第3回志摩市都市計画マスタープラン等策定委員会　資料

令和8年8月3日

本日の議題

0．前回の振り返り

1．第２回策定委員会からの検討経過

2．現行計画の評価（更新版）

3．都市計画マスタープランの検討における「課題」の整理（更新版）

4．策定方針等の検討

5．今後のスケジュール

6．次回の議題について（第４回・第５回）

0．前回の振り返り

第2回志摩市都市計画マスタープラン等策定委員会の振り返り

【第2回策定委員会概要】

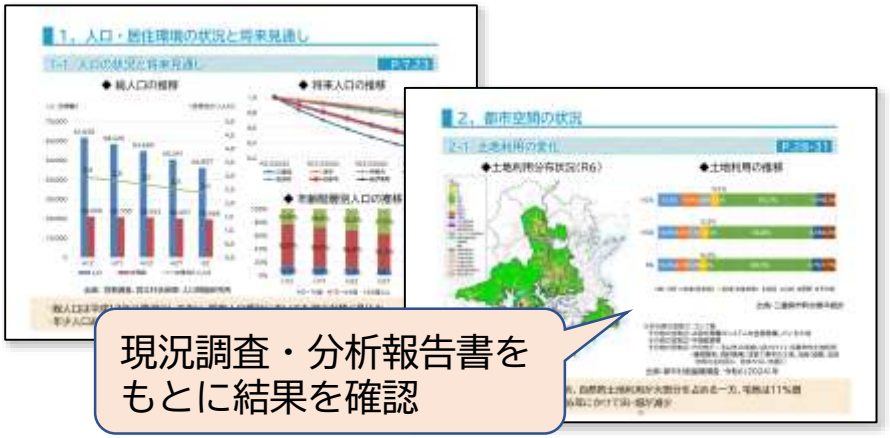
■日時　令和8年3月13日（金）14時～16時
■会場　志摩市役所403・404会議室
■出席委員　22名中18名　■傍聴者　3名



【第2回策定委員会概要】

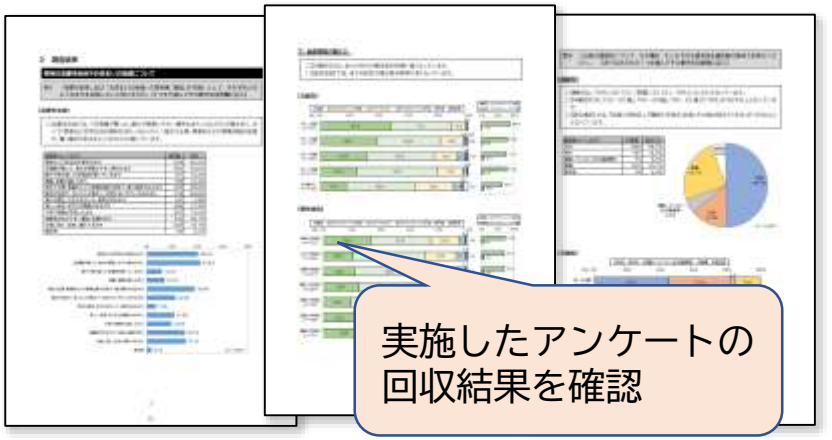
■議題

1．現況調査報告



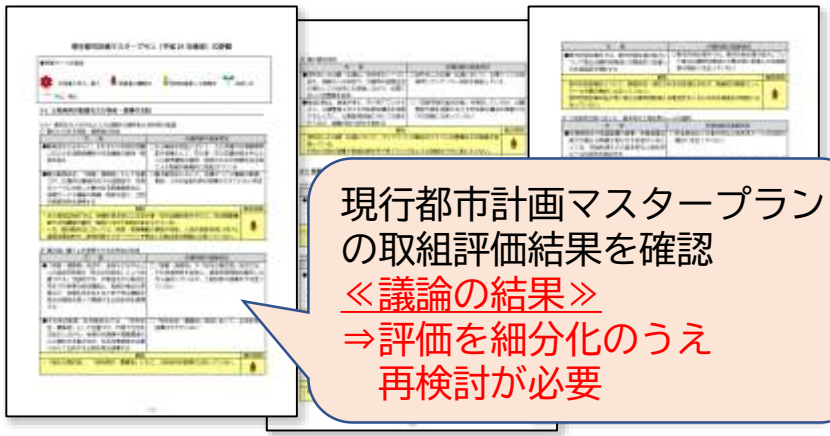
現況調査・分析報告書をもとに結果を確認

2．アンケート調査結果



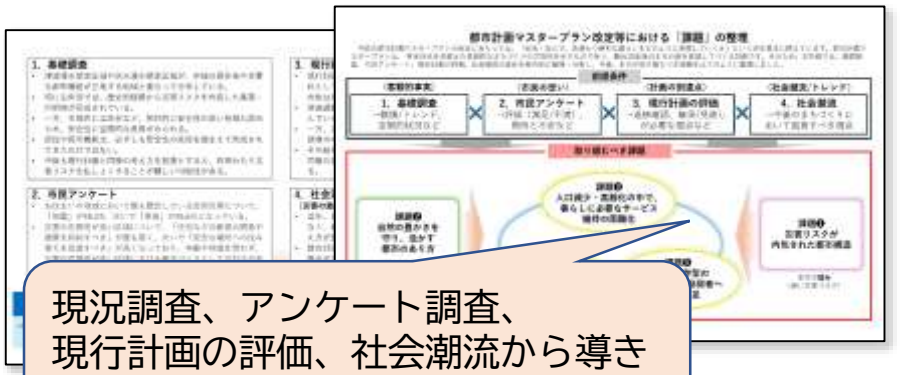
実施したアンケートの回収結果を確認

3．現行計画の評価



現行都市計画マスタープランの取組評価結果を確認
≪議論の結果≫
⇒評価を細分化のうえ再検討が必要

4．都市計画マスタープランの検討における「課題」の整理



現況調査、アンケート調査、現行計画の評価、社会潮流から導き出された「課題」について議論

■第２回志摩市都市計画マスタープラン等策定委員会　意見対応表　（１／２）

No.	項目	発言者	ご意見	意見に対する考え方・対応策	資料等への反映
1	（2）アンケート調査結果	東原委員	・年代別回答割合の掲載箇所と内訳の提示を求める。将来世代を含め、少数意見も丁寧に把握すべき。	・年代別割合は資料100ページに記載。65歳以上が52.7%と高いが、人口構成に基づく配布であり、配布割合と回答割合に大きな乖離はない。	－
2			・個人事業主（農業・漁業含む）の割合や働き方の実態を把握できる資料の有無を確認したい。	・産業データは現状、事業所数レベルにとどまり、個人事業主の詳細な実態把握は未実施。今後、必要に応じて整理を検討する。	－
3	（3）現行計画の評価	浅野委員長	・「計画通り継続中」の項目には実現見通しの有無が混在している可能性があるため、実現可能性に応じた区分が必要。	・分類が難しい項目もあるが、マスタープラン改定時に見直しが必要であり、評価分類の方法については検討を進める。	回答のとおり検討を進める。
4			・今後の方向性について事務局で検討が必要であり、特に土地利用分野では実現可能な内容を強調して整理すべき。		
5		西尾（亮）委員	・段階的な目標を設定し、実現可能な内容を具体的に示すべき。次回確認時に達成項目が明確に見える状態を求める。	・評価を明確にするために、表現の検討を行う。	左記のとおり修正。
6		東原委員	・進まなかった経緯を踏まえ、次回改定までに達成すべき目標を明確に記載すべき。		
7		柘植委員	・「継続中」とするだけでなく現時点の進捗状況を具体的に評価すべき。		
8		鈴木委員	・p.129の「②土砂災害の軽減」の箇所について、R7年度に市内全域が宅地造成規制区域、もしくは特定盛土等規制区域に指定され、危険な造成や盛土等が規制されているが、その旨の記載が抜けている。 ・同様に、H26年度から順次、土砂災害（特別）警戒区域を指定し、土砂災害が想定される区域内での開発行為を規制しているが、その旨の記載が抜けている。	・該当箇所に追記を行う。	左記のとおり修正。
9	（4）都市計画マスタープランの検討における「課題」の整理	西尾（亮）委員	・事前復興の具体的な概念について説明を求める。生まれ育った場所に住み続けたいという想いがある中で、移転の議論は難しい課題。	（三宅副委員長） ・事前復興の概念は阪神・淡路大震災後に生まれ、現在は災害発生を前提に将来のまちの姿を事前に計画する考え方である。 ・従来の現地再建・復興を前提としながら、高台移転等を含めリスクに応じた選択を行う考え方へと変化している。 ・災害対策は愛着だけでは対応不可であり、大きな被害を想定して現在の段階から少しずつ形を変えていく議論が必要。	－
10		柘植委員	・現行計画の評価内で「災害リスクが共有されている」との記述があったが、断言はできないと思われるので、表現を検討すべきではないか。	・表現の見直しを行う。 →「災害リスクを意識したまちづくりの必要性は一定共有されている」といった表現の見直しを行う	左記のとおり修正。
11		東原委員	・項目の評価については、各担当部署のトップが作成しているのか。	・各項目の進捗については、係長クラスの職員で構成する策定作業部会で整理し、総括や総合評価については、事務局で実施。	－

■第２回志摩市都市計画マスタープラン等策定委員会　意見対応表　（２／２）

No.	項目	発言者	ご意見	意見に対する考え方・対応策	資料等への反映
12	（４）都市計画マスタープランの検討における「課題」の整理	東原委員	・評価理由を分かりやすく可視化し、必要に応じて確認できる仕組みが必要。過去の経験を踏まえ、災害リスクと愛着の関係など住民の認識の違いに配慮すべき。	・PDCAの考え方とあわせて、今後の検討の参考にさせていただく。	－
13		磯和委員	・志摩市の自然の豊かさは、国立公園内の建築制限等により維持されている側面があり、高台移転が困難な地域もあるため、住民の居住意向と制度条件を踏まえた調整が必要。	・今後、事前復興計画の策定を行う場合などの参考にさせていただく。	－
14			・先日の大規模停電などのように、災害時における観光客対応についても、今後の検討が必要。	・都市マスでも観光客を念頭においた災害対応は必要であり、今後の方針作成に際に書きぶりは検討する。	－
15		柘植委員	・国立公園内の規制には強弱があり、建築も一定の調整は可能であるため、今後の計画において適切な調整を図ることが必要。	・上記１３と同様に、今後の検討の参考にさせていただく。	－
16		三宅副委員長	・若年層の約3割が市外転出を希望する状況は深刻であり、子育て世代に配慮したまちづくりを推進することが必要。	・持続可能なまちづくりにおいて、次代を担う若者や子育て層の維持・確保は重要であり、その世代に訴求力のあるまちづくりを検討していく。	－
17			・高台移転は高齢者の移動負担を増やす可能性があるため、バリアフリーと防災の両立を検討することが必要。	・ご意見を踏まえて、そのような視点も踏まえた計画作成を行う。	－
18		西尾（重）委員	・「自治会要望に基づく整備」の記述は、実施率が数%にとどまる実態を踏まえて、実態に即した表現の見直しが必要。	・表現の見直しを行う。 →「計画的な市道の整備を実施するとともに、自治会等の要望に基づく維持改良を行っているものの、全ての要望に応えられている状況ではない」といった表現の見直しを行う。	左記のとおり修正。
19		東原委員	・空き家問題や移住施策、起業支援策が提示された5つの課題のどこに位置づけられるか整理が必要。	・空き家問題や移住は、自然環境や生活利便性、交通網などに関わるため、一つの課題に単純には整理できない。 ・都市マスタープランは将来像を空間面から実現する計画であるが、近年は対象が広がっているため、委員会の意見を踏まえ、反映すべき内容と関連計画に委ねる内容を整理することが必要。	－
20		三宅副委員長	・公共交通では、20年後を見据えた自動運転技術の導入やインフラ整備の視点が重要。	・ご意見を踏まえて、交通に係る方針において記載の仕方を検討する。	－
21		柘植委員	・公共交通の検討には、観光客の移動も含むという認識でよいか。	・観光客のアクセス性向上は重要な視点であり、交通に係る方針のなかで記載の仕方を検討する。	－
22		前川委員	・災害や自動車依存など、実例も参考に今後、話し合えるとよい。	・ご意見を踏まえて、引き続き検討を進めていく。	－

１．第２回策定委員会からの検討経過

第2回策定委員会終了から第3回開催までに時間を要した理由

●効果的な計画を策定していくためには、市の都市計画制度活用の方向性を含め、今後の計画策定方針を早期に明らかにする必要があったため。

※具体的には、以下の事項について浅野委員長、三宅副委員長、事務局とで、専門的な知見を用いて検討を行いました。



(1)現行計画の評価

・評価を細分化のうえ再検討。
　☞ 本日の議題２．にてご説明します。

(2)都市計画マスタープランの検討における「課題」の整理

・現行計画の再評価を踏まえた整理。
　☞ 本日の議題３．にてご説明します。

(3)第3回志摩市都市計画マスタープラン等策定部会(市役所内部組織)の開催（R8.5.11）

・現行計画の再評価。
・都市計画マスタープラン改定方針に関する市役所内関係部署での認識共有。

(4)策定方針等の検討

■これまでの志摩市の都市計画制度活用状況の振り返り
■類似自治体の事例の調査・研究（6/2 明和町へのヒアリング含む）
■都市計画マスタープランと立地適正化計画との関係の検討
■都市計画マスタープランで描く都市づくりのシナリオの検討
　☞ 本日の議題４．にてご説明します。

2．現行計画の評価（更新版）

■現行都市計画マスタープランの評価を再検討し更新

・第２回策定委員会でいただいたご意見を参考に、評価を細分化のうえ再検討。
・平成21年に策定した都市計画マスタープランの進捗状況を、項目別に自己評価した報告書。
・土地利用、道路交通、自然環境、防災体制、景観形成といった多岐にわたる分野について、掲げられた方針と実際の取組成果を記載。

※別紙【現行都市計画マスタープラン（平成21年策定）の評価 更新版】参照

評価マークの意味と判断の目安（評価の細分化）

マーク	意味	判断の目安
	計画通り完了、取組が進展	・整備完了 ・計画策定／制度創設　など
	概ね順調に進展	・方針等に基づき事業・施策を実施中 ・既存制度運用中　など
	一部進捗 （制度・取組はあるが限定的）	・方針等に基づき取組んでいるが道半ば ・方針等を見直し/微修正しながら取組中　など
	検討・試行段階	・検討に留まる　など
	未実施・停滞	・検討が行われていない ・事業化など具体の動きがない　など

※P8～P13での分類の目安

◎進展したこと

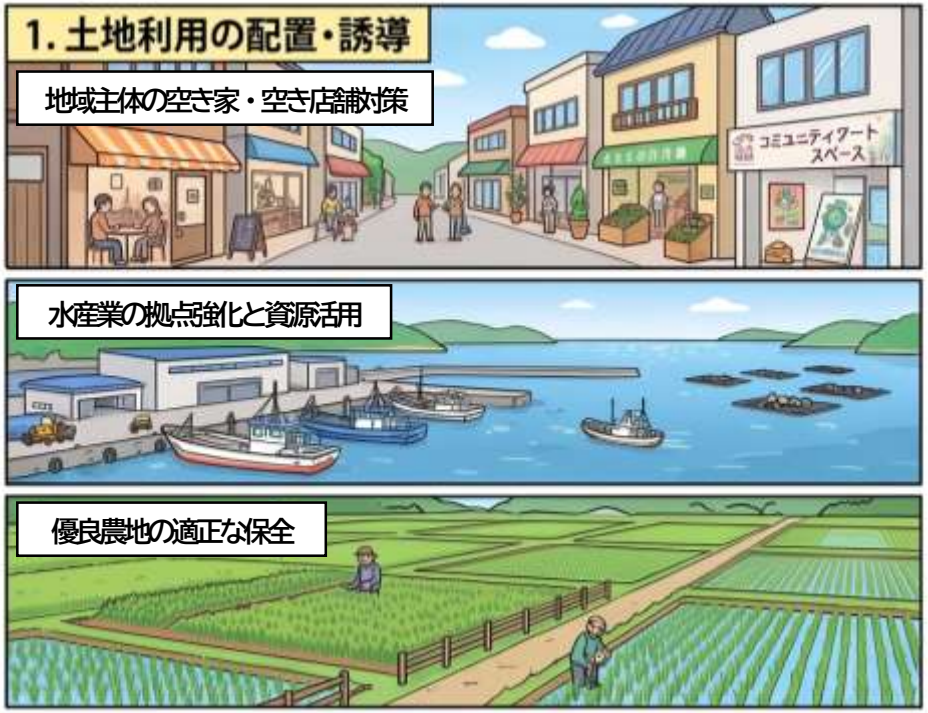
●進展していないこと

都市計画マスタープランの評価_更新版（概要）

3-2 土地利用の配置および保全・誘導の方針（P1～6）

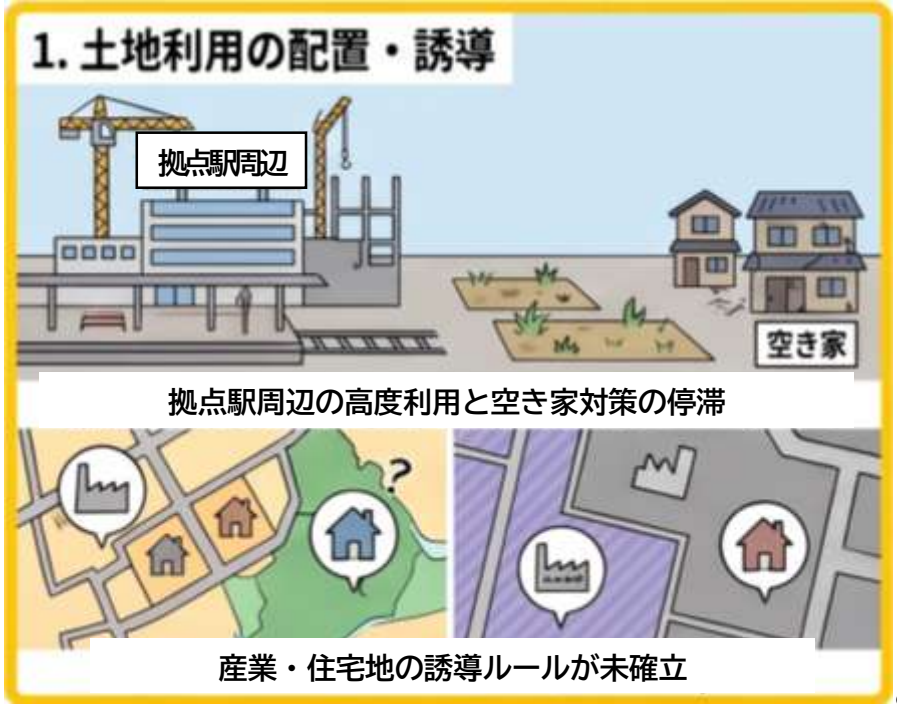
◎進展したこと

- 大王崎周辺地区で、地域主体による都市機能の維持に向けた取組（3-2-1 ①）
- 波切漁港の耐震工事が完了（3-2-1 ③）
- 農振法に基づく無秩序な農地転用の抑制（3-2-2 ②）



●進展していないこと

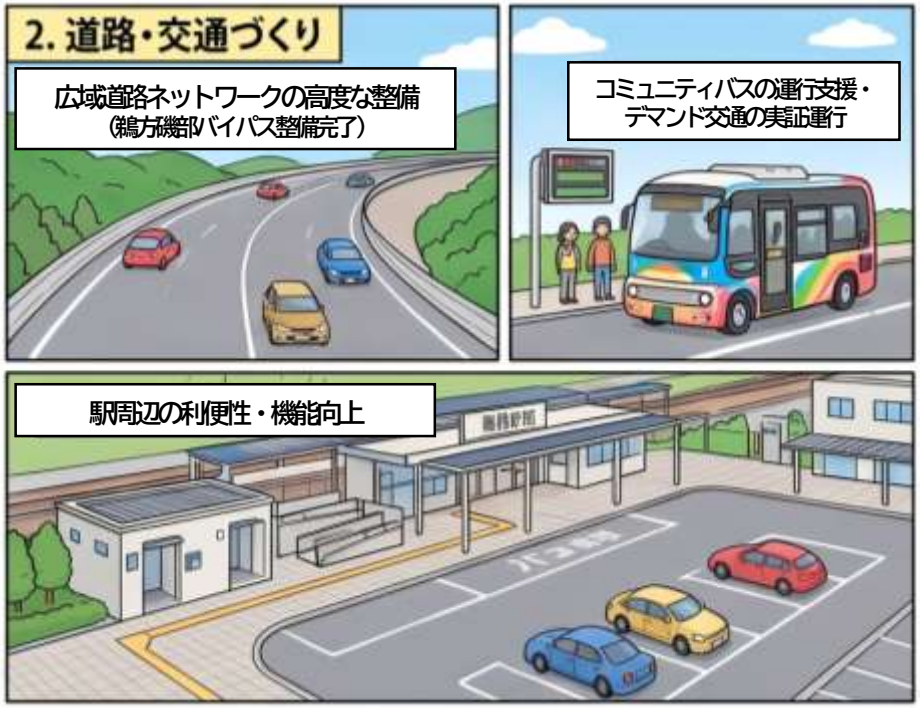
- 鵜方駅周辺での土地の高度利用の誘導（3-2-1 ①）
- 「商業・業務地」「街なか居住地」等での土地利用誘導（3-2-1 ②）
- 空き家除却後の具体的な活用（3-2-4 ④）



4-1 道路・交通づくりに関する方針（P7～12）

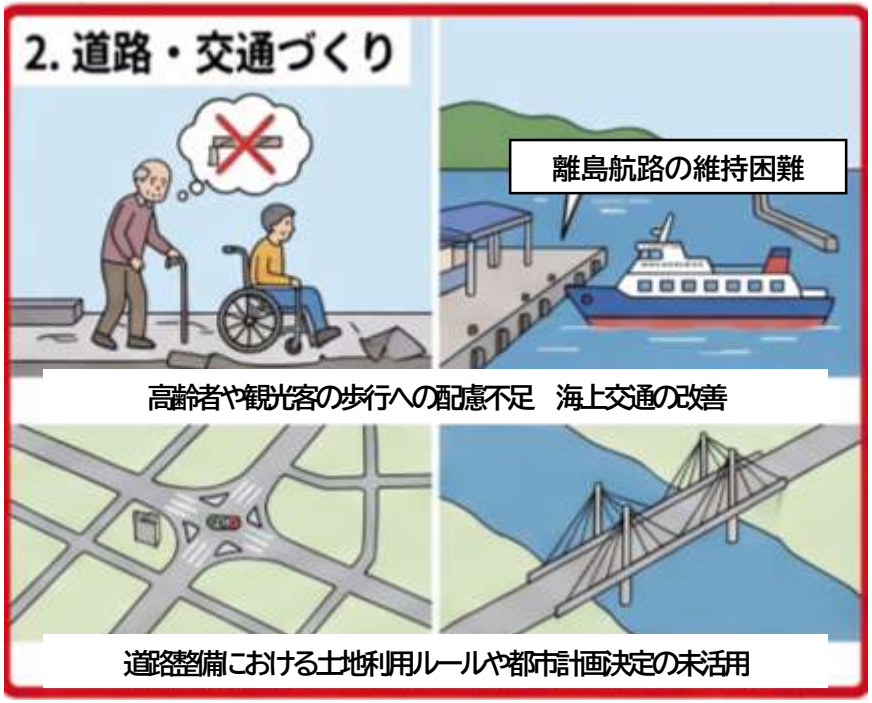
◎進展したこと

- 鵜方磯部バイパスの整備完了（4-1-1 ①）
- 鵜方駅の駐車場、タクシー・バス待機場の整備、コミュニティバスの運行による、利便性や機能向上（4-1-3 ①、②）
- 路線バスやコミュニティバスの運行支援、デマンド交通実証運行（4-1-3 ②）



●進展していないこと

- 市道整備に関して、自治会等からの全ての要望には応えられていない（4-1-1 ②、③）
- 用途地域などの土地利用ルールの運用や都市計画決定の検討（4-1-1 ③）
- 歩道のバリアフリー化などの整備（4-1-2 ②、③）
- 海上交通の維持、フェリーボートの再開（4-1-3 ③）



4-2 水・緑づくりに関する方針（P12～16）

◎進展したこと

- 「自然と環境の保全に関する条例」等に基づく届出制度の運用（4-2-1 ①）
- 森林経営管理制度による私有林の保全・管理の実施（4-2-1 ②）
- 下水道処理区の適正な維持管理や、合併処理浄化槽の設置推進（4-2-1 ③）
- 阿児ふるさと公園のレクリエーション機能や防災拠点機能の拡充（4-2-3 ①）



●進展していないこと

- 新たな公園・広場の整備や、除却跡地を活用した柔軟な対応（4-2-3 ②）
- 市民主体の緑地協定の締結による、屋上緑化などの支援、開発行為における植栽義務づけなどの民有地緑化（4-2-3 ②）
- 公園整備や緑化活動における市民参加機会の増進（行政と市民の協働の取組）（4-2-3 ③）



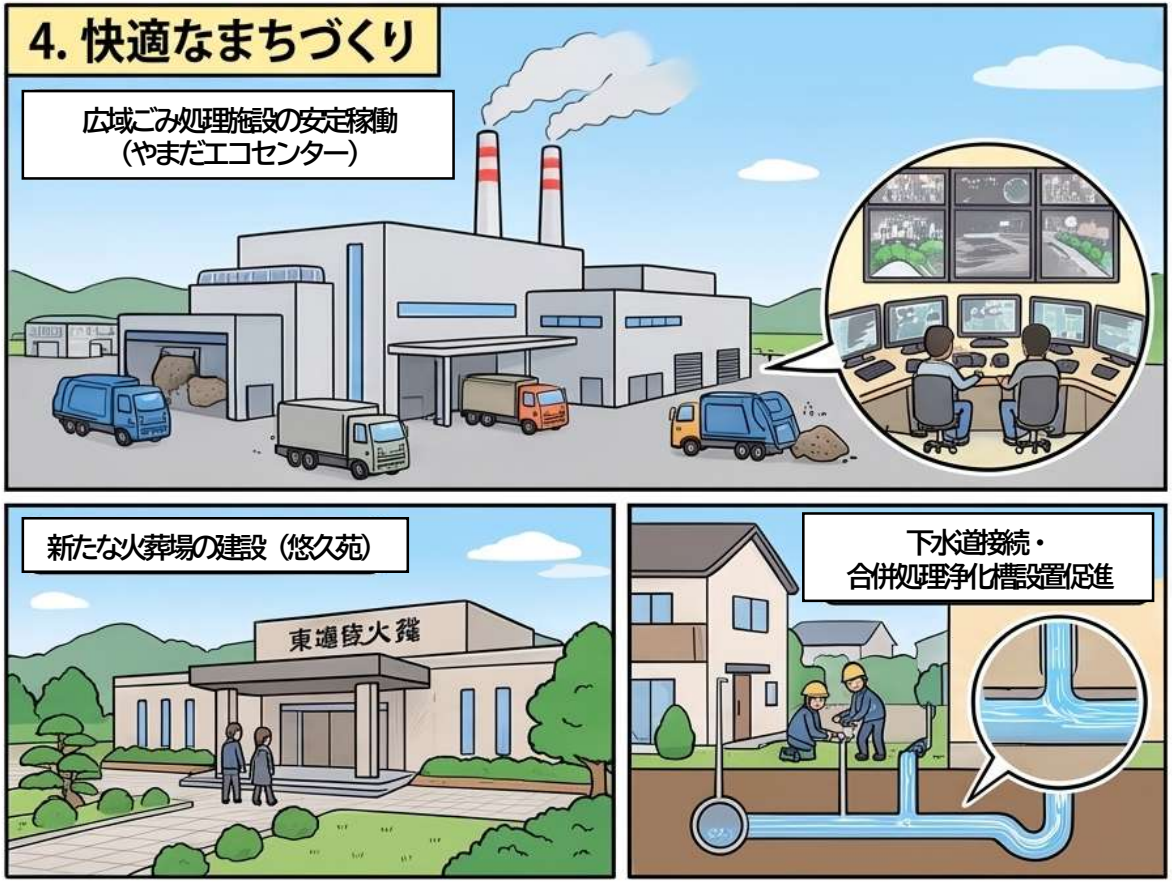
4-3 快適なまちづくりに関する方針（P16～17）

◎進展したこと

・新たなごみ処理施設（やまだエコセンター）の運営による、広域圏での効果的・効率的なごみ処理の実施（4-3-1）

・下水道への接続、合併処理浄化槽を設置に対する補助の実施（4-3-2）

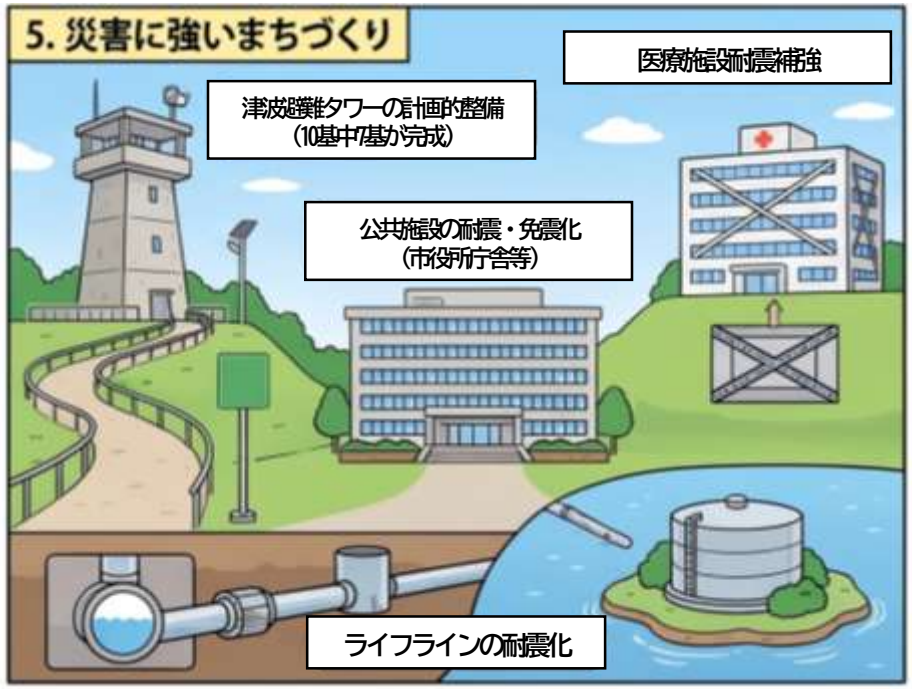
・新たな火葬場「斎場悠久苑」の供用開始（4-3-3）



4-4 災害に強いまちづくりに関する方針（P17～24）

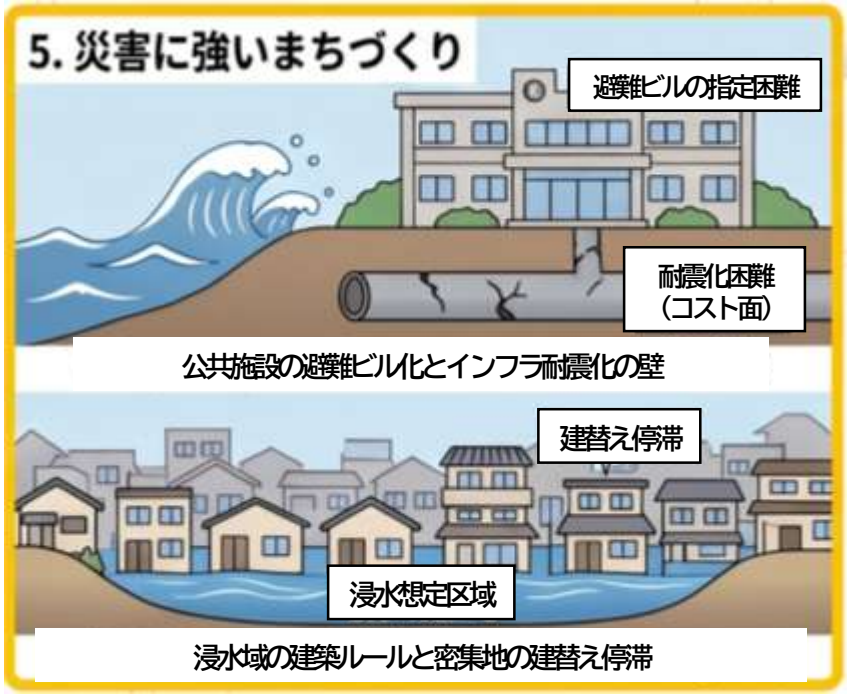
◎進展したこと

- 津波避難タワー10基中7基完成（4-4-1 ①）
- 公共公益施設の耐震化対策（4-4-1 ①）
- 重要給水施設（病院や指定避難所）への配水管の更新や、離島の貯水槽、管路の耐震化（4-4-1 ②）
- ハザードマップや防災技術指導員の講話など、市民や観光客への防災情報の発信（4-4-2 ①、4-4-2 ②、4-4-4 ①、4-4-4 ②）



●進展していないこと

- 沿岸部の施設の津波避難ビルとしての活用指定（4-4-1 ①）
- 下水道管渠の耐震化は困難であり、下水道の防災対策は限定的（4-4-1 ②）
- 津波被害軽減のための建築ルールの検討・誘導（4-4-2 ①）
- 木造住宅密集地での建替え促進のための建築ルールの緩和（4-4-3 ①）



4-5 街なみ・景観づくりに関する方針（P25～30）

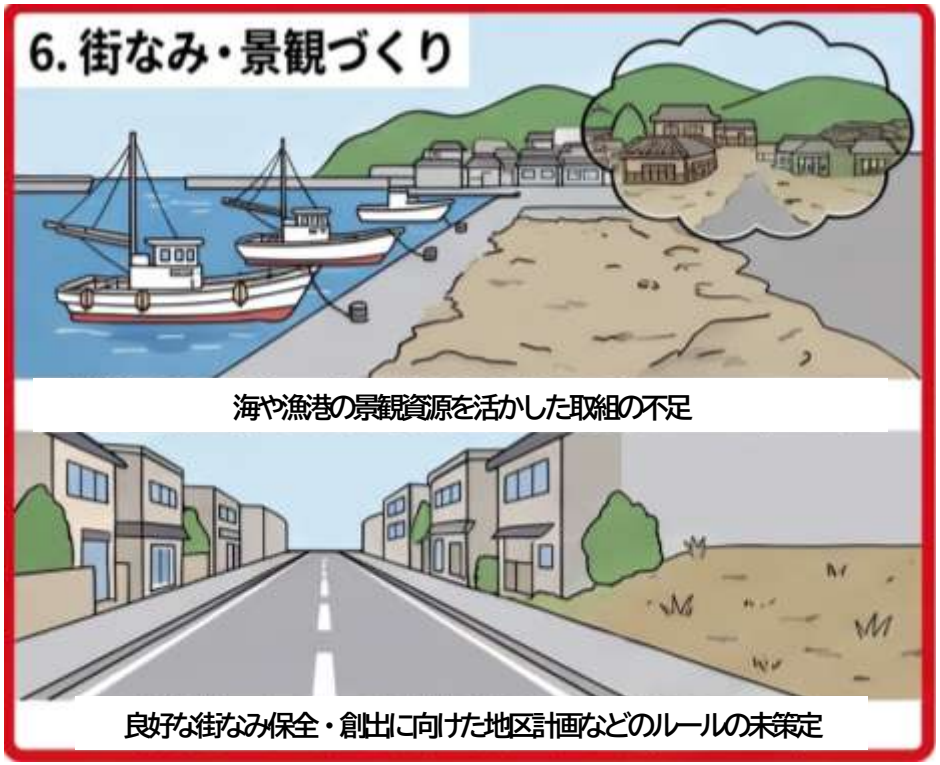
◎進展したこと

- 「志摩市景観計画」の策定・運用（4-5-1 ③、4-5-4 ①）
- 横山展望台の再整備、国・県と連携した事業や修景伐採を実施（4-5-1 ③）
- 鵜方駅前での玄関口にふさわしい修景整備（4-5-2 ①）
- 独特の景観を持つ集落を、景観計画に基づく重点候補地区に位置づけ（4-5-3 ①）



●進展していないこと

- 景観資源を活かした空間づくりや動線整備などの面的な取組（4-5-2 ①）
- 地区計画などの活用予定がなく、良好な街なみの保全・創出に向けた地区計画の必要性について整理や見直しを図る必要がある（4-5-2 ②）



■現行計画の評価（更新版）まとめ

◎進展したこと

1. 広域的なインフラ整備と防災対策の推進
2. 自然・歴史資源の保全と連携による魅力向上
3. 地域生活を支える公共交通・インフラの維持

●進展しなかったこと

1. 拠点形成と土地利用ルールの未整備
2. 面的なまちづくりと空き地・緑地の活用不足
3. きめ細かな環境改善と民間施設の防災対策の遅れ

評価項目の総数
１９０

評価マークの内訳

	９
	１０７
	２９
	２２
	２３

・広域的なインフラや防災整備、環境保全は着実に進展した一方、土地利用のルール整備や空き家・空き地を活用した面的なまちづくりといった点に多くの課題が残る。

・全体として、都市の利便性向上と豊かな自然・歴史的資源の保全を両立させるための現状と今後の課題が浮き彫りになった。



3．都市計画マスタープランの検討における「課題」の整理（更新版）

■現行計画の再評価を踏まえた整理

都市計画マスタープラン改定等における「課題」の整理

今回の都市計画マスタープランの改定にあたっては、「安全・安心で、快適かつ便利な暮らしをどのように実現していくか」という点を基本に据えています。都市計画マスタープランは、将来世代を見据えた長期的なまちづくりの方向性を示すものであり、概ね20年後のまちの姿を展望してつくる計画です。そのため、本計画では、基礎調査、市民アンケート、現行計画の評価、社会潮流の変化を総合的に整理・分析し、今後、本市が取り組むべき課題を以下のように整理しました。

前提条件

〈客観的事実〉		〈市民の思い〉		〈計画の到達点〉		〈社会潮流/トレンド〉
1．基礎調査 →数値/トレンド、空間的状況など	×	**2．市民アンケート** →評価（満足/不満）、期待と不安など	×	**3．現行計画の評価** →進捗確認、継承/見直しが必要な視点など	×	**4．社会潮流** →今後のまちづくりにおいて留意すべき視点

取り組むべき課題

課題❸
人口減少・高齢化の中で、暮らしに必要なサービス維持の困難化

課題❷
自然の豊かさを守り、活かす都市のあり方

本市の**強み**
（豊かな自然環境）

課題❹
拠点間（中核拠点と地域生活拠点）の役割分担が曖昧で生活利便性格差の懸念

課題❺
自動車依存型の暮らし方と移動弱者への対応不足

課題❶
災害リスクが内包された都市構造

本市の**弱み**
（高い災害リスク）

取り組むべき課題

課題❷
自然の豊かさを守り、活かす都市のあり方

本市の**強み**
（豊かな自然環境）

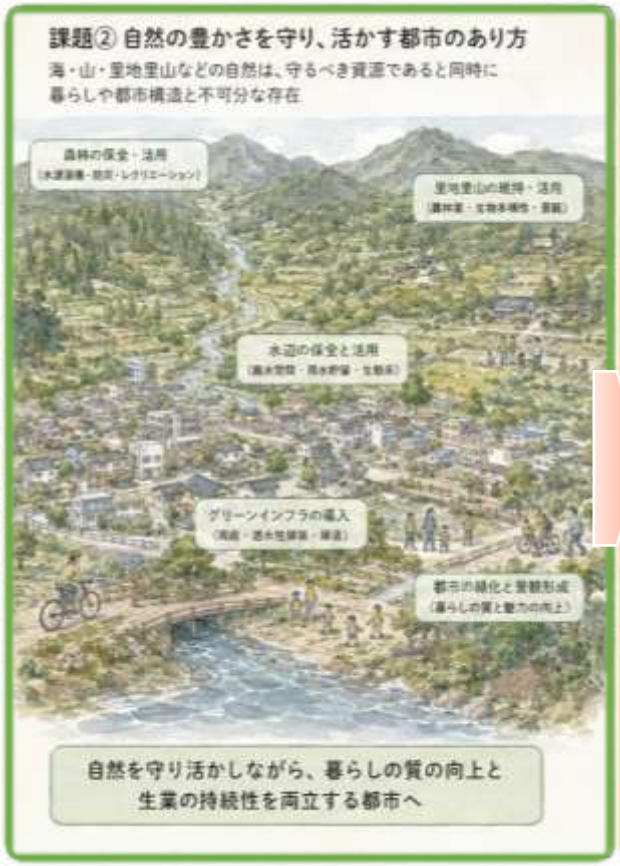
課題❸
人口減少・高齢化の中で、暮らしに必要なサービス維持の困難化

課題❹
拠点間（中核拠点と地域生活拠点）**の役割分担が曖昧で生活利便性格差の懸念**

課題❺
自動車依存型の暮らし方と移動弱者への対応不足

課題❶
災害リスクが内包された都市構造

本市の**弱み**
（高い災害リスク）







課題①

1. 基礎調査

- 津波浸水想定区域や洪水浸水想定区域が、市域の居住地や主要な都市機能が立地する地域と重なって分布している。
- 特に沿岸部では、歴史的経緯から災害リスクを内包した集落・市街地が形成されている。
- 一方、市域内には高台など、相対的に安全性の高い地域も認められ、安全性に空間的な差異がみられる。
- 居住や都市機能は、必ずしも安全性の高低を踏まえて形成されてきたわけではない。
- 今後も現行計画と同様の考え方を前提とすると、将来わたり災害リスクを払しょくすることが難しい可能性がある。

2. 市民アンケート

- お住まいの地域において最も懸念している自然災害について、「地震」が46.2%、次いで「津波」が45.6%となっている。
- 災害の危険性が高い区域について、「住宅などの新規の開発や建築を抑制すべき」が最も高く、次いで「安全な場所への住み替えを促進すべき」が高くなっており、年齢や地域を問わず、災害の危険性が高い区域における都市づくりとしての対応が求められている。

3. 現行計画の評価

- 現行計画では、防災・減災の重要性や安全性への配慮が基本方針として示されており、当時から災害リスクを意識したまちづくりが求められている。
- 津波避難計画に基づく津波避難タワーの整備、漁港岸壁の耐震工事など命を守る取組が進んでいる。
- 住民だけでなく観光客の避難誘導対策（防災アプリ、案内板設置等）にも取り組んでいる。
- 一方、災害リスクと都市構造の関係、将来の居住地や都市機能誘導の考え方などは十分とは言えない。
- その結果、災害リスクがある地域においても、現行計画と同様の居住、都市機能配置が前提となっている状況がうかがえる。

4. 社会潮流

〈災害の激甚化と事前防災への転換〉

- 近年、自然災害は激甚化・頻発化しており、被災後対応だけでなく、都市構造や土地利用の段階から災害リスクを織り込む考え方が重視されている。
- 都市計画分野においても、「事前防災」「事前復興」といった視点が広がりつつある。

課題❶　災害リスクが内包された都市構造

⇨ 災害リスクを織り込んだ居住誘導や都市機能配置の考え方について整理を行うとともに、「命を守るまちの形」をどう描いていくかを考える必要がある。

課題②

1. 基礎調査

- 海・山・里地里山など、本市は豊かな自然環境や景観資源を有している。
- 一方、自然環境等の保全が生活利便性や移動の制約条件となる側面もある。
- 居住地や都市機能が自然環境と近接している地域が多い。
- 自然環境は守るべき資源であると同時に、暮らしや都市構造と不可分な対象でもあり、保全と利便性のどちらか一方に偏ると、暮らしの「質」や「魅力」の確保などに影響を及ぼす可能性がある。

2. 市民アンケート

- 「自然環境の豊かさ」「まちなみ・景観の美しさ」に対する満足度について、「満足」の割合が高くなっている。
- 本市ならではの自然環境、まちなみ・景観は、市民の暮らしに安らぎや彩りをもたらすとともに、市民の暮らしの満足度、定住意向にも大きな影響を与えており、これら資源を守り活かしながら、暮らしの質的向上や暮らしを支える生業の持続性を高めていくための都市づくりが必要である。

3. 現行計画の評価

- 自然環境、景観は、本市における重要な資源として捉えられており、保全の方向性は明確に示されている。
- 自然と調和した景観づくりに係る取組は進められており、観光振興には一定寄与している。
- 一方、観光・レクリエーション地区における機能誘導・環境整備は十分ではなく、その自然環境のポテンシャルを活かせていない。
- 自然環境、景観の価値を共有しながら、それらを活かした暮らしのあり方、地域活力の向上について考えていく必要がある。

4. 社会潮流

〈環境配慮と一体化した都市づくり〉

- 脱炭素や環境配慮の観点から、自然環境を都市づくりの制約条件ではなく、価値や機能として生かす考え方が広がっている。
- グリーンインフラ（※）など、環境と暮らしの両立を図る取組が重視されている。

※植物、土壌、水辺などの自然が持つ力を活用して、防災・減災、都市の環境改善を行う仕組み

課題❷　自然の豊かさを守り、活かす都市のあり方

⇨本市の重要な資源である自然環境を、都市の価値・機能として再確認し、暮らし・生業・観光等に活かすまちづくりについて検討する必要がある。

課題③

1. 基礎調査

- 総人口は減少傾向にあり、高齢化率も上昇している。今後もその傾向が続く。
- 居住地は市域に広く分散しており、低密度な市街地が広がる都市構造となっている。
- 医療・商業・行政機能などは一定程度集積しているものの、居住地との距離やその移動手段により、利用しやすさ（アクセス性）に地域差が生じている。
- 人口規模が縮小する中で、現在の都市機能配置をそのまま維持し続けることは容易ではなく、特に高齢化の進展により「都市機能がもたらすサービスをいかに享受できるか」が重要な視点となっている。

2. 市民アンケート

- 医療・福祉、子育て・教育、文化・コミュニティ施設の利用しやすさの満足度は低い（不満＞満足）結果になっている。
- 今後の居住意向として、市内の別の場所または市外に移動したい理由について、「日常の買い物が不便だから」が多くなっており、暮らしの満足度の向上・市民の定住を図っていく意味でも、都市的サービスを享受できる都市づくりが必要である。

3. 現行計画の評価

- 拠点や都市機能の配置の考え方が整理されており、市民生活を支える主要な機能の重要性は明確に示されている。
- しかし、中核拠点にある鵜方駅周辺では十分な都市機能の集積や更新、土地の高度利用には至っておらず、目指していた役割を十分に果たせていない。
- 人口減少、高齢化の進展の中で、どのような都市機能をどういった方法で維持・誘導していくのか、といった点について十分に言及されていない。
- また、都市機能と居住地の関係性、アクセス性等についても同様である。

4. 社会潮流

〈人口減少下における都市機能の享受と重視〉

- 人口減少・高齢化の進展を背景に、都市機能を単に維持するのではなく、いかに利用しやすく、享受できるかという視点が重視されている。
- コンパクト・プラス・ネットワークの考え方のもと、アクセス性を意識した都市づくりが求められている。

課題❸　人口減少・高齢化の中で、暮らしに必要なサービス維持の困難化

⇨ 人口減少・高齢化を前提に、都市機能の維持・充実の方向性を明確にし、アクセス性を含めた“都市サービス”の確保に向けた検討を行っていく必要がある。

課題④

1. 基礎調査

- 人口動向や高齢化の進展には、市域内に大きな差がみられる。
- 中心部では、相対的に人口や都市機能の集積がみられる一方、周辺部では人口規模の縮小や高齢化が顕著に表れている地区もある。
- 生活利便性や移動のしやすさについて、地区ごとに差がある。
- 市域全体を一律に同じような機能／サービスを確保することは困難であるため、地域ごとの条件を踏まえた役割、連携のあり方が必要となる。

2. 市民アンケート

- 鵜方駅周辺を訪れる頻度は、「週に数回」「月に数回」が多く、訪れる目的は、「食料品や日用品の買い物」「医療施設」「飲食店」等の割合が比較的高くなっている。
- 市内での買物先についても、鵜方駅周辺が多くを占めており、中核拠点との役割は一定果たしている。
- 買い物利便性に対する評価は、鵜方／神明では満足度が高いが、大王や東海などでは不満度が高い。
- 地域によって都市的サービスへのアクセス性についてすでに差が生じており、地域間の相互補完・役割分担を前提とした各地域の拠点の位置づけの整理が必要である。

3. 現行計画の評価

- 本市の中核拠点・地域生活拠点を含む土地利用の方向性は示されており、今後もその方向性は堅持されている。
- 一方、「街なか居住地」における多様な居住機能の誘導、「郊外居住・農業地」における営農環境と調和する住宅の誘導など、目指す土地利用誘導が十分に進んでいない状況がある。
- 人口動向や生活利便性に差がある状況が認められるものの、その対応策についても十分な言及がなされていない。
- 今後、地域特性に応じた役割、機能分担のあり方などを検討し、各地域の将来像を描いていく必要がある。

参考：中核拠点（鵜方駅周辺）…様々な都市機能が集積、まちの顔
地域生活拠点…日常生活を支える機能集積、暮らしの中心地

4. 社会潮流

〈選択と集中を意識した地域マネジメント〉

- 人口規模の縮小に伴い、すべての地域で同水準の機能やサービスを維持することが難しくなっている。
- 地域特性に応じた役割分担や、地域間の連携を前提とした地域マネジメントが重視されている。

課題❹　拠点間（中核拠点と地域生活拠点）の役割分担が曖昧で生活利便性格差の懸念

⇨ 中核拠点や地域生活拠点の役割を再定義し、選択と集中を前提とした地域ごとの持続可能性について検討する必要がある。

課題⑤

1. 基礎調査

- 自動車依存度が高く、特に高齢者にとって移動手段の確保が問題となっている。
- 場所によっては居住地と都市機能の距離があることから、生活利便性に大きく影響している。
- 人口減少に伴い、公共交通の維持が難しくなる地域（公共交通空白地）が増える可能性がある。
- 移動手段の確保は、交通施策単独では解決しにくい状況もあり、居住や都市機能の配置といった土地利用と一体で検討する必要がある。

2. 市民アンケート

- 主な買物先や通勤先への交通手段は、いずれも「自家用車」が多く（80.0%前後）、自動車依存度が高い結果となっている。
- 移動のしやすさに対する満足度は、「不満」の割合が回答者の半数以上を占めており、比較的低い結果となっている。
- 市全体の将来像も、「交通網が整った、誰もが移動しやすい便利なまち」が最も高くなっており、公共交通の維持・再編を視野に、移動環境の確保に対応する都市づくりが求められている。

3. 現行計画の評価

- 公共交通や移動手段の重要性は認識されており、生活基盤として位置付けられている。
- 鵜方駅を中心とした公共交通ネットワークが形成されており、コミュニティバスの維持、デマンドバスによる公共交通空白地への対応が検討されているなど、公共交通の維持・確保に向けた方向性が認められる。
- 自治会要望に基づく生活道路の維持改良は進められているものの、その内容は限定的である。
- 計画的な市道の整備を行っている。
- 一方、市街地における道路整備、交通弱者への対応などは十分な取組に至っておらず引き続き対応が求められている。

4. 社会潮流

〈公共交通の再編と多様な移動手段の確保〉

- 人口減少や担い手不足により、従来型の公共交通の維持が難しくなっている。
- 自動運転技術が進んできており、将来的には実装も期待できる。
- 多様な移動手段を組み合わせ、土地利用と一体的に移動環境を確保する考え方が広がっている。

課題⑤　自動車依存型の暮らし方と移動弱者への対応不足

⇨ 公共交通の再編、多様な移動手段の確保と連動した拠点や居住地のあり方を整理するとともに、交通ネットワークの形成による「移動」でのサービス享受を前提とした環境整備について検討する必要がある。

4．策定方針等の検討

効果的な計画を策定していくためには、市の都市計画制度活用の方向性を含め、
今後の計画策定方針を早期に明らかにする必要があったため、以下の事項について
浅野委員長、三宅副委員長、事務局とで専門的な知見を用いて検討を行いました。

■これまでの志摩市の都市計画制度活用状況の振り返り
都市計画制度をどのように使ってきたか？（あるいは使ってこなかったか？）

■類似自治体の事例の調査・研究
特に立地適正化計画について、似た状況の自治体はどのように運用しているか？

■都市計画マスタープランと立地適正化計画との関係の検討
より効果的・効率的な計画策定のしかたはどのようなものか？

■都市計画マスタープランで描く都市づくりのシナリオの検討
新たな都市計画マスタープラン・立地適正化計画を使って、志摩市の都市づくりを
どのように描いていくか？

■これまでの志摩市の都市計画制度活用状況の振り返り

・志摩市の都市計画制度活用に係る検討事項

年度	事項	目的	結果
H18	市町村合併による住所表示変更		都市計画決定 H19.3.2
H20	都市計画区域の再編・拡大 ※甲賀、立神地区を都計区域に含めたうえで一体の区域に再編	合併に伴い、3つの都市計画区域を形状としても一体化することで連続性を確保し、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全を図る。 開発動向の見られる甲賀、立神地区の土地利用コントロールを可能とする。	H21・22年度に延べ9回の住民説明会、意見交換会を開催。 現状の課題への具体的な解決策がないことや建築形態制限導入への懸念から、地域住民との合意形成に至らず、都計区域の拡大は見送られた。
H23	浜島、大王、志摩の都計区域を志摩都市計画区域に再編	名称のみの再編ではあるが、都計区域の一体化により各手続きの一元化が可能となる。	都市計画決定 H23.9.2
H24	鵜方駅周辺地区建築形態制限の緩和	鵜方駅周辺地区の建ぺい率・容積率を緩和することで、中核拠点として、高度な土地利用を図る。	変更原案を作成したが、直近で開発の気運の高まりがないことや、実務的な面で三重県との協議が整わなかったため、検討のみにとどまった。

・都市計画制度を未活用であったことによる結果

	未活用の事項	結果
1	鵜方駅周辺地区の土地利用の高度化	・住宅や商業施設などが混在している。 ・建築形態制限がネックとなり、現在の建築物を超える規模の新たな施設の導入や、既存施設の規模の拡大など地区更新が難しく、新たな都市機能の立地や観光的な開発、また、これらに伴う市街地整備などは進んでいない。
2	都市計画区域外での無秩序な開発抑制に向けた都市計画区域の拡大	・現在のところ、自然環境や住環境を脅かすような大規模な開発行為は行われていない。 ・開発余地はあるため、引き続き懸念は残る。（阿児町甲賀地区等）
3	新たな住宅地や公共公益施設の整備・誘導にあたっての「商業・業務地」や「街なか居住地」との一体性への配慮	・新たな住宅地は、鵜方地区を中心に民間主導により整備されている。 ・公共公益施設は、防災の観点を重視して計画されている。
4	市街地での道路整備における都市計画決定	・新たな道路の整備は少ないが、現在のところ、主要施設へのアクセスに支障は見られない。
5	木造住宅密集地における接道などの建築ルールの緩和	・木造住宅密集地での老朽住宅の建て替えが進んでおらず、狭あい道路は減少していない。 （浜島町浜島地区や大王町波切地区等）

■類似自治体の事例の調査･研究

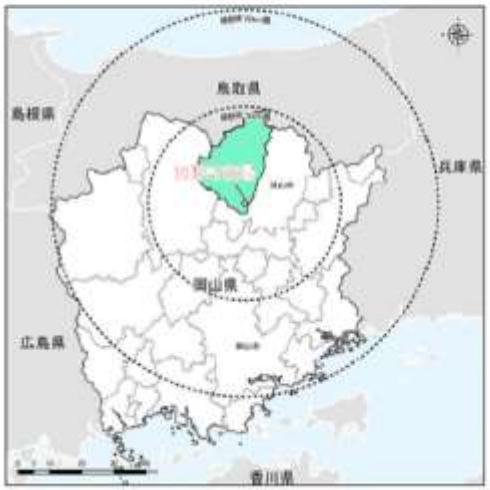
事例の調査・研究が必要な理由

志摩市のように、都市計画区域が非線引きで用途地域が無指定の場合、基準となる線引きがないため、立地適正化計画における居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定が難しくなることが想定される。
☞全国で類似した状況の自治体の事例を調査し、研究を行った。

岡山県鏡野町

【基本情報】

- 人口：約1.1万人（2026年4月）
- 面積：419.68k㎡
- 都市計画区域：非線引き都市計画区域
  （都計区域外あり）
- 用途地域：一部に工業地域の指定あり
- 備考：都計区域内の大部分が農用地区域に指定



位置図



居住誘導区域設定の考え方

【基本スタンス】

- 対象は都市計画区域
- 人口密度と生活サービスを維持
- 都市MP上の生活拠点とは役割分担

【設定の流れ】

STEP1　プラス要件（区域に含む）

- 2040年　20人/ha以上
- 都市機能　徒歩800m圏
- バス停　徒歩300m圏
- 国道179号、広域農道沿道
- 計画事業/PJを位置づけ

STEP2　マイナス要件（区域に含まない）

- 農振農用地区域は除外（平野部に広く指定）
- 土砂災害警戒区域等は除外
- 洪水浸水想定一律除外せず、防災指針で対応

STEP3　区域の設定

- 法線、地形、道路で区域調整
- 居住地の一体性を確保

都市機能誘導区域設定の考え方

【基本スタンス】

- 居住誘導区域内に重ねて設定
- 都市機能を中心拠点に集約
- 公共交通アクセスと一体性を重視

【設定の流れ】

STEP1　拠点となるべき区域の設定

- 中心拠点（役場周辺）
- 医療・福祉拠点（吉原周辺）
- 国道179号、広域農道沿道

STEP2　都市機能誘導区域の規模の検討

- 居住誘導区域内
- 都市機能 徒歩圏800m圏//バス停 徒歩300m圏

STEP3　将来のまちづくり計画等の反映

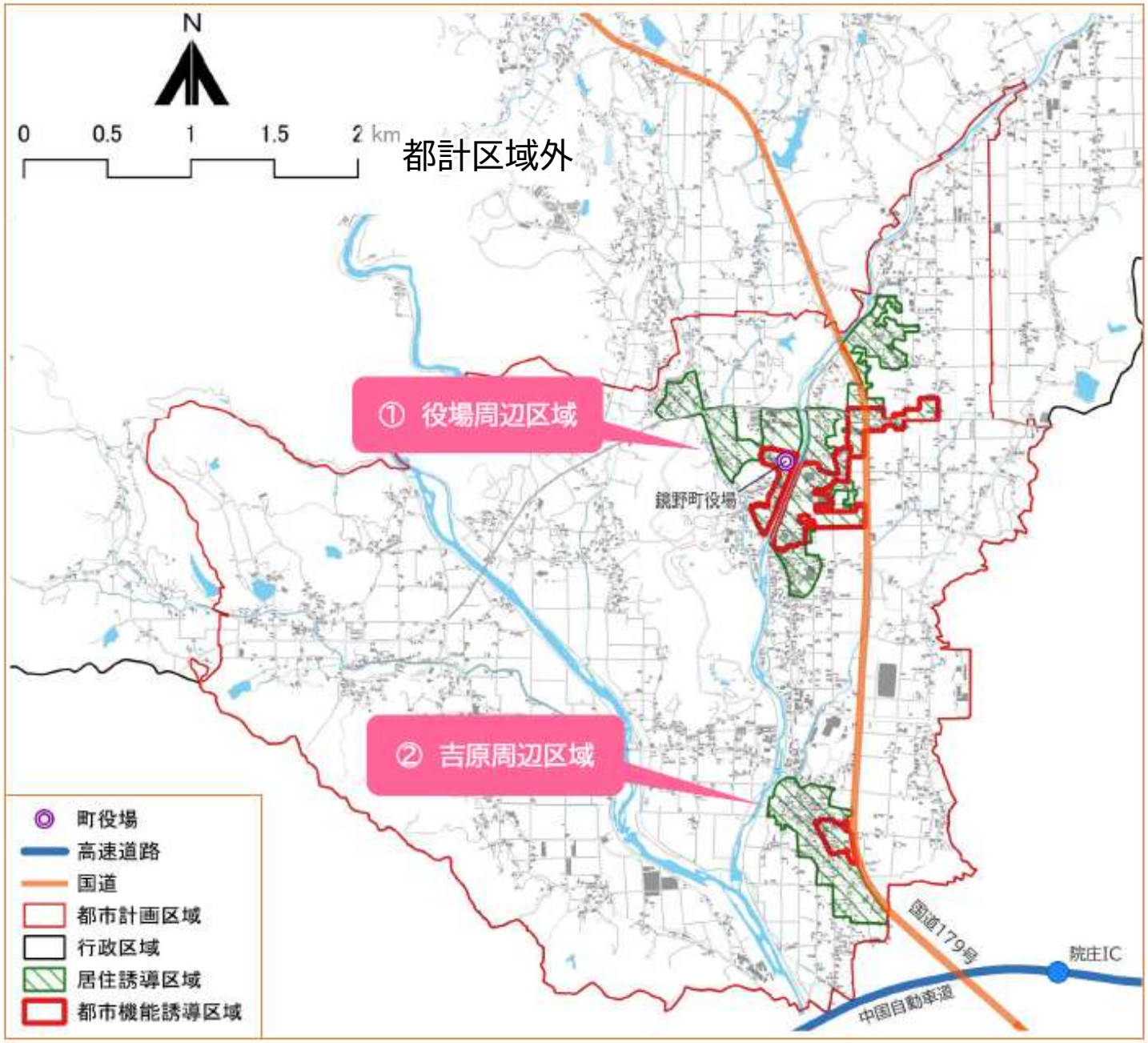
- 国保病院整備、病院跡地利用、周辺道路整備

STEP4　区域の設定

- 現況・発展性・区域一体性を勘案
- 2つの都市機能誘導区域を設定

●岡山県 鏡野町
https://www.town.kagamino.lg.jp/soshiki/22/20003.html

居住誘導区域及び都市機能誘導区域



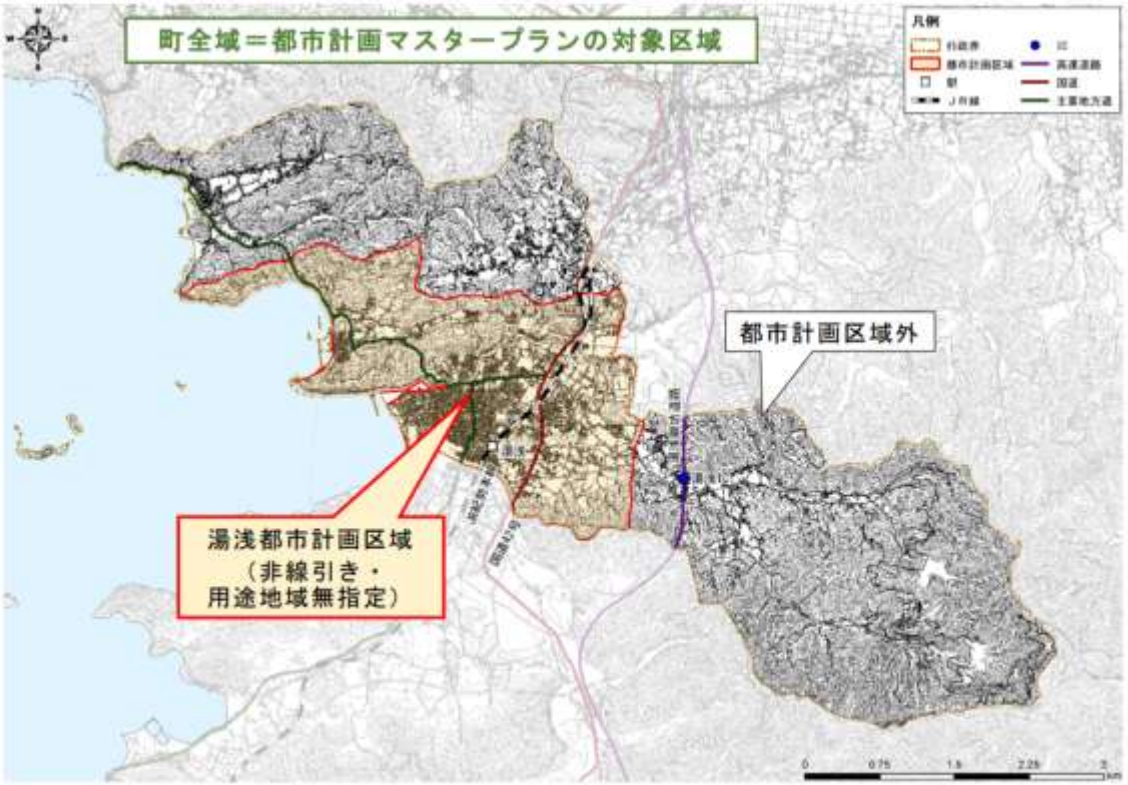
和歌山県湯浅町

【基本情報】

- 人口：約1.0万人（2026年4月）
- 面積：約20.8㎢
- 都市計画区域：非線引き都市計画区域（都計区域外あり）
- 用途地域：なし
- 備考：JR湯浅駅西側を中心に市街地が形成、南海トラフ巨大地震による津波リスクが高い



位置図



居住誘導区域設定の考え方

【基本スタンス】
- 対象は都市計画区域
- JR湯浅駅中心、日常生活サービス施設等が集積する概ね半径1.0km区域で設定
- 「まちなか居住再生区域」「居住促進区域」は居住誘導区域に設定

【設定の流れ】

STEP1　プラス要件（区域に含む）
- JR湯浅駅徒歩圏（500m～概ね1.0km）
- 商業・医療・福祉等の日常生活サービス施設が充実した区域
- 既存居住地の一体性/連続性を確保できる区域

STEP2　マイナス要件（区域に含まない）
- 農用地区域・保安林等の特別区域は除外
- 土砂災害特別警戒区域等は除外
- 洪水浸水想定一律除外せず、防災指針で対応

STEP3　区域の設定
- 法線、地形、道路で区域調整
- 居住地の一体性を確保

都市機能誘導区域設定の考え方

【基本スタンス】
- 居住誘導区域内に重ねて設定
- 都市機能をJR湯浅駅周辺に集約、既存施設の衰退防止と多世代交流を目指す
- 歴史資源（伝建地区）を有効活用し、住民の利便性と観光・商業の活性化を図る

【設定の流れ】

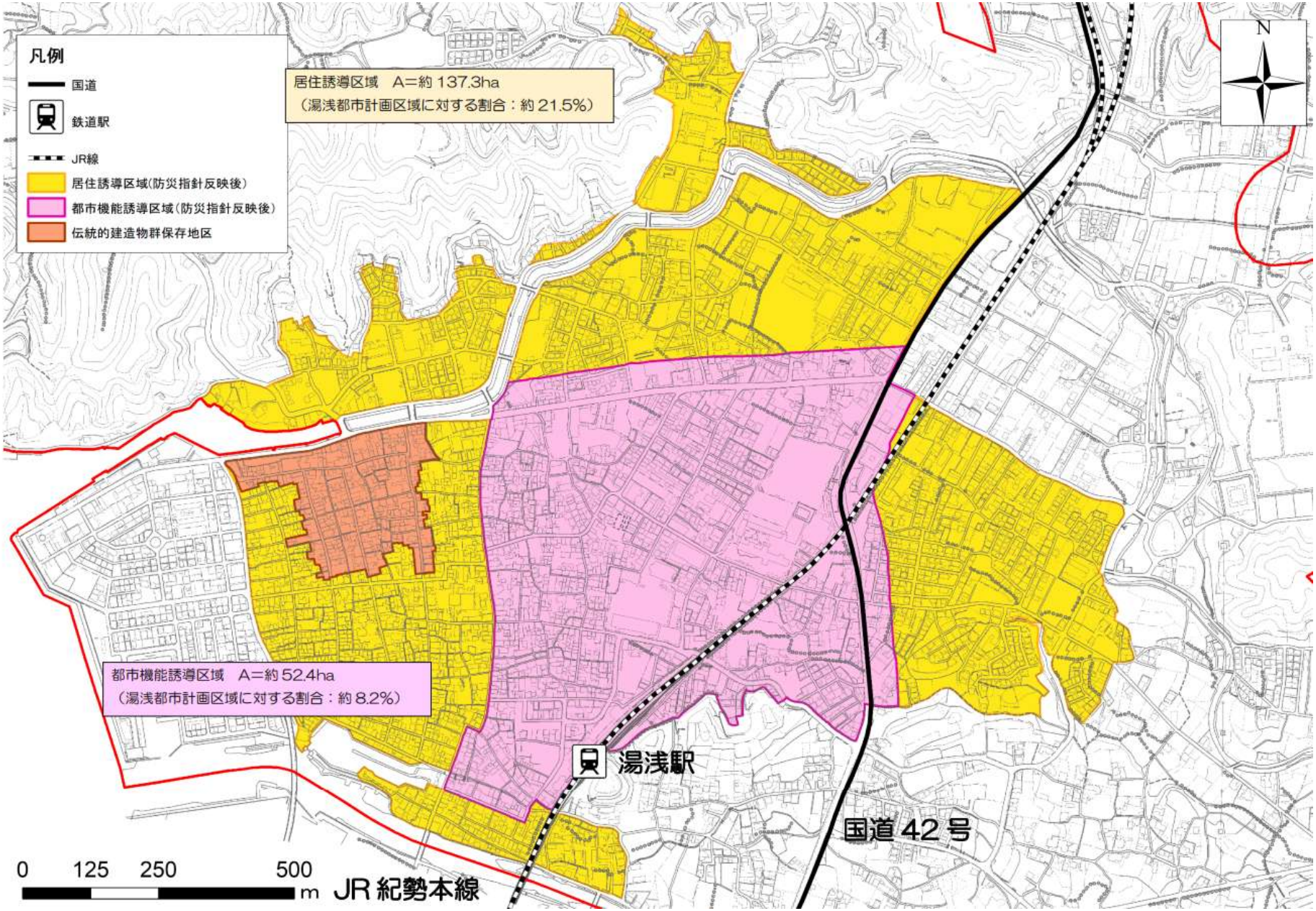
STEP1　拠点となるべき区域の設定
- 中心拠点：重要伝統的建造物群保存地区や熊野古道を含み、JR湯浅駅に近い区域
- 沿道地区：R42号等既存商業施設の維持/保全
- 歴史観光拠点：重要伝統的建造物群保存地区、熊野古道等の歴史観光資源と連携した都市機能を誘導

STEP2　都市機能誘導区域の規模の検討
- 居住誘導区域内
- 徒歩圏：高齢者が移動できる半径500m圏
- JR湯浅駅周辺の複合施設との相乗効果が生じる範囲

STEP3　区域の設定
- 現況・発展性・区域一体性を勘案
- 防災指針等の検証を経て区域を設定

●和歌山県 湯浅町
https://www.town.yuasa.wakayama.jp/soshiki/9/3168.html

居住誘導区域及び都市機能誘導区域

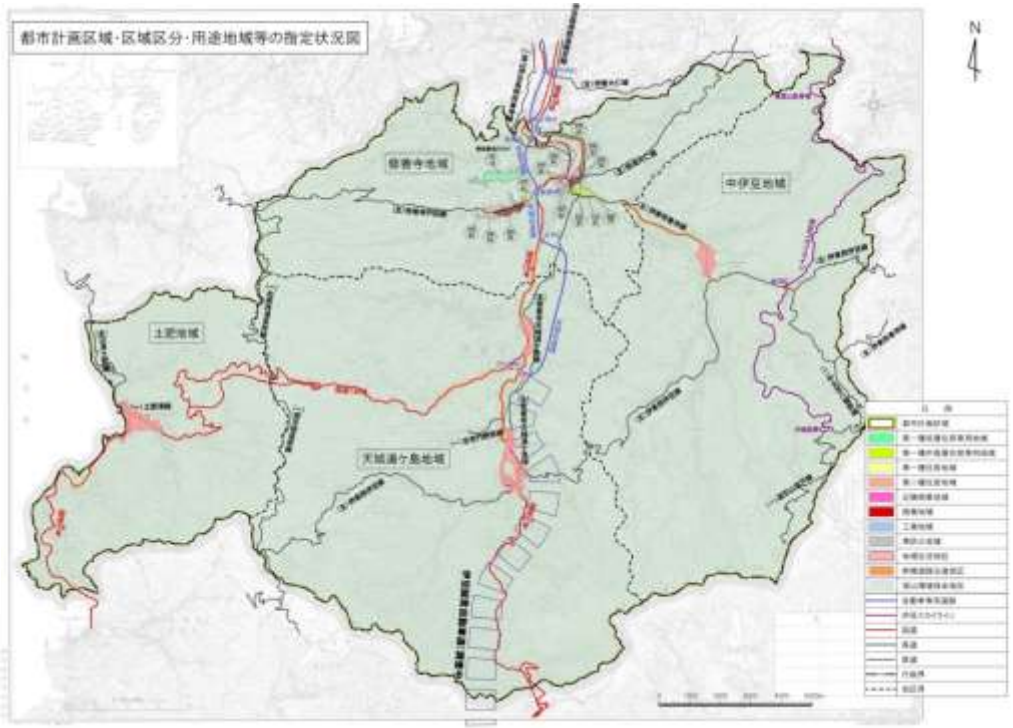


静岡県伊豆市

【基本情報】

- 人口：約2.5万人（2026年6月）
- 面積：約363.9㎢
- 都市計画区域：非線引き都市計画区域
- 用途地域：あり
- 備考：用途白地においては特定用途制限地域を指定





居住誘導区域設定の考え方

【基本スタンス】

- 幹線路線（鉄道・バス）に接続する各拠点の用途地域及び特定用途制限地域「地域生活地区」を基本
- 自然環境、営農環境の保全及び災害リスクの回避を優先する区域を除いて指定

拠点	居住誘導区域の設定の考え方
修善寺駅周辺・牧之郷地区	鉄道駅（修善寺駅・牧之郷駅）１㎞圏の用途地域・地区計画区域、都市機能が多く分布する市役所及び新中学校周辺のエリアを基本に、災害リスクのある区域や農振農用地区域を除いた区域
修善寺温泉周辺	修善寺小学校から修善寺総合会館周辺にかけての（主）修善寺戸田線沿道の用途地域を基本に、土砂災害特別警戒区域、修善寺川の洪水浸水想定区域（計画規模での想定浸水深0.5m以上）、保安林を除いた区域
土肥支所周辺	土肥支所周辺の特定用途制限地域・地域生活地区のうち津波災害特別警戒区域「海のまち安全創出エリア」（オレンジゾーン）と土砂災害特別警戒区域を除く範囲
天城湯ケ島支所周辺	都市機能が立地する長野川以南の特定用途制限地域・地域生活地区から、土砂災害特別警戒区域、洪水浸水想定区域（計画規模での想定浸水深0.5m以上）、自然公園特別地域を除く範囲
月ケ瀬IC周辺～天城小学校周辺	天城小学校～月ケ瀬IC周辺の特定用途制限地域・地域生活地区から、農振農用地区域、土砂災害特別警戒区域、洪水浸水想定区域（計画規模での想定浸水深0.5m以上）、保安林を除く範囲
中伊豆支所周辺	中伊豆支所周辺の特定用途制限地域・地域生活地区から、土砂災害特別警戒区域、洪水浸水想定区域（計画規模での想定浸水深0.5m以上）を除く範囲

都市機能誘導区域設定の考え方

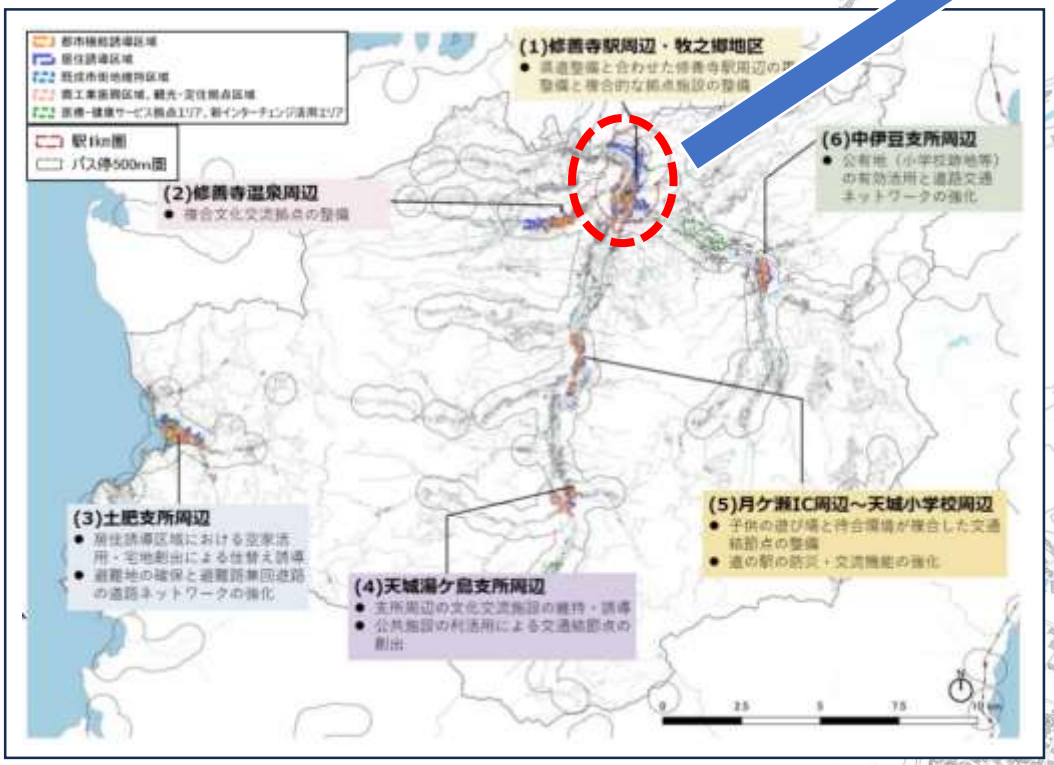
【基本スタンス】

- 拠点の居住誘導区域において幹線路線（鉄道・バス）の沿道を基本とし、維持・強化を図る生活サービス機能が分布する範囲に設定
- 土肥支所周辺など災害リスクにより積極的に居住誘導しないが都市機能の維持が必要であり、一部に居住誘導区域外となる範囲も含めて都市機能誘導区域を指定

拠点	都市機能誘導区域の設定の考え方
修善寺駅周辺・牧之郷地区	修善寺駅周辺、市役所周辺、新中学校周辺の都市機能の維持を図る区域
修善寺温泉周辺	用途地域の商業地域と（主）修善寺戸田線沿道の都市機能の維持や駐車場の適正配置を図る区域
土肥支所周辺	特定用途制限地域の地域生活地区のうち、国道136号沿道と市道金山橋線沿道の都市機能の維持を図る区域
天城湯ケ島支所周辺	特定用途制限地域の地域生活地区のうち、市民活動支援センター周辺から湯ヶ島バス停周辺の都市機能の維持を図る区域
月ケ瀬IC周辺～天城小学校周辺	特定用途制限地域の地域生活地区のうち、国道136号沿道の都市機能の維持を図る区域
中伊豆支所周辺	特定用途制限地域の地域生活地区のうち、（主）伊東修善寺線沿道の都市機能の維持を図る区域

●静岡県 伊豆市
https://www.city.izu.shizuoka.jp/soshiki/1024/2/3/4652.html

居住誘導区域及び都市機能誘導区域
（修善寺駅周辺・牧之郷地区）





三重県明和町

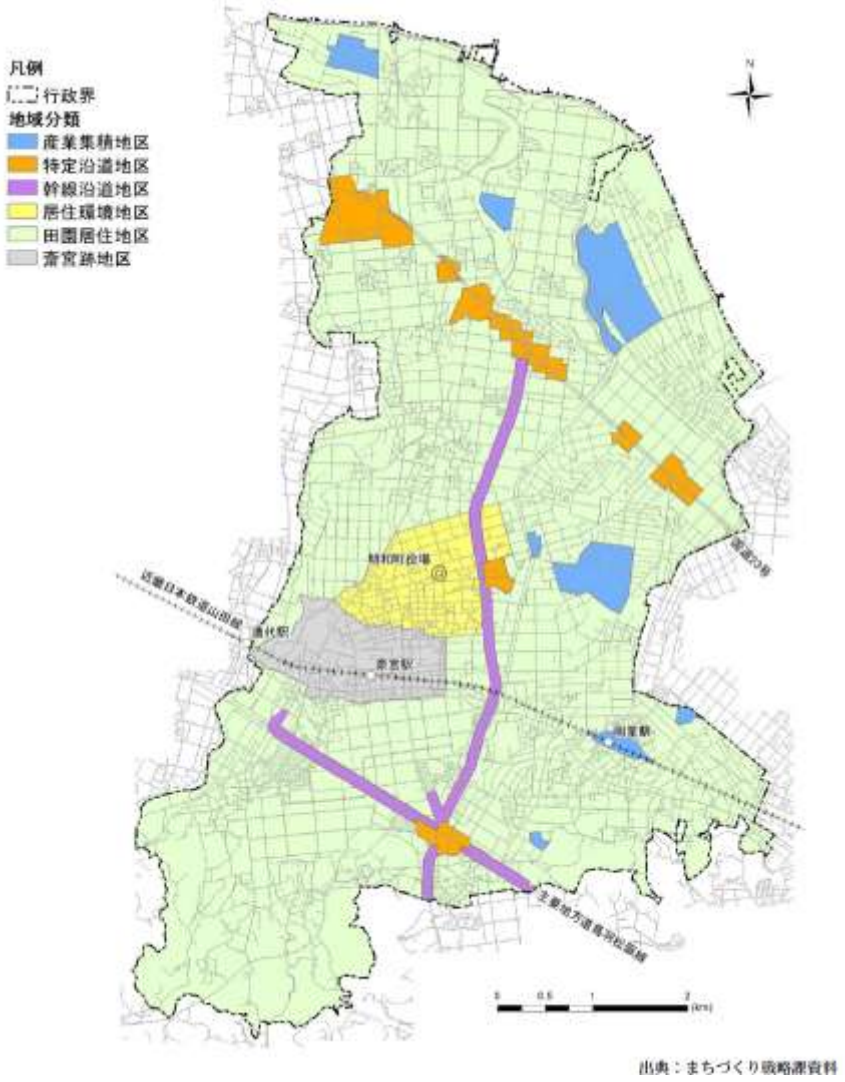
（6/2 実地にてヒアリングを実施）

【基本情報】

- 人口：約2.2万人（2026年6月）
- 面積：約41.1k㎡
- 都市計画区域：非線引き都市計画区域
- 用途地域：なし
- 備考：用途白地においては特定用途制限地域を指定



特定用途制限地域の指定状況



出典：まちづくり戦略課資料

居住誘導区域設定の考え方

【基本スタンス】

- 都市機能や居住が集積している都市拠点及び生活拠点並びにその周辺区域に対して評価点9点以上の区域を指定
- 特定用途制限地域の居住環境地区も対象に含める

【設定の流れ】

STEP1　定める（区域に含む）

- 即値的評価点数が連続して9点以上の範囲
- 都市機能の利用圏として一体的である居住環境地区

STEP2　除く（区域に含まない）

- 農用地区域
- 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域
- 津波災害警戒区域、洪水浸水想定区域（浸水深0.5m超）
- 史跡斎宮跡（第一種保存地区、第二種保存地区）

STEP3　その他

- 関連分野の施策等の反映
- 地域特性および地域周辺との総合的なバランス

等を考慮して設定

都市機能誘導区域設定の考え方

【基本スタンス】

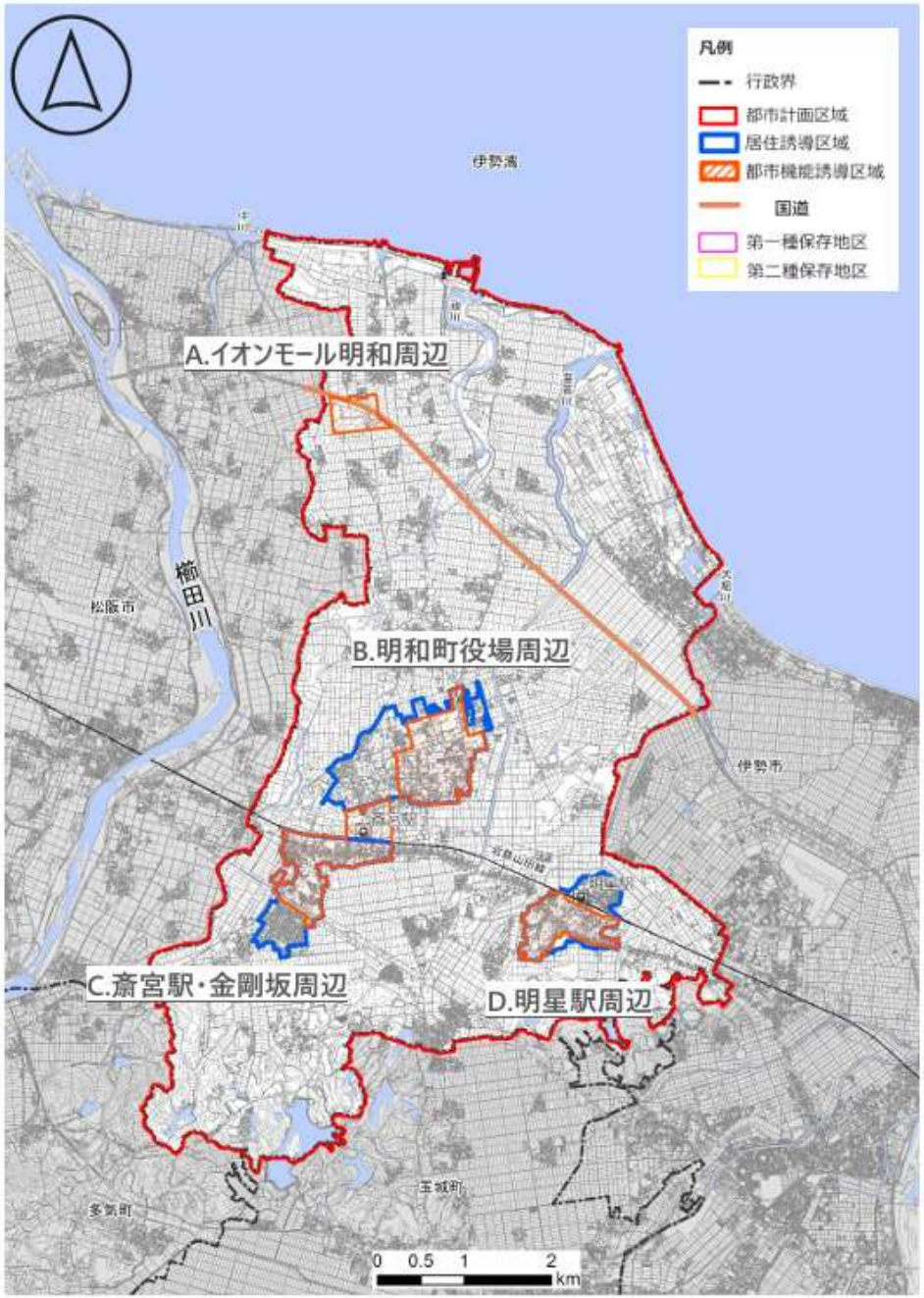
- 明和町役場周辺、斎宮駅・金剛坂周辺、明星駅周辺の居住誘導区域内に設定
- 居住誘導区域外であるが、斎宮駅北側の史跡斎宮跡および大型商業施設（イオン）周辺を設定

拠点分類	拠点の位置付け	拠点名称	備考
都市拠点	行政機能や商業・業務機能、教育機能、医療機能などの多様な都市機能が集積し、町民の生活の中心となる場所	明和町役場周辺	
生活拠点	鉄道駅周辺の特徴を活かし、住宅がまとまって立地することで、徒歩でも一定の生活サービスが享受できる暮らしやすい場所	斎宮駅・金剛坂周辺	近鉄山田線より北側は、居住誘導区域は定めない
		明星駅周辺	
商業拠点	町民や周辺都市の人々が利用する商業・業務機能が集積し、町内外の生活サービスの中心的な役割を担う場所	イオンモール明和周辺	居住誘導区域は定めない

●三重県 明和町

https://www.town.meiwa.mie.jp/main/soshiki/senryaku/senryaku03/rittitekiseika/5340.html

居住誘導区域及び都市機能誘導区域



明和町特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例　建築物等の用途・面積制限一覧

○＝建築できる用途等、×＝建築できない用途等、▲①～⑫＝制限等あり（摘要欄を参照ください）

建築物、工作物の用途等 条例第4条（別表第1）、第9条（別表第2）			産業集積地区	特定沿道地区	幹線沿道地区	居住環境地区	田園居住地区	景宮跡地区	摘要
建築物	住宅、兼用住宅		▲①	○	○	○	○	○	①地区内の工場の管理人用住宅は建築可、工場の用途を兼ねる住宅は建築可
建築物	共同住宅、寄宿舎、下宿		▲②	○	○	○	○	×	②地区内の工場所有の当該工場従業員用のものは建築可
建築物	店舗等	店舗または飲食店で、床面積が500㎡以下のもの	▲③	○	○	○	○	○	③物品販売業の店舗、飲食店以外は建築可
建築物	店舗等	店舗または飲食店で、床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	▲③	○	○	○	×	×	
建築物	店舗等	店舗または飲食店で、床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	▲③	○	○	×	×	×	
建築物	店舗等	店舗または飲食店で、床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	▲③	○	×	×	×	×	
建築物	店舗等	店舗または飲食店で、床面積が10,000㎡を超えるもの（参考）	×	×	×	×	×	×	※別途法令規定により建築不可
建築物	事務所等	事務所等で、床面積が500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	
建築物	事務所等	事務所等で、床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	×	×	
建築物	事務所等	事務所等で、床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	○	○	○	×	×	×	
建築物	事務所等	事務所等で、床面積が3,000㎡を超えるもの	○	○	×	×	×	×	
建築物	ホテル、旅館		×	○	○	×	×	×	
建築物	遊技場・風俗施設等	ボーリング場、ゴルフ練習場等	×	○	○	×	○	×	
建築物	遊技場・風俗施設等	カラオケボックス等	×	○	○	×	○	×	
建築物	遊技場・風俗施設等	マージャン屋、ぱちんこ屋等	×	○	○	×	×	×	
建築物	遊技場・風俗施設等	劇場、映画館等	×	○	○	×	×	×	
建築物	遊技場・風俗施設等	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	
建築物	公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館等	×	○	○	○	○	▲④	④幼稚園、小学校、図書館等は建築可
建築物	公共施設・病院・学校等	大学、高等専門学校、専修学校等	×	○	○	○	○	×	
建築物	公共施設・病院・学校等	老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等	▲⑤	○	○	○	○	▲⑤	⑤保育所は建築可
建築物	公共施設・病院・学校等	老人福祉センター、児童厚生施設等	×	○	○	○	○	×	
建築物	公共施設・病院・学校等	自動車教習所	×	○	○	○	○	×	
建築物	公共施設・病院・学校等	病院	×	○	○	○	○	×	
建築物	工場・倉庫等	倉庫業を営む倉庫	○	○	○	×	×	×	
建築物	工場・倉庫等	15㎡を超える規模の畜舎	×	×	×	×	○	○	
建築物	工場・倉庫等	工場 原動機を使用する工場	○	▲⑥	▲⑥	▲⑦	○	▲⑧	⑥作業場の床面積が150㎡以下の工場は建築可 ⑦作業場の床面積が500㎡以下の工場は建築可 ⑧作業場の床面積が50㎡以下の工場は建築可
建築物	工場・倉庫等	工場 危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場（建築基準法別表第2（と）項第3号）	○	▲⑥	▲⑥	×	▲⑦	×	
建築物	工場・倉庫等	工場 危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場（建築基準法別表第2（り）項第3号）	○	×	×	×	▲⑦	×	
建築物	工場・倉庫等	工場 危険性や環境を悪化させる恐れがある工場（建築基準法別表第2（ぬ）項第1号）	○	×	×	×	×	×	
建築物	工場・倉庫等	自動車修理工場	○	○	○	▲⑨	▲⑩	▲⑪	⑨作業場の床面積が50㎡以下の自動車修理工場は建築可 ⑩作業場の床面積が300㎡以下の自動車修理工場は建築可 ⑪作業場の床面積が150㎡以下の自動車修理工場は建築可
建築物	工場・倉庫等	危険物貯蔵等施設 危険物の貯蔵または処理に供するもの	○	○	○	×	○	×	※○の例として、液化ガスの場合は7トン以下の量を常時貯蔵等する施設は建築可
建築物	工場・倉庫等	危険物貯蔵等施設 危険物の貯蔵または処理に供するもので、その量が少ない施設（建築基準法別表第2（り）項第4号）	○	○	○	×	○	×	
建築物	工場・倉庫等	危険物貯蔵等施設 危険物の貯蔵または処理に供するもので、その量がやや多いまたは多い施設	○	×	×	×	×	×	
建築物	卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場（参考）		▲⑫	▲⑫	▲⑫	▲⑫	▲⑫	▲⑫	⑫別途法令規定に基づく都市計画決定により建築可
工作物	鉱物等の粉砕で原動機を使用するもの（建築基準法別表第2（り）項第3号（13））		○	×	×	×	○	×	
工作物	レディミクストコンクリートの製造等で出力の合計が2.5kwを超える原動機を使用するもの（建築基準法別表第2（り）項第3号（13の2））		○	×	×	×	○	×	
工作物	アスファルト等を原料とする製造をするもの（建築基準法別表第2（ぬ）項第1号（21））		○	×	×	×	×	×	

地区の概要

産業集積地区	既存工業団地とその周辺、一定規模の事業所土地などで、新たな企業・産業の誘致や、既存事業所の移転など産業集積を図ります。
特定沿道地区	既存の大規模集客施設とその周辺、国道など幹線道路の主要交差点一帯で、町内外からの来訪者を対象とした商業・業務施設の集積を図ります。
幹線沿道地区	県道鳥羽松阪線や、町道明和中央線の一部区間沿道などで、地域の皆さんの日常生活の利便性を支える土地利用を図ります。
居住環境地区	町役場周辺の住宅地などで、良好な住宅地の形成を図ります。
田園居住地区	他の地区以外の地区で、良好な営農・自然環境の保全とともに、これらと調和した良好な集落環境の形成を図ります。
景宮跡地区	史跡景宮跡の限定区域で、歴史的風致の積極的な保全を図ります。

明和都市計画特定用途制限地域　計画図



志摩市からの質問に対する明和町の回答整理

特定用途制限地域・立地適正化計画に関する概要

1 特定用途制限地域の導入の背景

- 都市計画区域だが「非線引き・用途地域未指定」
- 用途制限がなく、無秩序な土地利用の進行が懸念
- 住居・商業・工業用途の混在
- 生活環境、営農環境への影響が課題
- 地域特性に応じた土地利用の調和が必要



用途地域ではなく特定用途制限地域を選んだ理由

- 市街地、農地、自然地が混在する町の実情に対応
- 開発動向は限定的
- 強すぎる規制による土地利用抑制は避けたい
- 自然発生的な開発に対し、柔軟に誘導・制限できる手法として採用

2 地区設定や制限内容の考え方

- 都市計画マスタープランの土地利用区分を基本に設定
- 商業、住居、工業、保全の方向性を踏まえ区域設定
- 史跡、自然など保全対象も考慮
- 住民理解を踏まえ、過度な規制差を設けない緩やかな区分



制限対象・規模要件の考え方

- 工業系と住商系の住み分け
- 生活環境、営農環境に影響の大きい施設を抑制
- 風俗、遊戯施設を規制
- 産業エリアでは住宅開発を抑制
- 史跡エリアでは文化財保護で補えない用途を規制

3 導入に係る合意形成

庁内での検討・関係機関との調整

- 庁内で関係課長による検討会議を設置
- 農振区域との調整
- 既存不適格建築物の取扱いを検討
- 制限レベルの妥当性を協議
- 県（都市政策課・建築開発課等）と事前協議
- 制度内容の適正性を確認

住民・事業者への説明

- 住民説明会を複数回開催
- 土地利用ルールの必要性を丁寧に説明
- 規制による影響と調整内容を共有

導入までのスケジュール

1. 都市計画マスタープラン改定
2. 区域・制限内容の検討
3. 住民説明・意見反映
4. 都市計画審議会・議会
5. 条例制定・都市計画決定

4 運用実態と見直し

困っている点

- 既存不適格建築物の扱い調整
- 案件ごとの個別判断が必要

うまくいっている点

- 地域ごとの土地利用の方向性が明確化
- 問題となる用途（風俗施設等）の抑制が可能
- 農振等の他制度と補完関係を形成

今後の見直し・改善

- 施行後10年を経過し、地域の環境変化に対応した見直しを検討
- 規制の緩和（宿泊施設等）を検討
- 制限地区の一部見直しを検討
- 都市計画マスタープラン、立地適正化計画と連携
- 斎宮跡周辺の観光拠点機能強化や居住誘導区域との整合を意識

関連事業

現時点で具体的な都市計画事業や他事業の予定はなし

5 立地適正化計画との関係

効果

- 特定用途制限地域により、土地利用の基礎的な枠組みが整理済み
- 誘導区域設定や機能配置の検討が円滑
- 一定程度、有効性があった

注意点

- 一方で、特定用途の規制と立地適正化計画の誘導との整合確保が必要



基礎的な土地利用の枠組み　　誘導区域・機能配置の検討

6 志摩市に対するアドバイス

- まず都市計画マスタープラン等で将来の土地利用方針を明確化する
- 一律に強い規制をかけるのではなく、地域特性に応じた柔軟な制度設計が重要
- 農振、文化財、景観など関連制度との整合を十分に図る
- 既存不適格建築物の扱いを事前に整理する
- 住民、事業者への丁寧な説明と合意形成が不可欠
- 立地適正化計画との将来的な連携も見据えておく

各市町の概要と志摩市における示唆

自治体	居住誘導区域（要点）	都市機能誘導区域（要点）	志摩市における示唆
①岡山県 鏡野町	• 人口密度20人/ha以上、都市機能徒歩800m圏、バス停徒歩300m圏等で拠点を抽出 • 農振農用地区域等を除外	• 居住誘導区域内に重ねて設定し、都市機能を中心拠点（役場周辺・吉原周辺）に集約 • 公共交通アクセスと一体性を重視	• 用途地域が未指定の志摩市でも、人口密度・徒歩圏・バス停圏等の定量的な要件をもとに設定する考え方は活用できる
②和歌山県 湯浅町	• JR湯浅駅徒歩圏（500m～概ね1.0km）と日常生活サービス施設の集積状況で設定 • 洪水浸水想定区域は一律除外せず防災指針で対応	• 駅周辺の歴史資源（伝建地区・熊野古道）を活用し都市機能を集約 • 高齢者の徒歩圏（半径500m）を機能誘導区域の規模検討基準に採用	• 海岸部に津波・浸水リスクを抱える志摩市にとって、リスクを一律に排除せず防災指針との整合を図りながら区域設定する考え方は参考になる
③静岡県 伊豆市	• 幹線路線（鉄道・バス）沿線の複数拠点（修善寺・土肥・天城湯ケ島・中伊豆等）ごとに用途地域・特定用途制限地域（地域生活地区）を基本 • 災害リスク区域を除いて設定	• 土肥支所周辺のように、居住誘導は積極的に行わないが都市機能の維持は必要な区域について、居住誘導区域外にも都市機能誘導区域を設定	• 複数の生活拠点が分散する志摩市では、拠点ごとに区域を設定し、災害リスクが高い地域でも都市機能誘導区域を設定する考え方は参考になる
④三重県 明和町	• 評価点方式により、評価点が連続して9点以上の範囲を設定 • 農用地区域・災害リスク区域・史跡指定区域等は除外	• 居住誘導区域内の拠点（役場周辺等）に加え、史跡斎宮跡や大型商業施設周辺等、居住誘導区域外にも機能維持目的で設定	• 評価点方式は用途地域が未指定の志摩市でも客観的な線引き手法として応用が可能である

- 用途地域が未指定でも、人口密度等の定量的基準や特定用途制限地域を活用しながら誘導区域を設定することは可能
- 農振農用地や災害リスクエリアを誘導区域から除外する考え方は共通しているが、一律除外ではなく防災指針とセットで誘導区域に含む例もある
- 災害リスクを鑑み、居住誘導は行わないが生活利便機能の維持のため都市機能誘導区域を設定している例もある

■都市計画マスタープランと立地適正化計画との関係の検討

都市計画マスタープランと立地適正化計画はそれぞれ独立したものではあるが、
重複する部分が多く、役割の関連性も深いことから、一体的に策定するメリットが大きい。

都市計画マスタープラン		立地適正化計画
市が目指す長期的な「将来像」を示す **基本方針**	⇔	その「将来像」を実現するための **具体的な実行計画**

【両計画を一体的に策定するメリット】

・計画間の整合性が担保される
　マスタープランが描く全体的な都市構造と、立地適正化計画における誘導区域（居住誘導区域や都市機能誘導区域）にズレが生じず、一貫性のあるまちづくりが推進できる。

・策定プロセスの効率化
　両計画の策定や見直しに必要なアンケート調査、住民説明会、各種委員会などのプロセスを一本化できるため、行政コストを削減し、住民の負担も軽減できる。

・総合的かつ実効性の高い施策の展開
　土地利用規制やインフラ整備と、民間投資の誘導や公共交通の再編をシームレスに連携させ、機能的なまちづくり（コンパクト・プラス・ネットワーク）を強力に進めることができる。

上記メリットを活かし、
より効果的な計画とするため、
都市計画マスタープランの
一部分として立地適正化計画
を策定することとする。

都市計画マスタープラン

・まちづくりの理念
・都市計画の目標
・全体構想
・地域別構想　……

立地適正化計画

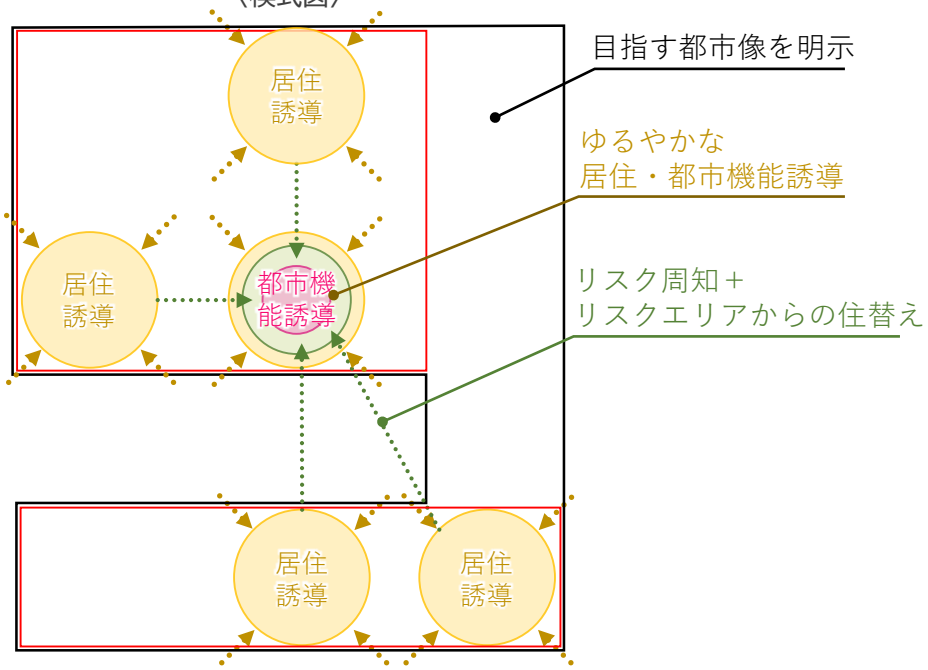
・誘導区域、施設
・防災指針　……

■都市計画マスタープランで描く都市づくりのシナリオの検討

Phase 1 ｜都市計画MP＋立適によるゆるやかな誘導

- 都市計画MPにより、災害リスク・人口減少等を踏まえ、各拠点の役割や拠点間の関係性の再編、居住エリアの適正化の検討等、目指す都市像を明示。
- 立適策定により、目指す都市像の実現に向けた、ゆるやかな居住・都市機能の誘導と、各種リスクの周知。

〈模式図〉

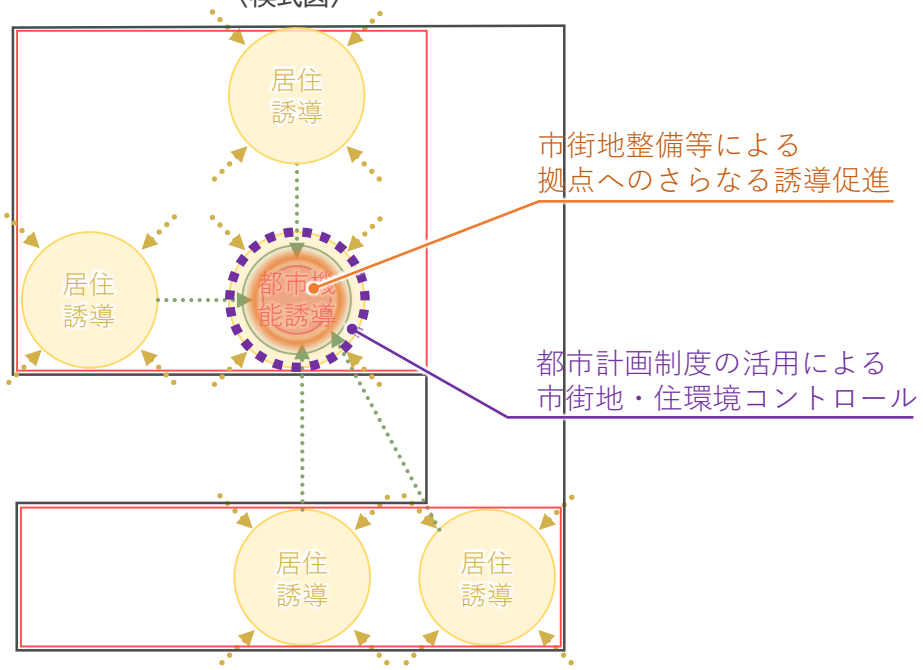


凡例
- 志摩市域
- 都市計画区域
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 住替え促進区域（仮）※独自区域

Phase 2 ｜市街地への誘導促進＋市街地環境のコントロール

- 拠点（駅周辺等）の市街地整備（空き家の活用等）により、既成市街地のポテンシャル向上・都市環境改善、それに伴うさらなる誘導促進。
- 誘導促進に伴う市街地環境・住環境のコントロールに向けた、特定用途制限地域等の都市計画制度の活用。

〈模式図〉



凡例
- 志摩市域
- 都市計画区域
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 住替え促進区域（仮）※独自区域

策定方針の検討結果　まとめ

●志摩市は、都市計画区域は有しているものの、非線引き、用途地域無指定である。これまで都市計画制度を十分に活用してきたとは言えない。

●このような状況でも、類似自治体の事例を調査すると、立地適正化計画の運用においては参考にできる点が多くあり、誘導区域の設定は可能である。

短期的には…≪Ｐｈａｓｅ１≫

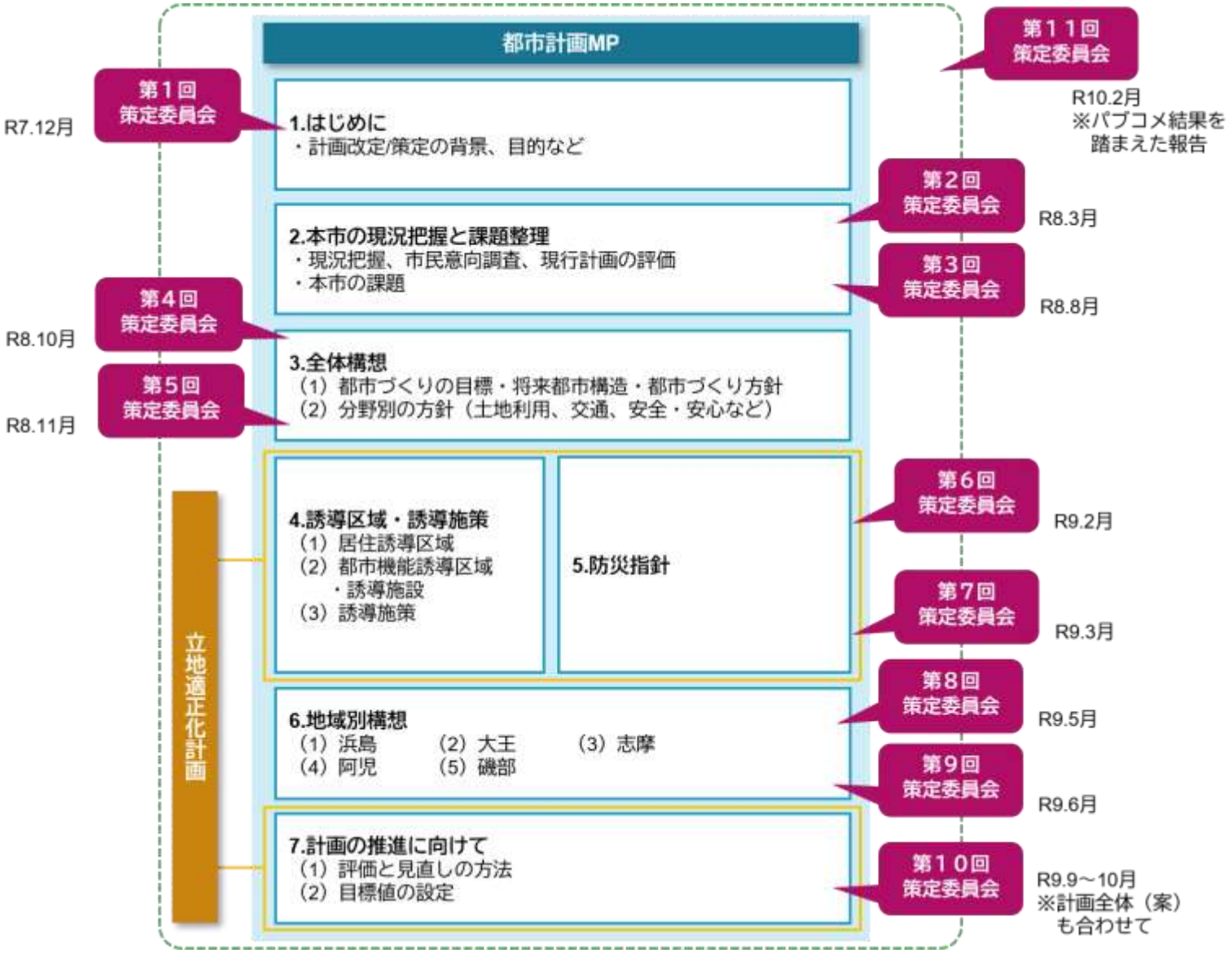
都市計画マスタープランと立地適正化計画により、目指す都市像や各種リスクを明示し、ゆるやかな誘導を進める。

中長期的には…≪Ｐｈａｓｅ２≫

将来的には「特定用途制限地域」等の都市計画制度の活用による、市街地への誘導促進と市街地環境の良好なコントロールを目指す。

5．今後のスケジュール

策定委員会の進め方（案）について



■ スケジュール


R7
R8
R9
8 9 10 11 12 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 1 2 3
計画内容
1.はじめに
2.本市の現況把握と課題整理
3.全体構想
4.誘導区域・誘導施策
5.防災指針
6.地域別構想
7.計画の推進に向けて
※計画全体（案）もセットで確認
最終案
委員会
1回 2回 3回 4回 5回 ★勉強会 6回 7回 8回 9回 10回 11回
部会
1回 2回 3回 4回 5回 6回 7回
市民意向把握
アンケート第1弾
アンケート第2弾
結果を活用
地域別の課題や必要な取組の洗い出し
地域別WS
結果を反映
パブコメ案
結果を反映
最終とりまとめ
パブコメ&説明会
説明会
パブコメ
その他
防災部局ヒアリング
市関係課照会
（必要に応じて国・県との協議は実施）
県協議
市関係課照会

6．次回の議題について（第４回・第５回）

・前回と今回の委員会で、本市の都市づくりを考えていく上での『課題』について、確認いただけたました。

・今後は、この『課題』を踏まえ、どういった都市づくりを進めていくか（≒方針）を検討する必要があります。

・そこで、第４回、第５回は**『全体構想』**に関する内容についてご意見をうかがう予定です。

・現行計画の全体構想は右に示すような構成となっていますが、現在、事前復興の考え方を横断的視点としてビルトインする形で再構成することを検討しているところです。

・範囲が広く、ボリュームが多いことから、十分にご意見をうかがう時間を確保するため２回に分けて開催します。

現行計画の構成（目次より抜粋）

導入編

第１章　はじめに

1－1　計画策定の目的と背景 …… 1
1－2　計画の期間 …… 2
1－3　計画の対象区域 …… 2
1－4　計画の構成 …… 2
1－5　計画の策定体制 …… 3

第２章　都市づくりの主要課題

2－1　「市の広域的位置づけ」からの主要課題 …… 4
2－2　「人口、都市機能指標」からの主要課題 …… 4
2－3　「産業指標」からの主要課題 …… 5
2－4　「土地・建物利用指標」からの主要課題 …… 6
2－5　「都市施設指標」からの主要課題 …… 7
2－6　「その他の特徴的な要素」からの主要課題 …… 8

全体構想編

第１章　都市づくりの理念と目標

1－1　都市づくりの基本理念 …… 11
1－2　都市づくりの目標 …… 12

第２章　将来都市構造

2－1　都市構造の考え方 …… 16
2－2　都市構造の構成要素 …… 18

第３章　土地利用計画

3－1　土地利用の基本方針 …… 22
3－2　土地利用の配置および保全・誘導の方針 …… 24

第４章　分野別都市整備の方針

4－1　道路・交通づくりに関する方針 …… 30
4－2　水・緑づくりに関する方針 …… 35
4－3　快適なまちづくりに関する方針 …… 40
4－4　災害に強いまちづくりに関する方針 …… 41
4－5　街なみ・景観づくりに関する方針 …… 48