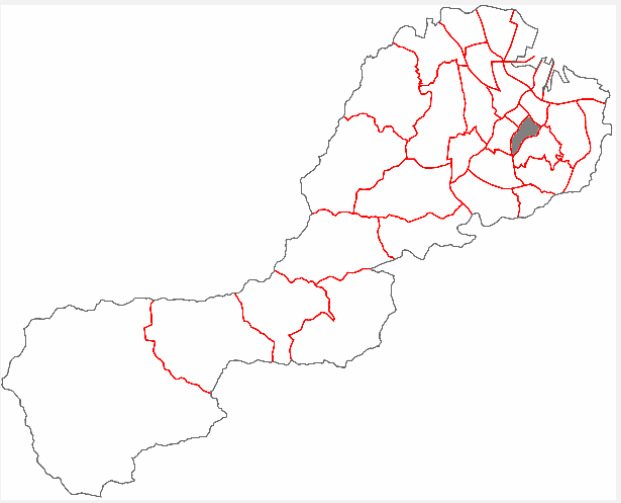


3 松阪駅東部市街地地域

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"> ・ 中心市街地の東側に隣接する住居系市街地である。 ・ 地域のほとんど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が商業・業務系用途に、その他地区の大半が住居系用途に指定されている。 ・ 国道 42 号沿道などでは沿道型商業施設の立地が進行しているほか、駅部田町などでは宅地開発が進行している。 ・ 浸水被害の発生が見られる地域であり、宅地化の進展に伴う雨水流出量の増加による浸水被害の拡大が懸念されている。 																																																																																																
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>341.2</td> <td>25.1</td> <td>—</td> <td>366.3</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">人口</td> <td>H.12</td> <td>15,919</td> <td>91</td> <td>—</td> <td>16,010</td> </tr> <tr> <td>H.17</td> <td>15,241</td> <td>86</td> <td>—</td> <td>15,327</td> </tr> <tr> <td>H.17/H.7</td> <td>0,957</td> <td>0,945</td> <td>—</td> <td>0,957</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">世帯数</td> <td>H.12</td> <td>6,345</td> <td>36</td> <td>—</td> <td>6,381</td> </tr> <tr> <td>H.17</td> <td>6,556</td> <td>38</td> <td>—</td> <td>6,594</td> </tr> <tr> <td>H.17/H.7</td> <td>1,033</td> <td>1,056</td> <td>—</td> <td>1,033</td> </tr> <tr> <td>人口密度 (人/h)</td> <td>44.7</td> <td>34</td> <td>—</td> <td>41.8</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)	341.2	25.1	—	366.3	人口	H.12	15,919	91	—	16,010	H.17	15,241	86	—	15,327	H.17/H.7	0,957	0,945	—	0,957	世帯数	H.12	6,345	36	—	6,381	H.17	6,556	38	—	6,594	H.17/H.7	1,033	1,056	—	1,033	人口密度 (人/h)	44.7	34	—	41.8	<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>130.1</td> <td>35.5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>28.7</td> <td>7.8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>工業</td> <td>11.4</td> <td>3.1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>170.1</td> <td>46.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">非宅地</td> <td>農地</td> <td>61.7</td> <td>16.9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>山林・原野</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>134.5</td> <td>36.7</td> <td></td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>196.3</td> <td>53.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">合計</td> <td>366.3</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		種別		面積 (ha)	構成比 (%)	備考	宅地	住宅	130.1	35.5		商業	28.7	7.8		工業	11.4	3.1		小計	170.1	46.4		非宅地	農地	61.7	16.9		山林・原野	0.0	0.0		その他	134.5	36.7		小計	196.3	53.6		合計		366.3	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)	341.2	25.1	—	366.3																																																																																												
人口	H.12	15,919	91	—	16,010																																																																																											
	H.17	15,241	86	—	15,327																																																																																											
	H.17/H.7	0,957	0,945	—	0,957																																																																																											
世帯数	H.12	6,345	36	—	6,381																																																																																											
	H.17	6,556	38	—	6,594																																																																																											
	H.17/H.7	1,033	1,056	—	1,033																																																																																											
人口密度 (人/h)	44.7	34	—	41.8																																																																																												
種別		面積 (ha)	構成比 (%)	備考																																																																																												
宅地	住宅	130.1	35.5																																																																																													
	商業	28.7	7.8																																																																																													
	工業	11.4	3.1																																																																																													
	小計	170.1	46.4																																																																																													
非宅地	農地	61.7	16.9																																																																																													
	山林・原野	0.0	0.0																																																																																													
	その他	134.5	36.7																																																																																													
	小計	196.3	53.6																																																																																													
合計		366.3	100.0																																																																																													

3. 松阪駅東部市街地地域

地域地区等の状況				都市施設の状況			
種 別		面積 (h)	構成比 (%)	道 路			
市街化区域	第1種低層住居専用地域	29.5	8.1	都市計画道路延長	10,676 m		
	第2種低層住居専用地域	-	-	整備済み延長	4,875 m		
	第1種中高層住居専用地域	-	-	整備率	45.7 %		
	第2種中高層住居専用地域	-	-				
	第1種住居地域	102.2	27.9				
	第2種住居地域	141.0	38.5				
	準住居地域	0.5	0.1				
	近隣商業地域	7.4	2.0				
	商業地域	11.5	3.1				
	準工業地域	35.6	9.7				
	工業地域	13.5	3.7				
	工業専用地域	-	-				
	小 計	341.2	93.1				
	市街化調整区域	25.1	6.9				
非線引き都市計画区域	-	-					
都市計画区域外	-	-					
合 計	366.3	100.0					
その他の地域地区等 ○準防火地域				公園			
				区分	箇所	面積 (㎡)	備考
				街区公園	5	7,210	清生町公園
				近隣公園	-		
				地区公園	-		
				総合公園	-		
				運動公園	-		
				特殊公園	-		
				その他の公園	-		
				合計	5	7,210	
				一人当たり公園面積	0.5 m ² /人		
				下 水道	処理区	松阪第1処理分区	
					計画処理区域	約	348 ha
					事業認可区域	約	64 ha
				そ の 他	-		
					-		
					-		
					-		

地区別会議における主な意見

- ・調整区域、農振を見直すことで、市街化を図っていきたい。
- ・市街化区域内でもミニ開発（アパート）が多い。戸建住宅の開発はいいが、アパートは欲していない。
- ・興和紡績跡地は工業地域になっており、今後どのように活用していくかが課題である。
- ・興和紡績跡地は工業系用途からの変更をしたうえで、公共施設の建設を進めてはどうか。
- ・（都）高町松江岩内線など長期未整備の都市計画道路が多い。道路の計画的な整備が必要である。
- ・（都）本町垣鼻線は神戸神社の上で交差して整備できないのであれば、計画線とは違うが、現道の拡幅をすれば良いのではないか。
- ・生活道路が狭い。
- ・地区内に公園はあるが、宅地開発にあわせて整備された公園であり活用できない。避難所や緑としての機能を含めて、公園整備を進めて欲しい。
- ・雨水排水の問題が地区の最重要課題であり、浸水しやすい地区である。金剛川の堤防の改修、名古屋川の改修と排水施設の整備が必要である。
- ・宅地開発における排水要件の見直しや排水施設の整備・計画づくりが必要である。

2. 地域の課題

(1) 土地利用の課題

- ✓ 大津町で一団の都市的未利用地が残されている地区は、面的整備による道路・公園等の基盤整備を進めるなど、計画的な住宅宅地供給の促進が必要である。
- ✓ 駅部田町など個別住宅団地開発等が進行している市街地では、良好な住宅宅地供給の促進を図る必要がある。
- ✓ 沿道型商業施設の立地が著しい国道 42 号沿道は、後背地の居住環境の保全に配慮した適切な土地利用誘導の促進を図る必要がある。

(2) 交通体系の課題

- ✓ 長期の未整備都市計画道路である（都）高町松江岩内線、（都）本町垣鼻線等の見直しの検討が求められている。
- ✓ 地域内交通の円滑化を図るため、幹線道路を補完する主要な生活道路の整備、狭小幅員の区間の解消などの改良・整備が求められている。

(3) 公園・緑地及び自然的環境の課題

- ✓ 公園の誘致圏等を考慮した適切な公園配置や金剛川の河川空間等を活用した歩行者ネットワークの整備について検討する必要がある。
- ✓ 地区内は、宅地開発に伴う公園が多く、避難所や緑の機能を含めて、住民が活用できる公園整備が求められている。

(4) 河川・海岸、下水道の課題

- ✓ 市街地の清潔で快適な生活環境を確保するため、現在進められている公共下水道事業の推進を図る必要がある。
- ✓ 金剛川、名古須川は、下水道整備と併せた改修と排水施設の整備、宅地開発に伴う雨水排水対策の強化の検討など治水対策を促進する必要がある。

(5) 市街地整備の課題

- ✓ 春日町、垣鼻町などの既成市街地では、道路等の基盤整備を促進し、安全で良好な住宅市街地としての再整備が必要である。
- ✓ 住宅団地開発が進行している駅部田町などは、地区計画制度等による良好な住宅地形成が求められている。
- ✓ 周辺の住宅地・商業地等と調和した興和紡績跡の活用検討が求められている。

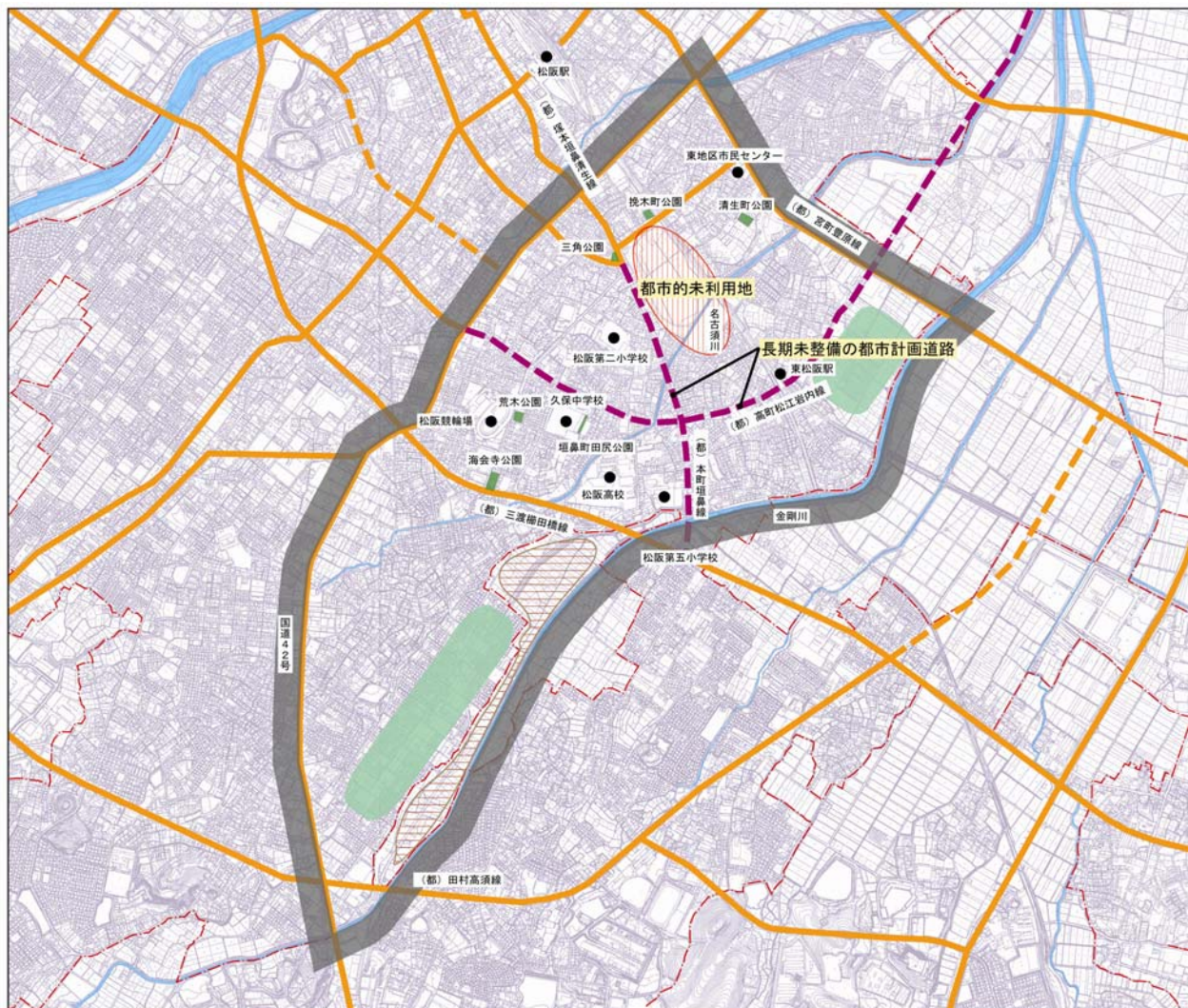
(6) 安全・安心のまちづくりの課題








- ✓ 地区の最重要課題である雨水排水施設の整備・計画づくりが求められている。
- ✓ 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。

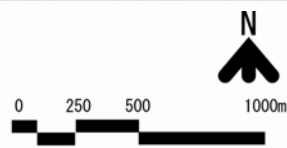
(7) 景観形成の課題

- ✓ 住宅地の良好な景観形成が求められている。

● 松阪駅東部市街地地域 地域別整備課題図



-  住居系の土地利用の誘導を図る必要性が高い地区
-  適切な土地利用を誘導す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
-  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

中心市街地に隣接する住居系市街地として、都市的未利用地の有効利用を促進するとともに適切な宅地開発指導を推進し、都市の賑わいが感じられる快適な住宅地づくりを展開する。

また、国道42号沿道や愛宕町などにおいては、良好な住環境の保全に配慮しながら、商業地の魅力の向上を図る。

○まちづくりの主要な柱

人口定住化の促進

都市的未利用地の有効活用

商業機能の向上

雨水排水対策の推進

2. まちづくりの基本方針

(1) 土地利用の方針

- 飲食施設や娯楽施設が立地する愛宕町周辺地区は、「商業地」を配置する。
- 個別住宅団地開発が進む駅部田町は、良好な戸建住宅地の形成に向け「低層住宅地」を配置する。春日町、垣鼻町などの既成市街地や一団の都市的未利用地が存在する大津町などは、良好な住宅地の形成に向け、「一般住宅地」を配置する。
- 興和紡績跡地については、住居系市街地としての活用を図るものとし、「一般住宅地」として配置する。
 - ✓ 住宅団地開発が進行している駅部田町などは、地区計画制度等を活用し、良好な住居系市街地としての形成を促進する。
 - ✓ 春日町、垣鼻町などの既成市街地は、住居系用途の誘導を図るとともに、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。
 - ✓ 興和紡績跡地など都市的未利用地が残る地区では、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土地の有効利用を促進する。

- 沿道型商業施設と住宅地の立地がみられる（都）田村高須線沿道は、「住商複合地」として配置する。
- 沿道型商業施設等の立地がみられ、道路交通騒音が予想される国道 42 号及び（都）宮町豊原線沿道は、「近隣商業地域」及び「商工複合地」として配置する。
 - ✓ 国道 42 号など幹線道路の沿道は、商業・業務系の沿道利用を図る。
 - ✓ 沿道型商業施設の立地については、後背地の居住環境の保全に配慮しながら適切な土地利用誘導を図る。
- 久保町の農地は、「農地保全地区」と位置づけ、農地として保全する。
 - ✓ 農地の保全を図りながら、周辺の市街地動向にあわせた集団的土地利用の検討を図る。

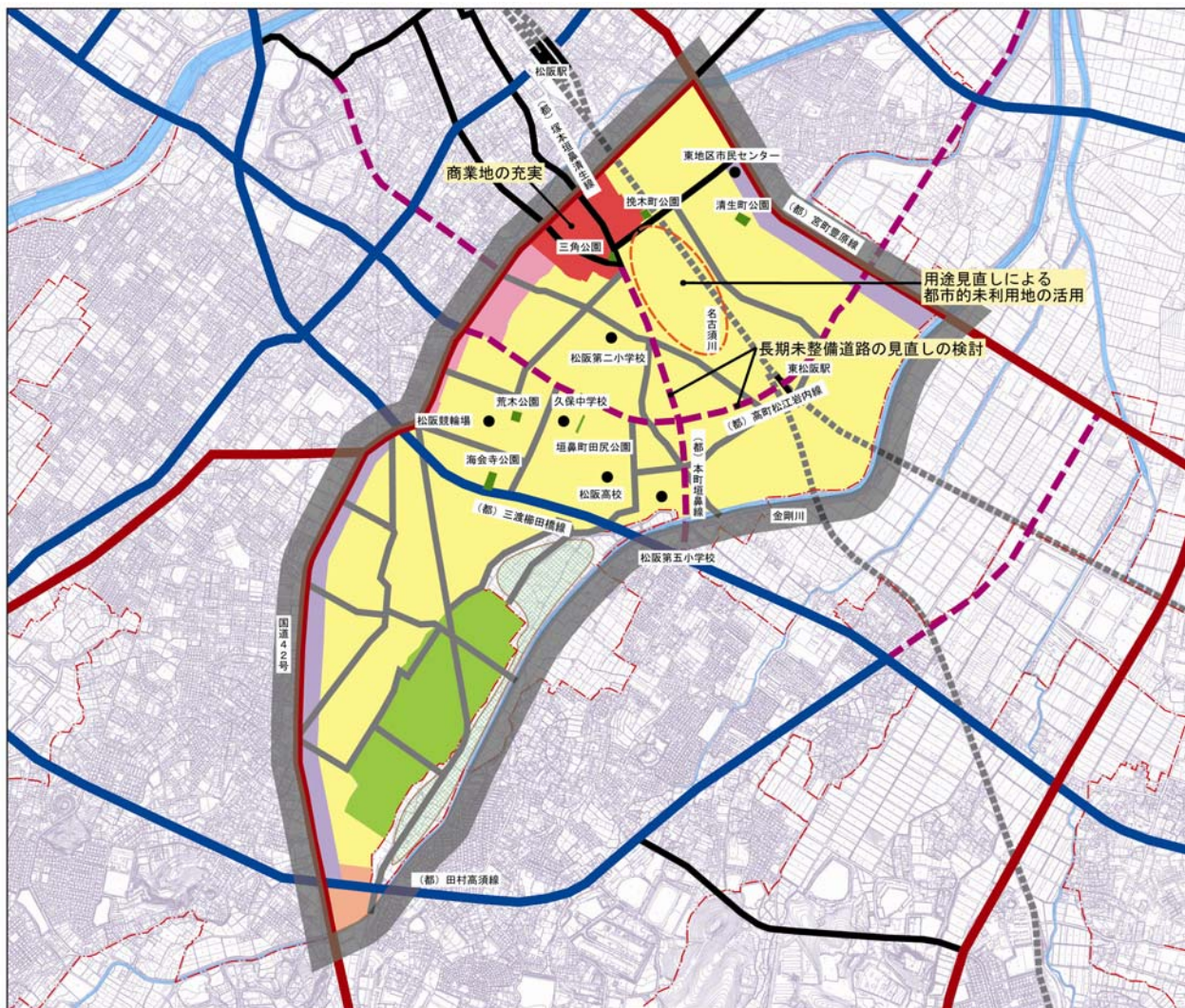
（2）都市施設及び地区施設等の整備方針

- ✓ 長期末整備の都市計画道路となっている（都）高町松江岩内線、（都）本町垣鼻線の見直しの検討を行う。
- ✓ 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。
- ✓ 金剛川の河川空間は、身近な緑地空間として保全を図るとともに、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や金剛川、名古須川の流下能力の維持・向上にむけた維持補修、宅地開発における雨水排水対策の指導を強化など総合的な雨水排水対策を推進する。

（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。

● 松阪駅東部市街地地域 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

