

第6章 行為の制限に関する事項

1. 行為の制限に関する考え方

(1) 景観計画区域の区分

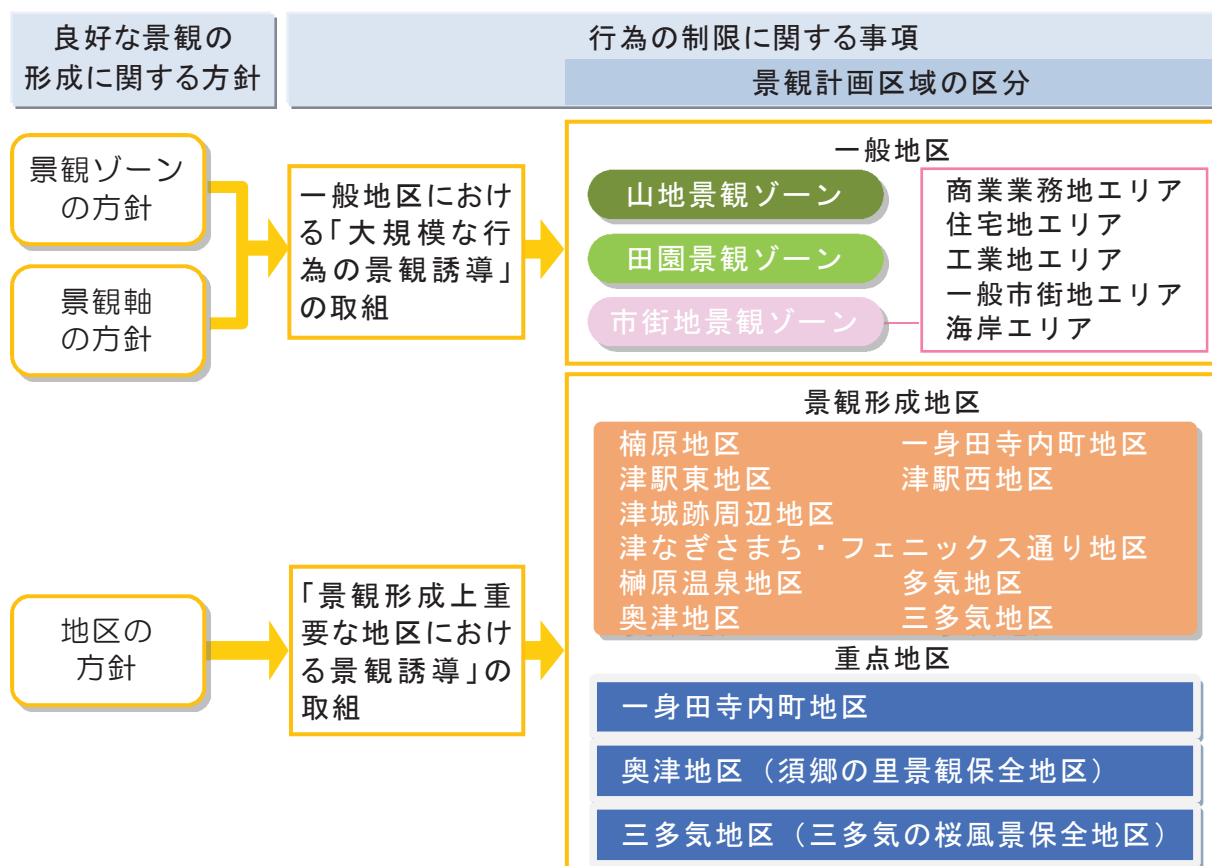
本市は、広大な市域を有しており、地域により様々な景観特性が見られるため、景観誘導に当たっては、本市の景観特性に十分配慮するとともに、良好な景観の形成に関する方針の実現に向け、それぞれの景観特性に応じた適切な景観施策の運用が重要となります。

一般地区については、景観法に基づく届出制度の運用に当たり、景観計画区域を3つのゾーンに区分することで特性の大きなまとまりをいかし、大規模な行為の景観誘導に取り組みます。

一般地区の区分に当たっては、景観形成方針図における「山地景観ゾーン」「田園景観ゾーン」「市街地景観ゾーン」を基本とし、既成の都市計画や景観特性等を踏まえて区分します。「市街地景観ゾーン」は、景観特性や土地利用等に応じて、よりきめの細かい景観形成方針を定めていることから、都市計画の用途地域界などを活用し、さらに5つのエリアに区分します。5つのエリアのうち、海岸沿いの景観については、その景観特性から見ても、一体的に捉えることでより良好な景観が形成されやすくなると考えられることから、用途地域界によらず、県立自然公園区域や海岸付近の風致地区で構成される区域により区分し「海岸エリア」とします。

景観形成上重要な地区については、景観法に基づく届出制度の運用に当たり、津市景観条例第6条第1項及び第7条第1項に基づき「景観形成地区」及び「重点地区」を指定し、各地区の方針による景観誘導に取り組みます。

「景観形成地区」は、楠原地区、一身田寺内町地区、津駅東地区、津駅西地区、津城跡周辺地区、津なぎさまち・フェニックス通り地区、榊原温泉地区、多気地区、奥津地区、三多気地区とし、「重点地区」は、一身田寺内町地区、奥津地区（須郷の里景観保全地区）、三多気地区（三多気の桜風景保全地区）とします。



「市街地景観ゾーン」におけるエリア区分と、用途地域や風致地区、自然公園区域の関係は、次のとおりです。

表 エリアと用途地域の関係

エリア	用途地域等	
商業業務地エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業地域 ・ 近隣商業地域(容積率300%以下) 	市街化区域
住宅地エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第1種低層住居専用地域 ・ 第2種低層住居専用地域 ・ 第1種中高層住居専用地域 ・ 第2種中高層住居専用地域 	
工業地エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工業地域 ・ 工業専用地域 	
一般市街地エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第1種住居地域 ・ 第2種住居地域 ・ 準住居地域 ・ 近隣商業地域(容積率200%以下) ・ 準工業地域 	
	一部の市街化調整区域※1	
海岸エリア※2	<ul style="list-style-type: none"> ・ 伊勢の海県立自然公園 ・ 阿漕浦風致地区、贅崎浦風致地区 	

※1 一般市街地エリアに属する市街化調整区域は、周囲を市街化区域又は海岸線に囲まれた区域に限ることとし、これ以外の市街化調整区域は、田園景観ゾーンに属します。

※2 海岸エリアは、海岸沿いの景観を一体的にとらえるため、用途地域によらず、自然公園や風致地区によって区分したエリアとします。

図 景観計画区域の区分
一般地区の区分と景観形成地区及び重点地区の位置

