

鳥羽都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

計 画 書

三 重 県

目次

はじめに	1
第1章 伊勢志摩圏域における都市計画の目標	2
1 圏域・都市計画区域の現状と取組	2
2 圏域・都市計画区域において都市計画が担うべき中心課題	5
3 都市計画の理念と目標	7
4 圏域・都市計画区域の将来都市構造	9
5 一体の圏域形成に向けた方針	16
第2章 土地利用規制の基本方針	17
1 区域区分の要否	17
第3章 主要な都市計画の決定方針	17
1 土地利用に関する主要な都市計画の決定方針	17
2 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定方針	19
3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針	21
4 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定方針	21
5 地域の特性に応じて定めるべき事項	23
土地利用構想図	25

はじめに

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）は、都市計画法第 6 条の 2 の規定に基づき、都道府県が当該都市計画区域全体を対象として、広域的見地から、区域区分をはじめとした都市計画の基本的方針を定めるものです。都道府県は、当該都市計画区域の人口、産業等の現状及び将来の見通しを踏まえ、住民にわかりやすい形であらかじめ長期的な視点に立った都市の将来像やその実現に向けての大きな道筋を明らかにし、市町が策定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」と連携して、地域の特性を生かした都市計画の実現をめざします。

三重県（以下「本県」という。）では、都市計画区域マスタープランの改定に先立ち、『三重県都市計画基本方針』（以下「基本方針」という。）を平成 29 年（2017 年）3 月に策定しました。

基本方針では、県土全体として総合的、一体的観点から概ね共通する都市づくりの方向として、「県民と共に考える地域づくり」を土台とし、次の 4 つに整理しています。

- ①「地域の個性を生かした魅力の向上」
- ②「都市機能の効率性と生活利便性の向上」
- ③「災害に対応した安全性の向上」
- ④「産業振興による地域活力の向上」

都市計画区域マスタープランでは、将来都市像と現状との乖離を解消するため、「都市経営の観点」、「都市防災の観点」、「都市活力の観点」の 3 つの変革の観点を取組に反映させ、実効性を高めることとしています。

また、本県では、都市計画区域マスタープランに定めるべき項目のうち「都市計画の目標」については、生活等の結びつきが強い複数の都市計画区域を一括し区域外も含め「圏域」として設定し、概ね 20 年後の将来都市像を展望し、『圏域マスタープラン』として先に示すこととしています。

そのため、第 1 章では、圏域全体としての広域的な観点から展望した概ね 20 年後の将来都市像や都市づくりの目標を示します。

第 2 章以降は、第 1 章の圏域全体の都市計画の目標を踏まえ、基準年を令和 2 年（2020 年）、目標年次を令和 12 年（2030 年）として、当該都市計画区域における概ね 10 年間の具体的な都市計画の方針を定めます。

第1章 伊勢志摩圏域における都市計画の目標

1 圏域・都市計画区域の現状と取組

(1) 圏域・都市計画区域の現状

【構成市町】

- ・伊勢市、鳥羽市、志摩市、玉城町、度会町、南伊勢町の3市3町

【構成都市計画区域】

- ・伊勢都市計画区域（伊勢市の一部、玉城町の一部）
- ・鳥羽都市計画区域（鳥羽市の一部）
- ・志摩都市計画区域（志摩市の一部）
- ・南勢都市計画区域（南伊勢町の一部）

ア 地勢、人口、産業

本圏域は、県南東部に位置し、北東部から南東部は伊勢湾および太平洋（熊野灘）に面し、西部は明和町、多気町、大台町、大紀町に接しています。

本圏域における都市的土地利用は主に伊勢平野内の伊勢神宮への参宮街道等を軸とする地域で行われているほか、伊勢湾や熊野灘の港を拠点とする沿岸地域で行われています。

県内の人口が減少局面にある中で、本圏域も減少傾向にあります。世帯数は現状を維持していますが、人口動向は用途地域の周辺で増加がみられる地域がありますが、減少している地域が多く、伊勢市の中心部においても減少しています。

高齢化率（平成27年（2015年）時点）は32.5%で県全体の平均（27.9%）を上回っており、特に山間部ほど高齢化が進行しています。

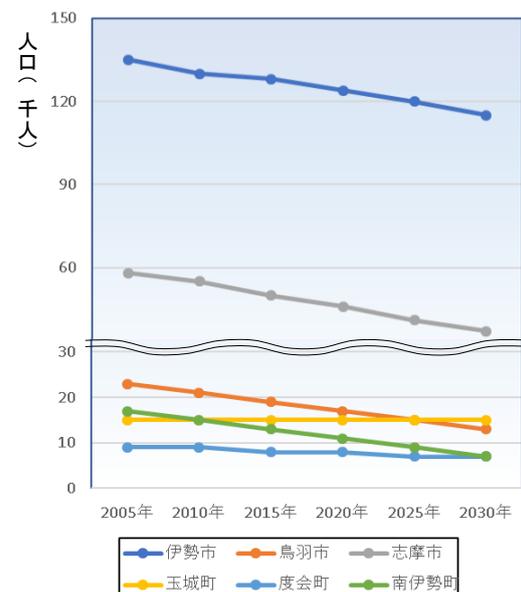
製造品出荷額および商品販売額は、直近では増加もみられるものの、長期的には減少傾向にあります。

【伊勢志摩圏域位置図】



出典：国土地理院 <http://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>
 (海域部は海上保安庁海洋情報部の資料を使用して作成)

【圏域内市町別人口の推移と予測】



イ 市街化動向

人口集中地区 (DID) が形成されているのは、平成 12 年 (2000 年) 国勢調査以降では伊勢市のみです。その人口密度は低下傾向にあり、平成 27 年 (2015 年) には圏域平均で 38.3 人/ha と県の平均 (41.6 人/ha) を下回っています。

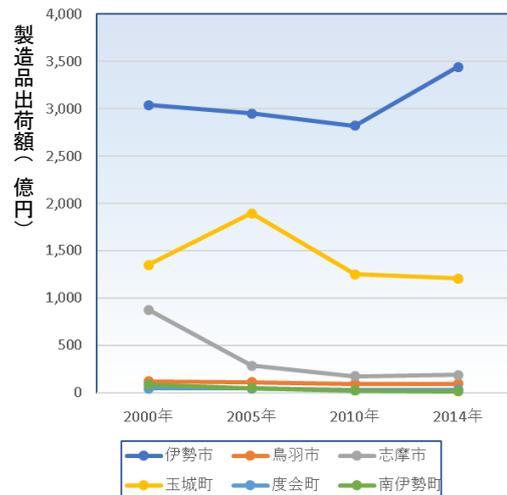
建築着工状況は、伊勢都市計画区域では着工箇所全体の 52.8%、鳥羽都市計画区域では同 48.3% が用途地域内であり、概ね半数は用途地域外となっ

ています。伊勢都市計画区域と鳥羽都市計画区域では、用途地域外の広い範囲で住居系の建築物の建築が行われています。また、用途地域の指定がない志摩都市計画区域と南勢都市計画区域では、広い範囲で住居系の建築物の建築が行われています。

農地転用面積は、伊勢都市計画区域では転用面積全体の 79.1%、鳥羽都市計画区域では同 87.0% が用途地域外で行われています。

本圏域 (度会町、南伊勢町を除く。) の空き家率は、平成 25 年 (2013 年) で 16.9% となっており、県平均 15.5% と比べ 1.4 ポイント高い状況となっています。

【圏域内市町別製造品出荷額の推移】



ウ 都市施設・公共交通

本県においては、高規格幹線道路を中心とした道路ネットワークの概成、さらにはリニア中央新幹線の建設や、中部国際空港および関西国際空港の機能拡充による利便性向上等により、本県と国内外各地との間の移動時間が短縮されるとともに行動圏域が拡大し、交流・連携の多様化や産業経済活動の活性化が見込まれます。

本圏域においては、伊勢自動車道、国道 23 号、国道 42 号を軸とした放射状の幹線道路網が形成されているなか、南北方向の連携強化を目的とする伊勢志摩連絡道路の整備が進められています。

都市施設の整備状況 (平成 22 年 (2010 年) 時点) については、都市計画道路の整備率は 67.9% (県平均 46.7%) と 5 圏域で最も高く、汚水処理人口普及率は 66.8% (県平均 83.5%)、都市計画公園の一人当たり面積は 8.39 m²/人 (県平均 10.65 m²/人) と県の平均を下回っています。

移動時における自家用車への依存が高く、公共交通の利用者が減少し、地域によっては公共交通のサービス水準を保つことが困難となってきています。

また、本圏域から中部国際空港を直接結ぶ航路がないため、広域交通の拠点である空港へのアクセス性が他圏域と比較して低い状況にあります。

本圏域には、有人離島を擁する鳥羽市と志摩市があり、定期船による生活交通の維持が図られているほか、同航路は圏域外からの観光交流の役割も担っています。

エ 自然環境、災害等

本圏域は、観光・交流に資する自然および歴史・文化等の資源が豊富な圏域となっています。圏域の60%程度が伊勢志摩国立公園に指定されているほか、伊勢神宮や二見浦、志摩スペイン村、鳥羽水族館、ミキモト真珠島等、全国的に著名な観光地があります。

南海トラフ地震（理論上最大クラス）による津波浸水想定区域には、概算で圏域人口の36%が居住し、主要な公共公益施設の48%が立地するなど、津波浸水による大きな被害の発生が想定されています。一方、復旧・復興に向けて必要となる地籍調査の進捗率は16.5%（三重県9.4%、全国51.6%、平成28年度（2016年度）末時点）にとどまっています。

発生頻度が高まっている大雨や、大型化する台風等による風水害の発生が懸念されています。

（2）圏域・都市計画区域における取組

本格的な人口減少、超高齢社会を迎え、市においては、集約型都市構造の構築に向けた取組が進められ、町においては、各集落の生活を維持するための小さな拠点整備と拠点間のネットワーク化を図るための取組が進められています。

本圏域では、半島や離島の地域では特に地域活力の低下が懸念されていることから、都市と農山漁村との機能分担のもとで移住・定住や産業振興を促進するため、人材育成・情報発信や集客交流の促進・地場産業の高付加価値化等の取組が進められています。

本圏域では、地理的条件から企業立地が少ない状況であるため、地域特性を生かしつつ、伊勢志摩連絡道路等の広域的な道路網や鳥羽港、浜島港等の交通基盤の整備により、産業誘致や安全で安心できる生活環境の確保が進められています。

全国的に自然災害が多発するなか、本圏域では沿岸部の地震津波対策や丘陵部の土砂災害対策等が進められています。また、半島や離島では、災害時における孤立化を防止するための対策が進められています。

本圏域は、伊勢神宮や伊勢志摩国立公園等の世界に誇る観光資源を有しており、観光振興のための情報発信・誘客戦略を推進するとともに、流域圏づくりや都市と農山漁村の交流促進等が進められています。

伊勢志摩国立公園では「国立公園満喫プロジェクト」の先導的モデルとして、地域主体による官民一体のナショナルパーク化の取組が進められています。

伊勢市内宮おほらい町や二見町茶屋地区、鳥羽城跡周辺地区等では、歴史・文化、景観を生かしたまちづくりが進められているほか、志摩市志摩町の国道 260 号が日本風景街道（「きらり三橋志摩ゆうやけパール街道」）に登録され、さらなる観光振興に向けた取組が行われています。

2 圏域・都市計画区域において都市計画が担うべき中心課題

＜地域の個性を活かした魅力の向上＞

豊かな自然環境や、それと一体となって形成された生活空間、あるいは歴史・文化等の地域資源を生かすことで、さらなる広域交流を促進するとともに、地域振興につなげていく取組が求められています。

豊かな自然環境を活用するため、宿泊地や別荘地等を適切に維持管理し、新たな整備にあたっては、自然環境の保全と効率的な都市経営の観点から妥当性を判断することが必要です。

これまでに形成されてきた道路・公園等の都市施設や、既に立地・集積している都市機能、あるいは歴史・文化を背景とするまち並み等のストックを生かしながら、都市空間を魅力あるものとしていくことが必要です。

＜都市機能の効率性と生活利便性の向上＞

土地利用面では、郊外における開発の抑制等により、自然環境や優良農地の保全を図るとともに、効率的な都市経営を推進する観点から、市街地の低密拡散の抑制と用途地域や既存の市街地への都市機能の集約が必要です。

商業・業務、文化、医療、教育等、多様な都市機能は、集約型都市構造の構築の観点から、中心市街地や主要な駅周辺等における既存ストックの活用が可能な区域への集約が必要です。

人口減少に伴い空き地や空き家が発生し、市街地の低密度化がさらに進行すると予測されており、生活利便性を確保するために、必要な都市機能を維持することが必要です。

施設面では、人口減少等の社会情勢の変化を十分にふまえた上で、県民の生活を支える幹線道路ネットワークや公共下水道等について計画の必要な見直しを行い、整備を進めるとともに、良好な居住環境の形成に向けた都市施設の充実および適切な維持管理を計画的・効率的に進めることが必要です。

超高齢社会やインバウンドを含む観光客増加に対応し、環境負荷の低減を図るため、利便性の高い公共交通ネットワークの構築とサービスレベルの維持・向上を図るとともに、公共交通の利用を促進するための結節点や周辺の施設等の環境整備が必要です。

＜災害に対応した安全性の向上＞

沿岸部を中心に地震・津波災害による大規模な被害が想定されていることや洪水・高潮被害、土砂災害等の風水害が懸念されていることをふまえ、災害に強いまちづくりに向け、防災・避難施設の整備等のハード対策と土地利用の規制・誘導等のソフト対策を一体的に進める必要があります。

地震・津波災害や洪水・高潮被害、土砂災害等に強いまちづくりに向け、必要となる地籍調査等を進めるとともに、緊急輸送道路や河川・海岸堤防、土砂災害防止施設等の公共土木施設について、未整備箇所の整備や、老朽化対策を進める必要があります。

＜産業振興による地域活力の向上＞

各都市の相互連携を強化しつつ、自然環境や歴史・文化等の地域の魅力を生かしたまちづくりを進めることで、定住促進に結びつける必要があります。

リニア中央新幹線の整備等により増大すると見込まれる大都市間の人の移動等を取り込むなど、交流人口の拡大を図る必要があります。

3 都市計画の理念と目標

『豊かな自然や悠久の歴史・文化と

ともに常若に生きるまち』

県内随一の観光資源をもつ圏域として、豊かな自然と悠久の歴史・文化に包まれたこれらの財産を受け継ぎ、常若の精神のもと、地域の魅力を昇華しながら、交流による活力ある都市をめざします。

(1) 地域の個性を活かした魅力の向上

ー各地の地域づくりの連携によりさまざまな魅力を生み出す圏域づくりー

伊勢神宮、二見浦、英虞湾をはじめとする自然、歴史・文化、景観等多様な地域資源を生かす地域独自の取組によって個性豊かな地域づくりを進めるとともに、それらが複層的に連携することでさまざまな魅力を生み出す圏域づくりを進めます。

古いまち並みや水・緑に囲まれた良好な生活空間は、安らぎや潤いを与える場、ゆとりあるオープンスペースとしての保全や活用を図り、都市の付加価値を高めます。

郊外の住宅地等は、自然豊かなゆとりのある暮らしの場にします。

本圏域の特色でもある漁村や離島等の地域については、それぞれの特性に応じたまちづくりを促進し、圏域全体としての魅力向上につなげます。

(2) 都市機能の効率性と生活利便性の向上

ー地域の役割にあった都市機能の集約と連携強化による圏域づくりー

多様な都市機能の集約を図る拠点形成・配置し、各拠点間の相互連携が可能な都市構造の構築をめざします。

都市構造に大きな影響を及ぼす大規模な商業・業務、医療等の都市機能については、中心市街地へ計画的に誘導するなど、集約型都市構造の構築に向けた立地の適正化を図ります。

市街地においては、都市機能の集約を図る拠点およびその周辺や公共交通の沿線地域等への居住誘導により、人口密度を維持し、生活サービスの存続を図り、居住者の利便性が確保されるまちづくりをめざします。

低密度化が進行するなか、公共施設の整備や再編等の検討において、既存施設や計画の廃止を含めた見直しを行い、施設の整備、維持・更新等を効率的に行うことで、生活サービスが一定水準以上確保されることをめざします。

交通結節点におけるユニバーサルデザイン化への対応や情報通信にも対応した周辺環境の整備・維持を促進し、高齢者や障がい者、子ども、外国人等誰もが安全で安心して生活・交流できる環境を形成します。

(3) 災害に対応した安全性の向上

－災害に強く、しなやかな圏域づくり－

「防災・減災」に必要な避難施設等の整備や長寿命化を図り、災害に強い都市づくりを進めるとともに、災害時の防災・医療の拠点と各地域の連絡を強化し、安全・安心を実感できる生活環境づくりを進めます。

災害リスクの高い場所では、用途を考慮した都市的土地利用の抑制や建築物の構造規制等を行うほか、災害リスクの低い場所への都市機能や居住の移転を進めるなど、大規模自然災害による被害の低減に向けて都市構造の再編を検討します。

(4) 産業振興による地域活力の向上

－広域交流による活力ある圏域づくり－

各地域がもつ自然環境や歴史・文化を保全・活用し、相互連携によりその魅力を高め、令和9年（2027年）のリニア中央新幹線東京・名古屋間開業により拡大すると予想される交流人口、さらには大阪への人の流れを呼び込み、鳥羽港へ寄港するクルーズ船観光客の受け入れを拡大するなど、広域交流の拡大による地域活力の維持・向上を図ります。

広域交流の基盤として、伊勢志摩連絡道路の整備促進等の幹線道路網の強化、およびそれらと公共交通の連携を強化するとともに、交通結節点や宿泊地周辺における魅力あるまちづくりを促進します。

(5) 県民と共に考える地域づくり（上記4つの方向の土台）

都市づくりの主役は県民との観点から、県民の参画と協働による取組を推進し、県民が参画しやすい環境づくりを進めます。

県民が都市計画や都市づくりに参画しやすい環境をめざし、知識の普及や積極的な情報提供を行うとともに、県民が意見を述べることができる機会の増加を図ります。

4 圏域・都市計画区域の将来都市構造

(1) 拠点形成・機能誘導の方針

ア 広域拠点

本圏域において、多様な生活サービス施設等が集積し、市町を越えた公共交通等の結節点となる地区のうち、集約型都市構造の要として、さらに居住や都市機能を誘導する地区を広域拠点として位置づけます。

◆ 将来圏域構成（拠点）

拠点名	市町名	都市計画区域	拠点名称
広域拠点	伊勢市	伊勢	J R・近鉄伊勢市駅～近鉄宇治山田駅周辺（伊勢市役所）
	鳥羽市	鳥羽	J R・近鉄鳥羽駅周辺（鳥羽市役所）
	志摩市	志摩	近鉄鵜方駅周辺（志摩市役所）

<各拠点の方向性>

(ア) J R・近鉄伊勢市駅～近鉄宇治山田駅周辺

圏域の発展を牽引する伊勢市の主要駅周辺に必要となる高次な都市機能の集積・強化、広域的な生活関連機能の向上を図ります。

(イ) J R・近鉄鳥羽駅周辺、近鉄鵜方駅周辺

一定の人口が集積する生活圏にある主要駅周辺に必要となる一定の都市機能の集積・強化や生活関連機能の向上を図ります。

イ 交流拠点

地域の個性を生かし、地域活力の向上等につながる交流活動が行われる拠点的な市街地や場所を交流拠点とします。

(ア) 自然交流拠点

交流拠点のうち、広域的な公園や自然公園区域内に所在する自然環境を生かした地区や施設を自然交流拠点として位置づけます。

自然交流拠点およびその周辺では、豊かな自然環境の保全に努めつつ、施設の維持、整備を進め、アクセスの向上を図ります。

(イ) 歴史・文化交流拠点

交流拠点のうち、特に個性ある歴史・文化、景観を生かし魅力ある地域づくりを行う地区や施設を歴史・文化交流拠点として位置づけます。

歴史・文化、景観を生かした魅力ある地域づくりを行うため、地域づくりの支援やアクセスの向上を図るとともに、当該区域の周辺を含めて景観法の重点地区等の指定や地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律、文化財保護法等の適用を検討し、区域の保全を図ります。

(ウ) レクリエーション等交流拠点

上記以外で、広域交流を行う地区や観光施設でスポーツ大会や各種の会議の開催等に対応する大型施設の周辺等をレクリエーション等交流拠点と

して位置づけます。

レクリエーション等交流拠点として位置づける施設等では、交流による地域活力の維持・向上に資するアクセスの向上や相互連携、周辺環境の維持・向上の促進を図ります。

◆ 将来圏域構成（拠点）

拠点名	市町名	都市計画区域	拠点名称	
交流拠点	自然 交流拠点	伊勢市、玉城町	伊勢	大仏山公園
		伊勢市	伊勢	倉田山公園
		鳥羽市	—	答志島・菅島・坂手島・神島
		志摩市	志摩	横山地区
			—	ともやま公園
	歴史・文化 交流拠点	伊勢市	伊勢	内宮
				外宮
				二見浦
				河崎地区
		鳥羽市	鳥羽	鳥羽城跡周辺地区
		志摩市	志摩	伊雑宮周辺地区
	大王崎			
	レクリエーション等 交流拠点	伊勢市	伊勢	内宮おはらい町
				外宮参道
				二見町茶屋地区
五十鈴公園				
三重県営サンアリーナ周辺地区				
鳥羽市		鳥羽	ミキモト真珠島	
			鳥羽水族館	
志摩市		志摩	賢島周辺・英虞湾	
	—	志摩スペイン村		

ウ 広域的な防災拠点

広域的な防災機能を備えた施設や災害時に拠点となる医療機関および地方港湾等を広域的な防災拠点として位置づけます。

広域的な防災拠点として位置づける各施設は、維持・活用を図るため、周辺地域の市街地整備や災害時における緊急輸送道路の機能確保を図るなど、拠点周辺地域の防災性向上を図ります。

◆ 将来圏域構成（拠点）

拠点名	市町名	都市計画区域	拠点名称
広域的な 防災拠点	伊勢市	伊勢	三重県広域防災拠点（伊勢志摩拠点（サンアリーナ））（SCU候補地）
			伊勢赤十字病院
			市立伊勢総合病院
	鳥羽市	鳥羽	鳥羽港
	志摩市	志摩	三重県立志摩病院
			浜島港
			波切漁港
南伊勢町	—	吉津港	

エ 地域拠点

圏域において集約型都市構造の要となる中心市街地として位置づけた「広域拠点」に加え、都市計画区域において、生活圏内の居住者が徒歩又は公共交通等により、到達可能な主要駅、役場等を中心に、日常サービスを受けられる都市機能の集約を図る拠点を「地域拠点」として位置づけます。

地域拠点は、広域拠点と連携して集約型都市構造の骨格を構築するものであり、日常サービス機能の維持・集約を図ることで地域コミュニティの維持・増進を促進し、良好な居住環境の創出及び定住人口の維持を図ります。

本圏域では、以下に示す拠点を位置づけます。

◆ 将来圏域構成（拠点）

拠点名	市町名	都市計画区域	拠点名称
地域拠点	玉城町	伊勢	JR 田丸駅周辺（玉城町役場）
	南伊勢町	南勢	南伊勢町南勢庁舎周辺

（２）連携軸の方針

圏域内の各拠点や圏域と他圏域、県外との相互連携を支援する交通基盤等である以下に示す各要素を連携軸と位置づけ、ネットワークの構築を図ります。

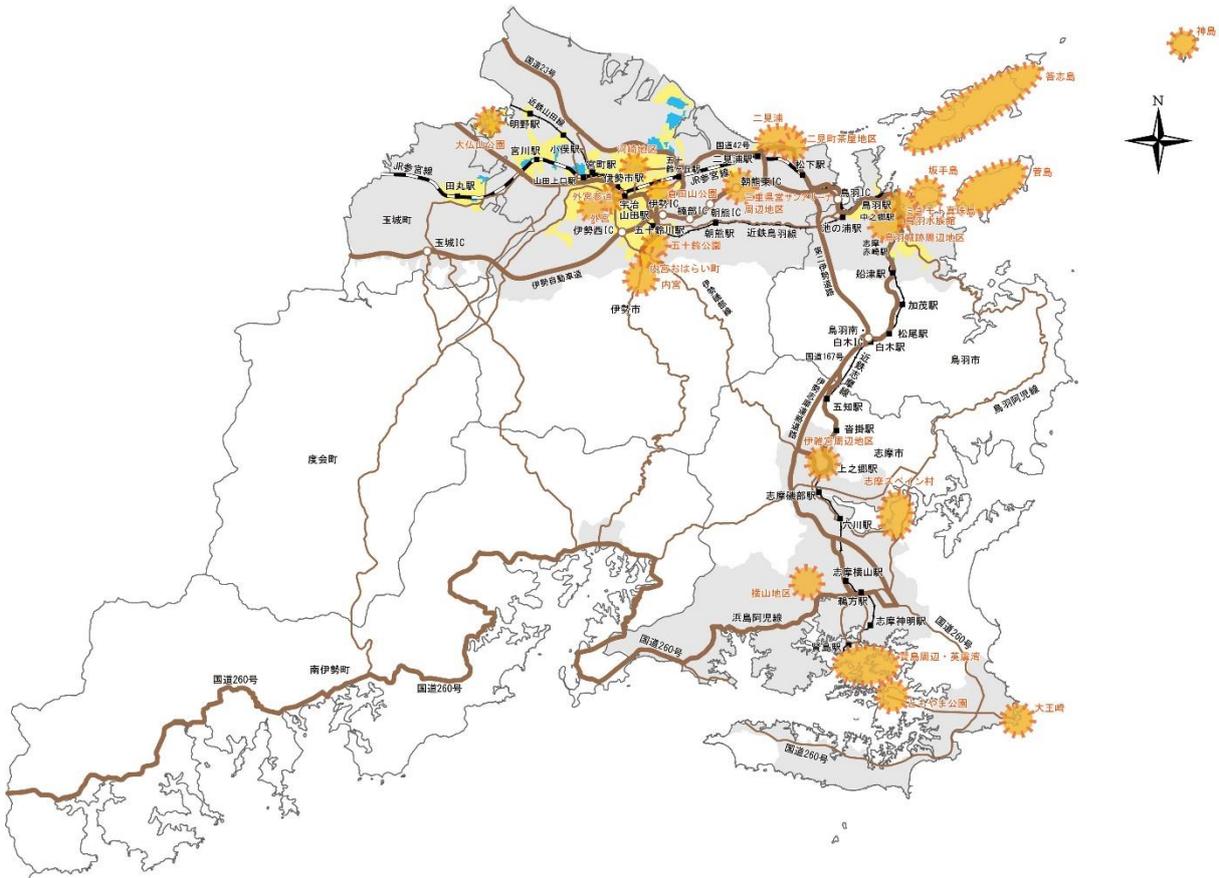
◆ 将来圏域構成（連携軸）

連携軸名	位置づけ	対象
広域連携軸	◆主に、圏域間や県外との連携を担う幹線道路、鉄道および航路	高速道路等の高規格幹線道路・圏域外を連絡する国道、鉄道および主要航路
圏域内連携軸（道路交通）	◆主に、広域拠点等の圏域内の拠点間の連携や産業振興を担う幹線道路	圏域内の国道および主要な県道等 （幹線バス交通を含む）
圏域内連携軸（鉄道）	◆主に、広域拠点等の圏域内の拠点間の連携や産業振興を担う鉄道	鉄道
防災連携軸	◆災害時に広域的な防災拠点や関係拠点を結び、物資輸送等を担う幹線道路等	緊急輸送道路、大規模地震対策施設（港湾）
緑のネットワーク軸	◆圏域内の豊かな自然環境と市街地を連携する河川や海岸線	主要河川（河川沿いの緑および水面）や海岸線
歴史連携軸	◆地域の歴史や文化をつなぐ歴史的な街道	主要な歴史的街道

◆ 伊勢志摩圏域将来都市構造図（1 / 4）

【産業振興による地域活力の向上】

- ・ 広域交流による活力ある圏域づくり



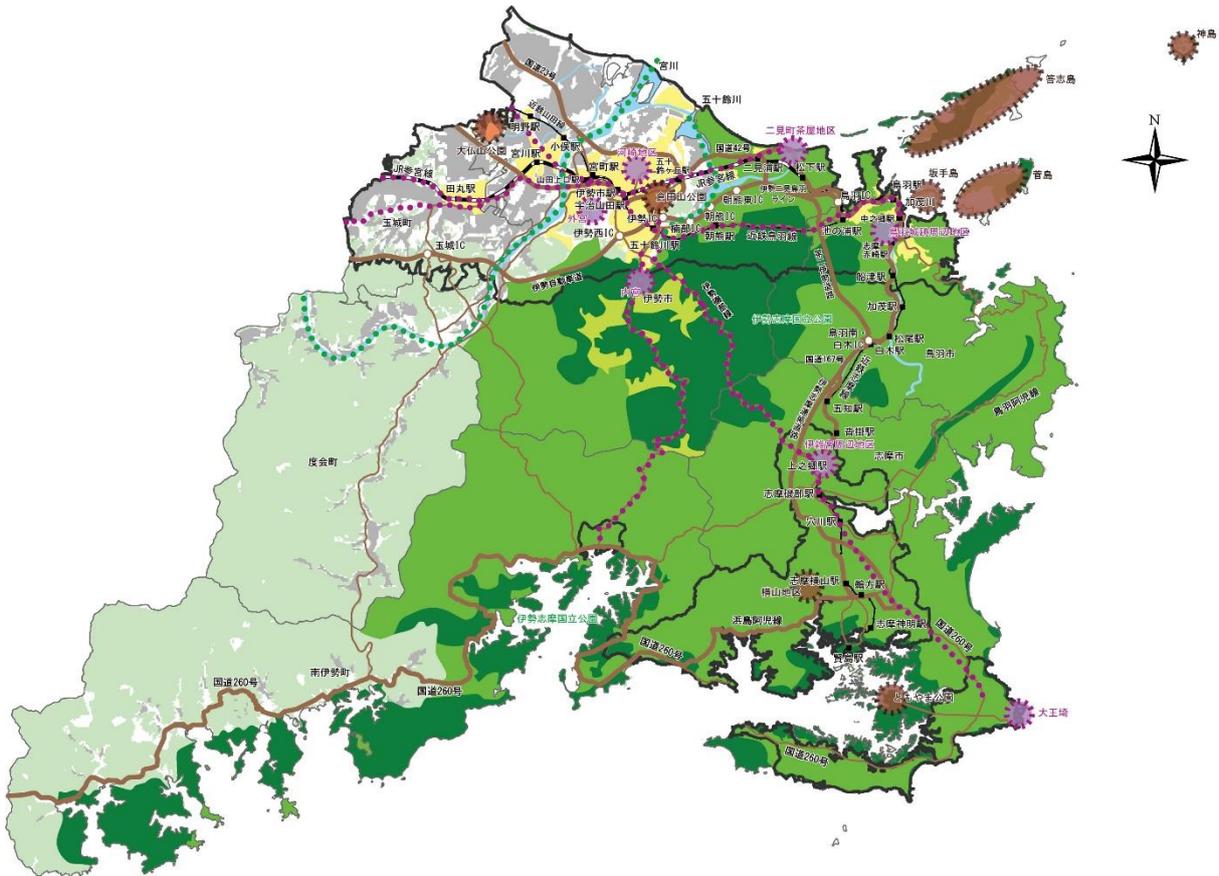
交流拠点		☀
広域連携軸（道路）		—
圏域内連携軸（道路交通）		—
インターチェンジ		○
圏域内 連携軸 （鉄道）	J R	≡
	私鉄	≡
用途地域	住居系・商業系	■
	工業系	■
用途地域	工業専用地域・工業地域	■
用途地域	準工業地域	■
都市計画区域		■
行政区域		□

※広域連携軸および圏域内連携軸は、本計画策定時の道路および計画・構想を示したものです。

◆ 伊勢志摩圏域将来都市構造図（2 / 4）

【地域の個性を生かした魅力の向上】

- 各地の地域づくりの連携によりさまざまな魅力を生み出す圏域づくり



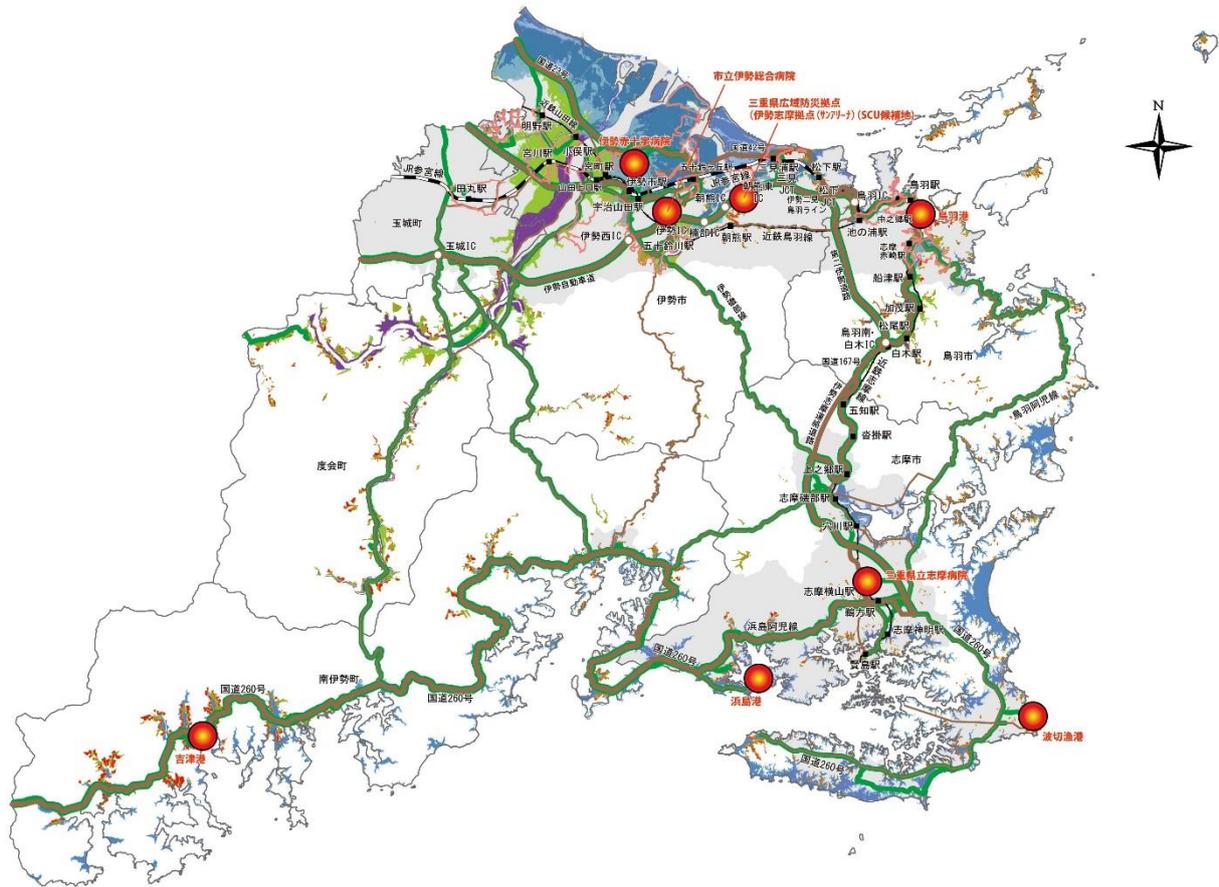
自然交流拠点	✳	
歴史・文化交流拠点	✳	
広域連携軸（道路）	—	
圏域内連携軸（道路交通）	—	
インターチェンジ	○	
圏域内 連携軸 （鉄道）	J R	≡
	私鉄	≡
	駅	■
緑のネットワーク軸	●●●	
歴史連携軸	●●●	
用途地域	■	
自然 交流 地区	自然公園（特別保護地区）	■
	自然公園（特別地域）	■
	自然公園（普通地域）	■
	その他	■
農用地区域	■	
森林地域	■	
河川	—	
都市計画区域	■	
行政区域	■	

※広域連携軸および圏域内連携軸は、本計画策定時の道路および計画・構想を示したものです。

◆ 伊勢志摩圏域将来都市構造図 (3 / 4)

【災害に対応した安全性の向上】

- ・災害に強く、しなやかな圏域づくり



・土砂災害(特別)警戒区域については、令和元年(2019年)12月31日時点で指定済みの箇所を表示。
 ・河川浸水想定については、令和元年(2019年)12月31日時点で公表済みの想定結果を表示。

土砂災害警戒区域等	■ 土砂災害特別警戒区域
	■ 土砂災害警戒区域
河川浸水想定	■ 家屋倒壊等氾濫想定区域
	■ 想定最大浸水域
津波浸水想定(理論上最大クラス)	■ 浸水深2m以上
	■ 浸水深2m未満

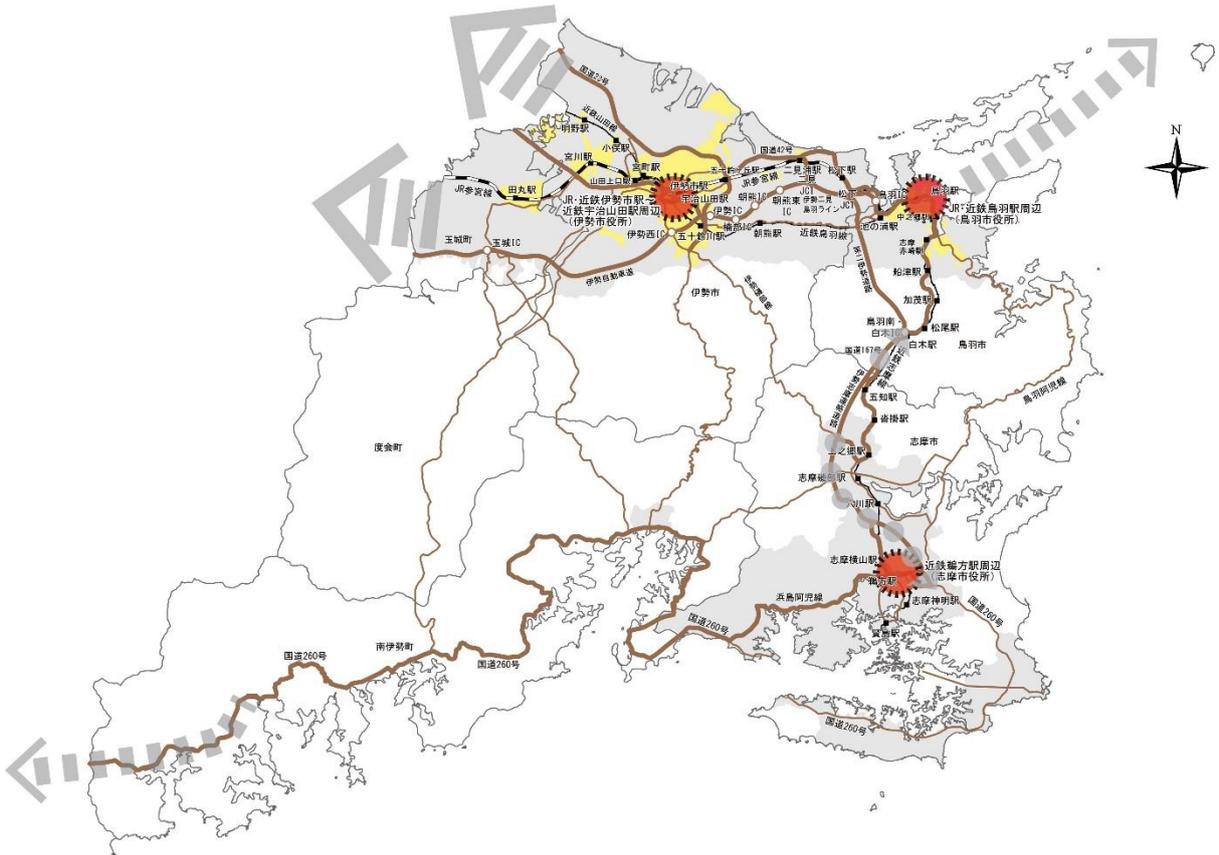
広域的な防災拠点	●	
広域連携軸(道路)	—	
圏域内連携軸(道路交通)	—	
防災連携軸	—	
インターチェンジ	○	
圏域内連携軸(鉄道)	JR	≡
	私鉄	≡
駅	■	
用途地域	□	
都市計画区域	□	
行政区	□	

※広域連携軸および圏域内連携軸は、本計画策定時の道路および計画・構想を示したものです。

◆ 伊勢志摩圏域将来都市構造図（4 / 4）

【都市機能の効率性と生活利便性の向上】

- ・ 地域の役割にあった都市機能の集約と連携強化による圏域づくり



広域拠点	
広域連携軸（圏域外）	
地域高規格道路（計画路線）	
広域連携軸（道路）	
圏域内連携軸（道路交通）	
インターチェンジ	
圏域内連携軸（鉄道）	
用途地域	
都市計画区域	
行政区	

※広域連携軸および圏域内連携軸は、本計画策定時の道路および計画・構想を示したものです。

5 一体の圏域形成に向けた方針

(1) 都市計画区域の再編

本圏域にあっては、伊勢市を中心に圏域全体で都市活動が行われている状況であり、長期的には1つの生活圏として、一体の都市形成を図ることが望ましいと考えられます。

当面は、隣接・近接都市計画区域とのつながりを意識しながら、広域拠点を中心とした各拠点への都市機能の集積を進め、都市計画区域ごとに集約型都市構造の構築に取り組みますが、今後の生活圏構成の変化をふまえつつ、長期的には行政区域を越えた再編について検討します。

用途地域の指定がある都市計画区域においては、引き続き用途地域が指定されている範囲への都市機能の集約を図ることで市街地の低密拡散を抑制します。用途地域の指定がない都市計画区域にあっては、用途地域の指定を検討し、めざす市街地像を明確にするとともに、その範囲への都市機能の集約を図ります。

(2) 都市計画区域の指定

ア 旧浜島都市計画区域と旧大王都市計画区域に挟まれた区域

志摩都市計画区域は、旧浜島都市計画区域と旧大王都市計画区域の間が都市計画区域外となっており、飛び地の都市計画区域となっています。

都市計画区域外では、地形条件や都市施設の整備状況等をふまえると急激に市街化が進むことはないと考えられますが、国道260号の沿線等では開発の余地も残ることから、一体の都市として都市施設の整備や適切な土地利用を図るため、また、将来に起こり得る災害時の対応の観点から、都市計画区域の拡大や準都市計画区域の指定を検討します。

イ 伊勢都市計画区域南側の区域（玉城町、度会町）

伊勢都市計画区域の南側の都市計画区域外では、人口が増加傾向を示す区域や農地転用、市街化動向がみられることから、今後も人口や市街化動向を注視しつつ、必要に応じて都市計画区域の拡大を検討します。

第2章 土地利用規制の基本方針

1 区域区分の要否

本区域では、区域区分を適用しません。

本区域では人口、世帯数ともに減少傾向にあり、今後もこの傾向が継続すると見込まれます。区域内における市街化の動向から急激な市街地の拡大や保全すべき自然環境等の阻害は見込まれないため、区域区分は適用せず、用途地域の指定を維持することの他、特定用途制限地域の指定等を検討することにより、無秩序な市街化を抑制します。

第3章 主要な都市計画の決定方針

1 土地利用に関する主要な都市計画の決定方針

(1) 主要用途の配置方針

ア 住宅地

多様な都市機能の集積・強化や、広域的な生活関連機能の向上を図る広域拠点では、商業地域又は近隣商業地域の用途地域の指定を維持し、土地の高度利用や複合利用により、都心居住機能を配置します。

既存の市街地では、居住環境の状況や都市基盤施設の整備状況を踏まえ、日常生活に必要な施設の配置に配慮しながら、低層住宅地、中高層住宅地、一般住宅地を配置します。

イ 商業・業務地

広域拠点では、都心居住や中心市街地の活性化、広域交流の促進を支援する商業・業務、文化、医療、教育等の多様な都市機能を配置します。

地域住民の日常の消費需要に対応する広域拠点以外の商業・業務地では、目指す地域像に応じて商業地域や近隣商業地域等の用途地域を指定・維持しつつ、特別用途地区の併用指定を行うなど新たな大規模集客施設の立地を抑制します。

ウ 工業地

地域活力の維持・向上に向け、適切な工業用地の確保が必要です。

新たな産業や既存産業の立地を促進するため、工業系用途地域や用途地域外の一団の既設工業地に加え、自治体の計画等により検討・選定された適地を工業地として配置します。

工業地として、工業系用途地域に指定されている区域については、引き続き都市基盤の整備を進めます。

(2) 土地利用の方針

ア 土地の高度利用に関する方針

広域拠点では、商業・業務、文化等の都市機能の集約や都心居住を促進するため、土地の高度利用を促進します。

イ 居住環境の改善又は維持に関する方針

快適で安全な居住環境を創出するため、住宅の耐震化、ユニバーサルデザインに配慮した住まいづくり及び空き家対策の促進等、本市街地に必要な施策を実施します。

拠点及びその周辺地等居住の誘導を図るべき区域においては、道路や公園等必要な都市施設の整備を進めるとともに、近年進行する都市のスポンジ化（人口減少に伴い、空き地・空き家等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する現象）への対応を促進します。また、その他の区域における空き地・空き家等により生じる空間については、緑地へ転換する等その適切な利活用について検討を進めます。

ウ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

都市内の身近な緑地を維持・増進するため、市民との協働による公園の整備や適正な管理を進めるとともに、公園・緑地と山林や農地等を河川や街路等で有機的に連携する緑のネットワークの形成を図ります。

都市の風致を保全するため、風致地区が指定されている区域は、これを維持します。

エ 優良な農地との健全な調和に関する方針

一団の優良農地については、引き続き保全を図ります。

オ 都市防災の観点から必要な市街化の抑制等に関する方針

本区域マスタープランで位置付けた拠点及びその周辺地については、将来にわたり都市機能を集約し存続させる区域（以下「都市機能の集約をめざす区域」という。）であることから、都市防災に係る施策を実施し、安全性の向上を図ります。

そのうえで、都市機能の集約をめざす区域を除く、一定の拡がりをもった住居系の既成市街地における著しく災害リスクが高い区域については、地域地区の見直しや建築物の構造規制に係る条例制定等の検討を促進します。

土砂災害の危険性の高い地域では、市街化を抑制するほか、水源涵養機能を持つ樹林地等の保全を図り、災害の防止に努めます。

カ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

伊勢志摩国立公園の特別地域に指定されている区域では、引き続き良好な自然環境を保全します。普通地域についても、必要に応じて市街化・宅地化を抑制します。

キ 計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

集約型都市構造の構築並びに良好な自然環境の保全を図るため、用途地域が定められていない地域では、必要に応じて特定用途制限地域の指定を検討します。

2 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定方針

(1) 交通施設の都市計画の決定方針

ア 交通体系の整備方針

都市機能の集約を図る拠点の形成と相互の連携のため、整備が進むリニア中央新幹線や高速バス等の広域ネットワーク、それらに接続する公共交通を含めた総合的な交通体系の構築を進めます。

道路については、拠点間の円滑な連携を効率的に実現するため、既存ストックを有効に活用しながら交通需要や都市機能の連携に対応するとともに、安全性や沿道環境を考慮し、役割に応じた階層的な道路ネットワークの構築を進めます。加えて、リニア中央新幹線の整備効果を享受できるよう、地域の交通ネットワークとの連携強化を図ります。事業については、利便性を確保しながら適切に維持管理ができるよう必要なものを都市計画に定め、計画的かつ効率的・効果的に整備します。

多くの人が集まる拠点およびその周辺では、歩行者や自転車等の安全性を高めるため、ユニバーサルデザインに配慮した歩道等の整備を実施するとともに、たまり空間や駐輪スペース等を備えた快適な移動空間の形成を図ります。

歩行者や自転車等の利便性に配慮しながら、鉄道駅やバス停等の交通結節点および周辺整備等を進め、公共交通の利用促進を図るとともに、交通結節点となる拠点周辺等への居住の誘導を進め、持続可能な公共交通の実現を図ります。

イ 主要な施設の配置方針

(ア) 道路

a 高規格幹線道路等

圏域内の広域連携軸として伊勢二見鳥羽ライン及び第二伊勢道路の機能を維持します。

伊勢湾口部を連絡するプロジェクトや離島架橋の実現に向けた取組を進めます。

b 幹線道路

本区域の骨格を形成し、伊勢都市計画区域や志摩都市計画区域等の隣接・近接都市計画区域との相互連携に資する国道 42 号、国道 167 号等は、幹線道路の機能を維持しつつ、機能強化に向け、必要な整備を推進します。

圏域において圏域内連携軸として位置づけ、区域内の広域拠点や地域拠点、自然交流拠点や歴史・文化交流拠点、レクリエーション等交流拠点等を相互に連携する国道 167 号、一般県道阿児磯部鳥羽線等の幹線道路については、必要な整備を進め、機能の維持を図ります。

圏域において防災連携軸に位置づけた幹線道路については、緊急輸送道路として防災機能の維持や強化を図ります。

(イ) 鉄道

圏域において圏域内連携軸に位置づけた J R 参宮線、近鉄鳥羽線、近鉄志摩線は、超高齢社会に対応した、地球環境にやさしい交通機関として維持するため、交通結節点及び周辺の整備によって利便性を向上させ、利用促進を図ります。

(ウ) その他

都市計画決定され長期未着手となっている道路等の都市施設については、その必要性を検証した上で、人口減少の状況等により必要性が低下したものについては、計画の廃止を含め、見直しを行います。

バス交通については、鉄道との一体的な利用を促進するための交通結節点及び周辺の整備を進めます。

市内の各拠点と集落地等の連携については、移動円滑化支援のため、鳥羽市地域公共交通網形成計画をもとに、鳥羽市コミュニティ交通システムや鉄道、バス、フェリーの連携強化等について、引き続き促進するとともに、新たな交通システム等の導入について検討します。

(2) 下水道及び河川の都市計画の決定方針

ア 下水道及び河川の整備方針

本区域では、生活環境の改善や河川、海域の水質悪化を防止するため、地域の状況に応じて適切な生活排水処理を促進します。

区域内の河川については、洪水調整機能の整備等、安全な川づくりを進めるとともに、潤いのある河川環境の保全を図ります。

イ 主要な施設の配置方針

(ア) 河川

鳥羽河内川において、河川整備計画に基づき、地域の生態系の保全等に配慮しながら、洪水調節を目的とした鳥羽河内ダムの建設を進めます。

ウ 主要な施設の整備目標

概ね10年以内に整備（着手を含む。）を予定する主要な施設は、以下に示すとおりです。

■主要な施設の整備目標（河川）

種別		事業箇所
河川	二級河川	鳥羽河内川（鳥羽河内ダム）

3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針

（1）主要な市街地開発事業の決定方針

広域拠点であるJR・近鉄鳥羽駅周辺において、都市機能の集約を図るため、土地利用の適正な規制・誘導と併せて、都市施設や都市機能の一体的整備を図ります。この実現にあたっては、市街地内に散在する空き地等を集約・再編し、地域に必要な公共施設等を整備することを可能とする柔軟な土地区画整理事業等の適用に向けた検討を行います。

4 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定方針

（1）基本方針

本区域の全域が伊勢志摩国立公園に含まれ、リアス式海岸や丘陵地等、手つかずの自然が多く残されており、自然環境面や観光面からも重要であることから、積極的な保全に努めるとともに、交流の場として有効活用を促進します。

また、住民の利用等に考慮しながら、計画的な公園整備を促進します。

市街地内における防災や丘陵地等における土地の保全、海・川の水質保全等の観点から、必要な緑地の保全、整備を促進します。

また、地球温暖化対策の観点から、CO₂の吸収源となる緑地を積極的に保全し創出することが必要であり、都市防災の観点から、雨水流出や土砂災害の抑制に資する緑地の保全が重要となっています。豊かな自然環境と共生する都市づくりのため、また、CO₂吸収による温室効果ガス削減の観点から、市街地及びその周辺の緑地の保全や整備を図ります。

（2）主要な緑地の配置方針

ア 環境保全系統

西部丘陵地や海岸線の一部等、伊勢志摩国立公園の特別地域に指定されている地域について保全を図ります。

風致地区については、都市の風致を保全するため、指定を維持するとともに、特に市街地に近接する丘陵地や海岸部等については、良好な環境の保全を図ります。

イ レクリエーション系統

市街地及び市街地周辺に位置する身近な緑地・公園をレクリエーション利用に対応する場としての整備・確保を進めます。

また、日常のレクリエーション需要に対応するための住区基幹公園を適切に配置します。

河川については、河川改修等とあわせた良好な水辺環境の確保に努めます。

ウ 防災系統

土砂保全や保水機能等、貴重な公益的機能を有する丘陵地の保全を図ります。海岸部においては、高潮対策を図ります。

市街地内では、災害時の避難場所として都市基幹公園の整備、避難経路の確保等を促進します。

エ 景観構成系統

海に面し、切り立つように連なる丘陵地や変化に富んだ海岸線は、特徴的な景観要素となっているため、これらを保全するとともに、見晴らしの良い憩いの場を観光スポットとして確保するなどの活用を促進します。

鳥羽駅周辺の海岸線は、見晴らしの良い憩いの場として景観保全に努めます。

歴史連携軸として位置づけた鳥羽道のうち、歴史的なまち並みが残る地区では、周辺の景観要素と一体となった歴史的な景観の保全を図ります。

西部丘陵地や海岸線の一部等、伊勢志摩国立公園の特別地域に指定されている地域の優れた自然の景観、市街地の景観等を保全するとともに、公園・緑地の整備や街路の景観整備を進め、個性ある景観の保全と新たな市街地景観の創出を図ります。

(3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

本区域は、全域が伊勢志摩国立公園と重複するほか、都市計画公園の人口一人当たり面積も高い水準で、豊かな自然的環境が区域の特色となっていることから、今後ともこの特色を維持するため、整備状況や住民の利便性向上のための計画について見直しを行うとともに、施設の保全・整備を促進します。

また、国立公園との重複に配慮しつつ、都市環境にとって貴重な自然環境については、風致地区を維持します。

施行されている「鳥羽市民の環境と自然を守る条例」に基づき、自然環境の保全を促進します。

また、都市計画区域周辺において、開発等により無秩序な土地利用や市街化拡大の恐れがある場合には、必要に応じて都市計画制度の適用等により適正な土地利用を図ります。

5 地域の特性に応じて定めるべき事項

(1) 大規模自然災害の被害低減に向けた方針

本区域は、南海トラフ地震津波避難対策特別強化地域の指定を受けていることから、三重県防災・減災対策行動計画の展開により、災害に強いまちづくりを進めます。また、地震・津波の災害リスクの高い区域については、「三重県地震・津波被害の低減に向けた都市計画指針」で示した土地利用検討区域を設定のうえ、土地利用や防災・減災施策の取組を促進します。このほか洪水等の災害リスクの高い区域についても、今後の土地利用を検討したうえで、被害低減に向けた施策の取組を促進します。この土地利用検討区域は、居住を誘導する区域から除くことをめざします。

自然環境に配慮しながら、丘陵地の土砂災害対策を進めるとともに、鳥羽河内ダムの建設等により洪水対策を進めるほか、危険箇所の周知に努めます。

海岸部では、侵食対策や高潮対策として、海岸保全施設の整備を進めます。

市街地に必要なオープンスペースや安全な避難路等について、適正な配置を促進します。

あわせて、ハザードマップを活用した防災意識の啓発や災害時の速やかな応急・復旧体制、近隣での応援協力体制づくり等のソフト対策や地籍調査についても進めます。

(2) 空き家・空き地対策について

増加する空き家・空き地については、都市活動に支障を来すため、今後の土地利用を踏まえたうえで、必要な対策を実施していきます。管理の行き届いている空き家については、有効利用を図るため、空き家の他用途への転用等による利活用を促進します。適切な管理が行われず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れのある空き家については、除去を促すこととし、耐震性のない空き家には除去への取組を支援します。

散在する空き地については、柔軟な土地区画整理事業等の活用により集約・再編し、地域が抱える課題に対応した都市基盤の確保・整備を進めます。

(3) 都市におけるモビリティの確保に向けた方針

近年、MaaSをはじめ、AIや自動運転技術の活用など、新たなモビリティサービスへの取組がみられるようになっていきます。また、物流や自動車産業の分野でも、自動運転の実用化・活用に向けた取組が進みつつあります。

各都市が抱える課題に対して、新たなモビリティサービスが地域特性を踏まえて導入が図られるよう、立地適正化計画や地域公共交通網形成計画の策定や見直し等による地域交通のあり方を検討します。

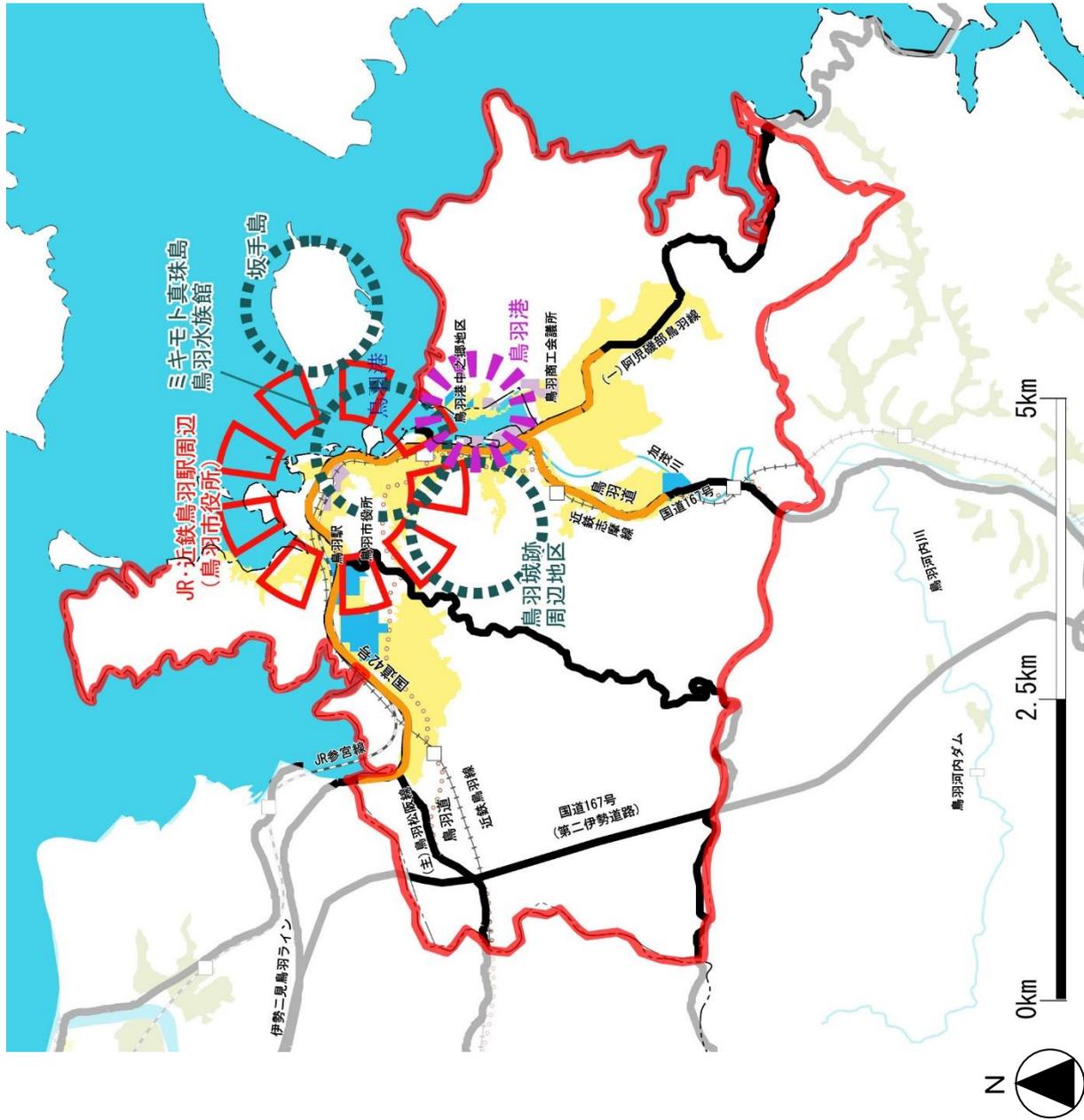
また、新たなモビリティの活用による課題対応のために、必要な交通結節点や走行空間等の整備に努めます。

(4) 地域活力の維持・向上に向けた方針

本区域は、豊かな自然環境を生かし、観光地・リゾート地として開発されてきましたが、社会情勢の変化等もあり、近年は施設の老朽化等が見られています。今後は、既存ストックの有効活用や観光施設へのアクセスを向上しながら、自然環境との調和を前提に、地域の魅力を高め、交流を促すまちづくりに努めます。

歴史・文化交流拠点に位置づけた鳥羽城跡とその城下町のまち並みでは、アクセスの向上を進めるとともに、地区周辺と調和した景観形成に努めます。

歴史連携軸に位置づけた鳥羽道のうち、歴史的なまち並みが残る地区では、地区計画や建築協定等の適用やまちづくり条例や景観条例等、地域独自の規制・誘導手法を検討するとともに、その景観を生かして住民や観光客が楽しめる空間整備を進めます。



■ 土地利用構想図

凡例	
行政界	—
都市計画区域	■
広域拠点	◎
交流拠点	◎
広域的な防災拠点	◎
住宅地(住宅系用途地域)、商業・業務地(商業系用途地域)	■
工業地(工業系用途地域)	■
広域的な位置づけのある道路	—
都市計画道路	—
都市計画道路以外	—
鉄道(JR)	—
鉄道(私鉄)	—
歴史運携軸	—
河川・海	■