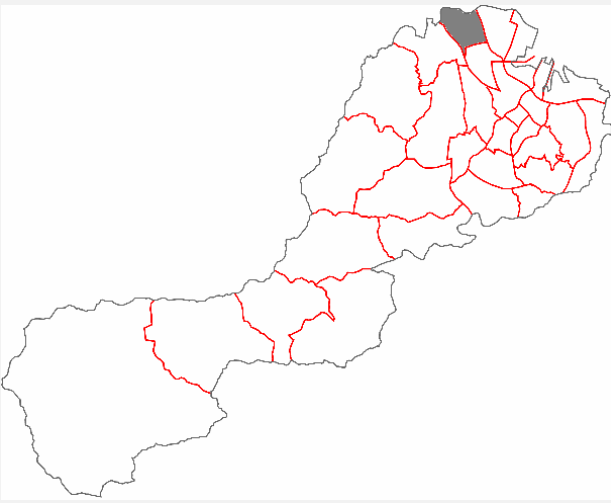


## 23 中川駅周辺市街地地域

### 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>伊勢中川駅を中心とする土地区画整理事業地及びその周辺の既成市街地で形成された地域である。</li> <li>伊勢中川駅周辺に商業系用途が、その外周部に住居系用途が指定されている。</li> <li>マンション・アパート等の共同住宅の立地が進んでいる。</li> <li>伊勢中川駅は、自家用車から鉄道へ乗り換える結節点として利用が拡大しつつある。</li> </ul>																																																																																								
基礎データ		土地利用現況																																																																																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">都市計画区域</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></td> <td>205.9</td> <td>756.4</td> <td>969.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">人口</td> <td>H.12</td> <td>11,068</td> <td>4,249</td> <td>15,317</td> </tr> <tr> <td>H.17</td> <td>8,140</td> <td>2,286</td> <td>10,426</td> </tr> <tr> <td>H.17/H.7</td> <td>0,735</td> <td>0,538</td> <td>0,681</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">世帯数</td> <td>H.12</td> <td>3,877</td> <td>1,332</td> <td>5,209</td> </tr> <tr> <td>H.17</td> <td>3,097</td> <td>760</td> <td>3,857</td> </tr> <tr> <td>H.17/H.7</td> <td>0,799</td> <td>0,571</td> <td>0,740</td> </tr> <tr> <td>人口密度 (人/h)</td> <td></td> <td>39.5</td> <td>3.0</td> <td>10.8</td> </tr> </tbody> </table>				都市計画区域		合計	市街化区域	調整区域	地域面積 (ha)		205.9	756.4	969.7	人口	H.12	11,068	4,249	15,317	H.17	8,140	2,286	10,426	H.17/H.7	0,735	0,538	0,681	世帯数	H.12	3,877	1,332	5,209	H.17	3,097	760	3,857	H.17/H.7	0,799	0,571	0,740	人口密度 (人/h)		39.5	3.0	10.8	<table border="1"> <thead> <tr> <th>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>133.1</td> <td>13.7</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>17.6</td> <td>1.8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>工業</td> <td>8.8</td> <td>0.9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>159.5</td> <td>16.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">非宅地</td> <td>農地</td> <td>539.1</td> <td>55.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>山林・原野</td> <td>35.0</td> <td>3.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>236.2</td> <td>24.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>810.2</td> <td>83.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>969.7</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		種別	面積 (ha)	構成比 (%)	備考	宅地	住宅	133.1	13.7		商業	17.6	1.8		工業	8.8	0.9		小計	159.5	16.4		非宅地	農地	539.1	55.6		山林・原野	35.0	3.6		その他	236.2	24.4		小計	810.2	83.6		合計	969.7	100.0	
				都市計画区域			合計																																																																																	
		市街化区域	調整区域																																																																																					
地域面積 (ha)		205.9	756.4	969.7																																																																																				
人口	H.12	11,068	4,249	15,317																																																																																				
	H.17	8,140	2,286	10,426																																																																																				
	H.17/H.7	0,735	0,538	0,681																																																																																				
世帯数	H.12	3,877	1,332	5,209																																																																																				
	H.17	3,097	760	3,857																																																																																				
	H.17/H.7	0,799	0,571	0,740																																																																																				
人口密度 (人/h)		39.5	3.0	10.8																																																																																				
種別	面積 (ha)	構成比 (%)	備考																																																																																					
宅地	住宅	133.1	13.7																																																																																					
	商業	17.6	1.8																																																																																					
	工業	8.8	0.9																																																																																					
	小計	159.5	16.4																																																																																					
非宅地	農地	539.1	55.6																																																																																					
	山林・原野	35.0	3.6																																																																																					
	その他	236.2	24.4																																																																																					
	小計	810.2	83.6																																																																																					
合計	969.7	100.0																																																																																						

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	都市計画道路延長	—	m	
					整備済み延長	—	m	
					整備率	—	%	
市街化区域	第1種低層住居専用地域	21.9	2.3	公園	区分	箇所	面積 (㎡)	備考
	第2種低層住居専用地域	—	—		街区公園	3	8,000	
	第1種中高層住居専用地域	4.0	0.4		近隣公園	—		
	第2種中高層住居専用地域	21.2	2.2		地区公園	—		
	第1種住居地域	104.3	10.8		総合公園	—		
	第2種住居地域	21.6	2.2		運動公園	—		
	準住居地域	8.0	0.8		特殊公園	—		
	近隣商業地域	13.6	1.4		その他の公園	—		
	商業地域	5.6	0.6		合計	3	8,000	
	準工業地域	5.8	0.6		一人当たり公園面積		0.8	㎡/人
	工業地域	—	—					
	工業専用地域	—	—					
	小計	205.9	21.2					
	市街化調整区域	756.4	78.0					
非線引き都市計画区域	7.4	0.8						
都市計画区域外	—	—						
合計	969.7	100.0						
その他の地域地区等				下水道	処理区			
					計画処理区域	約	— ha	
					事業認可区域	約	— ha	
				その他				

## 地区別会議における主な意見

- ・現在の土地利用は維持していきたい。農地は農地、集落は集落で守っていく。
- ・区画整理地内には、アパートなど集合住宅の立地が多い。戸建と集合住宅の比率が 60 : 300 となっており、コミュニティの形成上で様々な問題が生じている。集合住宅の立地を規制するなどの対策が必要である。
- ・区画整理地を除けば、嬉野黒田町、嬉野野田町、嬉野見永町など生活道路は狭い。緊急車両が進入困難な場所も多い。JR、近鉄の踏切が狭い。
- ・松阪に駐車して通勤していた飯南の人たちは、松阪周辺の渋滞と駐車料金がいため、渋滞もなく駐車料金の安い伊勢中川駅から通勤している。
- ・道路にセンターピンを打ち、セットバックの位置を明示することが必要。地区内の生活道路を拡幅するためにも、セットバックについて、行政としての具体的なマニュアル、対応を確立すべき。
- ・(都) 黒田・野田線の早期整備、(県) 嬉野・津線から一志嬉野 IC へ直結する道路の整備が必要。
- ・一志嬉野 IC へのアクセスが悪い。国道 23 号中勢バイパスと一志嬉野 IC を直結する道が必要。
- ・公園が少ない。
- ・排水路は、JR 名松線や (県) 松阪久居線を横切る地点がボトルネックとなっている。また、中村川、赤川の改修が必要。
- ・雨水排水は嬉野・三雲全体で考える必要がある。三雲で宅地化が見られるが規制等について考える必要がある。嬉野と三雲で開発格差があり、排水など管内の境界で問題が生じている。
- ・伊勢中川駅の東西に避難所を設ける必要がある。

## 2. 地域の課題

### (1) 土地利用の課題

- ✓ 中川駅周辺土地区画整理事業の施行など計画的な土地利用が進められており、区域区分を含めて現在の土地利用を維持していく必要がある。
- ✓ 嬉野新屋庄町や嬉野平生町などのほ場整備事業等による一団の農地は、優良農地として保全する必要がある。

### (2) 交通体系の課題

- ✓ 国道 23 号中勢バイパス、(都) 算所宮古線、(都) 下之庄小村線の整備促進が求められている。
- ✓ 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

- ✓ 中川駅周辺土地区画整理事業地内の公園の整備促進が求められている。
- ✓ 公園利用の利便性及び地域防災の向上を図るため、公園の誘致圏等を考慮した適切な公園の配置を検討する必要がある。
- ✓ 市街地に近接し、水と緑のオープンスペースを創出している中村川は、河川敷を利用した公園整備や遊歩道等の整備により、身近に触れ合うことができる都市環境軸として活用していく必要がある。

### (4) 河川・海岸、下水道の課題

- ✓ 下水道整備と併せた中村川の河川整備と排水施設の整備など治水対策を検討する必要がある。

### (5) 市街地・集落地整備の課題

- ✓ 嬉野中川町、嬉野町などの既成市街地、嬉野川北町、嬉野須賀町などの集落地は、道路等の整備を進め、安全で良好な住宅地としての再整備が必要である。

### (6) 安全・安心のまちづくりの課題

- ✓ 消防活動困難区域の解消や避難路、避難場所の確保が求められている。

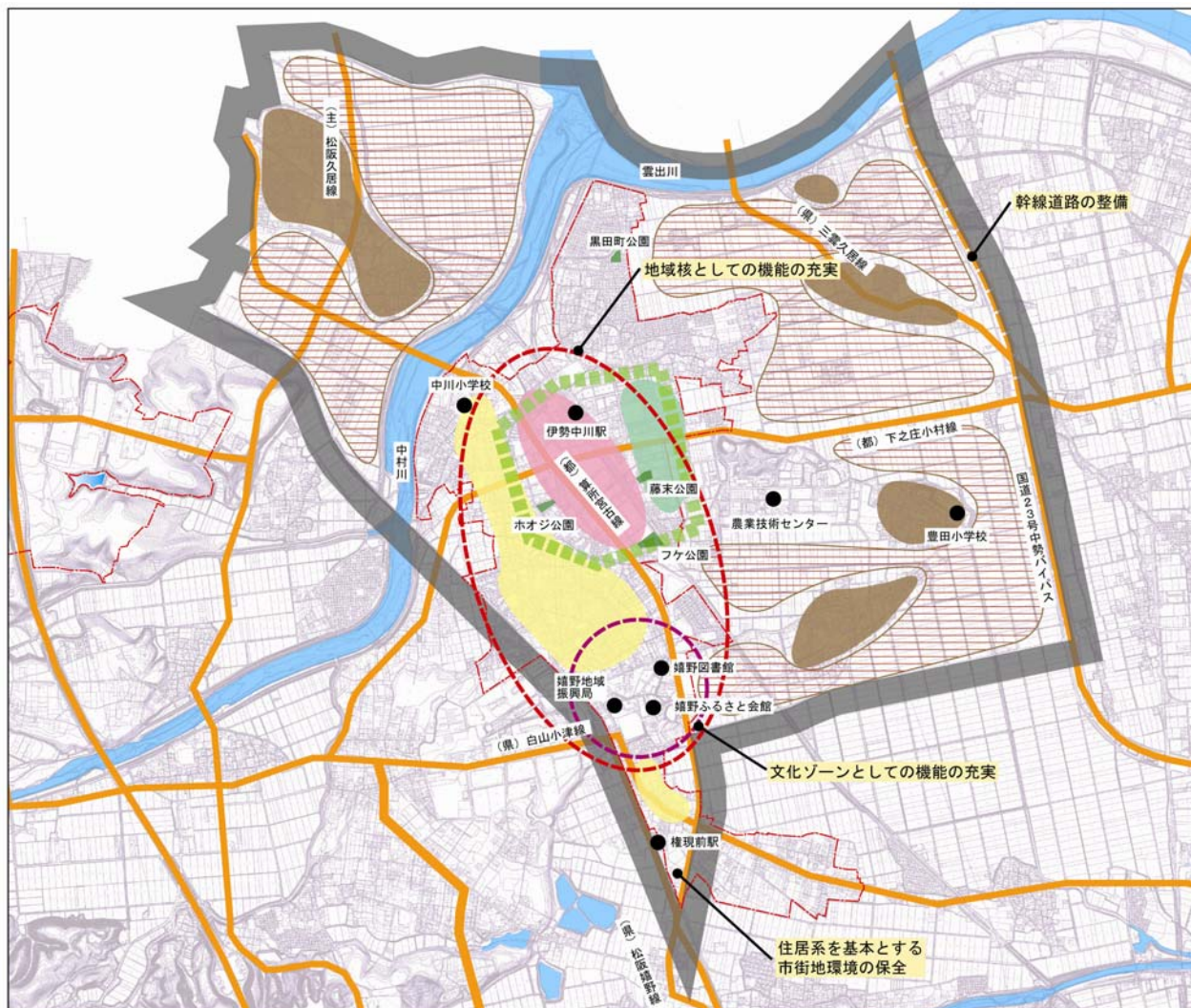
### (7) 景観形成の現況と課題

- ✓ 中村川の景観面からの活用が求められている。
- ✓ 地区計画制度等を活用し、良好な都市景観を維持・向上させていく必要がある。

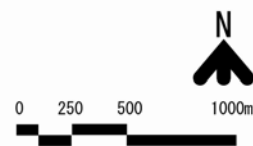
(8) 福祉のまちづくりの課題

- ✓ 伊勢中川駅をはじめとして、公共施設・民間施設のユニバーサルデザインの推進が求められている。

● 中川駅周辺市街地地域 地域別整備課題図



- 商業・業務系の土地の有効活用・高度利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
- 住居系の土地の有効活用・高度利用を促進する必要性が高い地区
- 集落地としての生活環境を高める必要性が高い地区
- 優良農地として整備・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

本市の地域核としてのポテンシャルを高めるため、伊勢中川駅を中心に商業・業務機能の集積を図るとともに、公共公益施設等が集積する嬉野地域振興局を中心に文化ゾーンの形成を図る。

また、土地区画整理事業などによって形成された良好な住宅地の維持・増進を図りつつ、周辺農地の保全を図り、利便性と自然環境が共存する人々の生活空間の場にふさわしい快適なまちづくりを展開する。

#### ○まちづくりの主要な柱

良好な住環境の維持・向上
広域幹線道路の整備
地域核となる商業・業務機能の集積の促進
文化ゾーンの充実
農地の保全

### 2. まちづくりの基本方針

#### (1) 土地利用の方針

- 伊勢中川駅西側の地区は、商業施設の立地を促進するため「商業地」を配置する。
- 伊勢中川駅周辺などの地区は、日常購買需要に対応を図るため「近隣商業地」を配置する。
  - ✓ 伊勢中川駅周辺地区は、土地の有効利用を促進する。
  - ✓ 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。
- 区画整理事業などによって計画的な住宅団地開発が行われた嬉野黒田町、嬉野野田町などは「低層住宅地」を配置する。
- 近隣商業地に隣接する嬉野中川新町などは、良好な住宅地の形成に向け、「中低層住宅地」を配置する。
- 嬉野中川町、嬉野町などの既成市街地は「一般住宅地」を配置する。
  - ✓ 嬉野須賀領町の特別工業地区は、周辺土地利用とあわせて用途の見直しを検討する。
  - ✓ 嬉野中川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や道路の拡幅など、安全で良好な市街地の形成を促進する。

- 商業施設等の立地がみられる嬉野中川町の一部、公共施設が集積する嬉野地域振興局周辺は「住商複合地」として配置する。
- 伊勢中川駅は、「商工複合地」として配置する。
- 市街地周辺に広がる一団の農地については「農地等保全地区」を配置する。
- 嬉野川北町、嬉野須賀町などの集落地は「集落環境保全地区」を配置する。
  - ✓ 集落地については、周辺への環境に配慮しながら、建築物の更新による耐震性の向上や主要生活道路の拡幅など、安全で良好な市街地の形成を促進する。

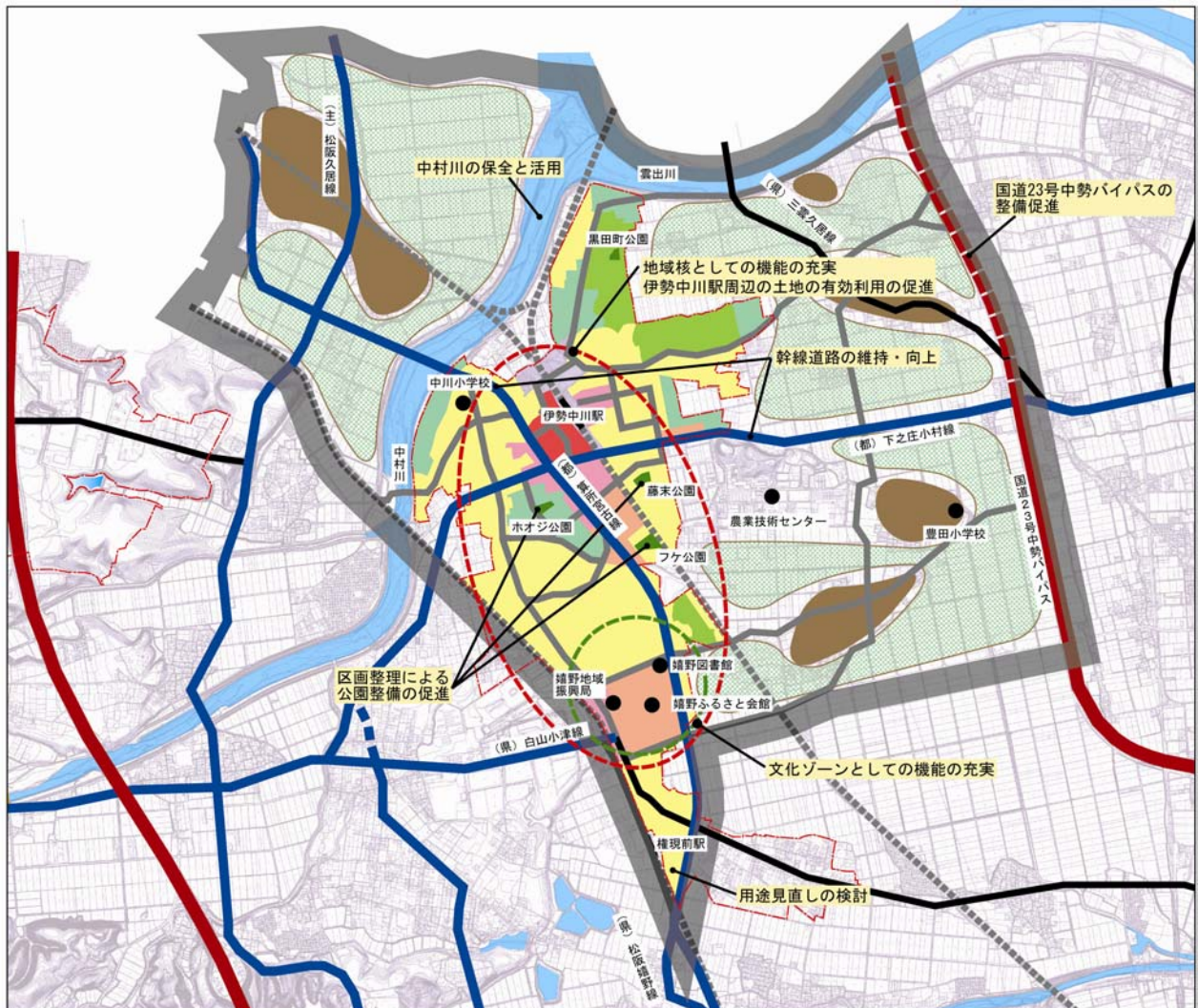
## (2) 都市施設及び地区施設等の整備方針

- ✓ 国道23号中勢バイパス、(都)算所宮古線、(都)下之庄小村線の整備を促進する。
- ✓ 既設道路の拡幅等により、主要な生活道路の整備を促進する。
- ✓ 中川駅周辺土地区画整理事業地内の公園の整備を促進する。
- ✓ 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。
- ✓ 中村川の河川空間は、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を図るとともに、嬉野・三雲管内の一体的な排水計画の策定と総合的な雨水排水対策を推進する。
- ✓ 中村川の流下能力の維持・向上にむけた河川整備などを促進する。
- ✓ 主要生活道路の拡幅や公園等の適正な配置により、避難路及び避難場所の確保を図る。

## (3) 地域環境等の保全に関する方針

- ✓ 地区計画制度等を活用し、伊勢中川駅周辺の良好な都市景観を維持・向上を図る。
- ✓ 自然景観である中村川の景観向上を図る。
- ✓ 伊勢中川駅をはじめとして、公共施設・民間施設のユニバーサルデザインを推進する。

● 中川駅周辺市街地地域 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

