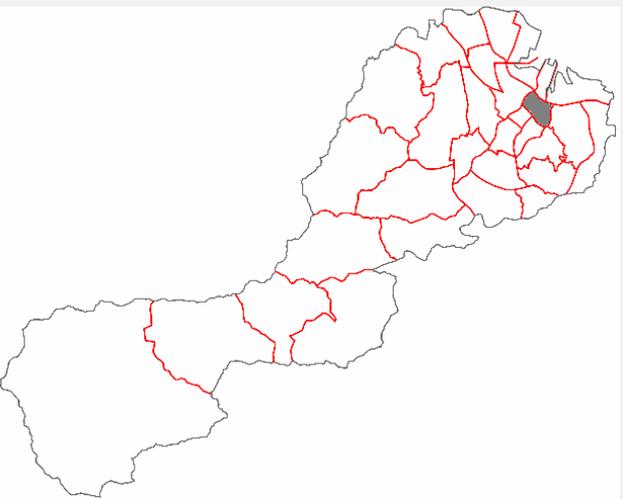


## 2 松阪駅北部市街地地域

### 1 地域の現況と課題

#### 1. 地域の概要

地域の現況		位置図																																																																																													
<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地に隣接した松阪駅東部に位置し、松阪駅と海上アクセスを結び軸線上に位置する市街地である。</li> <li>地域の大半が市街化区域に指定されており、国道42号などの幹線道路沿道には商業・業務系用途が、その他の地区には住居系用途が指定されている。</li> <li>中央町をはじめとして、官公庁施設や業務系施設の集積が見られ、松阪駅周辺市街地地域と一体となって、本市の商業・業務拠点形成している。</li> <li>子どもを含めて人口増加が著しい地区であり、郷津町、石津町、高町などで戸建住宅、アパート、マンション等が多く建築されるなど、都市的未利用地を活用した宅地化が進展し、住居系市街地としての性格を強めつつある。</li> </ul>																																																																																															
基礎データ		土地利用現況																																																																																													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">都市計画区域</th> <th rowspan="2">都市計画区域外</th> <th rowspan="2">合計</th> </tr> <tr> <th>市街化区域</th> <th>調整区域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地域面積 (ha)</td> <td>334.2</td> <td>103.1</td> <td>—</td> <td>437.3</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">人口</td> <td>H.12</td> <td>8,610</td> <td>107</td> <td>—</td> <td>8,717</td> </tr> <tr> <td>H.17</td> <td>9,564</td> <td>149</td> <td>—</td> <td>9,713</td> </tr> <tr> <td>H.17/H.12</td> <td>1,111</td> <td>1,393</td> <td>—</td> <td>1,114</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">世帯数</td> <td>H.12</td> <td>3,403</td> <td>37</td> <td>—</td> <td>3,440</td> </tr> <tr> <td>H.17</td> <td>4,148</td> <td>51</td> <td>—</td> <td>4,199</td> </tr> <tr> <td>H.17/H.12</td> <td>1,219</td> <td>1,378</td> <td>—</td> <td>1,221</td> </tr> <tr> <td>人口密度 (人/h)</td> <td>28.6</td> <td>1.4</td> <td>—</td> <td>22.2</td> </tr> </tbody> </table>		都市計画区域		都市計画区域外	合計	市街化区域	調整区域	地域面積 (ha)	334.2	103.1	—	437.3	人口	H.12	8,610	107	—	8,717	H.17	9,564	149	—	9,713	H.17/H.12	1,111	1,393	—	1,114	世帯数	H.12	3,403	37	—	3,440	H.17	4,148	51	—	4,199	H.17/H.12	1,219	1,378	—	1,221	人口密度 (人/h)	28.6	1.4	—	22.2	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">種別</th> <th>面積 (ha)</th> <th>構成比 (%)</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">宅地</td> <td>住宅</td> <td>80.2</td> <td>18.3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>46.2</td> <td>10.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>工業</td> <td>17.6</td> <td>4.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>144.0</td> <td>32.9</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">非宅地</td> <td>農地</td> <td>153.1</td> <td>35.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>山林・原野</td> <td>0.1</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>140.1</td> <td>32.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>293.2</td> <td>67.1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>437.2</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		種別		面積 (ha)	構成比 (%)	備考	宅地	住宅	80.2	18.3		商業	46.2	10.6		工業	17.6	4.0		小計	144.0	32.9		非宅地	農地	153.1	35.0		山林・原野	0.1	0.0		その他	140.1	32.0		小計	293.2	67.1		合計	437.2	100.0	
	都市計画区域		都市計画区域外	合計																																																																																											
	市街化区域	調整区域																																																																																													
地域面積 (ha)	334.2	103.1	—	437.3																																																																																											
人口	H.12	8,610	107	—	8,717																																																																																										
	H.17	9,564	149	—	9,713																																																																																										
	H.17/H.12	1,111	1,393	—	1,114																																																																																										
世帯数	H.12	3,403	37	—	3,440																																																																																										
	H.17	4,148	51	—	4,199																																																																																										
	H.17/H.12	1,219	1,378	—	1,221																																																																																										
人口密度 (人/h)	28.6	1.4	—	22.2																																																																																											
種別		面積 (ha)	構成比 (%)	備考																																																																																											
宅地	住宅	80.2	18.3																																																																																												
	商業	46.2	10.6																																																																																												
	工業	17.6	4.0																																																																																												
	小計	144.0	32.9																																																																																												
非宅地	農地	153.1	35.0																																																																																												
	山林・原野	0.1	0.0																																																																																												
	その他	140.1	32.0																																																																																												
	小計	293.2	67.1																																																																																												
合計	437.2	100.0																																																																																													

2. 松阪駅北部市街地地域

地域地区等の状況				都市施設の状況				
市街化区域	種別	面積 (h)	構成比 (%)	道路	都市計画道路延長	12,642 m		
	第1種低層住居専用地域	-	-		整備済み延長	5,074 m		
	第2種低層住居専用地域	-	-		整備率	40.1 %		
	第1種中高層住居専用地域	-	-	公園	区分	箇所	面積 (㎡)	備考
	第2種中高層住居専用地域	-	-		街区公園	-	-	-
	第1種住居地域	103.9	23.8		近隣公園	1	18,352	東公園
	第2種住居地域	108.1	24.7		地区公園	-	-	-
	準住居地域	-	-		総合公園	-	-	-
	近隣商業地域	25.9	5.9		運動公園	-	-	-
	商業地域	-	-		特殊公園	-	-	-
	準工業地域	96.2	22.0		その他の公園	-	-	-
	工業地域	-	-		合計	1	18,352	-
	工業専用地域	-	-		一人当たり公園面積	1.9		㎡/人
	小計	334.2	76.4	下水道	処理区	松阪第1処理分区		
市街化調整区域	103.1	23.6	計画処理区域		約	313 ha		
非線引き都市計画区域	-	-	事業認可区域		約	47 ha		
都市計画区域外	-	-	その他	三重県松阪総合食肉流通センター				
合計	437.3	100.0		-				
その他の地域地区等				-				
○準防火地域				-				
○高度利用地区			-					
○市街地再開発促進区域			-					

地区別会議における主な意見

- ・ 基本的には区画整理方式等の策定をして開発してもらった方が良い。
- ・ (都) 鎌田魚見線の早期整備が必要。
- ・ 地区内の生活道路が狭い。将来、消防車などが通れる道を確保していくなどの計画が必要。
- ・ 歩道が整備不足である。側溝の蓋がない、歩道が狭い、傾斜がきつい等ある。
- ・ マンション等が増加している割には、公園等子どもの遊ぶところが少ない。
- ・ 松阪市の中でも人口増が多い地区であり、マンション等の立地が進展している。
- ・ ミニ開発が連続して行われている地区では、行き止まり道路が多い。開発指導の強化による適正な宅地化が必要。
- ・ 荒木、石津は田の中に水路が付いていないため宅地ができる問題。宅地規制はできないか。
- ・ 愛宕川の改修を進めて欲しい。
- ・ 下水は直ぐに整備願いたい。下水道の幹線につながる排水路の整備が必要。開発の方が早く、下水道の整備が追いついていない。
- ・ 避難場所が少ない。避難場所への道が良くない。

## 2. 地域の課題

### (1) 土地利用の課題

- ✓ 松阪駅東の商業地と連携している商業地区は、官公庁施設の集積が図られており、業務機能の集積を図るため、土地の有効利用を促進する必要がある。
- ✓ 石津町、郷津町、高町、鎌田町、東町など宅地化が進む都市的未利用地（農地等）では、適切な土地利用誘導が求められている。

### (2) 交通体系の課題

- ✓ 円滑な交通体系の確立に向け、（都）松阪公園大口線の整備を促進する必要がある。
- ✓ 長期に未整備の都市計画道路となっている（都）高町松江岩内線の見直し検討が必要である。
- ✓ 地区計画等によるミニ開発対応の将来道路の確保、消防車などが通れる骨格的な生活道路の確保が求められている。

### (3) 公園・緑地及び自然的環境の課題

- ✓ 公園・緑地の全市的な配置・検討を踏まえ、必要に応じた公園の整備検討が求められている。
- ✓ 阪内川、愛宕川の河川空間等を活用した歩行者ネットワーク軸の設定について検討する必要がある。

### (4) 河川・海岸、下水道の課題

- ✓ 公共下水道事業の推進を図る必要がある。
- ✓ 下水道の整備と併せつつ、河川改修等の治水対策を検討する必要がある。

### (5) 市街地整備の課題

- ✓ 高町、幸生町に見られる既成市街地は、建築物の更新による市街地再整備を推進する必要がある。

### (6) 安全・安心のまちづくりの課題

- ✓ 建築物の更新等による耐震性の向上や避難路の整備など、防災性の向上を図る必要がある。
- ✓ 幹線道路や避難場所に接続する骨格的な生活道路の整備が必要となっている。

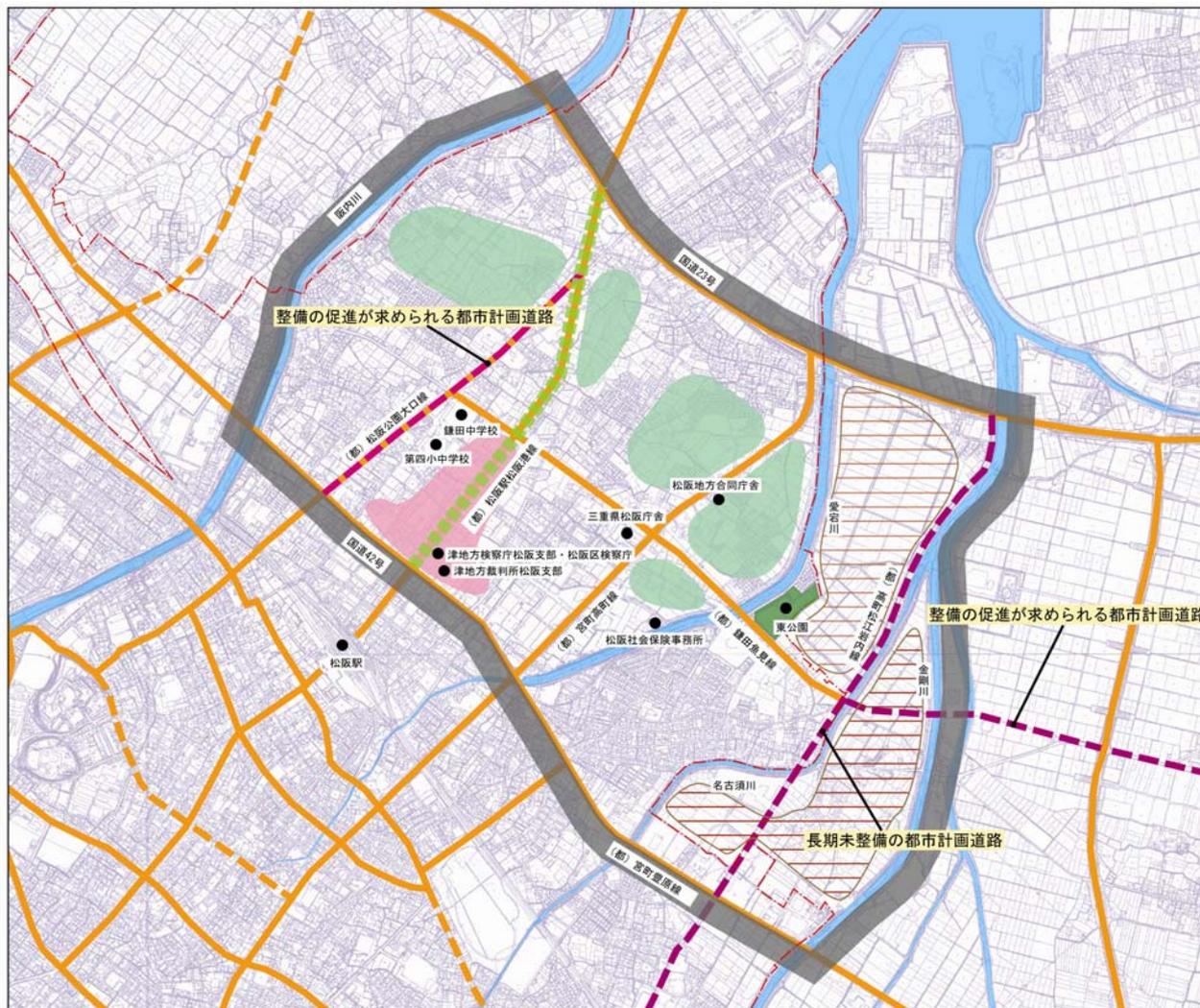
(7) 景観形成の課題

- ✓ 住宅地の良好な景観形成が求められている。
- ✓ (都) 松阪駅松阪港線の沿道は、松阪駅と海上アクセスターミナルを結ぶ幹線道路として、良好な沿道景観の形成が求められている。

(8) 福祉のまちづくりの課題

- ✓ 幹線道路等の歩道の空間整備が求められている。

● 松阪駅北部市街地地域 地域別整備課題図



- 商業・業務系の土地の有効活用を促進する必要性が高い地区
- 住居系の土地利用の誘導を図る必要性が高い地区
- 農地として保全する必要性が高い地区
- 都市景観の形成を図る必要性が高い地区
- 主な道路
- 主な公園・レクリエーション施設
- 主な河川・水面
- 地区区分界



## 2 地域別構想

### 1. まちづくりの目標と主要な柱

商業・業務機能の更なる集積を図り、中心市街地とあわせて本市の都市拠点の形成を促進し、都市の活力増進を図る。

また、新たな住居系市街地にふさわしい良好な住環境の形成に向けて、都市的未利用地の有効利用を促進するとともに、道路や公園等の生活基盤施設の整備や適切な宅地開発指導を推進し、快適な都市空間を備えたまちづくりを展開する。

#### ○まちづくりの主要な柱

商業・業務機能の集積

人口定住化の促進

都市的未利用地の有効活用

### 2. まちづくりの基本方針

#### (1) 土地利用の方針

- 官公庁施設等の集積が進む中央町周辺地区は、商業・業務施設の集積を図るため、「近隣商業地」を配置する。
  - ✓ 土地の有効利用を促進し、新たな商業・業務機能の集積を図る。
- 住宅団地開発が進行しつつも一団の都市的未利用地が存在する鎌田町、石津町、郷津町、高町などは、地区計画等による良好な住宅地の形成に向け、「中低層住宅地」を配置する。
  - ✓ 民間宅地開発や土地区画整理事業など面整備事業の導入も含めた生活基盤施設整備とあわせて土地の有効利用を促進する。
- 東町、清生町などの既成市街地は、「一般住宅地」を配置する。
  - ✓ 建築物の更新による耐震性の向上など、安全で良好な市街地の形成を促進する。
- 工場の立地が見られ、道路交通騒音が予想される国道 23 号や国道 42 号などの幹線道路沿道は、「商工複合地」を配置する。
  - ✓ 国道 23 号や国道 42 号沿道は、商業・業務系の沿道利用を図る。
- 高町、東町の農地については、「農地保全地区」と位置づけ、農地として保全する。

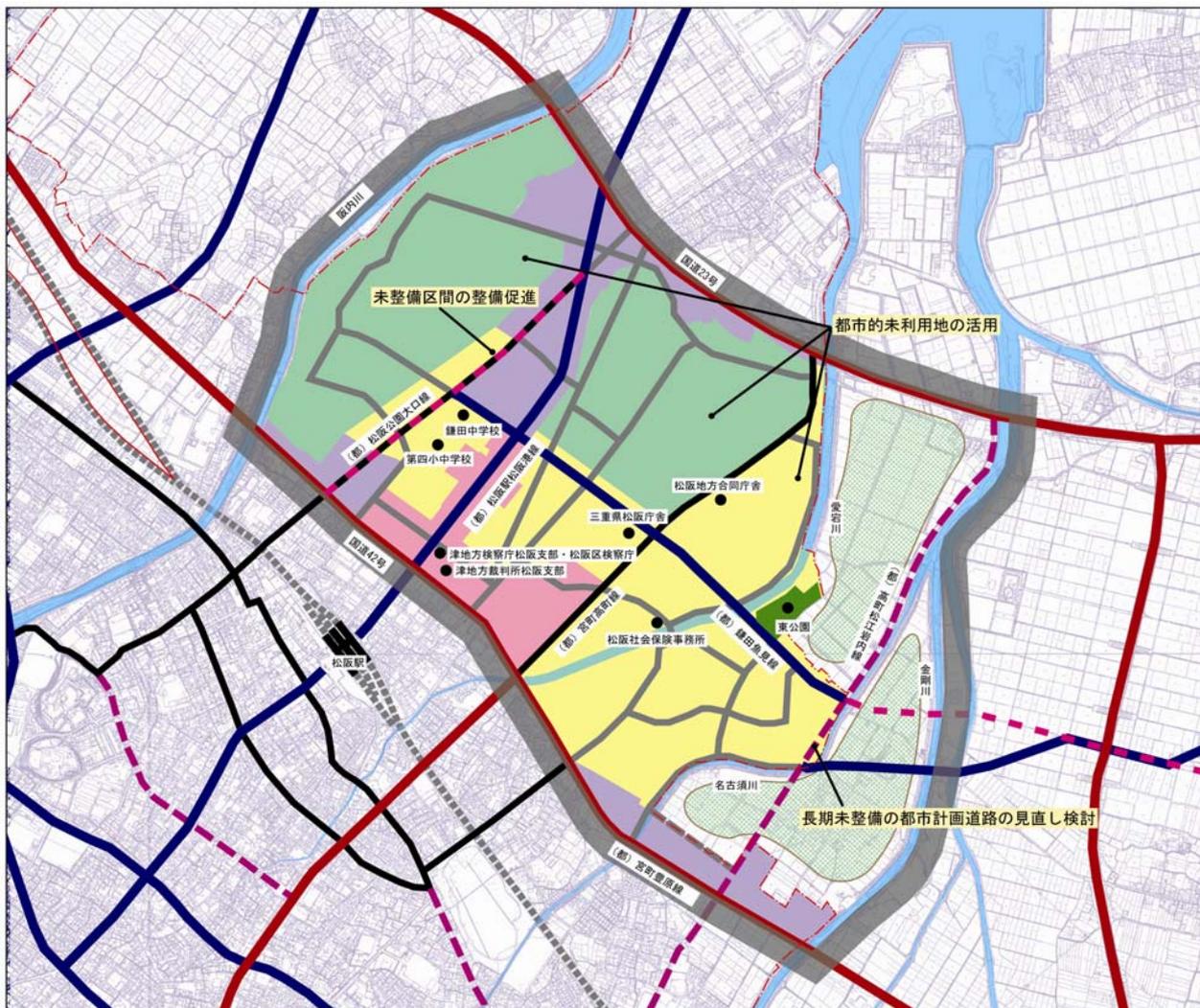
## (2) 都市施設及び地区施設等の整備方針

- ✓ 中心市街地の円滑な交通処理を図るため、(都)松阪公園大口線の整備の検討を行う。
- ✓ 長期未整備の都市計画道路となっている(都)高町松江岩内線の見直しの検討を行う。
- ✓ (都)鎌田魚見線の未整備区間の見直しを行い、整備促進を図る。
- ✓ 面的整備事業の導入や既設道路の拡幅等により、避難路となる幹線道路や避難場所に接続する骨格的な生活道路の整備を促進する。
- ✓ 公園利用の利便性および地域防災の向上を図るため、誘致圏等を考慮した公園整備を検討する。
- ✓ 阪内川、愛宕川の河川空間は、身近な緑地空間として保全を図るとともに、自然環境に配慮しながら河川空間を活用した緑道等の整備を検討する。
- ✓ 公共下水道事業の推進を図る。
- ✓ 阪内川、愛宕川、金剛川の流下能力の維持・向上にむけた維持補修などを促進する。
- ✓ 自主防災活動など住民が主体となった防災活動を促進する。

## (3) 地域環境等の保全に関する方針

- ✓ 住宅地においては、住民意向に応じて緑化協定等を活用し、緑やうるおいのある景観整備を進める。
- ✓ (都)松阪駅松阪港線は、街路樹等による緑化など沿道景観整備を行なう。
- ✓ 公共施設・民間施設のユニバーサルデザインを推進する。
- ✓ 幹線道路等においては歩道の空間整備を促進する。

● 松阪駅北部市街地地域 整備構想図



記号	凡 例	記号	土 地 利 用
	広域幹線道路		低層住宅地
	幹線道路		中低層住宅地
	補助幹線道路		一般住宅地
	主な生活道路		住商複合地
	鉄道・駅		近隣商業地
	主な公園・レクリエーション地区		商業地
	主要公共施設等		商工複合地
	主な河川・水面		住工複合地
	市街化区域界		工業地
	地区区分界		集落環境保全地区
			農地等保全地区
			森林保全地区

