

## 1 まちづくりの主要課題とまちづくりの方針（素案）

## まちづくりの主要課題

## 【居住の視点】

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など市の中心部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。

そのため、現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に取り組む必要があります。

## 【都市機能の視点】

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ができていません。

そのため、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】

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。

そのため、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】

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。

そのため、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】

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。

そのため、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。

## まちづくりの方針

## 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、現時点で居住や生活サービスが集積していなくとも拠点へのアクセス性（今後の施策によるものを含む）や安全性を踏まえ、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等への取組を推進するとともに、課題解決を図る道筋を整理する。

○居住を誘導するエリア等では、かもめバス等による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。

## 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。

## 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みます。

○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・中期・長期に分けて検討します。