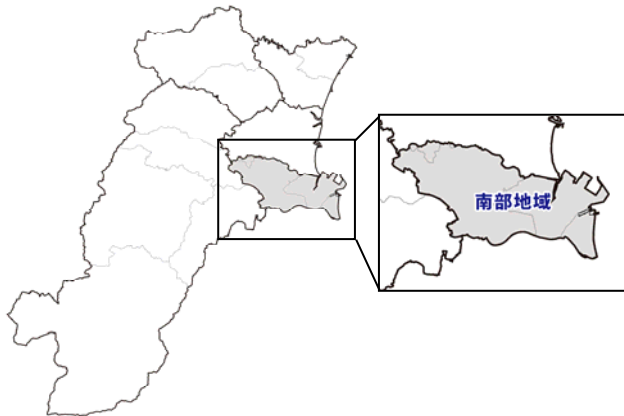


4. 南部地域

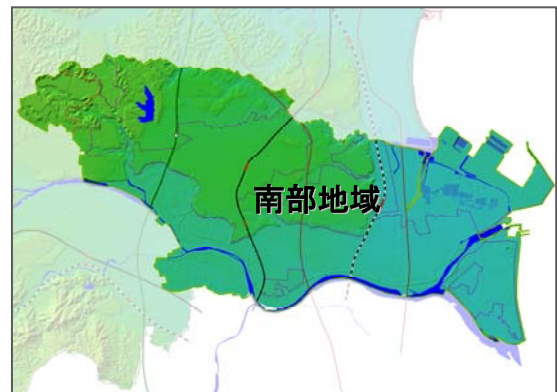
4-1 地域の現況

(1) 地域の特徴

本地域は、本市の南東部に位置し、副都市核であり、行政・商業・業務施設が集積した、久居駅周辺、更には沿岸部や国道 165 号沿いに立地する工業を始めとした多様な産業の展開が図られた地域となっています。



■位置図



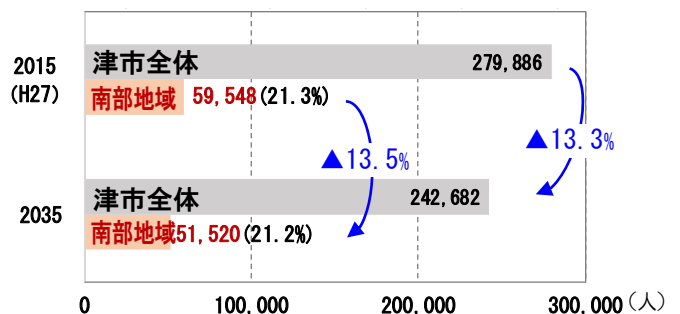
資料：数値地図 25000（空間データ基盤）より作成（H23）

■地形図

(2) 人口動向

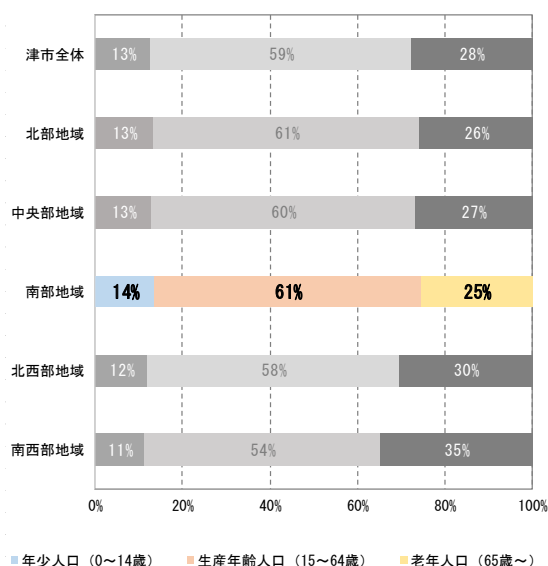
本地域は国勢調査によると、平成 27 年時点での人口は約 6 万人で、将来の人口減少割合は、津市全体とほぼ同じになっています。年齢別にみると 5 地域の中では、最も 65 歳以上の割合が低い地域です。

地域内の人口分布としては、行政施設の周辺や国道 165 号沿線に人口集積がみられます。



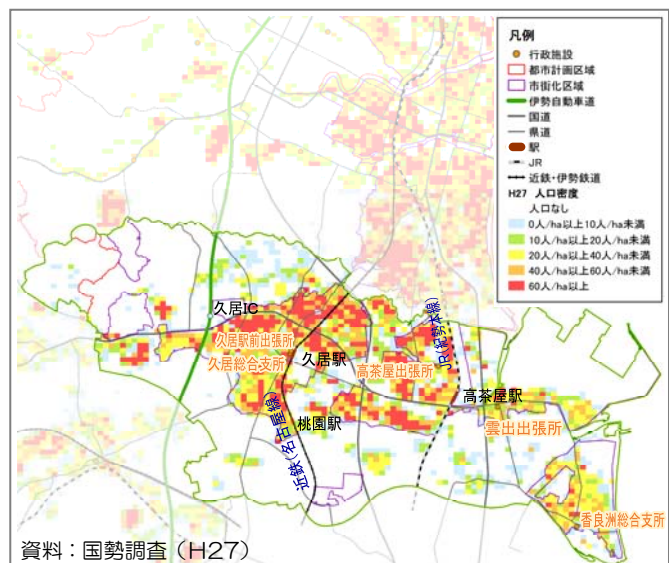
資料：国勢調査（H27 メッシュ集計、メッシュ別推計人口集計）

■将来人口



資料：国勢調査（H27）

■年齢別人口割合



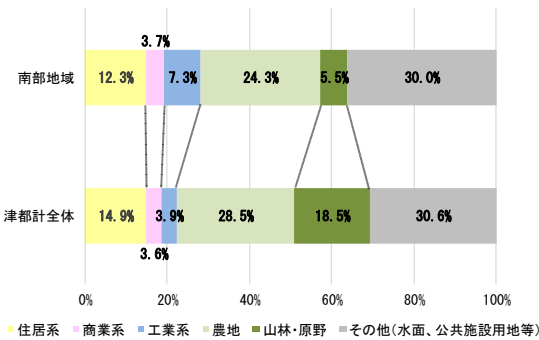
資料：国勢調査（H27）

■人口密度

(3) 土地利用状況

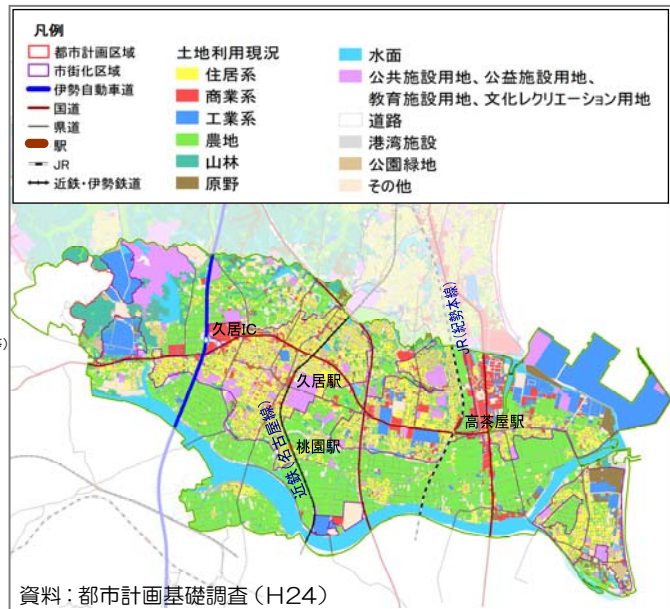
1) 現況土地利用状況

本地域は、津都市計画区域の中でも「山林・原野」の割合が非常に低く、また、都市的土地利用の住居系・商業系・工業系の中では他の地域と比べると工業系が占める割合が高く、住居系の割合が若干低くなっています。



資料：都市計画基礎調査（H24）

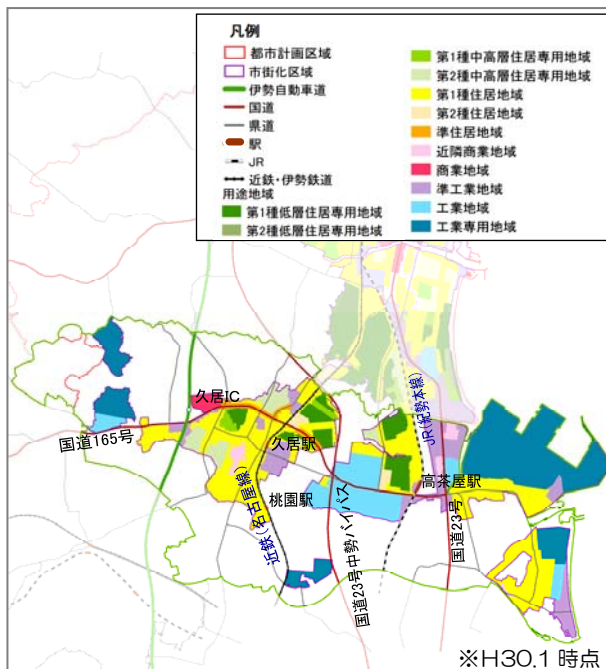
■土地利用の割合



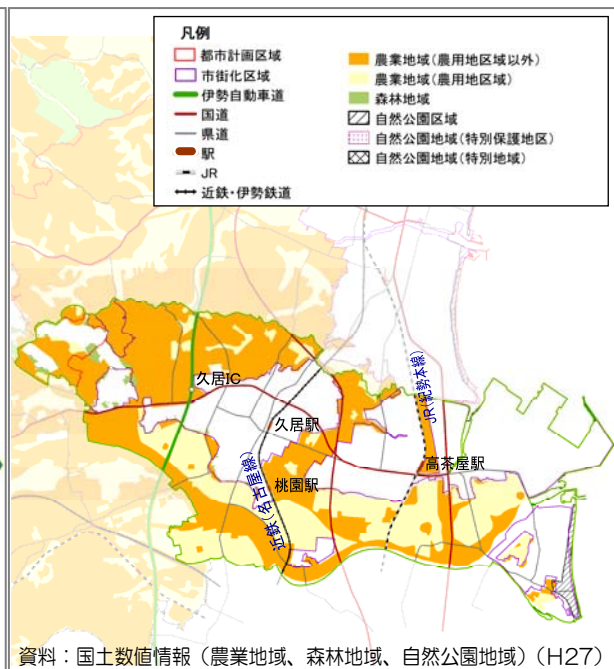
■土地利用状況

2) 土地利用に係る規制等

本地域は、鉄道駅周辺や幹線道路沿道において住居系の用途地域が主となっており、沿岸部から国道 165 号の沿道で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。



■都市計画区域等

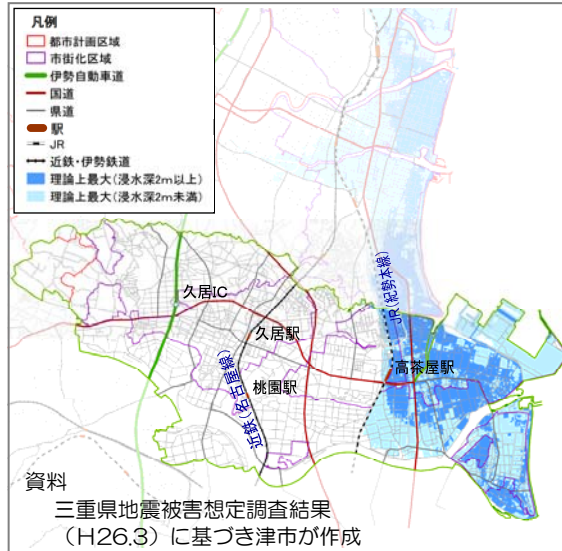


■その他土地利用規制

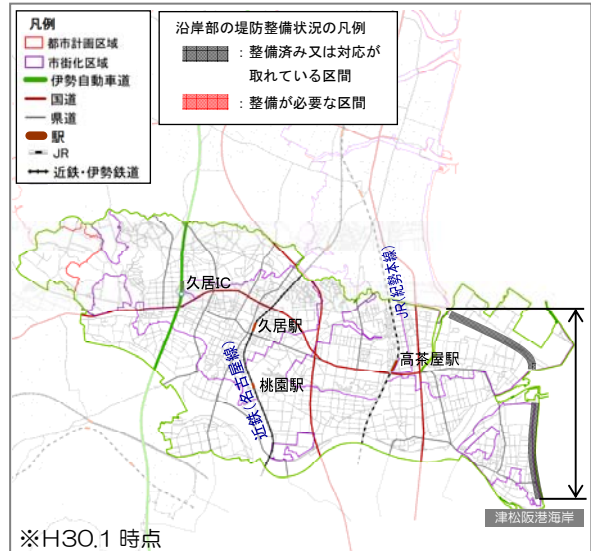
(4) 防災関連の状況

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、沿岸部からＪＲ紀勢本線に至るまで浸水深 2m以上の区域が面的に広がっています。

堤防の整備状況としては、地域全域で整備済みとなっています。



■津波浸水想定状況（理論上最大）

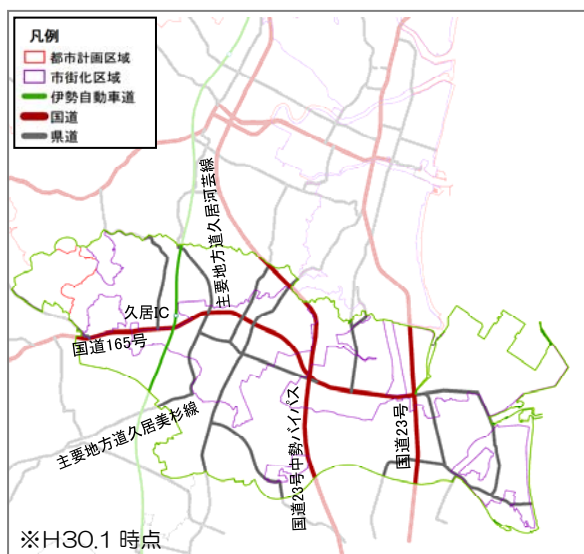


■堤防整備の状況

(5) 都市施設等の状況

1) 道路網

地域内の道路状況は、南北軸として伊勢自動車道、国道 23 号、国道 23 号中勢バイパス、東西軸としては国道 165 号が整備されています。



■道路網の状況

2) 公共交通網

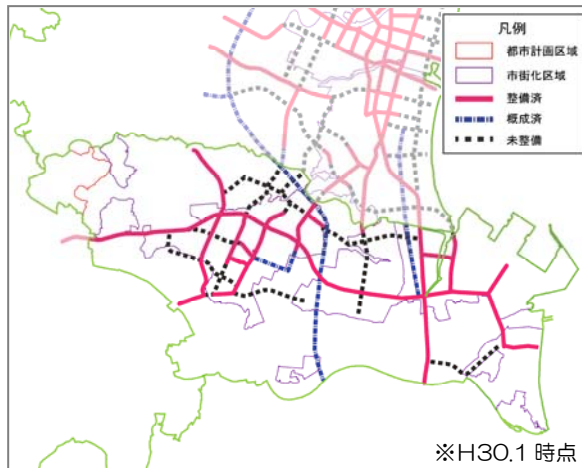
地域内の公共交通の状況は、近鉄名古屋線とＪＲ紀勢本線が地域の中央部を運行しています。また、地域内には基幹バスを補うようにコミュニティバスが運行しており、地域を網羅的に運行しています。



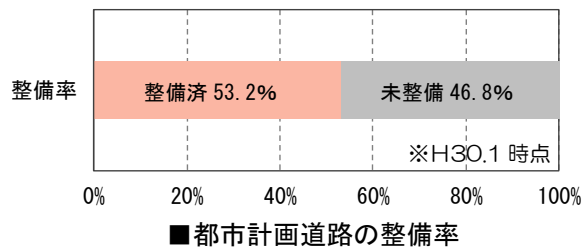
■公共交通網の状況

3) 都市計画道路網

地域内の都市計画道路網の整備率は 53.2% となっており、地域の北側の道路網において未整備区間が多くなっています。また、地域内の幹線道路である国道 165 号の並行道路においても未整備区間が多くなっています。

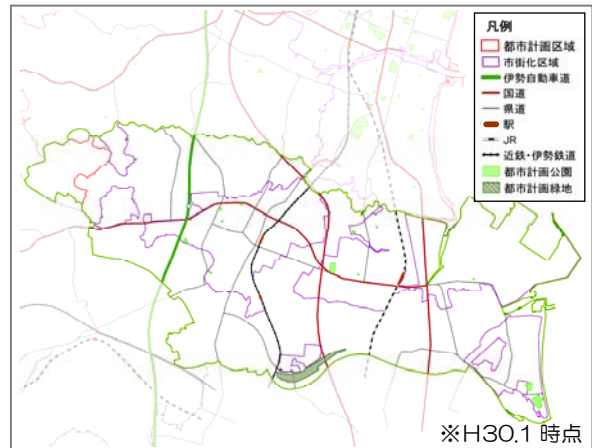


■都市計画道路の整備状況



4) 都市計画公園・緑地

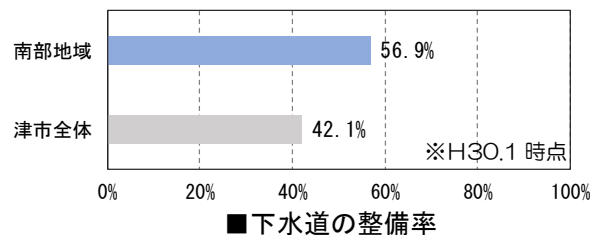
地域内の都市計画公園・緑地の状況は、都市計画公園は国道 165 号沿線や香良洲地域の沿岸部に点在しており、都市計画緑地は雲出川緑地が整備されています。



■都市計画公園・緑地の状況

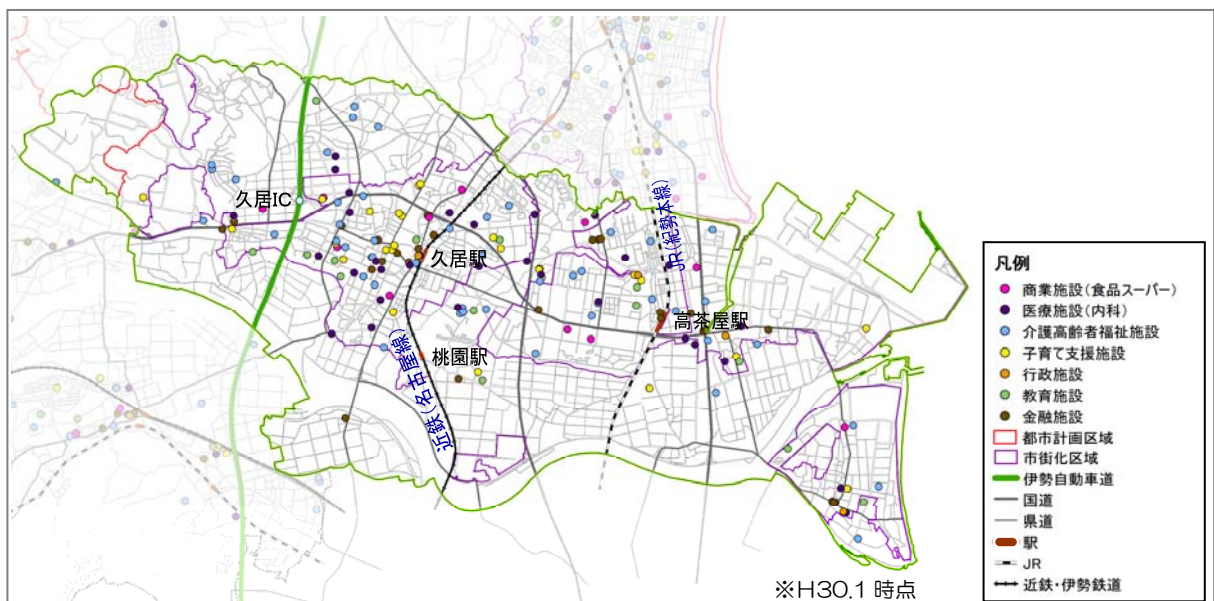
5) 下水道の整備率

地域内の下水道整備率は、南部地域の計画面積に対し 56.9% となっています。



(6) 施設分布状況

地域内の施設分布状況は、多様な施設が久居駅周辺や国道 165 号などの幹線道沿線を中心に立地しています。久居駅周辺では、鉄道から西側に施設が集積しており、福祉施設や金融施設が充実しています。一方、香良洲地域では、総合支所周辺に施設が集積しています。



■地域内の施設分布状況

4-2 地域づくり方針

捉えるべき地域課題

- ❖ 副都市核として、多様な施設が集積している特性を活かした魅力と利便性を兼ね備えたまちづくり
- ❖ 産業拠点（ニューファクトリーひさい周辺の工業団地群）における雇用の場の創出に向けた産業基盤づくり
- ❖ 国道 165 号沿道や久居インターチェンジ周辺に立地する多様な沿道サービス施設を活かしたまちづくり
- ❖ 地域東部の沿岸部において、防災施設や整備中の香良洲高台防災公園を活かした地域防災力の向上

本地域は、都市拠点の副都市核である久居駅周辺を有し、行政、商業・業務、更には産業拠点（ニューファクトリーひさい周辺の工業団地群）などが集積している地域です。上記の課題を踏まえた上で、本市南部の玄関口としての機能を強化するとともに、近鉄、JR、久居インターチェンジなどの交通利便性や、沿岸部、国道 165 号沿いに立地している産業基盤などを活かしつつ、それぞれが調和した住みよい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	都市機能集積エリア	❖ 久居駅周辺の商業地域を位置付け、公共公益施設や商業・業務施設などの多様な都市機能の強化・集積を図るとともに、副都市核にふさわしい都市空間の創造に向けた適切な土地利用規制を行い、拠点性と利便性の向上に努めます。
	まちなか商業エリア	❖ 商業施設が集積している都市機能集積エリアの西側にある近隣商業地域を位置付け、既存機能の維持・充実に努めます。
	地域商業エリア	❖ 久居インターチェンジ周辺や城山地区に立地している大規模商業施設などを位置付け、既存機能の維持・充実に努めます。
	沿道利用エリア	❖ 国道 165 号沿道の準住居地域などを位置付け、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	❖ 第 1 種住居地域などのおおむね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	❖ 久居駅周辺の都市機能集積エリアに隣接する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	❖ 香良洲地域や高茶屋地区、雲出地区の沿岸部など、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。

土地利用区分		配置等の基本方針
都市ゾーン	住商工複合エリア	❖住宅と工場等が混在する高茶屋地区の工業地域などを位置付け、現状の土地利用や今後の土地利用動向、地域の意向を踏まえ、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に努めます。
	内陸部工業エリア	❖ニューファクトリーひさい周辺の工業団地群などの内陸部の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	❖雲出地区や香良洲地域の臨海部の工業団地などを位置付け、適切な情報提供を図ること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の維持に努めます。
	土地利用検討エリア	❖ニューファクトリーひさい周辺の工業団地群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。 ❖既存工業団地に隣接する未利用地の活用について、周辺環境に配慮しながら、開発許可による対応を検討します。
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	❖地域西部の市街化調整区域に広がる森林や里山、丘陵地を位置付け、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・活用に努めます。

4-3 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久居駅、香良洲総合支所では、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

- ❑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、県道津久居線や、(都)下田垂水線などの整備を促進します。
- ❑安全で安心に利用できる道路空間を形成するため、県道香良洲公園島貫線の香良洲橋の架け替えを促進します。

3) その他交通施設の整備

- ❑地域の中心的な交通結節点である久居駅周辺については、必要な駐車場・駐輪場の確保に努めます。

(2) 市街地等形成の方針

1) 拠点的な市街地の形成

- 久居駅周辺地区については、都市再生整備計画事業により文化ホール、駅前広場、駐輪場、駐車場、市道新町野口線など、公共施設の一体的な整備を進めることで、土地の高度・複合利用を促進し、副都市核として生活利便施設を維持・誘導し、にぎわいの創出につなげます。
- 久居駅東側については、市営駐車場と陸上自衛隊久居駐屯地の用地交換を行ったことに伴い、土地利用の変更に応じた用途地域の見直しを進めます。
- 香良洲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、既存ストックを活用しながら、住民生活に不可欠な基本的な行政サービス機能や生活利便施設などの適切な維持・誘導を図ります。

2) 住宅・住環境の形成

- 都市拠点やその周辺については、都市型集合住宅の誘導、郊外の戸建て低層住宅団地については、戸建て低層住宅が並ぶ良好な住宅地の維持・充実など、地域の住宅特性を活かした住環境の維持・形成に努めます。
- 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。

3) 商業・業務地の形成

- 久居駅周辺については、公共公益施設の機能の維持・充実に努めるとともに、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。
- 久居インターチェンジ周辺や城山地区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。
- 国道 23 号西側の近隣商業地域周辺については、商業・業務機能の充実を図るため、必要に応じて用途地域の見直しを検討します。

4) 工業地の形成

- 産業拠点であるニューファクトリーひさい周辺の工業団地群については、既存企業の規模拡大、移転ニーズに対応するため、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、都市計画区域に含まれない区域については、工業団地としての操業環境の維持や土地利用の整序のため、都市計画区域への編入を検討します。
- 産業拠点の既存工業団地に隣接する土地利用検討エリアについては、周辺環境への配慮、対策を十分に講じた上で、市街化区域編入も見据え、開発許可による対応を検討します。
- 沿岸部の工業専用地域については、産業構造などの変化を踏まえつつ、既存工場の土地利用の維持に努めるとともに、今後の臨海部の工業用地需要を注視し、災害リスクや現況の土地利用、地域の意向などを踏まえ、将来的な産業政策上の必要性を判断した上で、見直しを検討します。

(3) 都市環境形成の方針

1) 公園・緑地の方針

- 香良洲高台防災公園については、津波災害時は一時避難場所として、平時はレクリエーションなどに活用できる公園として整備を進めます。
- 緩衝緑地としての雲出緑地については、産業構造などの変化や、今後の臨海部の工業用地需要、地域の意向などを踏まえ、将来的な土地利用と合わせた見直しを検討します。

2) 景観形成の方針

- 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、本市を印象づ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) 環境の保全・活用

- 香良洲漁港については、物揚場の耐震・耐津波対策、泊地のしゅんせつを行うなど、機能の維持・充実に向けた整備を進めます。

4) 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、雲出川左岸処理区における公共下水道の整備を進めます。
- 河川環境の整備充実を図るため、雲出川、雲出古川における堤防整備、雲出川の河道掘削事業、相川、天神川における河川改修を促進します。

(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、久居総合支所及び香良洲総合支所について、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。

