資料２

亀山市立地適正化計画

（改定案）

令和８年８月

目　次

計画改定の目的・・ 1

第１章　立地適正化計画とは

１．法の概要・・ 2
２．改定プロセスと検討体制・・ 5
３．計画の概要・・・ 6

第２章　市の概要と将来展望

１．位置と地勢・・・ 7
２．亀山市の沿革・・ 8
３．都市の特徴・・・ 9
４．市街化の概要と土地利用の変遷・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
５．上位・関連計画における市の将来展望・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

第３章　これまでの取組と課題

１．居住誘導について・・・ 26
２．都市機能誘導について・・・ 26
３．定量的目標の達成状況・・・ 27

第４章　都市の現状と都市形成の課題

１．都市の概況と課題・・・ 28
２．交通の現状と課題・・・ 40
３．人口の動向と課題・・・ 48
４．災害リスクの現状と課題・・ 62
５．財政と公的不動産の状況と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 68
６．都市形成の課題・・ 74

第５章　基本的な方針

１．立地適正化への方向性・・・ 76
２．目指すべき都市の骨格構造・・ 77
３．誘導方針・・ 78

第６章 居住誘導区域

１．居住誘導区域とは・・・ 80
２．居住誘導区域の指定方針・・ 81
３．エリアの設定・・ 83
４．居住を誘導する施策・・ 87

第７章　都市機能誘導区域と誘導施設

１．都市機能誘導区域と誘導施設とは・・・90
２．都市機能誘導区域の指定方針・・・91
３．地域別の特性と必要な施策・・92
４．都市機能誘導区域の設定・・・98
５．各都市機能誘導区域への誘導施設の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・102
６．都市機能を誘導するための施策・・110

第８章　防災指針

１．防災指針とは・・・112
２．災害リスク分析と防災まちづくりに向けた課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・113
３．防災まちづくりの将来像と取組方針・・126
４．災害ハザードからみた誘導区域見直しの考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・127
５．具体的な取組・・129
６．取組スケジュールと目標値・・133

第９章　公共交通ネットワーク

１．公共交通ネットワークの役割・・・134
２．基幹的公共交通軸の将来イメージ・・・135

第１０章　定量的目標の設定

１．基本的な考え方・・・136
２．定量的目標値の設定・・・136
３．居住・都市機能誘導効果・・・138

※この計画における年号の表示は、西暦と和暦（元号）を併記させ 2025（令和７）年と表示します。
ただし、グラフ等で表記上省略が必要な場合は、元号を以下のように省略しています。

1970（昭和 45）年→1970（S45）年
2015（平成 27）年→2015（H27）年
2025（令和７）年→2025（R７）年

計画改定の目的

本市の人口は、2000（平成 12）年から 2010（平成 22）年までの 10 年間で約 10%増加しており、この人口増加の要因は、交通の要衝としての地域特性を生かした企業立地が工業団地内に 10 年間で 11 社と非常に多かったことや、子育てにやさしいまちとして中学生までの医療費無料化を早くより実施したこと、さらには、全国トップレベルの特別支援教育を実施するなど子育て支援施策を積極的に展開したことから、職住近接で子育て支援の充実が定住の地として選ばれた結果と考えられます。

本市は、これまでも交通の要衝としての優位性を生かし、積極的な企業立地を促進し都市の基盤強化を図る一方で、近隣市において働かれている人の住宅地の確保を図るための住宅団地の整備を促進し、都市の拡大を図ってきました。

しかし、近年は、民間産業団地「亀山・関テクノヒルズ」を中心に企業立地が進む一方で、本市の人口は 2010（平成 22）年をピークに減少に転じるとともに、小売業の販売額も増加していないなど、企業立地の促進が本市の基礎をなす人口増加やにぎわいの確保につながらない状況が出ています。また、子育て世帯の流入等による一部の人口増加傾向は北東部地域に集中し、都市の発展の中心的な役割を担う市街地では人口や商店の減少等が進行している傾向にあります。

市民や将来を担う子どもたちのために、本市の特徴を生かした持続可能な都市を継承していかなければならず、そのためには内陸工業都市としての企業立地を促進することで働く場を拡大すると同時に、これら働く場の拡大を都市の活性化につなげる事が急務となっています。

こうした背景の下、本市は、都市の空洞化や公共交通の利用者数減少、都市の活力低下、財政力の低下等の課題を改善し、都市基盤や生活サービス機能等が整っている既成市街地への都市機能及び居住の誘導等により効率的・効果的な投資を行うことで、企業立地の促進と都市の活性化を一体的に推進し、本市の『都市力』を向上させるため、2017（平成 29）年に都市再生特別措置法（以下「法」といいます。）に基づく住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」といいます。）を策定し、本市の中心市街地である JR 亀山駅周辺の整備によるにぎわいの創出や既成市街地への居住の促進を図り、コンパクトなまちづくりを進めてきました。

法では、おおむね５年ごとに計画の評価・検証を行うよう努め、必要に応じて計画を変更することとされているとともに、頻発・激甚化する自然災害への対応として、2020（令和２）年の法改正により、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針である「防災指針」を、立地適正化計画に位置付けることが義務化されました。

こうしたことから、2027（令和９）年度からスタートする新たな都市マスタープランの策定と合わせ、第３次亀山市総合計画や亀山市都市マスタープランが目指す都市の姿の実現に向け、都市の動向等を踏まえつつ、亀山市立地適正化計画を改定するものです。

第１章　立地適正化計画とは

１．法の概要

立地適正化計画は、法の一部改正（2014（平成 26）年８月施行）により市町村が策定できることになった計画です。その制度創設の目的は以下のとおりです。

（１）立地適正化計画制度創設の目的（「立地適正化計画の手引き」より抜粋）

これまでの都市計画においては、行政自らが都市インフラを計画・整備するとともに、人口の増加や強い開発需要を前提として土地利用規制によるコントロールを行ってきました。

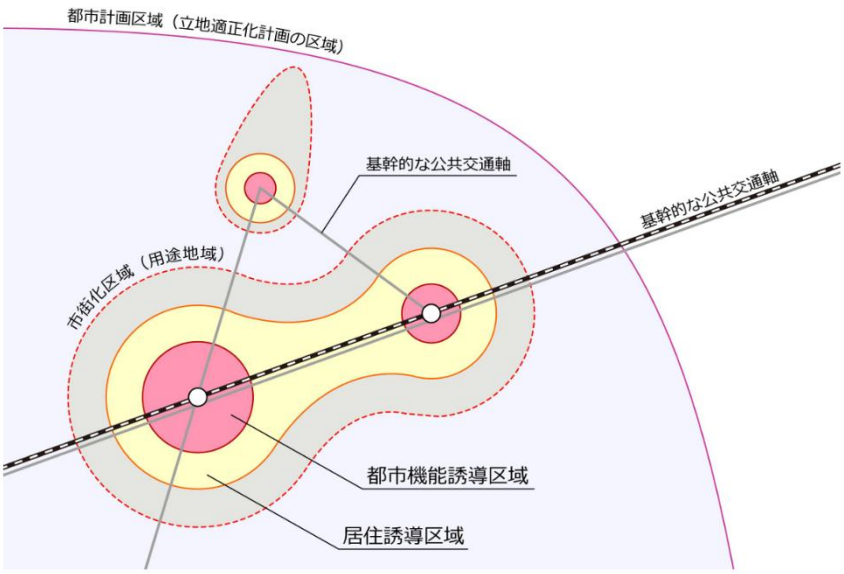
しかし、都市インフラの整備が進み医療・福祉・商業といった民間施設の立地に焦点が当たる中、また、人口が減少に転じ民間の投資意欲が弱くなる中では、将来の都市像を明示し、財政・金融・税制等の経済的なインセンティブにより、計画的な時間軸の中で誘導による都市構造の再編を図ることが重要となっています。

こうした背景のもと、都市全体を見渡しながら今後の都市像を描き、公共施設のみではなく住宅及び医療・福祉・商業等の民間のサービス施設も対象に誘導を図るための制度として、立地適正化計画制度が創設されました。

（２）立地適正化計画の記載事項

立地適正化計画には、法でおおむね以下の事項を記載することとされています。（法第 81 条第２項）

〇住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
〇居住誘導区域
〇居住誘導区域に居住を誘導するための市町村の施策
〇都市機能誘導区域
〇都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設
〇都市機能誘導区域に都市機能増進施設の立地を誘導するための市町村の施策
〇都市機能誘導区域に都市機能増進施設の立地を図るために必要な事業等
〇防災指針



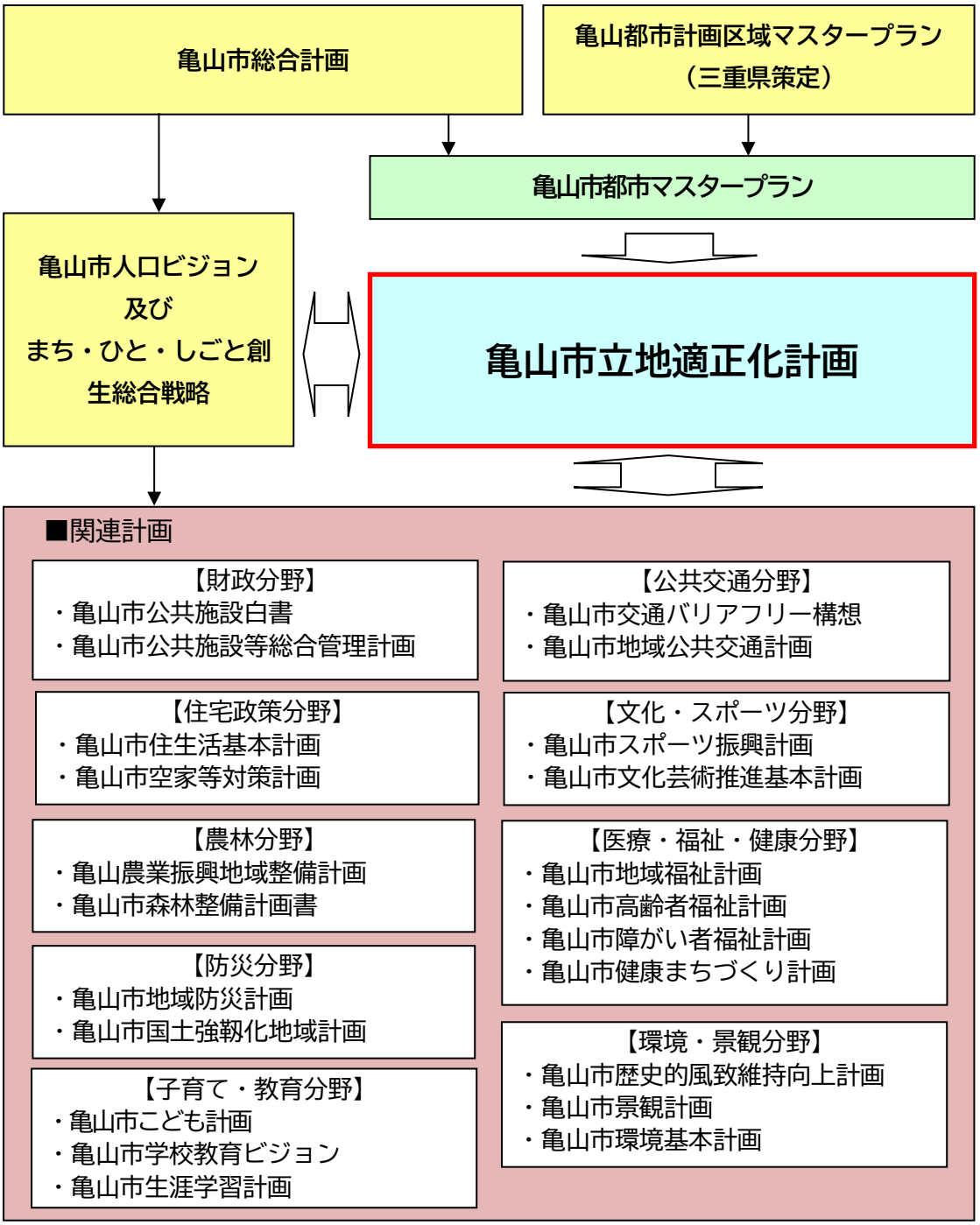
■立地適正化計画制度のイメージ

（３）立地適正化計画の位置付け

立地適正化計画は、市町村の総合計画、都道府県の都市計画区域マスタープランに即するとともに、市町村の都市計画マスタープランとの調和が保たれ、都市計画に関する基礎調査の結果等に基づき、かつ、政府が法律に基づき行う人口、産業、住宅、建築、交通、工場立地その他の調査の結果を勘案したものでなければならないとされています。（法第 81 条第 17･18 項）

なお、市町村は、都市機能誘導区域と誘導施設等（うち、市町村及び特定非営利活動法人等が実施するもの）を記載した立地適正化計画を国土交通大臣に提出することができ、それにより、都市再整備計画（法第 47 条第１項）の提出があったものとみなされます。

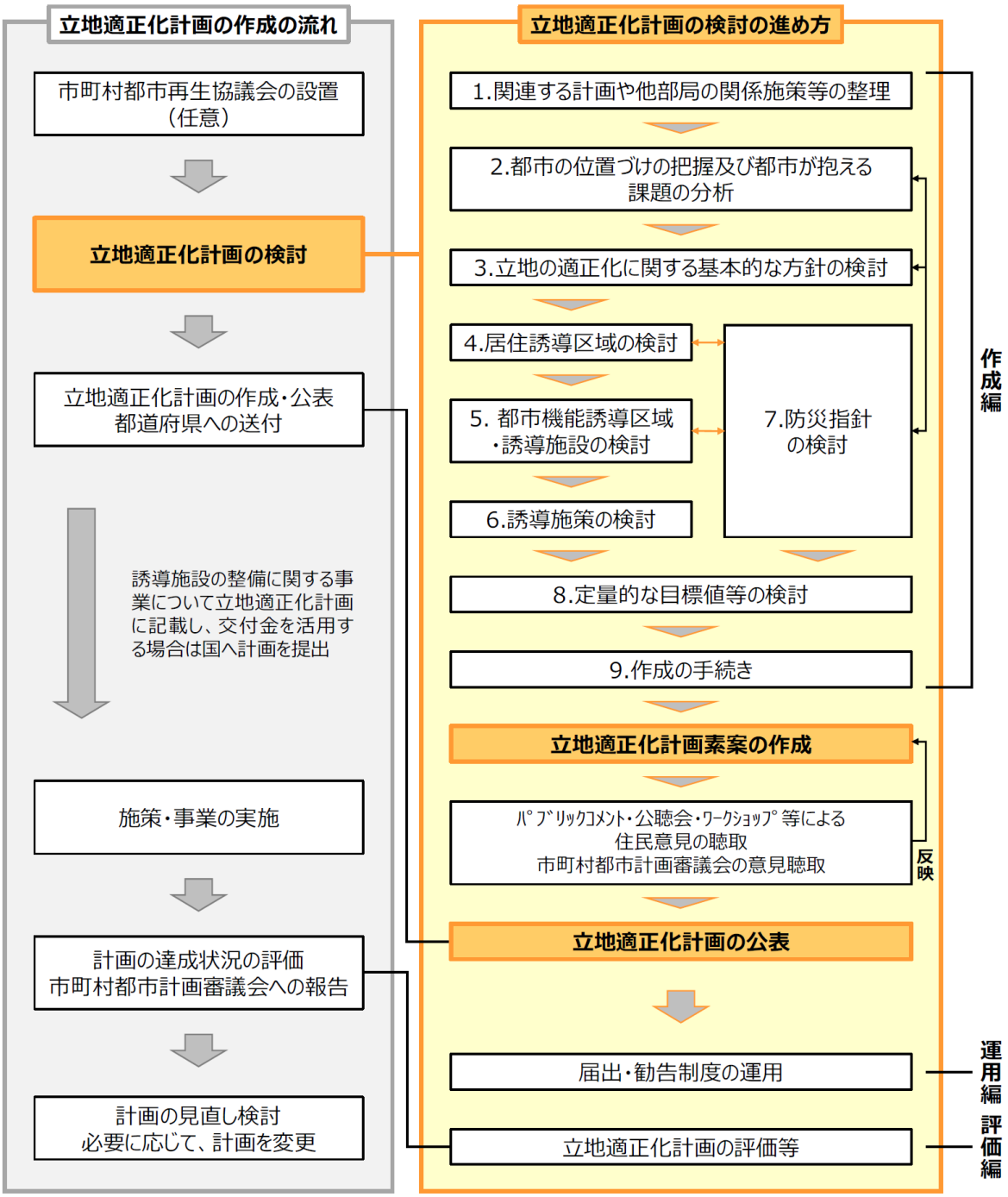
本市の都市形成関連計画との相関を示すと、以下の図のとおりです。



■立地適正化計画の位置付け

（４）立地適正化計画の作成手順

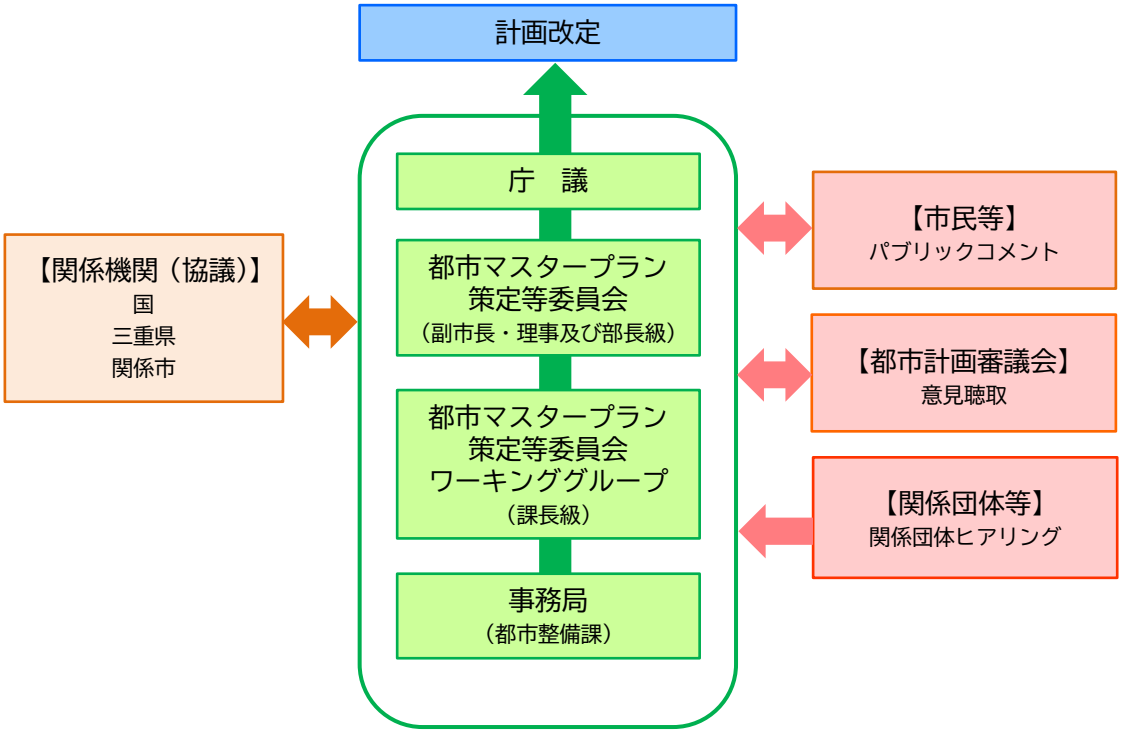
立地適正化計画作成の流れは、以下のとおりです。



出典：立地適正化計画作成の手引き【基本編】（令和７年４月改訂）（国土交通省）

２．改定プロセスと検討体制

法では、市町村等は、立地適正化計画及びその実施に関し必要な協議を行うため、市町村都市再生協議会を組織することができるとされていますが、本市では下図に示すように庁内検討会議及び亀山市都市計画審議会を中心に検討を進めました。



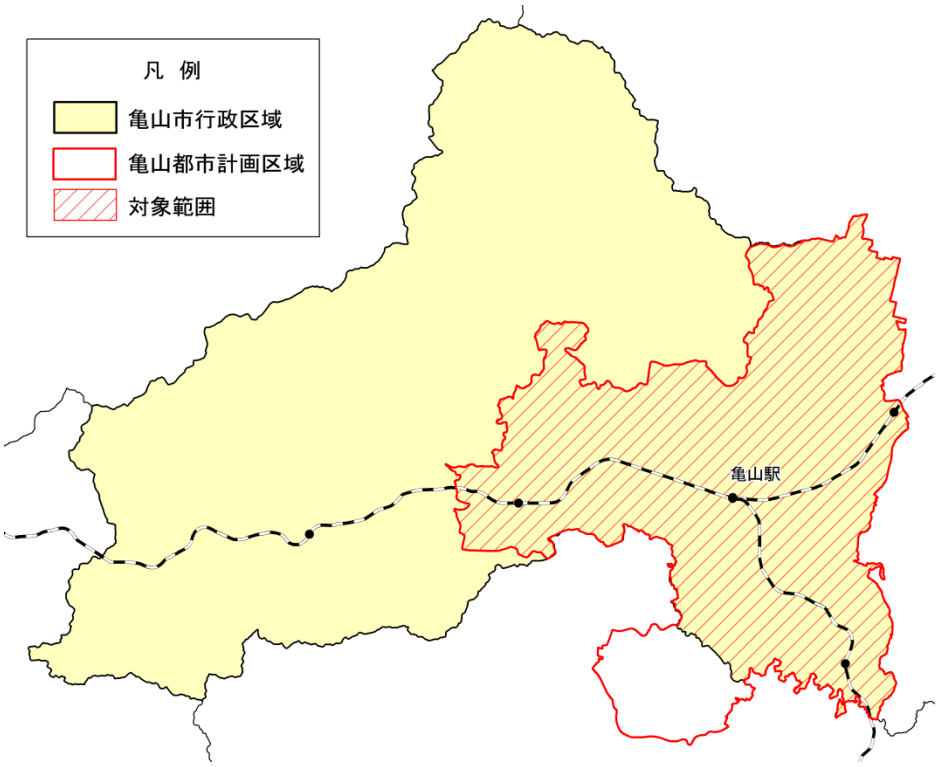
■改定体制図

３．計画の概要

亀山市立地適正化計画の概要は、以下のとおりです。

（１）対象範囲

立地適正化計画の区域は、都市計画区域内の計画であるため本市の都市計画区域を計画対象範囲とします。ただし、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域外も分析・評価の対象とし、都市計画区域外への施策展開も視野に入れるものとします。



■亀山市域と立地適正化計画の対象範囲

（２）計画期間と計画の見直し

都市計画運用指針によれば「立地適正化計画の検討に当たっては、一つの将来像として、おおむね 20 年後の都市の姿を展望することが考えられるが、あわせてその先の将来も考慮することが必要である。また、おおむね５年ごとに評価を行い、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましく、動的な計画として運用すべきである。」とされています。

このことから、本計画の目標年は定めず、おおむね５年ごとの見直しの都度、その 20 年先を展望して、見直しを行うこととします。

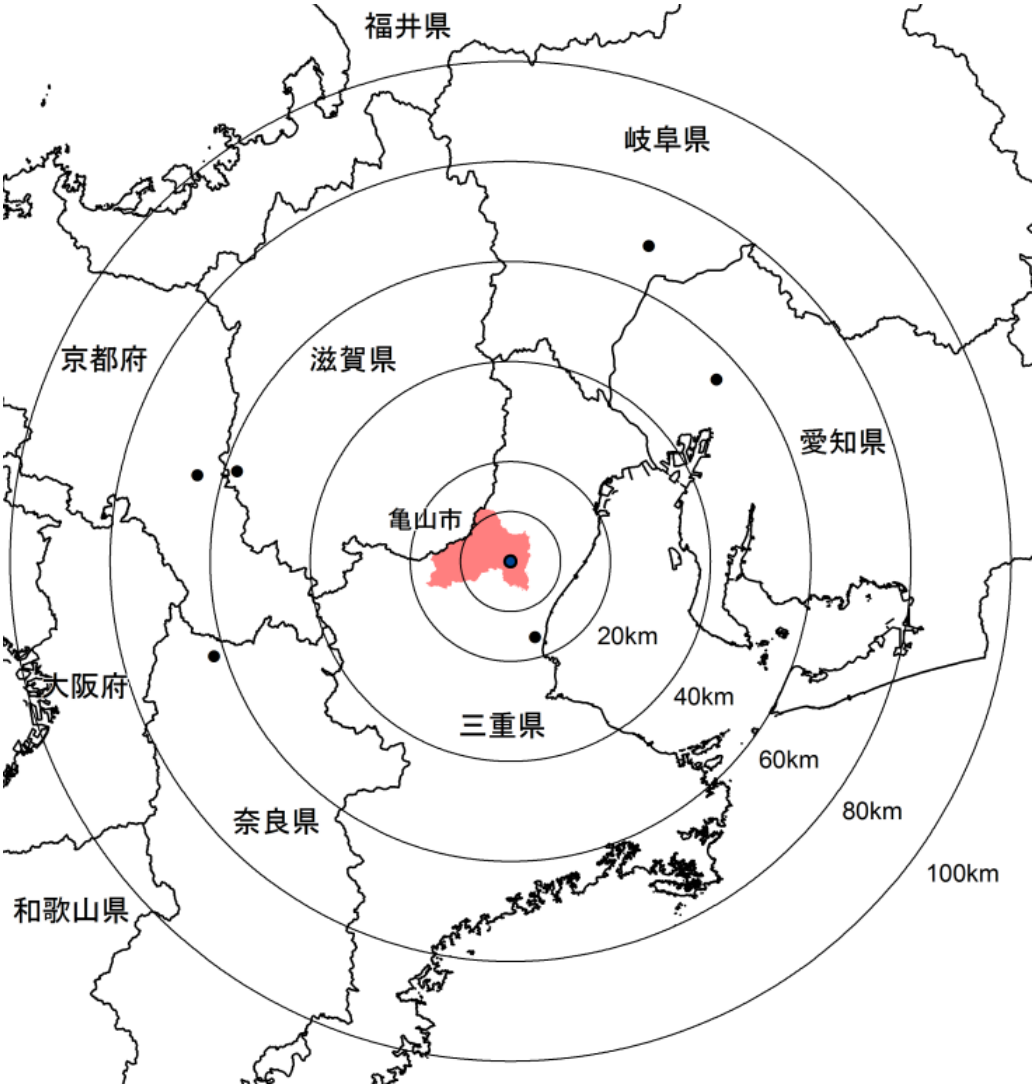
なお、人口分析の実施時期を 2025（令和７）年 10 月１日としていることから、20 年後は 2045（令和 27）年 10 月１日とします。また、中間年として、10 年後の 2035（令和 17）年 10 月１日と設定します。

第２章　市の概要と将来展望

１．位置と地勢

本市は三重県の西北部に位置し、東西約 21km、南北約 17km、面積約 190.04ｋ㎡です。市域の西部は鈴鹿山地に含まれ、標高 500mから 900m前後の山々が南北に連なっており、伊賀市や滋賀県の甲賀市と接しています。

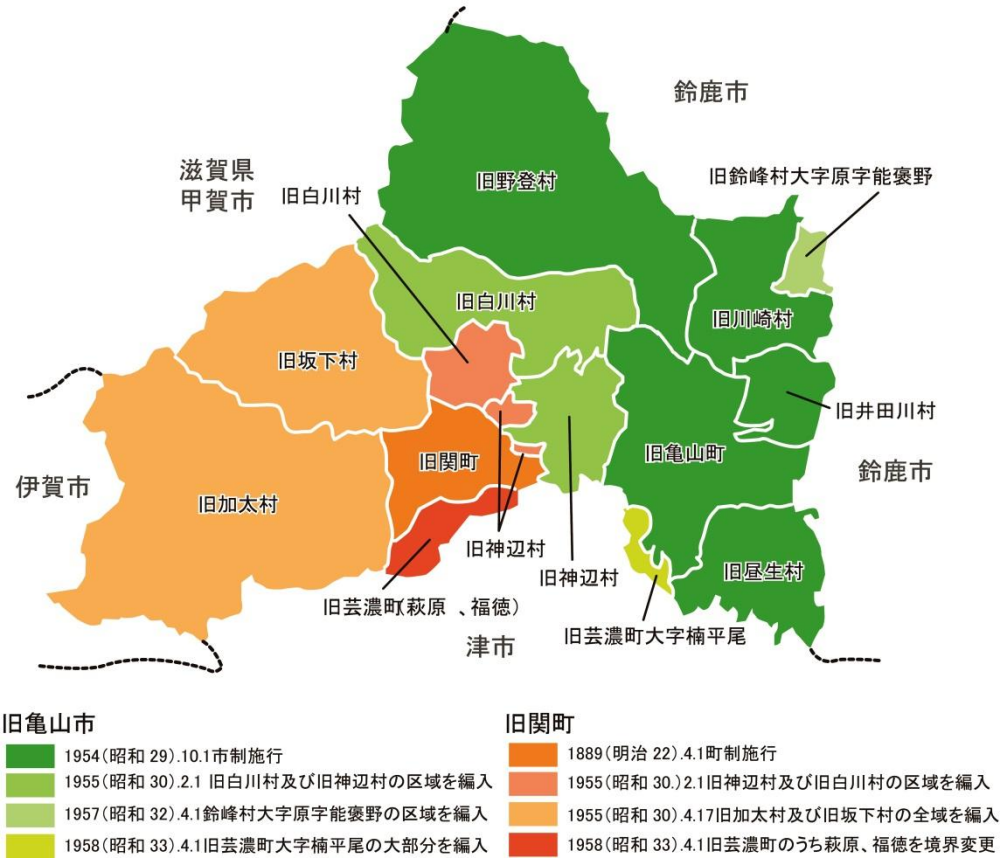
一方、東部は伊勢平野の西北端を構成し、標高 50mから 100m程の丘陵地で、東に鈴鹿市、南に津市と接しています。



■本市の位置

２．亀山市の沿革

本市は、2005（平成 17）年１月亀山市と関町が合併して新亀山市が誕生しました。それまでの亀山市及び関町の沿革は下図に示すとおりです。



■本市の沿革

３．都市の特徴

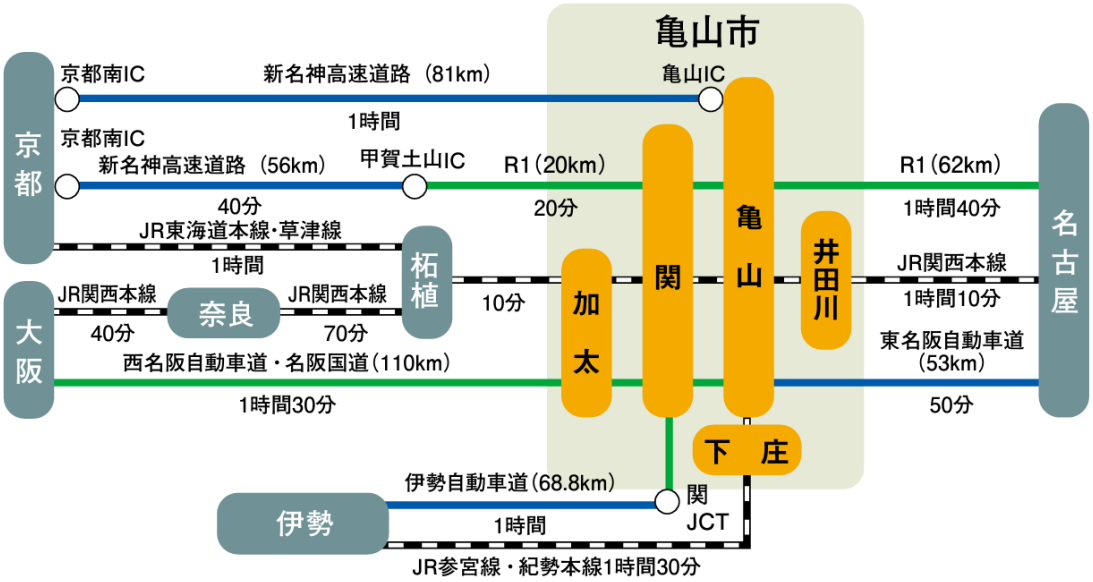
本市は、古くより交通の要衝として都市が発展し、現在も鉄道や高速道路網等により他の都市への行き来が容易にできる特徴を持っています。また、これらの交通網を活かし、製造業を中心に多くの企業が立地するなど内陸工業都市としての顔も持ち合わせています。

近年は、これまでの液晶関連産業に加え、亀山・関テクノヒルズを中心に、食品や産業ガスなど多様な産業が集積し、産業構造の強化が進んでおり、従業者数も増加している一方で、市内で働く労働者の多くが市外に居住している状況も見られます。産業別で見ると、就業者の大多数を第２・３次産業が占めており、ものづくり産業とサービス産業等が活発なまちである一方で、第２次産業の多くが市外からの就業者で確保されているなどの状況がみられます。

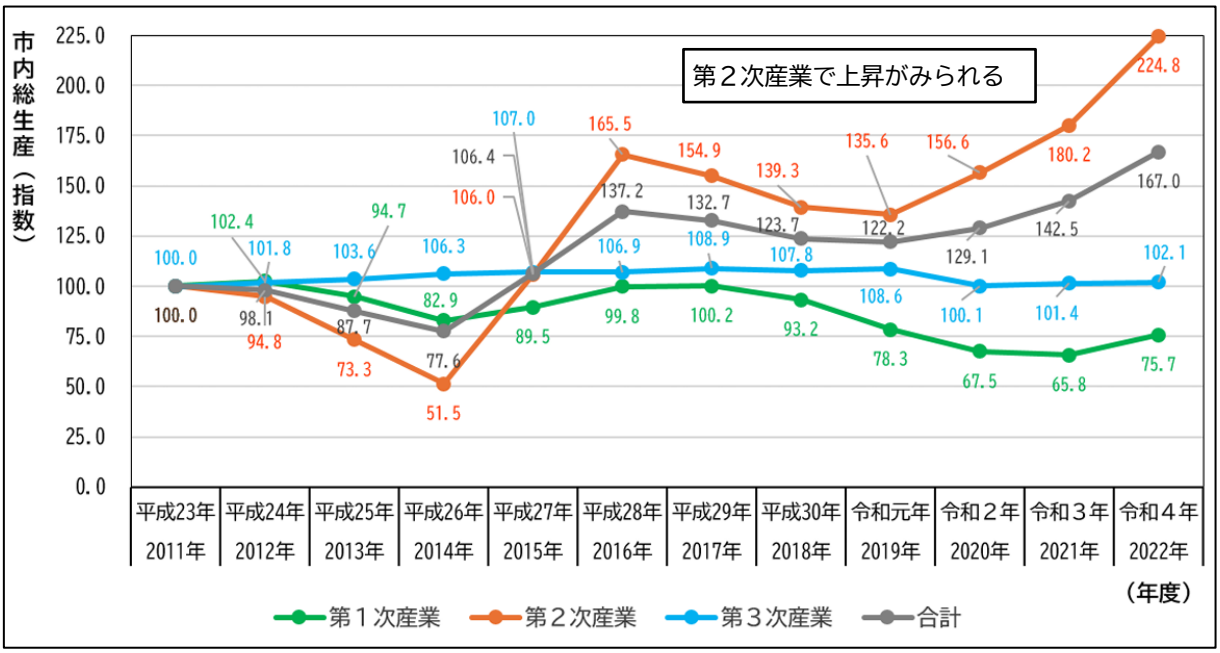
また、本市は、切れ目のない子育て支援や教育環境の充実により「子育てにやさしいまち」として知られるとともに、津波被害のない地理的特性や近隣市と比較し安価な地価等から、子育て世帯の流入が進んでおり、年少人口比率は県内トップクラスとなっています。

こうした子育て世帯の流入は、本市の人口構造を支える一方で、市北東部などの郊外での宅地開発が進行しており、既成市街地の人口は減少傾向にあります。

また、商業の状況を見ると、小売業の年間商品販売額は、県内の他市町と比べると相関的に少ない状況にあるとともに、郊外での商業施設の立地が進んでおり、企業立地による従業者数の増加や北東部地域を中心とした人口増加が、市内の商業の活性化や都市の持続性・効率性の向上に寄与していない状況となっています。



■本市と周辺都市との関係



■産業別生産額伸び率の推移（平成 23 年度＝100 とした指数）

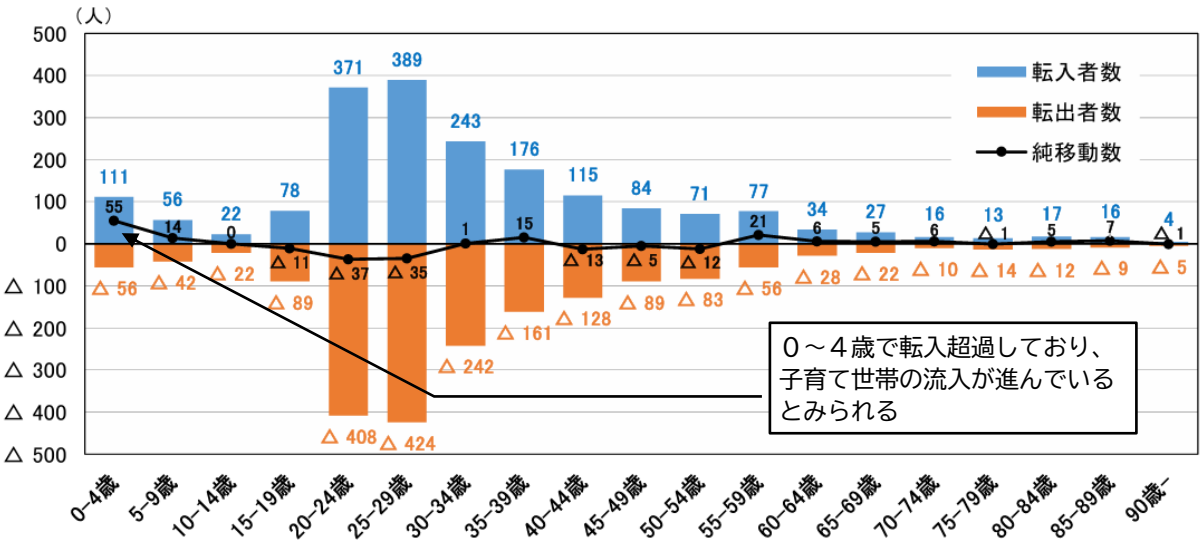
出典：第３次亀山市総合計画

製造業は市外から働きに来る人が多い

	就業者（亀山市に居住する人）			従業者（亀山市で働く人）			従業者－就業者		
	総数	男	女	総数	男	女	総数	男	女
総数	**23,966**	**13,631**	**10,335**	**24,812**	**15,589**	**9,223**	**846**	**1,958**	**▲ 1,112**
農業，林業	602	368	234	532	350	182	▲ 70	▲ 18	▲ 52
鉱業，採石業，砂利採取業	8	6	2	7	5	2	▲ 1	▲ 1	0
建設業	1,253	1,006	247	1,037	811	226	▲ 216	▲ 195	▲ 21
製造業	7,842	5,934	1,908	10,675	8,587	2,088	2,833	2,653	180
電気・ガス・熱供給・水道業	75	60	15	44	37	7	▲ 31	▲ 23	▲ 8
情報通信業	167	119	48	81	61	20	▲ 86	▲ 58	▲ 28
運輸業，郵便業	1,734	1,254	480	1,986	1,534	452	252	280	▲ 28
卸売業，小売業	2,754	1,084	1,670	2,265	903	1,362	▲ 489	▲ 181	▲ 308
金融業，保険業	304	99	205	211	55	156	▲ 93	▲ 44	▲ 49
不動産業，物品賃貸業	233	131	102	186	99	87	▲ 47	▲ 32	▲ 15
学術研究，専門･技術サービス業	405	253	152	289	196	93	▲ 116	▲ 57	▲ 59
宿泊業，飲食サービス業	955	243	712	871	216	655	▲ 84	▲ 27	▲ 57
生活関連サービス業，娯楽業	845	300	545	722	278	444	▲ 123	▲ 22	▲ 101
教育，学習支援業	977	364	613	862	297	565	▲ 115	▲ 67	▲ 48
医療，福祉	2,542	502	2,040	2,030	396	1,634	▲ 512	▲ 106	▲ 406
複合サービス事業	195	93	102	173	88	85	▲ 22	▲ 5	▲ 17
サービス業（他に分類されないもの）	1,395	847	548	1,290	787	503	▲ 105	▲ 60	▲ 45
公務（他に分類されるものを除く）	705	467	238	601	390	211	▲ 104	▲ 77	▲ 27
分類不能の産業	975	501	474	949	498	451	▲ 26	▲ 3	▲ 23

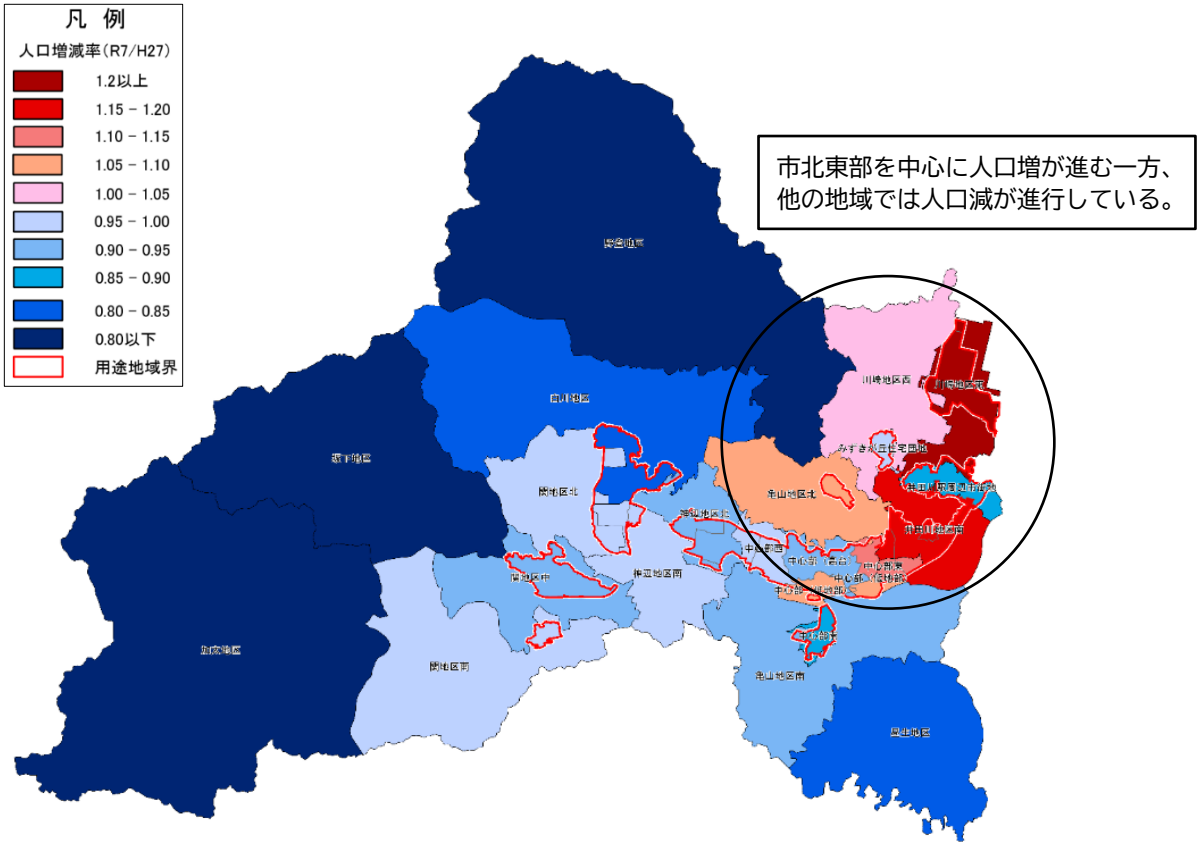
■2020 年 産業別の男女別就業者・従業者の状況

出典：亀山市人口ビジョン（令和８年３月改訂）



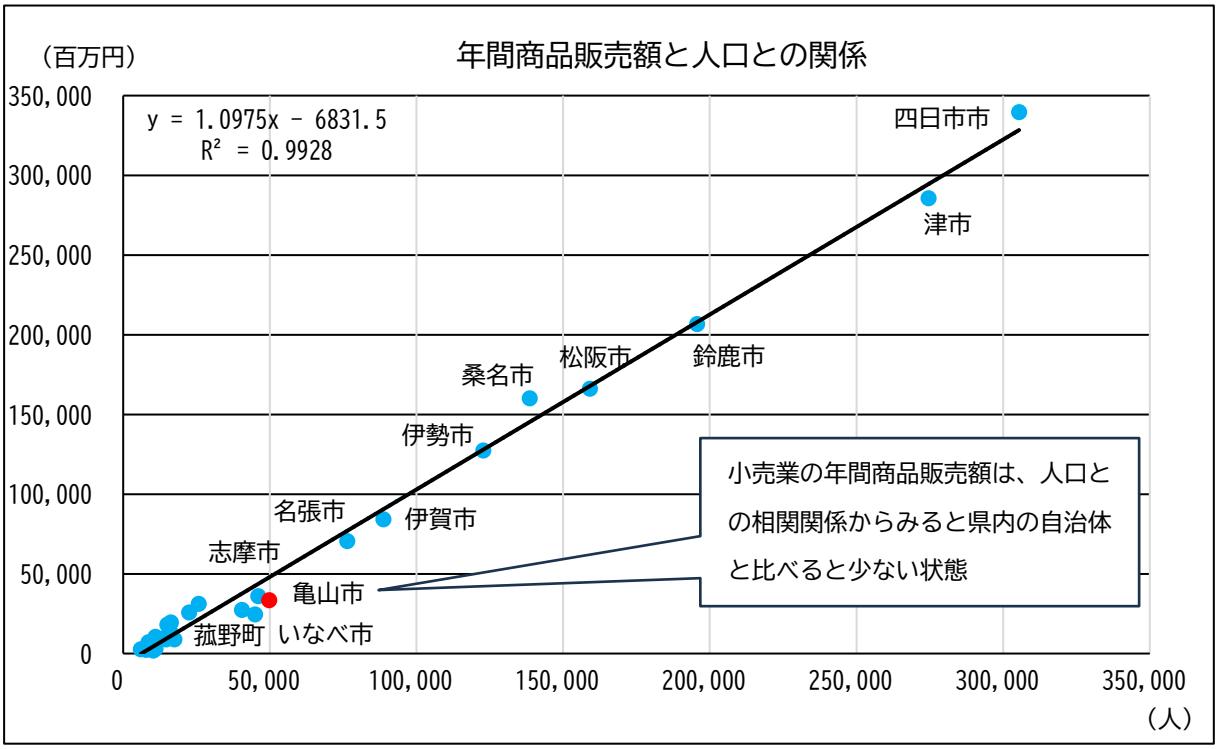
■2024 年 転入者数、転出者数、純移動数

出典：亀山市人口ビジョン（令和８年３月改訂）



■人口増減図

出典：住民基本台帳（2015（平成 27）年４月１日、2025（令和７）年 10 月１日）

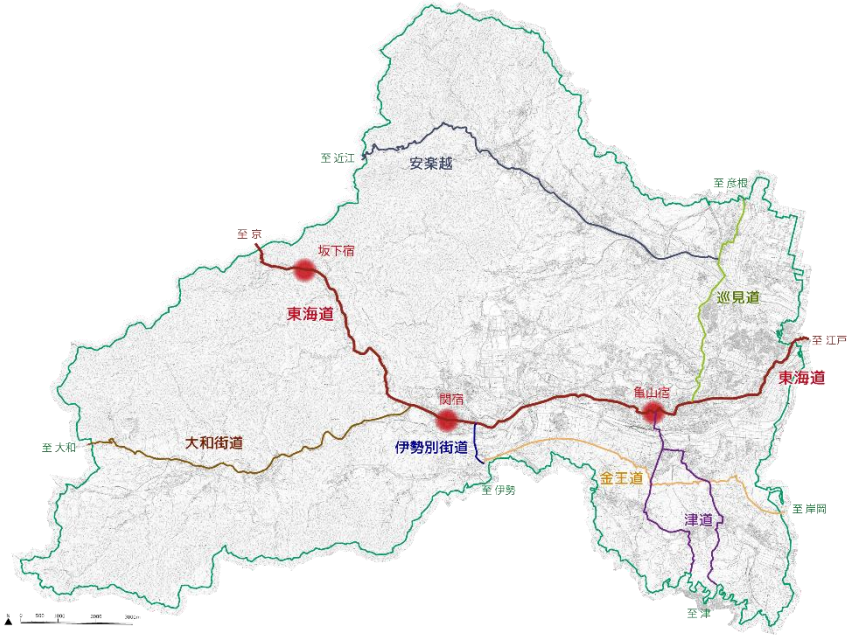


出典：人口（令和２年国勢調査人口）・年間商品販売額（令和３年経済センサス）

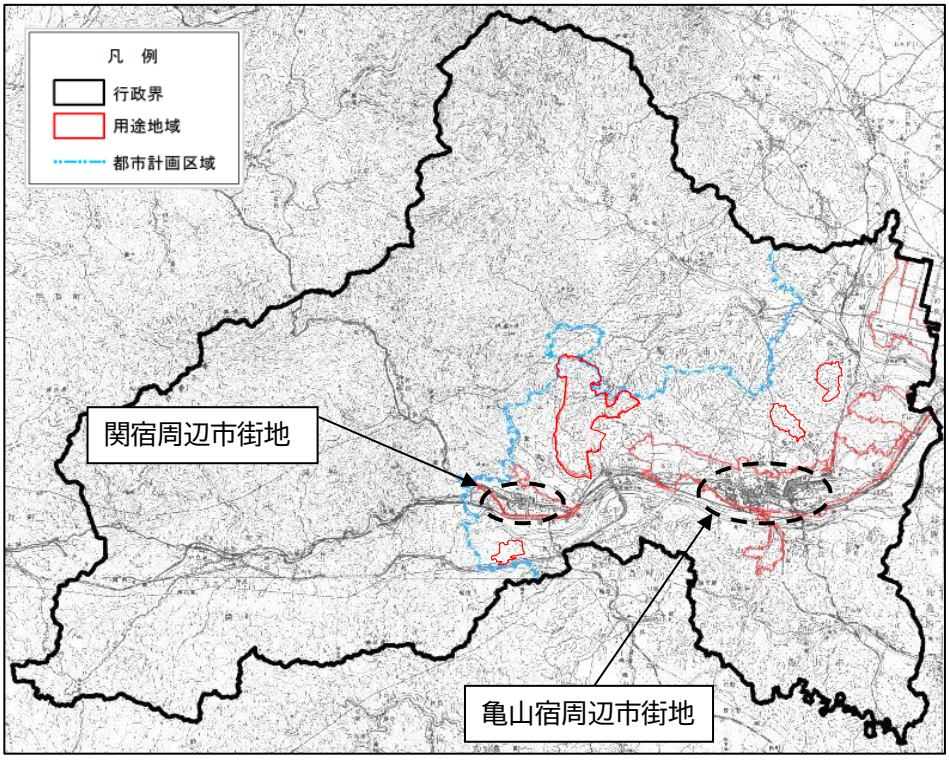
４．市街化の概要と土地利用の変遷

（１）市街化の沿革

本市は、都のあった飛鳥・大津・奈良・京都と東国を結ぶルート上に位置し、交通の要衝として発展してきました。街道のルートは、都の位置によってそれぞれ変化はするものの、鈴鹿山地を超えた後は一旦当域に収束しており、東西交通の結節点となっていました。徳川幕府による東海道 53 次の宿駅制が始められると、市域にも東海道 53 次の宿場町として、亀山宿・関宿・坂下宿の三宿が開かれました。この時期に整備された都市の基本構造が現在まで引き継がれており、1968（昭和 43）年の国土地理院の地図にも市街地の集積がみられるのは、亀山宿、関宿の周辺のみです。



■本市の旧街道（出典：亀山市歴史的風致維持向上計画（第２期））



■本市の市街地の原型
出典：1968（昭和 43）年当時の亀山・関地区（国土地理院）

（２）土地利用の変遷

本市の土地利用の変遷を時系列で整理すると、江戸時代に亀山城を中心に宿場が賑わいの場であった頃が始まりで、市街地は河岸段丘の高台に形成されていました。

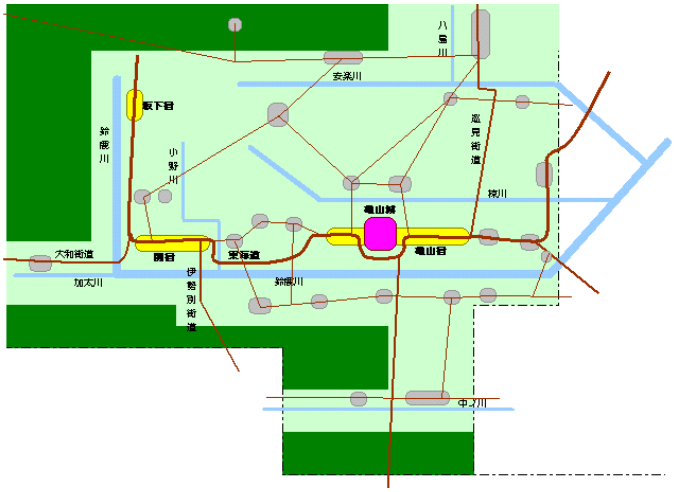
1892（明治 25）年頃鉄道が開通し、亀山駅が鈴鹿川隣接部の低地に整備され、1960（昭和 35）年頃には、ほぼ関西本線に並行し国道１号が開通したことで、市街地が亀山駅周辺へ広がりました。

その後、1970（昭和 45）年頃名阪国道・東名阪自動車道が開通し本市が交通の拠点となると、井田川駅周辺に住宅団地、市北東部の能褒野町の陸軍北伊勢飛行場跡地に工業団地が造成され、市街地が大きく拡大し都市構造に大きな変化を生じました。

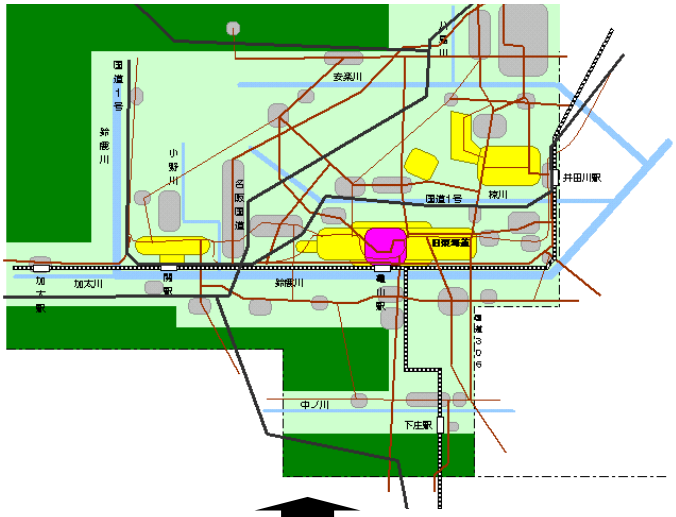
また、1995（平成７）年国道１号亀山バイパス暫定２車線、2005（平成 17）年東名阪自動車道亀山直結線、2007（平成 19）年東名阪自動車道亀山 PA スマート IC、2008（平成 20）年新名神自動車道亀山 JCT～草津田上 IC 供用開始と立て続けに道路整備が進み、大阪経済圏・名古屋経済圏・津松阪伊勢志摩経済圏を結ぶ交通結節点として、交通拠点の機能が増大しました。

そのような都市形成の変遷の結果、住居系市街地のまとまりは、江戸時代の宿場を核に広がった亀山中心部や関の市街地、住宅団地を核にした井田川の市街地、能褒野町の工業団地周辺に広がった川崎の市街地が形成され、現在、住宅系の用途地域が指定されています。

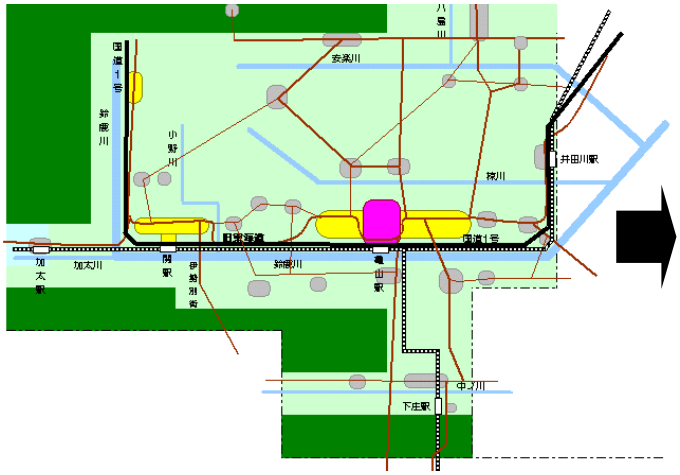
〈江戸時代〉亀山城を中心に宿場がにぎわいの場



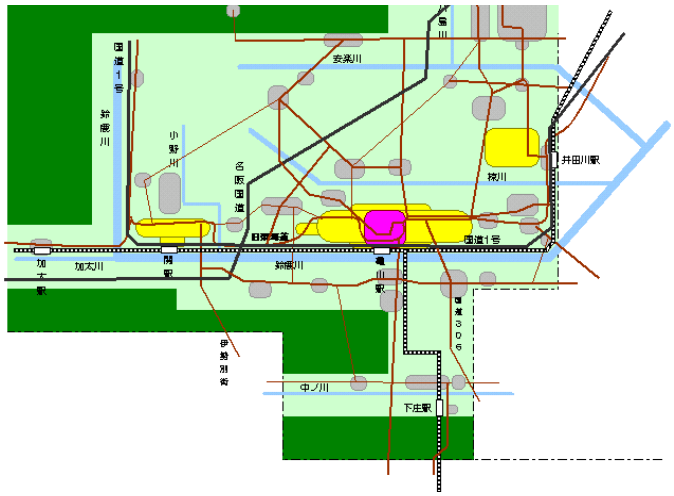
〈2007(H19)年〉新名神・国１バイパス開通や大規模工業の立地



〈1960(S35)年頃〉国道１号が開通し、市内外の交通が活発化



〈1985(S60)年頃〉企業立地が活発になり、都市構造が変化



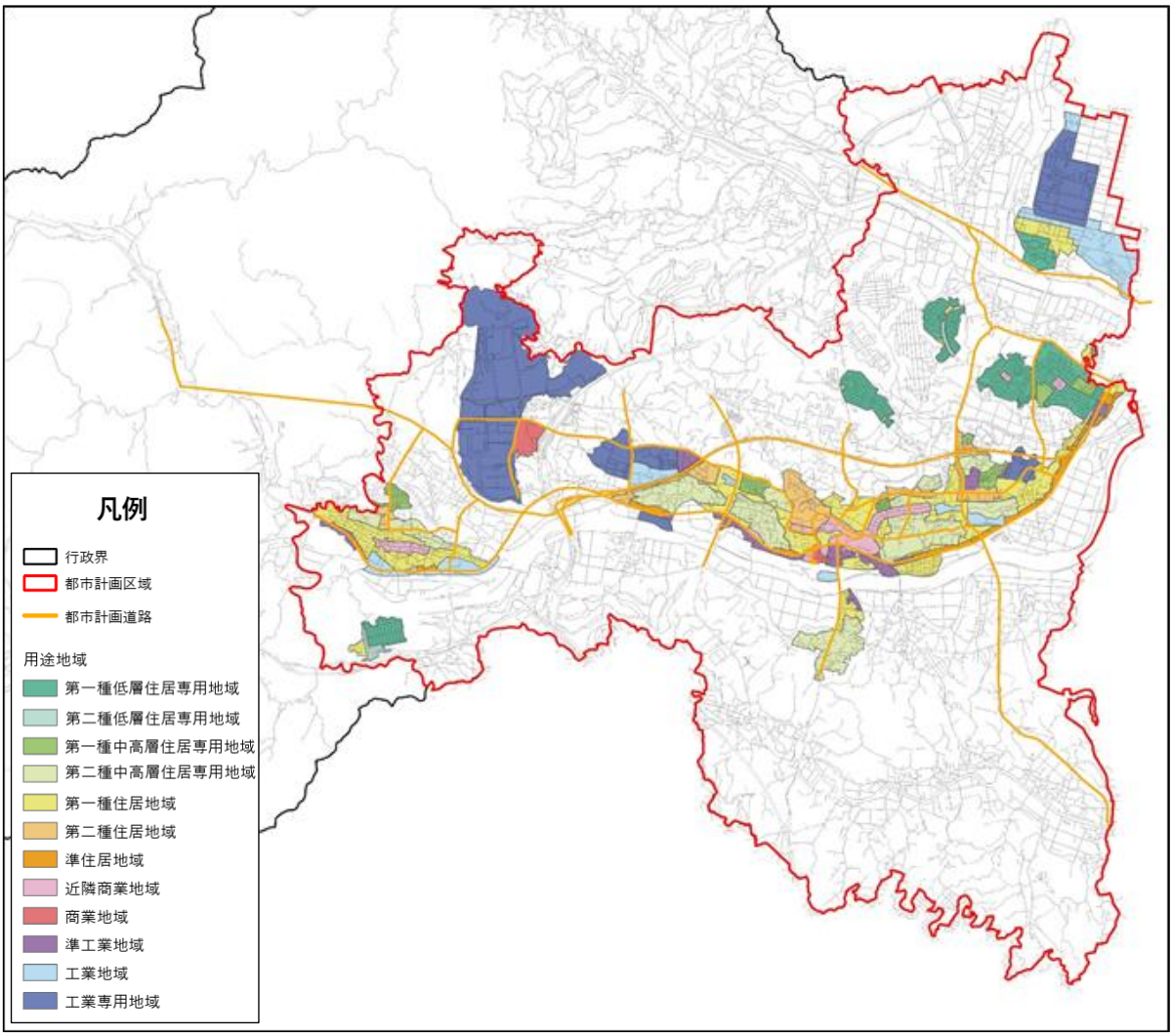
■土地利用の変遷

（３）都市計画区域、用途地域の指定状況

本市の都市計画区域は、本市及び津市の一部からなる亀山都市計画区域に属し、その面積は6,447ha で市域の約３分の１を占めています。また、用途地域指定面積は 1,234ha で、都市計画区域の 19.1%を占めており、その内訳は住居系が 55.1%、商業系が 5.2%、工業系が 39.7%の割合となっています。

なお、亀山都市計画では、市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）を適用していません。

市町名	亀山市	津市芸濃町	計
都市計画区域	6,447 ha	719 ha	7,166 ha



■用途地域指定状況図（亀山市域）

■用途地域別面積表

用途区分	住居系用途							商業系用途		工業系用途			合計
	第一種低層	第二種低層	第一種中高層	第二種中高層	第一種住居	第二種住居	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	
面積(ha)	147.0	8.3	34.7	190,0	206.3	66.5	27.7	48.2	16.0	50.4	102.1	336.8	1,234
比率(%)	11.9	0.7	2.8	15.4	16.7	5.4	2.2	3.9	1.3	4.1	8.3	27.3	100
	55.1							5.2		39.7			100

５．上位・関連計画における市の将来展望

（１）人口の将来展望

亀山市人口ビジョン（令和８年３月改訂）において、2060（令和 42）年までの将来人口の見通しが示されています。将来人口の見通しは、次のとおり市独自の人口推計結果を勘案して設定されており、人口減少抑制の取組により、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」といいます。）準拠推計と比較し、約 10 年後の 2035（令和 17）年には 800 人の増加、約 20 年後の 2045（令和 27）年には 1,600 人の増加、2060（令和 42）年には 3,100 人の増加を図る見通しとなっています。

（単位：人）

	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	2045 年	2050 年	2055 年	2060 年
R6 人口による社人研準拠推計	49,835	49,300	48,300	47,200	46,000	44,600	43,000	41,200	39,200
独自推計 ケース１ ×ケース A	49,835	49,300	48,600	47,800	46,900	45,800	44,600	43,100	41,400
独自推計 ケース２ ×ケース B	49,835	49,300	48,800	48,200	47,400	46,600	45,600	44,300	42,800
将来人口の見通し			**48,700**	**48,000**	**47,100**	**46,200**	**45,100**	**44,000**	**42,300**

【人口推計の方法と結果】

【令和６（2024）年人口による社人研準拠推計】

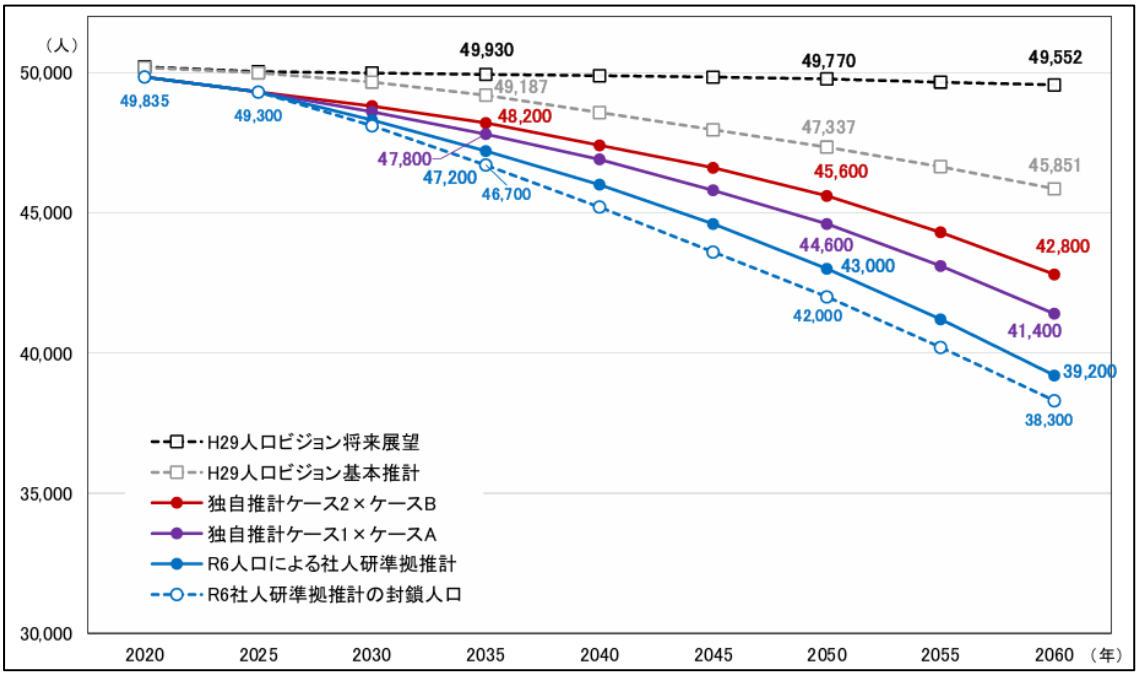
令和６年までの実績を踏まえて令和７（2025）年の国勢調査ベースの人口を推計し、これを基準人口として、社人研の合計特殊出生率（子ども女性比）及び純移動率の設定値により推計

【独自推計ケース１（合計特殊出生率）×ケースＡ（純移動率）】

上記の令和７（2025）年推計人口を基準人口とし、合計特殊出生率はケース１（令和７（2025）年 1.40、令和 32（2050）年 1.65）、純移動率はケースＡ（「20～24 歳→25～29 歳」より上の年齢は実績値がマイナスになる場合はゼロ）を採用して推計

【独自推計ケース２（合計特殊出生率）×ケースＢ（純移動率）】

上記の令和７（2025）年推計人口を基準人口とし、合計特殊出生率はケース２（令和７（2025）年 1.40、令和 32（2050）年 1.70）、純移動率はケースＢ（「20～24 歳→25～29 歳」から「40～44 歳→45～49 歳」は＋0.01）を採用して推計



～第３期亀山市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和８年３月策定）～

本市における人口減少対策に関する施策を総合的かつ計画的に推進する計画として、地方創生法第10条に基づき、第３期亀山市まち・ひと・しごと創生総合戦略が策定されています。

■基本的な考え方

◎「亀山市人口ビジョン」が示す長期的な方向性を踏まえ、世代間のバランスが取れた住みよいまちの実現に向け、将来の人口減少を可能な限り抑制するとともに、バランスの取れた年齢構成で人口の安定化を図ることで、持続可能な都市を目指します。

◎人口減少の抑制に当たっては、急激な人口誘導策に頼るのではなく、地域幸福度（WeLL-Being）の向上を図ることで、「住みたい」「働きたい」と思えるまちとして選ばれる都市を目指します。

◎限られた行政経営資源を最大限に生かすとともに、AIやドローン等のデジタル技術を積極的に活用し、魅力的で活力ある地域づくりを推進します。

■基本目標

基本目標Ⅰ　安心して働き、暮らせる生活環境の創出

基本目標Ⅱ　地域資源の活用と地域経済の活性化

基本目標Ⅲ　移住・定住の促進と多様な連携によるまちづくりの推進

基本目標Ⅳ　デジタル技術を活用した行政サービスの充実

（２）土地利用・都市構造の将来展望

2026（令和８）年３月に策定した第３次亀山市総合計画では、将来都市像を「人とまちの輝きが未来を創る　緑の健都　かめやま」として、その実現のための「都市空間形成と土地利用の方針」を次のとおり整理しています。

【第３次亀山市総合計画】

都市空間形成と土地利用の方針

丘陵部地形によるコンパクトな集約型の都市構造を生かし、暮らしやすさの向上を図るため、都市における拠点の利便性向上と拠点と地域をつなぐネットワークの強化等により、都市活力を備えた都市形成を目指す。

■都市空間形成の基本的な考え方

①都市における拠点機能の向上と交通ネットワークの充実

・JR 亀山駅周辺における都市機能の再構築や利便性の向上、河川空間の利活用
・JR 関駅・井田川駅周辺や国道 306 号沿道における都市機能と土地利用の最適化
・各地域から中心拠点等へのアクセス性の向上による利便性が確保された生活圏の形成

②集約型都市構造による持続可能な都市経営の実現

・都市拠点周辺や既成市街地への居住の促進
・各地域の拠点周辺の集落地における居住環境の確保
・自然環境や地域文化と調和した地域コミュニティの構築

③魅力的で災害に強い都市づくり

・鈴鹿川等源流域を含む鈴鹿山系、河川流域に位置する農地等の保全・活用による安全でおいしい水や豊かな自然の確保
・国・県と連携した河川整備の促進による地域の治水安全度の向上
・山林や農地、丘陵部の斜面緑地等の適正な保全及び管理

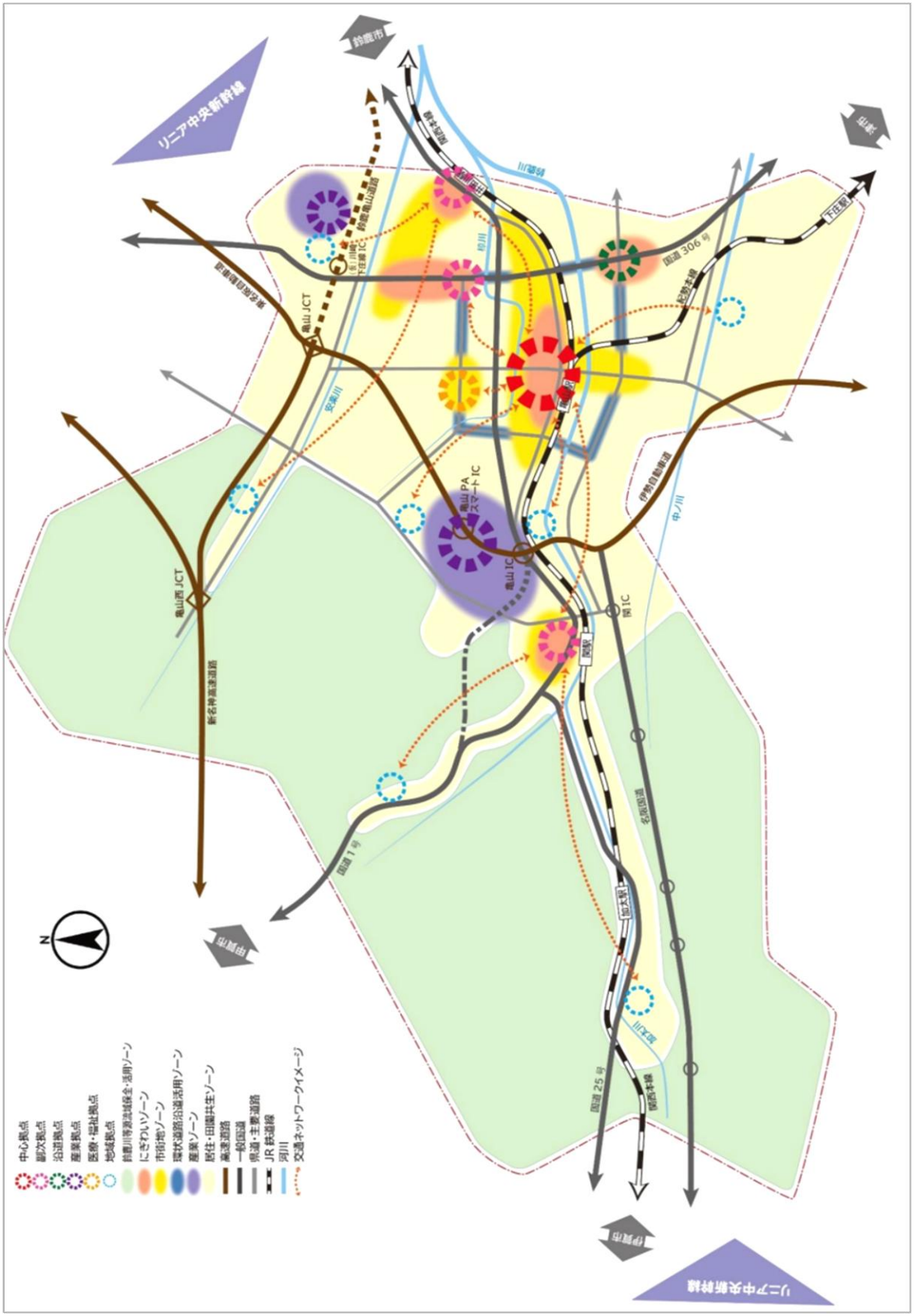
④新たな土地利用による都市成長の促進

・新たな土地利用を生み出すプロジェクトを都市の成長につなげるまちづくりの展開

⑤広域連携による生活圏の形成

・広域的視点での本市の位置付けを踏まえた都市形成
・生活圏全体の利便性向上と連携強化
・広域ネットワークの充実促進

■都市空間形成及び土地利用の方針図



この都市空間形成と土地利用の方針を具現化する計画として亀山市都市マスタープランが位置付けられ、亀山市都市マスタープラン（令和９年３月策定予定）においては、「暮らしやすさと都市活力を未来につなぐ持続可能な都市づくり」を基本理念としており、そこに示された都市の将来展望は以下のとおりです。

【亀山市都市マスタープラン】

■都市づくりの基本理念

暮らしやすさと都市活力を未来につなぐ
持続可能な都市づくり

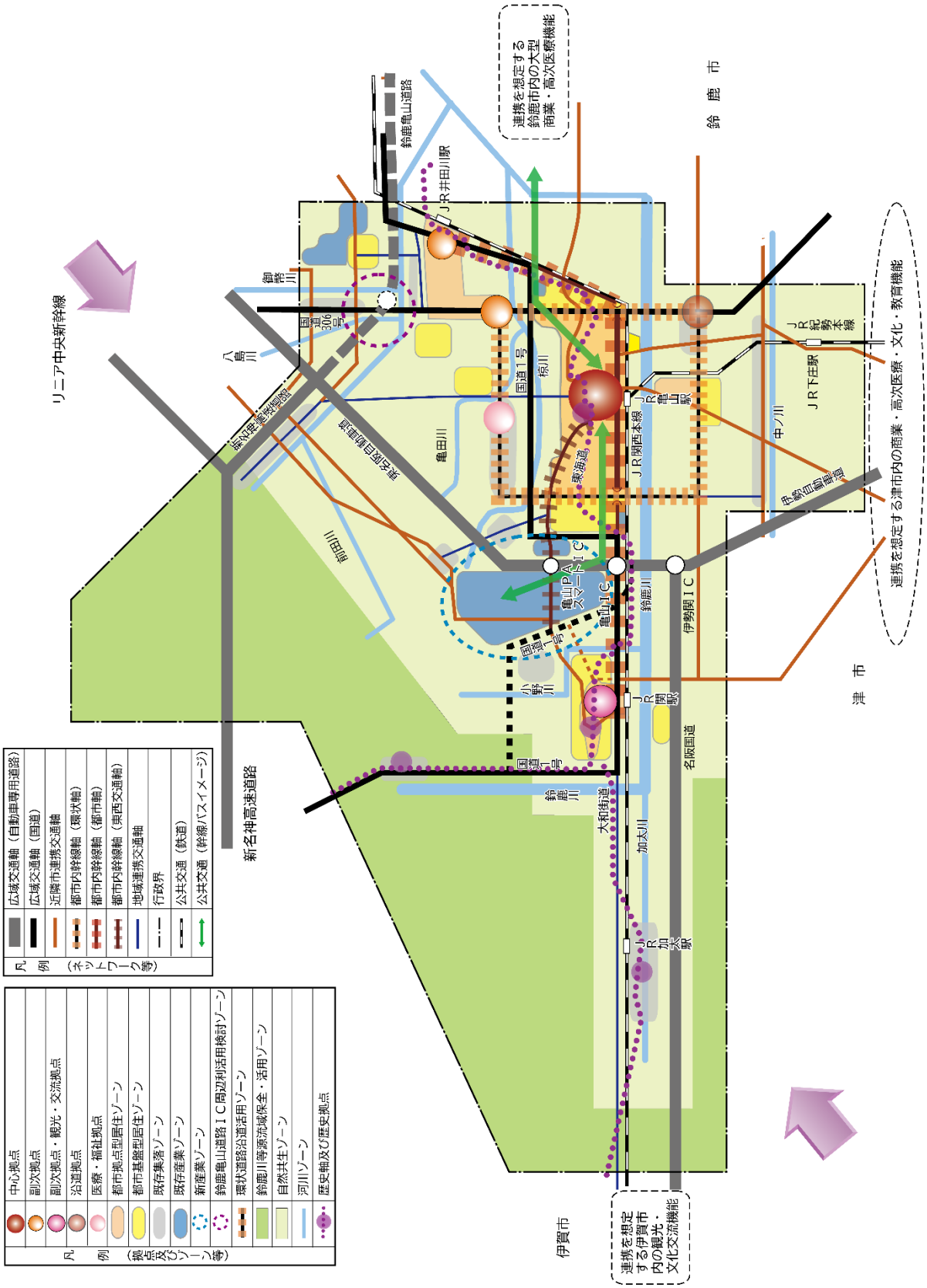
本市の特徴である豊かな自然環境や東海道を軸とした歴史資源、さらには、それらが暮らしの中に溶け込んだ都市の姿を継承する中で、拠点の魅力の向上と拠点と地域をつなぐ効率的・効果的なネットワークの充実による暮らしやすいまちづくりを進めます。

また、交通拠点性を生かし、内陸型工業都市としての産業基盤の更なる強化を図るとともに、リニア中央新幹線の三重県駅の設置・鈴鹿亀山道路の整備などの諸動向を更なる都市の成長・飛躍につなげることにより、暮らしやすさと都市活力を未来につなぐ持続可能な都市づくりを進めます。

■都市づくりの目標

目標１：コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり
目標２：都市の成長を生む土地利用の促進
目標３：近隣市とのつながりの確保
目標４：都市の安全性の向上
目標５：都市の魅力の継承

■将来都市構造図


凡例
広域交通軸（自動車専用道路）
広域交通軸（国道）
近隣市連携交通軸
都市内幹線軸（環状軸）
都市内幹線軸（都市軸）
都市内幹線軸（東西交通軸）
地域連携交通軸
行政界
公共交通（鉄道）
公共交通（幹線バスイメージ）
（ネットワーク等）
凡例
中心拠点
副次拠点
副次拠点・観光・交流拠点
沿道拠点
医療・福祉拠点
都市拠点型居住ゾーン
都市基盤型居住ゾーン
既存集落ゾーン
既存産業ゾーン
新産業ゾーン
鈴鹿亀山道路ＩＣ周辺利活用検討ゾーン
環状道路沿道活用ゾーン
鈴鹿川等源流域保全・活用ゾーン
自然共生ゾーン
河川ゾーン
歴史軸及び歴史拠点
（拠点及びゾーン等）
リニア中央新幹線
新名神高速道路
伊賀市
鈴鹿亀山道路
JR井田川駅
連携を想定する鈴鹿市内の大型商業・高次医療機能
鈴鹿市
連携を想定する伊賀市内の観光・文化交流機能
連携を想定する津市内の商業・高次医療・文化・教育機能
津市
八島川
御幾川
国道306号
国道1号
椋川
亀田川
東海道
JR関西本線
JR亀山駅
JR紀勢本線
JR下庄駅
中ノ川
伊勢自動車道
川田川
亀山PA スマートIC
亀山IC
鈴鹿川
伊勢関IC
小戸川
JR関駅
名阪国道
大和街道
加太川
JR加太駅

（３）歴史的風致の継承の将来展望

歴史的風致を継承する計画としては、「亀山市歴史的風致維持向上計画」と「亀山市景観計画」がありますが、その中で重点区域並び景観形成推進地区として「関宿周辺地域」「亀山宿・亀山城周辺地域」が位置づけられており、それぞれの市街地の維持向上が求められています。なお、計画の概要は以下のとおりです。

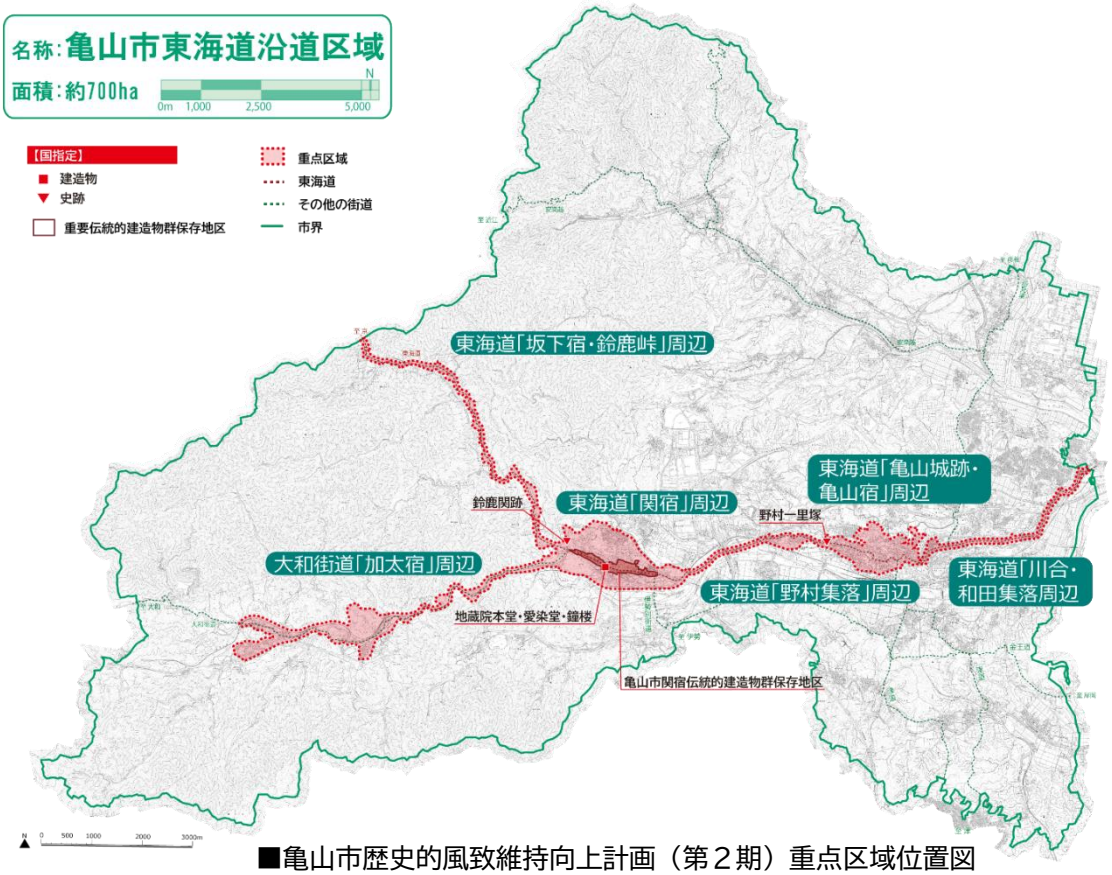
【亀山市歴史的風致維持向上計画（第２期）】

本市における固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地が一体となって形成してきた良好な市街地の環境の維持及び向上を図り、歴史的資産、文化財の保護とまちづくりが一体となる取組を推進していくため、令和３年に亀山市歴史的風致維持向上計画（第２期）を策定しています。

基本方針

① 東海道及び沿道環境に関する方針
② 歴史的建造物及び周辺環境に関する方針
③ 新たな歴史文化資産の発掘と調査等による価値づけに関する方針
④ 伝統文化等の伝承地域、活動の活性化に関する方針

重点区域は、下図に示すように東海道並びに大和街道の二つの街道と、亀山宿、関宿、坂下宿加太宿の４つの宿場町及び集落の範囲ですが、区域のまとまり及び用途地域の指定状況からみると、東海道の「亀山城跡・亀山宿周辺地域」「関宿周辺地域」が歴史的風致維持向上すべき中心拠点と考えられます。



■亀山市歴史的風致維持向上計画（第２期）重点区域位置図

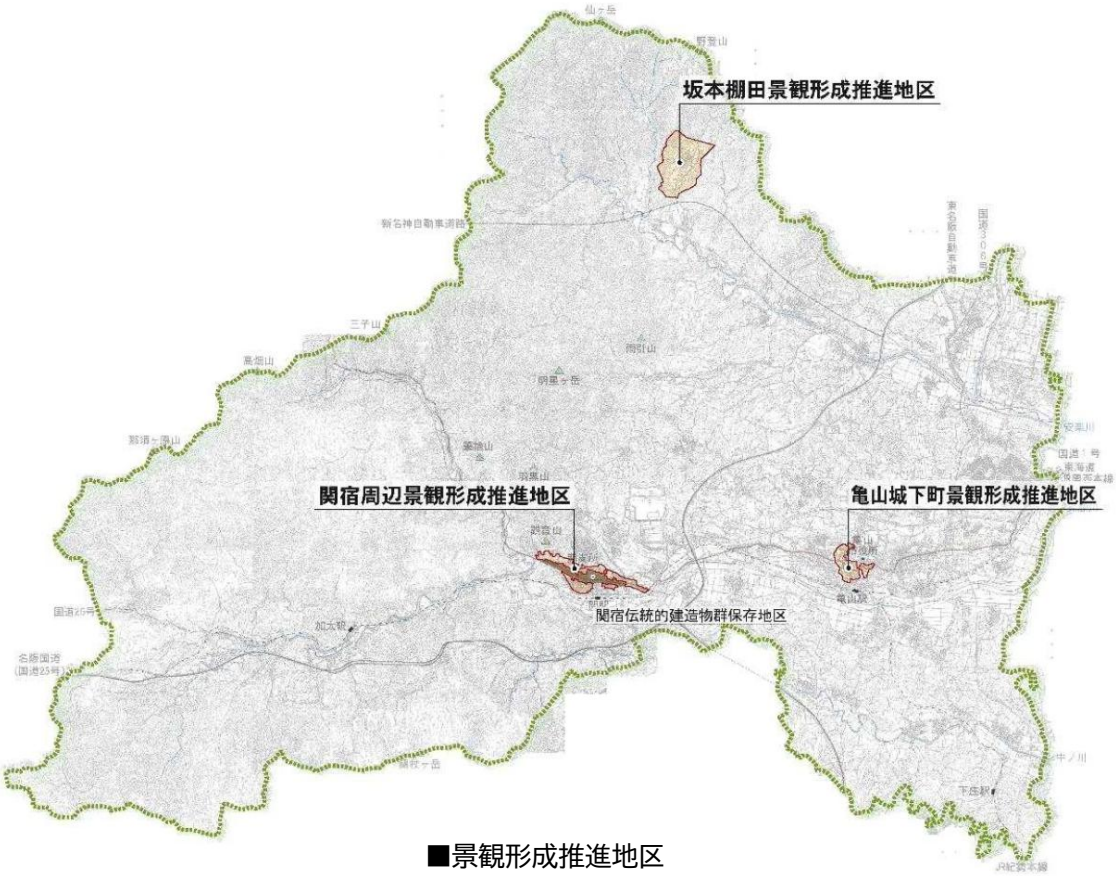
【亀山市景観計画】

景観まちづくりは、優れた自然、歴史・文化景観を市民共通の資産として後世に受け継いでいくとともに、これらを活かし市民や訪問者が安らぎや潤いを感じることのできる魅力ある景観を保全・創出していくことが重要という視点より、景観形成の基本理念を「自然を守り　歴史・文化が息づく魅力ある亀山の景観の保全・創出」と定め、以下の３つの基本目標を掲げています。

基本目標
① 地域のまとまりを感じられる景観の形成
② 亀山市の魅力を向上させる景観の形成
③ 自然、歴史・文化景観への眺めを次世代へ継承する景観の形成

また、各地区の景観特性を踏まえ、積極的に景観形成に取組んでいくことにより本市の景観の魅力がより明確となる地区について、住民の意向を踏まえて景観形成推進地区として指定する方針としており、以下の地区としています。

地区名	概要	範囲
亀山城下町 景観形成推進地区	亀山城下町内において、城下町の風情が感じられるとともに、低層の住宅が大半を占め歴史的建造物が比較的多く残る地区	西町・南崎町・市ヶ坂・若山及び西丸町・東町の一部を含む地区
関宿周辺 景観形成推進地区	関宿周辺において低層の住宅が大半を占め、関宿の歴史的町並みと一体となった景観形成している地区	関宿周辺の第一種低層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域・工業地域の一部を含む地区
坂本棚田 景観形成推進地区	日本の棚田百選に選定された坂本棚田と一体となった周辺の集落、鈴鹿山脈を含む地区	坂本棚田及び周辺の鈴鹿山脈の尾根線を含む地区



■景観形成推進地区

（４）健康・医療分野の将来展望

本市は、「健康を都市の機能のすべてで守る」という世界保健機関（ＷＨＯ）が提唱する「健康都市」の考え方に賛同し、平成 22 年に健康都市連合に加盟しました。

こうした背景の下、市民の健康づくりを支えるため、亀山市健康まちづくり計画、亀山市地域福祉計画、亀山市高齢者福祉計画、亀山市障がい者福祉計画などの計画により、多側面から施策が講じられています。

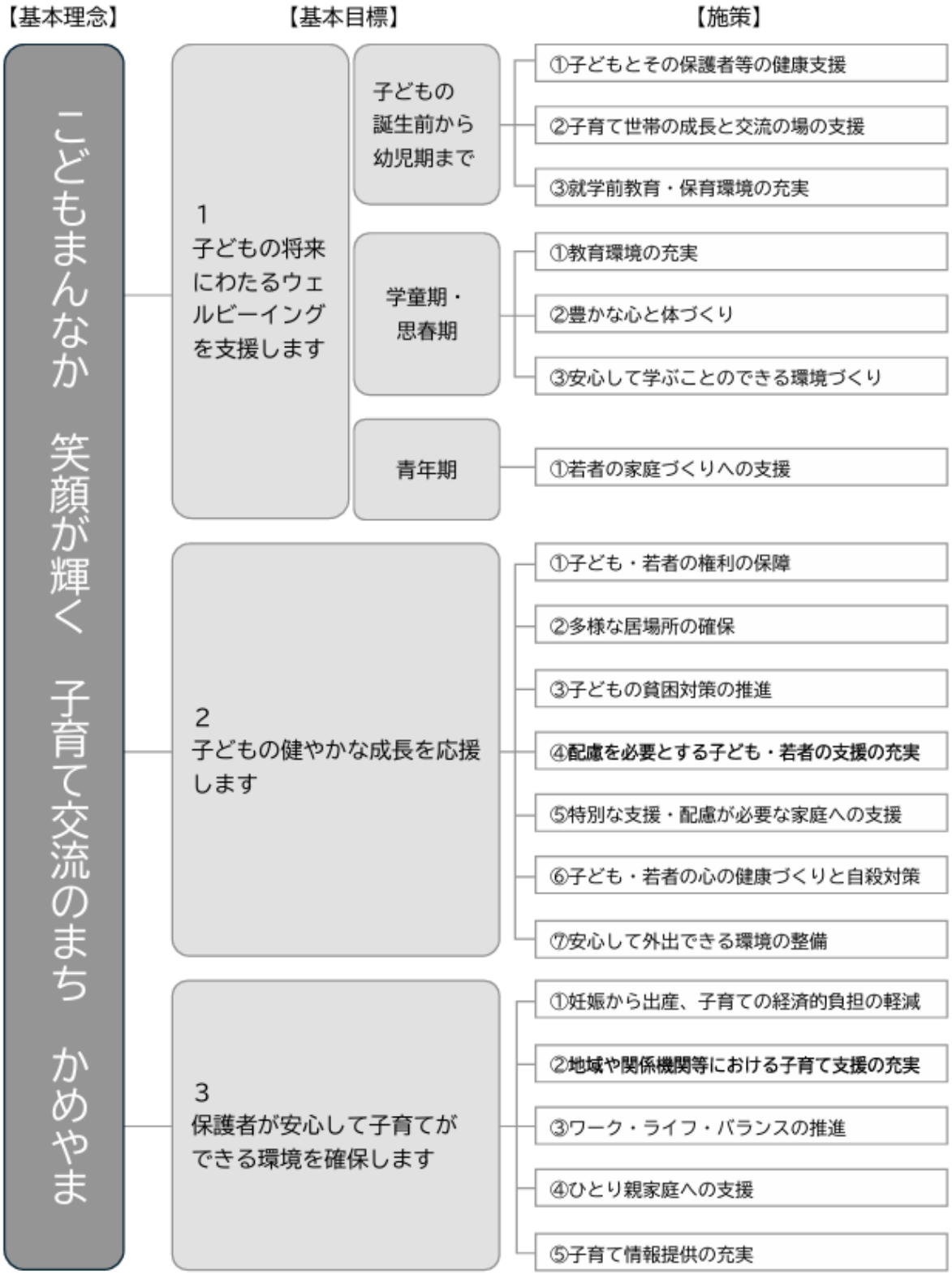
特に、健康や医療に関する分野を中心とする亀山市健康まちづくり計画では、基本理念を「みんなが生き生き　元気に暮らす　緑の健都かめやま」とし、その実現に向けた取組を進めています。

■亀山市健康まちづくり計画における基本理念のイメージ

（５）子ども・子育て分野の将来展望

こども基本法の理念に基づく「こども大綱」が閣議決定され、「こどもまんなか社会」の実現に向けた取組が進められる中、本市では、本市における子ども・子育てに関する施策を総合的、計画的に推進するため、令和８年３月に「亀山市こども計画」を策定しています。

市全体で子どもを見守り、育むことで、未来を担う子ども・若者そして子育て当事者等、全ての人が笑顔で過ごせるまちづくりを進めるため、以下の施策の体系図を示し、子ども・子育て分野の将来展望としています。



第３章　これまでの取組と課題

１．居住誘導について

市街地再開発事業により JR 亀山駅周辺に地上 15 階 56 戸の住宅棟が、優良建築物等整備事業により共同住宅（13 戸）が整備され、亀山中央居住誘導区域の地区人口の増加が進むとともに、住宅取得支援制度の創設や、空き家リフォーム支援における補助率の嵩上げ、道路後退支援制度の拡充など、居住誘導区域内への居住促進に向けた様々な取組を進めました。

また、法第 88 条に基づく届出制度を運用し、居住誘導区域外で一定規模以上の行為を行う事業者に対し、市の誘導方針の周知を図りました。

こうした取組により、亀山中央居住誘導区域では人口の増加が見られるなど、一定の成果は得られたものの、開発行為の約７割が居住誘導区域外で行われるとともに、戸建住宅の着工件数が年間 200 戸前後で推移する中で、居住誘導区域外で建築された住宅の届出戸数は、運用を開始した 2017（平成 29）年度から 2025（令和７）年度までの間で 869 戸となっているなど、居住誘導区域外における市街地の拡大は依然として進行しており、より効果的な誘導施策の検討が必要です。

２．都市機能誘導について

市街地再開発事業により、道路の拡幅や駅前広場の整備が行われるとともに、亀山駅周辺２ブロック地区第一種市街地再開発事業で整備された建物内に新図書館を整備・移転することで、亀山駅周辺のにぎわい向上を図りました。また、都市機能誘導区域内での空き店舗を活用した創業を支援する空き店舗等活用支援制度を創設し、2018（平成 30）年度から 2025（令和７年）度までの８年間で 14 店舗が開設するなど、地域商業の活性化や都市機能誘導区域内のにぎわい創出に寄与したほか、新庁舎の建設予定地を亀山駅周辺に決定し、整備に向けた取組を進めています。

このほか、法第 108 条に基づく届出制度を運用し、都市機能誘導区域外で誘導施設を整備する事業者に対し、市の誘導方針の周知を図りました。

一方、計画策定後に新たに立地した５つの商業施設のうち、３施設が誘導区域外に立地し、かつ、売り場面積率では全体の約８割を占めており、都市拠点の更なる魅力向上に向け、一層の取組が求められます。

３．定量的目標の達成状況

本計画では、居住誘導の具体的指標として「居住誘導区域の可住地人口密度」、公共交通計画との連携指標として「基幹的公共交通軸（鉄道）徒歩圏人口カバー率」、日常生活の利便性向上指標として「日常生活サービス施設（鉄道駅を除く。）の徒歩圏充足率」を設定しています。

目標に対する達成状況は下表のとおりで、居住誘導区域内の可住地人口密度については、亀山中央で上昇しましたが、関及び井田川では下降し、いずれの区域も目標値に達していません。

また、基幹的公共交通（鉄道）軸徒歩圏人口カバー率は、計画策定時より上昇しましたが、目標値と比較すると下回っています。

日常生活サービス施設（鉄道駅を除く。）徒歩圏充足率は、診療所の閉鎖による影響を受け、計画策定時より下降しています。

JR 亀山駅周辺での共同住宅の整備等により、中心市街地のエリア人口の増加や鉄道の徒歩圏人口カバー率が上昇した一方で、関・井田川の副次的都市拠点周辺の拠点型居住地での人口減少が進んでいます。

これらの要因については、全国的に想定以上の人口減少がみられる中で、本市においても人口減少が進行し、計画策定時と現在の人口趨勢との差が生じていること、また、市街地での住宅取得や空き家活用への支援など、様々な居住誘導施策を講じたことで一定の誘導効果はみられたものの、北東部を中心に誘導区域外での宅地開発等が活発であることなどが考えられます。

目標項目		基準値	実績値	目標値
		2015 （平成 27 年）	2025 （令和７年）	2025 （令和７年）
可住地人口密度 （人/ha）	亀山中央居住誘導区域	42.2	42.6	44.0
	関居住誘導区域	39.6	34.6	39.0
	井田川居住誘導区域	66.9	61.7	68.0
基幹的公共交通（鉄道）軸徒歩圏人口カバー率		14.6%	15.0%	17.0%
日常生活サービス施設(鉄道駅を除く)徒歩圏充足率		34.6%	32.8%	36.0%

※可住地人口密度・・・道路等を除いた人が住むことの可能な可住地の人口密度

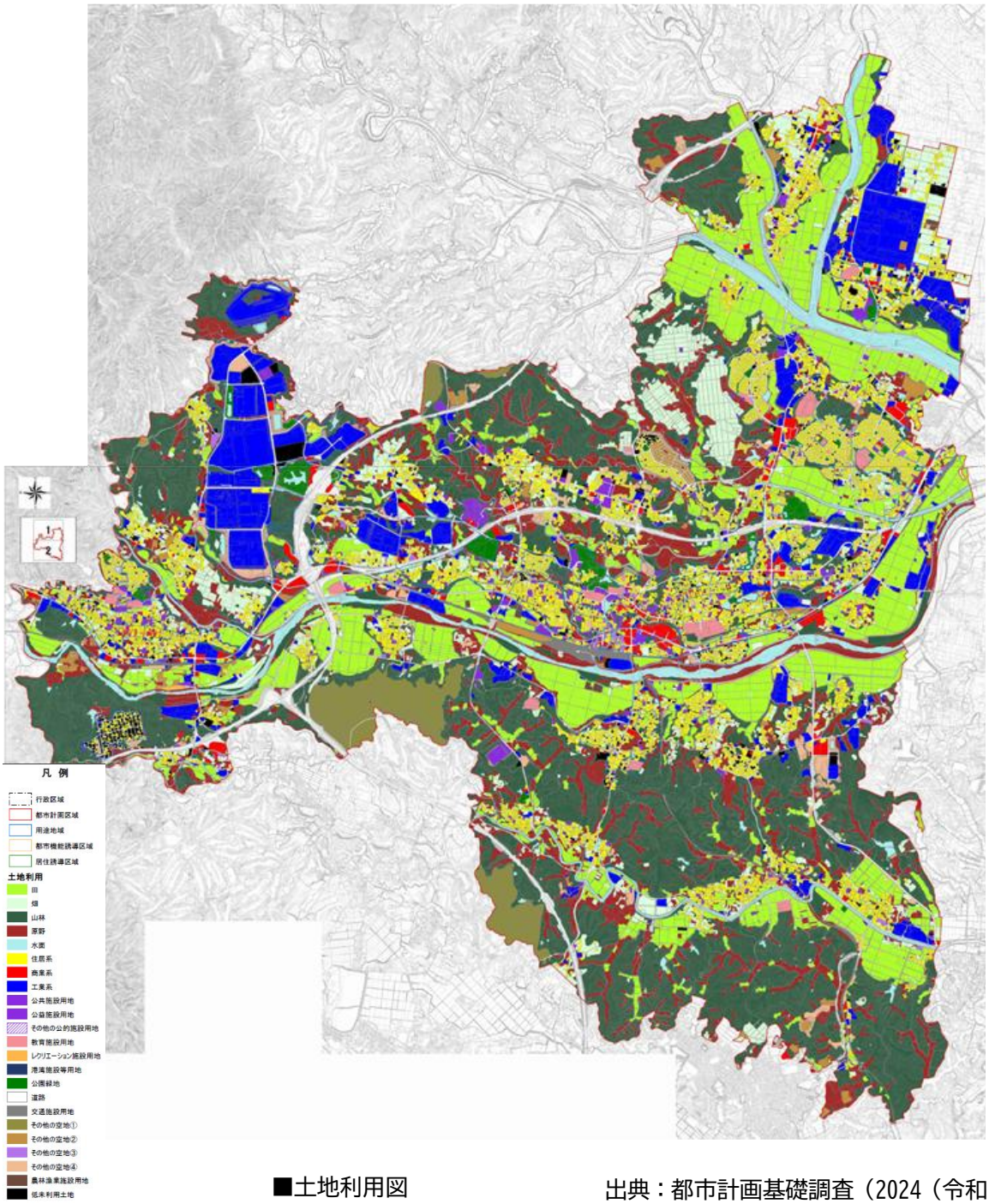
第４章　都市の現状と都市形成の課題

１．都市の概況と課題

（１）土地利用の状況

本市の都市計画区域内の土地利用の状況は、2018（平成 30）年と 2024（令和６）年で比較すると、農地が 12.5%減少し、工業系用途が 8.4%増加しています。

用途地域内でみると、商業系用途と農地が減少し、工業系用途が増加する一方、用途地域外では商業系用途の増加がみられるとともに、住居系用途についても、用途地域内の 0.7%（約２ha）の増加に対して、用途地域外では 2.2%（約 7.7ha）の増加となっており、用途地域外での都市的土地利用が進んでいます。



■土地利用図　　出典：都市計画基礎調査（2024（令和６）年）

■土地利用の推移表

		宅地（ha）				非宅地（ha）			合計
		住居系	商業系	工業系	小計	農地	山林原野等	小計	(ha)
都市計画区域	平成 30 年	624.03	83.50	433.08	1,140.61	1,455.91	3,850.48	5,306.39	6,447.00
	令和６年	633.76	85.04	469.74	1,188.54	1,272.71	3,985.75	5,258.46	6,447.00
	増減率（%）	1.56	1.84	8.46	4.20	△ 12.58	3.51	△ 0.90	0.00
用途地域	平成 30 年	277.01	41.90	283.06	601.97	89.91	457.52	547.43	1,149.40
	令和６年	279.06	41.53	295.99	616.58	66.60	466.22	532.82	1,149.40
	増減率（%）	0.74	△ 0.88	4.57	2.43	△ 25.93	1.90	△ 2.67	0.00
用途地域外	平成 30 年	347.02	41.60	150.02	538.64	1,366.00	3,392.96	4,758.96	5,297.60
	令和６年	354.70	43.51	173.75	571.96	1,206.11	3,519.53	4,725.64	5,297.60
	増減率（%）	2.21	4.59	15.82	6.19	△ 11.70	3.73	△ 0.70	0.00

出典：都市計画基礎調査（2018（平成 30）年・2024（令和６）年）

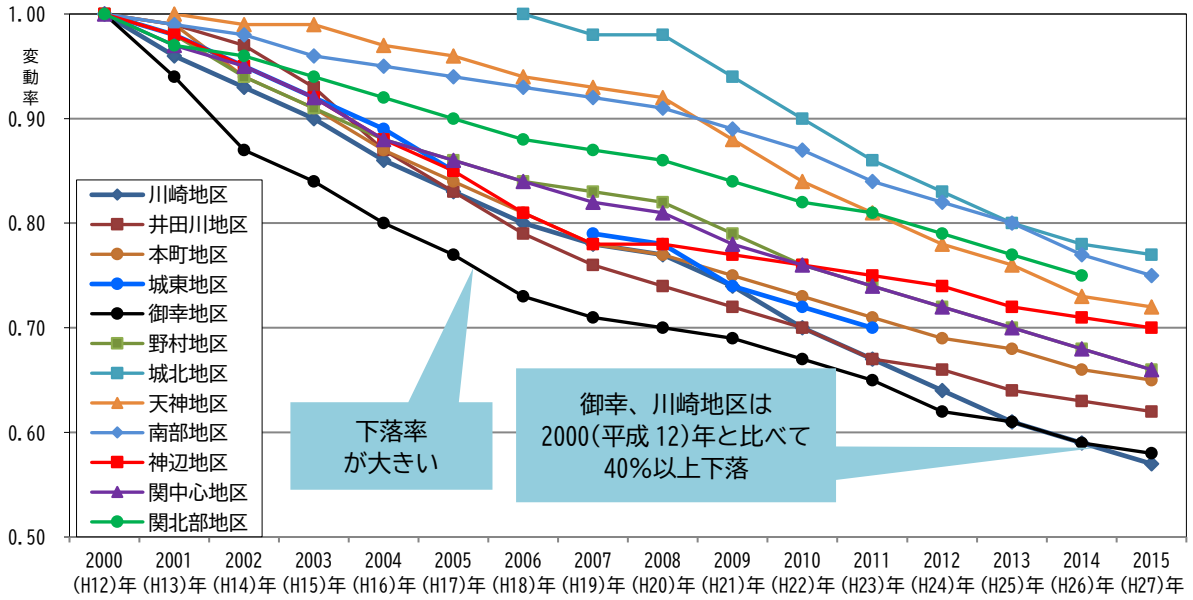
（２）土地及び住宅の状況

ア　公示地価

2000（平成 12）年から 2015（平成 27）年までの 16 年間で本市の各地域の地価は大きく下落しています。特に市中心部の御幸地区や国道 306 号周辺の川崎地区で下落率が大きく、2000（平成 12）年に比較して 60%以下となっています。

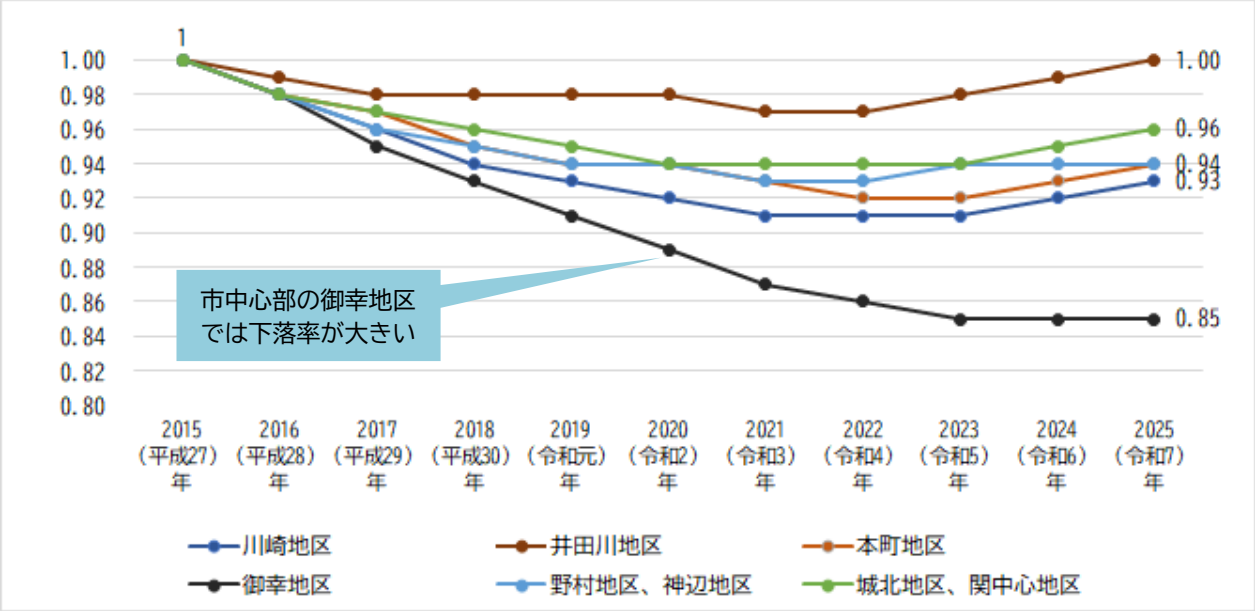
また、2015（平成 27）年から 2025（令和７年）までの推移をみると、全ての地区で下落傾向にありましたが、上昇に転じた地区もあり、井田川地区は 2015（平成 27）年の水準まで回復しています。

本市中心部の地価は、県内の各市町の地価最高値平均値及び本市の属する北勢地域の地価最高値平均値より大幅に低く、三重県南勢の尾鷲市、熊野市、志摩市と同程度です。これは、本市の中心部が他都市の中心部に比較して土地取引が少ないなど、拠点としての魅力が不足している結果だと考えられます。



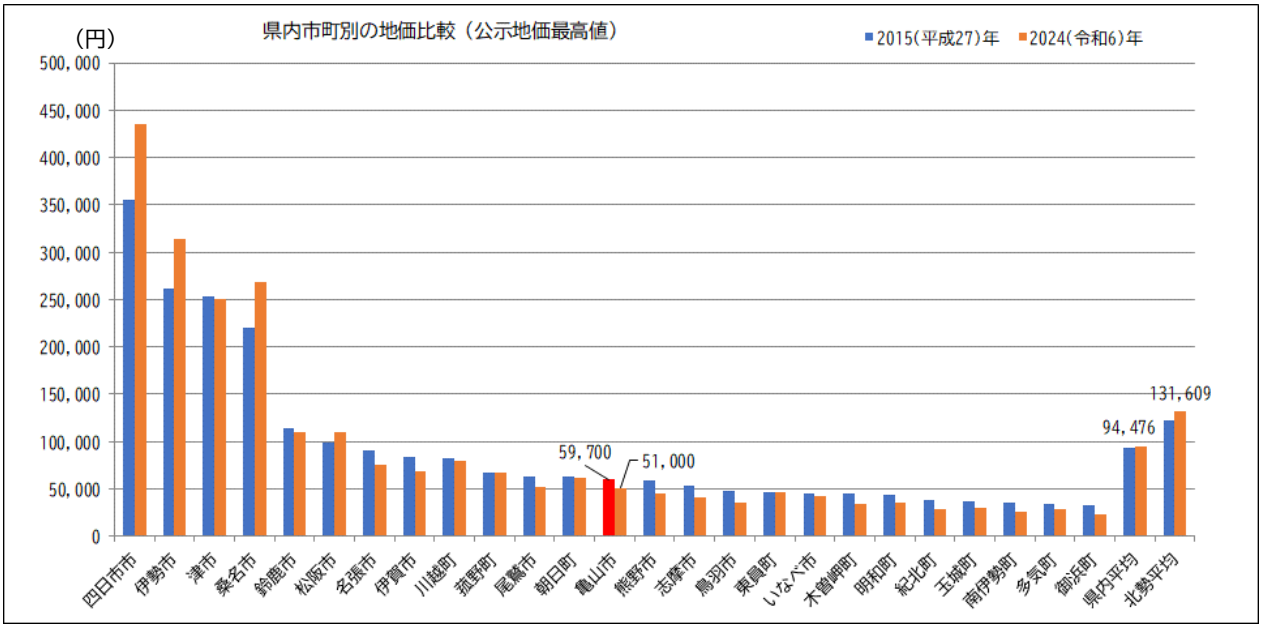
■地価の変動状況（2000（平成 12）年～2015（平成 27）年）

※最も古い年のデータを 1.0 とした指数を変動率として算出　　出典：地価公示、地価調査

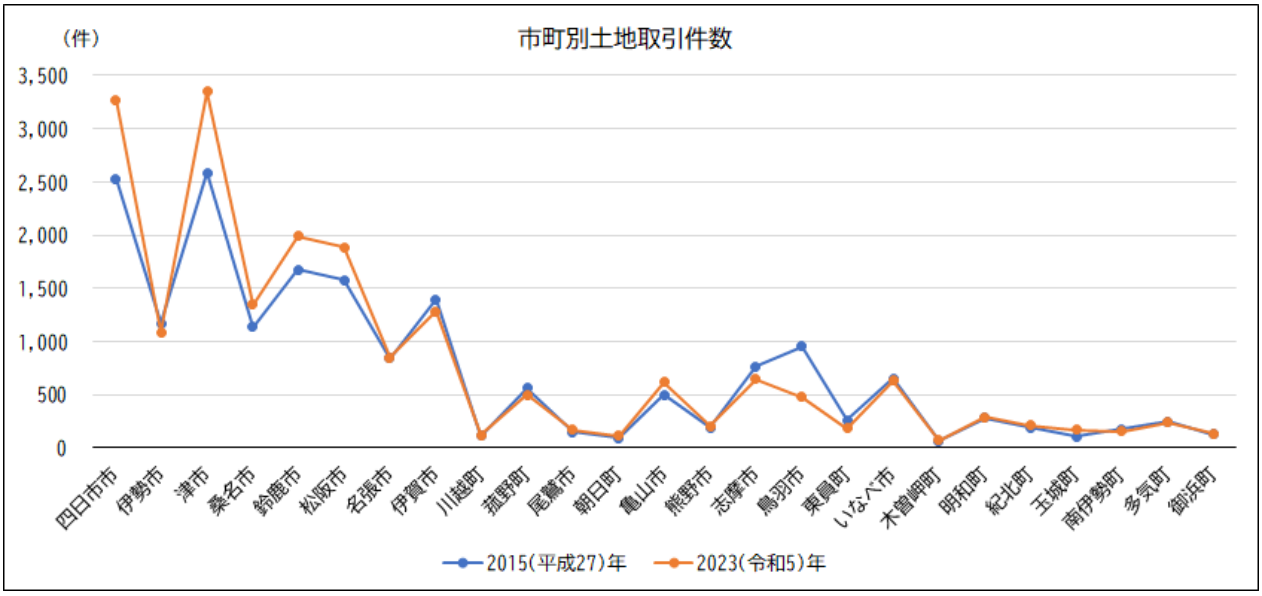


■地価の変動状況（2015（平成 27）年～2025（令和７）年）

※2015（平成 27）年のデータを 1.0 とした指数を変動率として算出　　出典：地価公示、地価調査



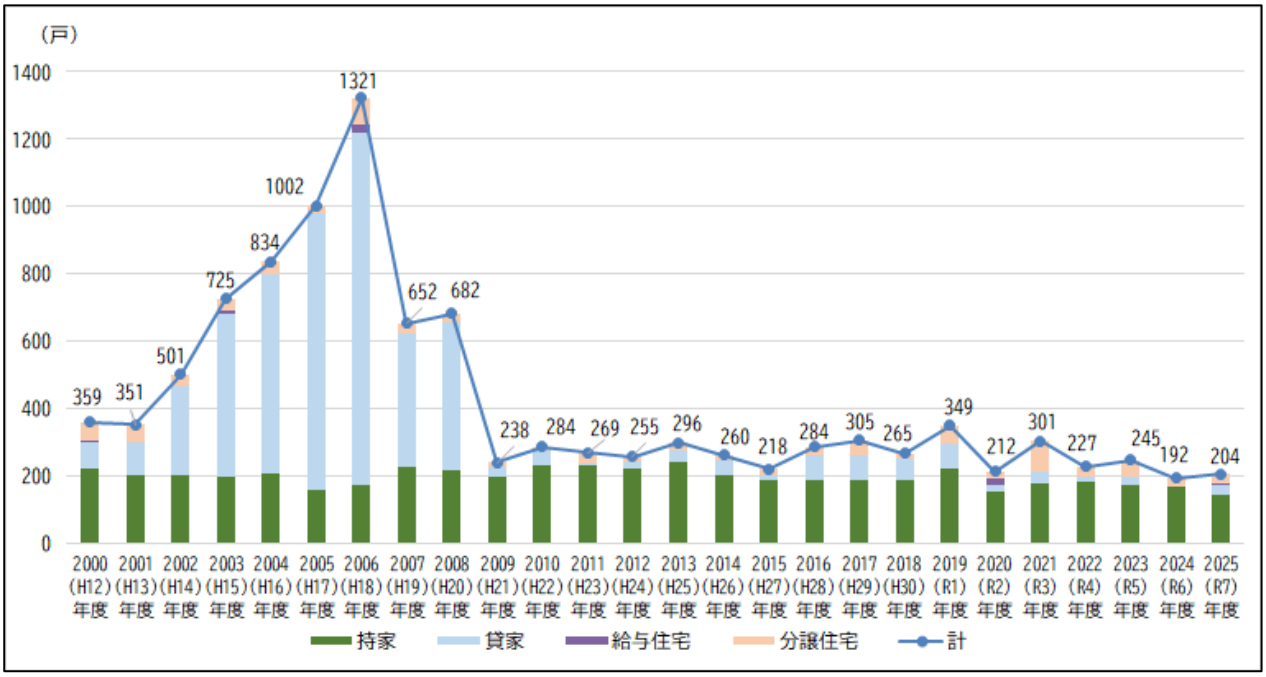
出典：地価公示・地価調査



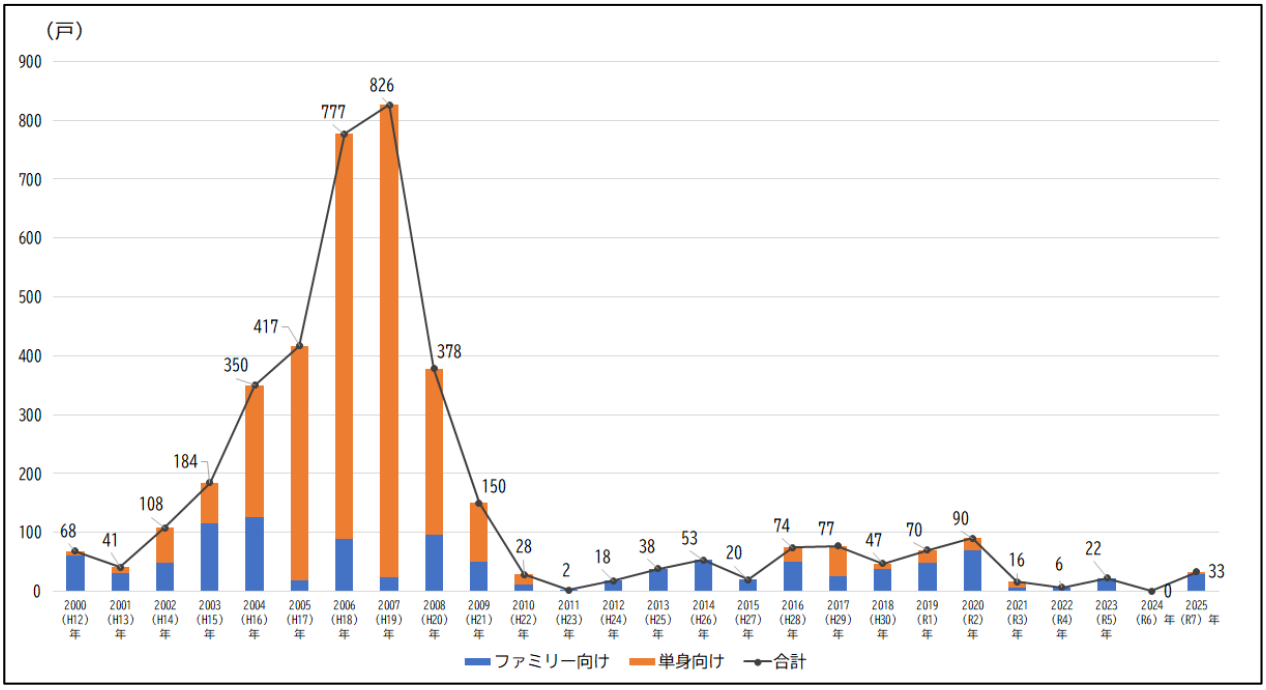
出典：土地取引規制基礎調査概況調査結果（国土交通省）

イ　住宅供給の推移

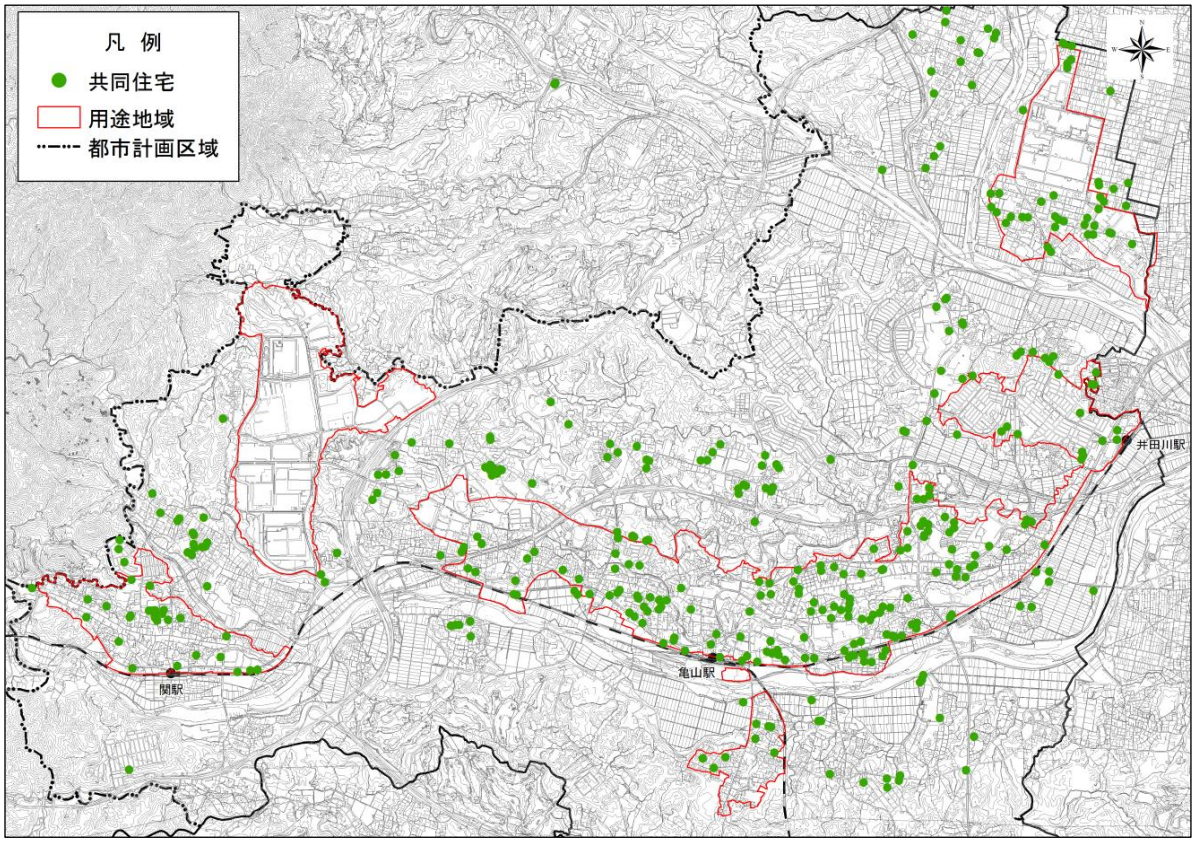
住宅供給の推移は、2004（平成 16）年の大規模工場立地による就業者の増加（従業地就業者数が 2000（平成 12）年から 2005（平成 17）年国勢調査で約 3,000 人増加）に伴い、2006（平成 18）年をピークに 2002（平成 14）年から 2008（平成 20）年までの７年間に大幅に増加しました。その増加の内訳は単身向け借家がほとんどですが、持家の住宅着工数も年間 200 戸前後と好調に推移しています。



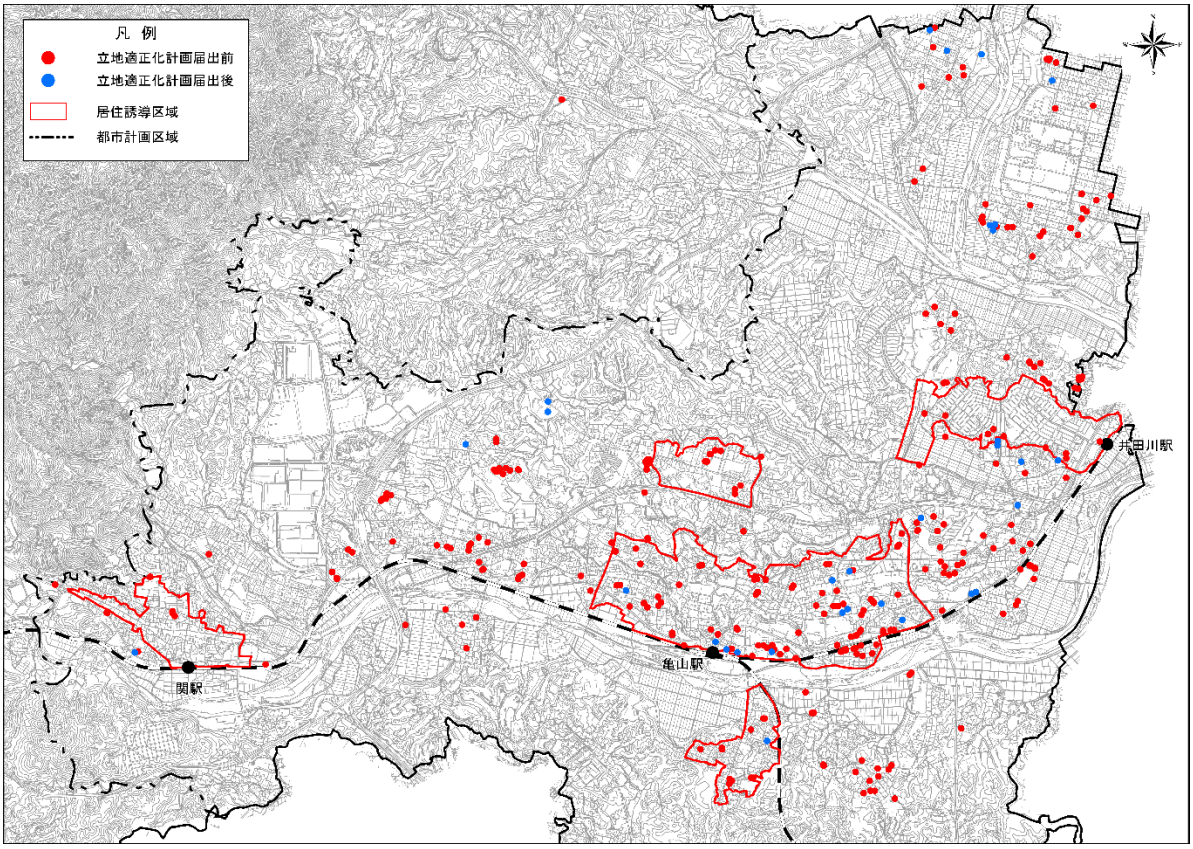
■住宅着工状況の推移　　出典：三重県建築着工統計調査



■共同住宅着工状況の推移　　出典：都市整備課調べ



■共同住宅立地位置図(～2010(平成 22)年)



■共同住宅立地位置図(2011(平成 23)年～2025(令和７)年)

出典：都市整備課調べ

ウ　居住系開発行為の状況

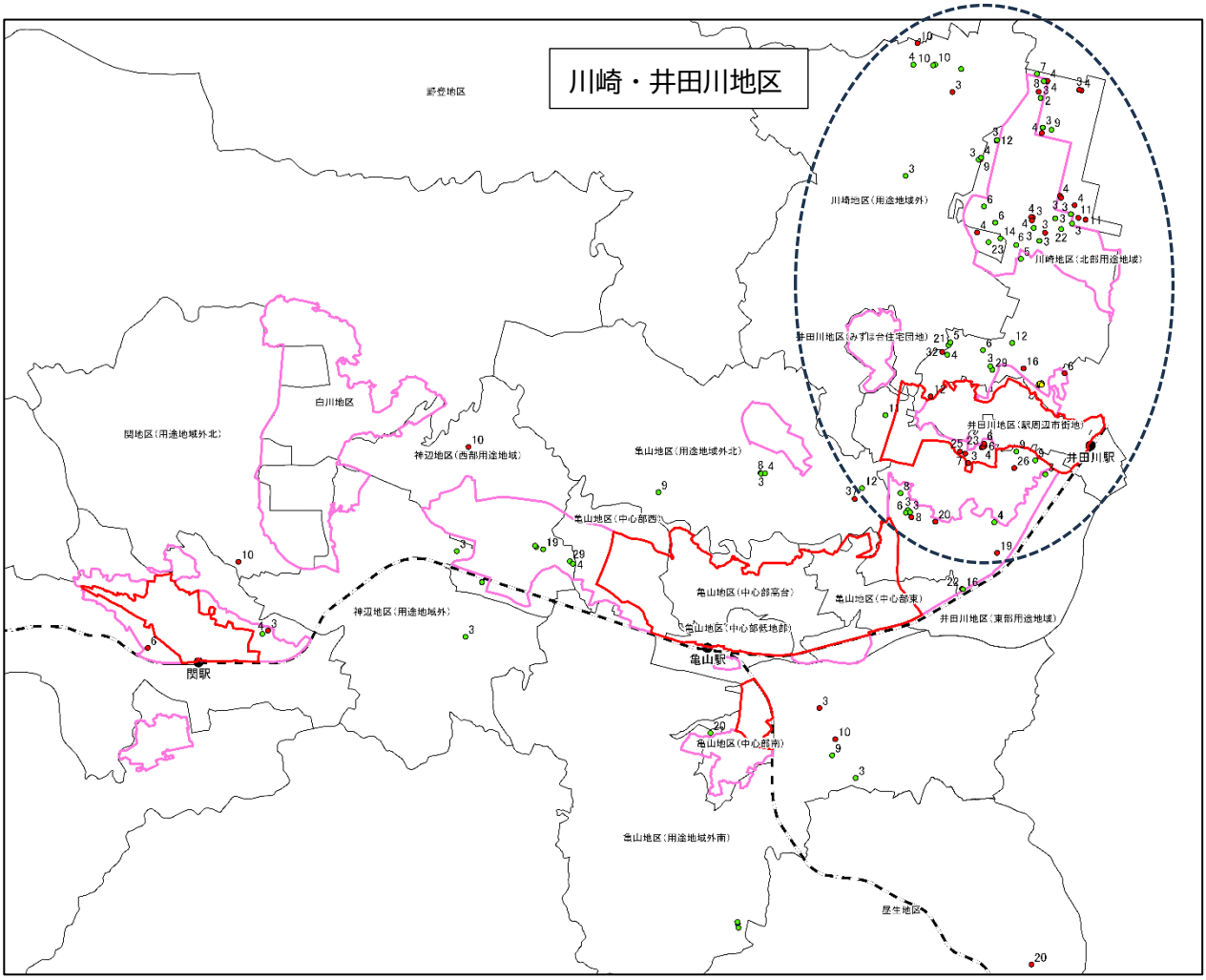
法に基づく届出実績及び都市計画基礎調査に基づく 1,000 ㎡以上の居住系開発行為を見ると、2017（平成 29）年から 2021（令和３）年度までの間に 32 件 450 戸が供給されており、このうち居住誘導区域外については戸数割合で 75.1%と高くなっています。また、供給場所は件数及び供給戸数とも約 60%を川崎・井田川地区が占めています。

一方、亀山中央居住誘導区域周辺及び関居住誘導区域周辺での件数及び供給戸数は、少なくなっています。

■居住系開発行為の状況

項目	全体数		居住誘導区域外		川崎･井田川地区	
	件数	供給戸数	件数	供給戸数	件数	供給戸数
(2017(平成29)年～2021(令和3)年度)	32	450	23	338	19	280
比率(%)	―	―	71.9	75.1	59.4	62.2

※都市計画基礎調査データには戸数が表示されていないため、以下の算定式で想定。
算定式：供給戸数＝開発地区面積＊0.80（20%の公共用地削除）／200 ㎡（1 戸当たり平均区画面積）



■居住系開発行為の位置図

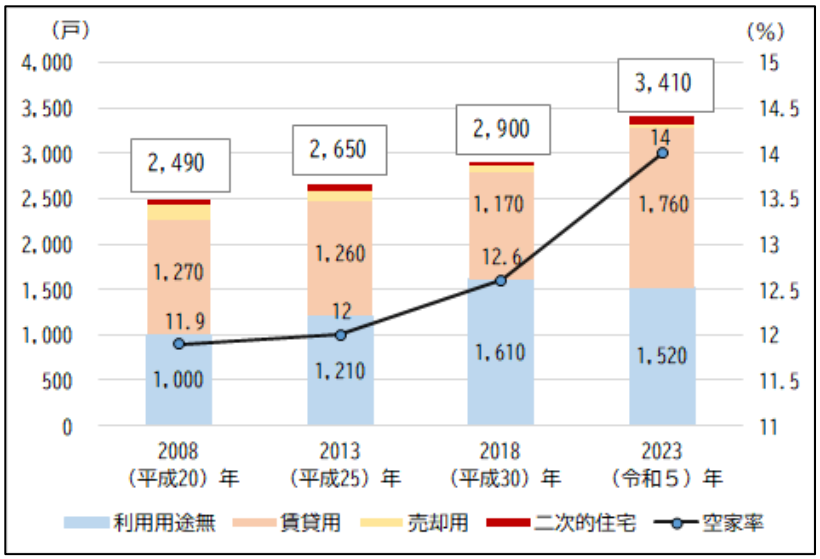
出典：都市再生特別措置法に基づく届出実績及び都市計画基礎調査

エ　空き家の状況

令和５年住宅・土地統計調査によると、住宅総数 24,390 戸のうち空き家数は 3,410 戸、空き家率は 14.0%で、2018（平成 30）年と比較すると５年間で空き家数は 510 戸、空き家率は 1.4%増加しており、三重県の空き家率 16.3%を下回っていますが、全国の空き家率 13.8%よりも高くなっています。

このうち、一般住宅の空き家数は 1,520 戸で空き家率は 6.2%となっており、三重県の一般住宅の空き家率 9.5%を下回っていますが、全国の一般住宅の空き家率 5.9%よりも高くなっています。

また、市が 2020（令和２）年度に独自に行った空き家調査における地区別の空き家状況をみると、空き家率が 10%を超えているのは、坂下(23.3%)、関（11.9%）、白川（11.2%）、野登（10.8%）、加太（10.2%）となっています。



■空き家の推移

2023（令和５）年		空家数（戸）	空家率（%）
内訳	利用用途無	1,520	6.2
	賃貸用	1,760	7.2
	売却用	30	0.1
	二次的住宅	90	0.4
空家計		3,410	14.0

出典：各年住宅・土地統計調査

地区名		川崎	井田川	昼生	亀山	神辺	野登	白川	関	坂下	加太	合計
平成27年11月～平成28年7月調査（※1）	空家数（戸）	71	112	50	466	40	53	32	219	27	37	1,107
	空家率（%）	2.6	2.5	7.7	6.5	2.8	6.2	9.4	9	20.8	8.8	5.5
令和2年度調査（※2）	空家数（戸）	95	97	49	462	43	74	31	231	27	41	1,150
	空家率（%）	5.1	2.4	9.2	9.1	5.8	10.8	11.2	11.9	23.3	10.2	7.3

※1：市内自治会に協力依頼
※2：水道休止及び未使用データを基に調査

■地区別空き家の推移

出典：建築住宅課調べ

（３）都市機能の状況

「都市構造の評価に関するハンドブック（改定版）」（2026（令和８）年１月：国土交通省都市局都市計画課）をもとに、本市と全国平均及び人口 10 万人以下の地方都市平均の生活利便性について比較すると、以下の表のとおりです。

日常生活サービスの徒歩圏充足率は 38.5%で、福祉施設や基幹的公共交通路線（鉄道駅及びバス停）の徒歩圏人口カバー率が高いことなどから、全国平均を上回っています。

日常生活サービスの徒歩圏充足率から基幹的公共交通路線を評価指標から外すと次ページの表に示すように 48.1%となりますが、用途地域内は 70.2%と高く、用途地域外が 27.2%と低いことから、用途地域外の人口の占める率が高いことが日常生活サービスの徒歩圏充足率を低くしている要因です。

各生活サービス施設別の徒歩圏人口カバー率は、医療で 55.0%、福祉で 72.6%、商業で 69.8%と、医療以外は全国平均及び人口 10 万人以下の地方都市平均との比較においても上回っていますが、都市計画区域内の用途地域内外を比較すると、用途地域内は医療で 75.4%、福祉で 85.7%、商業で 88.9%と、比較的高い数値となっている一方、用途地域外は医療で 37.7%、福祉で 68.1%、商業で 56.7%と低い値となっています。

■生活利便性の都市比較

評価分野	評価指標		単位	概要	比較数値		
					全国平均	地方都市平均	亀山市
生活利便性	①日常生活サービスの徒歩圏充足率		%	「医療施設」、「福祉施設」、「商業施設」及び「基幹的公共交通路線」を徒歩圏で享受できる市民の割合	21	18	38.5
	②生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率	医療	%	医療施設（内科又は外科を有する病院・診療所）の徒歩圏（800m）に居住する人口の総人口に占める比率	65	57	55.0
		福祉	%	福祉施設（通所系、訪問系施設、小規模多機能施設）の徒歩圏（800m）に居住する人口の総人口に占める比率	31	29	72.6
		商業	%	商業施設（スーパー、ドラッグストア、ホームセンター、コンビニエンスストア等）の徒歩圏（800m）に居住する人口の総人口に占める比率	66	58	69.8
	③基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率		%	鉄道駅（800m）バス停（300m）以内の人口比率	66	61	76.8

※「全国平均」「地方都市平均」の数値は、「都市構造の評価に関するハンドブック（改定版）」による。
※地方都市平均は、10 万人以下の都市規模の数値を採用

■①日常生活サービス施設の徒歩圏充足率

区分		2025（令和7）年現況			
		市人口総数（人）	カバー人口（人）	人口カバー率（%）	面積（ha）
都市計画区域内	用途地域内	26,140	15,209	58.2	515.3
	用途地域外	19,392	3,705	19.1	383.2
	計	45,532	18,914	41.5	898.6
都市計画区域外		3,706	0	0.0	0
市全体		49,177	18,914	38.5	898.6

※2025 年 10 月 1 日住民基本台帳人口

■①’日常生活サービス施設（基幹的公共交通路線を除く。）の徒歩圏充足率

区分		2025（令和7）年現況			
		市人口総数（人）	カバー人口（人）	人口カバー率（%）	面積（ha）
都市計画区域内	用途地域内	26,140	18,356	70.2	632.2
	用途地域外	19,392	5,284	27.2	672.3
	計	45,532	23,640	51.9	1304.4
都市計画区域外		3,585	0	0	0
市全体		49,117	23,640	48.1	1304.4

※2025 年 10 月 1 日住民基本台帳人口

■②生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率（医療（内科又は外科））

区分		2025（令和7）年現況			
		市人口総数（人）	カバー人口（人）	人口カバー率（%）	面積（ha）
都市計画区域内	用途地域内	26,140	19,712	75.4	673.1
	用途地域外	19,392	7,309	37.7	1036.9
	計	45,532	27,021	59.3	1710.0
都市計画区域外		3,585	0	0	0
市全体		49,117	27,021	55.0	1710.0

※2025 年 10 月 1 日住民基本台帳人口

■②生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率（福祉（高齢者福祉施設））

区分		2025（令和7）年現況			
		市人口総数（人）	カバー人口（人）	人口カバー率（%）	面積（ha）
都市計画区域内	用途地域内	26,140	22,406	85.7	920.8
	用途地域外	19,392	13,210	68.1	2,069.0
	計	45,532	35,616	78.2	2,989.8
都市計画区域外		3,585	61	1.7	287.9
市全体		49,117	35,677	72.6	3277.7

※2025 年 10 月 1 日住民基本台帳人口

■②生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率（商業（スーパー、ドラッグストア、ホームセンター等））

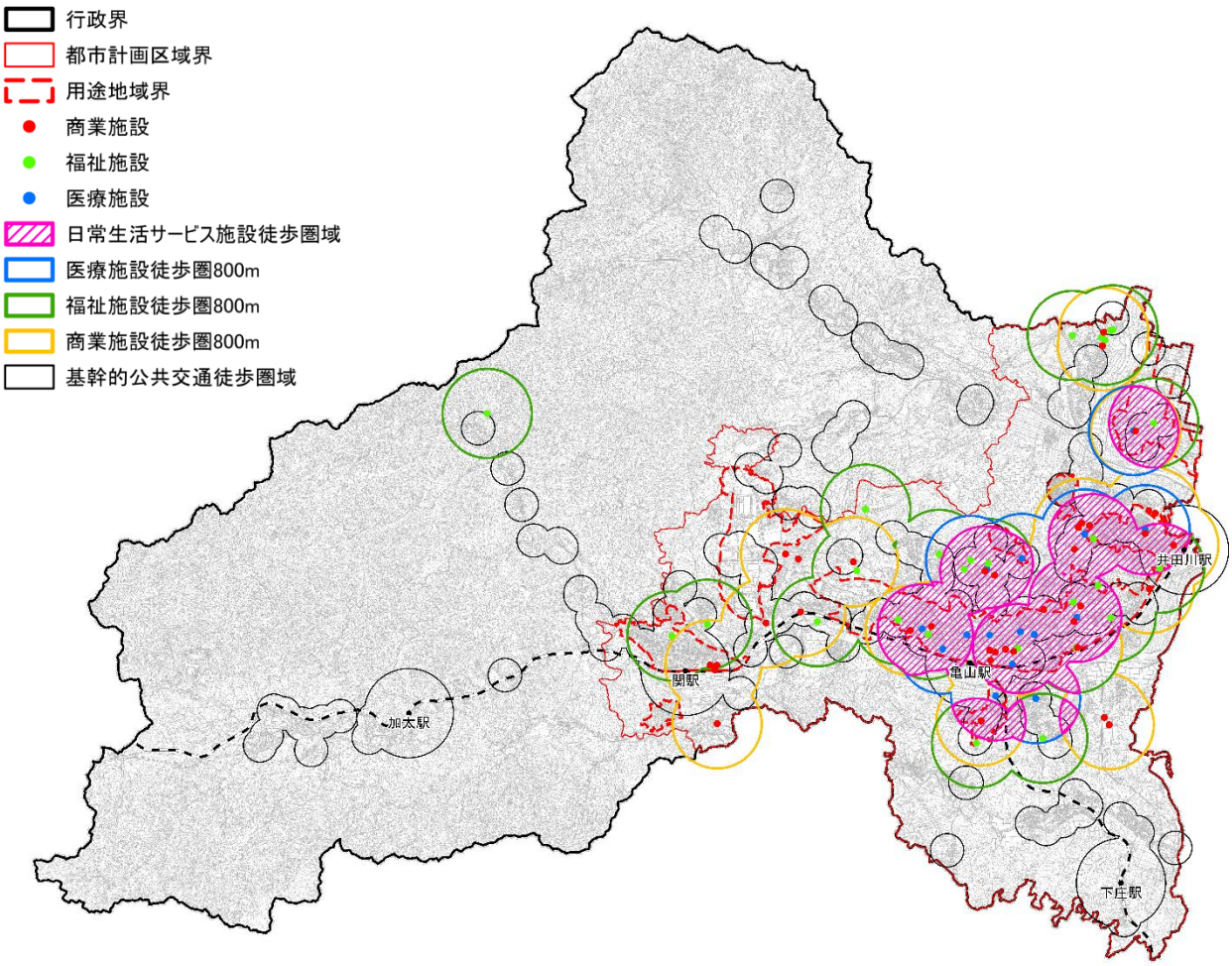
区分		2025（令和7）年現況			
		市人口総数（人）	カバー人口（人）	人口カバー率（%）	面積（ha）
都市計画区域内	用途地域内	26,140	23,248	88.9	980.3
	用途地域外	19,392	10,997	56.7	2182.6
	計	45,532	34,245	75.2	3162.9
都市計画区域外		3,585	36	1.0	17.3
市全体		49,117	34,282	69.8	3180.2

※2025 年 10 月 1 日住民基本台帳人口

■③基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率

区分		2025（令和7）年現況			
		市人口総数（人）	カバー人口（人）	人口カバー率（%）	面積（ha）
都市計画区域内	用途地域内	26,140	22,101	84.5	886.8
	用途地域外	19,392	12,894	66.5	1848.6
	計	45,532	34,995	76.9	2735.4
都市計画区域外		3,585	2,711	75.6	1111.5
市全体		49,117	37,706	76.8	3846.9

※2025 年 10 月 1 日住民基本台帳人口



■基幹的公共交通路線を除く日常サービス施設の徒歩圏充足範囲

（４）都市の概況に関する課題

都市の概況のまとめ及び課題を整理すると以下のとおりです。

○ 都市の概況のまとめ

- 土地利用の変化については、農地の減少が大きくなっており、工業系用途等の都市的土地利用が増加しています。
- 地価は各地域とも下落していますが、特に市内最高値の市中心部で大きく下落しているとともに、価格も県内最高値平均より大幅に低く、他都市の中心部に比較して拠点としての魅力の不足や土地取引の低調さが見受けられます。
- 住宅着工状況の推移は、2004（平成 16）年の大規模工場立地による就業者の増加に伴い、2006（平成 18）年をピーク（年間 1,321 戸）に大幅な単身向け借家の増加が見受けられた一方で、戸建て住宅を中心とした持家については、年間 200 戸前後で好調に推移しています。
- 住宅地の小規模宅地開発の状況は、市北東部地域での開発が増加しているとともに、居住誘導区域外の比率が供給区画数の比率で 75.1%を占めています。
- 一般住宅の空き家数は 1,520 戸で空き家率は 6.2%となっており、三重県の一般住宅の空き家率 9.5%を下回っていますが、全国の一般住宅の空き家率 5.9%よりも高くなっています。また、地域によって空き家の発生状況が異なっています。
- 日常生活サービス（基幹的公共交通路線を除く。）の徒歩圏充足率は、用途地域内で 70.2%と高い一方で、用途地域外が 27.2%と低い状態で、用途地域外の人口の占める率が高いことが市全体の日常生活サービスの徒歩圏充足率を低くしており、用途地域外への居住が進むことが、生活利便性の低下につながっています。
- 各生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率は、医療 55.0%、福祉 72.6%、商業 69.8%と医療以外は全国平均を上回っていますが、用途地域の内外でカバー率が乖離しています。

↓

○ 都市の概況における課題

①用途地域外への市街地拡散の抑制

近年の住宅地開発の状況や共同住宅の立地状況をみると、好調に戸建て住宅の建設が進んでいる一方、用途地域外への市街地の拡散が進んでいます。このような中、日常生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率は用途地域内では比較的高いカバー率ですが、それに対し総人口の約４割が居住している用途地域外では低い状況で、そのことが市全体でのカバー率を低下させ、市全体の利便性低下につながっています。

これらの利便性の低下により、今後更なる自動車への依存度が増すことが予測され、高齢者を中心に暮らしにくい都市構造へと変化することが懸念されます。

魅力ある都市形成に配慮した居住誘導のためには、計画性のない無秩序な市街地拡散の抑制が必要です。

②都市経営を意識した拠点性向上や既存都市基盤を活用した都市の形成

都市経営に必要な固定資産税等の税収が横ばいに推移しているとともに、他市と比較しても土地の価格が低い状況が続いており、都市の拠点性が高くない都市構造が影響している状況です。

今後は、中心的市街地等における魅力の向上等により土地利用を促進し、都市の拠点性を高めるとともに、既存の都市基盤を有効に活用した効率的・効果的な都市形成が都市経営上重要です。

２．交通の現状と課題

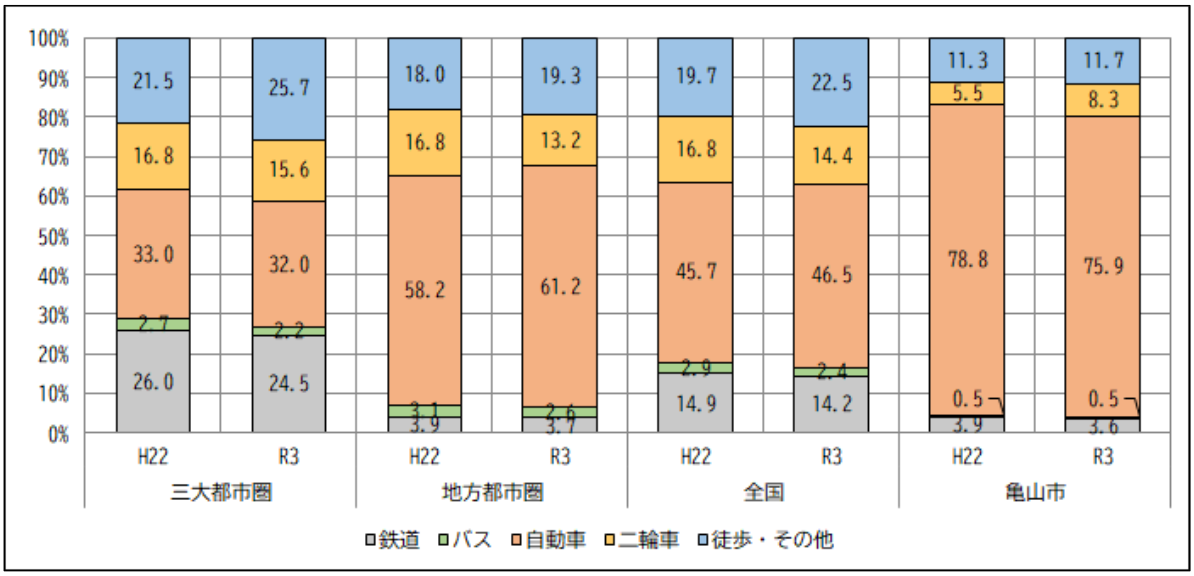
（１）人の動き

本市の人の移動の際の代表交通手段をみると以下のとおりで、平日、休日ともに移動のための代表交通手段は、自動車が 80%前後で自動車を中心とした移動が顕著となっています。

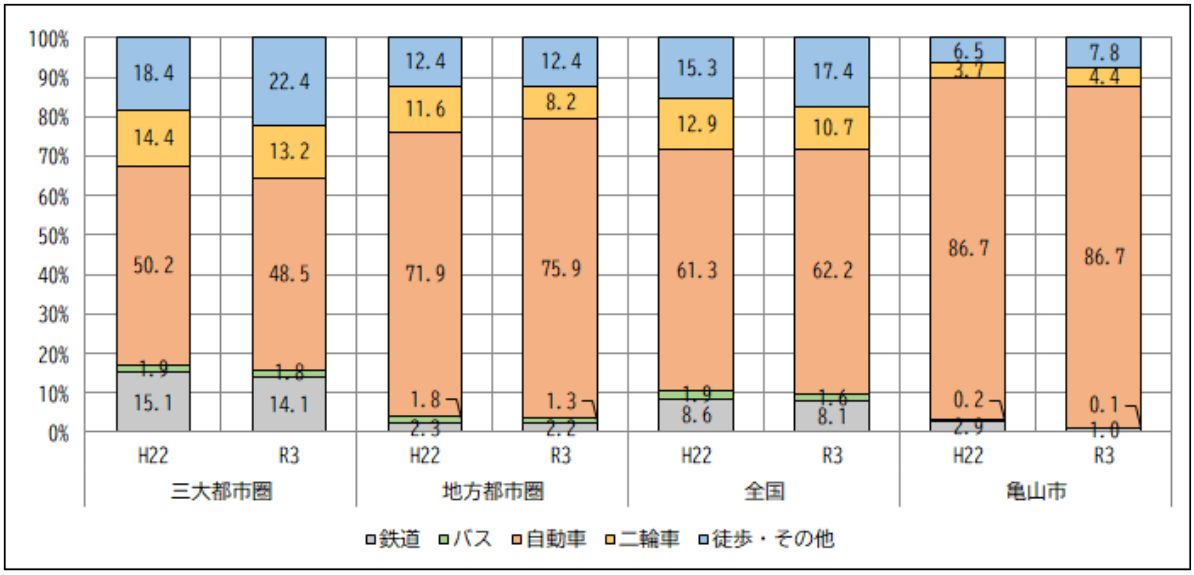
地方都市圏や全国平均と比較しても自動車分担率は高く、鉄道やバスといった公共交通分担率は非常に低くなっています。

なお、2010（平成 22）年と 2021（令和３）年を比較すると、平日、休日とも亀山市を含む全圏域で、徒歩・その他の比率の増加と、公共交通（鉄道・バス）分担率の減少がみられます。

■代表交通手段分担率（平日）



■代表交通手段分担率（休日）



出典：全国都市交通特性調査

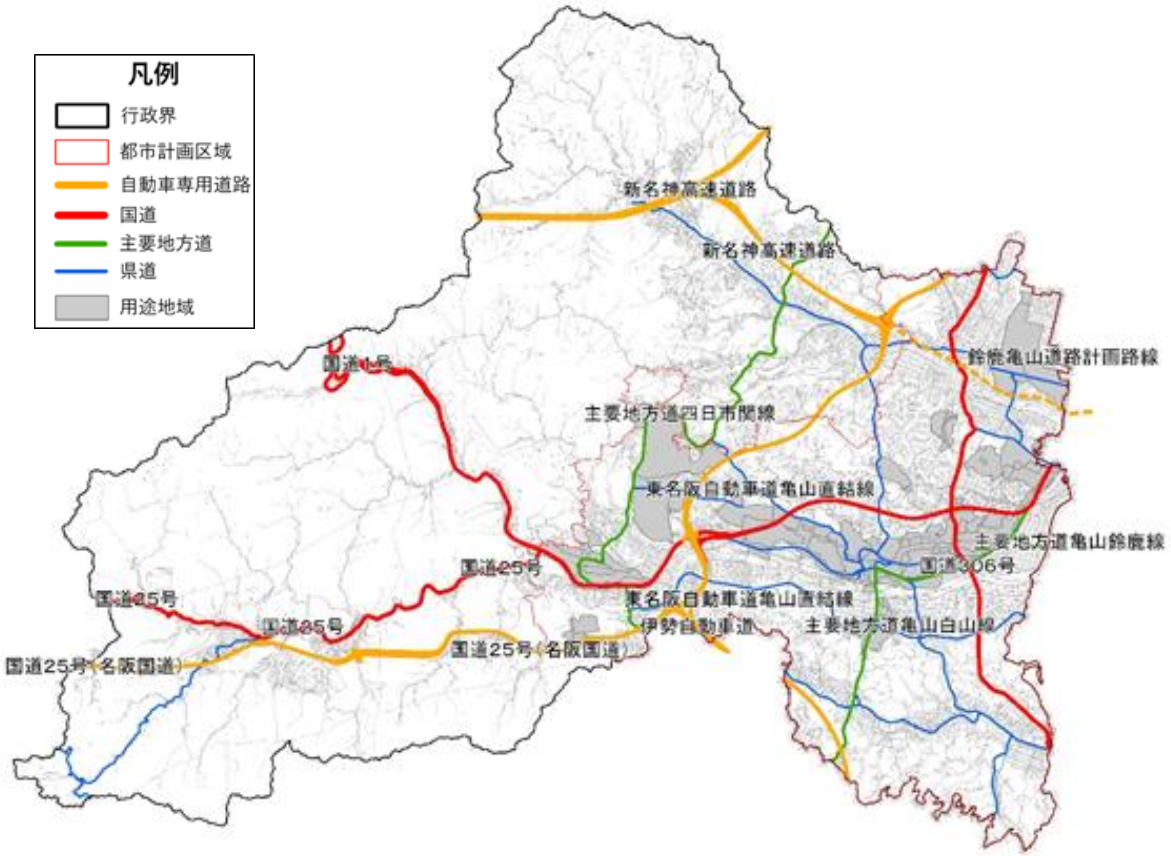
（２）道路と自動車交通の状況

本市が交通の要衝として発展してきた歴史でも分かるように、現代でも交通結節点としての役割を担っています。

その状況は下図に示すとおりで、東名阪自動車道、新名神高速道路、伊勢自動車道の３つの高速道路の結節点であるとともに、一般国道が３路線、主要地方道が４路線、一般県道が 14 路線と非常に恵まれた道路環境にあります。

また、鈴鹿亀山道路が事業化されるとともに、都市計画道路の整備が予定されるなど、広域道路網及び市内交通網の更なる充実が見込まれています。

■市内道路網図



■国道・県道一覧

道路種別	路線名	
国道 （高速道路含む） （７路線）	新名神高速道路（高速道路）	一般国道 25 号（名阪国道）
	東名阪自動車道（高速道路）	一般国道 306 号
	伊勢自動車道（高速道路）	一般国道 25 号（県管理）
	一般国道１号	（鈴鹿亀山道路［計画］）
主要地方道 （４路線）	（主）津関線	（主）亀山白山線
	（主）四日市関線	（主）亀山鈴鹿線
一般県道 （14 路線）	（県）鈴鹿関線	（県）白木西町線
	（県）亀山停車場石水渓線	（県）鈴鹿芸濃線
	（県）亀山城跡線	（県）亀山安濃線
	（県）亀山城跡上野町線	（県）関大山田線
	（県）辺法寺加佐登停車場線	（県）加太柘植線
	（県）名越長明寺線	（県）亀山関線
	（県）平野亀山線	（県）西庄内高塚線

※主要地方道：(主)　一般県道：(県)

令和３年度道路交通センサス交通量調査の結果は以下のとおりで、代表的交通手段が自動車利用に集中するため、一部の区間で交通渋滞が発生しています。

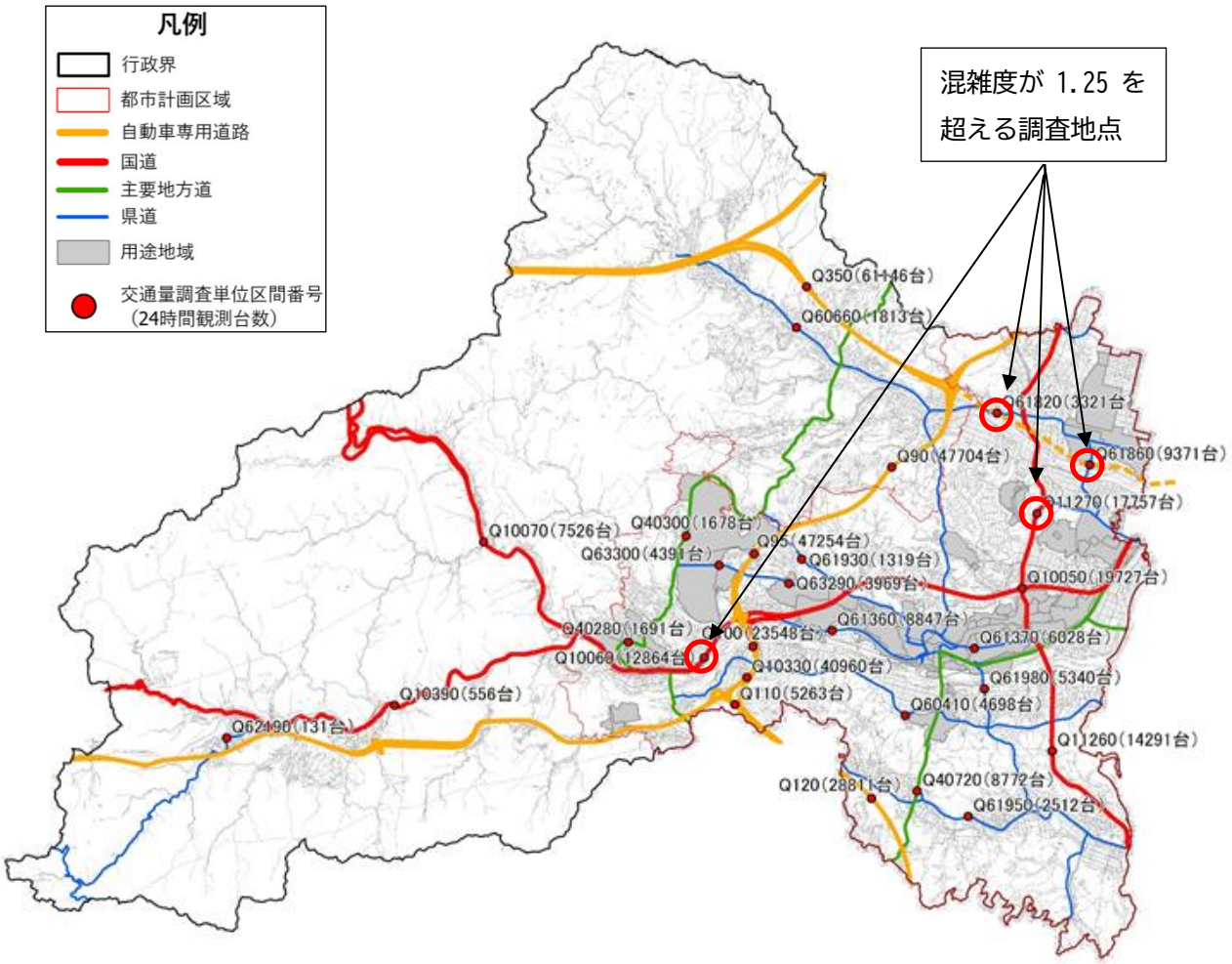
一般的に交通渋滞の目安である混雑率 1.25 を超えている路線は、一般国道１号（小野町）、国道 306 号（長明寺町）、辺法寺加佐登停車場線（川崎町）、名越長明寺線（田村町）です。

■亀山市内自動車交通量（平日）　　単位：台

地点番号	路線名	観測地点名	平成27年度 24時間	令和３年度 24時間	令和３年度 混雑度	伸び率 (R３/H27)率
10050	一般国道１号	栄町	27,311	19,727	0.43	0.72
10060	〃	小野町	17,068	12,864	1.29	0.75
10070	〃	関町沓掛	7,472	7,528	0.75	1.01
10330	一般国道25号(名阪国道)	山下町	36,636	40,960	0.87	1.12
10390	〃	加太市場	674	556	0.07	0.82
11260	一般国道306号	下庄町	14,219	14,291	1.11	1.01
11270	〃	長明寺町	17,296	17,757	1.38	1.03
40300	四日市関線	白木一色町	1,205	1,678	0.21	1.39
40280	〃	関町木崎	1,779	1,691	0.22	0.95
40720	亀山白山線	安知本町	9,033	8,772	0.81	0.97
60410	鈴鹿関線	和賀町	4,145	4,698	0.76	1.13
60660	亀山停車場石水渓線	安坂山町	2,935	1,813	0.34	0.62
61360	亀山城跡線(旧Ｒ１)	布気町	10,054	8,847	1.18	0.88
61370	亀山城跡上野町線	東町	5,507	6,028	0.61	1.09
61820	辺法寺加佐登停車場線	川崎町	3,994	3,321	1.40	0.83
61860	名越長明寺線	田村町	9,108	9,732	1.25	1.07
61930	白木西町線	布気町	3,152	1,319	0.28	0.42
61950	鈴鹿芸濃線	三寺町	2,555	2,512	0.40	0.98
61980	亀山安濃線	阿野田町	5,165	5,340	0.78	1.03
62190	関大山田線	加太中在家	183	131	0.02	0.72
63300	亀山関線	布気町	2,920	4,391	0.57	1.50
合計			182,411	173,956		0.95

※「１」を超える箇所を着色。混雑度は 1.25、伸び率は 1.1 を超える場合は黄色に着色

■令和３年度道路交通センサス交通量調査箇所図（鈴鹿建設事務所管内）



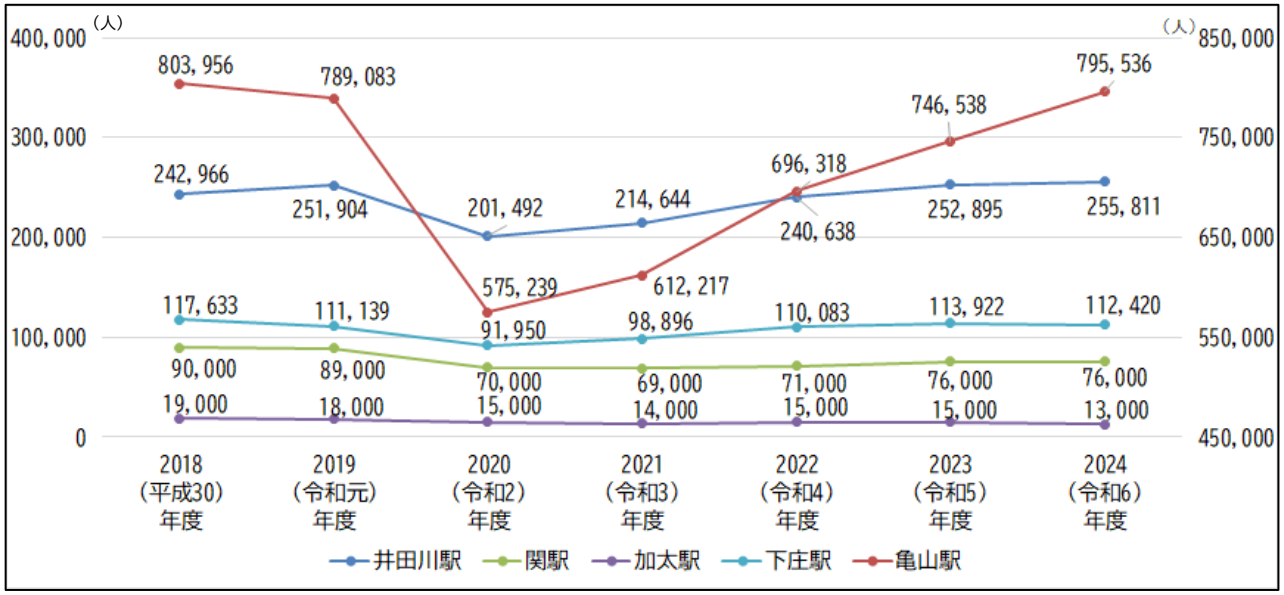
（３）鉄道の状況

本市内には JR 関西本線の４駅及び JR 紀勢本線の１駅があり、亀山駅と井田川駅はピーク時運行本数（片道）が４本あります。鉄道乗車人員数は、2018（平成 30）年から 2024（令和６）年までの７年間で井田川駅を除いて減少していますが、推移グラフにみるようにコロナ禍による影響を大きく受けています。１日当たりの乗車人員では、亀山駅の 2,180 人以外は 1,000 人以下です。また、駅から 800 m圏域の人口カバー率は、用途地域内で 27.6%、市域全体では 14.5%に過ぎません。

■鉄道乗車人員数の推移　（単位：人）

路線名	駅名	2018（平成30）年度	2019（令和元）年度	2020（令和2）年度	2021（令和3）年度	2022（令和4）年度	2023（令和5）年度	2024（令和6）年度	増減比（R6/H30）	2024（令和6）年度日平均乗車人員数
JR関西本線	井田川	242,966	251,904	201,492	214,644	240,638	252,895	255,811	1.08	701
	亀山	803,956	789,083	575,239	612,217	696,318	746,538	795,536	0.99	2,180
	関	90,000	89,000	70,000	69,000	71,000	76,000	76,000	0.84	208
	加太	19,000	18,000	15,000	14,000	15,000	15,000	13,000	0.68	36
JR紀勢本線	下庄	117,633	111,139	91,950	98,896	110,083	113,922	112,420	0.96	308

出典：三重県統計書



■鉄道駅の徒歩圏（800m）人口カバー率(2015 年 4 月 1 日、2025 年 10 月 1 日住民基本台帳人口)

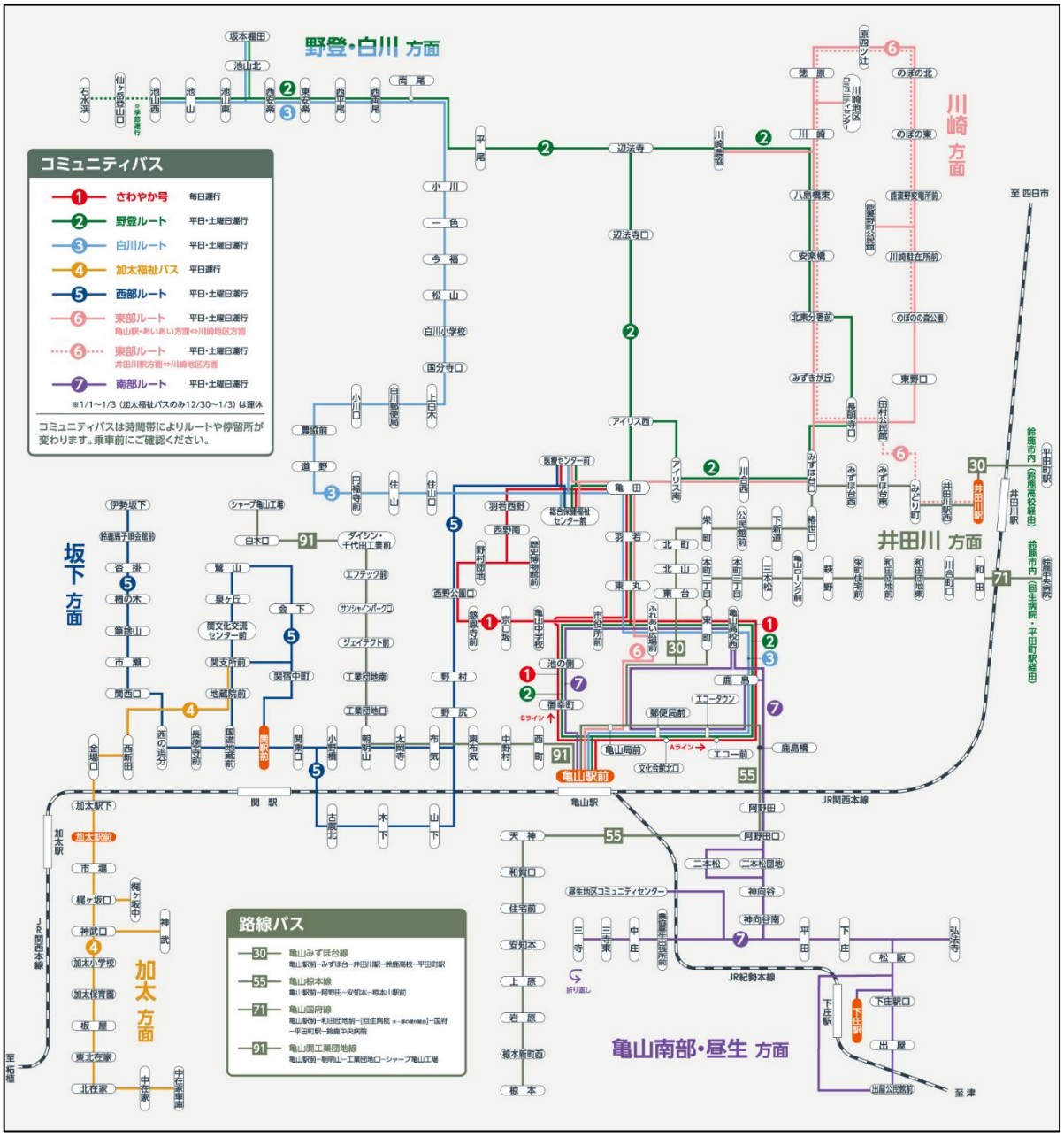
区分		2015（平成 27）年（現計画時）			2025（令和７）年現況		
		総人口（人）	カバー人口（人）	カバー率（%）	総人口（人）	カバー人口（人）	カバー率（%）
都市計画区域内	用途地域内	22,364	6,167	27.6	26,140	6,256	27.6
	用途地域外	22,824	425	1.9	19,392	576	2.5
	計	45,188	6,592	14.6	45,532	6,832	15.0
都市計画区域外		4,612	378	8.2	3,706	294	8.2
市全体		49,800	6,970	14.0	49,117	7,126	14.5

（４）バスの状況

バスの運行状況は、営業路線が２路線、廃止代替路線が２路線、コミュニティバス路線が７路線の合計 11 路線が運行されています。

自主運行バスの内、まちなか循環のさわやか号は都市拠点である亀山駅を中心に市役所や医療・福祉拠点、商業施設等を連絡し、まちなかの活性化を支援・誘導する路線として設置されています。

また、地域生活バスは、幹線的バスを補完し、各地域から都市拠点（亀山駅周辺）及び鉄道駅、医療・福祉拠点へのアクセス路線として設置されています。



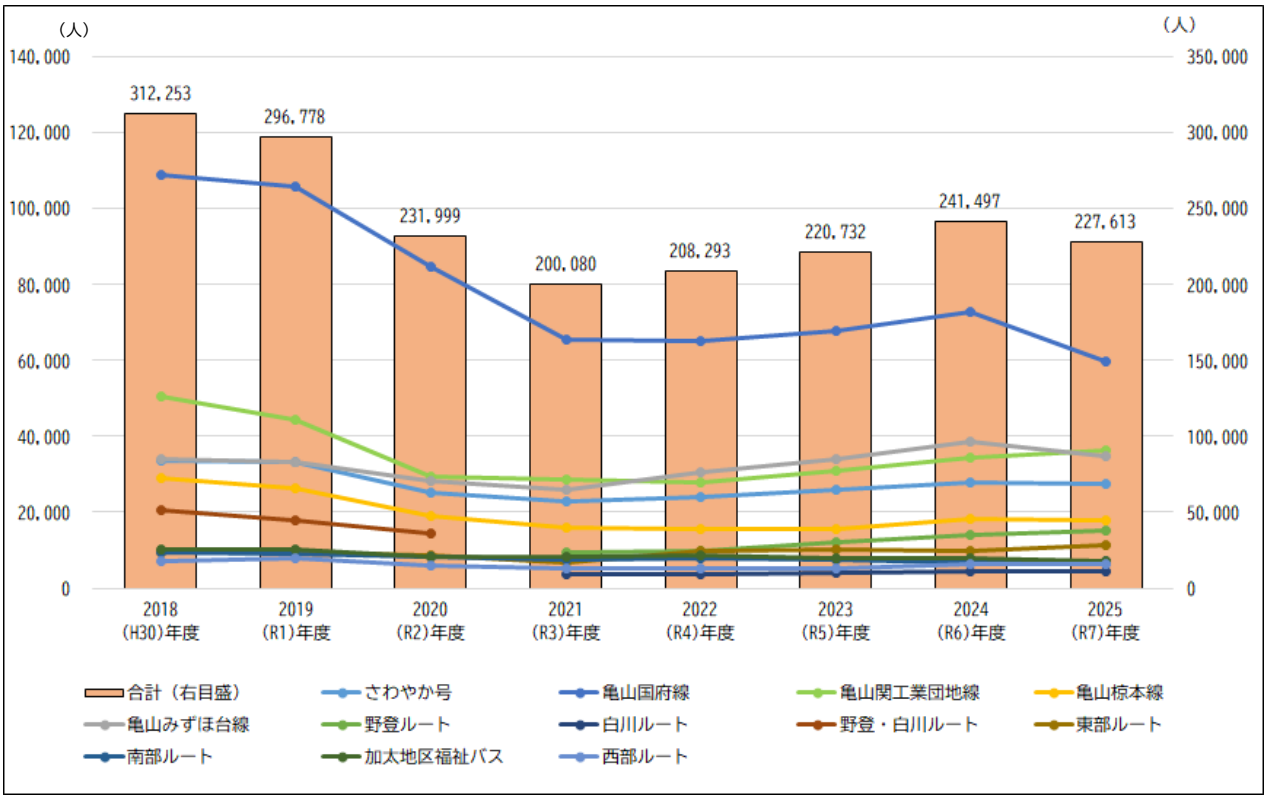
■バス路線案内図

バス乗車人員数の推移は次のとおりで、2018（平成 30）年度に比較して増加しているのは亀山みずほ台線、東部ルートのみで他の路線は減少し、コロナ禍からの回復基調にはあるものの、合計でも 27%減少しています。その中でも減少率が高いのは、亀山国府線（45%減）、亀山椋本線（39%減）です。

なお、バス停の徒歩圏300mとして人口カバー率を算定すると、市全体でも75.7%と高い率であり、市内の広い範囲でバスサービスは行われています。

■バス乗車人員数の推移　（単位：人）

路　線　名		2018（平成30）年度	2019（令和元）年度	2020（令和2）年度	2021（令和3）年度	2022（令和4）年度	2023（令和5）年度	2024（令和6）年度	2025（令和7）年度	増減比率（R7/H30）
営業路線バス	亀山国府線	108,789	105,756	84,680	65,560	64,895	67,591	72,868	59,507	0.55
	亀山関工業団地線	50,346	44,374	29,460	28,500	28,009	30,913	34,408	36,380	0.72
廃止代替路線バス	亀山みずほ台線	33,866	33,076	28,344	26,018	30,619	33,890	38,766	34,721	1.03
	亀山椋本線	28,956	26,129	19,010	16,071	15,423	15,476	18,198	17,750	0.61
自主運行バス	さわやか号	33,467	33,075	25,219	22,879	23,897	25,940	28,039	27,352	0.82
	野登ルート	－	－	－	9325	9,989	12,015	13,919	15,107	－
	白川ルート	－	－	－	3,705	3,733	4,129	4,385	4,510	－
	野登白川ルート	20,399	17,782	14,600	－	－	－	－		－
	東部ルート	9,514	9,315	8,499	6,723	9,691	10,207	9,841	11,286	1.19
	南部ルート	9,427	9,152	8,224	7,579	8,005	7,370	6,814	7,237	0.77
	加太地区福祉バス	10,196	10,167	8,140	8,472	8,826	7,951	8,006	7,267	0.71
	西部Ａルート	7,293	7,952	5,823	5,248	5,206	5,250	6,253	6,496	0.89
合計		312,253	296,778	231,999	200,080	208,293	220,732	241,497	227,613	0.73



出典：政策推進課調べ

■バス停の徒歩圏（300m）人口カバー率(2015年4月1日、2025年10月1日住民基本台帳人口)

区分		2015（平成27）年（現計画時）			2025（令和７）年現況		
		総人口（人）	カバー人口（人）	カバー率（%）	総人口（人）	カバー人口（人）	カバー率（%）
都市計画区域内	用途地域内	22,364	18,774	83.9	26,140	21,766	83.3
	用途地域外	22,824	15,274	66.9	19,392	12,628	65.1
	計	45,188	34,048	75.3	45,532	34,394	75.5
都市計画区域外		4,612	3,570	77.3	3,585	2,796	78.0
市全体		49,800	37,618	75.5	49,117	37,190	75.7

（５）交通に関する課題

交通の現状のまとめ及び課題を整理すると以下のとおりです。

○ 交通の現状のまとめ

- 移動のための代表交通手段は、自動車による移動が 80%前後を占めており、自動車への依存度が非常に高い状況です。
- 道路交通量が 10,000 台を超える路線が複数存在し、混雑度 1.25 を超える路線が４路線ありますが、日常生活や経済活動に大きく支障を及ぼすような交通渋滞は発生していません。
- 公共交通の内、鉄道駅は市内に５か所ありますが、１日当たりの乗車人員は亀山駅の 2,180 人以外は 1,000 人以下で、駅から 800m 圏域の人口カバー率は 14.5%に過ぎません。また、バス路線は 11 路線が運行され、バス停の人口カバー率は 75.7%と高い率ですが、乗車人員は 2018（平成 30）年度からの７年間で 27%減少しています。

○ 交通の現状における課題

①自動車に依存した都市機能の改善

鉄道やバス交通の利用者は横ばい又は減少傾向にあり、自動車分担率は他の都市に比較して非常に高い割合（約 80%）となっています。これは、本市の地形的な特徴である起伏が多い丘陵地の地形的特徴の要因も考えられますが、今後もこれらの状況が続くことで、公共交通サービスの維持・向上に支障が出ることが予想されるため、公共交通の利用促進に対応した都市形成や少しでも歩いて暮らせる環境に優しい都市への改善に努める必要があります。

②基幹公共交通である鉄道の有効活用と移動手段の確保

本市の基幹公共交通である鉄道の各駅の徒歩圏人口カバー率は、14.5%と非常に低く有効活用されていない状態です。一方、市内には自主運行バス網が形成されており、バス停徒歩圏人口カバー率は 75.7%と高い率を示しています。しかし、利用者数はコロナ禍からの回復基調にはあるものの、コロナ禍前と比べて減少傾向にあるとともに、運行経費の財政負担が大きいこと、さらには、超高齢社会の進行による移動困難者（主に自家用車（同乗を含む。）で移動できない者）の増加が予想されることから、移動困難者の移動手段や環境に優しい移動手段の確保、財政負担への考慮等を勘案し、基幹公共交通である鉄道の有効活用及び移動困難者の日常生活における移動手段の確保が求められます。

３．人口の動向と課題

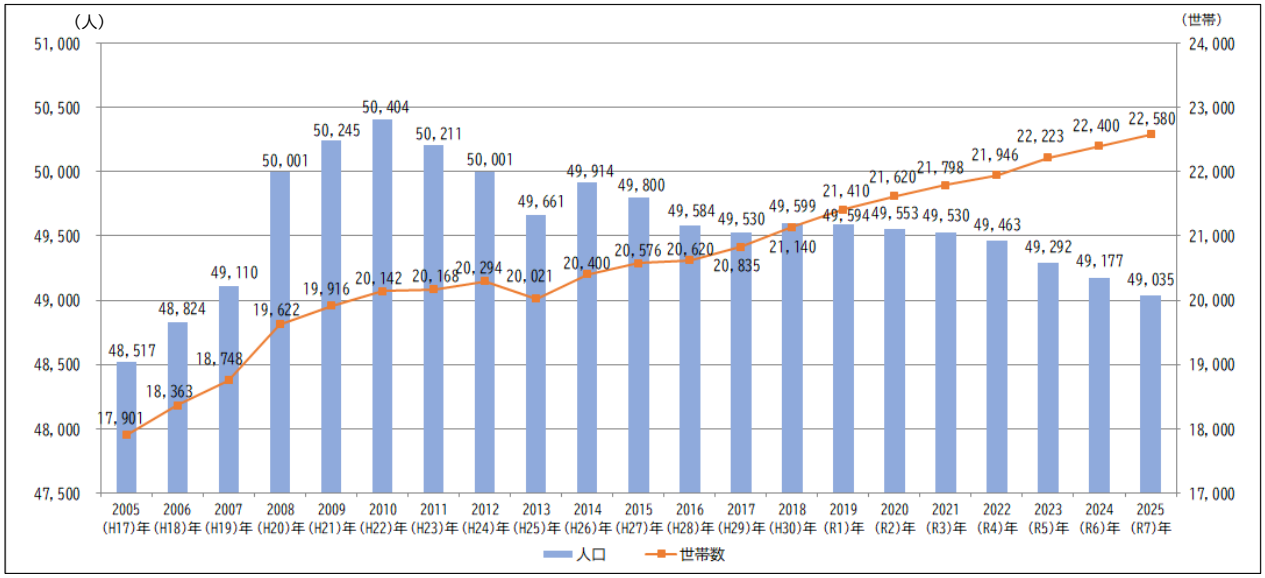
（１）人口の推移

ア　市全体の人口

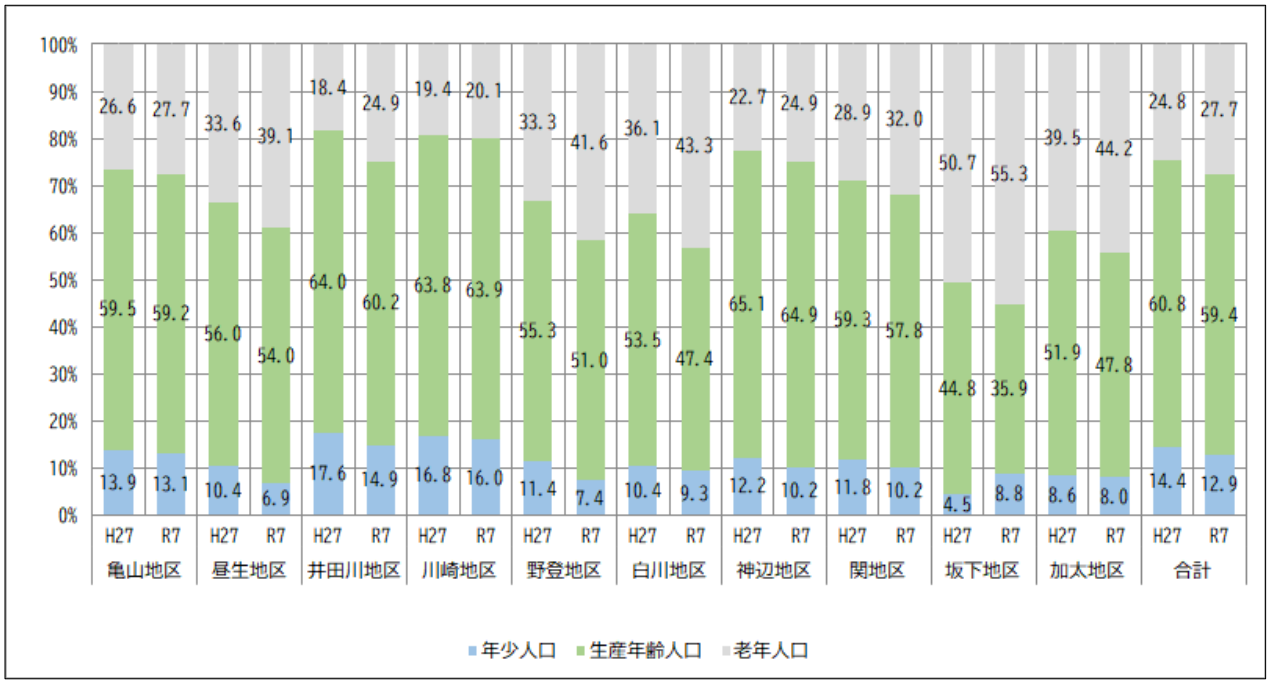
住民基本台帳ベースの本市の人口は、2010（平成 22）年まで増加傾向を示し、その後 2013（平成 25）年まで減少に転じましたが、その後は５万人弱の人口で推移し、2021（令和３）年以降は緩やかな減少傾向を示しています。

また、世帯数は、2013（平成 25）年を除き、ほぼ一貫して増加しています。

一方、市内全体の年齢階層別人口は、生産年齢人口比率が低下し、老年人口比率が上表、年少人口比率は横ばいの状況であり、地区別にみると、市北東部地域（井田川地区、川崎地区）では、市内全体の平均より年少及び生産年齢人口比率が高く、老年人口比率が低くなっています。



■人口・世帯数の推移　　出典：住民基本台帳各年４月１日



■年齢階層人口の推移　　出典：住民基本台帳各年４月１日

イ　人口集中地区(DID)の変遷

DID の範囲は、1965（昭和 40）年の 110ha から、2005（平成 17）年には 380ha まで拡大しましたが、一方で人口密度は 1960（昭和 35）年には 58.7 人/ha であったのに対し、2020（令和２）年は 31.4 人/ha となり 27.3 ポイント減少しており、市街地と人口が拡散している状況となっています。

また、市街地の核となる 1965（昭和 40）年当時の DID における可住地人口密度（道路等の公共公益施設等を除いた住むことが可能な面積に対する密度）を比較算定すると、1965（昭和 40）年には 114.1 人/ha と高い値を示していますが、2024（令和６）年には 51 人/ha（一般的に 60 人/ha 以上を市街地の基準としている。）まで落ち込んでいます。

一方、1965（昭和 40）年当時の DID における世帯数の増減を比較すると、1965（昭和 40）年から 2024（令和６）年にかけて 360 世帯（1965（昭和 40）年比 75.7%）しか減少していませんが、人口は 3,532 人（1965（昭和 40）年比 44.3%）減少しており、世帯当たり人員の減少が DID の人口減少に大きく影響している状況となっています。このことから、可住地人口密度を上げるためには、人口の誘導と世帯当たり人員の増加を図る対策が必要となります。

■人口集中地区（DID）の変遷

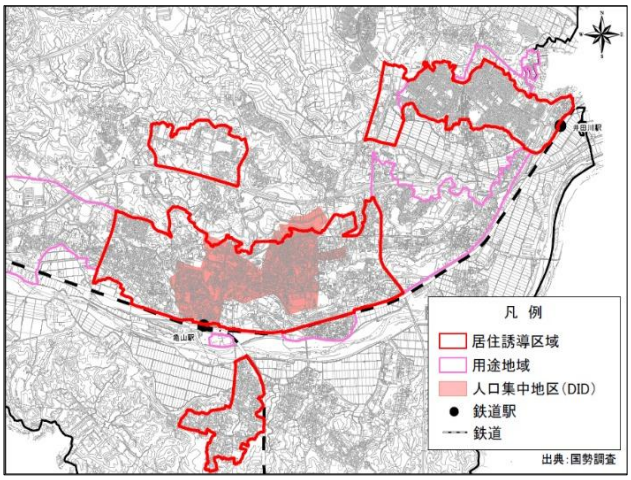
	人　口（人）	面　積（ha）	人口密度（人/ha）	人口増減率（%）
1960(昭和35)年	6,458	110	58.7	
1965(昭和40)年	6,343	110	57.7	-1.8
1970(昭和45)年	9,388	230	40.8	48.0
1975(昭和50)年	10,592	290	36.5	12.8
1980(昭和55)年	10,249	310	33.1	-3.2
1985(昭和60)年	9,390	310	30.3	-8.4
1990(平成2)年	8,806	330	26.7	-6.2
1995(平成7)年	14,148	380	37.2	60.7
2000(平成12)年	13,484	380	35.5	-4.7
2005(平成17)年	13,584	380	35.7	0.7
2010(平成22)年	8,359	300	28.3	-38.5
2015(平成27)年	7,873	269	29.2	-5.8
2020(令和2)年	6,256	199	31.4	-20.5

出典：各年国勢調査

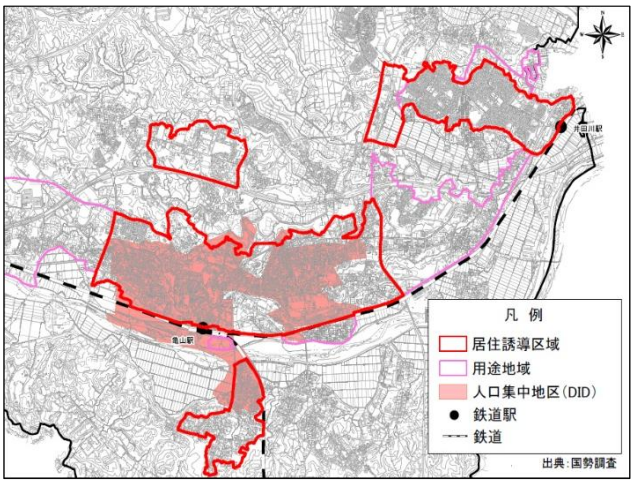
■人口集中地区（DID）の可住地人口密度

	人口・世帯数の推移			可住地面積※(ha)	可住地人口密度(人／ha)		
	1965 (昭和40)年	2015 (平成27)年	2024 (令和6)年		1965 (昭和40)年	2015 (平成27)年	2024 (令和6)年
A：人口(人)	6,343	2,944	2,811	55.57	114.1	53	51
B：世帯当たり人員（人／世帯）	4.28	2.29	2.51				
C：世帯数（A／B）	1,482	1,286	1,122				
D：1965(昭和40)年との人口の差		-3,399	-3,532				
E：1965(昭和40)年との世帯数の差	—	-196	-360				
F：1965(昭和40)年世帯数対応人口	6,343	3,394	3,719		114.1	61.1	66.9

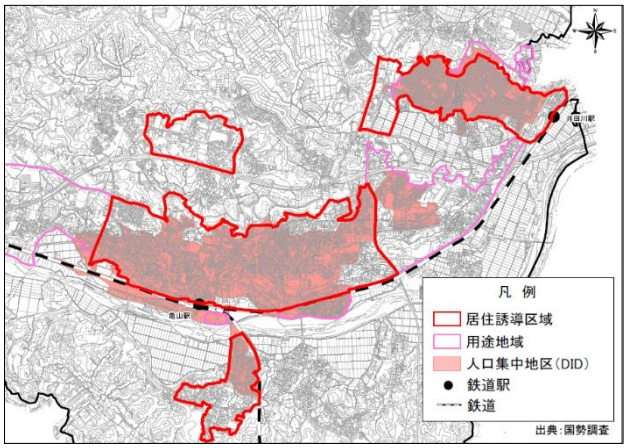
※世帯数及び人口の数値は 2024（令和 6）年 4 月 1 日時点のもの（亀山市公表値）
※可住地面積は 2012（平成 24）年都市計画基礎調査の土地利用より算出
※計画策定時との比較のため、可住地面積については平成 27 年時点の数値を使用



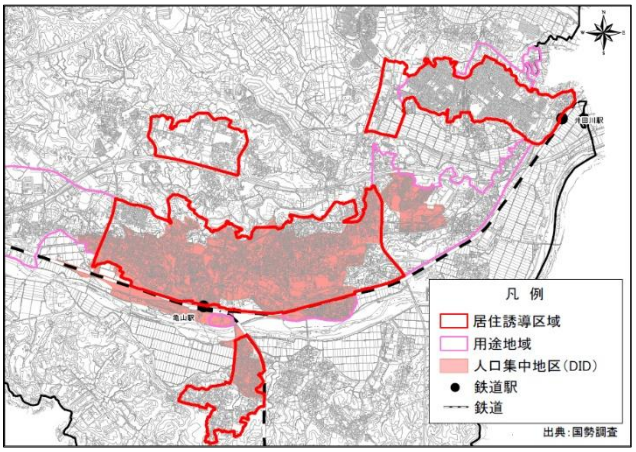
① 1960（昭和 35）年～1965（昭和 40）年 DID



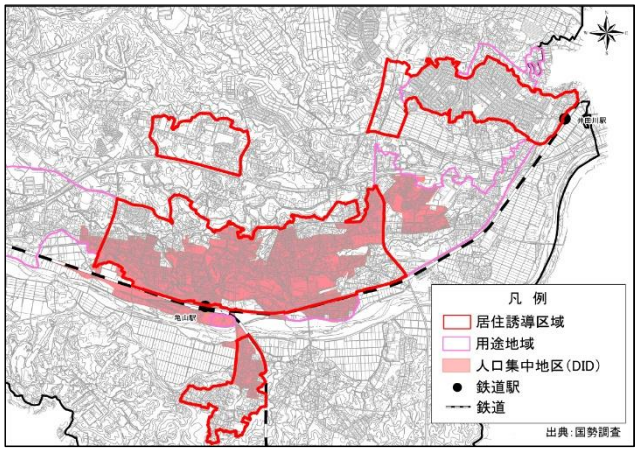
②1970（昭和 45）年 DID



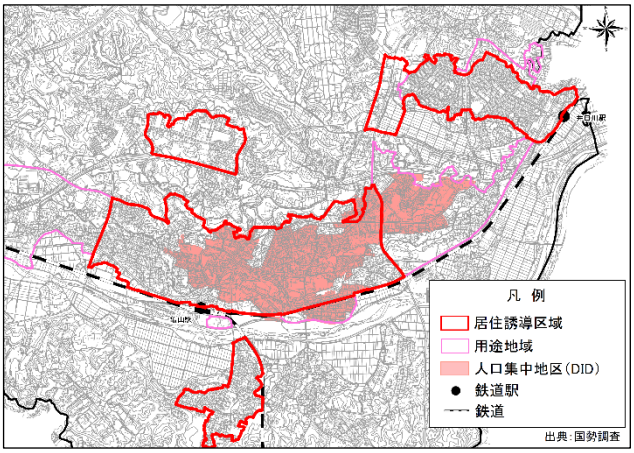
③1995（平成 7）年～2005（平成 17）年 DID



④2010（平成 22）年 DID



⑤2015（平成 27）年 DID



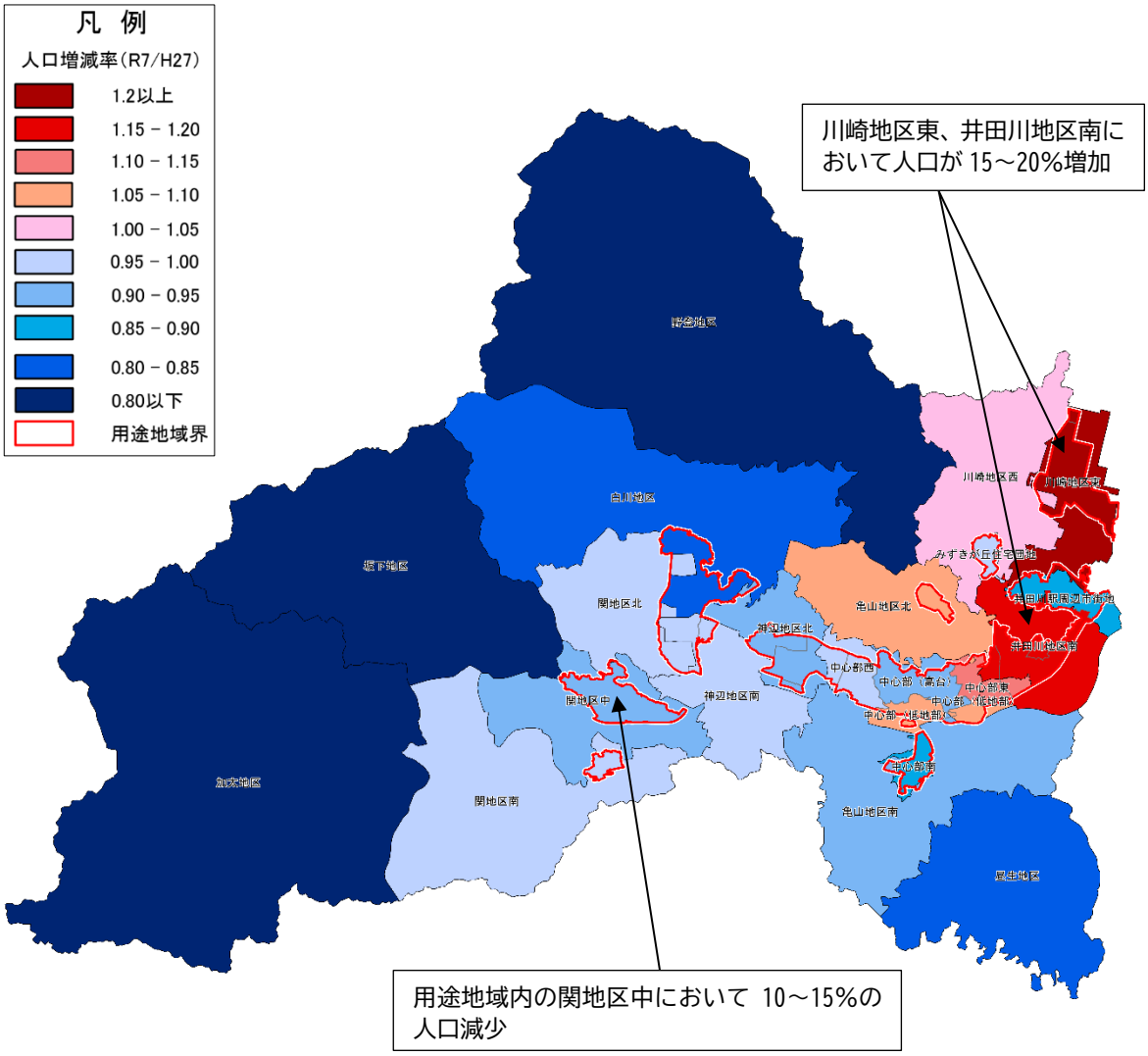
⑥2020（令和２）年 DID

■人口集中地区(DID)の推移　　出典：各年国勢調査

ウ　地区別人口動向

2015（平成 27）年から 2025（令和７）年の人口増減率は以下の図のとおりで、川崎地区東及び西、井田川地区南、亀山地区北、中心部東及び低地部で増加しています。特に、川崎地区東及び井田川地区南では 15%～20%以上の人口増加となっています。

一方、用途地域内は川崎地区東と中心部東及び低地部を除く全ての地区で減少しており、関地区中では 10～15%の人口減少となっています。



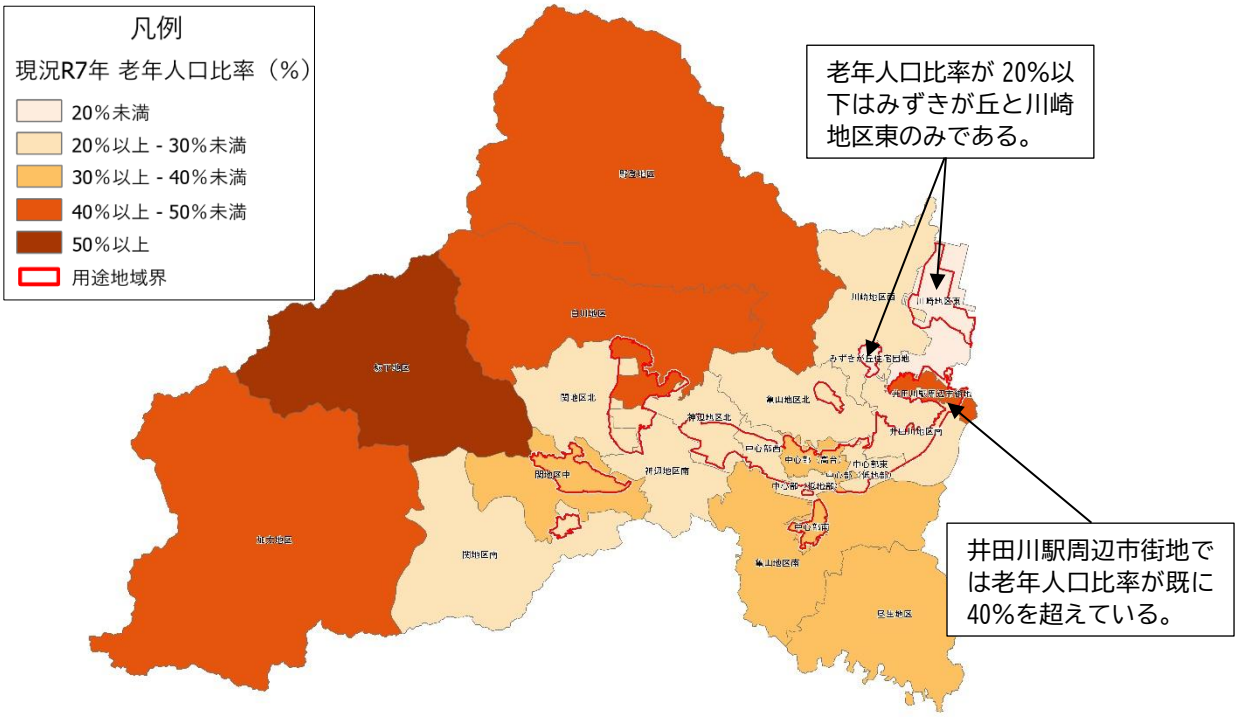
■人口増減率図

出典：住民基本台帳（2015（平成 27）年４月１日、2025（令和７）年 10 月１日）

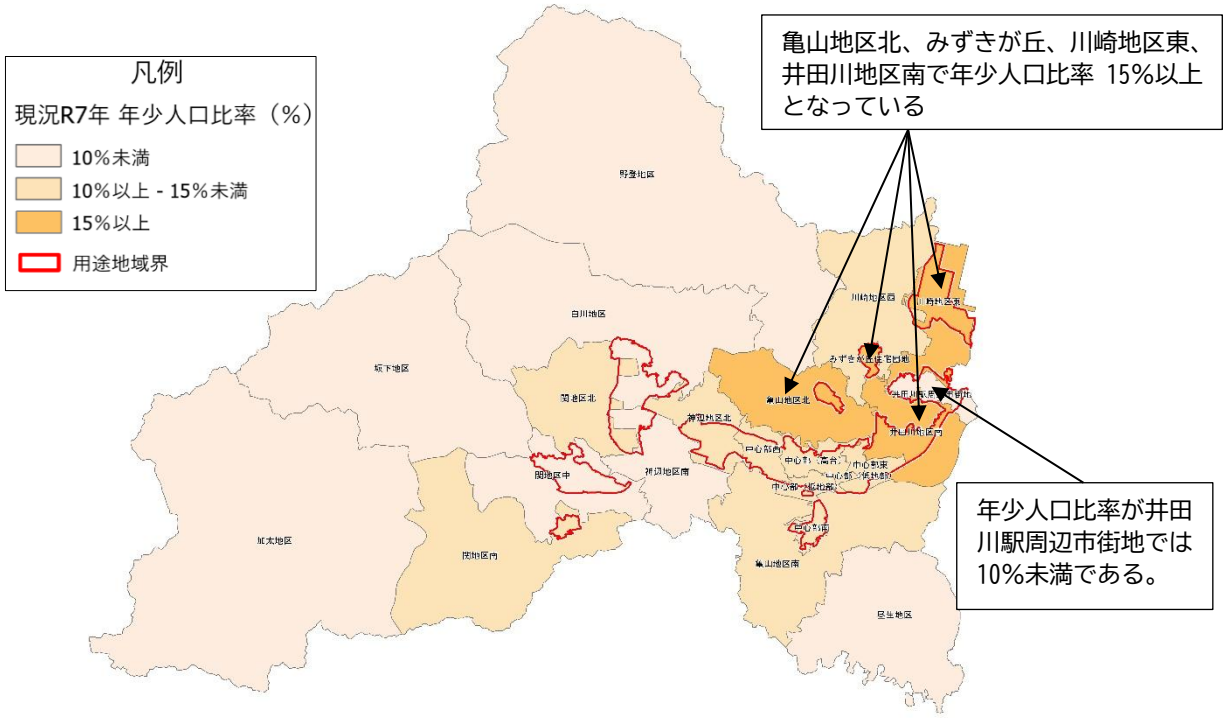
※地区区分を用途地域の指定状況によって細分化し整理しています。

2025（令和７）年における老年人口（65 歳以上）、年少人口（15 歳未満）の人口比率は以下の図のとおりで、老年人口比率は、井田川駅周辺市街地で既に 40%を超えており、20%以下はみずきが丘及び川崎地区東のみです。

また、年少人口比率が 15%以上の地区は亀山地区北、みずきが丘、川崎地区東及び井田川地区南で、井田川駅周辺市街地では 10%未満となっています。



■2025（令和７）年 老年人口比率



■2025（令和７）年 年少人口比率

出典：2025（令和７）年 10 月１日住民基本台帳

（２）人口密度

本市の工業専用地域を除く用途地域面積は 912.8ha で、2025（令和７）年 10 月１日の住民基本台帳人口に対する人口密度は 28.5 人/ha と、人口集中地区（DID）の選定基準の人口密度である 40 人/ha より低い状態です。

用途地域の地区別にみても、人口密度が 40 人/ha を超えているのは、井田川駅周辺やみずきが丘及びアイリス町の大規模住宅団地のみです。

道路等の公共公益施設等を非可住地と見なし、人が住むことの可能な可住地面積を算定し、その可住地人口密度により市街地密度の状況をみると、大規模な住宅団地のある井田川駅周辺市街地、みずきが丘及びアイリス町のほか、亀山地区の中心部低地部、中心部東及び中心部西で可住地人口密度が 40 人/ha を超えています。

■用途地域内地域区分別人口密度

区分		A 地区面積 (ha)	B 可住地面積 (ha)	C 2025 (令和7)年 現況人口 (人)	D 可住地 人口密度 (人/ha) 【C/B】	E 人口密度 (人/ha) 【C/A】
用途地域	亀山地区（中心部高台）	105.0	72.4	2385	33.0	22.7
	亀山地区（中心部低地部）	36.2	20.2	872	43.1	24.1
	亀山地区（中心部東）	93.1	75.8	3177	41.9	34.1
	亀山地区（中心部西）	55.3	37.8	1702	45.1	30.8
	亀山地区（中心部南）	45.3	36.1	1225	33.9	27.0
	東部（井田川）地区	101.1	72.9	2606	35.7	25.8
	井田川駅周辺	98.0	67.9	4388	64.6	44.8
	北部（川崎）地区	88.2	70.1	2071	29.6	23.5
	西部(神辺)地区	82.8	59.5	853	14.3	10.3
	関市街地	120.2	92.1	2648	28.8	22.0
	関ヶ丘地区	23.0	17.9	550	30.8	23.9
	亀山IC付近工業地区	11.8	10.9	0	-	-
	東御幸町工業地区	2.8	2.8	0	-	-
	みずきが丘地区	26.9	17.2	2493	144.7	92.5
	アイリス町地区	23.0	15.5	1068	68.7	46.5
用途地域合計		912.8	669.1	26037	38.9	28.5

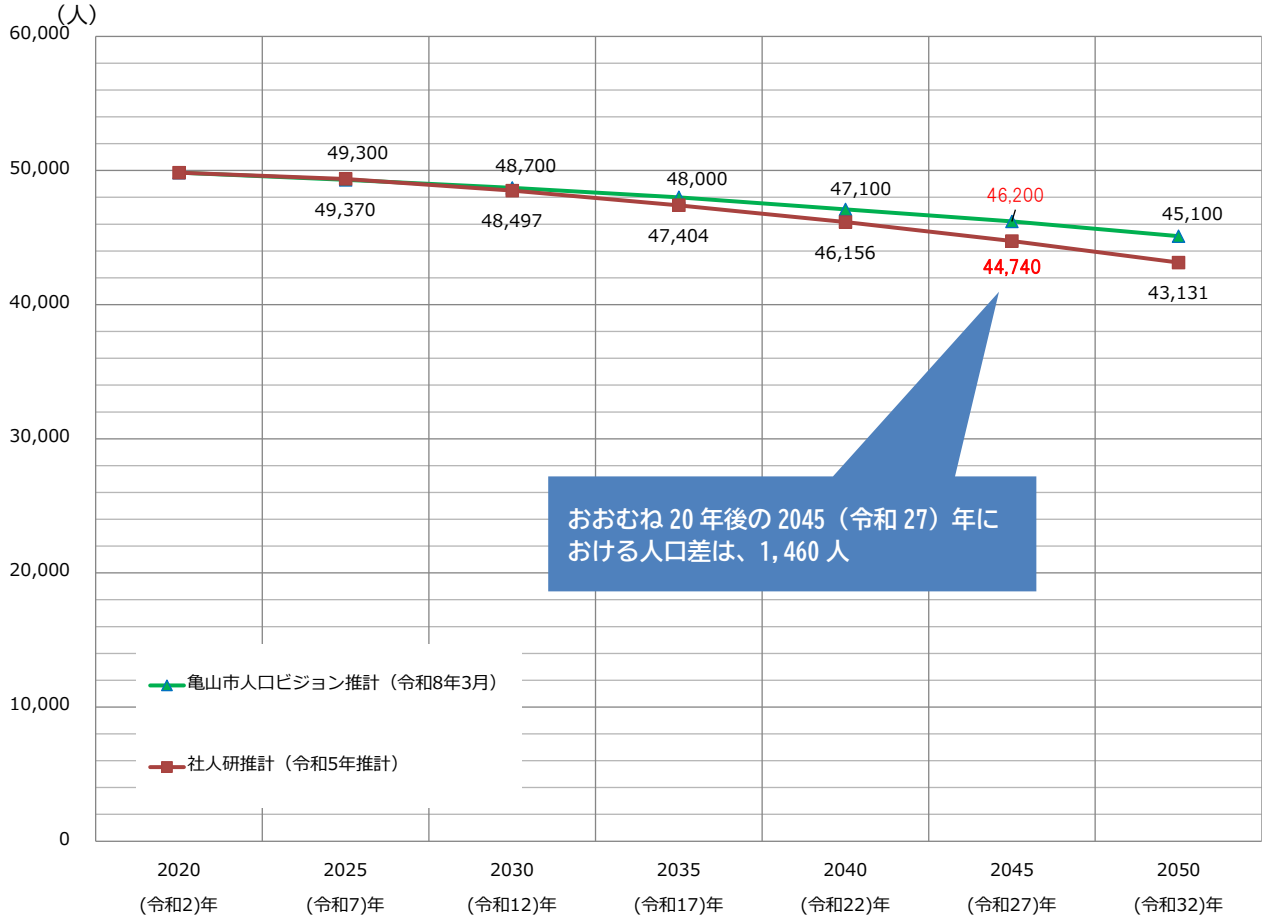
出典：2025（令和７）年 10 月１日住民基本台帳

（３）将来人口推計

ア　人口の動向と将来値の推計

亀山市人口ビジョンにおける将来人口は、人口減少抑制の取組を踏まえた見通しであり、本計画では、政策的でない現状趨勢による将来人口を推計することで地区の課題等を明らかにする必要があるため、本計画における将来人口推計は、社人研の日本地域別将来推計人口（2023（令和５）年推計）を用います。

その結果、おおむね 20 年後の 2045（令和 27）年の亀山市人口ビジョンで見通す将来人口と社人研推計人口との差は、1,460 人となります。



■亀山市人口ビジョン推計値との比較

■亀山市人口ビジョン　将来人口の見通しの３階層人口　（単位：人）

項目	2025（令和７）年	2035（令和 17）年	2045（令和 27）年
年少人口（15 歳未満）	6,400	5,200	5,200
生産年齢人口(15～64 歳)	28,700	27,800	24,500
老年人口(65 歳以上)	14,200	15,000	16,500
合計	49,300	48,000	46,200

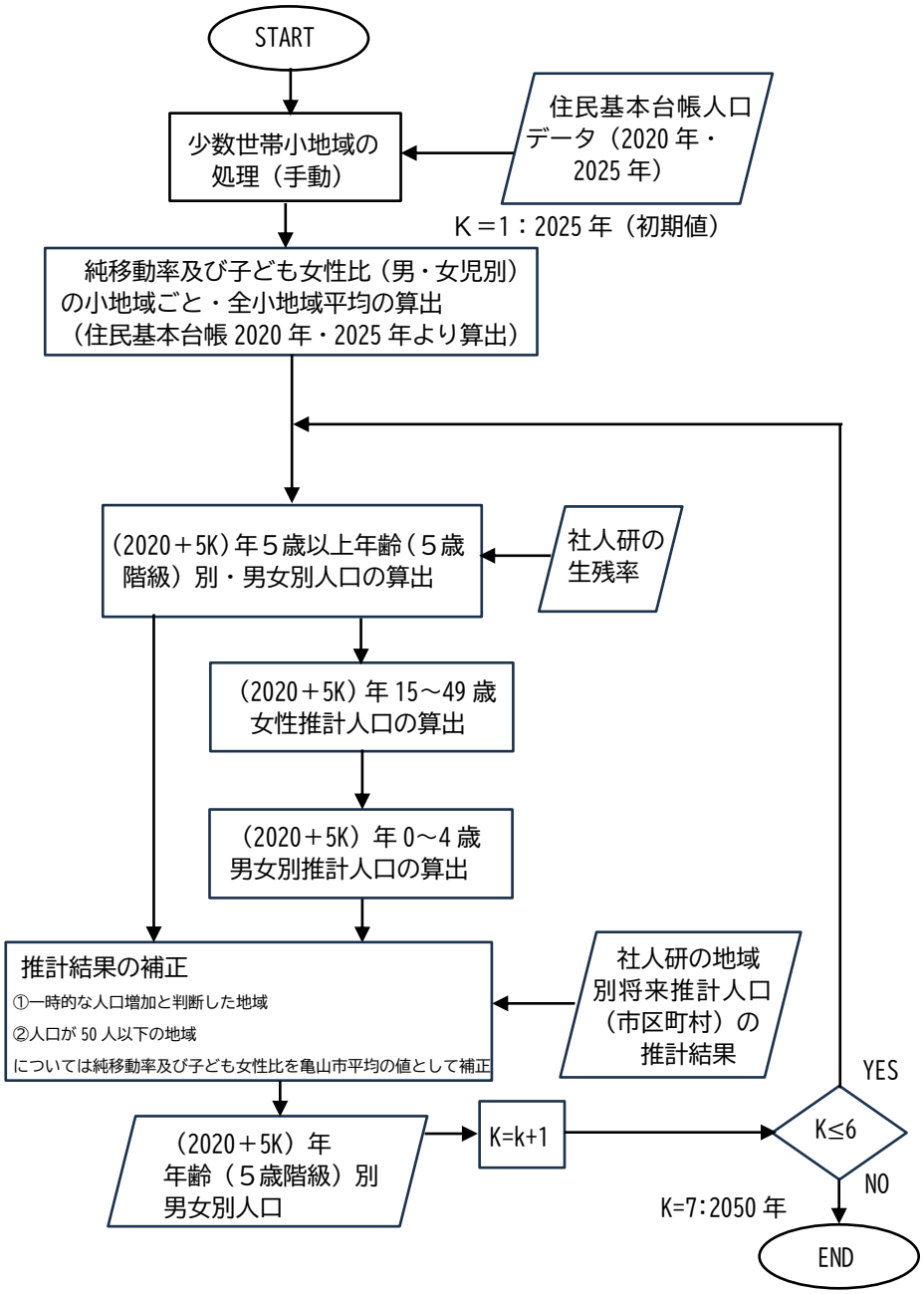
※基準年 2025（令和７）年国勢調査人口予測値（10 月１日現在）

イ　本計画での将来値推計方法

将来人口の推計は、国土交通省国土技術政策総合研究所都市研究部の「小地域（町丁・字）を単位にした将来人口・世帯予測ツール（バージョン：3.0）（以下「国総研ツール」といいます。）を用いて行います。

推計方法については、社人研の人口推計の方法をベースに、基本データは住民基本台帳に基づく2025（令和７）年10月1日現在の人口を用います。

なお、推計結果より、①一時的な人口増加と判断した地域、②人口が50人以下の地域については、純移動率及び子ども女性比を本市平均の値に調整し推計します。

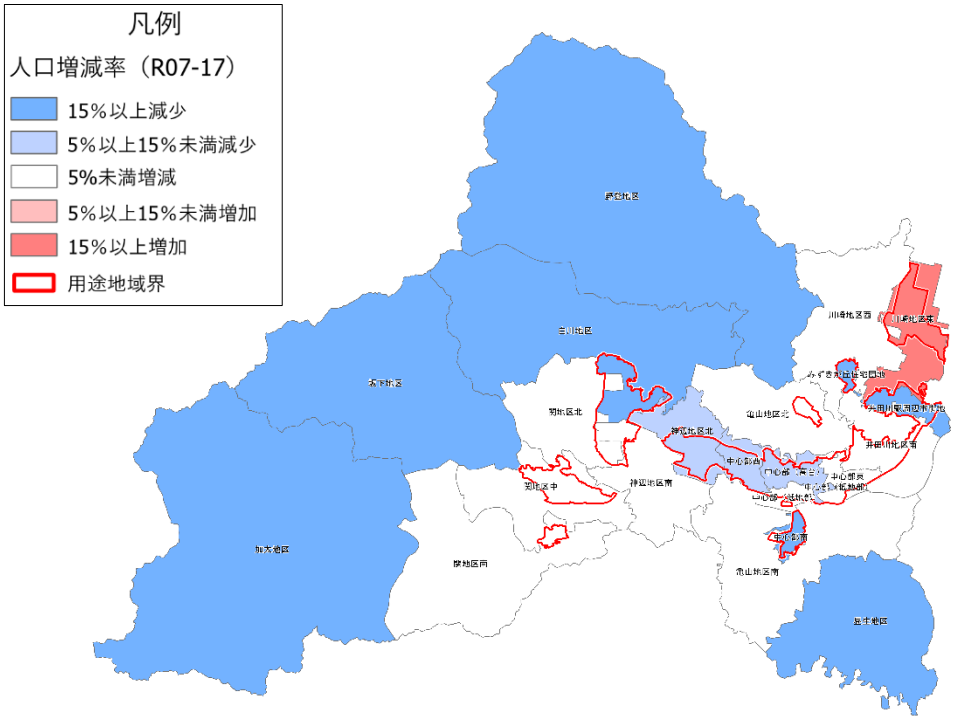


■将来人口推計フロー図

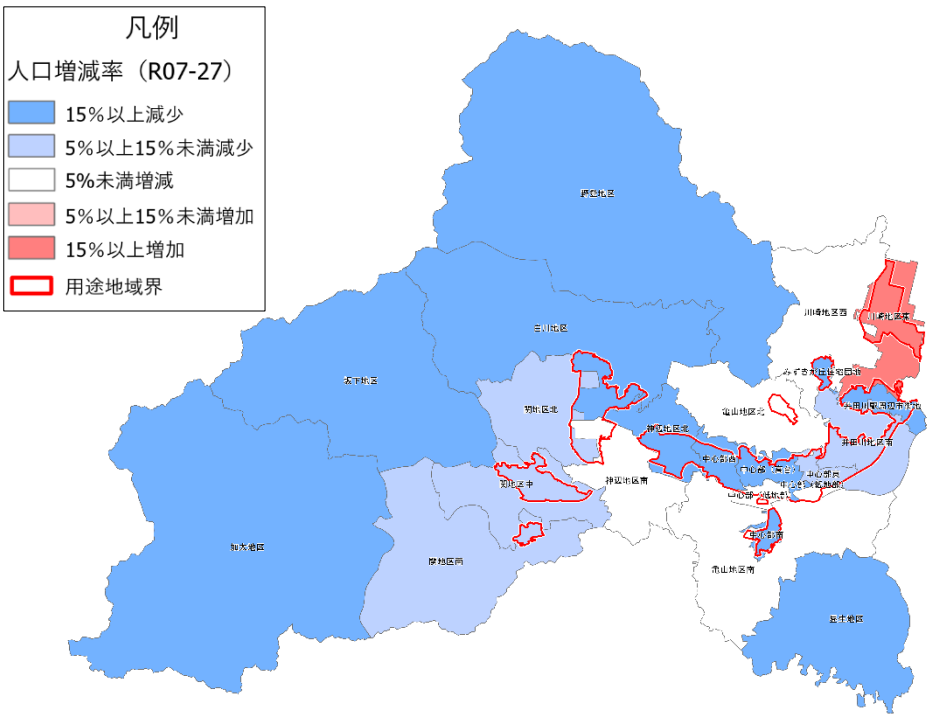
ウ　将来人口の推計結果

①人口増減率の変化

将来人口の変化をみると、2045（令和 27）年まで５％以上の増加が見込まれるのは、川崎地区東となっています。一方、2045（令和 27）年までに 15%以上の減少が見込まれるのは、中心部南地区、昼生地区、野登地区、白川地区、坂下地区及び加太地区や、井田川駅周辺やみずきが丘の住宅団地となっています。



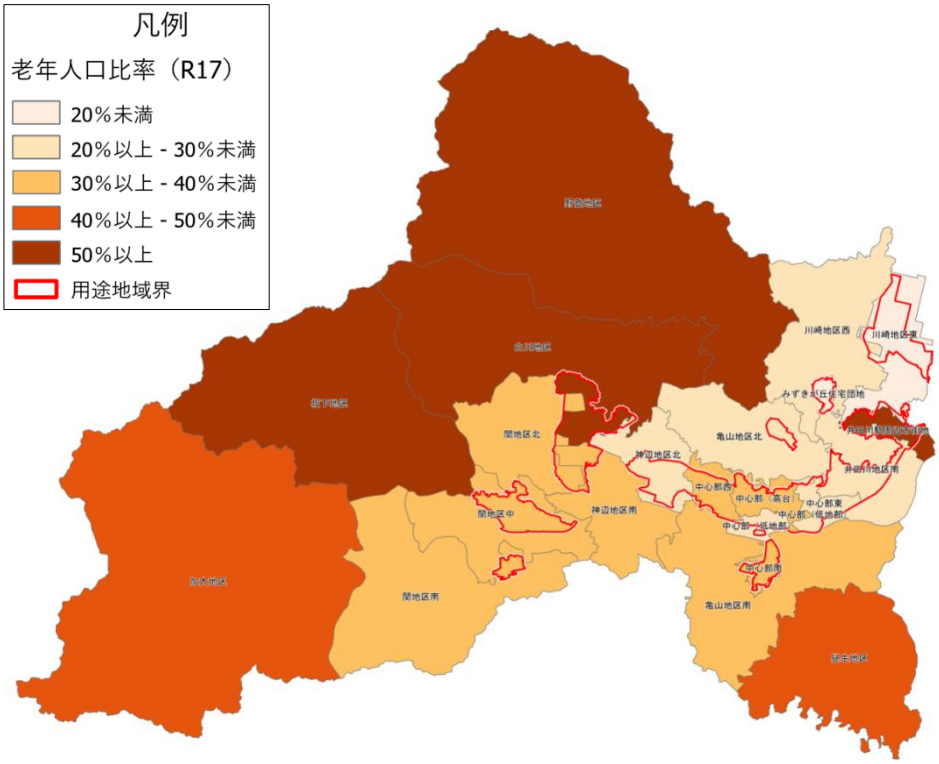
■2025（令和７）年～2035（令和 17）年人口増減率



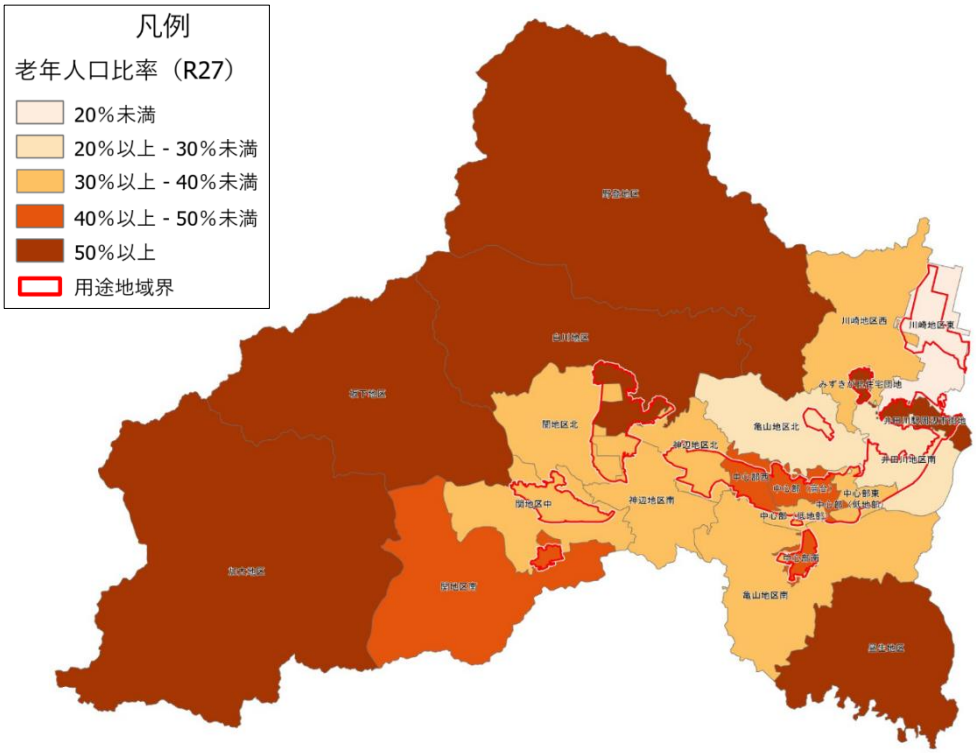
■2025（令和７）年～2045（令和 27）年人口増減率

②老年人口比率の変化

老年人口率が 40%を超える地域は、2035（令和 17）年時点では、市北東部の一部の地区を除き本市に広く分布し、一部では 50%以上となる地区も見られます。その後、2045（令和 27）年には 40%以上の地域が更に拡大し、一層の高齢化の進行が見込まれています。



■2035（令和 17）年 老年人口比率

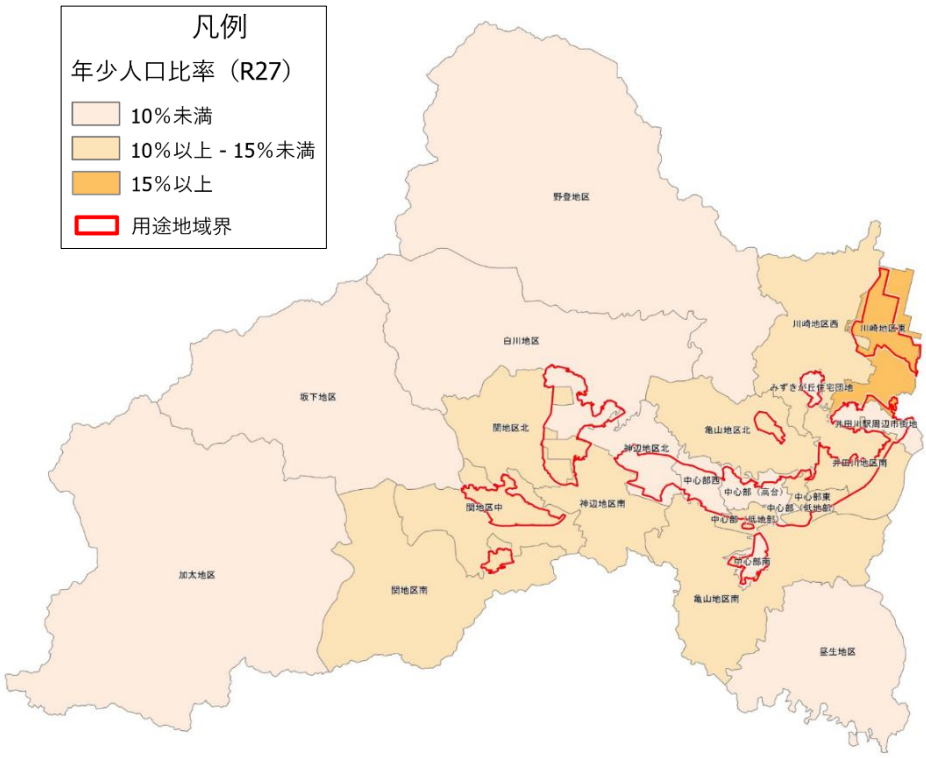


■2045（令和 27）年 老年人口比率

③年少人口比率の変化

年少人口率は、2035（令和 17）年時点では川崎地区東を除いて全てが 15%未満となっています。一方、2045（令和 27）年には 10%以上の地区が増加しています。

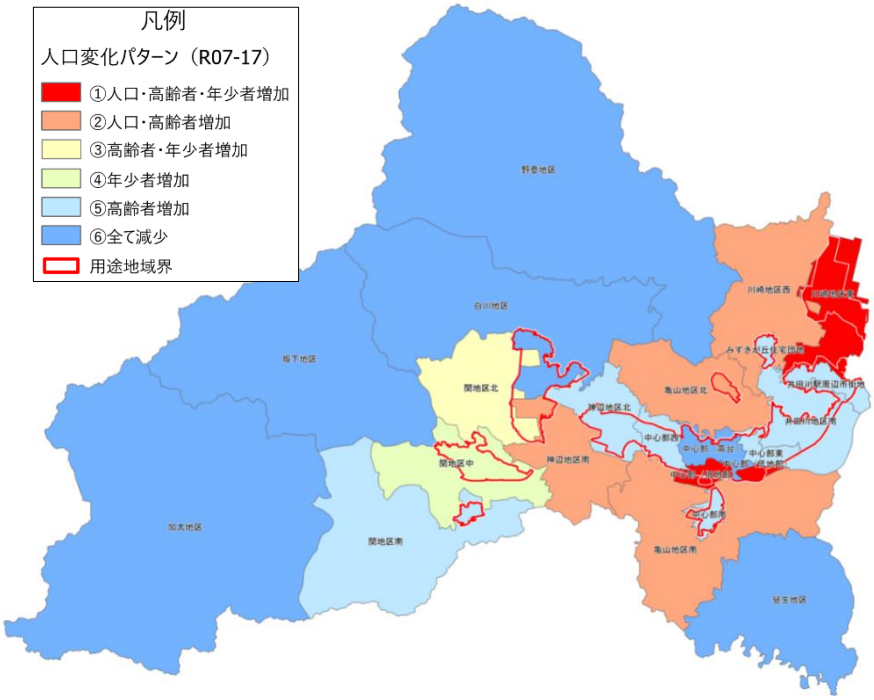
■2035（令和 17）年 年少人口比率



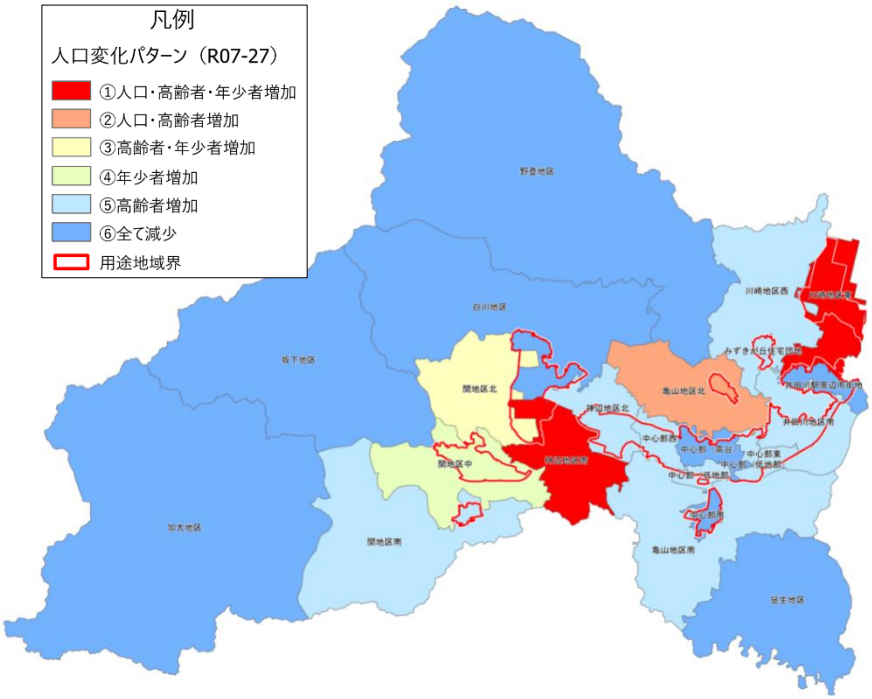
■2045（令和 27）年 年少人口比率

④人口変化パターン

人口の変化を、総人口、老年人口（65 歳以上）、年少人口（15 歳未満）に分けてその変化を分析すると以下の図のとおりで、2025（令和 7）年から 2035（令和 17）年の変化において総人口、老年人口、年少人口が全て減少する地区は濃い青の範囲で、地区全体での人口減少段階（少子高齢化段階は、総人口・年少人口が減少し、高齢者が増える段階：図の薄い青）とはいえ、この分類の中に亀山中心部が含まれています。また、薄い青の部分は、今後老年人口の増加が予想される地区で、その対策が必要となります。



■2025（令和７）年～2035（令和 17）年における人口変化パターン



■2025（令和７）年～2045（令和 27）年における人口変化パターン

エ　将来世帯数の推計と空き家数予測

現状趨勢をベースに将来世帯数を地区別に分析すると、下表のとおりで、2025（令和 7）年から 2035（令和 17）年の 10 年間で市全体 759 戸、2035（令和 17）年から 2045（令和 27）年の 10 年間で 1,174 戸の空き家等が発生すると推計されます。（なお、空き家等を推計することは困難であることから、世帯数の減少数と空き家等発生が同数と設定し、空き家等の数を予測としています。）

地区別には、井田川駅周辺市街地の既存住宅団地の空き家等増加が顕著で、2035（令和 17）年までの 10 年間で 183 戸、2035（令和 17）年から 2045（令和 27）年の 10 年間で 342 戸と推計され、対策が求められます。

■将来世帯数の推計と空き家数予測

地区名	現況(2025(令和7)年10月1日現在)			2035(令和17)年10月1日推計値				2045(令和27)年10月1日推計値			
	A 人口（人）	B 世帯当り人員【A/C】	C 世帯数	D 推計人口	E 推計世帯当り人員	F 世帯数【D/E】	G 空家等推計値【C-F】	H 推計人口	I 推計世帯当り人員	J 世帯数【H/I】	K 空家等推計値【F-J】
中心部（高台）	2,436	2.11	1,157	2,149	1.98	1,087	70	1,813	1.85	981	106
中心部（低地部）	1,707	2.02	843	1,745	1.91	915	-	1,669	1.78	939	-
中心部東	1,974	2.12	931	1,960	1.99	985	-	1,844	1.86	991	-
中心部西	2,059	1.94	1,061	1,843	1.81	1,018	43	1,589	1.67	952	66
中心部南	1,154	2.05	563	960	1.93	497	66	757	1.80	421	77
亀山地区北	4,167	2.27	1,833	4,241	2.10	2,020	-	4,270	1.97	2,167	-
亀山地区南	3,077	2.06	1,497	3,134	1.94	1,620	-	3,074	1.80	1,703	-
亀山地区計	16,574	2.10	7,885	16,032	1.97	8,143	178	15,016	1.84	8,154	249
昼生地区	1,401	2.07	678	1,126	1.95	579	99	827	1.81	456	123
井田川地区南	5,650	2.28	2,477	5,541	2.08	2,670	-	5,165	1.95	2,643	26
井田川駅周辺市街地	3,938	2.16	1,826	3,326	2.02	1,643	183	2,479	1.91	1,301	342
みずきが丘	2,493	3.20	779	2,046	2.72	753	26	1,791	2.48	722	31
井田川地区計	12,081	2.38	5,082	10,913	2.15	5,066	209	9,435	2.02	4,666	400
川崎地区東	4,065	2.25	1,807	5,346	2.08	2,574	-	6,878	1.96	3,517	-
川崎地区西	3,373	2.14	1,579	3,395	2.01	1,693	-	3,212	1.87	1,714	-
川崎地区計	7,438	2.20	3,386	8,741	2.05	4,267	-	10,090	1.93	5,231	-
野登地区	1,803	2.26	797	1,389	2.09	665	132	999	1.97	508	157
白川地区	685	2.24	306	545	2.07	264	42	405	1.95	208	56
神辺地区北	1,600	1.77	902	1,506	1.64	921	-	1,309	1.53	857	64
神辺地区南	1,308	2.02	649	1,325	1.90	698	-	1,324	1.77	748	-
神辺地区計	2,908	1.87	1,551	2,831	1.75	1,619	-	2,633	1.64	1,605	64
関地区中	1,979	2.01	987	2,005	1.87	1,070	-	2,006	1.73	1,158	-
関地区北	1,506	2.00	754	1,415	1.87	758	-	1,267	1.73	734	24
関地区南	1,719	2.14	803	1,633	2.01	813	-	1,474	1.88	785	28
関地区計	5,204	2.05	2,544	5,053	1.91	2,640	-	4,747	1.77	2,676	52
坂下地区	203	1.90	107	117	1.77	66	41	58	1.65	35	31
加太地区	820	2.13	385	655	2.00	328	57	532	1.87	285	43
合計	49,117	2.16	22,721	47,402	2.01	23,636	759	44,742	1.88	23,824	1,174

（４）人口動向に関する課題

本市の人口動向のまとめ及び課題を整理すると以下のとおりです。

○ 人口動向のまとめ

- 市内全体の人口は、2010（平成 22）年をピークに 2013（平成 25）年まで減少しましたが、その後は５万人弱の人口で推移し、2021（令和３）年以降は緩やかな減少傾向を示しています。
- 本市の人口比率を年齢３区分別でみると、年少及び生産年齢人口比率は低下し、老年人口比率は上昇しています。地区別にみると、市北東部地域（井田川地区、川崎地区）では、市全体の平均より年少及び生産年齢人口比率が高く、老年人口比率が低くなっています。
- 2015（平成 27）年から 2025（令和７）年の人口増減率は、川崎地区東、井田川地区南で 15～20%の人口増加ですが、その中の居住誘導区域である井田川駅周辺市街地では、老年人口比率が 40%を超え、年少人口比率が 10%未満です。
- 2020（令和２）年国勢調査の人口集中地区（DID）人口密度は 31.4 人/ha と低く、1960（昭和 35）年の人口集中地区（DID）人口密度 58.7 人/ha の 53%まで減少しています。また、用途地域全体でも人口密度は 28.5 人/ha となっており、人口の分散と世帯当たり人員の減少が顕著となっています。
- 将来推計によると、市北東部での人口増が継続する一方、川崎地区を除く用途地域では人口の減少が見込まれています。

○ 人口動向における課題

①人口減少下における都市の持続性の確保

本市の総人口は、2021（令和３）年以降は緩やかな減少傾向にあり、今後も減少傾向が続くことが想定されることから、都市の持続性確保の観点から、将来の人口規模を考慮した適切な都市形成が必要です。

②既成市街地や既存住宅団地における急激な人口減少や高齢化への対応

人口減少や高齢化が進行する市街地は、日常生活サービスの徒歩圏充足率が高く、都市基盤が整備されるなど居住環境の優れた地区であることから、これらの地区における人口減少や空き家の増加により都市の空洞化が発生することは、都市経営上重要な問題であることから、既成市街地の再生による人口誘導が必要です。

③用途地域外等の市街化動向の強い地区への市街地拡散の進行抑制

市北東部を中心に用途地域外での市街地の拡散が進行していることから、今後の都市経営の観点から、市街地の拡散の抑制が求められます。

４．災害リスクの現状と課題

（１）災害ハザードの種類

本市では、過去に鈴鹿川、安楽川、椋川が氾濫や土砂流出を繰り返していました。しかし、近年においては、治水・砂防対策の進行により、こうした河川での氾濫は少なくなりましたが、局所的な集中豪雨の増加等により住宅地等において内水被害が発生するなど、川の水が堤防から溢れ又は破堤して洪水が起こる外水氾濫から、住宅地等に降った雨が排水路等の処理能力を越え、住宅や道路等が浸水する内水氾濫へ被害が変化しています。

一方、土砂災害については、一部で履歴が確認されている他、市内には山地・丘陵地・段丘地・段丘崖といった斜面が広い範囲を占め、人家が接近する急傾斜地崩壊危険箇所も多く存在します。

また、北西部の山地部は、風化花崗岩の表層崩壊地が多数分布しており、潜在的に崩壊・土砂流出の危険性を持っている地域です。

本市域に存在する災害ハザードは以下のとおりです。

【山地災害ハザード】
- 山地災害危険地区（山腹崩壊）
- 山地災害危険地区（崩壊土砂流出）
- 土石流危険渓流

【土砂災害ハザード】
- 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

【水害ハザード】
- 浸水想定区域（河川、内水、ため池）

（２）過去の災害履歴

風水害及び地震災害の履歴は以下のとおりで、1974（昭和 49）年の集中豪雨では、床上床下浸水 935 戸の大きな被害が記録されていますが、その後の浸水被害は 2012（平成 24）年までありません。

■市域に影響を及ぼした風水害

西 暦	和 暦・月	災害の要因	災 害 の 概 要
1660	万治3年7月	暴風雨	暴風雨による被害
1695	元禄8年5・8月	水害	洪水被害
1700	元禄13年	洪水	大水により太岡寺縄手堤決壊
1771	明和8年7月	水害	亀山領内水害で8人死亡
1779	安永8年7月	水害	領内水害で6,950石の被害
1782	天明2年6月	暴風雨	暴風雨で領内に9,595石の被害
1787	天明7年6月	暴風雨	領内に暴風雨
1788	天明8年5月	暴風雨	領内に水害
1798	寛政10年	大雨	領内に大雨
1802	享和2年6月	水害	領内に水害
1837	天保8年8月	暴風雨	暴風雨で西之丸東南隅櫓倒壊など被害多大
1913	大正2年10月	大洪水	大洪水で鈴鹿川堤防寸断、和田で1人溺死
1915	大正4年8月	台風	台風襲来(最大風速27.5m・雨量124.5mm)
1934	昭和9年9月	室戸台風	橋梁流出や田畑冠水等被害
1953	昭和28年9月	台風13号	堤防の決壊や田畑の冠水等被害
1959	昭和34年8月	台風7号	家屋全半壊18戸、浸水(床上169、床下256)
1959	昭和34年9月	伊勢湾台風	瞬間最大風速41.6m 雨量310.7mm 家屋全半壊238戸 床下浸水255他(災害救助法適用)
1961	昭和36年6月	集中豪雨	白鳥橋流出、家屋半壊3、床上浸水65他
1961	昭和36年9月	第2室戸台風	最大風速39m、雨量124m、家屋半壊19他
1971	昭和46年8月	台風23号	倒壊家屋3、床上浸水203他(災害救助法適用)
1971	昭和46年9月	台風29号	7時～16時30分雨量203mm他
1972	昭和47年7月	集中豪雨	道路、橋、農地などに被害
1972	昭和47年9月	台風20号	住家全半壊5、施設・農作物に被害
1974	昭和49年7月	集中豪雨	住家全半壊17、床上床下浸水935、田畑約110ｈａが 埋没流失500他(災害救助法適用)
1976	昭和51年9月	台風17号	7日間の降雨量562mm(4ヶ月分の雨量に相当)
1988	昭和63年8月	台風13号	山下橋流失、国道1号太岡寺地内でがけ崩れ
2012	平成24年9月	台風17号	市内で大きな被害、新椿世(床上浸水9、床下6)
2013	平成25年9月	台風18号	市内に土木被害及び農地被害等が発生、上加太地区 で累計雨量403mmを観測
2014	平成26年8月	台風11号	台風の接近に伴い、8月9日17：20 県下全域に大雨特 別警報が発令（10日：1715解除） 加太市場：累計雨量561mmを観測
2017	平成29年10月	台風21号	坂下地区：累計雨量 328mm 浸水被害 3 件のほか住家および文化財被害等 36 件 道路法面崩落等 29 件のほか鉄道敷地内崖崩れ 1 件

出典：亀山市地域防災計画

■県内及び市域に影響を及ぼした主要な地震

西 暦	和 暦・月	地震名	規模（M）
1498	明応7年9月	東海道全域	8.2～8.4
1605	慶長9年2月	慶長地震	7.9
1707	宝永4年10月	宝永地震	8.6
1854	安政1年7月	伊賀上野地震	7
1854	安政1年12月	安政東海地震	8.4
1891	明治24年10月	濃尾地震	8.0
1899	明治32年3月	紀伊大和地震	7.0
1944	昭和19年12月	東南海地震	7.9
1946	昭和21年12月	南海地震	8.0
1952	昭和27年7月	吉野地震	6.7
2004	平成16年9月	紀伊半島沖地震	7.4
2007	平成19年4月	三重県中部を震源とする地震	5.4

出典：亀山市地域防災計画

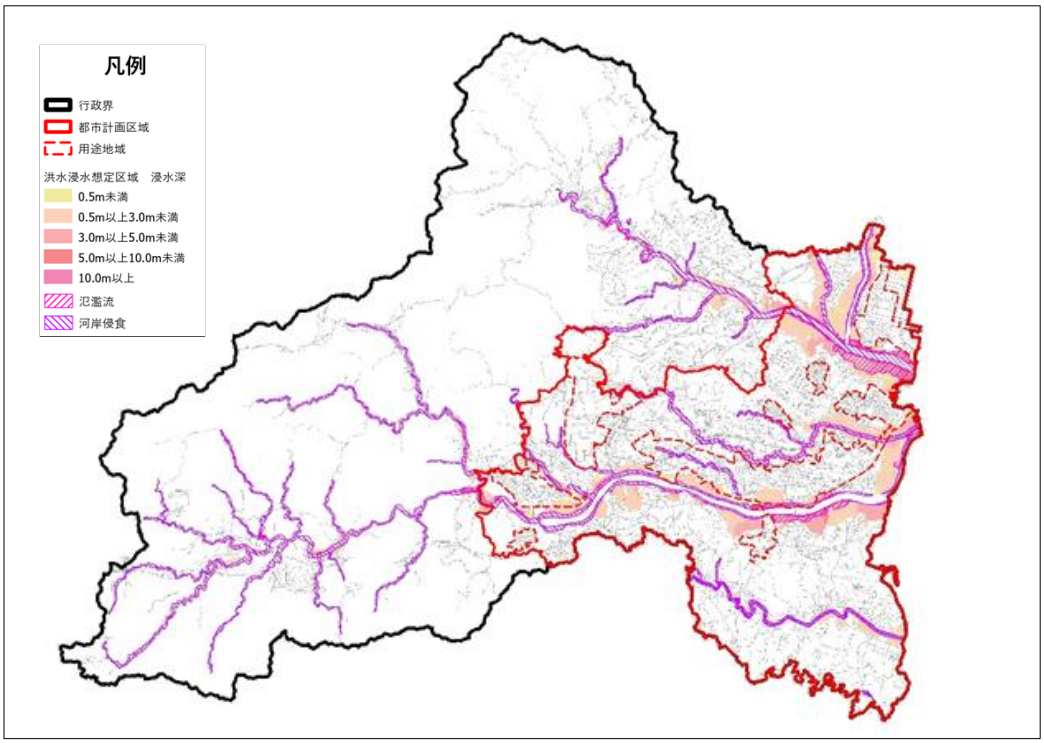
（３）主なハザードエリアの分布と災害リスク

ア　浸水想定区域

本市では、鈴鹿川、安楽川、椋川、中ノ川等の河川沿いに浸水想定区域が分布しています。多くは農地等に分布する一方、亀山駅付近や川合町等の市街地にも広がっています。

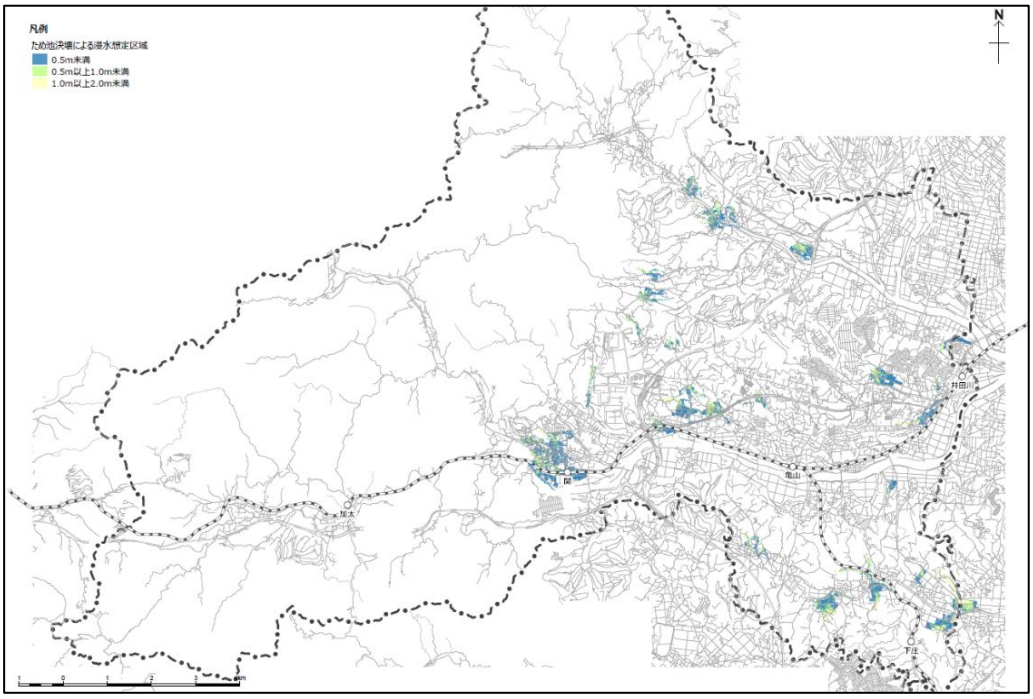
また、市内には多くの防災重点農業用ため池が存在しており、市街地では関地区などにおいて浸水想定区域が広く分布しています。

■浸水想定区域（河川・想定最大規模）



参考文献：国土数値情報（国土交通省）を基に作成（2022（令和４）年・2024（令和６）年）

■浸水想定区域（ため池）

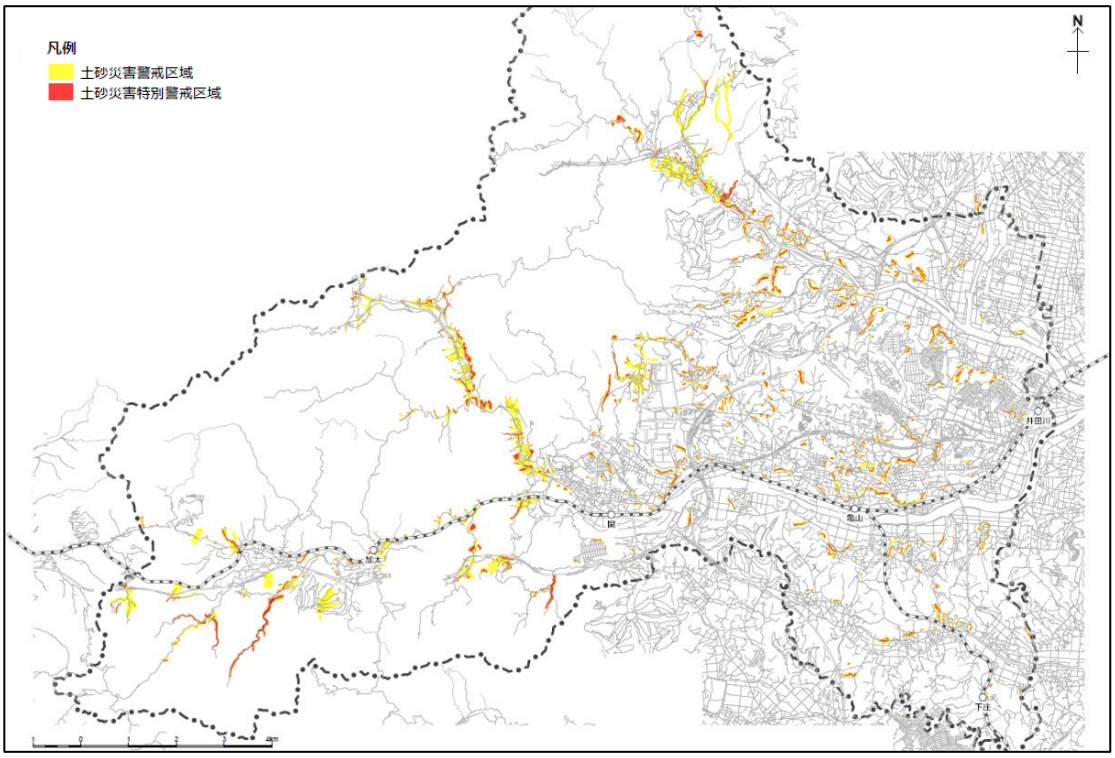


出典：亀山市ため池ハザードマップ（2021（令和３）年）

イ　土砂災害（特別）警戒区域

本市では、山地・丘陵地・段丘崖といった斜面が多く存在する地形特性から、土砂災害（特別）警戒区域が市域に広く分布しています。

■土砂災害（特別）警戒区域 分布図



参考文献：国土数値情報（国土交通省）を基に作成（2022（令和４年））

（４）災害リスクに関する課題

災害リスクの現状のまとめ及び課題を整理すると以下のとおりです。

○ 災害リスクの現状のまとめ

- 本市の災害ハザードとしては、洪水ハザード、土砂災害ハザード、ため池ハザード、地震ハザード等がありますが、このうち用途地域内に存在する災害ハザードは水防法に基づく浸水想定区域、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域、ため池による浸水想定区域及び内水による浸水想定区域です。
- 浸水想定区域は、市の中心部の商業施設や文化施設がある地区が指定されており、浸水深が３～５ｍの箇所もあるなど、堤防が決壊すれば非常に危険な状態になると想定されます。しかし、これらの地区は亀山駅隣接地であり、現在市の商業・業務の中心地区を形成しており、市街地の移転等による都市構造の変革は、多大な投資が必要となります。
- 河岸段丘状の地形に市街地が形成された特性より、市中心部にも多くの土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が存在します。

↓

○ 災害リスクの現状における課題

①市街地を災害から守る対策の実施

市街地において災害時に被災の危険性が高い地域が多く存在することから、2020（令和２）年９月に法等の改正（災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくりを推進するために、居住誘導区域は災害レッドゾーン（土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域など）を原則除外することや居住誘導区域内の防災対策を盛り込んだ「防災指針」の作成を制度化）を踏まえた対応が求められます。

５．財政と公的不動産の状況と課題

（１）主な財政指標の状況

ア　健全化判断比率

2009（平成 21）年に施行された「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」により、４つの健全化判断比率（①実質赤字比率、②連結実質赤字比率、③実質公債費比率、④将来負担比率）に、公営企業に区分される水道事業、下水道事業、病院事業などの資金不足比率を加え、公表することが求められています。

この指標に対する本市の財政の状況は以下のとおりで、国の定める基準をもとに健全化を判断すると、財政の健全化は確保されているといえます。

①実質赤字比率：実質赤字比率は▲3.44%となり、実質赤字は生じていません。

②連結実質赤字比率：連結実質赤字比率は▲25.56%となり、連結実質赤字は生じていません。

③実質公債費比率：実質公債費比率は 3.1%で、早期財政健全化基準である 25.0%に対しては余裕のある比率です。

④将来負担比率：将来負担比率は▲32.3%となり、将来負担比率は生じていません。

⑤資金不足比率：本市においては、地方公営企業法適用企業として「水道事業会計」、「工業用水道事業会計」、「下水道事業会計」、「病院事業会計」が算定対象となっていますが、全会計とも資金不足はありません。

■2024（令和６）年度決算に基づく健全化判断比率等

指標	亀山市の状況		国が定める基準（令和 6 年度）	
	令和 6 年度	令和 5 年度	早期財政健全化基準※1	財政再生基準※2
実質赤字比率	－ （▲3.44%）	－ （▲4.61%）	12.87%	20.00%
連結実質赤字比率	－ （▲25.56%）	－ （▲27.02%）	17.87%	30.00%
実質公債費比率 （単年度実質公債費比率）	3.1% （2.86882%）	3.0% （2.94184%）	25.00%	35.00%
将来負担比率	－ （▲32.3%）	－ （▲57.5%）	350.00%	
資金不足比率	全会計 資金不足なし	全会計 資金不足なし	20.00%	

出典：2024（令和６）年度決算の概要【財務課】

※1 財政状況が悪化した状況において、自主的かつ計画的にその財政の健全化を図る基準
なお、公営企業の資金不足比率については、経営健全化基準

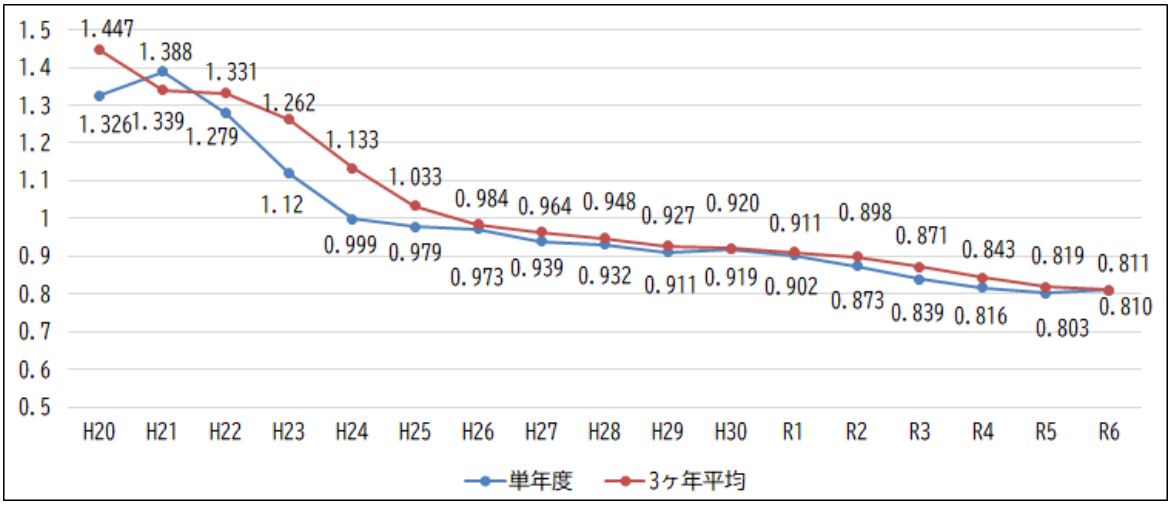
※2 財政状況の著しい悪化により、自主的な財政の健全化を図ることが困難な状況において、計画的にその財政の健全化を図る基準。

※「-」は、当該比率が生じていない（赤字が生じていない）ことを示す

イ　財政力指数

財政力指数は、地方公共団体の財政力を示すものであり、一般財源の必要額に対し、市税等の一般財源収入額がどの程度確保されているかを表す指標です。単年度の財政力指数が「１」を超えると普通交付税の不交付団体となり標準的な水準以上の行政を行うことができます。

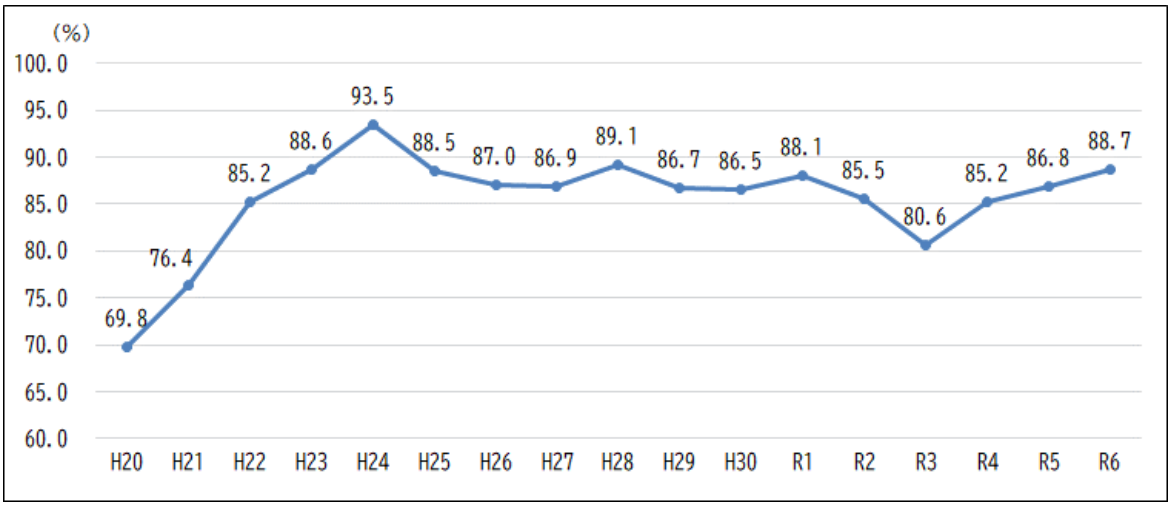
本市においては、2005（平成 17）年度から 2010（平成 22）年度までの６年間は普通交付税の不交付団体でありましたが、市税収入の減少等により、2011（平成 23）年度から交付団体に移行しています。



出典：財務課調べ

ウ　経常収支比率

経常収支比率は、「経常的に収入された一般財源」が「経常的経費」にどのぐらい充当されているか、その割合を示したもので、財政構造の弾力性を示す指標であり、比率が低いほど弾力性が大きいことを示しています。一般的には 80%を超えるとその地方公共団体は、弾力性を失いつつあると言われていますが、本市では 2010（平成 22）年度から 80%を超えています。

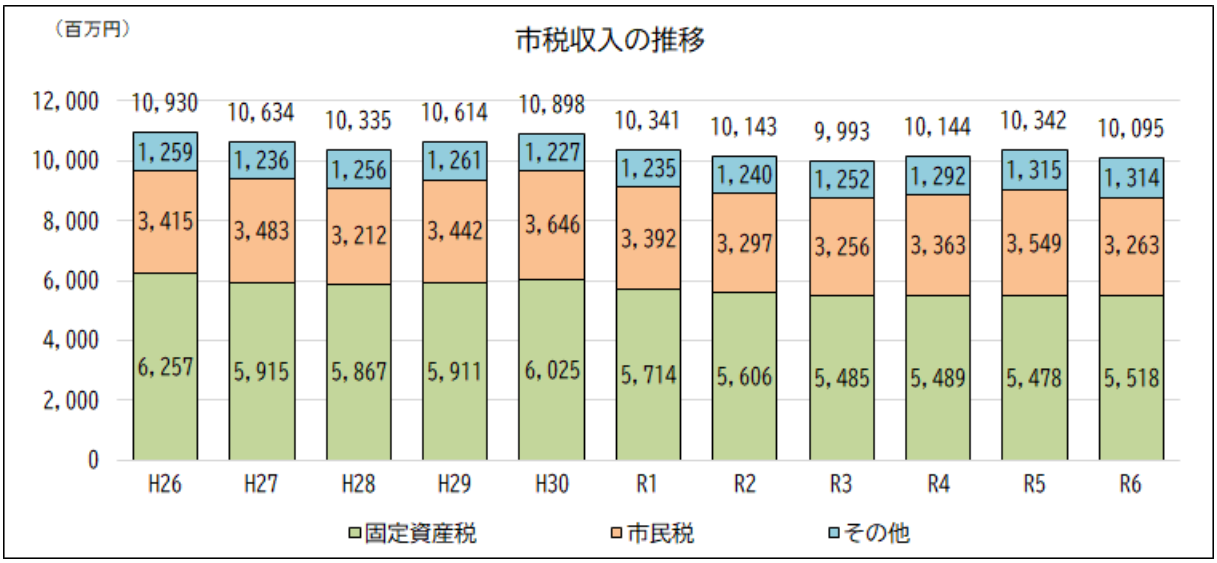


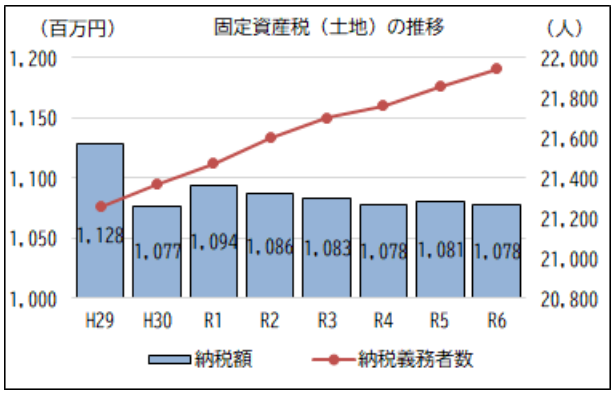
出典：財務課調べ

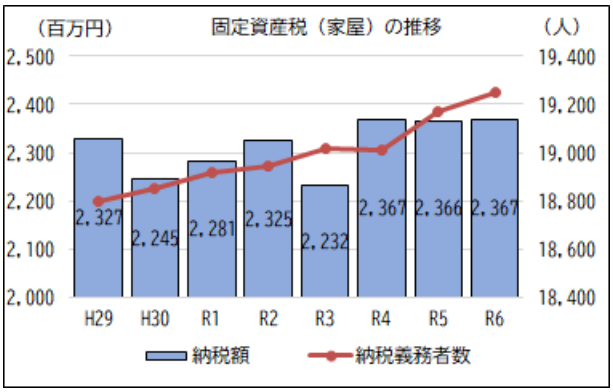
（２）財政の状況と将来見通し

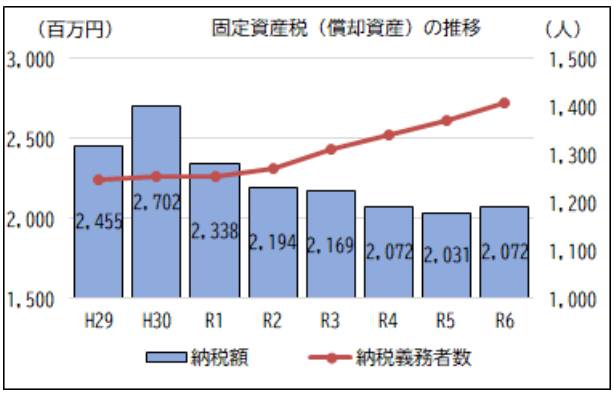
市税の推移をみると下記のグラフのとおりで、過去 10 年間はほぼ一定で 100 億円程度で推移し、市民税、固定資産税、その他の内訳についても大きく変化はありません。固定資産税の内訳をみると、土地、償却資産は減少傾向にあり、家屋は年度によりばらつきがみられます。

亀山市中期財政見通し（令和８年度～令和 11 年度）では、市税、普通交付税について、国の中長期的な展望等を踏まえると、歳入の一定の増額が見込まれる状況にあり、財政構造改革骨太方針 2024 に掲げる数値目標「令和 11 年度末財政調整基金残高：25 億円以上」を達成できると見込まれています。







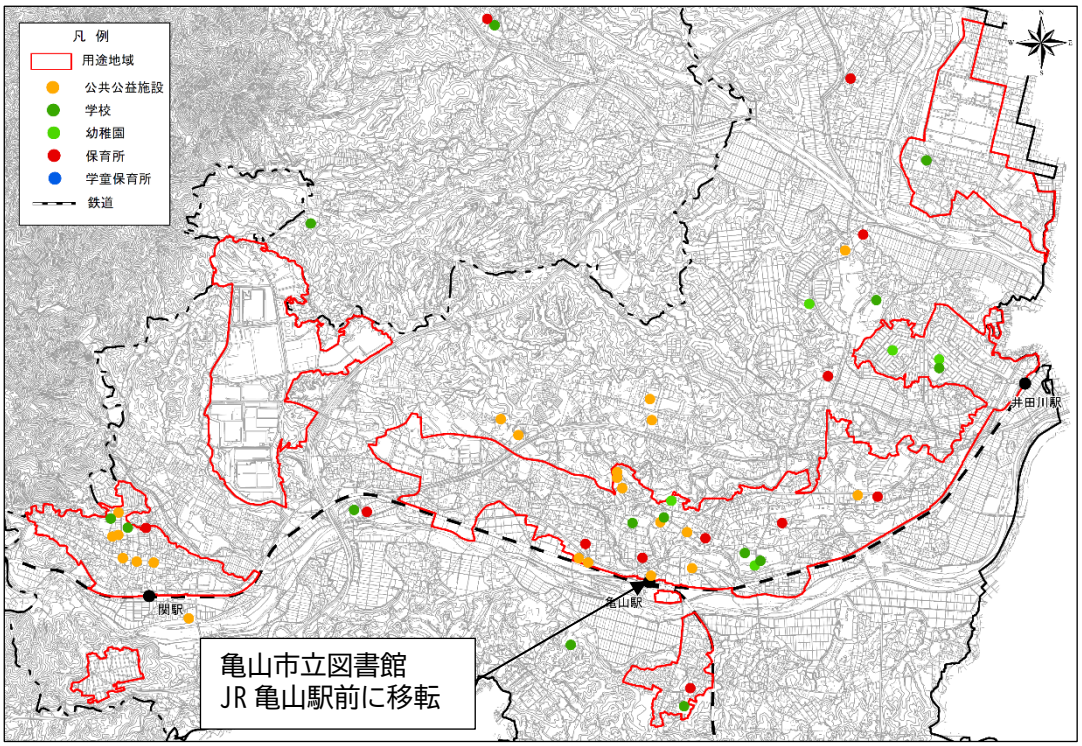


出典：税務課調べ

（３）公的不動産の状況

ア　公共施設の配置状況

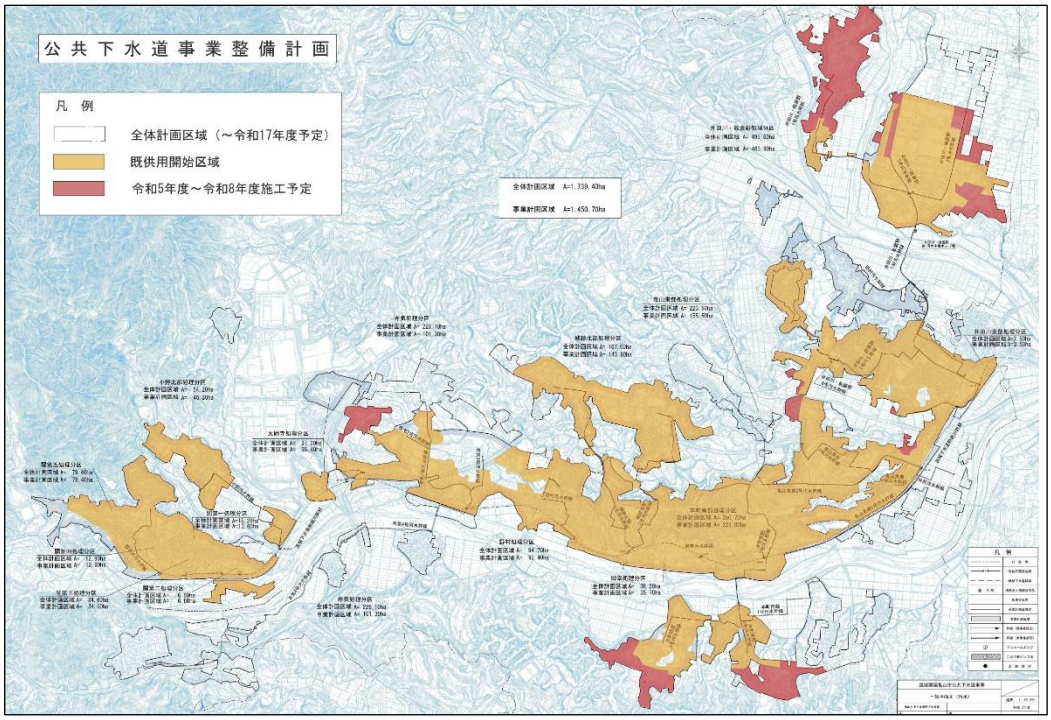
本市の公共施設の配置状況は下図のとおりで、用途地域内の亀山中心部や関宿周辺に多く配置されています。



■公共施設の配置状況(2024（令和６年）現況)

イ　公共下水道の計画状況

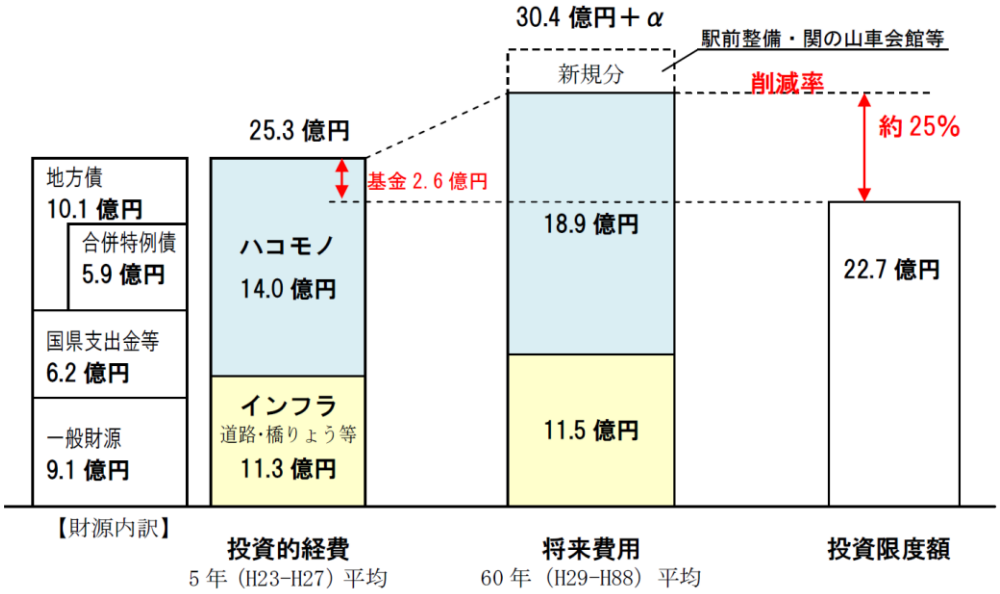
公共下水道は、用途地域を中心とした市街地に計画され、用途地域内はおおむね供用している状況で、2024（令和６）年度末の公共下水道普及率は 64.1%となっています。

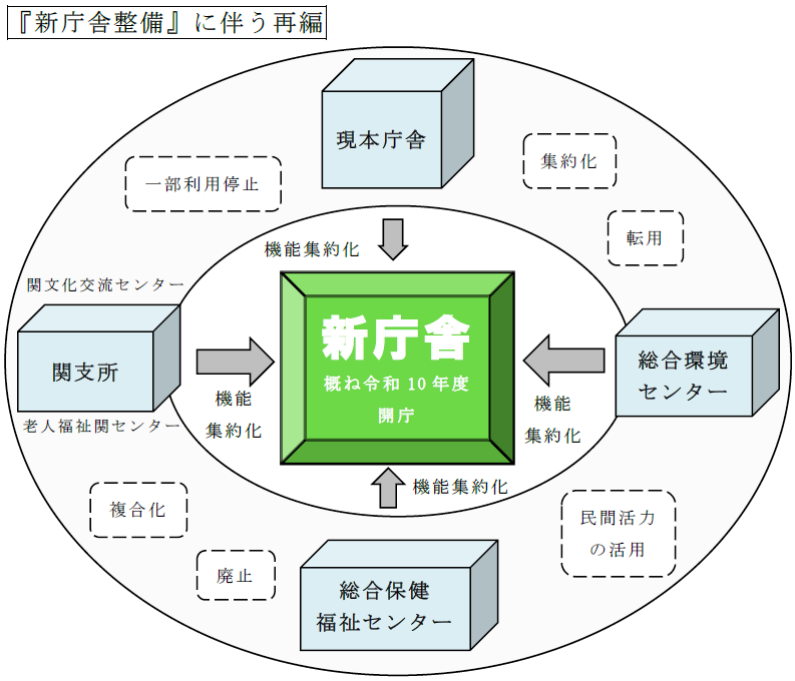


■流域関連亀山市公共下水道の計画及び供用区域（2023（令和５）年４月１日現在）

ウ　公共施設の維持・更新費用

亀山市公共施設等総合管理計画（令和４年 11 月一部改訂）では、将来費用の試算額 30.4 億円／年に対し、投資的経費の過去５年の実績は平均 25.3 億円／年です。また、投資に当たり 2.6 億円／年の基金を取り崩しており、将来に投資できる財源は 22.7 億円／年です。このため、60 年間で約 25%の総量削減が必要となります。





出典：亀山市公共施設等総合管理計画（令和４年 11 月一部改訂）

（４）財政と公的不動産に関する課題

財政と公的不動産の状況のまとめ及び課題は以下のとおりです。

○ 財政と公的不動産の状況のまとめ

- 現在の財政状況は、国の健全化判断比率では良好ですが、地方公共団体の財政力を示す財政力指数は減少傾向にあり、2011（平成 23）年度から交付団体に移行しています。また、経常収支比率は、財政構造の弾力性を失いつつあると言われる 80%を 2010（平成 22）年度から超えています。
- 市税収入は、過去 10 年間はほぼ一定で 100 億円程度で推移し、市民税、固定資産税、その他の内訳についても大きく変化はありませんが、固定資産税の土地、償却資産は減少傾向にあります。
- 亀山市中期財政見通し（令和８年度～令和 11 年度）では、市税 、普通交付税について、国の中長期的な展望等を踏まえると、歳入の一定の増額が見込まれる状況にあり、財政調整基金残高は 2029（令和 11）年度末で 25 億円以上となると見込まれています。
- 亀山市公共施設等総合管理計画（令和４年 11 月一部改訂）では、60 年間で約 25%の総量削減が必要と予想されています。
- 今後、公共施設の配置で最も大きな変化が生じるものは『新庁舎整備』で、公共施設の最適な再編につながるものです。

○ 財政と公的不動産に関する課題

① 良好な都市形成に向けた都市の価値の向上

土地の価格については全ての地区で下落はしていますが、その率は緩やかになり、直近では上昇に転じた地区もあります。しかし、市中心部の御幸地区では下落が大きく、県内の各市町及び北勢地域の地価最高値平均値がどちらも上昇する中、本市の地価最高値は、59,700 円/㎡から 51,000 円/㎡に下落しています。

この地価の下落が税収に大きく影響を与えており、今後も同様の傾向が続くことで、今後必要となる都市機能の向上や市民の利便性確保などへの財源確保が困難となることから、都市の価値向上のための取組が必要です。

② 将来の都市形成と連携した公的不動産の適正化

市の公共施設は、旧亀山市及び旧関町の各中心地域に多く立地していますが、2035（令和 17）年にコンクリート造の耐用年数である建築後 50 年を経過する施設の延床面積が、全公共施設延床面積の約 45%となる一方、維持管理・更新費の増大により財源確保が非常に難しい状況となることから、都市形成と一体となった既存の公的不動産の有効活用や統廃合等が必要です。特に、新庁舎整備に伴い、将来の都市形成と連携した公共施設の最適な再編が求められます。

６．都市形成の課題

（１）都市の部門別課題の整理

「１．都市の概況と課題」から「５．財政と公的不動産の状況と課題」までにおいて整理した都市における部門別の課題は、以下のとおりです。

１．都市の概況と課題
- 用途地域外への市街地拡散の抑制
- 都市経営を意識した拠点性向上や既存都市基盤を活用した都市の形成

２．交通の現状と課題
- 自動車に依存した都市機能の改善
- 基幹公共交通である鉄道の有効活用と移動手段の確保

３．人口の動向と課題
- 人口減少下における都市の持続性の確保
- 既成市街地や既存住宅団地における急激な人口減少や高齢化への対応
- 用途地域外等の市街化動向の強い地区への市街地拡散の進行抑制

４．災害リスクの現状と課題
- 市街地を災害から守る対策の実施

５．財政と公的不動産の状況と課題
- 良好な都市形成に向けた都市の価値の向上
- 将来の都市形成と連携した公的不動産の適正化

（２）都市形成の課題

都市の特徴や他計画の将来展望、都市に関する課題等を踏まえ、都市形成の課題を以下のとおり整理します。

① 企業立地や子育て世帯の流入等が、商業や市街地の活性化に十分に寄与していない状況の改善が必要

② 市街地整備により JR 亀山駅周辺でのにぎわいの創出は図られたものの、土地価格への十分な反映には至っておらず、固定資産税等は横ばいに推移していることから、今後更新時期を迎える都市機能の適正配置やエリアの魅力向上による拠点性向上、既存都市基盤を活用した都市形成が都市経営上重要

③ 将来の人口規模や市街地形成の歴史、現況都市機能施設の配置状況等に配慮した、人口誘導及び都市形成が必要

④ 都市基盤が脆弱な用途地域外の人口増加が進むことで、市民全体に対する日常サービスの利便性が低下するとともに、自動車に依存した都市構造が更に進行することから、市街地拡散の制御による適正な都市形成が必要

⑤ 都市基盤が整備された市街地や歴史的に重要な既成市街地において人口減少が顕著であり、市街地再生による中心部の都市機能及び人口誘導が都市形成上必要

⑥ 移動困難者の移動手段の確保や市の財政への負担軽減等のため、基幹公共交通である鉄道の有効活用と地域公共交通の再構築により、都市と公共交通が連携した都市構造の実現が必要

⑦ 市街地において風水害等による被災の危険性が高い地域が多く存在することから、市街地を災害から守る対策が必要

第５章　基本的な方針

１．立地適正化への方向性

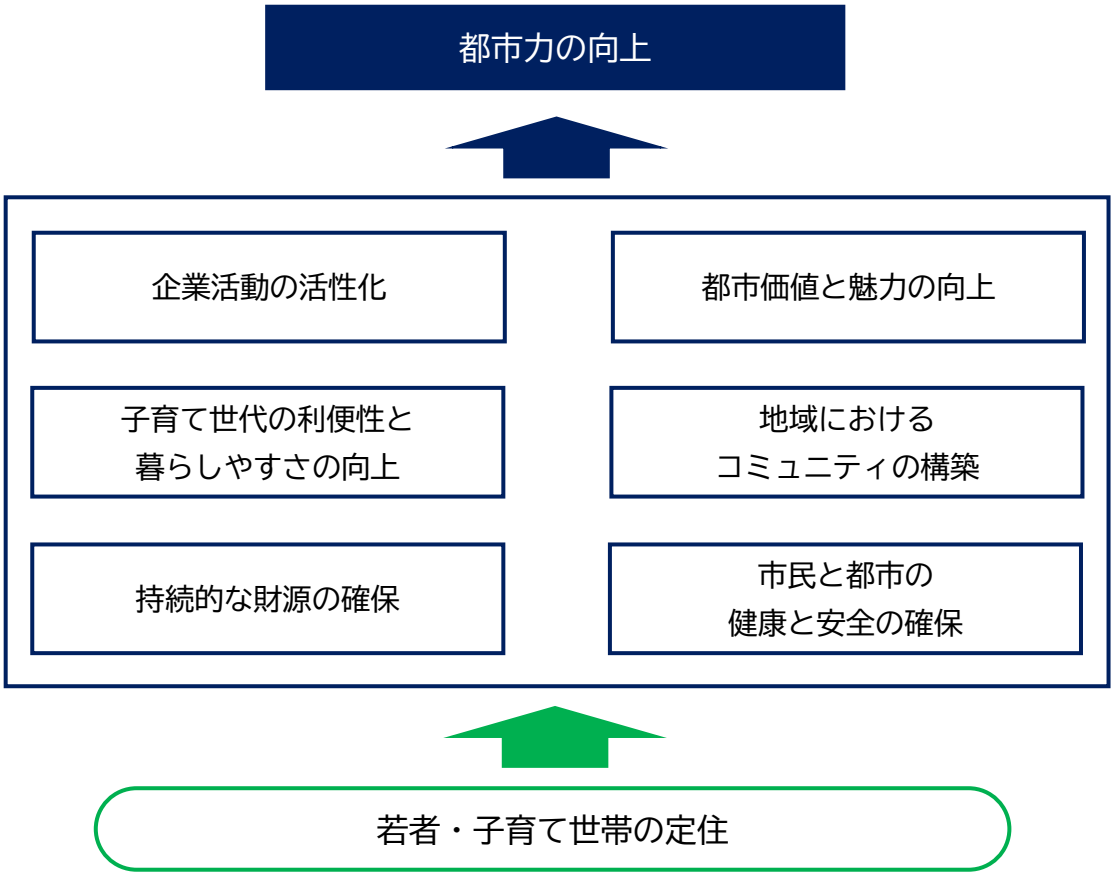
立地適正化計画では、交通の要衝としての強みと内陸工業都市としての企業立地を都市の活性化につなげるため、本市の都市形成の課題を明らかにし、その課題を解決するとともに、特に若者・子育て世帯の定住促進を図るべく、今後の都市形成の考え方を立地適正化への方向性として示すものです。

立地適正化への方向性は、企業立地のポテンシャルと子育て世帯の流入を都市の活力につなげるため、『若者・子育て世帯の定住促進による都市の価値と魅力の向上』を基本に、鉄道駅を中心とした既成市街地への都市機能及び居住の誘導等を効率的・効果的に進めることで、本市の「都市力」の向上を図りコンパクトなまちづくりを実現するものとします。

立地適正化への基本的な考え方

『若者・子育て世帯の定住促進による
都市の価値と魅力の向上（都市力の向上）』

■都市力向上のイメージ



２．目指すべき都市の骨格構造

目指すべき都市の骨格構造は、都市マスタープランが都市機能の集約化による拠点形成と市内及び近隣する市との多様なネットワークが構築された都市づくりを目指していることから、都市マスタープランの将来都市構造とします。それを要約すると、以下のとおりです。

■都市づくりの基本理念と都市づくりの目標

【都市づくりの基本理念】

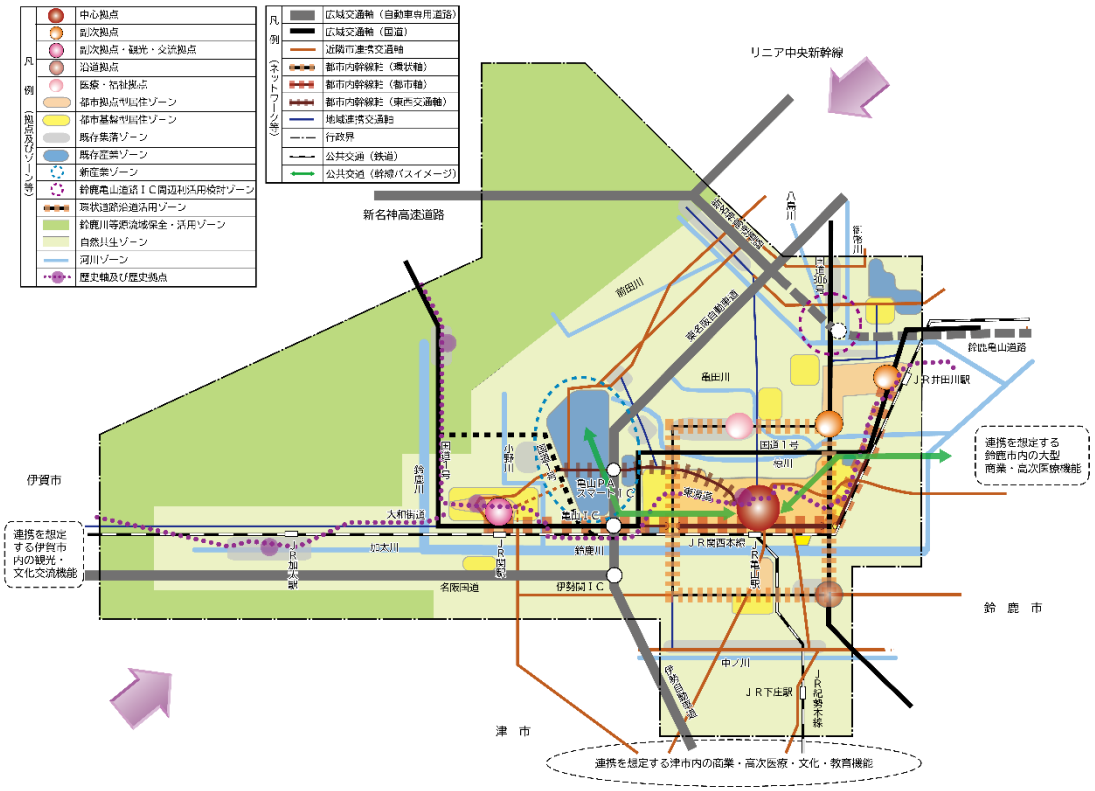
暮らしやすさと都市活力を未来につなぐ
持続可能な都市づくり

本市の特徴である豊かな自然環境や東海道を軸とした歴史資源、さらには、それらが暮らしの中に溶け込んだ都市の姿を継承する中で、拠点の魅力の向上と拠点と地域をつなぐ効率的・効果的なネットワークの充実による暮らしやすいまちづくりを進めます。

また、交通拠点性を生かし、内陸型工業都市としての産業基盤の更なる強化を図るとともに、リニア中央新幹線の三重県駅の設置、鈴鹿亀山道路の整備などの諸動向を更なる都市の成長・飛躍につなげることにより、暮らしやすさと都市活力を未来につなぐ持続可能な都市づくりを進めます。

【都市づくりの目標】

目標１：コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり
目標２：都市の成長を生む土地利用の促進
目標３：近隣市とのつながりの確保
目標４：都市の安全性の向上
目標５：都市の魅力の継承



■将来都市構造図

３．誘導方針

亀山市人口ビジョン（令和８年３月改訂）では、おおむね 20 年後の 2045（令和 27）年の将来人口の見通しをおおむね 46,200 人としており、その総人口確保を目指すものとしています。

この将来人口の見通しにおける人口確保のため、第３期亀山市まち・ひと・しごと創生総合戦略では４つの基本目標を掲げており、この基本目標と立地適正化への基本的な考え方から、以下の誘導方針を示し、若者や子育て世帯の定住促進に向けた居住誘導や都市機能誘導を進めます。

■第３期亀山市まち・ひと・しごと創生総合戦略における基本目標

基本目標Ⅰ：安心して働き、暮らせる生活環境の創出
基本目標Ⅱ：地域資源の活用と地域経済の活性化
基本目標Ⅲ：移住・定住の促進と多様な連携によるまちづくりの推進
基本目標Ⅳ：デジタル技術を活用した行政サービスの充実

■立地適正化への基本的な考え方

『若者・子育て世帯の定住促進による都市の価値と魅力の向上（都市力の向上）』

誘導方針

【方針１】JR 亀山駅を中心とした中心拠点の強化

JR 亀山駅、JR 関駅、JR 井田川駅といった都市拠点を中心に、地域の特性を生かした都市拠点の機能の充実・確保を図るとともに、亀山駅周辺地区においては市域全体の中心拠点として拠点性の強化を図ります。

【方針２】鉄道駅を中心とした既成市街地への都市機能及び人口誘導によるコンパクトなまちづくり

既存の都市基盤や都市機能を生かし、鉄道駅を中心とした既成市街地への都市機能や人口の誘導を行うことで、コンパクトで日常サービス等の利便性の高いまちづくりを推進します。

【方針３】鉄道等の広域交通網を中心とした交通拠点性の強化による都市の活力向上

将来にわたり利便性が高く持続可能な都市を形成するため、鉄道等の広域交通網を中心とした交通拠点性を更に強化するとともに、都市と公共交通が連携した都市構造の実現により、都市の活力の向上を図ります。

【方針４】歴史的風致や都市環境に配慮した都市空間の形成

都市の歴史的背景や市街地配置状況、さらには、地形特性など、本市の歴史的風致や都市環境などに配慮した適正な都市機能及び居住の誘導により、魅力的な都市空間の形成を図ります。

【方針５】安全な居住環境確保に向けた都市の安全性向上

土砂災害や河川災害などの災害リスクに対する都市の防災力を向上させるとともに、災害リスクに対応した居住等の誘導を図ります。

都市の特徴

市街地の概要と土地利用の変遷

将来展望のキーワード
・バランスの取れた年齢構成で人口を安定化
・地域幸福度を高め、住み、働きたいと思えるまち
・魅力的で活力ある地域づくり
・街道文化と魅力ある景観の保全・創出
・子育て支援、子育て交流
・健康都市

1．都市の部門別課題

（1）都市の概況に関する課題
①用途地域外への市街地拡散の抑制
②都市経営を意識した拠点性向上や既存都市基盤を活用した都市の形成

（2）交通に関する課題
①自動車に依存した都市構造の改善
②基幹公共交通である鉄道の有効活用と移動手段の確保

（3）人口動向に関する課題
①人口減少下における都市の持続性の確保
②既成市街地や既存住宅団地における急激な人口減少や高齢化への対応
③用途地域外等の市街化動向の強い地区への市街地拡散の進行抑制

（4）災害リスクに関する課題
①市街地を災害から守る対策の実施

（5）財政と公的不動産に関する課題
①良好な都市形成に向けた都市の価値の向上
②将来の都市形成と連携した公的不動産の適正化

2．都市形成の課題

①企業立地や子育て世帯の流入等が、商業や市街地の活性化に十分に寄与していない状況の改善が必要

②市街地整備により JR 亀山駅周辺でのにぎわいの創出は図られたものの、土地価格への十分な反映には至っておらず、固定資産税等は横ばいに推移、今後更新時期を迎える都市機能の適正配置やエリアの魅力向上による拠点性向上、既存都市基盤を活用した都市形成が都市経営上重要

③将来の人口規模や市街地形成の歴史、現況都市機能施設の配置状況等に配慮した、人口誘導及び都市形成が必要

④都市基盤が脆弱な用途地域外の人口増加が進むことで、市民全体に対する日常サービスの利便性が低下するとともに、自動車に依存した都市構造が更に進行することから、市街地拡散の制御による適正な都市形成が必要

⑤都市基盤が整備された市街地や歴史的に重要な既成市街地において人口減少が顕著であり、市街地再生による中心部の都市機能及び人口誘導が都市形成上必要

⑥移動困難者の移動手段の確保や市の財政への負担軽減等のため、基幹公共交通である鉄道の有効活用と地域公共交通の再構築により、都市と公共交通が連携した都市構造の実現が必要

⑦市街地において風水害等による被災の危険性が高い地域が多く存在することから、市街地を災害から守る対策が必要

都市
マスタープランの
将来都市構造の実現

＋

総合戦略における
目標人口の確保
（人口の安定化等）

3．立地適正化への方向性

立地適正化への基本的な考え方

若者・子育て世帯の定住促進による都市の価値と魅力の向上（都市力の向上）

誘導方針

【方針１】
JR 亀山駅を中心とした中心拠点の強化

【方針２】
鉄道駅を中心とした既成市街地への都市機能及び人口誘導によるコンパクトなまちづくり

【方針３】
鉄道等の広域交通網を中心とした交通拠点性の強化による都市の活力向上

【方針４】
歴史的風致や都市環境に配慮した都市空間の形成

【方針５】
安全な居住環境確保に向けた都市の安全性向上

【都市力の向上】

第６章　居住誘導区域

１．居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活サービス機能や公共交通が持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきであるとされています。

法及び都市計画運用指針に定められた居住誘導区域の考え方を整理すると以下のとおりです。

■誘導区域に含めてはならない区域　※本市関連部分抜粋

根拠	区域
都市再生特別措置法施行令第 30 条	・農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域、農地法第５条第２項第１号ロに掲げる農地や採草放牧地の区域 ・自然公園法第 20 条第１項に規定する特別地域 森林法第 25 条又は第 25 条の２の規定により指定された保安林の区域 ・自然環境保全法第 14 条第１項に規定する原生自然環境保全地域、同法第 25 条第１項に規定する特別地区 ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第３条第１項に規定する急傾斜地崩壊危険区域 ・地すべり等防止法第３条第１項に規定する地すべり防止区域 ※地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域については災害防止のための措置が講じられている区域を除く ・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９条第１項に規定する土砂災害特別警戒区域

■居住誘導区域に含まないこととすべき区域　※本市関連部分抜粋

根拠	区域
都市計画運用指針	・原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域 →災害危険区域（建築基準法第 39 条第１項に規定する災害危険区域のうち、同条第２項の規定に基づく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を除く） ・原則として、災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当では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区域 →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６条第１項に規定する土砂災害警戒区域 →水防法第 14 条第１項に規定する浸水想定区域 →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項に規定する基礎調査及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

２．居住誘導区域の指定方針

本市は、都市の部門別課題や都市形成の課題等で整理したように、用途地域外への市街地の拡散、用途地域内の既成市街地や歴史的市街地を中心とした人口の減少、土地価格の低下による税収の伸び悩みがみられ、『都市力』が著しく低下することが懸念されることから、これらの課題を解消し都市マスタープランに示した将来都市構造を実現することが、持続可能な都市形成（『都市力』の向上）にとって必要不可欠です。

そこで、都市の分析等から見える立地適正化への方向性及び誘導方針をもとに、居住誘導区域指定の目標及び具体的指定位置について以下のように設定します。

その指定方針を図に示すと、次ページの図のとおりです。

■居住誘導区域指定の目標

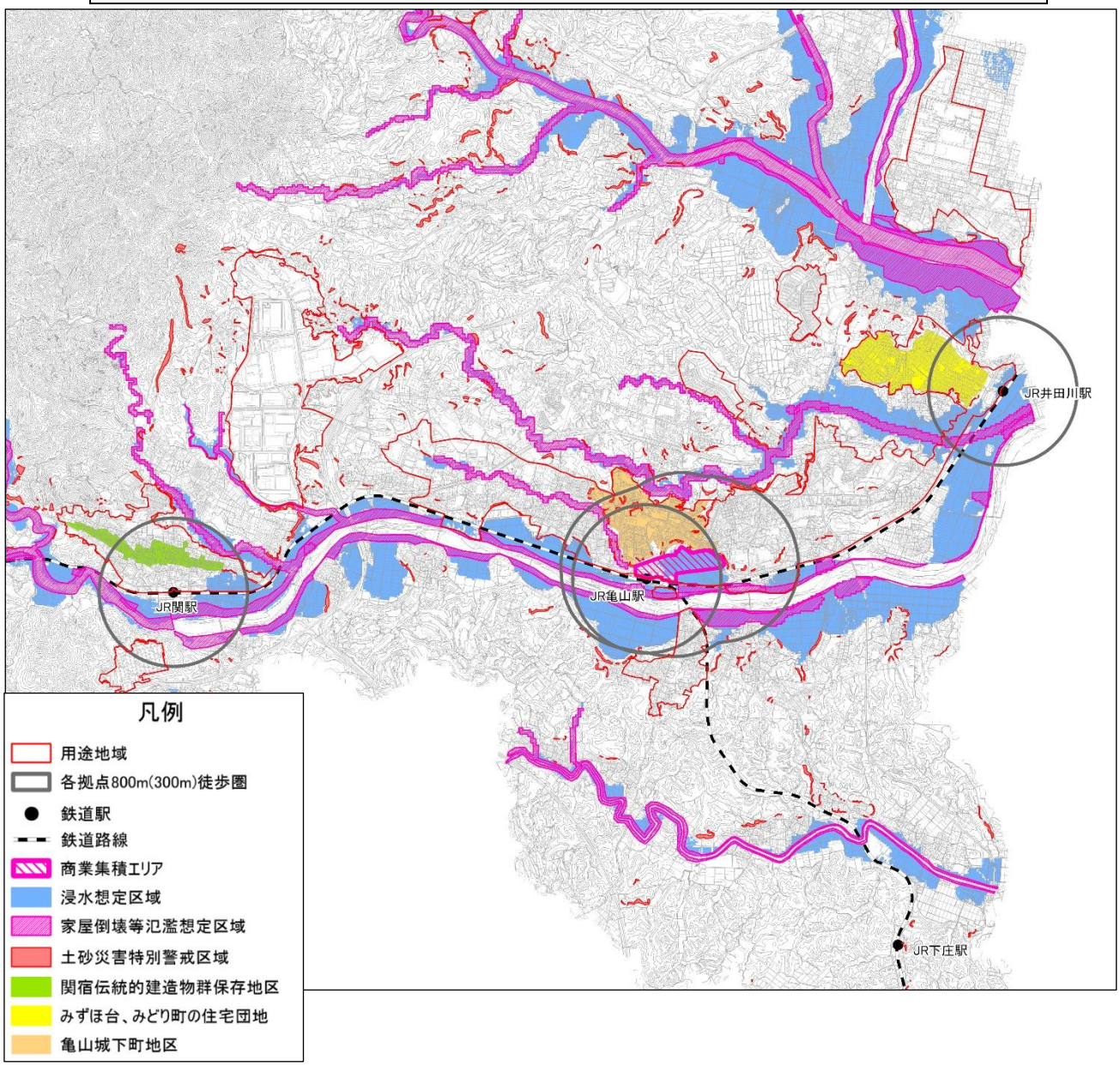
【目標１】都市の拠点性強化による魅力向上：既存都市機能集積地の強化
都市の拠点性が高くない都市構造が土地取引や土地価格の低下等につながり、都市価値の低下を招いていることから、現在の集客施設集積地の魅力向上に加え、新庁舎の整備や鈴鹿川の河川空間を活用したにぎわいづくりを図ることで、都市の価値を向上させるとともに、その周辺への居住を誘導します。
【指定位置】大規模商業施設（売場面積１万㎡以上）や各種飲食店、文化会館等の集客施設集積地から半径 800m※圏域 ※「都市構造の評価に関するハンドブック」（2026（令和 8）年１月：国土交通省）における徒歩圏

【目標２】歴史文化とにぎわいの融合した都市形成：歴史的市街地の維持・継承
本市の市街地は、旧宿場町や旧城下町を中心に整備され、この都市の基本構造が現在まで引き継がれています。この歴史的まちなみと市街地が一体となった都市構造を維持し、都市の中心部として再生するため、歴史的まちなみを中心に居住を誘導し、歴史文化とにぎわいが融合した都市形成を推進します。
【指定位置】関宿伝統的建造物群保存地区、亀山宿及び亀山城下町地区

【目標３】都市の拡散防止と既成市街地の再生：既成市街地や井田川地区住宅団地の再生
インフラ等が整備された市街地や住宅団地であるみどり町・みずほ台では、現状のまま推移すると今後人口が減少するとともに、老年人口比率の更なる上昇や空き家の発生が予想されます。このため、既存のインフラ等が整備された既成市街地や既存住宅団地の再生を中心とした都市の活性化に向けた居住の誘導を促進します。
【指定位置】JR 亀山駅周辺の既成市街地・JR 関駅周辺の既成市街地・JR 井田川駅周辺の既成市街地（みどり町、みずほ台の住宅団地）及びそれらと一体的な住宅開発地

【目標４】基幹公共交通である鉄道の有効活用による交通ネットワークの形成：鉄道駅の有効活用
今後増加が予想される移動困難者や学生・就業者の移動手段の確保及び環境への配慮、さらには、市の財政への負担の軽減等を目指し、基幹公共交通である鉄道を有効に活用した交通ネットワークの確保を図るとともに、自動車に過度に依存しない都市構造を実現するため、鉄道駅周辺市街地への居住誘導を進めます。
【指定位置】　JR 亀山駅、JR 関駅、JR 井田川駅から半径 800m（目標３と同じ）圏域

【目標５】市街地における災害リスクの低減：浸水想定区域、土砂災害警戒区域等への対応
目標１～４の目標の指定位置において災害リスクが想定される地区は、市街地を災害から守る対策を積極的に行います。なお、土砂災害特別警戒区域等の災害レットゾーンは、居住誘導区域から除外します。
【対象地区】　JR 亀山駅・JR 関駅・JR 井田川駅周辺の低地部、亀山宿及び亀山城下町地区



■居住誘導区域指定方針図

３．エリアの設定

居住誘導区域の指定方針に基づき、都市マスタープランにおける都市拠点型居住ゾーンであるJR 亀山駅、JR 関駅、JR 井田川駅を中心とした亀山中央、関、井田川の３つの居住誘導区域を選定します。なお、具体的な居住誘導区域の範囲は以下のとおりです。

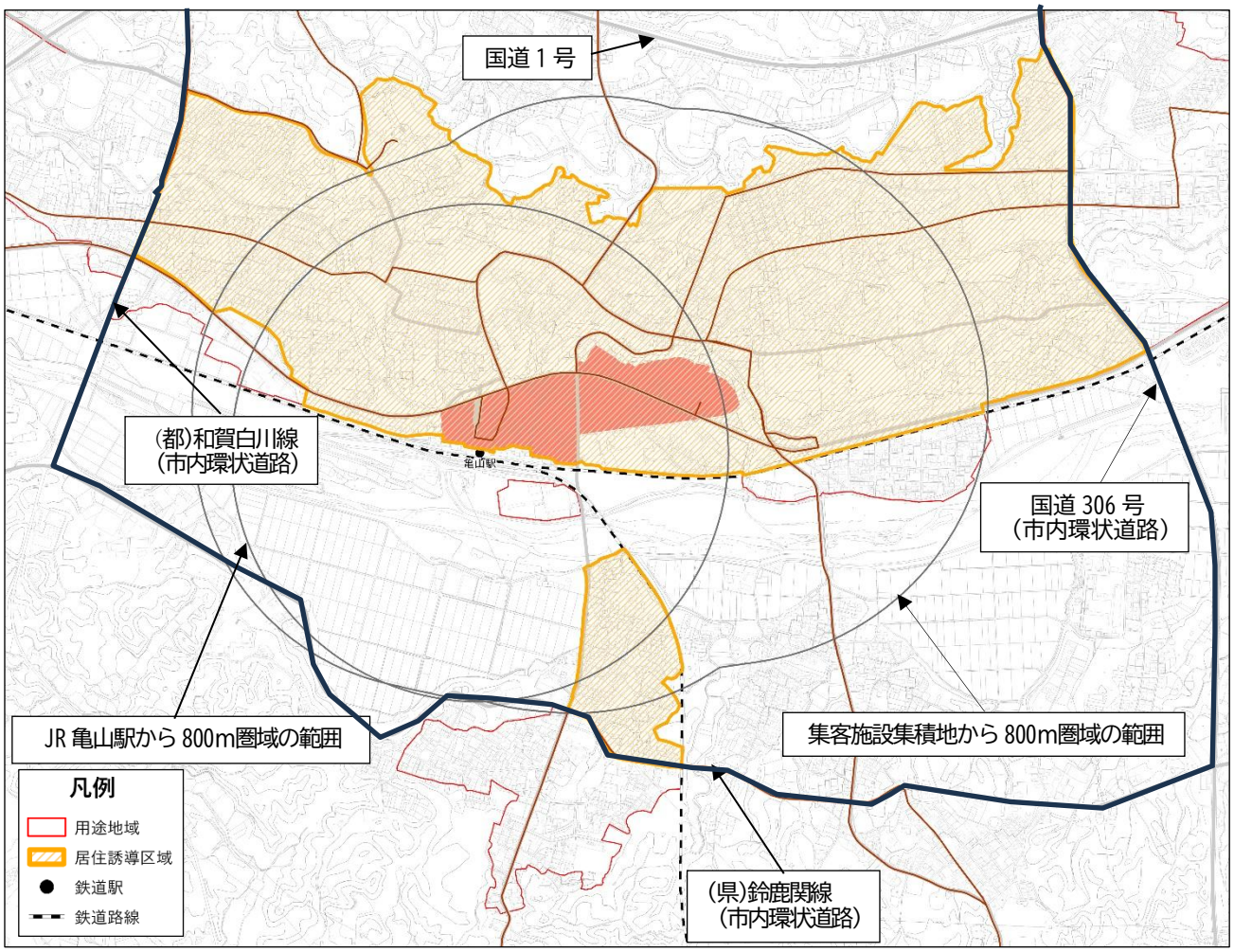
また、居住誘導区域への居住誘導は、今後市全体において人口減少が見込まれる中、シティプロモーション等の施策により、市外から市内への居住者を中心に誘導するものです。

（１）亀山中央居住誘導区域

この区域の指定位置は、目標１に該当する「集客施設集積地から半径 800m圏域」、目標２に該当する「亀山宿及び亀山城下町地区」、目標３に該当する「JR 亀山駅周辺の既成市街地」及び目標４に該当する「JR 亀山駅より半径 800m圏域」です。

これらを図化すると下図に示すとおりとなり、その範囲は一体性の観点から都市内幹線網である市内環状道路内を前提に、用途地域指定範囲を亀山中央居住誘導区域とします。

なお、防災指針に基づき、目標５に該当する災害レッドゾーン、家屋倒壊等氾濫想定区域が分布する竜川周辺や JR 関西本線南側の南鹿島地区、0.5m以上の浸水が想定されるエリアを含む区域西側の旧国道１号沿道の一部は、居住誘導区域外とします。



■亀山中央居住誘導区域図

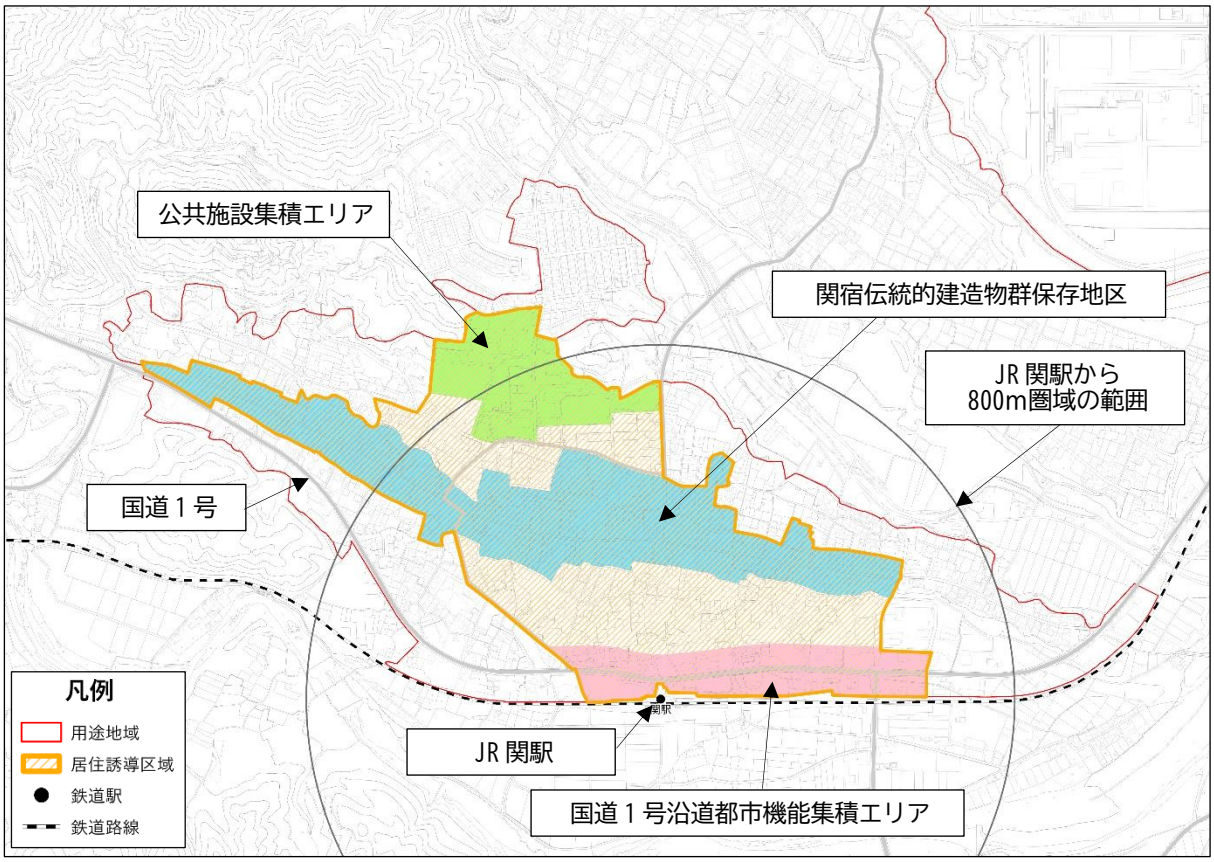
（２）関居住誘導区域

この区域の指定位置は、目標２に該当する「関宿伝統的建造物群保存地区」、目標３に該当する「JR 関駅周辺の既成市街地」及び目標４に該当する「JR 関駅より半径 800m圏域」です。これらを図化すると下図に示すとおりです。

JR 関駅周辺の市街地は、都市マスタープランの土地利用の方針において「JR 関駅周辺、関宿伝統的建造物群保存地区及び関支所周辺の公共施設が立地する地区を位置付け、地域を支える都市機能が配置された市街地としての土地利用を促進します。」としています。

このため、現況用途地域を全て居住誘導区域とするのではなく、関宿伝統的建造物群保存地区と都市機能が集積する JR 関駅前の国道１号沿道都市機能集積エリア、関支所、関小学校、関中学校等の公共施設集積エリア及びその間の範囲を関居住誘導区域とします。

なお、防災指針に基づき、目標５に該当する災害レッドゾーンは、居住誘導区域外とします。



■関居住誘導区域図

（３）井田川居住誘導区域

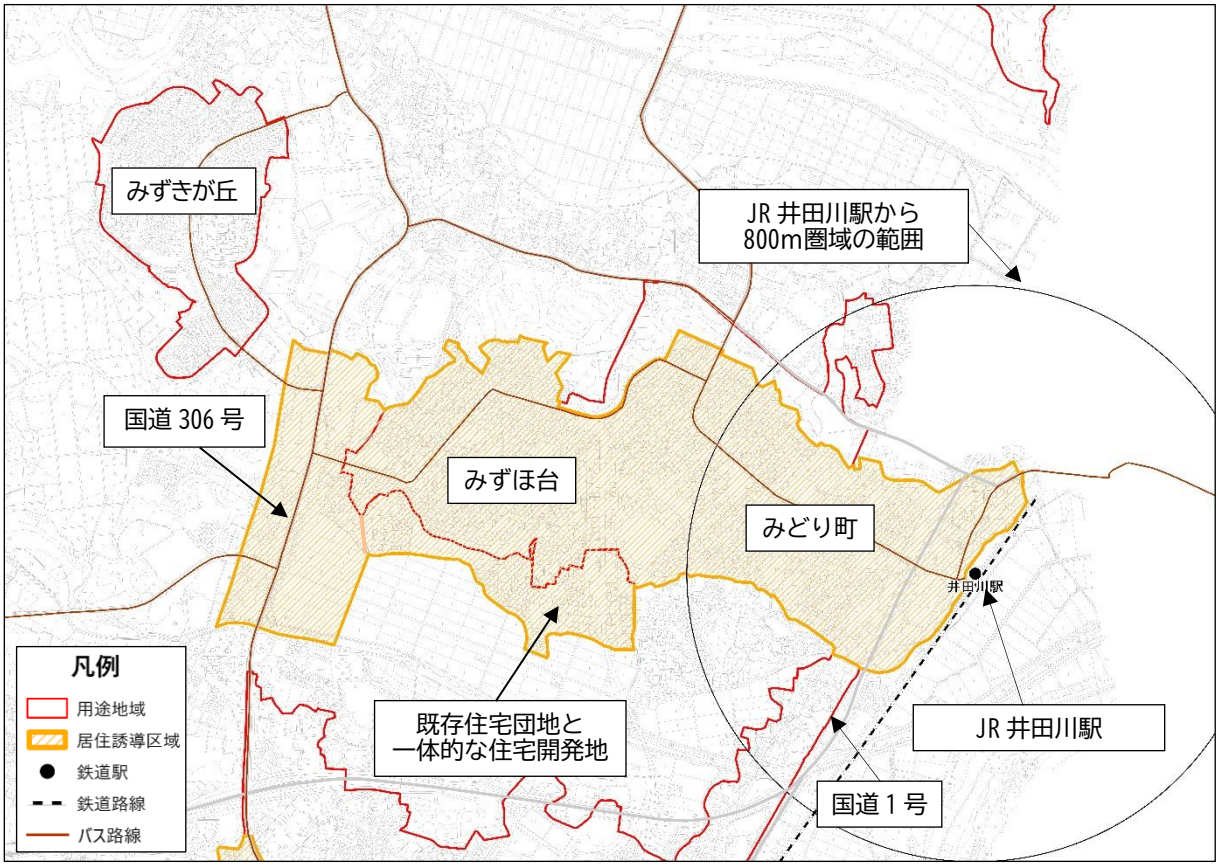
この区域の指定位置は、目標３に該当する「JR 井田川駅周辺の既成市街地（みどり町、みずほ台の住宅団地）及びそれらと一体的な住宅開発地」、目標４に該当する「JR 井田川駅より半径 800m圏域」です。

これらを図化すると下図に示すとおりです。JR 井田川駅周辺の既成市街地は、居住環境が整備された地域ですが、現状趨勢による推計では、今後一層の高齢化や人口減少が見込まれることに伴い、新たな空き家の発生が想定されます。こうした状況は高齢化率の高いみどり町の団地から始まると予測されますが、みずほ台についても同様の状況を迎えると想定されるため、両団地を含む JR 井田川駅周辺の用途地域全体の範囲を井田川居住誘導区域とし、居住誘導を図ることで都市再生を進めます。

なお、住宅団地の両側には国道１号と国道 306 号という幹線道路があり、井田川駅とつながるバス路線が位置しているとともに、沿道に都市機能施設の集積がみられるため、これらの地域も住宅団地と一体のものとして居住誘導区域に加えるほか、国道 306 号沿道は現在用途地域の指定がなされていませんが、今後の用途地域指定に配慮して区域設定（沿道は 100mとし、開発予定地も含めて指定）を行います。

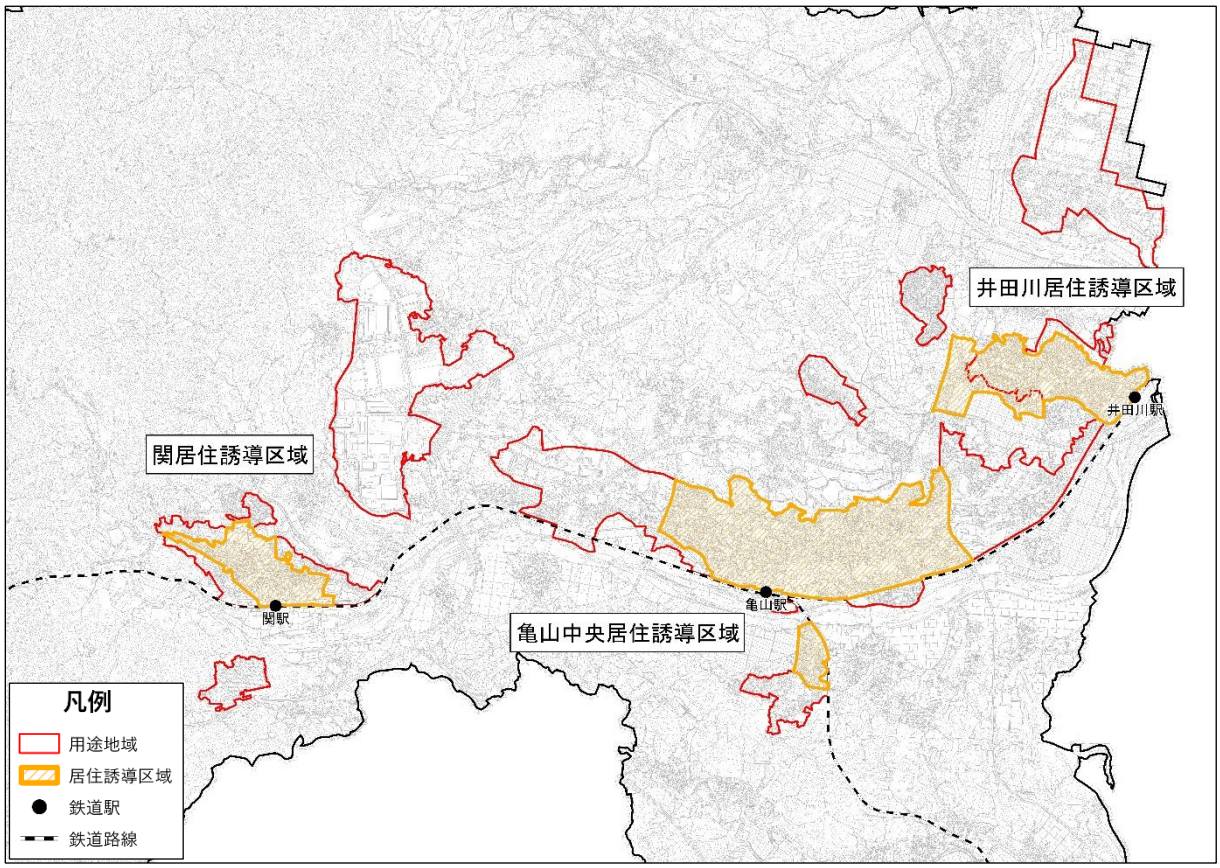
また、既存住宅団地の南側では、既成市街地（みどり町、みずほ台の住宅団地）と連担し、それらと一体的な住宅開発が行われており、既成市街地と同様に良好な居住環境を有していることから既成市街地と一体的に居住誘導を図る区域として、居住誘導区域に設定します。

一方、防災指針に基づき、目標５に該当する災害レッドゾーンは、居住誘導区域外とします。



■井田川居住誘導区域図

■居住誘導区域全体図


井田川居住誘導区域
関居住誘導区域
亀山中央居住誘導区域
井田川駅
亀山駅
関駅
凡例
用途地域
居住誘導区域
鉄道駅
鉄道路線

４．居住を誘導する施策

居住誘導区域外に一定規模以上の住宅を建築しようとするときは、市への届出が法で定められていますが、その他に本市では居住誘導を図るため次の施策を実施または検討します。

なお、立地適正化計画による居住の誘導は、強制力を伴ったり、規制的手法によって移転を促したりするものではなく、長い時間をかけてゆっくりと居住誘導区域内へ居住を誘導するものです。

（１）国の支援を受けて実施または検討する施策

居住誘導区域内に居住を誘導するためには、誘導区域内に住む利便性や子育てしやすい環境を確保するなど、都市の魅力向上に向けた施策の充実が重要です。このため、国の支援を受け、以下のような事業について実施または検討します。

① 魅力的な中心拠点づくり（亀山中央）

・新庁舎整備や鈴鹿川の河川空間を活用したにぎわいづくり等と連携したエリアの面的整備

【想定する国の支援】

都市構造再編集中支援事業、都市再生区画整理事業、官民連携まちなか再生推進事業
まちなかウォーカブル推進事業、「かわまちづくり」支援制度　等

② 東海道の街道文化の再生（亀山中央、関）

・東海道の美装化等による沿道の魅力向上と景観まちづくりの推進

【想定する国の支援】

まちなみ環境整備事業　等

③ 居住誘導区域内における公共交通の利便性向上（全区域）

・地域公共交通の再構築による持続可能で効率的・効果的な公共交通ネットワークの形成

【想定する国の支援】

地域公共交通確保維持事業　等

（２）本市が実施または検討する施策

現状の開発動向や人口動向より判断すると、誘導施策なく市場動向に任せたままでは、居住を居住誘導区域に誘導することは難しいと判断されるため、以下のような施策を実施または検討します。

① 市街地への居住供給の促進施策

・都市拠点整備と一体的な居住空間づくり：都市拠点整備と連携した居住地づくりへの支援
・土地利用の活性化：宅地の円滑な土地利用の促進に向けた地籍調査の実施
・宅地開発への支援：空き家・空き地、低未利用地等を活用した宅地開発の促進に向けた事業者への必要な情報提供体制の整備
・優良建築物等整備事業等への支援：住宅の供給を行うために実施される優良建築物等整備事業等に対する支援
・空き家の流通促進：地域の実情に応じた空き家活用の仕組みづくりへの支援

② 市街地での住宅等取得の促進施策

・住まいの相談体制の強化：住宅（空き家含む）情報の収集・提供や住宅取得等への支援等の住まいに関する相談等を行える窓口の設置

・住宅取得への支援：住宅の新築又は中古住宅の購入への支援

・空き家、空き地活用への支援：空き家・空き地、低未利用地等を活用し居住する者に対する支援

・狭あい道路改善支援：狭あい道路の改善に向けた後退用地の確保等に対する支援

③ 魅力あるまちなか居住環境の創出

・市街地における魅力的な景観形成：景観計画に基づく景観まちづくりの推進

・日常の生活利便施設等の誘致：空き店舗等の活用支援
商業施設等の充実に向けた都市機能誘導等

・バス交通の確保：地域公共交通の再構築による持続可能で効率的・効果的な公共交通ネットワークの形成

・子育てを支える環境の充実：子育て関連施設の充実に向けた都市機能誘導等

（３）居住誘導区域に含まないエリアへの対応方針

居住誘導区域外の用途地域や集落地においては、定住環境の維持を図るため、地域づくりに関する各種施策を実施します。

なお、都市再生特別措置法第 88 条の規定に基づき、居住誘導区域外の計画区域内で以下の行為を行う場合は、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。

また、届出内容が居住誘導区域内への居住誘導の妨げになると判断した場合は、開発調整を行い不調の場合は、勧告を行うことが可能です。

しかし、開発者による土地入手後では調整が非常に困難となると想定できます。このため、本市としては、届出基準規模の行為を行う事業者に対する土地入手前の事前協議について検討します。

出典：改正都市再生特別措置法等について：国土交通省

第７章　都市機能誘導区域と誘導施設

１．都市機能誘導区域と誘導施設とは

指市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める区域です。なお、誘導施設がない場合は、都市機能誘導区域は定められません。

都市計画運用指針や立地適正化計画の手引きに示された都市機能誘導区域の考え方を整理すると以下のとおりです。

〇居住誘導区域との関係
・原則として居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定する。

〇都市機能誘導区域の範囲
・一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

〇都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域
・鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等
・都市の拠点となるべき区域

また、誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設※を設定するもので、都市計画運用指針では当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

※都市機能増進施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図る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をいいます。

誘導施設として定めることが想定される施設及び都市機能誘導区域における届出の対象となる行為は以下のとおりです。

■誘導施設として定めることが想定される施設

〇高齢化の中で必要性が高まる施設
・・・病院、老人デイサービスセンター、地域包括支援センター　等

〇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施設
・・・幼稚園、保育所、小学校　等

〇集客力がありまちのにぎわいを生み出す施設・・・図書館、博物館、スーパー　等

〇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

■届出の対象となる行為

〇都市機能誘導区域外で行う以下の行為
①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
②誘導施設を有する建築物の新築及び建築物を改築又は用途変更して誘導施設を有する建築物とする場合

２．都市機能誘導区域の指定方針

本市の都市機能誘導区域は、『都市力』を向上させるために必要である、中心拠点の強化やコンパクトなまちづくり等の実現のため、目指すべき都市の骨格構造及び誘導方針から導き出される以下の指定方針を設定します。

目指すべき都市の骨格構造
＜亀山市都市マスタープラン＞

■都市づくりの基本理念と目標
「暮らしやすさと都市活力を未来につなぐ
持続可能な都市づくり」

【都市づくりの目標】
1 コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり
2 都市の成長を生む土地利用の促進
3 近隣市とのつながりの確保
4 都市の安全性の向上
5 都市の魅力の継承

■都市構造の構成要素
1．拠点の形成
1）中心拠点（都市拠点）
・・・JR 亀山駅周辺
2）副次拠点（都市拠点）
・・・JR 関駅周辺、JR 井田川駅周辺
国道 306 号沿道
2．近隣都市とのネットワークの確保

誘導方針

【方針１】
JR 亀山駅を中心とした中心拠点の強化

【方針２】
鉄道駅を中心とした既成市街地への都市機能及び人口誘導によるコンパクトなまちづくり

【方針３】
鉄道等の広域交通網を中心とした交通拠点性の強化による都市の活力向上

都市機能誘導区域の指定方針

1．JR 亀山駅を中心とした中心拠点の強化及び鉄道駅を中心とした都市機能の誘導の実現のため必要となる拠点づくりの考えを示している都市マスタープランの都市拠点を基本とする。

2．各生活圏における生活の利便性確保と鉄道利用の増進を促進するため、鉄道駅を中心とした都市拠点への都市機能の誘導を図る。

3．広域交通網を生かした都市の活力向上を図るため、近隣市との広域連携や機能分担を図り、本市において必要となる都市機能誘導施設を配置する。

３．地域別の特性と必要な施策

都市機能誘導区域は居住誘導区域内に設定する必要があるため、３つの居住誘導区域の人口動向（現在（2025（令和７）年）と 20 年後人口推計（2045（令和 27）年）の年齢階層別人口）、都市機能施設の配置状況について整理し、まちづくり及び誘導施設の方向性を示します。

なお、都市機能施設の利用は居住誘導区域内に限定されるものではないため、居住誘導区域に対応した３つの生活圏を想定し、その人口動向にも配慮して整理します。

（１）亀山中央居住誘導区域のまちづくり及び誘導施設の方向性

都市マスタープランでは、JR 亀山駅周辺の中心拠点ゾーンにおいて、商業機能や集合住宅・戸建住宅などの居住機能、さらには、公共公益施設などが一体的に配置された活気ある市街地としての土地利用を促進することとしています。

亀山中央居住誘導区域は本市の中心的市街地ですが、現況人口比率は亀山中央生活圏（亀山中学校区相当）は 33.7%と低く、可住地人口密度も 47.1 人/ha と市街地の想定人口密度である 60 人/ha に達していません。

現状趨勢型の 20 年後の人口推計によると、総人口の減少に伴い可住地人口密度が 39.2 人/ha と、ますます人口密度の低い居住地となることが想定されることから、都市の魅力を高め、世帯当たり人数が多い子育て世帯を中心とした若者世代の居住を促進し、人口密度の上昇を図る必要があります。

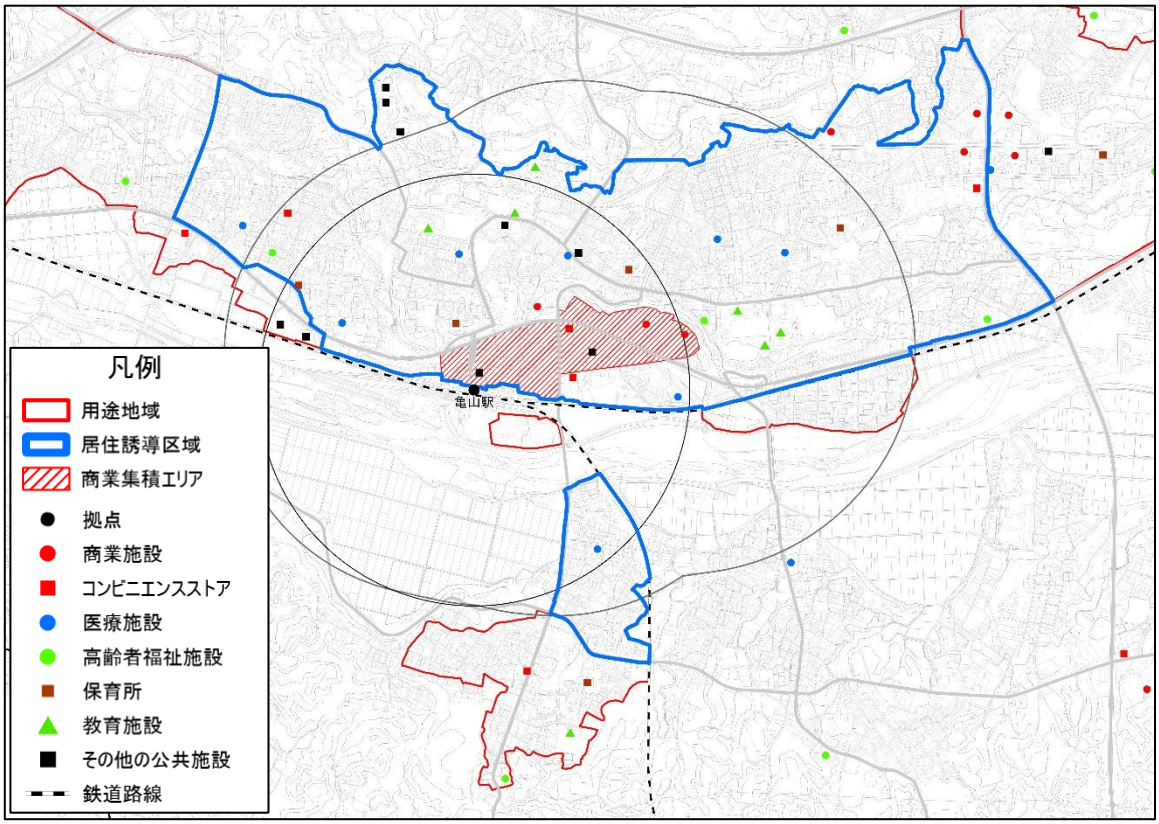
子育て世帯を呼び込むための都市の魅力としては、安心して子育てできる環境や買い物・レクリエーションなどの都市的憩い空間の創出が重要です。

また、持続可能な財政運営のためには、税収の維持・向上も重要な視点であり、地価の高い亀山駅～東御幸周辺を活性化し、都市の価値を向上させることが求められます。

さらに、亀山中央居住誘導区域の都市機能施設の設置状況をみると、市の中心的市街地に相応しい施設が一定程度立地していますが、次ページの都市機能施設の立地位置図に示すように、その配置が分散し、都市の拠点性低下の要因となっており、都市機能集約化による拠点性の強化等が求められます。

これらを踏まえ、亀山中央居住誘導区域における都市機能・誘導施設の方向性を以下のように定めます。

亀山中央居住誘導区域	
都市機能の方向性	①居心地が良く、人が住み、集まりたくなる中心的市街地の形成 ②子育て世帯の流入促進に資する都市機能の増進
誘導施設の方向性	①都市機能施設の集約等による都市の拠点性強化 ②都市機能施設の更新等に合わせた施設の統廃合や移転 ③新庁舎の整備や鈴鹿川の河川空間の整備と連携したにぎわいづくり ④子育て関連施設・商業施設・レクリエーション施設などの充実



■都市機能施設の立地位置図

■亀山中央生活圏人口関連指標

区分		2025（令和７）年住基人口		推計値（住基ベース）2045（令和 27）年	
		人口	比率	人口	比率
年少人口	亀山中央居住誘導区域	987	12.6%	646	9.9%
	区域外	1,918	12.1%	1,437	10.2%
	計	2,905	12.2%	2,083	10.1%
生産年齢人口	亀山中央居住誘導区域	4,587	58.3%	3,412	52.1%
	区域外	9,569	60.2%	7,591	54.0%
	計	14,156	59.6%	11,003	53.4%
老年人口	亀山中央居住誘導区域	2,284	29.1%	2,488	38.0%
	区域外	4,404	27.7%	5,028	35.8%
	計	6,688	28.2%	7,516	36.5%
合計	亀山中央居住誘導区域	7,858	33.1%	6,546	31.8%
	区域外	15,891	66.9%	14,056	68.2%
	計	23,749	100.0%	20,602	100.0%
亀山中央居住誘導区域可住地人口密度（人／ha）		47.1		39.2	
可住地面積（ha）	166.8				

【現状趨勢型による推計（居住誘導区域内）】

・人口減少（7,858 人⇒6,546 人）

・可住地人口密度低下（47.1 人/ha⇒39.2 人/ha）

・年少人口率低下（12.6% ⇒9.9%）

・老年人口率上昇（29.1% ⇒ 38.0%）

（２）関居住誘導区域のまちづくり及び誘導施設の方向性

都市マスタープランでは、JR 関駅周辺の副次拠点ゾーンにおいて、地域を支える都市機能が配置された市街地としての土地利用を促進するとともに、関宿では歴史文化と定住環境が調和し交流と活力を生みだす地区として、居住人口の確保と来訪者満足度の向上に向けた土地利用を促進することとしています。

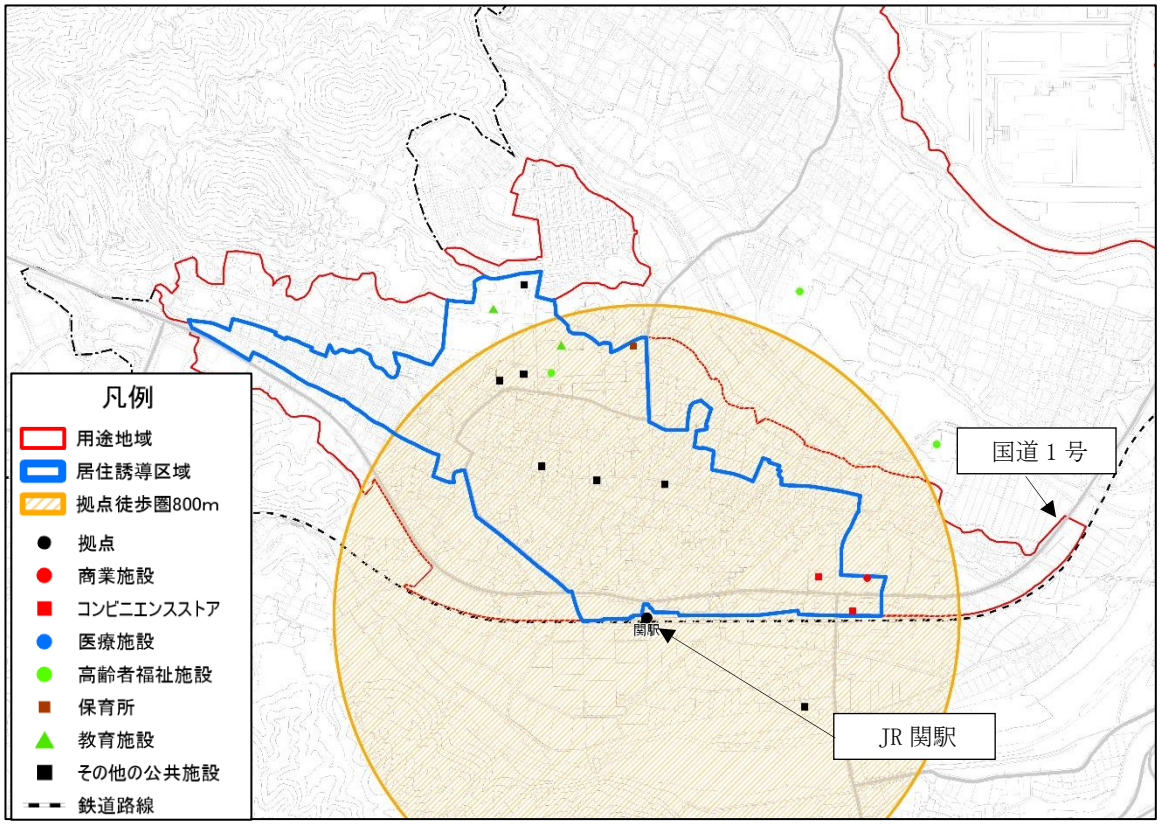
関生活圏（関中学校区相当）では今後の人口減少が見込まれる中で、関居住誘導区域においては、可住地人口密度は 39.4 人/ha と低い状況にあるとともに、現状趨勢型の 20 年後の人口推計によると、老年人口はほぼ横ばいであるのに対し、総人口は 125 人の減少が見込まれます。

また、関居住誘導区域は、関地区の生活拠点としての役割が期待される一方で、市街地に立地する診療所が閉鎖するなど、生活に必要な都市機能は十分とはいえない状況にあります。

このように、人口減少に伴う更なる都市機能の低下や、空き家の増加による歴史的まちなみの維持が困難となる恐れがあることから、生活に必要な都市機能の充実を図るとともに、発生が予測される空き家への新規居住者の誘導や店舗としての活用を図るなど、まちの魅力を向上させる必要があります。

これらを踏まえ、関居住誘導区域における都市機能・誘導施設の方向性を以下のように定めます。

関居住誘導区域	
都市機能の方向性	①歴史的まちなみの維持・継承 ②関地区の生活拠点としての機能の確保 ③地域の魅力向上による観光客等交流人口の増加促進
誘導施設の方向性	①歴史文化と融合した居住環境を活かした歴史的まちなみへの子育て世帯を中心とした居住を促進するため、本市の強みを活かした子育て環境の維持・充実 ②関地区の生活拠点としての機能維持のため、関生活圏に対処した都市機能の維持・充実 ③地域の魅力向上による観光客等交流人口の増加促進のため、観光客呼び込み施設やサービス機能の充実



■都市機能施設の立地位置図

■関生活圏人口関連指標

区分		2025（令和７）年住基人口		推計値（住基ベース）2045（令和 27）年	
		人口	比率	人口	比率
年　少　人　口	関居住誘導区域	158	9.9%	179	12.3%
	区域外	455	9.8%	407	10.5%
	計	613	9.8%	586	10.9%
生産年齢人口	関居住誘導区域	886	56.0%	752	51.6%
	区域外	2,604	56.1%	1,909	49.2%
	計	3,490	56.0%	2,661	49.9%
老　年　人　口	関居住誘導区域	539	34.1%	527	36.1%
	区域外	1,585	34.1%	1,563	40.3%
	計	2,124	34.1%	2,090	39.2%
合　　計	関居住誘導区域	1,583	25.4%	1,458	27.3%
	区域外	4,644	74.6%	3,879	72.7%
	計	6,227	100.0%	5,337	100.0%
関居住誘導区域可住地人口密度（人／ha）		39.4		36.3	
可住地面積（ha）	40.4				

【現状趨勢型による推計（居住誘導区域内）】
・人口減少（1,583 人⇒1,458 人）
・可住地人口密度低下（39.4 人/ha⇒36.3 人/ha）

（３）井田川居住誘導区域のまちづくり及び誘導施設の方向性

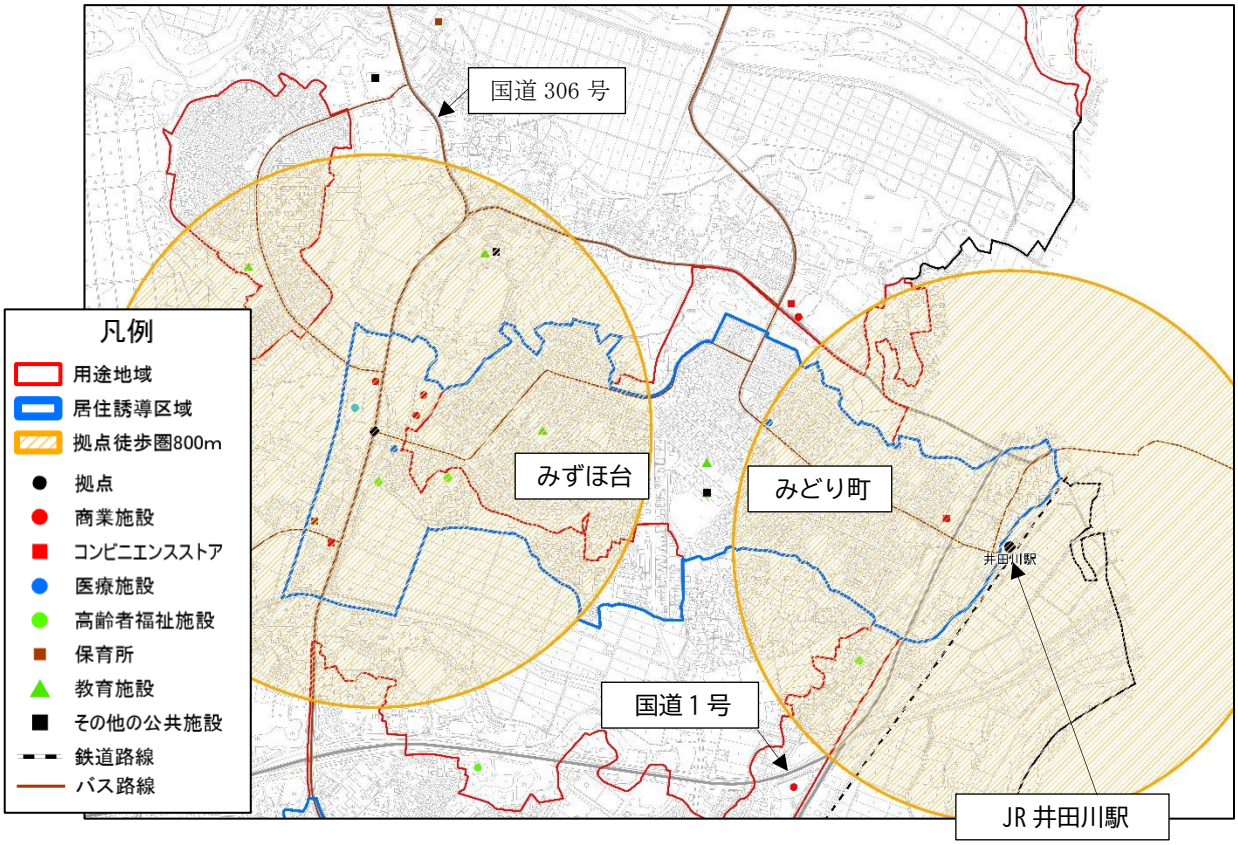
都市マスタープランでは、JR 井田川駅周辺及び国道 306 号沿道の副次拠点ゾーンにおいて、既存の商業施設や沿道サービス施設の維持・更新を図るとともに、市民の日常生活を支える商業施設等の立地を促進することで、利便性の高い市街地としての土地利用を促進することとしています。

川崎・井田川生活圏（中部中学校区相当）は、本市の東部で鈴鹿市と隣接するエリアであるため、人口の増加がみられ、区域外の年齢３階層人口でも老年人口が 20.2%と低く、年少人口が 15.6%と高くなっています。

しかしながら、井田川居住誘導区域は、老年人口が 36.6%、年少人口が 11.3%と区域外に比較して少子高齢化が進行しており、さらに、現状趨勢型の 20 年後の推計によると、井田川居住誘導区域の老年人口が 47.9%に達するとともに、人口も 1,331 人減少し、多くの空き家・空き地の発生が想定され、住宅団地の空き家・空き地の再生による新規居住者の誘導と、高齢化に対応した高齢者福祉施設の充実が必要となります。

これらを踏まえ、井田川居住誘導区域における都市機能・誘導施設の方向性を以下のように定めます。

井田川居住誘導区域	
都市機能の方向性	①魅力的な住宅地の創造に資する都市機能の確保 ②市北東部の生活を支える都市機能の確保 ③高齢化の進行に対応した都市機能の充実
誘導施設の方向性	①現存する商業、医療、教育等の都市機能の維持・誘導 ②生活利便施設の誘導 ③高齢化の進行に対応した高齢者福祉施設の誘導



■都市機能施設の立地位置図

■川崎・井田川生活圏人口関連指標

		2025（令和７）年住基人口		推計値（住基ベース）2045（令和 27）年	
		人口	比率	人口	比率
年　少　人　口	井田川居住誘導区域	591	11.3%	336	8.6%
	区域外	2,165	15.6%	2,073	13.9%
	計	2,756	14.4%	2,409	12.8%
生産年齢人口	井田川居住誘導区域	2,726	52.1%	1,696	43.5%
	区域外	8,943	64.2%	8,636	58.0%
	計	11,669	61.0%	10,332	55.0%
老　年　人　口	井田川居住誘導区域	1913	36.6%	1,867	47.9%
	区域外	2,803	20.2%	4,194	28.1%
	計	4,716	24.6%	6,061	32.2%
合　　計	井田川居住誘導区域	5,230	27.3%	3,899	20,7%
	区域外	13,911	72.7%	14,903	79.3%
	計	19,141	100.0%	18,802	100.0%
井田川居住誘導区域可住地人口密度（人／ha）		66.4		49.5	
可住地面積（ha）	78.8				

【現状趨勢型による推計（居住誘導区域内）】
・老年人口率増加（36.6%⇒ 47.9%）
・人口減少（5,230 人⇒3,899 人）

４．都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の規模は、都市計画運用指針では一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられるとしています。

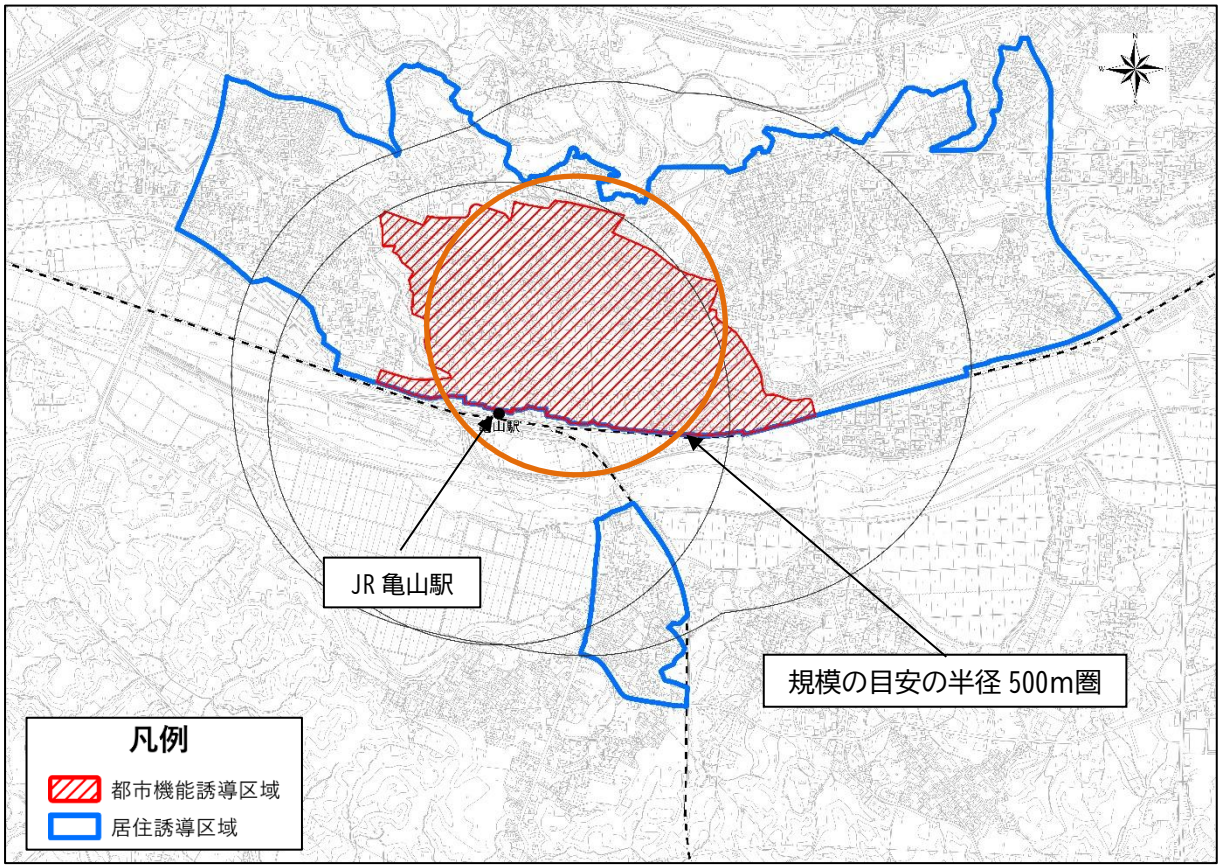
この考え方を基本に都市機能誘導区域の範囲を以下の基準に基づいて設定します。

① 徒歩や自転車等により都市機能施設間が容易に移動できる範囲としては、本市の地形的特性も配慮して半径 500m程度の規模とします。

② 第３者から区域界が認識しやすいよう、原則として地形、地物で区域線は設定します。

（１）亀山中央都市機能誘導区域

亀山中央都市機能誘導区域は、本市の『都市力』の中心となる地区として、誘導施設の方向性にある「都市機能施設の集約等による都市の拠点性強化」を図るため、半径 500m程度の規模を目安に JR 亀山駅や商業集積地等を含む区域に設定します。

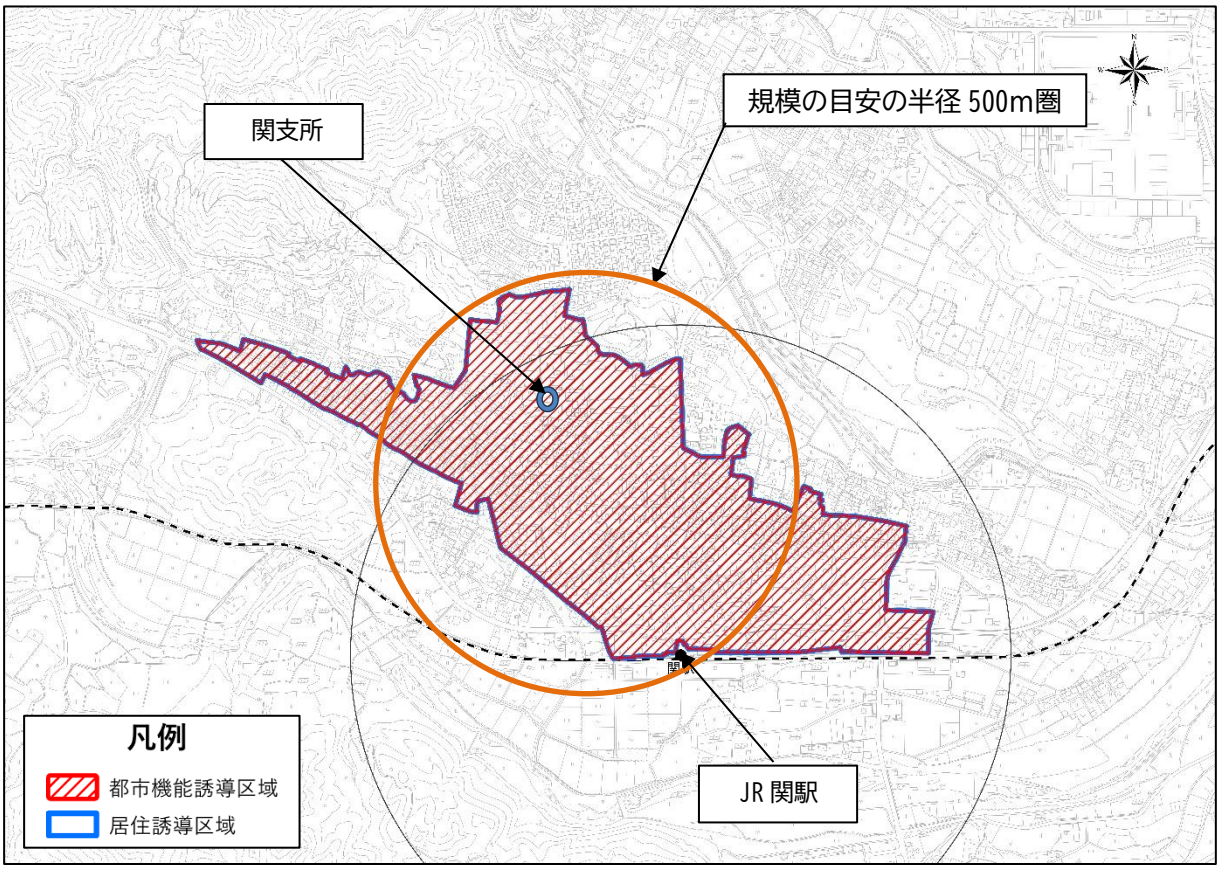


■亀山中央都市機能誘導エリア図

（２）関都市機能誘導区域

関居住誘導区域における都市機能は、関地区の生活を支える商業等の都市機能が集積した関駅周辺・国道１号沿道、観光客等交流人口の増加促進を図る関宿伝統的建造物群保存地区及び行政・文化・子育て機能が集積する関支所周辺など、一定のまとまりの中で居住誘導区域全体に分布しています。

このため、関都市機能誘導区域は、下図に示すように関居住誘導区域と同様の範囲とします。

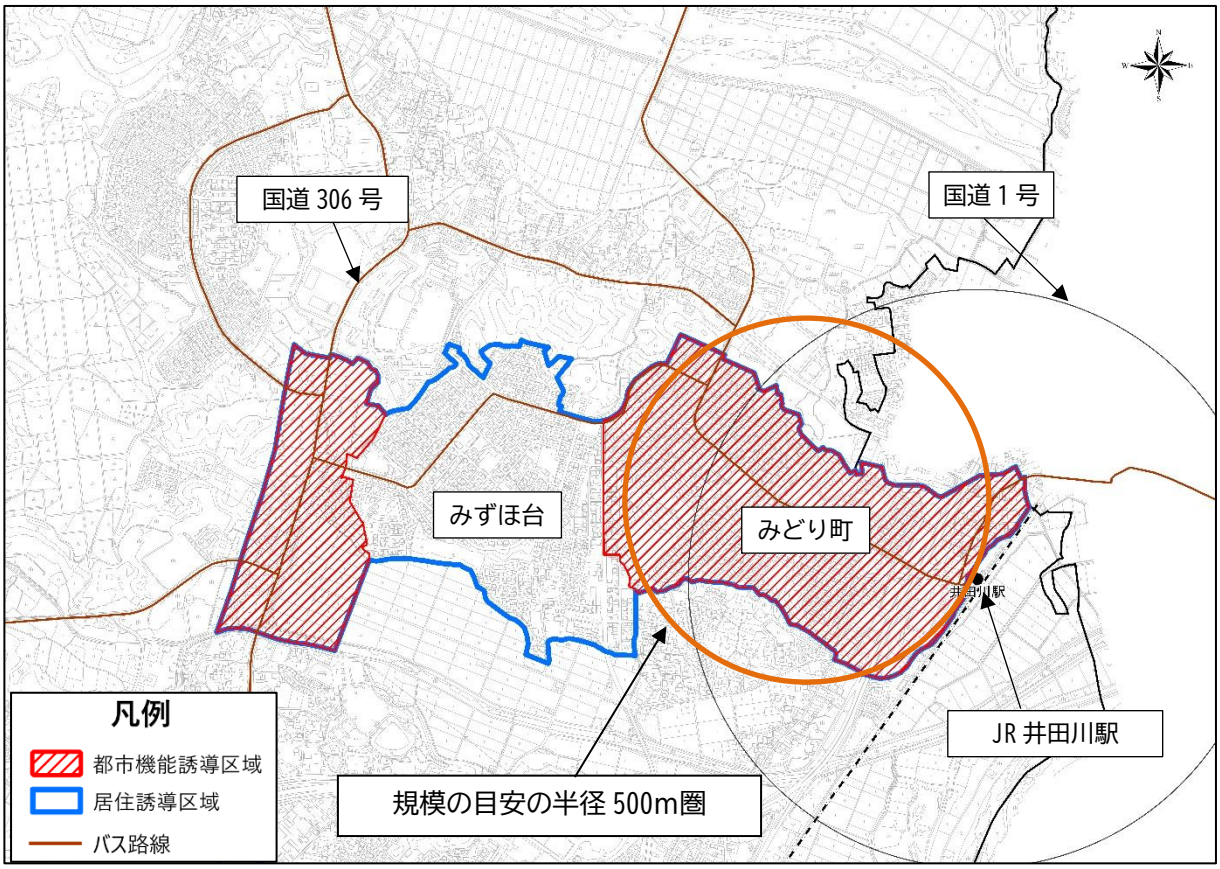


■関都市機能誘導区域エリア図

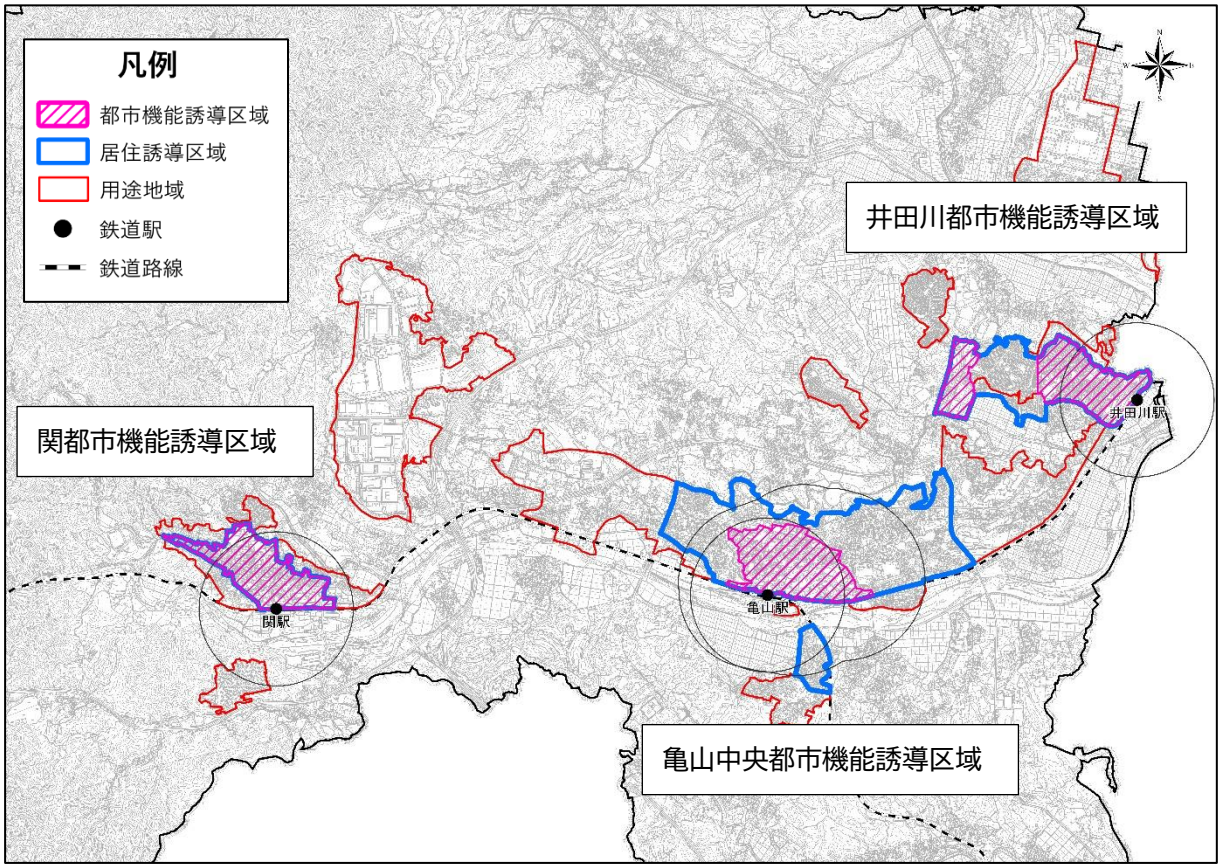
（３）井田川都市機能誘導区域

井田川居住誘導区域の都市機能は、商業機能が国道１号及び国道 306 号沿道に集積しています。また、教育施設等はみどり町の住宅団地内に分散配置されるとともに、高齢化に対応するために誘導が必要な高齢者福祉施設は、住宅団地内の空き家・空き地再生の施設としても有効なものです。

このため、井田川都市機能誘導区域は、下図に示すように国道１号、国道 306 号沿道及び井田川駅から１㎞圏であるみどり町の住宅団地の範囲とします。



■井田川都市機能誘導区域エリア図



■都市機能誘導区域全体図

５．各都市機能誘導区域への誘導施設の設定

各都市機能誘導区域に誘導すべき都市機能を設定します。

なお、「施設」と記載していますが、すべてが新たな施設整備を伴うものではなく、既存施設の建替えや移転、既存施設への機能追加など様々な可能性を含んでいます。

このため、誘導施設の立地方針は「誘導」「更新」及び「維持」の３タイプとし、それぞれのタイプの考え方は以下のとおりです。

タイプ	誘導施設の立地方針の考え方
【誘導】	現在不足している都市機能に対して、積極的に誘導を図る施策を検討
【更新】	老朽化がみられる都市機能に対して、更新を図る施策を検討
【維持】	現在充足している都市機能を、将来にわたって維持するための施策の検討

（１）亀山中央都市機能誘導区域への誘導施設の設定

居心地が良く、人が住み、集まりたくなる中心的市街地の形成及び子育て世帯の流入促進に資する都市機能の増進に向け、誘導施設の方向性に基づき、亀山中央都市機能誘導区域の誘導施設を以下のとおり設定します。

誘導施設の方向性	①都市機能施設の集約等による都市の拠点性の強化 ②都市機能施設の更新等に合わせた施設の統廃合や移転 ③新庁舎の整備や鈴鹿川の河川空間の整備と連携したにぎわいづくり ④子育て関連施設・商業施設・レクリエーション施設などの充実

↓

＜誘導施設＞

①医療施設（医療法第１条の５第１項に定める病院）：【維持】

①②文化施設（図書館法第２条第１項に定める図書館）：【維持】

①④商業施設（大規模商業施設[床面積 10,000 ㎡以上]）：【更新】

①④商業施設（商業施設[床面積 1,000 ㎡以上]）：【誘導】

②③行政施設（市役所）：【更新】

②④子育て支援施設（就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第２条第６項に定める認定こども園）：【誘導】

④教育施設（学校教育法第 29 条及び同法第 45 条に定める小学校及び中学校）：【維持】

※ 大型商業機能、文化・高次医療機能などの広域的機能については、指定方針に示したように近隣市の広域都市機能を活用することとします。

■居住誘導区域内都市施設立地状況

区分	医療施設（内科･外科･小児科）		社会福祉施設				商業施設		公共公益施設					
			高齢者福祉施設		子育て支援				教育施設		文化施設		その他	
	件	分類	件	分類	数	分類	数	分類	数	分類	数	分類	数	分類
亀山中央居住誘導区　　域	9	･病院(2) ･診療所(7)	3	･グループホーム､デイサービスセンター等(3)	5	･保育所(2) ･認定こども園(1) ･児童センター(1)	19	･大規模商業施設(1) ･スーパー(2) ･ホームセンター(1) ･ドラッグストア(4) ･コンビニ(6) ･金融機関(4) ･郵便局(3)	7	･高等学校(1) ･中学校(1) ･小学校(3) ･幼稚園(2) ･認定こども園(1)	6	･図書館(1) ･博物館(1) ･文化会館(1) ･中央公民館(1) ･歴史文化施設(2)	11	･行政施設(2) ･ホテル、旅館(4) ･文化財(6)

（参考）施設区分ごとの施設名　　2026（令和８年）４月１日現在

	施設区分	種別	施設名	都市機能誘導区域
1	医療施設（内科、外科、小児科）	病院	亀山回生病院（内科）	○
			田中病院（内科）	○
		診療所	みえ在宅内科クリニック（内科）	
			後藤内科医院（内科）	
			田中内科医院（内科）	
			豊田クリニック（内科、外科）	
			ハッピー胃腸クリニック（内科）	
			落合小児科医院（小児科）	
			かつき内科（内科）	○
2	社会福祉施設	高齢者福祉施設	グループホーム　花しょうぶ苑 デイサービスセンター　花しょうぶ苑	
			グループホーム　小春日和	
			れんげの里おいな苑かめやま	
		子育て支援施設	第一愛護園（保育園）	○
			第二愛護園（保育園）	
			亀山愛児園（認定こども園）	○
			亀山児童センター	○
3	商業施設	大規模商業施設	亀山エコータウン	○
		スーパー	スーパーサンシ亀山エコー店	○
			マックスバリュ亀山店	
		ホームセンター	ミスタートンカチ亀山エコー店	○
		ドラッグストア	スギ薬局亀山栄町店	
			スギ薬局東御幸店	○
			キリン堂亀山店	○
			ウエルシア亀山東御幸町店	○
		コンビニエンスストア	コンビニエンスストア・トヨダ	
			ファミリーマート亀山野村店	
			セブン－イレブン亀山東御幸店	○
			ファミリーマート亀山栄町店	
			ヤマザキＹショップ おかもと店	
			ローソン東御幸店	○
		金融機関	百五銀行㈱亀山支店	
			百五銀行㈱東御幸出張所	○

			三十三銀行㈱亀山中央支店	○
			東海労働金庫亀山支店	○
		郵便局	亀山駅前郵便局	○
			亀山本町郵便局	
			亀山郵便局	○
4	公共公益施設	教育施設	亀山高等学校	
			亀山中学校	○
			亀山東小学校	
			亀山西小学校	○
			亀山東幼稚園	
			亀山幼稚園	
			亀山愛児園（認定こども園）	○
		文化施設	亀山市立図書館	○
			亀山市歴史博物館	
			亀山市文化会館	○
			中央公民館	
			旧亀山城多門櫓	○
			加藤家屋敷跡	○
		その他（行政施設）	亀山市役所	○
			亀山市市民協働センター「みらい」	○
		その他（ホテル等）	アパホテル三重亀山	○
			ホテル亀山ヒルズ	○
			ホテルエコノ亀山	○
			三笠館	○
		その他（文化財（建物））	森家住宅主屋	
			加藤家長屋門及び土蔵	○
			明治天皇行在所	○
			大久保神官邸棟門	○
			福泉寺山門	○
			旧舘家住宅	○

出典：タウンページ、亀山市資料

（２）関都市機能誘導区域への誘導施設の設定

歴史的まちなみの維持・継承、関地区の生活拠点としての機能の確保及び地域の魅力向上による観光客等交流人口の増加促進に向け、誘導施設の方向性に基づき、関都市機能誘導区域の誘導施設を以下のとおり設定します。

誘導施設の方向性	①歴史文化と融合した居住環境を活かした歴史的まちなみへの子育て世帯を中心とした居住を促進するため、本市の強みを活かした子育て環境の維持・充実 ②関地区の生活拠点としての機能維持のため、関生活圏に対処した都市機能の維持・充実 ③地域の魅力向上による観光客等交流人口の増加促進のため、観光客呼び込み施設やサービス機能の充実

＜誘導施設＞

①子育て支援施設（就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第２条第６項に定める認定こども園）：【維持】

②商業施設（商業施設[床面積 1,000 ㎡以上]）：【維持】

②教育施設（学校教育法第 29 条及び同法第 45 条に定める小学校及び中学校）：【維持】

②医療施設（医療法第１条の５第２項に定める診療所（内科））：【誘導】

③観光交流施設（観光交流施設[建築面積 500 ㎡以上]）：【誘導】

■居住誘導区域内都市施設立地状況

区分	医療施設（内科･外科･小児科）		社会福祉施設				商業施設		公共公益施設					
			高齢者福祉施設		子育て支援				教育施設		文化施設		その他	
	件	分類	件	分類	数	分類	数	分類	数	分類	数	分類	数	分類
関 居住誘導区域			2	･老人福祉関センター(1) ･健康づくり関センター(1)	2	･認定こども園(1) ･子育て支援センター(1)	5	･スーパー(1) ･コンビニ(2) ･金融機関(1) ･郵便局(1)	3	･中学校(1) ･小学校(1) ･認定こども園(1)	4	･図書室(1) ･文化交流センター(1) ･資料館(3)	7	･行政施設(1) ･ホテル、旅館(1) ･文化財(4)

（参考）施設区分ごとの施設名　　2026（令和８）年４月１日現在

	施設区分	種別	施設名	都市機能誘導区域
1	医療施設（内科、外科、小児科）	診療所		
2	社会福祉施設	高齢者福祉施設	亀山市老人福祉関センター	○
			亀山市健康づくり関センター	○
		子育て支援施設	関認定こども園アスレ（認定こども園） 関子育て支援センターあすれっこ	○
3	商業施設	スーパー	ＢＡＳＩＣ関店	○
		コンビニエンスストア	ファミリーマート国１関宿店	○
			ミニストップ関木崎店	○
		金融機関	百五銀行亀山支店関プラザ出張所	○
		郵便局	関郵便局	○
4	公共公益施設	教育施設	関中学校	○
			関小学校	○
			関認定こども園アスレ	○
		文化施設	関図書室	○
			関文化交流センター	○
			関宿旅籠玉屋歴史資料館	○
			関まちなみ資料館	○
			関の山車会館	○
		その他（行政施設）	亀山市役所関支所	○
		その他（ホテル等）	三重の古民家ゲストハウス　旅人宿　石垣屋	○
		その他（文化財(建物)）	地蔵院本堂・鐘楼・愛染堂	○
			旅籠玉屋	○
			延命寺山門	○
			旧田中家住宅	○

出典：タウンページ、亀山市資料

（３）井田川都市機能誘導区域への誘導施設の設定

魅力的な住宅地の形成に資する都市機能の確保、市北東部の生活を支える都市機能の確保及び高齢化の進行に対応した都市機能の充実に向け、誘導施設の方向性に基づき、井田川都市機能誘導区域の誘導施設を以下のとおり設定します。

誘導施設の方向性	①現存する商業、医療、教育等の都市機能の維持・誘導 ②生活利便施設の誘導 ③高齢化の進行に対応した高齢者福祉施設の誘導

↓

＜誘導施設＞

①子育て支援施設（児童福祉法第 39 条に定める保育所で定員 90 名以上の施設）：【維持】

①教育施設（学校教育法第 29 条に定める小学校）：【維持】

①子育て支援施設（就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 6 項に定める認定こども園）：【誘導】

①②商業施設（商業施設[床面積 1,000 ㎡以上]）：【誘導】

③高齢者福祉施設（老人福祉法第 20 条の 2 の 2 に定める老人デイサービスセンターで定員 50 名以上の施設）：【誘導】

■居住誘導区域内都市施設立地状況

区分	医療施設（内科･外科･小児科）		社会福祉施設				商業施設		公共公益施設					
			高齢者福祉施設		子育て支援				教育施設		文化施設		その他	
	件	分類	件	分類	数	分類	数	分類	数	分類	数	分類	数	分類
井田川居住誘導区域	2	･診療所(2)	3	･デイサービスセンター、グループホーム(3)	1	･保育所(1)	9	･スーパー(2) ･ドラッグストア(2) ･コンビニ(3) ･金融機関(1) ･郵便局(1)	3	･小学校(1) ･幼稚園(2)	0		0	

（参考）施設区分ごとの施設名　　2026（令和８）年４月１日現在

	施設区分	種別	施設名	都市機能誘導区域
1	医療施設（内科、外科、小児科）	診療所	谷口内科（内科）	○
			みずほ台クリニック（内科）	○
2	社会福祉施設	高齢者福祉施設	うさぎ亀山　グループホーム うさぎ亀山　通所介護事業所	○
			指定通所介護事業所　ハート	○
			デイサービスりんくみずほ台	○
		子育て支援施設	なのはな保育園（保育園）	○
3	商業施設	スーパー	ＢＡＳＩＣ 亀山店	○
			マックスバリュ亀山みずほ台店	○
		ドラッグストア	スギ薬局みずほ台店	○
			ココカラファイン 亀山川合町店	○
		コンビニエンスストア	ファミリーマート亀山みずきが丘店	○
			ミニストップ亀山井田川店	○
			ローソン亀山川合店	○
		金融機関	三十三銀行みずほ台支店	○
		郵便局	亀山井田川郵便局	○
4	公共公益施設	教育施設	井田川小学校	○
			井田川幼稚園	○
			みずほ台幼稚園	

出典：タウンページ、亀山市資料

（４）都市機能誘導区域への誘導施設のまとめ

各都市機能誘導区域への誘導施設の方針をまとめると、以下のとおりです。

なお、居住誘導区域外における用途地域や既存集落における居住環境の確保、さらには市内全域を対象とした地域包括ケアシステムの展開等のため、床面積 1,000 ㎡未満の商業施設や医療法に基づく診療所、地域密着型の高齢者福祉施設等については、都市機能誘導区域内外を問わず機能の充実に努めるものとします。

■都市機能誘導区域への誘導施設のまとめ

都市機能誘導区域名	医療施設	社会福祉施設		商業施設	公共公益施設		
		高齢者福祉施設	子育て支援施設		教育施設	文化施設	その他
亀山中央	【維持】（病院）	―	【誘導】（認定こども園）	【更新】（1 万㎡以上）【誘導】（1,000 ㎡以上）	【維持】（中学校、小学校）	【維持】（図書館）	【更新】（市役所）
関	【誘導】（診療所（内科））	―	【維持】（認定こども園）	【維持】（1,000 ㎡以上）	【維持】（中学校、小学校）	―	【誘導】（観光交流施設〈500 ㎡以上〉）
井田川	―	【誘導】（定員 50 名以上の老人デイサービスセンター）	【誘導】（認定こども園）【維持】（定員 90 名以上の保育所）	【誘導】（1,000 ㎡以上）	【維持】（小学校）	―	―

６．都市機能を誘導するための施策

本計画により、都市機能誘導区域外の区域で誘導施設の整備を行おうとする場合には市への届出が必要となりますが、これは、対象となる行為を禁止する目的ではなく、市がその動きを事前に把握し、整備場所の都市機能誘導区域内への変更の可能性などを事業者と協議する機会をつくろうとするものです。

その際には、誘導区域内での誘導施設の整備について、以下のような国及び市による支援策があることを周知し、区域内への誘導を進めるとともに、魅力的な環境の整ったにぎわい拠点の創出に努めます。

また、都市機能誘導区域への誘導施設立地を進めるため、特定用途制限地域等の土地利用規制について検討します。

（１）国等が直接行う施策

①都市構造再編集中支援事業

「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靭な都市構造へ再編を図ることを目的として、Ｒ２年度において、都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）のうち立地適正化計画に基づく事業と都市機能立地支援事業を統合し、個別支援制度として創設。

〇事業主体

市町村、市町村都市再生協議会、民間事業者等

※民間事業者等については、誘導施設整備が対象

〇対象事業

誘導施設(医療、社会福祉、教育文化、子育て支援)、公共公益施設の整備　等

※誘導施設整備は都市機能誘導区域内に限る

〇補助率

１／２（都市機能誘導区域内等）

４５％（居住誘導区域内等）

出典：国土交通省資料より整理

（２）本市が独自に講じる施策

本市に住むことの利便性の向上や魅力創出のため、次のような施策の展開により都市機能の集約によるにぎわい拠点の創出を図ります。

施策名	施策内容 具体的な計画
① 新庁舎を含めた都市機能の強化によるにぎわいの拠点づくり	・居住及び都市機能の誘導並びに建設が予定されている新庁舎を含めた公共公益施設の機能集約や都市施設の配置などの一体的な整備について検討し、都市機能の強化等によるにぎわいの拠点づくりを図ります。
	・都市再生区画整理事業等の検討
② 魅力的な公共空間の整備と回遊性の創出	・都市機能相互のつながりの確保や、鈴鹿川の河川空間及びその周辺を利活用した新たな回遊性も含めた土地の有効活用や道路等を含む都市施設の整備等により、魅力的な公共空間の整備と回遊性の創出を図ります。

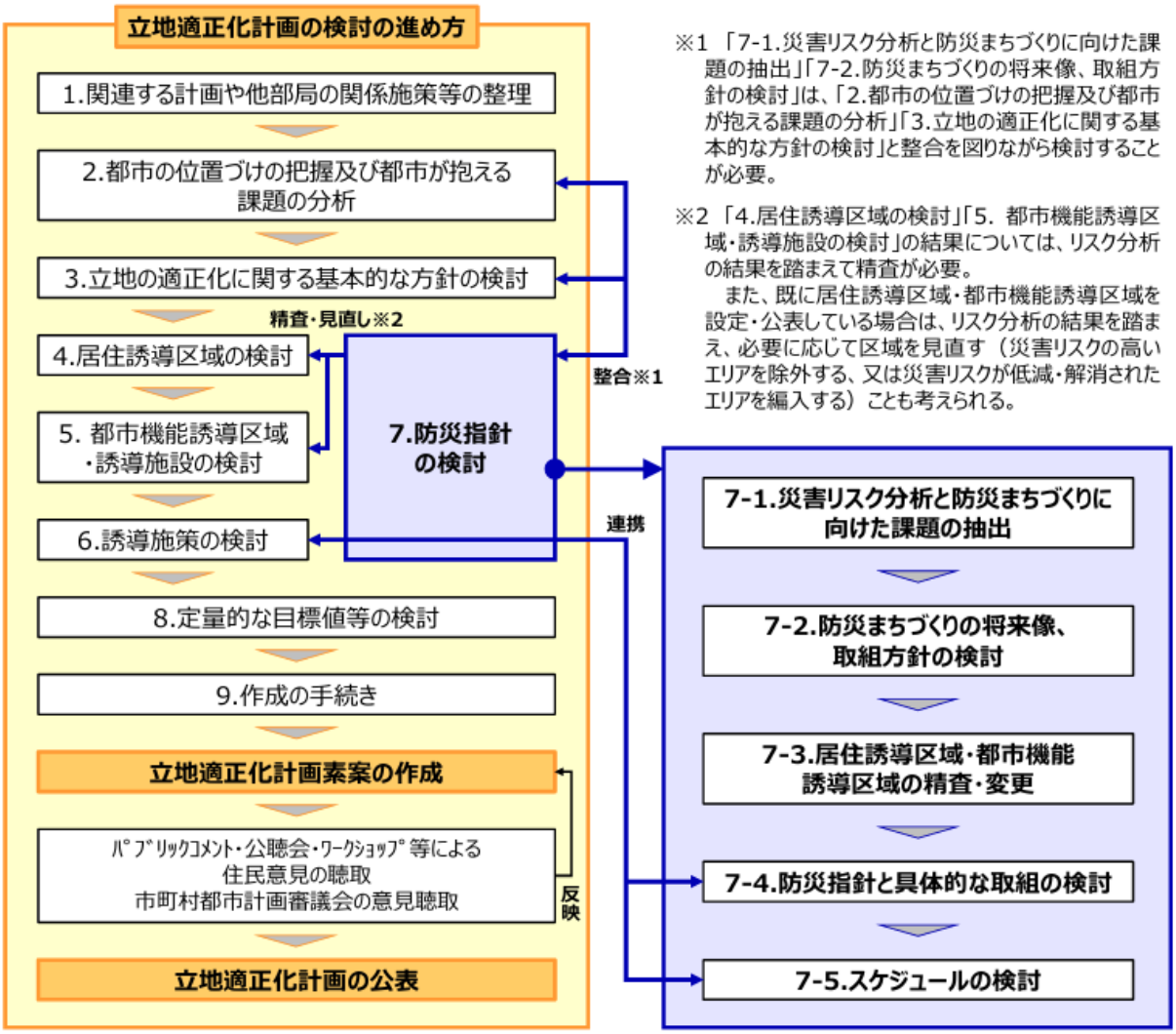
	・まちなかウォーカブル推進事業、「かわまちづくり」支援制度の検討
③ 地域商業活性化の推進	・市内のにぎわいを創出するため、商工会議所と連携した地域商業の活性化を推進します。
	・市独自の補助制度等について検討します。
④ 公的不動産の有効活用	・既存公共施設の統廃合や複合化により都市機能の立地誘導を推進します。また、公的不動産についても積極的に活用を図ります。

第８章　防災指針

１．防災指針とは

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と合わせて立地適正化計画に定めるものです。

国土交通省の「立地適正化計画の手引き（令和７年４月改訂）」において、以下のとおり防災指針検討のフローが示されており、このフローを基本に検討を行います。



出典：立地適正化計画作成の手引き【基本編】（令和７年４月改訂）

２．災害リスク分析と防災まちづくりに向けた課題

（１）防災指針作成に当たり考慮する災害リスク

市内に存在する災害ハザード情報のうち、防災指針作成に当たり考慮する災害リスクは以下のとおりです。

<table>
<tr><th colspan="3">災害種別</th><th>災害ハザード情報</th><th>規模・確率年</th><th>根拠法令</th></tr>
<tr><td colspan="3">土砂災害</td><td>土砂災害警戒区域
（イエローゾーン）</td><td></td><td>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</td></tr>
<tr><td rowspan="6">水災害</td><td rowspan="4">洪水</td><td rowspan="4">鈴鹿川
安楽川
椋川
竜川</td><td rowspan="2">洪水浸水想定区域</td><td>計画規模（1/150）</td><td rowspan="4">水防法</td></tr>
<tr><td>想定最大規模（1/1000）</td></tr>
<tr><td>浸水継続時間</td><td>想定最大規模（1/1000）</td></tr>
<tr><td>家屋倒壊等氾濫想定区域</td><td>想定最大規模（1/1000）</td></tr>
<tr><td colspan="2">内水氾濫</td><td>浸水想定区域</td><td>計画規模降雨（1/10）</td><td>水防法</td></tr>
<tr><td>ため池浸水</td><td>新池
長妻池
ほか</td><td>浸水想定区域</td><td></td><td>防災重点農業用ため池に係る防災工事等の推進に関する特別措置法</td></tr>
</table>

【防災指針の検討要素から除く災害リスク】

・土砂災害特別警戒区域（災害レッドゾーン）・・・居住誘導区域から除いているため

・地すべり防止区域（災害レッドゾーン）・・・・・居住誘導区域内に存在していないため

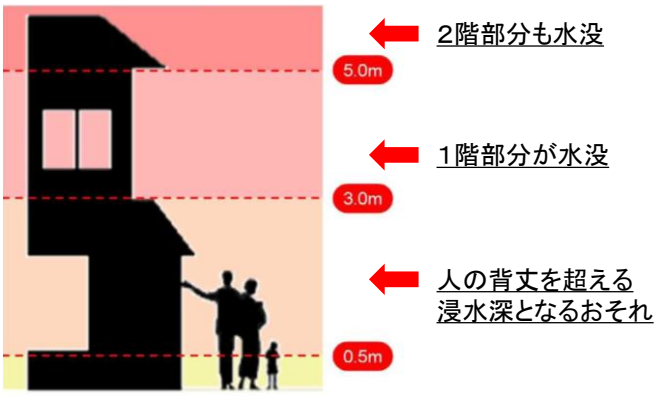
・急傾斜地崩壊危険区域（災害レッドゾーン）・・・居住誘導区域から除いているため

・大規模盛土造成地・・・緊急的な対応の優先度（危険性）は低いものと判定されているため

誘導区域の災害想定を検討するための目安として、浸水深、浸水継続時間が人的被害や避難生活に与える影響を以下にまとめました。

① 浸水深と人的被害のリスク

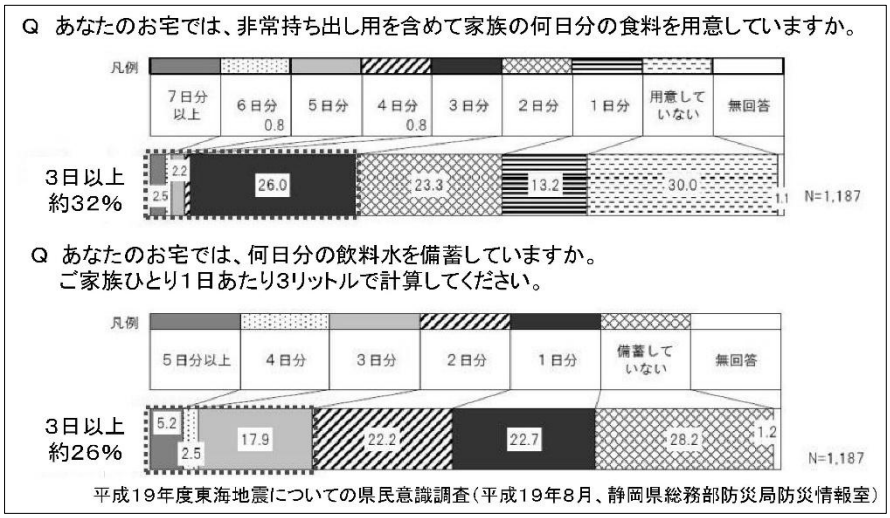
浸水による人的被害のリスクの程度を、浸水深から検討することが考えられる。
一般的な家屋の２階が水没する浸水深５ｍや、２階床下部分に相当する浸水深３ｍを超えているかが一つの目安となる。２階への垂直避難が困難な居住者の有無にも注意することが重要である。
なお、浸水深 0.5m未満では、床下浸水であるため、家屋への影響は少ない。



参考文献：「洪水浸水想定作成マニュアル（第４版）」から抜粋した図を一部加工

② 浸水継続時間と避難生活

各家庭における飲料水や食料等の備蓄は、３日分以内の家庭が多いものと推察され、３日以上孤立すると飲料水や食料等が不足し、健康障害の発生や最悪の場合は生命の危機が生じる恐れがある。
このため、浸水継続時間が長く、長期の孤立が想定される地域の有無に注意する必要がある。

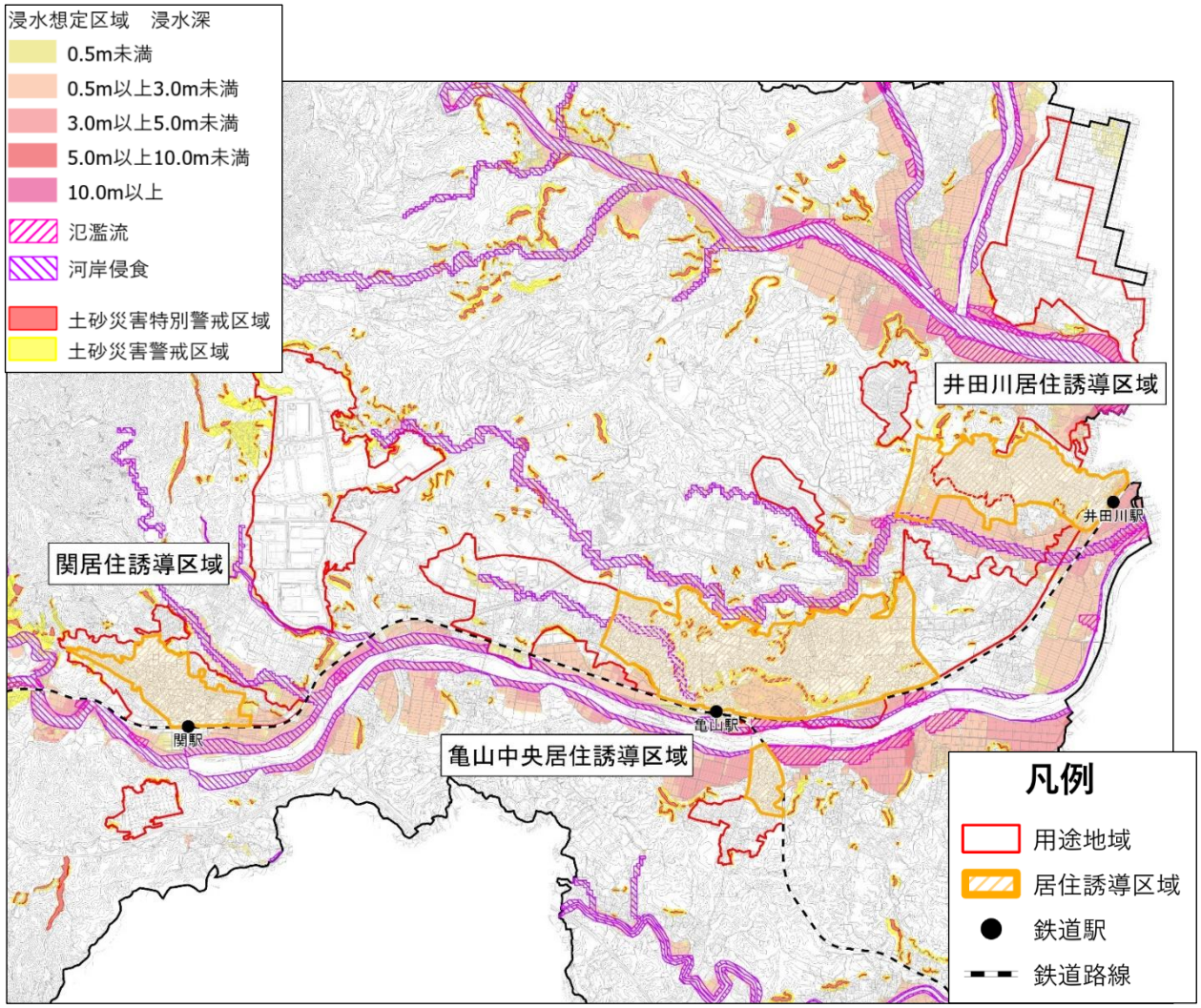


出典：水害の被害指標分析の手引き（平成 25 年試行版）

（２）居住誘導区域における災害リスク

居住誘導区域は、亀山中央居住・都市機能誘導区域、関居住・都市機能誘導区域及び井田川居住・都市機能誘導区域における災害リスクを把握するとともに、居住及び都市機能誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するため、災害ハザードエリア等を勘案し、防災指針を定める必要があります。

このため、誘導区域における災害リスクを分析します。

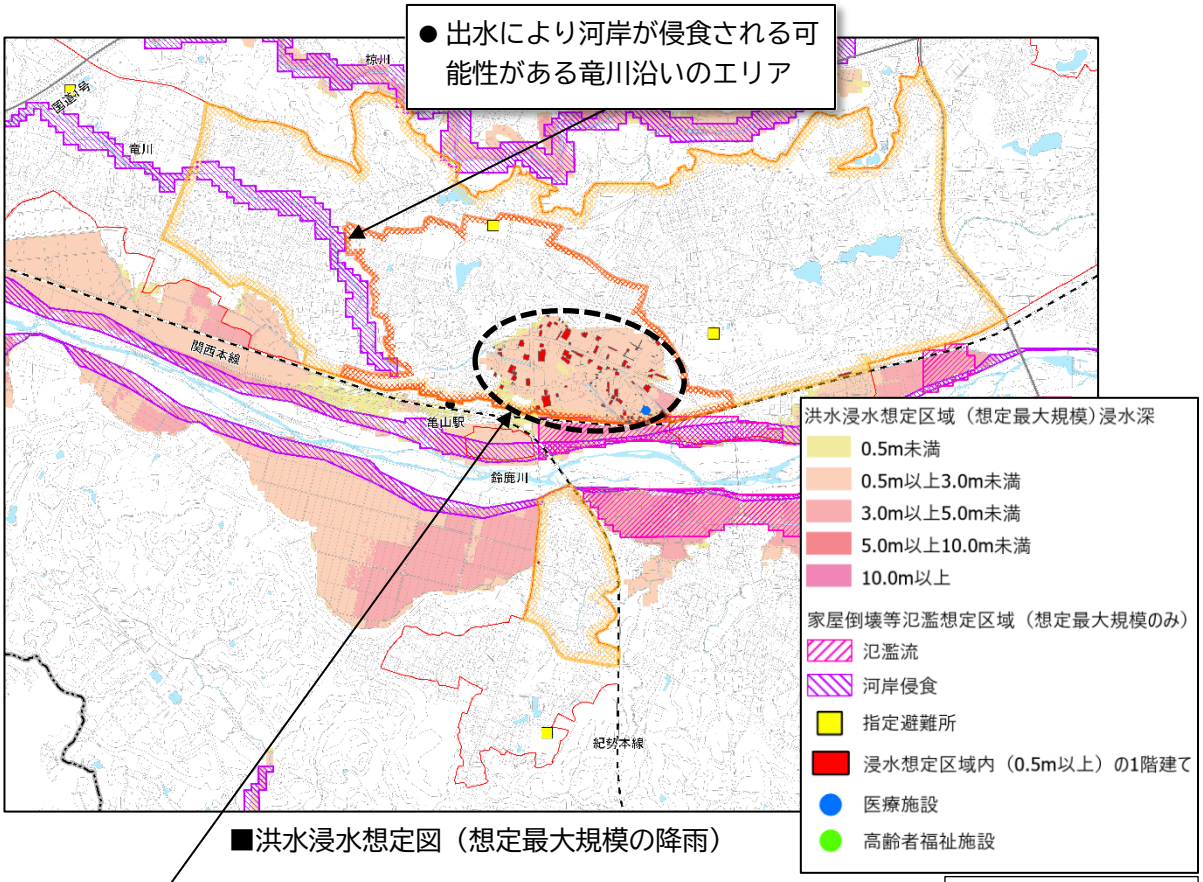


■居住誘導区域位置図

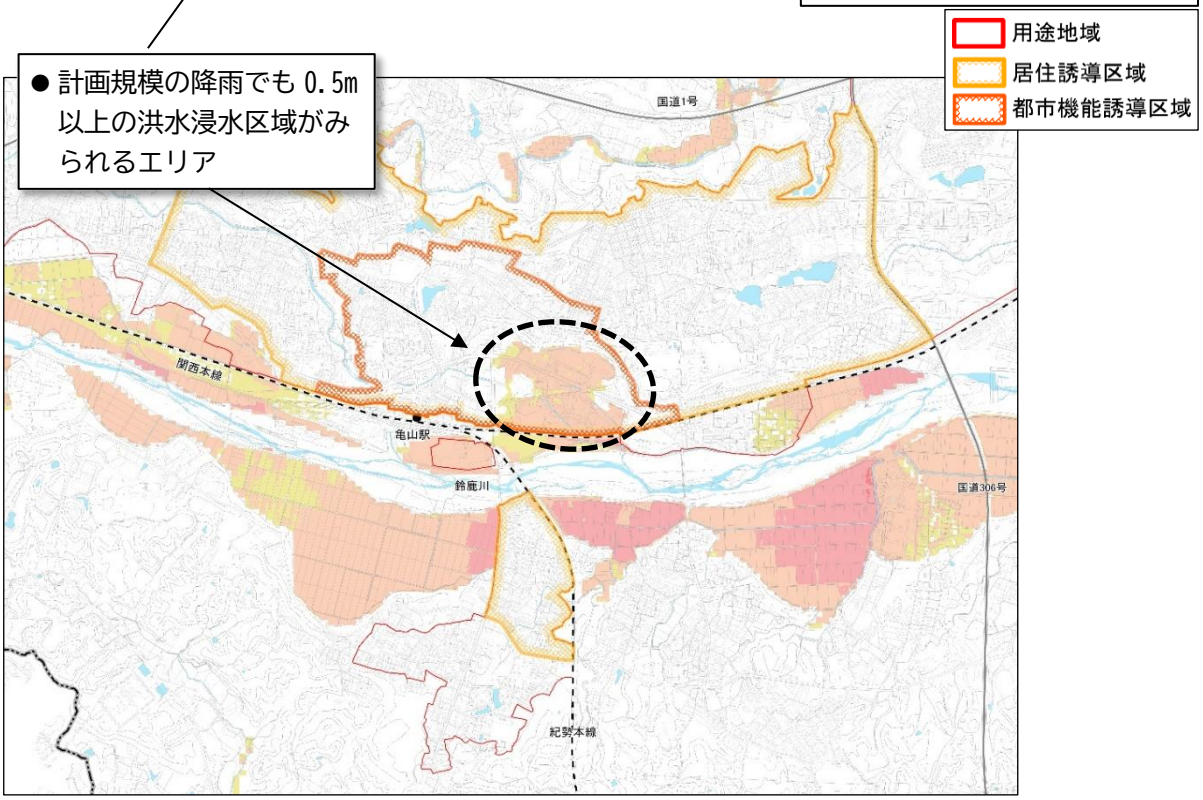
ア　亀山中央居住・都市機能誘導区域

想定最大規模の降雨を反映した洪水浸水想定区域によると、誘導区域内に浸水深が 0.5m 以上の浸水区域が JR 亀山駅東側のエリアに存在しており、１階建ての建物も分布しています。

竜川は、洪水浸水想定区域はありませんが、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）が河川沿いに分布しています。

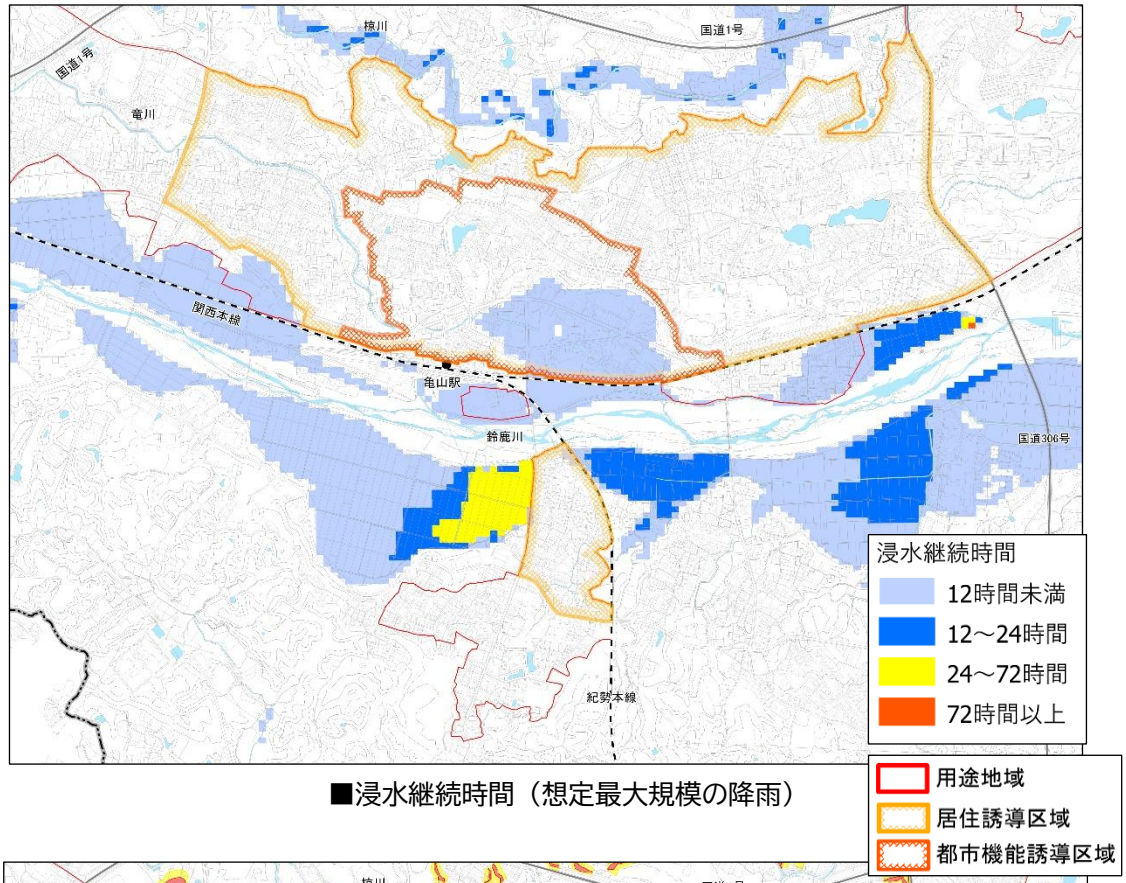


■洪水浸水想定図（想定最大規模の降雨）

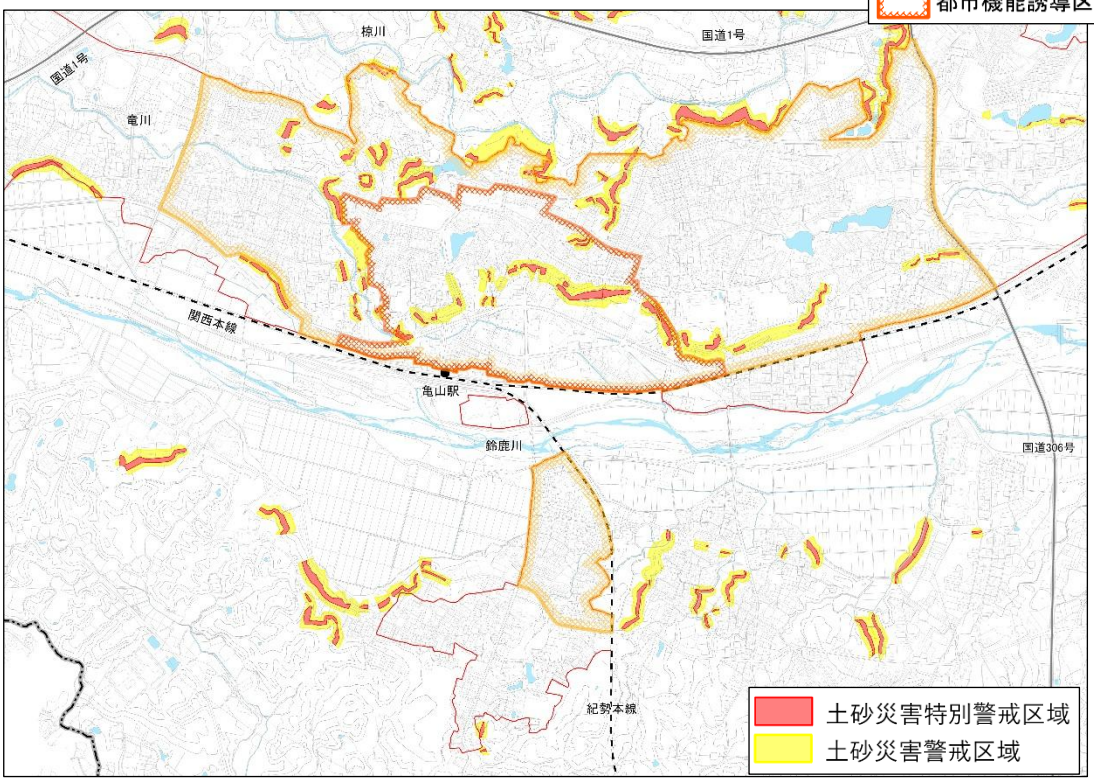


■洪水浸水想定図（計画規模の降雨）

誘導区域内には、12 時間以上継続して浸水するエリアはありません。
また、丘陵部の宅地に土砂災害警戒区域が点在しています。

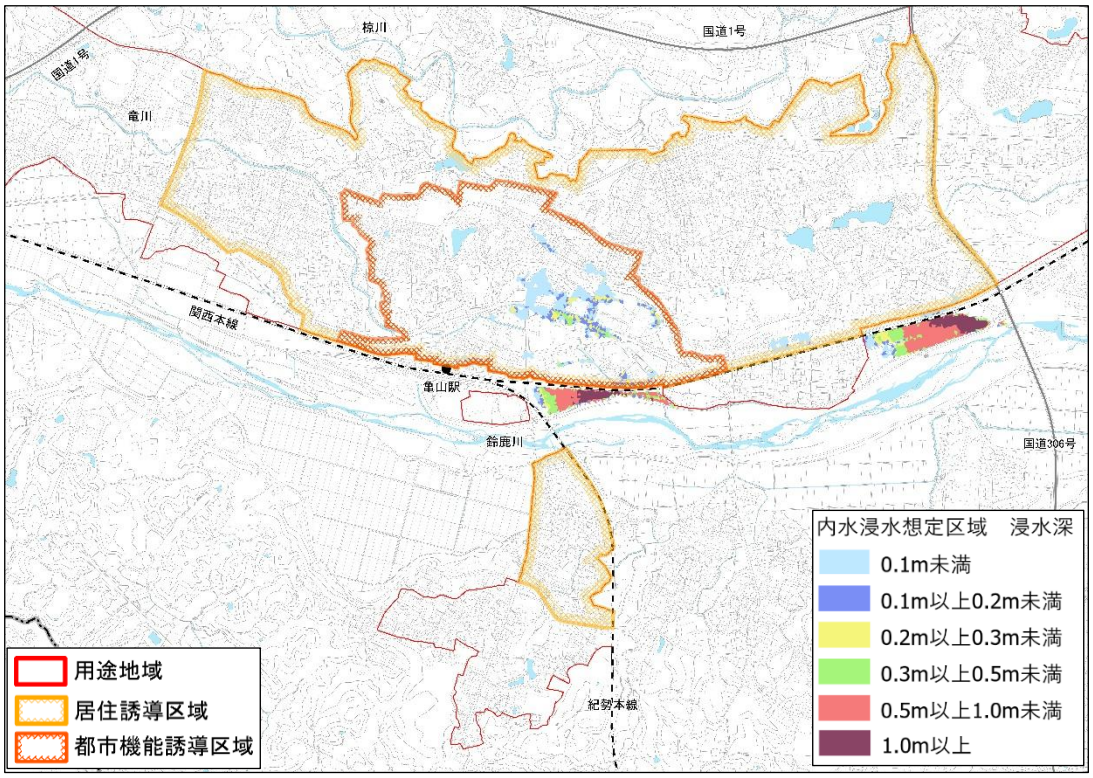


■浸水継続時間（想定最大規模の降雨）



■土砂災害区域図

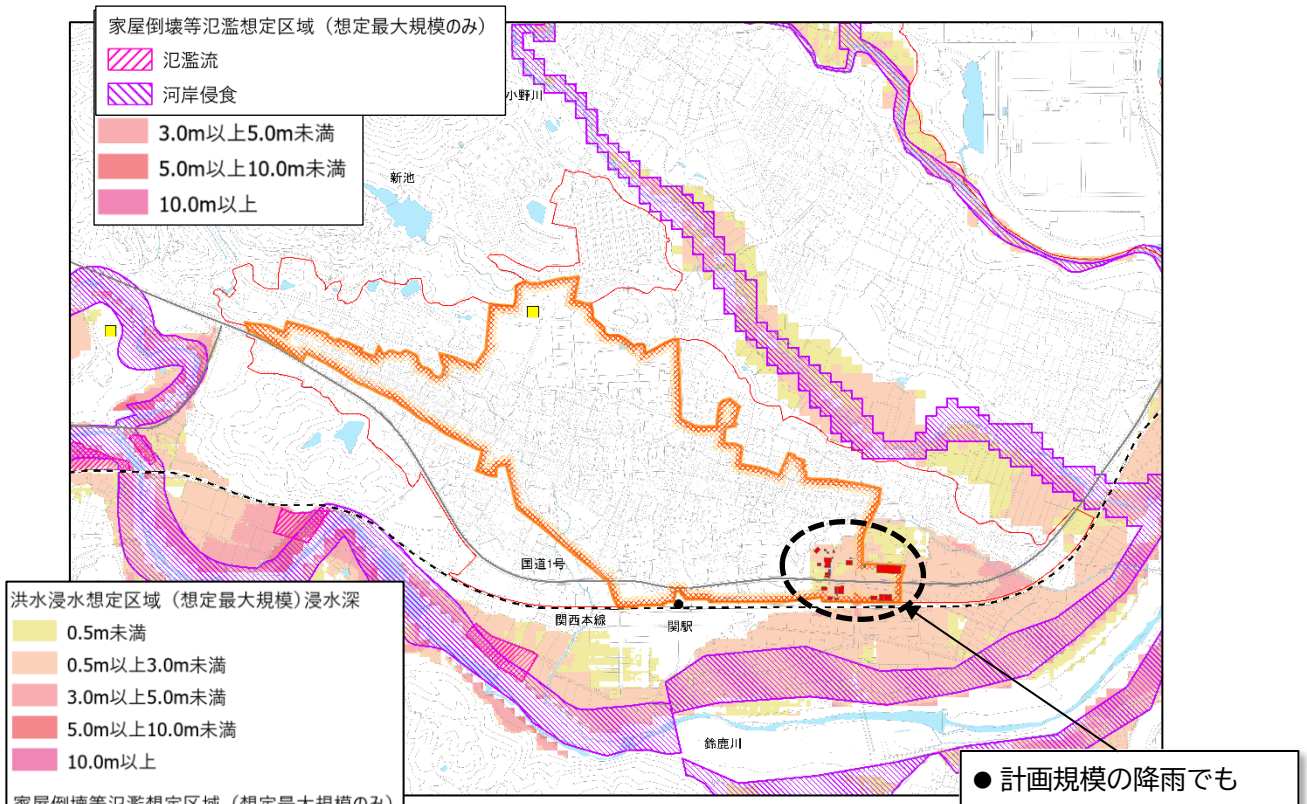
JR 亀山駅東側エリアに内水浸水想定区域が存在します。浸水深さは、最大でも 0.5m未満（床下浸水）となっています。



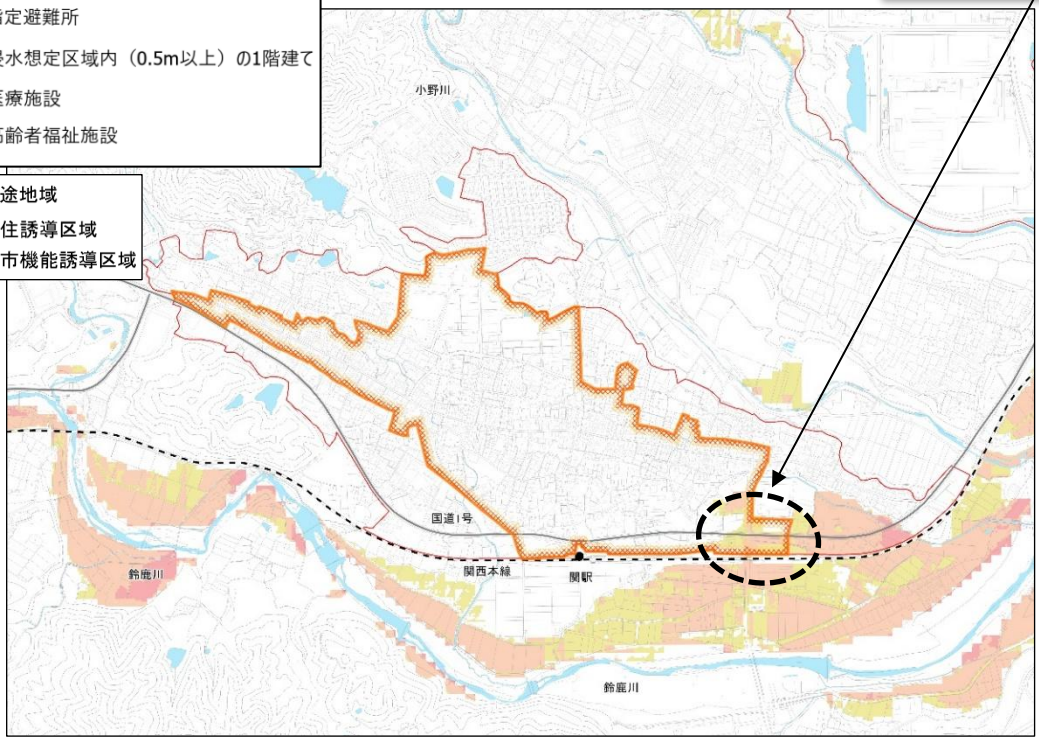
■内水浸水想定区域図

イ　関居住・都市機能誘導区域

想定最大規模の降雨を反映した洪水浸水想定区域によると、誘導区域内に浸水深が 0.5m 以上の浸水区域が JR 関駅東側のエリアに存在しており、１階建ての建物も分布しています。計画規模の降雨でも同じ結果となっています。

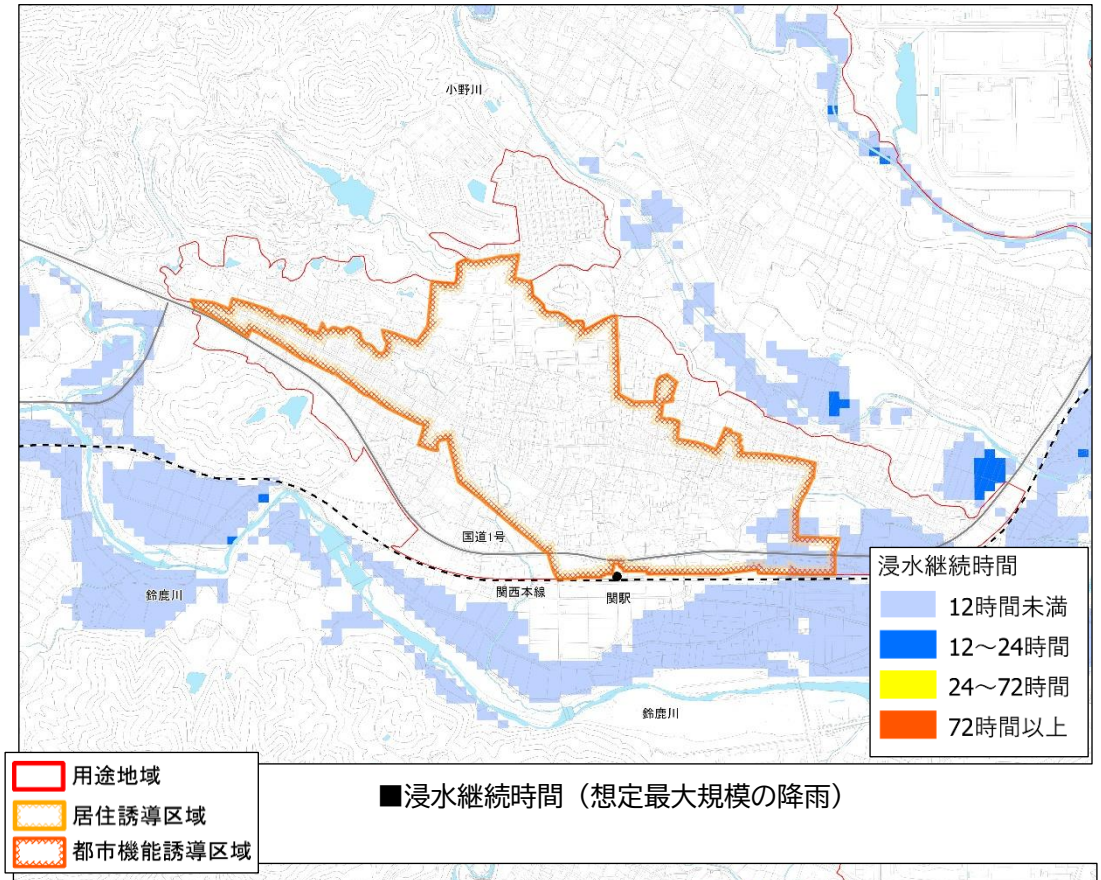


■洪水浸水想定図（想定最大規模の降雨）

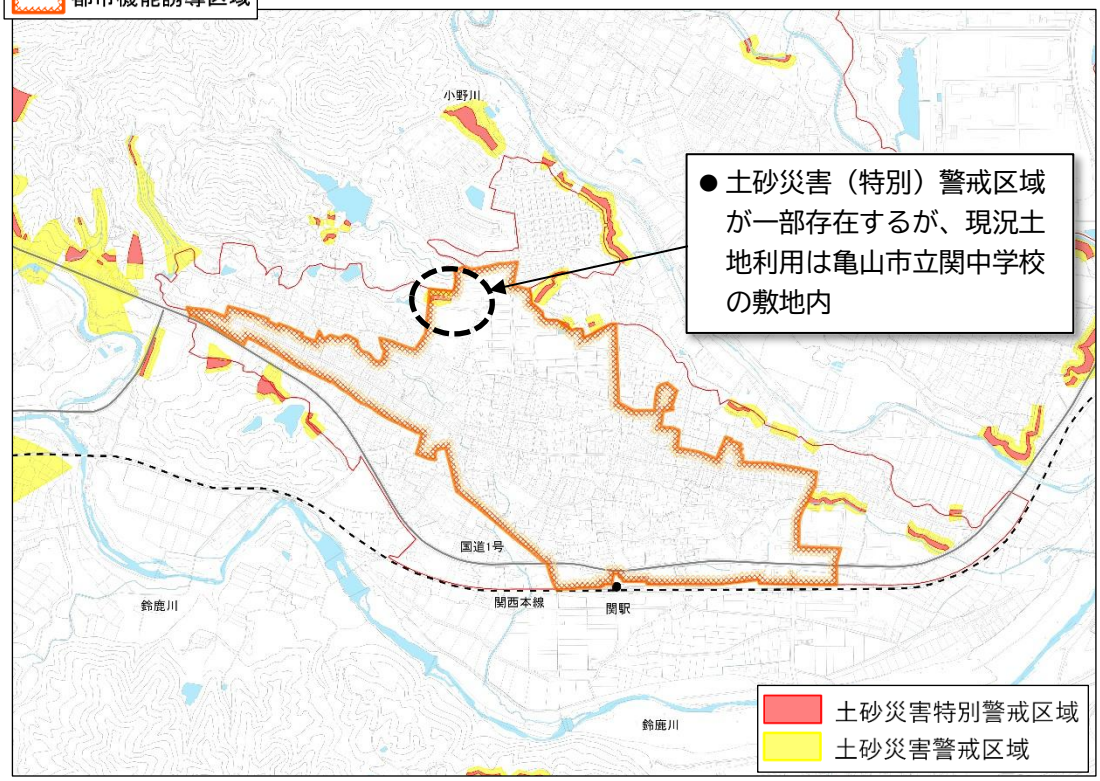


■洪水浸水想定図（計画規模の降雨）

居住誘導区域内には、12 時間以上継続して浸水するエリアはありません。
土砂災害（特別）警戒区域が一部存在しますが、現況土地利用は関中学校の敷地内です。



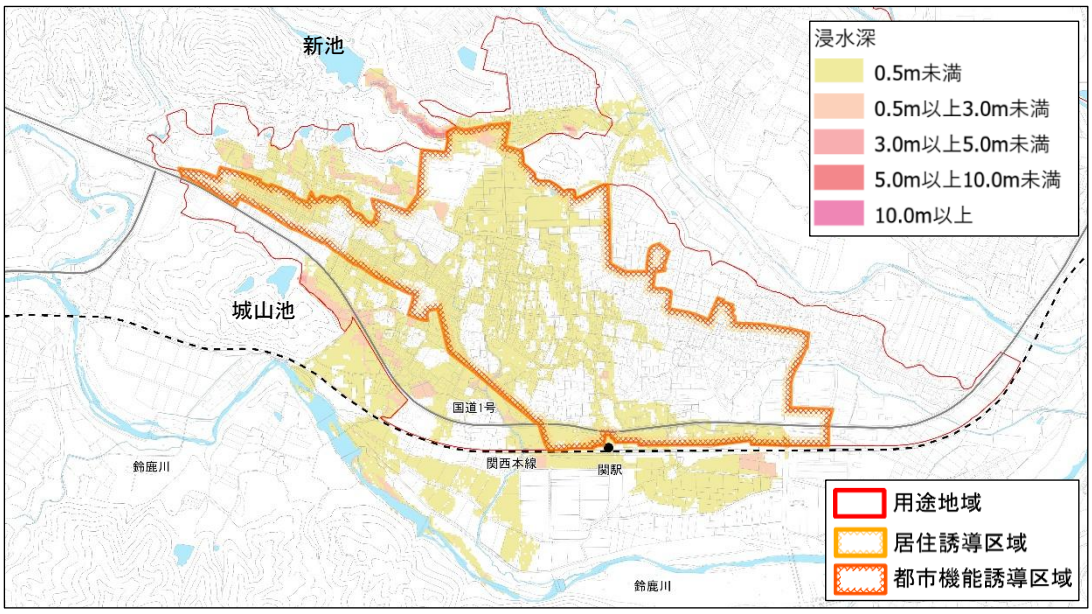
■浸水継続時間（想定最大規模の降雨）



■土砂災害区域図

新池等が決壊した場合のため池決壊浸水想定区域が、関居住誘導区域の広い範囲に分布しています。浸水深も一部の区域で、0.5mを越えるエリアも見られます。

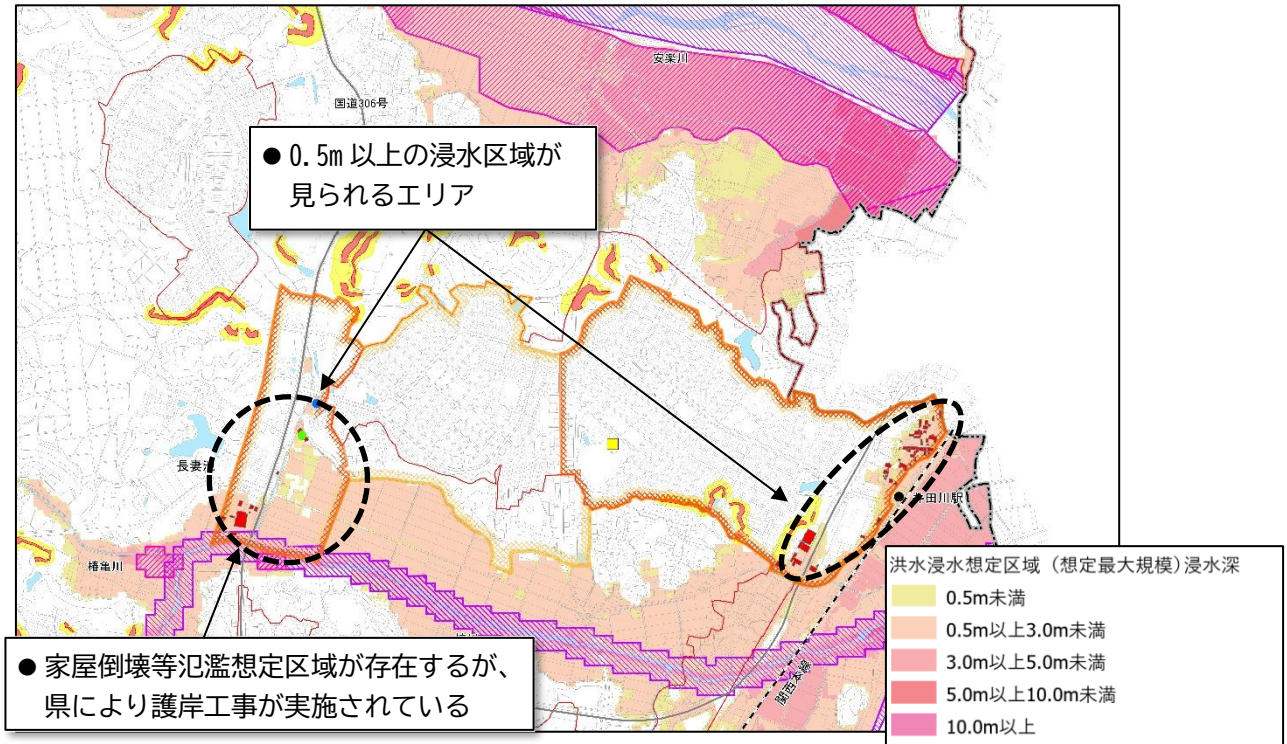
なお、内水浸水想定区域は、居住誘導区域内には存在しません。



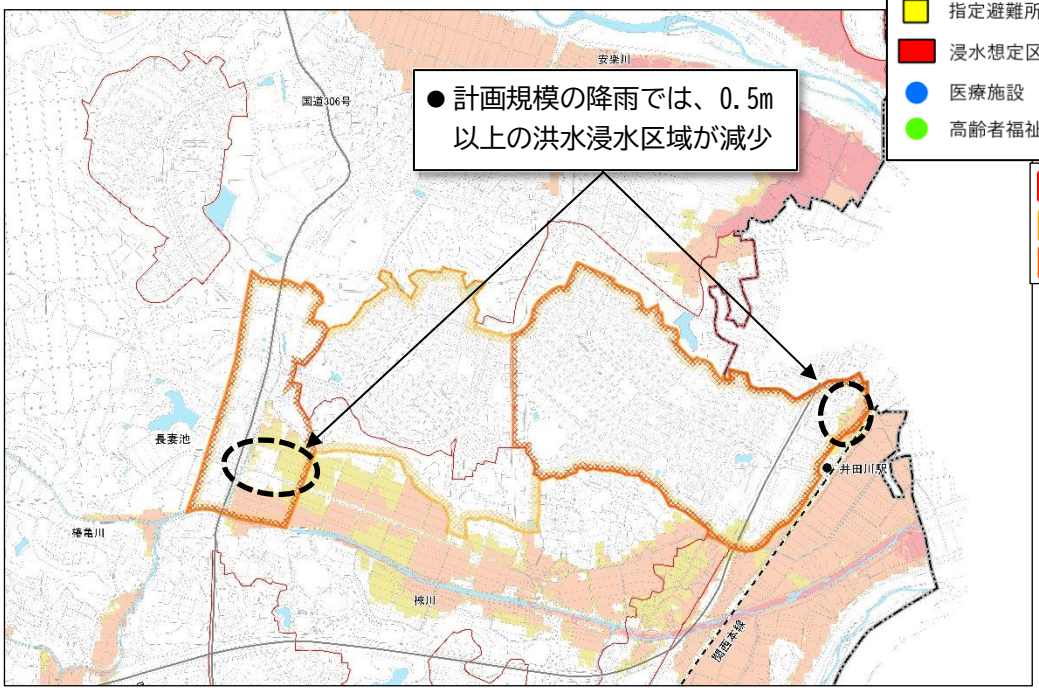
■ため池決壊浸水想定区域図

ウ　井田川居住・都市機能誘導区域

想定最大規模の降雨を反映した洪水浸水想定区域では、誘導区域内に浸水深が 0.5m 以上の浸水区域が JR 井田川駅周辺エリア及び国道 306 号沿道南側に存在しており、1 階建ての建物も分布しています。計画規模の降雨での 0.5m以上のエリアは、JR 井田川駅北側の一部及び国道 306 号沿道の椋川周辺においては減少します。なお、椋川沿いには、家屋倒壊等氾濫想定区域も存在します。



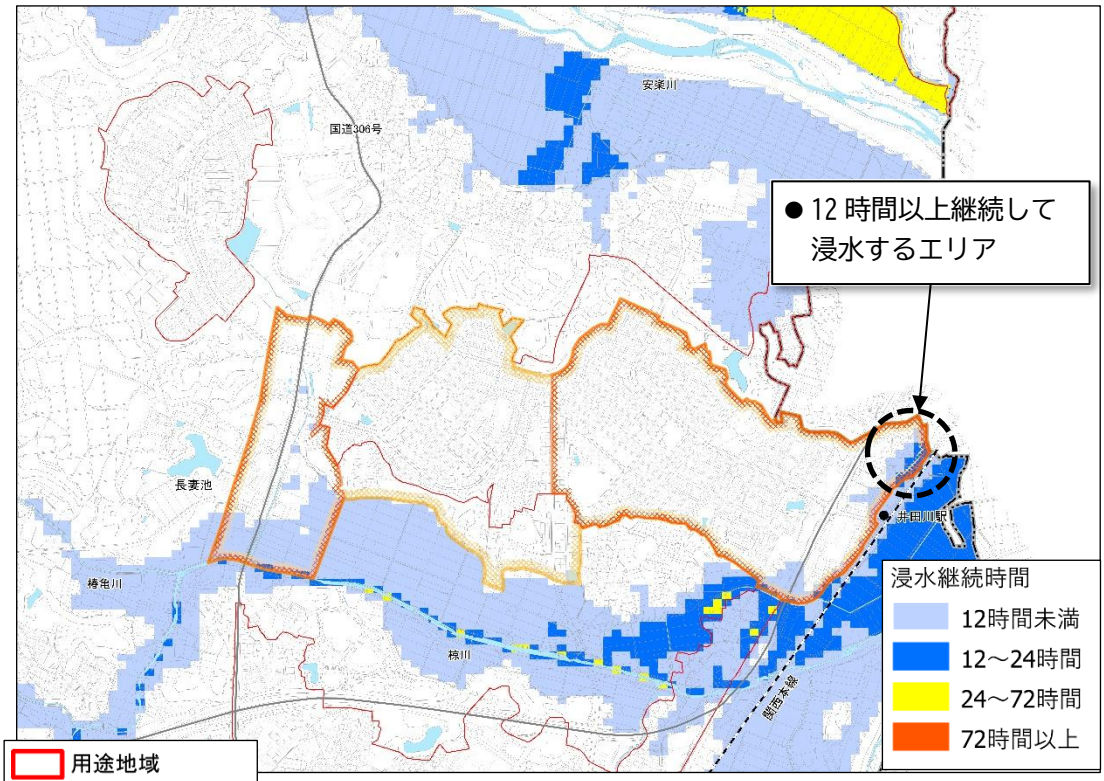
■洪水浸水想定図（想定最大規模の降雨）



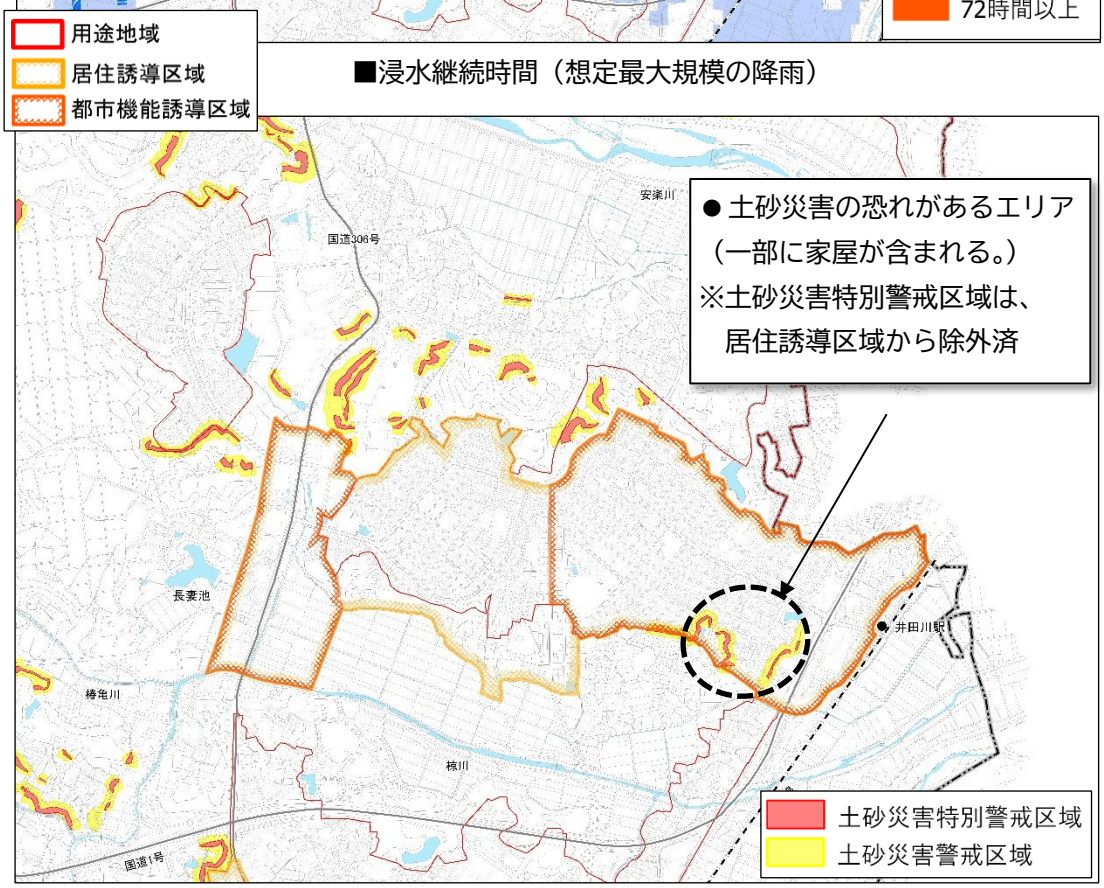
■洪水浸水想定図（計画規模の降雨）

誘導区域内に、JR 井田川駅北側の一部を除いて 12 時間以上継続して浸水するエリアはありません。

また、みどり町の南側宅地に土砂災害警戒区域が一部含まれています。



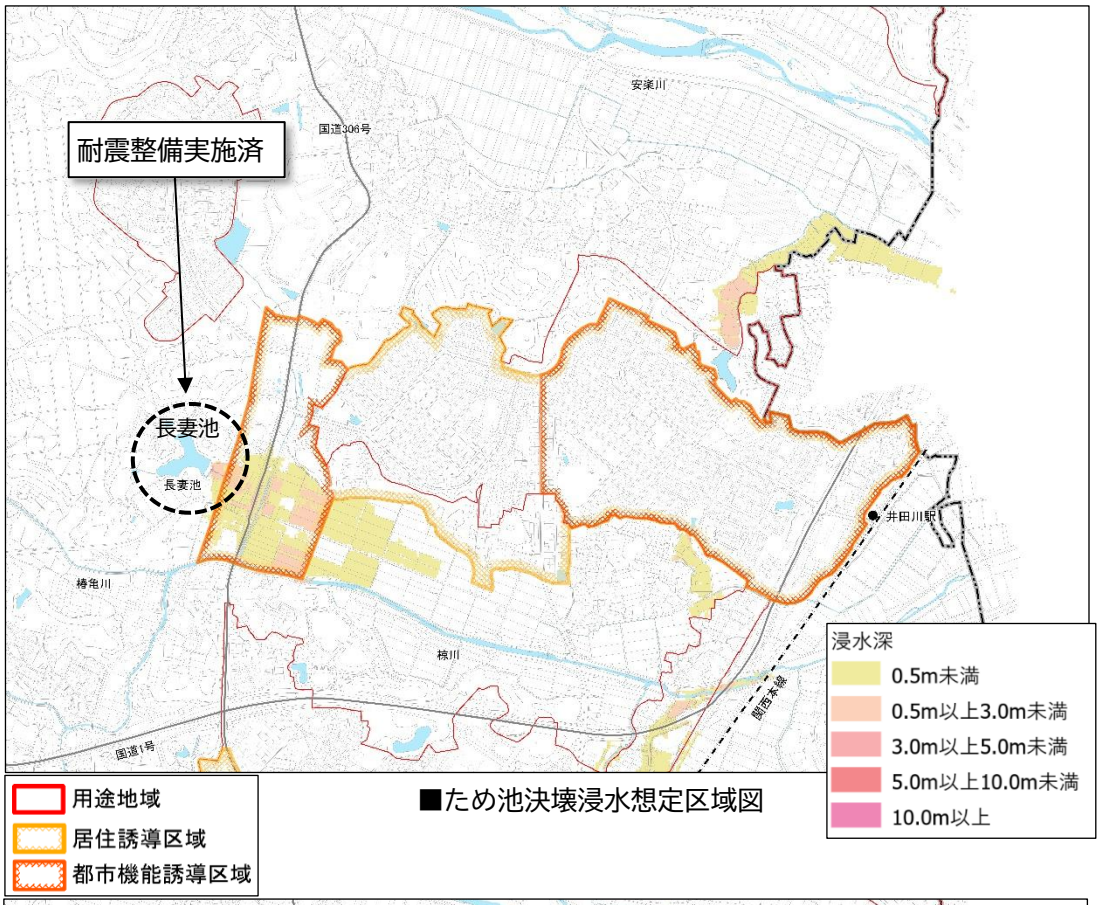
■浸水継続時間（想定最大規模の降雨）



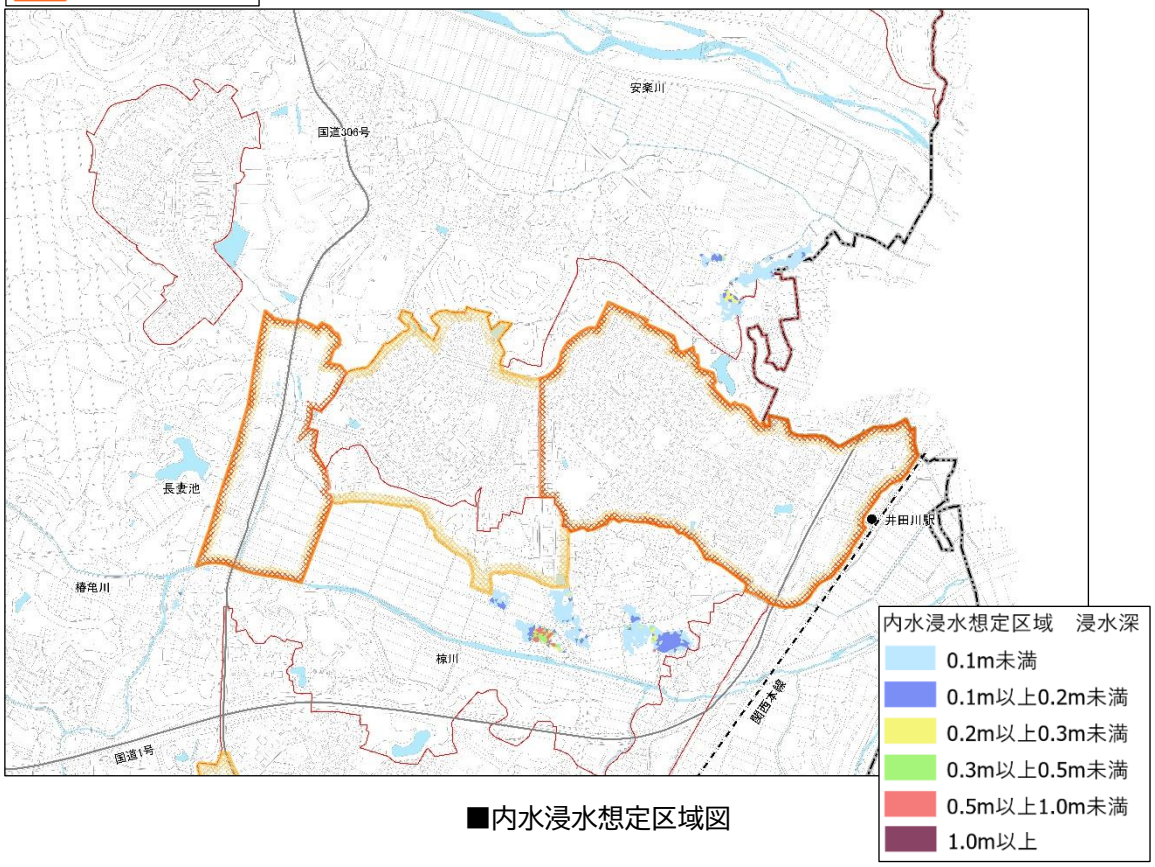
■土砂災害区域図

長妻池が決壊した場合のため池決壊浸水想定区域が、国道 306 号沿道南側に見られますが、耐震整備が実施されています。

なお、内水浸水想定区域は、誘導区域内には存在しません。



■ため池決壊浸水想定区域図



■内水浸水想定区域図

（３）防災まちづくりに向けた課題の整理

誘導区域内に存在する災害リスクを踏まえ、防災まちづくりに向けた課題を以下のとおり整理します。

・土砂災害対策

本市の地形的特徴により、各誘導区域に土砂災害警戒区域が存在していることから、対策が必要です。

・洪水対策

鈴鹿川や椋川の浸水想定区域が、中心拠点である JR 亀山駅東側の都市機能集積地や、国道 306 号沿い等に存在するとともに、区域内には１階建ての建物も分布していることから、対策が必要です。

・その他の対策

亀山中央の誘導区域に内水氾濫のリスクが存在していることから、対策が必要です。

関の誘導区域にため池決壊による浸水想定区域が広く広がっていることから、対策が必要です。

■誘導区域における災害リスク（まとめ）

災害種別		災害ハザード情報	亀山中央	関	井田川
土砂災害		土砂災害警戒区域（イエローゾーン）	丘陵部の宅地に点在	関中学校の敷地内に一部存在	みどり町の南側宅地に一部存在
水災害	洪水	洪水浸水想定区域（想定最大規模）	JR 亀山駅東側で 0.5m 以上の浸水想定	JR 関駅東側で 0.5m 以上の浸水想定	306 号沿道南側・JR 井田川駅周辺で 0.5m 以上の浸水想定
		洪水浸水想定区域（計画規模）	JR 亀山駅東側で 0.5m 以上の浸水想定	JR 関駅東側で 0.5m 以上の浸水想定	306 号沿道南側・JR 井田川駅北側で 0.5m 以上の浸水想定
		浸水継続時間	12 時間以上の継続浸水は無し	12 時間以上の継続浸水は無し	JR 井田川駅北側で 12 時間以上の継続浸水が存在
		家屋倒壊等氾濫想定区域	竜川沿いに存在	－	椋川沿いに存在
	内水氾濫	浸水想定区域（計画規模降雨）	JR 亀山駅東側で 0.5m 未満の浸水想定	－	－
その他	ため池浸水	浸水想定区域	－	関宿の広い範囲で新池等の浸水想定	306 号沿道南側に長妻池の浸水想定があるが、耐震整備済

３．防災まちづくりの将来像と取組方針

（１）防災まちづくりの将来像

防災指針は、都市マスタープランの都市づくりの目標４に掲げる「都市の安全性の向上」を具現化するものであることから、都市マスタープランの「都市づくりの基本理念」及び「都市づくりの目標４：都市の安全性の向上」を防災まちづくりの将来像とします。

（２）防災まちづくりの取組方針

都市マスタープランの都市づくりの整備方針の「都市防災の方針」を、防災まちづくりの将来像の実現に向けた「防災まちづくりの方針」とします。

防災まちづくりの将来像

【都市づくりの基本理念】

暮らしやすさと都市活力を未来につなぐ
持続可能な都市づくり

【都市づくりの目標４】都市の安全性の向上

気候変動等による水害リスクの拡大を踏まえ、流域治水の取組を含めた国、県等と連携による河川整備を促進し、地域の治水安全度を高めるとともに、山林や農地、丘陵部の斜面緑地等の適正な保全と管理を行うことで、安全・安心で災害に強いまちづくりを目指します。

また、鈴鹿川等源流域を含む鈴鹿山系等の山並みを、将来にわたり守り、生かすことで、本市の安全でおいしい水の確保を図ります。

防災まちづくりの取組方針

都市防災の方針

南海トラフ地震発生の切迫性の高い状態に加え、近年の気候変動に伴う風水害の頻発化･激甚化により、災害リスクが増大していることから、多様な大規模自然災害で想定されるリスクの状況を踏まえた、災害に強い都市づくりを進めます。

① しなやかな都市構造の形成
② 住宅・建築物や公共施設等の安全性の向上
③ 浸水対策の推進
④ 土砂災害対策の推進
⑤ 事前復興まちづくりの推進

４．災害ハザードからみた誘導区域見直しの考え方

誘導区域の見直しに当たっては、誘導区域における災害リスクを踏まえ、誘導区域の指定の基となる「誘導区域の指定方針」を見直した上で、誘導区域の精査・変更を行うこととします。

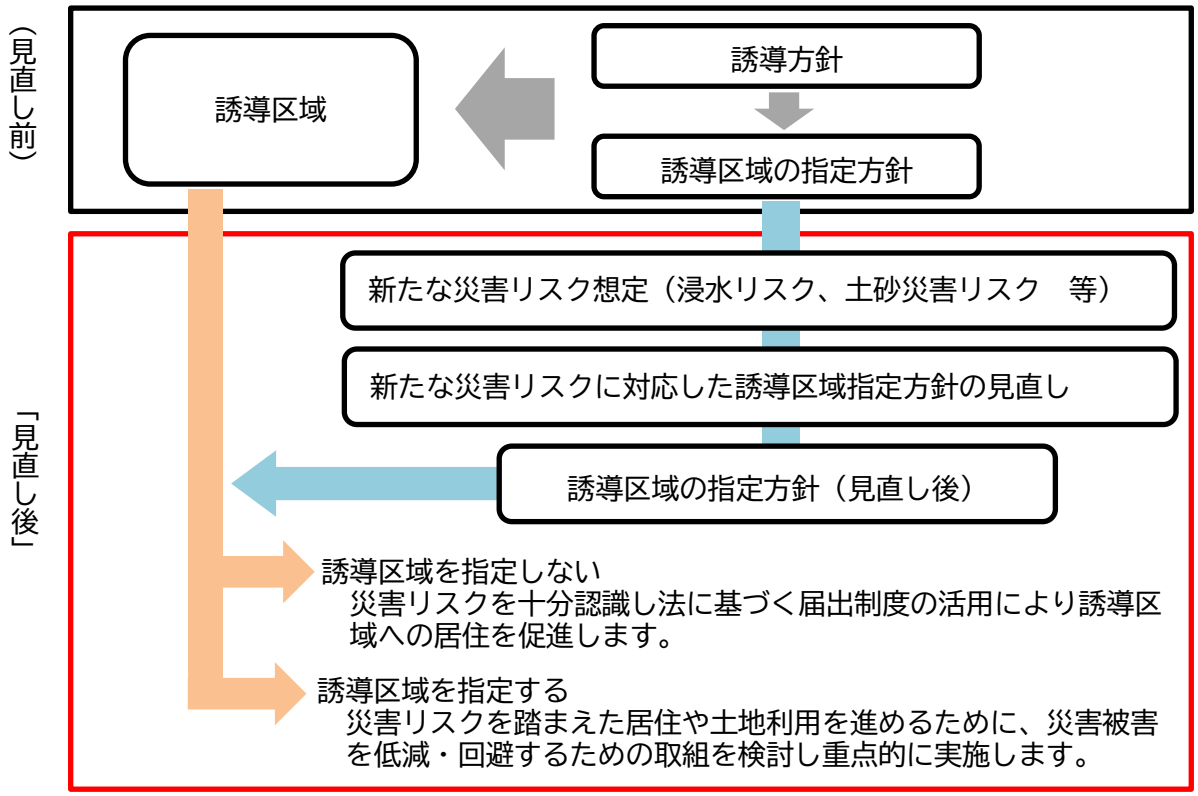
土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域の災害レッドゾーンについては、法第 81 条第 19 項の規定に基づき誘導区域から除外するとともに、人命の安全確保や住宅被害の観点から、都市機能を誘導しない区域における洪水浸水想定区域 0.5m以上の区域や家屋倒壊等氾濫想定区域については、居住誘導区域から除外します。

一方、本市は、東海道の宿場町や、関西本線と紀勢本線の結節点である JR 亀山駅を中心とした鉄道駅及びその周辺など、古くから東西交通の要衝としてにぎわいと交流が生み出される中で、交通拠点性を活かした都市づくりと市街地形成が進められてきました。

こうした歴史的背景から、これらの市街地については、道路、公園、上下水道等の都市基盤施設が既に整備されるとともに、公共交通や生活利便施設が集積し、一定の人口密度が維持されている都市機能が充実したエリアとなっており、これらのエリアを誘導区域から除外した場合には、これまで蓄積されてきた都市基盤ストックの有効活用が図られないほか、都市機能や居住の適切な維持・誘導に支障を及ぼすことが懸念されます。

このことから、災害リスクを十分に考慮した上で、防災指針に基づく被害を最小限に抑えるためのハード対策と避難体制の確保等のソフト対策の両面から、「災害リスクの低減」に向けた対策を計画的に推進することを前提として、既存の都市基盤ストックを有効に活用し、持続可能な都市構造の形成を図る観点から、災害ハザードを含むエリアについても、まちづくりの経緯や拠点性、生活利便性の高さや土地利用の状況、都市マスタープランにおける都市構造の位置付け等から総合的に判断し、都市機能誘導区域に含めることとします。

■誘導区域の見直しフロー



【災害ハザードからみた居住誘導区域の見直しの考え方】

項目		居住誘導区域 ＋ 都市機能誘導区域	居住誘導区域のみ
洪水浸水想定区域	0.5m未満	○	○
	0.5m以上	△※	×
	３m以上	△※	×
	家屋倒壊等氾濫想定区域	△※	×
ため池決壊浸水想定区域		○	○
内水浸水想定区域		○	○
土砂災害ハザード	土砂災害警戒区域	○	○
	土砂災害特別警戒区域	×	×
	急傾斜崩壊危険区域	×	×

※都市構造上の重要性や土地利用の状況等を勘案し、総合的に判断します。

【凡例】
○：誘導する
△：エリアによっては誘導する
×：誘導しない

５．具体的な取組

（１）居住誘導区域・都市機能誘導区域における安全対策に関する基本的な考え方

本市の居住誘導区域内における主な災害リスクは、市内を横断する鈴鹿川・椋川の浸水リスクや、山地・丘陵地・段丘崖といった斜面が多く存在する地形特性から土砂災害リスク等が存在していますが、こうした災害リスクを全て除去することは困難であるため、河川改修や市街地整備等のハード対策と避難体制の確保等のソフト対策の両面から、災害リスクの低減を図ります。

（２）防災対策に関連する主な計画

本市における防災対策に関連する主な計画は次のとおりです。これらの計画における各種施策と連携・調整を図りながら区域内の安全対策を進めます。

●亀山市地域防災計画

災害対策基本法第 42 条に基づき、市民の生命、身体及び財産を地震・風水害等の災害から保護するため、亀山市防災会議が作成するもので、地震災害及び風水害等の災害種別ごとに災害予防・減災対策や災害応急対策、復旧・復興対策等を位置付けるとともに、優先施策として取り組む防災ビジョンを定め、災害に強いまちづくり等に取り組むこととしています。

●亀山市国土強靭化地域計画

国土強靭化基本法第 13 条に基づく国土強靭化地域計画で、大規模自然災害に対する脆弱性を評価し、事前に的確な取組を進め、国土や経済、地域社会が災害などにあっても致命的な被害を負わない強さと、速やかに回復するしなやかさを持つことを目指し、リスクシナリオ（起きてはならない最悪の事態）を設定するとともに、これらを回避するために取り組むべき対応方策を位置付けています。

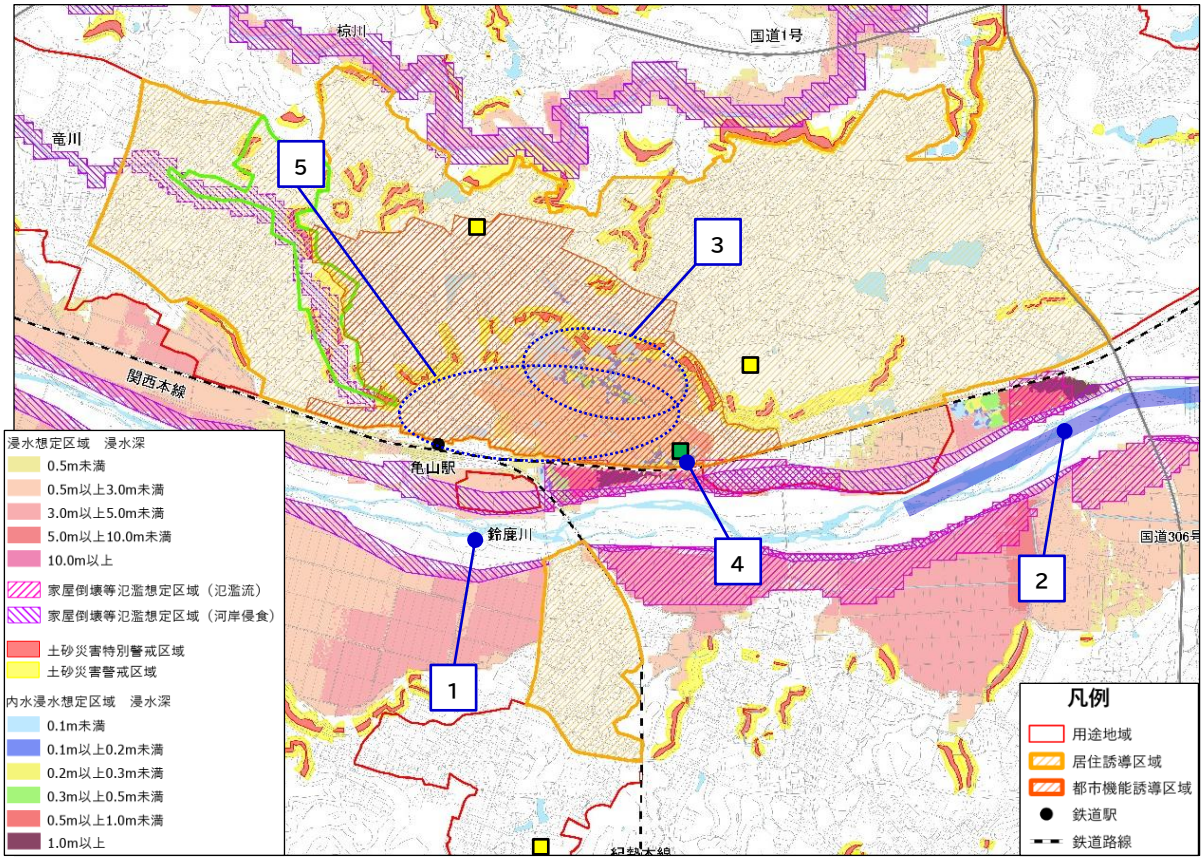
●鈴鹿川流域治水プロジェクト 2.0

流域治水プロジェクトは、国、流域自治体、企業等が協働し、河川整備に加え、雨水貯留浸透施設や土地利用規制、利水ダムの事前放流など、各水系で重点的に実施する治水対策の全体像を取りまとめたもので、鈴鹿川水系での対策として、国土交通省により「鈴鹿川流域治水プロジェクト 2.0」が策定され、関係者による取組が進められています。

（3）各エリアにおける取組

各災害リスクに対する具体的な取組を次のとおり整理します。

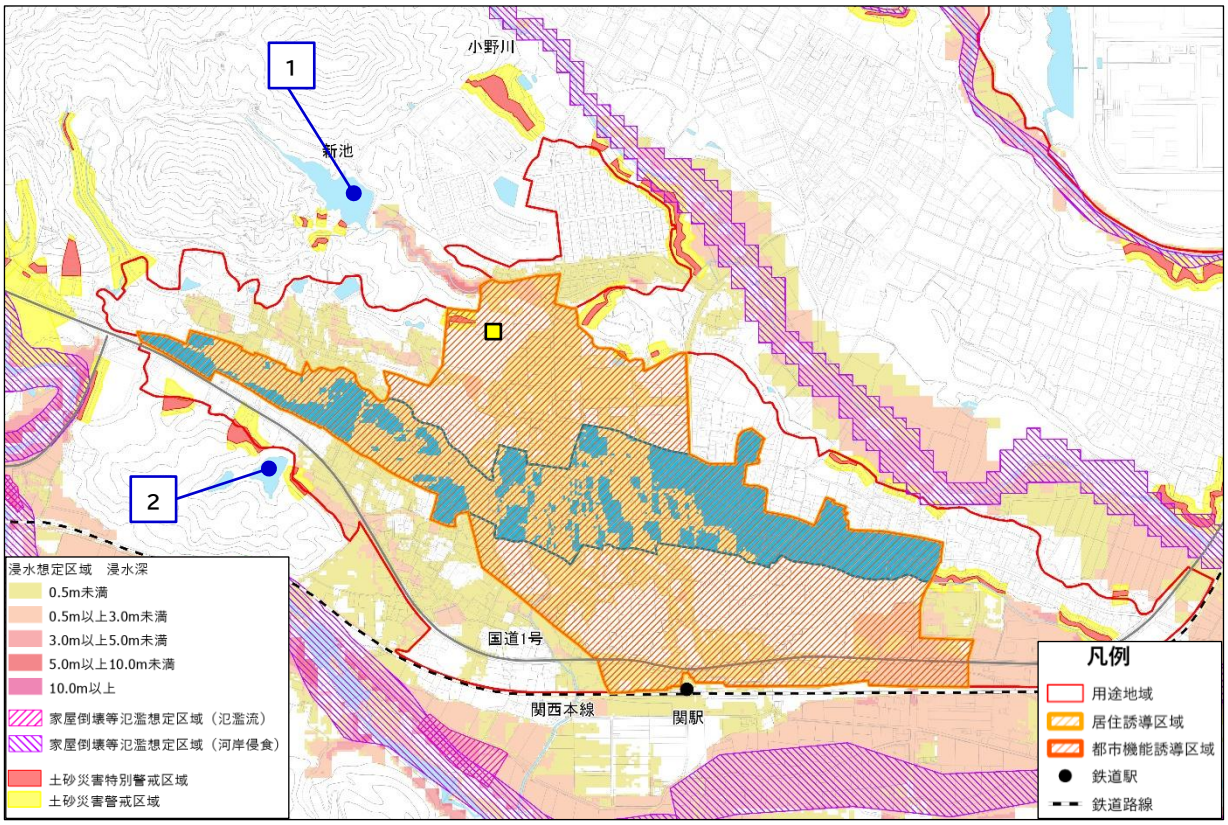
①亀山中央居住誘導区域・都市機能誘導区域



■ 要配慮者利用施設　□ 指定避難所

No.	災害	取組
1	洪水	堤防整備（国）
2	洪水	河道掘削（国）
3	内水	内水氾濫対策の検討
4	洪水	避難確保計画に基づく避難体制の確保
5	全般	エリアの面的整備と併せた一体的な防災対策の検討
全体	土砂	急傾斜地崩壊対策事業による安全対策の促進（県・市）
全体	全般	避難行動要支援者名簿の管理・更新
全体	全般	防災情報伝達システムの活用による避難情報の迅速かつ的確な発信
全体	全般	ハザードマップ等による災害リスクの周知
全体	全般	地区防災計画の策定促進による自主防災力の強化

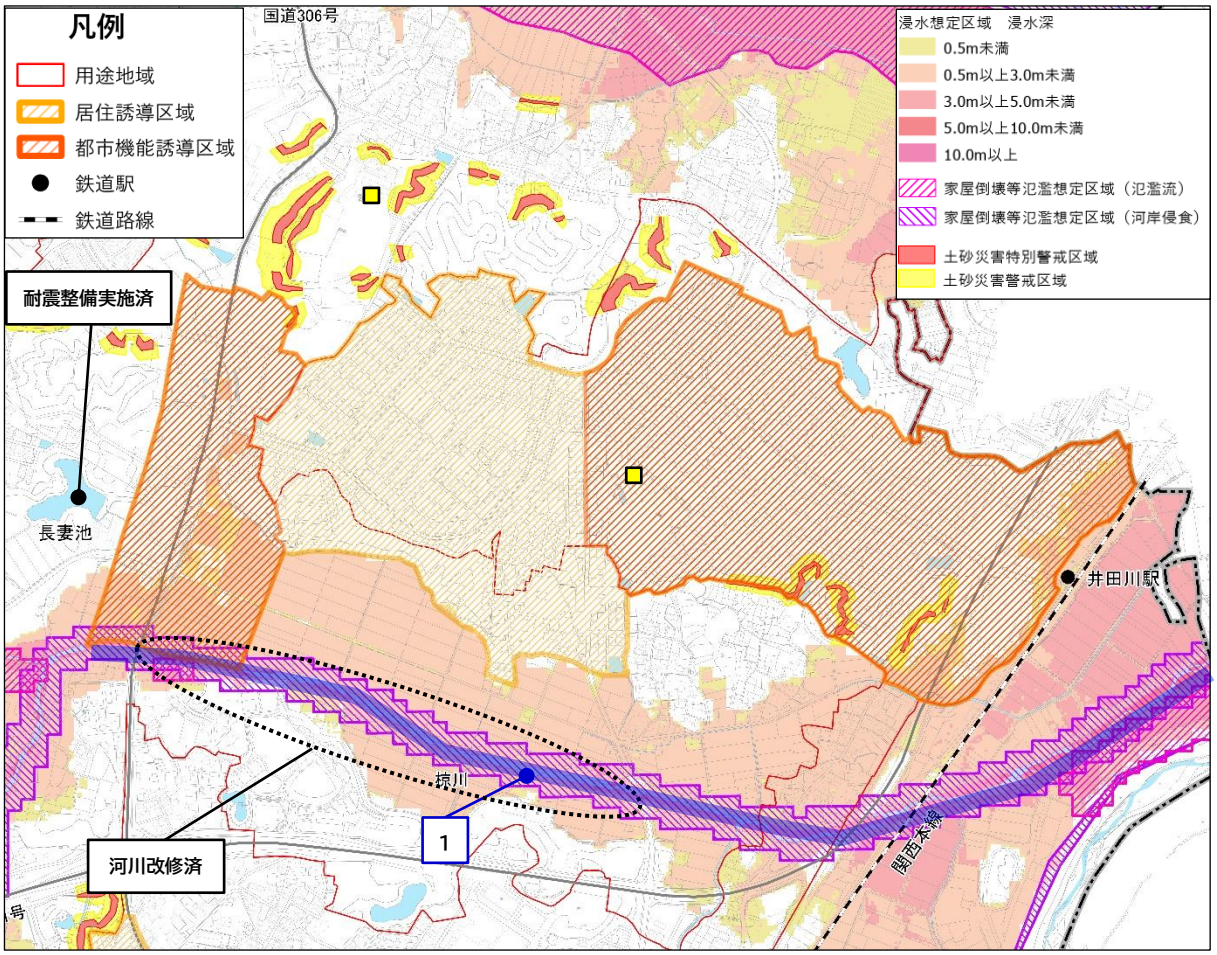
②関居住誘導区域・都市機能誘導区域



□　指定避難所

No.	災害	取組
1	ため池	水位管理による災害リスクの低減、耐震整備の検討
2	ため池	水位管理による災害リスクの低減、耐震整備の検討
全体	全般	避難行動要支援者名簿の管理・更新
全体	全般	防災情報伝達システムの活用による避難情報の迅速かつ的確な発信
全体	全般	ハザードマップ等による災害リスクの周知
全体	全般	地区防災計画の策定促進による自主防災力の強化

③井田川居住誘導区域・都市機能誘導区域



□　指定避難所

No.	災害	取組
1	洪水	堆積土砂撤去（県）
全体	土砂	急傾斜地崩壊対策事業による安全対策の促進（県・市）
全体	全般	避難行動要支援者名簿の管理・更新
全体	全般	防災情報伝達システムの活用による避難情報の迅速かつ的確な発信
全体	全般	ハザードマップ等による災害リスクの周知
全体	全般	地区防災計画の策定促進による自主防災力の強化

６．取組スケジュールと目標値

【取組スケジュール】

対策内容 （●ハード対策、○ソフト対策）	対象区域	主体	実施時期の目標 短期 （５年）	中期 （10 年）	長期 （20 年）
●鈴鹿川の洪水氾濫対策					
・堤防整備	亀山中央	国			→
・河道掘削	亀山中央	国		→	→
●椋川の洪水氾濫対策 ・堆積土砂撤去	井田川	県	→	（適宜実施）	→
●内水氾濫対策 ・浸水対策	亀山中央	市	→ （検討）	→ （検討結果に基づく対策）	→
●土砂災害対策 ・急傾斜地崩壊対策事業	亀山中央 井田川	県・市・住民	→	（適宜実施）	→
●ため池決壊対策					
・水位管理	関	市・管理者	→	（適宜実施）	→
・耐震整備	関	市	→	（検討・対策）	→
●エリアの面的整備と併せた一体的な防災対策	亀山中央	市	→ （検討）	→ （検討結果に基づく対策）	
○災害リスク周知 ・ハザードマップ等	全区域	市	→	（必要に応じて更新）	→
○避難対策					
・避難情報発信	全区域	市	→	（災害時）	→
・避難確保計画	亀山中央	管理者	→	（適宜実施）	→
・避難行動要支援者名簿	全区域	市	→	（適宜実施）	→
○自主防災 ・地区防災計画	全区域	住民	→		

【目標値】

目標項目	現在 2025 （令和７）年	10 年後 2035 （令和 17）年	20 年後 2045 （令和 27）年
居住誘導区域内の地区防災計画の策定率（%）	36.4	100	100

第９章　公共交通ネットワーク

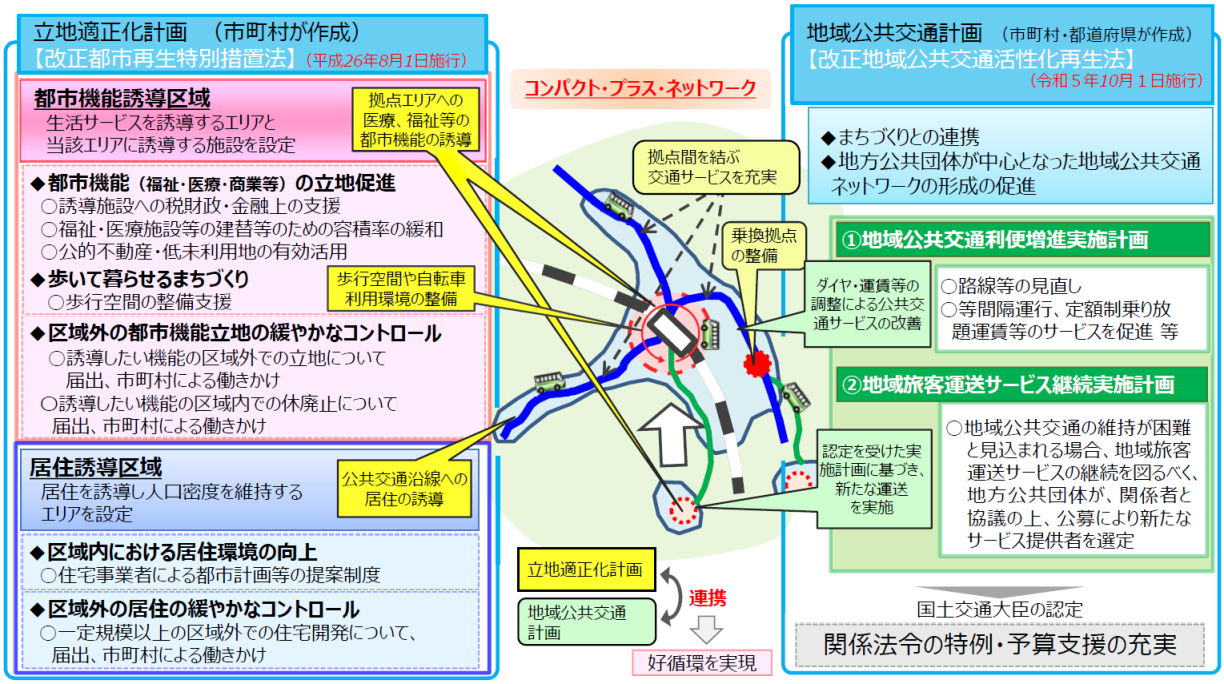
１．公共交通ネットワークの役割

人口減少、少子高齢化が加速度的に進展することにより、公共交通事業をとりまく環境が年々厳しさを増している中、公共交通機関の輸送人員の減少により、公共交通ネットワークの縮小やサービス水準の一層の低下が懸念されます。 その一方で、人口減少社会において地域の活力を維持、強化するためには、コンパクトなまちづくりと連携して、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えのもと、地域公共交通ネットワークを確保することが重要です。

都市計画運用指針においては、「多極ネットワーク型のコンパクトシティを推進するためには、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を適切に設定するとともに、拠点間を結ぶ都市の骨格となる公共交通ネットワークの確保・充実や、居住誘導区域内に居住する人々の都市機能への交通アクセスの確保・充実、公共交通軸と連携した魅力的な空間形成を図る必要がある。」とされており、立地適正化計画と地域公共交通計画の一層の連携が求められています。

立地適正化計画との関係は下図のとおりで、地域公共交通の再編と一体化を図りコンパクトなまちづくりの実現を目指すものです。

なお、本市では、2022（令和６）年１月に 2026（令和８）年を目標年次に「亀山市地域公共交通計画」が改訂されており、立地適正化計画は、まちづくりが連携した総合的かつ戦略的な交通施策を推進するための基本方針と位置付けられます。



■立地適正化計画と地域公共交通計画の関係

出典：国土交通省都市局都市計画課　資料

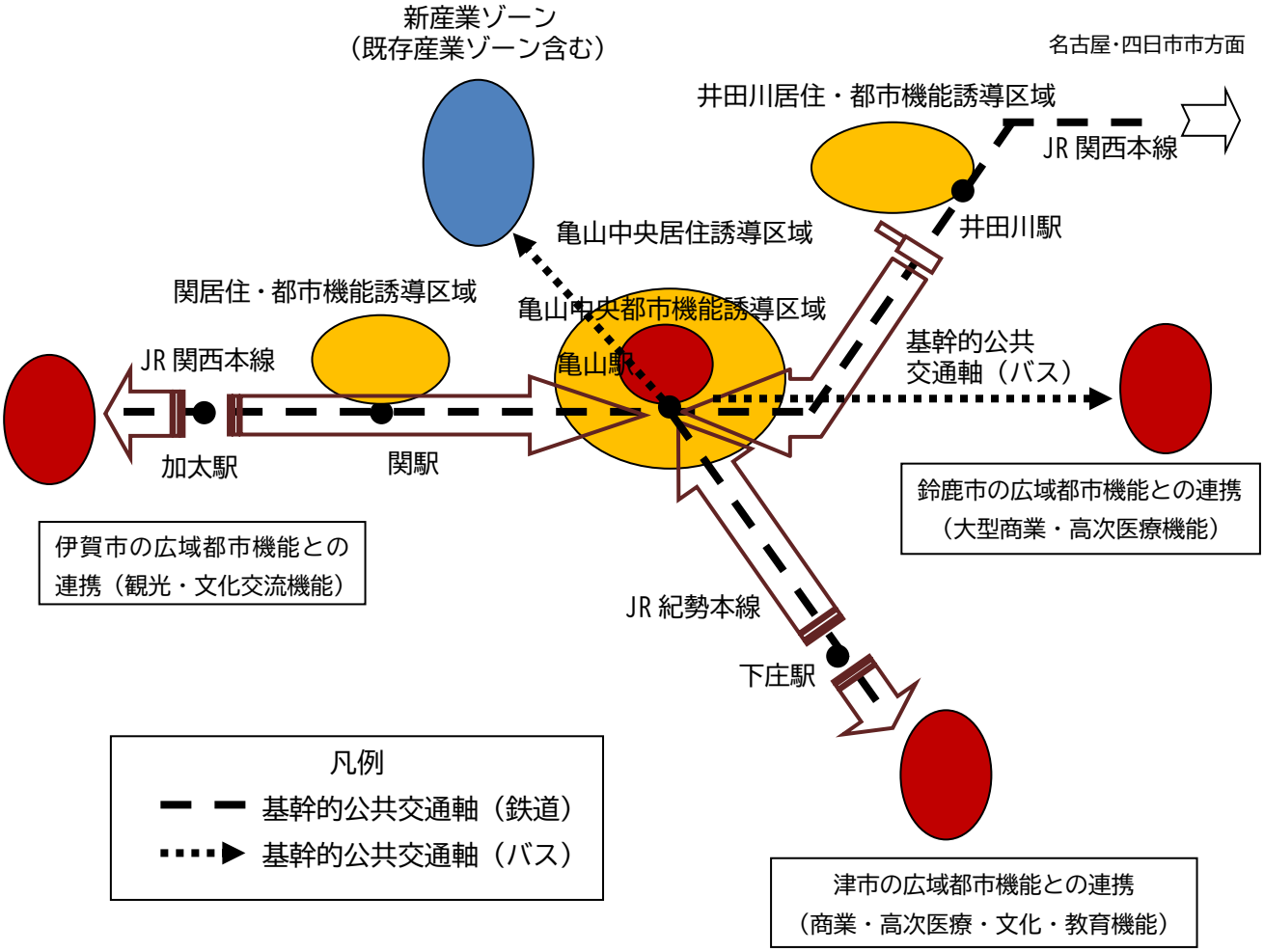
２．基幹的公共交通軸の将来イメージ

財政負担の軽減と自動車に過度に依存しない都市構造の実現をめざし、以下の図に示すように鉄道駅周辺に居住誘導区域を指定し、将来的には鉄道を基幹的公共交通軸と位置付け公共交通移動の主軸とします。

広域的都市機能活用のための公共交通ネットワークとしては、津市とは JR 紀勢本線、伊賀市とは JR 関西本線としますが、鈴鹿市市街地とは鉄道のネットワークがないため、現在のバス路線を基幹的公共交通軸と位置づけ、将来も営業路線として継続できるよう利用促進策を検討します。

また、今後人口減少を抑えるためには職場の確保が重要であり、本市の交通の要衝としての特徴を活かし、更なる企業誘致が求められます。都市マスタープランでは、亀山・関テクノヒルズ周辺が新産業ゾーン及び既存産業ゾーンに位置付けられていることから、このエリアと居住誘導区域の中心である亀山中央居住誘導区域を基幹的公共交通軸（バス）でネットワークを図ることで、居住誘導と企業誘致の連携に努めます。

鉄道駅から離れた居住誘導区域外の集落と都市機能誘導区域とのネットワークついては、鉄道駅の生活圏をベースに、自主運行バス等による連携に努めます。



■基幹的公共交通軸の将来イメージ

第１０章　定量的目標の設定

１．基本的考え方

都市計画運用指針では、概ね５年ごとに立地適正化計画の見直しを行うにあたり、計画の必要性や妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示する観点から、あらかじめ立地適正化計画の策定に当たり、生活利便性、健康福祉、行政運営等の観点から、計画の遂行により実現しようとする目標値を設定するとともに、立地適正化計画の評価にあたり、当該目標値の達成状況等を合わせて評価、分析することも考えられるとしています。

また、具体的目標値の例としては、人口密度や公共交通に関する項目等が挙げられるとともに、地価等の目標についても設定することが有効であるとしています。

このような考え方等を踏まえ、目標項目は居住誘導の具体的指標として「居住誘導区域の可住地人口密度」、公共交通計画との連携指標として「基幹的公共交通軸（鉄道）徒歩圏人口カバー率」、地価の上昇により固定資産税等の増加が見込まれることから、財政状況等に関する目標指標として「地価最高値」、防災に関する目標指標として「居住誘導区域外の災害ハザードエリアに居住する人口割合」を設定します。

２．定量的目標値の設定

定量的目標値は、基本的考え方に従い、以下の目標項目に対して目標値を設定します。

可住地人口密度は、次ページに示す今後 20 年間の居住誘導区域内移動人口予測値の 50%（3,600 人）を各居住誘導区域に誘導する方針として目標値を設定します。

基幹的公共交通（鉄道）軸徒歩圏人口カバー率は、居住誘導区域への人口誘導を進め、20 年間で 1.2%引き上げるとともに、地価最高値は、当初計画策定時（2015（平成 29）年）の水準（59,700 円／㎡）への回復を目指します。

居住誘導区域外の災害ハザードエリアに居住する人口割合は、居住誘導区域への人口誘導と防災・減災対策により、災害リスクが存在する区域に居住する市民の割合の引き下げを目指します。

■定量的目標値（10 年後の目標値は中間値）

目標項目		現在 2025 （令和７）年	10 年後 2035 （令和 17）年	20 年後 2045 （令和 27）年
可住地人口密度 （人/ha）	亀山中央居住誘導区域	47.1	48.5	50.0
	関居住誘導区域	39.4	現状維持	現状維持
	井田川居住誘導区域	66.4	68.6	70.8
基幹的公共交通（鉄道）軸徒歩圏人口カバー率（%）※1		10.7	11.3	11.9
地価最高値（円/㎡）		51,000	55,500	60,000
居住誘導区域外の災害ハザードエリアに居住する人口割合（%）※2		8.0	7.7	7.4

※１・・・都市拠点に位置する鉄道駅（JR 亀山駅・JR 関駅・JR 井田川駅）から 800m圏域の居住誘導区域内に居住する人口の総人口に占める比率

※２・・・当該目標項目における災害ハザードエリアは、洪水浸水想定区域（想定最大規模）浸水深 0.5m以上、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域

■目標可住地密度の設定根拠

誘導区域名	a. 現在人口 令和７年 （人）	b. 20 年後 推計人口 令和 27 年 （人）	c. 20 年間 減少人数 （b-a） （人）	d. 移動 人口配 分数 （人）	e. 目標 人口 （b＋d） （人）	f. 可住 地面積 （ha）	g. 目標可 住地密度 （e/f） （人/ha）
亀山中央	7,858	6,546	▲1,312	1,795	8,341	166.8	50.0
関	1,583	1,458	▲125	125	1,583	40.1	39.4
井田川	5,230	3,899	▲1,331	1,680	5,579	78.8	70.8
合計	14,671	11,903	▲2,768	3,600	15,503	285.7	54.2

■居住誘導区域内移動人口　算出フロー

■2025 年（令和７）年 10 月１日
亀山市人口：49,117 人
世帯数：22,721 世帯
世帯当り人員（2.16 人／世帯）
（出典：住民基本台帳）

■2045 年（令和 27）年 10 月１日
亀山市人口：44,740 人
世帯数：23,824 世帯
世帯当り人員（1.88 人／世帯）
（出典：人口は社人研推計）

■20 年間の変化
人口減少：4,437 人
世帯数増加：1,103 世帯

■20 年間に発生が予測される空家等
空家等数：1,933 戸
（P60 参照）

■自然趨勢による住宅量【Ａ】
住宅量：3,036 戸
・世帯数の増加分：1,103 戸　空家等発生分：1,933 戸

■人口減少対策による住宅量（政策的加算分）【Ｂ】
住宅量：456 戸
・将来人口の見通し 46,200 人－社人研推計値 44,740 人＝1,460 人
・1,460 人÷平均世帯当り人口（3.2 人/世帯）＝456 戸

今後 20 年間の住宅量
【Ａ＋Ｂ】：3,492 戸

■今後 20 年間の移動人口予測
自然趨勢による住宅量（3,036 戸）×世帯当り人員（1.88 人/世帯）＋新規流入人口(1,460 人)
＝移動人口予測値（7,168 人）

■今後 20 年間の居住誘導区域内移動人口予測
移動人口予測値（7,168 人）／居住誘導区域への誘導率（50%：現況 25%を 50%まで上昇）＝
居住誘導区域内移動人口予測値（3,584 人≒**約 3,600 人**）

３．居住・都市機能誘導効果

（１）居住及び都市機能誘導による都市の価値上昇

誘導区域内への都市機能の配置や道路等の公共空間の充実、良好な景観の形成、魅力ある居住地の確保等が図られることで、都市機能が充実するとともに都市空間の質が向上し、本市の都市価値の向上が期待できます。

また、本市の地価は、東御幸町の旧国道１号が最高値（５万 1,000 円/㎡）で、北勢地域の他市町と比較しても低く、周辺へ行くほど地価が徐々に下がる傾向にあります。そこで、亀山中心部における居住誘導や都市機能誘導により中心部の都市価値を向上させることで、土地取引の活性化や当該地の地価の下落率の低減又は上昇させ、ひいては周辺部の地価の下落率低減又は上昇につなげることができ、都市全体の価値上昇や、それに伴う税収の増加にもつながることが期待されます。

（２）都市機能誘導による子育てにやさしいまちの充実

本市は、子育てにやさしいまちとして転入者等に選ばれている状況であり、妊産婦と子ども、子育て世帯への効果的で切れ目のない一体的な支援や、面的整備型児童発達支援体制の整備による個々のニーズに応じた支援の充実など様々な子育て支援を展開しています。

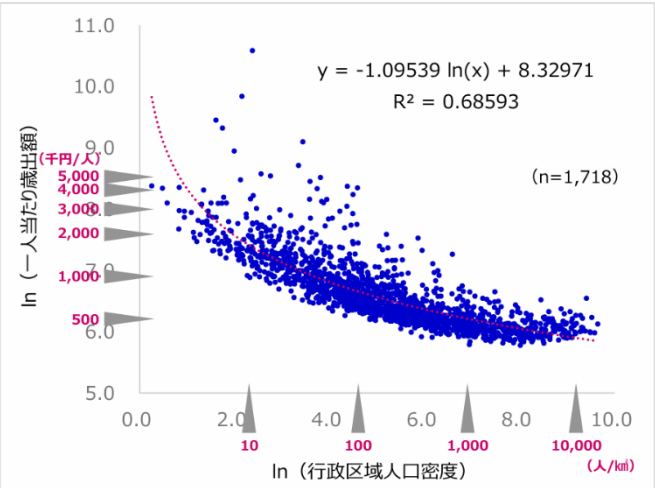
こうした本市の積極的な子育て支援（ソフト）と合わせて、居住誘導区域内への居住誘導と、都市機能誘導区域への商業施設、子育て支援施設、医療施設等の誘導等による立地適正化の都市形成（ハード）を図ることで、日常生活における利便性の向上や、子育て支援に対する費用対効果の発揮が見込まれ、更なる居住者の増加が期待されます。

（３）人口誘導による都市経営の効率化

居住誘導区域への人口誘導により市街地密度が増すことは、都市機能の状況でもみたように主な都市機能施設の人口カバー率を上昇させ、市民の利便性向上につながります。

以下のグラフに示すように、人口密度と一人当たりの行政コスト（行政経費）との間には一定の関係があることが国土交通省の資料で示されており、市街地の人口密度を高めることで、公共施設の統廃合、自主運行バスの経費削減、道路・公共下水道等のインフラ維持・更新費の削減等、行政の効率化を図る効果が期待されます。

<一人当たりの歳出額>



■人口密度と行政コストの関係

出典：立地適正化計画の手引き【資料編】
（2024（令和６）年４月改訂）
（国土交通省）

（４）期待される定量的誘導効果

都市機能及び居住人口の誘導を図ることにより、下表のとおりの効果が期待されます。

	期待される内容	期待される効果
都市機能及び居住人口の誘導	都市機能誘導施設の新規立地	増加 各誘導区域の誘導施設が毎年１件立地した場合：20 件の増
	土地取引の活発化	地価最高値の上昇 2015（平成 29）年の水準まで回復した場合：9,000 円／㎡の上昇
	居住誘導区域内の人口増加	年齢構成の改善 各誘導区域における改善効果については下表のとおり。
		可住地人口密度の上昇 各誘導区域における改善効果については下表のとおり。

■亀山中央居住誘導区域

新庁舎の整備や鈴鹿川の河川空間を利活用したにぎわいづくり等と連携したエリアの面的整備などにより、中心拠点としての都市機能の一層の充実と魅力の向上を図ることによって、年齢構成の改善及び可住地人口密度の向上につながることが期待されます。

区分		2025（令和７）年住基人口		推計値（住基ベース） 2045（令和 27）年	
		人口	比率	人口	比率
年少人口	現状趨勢型	987	12.6%	646	9.9%
	居住誘導推計			904	10.8%
生産年齢人口	現状趨勢型	4,588	58.4%	3,412	52.1%
	居住誘導推計			4,563	54.8%
老年人口	現状趨勢型	2,284	29.1%	2,488	38.0%
	居住誘導推計			2,874	34.4%
合計	現状趨勢型	7,858	100.0%	6,546	100.0%
	居住誘導推計			8,341	100.0%
可住地人口密度（人／ha）	現状趨勢型	47.1		39.2	
	居住誘導推計			50.0	
可住地面積（ha）	166.8				

■関居住誘導区域

関宿伝統的建造物群保存地区をはじめとする歴史資産を生かした魅力あるまちづくりを進めるとともに、都市機能の維持確保、空き家の利活用の促進を図ることにより、居住誘導区域内の人口及び可住地人口密度の維持につながることが期待されます。

区分		2015（平成27）年住基人口		推計値（住基ベース）2045（令和27）年	
		人口	比率	人口	比率
年少人口	現状趨勢型	158	10.0%	178	12.3%
	居住誘導推計			196	12.4%
生産年齢人口	現状趨勢型	886	56.0%	753	51.6%
	居住誘導推計			833	52.6%
老年人口	現状趨勢型	539	34.1%	527	36.1%
	居住誘導推計			554	35.0%
合計	現状趨勢型	1,583	100.0%	1,458	100.0%
	居住誘導推計			1,583	100.0%
可住地人口密度（人／ha）	現状趨勢型	39.4		36.3	
	居住誘導推計			39.4	
可住地面積（ha）	40.1				

■井田川居住誘導区域

生活利便性の高さを生かした空き家の流通促進等によって居住人口を誘導し、年齢構成の改善及び可住地人口密度の向上につながることが期待されます。

区分		2015（平成27）年住基人口		推計値（住基ベース）2045（令和27）年	
		人口	比率	人口	比率
年少人口	現状趨勢型	591	11.3%	336	8.6%
	居住誘導推計			645	11.6%
生産年齢人口	現状趨勢型	2,727	52.1%	1,696	43.5%
	居住誘導推計			2,997	53.7%
老年人口	現状趨勢型	1,913	36.6%	1,867	47.9%
	居住誘導推計			1,937	34.7%
合計	現状趨勢型	5,230	100.0%	3,899	100.2%
	居住誘導推計			5,579	100.0%
可住地人口密度（人／ha）	現状趨勢型	66.4		49.5	
	居住誘導推計			70.8	
可住地面積（ha）	78.8				