

# 【志摩市】現況調査・分析 報告書

# 目次

1-1. 市の広域的位置づけ.....	4
○位置及び面積.....	4
○都市計画区域.....	5
○広域地方計画区域.....	6
1-2. 人口.....	7
○総人口及び総世帯数、年齢階層別人口.....	7
○地域別人口状況.....	8
○人口密度の推移.....	11
○高齢者人口密度の推移.....	14
○人口動態(自然増減・社会増減).....	17
○流出入人口(通勤・通学).....	18
○産業別人口.....	20
○将来人口予測.....	21
○将来人口密度の予測.....	24
○将来高齢者人口密度の予測.....	26
1-3. 土地・建物の状況.....	28
○土地利用現況の変遷.....	28
○土地利用規制.....	32
○建物用途・構造・階数の状況.....	35
○農地転用の分布状況.....	41
○開発許可の分布状況.....	43
○新築の分布状況.....	45
○空家数、空き家率の推移.....	47
1-4. 都市施設.....	51
○道路の状況.....	51
○鉄道・バス路線、駅・停留所の状況.....	53
○下水道の状況.....	61
○公園の状況.....	62
1-5. 都市機能.....	64
○商業施設の分布状況.....	64
○金融施設の分布状況.....	69
○医療施設の分布状況.....	73
○高齢者福祉施設の分布状況.....	77
○教育・文化・スポーツ施設の分布状況.....	82
○その他公共施設の分布状況.....	85
1-6. 経済活動.....	88
○事業所数、従業者数、産業別就業者数.....	88
○商業統計.....	89

○工業統計.....	90
○農業統計.....	91
○水産業統計.....	92
○観光入込客数の推移.....	93
○宿泊施設の分布状況.....	97
1-7. 地価.....	98
○公示地価の分布の変遷.....	98
○固定資産税の推移.....	104
1-8. 災害.....	105
○土砂災害(特別)警戒区域.....	105
○洪水浸水想定区域.....	106
○洪水浸水継続時間.....	108
○家屋倒壊等氾濫想定区域.....	109
○津波浸水想定区域.....	110
○震度分布.....	111
○液状化危険度.....	112
○避難所.....	113
○災害履歴.....	114
○災害リスクの重ね合わせ.....	115
1-9. 財政.....	145
○歳入/歳出の推移.....	145
○整備年度別公共施設等の分布.....	147
○公共施設の将来維持更新コスト.....	148
1-10. 主要施策、プロジェクトの動向.....	149
1-11. まとめ.....	151
○人口.....	151
○土地利用.....	151
○都市施設.....	151
○都市機能.....	152
○経済活動.....	152
○災害.....	152
○財政.....	152

## 1-1. 市の広域的位置づけ

### ○位置及び面積

- ・志摩市は、三重県の南東部、志摩半島に位置する面積 178.93km<sup>2</sup>(令和 7 年全国都道府県市区町村面積調)の都市である。
- ・周辺市との関係を見ると、北部で伊勢市及び鳥羽市に、西部で南伊勢町に接し、伊勢市を中心市として、鳥羽市、志摩市、玉城町、度会町、大紀町、南伊勢町、明和町が、それぞれ伊勢市と 1 対 1 の形で「伊勢志摩定住自立圏形成協定」を締結し、役割分担と連携により、圏域全体で生活機能の確保と定住促進を図っている。

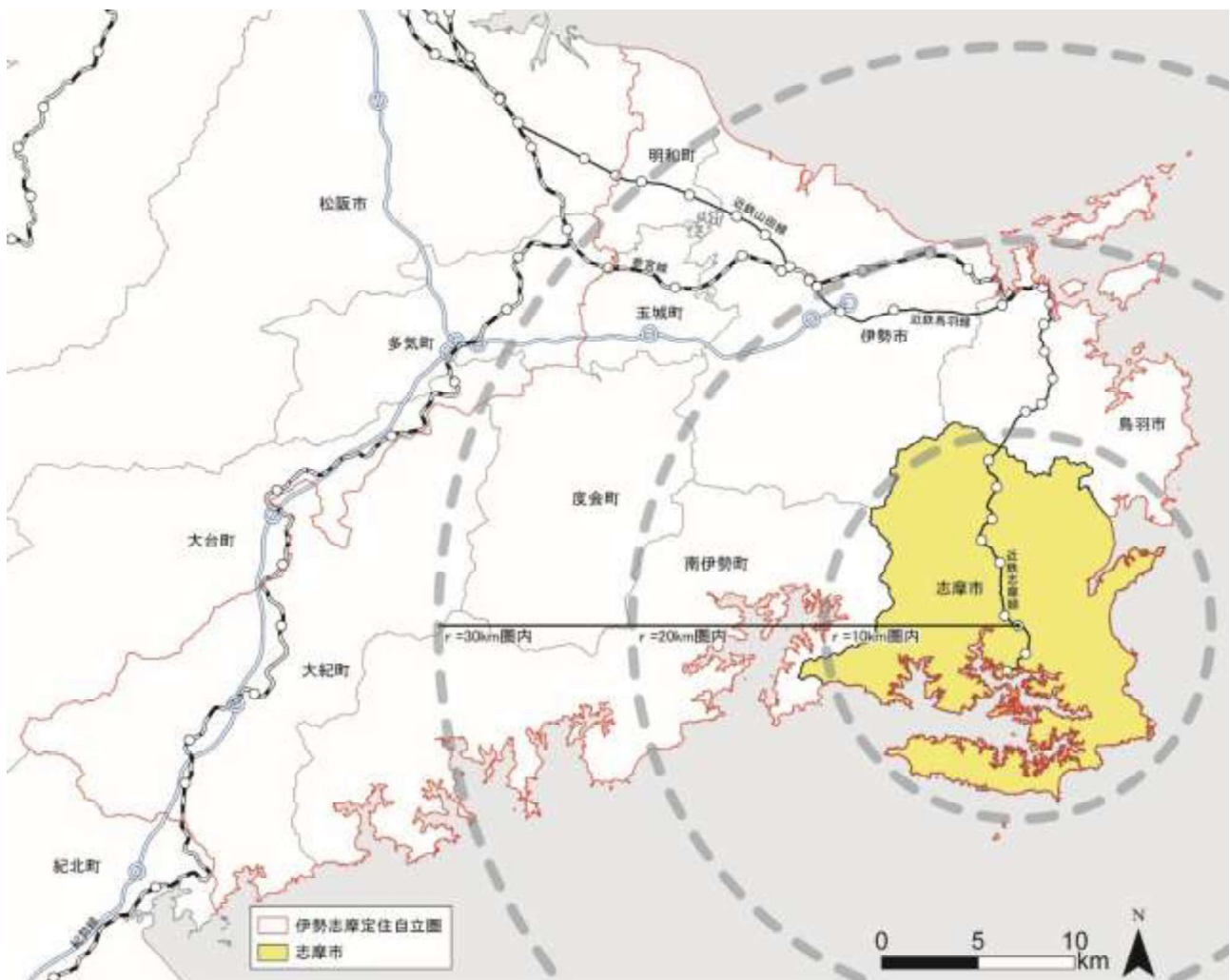


図 志摩市の位置

## ○都市計画区域

・志摩市では、浜島町の全域、大王町・志摩町・阿児町・磯部町の一部で都市計画区域が指定されており、面積は、市域の約 50%を占める 8,925ha となっている。なお、都市計画区域内の建築物の規制・誘導に関しては、用途地域の指定は無く、平成 16 年に決定された建ぺい率、容積率などの建築形態制限のみとなっている。

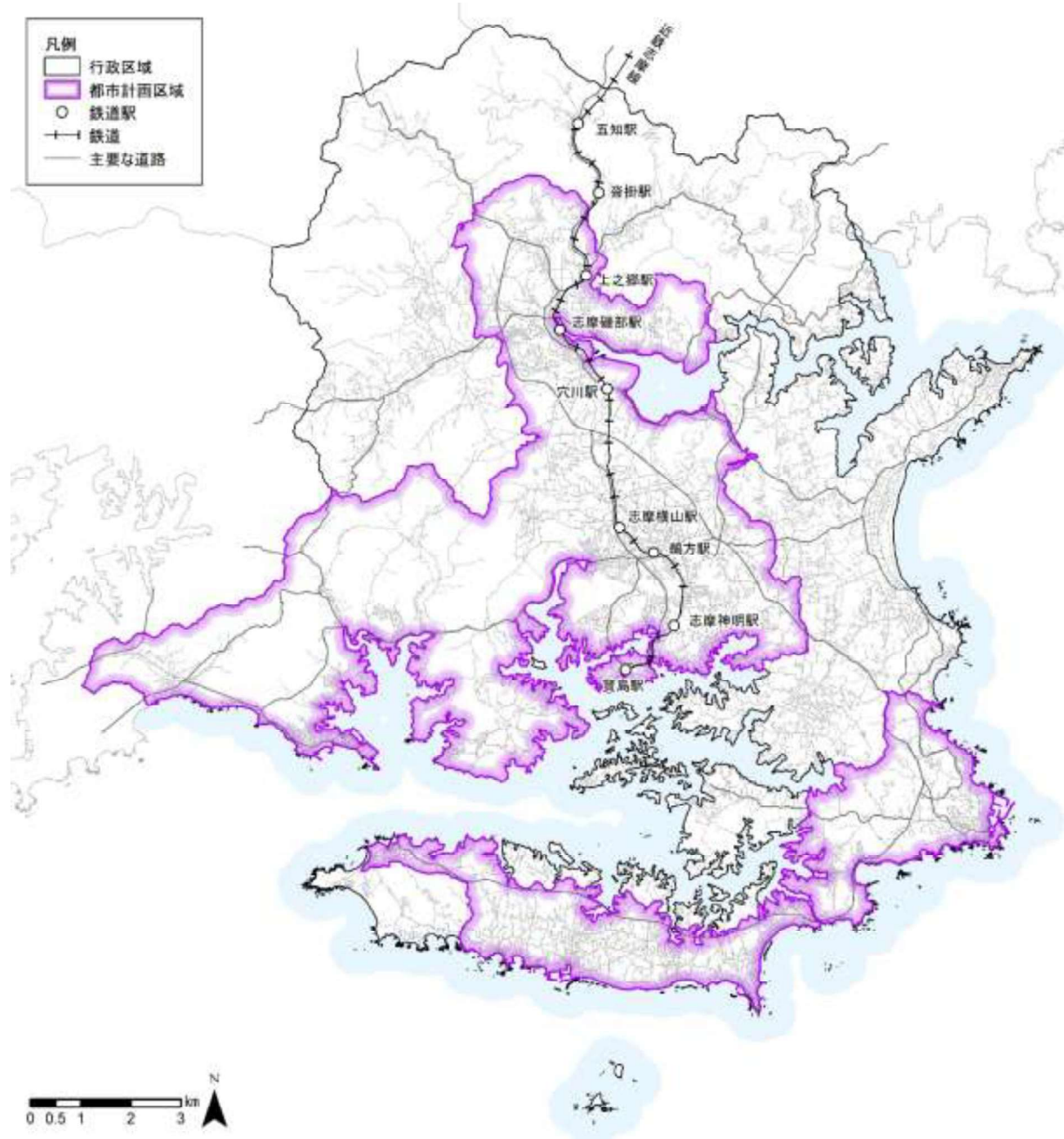


図 都市計画区域

## ○広域地方計画区域

・近畿圏整備法及び中部圏開発整備法に基づく政策区域の指定状況によると、志摩市は「都市開発区域」の指定を受けていない。一方で、両法において、自然景観や観光資源等を計画的に保全する必要がある区域として「保全区域」に指定されている。

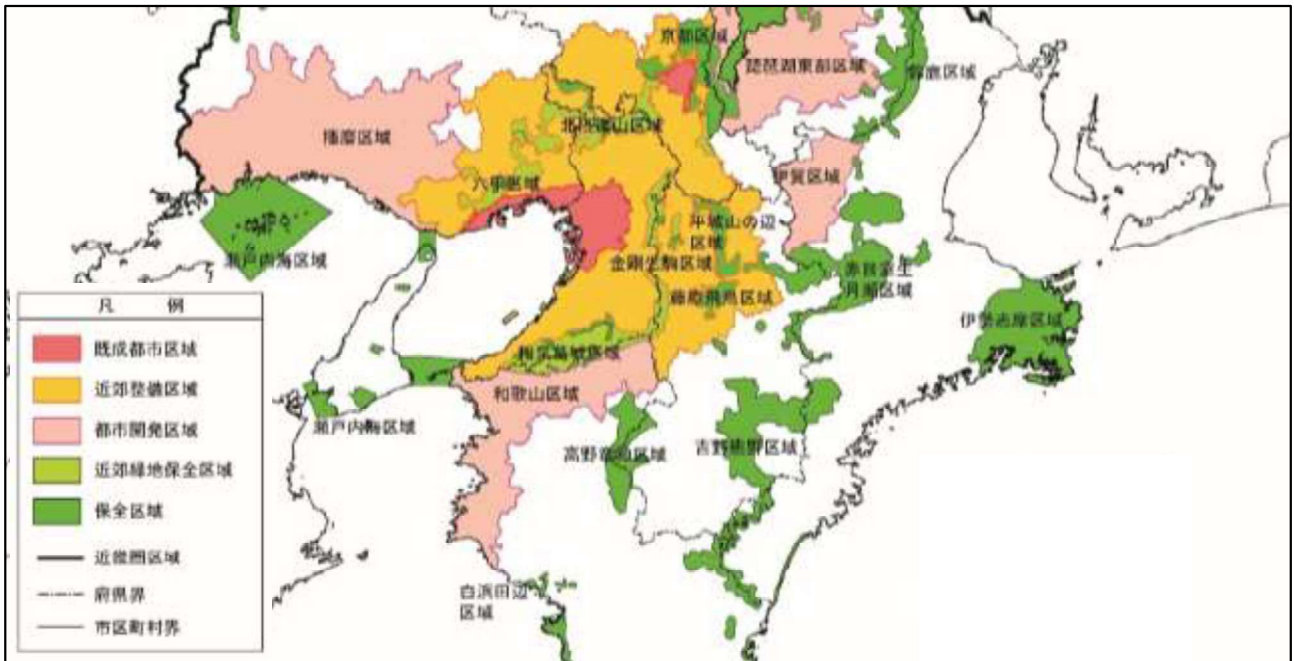


図 近畿圏整備法に基づく政策区域指定状況

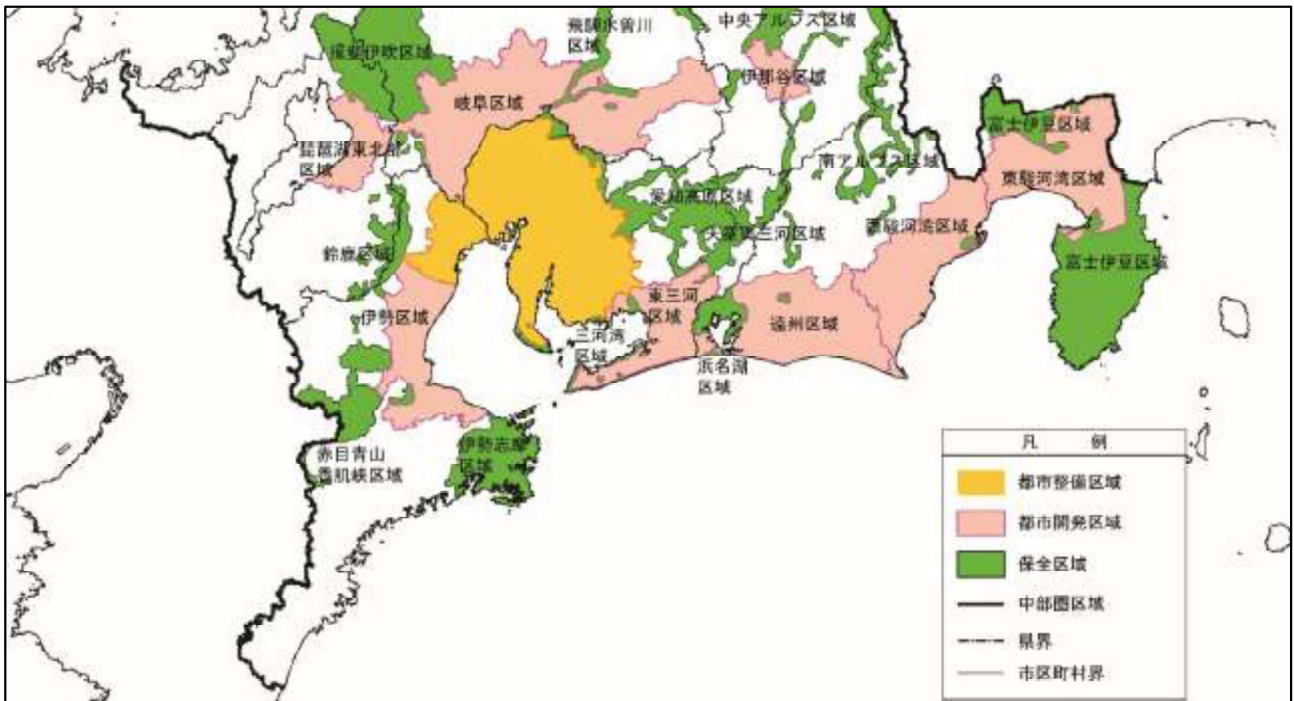


図 中部圏開発整備法に基づく政策区域指定状況

- ※既成都市区域 : 既に都市化が進行し、人口や産業が高度に集積している地域において、市街地の無秩序な拡大を抑制しつつ、都市機能の高度化や居住環境の改善を図る区域
- ※近郊整備区域 : 既成都市区域の周辺に位置し、人口増加や都市機能の立地に対応するため、計画的な市街地整備や住宅地開発、交通・公共施設整備を総合的にを行う区域
- ※都市開発区域 : 既成都市区域及び近郊整備区域以外の地域のうち、工業都市、住居都市その他の都市として、計画的な開発を行う区域
- ※近郊緑地保全区域: 既成都市区域及び近郊整備区域の周辺に位置する良好な自然的環境について、市街地の無秩序な拡大を防止し、緑地としての保全を図る区域
- ※保全区域 : 文化財、緑地、観光資源等について、保全又は活用を図る区域

## 1-2. 人口

### ○総人口及び総世帯数、年齢階層別人口

- ・志摩市の人口と世帯数は平成12年以降一貫して減少している。
- ・年齢階層別人口を見ると0～14歳、15～64歳の割合はいずれも減少している一方で、65歳以上の割合が増加している。

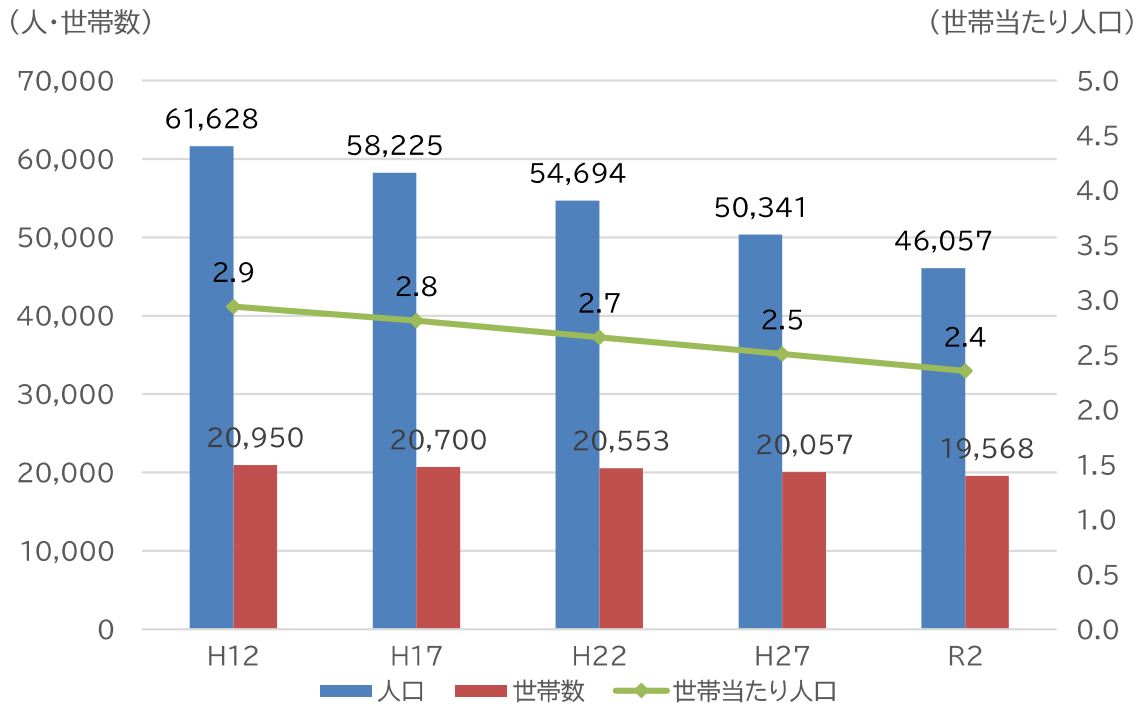


図 総人口の推移(国勢調査)

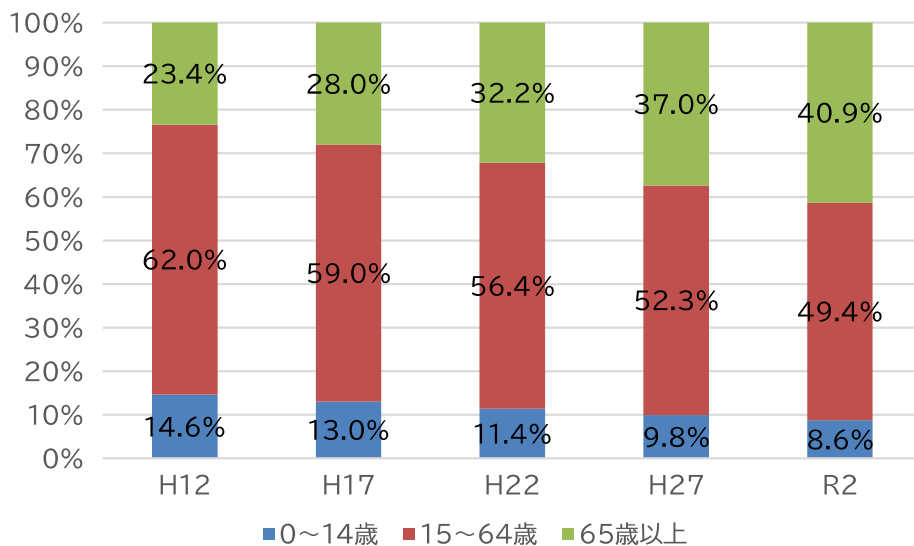


図 年齢階層別人口の推移(国勢調査)

## ○地域別人口状況

- ・いずれの年においても、人口・世帯数は阿児地域が最も多い。すべての年において最も少ないのは浜島地域である。
- ・いずれの地域も人口が減少し 65 歳以上人口の割合が増加している。令和2年時点では大王地域が最も高齢化率が高い。

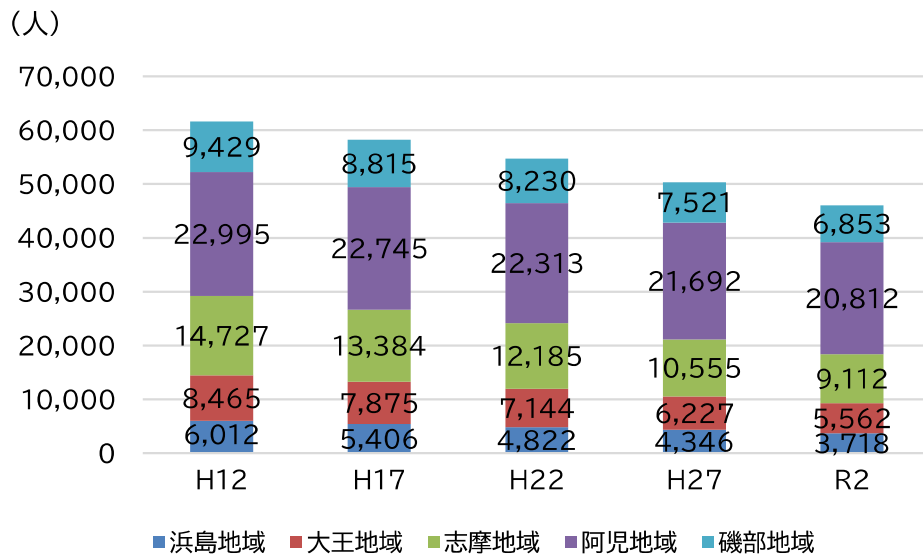


図 地域別人口(国勢調査) 令和 2(2020)年

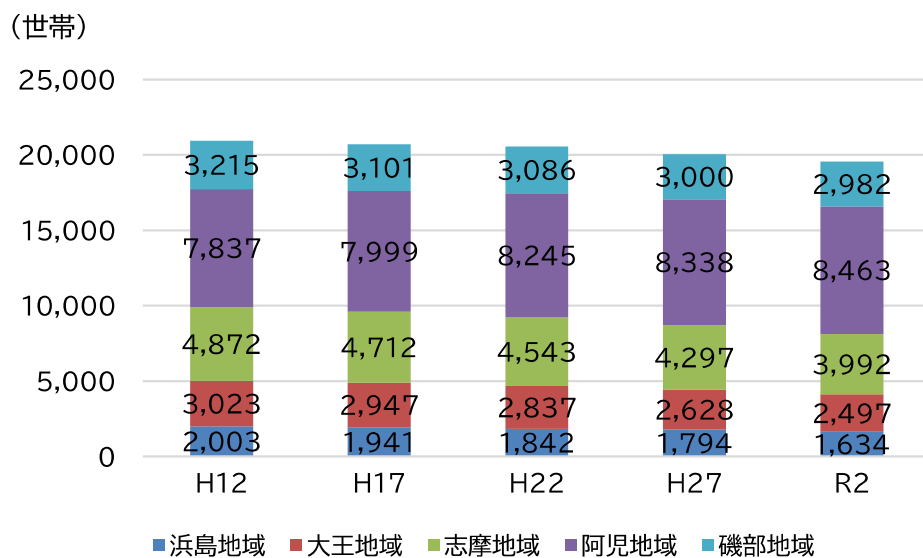


図 地域別世帯数(国勢調査) 令和 2(2020)年

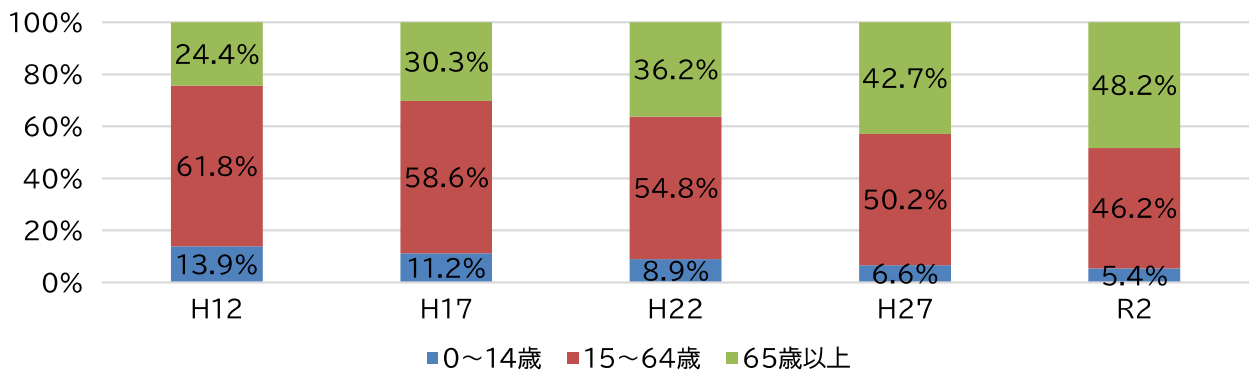


図 浜島地域の年齢階層別人口割合(国勢調査) 令和 2(2020)年

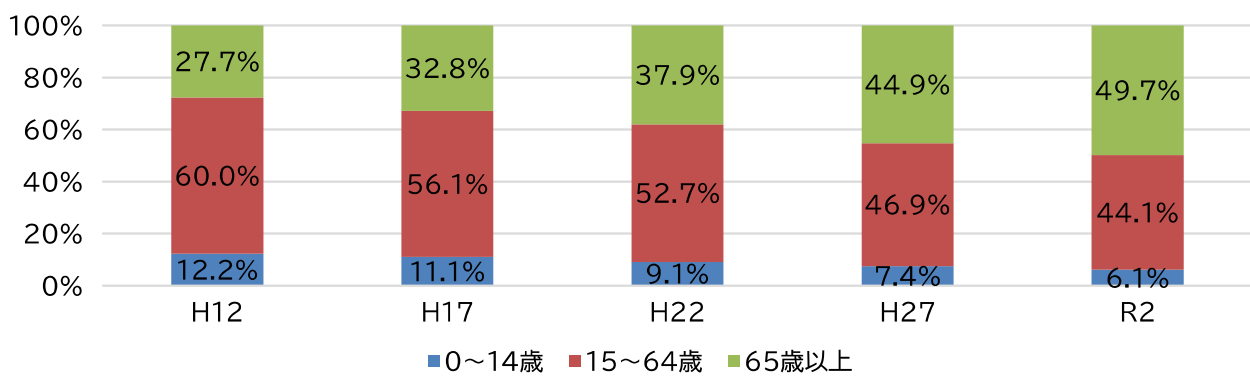


図 大王地域の年齢階層別人口割合(国勢調査) 令和 2(2020)年

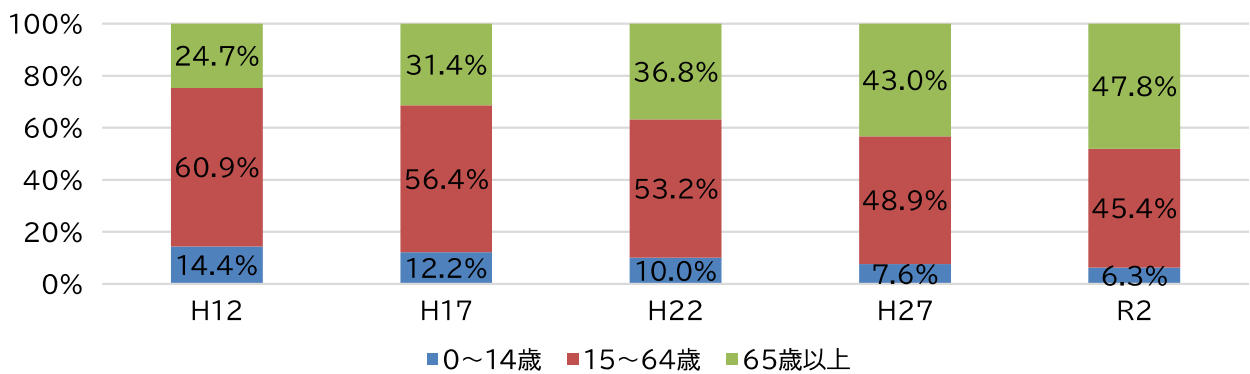


図 志摩地域の年齢階層別人口割合(国勢調査) 令和 2(2020)年

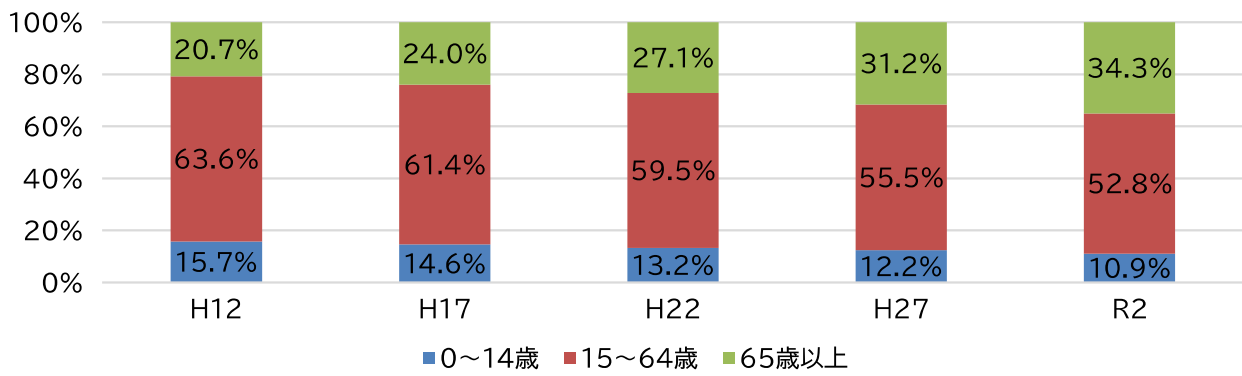


図 阿児地域の年齢階層別人口割合(国勢調査) 令和 2(2020)年

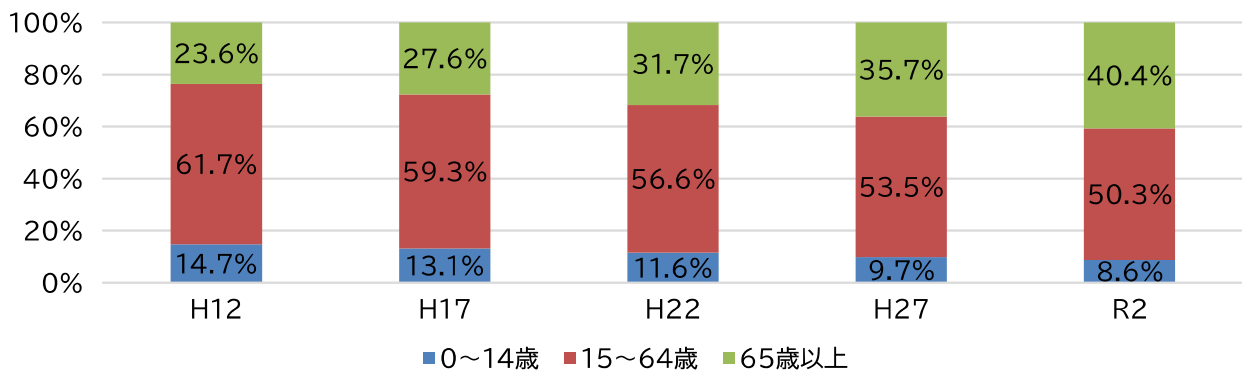


図 磯部地域の年齢階層別人口割合(国勢調査) 令和 2(2020)年

## ○人口密度の推移

・人口密度は、鵜方・安乗・志島・浜島などで高くなっており、平成 27 年から令和 2 年にかけて全体的にやや低くなっている。

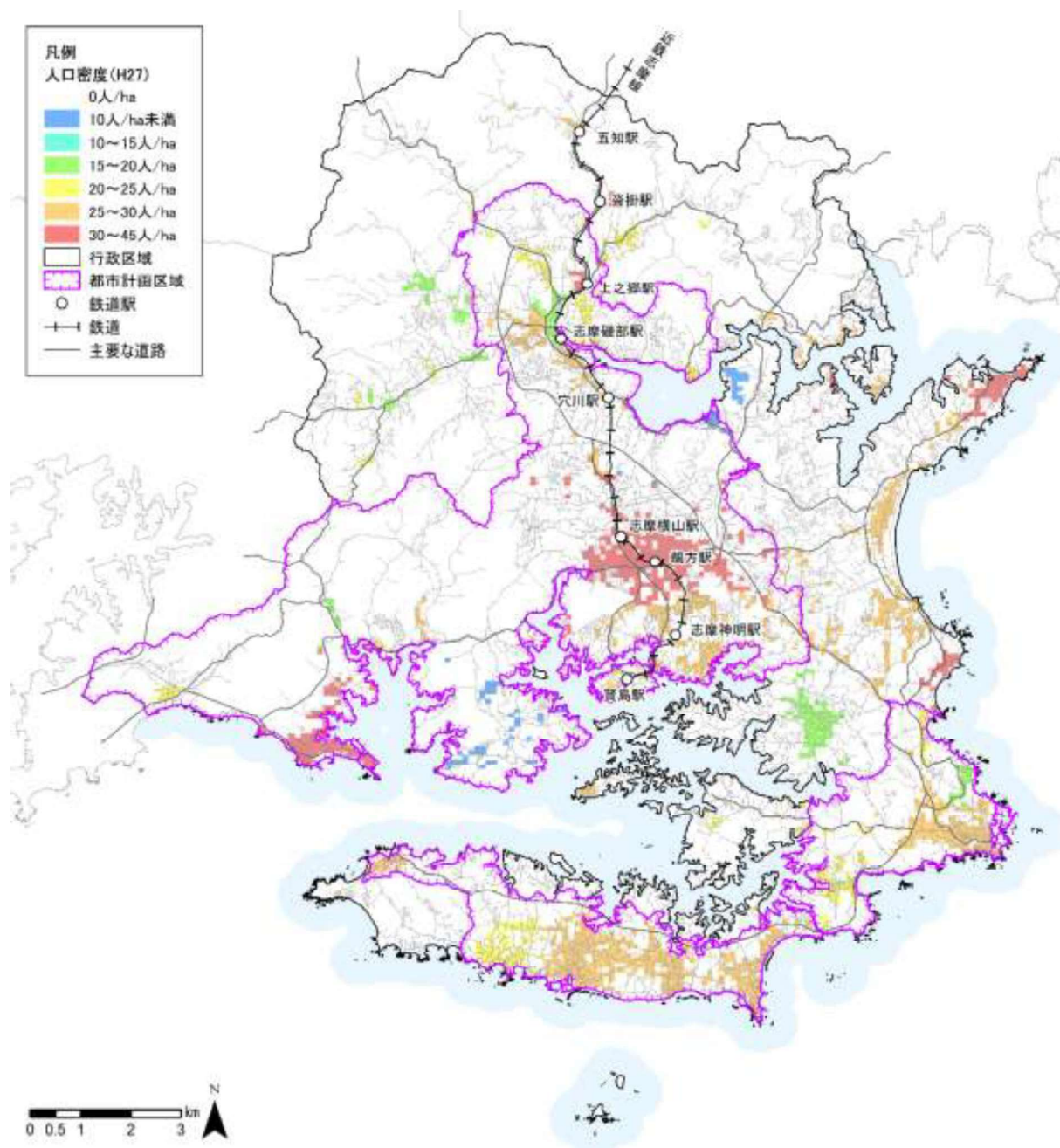


図 人口密度(国勢調査、国土数値情報) 平成 27(2015)年

※国土技術政策総合研究所 将来人口・世帯予測プログラム(V2)を使用し作成

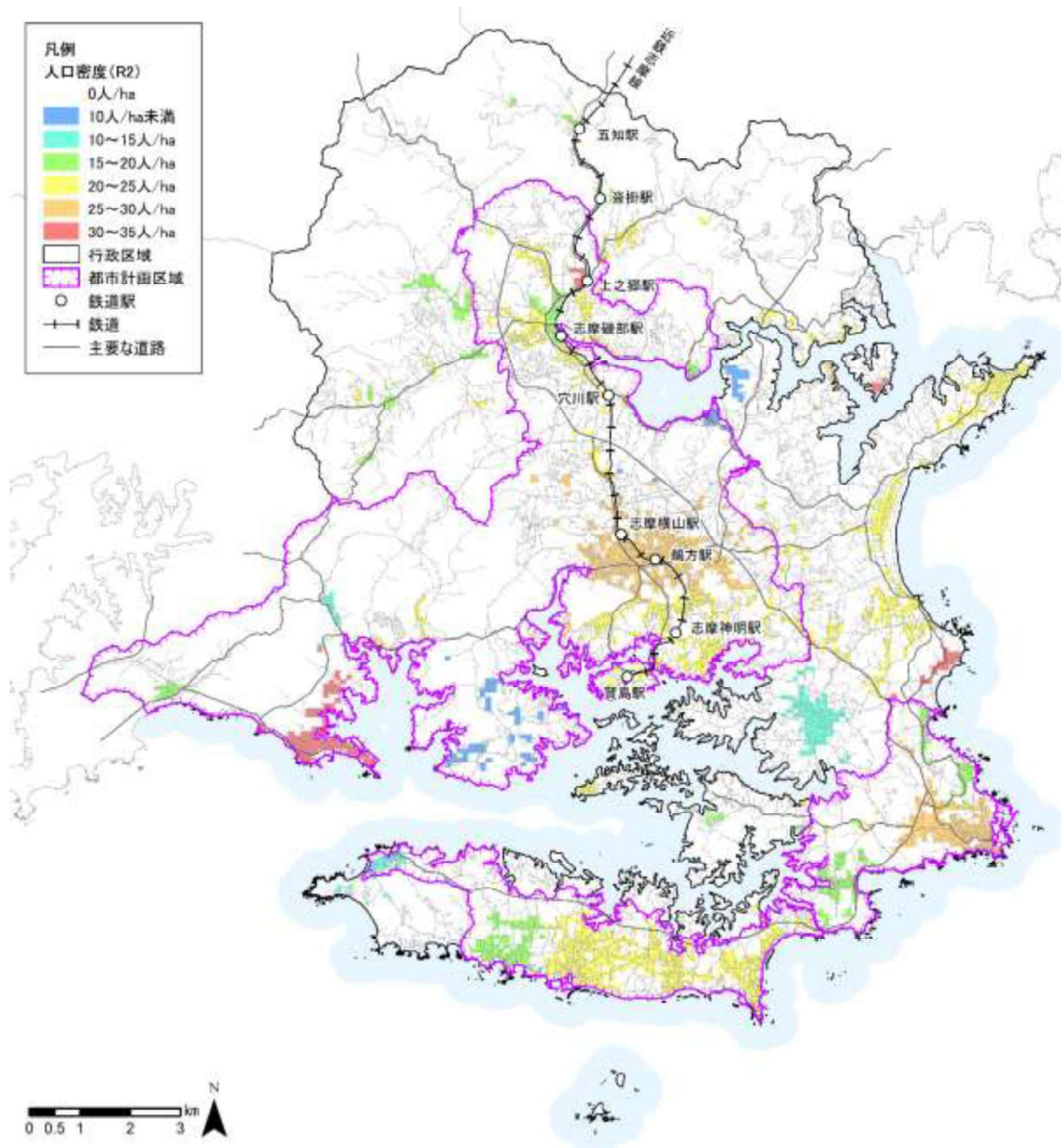


図 人口密度(国勢調査、国土数値情報) 令和 2(2020)年  
 ※国土技術政策総合研究所 将来人口・世帯予測プログラム(V3)を使用し作成

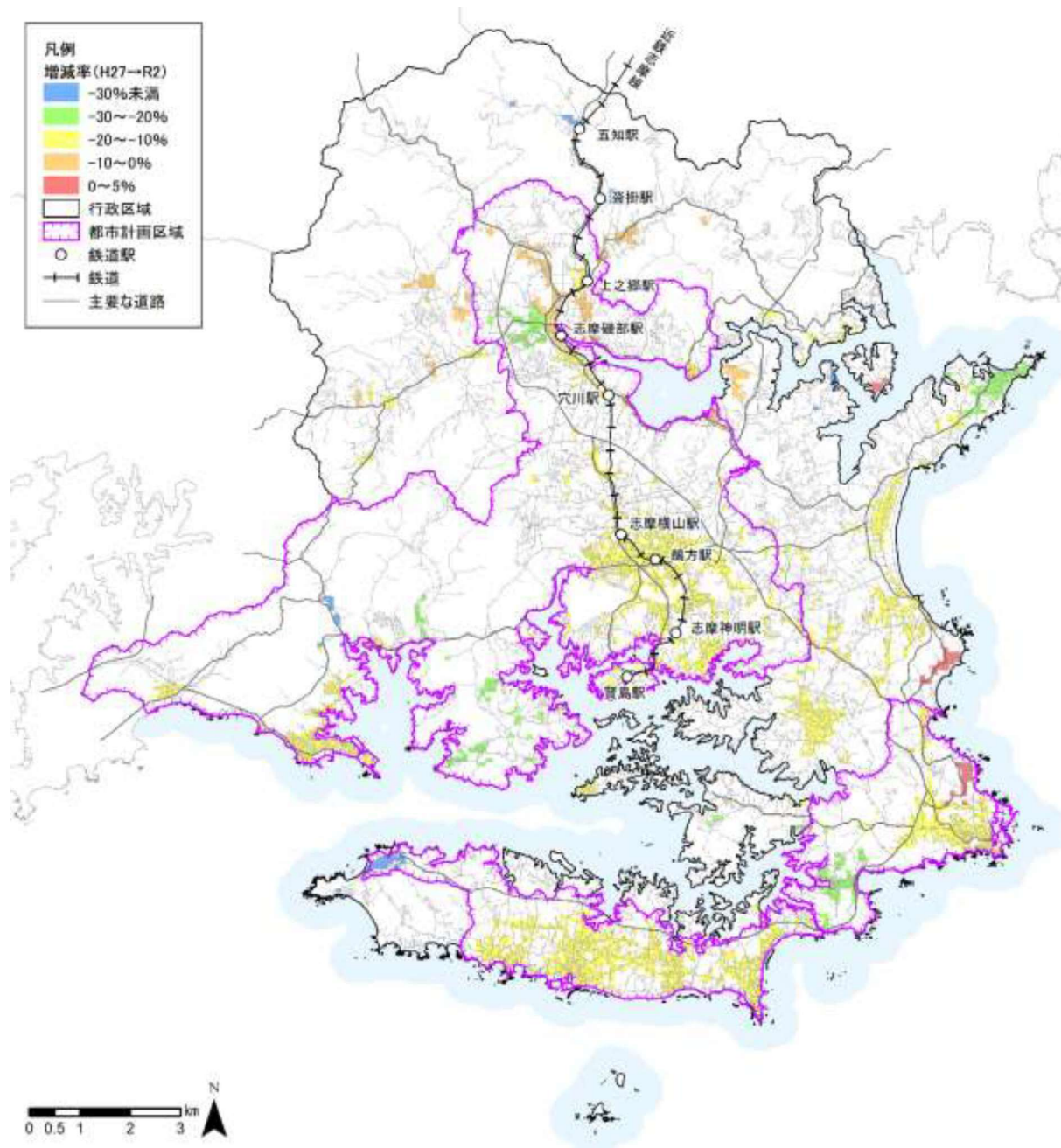


図 人口密度の変化(国勢調査、国土数値情報) 平成 27(2015)年→令和 2(2020)年  
 ※国土技術政策総合研究所 将来人口・世帯予測プログラム(V2、V3)を使用し作成

## ○高齢者人口密度の推移

・高齢者人口密度は、浜島などで比較的高くなっており、平成 27 年から令和 2 年にかけて鵜方や迫間などで高くなっている。

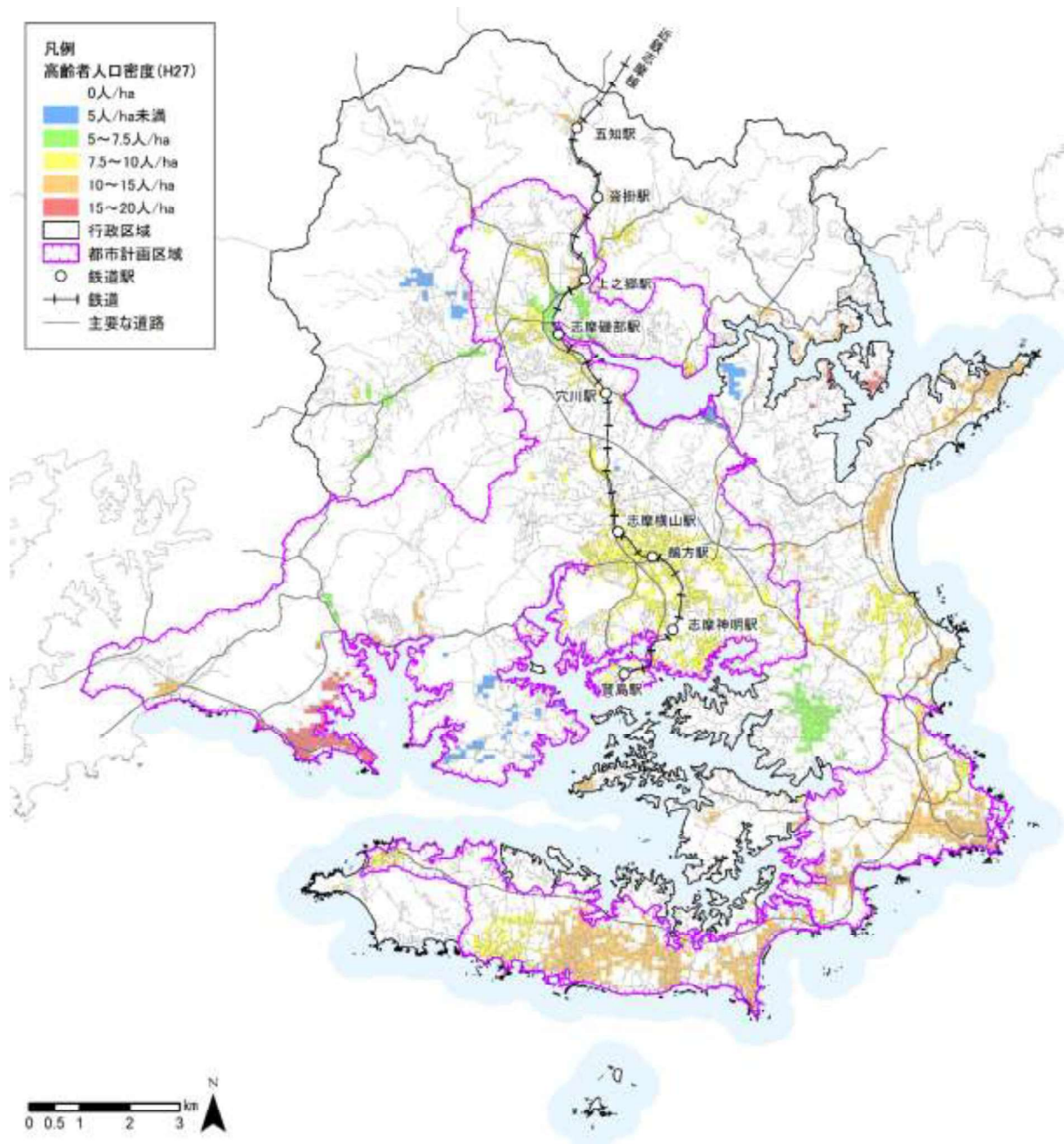


図 高齢者人口密度(国勢調査、国土数値情報) 平成 27(2015)年

※国土技術政策総合研究所 将来人口・世帯予測プログラム(V2)を使用し作成

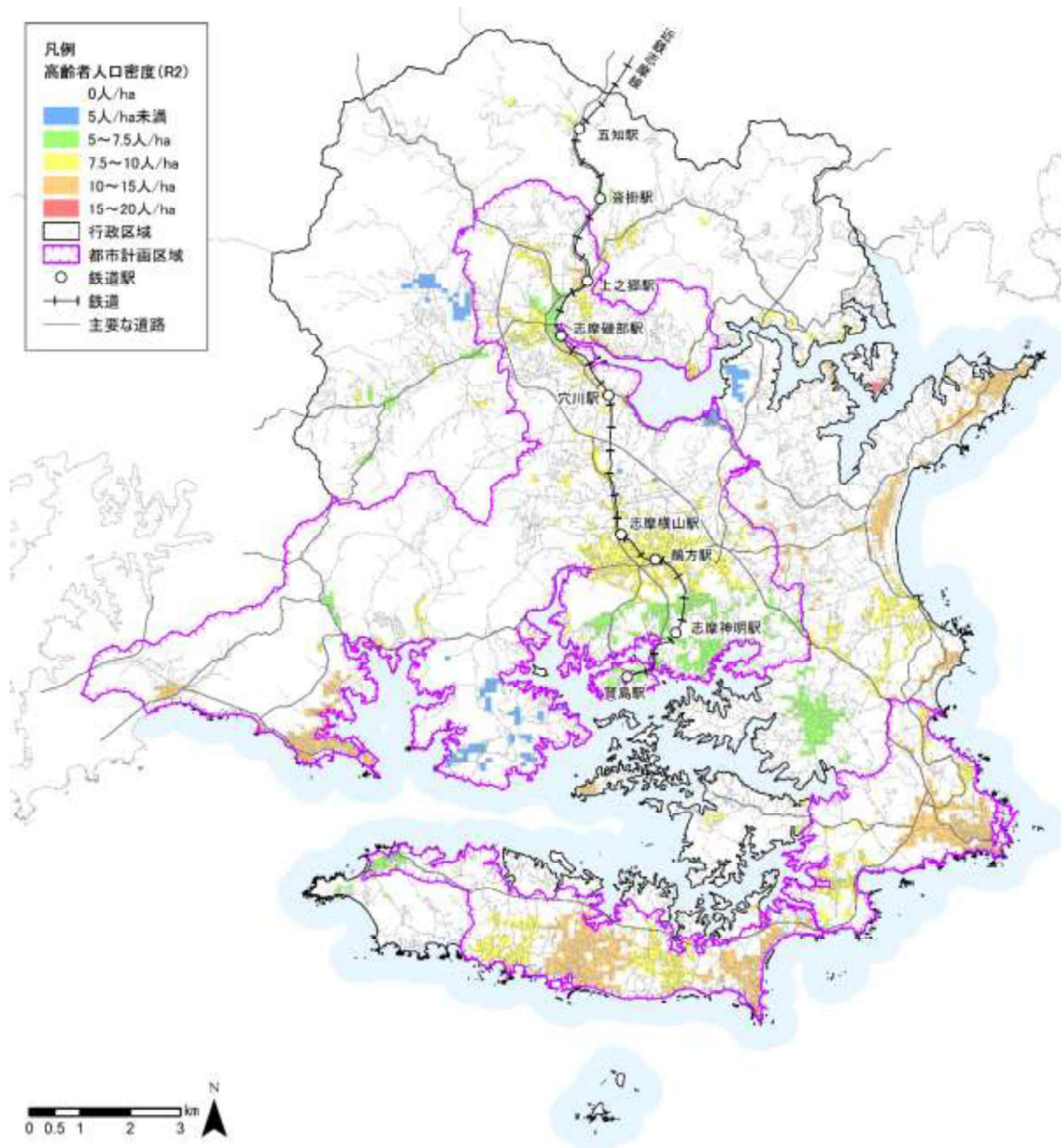


図 高齢者人口密度(国勢調査、国土数値情報) 令和 2(2020)年

※国土技術政策総合研究所 将来人口・世帯予測プログラム(V3)を使用し作成

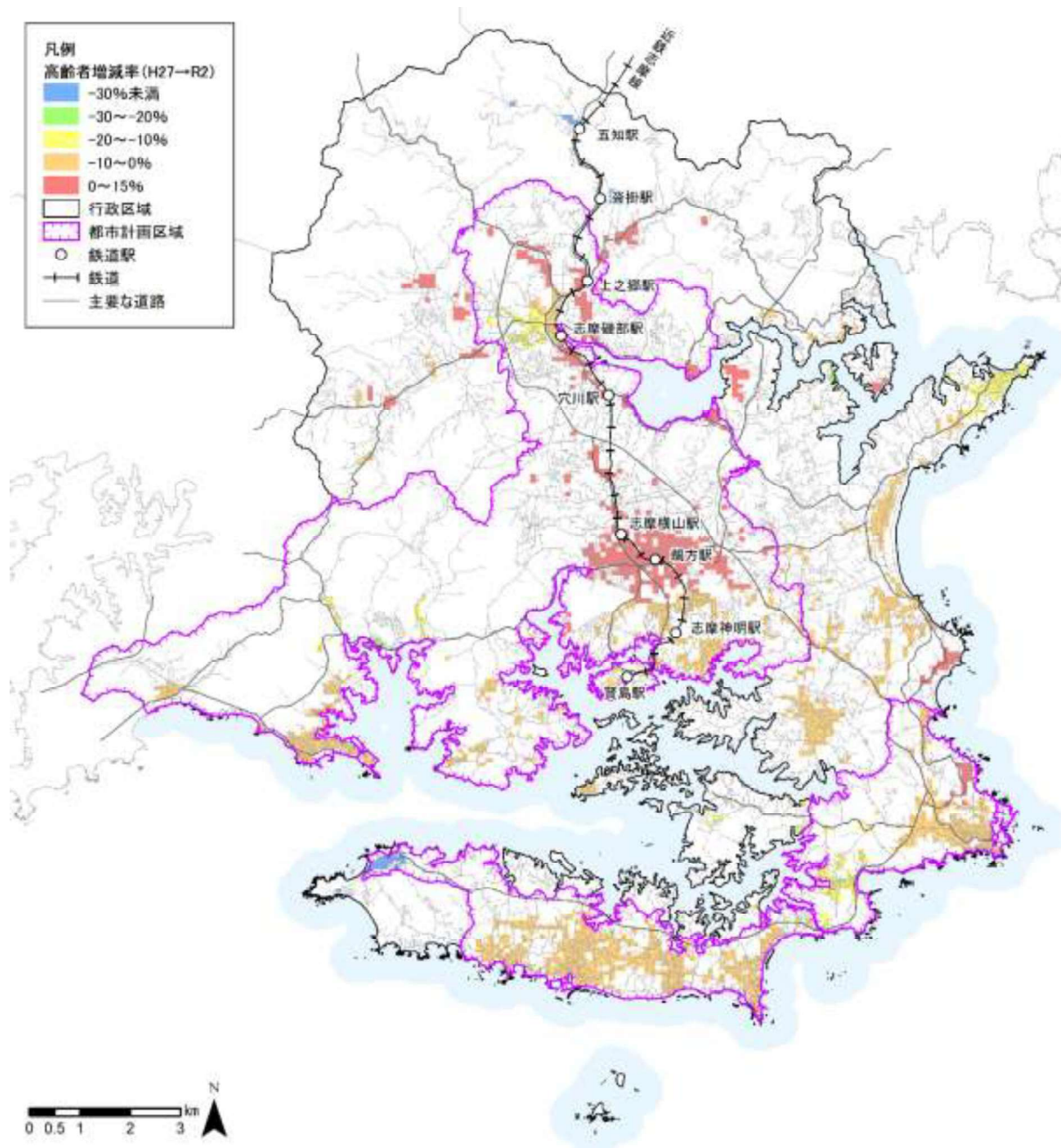


図 高齢者人口密度の変化(国勢調査、国土数値情報) 平成 27(2015)年→令和 2(2020)年  
 ※国土技術政策総合研究所 将来人口・世帯予測プログラム(V2、V3)を使用し作成

## ○人口動態(自然増減・社会増減)

- ・平成 27 年以降について、自然増減、社会増減共に減少傾向が続いている。人口増減としては毎年 800 人～1000 人程度減少している。
- ・自然増減については平成 27 年から毎年 500 人～800 人程度減少しており、減少幅は年々大きくなる傾向にある。
- ・社会増減については平成 27 年から毎年 200 人～400 人程度減少している。

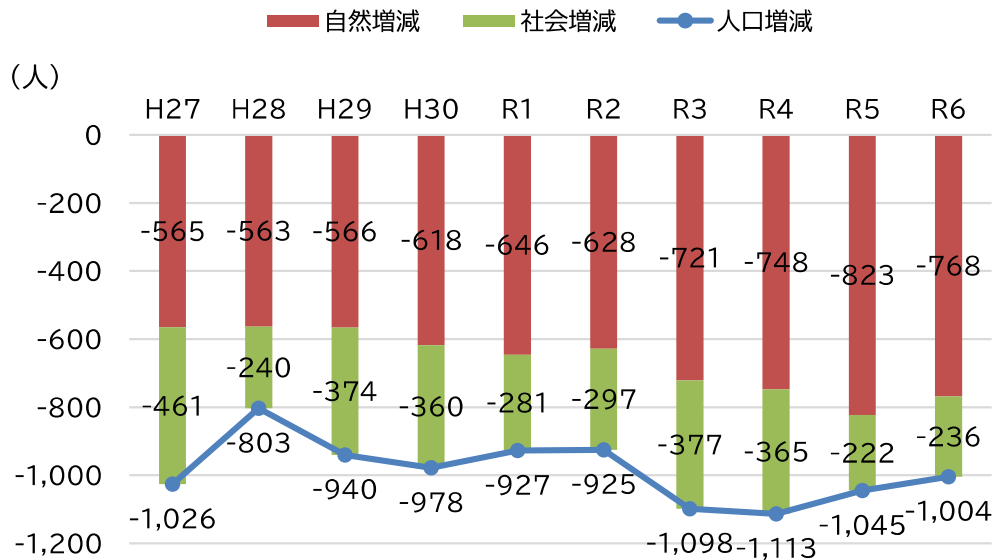


図 人口流動(自然増減・社会増減)

(出典:「志摩市の人口等の状況」(志摩市))

※自然増減とは、一定期間における出生数と死亡数の差による人口の増減を指す。出生数が死亡数を上回る場合は自然増、下回る場合は自然減となる

※社会増減とは、一定期間における転入者数と転出者数の差による人口の増減を指す。転入者数が転出者数を上回る場合は社会増、下回る場合は社会減となる

## ○流出入人口(通勤・通学)

- ・通勤・通学による志摩市の流出入人口を見ると、通勤者・通学者共に流出入口が流入人口を上回っている。また通学者については特に流入人口と比べて流出入口が大きい。
- ・流出先について、令和2年時点で最も大きいのは伊勢市であり、流入元について最も大きいのは伊勢市である。

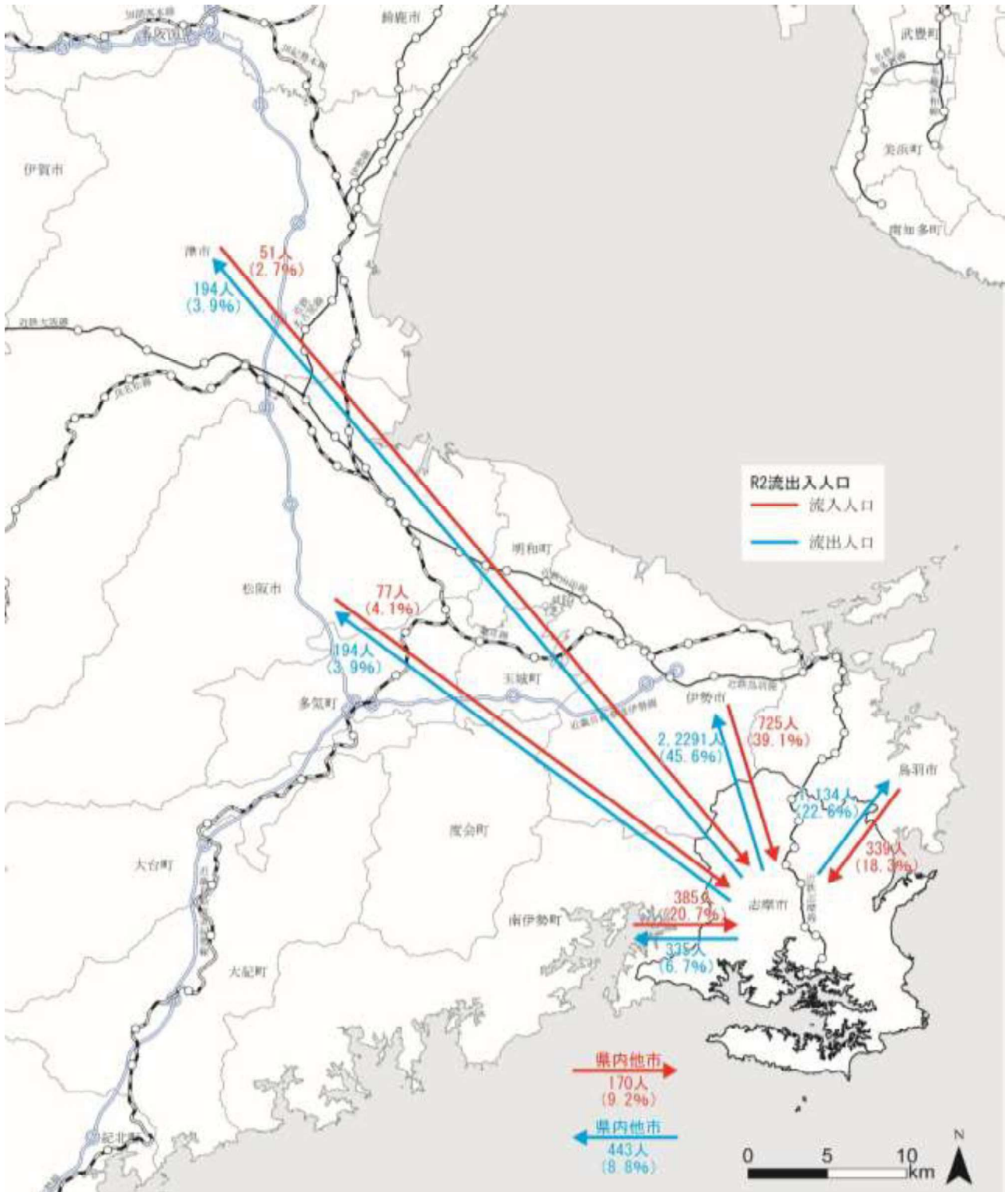


図 流出入人口(国勢調査) 令和2(2020)年

※流出入人口とは、転出・転入による人口動態ではなく、通勤・通学に伴う移動人口を指す

表 流出人口(国勢調査)平成 17(2005)年～令和 2(2020)年

(単位:人)

区分 年次	総数				通勤者				通学者			
	H17	H22	H27	R2	H17	H22	H27	R2	H17	H22	H27	R2
総数	6,029	6,073	5,684	5,021	4,678	4,814	4,558	4,132	1,351	1,259	1,126	889
伊勢市	2,392	2,682	2,712	2,291	1,462	1,838	1,884	1,677	930	844	828	614
	39.7%	44.2%	47.7%	45.6%	31.3%	38.2%	41.3%	40.6%	68.8%	67.0%	73.5%	69.1%
鳥羽市	1,402	1,382	1,333	1,134	1,241	1,211	1,242	1,074	161	171	91	60
	23.3%	22.8%	23.5%	22.6%	26.5%	25.2%	27.2%	26.0%	11.9%	13.6%	8.1%	6.7%
南伊勢町	401	268	306	335	377	258	305	334	24	10	1	1
	6.7%	4.4%	5.4%	6.7%	8.1%	5.4%	6.7%	8.1%	1.8%	0.8%	0.1%	0.1%
津市	205	225	220	194	159	184	167	158	46	41	53	36
	3.4%	3.7%	3.9%	3.9%	3.4%	3.8%	3.7%	3.8%	3.4%	3.3%	4.7%	4.0%
松阪市	343	273	240	194	294	243	213	170	49	30	27	24
	5.7%	4.5%	4.2%	3.9%	6.3%	5.0%	4.7%	4.1%	3.6%	2.4%	2.4%	2.7%
県内他市	886	518	497	443	807	477	457	407	78	40	39	35
	14.7%	8.5%	8.7%	8.8%	17.3%	9.9%	10.0%	9.9%	5.8%	3.2%	3.5%	4.0%
県外	399	724	375	429	337	602	289	311	62	122	86	118
	6.6%	11.9%	6.6%	8.5%	7.2%	12.5%	6.3%	7.5%	4.6%	9.7%	7.6%	13.3%
県内	5,630	5,349	5,309	4,592	4,341	4,212	4,269	3,821	1,289	1,137	1,040	771

表 流入人口(国勢調査)平成 17(2005)年～令和 2(2020)年

(単位:人)

区分 年次	総数				通勤者				通学者			
	H17	H22	H27	R2	H17	H22	H27	R2	H17	H22	H27	R2
総数	2,127	1,937	1,977	1,856	2,075	1,889	1,917	1,773	52	48	60	83
伊勢市	571	707	753	725	553	701	737	701	18	6	16	24
	26.8%	36.5%	38.1%	39.1%	26.7%	37.1%	38.4%	39.5%	34.6%	12.5%	26.7%	28.9%
南伊勢町	579	488	427	385	574	486	416	378	5	2	11	7
	27.2%	25.2%	21.6%	20.7%	27.7%	25.7%	21.7%	21.3%	9.6%	4.2%	18.3%	8.4%
鳥羽市	388	363	352	339	377	346	335	314	11	17	17	25
	18.2%	18.7%	17.8%	18.3%	18.2%	18.3%	17.5%	17.7%	21.2%	35.4%	28.3%	30.1%
松阪市	73	68	80	77	70	66	78	76	3	2	2	1
	3.4%	3.5%	4.0%	4.1%	3.4%	3.5%	4.1%	4.3%	5.8%	4.2%	3.3%	1.2%
津市	36	39	46	51	36	38	46	45	-	1	-	6
	1.7%	2.0%	2.3%	2.7%	1.7%	2.0%	2.4%	2.5%	-	2.1%	-	7.2%
県内他市	374	190	189	170	364	176	178	155	10	14	11	15
	17.6%	9.8%	9.6%	9.2%	17.5%	9.3%	9.3%	8.7%	19.2%	29.2%	18.3%	18.1%
県外	106	82	130	109	101	76	127	104	5	6	3	5
	5.0%	4.2%	6.6%	5.9%	4.9%	4.0%	6.6%	5.9%	9.6%	12.5%	5.0%	6.0%
県内	2,021	1,855	1,847	1,747	1,974	1,813	1,790	1,669	47	42	57	78

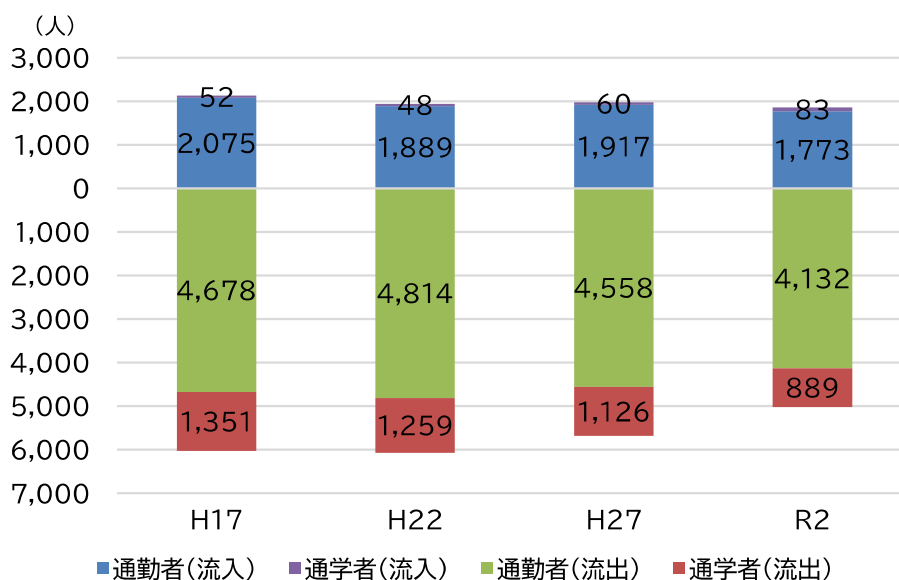


図 流出人口(国勢調査)平成 17(2005)年～令和 2(2020)年

## ○産業別人口

- ・産業別人口は第一次・第二次・第三次のいずれの産業においても減少している。
- ・平成12年から令和2年にかけて、第一次・第二次産業人口の割合が減少し、第三次産業の割合が増加している。

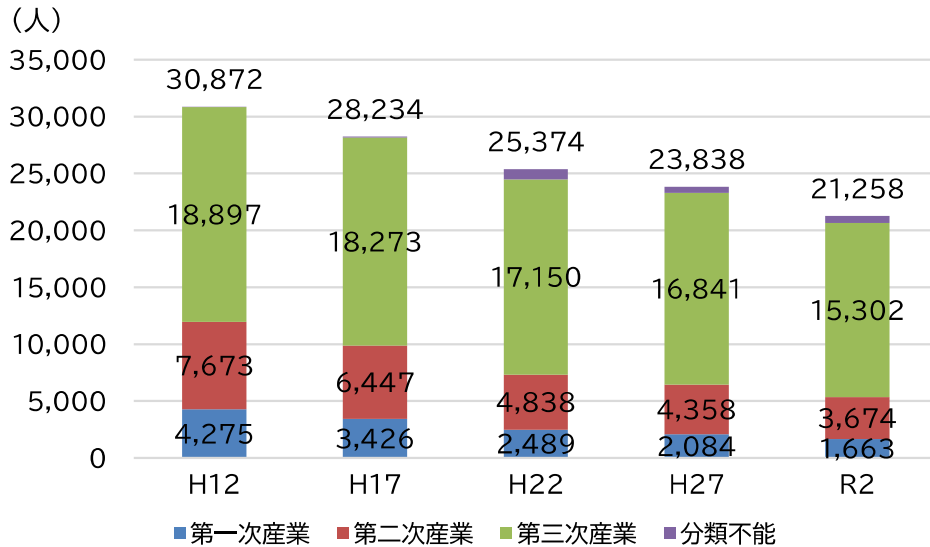


図 産業別人口の推移(国勢調査)

表 産業別人口の推移(国勢調査)

		H12	H17	H22	H27	R2
第一次産業	(人)	4,275	3,426	2,489	2,084	1,663
	(%)	13.8%	12.1%	9.8%	8.7%	7.8%
第二次産業	(人)	7,673	6,447	4,838	4,358	3,674
	(%)	24.9%	22.8%	19.1%	18.3%	17.3%
第三次産業	(人)	18,897	18,273	17,150	16,841	15,302
	(%)	61.2%	64.7%	67.6%	70.6%	72.0%
分類不能	(人)	27	88	897	555	619
	(%)	0.1%	0.3%	3.5%	2.3%	2.9%
合計	(人)	30,872	28,234	25,374	23,838	21,258

※第一次産業とは、自然から直接資源を得る産業であり、農業、林業、漁業などを指す

※第二次産業とは、第一次産業で得られた原材料を加工・製造する産業であり、製造業、建設業などを指す

※第三次産業とは、商品やサービスを提供する産業であり、卸売業・小売業、運輸業、宿泊業、飲食サービス業、医療・福祉、教育、情報通信業などを指す

## ○将来人口予測

### ◇将来人口予測について

・国土交通省 国土技術政策総合研究所による将来人口・世帯予測プログラム(V3)により算出

(将来人口・世帯予測プログラムとは)

・国勢調査(小地域集計)及び国立社会保障・人口問題研究所の推計値を用いて、小地域単位の将来人口を予測している。

・平成 27(2015)年及び令和 2(2020)年の人口を元に、コーホート要因法により令和 7(2025)年～令和 32(2050)年の将来人口予測を行っている。

・世帯数予測は平成 22(2010)年及び平成 27(2015)年の人口を元に、コーホート要因法により令和 7(2025)年～令和 32(2050)年の予測を行っている。

※コーホート要因法：年齢・性別ごとの人口に出生・死亡・転入転出の要因を加えて、将来の人口を予測する方法

・生残率、子ども女性比、0-4 歳性比

推計にあたっての仮定値となる生残率、子ども女性比、0-4 歳性比は、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来人口推計人口(令和5(2023)年推計)」における推計値を用いている。

・純移動率

平成 27(2015)年と令和 2(2020)年の国勢調査(実績)に基づいて算出された純移動率を用いている。

・100m メッシュ別将来人口の推計

上記により算出した小地域別人口と国土数値情報の令和 3 年度土地利用細分メッシュデータ(100m メッシュ)を用いて、小地域に中心点が含まれる建物用地に各小地域の将来人口を均等に配分している。

- ・将来人口は 2050 年時点で現在の人口の約半数となる 22,561 人まで減少すると推計されている。
- ・年齢別では現在最も多数を占める 15 歳～64 歳人口が最も急激に減少し、2030 年までに 65 歳以上人口を下回ると推計される。
- ・将来人口比についての周辺市町村との比較では、三重県全体や津市、松阪市、伊勢市などにおいては 2050 年時点において現時点 1 に対して 0.7 程度まで低下するのに対して、志摩市では 0.49 まで低下すると推計されている。



図 将来人口の推移(「志摩市の人口等の状況」(志摩市)、「日本の地域別将来推計人口 令和 5(2023)年推計」(国立社会保障・人口問題研究所))



図 将来人口構成の推移(「志摩市の人口等の状況」(志摩市)、「日本の地域別将来推計人口 令和 5(2023)年推計」(国立社会保障・人口問題研究所))

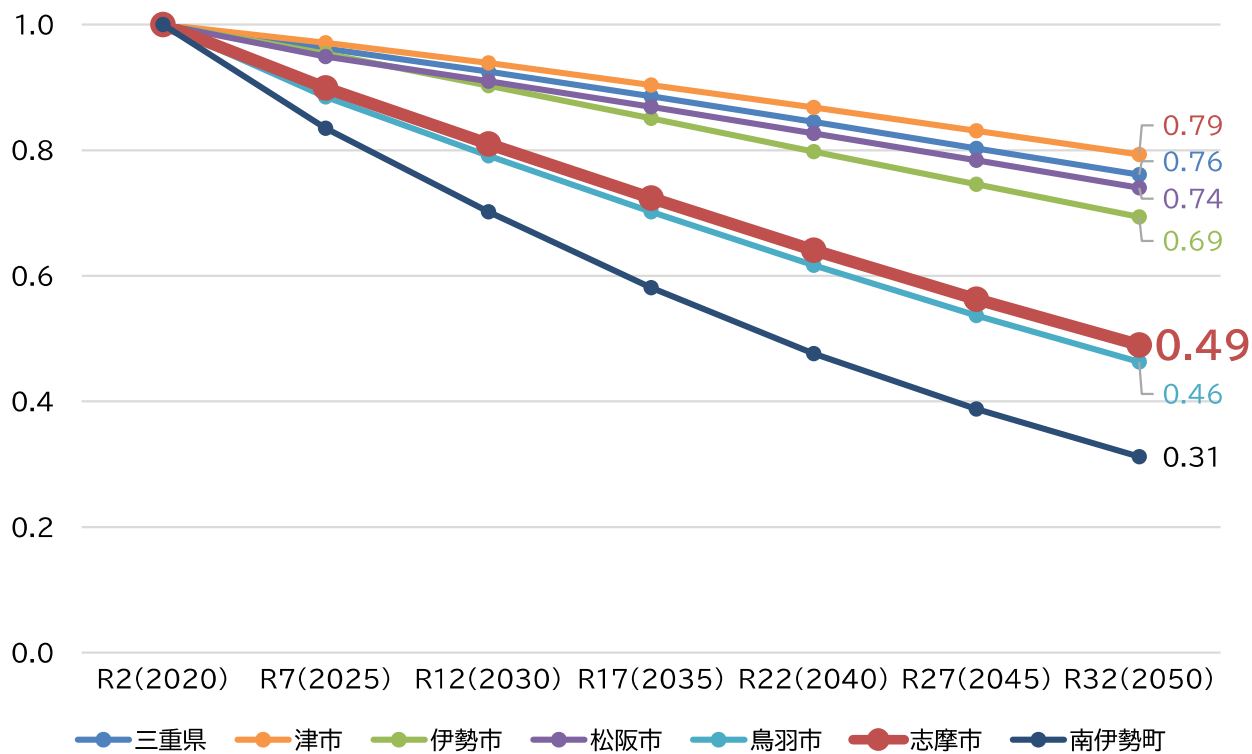


図 志摩市及び周辺市町、三重県の将来人口の推移(R2 年を 1.0 とした場合)

## ○将来人口密度の予測

・令和 32 年における将来人口密度は、鷺方・志島などで比較的高い水準を維持している。

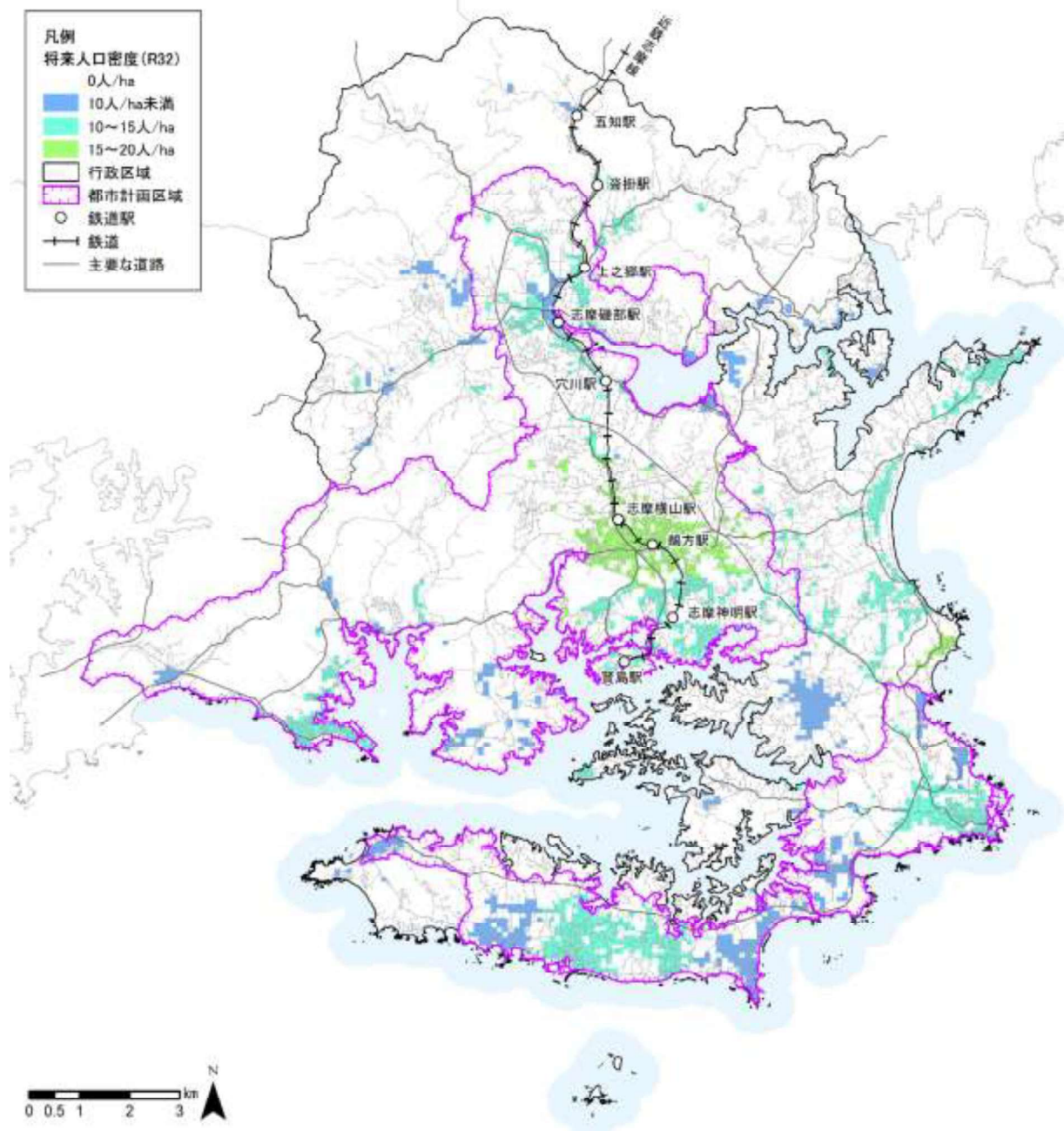


図 人口密度(国立社会保障・人口問題研究所、国土数値情報) 令和 32(2050)年  
 ※国土技術政策総合研究所(国総研) 将来人口・世帯予測プログラム(V3)を使用し作成

・将来人口密度は、令和 2 年から令和 32 年にかけて全体的に低くなっていく予測である。

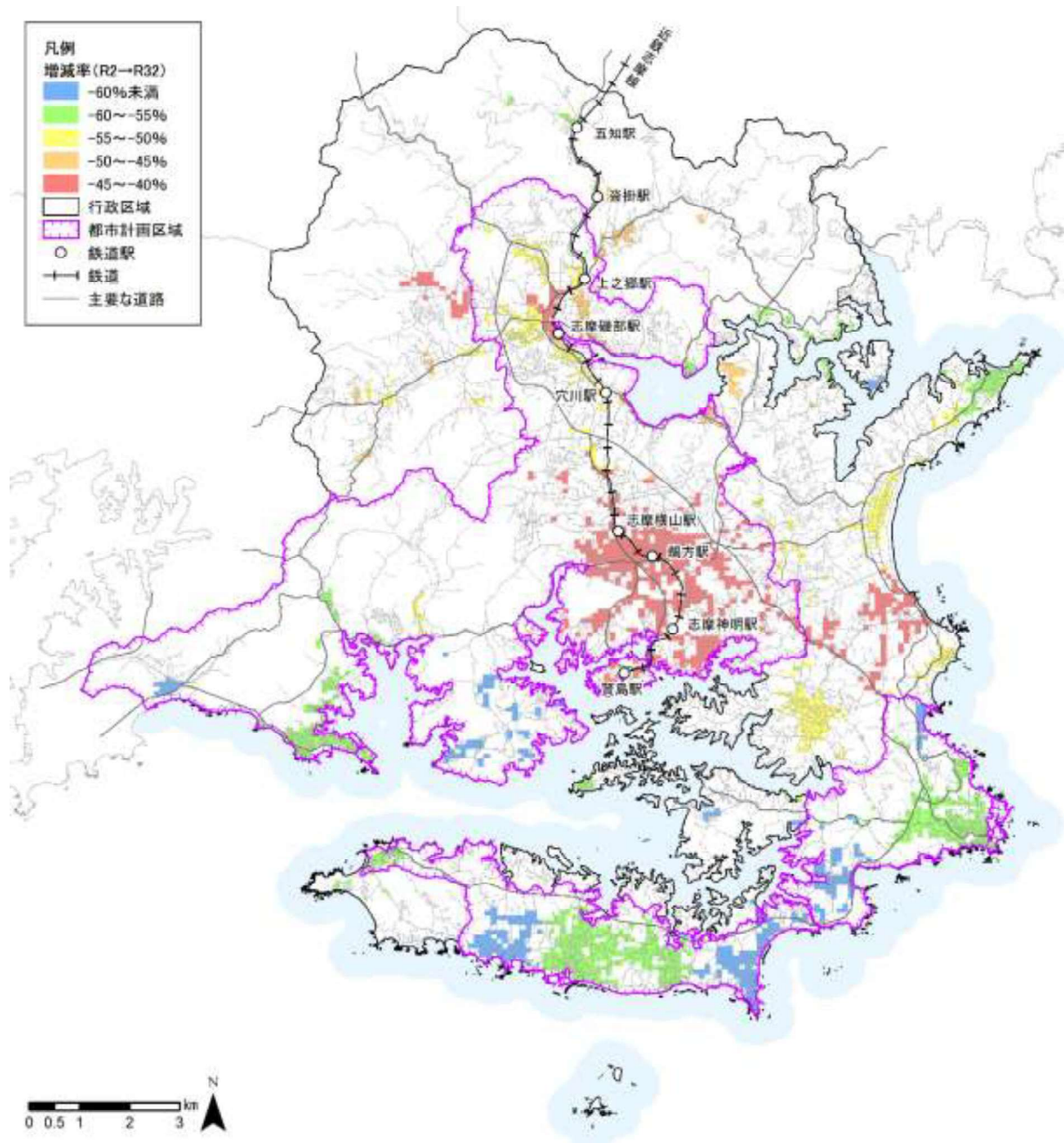


図 人口密度の変化(国立社会保障・人口問題研究所、国土数値情報)

令和 2(2020)年→令和 32(2050)年

※国土技術政策総合研究所(国総研) 将来人口・世帯予測プログラム(V3)を使用し作成

## ○将来高齢者人口密度の予測

・令和 32 年における将来高齢者人口密度は、鵜方・志島・浜島などで比較的高くなっている。

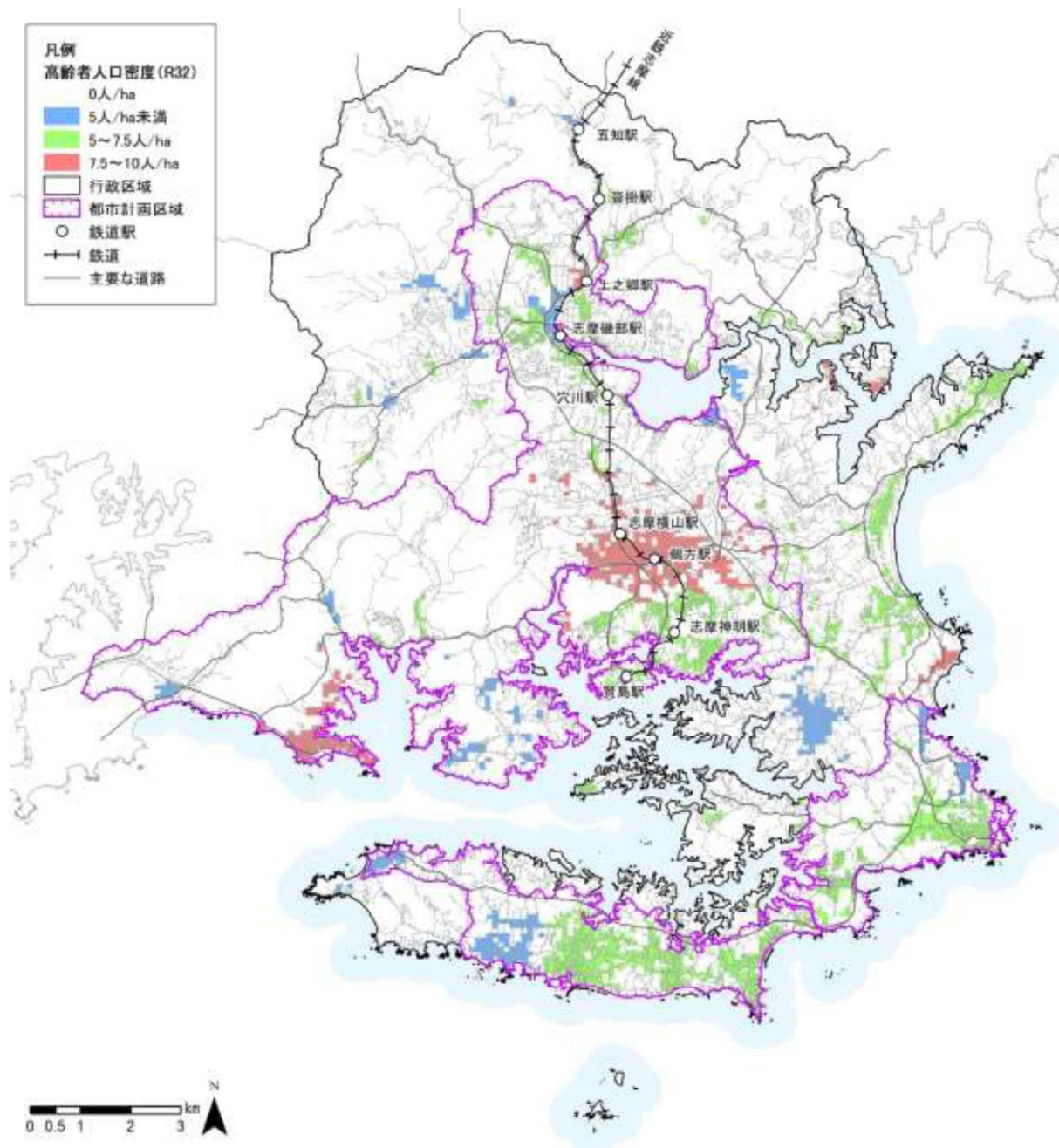


図 高齢者人口密度(国立社会保障・人口問題研究所、国土数値情報) 令和 32(2050)年  
 ※国土技術政策総合研究所(国総研) 将来人口・世帯予測プログラム(V3)を使用し作成

- ・将来高齢者人口密度は、令和2年から令和32年にかけて鶴方周辺を除いて全体的に低くなっていく予測である。

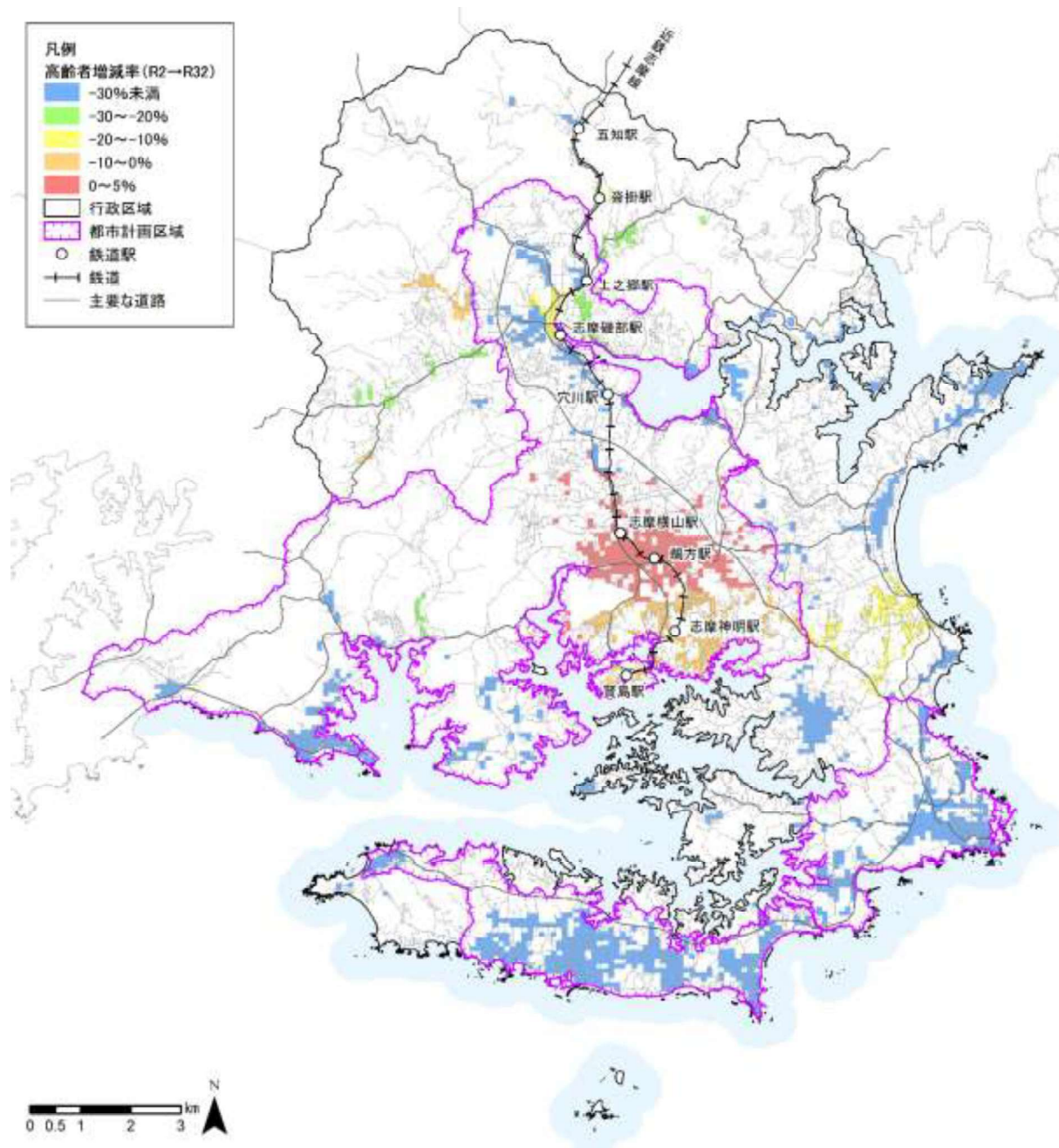


図 将来高齢者人口密度の変化(国立社会保障・人口問題研究所、国土数値情報)

令和2(2020)年→令和32(2050)年

※国土技術政策総合研究所(国総研) 将来人口・世帯予測プログラム(V3)を使用し作成

### 1-3. 土地・建物の状況

#### ○土地利用現況の変遷

- ・土地利用割合について、市域の約半数以上を山林が占めており、自然的土地利用が大部分を占めている。住宅をはじめとする宅地の割合は約 11%弱にとどまっている。土地利用の推移については、平成 24 年から令和 6 年にかけて、田、畑、宅地(非住宅地)がいずれも減少しており、その他の土地利用の割合が微増している。
- ・土地利用の分布について、丘陵地やリアス海岸など、開発に一定の制約を受ける地形条件の中にあり、市役所本庁舎や各支所周辺などでは比較的一団のまとまりをもった市街地が形成されている。一方で、全体的に山林や原野に交じる形で宅地が散在している状況にある。都市的土地利用のうち商業系用地については、市役所・各支所周辺や国道 260 号などの幹線道路沿道を中心に分布しており、あわせて英虞湾等の海岸周辺には大規模なレクリエーション施設用地がみられる。

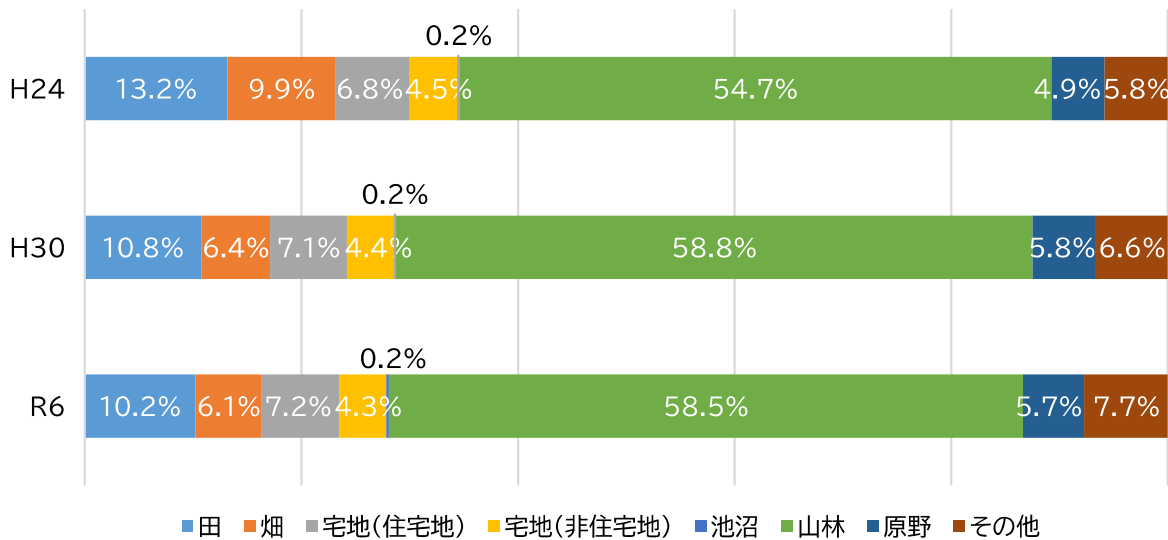


図 志摩市の土地利用の推移(三重県市町村累年統計)

表 志摩市の土地利用の状況(三重県市町村累年統計)

(単位:km<sup>2</sup>)

	総数	民有地													
		田	畑	民地				池沼	山林	原野	雑種地				
				小規模住宅用地	一般住宅用地	商業地等(非住宅用地)	計				ゴルフ場の用地	遊園地等の用地	鉄軌道用地	その他の雑種地	計
H24	113,696	14,987	11,292	4,550	3,212	5,092	12,853	183	62,149	5,608	3,501	0	222	2,901	6,624
H30	113,661	12,226	7,222	4,672	3,383	4,958	13,013	176	66,838	6,649	3,470	0	217	3,850	7,537
R6	114,810	11,729	7,021	4,745	3,498	4,977	13,219	273	67,201	6,501	3,439	32	218	5,177	8,865

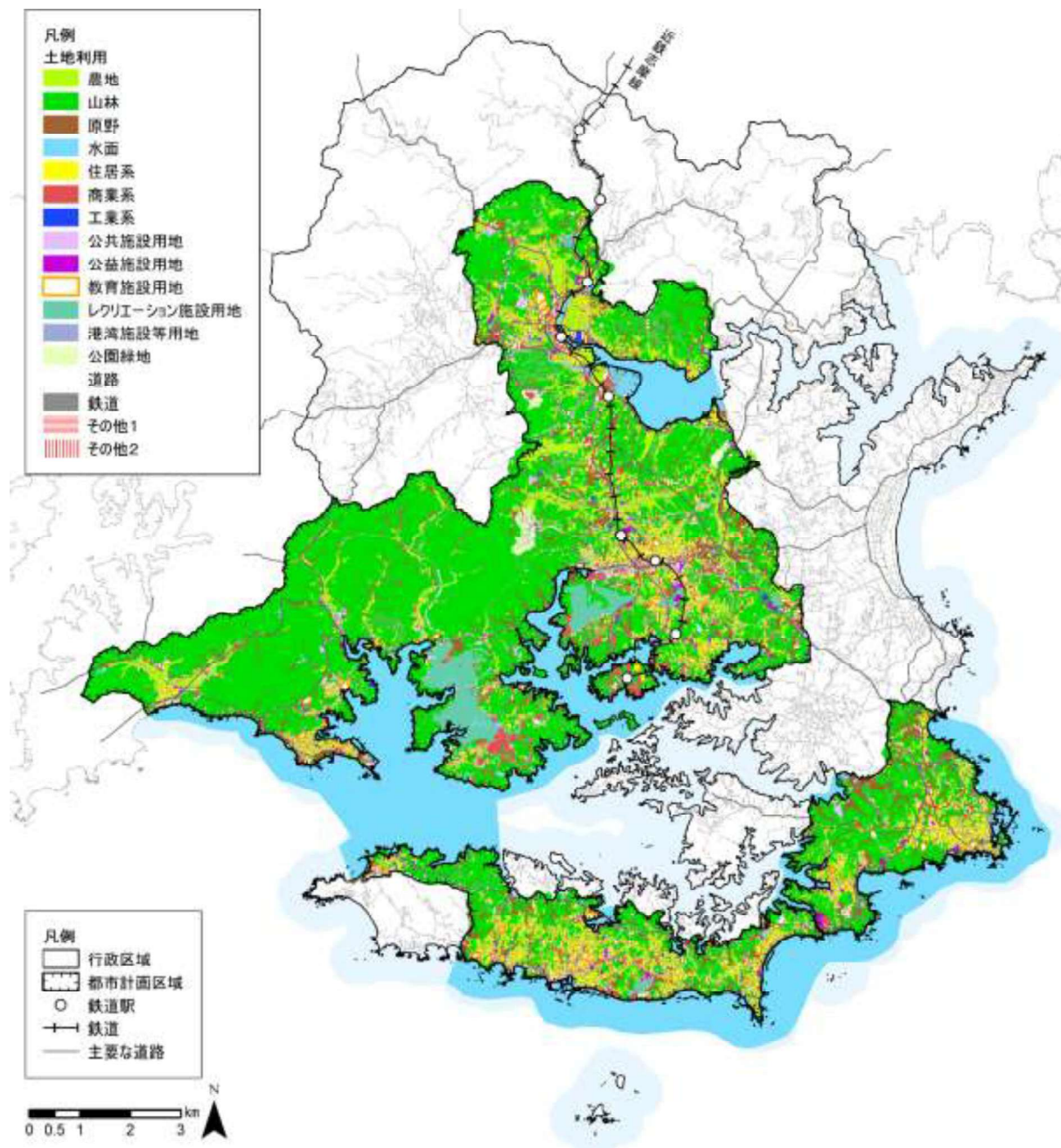


図 志摩市土地利用現況(志摩市都市計画基礎調査) 平成 24(2012)年

※その他1: 農林漁業施設用地(農林漁業用倉庫、集出荷場、カントリーパーク、畜舎、温室等)、急傾斜地等建築不可能な空地  
 その他2: 現況宅地で未利用地、駐車場(付属のものを除く)

(三重県都市計画基礎調査要領より)

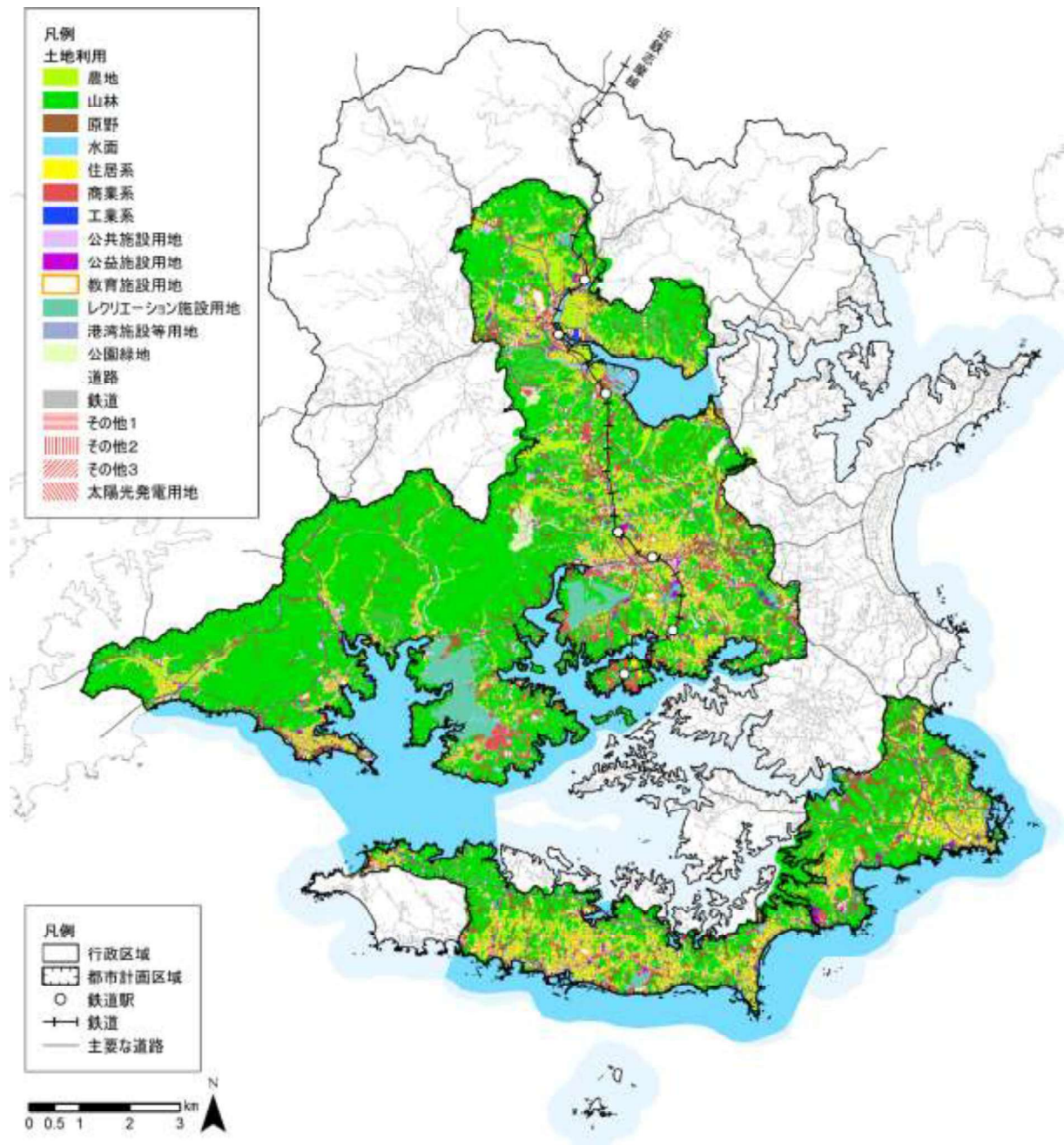


図 志摩市土地利用現況(志摩市都市計画基礎調査) 平成 30(2018)年

- ※その他1: 農林漁業施設用地(農林漁業用倉庫、集出荷場、カントリーエレベーター、畜舎、温室等)、急傾斜地等建築不可能な空地 ※建物が付属建物の場合は、主の土地利用に含める
- その他2: 現況宅地で未利用地(土地区画整理区域内[認可・計画中]の現況宅地で未利用地)、改変中の土地
- その他3: 平面駐車場(付属のものを除く。)、建物跡地等

(三重県都市計画基礎調査要領より)

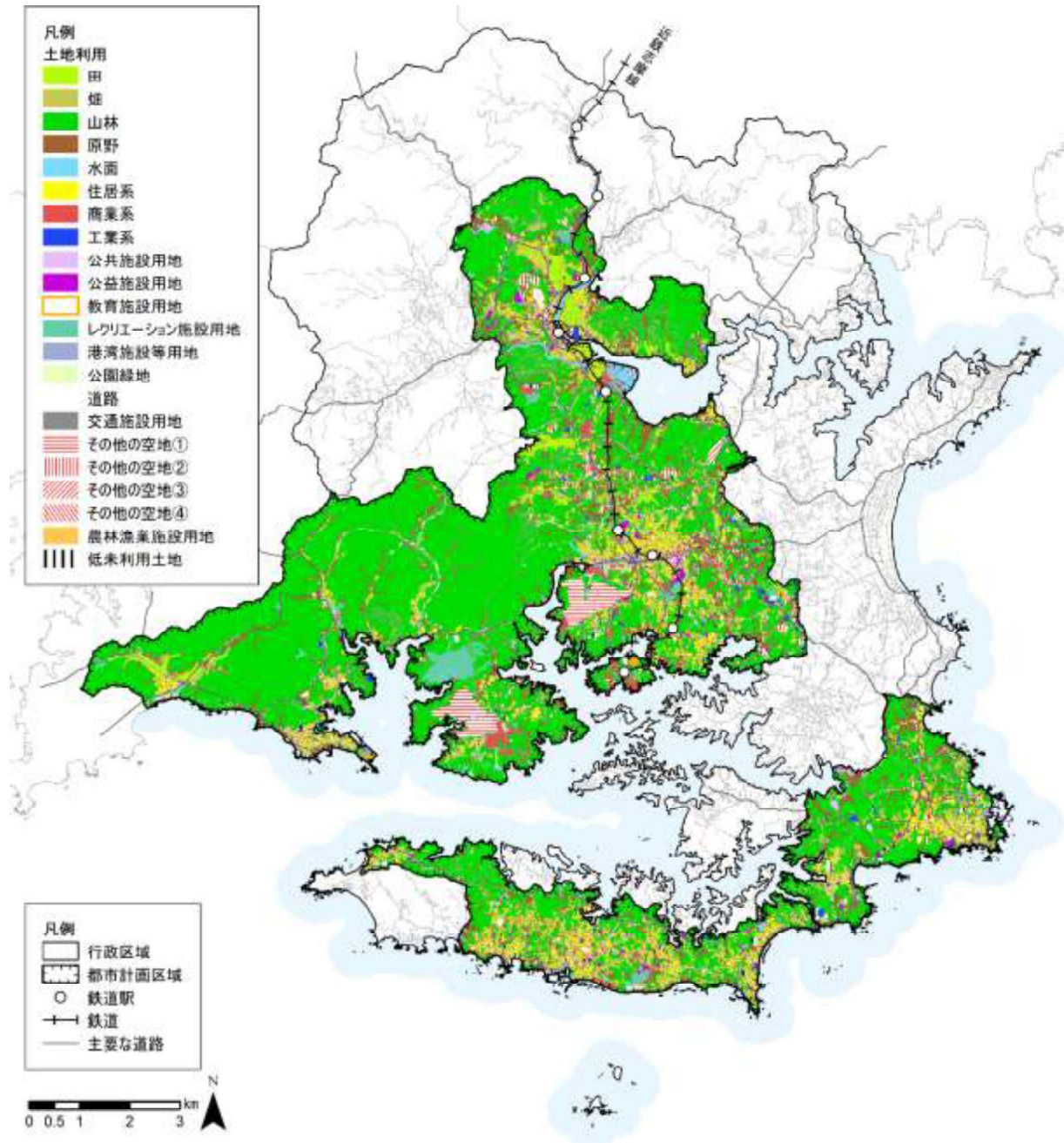


図 志摩市土地利用現況(志摩市都市計画基礎調査) 令和 6(2024)年

※その他の空地①:ゴルフ場

その他の空地②:太陽光発電のシステムを直接整備している土地

その他の空地③:平面駐車場

その他の空地④:その他①～③以外の用途に供されている都市的土地利用

(建物跡地、資材置場、改変工事中の土地、法面(道路、造成地等の主利用に含まれない法面))

(三重県都市計画基礎調査要領より)

## ○土地利用規制

・市域の多くが森林地域に指定されており、林業の振興や森林が有する多面的機能の維持・増進を図ることが求められる地域である。また、北部を中心に保安林が広く分布している。

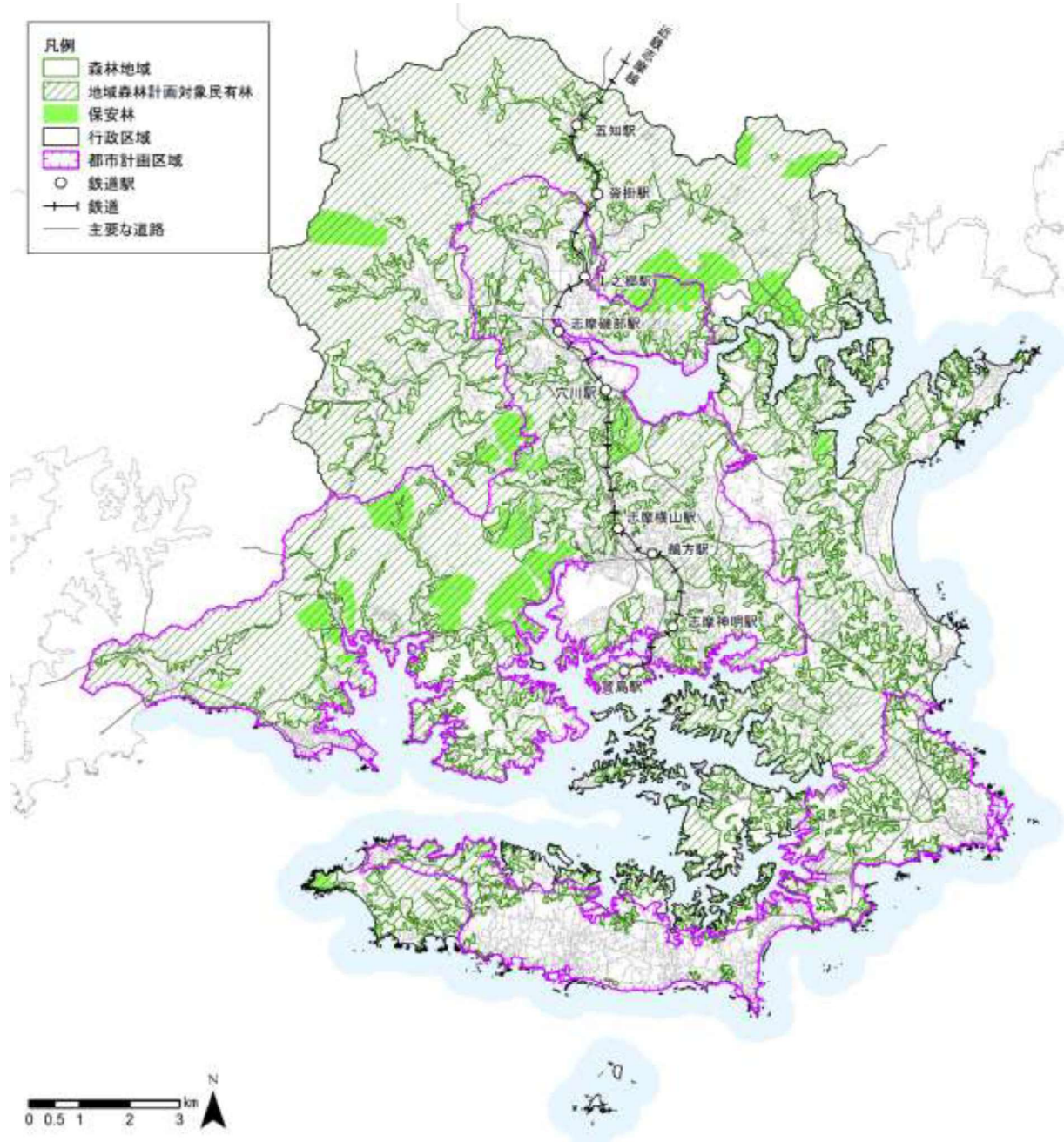


図 志摩市土地利用規制状況(森林関連)(国土数値情報) 平成 27(2015)年

・市域の多くが農業振興地域に指定されており、農業生産の確保や優良農地の保全を図る必要がある地域である。また、農用地区域は市域全体に点在して指定されている。

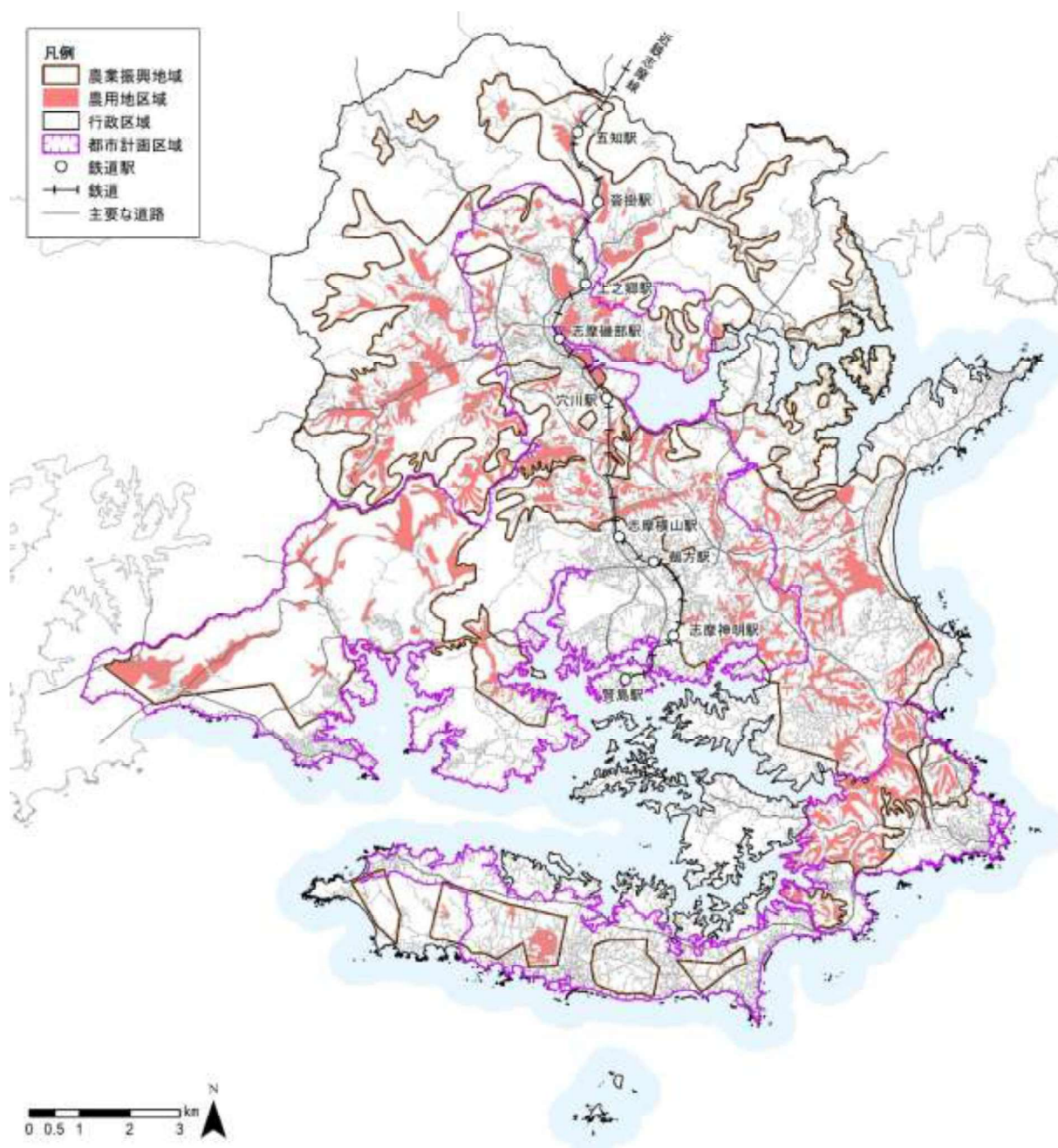


図 志摩市土地利用規制状況(農業関連)(国土数値情報) 平成 27(2015)年

・市域の北部や英虞湾・的矢湾周辺では、自然公園特別地域に指定されている区域が分布している。また、海岸部を中心に、急傾斜地崩壊危険区域が指定されている箇所が見られる。

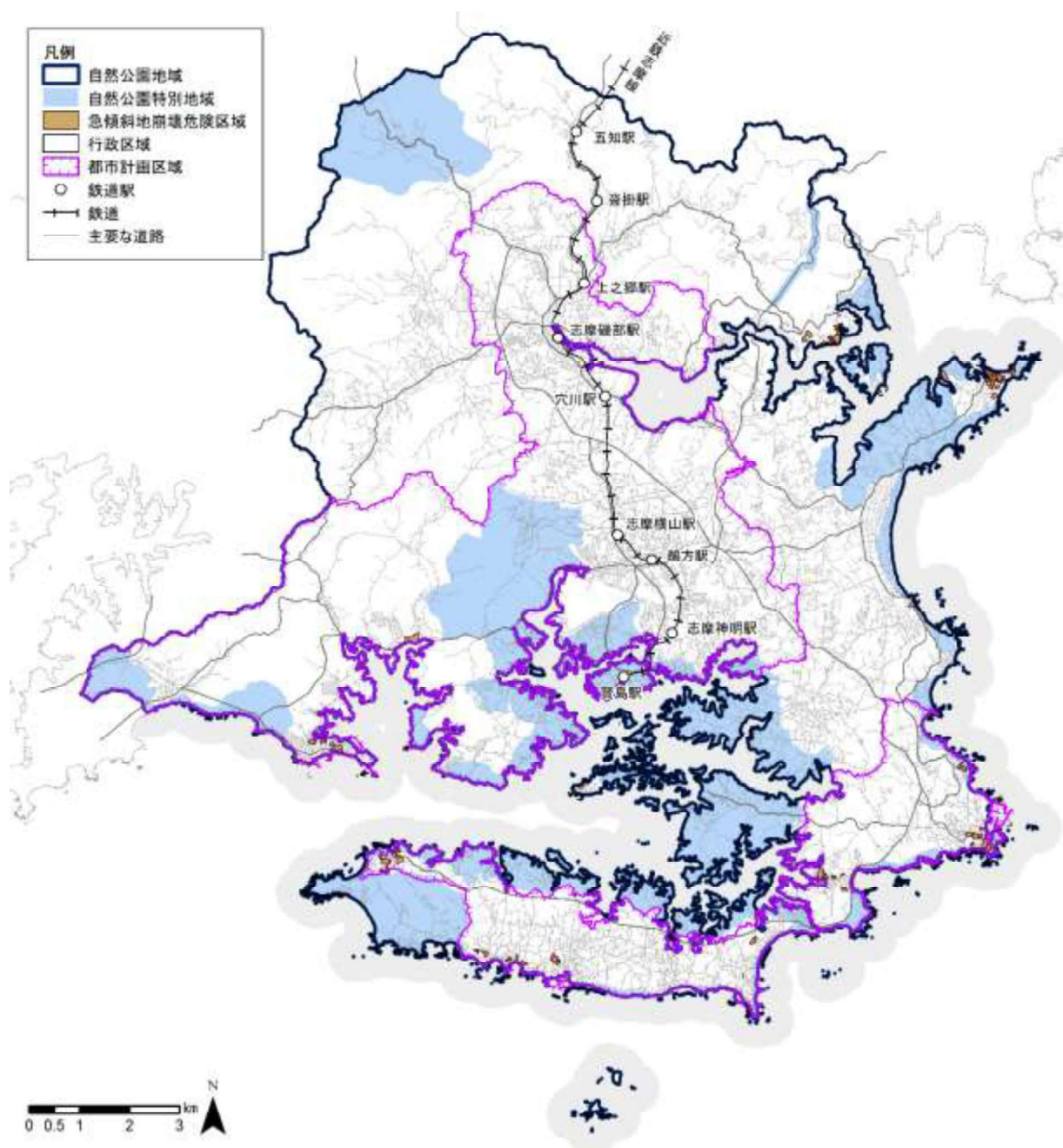


図 志摩市土地利用規制状況(その他)(国土数値情報)  
平成 27(2015)年・令和 3(2021)年

## ○建物用途・構造・階数の状況

・建物用途の構成比は、いずれの地域においても住居系用途が最も高い割合を占めており、特に志摩地域においてその割合が最も高くなっている。

表 地域別の建物用途の状況(志摩市 家屋台帳、家屋図) 令和 7(2025)年

(単位:件数)

	志摩市	浜島地域	大王地域	志摩地域	阿児地域	磯部地域
住居系	26,491	2,320	4,397	6,731	9,344	3,699
商業系	2,040	287	287	405	843	218
工業系	1,106	94	179	459	274	100
公共系	228	14	29	65	90	30
その他	6,433	660	790	1,462	2,270	1,251
不明	22,253	1,839	3,433	4,121	8,154	4,706

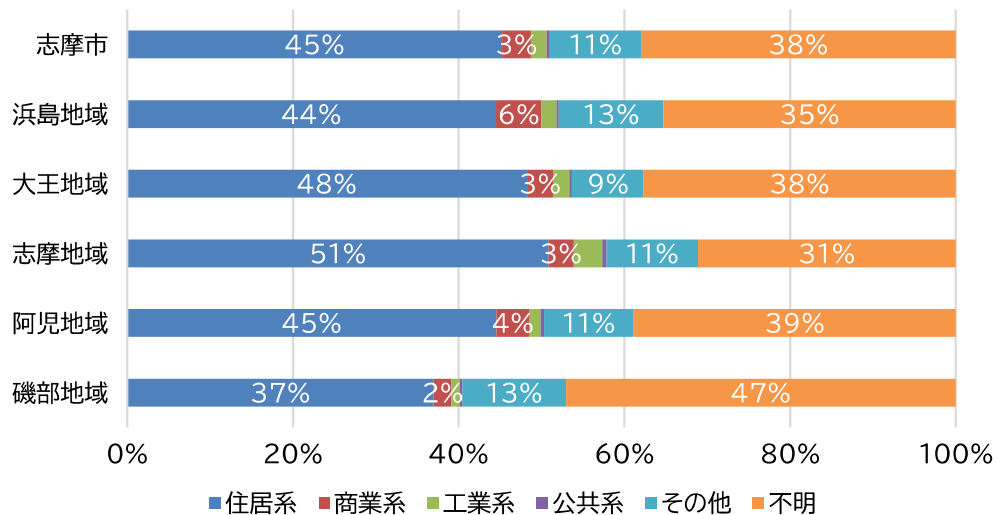


図 地域別の建物用途の割合(志摩市 家屋台帳、家屋図) 令和 7(2025)年

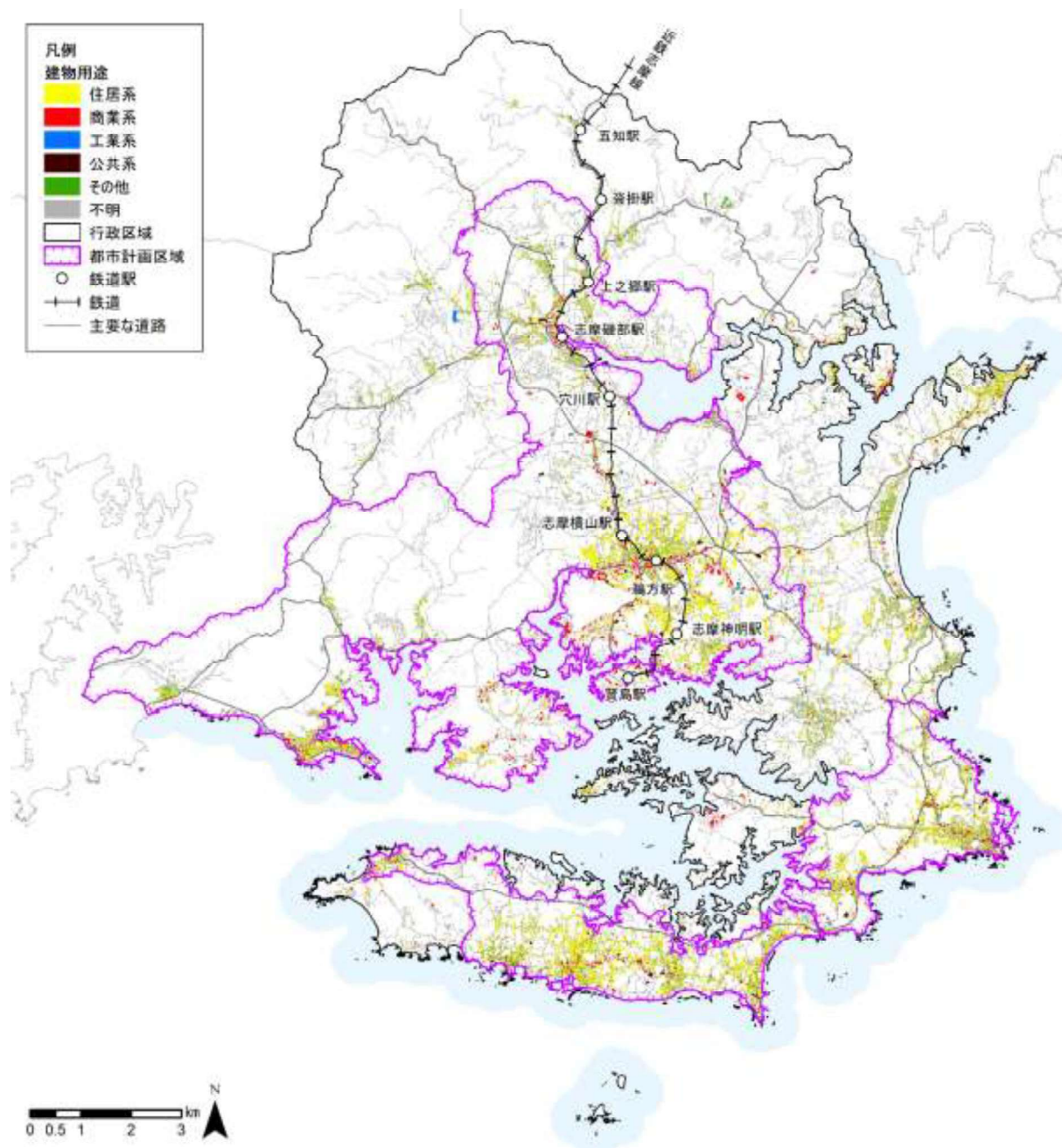


図 建物用途現況(志摩市 家屋台帳、家屋図) 令和 7(2025)年

・建物構造の構成比は、いずれの地域においても木造が最も高い割合を占めている。特に志摩地域では木造の割合が6割を超えており、他地域と比べて木造建築物の比率が高い状況にある。

表 地域別の建物構造の状況(志摩市 家屋台帳、家屋図) 令和7(2025)年

(単位:件数)

	志摩市	浜島地域	大王地域	志摩地域	阿児地域	磯部地域
木造	26,813	2,310	3,578	8,124	9,035	3,766
非木造	10,628	1,067	2,216	1,965	3,849	1,531
不明	21,110	1,837	3,321	3,154	8,091	4,707

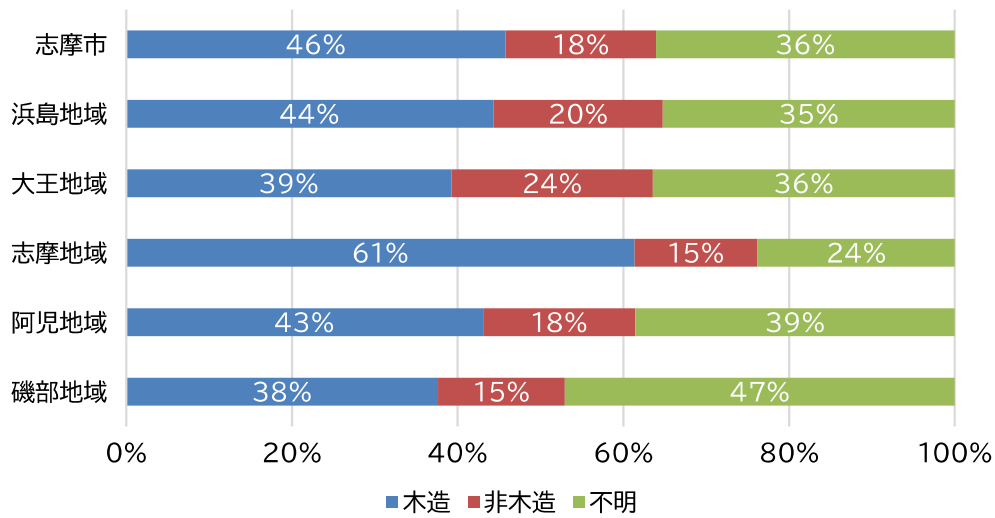


図 地域別の建物構造の割合(志摩市 家屋台帳、家屋図) 令和7(2025)年

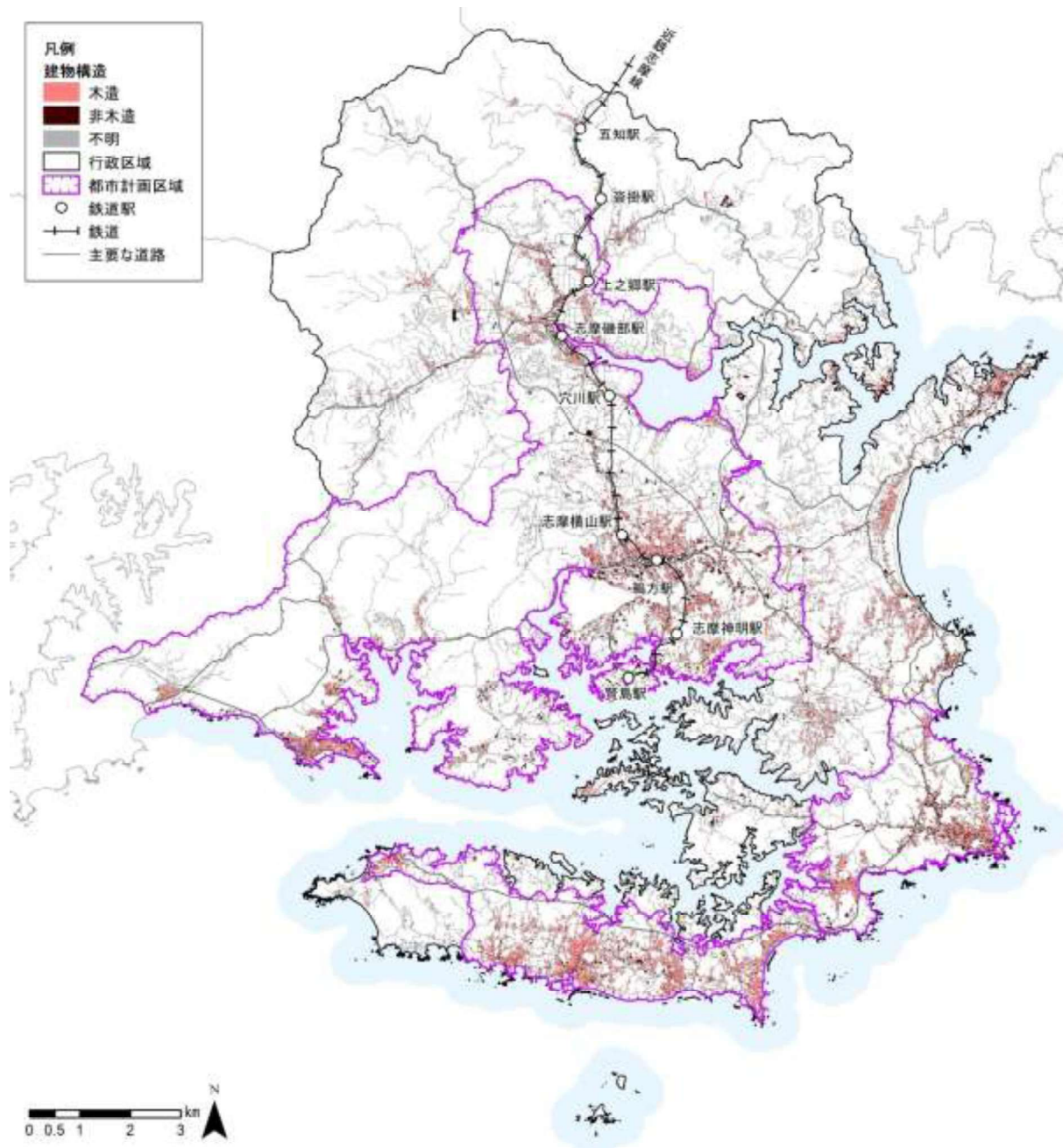


図 建物構造現況(志摩市 家屋台帳、家屋図) 令和 7(2025)年

・建物階数の構成比は、いずれの地域においても1階建ての建物が最も高い割合を占めている。特に志摩地域では1階建ての割合が約8割と高くなっている。

表 地域別の建物階数の状況(志摩市 家屋台帳、家屋図) 令和7(2025)年

	志摩市	浜島地域	大王地域	志摩地域	阿児地域	磯部地域
1階	38,400	3,029	4,714	10,253	13,405	6,999
2階	16,883	2,027	2,107	2,758	7,147	2,844
3階	610	96	56	94	278	86
4階以上	245	39	7	66	93	40
不明	2,413	23	2,231	72	52	35

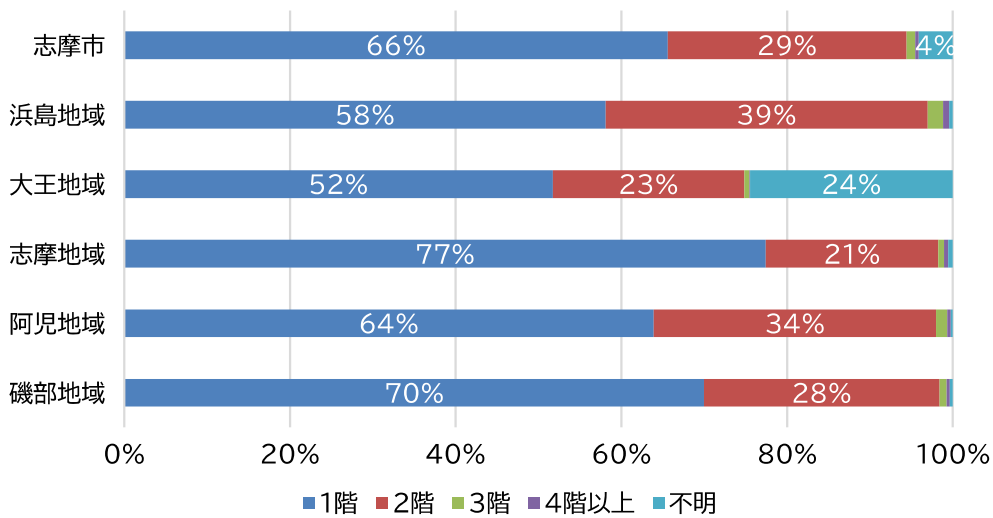


図 地域別の建物階数の割合((志摩市 家屋台帳、家屋図) 令和7(2025)年

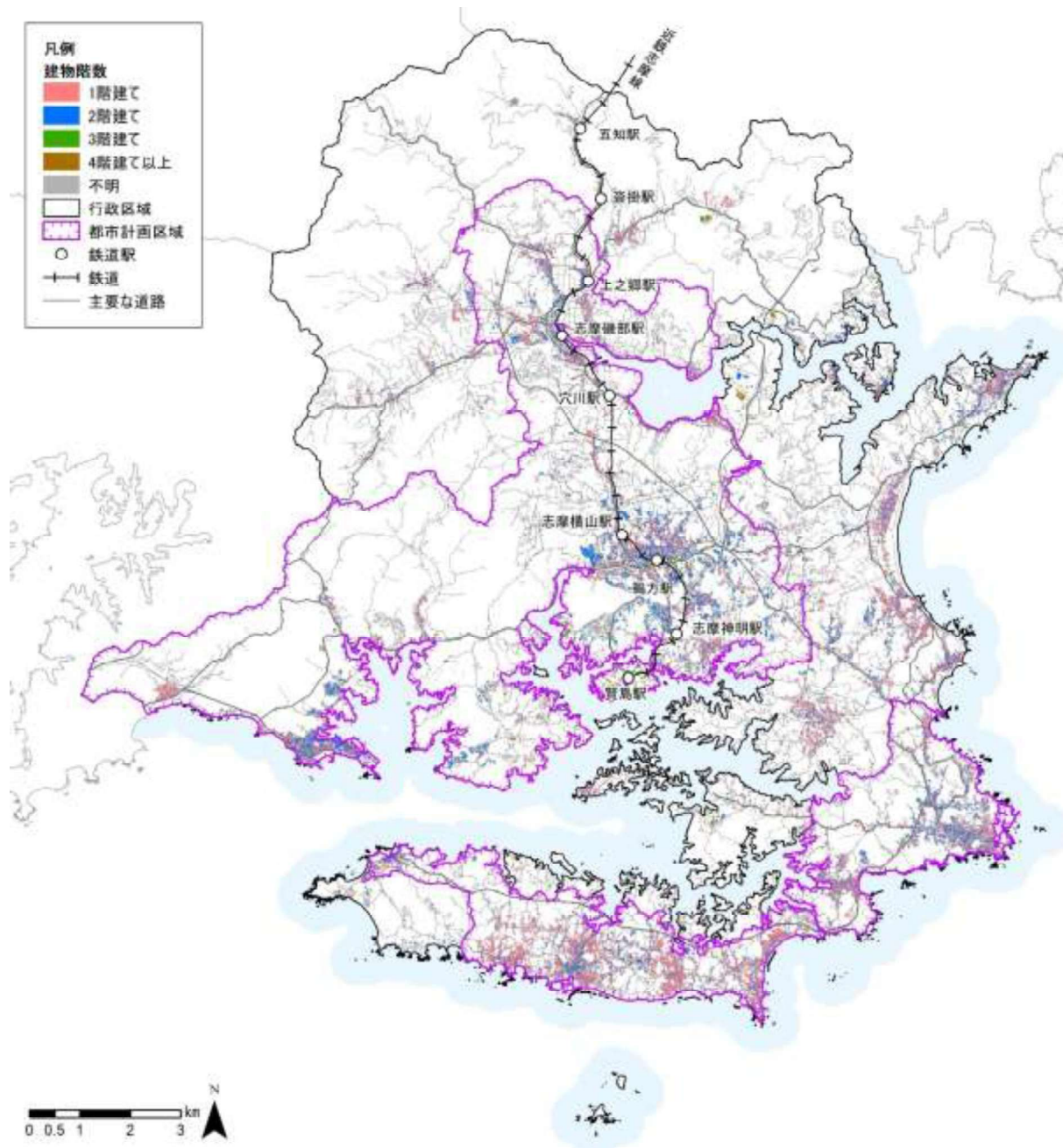


図 建物階数現況(志摩市 家屋台帳、家屋図) 令和 7(2025)年

## ○農地転用の分布状況

・農地転用の利用目的別割合は、各地域とも「その他」が約 9 割前後を占めている。志摩地域では宅地への転用割合が他地域と比べてやや高い。

図 地域別の農地転用件数(志摩市 農地台帳、地番図)

		志摩市	浜島地域	大王地域	志摩地域	阿児地域	磯部地域
農地法 異動種別	4条	73	5	0	14	29	25
	5条	886	12	36	82	494	262
利用地目	田	1	0	0	0	1	0
	畑	9	0	0	1	8	0
	宅地	54	0	3	10	25	16
	山林	4	0	0	0	3	1
	雑種地	38	0	1	0	23	14
	その他	853	17	32	85	463	256
計		959	17	36	96	523	287

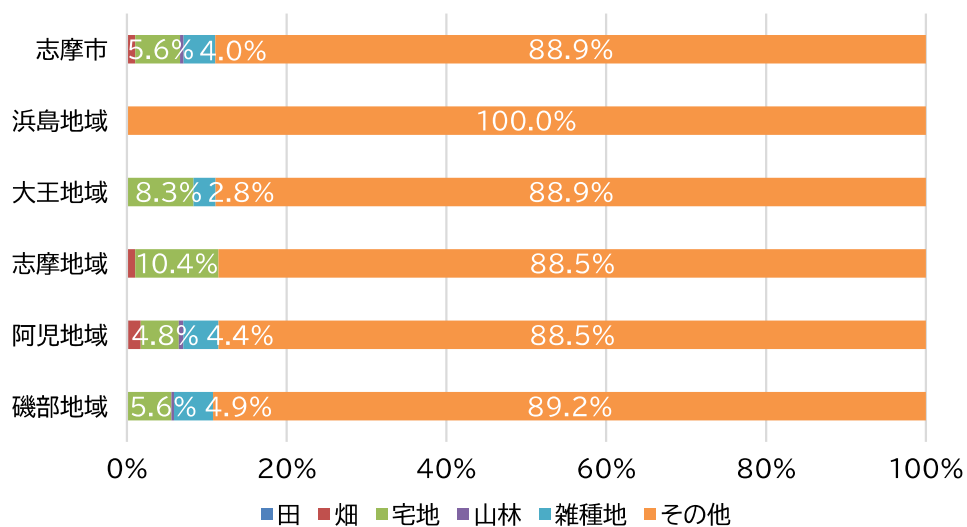


図 地域別の農地転用割合(志摩市 農地台帳、地番図)

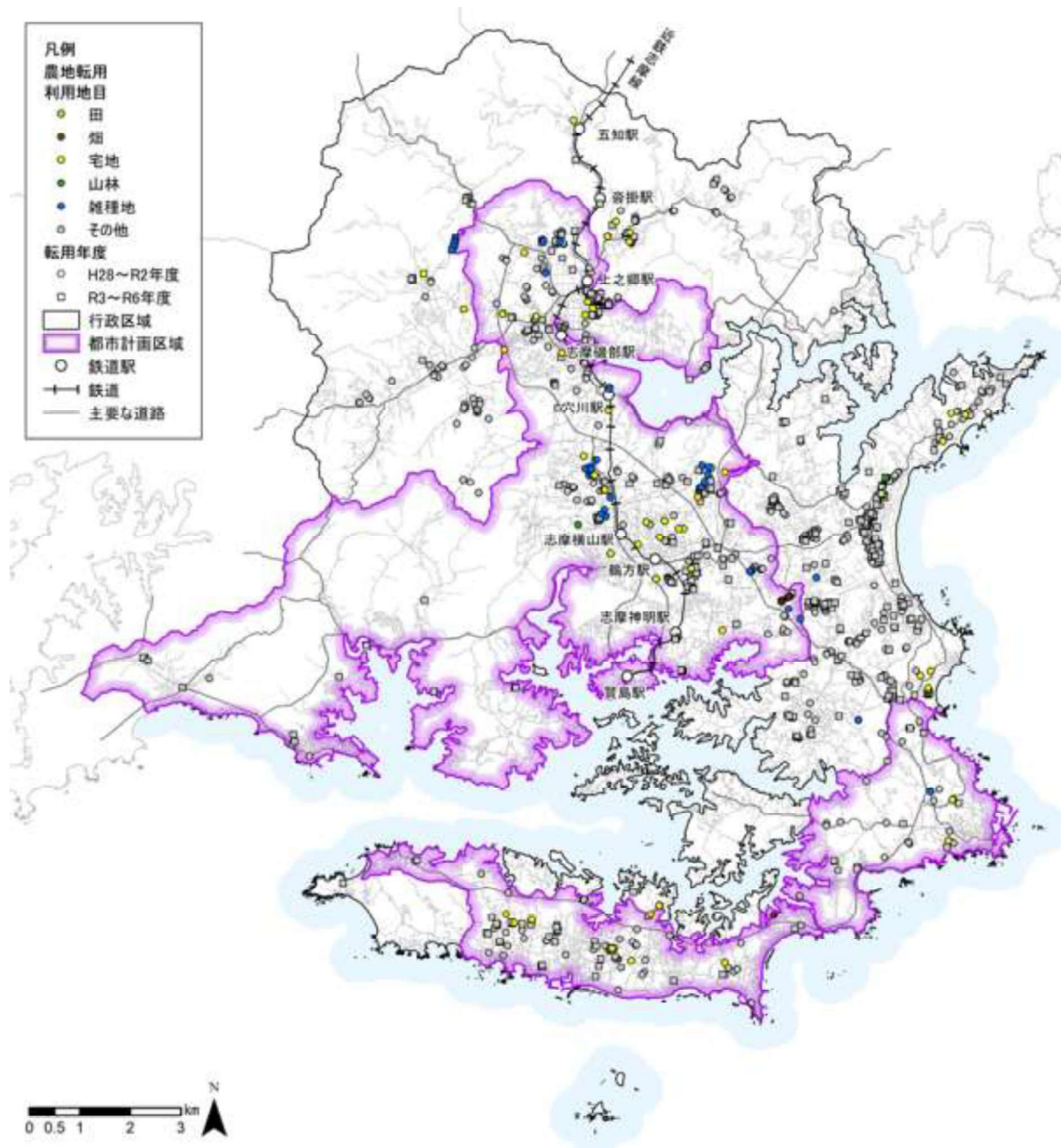


図 農地転用の分布状況(志摩市 農地台帳、地番図)  
平成 28(2016)年度～令和 6(2024)年度

## ○開発許可の分布状況

・開発許可件数は各年度とも少数にとどまっております、平成 16 年度から令和 5 年度までの累計で 29 件となっている。また、開発許可面積については年度によるばらつきが大きく、平成 18 年度には住居系、平成 25 年度には商業系、平成 29 年度には公共系の開発により、比較的开发面積が大きくなっている。

図 年度別開発許可件数・面積の推移(都市計画法開発許可(三重県))

	用途	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	
件数 (件)	住居系	2	2	1	2	1	1	0	
	商業系	1	1	0	0	1	0	0	
	公共系	0	0	0	0	0	0	1	
面積 (km <sup>2</sup> )	住居系	5.45	7.93	85.52	8.00	5.97	8.85	0	
	商業系	8.55	5.30	0	0	6.89	0	0	
	公共系	0	0	0	0	0	0	3.86	
	用途	H24	H25	H26	H27	H28	H29	R2	R5
件数 (件)	住居系	0	0	1	2	0	1	1	0
	商業系	0	1	0	0	1	0	0	2
	公共系	1	3	1	1	0	1		0
面積 (km <sup>2</sup> )	住居系	0	0	9.06	6.82	6.07	6.07	8.94	0
	商業系	0	55.18	0	0	9.88	0	0	5.38
	公共系	4.45	9.00	5.42	5.51	0	35.25	0	0

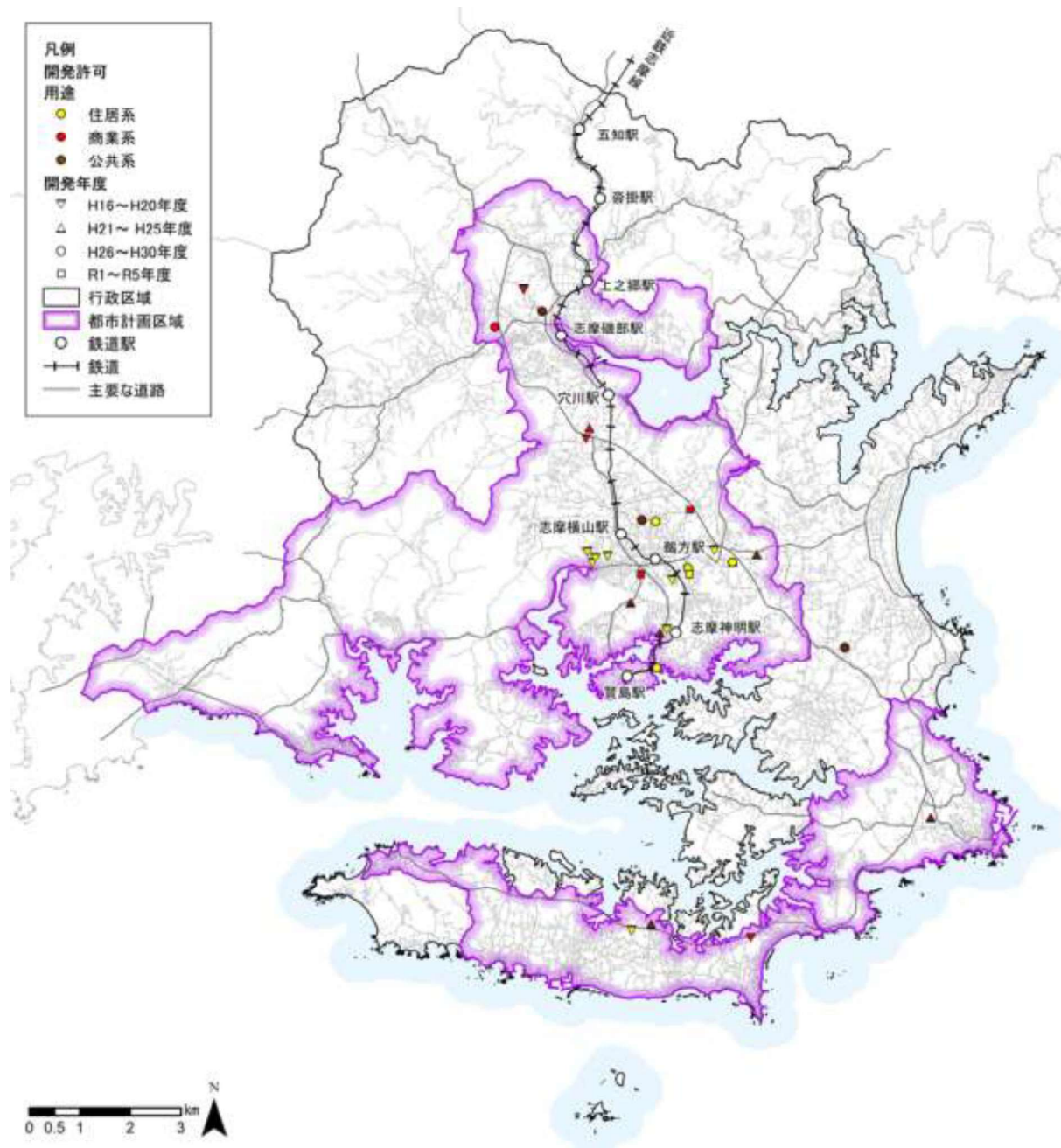


図 開発許可の分布状況(都市計画法開発許可(三重県))  
平成 16(2004)年度～令和 5(2023)年度

## ○新築の分布状況

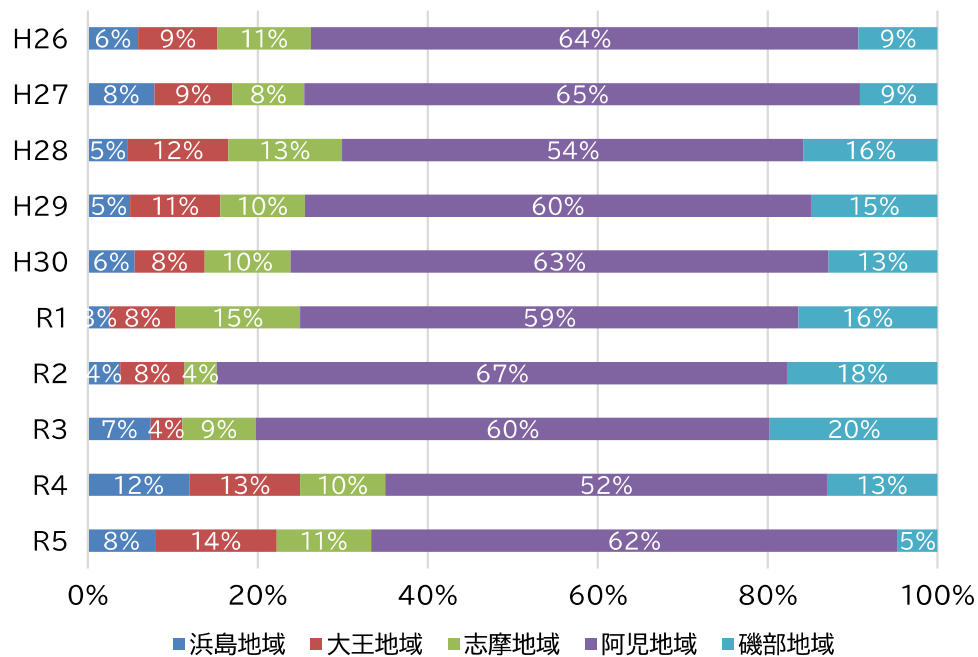
・年度別の新築件数の推移を見ると、各年度とも住居系の新築が最も多く、全体の大半を占めている。地域別の新築件数の割合は、いずれの年度においても阿児地域の割合が最も高く、次いで磯部地域、志摩地域が続いている。

表 志摩市年度別新築面積の推移(建築確認申請データ(三重県))

(単位:件数)

	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
住居系	86	112	92	95	86	91	65	60	70	45
商業系	9	25	20	21	11	10	6	8	13	14
公共系	11	9	9	11	3	8	2	4	8	4
工業系	1	2	1	1	1	1	1	1	2	0
その他	11	5	5	13	8	6	5	8	7	0

図 地域別の新築件数の割合(建築確認申請データ(三重県))



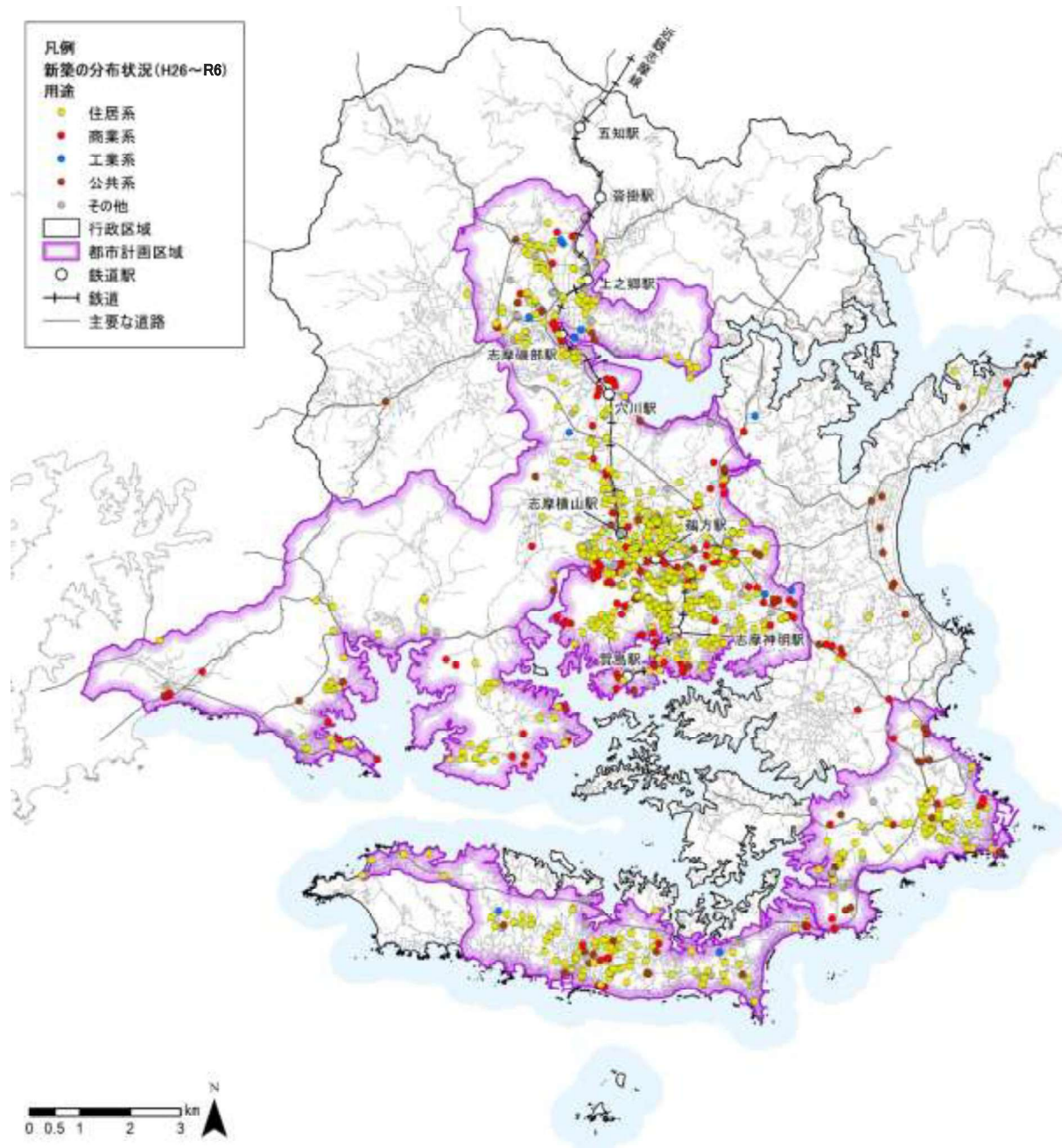


図 新築の分布状況(建築確認申請データ(三重県))  
 平成 26(2014)年度～令和 6(2024)年度

## ○空家等件数、空き家率の推移

- ・空家等件数は市全体で 2,591 件であり、平成 28 年度に比べ 2 倍以上に増加している。
- ・同様に空き家率も上昇し、令和6年度の空き家率は市全体で 10.4%である。地区別では大王地区が 18.2%と最も高い。
- ・志摩市空家等対策計画によると、昭和 56 年以前の建物で津波浸水被害想定区域内かつ狭あい道路に接している空家等は総数の 21.3%であり、地区別では、浜島町浜島や大王町大王で多くなっている。

表 地区別空家等件数(平成 28 年度・令和 6 年度空家等実態調査(志摩市))

項目	平成28年度調査				令和6年度調査			
	件数	比率	世帯数	空き家率	件数	比率	世帯数	空き家率
浜島地区	116	9.90%	2,019	5.40%	322	12.40%	1,914	14.40%
大王地区	286	24.50%	3,128	8.40%	648	25.00%	2,903	18.20%
志摩地区	220	18.90%	4,833	4.40%	524	20.20%	4,424	10.60%
阿児地区	372	31.90%	9,489	3.80%	744	28.70%	9,776	7.10%
磯部地区	172	14.80%	3,441	4.80%	353	13.60%	3,411	9.40%
総計	1,166	100.00%	22,910	4.80%	2,591	100.00%	22,428	10.40%

※空き家率は世帯あたり1住宅(件数)とみなし、下記のとおり算出

空家等÷(空家等+世帯数(平成 29 年 2 月 28 日および令和 7 年 1 月 31 日時点))×100 として算出

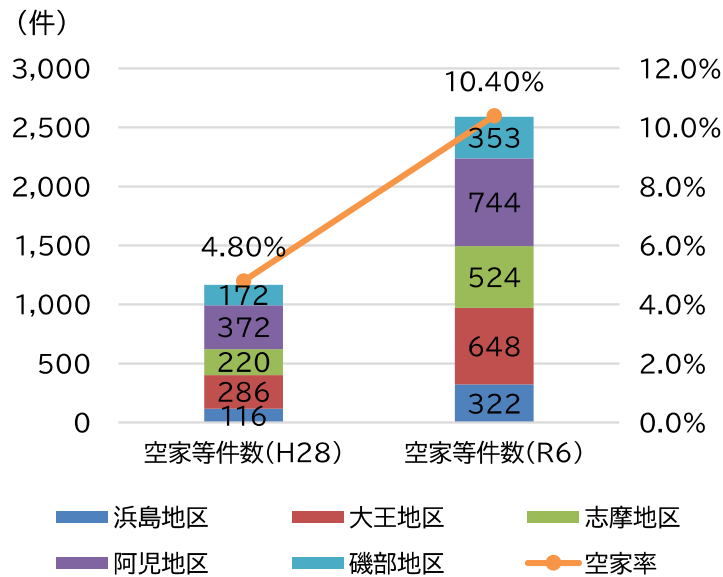


図 空家等件数と空き家率の推移(平成 28 年度・令和 6 年度空家等実態調査(志摩市))

※空き家率は世帯あたり1住宅(件数)とみなし、下記のとおり算出

空家等÷(空家等+世帯数(平成 29 年 2 月 28 日および令和 7 年 1 月 31 日時点))×100 として算出

表 昭和 56 年以前の建物で津波浸水被害想定区域内かつ狭あい道路に接している空家等  
(志摩市空家等対策計画(第 2 期))

地区名	大字名	S56 年以前の建物で津波浸水 想定区域内かつ狭あい道路に 接している空家等		それ以外		総計	
		件数	比率	件数	比率	件数	比率
浜島地区	浜島町浜島	118	64.5%	65	35.5%	183	100.0%
	浜島町南張	10	66.7%	5	33.3%	15	100.0%
	浜島町桧山路	2	25.0%	6	75.0%	8	100.0%
	浜島町塩屋	1	16.7%	5	83.3%	6	100.0%
	浜島町迫子	14	18.4%	62	81.6%	76	100.0%
	計	145	50.3%	143	49.7%	288	100.0%
大王地区	大王町波切	15	4.4%	327	95.6%	342	100.0%
	大王町船越	109	64.5%	60	35.5%	169	100.0%
	大王町名田	7	23.3%	23	76.7%	30	100.0%
	大王町畔名	20	48.8%	21	51.2%	41	100.0%
	計	151	25.9%	431	74.1%	582	100.0%
志摩地区	志摩町片田	28	22.6%	96	77.4%	124	100.0%
	志摩町布施田	4	11.8%	30	88.2%	34	100.0%
	志摩町和具	24	13.3%	156	86.7%	180	100.0%
	志摩町越賀	5	8.5%	54	91.5%	59	100.0%
	志摩町御座	15	23.1%	50	76.9%	65	100.0%
	計	76	16.5%	386	83.5%	462	100.0%
阿児地区	阿児町鶉方	12	8.4%	131	91.6%	143	100.0%
	阿児町神明	2	2.0%	98	98.0%	100	100.0%
	阿児町立神	1	2.0%	49	98.0%	50	100.0%
	阿児町志島	7	29.2%	17	70.8%	24	100.0%
	阿児町甲賀	19	16.2%	98	83.8%	117	100.0%
	阿児町国府	11	14.1%	67	85.9%	78	100.0%
	阿児町安乗	19	13.6%	121	86.4%	140	100.0%
計	71	10.9%	581	89.1%	652	100.0%	
磯部地区	磯部町五知	0	0.0%	7	100.0%	7	100.0%
	磯部町沓掛	0	0.0%	8	100.0%	8	100.0%
	磯部町山田	0	0.0%	18	100.0%	18	100.0%
	磯部町上之郷	0	0.0%	7	100.0%	7	100.0%
	磯部町下之郷	2	11.8%	15	88.2%	17	100.0%
	磯部町飯浜	3	23.1%	10	76.9%	13	100.0%
	磯部町恵利原	0	0.0%	23	100.0%	23	100.0%
	磯部町迫間	1	3.6%	27	96.4%	28	100.0%
	磯部町築地	0	0.0%	14	100.0%	14	100.0%
	磯部町山原	0	0.0%	10	100.0%	10	100.0%
	磯部町栗木広	0	0.0%	2	100.0%	2	100.0%
	磯部町桧山	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	磯部町穴川	2	4.1%	47	95.9%	49	100.0%
	磯部町坂崎	4	23.5%	13	76.5%	17	100.0%
	磯部町三ヶ所	6	27.3%	16	72.7%	22	100.0%
	磯部町渡鹿野	19	30.6%	43	69.4%	62	100.0%
	磯部町的矢	11	40.7%	16	59.3%	27	100.0%
計	48	14.8%	276	85.2%	324	100.0%	
総計		491	21.3%	1,817	78.7%	2,308	100.0%

※空家等実態調査から、所有者を特定できた 1908 人に対して行った共通アンケートにおいて「使用している」と回答した 283 件を除き、2,308 件を空家等の最終的な件数(分析対象)として扱っている。

※道路幅員は現地調査による確認。

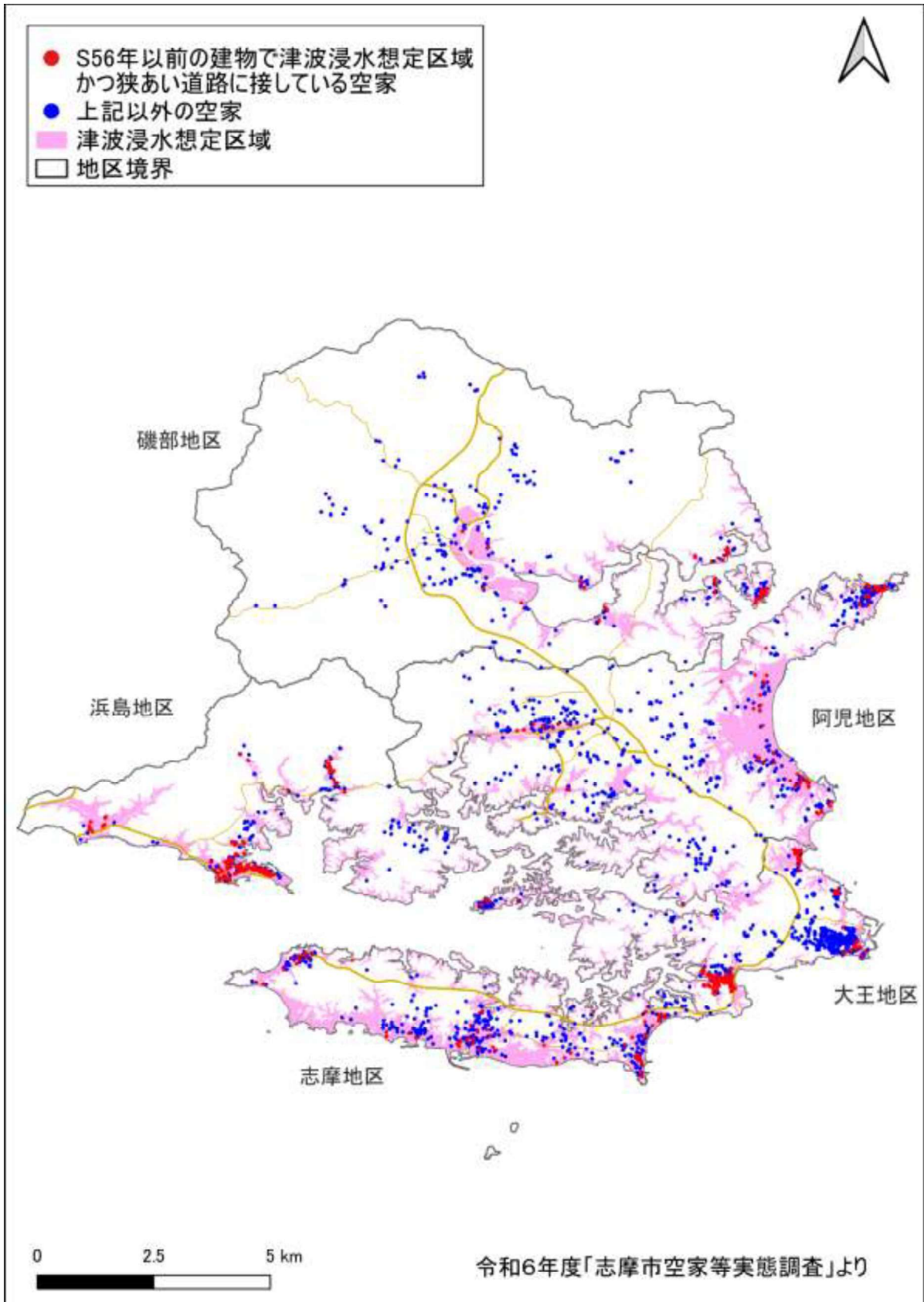


図 昭和 56 年以前の建物で津波浸水想定区域内かつ狭あい道路に接している空家等位置図  
 (令和6年空家等実態調査(志摩市))

※空家等実態調査から、所有者を特定できた 1908 人に対して行った共通アンケートにおいて「使用している」と回答した 283 件を除き、2,308 件を空家等の最終的な件数(分析対象)として扱っている。  
 ※道路幅員は現地調査による確認。

・空家等の可能性がある建物については、市役所本庁舎や各支所周辺において特に多く分布している。また、住居系(専用住宅)が大部分を占めており、市域全体に広く分布している。

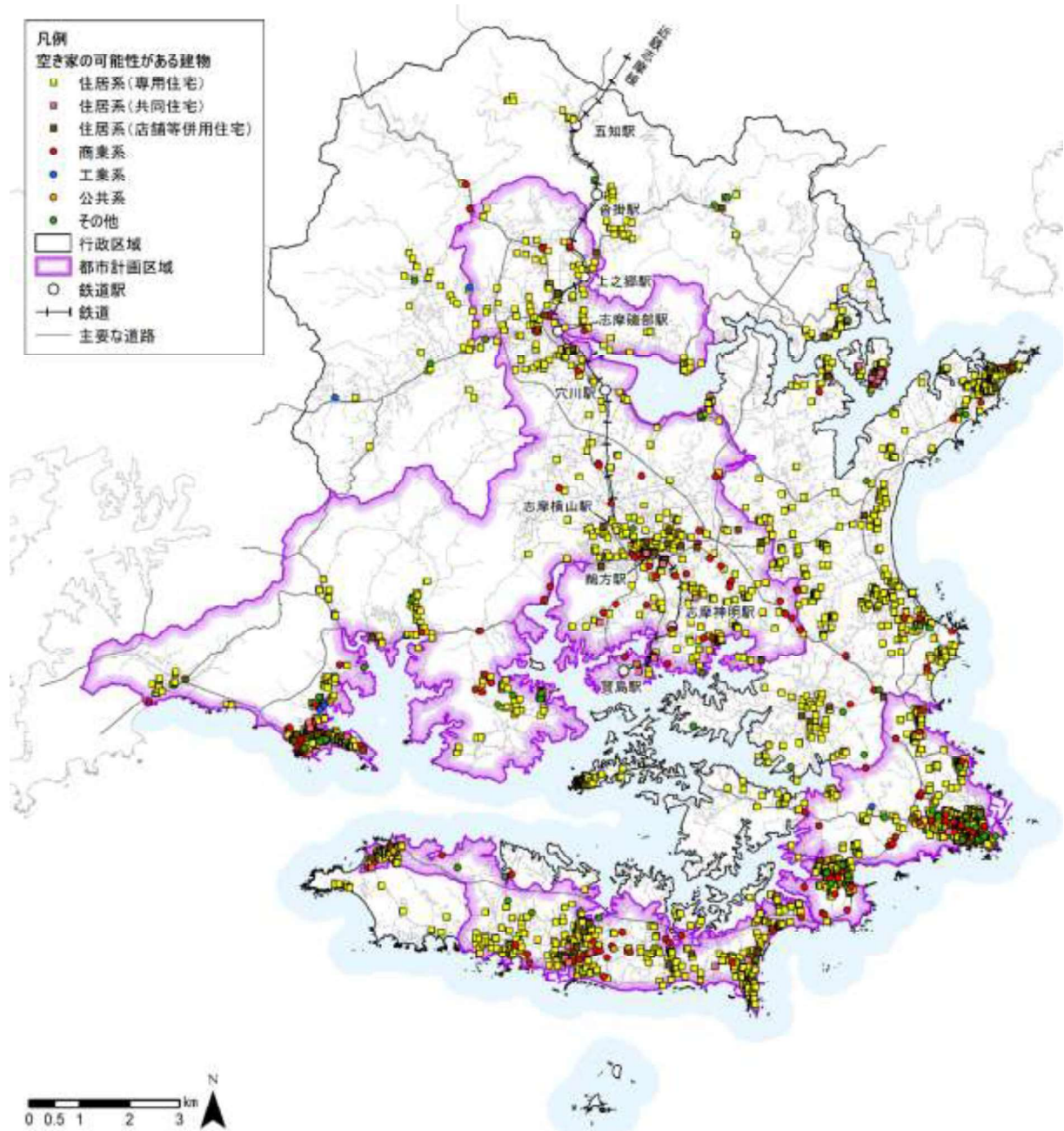


図 空家等の可能性がある建物(令和6年空家等実態調査(志摩市)) 令和 6(2024)年度