

土地利用計画調査（案）

平成 19 年 4 月

目 次

1. 土地利用の現況把握	1
(1) 地形と地質	1
(2) 自然環境	3
(3) 地目別土地利用の推移	5
2. 土地利用規制の状況	6
(1) 都市計画法（都市計画区域）	6
(2) 農業振興地域の整備に関する法律（農業振興地域、農用地区域）	10
(3) 森林法（地域森林計画対象民有林、保安林）	12
(4) 自然公園法（自然公園区域）	13
(5) 水道水源保護条例（水源保護地域）	14
3. 都市基盤整備状況	15
(1) 道路	15
(2) 鉄道等	18
(3) 路線バス	19
4. 生活関連施設等の状況	20
(1) 宅地の状況	20
(2) 上下水道の状況	25
(3) 工業の状況	28
(4) 商業の状況	29
5. 土地利用上の現況と特性	30
6. 土地利用に関わる社会情勢	33
7. 土地利用上の課題	34

1. 土地利用の現況把握

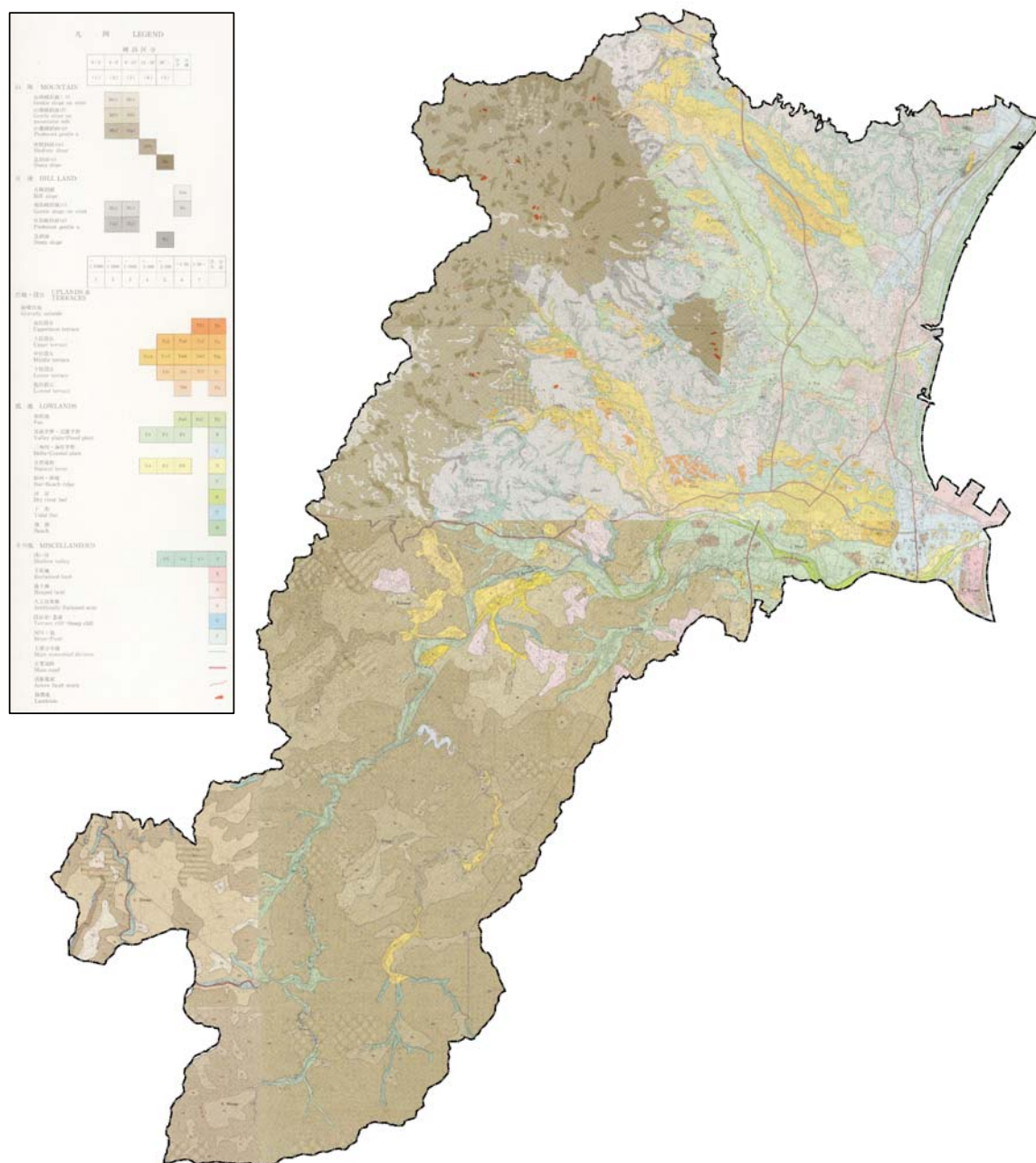
(1) 地形と地質

①地形

津市の地形は、西から東へ南北方向に山地、丘陵、台地、低地に配列されている。山地は標高700～1,000mの山々が連なる布引山地と一志山地からなり、東に向かって標高30～50mの丘陵地、丘陵地縁辺の台地、伊勢平野の一部を形成する海岸平野へと階段状に広がっている。

また、布引山地と一志山地を源とする安濃川、雲出川が伊勢湾に、また、西端に流れる名張川は木津川、淀川を經由して大阪湾に注いでいる。

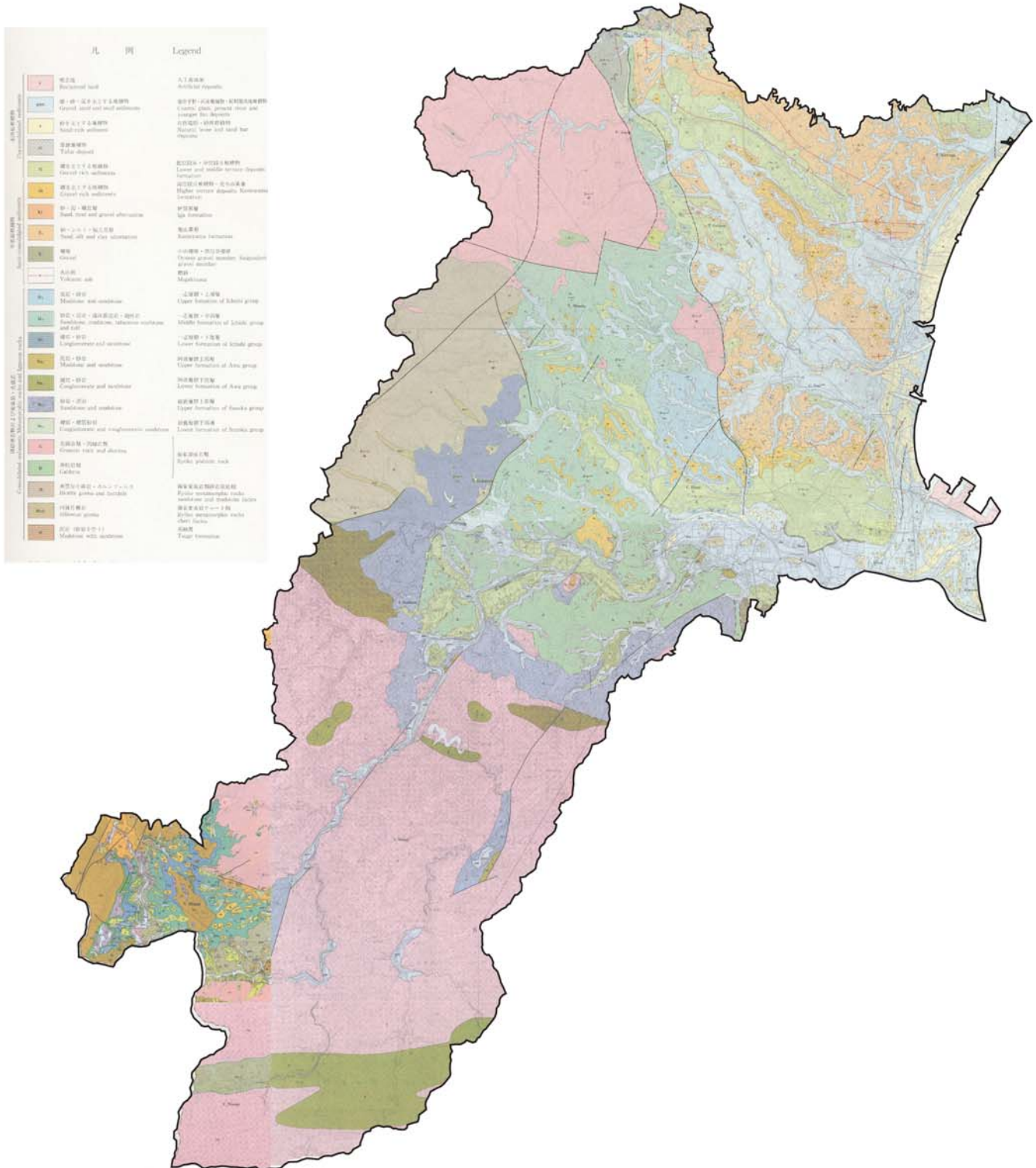
図 1-1 地形分類図



②地質

津市の地質は、山地は固低した砂岩・泥岩互層、花崗岩質岩石からなり、丘陵は半固結の砂層や泥岩、台地は礫層、低地は未固結な砂や礫が堆積したものとなっている。

図 1-2 表層地質図



(2) 自然環境

①自然の特徴

津市は、東部に白砂青松の面影を伝える海岸、中央部には緑あふれる田園と里山、西部には山林、湖、溪流などの多様な自然環境に恵まれている。

このような豊かな地域の中には、伊勢の海県立自然公園、室生赤目青山国定公園、赤目一志峡県立自然公園などに指定された豊かな自然と美しい風景が数多くあり、その中でも青山高原は標高 700～800m で南北約 15km にわたって緩やかな稜線が続く高原地帯となっている。

また、市内には安濃川の清流とそこに連なる花崗岩の巨石が美しい景観を織りなしている河内溪谷、ハイキングコースとして人気がある標高 819.3m の経ヶ峰、眺望がよい標高 676m の錫杖ヶ岳、雄大な青山高原の山あいを白い布を広げたように流れ落ちる布引の滝など、景勝地も数多くある。

主要な河川としては、北から志登茂川、安濃川、岩田川、相川、雲出川などの河川があり、西部の山地、丘陵地から東部の伊勢湾に注いでいる。このうち雲出川は、美杉地域と奈良県との境にある三峰山から発し、幾つもの溪流を合わせながら、美杉から香良洲へと、約 55km にわたって市内を横断し、伊勢湾に注いでいる。しかし、津市は伊勢湾に面しているため、市域を貫流する河川が干満の影響を受けやすい状況であり、豪雨の際の排水を困難にしている。

②植生

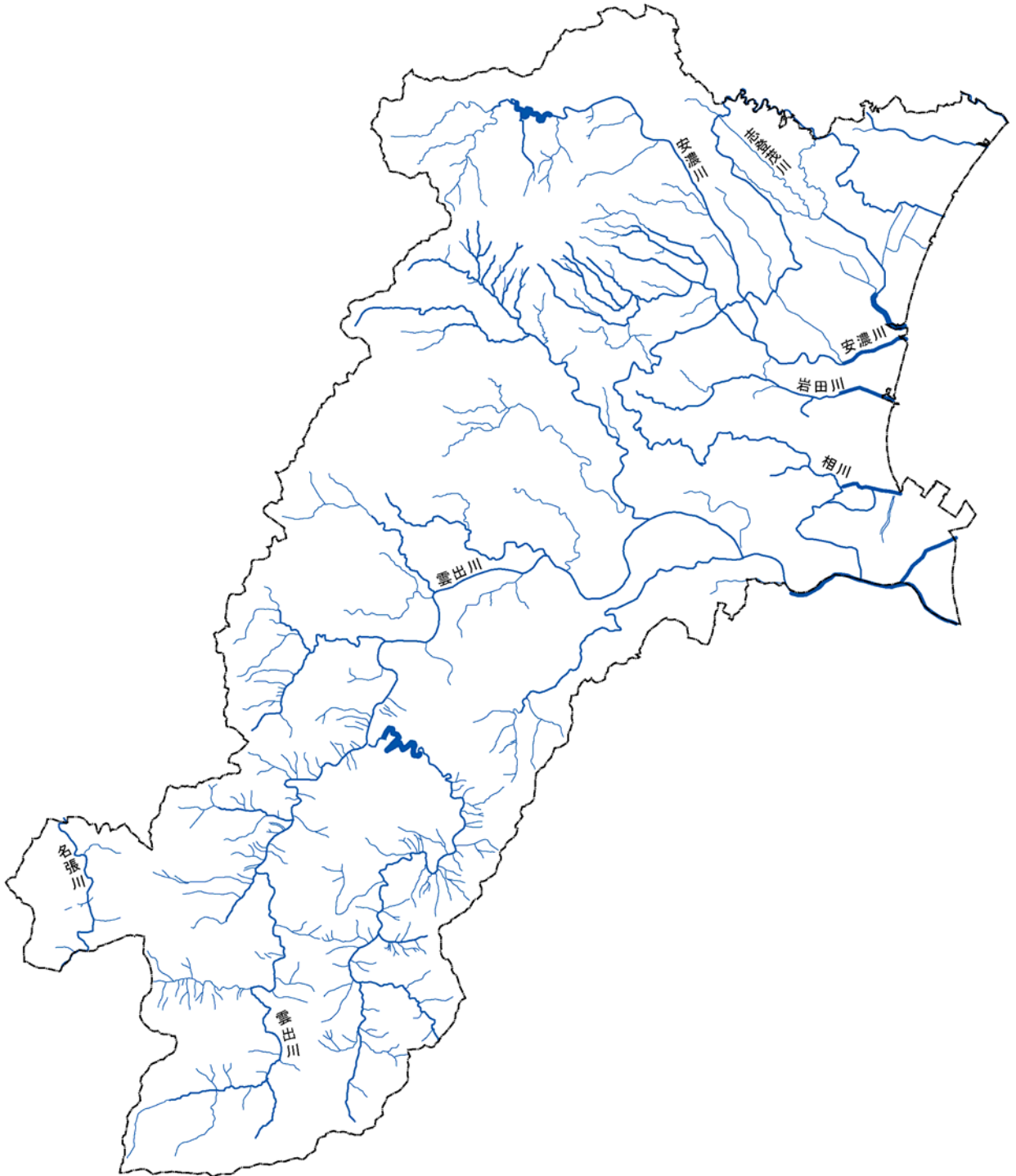
津市は、気候が温暖で常緑広葉樹林（タブノキ林）が成立する地域に属しているが、これらの常緑広葉樹林は一部の社寺林に残っている程度で、丘陵地を中心にほとんどが二次林（コナラ林やアカマツ林）や植林となっている。なお、これらスギ林、ヒノキ林の植林地をはじめ、コナラ林やアカマツ林などいずれも林内の手入れが行き届いておらず荒れている状況が年々増えている。

③動物相

「三重県レッドデータブック 2005」によると、津市においてごく近い将来における絶滅の危険性が極めて高い種として下記のものが増えられている。

魚類ではネコギギ、昆虫類では、カワラハンミョウ、コガタノゲンゴロウ、オオキトンボ、コバネアオイトトンボ、ベッコウトンボ、マダラナニワトンボ、ヒメヒカゲ、ヨツボシカミキリ、貝類ではイチョウシラトリガイ、イボキサゴ、カスガコギセル、マルテンスマツムシが記載されている。

图 1-3 河川图



(3) 地目別土地利用の推移

平成 17 年における地目別土地利用面積の割合は、市域 71,081ha のうち、山林が 26.7%で最も多く、次いで農地が 14.6%となっており、宅地は 6.6%にしか過ぎず、市域の多くが自然環境や田園環境の土地利用で占められている。

昭和 60 年からみた平成 17 年の増加率をみると、農地は 84.6%、池沼は 69.0%、山林は 87.5%と減少し、その一方で宅地は 129.9%、雑種地は 246.4%と増加している。

表 1-1 土地利用の推移（各年 1 月 1 日現在）

	昭和 60 年		平成 2 年		平成 7 年		平成 12 年		平成 17 年		S60～ H17 の 増加率 (%)	
	面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)		
総面積	71,205.0	100.0	71,078.0	100.0	71,078.0	100.0	71,078.0	100.0	71,081.0	100.0	99.8	
農地		12,226.7	17.2	11,709.2	16.5	11,107.2	15.6	10,615.6	14.9	10,345.1	14.6	84.6
	田	8,830.8	12.4	8,480.1	11.9	8,057.3	11.3	7,733.7	10.9	7,557.1	10.6	85.6
	畑	3,395.9	4.8	3,229.0	4.5	3,049.9	4.3	2,881.9	4.1	2,788.0	3.9	82.1
宅地		3,610.4	5.1	3,851.4	5.4	4,270.6	6.0	4,494.6	6.3	4,690.2	6.6	129.9
	住宅 用地	2,441.3	3.4	2,603.5	3.7	2,766.1	3.9	2,981.7	4.2	3,115.8	4.4	127.6
	非住宅 用地	1,169.1	1.6	1,247.8	1.8	1,504.5	2.1	1,512.9	2.1	1,574.5	2.2	134.7
池 沼	80.0	0.1	71.0	0.1	64.7	0.1	61.4	0.1	55.2	0.1	69.0	
山 林	21,732.8	30.5	21,297.6	30.0	20,189.3	28.4	19,669.0	27.7	19,005.7	26.7	87.5	
原 野	423.4	0.6	422.1	0.6	404.6	0.6	392.3	0.6	380.0	0.5	89.8	
雑種地	1,380.4	1.9	1,837.0	2.6	2,823.4	4.0	3,138.6	4.4	3,400.8	4.8	246.4	
その他	31,751.3	44.6	31,889.7	44.9	32,218.2	45.3	32,706.6	46.0	33,203.9	46.7	104.6	

資料：三重県統計書

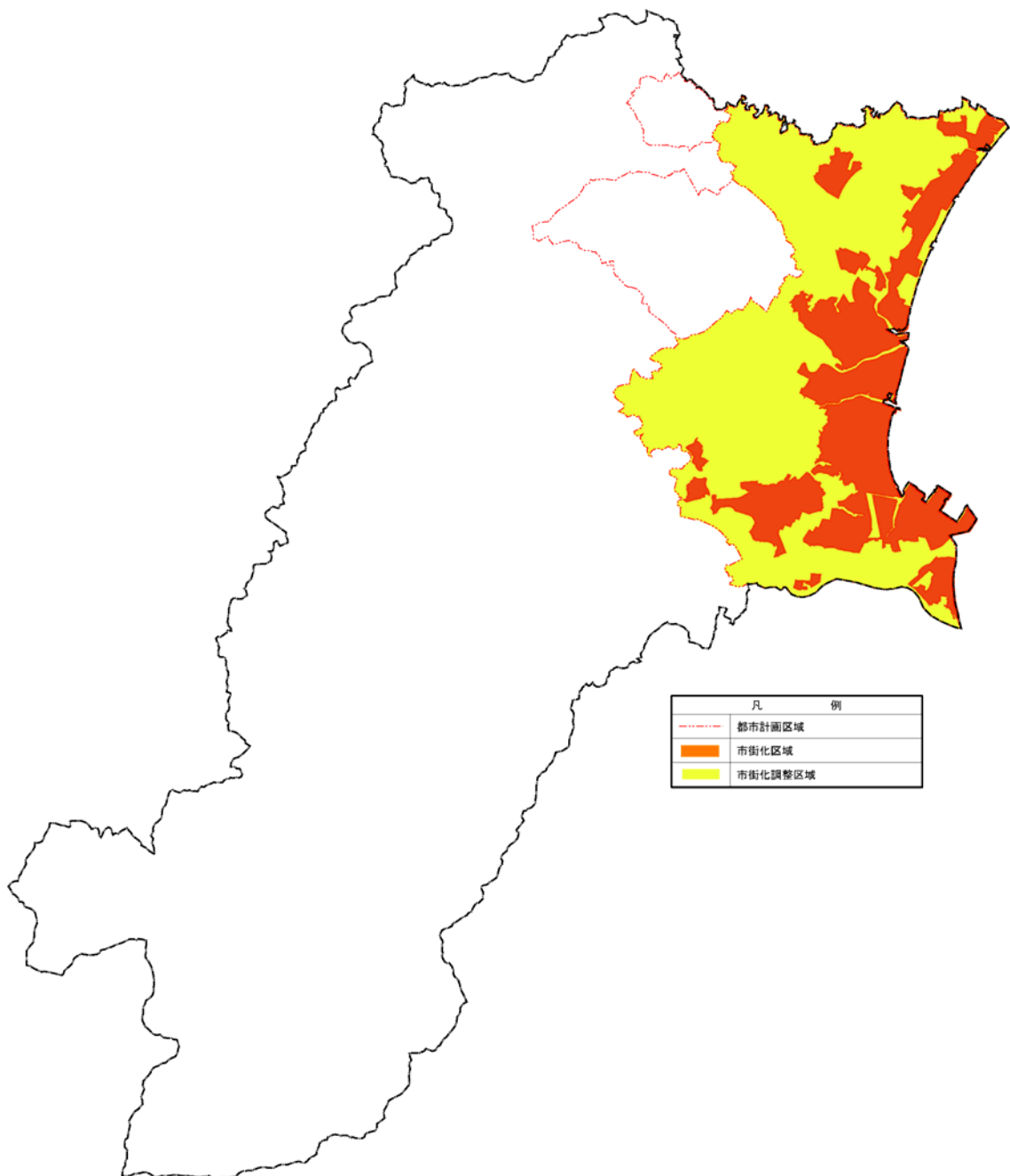
2. 土地利用規制の状況

(1) 都市計画法（都市計画区域）

①都市計画区域と市街化区域

津市は都市計画法に基づく都市計画区域として、津都市計画区域では 14,967ha（津地域の全域：10,189ha、久居地域の一部：2,509ha、河芸地域の全域：1,879ha、香良洲地域の全域：390ha）、亀山都市計画区域では芸濃地域の一部 719ha、安濃都市計画区域では安濃地域の全域 3,693ha で、計 19,379ha 指定されており、市域の約 27.3%を占めている。また、そのうち津地域、久居地域、河芸地域、香良洲地域の津都市計画区域において市街化区域、市街化調整区域の区域区分が行なわれ、4,625.4ha（23.9%）が市街化区域に指定されている。

図 2-1 都市計画区域と線引きの状況



②都市計画区域内の人口と面積の推移

平成 12 年における人口集中地区（D I D）は、旧津市、旧久居市のみであり、面積は 2,779ha、人口が約 123,700 人となっており、人口密度は約 44.5 人/ha となっている。

昭和 50 年からの推移をみると、人口集中地区の面積は拡大し、市街化が促進している。

表 2-1 人口集中地区の面積と人口の推移

	面積 (ha)	人口 (千人)	人口密度 (人/ha)
昭和 50 年	2,080	109.6	52.7
昭和 55 年	2,310	112.0	48.5
昭和 60 年	2,380	114.8	48.2
平成 2 年	2,580	120.9	46.9
平成 7 年	2,690	124.1	46.1
平成 12 年	2,779	123.7	44.5

③市街化区域の推移

津市における市街化区域の面積は、昭和 45 年の線引きの当初決定では、約 4,030ha が設定されたが、その後、市街化区域の見直しによる拡大が行われ、平成 18 年 2 月 24 日現在、4,625.4ha となっており、昭和 45 年の当初決定に比べ約 1.15 倍となっている。

表 2-2 市街化区域の面積 (ha) の推移

	当初 S45.8.31	第 1 回 S53.3.31	第 2 回 S60.3.15	第 3 回 H4.10.2	随時 H5.6.4	随時 H9.5.13	第 4 回 H12.2.14	随時 H13.1.19	随時 H18.2.24
津地域	約 2,970	3,045.8	3,098.9	3,112.1	3,160.3	3,313.1	3,356.5	3,357.1	3,361.9
久居地域	約 510	574.4	625.5	627.1	627.1	627.1	644.4	644.4	644.4
河芸地域	約 380	378	379.3	391.3	393.7	412.4	412.7	412.7	412.7
香良洲地域	約 170	172	205.6	206.4	206.4	206.4	206.4	206.4	206.4
合計	約 4,030	4,170.2	4,309.4	4,336.9	4,387.5	4,559.0	4,620.0	4,620.6	4,625.4

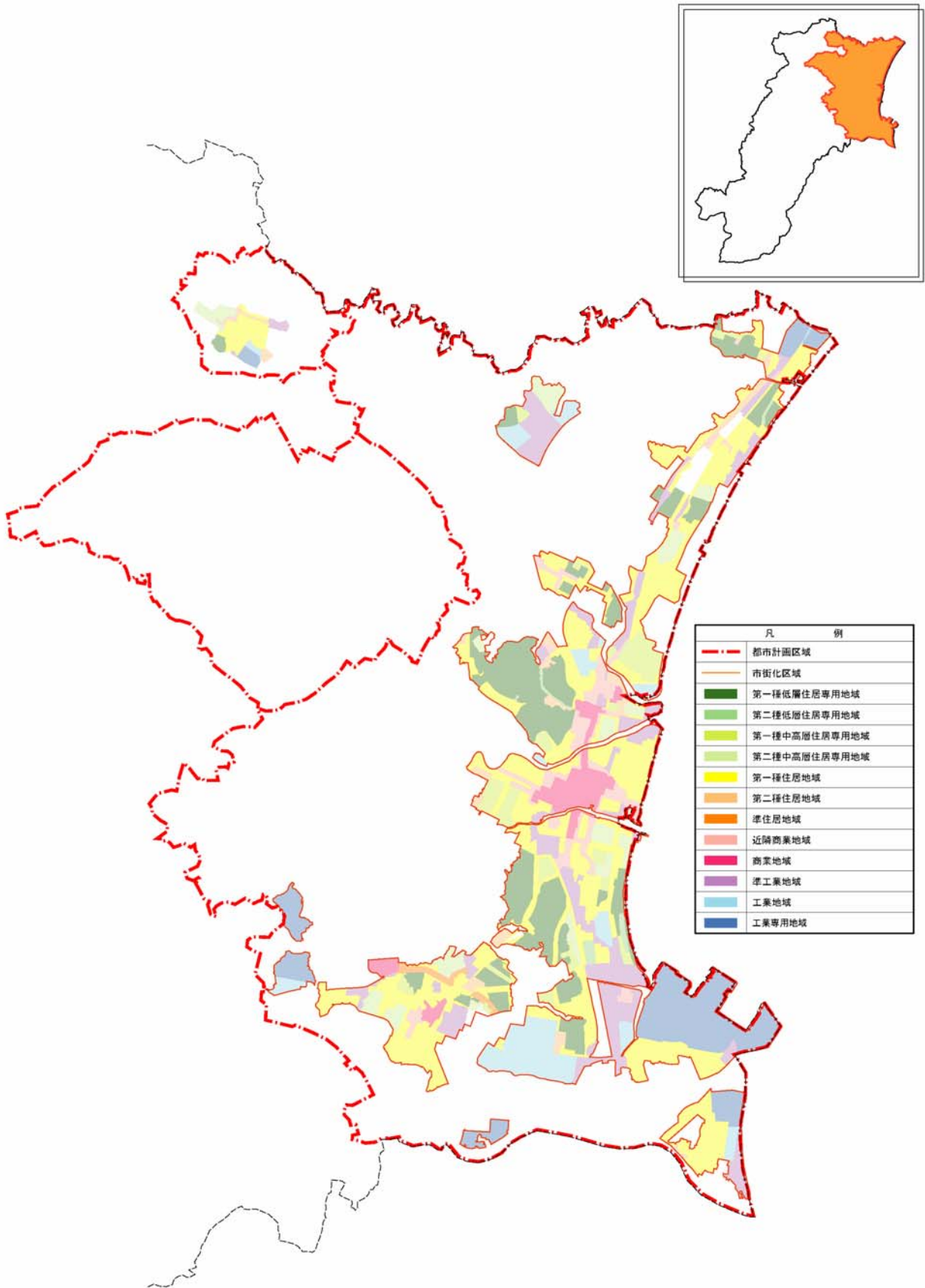
④用途地域

都市計画区域の指定状況について、都市計画法に基づく用途地域については、津地域、久居地域、河芸地域、香良洲地域、及び芸濃地域で計 4,764.7ha 指定されており、住居系が 60.8%、商業系が 8.8%、工業系が 30.4%となっている。

表 2-3 用途地域の指定状況（面積等）

用途地域		面積 (ha)	割合 (%)
住居系	第一種低層住居専用地域	752.9	15.8
	第二種低層住居専用地域	32.8	0.7
	第一種中高層住居専用地域	221.6	4.6
	第二種中高層住居専用地域	255.6	5.4
	第一種住居地域	1,483.0	31.1
	第二種住居地域	113.6	2.4
	準住居地域	39.0	0.8
商業系	近隣商業地域	237.3	5.0
	商業地域	179.1	3.8
工業系	準工業地域	560.2	11.8
	工業地域	326.2	6.8
	工業専用地域	563.4	11.8
用途地域指定区域 計		4,764.7	100.0

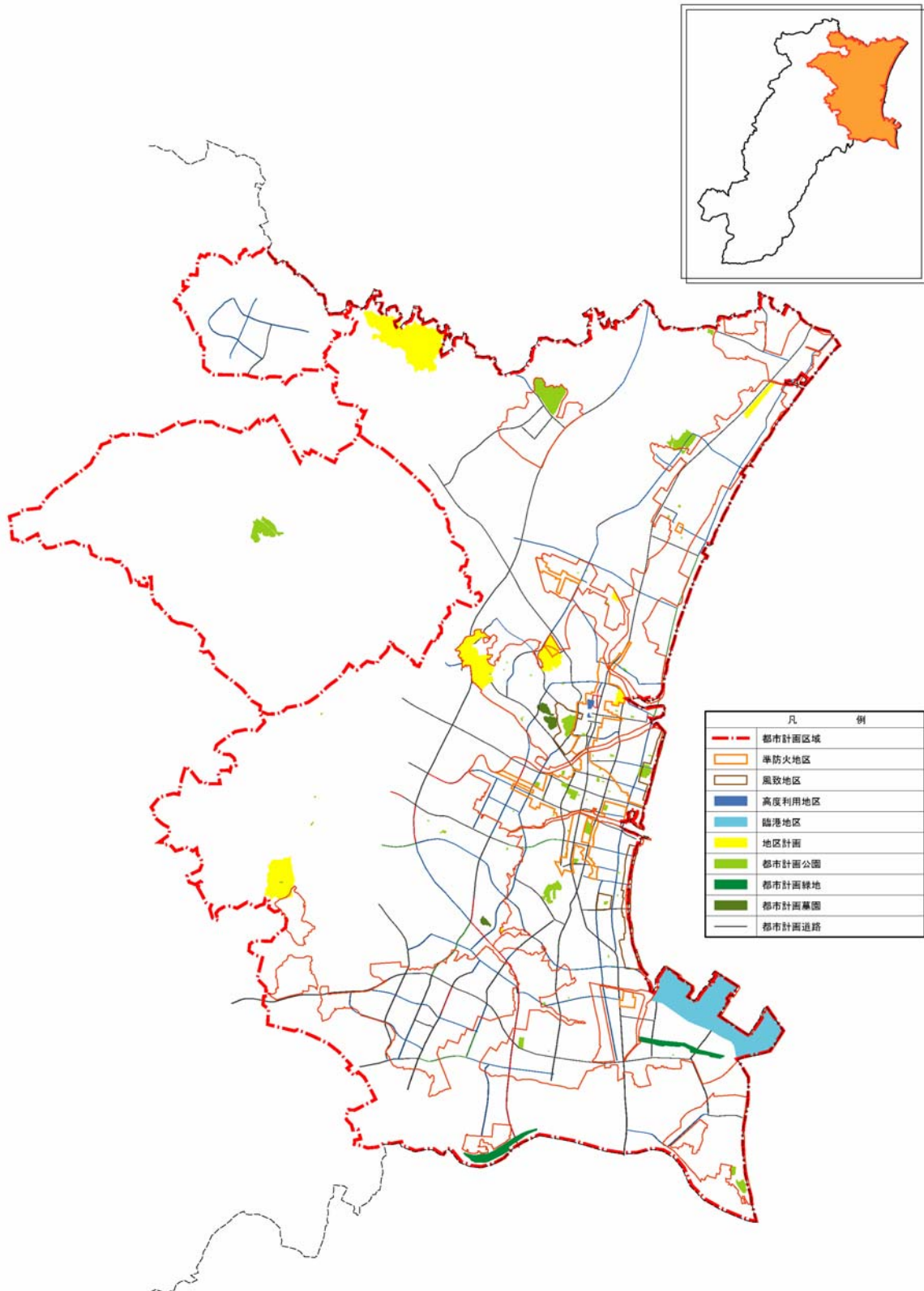
図 2-2 用途地域の指定の状況



⑤その他の地域地区

その他、都市計画決定されている地域地区等として、準防火地区、風致地区、高度利用地区、臨港地区、地区計画、都市計画道路、都市計画公園、都市計画緑地、都市計画墓園などが指定されている。

図 2-3 その他の地域地区等の指定状況

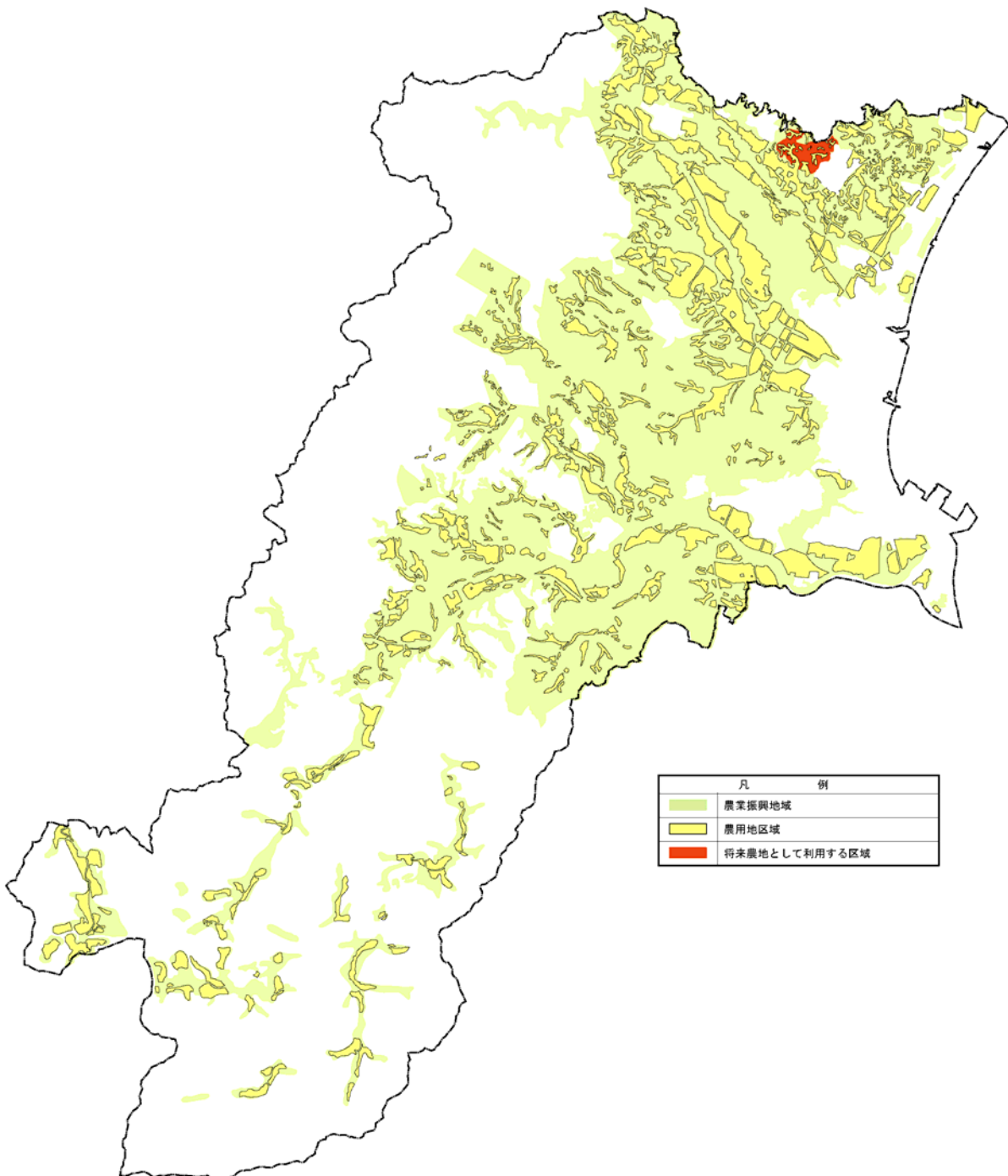


(2) 農業振興地域の整備に関する法律（農業振興地域、農用地区域）

① 農業振興地域と農用地区域の指定状況

農業振興地域の整備に関する法律に基づき指定された農業振興地域は28,669haであり、そのうち農用地区域は8,031haで指定されている。（津市農林水産課調べ）

図 2-4 農業振興地域と農用地区域の指定状況



②農地転用の状況

津市における平成8年からの農地転用の推移をみると、件数、面積ともに減少傾向にあるものの、平成17年では499件、面積約33.3haの農地転用が行われている。

また、これらの農地転用後の用途については、宅地が最も多く、面積ベースで43.3%を占めている。次いで雑種地が多く面積ベースで29.1%を占めている。

表 2-4 農地転用の件数と面積の推移

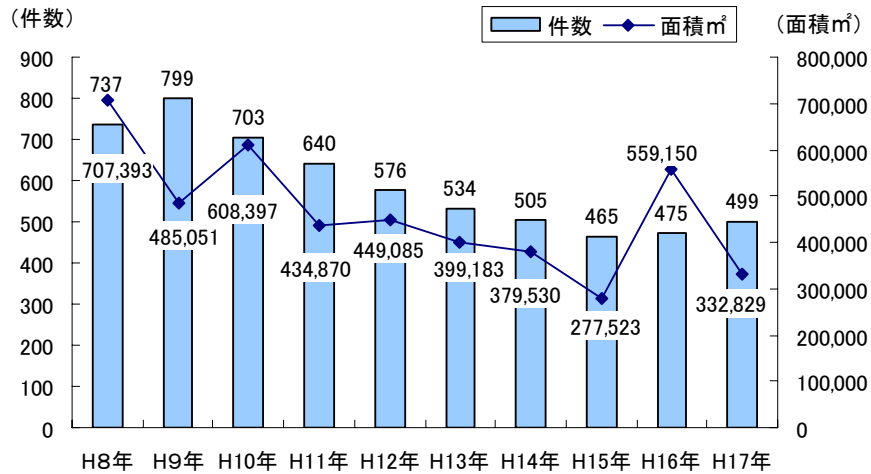
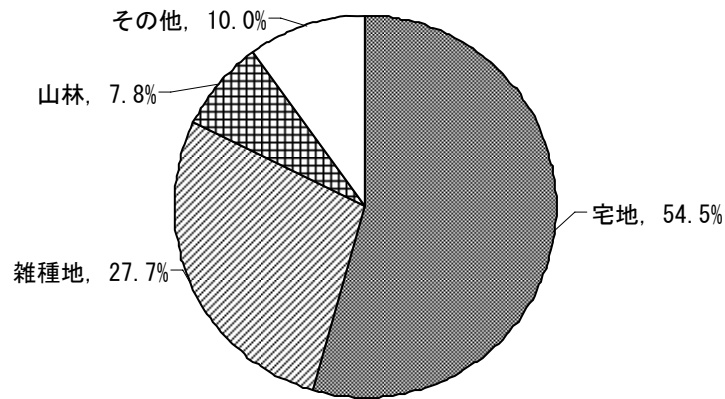
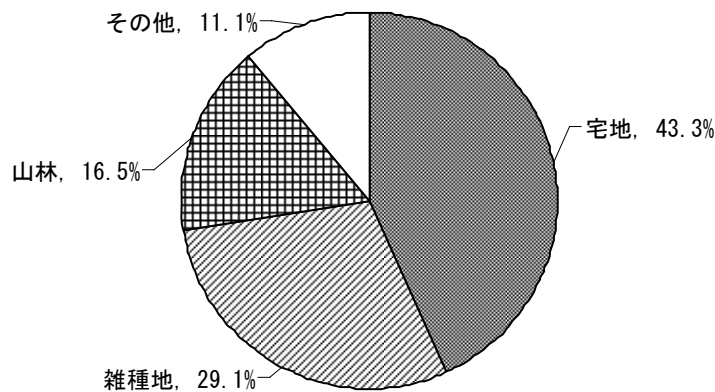


表 2-5 農地転用後の用途の状況 (平成17年)

農地転用の用途別届出・許可件数
(農地法4条・5条に基づく)



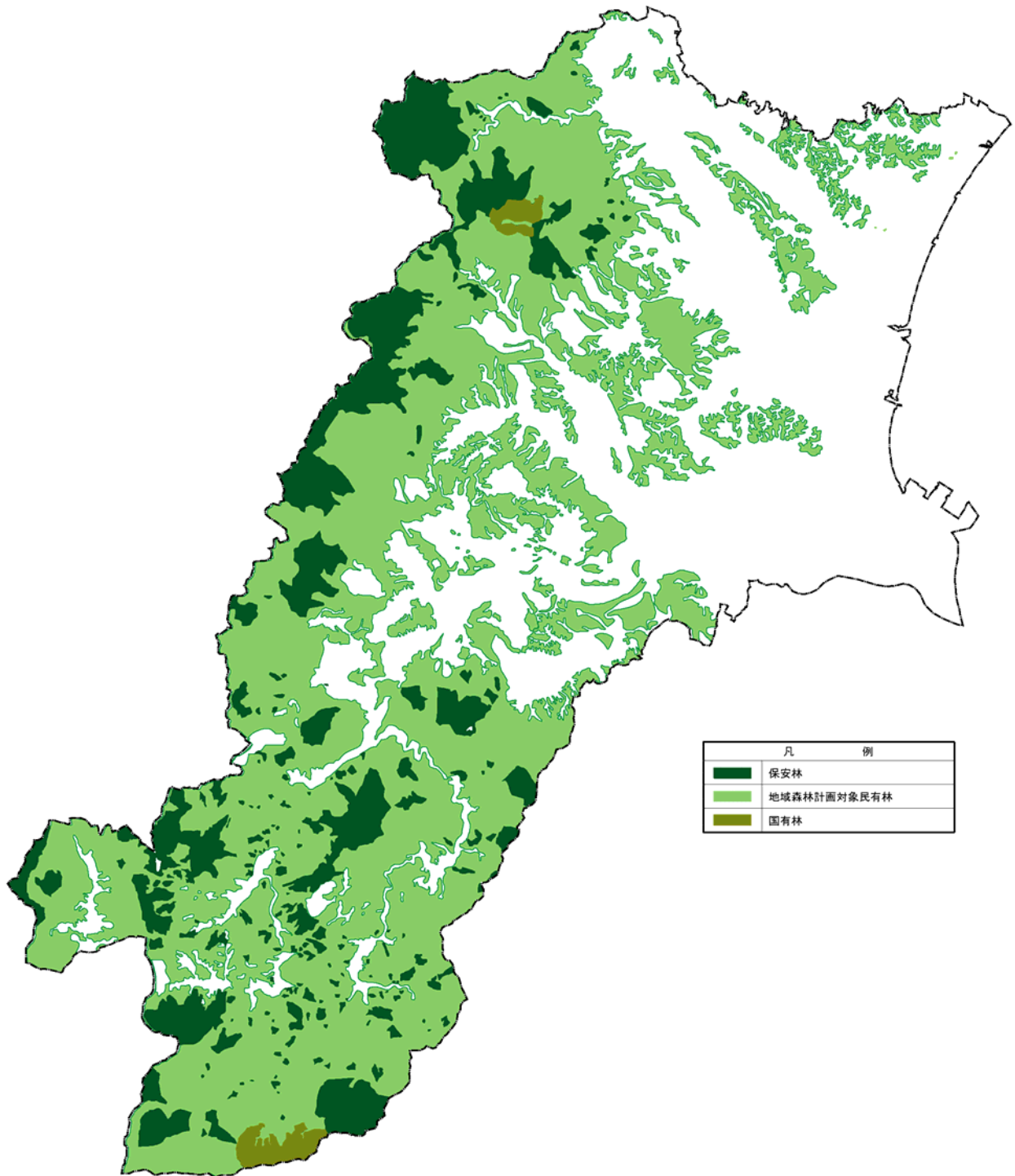
農地転用の用途別届出・許可面積
(農地法4条・5条に基づく)



(3) 森林法（地域森林計画対象民有林、保安林）

森林法に基づく地域森林計画対象民有林（国有林を除く）は、40,659ha であり、そのうち9,362ha が水源かん養、土砂流出防備、土砂崩壊防備、防風等を図るための保安林に指定されている。

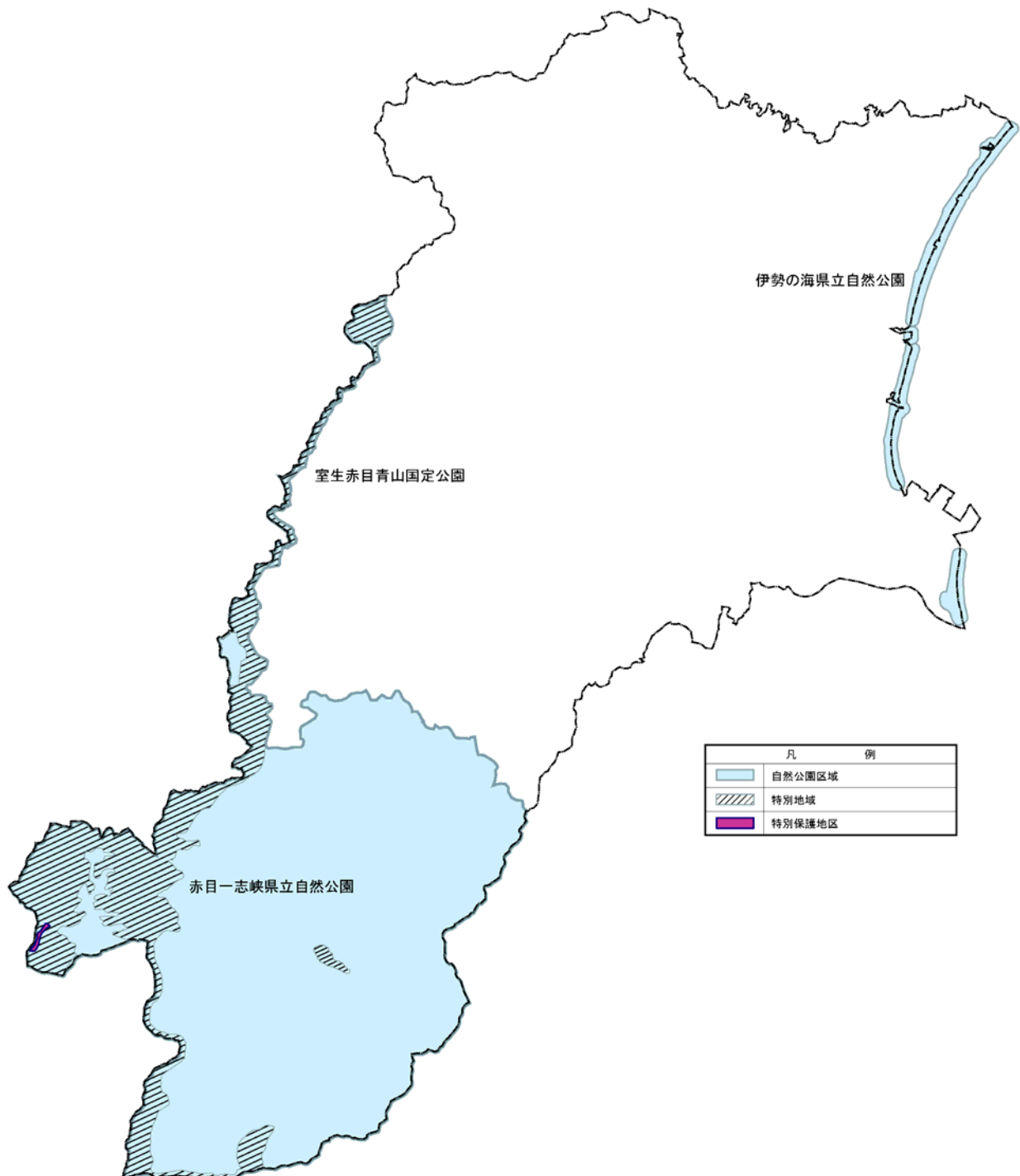
図 2-5 地域森林計画対象民有林、保安林の現況



(4) 自然公園法(自然公園区域)

優れた自然の風景地の保護や風致の維持を図るため、自然公園法に基づく自然公園区域として、市内には、室生赤目青山国定公園(4,374ha)、伊勢の海県立自然公園(373ha)、赤目一志峡県立自然公園(17,544ha)の3区域、計22,291haが指定されており、そのうち、室生赤目青山国定公園では、特別保護地区24ha、特別地域4,240haが指定されている。

図2-6 自然公園地域、特別地域の指定状況



(5) 水道水源保護条例(水源保護地域)

水道水源保護条例は、合併前の旧6市町村(旧津市、旧久居市、旧美里村、旧一志町、旧白山町及び旧美杉村)において、水道水源の保護を目的として産業廃棄物処理業者等を対象事業として制定された。合併後も暫定的に施行されており、引き続き、下図のとおり、水源保護地域を指定している(※新条例の制定後に、地域指定が変更される可能性あり)。

図 2-7 水源保護地域の指定状況 (平成19年3月末現在)



資料：津市

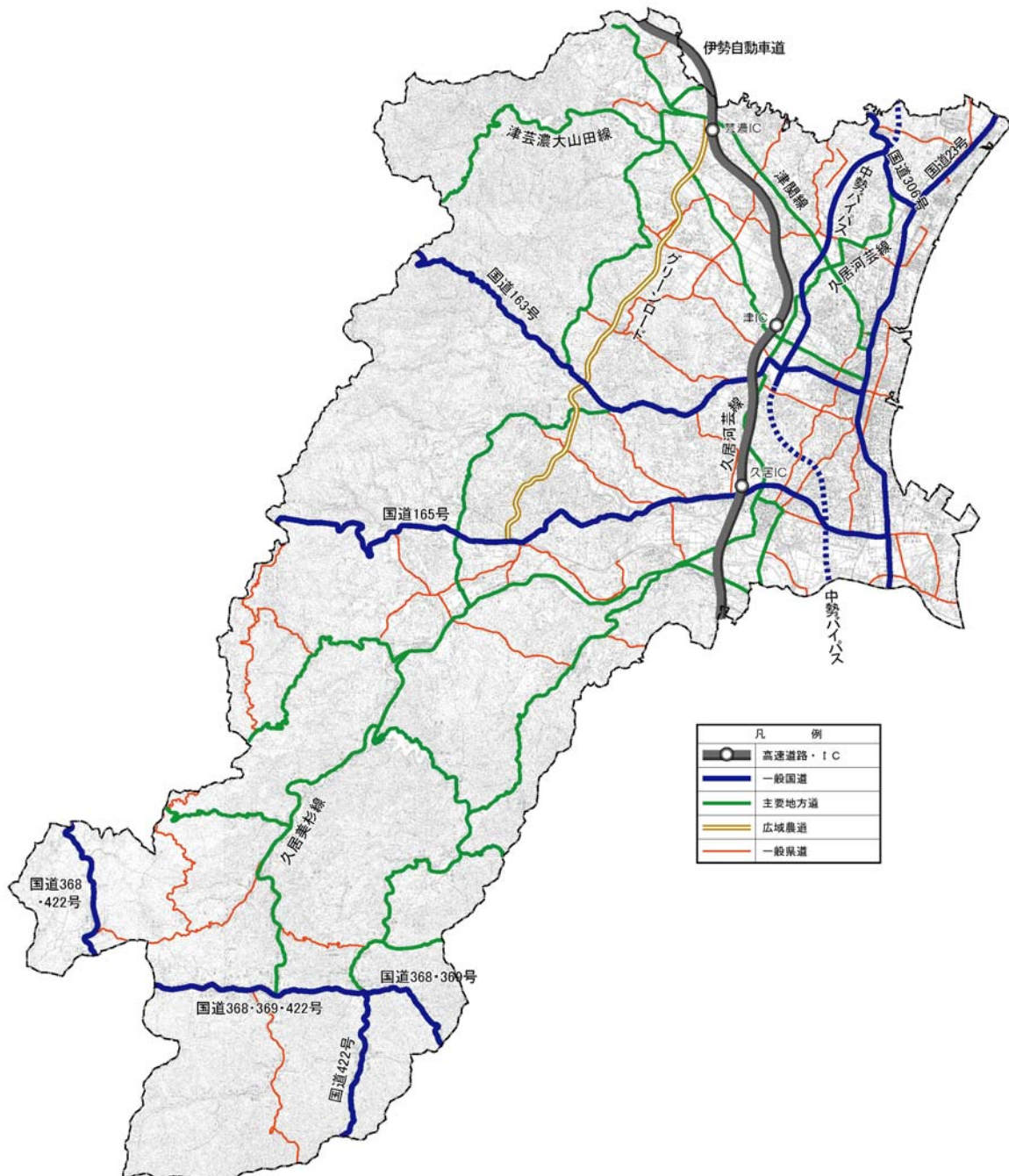
3. 都市基盤整備の状況

(1) 道路

①道路交通体系

津市の道路は、南北軸の主要な幹線道路として伊勢自動車道、国道 23 号、国道 23 号中勢バイパス、国道 306 号、主要地方道久居河芸線、広域農道グリーンロードなどが整備されている（一部は整備中）。また、東西軸の主要な幹線道路としては、国道 163 号、国道 165 号、国道 368 号、国道 422 号、主要地方道津関線、主要地方道津芸濃大山田線、主要地方道久居美杉線などが整備されている（一部は整備中）。

図 3-1 道路交通体系図



②国・県道の整備状況

津市の国道の整備状況は、7路線で実延長約109.6km、改良済の延長は約99.7kmで改良率が90.9%、舗装済は約103.7kmで舗装率は94.6%である。

県道の整備状況は、55路線で実延長約402.0km、改良済の延長は約287.0kmで改良率が71.4%、舗装済は約392.1kmで舗装率は97.5%である。

表 3-1 国・県道の整備状況

	<国道>						<県道>						路線数
	実延長 (m)	改良済 (m)	改良率 (%)	舗装済		路線数	実延長 (m)	改良済 (m)	改良率 (%)	舗装済		路線数	
				(m)	(%)					(m)	(%)		
津市	H12	79,404	69,251	87.2	73,292	92.3	398,639	273,277	68.6	388,363	97.4		
	H13	79,404	69,251	87.2	73,292	92.3	399,432	277,787	69.5	389,156	97.4		
	H14	80,117	69,840	87.2	74,219	92.6	399,679	279,846	70.0	389,588	97.5		
	H15	80,139	69,862	87.2	74,249	92.7	402,111	284,176	70.7	392,019	97.5		
	H16	79,934	69,865	87.4	74,044	92.6	401,721	285,378	71.0	391,750	97.5		
	H17	80,356	70,397	87.6	74,466	92.7	402,044	287,016	71.4	392,075	97.5	55	
		109,600	99,700	90.9	103,700	94.6	7	402,044	287,016	71.4	392,075	97.5	55
津地域	H12	13,286	13,286	100.0	13,286	100.0	2	78,784	67,162	85.2	78,784	100.0	22
	H13	13,286	13,286	100.0	13,286	100.0	2	80,107	69,422	86.7	80,107	100.0	22
	H14	13,286	13,286	100.0	13,286	100.0	3	80,067	69,597	86.9	80,067	100.0	23
	H15	13,286	13,286	100.0	13,286	100.0	3	82,484	72,413	87.8	82,484	100.0	23
	H16	13,294	13,294	100.0	13,294	100.0	3	82,484	72,413	87.8	82,484	100.0	23
	H17	13,721	13,721	100.0	13,721	100.0	3	82,491	73,211	88.8	82,491	100.0	22
久居地域	H12	9,290	9,290	100.0	9,290	100.0	1	50,920	35,793	70.3	50,838	99.8	13
	H13	9,290	9,290	100.0	9,290	100.0	1	50,888	36,542	71.8	50,805	99.8	13
	H14	9,290	9,290	100.0	9,290	100.0	1	50,877	36,723	72.2	50,794	99.8	13
	H15	9,290	9,290	100.0	9,290	100.0	1	50,866	36,768	72.3	50,783	99.8	13
	H16	9,290	9,290	100.0	9,290	100.0	1	50,777	36,842	72.6	50,695	99.8	13
	H17	9,290	9,290	100.0	9,290	100.0	1	50,690	36,879	72.8	50,608	99.8	13
河芸地域	H12	4,562	4,562	100.0	4,562	100.0	1	8,303	6,238	75.1	8,303	100.0	5
	H13	4,562	4,562	100.0	4,562	100.0	1	8,303	6,238	75.1	8,303	100.0	5
	H14	4,562	4,562	100.0	4,562	100.0	1	8,303	6,238	75.1	8,303	100.0	5
	H15	4,584	4,584	100.0	4,584	100.0	1	8,270	6,512	78.7	8,270	100.0	5
	H16	4,584	4,584	100.0	4,584	100.0	1	8,270	6,589	79.7	8,270	100.0	5
	H17	4,584	4,584	100.0	4,584	100.0	1	8,270	6,589	79.7	8,270	100.0	5
芸濃地域	H12	0	0	0.0	0	0.0	0	33,920	26,230	77.3	33,582	99.0	5
	H13	0	0	0.0	0	0.0	0	33,924	26,775	78.9	33,587	99.0	5
	H14	0	0	0.0	0	0.0	0	33,924	26,775	78.9	33,587	99.0	5
	H15	0	0	0.0	0	0.0	0	33,917	27,048	79.7	33,579	99.0	5
	H16	0	0	0.0	0	0.0	0	33,917	27,048	79.7	33,580	99.0	5
	H17	0	0	0.0	0	0.0	0	34,325	27,452	80.0	33,988	99.0	5
美里村	H12	11,644	11,599	99.6	11,644	100.0	1	10,388	9,384	90.3	10,388	100.0	3
	H13	11,644	11,599	99.6	11,644	100.0	1	10,377	9,633	92.8	10,377	100.0	3
	H14	11,644	11,599	99.6	11,644	100.0	1	10,377	9,633	92.8	10,377	100.0	3
	H15	11,644	11,599	99.6	11,644	100.0	1	10,372	10,118	97.6	10,372	100.0	3
	H16	11,644	11,599	99.6	11,644	100.0	1	10,371	10,127	97.6	10,371	100.0	3
	H17	11,644	11,599	99.6	11,644	100.0	1	10,371	10,127	97.6	10,371	100.0	3
安濃地域	H12	0	0	0.0	0	0.0	0	29,202	26,570	91.0	29,202	100.0	6
	H13	0	0	0.0	0	0.0	0	29,202	26,570	91.0	29,202	100.0	6
	H14	0	0	0.0	0	0.0	0	29,176	26,834	92.0	29,176	100.0	6
	H15	0	0	0.0	0	0.0	0	29,176	26,835	92.0	29,176	100.0	6
	H16	0	0	0.0	0	0.0	0	29,176	26,835	92.0	29,176	100.0	6
	H17	0	0	0.0	0	0.0	0	29,190	26,848	92.0	29,190	100.0	6
香良洲地域	H12	0	0	0.0	0	0.0	0	3,857	3,776	97.9	3,857	100.0	2
	H13	0	0	0.0	0	0.0	0	3,857	3,776	97.9	3,857	100.0	2
	H14	0	0	0.0	0	0.0	0	3,857	3,776	97.9	3,857	100.0	3
	H15	0	0	0.0	0	0.0	0	3,857	3,776	97.9	3,857	100.0	3
	H16	0	0	0.0	0	0.0	0	3,857	3,776	97.9	3,857	100.0	3
	H17	0	0	0.0	0	0.0	0	3,857	3,776	97.9	3,857	100.0	3
一志地域	H12	0	0	0.0	0	0.0	0	37,123	26,567	71.6	37,116	100.0	9
	H13	0	0	0.0	0	0.0	0	37,309	26,754	71.7	37,302	100.0	9
	H14	0	0	0.0	0	0.0	0	37,629	27,111	72.0	37,629	100.0	10
	H15	0	0	0.0	0	0.0	0	37,663	27,249	72.3	37,663	100.0	10
	H16	0	0	0.0	0	0.0	0	37,279	27,119	72.7	37,279	100.0	10
	H17	0	0	0.0	0	0.0	0	37,279	27,199	73.0	37,279	100.0	10
白山地域	H12	15,122	15,122	100.0	15,122	100.0	1	62,823	40,956	65.2	62,743	99.9	13
	H13	15,122	15,122	100.0	15,122	100.0	1	62,398	40,684	65.2	62,317	99.9	12
	H14	15,122	15,122	100.0	15,122	100.0	1	62,392	41,252	66.1	62,311	99.9	12
	H15	15,122	15,122	100.0	15,122	100.0	1	62,391	41,182	66.0	62,310	99.9	12
	H16	15,122	15,122	100.0	15,122	100.0	1	62,475	41,253	66.0	62,394	99.9	12
	H17	15,118	15,118	100.0	15,118	100.0	1	62,484	41,383	66.2	62,404	99.9	12
美杉地域	H12	25,500	15,392	60.4	19,387	76.0	2	83,319	30,601	36.7	73,551	88.3	9
	H13	25,500	15,392	60.4	19,387	76.0	2	83,067	31,393	37.8	73,299	88.2	9
	H14	26,213	15,981	61.0	20,315	77.5	3	83,078	31,907	38.4	73,487	88.5	9
	H15	26,213	15,981	61.0	20,323	77.5	3	83,115	32,275	38.8	73,524	88.5	10
	H16	26,000	15,976	61.4	20,110	77.3	3	83,115	33,376	40.2	73,644	88.6	10
	H17	25,999	16,085	61.9	20,109	77.3	3	83,087	33,552	40.4	73,617	88.6	10

資料：三重県「道路概況表」

③市道の整備状況

平成17年4月1日現在の津市の市道の改良率は42.7%で、舗装率は64.4%である。いずれも県平均の改良率44.7%、舗装率74.8%を下回っている。

津地域は改良率が7割を超え整備が進んでいるが、美杉地域は14.0%で、久居地域、河芸地域、一志地域は20%台にとどまっている。

図3-2 市道の整備状況

		総延長		実延長		舗装率		路線数
		(m)	(m)	(m)	(%)	(m)	(%)	
津市	H12	3,361,658	3,181,478	1,133,644	35.6	1,886,460	59.3	9,586
	H13	3,367,156	3,187,487	1,152,227	36.1	1,914,489	60.1	9,612
	H14	3,401,577	3,224,168	1,204,083	37.3	1,973,999	61.2	9,767
	H15	3,428,402	3,253,783	1,235,974	38.0	2,024,913	62.2	9,952
	H16	3,453,564	3,278,639	1,267,743	38.7	2,066,410	63.0	10,053
	H17	3,473,226	3,296,695	1,408,158	42.7	2,123,108	64.4	10,200
津地域	H12	958,962	857,979	563,515	65.7	557,713	65.0	2,636
	H13	964,282	863,865	579,637	67.1	580,479	67.2	2,660
	H14	992,670	893,911	614,421	68.7	621,922	69.6	2,780
	H15	1,006,257	910,228	631,538	69.4	642,710	70.6	2,850
	H16	1,022,407	926,308	652,417	70.4	672,408	72.6	2,925
	H17	1,027,548	931,961	663,500	71.2	695,358	74.6	2,965
久居地域	H12	394,964	380,687	79,782	21.0	262,408	68.9	1,251
	H13	394,995	380,662	81,371	21.4	266,502	70.0	1,251
	H14	395,075	382,623	83,729	21.9	269,204	70.4	1,251
	H15	408,236	395,806	96,437	24.4	292,732	74.0	1,364
	H16	408,336	395,697	98,042	24.8	294,574	74.4	1,365
	H17	408,018	395,593	99,275	25.1	296,245	74.9	1,365
河芸地域	H12	124,932	113,517	20,298	17.9	89,113	78.5	395
	H13	124,932	113,517	20,949	18.5	89,764	79.1	395
	H14	125,192	113,776	21,528	18.9	90,344	79.4	395
	H15	125,823	114,407	22,159	19.4	90,975	79.5	395
	H16	128,473	117,057	24,809	21.2	93,625	80.0	397
	H17	128,473	117,057	24,809	21.2	93,625	80.0	397
芸濃地域	H12	173,714	171,248	52,291	30.5	74,727	43.6	451
	H13	173,714	171,248	52,291	30.5	74,727	43.6	451
	H14	173,714	171,248	52,291	30.5	74,727	43.6	451
	H15	173,714	171,248	52,291	30.5	74,727	43.6	451
	H16	173,714	171,248	52,291	30.5	74,727	43.6	451
	H17	171,116	168,945	57,685	34.1	84,488	50.0	511
美里地域	H12	87,505	86,763	39,351	45.4	68,123	78.5	178
	H13	87,505	86,763	39,351	45.4	68,123	78.5	178
	H14	87,505	86,763	39,351	45.4	68,123	78.5	178
	H15	87,505	86,763	39,351	45.4	68,123	78.5	178
	H16	87,505	86,763	39,351	45.4	68,123	78.5	178
	H17	87,505	86,763	39,351	45.4	68,123	78.5	178
安濃地域	H12	303,576	300,334	153,954	51.3	167,881	55.9	894
	H13	303,723	300,482	154,175	51.3	168,399	56.0	896
	H14	305,113	301,850	157,764	52.3	173,797	57.6	910
	H15	304,614	301,393	159,199	52.8	179,052	59.4	911
	H16	310,876	307,628	165,834	53.9	186,359	60.6	934
	H17	311,619	308,366	166,825	54.1	187,788	60.9	940
香良洲地域	H12	65,629	61,591	14,535	23.6	51,440	83.5	250
	H13	65,629	61,591	14,535	23.6	51,440	83.5	250
	H14	66,067	62,073	21,903	35.3	53,301	85.9	253
	H15	66,067	62,073	21,903	35.3	53,301	85.9	253
	H16	66,067	62,073	21,903	35.3	53,301	85.9	253
	H17	66,067	62,073	21,903	35.3	53,301	85.9	253
一志地域	H12	265,720	264,230	60,898	23.0	177,470	67.2	994
	H13	265,720	264,230	60,898	23.0	177,470	67.2	994
	H14	269,585	266,795	64,076	24.0	184,996	69.3	1,012
	H15	269,585	266,795	64,076	24.0	184,996	69.3	1,012
	H16	269,585	266,795	64,076	24.0	184,996	69.3	1,012
	H17	268,902	267,306	67,953	25.4	186,410	69.7	1,012
白山地域	H12	597,320	592,073	105,414	17.8	265,111	44.8	1,654
	H13	597,320	592,073	105,414	17.8	265,111	44.8	1,654
	H14	597,320	592,073	105,414	17.8	265,111	44.8	1,654
	H15	597,265	592,014	105,414	17.8	265,823	44.9	1,655
	H16	597,265	592,014	105,414	17.8	265,823	44.9	1,655
	H17	600,616	595,185	215,838	36.3	275,897	46.4	1,666
美杉地域	H12	389,336	353,056	43,606	12.4	172,474	48.9	883
	H13	389,336	353,056	43,606	12.4	172,474	48.9	883
	H14	389,336	353,056	43,606	12.4	172,474	48.9	883
	H15	389,336	353,056	43,606	12.4	172,474	48.9	883
	H16	389,336	353,056	43,606	12.4	172,474	48.9	883
	H17	403,362	363,446	51,019	14.0	181,873	50.0	913

資料：「市町村道路施設現況調書」

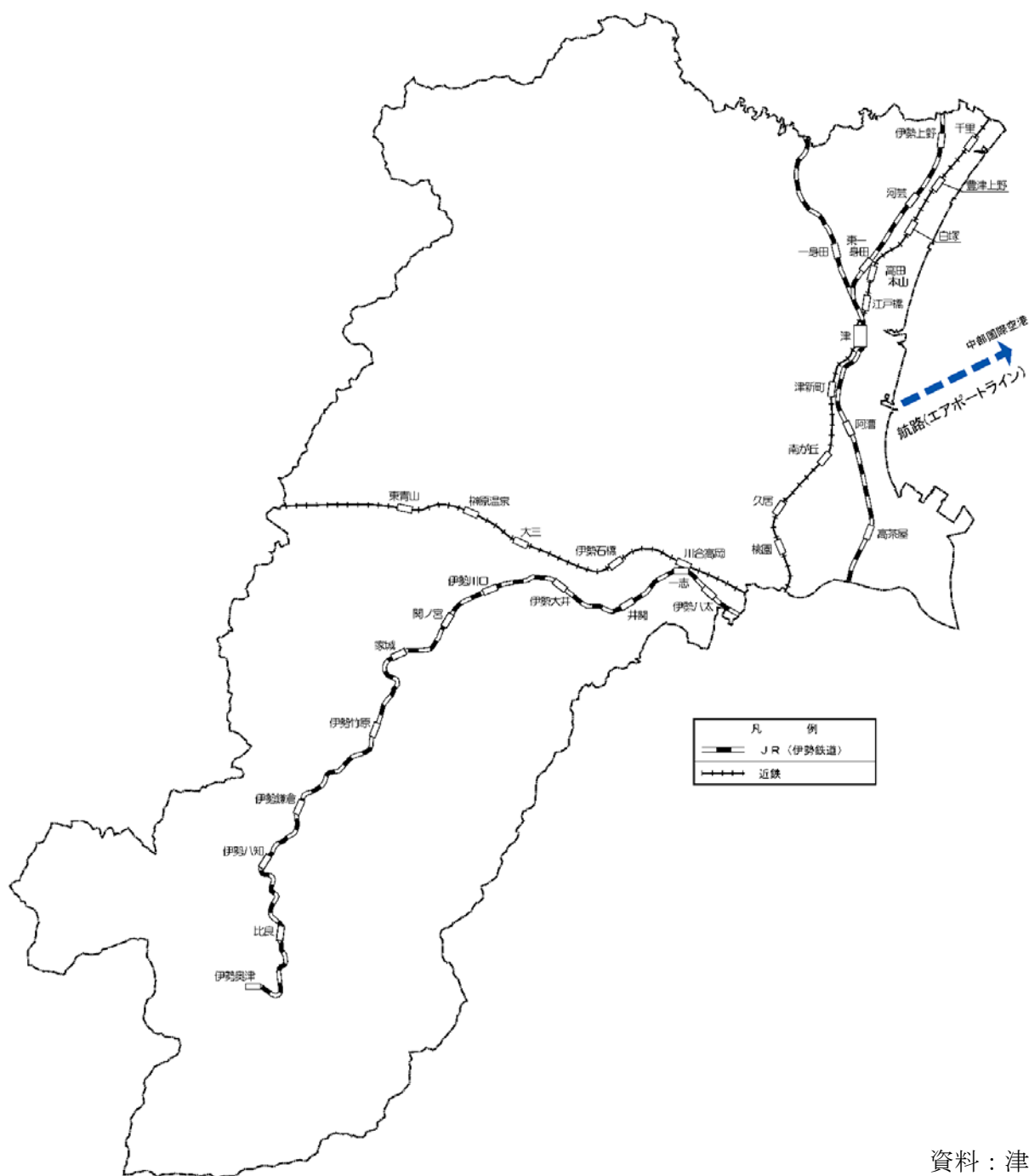
(2) 鉄道等

本市を通る鉄道路線は、近畿日本鉄道（株）（以下「近鉄」という。）の大阪線と名古屋線、第3セクターの伊勢鉄道、東海旅客鉄道（株）（以下「JR」という。）の紀勢本線と名松線である。

近鉄、JRともに大阪圏と名古屋圏に接続する路線を市内に有しており、伊勢方面の路線にも結節している。

また、平成17年2月17日の中部国際空港の開港に合わせて、海上アクセス津エアポートラインが運航を開始している。

図 3-2 鉄道・航路図



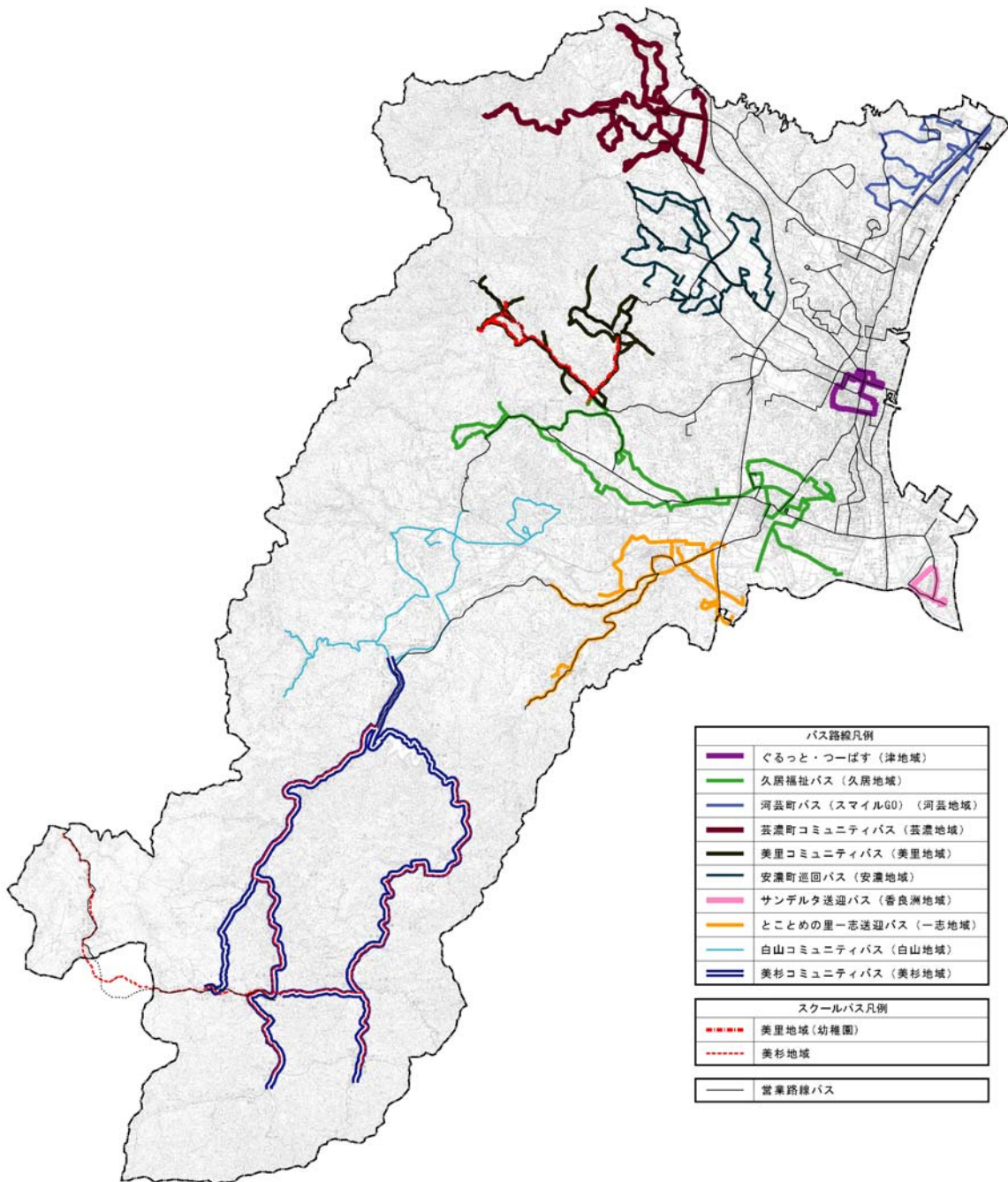
資料：津市

(3) 路線バス

市内の営業路線バスは、津駅、津新町駅、久居駅を主なターミナルとして路線を形成している。

また、市内の一部地域では、コミュニティバスや福祉バス、スクールバスを運行しているほか、特定の施設の送迎バスも運行している。

図 3-3 路線バス、コミュニティバス等の概要図



資料：津市、三重交通

4. 生活関連施設等の状況

(1) 宅地の状況

①世帯や住宅の状況

津市の住宅に住む一般世帯数は、106,505世帯（平成17年）であり、世帯分離等に伴い、平成12年からの5年間で約5.5%増加している。

津市の持ち家率は70.9%であり、三重県の74.9%よりは低いものの、美里地域、美杉地域では95%を超えている（平成17年）。

また、津市の民間の借家率は年々増加しており、県の平均の17.8%を上回る20.4%を占め、特に津地域、芸濃地域、一志地域において増加が高くなっている。

表4-1 住宅に住む一般世帯数

単位:世帯

	S55.10.1	S60.10.1	H2.10.1	H7.10.1	H12.10.1	H17.10.1
県 計	458,572	489,573	526,524	576,825	619,056	653,163
(前年比)	-	6.8	7.5	9.6	7.3	5.5
津 市	73,669	79,302	86,347	94,726	100,951	106,505
(前年比)	-	7.6	8.9	9.7	6.6	5.5
津 地 域	42,629	46,885	52,353	58,077	61,096	64,794
久居地域	9,957	10,727	11,443	12,614	14,030	15,016
河芸地域	4,435	4,502	4,707	5,070	5,752	6,299
芸濃地域	2,314	2,341	2,388	2,430	2,517	2,619
美里地域	1,070	1,107	1,139	1,204	1,206	1,219
安濃地域	2,071	2,304	2,569	2,875	3,238	3,322
香良洲地域	1,423	1,468	1,490	1,550	1,708	1,700
一志地域	3,325	3,455	3,688	4,303	4,755	5,010
白山地域	3,483	3,669	3,803	3,906	4,085	4,089
美杉地域	2,962	2,844	2,767	2,697	2,564	2,437

資料：総務省統計局「国勢調査報告」

表4-2 持ち家率

単位:%

	S55.10.1	S60.10.1	H2.10.1	H7.10.1	H12.10.1	H17.10.1
県 計	77.9	78.0	77.7	75.8	75.4	74.9
(前年比)	-	0.1	△ 0.4	△ 2.5	△ 0.5	△ 0.6
津 市	75.6	74.1	72.5	70.6	71.0	70.9
(前年比)	-	△ 2.0	△ 2.1	△ 2.7	0.5	△ 0.1
津 地 域	67.7	65.7	63.7	62.2	63.8	63.6
久居地域	75.4	75.4	74.8	71.9	71.3	71.6
河芸地域	78.2	79.5	81.8	78.4	73.5	75.3
芸濃地域	91.6	91.5	91.1	91.4	90.7	88.7
美里地域	97.3	97.4	98.1	95.7	96.4	96.6
安濃地域	95.4	95.3	93.6	93.7	92.8	93.8
香良洲地域	95.2	94.9	95.4	92.7	88.9	88.1
一志地域	95.2	94.2	93.3	92.2	89.0	89.8
白山地域	95.1	94.5	94.7	94.2	92.4	93.5
美杉地域	96.6	97.0	97.1	96.3	96.4	97.0

※持ち家率＝持ち家に住む一般世帯数／住宅に住む一般世帯数

資料：総務省統計局「国勢調査報告」

表 4-3 民間の借家率

	S55.10.1	S60.10.1	H2.10.1	H7.10.1	H12.10.1	H17.10.1
県 計	12.6	13.1	14.2	16.1	16.7	17.8
(前回比)	-	3.6	8.2	13.4	4.0	6.9
津 市	13.1	15.4	17.5	20.2	19.5	20.4
(前回比)	-	17.1	13.8	15.4	△ 3.7	4.7
津 地 域	17.7	21.1	23.8	26.7	25.4	26.7
久 居 地 域	14.7	14.7	15.7	18.2	17.0	16.6
河 芸 地 域	6.9	7.2	7.4	11.9	16.0	14.5
芸 濃 地 域	2.3	1.8	2.7	2.8	4.0	6.7
美 里 地 域	0.8	1.1	0.5	1.6	1.2	1.1
安 濃 地 域	1.4	1.7	2.3	3.4	3.8	4.1
香 良 洲 地 域	3.7	4.0	3.8	5.0	7.0	7.0
一 志 地 域	3.0	4.1	5.0	6.2	6.3	7.5
白 山 地 域	1.9	2.2	2.8	3.7	3.0	3.6
美 杉 地 域	1.6	1.5	1.7	1.7	1.4	1.4

※民間の借家に住む一般世帯数/住宅に住む一般世帯数

資料：総務省統計局「国勢調査報告」

②大規模住宅団地開発の状況

市域において、過去 10 年間に開発許可申請を行った大規模開発（5 ha 以上）については、次のようなものがあげられる。

表 4-4 大規模開発の状況

開発名称	開発許可年	施行者	用途	計画面積 (ha)	計画区画数
杜の街	平成10年	三交不動産(株)	住宅、商業施設他	119.3	1,575
ハイタウン久居東	平成10年	大和開発(株)	主に住宅	7.3	179
豊里ネオポリス (3期)	平成11年	大和ハウス工業(株)	主に住宅	8.2	181
東さくらが丘	平成14年	三交不動産(株)	主に住宅	10.5	229
青葉台	平成16年	日の出開発(株)	主に住宅	29.5	743

图 4-2 小学校区别人口增减率（平成 7 年～平成 12 年）

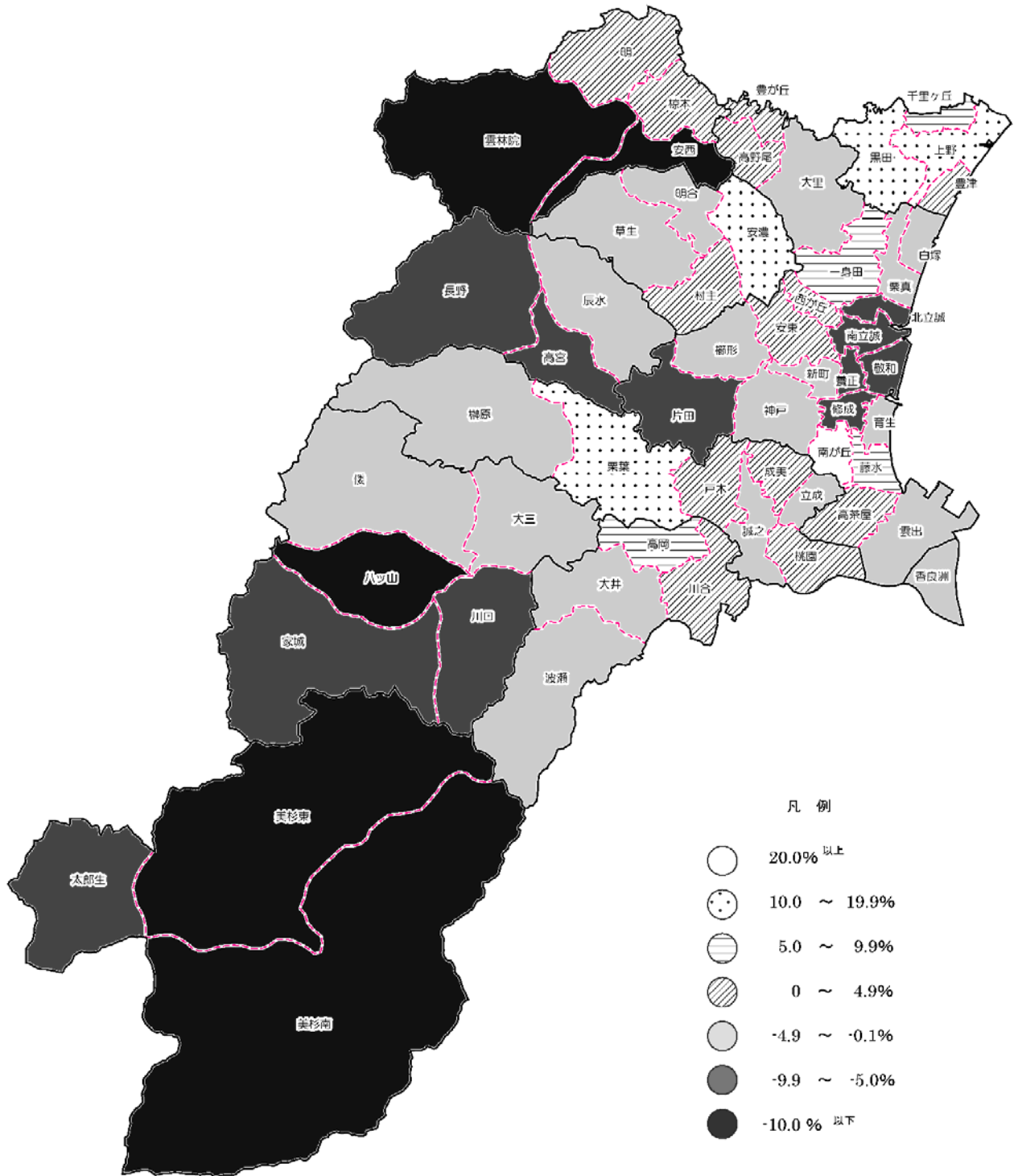
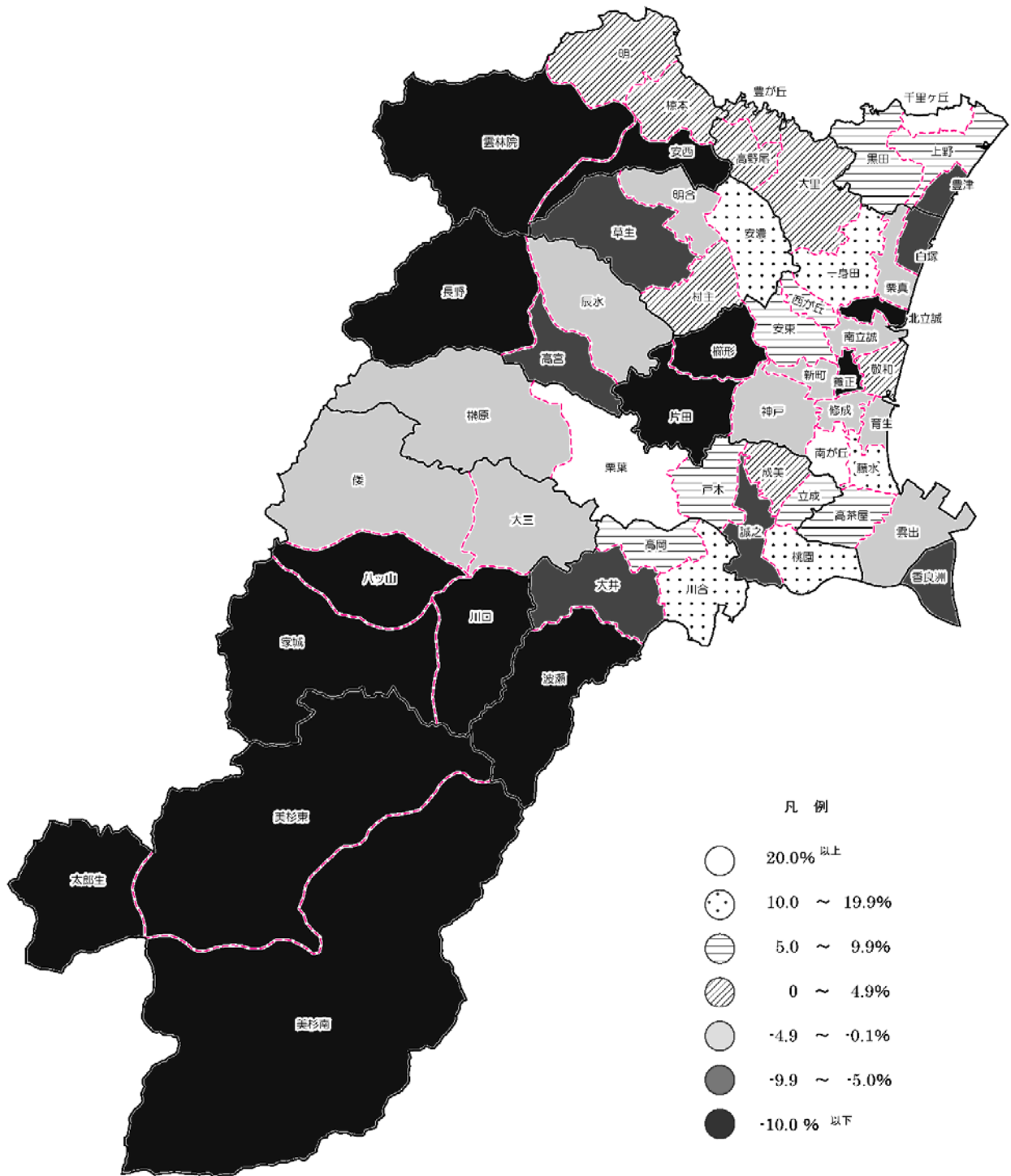


图 4-3 小学校区别人口增减率（平成 7 年～平成 17 年）



(2) 上下水道の状況

①上水道の状況

津市の上水道給水人口は、268,657人、旧美里村、美杉村などを中心とした簡易水道給水人口は8,531人と上水道の給水人口は合わせて277,188人である（平成17年）。

表 4-5 上水道給水人口

単位：人、%											
	H7.3.31	H8.3.31	H9.3.31	H10.3.31	H11.3.31	H12.3.31	H13.3.31	H14.3.31	H15.3.31	H16.3.31	H17.3.31
県 計	1,642,228	1,653,716	1,665,867	1,672,380	1,692,363	1,700,050	1,703,608	1,713,564	1,716,280	1,722,975	1,725,255
(前年比)	1.2	0.7	0.7	0.4	1.2	0.5	0.2	0.6	0.2	0.4	0.1
津 市	247,362	252,767	253,453	253,606	267,229	266,739	266,874	266,420	267,071	268,388	268,657
(前年比)	0.4	2.2	0.3	0.1	5.4	△ 0.2	0.1	△ 0.2	0.2	0.5	0.1
津 地 域	159,267	159,856	160,449	159,840	159,759	159,460	159,298	159,240	159,400	159,539	159,472
久居地域	35,387	35,500	35,796	36,258	36,770	36,733	36,833	36,824	37,080	38,012	38,562
河芸地域	4,154	4,206	4,157	4,426	17,071	17,153	17,712	17,454	17,640	17,657	17,779
芸濃地域	8,632	8,590	8,511	8,528	8,820	8,397	8,342	8,303	8,262	8,477	8,466
美里地域	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
安濃地域	10,693	10,896	11,059	11,237	11,260	11,489	11,420	11,363	11,373	11,405	11,319
香良洲地域	5,578	5,526	5,479	5,435	5,426	5,421	5,444	5,413	5,402	5,360	5,348
一志地域	10,676	14,530	14,580	14,694	14,754	14,835	14,759	14,737	14,868	14,982	15,038
白山地域	12,975	13,663	13,422	13,188	13,369	13,251	13,066	13,086	13,046	12,956	12,673
美杉地域	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

資料：三重県水質改善室

表 4-6 簡易水道給水人口

単位：人、%											
	H7.3.31	H8.3.31	H9.3.31	H10.3.31	H11.3.31	H12.3.31	H13.3.31	H14.3.31	H15.3.31	H16.3.31	H17.3.31
県 計	152,976	148,421	144,853	143,508	128,674	124,101	124,729	114,619	112,343	108,311	105,733
(前年比)	△ 4.2	△ 3.0	△ 2.4	△ 0.9	△ 10.3	△ 3.6	0.5	△ 8.1	△ 2.0	△ 3.6	△ 2.4
津 市	24,957	20,975	21,240	20,975	8,090	8,018	8,657	8,578	8,536	8,603	8,531
(前年比)	2.0	△ 16.0	1.3	△ 1.2	△ 61.4	△ 0.9	8.0	△ 0.9	△ 0.5	0.8	△ 0.8
津 地 域	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
久居地域	2,360	2,375	2,438	2,389	2,240	2,190	2,166	2,143	2,115	2,091	2,089
河芸地域	12,526	12,481	12,777	12,622	-	-	-	-	-	-	-
芸濃地域	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
美里地域	4,364	4,343	4,308	4,279	4,258	4,240	4,195	4,163	4,135	4,104	4,102
安濃地域	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
香良洲地域	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一志地域	2,867	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
白山地域	1,275	305	294	280	224	264	254	249	241	249	227
美杉地域	1,565	1,471	1,423	1,405	1,368	1,324	2,042	2,023	2,045	2,159	2,113

資料：三重県水質改善室

②生活排水処理・し尿処理等の状況

生活排水処理施設の整備状況をみると、下水道等の集合処理施設による処理人口は約 11.5 万人、合併処理浄化槽等による個別処理による処理人口は約 8 万人であり、生活排水処理人口は約 19.6 万人、普及率は約 69%である。

し尿収集・処理の状況については、下水道等の整備促進により、し尿収集量（処理量）はおおむね減少しており、約 9.3 万³m³である（平成 16 年）。

なお、下水道とコミュニティプラント、浄化槽による水洗化人口は、約 24.0 万人であり、水洗化率は 83%である。

③公共下水道の状況

津市の下水道は、流域関連公共下水道と単独公共下水道がある。計画区域は、流域関連公共下水道が合計 8233.9ha、単独公共下水道が 693.4ha、あわせて 8927.3ha となっている。

処理区域面積は約 2,047.3ha、処理区域人口が 103,117 人、普及率は 36.4%にとどまっている。

表 4-7 流域関連公共下水道の供用開始状況

平成 16 年度末

名 称	計画区域(ha)	処理区域(ha)
志登茂川処理区（旧津市、旧河芸町、旧安濃町）	3,163.7	0.0
雲出川左岸処理区（旧津市、旧久居市、旧香良洲町）	3,888.0	1,349.4
松阪処理区（旧一志町、旧白山町）	1,182.2	117.9
合 計	8,233.9	1,467.3

表 4-8 単独公共下水道の供用開始状況

平成 16 年度末

名 称	計画区域(ha)	処理区域(ha)
中央処理区（旧津市）	333.0	290.0
椋本処理区（旧芸濃町）	255.0	0.0
雲林院処理区（旧芸濃町）	75.4	75.4
高宮処理区（旧美里村）	33.0	33.0
千里ヶ丘処理区（旧河芸町）	(45.0)	45.0
合 計	693.4	443.4

※千里ヶ丘処理区は、志登茂川処理区の区域に含まれているため、計画区域の合計には計上しない。

表 4-9 フレックスプランによる下水道の供用開始状況

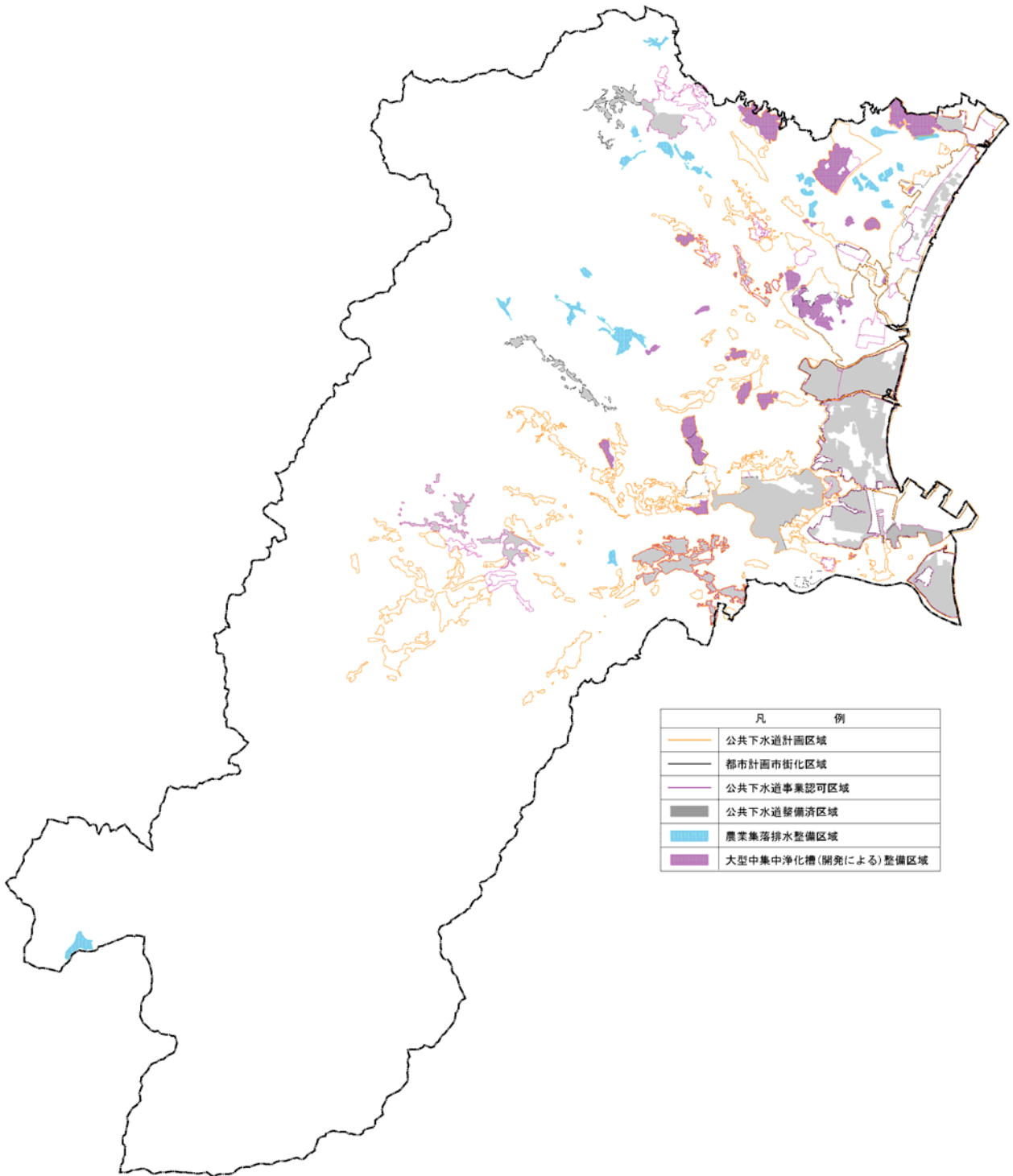
平成 16 年度末

名 称	計画区域(ha)	処理区域(ha)
浜田処理区（旧河芸町）	(10.0)	10.0
高野処理区（旧一志町）	(65.0)	65.0
佐田処理区（旧白山町）	(62.0)	61.6
合 計	—	136.6

※浜田処理区は、志登茂川処理区の区域に含まれているため、計画区域の合計には計上しない。

※高野処理区及び佐田処理区は、松阪処理区の区域に含まれているため、計画区域の合計には計上しない。

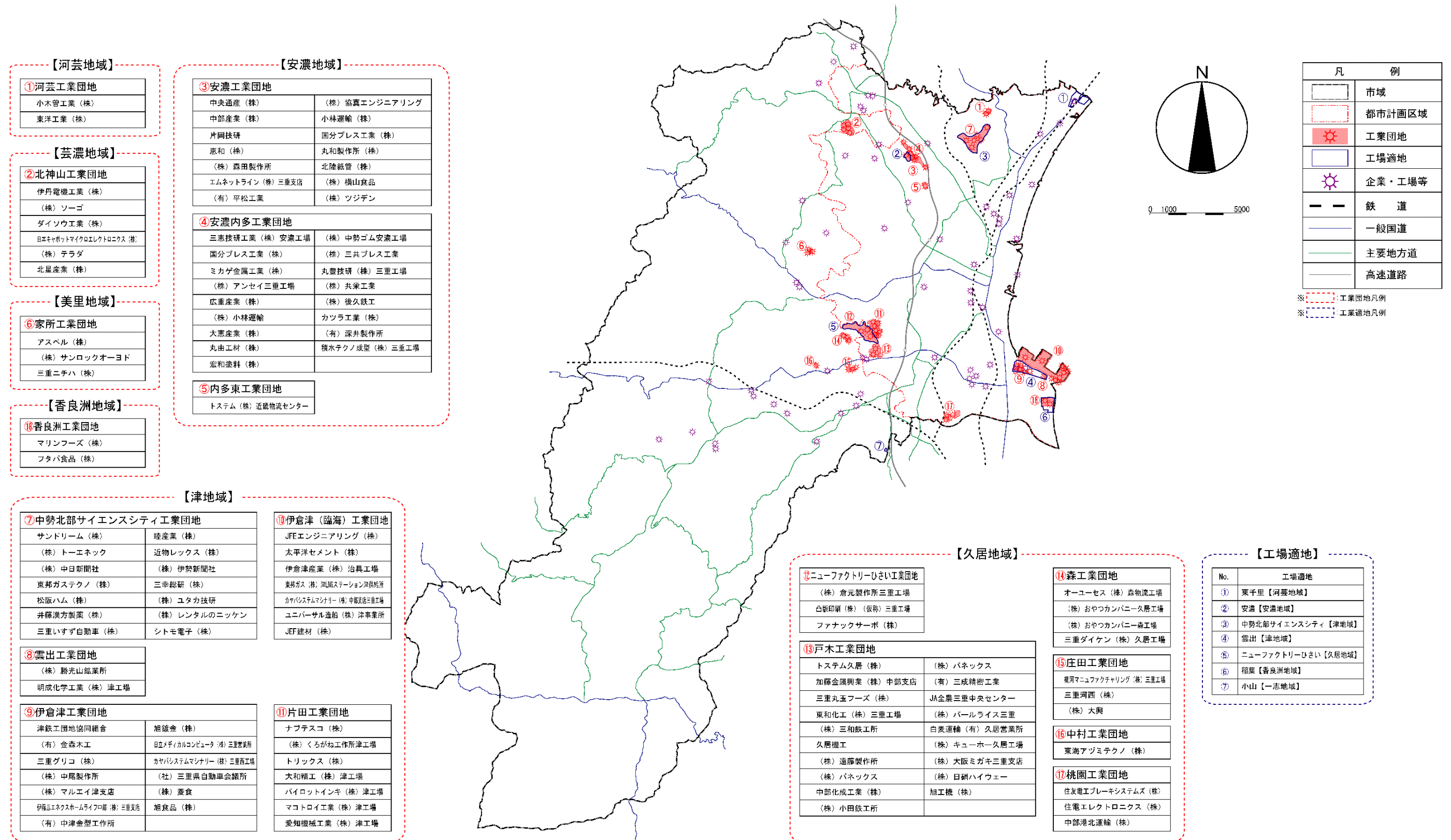
図 4-4 生活排水処理の状況



(3) 工業の状況

津市の工業団地、工業適地は、津、河芸、安濃、芸濃、美里、久居、香良洲地域に分布しており、主な立地企業もこうした地域に分布している。

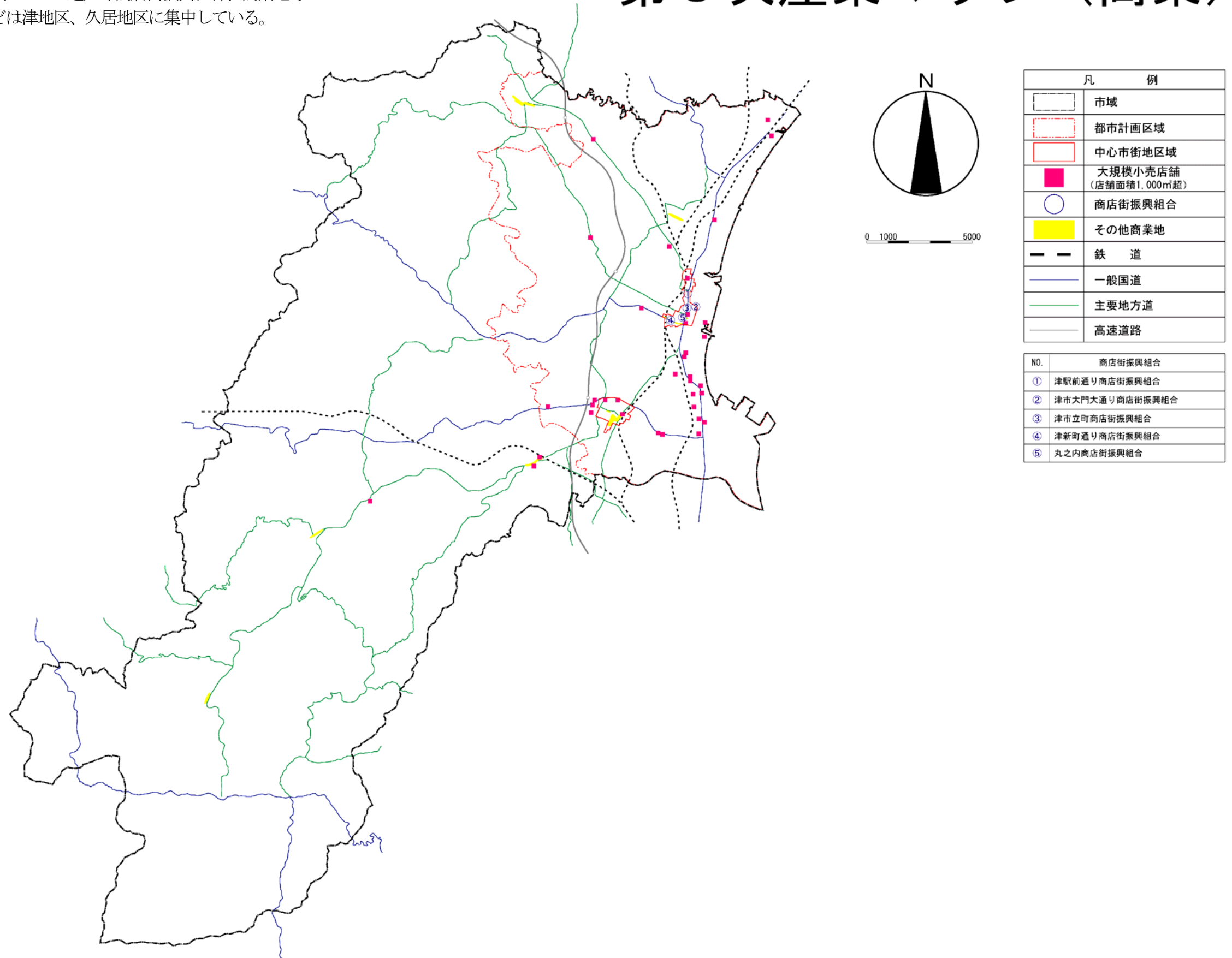
図4-5 第2次産業マップ（工業）



(4) 商業の状況

津市の大規模小売店舗（店舗面積 1000 m²超）や商店街振興組合、商業地等を示したものである。そのほとんどは津地区、久居地区に集中している。

図 4-6 第 3 次産業マップ（商業）



5. 土地利用上の現況と特性

土地利用の現状や土地利用規制の状況等を踏まえると、土地利用の現況として、以下の3つのゾーンに分けることができる。

なお、新市まちづくり計画では、一定のまとまりのある区域として、「都市機能集積ゾーン」、「居住環境共生ゾーン」、「里山・山間自然環境ゾーン」を設定しているが、ここでは、まちづくりとしての地域的、空間的なまとまりを考慮し、地域の特성에応じて、暮らしの場をいかに形成していくかという視点をより重視してゾーンの設定を行っている。

◆都市ゾーン

・市街化を促進する市街化区域を中心とするゾーンで、住宅、商業、工業などの都市的機能が集積するゾーン。

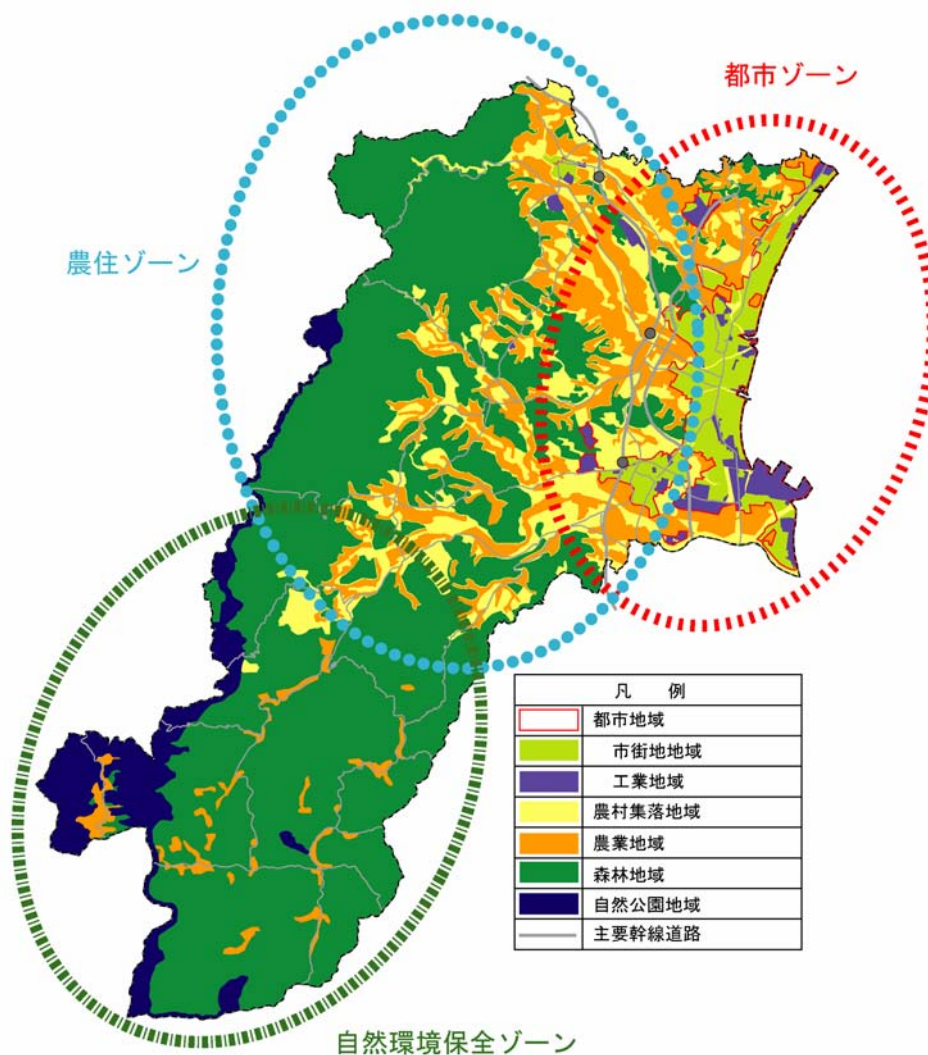
◆農住ゾーン

・農業を振興する農業振興地域を中心とするゾーンで、住宅、農村集落、農地、森林などが混在するゾーン。

◆自然環境保全ゾーン

・山間地域を中心とするゾーンで、自然公園地域を有する森林、農地、農村集落などの自然と共生する居住環境が形成されているゾーン。

図 5-1 土地利用現況図



(1) 都市ゾーン

都市ゾーンの津地域及び久居地域には、県庁所在地として、国、県の行政機関が数多く立地しているほか、企業の本社、支店、営業所が多数開設され、経済活動の拠点となっているとともに、国立三重大学法人三重大学、津市立三重短期大学などの高等教育機関が集積している。

また、生活の拠点である中心市街地が形成され、国道 23 号、近鉄、JR の沿線の平坦地や海岸部に市街地が広がっている。

近年は郊外部での宅地開発や伊勢自動車道の I C 周辺等において、大規模小売店舗の立地や工業団地の開発などが進められ、市街地が拡大されている。

その一方で、旧市街地（既成市街地）では、住宅や商業、工場などが混在した地域も少なくなく、特に密集した市街地の一部には道路や公園等の都市基盤整備が遅れている区域もある。

また、商業について、商店街は津駅や津新町駅周辺及び大門・丸之内地区に集積しているものの、特に店舗面積が 1,000 平方メートルを超える大規模小売店舗については、郊外部に立地しており、中心市街地の相対的な活力の低下が懸念されている。

さらに、工業について、用途地域上では約 3 割が工業系用途で占めており、そのうち工業専用地域が 563.4ha を占めている。これらの工業地は、臨海部や伊勢自動車道の I C 周辺、中勢バイパス周辺などの交通利便性の高い地域に工業団地が造成され、工業立地が行われている。

また、市街地において特に中心部では、交通渋滞の解消等が課題となっている。

(2) 農住ゾーン

農住ゾーンは、主に農業を振興する地域として農地、農村集落、山林等で構成されている。

都市計画法の制度上は、市街化調整区域、線引きが行われてない非線引き都市計画区域、都市計画区域外で構成されており、このうち都市計画区域外や非線引き都市計画区域は、市街化調整区域に比べ、開発に対する土地利用の規制が弱く、無秩序な開発が行われる可能性があり、自然環境の保全や生活環境の保全を図っていく上で問題となっている。また、市街化調整区域内の地権者にとっては、開発等に対する規制が強く不公平感を持っている人も少なくなく、全市で一体的な都市計画や土地利用計画を図っていく上では、都市計画区域等の設定の見直しについて検討する必要がある。

また、農住ゾーンには農用地区域が多く指定されている。これらの農地では、水稲をはじめ、野菜などが栽培され、田園風景が形成されている。しかし、農業者の高齢化、担い手不足により、条件の悪い中山間部の農地では遊休農地も多くなってきている。

その一方で、住宅開発や工業立地などの都市化の進展、スプロール化にともなっ

て農地転用が行われ農地が減少し、住宅、農地、工場等が立地する混住化が進んでいる。そのため、通過交通の増加による安全性などの問題が懸念されている。

(3) 自然環境保全ゾーン

自然環境保全ゾーンには緑豊かな森林を有している。特に西部の市境界部分には自然公園地域、特別保護地区及び特別地域に指定された区域がある。これらの区域は優れた自然の風景地であり、市民の保健、休養の場として利用されており、今後ともこの優れた自然の保護を図るとともに、適正な利用の促進に努めることが求められる。

また、これらの森林の多くは、かつては林業が盛んであったこともあり、スギ・ヒノキ林の植林地や薪炭材などを採取するために利用された落葉広葉樹林(二次林)が占め、水源かん養、土砂災害や水害防止等の国土保全機能、多様な生物が生息する場などの生態系機能、レクリエーションや四季折々の美しい景観を提供する場としての公益的機能などが果たされている。しかし、林業の衰退や生活様式の変化などに伴い、森林の多くは林床管理がされないまま放置され、鬱蒼とした森林になっているものも少なくなく、森林が持つこれらの機能が低下している。

また、これらの森林の多くは私有林であり、そのうち保安林が23.0%程度と少なく、土地利用の転換に対する規制が相対的に弱いことから、森林を保全していく方策が必要となっている。

なお、自然環境保全ゾーンは山間地域が多く、人口の減少率が相対的に高く、過疎化、少子高齢化が著しくなっており、空き家の増加、遊休農地の増加などの問題を抱えるとともに、集落環境の維持保全や農村の生活文化の継承等において支障をきたしている。

また、この地域では幹線道路が少なく、またバス路線も少ないことから、災害時にも対応できる道路網の整備や、子どもや高齢者の移動手段についての検討も必要と考えられる。

6. 土地利用に関わる社会情勢

(1) まちづくり3法の改正による土地利用規制

まちづくり3法とは、中心市街地活性化法、都市計画法及び大規模小売店舗立地法（大店立地法）の3法の総称であり、このうち中心市街地活性化法と都市計画法については、今後の人口減少・超高齢社会にふさわしいまちづくりを実現するために種々の措置を講じることを目指し、平成18年5月に改正が行われた。

中心市街地活性化法にあっては、中心市街地の空洞化を食い止め活性化活動を支援するための改正がなされ、都市計画法にあっては、都市の秩序ある整備を図るための改正がなされている。改正都市計画法では床面積1万平方メートル超の大規模集客施設について、郊外での無秩序な立地に歯止めをかける観点から、出店を大幅に規制し、大規模集客施設は原則として、商業地域、近隣商業地域及び準工業地域しか立地ができなくなった。

これにより、本市の特性に応じた中心市街地のあり方を踏まえつつ、新たな土地利用の規制・誘導のあり方を考えていくことが求められる。

(2) 名古屋圏のポテンシャルを活用した土地利用の誘導

好調な経済に支えられている名古屋圏、中部圏は、我が国の経済発展をリードする活力ある地域として全国的に注目され、地域間格差が拡大する中、名古屋圏はまだ成長が見込める地域となっている。

このような中、三重県では北部地域の産業立地の進展が活発であり、とりわけ成長産業である電子・IT関連企業は、三重県の北勢、伊賀地方で相次いで生産力を増強している。特に本市の周辺に隣接する亀山市や鈴鹿市では産業が好調であり、本市においても、利便性の高いIC周辺において産業の立地などのポテンシャルが高いことから、産業の導入や育成などを図るための土地利用の可能性について検討が求められる。

7. 土地利用上の課題

広域となった本市においては、都市的な活動のための区域だけでなく、農業や林業の活動のための区域、自然公園区域などがあり、それぞれの関係法令で土地利用が規制されている。

地域の特性によって土地利用のあり方が異なることから、地域における土地利用のあり方を検討するとともに、それぞれの地域での土地利用のあり方を総合的に調整し、新市における一体的な土地利用を進める必要がある。特に個性豊かなまちづくりを進めるためには、それぞれの地域が有する歴史や文化、自然、地理的条件などの特性を生かした土地利用を推進することが求められる。

(1) 計画的な土地利用の推進

①都市計画区域等の見直し

本市に指定されている都市計画区域は、市域の 1/4 を占めているが、3つの都市計画区域に区分されており、それぞれ線引きが行われている都市計画区域と、行われていない都市計画区域が混在している。また、都市計画区域外が大半を占め、市街化調整区域に隣接した都市計画区域外において、都市的な土地利用が見受けられる。

そのため、市域の一体感や公平感という側面も含め、都市計画区域のエリアや区域区分についての見直しを検討する必要がある。

②適正な機能配置

良好な市街地を形成していくには、無秩序な開発を防止しながら、住宅、商業、工業などの適正な配置による計画的な土地利用を推進していくことが求められる。既成市街地の中心市街地を中心に都市機能の充実や防災性の向上、良好な景観の形成等を進め、質の高い市街地の形成を進めるとともに、人口減少社会を迎える中、新たな市街地の拡大については社会情勢の変化などを勘案して慎重に検討することが求められる。

(2) 持続可能で暮らしやすい市街地の形成

①災害に強い市街地の形成

市街地においては、防災施設の整備を推進するとともに、災害時の避難地や延焼の遮断帯として機能する公園、緑地等などのオープンスペースの計画的な確保・配置、避難路や緊急輸送道路など道路の整備や建物の耐震化など防災機能を拡充していくことが求められる。

また、活断層の近傍や溢水、湛水、崖崩れ、浸水等の災害発生に脆弱な区域等については、土地利用上の配慮が求められる。

②地域特性に応じた市街地の形成

社会経済情勢の変化を受け、郊外部に展開される大規模商業店舗の立地や人々のライフスタイルの変化などの影響を受け、中心部市街地における活気や賑わいが失われつつある。

このため、今後は市街地の「量」を確保することよりも「質」を充実させることに重点を置き、中心市街地の活性化など、誰もが安全で安心して暮らせる良好な市街地を形成していくための土地利用を進めることが求められる。

今後は、中心市街地や公共交通の利便性の高い各地域の市街地において、土地の高度利用を進めるとともに、民間活力の導入を図るなどしながら集合住宅等の整備を促進するなど、景観に配慮しつつ都市機能の複合化・集約化を図っていくことが必要になる。

そのため、市内各地域において、既存の都市基盤を有効に活用した生活拠点を配置し、その生活拠点を中心に、クラスター（葡萄の房）状のコンパクトな市街地の形成をしていくなど、津市の特性に応じた新たな市街地の形成のあり方を考えていくことが求められる。

（３）津市が持つポテンシャルを生かした土地利用の誘導

利便性が高い場所、かつ都市的土地利用がされていない集団的な土地の区域などは、その土地が持つポテンシャルを生かし土地利用を推進していくことが求められる。特にＩＣ周辺については、都市的土地利用の可能性が高いことから、産業立地の基盤整備を図るなど、新たな土地利用の誘導を図ることが求められる。

また、新市の中心となるような交通利便性の高い地域については、新市のシンボルとして新たな拠点の整備も検討することが望まれる。この新たな拠点については、中心市街地との役割を分担し、それぞれが回遊性などの機能を強化することにより、相乗効果が期待できるような、都市機能配置のあり方も検討する必要がある。

（４）魅力的な田園環境と農村集落の形成

農地は市民の食糧の生産・供給の場であり、水害の防止や気候調整などの環境機能としての場、市民農園などのレクリエーションの場など、多面的な機能を有しており、これらの機能を守っていくには、農業の振興を図るとともに、担い手を確保しながら遊休農地の解消を図るなど、農地の維持・保全に配慮した土地利用を推進していくことが求められる。特に雨水の貯留機能や遊水機能など、防災上重要な役割を果たす農地やため池などについては、積極的に保全を図ることが必要である。

農地は、四季折々に変化する魅力的な緑地であり、市民にうるおいとやすらぎを与えている重要な役割を担っており、農村の美しさや良さを特徴づける大切な要素として田園環境を維持していくことが求められる。特に幹線道路沿道においては、無秩序な都市的土地利用による田園環境の悪化が懸念されることから、魅力的な田園環境を形成していくための土地利用の規制・誘導策を検討することが求められる。

また、農村集落については、将来的にも住民が快適な生活を過ごすことができる魅力的な居住空間を形成していくため、良好な集落環境の整備、生活利便施設の適正な配置などを図ることが求められる。

(5) 豊かな自然環境の保全・活用

本市を取り巻く山林等の自然環境は、本市を代表する重要な資源であり、環境面や景観面、さらには生物の生息環境などの生態系の面など、山林が持つ多面的な機能を積極的に維持・保全するとともに、これらの自然と調和した土地利用を推進していくことが求められる。

そのため、土地利用転換が比較的容易な保安林以外の民有林や農用地以外の農地を保全していくための方策を検討していく必要がある。

また、近年のグリーンツーリズムや都市農村交流、二地域居住などの暮らしを楽しむライフスタイルを求めるニーズが高まっており、これらのニーズを対応した環境整備を推進するとともに、地域力の維持、向上に向けた対策も検討していくことが求められる。

(6) ネットワークの強化による一体感あるまちづくり

①交通ネットワークの構築

各地域がコンパクトな市街地を目指し、クラスター（葡萄の房）状の市街地を形成しても、それぞれの拠点間を結ぶ交通がなければ、流通面、防災面、観光面、生活面等において一体感あるまちとは言えない。また、第二名神高速道路や国道 23 号中勢バイパスなど県内外において、交通ネットワークの形成が進むなか、圏域内外のみならず、世界をも視野に入れた広域連携を図っていくためにも広域交通ネットワークを構築することが求められる。

そのため、今後限られた財政状況のなか、中部国際空港アクセス拠点である津なぎさまちをはじめ、道路、鉄道、バス、ヘリポートも含めた一体的な交通ネットワーク基盤の整備を推進することにより、各地域が連携し、一体感の持てるまちにしていくことが求められる。

②河川流域ネットワークによる生活文化圏の形成

市内の河川は、上流の山間部から平坦地の下流まで流れ、伊勢湾に注いでいる。これらの河川流域は生活や文化、産業などにおいて古くからつながりを持ち、流域の各地域の生活等を互いに支える生活文化圏を形成してきた。

今後も上流から下流までの河川流域の連携を大切に、ネットワークを強化しながら、流域の生活文化圏の形成や総合治水の観点に立った一体的な土地利用の展開が求められる。