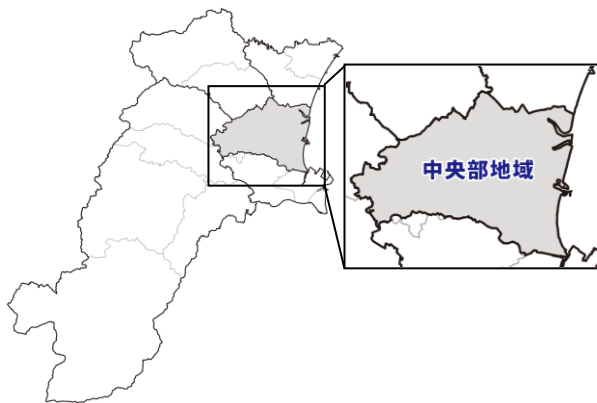


## 3. 中央部地域

## 3-1 地域の現況

## (1) 地域の特徴

本地域は、本市の東部の中央に位置し、沿岸部から市街地が広がり、海の玄関口である津なぎさまちや御殿場海岸、また、都市核であり、行政、商業・業務、歴史・文化機能が集積した津駅周辺、津新町駅・大門・丸之内周辺、さらには、高度な教育、医療機能が集積する江戸橋駅周辺など、県都である本市の都市機能が集積した地域となっています。



■位置図



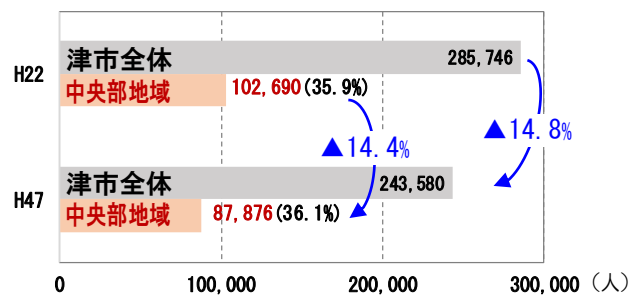
資料：数値地図 25000（空間データ基盤）より作成

■地形図

## (2) 人口動向

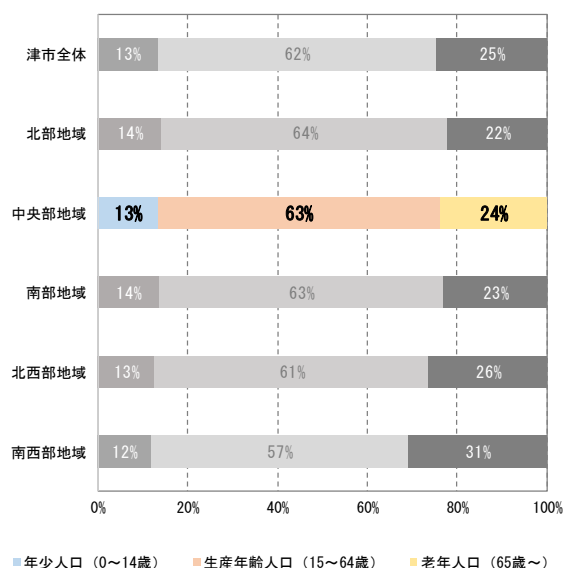
本地域は5地域の中で最も人口が多く、国勢調査によると、平成22年時点での人口は約10.3万人で、将来の人口減少割合が、津市全体とほぼ同じになっています。年齢別にみると津都市計画区域の中では、最も65歳以上の割合が高い地域です。

地域内の人口分布としては、鉄道駅沿線の人口密度が高くなっているほか、郊外部の大規模住宅団地においても人口の集積が見られます。



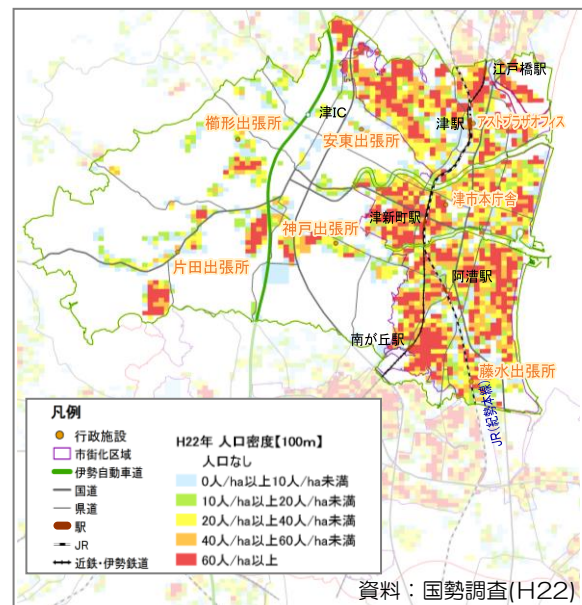
資料：国勢調査(H22 100mメッシュ集計)、メッシュ別推計データ

■中央部地域の将来人口



資料：国勢調査(H22)

■中央部地域の年齢別人口割合



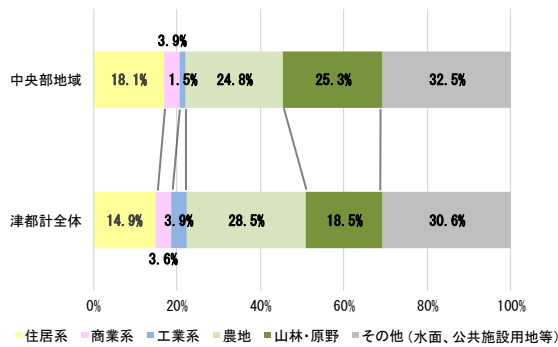
資料：国勢調査(H22)

■中央部地域の人口密度

### (3) 土地利用状況

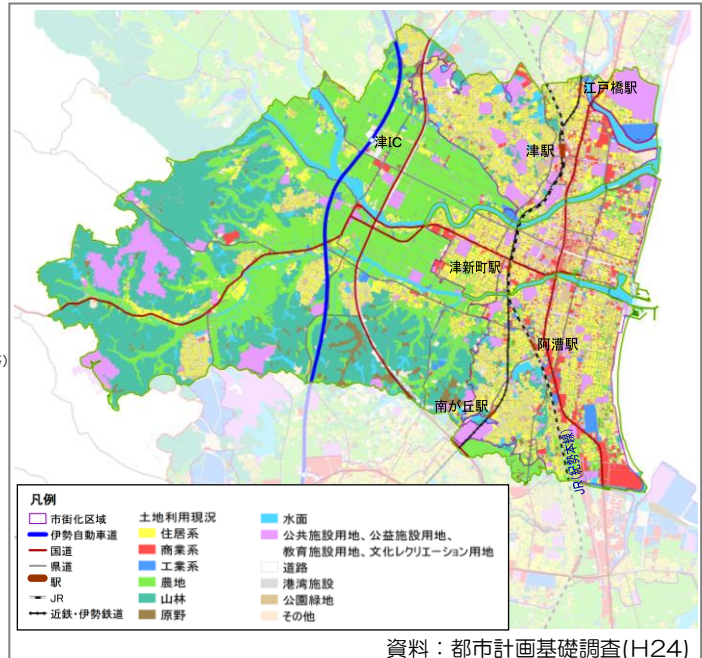
#### 1) 現況土地利用状況

本地域は、津都市計画区域の中でも「山林・原野」の割合が高く、また、都市的土地利用の住居系・商業系・工業系の中ではほかの地域と比べると住居系が占める割合が高く、工業系の割合が低くなっています。



資料：都市計画基礎調査(H24)

#### ■中央部地域の土地利用の割合

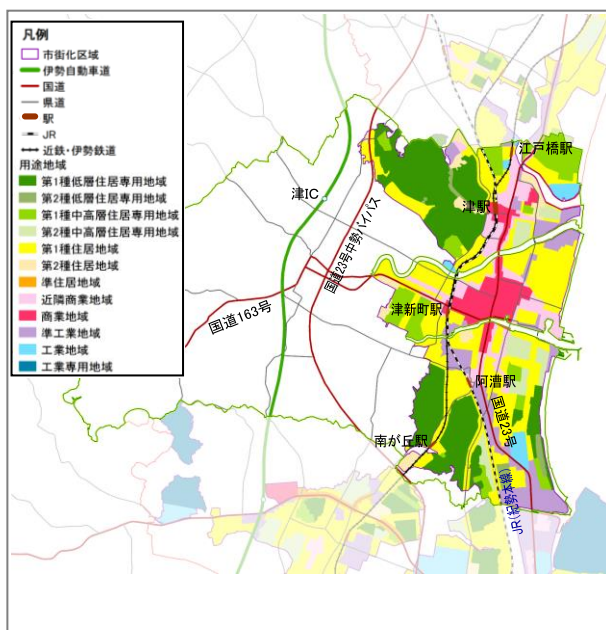


資料：都市計画基礎調査(H24)

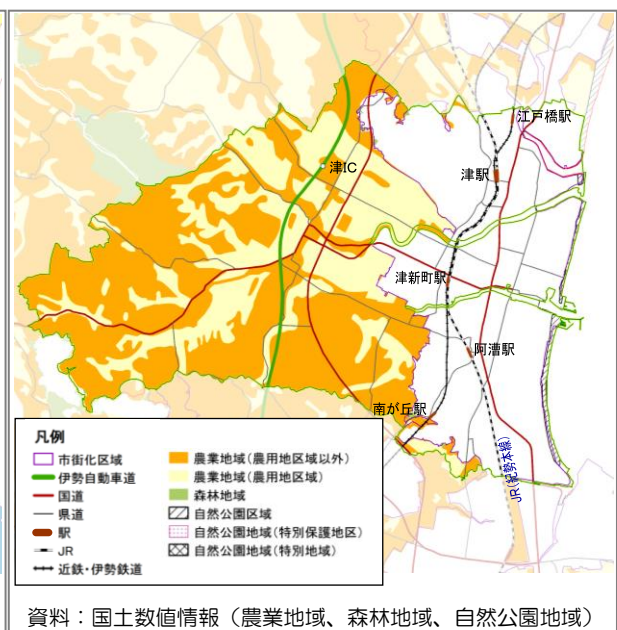
#### ■中央部地域の土地利用状況

#### 2) 土地利用に係る規制等

本地域は、津駅及び津新町駅周辺に商業系用途地域を指定しているほか、鉄道より西側の市街地について住居系の用途地域が主となっています。また、沿岸部は、主に住居系の用途地域を指定していますが、一部区域において工業系の用途地域を指定しています。また、市街化調整区域は、多くが農業地域に指定されています。



#### ■中央部地域の都市計画区域等



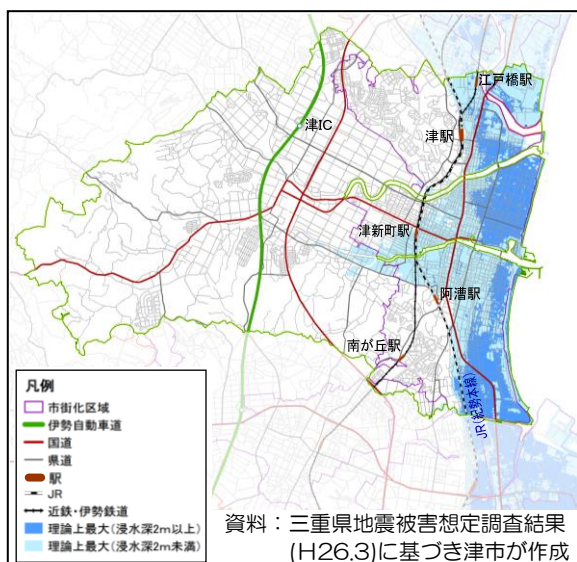
資料：国土数値情報（農業地域、森林地域、自然公園地域）

#### ■中央部地域のその他土地利用規制

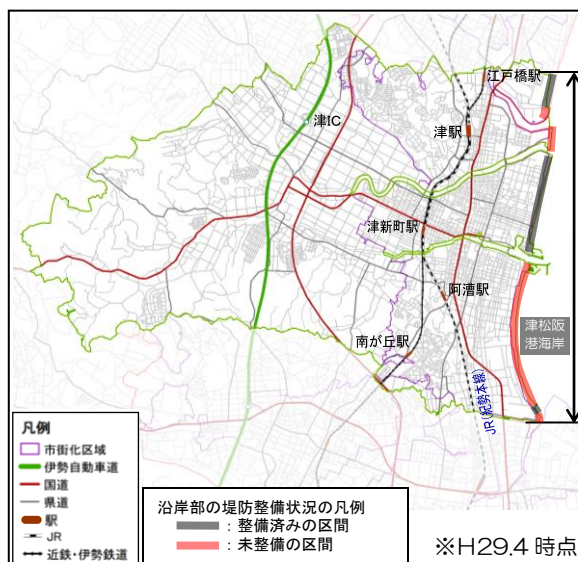
## (4) 防災関連の状況

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、沿岸部から国道 23 号の東側において浸水深 2m 以上の区域が面的に広がっています。また、JR 紀勢本線の西側の区域においても一部 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、地域中央と北側の一部区間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、主要地方道久居河芸線、東西軸として国道 163 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が網羅的に運行しているほか、ぐるっと・つーバス（コミュニティバス）が市街地を循環運行しています。そのほか、津新港（津なぎさまち）と中部国際空港（セントレア）を結ぶ海上アクセス（津エアポートライン）が 1 日に 15 往復運航しています。



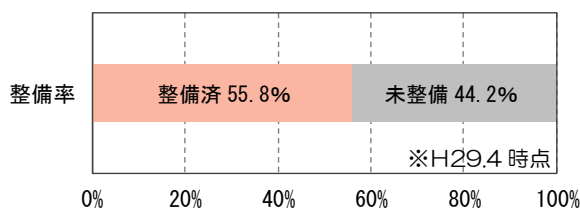
■公共交通網の状況

## 3) 都市計画道路網

地域内の都市計画道路網の整備率は 55.8% となっており、地域中心部の道路網はおおむね整備されているものの、地域南側の東西方向の路線の一部や沿岸部の路線が未整備区間として残っています。



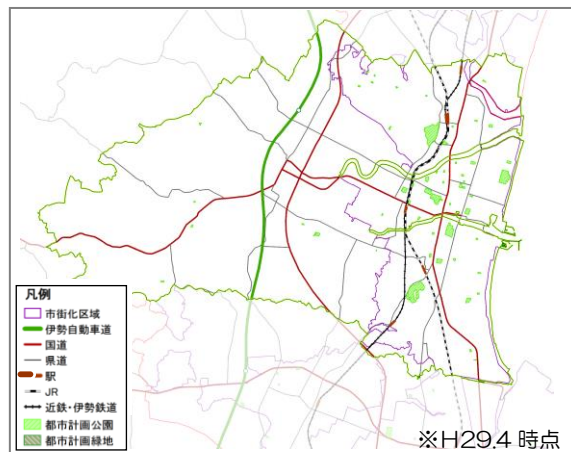
■都市計画道路の整備状況



■都市計画道路の整備率

## 4) 都市計画公園・緑地

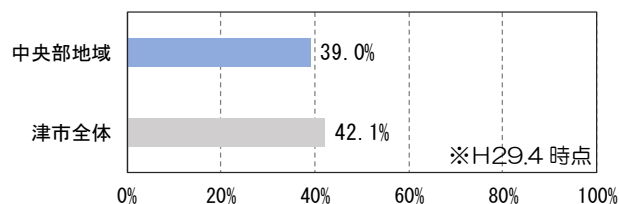
地域内の都市計画公園・緑地の状況は、都市計画緑地はありませんが、都市計画公園は国道 23 号沿線や沿岸部に多く立地しています。



■都市計画公園・緑地の状況

## 5) 下水道の整備率

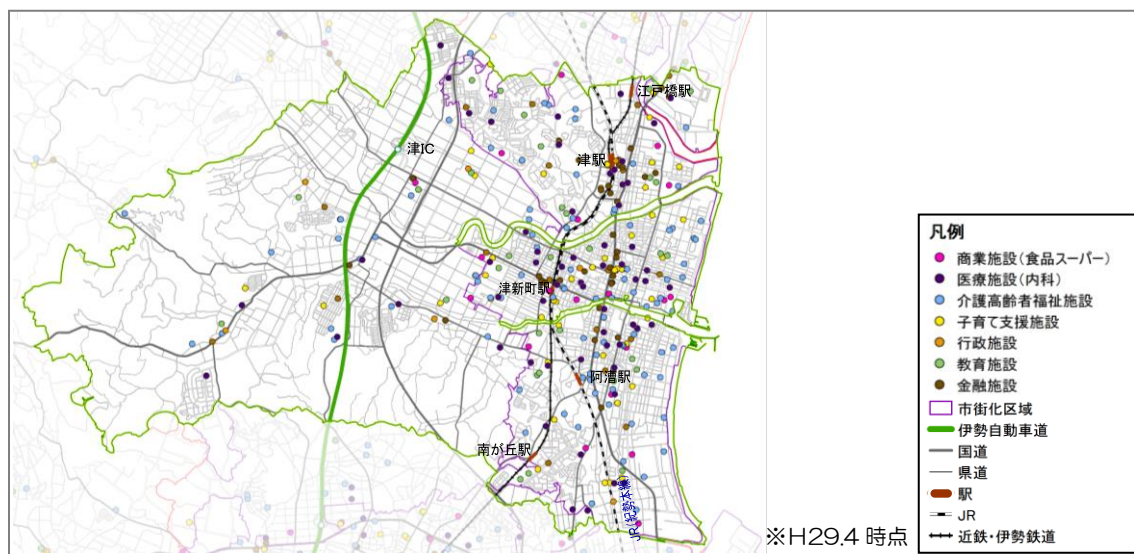
地域内の下水道整備率は、中央部地域の計画面積に対し 39.0% となっています。



■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、鉄道沿線や幹線道路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

## 3-2 地域づくり方針

## 捉えるべき地域課題

- ❖都市核として、行政、教育、商業・業務、歴史・文化などの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・スポーツ施設を活かした交流の促進
- ❖市街地の商店街や史跡などの地域資源を活かしたまちづくり
- ❖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、都市拠点の都市核であり、行政、商業・業務、歴史・文化機能が集積した津駅周辺、津新町駅・大門・丸之内周辺、高度な教育、医療機能を有する江戸橋駅周辺を有し、交流拠点で海の玄関口である津なぎさまちなど、県都である本市の都市機能が集積した地域です。上記の課題を踏まえた上で、これらの特性を活かし、それぞれが調和した魅力と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  | 都市機能集積エリア | ❖津駅・江戸橋駅周辺や津新町駅・大門・丸之内周辺の商業地域、三重県総合文化センター周辺の準工業地域などを位置付け、県都として更なる都市機能の強化・集積を図るとともに、歴史・文化資源と調和した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 | ❖国道23号沿道の近隣商業地域など、都市機能集積エリア周辺の商業集積地を位置付け、既存機能の維持・充実に努めます。                                                                               |
|        | 沿道利用エリア   | ❖幹線道路沿道の第2種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   | ❖津駅西部や南が丘駅周辺の第1種低層住居専用地域などの戸建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び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、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・事務所など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 | ❖津駅周辺や津新町駅周辺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  | ❖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、適切な情報提供を図ることと、地域の防災意識の向上を図ります。                                                            |

| 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     | ❖ 国道 23 号沿道や J R 紀勢本線沿線などの住宅と工場、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。 |
|         | 臨海部工業エリア     | ❖ 江戸橋地区や藤方地区などの工業地域を位置付け、堤防整備や津波避難ビルの指定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。                                  |
| 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や里山、丘陵地を中心に位置付け、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・活用に努めます。                                      |

### 3-3 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

- ❑ 鉄道路線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 P R 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津駅、津新町駅及び三重会館前バス停は、バス・鉄道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

- ❑ 広域的な交流及び連携強化などの役割を担う国道 163 号片田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、県道穴倉南神山津線などの道路の整備を促進します。
- ❑ 「津市橋梁長寿命化修繕計画」に基づき、安全で安心に利用できる道路空間を形成するため、塔世橋南郊線の津興橋の架け替えを進めます。

#### (2) 市街地等形成の方針

##### 1) 拠点的な市街地の形成

##### 《津駅・江戸橋駅周辺》

- ❑ 津駅・江戸橋駅周辺については、津市の都市核として、住民生活に不可欠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。
- ❑ 津駅東口周辺については、津駅前北部土地区画整理事業の早期完了に向けて整備を推進するとともに、土地区画整理事業完了後のより基盤整備が整った区域の土地利用の促進に向けて、津駅前北部地区第一種市街地再開発事業の事業化に向けた取組を進めます。

- 津駅東口から江戸橋駅にかけての地区については、駅周辺の良好な立地条件を活かして都市機能の集積を図るとともに、地域住民の生活利便性の向上や安全・安心の確保のため、当該地域周辺で進む社会基盤整備の効果を踏まえ、地域住民と協議しながら住環境の改善に向けた市街地の整備を進めます。
- 津駅西口周辺については、津偕楽公園、三重県立美術館、三重県総合文化センター、三重県総合博物館などの施設集積の特性を活かし、周辺環境に配慮した利便性の高い住宅地や、教育・文化水準の高い市街地ゾーンの維持、形成を図ります。
- 旧三重県立博物館跡地については、NHK津放送局の移転先候補地として三重県とNHKにより、関係者との合意形成など整備に向けての条件が整った場合は、都市計画の変更など必要な手続きを進めます。
- 津駅周辺の市街地の慢性的な渋滞を緩和し、歩行者、自転車の安全を確保するため、大谷踏切の拡幅整備を進めます。
- (都) 豊里八町線沿道のまちなか住宅エリア、(都) 津駅一身田上津部田線沿道の低層住宅エリアは、住環境を保全しつつ生活利便性の向上を図るため、沿道土地利用を促進するよう、用途地域の見直しを検討します。
- 江戸橋駅から国道23号の区間については、江戸橋上浜町線の整備の中で、安全性の確保と利便性の向上に努めるなど道路空間などの環境整備を進めます。
- 三重県総合文化センター周辺については、文化的な機能が集積している歴史・文化拠点として、公共公益施設の活用を促進します。

#### 《津新町駅・大門・丸之内周辺》

- 津新町駅・大門・丸之内周辺については、津市の都市核として、住民生活に不可欠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。また、豊富な歴史・文化資源や、商業・業務系施設が多く立地するなど、多様な交流機能を有する地域性を活かし、回遊性の向上や滞留環境の充実など、にぎわいの創出に努めます。
- 津新町駅については、都市拠点の交通結節点として、関係機関と協議しながら、利便性や安全性の向上、利用促進に向けて検討します。
- 津城跡（お城公園）については、石垣の修理を進めるなど、史跡の適切な維持管理を行い、魅力的な都市空間の形成を進めます。

#### 《津インターチェンジ・津なぎさまち周辺》

- 津インターチェンジ周辺については、津市産業・スポーツセンターの集客力と、自動車交通の重要な結節点であるアクセス性の良さを活かした圏域内外との交流機能の充実に資する機能が求められますが、当該地域は市街化調整区域かつ農業振興地域農用地区域であり、現在の法制度下については極めて限定的な土地利用しかできない状況にあるため、関係法令などの動向を注視しつつ、国・県に対し規制緩和や抜本的な法令改正を要望し、土地利用調整などの必要な条件が整った場合は、地域の実情に応じた土地利用の実現に向けた取組を進めます。
- 本市の海の玄関口である津なぎさまち及びその周辺については、交流拠点として求められる機能を高めるため、その背後地の活用方策を検討するとともに、周辺の市街地や岩田川対岸の既存の港湾施設などとの連携を図りながら、にぎわいと交流を創出するみなとまちづくりを進めます。

#### 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、郊外の戸建低層住宅団地については、戸建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

- 駅周辺やバスターミナルなど、交通結節点のある公共交通の利便性の高い地域については、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。

## (3) 都市環境形成の方針

### 1) 公園・緑地の方針

- 津球場公園については、第76回国民体育大会を控え、その後の使用も見据えた上で、隣接する津市体育館跡地を都市計画公園区域に変更し、駐車場として整備を進めます。また、適切な施設環境を提供できるよう施設整備を進めるとともに、必要に応じて用途地域の見直しを検討します。
- 千歳山については、歴史的な経過を踏まえ、文化的、環境的側面などを活かした市民の憩いの場となるよう豊かな自然環境の保全・活用を図り、近接する岩田池公園の整備計画と整合した整備を進めるとともに、都市計画公園の指定や、用途地域の変更など必要な都市計画の見直しを進めます。
- 県庁前公園については、施設の利便性向上や利用促進のため、都市計画公園の区域変更も検討の上、整備を促進します。

### 2) 景観形成の方針

- 津駅周辺については、「津市景観計画」に基づき、都市拠点の中心として本市の玄関口にふさわしい景観形成を進めます。
- 丸之内周辺については、「津市景観計画」に基づき、津城跡（お城公園）など歴史的景観と公共公益施設や商業・業務施設が集積した都市景観との調和を図った景観形成を進めます。
- 津なぎさまち・フェニックス通り地区については、「津市景観計画」に基づき、本市の海の玄関口につながる地区として、また海へと向かうシンボルロードにふさわしい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

- 御殿場海岸については、津の海の快適性・利便性の向上などによる来訪促進を図るための必要な環境整備を進めます。

### 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、志登茂川処理区、雲出川左岸処理区、中央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、安濃川、志登茂川、岩田川、三泗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、防災機能の中心的な役割を担う市本庁舎について、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、高潮対策などを行うため、津松阪港直轄海岸保全施設整備事業を促進します。

(5) その他都市施設等の方針

- 白銀環境清掃センターについては、跡地の有効活用のための整備を進めます。

