

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】

より多くの人々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、以下をまち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等を踏まえ、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等を確保するエリアを設定します。
- 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エリアとして設定します。
- 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。
- 鳥羽市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り組みます。
- 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

本計画は、鳥羽市都市マスタープランと調和が保たれたものとするという位置づけを踏まえ、本計画で設定する拠点は、鳥羽市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。

鳥羽市都市マスタープランにおいて「広域交流拠点」に位置づけられている鳥羽駅周辺や中之郷駅周辺について、本計画では「広域交流中心拠点」として位置づけ、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、鳥羽市都市マスタープランにおいて「市民生活拠点」に位置づけられている大型商業施設や商工会議所、市民の森・鳥羽中央公園一帯について、本計画では「市民生活中心拠点」に位置づけ、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、小浜周辺や池の浦駅周辺、志摩赤崎駅周辺を「地域拠点」に位置づけます。

鳥羽市都市マスタープラン	
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、志摩赤崎駅周辺 〈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。	

立地適正化計画



(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、鳥羽市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るべきではなく、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。

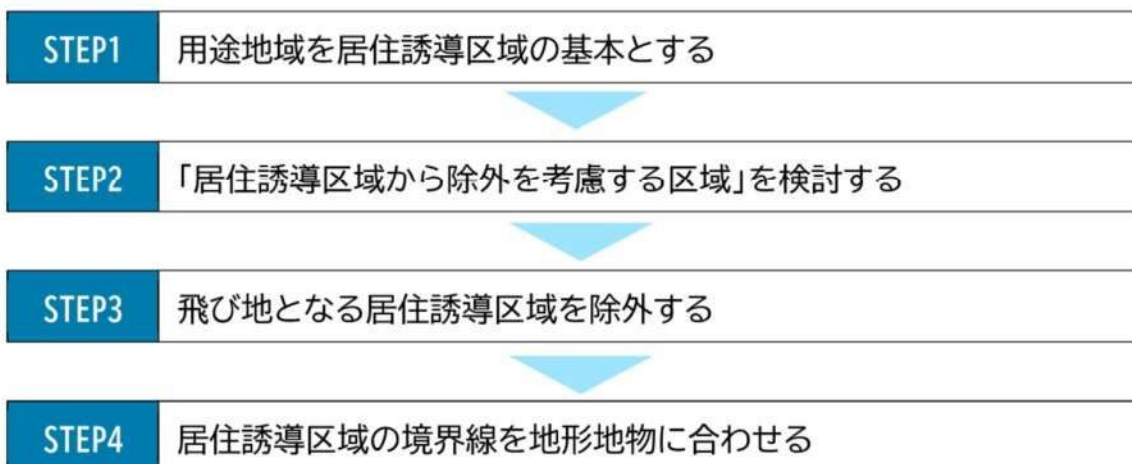
なお、本市の市街地の多くは沿岸部に形成されており、特に津波災害リスクが高い低地部において、既に居住や都市機能が集積しています。一方で、災害リスクが低く、かつ居住や都市機能が集積しているエリアが極めて少ないことも特徴です。

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。

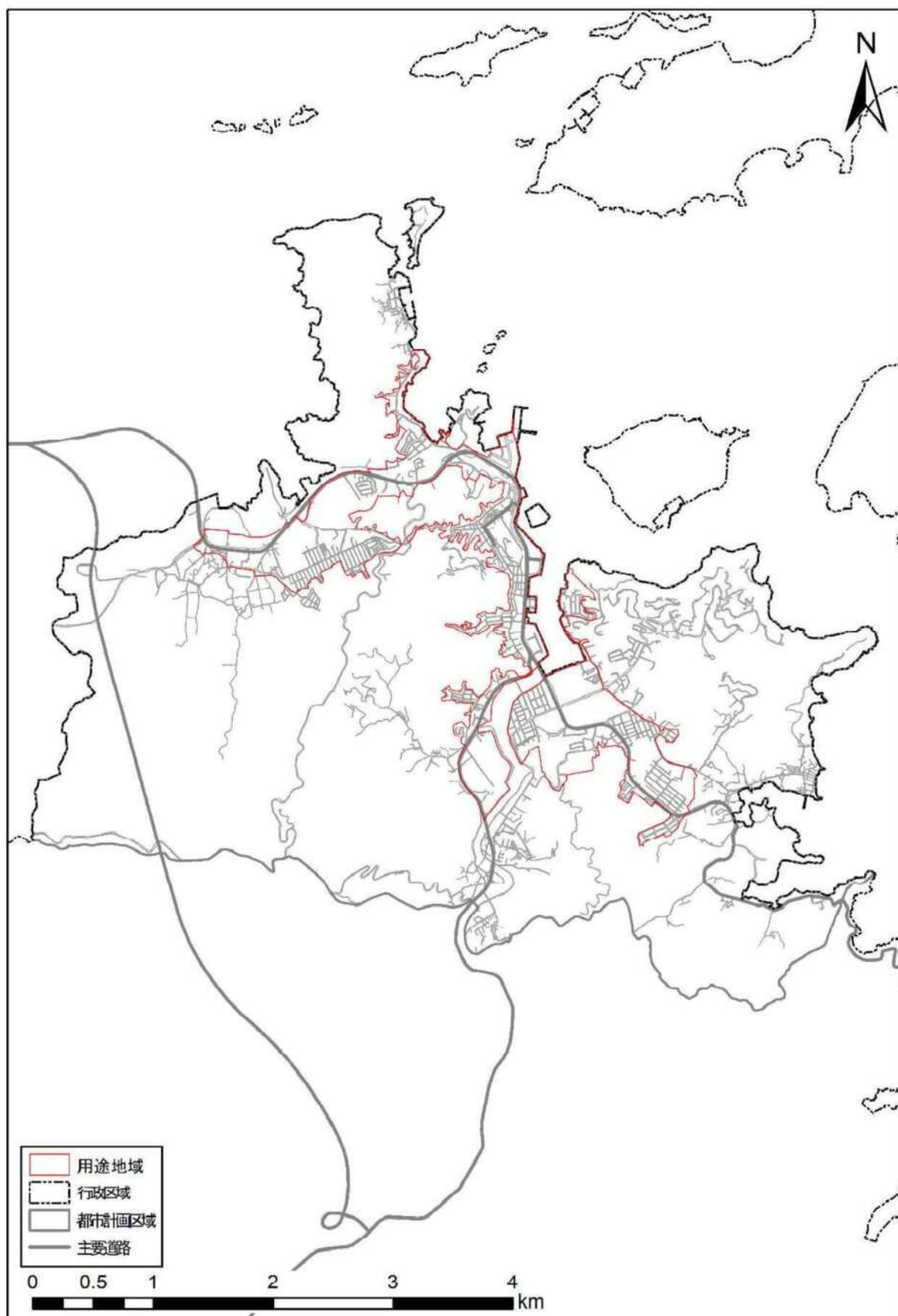
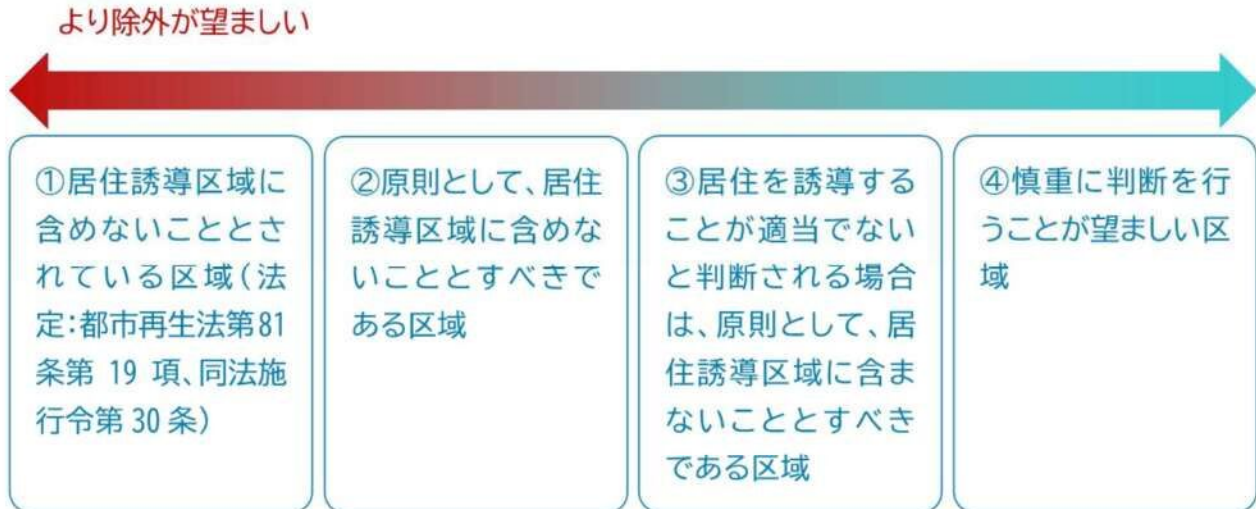


図 用途地域

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。



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(内水)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ふことを踏まえて、除外しないこととします。

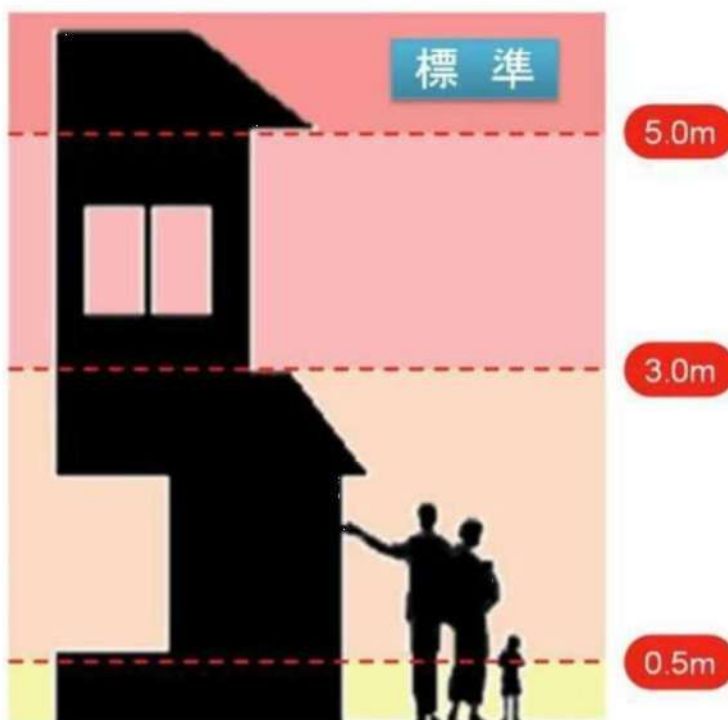
浸水想定区域(洪水浸水想定区域、雨水出水(内水)浸水想定区域又は高潮浸水想定区域)について、浸水深 3.0m 以上(想定最大規模)となる区域は含めないこととします。(3.0m 未満は含めます。)^{※1}

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(理論上最大)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

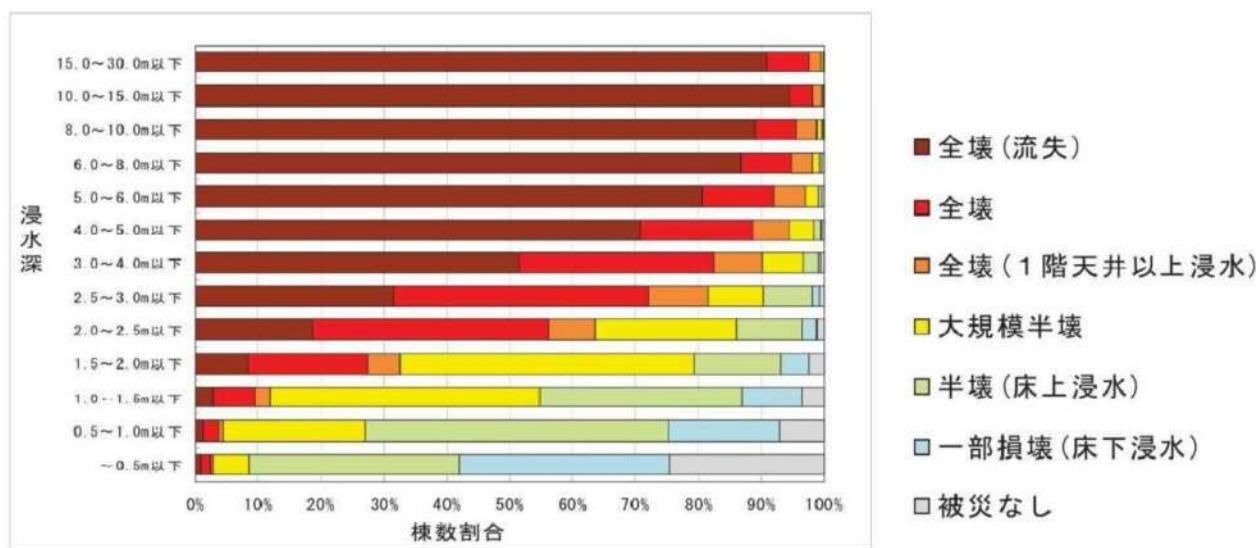
・浸水深さが3.0mを超えると一般的な2階建の建物では垂直避難が困難となる。
 ・浸水深は、0.5mを超えると床上浸水となるため、2階への避難が必要となる。



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(内水)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(内水)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	-

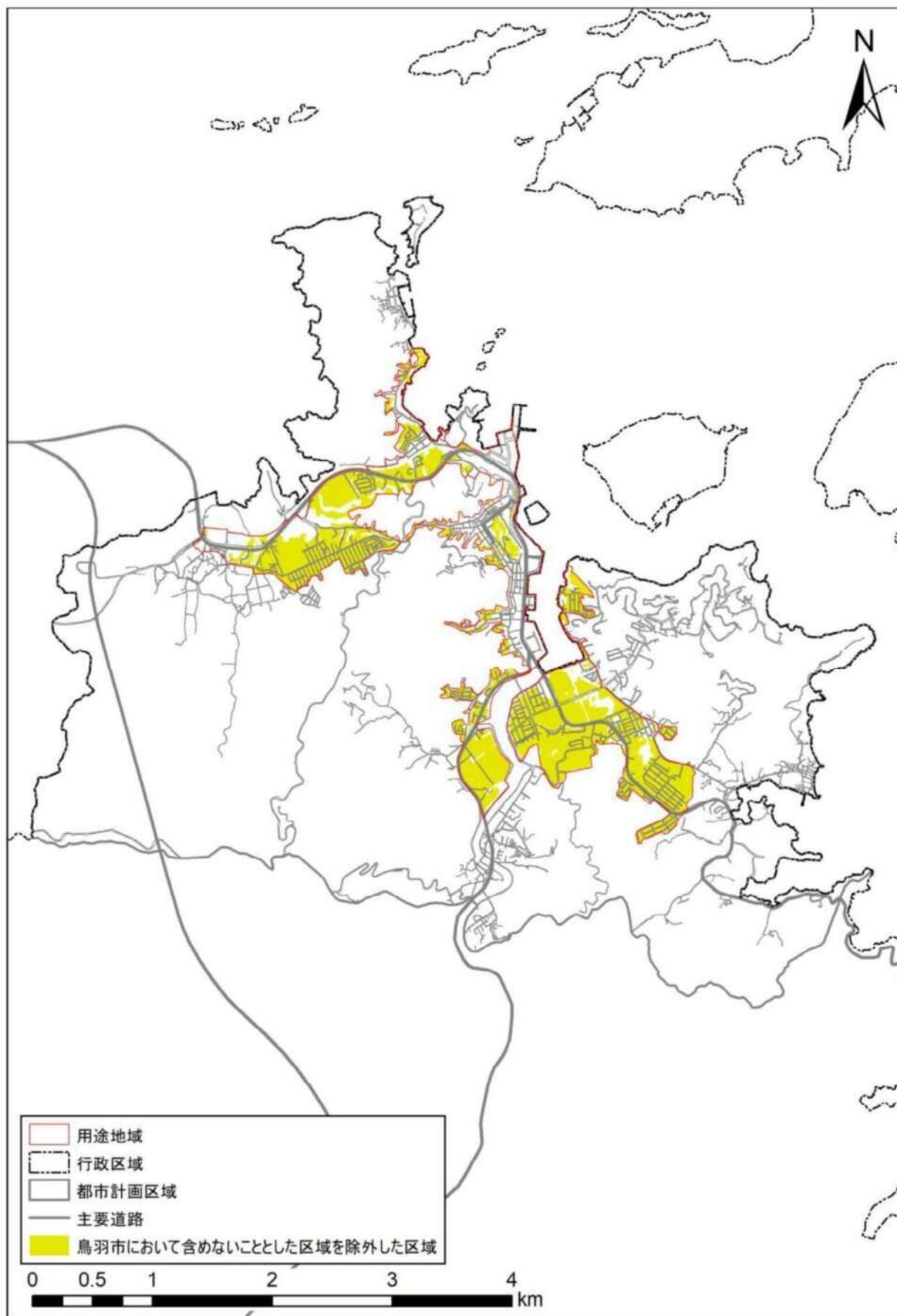


図 鳥羽市において含めないこととした区域を除外した区域

【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。

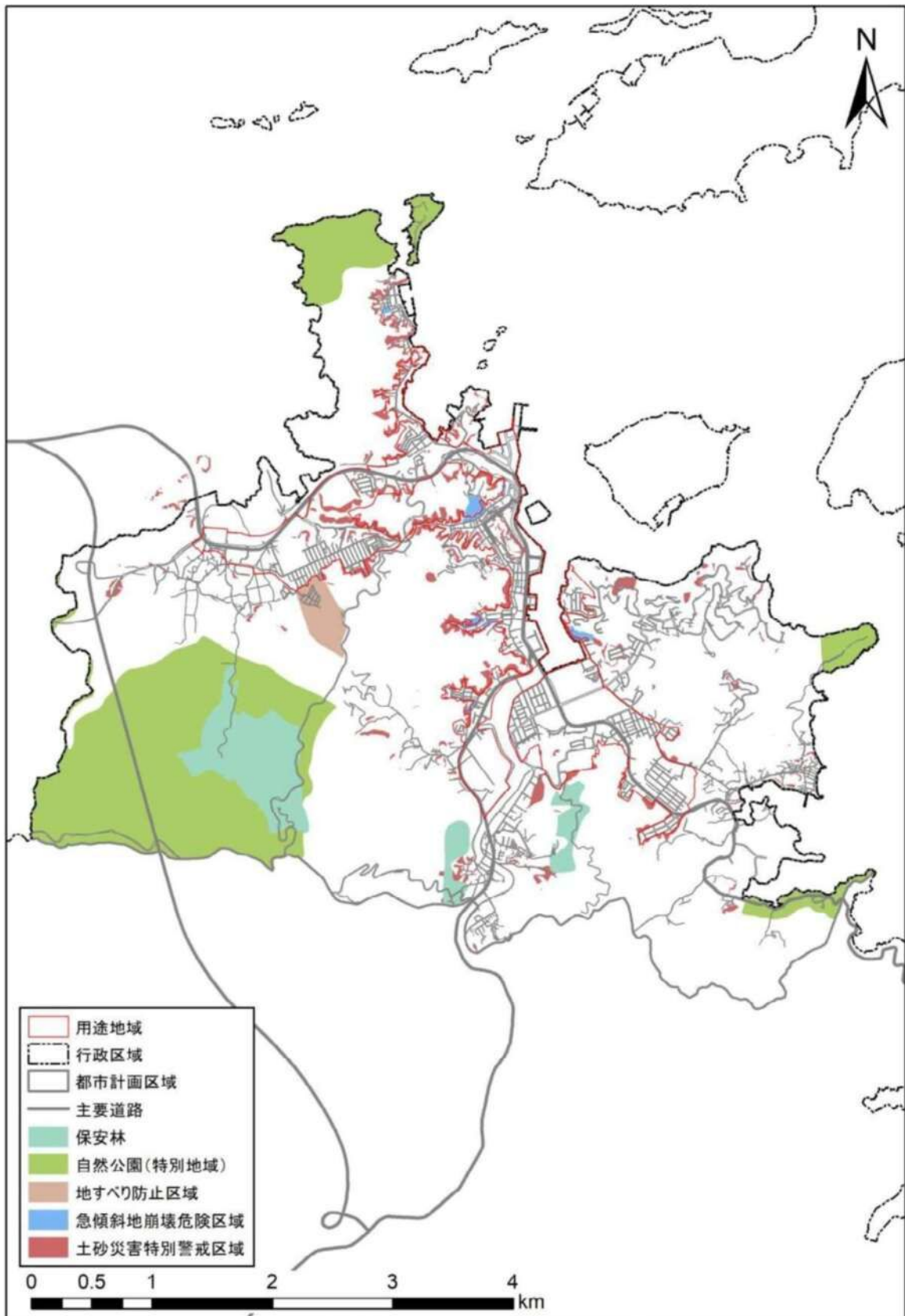


図 【参考】含めないこととすべき区域

【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。

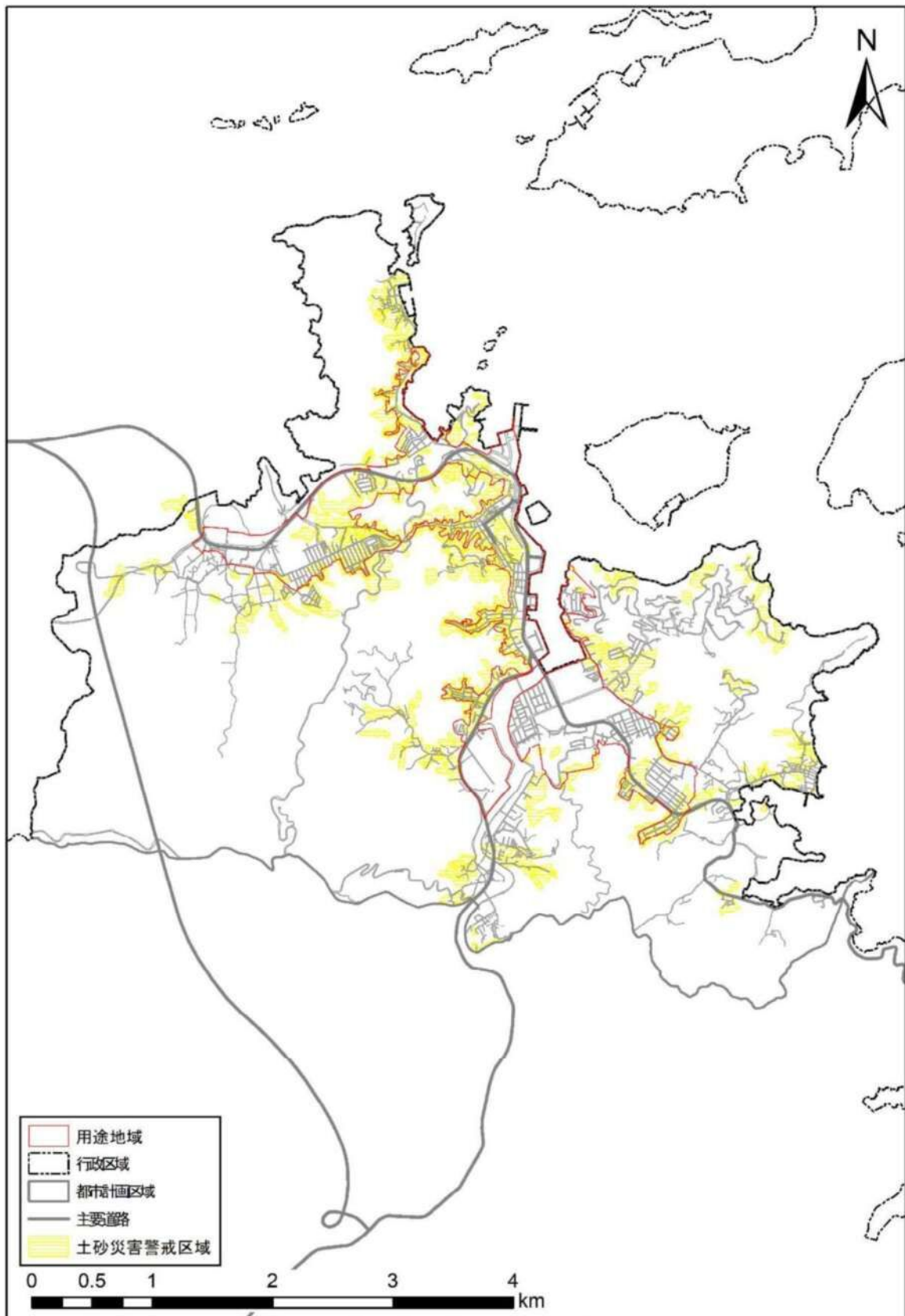


図 【参考】土砂災害警戒区域

【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。

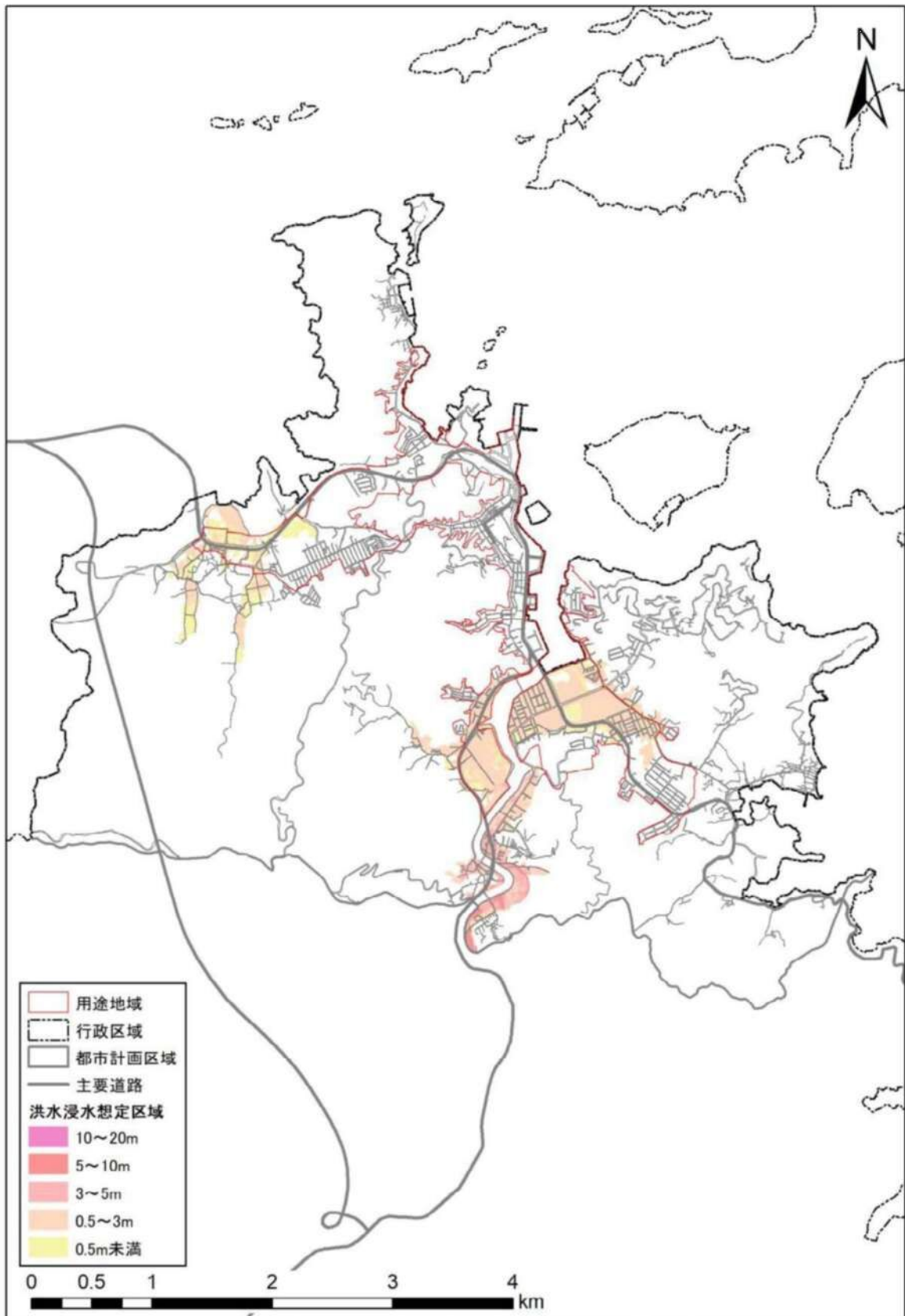


図 【参考】洪水浸水想定区域(想定最大規模:L2)

【参考】雨水出水(内水)浸水想定区域(想定最大規模:L2)

用途地域内では、ほとんどが雨水出水(内水)浸水想定区域に含まれていますが、2.0m以上の箇所はほとんどなく、3.0m以上の箇所はありません。

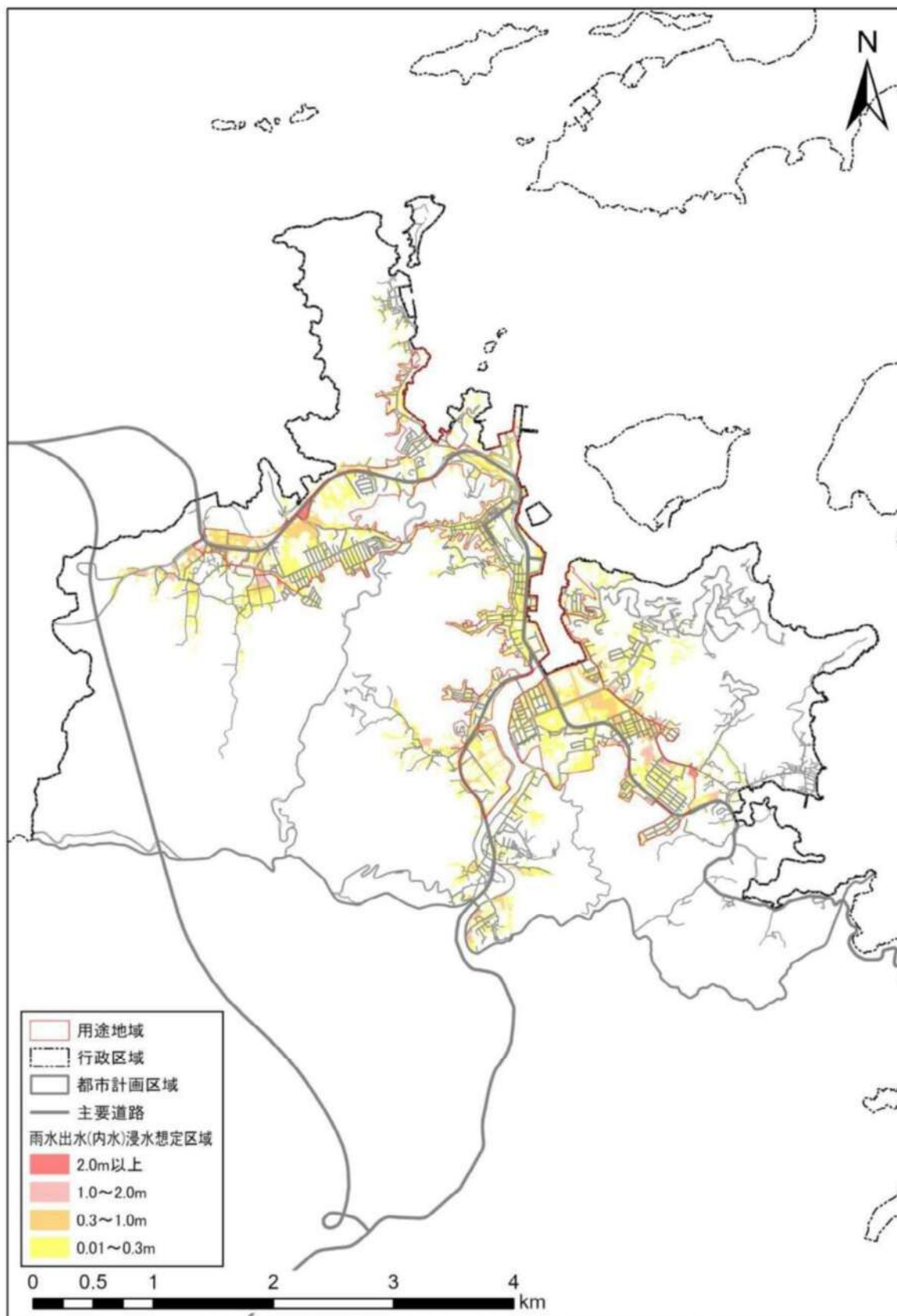


図 【参考】雨水出水(内水)浸水想定区域(想定最大規模:L2)

【参考】高潮浸水想定区域(想定最大規模:L2)

沿岸部を中心に、高潮浸水想定区域が指定されていますが、そのほとんどが 3m 未満となっています。

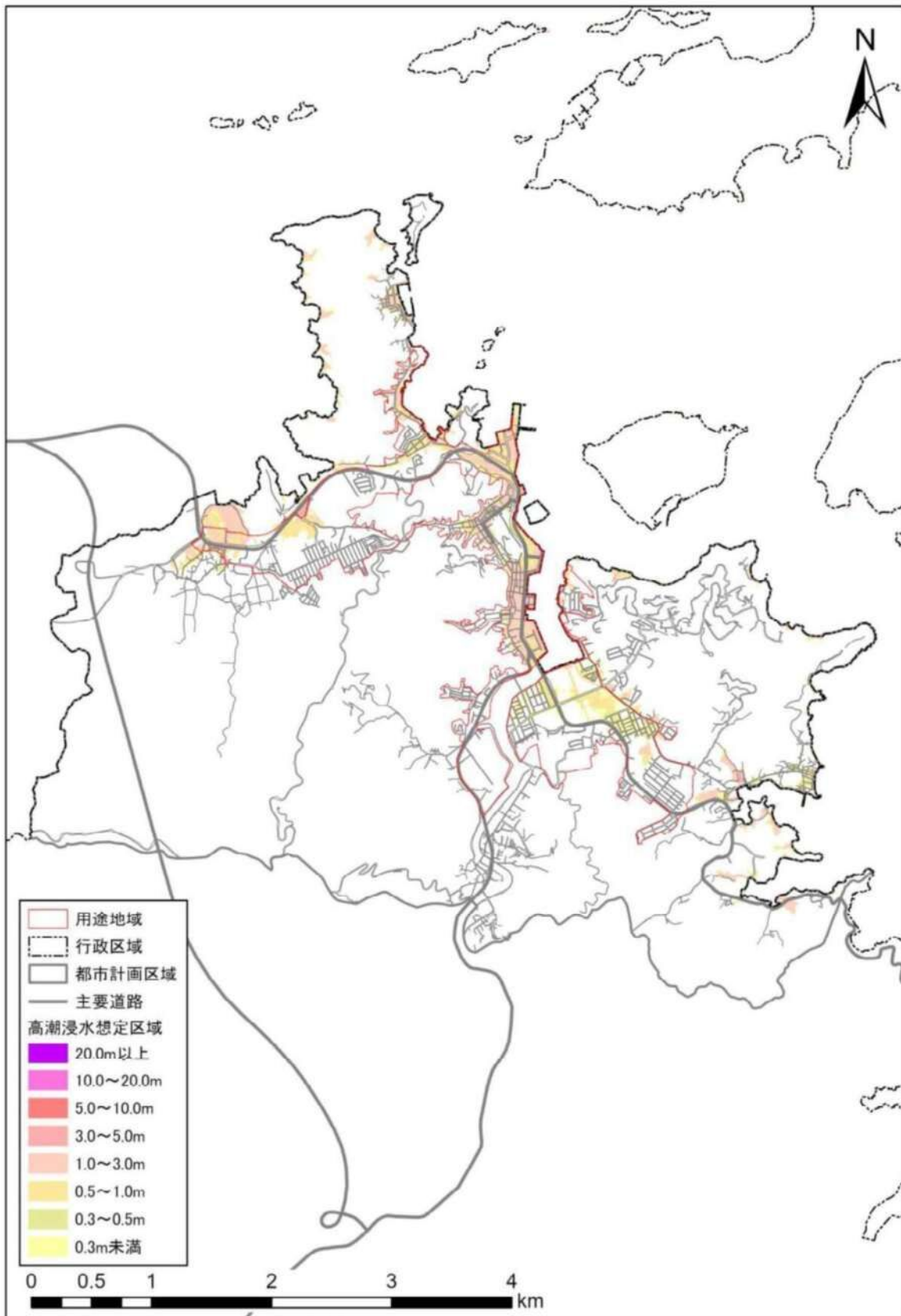


図 【参考】高潮浸水想定区域(想定最大規模:L2)

【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。

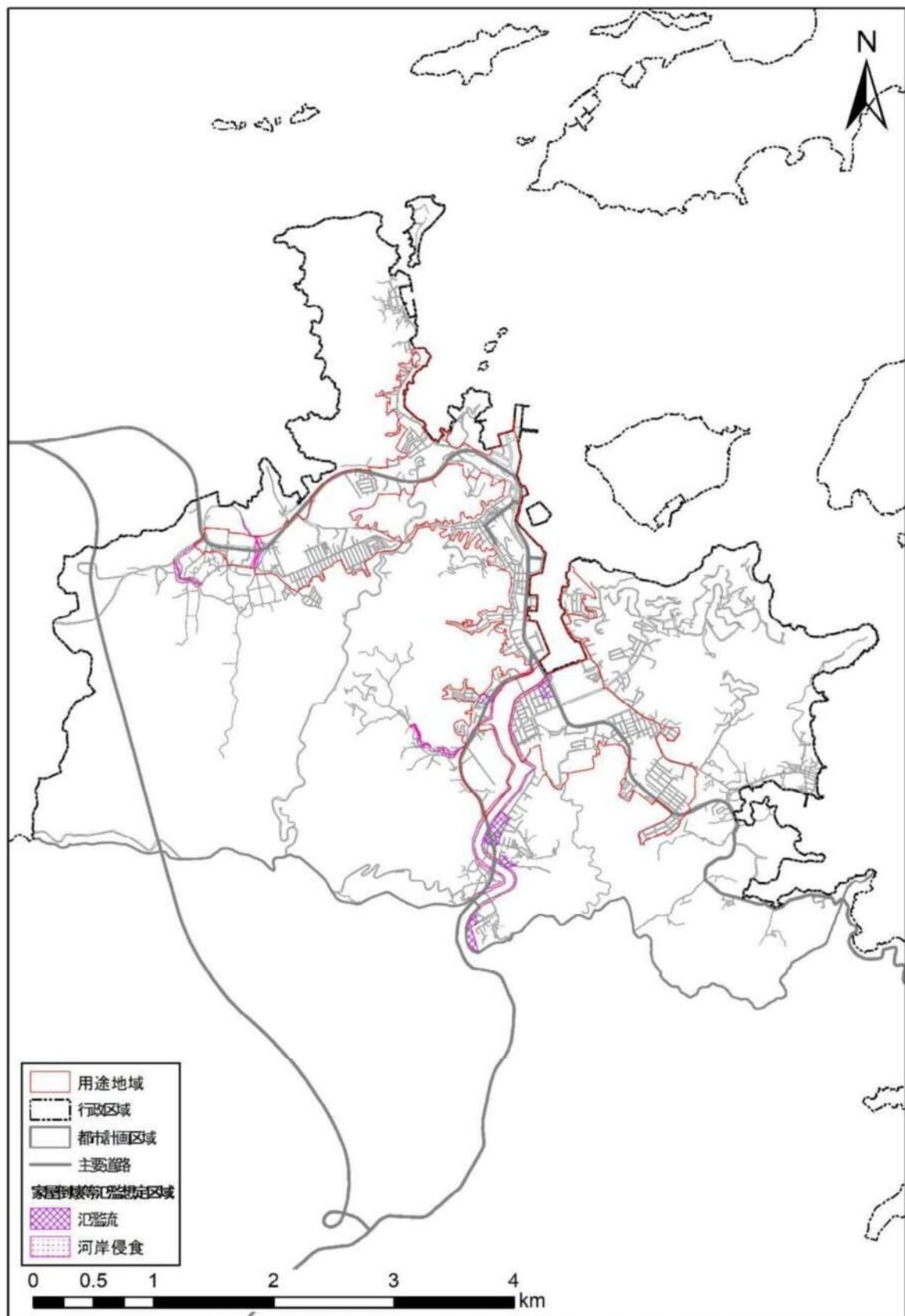


図 【参考】家屋倒壊等氾濫想定区域(想定最大規模:L2)

【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。

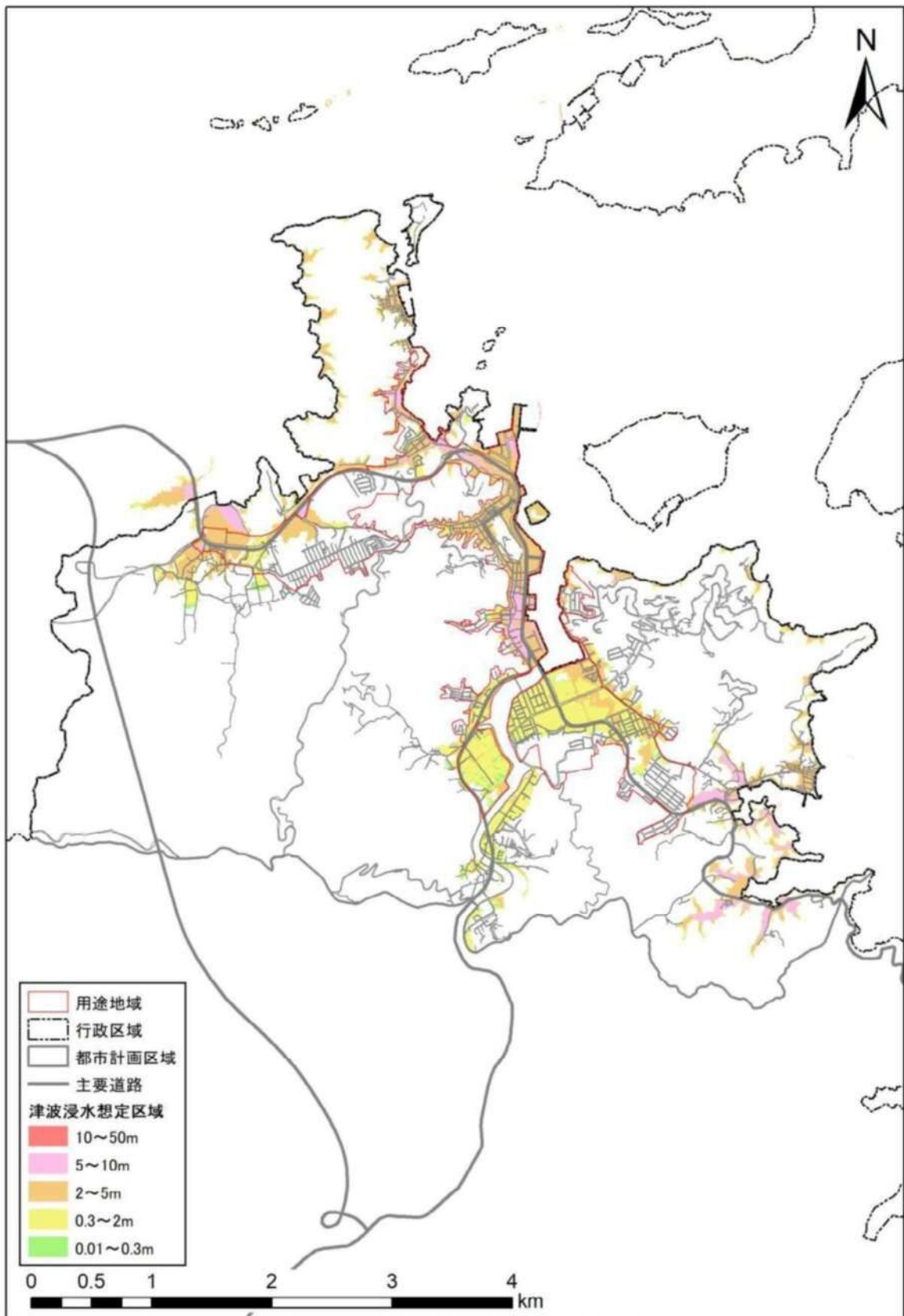
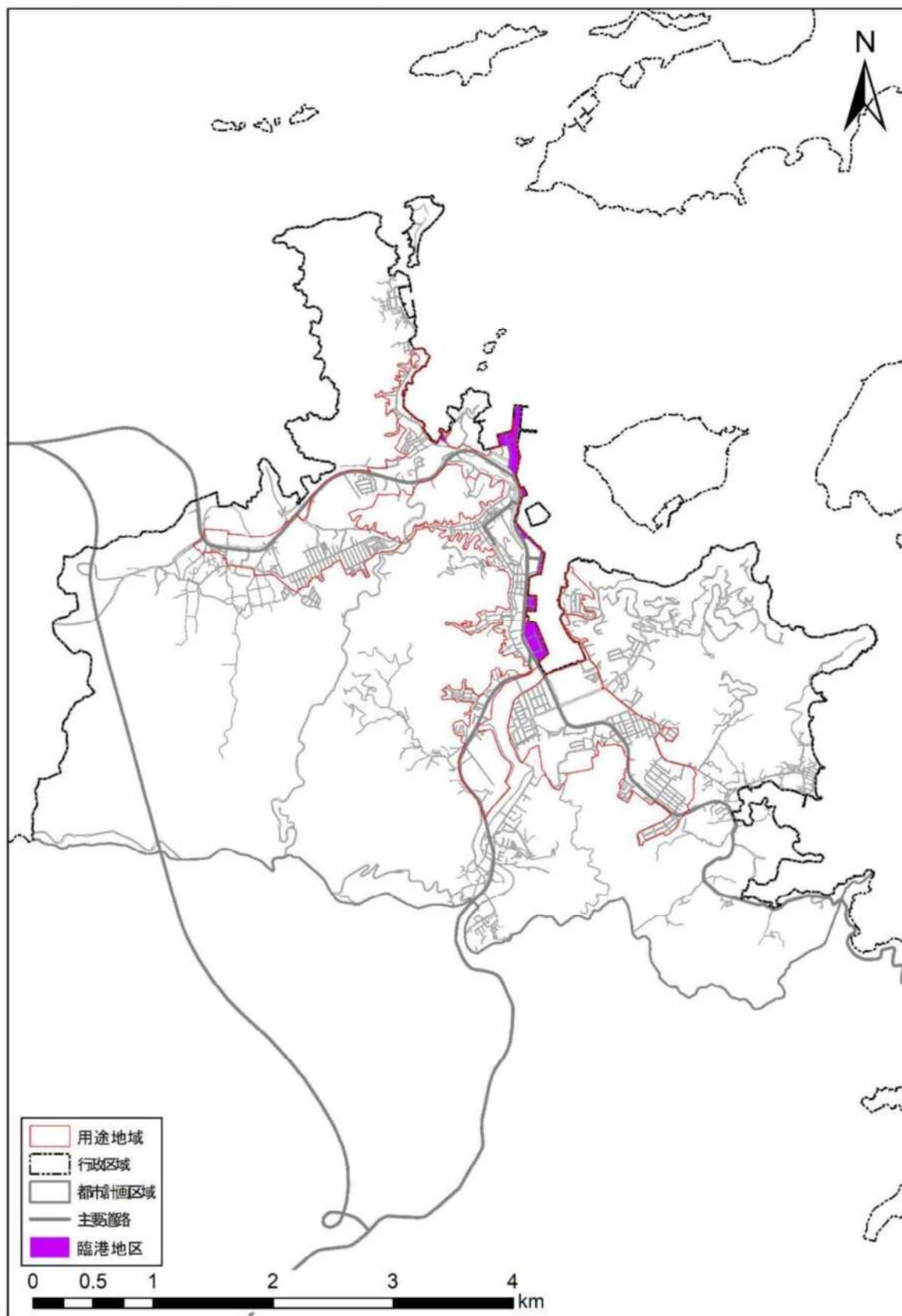


図 【参考】津波浸水想定区域(理論上最大:L2)

【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㎡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。

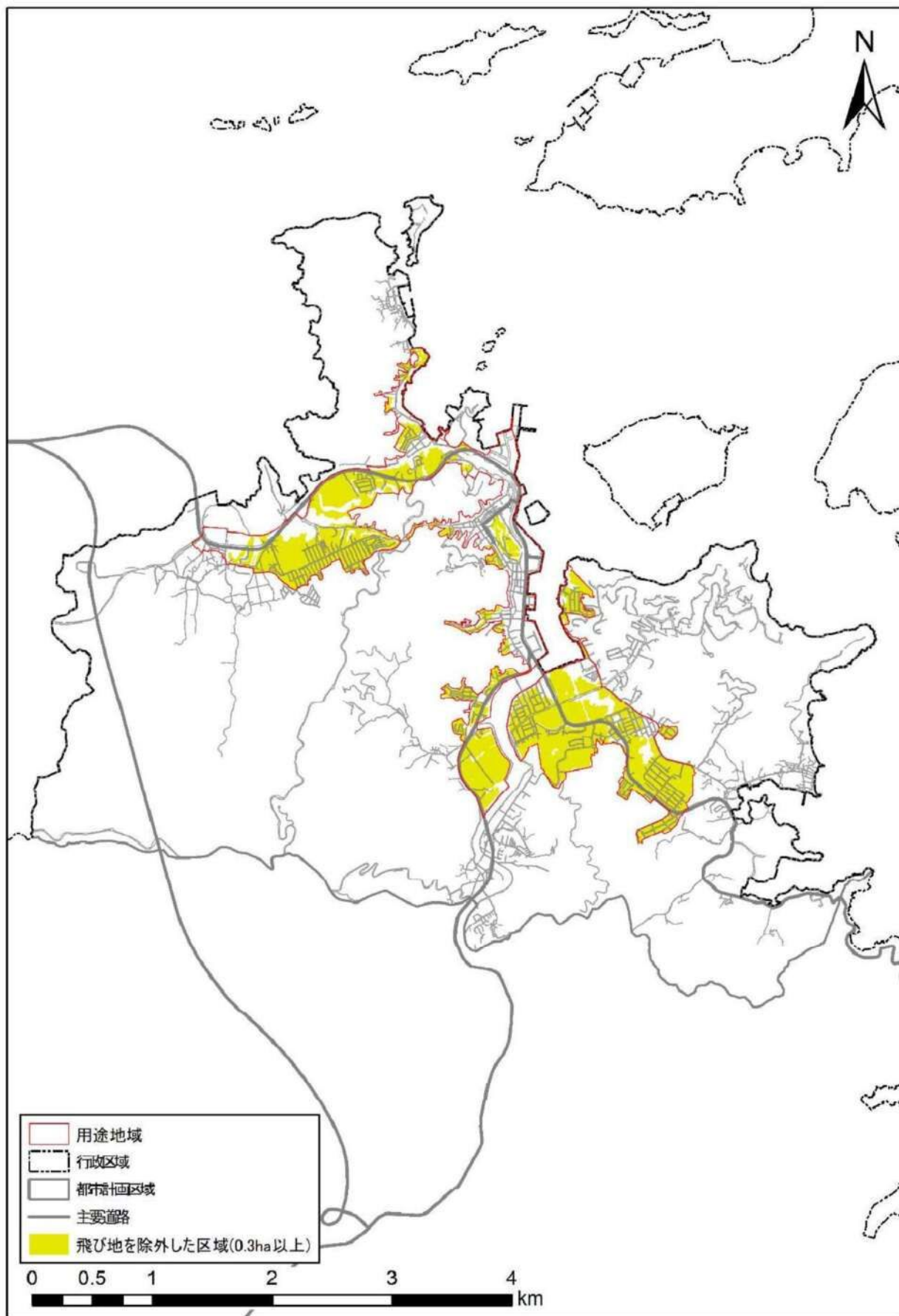


図 飛び地を除外した区域

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 ($3,000\text{ m}^2$)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。

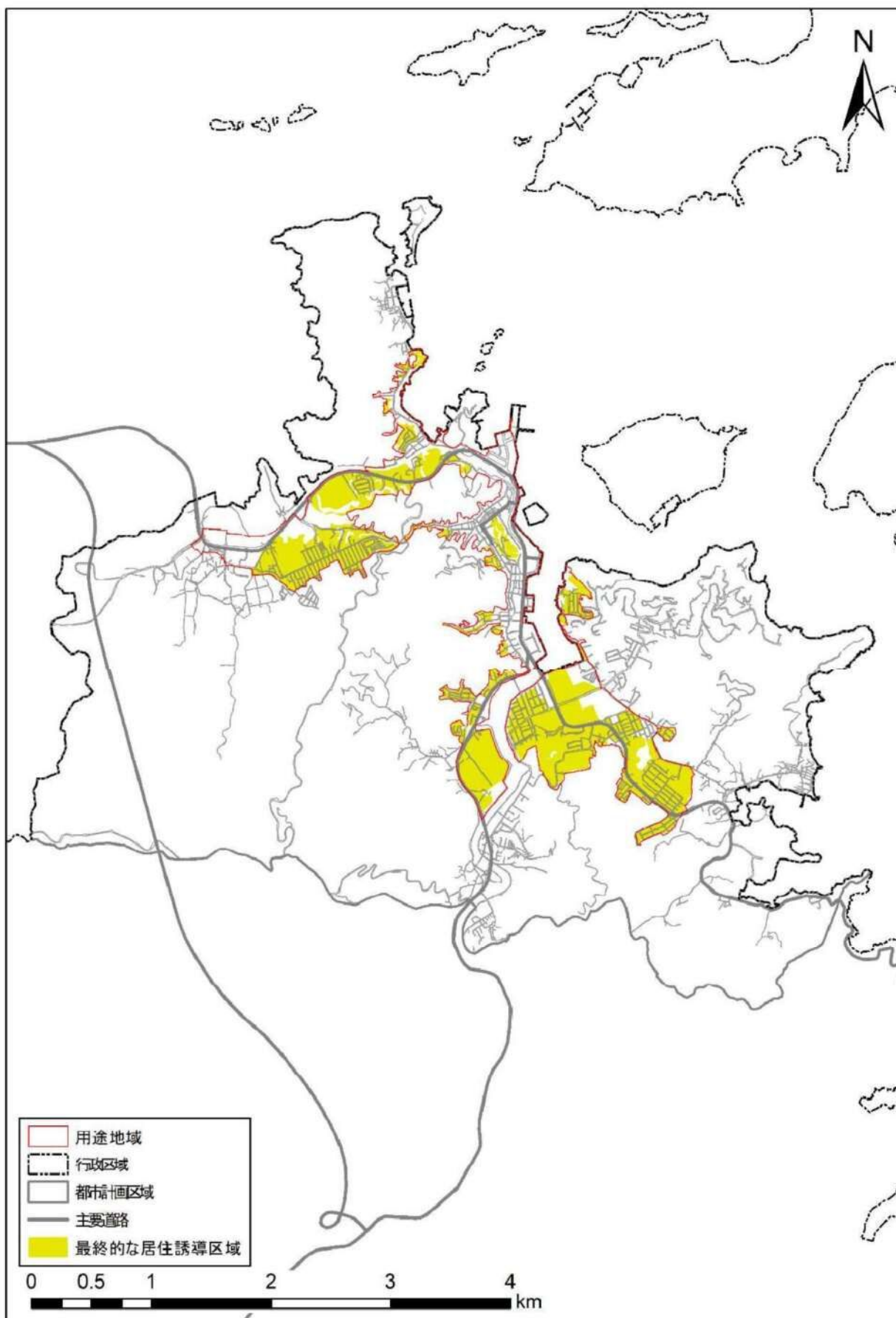


図 最終的な居住誘導区域

2. 居住維持ゾーン(市独自の区域)

(1) 基本的な考え方

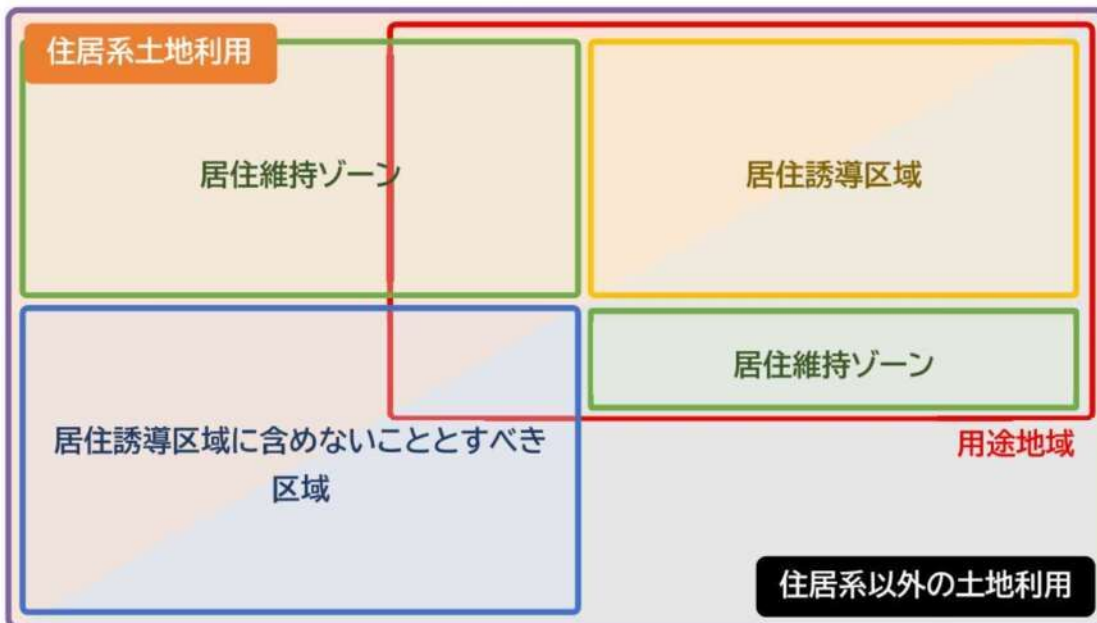
居住誘導区域の検討において、津波浸水深 2.0m 以上の区域(理論上最大:L2)を居住誘導区域から除外し、鳥羽駅周辺等の中心的な市街地の多くが居住誘導区域から外れることとなりました。

その結果、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)となり、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

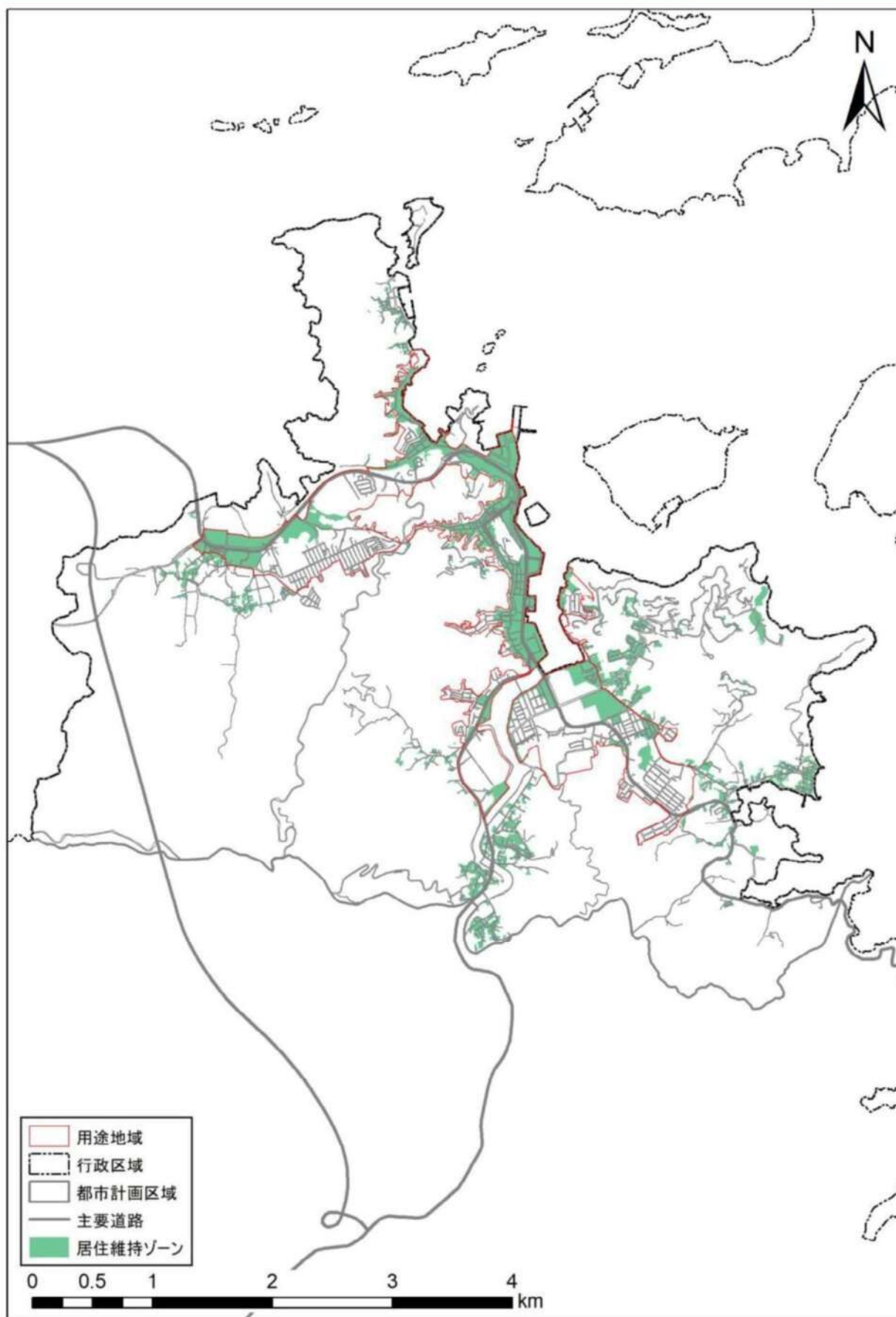


図 居住維持ゾーン

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、鳥羽市都市マスタープランでの位置づけを踏まえ、「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。

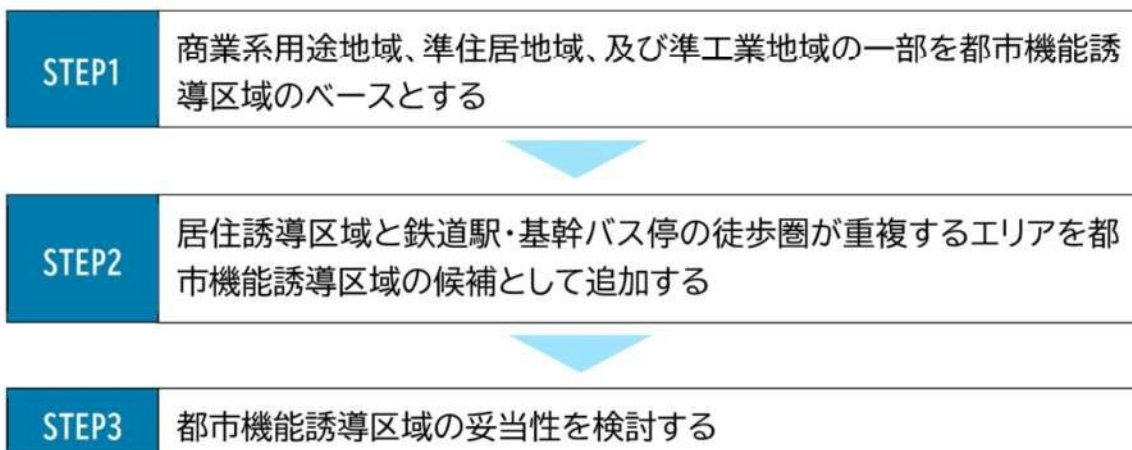
居住誘導区域の検討では、津波等の災害リスクが高いエリアは居住誘導区域から除外しましたが、商業に関する都市機能等については、災害に強い建物構造としやすいことや、夜間・就寝時間帯での利用が少ない等の理由により、一定の災害リスクを許容することも考えられます。

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、及び準工業地域の一部を都市機能誘導区域のベースとする

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、及び準工業地域の一部をベースとします。

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ベースとします。

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ベースとはしません。

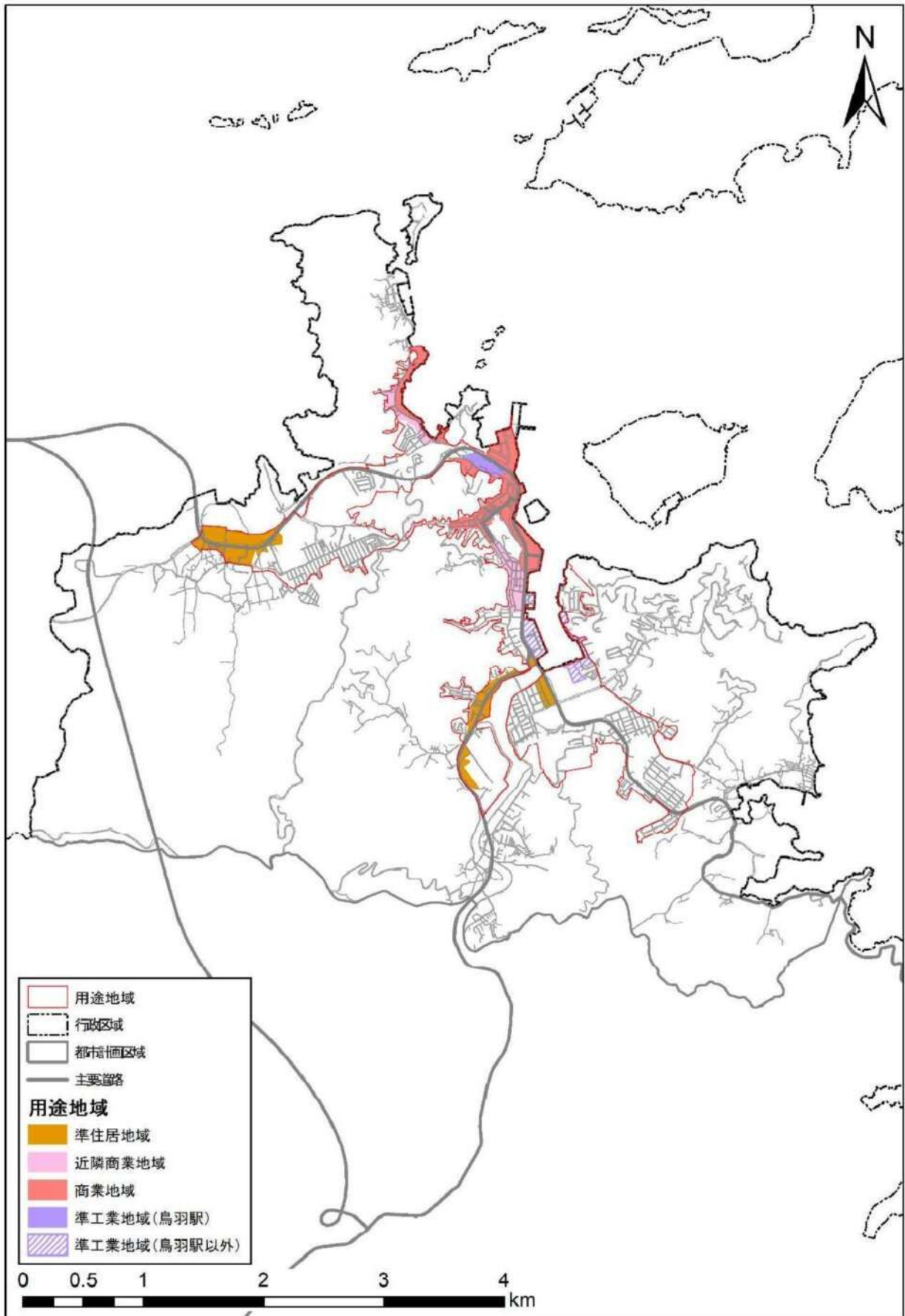


図 商業系用途地域+準住居地域+準工業地域の一部

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ベースとした商業系用途地域、準住居地域、及び準工業地域の一部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、及び準工業地域の一部以外においても、居住誘導区域内か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、以下の定義で検討した。

■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

■：日 30 本以上	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

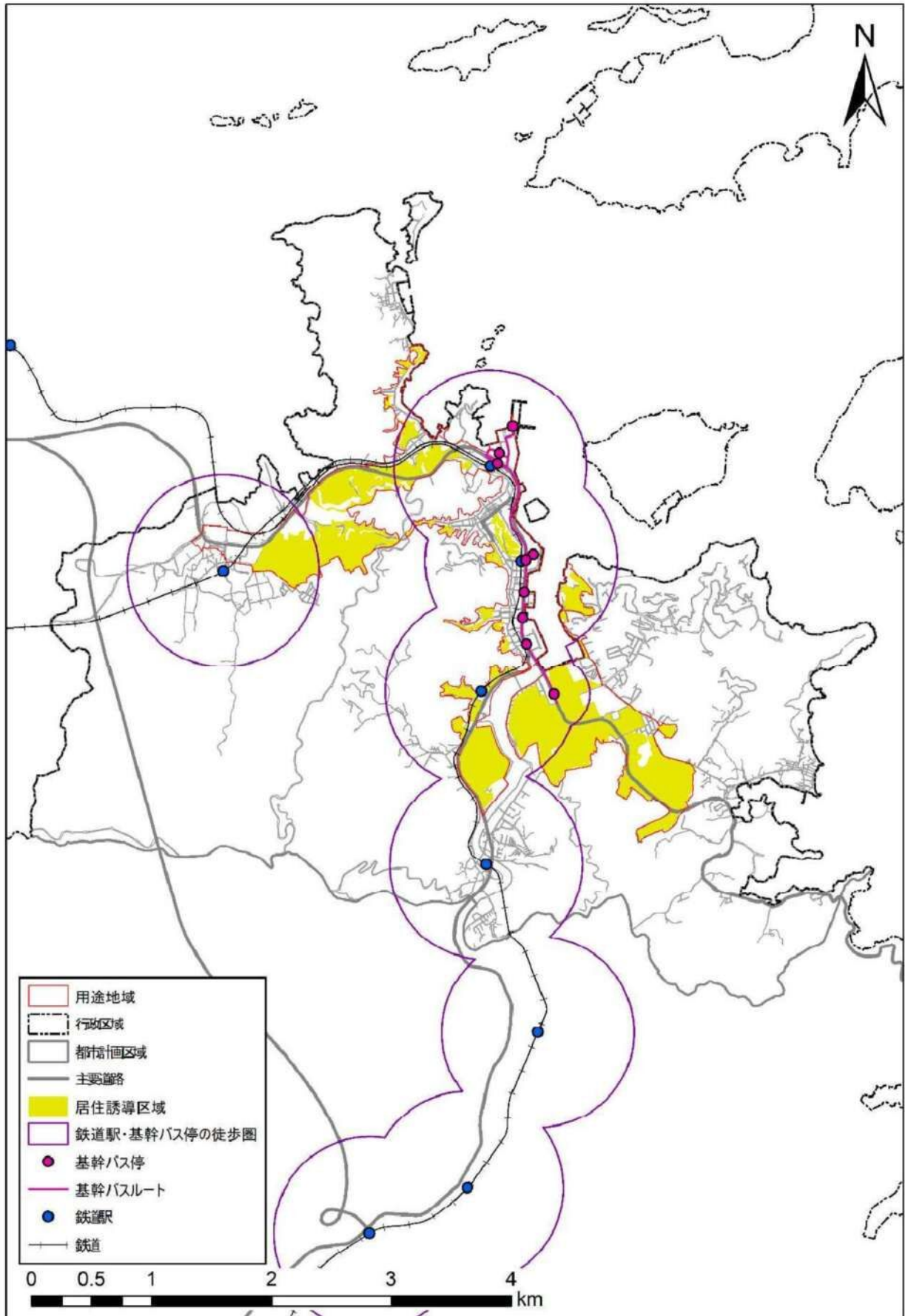


図 居住誘導区域×鉄道駅・基幹バス停の徒歩圏

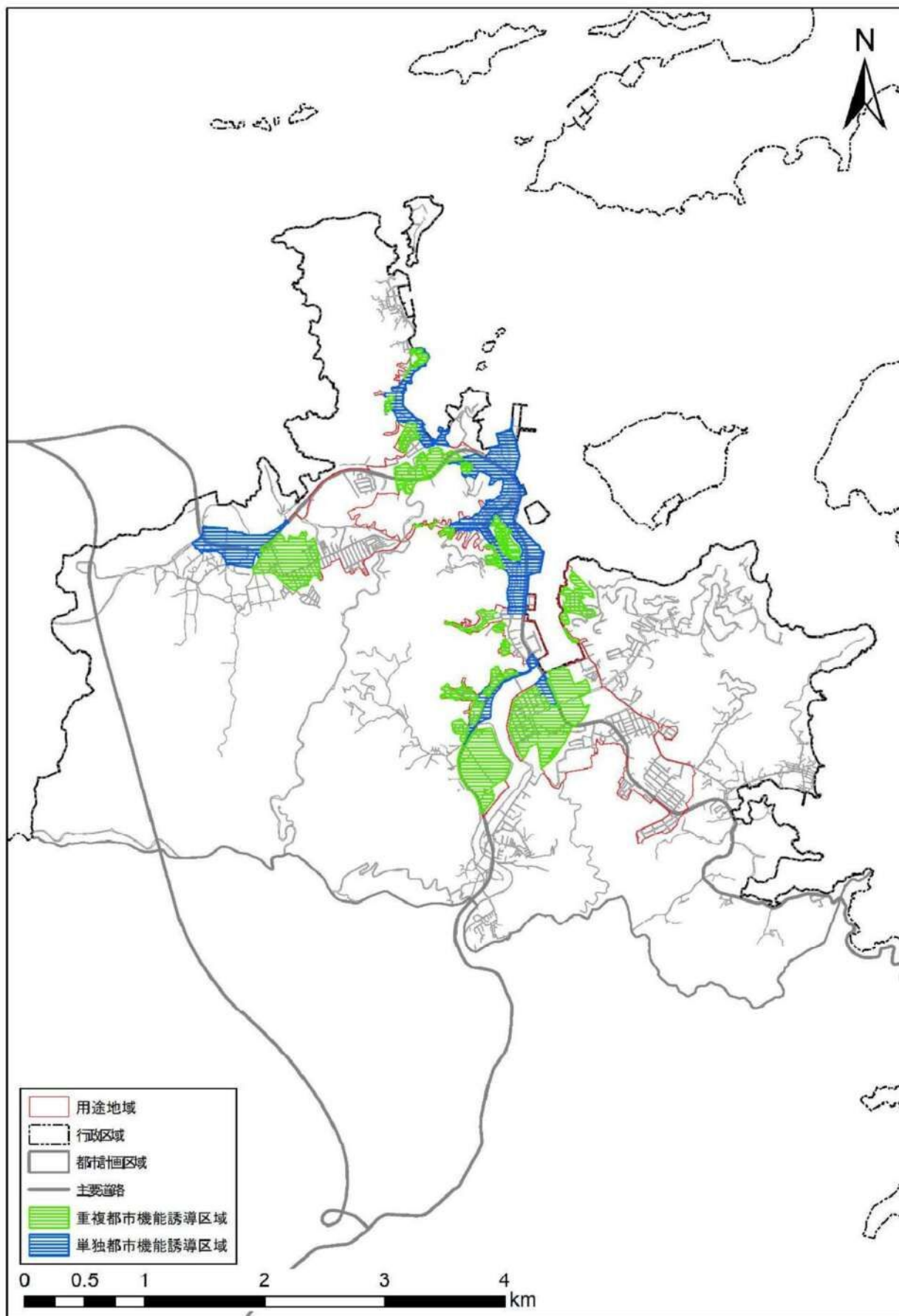


図 STEP2 までで抽出された都市機能誘導区域

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」「志摩赤崎駅周辺エリア」「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。
鳥羽都市マスタープランでの位置づけ	・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

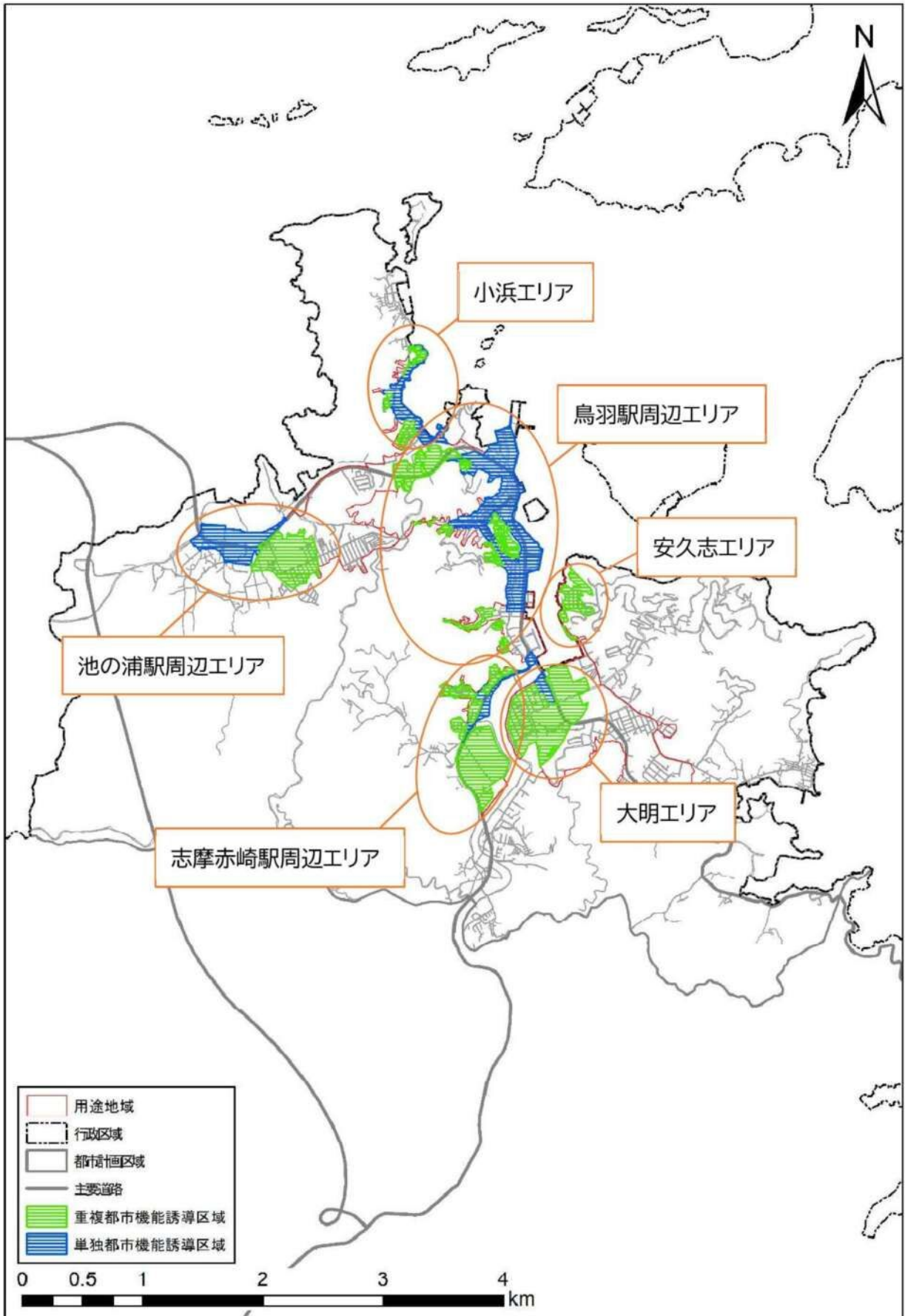


図 エリア区分

(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

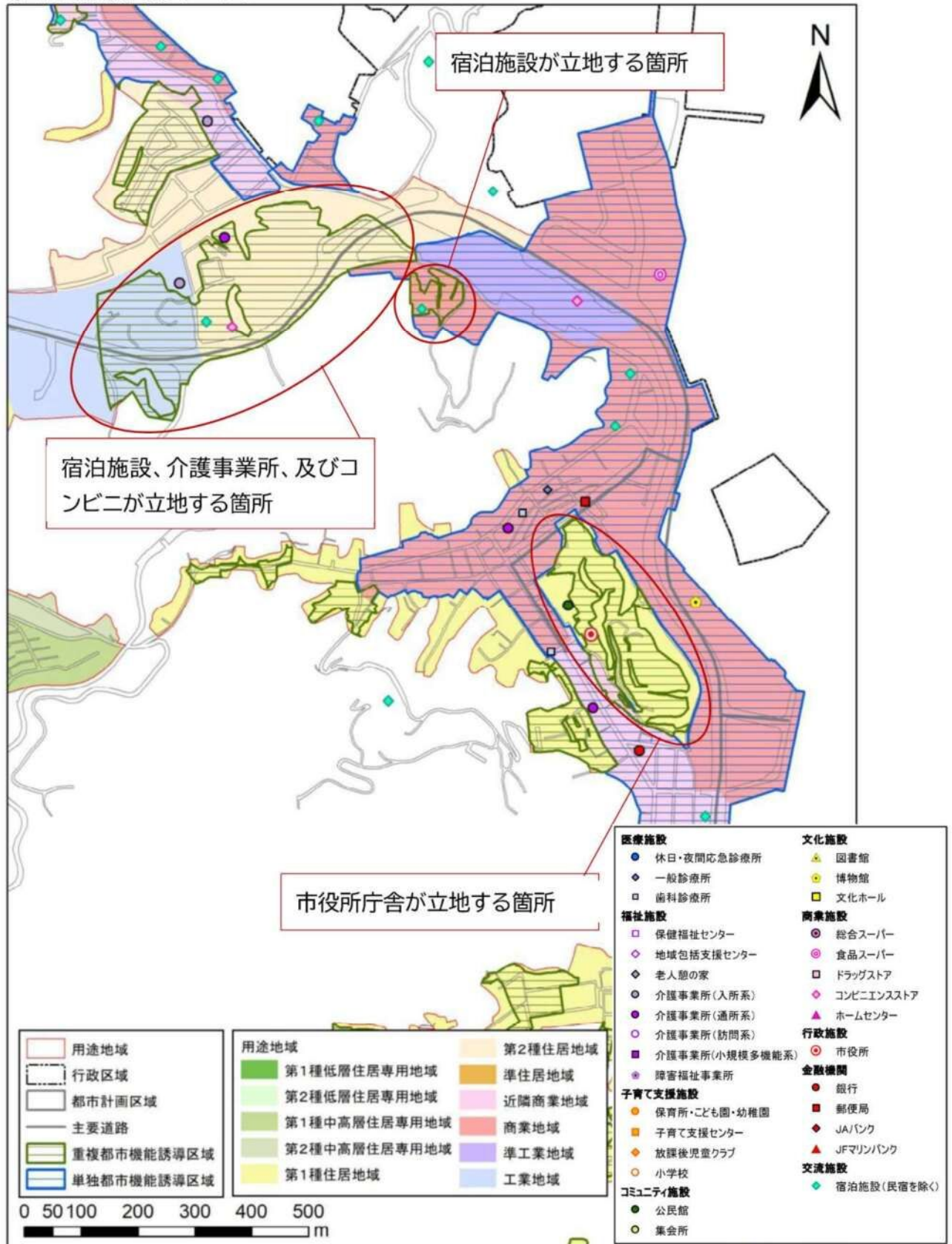


図 鳥羽駅周辺エリア

① 単独都市機能誘導区域

用途地域	鳥羽市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。鳥羽市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づけていることから、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	鳥羽市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

鳥羽市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、鳥羽市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

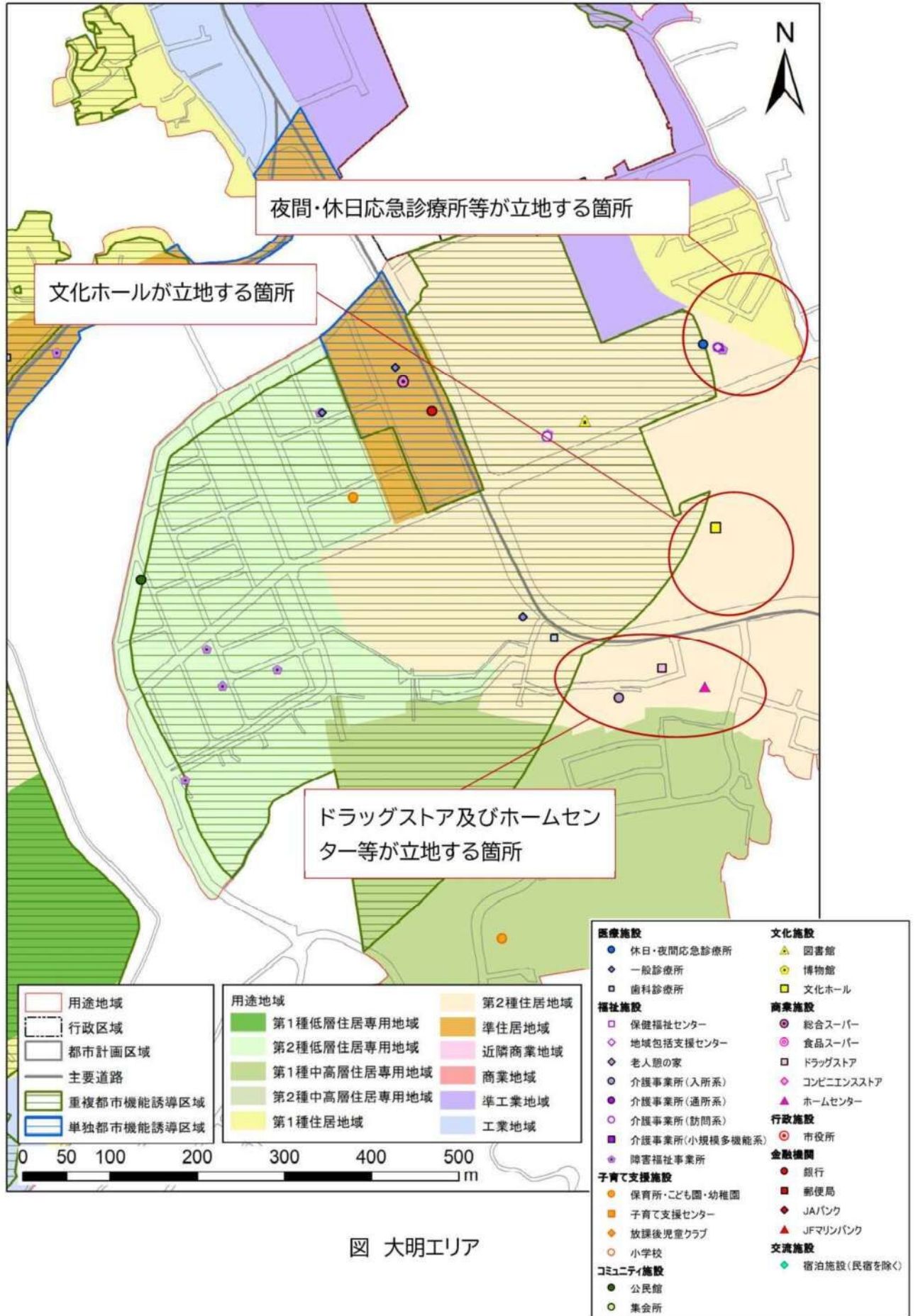


図 大明エリア

① 単独都市機能誘導区域

用途地域	鳥羽市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。鳥羽市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	鳥羽市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。鳥羽市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

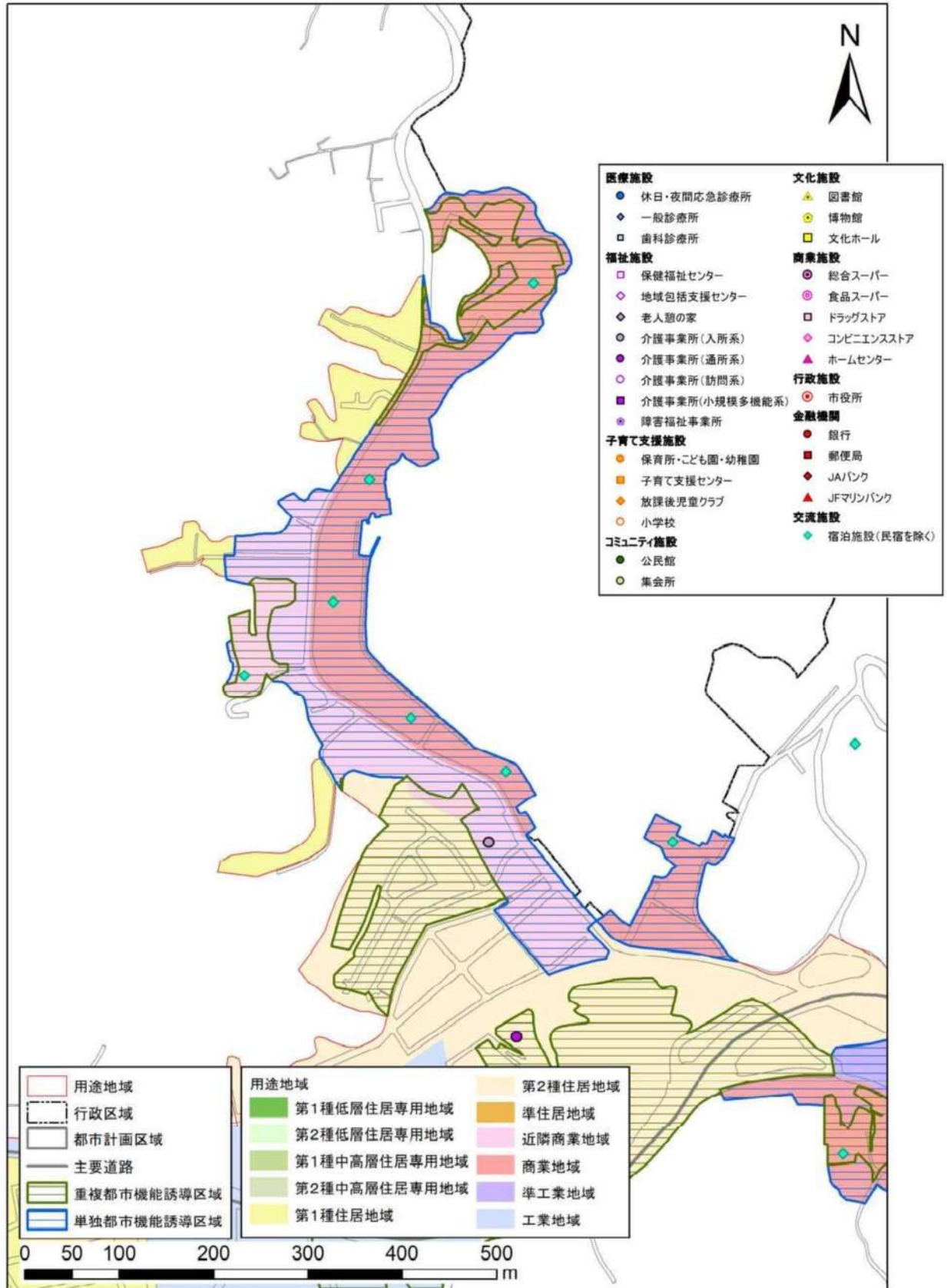


図 小浜エリア

① 単独都市機能誘導区域

用途地域	鳥羽市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。鳥羽市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	鳥羽市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。居住誘導区域内か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

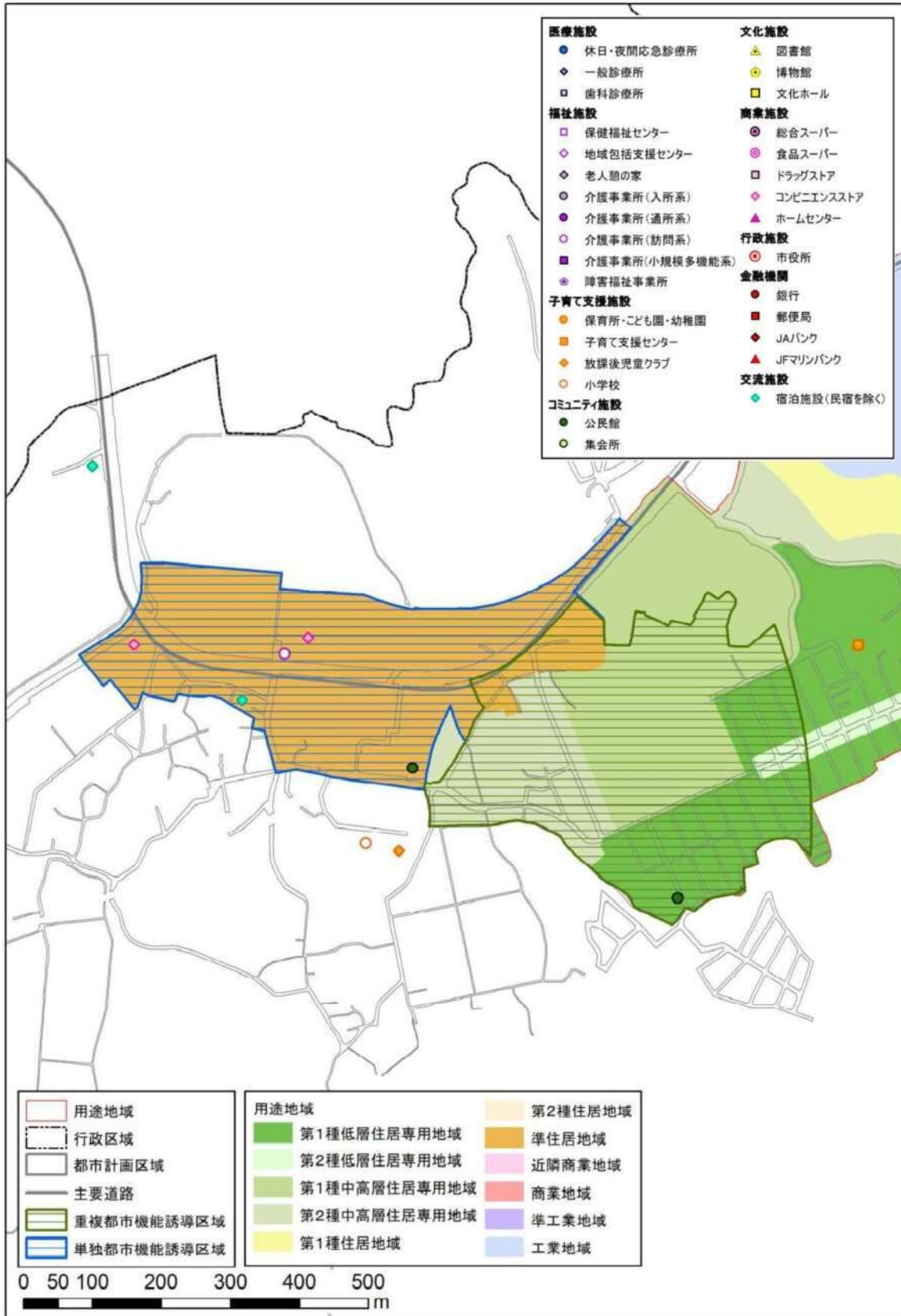


図 池の浦駅周辺エリア

① 単独都市機能誘導区域

用途地域	鳥羽市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、鳥羽市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	鳥羽市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、鳥羽市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) 志摩赤崎駅周辺エリア

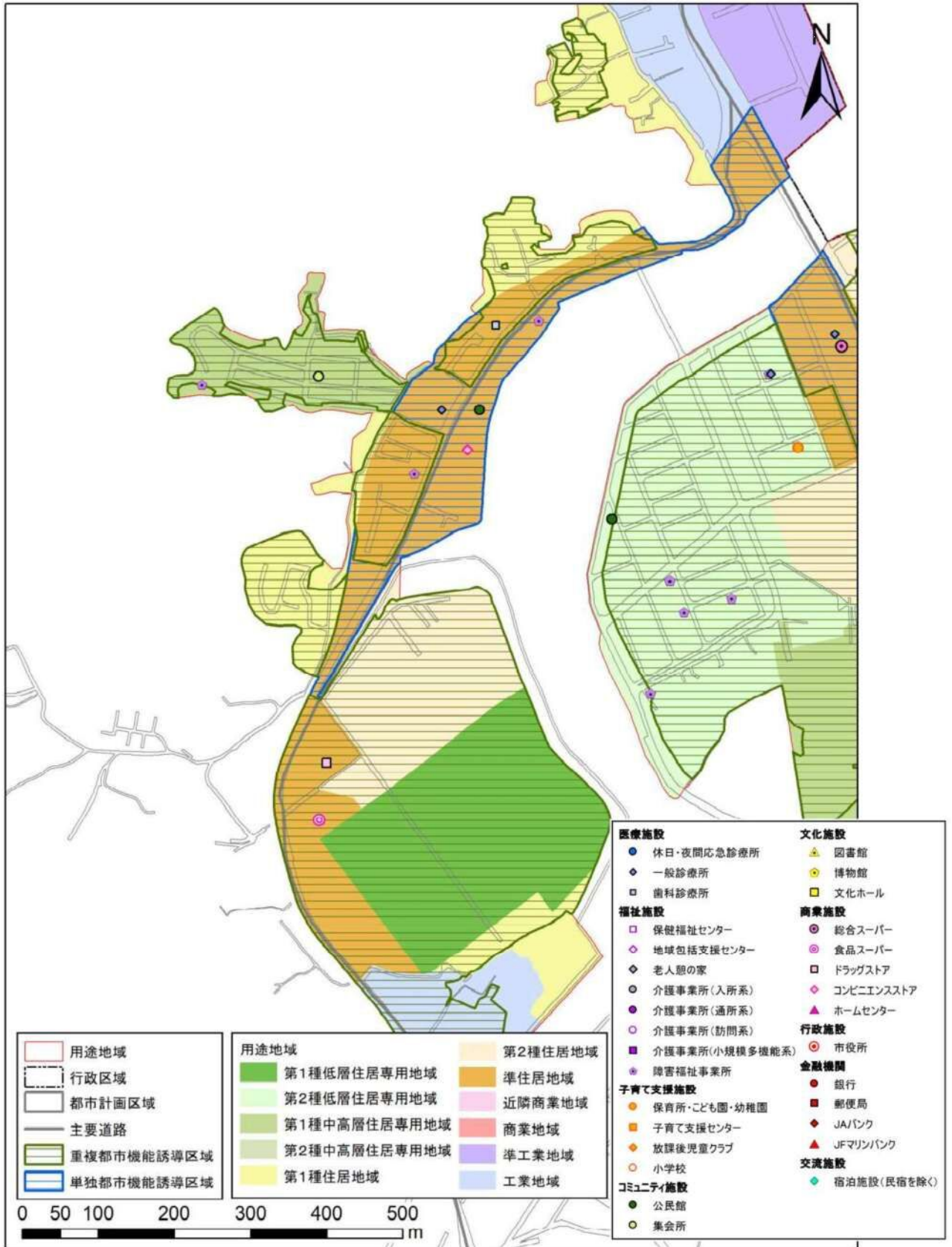


図 志摩赤崎駅周辺エリア

① 単独都市機能誘導区域

用途地域	鳥羽市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。鳥羽市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	鳥羽市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ますが、鳥羽市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

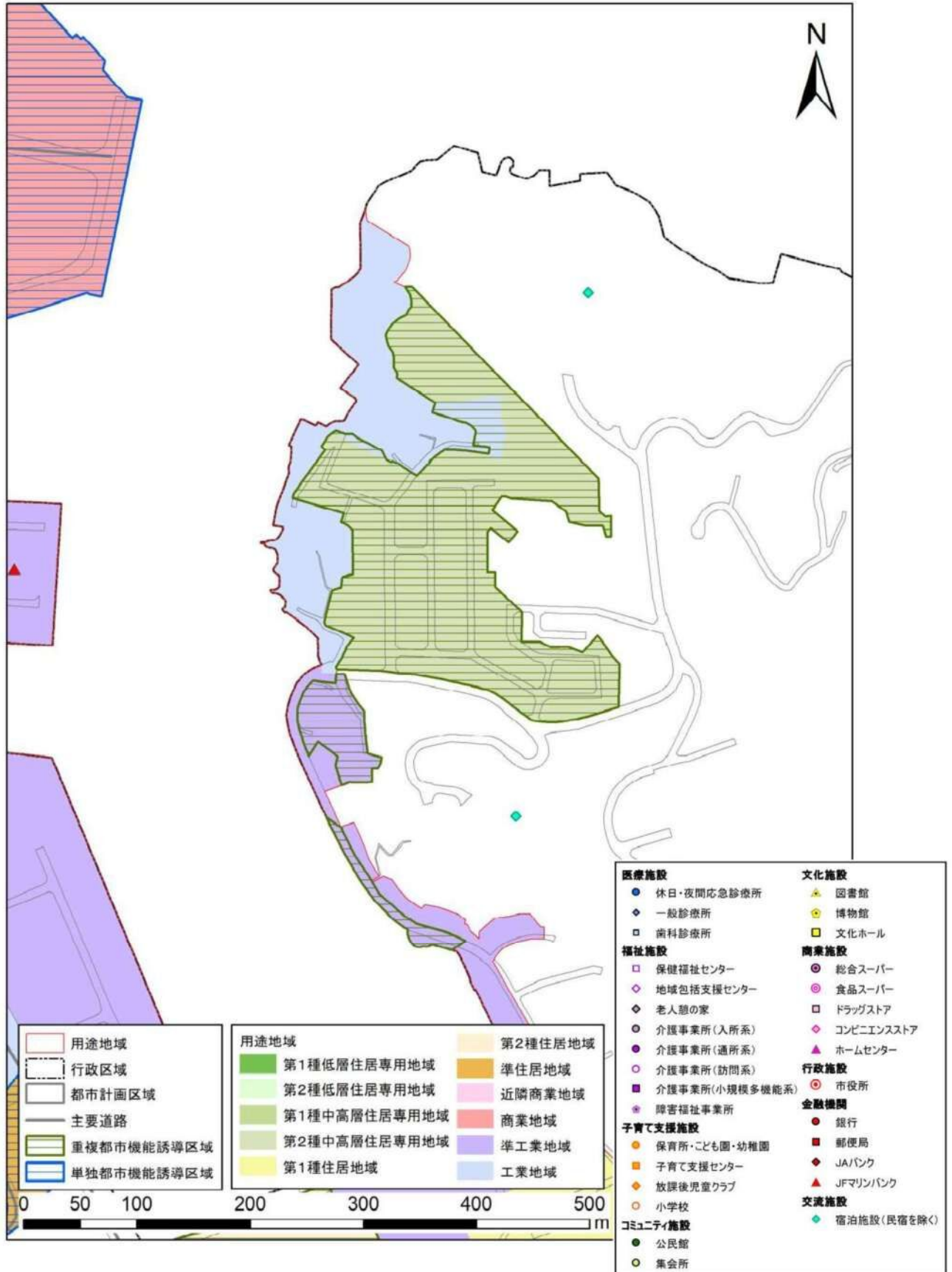


図 安久志エリア

① 重複都市機能誘導区域

用途地域	鳥羽市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、本エリア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。

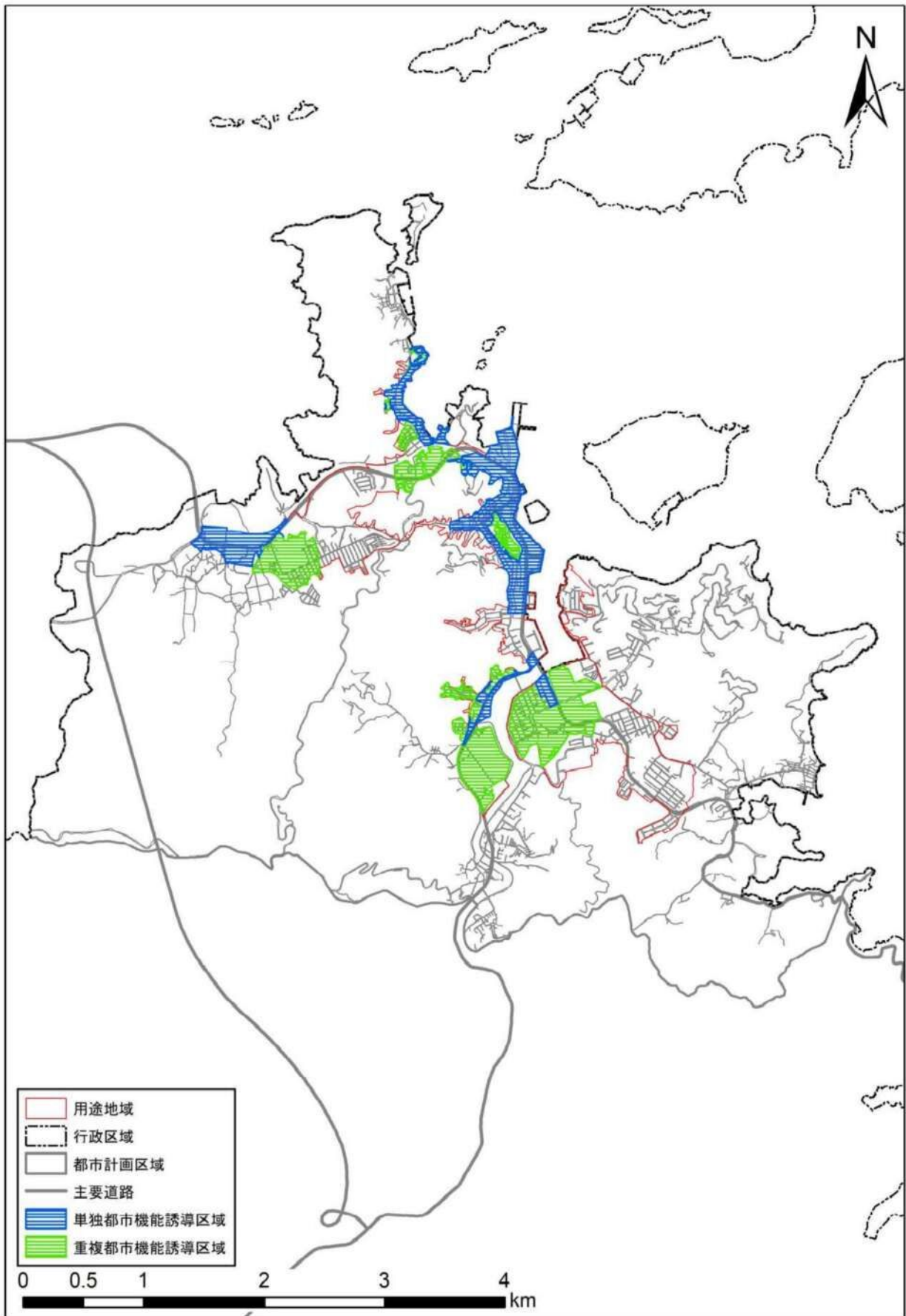


図 最終的な都市機能誘導区域

4. 都市機能維持ゾーン(市独自の区域)

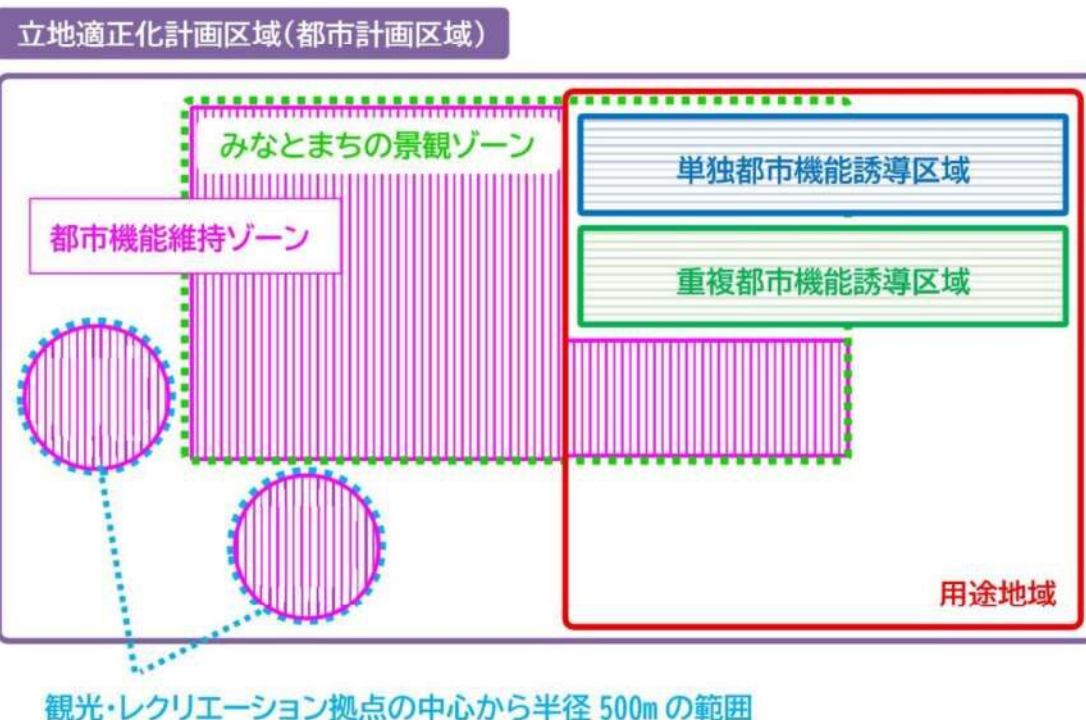
(1) 基本的な考え方

本市は、観光業を主要産業とする観光都市です。鳥羽湾沿岸では、宿泊施設などの観光施設が立地し、市の基幹産業を支えているとともに、みなとまちの良好な景観の形成に寄与しています。

しかしながら、それらの宿泊施設は用途地域外の沿岸部にも多く立地しており、都市機能誘導区域は用途地域内において設定するものの、用途地域外の宿泊施設についても立地維持を図る必要性があります。

このことから用途地域外の宿泊施設が多く立地するエリアにおいても、宿泊施設等の立地維持を図るほか、防災上課題がみられる宿泊施設等の廃屋について、施設や敷地の利活用に向けた改築や撤去を促すとともに、規制誘導の仕組みづくりを検討するため、市独自の区域として都市機能維持ゾーンを設定します。

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

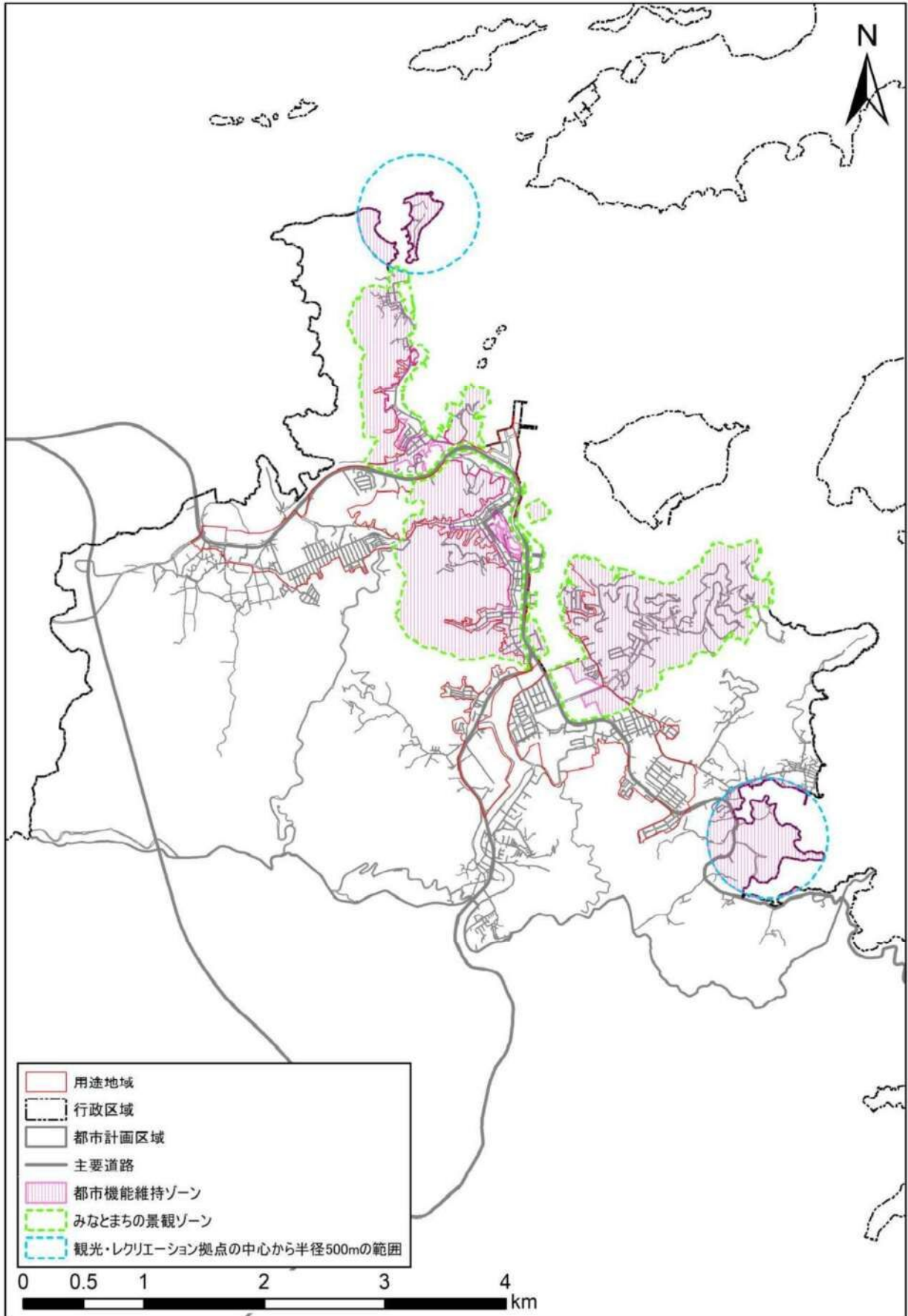


図 都市機能維持ゾーン

【参考】立地適正化計画の区域面積及び人口(図上計測)

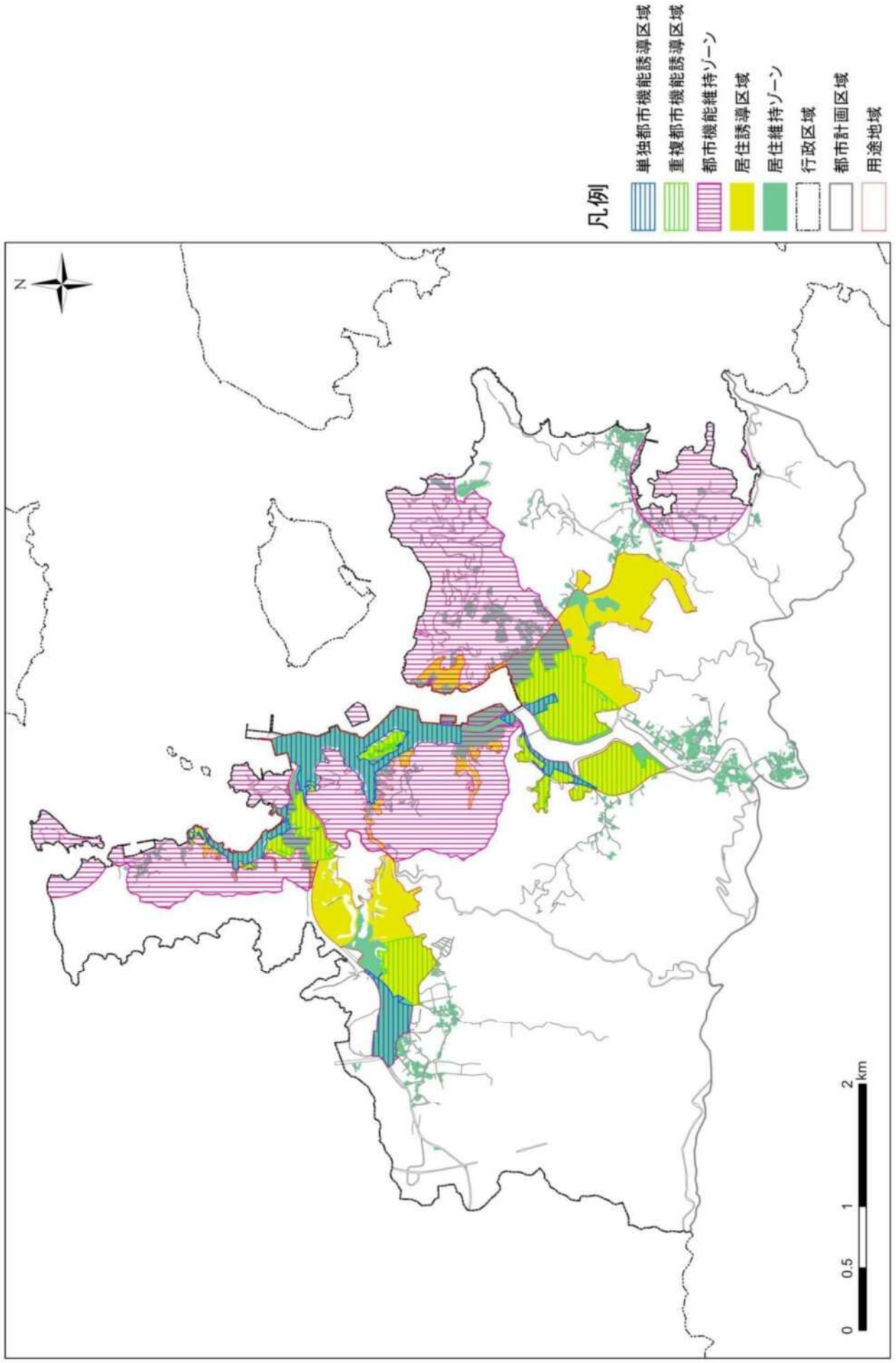
立地適正化計画の区域面積、人口、人口密度、用途地域に対する人口割合、都市計画区域に対する人口割合は以下のとおりです。

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	10,406	4.1	147.6%	100.0%	
	用途地域	322.9	6,251	18.3	100.0%	67.8%	
	用途地域外	1,819.1	4,155	1.5	47.6%	32.2%	
立地適正 化計画の 区域	居住誘導区域	184.1	4,113	21.6	67.2%	45.6%	
	都市機能 誘導区域	単独	65.1	1,120	9.4	10.3%	7.0%
		重複	93.6	1,530	14.1	22.0%	14.9%
		計	158.8	2,650	12.1	32.3%	21.9%
	居住維持ゾーン	165.6	3,009	15.1	42.4%	28.8%	
都市機能維持ゾーン	406.5	2,935	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: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(再掲)

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の候補として抽出します。

抽出した誘導施設の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	誘導施設の候補
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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中枢的な行政機能 例. 本庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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●m²以上の食品スーパー
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 総合的な医療サービス（二次医療）を受けられる機能 例. 病院 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常的な診療を受けられる機能 例. 延床面積●m²以上の診療所
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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、関連計画の位置づけ、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、災害リスクが許容可能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共生ビジョンでは、二次救急医療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。また、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(アーテ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	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、◎:新たに位置づける誘導施設、○: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、◎：新たに位置づける誘導施設、○：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、◎:新たに位置づける誘導施設、○: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

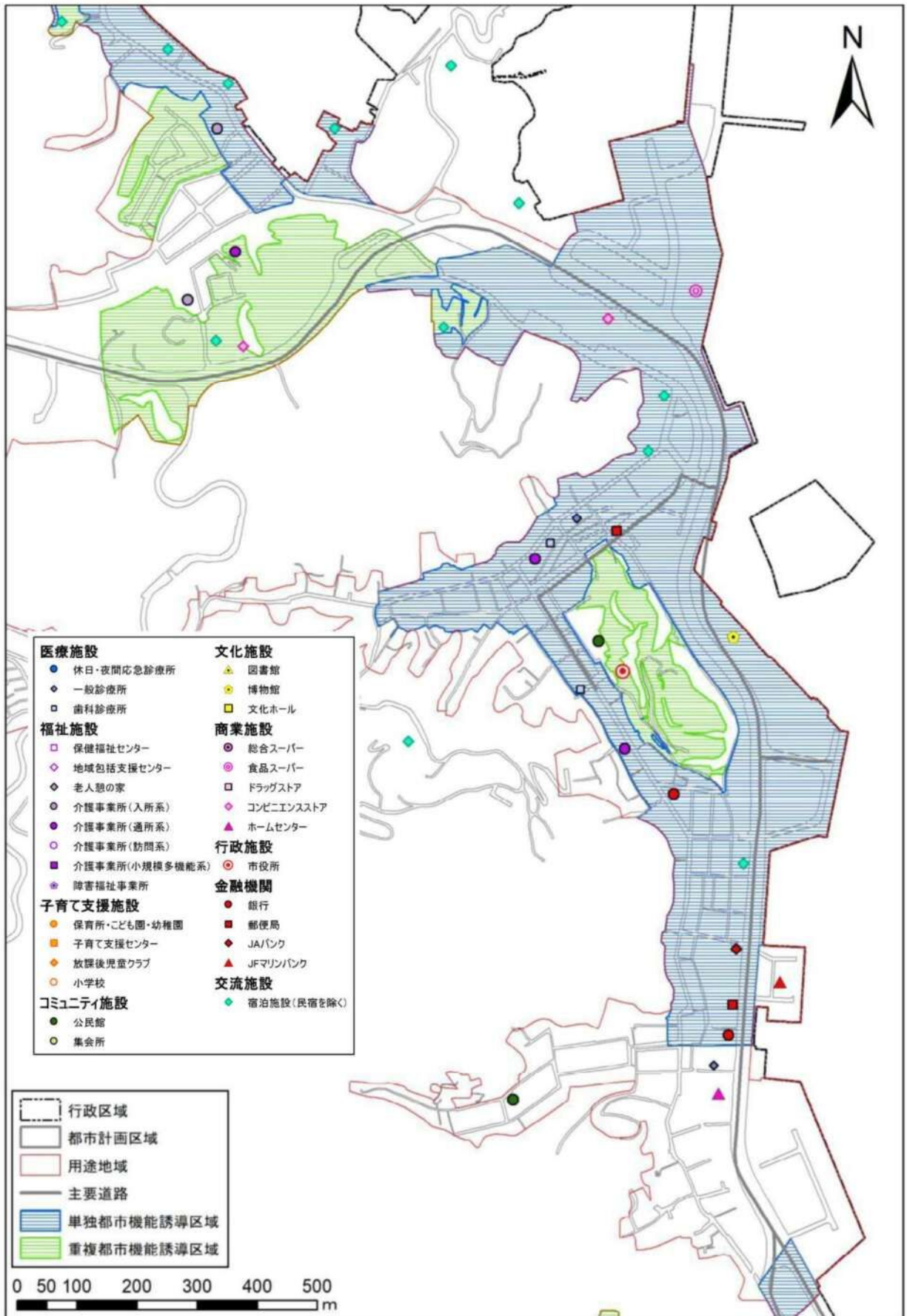


図 鳥羽駅周辺エリアの施設立地状況

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、◎:新たに位置づける誘導施設、○: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、◎:新たに位置づける誘導施設、○: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、◎:新たに位置づける誘導施設、○: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

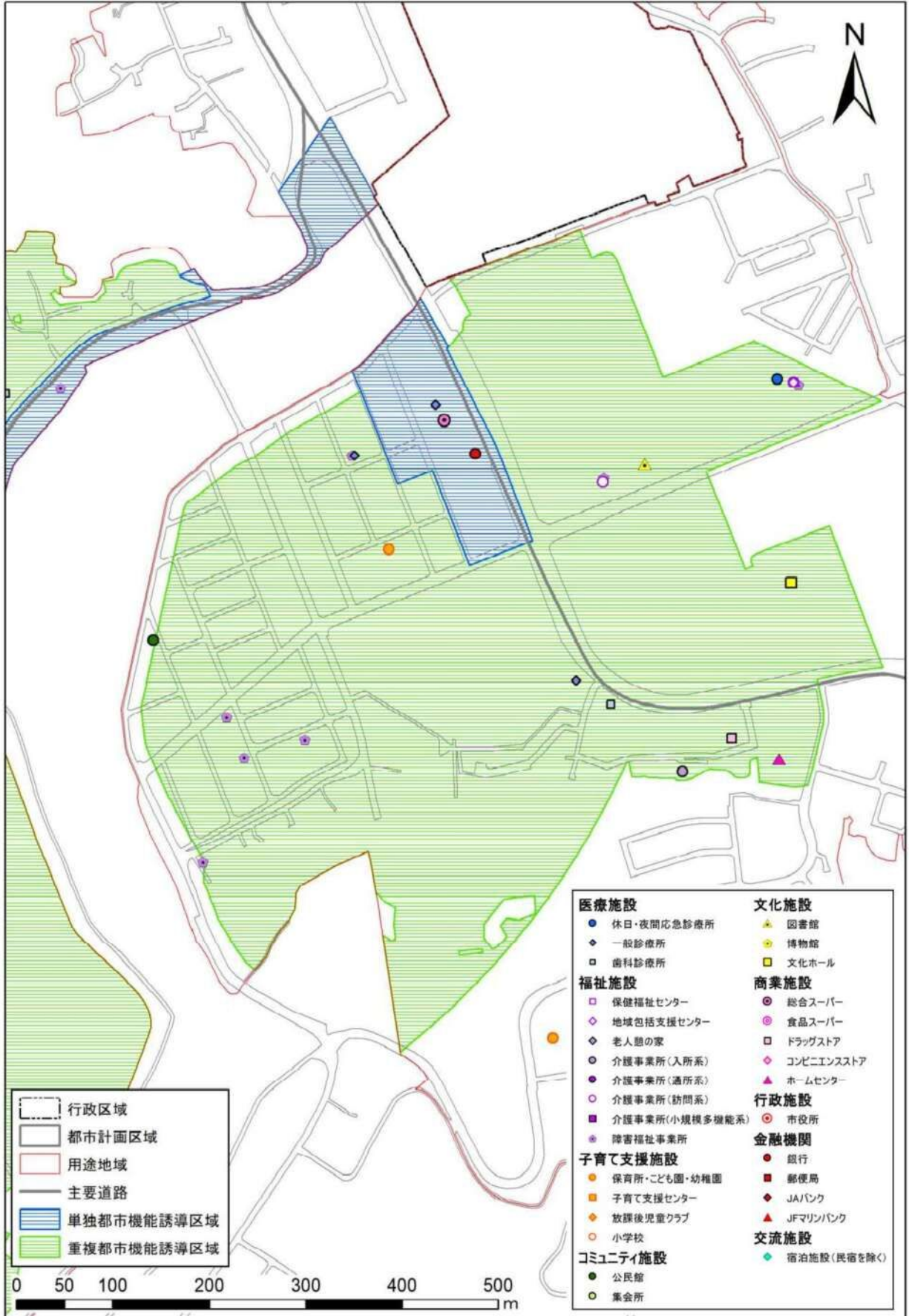


図 大明エリアの施設立地状況

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、◎:新たに位置づける誘導施設、○: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、◎：新たに位置づける誘導施設、○：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、◎:新たに位置づける誘導施設、○: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

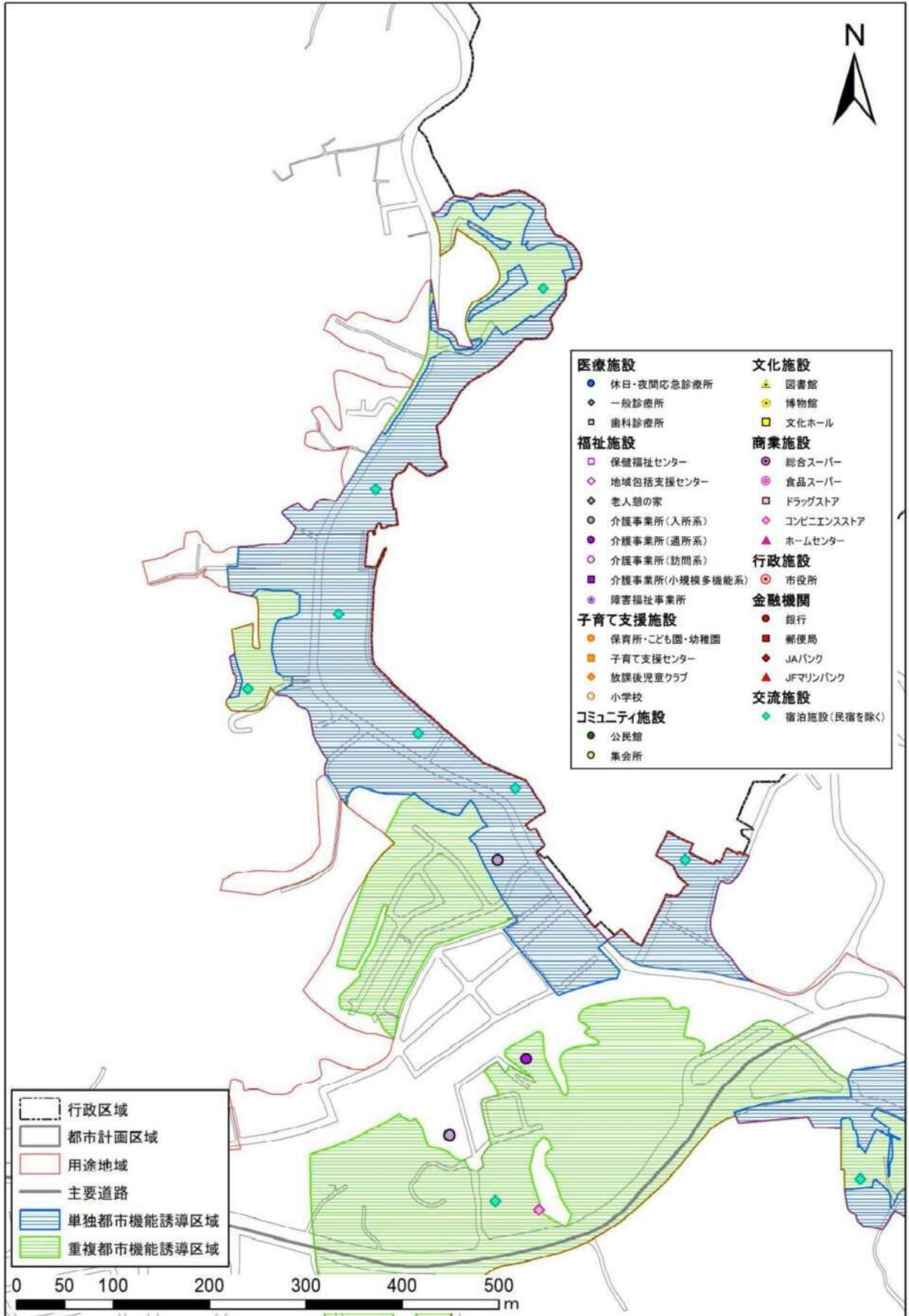


図 小浜エリアの施設立地状況

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、◎:新たに位置づける誘導施設、○: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