

# 都市計画マスタープラン改定・立地適正化計画策定に向けて

1. 都市計画マスタープランの改定と立地適正化計画の策定	1
1-1 都市計画マスタープラン	
1-2 立地適正化計画	
2. スケジュール	12
2-1 全体スケジュール	
2-2 当面（R7年度）のスケジュール	
3. 策定体制	15
3-1 都市計画マスタープラン等策定体制	
4. 当面の作業	16
4-1 現況調査	
4-2 アンケート調査	
4-3 現行計画の進捗状況調査	

## 1.1 都市計画マスタープラン

### ■都市計画マスタープランとは？

- ・都市計画法第18条の2では、「都市計画に関する基本的な方針」を定めるものと記載されています。 ➡ 一言で言うと、“**まちづくり※の設計図**”です。

※ここでいう“まちづくり”は、福祉サービスやコミュニティ活動の支援といった「ソフト事業」ではなく、道路、公園、土地利用のルールといった、まちの物理的な骨格をつくる「ハード事業(インフラ整備)」のことを主に指しています。

(市町村の都市計画に関する基本的な方針)

第十八条の二 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針(以下この条において「基本方針」という。)を定めるものとする。

- 2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。
- 4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

### ■一般的な構成

- まちづくりの理念や都市計画の目標
- 全体構想(土地利用の方針や分野別の方針)
- 地域別構想

### ■対象期間

概ね20年後の都市の将来像を展望し、概ね10年程度を目標年次とします。

(都市計画区域マスタープラン(三重県)との整合性を考慮し、対象期間は20年程度とすることが妥当)

## 1.1 都市計画マスタープラン

- 志摩市は都市計画マスタープランを策定してから16年が経過し、人口減少・高齢化、観光や地域産業の変化、南海トラフ地震による災害リスクの高まりなど、まちを取り巻く状況が大きく変化しています。

- このような変化を踏まえ、改めて「**これからの志摩市のまちのあり方**」を描き直す必要があります。

### 【現行の志摩市都市計画マスタープラン（平成21年3月策定）】

<概要>

都市づくりの基本理念

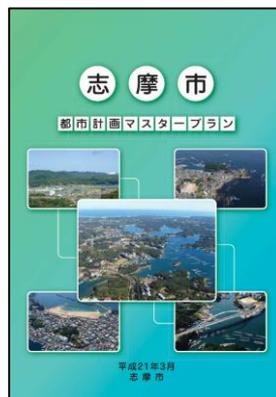
「住んでよし、訪れてよしの志摩市」

全体構想編

都市づくりの理念と目標  
将来都市構造  
土地利用計画  
分野別都市整備の方針

地域別構想編

地域別構想の策定にあたって  
浜島地域の地域構想  
大王地域の地域構想  
志摩地域の地域構想  
阿児地域の地域構想  
磯部地域の地域構想



- 策定から16年経過
- 市を取り巻く社会情勢や経済状況等大きく変化

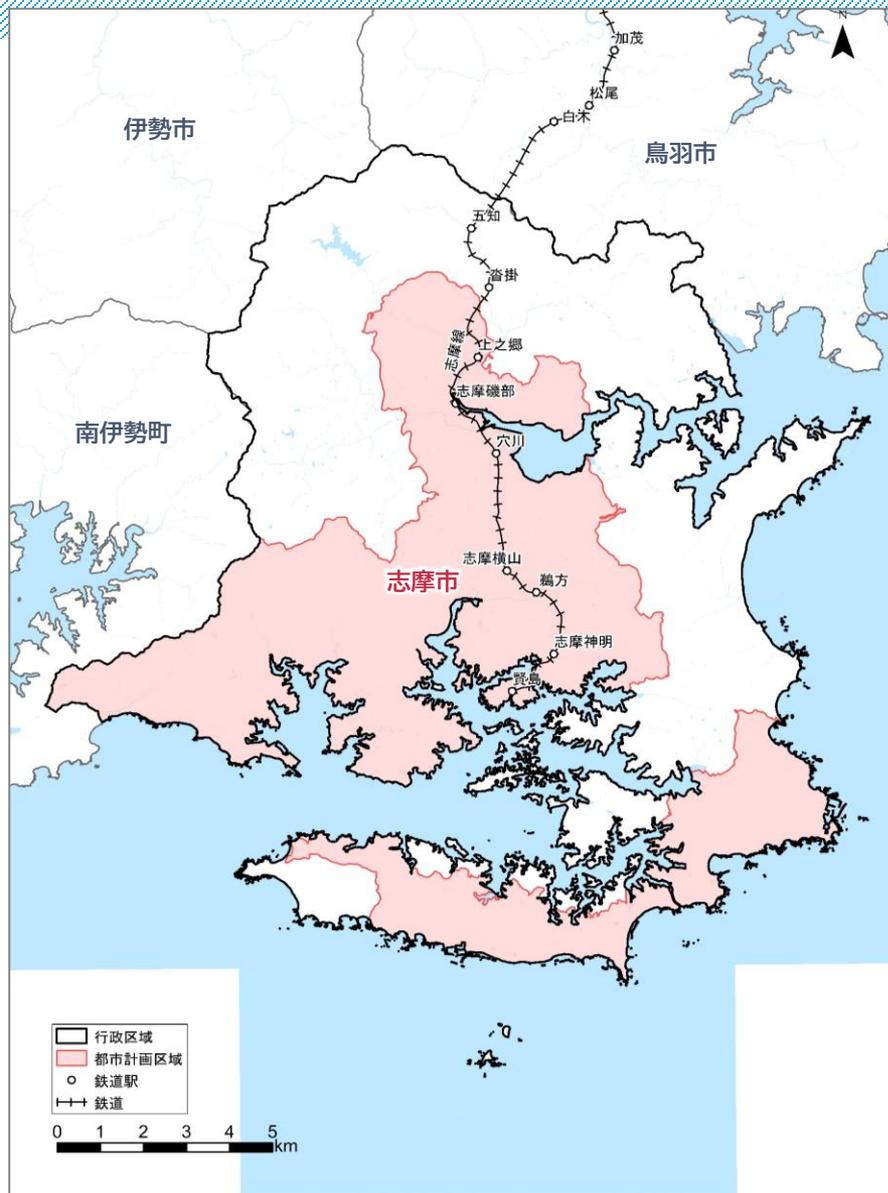
現状に沿った計画の改定が必要

## 1.1 都市計画マスタープラン

### ■計画の対象範囲

- 志摩都市計画区域(志摩市の一部)を基本としながら、市全体のまちづくりを推進するため、「市域全体(都市計画区域外も含む)」を対象とします。

※現行計画も同様の考え方で策定しています。



## 参考:都市計画区域とは

- ・まちの将来像の実現に向けて、**計画的にまちづくりを進めていくための区域**です。
- ・都市計画区域の中では、**建物の建て方、土地の使い方**に**一定のルール**が定められています。
- ・都市計画区域には、**線引き都市計画区域**と**非線引き都市計画区域**がありますが、志摩市の場合には**非線引き都市計画区域**となります。

※ただし、志摩市には都市計画区域外もあります。

## 本市の都市計画区域の主な特徴

項目	特徴
線引き/区域区分	<ul style="list-style-type: none"><li>・線引きなし→非線引き都市計画区域</li><li>・用途地域の指定なし</li></ul>
建築形態制限	<ul style="list-style-type: none"><li>・地域特性を加味した一般基準（容積率200%、建ぺい率60%など）と、特殊基準に分けてルールを設定</li><li>特殊基準（緩和基準）：まちの活性化や機能誘導が必要な地域…開発を促進</li><li>特殊基準（強化基準）：自然景観や集落の環境保全が必要な地域…大規模な建築等を抑制</li></ul>
開発許可	<ul style="list-style-type: none"><li>・都市計画区域内では開発許可基準は3,000㎡ （都市計画区域外では開発許可基準は10,000㎡）</li></ul>

## 非線引き都市計画区域

本市はこちらになります

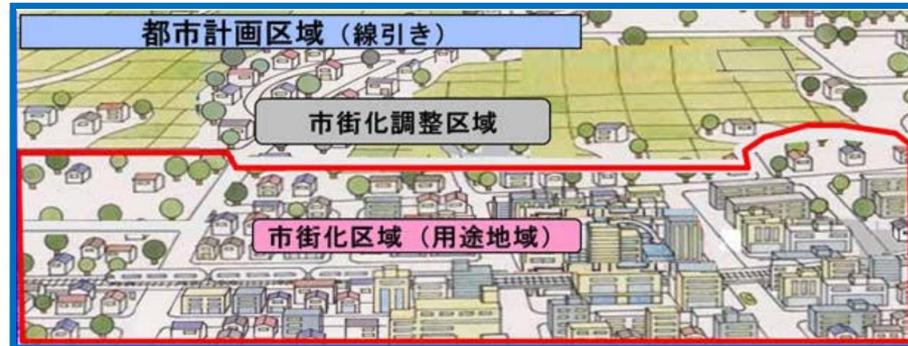


※但し、用途地域や準都市計画区域はありません

志摩市



## 線引き都市計画区域



(出典：国土交通省ホームページにあるイラストを加工)

例：津市



(出典：Google MAPより)

## 1.2 立地適正化計画

### ■立地適正化計画とは？

・都市再生特別措置法第81条に基づき、従来の土地利用の計画に加えて、居住や都市機能の誘導により、コンパクト・プラス・ネットワーク※の形成に向けた取組を推進するためのものです。

➡ 一言で言うと、“**人口減少・高齢化が進む中で、暮らしに必要なサービスをどう守るか？**”を考える計画です。

※ コンパクト・プラス・ネットワーク

拠点(市街地や中心部)に生活サービスを集め、公共交通で各地域をつなぎ、市民全体が暮らしやすいまちをつくるという考え方です。

都市再生特別措置法

(立地適正化計画)

第八十一条 市町村は、単独で又は共同して、都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設(医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であつて、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ。)の立地の適正化を図るための計画(以下「立地適正化計画」という。)を作成することができる。

## 1.2 立地適正化計画

### ■立地適正化計画の記載事項

#### 【計画期間】

都市マスと同様の20年。概ね5年ごとに施策の実施状況について調査、分析及び評価に努め、必要がある場合は計画変更(見直し)を行います。

#### 【立地適正化計画の区域】

都市計画区域で設定します。

(法に基づくものではない任意の事項として都市計画区域外も含めて記載することは可能)

#### 【記載事項】

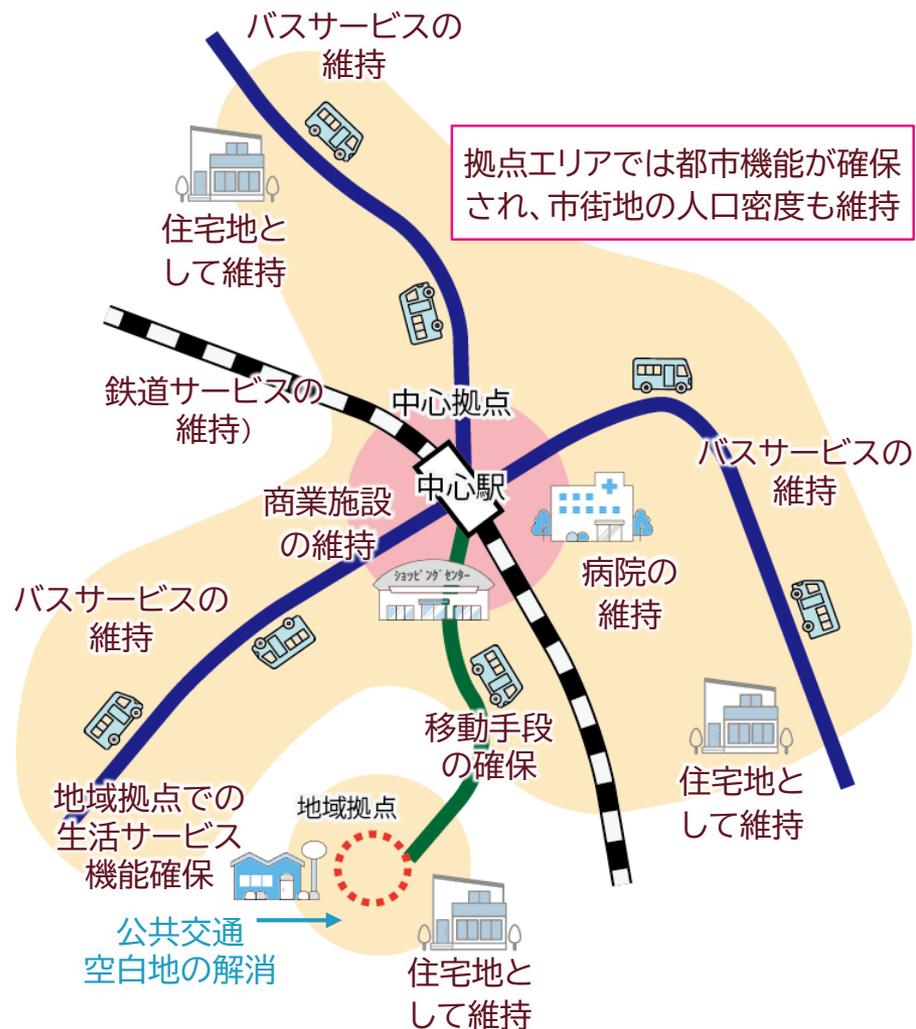
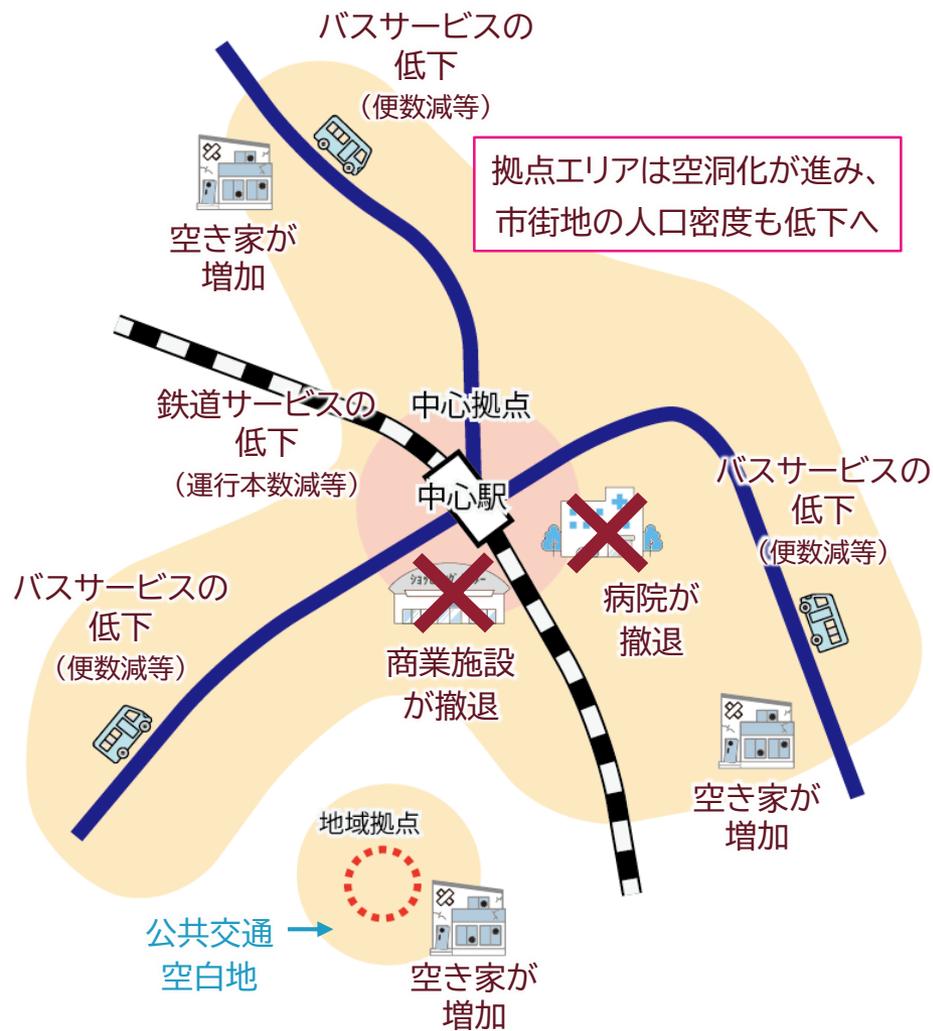
- ① 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- ② 居住誘導区域
- ③ 都市機能誘導区域及び誘導施設
- ④ 誘導施設の立地を図るための事業等
- ⑤ 防災指針
- ⑥ ②③の施策、④の事業等、⑤に基づく取組の推進に関する事項
- ⑦ その他、立地の適正化を図るために必要な事項

## 〈現 状〉

人口減少、高齢化の進展、  
災害リスクの高まり…

そのまま放置すると…

立地適正化計画を策定することで…



## 1.2 立地適正化計画

### ■立地適正化計画を策定することの効果／メリット

#### ①目指す「まちの将来像」をより明確に示すことができます

- ・本市は「非線引き都市計画区域」で、土地の使い方を細かく区分する用途地域が指定されていません。
- ・そのため、どこにどんな建物が建つかといったまちの将来像がコントロールしにくい状況があります。
- ・今回の立地適正化計画では、これまで都市マスで示していたまちの方向性をさらに具体化し、「暮らしの拠点」や「住むことが望ましい区域」などを明確に示すことができるようになります。

#### ②生活サービス(買い物や公共交通等)を守り続けることができます

- ・本市は人口減少や高齢化の進行により、生活サービス(買い物や公共交通等)の維持が大きな課題となっています。
- ・立地適正化計画では、「住む場所(居住誘導区域)」と「生活サービスを集める場所(都市機能誘導区域)」を設定し、公共交通で結ぶことで、暮らしに必要な機能を無理なく維持できるコンパクトなまちづくりを進めることができます。

## 1.2 立地適正化計画

### ■立地適正化計画を策定することの効果／メリット

#### ③災害リスクを踏まえ、安全・安心に暮らせる場所へのまちづくりを進めることができます

- ・本市は南海トラフ巨大地震による津波や土砂災害などのリスクが高い地域を多く抱えています。
- ・立地適正化計画では、こうしたハザードエリアを踏まえ、より安心な地域での居住を促す方向性を示すことができます。
- ・あわせて、防災機能の強化や避難経路の確保など、災害に強いまちづくりを進めることもできます。

#### ④行政コストの削減につながります

- ・医療・福祉・買い物などの生活サービス機能を拠点に集めることで、施設や道路などの維持管理を効率化することができます。
- ・また、公共交通を活かした移動しやすいまちづくりを進めることで、無駄の少ない行政運営が可能となります。
- ・結果として、限られた財源のなかで、必要な生活サービスを守っていくことが可能となります。

## 1.2 立地適正化計画

### ■立地適正化計画を策定することの効果／メリット

#### ⑤国の補助金や交付金を活用し、まちづくりを進めやすくなります

- ・国交省では、立地適正化計画を策定している自治体を優先的に支援する仕組みを設けています。
- ・この計画をつくることで、道路や防災などの事業に活用できる補助金や交付金を受けやすくなります。
- ・つまり、市の財源だけでは難しい取組を、国の支援を得ながら実現しやすくなるというメリットがあります。

#### 【主な支援メニュー】

##### ●都市構造再編集中支援事業

- ・立地適正化計画に基づき、持続可能で強靱な都市構造への再編を図るための事業を国が重点的に支援する。

##### ●社会資本整備総合交付金

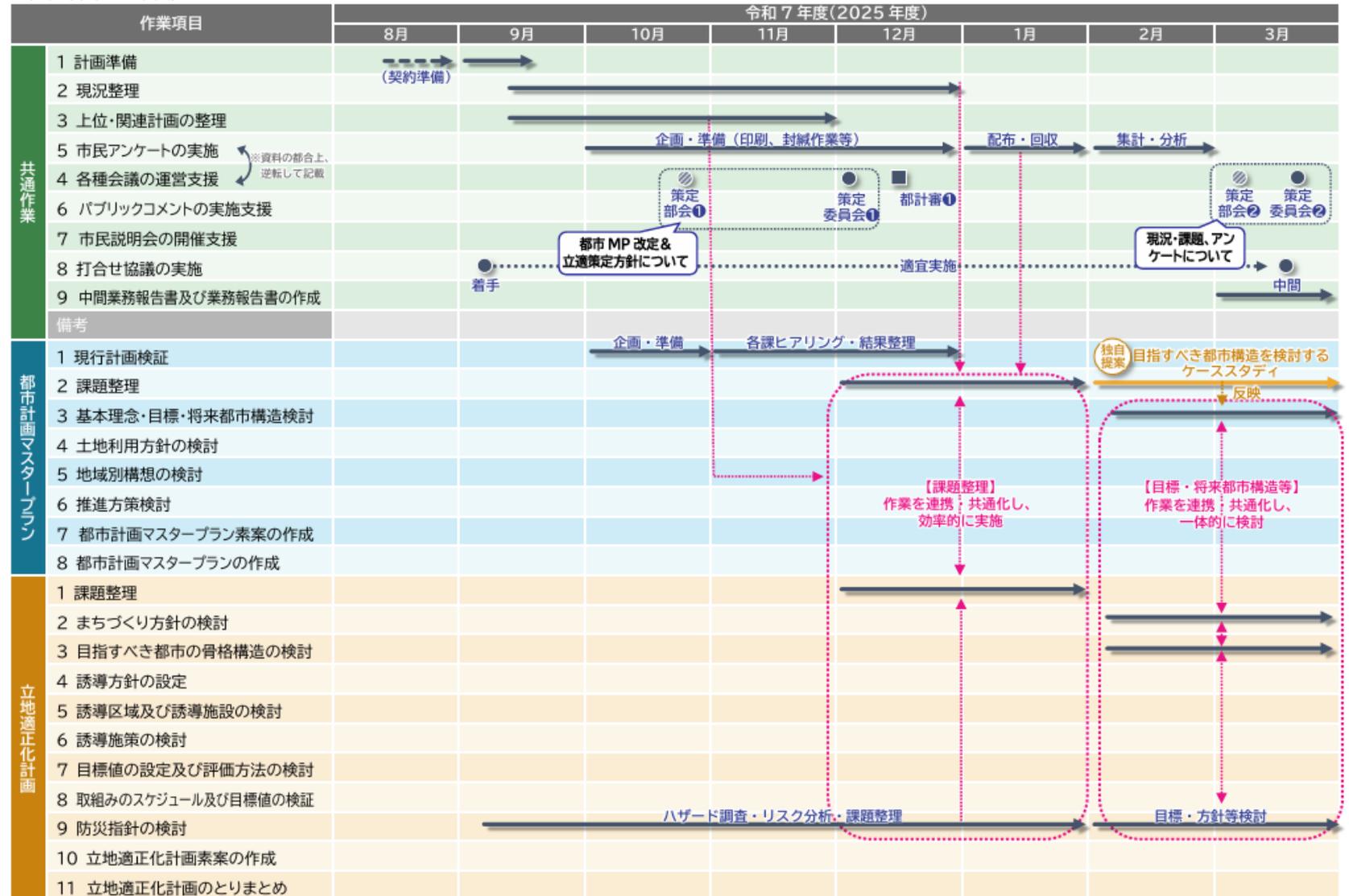
- ・基礎自治体が行う、地域の特性を活かした個性あふれるまちづくりを支援する交付金。
- ・立地適正化計画を策定している場合は、関連事業について補助率の嵩上げや優先配分など優遇措置が受けられるが、策定していない場合は、まちづくり関連事業の交付対象が大幅に限定されることがある。

#### 【参考：交付金を活用している例】

防災危機管理課：津波避難対策施設整備事業（津波避難タワーの建設）

## 2.1 全体スケジュール

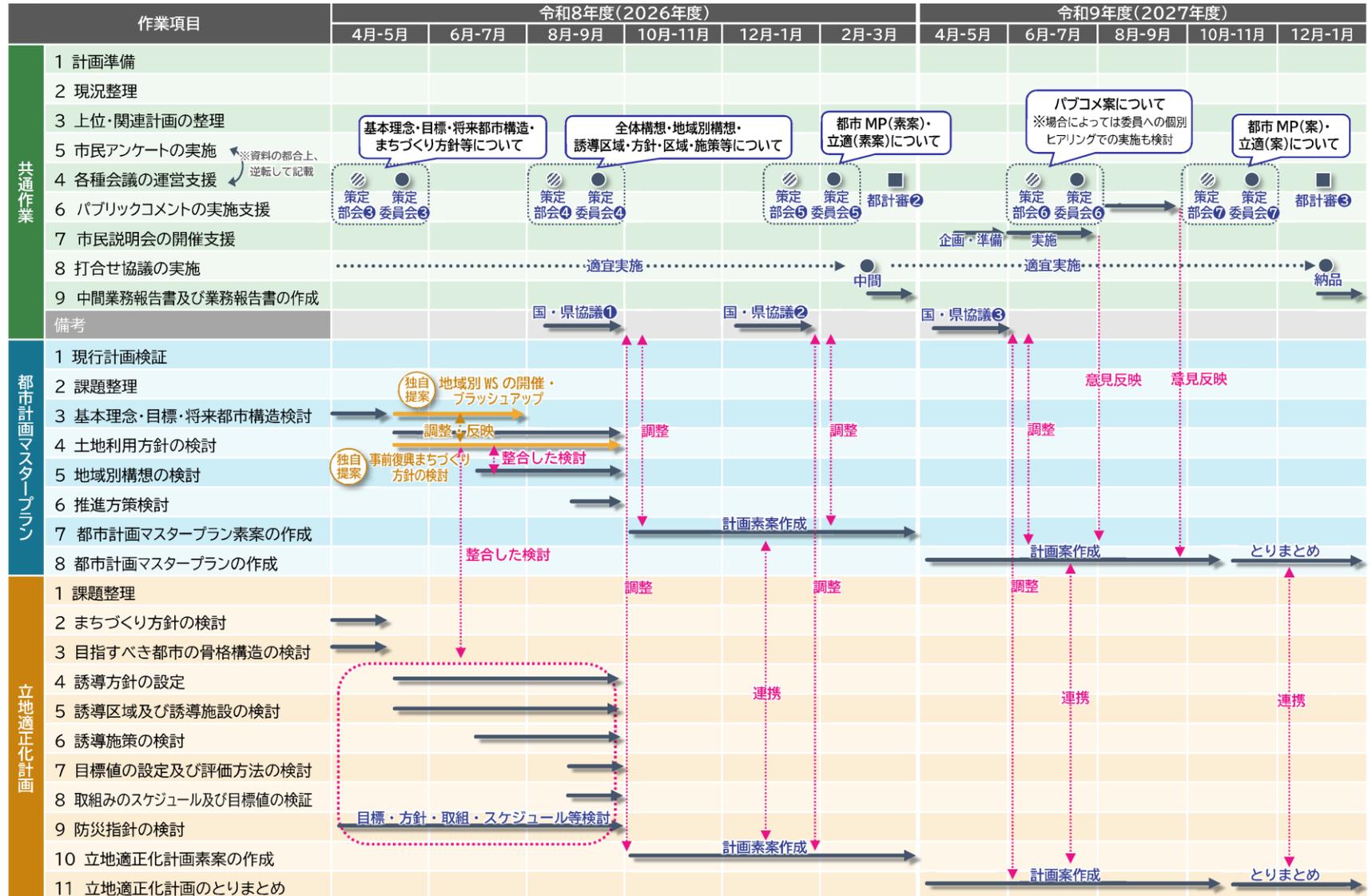
工程表(令和7年度)



## 2.1 全体スケジュール

R8以降については会議の回数など変更もあり得ます

工程表(令和8年度、9年度)



### 2.2 当面(R7年度)のスケジュール

年月	主な作業項目	
9月	策定委員会委員推薦依頼 公募委員募集準備 部長会議において説明	
10月	公募委員の募集(10/1~10/24)・決定 第1回策定部会の開催(10/23)	基礎調査の実施
11月	現行計画の進捗状況調査(各課へ依頼) アンケートの企画・検討	
12月	第1回策定委員会の開催 アンケートの発送準備 担当者作業部会の開催	
1月	アンケートの実施 各課ヒアリングの実施	
2月	アンケートの回収・集計・分析	
3月	第2回策定部会の開催 第2回策定委員会の開催	

## 3.1 都市計画マスタープラン等策定体制

### 都市計画マスタープラン等策定部会

〈構成〉

副市長 危機管理統括監 政策推進部長 総務部長  
市民生活部長 健康福祉部長 福祉事務所長 水産  
農林部長 観光経済部長 建設部長 上下水道部長  
病院事業部長 教育部長

調整

### 担当者作業部会

〈構成〉

関係する部署の係長級以上の職員

### 都市計画マスタープラン等策定委員会

〈構成〉

学識経験者(大学教授2名) 都市計画審議会会長  
社会福祉協議会代表 農業委員会代表 伊勢農業協  
同組合代表 三重外湾漁業協同組合代表 鳥羽磯部  
漁業協同組合代表 観光協会代表 商工会代表 志摩  
青年会議所代表 三重県建設業協会志摩支部代表  
志摩建設事業協同組合代表 三重県建築士会志摩支  
部代表 三重県宅地建物取引業協会伊勢志摩支部代  
表 自治会連合会代表 伊勢志摩国立公園管理事務  
所所長 三重県都市政策課職員 志摩建設事務所職  
員 建設部長 一般公募2名

情報共有  
調整

支援

支援

住民意向把握  
(アンケート、ワークショップ)

調整

事務局  
(都市計画課)

調整

関係機関  
(国、県等)

支援・提案

策定業務委託業者  
(株)地域計画建築研究所 大阪事務所

※別途、学識者を中心とす  
る専門者会議を設ける  
ことも検討中

### 4.1 現況調査

人口	人口・世帯数推移、将来人口見通し、人口動態、人口密度推移、就業構造 ほか
産業	商工業・農業・水産業・観光業等の動向、事業所数・従業員数 ほか
土地・建物	土地・建物利用の変化、新築・開発動向、農地転用動向、空き地・空き家分布 ほか
都市施設	交通ネットワーク状況、公共交通カバー率、道路・公園・下水道等の都市基盤施設の整備状況 ほか
都市機能	商業施設、医療・福祉施設、教育・文化施設・宿泊施設等の分布状況、徒歩圏カバー率 ほか
防災	各種災害リスク、災害履歴、防災関連施設分布状況 ほか
財政	歳入/歳出の推移、公共建築物・インフラ等の維持管理・更新費の見込み ほか

## 4.2 アンケート調査

### ■目的

- 市民の生活行動(どこで買い物しているか、通勤・通学しているか)やニーズ(今後、望む暮らし方など)の把握を行い、まちづくりの方向性を検討する材料とします。

### ■調査対象

- 調査対象地域:志摩市全域
- 調査対象者:18歳以上の志摩市民3,000人
- 抽出法:無作為抽出(地域・年代別集計に配慮した層化抽出)

📍地域別割合(令和7年10月31日現在)

町名	人口	割合
浜島町	3,421	7.9%
大王町	5,182	12.0%
志摩町	8,342	19.3%
阿児町	19,806	45.8%
磯部町	6,469	15.0%
合計	43,220	100%

📍年代別割合(令和7年10月31日現在)

町名	人口	割合
0-17歳※	4,144	対象外
18-29歳	3,425	8.8%
30-39歳	2,864	7.3%
40-49歳	4,288	11.0%
50-59歳	6,486	16.6%
60歳以上	22,013	56.3%
※以外計	39,076	100%

### ■調査方法

- ・ 郵送配付、郵送回収(WEB回答併用)

### ■実施スケジュール

- ・ 11月～12月 調査票設計 ※本日の第1回策定委員会にて確認いただく
- ・ 12月 調査票印刷・郵送手続き
- ・ 1月 調査票配布・回収
- ・ 1月～2月 回答データ入力・集計・分析、結果報告書作成 ※第2回策定委員会にて確認いただく

### ■調査票

- ・ A4版8ページ

➡別資料(調査票案)を参照

## 4.3 現行計画の進捗状況調査

### ■目的

- ・ 現行の都市マスに基づく取組を振り返り、進捗状況などを確認します。
- ・ その結果をもとに今後の課題等を把握し、新しい計画にどう反映するかを検討します。

### ■実施スケジュール

- ・ ～11月中旬 進捗状況確認シートの作成・配布
- ・ ～11月下旬 進捗確認シート締切・回収
- ・ ～12月中旬 進捗確認シートの集計・分析
- ・ 1月～ 必要に応じて、詳細に内容を確認したい関係課にヒアリングを実施