

議第 1 2 8 号

亀岡市立地適正化計画の改定について

都市再生特別措置法（平成 1 4 年法律第 2 2 号）第 8 1 条第 1 項の規定により
作成した亀岡市立地適正化計画を次のとおり改定する。

亀岡市立地適正化計画 改定原案

令和8年1月

目 次

第1章 計画の基本的事項	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 立地適正化計画制度について	2
3 計画の位置づけと役割	3
4 計画区域	5
5 計画期間	5
第2章 亀岡市の現状と課題	6
1 亀岡市の現状と将来見通し	6
2 亀岡市のまちづくりの課題	39
第3章 まちづくりの方針	43
1 目指す都市像	43
2 まちづくりの方針	45
3 重点方針	46
4 目指すべき都市の骨格構造	48
第4章 居住誘導区域	51
1 居住誘導区域の基本的な考え方	51
2 居住誘導区域の設定の考え方	51
3 居住誘導区域に含めない区域	51
4 区域設定の考え方	53
5 居住誘導区域の設定	58
6 居住誘導のための施策	60
7 低未利用土地等（空き地・空き家を含む）への対応施策	61
第5章 都市機能誘導区域	62
1 都市機能誘導区域の基本的な考え方	62
2 都市機能誘導区域の設定の考え方	62
3 区域設定の考え方	63
4 都市機能誘導区域の設定	67
5 誘導施設の基本的な考え方	69
6 誘導施設の設定の考え方	69
7 誘導施設の設定	72
8 誘導施設の立地誘導のための施策	73

第6章 防災指針.....	75
1 防災指針とは.....	75
2 防災指針検討の流れ.....	76
3 防災・減災まちづくりに向けた課題と対策.....	80
4 取組方針.....	83
5 実施プログラム.....	89
6 災害リスクを踏まえた目標値の設定.....	90
第7章 計画の推進に関する事項.....	91
1 目標値の設定.....	91
2 進行管理.....	94
3 届出制度について.....	95

第 1 章 計画の基本的事項

1 計画策定の背景と目的

本市では、令和3（2021）年4月に改定した「第5次亀岡市総合計画」に示された目指す都市像「人と時代には選ばれるリーディングシティ亀岡」を掲げ、まちづくりを進めています。まちづくりの根幹となる都市計画の分野では、令和4（2022）年3月に改定した「亀岡市都市計画マスタープラン」に都市像を実現するための「人にやさしい誰もが住み続けたいと思えるまちづくり」などのまちづくりの目標を定め、持続可能なまちづくりを進めてきました。また、令和6（2024）年12月には京都府において「南丹都市計画都市計画区域の整備、開発、保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」が改定され、併せて市街化区域と市街化調整区域の区分を見直す線引き（区域区分）の見直しが行われました。

立地適正化計画に関わる動きとしては、平成26（2014）年8月の都市再生特別措置法等の一部改正により、行政と住民、民間事業者が一体となって少子高齢・人口減少社会に対応するコンパクトなまちづくりを推進するための立地適正化計画制度が創設され、都市計画マスタープランの一部となる立地適正化計画が位置づけられました。これを踏まえ、本市でも、目指す都市像の具現化に向け、生活サービスやコミュニティの持続的な確保、公共交通の充実等による、コンパクトなまちづくりを実現するため、平成31（2019）年3月に「亀岡市立地適正化計画」を策定しました。

その後、頻発・激甚化する自然災害の発生への対応として、令和2（2020）年9月の都市再生特別措置法の改正により、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能を確保する「防災指針」を立地適正化計画に定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組を位置づけることとされました。

また、令和6（2024）年11月には国土交通省が定める「立地適正化計画作成の手引き」が「立地適正化計画の手引き」として一新され、「コンパクトシティの形成」という考え方から、生活サービス機能や居住の誘導と公共交通ネットワークの形成を連携して取り組む「コンパクト・プラス・ネットワーク」という考え方へと変化しています。

また、多くの自治体が立地適正化計画の改定時期を迎える中、国では、「立地適正化計画の実効性の向上に向けたあり方検討会とりまとめ」（令和6（2024）年12月）を踏まえ、都市再生特別措置法に基づきおおむね5年ごとに施策の効果を調査し、評価指標及びその目標値の分析及び評価（法定評価）を行い、PDCAサイクル（計画の見直し等）が適切に機能した実効性の高い計画としていくことの重要性が再提起されています。さらに、令和7年7月に市町村の計画見直しを促進するための分析の一助として、「まちづくりの健康診断」が提示されました。

このようなまちづくりに関わる状況や立地適正化計画の役割の変化を踏まえた上で、本計画を今後の本市のコンパクト・プラス・ネットワークの都市形成に対する指針とするため、「亀岡市立地適正化計画」の改定を行います。

2 立地適正化計画制度について

(1) 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、一定の人口密度に支えられた生活サービス機能の維持やインフラ費用の抑制などによる持続可能な都市を実現するために市町村が策定する計画で、居住機能や医療・福祉等の都市機能の立地、公共交通の充実など、都市全体を見渡して作成する包括的なマスタープランであり、都市計画マスタープランの一部とみなされます。

(2) 立地適正化計画で定める主な事項

立地適正化計画では、主に以下の表に示す項目について定めます。

表 立地適正化計画で定める主な事項

項 目	内 容
計画区域	・都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体とすることが基本
基本的な方針	・中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像等を設定
居住誘導区域	・人口減少の中でも、一定エリアにおいて人口密度を維持することで、生活サービスやコミュニティが持続的に確保される区域 ・居住環境の向上、公共交通の確保等、居住を誘導するための施策
都市機能誘導区域	・医療・福祉・商業等の都市機能の立地を誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域 ・当該都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するための施策
誘導施設	・居住者の共同の福祉や利便の向上を図る観点から、立地を誘導する施設
防災指針	・居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針

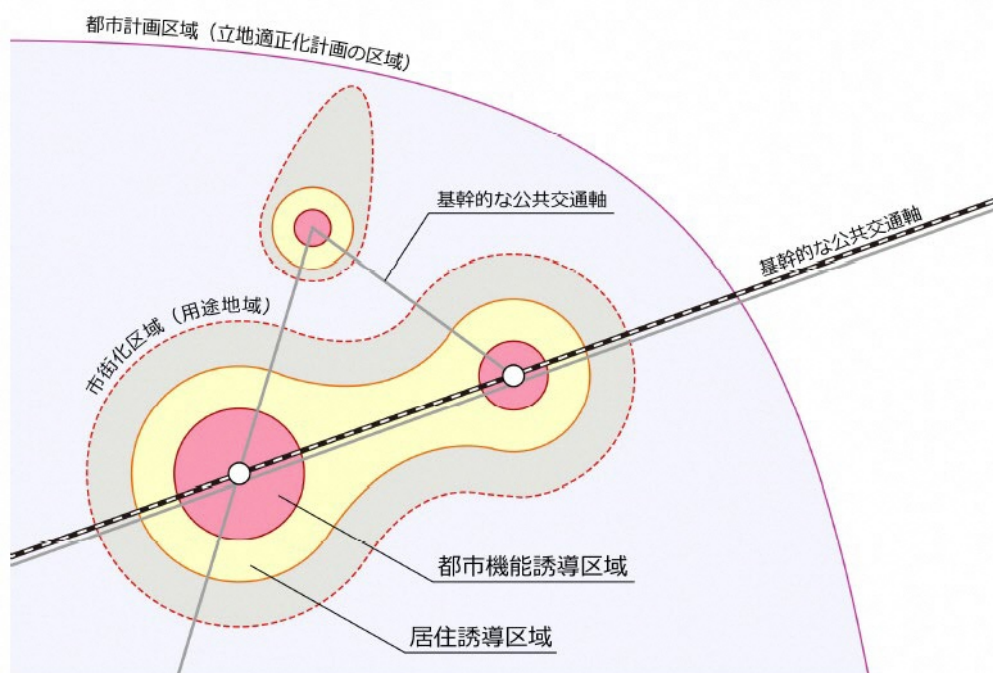


図 立地適正化計画の区域イメージ

出典：立地適正化計画の手引き【基本編】令和7（2025）年4月改訂（国土交通省）

3 計画の位置づけと役割

(1) 計画の位置づけ

亀岡市立地適正化計画（以下、「本計画」という。）は、「第5次亀岡市総合計画」及び京都府が定める「南丹都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）に即して定められる「亀岡市都市計画マスタープラン」の具体的な方策として定めるもので、都市計画マスタープランの一部として位置づけられます。

本計画は、上位計画である「第5次亀岡市総合計画」や関連計画である「亀岡市人口ビジョン・総合戦略」等との整合を図りつつ、「亀岡市都市計画マスタープラン」における基本理念や都市の将来構造などを踏襲して策定します。また、健康・福祉・子育て、公共交通、公共施設管理等の関連する分野の計画との調和を図ります。

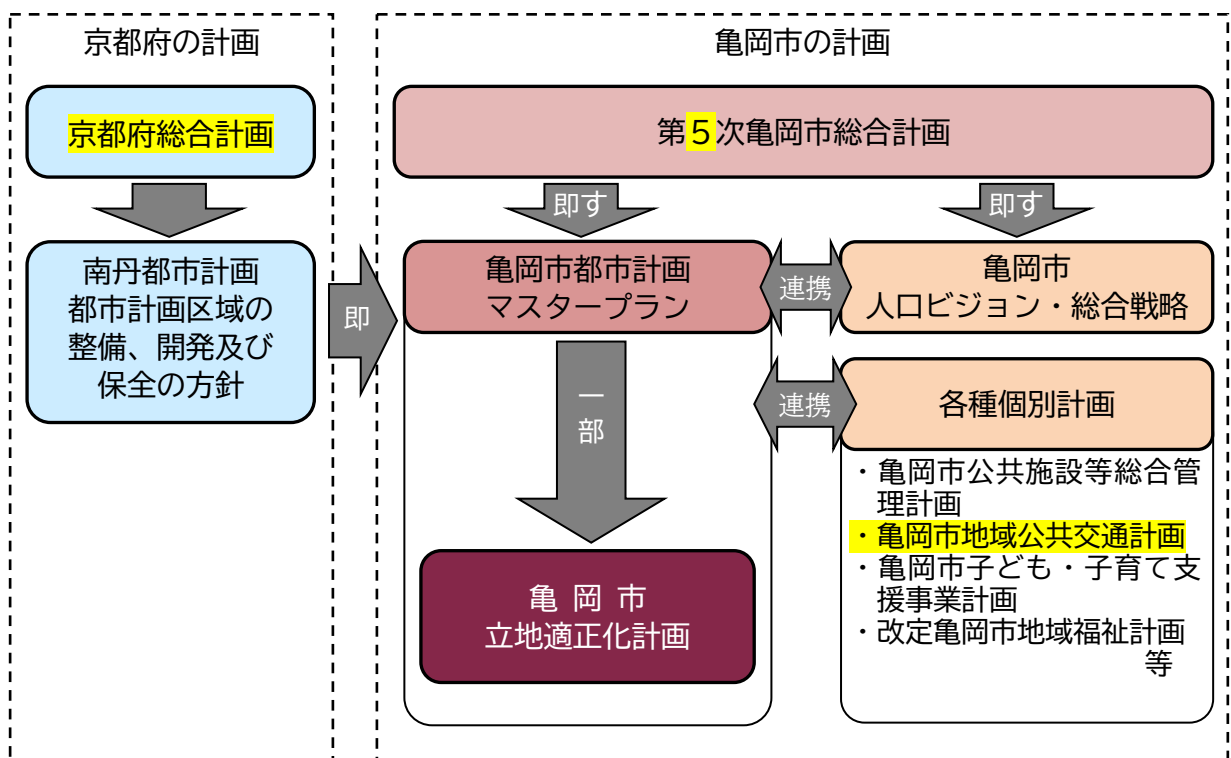


図 亀岡市立地適正化計画の位置づけ

(2) 計画の役割

本計画に基づいたメリハリのある土地利用を誘導することで、コンパクトなまちづくりの実現による市街地の基礎体力の強化とあわせて、「亀岡市人口ビジョン・総合戦略」等に基づく産業振興や定住人口対策等による市全体の活力の底上げを図ることで、将来都市像の実現を目指します。

なお、本計画で定める誘導区域などは、全ての人口や都市機能を特定の区域に集約するものではありません。本計画で用いる「誘導」とは、長期的に緩やかに居住や都市機能の立地を推奨していくものです。

(3) 立地適正化計画の役割のイメージ

コンパクトなまちづくりへの取り組み（メリハリのある誘導） ↑

市街地の
基礎体力の強化

⇒ 立地適正化計画、地域公共交通計画、公共施設等総合管理計画 等

産業振興・定住人口対策等の取り組み（活力の底上げ） ↑↑↑

市全体の
活力の底上げ

⇒ 総合計画、人口ビジョン・総合戦略等各種計画

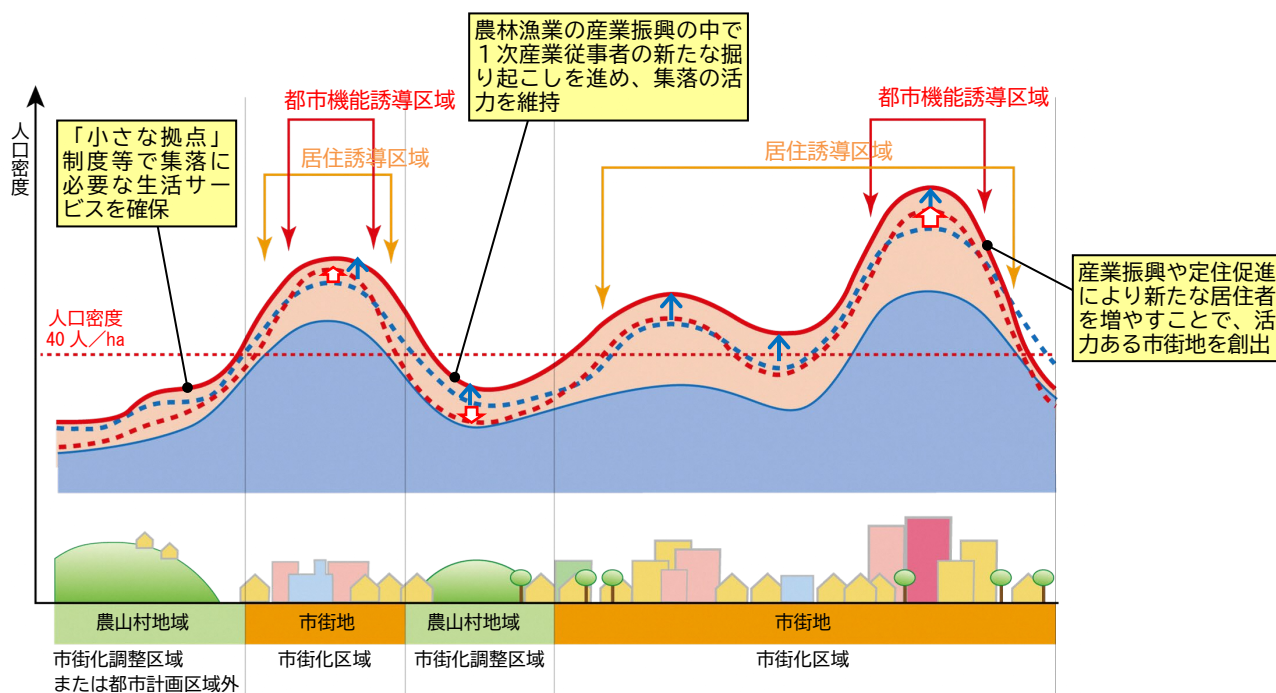
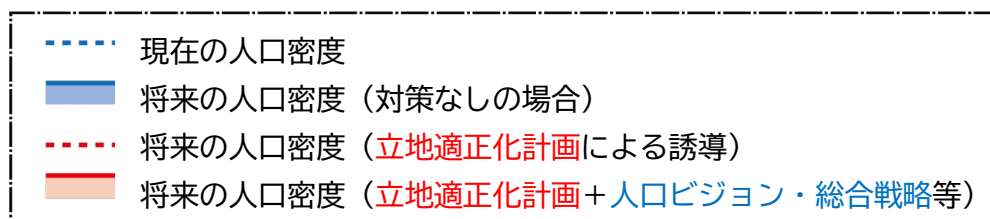


図 立地適正化計画の役割のイメージ

4 計画区域

本計画の計画区域は、本市の都市計画区域内とします。

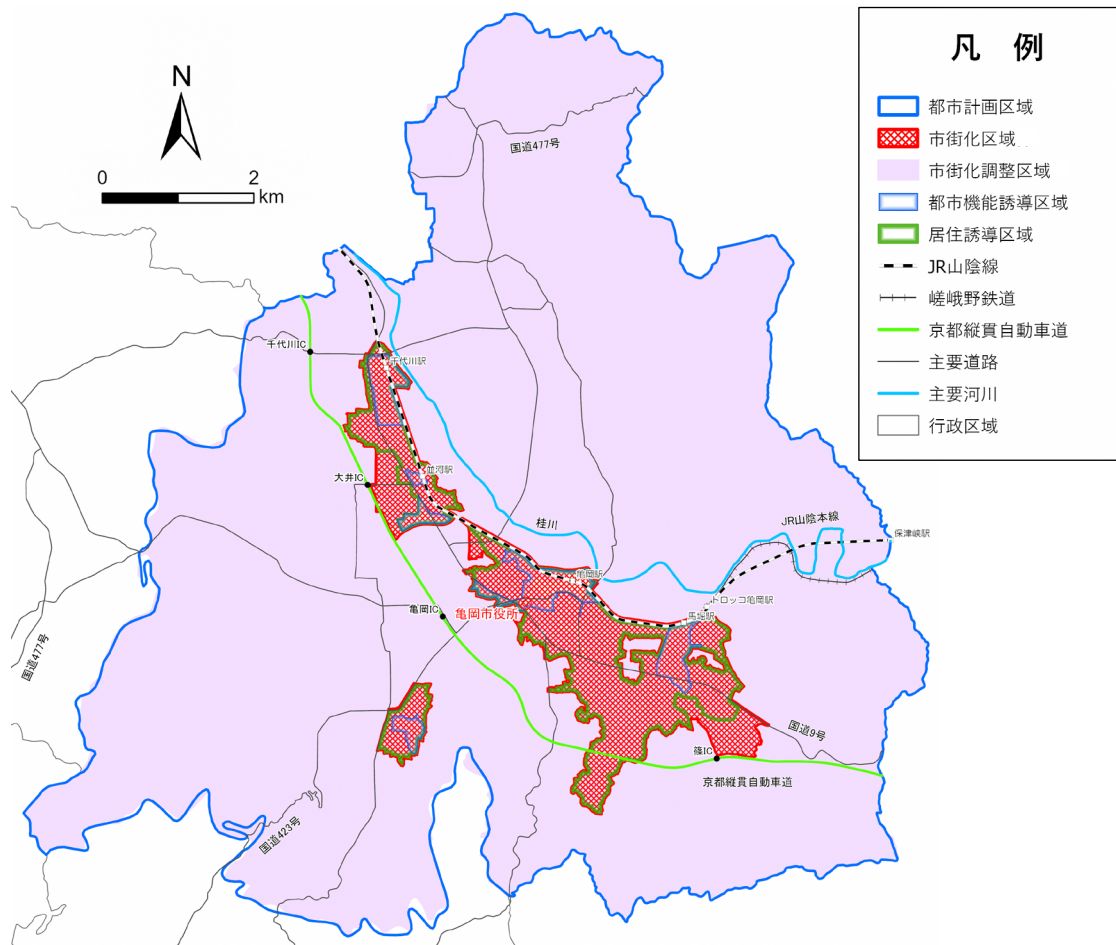


図 計画区域

5 計画期間

本計画の計画期間は、概ね 20 年後の都市の展望を見据え、令和 22 (2040) 年度までとします。なお、社会情勢や国の政策等の変化、総合計画・都市計画マスタープランの上位計画及び関連計画等の見直しにあわせて必要に応じ、本計画の見直しを行います。

計 画		2022	2030	2035	2040
総合計画		第 5 次計画	第 6 次計画		
		現計画(2021～2030)	次期計画		
都市計画 マスタープラン		現計画(2022～2030)	次期計画		
立地適正化計画		現計画			

総合計画等にあわせて必要に応じ、見直しを行う

第 2 章 亀 岡 市 の 現 状 と 課 題

1 亀岡市の現状と将来見通し

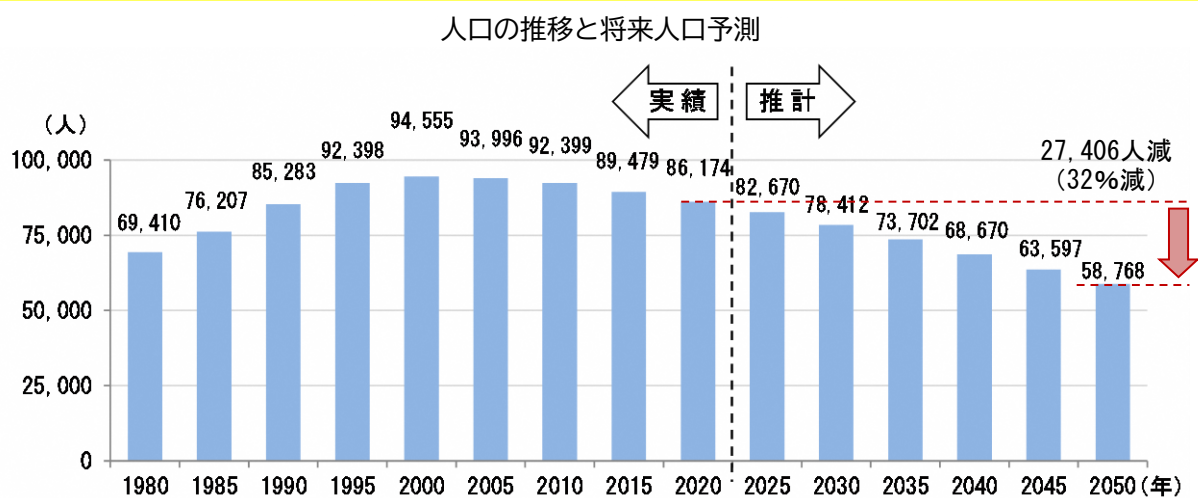
1-1 人口・世帯数、高齢化の状況

(1) 人口

本市の令和2（2020）年の人口は86,174人で、昭和55（1980）年以降の人口動向をみると、平成12（2000）年までは増加していましたが、平成17（2005）年に減少に転じ、その後は年々減少しています。その減少率も年々大きくなっており、令和2（2020）年には、減少率が昭和55（1980）年以降最も大きい-3.7%となっています。

市域面積の5%にあたる市街化区域に、本市の人口の3/4が居住しており、人口が集積したコンパクトな都市構造となっています。

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計によると、本市の人口は、令和32（2050）年は58,768人と、令和2（2020）年の86,174人と比較して27,406人（32%）も減少する推計となっています。



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（令和5（2023）年推計）

表 区域別人口の状況（令和2（2020）年）

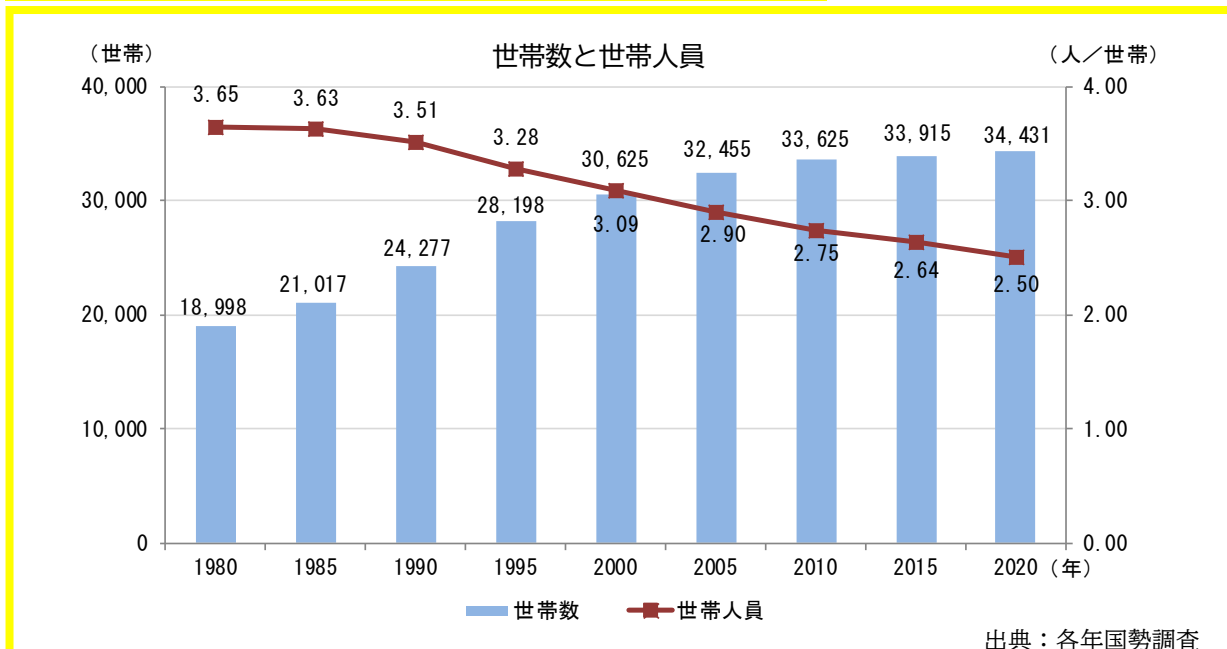
	面積 (ha)	市域面積に 対する割合	人口 (人)	市人口に 対する割合
市 全 域	22,490.00	100.0%	86,174	100.0%
都市計画区域	13,010.00	57.8%	79,513	92.3%
市街化区域	1,095.20	4.9%	64,128	74.4%
市街化調整区域	11,914.80	53.0%	15,385	17.9%
都市計画区域外	9,480.00	42.2%	6,661	7.7%

出典：亀岡市

※面積は令和6年12月時点。人口は令和2（2020）年国勢調査より。

(2) 世帯数

世帯数は、令和2（2020）年で34,431世帯であり、昭和55（1980）以降増加しています。人口は減少している一方で世帯数は増加していることから、一世帯当たりの人員は年々減少し、令和2（2020）年には2.50人/世帯となっています。



(3) 人口密度

令和2（2020）年の人口密度は、都市計画区域で6.11人/haに対し、市街化区域は58.55人/haとなっており、市街化区域内では高い人口密度を維持できている状況となっています。また、令和32（2050）年の市街化区域の人口密度は41.87人/haで、令和2（2020）年より減少しているものの、既成市街地の基準である40人/haは越えると推計されています。

表 市街化区域等の人口密度（令和2（2020）年）

	面積 (ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)
市 全 域	22,490.00	86,174	3.83
都市計画区域	13,010.00	79,513	6.11
市街化区域	1,095.20	64,128	58.55
市街化調整区域	11,914.80	15,385	1.29
都市計画区域外	9,480.00	6,661	0.70

出典：亀岡市

※面積は令和6年12月時点。人口は令和2（2020）年国勢調査より。

表 市街化区域等の人口密度推計値（令和32（2050）年）

	面積 (ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)
都市計画区域	13,010.00	55,308	4.25
市街化区域	1,095.20	45,855	41.87
市街化調整区域	11,914.80	9,453	0.79

出典：国立社会保障・人口問題研究所（令和5（2023）年推計）

令和2（2020）年から令和32（2050）年（推計値）にかけては、市全域で人口密度の低下がみられ、特に、馬堀駅周辺やつつじヶ丘地区の一部で著しく人口密度が低下すると推計されています。

一方、篠町の篠IC周辺地区の一部では、人口密度が増加すると推計されています。

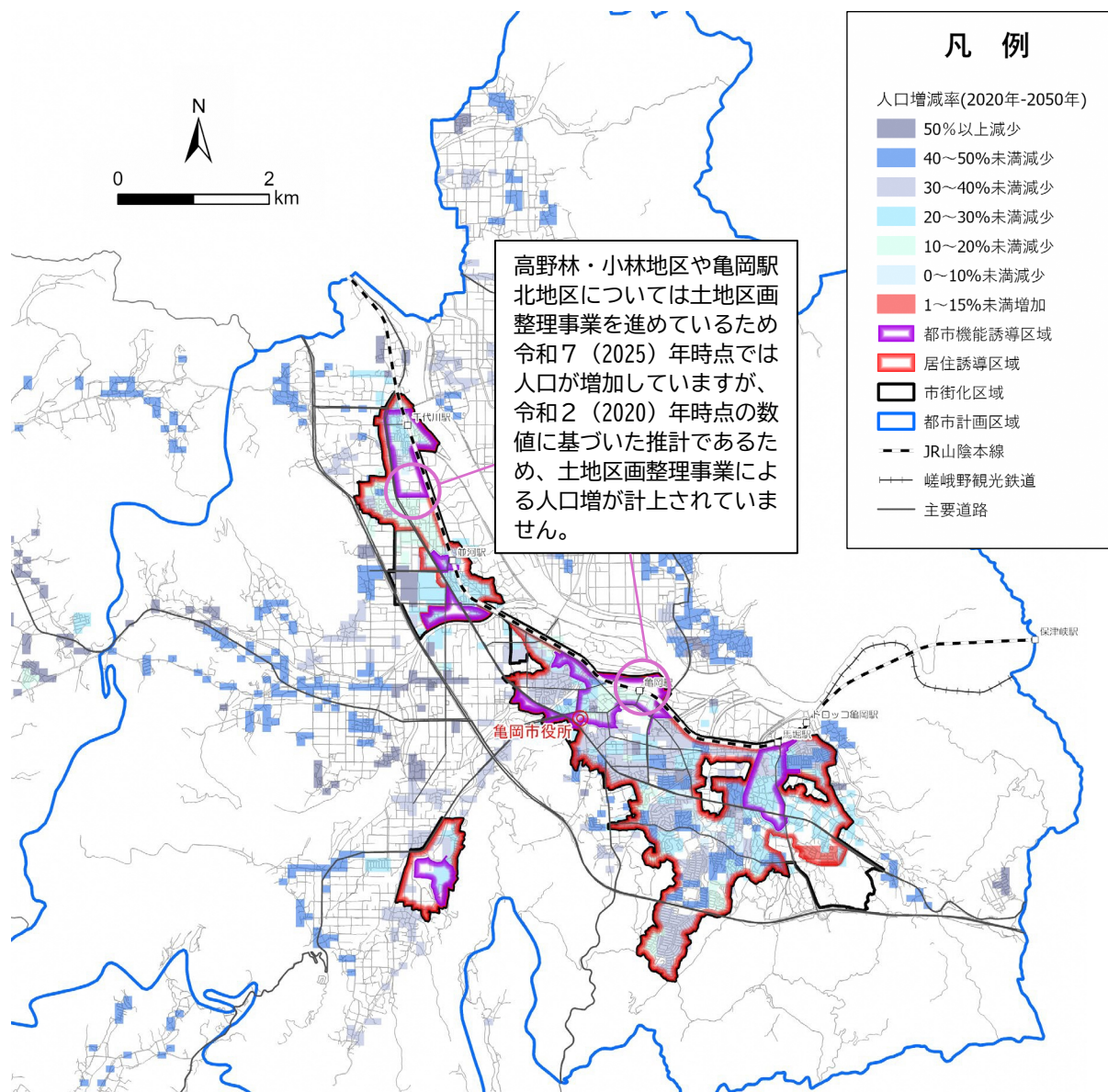


図 100mメッシュ単位人口密度増減率（2020年 - 2050年）

出典：令和2（2020）年国勢調査

令和32（2050）年の将来推計によると、人口密度は現在の市街化区域内でも60人/ha未満の地区が多くなると推計されており、特に並河駅周辺と亀岡地区は人口密度が40人/ha未満へ低下すると推計されています。

また、亀岡駅北地区や大井町、千代川町では土地区画整理事業が実施されており、令和2（2020）年から人口密度が増加している箇所もあります。

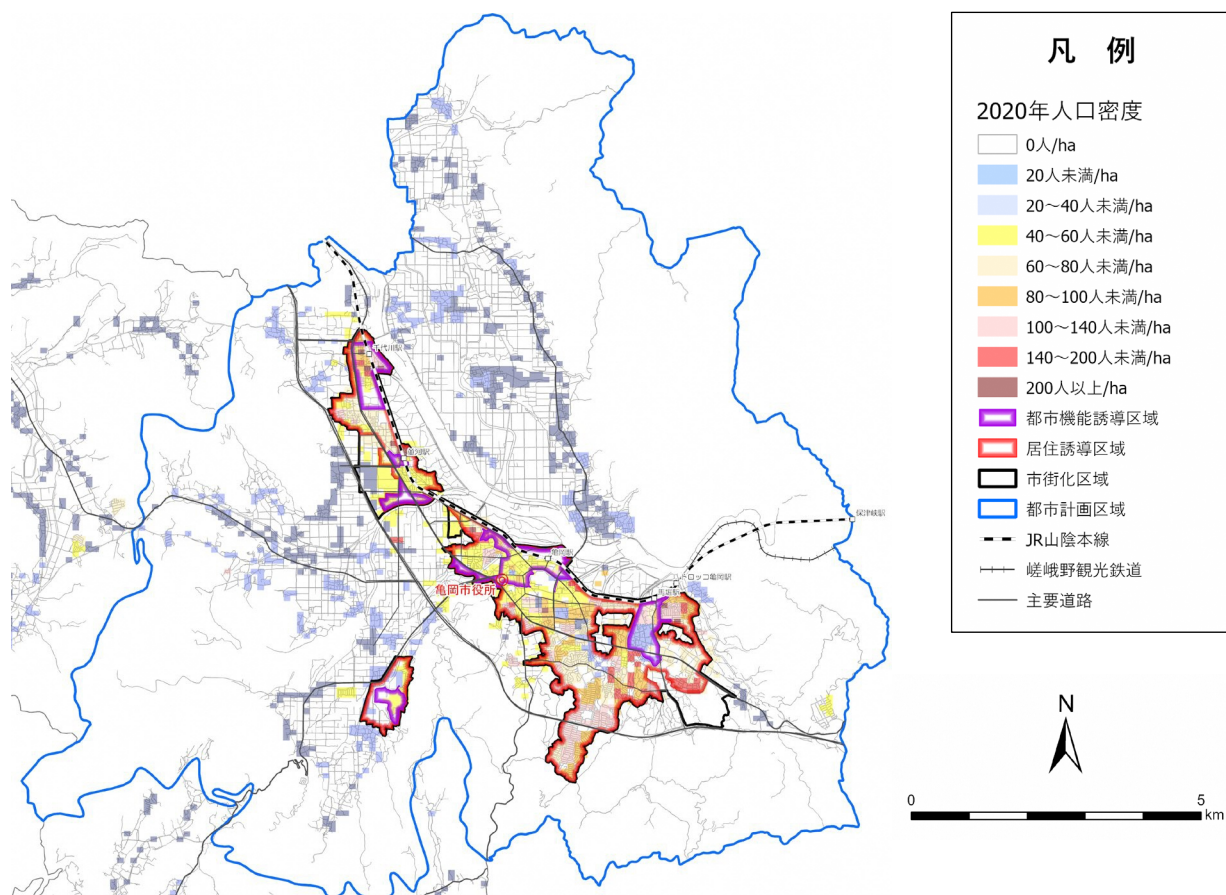


図 2020年人口密度（都市計画区域・100mメッシュ）

出典：令和2（2020）年国勢調査

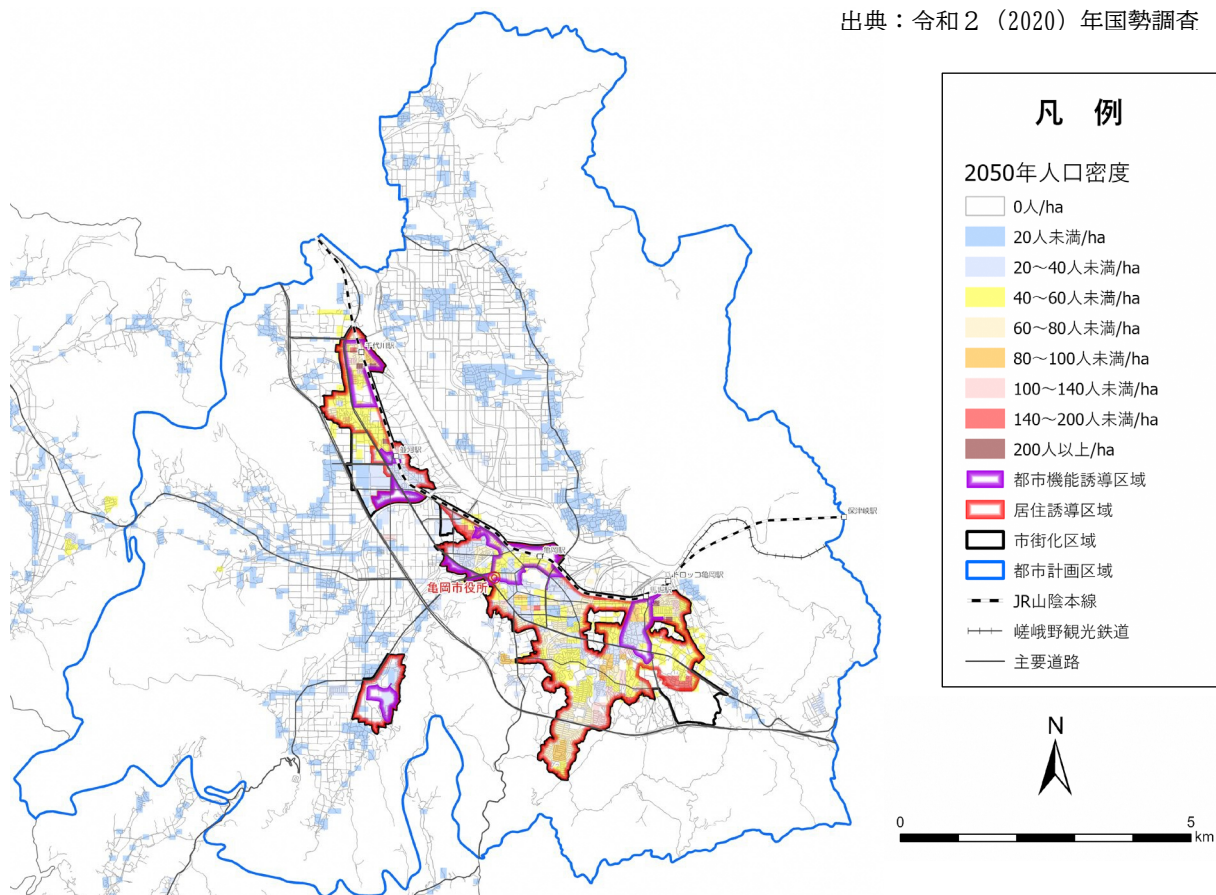


図 2050年人口密度（都市計画区域・100mメッシュ）

出典：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3（R2 国調対応版）」を使用

※国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3（R2 国調対応版）」を用いた計算結果を加工して作成

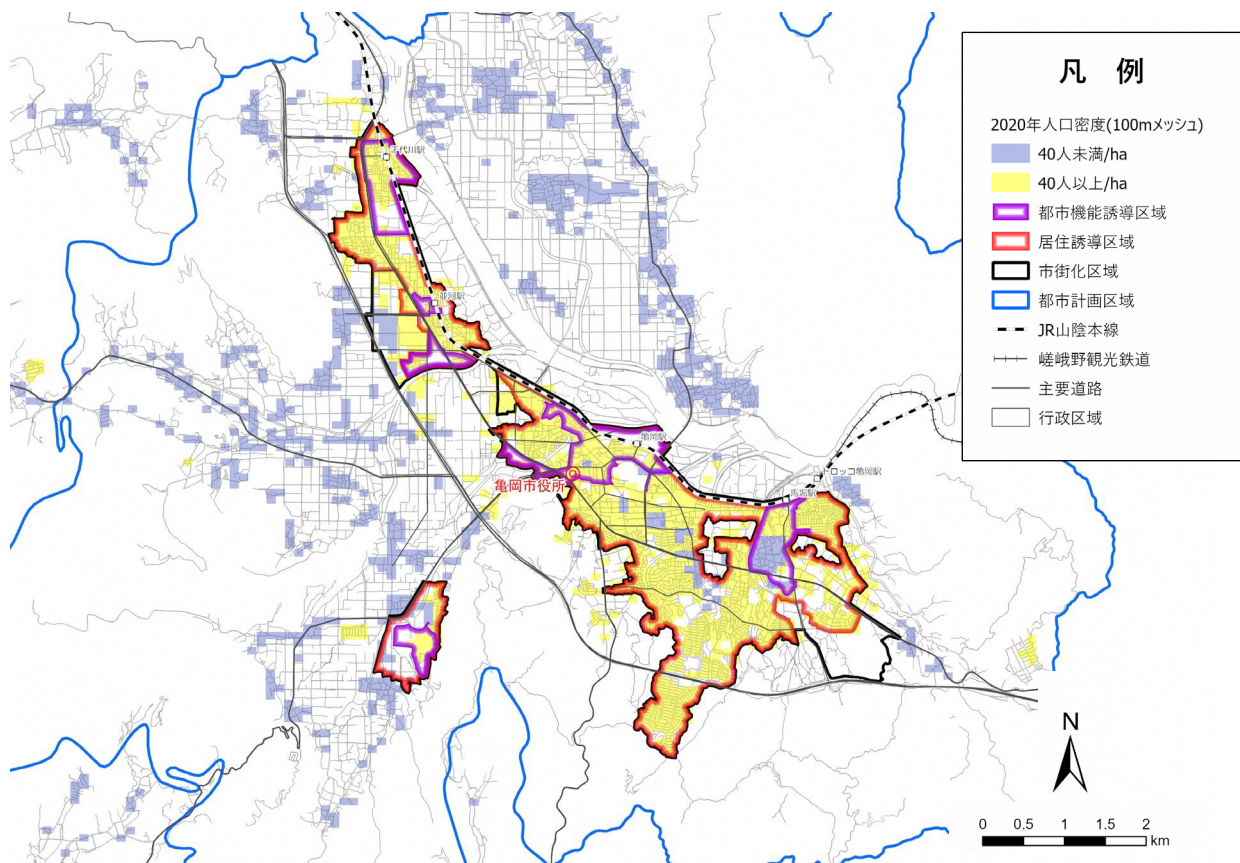


図 2020年人口密度（市街化区域・100mメッシュ）

出典：令和2（2020）年国勢調査

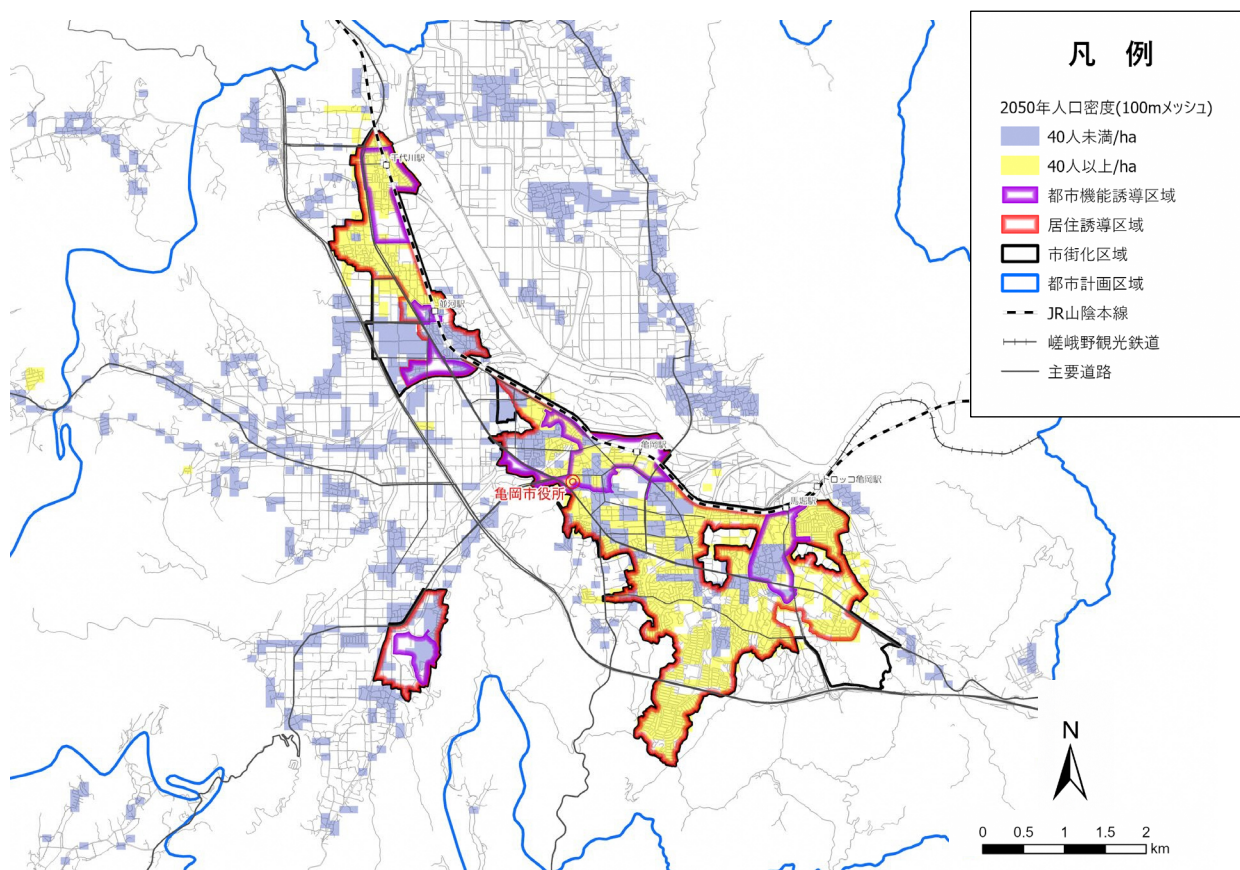


図 2050年人口密度（市街化区域・100mメッシュ）

出典：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3（R2 国調対応版）」を使用

※国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3（R2 国調対応版）」を用いた計算結果を加工して作成

(4) 転出入の状況

本市の平成27（2015）年から令和2（2020）年にかけての転出入の状況は、全体では転入者が5,420人、転出者が6,326人となっており、906人の転出超過となっています。

また、5歳階級年齢別にみると20代での転出が顕著にみられる一方で、15歳未満及び30代後半から40代前半にかけては転入超過となっており、子育て世代の転入が多いと考えられます。

転出入先としては、京都市及び京丹波町との間では転入超過、長岡京市、大阪市、茨木市、高槻市、南丹市及び大津市との間では転出超過となっています。

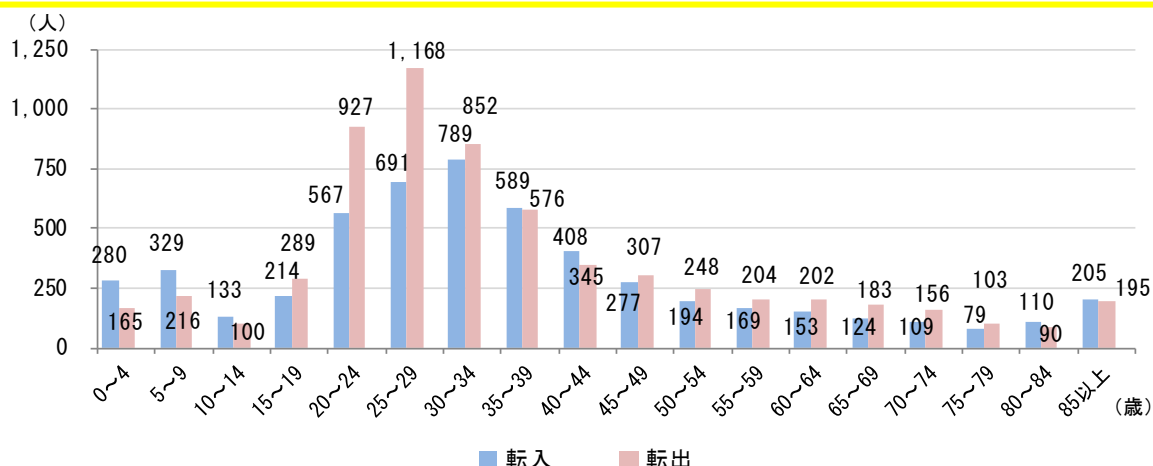


図 平成27（2015）年から令和2（2020）年にかけての転出入状況

出典：令和2（2020）年国勢調査

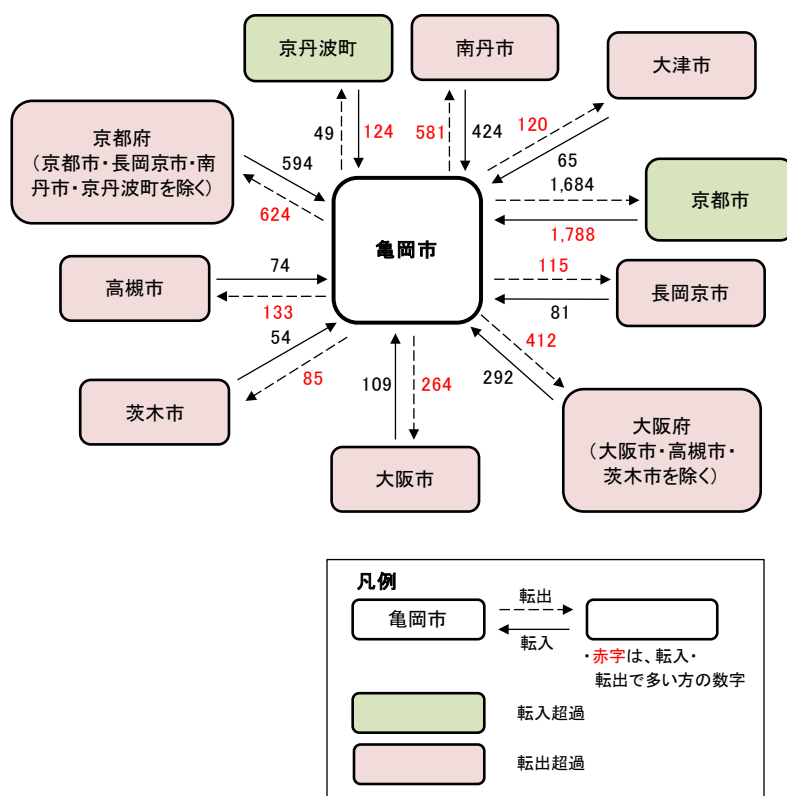


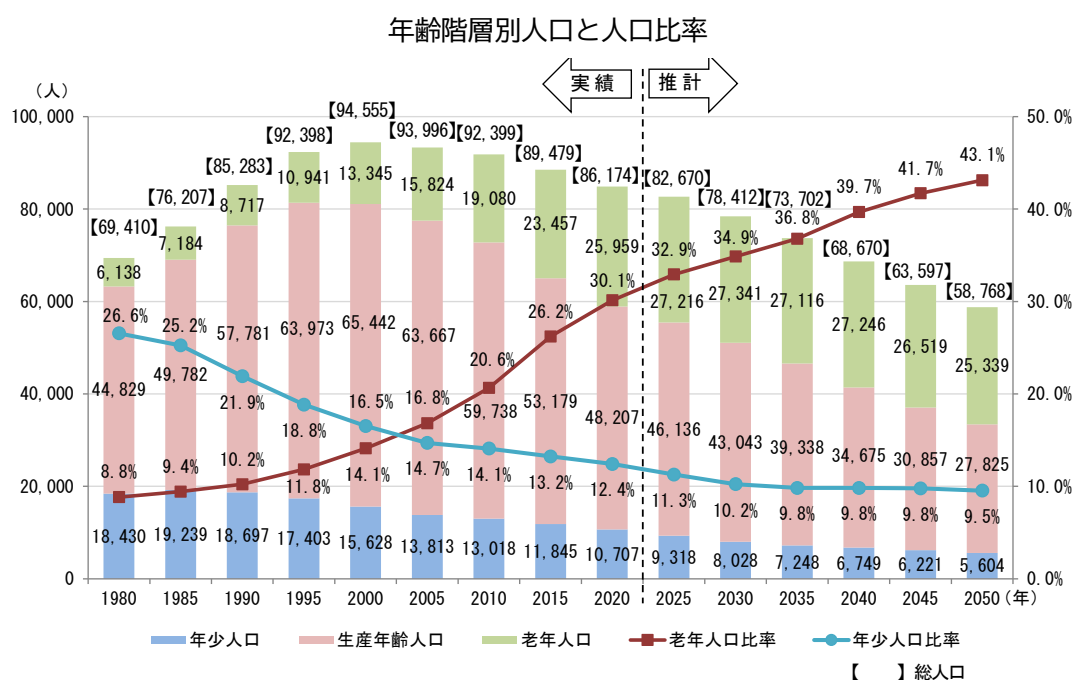
図 平成27（2015）年から令和2（2020）年にかけての主な転出入先

出典：令和2（2020）年国勢調査

(5) 少子・高齢化の状況

1) 年齢階層別人口の推移

年齢階層別人口の3区分で実績値をみると、2020年では老年人口が25,959人（30.1%）、生産年齢人口が48,207人（55.9%）、年少人口が10,707人（12.4%）です。推計値では、令和32（2050）年に老年人口は25,339人、生産年齢人口は27,825人、年少人口は5,604人とそれぞれ減少する推計となっています。生産年齢人口及び年少人口は、老年人口に比べ減少率が高く、人口比率の推計をみると、老年人口比率の上昇に対し、年少人口比率は下降しており、少子高齢化がますます進行すると推計されています。令和32（2050）年には老年人口の割合は43.1%と、半分近くを占めると推計されています。



出典：各年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（令和5（2023）年推計）

2) 年少人口・老年人口の分布

令和2（2020）年の町丁目別の年少人口割合をみると、国道9号の沿道に位置する篠町の一部と、千代川駅から南方向に位置する千代川町の一部に、年少人口が20%以上の地区がみられます。

100mメッシュによる市街化区域内の高齢化率の状況をみると、市街化区域内に位置する千代川駅、並河駅、亀岡駅の周辺は、高齢化率が10～30%未満と、市全域の高齢化率と比べ若干低くなっていますが、市街化区域内の市役所周辺やつつじヶ丘地区などでは30%以上を占める地区がみられます。令和32（2050）年の将来推計から高齢化の動向をみると、令和2（2020）年に比べ高齢化が進み、市全域の高齢化率は概ね40%以上となると推計されています。現在の市街化区域内については、千代川町、大井町の高齢化率は概ね30%以上、亀岡地区、篠町、つつじヶ丘地区は概ね40%以上を占めると推計されています。

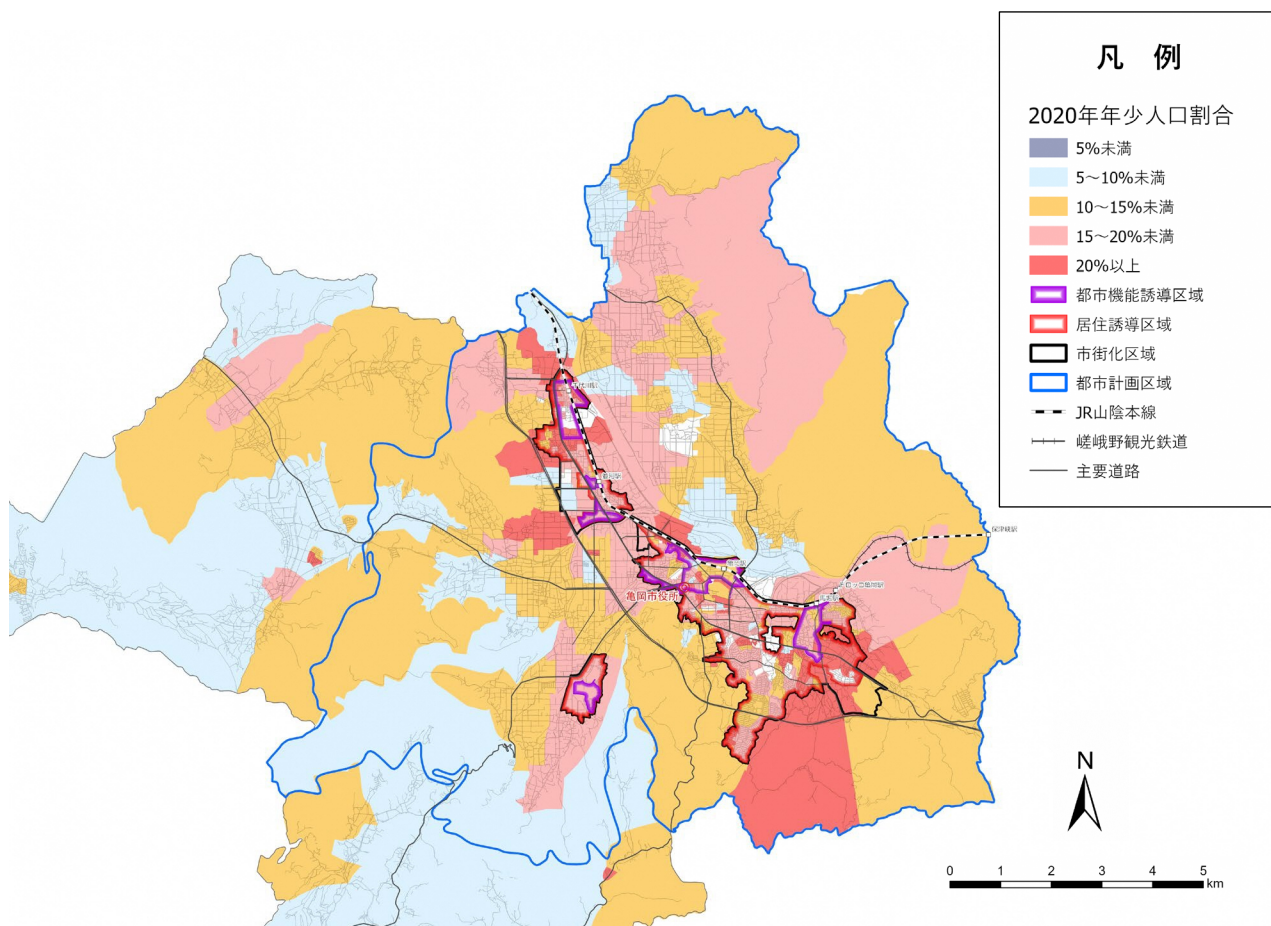


図 町丁目別年少人口率（2020年）

出典：令和 2（2020）年国勢調査

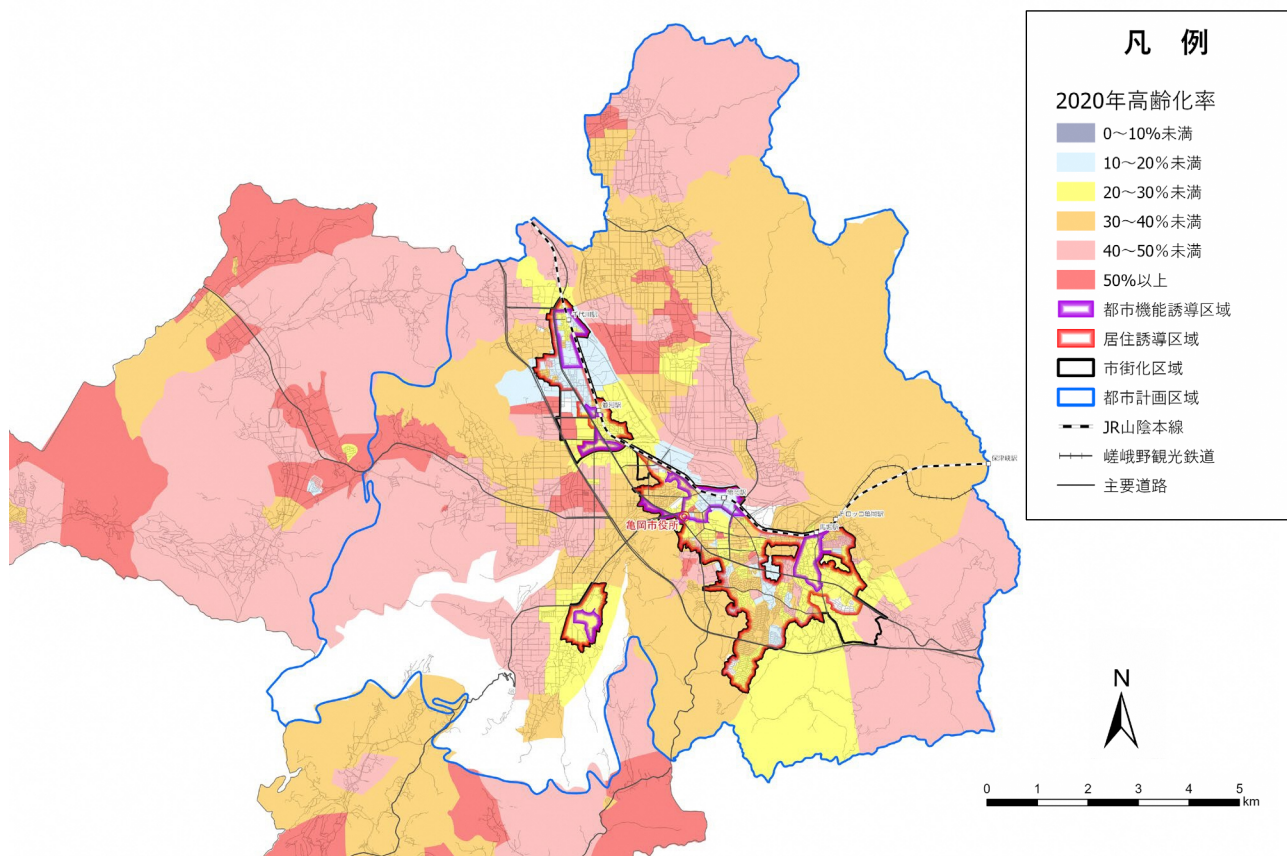


図 町丁目別高齢化率（2020年）

出典：令和 2（2020）年国勢調査

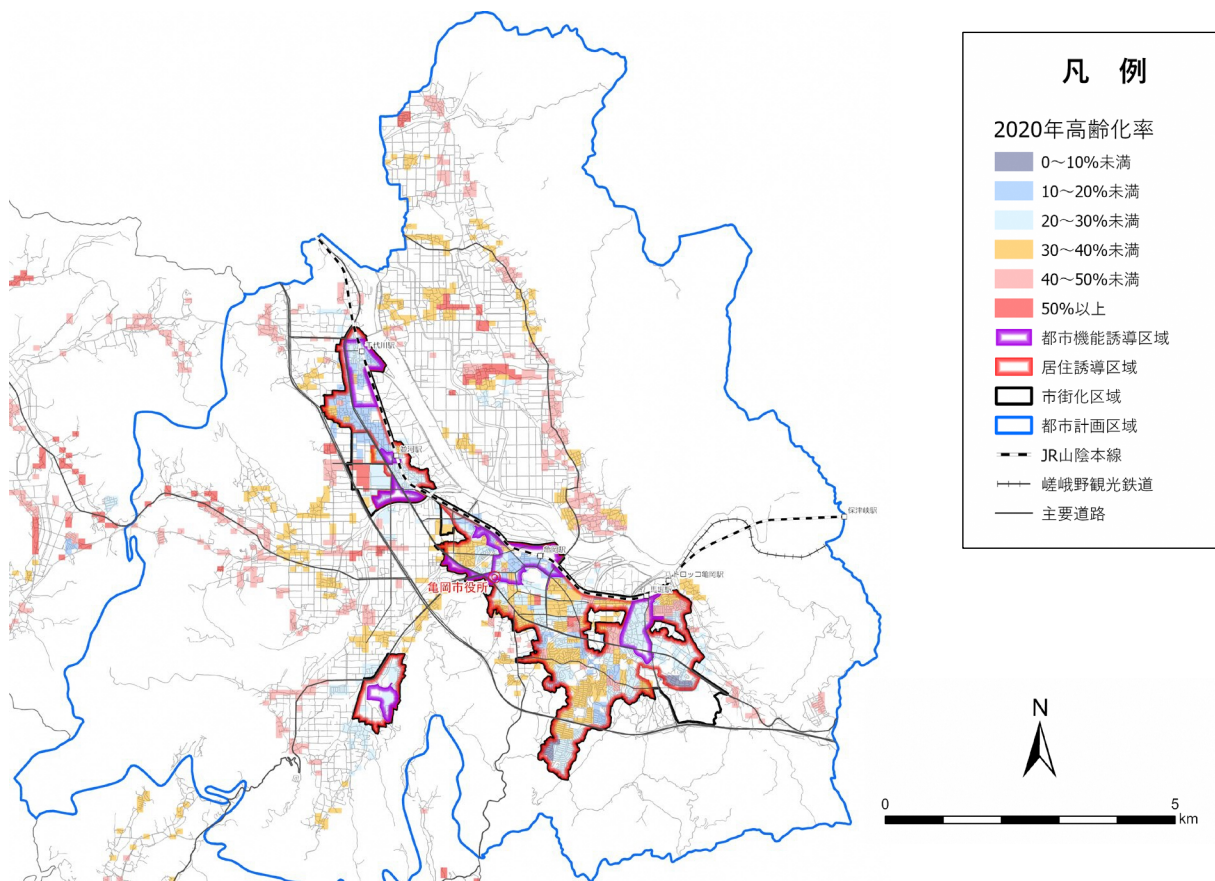


図 100mメッシュ単位高齢化率（2020年）

出典：令和2（2020）年国勢調査

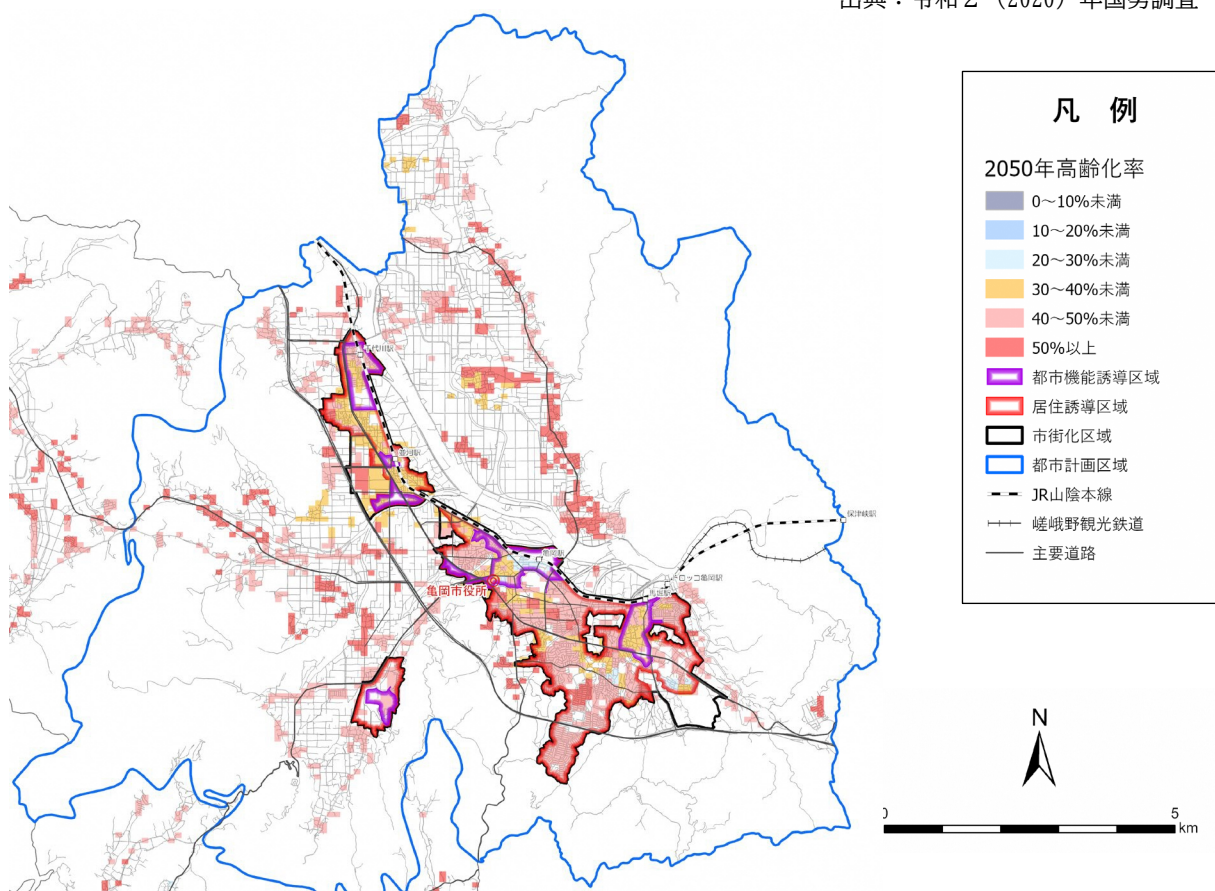


図 100mメッシュ単位高齢化率予測（2050年）

出典：令和2（2020）年国勢調査

1-2 土地利用の状況

(1) 土地利用

昭和51（1976）年と令和3（2021）年と比較すると、田や森林が減少傾向にあり、建物用地は増加しています。特に、亀岡地区、大井町、千代川町、篠町などでは建物用地が大幅に拡大し、また山間部では、ゴルフ場開発が行われた箇所も多数あります。

※ゴルフ場は「その他用地」に含まれる
※2021年調査と土地利用種別が異なる

- ※【建物用地A】
総描建物（個々の区別がつきにくい場合、総描して表示した建物）、独立建物（大）（個々の区別がつけられるものまたは区別する必要のある建物）、高層建物（3階以上の独立建物）、住宅団地（住宅団地は街区全域を計上）、建物類似の構造物（飛行場の格納庫、倉庫、市場、競技場の観覧席、畜舎、温室、側壁のない建物、鉄道道路の雪おい場等の建物）
- ※【建物用地B】
独立建物（小）（長辺 50m 以下の独立建物）、2戸以上の家屋、樹林に囲まれた居住地

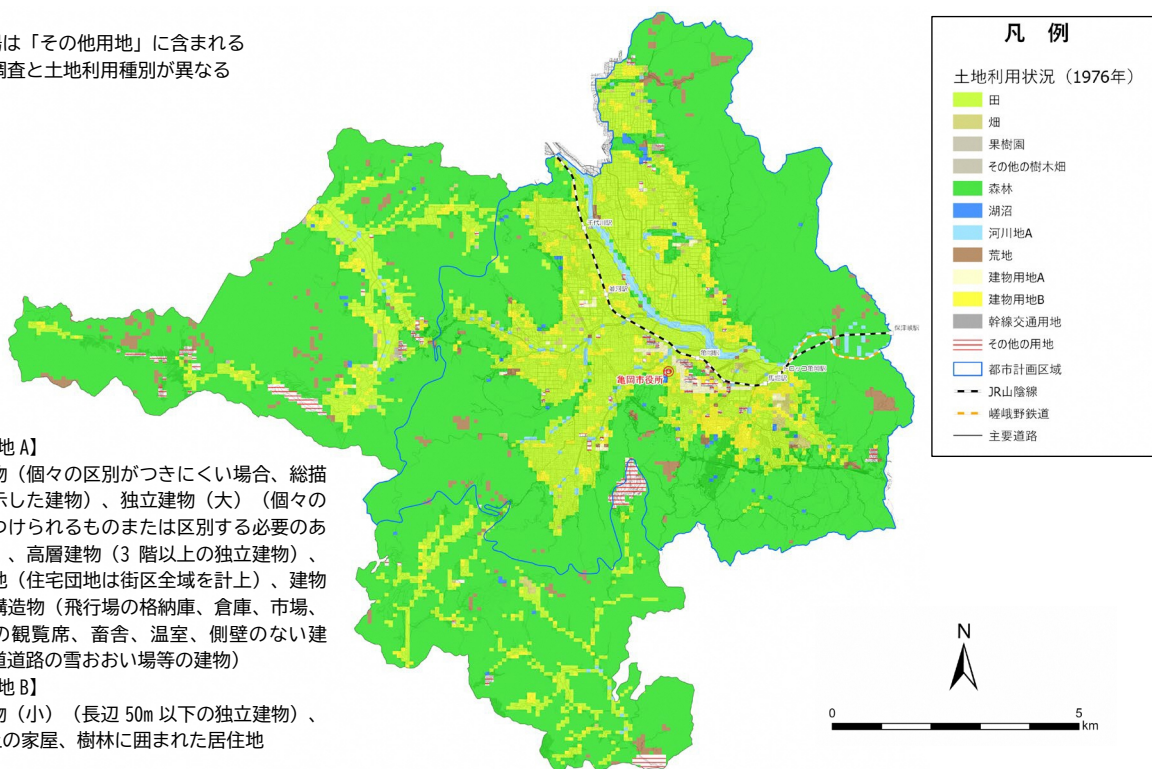


図 昭和51（1976）年土地利用

出典：国土数値情報

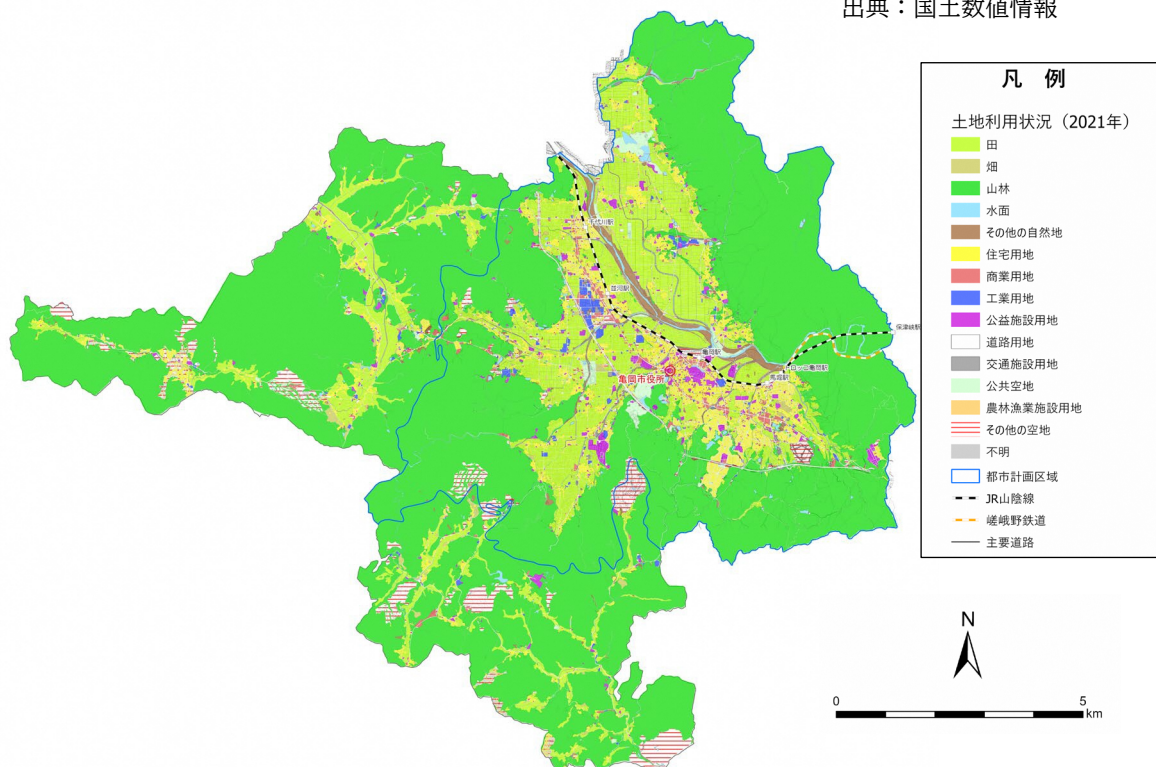


図 令和3（2021）年土地利用

出典：都市計画基礎調査、国土数値情報

(2) 都市計画区域

都市計画区域は、本市の中心市街地を含み、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等の現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要がある区域として指定されたもので、都市計画を策定する場となる区域となります。京都府では、南丹都市計画区域を含む複数の線引き都市計画区域が指定されており、南丹都市計画区域は、南丹市と、本市の各一部（本市では東別院町、西別院町、本梅町、畑野町、宮前町及び東本梅町の6町を除く市域）にまたがって指定されています。

都市計画区域内で用途地域を定めている区域は市街化区域であり、都市計画区域内で用途地域を定めていない区域は市街化調整区域となります。市街化区域は1,095.2ha、市街化調整区域は11,914.8haとなっており、都市計画区域13,010.0haのうち市街化区域の面積は約1割程度となっています。

表 南丹都市計画区域（亀岡市）の状況

区域		面積(ha)
都市計画区域		13,010.0
	市街化区域	1,095.2
	市街化調整区域	11,914.8

表 亀岡市の用途地域指定状況

出典：亀岡市

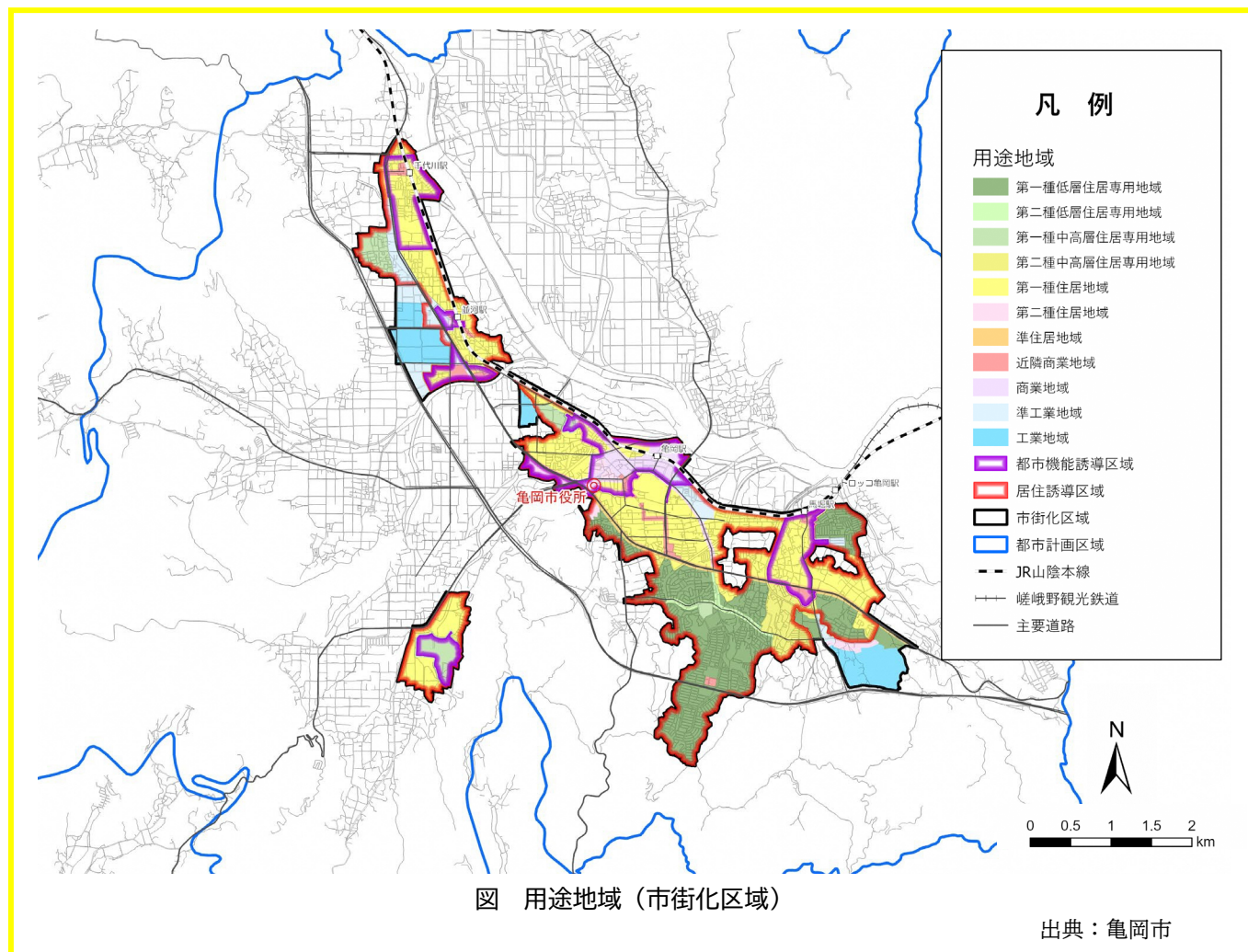
	用途地域名称	面積(ha)	比率
住居系	第一種低層住居専用地域	263.2	24.0%
	第二種低層住居専用地域	11.7	1.1%
	第一種中高層住居専用地域	56.8	5.2%
	第二種中高層住居専用地域	42.0	3.8%
	第一種住居地域	421.1	38.5%
	第二種住居地域	41.5	3.8%
	準住居地域	33.3	3.0%
	小計	869.6	79.4%
商業系	近隣商業地域	38.0	3.5%
	商業地域	36.4	3.4%
	小計	74.4	6.8%
工業系	準工業地域	69.1	6.4%
	工業地域	82.1	6.5%
	小計	151.2	13.8%
合計		1,095.2	100.0%

出典：亀岡市

※上表は令和6（2024）年12月時点。

下表は令和5（2023）年3月31日時点（国土交通省 令和5年都市計画現況調査より）。

用途地域は、亀岡地区、曾我部町、大井町、千代川町、篠町、東つつじヶ丘、西つつじヶ丘及び南つつじヶ丘に指定されており、**第一種住居地域の面積が最も広く、用途地域全体の38.5%（421.1ha）を占めています。**また、住居系の用途地域が用途地域全体の**79.4%（869.6ha）**を占めています。



(3) 自然公園、保安林、農用地

本市は周囲を 500～800m クラスの山々に囲まれた盆地状の地形であり、市域の約7割が山林となっています。その中心部を北から東へと一級河川の桂川が貫流し、桂川をはじめとした淀川水系の中小河川が市域を流れています。また、その周辺には農地が広がっています。

さらに、桂川の亀岡盆地から嵐山に至る山峡区間は京都府立保津峡自然公園の第一種特別地域に指定されています。

市街化区域を取り囲むように農用地が指定されており、土地利用が規制されています。

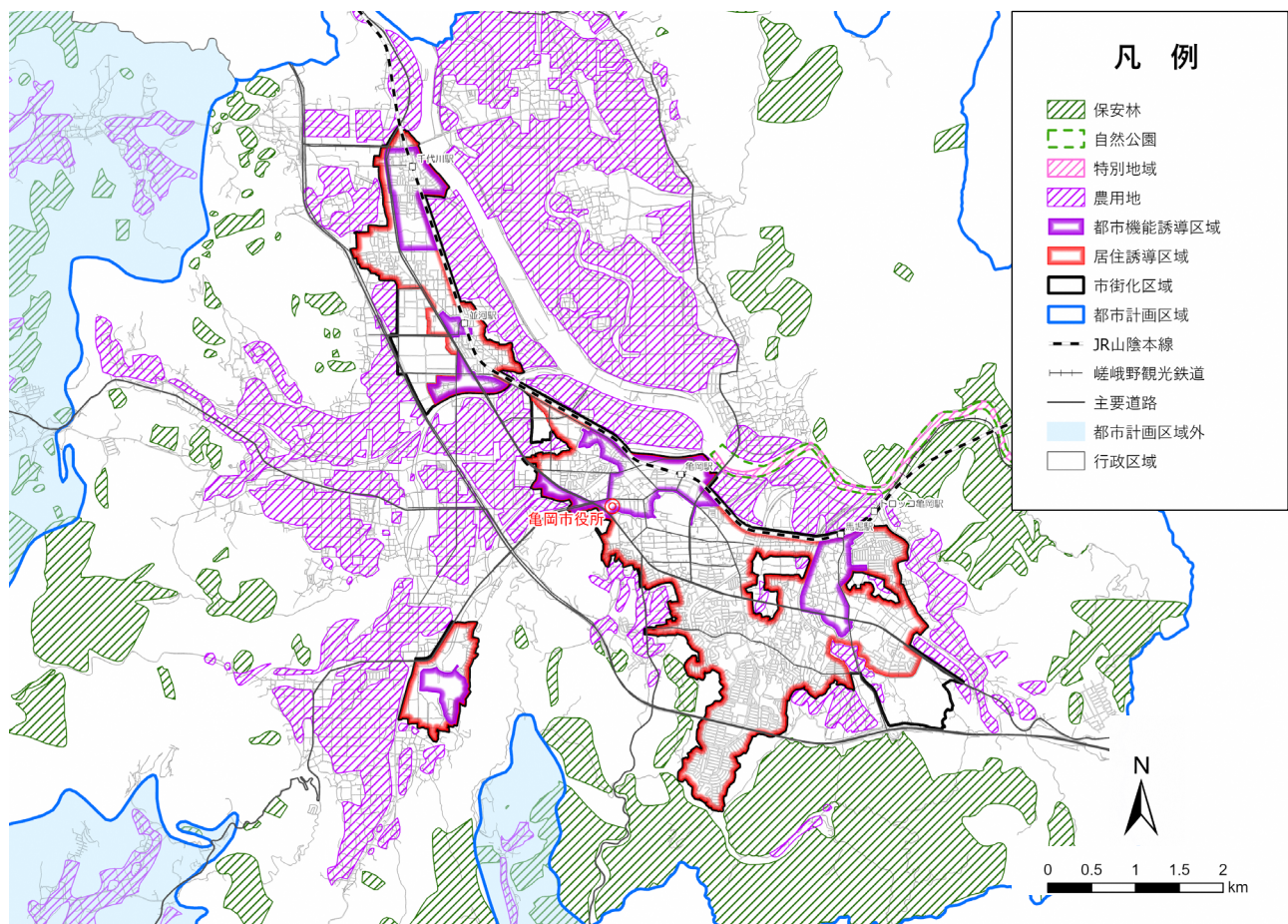


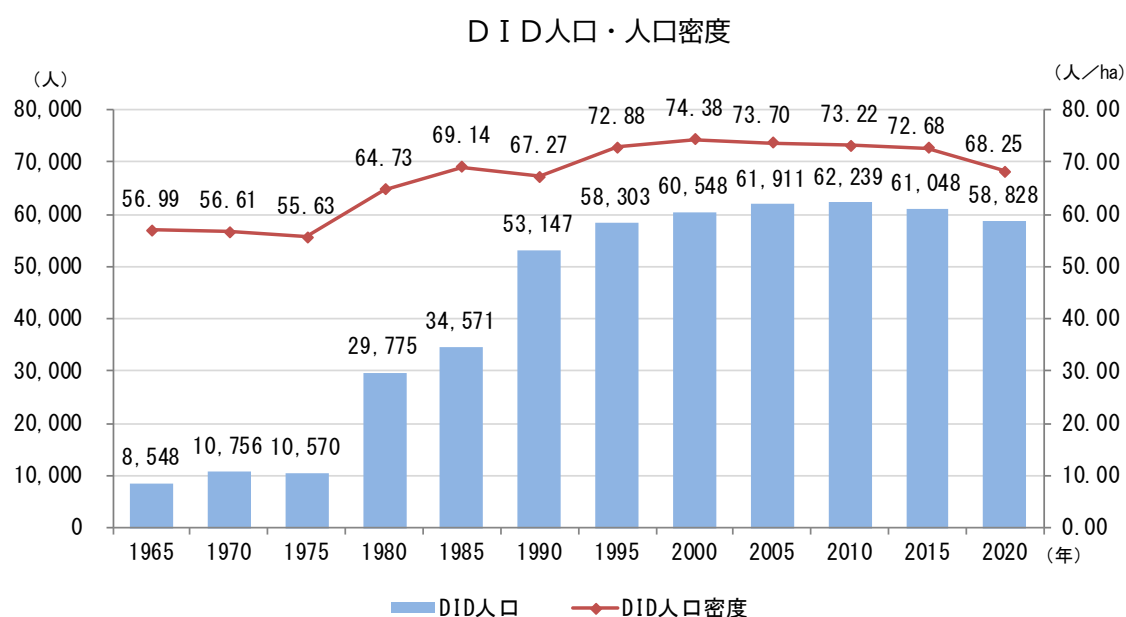
図 自然公園、保安林、農用地

出典：平成27（2015）年度国土数値情報

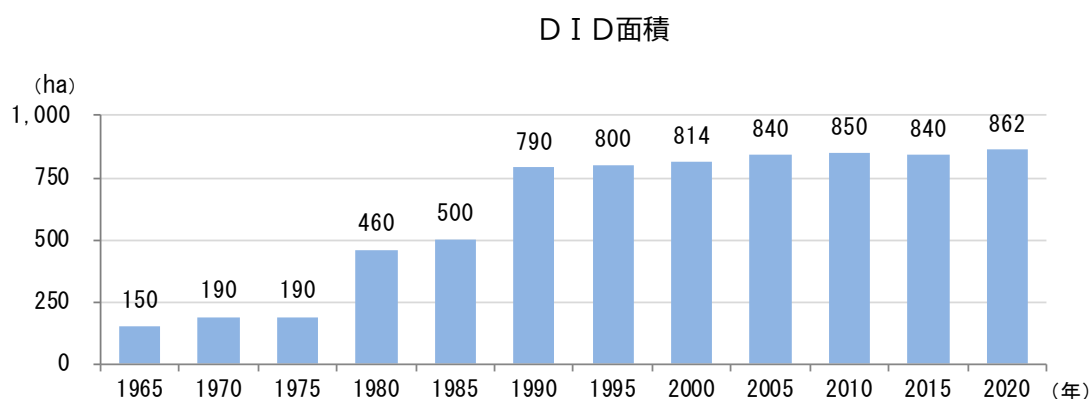
(4) D I D (人口集中地区)

本市の令和2(2020)年のD I D(人口集中地区)の状況は、D I D人口が58,828人に対し、D I D面積が862haであり、人口密度は68.25人/haとなっています。市全体の人口が86,174人、市域面積が22,441haとなっていることから、市域の3.8%に当たるD I D地区の中に市人口の68.3%が居住していることとなります。

D I D地区は、市役所の一帯で形成されて以降、国道9号沿いを中心に拡大しており、それに伴い、D I D面積は昭和40(1965)年以降拡大傾向にありましたが、平成17(2005)年以降は概ね横ばい傾向にあり、D I D人口は平成27(2015)年以降減少しています。D I D人口密度は平成17(2005)年以降減少しており、今後D I D内で人口減少が続くと予想される中で、D I D人口密度もさらに低下することが予想されます。



出典：各年亀岡市統計書



出典：各年亀岡市統計書

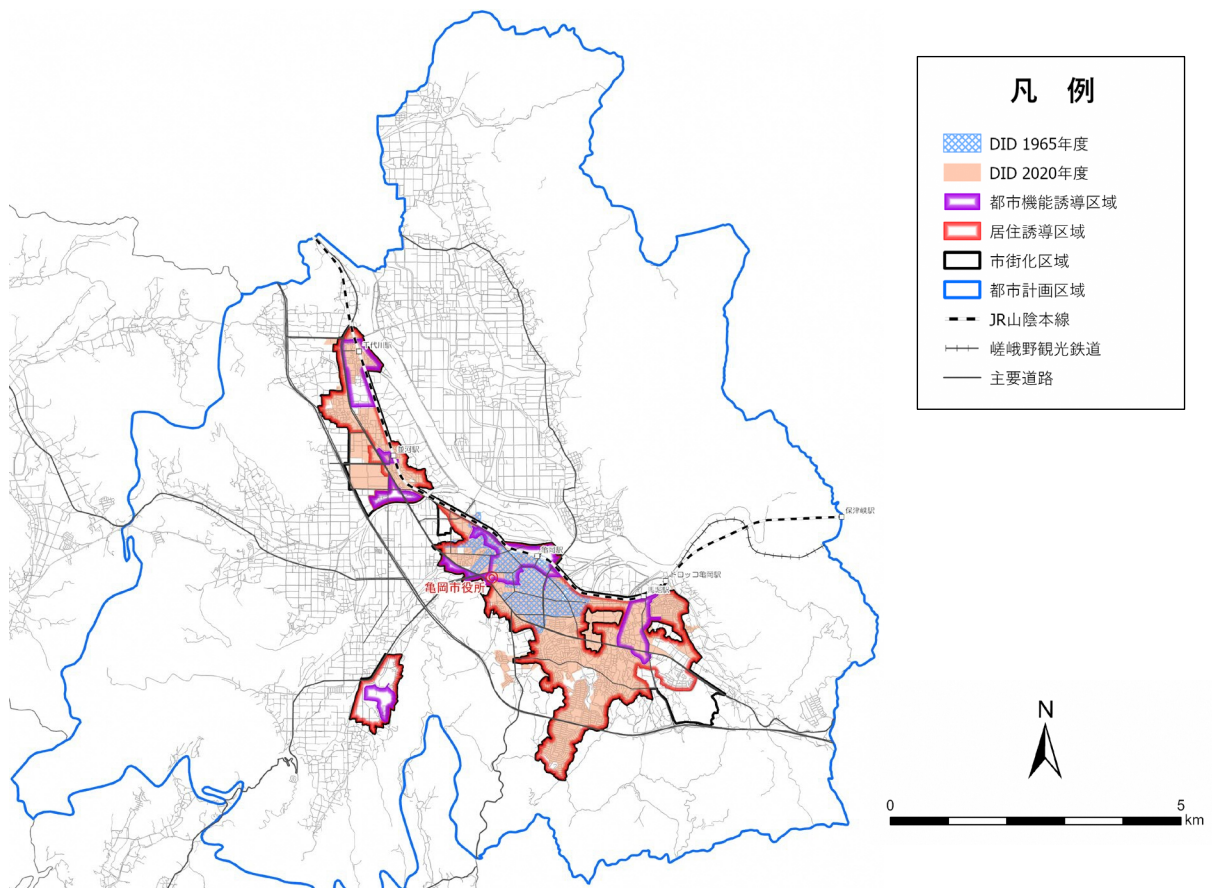


図 1965年から2020年にかけてD I Dの推移（都市計画区域）

出典：国土数値情報

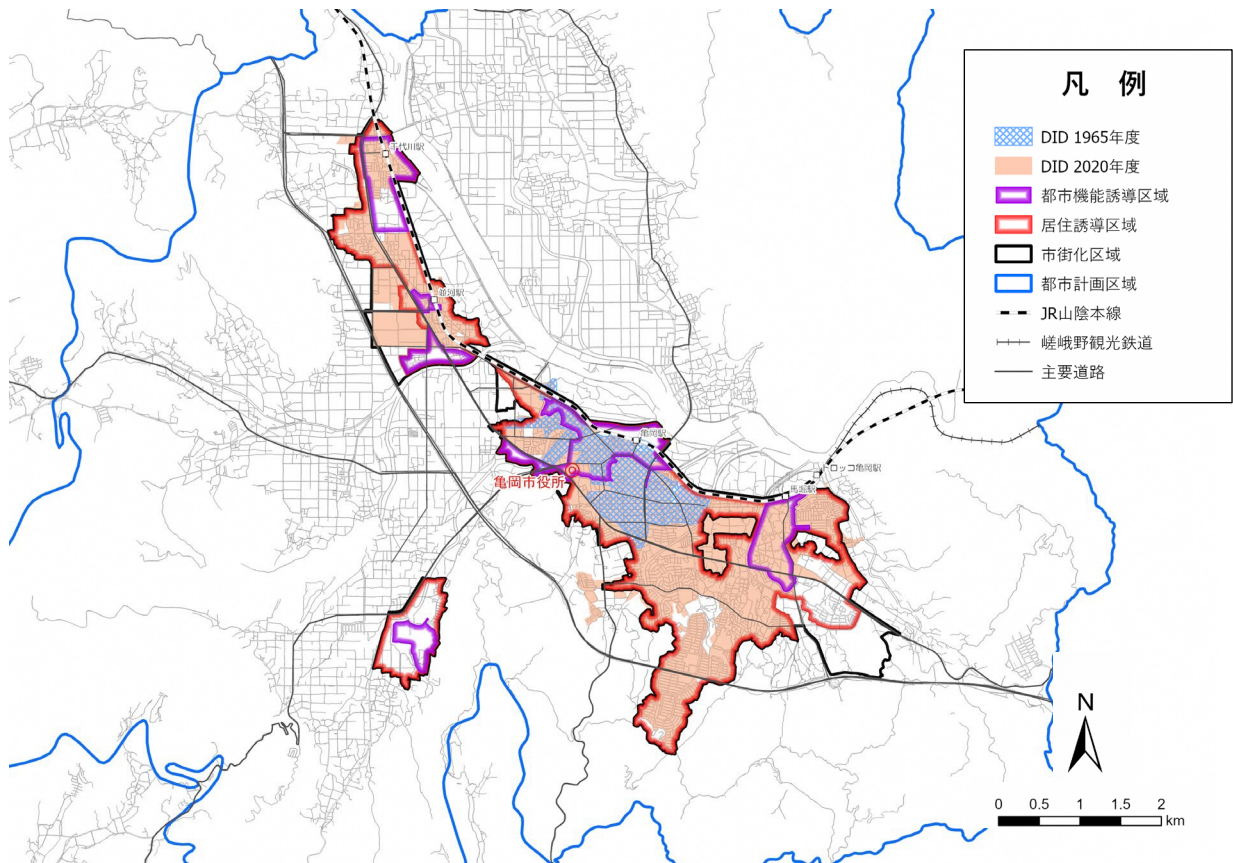


図 1965年から2020年にかけてD I Dの推移（市街化区域）

出典：国土数値情報

(5) 開発動向

令和7年度時点で進められている土地区画整理事業は、亀岡市高野林・小林土地区画整理事業（13.4ha）です。また篠町篠企業団地の周辺でも、篠町篠インター地区（17.8ha）と篠町洗川地区（6.3ha）の2箇所新たな土地区画整理事業が施行中です。

南丹都市計画大井町南部地区土地区画整理事業と亀岡駅北土地区画整理事業は令和5（2023）年に、篠町篠企業団地土地区画整理事業は令和7（2025）年に事業が完了しています。

※土地区画整理事業の状況は令和7（2025）年度時点

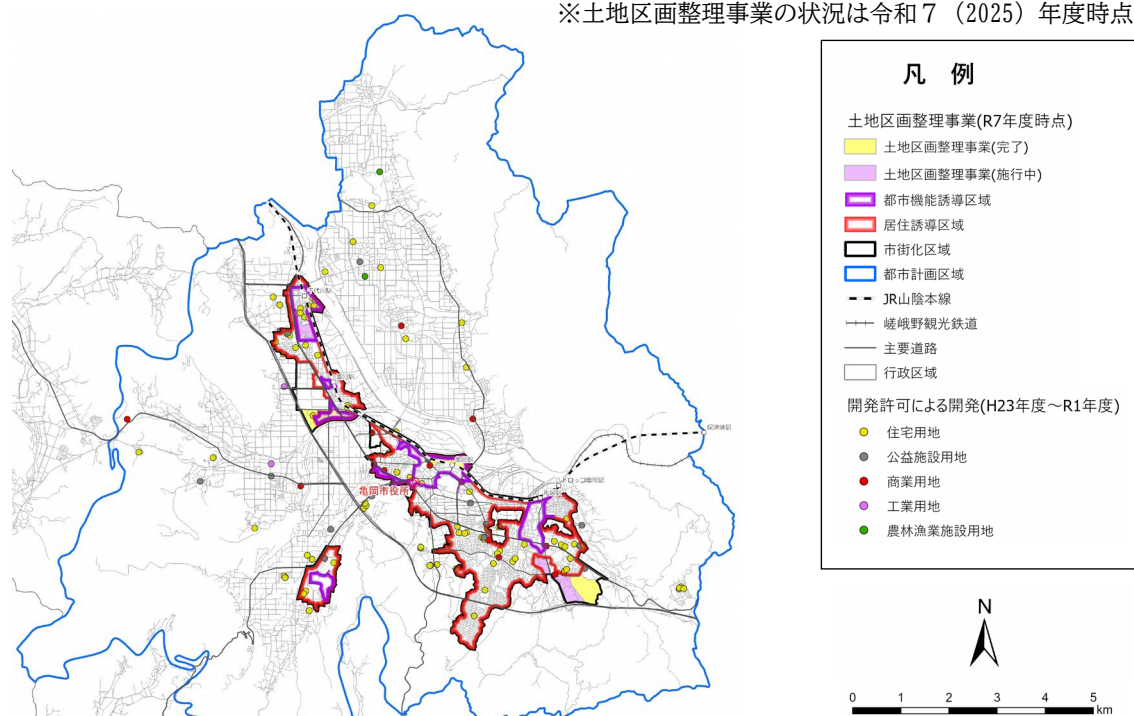


図 宅地開発状況（都市計画区域）

出典：亀岡市

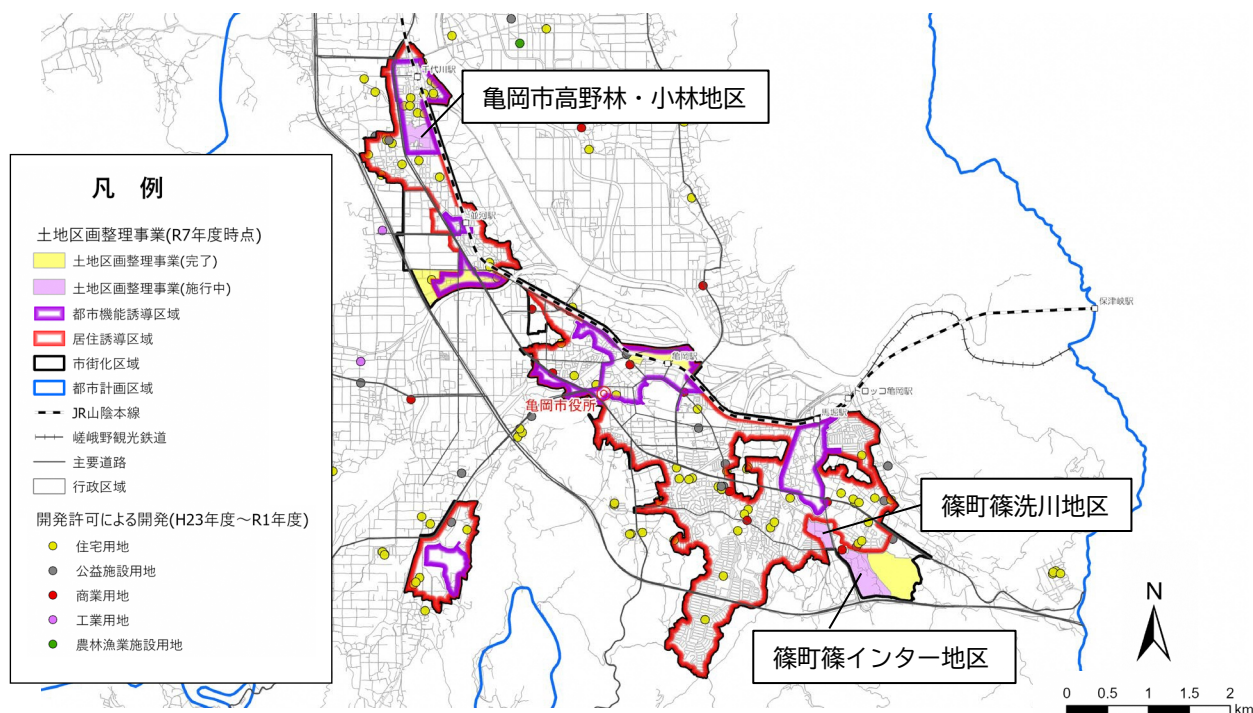
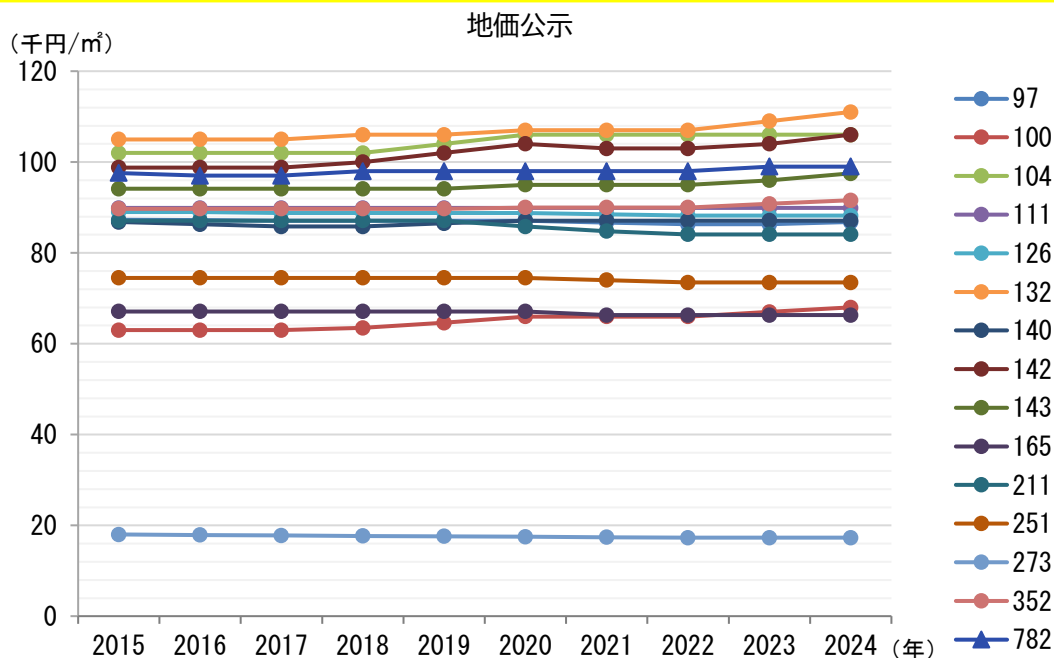


図 宅地開発状況（市街化区域）

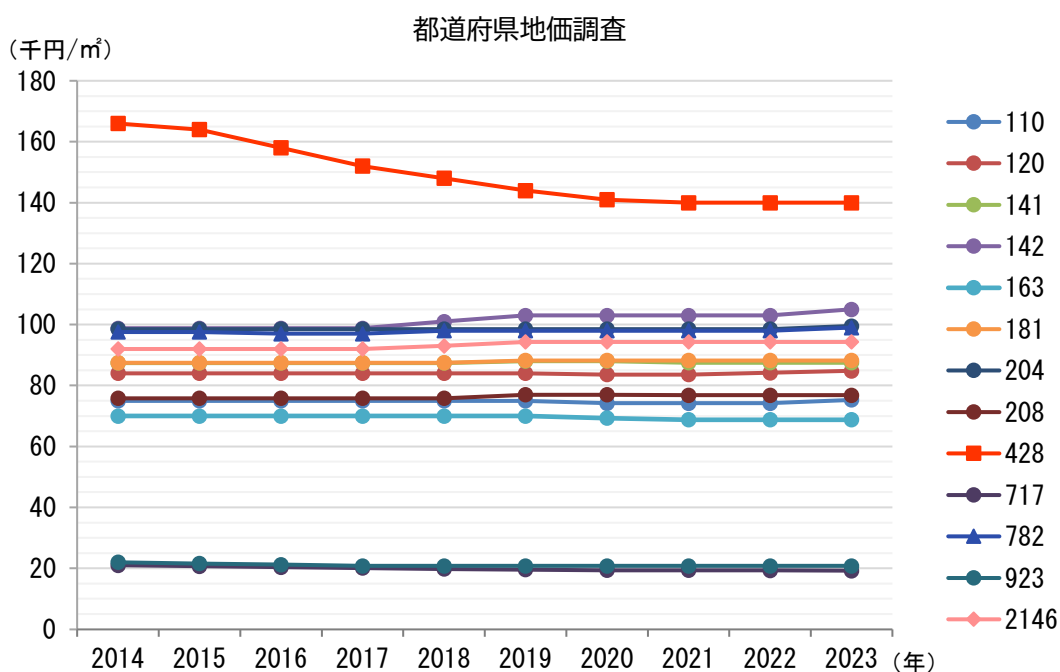
出典：都市計画基礎調査他

(6) 地価

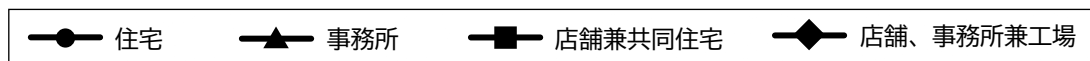
本市の中心部である亀岡駅周辺の地価（No.428）は減少幅が大きく、千代川駅周辺（No.143）、馬堀駅前の住宅地（No.132）、市役所周辺の住宅地（No.352）、亀岡病院周辺（No.142）は微増傾向にあります。その他の地点においては、平成23（2011）年頃から横ばいで推移しています。



出典：各年国土数値情報



出典：各年国土数値情報



※過去10年分のデータがある地点のみを表示（次頁赤丸地点）

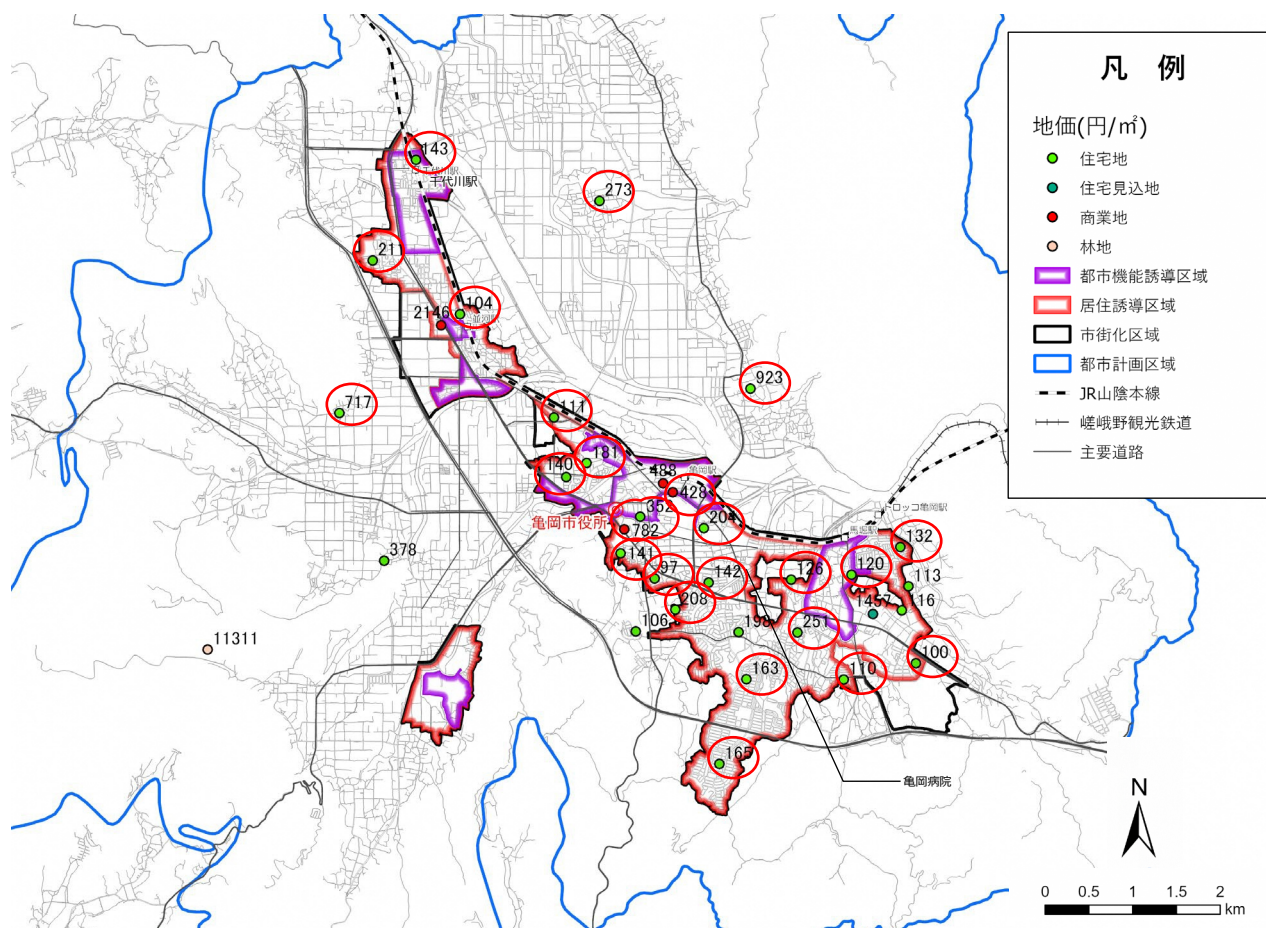


図 地価調査地点

出典：都市計画基礎調査

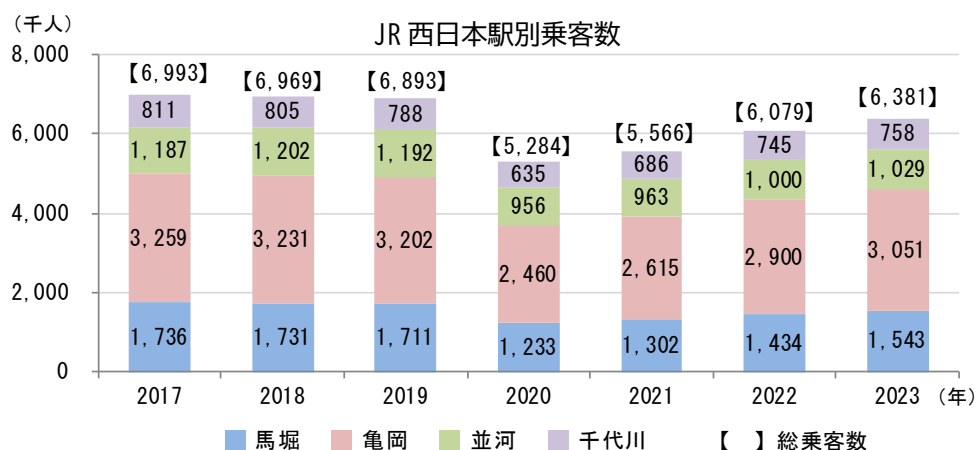
1-3 公共交通の状況

(1) 公共交通の利用状況

1) 鉄道

本市にはJR山陰本線の千代川駅、並河駅、亀岡駅、馬堀駅があり、令和5（2023）年の4駅の総乗客数は、6,381千人となっており、最も乗客数が多いのは、本市の中心に位置する亀岡駅で、3,051千人となっています。

令和2（2020）年に乗客数が減少していますが、コロナ禍による外出の自粛要請が影響していると考えられ、令和2（2020）年以降は徐々に乗客数が増えています。コロナ禍前の乗客数にまでは回復していない状況です。



出典：亀岡市

2) バス

本市のバス交通には、民間バス（京阪京都交通(株)）と、市が事業主体で民間事業者（京阪京都交通(株)）に委託し運行している亀岡市コミュニティバス及びふるさとバスがあります。亀岡市コミュニティバスは亀岡地区や篠地区で運行されており、ふるさとバスは民間バス路線が廃止された区間で運行されています。

民間バスと市が事業主体であるバスを合わせた全路線の利用者数の推移をみると、令和5（2023）年は1,339千人となっています。鉄道同様に、令和2（2020）年には利用者数が減少していますが、令和2（2020）年以降は徐々に利用者数は回復しており、令和5（2023）年は平成29（2017）年を上回る利用者数となっています。



出典：亀岡市

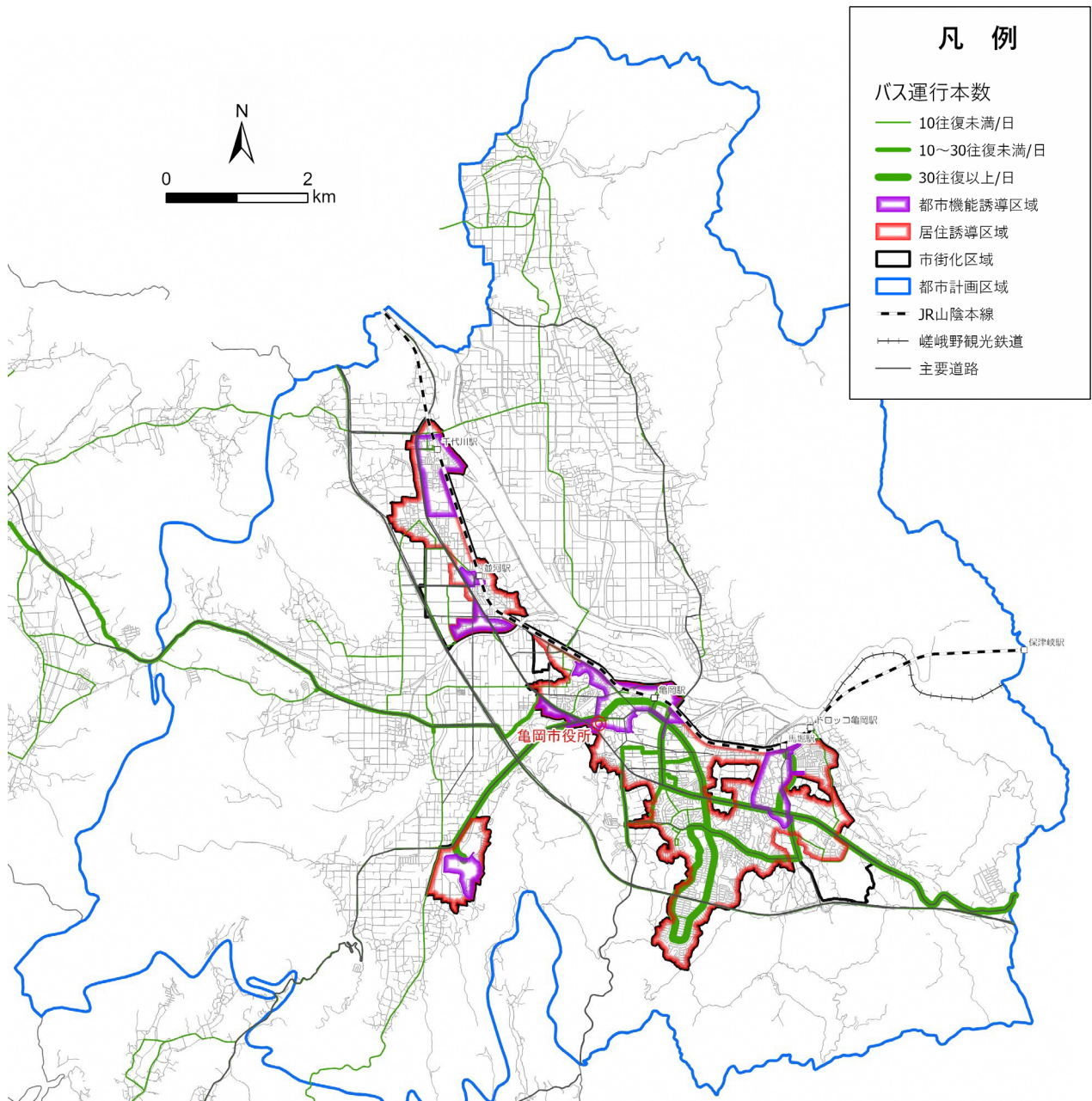


図 バス運行本数

出典：令和7（2025）年3月亀岡市 HP バス路線時刻表

(2) 公共交通の利用圏域

公共交通の利用圏域をみると、市街化区域内は鉄道駅の利用圏域とバス停の利用圏域で概ねカバーできており、公共交通が充実していると言えます。

人口密度別にみると、市街化調整区域及び居住誘導区域外でも、居住がみられる箇所はバス停の徒歩圏域300mで概ねカバーできていますが、市街化区域外の一部地域では公共交通空白地域がみられます。

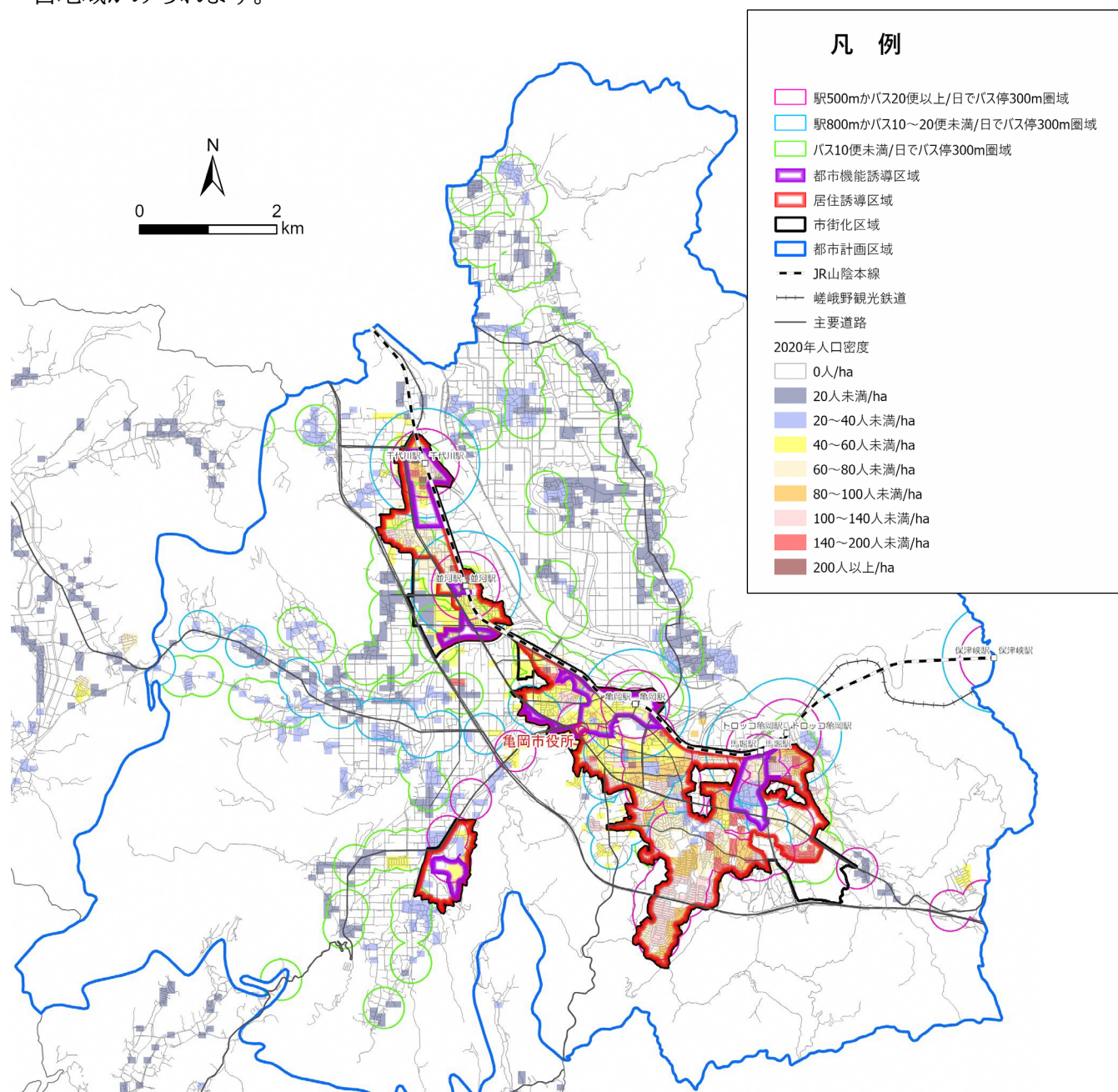


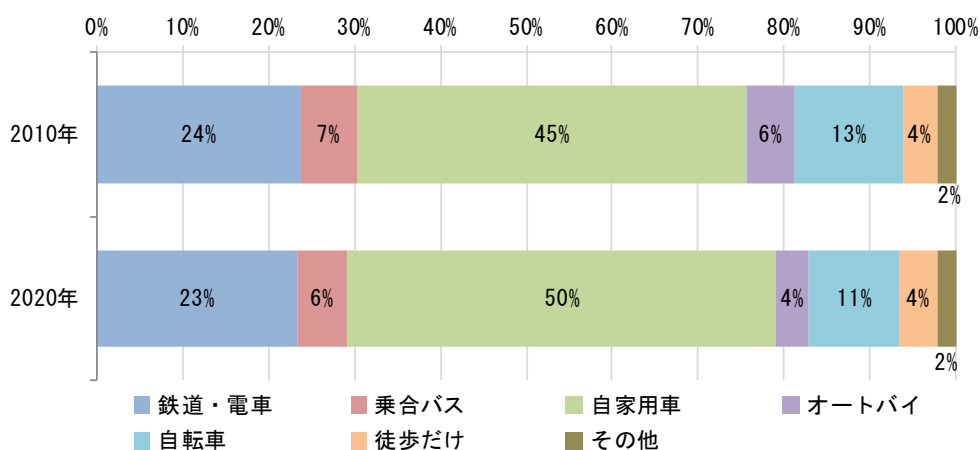
図 100mメッシュ単位人口密度と公共交通利用圏域(2020年)

出典：令和2（2020）年国勢調査、国土数値情報、亀岡市HP

(3) 移動の交通手段

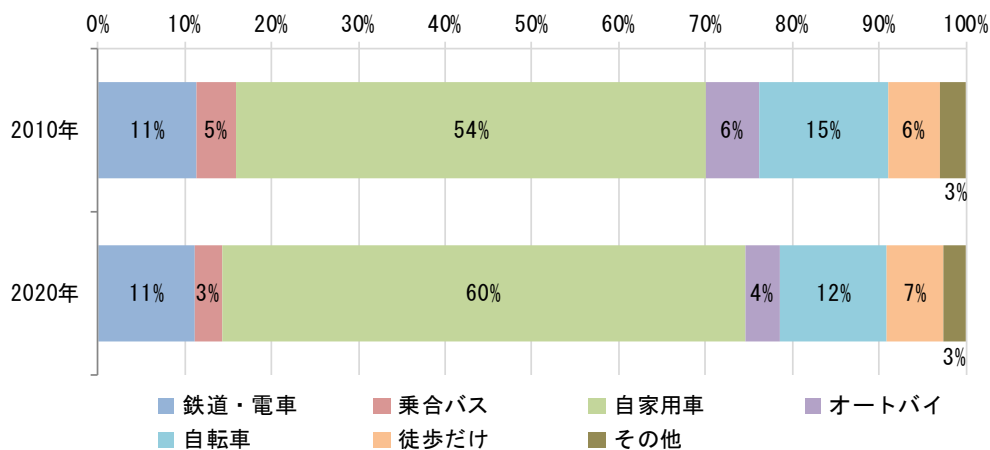
市民及び本市に通勤・通学する人の交通手段としては、自家用車が最も多く、令和2（2020）年時点では、市民の場合は全体の50%を占め、本市に通勤・通学する人の場合では全体の60%を占めています。このことから、市内を移動する際の交通手段は自家用車への依存度が高い傾向にあると考えられ、その割合は増加傾向にあります。

常住地による利用交通手段分担率（亀岡市に居住）



出典：各年国勢調査

従業地・通学地による利用交通手段分担率（亀岡市に通勤・通学）



出典：各年国勢調査

1-4 都市機能の状況

(1) 都市機能増進施設の集積状況

市民が日常生活で利用する施設を抽出し、都市機能増進施設の立地状況を把握します。

表 都市機能増進施設の構成

都市機能	対象	施設数	備考
行政機能	市役所	1	
	生涯学習施設	7	
	地域交流センター	9	
医療機能	病院	4	
	診療所（内科・小児科）	34	初期診療となる内科・小児科診療を取り扱う医療施設
介護・福祉機能	地域包括支援センター	7	
	通所系高齢者福祉施設 （デイサービスセンター、リハビリセンター等）	31	利用者が日常的に通所する施設
	入所系・入居系介護福祉施設	28	
	その他施設（福祉センター等）	4	
子育て機能	保健センター	1	
	子育て支援センター	1	
	保育所（園）・認定こども園 ・小規模保育事業所	28	
	児童館	6	
	放課後児童クラブ	16	
教育・文化機能	幼稚園	4	
	小学校	14	
	中学校	5	
	義務教育学校	2	
	高等学校	2	
	大学	1	
	その他教育施設	2	
	文化資料館	1	
	図書館	6	
	文化ホール・集会所等	3	
	スポーツ施設	3	
商業機能	スーパーマーケット	14	市民の日常生活において利用頻度の高い飲食料品などの日用品を扱う施設
	コンビニエンスストア	33	
	ドラッグストア	13	
金融機能	銀行・信用金庫	11	
	郵便局	18	
	J A	5	

※令和7（2025）年9月1日時点

出典：国土数値情報、亀岡市 HP、病院ナビ、i タウンページ、各施設 HP、株式会社エス・エム・エス運営の介護 DB、スーパー名鑑 2020、全国大型小売店総覧 2024、亀岡市

都市機能増進施設の立地状況をみると、商業施設、教育施設、文化施設、高齢者福祉施設、児童福祉施設、医療施設、金融施設が、市街化区域、特に本市の中心拠点である亀岡地区に集中して立地しています。

市街化調整区域にも一定数の都市機能増進施設が立地していますが、それらは集落及びその周辺と主要道路の沿道に多く立地している傾向にあります。

都市機能増進施設の立地と人口密度の関係をみると、都市機能増進施設は人口密度の高い市街化区域及びその周辺に集中して立地しており、コンパクトな市街地が形成されています。

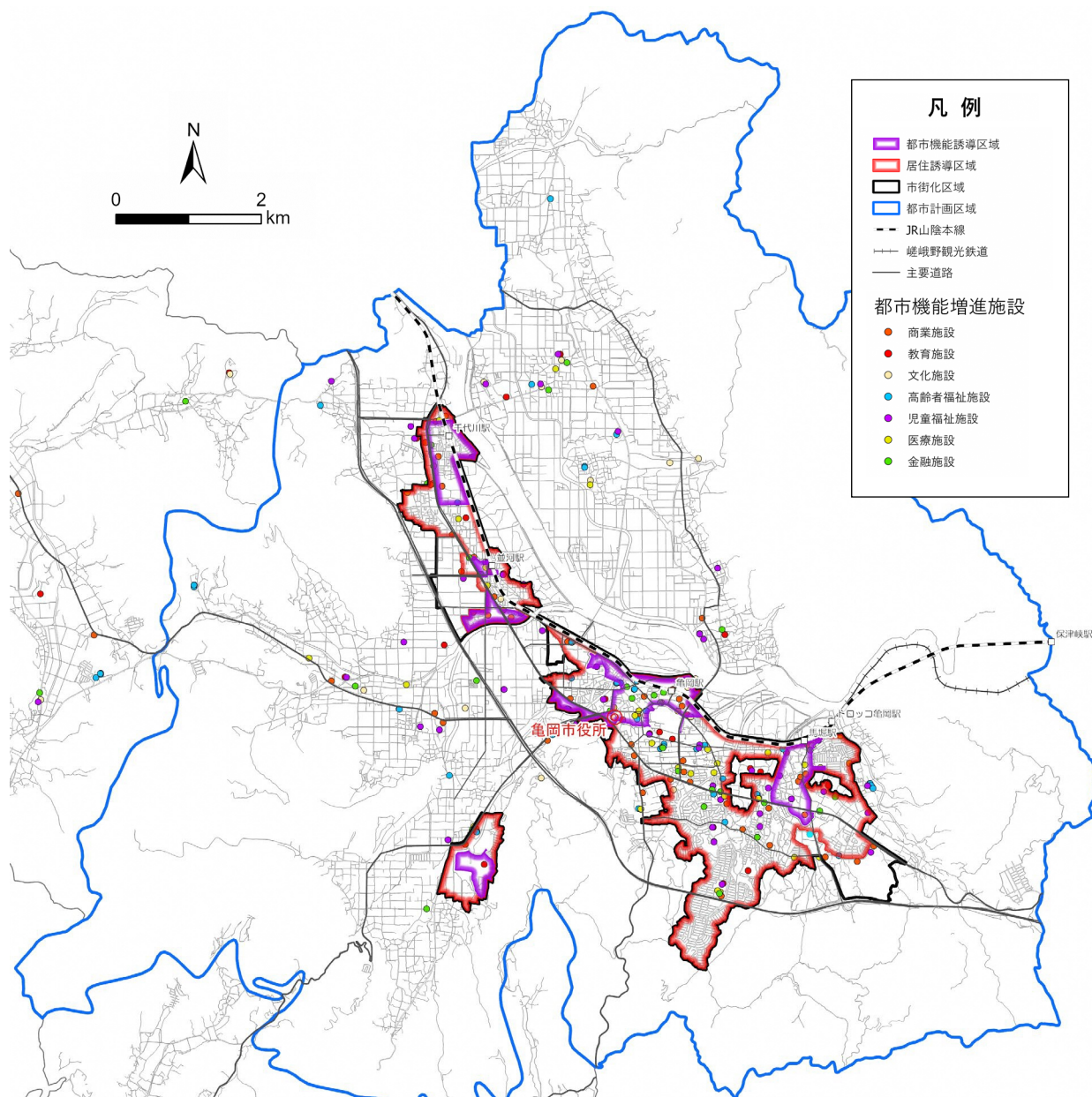
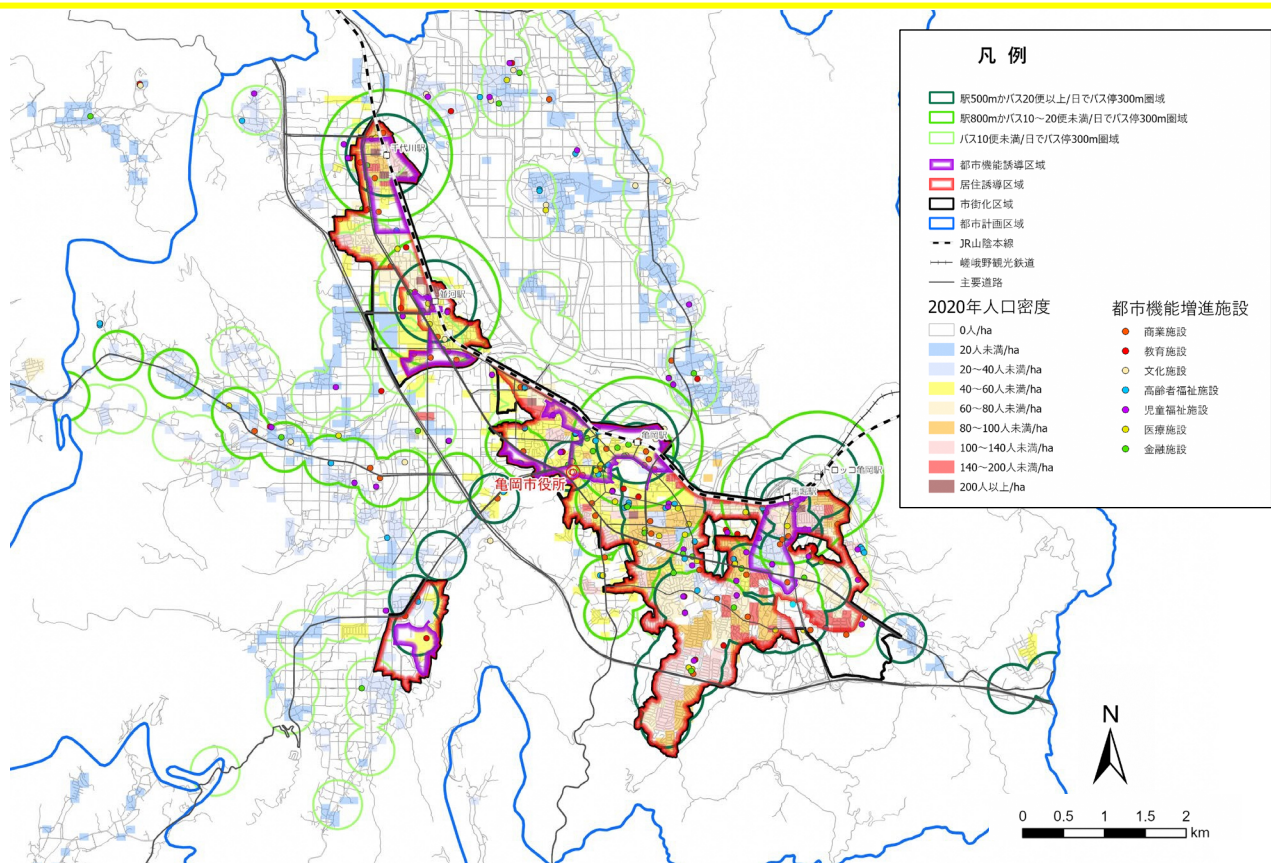


図 都市機能増進施設分布図

出典：国土数値情報、亀岡市 HP、病院ナビ、i タウンページ、各施設 HP

株式会社エス・エム・エス運営の介護 DB、スーパー名鑑 2020、全国大型小売店総覧 2024、亀岡市

※令和 7（2025）年 9 月 1 日時点

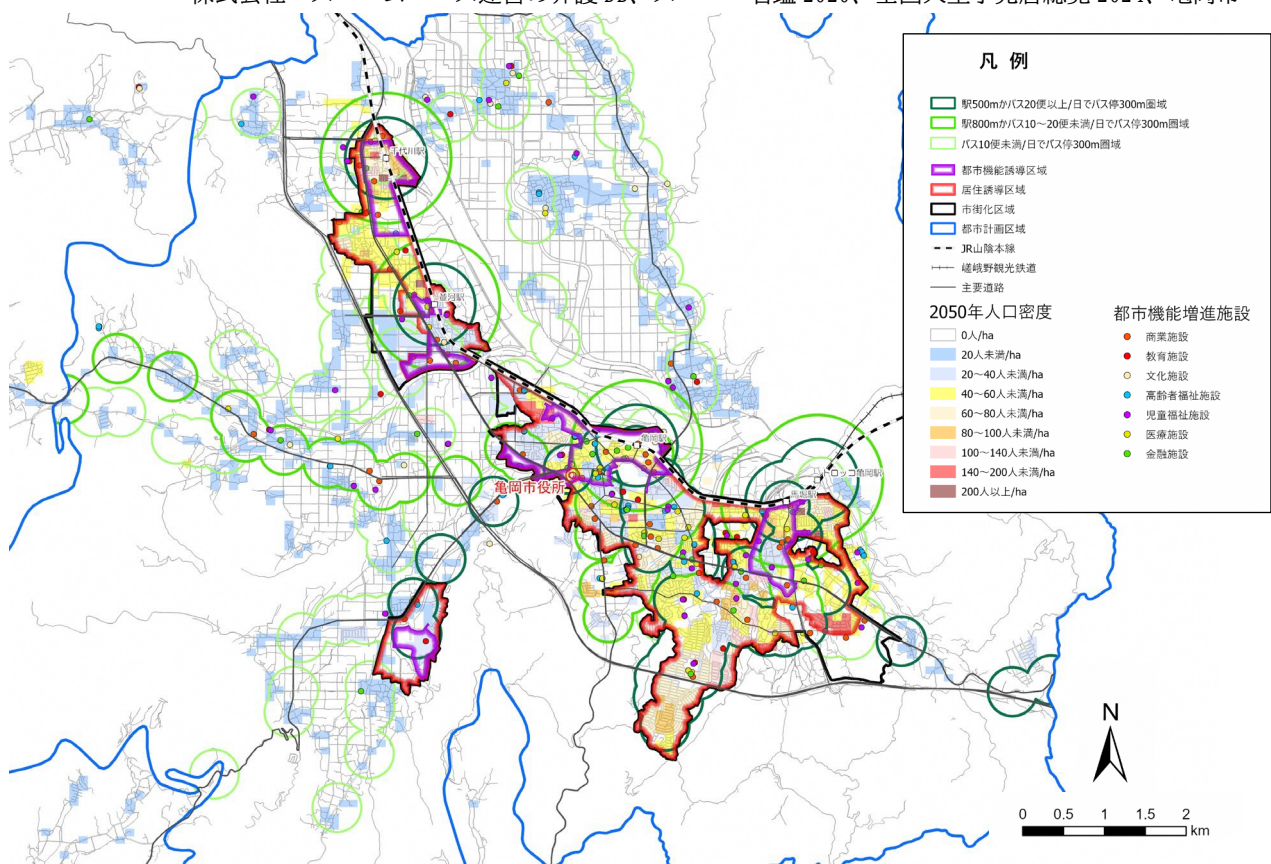


※令和7（2025）年9月1日時点

図 都市機能増進施設分布と2020年人口密度

出典：国土数値情報、亀岡市 HP、病院ナビ、i タウンページ、各施設 HP

株式会社エス・エム・エス運営の介護 DB、スーパー名鑑 2020、全国大型小売店総覧 2024、亀岡市



※令和7（2025）年9月1日時点

図 都市機能増進施設分布と2050年人口密度

出典：国土数値情報、亀岡市 HP、病院ナビ、i タウンページ、各施設 HP

株式会社エス・エム・エス運営の介護 DB、スーパー名鑑 2020、全国大型小売店総覧 2024、亀岡市

1-5 災害関連の状況

(1) 土砂災害警戒区域

市域の主に山麓部等では、土砂災害防止法に基づく「土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域」が京都府により指定されている箇所があります。市街化区域内であっても、区域の縁辺部や隣接部に位置する急傾斜地等には土石流や急傾斜地崩壊の土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域がみられ、特に丘陵地に開発された西つつじヶ丘美山台や南つつじヶ丘桜台等の一部では縁辺部の急傾斜地には土砂災害特別警戒区域がみられます。

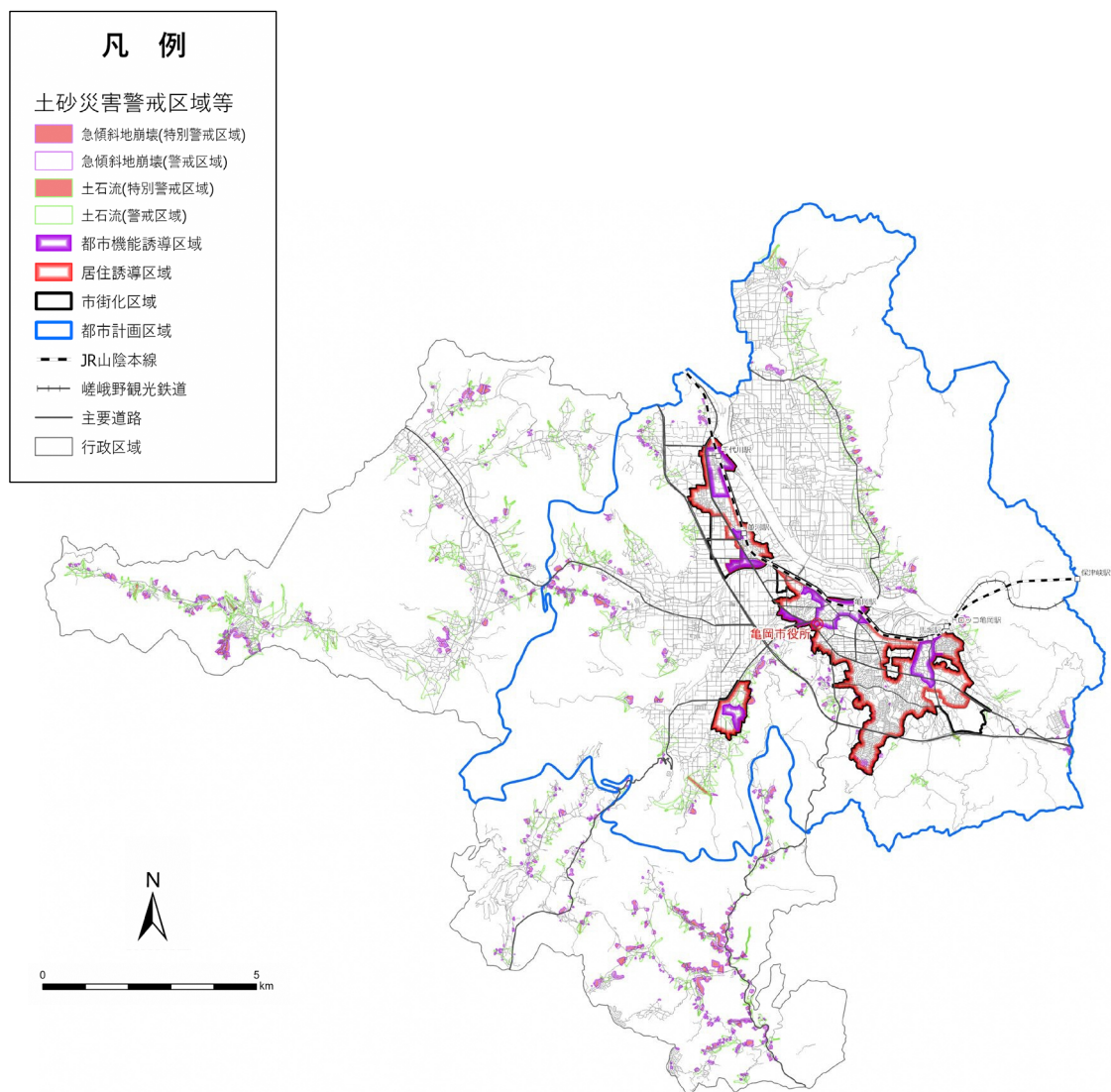


図 土砂災害警戒区域（市全域）

出典：京都府（令和7（2025）年2月末時点）

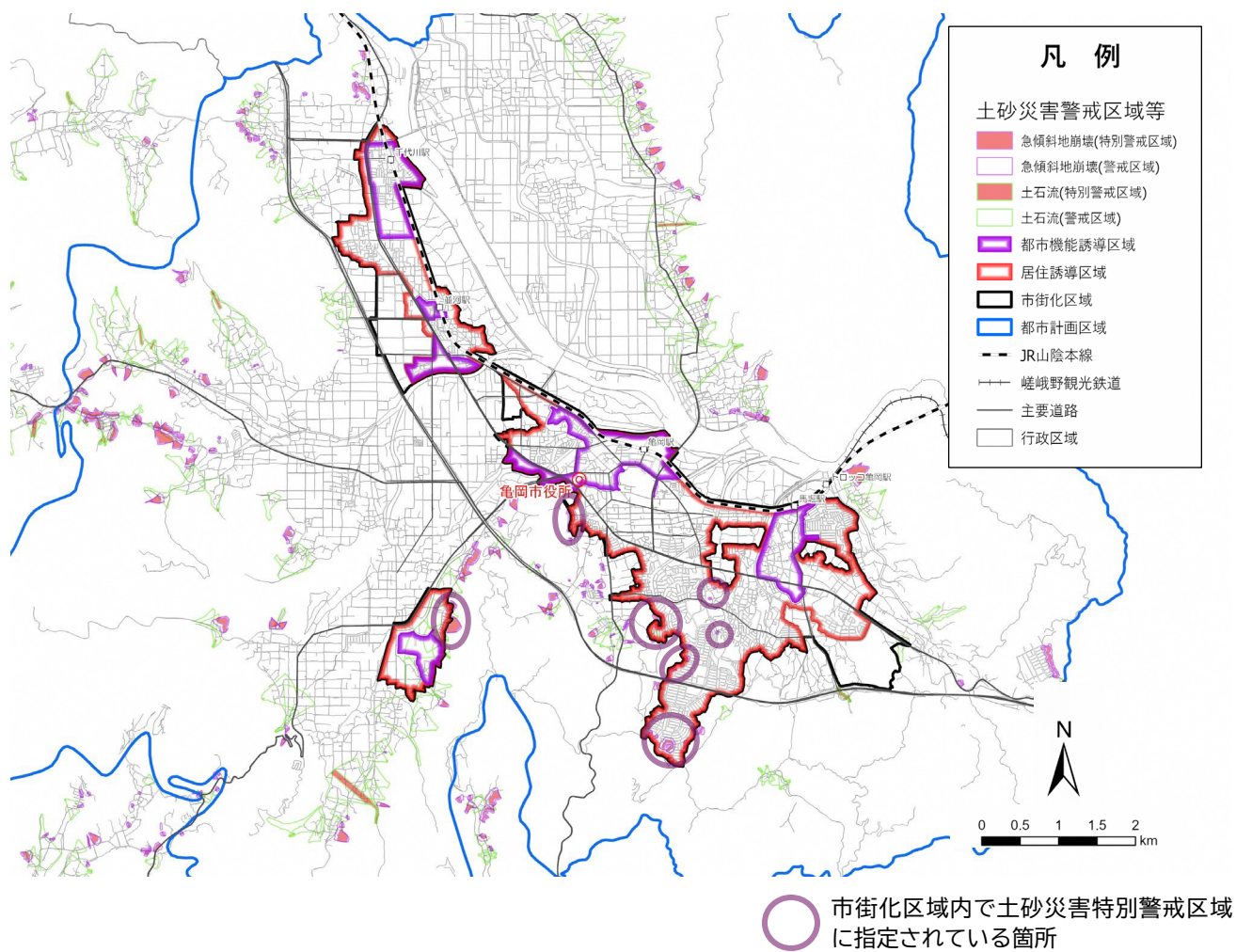


図 土砂災害警戒区域等指定状況（市中心部）

出典：京都府（令和7（2025）年2月末時点）

(2) 洪水浸水想定区域

洪水浸水想定区域は、想定最大規模降雨（1,000年に1回程度の降雨）による外水氾濫が発生した場合に想定される浸水区域を示しています。

本市では、桂川沿いやその支流の犬飼川、及び山内川沿い等の低地部に洪水浸水想定区域が広がっています。特にJR山陰本線よりも北側の桂川沿いの区域は3.0m以上の浸水想定となっていますが、亀岡駅北の地域については、府立京都スタジアムの建設や亀岡駅北土地区画整理事業に伴い嵩上げを行っているため、洪水浸水想定は2.0m未満となっています。

また、市街化区域内の大井町並河2丁目の一部では3.0m以上の洪水浸水想定区域が図面上では見られますが、当該区域では嵩上げを行ったうえで住宅地を整備しており、既に対策が取られています。市街化区域内では、その他にも数箇所2.0m未満の浸水が想定される区域が確認できます。浸水想定区域は、1,000年に1回程度の降雨による洪水のときに複数箇所の破堤や溢水により氾濫する区域を重ね合わせたもので、想定される最大の区域と浸水深を示しています。

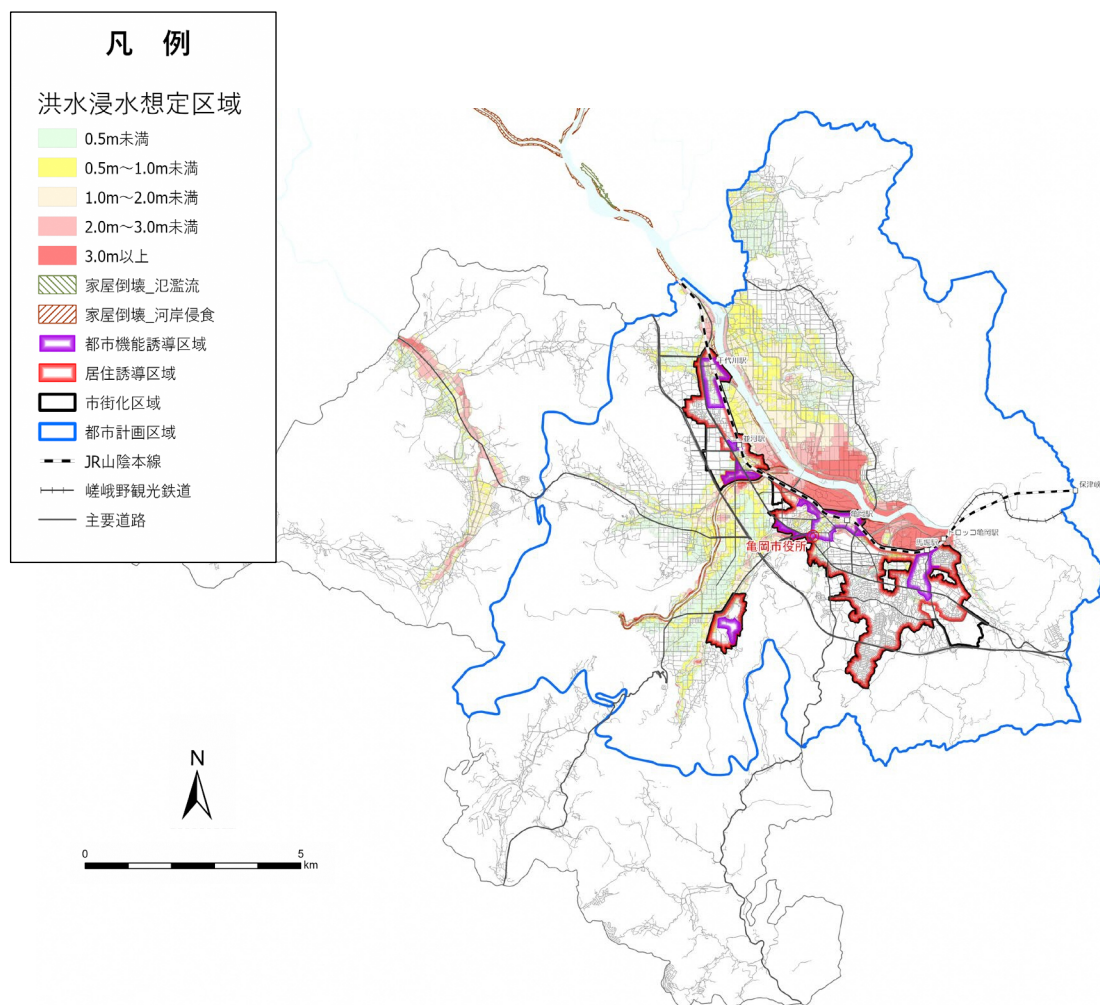
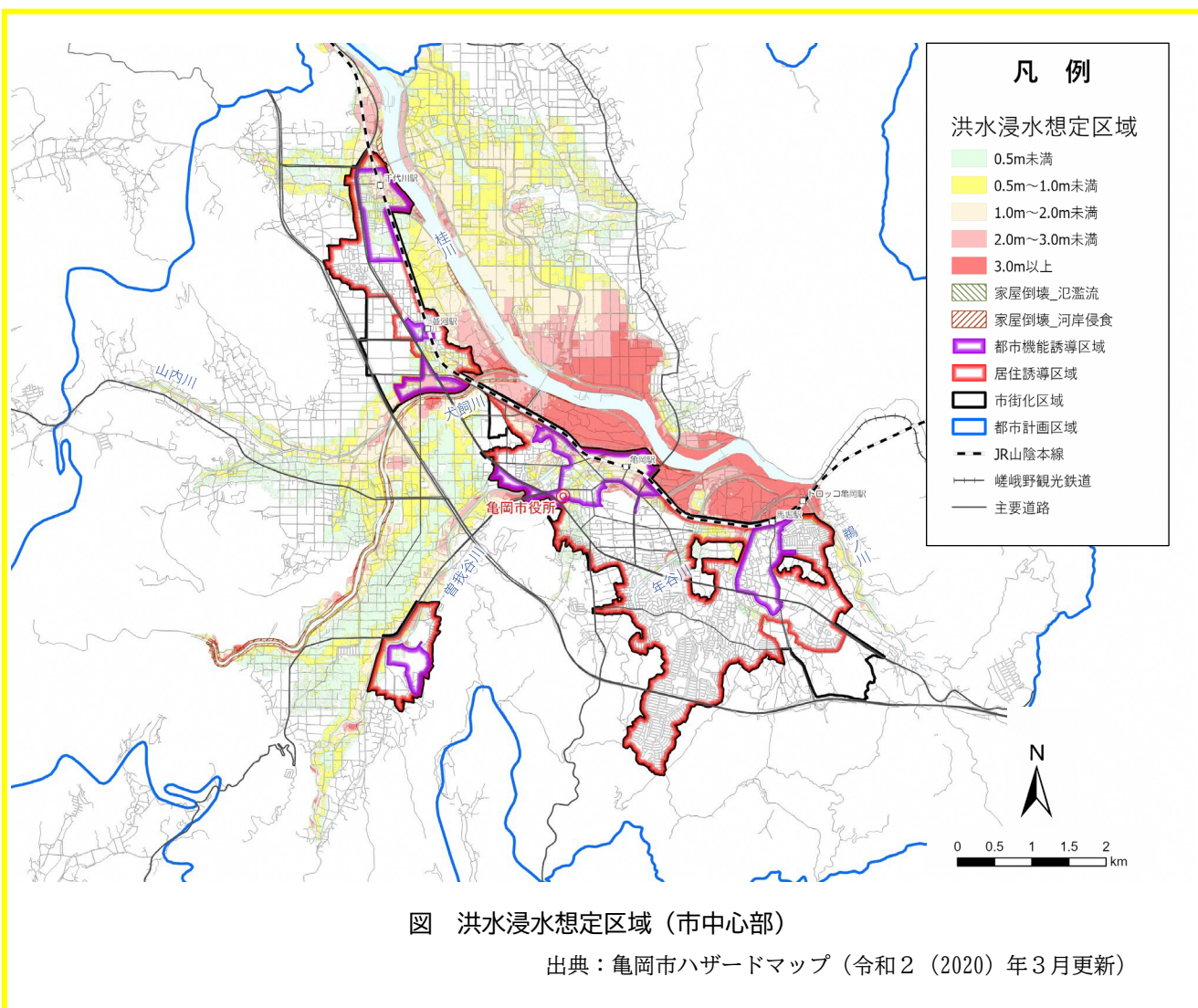


図 洪水浸水想定区域（市全域）

出典：亀岡市ハザードマップ（令和2（2020）年3月更新）



(3) 避難場所の整備状況

千代川駅周辺、つつじヶ丘地区、篠町見晴等には比較的人口が集中しており、こうした人口が集中しているエリアを中心に各地に避難場所が設置されています。

市街化区域内に、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に大きくかかる避難施設や避難場所は無いものの、南つつじヶ丘桜台等の一部の縁辺部には急傾斜地の土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域が指定されているため、居住誘導区域の指定及び防災指針においては、特に留意が必要です。

また、洪水浸水想定区域では、特に桂川沿いと犬飼川沿いの一部の地域で 3.0m 以上の浸水が想定されており、一部の一時避難施設・避難場所においては 0.5～2.0m 未満の浸水が想定されているものも確認され、これらについては特に留意が必要です。

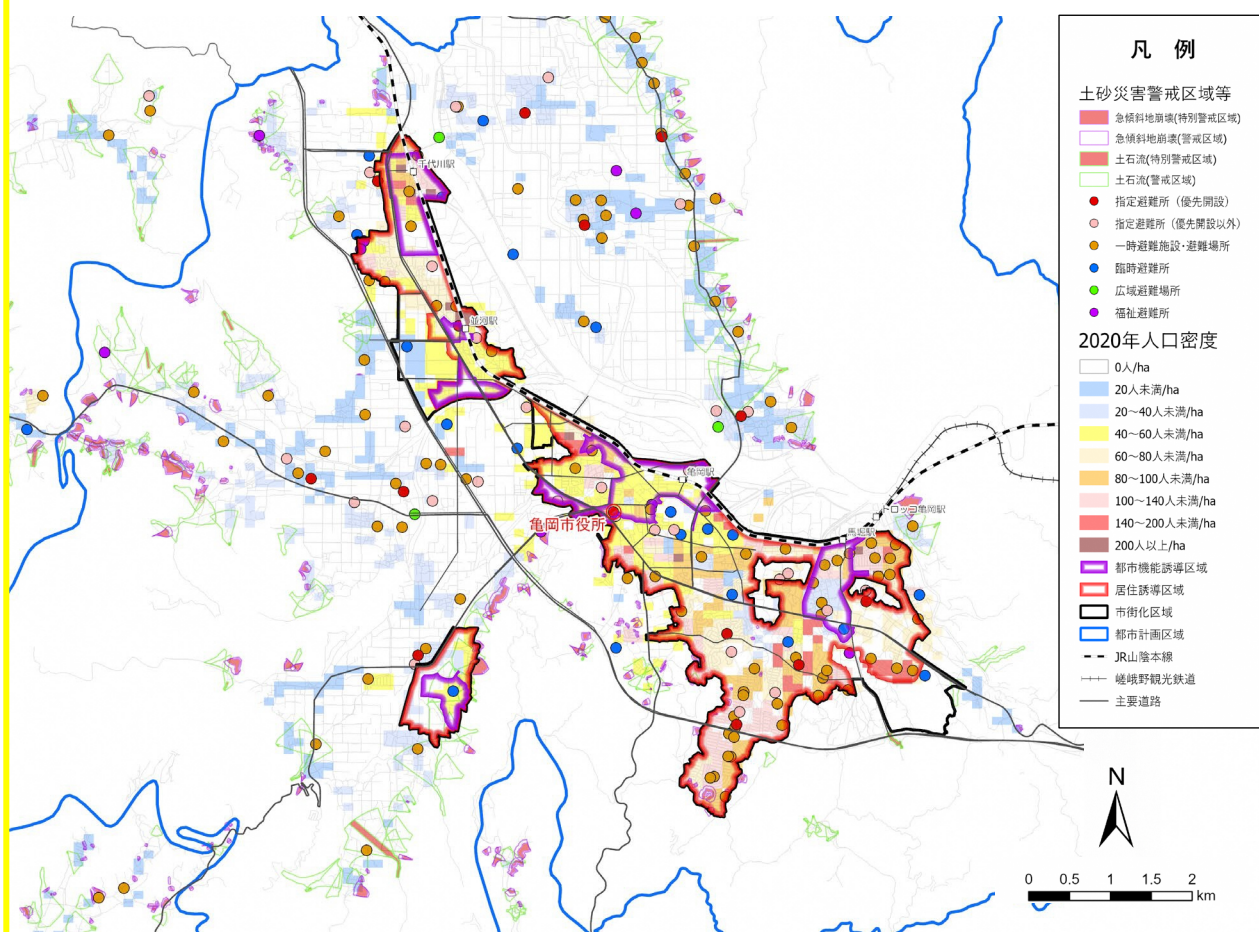
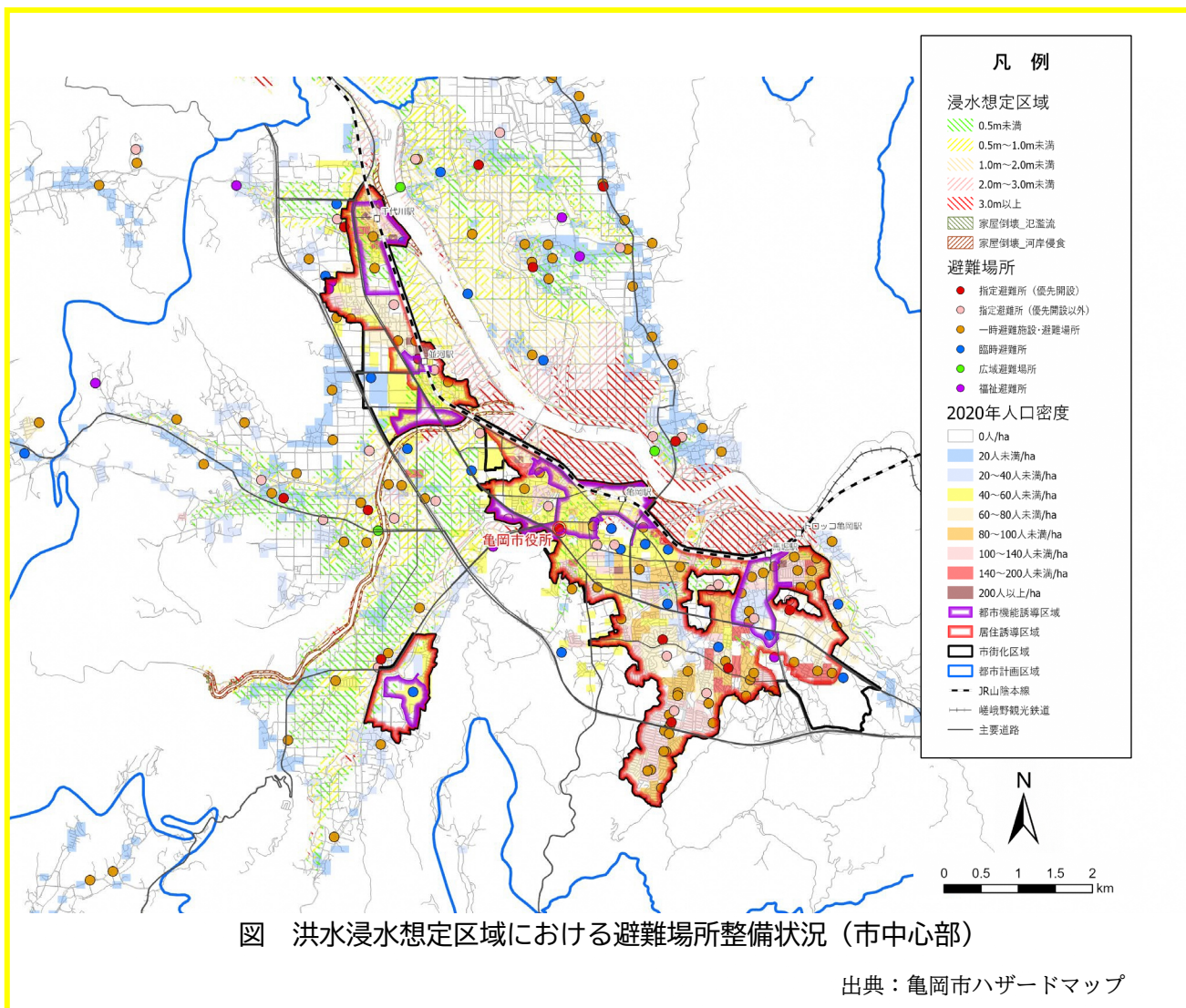


図 土砂災害警戒区域における避難場所整備状況（市中心部）

出典：亀岡市ハザードマップ



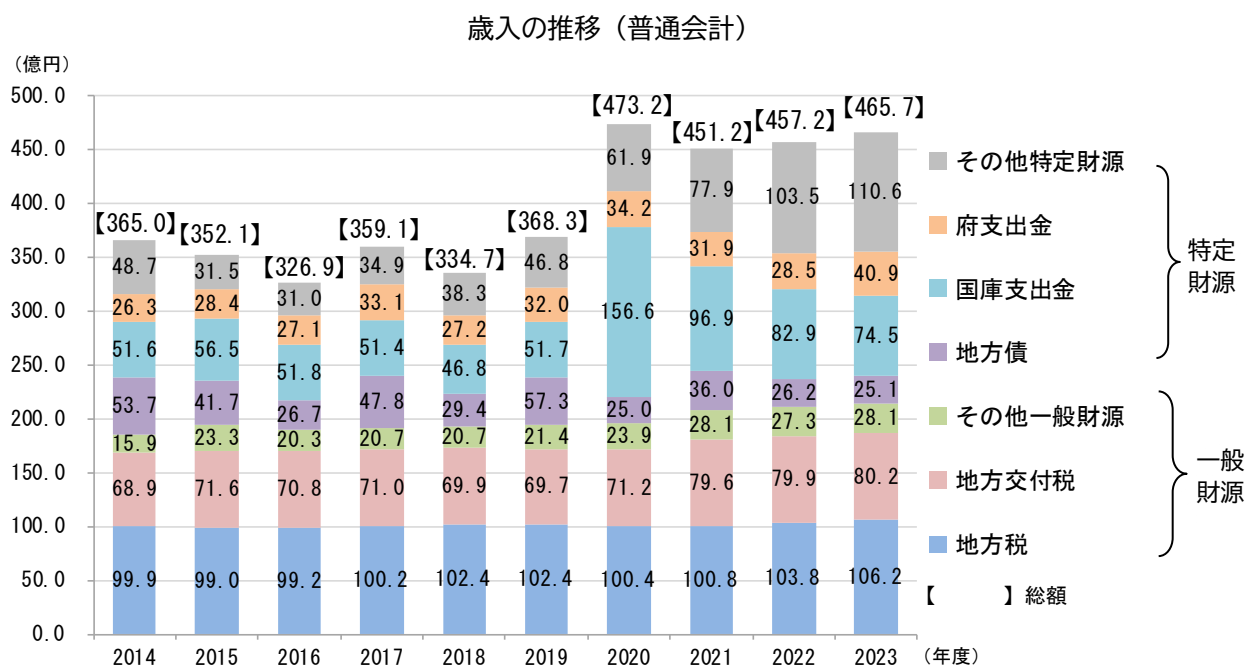
1-6 財政の状況

(1) 歳入の状況（普通会計）

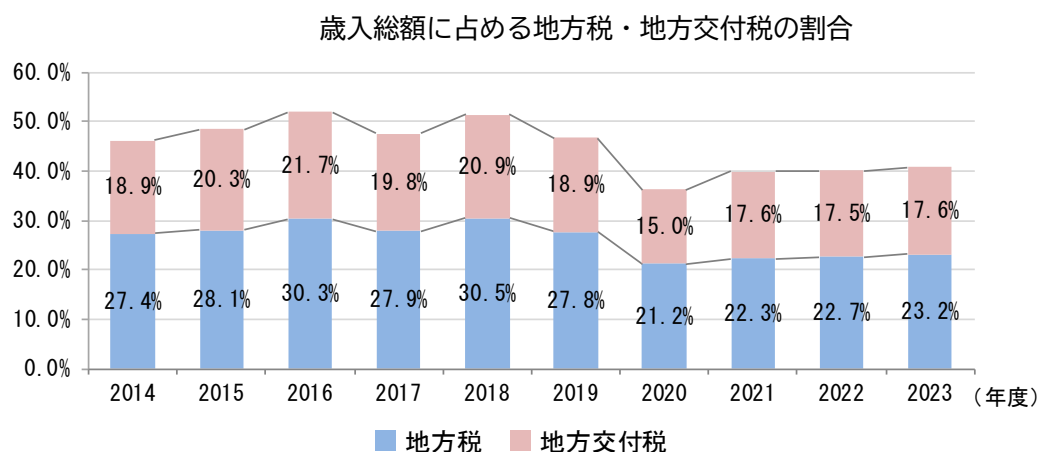
本市の決算状況について、歳入の推移をみると、令和5（2023）年の普通会計は全体で約465億円となっており、直近2年間で増加しています。

また、歳入のうち令和5（2023）年の一般財源は約215億円で、近年は、210億円前後で推移しています。

性質別にみると、本市の歳入の中心となる市税は、7年連続で100億円を超える税収となっています。また、地方交付税については、令和5（2023）年度は80億円を上回る状況です。その他の歳入の状況としては、国庫支出金は普通建設事業の事業量によって増減するほか、令和2（2020）年度は新型コロナウイルス感染症対応地方創生交付金などコロナ禍に伴う各種支援事業により大きく増加しています。



出典：各年総務省 HP 決算カード



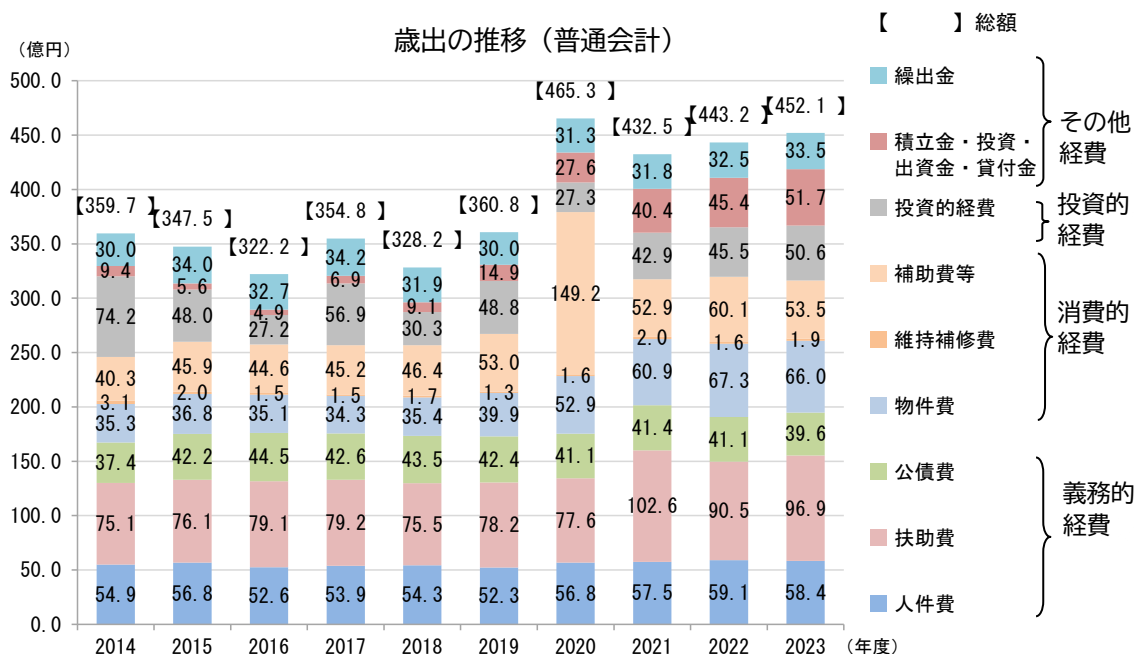
出典：各年総務省 HP 決算カード

(2) 歳出の状況（普通会計）

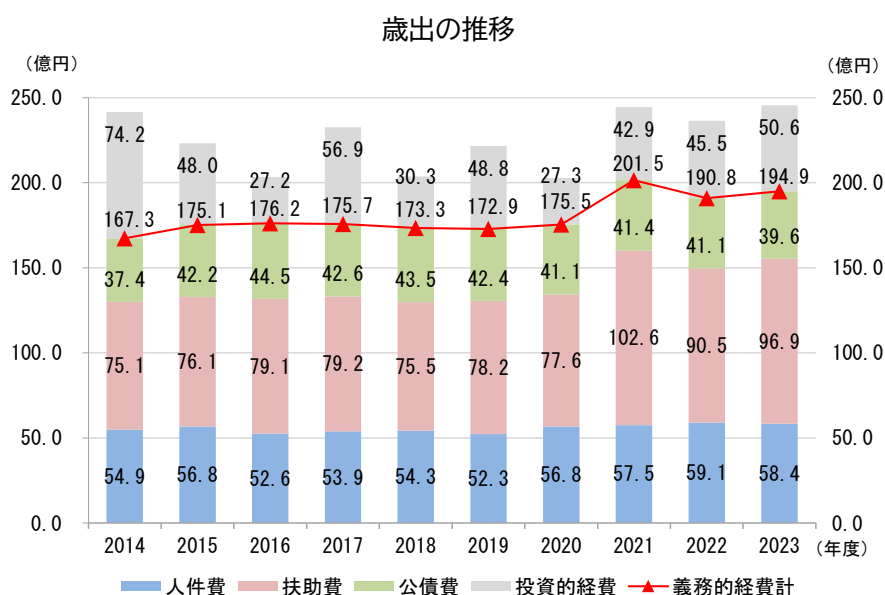
令和5（2023）年度の歳出は全体で約452億円となっており、平成28（2016）年度以降、変動はありますが概ね増加傾向にあります。決算状況について、過去10年間で歳出が最も少ない平成28（2016）年度に比べて、令和5（2023）年度は約130億円増加しています。

性質別でみると、人件費などの支出が法令などで義務づけられている義務的経費については、増加傾向にあります。その中でも、生活保護費や児童福祉費、老人福祉費などに充てられる扶助費は、平成26（2014）年に比べて、約1.3倍に増加しています。

道路、公園、市営住宅等の社会資本整備や災害復旧などに要する投資的経費は、各年度で実施する事業に大きく影響を受けるため変動があり、令和3（2021）年度以降は小学校校舎の大規模改修事業等に取り組んだため、事業費が増加しています。



出典：各年総務省 HP 決算カード



出典：各年総務省 HP 決算カード

2 亀岡市のまちづくりの課題

(1) 人口及び世帯に関する課題の分析

- ・平成 12（2000）年をピークに本市の人口が減少に転じて以降、人口減少率は年々大きくなっており、令和 32（2050）年には 58,768 人（令和 2（2020）年から 31.8%減少）になると推計されています。
- ・市域面積の 5 %に当たる市街化区域に本市の人口の 3/4 が居住しており、市街化区域の人口密度は 58.55 人/ha と高く、その中でも、千代川駅周辺や、篠町、東つつじヶ丘等のニュータウンの一部などで人口密度が特に高い箇所がみられます。
- ・本市の転出入の状況をみると、20 代での転出が顕著にみられるのに対し、10 歳未満及び 30 代後半から 40 代前半にかけては転入超過となっており、若年層の転出が多い一方で、子育て世帯の転入が多い傾向にあると考えられます。

子育て世帯は安心して子育てが出来る環境を、若年層に対しては本市に魅力を感じ定住したいと思える生活環境を創出するなど、本市のコンパクトな都市構造を活かしながら、あらゆる人が住みやすいと感じるまちづくりを実現し、本市の人口減少を抑える必要があります。

(2) 公共交通の利便性、持続可能性に関する課題の分析

- ・本市は、1 時間に約 4 ～ 5 本と比較的多い便数を有する JR 山陰本線が市街化区域を通っており、鉄道が重要な公共交通機関として機能しています。また、市街化区域のうち、鉄道の利用圏域から外れた地区には民間バスと市営バスが運行しており、市街化区域はほぼ全域が公共交通の利用圏域に含まれています。亀岡地区やつつじヶ丘など、市街化区域の人口密度が高い地区では、公共交通が特に充実している状況です。
- ・一方、本市に居住する人の交通手段は自家用車が最も多く、市民の自家用車への依存度が高まっている状況にあります。また、令和 2（2020）年にその割合がより高くなった要因の一つにはコロナ禍の影響があると考えられます。
- ・鉄道やバスの利用状況は、令和 2（2020）年にコロナ禍の影響などによる減少から回復傾向にありますが、以前の水準には戻っておらず、収支状況が悪化している可能性があります。今後はより効率的な公共交通の運用が求められると考えられます。

市街化区域を網羅する公共交通機関の連携強化や利便性の維持・向上を図り、子どもから高齢者まで誰もが便利に安心して暮らすことが出来る環境を整備する必要があります。一方で、バスやタクシー等を運営するに当たり、運転士不足と高齢化の深刻化、自家用車への依存度の高まり、それに伴う収支率の減少など、持続的な公共交通機関の運用に課題が生じており、より効率的な運用が求められると考えられます。

（３）都市機能施設の利便性、持続可能性に関する課題の分析

- ・多様な都市機能が、ほぼ市街化区域に集中しており、特に人口密度が高い市の中心拠点である亀岡地区で集積がみられ、都市機能の利用に便利なコンパクトな市街地が形成されています。
- ・一方、令和 32（2050）年の将来推計をみると、市全域で人口密度が低下し、特に並河駅前や亀岡地区、つつじヶ丘地区の一部では 40 人/ha 未満の地区が広い範囲でみられ、都市機能が立地している周辺でも人口密度の低下が予想されます。
- ・市街化調整区域においても、都市機能施設の立地がみられ、医療施設、高齢者福祉施設、教育施設、児童福祉施設など、集落の維持に必要な施設が、集落及びその周辺と主要道路の沿道に立地している傾向にあります。これらの施設が立地している地域は、バス等の公共交通の利用圏域に含まれていますが、１日の便数は少ない状況です。また、これらの集落は人口密度が既に低く、将来はさらに低下することが予想されます。

市街化調整区域では、将来の人口減少に伴う地域コミュニティの衰退や地域活力の低下が懸念されるため、既存の都市機能増進施設の維持が求められます。

また、加速する人口減少を抑えるため、市街化区域の中心市街地では生活利便性の向上を図り、流出入口を抑制するとともに、子育て世帯や若者の移住・定住の促進に取り組む必要があります。

既にコンパクトで効率的な市街地が形成されている本市の都市構造を活かし、都市機能の誘導を今後も継続していく必要があります。

（４）高齢者の福祉及び健康並びに都市のバリアフリー化に関する課題

- ・年齢階層別の３区分人口をみると、年少人口と生産年齢人口が近年減少しているのに対し、老年人口は増加し続けており、令和 2（2020）年には老年人口比率が 30.1%となっています。また、将来推計では少子高齢化がますます進行すると予想され、令和 32（2050）年には市人口の半数を老年人口が占めると予想されています。
- ・本市の高齢化率をみると、市全域と比べ、市街化区域の鉄道駅周辺は若干高齢化率が低い傾向にありますが、市街化調整区域では高齢化率の上昇が既に深刻化しています。また、令和 32（2050）年の将来推計では、市街化区域でも高齢化率が 40%を超える地区があり、市街化調整区域では 50%を超える地区も多数存在すると推計されています。
- ・医療施設は一部が市街化調整区域の集落に立地していますが、大半が市街化区域に集積しており、特に市役所周辺から馬堀駅にかけて多数立地し、千代川駅や並河駅の周辺にも立地がみられます。
- ・高齢者福祉施設は、市街化調整区域にも主要道路の沿道を中心に多数立地しており、市街化区域では市役所周辺から南東方向にかけて集積しています。
- ・本市では、亀岡駅周辺地区及び千代川駅周辺地区でバリアフリー基本構想を策定し、バリアフリー整備に取り組んできました。千代川駅周辺地区においては、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に基づき駅周辺の約 39ha を重点整備地区に設定

し、生活関連経路のバリアフリー化を段階的に進めています。

当面、老年人口は増加すると推計されていることに伴い、医療施設や高齢者福祉施設の需要は高まることが予想され、高齢者層においても住みやすいと感じるまちの実現が求められます。「亀岡市いきいき長寿プラン」に基づいた高齢者福祉施設などの整備・充実を図りつつ、医療・福祉などの都市機能増進施設が円滑に利用できるような都市構造の形成に努める必要があります。

市街地においては、高齢者や障がい者を含めた誰もが快適に暮らせるまちを実現するため、千代川駅を中心にバリアフリー整備に取り組むなど、医療・福祉サービス利用時の交通拠点となる駅施設や駅前広場、周辺道路等を誰もが安全に快適に利用できる施設として整備する必要があります。

（５）災害等に対する安全性に関する課題の分析

- ・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の指定状況を見ると、市街化区域では、丘陵地に開発されたニュータウンの一部縁辺部の急傾斜地等で土砂災害特別警戒区域の指定がみられます。
- ・浸水想定区域をみると、亀岡駅北地区や大井町南部の宅地では嵩上げ等により浸水対策が施されていますが、市街化区域の数カ所で 3.0m 未満の浸水が想定される地区が確認できます。

市街化区域の一部では土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域や 3.0m 未満の浸水想定区域がみられ、近年激甚化・頻発化している台風や豪雨などにより、土砂災害や浸水による被害の発生が懸念されます。

これらの地区では、外水氾濫時の浸水や内水浸水への対策を進めていくとともに、建物状況に応じた避難計画の立案や防災ハザードマップ等の周知など、ハード面とソフト面の両方から防災・減災に向けた取組を強化し、将来にわたり安心して暮らせる地域社会の実現を図る必要があります。

（６）財政の健全性に関する課題の分析

- ・本市の歳入は増加傾向にあり、歳入の一般財源の中心となる地方税は、近年一定の額を確保できています。これまでは、財政調整基金の取り崩しによる繰入金を含めた収支でしたが、ふるさと力向上基金からの繰入れの増加により、令和 3（2021）年度以降は、財政調整基金からの繰入れをせずに黒字となっています。
- ・一方、本市では年少人口と生産年齢人口が減少しており、令和 32（2050）年には令和 2（2020）年より 31.8%も人口が減少すると推計され、将来的には税収の減少が懸念されます。人口減少に伴って財源の確保が困難となることから、効率的な都市の運営が必要となります。
- ・また、高度経済成長期に建設された教育施設、文化施設、福祉施設等の公共施設や橋梁、

道路等のインフラ施設の老朽化が現在も進行しており、これらの施設の補修・更新に充てる投資的経費が定常的に増加すると予想されます。

近年、本市の財政の健全性は確保されていますが、今後懸念される人口減少による税収の減少や、社会資本整備に要する投資的経費の増加を踏まえ、「亀岡市公共施設等総合管理計画」に基づいた公共施設などの適正な更新・維持管理に向け取り組む必要があります。また、居住及び都市機能の立地誘導によるコンパクトな都市構造の形成により、都市機能の利用率を高め、効率的なまちづくりに取り組む必要があります。

（７）住宅都市としての宅地需要に関する課題の分析

- ・ 住居系の用途地域が用途地域全体の 79.4%（869.6ha）を占めており、京都市の西部に隣接し、JR 山陰本線による優れたアクセス性を有することから、京都・大阪のベッドタウンとして位置づけられていることが伺えます。また、商業系の用途地域は、亀岡駅から市役所にかけてのほか、JR 山陰本線の各駅を中心に指定されています。
- ・ 平成 23（2011）年度から令和元（2019）年度の間に実施された宅地開発 132 件実施のうち、その約 7 割が住宅用地の開発となっていることなどから、本市には一定の住宅需要があると考えられます。

人口減少への対策の一つとして、生活利便に優れた宅地を一定量確保する必要があります。

市街化区域内での良好な居住環境を保全しつつ、鉄道駅を中心とした交通利便性の高い住宅市街地が形成されるよう、空き家・空き地の流動化や市街化区域縁辺部の開発を的確にコントロールをする必要があります。

第 3 章 まちづくりの方針

1 目指す都市像

本市では、第5次亀岡市総合計画については令和3年4月に、亀岡市都市計画マスタープランについては令和4年3月に改定を行いました。これらの計画の中で、目指す都市像を『人と時代に選ばれる リーディングシティ亀岡』としていることから、立地適正化計画の目指す都市像も『人と時代に選ばれる リーディングシティ亀岡』とします。本計画では『人と時代に選ばれる』に、企業や市民などから、居住や都市機能の立地を誘導する区域が選択されるようなまちづくりに取り組むという意味を込めています。

第5次亀岡市総合計画（令和3年4月策定）

◆目指す都市像 人と時代に選ばれる リーディングシティ亀岡

◆目指す都市像の意図

亀岡市は、豊かな自然環境や歴史など、多彩な魅力の中で暮らしのぬくもりを育み、かつての陸運・舟運の要衝から、「京」の住まいの地として発展してきました。昭和63（1988）年には他の自治体に先駆けて関西初となる生涯学習都市を宣言、そして現在、日本初のセーフコミュニティ認証都市、環境先進都市の実現に向けた取組など、全国に先駆けたチャレンジをするまちとして存在感を発揮しています。

一方で進学・就職を契機とした若年層の流出や人口減少の進行、自然災害から暮らしの安全・安心を守ることが大きな課題となっています。

さらに、国際社会では、世界中のすべての人々が将来にわたってより幸せに暮らせる社会を創ることを目指す、「SDGs」（エスディージーズ＝持続可能な開発目標）と呼ばれる目標の達成に向けた活動が始まっています。

本市は、このSDGsの理念を市民みんなで共有し、「SDGs未来都市」として、特色ある豊かな資源を生かし、持続可能な環境・経済・社会を創造するための先駆的な取組を進めます。

良好な暮らしの環境や安全・安心の確保、定住・交流の促進など、あらゆる分野におけるまちづくりについて、次の時代をリードするまちを「リーディングシティ」と位置づけ、人に選ばれるまちを目指し、市民とともに輝かしい未来を切り拓いていきます。



亀岡市都市計画マスタープラン（令和4年3月改定）

◆目指す都市像 人と時代に選ばれる リーディングシティ亀岡

◆まちづくりの目標

- 人にやさしい誰もが住み続けたいと思えるまちづくり
- 交流によるにぎわいの創出と産業の活性化による自立したまちづくり
- 豊かな自然環境と魅力的な景観に配慮したまちづくり
- 誰もが安全・安心・快適に暮らせるまちづくり
- 多様な主体の連携による地域協働のまちづくり



亀岡市立地適正化計画の目指す都市像

人と時代に選ばれる リーディングシティ亀岡

2 まちづくりの方針

本市では、平成17（2005）年に人口が減少に転じ、さらに「亀岡市立地適正化計画」が策定された令和元（2019）年と比較しても人口減少が加速していることから、子育て世帯の取り込みは重要な取組の一つとなっており、このような取組を実現していくためには、老若男女が社会の中でそれぞれの立場で活躍できる環境の整備や、生き生きと生活することができる住環境の整備は欠かすことができません。また近年、激甚化・頻発化する自然災害への対応も大きな課題となっており、新たに防災指針を策定することにより、「安全・安心」なまちづくりについてもより一層取り組む必要があります。

亀岡市立地適正化計画のまちづくりの方針

育てる・働く・楽しむ 安全・安心で快適に暮らせるまちづくり

本市における都市機能は、市街化区域、特に駅を中心に集約されている状況にあり、2019年に策定された「亀岡市立地適正化計画」の運用等により、さらにコンパクトな都市構造の形成を誘導しているところです。

しかしながら、市全体でみると人口減少・少子高齢化が加速している状況であることから、中心市街地から外れた集落では、地域活力の低下がみられます。また、市街地の一部においても、人口密度の低下が予想され、市全体の活力の低下も懸念されていることから、子育て世帯の取り込みは今後もますます重要となります。

人口減少による税収の減少、社会資本整備に要する投資的経費の増大が見込まれる中で、今後も持続可能なまちづくりを進めていくためには、都市機能を集約し、必要となる生活サービス機能の維持・充実、及び低コスト化を図ることが有効となります。本市のコンパクトな都市構造を活かし、子育て世帯には安心して子育てができる環境を、若年層には活気が溢れ、町に魅力を感じられる環境を、高齢者層には安全・安心に暮らせる住みよい環境を創出するなど、あらゆる人が住みやすいと感じるまちづくりの実現が求められます。

また、近年は全国的に豪雨災害が激甚化・頻発化しており、大規模な浸水、がけ崩れ、土石流等の災害が発生しています。本市においても、市域を貫流する桂川の氾濫により、洪水被害が発生した経過もあることから、桂川の河川改修や日吉ダムの整備等、段階的に流域治水に取り組んできました。こうした取組により、本市の市街化区域の大部分は、浸水被害に対して一定の安全性が確保されている状態にあると言えます、土砂災害についても土砂災害特別警戒区域の指定は一部の地域に限られていることから、より安全性の高い市街化区域へ居住機能及び都市機能を集約していくことが、防災まちづくりにおいては重要となります。

本市の特徴である、駅を中心としたコンパクトな都市構造と、安全が一定確保されている市街地の強みを活かした、住みやすく、災害に強いまちづくりの実現に向け、『安全・安心に暮らすことができる環境の整備』と『快適に過ごすことができる都市機能の集約』とが両立する、多極型コンパクト・プラス・ネットワークの形成を目指して、本計画では「育てる・働く・楽しむ 安全・安心で快適に暮らせるまちづくり」をまちづくりの方針とします。

3 重点方針

都市計画マスタープランで示すまちづくりの目標や、現況調査等で把握した本市の特徴及び課題を踏まえ、特に立地適正化計画で実現を目指すものとして、以下の3点に重点をおいてコンパクトシティの実現を図ります。

定住促進・少子化対策 ～子育て世帯のニーズに応える快適なまち～

本市においては、人口減少が進んでいるものの、30代後半から40代前半とその子ども世代にあたるファミリー層の流入が多くなっています。

豊かで快適な暮らしを営むことができる環境を整備し、まちの魅力を高めることで、市内・外の人に住みたい、住み続けたいと思われるまちづくりを進めます。

特に、子育て世代にターゲットを置いた施策を展開し、ファミリー層の更なる取り込みと定住促進を図ることで、人口の維持と地域の活性化につなげます。

また、令和4(2022)年に宣言した「子どもファースト宣言」に基づき、第2子以降の保育料無償化や、放課後児童クラブの開設時間延長及び休日保育の実施等、子どもや子育てをめぐる課題に対応するための支援事業を加速度的に進めます。取組に当たっては「第3期子ども・子育て支援事業計画」で目標を定め、子どもたちの笑顔があふれるまちづくりを目指します。

安全・安心の推進 ～誰もが安全・安心に暮らし続けられるまち～

本市においては、公共交通(JR・バス)はほぼ市内を網羅しているものの、自家用車への依存率は依然高い状況にあります。社会情勢を踏まえると、特に高齢化の進行とともに、高齢者の免許保有者数も増加している状況にあると考えられます。

本市のセーフコミュニティの取り組みとして、全ての人が安全・安心に暮らすことができるまちづくりを推進していく中で、本計画では、今後の少子高齢化の進展も見据え、子育て世帯が生活しやすく、高齢者が快適に暮らすことができるよう、特に子どもと高齢者の安全・安心に着目していきます。交通ネットワークの充実、公共交通の利用促進施策の展開、各拠点の生活サービス機能の充実等を通じて、自家用車に依存せずとも過ごしやすい生活環境の整備を図ることで、死亡事故の割合の高い高齢者や、通学等で歩行機会の多い子どもが安全に生活することができるまちづくりを進めます。

また、本市の市街化区域の大部分は防災上安全な市街地となっていますが、一部では土砂災害特別警戒区域や3.0m未満の浸水想定区域がみられることから、土砂災害や浸水被害の可能性を残しています。

こうした災害リスクが残っている区域については、より安全な中心市街地への居住誘導・都市機能誘導を図るとともに、ハード対策及びソフト対策の両面から、防災・減災に向けた取組を強化することで、将来にわたり安全・安心に暮らせる地域社会の実現を目指します。

にぎわい創出 ～自然・スポーツ・大学を核として、他市にない個性を持つまち～

人口減少や少子高齢化が加速度的に進展していく中で、本市の玄関口である亀岡駅周辺エリアの中心市街地が更に衰退すると、市全体の活力の低下を引き起こすことが予想されます。

そのような状況の中、京都市内と本市を結ぶ鉄道交通の利便性の高さを活かした交通ネットワークの充実、都市機能の集約、住み替えによる居住促進、空き家対策の推進を含む低未利用土地等への対応促進、産業立地による定住促進等を図ることで、中心市街地の人口維持を図ります。

また、2020年に建設された府立京都スタジアムを中心としたスポーツ施設、複合商業施設、ガレリアかめおかや文化資料館等の文化施設、大学、本市の三大観光(保津川下り、トロッコ列車及び湯の花温泉)等との連携を通じて、まち全体がにぎわう拠点整備を行うことで、交流人口を増加させ、地域活力の向上と市全体の活力向上につなげます。

4 目指すべき都市の骨格構造

目指すべき都市の骨格構造は、都市計画マスタープランに掲げる将来都市構造に基づき、亀岡駅周辺を中心拠点とし、馬堀駅、並河駅及び千代川駅周辺を地域拠点として位置付け、これらが幹線道路や鉄道で繋がれた、各種拠点とそのネットワークが充実する状態とします。これらの拠点は、交通利便性が高く、比較的人口及び都市施設が集積しているエリアであることから、この4つの拠点を中心に都市機能の維持・充実を推進し、人や環境に優しく、効率的に都市経営ができるまちづくりを目指します。

また、京都先端科学大学周辺は、都市計画マスタープランにおいて地域振興及び学術交流・教育の発展に向けた次世代を担う若者が集い交流する都市拠点（地域交流拠点）として位置付けられており、本市の中心市街地ほどではないものの、比較的人口密度が高く、大学という重要な教育施設が立地しているエリアとなっています。こうした地域の特性を活かし、この拠点では学術交流や教育に寄与する都市機能の維持・充実を図るとともに、バス等の公共交通機能の向上により中心拠点とのネットワークを強化することで、地域の利便性の維持・向上を図ります。

一方で、本市には市街化区域外にも幾つかの既存集落が存在しており、こうした地域では人口減少や少子高齢化がより一層進行していることから、今のままでは地域活力の低下やコミュニティの衰退だけでなく、そこに住む方々の生活そのものが立ち行かなくなってしまうことが懸念されています。このような状況から、都市計画マスタープランで地域コミュニティ核に位置付けられている既存集落においては、生活に必要なサービス施設の維持・確保が可能となる「既存集落まちづくり区域指定制度」を活用してもらいながら、各種生活サービス機能の一定の維持を図ります。

本計画においては、位置付けた拠点ごとの役割分担を明確にしながら、その拠点に必要な機能を維持・確保するとともに、これらの拠点間の公共交通ネットワークを強化することで、拠点同士の連携を図ります。

本計画における、拠点を以下のように設定します。

表 将来都市構造における拠点

拠 点	拠点の位置づけ	立地イメージ	位 置
中心拠点	市域各所から公共交通アクセス性に優れており、行政中枢機能の他に、医療機能、文化機能、商業機能等の高次の都市機能を有し、全市民を対象にサービスを提供する拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・市役所等の本市に1箇所しかない高次行政機能や文化施設が集積する地区 ・公共交通の中枢となるターミナル機能を有する地区 ・大規模商業施設や病院、文化施設等を有する地区 	・ 亀岡駅周辺
地域拠点	地域の中心として、地域住民に行政・医療・商業機能等、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・病院、診療所、地域活動施設、福祉施設、商業施設等の、日常的に利用する施設が集積する地区 ・公共交通機能を有する地区 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 馬堀駅周辺 ・ 千代川駅周辺 ・ 並河駅周辺
地域交流拠点	次世代を担う若者が集まる地区において、地域振興及び学術交流・教育の発展を目的として交流を図る拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・学術交流を推進している地区 ・地域経済の活性化や産業イノベーションを目的とした交流・連携を図る施設等を有する地区 	・ 京都先端科学大学周辺

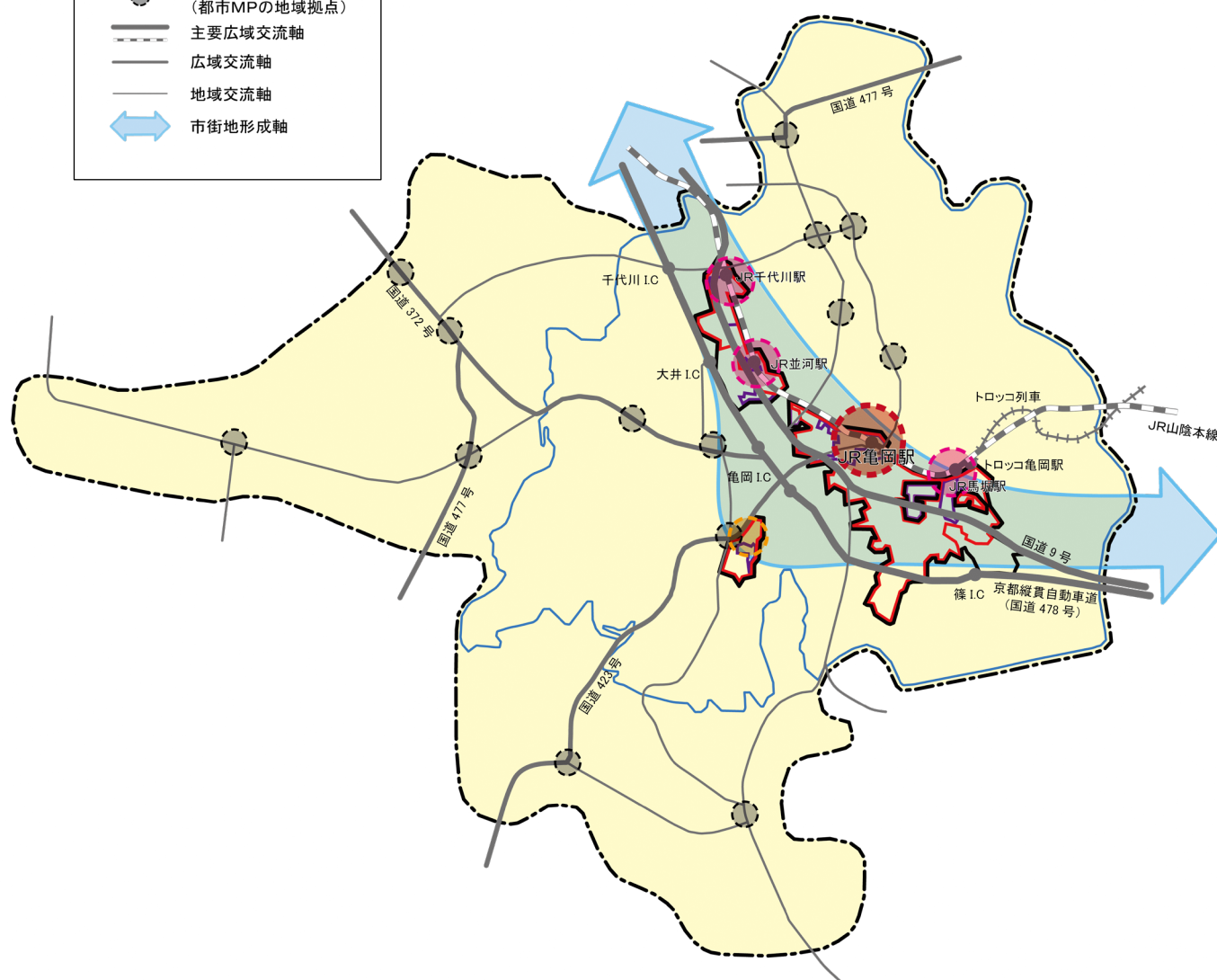


図 将来都市構造

第 4 章 居住誘導区域

1 居住誘導区域の基本的な考え方

（出典：第 13 版（令和 7（2025）年 3 月） 都市計画運用指針（国土交通省））

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とされています。

2 居住誘導区域の設定の考え方

（出典：第 13 版（令和 7（2025）年 3 月） 都市計画運用指針（国土交通省））

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とされています。

居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられます。

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

3 居住誘導区域に含めない区域

（1）居住誘導区域を定めないと規定されている区域

以下の区域については、都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条により、居住誘導区域を定めないと規定されていることから、本市においても居住誘導区域に含めません。

- ・都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域
- ・建築基準法第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域のうち、同条第 2 項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- ・農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域又は農地法第 5 条第 2 項第 1 号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- ・自然公園法第 20 条第 1 項に規定する特別地域
- ・森林法第 25 条又は第 25 条の 2 の規定により指定された保安林の区域
- ・自然環境保全法第 14 条第 1 項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第 25 条第 1 項に規定する特別地区
- ・森林法第 30 条若しくは第 30 条の 2 の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法

第41条の規定により指定された保安施設地区又は同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

- ・地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域(同法第2条第4項に規定する地すべり防止工事の施行その他の同条第1項に規定する地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。)
- ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域(同法第2条第3項に規定する急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の同条第1項に規定する急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。)
- ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
- ・特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項に規定する浸水被害防止区域

(2) 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである区域

以下の区域については、『第13版(令和7(2025)年3月改定)都市計画運用指針(国土交通省)』により、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきであるとされています。本市において以下の区域の指定はありません。

- ・津波災害特別警戒区域
- ・災害危険区域

4 区域設定の考え方

本市における居住誘導区域は、下記の事項を考慮した評価指標などに基づき区域を検討し、設定します。

■上位計画である亀岡市都市計画マスタープランの位置づけを踏襲

居住誘導区域は、拠点並びにその周辺区域、拠点に立地する都市機能の利用圏として一体である区域と捉え、亀岡市都市計画マスタープランの将来都市構造で位置づけた中心都市拠点、都市拠点、学びの交流拠点を中心に設定します。

■人口密度を考慮

本市では、D I Dが市街化区域と概ね一致していることから、人口密度が40人／ha以上であることを考慮して区域を設定します。

【参考】人口集中地区（D I D）の設定基準：40人／ha以上

■公共交通によるアクセス性を考慮

居住誘導区域として一定以上の人口密度を維持するためには、公共交通によるアクセスの利便性が高い場所である必要があるため、鉄道駅やバス停を中心に設定します。

■都市機能の集積状況を考慮

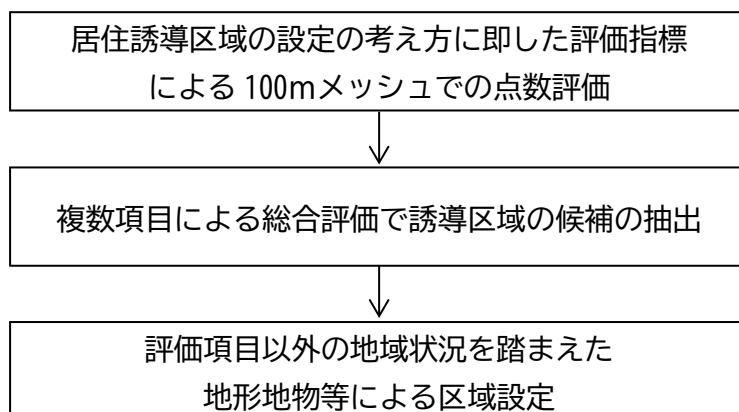
居住誘導区域は、拠点並びにその周辺区域、拠点に立地する都市機能の利用圏として一体である区域であることとされていることから、これらを考慮し、一定量の都市機能が確保できる区域を設定します。

■土地利用更新を考慮

居住誘導区域として一定以上の人口密度を維持するためには、転居・住み替え等の居住更新が行われる場所である必要があるため、利便性などの土地の評価を考慮して区域を設定します。

(1) 区域設定の手順

区域の設定にあたっては、以下の手順で行います。



(2) 評価指標

評価① 人口が集積している場所

一定以上の人口密度を維持する必要があることから、現状の人口密度で、既成市街地の基準である40人／ha以上である区域を評価します。

評価項目	点数
DID内で 40 人／ha 以上	3点
用途地域内で 40 人／ha 以上	2点
40 人／ha 以上	1点

評価② 公共交通によるアクセス性

自家用車依存の高い本市において、高齢化の進展を見据えると、公共交通の利用促進は必要不可欠となります。そのため、公共交通の利用しやすい区域として、鉄道駅と一定の便数を有するバス停の徒歩圏内にある区域を評価します。

評価項目	点数
鉄道駅から 500m圏域 ^{※1} または 30 便/日以上 ^{※3} のバス停から 300m圏域 ^{※5}	3点
鉄道駅から 800m圏域 ^{※2} または 10 便/日以上 ^{※4} のバス停から 300m圏域	2点
10 便/日未満のバス停から 300m圏域	1点

【評価項目に関する設定根拠】

※1：高齢者の徒歩圏は半径500m

※2：一般的な徒歩圏は半径800m

（不動産の表示に関する公正競争規約施行規則により1分80mと規定）

※3：バス路線30便/日以上バス停は、概ねピーク時片道3便以上の路線

※4：バス路線10便/日以上バス停は、1時間1便程度の路線

※5：バス利用者の90%の方が抵抗感なく無理なく歩けるバス停の距離が300m

参照）国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」

社団法人土木学会「バスサービスハンドブック」

評価③ 都市機能の集積状況

居住誘導区域は、中心拠点などの周辺の区域で、公共交通による移動で容易にアクセスでき、各拠点の都市機能の利用圏にあることが望ましいことから、都市機能の集積状況について評価します。

評価項目	点数
既存の都市機能の要素が4～7	3点
既存の都市機能の要素が2～3	2点
既存の都市機能の要素が1	1点

評価④ 土地の評価の高さ

居住誘導区域においては、土地の価格の高いところは、利便性や居住環境の良さなどにより、住みたいという需要が高い場所であり、土地利用更新（居住更新）が行われやすくなります。

そのため、固定資産税路線価に基づく地価の高い場所を評価します。

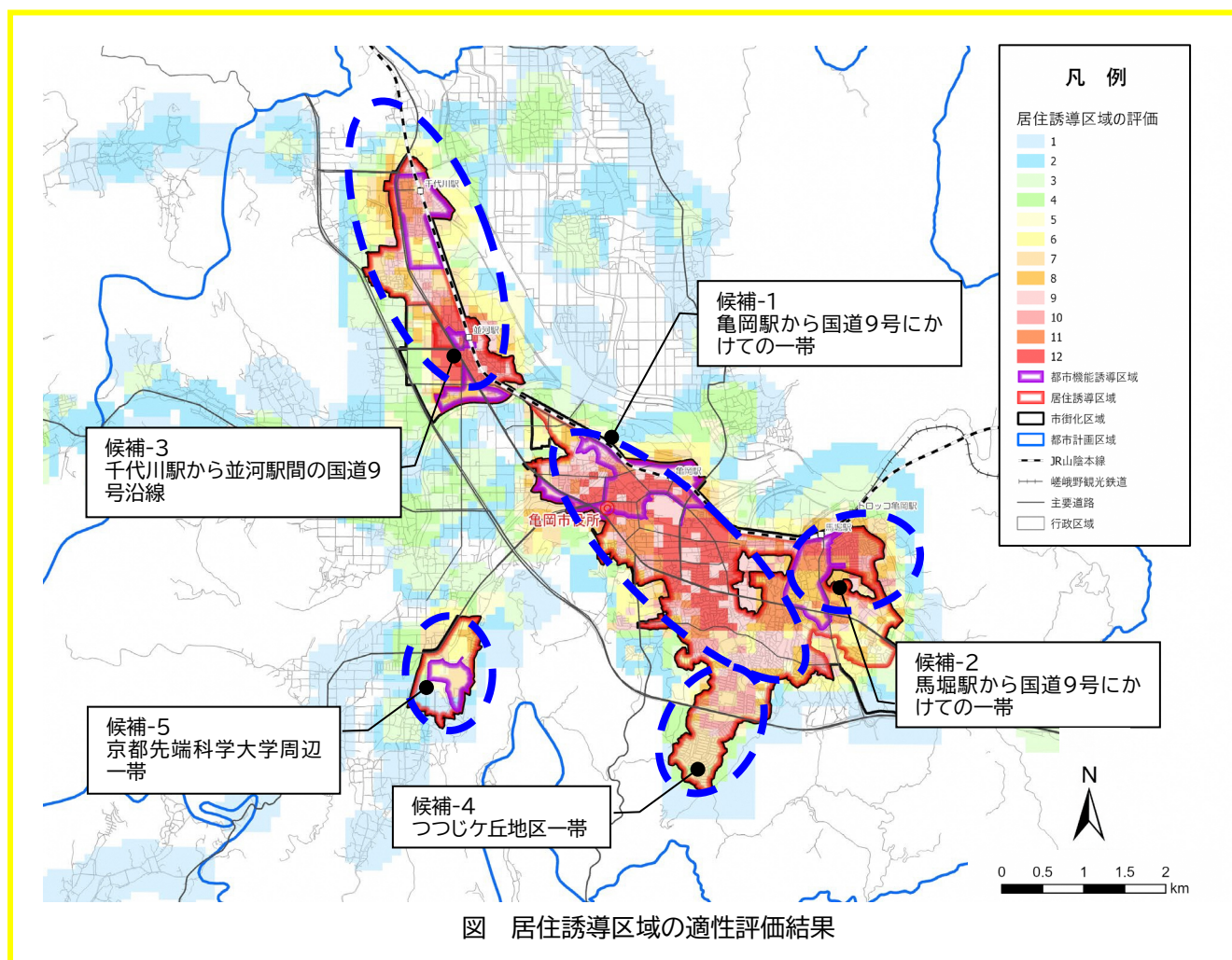
評価項目	点数
地価上位 20%以上	3点
地価上位平均以上	2点
地価上位平均以下	1点

■市民生活に係る居住誘導区域の適性評価

	評価項目(該当しないものは全て0点)											
評価① 人口が <u>集積</u> している場所	DID内で 40人/ha以上			用途地域内で 40人/ha以上			40人/ha以上					
	3点			2点			1点					
評価② <u>公共交通による</u> <u>アクセス性</u>	鉄道駅から500m圏域または 30便/日以上バス停から300m圏域			鉄道駅から800m圏域または 10便/日以上バス停から300m圏域			10便/日未満のバス停から 300m圏域					
	3点			2点			1点					
評価③ <u>都市機能の集積</u> <u>状況</u>	既存の都市機能の 要素が4～7			既存の都市機能の 要素が2～3			既存の都市機能の 要素が1					
	3点			2点			1点					
評価④ <u>土地の評価の高さ</u>	地価上位 20%以上			地価平均以上			地価平均以下					
	3点			2点			1点					
居住誘導区域 の評価区分 (合計点数)	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div> <div>高評価中評価低評価</div>												

(3) 評価結果と誘導区域の候補の抽出

主に高評価となった箇所を居住誘導区域の適性のある候補として抽出します。



5 居住誘導区域の設定

令和元（2019）年策定の「亀岡市立地適正化計画」で設定した居住誘導区域内の人口密度（生産緑地を含まない。）について、平成27（2015）年では57.4人/haに対し、令和2（2020）年では55.9人/haとなっており、人口密度は低下していますが、市の総人口に対する居住誘導区域（令和元（2019）年設定）内の人口の割合は、平成27（2015）年で62.1%に対し、令和2（2020）年では63.2%であることから、本市では居住誘導区域への人口集積が進みつつある状況です。

人口が減少している中でも、コンパクトな都市構造を維持しており、居住誘導区域へ人口が集積していることから、居住誘導区域を次のとおり設定します。

（1）人口密度を維持できるエリア

人口減少や少子高齢化の進行を鑑み、都市機能・地域コミュニティの維持を図るためには、一定の人口密度を維持していくことが必要です。

本市の市街化区域は市域の約4.9%で、人口の74.4%が居住しており、現状でもある程度コンパクトなまちを形成していることなどから、現状の市街化区域を基本として、居住誘導区域を設定します。

（2）産業の活性化

本市の産業基盤を担う大井工業団地や、新たに整備された篠町篠企業団地など、市内の工業地域は主に工場が立地する地域であり、都市としての自立性を高める産業拠点として位置づけていることから、居住誘導区域には含まないこととします。

※ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域は、都市計画運用指針において「居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域」とされています。

（3）地区計画で住宅の建築が制限されている地域

地区計画で住宅の建築が制限されている地域についても居住誘導区域には含まないこととします。

※ 地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域は、都市計画運用指針において「居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域」とされています。

（4）農地による良好な都市環境の形成

良好な都市環境の形成に資することを目的とした生産緑地地区については、今後も保全すべき農地であることから、居住誘導区域には含まないこととします。なお、新たに生産緑地地区に指定があった場合は居住誘導区域から除外します。

6 居住誘導のための施策

施 策	内 容
空き家対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づき策定した「亀岡市空き家等対策計画」及び「亀岡市空き家等対策の推進に関する条例」に則り、居住誘導区域内の空き家等の適切な管理を促進します。 ・ 亀岡市空き家・空き地バンク等を通した空き家情報の発信などにより、空き家の利活用を推進します。
定住促進対策の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「亀岡市子育て応援支援事業補助金」制度等を活用し、子育て世帯の居住誘導区域内への居住を推進します。 ・ 居住誘導区域内への居住を希望する人に対し、移転元地における住宅除却の一部の補助など、移転支援に係る補助制度を検討します。 ・ 「京都府住生活基本計画」の考えに基づき、居住誘導区域内において、高齢者をはじめ全ての世代が暮らしやすいまちづくりを実現するため、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進します。
子育て支援の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「亀岡市子ども・子育て支援事業計画」に基づき、地域における子育て支援の充実に向けて、各種施策・事業を推進します。 ・ 放課後児童健全育成事業や地域子育て支援拠点事業などの子育て関連事業を活用し、居住誘導区域を中心により子育てがしやすい環境づくりを支援します。
高齢者福祉の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「亀岡市いきいき長寿プラン」に基づき、介護保険外入所施設・高齢者向け住宅の充実や住宅のバリアフリー化の促進などを行い、総合的な高齢者福祉の推進を図ります。また、災害時における要支援者の避難支援体制の整備や緊急通報装置の設置、災害における安全な住まい整備の支援などにより、災害に備えた安全の確保に取り組めます。
公営住宅等の住環境の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「亀岡市営住宅ストック総合活用計画」及び「亀岡市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市営住宅の整備や改修を行います。
道路ネットワークの整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住誘導区域内での道路網の整備によるネットワークの強化を図るとともに、歩道の整備やバリアフリー化により、道路の安全性の向上を推進します。
公共交通ネットワークの充実	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「亀岡市地域公共交通計画」との連携により、公共交通の充実と利用促進を図ります。

防災対策の推進	・ 居住誘導区域内におけるレッドゾーン以外の災害リスクのある地域については、災害リスクの低いエリアへの居住を誘導します。
ゆとりある良好な住環境の整備	・ 「亀岡市建築物耐震改修促進計画」や「亀岡市地域防災計画」に基づき、京都府等と連携し、居住誘導区域内の住宅の耐震化の促進に向けた支援を行い、住宅や居住環境の安全性の向上を図ります。
居住誘導区域外での届出制度の活用	・ 届出制度を活用し、居住誘導区域外での住宅開発の動向を把握するとともに、居住誘導区域内への居住の誘導を働きかけます。

7 低未利用土地等(空き地・空き家を含む)への対応施策

現在、全国的に空き家・空き地等の低未利用土地が増加しており、それに伴って治安や景観の悪化、まちの賑わいの喪失等が懸念されています。このような時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」と呼ばれる問題には、低未利用土地等に対して適切な管理や有効活用を促すことが重要です。

本市では、平成28年度から物件所有者と利用希望者のマッチングを図る空き家バンクの制度を設け、令和3年度からは対象を空き家から空き地にも拡張するなど、低未利用土地等の既存ストックの利用を促進するための取組みを進めています。今後は、空き家への取組みだけでなく、空きビルや空き店舗に対しても、その利用を促進していく取組みを検討するなど、本市の既存ストックの活用を促進するための取組みを今後も継続して展開していき、「都市のスポンジ化」を解消していくよう努めます。

第 5 章 都市機能誘導区域

1 都市機能誘導区域の基本的な考え方

（出典：第 13 版（令和 7 年 3 月）都市計画運用指針（国土交通省））

医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となります。

このような観点から都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものです。

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域で、居住誘導区域内において設定されます。

2 都市機能誘導区域の設定の考え方

（出典：第 13 版（令和 7 年 3 月）都市計画運用指針（国土交通省））

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、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、都市の拠点となるべき区域を設定することとなっています。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることとなっています。

3 区域設定の考え方

本市における都市機能誘導区域は、下記の事項を考慮した評価指標などに基づき区域を検討・設定します。

■上位計画である亀岡市都市計画マスタープランの位置づけを踏襲

都市機能誘導区域は、本市の高次都市機能や市民の日常生活に必要な機能を適正に誘導するため、都市計画マスタープランの将来都市構造で位置づけた中心都市拠点、都市拠点、学びの交流拠点を中心に設定します。

■公共交通によるアクセス性を考慮

都市機能を誘導すべき場所としては、公共交通によるアクセスの利便性が高い場所である必要があるため、鉄道駅やバス停を中心に設定します。

■都市機能の集積状況を考慮

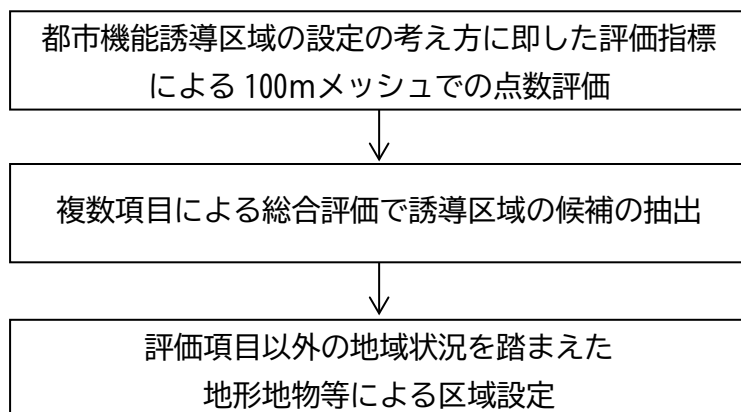
都市機能を誘導すべき場所としては、都市機能が一定程度充実している場所や、施設の集積に適した場所である必要があるため、これらを考慮して区域を設定します。

■都市計画的な位置づけを考慮

都市機能を誘導するにあたっては、都市計画的に立地可能な場所である必要があるため、都市計画の状況や地域地区の状況を考慮して区域を設定します。

(1) 区域設定の手順

区域の設定にあたっては、以下の手順で行います。



(2) 評価指標

評価① 公共交通によるアクセス性

都市機能誘導区域は、公共交通の利便性が高いことが望ましく、また、自家用車依存の高い本市において、高齢化の進展を見据えると、公共交通の利用促進は必要不可欠となります。

そのため、公共交通の利用しやすい区域として、鉄道駅と一定の運行本数を有するバス停の徒歩圏内にある区域を評価します。

評価項目	点 数
鉄道駅から500m圏域※ ₁ または30便/日以上※ ₃ のバス停から300m圏域※ ₅	3点
鉄道駅から800m圏域※ ₂ または10便/日以上※ ₄ のバス停から300m圏域	2点
10便/日未満のバス停から300m圏域	1点

【評価項目に関する設定根拠】

※1：高齢者の徒歩圏は半径500m

※2：一般的な徒歩圏は半径800m

(不動産の表示に関する公正競争規約施行規則により1分80mと規定)

※3：バス路線30便/日以上バス停は、概ねピーク時片道3便以上の路線

※4：バス路線10便/日以上バス停は、1時間1便程度の路線

※5：バス利用者の90%の方が抵抗感なく無理なく歩けるバス停の距離が300m

参照) 国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」

社団法人土木学会「バスサービスハンドブック」

評価② 都市機能の集積状況

都市機能誘導区域としては、都市機能が一定程度充実している区域が望ましいとされていることから、既に都市機能が集積している区域を評価します。

既存の都市機能（商業施設、教育施設、文化施設、通所系高齢者福祉施設、児童福祉施設、医療施設（内科・小児科）、金融機関の7要素）で、圏域に入っている都市機能の要素の数を評価します。

評価項目	点 数
既存の都市機能の要素が5～7	3点
既存の都市機能の要素が3～4	2点
既存の都市機能の要素が1～2	1点

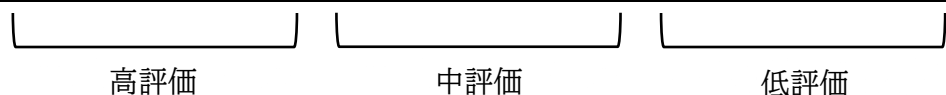
評価③ 用途地域の指定状況

都市機能の誘導にあたっては、用途地域からみて誘導可能な区域であることが条件となることから、商業系・住居系の用途地域を評価し、設定します。

評価項目	点 数
商業地域・近隣商業地域	3点
準住居地域・第二種住居地域・第一種住居地域	2点
第二種中高層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域・ 第二種低層住居専用地域・第一種低層住居専用地域	1点

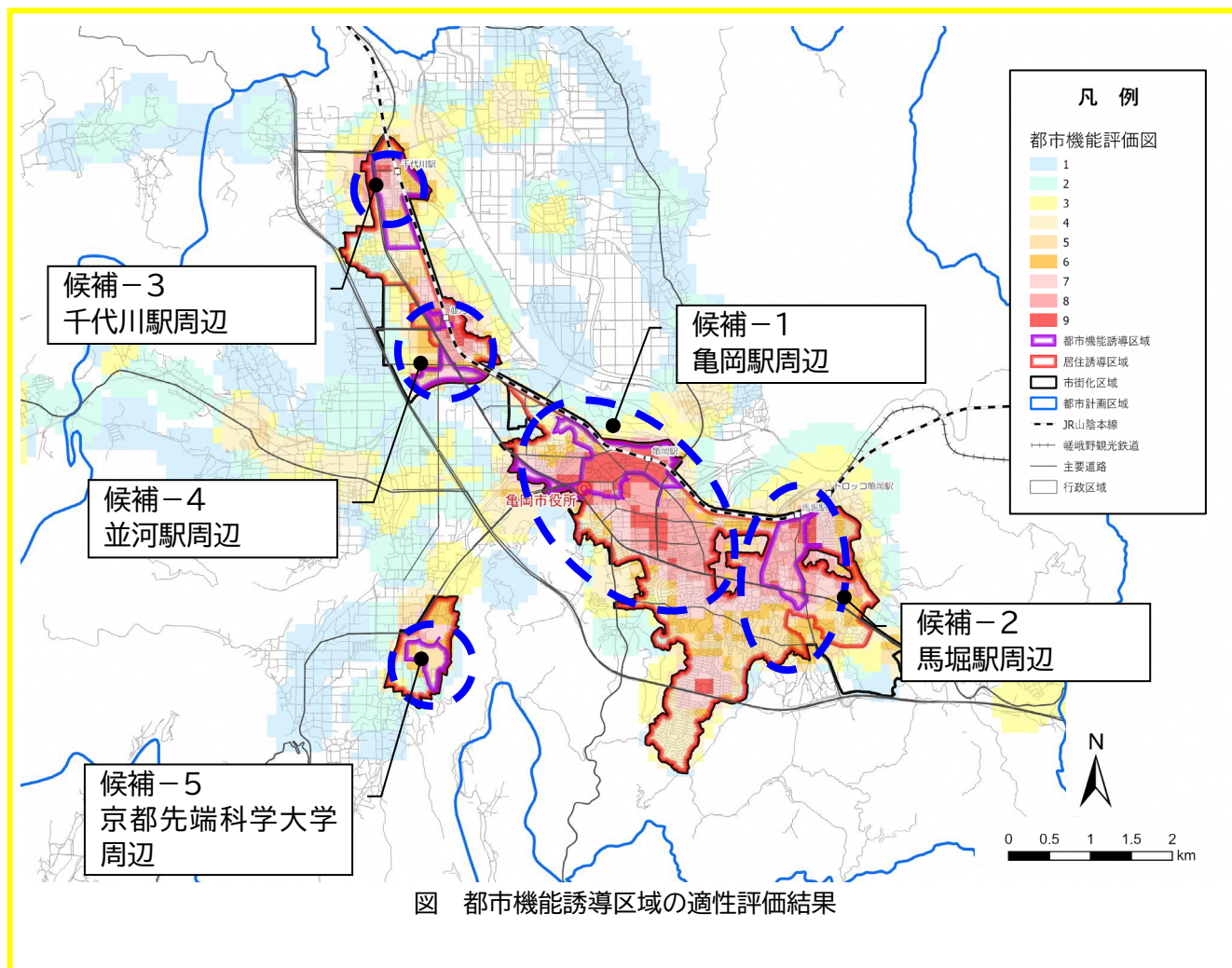
■市民生活に係る都市機能誘導区域の適性評価

	評価項目(該当しないものは全て0点)								
評価① 公共交通による アクセス性	鉄道駅から 500m圏域 または 30 便/日以上 のバス停から 300m圏域	鉄道駅から 800m圏域 または 10 便/日以上 のバス停から 300m圏域	10 便/日未満のバス 停から 300m圏域						
	3 点	2 点	1 点						
評価② 都市機能の集積 状況	既存の都市機能の 要素が5～7	既存の都市機能の 要素が3～4	既存の都市機能の 要素が1～2						
	3 点	2 点	1 点						
評価③ 用途地域の指定 状況	商業地域 近隣商業地域	準住居地域 第二種住居地域 第一種住居地域	第二種中高層住居専用 地域 第一種中高層住居専用 地域 第二種低層住居専用 地域 第一種低層住居専用 地域						
	3 点	2 点	1 点						
都市機能誘導区域 の評価区分 (合計点数)	9	8	7	6	5	4	3	2	1



(3) 評価結果と誘導区域の候補の抽出

主に、高評価となった箇所を都市機能誘導区域の適性がある候補地区として抽出します。



4 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の適性のある候補地区を中心に、土地利用や将来の人口等の見通しを踏まえ、都市計画マスタープランの将来都市構造で位置づけた中心都市拠点、都市拠点、学びの交流拠点を中心に、それぞれに求められる役割に応じた誘導区域を設定します。

表 都市機能誘導区域

拠点エリア	拠点類型	拠点エリアの方針
亀岡駅周辺	中心拠点	・高次都市機能が集積し、公共交通の中核となるターミナル機能を有する亀岡駅が立地しており、都市計画マスタープランの将来都市構造においても中心都市拠点として位置づけていることから、都市機能誘導区域に位置づけます。
千代川駅周辺 並河駅周辺	地域拠点	・都市機能が集積し、千代川駅、並河駅のターミナル機能の充実と交通結節点としての機能強化を図るエリアとして、都市計画マスタープランにおいても都市拠点として位置づけていることから、都市機能誘導区域に位置づけます。
馬堀駅周辺	地域拠点	・都市機能が集積し、馬堀駅のターミナル機能の充実と交通結節点としての機能強化を図るエリアとして、都市計画マスタープランにおいても都市拠点として位置づけていることから、都市機能誘導区域に位置づけます。
京都先端科学大学 周辺	地域（交流）拠点	・本市の唯一の大学が立地しており、学術交流を推進するエリアとして、都市計画マスタープランにおいても学びの交流拠点として位置づけられていることから、都市機能誘導区域に位置づけます。

※京都先端科学大学は旧京都学園大学。2019年4月から大学名称が変更された。

5 誘導施設の基本的な考え方

(出典：第13版(令和7年3月)都市計画運用指針(国土交通省))

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す。

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

などを定められることが考えられます。

6 誘導施設の設定の考え方

誘導施設の設定にあたっては、第13版(令和7年3月)都市計画運用指針をはじめ、「立地適正化計画作成の手引き」(国土交通省令和7年4月改訂)において示されている必要機能や、「健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン」(国土交通省平成26年8月)等を踏まえ、誘導施設の設定の方向性を検討し、誘導施設を設定します。

なお、誘導施設であっても、都市機能誘導区域外に施設の設置を否定するものではありません。

■誘導施設の設定の方向性

立地適正化計画に基づき 検討する都市機能増進施設		各施設の配置に係る考え方 (将来的な新設・移転等に伴うもの)
機能	都市機能増進施設	
行政機能	市役所	相対的に広範囲から利用が見込まれる都市機能として、誰もが容易に利用できるよう都市機能誘導区域(中心拠点)において維持・誘導を図ります。
医療機能	病院	相対的に広範囲から利用が見込まれる都市機能として、誰もが容易に通院できるよう居住誘導区域内への維持・誘導を図ります。ただし、既に中心拠点及び地域拠点区域に立地・近接する病院がある場合は、総合的な医療サービスを提供する拠点として誘導施設に設定します。
	診療所	日常生活圏域で提供されることが望ましい都市機能として、市内全域において維持・誘導を図ります。

■誘導施設の設定の方向性（つづき）

立地適正化計画に基づき 検討する都市機能増進施設		各施設の配置に係る考え方 (将来的な新設・移転等に伴うもの)
機能	都市機能増進施設	
介護・福祉 機能	総合福祉センター	相対的に広範囲から利用が見込まれる都市機能として、誰もが容易に利用できるよう都市機能誘導区域(中心拠点)において維持・誘導を図ります。
	地域包括支援センター	日常生活圏域で提供されることが望ましい都市機能として、市内全域において維持・誘導を図りながら、地域包括支援ネットワークの構築を図ります。
	介護保険等サービス (入所・入居系)	入所介護施設等は、現在市内に分散立地していますが、相対的に広範囲から利用が見込まれる都市機能として、居宅サービスが困難となった高齢者等が安心して暮らし続けることができるよう都市機能誘導区域に誘導します。
	介護保険等サービス [在宅系(訪問・通所・小規模多機能等)]	日常生活圏域で提供されることが望ましい都市機能として、市内全域において維持・誘導を図ります。
子育て機能	子育て支援センター	相対的に広範囲から利用が見込まれる都市機能として、誰もが容易に利用できるよう都市機能誘導区域(中心拠点)において維持・誘導を図ります。
	保育所、幼稚園等	日常生活圏域で提供されることが望ましい都市機能として、市内全域において維持・誘導を図ることを基本としますが、子育て世代の定住促進等を推進するため、都市機能誘導区域への維持・誘導を図ります。
	放課後児童クラブ	日常生活圏域で提供されることが望ましい都市機能として、小学校とともに一体的に機能確保することが望ましく、市内全域において維持・誘導を図ります。
	保健センター	相対的に広範囲から利用が見込まれる都市機能として、誰もが容易に利用できるよう都市機能誘導区域(中心拠点)において維持・誘導を図ります。
教育・文化 機能	中核的複合施設 (ガレリアかめおか)	相対的に広範囲から利用が見込まれる都市機能(生涯学習及び交流活動拠点)として、誰もが容易に利用できるよう都市機能誘導区域(中心拠点)において維持・誘導を図ります。
	図書館(中央館)	相対的に広範囲から利用が見込まれる都市機能として、中心市街地のにぎわい創出に向け、都市機能誘導区域(中心拠点)において維持・誘導を図ります。
	図書館(分館)	地域における教育文化活動を支える拠点として、誰もが容易に利用できるよう都市機能誘導区域において維持・誘導を図ります。
	文化資料館	相対的に広範囲から利用が見込まれる都市機能として、中心市街地のにぎわい創出に向け、都市機能誘導区域(中心拠点)において維持・誘導を図ります。
	ホール・コンベンション施設	相対的に広範囲から利用が見込まれる都市機能として、中心市街地のにぎわい創出に向け、都市機能誘導区域(中心拠点)において維持・誘導を図ります。
	小学校、中学校、義務教育学校	日常生活圏域で提供されることが望ましい都市機能として、市内全域において維持・誘導を図ります。なお、維持・誘導にあたっては、亀岡市学校規模適正化基本方針に基づき検討していきます。
	高校	通学方法(利便性)等を勘案し、市街化区域への誘導を図ります。
	大学・専修学校等	市街地のにぎわい創出に向け、市街化区域において誘導を図ります。ただし、既に地域拠点区域に立地する大学等がある場合は、市民に開かれた学びの拠点として誘導施設に設定します。

■誘導施設の設定の方向性（つづき）

立地適正化計画に基づき 検討する都市機能増進施設		各施設の配置に係る考え方 (将来的な新設・移転等に伴うもの)
機能	都市機能増進施設	
商業機能	総合スーパー	商業統計調査における業態分類表に定める総合スーパーについては、南丹地域商業ガイドライン等と整合を図ります。ただし、既に中心拠点及び地域拠点区域に立地する総合スーパーがある場合は、生活サービス機能を提供する拠点として誘導施設に設定します。
	スーパーマーケット	日常生活圏域で提供されることが望ましい都市機能として、市内全域において維持・誘導を図ります。ただし、既に中心拠点及び地域拠点区域に立地するスーパーマーケットがある場合は、生活サービス機能を提供する拠点として誘導施設に設定します。

7 誘導施設の設定

本市は、コンパクトなまちが概ね形成されており、都市機能も一定集約されていることから、現在の施設を維持していくことを基本として区域ごとに誘導施設を定めます。

		中心拠点	地域拠点			地域（交流） 拠点
		亀岡駅周辺	千代川駅周 辺	並河駅周辺	馬堀駅周辺	京都先端科学 大学周辺
行政機能	市役所	○				
医療機能	病院	○			○	
介護・福祉 機能	総合福祉センター	○				
	介護保険等サービス （入所系・入居系）	○	○	○	○	
子育て 機能	子育て支援センター	○				
	保育所・幼稚園等	○	○	○	○	
	保健センター	○				
教育・文化 機能	中核的複合施設	○				
	図書館（中央館）	○				
	図書館（分館）	○		○	○	
	文化資料館	○				
	コンベンション施設・ ホール施設	○				
	大学・専修学校等					○
商業機能	総合スーパー	○			○	
	スーパー	○	○	○	○	

市役所	： 地方自治法第4条第1項に規定する事務所
病院	： 医療法第1条の5第1項に規定する施設
総合福祉センター	： 市条例で定める施設
介護保険等サービス	： 介護保険法第8条で規定する居宅サービスのうち、入所に係る施設
子育て支援センター	： 児童福祉法第6条の3第6項に規定する「地域子育て支援拠点事業」に基 づく施設
保育所・幼稚園等	： 児童福祉法第39条第1項に規定する「保育所」、学校教育法第1条に規定 する「幼稚園」、就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の 推進に関する法律第2条第6項に規定する「認定子ども園」
保健センター	： 地域保健法第18条第2項に規定する施設
中核的複合施設	： 市条例で定める施設
図書館（中央館）	： 図書館法第2条第1項に規定する施設
図書館（分館）	： 図書館法第2条第1項に規定する施設
文化資料館	： 市条例で定める施設
コンベンション施設・ホール施設	： 市条例で定める施設
大学・専修学校等	： 学校教育法第1条に規定する大学若しくは高等専門学校又は同法第124条 に規定する専修学校
総合スーパー	： 商業統計調査における業態分類表に定める総合スーパーで店舗面積が5,000 ㎡以上のもの
スーパー	： 生鮮食料品を取り扱う店舗のうち、店舗面積が3,000㎡以上のもの

8 誘導施設の立地誘導のための施策

施 策	内 容
都市再生特別措置法に基づく国の支援制度の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能立地支援事業（民間事業者等への直接補助）や都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）を活用して誘導施設を整備することで、都市機能誘導区域内への都市機能の誘導と充実を図ります。
特定用途誘導地区の指定	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域内において、誘導施設を有する建築物の建築を誘導する場合、必要に応じて、特定用途誘導地区を都市計画に定め、誘導施設に見合った容積率や高さの最高限度、用途等を定めます。
市街地の活性化によるにぎわいの創出	<ul style="list-style-type: none"> ・誘導施設の維持・誘導により、本市の中心市街地の活性化によるにぎわいの創出と、既成市街地の人口の維持を図ります。 ・亀岡駅周辺エリアのまちづくりについては、駅北側地区では府立京都スタジアムを活用した日本プロサッカーリーグなどによるスポーツ興行の開催や新たに誘致する商業施設とスタジアムとの連携など、スタジアムを中心としたスポーツ交流拠点としての機能を持った新しいまちづくりを進めるとともに、駅南側地区においても本市の中心拠点としての機能を維持・発展させながら、商業、産業、文化等の都市機能の再構築を図ります。そのために、駅北側と駅南側のアクセス性を向上させることで、駅の南北が一体となったにぎわいある中心市街地の形成に繋がります。 ・都市機能誘導区域内において、以下の土地地区画整理事業が進められているため、これと連携して誘導施設の整備や居住の誘導を図ります。 <p> ▶ 亀岡市高野林・小林土地地区画整理事業 ▶ 亀岡市篠町 篠インター 土地地区画整理事業 ▶ 篠町洗川地区土地地区画整理事業 </p>
亀岡市公共施設等総合管理計画等の推進と公的不動産の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ・「亀岡市公共施設等総合管理計画」等に基づき、公共施設の維持、統合、廃止等の施設の再編を行います。 ・施設の統合、廃止等により余剰となった建物・土地については、地域に必要となる民間サービスの誘導や、官民複合施設の整備など、まちづくりと連携した有効活用策を検討します。
老朽化した都市計画施設の改修	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域内の老朽化した都市計画施設については、必要に応じて改修事業を順次進めていきます。 ・上記の改修事業を進めていく際は、本計画に都市再生特別措置法第109条の2の規定による都市計画事業の認可に関する事項を記載するなど、改修方法についても多角的に検討します。

文化施設の維持・充実の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・令和6年度に策定した「亀岡市博物館整備基本計画」等を踏まえ、既存の文化施設の活用や新たに整備する文化施設の充実などに取り組み、本市の教育文化活動を支える拠点の形成を図ります。
交通結節点の機能強化	<ul style="list-style-type: none"> ・「亀岡市地域公共交通計画」との連携により、公共交通の充実と利用促進を図ります。 ・安全・安心の歩行空間ネットワークを重視したまちづくりを推進するため、鉄道事業者やバス事業者と連携を図り、バリアフリー整備などを実施します。
道路ネットワークの整備	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域内での道路網の整備によるネットワークの強化を図るとともに、歩道の整備やバリアフリー化により、道路の安全性の向上を推進します。
防災対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・京都府とも連携しながら、「亀岡市建築物耐震改修促進計画」や「亀岡市地域防災計画」に基づき、都市機能誘導区域内の公共施設の耐震化を促進していくことで、市街地の安全の確保を図ります。 ・災害等の非常時における拠点施設として機能するよう、避難施設・避難場所に指定されている施設については、「亀岡市公共施設等総合管理計画」に基づき、適切な管理の実施や必要に応じた施設の再編を検討します。
子育て支援の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・「亀岡市子ども・子育て支援事業計画」に基づき、地域における子育て支援の充実に向けて、各種施策・事業を推進します。 ・都市機能誘導区域において、民間事業者と連携を図りながら、多様化する保育ニーズに応じた保育所機能の整備や、施設の適正な規模及び配置を検討します。
障がい者福祉の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・「亀岡市障がい者基本計画」に基づき、総合的な障がい者福祉の推進に向けた各種施策・事業を推進します。
高齢者福祉の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・「亀岡市いきいき長寿プラン」に基づき、総合的な高齢者福祉の推進に向けた各種施策・事業を推進します。
都市機能誘導区域外での届出制度の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・届出制度を活用し、都市機能誘導区域外での誘導施設の整備の動向を把握するとともに、都市機能誘導区域内への誘導施設の維持・誘導を働きかけます。

第 6 章 防災指針

1 防災指針とは

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と合わせて立地適正化計画に定めます。様々な災害のうち、洪水、雨水出水等による浸水エリアは広範囲に及び、既に市街地が形成されていることも多いことから、この範囲を全て居住誘導区域から除外することは現実的に困難であると想定されます。また、地震については、影響の範囲や程度を即地的に定め、居住誘導区域から除外することに限界があります。このため、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められます。

立地適正化計画においては、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、防災指針を定めるとともに、当該指針に基づく具体的な取組を位置づけることとなります。

(1) 背景

近年、自然災害が激甚化・頻発化の傾向をみせており、このような自然災害への対策が急務となっています。そのような中、2020年6月に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画の記載事項として、防災指針が追加され、市町村は居住誘導区域内等における災害対策・安全確保策を定めるものとされました。

(2) 防災指針の目的

防災指針とは、本計画で定める誘導区域内に、住宅や必要となる都市機能増進施設を誘導するための災害対策・安全確保策を定めるものであり、これをもとに計画的かつ効果的に防災・減災に取り組む必要があります。

本防災指針では、災害リスクを明確にし、そのリスクを回避・低減するためのハード・ソフトの取組を示します。取組及び方針の検討に当たってはハザード情報の重ね合わせによる分析・整理を行ったうえで以下の観点で取組及び方針を定めます。

- 災害ハザードエリアにおける立地規制、建築規制【災害リスクの回避】
- 災害ハザードエリアからの移転促進、災害ハザードエリアを居住誘導区域、都市機能誘導区域から除外することによる立地誘導【災害リスクの回避】
- 居住誘導区域等における安全を確保するためのハード、ソフトの防災・減災対策【災害リスクの低減】

2 防災指針検討の流れ

防災指針の検討は、『立地適正化計画策定の手引き』に示されている検討フローを参考に以下の手順で進めます。

(1) 防災指針の検討の流れ

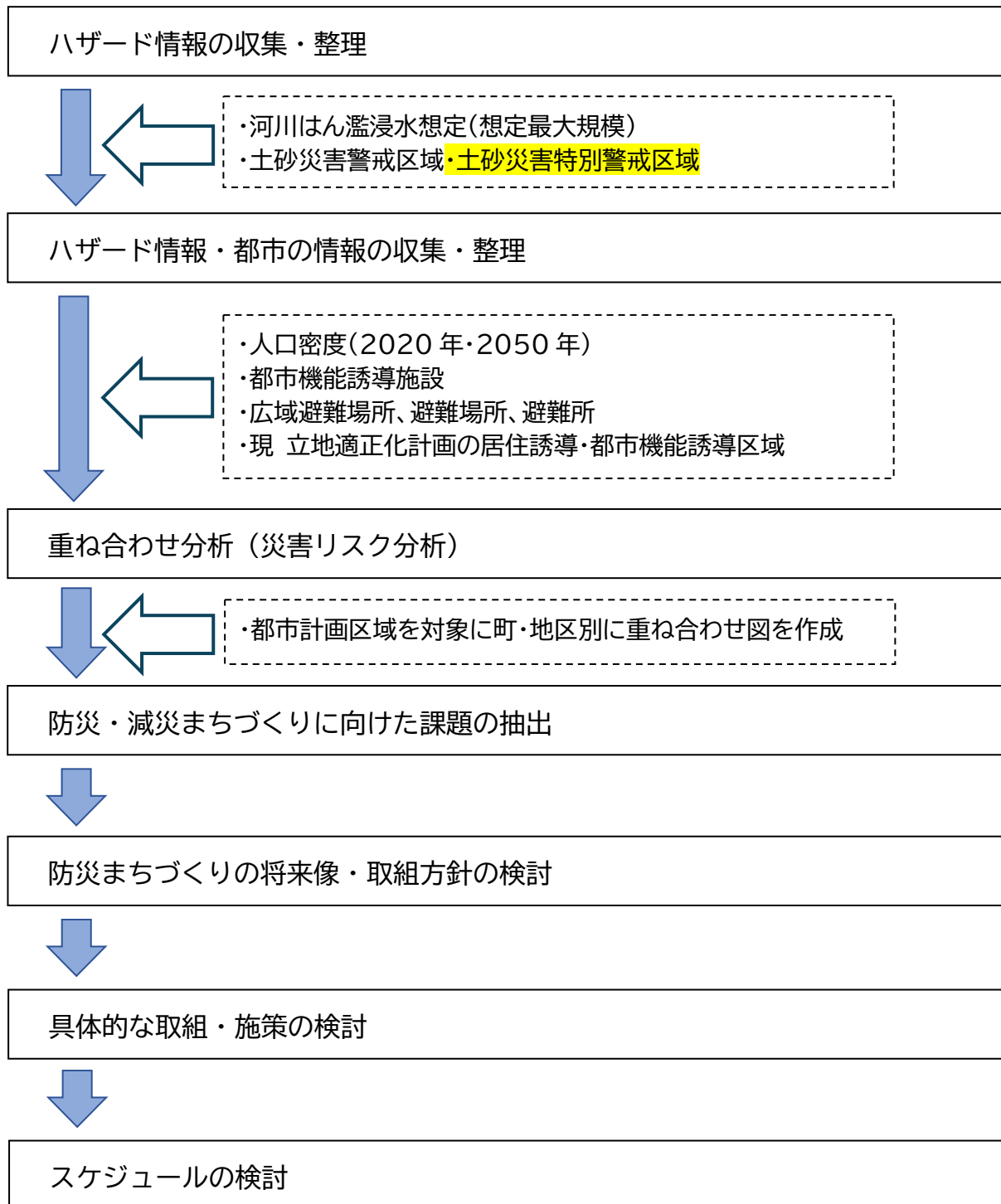


図 防災指針検討フロー

(2) 対象とするハザード情報

災害種別	ハザード情報	根拠法令・出典等
土砂	土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域 ・急傾斜地 ・土石流	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
洪水	河川はん濫浸水想定区域 ○対象河川：桂川、犬飼川、鵜ノ川、西川、年谷川、雑水川、愛宕谷川、七谷川、古川、山内川、菰川、千々川、法貴谷川、三俣川、曾我谷川 ・想定最大規模 1/1,000	水防法
	洪水家屋倒壊等氾濫想定区域 ・河岸浸食 ・氾濫流	水防法

(3) 災害リスクと居住誘導区域との関係

居住誘導区域の設定に当たり、都市再生特別措置法（以下この章において「都市再生法」という。）や都市計画運用指針において示されている事項は、以下の通りです。

①居住誘導区域を定めないと規定されている区域（災害リスクに関連するもののみ抜粋） （都市再生法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条）

居住誘導区域に含めてはならない区域	根拠
・ 建築基準法第39条第 1 項に規定する <u>災害危険区域のうち、同条第 2 項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域</u>	都市再生法 第 81 条第 19 項
・ 地すべり等防止法第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域 ・ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域 ・ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域 ・ 特定都市河川浸水被害対策法第56条第 1 項に規定する <u>浸水被害防止区域</u>	都市再生特別措置法施行令第 30 条

②原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである区域（都市計画運用指針）

原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである区域	根拠
<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>津波災害特別警戒区域</u> ・ 災害危険区域（上記①に掲げる区域を除く。） <p>なお、津波災害特別警戒区域において市町村が定める条例により住宅等についても特定開発行為及び特定建築行為の許可に係らしめる場合や災害危険区域において災害防止上必要な建築物の建築に関する制限を定める場合は、これらの区域内における新たな施設や住宅等の立地に当たって必要な対策が講じられることとなる。これらの規制に加え、避難路・避難場所や警戒避難体制の整備等、想定される災害に対して必要なハード・ソフトの防災・減災対策が講じられている土地の区域については、関係部局と協議の上、居住誘導区域とすることが考えられる。</p>	第 13 版 都市計画運用指針 p. 40、41

③災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（都市計画運用指針）

原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである区域	根拠
<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する<u>土砂災害警戒区域</u> ・津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する<u>津波災害警戒区域</u> ・水防法第15条第1項第4号に規定する<u>浸水想定区域</u> ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する<u>基礎調査</u>、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号に規定する<u>都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域</u> 	<p>第13版 都市計画運用指針 p.41</p>

3 防災・減災まちづくりに向けた課題と対策

各種ハザード情報^①の重ね合わせにより、防災・減災まちづくりに向けた課題とその対策を、
居住誘導区域内^②についてエリア別（亀岡地区、つつじヶ丘地区、篠町、曾我部町、大井町、
千代川町）に示します。

（1）亀岡地区

ハザード	誘導区域における防災・減災上の課題	防災・減災対策（案）
①河川はん濫浸水 想定・1000年 確率	JR 山陰本線の沿線に位置する、住宅用地として利用されている河原町とその周辺では、浸水深 2.0～3.0m 未満の浸水が想定されている。しかし、周辺には避難施設、避難場所、指定避難所等が指定されていない。	・洪水等に対応した指定避難場所の見直し ・洪水災害リスクの高い住宅地における避難体制の強化
	居住誘導区域に指定されている亀岡駅北には、JR 山陰本線と交差するアンダーパスがあり、アンダーパスとその周辺では浸水深 3.0m 以上の浸水が想定されている。	・洪水時のアンダーパス部における進入車両への注意喚起の強化
	亀岡駅の南部に位置する、商業用地と公共施設用地として利用されている古世町西内坪とその周辺では、浸水深 2.0～3.0m 未満の浸水が想定されている。しかし、周辺には避難施設・避難場所が1施設のみ（亀岡市文化資料館）である。また、亀岡駅の周辺では安全な場所へ避難しようとする際、駅の南北方向を容易に通行できるルートがなく、鉄道が避難の妨げになる可能性がある。	・適切な避難誘導の強化 ・洪水災害リスクの高いエリアの周知
②土砂災害	住宅用地として利用されている下矢田町の傾斜地に隣接する一部のエリアでは、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）が指定されている。土砂災害は、大雨だけでなく地震などにより引き起こされることもあり、突発的に発生するという特徴がある。 周辺には土砂災害に対応した指定避難場所が指定されていない。	・京都府への土砂災害防止施設の整備の働きかけ ・土砂災害に対応した指定避難場所の見直し ・災害リスクの高い住宅地における避難体制の強化

(2) 篠町・つつじヶ丘

ハザード	誘導区域における防災・減災上の課題	防災・減災対策（案）
①河川はん濫浸水 想定・1000年 確率	JR 山陰本線の沿線に位置する、住宅用地として利用されている篠町柏原久保垣内とその周辺では、浸水深 2.0～3.0m 未満の浸水が想定されている。	・洪水災害リスクの高い住宅地における避難体制の強化
②土砂災害	住宅用地として利用されている南つつじヶ丘桜台や南つつじヶ丘大葉台、西つつじヶ丘美山台の傾斜地に隣接する丘陵地の一部のエリアでは、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）が指定されている。土砂災害は、大雨だけでなく地震などにより引き起こされることもあり、突発的に発生するという特徴がある。 特に南つつじヶ丘桜台周辺には土砂災害に対応した指定避難場所が指定されていない。	・京都府への土砂災害防止施設の整備の働きかけ ・土砂災害に対応した指定避難場所の見直し ・災害リスクの高い住宅地における避難体制の強化
	住宅用地として利用されている西つつじヶ丘美山台の傾斜地に隣接する丘陵地の一部のエリアでは、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域（土石流、急傾斜地）が指定されている。土砂災害は、大雨だけでなく地震などにより引き起こされることもあり、突発的に発生するという特徴がある。また土石流は、大雨により引き起こされ、破壊力が大きく速度が速いのが特徴である。	・京都府への土砂災害防止施設の整備の働きかけ ・災害リスクの高い住宅地における避難体制の強化

(3) 千代川町・大井町

ハザード	誘導区域における防災・減災上の課題	防災・減災対策（案）
①河川はん濫浸水 想定・1000年 確率	犬飼川沿いの、住宅用地と商業用地として利用されている並河の一部のエリアでは、浸水深 3.0m 以上の浸水が想定されているが、住宅用地においては、既にかさ上げ造成が実施されている。	・洪水に対応した指定避難場所の見直し ・洪水災害リスクの高い住宅地における避難体制の強化

	周辺には避難施設・避難場所や指定避難所等が指定されていない。	
②土砂災害	居住誘導区域に土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の指定はない。	なし

(4) 曽我部町

ハザード	誘導区域における防災・減災上の課題	防災・減災対策(案)
①河川はん濫浸水 想定・1000年 確率	住宅用地や商業用地などには利用されていないが、居住誘導区域内で、浸水深2.0～3.0m未満の浸水が想定されている箇所がみられる。	・洪水災害リスクの高いエリアの周知
②土砂災害	<p>教育施設(大学)や住宅用地として利用されている南条や学ヶ丘の傾斜地に隣接する一部のエリアでは、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域(土石流、急傾斜地)が指定されている。土砂災害は、大雨だけでなく地震などにより引き起こされることもあり、突発的に発生するという特徴がある。また土石流は、大雨により引き起こされ、破壊力が大きく速度が速いのが特徴である。</p> <p>周辺には土砂災害に対応した指定避難場所が指定されていない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・京都府への土砂災害防止施設の整備の働きかけ ・土砂災害に対応した指定避難場所の設置 ・災害リスクの高い住宅地における避難体制の強化 ・大学への避難体制整備の呼びかけ

4 取組方針

(1) 防災まちづくりの方針

立地適正化計画では、**まちづくりの方針**として、「育てる・働く・楽しむ 安全・安心で快適にらせるまちづくり」を掲げています。

また、それを実現するために3つの重点方針を掲げており、そのうちの一つとして、「安全・安心の推進 ～誰もが安全・安心に暮らし続けられるまち～」を設定しています。

本市は、既にコンパクトな都市構造を有していることから、市街化区域の大部分を居住誘導区域に指定しており、居住誘導区域においては洪水及び土砂災害からの安全性が一定確保されている状況にあります。一方で、桂川に近い JR 山陰本線沿線では、一部のエリアで浸水が想定されている箇所がみられ、また、山手の方では傾斜地に隣接する一部のエリアが土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に指定されています。防災指針においては、立地適正化計画で示す**目指す都市像**の実現に向けて、災害リスクが比較的高いと考えられるこれらのエリアにおける減災・防災の取組を強化し、居住誘導区域の安全性のさらなる向上に努めます。

防災まちづくりの方針

- ・市民とつくりあげる、災害に強いまちづくり
- ・安全・安心に長く住み続けられるまちづくりの運営
- ・居住誘導区域の減災/防災機能の強化による安全なコンパクトシティの推進
- ・より災害に強いまちをめざす リーディングシティ亀岡

(2) 災害種別の取組方針

本市における災害種別ごとの課題を踏まえたうえで、防災指針において具体的に実施する取組は以下のとおりとします。

表 災害リスクに対する具体的な取組

種別	課題	具体的な取組	想定されるより具体的な取組	リスク回避/リスク低減
洪水	浸水が想定されているエリアにもかかわらず、周辺に避難施設・避難場所や指定避難所等が指定されていない。	・洪水等に対応した避難場所としての施設機能の強化	・住民避難の支援体制の拡充を図るため、仏教会等と連携し、寺院等を活用した災害時の一時避難場所の確保 ・その他、民間事業者などの協力を得て、垂直避難が可能な指定避難所などを指定	リスク回避
	住宅用地として利用されているエリアにおいて浸水深 2.0～3.0m 未満、3.0m 以上の浸水が想定されている。	・水害時避難ビルの確保	・民間事業者などの協力を得て、既存の建築物を水害時避難ビルに指定	リスク回避
		・居住誘導区域内における宅地かさ上げ等の補助の検討	—	リスク低減
		・防災教育・避難訓練の実施の支援	・ハザードマップの活用方法、避難場所等の選び方、避難勧告等の防災情報に関する知識の普及 ・避難訓練の計画等への助言 ・災害・避難カードの作成支援 ・防災・減災をテーマとした出前ミーティングの実施	リスク低減
		・避難行動要支援者への支援	・「避難行動要支援者名簿」の継続的な運用 ・浸水想定区域内の要配慮者利用施設の管理者に対する「避難確保計画」の策定の促進	リスク低減
		・各地域における自助・共助の適切な実施に向けた支援	・水害・土砂災害等の災害に精通する専門家による指導	リスク低減

種別	課題	具体的な取組	想定されるより具体的な取組	リスク回避/リスク低減
		・防災士の資格取得の支援	・防災士養成講座の開講 ・市職員・自治会等への資格取得の働きかけ	リスク低減
		・住民主体の避難行動等を支援する防災情報の提供	<p>【平時】</p> 府の河川防災情報システムや市の気象情報システムの周知、使い方講座の実施、複数言語に対応した災害時のサポートツール（アプリ等）の整備	リスク低減
			<p>【避難時】</p> 亀岡市同報系デジタル防災行政無線システムやLINE等による非常時の緊急情報の迅速な周知 避難誘導を担う地域住民と連携した、周辺の被害状況の迅速な伝達 高齢者、障がい者等の避難が困難な住民に対する余裕を持った避難指示の発令	
		・淀川水系桂川上流圏域河川整備計画に基づいた改修整備や市内の河道改修の促進	—	リスク低減
		・出水期に流出等のおそれがある橋梁の架け替え・維持補修の実施	—	リスク低減

種別	課題	具体的な取組	想定されるより具体的な取組	リスク回避/リスク低減
	亀岡駅の北方向へ避難する際、容易にアクセスできるルートがなく、鉄道が避難の妨げになる可能性がある。	・防災教育・避難訓練の実施の支援 [再掲]	・ハザードマップの活用方法、避難場所等の選び方、避難勧告等の防災情報に関する知識の普及 ・避難訓練の計画等への助言 ・災害・避難カードの作成支援 ・防災・減災をテーマとした出前ミーティングの実施	リスク低減
		・避難路・避難場所の整備	・鉄道の踏切改良 ・府道亀岡園部線の一部両側歩道整備 ・府道亀岡園部線や亀岡駅連絡通路以外の立体アクセスの整備	リスク低減
	アンダーパス部とその周辺において浸水深3.0m以上の浸水が想定されている。	・事前通行規制の実施	—	リスク低減
	住宅用地や商業用地などには利用されていないが、居住誘導区域内で、浸水深2.0～3.0m未満の浸水が想定されている箇所がみられる。	・ハザードマップを活用した注意喚起、避難行動の指導	—	リスク低減
		・府の河川情報システム等の周知	—	リスク低減
土砂災害	住宅用地として利用されている傾斜地に隣接する一部のエリアでは、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域（土石流、急傾斜地）が指定されている。	・京都府への、都市計画基礎調査の実施及びその結果を踏まえた土砂災害防止施設の整備の働きかけ	—	リスク低減
		・土砂災害危険箇所の地権者に対し、防災措置の積極的な指導の実施	—	リスク低減

種別	課題	具体的な取組	想定されるより具体的な取組	リスク回避/リスク低減
	土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域（土石流、急傾斜地）に指定されているエリアにもかかわらず、周辺に避難施設・避難場所や指定避難所等が指定されていない。	・土砂災害等に対応した避難場所としての施設機能の強化	—	リスク回避
	住宅用地として利用されている、傾斜地に隣接する一部のエリアでは、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域（土石流、急傾斜地）が指定されている。	・災害リスクの低いエリアへの居住の誘導	・ハザードマップを活用した、転入者・転居者への注意喚起	リスク回避
		・防災教育・避難訓練の実施の支援〔再掲〕	・ハザードマップの活用方法、避難場所等の選び方、避難勧告等の防災情報に関する知識の普及 ・避難訓練の計画等への助言 ・災害・避難カードの作成支援 ・防災・減災をテーマとした出前ミーティングの実施	リスク低減
		・避難行動要支援者への支援〔再掲〕	・「避難行動要支援者名簿」の継続的な運用 ・浸水想定区域内の要配慮者利用施設の管理者に対する「避難確保計画」の策定の促進	リスク低減
		・各地域における自助・共助の適切な実施に向けた支援〔再掲〕	・水害・土砂災害等の災害に精通する専門家による指導	リスク低減
		・防災士の資格取得の支援〔再掲〕	・防災士養成講座の開講 ・市職員・自治会等への資格取得の働きかけ	リスク低減

種別	課題	具体的な取組	想定されるより具体的な取組	リスク回避/リスク低減
		・住民主体の避難行動等を支援する防災情報の提供〔再掲〕	<p>【平時】</p> <p>府の河川防災情報システムや市の気象情報システムの周知、使い方講座の実施、複数言語に対応した災害時のサポートツール（アプリ等）の整備</p> <p>【避難時】</p> <p>亀岡市同報系デジタル防災行政無線システムやLINE 等による非常時の緊急情報の迅速な周知避難誘導を担う地域住民と連携した、周辺の被害状況の迅速な伝達高齢者、障がい者等の避難が困難な住民に対する余裕を持った避難指示の発令</p> <p>【災害時】</p> <p>道路の交通情報や鉄道の運行情報、救援物資等の物流状況、安否情報等の発信</p>	リスク低減
	教育施設として利用されている、傾斜地に隣接する一部のエリアでは、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域（土石流、急傾斜地）が指定されている。	・大学における防災教育・避難訓練の実施の支援	<p>・避難場所としての施設の開放や、避難者の受け入れ態勢等への助言</p> <p>・障がい学生等、避難行動要支援者に対しての個別避難計画の作成支援</p>	リスク低減

5 実施プログラム

防災指針に基づく防災対策・安全確保策は、計画的に進める必要があり、目標年次に至るまでの短期（5年）、中期（概ね10年）の達成目標についても設定することが考えられます。

以下は、本計画の防災指針における具体的な取組に関する実施プログラムです。

表 取組の実施時期の目標

種別	土砂	洪水	取組内容・事業	実施時期の目標		
				短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
リスク回避	●	●	避難場所、避難ビル等の確保	→	→	
	●	●	災害リスクの低いエリアへの居住の誘導	→	→	→
リスク低減		●	タイムライン（防災行動計画）の策定	→		
		●	居住誘導区域内における宅地かさ上げ等の補助の検討	→	→	
		●	桂川本川の整備や市内の河道の改修整備を実施	→	→	→
		●	橋梁の架け替え・維持補修	→	→	→
	●		土砂災害防災施設の整備	→	→	→

6 災害リスクを踏まえた目標値の設定

本指針で定めた方針と、それに基づく取組について、災害リスクの低減を目指して計画的に取り組むため、目標年次に至るまでの短期（5年）、中期（概ね10年）の達成目標について以下に設定します。

目標と設定理由		基準値	目標値
居住誘導区域内の災害リスクのあるエリア内における人口	居住誘導区域内の土砂災害警戒区域における人口を減らすことにより、災害リスクの低減を目指します。	3,318人（R2）※1	2,862人（R12）※2 2,634人（R17）

※1 令和2年国勢調査より

※2 推計は単純線形：次式より算出し、少数は四捨五入。R2年の人口、H22年の人口は各年国勢調査より

- ・（年当たり増減）＝{(R2年の人口)-(H22年の人口)} /10
- ・（R12年の人口）＝（R2年の人口推計）＋10×（年当たり増減）
- ・（R17年の人口）＝（R2年の人口）＋15×（年当たり増減）

第 7 章 計画の推進に関する事項

1 目標値の設定

本計画で位置づけたコンパクトなまちづくりを実現するため、目標値を以下のとおり設定します。目標値は、まちづくり方針（重点事項）などを踏まえたものとし、定量的な目標値と目標値の達成により期待される効果について設定します。

① 定住促進・少子化対策～子育て世帯のニーズに応える快適なまち～

目標と設定理由		基準値	現況値	目標値	
居住誘導区域内の人口密度 (生産緑地を含まない。)の維持	居住誘導区域内の人口密度を維持することにより、区域内の商業等生活サービス施設の維持や地域コミュニティの活力維持を図ります。	57.4人/ha ^{※1} (H27)	55.9人/ha ^{※1} (R2)	55.9人/ha (R22)	人口密度等

※1 平成27年及び令和2年国勢調査より抽出した人口を居住誘導区域の面積案分により算定



期待される効果		現況値	効果値
市税収入額の維持	子育て世代の定住促進や空き家の利活用等により、居住誘導区域の人口密度が一定水準維持されることで、まちの活力が維持されることが期待されます。	101億7734万9千円 ^{※1} (R5)	市税収入額 99億円 ^{※2} (R22)

※1 令和5年版亀岡市統計書より

※2 平成28年度市税収入決算額

② 安全・安心の推進～誰もが安全・安心に暮らし続けられるまち～

目標と設定理由		基準値	現況値	目標値	
バス利用数の増加 (1日あたり)	公共交通の利用促進を図ることで持続可能な公共交通の構築を目指します。	4,000人 (H28)	3,616人※ ¹ (R4)	3,800人※ ² (R22)	公共交通 利用者数等
65歳以上で週3回以上、外出する人の割合の増加	公共交通ネットワークの充実により、高齢者等が安全に外出する機会の増加につなげ、歩いて暮らせるまちづくりを目指します。	88.4% (H28)	74.1% (R3)	95%※ ³ (R22)	その他

※1 令和5年版亀岡市統計書より

※2 亀岡市地域公共交通計画で設定している目標値であるため、計画見直しに併せて更新

※3 かめおか健康プラン21で設定している目標値であるため、計画見直しに併せて更新



期待される効果		現況値	効果値
住みやすさ満足度の向上	市民の生活利便性が向上することにより、市民からみた住み心地や市民満足度が向上することで、亀岡市への定住人口の増加につながることが期待されます。	78.9%※ ¹ (R1)	80.9%以上 (R22)

※1 第5次亀岡市総合計画策定に係る亀岡市まちづくりアンケート（令和元年）における定住意向で、「ずっと住みたい」、「当分の間は住みたい」とした人の割合

③ にぎわいの創出～自然・スポーツ・大学を核として、他市にない個性を持つまち～

目標と設定理由		基準値	現況値	目標値	
中心拠点区域内の人口密度の維持	都市拠点としての機能向上を図るとともに、観光資源等を活かした魅力ある中心市街地の形成を図ることで、地域活力の向上とにぎわいの創出を図ります。	40人/ha ^{※1} (H27)	37.6人/ha ^{※2} (R2)	40人/ha (R22)	人口密度等
亀岡市に訪れる年間観光入込客数の増加		2,408,467人 (H26)	2,326,370人 (R4)	3,680,000人 ^{※3} (R22)	その他
固定資産税(土地)の収入額の維持	都市機能の集約化により地域の利便性及び生活環境の質向上による土地の魅力向上を図ります。	—	47億5499万8千円 ^{※4} (R5)	47億6千万円(R22)	財政状況等

※1 平成27年国勢調査より算定

※2 令和2年国勢調査より算定

※3 第5次亀岡市総合計画で設定している目標値であるため、計画見直しに併せて更新

※4 亀岡市令和5年度財政状況資料集（人口は令和2年国調）より算定



期待される効果		現況値	効果値
地域経済の活性化	中心拠点の人口維持や観光入込客数の増加等により、まちがにぎわい、地域が活性化することで、市内の消費拡大にもつながるなど、経済効果が期待されます。	954億3百万円 ^{※1} (R3)	卸売業・小売業の年間販売額 995億円以上 ^{※2} (R22)

※1 令和3年経済センサス（活動調査）

※2 平成28年経済センサス（活動調査）

2 進行管理

計画の進行管理には、マネジメントシステムの考え方に基づいて、PDCAサイクルを用いて点検・評価を行います。

定期点検・評価にあたっては、計画策定後概ね5年ごとに、計画に記載された施策・事業の実施状況について、調査・分析を行います。また、本計画の進捗状況や妥当性等を精査・検討し、必要に応じて本計画や関連する都市計画等の見直し等を行います。

点検・評価、見直しにあたっては、都市計画審議会に報告、意見聴取を行いながら、計画を進めていきます。

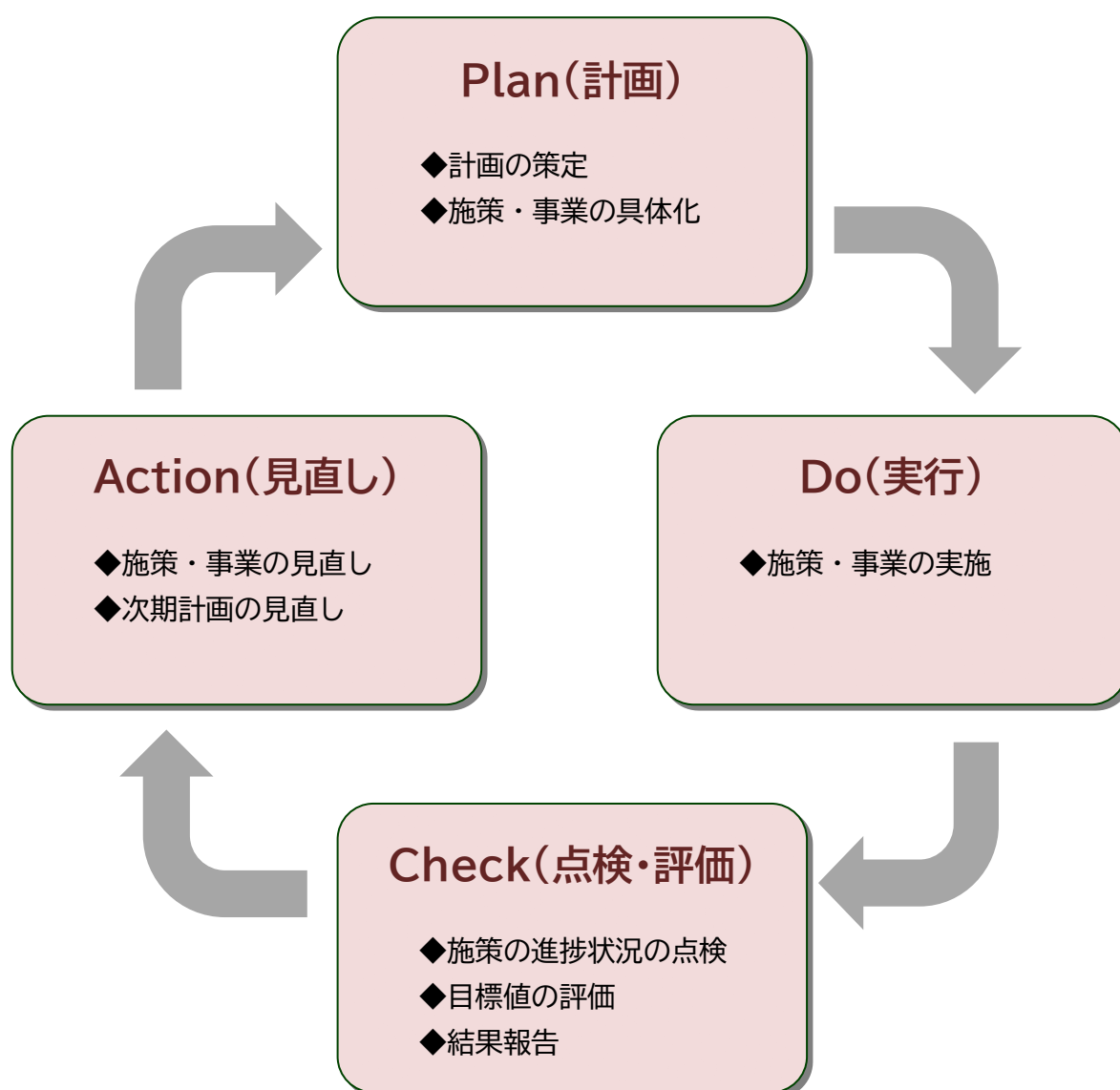


図 PDCAサイクルによる進行管理

3 届出制度について

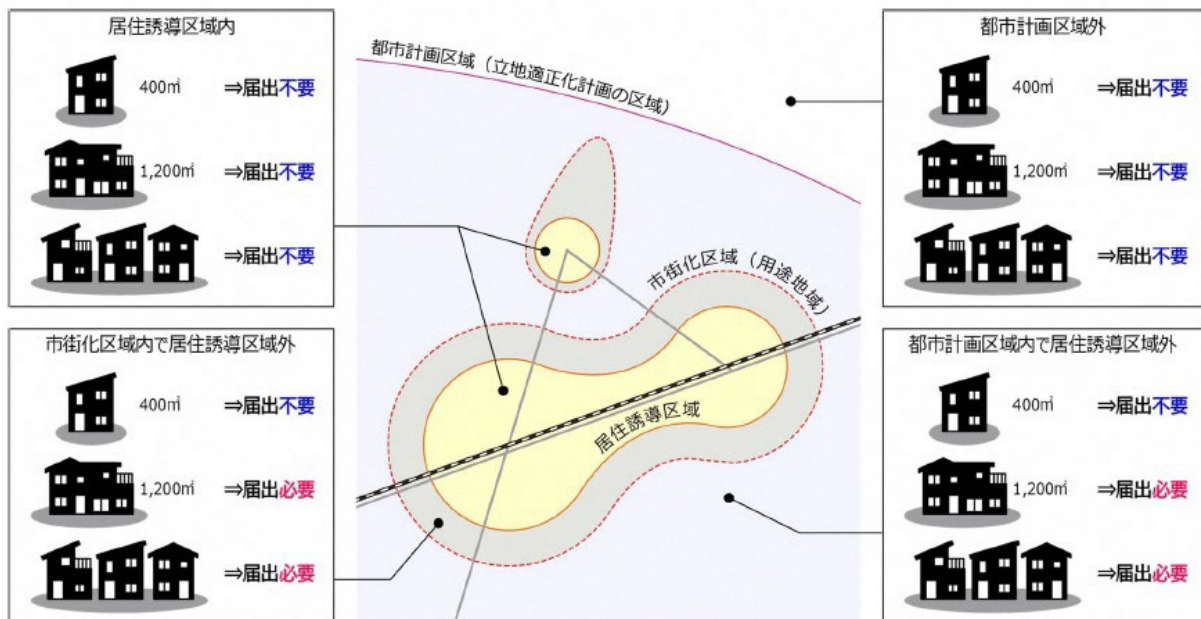
(1) 居住誘導区域に係る届出及び勧告

届出制度は、居住誘導区域外における住宅開発などの動きを把握するための制度で、居住誘導区域外で以下に示す行為を行う場合に、市長への届出が義務づけられています。

① 届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第88条）

開発行為	① 3戸以上の住宅を建築する目的で行う開発行為 ② 1戸または2戸の住宅を建築する目的で行う開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを建築する目的で行う開発行為（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）
建築等行為	① 3戸以上の住宅を新築 ② 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等） ③ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする行為

■ 届出の対象例



出典：立地適正化計画の手引き【基本編】（令和7年4月改訂）（国土交通省資料）

② 届出の時期（都市再生特別措置法第88条）

- ・ 開発行為等に着手する30日前まで

③ 届出に対する対応（都市再生特別措置法第88条）

- ・ 市長は、届出に係る行為が居住誘導区域内への居住の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合、届出をした者に対して、当該届出にかかる事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。
- ・ 市長は、勧告をした場合において必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされています。

（２）都市機能誘導区域に係る届出及び勧告

届出制度は、都市機能誘導区域外での誘導施設の整備の動きを把握するための制度で、都市機能誘導区域外で以下に示す行為を行う場合に、市長への届出が義務づけられています。

① 届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第108条及び第108条の２）

開発行為	・ 誘導施設を有する建築物を建築する目的で行う開発行為
開発行為以外	<ul style="list-style-type: none"> ・ 誘導施設を有する建築物を新築 ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする行為 ・ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする行為 ・ 誘導施設を休止、または廃止

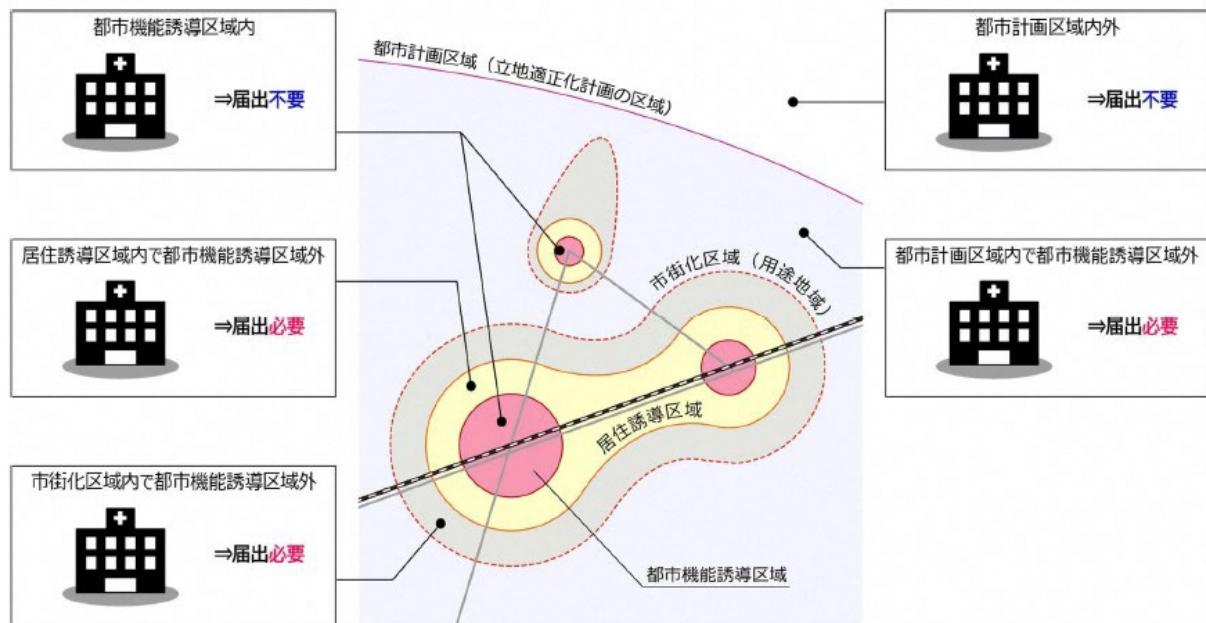
② 届出の時期（都市再生特別措置法第108条及び第108条の２）

- ・ 開発行為等に着手、または誘導施設を休止・廃止する30日前まで

③ 届出に対する対応（都市再生特別措置法第108条及び第108条の２）

- ・ 市長は、届出による施設の整備に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。
- ・ 市長は、前記の勧告をした場合において必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされています。
- ・ 市長は、誘導施設を休止・廃止しようとする届出があった場合、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、当該休止・廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該建築物の存置その他の必要な助言・勧告をすることができます。

■届出の対象例（病院を誘導施設としている場合）



出典：立地適正化計画の手引き【基本編】（令和7年4月改訂）（国土交通省資料）