

## 第7章 地域別構想

### 1. 地域区分

#### 1-1 地域区分の考え方

地域別構想の策定に当たり、地域区分の考え方を以下に示します。

○都市計画区域の指定の有無を基本とし、生活圏域や地域の交通特性等を考慮して区分する。

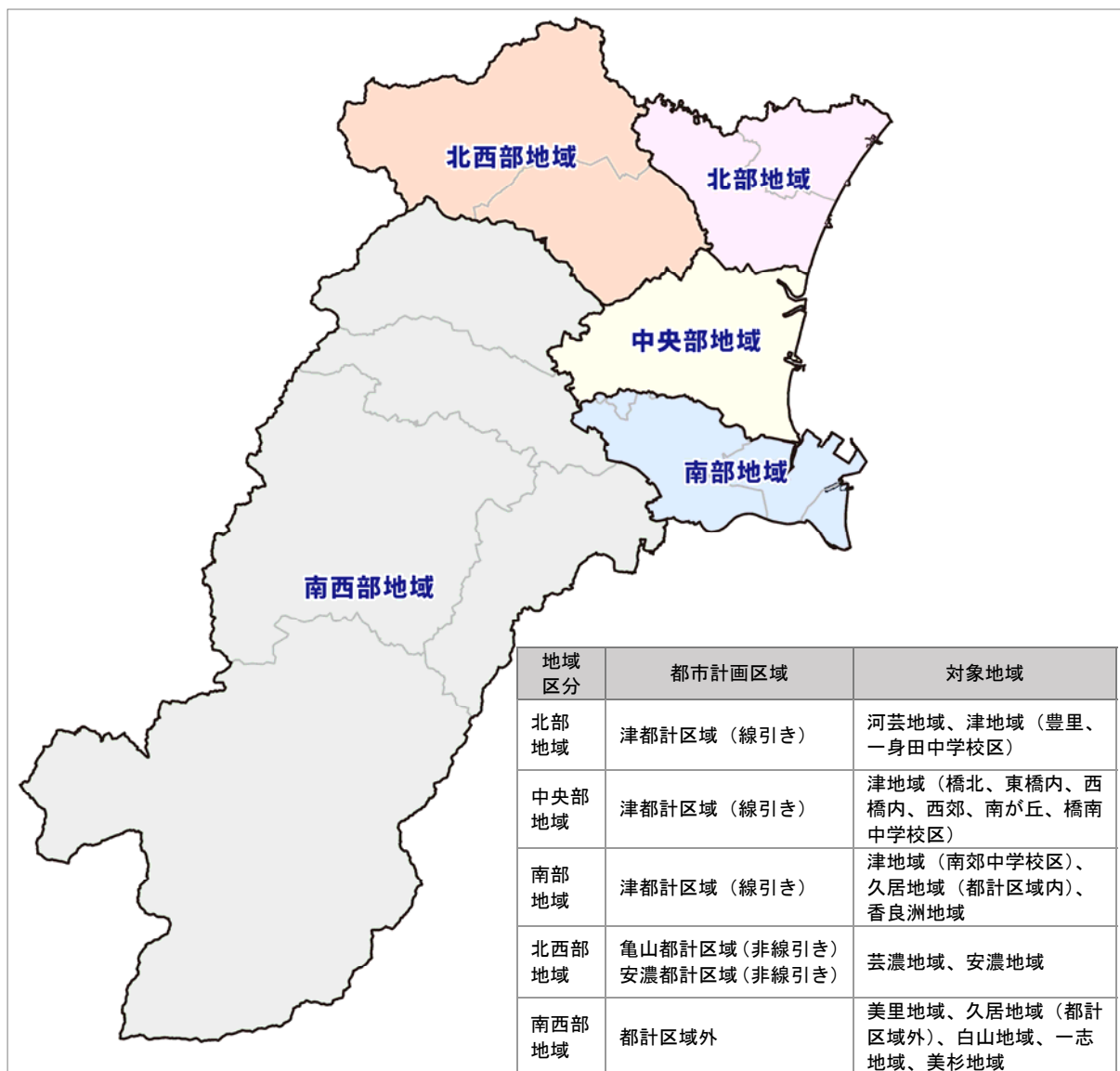
○都市計画区域内は、3つの都市計画区域で適用している都市計画制度が異なるため、線引き都市計画である「津都市計画区域」と、非線引き都市計画である「安濃都市計画区域及び亀山都市計画区域」に区分する。ただし、芸濃地域の都市計画区域外は、生活圏域を考慮し、非線引き都市計画区域の地域に含むこととする。

○津都市計画区域は人口が多く、都市的土地利用や都市施設が集約しているため、中学校区を基本に、土地利用や拠点などを考慮して3つの地域に区分する。

○都市計画区域を指定していない区域（芸濃地域を除く。）は、1つの地域として区分する。

#### 1-2 地域区分

「1-1 地域区分の考え方」に基づいて、本市を以下の5地域に区分します。

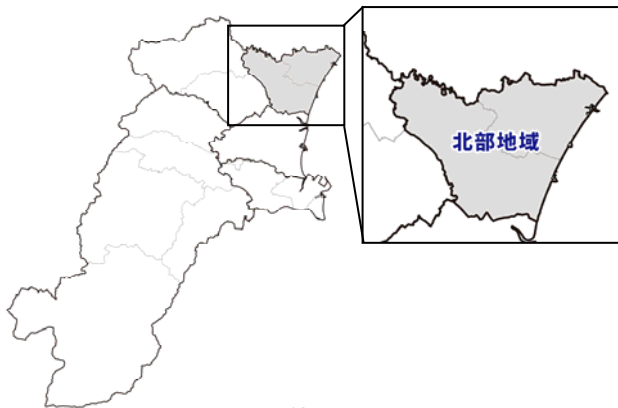


## 2. 北部地域

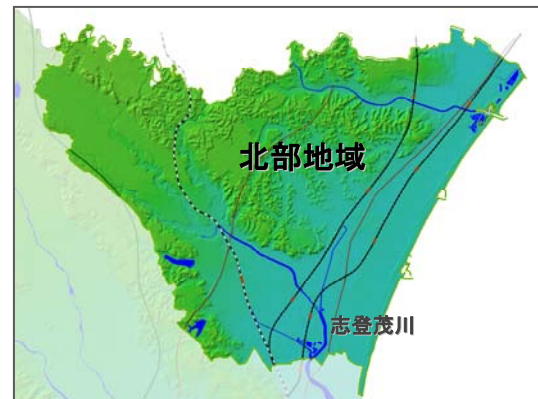
### 2-1 地域の現況

#### (1) 地域の特徴

本地域は、本市北東部に位置し、産業拠点である中勢北部サイエンスシティや、歴史・文化拠点である一身田寺内町地区を有するとともに、沿岸部を縦断する国道 23 号沿いには市街地が広がっており、国道 23 号中勢バイパスや国道 306 号といった広域連携軸も有しています。海岸部から田園、丘陵地まで、豊かな自然資源も有する地域となっています。



■位置図



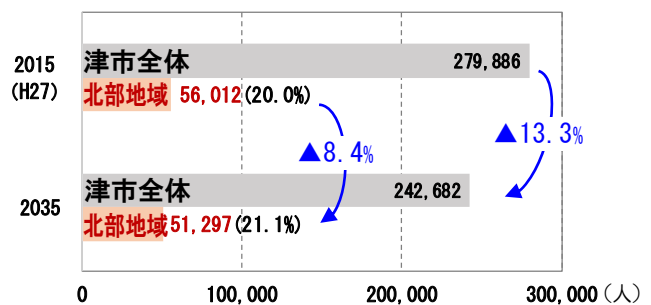
資料：数値地図 25000（空間データ基盤）より作成（H23）

■地形図

#### (2) 人口動向

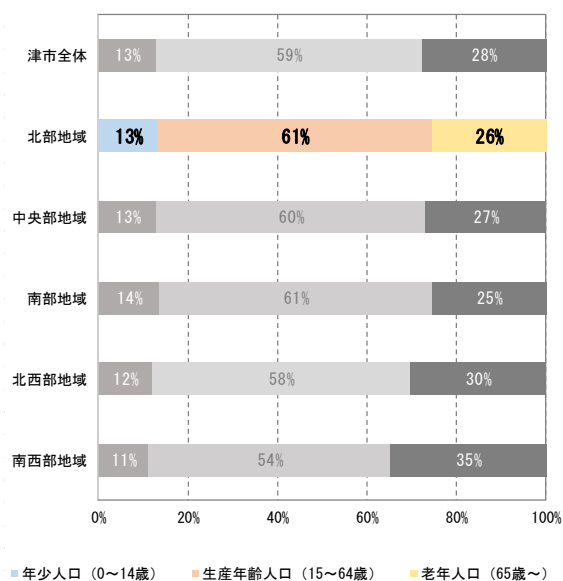
本地域は国勢調査によると、平成 27 年時点での人口は約 5.6 万人で、津市全体と比較して、将来の人口減少割合が低くなっています。

地域内の人口分布としては、鉄道駅周辺に人口集積がみられるほか、郊外部の大規模住宅団地においても人口密度が高い区域があります。



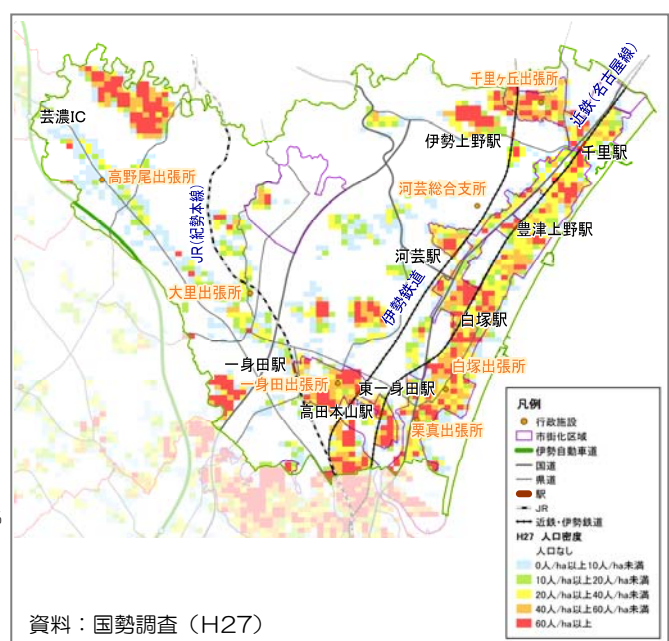
資料：国勢調査（H27 メッシュ集計、メッシュ別推計人口集計）

■将来人口



資料：国勢調査（H27）

■年齢別人口割合



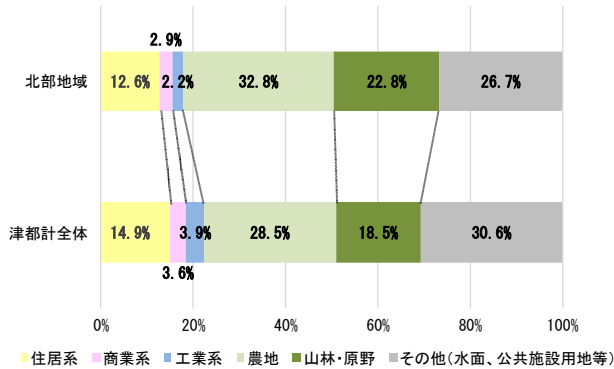
資料：国勢調査（H27）

■人口密度

## (3) 土地利用状況

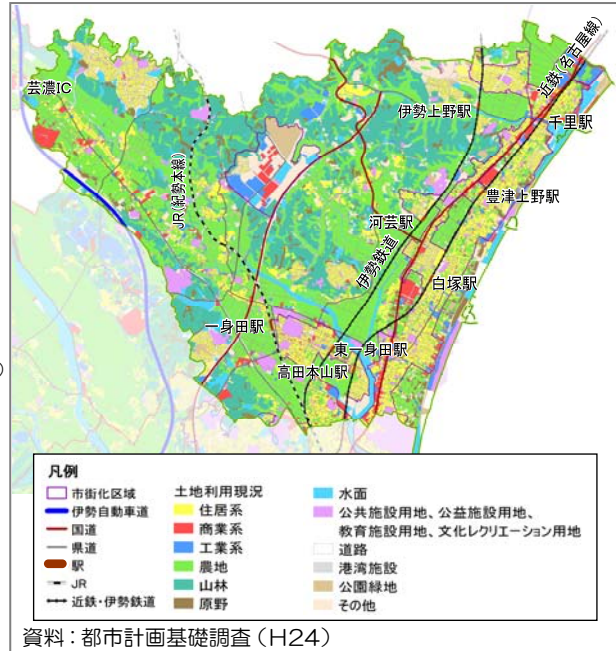
## 1) 現況土地利用状況

本地域は、津都市計画区域の中でも「農地」や「山林・原野」の割合が高く、都市的土地利用の住居系・商業系・工業系の中では、住居系が占める割合が高くなっています。



資料：都市計画基礎調査（H24）

## ■土地利用の割合

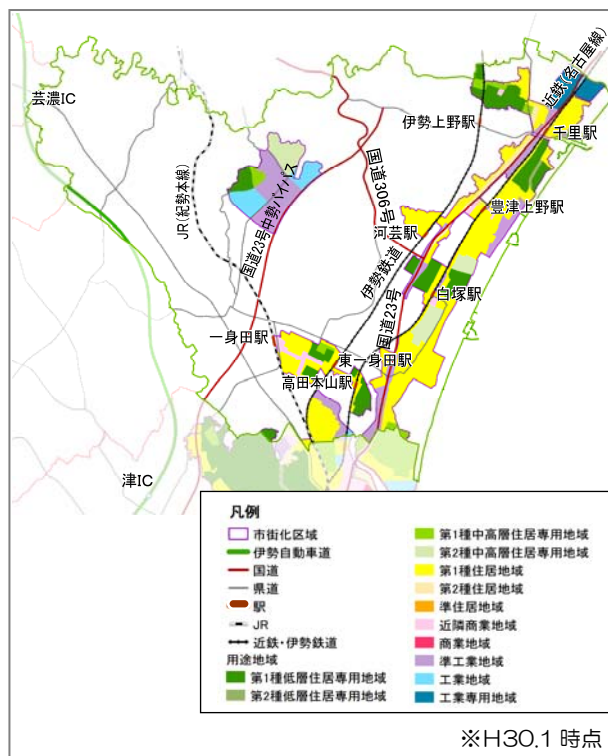


資料：都市計画基礎調査（H24）

## ■土地利用状況

## 2) 土地利用に係る規制等

本地域は、市街化区域の沿岸部に広がる市街地について住居系の用途地域が主となっており、河芸町東千里の沿岸部と中勢北部サイエンスシティにおいて、工業系の用途地域を指定しています。また、市街化調整区域については、多くが農業地域に指定されています。



※H30.1時点

## ■都市計画区域等



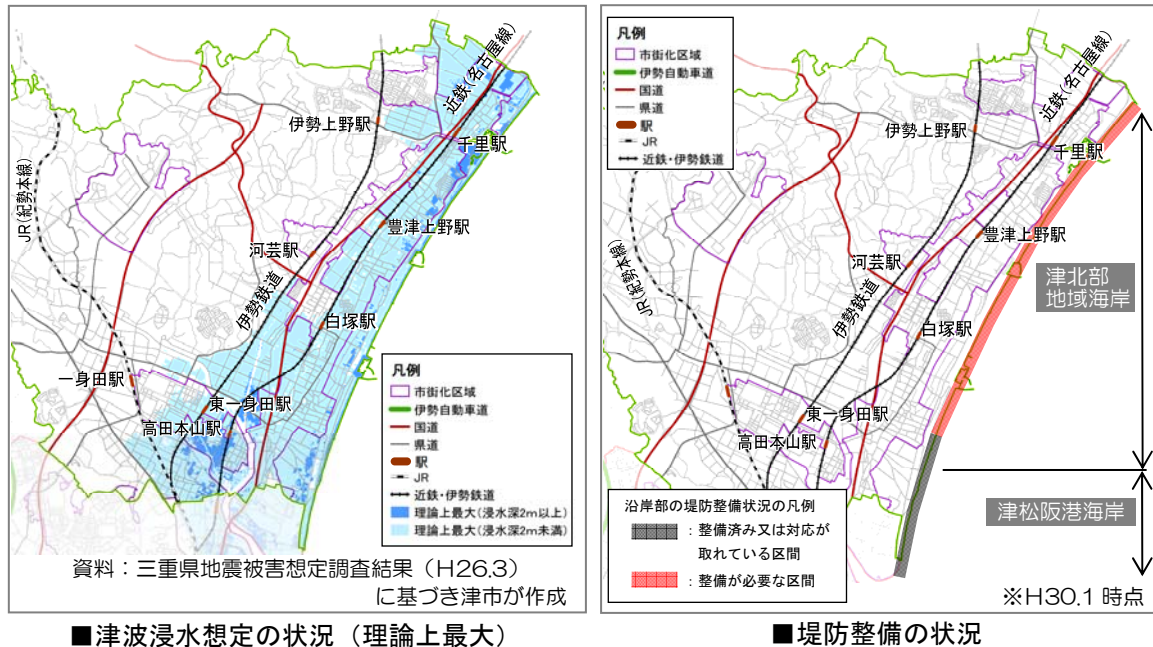
資料：国土数値情報（農業地域、森林地域、自然公園地域）（H27）

## ■その他土地利用規制

#### (4) 防災関連の状況

南海トラフを震源とする理論上最大クラスの地震で堤防が破壊された場合を想定した浸水区域は、千里駅東側と高田本山駅西側において浸水深 2m 以上の区域が点在しています。また、おおむね沿岸部から伊勢鉄道の東側にかけて 2m 未満の浸水区域が広がっています。

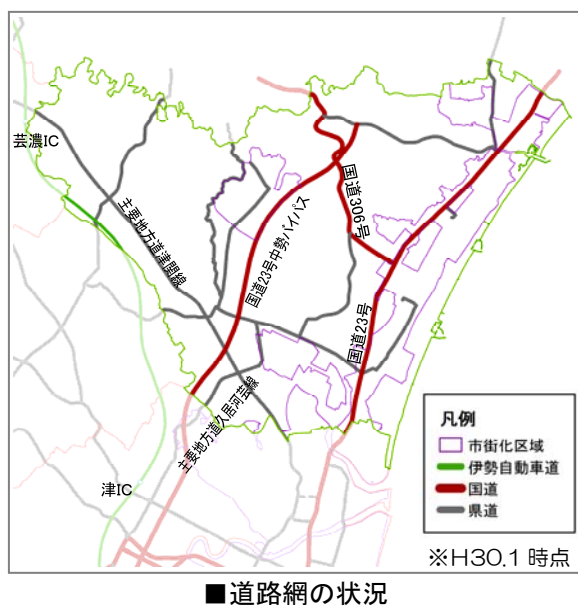
堤防の整備状況としては、地域の南側の沿岸部は整備済みとなっています。



#### (5) 都市施設等の状況

##### 1) 道路網

地域内の道路状況は、南北軸として国道 23 号や国道 23 号中勢バイパス、国道 306 号、主要地方道久居河芸線、東西軸として主要地方道津関線が整備されています。



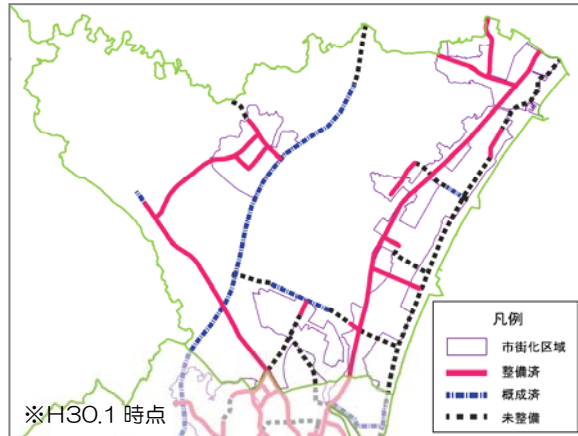
##### 2) 公共交通網

地域内の公共交通の状況は、近鉄名古屋線と伊勢鉄道が沿岸部を運行しているほか、JR 紀勢本線が亀山市と本市とを結んでいます。また、地域南側を中心に基幹バスが、北側をコミュニティバスが運行しています。

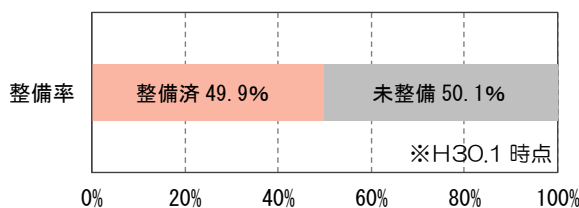


### 3) 都市計画道路網

地域内の都市計画道路網の整備率は 49.9% となっており、幹線道路を中心に整備が進んでいます。一方で、沿岸部の路線を中心に未整備の区間が残っています。



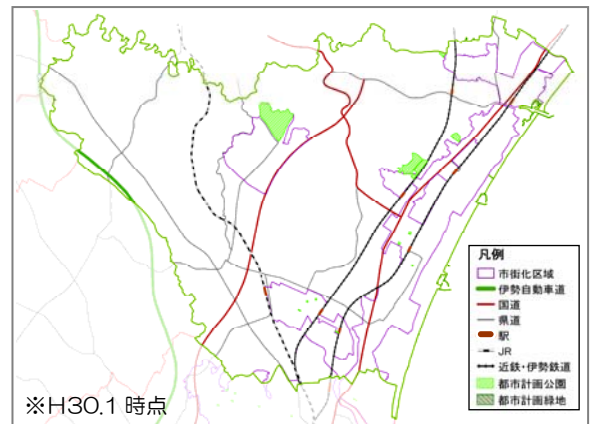
■都市計画道路の整備状況



■都市計画道路の整備率

### 4) 都市計画公園・緑地

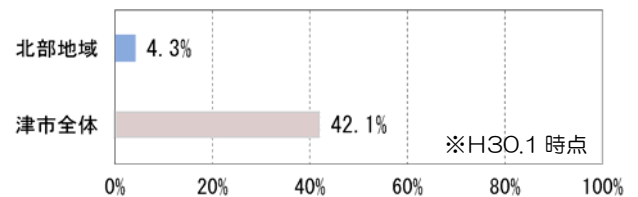
地域内の都市計画公園・緑地の状況は、都市計画公園が鉄道沿線に多く立地しています。



■都市計画公園・緑地の状況

### 5) 下水道の整備率

地域内の下水道整備率は、北部地域の計画面積に対し 4.3% となっています。



■下水道の整備率

### (6) 施設分布状況

地域内の施設分布状況は、鉄道沿線を中心に施設が立地しており、おおむね人口が集積する区域に多くの施設が立地しています。



■地域内の施設分布状況

## 2-2 地域づくり方針

### 捉えるべき地域課題

- ❖産業拠点（中勢北部サイエンスシティ）における雇用の場の創出に向けた産業基盤づくり
- ❖歴史ある社寺などの地域資源を活かした地域の魅力や地域振興に繋がるまちづくり
- ❖駅周辺や地域拠点周辺などにおける移動利便性の確保に向けた交通環境の維持・充実
- ❖郊外部や高台に形成された住宅団地における居住環境の維持・充実
- ❖地域東部の沿岸部における災害リスクに対応した地域防災力の向上

本地域は、産業拠点（中勢北部サイエンスシティ）、歴史・文化拠点（一身田寺内町地区）のほか、海岸、田園、丘陵地に豊かな自然を有する地域です。上記の課題を踏まえた上で、これらの資源を活かし、快適な暮らしと多様な産業が織りなす活力ある地域づくりを目指します。

### （１）土地利用区分と配置に関する方針

| 土地利用区分 |           | 配置等の基本方針                                                                                                        |
|--------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 都市ゾーン  | 地域商業エリア   | ❖一身田駅周辺、千里駅周辺、豊津上野駅周辺、白塚駅周辺の近隣商業地域などを位置付け、地域における日常生活に必要なサービス機能として、商業施設などの維持に努めます。                               |
|        | 沿道利用エリア   | ❖国道 23 号沿道などの第 2 種住居地域を位置付け、主に自動車利用者に提供するサービス施設の機能の維持に努めます。                                                     |
|        | 低層住宅エリア   | ❖第 1 種低層住居専用地域などの戸建て低層住宅団地を位置付け、地区計画制度などの活用により、周辺環境と調和した戸建て住宅が並ぶ良好な住宅地としての維持・形成に努めます。                           |
|        | 一般住宅エリア   | ❖国道 23 号周辺や近鉄沿線、一身田駅周辺の第 1 種住居地域など住宅を中心とした土地利用が行われている区域を位置付け、周辺環境に配慮しながら店舗・事務所等の立地を許容するなど、利便性が高い住宅地の維持・形成に努めます。 |
|        | まちなか住宅エリア | ❖江戸橋駅北西部の住居系用途地域を位置付け、土地の高度利用を図り、共同住宅、店舗、事務所などが共存する利便性の高い中高層住宅地の維持・形成に努めます。                                     |
|        | 沿岸部住宅エリア  | ❖河芸町上野地区の沿岸部の津波による災害リスクを有する区域を位置付け、堤防整備などの防災力の強化を進めつつ、適切な情報提供を行い、地域の防災意識の向上を図るとともに、現状の用途地域に沿った土地利用を維持します。       |
|        | 住商工複合エリア  | ❖国道 23 号沿道や豊津上野駅東部などの住宅と工場、店舗等が混在する準工業地域などの区域を位置付け、現状の土地利用や今後の土地利用動向を踏まえ、必要に応じ、用途地域の見直しなどにより、住工等の混在の整序を進めます。    |
|        | 内陸部工業エリア  | ❖中勢北部サイエンスシティや河芸工業団地を位置付け、既存の工場集積地については、企業立地を積極的に促進するなど、工業系の土地利用の維持・充実に努めます。                                    |
|        | 臨海部工業エリア  | ❖河芸町東千里の国道 23 号沿いの工業専用地域などを位置付け、堤防整備や適切な情報提供を図ることなどで防災力の向上を図るとともに、周辺環境に配慮した工業系土地利用を誘導します。                       |
|        | 土地利用検討エリア | ❖中勢北部サイエンスシティに隣接する区域を位置付け、立地ポテンシャルが高い地域として、産業振興に向け、農地の保全と周辺環境に配慮しながら、新たな産業用地の拡大を検討します。                          |

| 土地利用区分  |              | 配置等の基本方針                                                                            |
|---------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 農住調和ゾーン | 低層住宅エリア      | ❖市街化調整区域の既存の大規模住宅開発地を位置付け、田園環境と調和した戸建て住宅が並ぶ良好な住宅地としての維持・形成に努めます。                    |
|         | 田園居住エリア      | ❖市街化調整区域に点在する既存集落を位置付け、田園環境と調和した住環境の維持に努めます。                                        |
|         | 田園環境保全エリア    | ❖市街化調整区域に広がる優良農地を中心に今後も保全が必要な農地などを位置付け、農業振興地域の整備に関する法律などによる土地利用規制と調整を図り、開発の抑制に努めます。 |
|         | 自然環境保全・活用エリア | ❖市街化調整区域に広がる森林、里山、丘陵地、海岸沿いを中心に位置付け、森林法などによる土地利用規制と調整を図りながら、森林の多面的機能の保全・活用などに努めます。   |

## 2-3 地域づくりの分野別方針

### (1) 交通体系形成の方針

#### 1) 公共交通体系の確立

- ❑鉄道などの公共交通については、広域連携軸、地域連携軸として、交通事業者と連携したPR活動やサービスの向上に取り組むとともに、「津市地域公共交通網形成計画」に乗継拠点として位置付けのある千里駅では、鉄道、民間バス、コミュニティバスの相互の接続強化に努めるなど、効率的なネットワークの形成を図り、民間バス路線などの維持に向けた取組を支援します。

#### 2) 道路ネットワークの構築

- ❑本県の北勢地域、南勢地域との広域的な交流及び連携強化などの役割を担う国道23号中勢バイパスの整備を促進します。
- ❑域内移動の円滑化や、地域間の交流及び連携の強化を図るため、県道亀山安濃線、(都)河芸町島崎町線、津北部地域海岸堤防整備に合わせた道路などの整備を促進します。

#### 3) その他交通施設の整備

- ❑豊津上野駅などの鉄道駅周辺については、交通結節点としての機能強化を図るため、必要な駐輪場の確保について検討します。

### (2) 市街地等形成の方針

#### 1) 拠点的な市街地の形成

- ❑河芸総合支所周辺については、住民生活や地域コミュニティの中心となる地域拠点として、住民生活に不可欠かつ基本的な行政サービス機能などの維持に努めます。
- ❑千里駅や豊津上野駅周辺については、地域の生活の中心となる地域拠点として、既存ストックを活用しつつ、生活利便施設の適切な維持・誘導を図ります。
- ❑一身田寺内町地区については、本市の歴史的な魅力を発信する歴史・文化拠点として、「津市景観計画」に基づき、重点地区として歴史・文化資源を活かした住環境の維持・保全などを行い、魅力的なまちなみの形成を促進します。

#### 2) 住宅・住環境の形成

- ❑既存の戸建て低層住宅団地については、壁面の位置、建築物の用途や高さ、面積等の制限を定めるなど、地区計画制度などの活用により、周辺環境と調和した良質な住宅地の維持・充実に努めます。

- 豊野団地については、既存の低層住宅を中心とした居住環境を維持・充実させるため、地区計画制度の活用を検討します。
- 千里ヶ丘団地内の一般住宅エリアについては、県営住宅跡地の土地利用について、周辺の環境と調和した良好な住宅地となるよう、用途地域の見直しを検討します。

### 3) 商業・業務地の形成

- 公共交通の利便性の高い、一身田駅周辺、千里駅周辺、豊津上野駅周辺、白塚駅周辺の地域商業エリアについては、現行の土地利用を基本に、地域住民に対する日常生活品の供給を行う商業施設などの機能維持を図ります。

### 4) 工業地の形成

- 産業拠点である中勢北部サイエンスシティの未分譲区画のほか、産業用地の未利用地の活用を図り、企業誘致を進めるとともに、工業地の集積に資する企業の規模拡大、移転などに対しては、既存工業団地隣接地を基本とし、市街化区域編入を前提に、市街化調整区域における地区計画制度の活用や、開発に伴う排水処理など周辺への対策を十分に講じた上での一定規模以上の開発許可による対応を検討します。また、企業誘致や産業振興の促進に向け、必要な場合は、用途地域の見直しを検討します。
- 中勢北部サイエンスシティについては、既存立地企業の操業環境を確保し、今後も産業拠点としての環境を維持していくため、既存立地企業の意向を踏まえながら地区計画制度などの活用を検討します。

## (3) 都市環境形成の方針

### 1) 公園・緑地の方針

- 中勢グリーンパークについては、周辺の自然環境を活かし、広域的なレクリエーション・スポーツなどを行う公園として、また、民間活力の活用による利用者の利便が向上する施設整備や管理運営なども検討し、今後も魅力のある公園整備を進めます。

### 2) 景観形成の方針

- 一身田寺内町地区については、「津市景観計画」に基づき、重点地区として、寺院群や町屋などが連なる歴史的まちなみの保全に努め、周囲の景観資源との調和に配慮した景観形成を進めます。
- 国道 23 号、国道 23 号中勢バイパスの道路空間などについては、本市を印象付ける沿道景観として、屋外広告物の規制誘導などにより、良好な景観の形成を進めます。

### 3) 河川・下水道の整備

- 「生活排水処理アクションプログラム」や「津市下水道事業基本計画」に基づき、志登茂川処理区における公共下水道の整備を進めます。

## (4) 都市防災の推進の方針

### 1) 災害対策の推進

- 「津市地域防災計画」に基づき、河芸総合支所について、地域防災拠点として防災機能の充実に努めるとともに、地域の避難所となる小学校などについては、災害時に備えた物資の備蓄、資機材などの整備を進めます。

### 2) 地震・津波対策の推進

- 大規模地震による津波や台風などによる影響に対して、液状化対策、高潮対策などを図るため、津松阪港海岸直轄海岸保全施設整備事業と合わせ、津北部地域海岸堤防の整備を促進します。

