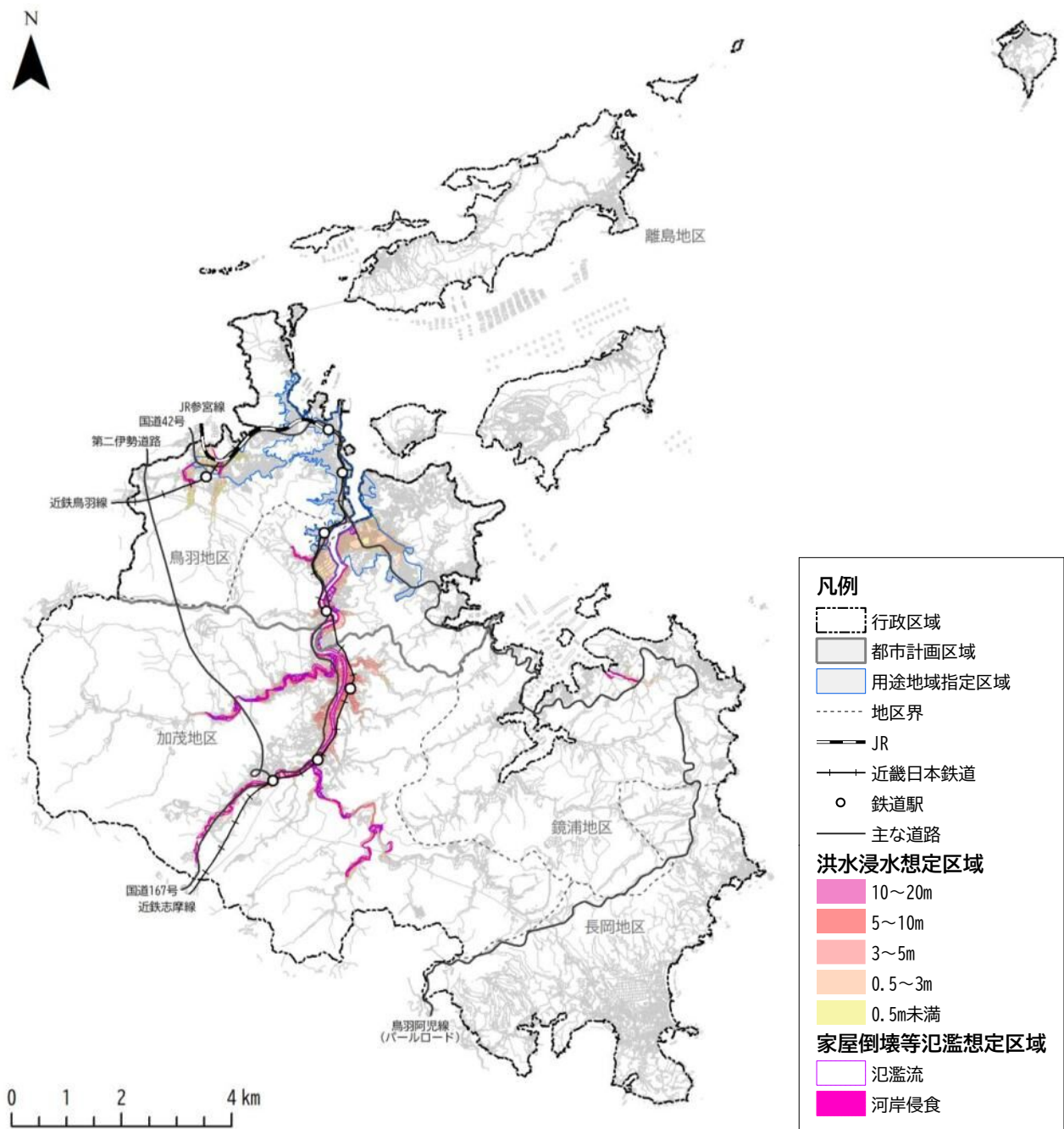


図 洪水浸水想定区域(想定最大規模:L2)

出典:鳥羽市提供データ、令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

3) 土砂災害

本市は山地や河川が多いため、集中豪雨や地震に伴う土砂災害の危険性も高い状況です。

土砂災害警戒区域・特別警戒区域が広範囲に指定されており、一部は用途地域内にも指定されています。また、急傾斜地崩壊危険区域が鳥羽駅の南側や海岸沿い及び離島の一部に、地すべり防止区域が池の浦駅の東側と答志島に指定されています。大雨や地震の際に崩落するおそれのある大規模盛土造成地は、主に用途地域内及び用途地域の周辺に分布しており、住宅団地である池上町・屋内町周辺に多くみられます。

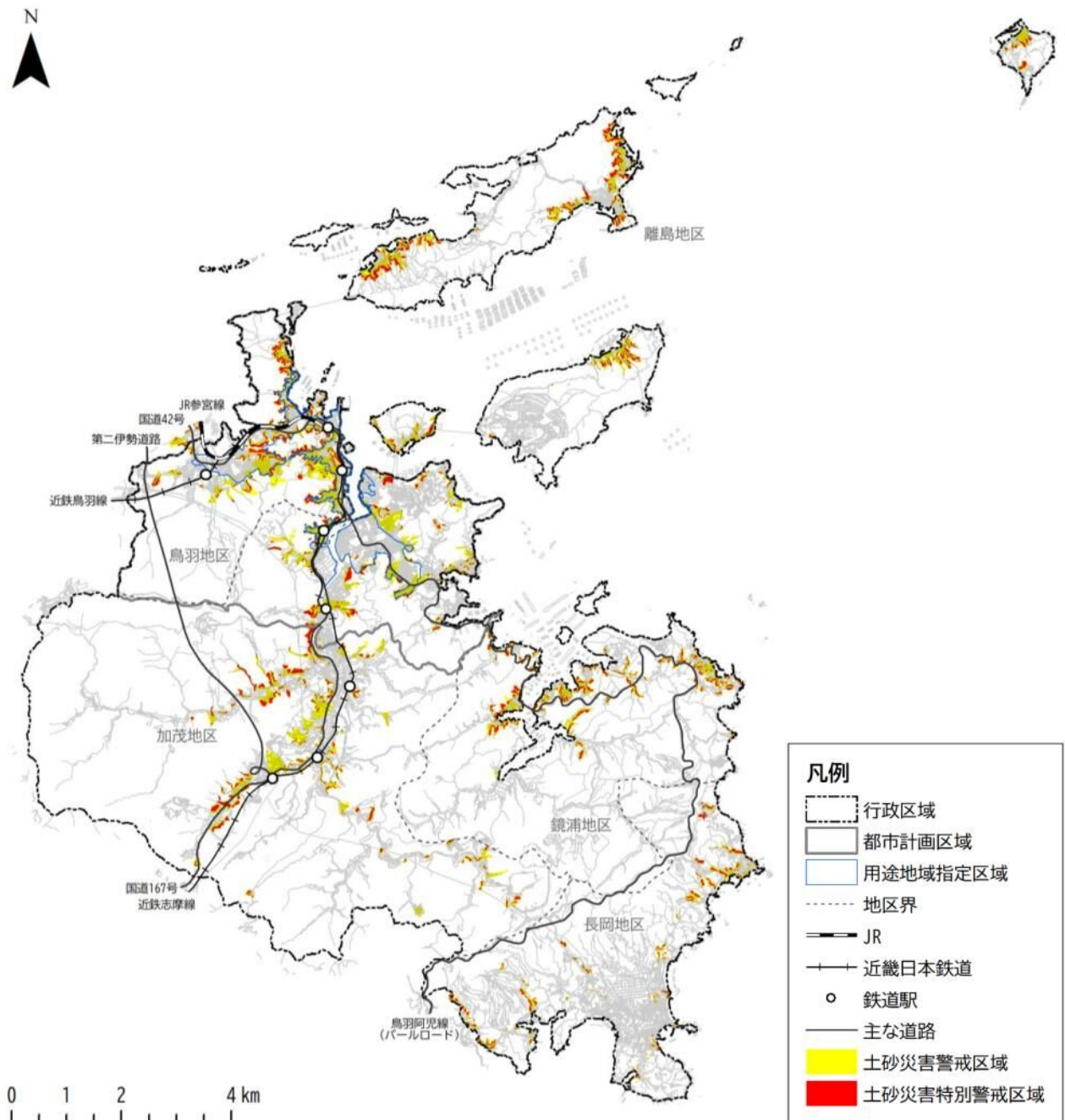


図 土砂災害警戒・特別警戒区域の指定状況

出典：三重県土砂災害情報提供システム、
令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重市町総合事務組合

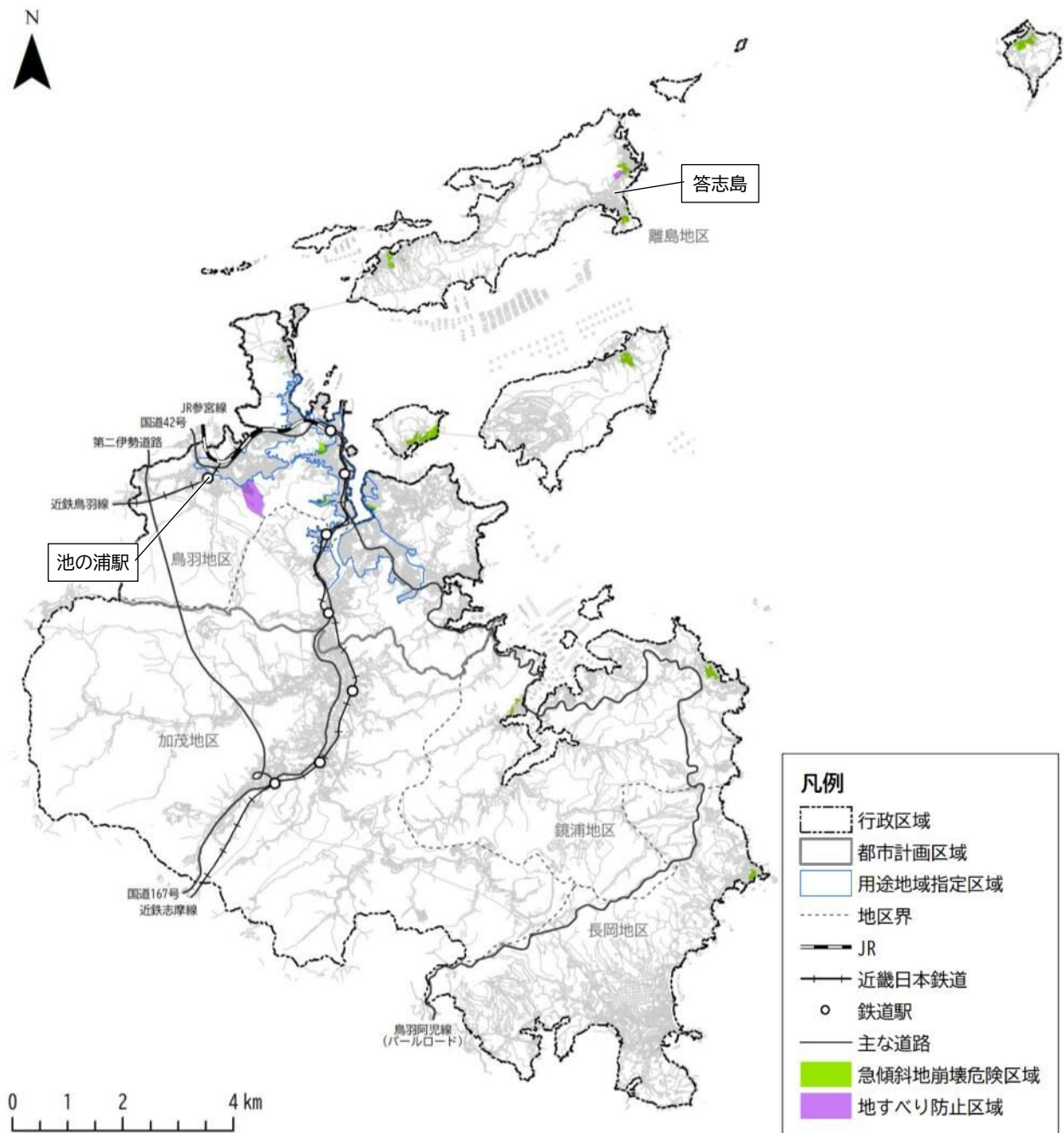


図 急傾斜地崩壊危険区域・地すべり防止区域の指定状況

出典:国土数値情報、
令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

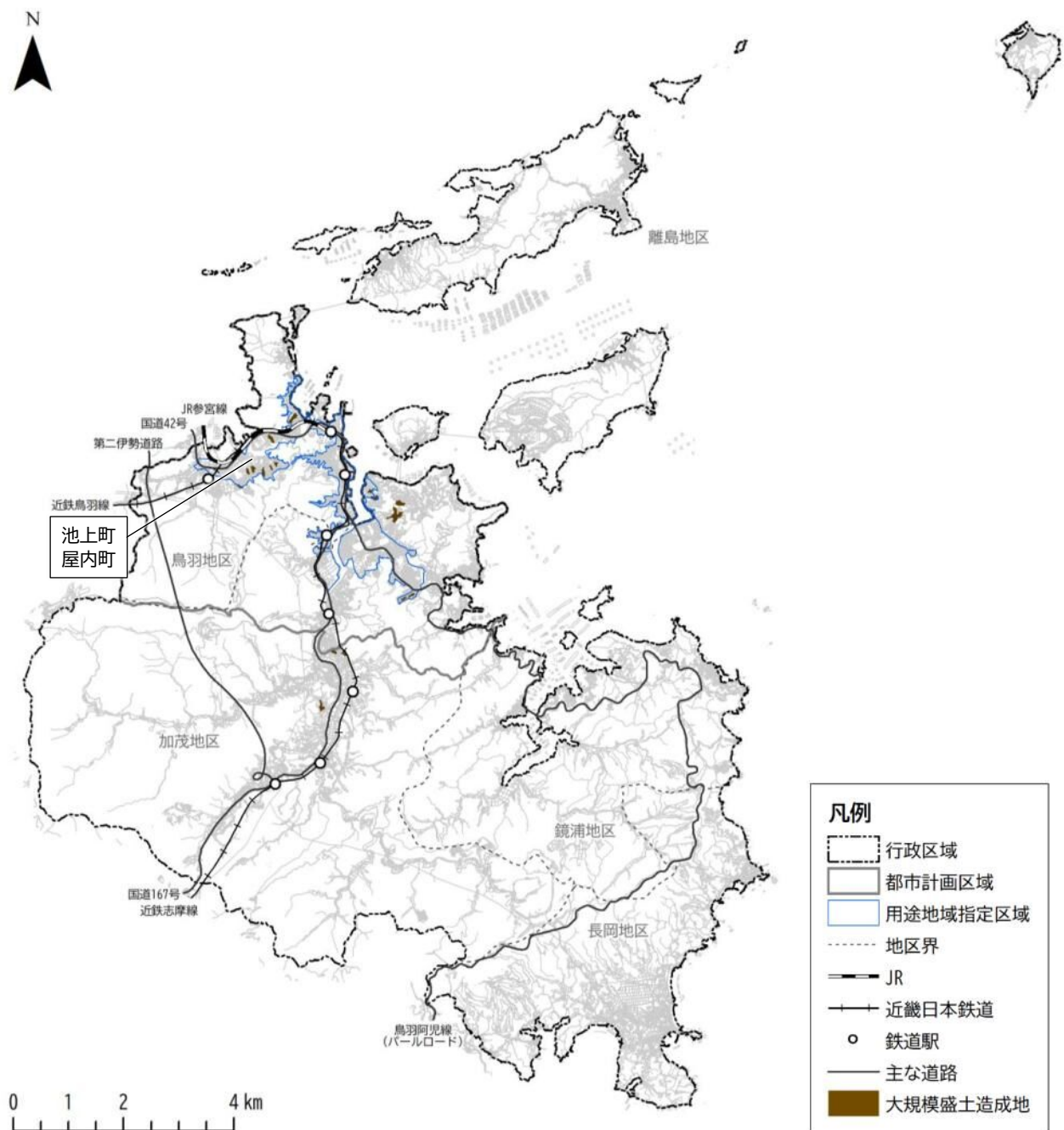


図 大規模盛土造成地

出典：鳥羽市提供データ
令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

4) 雨水出水(内水)

雨水出水(内水)の浸水深は津波等と比較して高くはないものの、用途地域内を中心に浸水想定区域が広がっており、中心部への影響が懸念されます。

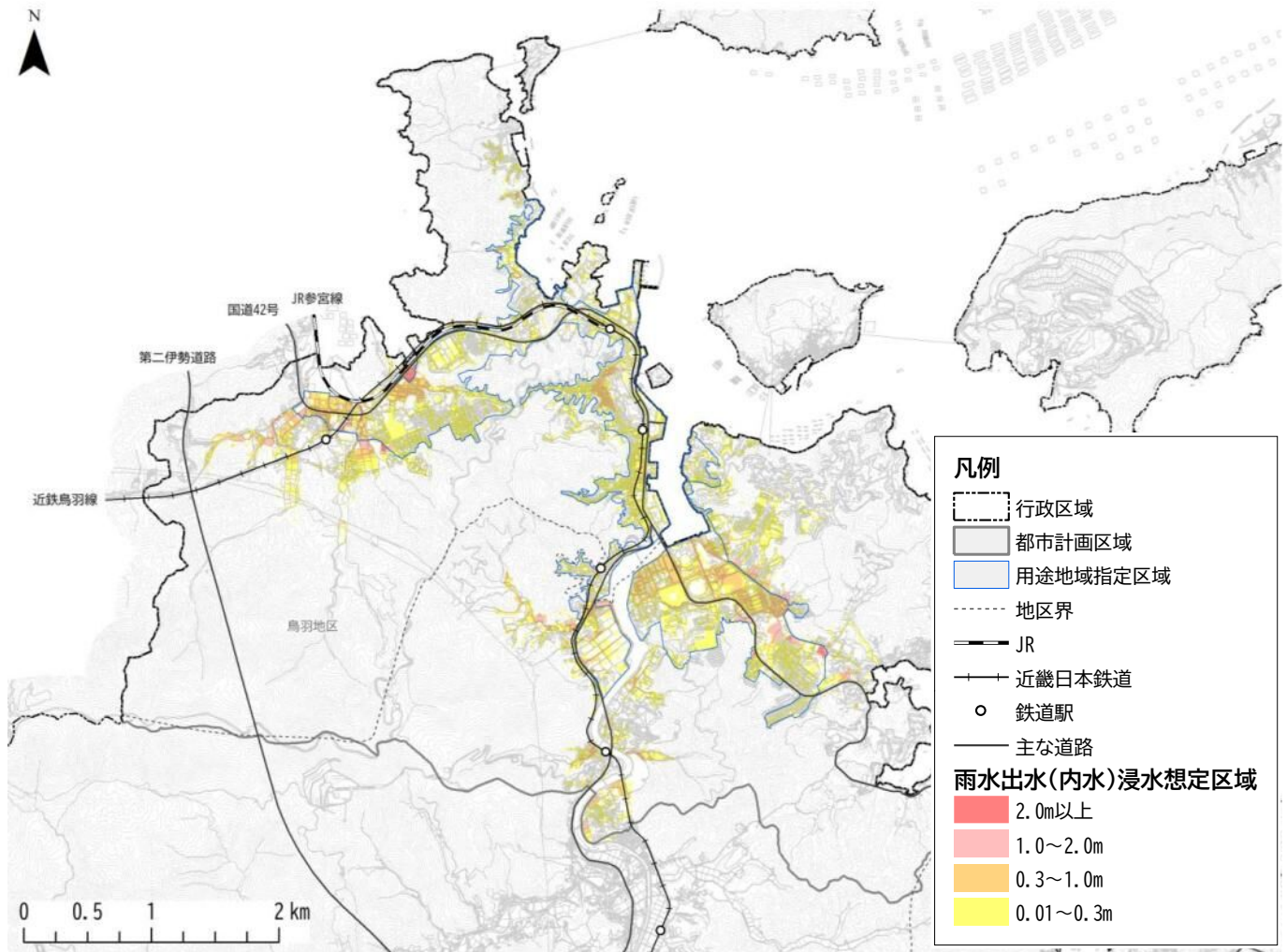


図 雨水出水(内水)浸水想定区域(想定最大規模:L2)

出典:鳥羽市提供データ
令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

5) 高潮

高潮浸水想定区域は、津波浸水想定区域と同様に用途地域内を含む海岸沿いの平野部が浸水すると想定されています。

津波災害と比較すると、災害リスクは低いものの、大雨・台風時には洪水や雨水出水(内水)等との複合災害の危険性があります。

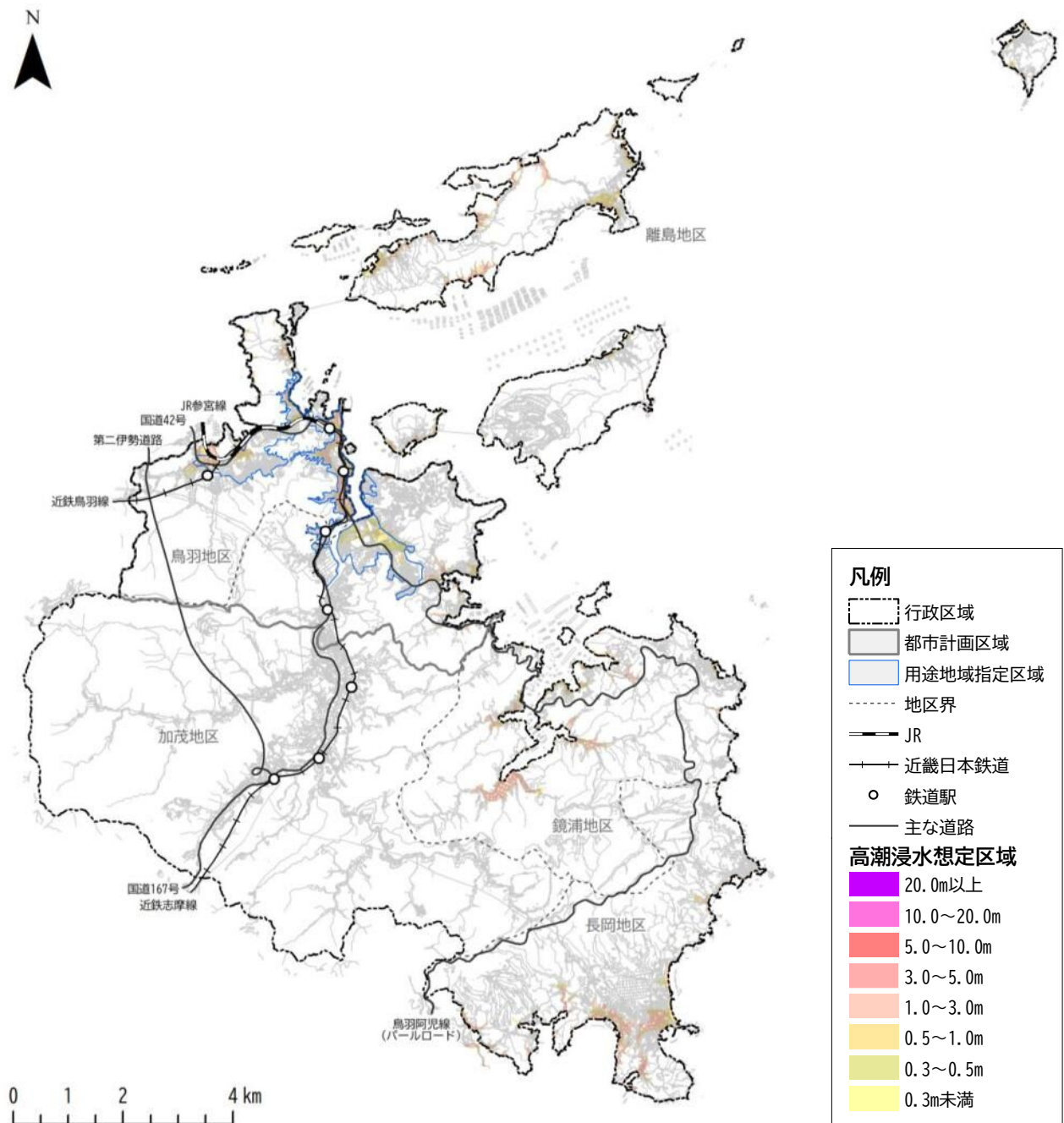


図 高潮浸水想定区域(想定最大規模:L2)

出典:鳥羽市提供データ
令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

2. 都市構造評価

「都市構造の評価に関するハンドブック」(国土交通省都市局都市計画課)に基づき、本市の都市構造について、客観的かつ定量的に評価します。

なお、都市構造評価においての医療施設は、夜間・休日応急診療所、一般診療所、福祉施設は、介護事業所(通所系)、介護事業所(訪問系)、介護事業所(小規模多機能系)、商業施設は、総合スーパー、食料品スーパーとします。

(1) 生活利便性

1) 日常生活サービスの徒歩圏充足率

日常生活サービスの徒歩圏(基幹的公共交通路線及び生活サービス施設(医療・福祉・商業)の全ての徒歩圏に該当)は、中之郷駅から鳥羽市民の森公園周辺にかけてのバス停周辺のみであり、徒歩圏充足率は5.6%と、全国平均や1~2万人都市平均より低い水準にあります。

表 日常生活サービスの徒歩圏充足率

	鳥羽市		全国 平均	1~2万人 都市平均
	現況	将来 【参考】		
日常生活サービスの徒歩圏充足率	5.6	5.3	16.4	10.7

※現況は令和2年(2020年)、将来は令和27年(2045年)

※基幹的公共交通路線の設定にあたり、かもめバスの時刻表を考慮し、「鳥羽駅」と「鳥羽バスセンター」は一体として扱う。

※かもめバスの「鳥羽水族館前」とCANバスの「鳥羽水族館」は、その位置関係から一体として扱う。

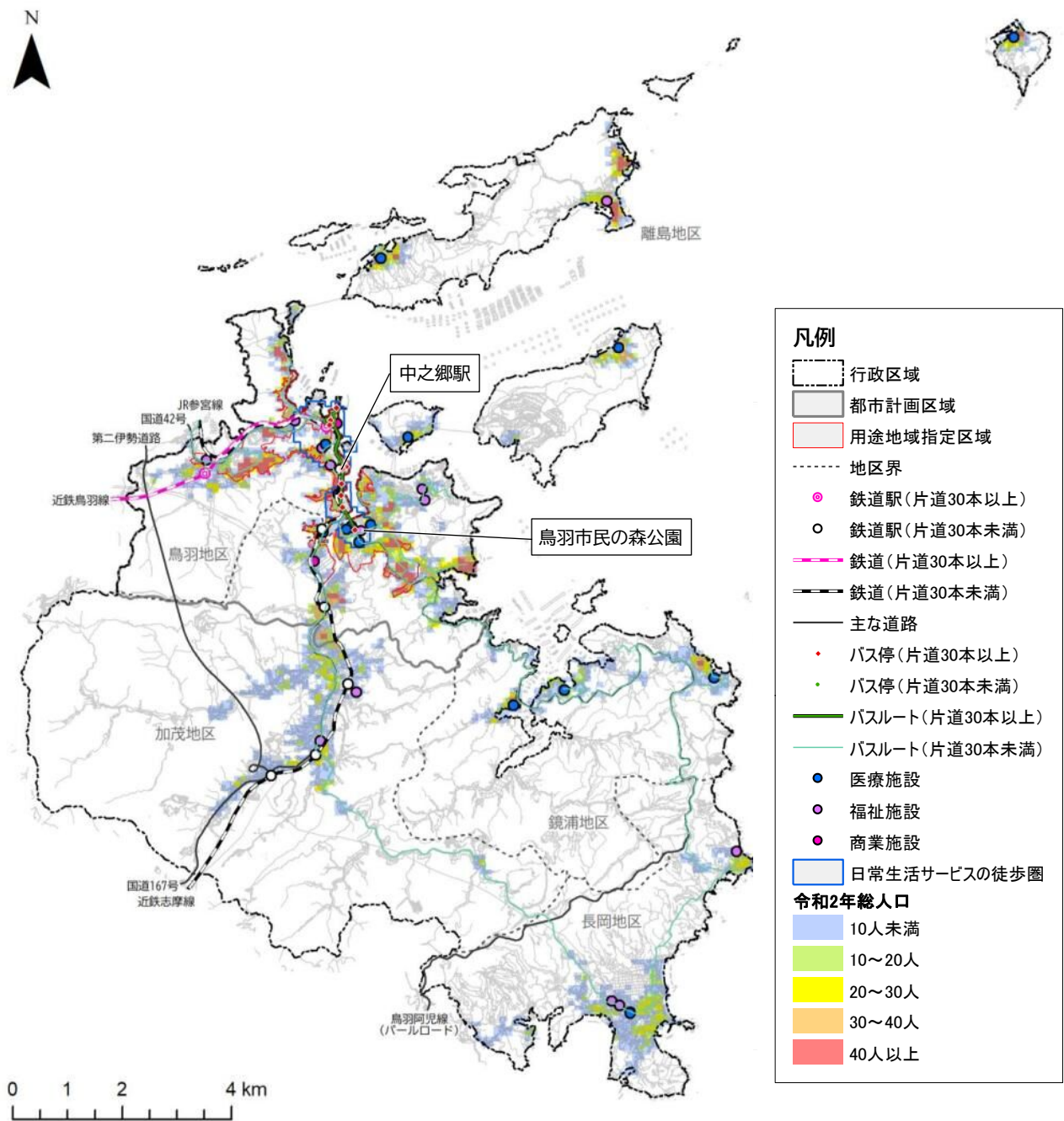
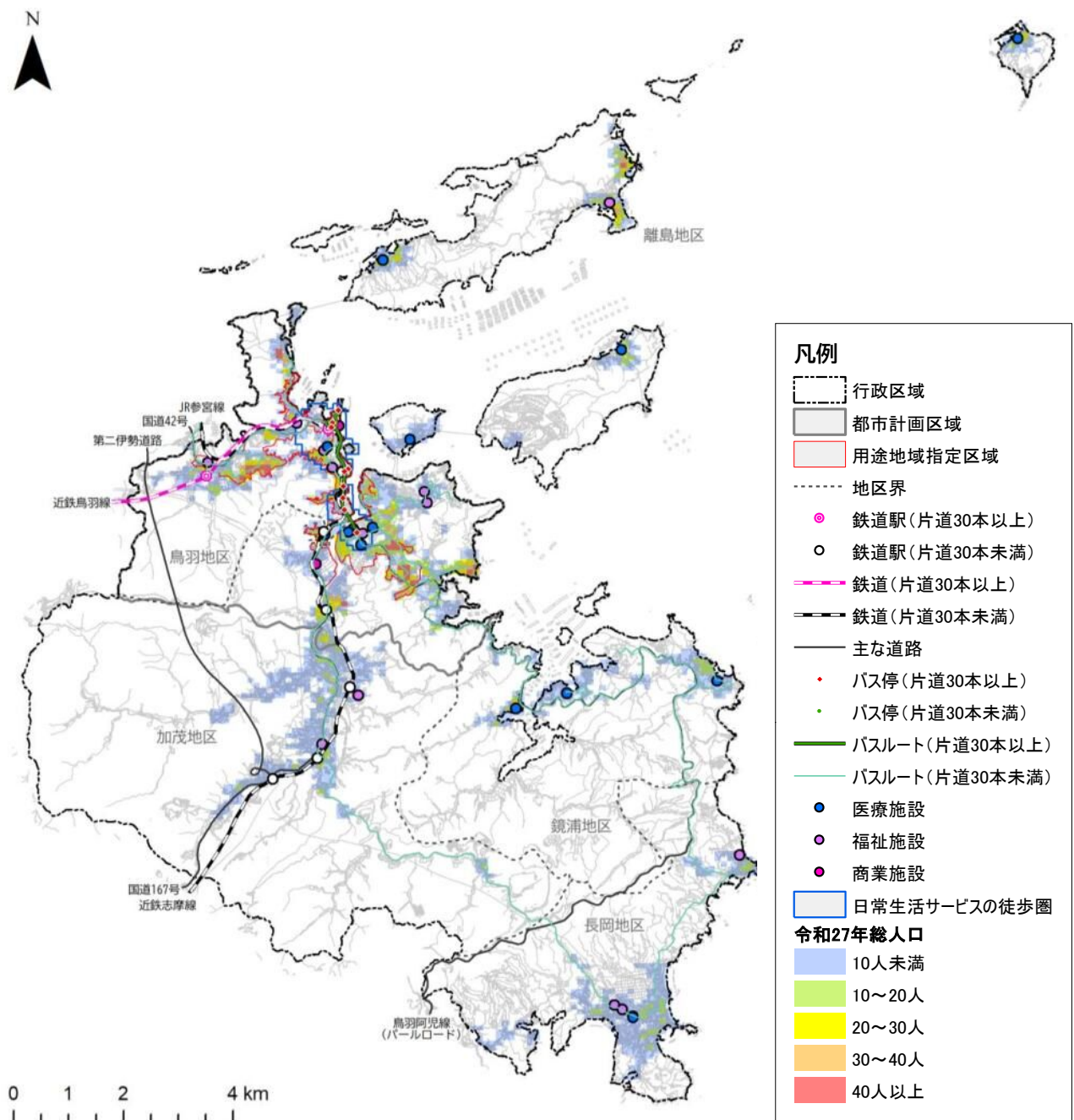


図 日常生活サービスの徒歩圏＜令和2年(2008年)＞

出典: 令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合



図【参考】日常生活サービスの徒歩圏＜令和27年(2045年)＞

出典: 令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

2) 生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率

医療施設は市内各地に立地しています。用途地域内の徒歩圏(800m 圏)は中之郷駅周辺より南側のみとなっており、徒歩圏人口カバー率は 44.2%と、全国平均や 1～2 万人都市平均より低い水準にあります。

福祉施設は市内各地に立地しています。用途地域内の徒歩圏(800m 圏)は高丘町周辺以外をカバーしており、徒歩圏人口カバー率は 51.2%と、全国平均や 1～2 万人都市平均より高い水準にあります。

商業施設の徒歩圏(800m 圏)は、用途地域内の一部に限られ、徒歩圏人口カバー率は 18.7%と、全国平均や 1～2 万人都市平均より低い水準にあります。

表 生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率

		鳥羽市		全国 平均	1～2万人 都市平均
		現況	将来 【参考】		
生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率	医療	44.2	43.1	62.3	54.2
	福祉	51.2	51.5	41.0	34.9
	商業	18.7	19.7	40.5	33.3

※現況は令和 2 年(2020 年)、将来は令和 27 年(2045 年)

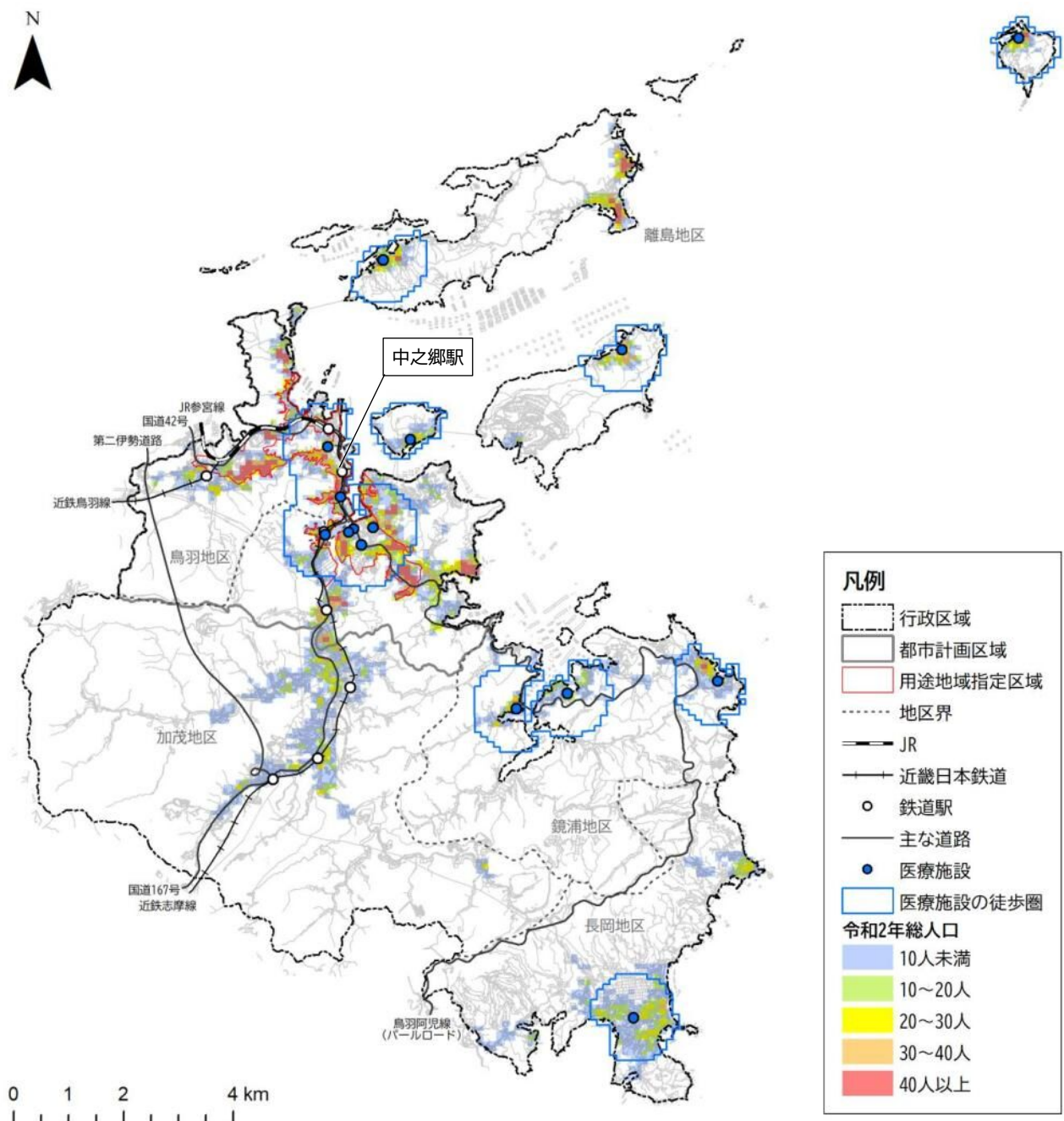
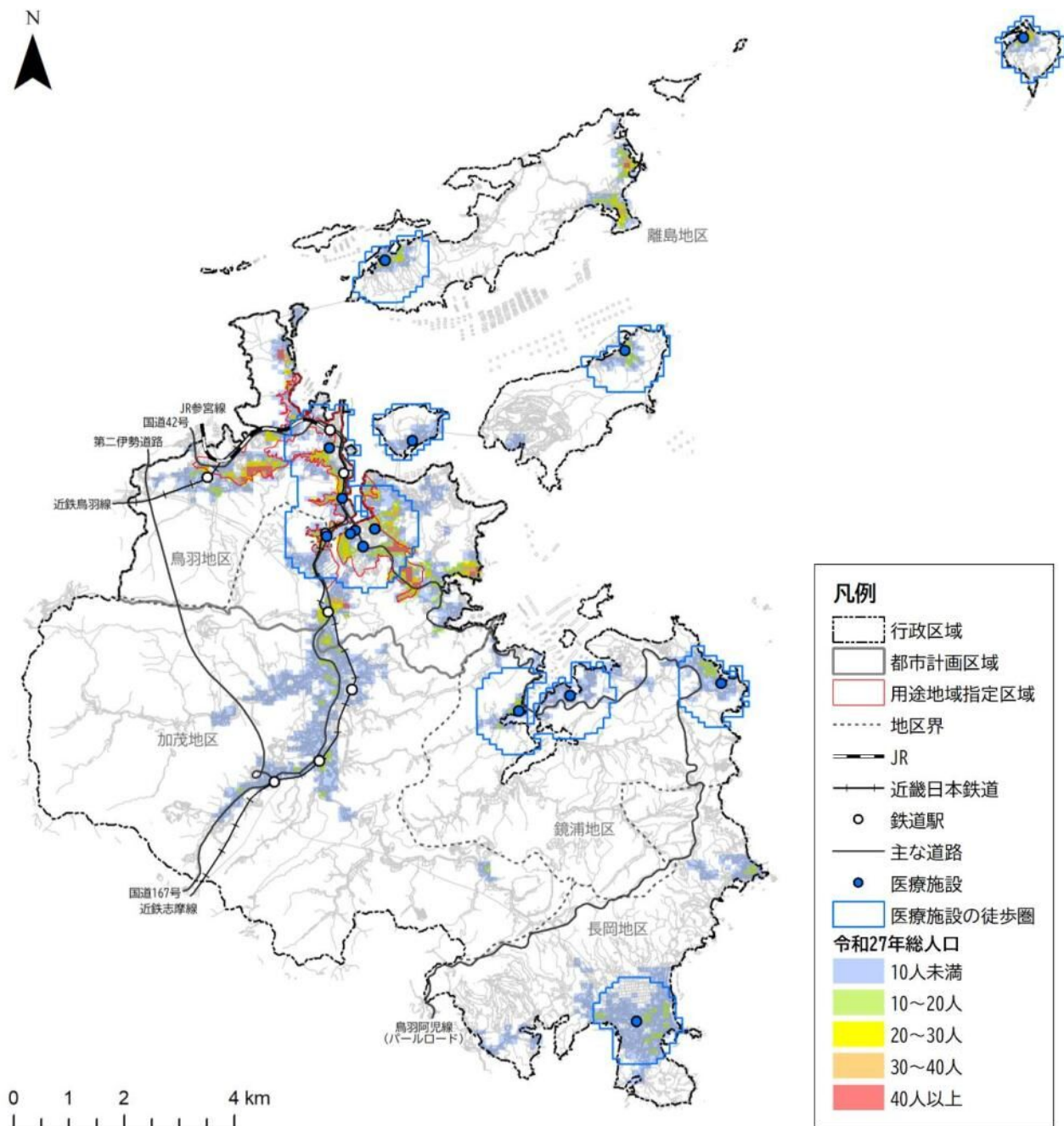


図 医療施設の徒歩圏＜令和2年(2020年)＞

出典: 令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合



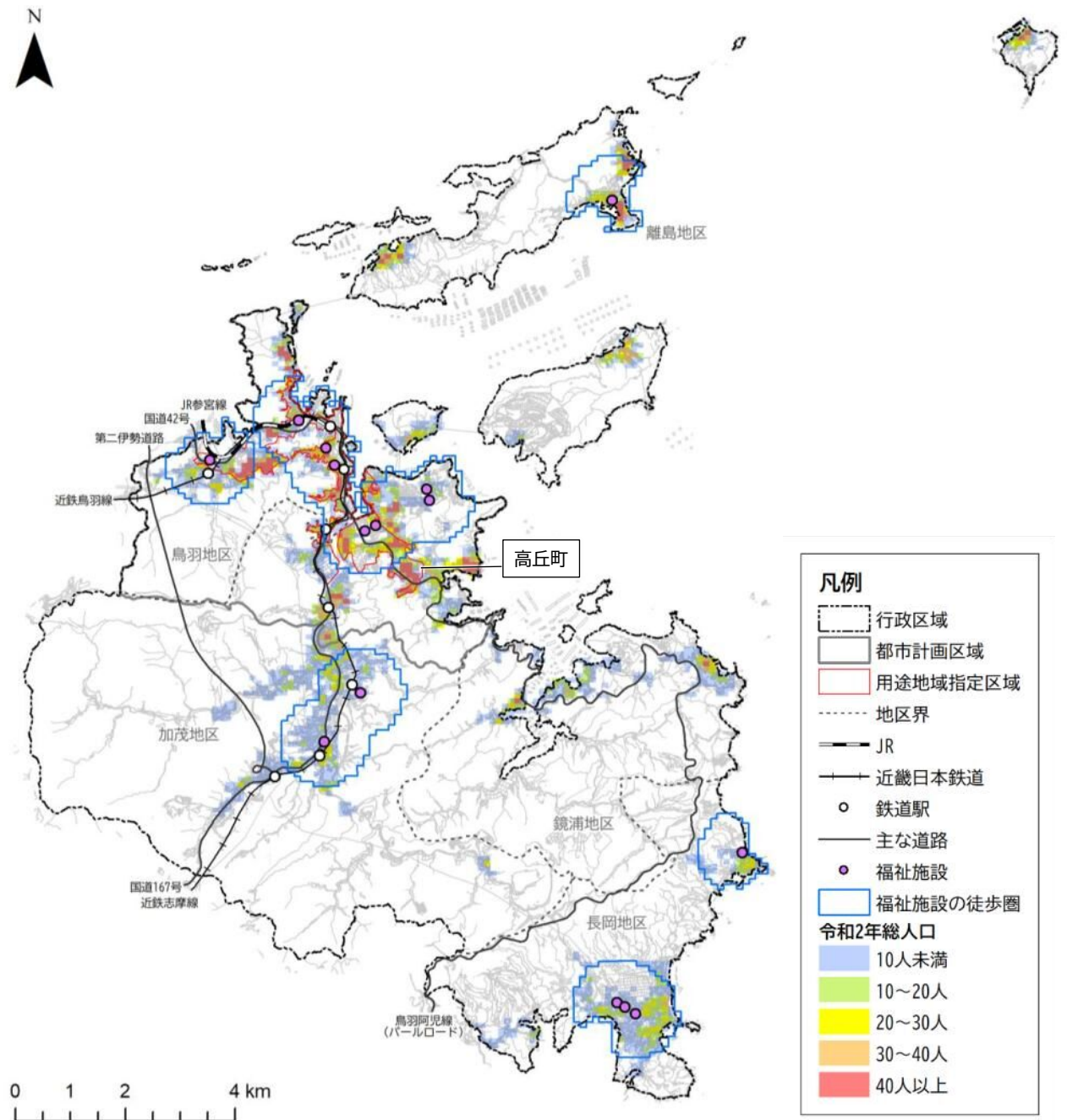
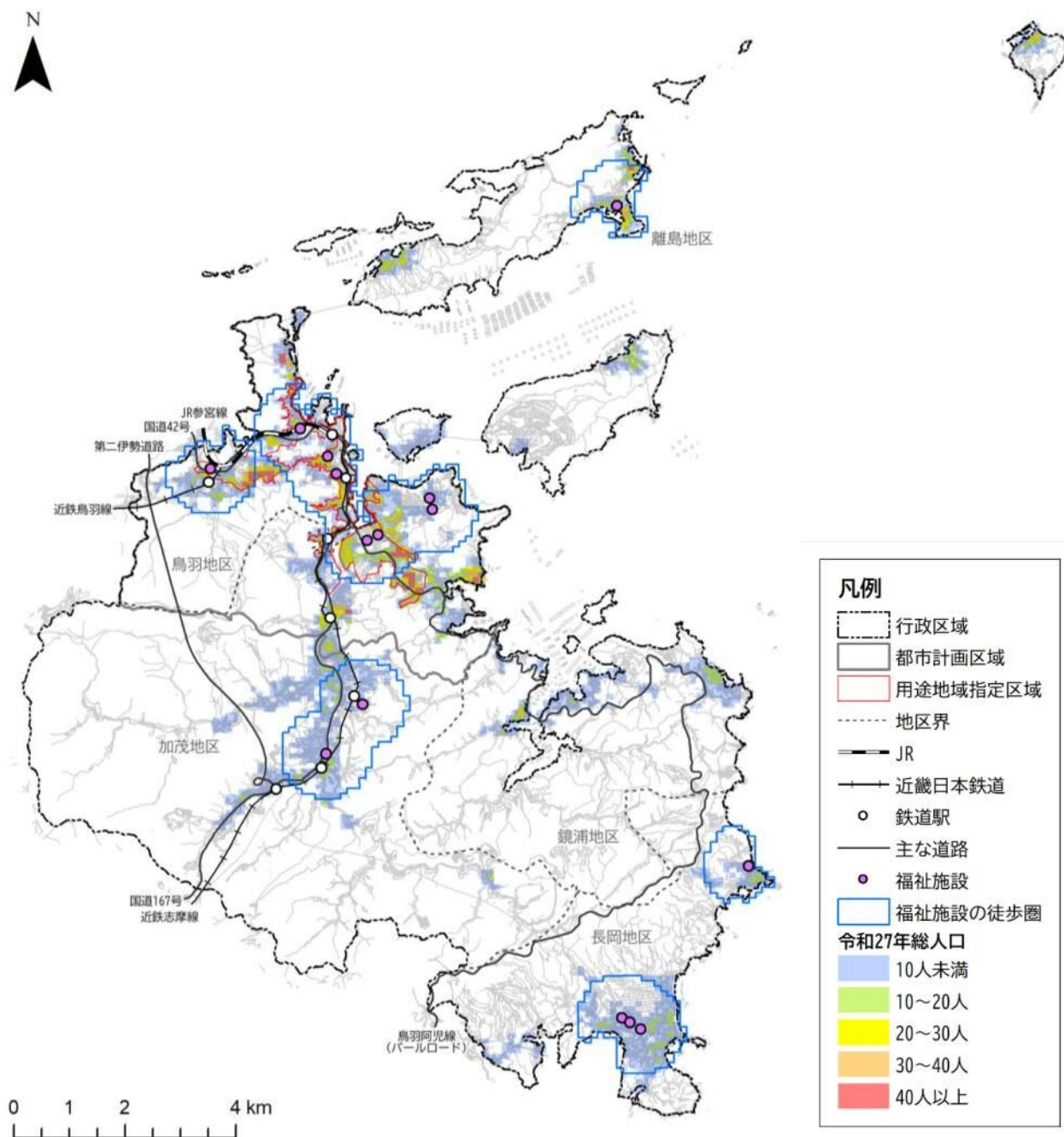


図 福祉施設の徒歩圏＜令和2年(2020年)＞

出典: 令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合



図【参考】福祉施設の徒歩圏＜令和27年(2045年)＞

出典: 令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

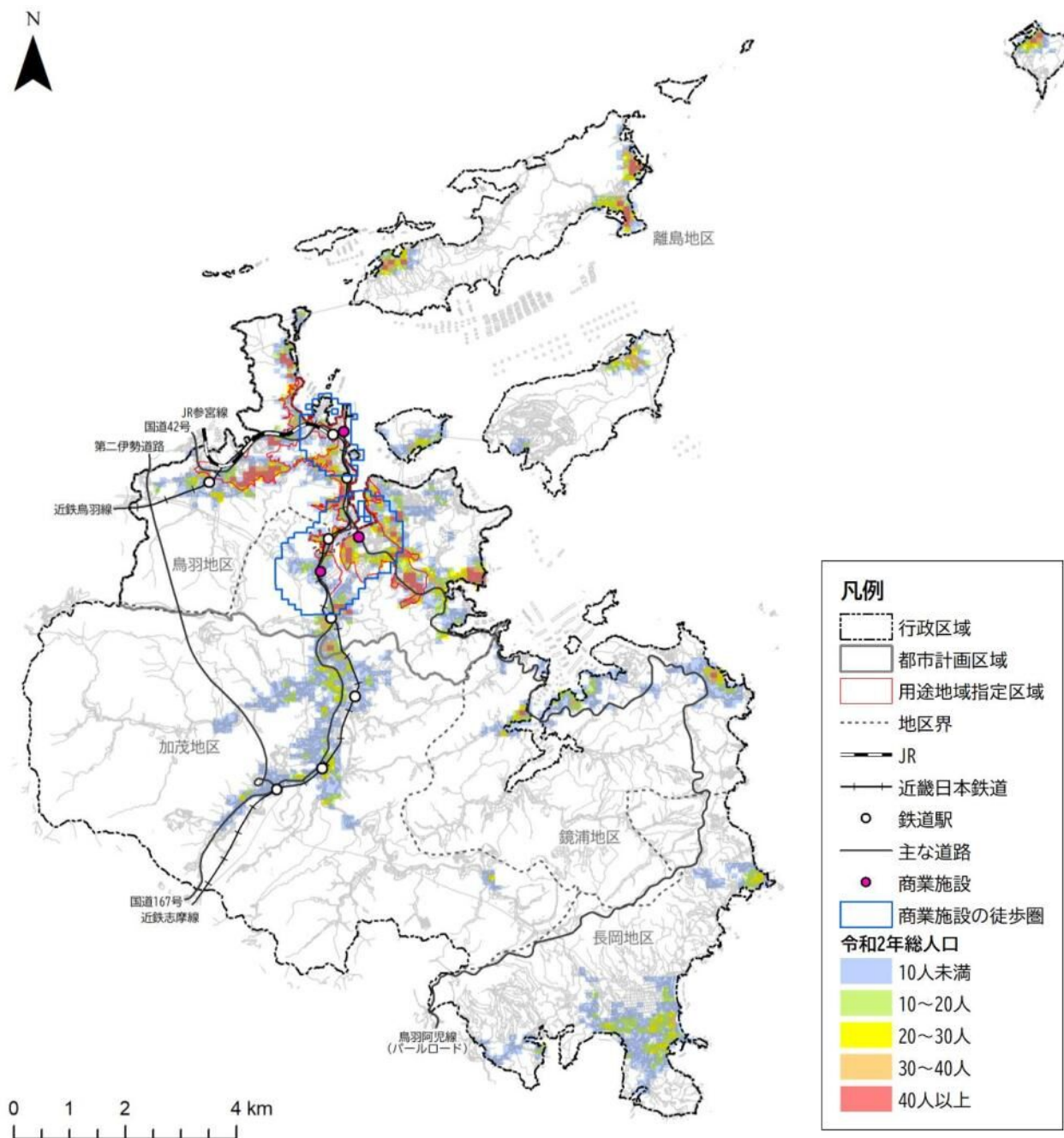
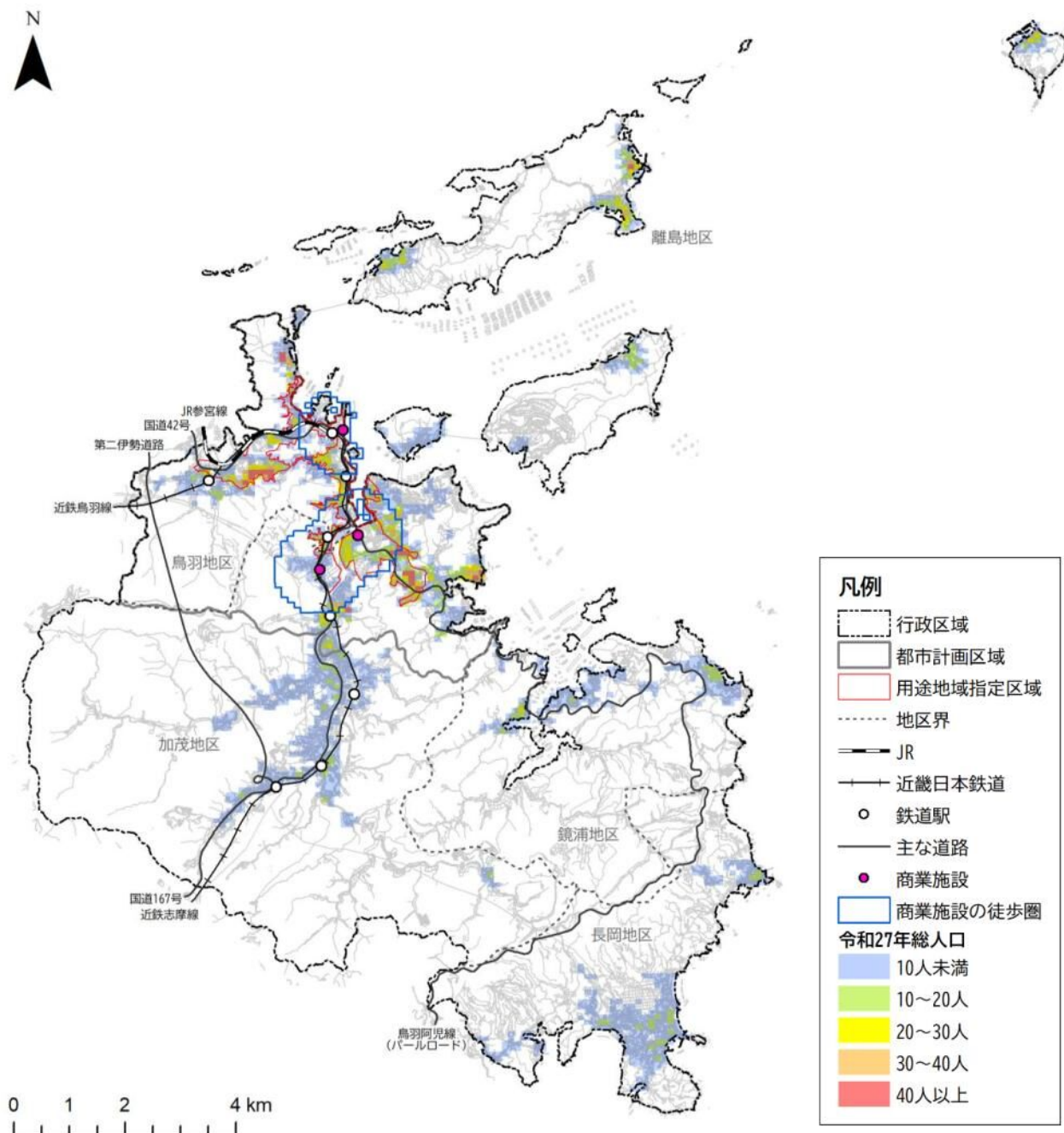


図 商業施設の徒歩圏＜令和2年(2020年)＞

出典: 令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合



図【参考】商業施設の徒歩圏＜令和27年(2045年)＞

出典: 令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

3) 基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率

基幹的公共交通路線の徒歩圏は、池の浦駅及び鳥羽駅周辺(800m 圏)、鳥羽駅から鳥羽市民の森公園周辺にかけてのバス停周辺(300m 圏)のみであり、徒歩圏人口カバー率は14.1%と、全国平均や1～2万人都市平均より低い水準にあります。

表 基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率

	鳥羽市		全国 平均	1～2万人 都市平均
	現況	将来 【参考】		
基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	14.1	13.9	35.4	30.0

※現況は令和2年(2020年)、将来は令和27年(2045年)

※基幹的公共交通路線の設定にあたり、かもめバスの時刻表を考慮し、「鳥羽駅」と「鳥羽バスセンター」は一体として扱う

※かもめバスの「鳥羽水族館前」とCANバスの「鳥羽水族館」は、その位置関係から一体として扱う

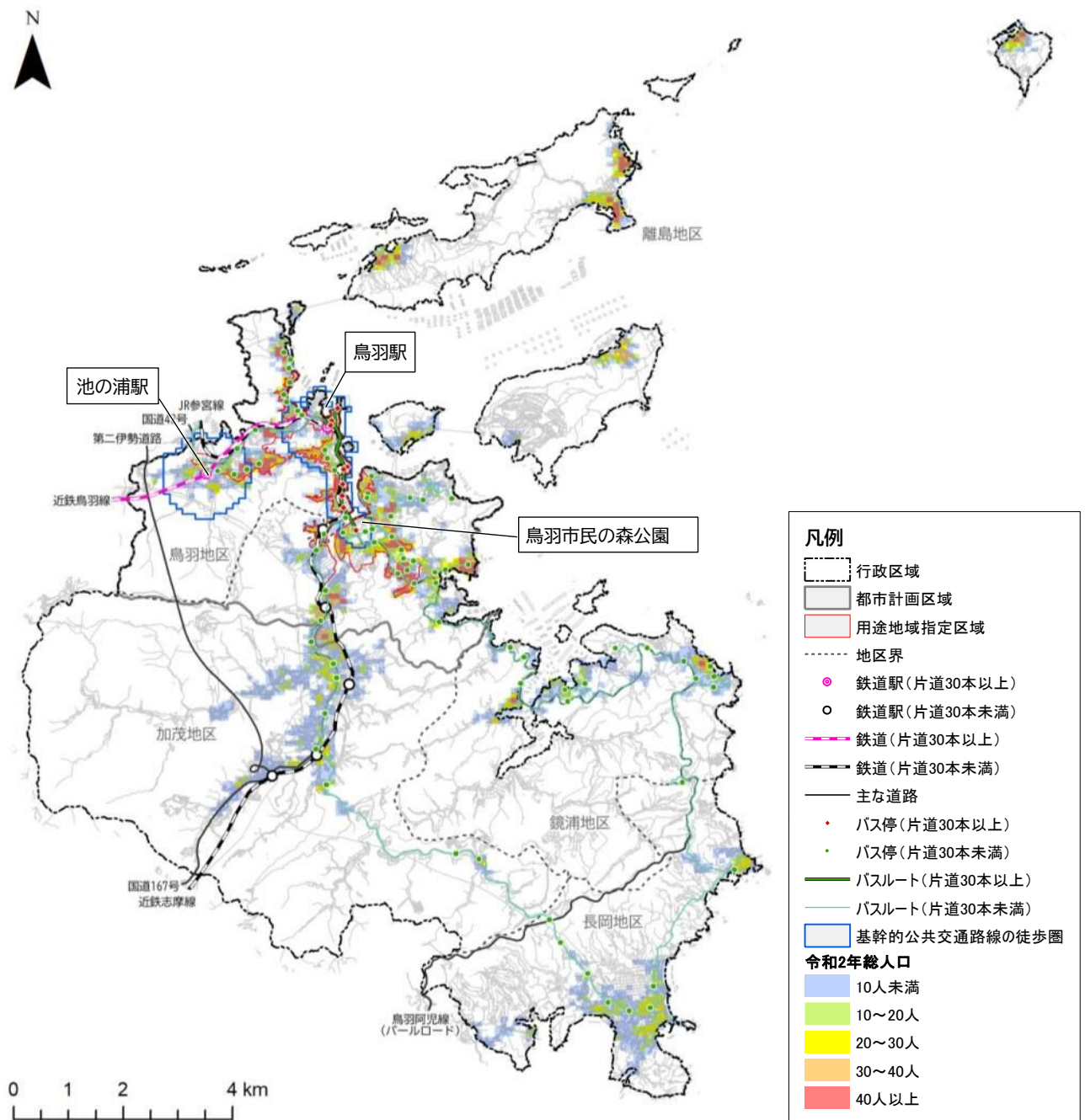
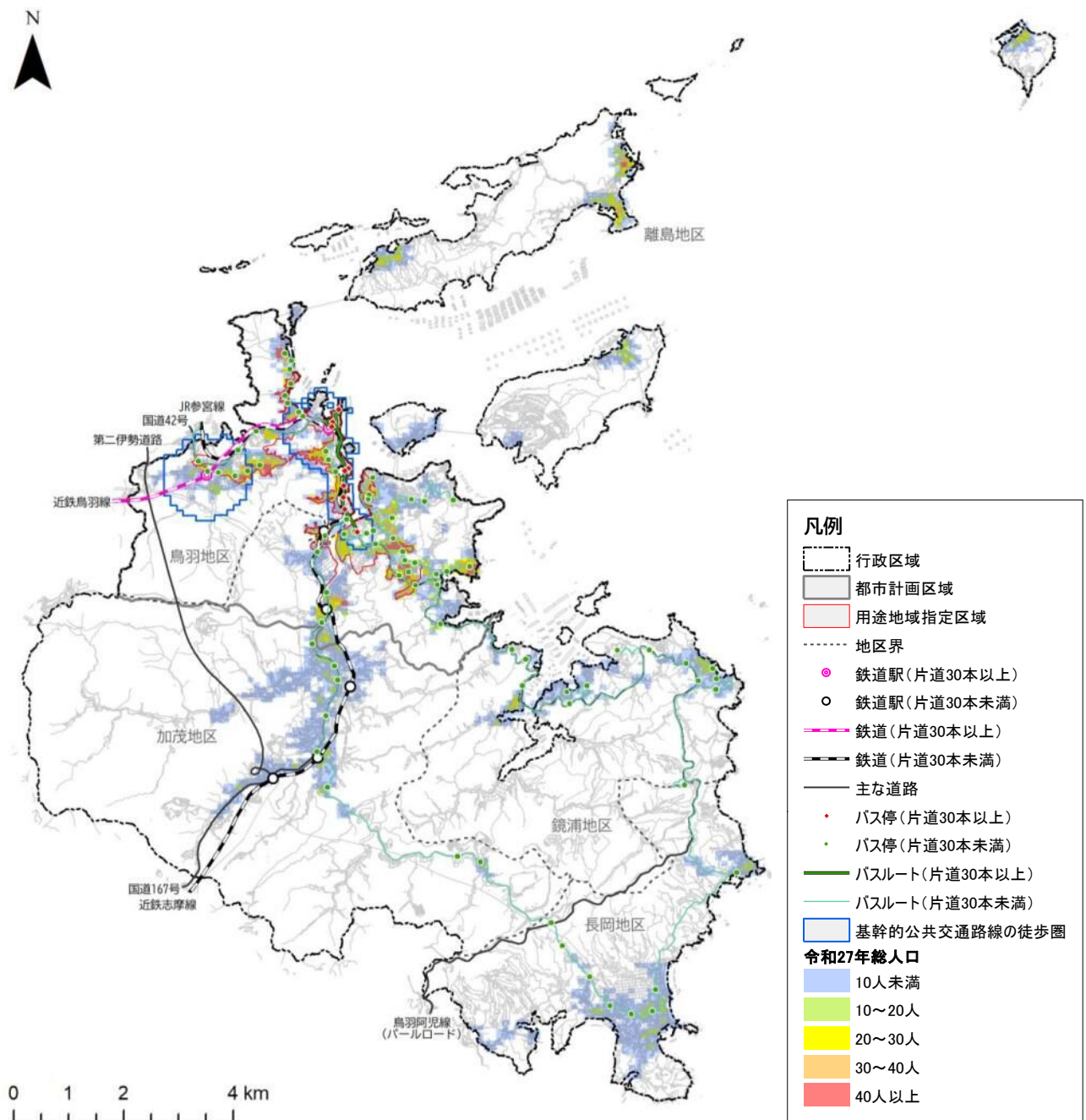


図 基幹的公共交通路線の徒歩圏<令和2年(2020年)>

出典: 令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合



図【参考】基幹的公共交通路線の徒歩圏＜令和27年(2015年)＞

出典: 令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

4) 生活サービス施設の利用圏平均人口密度

生活サービス施設の利用圏平均人口密度は、医療施設が 4.9 人/ha、福祉施設が 5.3 人/ha、商業施設が 7.2 人/ha と、全国平均や 1～2 万人都市以下平均より低い水準にあります。

また、将来の利用圏平均人口密度は、いずれの施設も大幅に低下する見込であり、生活サービス施設が維持できなくなるおそれがあります。

表 生活サービス施設の利用圏平均密度

		鳥羽市		全国 平均	1～2万人 都市平均
		現況	将来 【参考】		
生活サービス施設の利用圏平均人口密度 (人/ha)	医療	4.9	2.5	15.1	8.6
	福祉	5.3	2.9	14.8	7.4
	商業	7.2	4.1	18.7	10.9

※現況は令和 2 年(2020 年)、将来は令和 27 年(2045 年)

5) 公共交通

公共交通沿線地域の人口密度は 5.7 人/ha と、全国平均や 1～2 万人都市以下平均より低い水準にあります。

また、将来の公共交通沿線人口密度は、更に低下する見込であり、公共交通が維持できなくなるおそれがあります。

表 公共交通沿線の人口密度

	鳥羽市		全国 平均	1～2万人 都市平均
	現況	将来 【参考】		
公共交通沿線地域の人口密度（人/ha）	5.7	3.2	18.9	11.4

※現況は令和 2 年(2020 年)、将来は令和 27 年(2045 年)

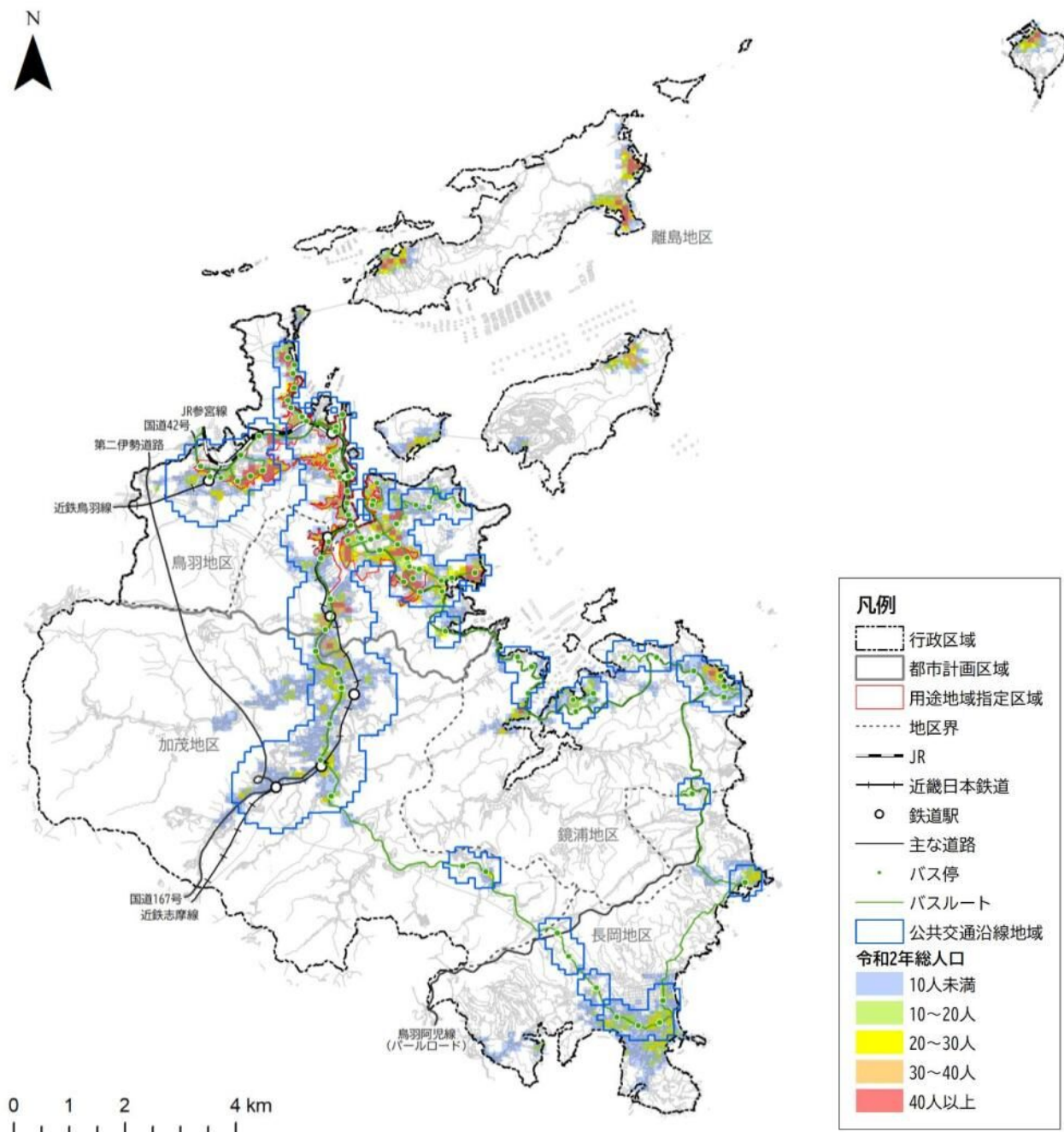
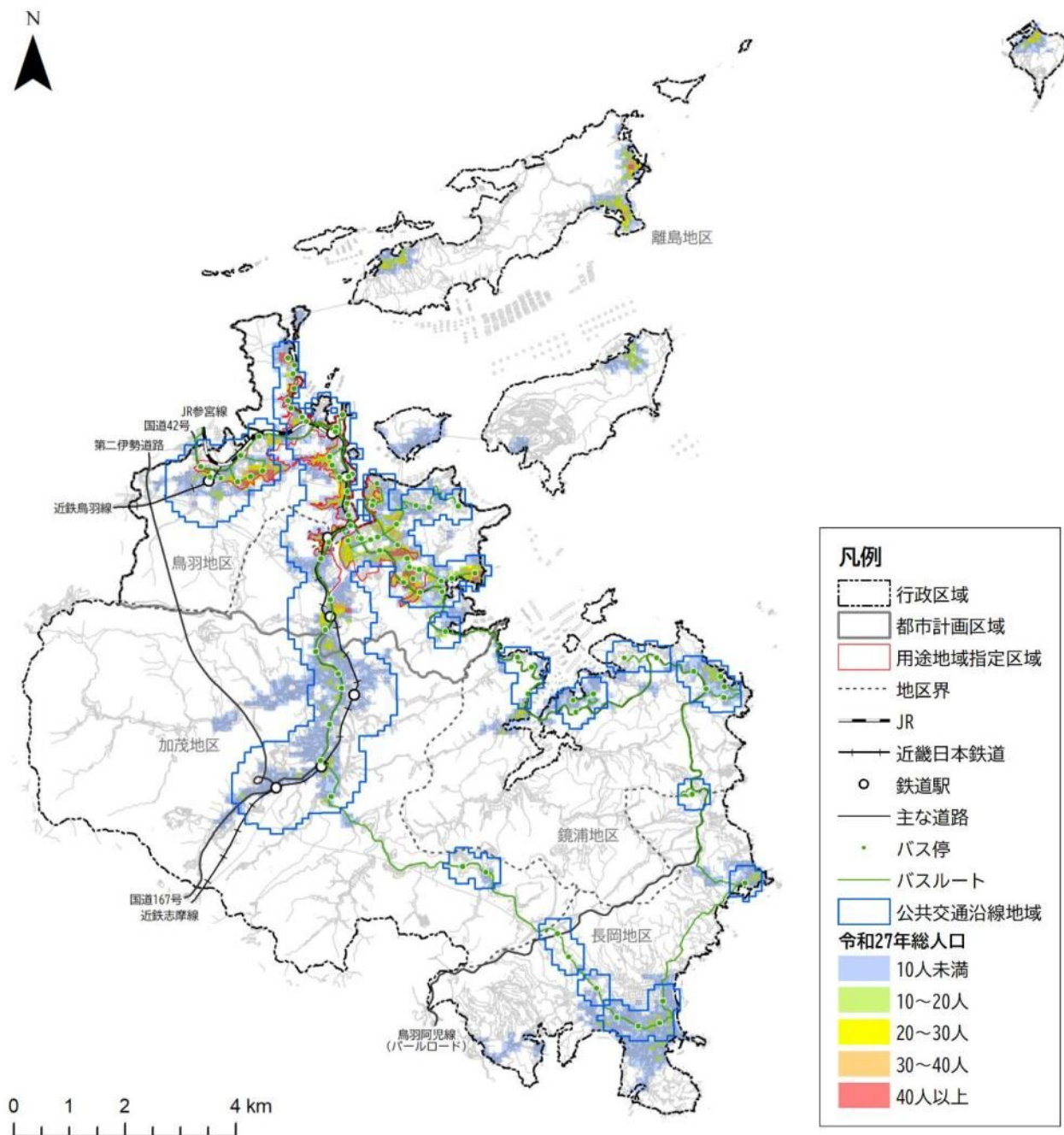


図 公共交通沿線地域＜令和2年(2020年)＞

出典: 令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合



図【参考】公共交通沿線地域＜令和27年(2045年)＞

出典: 令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

(2) 健康・福祉

1) 高齢者福祉施設の1km圏高齢者人口カバー率

高齢者福祉施設は市内各地に立地しており、用途地域内は概ね1km圏に含まれています。徒歩圏人口カバー率は60.6%と、全国平均や1～2万人都市平均より高い水準にあります。

表 高齢者福祉施設の1km圏人口カバー率

	鳥羽市		全国 平均	1～2万人 都市平均
	現況	将来 【参考】		
高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率	60.6	62.9	46.1	41.2

※現況は令和2年(2020年)、将来は令和27年(2045年)

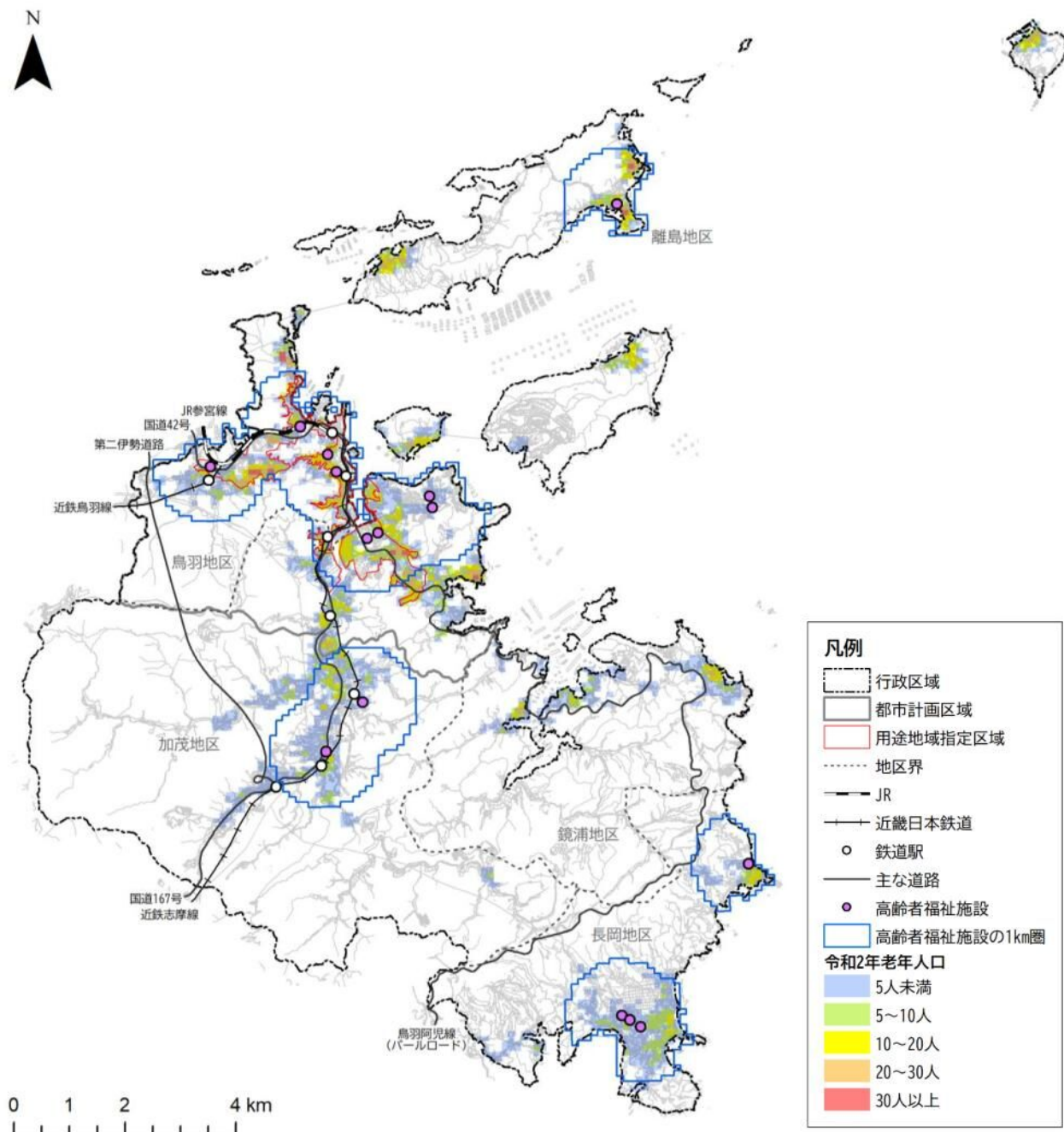
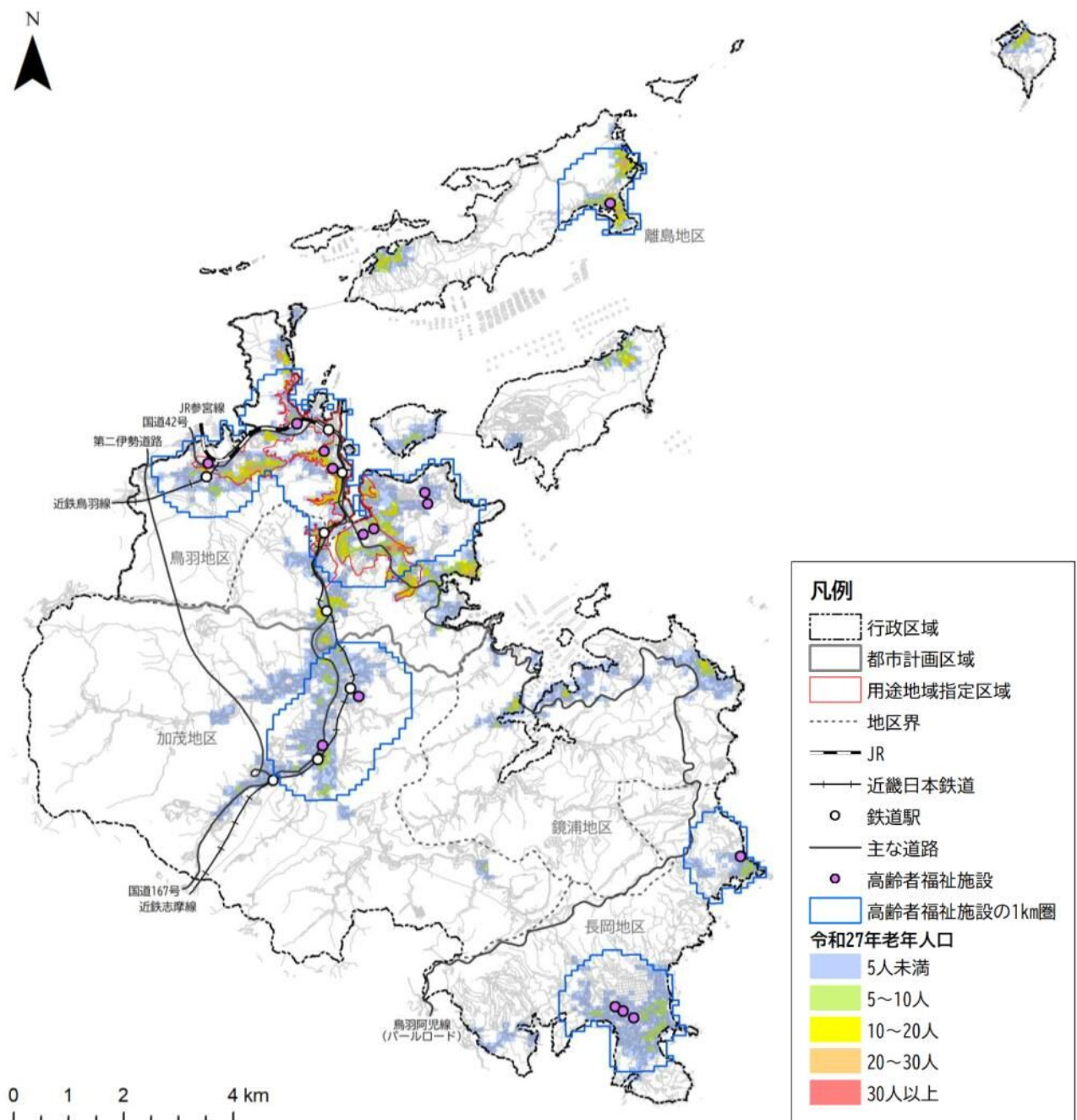


図 高齢者福祉施設の1km圏＜令和2年(2020年)＞

出典: 令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合



図【参考】高齢者福祉施設の1km圏<令和27年(2045年)>

出典: 令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

2) 保育所の徒歩圏 0～4 歳人口カバー率

保育所は各地に立地していますが、鳥羽駅や中之郷駅周辺が徒歩圏外となっています。保育所の 0～4 歳人口カバー率は 45.0%と、全国平均と同程度で、1～2 万人都市平均より高い水準にあります。

※都市構造の評価に関するハンドブックでは 0～5 歳となっているが、集計に使用する人口メッシュが 0～4 歳であるため、0～4 歳で評価する

表 保育所の徒歩圏 0～4 歳人口カバー率

	鳥羽市		全国 平均	1～2万人 都市平均
	現況	将来 【参考】		
保育所の徒歩圏0～4歳人口カバー率	45.0	40.3	52.1	43.8

※現況は令和 2 年(2020 年)、将来は令和 27 年(2045 年)

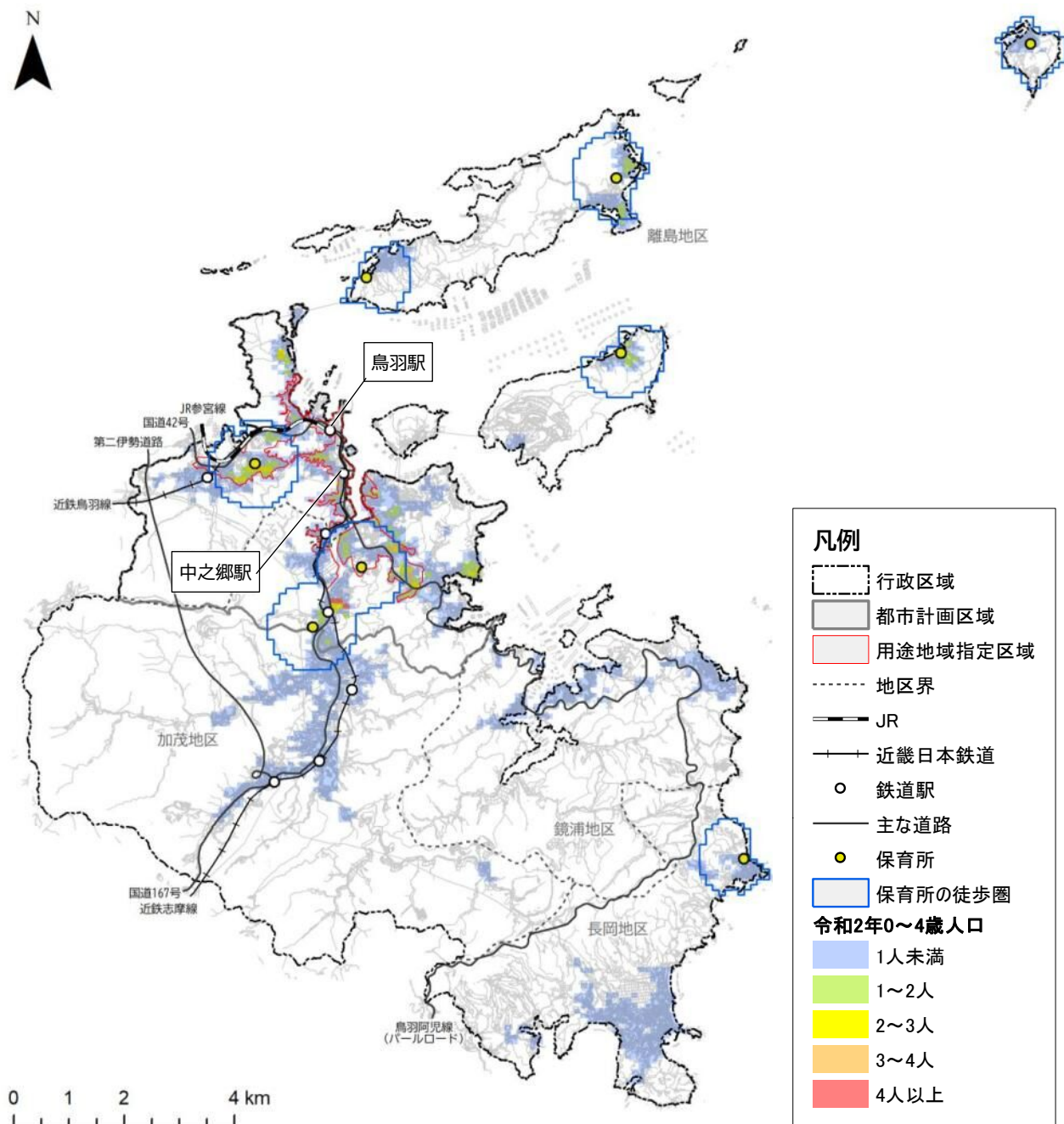
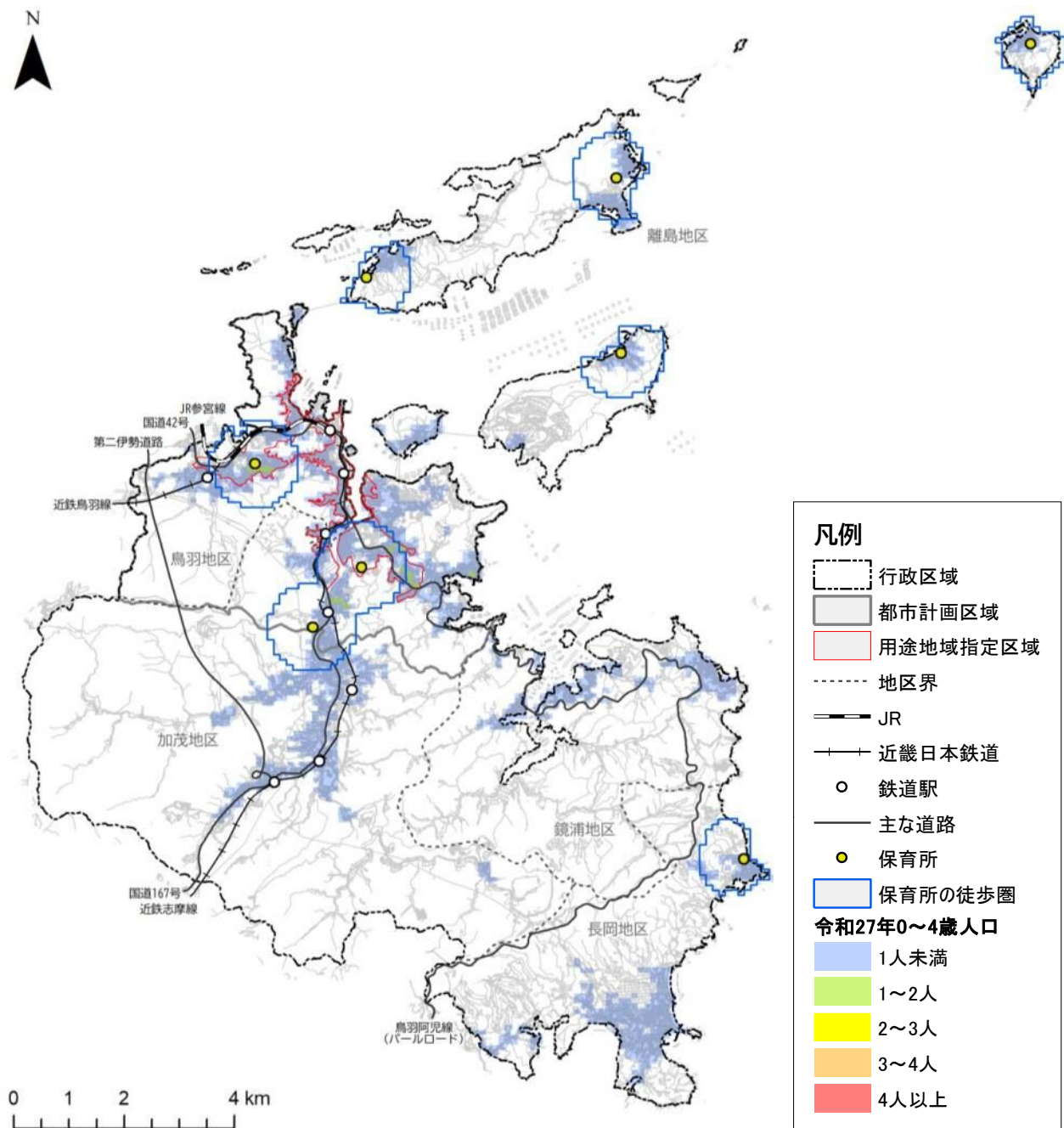


図 保育所の徒歩圏＜令和2年(2020年)＞

出典：令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合



3) その他の指標

高齢者徒歩圏に医療機関がない住宅の割合は 70.0%と、全国平均より多い状況(整備水準が低い状況)にあり、1～2 万人平均と同程度となっています。

高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合は 86.4%と、全国平均や 1～2 万人都市平均より多い状況(整備水準が低い状況)にあります。

表 健康・福祉に関するその他の指標

	鳥羽市		全国 平均	1～2万人 都市平均
	現況	将来 【参考】		
高齢者徒歩圏に医療機関がない住宅の割合	70.0	-	58.3	72.3
高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合	86.4	-	54.9	60.6

出典:平成 25 年(2013 年)住宅・土地統計調査

(3) 安全・安心

1) 防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合

防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合は 93.7%と、人口のほとんどが何らかの災害リスクのある地域に居住している状況にあります。

表 防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合

	鳥羽市		全国 平均	1～2万人 都市平均
	現況	将来 【参考】		
防災上危険性が懸念される 地域に居住する人口の割合	93.7	93.2	-	-

※現況は令和2年(2020年)、将来は令和27年(2045年)

※対象とした災害は、津波浸水想定区域、洪水浸水想定区域(想定最大規模)、家屋倒壊等氾濫想定区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域

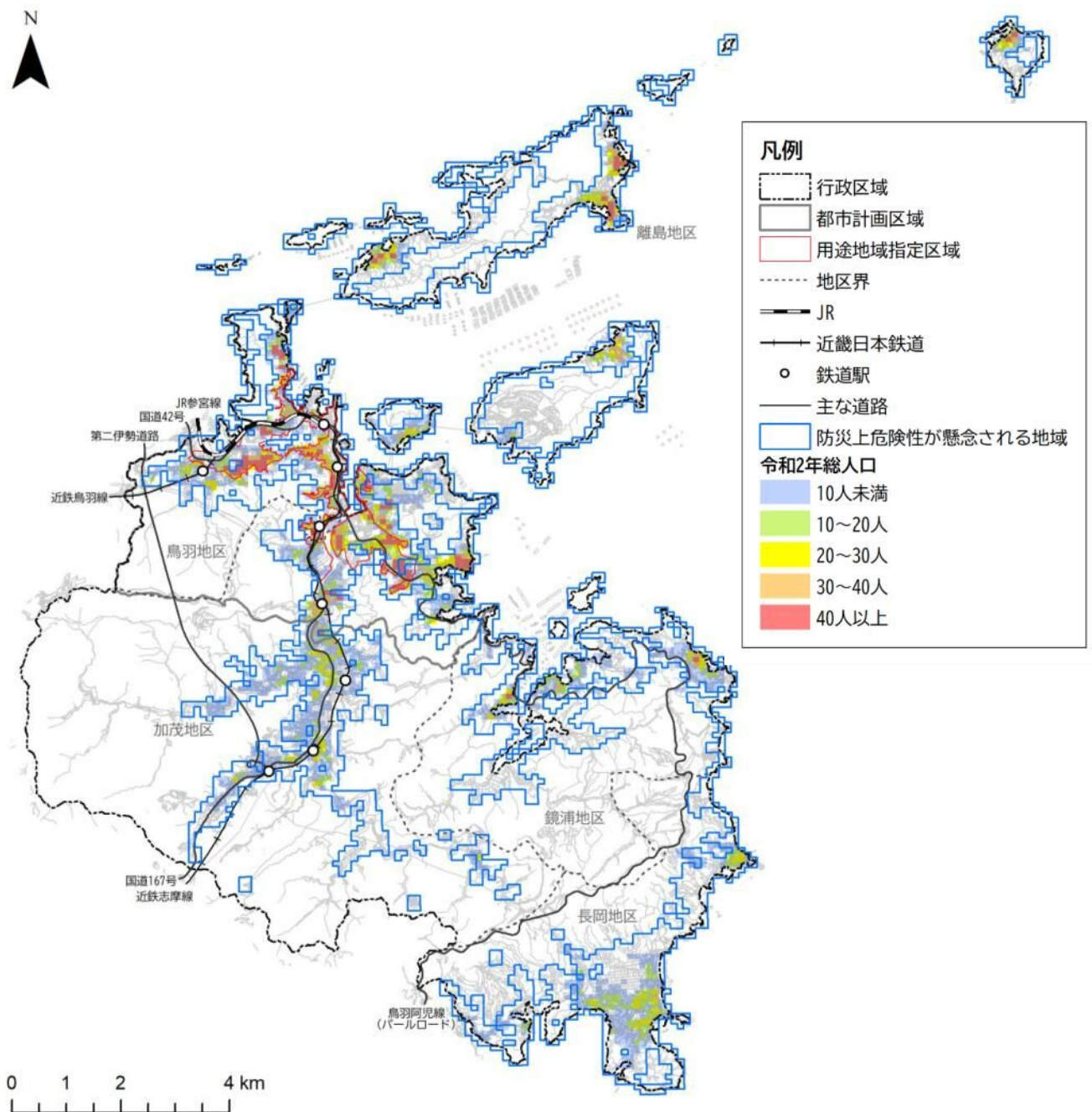


図 防災上危険性が懸念される地域＜令和2年(2020年)＞

出典: 令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

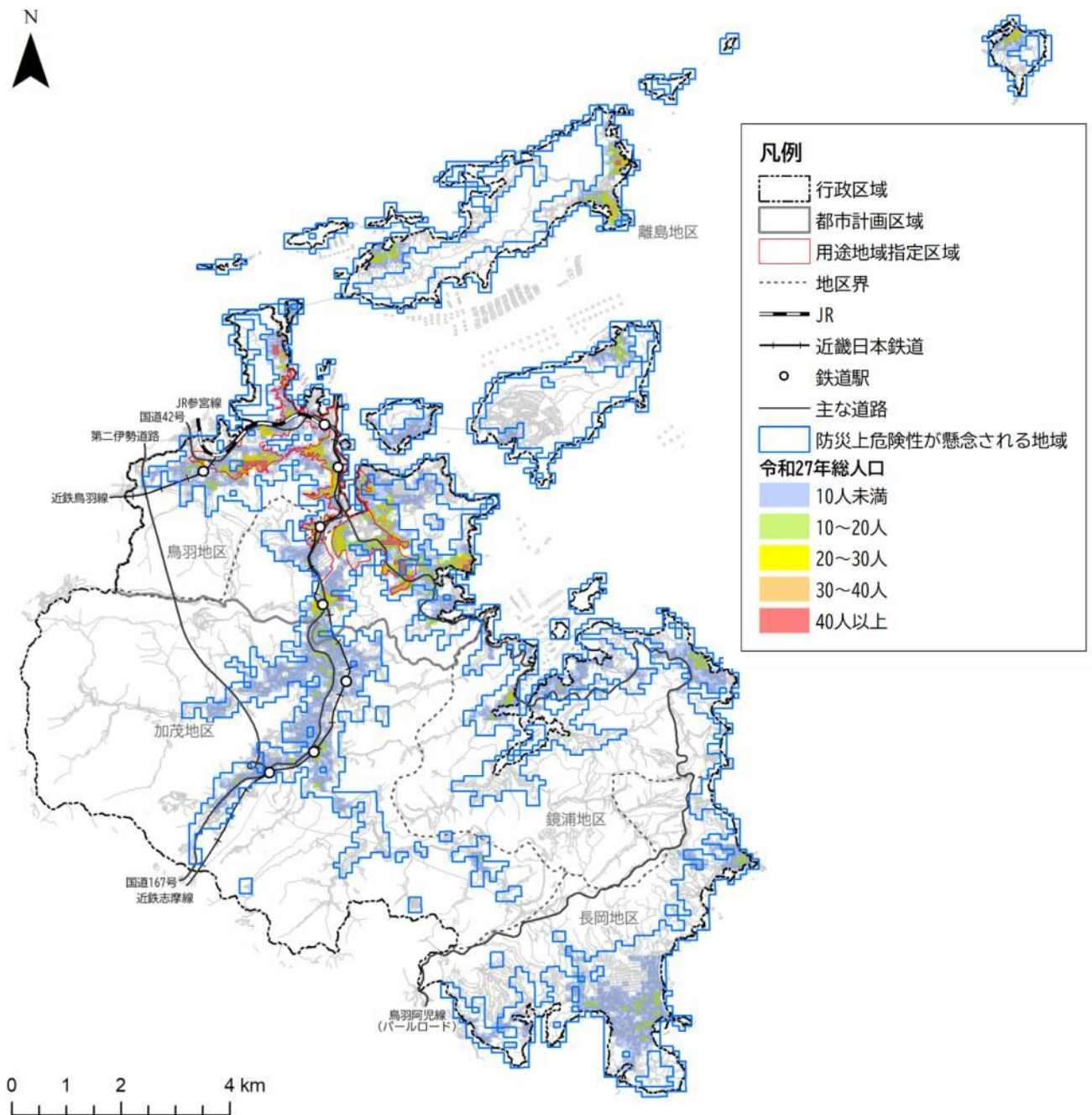


図 防災上危険性が懸念される地域＜令和27年(2045年)＞

出典：令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

2) その他の指標

市民一人あたりの交通事故死亡者数は 0.6 人と、全国平均や 1～2 万人都市平均と同程度の水準にあります。

最寄り緊急避難場所までの平均距離は 590m と、全国平均や 1～2 万人都市平均より良好な水準にあります。

空き家率は 17.9%と、全国平均や 10 万人都市以下平均に比べ高い状況(空き家が多い状況)にあります。

表 安全・安心に関するその他の指標

	鳥羽市		全国 平均	1～2万人 都市平均
	現況	将来 【参考】		
市民一人あたりの交通事故死亡者数（人）	0.6	-	0.5	0.5
最寄り緊急避難場所までの平均距離（m）	590.0	-	682.7	711.0
空き家率	17.9	-	7.9	11.3

出典：＜市民一人あたりの交通事故死亡者数＞イタルダイnfォメーション No142(令和 3 年(2021 年)実績)
 ＜最寄り緊急避難場所までの平均距離＞平成 25 年(2013 年)住宅・土地統計調査
 ＜空き家率＞平成 30 年(2018 年)住宅・土地統計調査

(4) 地域経済

従業者一人当たり第三次産業売上高は 8.6 百万円/人、都市全域の小売商業床面積あたりの売上高(小売商業床効率)は 63.9 万円/㎡と、ともに全国平均や 1～2 万人都市平均より低い水準にあります。

表 地域経済に関する指標

	鳥羽市		全国 平均	1～2万人 都市平均
	現況	将来 【参考】		
従業者一人当たり第三次産業売上高 (百万円/人)	8.6	－	13.8	12.5
都市全域の小売商業床面積あたりの売上高 (小売商業床効率) (万円/㎡)	63.9	－	88.6	87.2

※第三次産業売上高については、秘匿・未計上の産業分類を除いて集計

出典:令和3年(2021年)経済センサス活動調査

(5) 行政運営

市民一人当たり歳出額は 753.2 千円/人と、全国平均や 1～2 万人都市平均より高い水準にあります。

財政力指数は 0.4 と、全国平均よりは低いものの、1～2 万人都市平均と同程度の水準にあります。

市民一人当たり税收額は 131.9 千円/人と、全国平均や 1～2 万人都市平均よりも高い水準にあります。

表 行政運営に関する指標

		鳥羽市		全国 平均	1～2万人 都市平均
		現況	将来 【参考】		
市民一人当たりの 都市構造に関連する行政経費	一人当たり歳出額 (千円/人)	753.2	-	739.5	648.7
	財政力指数	0.4	-	0.5	0.4
市民一人当たり税收額（個人市民税・固定資産税） (千円/人)		131.9	-	124.5	114.6

出典:決算状況カード(令和4年度(2022年度))

(6) エネルギー／低炭素

市民一人当たりの自動車 CO2 排出量は 0.5tCO2 と、全国平均や 1～2 万人都市平均より低い(良好な)水準にあります。

表 エネルギー／低炭素に関する指標

	鳥羽市		全国 平均	1～2万人 都市平均
	現況	将来 【参考】		
市民一人当たりの自動車CO2排出量 (tCO2/人・年)	0.5	-	1.5	1.7

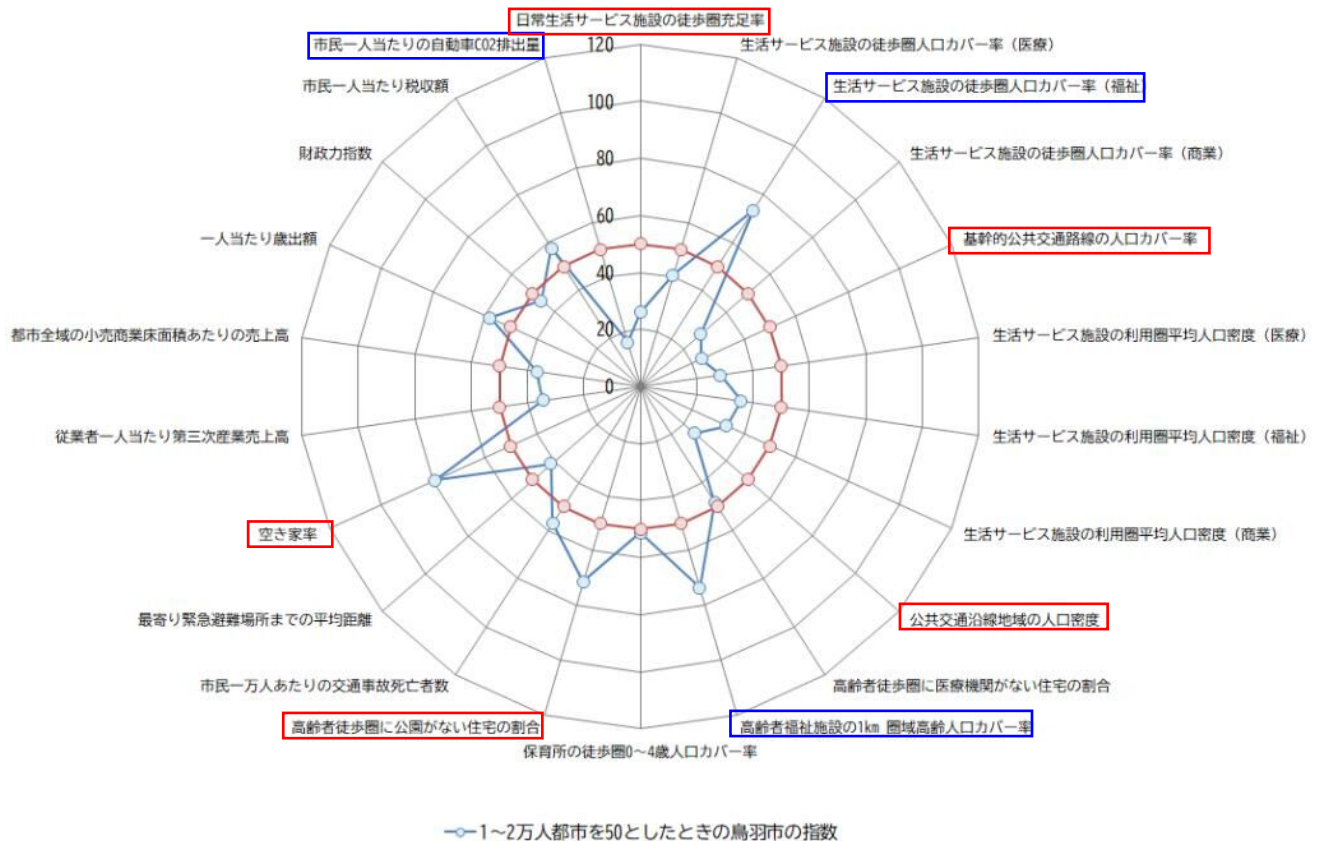
出典：令和3年度(2021年度)全国道路・街路交通情勢調査、令和2年(2020年)国勢調査、
自動車燃料消費量調査(令和3年度(2021年度))、
温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル(Ver5.0)

(7) 都市構造評価結果

本市の都市構造について、1～2万人都市平均と比較した結果を以下に示します。

福祉施設の徒歩圏人口カバー率や高齢者福祉施設の1km圏高齢人口カバー率、市民一人当たりの自動車CO2排出量などは、1～2万人都市平均より良い水準にあります。

一方、日常生活サービス施設の徒歩圏充足率、基幹的公共交通路線の人口カバー率、公共交通沿線地域の人口密度、高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合、空き家率などは、1～2万人都市平均より悪い水準にあります。



※防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合については、1～2万人以下都市平均がないため表示していない。

図 都市構造評価結果(1～2万人都市平均を50とした場合の指数)

表 都市構造評価結果

評価指標 (都市構造の評価に関するハンドブック：代表的な指標)			鳥羽市	全国 平均	1～2万人 都市平均	指数	
						全国	1～2万人 都市
生活 利便性	日常生活サービスの徒歩圏充足率		5.6	16.4	10.7	17.0	26.1
	生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率	医療	44.2	62.3	54.2	35.5	40.7
		福祉	51.2	41.0	34.9	62.4	73.4
		商業	18.7	40.5	33.3	23.1	28.1
	基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率		14.1	35.4	30.0	20.0	23.6
	生活サービス施設の利用圏平均人口密度	医療	4.9	15.1	8.6	16.1	28.5
		福祉	5.3	14.8	7.4	17.9	35.6
		商業	7.2	18.7	10.9	19.3	33.2
	公共交通沿線地域の人口密度		5.7	18.9	11.4	15.1	25.0
健康 ・ 福祉	高齢者徒歩圏に医療機関がない住宅の割合		70.0	58.3	72.3	60.0	48.4
	高齢者福祉施設の1km 圏域高齢人口カバー率		60.6	46.1	41.2	65.7	73.5
	保育所の徒歩圏0～4歳人口カバー率		45.0	52.1	43.8	43.1	51.3
	高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合		86.4	54.9	60.6	78.6	71.3
安全 ・ 安心	防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合		93.7	-		-	-
	市民一人あたりの交通事故死亡者数（人）		0.6	0.5	0.5	57.4	57.0
	最寄り緊急避難場所までの平均距離（m）		590.0	682.7	711.0	43.2	41.5
	空き家率		17.9	7.9	11.3	113.6	79.3
地域経済	従業者一人当たり第三次産業売上高 （百万円/人）		8.6	13.8	12.5	31.2	34.5
	都市全域の小売商業床面積あたりの売上高（小売商業床効率） （万円/㎡）		63.9	88.6	87.2	36.1	36.7
行政運営	市民一人当たりの 都市構造に関連する行政経費	一人当たり歳出額 （千円/人）	753.2	739.5	648.7	50.9	58.1
		財政力指数	0.4	0.5	0.4	40.2	46.0
	市民一人当たり税収額（個人市民税・固定資産税） （千円/人）		131.9	124.5	114.6	53.0	57.6
エネルギー /低炭素	市民一人当たりの自動車CO2排出量 （tCO2/人・年）		0.5	1.5	1.7	18.1	16.1

3. まちづくりの主要課題

鳥羽市の現状や都市構造評価を踏まえ、課題を抽出します。

居住の視点

【鳥羽市の現状等】

- 用途地域内外ともに人口減少が進み、中心的な施設が多く立地する中之郷駅周辺等の既存市街地において顕著となっています。今後、既存市街地での人口密度が維持できなくなる可能性高く、このままでは、日常生活サービスの撤退等により、市民の生活利便性が大きく低下することが予想されます。
- また、人口減少に伴い空家数・空家率が年々増加しており、市街地内密度の低下や外部不経済による居住環境の悪化が予想されます。特に、市役所が位置する鳥羽城跡地周辺の城下町では空家が多く、中心部としての活力低下が懸念されます。
- さらに、高齢化の進行や高齢者単独世帯の増加による移動困難者の増加や高齢者の社会的孤立が顕在化すると予想され、徒歩圏内での日常生活サービスの充実や人口密度の維持によるコミュニティ維持がより重要となります。
- 一方で、津波などの災害リスクの高いエリアにおいて居住が集積している現状があり、南海トラフ地震による甚大な被害が予想されます。

【まちづくりの主要課題】

既存市街地の形成状況や災害リスクを踏まえ、人口密度を維持するエリアを選択・集中し、当エリアにおいて居住の誘導や空家対策等に取り組む必要があります。

都市機能の視点

【鳥羽市の現状等】

- 生活サービス施設(医療・福祉・商業)の徒歩圏人口カバー率は福祉を除き全国平均を大きく下回っています。
- また、鳥羽駅周辺等では空きビルや低未利用地(駐車場)が多く、鳥羽の中心地として、また玄関口として土地を最大限に有効活用できていません。

【まちづくりの主要課題】

人口密度を維持するエリア等においては、生活サービス施設等の都市機能を充実させるとともに、鳥羽駅周辺等の中心部においては、災害リスクに対する対策をしつつ都市機能の集積等により拠点性を向上する必要があります。

公共交通の視点

【鳥羽市の現状等】

- 基幹的公共交通路線とされる日 30 本以上の運行頻度の鉄道路線及びバス路線が少なく、人口が集中していても公共交通による移動が不便な箇所があります。

【まちづくりの主要課題】

公共交通路線沿線での人口密度の維持を図る一方で、居住や都市機能の配置と併せて公共交通の選択・集中・補完による利便性の確保が必要です。

災害リスクの視点

【鳥羽市の現状等】

- 本市は、海側では津波、山側では土砂災害や洪水のリスクがあり、都市の大部分において災害リスクが高いといった地理的特性を有しています。立地適正化にあたっては、災害リスクが小さいエリアがそもそも少ないという問題と災害リスク(主に津波)が高いエリアを中心としてすでに市街地が形成されているといった問題があり、災害リスクの小さいエリアへの居住及び都市機能の移転には限界があります。

【まちづくりの主要課題】

なるべく災害リスクの小さいエリアへの居住及び都市機能を移転するといった災害リスクの回避を検討する一方で、既存市街地における災害リスクの低減についても検討する必要があります。

財政の視点

【鳥羽市の現状等】

- 公共施設等の維持・更新コストは対策を行わない場合、平均 2.4 億円/年不足する見込みとなっています。

【まちづくりの主要課題】

より多くの人が公共サービスを享受できるように、居住や都市機能の配置と併せて公共施設等の適正配置を行いつつ、総量を縮減することで維持・更新費を削減する必要があります。

第2章 立地適正化の基本的な方針

1. まちづくりの理念・方針

(1) まちづくりの理念

海の恵みと調和した持続可能な集約型都市

近年の鳥羽市では、人口減少が深刻化していることや、南海トラフ地震による津波災害リスクへの対応のため、都市のコンパクト化や津波リスクの回避等が求められています。

一方で、鳥羽市の人々はこれまで、豊かな海に囲まれた自然環境の中で、漁業や海女漁等を通じて海の恵みと調和しながら暮らしてきました。「海」は、単なる自然資源ではなく、地域のアイデンティティであり、生活・文化・歴史・産業の中心的存在となっています。

そのため、海の恵みと調和しながら暮らしてきた歴史的経緯を尊重しつつ持続可能な都市構造を実現する必要があります。

以上より、コンパクト・プラス・ネットワークを進める中でも、次世代にわたって海とともに生きる鳥羽らしい暮らしを継承し、地域の魅力と活力を高めていくことを目指し、「海の恵みと調和した持続可能な集約型都市」をまちづくりの理念として掲げます。

(2) まちづくりの方針

まちづくりの主要課題を解消し、まちづくりの理念の実現を目指すため、以下を都市づくりの方針として示します。

方針1 多極型コンパクト・プラス・ネットワークの形成

- 地理的特性及び産業特性を踏まえ、居住を誘導するエリアや、持続可能な地域づくりのために生活利便性や交通利便性を確保するエリア等を設定します。
- 既に市街地が形成されているエリアの大半において災害リスクが大きいことを踏まえ、現時点で居住や都市機能が集積していなくても、拠点へのアクセス性や安全性を考慮し、長期的に居住を誘導する独自の区域を設定します。
- 居住を誘導するエリア等において、生活サービス施設等の都市機能を充実させます。
- 空家等対策計画と連携した既存の空家対策を推進するとともに、課題解決を図る道筋を整理します。
- 居住を誘導するエリア等では、かもめバス等による公共交通利便性の向上を図るとともに、その他の既存集落等では新たな公共交通により移動を補完します。

方針2 鳥羽駅周辺の活性化

- 鳥羽駅周辺において、空きビルの解消や低未利用地の土地利用転換により拠点性を向上します。
- 市民の生活を支える機能の充実を目指すことを前提とし、鳥羽駅周辺が広域的な玄関口の役割を担っていることを踏まえ、鳥羽駅周辺に必要な機能を検討します。

方針3 災害リスクの回避及び低減

- 災害リスクを踏まえて居住を誘導するエリアを検討します。
- 居住や都市機能を誘導するエリアにおいて災害リスク低減に向けて取組めます。
- 防災の取組はすぐに始められることは限られるため、施策・事業については短期・中長期に分けて検討します。

2. 目指すべき都市の骨格構造

(1) 拠点の設定

立地適正化計画は、都市マスタープランの高度化版であるという位置づけを踏まえ、鳥羽市立地適正化計画で設定する拠点は、都市マスタープランにおける拠点を踏まえて設定します。

都市マスタープランにおいて「広域交流拠点」に位置付けられている鳥羽駅周辺について、本計画では「広域交流中心拠点」として位置付け、広域交流に資する中心的な都市機能を誘導し、拠点性の向上を目指します。また、都市マスタープランにおいて「市民生活拠点」に位置付けられている大明西・大明東周辺について、本計画では「市民生活中心拠点」に位置付け、市民生活に資する中心的な都市機能を誘導し、拠点性の向上を目指します。

また、既存ストックの有効活用や公共交通利便性、災害リスクの視点も踏まえて、小浜周辺、池の浦駅周辺、及び赤崎駅周辺を「地域拠点」に位置付けます。

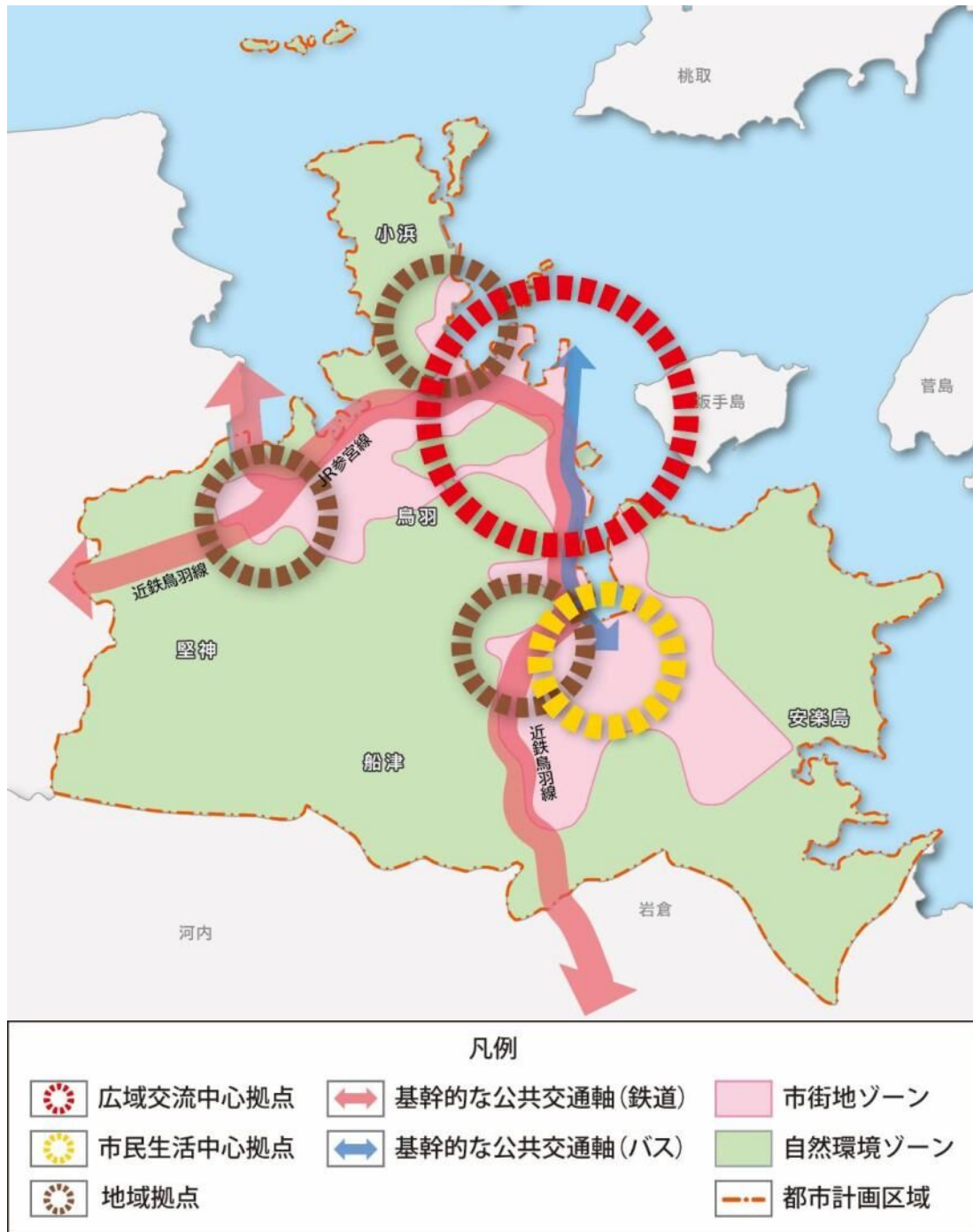
都市マスタープラン	立地適正化計画
広域交流拠点 アクセス機能や観光交流機能、生活関連機能等を強化します。 【場所】 鳥羽駅周辺、中之郷駅周辺	
市民生活拠点 商業・業務機能をはじめ、教育・文化、生涯学習、スポーツ・レクリエーション機能等を強化します。 【場所】 大型商業施設や商工会議所、市民の森・鳥羽中央公園一帯	
拠点の位置づけ無し ●小浜周辺 〈土地利用の方針〉 小浜地区周辺においては、観光地における滞在性を支える宿泊施設等の観光商業機能を維持します。 ●池の浦駅周辺 〈地域のまちづくり方針〉 生活利便性の向上のため、池の浦駅周辺や国道42号沿道の跡地等では身近な買い物施設の誘導を検討します。 ●池の浦駅周辺、赤崎駅周辺 〈土地利用の方針〉 国道42号・167号沿道においては、秩序ある沿道景観を形成しつつ、商業・業務施設等を誘導します。	

(2) 公共交通軸の設定

多極型コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けて、地域公共交通計画との連携を図りながら、拠点間の公共交通軸の維持・強化に努めます。

近鉄鳥羽線・志摩線、及び日30本以上の運行頻度がある鳥羽駅から鳥羽市民の森公園周辺にかけてのバス路線を「基幹的な公共交通軸」に設定します。

(3) 目指すべき都市の骨格構造



※「ゾーン」は鳥羽市都市マスタープランと同様

図 目指すべき都市の骨格構造

第3章 誘導区域の設定

1. 居住誘導区域

(1) 基本的な考え方

都市計画運用指針では、居住誘導区域はいたずらに広く設定すべきではなく、人口動態、土地利用、災害リスク、公共交通との関係等に加え、区域区分の導入状況等の都市計画制度に基づく土地利用コントロール状況を総合的に勘案した適切な区域設定が行われるべきとしています。

そのため、本市では、都市計画制度における用途地域を基本に、(2)絞り込みのフローに沿って居住誘導区域を設定します。

絞り込みにあたっては、関係法令や都市計画運用指針等に基づき、「居住誘導区域に含めないこととすべき区域」や「原則として含めないこととすべき区域」は居住誘導区域から除外することとしています。

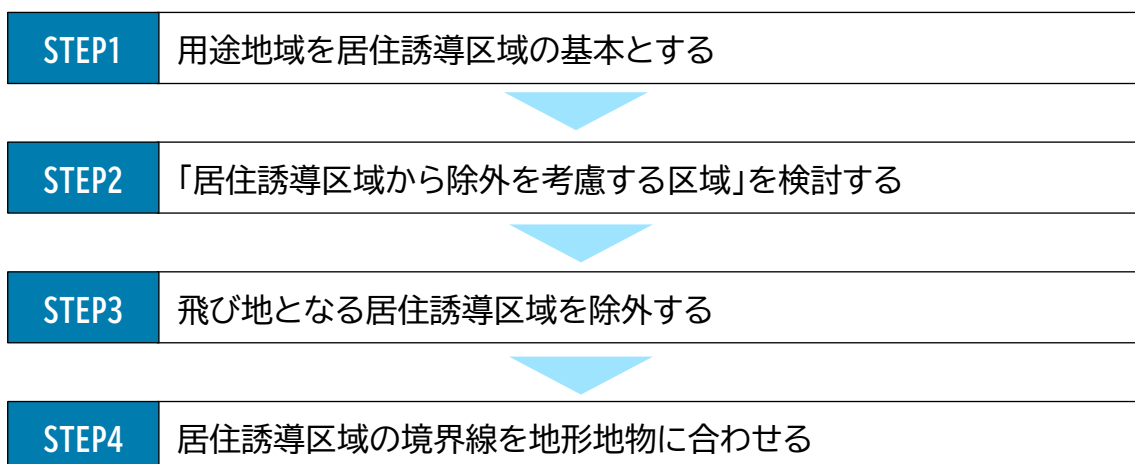
なお、本市の市街地の多くは沿岸部に形成されており、特に津波災害リスクが高い低地部において、既に居住や都市機能が集積しています。一方で、災害リスクが低く、かつ居住や都市機能が集積しているエリアが極めて少ないことも特徴です。

そのような本市の特殊性も踏まえたうえで、比較的災害リスクが低いエリアについては、現状の土地利用によらず、居住誘導区域に含めることも想定します。

※居住誘導区域は用途地域を基本として面的に設定するため、実際には今後の開発が難しい都市計画公園や、史跡・文化財などに指定されているエリアについても、居住誘導区域に含まれることもあります。

(2) 絞り込みのフロー

居住誘導区域は、以下の STEP に沿って絞り込み・設定を行います。



1) SETP1 用途地域を居住誘導区域のベースとする

居住誘導区域のベースは用途地域とします。

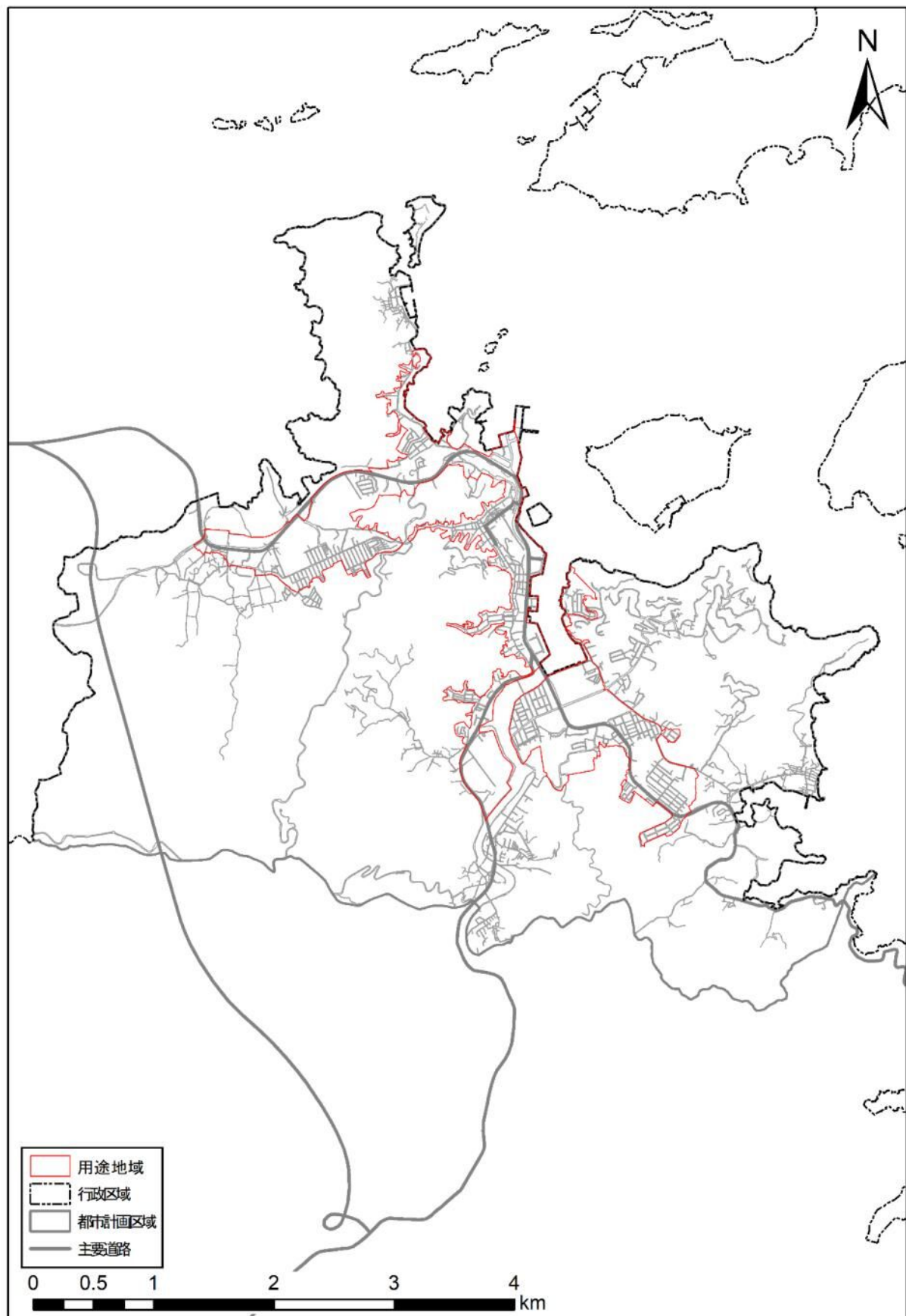
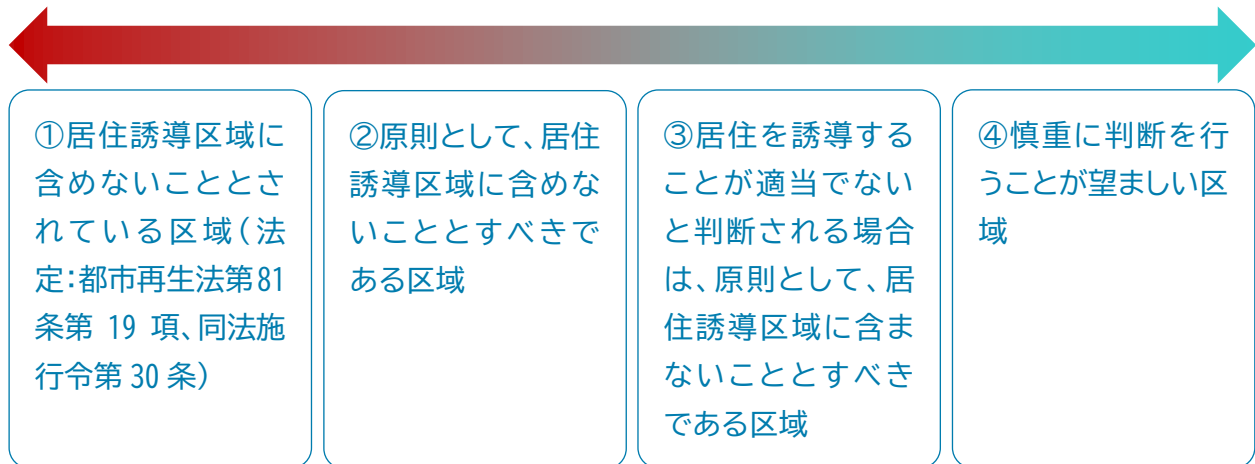


図 用途地域

2) STEP2 「居住誘導区域から除外を考慮する区域」を検討する

居住誘導区域から除外を考慮する区域は、レベル別に以下の4パターンに分けられます。

より除外が望ましい



①居住誘導区域に含めないこととされている区域(法定:都市再生法第81条第19項、同法施行令第30条)について、本市では自然公園の特別地域、保安林の区域、保安林予定森林の区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、及び土砂災害特別警戒区域が該当しますが、いずれも含めないこととします。

②原則として、居住誘導区域に含めないこととすべきである区域について、本市では該当はありません。

③居住を誘導することが適当でないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含めないこととすべきである区域について、本市では土砂災害警戒区域、浸水想定区域(洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域)、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項等が該当します。土砂災害警戒区域については、土砂災害はある程度予測可能な災害であり、事前に避難等の対策が可能であることや、土砂災害警戒区域を除外すると居住誘導区域面積がかなり小さくなってしまうことを踏まえて、除外しないこととします。

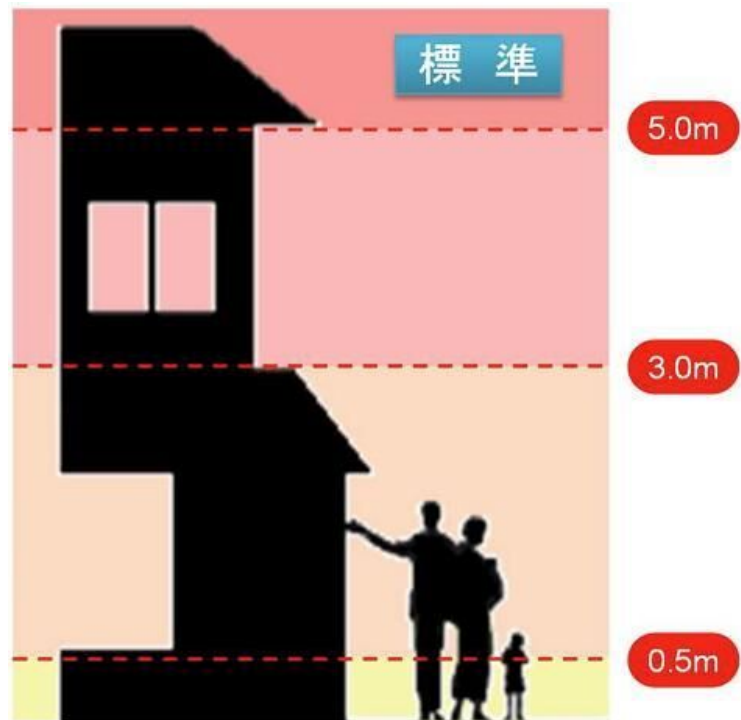
浸水想定区域(洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域)について、想定最大規模で浸水深3.0m以上となる区域は含めないこととします。(3.0m未満は含めます。)※1

津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項等について、津波浸水深2.0m以上は含めないこととします。(2.0m未満は含めます。)※2

④慎重に判断を行うことが望ましい区域について、本市では工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域として臨港地区が該当しますが、含めないこととします。

※1:【参考】洪水浸水深の考え方について

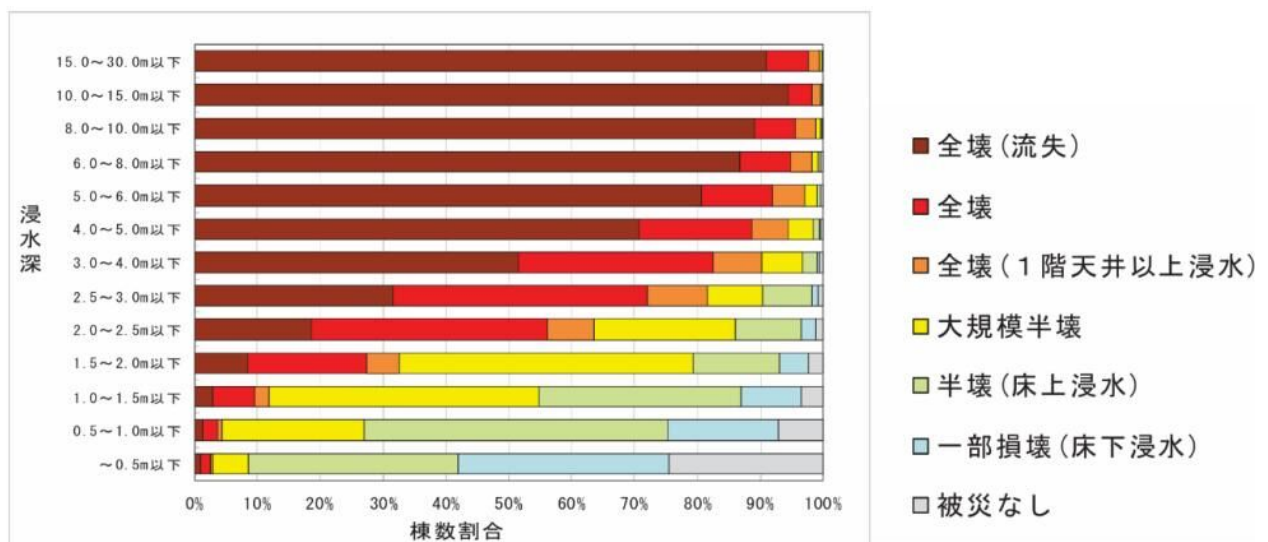
- ・浸水深さが3.0mを超えると一般的な2階建の建物では垂直避難が困難となる。
- ・浸水深は、0.5mを超えると床上浸水となるため、2階への避難が必要となる。



出典:水害ハザードマップ作成の手引き
(令和5年(2023年)5月 国土交通省水管理・国土保全局河川環境課水防企画室)

※2:【参考】津波浸水深の考え方について

- ・浸水深 2m 前後で被災状況に大きな差があり、浸水深 2m 以下の場合には建物が全壊となる割合は大幅に低下する傾向がみられる。



出典:「津波被災市街地復興手法検討調査(とりまとめ)」(平成24年(2012年)4月 国交省都市局)

表「居住誘導区域から除外を考慮する区域」の取り扱い一覧(「-」は該当なし)

除外を考慮する区域		鳥羽市における取扱い
①含めないこととすべき区域	市街化調整区域	—
	災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	—
	農用地区域	—
	集団の農地若しくは採草放牧地の区域	—
	自然公園の特別地域	含めない
	保安林の区域、保安林予定森林の区域	含めない
	原生自然環境保全地域	—
	原生自然環境保全地域特別地区	—
	保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	—
	地すべり防止区域	含めない
	急傾斜地崩壊危険区域	含めない
	土砂災害特別警戒区域	含めない
	都市洪水想定区域、都市浸水想定区域	—
②原則として含めないこととすべき区域	津波災害特別警戒区域	—
	災害危険区域	—
③適当でないと判断される場合は、原則として含めないこととすべき区域	土砂災害警戒区域	含める
	津波災害警戒区域	—
	浸水想定区域(洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域)	洪水浸水深、雨水出水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域3.0m以上(想定最大規模:L2)は含めない(3.0m未満は含める) 家屋倒壊等氾濫想定区域は含めない
	津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項、特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項4号	津波浸水深2.0m以上(理論上最大:L2)は含めない(2.0m未満は含める)
④含めることについて慎重な判断を行うことが望ましい区域	工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	臨港地区を含めない
	特別用途地区や地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	—
	過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	—
	工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	—

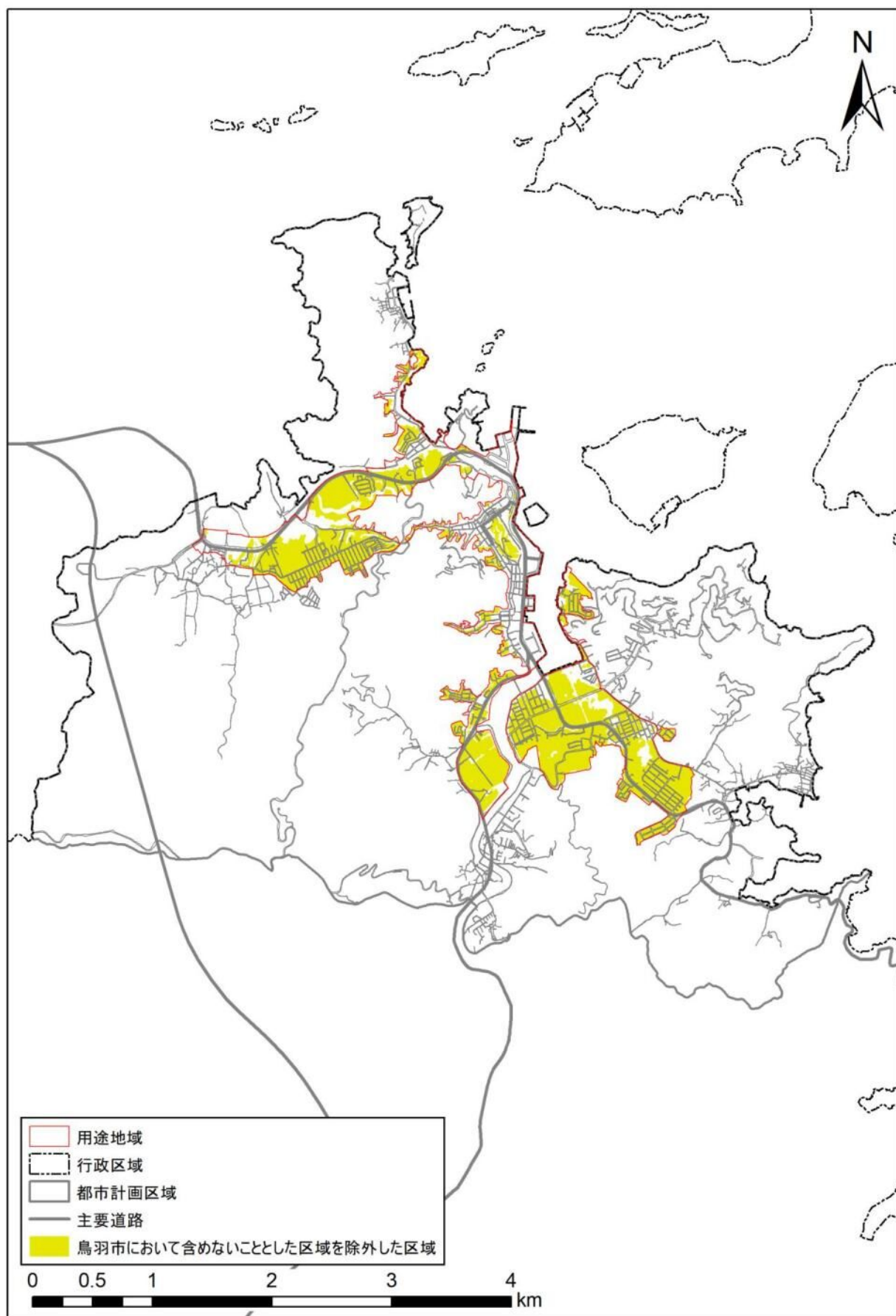
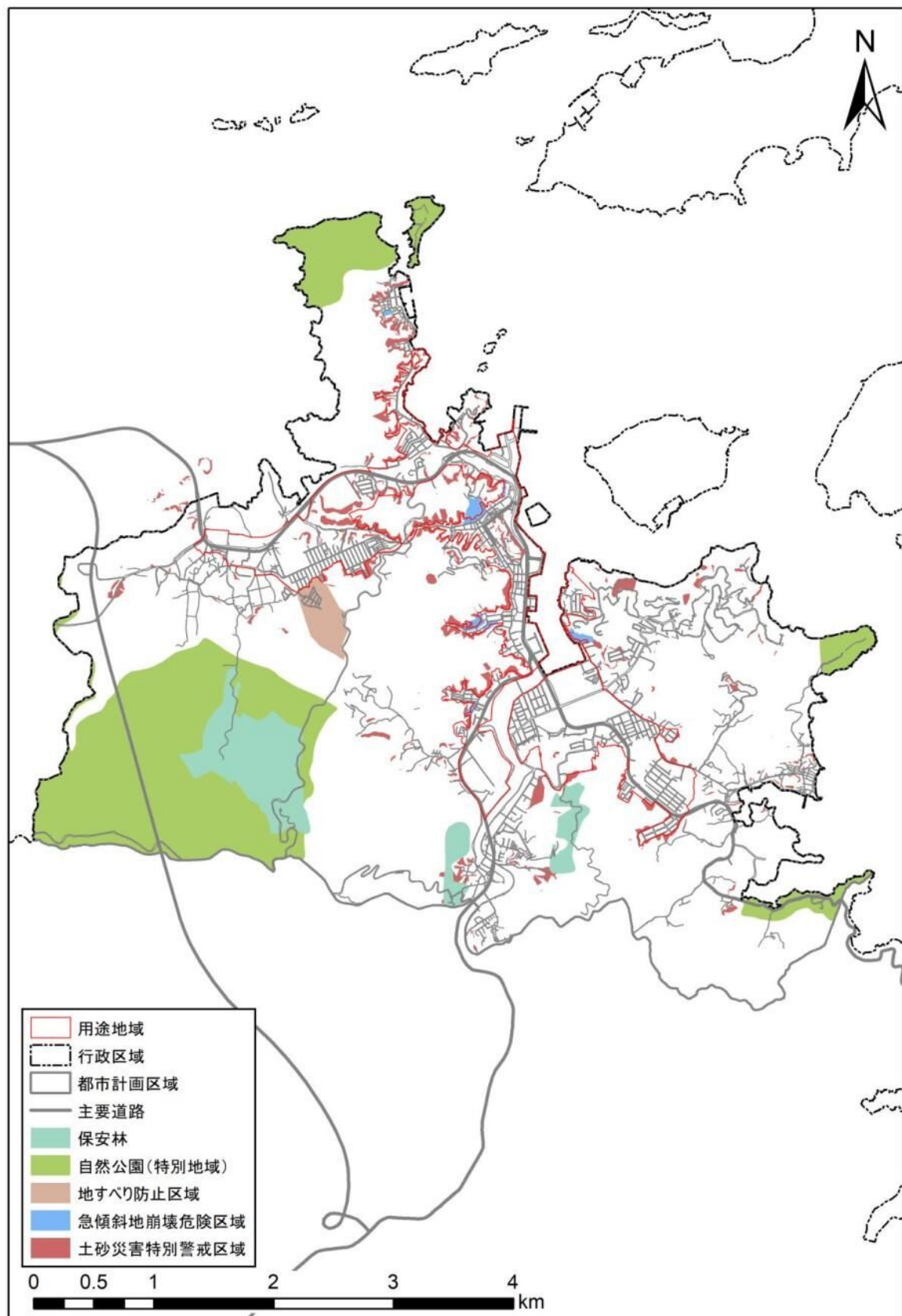


図 鳥羽市において含めないこととした区域を除外した区域

【参考】含めないこととすべき区域

用途地域外の山間部において保安林や自然公園(特別地域)が指定されています。
用途地域内では、主に土砂災害特別警戒区域が縁辺部に指定されています。



図【参考】含めないこととすべき区域

【参考】土砂災害警戒区域

用途地域縁辺部から用途地域内の市街地に入り込む形で土砂災害警戒区域が広がっています。

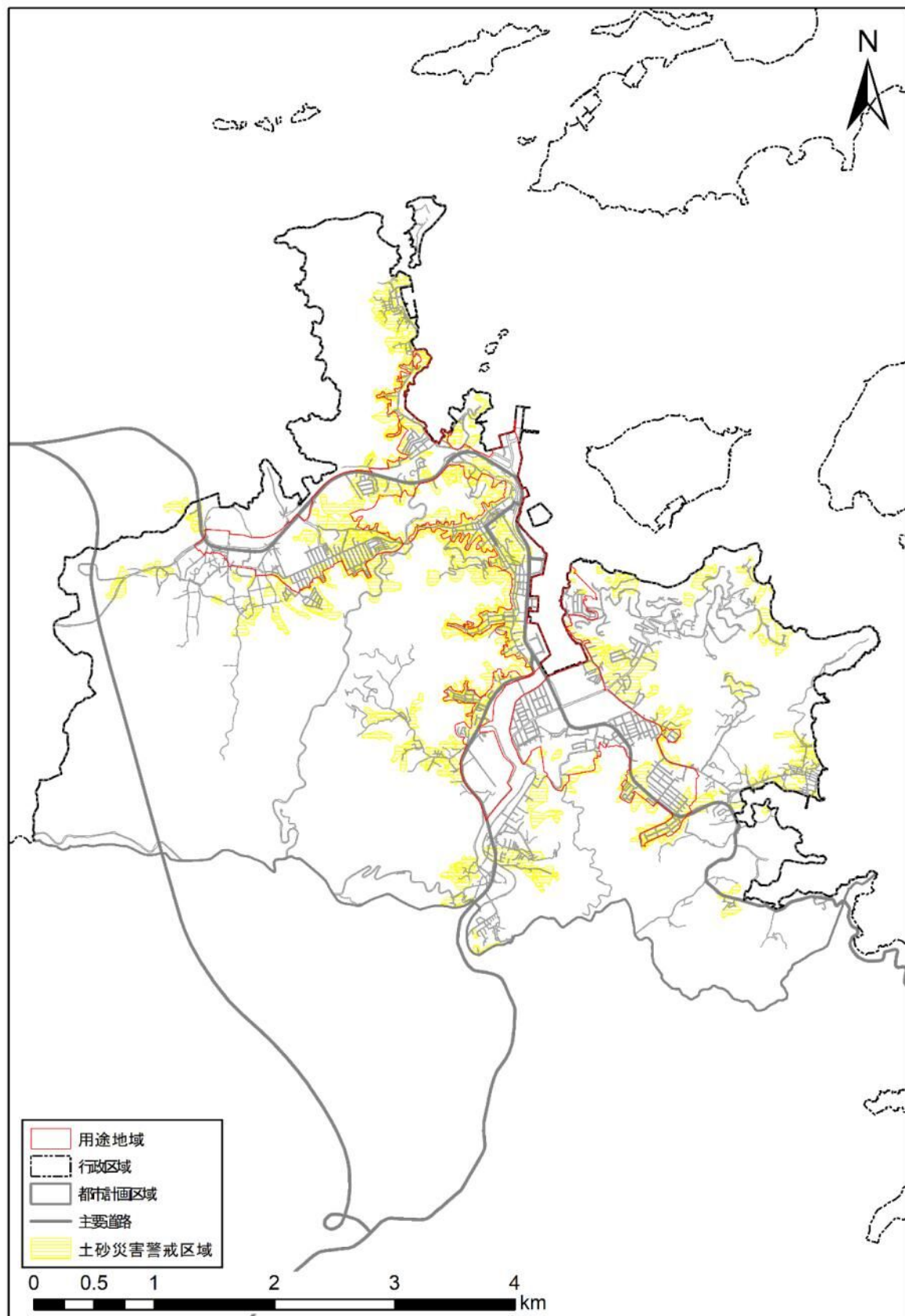


図 【参考】土砂災害警戒区域

【参考】洪水浸水想定区域(想定最大規模:L2)

用途地域内では、加茂川等の沿岸部において、市街地が広く浸水することが想定されていますが、そのほとんどが3m未満となっています。

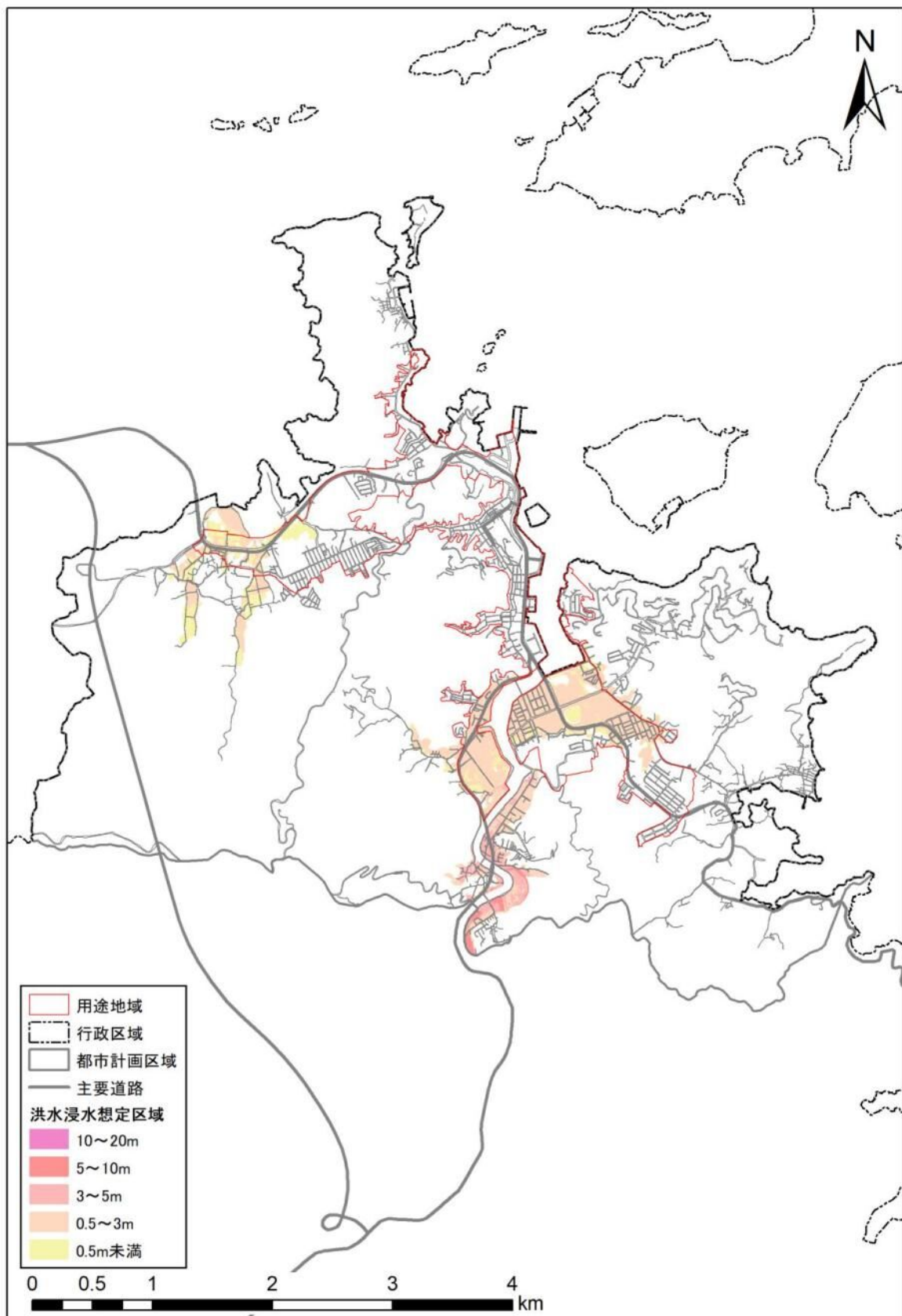
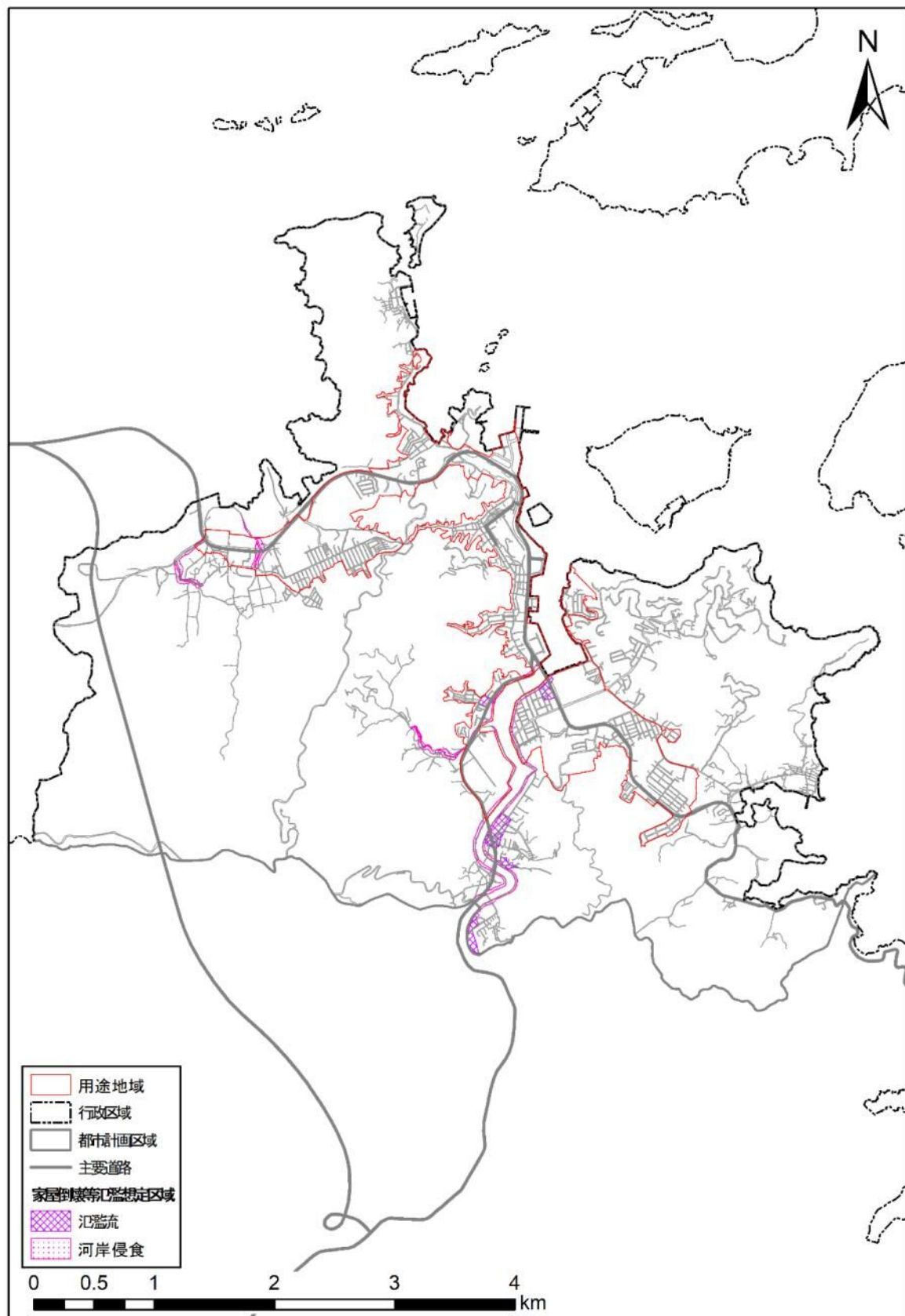


図 【参考】洪水浸水想定区域(想定最大規模:L2)

【参考】家屋倒壊等氾濫想定区域(想定最大規模:L2)

用途地域内では、加茂川等の沿岸部において、家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、建物が倒壊・流出する危険性があります。



図【参考】家屋倒壊等氾濫想定区域(想定最大規模:L2)

【参考】津波浸水想定区域(理論上最大:L2)

沿岸部を中心に、津波浸水想定区域が広域に指定されており、用途地域内では特に鳥羽駅周辺や中之郷駅周辺で浸水深が高くなっています。

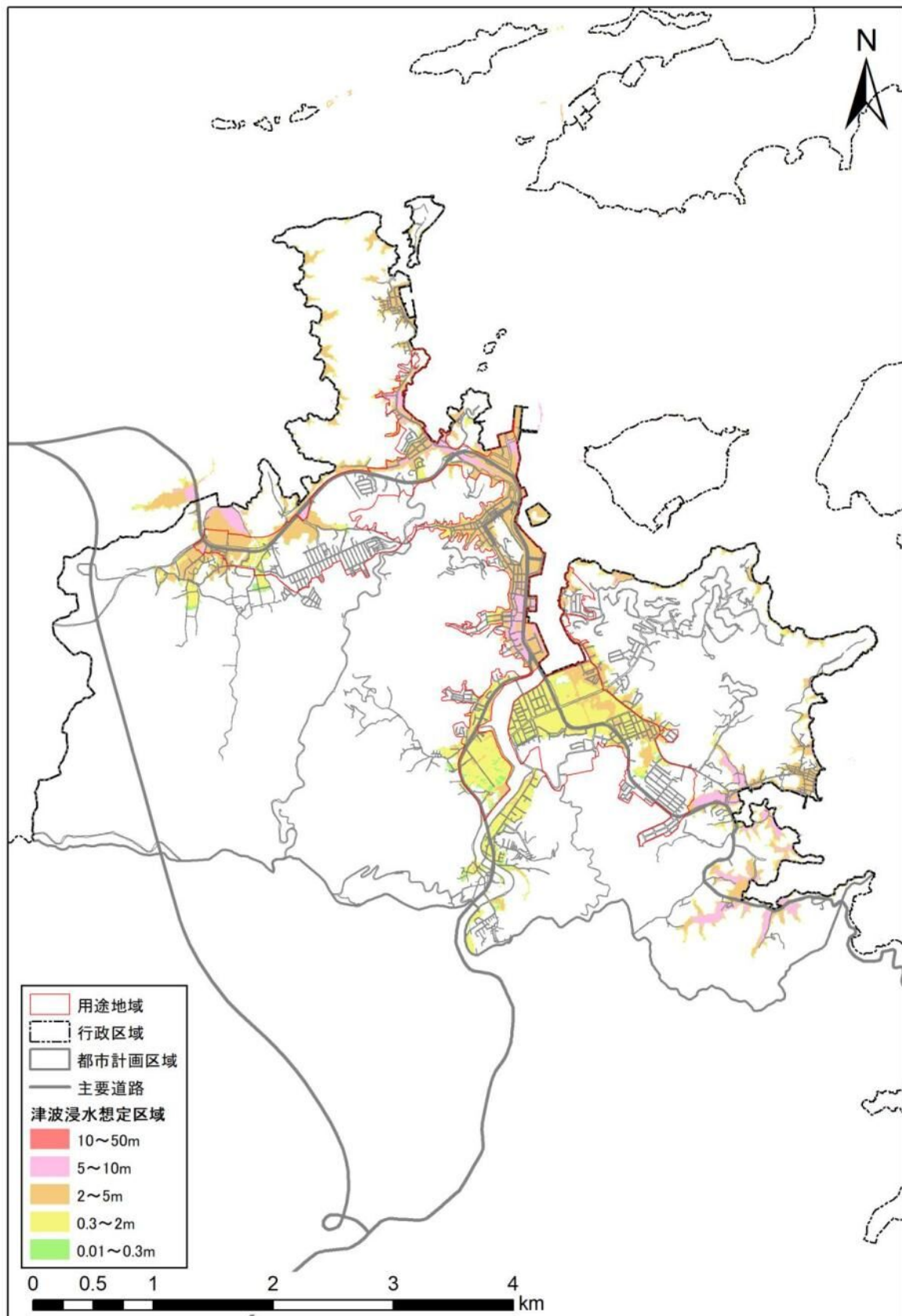


図 【参考】津波浸水想定区域(理論上最大:L2)

【参考】臨港地区

鳥羽マリンターミナルから安楽島大橋手前にかけて、沿岸部に臨港地区が指定されており、住宅の立地が規制されています。

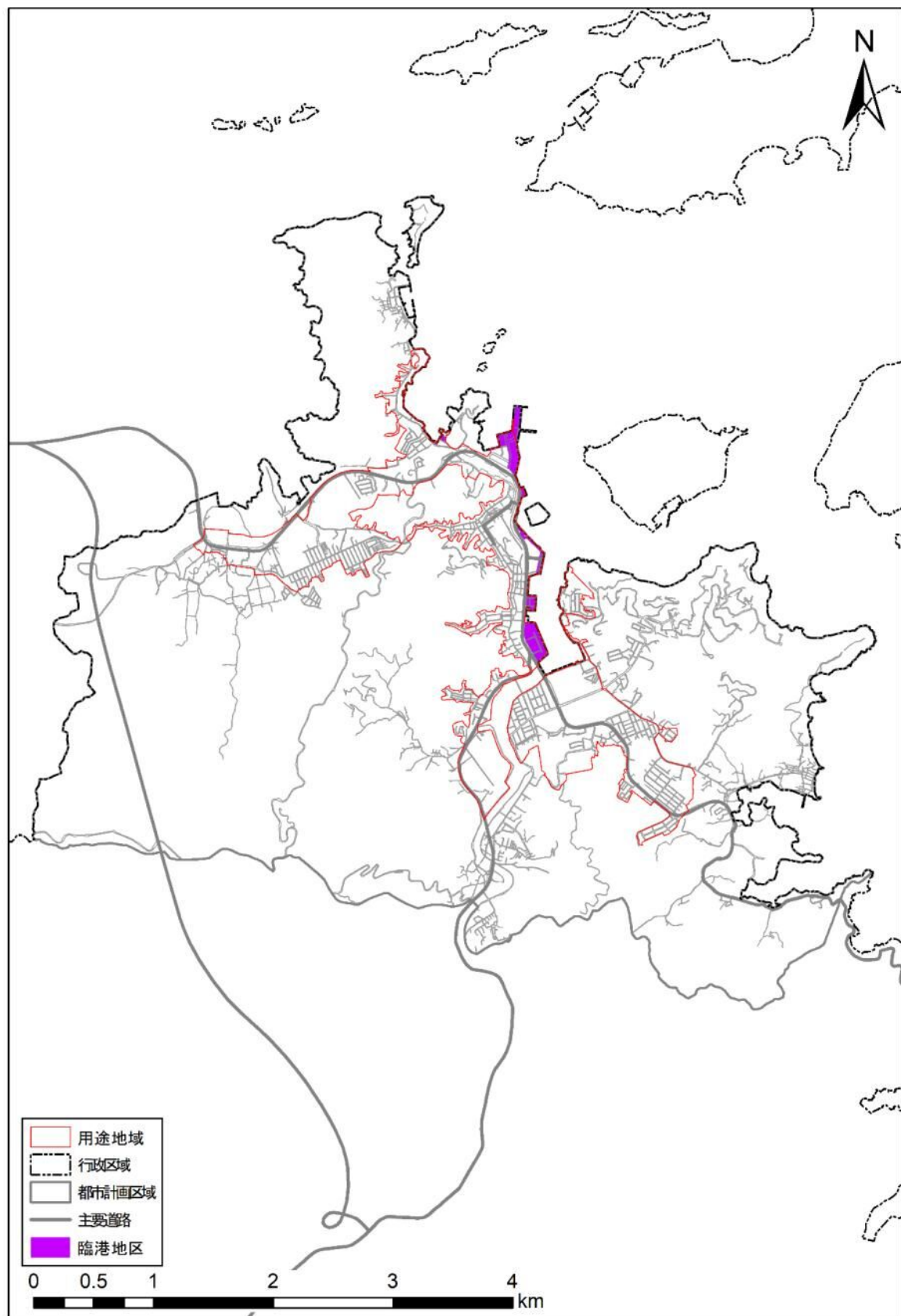


図 【参考】臨港地区

3) STEP3 飛び地となる居住誘導区域を除外する

「居住誘導区域から除外を考慮する区域」を除外した際に、まとまりのない狭小な飛び地となる区域については、居住誘導区域の一体性の確保を目的に、居住誘導区域から除外します。

なお、除外する居住誘導区域の面積は、区域区分が定められていない都市計画区域（非線引き都市計画区域）において、三重県宅地開発事業の基準に関する条例に基づく開発行為の届出が不要である 3,000 m²未満のエリアとします。

※区域区分：都市計画法第 7 条に基づき、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」の 2 つの区域に区分すること。区域区分を行うことを一般的に「線引き」という。

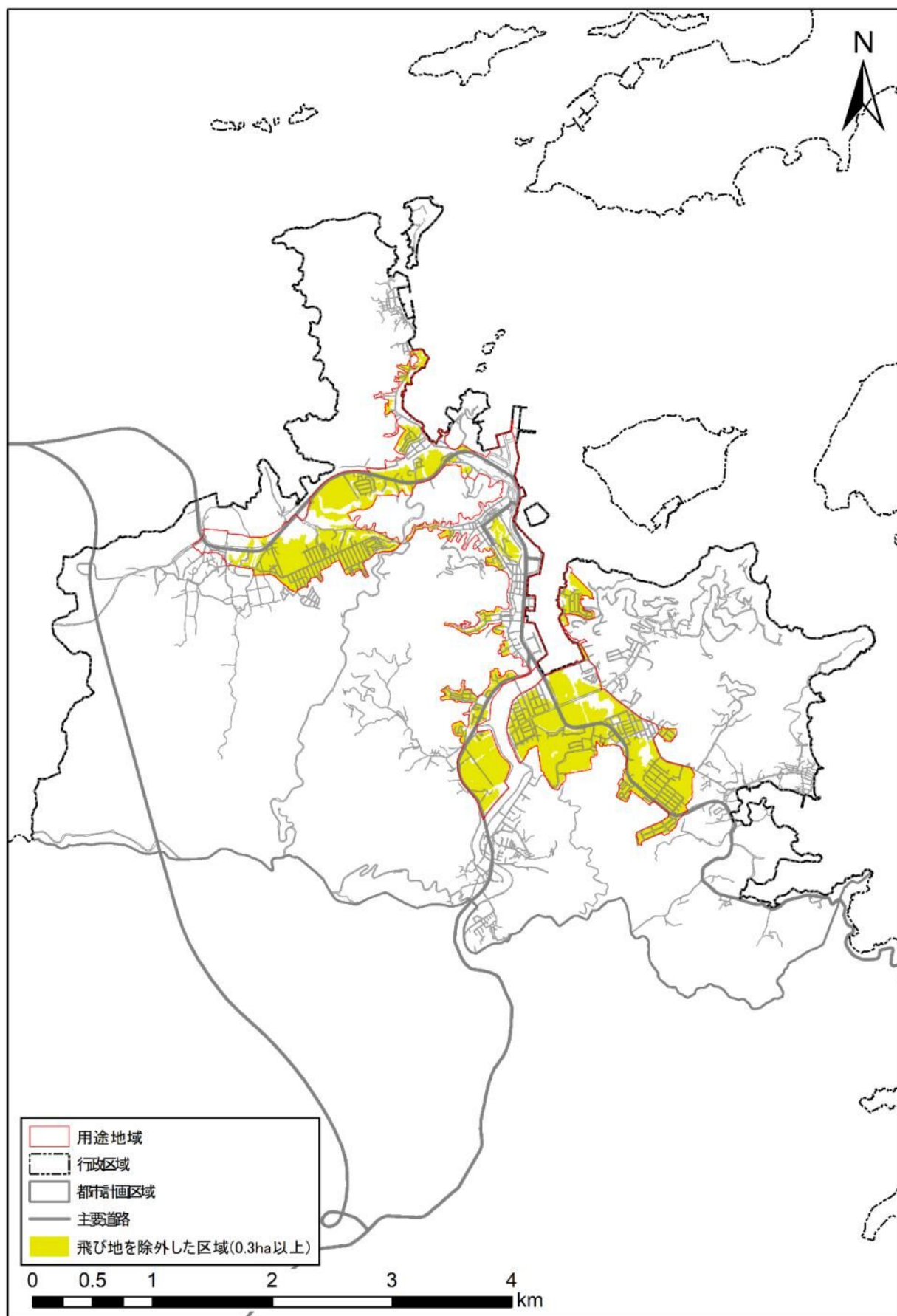


図 飛び地を除外した区域

4) STEP4 居住誘導区域の境界線を地形地物に合わせる

「居住誘導区域から除外を考慮する区域」を除外した際に、用途地域界や地形地物に沿った明確な境界線が失われ、曖昧な線が残る箇所があります。そのため、明確でわかりやすい境界線とすることを目的に、地形地物（道路、水路、鉄道、敷地界、等高線等）等により、境界線を引き直します。

ただし、「居住誘導区域に含まないこととされている区域（法定：都市再生法第81条第19項、同法施行令第30条）」による境界線はそのまま残します。

なお、境界線を地形地物に合わせた結果、その面積が0.3ha(3,000㎡)未満となる狭小な飛び地については、STEP3での考え方に基づき除外します。

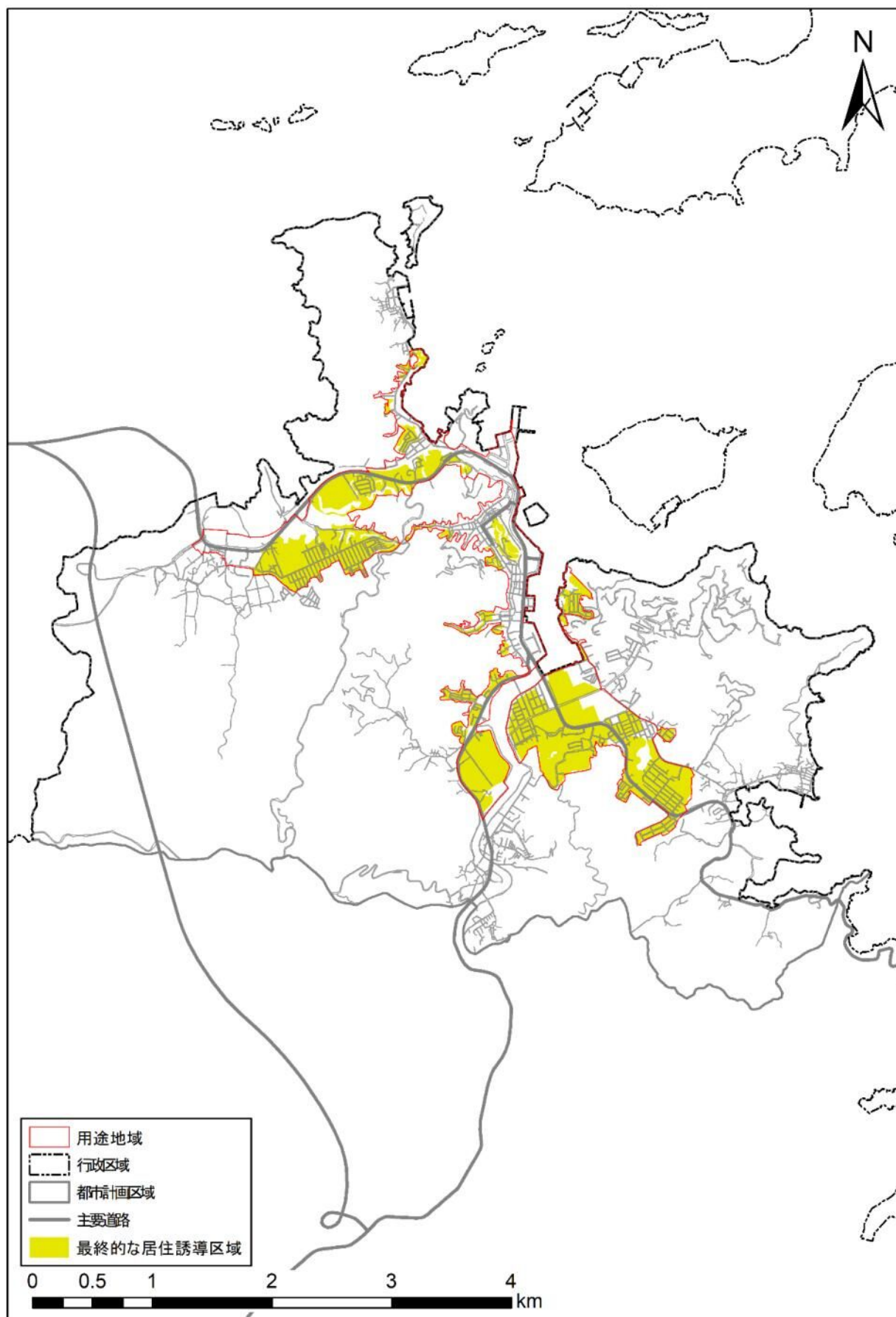


図 最終的な居住誘導区域

2. 居住維持ゾーン(市独自の区域)

(1) 基本的な考え方

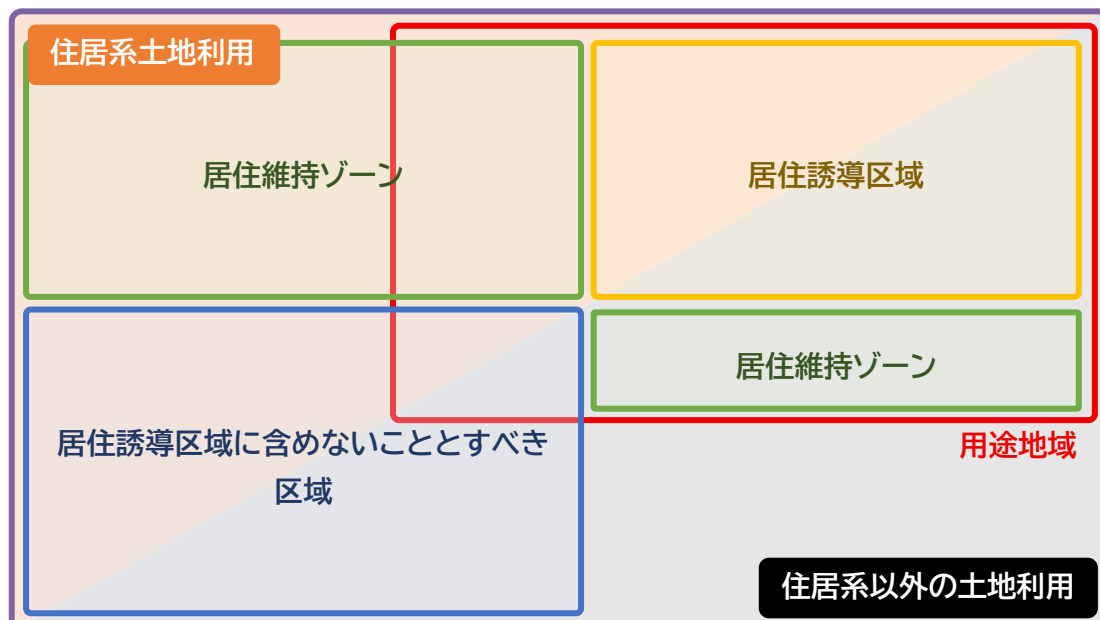
居住誘導区域の検討において、津波浸水想定 2.0m 以上の区域(理論上最大:L2)を居住誘導区域から除外し、鳥羽駅周辺等の中心的な市街地の多くが居住誘導区域から外れることとなりました。

居住誘導区域内人口は都市計画区域内人口の 39.5%(令和 2 年(2020 年)時点)であり、都市計画区域内において半数以上が居住誘導区域外に居住していることとなります。

そのため、居住誘導区域外については、長期的には居住誘導区域への緩やかな誘導を前提としつつも、それまでの期間における住民生活や、それを支える都市基盤を維持していくことも重要であり、市独自の区域として「居住維持ゾーン」を設定し、引き続き良好な生活環境の維持に努めるとともに、居住者の安全を確保するための取組みも継続します。

なお、「居住維持ゾーン」は、用途地域内で居住誘導区域から外れるエリア、または用途地域外において住居系土地利用がなされているエリアに限るものとし、いずれも法令に基づく「居住誘導区域に含めないこととすべき区域(自然公園の特別地域、保安林の区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域)」を除いた範囲に設定します。

立地適正化計画区域(都市計画区域)



(2) 居住維持ゾーンの設定

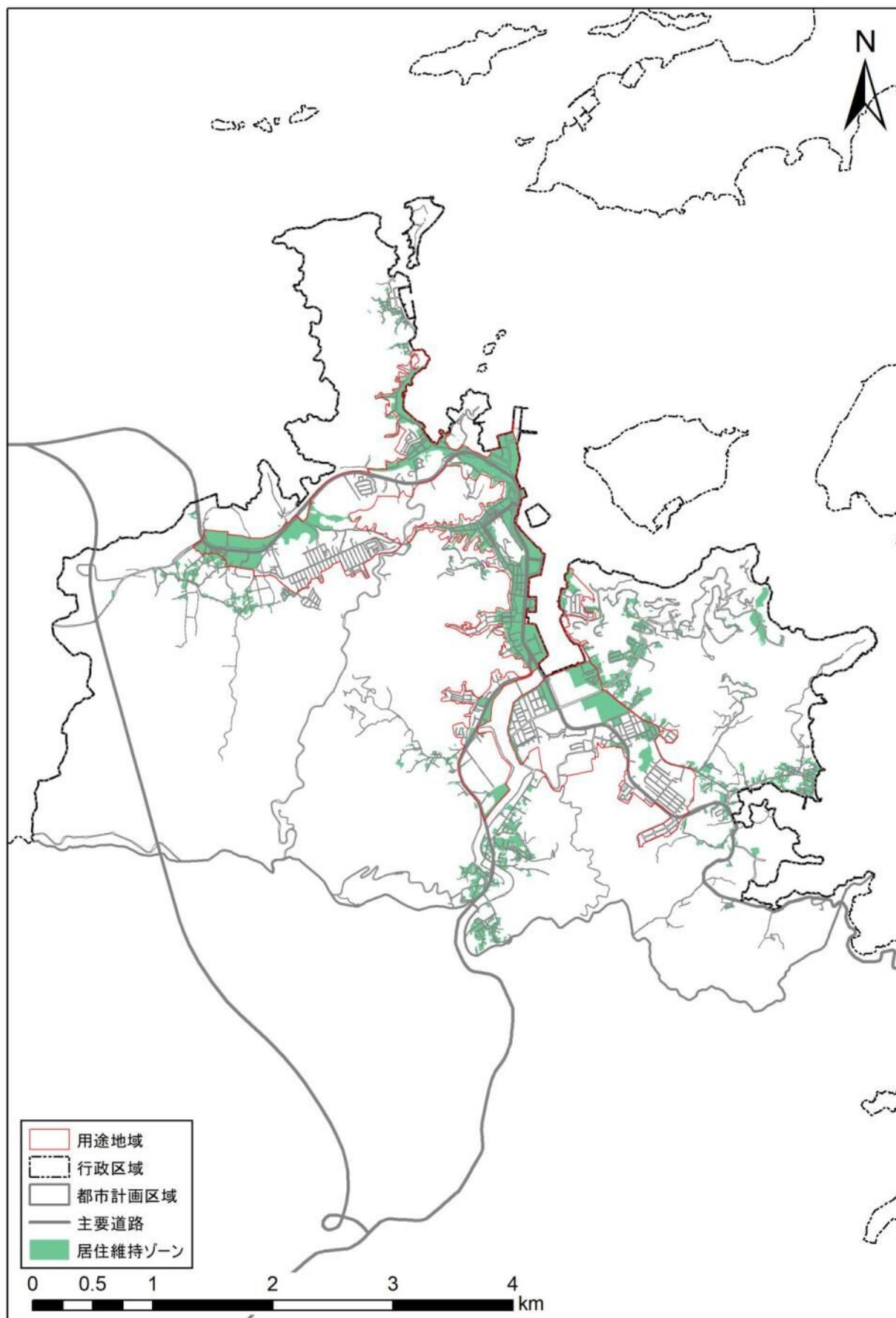


図 居住維持ゾーン

3. 都市機能誘導区域

(1) 基本的な考え方

都市計画運用指針では、都市機能誘導区域は都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務・商業などが集積するなどの都市機能が一定程度充実している区域や、公共交通のアクセスにより利便性が高い区域など、都市の拠点となるべき区域を都市機能誘導区域として設定するとの基本的な考え方が示されています。

本市においては、都市計画運用指針の考え方に基づき、都市マスタープランでの位置付けを踏まえ、「鉄道駅への近接、その他バス等によるアクセス利便性の高さ」、「商業施設の集積状況」により都市機能誘導区域を設定します。

また、都市計画運用指針では、都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複し、都市機能と併せて居住を誘導することを基本とする考え方が示されています。

しかし、本市では地理的特性上、津波等の災害リスクの高いエリアにおいて既に市街地が形成されており、居住が集積しているエリアもあります。

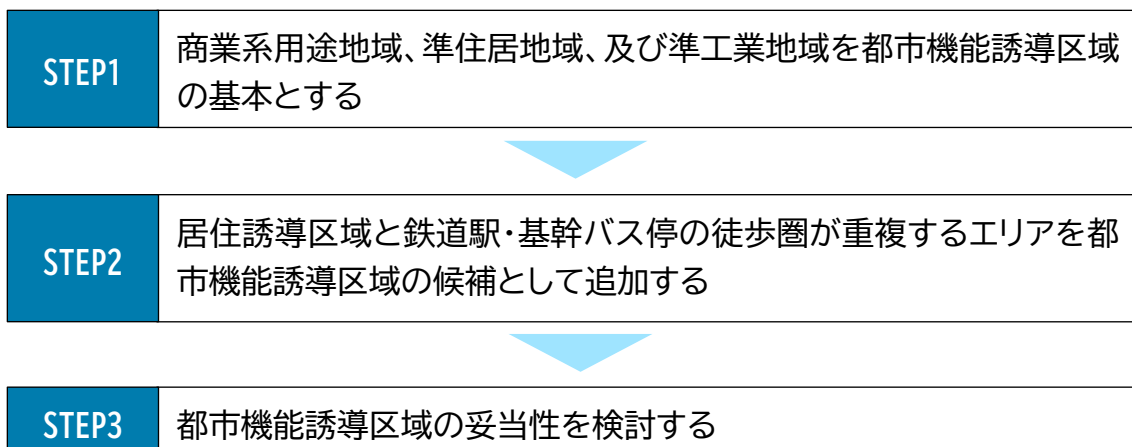
居住誘導区域の検討では、津波等の一定の災害リスクが高いエリアは居住誘導区域から除外しましたが、商業に関する都市機能等については、災害に強い建物構造としやすいことや、夜間・就寝時間帯での利用が少ない等の理由により、一定の災害リスクを許容することも考えられます。

また、産業活動の機能性や地域産業の維持向上の視点からも、防災・減災対策を前提としつつ、積極的に都市機能の維持・集約を図り、拠点の強化を図るべきと考えます。

そのため、本市では、居住誘導区域外においても都市機能誘導区域を単独で設定することを想定し、居住誘導区域と重複しない都市機能誘導区域を「単独都市機能誘導区域」、居住誘導区域と重複する都市機能誘導区域を「重複都市機能誘導区域」とします。

(2) 絞り込みのフロー

都市機能誘導区域は、以下の STEP に沿って絞り込み・設定を行います。



1) STEP1 商業系用途地域、準住居地域、及び準工業地域を都市機能誘導区域の基本とする

都市機能誘導区域は、商業などが集積する商業系用途地域、準住居地域、及び準工業地域を基本とします。

準住居地域及び準工業地域は、商業系用途地域ではないものの、準住居地域には市民生活を支える総合スーパー等が立地しており、準工業地域には本市の玄関口である鳥羽駅が立地していることを踏まえ、商業系用途地域と併せて都市機能誘導区域の基本とします。

ただし、鳥羽駅が立地する準工業地域以外の準工業地域は、港湾関連用地等となっており、都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設の立地はほとんどないため、都市機能誘導区域の基本とはしません。

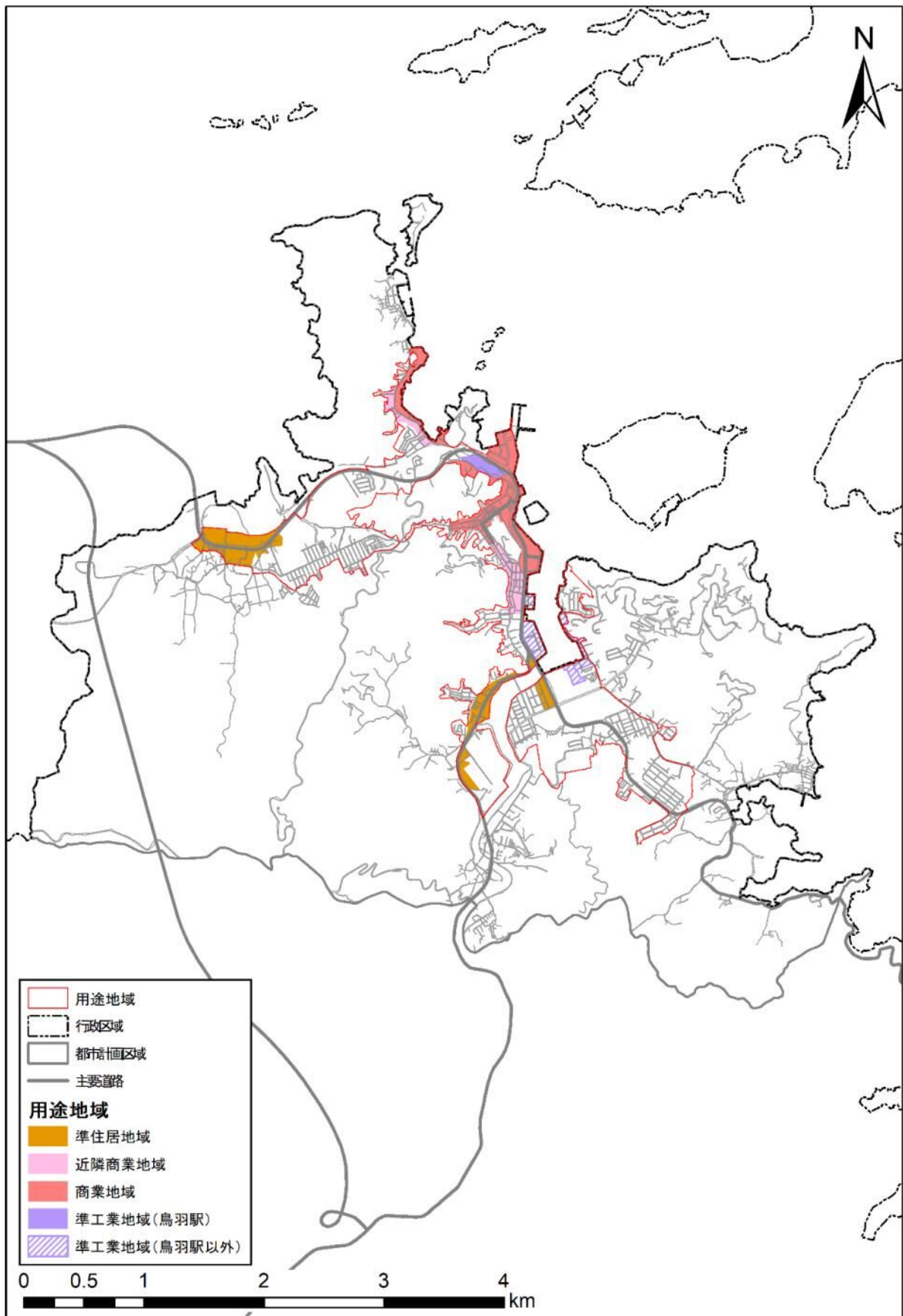


図 商業系用途地域+準住居地域+準工業地域の一部

2) STEP2 居住誘導区域と鉄道駅・基幹バス停の徒歩圏が重複するエリアを都市機能誘導区域の候補として追加する

都市機能誘導区域の基本とした商業系用途地域、準住居地域、及び準工業地域のほとんどが津波浸水深 2.0m 以上のエリアと重複しています。

避難行動に支援を要する人々が主な利用者であると考えられる医療施設や福祉施設、子育て支援施設等については、災害リスクの高いエリアに誘導することは望ましくないことから、商業系用途地域、準住居地域、及び準工業地域以外においても、居住誘導区域内且つ公共交通利便性が確保されたエリア※であれば、都市機能誘導区域の候補として追加します。

※鉄道駅はすべての徒歩圏、バス停は基幹的公共交通のみを対象とした。なお、都市構造ハンドブックに基づき、以下の定義で検討

■基幹的公共交通：日 30 本以上の運行頻度(概ねピーク時片道3本以上に相当)の鉄道路線及びバス路線

■鉄道駅徒歩圏：800m

■バス停徒歩圏：300m

表 基幹バス停

■:30 本/日以上	志摩方面	志摩方面	伊勢方面	伊勢方面
	平日	休日	平日	休日
鳥羽マリンターミナル	22	20	31	28
鳥羽バスセンター	37	34	33	28
中之郷棧橋	37	34	37	34
藤之郷	37	34	37	34
赤崎神社東	35	33	37	34
市民の森	35	33	32	30

出典：鳥羽市 HP、三重交通(株)HP

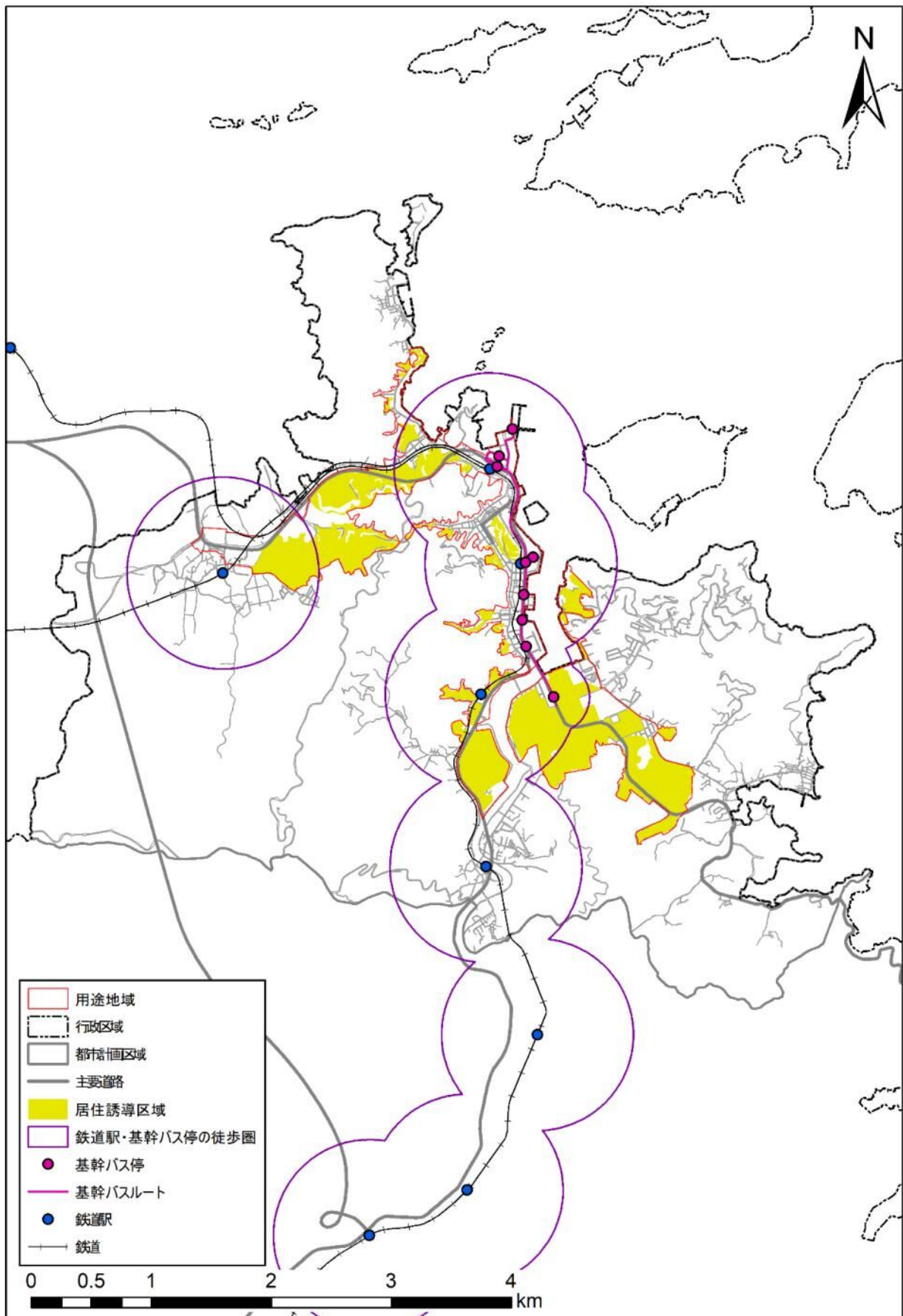


図 居住誘導区域×鉄道駅・基幹バス停の徒歩圏

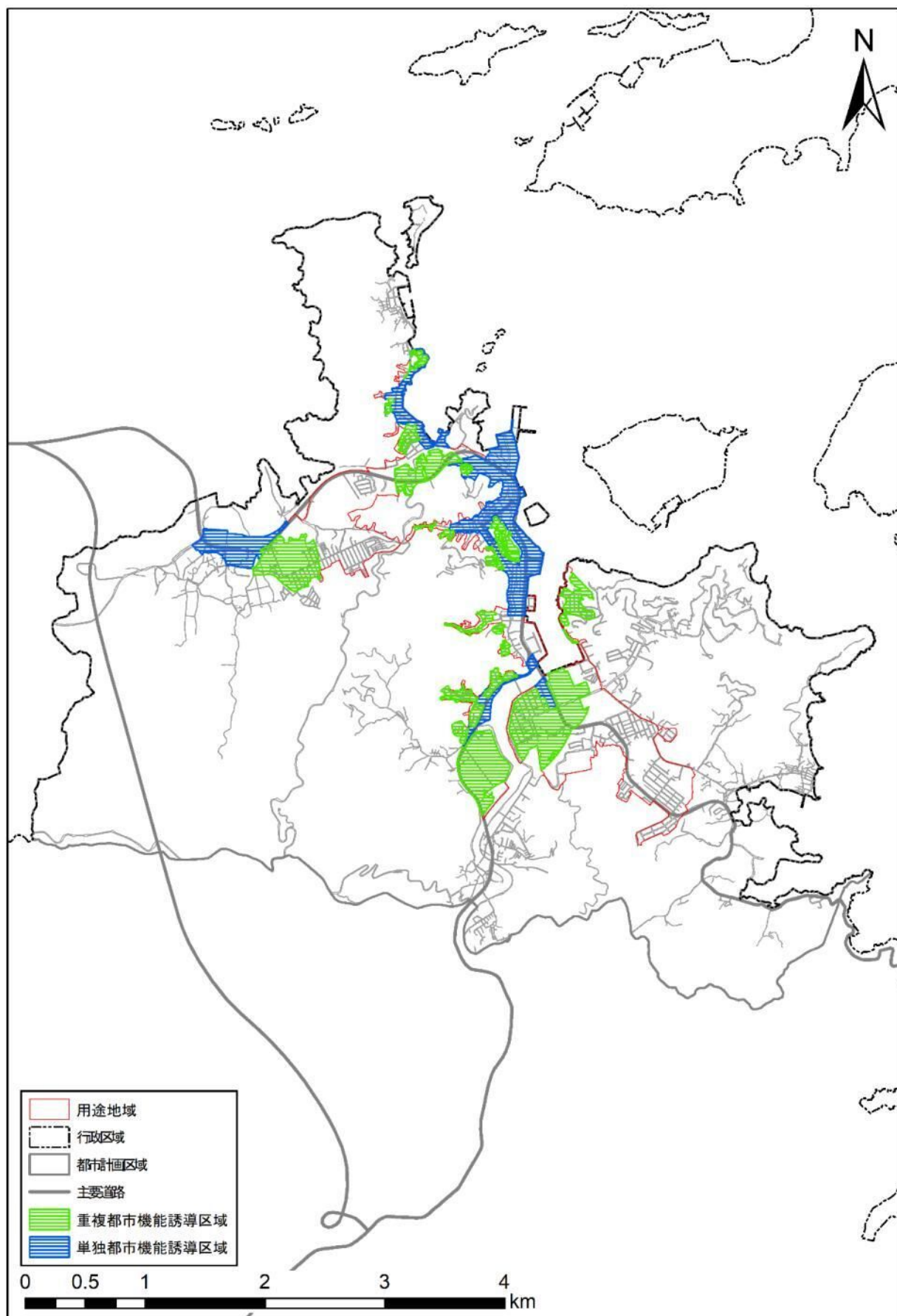


図 STEP2 までで抽出された都市機能誘導区域

3) STEP3 都市機能誘導区域の妥当性を検討する

STEP2 までで抽出された都市機能誘導区域について、まちのまとまりを踏まえてエリア分けを行い、下表の視点により、エリア別に都市機能誘導区域の妥当性を検討します。

エリア区分は、「鳥羽駅周辺エリア」「大明エリア」「小浜エリア」「池の浦駅周辺エリア」「赤崎駅周辺エリア」「安久志エリア」とし、各エリアにおいて、単独都市機能誘導区域と重複都市機能誘導区域を含む場合は、それぞれの妥当性を検討します。

次頁以降での妥当性の検討により、「安久志エリア」のみ都市機能誘導区域から除外することとし、最終的な都市機能誘導区域は、それ以外の5つのエリアとしました。

表 妥当性検討の視点

視点	内容
用途地域の指定状況	・商業系用途地域等の拠点的な地域となり得る用途地域の指定がされているか。
都市マスでの位置付け	・拠点の位置づけがされているか。 ・都市機能の誘導が見込まれる土地利用の方針となっているか。
施設の立地状況	・都市機能増進施設※が立地しているか。
その他	・周辺との一体性が確保されるか。 ・公共交通利便性が本当に高いと言えるか。等

※都市機能増進施設：医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの

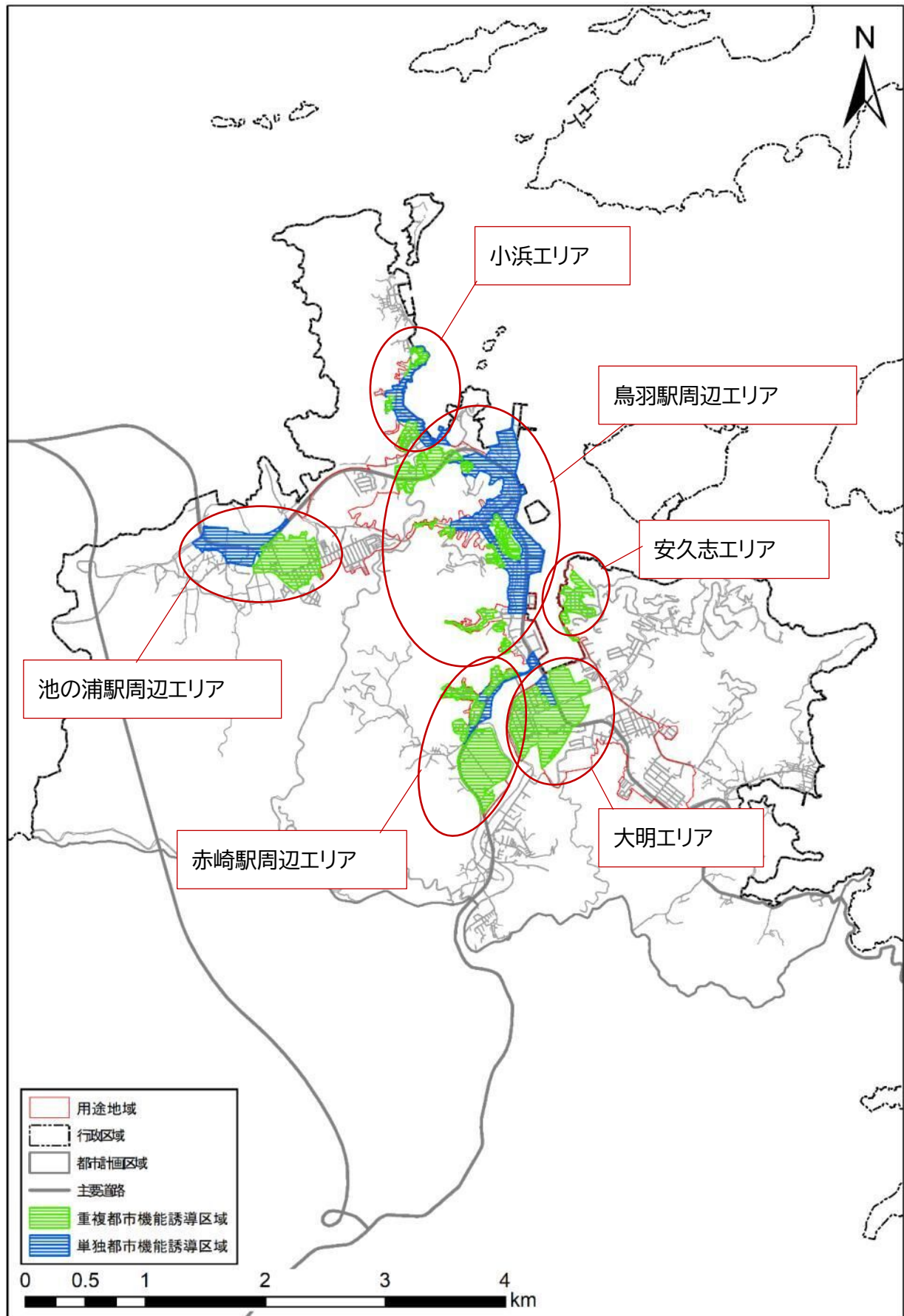


図 エリア区分

(3) 機械的に抽出した都市機能誘導区域の妥当性の検討

1) 鳥羽駅周辺エリア

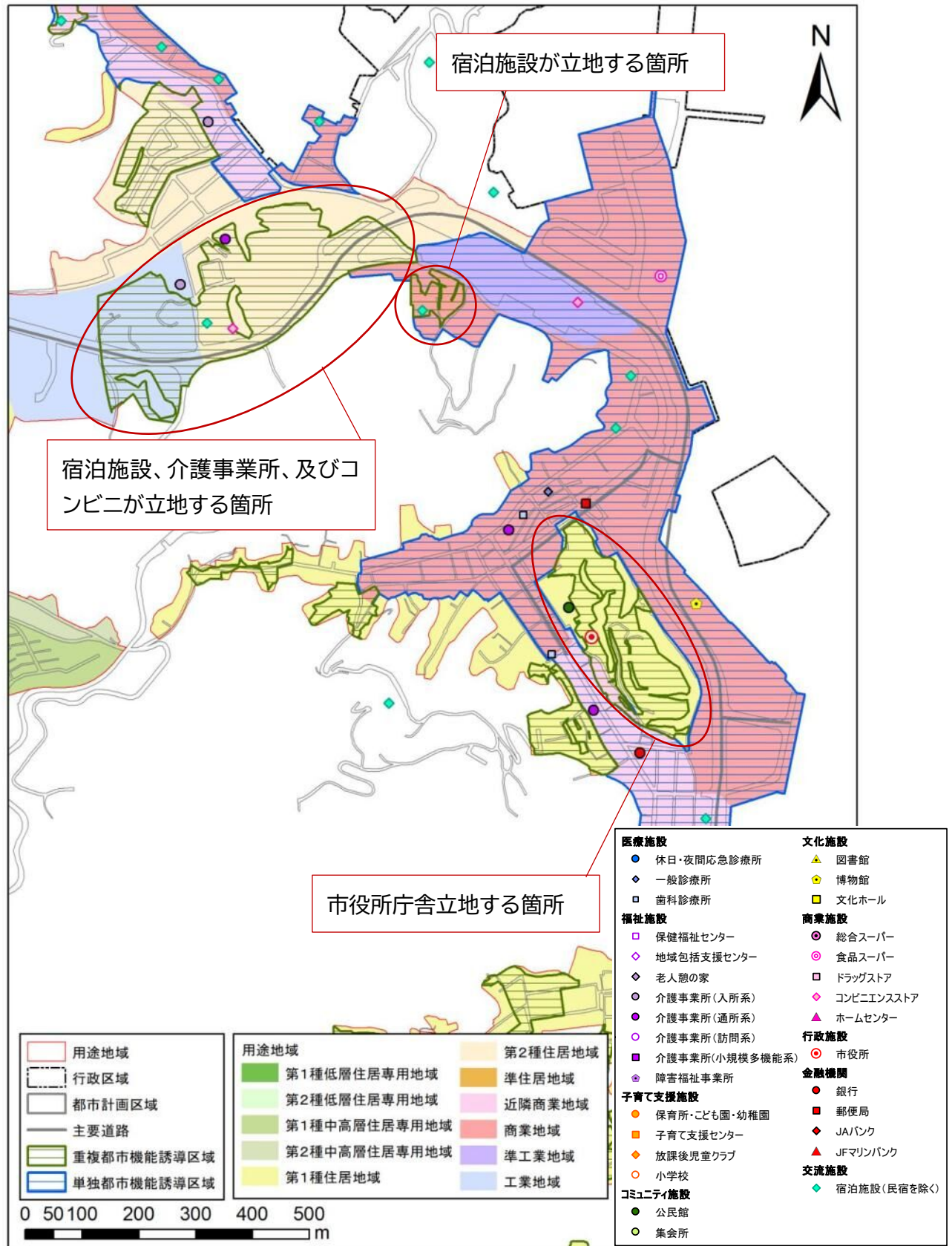


図 鳥羽駅周辺エリア

① 単独都市機能誘導区域

用途地域	都市マスタープランの位置づけ
商業地域、近隣商業地域、準工業地域	拠点：広域交流拠点 土地利用：広域商業地区、観光商業地区

商業地域、近隣商業地域、及び鳥羽駅が立地する準工業地域が指定されており、市役所を含め多様な都市機能増進施設が集積する市の中心部です。都市マスタープランにおいても広域交流拠点及び広域商業地区、観光商業地区に位置づけられています。また、鳥羽駅における都市機能の集約や、鳥羽駅から鳥羽港佐田浜地区周辺の商業地域における、観光・文化等の多様な都市機能の集積、また、城下町の歴史的なまちなみや市役所周辺の商業・近隣商業地域における魅力ある商業施設の立地誘導を位置付けていることから、都市機能誘導区域に設定します。

② 重複都市機能誘導区域

用途地域	都市マスタープランの位置づけ
第1種住居地域、第2種住居地域、工業地域(一部商業地域)	拠点：広域交流拠点 土地利用：観光商業地区、一般住宅地区

都市マスタープランにおいて、広域交流拠点や観光商業地区の土地利用に位置づけられている箇所も含まれるものの、飛び地となり、まとまった土地がない箇所については、基本的には都市機能誘導区域に設定しません。

ただし、単独都市機能誘導区域と連続する重複都市機能誘導区域については、市役所庁舎や宿泊施設、介護事業所、コンビニ等が立地しており、都市マスタープランでは、国道42号沿道において、秩序ある沿道景観を形成しつつ、商業・業務施設等を誘導することが位置づけられています。そのため、周辺との一体性を踏まえ、都市機能増進施設が立地する重複都市機能誘導区域の一部に限り、都市機能誘導区域に設定します。

2) 大明エリア

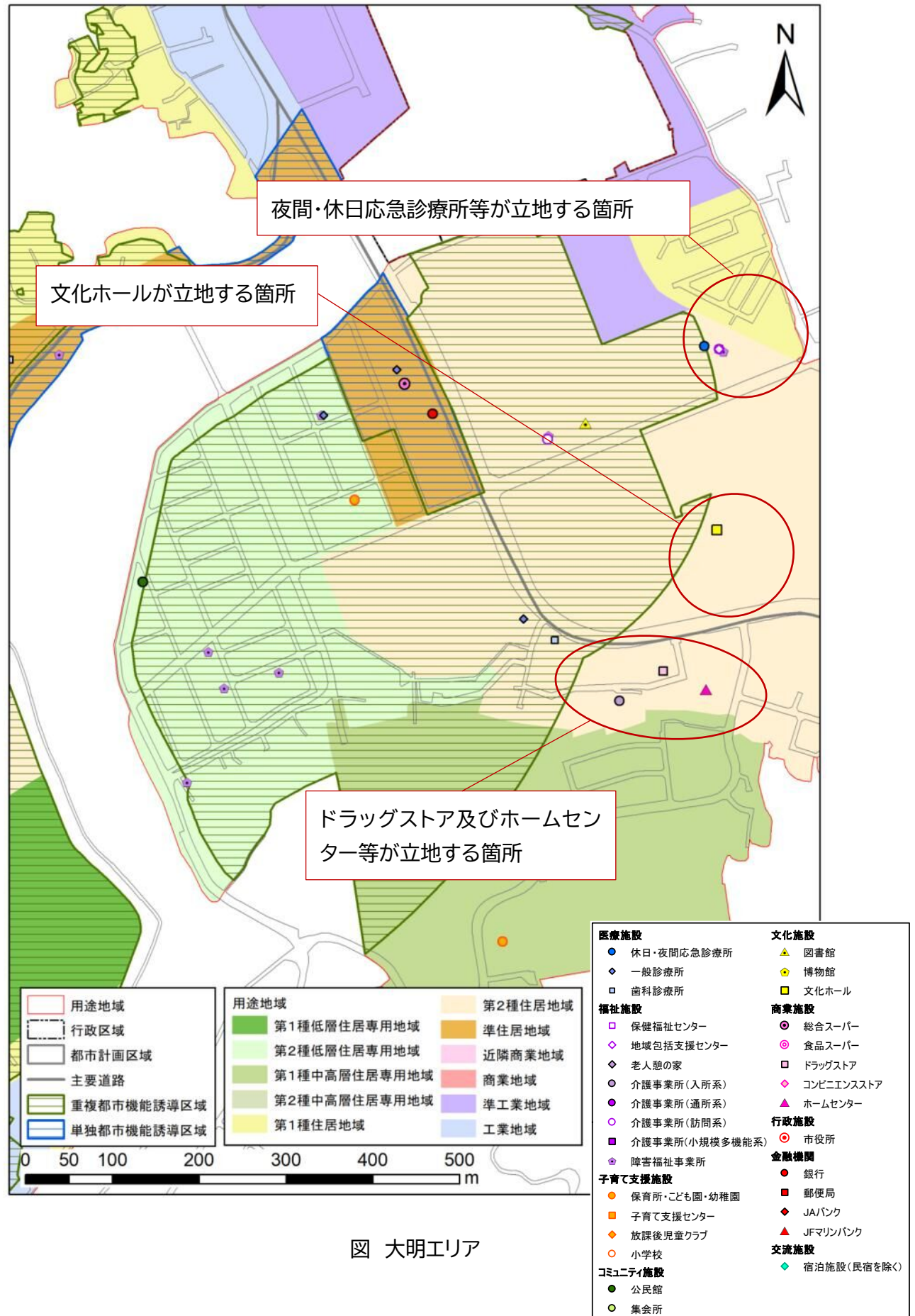


図 大明エリア

① 単独都市機能誘導区域

用途地域	都市マスタープランの位置づけ
準住居地域	拠点：市民生活拠点 土地利用：商業・業務住宅地区

準住居地域に指定されており、スーパーマーケットや診療所が立地しています。都市マスタープランでも市民生活拠点に位置づけられているほか、医療・福祉機能やコミュニティ機能等多様な都市機能の強化が位置づけられているため、都市機能誘導区域を設定します。

② 重複都市機能誘導区域

用途地域	都市マスタープランの位置づけ
準住居地域、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種住居地域	拠点：市民生活拠点 土地利用：商業・業務住宅地区、専用住宅地区

住宅系用途地域を含むものの、一部には準住居地域が指定されており、診療所、介護事業所などが立地しています。都市マスタープランでも市民生活拠点に位置づけられているほか、医療・福祉機能やコミュニティ機能等多様な都市機能の強化が位置づけられているため、都市機能誘導区域を設定します。

なお、夜間・休日応急診療所等が立地する箇所、文化ホールが立地する箇所、及びドラッグストアやホームセンターが立地する箇所については、既存施設の立地を踏まえ、都市機能誘導区域を設定します。

3) 小浜エリア

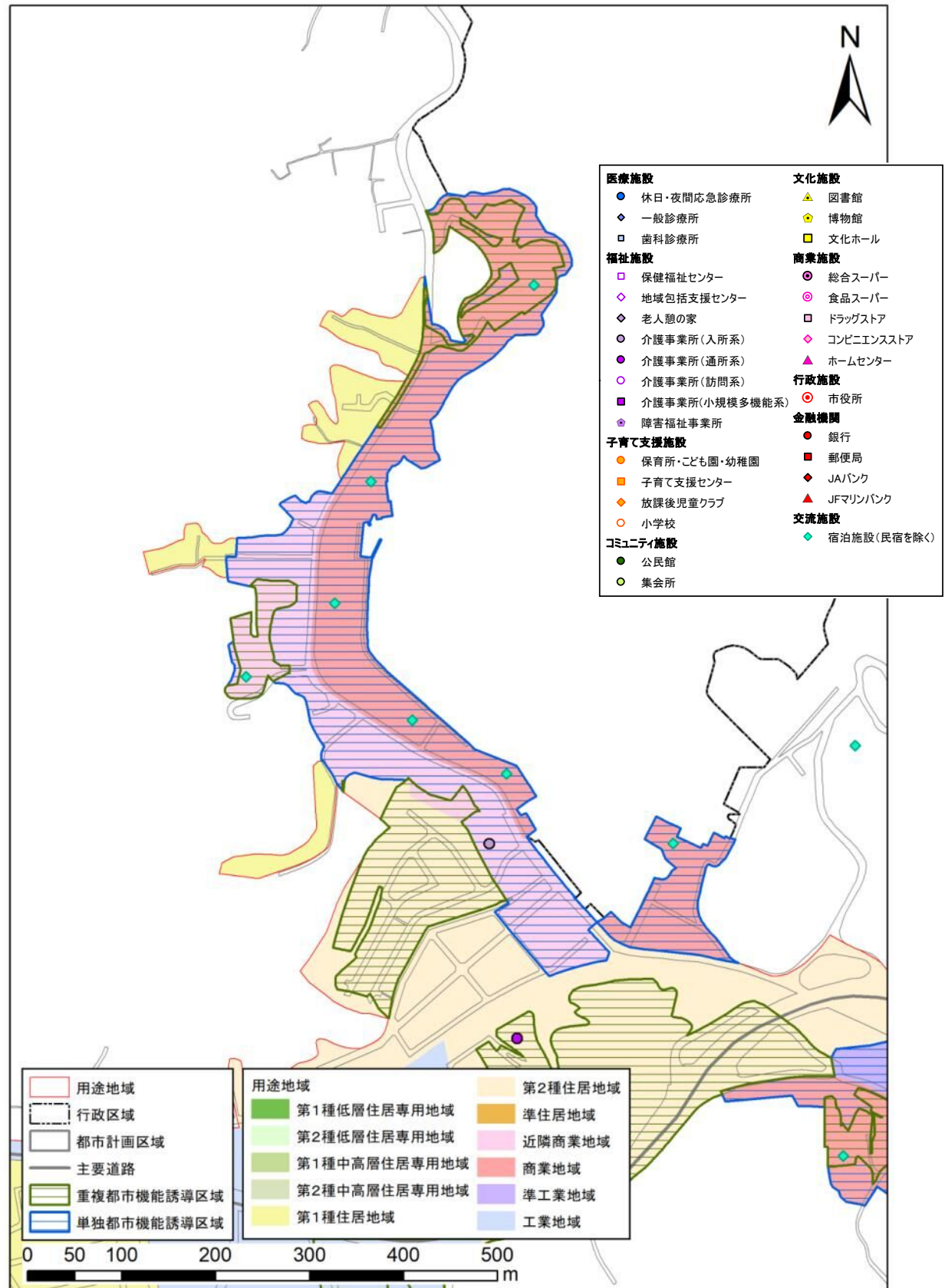


図 小浜エリア

① 単独都市機能誘導区域

用途地域	都市マスタープランの位置づけ
商業地域、近隣商業地域	拠点:なし 土地利用:観光商業地区

商業地域及び近隣商業地域が指定されており、宿泊施設などが立地しています。都市マスタープランでは、小浜地区周辺の商業地域において、宿泊施設等の観光商業機能を維持することが位置づけられているため、都市機能誘導区域に設定します。

② 重複都市機能誘導区域

用途地域	都市マスタープランの位置づけ
商業地域、近隣商業地域、第2種住居地域	拠点:なし 土地利用:観光商業地区、一般住宅地区

単独都市機能誘導区域同様に、商業地域及び近隣商業地域では、宿泊施設や住宅団地などが立地しているため、都市機能誘導区域に設定します。

また、第2種住居地域には住宅団地が形成されています。居住誘導区域内且つ公共交通利便性が確保されたエリアに該当するため、都市機能誘導区域に設定します。

4) 池の浦駅周辺エリア

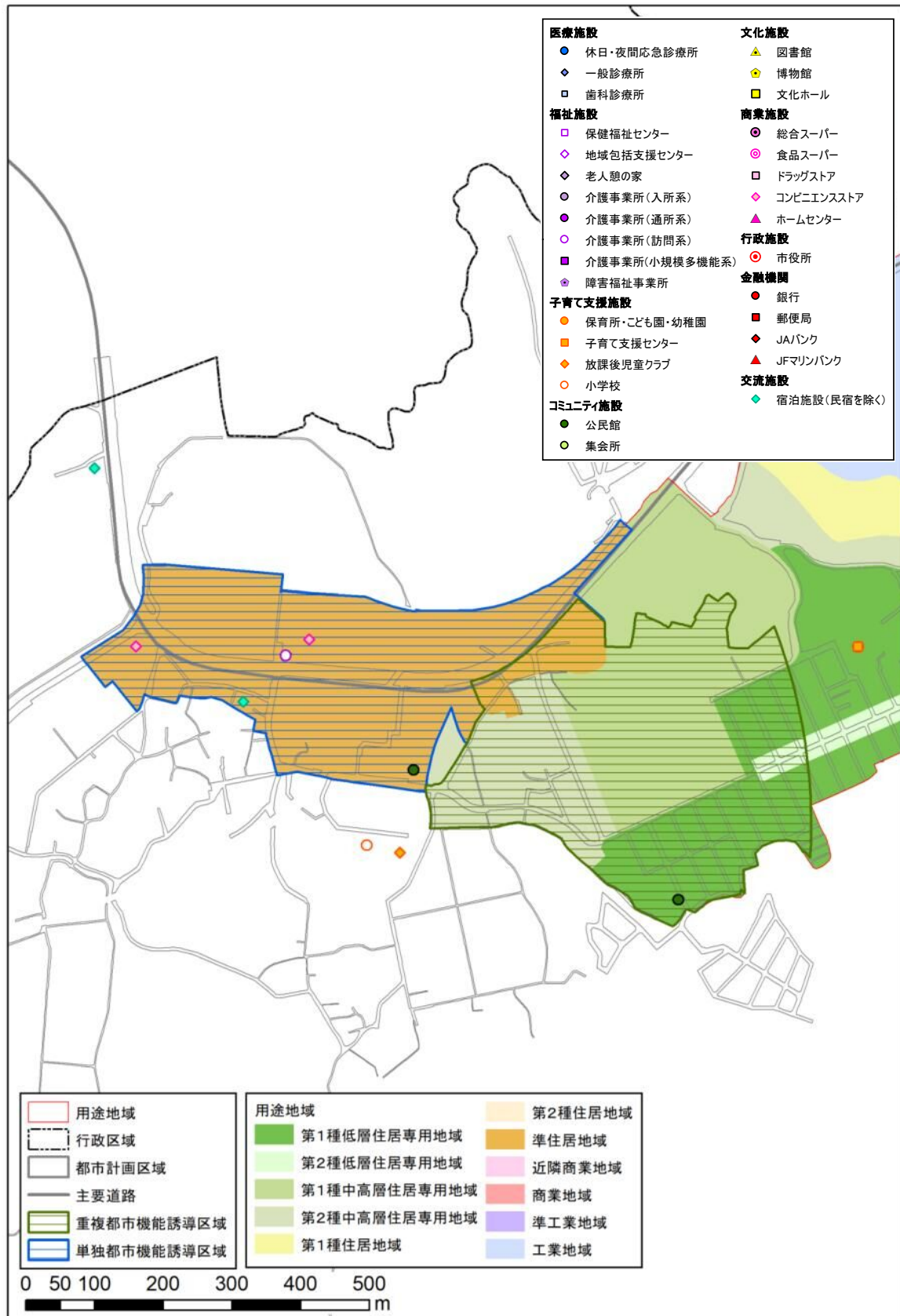


図 池の浦駅周辺エリア

① 単独都市機能誘導区域

用途地域	都市マスタープランの位置づけ
準住居地域	拠点：なし 土地利用：一般住宅地区

準住居地域が指定されており、介護事業所やコンビニエンスストアなどが立地しています。また、都市マスタープランでは、国道 42 号沿道において、秩序ある沿道景観を形成しつつ、商業・業務施設等を誘導することが位置づけられているため、都市機能誘導区域に設定します。

② 重複都市機能誘導区域

用途地域	都市マスタープランの位置づけ
第2種中高層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第 1 種低層住居専用地域（一部準住居地域）	拠点：なし 土地利用：専用住宅地区

住居専用地域が指定されており、都市マスタープランにおいても専用住居地区に指定されています。都市機能増進施設の立地はほとんどないものの、屋内町、池上町の大規模住宅団地内に位置し、単独都市機能誘導区域に誘導することが望ましくない医療施設、福祉施設、子育て支援施設等の受け皿として、都市機能誘導区域に設定します。

5) 赤崎駅周辺エリア

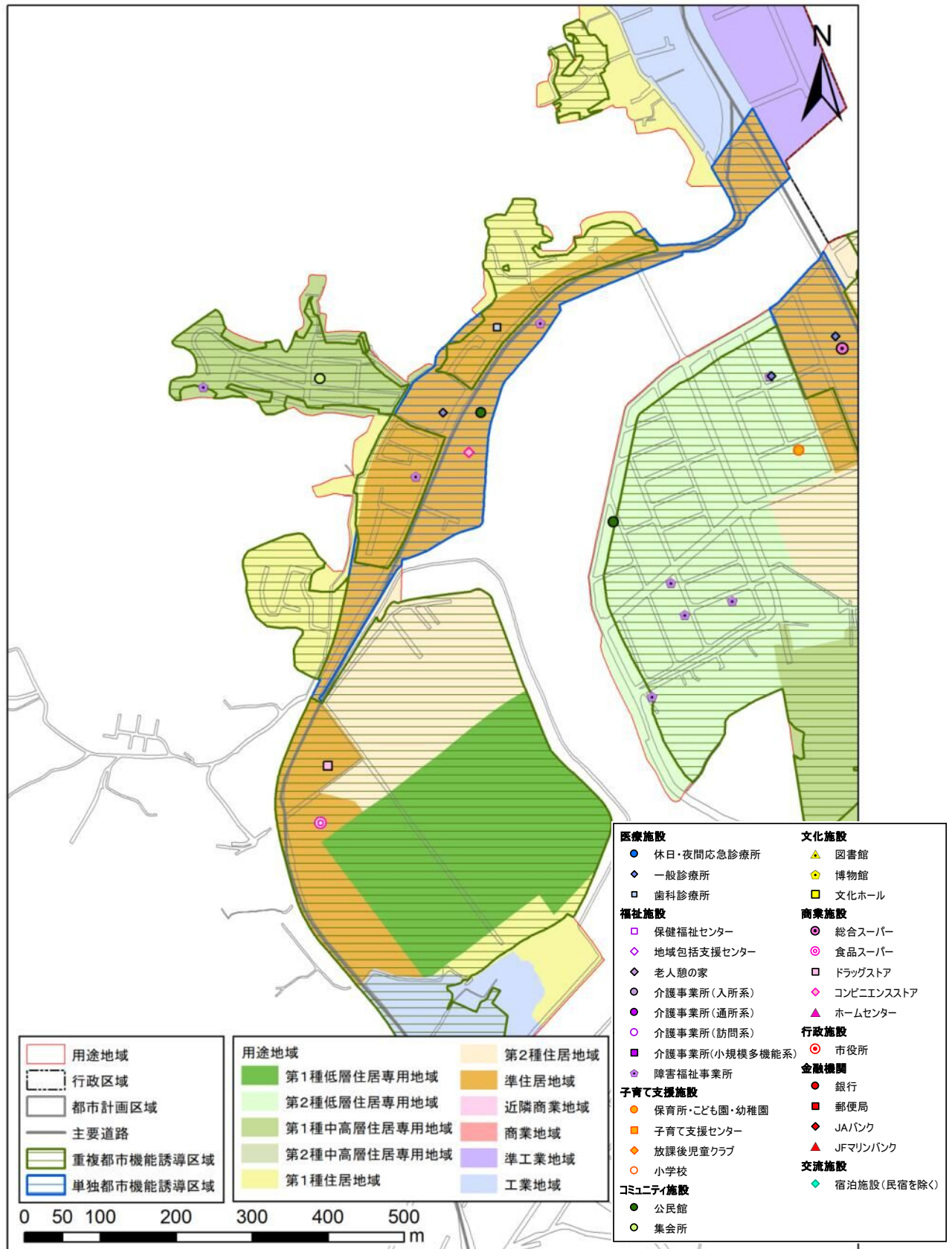


図 赤崎駅周辺エリア

① 単独都市機能誘導区域

用途地域	都市マスタープランの位置づけ
準住居地域	拠点:なし 土地利用:一般住宅地区

準住居地域に指定されており、診療所やコンビニエンスストアなどが立地しています。都市マスタープランにおいても、国道 167 号沿道においては、秩序ある沿道景観を形成しつつ、商業・業務施設等を誘導することが位置づけられているため、都市機能誘導区域に設定します。

② 重複都市機能誘導区域

用途地域	都市マスタープランの位置づけ
準住居地域、第 1 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、工業地域	拠点:なし 土地利用:一般住宅地区、専用住宅地区

住居専用地域や工業系用途地域を含むものの、一部には準住居地域が指定されており、スーパーマーケットやドラッグストアなどが立地しています。地区南部には、太陽光発電施設用地が広がっているが、都市マスタープランでは、国道 167 号沿道において、秩序ある沿道景観を形成しつつ、商業・業務施設等を誘導することが位置づけられているため、都市機能誘導区域に設定します。

6) 安久志エリア

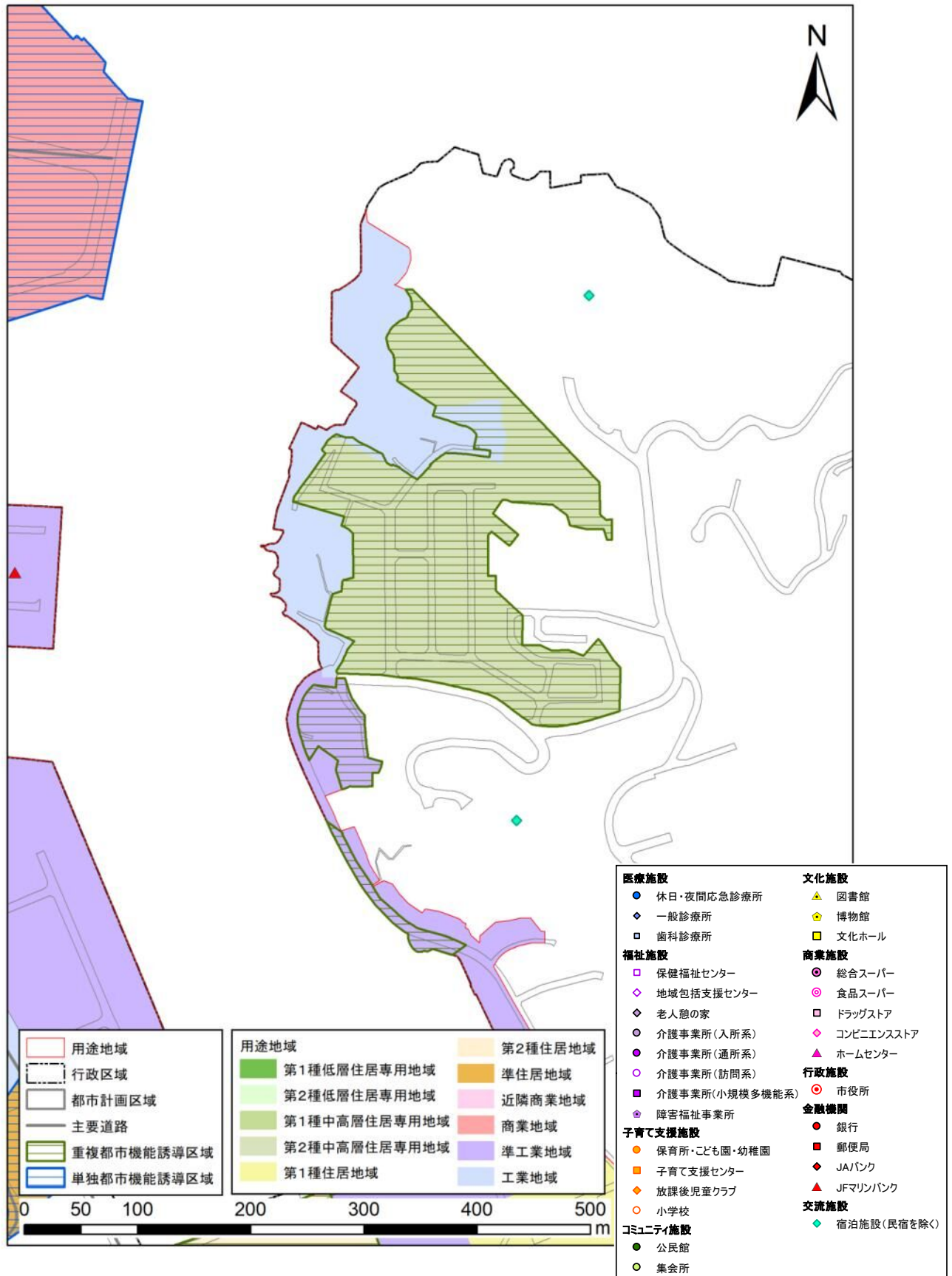


図 安久志エリア

① 重複都市機能誘導区域

用途地域	都市マスタープランの位置づけ
第2種中高層専用住居地域、準工業地域 (一部工業地域)	拠点:なし 土地利用:専用住宅地区

中之郷駅から800mの圏域として抽出されたものの、当駅とは加茂川で隔てられており、公共交通利便性が高いとは言えないエリアであるため、都市機能誘導区域に設定しません。

なお、都市機能維持ゾーンの設定範囲は、鳥羽市景観計画(令和 3 年(2021 年)4 月)における「みなとまちの景観ゾーン」及び鳥羽市都市マスタープランにおける観光レクリエーション拠点の中心から半径 500m の範囲から、都市機能誘導区域を除いたエリアとします。



(2) 都市機能維持ゾーンの設定

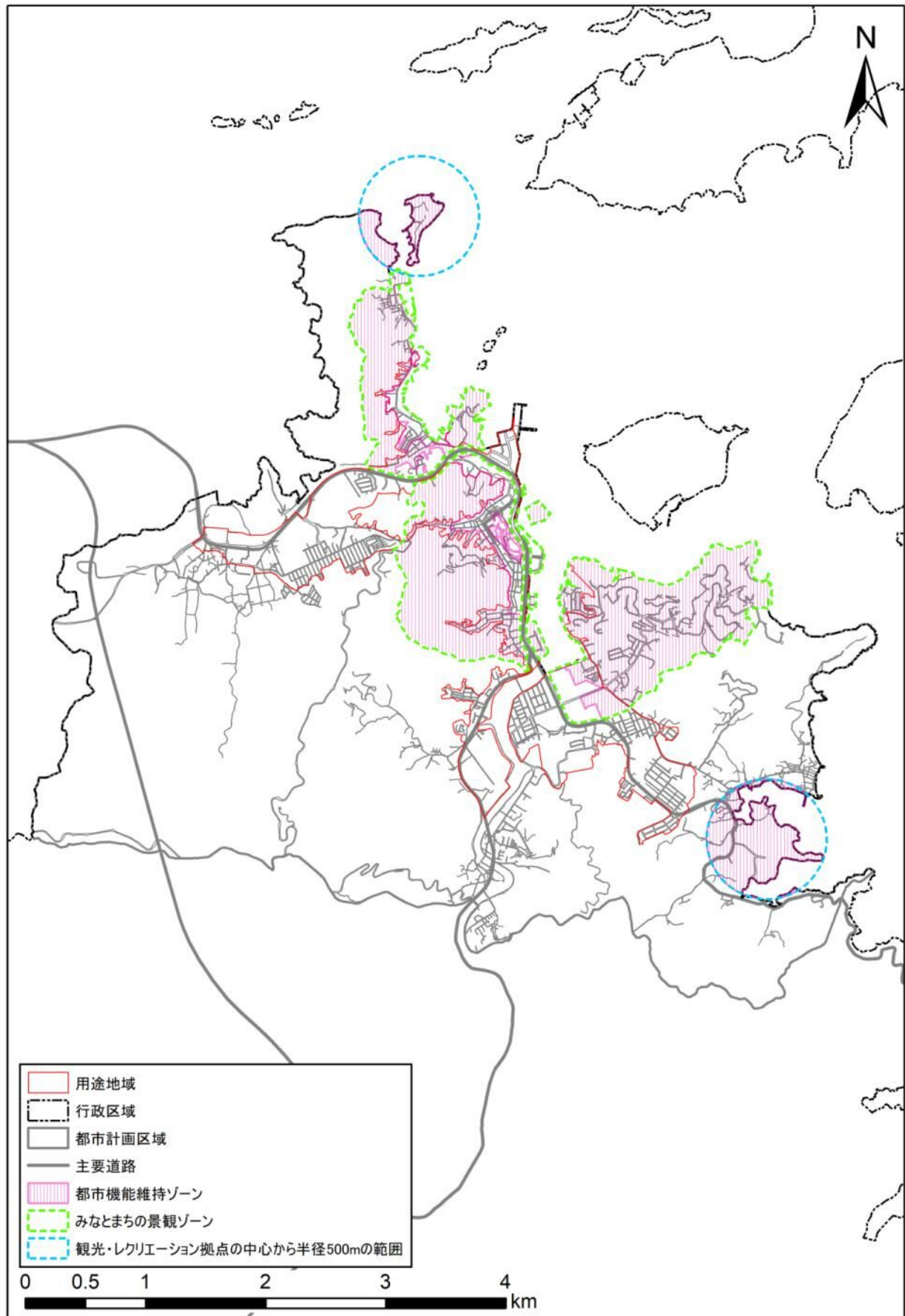


図 都市機能維持ゾーン

【参考】立地適正化計画の区域面積及び人口(図上計測)

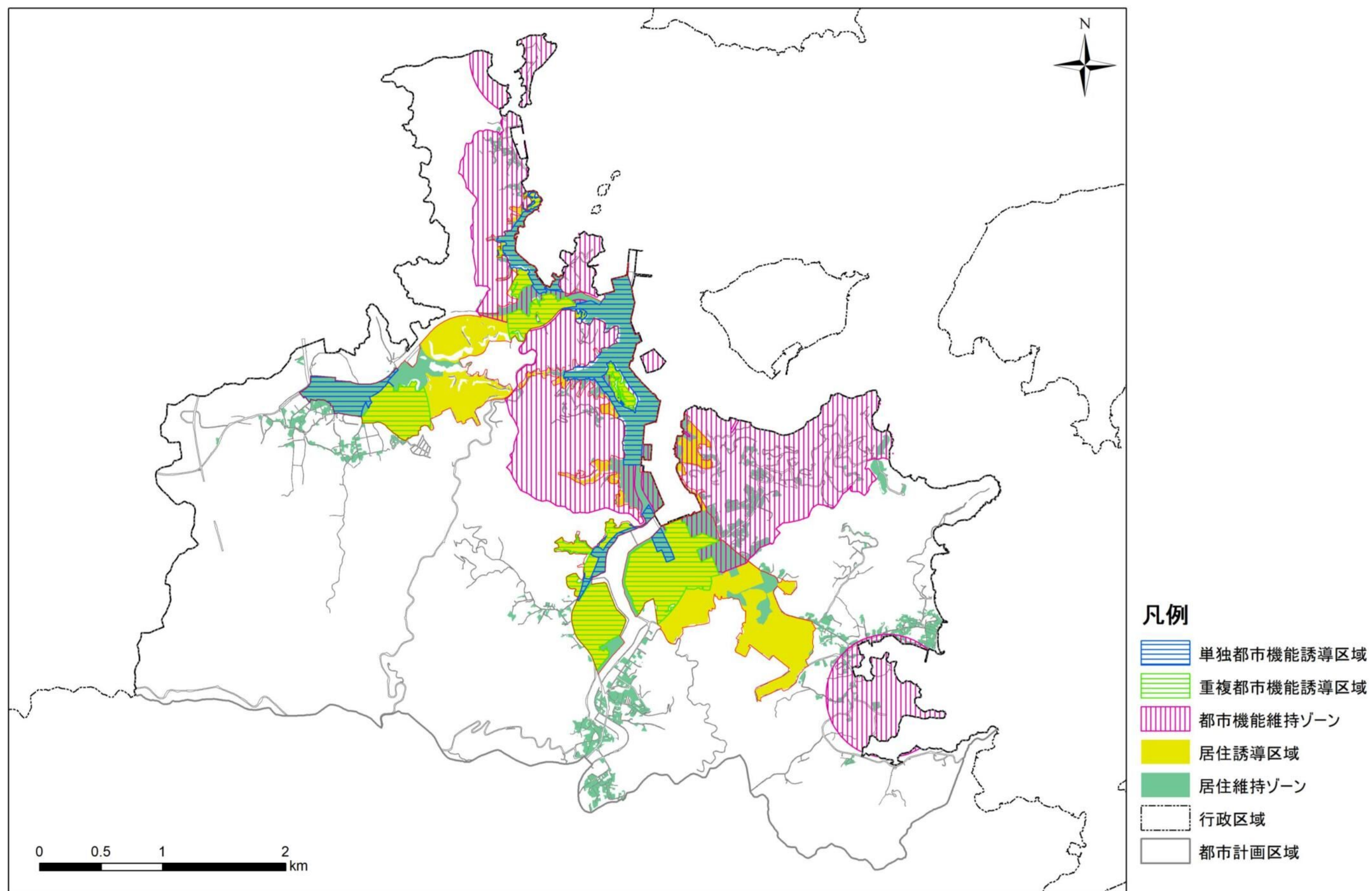
立地適正化計画の区域面積、人口、人口密度、用途地域に対する人口割合、都市計画区域に対する人口割合は以下のとおりです。

表 立地適正化計画の区域面積及び人口

			面積 (ha)	現在人口(令和 2 年(2020 年))			
				総人口 (人)	人口密度 (人/ha)	用途地域 に対する 人口割合 (%)	都市計画 区域に対 する人口 割合(%)
基本情報	都市計画区域		2,142.0	8,712	4.1	147.6%	100.0%
	用途地域		322.9	5,903	18.3	100.0%	67.8%
	用途地域外		1,819.1	2,809	1.5	47.6%	32.2%
立地適正 化計画の 区域	居住誘導区域		184.1	3,969	21.6	67.2%	45.6%
	都市機能 誘導区域	単独	609	609.0	9.4	10.3%	7.0%
		重複	1,299	1,298.7	14.1	22.0%	14.9%
		計	1,908	1,907.7	12.1	32.3%	21.9%
	居住維持ゾーン		165.6	2,505	15.1	42.4%	28.8%
	都市機能維持ゾーン		407.7	2,903	7.1	49.2%	33.3%

出典:将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)

5. 総括図



第4章 誘導施設の設定

1. 基本的な考え方

都市計画運用指針等による考え方及び本市における都市機能増進施設※の立地状況により、誘導施設の候補を検討します。

なお、本市では鳥羽駅周辺エリアにおけるまちづくりの推進及び土地利用の課題解決に向けた検討を行っており、今後の事業を見据えて、複合型商業施設（再開発・駅ビル）を誘導施設の候補として追加するとともに、本市の主要産業が観光業であり、宿泊施設がみなとまちの景観形成に寄与していることなどを踏まえ、宿泊施設（民宿を除く）についても誘導施設の候補として追加します。

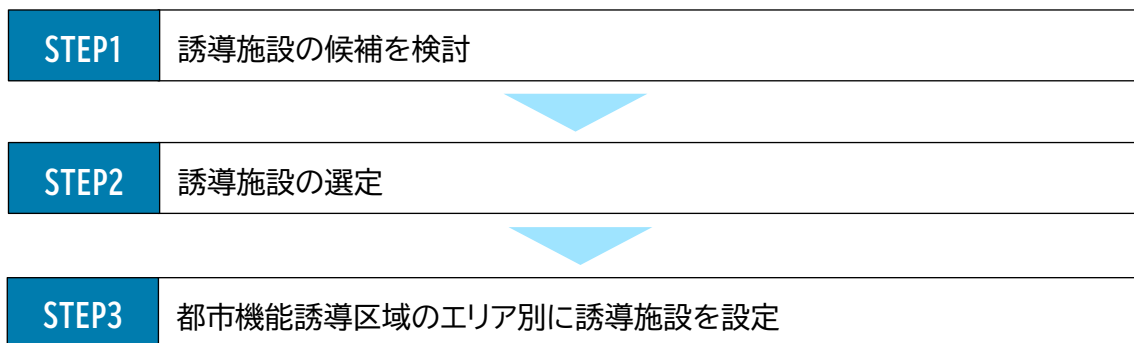
誘導施設の候補について、現在の立地状況や関連計画における位置づけ等を考慮し、誘導施設として設定することの是非を検討するとともに、利用者特性を踏まえて災害リスクが許容できるかどうかを検討します。災害リスクに対する許容の可否によっては、必要に応じて重複都市機能誘導区域に限定した誘導施設とします。

また、誘導施設の立地場所についても、中心拠点が望ましいか、地域拠点が望ましいかを検討し、エリア別に誘導施設を設定します。

※都市機能増進施設とは、医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。

2. 設定フロー

誘導施設は以下のフローに沿って設定します。



(1) STEP1 誘導施設の候補を検討

都市計画運用指針及び立地適正化計画の手引きにおいて例示されている施設、及び市内に立地している都市機能増進施設を誘導施設候補として抽出します。

抽出した誘導施設候補は下表のとおりです。

(赤字:市内に立地していない施設、青字:都市計画運用指針及び立地適正化計画の手引きに位置づけがない施設、□:災害時に特別な配慮が必要とされる高齢者や小学生以下の子どもが高頻度で利用すると考えられる施設、及び災害発生時に避難所や地域防災拠点となり得る施設)

施設区分	誘導施設候補
医療施設	病院、夜間・休日応急診療所、一般診療所、歯科診療所
福祉施設	保健福祉センター、地域包括支援センター、老人憩の家、介護事業所(入所系)、介護事業所(通所系)、介護事業所(訪問系)、介護事業所(小規模多機能)、障害福祉事業所
子育て支援施設	保育所・こども園・幼稚園、子育て支援センター、放課後児童クラブ、児童館、小学校
コミュニティ施設	公民館、集会所
文化施設	図書館、博物館、文化ホール
商業施設	複合型商業施設(再開発・駅ビル)、総合スーパー、食品スーパー、ドラッグストア、コンビニエンスストア、ホームセンター
行政施設	市役所、市役所支所
金融施設	銀行、信用金庫、郵便局、JAバンク、JF マリンバンク
交流施設	宿泊施設(民宿を除く)

※病院とは、医療法第一条の5の規定に基づく、二十人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいう。

※一般診療所は、歯科診療所以外の診療所とする。

※保健福祉センターは、福祉事務所、総合福祉センターを含むものとする。

※集会所は、コミュニティサロンを含むものとする。

※図書館は、図書館支所、社会教育センターを含むものとする。

※総合スーパーは、相当規模の商業施設を含むものとする。

【参考】都市計画運用指針における考え方

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等 の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

などを定めることが考えられる。

出典：第13版 都市計画運用指針（令和7年（2025年）3月）

【参考】立地適正化計画の手引きにおける誘導施設のイメージ

機 能	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	■ 中枢的な行政機能 例. 本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所等の各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	■ 市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積●m ² 以上の食品スーパー
医療機能	■ 総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能 例. 病院	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積●m ² 以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資等の金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	■ 住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

※どのような機能が必要であるかは、それぞれの都市において検討が必要ですが、参考までに地方中核都市クラスの都市において拠点類型ごとに想定される各種機能のイメージを提示しています。

出典：立地適正化計画の手引き【基本編】（令和7年（2025年）4月改訂）

(2) STEP2 誘導施設の選定

STEP1 で検討した誘導施設の候補について、現在の立地状況(都市計画区域内に立地する施設のみ対象とする)や、関連計画の位置付け、誘導施設として設定することの是非を検討するとともに、利用者特性を踏まえ、災害リスクが許容かどうかを検討します。

1) 医療施設

- ☐ 病院は、都市計画区域内に立地していない。
- ☐ 夜間・休日応急診療所は、都市計画区域内に 1 施設立地しており、都市機能誘導区域内に立地している。(重複都市機能誘導区域内に立地)
- ☐ 一般診療所は、都市計画区域内に 8 施設立地しており、うち 6 施設が都市機能誘導区域内に立地している。(うち、3 施設が重複都市機能誘導区域内に立地)
- ☐ 歯科診療所は、都市計画区域内に 6 施設立地しており、うち 4 施設が都市機能誘導区域内に立地している。
- ☐ 三重県医療計画及び伊勢志摩定住自立圏では、中心市である伊勢市の伊勢赤十字病院と市立伊勢総合病院、及び志摩市における県立志摩病院が担当しており、体制の変更は見込まれていない。
- ☐ 三重県地震・津波被害の低減に向けた都市計画指針では、「住宅・医療福祉施設等については、地震・津波リスクが低い場所にある状態を基本とする」とされている。
- ☐ 三重県住生活基本計画では、「日常生活の利便性確保(コンパクトシティ)」が位置づけられている。
- ☐ 病院、夜間・休日応急診療所、一般診療所は、災害時に特別な配慮が必要とされる高齢者等が高頻度で利用することが想定される。



- ◆ 病院は、都市計画区域内に立地はなく、上位関連計画にも誘導の位置づけはないため、誘導施設に設定しません。
- ◆ 夜間・休日応急診療所は、利便性が高く災害リスクの低いエリアに立地することが望ましいと考えられます。また、医療施設として拠点的な施設であり、中心拠点において立地することが望ましいと考えられます。以上より、中心拠点に立地する既存施設の維持の視点から、市民生活中心拠点(重複都市機能誘導区域)において誘導施設に設定します。
- ◆ 一般診療所は、利便性が高く災害リスクの低いエリアに立地し、地域に密着して立地することが望ましく、中心拠点に集約する必要性は低いと考えられます。以上から、すべての重複都市機能誘導区域において、誘導施設に設定します。
- ◆ 歯科診療所は、利便性の高いエリアに立地し、地域に密着して立地することが望ましく、中心拠点に集約する必要性は低いと考えられます。以上からすべての都市機能誘導区域において誘導施設に設定します。

2) 福祉施設

- 保健福祉センター及び地域包括支援センターは、それぞれ都市計画区域内に 1 施設立地しており、都市機能誘導区域内に立地している。(重複都市機能誘導区域に立地)
- 老人憩の家は、都市計画区域内に 3 施設立地しており、うち 1 施設が都市機能誘導区域内に立地している。(単独都市機能誘導区域に立地)
- 介護事業所(入所系)は、都市計画区域内に 6 施設立地しており、うち 1 施設が都市機能誘導区域内に立地している。(単独都市機能誘導区域に立地)
- 介護事業所(通所系)は、都市計画区域内に 5 施設立地しており、うち 2 施設が都市機能誘導区域内に立地している。(いずれも単独都市機能誘導区域に立地)
- 介護事業所(訪問系)は、都市計画区域内に 4 施設立地しており、3 施設が都市機能誘導区域内に立地している。
- 介護事業所(小規模多機能系)は、都市計画区域内に立地していない。
- 障害福祉事業所は、都市計画区域内に 15 施設立地しており、うち 11 施設が都市機能誘導区域内に立地している。
- 第 6 次鳥羽市総合計画では、「地域での居場所や支え合いの場を確保する」とされている。
- 三重県住生活基本計画では、「日常生活の利便性確保(コンパクトシティ)」が位置づけられている。
- 第 8 次三重県医療計画では、「小規模多機能型居宅介護事業所等の「地域密着型サービス」の整備を進めるため、市町を支援します。」としている。
- 介護事業所(入所系)、介護事業所(通所系)、介護事業所(小規模多機能系)、老人憩の家は、災害時に特別な配慮が必要とされる高齢者が高頻度で利用することが想定される。



- ◆保健福祉センター及び地域包括支援センターは、利便性が高く災害リスクの低いエリアに立地することが望ましいと考えられます。福祉施設として拠点的な施設であり、中心拠点において立地することが望ましいと考えられます。以上より、中心拠点に立地する既存施設の維持の視点から、市民生活中心拠点(重複都市機能誘導区域)において誘導施設に設定します。
- ◆介護事業所(入所系)、介護事業所(通所系)、介護事業所(小規模多機能系)、障害福祉事業所は、利便性が高く災害リスクの低いエリアに立地することが望ましいと考えられます。また、特に介護事業所(通所系)、介護事業所(小規模多機能系)、障害福祉事業所は、地域に密着して立地することが望ましいと考えられることから、すべての重複都市機能誘導区域において、誘導施設として設定します。
- ◆介護事業所(訪問系)は、利便性が高いエリアに立地することが望ましく、中心拠点に集約する必要性は低いと考えられます。以上より、すべての都市機能誘導区域において誘導施設に設定します。

3) 子育て支援施設

- ☐ 保育園・こども園・幼稚園は、都市計画区域内に4施設立地しており、うち1施設が都市機能誘導区域内に立地している。
- ☐ 子育て支援センターは、都市計画区域内に1施設立地しており、都市機能誘導区域内に立地している。(重複都市機能誘導区域内に立地)
- ☐ 放課後児童クラブは、都市計画区域内に2施設立地しており、いずれも都市機能誘導区域内に立地していない。
- ☐ 児童館は、都市計画区域内に立地していない。
- ☐ 小学校は、都市計画区域内に2施設立地しており、いずれも都市機能誘導区域内に立地していない。
- ☐ 三重県地震・津波被害の低減に向けた都市計画指針では、「学校及び地区公民館等は、地震・津波リスクが低い場所にある状態を基本とする」、また、「地震・津波リスクの低い場所への移転等が困難な場合や時間を要する場合は、耐震・耐浪化等の構造強化や避難の安全を確保するための対策を講じる」とされている。



- ◆ 小学校は都市機能誘導区域に立地しておらず、鳥羽市小中学校統合計画に基づき、学校の適正規模・適正配置に取り組まれていることから、誘導施設に設定しません。また、それに付随する放課後児童クラブも同様に誘導施設に設定しません。
- ◆ 児童館は、都市計画区域内に立地はなく、上位関連計画にも誘導の位置づけはないため、誘導施設に設定しません。
- ◆ 保育所・こども園・幼稚園は、災害リスクの低いエリアに立地することが望ましいと考えられます。また、地域に密着して立地することが望ましいと考えられることから、すべての重複都市機能誘導区域において、誘導施設として設定します。
- ◆ 子育て支援センターは、利便性が高いエリアに立地することが望ましく、中心拠点に集約する必要性は低いと考えられます。以上より、すべての都市機能誘導区域において誘導施設に設定します。

4) コミュニティ施設

- ☐ 公民館は、都市計画区域内に 10 施設立地しており、うち 3 施設が都市機能誘導区域内に立地している。
- ☐ 集会所は、都市計画区域内に 1 施設立地しており、都市機能誘導区域内に立地している。
- ☐ 第 6 次鳥羽市総合計画では、「地域での居場所や支え合いの場を確保する」とされている。
- ☐ 三重県地震・津波被害の低減に向けた都市計画指針では、「学校及び地区公民館等は、地震・津波リスクが低い場所にある状態を基本とする」、また、「地震・津波リスクの低い場所への移転等が困難な場合や時間を要する場合は、耐震・耐浪化等の構造強化や避難の安全を確保するための対策を講じる」とされている。

◆コミュニティ施設は、都市機能誘導区域に限らず、各地域での居場所や支え合いの場となる必要があることから、誘導施設に設定しません。ただし、必要に応じて、人口動向を踏まえた適正規模・適正配置等を検討します。


5) 文化施設

- ☐ 図書館、博物館（鳥羽水族館）は、それぞれ都市計画区域に 1 施設立地しており、都市機能誘導区域内に立地している。
- ☐ 文化ホールは、都市計画区域に 1 施設立地しており、都市機能誘導区域内に立地している。
- ☐ 現時点で博物館法に基づく登録博物館ではないものの、第 1 号市立鳥羽歴史博物館として、旧鳥羽小学校が都市計画決定（平成 29 年（2017 年）7 月 20 日）され、第 2 次鳥羽市観光基本計画では、「鳥羽城址及び旧鳥羽小学校の活用（アーディストインレジデンスの実施等）」が位置づけられており、今後の活用が見込まれている。

- ◆図書館及び文化ホールは、利便性が高いエリアに立地することが望ましく、拠点的な施設であり、中心拠点において立地することが望ましいと考えられます。以上から、中心拠点に立地する既存施設の維持の視点から、市民生活中心拠点（重複都市機能誘導区域）において誘導施設に設定します。
- ◆博物館は、利便性が高いエリアに立地することが望ましく、拠点的な施設であり、中心拠点において立地することが望ましいと考えられます。中心拠点に立地する既存施設の維持・活用の視点から、広域交流中心拠点において誘導施設に設定します。

6) 商業施設

- ☐ 複合型商業施設(再開発・駅ビル)、相当規模の商業施設は、都市計画区域内に立地していない。
- ☐ 総合スーパーは、都市計画区域内に 1 施設立地しており、都市機能誘導区域内に立地している。
- ☐ 食品スーパーは、都市計画区域内に 2 施設立地しており、全て都市機能誘導区域内に立地している。
- ☐ ドラッグストアは、都市計画区域内に 2 施設立地しており、全て都市機能誘導区域内に立地している。
- ☐ コンビニエンスストアは、都市計画区域内に 6 施設立地しており、うち 4 施設が都市機能誘導区域内に立地している。
- ☐ ホームセンターは、都市計画区域内に 1 施設立地しており、都市機能誘導区域内に立地している。
- ☐ 本市において、鳥羽駅周辺エリアにおけるまちづくりの推進及び土地利用の課題解決に向けた検討が行われている。
- ☐ 三重県地震・津波被害の低減に向けた都市計画指針では、「事務所・店舗・工場等、居住を伴わない業務系の施設については、避難の安全を確保した上で、地震・津波リスクの観点だけではなく、産業活動の機能性や地域産業の維持向上に配慮し、配置すべき場所を設定」とされている。
- ☐ 三重県住生活基本計画では、「日常生活の利便性確保(コンパクトシティ)」が位置づけられている。

- 
- ◆ 複合型商業施設(再開発・駅ビル)は、利便性が高いエリアに立地することが望ましく、商業施設として拠点的な施設であり、中心拠点において立地することが望ましいと考えられます。現時点で都市計画区域内に立地はないものの、鳥羽駅周辺エリアにおけるまちづくりの推進及び土地利用の課題解決に向けた検討が行われており、施設の新規誘導の視点から、広域交流拠点(単独都市機能誘導区域)において誘導施設に設定します。
 - ◆ 総合スーパーは、利便性が高いエリアに立地することが望ましく、拠点的な施設であり、中心拠点において立地することが望ましいと考えられます。以上より、中心拠点に立地する既存施設の維持の視点から、市民生活中心拠点(単独都市機能誘導区域)において誘導施設に設定します。
 - ◆ 食品スーパー、ドラッグストア、コンビニエンスストア、及びホームセンターは、利便性の高いエリアに立地することが望ましく、特に食品スーパー、ドラッグストア、及びコンビニエンスストアは、地域に密着して立地することが望ましいと考えられます。以上より、すべての都市機能誘導区域において誘導施設に設定します。

7) 行政施設

- ☐市役所は、都市計画区域内に 1 施設立地しており、都市機能誘導区域内に立地している。(重複都市機能誘導区域)
- ☐市役所支所は、都市計画区域内に立地していない。
- ☐三重県地震・津波被害の低減に向けた都市計画指針では、「災害発生時に避難所や地域防災拠点となる庁舎・学校・公民館等のうち、応急対策活動を行う拠点となる公共施設(県市町の庁舎、消防署・警察署等)は、地震・津波リスクが極めて低い場所にある状態を基本とする」とされている。



◆市役所は、利便性が高く災害リスクの低いエリアに立地することが望ましく、行政施設として拠点的な施設であり、中心拠点において立地することが望ましいと考えられます。以上より、中心拠点に立地する既存施設の維持の視点から、広域交流中心拠点(重複都市機能誘導区域)において誘導施設に設定します。

8) 金融施設

- ☐銀行は、都市計画区域内に 4 施設立地しており、全て都市機能誘導区域内に立地している。
- ☐信用金庫は、都市計画区域内に立地していない。
- ☐郵便局は、都市計画区域内に 6 施設立地しており、うち 4 施設が都市機能誘導区域内に立地している。
- ☐JA バンクは、都市計画区域内に 1 施設立地しており、都市機能誘導区域内に立地している。
- ☐JF マリンバンクは、都市計画区域内に 1 施設立地しており、都市機能誘導区域内に立地していない。



◆銀行、郵便局、JA バンク、及び JF マリンバンクは、利便性が高いエリアに立地することが望ましく、中心拠点に集約する必要性は低いことから、すべての都市機能誘導区域において誘導施設に設定します。なお、信用金庫は現時点で都市機能誘導区域内に立地はないものの、地域住民による利用用途としては銀行同等と考えられるため、同様に誘導施設として設定します。

9) 交流施設

- 宿泊施設(民泊を除く)は、都市計画区域内に32施設立地しており、うち13施設が都市機能誘導区域内に立地している。
- 鳥羽市景観計画では、「観光施設、ホテル等が集積する鳥羽駅から鳥羽港、小浜においては、賑わいや開放感を感じる景観の形成を図ります。」とされている。また、「安楽島リゾート1号線沿道においては、賑わいや緑化によるうるおいの連続に配慮するとともに、斜面地の旅館群においては鳥羽港からの眺望に配慮し、魅力とともに統一感のある景観の形成を図ります。」とされている。



- ◆宿泊施設(民宿を除く)は、鳥羽市の観光産業を支えるとともに、みなとまちとしての景観形成に寄与しており、既存施設の維持の視点から、現時点で立地している都市機能誘導区域において、誘導施設に設定します。

10) まとめ

鳥羽市において、誘導施設として設定する施設は下表のとおりです。

なお、これらの施設はすべての都市機能誘導区域で誘導施設となるわけではなく、都市機能誘導区域ごとに誘導施設は異なります。

(緑字:重複都市機能誘導区域のみに設定する誘導施設)

施設区分	誘導施設
医療施設	夜間・休日応急診療所、一般診療所、歯科診療所
福祉施設	保健福祉センター、地域包括支援センター、介護事業所(入所系)、介護事業所(通所系)、介護事業所(訪問系)、介護事業所(小規模多機能)、障害福祉事業所
子育て支援施設	保育所・こども園・幼稚園、子育て支援センター
コミュニティ施設	
文化施設	図書館、博物館、文化ホール
商業施設	複合型商業施設(再開発・駅ビル)、総合スーパー、食品スーパー、ドラッグストア、コンビニエンスストア、ホームセンター
行政施設	市役所
金融施設	銀行、信用金庫、郵便局、JA バンク、JF マリンバンク
交流施設	宿泊施設(民泊を除く)

なお、一般診療所、介護事業所(通所系)、介護事業所(小規模多機能系)、障害福祉事業所、保育園・こども園・幼稚園、食品スーパー、ドラッグストア、コンビニエンスストア、銀行、信用金庫、郵便局、JA バンク、及び JF マリンバンク等の施設は、居住が分散している現時点では、都市機能誘導区域に限らず、地域に密着して立地していることが望ましいと考えられます。

一方で、長期的には居住誘導区域へ居住を誘導する方向性であることを踏まえ、これらの施設についても、居住誘導区域内の居住者にとって利便性の高いエリアに誘導する必要があるため、誘導施設に設定します。

(3) STEP3 都市機能誘導区域のエリア別に誘導施設を設定

STEP2において選定した誘導施設について、エリア別に設定の要否を検討します。

1) 鳥羽駅周辺エリア

施設区分	誘導施設	立地状況		誘導施設の設定方針	誘導施設への位置づけ	
		単独	重複		単独	重複
医療施設	夜間・休日 応急診療所	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、市民生活中心拠点のみに設定するため、本エリアでは設定しません。		
	(一般) 診療所	1	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、災害リスクへの配慮が必要な施設であるため、重複都市機能誘導区域に設定します。		◎
	歯科診療所	2	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	○	◎
福祉施設	保健福祉 センター	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、市民生活中心拠点だけに設定するため、本エリアでは設定しません。		
	地域包括支 援センター	0	0			
	介護事業所 (入所系)	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、災害リスクへの配慮が必要な施設であるため、重複都市機能誘導区域に設定します。		◎
	介護事業所 (通所系)	2	0			◎
	介護事業所 (訪問系)	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	◎	◎
	介護事業所 (小規模多 機能系)	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、災害リスクへの配慮が必要な施設であるため、重複都市機能誘導区域に設定します。		◎
	障害福祉 事業所	0	0			◎

※単独:単独都市機能誘導区域、重複:重複都市機能誘導区域、◎:新たに位置付ける誘導施設、○:既存のものを維持する誘導施設、緑字:重複都市機能誘導区域のみに設定する誘導施設

施設区分	誘導施設	立地状況		誘導施設の設定方針	誘導施設への位置づけ	
		単独	重複		単独	重複
子育て支援施設	保育園・こども園・幼稚園	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、災害リスクへの配慮が必要な施設であるため、重複都市機能誘導区域に設定します。		◎
	子育て支援センター	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	◎	◎
文化施設	図書館	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、市民生活中心拠点だけに設定するため、本エリアでは設定しません。		
	博物館	1	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設であり、本エリアにおいて維持・活用することを目的に設定します。	○	◎
	文化ホール	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、市民生活中心拠点だけに設定するため、本エリアでは設定しません。		
商業施設	複合型商業施設（再開発・駅ビル）	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。特に鳥羽駅周辺のまちづくりが検討されている本エリアの単独都市機能誘導区域において設定します。	◎	
	総合スーパー	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、市民生活中心拠点だけに設定するため、本エリアでは設定しません。		
	食品スーパー	1	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	○	◎
	ドラッグストア	0	0		◎	◎
	コンビニエンスストア	0	1		◎	○
	ホームセンター	0	0		◎	◎

※単独：単独都市機能誘導区域、重複：重複都市機能誘導区域、◎：新たに位置付ける誘導施設、○：既存のものを維持する誘導施設、緑字：重複都市機能誘導区域のみに設定する誘導施設

施設区分	誘導施設	立地状況		誘導施設の設定方針	誘導施設への位置づけ	
		単独	重複		単独	重複
行政施設	市役所	0	1	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設であり、本エリアにおいて維持することを目的に設定します。		○
金融施設	銀行	3	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	○	◎
	信用金庫	0	0		◎	◎
	郵便局	2	0		○	◎
	JA バンク	1	0		○	◎
	JF マリンバンク	0	0		◎	◎
交流施設	宿泊施設 (民宿を除く)	3	2	市民・来訪者にとって利便性が高い場所に立地することが望ましい施設であり、現在の都市機能誘導区域内の立地を維持することを目的に設定します。	○	○

※単独:単独都市機能誘導区域、重複:重複都市機能誘導区域、◎:新たに位置付ける誘導施設、○:既存のものを維持する誘導施設、緑字:重複都市機能誘導区域のみに設定する誘導施設

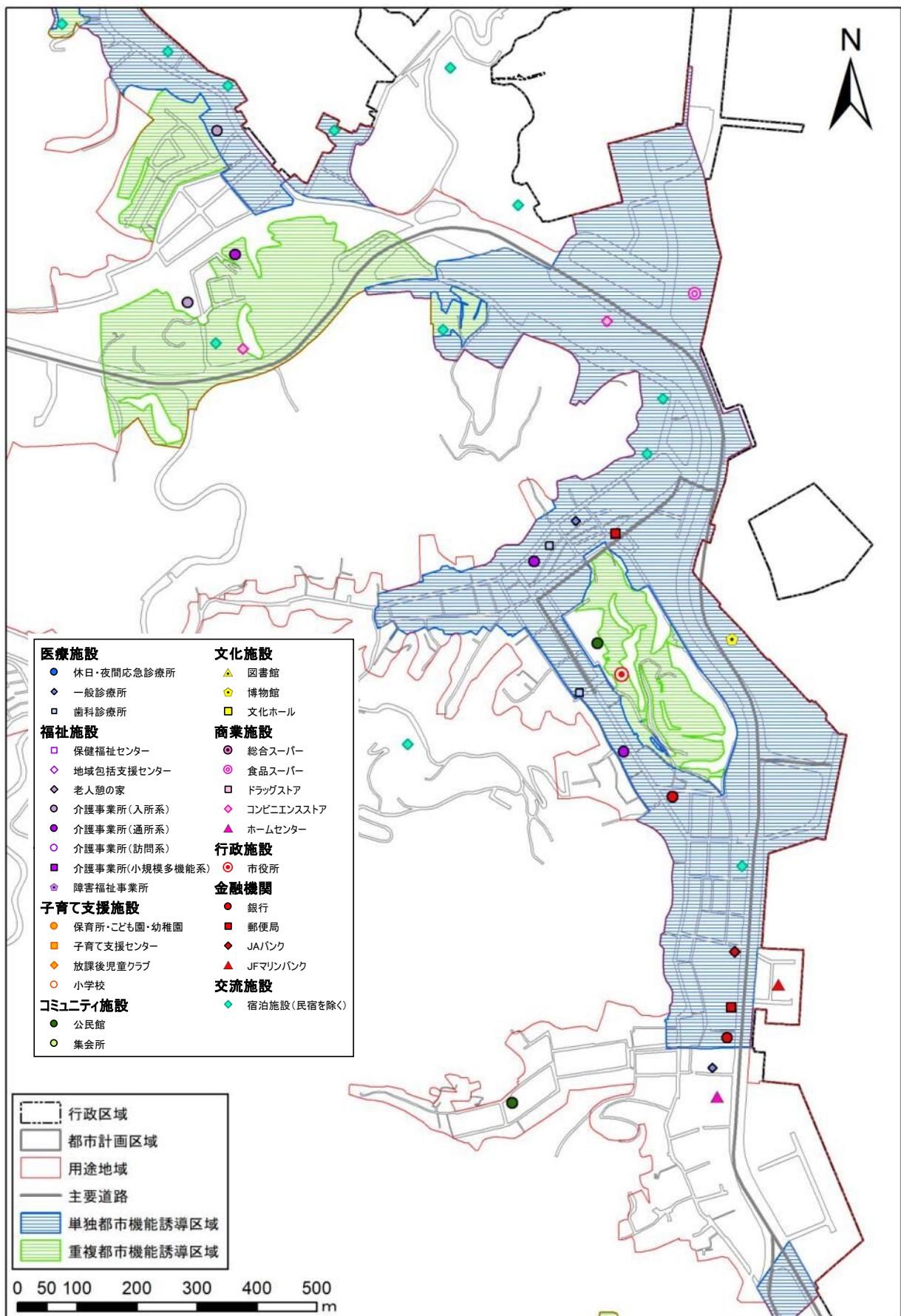


図 鳥羽駅周辺エリアの施設立地状況

2) 大明エリア

施設区分	誘導施設	立地状況		誘導施設の設定方針	誘導施設への位置づけ	
		単独	重複		単独	重複
医療施設	夜間・休日 応急診療所	0	1	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、災害リスクへの配慮が必要な施設であるため、重複都市機能誘導区域で維持することを目的に設定します。		○
	(一般) 診療所	1	3	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、災害リスクへの配慮が必要な施設であるため、重複都市機能誘導区域に設定します。		○
	歯科診療所	0	1	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	◎	○
福祉施設	保健福祉 センター	0	1	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、災害リスクへの配慮が必要な施設であるため、重複都市機能誘導区域で維持することを目的に設定します。		○
	地域包括支 援センター	0	1			○
	介護事業所 (入所系)	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、災害リスクへの配慮が必要な施設であるため、重複都市機能誘導区域に設定します。		◎
	介護事業所 (通所系)	0	0			◎
	介護事業所 (訪問系)	0	2	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	◎	○
	介護事業所 (小規模多 機能系)	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、災害リスクへの配慮が必要な施設であるため、重複都市機能誘導区域に設定します。		◎
	障害福祉 事業所	0	7			○
子育て 支援施設	保育園・ こども園・幼 稚園	1	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、災害リスクへの配慮が必要な施設であるため、重複都市機能誘導区域に設定します。		◎
	子育て支援 センター	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	◎	◎

※単独:単独都市機能誘導区域、重複:重複都市機能誘導区域、◎:新たに位置付ける誘導施設、○:既存のものを維持する誘導施設、緑字:重複都市機能誘導区域のみに設定する誘導施設

施設区分	誘導施設	立地状況		誘導施設の設定方針	誘導施設への位置づけ	
		単独	重複		単独	重複
文化施設	図書館	0	1	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。現在立地している重複都市機能誘導区域で維持することを目的に設定します。		○
	博物館	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、広域交流中心拠点だけに設定するため、本エリアでは設定しません。		
	文化ホール	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。現在立地している重複都市機能誘導区域で維持することを目的に設定します。		○
商業施設	複合型商業施設（再開発・駅ビル）	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。鳥羽駅周辺エリアのまちづくりが検討されている広域交流拠点において誘導するため、本エリアでは設定しません。		
	総合スーパー	1	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。現在立地している単独都市機能誘導区域で維持することを目的に設定します。	○	
	食品スーパー	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	◎	◎
	ドラッグストア	0	1		◎	○
	コンビニエンスストア	0	0		◎	◎
	ホームセンター	0	1		◎	○

※単独：単独都市機能誘導区域、重複：重複都市機能誘導区域、◎：新たに位置付ける誘導施設、○：既存のものを維持する誘導施設、緑字：重複都市機能誘導区域のみに設定する誘導施設

施設区分	誘導施設	立地状況		誘導施設の設定方針	誘導施設への位置づけ	
		単独	重複		単独	重複
行政施設	市役所	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。現在立地している広域交流拠点において維持すること目的とするため、本エリアでは設定しません。		
金融施設	銀行	1	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	○	◎
	信用金庫	0	0		◎	◎
	郵便局	0	0		◎	◎
	JA バンク	0	0		◎	◎
	JF マリンバンク	0	0		◎	◎
交流施設	宿泊施設（民宿を除く）	0	0	市民・来訪者にとって利便性が高い場所に立地することが望ましい施設です。現在立地している施設の維持を目指すため、本エリアには設定しません。		

※単独：単独都市機能誘導区域、重複：重複都市機能誘導区域、◎：新たに位置付ける誘導施設、○：既存のものを維持する誘導施設、緑字：重複都市機能誘導区域のみに設定する誘導施設

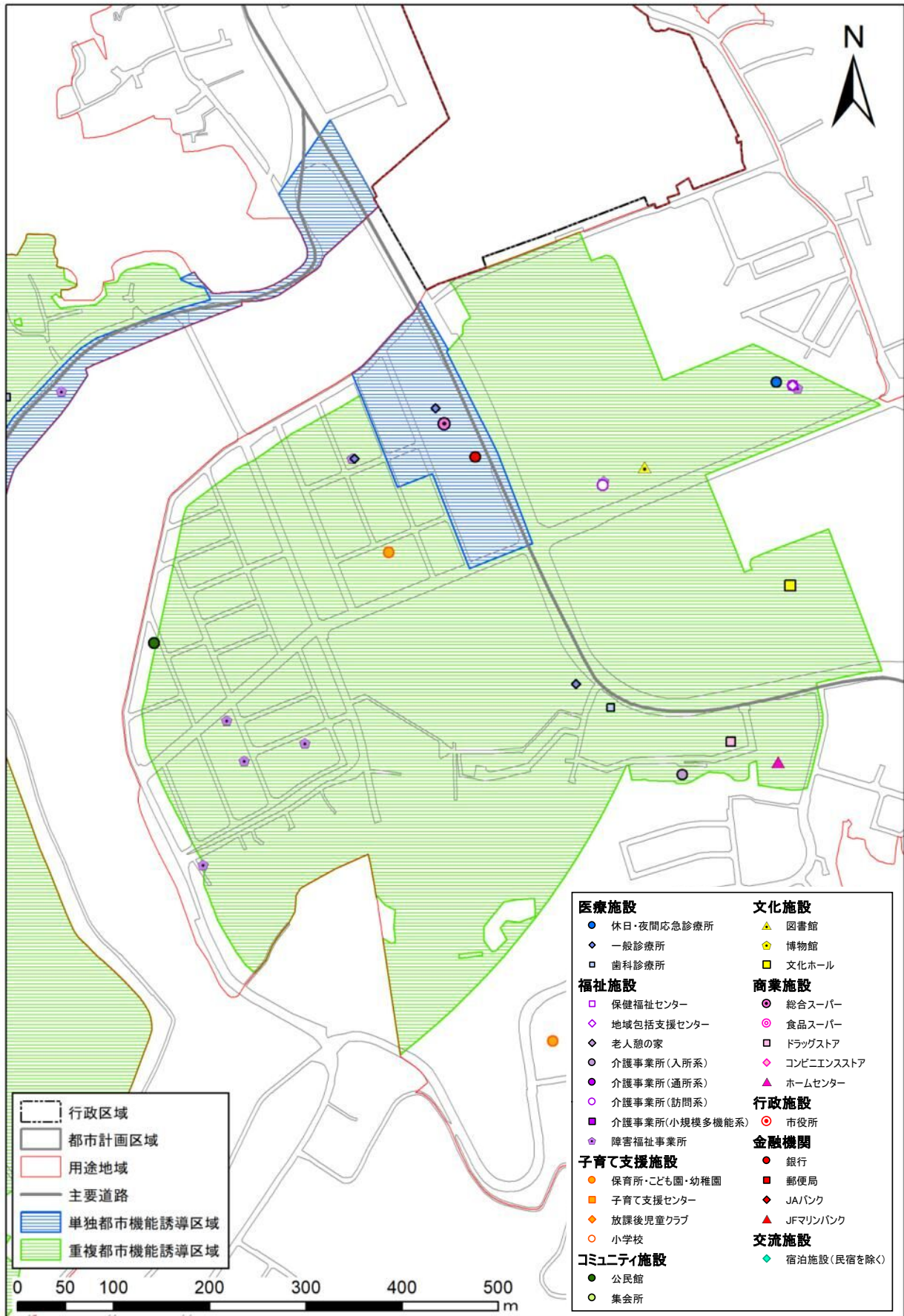


図 大明エリアの施設立地状況

3) 小浜エリア

施設区分	誘導施設	立地状況		誘導施設の設定方針	誘導施設への位置づけ	
		単独	重複		単独	重複
医療施設	夜間・休日 応急診療所	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、市民生活中心拠点のみに設定するため、本エリアでは設定しません。		
	(一般) 診療所	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、災害リスクへの配慮が必要な施設であるため、重複都市機能誘導区域に設定します。		◎
	歯科診療所	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	◎	◎
福祉施設	保健福祉 センター	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、市民生活中心拠点だけに設定するため、本エリアでは設定しません。		
	地域包括支 援センター	0	0			
	介護事業所 (入所系)	1	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、災害リスクへの配慮が必要な施設であるため、重複都市機能誘導区域に設定します。		◎
	介護事業所 (通所系)	0	0			◎
	介護事業所 (訪問系)	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	◎	◎
	介護事業所 (小規模多 機能系)	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、災害リスクへの配慮が必要な施設であるため、重複都市機能誘導区域に設定します。		◎
	障害福祉 事業所	0	0			◎
子育て 支援施設	保育園・ こども園・幼 稚園	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、災害リスクへの配慮が必要な施設であるため、重複都市機能誘導区域に設定します。		◎
	子育て支援 センター	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	◎	◎

※単独:単独都市機能誘導区域、重複:重複都市機能誘導区域、◎:新たに位置付ける誘導施設、○:既存のものを維持する誘導施設、緑字:重複都市機能誘導区域のみに設定する誘導施設

施設区分	誘導施設	立地状況		誘導施設の設定方針	誘導施設への位置づけ	
		単独	重複		単独	重複
文化施設	図書館	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、市民生活中心拠点だけに設定するため、本エリアでは設定しません。		
	博物館	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、広域交流中心拠点だけに設定するため、本エリアでは設定しません。		
	文化ホール	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、市民生活中心拠点だけに設定するため、本エリアでは設定しません。		
商業施設	複合型商業施設（再開発・駅ビル）	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。鳥羽駅周辺エリアのまちづくりが検討されている広域交流拠点において誘導するため、本エリアでは設定しません。		
	総合スーパー	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、市民生活中心拠点だけに設定するため、本エリアでは設定しません。		
	食品スーパー	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	◎	◎
	ドラッグストア	0	0		◎	◎
	コンビニエンスストア	0	0		◎	◎
	ホームセンター	0	0		◎	◎

※単独：単独都市機能誘導区域、重複：重複都市機能誘導区域、◎：新たに位置付ける誘導施設、○：既存のものを維持する誘導施設、緑字：重複都市機能誘導区域のみに設定する誘導施設

施設区分	誘導施設	立地状況		誘導施設の設定方針	誘導施設への位置づけ	
		単独	重複		単独	重複
行政施設	市役所	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。現在立地している広域交流拠点において維持すること目的とするため、本エリアでは設定しません。		
金融施設	銀行	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	◎	◎
	信用金庫	0	0		◎	◎
	郵便局	0	0		◎	◎
	JAバンク	0	0		◎	◎
	JF マリンバンク	0	0		◎	◎
交流施設	宿泊施設（民宿を除く）	5	2	市民・来訪者にとって利便性が高い場所に立地することが望ましい施設であり、現在の都市機能誘導区域内の立地を維持することを目的に設定します。	○	○

※単独：単独都市機能誘導区域、重複：重複都市機能誘導区域、◎：新たに位置付ける誘導施設、○：既存のものを維持する誘導施設、緑字：重複都市機能誘導区域のみに設定する誘導施設

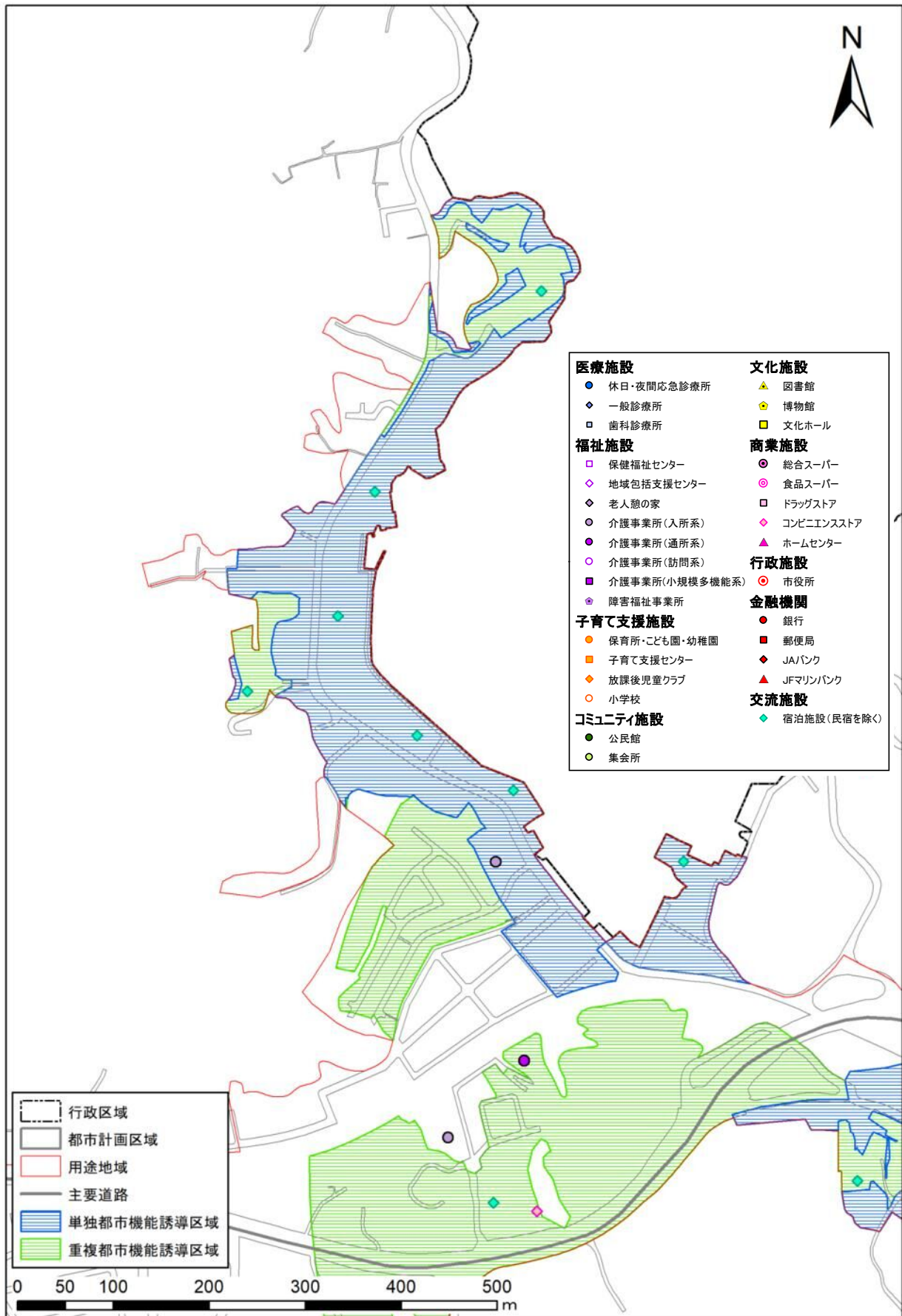


図 小浜エリアの施設立地状況

4) 池の浦駅周辺エリア

施設区分	誘導施設	立地状況		誘導施設の設定方針	誘導施設への位置づけ	
		単独	重複		単独	重複
医療施設	夜間・休日 応急診療所	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、市民生活中心拠点のみに設定するため、本エリアでは設定しません。		
	(一般) 診療所	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、災害リスクへの配慮が必要な施設であるため、重複都市機能誘導区域に設定します。		◎
	歯科診療所	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	◎	◎
福祉施設	保健福祉 センター	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、市民生活中心拠点だけに設定するため、本エリアでは設定しません。		
	地域包括支 援センター	0	0			
	介護事業所 (入所系)	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、災害リスクへの配慮が必要な施設であるため、重複都市機能誘導区域に設定します。		◎
	介護事業所 (通所系)	0	0			◎
	介護事業所 (訪問系)	1	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	○	◎
	介護事業所 (小規模多 機能系)	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、災害リスクへの配慮が必要な施設であるため、重複都市機能誘導区域に設定します。		◎
	障害福祉 事業所	1	0			◎
子育て 支援施設	保育園・ こども園・幼 稚園	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、災害リスクへの配慮が必要な施設であるため、重複都市機能誘導区域に設定します。		◎
	子育て支援 センター	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	◎	◎

※単独:単独都市機能誘導区域、重複:重複都市機能誘導区域、◎:新たに位置付ける誘導施設、○:既存のものを維持する誘導施設、緑字:重複都市機能誘導区域のみに設定する誘導施設

施設区分	誘導施設	立地状況		誘導施設の設定方針	誘導施設への位置づけ	
		単独	重複		単独	重複
文化施設	図書館	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、市民生活中心拠点だけに設定するため、本エリアでは設定しません。		
	博物館	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、市民生活中心拠点だけに設定するため、本エリアでは設定しません。		
	文化ホール	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、市民生活中心拠点だけに設定するため、本エリアでは設定しません。		
商業施設	複合型商業施設（再開発・駅ビル）	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。鳥羽駅周辺エリアのまちづくりが検討されている広域交流拠点において誘導するため、本エリアでは設定しません。		
	総合スーパー	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、市民生活中心拠点だけに設定するため、本エリアでは設定しません。		
	食品スーパー	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	◎	◎
	ドラッグストア	0	0		◎	◎
	コンビニエンスストア	2	0		○	◎
	ホームセンター	0	0		◎	◎

※単独：単独都市機能誘導区域、重複：重複都市機能誘導区域、◎：新たに位置付ける誘導施設、○：既存のものを維持する誘導施設、緑字：重複都市機能誘導区域のみに設定する誘導施設

施設区分	誘導施設	立地状況		誘導施設の設定方針	誘導施設への位置づけ	
		単独	重複		単独	重複
行政施設	市役所	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。現在立地している広域交流拠点において維持すること目的とするため、本エリアでは設定しません。		
金融施設	銀行	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	◎	◎
	信用金庫	0	0		◎	◎
	郵便局	0	0		◎	◎
	JA バンク	0	0		◎	◎
	JF マリンバンク	0	0		◎	◎
交流施設	宿泊施設（民宿を除く）	1	0	市民・来訪者にとって利便性が高い場所に立地することが望ましい施設であり、現在の都市機能誘導区域内の立地を維持することを目的に設定します。	○	

※単独：単独都市機能誘導区域、重複：重複都市機能誘導区域、◎：新たに位置付ける誘導施設、○：既存のものを維持する誘導施設、緑字：重複都市機能誘導区域のみに設定する誘導施設

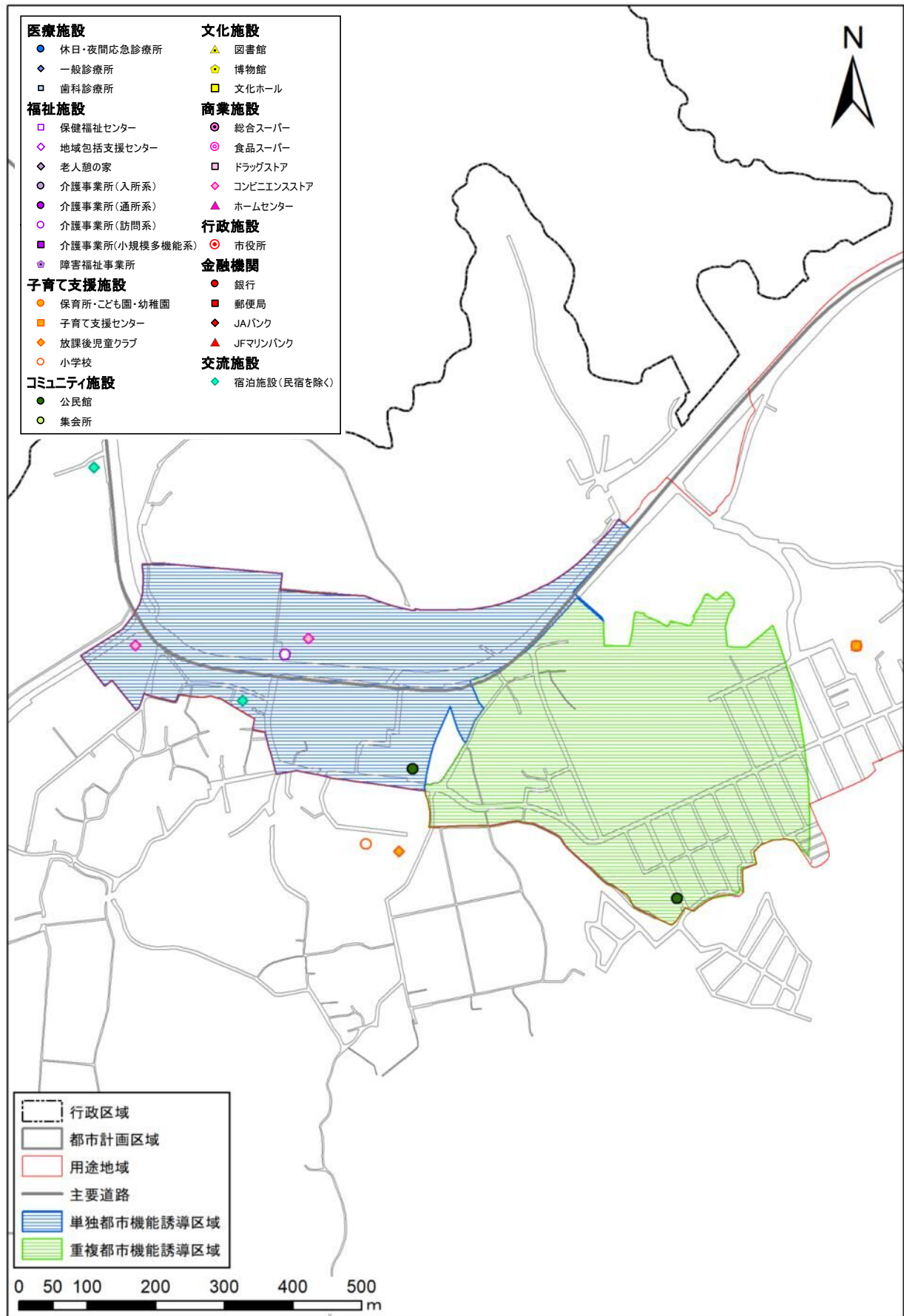


図 池の浦駅周辺エリアの施設立地状況

5) 赤崎駅周辺エリア

施設区分	誘導施設	立地状況		誘導施設の設定方針	誘導施設への位置づけ	
		単独	重複		単独	重複
医療施設	夜間・休日 応急診療所	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、市民生活中心拠点のみに設定するため、本エリアでは設定しません。		
	(一般) 診療所	1	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、災害リスクへの配慮が必要な施設であるため、重複都市機能誘導区域に設定します。		◎
	歯科診療所	0	1	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	◎	○
福祉施設	保健福祉 センター	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、市民生活中心拠点だけに設定するため、本エリアでは設定しません。		
	地域包括支 援センター	0	0			
	介護事業所 (入所系)	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、災害リスクへの配慮が必要な施設であるため、重複都市機能誘導区域に設定します。		◎
	介護事業所 (通所系)	0	0			◎
	介護事業所 (訪問系)	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	◎	◎
	介護事業所 (小規模多 機能系)	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、災害リスクへの配慮が必要な施設であるため、重複都市機能誘導区域に設定します。		◎
	障害福祉 事業所	1	2			○
子育て 支援施設	保育園・ こども園・幼 稚園	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、災害リスクへの配慮が必要な施設であるため、重複都市機能誘導区域に設定します。		◎
	子育て支援 センター	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	◎	◎

※単独:単独都市機能誘導区域、重複:重複都市機能誘導区域、◎:新たに位置付ける誘導施設、○:既存のものを維持する誘導施設、緑字:重複都市機能誘導区域のみに設定する誘導施設

施設区分	誘導施設	立地状況		誘導施設の設定方針	誘導施設への位置づけ	
		単独	重複		単独	重複
文化施設	図書館	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、市民生活中心拠点だけに設定するため、本エリアでは設定しません。		
	博物館	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、広域交流中心拠点だけに設定するため、本エリアでは設定しません。		
	文化ホール	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、市民生活中心拠点だけに設定するため、本エリアでは設定しません。		
商業施設	複合型商業施設（再開発・駅ビル）	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。鳥羽駅周辺エリアのまちづくりが検討されている広域交流拠点において誘導するため、本エリアでは設定しません。		
	総合スーパー	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。ただし、現在の施設を維持することを目的に、市民生活中心拠点だけに設定するため、本エリアでは設定しません。		
	食品スーパー	0	1	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	◎	○
	ドラッグストア	0	1		◎	○
	コンビニエンスストア	1	0		○	◎
	ホームセンター	0	0		◎	◎

※単独：単独都市機能誘導区域、重複：重複都市機能誘導区域、◎：新たに位置付ける誘導施設、○：既存のものを維持する誘導施設、緑字：重複都市機能誘導区域のみに設定する誘導施設

施設区分	誘導施設	立地状況		誘導施設の設定方針	誘導施設への位置づけ	
		単独	重複		単独	重複
行政施設	市役所	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設です。現在立地している広域交流拠点において維持すること目的とするため、本エリアでは設定しません。		
金融施設	銀行	0	0	市民の利便性を考え、都市機能誘導区域への立地が望ましい施設のため、設定します。	◎	◎
	信用金庫	0	0		◎	◎
	郵便局	0	0		◎	◎
	JA バンク	0	0		◎	◎
	JF マリンバンク	0	0		◎	◎
交流施設	宿泊施設（民宿を除く）	0	0	市民・来訪者にとって利便性が高い場所に立地することが望ましい施設です。現在立地している施設の維持を目的とするため、本エリアには設定します。		

※単独：単独都市機能誘導区域、重複：重複都市機能誘導区域、◎：新たに位置付ける誘導施設、○：既存のものを維持する誘導施設、緑字：重複都市機能誘導区域のみに設定する誘導施設

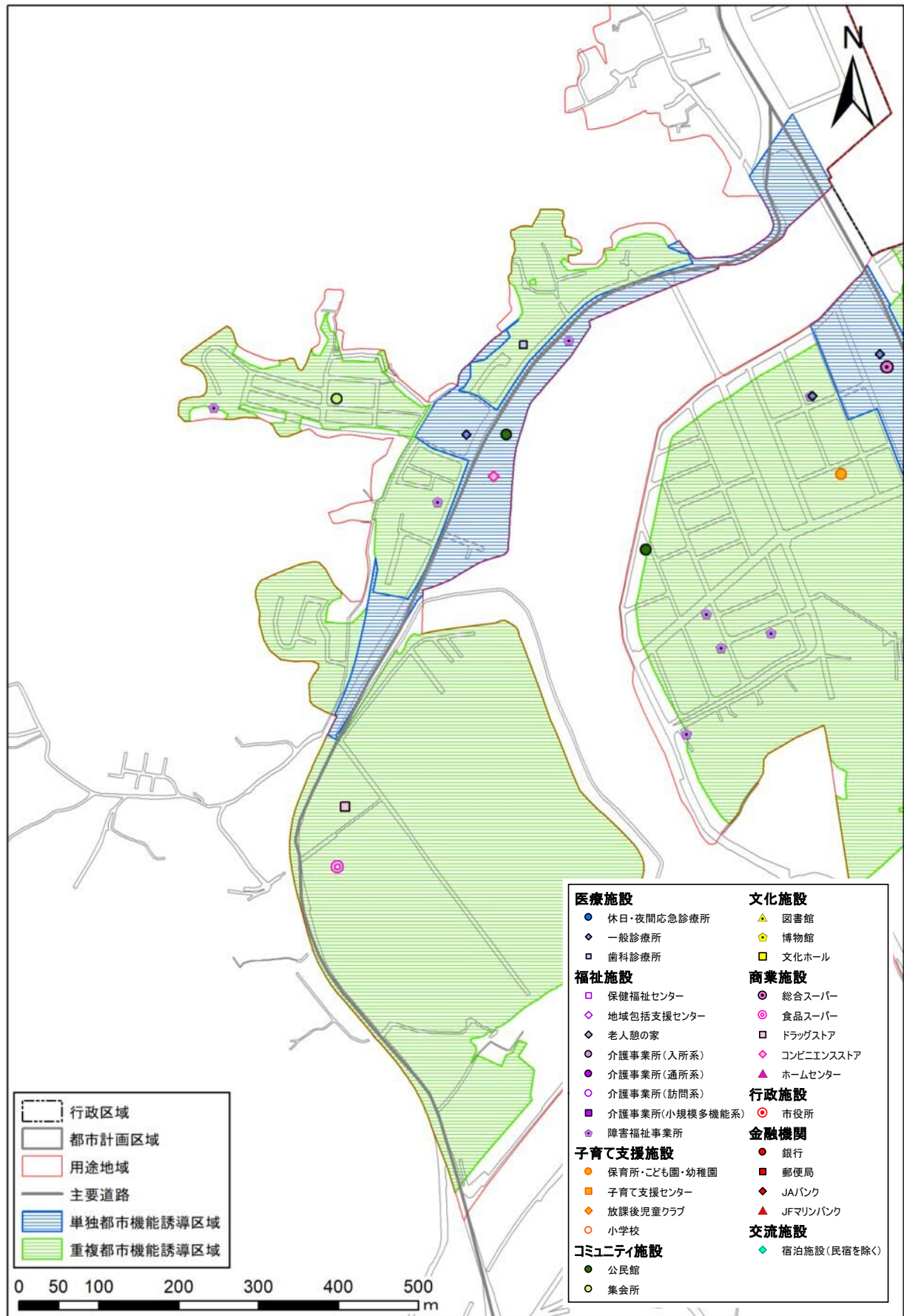


図 赤崎駅周辺エリアの施設立地状況

6) まとめ

エリア別の誘導施設は以下のとおりです。

施設区分	誘導施設	広域交流中心拠点		市民生活中心拠点		地域拠点					
		鳥羽駅周辺エリア		大明エリア		小浜エリア		池の浦駅周辺エリア		赤崎駅周辺エリア	
		単独	重複	単独	重複	単独	重複	単独	重複	単独	重複
医療施設	夜間・休日応急診療所				○						
	一般診療所		◎		○		◎		◎		◎
	歯科診療所	○	◎	◎	○	◎	◎	◎	◎	◎	○
福祉施設	保健福祉センター				○						
	地域包括支援センター				○						
	介護事業所(入所系)		◎		◎		◎		◎		◎
	介護事業所(通所系)		◎		◎		◎		◎		◎
	介護事業所(訪問系)	◎	◎	◎	○	◎	◎	○	◎	◎	◎
	介護事業所(小規模多機能系)		◎		◎		◎		◎		◎
	障害福祉事業所		◎		○		◎		◎		○
子育て支援施設	保育園・こども園・幼稚園		◎		◎		◎		◎		◎
	子育て支援センター	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
文化施設	図書館				○						
	博物館	○	◎								
	文化ホール				○						
商業施設	複合型商業施設(再開発・駅ビル)	◎									
	総合スーパー			○							
	食品スーパー	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	○
	ドラッグストア	◎	◎	◎	○	◎	◎	◎	◎	◎	○
	コンビニエンスストア	◎	○	◎	◎	◎	◎	○	◎	○	◎
	ホームセンター	◎	◎	◎	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎
行政施設	市役所		○								
金融施設	銀行	○	◎	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	信用金庫	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	郵便局	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	JA バンク	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	JF マリンバンク	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
交流施設	宿泊施設(民宿を除く)	○	○			○	○	○			

※**単独**: 単独都市機能誘導区域、**重複**: 重複都市機能誘導区域、◎: 新たに位置付ける誘導施設、○: 既存のものを維持する誘導施設、**緑字**: 重複都市機能誘導区域のみに設定する誘導施設

3. 誘導施設の定義

本計画における誘導施設の定義は下表のとおりです。

表 誘導施設の定義(1/2)

施設区分	施設	定義
医療施設	夜間・休日応急診療所	鳥羽市休日・夜間応急診療所の設置及び管理に関する条例第3条に定める診療所
	一般診療所	医療法第1条の5第2項に定める診療所のうち、歯科診療以外のもの
	歯科診療所	医療法第1条の5第2項に定める診療所のうち、歯科診療所
福祉施設	保健福祉センター	地域保健法第18条第1項に定める市町村保健センター
	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46第1項に定める地域包括支援センター
	介護事業所(入所系)	老人福祉法第5条の2第4項に定める老人短期入所事業を行う施設
	介護事業所(通所系)	老人福祉法第5条の2第3項に定める老人デイサービス事業を行う施設
	介護事業所(訪問系)	老人福祉法第5条の2第2項に定める老人居宅介護等事業を行う施設
	介護事業所(小規模多機能)	老人福祉法第5条の2第5項に定める小規模多機能型居宅介護事業を行う施設
	障害福祉事業所	身体障害者福祉法第31条に定める身体障害者福祉センター
子育て支援施設	保育園・こども園・幼稚園	児童福祉法第39条、同条の2、及び就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第2項から同7項に定める施設
	子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に定める地域子育て支援拠点事業を行う施設
コミュニティ施設	図書館	図書館法第2条に定める図書館
	博物館	博物館法第2条第1項に定める博物館
	文化ホール	劇場、音楽堂等の活性化に関する法律第3条に定める事業を行う施設

表 誘導施設の定義(2/2)

施設区分	施設	定義
商業施設	複合型商業施設 (再開発・駅ビル)	鳥羽駅周辺エリア将来ビジョンに定める鳥羽駅周辺の再生に資する施設
	総合スーパー	衣、食、住にわたる各種の商品を小売する事業所で、大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積が1,000㎡以上の施設
	食品スーパー	生活に必要な飲食料品や生鮮食料品を取り扱う事業所で、食料品の販売額が全体の70%以上、売り場面積250㎡以上の施設
	ドラッグストア	主として医薬品、化粧品を中心とした健康及び美容に関する各種の商品を中心として、家庭用品、加工食品などの最寄り品をセルフサービス方式によって小売りする事業所
	コンビニエンスストア	主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売する事業所で、売り場面積30㎡以上250㎡未満、営業時間14時間以上/日の事業所
	ホームセンター	主として住まいの手入れ改善にかかる商品を中心に、家庭用品、園芸用品、電気機械器具、家具・収納用品、建築材料などの住関連商品を総合的、系統的に品揃えし、セルフサービス方式により小売りする、売場面積250㎡以上の事業所
行政施設	市役所	地方自治法第4条第1項に定める施設
金融施設	銀行	銀行法第2条第1項に定める銀行
	信用金庫	信用金庫法第4条の免許を受けて事業を行う施設
	郵便局	日本郵便株式会社法第2条第4項に定める郵便局
	JAバンク	農業協同組合法第10条第1項第2号第3号に定める業務を行う施設
	JF マリンバンク	水産業協同組合法第11条第1項第3号第4号に定める業務を行う施設
交流施設	宿泊施設(民宿を除く)	旅館業法第2条の2に定める旅館・ホテル営業を行う施設

第5章 誘導施策

1. 基本的な考え方

誘導施策とは、居住誘導区域への居住の誘導、及び都市機能誘導区域への誘導施設の誘導を図るため、財政上、金融上、税制上の支援措置等の方策のことです。支援措置については、国等が直接行うもの、国による支援を受けて市が行うもの、市独自により実施するものがあります。

立地適正化計画を作成することで、居住や誘導施設の誘導を図り、良好な都市環境を創出するため、都市再生特別措置法に基づく多様な制度が活用できます。

2. 居住誘導のための施策

上位・関連計画での位置づけ等を踏まえた居住誘導のための施策は下表のとおりです。

図 居住誘導のための施策

項目	内容	実施主体
住宅の建設・購入に対する金融措置	居住誘導区域内における新築住宅・既存住宅の建設・購入に対し、住宅ローン(フラット35)の金利引下げを行います。	国
移住・定住の促進	移住・定住に向けた情報発信及び受け入れ体制の充実を行います。	県・市
公共交通ネットワークの充実	鳥羽市地域公共交通計画と連携し、各拠点間を移動しやすい交通体系を推進します。	市
空き家対策の推進	鳥羽市空き家等対策計画と連携し、空き家等の適正管理及び利活用等を図るなど、空き家対策を推進します。	市
新たな支援措置の検討	居住誘導区域における新たな施策の検討や既存施策の拡充を検討します。	市
居住誘導区域内での防災・減災対策	防災指針に掲げる“具体的な取組”を推進します。	国・県・市

3. 誘導施設の誘導のための施策

上位・関連計画での位置づけ等を踏まえた誘導施設の誘導のための施策は下表のとおりです。

図 誘導施設の誘導のための施策

項目	内容	実施主体
鳥羽駅周辺の再生	鳥羽駅周辺エリア将来ビジョンにおける各種取組の推進により「PortOBA」の実現を目指します。	市
	鳥羽駅周辺における、民間事業者が主体となって行う再開発事業を支援し、市民の利便性の向上や関係人口の増加を促進させます。	市
鳥羽城跡とその城下町のまちなみの活用	歴史的建造物の修復・修景などにより、人が憩える町並みの形成に努め、関係人口の増加を促進します。	市
都市のスポンジ化対策	立地誘導促進施設協定、低未利用土地権利設定等促進計画などの導入を検討し、空き家・空き地・低未利用地等の活用と併せ、道路や公園の整備を検討します。	市
空き家等の利活用	民間主導による空家等を活用した取り組み等に対し、必要な支援を行い、中心市街地における商業・観光業の振興につなげます。	市
土地等の譲渡所得にかかる税制措置の活用	誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例や、都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例により、都市機能誘導区域への誘導施設の誘導を促進します。	国
公共施設の適正配置	鳥羽市公共施設等総合管理計画と連携し、公共施設の適正規模・適正配置化や複合化・多機能化・再配置を行います。	市
観光資源の魅力向上と旅行者の受入環境の充実	観光資源の魅力向上、旅行者の受入環境の充実その他の市民生活と調和した持続可能な観光まちづくりの施策に要する費用に充てることを目的に、令和8年(2026年)4月1日から宿泊税の課税を開始します。	市
都市機能誘導区域内での防災・減災対策	防災指針に掲げる“具体的な取組”を推進します。	国・県・市

4. 老朽化した都市計画施設の改修に関する施策

本市の既に整備された都市計画道路や都市計画公園等の都市計画施設は、今後急速に老朽化することが予想されます。

居住誘導区域や都市機能誘導区域では特に都市計画施設の改修や更新による生活の安全性や利便性の維持・向上が求められます。

そのため、下表の都市計画施設の改修事業は、都市再生特別措置法第109条の2及び第109条の3の規定に基づき認可があったものとみなされる都市計画法第59条第1項の都市計画事業として実施し、都市計画法の規定に基づき認可を受けて実施する都市計画事業と同様に都市計画税を充当して改修を進めることとします。

また、老朽化対策に活用できる国の補助・交付金事業等の活用を図り、事業効率の検討を行います。

令和8年度(2026年度)から鳥羽駅周辺エリア将来ビジョンに基づく事業計画を策定予定であり、そのエリアが立地適正化計画の広域交流中心拠点になっていることから、老朽化した都市計画施設を改修することで、エリアの魅力や価値を高め、都市機能の増進や周辺部の居住誘導に資することが可能になると考えています。

鳥羽中央公園や市民の森公園、池上公園については、居住誘導区域内であり、老朽化した公園施設を改修することで、周辺部の居住誘導に資することが可能になると考えています。

表 事業対象となる都市計画道路(市道)

名称	車線数	幅員(m)	計画道路延長(m)
3.3.1 国道167号線	4	23	約6,890
3.4.3 鳥羽駅臨港線	2	16	約300
3.5.6 岩崎樋の山線	2	12	約650

表 事業対象となる都市計画公園

名称	計画面積(ha)	摘要
6.4.1 鳥羽中央公園	約9.8	運動公園(整備済)
4.4.1 市民の森公園	約4.0	地区公園(整備済)
3.3.1 池上公園	約2.2	近隣公園(整備済)
2.2.1 城山公園	約0.79	街区公園(整備済)
7.2.1 佐田浜東公園	約0.43	風致公園(整備済)
7.2.2 佐田浜西公園	約0.19	風致公園(整備済)

表 事業対象となる都市計画下水道

名称	計画面積(m ²)	摘要
鳥羽都市下水路	約990	毎分153立方メートル 口径2,800ミリメートル、2台

表 事業一覧(1/2)

施行者の名称	都市計画事業の種類及び名称	事業地	事業概要	事業施行期間		新たな土地の収用又は使用	備考
				自	至		
鳥羽市	鳥羽都市計画道路事業 3.4.3 鳥羽駅臨港線	鳥羽一丁目	道路・高質空間形成施設	立地適正化計画の公表の日	令和13年(2031年)3月31日	該当しない	新規社会資本整備総合交付金(都市構造再編集集中支援事業)
鳥羽市	鳥羽都市計画道路事業 3.5.6 岩崎樋の山線	鳥羽一丁目 鳥羽三丁目	道路・高質空間形成施設	立地適正化計画の公表の日	令和13年(2031年)3月31日	該当しない	新規社会資本整備総合交付金(都市構造再編集集中支援事業)
鳥羽市	鳥羽都市計画公園事業 4.4.1 市民の森公園	大明東町	長寿命化対策	立地適正化計画の公表の日	令和13年(2031年)3月31日	該当しない	新規社会資本整備総合交付金(公園施設長寿命化対策支援事業)
鳥羽市	鳥羽都市計画公園事業 3.3.1 池上公園	池上町	長寿命化対策	立地適正化計画の公表の日	令和13年(2031年)3月31日	該当しない	新規社会資本整備総合交付金(公園施設長寿命化対策支援事業)
鳥羽市	鳥羽都市計画公園事業 2.2.1 城山公園	鳥羽三丁目	公園・高質空間形成施設	立地適正化計画の公表の日	令和13年(2031年)3月31日	該当しない	新規社会資本整備総合交付金(都市構造再編集集中支援事業)

表 事業一覧(2/2)

施 行 者 の 名 称	都市計画 事業の種 類及び名 称	事業地	事業概要	事業施行期間		新たな 土地の 収用又 は使用	備 考
				自	至		
鳥羽市	鳥羽都市 計画公園 事業 7.2.1 佐田浜東 公園	鳥羽一丁目	公園・高質空 間形成施設	立地適 正化計 画の公 表の日	令和 13 年(2031 年)3 月 31 日	該当し ない	新規 社会資本整備総 合交付金 (都市構造再編 集中支援事業)
鳥羽市	鳥羽都市 計画公園 事業 7.2.2 佐田浜西 公園	鳥羽一丁目	公園・高質空 間形成施設	立地適 正化計 画の公 表の日	令和 13 年(2031 年)3 月 31 日	該当し ない	新規 社会資本整備総 合交付金 (都市構造再編 集中支援事業)

5. 届出制度

(1) 居住誘導区域外に関する届出・勧告

1) 基本的な考え方

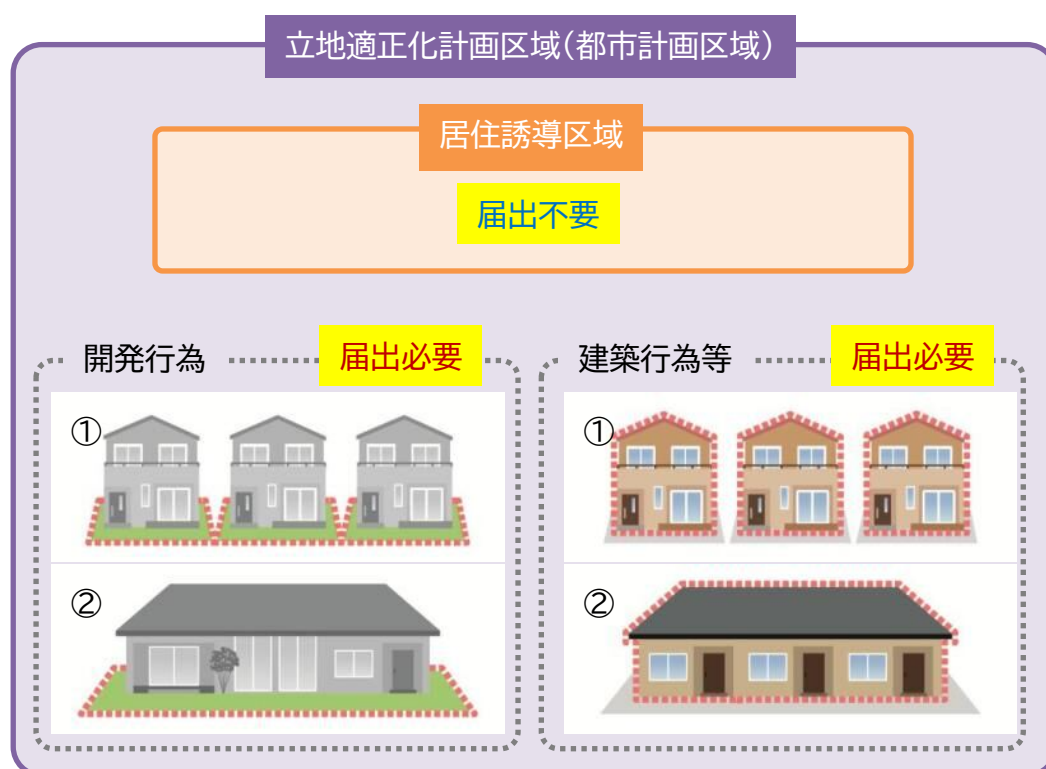
居住誘導区域外(都市計画区域内)において一定規模以上の開発行為と建築等行為を行う場合、原則として、開発行為等に着手する日の 30 日前までに市長への届出が必要となります。

この届出制度は、市が居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握し、情報提供等による居住誘導区域内への居住の促進を図るためのものです。

2) 届出の対象

開発行為	建築行為等
①3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1 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 m ² 以上のもの	①3 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 3 戸以上の住宅とする場合

※「住宅」の定義は、建築基準法における住宅とする。



※立地適正化計画区域外(都市計画区域外)は届出不要

図 居住誘導区域外に関する届出対象のイメージ



※開発区域又は建築物の敷地の過半の属する区域が居住誘導区域外の場合は、届出が必要になります。

図 居住誘導区域外に関する届出の要否判断フロー

3) 届出に対する対応

居住誘導区域内への居住の誘導の妨げとはならないと判断した場合は、必要に応じて届出をした者に対して、当該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等を行います。

ただし、居住誘導区域内への居住の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合は、以下のような対応を行う可能性があります。

- 開発行為等の規模を縮小するよう調整
 - 当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち、別の区域において行うよう調整
 - 居住誘導区域内において行うよう調整
 - 開発行為等自体を中止するよう調整
- 等

上記の調整が不調となった場合、届出をした者に対して、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告を行う可能性があります。なお、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあっせん等の措置を行います。

市長は、災害レッドゾーンに係る区域において、勧告を受けた者がこれに従わなかったとき、届出者の主たる事務所の所在地、開発区域に含まれる地域の名称等を公表する可能性があります。

(2) 都市機能誘導区域外に関する届出・勧告(開発行為等)

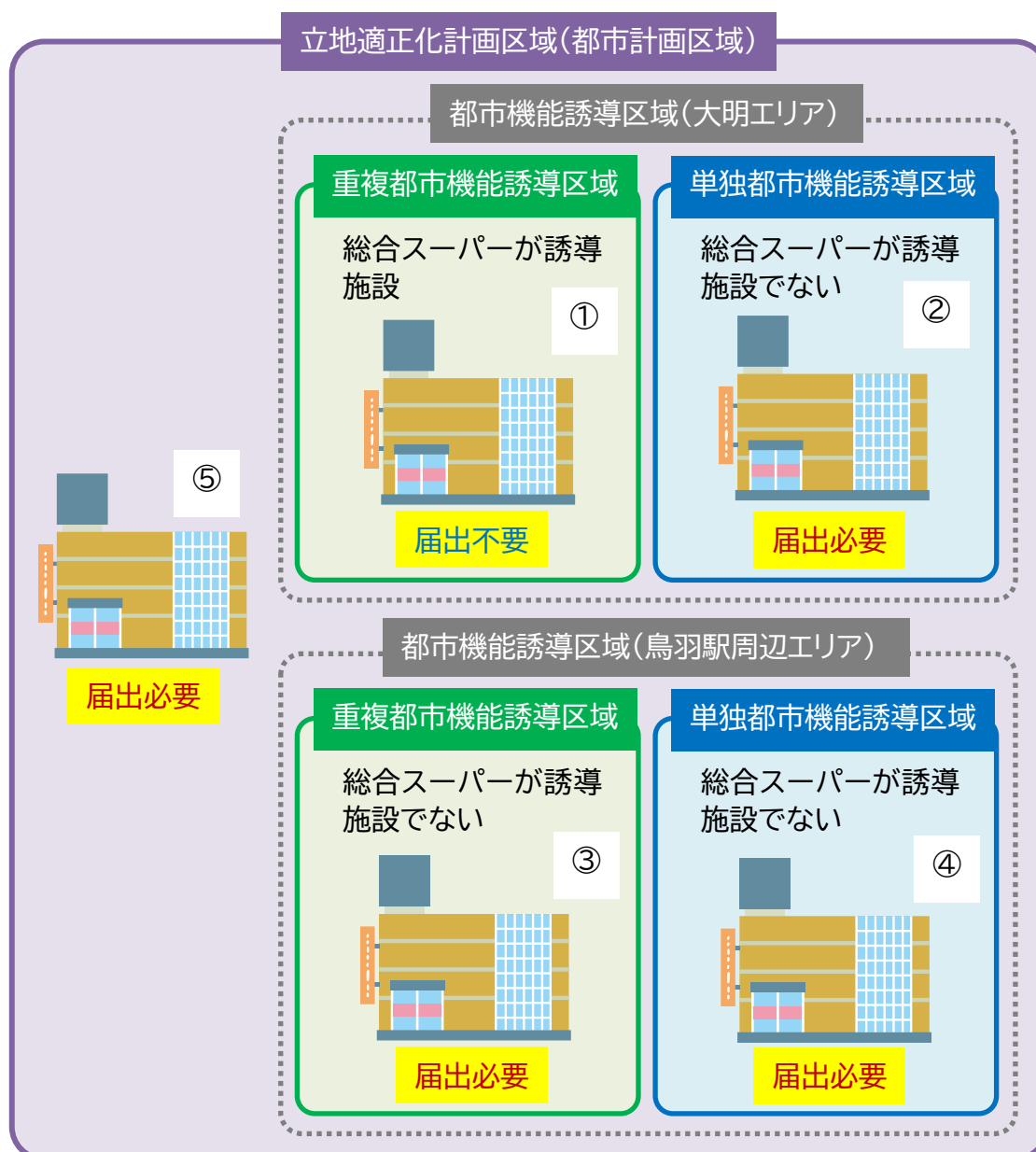
1) 基本的な考え方

都市機能誘導区域外(都市計画区域内)において誘導施設の建築等を行う場合、原則として、開発行為等に着手する日の30日前までに市長への届出が必要となります。

この届出制度は市が、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動向を把握し、各種支援措置の情報提供等を通じて都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の促進を図るためのものです。

2) 届出の対象

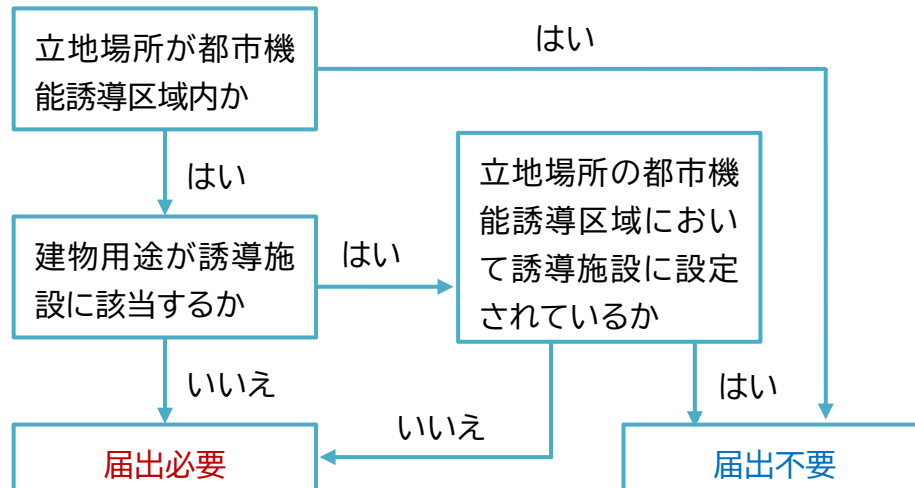
開発行為	建築行為等
①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合	①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



- ①都市機能誘導区域(大明エリア)のうち、重複都市機能誘導区域では総合スーパーが誘導施設であるため、**届出が不要**。
- ②都市機能誘導区域(大明エリア)のうち、単独都市機能誘導区域では総合スーパーが誘導施設ではないため、**届出が必要**。
- ③都市機能誘導区域(鳥羽駅周辺エリア)のうち、重複都市機能誘導区域では総合スーパーが誘導施設ではないため、**届出が必要**。
- ④都市機能誘導区域(鳥羽駅周辺エリア)のうち、単独都市機能誘導区域では総合スーパーが誘導施設ではないため、**届出が必要**。
- ⑤都市機能誘導区域外のため、**届出が必要**。

※立地適正化計画区域外(都市計画区域外)は届出不要

図 都市機能誘導区域に関する届出(開発行為等)対象のイメージ



※開発区域又は建築物の敷地の過半の属する区域が都市機能誘導区域外の場合は、届出が必要になります。

図 都市機能誘導区域に関する届出(開発行為等)の要否判断フロー

3) 届出に対する対応

都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の妨げとはならないと判断した場合は、届出をした者に対して、税財政、金融上の支援措置等、当該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等を行います。

都市機能誘導区域内への誘導施設の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合は、以下のような対応を行う可能性があります。

- 開発行為等の規模を縮小するよう調整
- 都市機能誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整
- 開発行為等自体を中止するよう調整

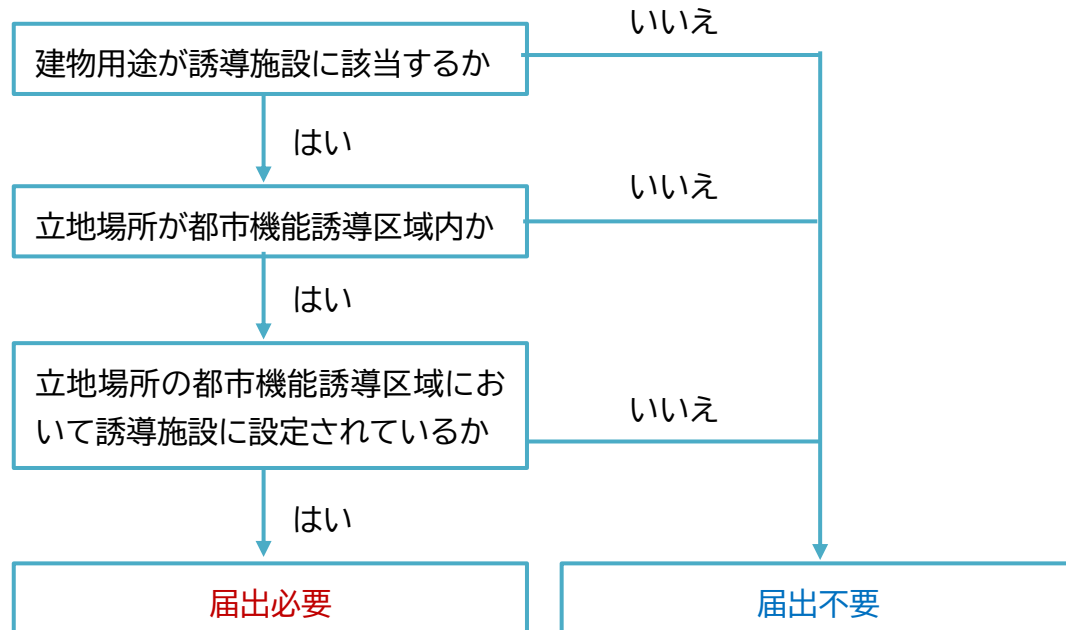
等

上記の調整が不調となった場合、届出をした者に対して、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告を行う可能性があります。なお、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせん等の措置を行います。

(3) 都市機能誘導区域内に関する届出・勧告(誘導施設の休廃止)

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合、原則として、誘導施設を休止又は廃止しようとする日の30日前までに市長への届出が必要となります。

この届出制度は市が、既存建物・設備の有効活用等、機能維持に向けて、誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者を誘致するなどの対応機会を確保するためのものです。



※開発区域又は建築物の敷地の過半の属する区域が都市機能誘導区域内の場合は、届出が必要になります。

図 都市機能誘導区域に関する届出(誘導施設の休廃止)の要否判断フロー

1) 届出に対する対応

新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認める場合、必要に応じて、届出をした者に対して、建築物の存置等の助言・勧告を行います。

○助言の例) 休止又は廃止しようとする施設への入居候補者の紹介

○勧告の例) 誘導施設の入居先として活用するため、建築物の取り壊しの中止を要請等

第6章 防災指針

1. 基本的な考え方

近年、自然災害が頻発・激甚化しており、災害リスクを踏まえた災害に強いまちづくりの重要性が高まっています。立地適正化計画においては、まず災害リスクを踏まえた居住誘導区域や都市機能誘導区域を設定し、災害に強いまちづくりと都市のコンパクト化を併せて進めることが重要です。

一方で、洪水、雨水出水(内水)、津波、高潮による浸水エリアは広範囲に及び、既に市街地が形成されていることも多いことから、この範囲を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難であると考えられます。また、地震については、影響の範囲や程度を即地的に定め、居住誘導区域から除外を行うことに限界があります。

このため、令和2年(2020年)6月に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画に「防災指針」が位置付けられました。「防災指針」は、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能を確保するための具体的な取組を位置づけるものです。

災害リスクの分析
(ハザード情報と都市情報を重ねあわせて災害リスクが高いエリア等を抽出、防災上の課題を整理)

防災に関する方針等の検討

防災まちづくりの将来像、取組方針の検討

具体的な取組及びスケジュールの検討

2. 災害リスク分析

(1) 分析項目

本市で発生するおそれのある災害として、市、県、及び国などから公表されている様々な自然災害のリスクは、下表のとおりです。

このうち、「洪水」、「雨水出水(内水)」、「高潮」、「津波」、「土砂災害」に関して、次頁に示す項目により、そのリスクを分析します。なお、影響の範囲や程度を即地的に想定することが難しい「地震」、それ自体が災害リスクではない「大規模盛土造成地」は、分析対象から除外します。

表 本市で発生するおそれのある災害リスク

災害リスク	災害ハザード情報	備考
洪水	洪水浸水想定区域(計画規模:L1) 洪水浸水想定区域(想定最大規模:L2) 洪水浸水継続時間(想定最大規模:L2) 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流・河岸侵食:L2)	<対象河川> 加茂川、鳥羽河内川、落口川、白木川、鈴串川、紙漉川、堀通川、大吉川
雨水出水 (内水)	内水浸水想定区域(想定最大規模:L2) 浸水実績	都市計画区域内のみ 都市計画区域内のみ 平成 27 年(2015 年)台風 18 号 平成 29 年(2017 年)台風 21 号 ※それ以前の即地的な浸水実績データはなし
高潮	高潮浸水想定区域(想定最大規模:L2)	
津波	津波浸水想定区域(理論上最大:L2)	
地震	震度分布(南海トラフ理論上最大) 液状化危険度予測分布(南海トラフ理論上最大)	
土砂	土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域 地すべり防止区域	
その他	大規模盛土造成地	

表 分析項目(1/2)

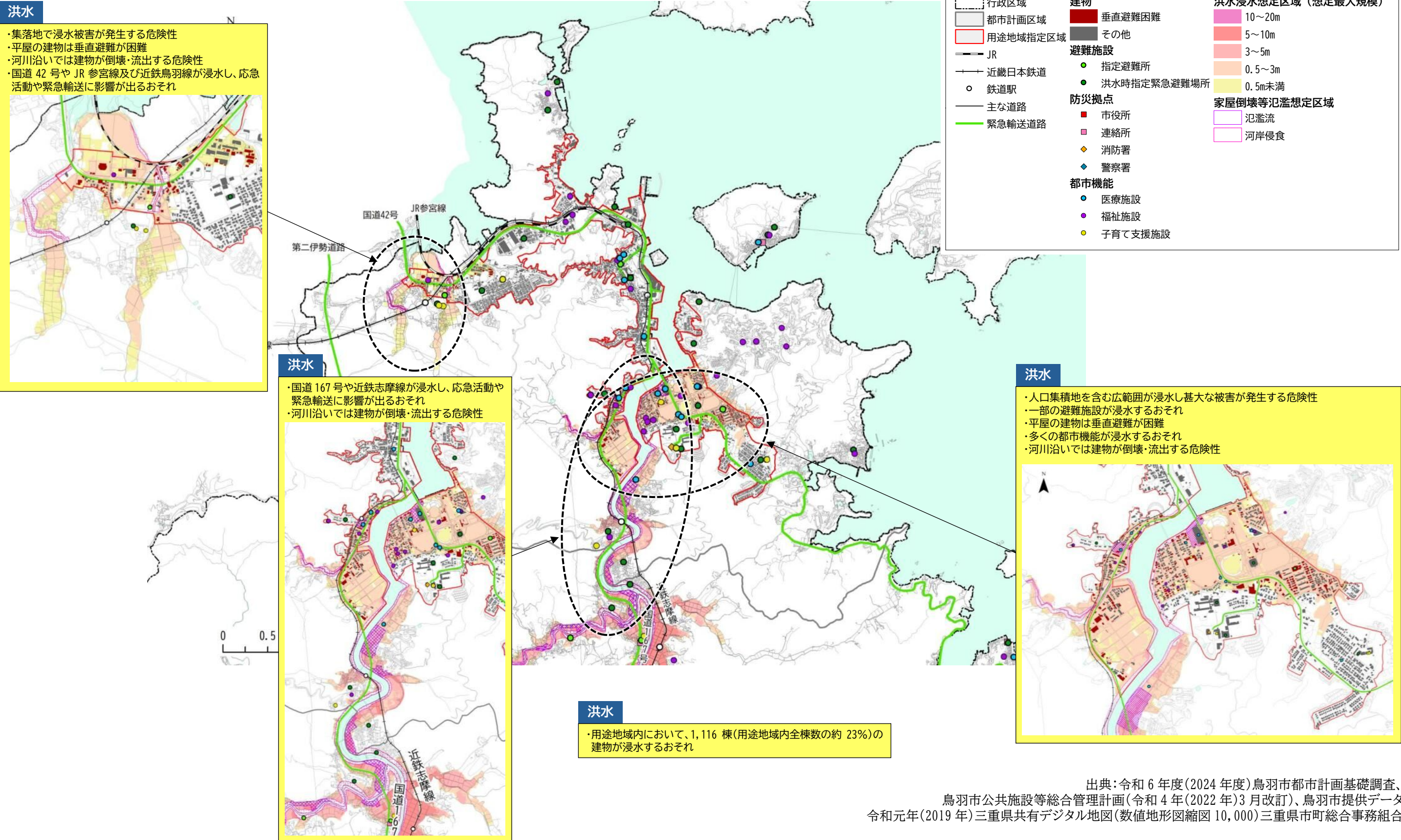
災害 リスク	災害ハザード	重ね合わせ項目 (都市情報)	分析の視点	備考
洪水	洪水浸水想定区域(L2)	人口	被害を受ける 人口の把握	
		避難施設	避難施設が活 用できるかの 確認	
		建物	被害を受ける 建物数の把握	用途地域内
		建物(階数)	垂直避難困難 建物の把握	用途地域内
		防災拠点 (庁舎・消防・警察) 都市機能 (医療・福祉・子育て 支援)	被害を受ける 防災拠点・都 市機能の把握	
	洪水浸水継続時間(L2)	避難施設	孤立可能性の ある避難所の 抽出	
		幹線道路・鉄道	交通断絶が発 生する可能性 の把握	
	家屋倒壊等氾濫想定区域 (氾濫流・河岸侵食)	建物(構造)	家屋倒壊の危 険性の把握	用途地域内
雨水出水 (内水)	内水浸水想定区域(L2)	人口	被害を受ける 人口の把握	
		避難施設	避難施設が活 用できるかの 確認	
		建物	被害を受ける 建物数の把握	用途地域内
		建物(階数)	垂直避難困難 建物の把握	用途地域内
		防災拠点 (庁舎・消防・警察) 都市機能 (医療・福祉・子育て 支援)	被害を受ける 防災拠点・都 市機能の把握	
		浸水実績	—	頻繁に浸水 する家屋の 把握

表 分析項目(2/2)

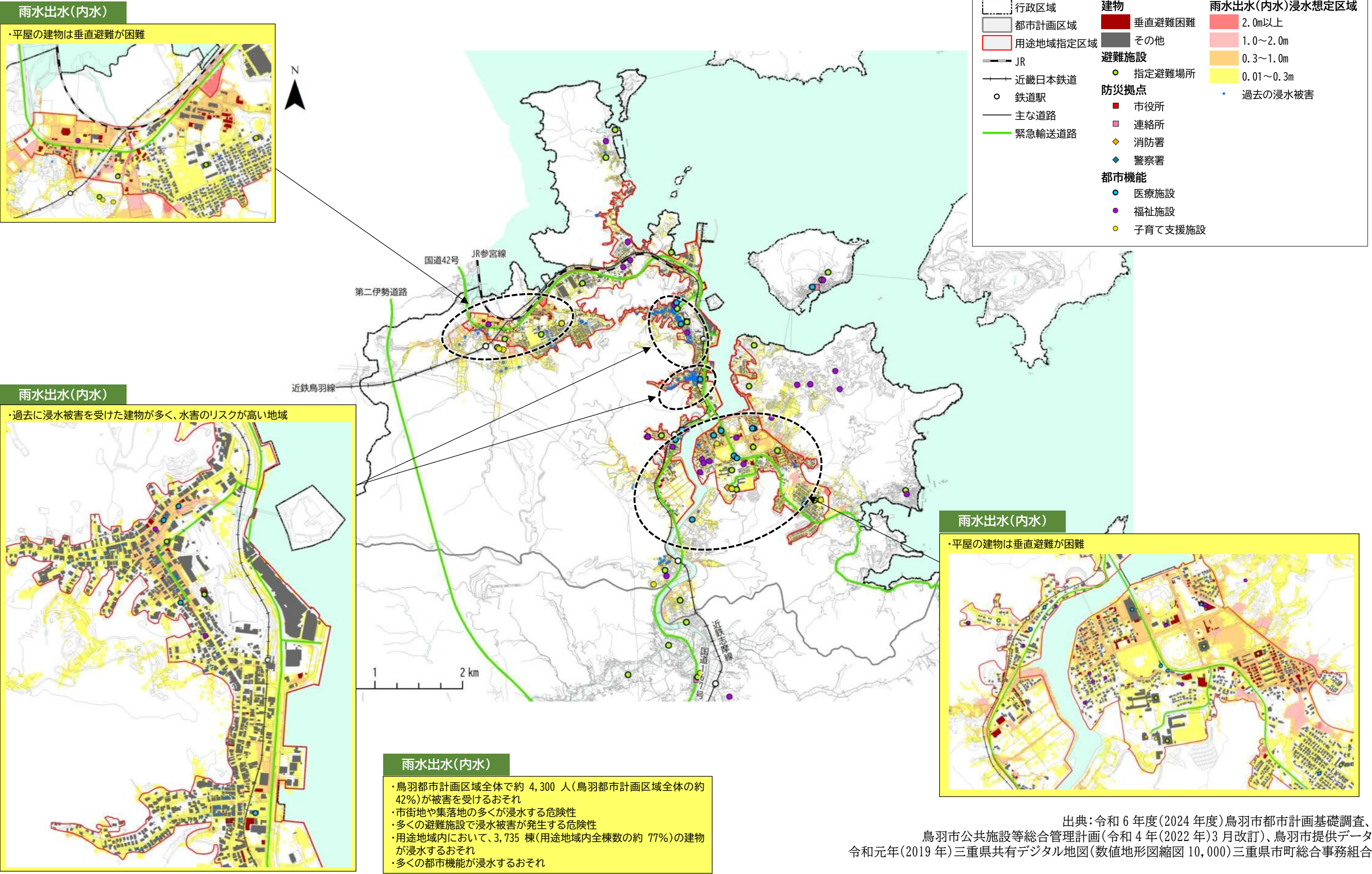
災害リスク	災害ハザード	重ね合わせ項目 (都市情報)	分析の視点	備考
高潮	高潮浸水想定区域(L2)	人口	被害を受ける人口の把握	
		避難施設	避難施設が活用できるかの確認	
		建物	被害を受ける建物数の把握	用途地域内
		建物(階数)	垂直避難困難建物の把握	用途地域内
		防災拠点 (庁舎・消防・警察) 都市機能 (医療・福祉・子育て支援)	被害を受ける防災拠点・都市機能の把握	
津波	津波浸水想定区域(L2)	人口	被害を受ける人口の把握	
		避難施設	避難施設が活用できるかの確認	
		建物	被害を受ける建物数の把握	用途地域内
		防災拠点 (庁舎・消防・警察) 都市機能 (医療・福祉・子育て支援)	被害を受ける防災拠点・都市機能の把握	
土砂	土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域 地すべり防止区域	人口	被害を受ける人口の把握	
		建物	被害を受ける建物数の把握	用途地域内
		道路・鉄道	交通断絶が発生する危険性の把握	都市計画区域内
複合	洪水浸水想定区域(L2) 雨水出水(内水)浸水想定区域(L2) 高潮浸水想定区域(L2) 津波浸水想定区域(L2) 土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域 地すべり防止区域	—	複合災害のおそれがないか	

(2) 分析結果

1) 洪水のリスク



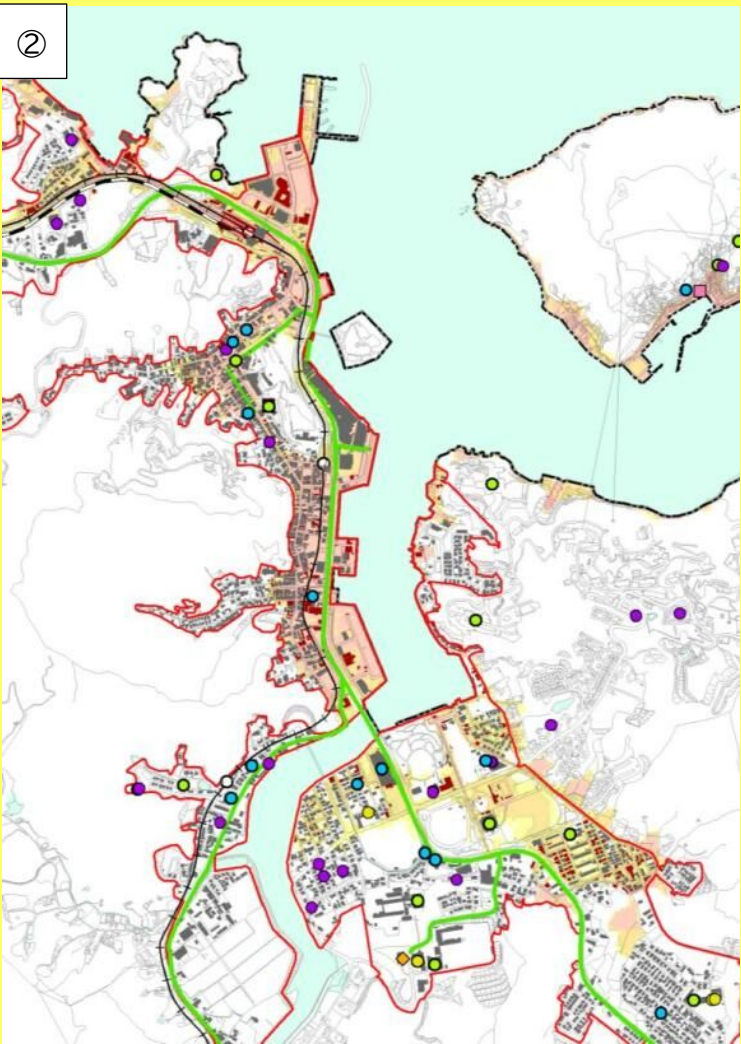
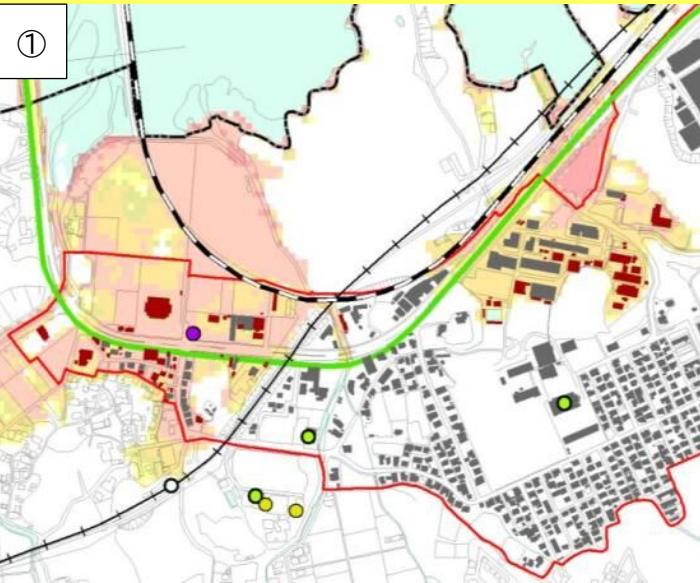
2) 雨水出水(内水)のリスク



3) 高潮のリスク

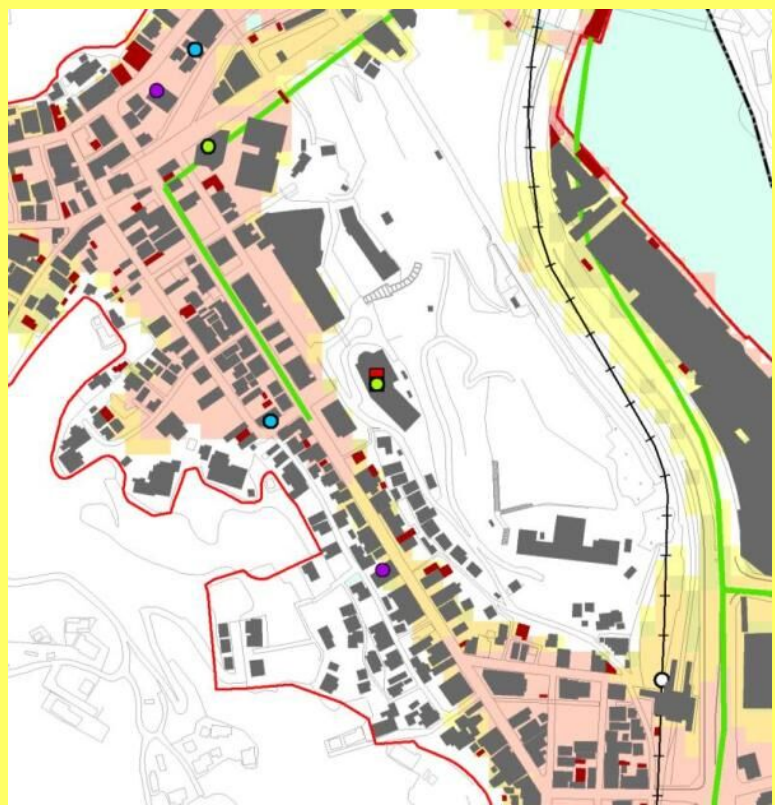
高潮

- ・海岸沿いを中心に、市街地や集落地の多くが浸水するおそれ
- ・一部の避難施設が浸水するおそれ
- ・垂直避難が困難となるおそれ
- ・多くの都市機能が浸水するおそれ



高潮

- ・防災拠点(市役所)が浸水するおそれ



国道42号
JR参宮線
第二伊勢道路
近鉄鳥羽線

高潮

- ・用途地域内において、1,698 棟(用途地域内全棟数の約35%)の建物が浸水するおそれ

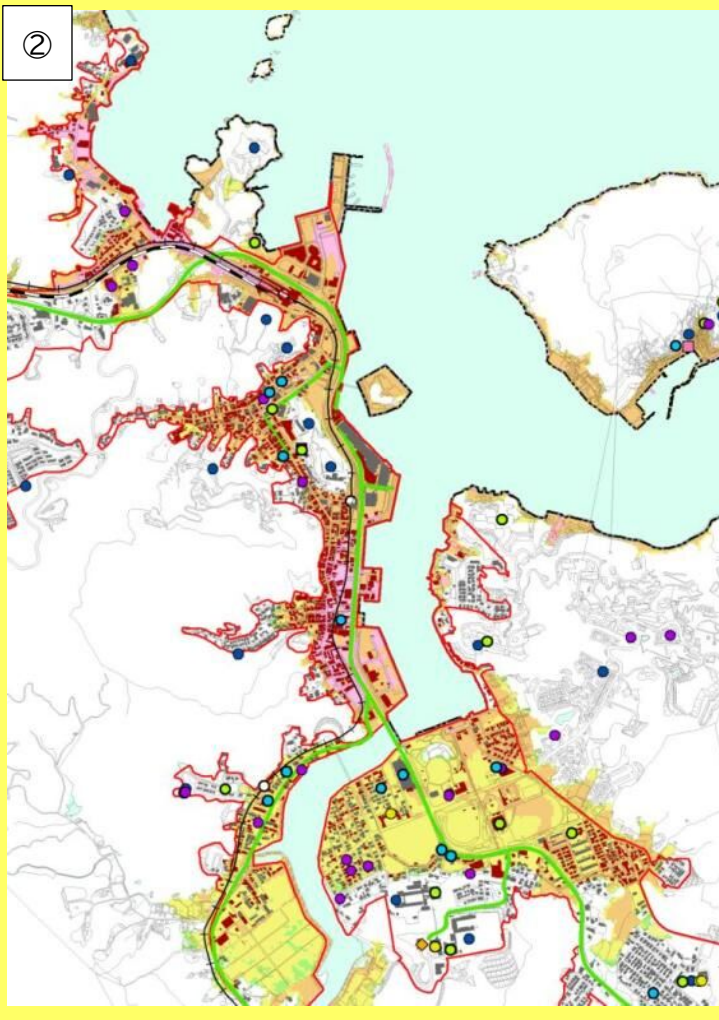
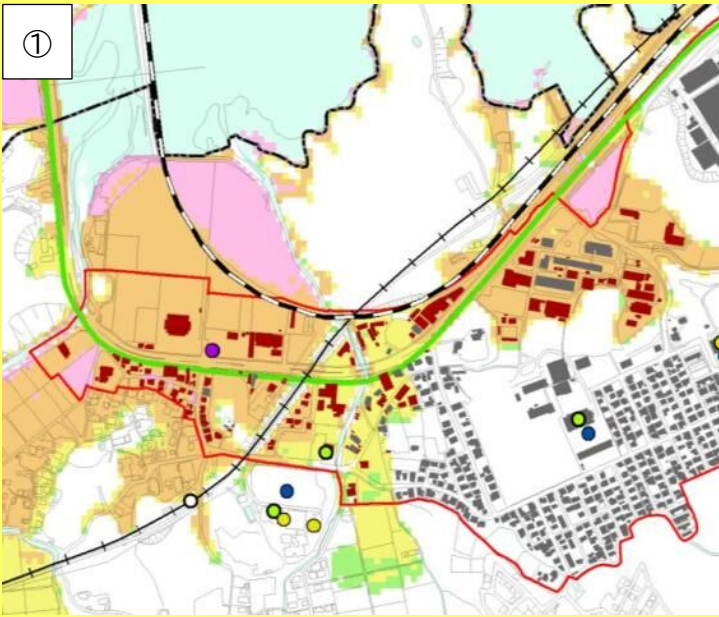
凡例		
	行政区域	
	都市計画区域	
	用途地域指定区域	
	JR	
	近畿日本鉄道	
	鉄道駅	
	主な道路	
	緊急輸送道路	
	建物 垂直避難困難	
	建物 その他	
	避難施設 指定避難場所	
	防災拠点 市役所	
	防災拠点 連絡所	
	防災拠点 消防署	
	防災拠点 警察署	
	都市機能 医療施設	
	都市機能 福祉施設	
	都市機能 子育て支援施設	
	高潮浸水想定区域 20.0m以上	
	高潮浸水想定区域 10.0~20.0m	
	高潮浸水想定区域 5.0~10.0m	
	高潮浸水想定区域 3.0~5.0m	
	高潮浸水想定区域 1.0~3.0m	
	高潮浸水想定区域 0.5~1.0m	
	高潮浸水想定区域 0.3~0.5m	
	高潮浸水想定区域 0.3m未満	

出典: 令和6年度(2024年度)鳥羽市都市計画基礎調査、
鳥羽市公共施設等総合管理計画(令和4年(2022年)3月改訂)、鳥羽市提供データ
令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

4) 津波のリスク

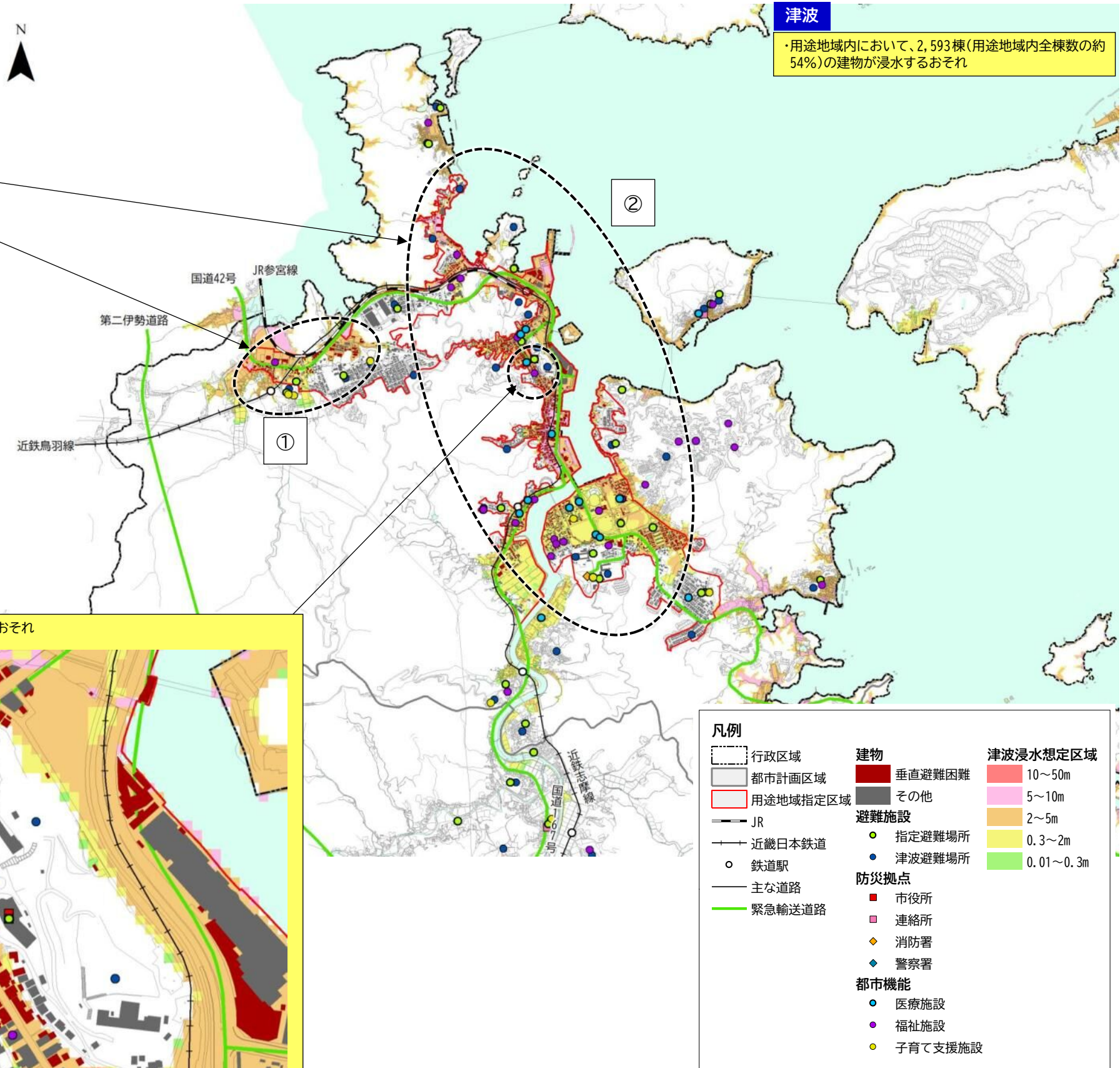
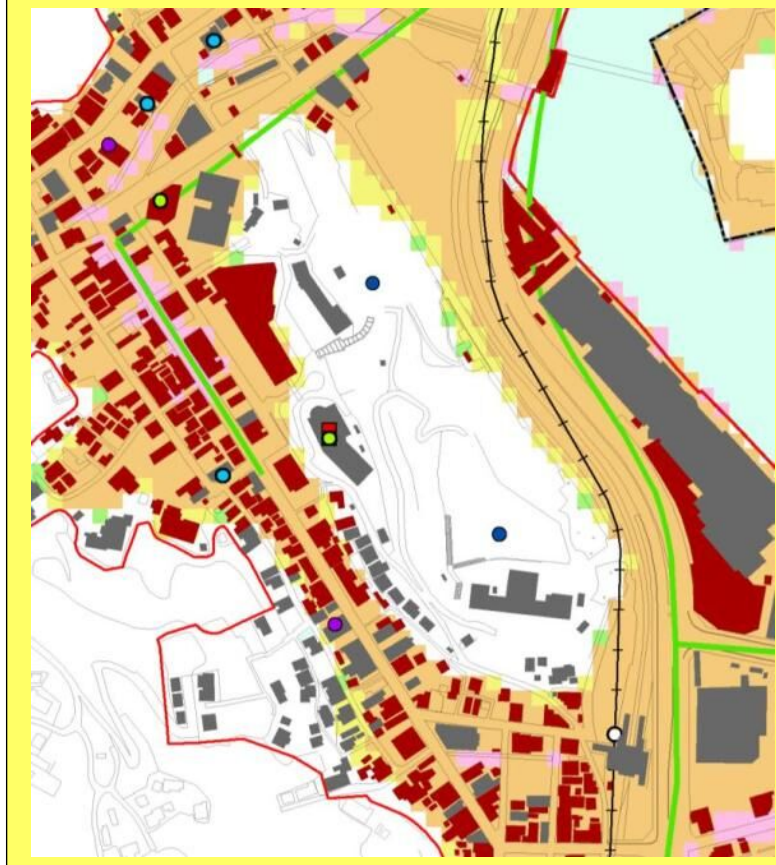
津波

- ・海岸沿いや加茂川沿いを中心に、市街地や集落地の多くが浸水するおそれ
- ・多くの避難施設が浸水するおそれ
- ・多くの都市機能が浸水するおそれ



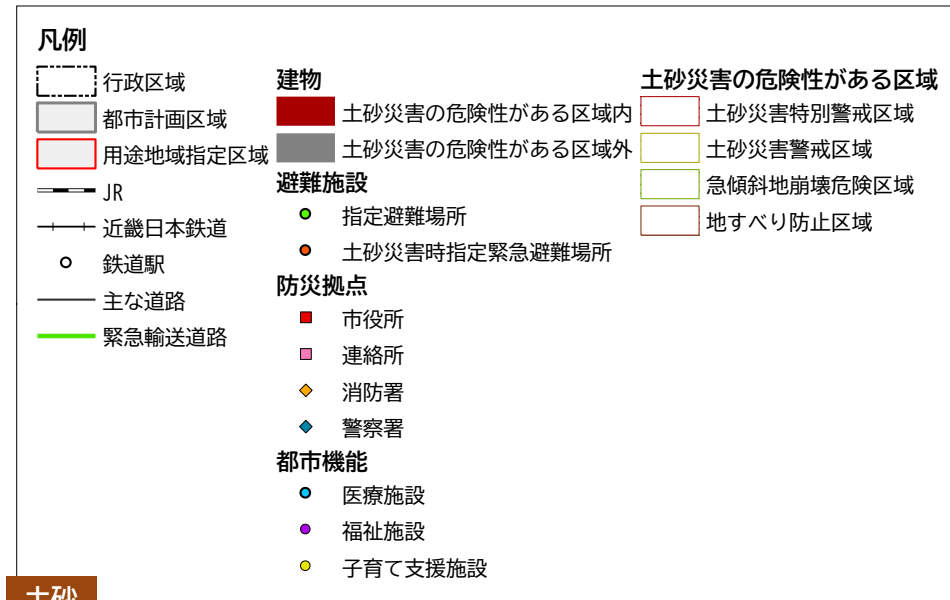
津波

- ・防災拠点(市役所)が浸水するおそれ



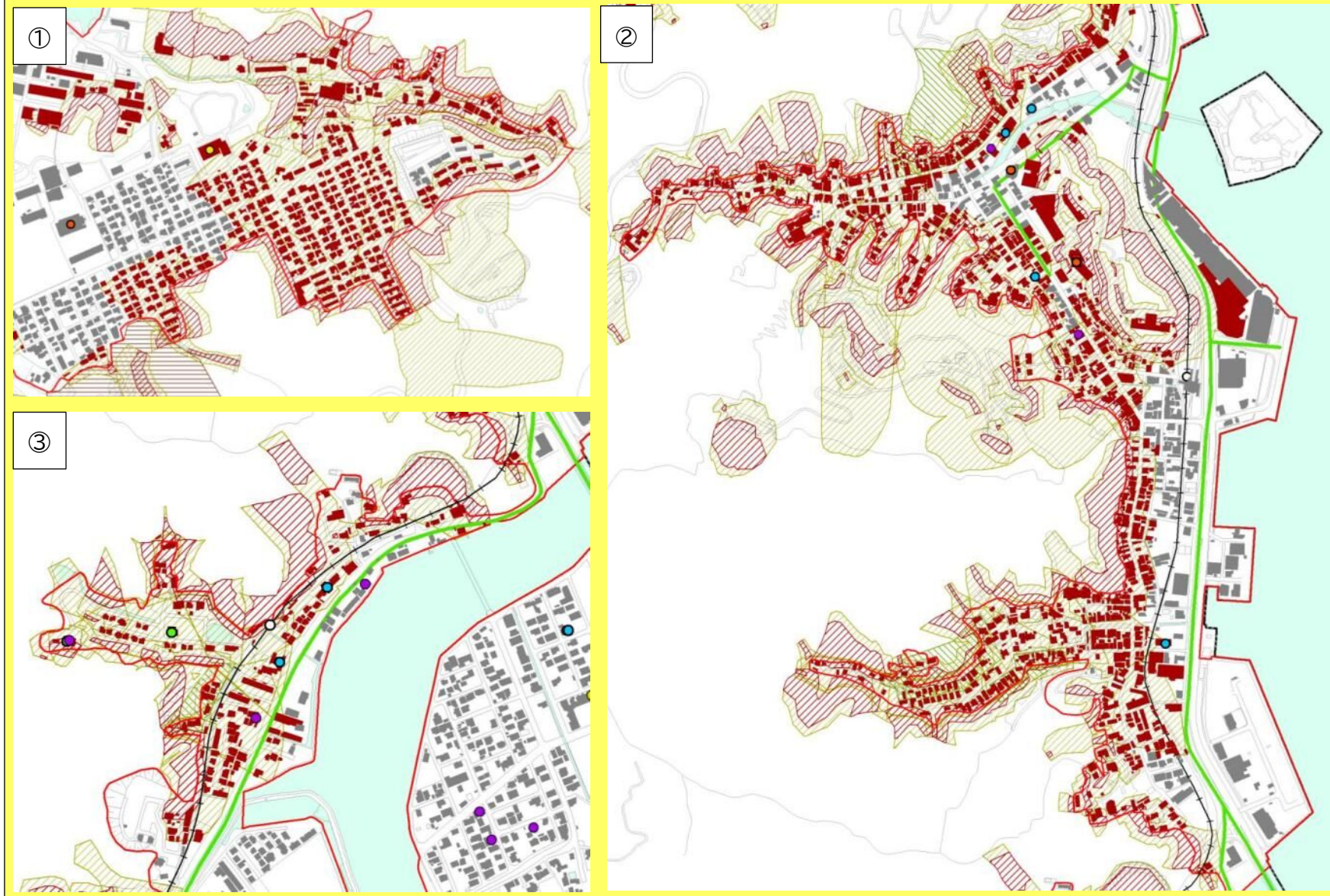
出典: 令和6年度(2024年度)鳥羽市都市計画基礎調査、
鳥羽市公共施設等総合管理計画(令和4年(2022年)3月改訂)、鳥羽市提供データ
令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

5) 土砂災害のリスク



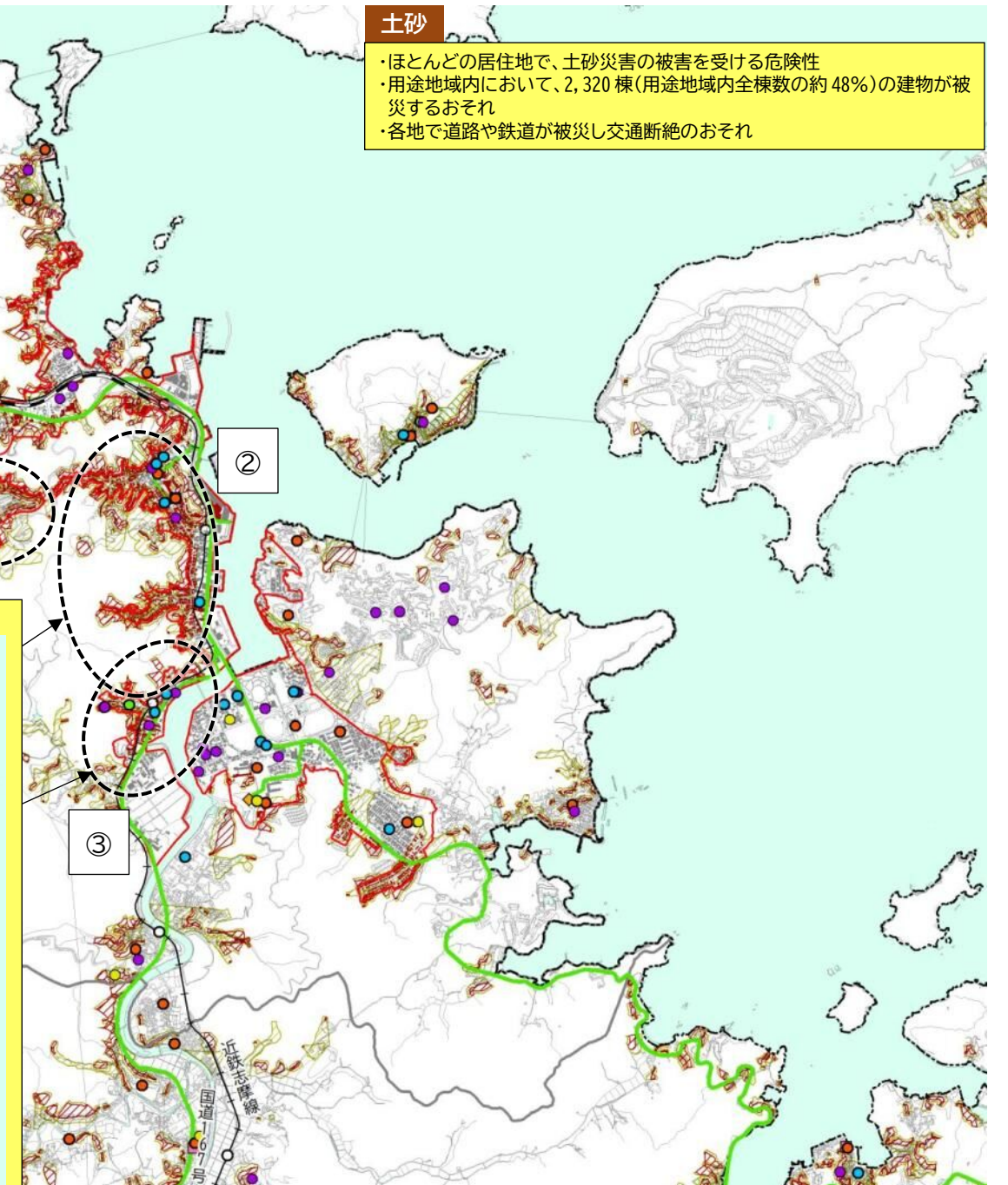
土砂

・土砂災害の危険性がある建物が多く立地



土砂

・ほとんどの居住地で、土砂災害の被害を受ける危険性
 ・用途地域内において、2,320棟(用途地域内全棟数の約48%)の建物が被災するおそれ
 ・各地で道路や鉄道が被災し交通断絶のおそれ



出典: 令和6年度(2024年度)鳥羽市都市計画基礎調査、
 鳥羽市公共施設等総合管理計画(令和4年(2022年)3月改訂)、鳥羽市提供データ
 令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図 10,000)三重県市町総合事務組合

6) 災害リスクの現状と課題

洪水災害について、居住や都市機能が集積する大明エリアをはじめ、河川沿いに広がる市街地や集落地の広範囲に浸水想定区域が指定されており、建物や避難施設、都市機能においても浸水の危険性があります。

また、幹線道路における長時間の浸水により、応急活動や緊急輸送等への影響が発生するおそれがあります。河川沿岸部では、家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されているエリアがあり、建物が倒壊・流出する危険性があります。

雨水出水(内水)災害について、浸水深は比較的低くなっているものの、市街地や集落地の多くが浸水するおそれがあり、避難施設においても浸水の危険性があります。また、大明エリア、赤崎駅周辺エリア、及び池の浦駅周辺エリアでは、平屋で垂直避難が困難な建物もあります。鳥羽二丁目から鳥羽四丁目にかけて、家屋の浸水実績が多く、浸水リスクの高いエリアとなっています。

高潮災害及び津波災害について、高潮浸水想定区域と津波浸水想定区域の位置は類似しており、津波災害の方がより広範囲且つ大規模な被害が想定されます。

中心部を含む多くのエリアで浸水の危険性があり、避難施設や防災拠点、都市機能についても浸水のおそれがあります。

土砂災害について、ほとんどの居住地で被害を受ける危険性があり、道路や鉄道の被災による交通断絶のおそれ、及びそれによる各地での孤立地域の発生のおそれがあります。

表 災害リスクの現状と課題

災害リスク	災害ハザード	現状
洪水	洪水浸水想定区域(L2)	<ul style="list-style-type: none"> ・各河川沿いに広がる市街地や集落地の広範囲で浸水被害が発生する危険性がある。 ⇒大明エリア、池の浦駅周辺エリア、赤崎駅周辺エリア等 ・一部の避難施設が浸水するおそれがある。 ⇒大明エリア、赤崎駅周辺エリア ・平屋の建物は垂直避難が困難となる。 ⇒大明エリア、赤崎駅周辺エリア、池の浦駅周辺エリア ・都市機能が浸水するおそれがある。 ⇒大明エリア、赤崎駅周辺エリア
	洪水浸水継続時間(L2)	<ul style="list-style-type: none"> ・交通断絶が発生する可能性がある。 ⇒赤崎駅周辺エリア等(国道167号や近鉄志摩線等)、池の浦駅周辺エリア(国道42号やJR参宮線及び近鉄鳥羽線等)
	家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流・河岸侵食)	<ul style="list-style-type: none"> ・建物が倒壊・流出する危険性がある。 ⇒各河川沿い
雨水出水(内水)	内水浸水想定区域(L2)	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地や集落地の多くが浸水する危険性 ・多くの避難施設で浸水被害が発生する危険性がある。 ・平屋の建物は垂直避難が困難となる。 ⇒大明エリア、赤崎駅周辺エリア、池の浦駅周辺エリア ・過去に浸水被害を受けた建物が多く、水害のリスクが高い。 ⇒鳥羽二から四丁目
高潮	高潮浸水想定区域(L2)	<ul style="list-style-type: none"> ・海岸沿いを中心に、市街地や集落地の多くが浸水するおそれがある。 ・一部の避難施設が浸水するおそれがある。 ・垂直避難が困難となるおそれがある。 ・防災拠点(市役所)が浸水するおそれがある。 ⇒鳥羽三丁目 ・多くの都市機能が浸水するおそれがある。
津波	津波浸水想定区域(L2)	<ul style="list-style-type: none"> ・海岸沿いや加茂川沿いを中心に、市街地や集落地の多くが浸水するおそれがある。 ・多くの避難施設が浸水するおそれがある。 ・防災拠点(市役所)が浸水するおそれがある。 ⇒鳥羽三丁目 ・多くの都市機能が浸水するおそれがある。
土砂	土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域 地すべり防止区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ほとんどの居住地で、土砂災害の被害を受ける危険性がある。 ・各地で道路や鉄道が被災し交通断絶のおそれがある。 ・土砂災害の危険性がある建物が多い。 ⇒鳥羽二から五丁目、池上町

3. 防災に関する基本的な方針

(1) 防災まちづくりの将来像

本市では、「海」を単なる自然資源としてではなく、生活・文化・歴史・産業の中心的存在として捉え、ともに生きてきました。海には、津波や高潮といった災害リスクが伴うものの、それによって海を拒絶するのではなく、総合的な防災・減災対策を講じることで安全を確保し、今後も海とともに生きる姿勢を継続していきます。

以上を踏まえ、本市における防災まちづくりの将来像を以下のとおり設定します。

海とともに生きる災害に強いまち

災害リスクへの対応は、より安全なエリアへの居住等の誘導を促進するなどの「災害リスクの回避(ソフト)」、防災関連施設整備などの「災害リスクの低減(ハード)」、自助・共助の考え方に基づく情報提供や避難体制の強化などの「災害リスクの低減(ソフト)」といった取り組みを総合的に展開することで、「海とともに生きる災害に強いまち」を目指します。

災害リスクの回避(ソフト)

リスクの発生要因そのものの除去等により、リスクをなくす
⇒土地利用規制の強化、安全なエリアへの移転など

災害リスクの低減

リスクの発生確率の低下又はリスクの軽減対策を行う

(ハード)

⇒防災施設整備、避難施設整備、建物の構造強化など

(ソフト)

⇒防災訓練、ハザードの周知、防災教育など

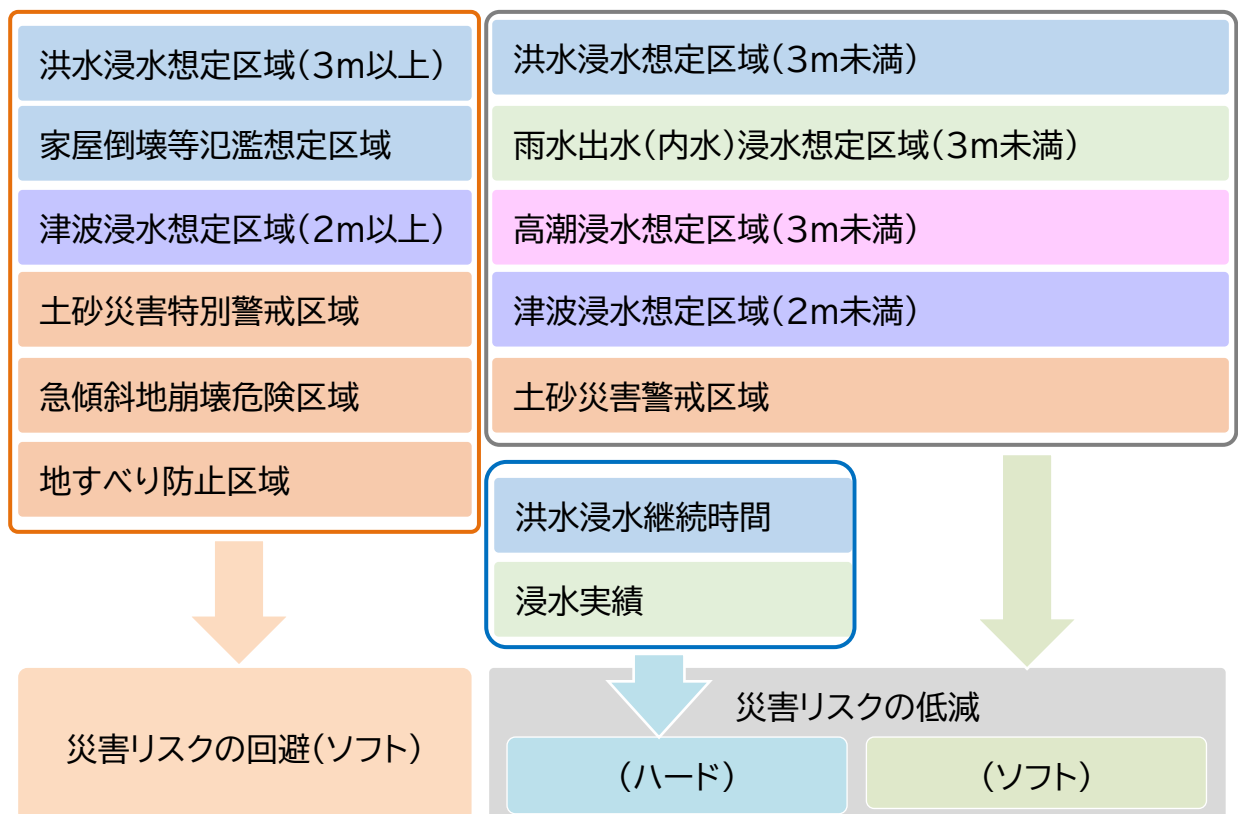
(2) 取組方針

より甚大な被害をもたらすことが想定される「洪水浸水深 3.0m 以上」「家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流・河岸浸食)」「津波浸水深 2.0m 以上」「土砂災害特別警戒区域」「急傾斜地崩壊危険区域」「地すべり防止区域」については、災害リスクの回避(ソフト)に取り組む方針とし、居住誘導区域からも除外します。

その他の災害リスクについては、ハード・ソフト対策により、災害リスクの低減に取り組む方針とします。

また、本市では都市機能誘導区域の設定にあたり、災害リスクが高いものの商業系用途地域等が指定され、すでに市街地が形成されている単独都市機能誘導区域と、商業系用途地域等が指定されていない箇所があるものの、災害リスクが比較的低く、公共交通アクセスが良好な重複都市機能誘導区域に分けて設定しており、高齢者や小学生以下の子どもが日常的に利用する医療施設や福祉施設、子育て支援施設等は重複都市機能誘導区域のみで誘導することとしています。

さらに、本市では、多くの人が居住している既成市街地において災害リスクの回避が必要となります。鳥羽市都市マスタープランでは、「長期的視点での都市構造の再編」を方針とし、高台移転も含めた住居系・業務系・公共系等の土地利用・施設配置のあり方の検討を位置づけています。そのため、居住誘導区域への移転等を促進する一方で、事前復興まちづくりの観点も踏まえ、高台市街地の検討等についても取り組んでいくこととします。



(3) 具体的な取組とスケジュール

総合計画や国土強靱化地域計画、地域防災計画、都市マスタープランなどの防災関連計画に位置づけられた防災・減災に関する取組を参考に、具体的な取組とスケジュールを設定します。具体的な取組とスケジュールは下表のとおりです。

なお、スケジュールについて、短期は5年以内、中長期は10～20年程度の取組とします。

表 具体的な取組とスケジュール(1/3)












対応 区分	分類	災害 ハザード	施策	重点的に実 施する地区 等	実施 主体	実施時期の 目安	
						短期	中長期
回避 (ソフト)	新規の 災害リ スク対 象の抑 制	全般	災害ハザードの更新 を踏まえた居住誘導 区域の見直し	用途地域内	市		
			災害ハザード内にお ける建築制限の検討	津波浸水深 2m 以上のエ リア等	市		
	既存の 災害リ スク対 象の移 転等		災害ハザードエリア 外への居住の移転 (土砂災害防止法第 26 条による移転勧告 の活用)	都市計画区 域内(居住 誘 導 区 域 外)の災害 ハザードエ リア	県・市		
			津波	高台市街地の検討	都市計画区 域内	市	
	業務系・公共系等の 施設配置のあり方検 討	都市計画区 域内(居住 誘 導 区 域 外)の災害 ハザードエ リア		市			
	低減 (ハード)	防災施 設整備	洪水	鳥羽河内ダムの整備	鳥羽河内ダ ム	県	
河川整備、護岸改 修、河道掘削				大明東・西 地区	県・市		
洪水・ 土砂			保安林の改良・整備	市全域	県		
雨水 出水 (内水)			都市下水路の維持 補修、排水処理施設 の整備	都市下水路 排水区域、 大明東町 (ポンプ場)	市		
津波			海岸保全施設の整 備・改修(港湾改修、 堤防整備等)	市全域	県・市		
土砂			砂防関係施設の整 備	居住誘導区 域内	県		

表 具体的な取組とスケジュール(2/3)













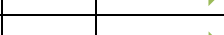


















対応 区分	分類	災害 ハザード	施策	重点的に実 施する地区 等	実施 主体	実施時期の 目安	
						短期	中長期
低減 (ハード)	避難体 制の強 化	洪水・ 津波	緊急輸送道路の環 境整備	市全域	市		
			避難路整備	市全域	市		
		全般	避難場所・避難所の 確保	市全域	市		
			避難所等の改修	市全域	市		
	街区・ 建物単 位での 防災力 強化	津波	共同・協調建替えや 面的整備	老朽木造建 築物等が密 集する地区	市		
			狭あい道路や行き止 まり道路の解消	市全域	市		
			ブロック塀の撤去、 生垣の設置	市全域	市		
		洪水・ 津波	公共施設の構造強 化(耐震化・耐浪化・ 不燃化等)	市全域	市		
			建築物の構造強化 (耐震化・耐浪化・不 燃化等)	市全域	市		
		全般	空家対策(管理不全 空家等の解消の促 進)	中心市街 地、漁村集 落、観光関 連施設	市		
低減 (ソフト)	街区・ 建物単 位での 防災力 強化		空家対策(発生の予 防、利活用・適正管 理の促進)	中心市街 地、漁村集 落、観光関 連施設	市		
	地域の 防災力 強化	全般	多様な防災訓練の実 施	市全域	県・市		
			ハザードの周知徹底	市全域	市		
			防災教育や広報活 動等の推進	市全域	市		
			自主防災組織の強 化	市全域	市		
			避難所運営マニユ アルの作成支援	市全域	市		
			避難確保計画の作 成支援	市全域	市		
			地区防災計画策定 の促進	市全域	市		

表 具体的な取組とスケジュール(3/3)

対応 区分	分類	災害 ハザード	施策	重点的に実 施する地区 等	実施 主体	実施時期の 目安	
						短期	中長期
低減 (ソフト)	要配慮 者への 重点的 な対策	全般	要配慮者利用施設に おける避難確保計画 の作成	市全域	県・市		
	帰宅困 難者対 策		企業における事業継 続計画(BCP)策定の 促進	単独都市機 能誘導区域	県・市		
			観光施設と連携した 防災訓練	単独都市機 能誘導区域	市		
			施設毎の防災マニユ アルの整備・充実	単独都市機 能誘導区域	市		
			観光客等の帰宅困 難者一時受入体制 の強化	単独都市機 能誘導区域	県・市		
			外国人住民・観光客 支援	単独都市機 能誘導区域	市		
	その他 災害時 の対応 力強化		情報収集体制・情報 伝達体制の整備・充 実	市全域	国・ 県・市		
			大雨警報(土砂災 害・浸水災害)・洪水 警報等の除外格子の 設定	市全域	国		
			記録的短時間大雨 情報の改善	市全域	国		
			警報等発表基準の 改善	市全域	国		
			危険度分布の通知の 細分化	市全域	国		
			危険管理水位計等 の設置	市全域	県・市		
			浸水センサ等の設置	市全域	県・市		
			防災 DX の推進	市全域	国・ 県・市		

4. 高台市街地の検討

(1) 基本的な考え方

本市では、南海トラフ地震がいつ起きてもおかしくない状況であり、また、津波による被害が大きいエリアに居住が集積している状況です。

そのため、「①南海トラフ地震等が起きた際の移転先としての目的」、「②南海トラフ地震等を事前に回避するための事前復興まちづくりとしての目的」の2つの目的から、高台市街地の検討を行うこととします。

高台市街地の検討は、事前復興まちづくりの一環です。事前復興まちづくりは立地適正化計画内では完結せず、第6次鳥羽市総合計画(後期基本計画)に基づき策定予定の(仮称)事前復興まちづくり計画にて、具体的な取組内容等を検討していきます。

立地適正化計画では、居住誘導区域への移転を考慮しつつ、高台市街地必要面積を算出し、それが収容できるだけの大まかな高台市街地候補(案)を示します。

高台市街地必要面積の算出にあたっては、津波浸水深 2m 以上のエリアを居住誘導区域から除外したことを考慮し、立地適正化計画の計画対象範囲である都市計画区域のうち、津波浸水深(L2)2m 以上の範囲を移転想定対象範囲とします。

移転想定対象範囲に居住する人口は、長期的に居住誘導区域への誘導を目指すものの、居住誘導区域に収まらない人口については、高台市街地での収容も想定します。

高台市街地必要面積の算出は、2つの目的に合わせ、パターン①:現在(いつ南海トラフ地震等が起きても対応できるように、現時点の人口等を用いた算出)と、パターン②:将来(段階的に事前復興まちづくりを進めるために、将来の人口等(立地適正化計画の目標年次である令和16年(2034年)あたり)を用いた算出)の2パターンで行います。

また、移転先での居住形態はすべて戸建て住宅と仮定します。

表 高台市街地必要面積の算出条件

条件	パターン①:現在	パターン②:将来
移転想定対象範囲	都市計画区域内且つ津波浸水深(L2)2m以上の範囲	
移転想定対象人口	令和2年(2020年)国勢調査による令和2年(2020年)人口	将来人口・世帯予測ツール V3 (R2国調対応版)による令和17年(2035年)人口
低未利用土地	令和6年度(2024年度)土地利用現況調査による低未利用土地	
公共用地率	30%	
1住宅当たり敷地面積	200 m ²	
空き家数	令和7年(2025年)空家実態調査による空家数	令和7年(2025年)空家実態調査による空家数に、住宅・土地統計調査による鳥羽市全体の空き家数推移をもとに導いた指数近似式を当てはめて算出した令和17年(2035年)時点の空き家数
世帯人員数	令和2年(2020年)国勢調査による令和2年(2020年)人口、及び令和2年(2020年)世帯数により算出した平均世帯人員数	「日本の地域別将来推計人口(令和5年(2023年)推計)」国立社会保障・人口問題研究所の令和17年(2035年)人口、及び国勢調査(平成12年(2000年)～令和2年(2020年))の世帯数をもとに導いた指数近似式を用いて算出した令和17年(2035年)時点の世帯数により算出した平均世帯人員数

(2) 高台市街地必要面積の算出

1) パターン①:現在の人口等による検討

① 移転想定対象人口の算出

都市計画区域内の津波浸水深(L2)2m以上の範囲に居住する人口は、約2,170人です。
(図上計測)

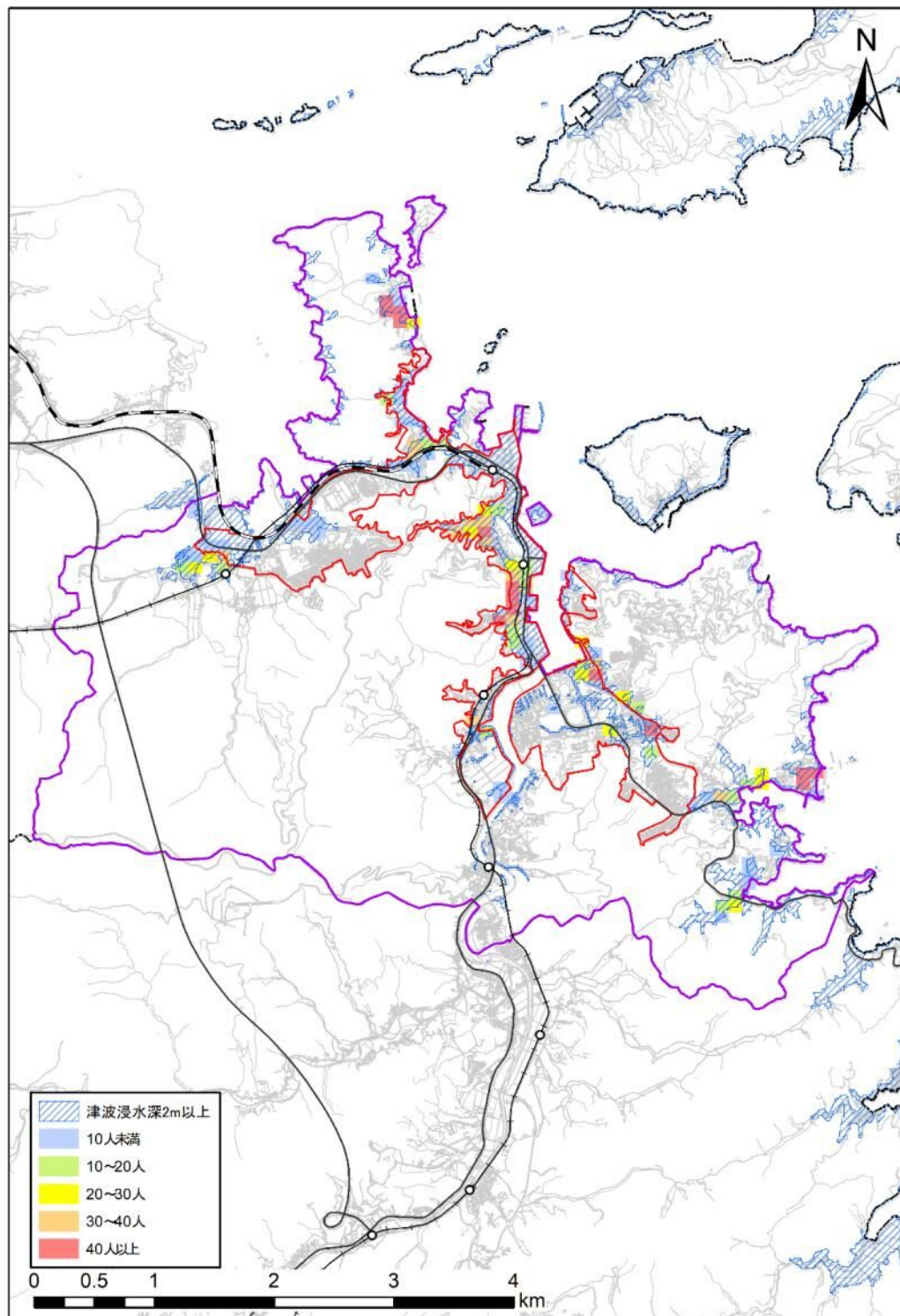


図 津波浸水深(L2)2m以上の範囲に居住する人口

出典:鳥羽市提供データ、将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)

② 居住誘導区域での収容可能人口の算出

ア. 居住誘導区域内の低未利用土地に収容可能な住戸数

令和 6 年度(2024 年度)土地利用現況調査によると、居住誘導区域内の低未利用土地は約 52,131 m²であり、公共用地率を 30%と仮定すると、住宅用地として使用できる低未利用土地は最大で約 36,492 m²です。

1 住宅当たり敷地面積を 200 m²と仮定すると、約 182 戸(36,492 m²/200 m²)が居住誘導区域に収容可能です。

イ. 居住誘導区域内で活用可能な住戸数

令和 7 年度(2025 年度)に実施された空き家実態調査では、居住誘導区域内の空き家数は 97 戸でした(図上計測)。

ウ. 居住誘導区域での収容可能人口

居住誘導区域内に収容可能な住宅戸数は合計で約 279 戸(182 戸+97 戸)です。

令和 2 年(2020 年)国勢調査では、鳥羽市の総人口 17,525 人に対し、世帯数は 7,382 人となっており、平均世帯人員数は約 2.37 人/世帯(17,525 人/7,382 人)です。

そのため、居住誘導区域内に収容可能な人口は 662 人(279 戸×2.37 人/世帯)です。

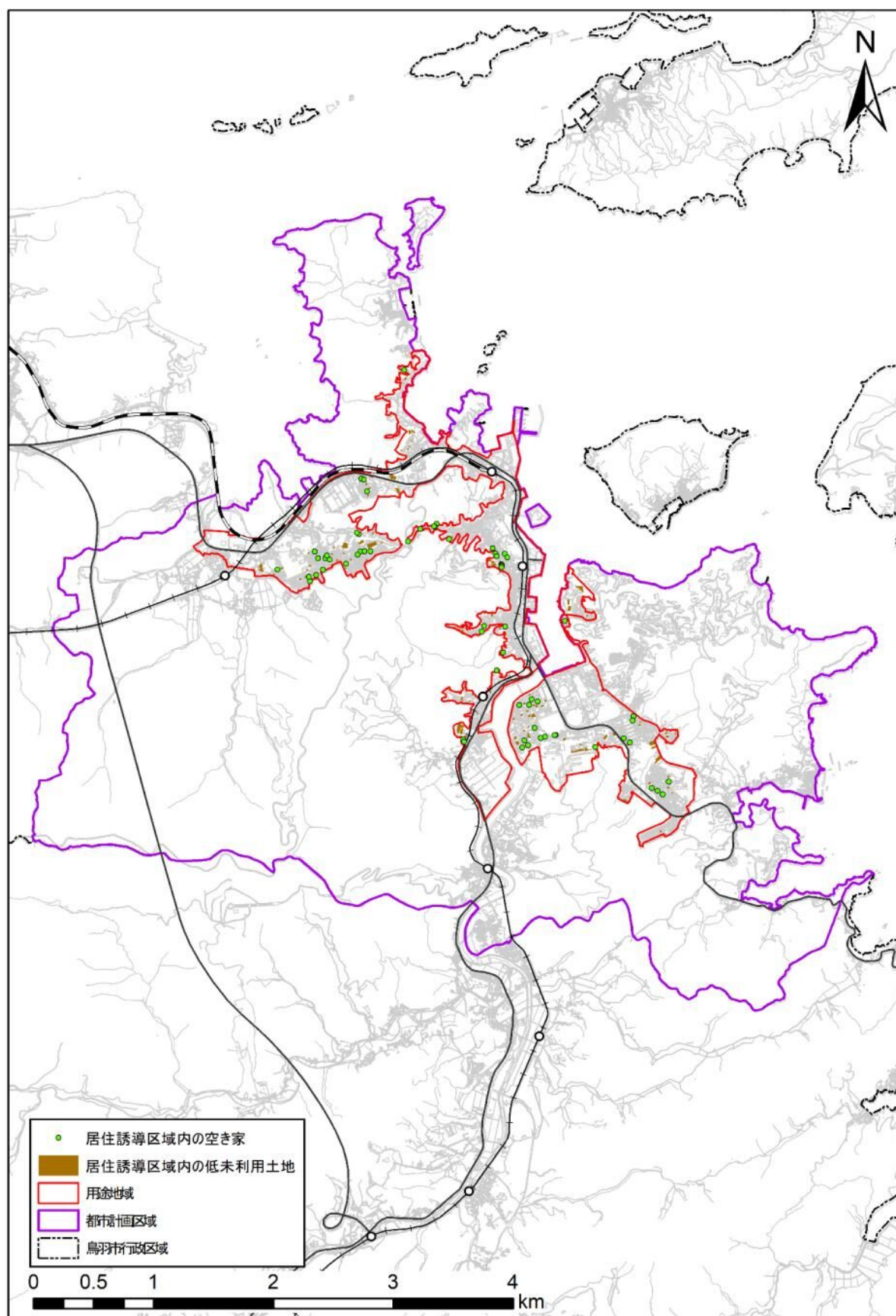


図 居住誘導区域内の低未利用土地及び空き家分布

出典：令和6年度(2024年度)土地利用現況調査、
 平成30年(2018年)空き家実態調査(調査中のため今後更新)

③ 高台市街地必要面積の算出

居住誘導区域内に収容できない人口は 1,508 人(2170 人-662 人)であり、高台市街地では 635 世帯(1,508 人/2.37 人/世帯)の収容を想定する必要があります。

1 住宅当たり敷地面積を 200 m²と仮定すると、全世帯(全住宅)の収容に必要な面積は 127,000 m²(635 世帯×200 m²)です。

公共用地率を 30%と仮定すると、高台市街地必要面積は 165,100 m²(127,000 m² + 127,000 m²×0.3)=16.51ha です。

2) パターン②:将来の人口等による検討

① 移転想定対象人口の算出

都市計画区域内の津波浸水深(L2)2m以上の範囲に居住する人口は、約1,522人です。
(図上計測)

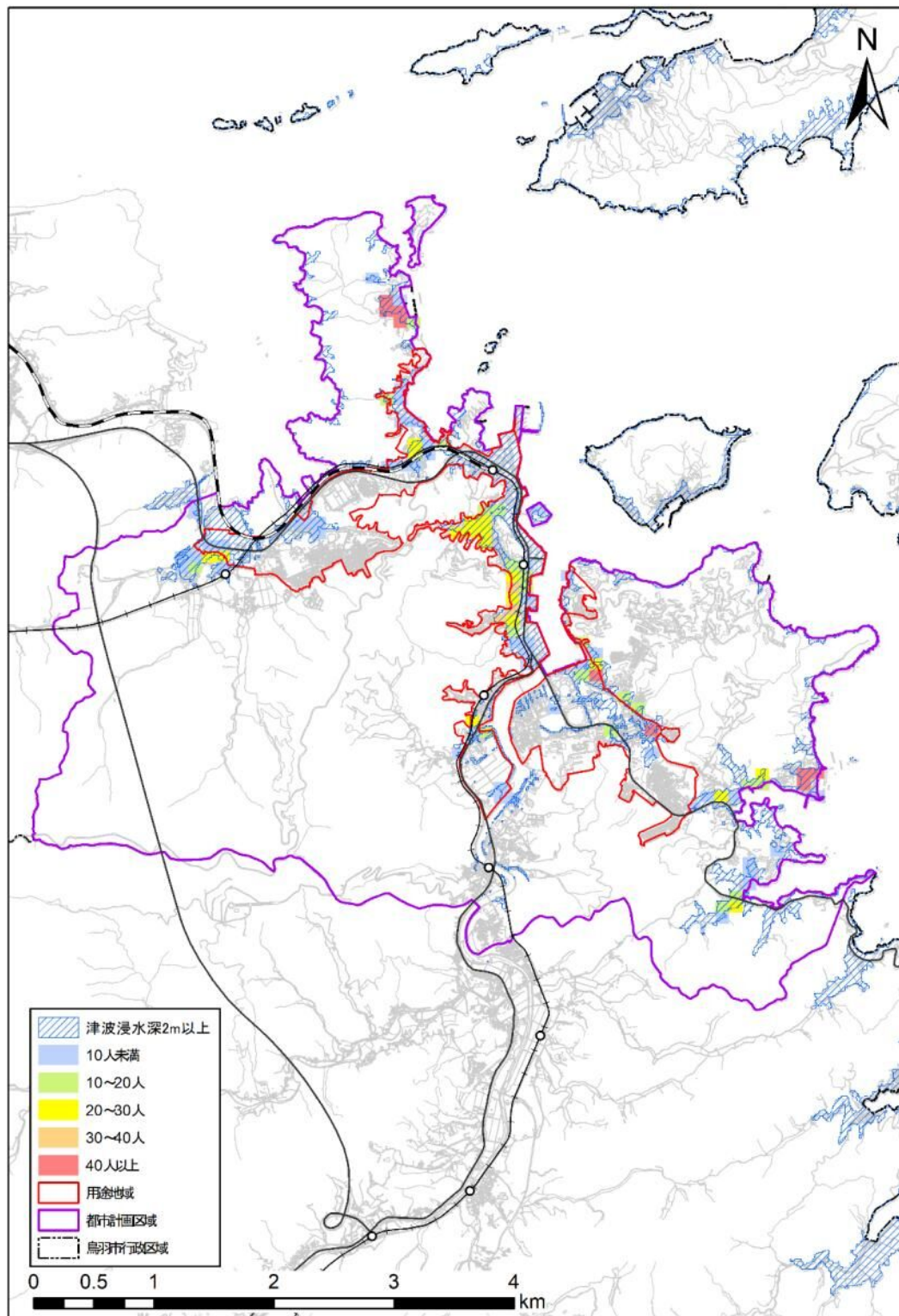


図 津波浸水深(L2)2m以上の範囲に居住する人口

出典:鳥羽市提供データ、将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)

② 居住誘導区域での収容可能人口の算出

ア. 居住誘導区域内の低未利用土地に収容可能な住戸数(※パターン①と同様)

令和6年度(2024年度)土地利用現況調査によると、居住誘導区域内の低未利用土地は約52,131㎡であり、公共用地率を30%と仮定すると、住宅用地として使用できる低未利用土地は最大で約36,492㎡です。

1住宅当たり敷地面積を200㎡と仮定すると、約182戸(36,492㎡/200㎡)が居住誘導区域に収容可能です。

※土地利用現況は令和8年(2026年)3月時点で最新のデータを使用した。

イ. 居住誘導区域内で活用可能な住戸数

令和7年度(2025年度)に実施された空家実態調査では、居住誘導区域内の空家数は97戸でした(図上計測)。

住宅・土地統計調査による鳥羽市全体の空き家数推移(H20～R5)をもとに指数近似式を求め、令和7年度(2025年度)空家実態調査による居住誘導区域内の空家数に当てはめることで、令和17年(2035年)時点の居住誘導区域内の空き家数を推計します。

下図より、指数近似式は、 $y = 1698.3e^{0.153x}$ となります。

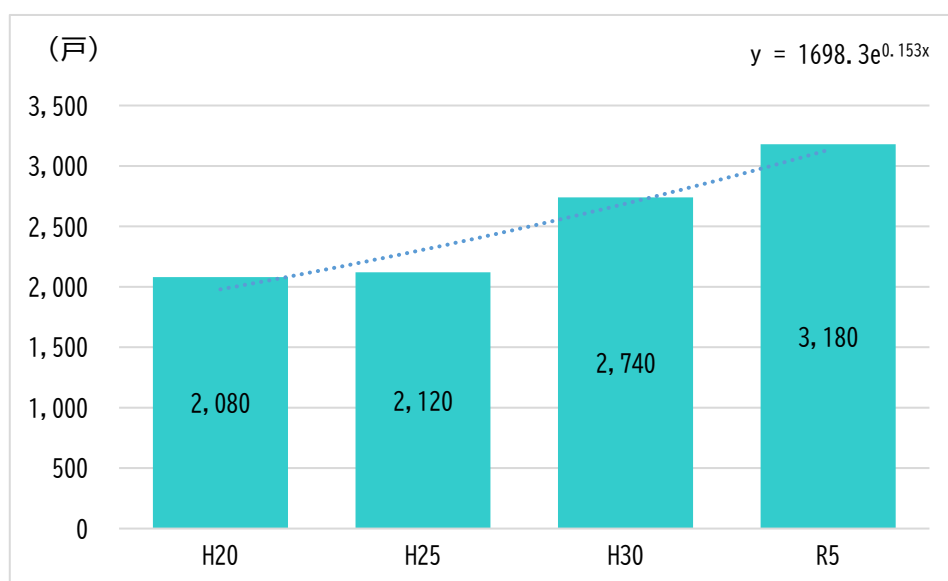


図 鳥羽市全体の空き家数推移

出典:住宅・土地統計調査

これを、居住誘導区域内空き家に当てはめると、令和7年(2025年)で97戸となる関数は、 $y = 49.4772 \cdot e^{0.153x}$ となります。

本関数を用いた居住誘導区域内の空き家の推移は下図のとおりであり、令和 17 年(2035 年)時点の居住誘導区域内の空き家数は 132 戸とします。

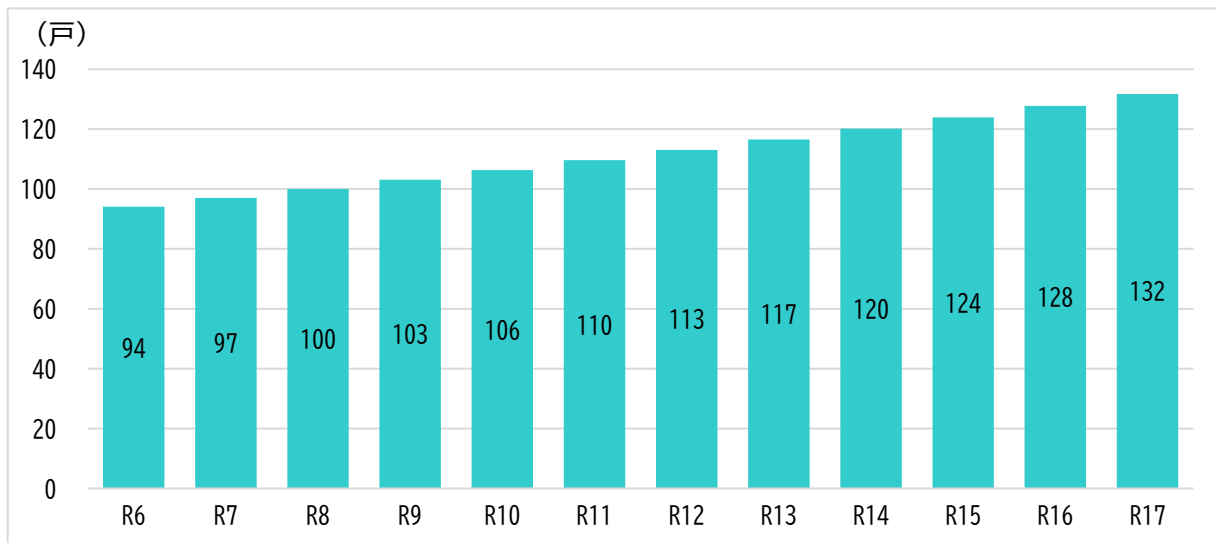


図 居住誘導区域内の空き家の推移

出典:住宅・土地統計調査より推計

ウ. 居住誘導区域での収容可能人口

居住誘導区域内に収容可能な住宅戸数は合計で約 314 戸(182 戸+132 戸)です。

「日本の地域別将来推計人口(令和 5 年(2023 年)推計)」国立社会保障・人口問題研究所による令和 17 年(2035 年)人口は 12,311 人です。また、国勢調査による鳥羽市の世帯数推移をもとに求めた指数近似式は、 $y = 8732.5e^{-0.032x}$ であり、それによる令和 17 年(2035 年)時点の世帯数は 6,760 世帯です。

以上から、令和 17 年(2035 年)時点の平均世帯人員数は約 1.82 人/世帯(12,311 人/6,760 世帯)と算出できます。

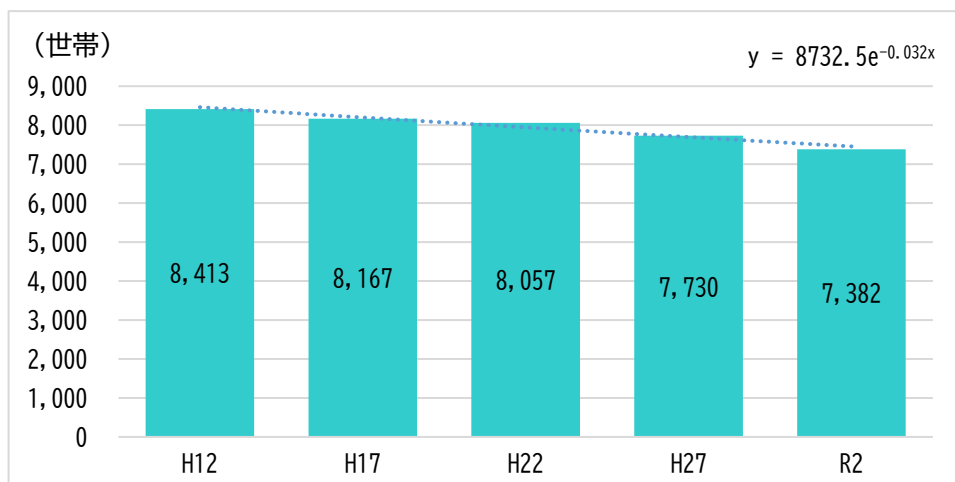


図 世帯数推移

出典:国勢調査

そのため、居住誘導区域内に収容可能な人口は 572 人(314 戸×1.82 人/世帯)です。

③ 高台市街地必要面積の算出

居住誘導区域内に収容できない人口は 950 人(1,522 人-572 人)であり、高台市街地では 522 世帯(950 人/1.82 人/世帯)の収容を想定する必要があります。

1 住宅当たり敷地面積を 200 m²と仮定すると、全世帯(全住宅)の収容に必要な面積は 104,400 m²(522 世帯×200 m²)です。

公共用地率を 30%と仮定すると、高台市街地必要面積は 135,720 m²(104,400 m² + 104,400 m²×0.3)=13.57ha です。

(3) 高台市街地候補(案)

高台市街地候補(案)は、人々が安全・快適に暮らせるように、駅及び用途地域の周辺且つ風致地区、津波浸水想定区域(理論上最大:L2)、土砂災害警戒区域等に含まれない部分から抽出しました。

各高台市街地候補(案)で想定される大まかな面積は下表のとおりであり、パターン①及びパターン②で算出した高台市街地必要面積は、いずれも高台市街地候補(案)の面積内に収まります。

なお、前段で算出した高台市街地必要面積は、あくまで目安であり、その時々で必要な面積について、高台市街地候補(案)から選択・抽出することを想定します。

表 各高台市街地候補(案)の大まかな面積

候補地(案)	面積
A	20～30ha
B	10～20ha
C	20～30ha
D	25～35ha
E	15～25ha
合計	90～140ha

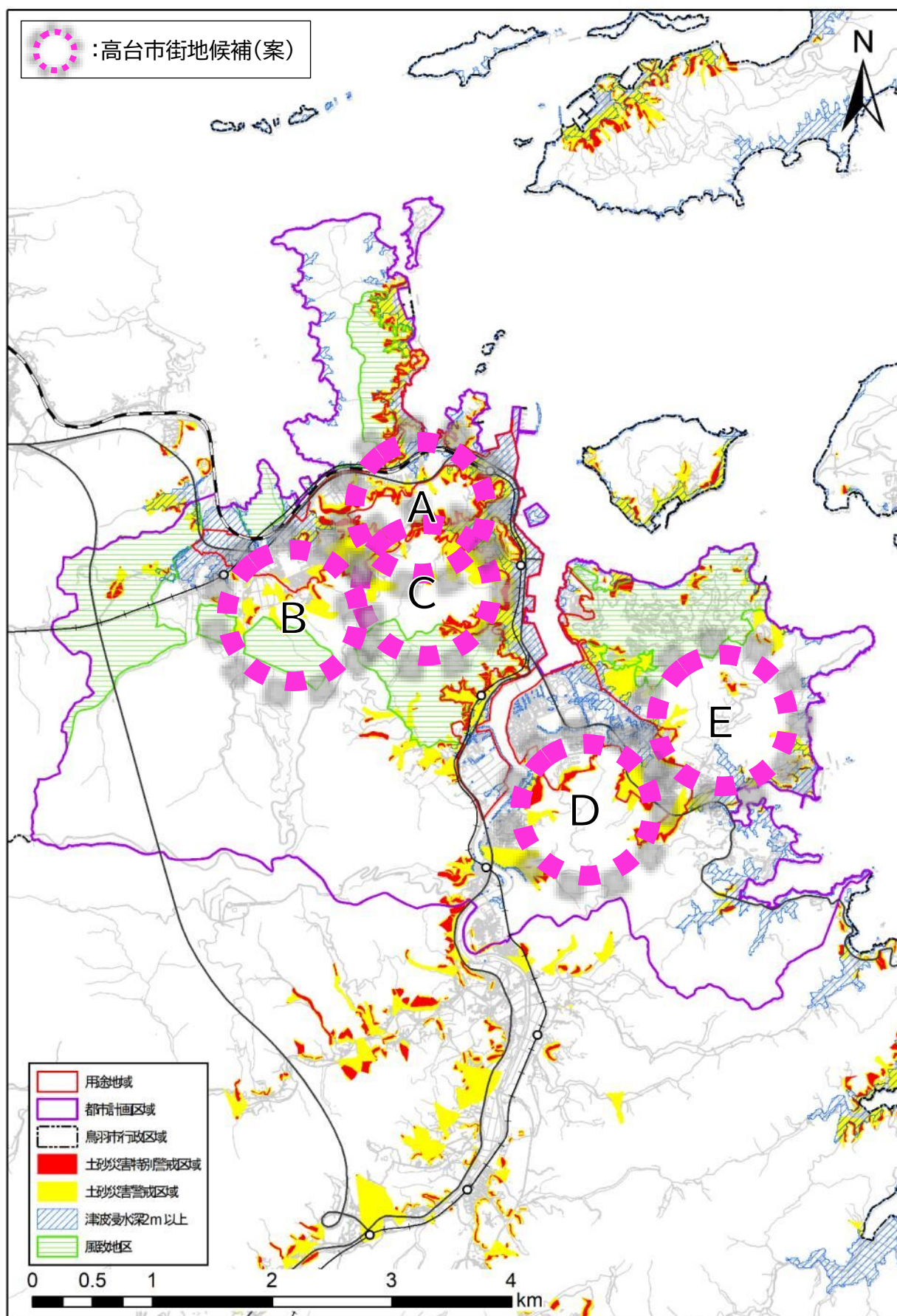


図 高台市街地候補(案)

第7章 定量的な目標値等

1. 基本的な考え方

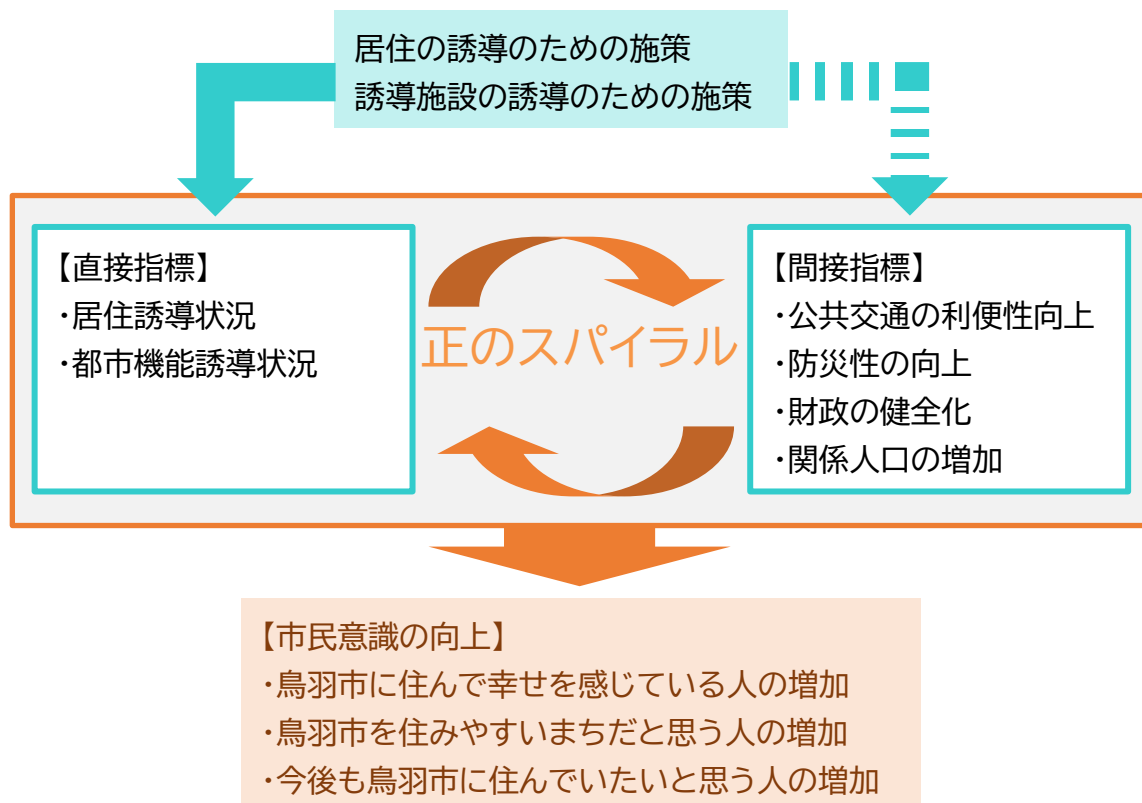
立地適正化計画は、おおむね 5 年ごとに施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うよう努める必要があります。

そのため、立地適正化計画の必要性・妥当性を住民等の関係者に客観的かつ定量的に提示するとともに、PDCA サイクルが適切に機能する計画とするため、評価指標及びその目標値を設定します。

(1) 各目標値の関係性

居住の誘導のための施策や誘導施設の誘導のための施策の展開により、直接的に効果のある「居住誘導状況」や「都市機能誘導状況」を直接指標として設定します。また、直接的な効果はないものの、誘導施策の展開により間接的に効果のある「公共交通の利便性向上」や「防災性の向上」、「財政の健全化」、「関係人口の増加」を間接指標として設定します。直接指標及び間接指標は、いずれかの数値が上昇（指標によっては下降）すれば、もう一方の指標の数値も上昇（指標によっては下降）することが期待できる関係性であり、正のスパイラルを発生させます。

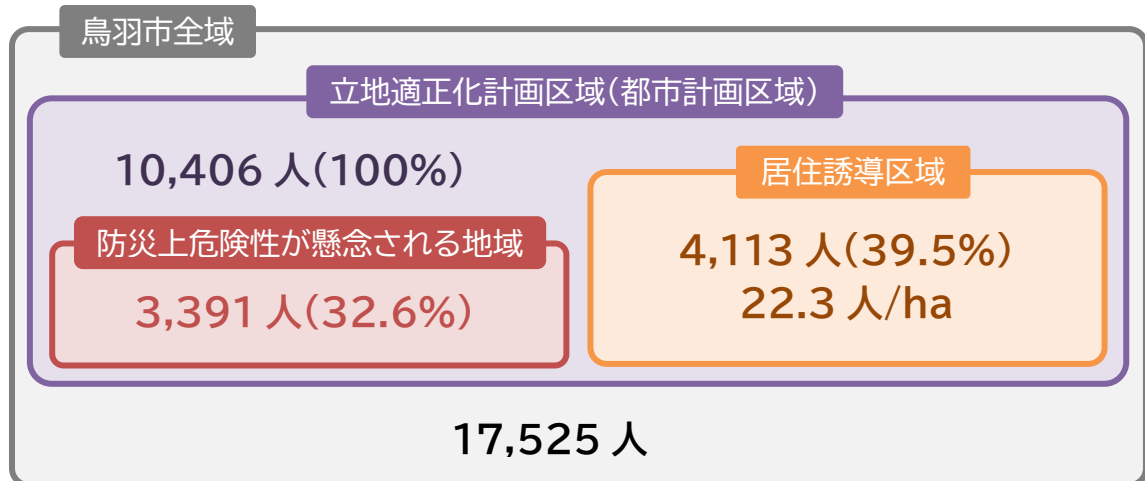
また、直接指標及び間接指標の目標値を達成することで、鳥羽市に住んで幸せを感じている人や鳥羽市を住みやすいまちだと思ふ人、今後も鳥羽市に住んでいたいと思ふ人の増加が期待されます。



(2) 目標値設定に向けた人口動向の想定

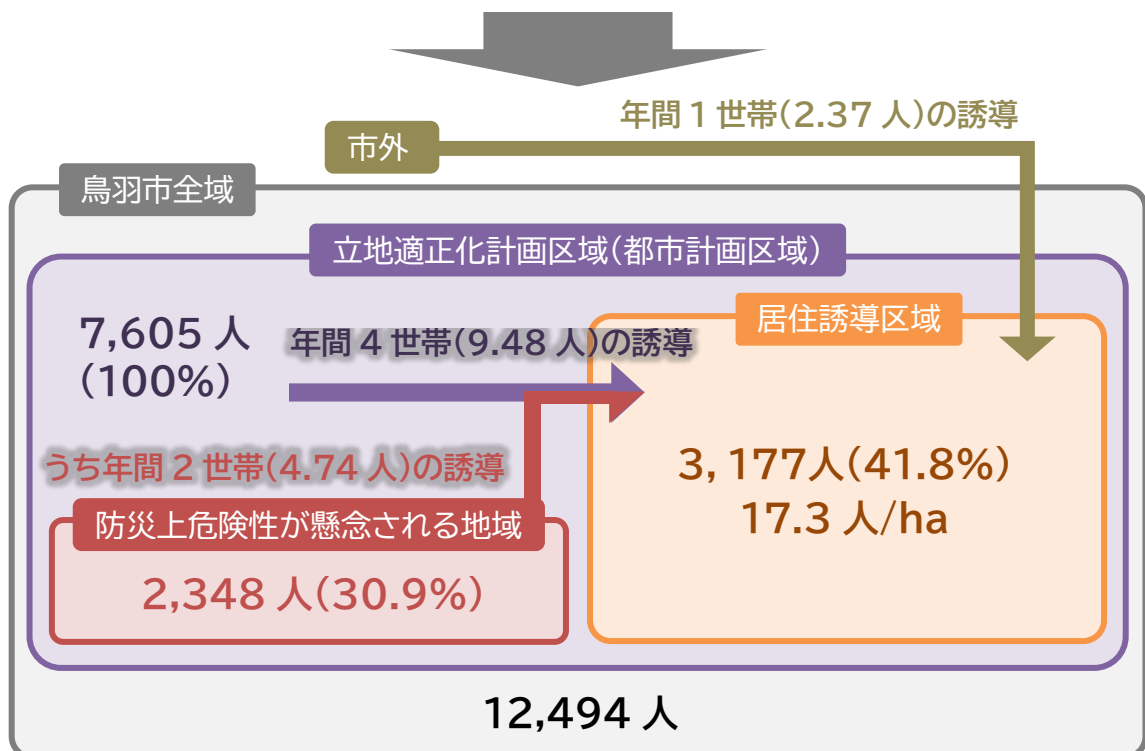
立地適正化計画の計画対象範囲は都市計画区域内であり、目標値設定に向けた市内の人口動向は、都市計画区域内のみを対象とします。

居住の誘導のための施策の総合的な展開により、令和3年(2021年)から令和16年(2034年)にかけて、市外から年間1世帯(2.37人)、居住誘導区域外(都市計画区域内)から年間4世帯(9.48人)、うち防災上危険性が懸念される地域から年間2世帯(4.74人)を居住誘導区域へ誘導することを目指します。



※「%」の分母は都市計画区域内人口

出典:将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)



※鳥羽市の平均世帯人員数:2.37人

※「%」の分母は都市計画区域内人口

出典:将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)より算出

2. 直接指標

(1) 居住誘導状況

1) 居住誘導区域内人口密度

居住の誘導のための施策の展開により、居住誘導区域内人口密度を推計値よりも上昇することを目指します。

居住誘導区域面積は 184.1ha、令和 2 年(2020 年)国勢調査による居住誘導区域内人口は 4,113 人であり、令和 2 年(2020 年)時点の居住誘導区域内人口密度は 22.3 人/ha となっています。

将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)をもとに算出した将来の居住誘導区域内人口の推移による指数近似式は $y = 4625.4e^{-0.113x}$ となっています。それにより算出した令和 16 年(2034 年)の居住誘導区域内人口は 3,011 人、居住誘導区域内人口密度は 16.4 人/ha となっています。

居住誘導のための施策の展開により、市外から年間 2.37 人(1 世帯)、居住誘導区域外(都市計画区域内)から年間 9.48 人(4 世帯)を誘導し、令和 16 年(2034 年)までに合計約 166 人(70 世帯)を居住誘導区域へ誘導することを目指します。

以上より、令和 16 年(2034 年)の居住誘導区域内人口密度は、推計値の 16.4 人/ha から 0.9 人/ha 上昇させた 17.3 人/ha を目指します。

目標指標	基準値	目標値
	令和 2 年(2020 年)	令和 16 年(2034 年)
居住誘導区域内人口密度	22.3 人/ha	17.3 人/ha
【出典・算出方法】 将来人口・世帯予測ツールによる 100m メッシュ人口のうち、居住誘導区域内にメッシュ重心が含まれるメッシュ人口の合計(図上計測)を居住誘導区域面積で除算する。		

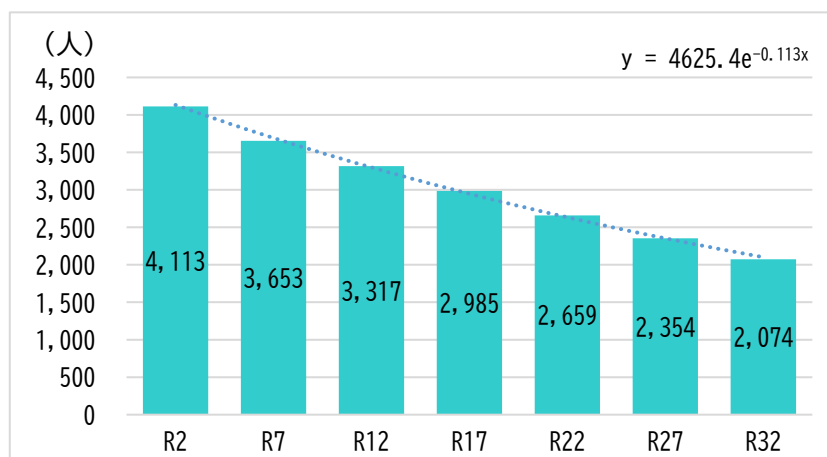


図 居住誘導区域内人口の推移

出典:将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)

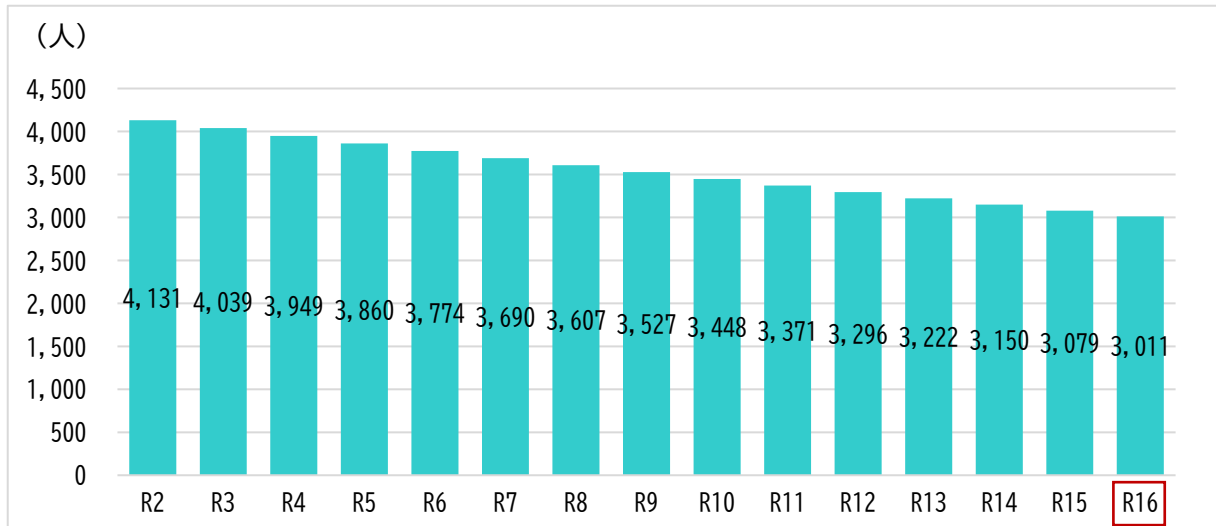


図 居住誘導区域内人口の推移(指数関数より算出)

目標年次

出典:将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)より算出

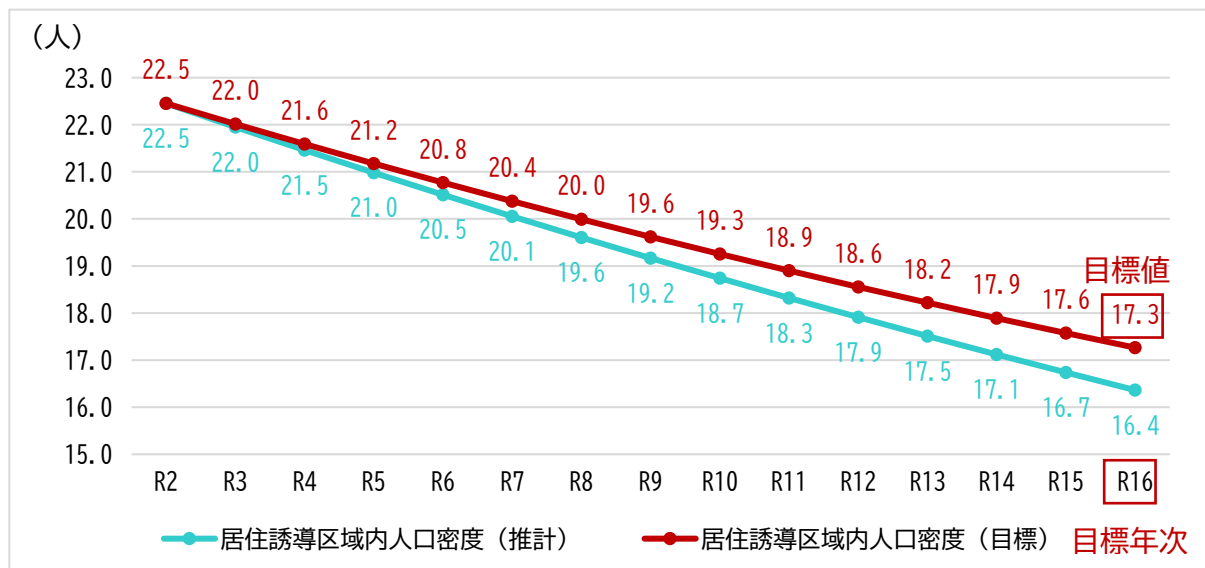


図 推計値と目標値の差

出典:将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)より算出

2) 都市計画区域内における居住誘導区域内人口割合

居住の誘導のための施策の展開により、都市計画区域内における居住誘導区域内人口割合(以下、単に「居住誘導区域内人口割合」という。)の上昇を目指します。

令和2年(2020年)国勢調査による居住誘導区域内人口は、4,113人、都市計画区域内人口は10,406人であり、居住誘導区域内人口割合は39.5%となっています。

将来人口・世帯予測ツールV3(R2国調対応版)をもとに算出した将来の居住誘導区域内人口の推移による指数近似式は $y = 20152e^{-0.127x}$ 、将来の都市計画区域内人口の推移による指数近似式は $y = 11721e^{-0.115x}$ となっています。

それにより算出した令和16年(2034年)の居住誘導区域内人口は3,011人、都市計画区域内人口は7,571人となっており、居住誘導区域内人口割合は39.8%となっています。

居住誘導のための施策の展開により、市外から年間2.37人(1世帯)、居住誘導区域外(都市計画区域内)から年間9.48人(4世帯)を誘導し、令和16年(2034年)までに合計約166人(70世帯)を居住誘導区域へ誘導することを目指します。

以上より、令和16年(2034年)の居住誘導区域内人口割合は、推計値の39.8%から2.0%上昇させた41.8%を目指します。

目標指標	基準値	目標値
	令和2年(2020年)	令和16年(2034年)
都市計画区域内における居住誘導区域内人口割合	39.5%	41.8%
【出典・算出方法】 将来人口・世帯予測ツールによる100mメッシュ人口のうち、居住誘導区域内にメッシュ重心が含まれるメッシュ人口の合計(図上計測)を、都市計画区域内にメッシュ重心が含まれるメッシュ人口の合計(図上計測)で除算する。		

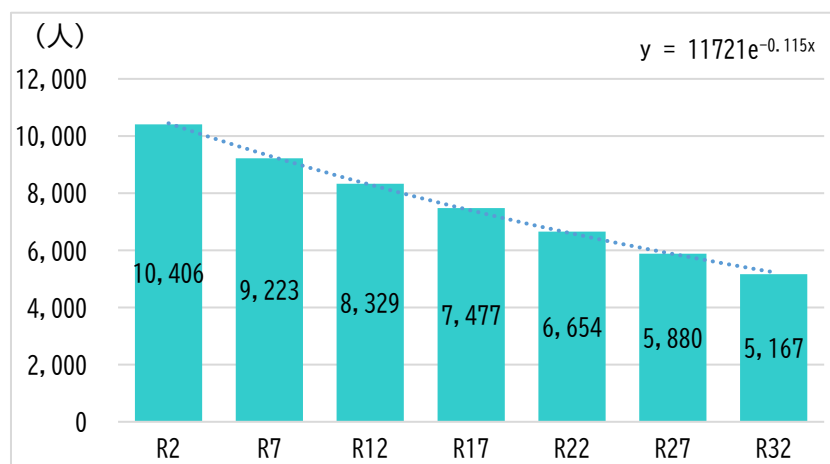


図 都市計画区域内人口の推移

出典: 将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)

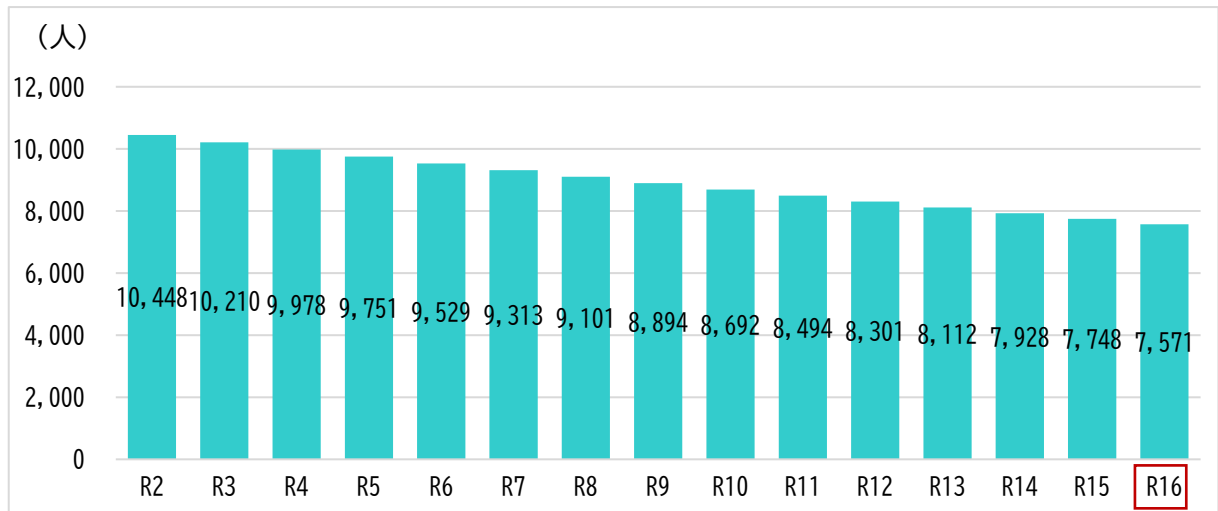


図 都市計画区域内人口の推移(指数関数より算出)

出典:将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)より算出

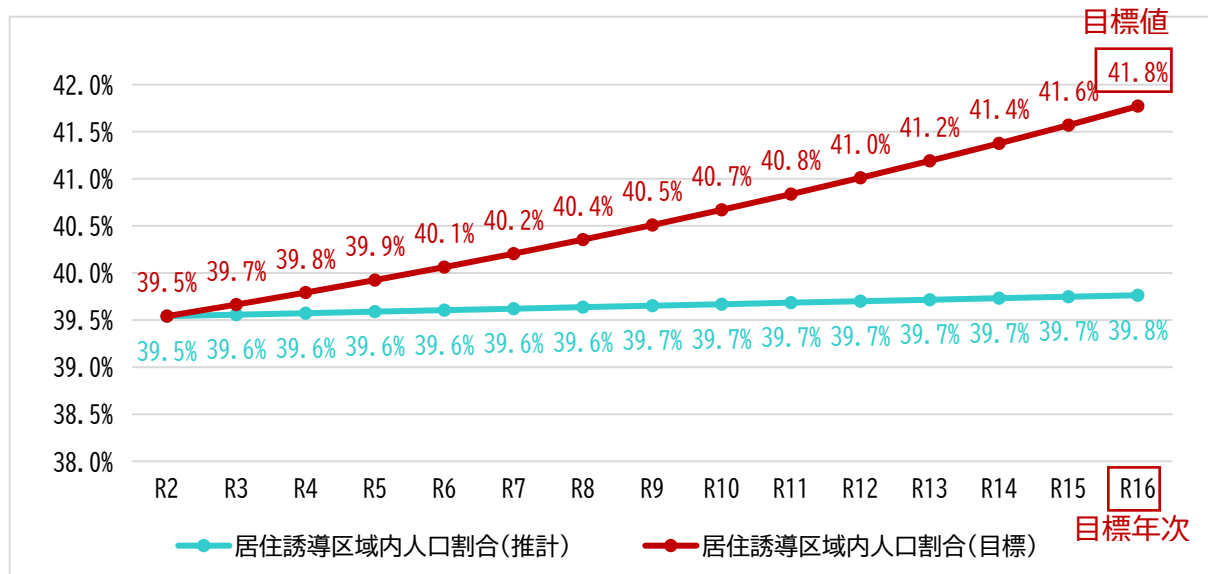


図 推計値と目標値の差

出典:将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)より算出

(2) 都市機能誘導状況

1) 都市計画区域内における都市機能誘導区域内誘導施設(宿泊施設を除く)の割合

誘導施設の誘導のための施策の展開により、都市計画区域内における都市機能誘導区域内誘導施設(宿泊施設を除く)の割合の上昇を目指します。

現在(令和7年(2025年)9月時点)の都市計画区域内の誘導施設(宿泊施設を除く)は93施設、都市機能誘導区域内の誘導施設(宿泊施設を除く)は57施設であり、都市計画区域内における都市機能誘導区域内誘導施設は61.3%となっています。

都市機能誘導区域への段階的な誘導施設の集積により、令和16年(2034年)における目標値62.5%とします。

目標値達成にあたっては、例えば、都市機能誘導区域外(都市計画区域内)からの誘導のみの場合は2施設の誘導が必要です。新規立地のみの場合は3施設の誘導が必要です。実際には、両方のパターンを組み合わせることで目標値を達成することが想定されます。

目標指標	基準値	目標値
	令和7年(2025年)	令和16年(2034年)
都市計画区域内における都市機能誘導区域内誘導施設(宿泊施設を除く)の割合	61.3%	62.5%
【出典・算出方法】 「誘導施設の定義」に基づく誘導施設について、都市計画区域内及び都市機能誘導区域に含まれるものを抽出し、都市機能誘導区域内誘導施設数を都市計画区域全体の誘導施設数で除算する。		

2) 都市機能誘導区域及び都市機能維持ゾーン内の宿泊施設数

景観保全や観光振興に向けて、都市機能誘導区域及び都市機能維持ゾーン内に立地する宿泊施設(民泊を除く)の維持を目指します。

現在(令和7年(2025年)9月時点)の都市機能誘導区域及び都市機能維持ゾーン内の宿泊施設数は30施設であり、令和16年(2034年)における目標値を現在と同様の30施設とします。

目標指標	基準値	目標値
	令和7年(2025年)	令和16年(2034年)
都市機能誘導区域及び都市機能維持ゾーン内の宿泊施設数	30施設	30施設
【出典・算出方法】 「誘導施設の定義」に基づく宿泊施設(民泊を除く)のうち、都市機能誘導区域及び都市機能維持ゾーン内に含まれるものを抽出する。		

3. 間接指標

(1) 公共交通の利便性向上

1) 都市計画区域内人口に対する鉄道駅及び基幹バス停の徒歩圏人口カバー率

地域公共交通計画と連携した居住の誘導のための施策の展開により、都市計画区域内人口に対する鉄道駅及び基幹バス停の徒歩圏カバー率(以下、単に「カバー率」という。)の維持を目指します。

令和2年(2020年)国勢調査によると、現在の都市計画区域内人口10,406人に対する鉄道駅及び基幹バス停の徒歩圏人口は5,109人であり、カバー率は49.1%となっています。

将来人口・世帯予測ツールV3(R2国調対応版)をもとに算出した将来のカバー率の推移は「図 カバー率の推移」のとおりであり、その指数近似式により算出した令和16年(2034年)のカバー率は48.5%となっています。

カバー率が減少することは、都市計画区域全体が人口減少となる中でも、鉄道駅及び基幹バス停の徒歩圏内における人口減少が、鉄道駅及び基幹バス停の徒歩圏外における人口減少を上回ることを示しています。

そういった状況においても、鉄道駅及び基幹バス停の徒歩圏への居住の誘導等により、カバー率を維持することを目指し、令和16年(2034年)における目標値を令和2年(2020年)と同様の49.1%とします。

目標指標	基準値	目標値
	令和2年(2020年)	令和16年(2034年)
都市計画区域内人口に対する都市計画区域内の鉄道駅及び基幹バス停の徒歩圏人口カバー率	49.1%	49.1%
【出典・算出方法】 将来人口・世帯予測ツールによる100mメッシュ人口のうち、鉄道駅及び基幹バス停の徒歩圏にメッシュ重心が含まれるメッシュ人口の合計(図上計測)を都市計画区域内人口で除算する。 基幹バス停:日30本以上の運行頻度(概ねピーク時片道3本以上に相当)のバス路線 鉄道駅徒歩圏:800m バス停徒歩圏:300m		

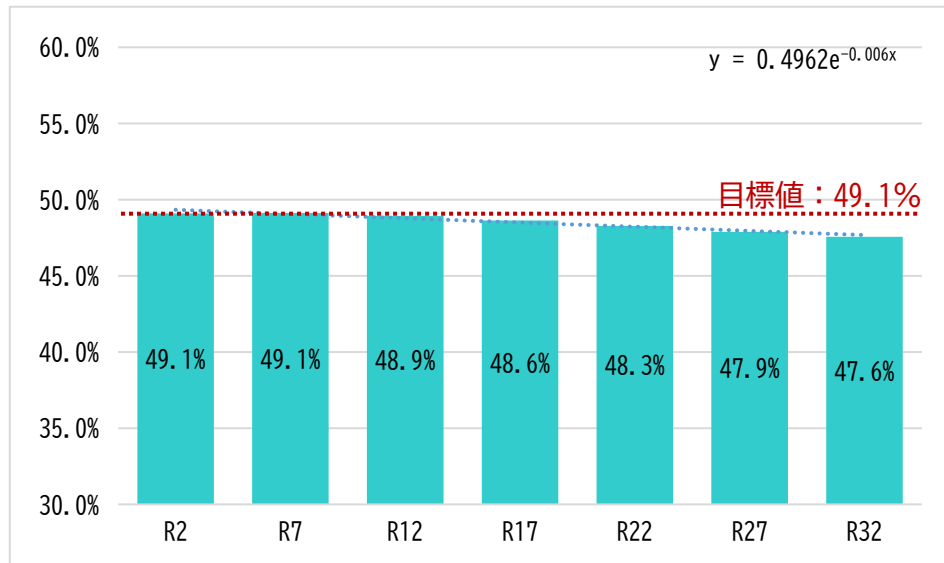


図 カバー率の推移

出典：鳥羽市 HP、三重交通㈱HP、国土数値情報、将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)

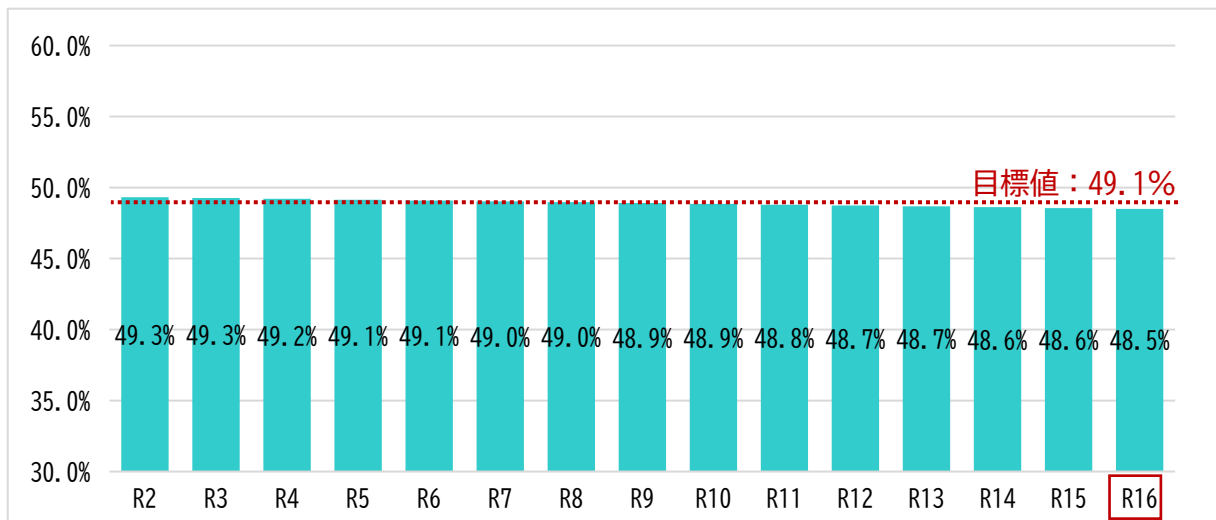


図 カバー率の推移(指数関数より算出)

目標年次

出典：鳥羽市 HP、三重交通㈱HP、国土数値情報、将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)より算出

2) 公共交通利用者数

地域公共交通計画と連携した居住の誘導のための施策の展開等により、公共交通利用者数の維持を目指します。

近鉄鳥羽駅の利用者数について、令和6年(2024年)観光統計資料によると、令和3年(2021年)以降は増加しているもののコロナ渦以前の水準には至っていない状況となっており、令和6年(2024年)時点の利用者数は525,950人となっています。

かもめバスの利用者数について、市の統計によると、利用者数の動向は近鉄鳥羽駅と同様に、令和3年(2021年)以降は増加しているもののコロナ渦以前の水準には至っていない状況となっており、令和6年(2024年)時点の利用者数は195,075人となっています。

地域公共交通計画では、今後さらに人口減少が進む中で、立地適正化計画に基づく居住の誘導のための施策の展開や、地域公共交通計画に基づく公共交通の利便性向上・利用促進により、人口減少をまかなう利用者数を生み出すことで、令和6年(2024年)の水準を維持することを目指しています。

それに基づき、立地適正化計画でも同様の数値目標を掲げることとし、令和16年(2034年)における近鉄鳥羽駅利用者数の目標値を525,950人、かもめバス利用者数の目標値を195,075人とします。

目標指標	基準値	目標値
	令和6年(2024年)	令和16年(2034年)
近鉄鳥羽駅利用者数	525,950人	525,950人
かもめバス利用者数	195,075人	195,075人
【出典・算出方法】		
近鉄鳥羽駅利用者数：令和6年(2024年)観光統計資料による近鉄鳥羽駅の利用者数		
かもめバス利用者数：鳥羽市企画財政課集計データによるかもめバスの利用者数		

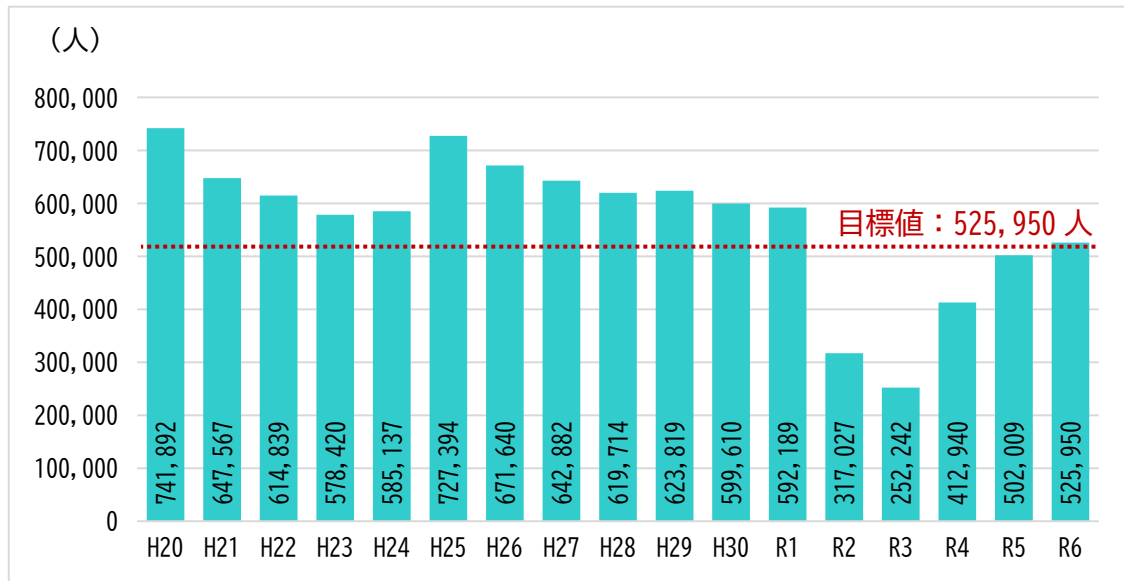


図 近鉄鳥羽駅利用者数の推移

出典：令和6年(2024年)観光統計資料

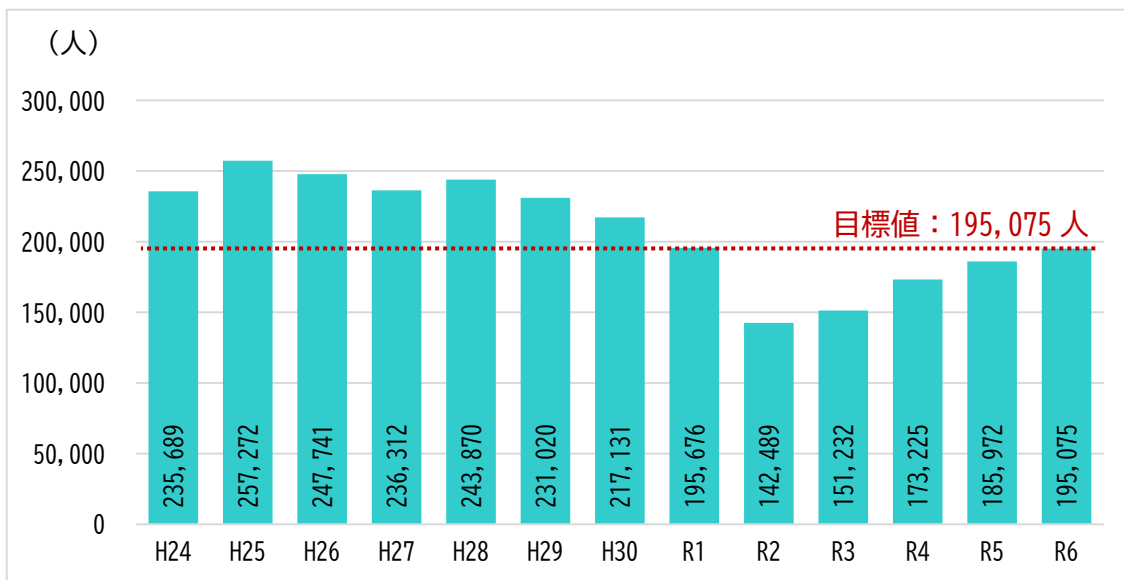


図 かもめバス利用者数の推移

出典：鳥羽市提供データ

(2) 防災性の向上

1) 都市計画区域内人口に対する防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合

防災指針を含む居住誘導のための施策の展開により、都市計画区域内人口に対する防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合(以下、単に「防災上危険性が懸念される地域に居住する人口割合」という。)の下降を目指します。

令和2年(2020年)国勢調査による防災上危険性が懸念される地域に居住する人口は3,391人、都市計画区域内人口は10,448人であり、防災上危険性が懸念される地域に居住する人口割合は32.5%となっています。

将来人口・世帯予測ツールV3(R2国調対応版)をもとに算出した将来の防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の推移による指数近似式は $y = 3838.4e^{-0.122x}$ 、将来の都市計画区域内人口の推移による指数近似式は $y = 11721e^{-0.115x}$ となっています。

それにより算出した令和16年(2034年)の防災上危険性が懸念される地域に居住する人口は2,414人、都市機能誘導区域内人口は7,571人となっており、防災上危険性が懸念される地域に居住する人口割合は31.9%となっています。

防災指針を含む居住誘導のための施策の展開により、防災上危険性が懸念される地域から年間4.74人(2世帯)を誘導し、令和16年(2034年)までに約28人(世帯)を防災上危険性が懸念される地域外(居住誘導区域を想定)へ誘導することを目指します。

以上より、令和16年(2034年)の防災上危険性が懸念される地域に居住する人口割合は、推計値の31.9%から1.0%下降させた30.9%を目指します。

目標指標	基準値	目標値
	令和2年(2020年)	令和16年(2034年)
都市計画区域内人口に対する都市計画区域内の防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合	32.5%	30.9%
【出典・算出方法】 防災上危険性が懸念される地域：居住誘導区域に含めないと判断した、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、洪水浸水想定区域(想定最大規模：L2)(浸水深3.0m以上)、津波浸水想定区域(理論上最大：L2)(浸水深2.0m以上)。 将来人口・世帯予測ツールによる100mメッシュ人口のうち、防災上危険性が懸念される地域にメッシュ重心が含まれるメッシュ人口の合計(図上計測)を都市計画区域内人口で除算する。		

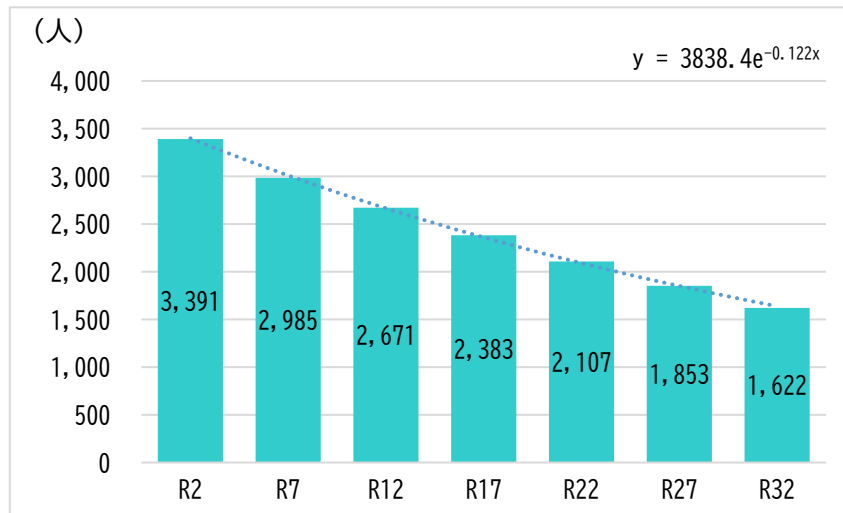
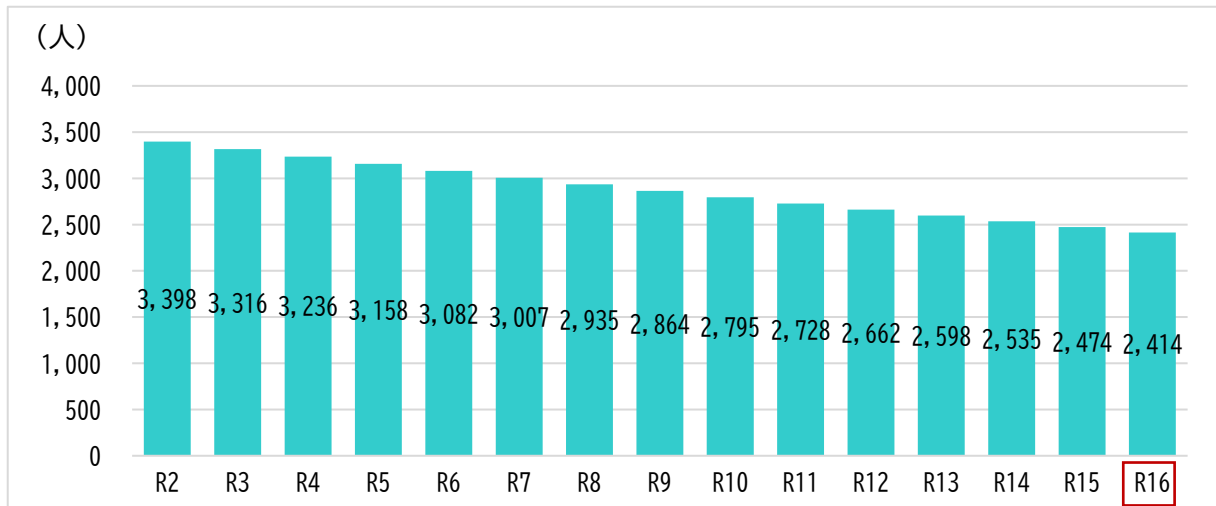


図 防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の推移

出典：鳥羽市提供データ、将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)



目標年次

図 防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の推移(指数関数より算出)

出典：鳥羽市提供データ、将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)より算出

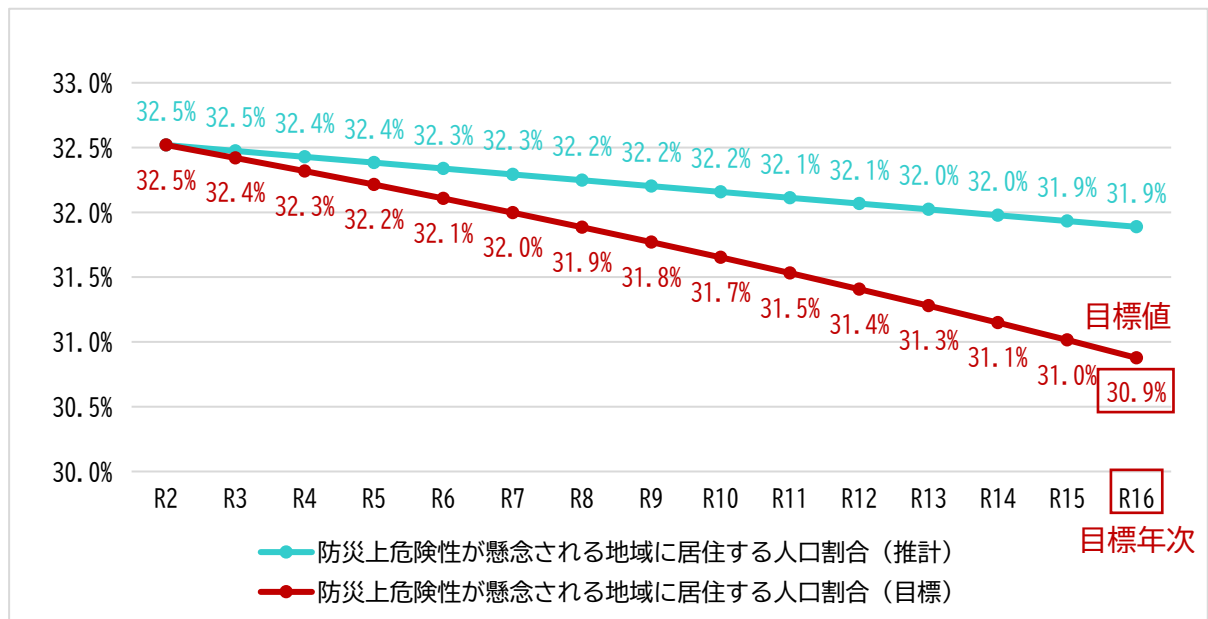


図 推計値と目標値の差

出典：鳥羽市提供データ、将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)より算出

(3) 財政の健全化

1) 市民一人当たりの歳出額

居住の誘導のための施策や誘導施設の誘導のための施策の展開により、市民一人当たりの歳出額の増加率低下を目指します。

今後の財政見通し(2025～2029)による令和6年度(2024年度)の歳出合計は13,319百万円、将来人口・世帯予測ツールV3(R2国調対応版)をもとに算出した令和6年(2024年)の鳥羽市の人口は16,034人であり、市民一人当たりの歳出額は831千円となっています。

今後の財政見通し(2025～2029)では国・県支出金の有効活用をはじめ、ふるさと納税寄付金の獲得に向けた取組み、遊休未利用地となっている公有財産の処分等へ注力により令和11年度(2029年度)の歳出を13,779百万円と見通しています。

居住誘導のための施策の展開により、市外から年間2.37人(1世帯)を市内(居住誘導区域)へ誘導した場合、令和11年(2029年)における鳥羽市の人口は14,143人となり、市民一人当たりの歳出額は974千円となります。

以上より、令和11年(2029年)の市民一人当たりの歳出額は974千円を目指します。

目標指標	基準値	目標値
	令和6年(2024年)	令和11年(2029年)
市民一人当たりの歳出額	831千円	974千円
【出典・算出方法】 今後の財政見通しによる最終年度の歳出額を将来人口・世帯予測ツールによるその年の鳥羽市の人口に「目標値設定に向けた人口動向の想定」を反映した人口で除算する。(※年度歳出は年歳出として扱う。)		

4. 市民意識の向上

(1) 鳥羽市に住んで幸せを感じている人の割合

各種施策等の展開により、鳥羽市に住んで幸せを感じている人の割合の上昇を目指します。

第六次鳥羽市総合計画に関するアンケート調査結果報告書(令和7年(2025年)8月)によると、「あなたは鳥羽市に住んで幸せを感じていますか。」の設問に対して、「感じている」「やや感じている」と回答した割合が71.8%となっています。

今後はさらなる上昇を目指し、令和16年(2034年)における目標値を75.0%とします。

目標指標	基準値	目標値
	令和7年(2025年)	令和16年(2034年)
鳥羽市に住んで幸せを感じている人の割合	71.8%	75.0%
【出典・算出方法】 鳥羽市に住んで幸せを感じている人の割合：鳥羽市総合計画に関するアンケート調査結果報告書による、「あなたは鳥羽市に住んで幸せを感じていますか。」の設問に対して、「感じている」「やや感じている」と回答した割合。		

(2) 鳥羽市を住みやすいまちだと思ふ人の割合

各種施策等の展開により、鳥羽市を住みやすいまちだと思ふ人の割合の上昇を目指します。

第六次鳥羽市総合計画に関するアンケート調査結果報告書(令和7年(2025年)8月)によると、「あなたにとって、鳥羽市は住みやすいまちだと思いますか。」の設問に対して、「住みやすい」「まあ住みやすい」と回答した割合が51.7%となっており、令和3年(2021年)調査での67.2%から大幅に減少しています。「住みにくい」「やや住みにくい」理由として、過半の方が回答したのは「交通の便が悪い」「買い物が不便である」「医療や福祉環境が充実していない」であり、いずれも立地適正化計画の取組と密接に関係する項目となっています。

今後は立地適正化計画の各種施策等の総合的な展開による上昇を目指し、令和16年(2034年)における目標値を55.0%とします。

目標指標	基準値	目標値
	令和7年(2025年)	令和16年(2034年)
鳥羽市を住みやすいまちだと思ふ人の割合	51.7%	55.0%
【出典・算出方法】 鳥羽市を住みやすいまちだと思ふ人の割合：鳥羽市総合計画に関するアンケート調査結果報告書による、「あなたにとって、鳥羽市は住みやすいまちだと思いますか。」の設問に対して、「住みやすい」「まあ住みやすい」と回答した割合。		

(3) 今後も鳥羽市に住んでいたいと思う人の割合

各種施策等の展開により、今後も鳥羽市に住んでいたいと思う人の割合の上昇を目指します。

第六次鳥羽市総合計画に関するアンケート調査結果報告書(令和7年(2025年)8月)によると、「あなたは今後も鳥羽市に住んでいたいと思いますか。」の設問に対して、「ずっと住んでいたい」と回答した割合が50.7%となっており、令和3年(2021年)調査での54.4%から大幅に減少しています。「市外に移りたい」「近いうちに転出する」理由として、過半の方が回答したのは「交通の便が悪い」「買い物が不便である」であり、いずれも立地適正化計画の取組と密接に関係する項目となっています。

今後は立地適正化計画の各種施策等の総合的な展開による上昇を目指し、令和16年(2034年)における目標値を55.0%とします。

目標指標	基準値	目標値
	令和7年(2025年)	令和16年(2034年)
今後も鳥羽市に住んでいたいと思う人の割合	50.7%	55.0%
【出典・算出方法】 今後も鳥羽市に住んでいたいと思う人の割合：鳥羽市総合計画に関するアンケート調査結果報告書による、「あなたは今後も鳥羽市に住んでいたいと思いますか。」の設問に対して、「ずっと住んでいたい」と回答した割合。		

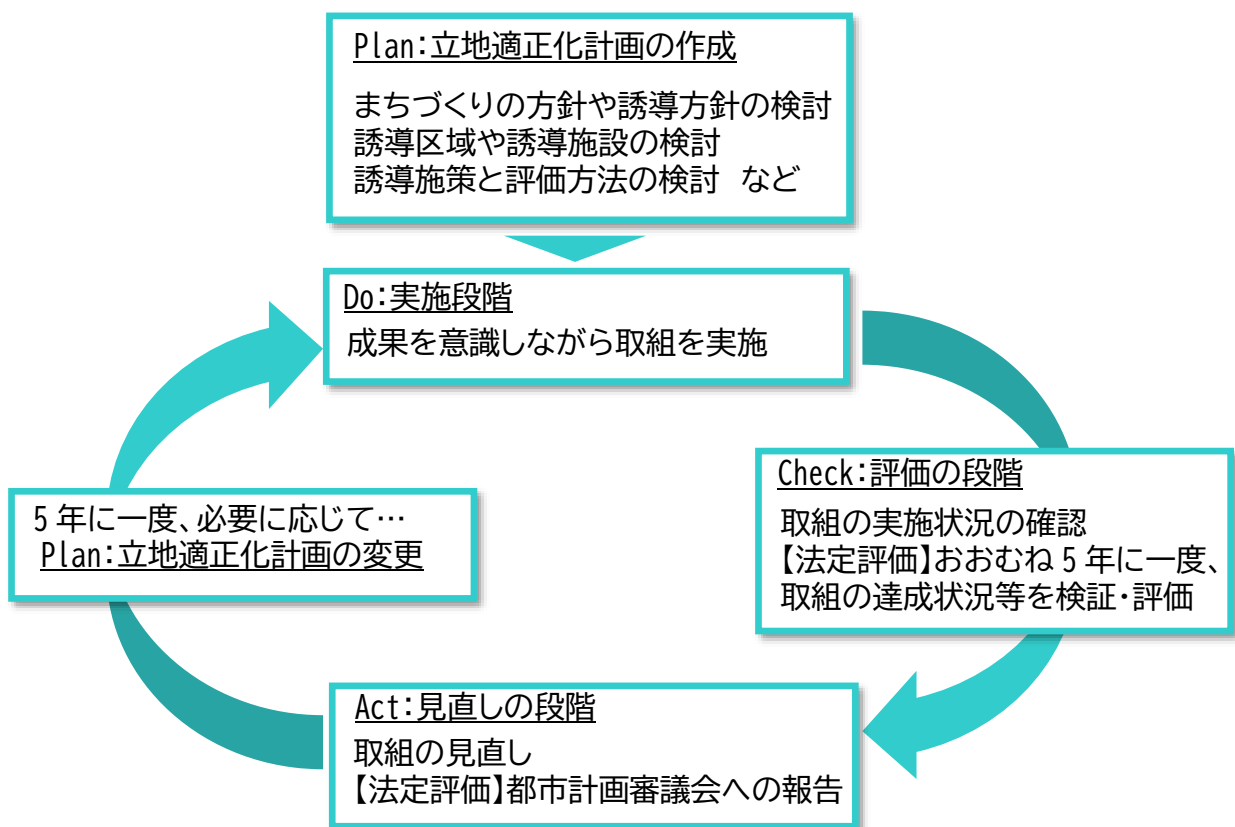
第8章 計画の評価・見直し

1. 計画の評価・見直し

立地適正化計画は、長期的に都市の体質改善を図る計画であるため、施策の実施状況や目標値の到達度を確認しながら、必要に応じて見直しを行うことで、計画の実行性を高めていくことが重要です。

そのため、本市においては、PDCA サイクルの考え方にに基づき、進捗管理を実施していきます。具体的には、計画(Plan)に基づく取組の確実な実行(Do)に加え、立地適正化計画や防災指針に位置づけた取組状況の確認や関連する都市計画制度の運用状況のモニタリング評価(Check)を通して、取組の着実な実施を図っていきます。

また、おおむね 5 年ごと実施する法定評価では、取組の達成状況等を検証・評価した上で、施策や目標値等の見直し・計画の改善(Act)を図るとともに、都市計画審議会に報告します。必要に応じて、立地適正化計画の見直し(Plan)を図っていくことで、計画の実行性を高めていきます。





鳥羽市立地適正化計画(案)

令和8年(2026年)1月時点 編集:建設課まちづくり整備室

鳥羽市役所 〒517-0011 三重県鳥羽市鳥羽3丁目1-1
TEL:0599-25-1175 FAX:0599-25-5241

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