

居住誘導区域の検討

**【基本的な考え方】**

- ・居住誘導区域は用途地域内での検討とする。
- ・伊勢市や津久見市等と同様に、「居住誘導区域から除外を考慮する区域」\*を検討の上、除外することが望ましいものを用途地域から除外した区域を居住誘導区域とする。

※居住誘導区域から除外を考慮する区域

- ①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）
- ②原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである区域
- 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、居住誘導区域に含まないこととすべきである区域
- ④慎重に判断を行うことが望ましい区域

■居住誘導区域から除外を考慮する区域

除外を考慮する区域	伊勢市	鳴門市	美波町	津久見市	鳥羽市	
①含めないこととすべき区域	市街化調整区域	用途地域が基本	-	-	-	
	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	-	含めない	-	含めない	
	農用地区域	-	-	含めない	含めない	
	集団の農地若しくは採草放牧地の区域	-	-	含めない	含めない	
	自然公園の特別地域	含めない	-	含めない	含めない	
	保安林の区域、保安林予定森林の区域	含めない	-	含めない	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	含めない	-	
	急傾斜地崩壊危険区域	含めない	含めない	含めない	含めない	
	土砂災害特別警戒区域	含めない	含めない	含めない	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	-	含めない	含めない	-	
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	居住に関する制限はないため、含める	含めない	含める	含めない	
	津波災害警戒区域	-	含める	含める	-	
	浸水想定区域	・洪水浸水深3.0m以上は含めない	・洪水浸水深3.0m以上は含めない	含める	含めない	洪水浸水深3.0m以上は含めない
		・家屋倒壊等氾濫想定区域は含めない	・家屋倒壊等氾濫想定区域は含めない			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	・災害危険箇所について、境界が明確でなく、居住に関する規制がないため、含める	・津波浸水深2.0m以上は含めない	-	含めない	津波浸水深2.0m以上は含めない
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	含めない	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	人口減少が進行する中で、現状で人口密度や生活利便性が十分確保されていない地域は、含めない	-	-	-	-
	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	-	-	-	用途地域における全ての工業地域、または準工業地域のうち20人/ha以上の人口集積の無い地域を含めない	-

□は自治体により扱い方が異なる。

# 居住誘導区域(案)

前項での検討により絞り込んだ居住誘導区域は下図のとおり。  
屋内町周辺、大明西町・大明東町・高丘町周辺、船津町周辺が  
該当するものの、鳥羽駅周辺～志摩赤崎駅周辺にかけては居住  
誘導区域から外れる。

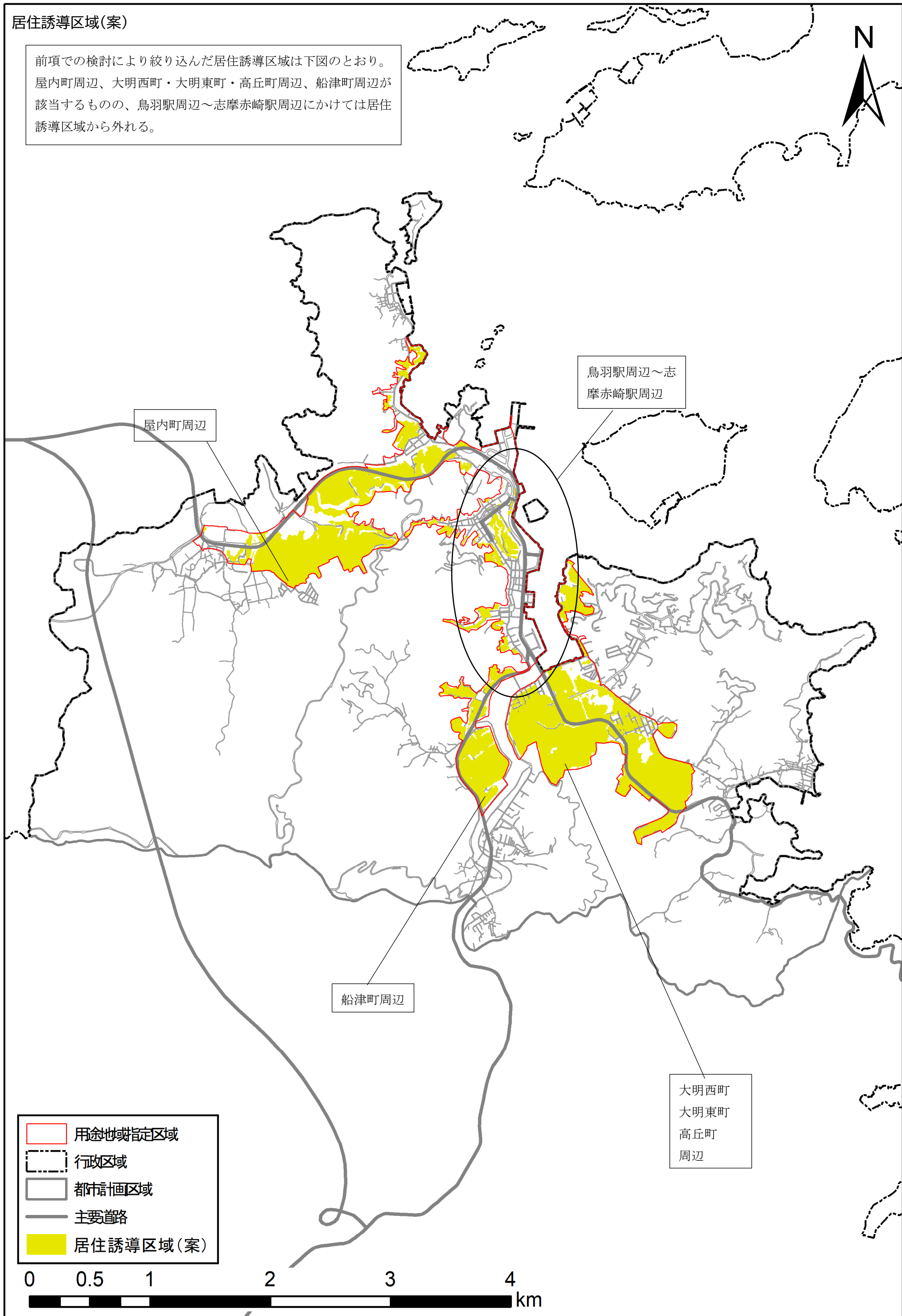


図 居住誘導区域 (案)

【参考】含めないこととすべき区域⇒除外

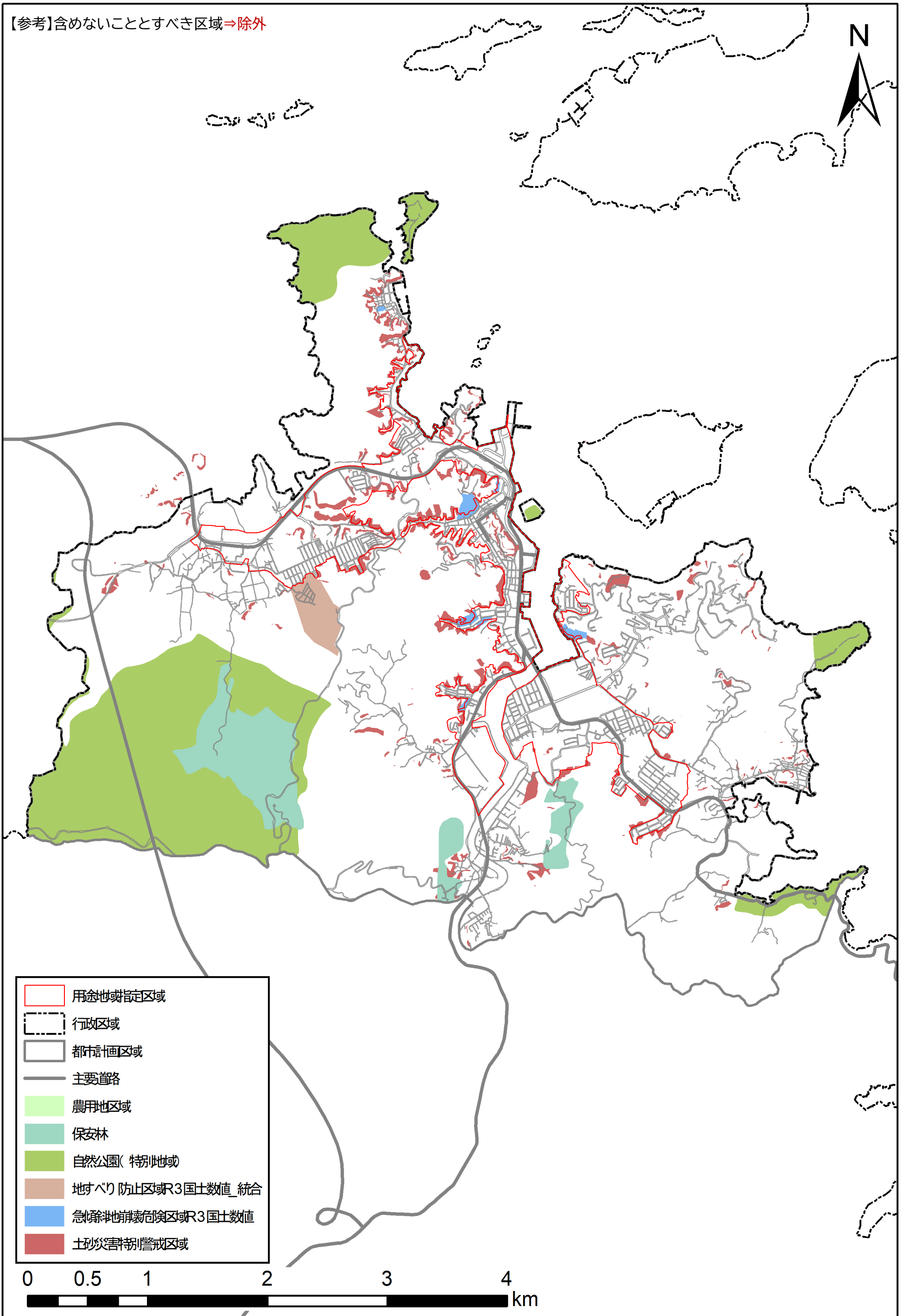


図 含めないこととすべき区域

【参考】土砂災害警戒区域⇒許容

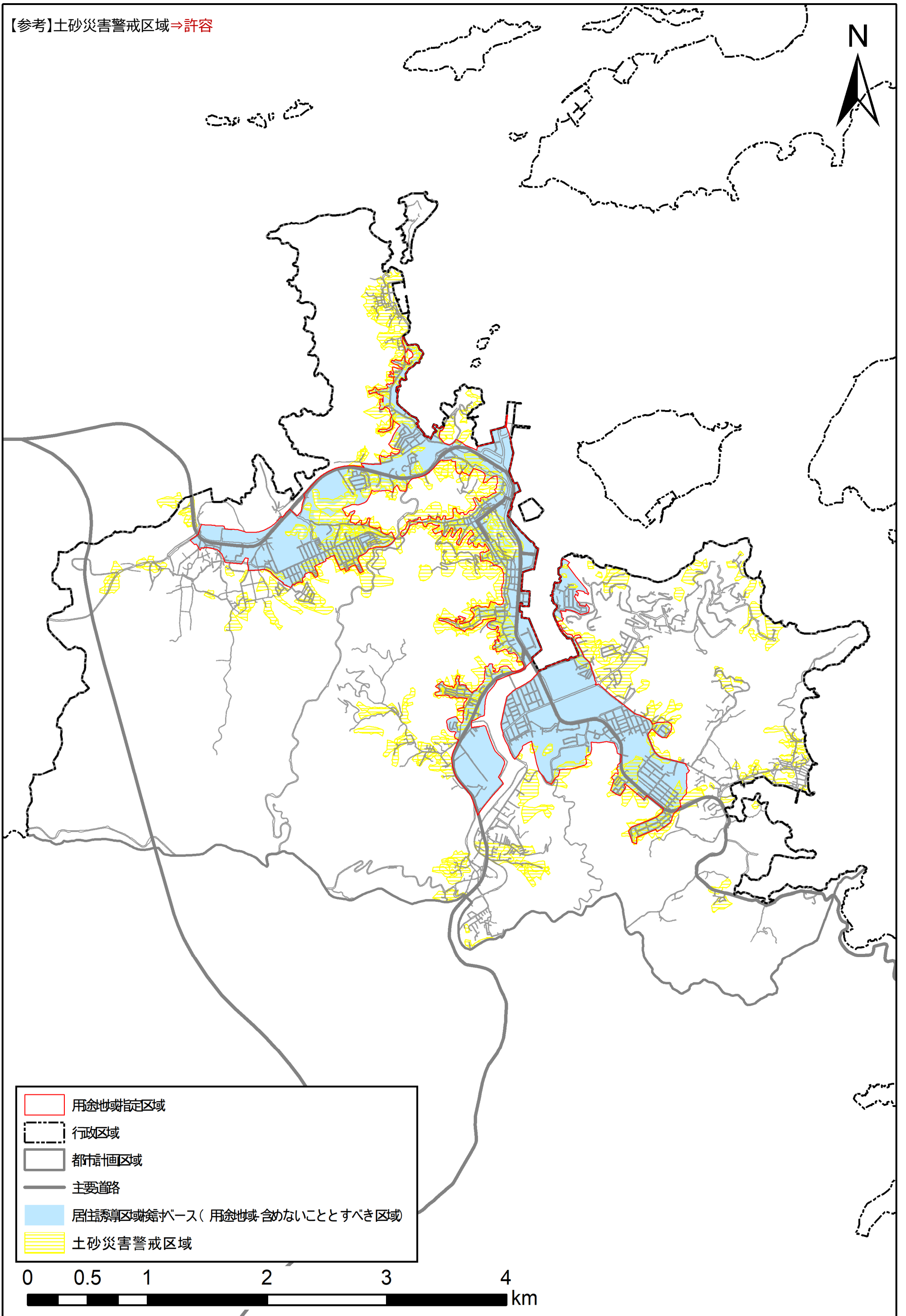


図 居住誘導区域検討ベース×土砂災害警戒区域

【参考】洪水浸水想定区域⇒3m 以上は除外

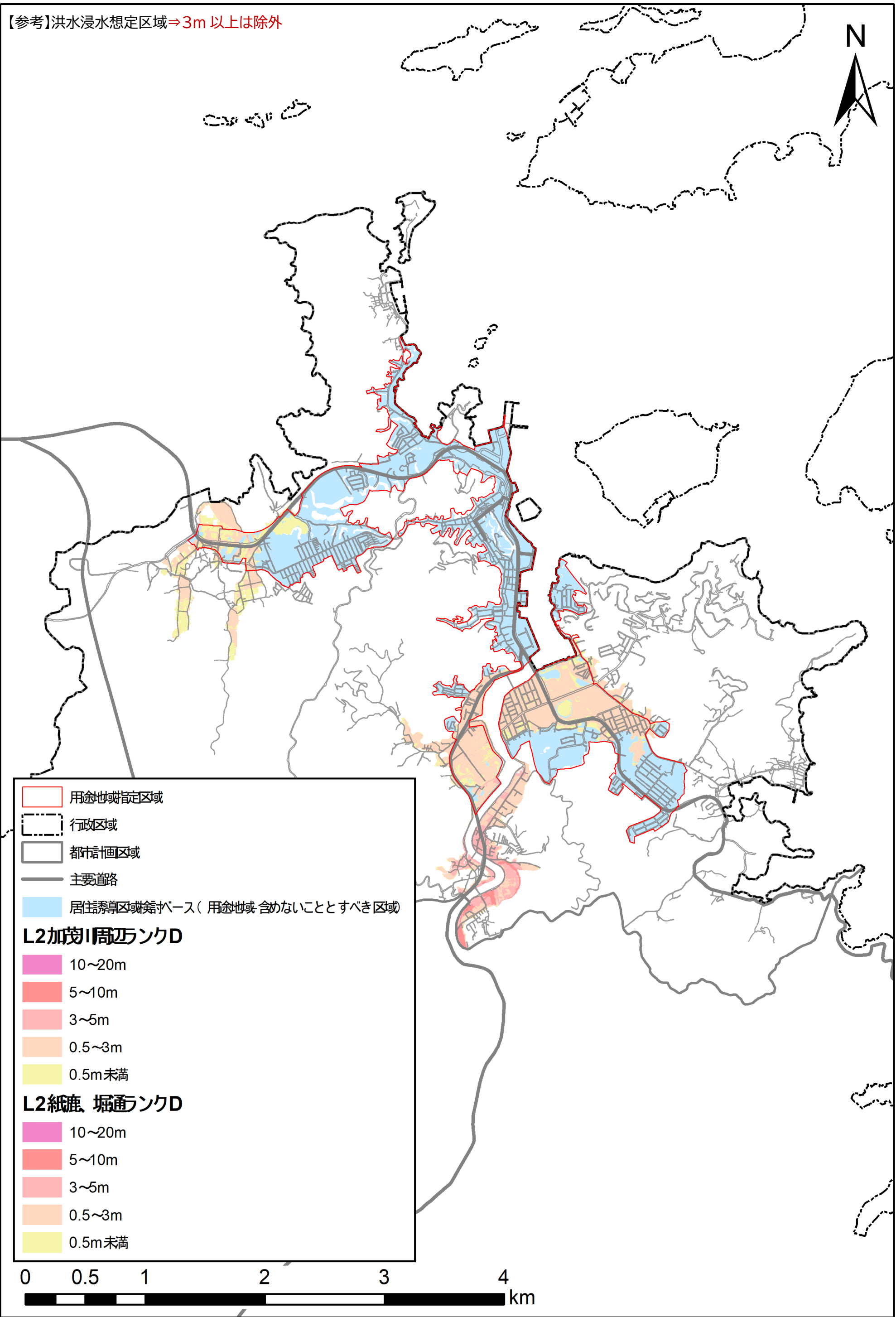


図 居住誘導区域検討ベース×洪水浸水想定区域

【参考】家屋倒壊等氾濫想定区域⇒除外

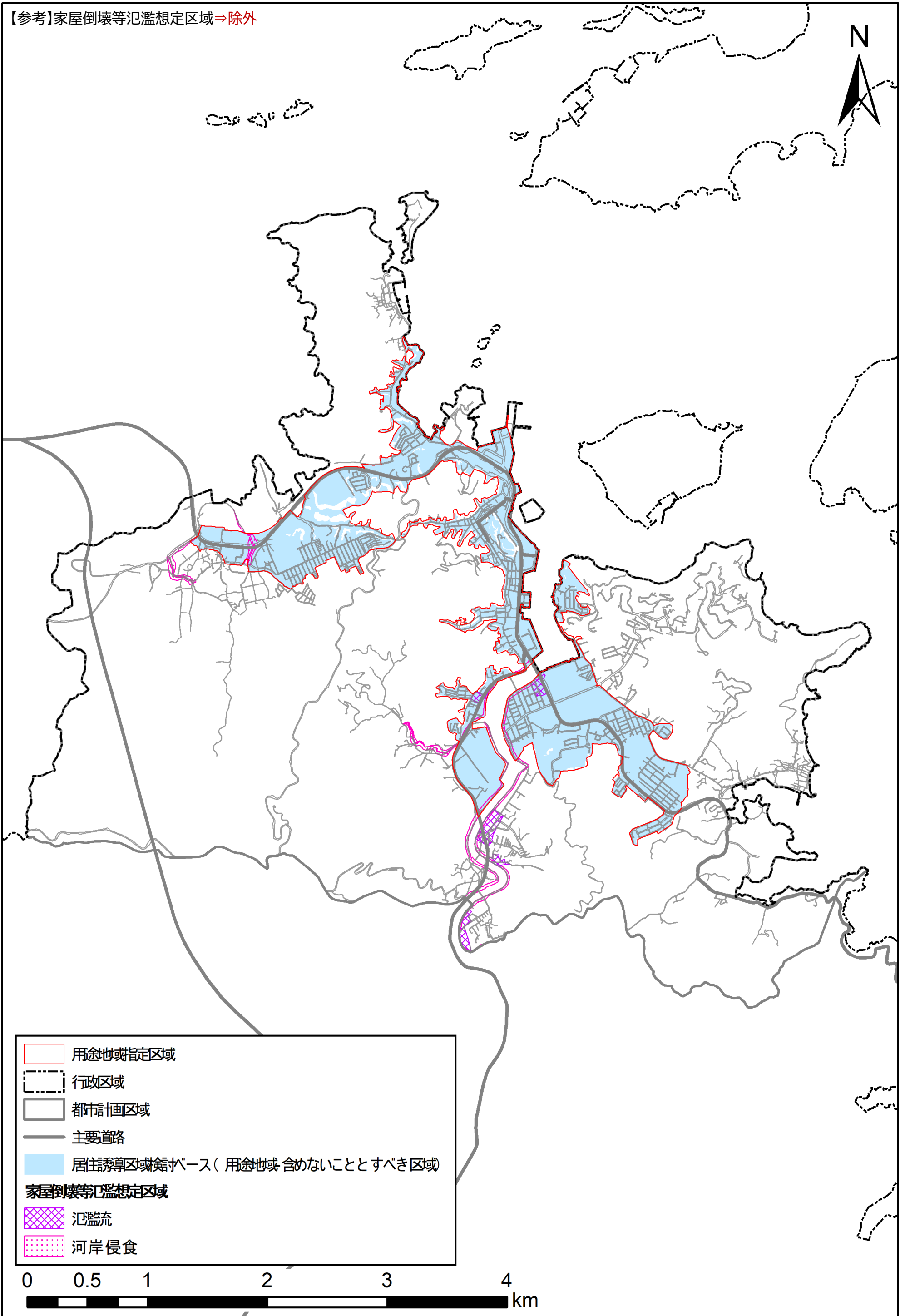


図 居住誘導区域検討ベース×家屋倒壊等氾濫想定区域

【参考】津波浸水想定区域⇒2m 以上は除外

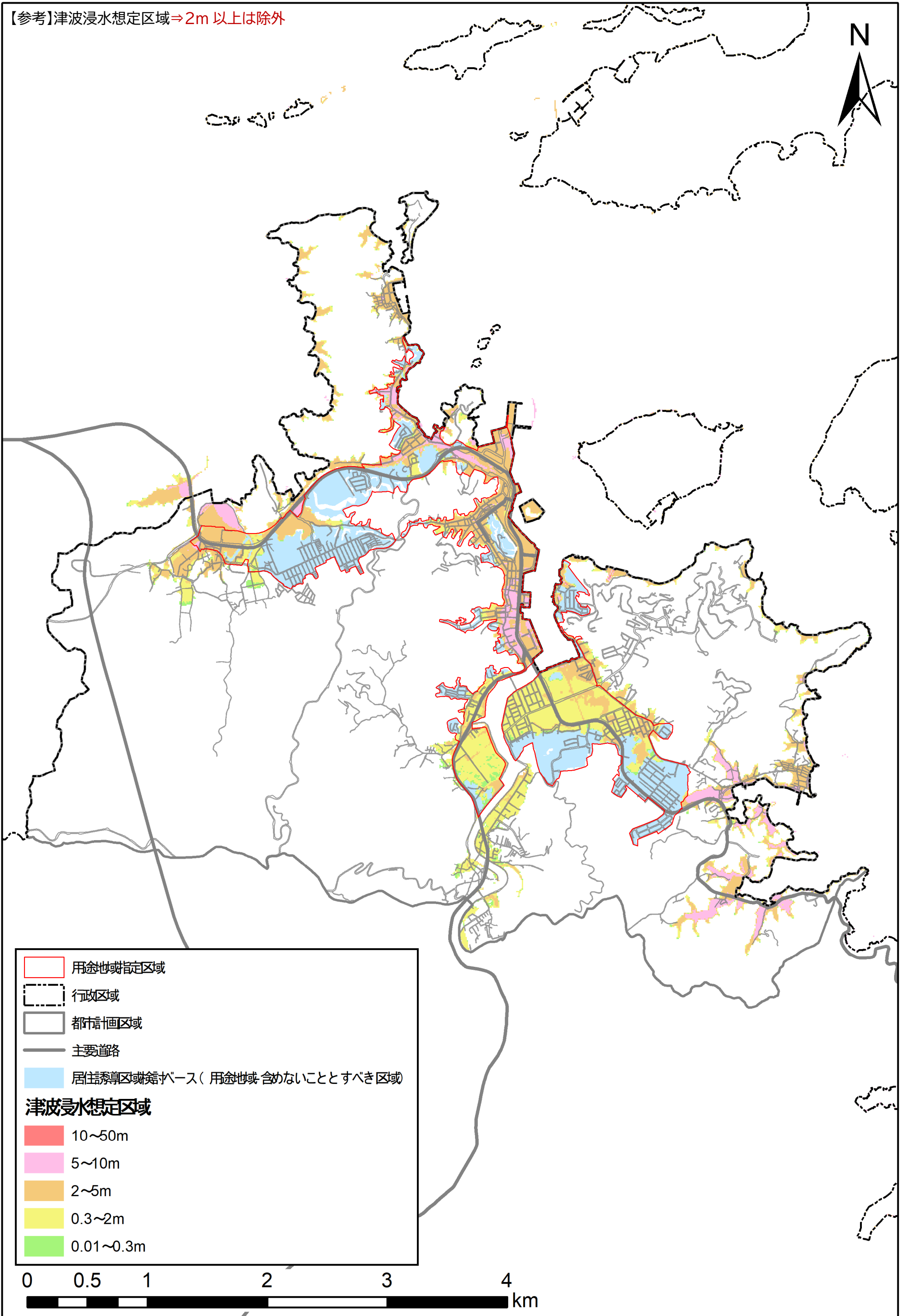













図 居住誘導区域検討ベース×津波浸水想定区域

## 都市機能誘導区域の検討

### 【基本的な考え方】

- ・「都市マスタープランの位置づけ」「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」の検討により、区域を設定する。
- ・鳥羽市の地理的特性上、津波等の災害リスクの高いエリアで市街地が形成されており、既に居住が集積しているエリアであっても、居住誘導区域から除外するエリアがある。一方で、都市機能（主に商業施設）は災害に強い建築構造としやすいことや、夜間（就寝時）の利用がないことなどにより、比較的災害リスクを許容できる。そのため、都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定することが基本であるものの、**鳥羽市においては、居住誘導区域外において都市機能誘導区域を単独で設定することも想定**する。

### ■都市マスタープランの位置づけ（拠点、ゾーン、軸）

拠 点	 <b>広域交流拠点</b> 本市の玄関口である鳥羽駅周辺を、賑わいと活気のある広域交流拠点と位置づけ、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。	 <b>市民生活拠点</b> 大型商業施設や商工会議所、市民の森・鳥羽中央公園一帯を本市の市民生活拠点と位置づけ、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。
	 <b>産業拠点</b> 松尾第2期工業団地を地域雇用の受け皿となる産業拠点と位置づけ、周辺環境・景観と調和した企業誘致を推進します。	 <b>歴史・文化拠点</b> 鳥羽城跡を中心とした城下町や漁村・海女集落を歴史・文化拠点と位置づけ、個性豊かな歴史・文化を活かしつつ、まちなみの修景整備を推進します。
	 <b>観光・レクリエーション拠点</b> 本市の優れた観光・レクリエーション資源周辺を観光・レクリエーション拠点と位置づけ、観光資源の魅力を維持向上するとともに、各拠点での滞在性や相互の回遊性を高め、賑わいを創出します。	 <b>防災拠点</b> 広域的な防災機能を備えた鳥羽港を防災拠点と位置づけ、港湾の維持活用を図り、防災機能等を強化します。
	 <b>既存集落拠点</b> 既存集落拠点では、自然環境等との調和に留意しつつ、集落における生活環境の維持向上を推進します。	
	 <b>広域連携軸</b> 広域的な観光交流や産業機能の向上を図るため、広域連携軸を位置づけ、第二伊勢道路等の地域高規格道路の整備を促進します。	
ゾ ーン	 <b>市街地ゾーン</b> 市街地ゾーンでは、居住、商業、工業等の都市機能の適切な配置や、道路、公園、生活排水処理施設等の充実に努める等、快適で安全・安心な市街地環境を形成します。	 <b>農林振興保全ゾーン</b> 農林振興保全ゾーンでは、農林業の振興を目指し、健全な森林資源の維持管理や優良な農地の保全に努めます。
	 <b>自然環境保全・活用ゾーン</b> 自然環境保全・活用ゾーンでは、本市の居住魅力や観光魅力である豊かな自然環境の保全と活用を図ります。特に、伊勢志摩国立公園の特別地域については優れた自然環境や美しい景観を保全するとともに、普通地域については無秩序な開発を防止します。	

- ・広域交流拠点では観光交流機能等、市民生活拠点では商業・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について、それぞれ強化が位置づけられており、少なくとも2つの拠点周辺については都市機能誘導区域を指定する必要がある。

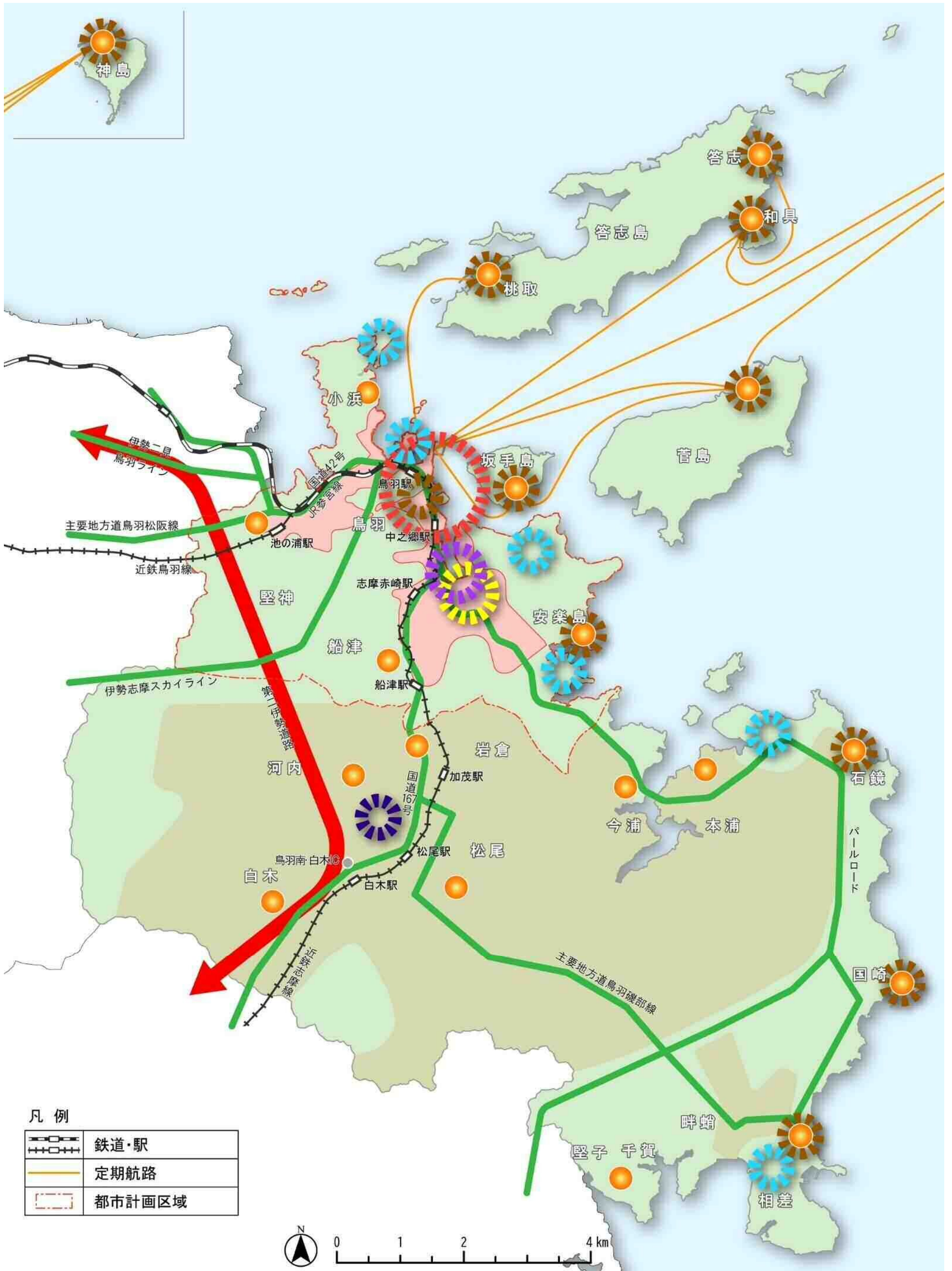
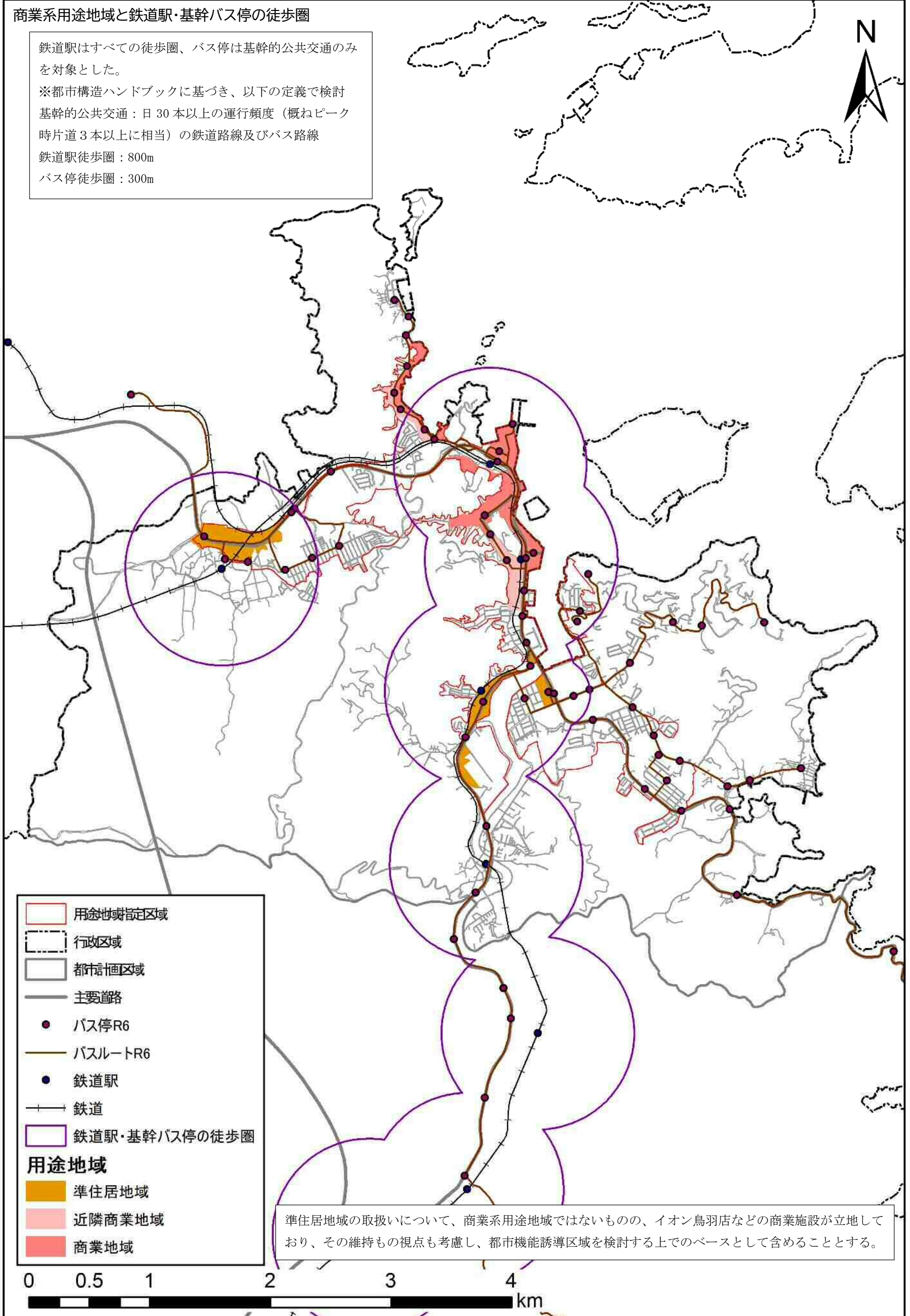


図 将来都市構造図（鳥羽市都市マスタープラン）

商業系用途地域と鉄道駅・基幹バス停の徒歩圏

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。  
 ※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



- 用途地域指定区域
  - 行政区
  - 都市計画区域
  - 主要道路
  - バス停R6
  - バスルートR6
  - 鉄道駅
  - 鉄道
  - 鉄道駅・基幹バス停の徒歩圏
- 用途地域**
- 準住居地域
  - 近隣商業地域
  - 商業地域

準住居地域の取扱いについて、商業系用途地域ではないものの、イオン鳥羽店などの商業施設が立地しており、その維持も視点も考慮し、都市機能誘導区域を検討する上でのベースとして含めることとする。



図 商業系用途地域と鉄道駅・基幹バス停の徒歩圏

都市機能誘導区域(案)

商業系用途地域であること、居住誘導区域内かつ鉄道駅・基幹バス停の徒歩圏であることのいずれかを満たすエリアを都市機能誘導区域(案)として抽出した。  
 上記条件で抽出した都市機能誘導区域には、災害リスクの高い箇所(青枠)と災害リスクの低い箇所(緑枠)があり、このことを考慮して今後誘導施設を検討する。  
 また、誘導施設の検討に際し、誘導施設と用途地域の建築制限との兼ね合いにより、都市機能誘導区域の絞り込みを行うことを想定する。

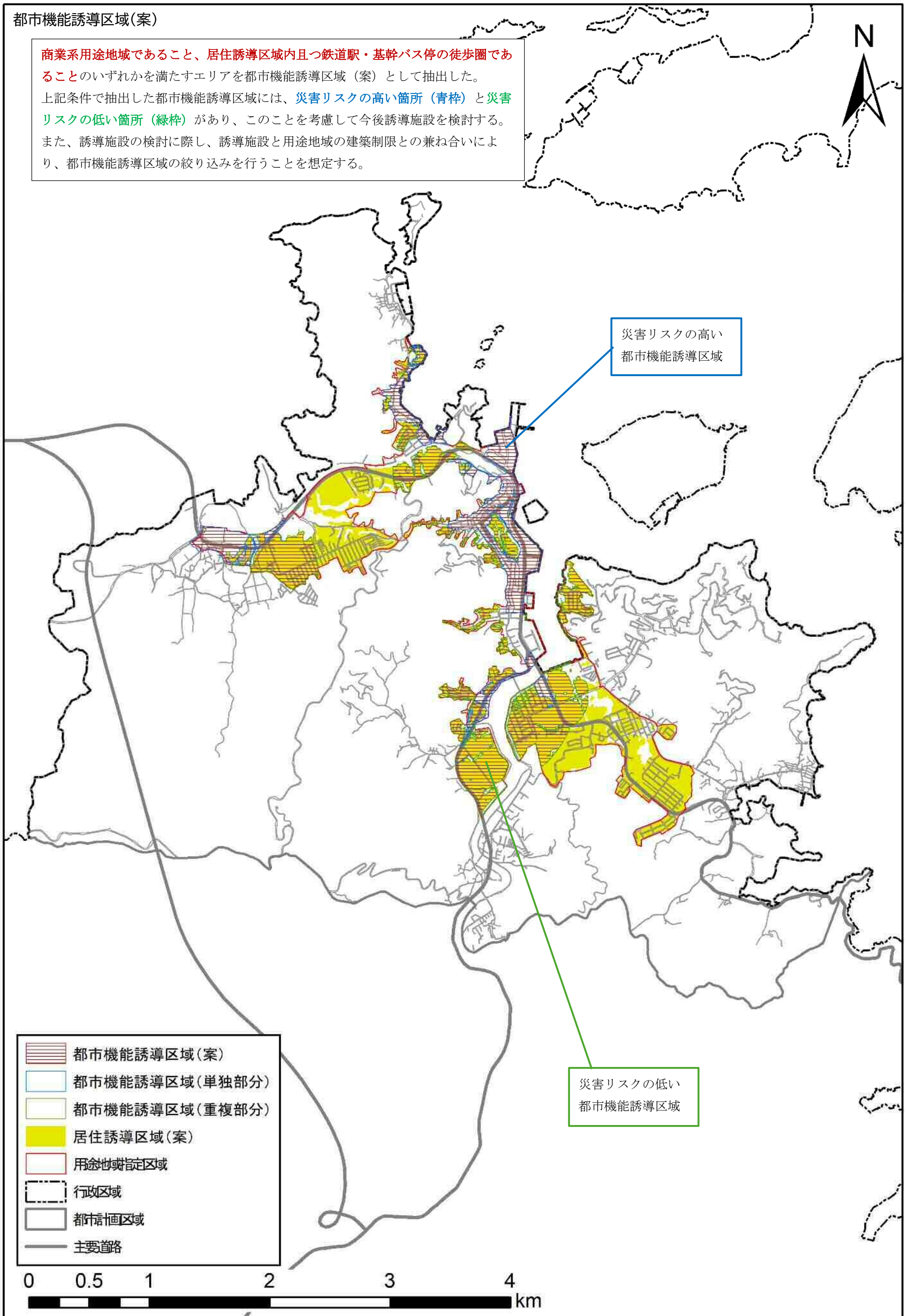


図 都市機能誘導区域(案)

【参考】鉄道駅の徒歩圏

鉄道駅の徒歩圏は下図のとおり。  
なお、基幹的な鉄道駅は「鳥羽駅（近鉄、JR東海）」「池の浦駅（近鉄）」となっている。

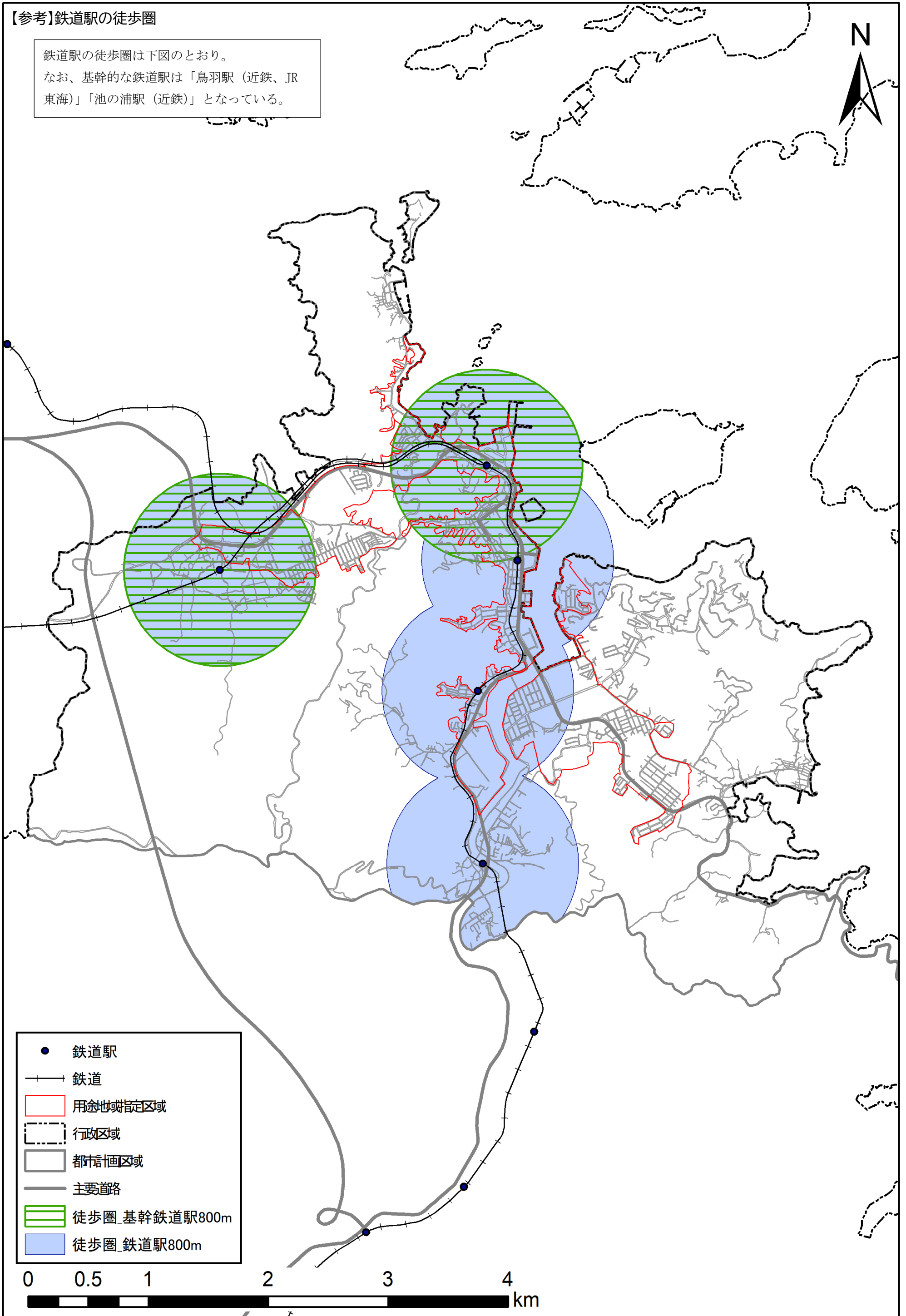
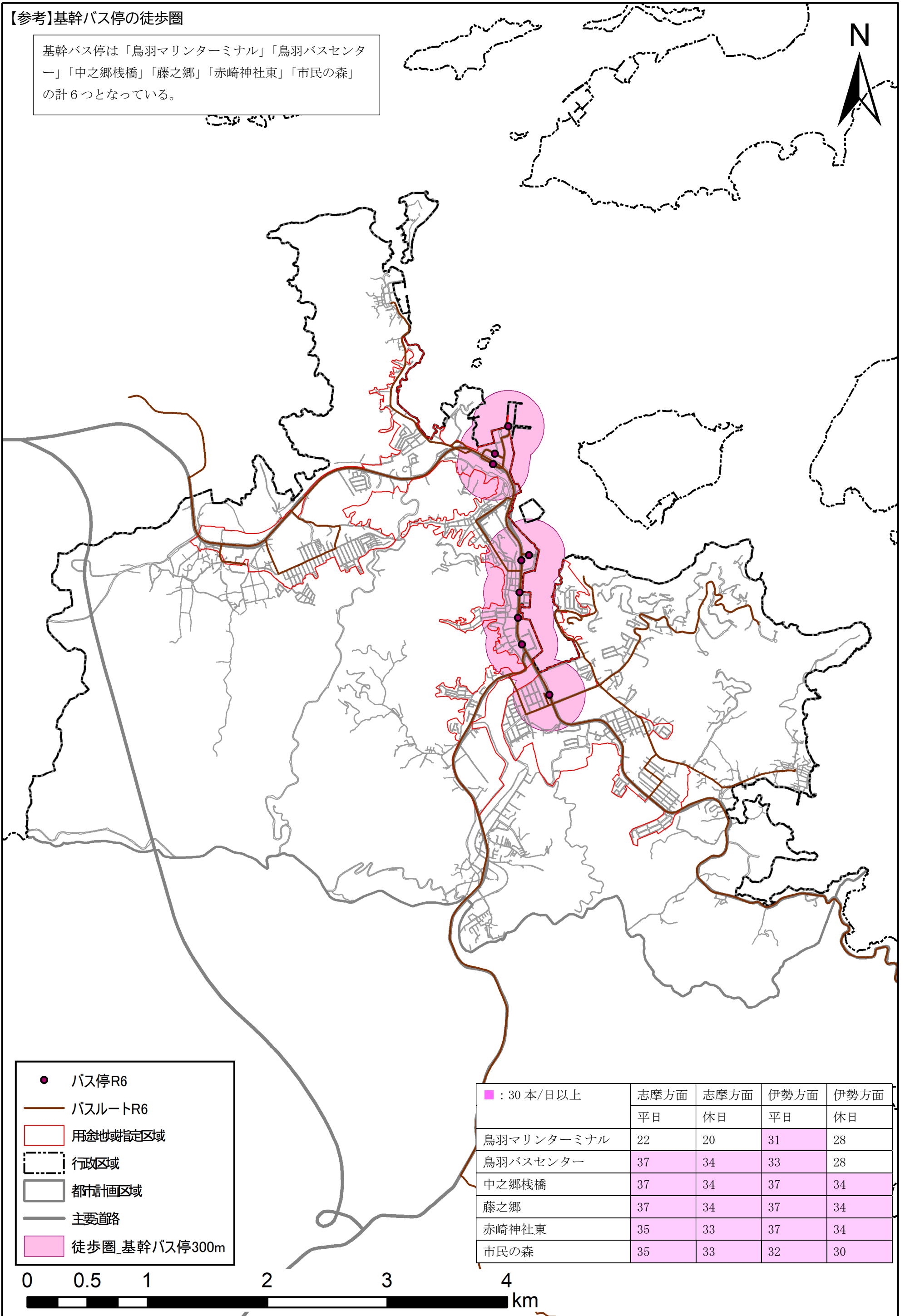


図 鉄道駅の徒歩圏

【参考】基幹バス停の徒歩圏

基幹バス停は「鳥羽マリンターミナル」「鳥羽バスセンター」「中之郷棧橋」「藤之郷」「赤崎神社東」「市民の森」の計6つとなっている。



- バス停R6
- バスルートR6
- 用余地域指定区域
- 行政区域
- 都市計画区域
- 主要道路
- 徒歩圏\_基幹バス停300m

■ : 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



図 基幹バス停の徒歩圏  
13

【参考】市独自の区域① 一般居住区域

都市計画区域内の居住誘導区域外となる地域は、**居住誘導区域**に**含まないこととすべき区域**（農用地区域、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画、土砂災害特別警戒区域）を除き、**用途地域外においてはさらに自然的土地利用となっている箇所を除いたエリア**について、伊勢市同様に**一般居住区域（法定外）**として位置づける。

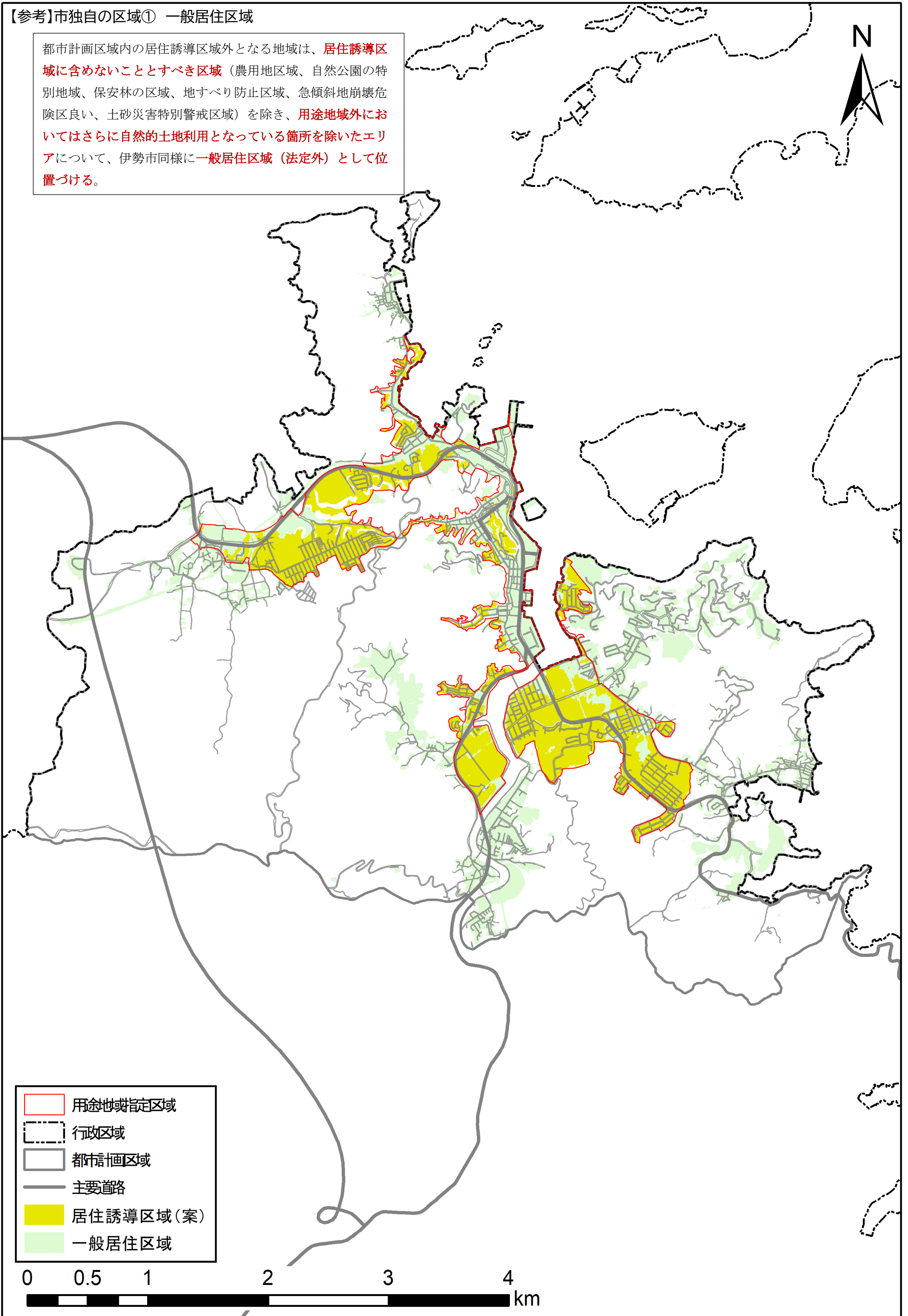


図 一般居住区域

【参考】市独自の区域② 都市機能維持区域

安楽島風致地区には、宿泊施設が多く立地しており、鳥羽市の観光業を支えている。  
そのため、**宿泊施設の維持を目的に、都市機能維持区域（法定外）を位置づけ、宿泊施設を誘導施設（法定外）に指定することを想定する。**

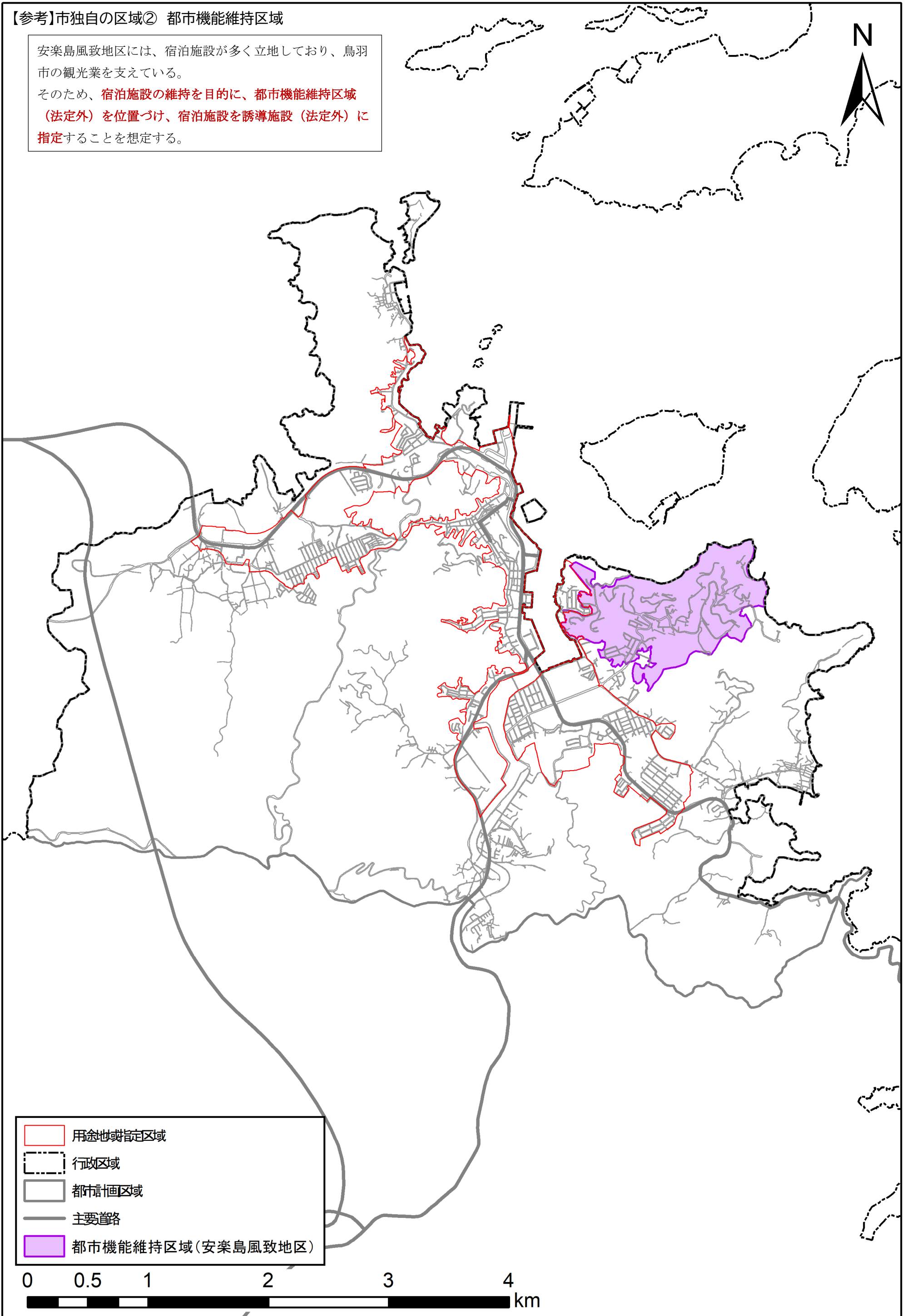


図 都市機能維持区域