

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 2040 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 2040 将来ビジョン(計画)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

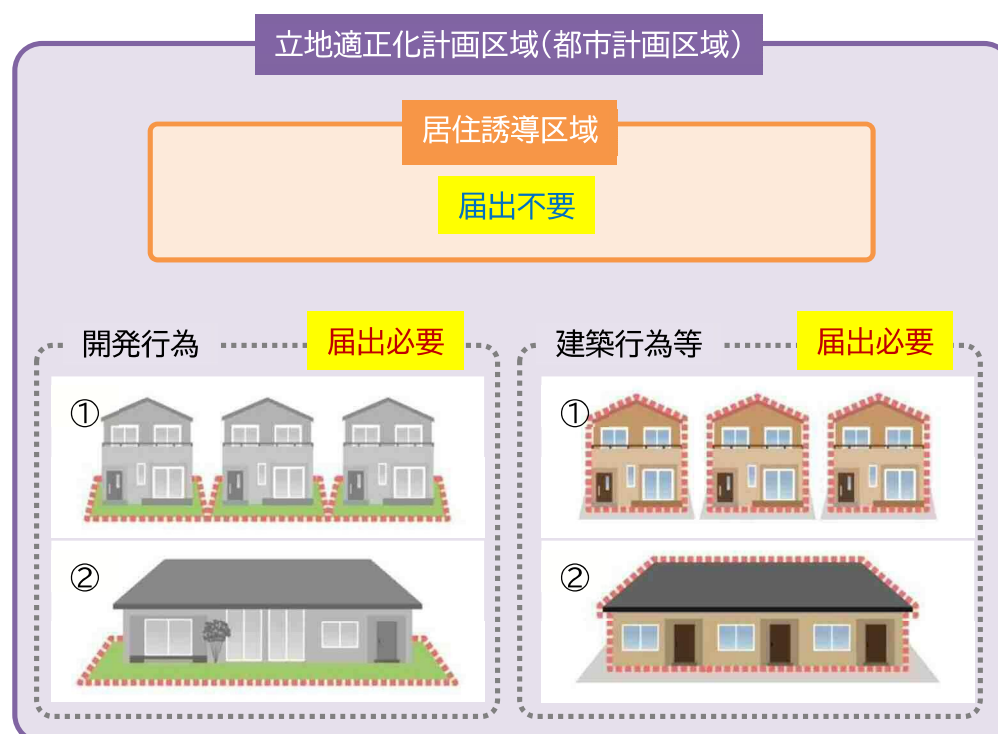
居住誘導区域外(都市計画区域内)において一定規模以上の開発行為と建築等行為を行う場合、原則として、開発行為等に着手する日の 30 日前までに市長への届出が必要となります。

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

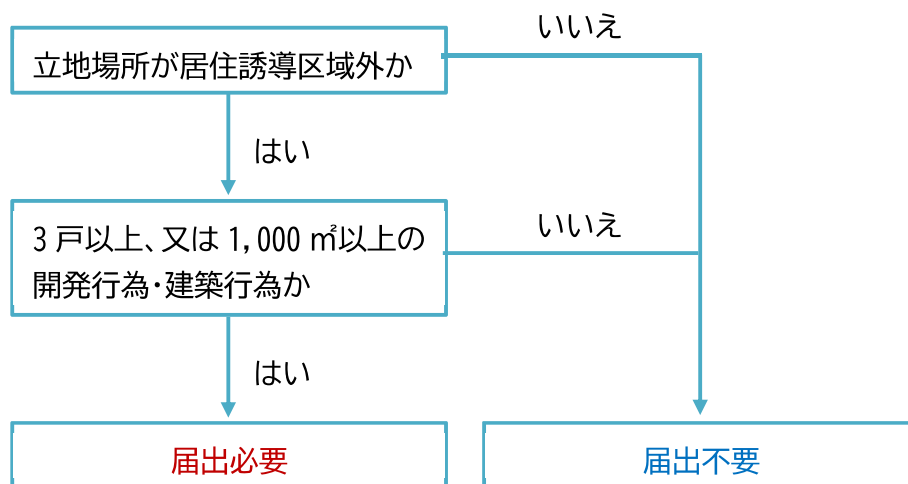
開発行為	建築行為等
①3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの	①3 戸以上の住宅を新築しようとする場 ②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

※「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)

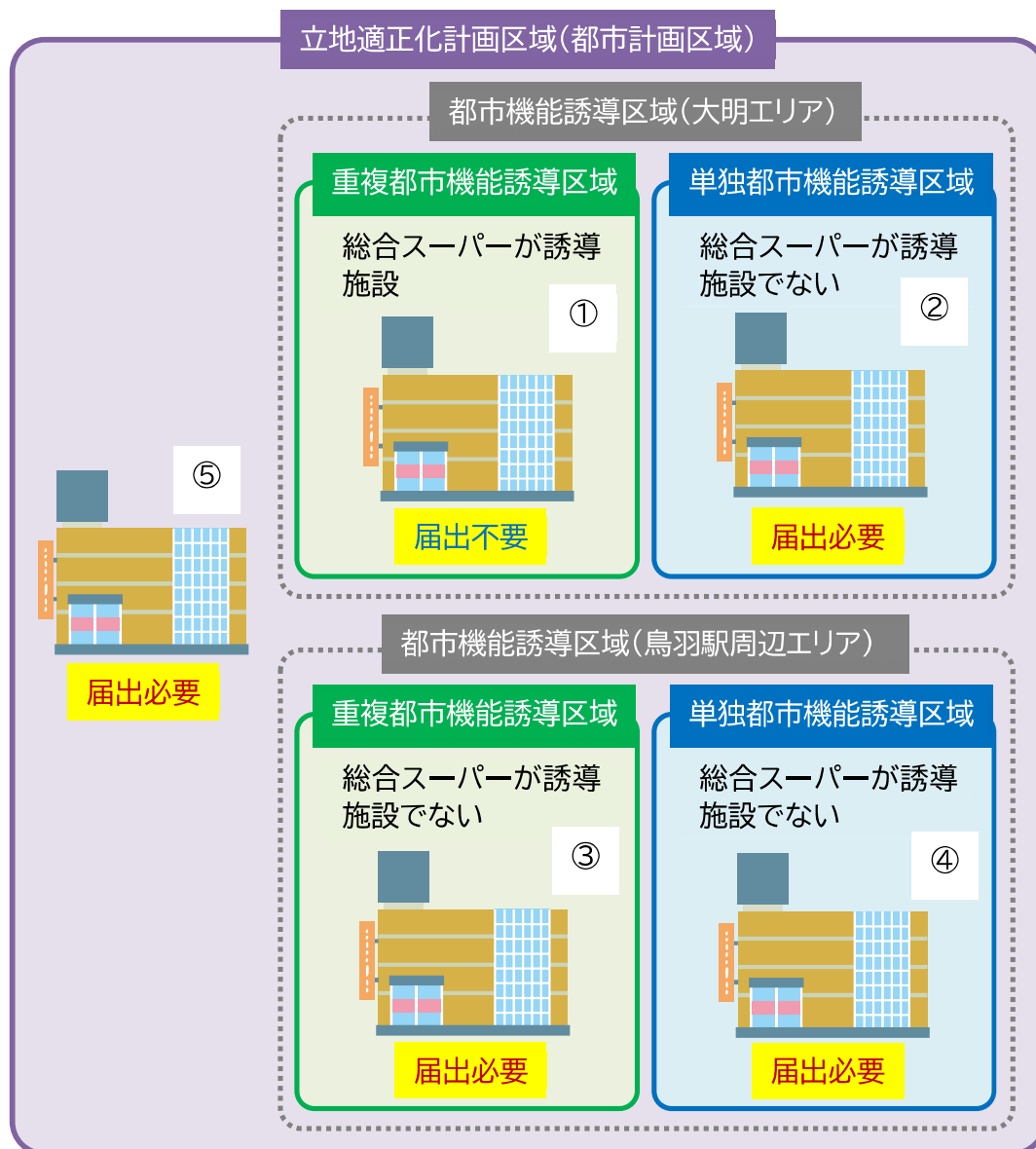
1) 基本的な考え方

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

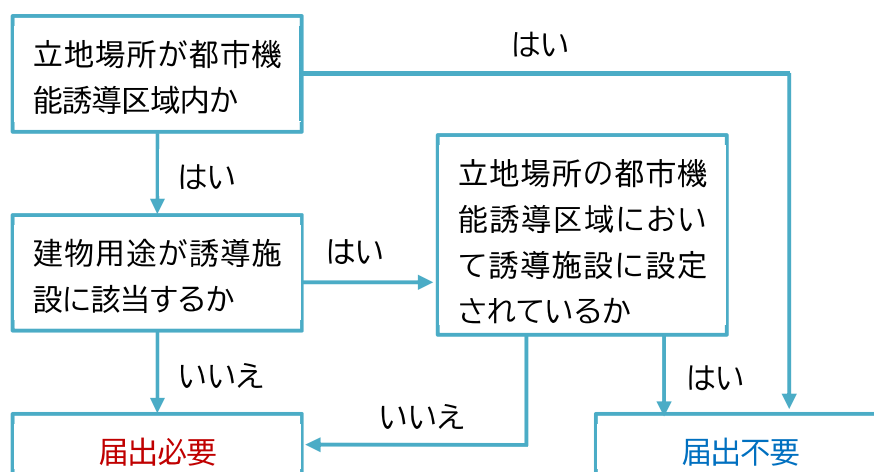
開発行為	建築行為等
①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合	①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



- 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

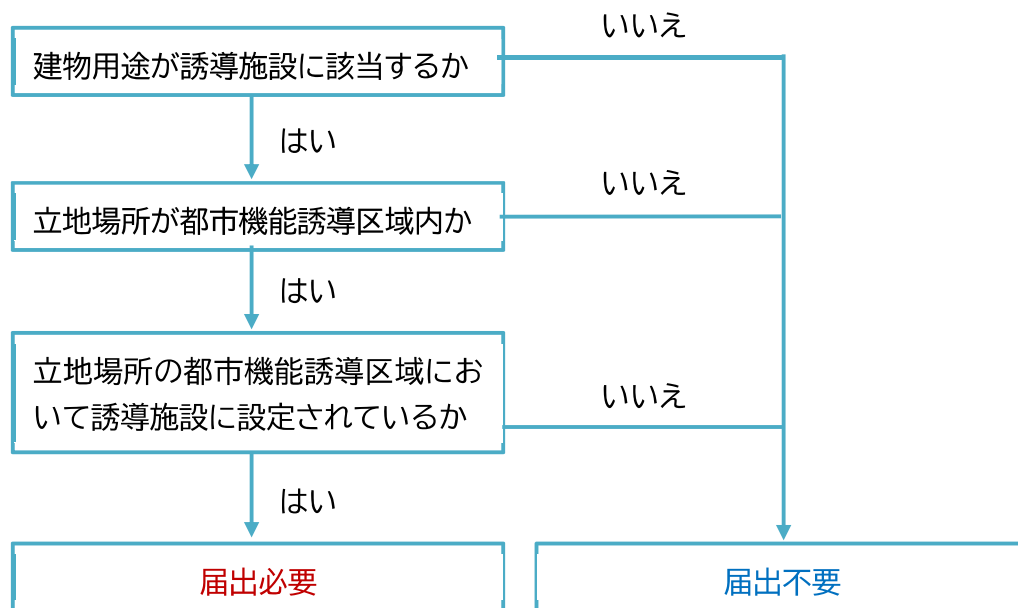
等

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

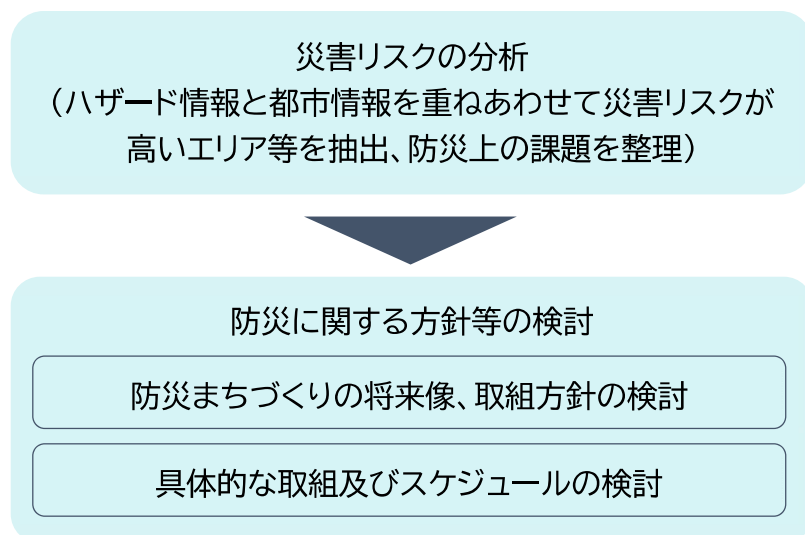
第6章 防災指針

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。



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)

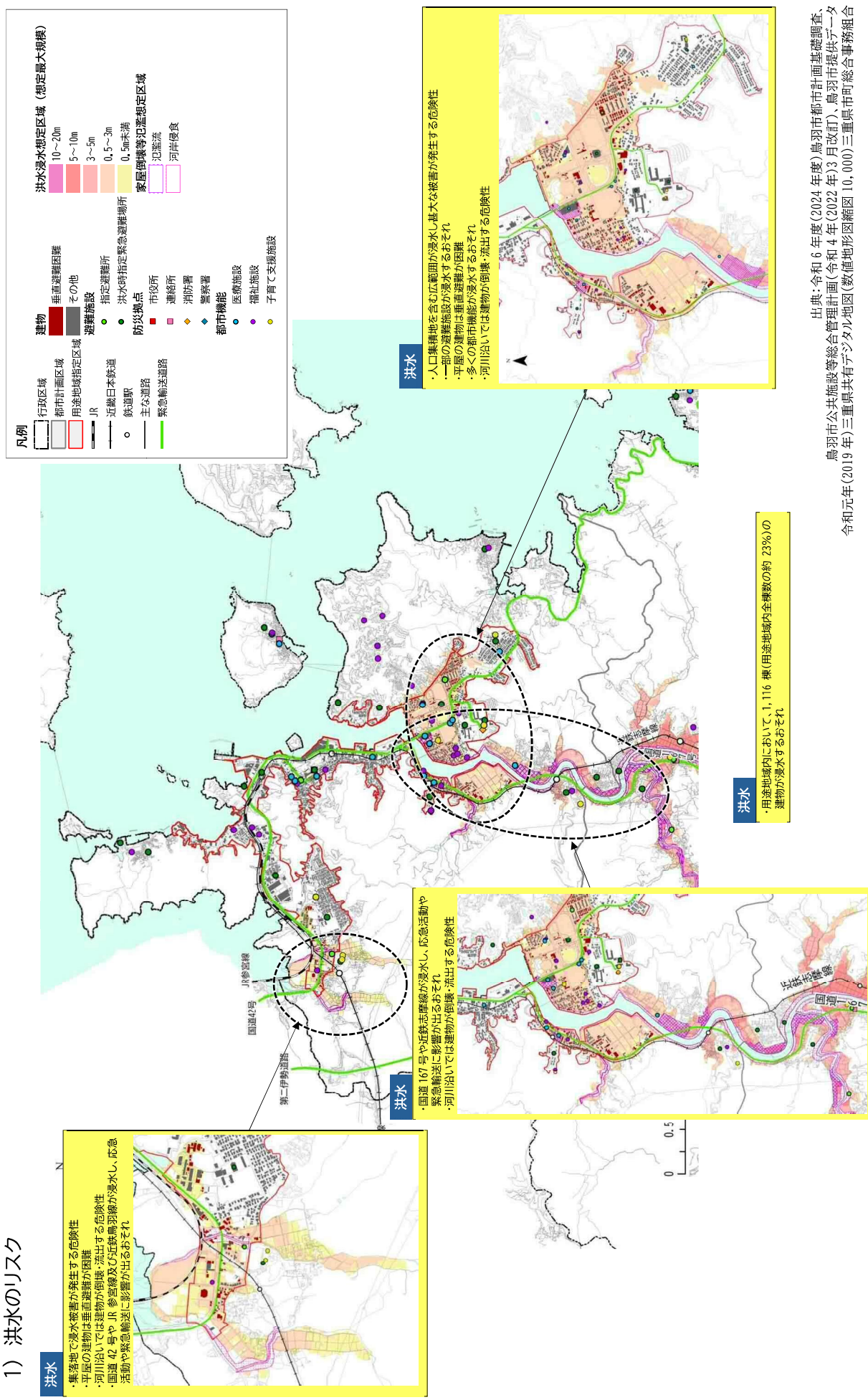
災害 リスク	災害ハザード	重ね合わせ項目 (都市情報)	分析の視点	備考
洪水	洪水浸水想定区域(L2)	人口	被害を受ける 人口の把握	
		避難施設	避難施設が活 用できるかの 確認	
		建物	被害を受ける 建物数の把握	用途地域内
		建物(階数)	垂直避難困難 建物の把握	用途地域内
		防災拠点 (庁舎・消防・警察) 都市機能 (医療・福祉・子育て 支援)	被害を受ける 防災拠点・都 市機能の把握	
	洪水浸水継続時間(L2)	避難施設	孤立可能性の ある避難所の 抽出	
		幹線道路・鉄道	交通断絶が発 生する可能性 の把握	
	家屋倒壊等氾濫想定区域 (氾濫流・河岸侵食)	建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

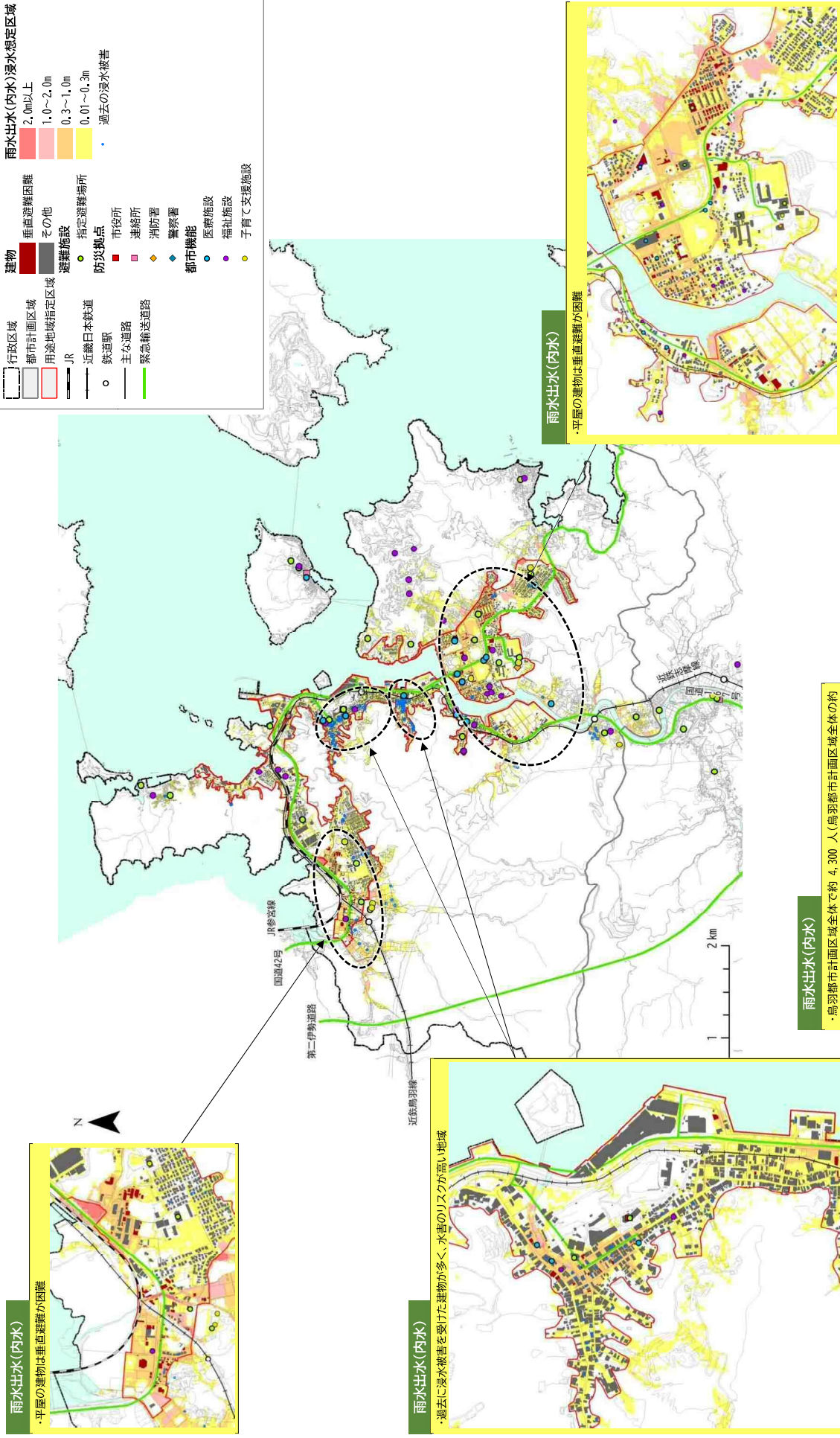
(2) 分析結果

1) 洪水のリスク



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

2) 雨水出水(内水)のリスク

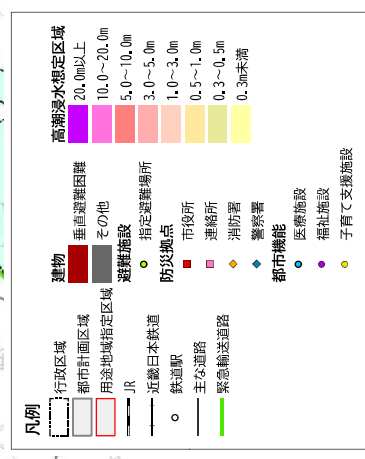
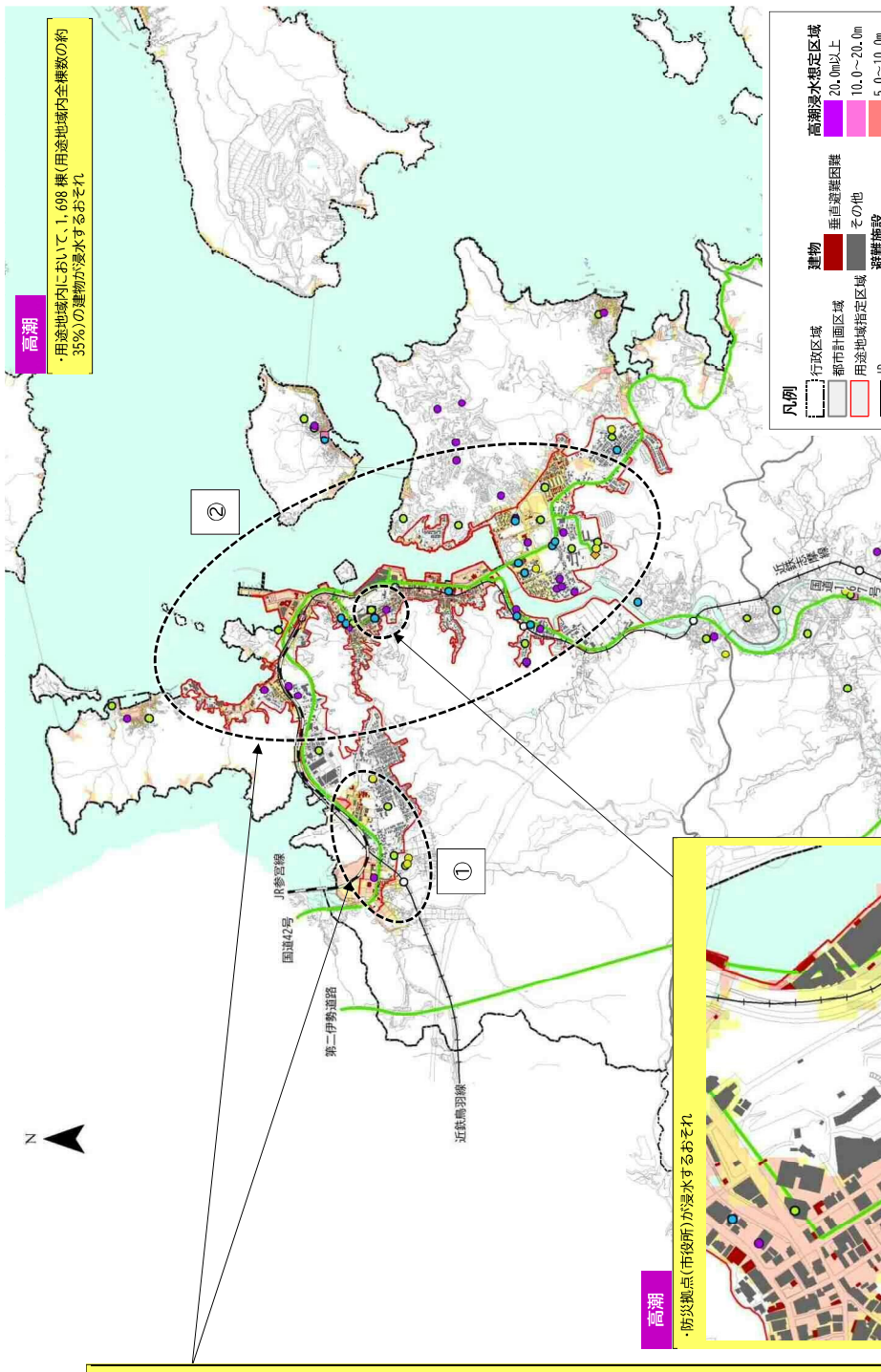
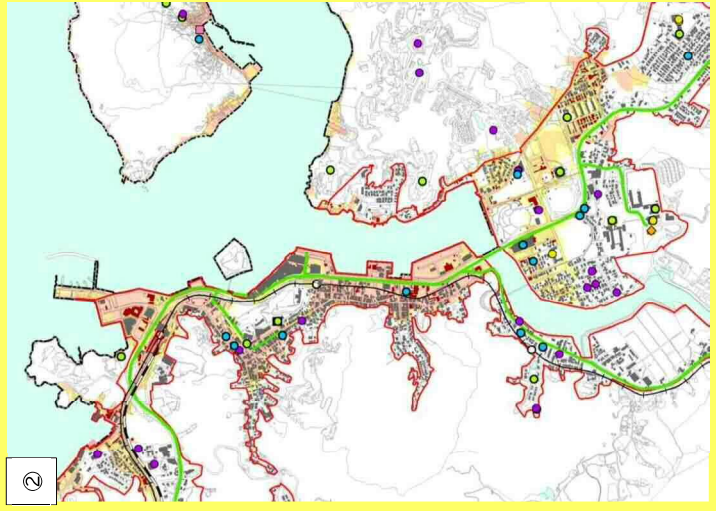
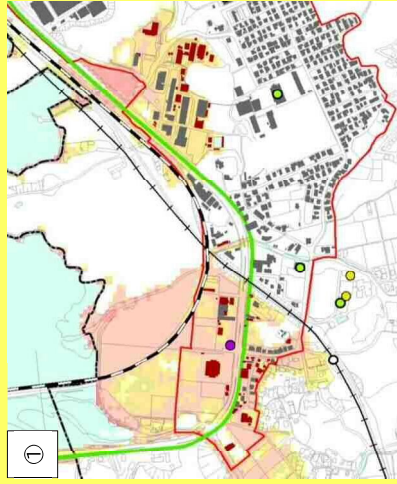


出典: 令和6年度(2024年度)鳥羽市都市計画基礎調査、
鳥羽市公共施設等総合管理計画(令和4年(2022年)3月改訂)、鳥羽市提供データ
令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図10,000)三重県市町総合事務組合

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
- ・重車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

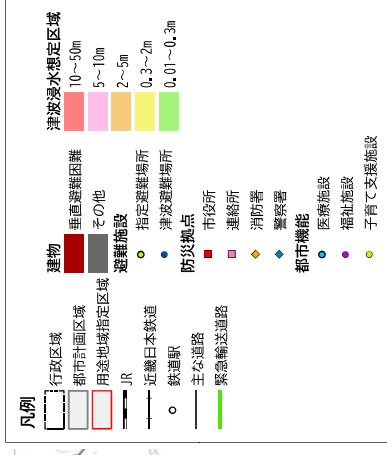
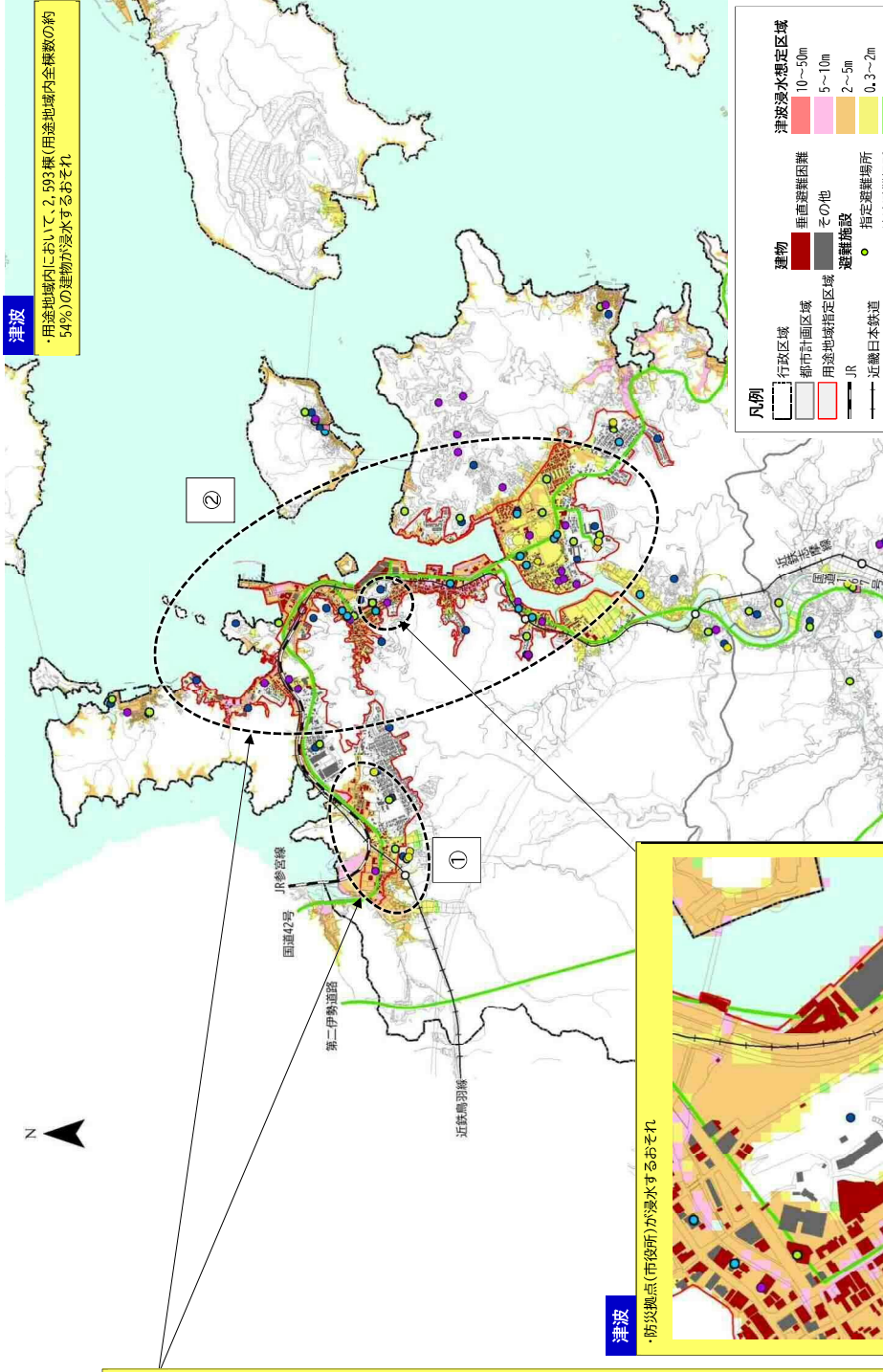
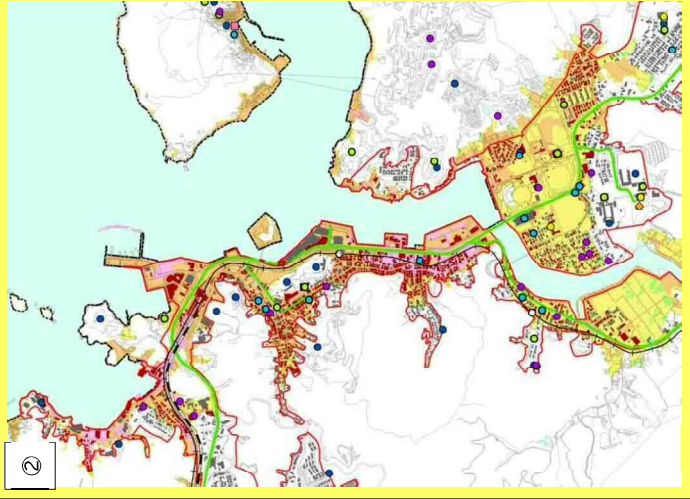
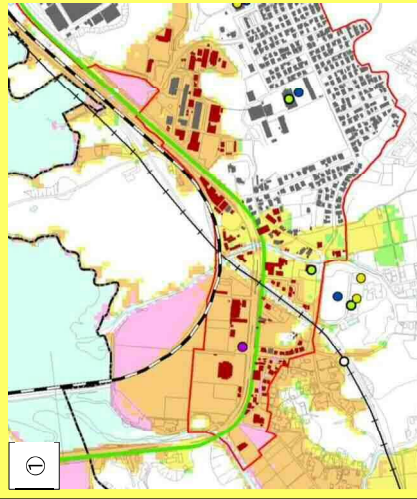


出典：令和6年度(2024年度)鳥羽市都市計画基礎調査、
鳥羽市公共施設等総合管理計画(令和4年(2022年)3月改訂)、鳥羽市提供データ
令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図10,000)三重県市町総合事務組合

4) 津波のリスク

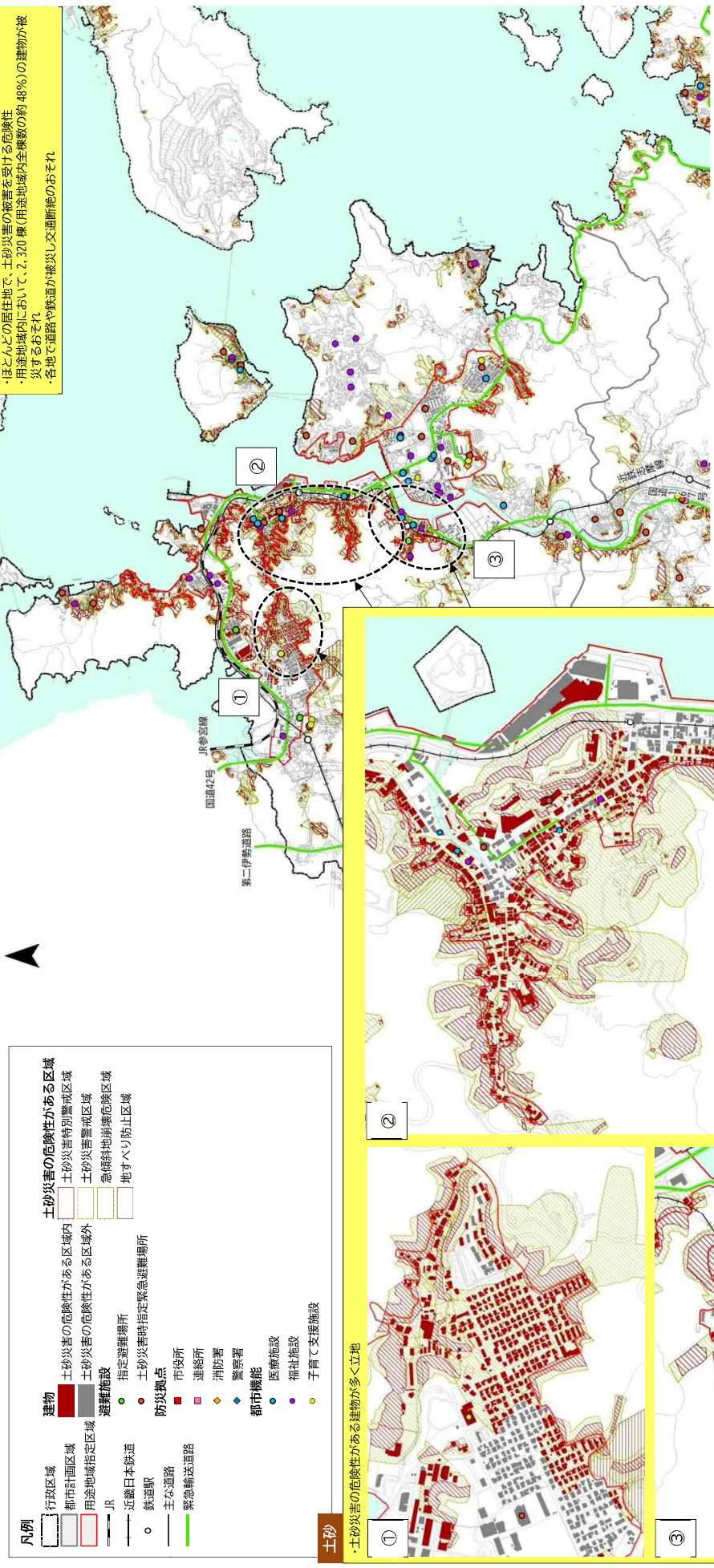
津波

- ・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



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



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)	・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)	・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)	・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)	・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)	・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)	・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	・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

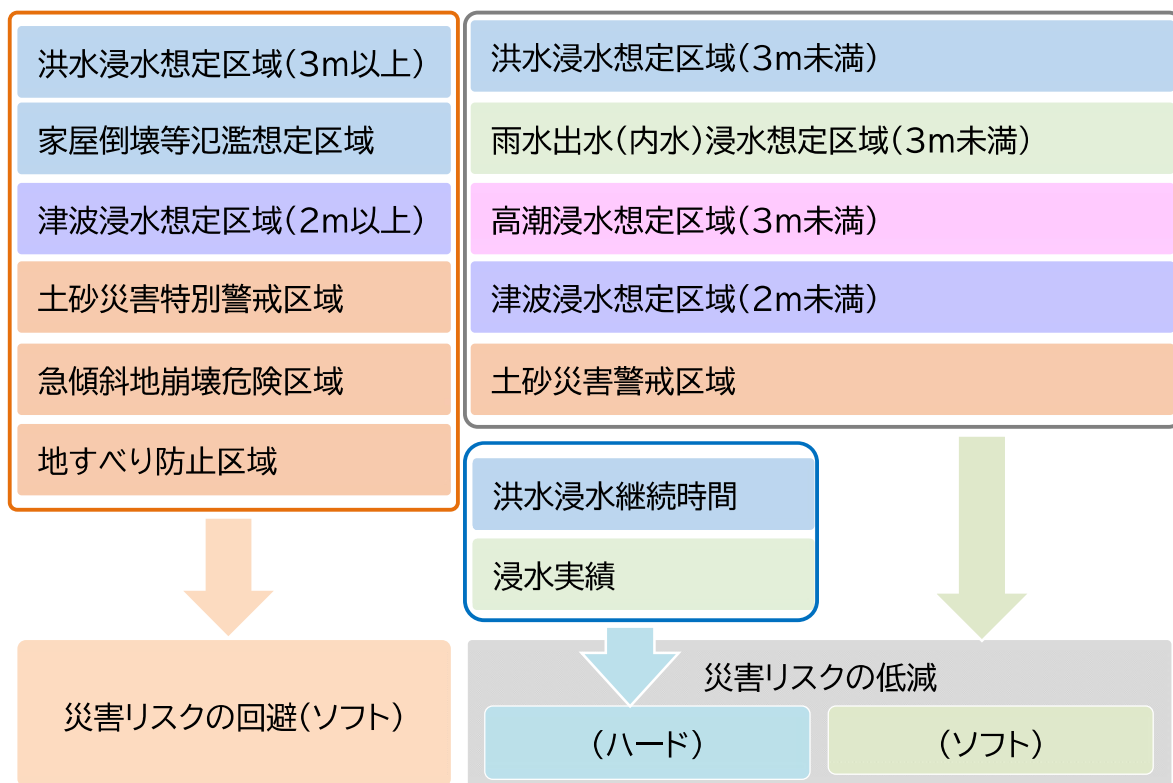
(2) 取組方針

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)

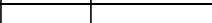
対応区分	分類	災害ハザード	施策	重点的に実施する地区等	実施主体	実施時期の目安	
						短期	中長期
低減 (ハード)	避難体制の強化	洪水・津波	緊急輸送道路の環境整備	市全域	市		
			避難路整備	市全域	市		
		全般	避難場所・避難所の確保	市全域	市		
			避難所等の改修	市全域	市		
	街区・建物単位での防災力強化	津波	共同・協調建替えや面的整備	老朽木造建築物等が密集する地区	市		
			狭あい道路や行き止まり道路の解消	市全域	市		
			ブロック塀の撤去、生垣の設置	市全域	市		
		洪水・津波	公共施設の構造強化(耐震化・耐浪化・不燃化等)	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		
			避難所運営マニュアルの作成支援	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 ュアルの整備・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(2025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)

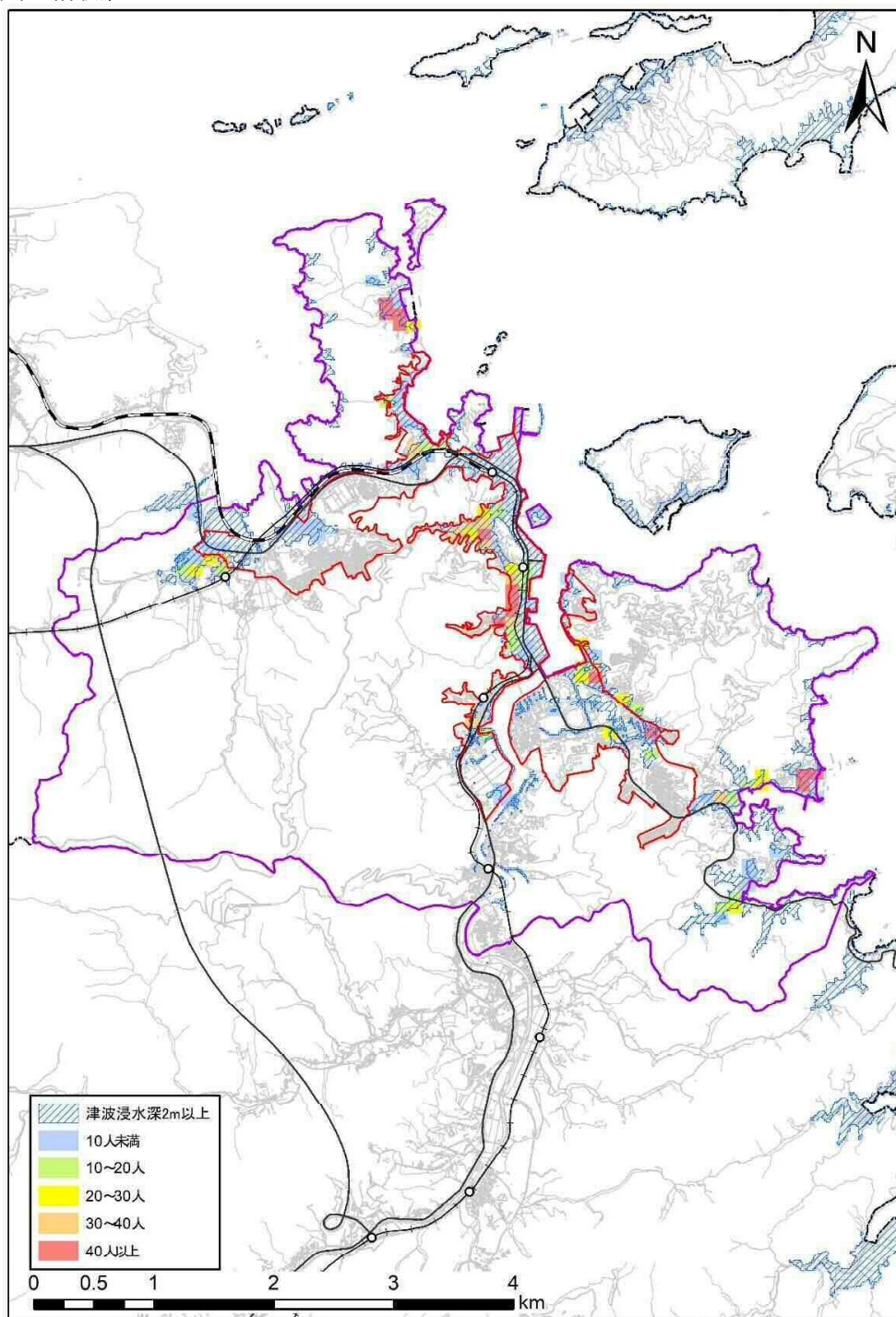


図 津波浸水深(L2)2m以上の範囲に居住する人口

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。

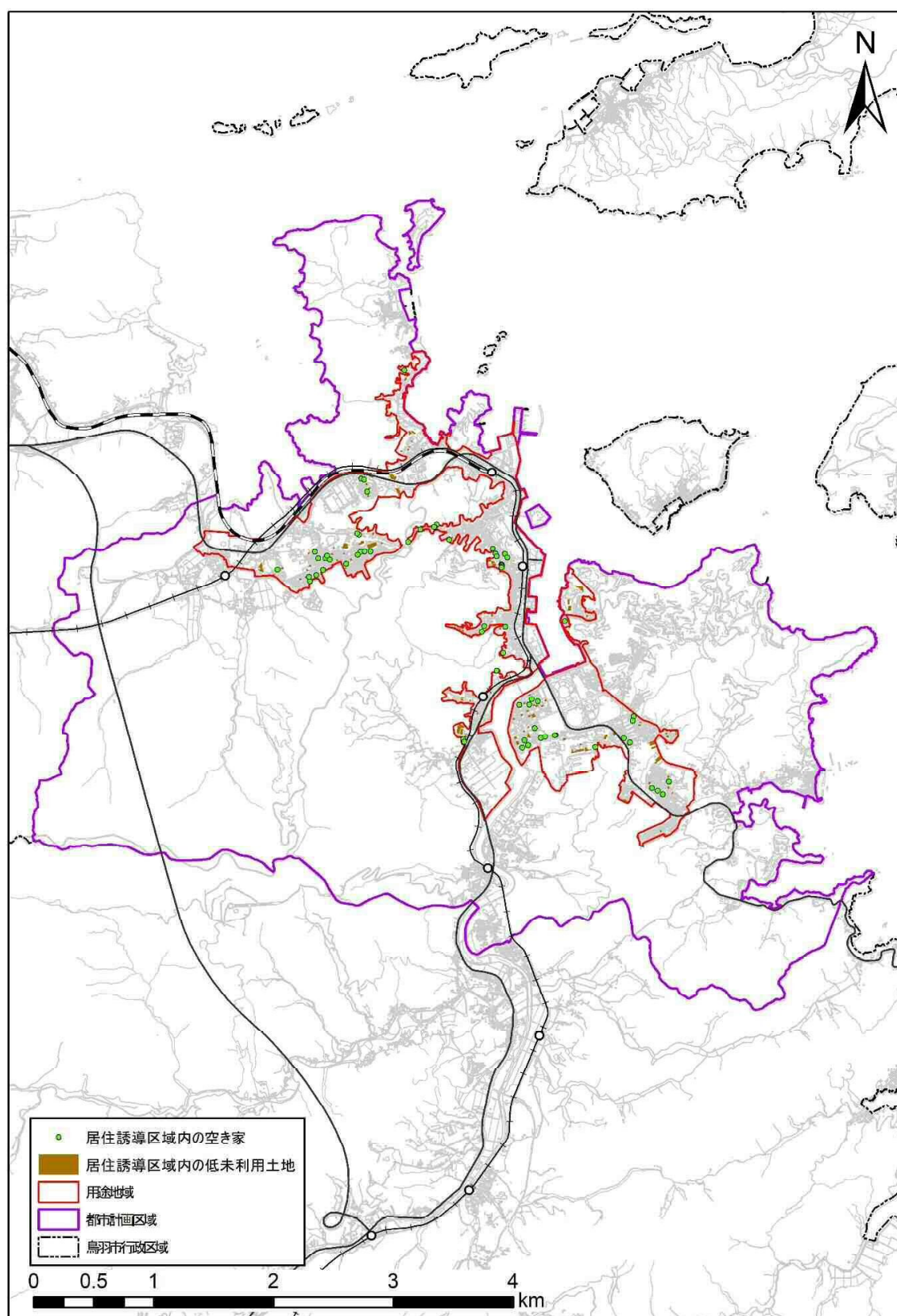


図 居住誘導区域内の低未利用土地及び空き家分布

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)

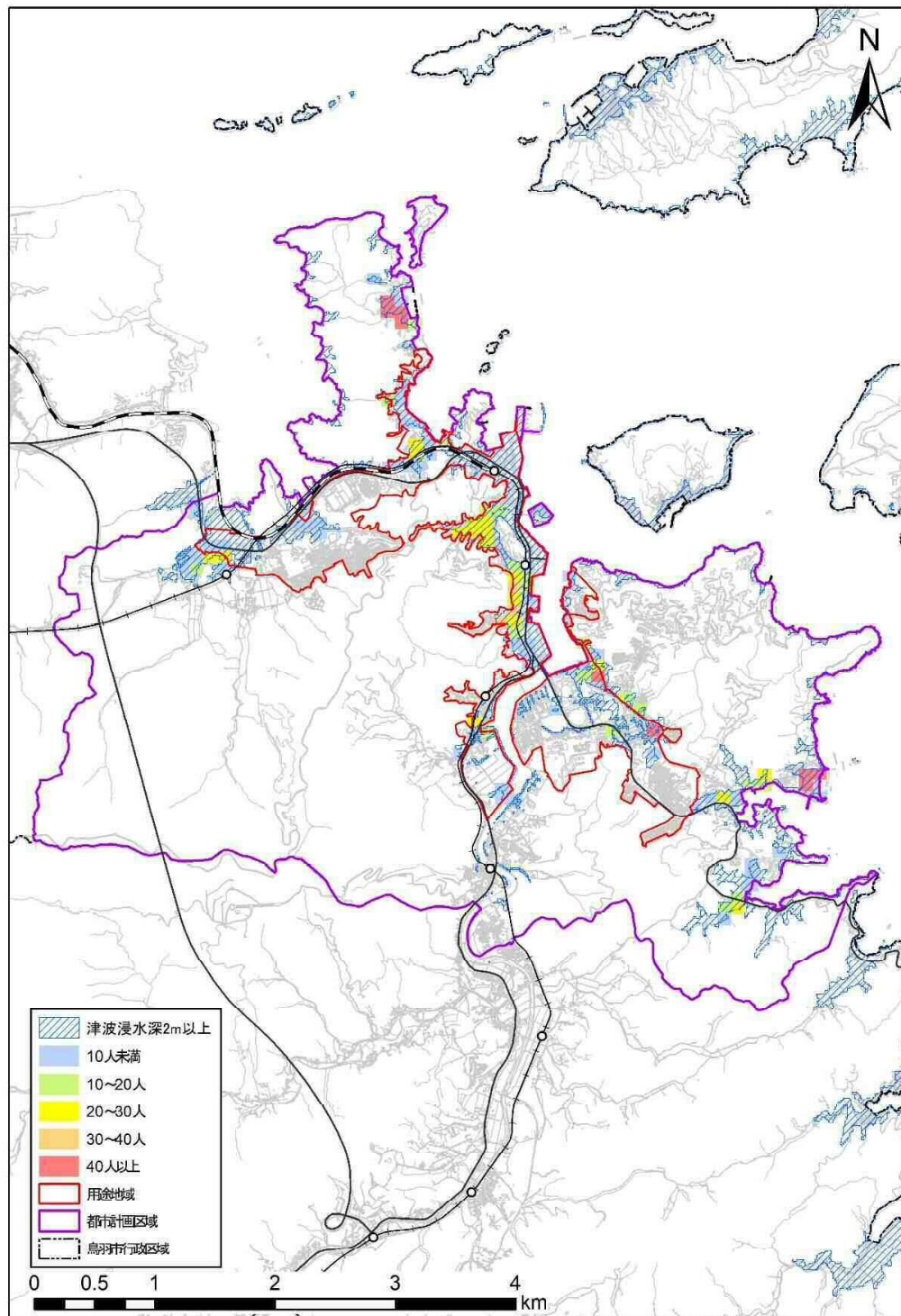


図 津波浸水深(L2)2m以上の範囲に居住する人口

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 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。

※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。

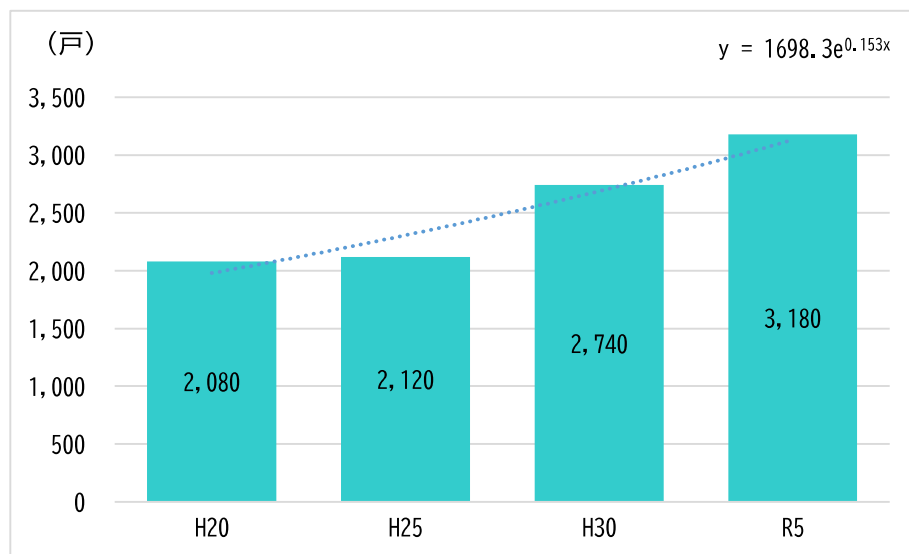


図 鳥羽市全体の空き家数推移

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。

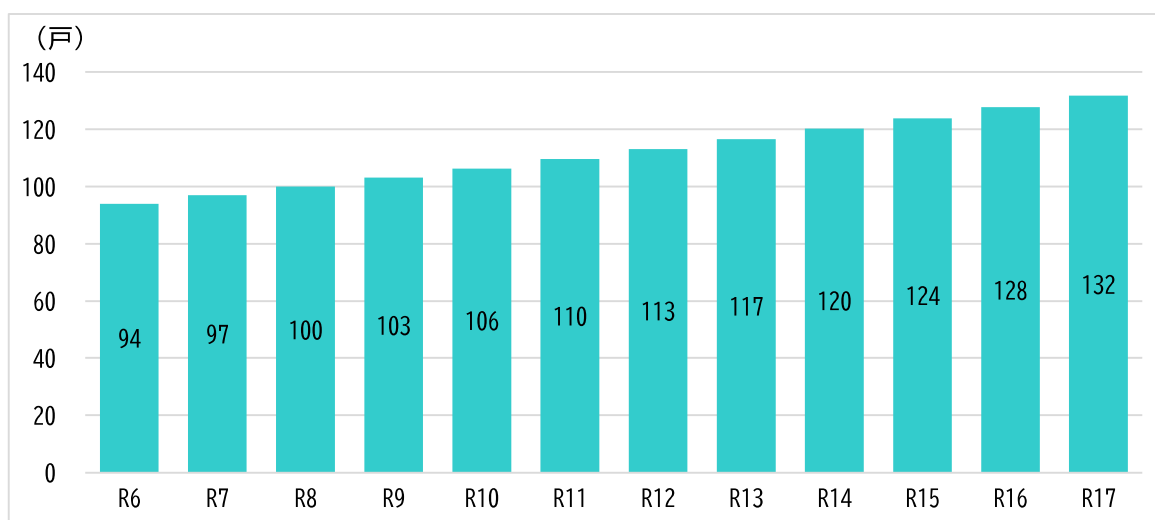


図 居住誘導区域内の空き家の推移

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。

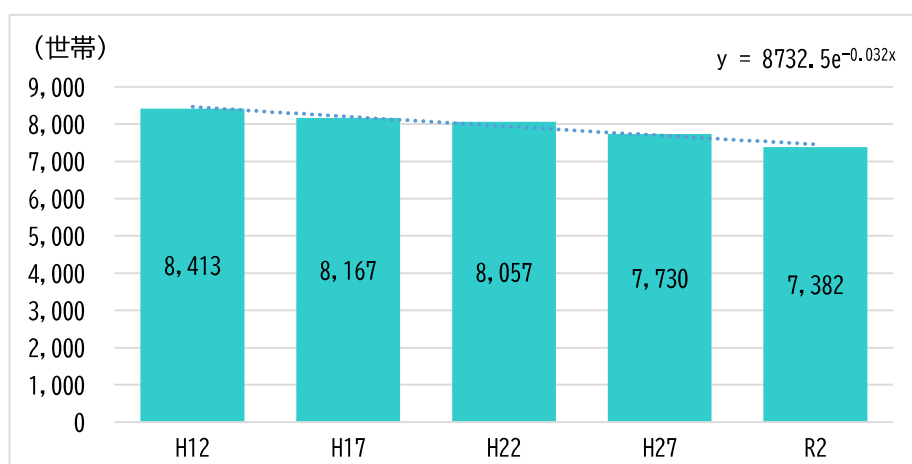


図 世帯数推移

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

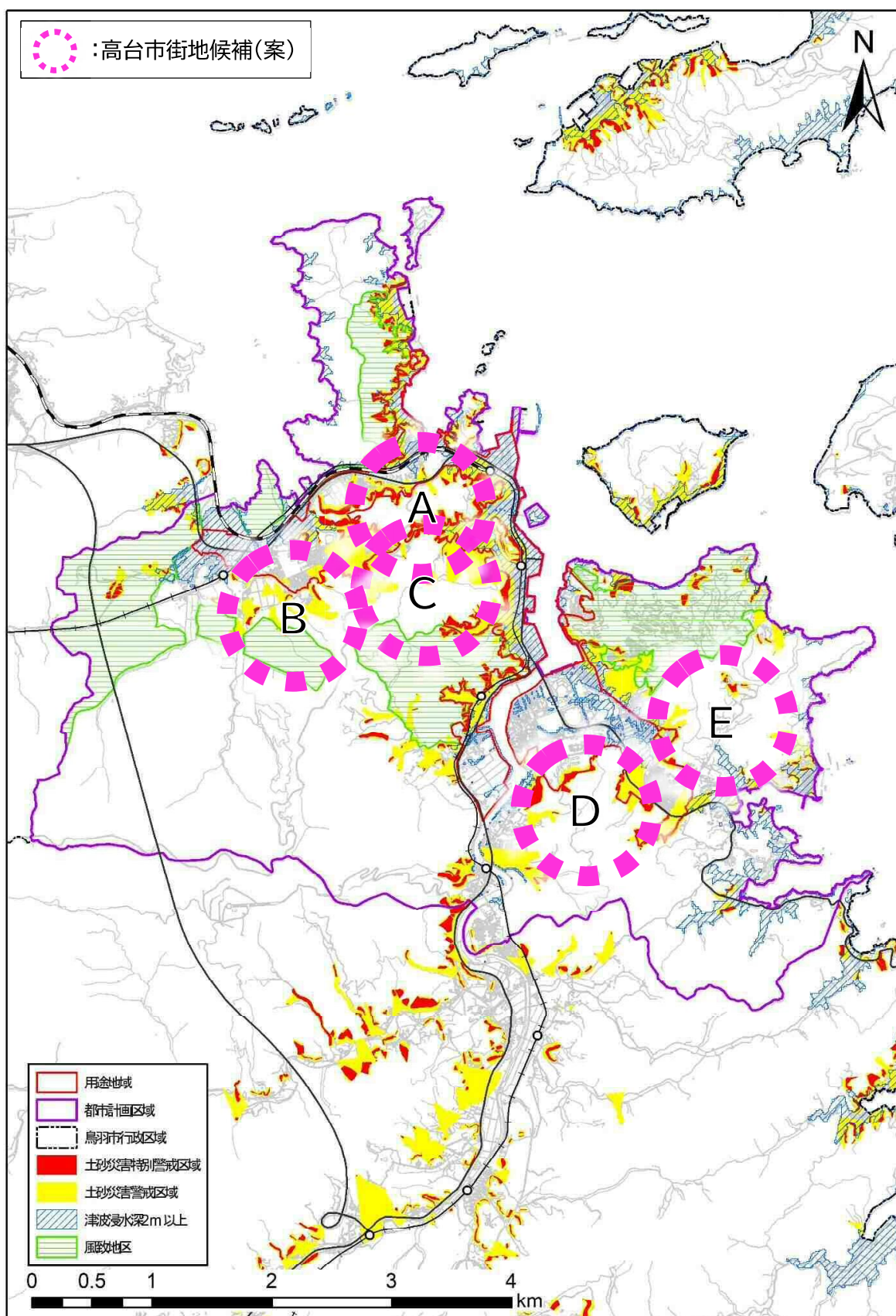


図 高台市街地候補(案)

第7章 定量的な目標値等

1. 基本的な考え方

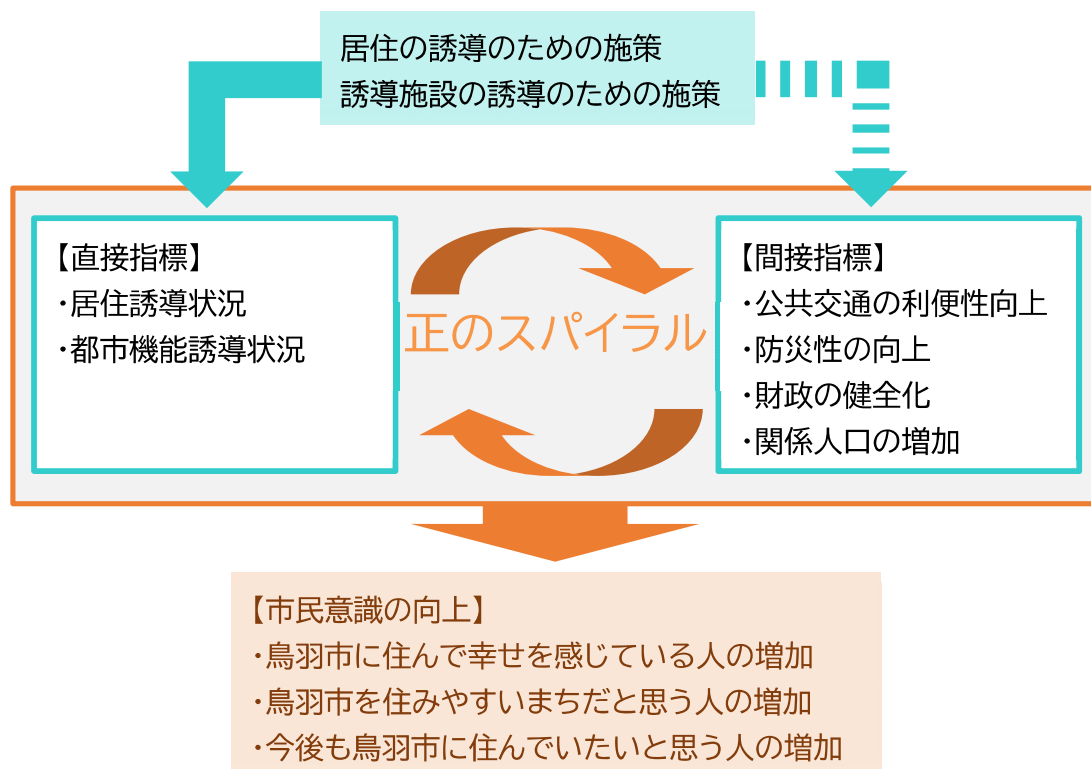
立地適正化計画は、おおむね 5 年ごとに施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うよう努める必要があります。

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。

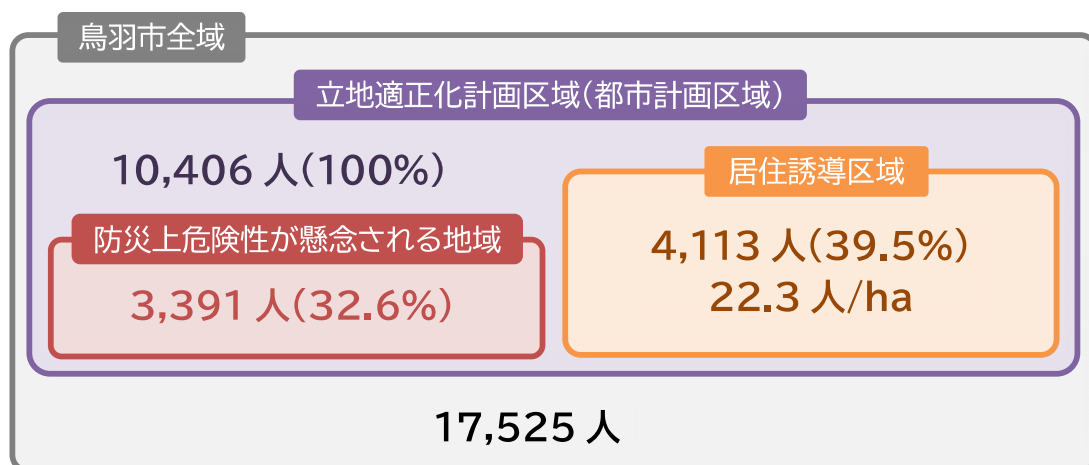
また、直接指標及び間接指標の目標値を達成することで、鳥羽市に住んで幸せを感じている人や鳥羽市を住みやすいまちだと思える人、今後も鳥羽市に住んでいたいと思える人の増加が期待されます。



(2) 目標値設定に向けた人口動向の想定

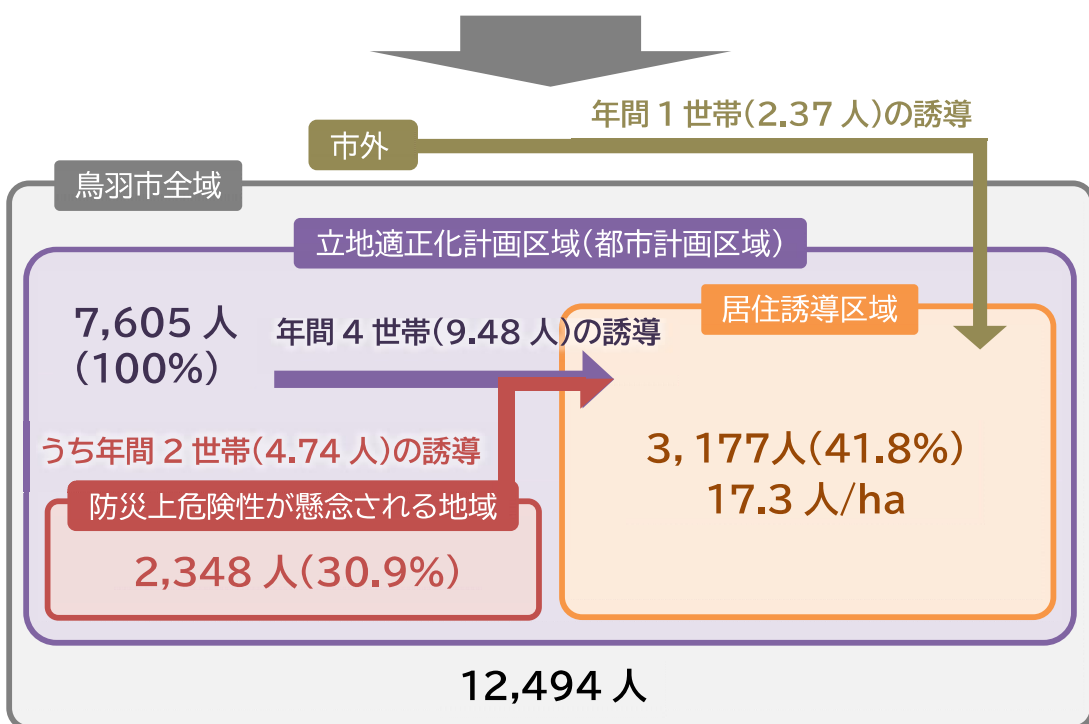
立地適正化計画の計画対象範囲は都市計画区域内であり、目標値設定に向けた市内の人口動向は、都市計画区域内のみを対象とします。

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。		

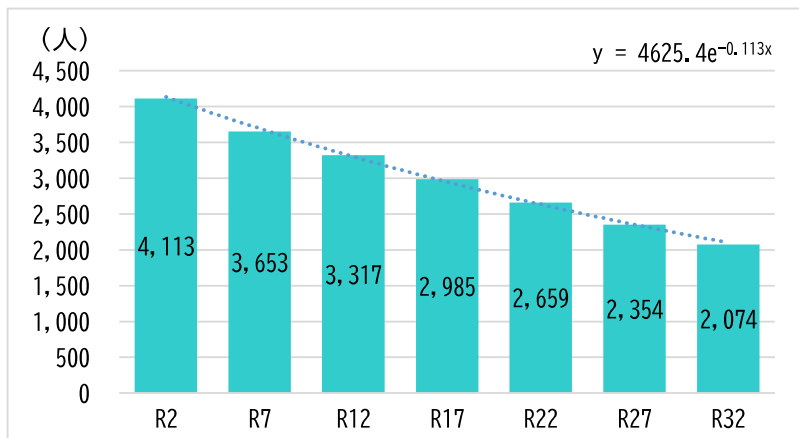


図 居住誘導区域内人口の推移

出典：将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)

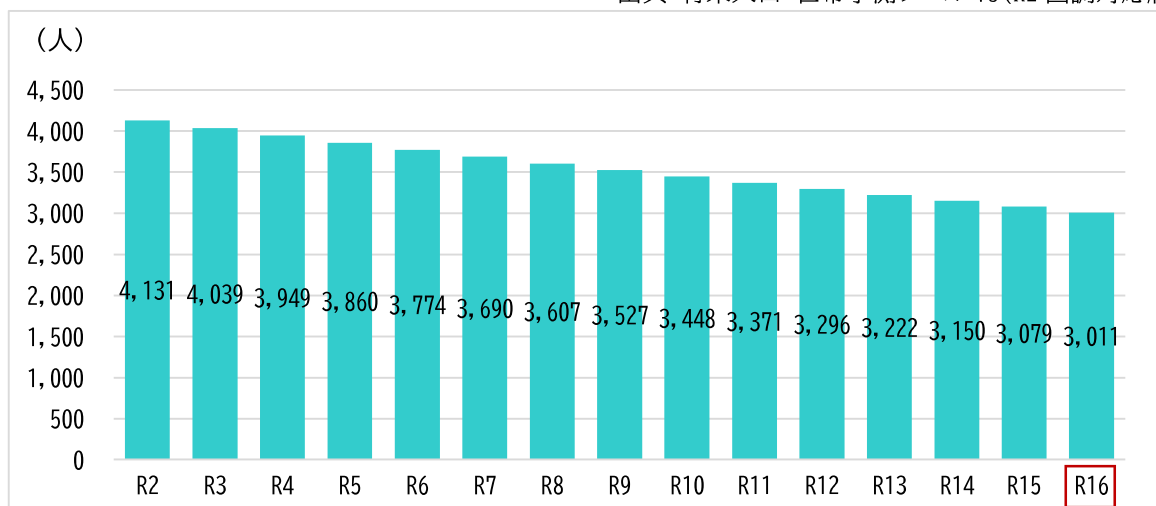


図 居住誘導区域内人口の推移(指数関数より算出)

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

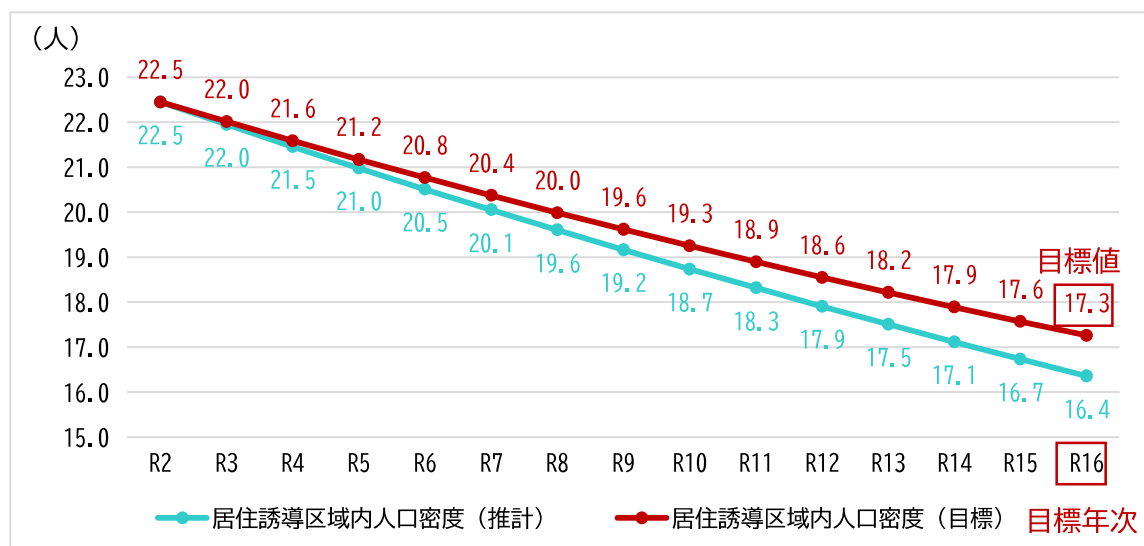


図 推計値と目標値の差

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。		

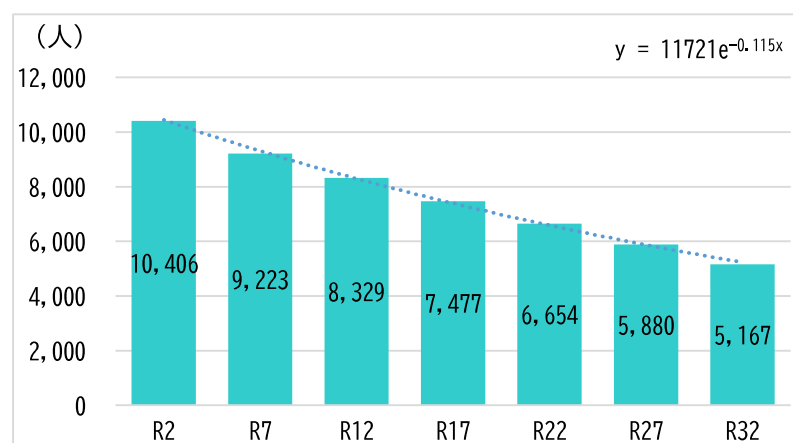


図 都市計画区域内人口の推移

出典: 将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)

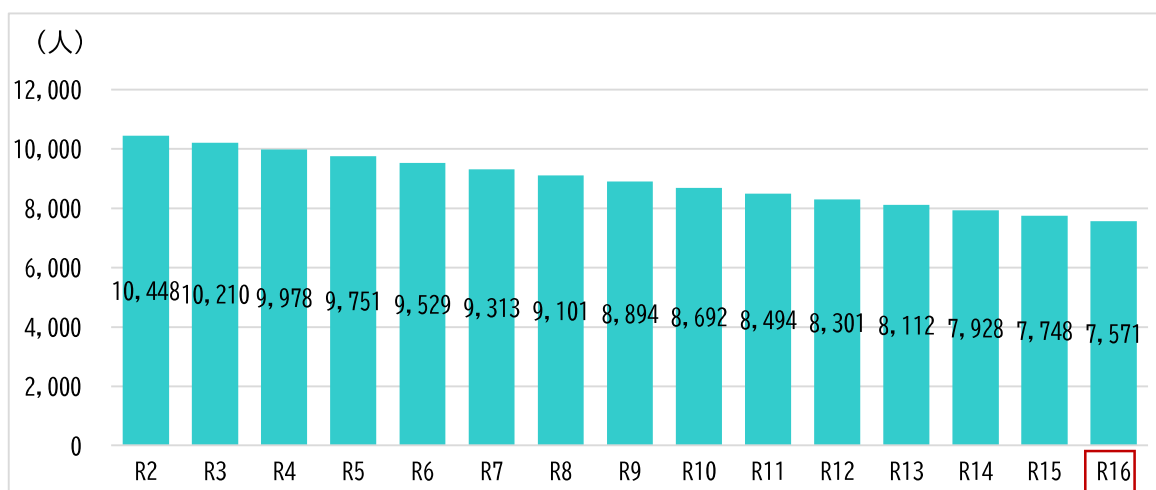


図 都市計画区域内人口の推移(指数関数より算出)

出典:将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)より算出

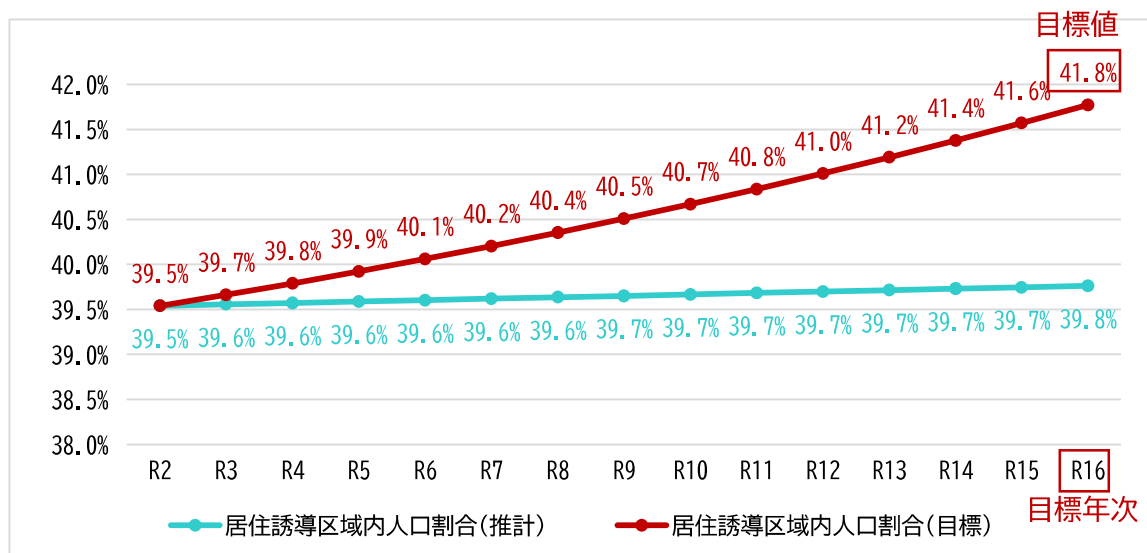


図 推計値と目標値の差

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		

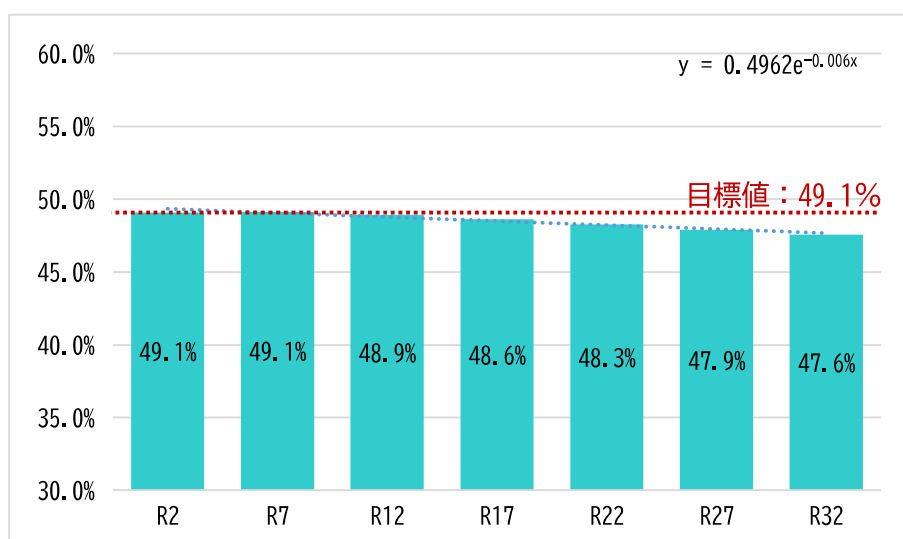


図 カバー率の推移

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)

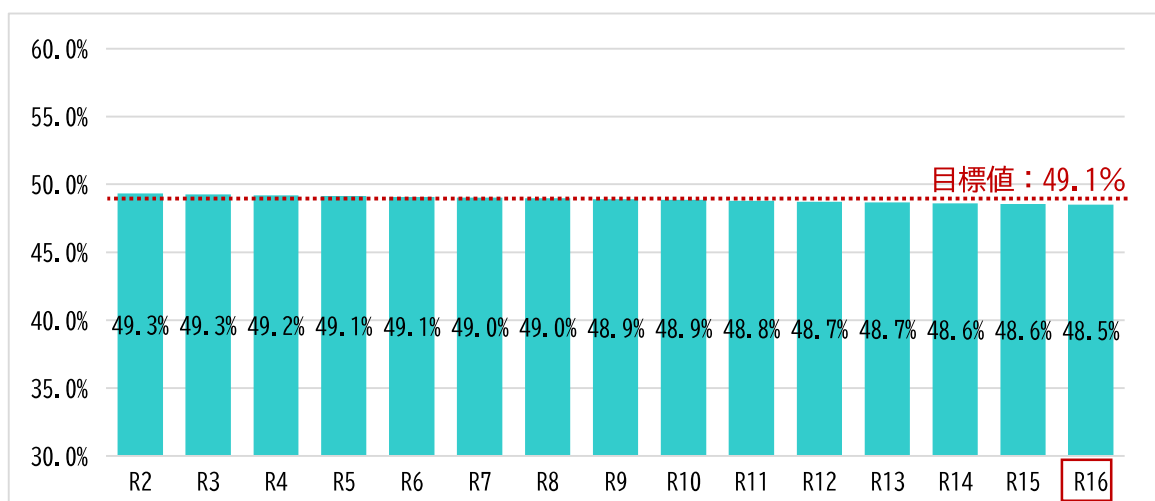


図 カバー率の推移(指数関数より算出)

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		

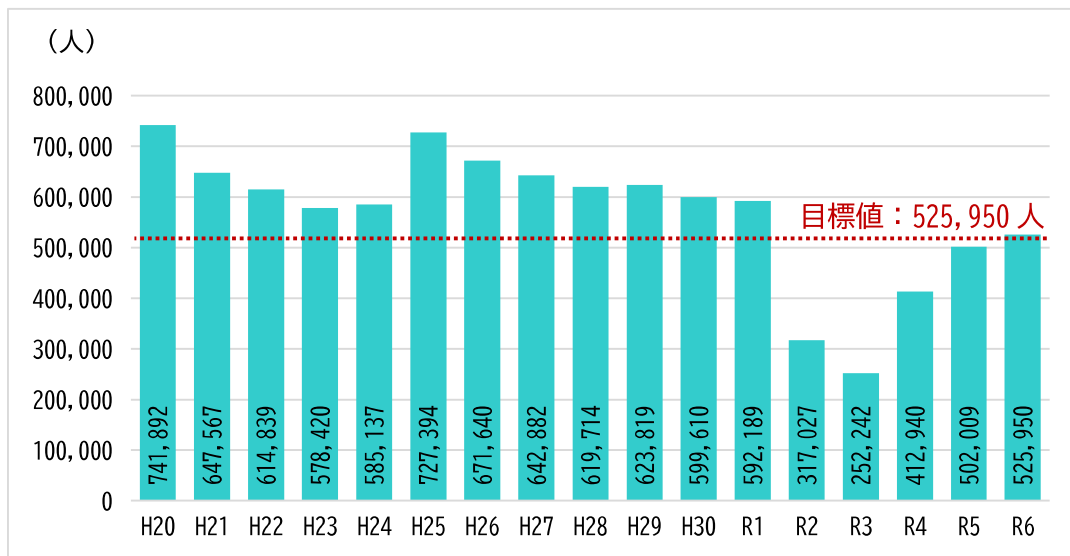


図 近鉄鳥羽駅利用者数の推移

出典：令和6年(2024年)観光統計資料

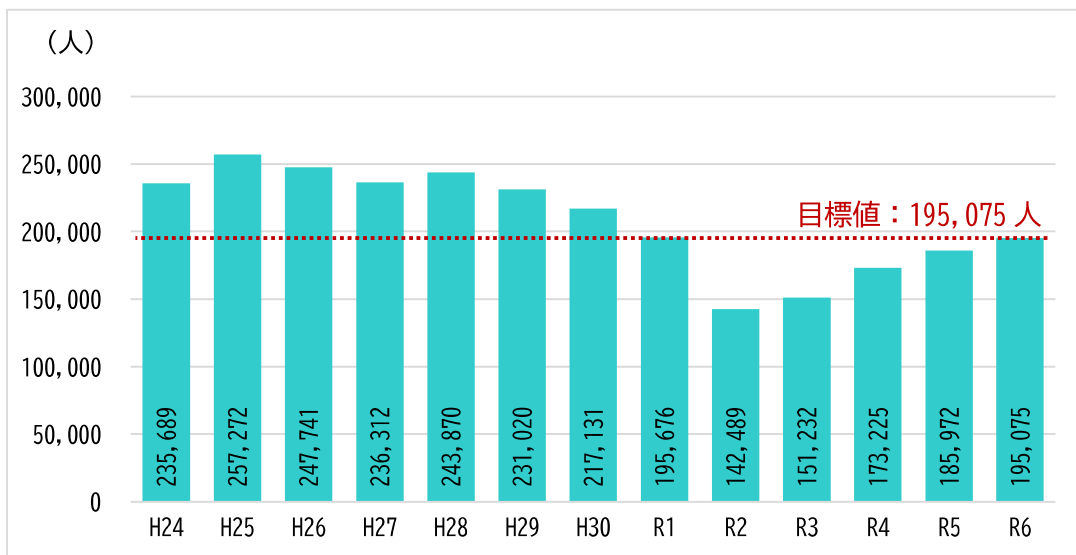


図 かもめバス利用者数の推移

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。		

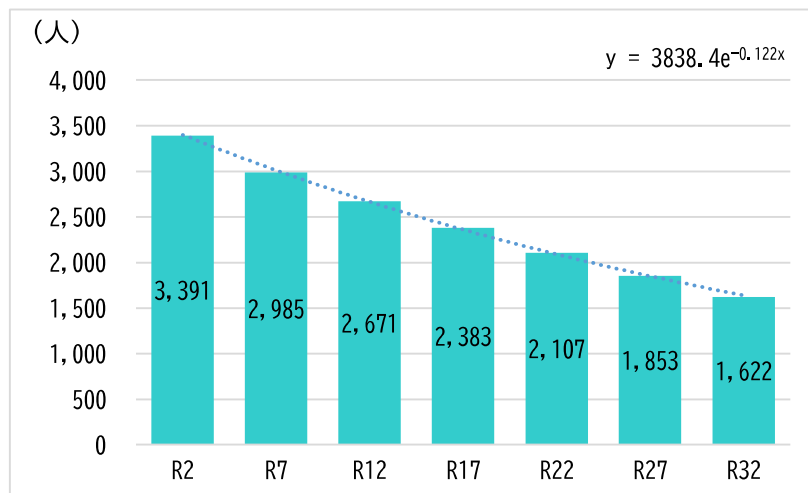
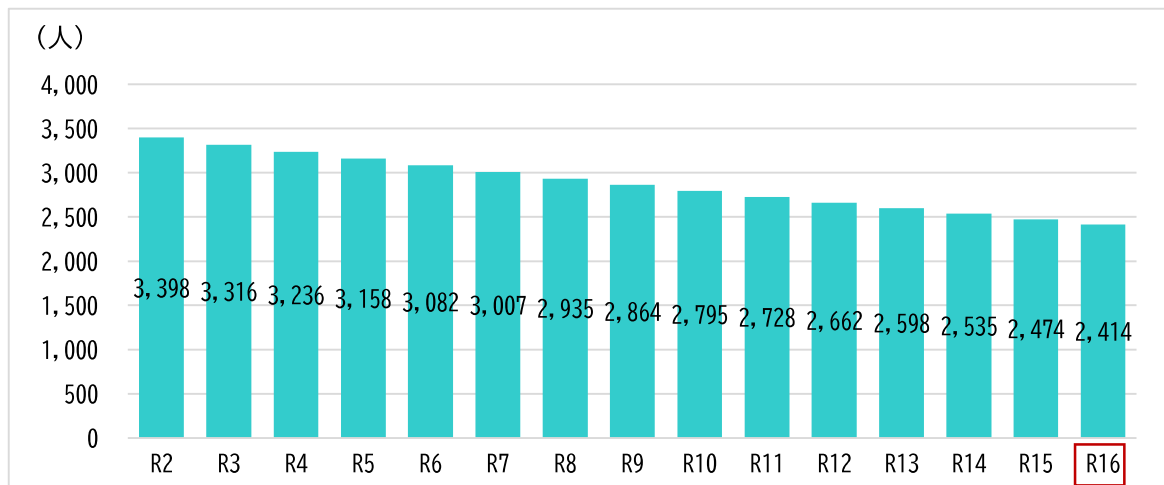


図 防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の推移

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

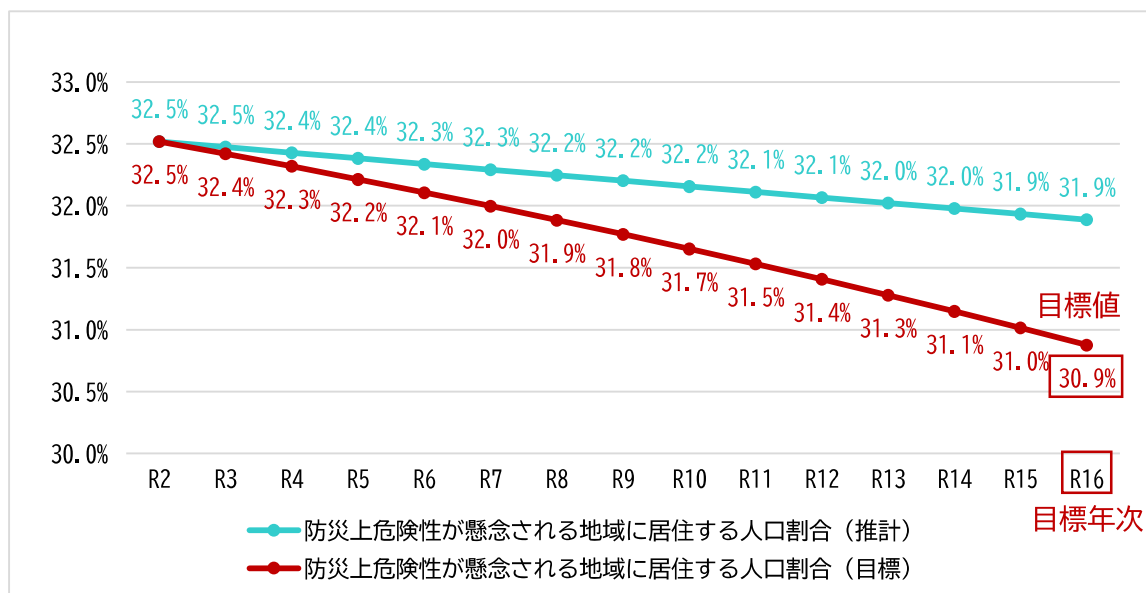


図 推計値と目標値の差

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。

