

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コンパクト・プラス・ネットワーク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、当該エリアでは既に市街地が形成されていることも多いことから、浸水エリア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」が位置づけられました。「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り組みを位置づけるものです。

災害リスクの分析
(ハザード情報と都市情報を重ねあわせて災害リスクが
高いエリア等を抽出、防災上の課題を整理)

防災に関する方針等の検討

防災まちづくりの将来像、取組方針の検討

具体的な取り組み及びスケジュールの検討

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、市又は国、県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」、「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」や、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。

また、本市の津波避難場所には、「市指定津波避難場所」と「まちできめた避難場所」があり、市内全域で水平避難が可能であるため、水平避難困難地域の分析は行わない。

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)	雨水出水(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)

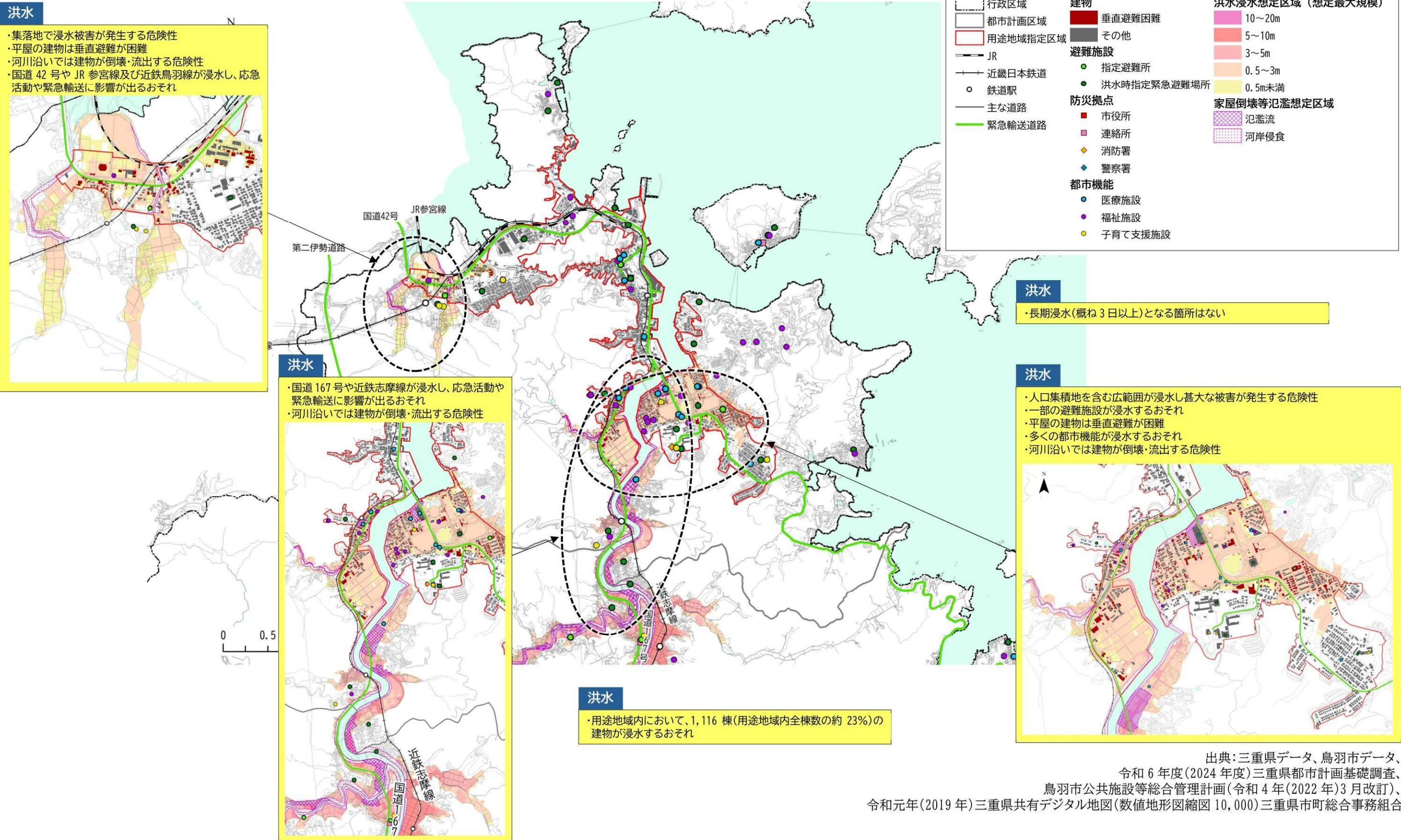
災害 リスク	災害ハザード	重ね合わせ項目 (都市情報)	分析の視点	備考
洪水	洪水浸水想定区域(L2)	人口	被害を受ける 人口の把握	
		避難施設	避難施設が活 用できるかの 確認	
		建物	被害を受ける 建物数の把握	用途地域内
		建物(階数)	垂直避難困難 建物の把握	用途地域内
		防災拠点 (庁舎・消防・警察) 都市機能 (医療・福祉・子育て 支援)	被害を受ける 防災拠点・都 市機能の把握	
	洪水浸水継続時間(L2)	避難施設	孤立可能性の ある避難所の 抽出	
		幹線道路・鉄道	交通断絶が発 生する可能性 の把握	
	家屋倒壊等氾濫想定区域 (氾濫流・河岸侵食)	建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

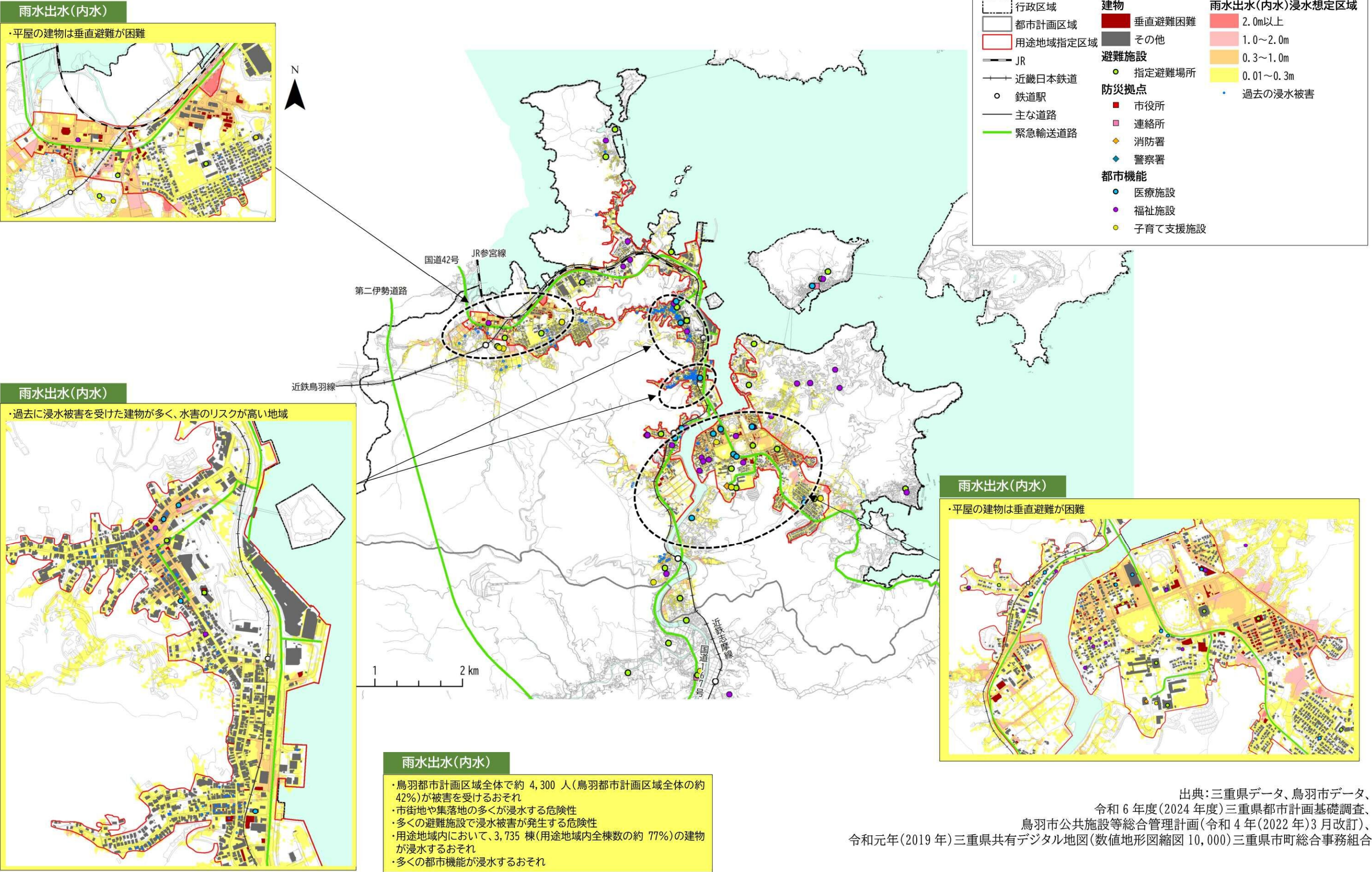
災害 リスク	災害ハザード	重ね合わせ項目 (都市情報)	分析の視点	備考
高潮	高潮浸水想定区域(L2)	人口	被害を受ける 人口の把握	
		避難施設	避難施設が活 用できるかの 確認	
		建物	被害を受ける 建物数の把握	用途地域内
		建物(階数)	垂直避難困難 建物の把握	用途地域内
		防災拠点 (庁舎・消防・警察) 都市機能 (医療・福祉・子育て 支援)	被害を受ける 防災拠点・都 市機能の把握	
津波	津波浸水想定区域(L2)	人口	被害を受ける 人口の把握	
		避難施設	避難施設が活 用できるかの 確認	
		建物	被害を受ける 建物数の把握	用途地域内
		防災拠点 (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



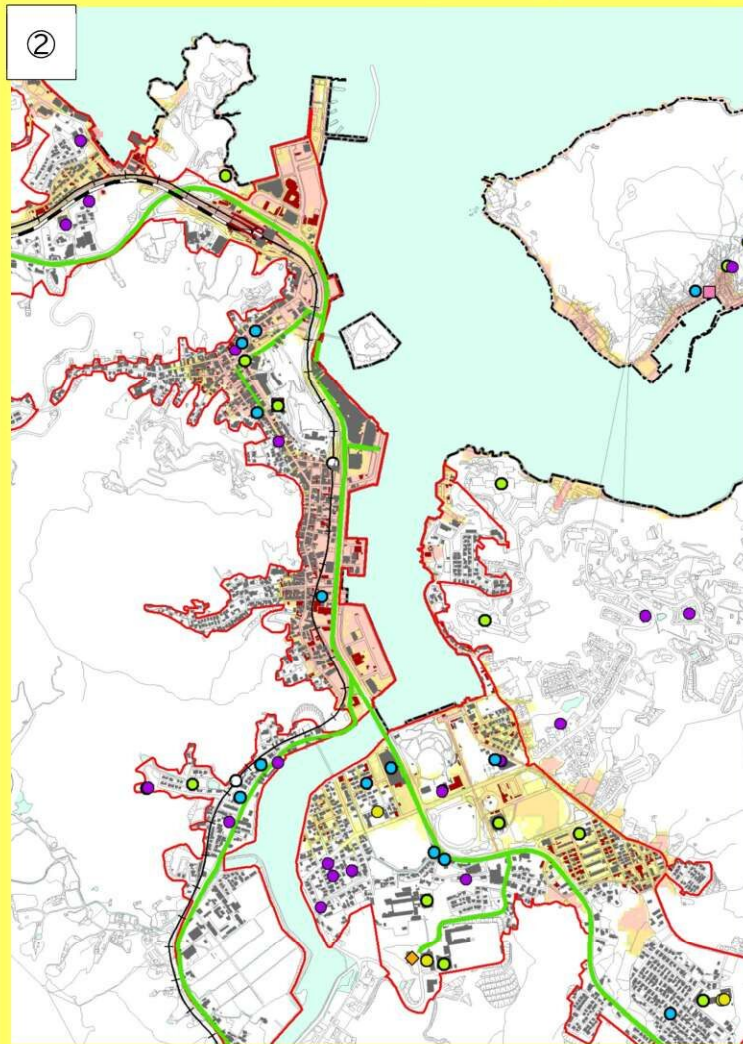
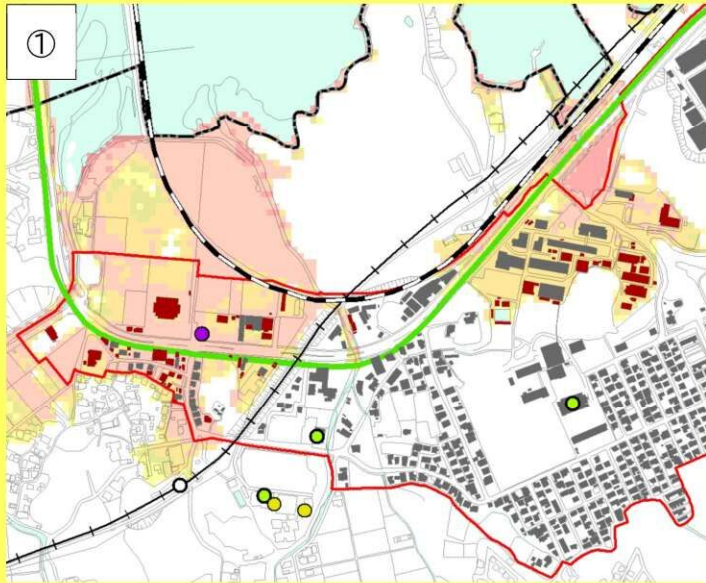
2) 雨水出水(内水)のリスク



3) 高潮のリスク

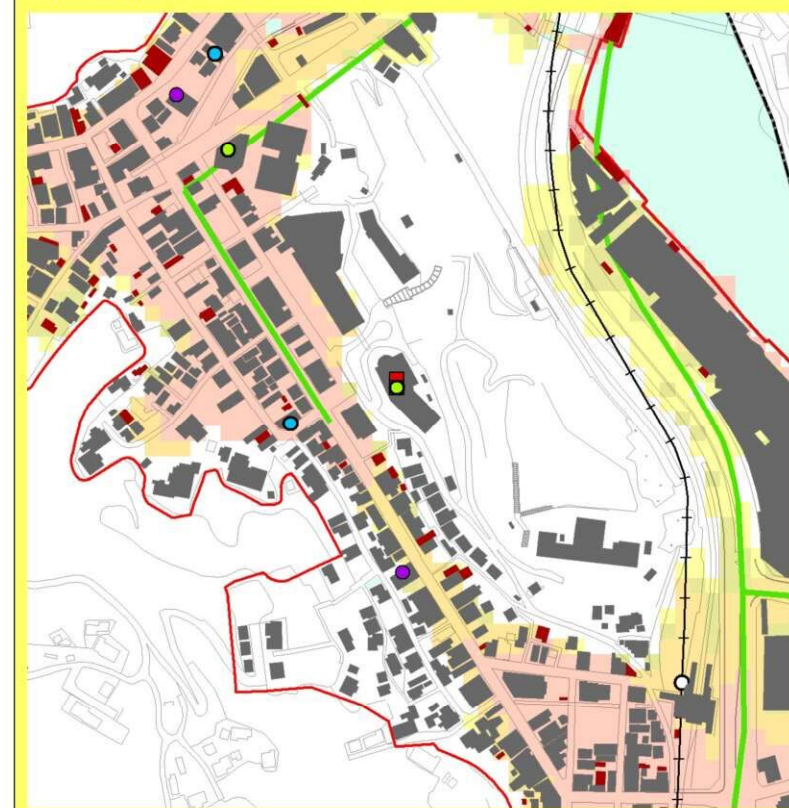
高潮

- ・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
- ・垂直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



高潮

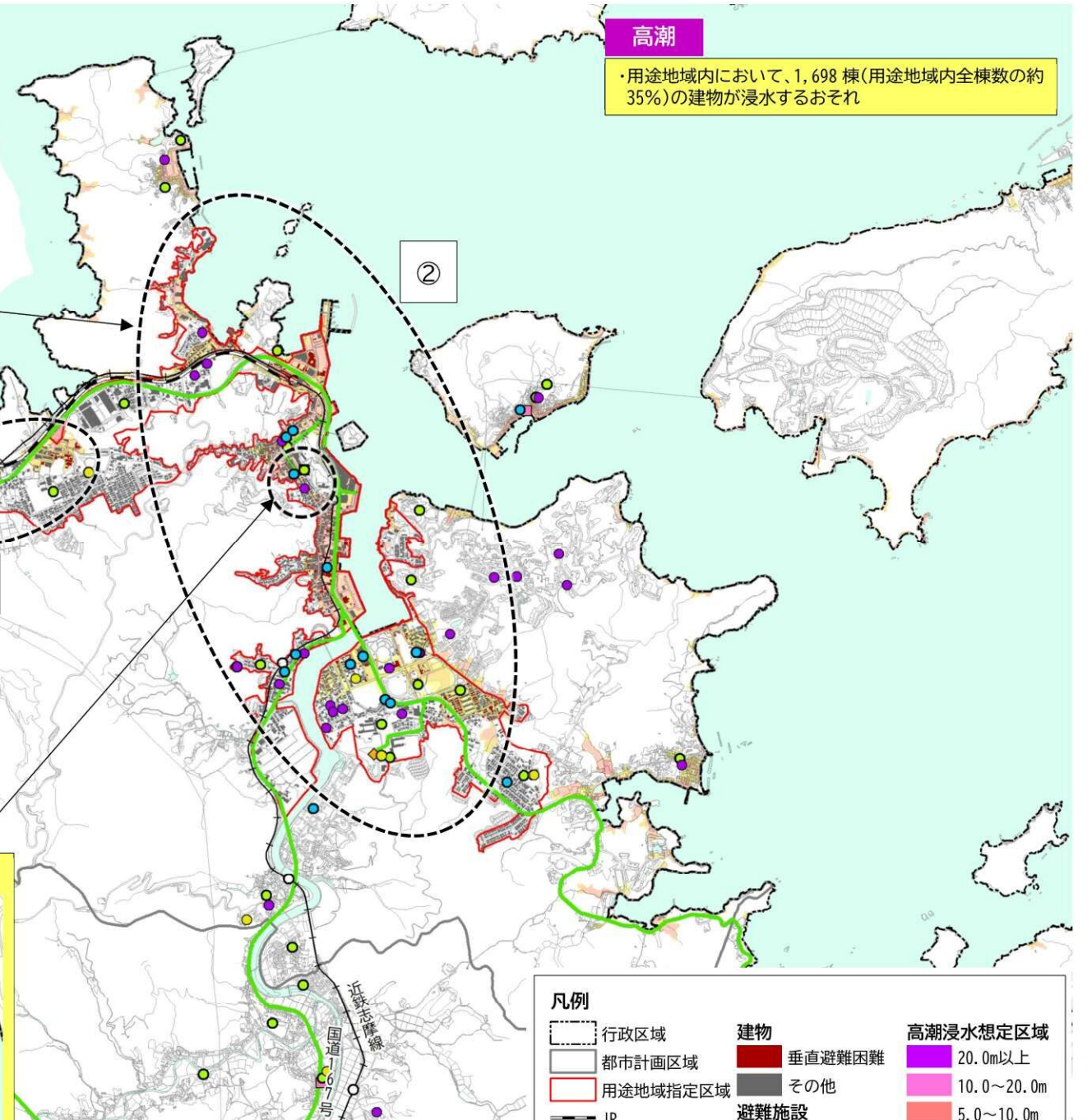
- ・防災拠点(市役所)が浸水するおそれ



国道42号
JR参宮線
第二伊勢道路
近鉄鳥羽線

高潮

- ・用途地域内において、1,698 棟(用途地域内全棟数の約35%)の建物が浸水するおそれ



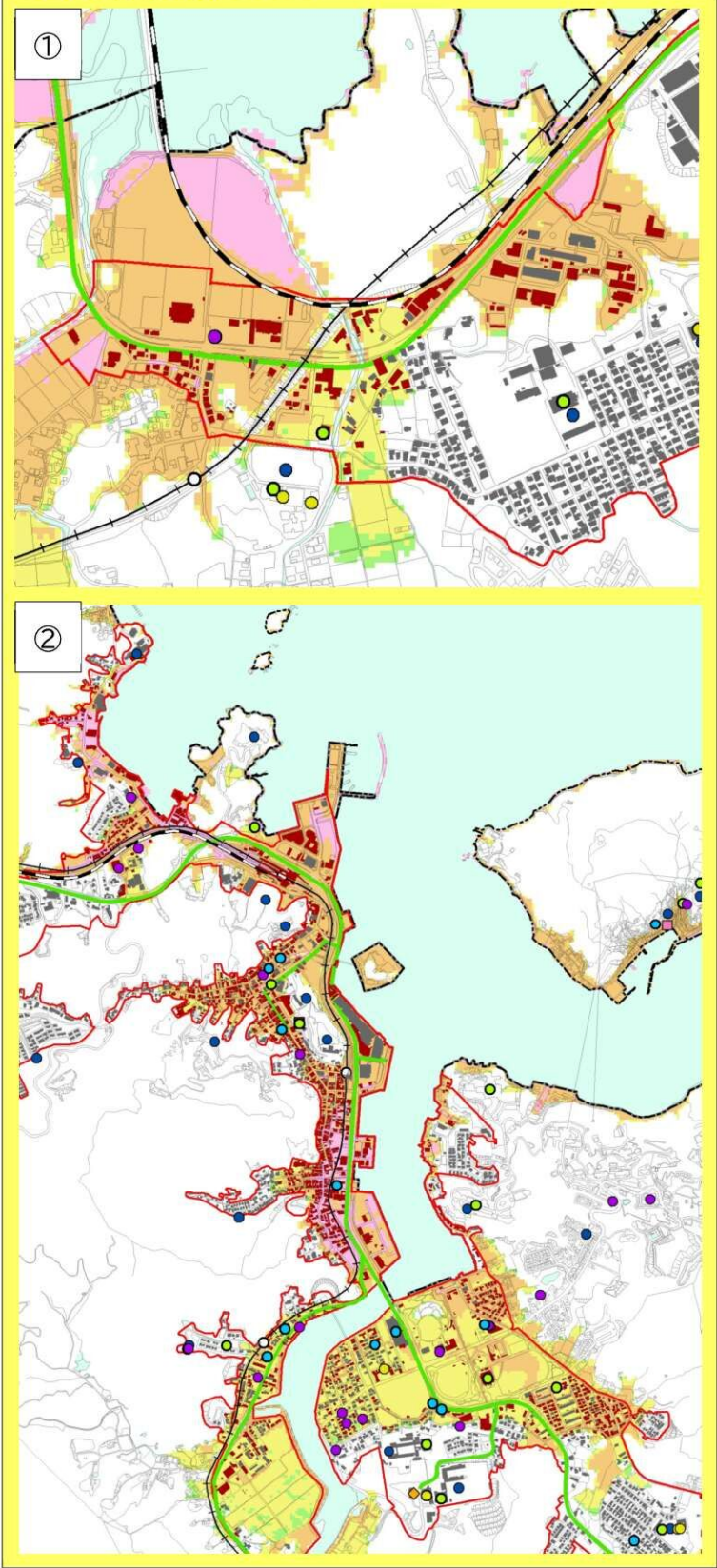
凡例		
	行政区域	
	都市計画区域	
	用途地域指定区域	
	JR	
	近畿日本鉄道	
	鉄道駅	
	主な道路	
	緊急輸送道路	
	建物 垂直避難困難	
	建物 その他	
	避難施設 指定避難場所	
	防災拠点 市役所	
	防災拠点 連絡所	
	防災拠点 消防署	
	防災拠点 警察署	
	都市機能 医療施設	
	都市機能 福祉施設	
	都市機能 子育て支援施設	
	高潮浸水想定区域 20.0m以上	
	高潮浸水想定区域 10.0~20.0m	
	高潮浸水想定区域 5.0~10.0m	
	高潮浸水想定区域 3.0~5.0m	
	高潮浸水想定区域 1.0~3.0m	
	高潮浸水想定区域 0.5~1.0m	
	高潮浸水想定区域 0.3~0.5m	
	高潮浸水想定区域 0.3m未満	

出典:三重県データ、鳥羽市データ、
令和6年度(2024年度)三重県都市計画基礎調査、
鳥羽市公共施設等総合管理計画(令和4年(2022年)3月改訂)、
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

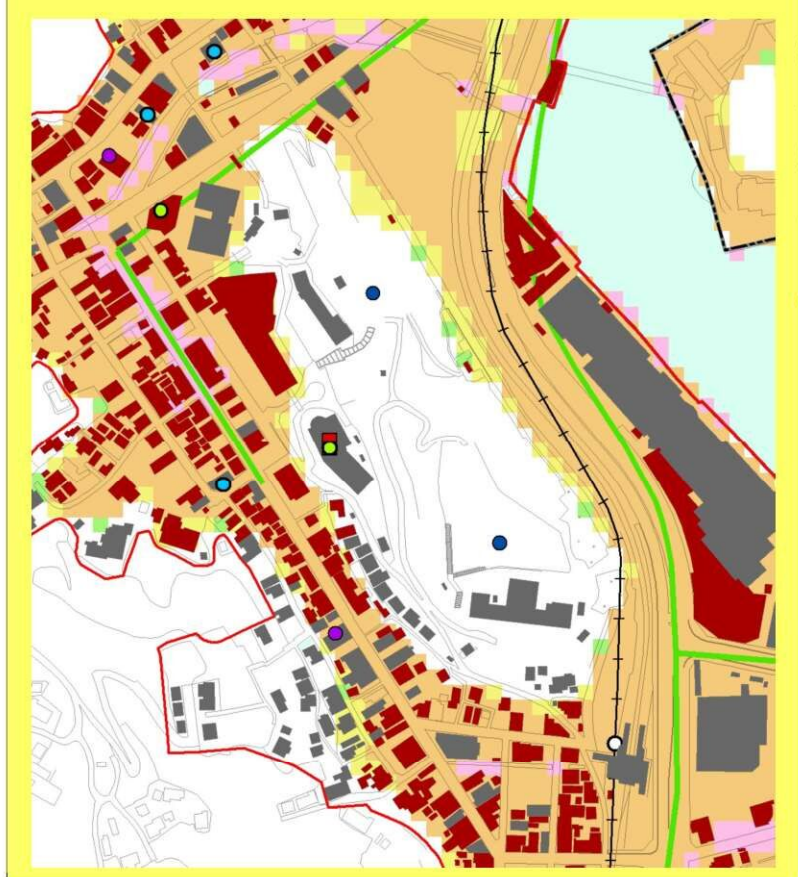
津波

- ・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



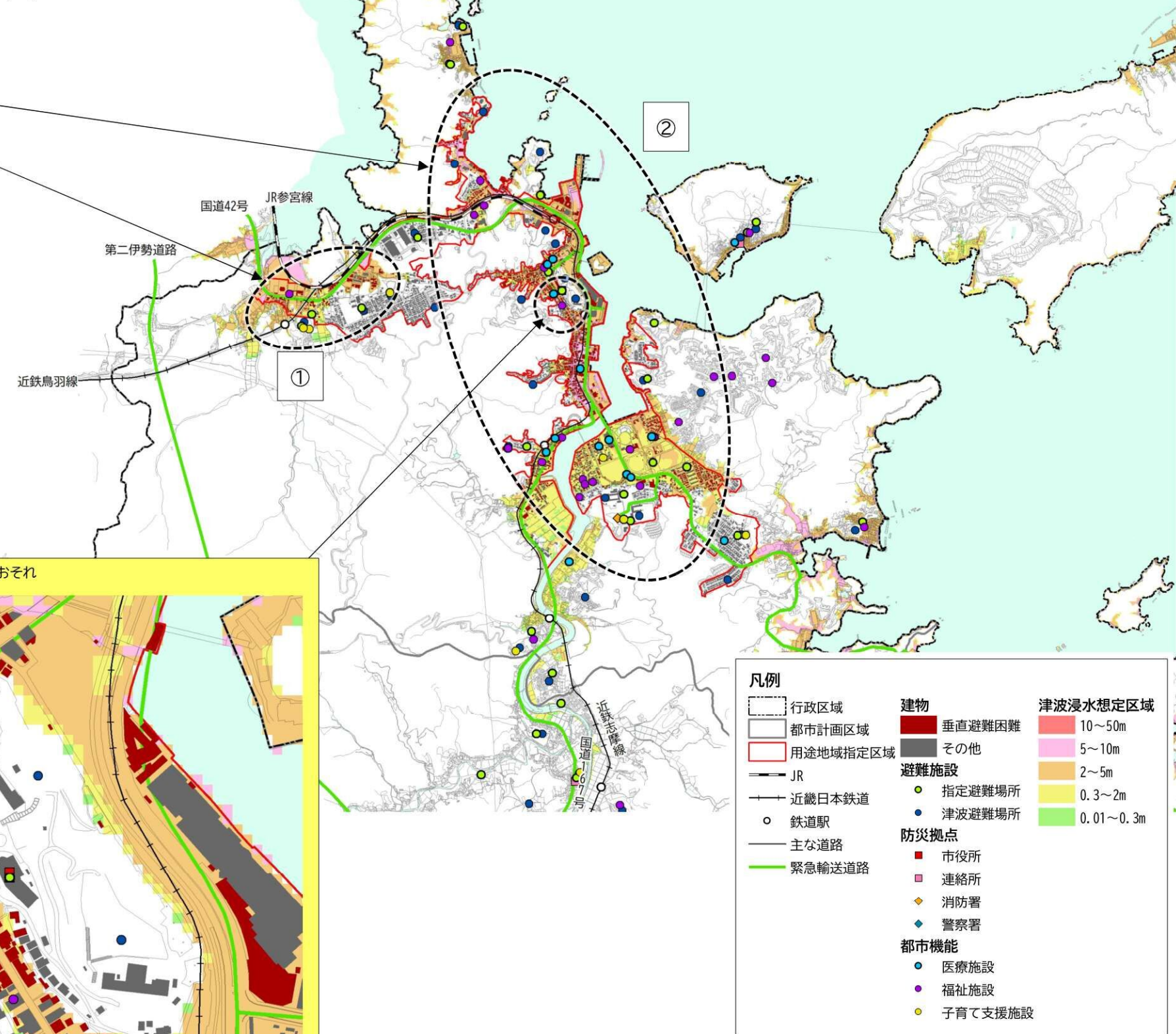
津波

- ・防災拠点(市役所)が浸水するおそれ



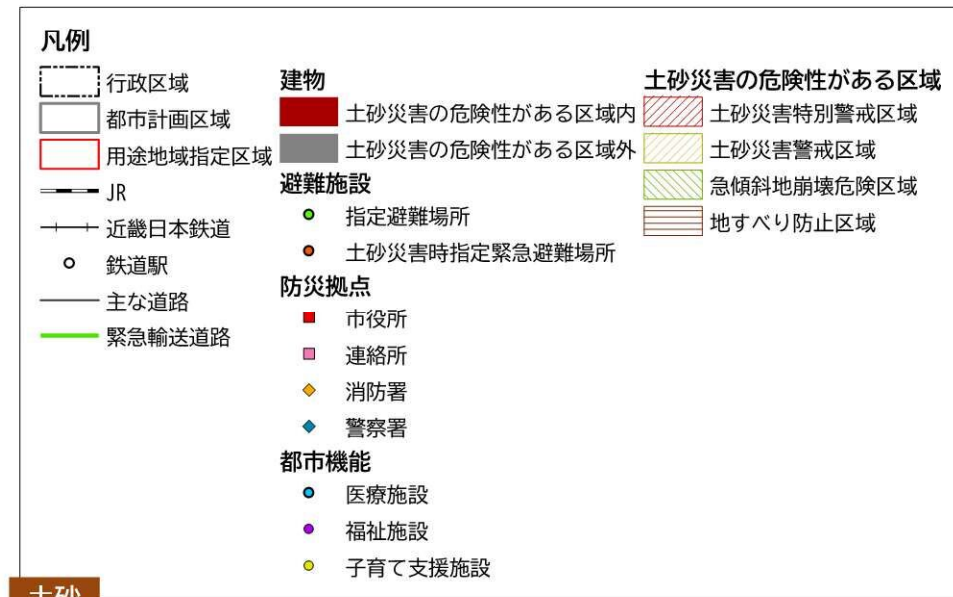
津波

- ・用途地域内において、2,593棟(用途地域内全棟数の約54%)の建物が浸水するおそれ



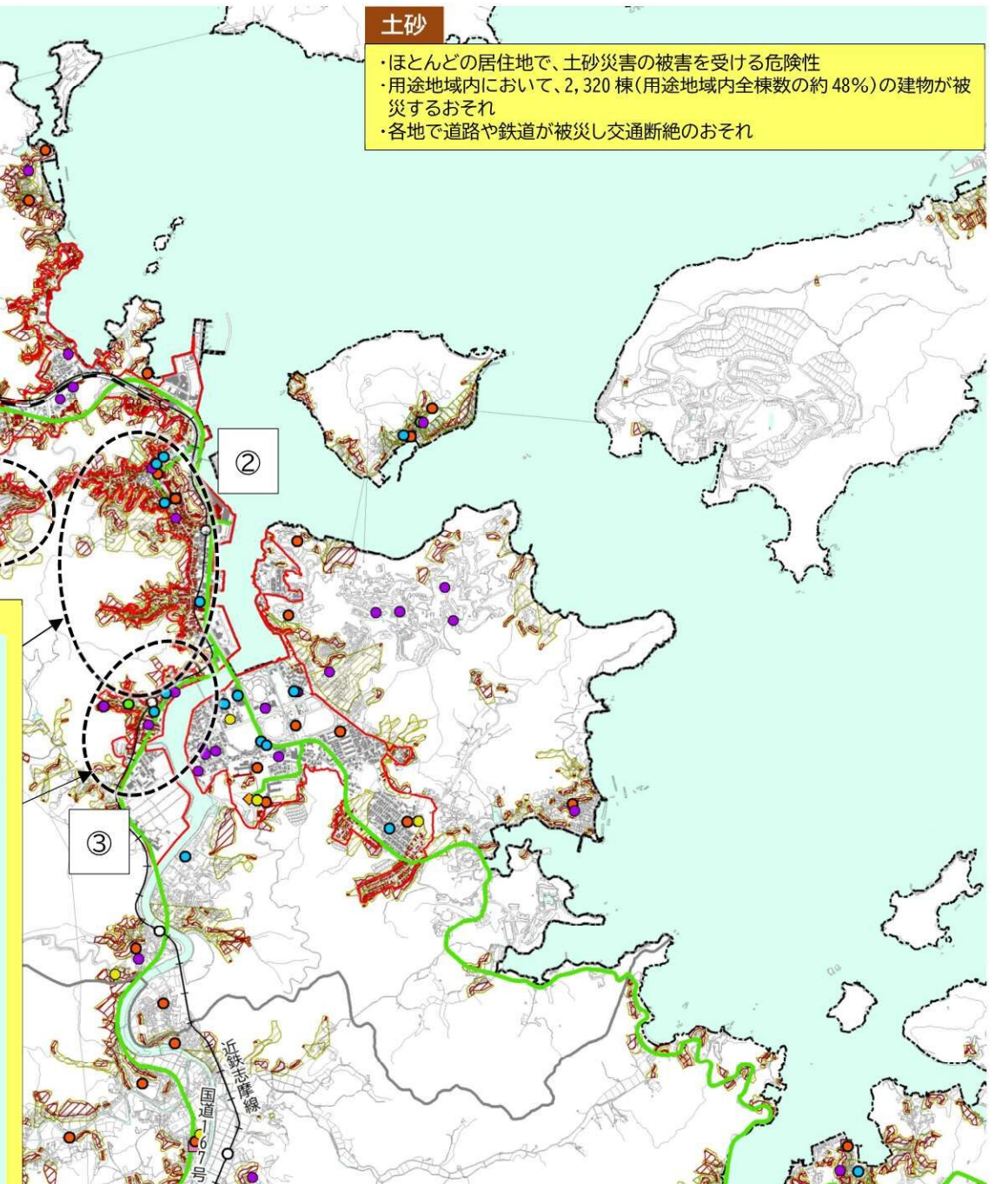
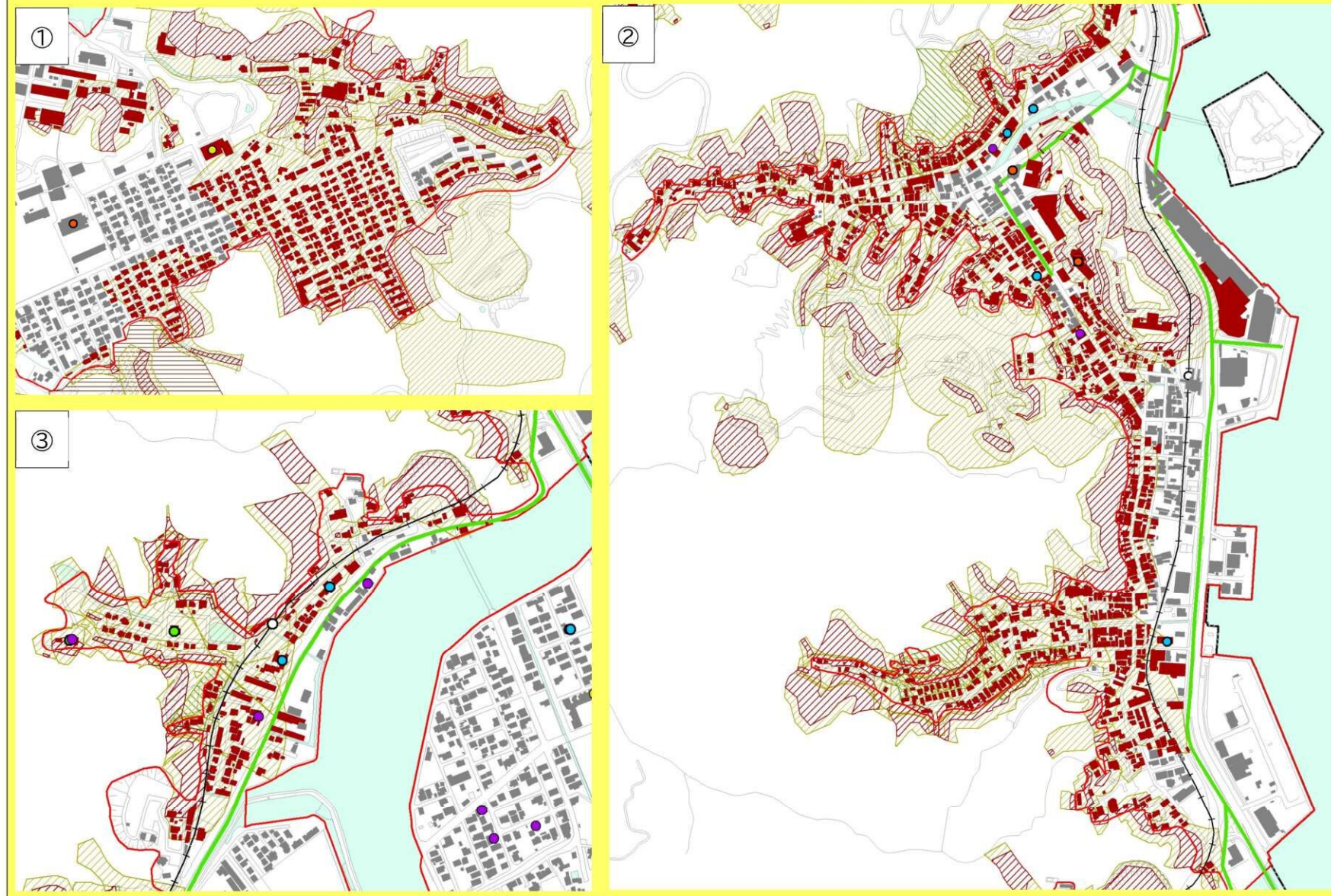
出典:三重県データ、鳥羽市データ、
令和6年度(2024年度)三重県都市計画基礎調査、
鳥羽市公共施設等総合管理計画(令和4年(2022年)3月改訂)、
令和元年(2019年)三重県共有デジタル地図(数値地形図縮図10,000)三重県市町総合事務組合

5) 土砂災害のリスク



土砂

・土砂災害の危険性がある建物が多く立地



出典:三重県データ、鳥羽市データ、令和6年度(2024年度)三重県都市計画基礎調査、鳥羽市公共施設等総合管理計画(令和4年(2022年)3月改訂)、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、志摩赤崎駅周辺エリア、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か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、志摩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、志摩赤崎駅周辺エリア ・平屋の建物は垂直避難が困難となる。 ⇒大明エリア、志摩赤崎駅周辺エリア、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、志摩赤崎駅周辺エリア
	洪水浸水継続時間(L2)	・交通断絶が発生する可能性がある。 ⇒志摩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)	雨水出水(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、志摩赤崎駅周辺エリア、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。 ⇒鳥羽二丁目から四丁目
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。 ⇒鳥羽二丁目から五丁目、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・産業等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

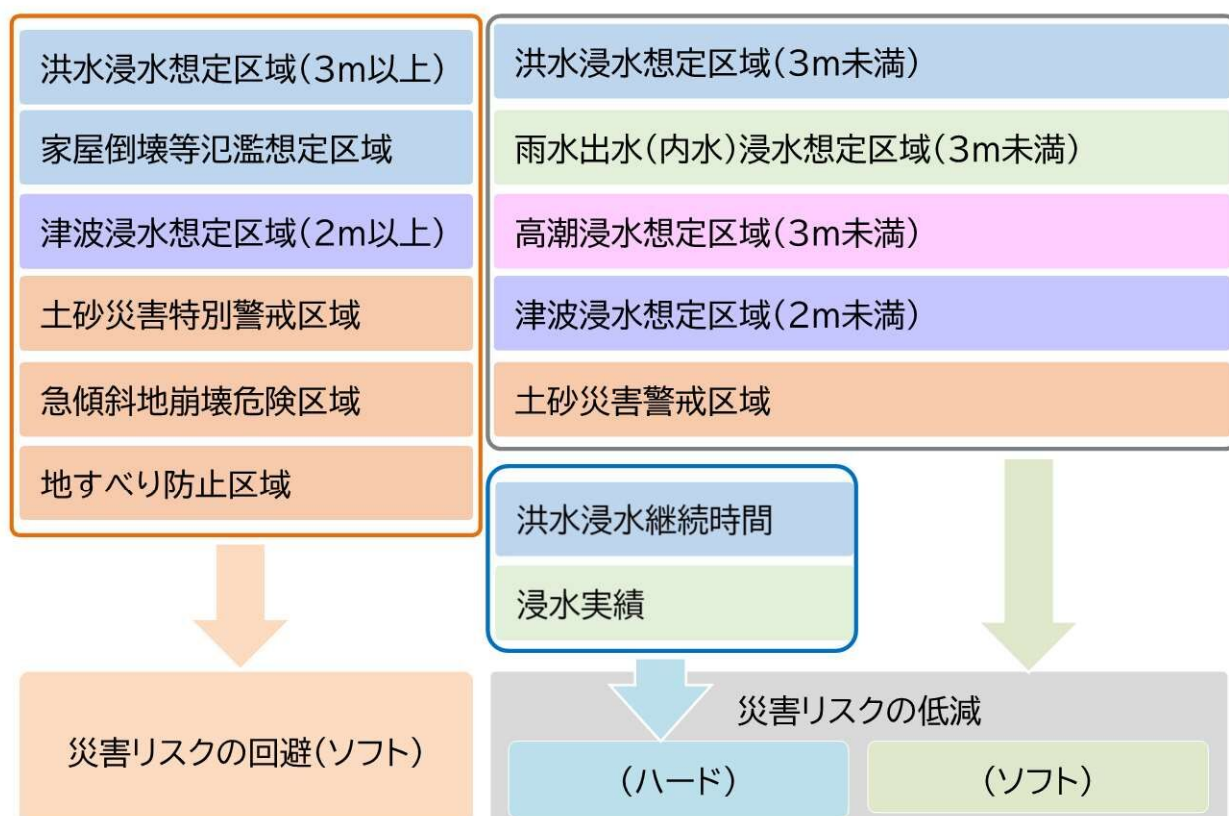
(2) 取組方針

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・河岸侵食)」「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) 具体的な取り組みとスケジュール

鳥羽市総合計画や国土強靱化地域計画、鳥羽市地域防災計画、鳥羽市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・減災に関する取り組みを参考に、本計画の防災指針における具体的な取り組みとスケジュールを設定します。具体的な取り組み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年程度の取り組みとします。

表 具体的な取り組みとスケジュール(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	全般	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		
			高台市街地の検討	都市計画区 域内	市		
		津波	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	治山関係施設の整 備、保安林整備	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 域及び居住 誘導区域に 接続する重 要ネットワ ークインフラ	県		

表 具体的な取り組みとスケジュール(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	県・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		
			避難所運営マニユ 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 具体的な取り組みとスケジュール(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		
			施設ごとの防災マニ 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		
			危険管理型水位計・ 簡易型河川監視カメ ラ等の設置	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、第六次鳥羽市総合計画(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。

なお、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	都市計画区域内かつ津波浸水深(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)三重県都市計画基礎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	
空家数	令和7年(2025年)空家等実態調査による空家数	令和7年(2025年)空家等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)

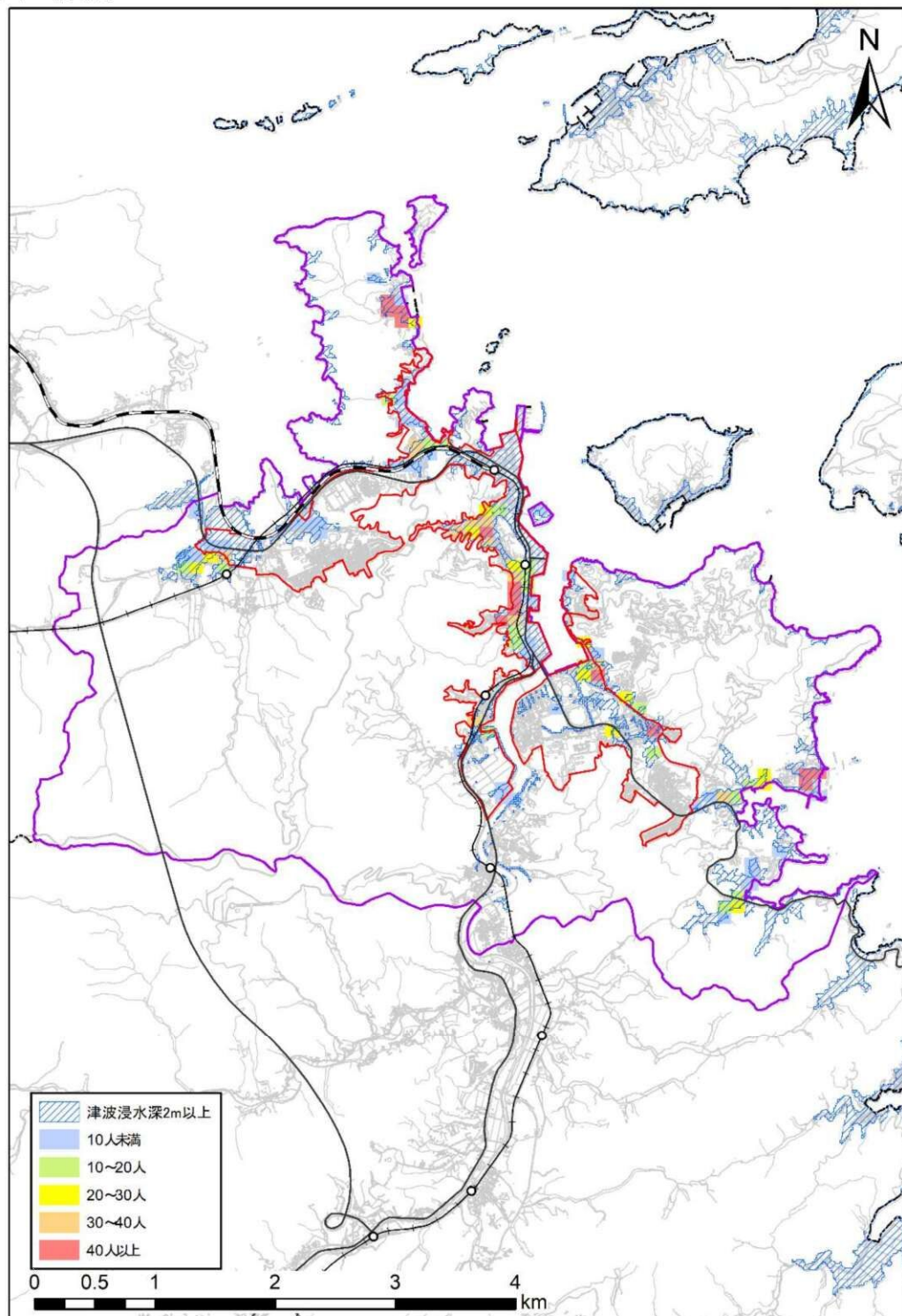


図 津波浸水深(L2)2m以上の範囲に居住する人口

出典:三重県データ、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)三重県都市計画基礎調査によると、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(52,131 m²×(1-0.3))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)に実施された空家等実態調査では、居住誘導区域内の空家数は 97 戸でした(図上計測)。

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約 662 人(279 戸×2.37 人/世帯)です。

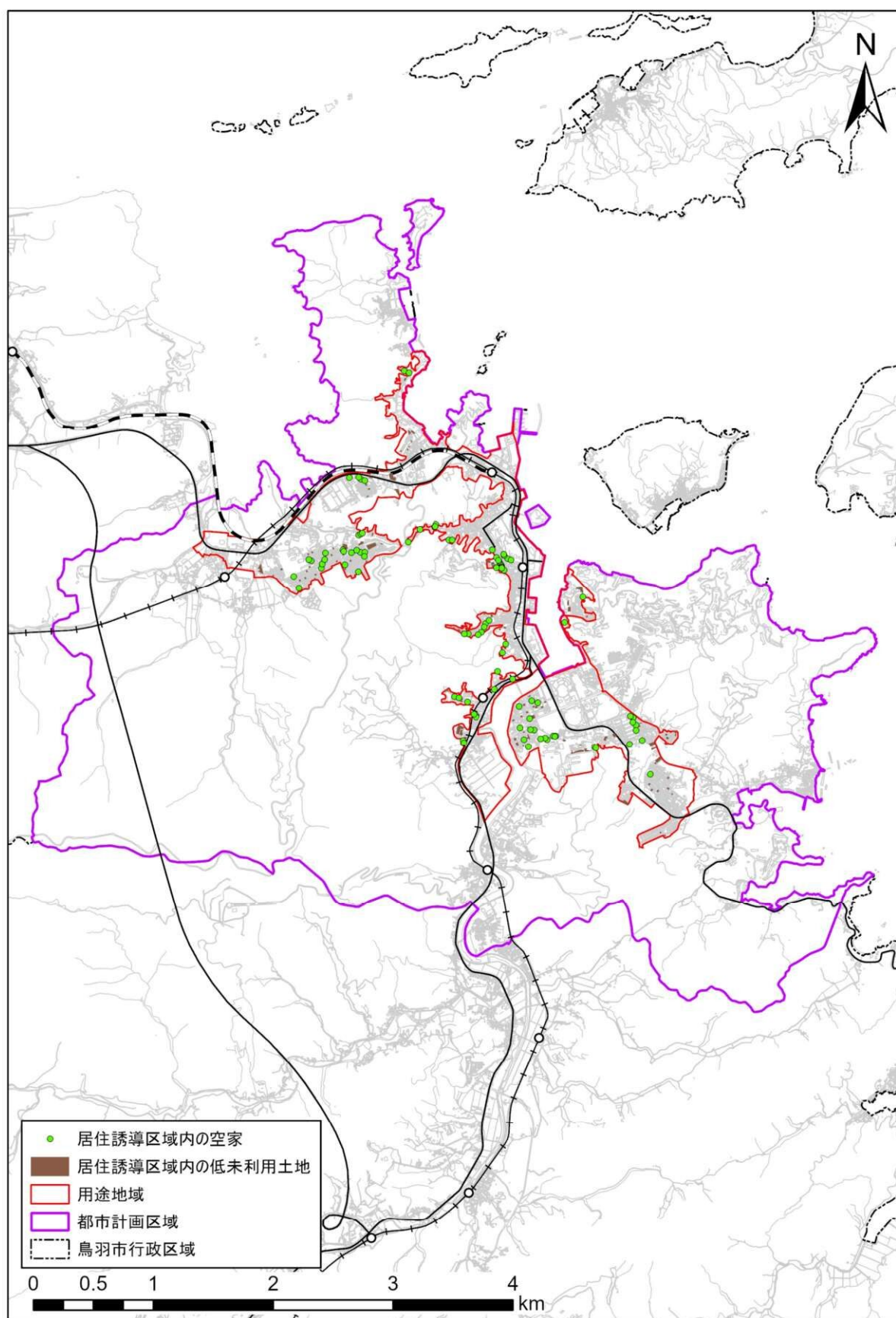


図 居住誘導区域内の低未利用土地及び空家分布

出典：令和6年度(2024年度)三重県都市計画基礎調査、令和7年(2025年)空家等実態調査

③ 高台市街地必要面積の算出

移転想定対象人口のうち、居住誘導区域内に収容できない人口は約 1,508 人(2,170 人-662 人)であり、高台市街地では約 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約 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約 165,100 m²(127,000 m²+127,000 m²×0.3)=約 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)

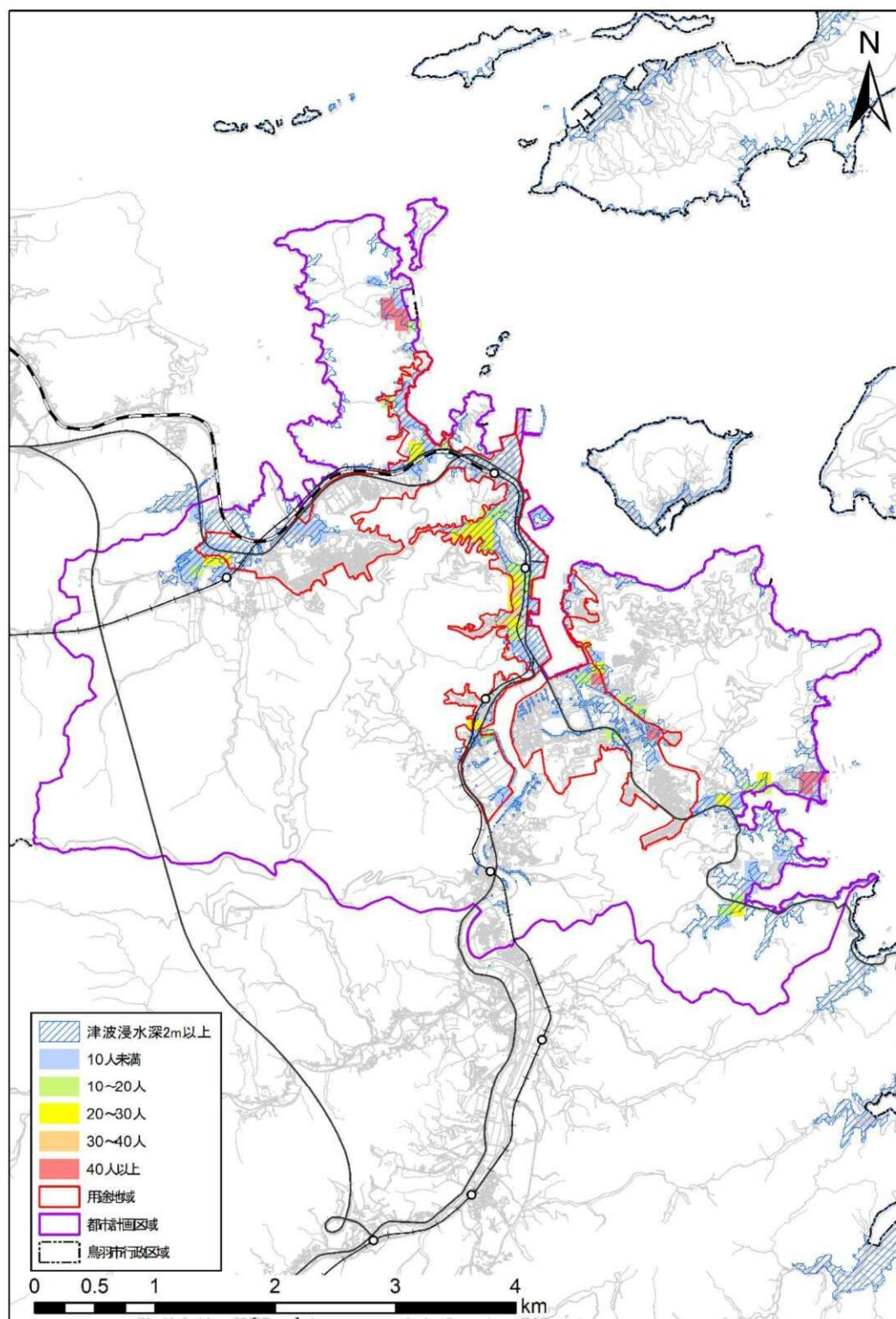


図 津波浸水深(L2)2m以上の範囲に居住する人口

出典:三重県データ、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)三重県都市計画基礎調査によると、居住誘導区域内の低未利用土地は約52,131㎡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㎡($52,131 \text{ m}^2 \times (1-0.3)$)です。

1住宅当たり敷地面積を200㎡と仮定すると、約182戸($36,492 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2$)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)に実施された空家等実態調査では、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)空家等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。

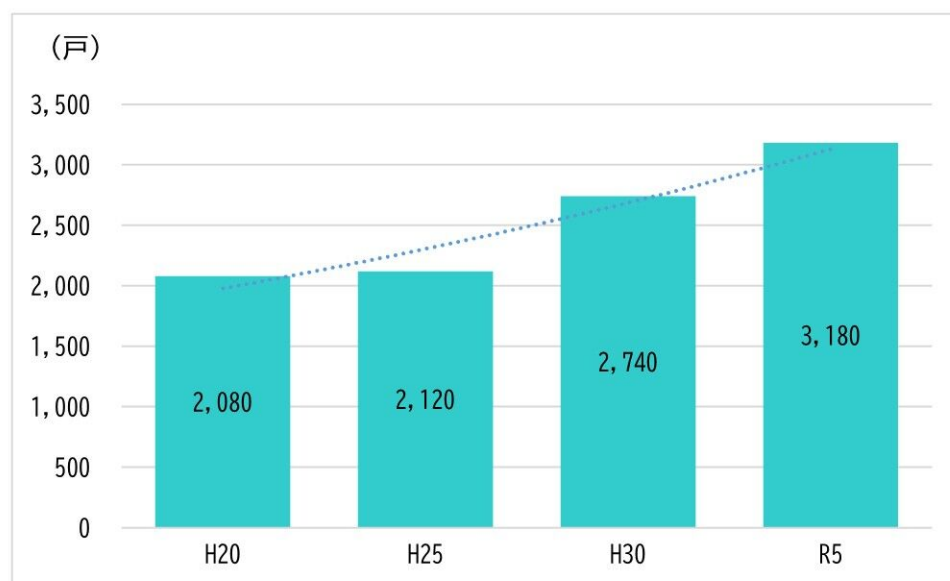


図 鳥羽市全体の空家数推移

出典:住宅・土地統計調査

これを、居住誘導区域内空家に当てはめると、令和7年(2025年)で約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家数は 132 戸と推計されます。

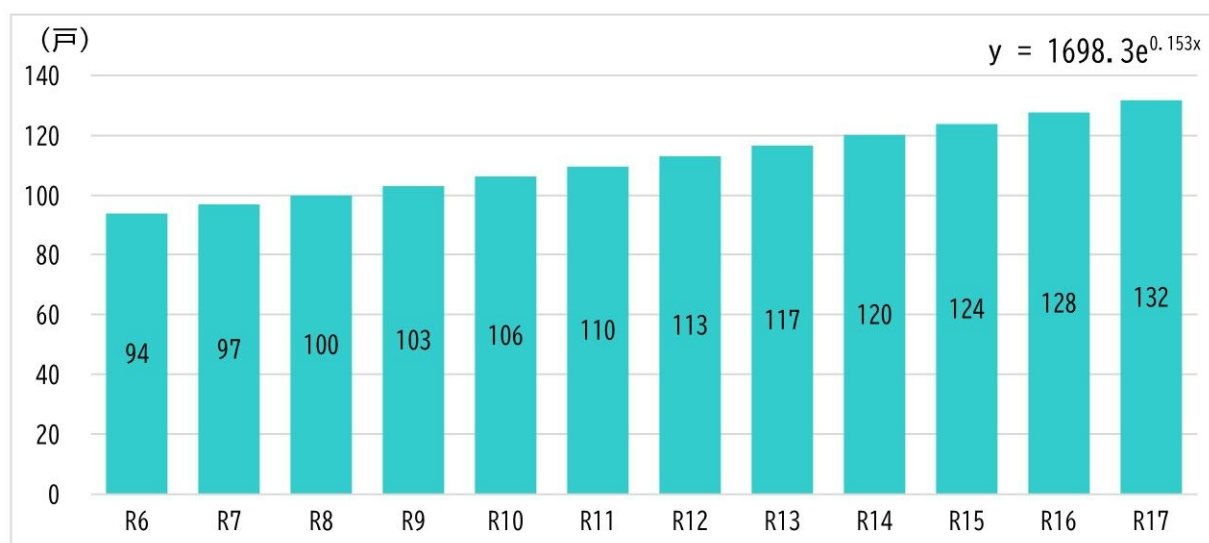


図 居住誘導区域内の空家の推移(指数関数より算出)

出典:住宅・土地統計調査をもとに推計

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。

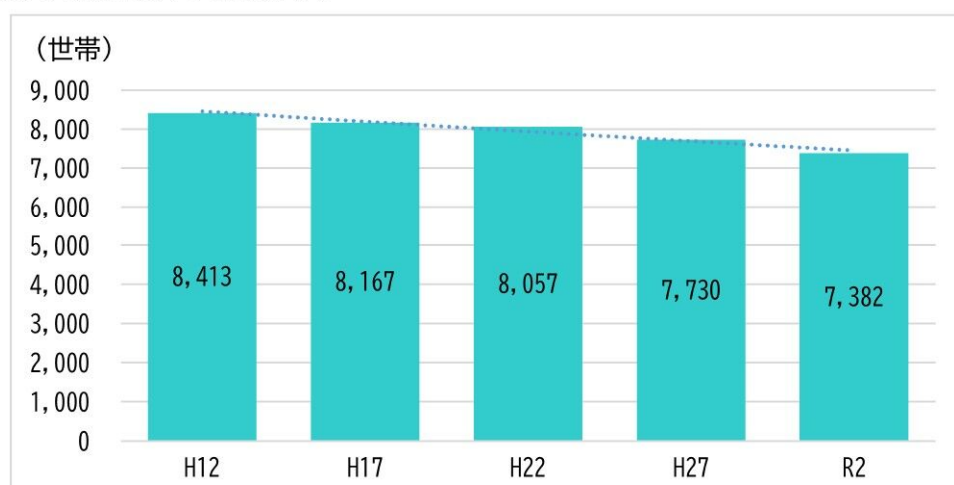


図 世帯数推移

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

移転想定対象人口のうち、居住誘導区域内に収容できない人口は約 950 人(1,522 人-572 人)であり、高台市街地では約 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約 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約 135,720 m²(104,400 m²+104,400 m²×0.3)=約 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かつ風致地区、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地域から抽出しました。

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

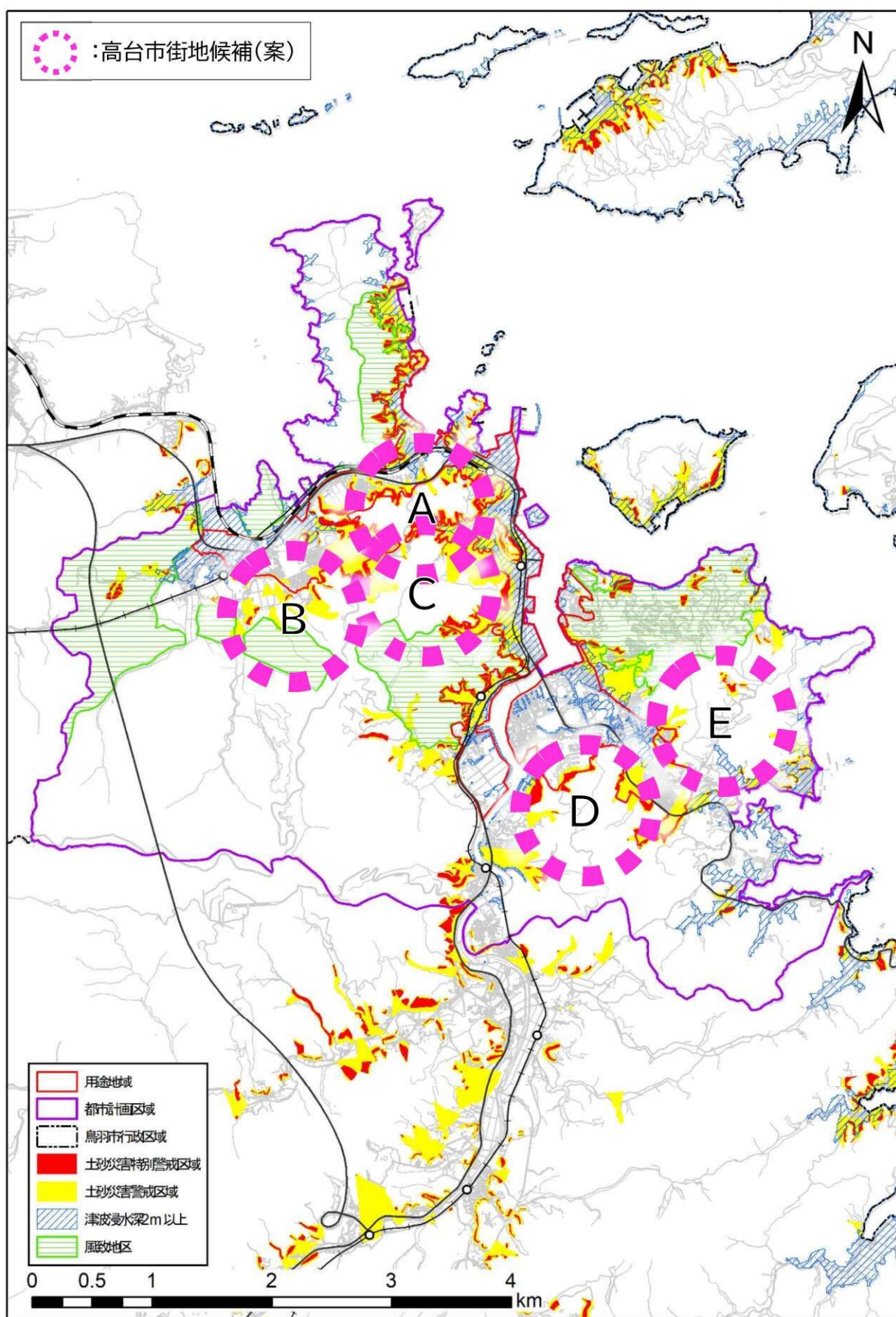


図 高台市街地候補(案)