

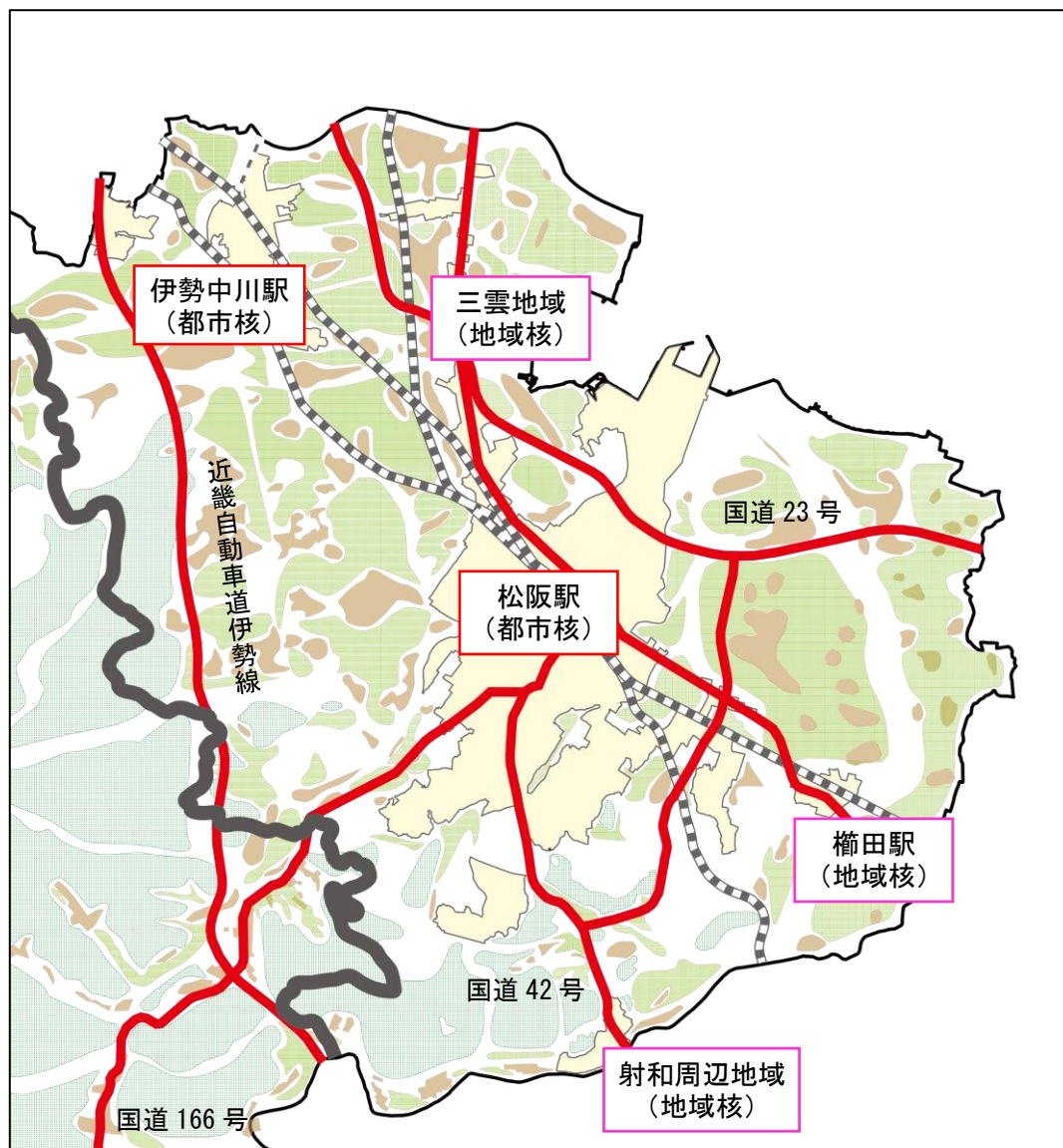
第2章 区域別構想

1 都市計画区域

(1) 区域の概要

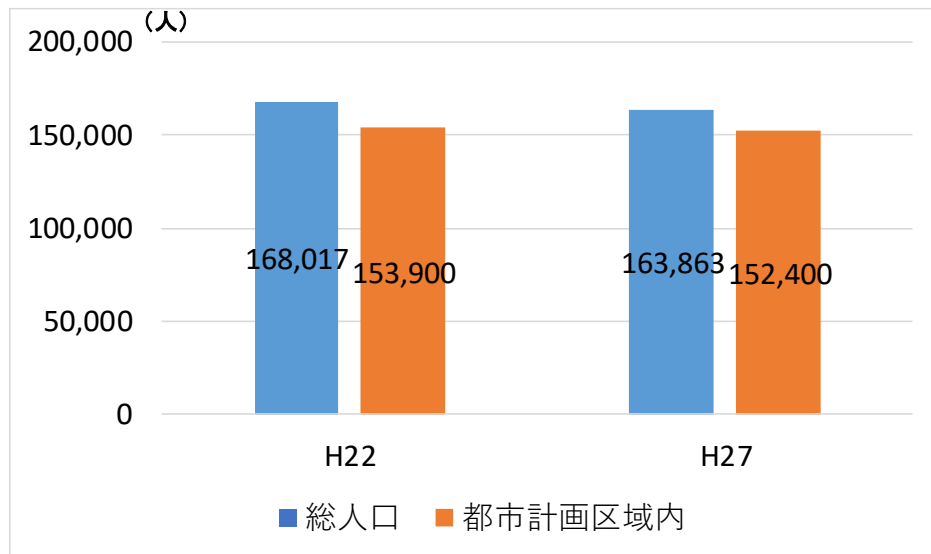
① 区域の現況

- ・概ね近畿自動車道伊勢線東側の都市計画区域内土地利用は、東部の平野、中央部の丘陵地といった地形条件のもとに形成され、都市的土地利用は東部の平野に集中している。
- ・東部の平野では、松阪駅、伊勢中川駅を中心に商業系、その周囲を取り囲む形で住居系の土地利用が形成されている。平野部から中央部の丘陵地では、古くからの街道沿いに集積した集落地が散在し、これらの周囲を農地が取り巻く状況となっている。
- ・都市計画区域は、行政区画面積の 28.0%、都市計画区域のうち、市街化区域面積は 3,067.8ha（都市計画区域の 17.6%）で、住居系、商業系、工業系の 12 種類の用途地域を指定している。



② 人口動向

- 本区域の人口は、平成 22 年時点で 153,900 人であり、平成 27 年においては 152,400 人に減少している。市全体の人口減少に伴い、今後も減少が進み、低密度化するものと推計される。



資料：国勢調査、都市計画調査

(2) 土地利用の課題

○都市核の形成

- 松阪駅周辺地区は、土地の有効利用により、商業・業務等の機能配置を促進し、本市の玄関口にふさわしい中心商業地としての活用を図るとともに、居住を促進する必要がある。また、空き家・空き地の有効利用を推進する必要があるとともに、人々の回遊性の向上を図るため、魅力と賑わいにあふれた中心商業地としての再整備が必要である。
- 松阪駅前の商業地と連続する沿道型商業地区は、既存商店街の機能更新とあわせて回遊性の向上を図るための買物空間などの整備を図り、中心商業地との一体的な整備を促進する必要がある。
- 中川駅周辺土地地区画整理事業により整備された区域では、中川駅周辺地区地区計画により、計画的な土地利用の規制・誘導を図る。

○地域核の形成

- 櫛田駅周辺、三雲地域振興局周辺、射和町周辺は、本市の地域核として、都市機能の確保や居住の誘導等を促進する必要がある。

○歴史的まちなみと調和した居住空間の確保

- 松坂城跡周辺をはじめ、伊勢街道沿道の地区（本町、西町、川井町、市場庄町）、射和町、中万町などの歴史的まちなみが残る地区では、まちなみや景観の保全に配慮しつつ、良好な居住空間の確保を図る必要がある。

○既成市街地の改善

- ・木造密集住宅がみられる既成市街地では、建築物の更新や道路等の基盤整備とあわせた安全で良好な住宅市街地としての整備が必要である。

○良好な住宅地の維持・形成

- ・新たな開発地区などでは、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。
- ・平成町、日丘町などの大規模開発による住宅団地では、良好な住宅地環境の維持が求められている。

○産業機能の充実

- ・既存の工業集積地では、産業機能の拡充を図る必要がある。
- ・農林業的土地利用に配慮しつつ、広域交通基盤を生かした産業機能の導入の検討が必要である。
- ・工業団地内未利用地の土地活用を図っていく必要がある。

○適正な沿道利用の促進

- ・国道 42 号や（都）東町松江岩内線などでは、周辺環境に配慮しながら沿道利用が求められている。

○集落環境の維持・向上

- ・農村・漁村集落地では、集落環境及びコミュニティの維持・向上が必要である。
- ・狭隘な敷地などの集落地では、主要な生活道路等の整備を進め、安全で良好な集落環境を形成していく必要がある。
- ・空き家・空き地の対策が求められている。

○優良農地の保全

- ・一団の農地は、優良農地として保全する必要がある。
- ・農地の保全のための担い手の育成が必要である。

○森林の保全

- ・市街地周囲の自然が残る丘陵地では、森林の保全が求められている。

(3) 土地利用の方針

○低層住宅地

- 計画的な住宅団地開発が行われた地区は、「低層住宅地」を配置する。
 - ・「低層住宅地」では、良好な住宅地環境の維持増進に努める。
 - ・都市的未利用地について、土地区画整理事業や地区計画を活用した土地利用について検討する。
- 歴史的建造物が残されている地区などは、「低層住宅地」を配置する。
 - ・地区計画などによる高層の建築物の立地抑制方策を推進する。

○中低層住宅地

- 住宅団地開発の地区や文教施設が立地する地区などは、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。
 - ・都市的未利用地が存在する地区などでは、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た土地の有効利用を促進する。

○一般住宅地

- 鉄道駅周辺や幹線道路沿道の既成市街地などは「一般住宅地」を配置し、住環境の維持・向上を図る。
 - ・中心商業地を取り巻く後背地は、まちなか居住による人口の定住化を促進するため、市街地整備事業など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。
 - ・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。
 - ・木造建築物が密集する市街地は、建築物の更新による不燃化や耐震性の向上、共同・協調建替えの促進など、安全で良好な市街地としての再整備を図る。
 - ・江戸時代の豪商跡を忍ばせる商家や土蔵が多く残されている歴史的まちなみの保全に努める。
- 伊勢中川駅から徒歩や自転車で移動できる交通利便性の高い地域では、地区計画等の活用により市街化区域への編入を検討する。

○住商複合地

- 沿道型商業施設と住宅地の立地がみられる（都）田村下村線沿道、川井町の（都）東町松江岩内線及び（都）大平尾外五曲線沿道、大黒田町や五反田町の（都）松阪駅下徳田線沿道、国道 23 号及び国道 42 号沿道は、「住商複合地」として配置する。
- 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。

○商業地

- 松阪駅周辺地区は、南三重への玄関口にふさわしい都市核として商業・業務施設の集積を図るとともに、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。
 - ・既存商店街の活性化を図るなど、魅力と賑わいにあふれた中心商業地の整備を図る。

■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。

○近隣商業地

■商業地の後背地、国道 42 号、(都)松阪駅下徳田線など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。

- ・商業・業務機能の誘導を図るべき地区では、低層階に商業施設立地を誘導する方策について検討を行う。

■大規模集客施設が立地する地区は、「近隣商業地」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、都市核としての機能充実を図るとともに、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。

○商工複合地

■国道 23 号や国道 42 号、国道 166 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。

■伊勢中川駅周辺の一部は、「商工複合地」として配置する。

■本市の北の玄関口にあたり三雲地域振興局を含む国道 23 号沿道は、地域核にふさわしい都市機能の誘導を図る。

○工業地

■松阪港を取り巻く大口町一帯に「工業地」を配置する。

■(都)松阪バイパスへの交通アクセスが容易な上川町に「工業地」を配置する。

■松阪中核工業団地は「工業地」を配置し、本市の内陸工業生産拠点とする。

■一志嬉野 IC 周辺は、産業基盤の形成を図るため「工業地」を配置する。

- ・天花寺工業団地南側の一団の土地については、一志嬉野 IC との隣接地としてのポテンシャルを活用し、土地の有効利用を促進する。

■今後の産業振興や雇用の場を確保するため、産業適地において「沿道型産業集積検討地区」を検討する。

- ・松阪 IC に通じる(都)東町松江岩内線沿道や、(都)松阪第二環状線沿道及びウッドピア周辺においては、地区計画等の活用により、周辺環境と調和した工業地の整備を図り、企業立地を検討する。
- ・(都)松阪バイパス沿道の既存工業地に隣接する地域においては、今後、新たに工業系の土地利用を図るとともに、必要に応じて用途地域の見直しを検討する。
- ・(都)大平尾外五曲線沿道の大塚町・久保田町周辺では、恒常化する浸水区域の改善を行うとともに、工業系・商業系市街地を形成する。

○住工複合地

- 既存の地域産業が立地する幹線道路沿道は、「住工複合地」を配置する。
- ・既存の地域産業が立地する幹線道路沿道は、後背地の居住環境の保全に配慮しながら、路線型商業施設や工業施設の複合利用を誘導し、工業と住宅の調和に努める。

○集落環境保全地区

- 既存集落地は「集落環境保全地区」を配置し、集落環境の維持・向上や保全に努める。
- ・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な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。
- ・地域コミュニティの継続性の確保、空き家・空き地の防止や活用にも努める。
- ・中万町など歴史的まちなみが存在する地域では保全に努める。

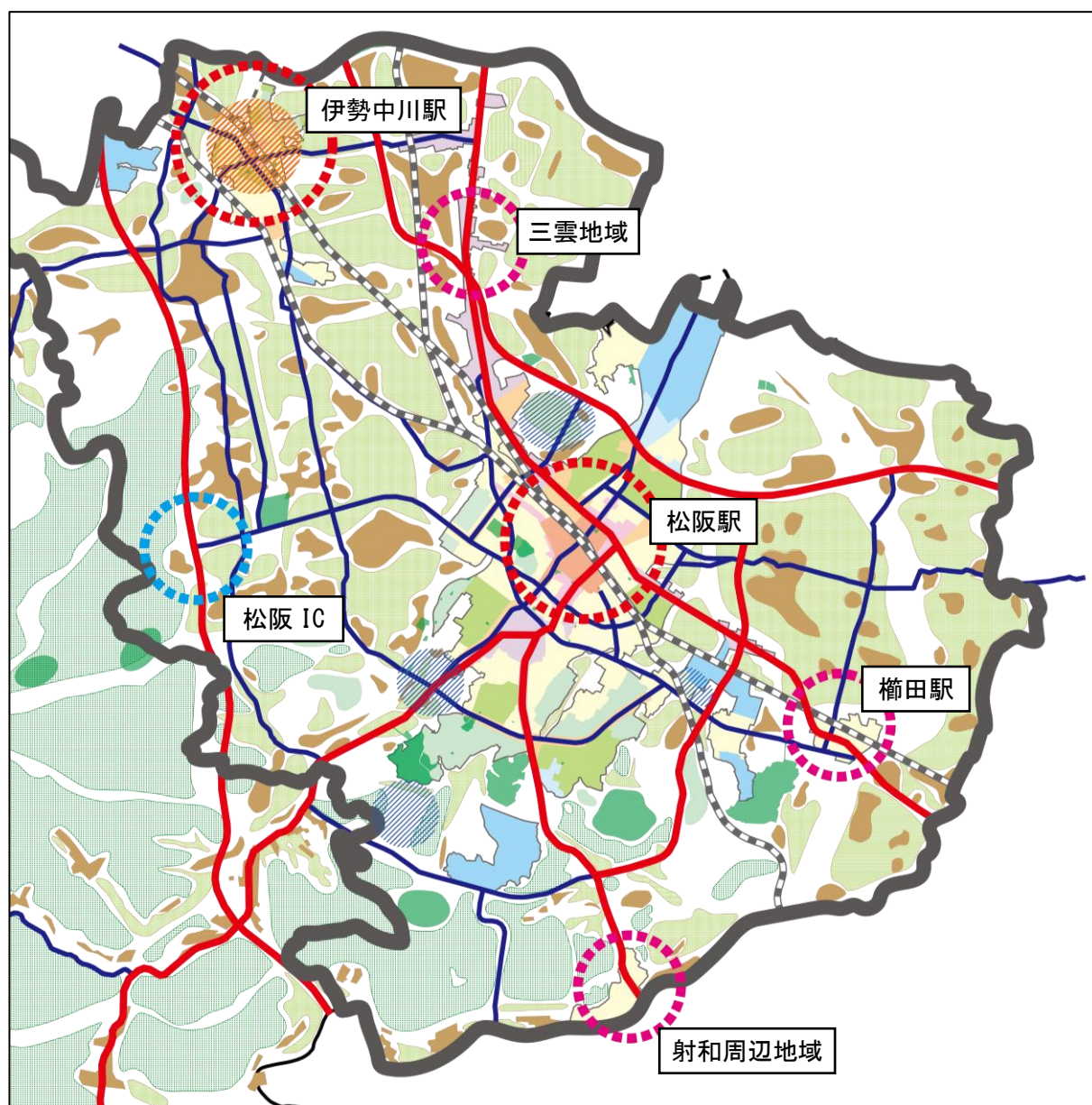
○農地等保全地区

- ほ場整備事業を中心とする一団の農地は、「農地等保全地区」として配置し、優良農地として保全に努める。

○森林保全地区

- 赤目一志峡県立自然公園や丘陵地等の森林は「森林保全地区」を配置する。
- 野外レクリエーション拠点として、松阪市森林公園及び創造の森を配置する。

都市計画区域 土地利用の方針図



凡 例

	低層住宅地		広域幹線道路
	中低層住宅地		幹線道路
	一般住宅地		主な公園・緑地・レクリエーション拠点
	住商複合地		鉄道・駅
	近隣商業地		都市計画区域
	商業地		都市核
	商工複合地		地域核
	住工複合地		物流・産業拠点
	工業地		沿道型産業集積検討地区
	集落環境保全地区		集約型居住誘導検討地区
	農地等保全地区		
	森林保全地区		

2 都市計画区域外

(1) 区域の概要

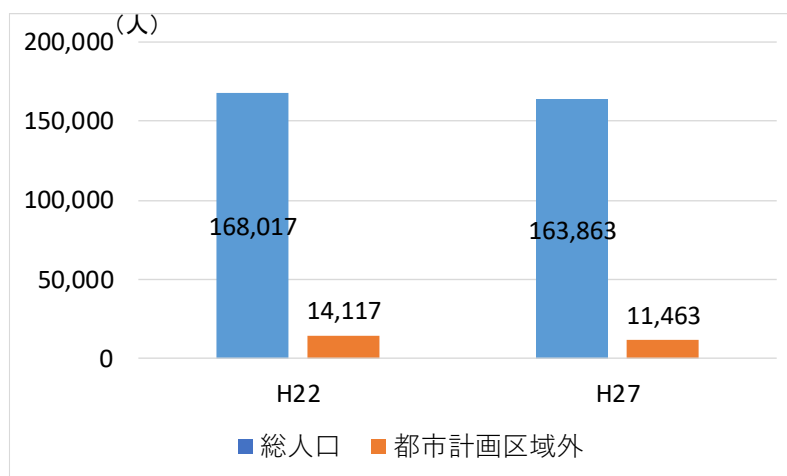
① 区域の現況

- 都市計画区域外の土地利用は、中山間地域といった地形条件のもとに形成され、森林の土地利用が大半を占めている。国道・県道などの幹線道路沿いに集落や農地の土地利用がみられる。
- 都市計画区域外は、行政区域面積の72.0%となっている。



② 人口動向

- 本区域の人口は、平成 22 年時点で 14,117 人であり、平成 27 年においては 11,463 人に減少している。市全体の人口減少に伴い、将来的には更なる人口減少が進行し、低密度化するものと推計される。



資料：国勢調査、都市計画調査

(2) 土地利用の課題

○地域核における生活サービス機能等の確保

- ・小片野周辺地区、飯南地域振興局周辺、飯高地域振興局周辺では、日常生活に関わりの深いサービス施設の確保など、地域の拠点となっており、現在の機能の維持増進が必要である。

○集落地の維持

- ・農村集落地や沿道集落地などでは、農村集落環境の維持・向上を図る必要がある。
- ・地域の活性化も含めて、空き家・空き地対策が求められている。
- ・道の駅に隣接する公共未利用地などの活用が求められている。
- ・小規模な集落ではコミュニティの維持が困難となっており、就業場所の確保や集落の再編成等を検討していく必要がある。
- ・若者の定住化が必要である。

○優良農地の保全

- ・一団の農地は、優良農地として保全する必要がある。
- ・農地への植林の抑制や農地保全のための担い手の確保が求められている。

○森林の保全

- ・香肌峡県立自然公園などの豊かな自然環境の維持・保全を図る必要がある。
- ・農地、森林を主体とした現状の土地利用の保全が求められている。
- ・人工林のため水源かん養機能が低下しており、豪雨時の災害発生が懸念され砂防対策が必要となっている。
- ・農地、森林の手入れや活用対策が必要である。
- ・森林組合の活用など担い手の確保を含めた保全方策とあわせて木材需要の拡大が必要である。
- ・バイオマスエネルギーとしての活用など林業を支援する仕組みが必要となっている。

(3) 土地利用の方針

○集落環境保全地区

- 地域の拠点である小片野周辺地区、飯南地域振興局周辺、飯高地域振興局周辺では、生活サービス施設などの維持や居住の誘導に努める。
- 「集落環境保全地区」を配置し、集落環境の維持・向上に努める。
 - ・集落環境の保全に配慮しながら、国道 166 号の沿道利用の促進を図る。
 - ・集落地内に増えつつある空き家の対策として、継続的な管理を促進するとともに、地域の活性化も含めて、空き家の除却や活用を促進する。
 - ・集落地の安全性の向上のため、森林の保全と治山対策の促進に努める。
 - ・小規模な集落におけるコミュニティの維持に向けた就業機会の確保、若者の定住化促進策を検討する。

○農地等保全地区

- 一団の農地は「農地等保全地区」を配置し、優良農地として保全する。
 - ・農地への植林の抑制や農地保全のための担い手の確保促進に努める。
 - ・放棄された農地の一部については、ゆとりある住宅地の形成、産業の立地への活用など定住人口の増加策への活用を必要に応じて検討する。
 - ・農地は森林化により集落間の分断や獣害拡大の恐れが高まっており、生活環境の保全のために、農地の保全と森林荒廃の防止方策を促進する。

○森林保全地区

- 香肌峡県立自然公園に指定された豊かな自然環境には「森林保全地区」を配置し、維持・保全と適切な利用に努める。
- 農山村集落地及び農地を取り巻く森林は、「森林保全地区」として配置する。
 - ・都市の身近な自然環境・自然景観の保全の観点から、森林整備計画等の諸計画との整合を図り、計画的な土地利用誘導を図る。
 - ・森林の保全や、水源かん養機能による災害発生の抑制のための砂防対策の促進に努める。
 - ・荒廃が進む森林は、森林組合の活用など担い手の確保を含めた保全に努める。
 - ・森林組合からの補助を活用した適切な管理促進、管理困難な森林の広葉樹林化・天然林化などによって森林の保全に努める。
 - ・木材のバイオマスエネルギーへの活用など林業を支援する仕組みを検討する。

都市計画区域外 土地利用の方針図



凡 例			
	低層住宅地		広域幹線道路
	中低層住宅地		幹線道路
	一般住宅地		主な公園・緑地・レクリエーション拠点
	住商複合地		鉄道・駅
	近隣商業地		都市計画区域
	商業地		都市核
	商工複合地		地域核
	住工複合地		物流・産業拠点
	工業地		沿道型産業集積検討地区
	集落環境保全地区		集約型居住誘導検討地区
	農地等保全地区		
	森林保全地区		