

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。

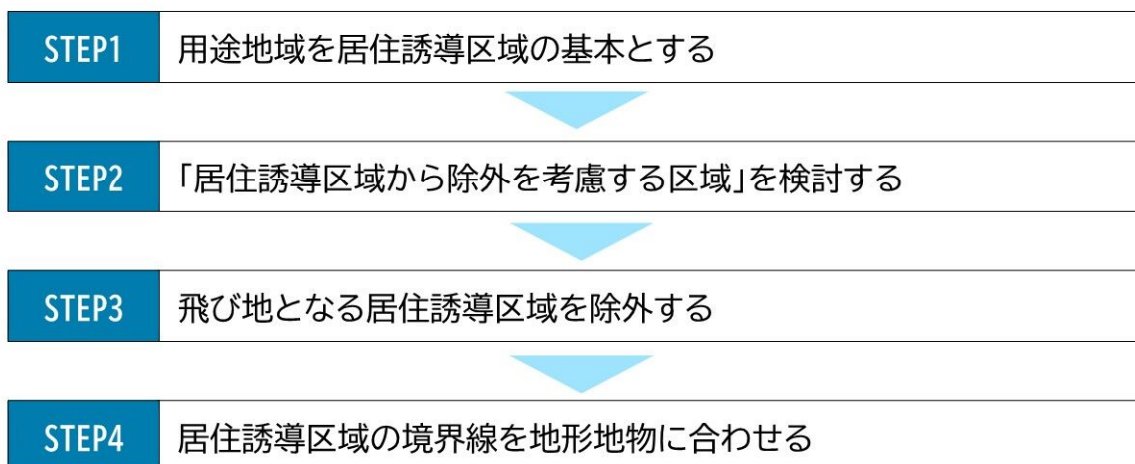
なお、本市の市街地の多くは沿岸部に形成されており、特に津波災害リスクが高い低地部において、既に居住や都市機能が集積しています。一方で、災害リスクが低く、かつ居住や都市機能が集積しているエリアが極めて少ないことも特徴です。

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。

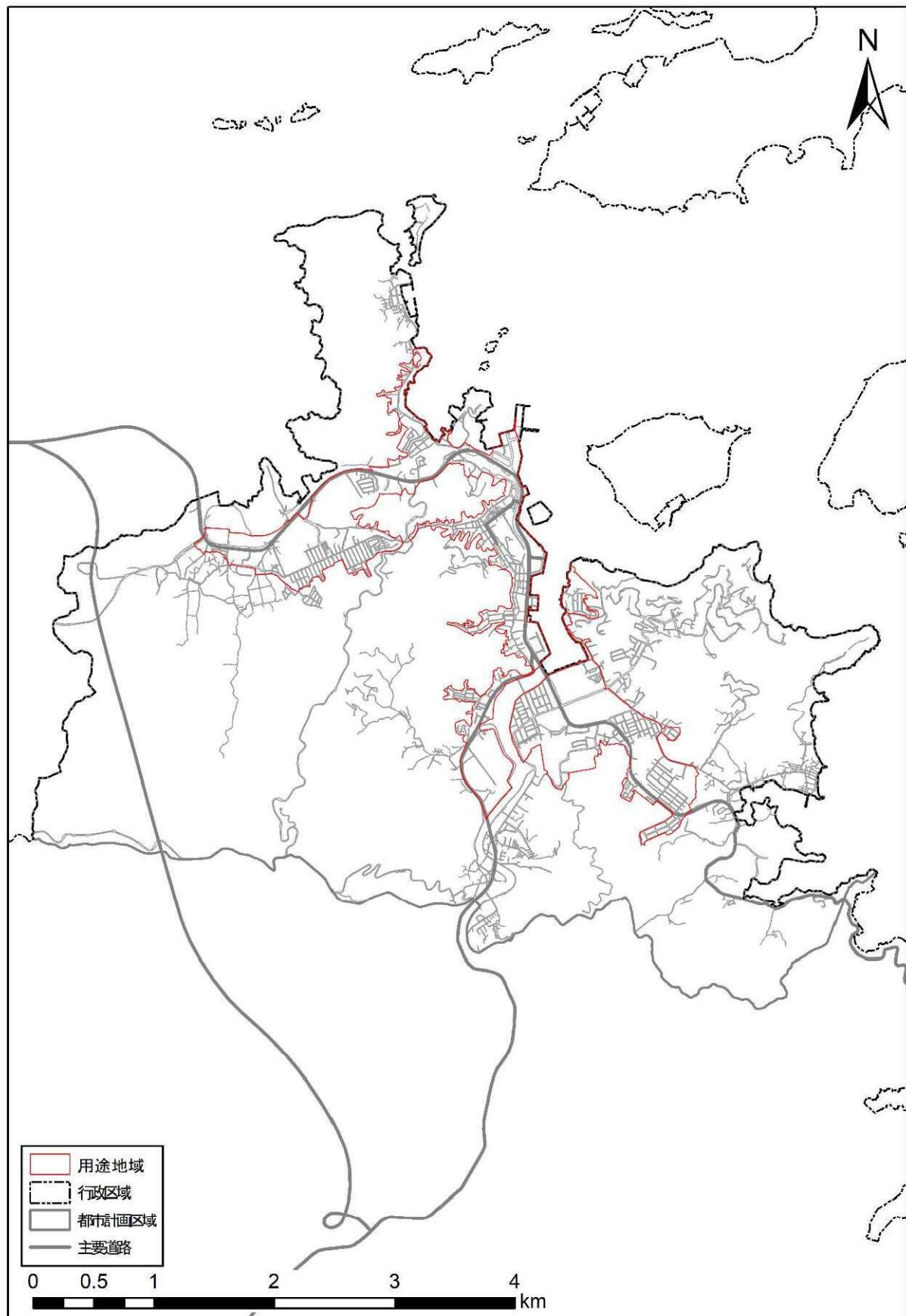
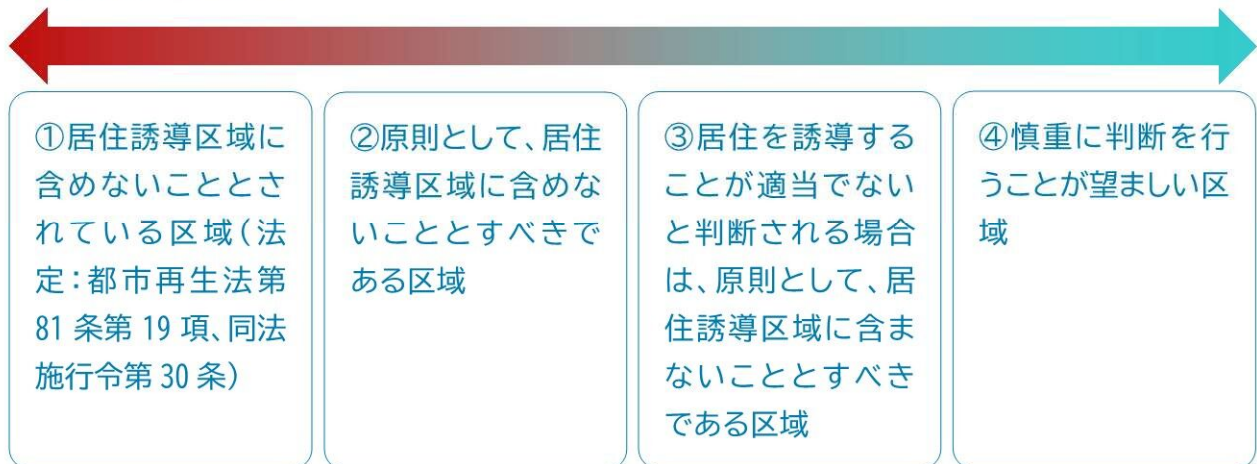


図 用途地域

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(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。

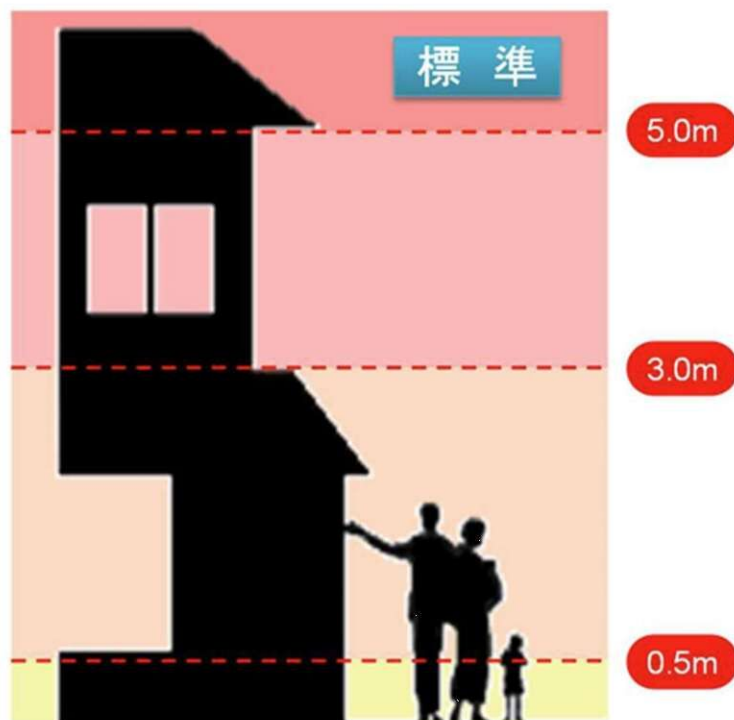
浸水想定区域(洪水浸水想定区域、雨水出水(内水)浸水想定区域又は高潮浸水想定区域)について、浸水深 3.0m 以上(想定最大規模)となる区域は含めないこととします。(3.0m 未満は含めます。)^{※1}

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

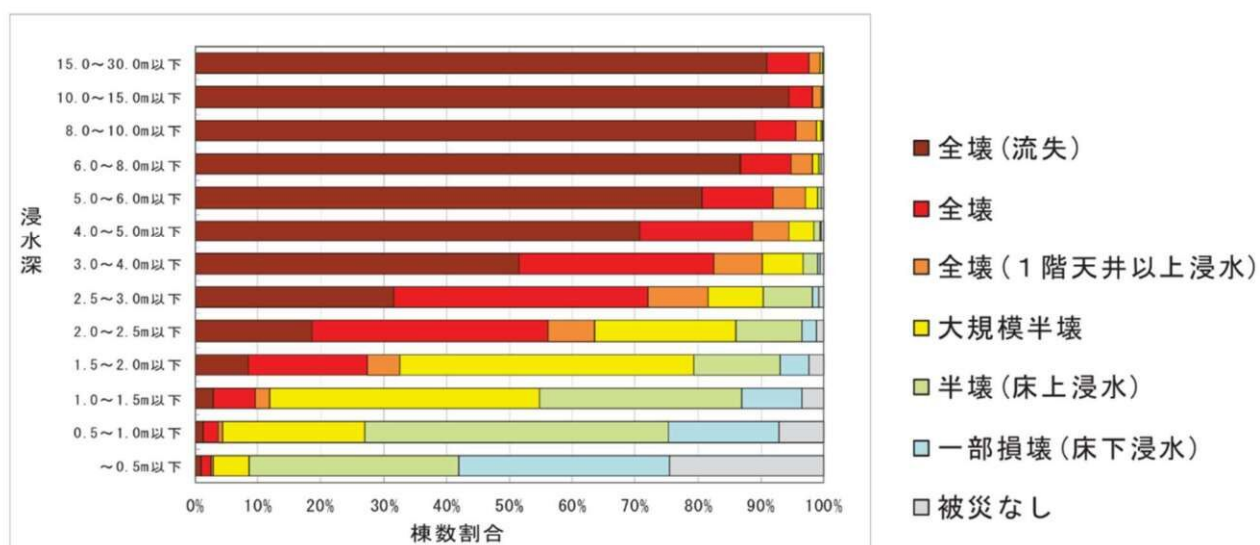
- ・浸水深さが3.0mを超えると一般的な2階建の建物では垂直避難が困難となる。
- ・浸水深は、0.5mを超えると床上浸水となるため、2階への避難が必要となる。



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	—

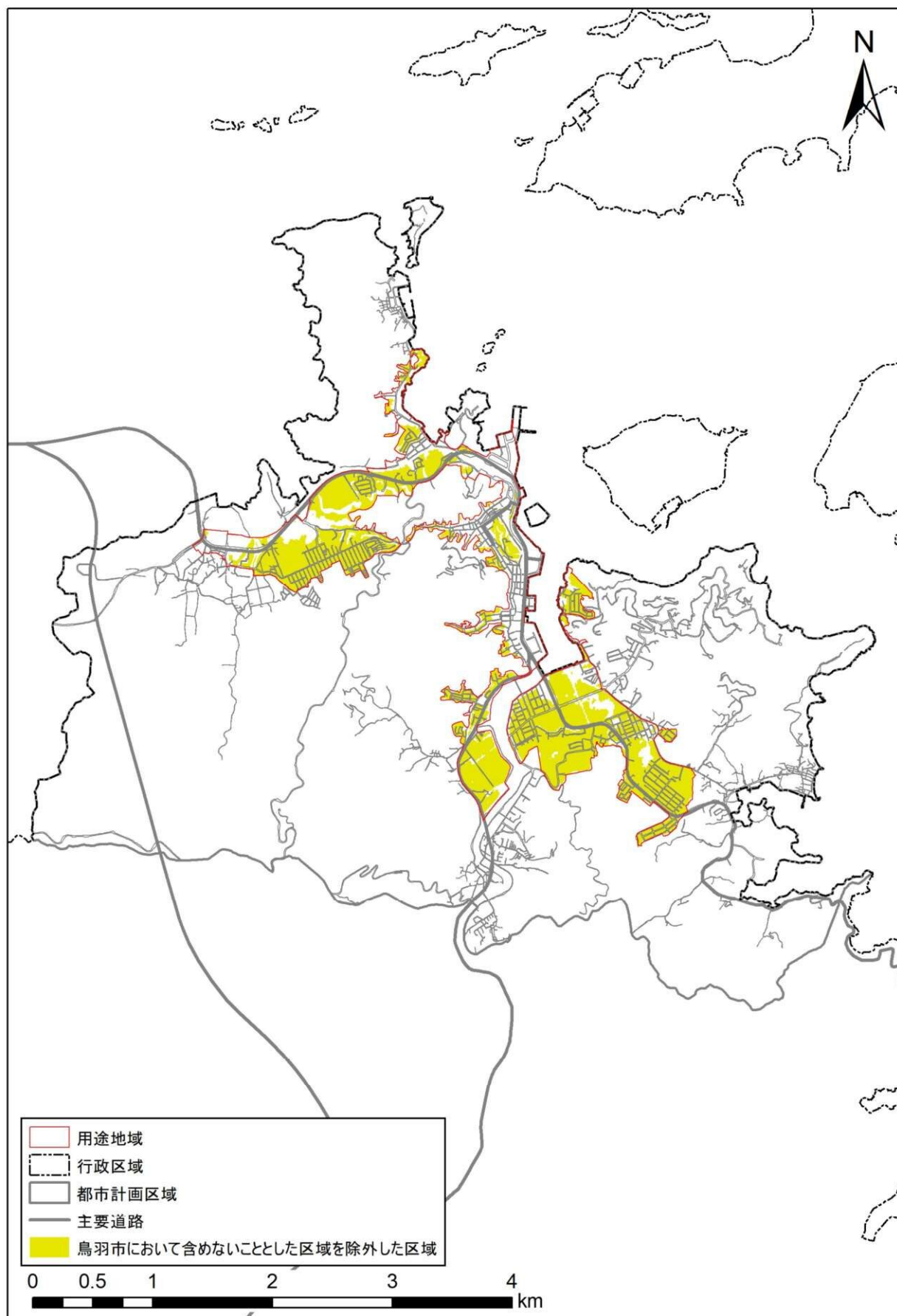
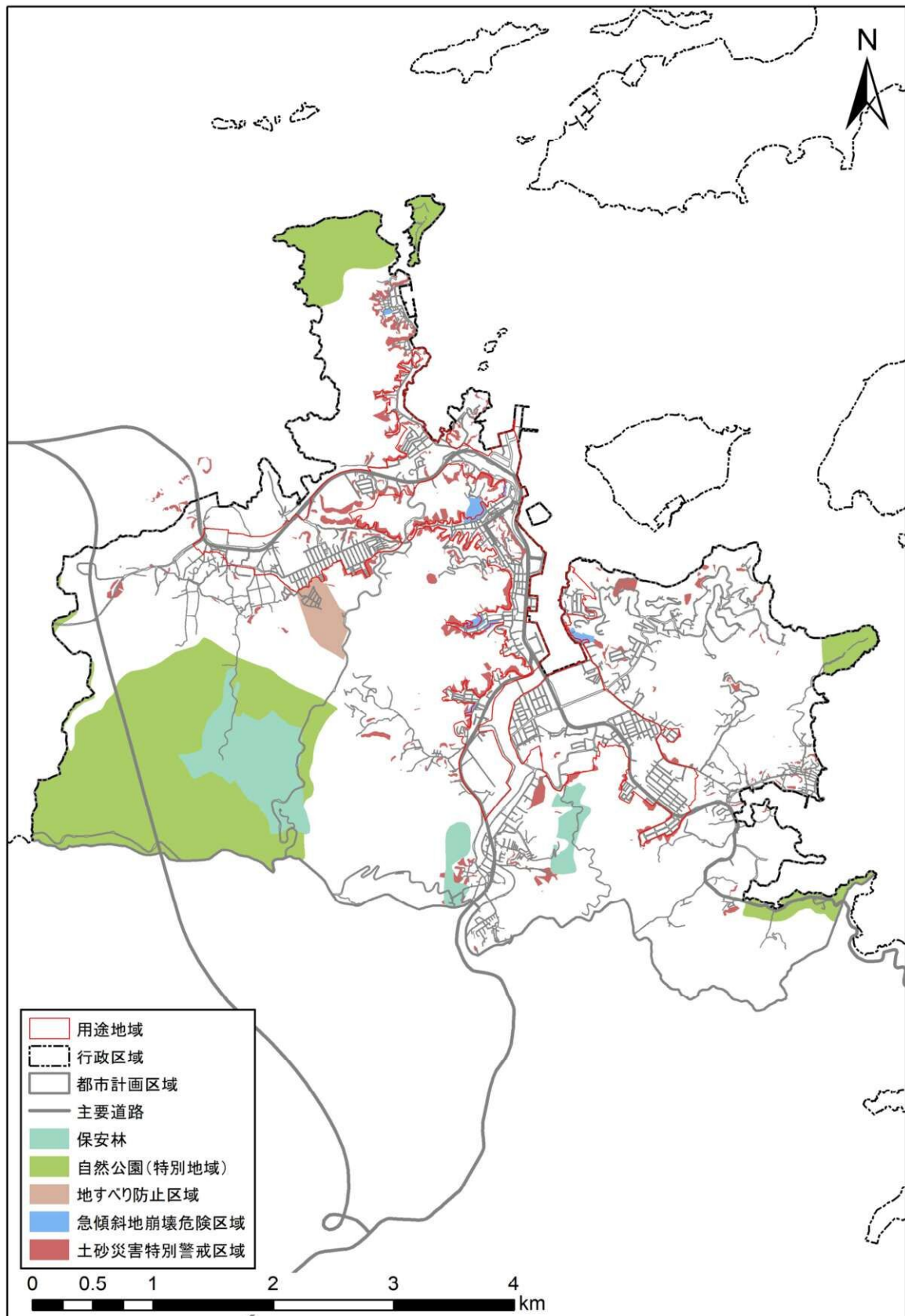


図 鳥羽市において含めないこととした区域を除外した区域

【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。

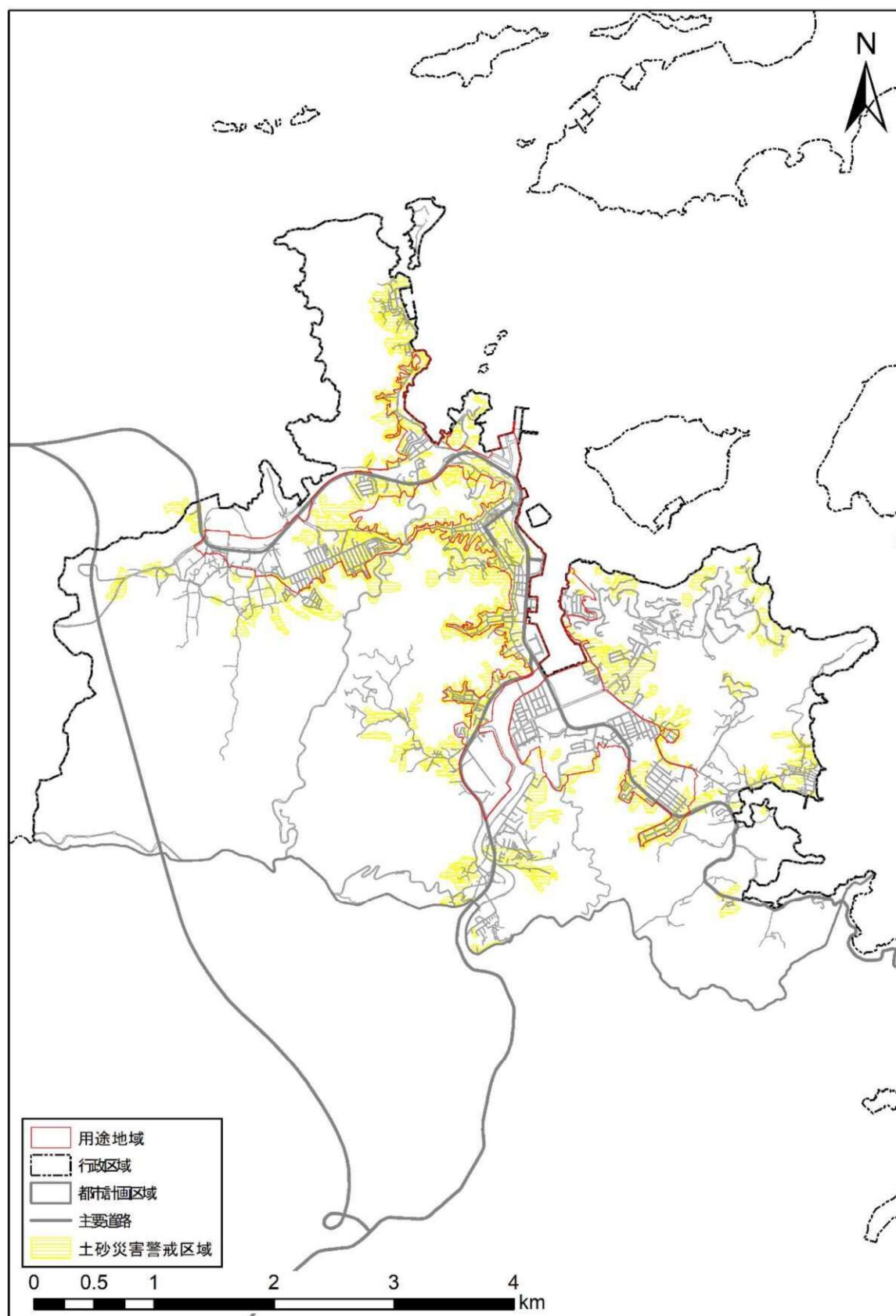


図 【参考】土砂災害警戒区域

【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。

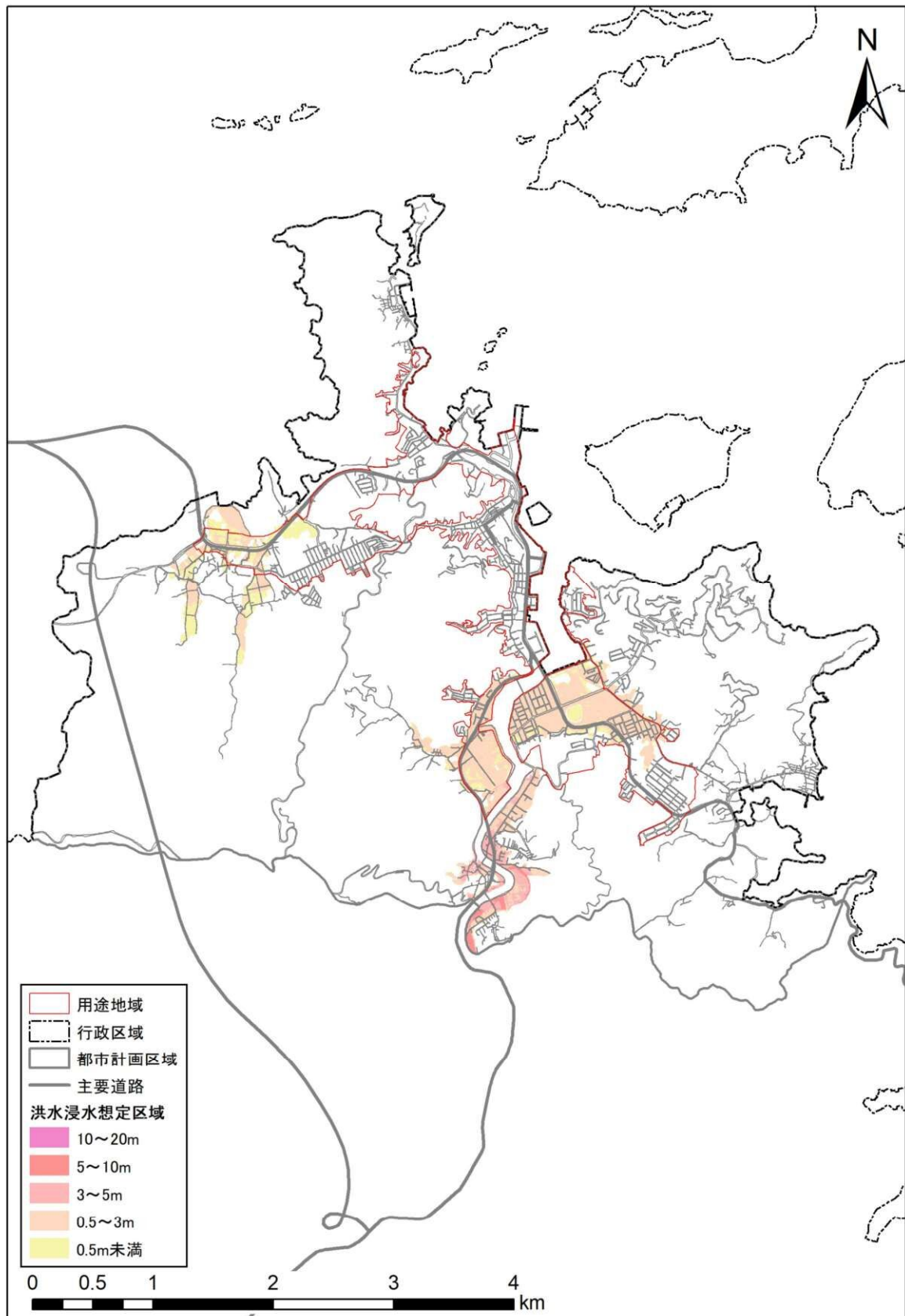


図 【参考】洪水浸水想定区域(想定最大規模:L2)

【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。

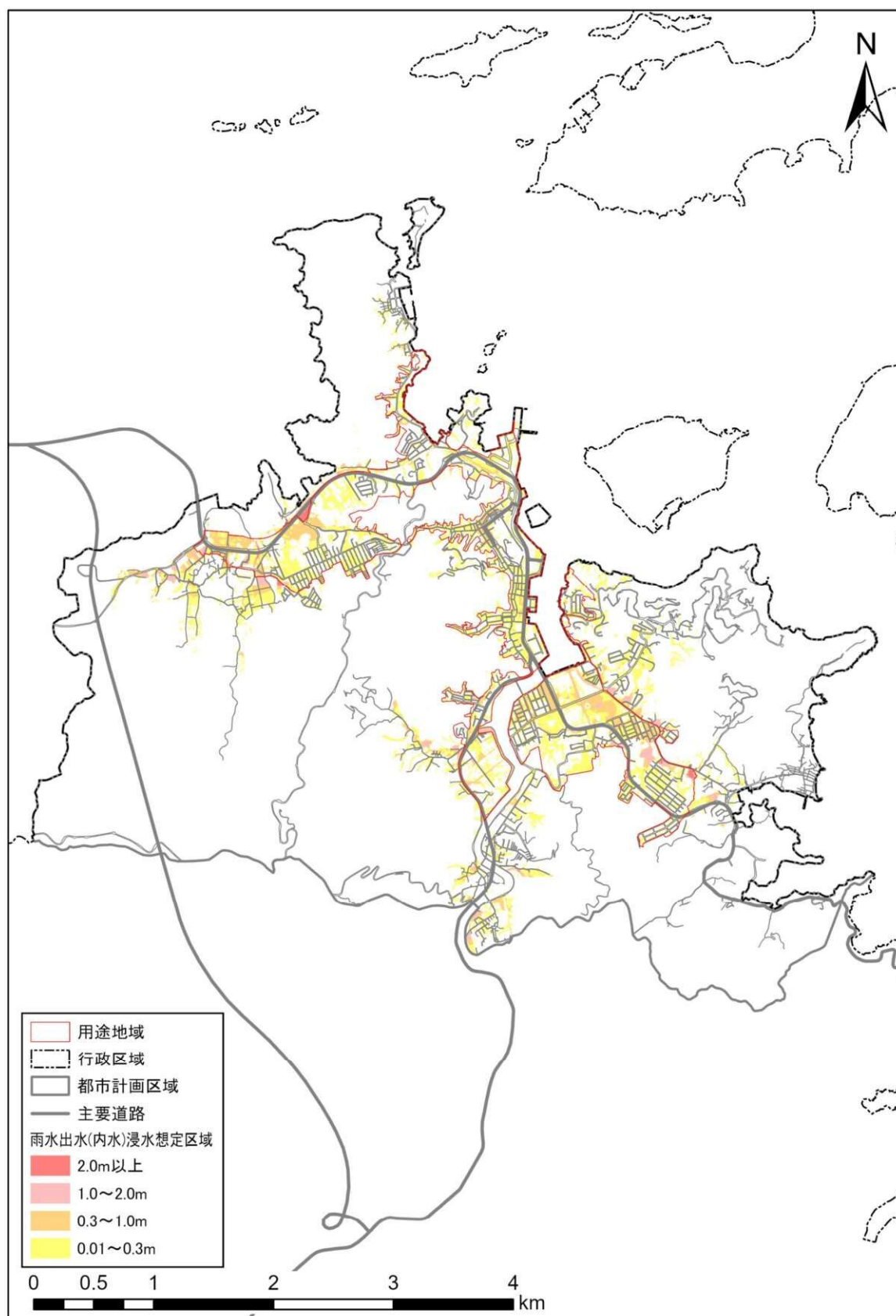


図 【参考】雨水出水(内水)浸水想定区域(想定最大規模:L2)

【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。

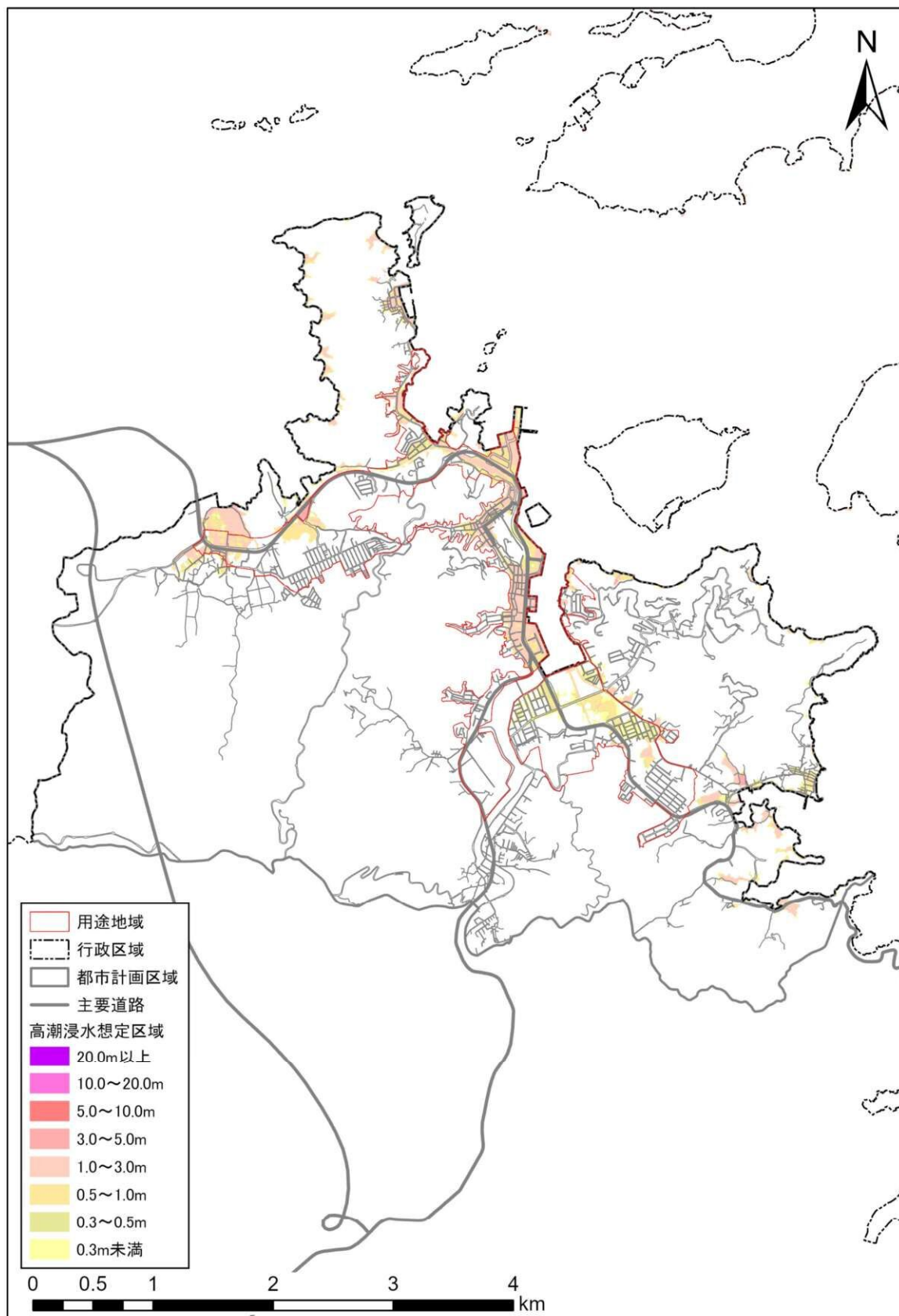


図 【参考】高潮浸水想定区域(想定最大規模:L2)

【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。

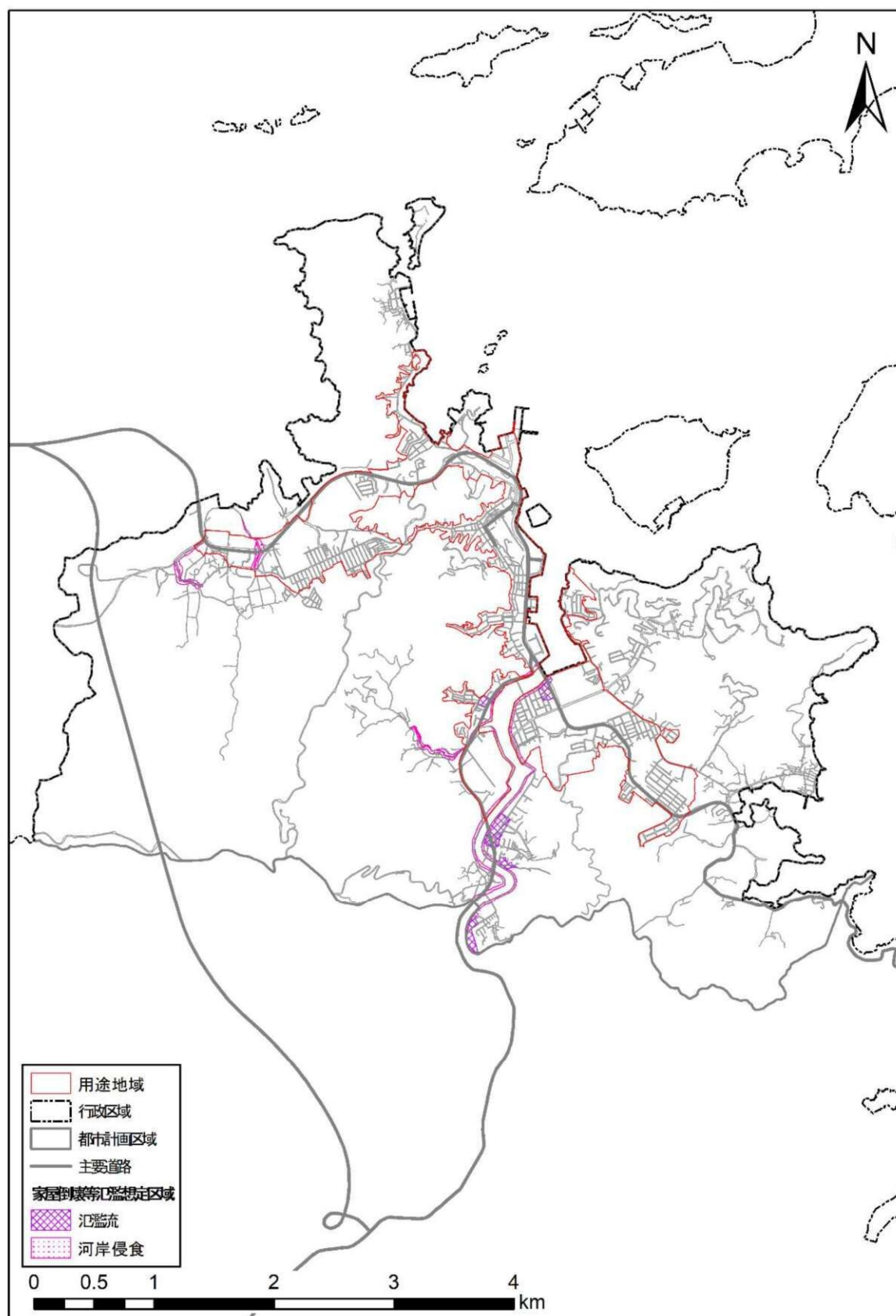


図 【参考】家屋倒壊等氾濫想定区域(想定最大規模:L2)

【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。

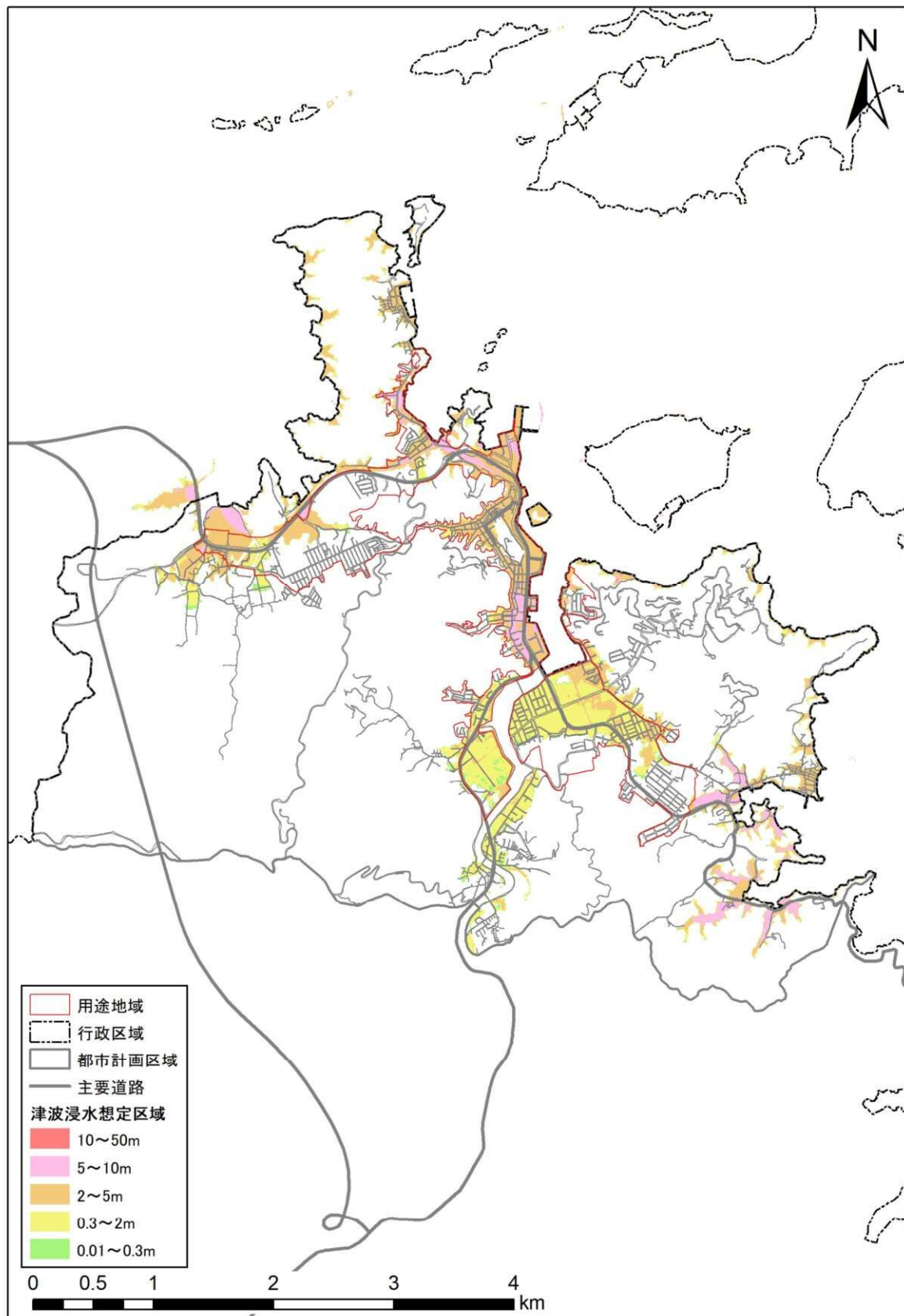


図 【参考】津波浸水想定区域(理論上最大:L2)

【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。

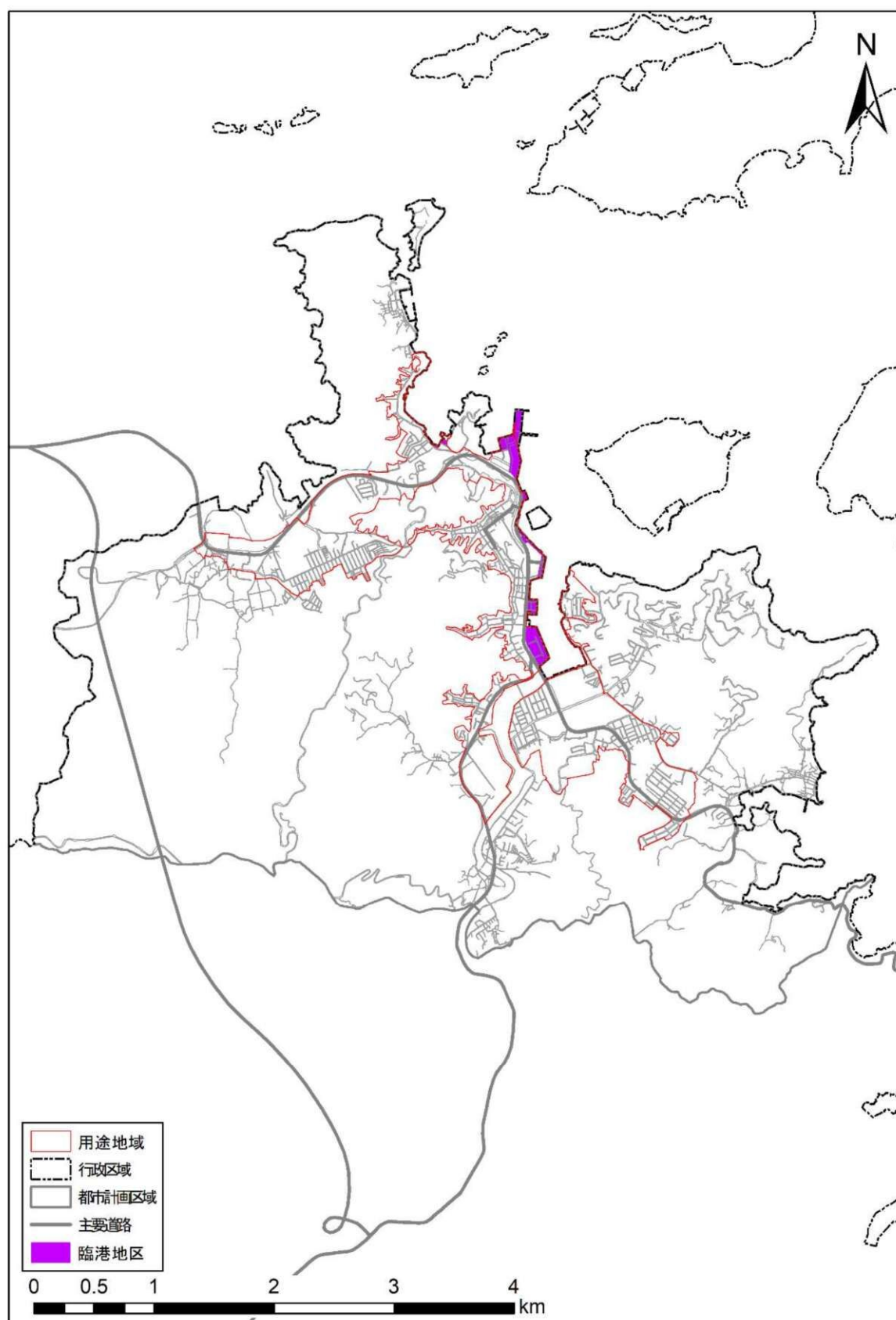


図 【参考】臨港地区

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 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。

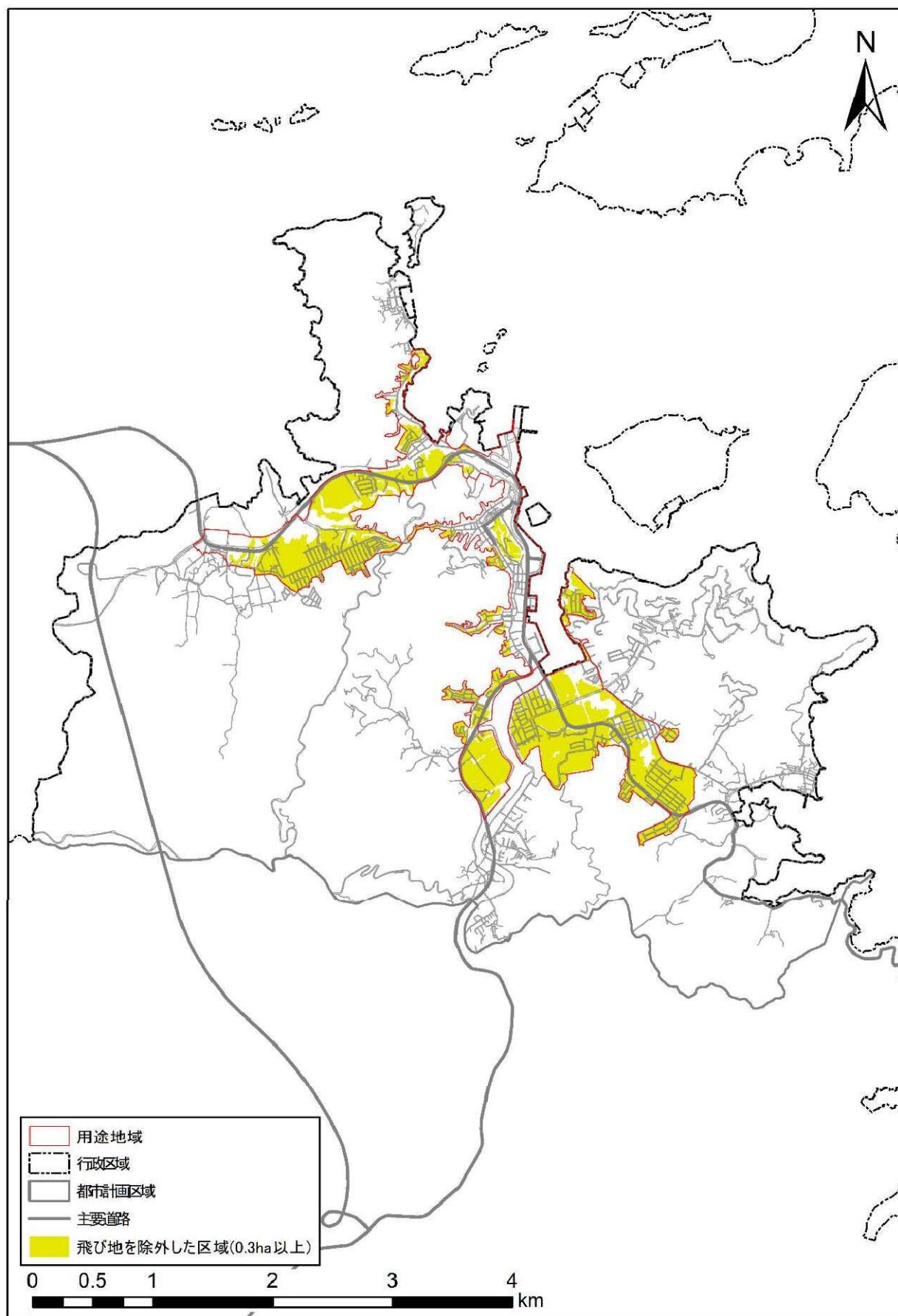


図 飛び地を除外した区域

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。

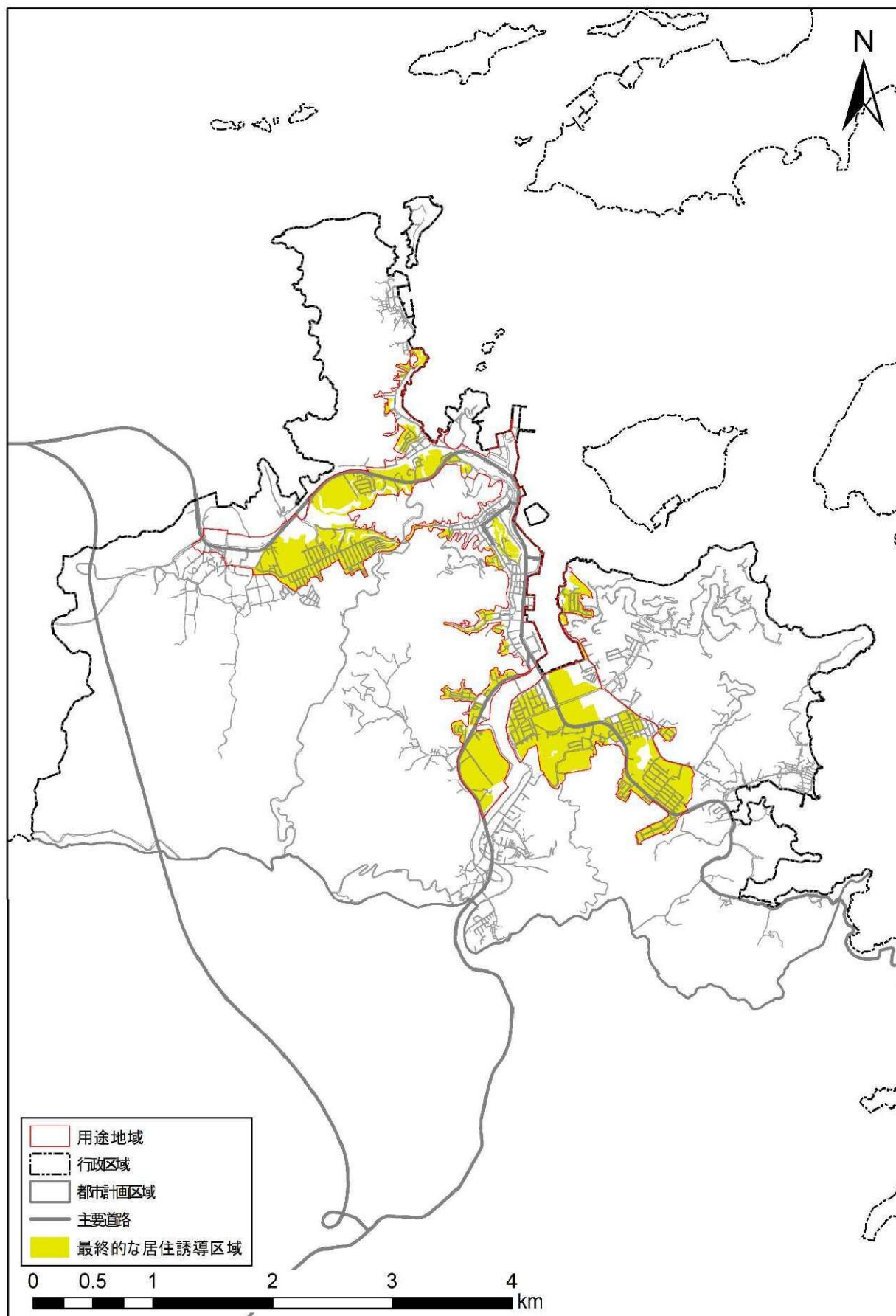


図 最終的な居住誘導区域

2. 居住維持ゾーン(市独自の区域)

(1) 基本的な考え方

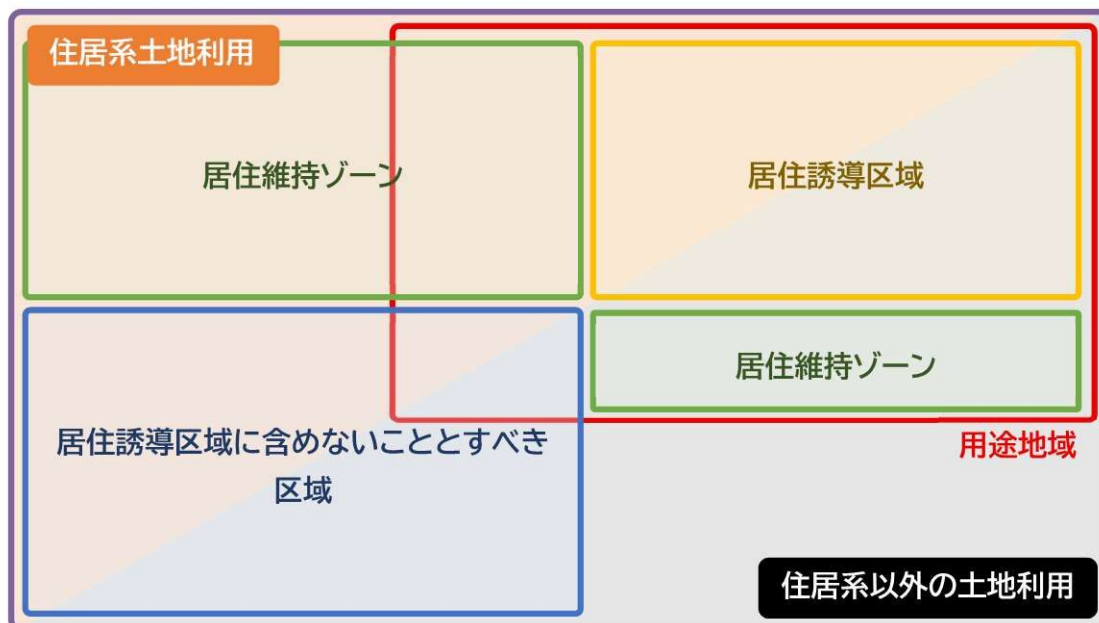
居住誘導区域の検討において、津波浸水深 2.0m 以上の区域(理論上最大:L2)を居住誘導区域から除外し、鳥羽駅周辺等の中心的な市街地の多くが居住誘導区域から外れることとなりました。

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り組みも継続します。

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

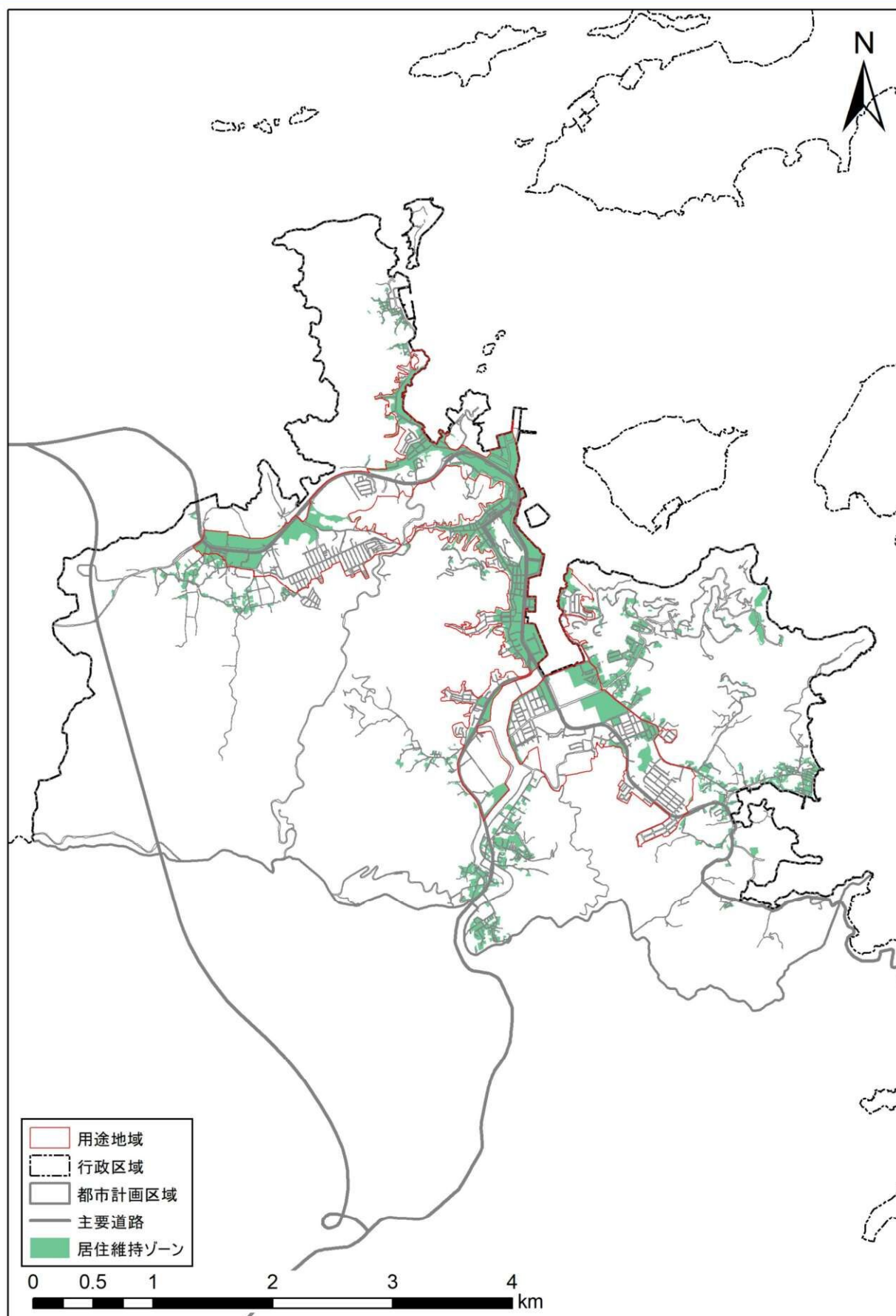


図 居住維持ゾーン

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、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。

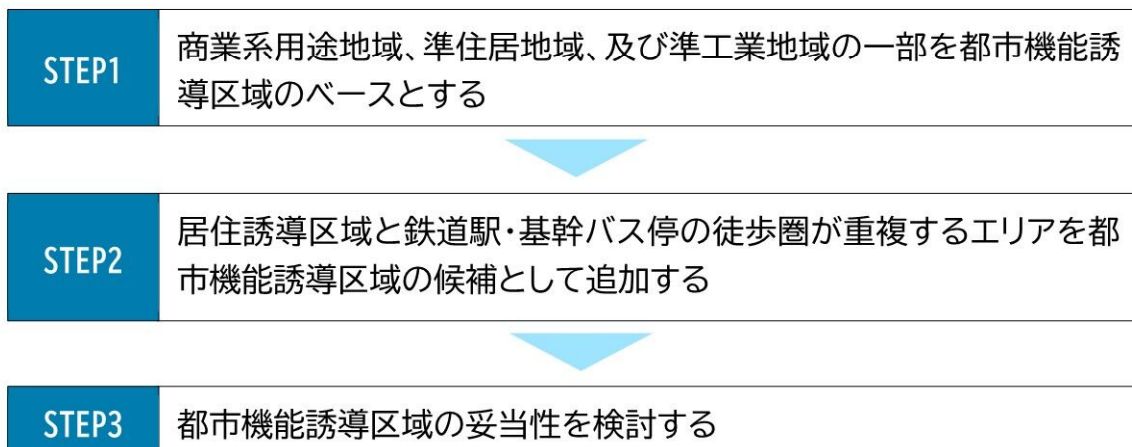
居住誘導区域の検討では、津波等の災害リスクが高いエリアは居住誘導区域から除外しましたが、商業に関する都市機能等については、災害に強い建物構造としやすいことや、夜間・就寝時間帯での利用が少ない等の理由により、一定の災害リスクを許容することも考えられます。

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。

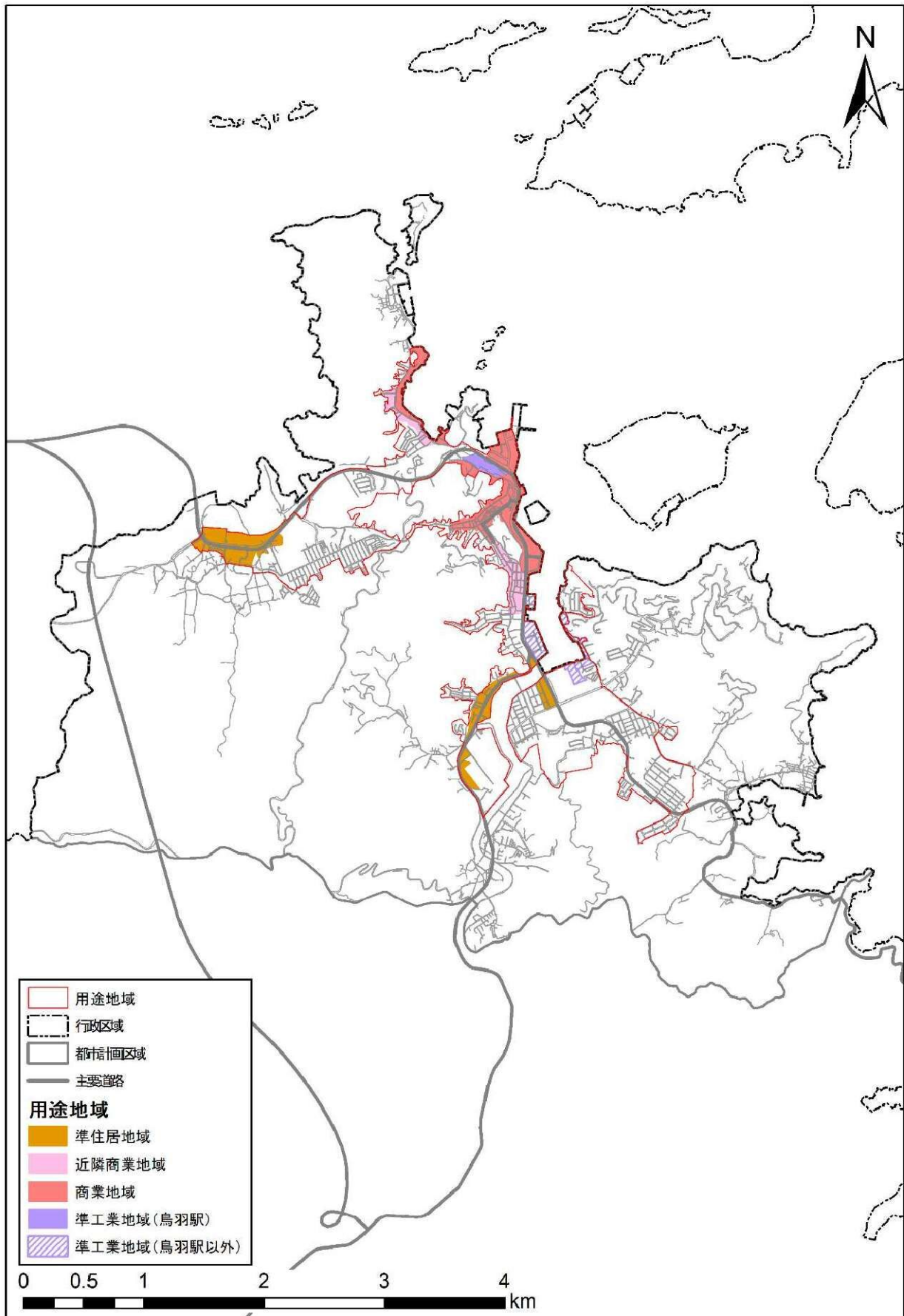


図 商業系用途地域+準住居地域+準工業地域の一部

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

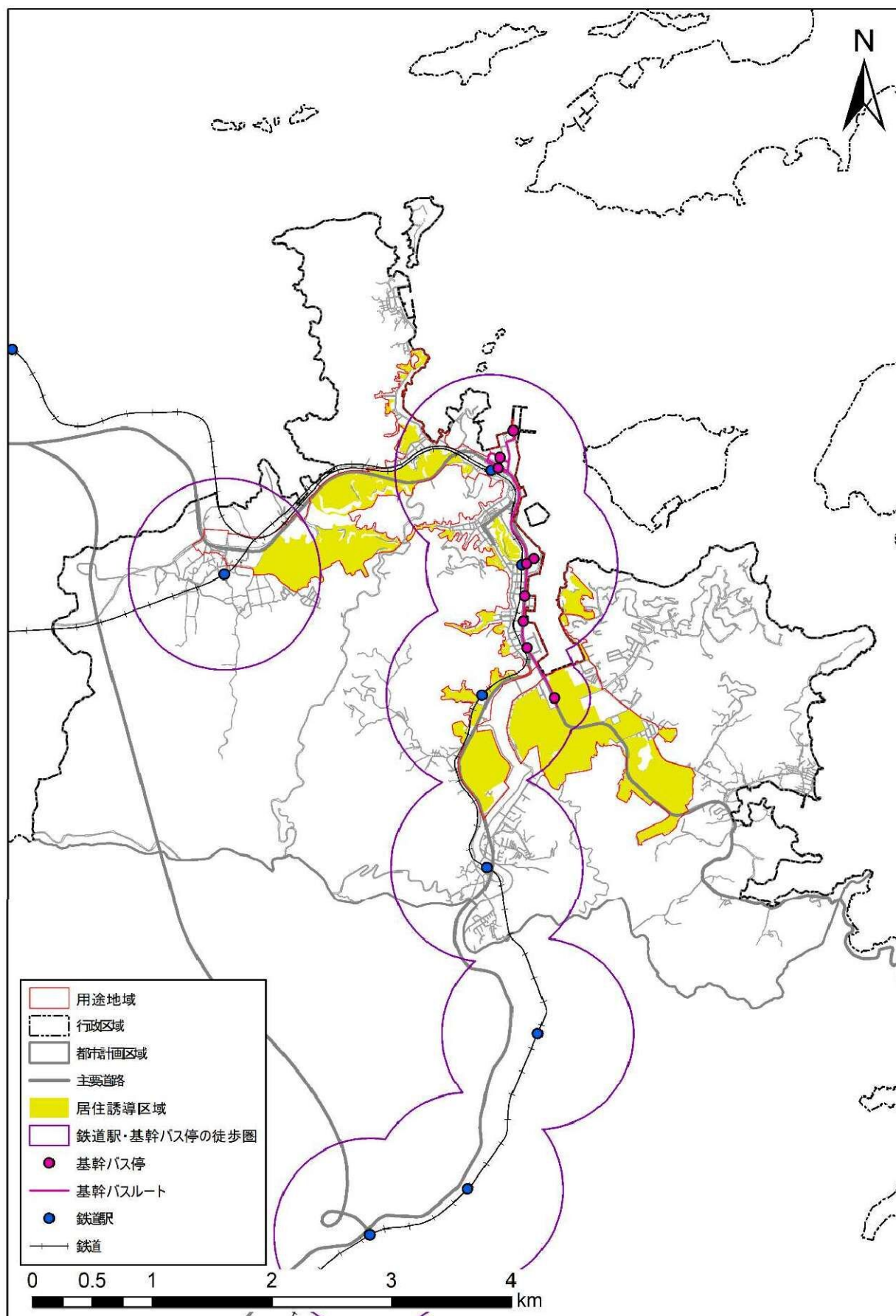


図 居住誘導区域×鉄道駅・基幹バス停の徒歩圏

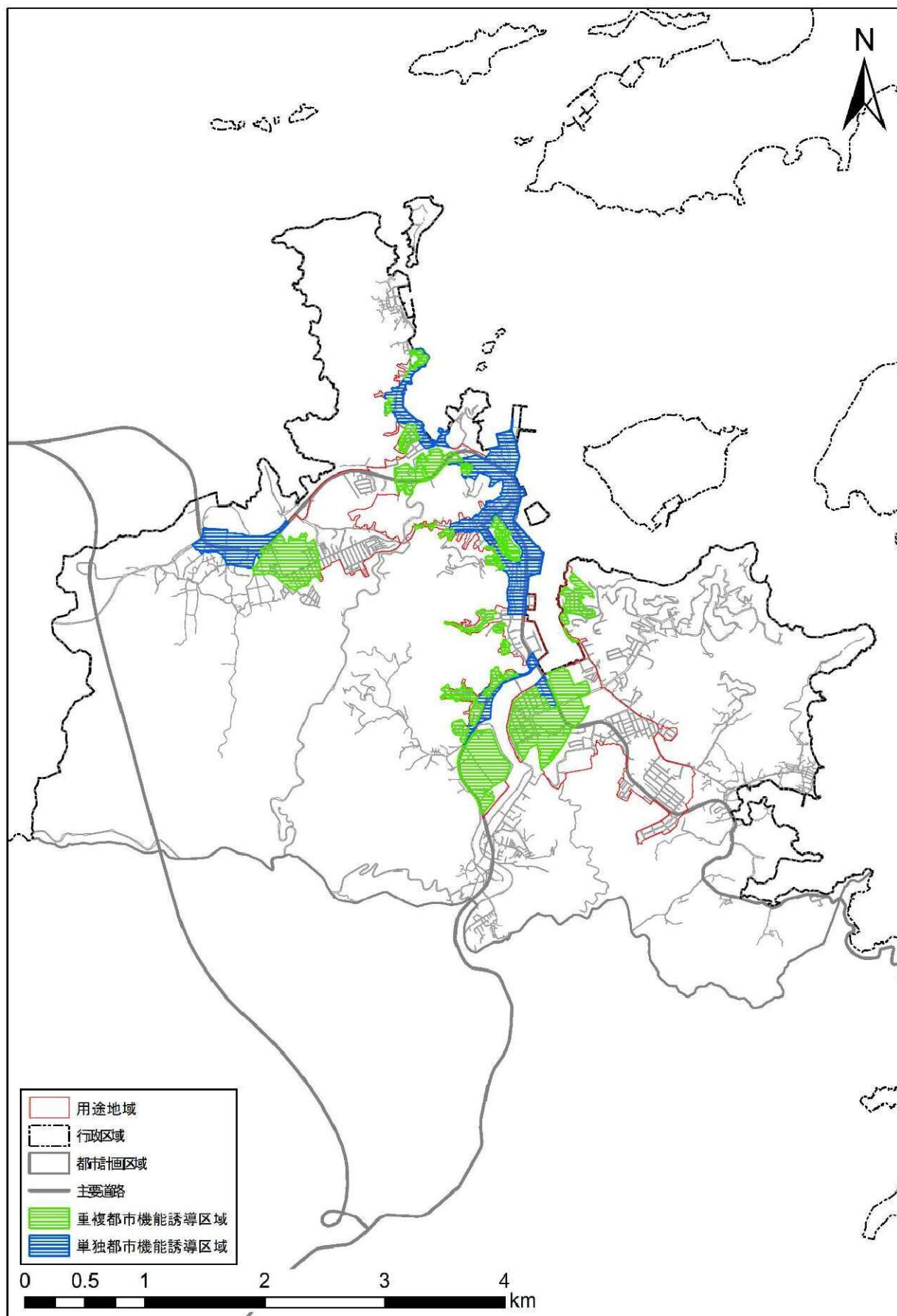


図 STEP2 までで抽出された都市機能誘導区域

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

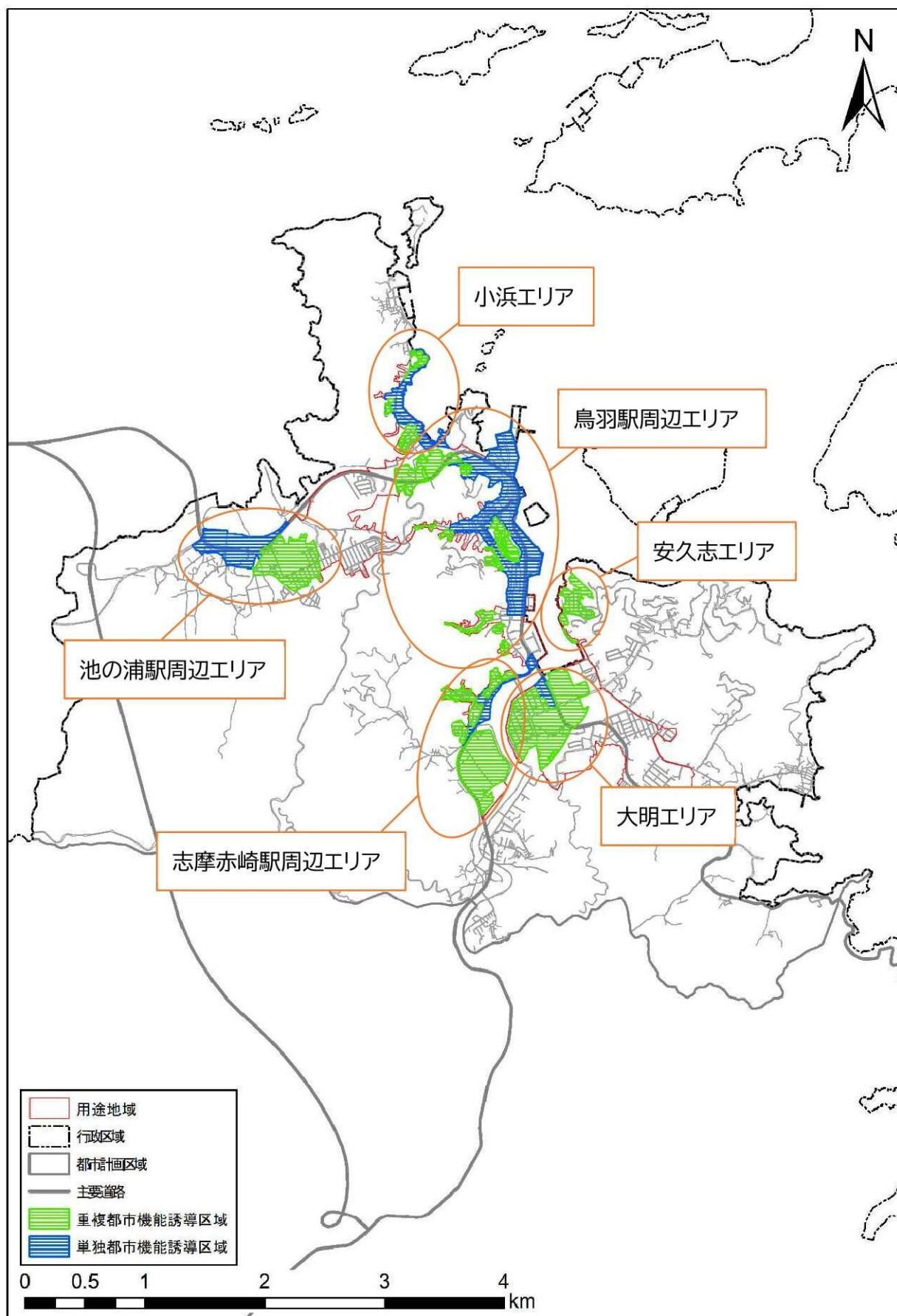


図 エリア区分

宿泊施設が立地する箇所

宿泊施設、介護事業所、及びコンビニが立地する箇所

市役所庁舎が立地する箇所

用途地域

行政区域

都市計画区域

主要道路

重複都市機能誘導区域

単独都市機能誘導区域

用途地域

第1種低層住居専用地域

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種中高層住居専用地域

第1種住居地域

第2種住居地域

準住居地域

近隣商業地域

商業地域

準工業地域

工業地域

医療施設

休日・夜間応急診療所

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(小規模多機能系)

障害福祉事業所

子育て支援施設

保育所・子ども園・幼稚園

子育て支援センター

放課後児童クラブ

小学校

文化施設

図書館

博物館

文化ホール

商業施設

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

金融機関

銀行

郵便局

JABANK

JFマリンバンク

交流施設

宿泊施設(民宿を除く)

公民館

集会所

0 50 100 200 300 400 500 m

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

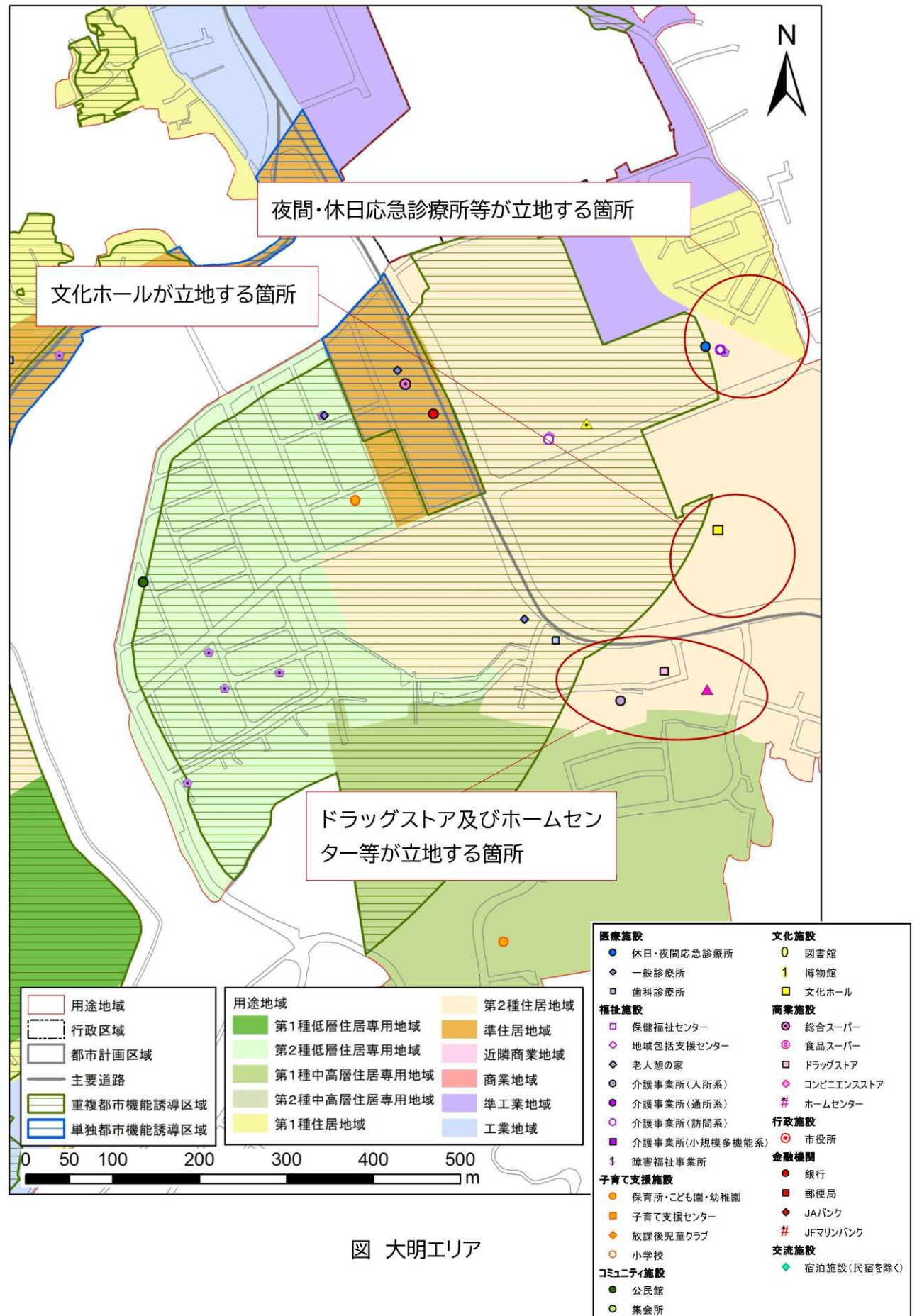


図 大明エリア

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

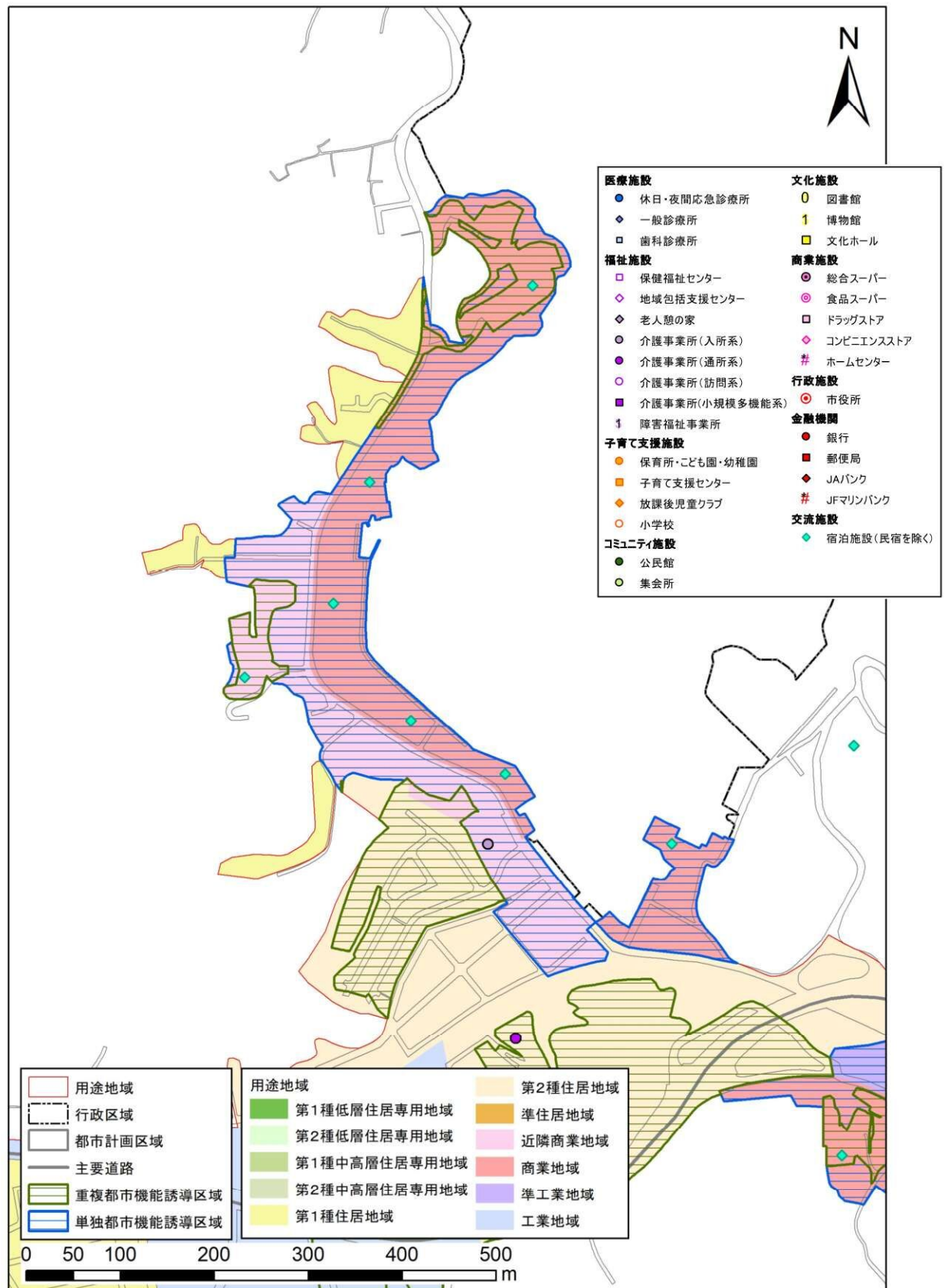


図 小浜エリア

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

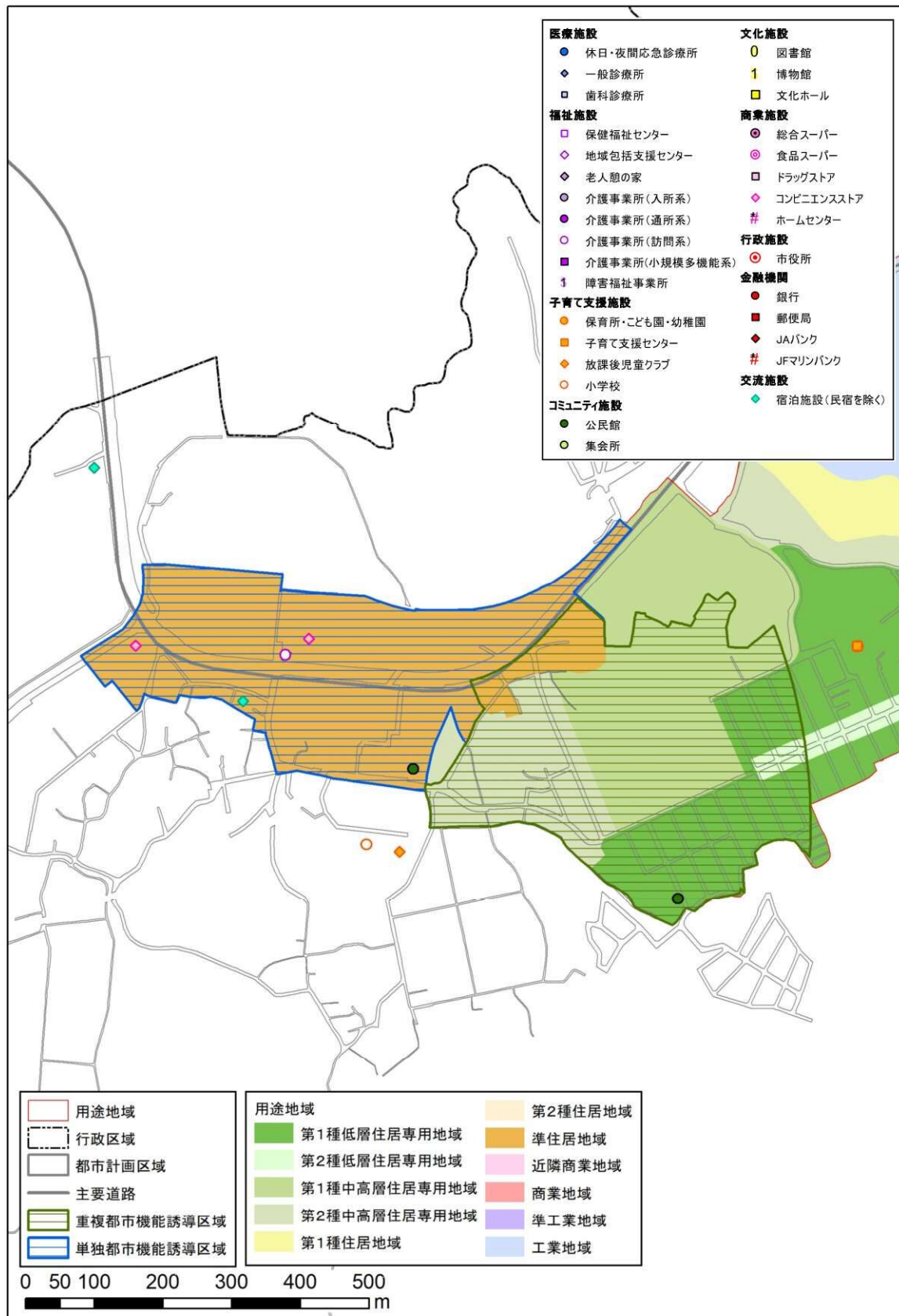


図 池の浦駅周辺エリア

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

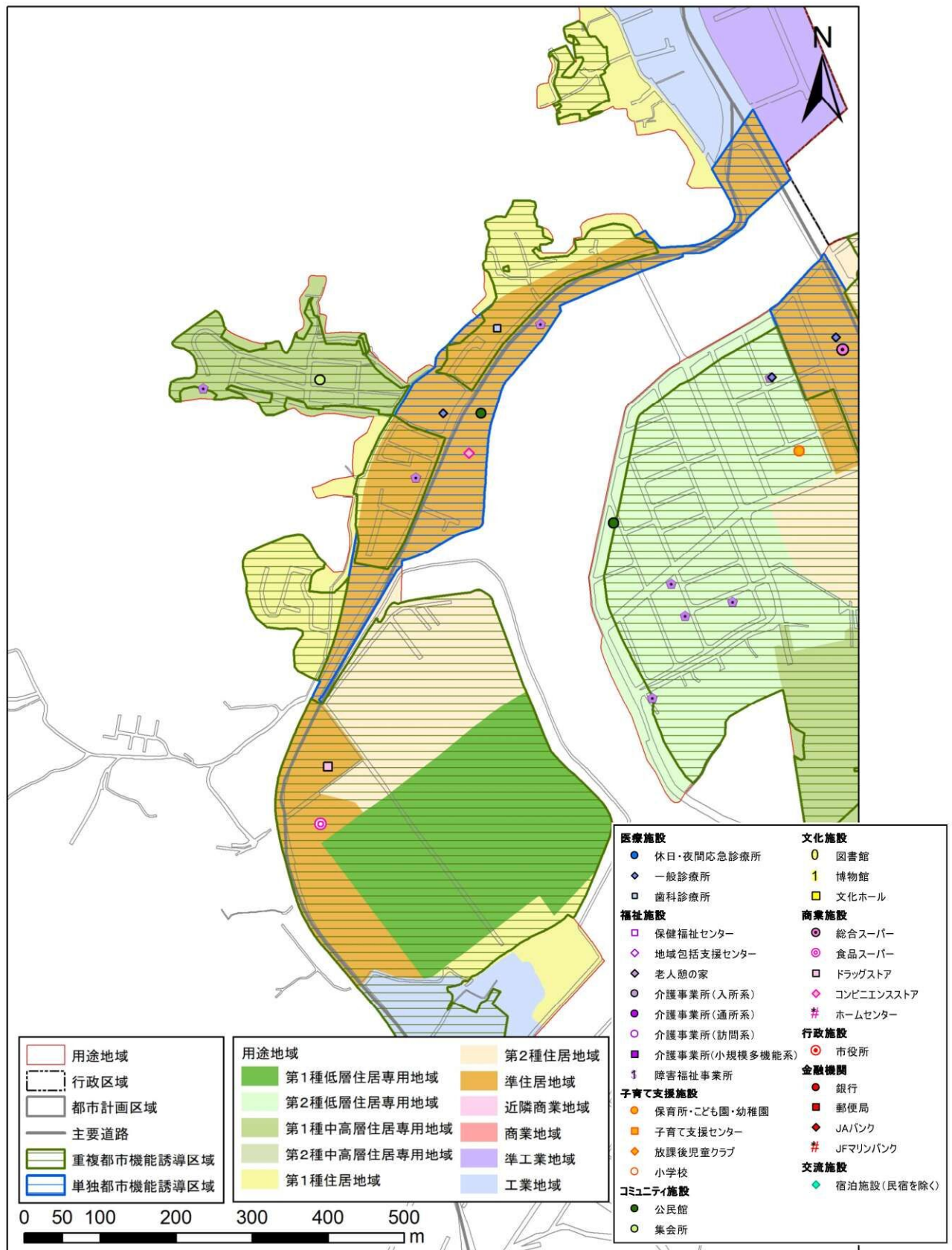


図 志摩赤崎駅周辺エリア

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

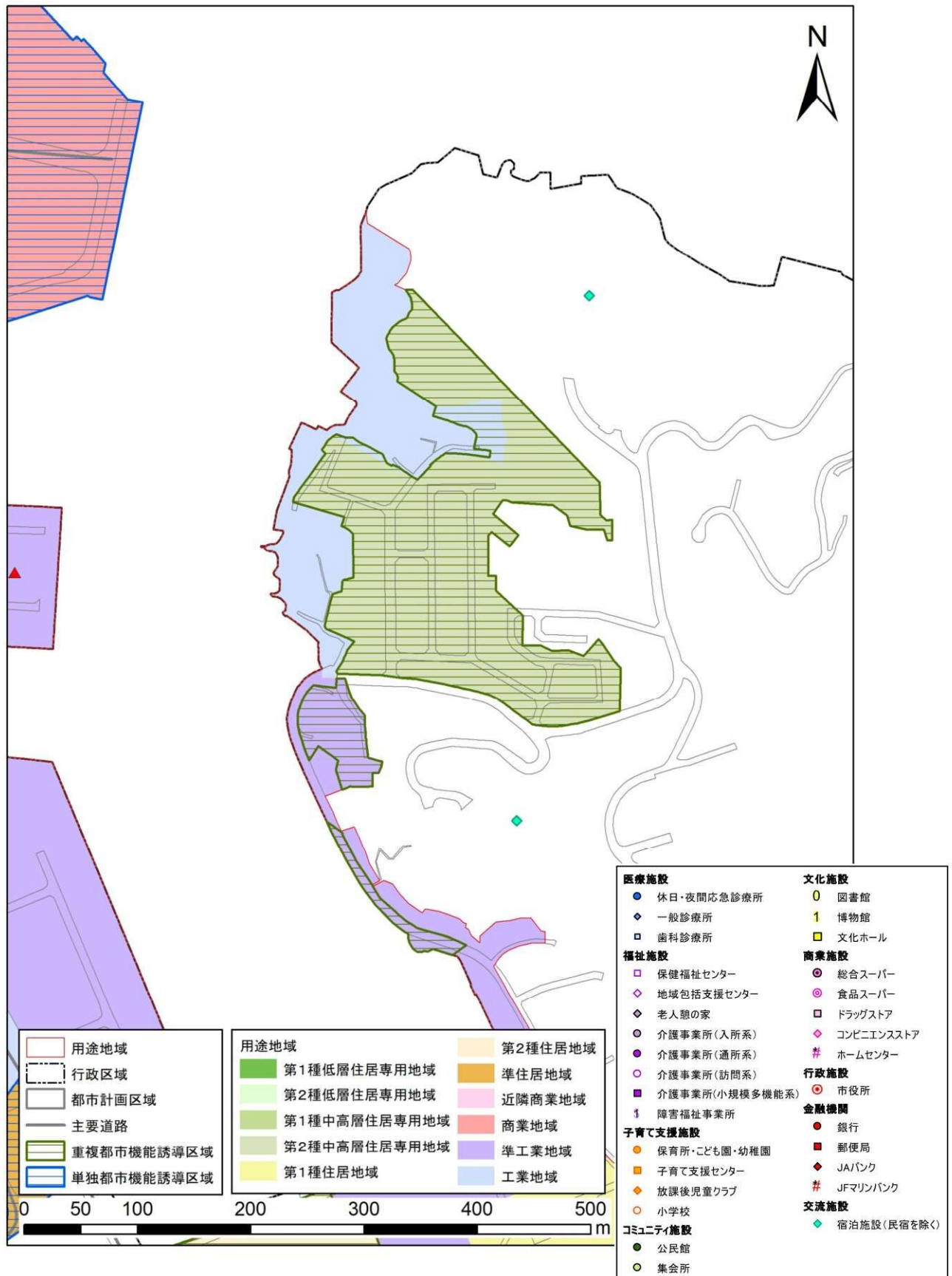


図 安久志エリア

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。

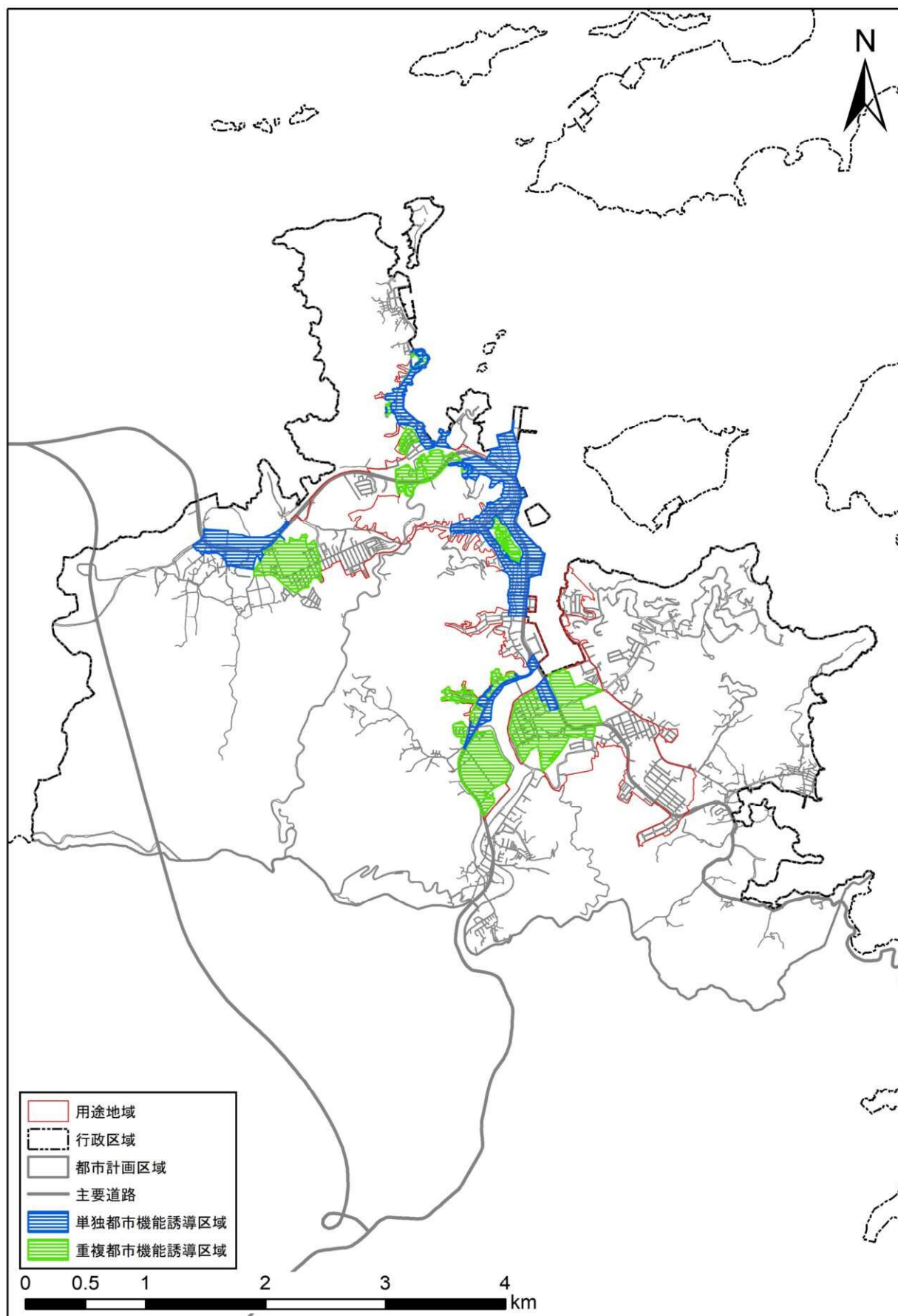


図 最終的な都市機能誘導区域

4. 都市機能維持ゾーン(市独自の区域)

(1) 基本的な考え方

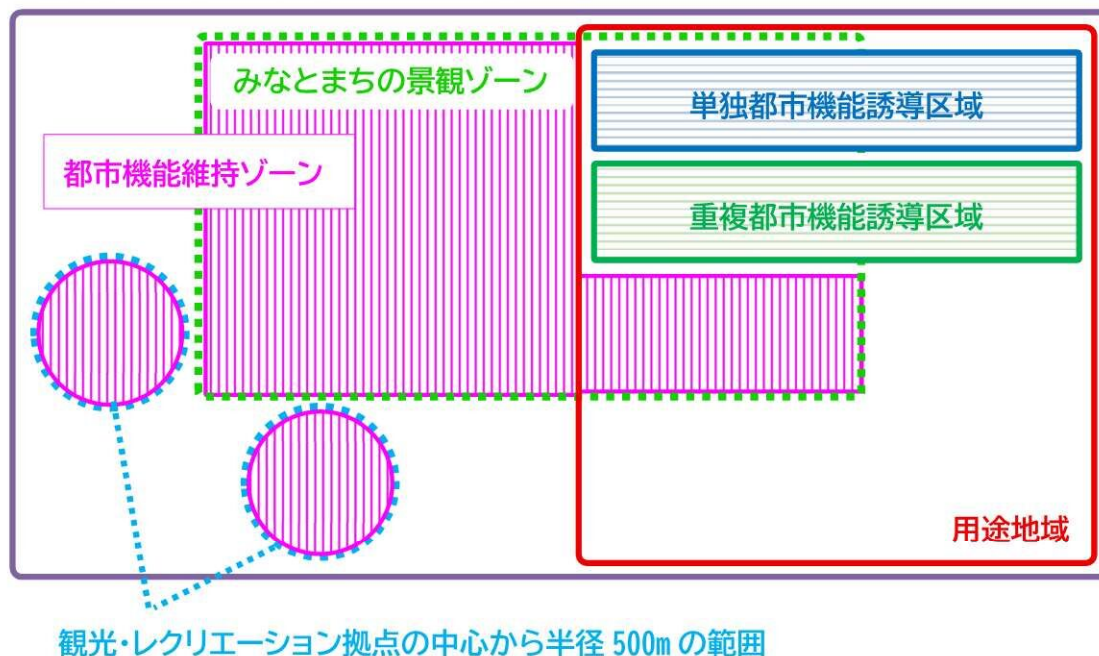
本市は、観光業を主要産業とする観光都市です。鳥羽湾沿岸では、宿泊施設などの観光施設が立地し、市の基幹産業を支えているとともに、みなとまちの良好な景観の形成に寄与しています。

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。

立地適正化計画区域(都市計画区域)



(2) 都市機能維持ゾーンの設定

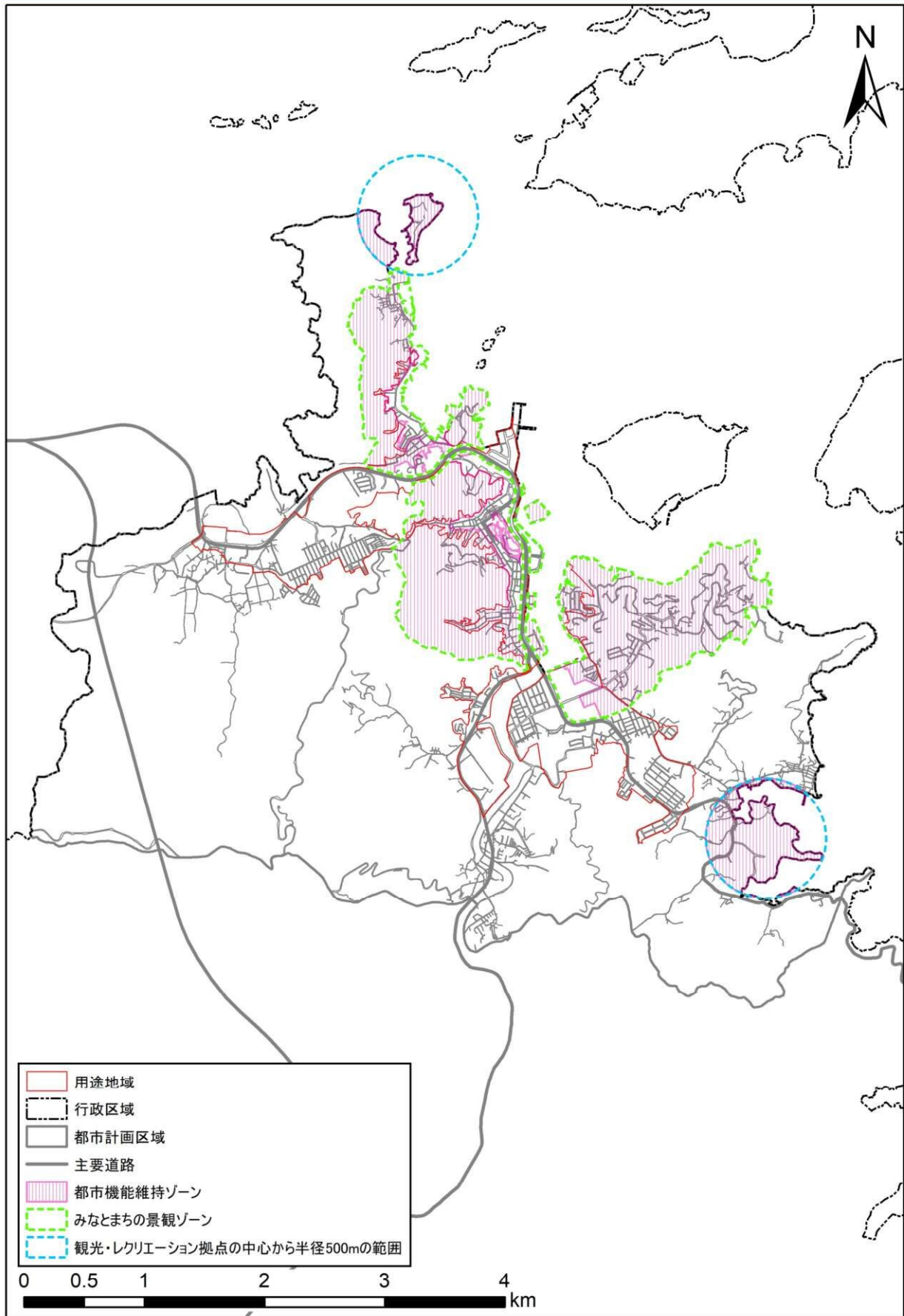


図 都市機能維持ゾーン

【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 (%)
基本情報	都市計画区域		2,142.0	10,406	4.1	147.6%
	用途地域		322.9	6,251	18.3	100.0%
	用途地域外		1,819.1	4,155	1.5	47.6%
立地適正 化計画の 区域	居住誘導区域		184.1	4,113	21.6	67.2%
	都市機能 誘導区域	単独	65.1	1,120	9.4	10.3%
		重複	93.6	1,530	14.1	22.0%
		計	158.8	2,650	12.1	32.3%
	居住維持ゾーン		165.6	3,009	15.1	42.4%
	都市機能維持ゾーン		406.5	2,935	7.1	49.2%

出典:将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)

5. 総括図

