

いなべ市都市計画マスタープラン  
全体構想（素案）

平成 19 年 7 月

いなべ市

## 目 次

### 全体構想

1	まちの将来像	1
1	都市構造	1
2	都市づくりの目標	5
3	将来の都市構造	7
4	将来都市フレーム	9
2	いなべ市の全体構想	11
1	土地利用の方針	11
2	都市整備の方針	18
3	都市計画区域別の全体構想	30
1	桑名都市計画区域の全体構想	30
2	大安都市計画区域の全体構想	33
3	北勢都市計画区域の全体構想	36
4	都市計画区域外の全体構想	41

# 全体構想

---

---

## 1

## まちの将来像

概ね20年先を展望したまちの将来像として、めざすべき都市像や都市づくりの目標を設定します。

## 1 都市構造

## (1) 人の状況

通勤・通学では、市外への流出口が9,762人であり、市内への流入人口9,327人を若干上回り、流出超過の状況にあります。

市内常住者の市内での就業割合は65.1%、就学割合は36.6%であり、就学は市外への流出が顕著となっています。

通勤・通学とも桑名市、四日市市への流出率が比較的高い一方で、本市への通勤・通学者も桑名市、四日市市が比較的高く、両市とは社会的に密接な関係にあります。

表・就業・就学による流出入（15歳以上就業・就学者）

従業地・通学地別人口	総数		通勤		通学	
就業・就学者人口総数	25,986	100.0%	23,565	100.0%	2,421	100.0%
市内	16,224	62.4%	15,337	65.1%	887	36.6%
県内	8,230	31.7%	7,030	29.8%	1,200	49.6%
桑名市	2,690	10.4%	2,204	9.4%	486	20.1%
四日市市	2,586	10.0%	2,072	8.8%	514	21.2%
鈴鹿市	134	0.5%	109	0.5%	25	1.0%
東員町	1,213	4.7%	1,208	5.1%	5	0.2%
菰野町	555	2.1%	547	2.3%	8	0.3%
その他	1,052	4.0%	890	3.8%	162	6.7%
他県	1,532	5.9%	1,198	5.1%	334	13.8%
市外	9,762	37.6%	8,228	34.9%	1,534	63.4%

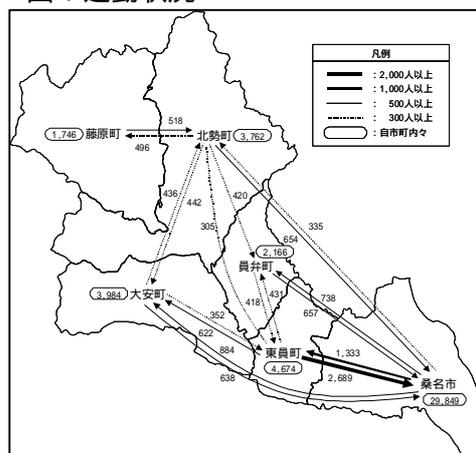
常住地別人口	総数		通勤		通学	
就業・就学者人口総数	25,551	100.0%	24,284	100.0%	1,267	100.0%
市内	16,224	63.5%	15,337	63.2%	887	70.0%
県内	7,926	31.0%	7,547	31.1%	379	29.9%
桑名市	2,112	8.3%	2,031	8.4%	81	6.4%
四日市市	2,604	10.2%	2,585	10.6%	19	1.5%
鈴鹿市	196	0.8%	195	0.8%	1	0.1%
東員町	1,679	6.6%	1,417	5.8%	262	20.7%
菰野町	1,078	4.2%	1,078	4.4%	0	0.0%
その他	257	1.0%	241	1.0%	16	1.3%
他県	1,401	5.5%	1,400	5.8%	1	0.1%
市外	9,327	36.5%	8,947	36.8%	380	30.0%

注) 桑名市と四日市市は合併前の数値

資料：平成12年国勢調査

旧町別に通勤状況を見ると、旧北勢町は桑名市への通勤が最も多く、次いで旧藤原町となっています。旧員弁町は桑名市への通勤が最も多く、次いで東員町となっています。旧大安町は四日市市への通勤が最も多く、次いで桑名市となっています。旧藤原町は旧北勢町への通勤が最も多く、次いで四日市市となっています。

図．通勤状況



表．対象地区関連の通勤状況

	流出							流入						
	内々	第1位	第2位	第3位	第4位	第5位	計	内々	第1位	第2位	第3位	第4位	第5位	計
桑名市		名古屋市	四日市市	東員町	多度町	大安町			四日市市	東員町	多度町	長島町	名古屋市	
	29,849 55.4%	8,275 15.3%	4,163 7.7%	1,333 2.5%	1,280 2.4%	884 1.6%	53,919	29,849 62.9%	3,751 7.9%	2,689 5.7%	1,051 2.2%	1,020 2.2%	997 2.1%	47,440
東員町		桑名市	名古屋市	四日市市	大安町	員弁町			桑名市	四日市市	員弁町	大安町	北勢町	
	4,674 34.4%	2,689 19.8%	1,959 14.4%	1,191 8.8%	622 4.6%	431 3.2%	13,590	4,674 53.1%	1,333 15.1%	827 9.4%	418 4.7%	352 4.0%	305 3.5%	8,809
北勢町		桑名市	藤原町	四日市市	大安町	員弁町			藤原町	大安町	桑名市	東員町	員弁町	
	3,762 51.3%	654 8.9%	496 6.8%	482 6.6%	442 6.0%	420 5.7%	7,330	3,762 60.1%	518 8.3%	436 7.0%	335 5.3%	271 4.3%	267 4.3%	6,264
員弁町		桑名市	東員町	四日市市	北勢町	大安町			桑名市	東員町	北勢町	四日市市	大安町	
	2,166 45.5%	657 13.8%	418 8.8%	314 6.6%	267 5.6%	244 5.1%	4,760	2,166 39.7%	738 13.5%	431 7.9%	420 7.7%	375 6.9%	288 5.3%	5,456
大安町		四日市市	桑名市	北勢町	東員町	菰野町			四日市市	桑名市	菰野町	東員町	北勢町	
	3,984 50.0%	999 12.5%	638 8.0%	436 5.5%	352 4.4%	303 3.8%	7,962	3,984 41.9%	1,515 15.9%	884 9.3%	739 7.8%	622 6.5%	442 4.7%	9,503
藤原町		北勢町	四日市市	桑名市	大安町	東員町			北勢町	大安町	四日市市	東員町	桑名市	
	1,746 49.7%	518 14.7%	277 7.9%	255 7.3%	201 5.7%	133 3.8%	3,513	1,746 57.0%	496 16.2%	209 6.8%	118 3.9%	93 3.0%	74 2.4%	3,061

資料：平成12年国勢調査

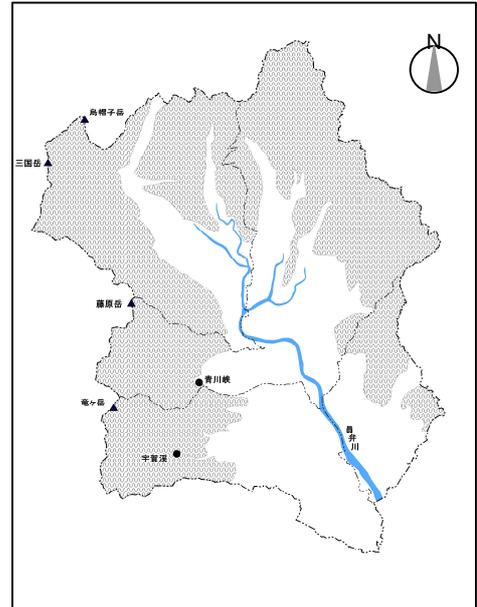
(注)市町村名は平成12年10月1日現在

## (2) まちの状況

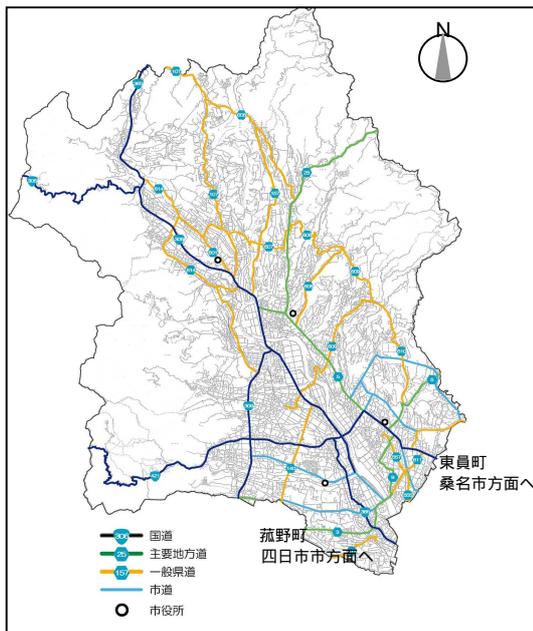
市のほぼ中央を員弁川が流れ、その周辺が優良農地として整備されています。

優良農地の外側に主な道路が配置されており、市街地が主な道路沿いに形成されています。市街地の外側は緑豊かな山林となっています。

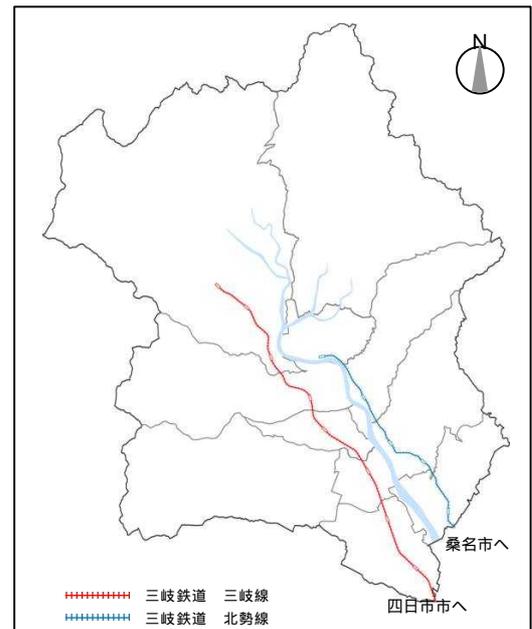
図．河川の状況



図．道路の状況



図．鉄道の状況

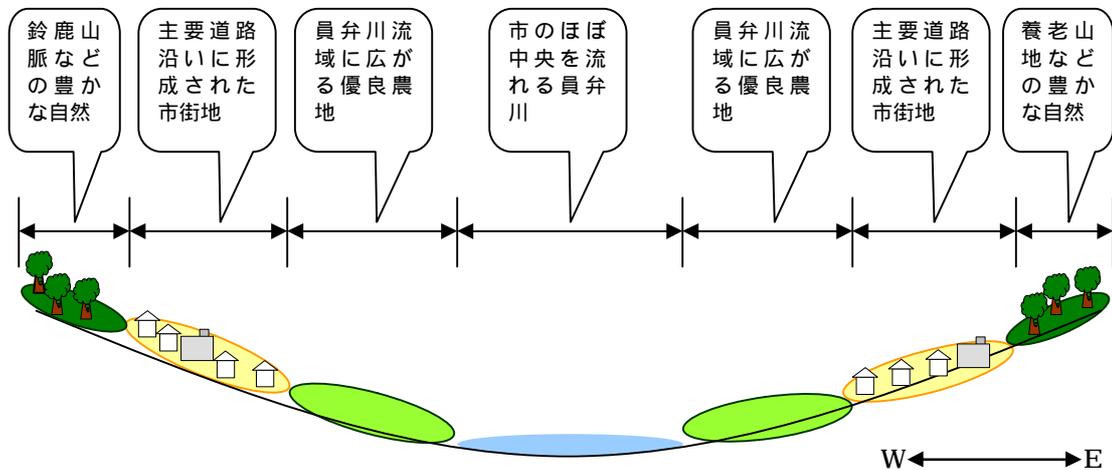


### ( 3 ) 都市構造

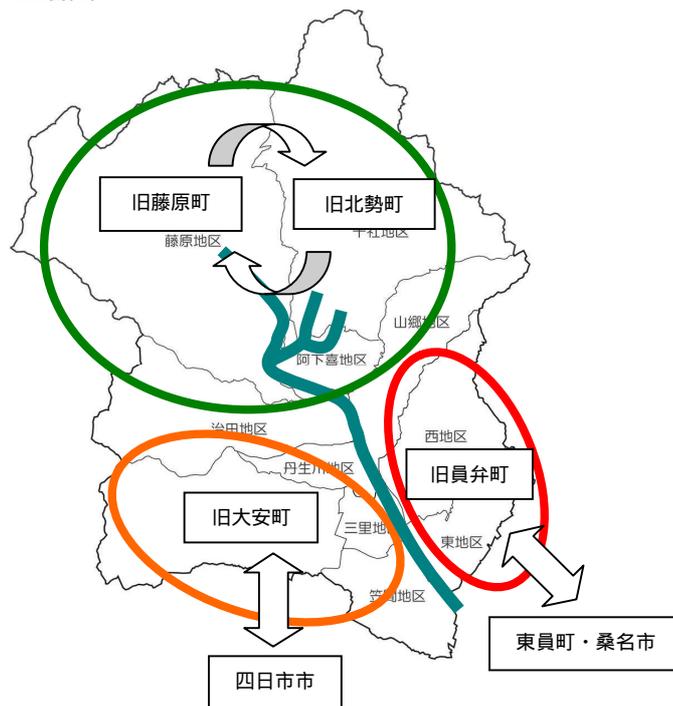
本市の土地利用の状況をイメージすると下図のように員弁川を挟んで、農地、市街地、山林と形成されています。人の通勤・通学状況を見ても、市内の東西方向の流れ、員弁川を横断しての人の流れはさほど多くありません。一方、員弁川に沿った南北方向の流れは市内外ともに多くなっています。

これらのことから、いなべ市は、主に東員町や桑名市との結びつきが強い員弁町地域、主に四日市市との結びつきが強い大安町地域、お互いの結びつきが強い北勢町地域と藤原町地域、といった3つの生活圏に分かれます。

図．土地利用の現状イメージ



図．いなべ市の3つの生活圏



## 2 都市づくりの目標

### (1) めざすべき都市像

いなべ市総合計画では、市の将来像を「安心・元気・思いやりがまちの宝物 いきいき笑顔応援のまち いなべ」と定め、人もまちもいきいきとしたまちづくりを進め、市民一人ひとりが輝くいなべ市の実現をめざしていくこととしています。

都市計画マスタープランは、市の将来像を都市づくりの側面から実現するものであり、めざすべき都市像を『いきいき笑顔で活力のある田園都市』と設定し、豊かな自然環境に囲まれゆとりと潤いを感じながら、子どもからお年寄りまで誰もが安心して快適に暮らせるまちづくりをめざします。

### いきいき笑顔で活力のある田園都市

～ 自然と調和した魅力溢れるまちづくり～

### (2) 都市づくりの目標

#### 目標1

#### 人にも環境にもやさしい 安心・安全なまちづくり

さわやかな緑や水や風の自然環境をいつまでも大切に守り続けるとともに、子どもも大人も、お年寄りも、みんなが安心して安全に暮らせる人と環境にやさしいまちづくりをめざします。

#### 目標2

#### にぎわいや交流が芽吹く ゆとりある快適なまちづくり

歴史や文化、地形、立地などのまちの個性を十分に活かしつつ、人のふれあいや交流を促し、まちに賑わいをもたらす生活基盤が整った利便性の高いまちづくりをめざします。

#### 目標3

#### 一人ひとりの意志が届く 市民主体のまちづくり

市民、事業者、行政が、それぞれの責任と役割を果たしながら、ともに連携・協働し、みんなでより良い「まち」をつくっていくまちづくりの仕組みを整えます。

( 3 ) めざすべき都市像の具体的なイメージ

めざすべき都市像	都市づくりの目標	具体的な都市イメージ
いきいき笑顔で活力のある田園都市	人にも環境にもやさしい 安心・安全なまちづくり	<u>豊かな自然環境を身近に感じられるまち</u> 丘陵地や農地、河川や池などの自然がいつまでも大切に守られ、環境との共生が図られている
		<u>公園・緑地など憩いの場が充実したまち</u> 気軽に行ける身近な公園、丘陵や水辺を活かした緑地など心やすらぐ憩いの場が充実している
		<u>人にやさしいユニバーサルデザインのまち</u> 道路や公園、公共施設などは年齢や身体状態等によらず誰もが安心して利用できる
		<u>環境に配慮したやさしいまち</u> 循環型社会の構築や公害対策など地球や地域の環境との共生に向けた取り組みが実践されている
		<u>防災・防犯の充実した安全なまち</u> 災害や犯罪、事故に対して十分な安全が確保された都市基盤やコミュニティが形成されている
	にぎわいや交流が芽吹く ゆとりある快適な まちづくり	<u>中心拠点がいきいきと活気に満ちたまち</u> まちの顔である中心拠点は市民が誇りと愛着を寄せる個性的で活気に満ちた場となっている
		<u>都市内・都市間の交流を促す交通基盤が充実したまち</u> 市内外の交流を支える道路ネットワークや鉄道などの公共交通ネットワークが充実している
		<u>生活に活力と安らぎを与える施設が充実したまち</u> 生活関連施設が住民ニーズや利便性を考慮して地域にバランスよく配置されている
		<u>住み続けられる快適な居住環境が整ったまち</u> 居住ニーズに応じてゆとりある良質な住まいを選択できる居住環境が整っている
		<u>安定した産業基盤が確保されたまち</u> 工業・商業・農業などが健全な発展を遂げ、安定的に働く場が確保されている
		<u>豊かな人を育むまち</u> 子どもからお年寄りまで、年齢、性別を問わず、学びたい人が学習することができる
	一人ひとりの意志が届く 市民主体のまちづくり	<u>市民の声を反映したまち</u> 市民一人ひとりの声（意見、提案など）が都市づくりの計画や施策に反映される仕組みが整っている
		<u>市民が主体的に参画・実践するまち</u> 市民一人ひとりが都市づくりに主体的に参画し、行動を実践できる仕組みが整っている

### 3 将来の都市構造

豊かな自然環境に囲まれゆとりと潤いを感じながら、子どもからお年寄りまで誰もが安心して快適に暮らせる都市づくりをめざして設定した都市像「いきいき笑顔で活力のある田園都市」の実現に向け、本市の将来の都市構造を下図のように考えます。



< 凡 例 >

 <p>地域拠点</p> <p>地域拠点</p>	<p>【旧町の中心市街地】</p> <p>市内各地域の中心として商業・サービス・住居等の機能が整う多様な都市機能の充実を図ります。</p>
 <p>産業拠点</p> <p>産業拠点</p>	<p>【工業団地】</p> <p>近接する居住環境や緑の環境との調和を保ちつつ、健全な生産環境の維持保全を図ります。</p>
 <p>緑の拠点</p> <p>緑の拠点</p>	<p>【青川峡、宇賀溪、いなべ公園、農業公園等】</p> <p>自然や緑とのふれあいを通じ、人々が憩い・楽しみ・やすらぎを感じられる空間として整備及び保全を図ります。</p>
 <p>交通軸</p>	<p>広域圏や近隣都市、地域等を結び、人やもの・情報などの交流の活性化を促す利便性と快適性を兼ね備えたネットワーク形成を図ります。</p>
 <p>親水軸</p>	<p>多自然型の河川整備を進め、周辺景観と調和した親水性の高い潤いのある水辺空間としてネットワーク形成を図ります。</p>
 <p>田園居住ゾーン</p>	<p>既存集落の計画的な都市基盤整備や優良農地の保全、土地利用の純化等により、自然と調和した田園居住環境の創出を図ります</p>
 <p>緑の保全ゾーン</p>	<p>員弁川沿いに広がる優良農地や山林などの豊かな自然環境を積極的に保全するとともに、自然を活かした憩いやレクリエーションの場として適正な活用を図ります。</p>

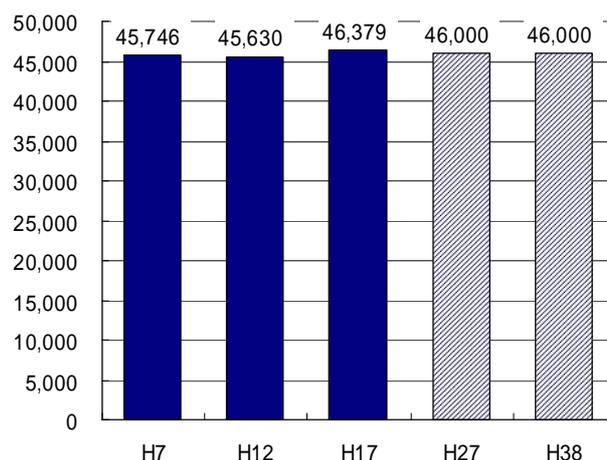
## 4 将来都市フレーム

いなべ市都市計画マスタープランは、おおむね20年後の都市像や都市づくりの方針を明らかにするものであり、おおむね2026年（平成38年）を目標年次とします。

### (1) 人口フレーム

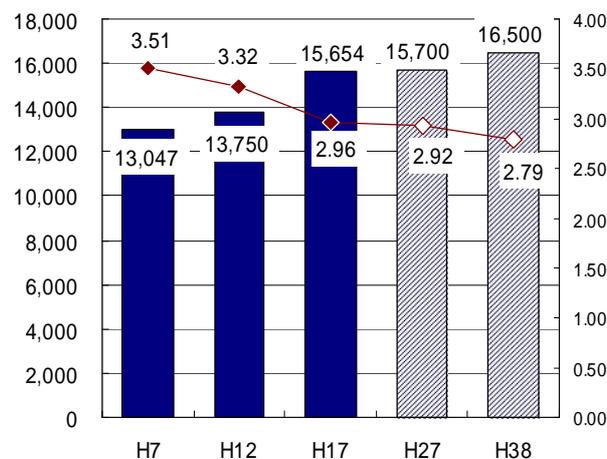
国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、本市の総人口は、平成27年で43,348人、平成37年で40,730人になると予測されています。

本計画においては、企業誘致などの産業振興や従業員の定住化を進めることを考慮し、目標人口を46,000人とします。



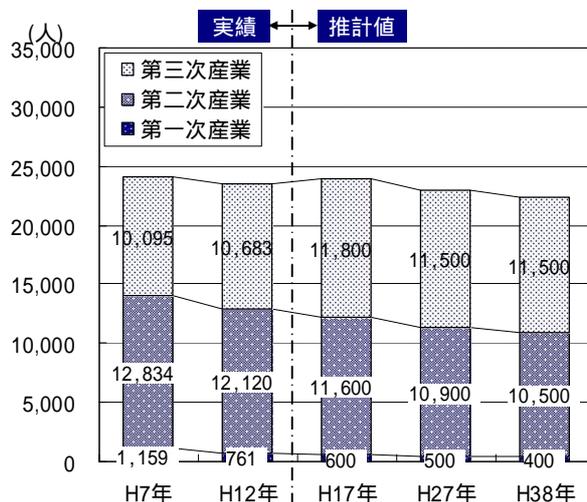
### (2) 世帯フレーム

将来の総世帯数は、総人口及び1世帯あたり人員の推移より推計し、平成27年で15,700世帯、平成38年で16,500世帯を目標とします。なお、1世帯あたり人員は、平成27年で2.92人、平成38年で2.79人と設定します。



### (3) 就業者フレーム

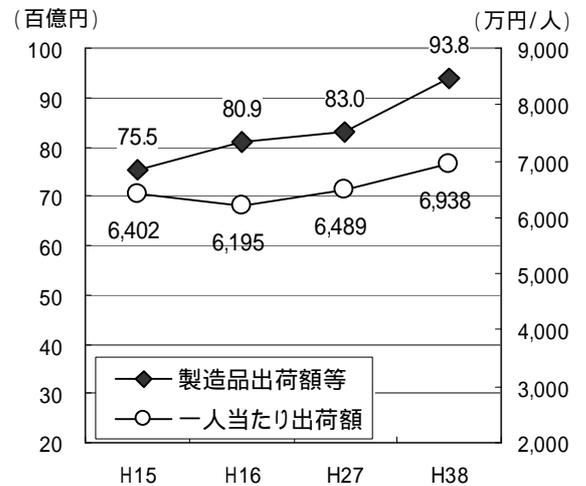
将来の就業者数は、過去の就業率の推移と、産業区分別の就業人口割合の推移より推計し、平成38年には、第一次産業人口は1.8%にまで下がり、第三次産業は51.3%まで上がるとします。



## (4) 産業フレーム

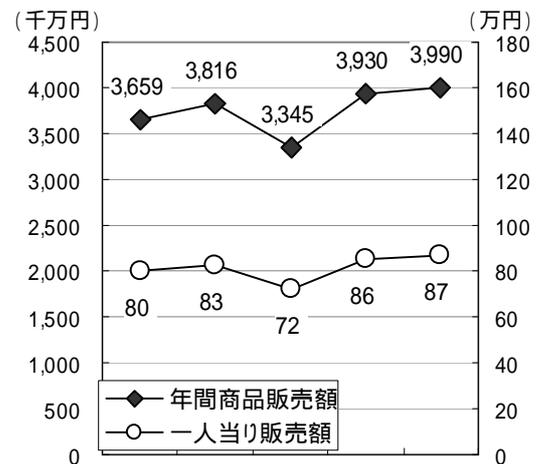
### 製造品出荷額

将来の製造品出荷額は、過去の従業者一人当り製造品出荷額と従業者数の推移より推計し、平成27年には8,300億円、平成38年には9,380億円と推計されます。



### 商業販売額

将来の商業販売額は、過去の人口一人当り販売額の推移と将来人口より推計し、平成27年には393億円、平成38年には399億円と推計されます。

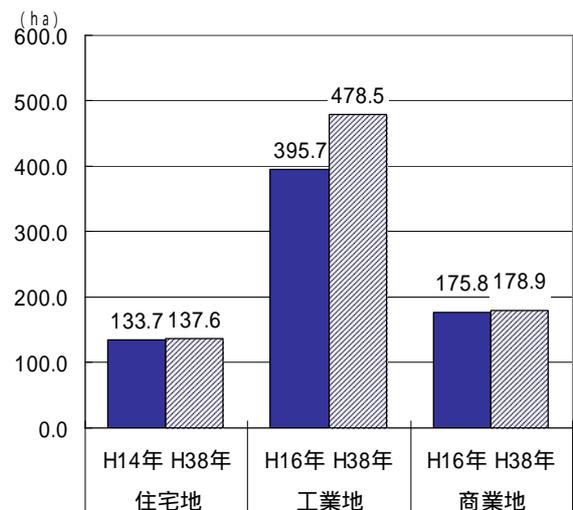


## (5) 土地利用フレーム

将来の住宅地規模は、人口フレームと望ましい人口密度から推計し、平成38年で137.6haとします。

将来の工業地規模は、将来の製造品出荷額等から推計し、平成38年で478.5haとします。

将来の商業地規模は、将来の商業販売額等から推計し、平成38年で178.9haとします。



# 2

## いなべ市の全体構想

将来像を実現するために、都市づくりの部門ごとに具体的な整備方針を設定します。

### 1 土地利用の方針

#### (1) 都市計画区域の考え方

いなべ市は、桑名都市計画区域、大安都市計画区域、北勢都市計画区域という3つの都市計画区域を有し、線引き都市計画区域、非線引き用途指定都市計画区域、非線引き都市計画区域と、それぞれ、性格の異なる都市計画区域となっています。現状の土地利用の状況や人の状況を見ると、それぞれの都市計画区域で生活圏が分かれているため、都市計画区域ごとに、地域の特性にあったまちづくりを進めていくことが望ましいと考えられます。

そのため、当面、3つの都市計画区域はそのまま存続させ、地域特性にあったまちづくりを進めていきますが、都市計画区域の線引き統合については引き続き検討を行います。

#### (2) 土地利用の方針

##### 基本的な考え方

主に市街化を図る区域においては、現状の規制・誘導手法を継続しつつ、用途の混在を解消・抑制し、居住環境の改善を図り、機能的で秩序ある市街地の形成をめざします。

主に市街化を抑制する区域においては、自然と調和した田園居住環境をめざして、優良農地や緑地を保全します。

##### 【分野別方針】

主に市街化を図る区域

##### 【個別方針】

- 1) 住宅系土地利用区域
- 2) 商業・業務系土地利用区域
- 3) 工業系土地利用区域

主に市街化を抑制する区域

- 4) 既存集落地
- 5) 農業地
- 6) 防災上保全すべき区域
- 7) 自然環境形成上保全すべき区域
- 8) レクリエーション区域

## 土地利用の方針

### 1) 住宅系土地利用区域

- ・ 住宅地においては、低層低密度の緑豊かで良好な居住環境の形成を図ります。
- ・ 国道・県道沿いの一般住宅地においては、住宅を中心とした土地利用を図りつつ、周辺環境や沿道景観の向上に配慮しながら、日常生活に必要な利便施設の立地・誘導を促し、地域住民の生活利便性の向上に資する住環境の形成を図ります。
- ・ 住宅地において、歩道の未整備や狭隘道路の存在などの都市基盤が未整備の地区では、都市基盤の改善を進め良好な居住環境を形成します。
- ・ 住宅と工場が混在した市街地では、土地利用の純化や緑化の促進などを誘導し、安全で快適な居住環境の形成を図ります。
- ・ 新たに住宅地としての土地利用を誘導する地区では、土地区画整理事業による基盤整備を行い、地区計画の活用などにより地区の特性に応じた魅力ある居住環境の形成を図ります。

### 2) 商業・業務系土地利用区域

- ・ 既存の商業地区では、地域住民の利用促進を図るとともに、今後予想される高齢化の進行に対応し安心して買物ができる空間の形成、地区内商業地の充実、利便性の向上をめざし、地域に密着した商業地とします。
- ・ 住宅団地内の商業地区では、日用品や食料品を中心とした店舗の立地誘導を促し、地域コミュニティの中心地として、機能の充実を図ります。
- ・ 計画的に商業地としての土地利用を誘導する地区では、土地区画整理事業による基盤整備や地区計画等の活用などにより、地区の特性に応じた地域住民の生活利便性の向上に資する市街地の形成を図ります。

### 3) 工業系土地利用区域

- ・ 既存集落や住居系土地利用と隣接する工業地は、居住環境と生産環境の調和が保たれるよう用途の純化や環境改善などを図ります。
- ・ 計画的に工業地としての土地利用を誘導する地区では、周辺環境と調和した工業用地の整備及び企業の立地誘導を促進します。
- ・ 分譲した工業団地は、周辺環境と調和した工業用地として機能の維持・高度化を図ります。
- ・ 企業が未進出の工業団地には、住宅地や商業地に混在する工業機能の立地誘導や周辺環境と調和した企業の立地誘導を促進します。

### 4) 既存集落地・

- ・ 農地の中に点在する既存集落においては、4m未満の狭隘道路の解消などを進め、周辺の自然や田園環境と調和した良好な居住環境を形成します。

#### 5) 農業地

- ・ 優良な水田地帯を形成し田園景観上も良好な農地となっている区域は、今後とも農業的な土地利用が見込まれるため、不適切な開発を抑制し、原則、優良農地として保全します。

#### 6) 防災上保全すべき区域

- ・ 土砂流の防止や水源の保全・育成のために重要な地域として指定されている区域は、今後とも防災上、重要な森林地として保全します。
- ・ 急傾斜地や溢水、湛水等による災害の発生のおそれがある区域についても、防災上、重要な森林地として保全します。

#### 7) 自然環境形成上保全すべき区域

- ・ 自然景観の骨格を成している森林地域や市街地周辺の自然環境は、自然と調和した田園居住環境の創出のために、今後とも保全を図るとともに、特に必要な地区については緑地、風致地区等の指定を行います。

#### 8) レクリエーション区域

- ・ 運動公園や野外活動センターといった大規模な公園や緑地は、住民の日常的な憩・レクリエーションの場として保全・育成に努め、交流の場としての整備・充実を図ります。

### (3) 土地利用規制・誘導方針

#### 基本的な考え方

区域区分を行っている区域（市街化調整区域）の土地利用の規制・誘導については、市街化を抑制しつつ、防災上問題のある地域や田園居住環境を維持すべき地域などを除き、一定の条件に適合する場合、開発を認め規制緩和し、地域の特性にあった独自のまちづくりを支援します。

区域区分を行っていない区域の土地利用の規制・誘導については、現行法令に基づく土地利用規制を適正に運用し無秩序な市街化を抑制するとともに、地域住民のルールによる独自のまちづくりを支援します。

#### 【分野別方針】

区域区分を行っている地域  
(市街化調整区域)

#### 【個別方針】

- |                            |
|----------------------------|
| 1) 市街化編入による規制・誘導           |
| 2) 都市計画法第34条第8号の3等による規制・誘導 |
| 3) 地区計画等による規制・誘導           |

区域区分を行っていない地域

- |                      |
|----------------------|
| 4) 現行法令等に基づく規制・誘導    |
| 5) 地域住民のルールに基づく規制・誘導 |

#### 土地利用規制・誘導方針

##### 1) 市街化編入による規制・誘導

- ・ 5年毎に行う都市計画基礎調査より、都市の発展動向、人口や産業の将来見通しを判断し、市街化調整区域から市街化区域へ編入が考えられます。
- ・ 今後の調査結果を参考に、人口の増加や市街化の動向を考慮し、市街化編入について検討します。

##### 2) 都市計画法第34条第8号の3等による規制・誘導

- ・ 平成12年度の都市計画法の改正により、既存宅地制度が廃止され、市街化調整区域における弾力的な開発等が可能となるよう、都市計画法第34条第8号の3（以下「3483」という）において、県の条例で定める一定の条件を満たす地域の開発が可能になっています。
- ・ 県条例による一定の条件としては、市街化区域から過半が1km以内にある集落地域であり、道路などの公共施設が整備されており、概ね50戸以上連担しており、災害の発生のおそれがある地区や優良農地等除いた地域となっています。これらの条件を満たす地域については、3483による規制・誘導を検討します。

### 3) 地区計画等による規制・誘導

- ・ 市街化調整区域内の既存集落等、市街化を抑制すべき区域であるという性格を変えない範囲内において、地域住民の協力のもと地区計画等による、生活道路や生活関連基盤の整備を進め、地区の特性に応じた田園居住環境の形成を図ります。

### 4) 現行法令等に基づく規制・誘導

- ・ 用途指定のない区域においては、基本的に現状の法規制を尊重します。
- ・ 市内の無秩序な開発を防止するため、一定規模以上の開発行為の規制や技術的水準を定める開発条例の制定を検討します。
- ・ 開発圧力が高まる恐れのある幹線道路沿いや駅周辺などは、現状の法規制に加えて都市計画法による特定用途制限地域の指定など用途の指定を検討します。
- ・ 都市景観上保全することが望ましい地域においては、景観条例を制定または景観法に基づく景観計画区域の指定を行い、建築物の形態や意匠に制限をかけることを検討します。

### 5) 住民ルールに基づく規制・誘導

- ・ 既存集落などにおいては、地域に即したきめ細かな土地利用の規制・誘導を行うため、地域住民と協力のもと地区計画や建築協定などのルールづくりを進めます。
- ・ 地区計画や建築協定により建築物の形態や用途の制限を行うとともに、生活道路や生活関連基盤の整備を進め、地区の特性に応じた田園居住環境の形成を図ります。
- ・ 地区計画や建築協定の策定に際しては、原則として地域住民からの発意によるものし、地域住民の意向を最大限取り入れるようにします。

## (4) 市街化調整区域における地区計画の方針

### 基本的な考え方

市街化調整区域においては、現状の土地利用を基本に整備・保全を図るため、地域環境の保全・改善を主な目的として、生活道路等の整備や土地利用の整序を実施するために地区計画を活用します。

市街化を抑制すべき区域であるという性格を変えない範囲内において、地域住民の協力のもと、関係地権者や住民の合意のもとに、既存集落地や国・県道の沿道などで地域の特性にふさわしい土地利用を誘導するため地区計画を活用します。

#### 【分野別方針】

市街化調整区域における地区計画の方針

#### 【個別方針】

- 1) 既存集落型地区計画
- 2) 沿道型地区計画
- 3) 工業団地型地区計画

### 市街化調整区域の地区計画の方針

#### 1) 既存集落型地区計画

- ・ 戸建住宅を中心に、既に多くの建築物が連坦している既存集落地において、良好な居住環境の形成に向けた改善及び保全のために、地域のルールとしての既存集落型地区計画を定めます。
- ・ このような地域においては、特に、道路や公園などの確保・整備が求められます。また、住宅系の土地利用が多く見られるものの、工業系の土地利用が混在している地域も見られるため、用途の純化に資する地区計画の内容を検討します。
- ・ 本市の市街化調整区域内の農地は農振農用地が多いため、地区計画の運用に際しては、農林担当課と十分に調整を図り検討を行います。

#### 2) 沿道型地区計画

- ・ 幹線道路の沿道地域において、安全で円滑な交通の確保や沿道の景観の保全に向けて、地域のルールとしての沿道型地区計画を定めます。
- ・ このような地域においては、戸建住宅をはじめ、店舗や業務施設などが混在して立地することにより、既に居住環境や操業環境等に支障が生じている場合や、地域になじまない看板の設置等が懸念されるとともに、歩道が未整備な箇所もみうけられることから、歩行者の安全な交通の確保に資する地区計画の内容を検討します。

### 3) 工業団地型地区計画

- ・ 周辺の環境に悪化をもたらす恐れが少ない地域において、工業の利便性を図るために地域のルールとして工業団地型地区計画を定めます。
- ・ このような地域においては、周辺の集落や農業、自然などの環境と調和した団地が求められることから、工業系以外の用途の制限や、周辺環境に影響を及ぼすおそれのある建築物（重工業施設や危険物処理施設など）の制限など、田園環境の維持に資する地区計画の内容を検討します。
- ・ 周辺の交通状況も大きく影響を受けるため、十分なアクセス道路の整備もあわせて検討することとします。

## 2 都市整備の方針

### (1) 施設整備の方針

#### 基本的な考え方

市内外を結ぶ道路ネットワークの形成や安全で快適な歩行者空間の形成など、子どもから高齢者・障害者等を含めた全ての人に、安全で安心して円滑に移動できる便利な都市の形成を図ります。

循環型社会への対応や安全な都市形成など社会的な要請にこたえとともに、市民のニーズに応じた利便性の高い快適な生活を営む上で必要となる公共交通網の整備を図ります。

#### 【分野別方針】

##### 道路網の整備

#### 【個別方針】

1) 高規格幹線道路

2) 幹線道路

3) 生活道路

4) 安心・安全な道づくり

##### 公共交通の整備

5) 公共交通網の充実・整備

#### 施設整備の方針

##### 1) 高規格幹線道路

- 産業やレクリエーション等による交通需要の増大に対処するため、東海環状自動車道、第二名神高速道の早期整備を働きかけます。

##### 2) 幹線道路

- 市内外の広域道路ネットワークを形成する国道306号新鞍掛トンネル及び国道421号石樽トンネル、県道四日市員弁線バイパスは、広域幹線道路として早期整備に努めます。
- 東海環状自動車道のインターチェンジへのアクセス道となる(都)東員大安線や、員弁と大安を結ぶ(都)員弁大安線、員弁地区を縦断する(都)桑名員弁線、工業団地へのアクセス道となる(都)市之原畑新田線は、市内幹線道路として早期全線整備に努めます。

##### 3) 生活道路

- 生活に身近な道路は、まちの骨格となる道路との役割分担に配慮し、周辺住民の理解と協力を得ながら、既成市街地や集落地を対象に狭隘道路の解消に努めます。

#### 4) 安心・安全な道づくり

- ・ 子どもから高齢者・障害者等を含めたすべての人が円滑に移動できるように、歩道の整備や段差の解消など安全で安心して歩ける歩行者空間の整備に努めます。
- ・ 環境にやさしく身近な交通手段である自転車が安全で円滑に移動できるように、歩道の整備に努めます。

#### 5) 公共交通網の充実・整備

- ・ 三岐鉄道の利便性の向上のため、鉄道関係者と協議・連携のもと、鉄道の高速化促進や駅舎の整備に努めます。
- ・ 鉄道利用者や市民の利便性向上のため、駅前ロータリーや駐車場・駐輪場の整備・拡充など駅周辺の整備に努めます。
- ・ 高齢者等の交通弱者の交通手段の確保のために、コミュニティバスの充実及び、民間バスや鉄道との連携に配慮し、公共交通網の充実・整備に努めます。



## (2) 自然環境の保全及び都市環境形成の方針

### 基本的な考え方

希少動物の生息地であり、防災や水源保全・育成の役割も担っている鈴鹿山脈、養老山地から広がる豊かな森林資源や、市内の中央を流れる員弁川や点在するため池などの自然資源を保全・再生します。

市民に日常的な憩いと安らぎを与え、また、市民の健康づくりの拠点として、多様な交流の場となる公園・緑地の形成を図ります。

自然災害に対する安全性の確保や自然環境・生態系の保全に配慮した川づくりを図ります。

#### 【分野別方針】

##### 緑に関する整備方針

##### 水に関する整備方針

#### 【個別方針】

1) 緑の保全・再生

2) 公園の整備

3) 緑のネットワークづくり

4) 河川・ため池の整備

### 自然環境の保全及び都市環境形成の方針

#### 1) 緑の保全・再生

- ・ 市域の3分の2を占める森林をはじめ、河川沿いにある斜面緑地や里山、社寺林などの緑は、生態系や景観、防災や水源を保全・育成する観点からも重要な要素であることから、これら貴重な緑の保全に努めます。
- ・ 市内全域に広がる優良農地は、本市の特徴であり、環境と調和した田園居住を進めるためにも、人々に潤いを与える空間として保全に努めます。

#### 2) 公園の整備

- ・ 本市の緑の保全・整備及び緑化推進の方針を定める緑の基本計画を策定し、それに基づき街区公園や近隣公園、地区公園の計画的な整備を市民や事業者とともに推進します。
- ・ 市内にあるいなべ公園や農業公園、青川峡キャンプパークは、市内外からの多くの観光客が訪れ、本市の重要な観光資源の一つとなっていることから、緑の拠点として、また、観光交流拠点として施設の整備充実を進めます。

#### 3) 緑のネットワークづくり

- ・ 地区の幹線道路や補助幹線道路、主要区画道路の街路緑化を推進し、市内に点在す

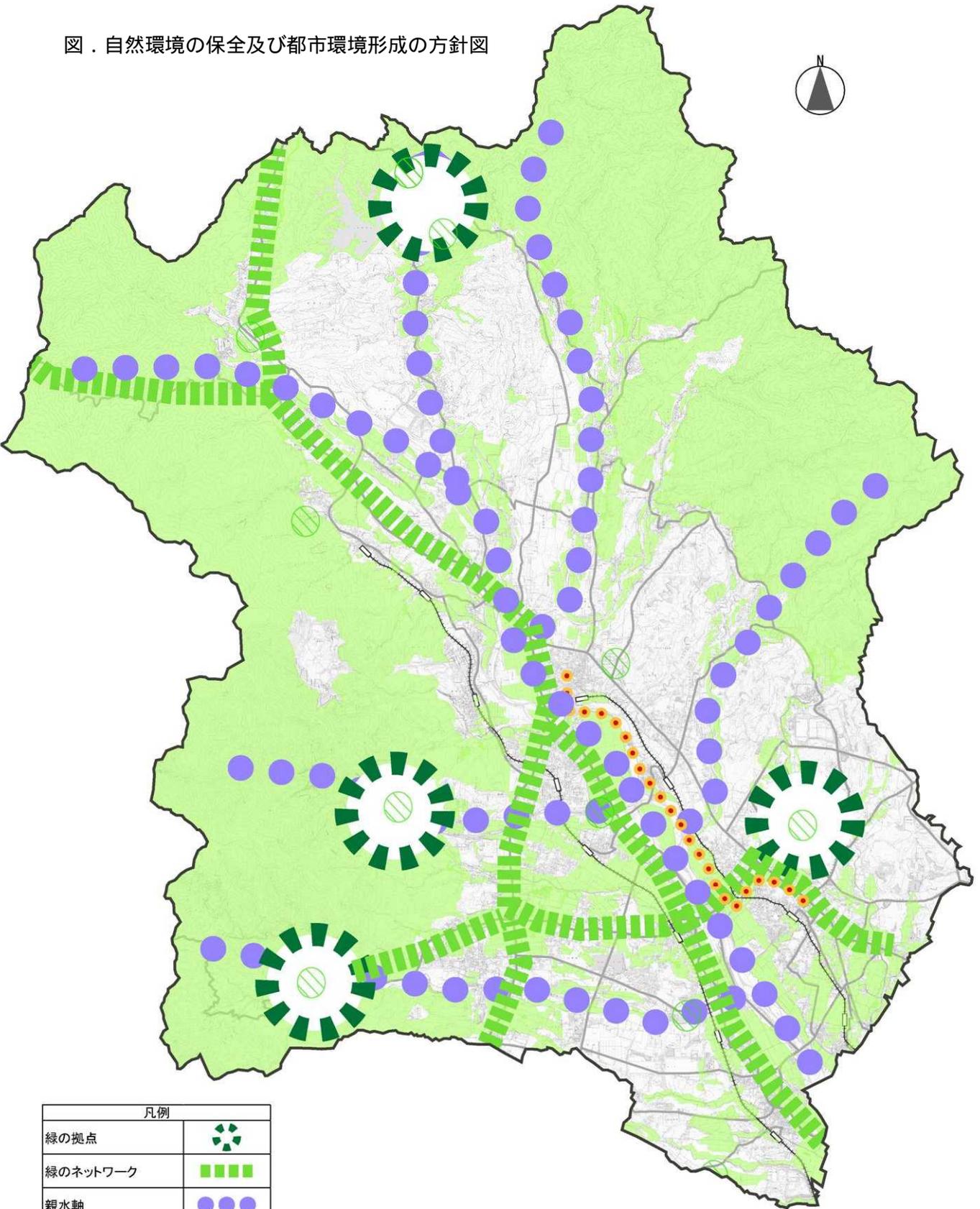
る公園との連携を深めることにより緑の拠点性を高め、緑のネットワークの形成を図ります。

- ・ 本市の中心部を流れる員弁川や青川、宇賀川を親水軸として位置づけ、地域拠点や緑の拠点を結ぶ水辺空間とし多自然型の河川整備を進めます。

#### 4) 河川・ため池の整備

- ・ 二級河川である員弁川とその支流の河川は、土石流や氾濫の危険性に留意しながら、河川の改修を順次進め、適切な維持保全を図ります。
- ・ ため池は、貯水機能や調整池機能の保全に配慮しつつ、未改修のもの整備を図ります。
- ・ 河川やため池は、緑のネットワークや親水空間の形成、潤いのある景観形成に果たす役割も大きく、管理者と調整・連携し、浄化・美化を図りながら公園や緑地として有効活用を図ります。
- ・ 住民に親しまれる水辺づくりをめざし、計画段階から積極的に住民参加の場を設け、自然とふれあうことができる親水空間の整備を図ります。また、地域住民が主体的に維持・管理に参画できる河川やため池の維持管理体制づくりを推進します。

図．自然環境の保全及び都市環境形成の方針図



凡例	
緑の拠点	
緑のネットワーク	
親水軸	
遊歩道	
森林・農地保全ゾーン	
主な公園・緑地	

0 500 1000 2000m

### ( 3 ) 都市景観形成の方針

#### 基本的な考え方

豊かな自然環境や歴史・文化を反映した地域資源を活かし、市民、事業者、行政が一体となって魅力ある景観形成を図ります。

主要な鉄道駅周辺などの拠点的な区域を「シンボル」的に演出するとともに、市の個性を表現し多くの人々が交流するにふさわしい空間づくりを進めます。

#### 【分野別方針】

都市景観形成の方針

#### 【個別方針】

- |                   |
|-------------------|
| 1) 自然を活かした景観形成    |
| 2) 歴史・文化を活かした景観形成 |
| 3) 町並みを活かした景観形成   |

#### 都市景観形成の方針

##### 1) 自然を活かした景観形成

- ・ 西部に広がる鈴鹿山脈や北部に広がる養老山地など美しい山並み眺望は、本市の持つ美しい景観の一つです。このような景観を維持するため、尾根沿いの保全や、山並み眺望点の保全・整備に努めます。
- ・ 市内に広がる田園風景は、田園都市として本市の特徴でもあることから、耕作放棄地での景観作物の栽培や農地の保全に努めます。
- ・ 市内を流れる河川やため池は、まちに潤いを与える貴重な水辺空間であり、市民の憩いの場でもあることから、親水空間の整備に努めます。

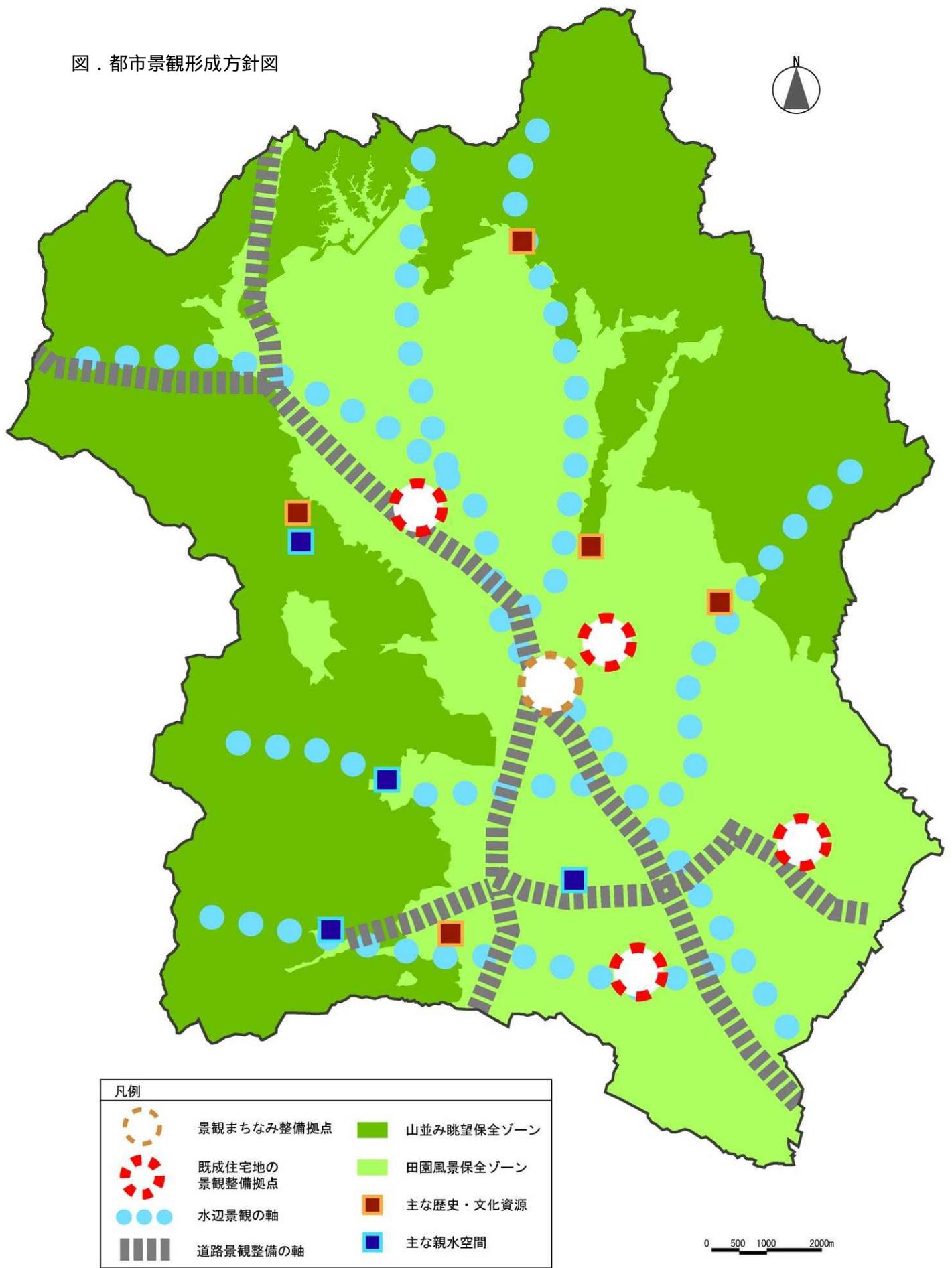
##### 2) 歴史・文化を活かした景観形成

- ・ 聖宝寺や東林寺など市内には歴史的な資源が点在しています。これらの貴重な歴史資源を有効活用することで魅力ある景観形成を図ります。
- ・ 市内では、いなべまちかど博物館が展開され、伝統民俗やならわし、また知られざる匠たちの技や工芸品が展示・公開されており、人と歴史のふれあいの場となっていることから、これらの文化資源を景観形成に活かしていきます。

##### 3) 町並みを活かした景観形成創造

- ・ 個性ある町並みを創出するため、阿下喜駅周辺の昭和の町並みを活かした景観形成を図ります。阿下喜駅周辺を鉄道駅のターミナルとしてまちのシンボリックに演出し、市の個性を表現し多くの人々が交流するにふさわしい空間づくりを進めます。

図．都市景観形成方針図



凡例	
	景観まちなみ整備拠点
	既存住宅地の景観整備拠点
	水辺景観の軸
	道路景観整備の軸
	山並み眺望保全ゾーン
	田園風景保全ゾーン
	主な歴史・文化資源
	主な親水空間

## ( 4 ) 市街地整備の方針

### 基本的な考え方

地域拠点における都市機能の向上に向けた市街地整備の推進と、企業ニーズに対応した計画的な新産業拠点の形成を図ります。

#### 【分野別方針】

市街地整備の方針

#### 【個別方針】

1 ) 地域拠点の形成

2 ) 産業拠点の形成

### 市街地整備の方針

#### 1 ) 地域拠点の形成

- ・ 市内各地域の旧町の中心市街地を中心として、商業、サービス、住居等の機能の充実を促進します。
- ・ 阿下喜駅周辺地区は、駅のターミナル機能を有した市内の商業地で、交流人口も多いことから、まちの顔として、地域資源を活かしながら、地域住民と協力のもと、商業・観光・サービス機能の強化を図ります。
- ・ 若者から高齢者まで多様な世代が安心して暮らせるように、誰もが使いやすいサインの導入や十分な幅員の歩道整備、公共施設の段差解消など、人にやさしいユニバーサルデザインのまちの実現を図ります。

#### 2 ) 産業拠点の形成

- ・ 東海環状自動車道等の開通後は、交通利便性の更なる向上が見込まれ、企業立地のニーズも高まると考えられることから、情報基盤や交通網が整備された魅力ある工業団地を新たに整備します。
- ・ 既存の産業拠点は、道路交通網の維持保全と情報基盤の強化を行い、工業用地として機能の維持・高度化を図ります。

## ( 5 ) 住宅整備の方針

### 基本的な考え方

生活利便性の高い住環境の形成に向けた既成住宅地の整備及び、快適な居住環境の確保に向けて既存集落地の整備改善を推進し、住民のニーズに対応した安心・安全な住宅地の形成を図ります。

#### 【分野別方針】

#### 住宅整備の方針

#### 【個別方針】

- 1 ) 既成住宅地の整備
- 2 ) 既存集落地の整備
- 3 ) 住宅地の整備

### 住宅整備の方針

#### 1 ) 既成住宅地の整備

- ・ 既成住宅地において、都市施設の不足や老朽木造住宅が密集しており、防災上の問題がある地域においては、地域住民と協力のもと、狭隘道路の解消など都市基盤の改善を進め、周辺の自然や田園環境と調和した良好な居住環境を形成します。
- ・ 若者から高齢者まで多様な世代が安心して暮らせるように、十分な幅員の道路整備や公共施設の段差解消など、人にやさしいユニバーサルデザインのまちの実現を図ります。
- ・ 周辺環境に配慮しつつ、日常生活に必要な便利施設の立地・誘導を促し、地域住民の生活利便性の向上に資する住環境の形成を図ります。

#### 2 ) 既存集落地の整備

- ・ 農地の中に点在する既存集落地において、都市施設の不足や老朽木造住宅が密集しており、防災上の問題がある地域においては、地域住民と協力のもと、生活道路や生活関連基盤の整備を進め、地区の特性に応じた田園居住環境の形成を図ります。

#### 3 ) 住宅地の整備

- ・ 自然と調和した良質な住宅地を創出するため、地域住民の協力のもとに土地区画整理事業などにより計画的な宅地開発を進めます。

## ( 6 ) 都市防災の方針

### 基本的な考え方

地震災害や水害、土砂災害、火災などから市民の生命と財産を守り、安心して暮らせるように、災害に強いまちづくりの促進を図ります。

#### 【分野別方針】

都市防災の方針

#### 【個別方針】

1 ) 水害対策

2 ) 震災・火災対策

### 都市防災の方針

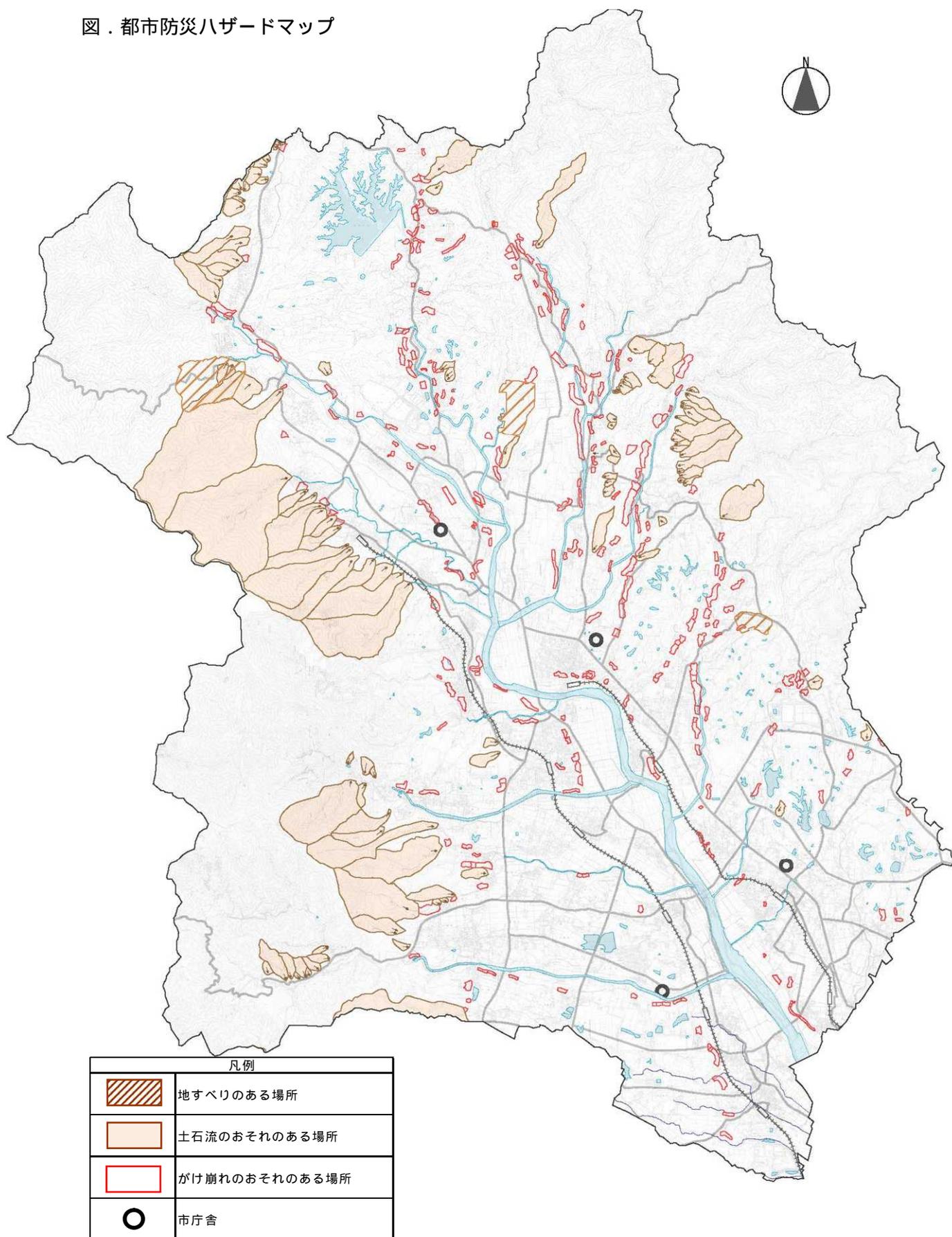
#### 1 ) 水害対策

- ・ 大貝戸地区など地すべりや土石流発生の危険性が高い区域を中心に、土石流災害から地域住民を守るために、砂防、治山、治水対策を進めます。
- ・ 異常降雨時における家屋浸水や道路冠水等の被害を防止するため、雨水・排水施設の計画的な整備を進めます。
- ・ 道路や公共施設における透水性舗装、雨水浸透ますの設置の推進、豪雨時等に遊水地の役割を果たす農地の保全など、総合的な排水対策を進めます。
- ・ 急傾斜地においては、危険地域の後背地を含めて、地域性緑地の配置など、緑地による有効な保水・遊水機能の強化を図ります。

#### 2 ) 震災・火災対策

- ・ 道路や河川、鉄道などの延焼遮断機能を強化し、火災の拡大防止に努めます。
- ・ 複数の迂回ルートを持つ緊急輸送路を形成するとともに、防災上必要となる避難路や消防活動用道路などの整備を推進します。
- ・ 延焼や倒壊による危険性を低減するため、建物の不燃化や可能な地域においてはブロック塀の生垣化を促進します。
- ・ 身近な避難場所となる公園などのオープンスペースの確保を図ります。
- ・ 庁舎や学校をはじめ重要な防災拠点となる公共公益施設などについては、耐震性に応じて補強や改修などの必要な対応を図り、十分な安全性の確保に努めます。
- ・ 上下水道、電気、ガス、通信などのライフラインについては、関係機関との連携により、災害時の供用確保と二次災害の防止に努めます。
- ・ 地勢や土地利用、都市施設の状態など地域の現状を踏まえ、防災拠点等の必要な整備を進めるとともに、地域住民の自主的な活動を支援し、地域自立型の防災対策に取り組みます。

図．都市防災ハザードマップ



0 500 1000 2000m

# 3

## 都市計画区域別の全体構想

地域特性に応じたまちづくりを行うため、都市計画区域ごとに整備方針を設定します。

### 1 桑名都市計画区域の全体構想

#### (1) 現況

- ・ 員弁町にある都市計画区域であり、桑名市、木曾岬町、東員町との複数の市町で構成される広域都市計画区域。
- ・ 中部圏都市整備区域になっており、区域区分を行っている。
- ・ 本市の南東に位置し、員弁東地区と員弁西地区の2地区に分かれている。
- ・ 通勤・通学動向を見ると、市内の他の地域よりも東員町や桑名市との結びつきが強くなっている。

表．桑名都市計画区域の状況

都市計画区域内人口		8,546人	
都市計画区域内世帯数		2,933世帯	
都市計画区域内世帯人員		2.91世帯/人	
面積	都市計画区域	2,061.6ha	
	市街化区域	209.5ha	
	第2種中高層住居専用地域	27.6ha	
	第1種住居地域	34.9ha	
	第2種住居地域	6.2ha	
	準住居地域	7.0ha	
	準工業地域	3.0ha	
	工業地域	23.6ha	
	工業専用地域	107.2ha	
市街化調整区域		1,852.1ha	

## ( 2 ) まちづくりの目標

### ふるさととしての愛着が生まれるまち

本区域は桑名市や東員町との結びつきも強く、開発圧力も高いと考えられることから、田園地域の無秩序な土地利用の進行を防止するために、引き続き区域区分を行います。また、地域特性に応じたまちづくりを進めるために、一定の条件に適合する地域に関しては、規制緩和を行い開発を認めます。

## ( 3 ) 土地利用方針

### 住宅系土地利用区域

- ・ 三岐鉄道北勢線沿線、国道 421 号、主要県道・市道の沿道を中心とする既成市街地において、生活基盤施設の整備を推進し、ゆとりと潤いに満ちた住宅地を形成します。
- ・ 駅周辺の既成市街地は、集合住宅等の立地も認め低中層住宅地を形成し、地域の中心として都市機能の充実を図ります。
- ・ その他の既成市街地においては、農業や自然と調和した低層住宅地として形成します。

### 商業・業務系土地利用区域

- ・ 国道 421 号の沿道に、地域住民の日常品を扱う店舗や遠方からも来られるような小売店の立地を誘導し、既成市街地と一体となった近隣型商業地を形成します。

### 工業系土地利用区域

- ・ 郊外の工業団地及びその周辺を工業地として位置づけ、山並みや自然と調和した工業地として形成します。
- ・ 住宅地と隣接する工業地は、低層住宅地に配慮した工業地として形成します。

### その他土地利用

- ・ 既存集落地は、現状の町並みを保全し自然と調和した田園居住地とします。
- ・ 員弁川及びその支流沿岸の整備された集団的優良農地は、不適切な開発を抑制し、優良農地として保全します。
- ・ 整備された集団的優良農地は、その保全に努めます。
- ・ 員弁川の河岸段丘に形成された斜面緑地は、自然と調和した田園居住環境の創出のために保全します。
- ・ 河川や河川沿いの緑地は重要な環境緑地として保全します。

## ( 4 ) 土地利用規制・誘導方針

### 1 ) 市街化編入による規制・誘導

- ・ 三岐鉄道北勢線沿線、国道 421 号、主要県道・市道の沿道を中心として、住宅系、商業・業務系土地利用区域に位置づけられた区域は、5 年毎に行う都市計画基礎調査より都市の発展動向、人口や産業の将来見通しを判断し、市街化調整区域から市街化区域への編入を検討します。

### 2 ) 都市計画法第 34 条第 8 号の 3 等による規制・誘導

- ・ 楚原駅周辺や上笠田地区など、市街化区域から過半が 1 km 以内にある集落については、道路などの公共施設の状況などを調査し、3483 による規制・誘導を検討します。

### 3 ) 現行法令等に基づく規制・誘導

- ・ 市街化調整区域で、住宅系、商業・業務系、工業系の土地利用区域に位置づけられていない区域においては、現状の法規制を尊重します。
- ・ 国道 421 号は、良好な沿道環境を形成するために、景観条例の制定を検討し建築物の形態や意匠を制限します。

## 2 大安都市計画区域の全体構想

### (1) 現況

- ・ 大安町にある都市計画区域であり、区域区分を行っていないが、一部用途地域の指定を行っている。
- ・ 本市の南西部に位置し、笠間地区、三里地区、石榑地区、丹生川地区の4地区に分かれている。
- ・ 通勤・通学動向を見ると、市内の他の地域よりも四日市市との結びつきが強くなっている。
- ・ 東海環状自動車道の大安インターチェンジ（仮称）の開設が予定されている。

表．大安都市計画区域の状況

都市計画区域内人口		15,803人	
都市計画区域内世帯数		5,730世帯	
都市計画区域内世帯人員		2.76世帯/人	
面積	都市計画区域	2,900.0ha	
	用途地域	150.0ha	
	第1種中高層住居専用地域	56.7ha	
	第2種住居地域	1.3ha	
	近隣商業地域	2.0ha	
	工業地域	90.0ha	

### (2) まちづくりの目標

#### 自然と都市が融合した生活と文化のまち

本区域は四日市市との結びつきも強く、東海環状自動車道の大安インターチェンジ（仮称）の開設が予定されているものの、現状では開発圧力も高くなく、急速に市街地が拡大する可能性は低いと考えられます。また、現状においても、無秩序な土地利用による問題はないと考えられることから、当面は、区域区分は導入しないものとします。また、地域特性に応じたまちづくりを進めるために、まちの将来像に合致しない建築物や土地利用の規制を行います。

### ( 3 ) 土地利用方針

#### 住宅系土地利用区域

- ・ 中央ヶ丘及び大安中学校周辺の既成市街地は、低層低密度で緑豊かな潤いのある住宅として形成しつつ、地域の中心として都市機能の充実を図ります。
- ・ 大安中学校の南側周辺の未開発地は、良好な生活環境を確保するため、開発行為の誘導や区画整理事業等の基盤整備を検討し住宅地として形成します。
- ・ 三里（高柳）・梅戸・石樽南などの既存集落地では、狭隘道路を解消し安心して安全な生活環境を形成するとともに、地域の歴史や文化を活かした個性的なまちを形成します。
- ・ 若年人口の減少傾向が著しい丹生川地区では、住宅用地の拡大を検討し、まとまりのある集落地を形成します。

#### 商業・業務系土地利用区域

- ・ 東海環状自動車道の大安インターチェンジ（仮称）周辺に、地域の商業・物流の拠点を形成します。
- ・ 中央ヶ丘の商業地は、日用品や食料品を中心とした店舗の立地誘導を促し、地域のコミュニティの中心として形成します。
- ・ 県道四日市・菰野・大安線（ミルクロード）沿道は、通過する交通や両ヶ池公園の利用者を対象とした沿道型商業施設の誘導を図ります。
- ・ 石樽トンネルの開通後は、国道421号の交通量の増大が予想され、沿道に商業・物流の拠点を形成するとともに、通過する交通を対象とした沿道型商業施設の誘導を図ります。

#### 工業系土地利用区域

- ・ デンソー、東山工業団地、中尾工業団地、前林工業団地など既存工業地は、周辺環境との調和に配慮しつつ、工業用地の拡大を図ります。

#### その他土地利用

- ・ 既存集落地は、現状のまちなみと農地を保全し自然と調和した田園居住地とします。
- ・ 員弁川及びその支流沿岸のまとまった農地は、不適切な開発を抑制し、優良農地として保全します。
- ・ 整備された集団的優良農地は、その保全に努めます。
- ・ 河川や河川沿いの緑地は重要な環境緑地として保全します。

## ( 4 ) 土地利用規制・誘導方針

### 1 ) 現行法令等に基づく規制・誘導

- ・ 用途指定のない区域においては、現状の法規制に加えて、都市計画法による特定用途制限地域の指定を検討し、望ましくない用途の建築物の規制に努めます。
- ・ 5年毎に行う都市計画基礎調査より都市の発展動向、人口や産業の将来見通しを判断し、用途の指定を検討します。
- ・ 区域内の無秩序な開発を防止するため、一定規模以上の開発行為の規制や技術的水準を定める開発条例の制定を検討します。
- ・ 石樽南集落の町並みや梅戸集落の町並み、ミルクロード沿道など景観を形成する上で重要な地域においては、景観条例の制定を検討し、建築物の形態や意匠に制限をかけて町並みの保全に努めます。

### 2 ) 住民ルールに基づく規制・誘導

- ・ 用途指定のない区域における既存集落においては、地域に即したきめ細かな土地利用の規制・誘導を行うため、地域住民と協力のもと地区計画や建築協定などのルールづくりを進めます。
- ・ 地区計画や建築協定の策定に際しては、原則として地域住民からの発意によるものとし、地域住民の意向を最大限取り入れるようにします。

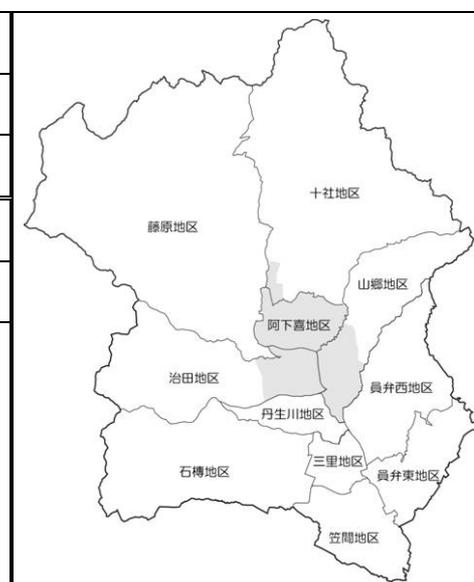
### 3 北勢都市計画区域の全体構想

#### (1) 現況

- ・ 北勢町にある都市計画区域であり、区域区分を行っておらず、用途地域の指定もない。
- ・ 本市の中央部に位置し、阿下喜地区、十社地区、山郷地区、治田地区の4地区に分かれている。
- ・ 東海環状自動車の北勢インターチェンジ(仮称)の開設が予定されている。

表. 北勢都市計画区域の状況

都市計画区域内人口		9,902人
都市計画区域内世帯数		3,413世帯
都市計画区域内世帯人員		2.90世帯/人
面積	都市計画区域	1,330.0ha
	用途地域	-



#### (2) まちづくりの目標

緑に包まれた個性的な集落がつながるまち

本区域は東海環状自動車の北勢インターチェンジ(仮称)の開設が予定されているものの、現状では開発圧力も高くなく、急速に市街地が拡大する可能性は低いと考えられます。また、現状においても、無秩序な土地利用による問題はないと考えられることから、当面は、区域区分は導入しないものとします。また、地域特性に応じたまちづくりを進めるために、用途の指定を検討し、土地利用規制を行います。

### ( 3 ) 土地利用方針

#### 住宅系土地利用区域

- ・ 阿下喜駅北の既成市街地を中心に、住宅地を拡大し商業と住宅が複合する良好な中低層住宅地として形成します。
- ・ 主要地方道北勢・多度線沿線、県道南中津原東貝野丹生川停車場線沿線及び三岐鉄道・伊勢治田駅周辺の既成市街地を中心として、住宅地を拡大し低層住宅地として形成します。

#### 商業・業務系土地利用区域

- ・ 東海環状自動車道沿線及び北勢インターチェンジ（仮称）周辺を、周辺の環境に配慮しつつ商業地を形成します。
- ・ 阿下喜駅周辺の商業地は、日用品や食料品を中心とした店舗の立地誘導を促し、地域のコミュニティの中心として形成します。

#### 工業系土地利用区域

- ・ 下周田工業団地、笹野工業団地の既存工業地は、周辺環境との調和に配慮しつつ、工業用地の拡大を図り企業の誘致に努めます。
- ・ 未開発の大野工業団地は、周辺環境と調和のとれた企業の誘致に努めます。

#### その他土地利用

- ・ 既存集落地においては、農地などと一体となった自然豊富な集落地の形成に努め、集落環境の保全や生活環境の向上に努めます。
- ・ 員弁川及びその支流沿岸のまとまった農地は、不適切な開発を抑制し、優良農地として保全します。
- ・ 整備された集団的優良農地は、その保全に努めます。
- ・ 河川や河川沿いの緑地は重要な環境緑地として保全します。
- ・ 既存集落地の後背地にある山林は、自然災害の防止や水源として保全します。

## ( 4 ) 土地利用規制・誘導方針

### 1 ) 現行法令等に基づく規制・誘導

- ・ 都市計画区域内の全域を対象に、都市計画法による特定用途制限地域の指定を検討し、望ましくない用途の建築物の規制に努めます。
- ・ 5年毎に行う都市計画基礎調査より都市の発展動向、人口や産業の将来見通しを判断し、用途の指定を検討します。
- ・ 区域内の無秩序な開発を防止するため、一定規模以上の開発行為の規制や技術的水準を定める開発条例の制定を検討します。
- ・ 阿下喜駅周辺の昭和の町並みなど景観を形成する上で重要な地域においては、景観条例の制定を検討し、建築物の形態や意匠に制限をかけて町並みの保全に努めます。

### 2 ) 住民ルールに基づく規制・誘導

- ・ 用途指定のない区域における既存集落においては、地域に即したきめ細かな土地利用の規制・誘導を行うため、地域住民と協力のもと地区計画や建築協定などのルールづくりを進めます。
- ・ 地区計画や建築協定の策定に際しては、原則として地域住民からの発意によるものし、地域住民の意向を最大限取り入れるようにします。

## 4 都市計画区域外の全体構想

### (1) 現況

- ・ 藤原町の全域と北勢町、大安町、員弁町の一部が都市計画区域外となっており、その多くが山林や農地となっている。
- ・ 集落地は藤原地区の員弁川沿いと、十社地区の田切川沿いに形成されている。
- ・ 藤原町の通勤・通学動向を見ると、北勢町との結びつきが強くなっている。

表．都市計画区域外の状況

人	口	12,128人
世帯	数	3,578世帯
世帯	人員	3.39世帯/人
面	積	15,666.4ha



### (2) まちづくりの目標

自然と調和し、安心して暮らせるまち

都市計画区域外は市域の71%を占め、その多くは山林と農地で占められています。現状では、開発圧力も高くなく、急速に市街地が拡大する可能性は低いと考えられます。そのため、現状のまま都市計画区域外とし、現行の法規制を尊重し、優良農地や山林の保全に努め、良好な自然環境に囲まれた田園居住環境の形成を図ります。

### ( 3 ) 土地利用方針

#### 工業系土地利用区域

- ・ 都市計画区域外にある工業団地は、周辺環境と調和した企業の立地誘導を促進します。

#### 既存集落地

- ・ 既存集落においては、4m未満の狭隘道路の解消など都市基盤の改善を進め、周辺の自然や田園環境と調和した良好な居住環境を形成します。

#### 農業地

- ・ 都市計画区域外に広がる農地は、原則として保全し、良好な営農環境や田園風景を維持し、不適切な開発を抑制するよう努めます。
- ・ 整備された集団的優良農地は、その保全に努めます。

#### 森林保全地区

- ・ 都市計画区域外に広がる山脈や森林などの自然環境を、積極的に保全するとともに育成に努めます。

#### レクリエーション地区

- ・ 宇賀溪や青川峡などの親水空間や農業公園といった大規模な公園や緑地は、住民の日常的な憩い・レクリエーションの場として保全・育成に努め、交流の場としての整備・充実に努めます。

### ( 4 ) 土地利用規制・誘導方針

#### 1 ) 現行法令等に基づく規制・誘導

- ・ 基本的に現行の法規制を尊重し、農地や山林の保全に努めます。
- ・ 現行の法規制がない地域においては、無秩序な開発を防止するため、一定規模以上の開発行為の規制や技術的水準を定める開発条例の制定を検討します。
- ・ 望ましくない建築物が建つ恐れのある地域においては、敷地と道路との関係、建築物の容積率、建築物の高さなどを制限する条例の制定を検討します。
- ・ 自然と調和した田園環境が形成されている地域においては、景観条例の制定を検討し、建築物の形態や意匠に制限をかけて田園景観の保全に努めます。
- ・ 都市計画区域外において、市街化が進行すると見込まれる場合には、土地利用を規制するために準都市計画区域を定めることができます。現状ではこのような地域はありませんが、東海環状自動車道の開通など環境の変化に応じて、随時、準都市計画区域の指定を検討していくこととします。