

松阪市立地適正化計画

【概要版】



令和8年3月
松阪市

松阪市立地適正化計画について

1 計画策定の背景と目的

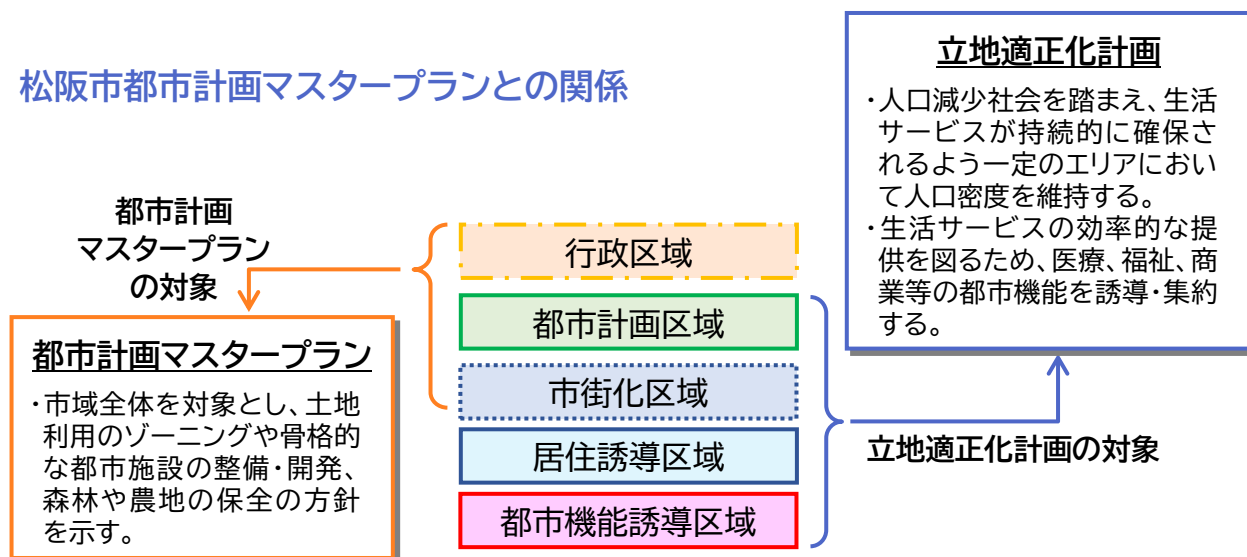
- 立地適正化計画は、コンパクトなまちづくりを促進していくため、居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定し、居住機能や医療・福祉、商業などの都市機能の適切な誘導と公共交通のネットワーク形成や充実等に関する包括的な計画である。
- 医療施設、福祉施設、保育園、商業施設の徒歩圏人口カバー率が低い状況にあるエリアが一部みられ、今後人口減少が加速化すると、コンパクトな都市構造の維持をはじめ、利用者の減少による生活サービス施設や公共交通サービスの縮小につながるおそれがある。
- 立地適正化計画を策定することにより、今後の人口減少下において、人口密度や市民生活に必要な生活サービス機能を維持するとともに、「松阪市地域公共交通計画」に基づき、地域の実情に応じたより効率的で効果的な地域公共交通ネットワークの形成を図り、誰もが暮らしやすい都市の魅力を高めていき、持続可能な都市経営をめざす。

2 立地適正化計画制度の概要

- 都市再生特別措置法が 2014(平成 26)年 8 月に改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設された。
- 立地適正化計画は、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方にに基づき、公共交通のネットワーク形成とあわせて、居住機能や医療、商業等の様々な都市機能を誘導することにより、持続可能な都市の実現を図る計画である。

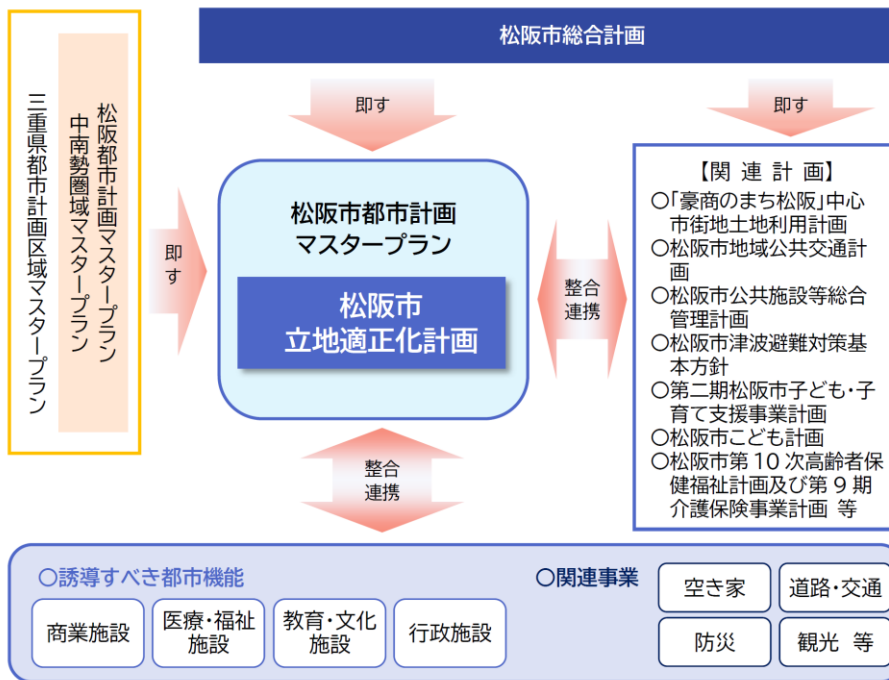
- ✓ 都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランを作成(市町村都市マスタープランの「高度化版」)
- ✓ 民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり(多極ネットワーク型コンパクトシティ)

3 松阪市都市計画マスタープランとの関係



4 松阪市立地適正化計画の内容

(1) 計画の位置づけ



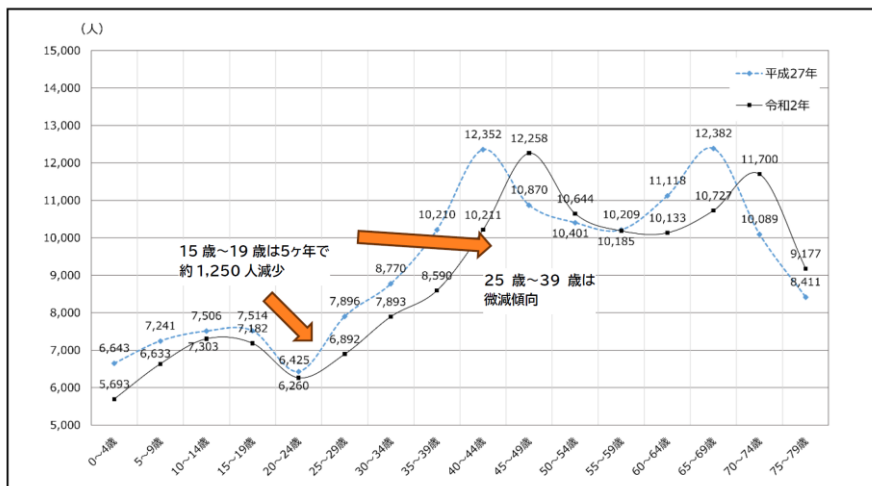
(2) 計画の対象区域と目標年次

- ・本計画は都市計画区域を対象とする。(都市再生特別措置法第 81 条第 1 項)
- ・目標年次は、概ね 20 年後の将来を見据え、2045(令和 27)年とする。

松阪市の現況

●人口移動<(2015(平成 27)年から 2020(令和 2)年の 5 歳階級別人口)>

15 歳から 19 歳が転出により大幅に減少している。25 歳から 39 歳の子育て世代は依然として減少傾向があるが、40 歳以上の減少は 2010(平成 22)年から 2015(平成 27)年の減少と比べて鈍化している。

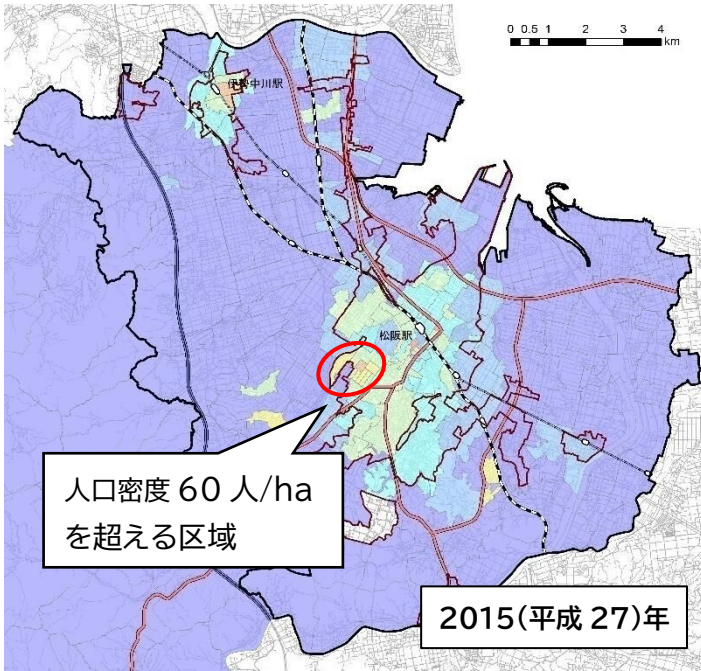


1 都市構造の分析

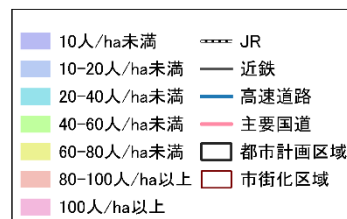
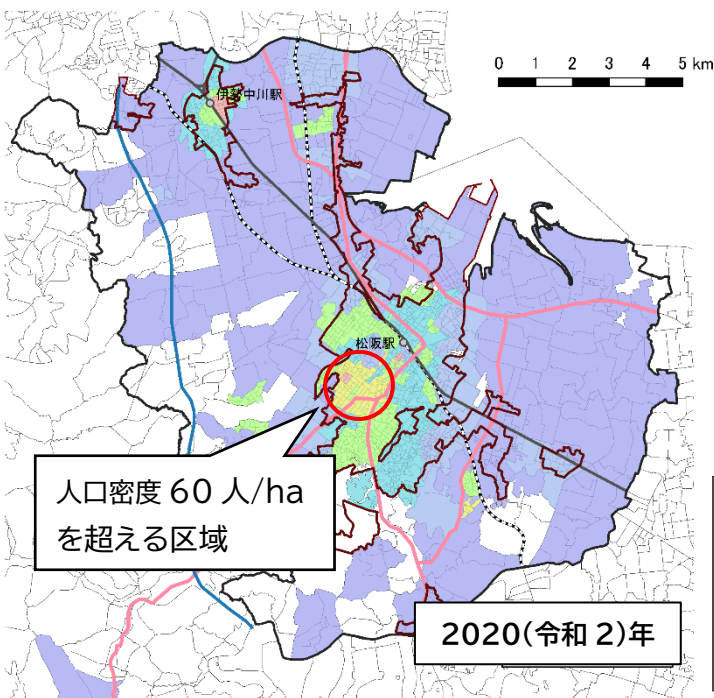
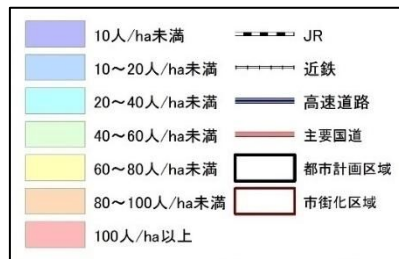
●小地域別人口密度

2015(平成 27)年において、人口密度 40 人/ha から 60 人/ha の地域は松阪駅西側の市街化区域外縁部に広く分布しており、一部 60 人/ha から 80 人/ha の地域がみられる。

2020(令和 2)年において、松阪駅周辺や伊勢中川駅の市街地では大きな変化はみられず、松阪駅西側や伊勢中川駅東側では人口密度 80 人/ha を超える地域がみられる。

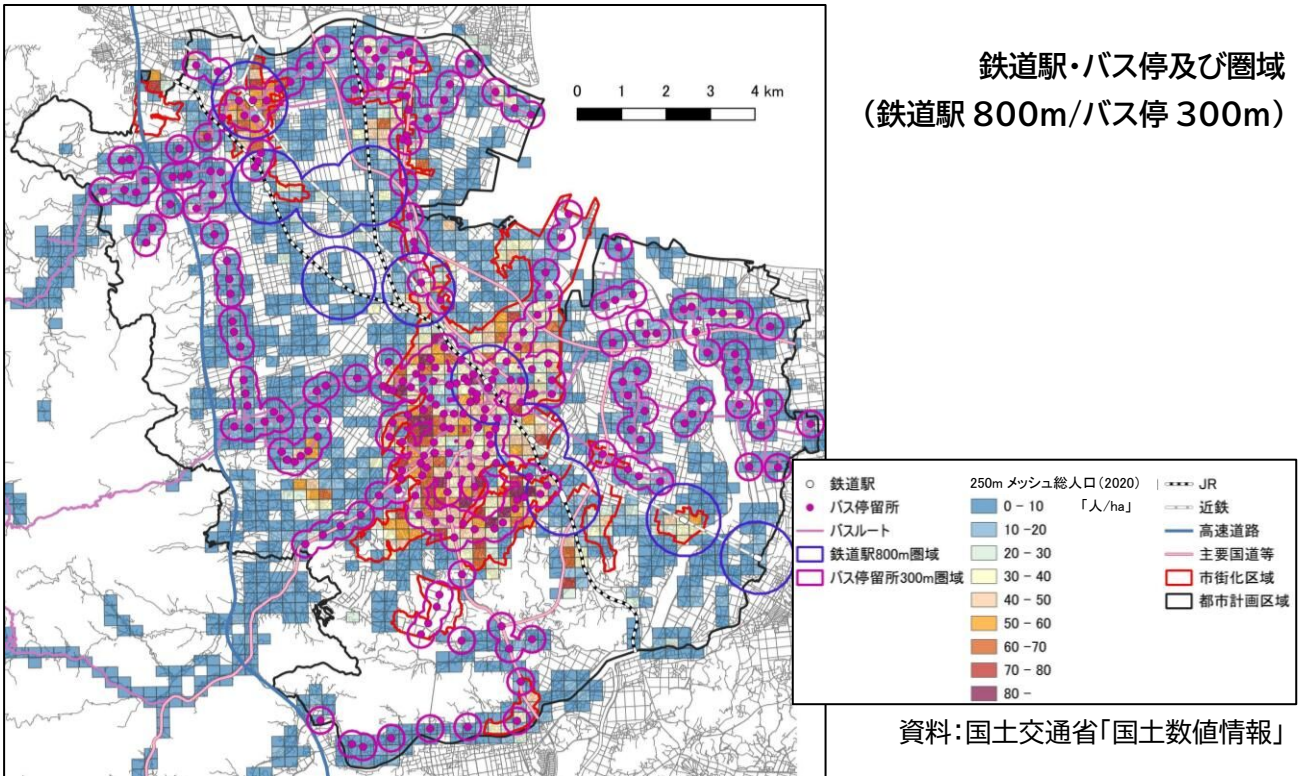


資料: 総務省「地図で見る統計(統計 GIS)」、国土交通省「国土数値情報」より作成



●鉄道駅・バス停

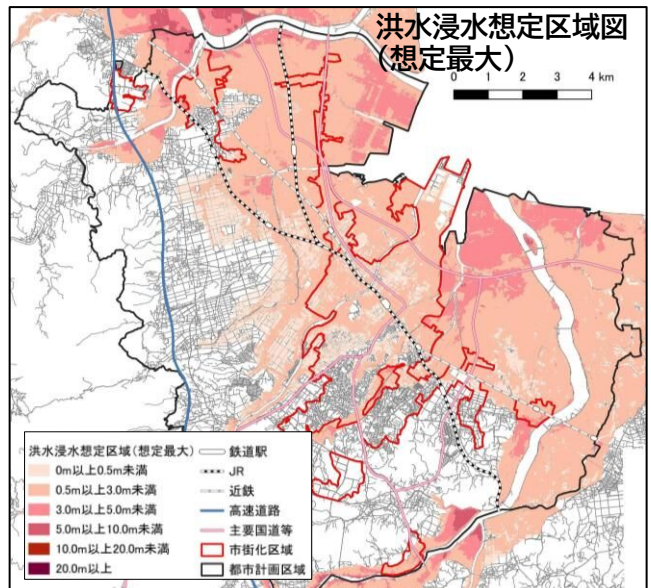
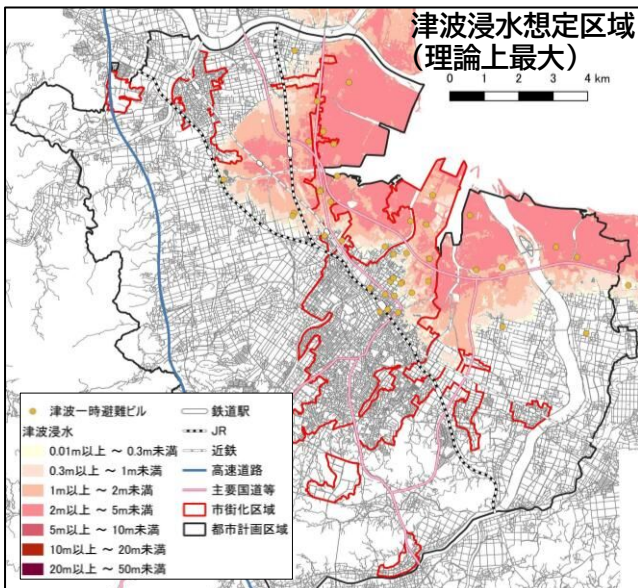
市内には 11 の鉄道駅が存在し、路線バスとコミュニティバスの複数路線が市内を運行しているが、人口カバー率は約 7 割であり、約 3 割が鉄道とバスの利用が不便な地域である。



●津波浸水想定区域(理論上最大)/●洪水浸水想定区域(想定最大)

津波浸水想定区域(理論上最大)は、木造家屋が全壊する割合が大きく増加する 2.0m以上の浸水深の区域が、市街化区域内の沿岸部で一部含まれている。

洪水浸水想定区域(想定最大)は、床上浸水となる 0.5m以上の浸水深が榊田川水系や雲出川水系沿いなどで予測されており、市街化区域内の河川沿いの多くが含まれている。



2 解決すべき課題の抽出

(1)若者や子育て世代の減少

若者や子育て世代の人口減少に歯止めをかけるためには、商業、医療・福祉等の都市機能の充実、雇用の場の確保とともに、洪水や津波災害などの災害リスクの少ない区域への居住を誘導し、若者や子育て世代の定住化に取り組む必要がある。

(2)松阪駅周辺市街地の空洞化

都市機能の向上などにより中心市街地における居住人口の減少を抑制し、商業市街地や歴史市街地など地域特性に応じて人口密度を維持するとともに、観光客などの来訪者の増加などに取り組む必要がある。

(3)利用者減少に伴う公共交通サービスの低下

中心市街地では、民間路線バスや鈴の音バスにより公共交通が網羅しているが、郊外の一部地域では公共交通の利用が不便である地域がみられる。また、中心市街地の活力が低下しているほか、人口減少に伴い、周辺地域における生活サービス機能や公共交通サービスの低下も懸念されている。そのため、中心市街地と各拠点の形成と、これらを結ぶ公共交通ネットワークの強化とその利用促進が重要となっている。

基本方針

1 まちづくりの目標

安全・安心で賑わいを高める快適環境都市「まつさか」の創造
居住誘導と都市機能の充実

2 課題解決に向けた施策・誘導方針

(1)若者や子育て世代に優しいまちづくり

若者、子育て世代や高齢者世代にも配慮したまちづくりや、生活サービス施設等が確保された安全・安心で暮らしやすいまちづくりを展開することにより、若者や子育て世代などの流出を抑制し、居住誘導区域における人口密度の維持を図る。

(2)中心市街地の活性化

適切な範囲で都市機能誘導区域を定め、必要な誘導施設を設定することにより、民間投資の効果的な誘導や、誰もが歩いて暮らせ、訪れやすい環境を整えるなど、都市機能の維持・誘導を図る。

(3)公共交通ネットワークの充実

拠点と連携した公共交通ネットワークの強化や、郊外住宅団地等における公共交通の確保など、公共交通の利便性を高めた移動しやすい交通環境の取組により、コミュニティバスの利用増加だけでなく、高齢者などの外出機会の増加による健康増進を図る。

居住誘導区域

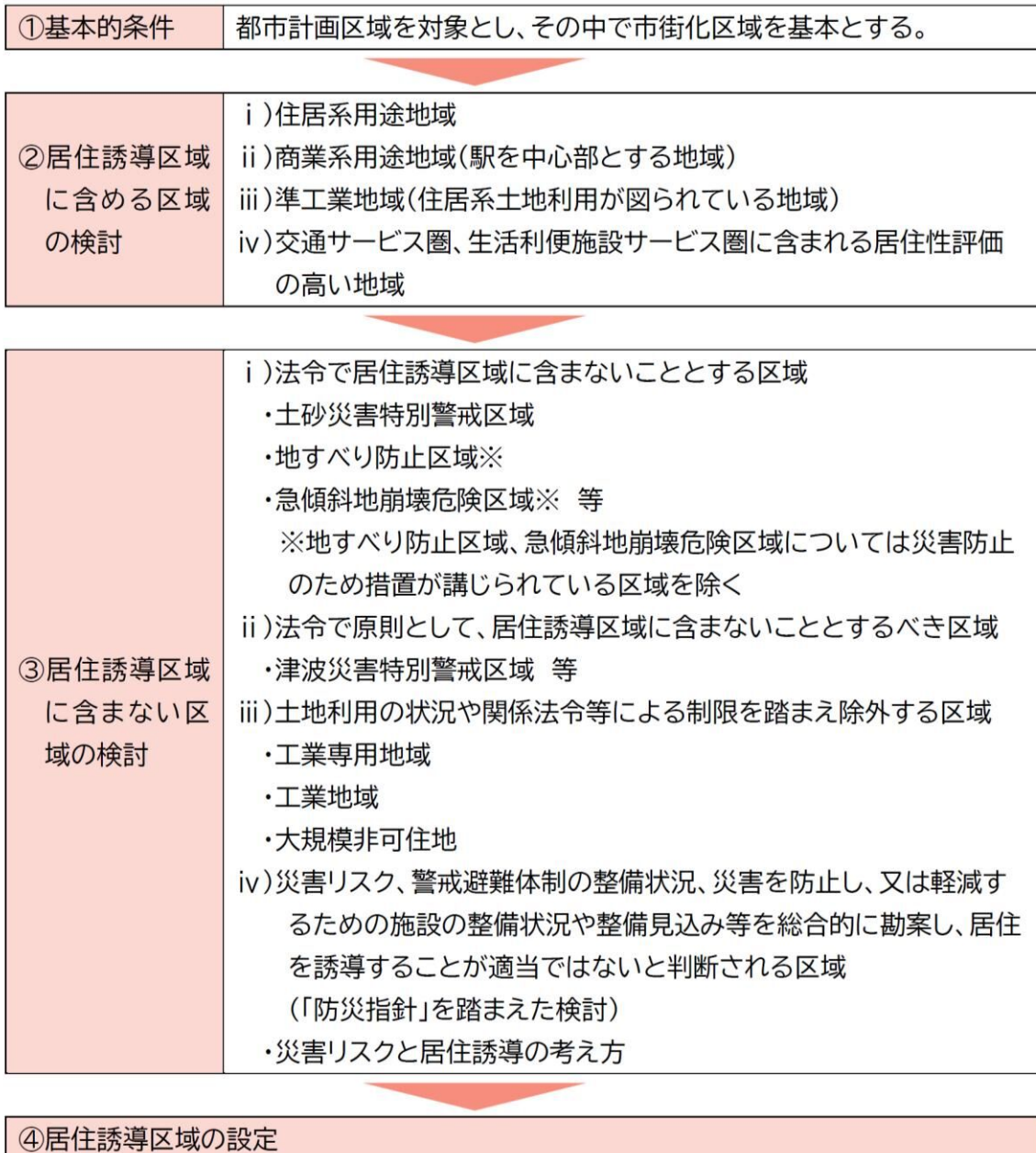
1 基本的な考え方

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、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。

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、災害リスク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。

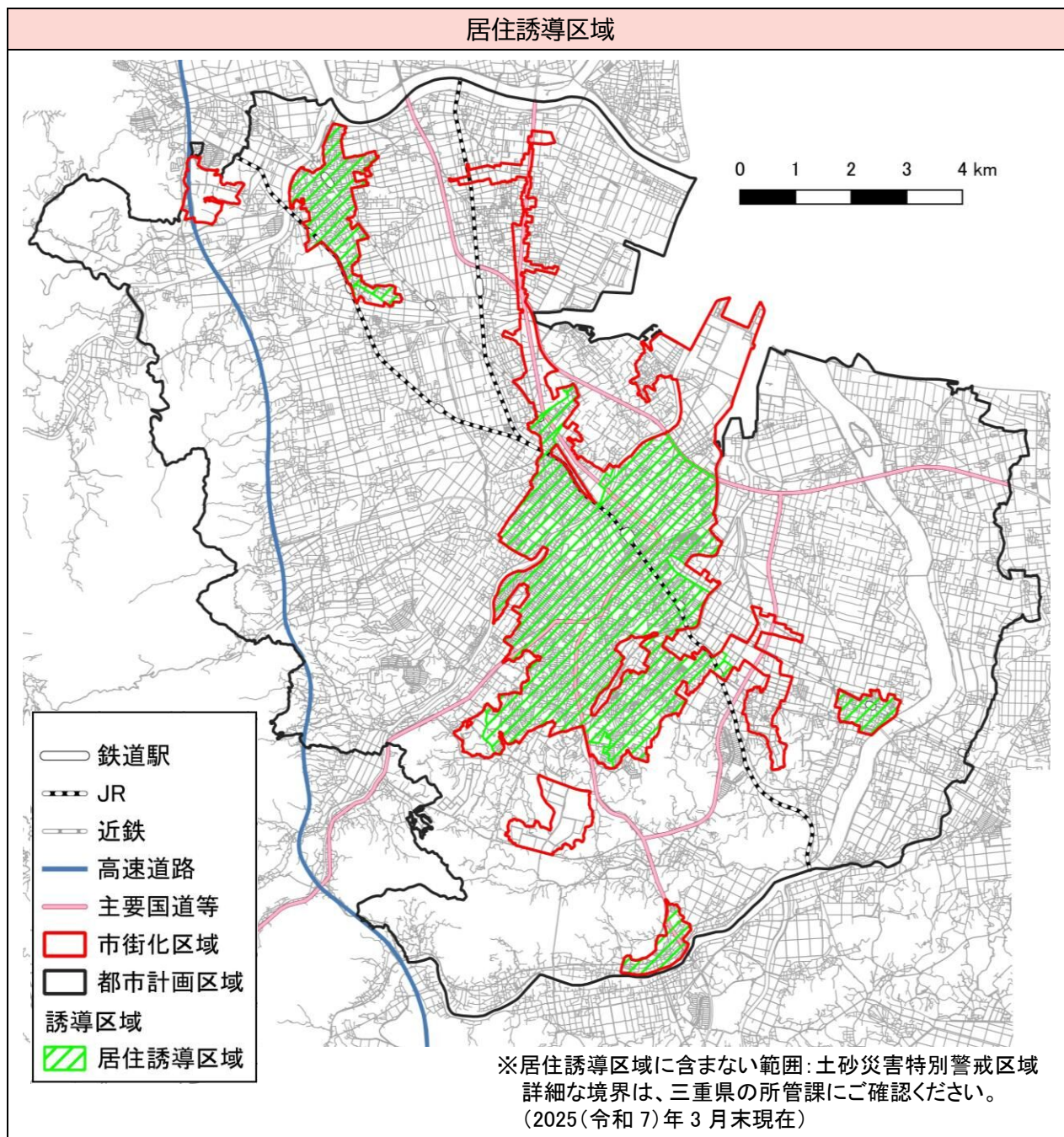
(都市計画運用指針より)

2 居住誘導区域の設定方針



3 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定については、基本となる市街化区域内で、以下のとおり設定するとともに、区域の境界については、道路・河川などの地形地物を基本とする。



都市機能誘導区域・誘導施設

1 都市機能誘導区域の設定方針

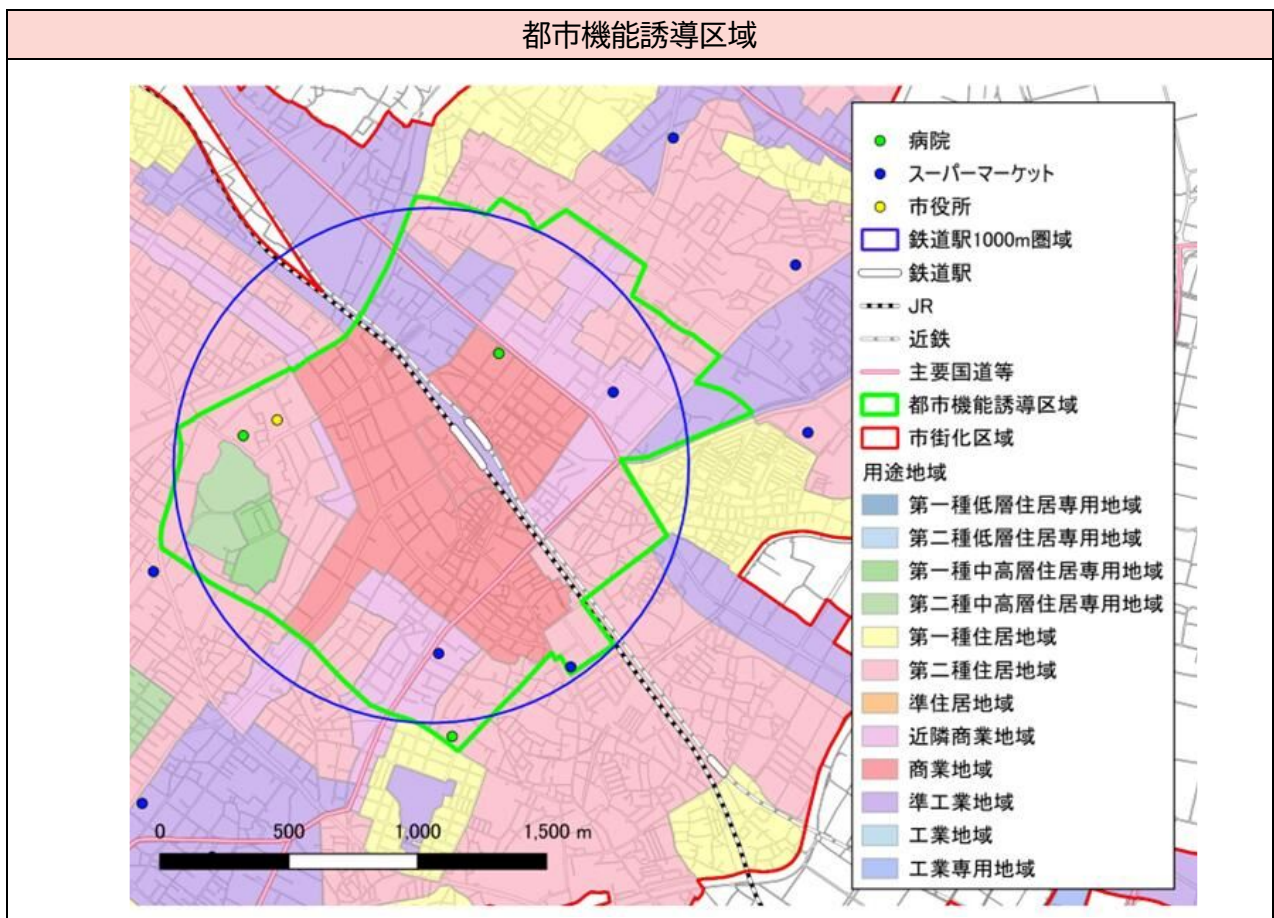
都市機能誘導区域は、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等に設定するものである。松阪駅周辺地域は、松阪市都市計画マスタープランにおいて都市核と位置づけられており、ほかの拠点よりも有する施設数が多いことから都市機能誘導区域に設定する。

■ 拠点が有する機能(都市機能誘導区域の周辺にある施設数)

施設	商業		医療		福祉	子育て支援		文化		交通	
	スーパー等	病院	診療所	通所施設等	保育園	幼稚園	文化センター	公民館等	鉄道駅	バス停	
松阪駅周辺	9	2	14	1	5	0	5	3	2	20	

2 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定について、対象となる松阪駅周辺において駅から半径 1,000m 以内を基本とし、区域の境界については、道路・河川などの地形地物を基本とする。



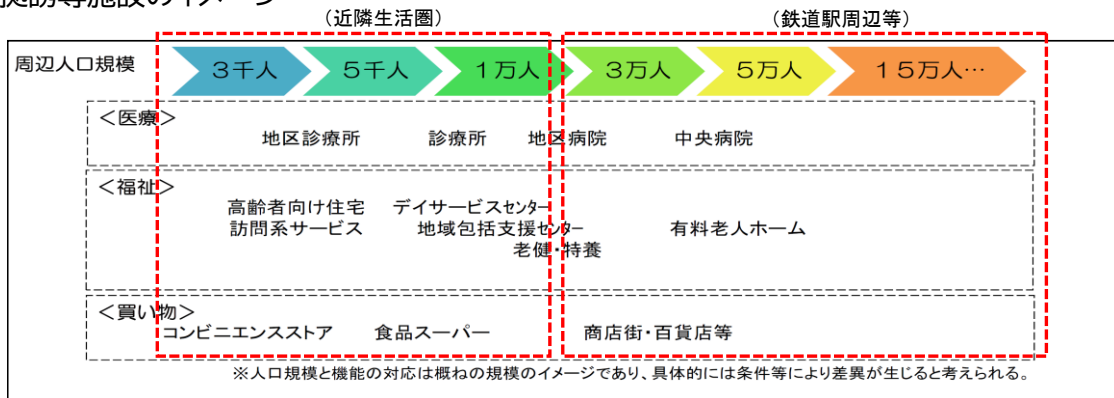
3 誘導施設の基本的な考え方

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あり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。

この際、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。

都市機能誘導区域外において、当該誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意し、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまふ恐れがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられる。(都市計画運用指針より)

■ 拠誘導施設のイメージ



誘導施設設定のイメージ

資料:国土交通省作成資料

■ 誘導施設

誘導施設	定義の根拠等
駅西地区複合施設	宿泊機能を有する複合施設(宿泊者以外も利用できる商業機能(レストラン・カフェ等)を有する施設
病院(二次救急医療機関)	医療法第1条の5に規定する病院のうち、入院を要する救急医療を担う医療機関
中規模店舗	大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定する店舗面積が 5,000 m ² 以上の店舗
銀行・信金等(本店)	銀行法第4条に基づく免許を受けて銀行業を営む銀行、信用金庫法第4条に基づく免許を受けて金庫事業を行う信用金庫、中小企業等協同組合法第9条に基づく信用協同組合の本店
市庁舎	市域全体の施設利用の中核的機能を有する本庁舎・分庁舎
産業活性化施設	三井家発祥の地などを生かし、地域や産業の活性化につなげる機能を有する松阪駅周辺の産業機能支援施設(カリヨンビル)、産業振興センター
観光交流施設	市民や観光客の観光交流活動を支える施設のうち、豪商のまち松阪観光交流センター
文化財建造物及びその展示施設	本居宣長に関する資料などを展示する本居宣長記念館、本居宣長旧宅
福祉会館	松阪市福祉会館条例に定める福祉会館

立地適正化に関する施策・事業

1 居住誘導区域における居住を維持・誘導するための施策

- 若者や子育て世代の居住や観光客も利用できるまちなかの憩いの場を確保するなど、空き家・空き地の活用を促進し、未利用地対策を図る。
- 若者や子育て世代の定住・移住を促進するなど、三世代での同居・近居等の促進を支援することで、より良い子育て環境や居住環境の形成を図る。
- 高齢者等が住み慣れた地域で、心身ともに健やかに暮らせるよう「松阪市健康づくり計画」等に基づき、市民の誰もが自分らしく笑顔で暮らし輝き、地域の力を生かした健康なまちづくりに向けて、市民、関係機関・団体、行政が互いに、それぞれの役割を果たし、協働して取組を進めていく。
- 安全で安心して暮らせる居住環境を確保するなど、地震や風水害などの多様な自然災害に対して、ハード面・ソフト面での取組を推進する。

2 都市機能誘導区域における誘導施設を維持・誘導するための施策

- 「豪商のまち松阪」中心市街地土地利用計画に基づく公共施設の整備等を推進し、多様な都市機能の増進に努める。
- 松阪駅の周辺市街地等では、魅力と賑わいがあふれるまちづくりを推進するため、公民連携による駅西地区づくりや施設整備を推進する。
- 松阪駅東側は、地域医療をはじめとする病院(二次救急医療機関)など、都市機能誘導施設の誘導・維持や、快適でウォーカブルな空間の創出に向けた整備等を検討する。
- 松坂城跡などの歴史・文化を生かした交流の促進に向けて、“豪商のまち松阪”や“まち歩き”を楽しむためのまちなか回遊ネットワークづくり等を進めるとともに、外国人観光客等の受け入れ体制の充実に努める。

3 公共交通の形成に関する施策

- 鉄道・路線バスや鈴の音バスなどの「幹線公共交通」、「準幹線公共交通」を基軸としながら、これらに接続するコミュニティ交通等の支線公共交通やタクシーといった個別輸送等により、体系的な地域公共交通ネットワークの構築に取り組む。
- 中心市街地において、利用実態や市民ニーズなどを検証しながら、必要に応じた運行形態の見直しを行う。また、周辺部から、鉄道・バスともに本市の公共交通の拠点である松阪駅への移動時間の短縮などアクセス性の向上を推進する。
- 公共交通の利用が不便である地域については、松阪市地域公共交通協議会と連携しながら地域の特性と実情に応じた移動手段を構築・確保するとともに、「松阪市コミュニティ交通運行事業補助金事業制度」を通じて地域が運営主体となる移動手段(お出かけ交通)の構築支援も行う。

届出制度

1 居住誘導区域外における届出の対象となる行為

居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為や建築行為を行おうとする場合、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る。(都市再生特別措置法第 88 条第1項)

○住宅とは、戸建て住宅、共同住宅及び長屋等の用に供する建築物をいい、寄宿舍や老人ホームは含まれない。

○いずれの行為の場合も、行為の敷地が居住誘導区域の内外に渡る場合は、届出対象として取扱われる。

<開発行為>	<建築等行為>
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m ² 以上のもの	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等①とする場合
①の例示 3戸の開発行為：届出必要	①の例示 3戸の建築行為：届出必要
②の例示 1,300 m ² の1戸の開発行為：届出必要	1戸の建築行為：届出不要
800 m ² 2戸の開発行為：届出不要	

2 都市機能誘導区域外における届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内外で誘導施設を有する開発行為や建築行為を行おうとする場合、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る。(都市再生特別措置法第 108 条第1項)

○いずれの行為も、行為の敷地が内外に渡る場合は届出の対象として取扱われる。

<開発行為>	都市計画区域内
○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	居住誘導区域 都市機能誘導区域
<建築等行為>	
① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合	届出必要
② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合	届出必要
③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合	届出不要

※都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止し、又は廃止しようとする者は、その 30 日前までに、その旨を市長に届け出なければならない。(都市再生特別措置法第 108 条の2第1項)

防災指針

1 防災指針について

本市では、海岸や河川付近に形成された市街地・集落が多く存在している。こうした地域特性から、近年頻発・激甚化が著しい水災害等に対して、居住誘導区域内の安全性を高めるため、またその他区域においても災害リスクをできる限り回避あるいは低減させる防災・減災対策を計画的に実施していくことを目的に、本指針で具体的な取組を位置づける。

2 災害リスク情報と分析

災害の種類等	ハザード情報		分析の視点				
			① 建物等の 浸水、損 壊・倒壊の 可能性	② 避難所の 活用が困 難	③ 緊急輸送 が困難 (道路寸断)	④ 自宅長期 避難が困 難	
水害	洪水	想定最大	浸水深	●	●		
			浸水継続時間			●	●
		家屋倒壊等 氾濫想定区域	●				
	計画規模	浸水深	●	●			
			●	●			
	内水	想定最大	浸水深	●	●		
			浸水継続時間			●	●
	津波	想定最大	浸水深	●	●		
			計画規模	浸水深	●	●	
	高潮	想定最大	浸水深	●	●		
			浸水継続時間			●	●
		計画規模	浸水深	●	●		
浸水継続時間					●	●	
土砂災害	土砂災害 警戒区域		●	●	●	●	
重ね合わせの都市情報			人口密度	避難所等	緊急輸送路	住宅分布	
【参考】評価項目			住宅の浸 水、倒壊等 の可能性	避難所、要 配慮者利 用施設の 浸水、倒壊 等の可能 性	3日(72時 間)以上の 区域 (輸送)	3日(72時 間)以上の 区域 (自宅避難)	

注)大規模造成地(谷埋め型又は腹付け型)は、個別の造成地の状況により対策が異なるため、事前避難対策を主として、防災指針で分析は行わず個別計画で対応。

3 具体的な施策及びロードマップ

災害リスク分析による防災上の課題について、「国土強靱化地域計画」や「雲出川水系中村川・波瀬川・赤川流域水害対策計画」、「流域治水プロジェクト」等の施策等と整合、連携を図りつつ、防災対策を整理する。また、これら施策の計画的な進捗を図るため、短期(概ね 5 年程度)、中期(概ね 10 年程度)、長期(概ね 20 年程度)のロードマップを設定する。

項目	取組	実施主体	スケジュール(案)			
			短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)	
ハード対策	① 河川等の整備	雲出川、中村川の堤防強化、河道掘削、樹木伐開、横断工作物の改築・補強等	国	→		
		赤川の河道拡幅、堤防整備	県	→		
		百々川の河川改修	県	→		
		阪内川の河道掘削	県	→		
		甚太川の護岸整備	市	→		
		金剛川、愛宕川の河道掘削	県	→		
		櫛田川の河道掘削・堤防整備	国	→		
		三渡川の河道改修・河道掘削	県	→		
	② 下水道等の整備	神道川雨水幹線の整備	市	→		
		ポンプ場の施設更新・長寿命化	市	→		
		雨水管渠整備による浸水対策	市	→		
	③ 貯留機能の充実	雨水貯留浸透施設等による流出抑制	県・市	→		
		農業用ため池の活用	県・市	→		
「田んぼダム」活動への支援		県・市	→			
④ 土砂災害対策	土砂災害対策施設の整備	県	→			
	森林・農地・里山の保全	県・市	→			
ソフト施策	⑤ 土地利用の規制誘導	届出制度による立地誘導	市	→		
		特定都市河川浸水被害対策法に基づく、貯留機能保全区域等の検討(中村川)	国・県・市	→		
	⑥ 情報提供の充実	出前講座等による防災意識の向上、自主防災組織や消防団との協力による防災訓練の実施	市	→		
	⑦ 地域防災体制や避難所の充実	自主防災組織の充実強化	市	→		
		避難所環境の充実、福祉避難所の拡充	市	→		
		避難行動要支援者名簿の活用の促進	市	→		
		地区防災計画の作成支援	市	→		
		マイタイムライン(防災行動計画)の作成促進	市	→		

数値目標と進行管理

1 数値目標の設定と期待される効果

(1)数値目標

①若者や子育て世代に優しいまちづくり

目標指標		基準値	現況値	目標値
居住誘導区域の人口密度	若者や子育て世代等の定住・移住等の促進により居住誘導区域の人口密度の維持をめざす。	41.0 人/ha (2015(平成27)年)	40.8 人/ha (2020(令和2)年)	40.0 人/ha (2045(令和27)年)

※現状の人口密度が下がってきていること、今後の人口減少や DID(人口集中地区)の設定基準を踏まえて、「40.0 人/ha」を新たな数値目標として設定する。

②中心市街地の活性化

目標指標		基準値	目標値
都市機能誘導区域の滞留人口※(年間平均)	誘導施設の維持・誘導や観光施策の取組などにより居住者、労働者、来訪者数の増加をめざす。	1.00 (2024(令和6)年)	1.02 (2045(令和27)年)

※RESAS地域経済分析システムより松阪駅 800m 圏域の滞留人口(居住・就業人口含む)。今後の誘導施設の維持・誘導や観光施策の取組による、来訪人口・就業人口の増加や、それら整備によって駅周辺の利便性が高くなり、マンション開発による居住人口の増加、またさらに観光振興などによる来訪人数の増加を加味して、基準値比を「1.02」と設定する。

③公共交通ネットワークの充実

目標指標		基準値	現況値	目標値
地域公共交通の年間利用者数 鈴の音バス市街地循環線 (輸送回数)	公共交通の利便性の向上により、路線バス、鈴の音バス、コミュニティバスの利用者の増加をめざす。	88,983 人 (2017(平成29)年)	57,527 人 (2023(令和5)年)	70,000 人 (2045(令和27)年)

※新型コロナウイルス以前の数値を踏まえて、設定を見直し。また、令和6(2024)年1月策定の「松阪市地域公共交通計画」における数値目標とも整合を図り、「70,000 人/年」を新たな数値目標として設定する。

④安全安心のまちづくり

目標指標		基準値	目標値
住宅の耐震化の割合	大規模地震等による建築物の倒壊等の被害を低減するため、住宅の耐震化を進める。	87.8% (2023(令和5)年)	93.2% (2045(令和27)年)

※耐震化率=耐震性のある住宅数÷住宅総数。将来的な住宅総数の減少に加え、耐震性のある住宅数の増加(老朽化住宅の建替え、改修など)が進むと想定し、「93.2%」を数値目標として設定する。

(2)期待される効果

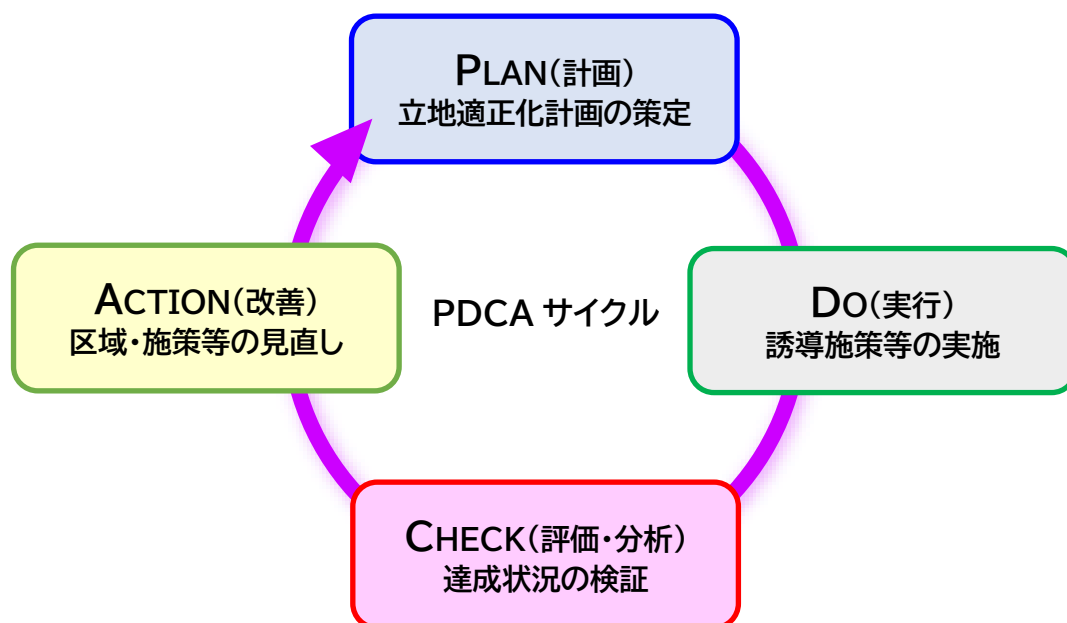
本計画に位置づける施策を実施することで、目標の達成をめざす。

その結果、居住誘導区域内の魅力が向上し、都市機能誘導区域内における地域経済の活性化、地域公共交通の経営の安定化が期待され、市民が安全安心、快適に住み続けることができる持続可能なまちの形成を図る。

2 計画の評価と見直し

本計画を策定後、概ね5年毎に目標値等の達成状況を評価・分析するとともに、松阪市都市計画審議会に報告する。

また、評価・分析結果や松阪市都市計画審議会の意見を踏まえ、必要に応じて、本計画の見直しを行う。



松阪市立地適正化計画 概要版

- 発行日 2026(令和8)年3月
- 発行 三重県松阪市
- 編集 松阪市建設部都市計画課
〒515-8515
三重県松阪市殿町 1340 番地 1
電話:0598-53-4168
E-mail:tos.div@city.matsusaka.mie.jp