

第4章 土地利用の方針

4-1 土地利用の基本方針

桑名市の将来像『快適な暮らしを次世代にも誇れるまち』『桑名市の魅力が自他ともに認められるまち』の実現に向け、次のように土地利用構想を掲げます。

本プランの土地利用構想は、桑名市総合計画（2015～2024年）における土地利用構想によることとし、社会経済情勢の変化や桑名市総合計画の見直し等に応じて、柔軟に内容の見直しを行います。

表4-1 桑名市総合計画における土地利用構想（ゾーン別の方針）

- | | | |
|-----|------------------|--|
| (1) | 中心市街地ゾーン | 桑名駅の東西に形成されている市街地を中心市街地として位置づけ、各種都市機能の集積を図り、内外から人が集まる賑わいと活力ある拠点づくりを進めます。 |
| (2) | 商業・観光ゾーン | 商業施設が集積する商業地は、選択性・利便性に富んだ市民の消費生活を支えることができるように、現状の商業・サービス機能の維持・更新を支援し、桑名が誇る観光・交流拠点の魅力を積極的に発信し、広域からの集客を図ります。 |
| (3) | 産業誘導ゾーン | 多度地域の南部やインターチェンジ周辺を産業誘導ゾーンとして位置づけ、自然環境や周辺景観との調和に配慮しながら、産業の誘致および支援を進めます。 |
| (4) | 居住ゾーン | 生活道路や下水道などのインフラ整備や維持、公園・緑地の適正管理や緑化の推進に努め、快適に暮らせることができる居住ゾーンを形成します。また、少子高齢化と人口減少に伴って発生が見込まれる居住地における空洞化および過疎化への対策を進めていきます。 |
| (5) | 田園環境保全ゾーン | 優良農地の保全に努め、農業生産基盤の維持を図ります。また、田園環境を保全しながら、道路など日常生活に必要な生活基盤の整備を進め、居住環境の充実を図ります。 |
| (6) | 森林・緑地ゾーン | 景観や防災、環境保全などの森林が持つ多面的な機能の維持・増進を図るとともに、市民や来訪者が楽しむことができるレクリエーション空間として活用します。 |
| (7) | 水辺環境保全ゾーン | 木曽三川や市街地を流れる河川の貴重な水辺環境を保全するとともに、水産資源を活用した漁業の振興を図ります。河川環境を活かしたうろおいのある親水空間を整備するとともに、地震、風水害に備えた防災対策を強化します。 |
| (8) | 中心拠点 | 交通結節点である桑名駅周辺を中心市街地として位置付け、コンパクトな都心を目指すため、機能の再構築を図ります。 |
| (9) | 地域拠点 | 地域の日常生活の拠点として、地域コミュニティの維持と良好な居住環境の創出を図ります。 |

図4-1 土地利用構想図



4-2 土地利用フレーム

① 桑名市における将来の人口推計

「桑名市人口ビジョン」（平成27年11月）では、本市の人口の将来展望として、以下のように推計されています。

本プランの目標年次である2027（令和9）年の人口は、以下の推計のうち最も高い「将来展望シミュレーション③」において13.9万人程度（※2025年：139,739人、2030年：138,019人）となっています。

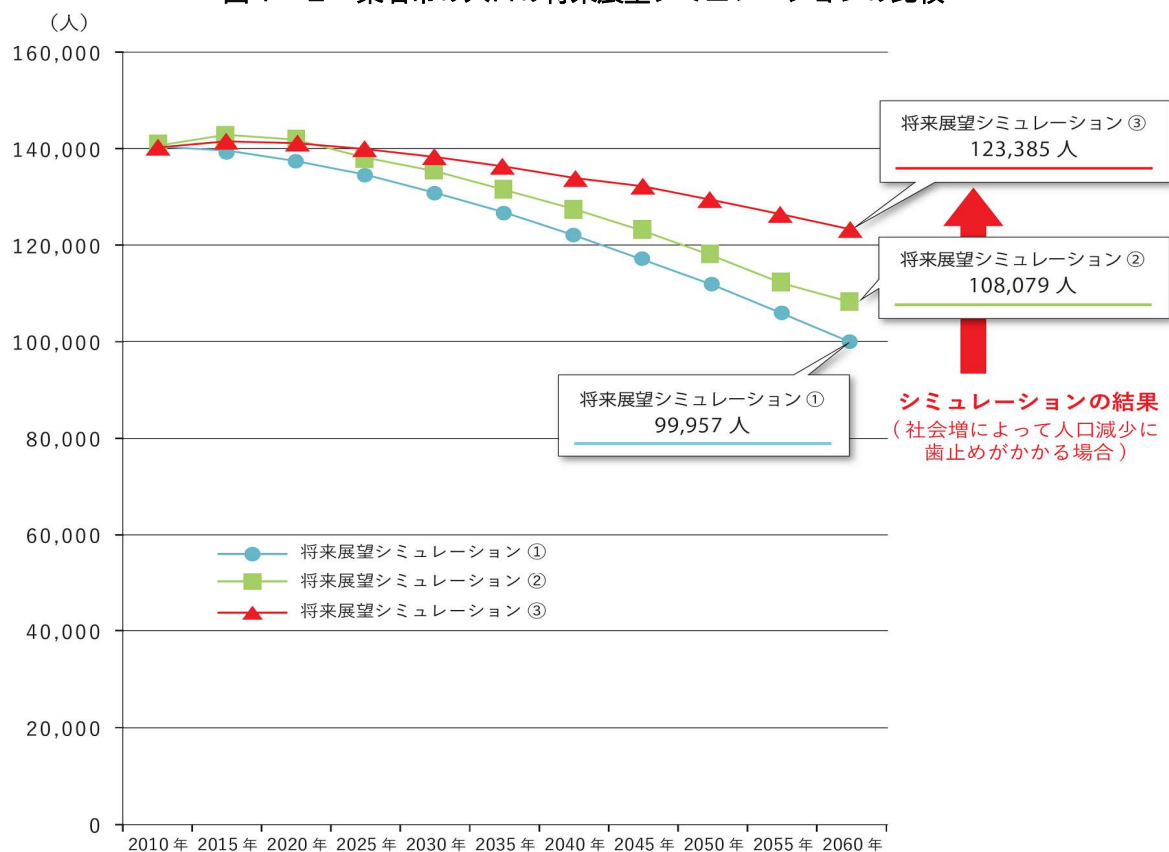
表4-2 独自推計による桑名市の人口の将来展望推計

	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年
合計特殊出生率 （桑名市独自推計）	—	1.46	1.65	1.8	1.9	2.0	2.07	2.07	2.07	2.07	2.07
将来展望 シミュレーション①	140,292	139,646	137,689	134,703	131,000	126,775	122,201	117,249	111,905	106,074	99,957
将来展望 シミュレーション②	140,290	141,356	140,566	138,021	134,901	131,286	127,173	122,574	117,491	111,928	108,079
将来展望 シミュレーション③	140,290	141,356	141,069	139,739	138,019	136,142	134,139	131,855	129,292	126,385	123,385

※ 将来展望シミュレーション

- ・将来展望シミュレーション①：社人研（＝国立社会保障・人口問題研究所）推計
- ・将来展望シミュレーション②：桑名市総合計画に基づいた推計
- ・将来展望シミュレーション③：社人研推計に独自の合計特殊出生率、中心市街地の許容人口や市外からの人口移動などを推定した「転入超過数」を加えた独自推計

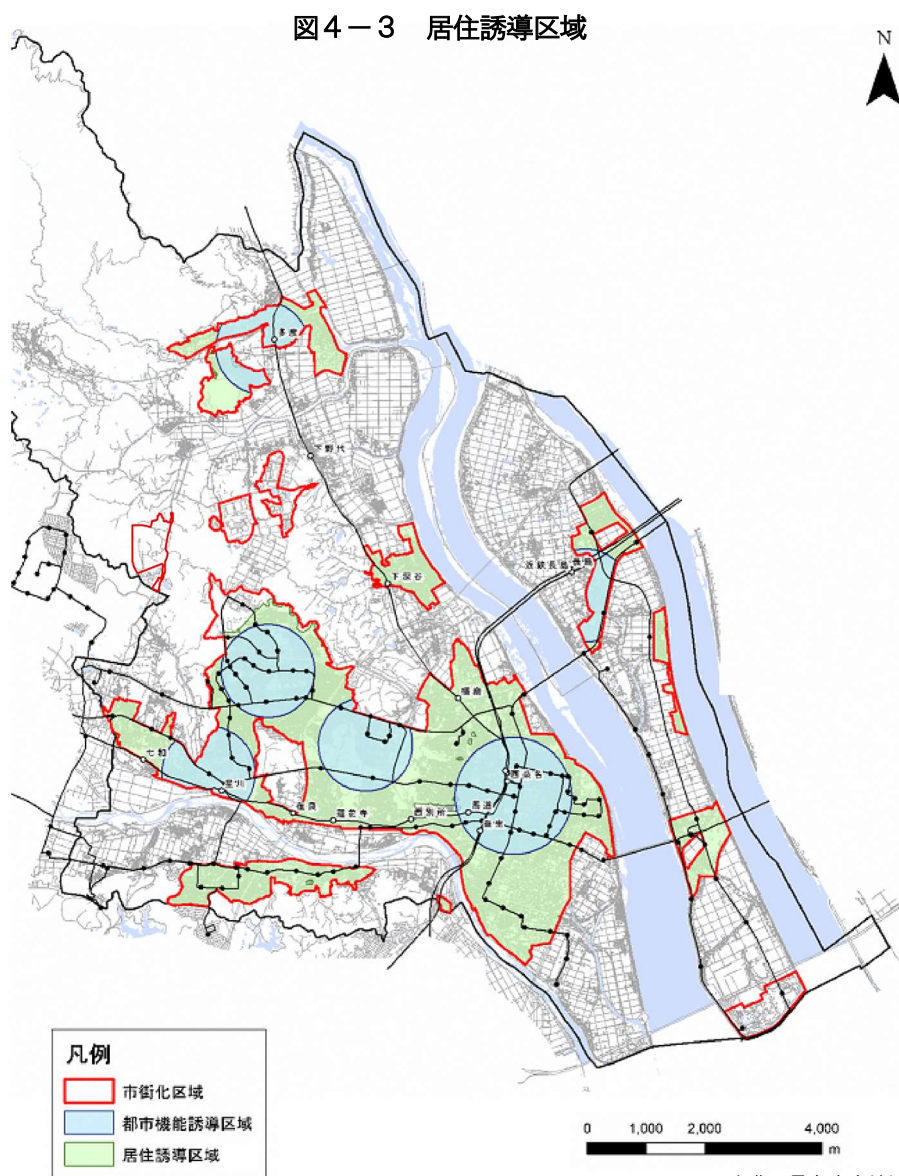
図4-2 桑名市の人口の将来展望シミュレーションの比較



② 市街化区域フレーム

今後人口の減少が見込まれる中で、桑名市立地適正化計画では、現行の市街化区域内に居住誘導区域を設定し、下表のとおり、居住誘導区域内での人口密度の低下を抑える目標を掲げています。このため、将来の市街化区域の規模として、住宅地の拡大は行わず、現状の市街化区域を維持していくことが必要になります。

なお、区域設定に不整合が生じた場合などには適宜見直し、適切な市街化区域の形成を図ります。



出典：桑名市立地適正化計画

表 4－3 〈桑名市立地適正化計画〉居住誘導区域内の人口密度の目標値

評価指標	計画策定時点	現状のまま推移した場合	目標値
	2010年(平成22年)	2035年(令和17年)	2035年(令和17年)
居住誘導区域内の人口密度	42.9人/ha	39.2人/ha	40.0人/ha

出典：桑名市立地適正化計画

③ 今後の土地需要

ここでは、工業地、商業地について、目標年次である2027（令和9）年までに必要となる土地需要を推計します。

＜工業地の需要＞

工業地の需要について、過去20年間（平成9年～平成28年）の工業統計・経済センサスの製造品出荷額等から、将来（令和9年）の製造品出荷額等（661,672百万円）を算定するとともに、基準とする平成28年の工業地面積（工業系土地利用面積：384.9ha）と平成28年の製造品出荷額等（407,744百万円）から算定した1haあたりの生産性（1,059.4百万円/ha）から算定すると、将来の工業地面積は624.6haとなります。

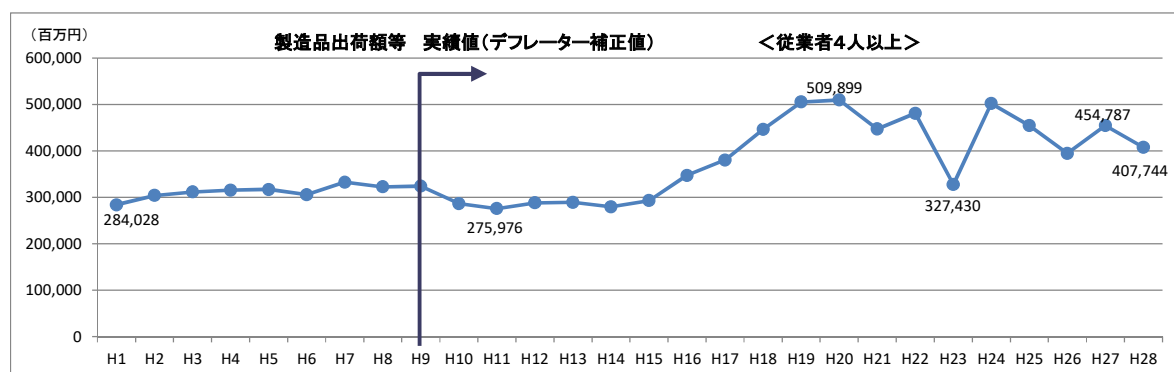
その結果、新たに必要となる工業地面積は207.2haとなります。

表4-4 将来の工業地面積等

	基準年（平成28年）	将来（令和9年）
製造品出荷額等（百万円）	407,744 （デフレーター補正值： H27=100）	661,672
1haあたりの生産性（百万円/ha）	1,059.4	1,059.4
工業地面積(ha)	384.9 （工業系土地利用面積）※	624.6
増加分（ha）	$624.6 - 384.9 = 239.7$	
工業系用途地域内の未利用地(ha)	32.5※	—
新たに必要となる工業地面積(ha)	—	207.2

※平成24年度都市計画基礎調査による

図4-4 製造品出荷額等の推移（平成元年～平成28年）



資料：工業統計調査、経済センサス

＜工業地の需要の算定＞

工業地の需要について、将来の製造品出荷額等と、生産効率（百万円/ha）から算出します。

1. 平成9年から平成28年までの製造品出荷額等の推移から将来（令和9年）の製造品出荷額等を回帰式により推計すると661,672百万円となります。

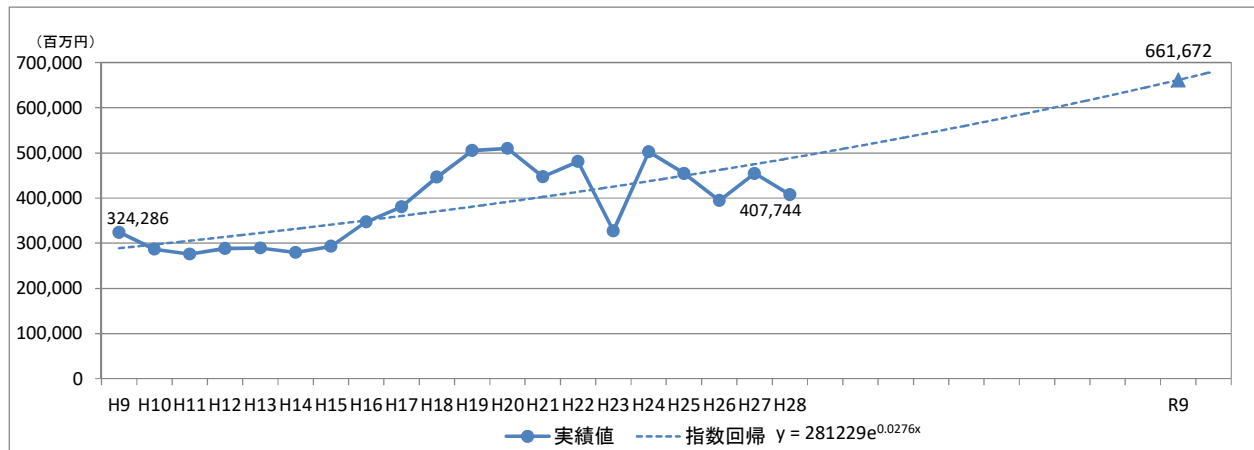
表４－５ 桑名市の事業所数、従業者数、製造品出荷額等＜従業者4人以上の事業所＞

	事業所数	従業者数	製造品出荷額等 (百万円)	デフレーター (H27=100.0)	デフレーター補正值 (百万円)
平成 9 年	554	14,572	323,638	99.8	324,286
平成 10 年	593	14,259	281,922	98.3	286,797
平成 11 年	524	13,562	267,421	96.9	275,976
平成 12 年	535	13,516	279,413	96.9	288,352
平成 13 年	496	12,966	274,061	94.7	289,399
平成 14 年	473	12,012	259,510	92.8	279,645
平成 15 年	456	11,668	269,373	91.9	293,115
平成 16 年	436	11,997	323,466	93.1	347,439
平成 17 年	442	12,693	360,092	94.6	380,647
平成 18 年	403	12,980	431,707	96.7	446,440
平成 19 年	397	13,631	497,302	98.4	505,389
平成 20 年	420	13,699	524,687	102.9	509,899
平成 21 年	362	12,341	436,062	97.5	447,243
平成 22 年	353	12,490	468,483	97.4	480,988
平成 23 年	366	11,154	323,501	98.8	327,430
平成 24 年	343	11,854	492,430	98.0	502,480
平成 25 年	331	11,525	451,145	99.2	454,783
平成 26 年	312	11,382	404,265	102.4	394,790
平成 27 年	365	11,951	454,787	100.0	454,787
平成 28 年	307	12,813	393,473	96.5	407,744
令和 9 年（指数回帰）					661,672

資料：工業統計調査、経済センサス

（デフレーター：日本銀行 時系列統計データ「国内企業物価指数」2015年基準）

図４－５ 製造品出荷額等の推計



2.基準とする平成28年の工業地面積（工業系土地利用面積：384.9ha）と平成28年の製造品出荷額等（407,744百万円）から、1haあたりの生産性が1,059.4百万円/haとなります。

3.この生産性が今後も変わらないと仮定し、将来の製造品出荷額等で割り戻すと将来の工業地面積は624.6haとなり、工業系用途地域内の未利用地（32.5ha）以外に新たな工業地面積が207.2ha必要となります。なお、工業系用途地域内の未利用地は各地に点在しており、一定規模以上の工業系利用が困難であることから、少なくとも207.2haを超える土地が必要となります。

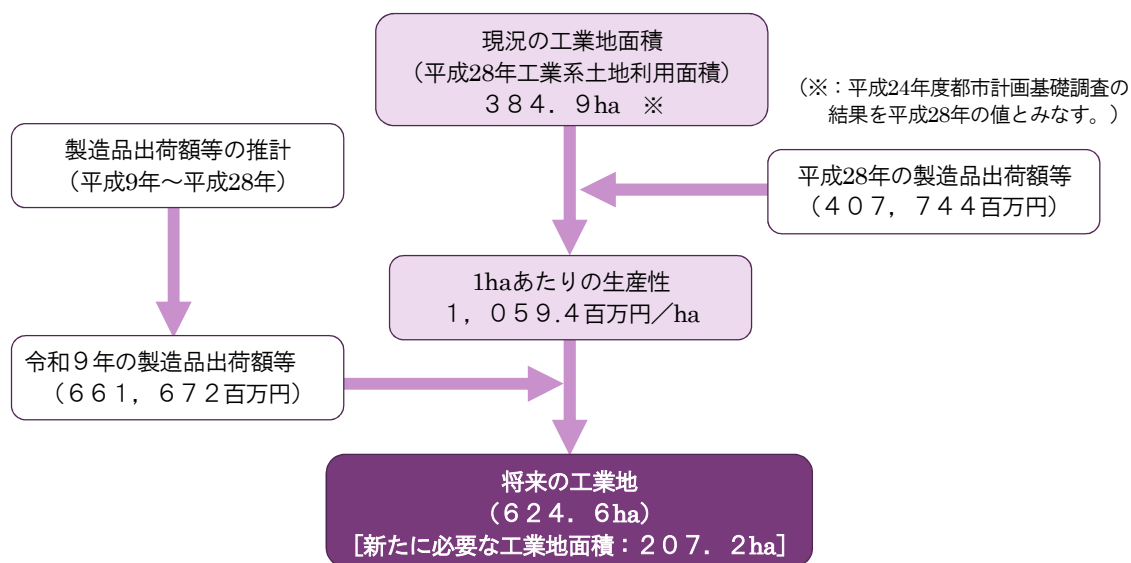


図4-6 工業地需要の算定フロー

＜商業地の需要＞

商業地の需要について、平成16年から平成27年まで（12年間）の商業統計・経済センサスの年間商品販売額（卸・小売業）から、将来（令和9年）の年間商品販売額（324,904百万円）を算定するとともに、基準とする平成27年の商業地面積（商業系土地利用面積：278.0ha）と平成27年の年間商品販売額（277,025百万円）から算定した1haあたりの年間商品販売額（996.5百万円/ha）から算定すると、将来の商業地面積は326.0haとなります。

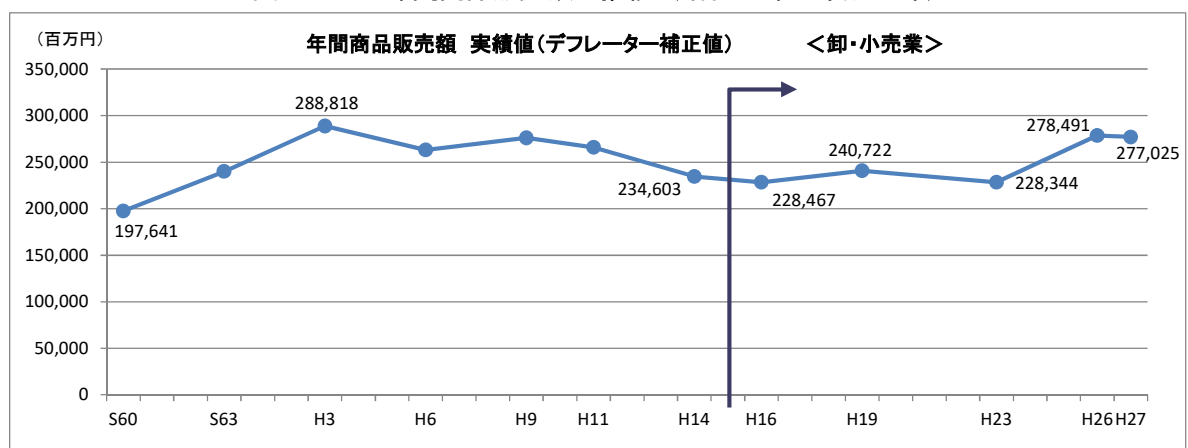
その結果、新たに必要となる商業地面積は45.7haとなります。

表4-6 将来の商業地面積等

	基準年（平成27年）	将来（令和9年）
年間商品販売額（卸・小売業）（百万円）	277,025 （デフレーター補正值： H27=100）	324,904
1haあたりの年間商品販売額（百万円/ha）	996.5	996.5
商業地面積(ha)	278.0 （商業系土地利用面積）※	326.0
増加分（ha）	326.0・278.0=48.0	
商業系用途地域内の未利用地(ha)	2.3※	—
新たに必要な商業地面積(ha)	—	45.7

※平成24年度都市計画基礎調査による

図４－７ 年間商品販売額の推移（昭和60年～平成28年）



資料：商業統計調査、経済センサス

<商業地の需要の算定>

商業地の需要について、将来の年間商品販売額と、1haあたりの年間商品販売額（百万円／ha）から算出します。

- 1.平成16年から平成27年までの年間商品販売額の推移から将来（令和9年）の年間商品販売額を回帰式により推計すると324,904百万円となります。

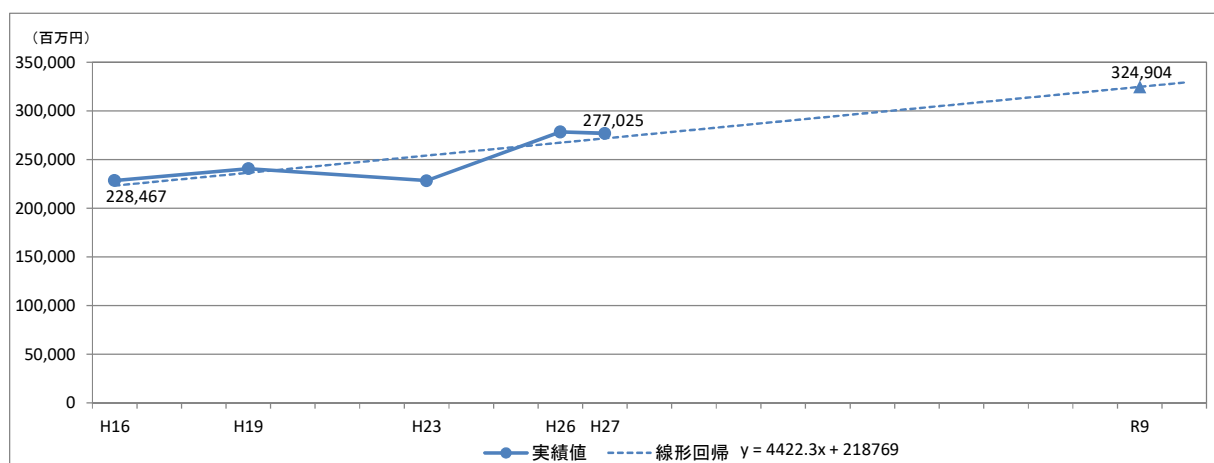
表４－７ 桑名市の事業所数、従業者数、年間商品販売額<卸・小売業>

	事業所数	従業者数	年間商品販売額 (百万円)	デフレーター (H27=100.0)	デフレーター補正值 (百万円)
平成 16 年	1,707	11,820	222,070	97.2	228,467
平成 19 年	1,590	11,475	233,982	97.2	240,722
平成 23 年	1,209	9,202	219,895	96.3	228,344
平成 26 年	1,385	9,947	276,263	99.2	278,491
平成 27 年	1,356	10,443	277,025	100.0	277,025
令和 9 年（線形回帰）					324,904

資料：商業統計調査、経済センサス

（デフレーター：総務省統計局 2015年基準「消費者物価指数」 長期時系列データ）

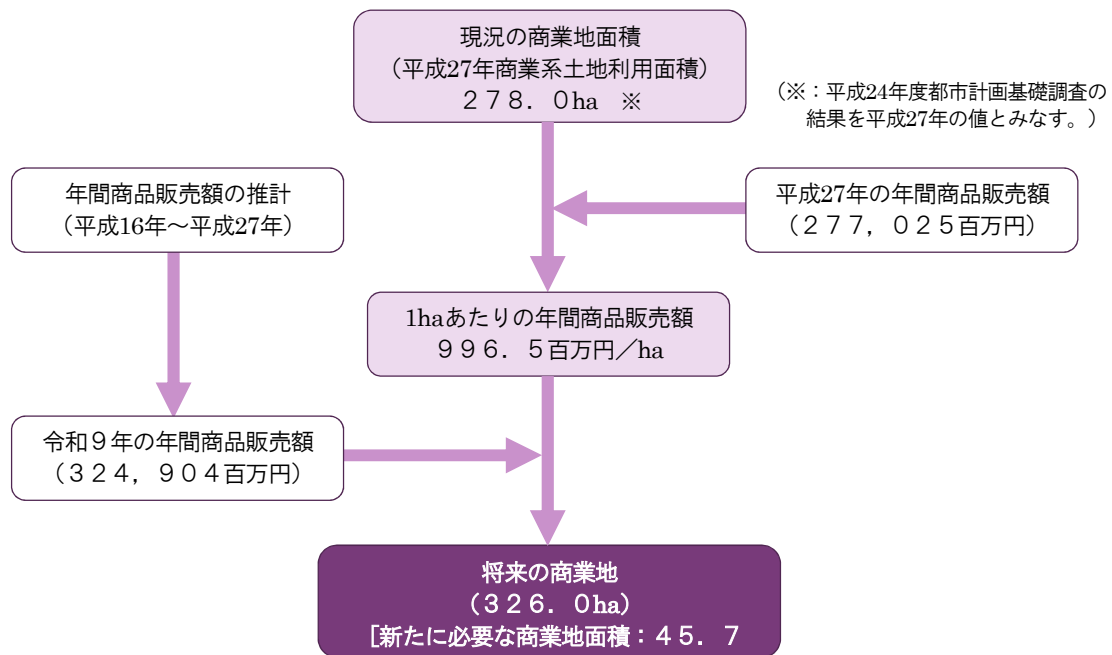
図４－８ 年間商品販売額の推計



2.基準とする平成27年の商業地面積（商業系土地利用面積：278.0ha）と平成27年の年間商品販売額（277,025百万円）から、1haあたりの年間商品販売額が996.5百万円/haとなります。

3.この1haあたりの年間商品販売額が今後も変わらないと仮定し、将来の年間商品販売額で割り戻すと将来の商業地面積は326.0haとなり、商業系用途地域内の未利用地（2.3ha）以外に新たな商業地面積が45.7ha必要となります。なお、このうちの一部は、桑名駅周辺等における規制緩和等により土地の高度利用を促進することで対応が可能と考えられます。

図4－9 商業地需要の算定フロー



④ 今後の土地利用の対応方針

以上の結果から、今後の土地利用の対応方針を以下のように設定します。

<市街化区域>

- 今後人口減少に伴いコンパクトな市街地形成を目指す中で、「桑名市立地適正化計画」に基づき都市機能および居住の誘導を図る必要があることから、住居系および商業系の土地利用については現在の市街化区域内で対応します。
- ただし、新たな産業誘導を図る区域並びにすでに市街地が形成されている地域、区域設定の不整合な地域、大規模開発等により整備された地域については適宜見直し、市街化区域への編入を図ります。

<住宅地について>

- 新たに必要な住宅地については、現在の市街化区域内に設定した居住誘導区域において、低未利用地等や住工混在地域等において減少する工業地等の土地利用転換により確保に努めます。

<工業地について>

- 現在の工業系用途地域以外で必要となる新たな工業地（207.2ha）については、総合計画の土地利用構想で位置づけられた産業誘導ゾーンにおいて、新規産業の立地誘導を行い、市街化区域への編入を図ります。

<商業地について>

- 新たな商業地（45.7ha）については、現在の商業地域、近隣商業地域等において土地の高度利用を含め適正な誘導を図ります。

4-3 土地利用計画

- 地域の自然や歴史・文化と調和した土地利用
- ニーズに応じた新たな工業用地の確保
- 安全・安心に住み続けられる住宅地づくり
- 駅周辺を中心に便利で賑わいのある商業地づくり

桑名市総合計画の土地利用構想と土地利用フレームを踏まえ、以下のとおり、土地利用計画を掲げます。

市街化区域においては、地域の自然や歴史・文化との調和を念頭に計画的な土地利用を推進する中で、経済活動のニーズに応じて必要となる工業および物流系の用途の拡大を図ります。また、安全・安心に住み続けられる住宅地や、駅周辺を中心に便利で賑わいのある商業地の形成に向けて、不整合な土地利用の整序を図ります。

市街化調整区域においては、営農環境や自然的環境との調和を図りつつ、高速道路インターチェンジ周辺および大山田パーキングエリアでのスマートインターチェンジ構想周辺への工業用地や観光交流関連の施設用地等の確保、あるいは農村集落のコミュニティ維持に向け、一定の都市的な土地利用が図られるよう、地区計画制度等の活用を図ります。

なお、この土地利用計画は、いわゆる都市計画の用途地域指定とは異なり、今後の土地利用の動向や可能性を見据えて設定したものです。

① 商業主体地域

桑名の玄関口である桑名駅周辺は、都市基盤や交通結節点としての整備に加え、歴史的、文化的資源を活用した集客、交流機能の整備などを進め、賑わいのある中心市街地としての再構築を図るとともに、居住環境の向上として多様な住まい方に対応できる街なか居住を推進します。

② 商業・サービス・レクリエーション地域

主要な駅周辺地区においては、商業機能の集積を図りつつ、文化やコミュニティなど様々な都市生活を送るための中心的な生活拠点づくりを行います。

また、郊外部の大型ショッピングセンター等については、市内外からのアクセス性を高めるとともに、魅力的な商業空間を形成し、市民の生活利便性の向上を図ります。

さらに、豊かな自然や歴史、リゾート施設などが広がる地域においては、観光客等の満足度が高まるような機能を整備するとともに、市内の各地域の特性ある観光資源と効果的にネットワークし、市民や観光客が様々な体験などを楽しめる場や美しい景観を形成するなど、さらなる魅力の向上を促します。

③ 計画的整備市街地

良好な居住条件を備えたニュータウンや住宅地では、公園や歩道等の施設更新において、居住者の高齢化等に対応するため誰もが使いやすいユニバーサルデザインを導入したり、空き家や空き地を活用した住み替えを促進したりするなど、安全・安心に住み続けられる環境整備を進めます。

また、現在開発が進められている地区については、計画に沿ったゆとりとうるおいのある市街地の形成を促します。

④ 一般市街地・農村集落

既存市街地については、小規模な面的整備や建物・用途の規制・誘導により、既存の都市基盤を有効に活用した居住環境の維持・向上を図ります。

また、農村集落地域においては、無秩序なスプロール化を抑制し、のどかな居住環境を保全しつつ、災害等からの安全性を高めるための環境整備を進めます。

長島駅周辺は現在、市街化調整区域に指定されていますが、地域拠点として生活利便の向上等に向けて地区計画制度の活用等、土地利用のあり方について検討します。

⑤ 農業的利用地

農産物の生産を高めるための農業基盤整備を行った農地については、水害を防ぐ機能やオープンスペース、食について学ぶ場など、多面的な機能を有していることを踏まえ、継続して保全していくとともに、農業者以外の参加による農地活用を進めます。

⑥ 生産・物流地域

既存産業の発展を促すため、市内交通の機動性を高める整備をしつつ、新たに拡張・進出意向のある事業所に対し、工業団地の整備を促して立地を誘導し、また、周辺市街化区域に適地が無い等やむを得ない場合に限り、これら産業の立地誘導に伴う就業者のための計画的な土地利用を図ります。

また、高速道路インターチェンジ周辺および大山田パーキングエリアでのスマートインターチェンジ構想周辺については、広域交通利便性を活かせるよう、産業・交流の機能を配置します。

⑦ 公園・緑地

水辺や歴史などテーマ性を持っている公園については、それぞれの特性を活かし、市民が憩い親しむ空間として整備や新たな配置を進めます。

また、緑地については、市内に残る貴重な緑を保全しつつ、市民を含めた多様な主体による緑の維持管理を進めます。

⑧ 森林・樹林地

景観面や防災面、環境保全面などの公共的で多面的な役割を持つ森林については、保全および維持管理を図るとともに、市民や来訪者が憩い楽しむことができるレクリエーション空間として活用を図ります。

⑨ 整備構想検討エリア

木曽岬干拓地については、三重県や周辺自治体とも連携し、都市的な利用を図る方向で整備を検討します。

図4-10 土地利用計画図

※この土地利用計画は、いわゆる都市計画の用途地域指定とは異なり、今後の土地利用の動向や可能性を見据えて設定したものです。

凡 例

- 商業主体地域
(街なか居住地域を含む)
- 商業・サービス・レクリエーション地域
- 計画的整備市街地
- 一般市街地・農村集落
- 農業的利用地
- 生産・物流地域
- 公園・緑地
- 森林・樹林地
- 市街化区域
- 整備構想検討エリア

