

第4章 土地利用計画

第4章 土地利用計画

4-1 都市計画区域の設定

現在、本市には、松阪都市計画、嬉野都市計画、三雲都市計画の3つの都市計画があるが、新市としての一体的な都市づくりに向けて、本市の都市計画区域を以下のように設定されることを前提に土地利用の方針を定める。

■ 都市計画区域の設定

- ・現在の松阪都市計画、嬉野都市計画、三雲都市計画の範囲を統合し、新たな「松阪都市計画」と定め、一体の都市としての整備、開発及び保全を進める。

■ 準都市計画区域の指定

- ・現在、都市計画区域外の丘陵地、中山間地域においては、総体的に人口・世帯数等が減少しており、都市化の圧力は高くないものと考えられる。したがって、現時点では、準都市計画区域の指定の必要性は少ないが、今後の土地利用の動向に応じて、適切な誘導が必要となる場合に指定を検討するものとする。

● 都市計画区域の設定図



○ 現在の都市計画区域



○ 新たな都市計画区域

4-2 市街地の規模、区域の設定

1. 区域区分（線引き）の設定

区域区分の設定は、都市計画区域の一体化と同様に、本市の都市計画上の重要な課題となっている。

区域区分の有無によっては、市街地形成に以下に示すような効果・影響があり、無秩序な開発の抑制や周辺土地利用の調和を図る意味では区域区分を定めるメリットは大きいと考えられる。

● 区域区分による市街地形成への効果・影響

区域区分			市街地形成への効果・影響
有	市街化区域	・すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的、計画的に市街化を図るべき区域。	・用途地域の指定により土地利用や建物用途を制限することによって、まとまりのある土地利用や建物用途を維持・創造できる。 ・計画的な公共施設整備や土地利用の誘導により、適正な市街地形成を図れる。
	市街化調整区域	・市街化を抑制する区域。	・農林漁業用施設・農林漁業者の住宅、都市施設などを除き、開発行為は全て許可制であり、無秩序な市街化の防止や営農環境を維持することができる。 ・自然環境や伝統的な農村景観の保全ができる。
無	白地	・区域区分が定められていない都市計画区域。	・一定規模以上の開発行為については開発許可が必要となるが、土地利用や建物の用途は制限されないため、無秩序な土地利用や市街化を招く恐れがある。

また、区域区分の必要性の判断は、都市計画運用指針に基づき、次頁のような視点・判断項目によって、判断することとなるが、本市においては、都市計画区域内の宅地需要の動向、工業出荷額の増加などから、市街地拡大の可能性がある、三雲管内だけでなく、本庁管内の都市的未利用地においても計画的な開発が必要となっている。

さらに、三雲管内では都市的土地利用の拡散が見られ、都市計画区域に指定された範囲は、伊勢平野の平坦な地形で形成されており、今後の幹線道路の整備によって沿道開発の進展も予想される。

したがって、今後も区域区分は必要と判断される。

区域区分（線引き）の設定： 区域区分は必要

● 区域区分の必要性の判断

判断の視点	判断項目	判断内容	判断	必要性
市街地の拡大の可能性	人口と住居系土地需要の見通し	行政区域人口、都市計画区域内人口の動向など	区域内人口の増加、宅地需要あり	有
	産業と産業系土地需要の見通し	工業出荷額、商業販売額、拡大可能性	出荷額、小売販売額・売場面積の増加	有
	市街地再編等の必要性（市街地内の人口移動の見込みなど）	防災街区整備、用途転換、密度変更、計画的開発の必要性	計画的な開発が必要	有
	大規模プロジェクト等の有無		都市計画事業等	有
良好な環境を有する市街地の形成	都市的土地利用の拡散の状況	用途地域内の新築、農地転用割合	用途地域指定なし（土地利用が拡散）	有
	地形・都市施設整備等からの都市的土地利用の拡散の防止の必要性	地形・地理的条件、都市施設整備状況、法適用	平坦で、幹線道路が貫通し、沿道開発が進展している。	有
緑地等自然環境の整備又は保全への配慮	自然環境の状況	重要な自然環境保全の必要性	特に無し	—

2. 市街地規模の設定

土地利用フレームの検討に基づき、市街地規模を以下のように設定する。

● 市街地規模の設定

土地利用区分	現在	将来	増加面積
住宅地	1,836.4ha	1,860ha	約 20ha
商業地	187.8ha	210ha	約 20ha
工業地	874.0ha	960ha	約 90ha
市街地合計	2,900ha	3,030ha	約 130ha

3. 区域区分の設定

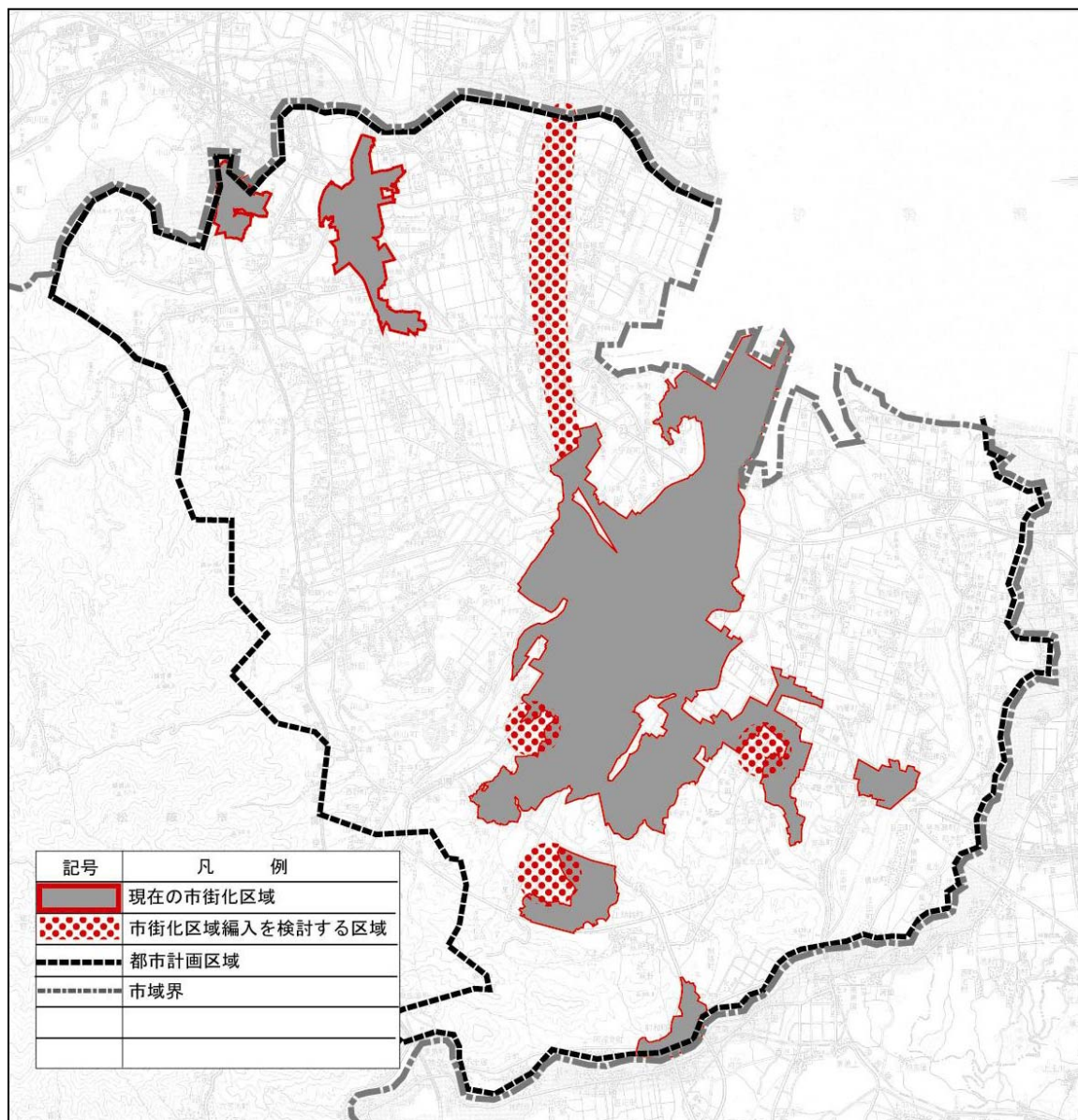
(1) 区域区分の設定の考え方

- ・現在の市街化区域は維持する。
- ・市街化調整区域から市街化区域への編入は、コミュニティ等によるまちづくりの熟度が高く、確実に市街化が見込まれ、公共施設整備や市街地全体のまとまりに影響がない等の場合に限り、検討するものとする。ただし、道路や公園等の基盤整備を併せた面的整備を前提とし、土地所有者等の合意形成が図られた地区から定期的に市街地に編入するものとする。
- ・市街化区域から市街化調整区域への編入については、営農意欲等から必要な場合に検討することとし、これによって減少する市街化区域面積は、上記のようにまちづくりの熟度に応じて、改めて確保を検討することとする。

(2) 市街化区域への編入の検討

- ・市街化区域に隣接する田村町の既存の大規模集客施設周辺は、市街化区域への一体的な編入を予定する。
- ・国道 23 号及び国道 42 号、(県) 嬉野津線沿道は、大規模集客施設周辺や飲食店等の商業施設、自動車ディーラーや自動車修理工場等の工業施設など、商工複合の土地利用が図られている部分もあり、三雲管内と本庁管内を結ぶ幹線道路として一体的な土地利用を図り、地域核の機能充実を図るために、市街化区域への編入を検討する。
- ・松阪中核工業団地に隣接する工場誘致予定地は、中核工業団地との一体的な土地利用を図るために、市街化区域への編入を検討する。
- ・市街化区域に隣接する国道 42 号松阪多気バイパスと(都) 三渡櫛田橋線の交差点付近は、沿道とその周辺の一体的な土地利用を図るために、市街化区域への編入を検討する。

(3) 市街化区域の設定



注)「市街化区域編入を検討する区域」は、今後の概ねの検討対象を示しており、市街化区域の具体的な範囲・距離などを明示するものではありません。

4-3 土地利用の方針

1. 土地利用のイメージ

区 分	土地利用イメージ
低 層 住 宅 地	良好な低層戸建住宅を中心に誘導する地区
中 低 層 住 宅 地	中低層住宅が共存する良好な住宅地を誘導する地区
一 般 住 宅 地	住宅を中心にその他の施設立地もある程度許容する地区
住 商 複 合 地	幹線道路沿道を中心に住居系と商業系の複合利用を誘導する地区
近 隣 商 業 地	日常の購買需要に対応した近隣型商業施設を中心に誘導する地区
商 業 地	中心商業地として商業・業務施設を中心に誘導する地区
商 工 複 合 地	幹線道路沿道などで路線型の商業施設・工業施設の複合利用を誘導する地区
住 工 複 合 地	環境悪化をもたらす恐れのない工業系と住居系の複合利用を誘導する地区
工 業 地	工業施設や流通業務施設等を中心に誘導する地区
集 落 地	農山漁村集落の環境の維持・向上を図る地区
農 地	優良農地の保全を図る地区
森 林	森林を中心として良好な自然環境の保全を図る地区

2. 土地利用の方針

(1) 土地利用の基本的な方針

1) 区域区分による市街地の整備と周辺環境の保全

- ・ 一体化した新たな都市計画区域において、市街化区域及び市街化調整区域の線引き・区域区分を行うことによって、市街地の整備と周辺環境の保全など一体の都市としての整備、開発及び保全を目指す。
 - ・ 三雲管内では、区域区分に向けて、新たに市街化調整区域となる地域に居住する市民からの理解を得ることに努めるとともに、新たな市街化区域においては、将来のまちづくりのあり方を市民と共有しつつ、市街化区域設定の前提となる市街地整備や地区計画制度の導入について検討を進める。
 - ・ 市街化区域内の農地などの都市的未利用地については、地区計画制度の導入などを検討し土地活用を図っていく。
- また、市街化調整区域に隣接する市街化区域内の都市的未利用地において、一部の市街化調整区域と一体的に土地活用を図るべき区域については、市街化区域への編入を前提とした地区計画制度の導入などの検討し土地活用を図っていく。

2) 市街化調整区域における集落地のコミュニティの育成

- ・ 市街化区域に近接する一団の集落地については、三重県条例による宅地化を許容する集落地の指定をコミュニティのまちづくり機運等に応じて検討するとともに、小規模な集落地における宅地化の要請に対しては地区計画制度の導入を促すなどにより、市街化調整区域における集落地のコミュニティの育成に努める。

3) 用途地域の見直し検討

- ・ 商業系用途地域や工業系用途地域のうち、現実的には住居系の土地利用がなされている区域（本町、西町、大口町など）については、住居系用途地域への見直しを検討し、住環境の保全に努める。
- ・ 興和紡績跡地は、都市的未利用地の有効活用を図るため、住居系用途地域への見直しを検討する。
- ・ 国道 23 号や国道 42 号、（都）三渡櫛田橋線などの幹線道路沿道では、建物用途の許容範囲が広い住居系用途地域、準工業地域の指定は可能な限り幹線道路沿道に限定し、これらの後背地となる街区内部は、より許容範囲の狭い住居系用途地域への移行を検討し、住環境の保全に努める。
- ・ 川井町の既存の大規模集客施設立地区域や（都）高町松江岩内線及び（都）大平尾外五曲線の沿道については、商業系用途地域への見直しを検討する。

4) 商業系用途地域の指定範囲の維持

- ・ 中心市街地など本市の拠点となる地域の活性化に努めるために、商業地域・近隣商業地域は、基本的に現在の指定範囲を維持するものとする。ただし、実質的な建物用途が住居系である本町、西町については、住居系用途への変更を検討する。
- ・ また、既存の大規模集客施設立地区域については、将来的な施設の立地継続が見通されないままに、用途地域変更等を行った場合、想定外の用途転換等が行われる可能性もあることから、事業者からの都市計画の提案などに対し、適切な対応を図るものとする。
- ・ さらに、市街化区域に隣接する既存の郊外型・路線型の大規模集客施設等の立地区域については、市街化区域に位置づけていくこととするが、市街化区域編入の前提となる地区計画制度の導入または用途地域における建ぺい率・容積率の指定によって、想定外の用途転換等が行われる可能性を未然に防止することに努める。

(2) 土地利用区分別の土地利用方針

1) 住居系地域

- ・ 松阪駅周辺の商業地を取り巻く中心市街地は、都市活力の活性化を進める上で人口の定着化、増加を促進する必要がある地区であり、人口の高密度化やある程度の商業・業務施設の立地を許容する「一般住宅地」を配置する。
- ・ 中川駅土地区画整理事業区域周辺には「一般住宅地」を配置する。
- ・ 中心市街地の郊外部は、良好な住宅地環境の形成を図るため、「低層住宅地」「中低層住宅地」を配置する。
- ・ 豊原町、射和町の飛び市街地および丘陵地を中心とする大規模住宅開発地区は「一般住宅地」を配置する。
- ・ (都) 田村高須線、川井町の(都) 高町松江岩内線及び(都) 大平尾外五曲線の沿道は、住宅の立地のほか日常買回品を中心とする商業施設が立地しており、住宅と商業施設との共存を図るため、「住商複合地」を配置する。

低層住宅地	・ 桜町、光町などの既存の大規模住宅団地開発地区は、都市基盤が整備された計画的な住宅地であり、戸建住宅地としての良好な居住環境の保全・維持を図る。 ・ 三雲管内などミニ開発が進行し、農地等の都市的土地利用が介在している地区では、地域の合意により、地区計画制度等の導入などによって、道路等の生活基盤施設の整備水準を高め、戸建住宅地としての良好な居住環境の保全・維持を図る。 ・ 久保町、下村町など一団の都市的未利用地が介在している地区では、面的整備の導入も含めて、戸建住宅地としての良好な居住環境の保全・維持を図る。
中低層住宅地	・ 五月町、泉町、小黒田町などの既成市街地や都市的未利用地が介在している地区では、道路等の生活基盤の整備と併せて、中低層住宅地としての良好な居住環境の保全・維持を図る。
一般住宅地	・ 中心市街地周辺の密集市街地は、人口の定住化、都市防災等の観点から、道路、公園、下水道等の都市基盤整備と併せて、居住環境の整備改善を図る。 ・ 伊勢中川駅周辺は整備済みの基盤を生かした住宅の立地誘導を進める。 ・ 石津町、高町、大津町など市街地の郊外や豊原町、射和町の飛び市街地に見られる、一団の都市的未利用地が存在している地区は、面的整備や地区計画制度導入などによる土地の整序と宅地化を進める。 ・ (都) 三渡櫛田橋線、高町松江岩内線などの主要幹線道路の沿道地区は、土地利用の利便性が高く、また、後背地の居住環境の保全を図るための緩衝帯としての役割を担っており、幹線道路の整備・改善と併せて、土地の高度・有効利用を図る。 ・ 緩やかな用途地域の指定の区域は、可能な限り建築物用途の許容範囲の狭い用途への変更を検討する。

住商複合地

- ・（都）田村高須線沿道地区は、住宅地としての専用率が高いが、交通の利便性の高い地区であり、今後も住商複合型の店舗等の立地が進むものと予想される。このため、後背地（住居専用地域）の居住環境との調和に努め、地区周辺の利便性の向上に資する住商複合地として整備を図る。
- ・川井町の（都）高町松江岩内線及び（都）大平尾外五曲線の沿道は、後背地（住居専用地域）の居住環境との調和に努め、地区周辺の利便性の向上に資する住商複合地として整備を図る。
- ・既存の大規模集客施設については、立地継続と建物用途・建築形態を担保する提案に対し、適切な対応を図る。

2) 商業系地域

- ・ JR 松阪駅を中心とする中町、日野町、京町、朝日町周辺地区は、南三重への玄関口に相応しい中心商業核として商業・業務施設の集積を図るため、「商業地」を配置する。
- ・ 近鉄伊勢中川駅西側には、本市の副次核的な機能を担う地区として「商業地」を配置する。
- ・ 商業地の後背地、国道 42 号、（都）松阪駅下徳田線など商業・業務施設の立地ポテンシャルの高い幹線道路沿道地区並びに商業施設立地動向が顕著な地区は、隣接する住宅地環境との調和を図るため、「近隣商業地」を配置する。
- ・ また、大規模集客施設等の立地地区については、都市計画提案などに対して、商業施設としての継続性等を見極めながら、近隣商業地域の規模基準に適合する場合「近隣商業地」を配置する。
- ・ 本町、西町など、これまで近隣商業地として位置づけられてきた地区で、実質の土地利用が住居系となっている地区については、居住環境の保全のため、用途地域の見直し等を行う。

商業地

- ・ 松阪駅前地区は、市街地再開発事業の導入により、土地の高度・有効利用を促進し、南三重の玄関口として拠点ターミナル施設（駅舎、駅前広場）の再整備と併せて、公共公益施設を含めた複合施設の整備を図る。
- ・ 中町、京町、日野町など松阪駅西地区では、既存商店街の都市景観の向上を図るため、市街地再開発事業と駅前広場整備などの都市環境整備の導入により、魅力と賑わいにあふれた中心商業地の整備を図る。
- ・ 神社や歴史的建築物が残されている中町周辺地区は、松阪市固有の街並み景観が残された店舗併用住宅地であり、歴史的街並み景観の保全と併せて、道路等の生活基盤の整備を図る。
- ・ 本町の商業地については、建物利用状況を勘案し、用途地域の見直しも検討する。
- ・ 京町一区など松阪駅東地区は、市街地整備事業などの導入も含めた、土地の高度・有効利用を促進し、海上アクセスから直結する海上交通と鉄道交通の結節点としての役割、広域観光の窓口としての機能集積を図る。

商業地	・伊勢中川駅周辺の嬉野中川新町は、整備済みの基盤条件を活かした商業施設の立地を促進する。
近隣商業地	・官公庁施設の集積が進む、JR 松阪駅東地区の商業地と連担する地区は、道路等の都市基盤整備と併せて土地の高度利用化を促進し、業務施設の集積を図る。 ・（都）松阪駅下徳田線および国道 42 号沿道を中心とする路線型近隣業地区は、街路整備と併せて商業施設の集積を図る。 ・旧参宮街道沿道（西町、川井町）は、歴史的建築物が残された地区であり、歴史的街並み景観の保全と併せて、商業系から住居系への用途地域の見直しの検討や道路等の生活基盤施設の整備を図る。 ・沿道サービス施設立地が著しい、国道 42 号沿道（塚本、船江町周辺および大黒田、駅部田周辺）地区は、後背地の居住環境との調和に配慮した、路線型商業施設の集積を図る。 ・なお、後背地の居住環境の保全のために、実質的に住居系の土地利用が行われている地区の範囲については、幹線道路からの近隣商業地域の指定幅の変更を検討する。 ・（都）田村高須線沿道、国道 23 号沿道の市街化区域隣接地に立地する既存の大規模集客施設等の立地地区については、近隣商業地とするが、地区計画制度の導入または用途地域における建ぺい率・容積率の指定によって、想定外の用途転換等を未然に防止することを前提に市街化区域に編入するものとする。
商工複合地	・市街化区域として近隣商業地への位置づけが困難な場合には、都市計画提案に対して、事業の継続性等を見極めつつ、特別用途地区の指定を検討する。

3) 工業系地域

- ・ 本市の生産拠点である松阪港を中心とする大町町および狹師町塩浜、内陸部の上川町、丘陵地の松阪中核工業団地、一志嬉野IC周辺の工業・流通業務団地は「工業地」として配置する。
- ・ 今後の産業振興や施設整備の拡充等の受け皿地は、現在の工業地内に未利用地が残されており、これらの用地の活用により、既立地工業の拡充や新規事業所の誘致促進を図る。
- ・ 住工複合地については、土地利用の整序を進める観点から、現在の準工業地域の指定状況を勘案しつつ、地場産業である木材工場等が立地する幹線道路沿道を中心に、「住工複合地」を配置する。
- ・ さらに、住工複合地については、大規模商業施設の立地を許容する場合、又は、これとは反対に、大規模商業施設の立地を許容しない場合にあっては、特別用途地区の指定を進めることが、今後の中心市街地活性化への取り組みの前提条件となることから、特別用途地区の指定を検討する。

工業地	・ 松阪中核工業団地、一志嬉野IC周辺をはじめとする既存工業地は、今後とも工業生産の活動拠点として位置づけ、都市基盤整備と併せて良好な工業地の整備・拡充を図る。 ・ 臨海部の工業地のうち、大町町など住居等が立地している地区については、住工複合地として用途地域の見直しを検討する。 ・ 興和紡績跡地については、周辺の一般住宅地を中心とする土地利用との整合性のもとでの適切な土地利用転換を誘導する。
住工複合地	・ 幹線道路の沿道を中心とする地区であり、幹線道路の整備・拡幅と併せて、居住環境、生産環境の改善・向上に努め、住・工が共存した良好な住工複合地として整備を図る。 ・ また、大規模集客施設の立地を許容しない地区、許容する地区を区分し、特別用途地区の指定を図る。

4) 集落地

- ・ 市街化調整区域や国道 166 号をはじめとする幹線道路沿道などにおいて、一団の農山漁村集落が形成されている地区は、集落地として配置する。

市街化調整区域	・ 生活道路等の基盤整備と併せて、営農条件等と調和のとれた居住環境の改善・向上に努める。 ・ 市街化区域に近接した一団の集落地については、まちづくりのルール化を検討し、コミュニティの継続性の確保を図る。
都市計画区域外	・ 地域核を形成する一団の集落地については、幹線道路等の基盤整備や適切な土地利用を誘導し、地域核としての機能充実を図る。 ・ 生活道路等の基盤整備と併せて、営農条件等と調和のとれた居住環境の改善・向上に努める。

5) 農地

- ・ 農業振興地域における一団の農地は、農地として配置する。

農地

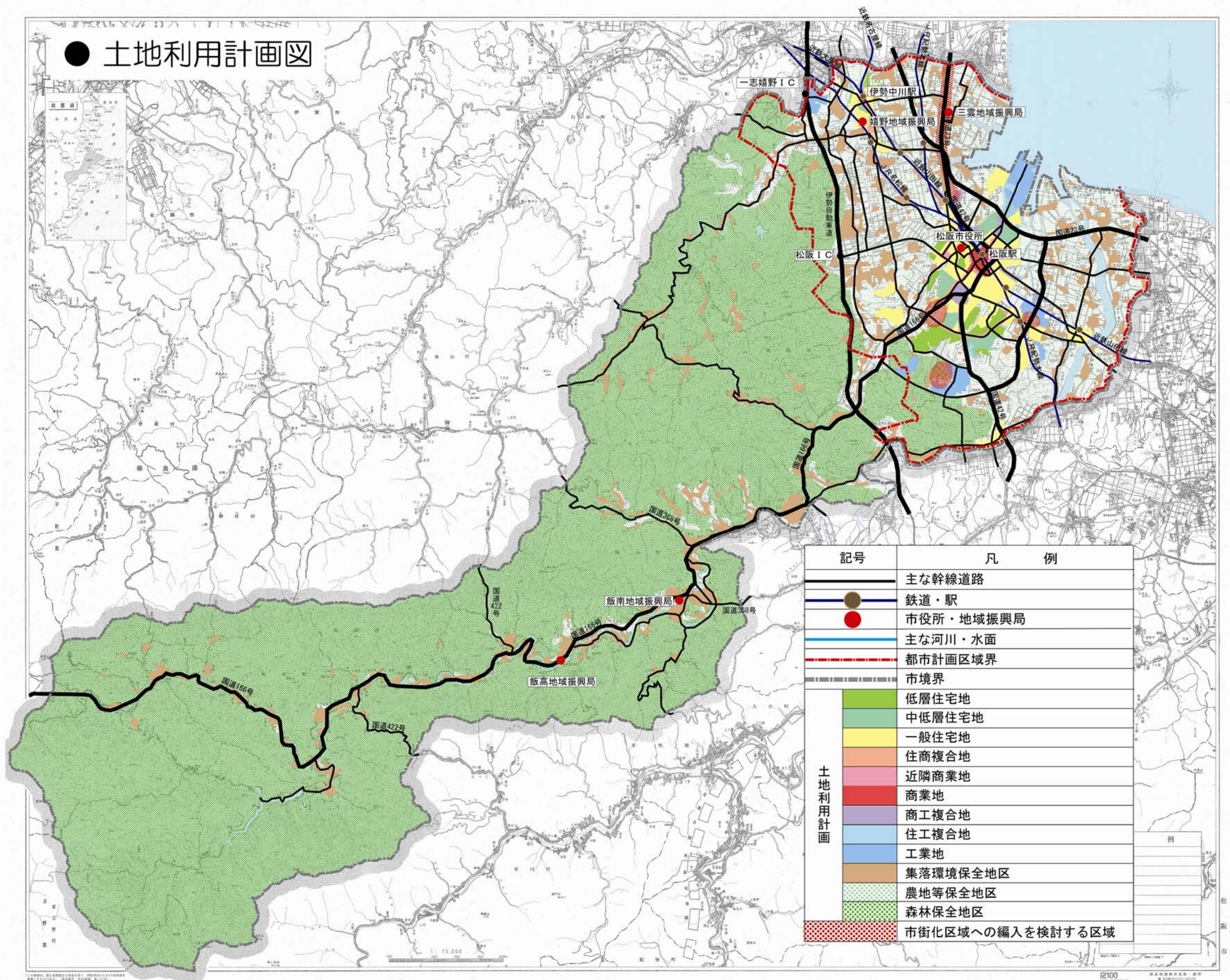
- ・ ほ場整備などの農業基盤整備が完了または計画されている地区は、農地の維持・更新を図り、優良農地の保全、整備を図る。
- ・ 耕作放棄が懸念される農地については、担い手農家や後継者の育成・確保、農業生産基盤の整備などの対策を促進し、農地の保全に努める。
- ・ 幹線道路沿道の農地については、今後の市街化動向を勘案して農業振興整備計画との整合を図りつつ、必要に応じて農地以外への土地利用転換について検討する。

6) 森林

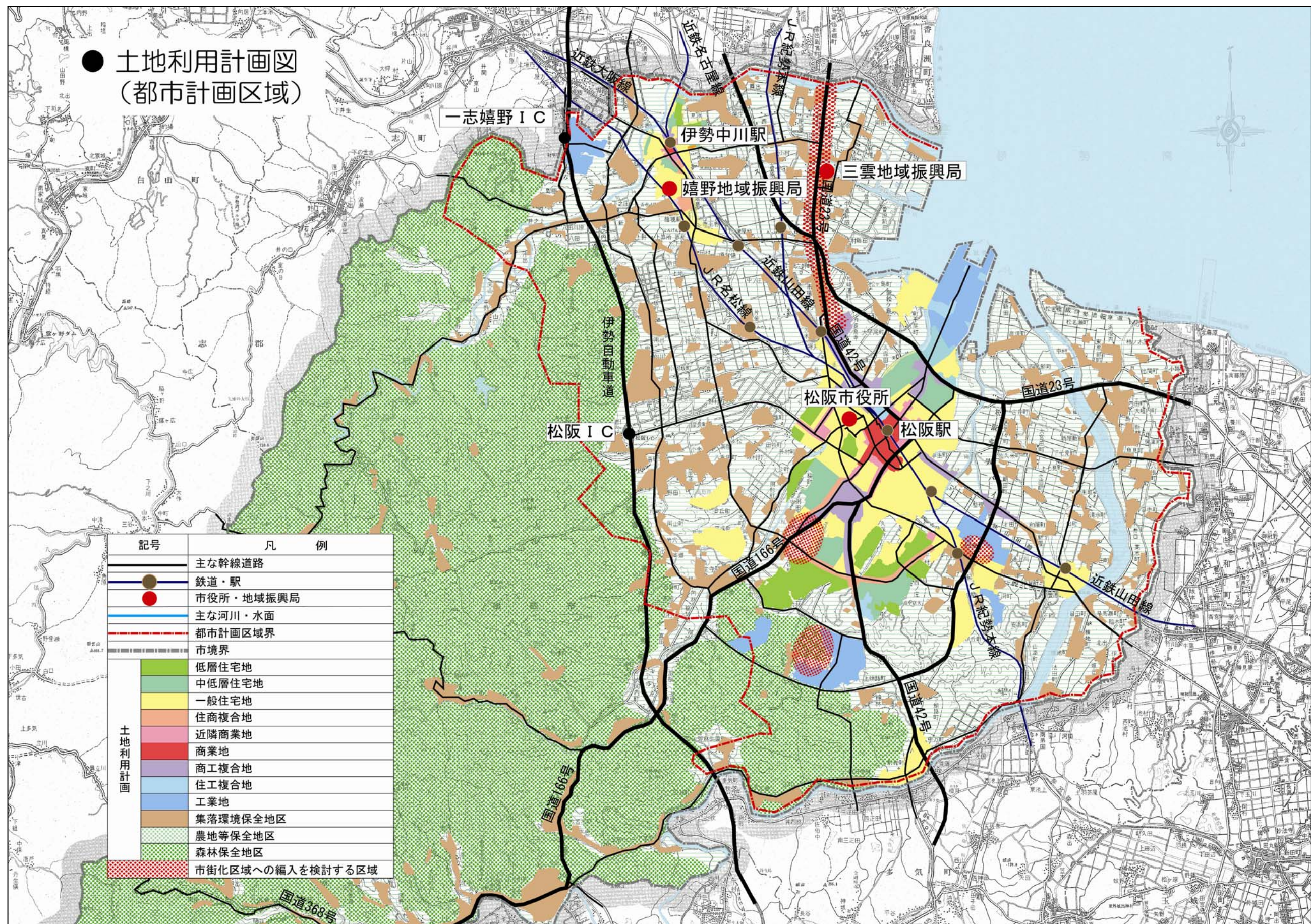
- ・ 丘陵地・中山間地域の森林については、森林として配置する。

森林

- ・ 自然環境の保全や河川の水質保全、土砂災害の未然防止の観点から、森林の維持・管理に努め、現形態の維持・保全を図る。
- ・ 健全な森林の育成と維持・管理を促進するため、林業関係団体や林業従事者の育成・支援、林業基盤の整備などの対策を促進し、森林の保全に努める。
- ・ 丘陵地や中山間地域の森林については、自然公園やレクリエーション地、あるいは景観資源として、活用を図る。



注)「市街化区域への編入を検討する区域」は、今後の概ねの検討対象を示しており、市街化区域の具体的な範囲・距離などを明示するものではありません。



注)「市街化区域への編入を検討する区域」は、今後の概ねの検討対象を示しており、市街化区域の具体的な範囲・距離などを明示するものではありません。