

## 第3章 現行都市計画マスタープランの検証

### 3-1 将来フレームの検証

現行都市計画マスタープランの将来フレームと現状値を比較すると以下のよう  
です。

#### ■将来フレームの検証（その1）

項 目		現行都市計画マスター プラン（H25年3月）		検 証		
		平成27年	平成37年	現 状	状況・要因・課題	
人 口 フ レ ー ム	総人口	17,100人	17,100人	15,337人 (H26年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コーホート要因法（封鎖型）の平均値に政策人口平成27年2,100人、平成37年3,100人を加算し目標値を設定していたが、政策人口分の伸びがみられない状況。</li> <li>・人口減少傾向を踏まえた将来人口推計の見直しが必要。</li> </ul>	
	都市計画区 域内外の人 口フレーム	内	11,270人	11,540人		9,617人 (H26年)
		外	5,830人	5,560人		5,720人 (H26年)
産 業 フ レ ー ム	工業フレーム (製造品出荷額)	5,300億円	6,000億円	3,181億円 (H25年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いずれの値も平成17年ごろまでの増加傾向を受けて目標値を設定していたが、平成20年8月の世界的金融危機後、減少に転じている。</li> <li>・近年の値の推移を踏まえた推計の見直しが必要。</li> </ul>	
	第2次 産業従業者数	5,400人	5,900人	4,360人 (H22年)		
	商業フレーム (小売業年間販 売額)	103億円	107億円	86億円 (H24年)		

■将来フレームの検証（その2）

項 目	現行都市計画マスタープラン（H25年3月）		検 証			
	平成 27 年	平成 37 年	現 状 (平成 24 年)	現状の 未利用地	状況・要因・課題	
土地利用フレーム	住宅地	59ha (拡大 6ha)	61ha (拡大 8ha)	35ha	31ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>・政策人口の増加を踏まえ、住宅地面積目標を設定したが、人口減少傾向により伸びが見られない。</li> <li>・人口減少傾向を踏まえ、推計の見直しが必要。</li> </ul>
	商業地	46ha (拡大 0ha)	48ha (拡大 0ha)	42ha	8ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>・クリスタルタウン商業ゾーンの整備等により、目標値に近い状況となっている。</li> <li>・近年の小売業年間販売額の傾向を踏まえ、推計の見直しが必要。</li> </ul>
	工業地	252ha (拡大 1ha)	286ha (拡大 35ha)	212ha	36ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>・クリスタルタウン工業ゾーンの整備等が進んだが、目標値に届かない状況となっている。</li> <li>・近年の製造品出荷額の傾向を踏まえ、推計の見直しが必要。</li> </ul>
	合 計	357ha (拡大 7ha)	395ha (拡大 43ha)	289ha	75ha	

注：現状（平成 24 年）の面積は、第 6 章の土地利用フレーム参照

現状の未利用地の面積は、平成 24 年度都市計画基礎調査の土地利用現況による

3-2 まちづくり方針の検証

まちづくり方針の検証は以下の通りです。

■まちづくり方針の検証（その1）

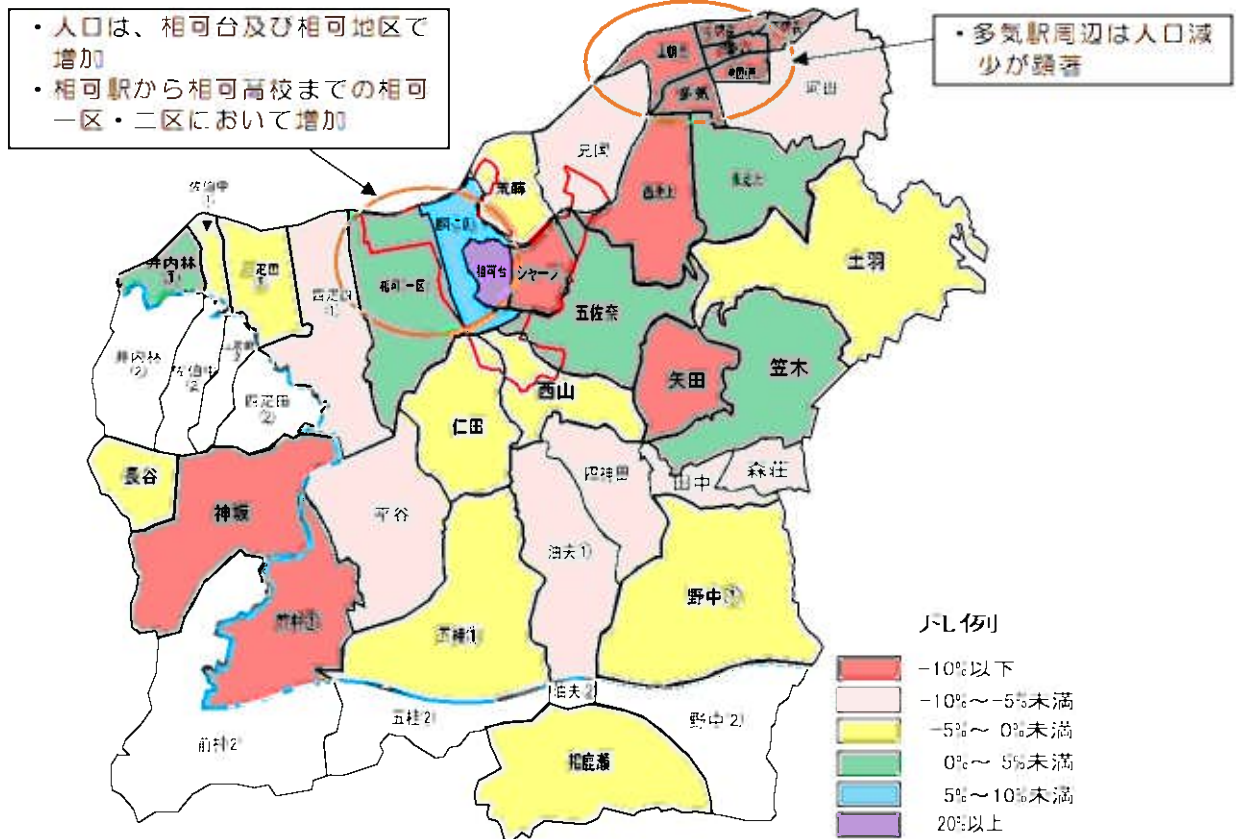
項 目	現都市計画マスタープラン	検証（状況・要因・課題）	
①土地利用	商業地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・クリスタルタウンの商業ゾーンの整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○用途地域（新築 24 棟、5 年間）</li> <li>・クリスタルタウン商業ゾーンが整備され、スーパーマーケットなどが立地。</li> <li>・県道勢和兄園松阪線バイパス沿いに、家電量販店、ホームセンターなどが立地</li> <li>・今後は商業需要を踏まえた土地利用の見直し及び周辺人口維持による既存店舗の存続が課題。</li> <li>○用途地域外（新築 16 棟、5 年間）</li> <li>・幹線道路沿いのロードサービス需要などを受け、用途地域外でも増加。</li> <li>・用途地域周辺及び東部の苅木、森荘集落などに立地。</li> </ul>
	工業地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多気工業団地（第1期～3期）、クリスタルタウンの工業ゾーン、シャープ三重工場周辺ゾーン、多気東工業ゾーンの整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○用途地域（新築 5 棟、5 年間）</li> <li>・多気工業団地（第1期～2期）は整備済</li> <li>・クリスタルタウン工業ゾーンが整備されたほか、多気駅東部地区において増加</li> <li>・商業地域から準工業地域に変更した地区（旧マックスバリュ跡地）は、都市型工場が立地済。</li> <li>・シャープ三重工場周辺ゾーン、多気東工業ゾーンは、平成 20 年 8 月の世界的金融危機などの要因により工業需要が低下し未整備。</li> <li>・今後は工業需要を踏まえた土地利用の見直しが課題。</li> <li>○用途地域外（新築 33 棟、5 年間）</li> <li>・工業系の新築は、用途地域周辺や多気駅東部など用途地域外での増加が多い。</li> </ul>
	住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相可駅北から相可高校までのゾーンの住環境の改善</li> <li>・多気駅周辺地区の生活拠点形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○用途地域（新築 51 棟、5 年間）</li> <li>・人口は、相可台及び相可地区で増加</li> <li>・相可駅から相可高校までのゾーンにおいて、安全で住みよい居住環境の形成を目指した地区計画が指定済</li> <li>○用途地域外（新築 64 棟、5 年間）</li> <li>・多気駅周辺は人口減少が顕著</li> <li>・多気駅周辺など、生活拠点に位置付けたエリアの方向性を再検討する必要。</li> </ul>
	特定用途制限地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・五桂池ふるさと村・栃ヶ池周辺ゾーン、のびのびパーク天啓周辺ゾーンの特定用途制限地域および風致地区の指定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な環境・景観の保全及び適切な土地利用制限のため特定用途制限地域及び風致地区を指定。</li> </ul>
	準防火地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業地は準防火地域に指定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業地域、準工業地域に指定。</li> </ul>
都市計画区域の拡大等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・勢和多気インターチェンジ周辺地区での指定検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・未指定</li> </ul>	

■土地利用の変遷 (上段：平成24年度、中段：平成15年度、下段：増減)

区分	宅地				非宅地				合計	
	住居系	商業系	工業系	小計	農地	山林・原野	その他	小計		
都市計画区域	ha	172.61	29.36	72.85	274.82	1,236.12	1,234.72	606.34	3,077.18	3,352.00
	ha	174.85	22.69	60.69	258.23	1,264.91	1,251.81	576.95	3,093.67	3,351.90
		-2.24	+6.67	+12.16	+16.59	-28.79	-17.09	+29.39	-16.49	+0.10
用途地域	ha	5.2	0.9	2.2	8.2	36.9	36.8	18.1	91.8	
	%	5.2	0.7	1.8	7.7	37.7	37.3	17.2	92.3	100.0
		0	+0.2	+0.4	+0.5	-0.8	-0.5	+0.9	-0.5	
用途地域外	ha	141.98	11.88	39.39	193.25	1,213.89	1,194.06	540.30	2,948.25	3,141.50
	%	4.2	0.4	1.2	5.8	36.2	35.6	16.1	88.0	93.7

資料：平成15、24年度都市計画基礎調査

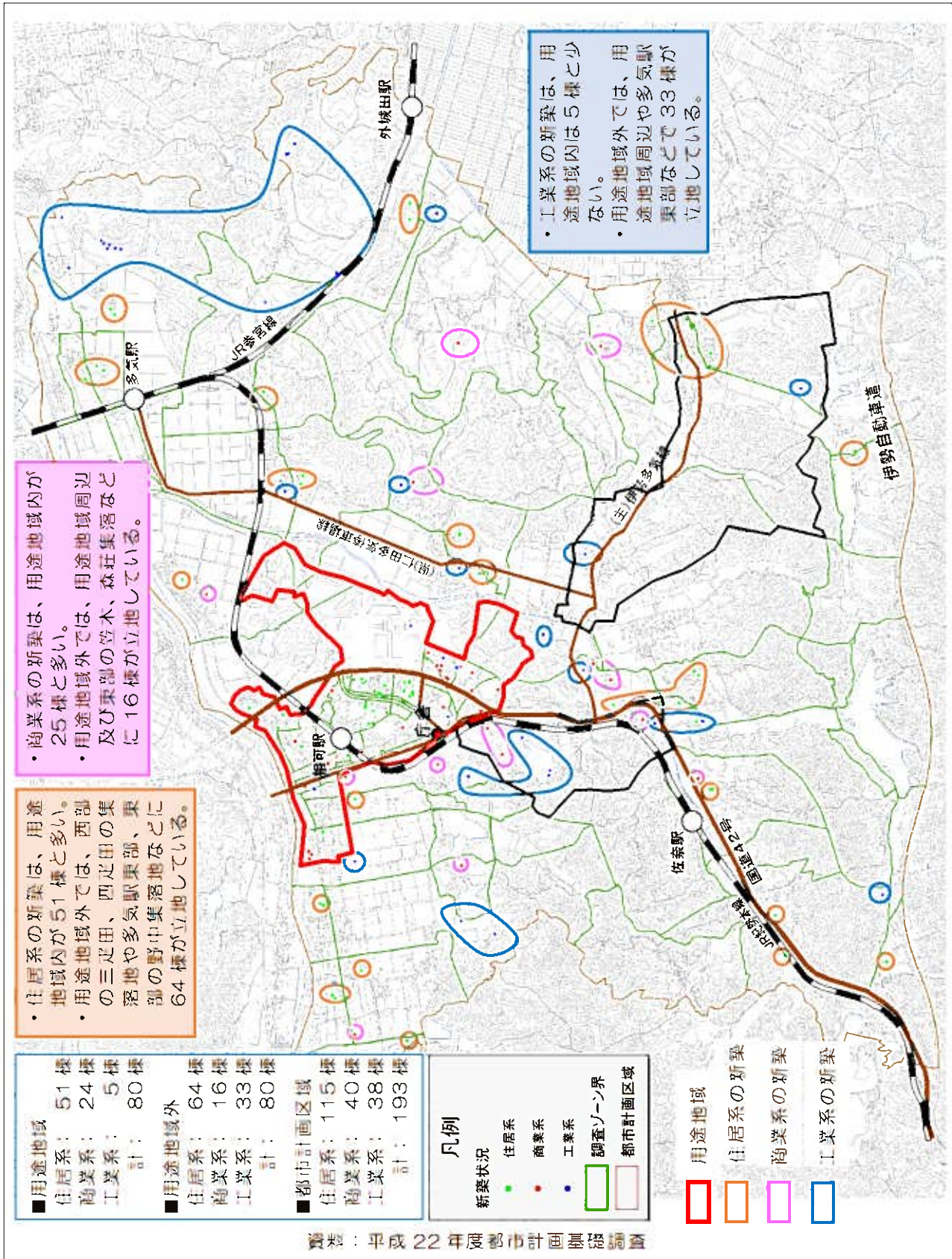
■人口増加率（平成21～26年）



資料：住民基本台帳（各年4月1日）



■新築状況図（平成17～21年度の5年間）



■まちづくり方針の検証（その2）

項 目		現都市計画マスタープラン	検証（状況・要因・課題）
②交通体系	国道	・国道 368 号	・整備済
		県道	・松阪度会線
	・勢和兄国松阪線		・整備中
	・佐原勢和松阪線		・県要望中
	町道	・役場天啓線	・整備済
		・相可長谷線	・H28 整備
		・平谷国道線	・調整中
		・クリスタルタウン線	・整備済
	農道	・油夫相鹿瀬線	・新規追加、調整中
		・広域農道（勢和ルート）	・H28 整備
		・広域農道（明和ルート）	・整備済
		・ふるさと農道（原積良線）	・整備済
③市街地整備・開発等		①多気駅周辺地区	・「3-3 重点整備地区の進捗状況・達成度の検証」参照
		②相可駅北地区	
		③県道勢和兄国松阪線沿道	
		④クリスタルタウン工業ゾーン	
		⑤多気工業団地（第3期）	
		⑥シャープ三菱工場周辺工業団地	
		⑦多気東工業団地	
		⑧クリスタルタウン商業ゾーン	
④良好な都市環境・景観の形成等	公園	・のびのびパーク天啓の拡張	・拡張整備済
		・身近な公園	・整備継続中
	河川	・未整備区間の整備	・榑田川護岸改修実施中
	下水道	・公共下水道の整備推進	・公共下水道計画区域内整備終了
	自然環境	・自然公園区域の保全	・保全継続中
		・保安林の保全	
・農用地区域の保全			
・水辺環境の保全			



3-3 重点整備地区の進捗状況・達成度の検証

現行都市計画マスタープランで位置づけられた重点整備地区について進捗状況等を整理します。

■重点整備地区の設定状況

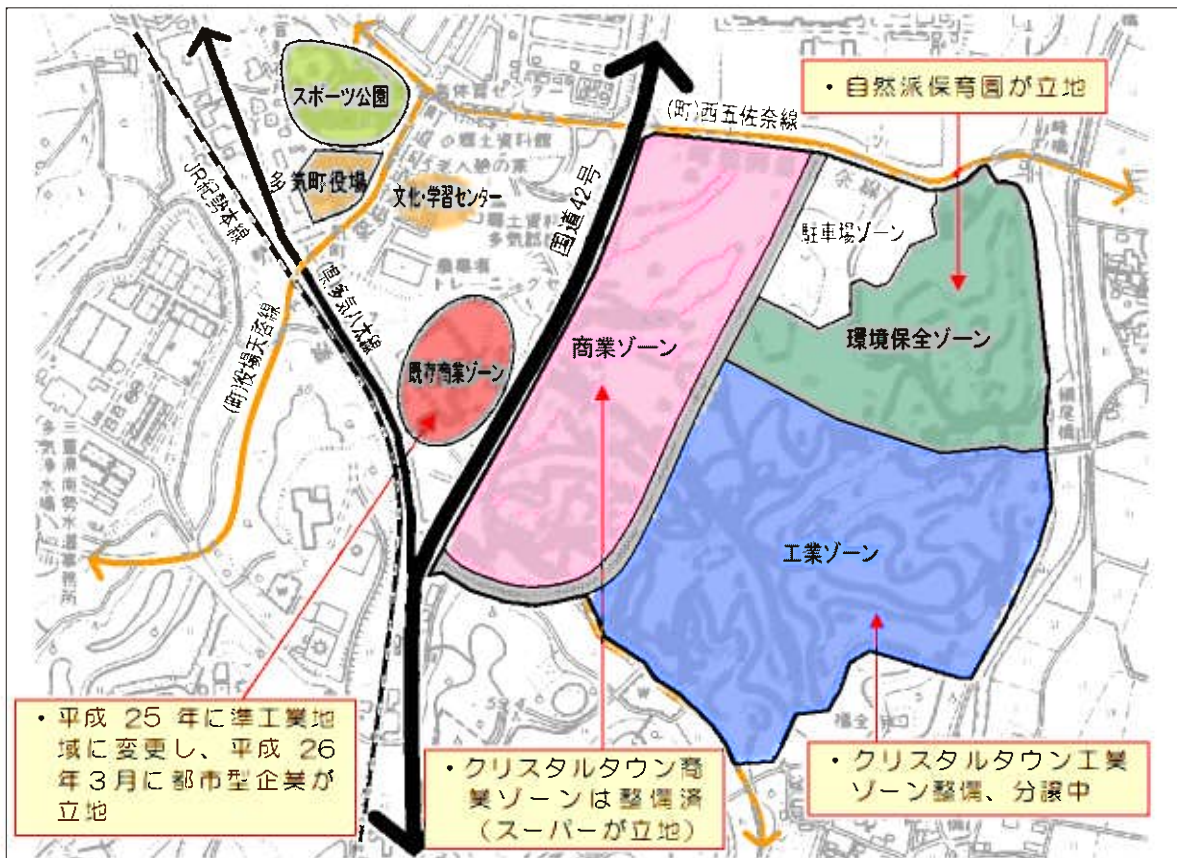
名称	整備内容	整備手法(案)
1.クリスタルタウン地区	・商業地、工業地の整備	・商業地は民間開発 ・工業地は町開発
2.多気駅周辺地区	・住宅地の整備	・区画整理等
3.相可駅北地区	・ //	・区画整理または地区計画
4.県道勢和兄国松阪線沿道地区	・ //	・ //
5.多気工業団地(第3期)地区	・工業地の整備	・町開発または民間開発
6.シャープ三重工場周辺工業団地地区	・ //	・ //
7.多気東工業団地地区	・ //	・ //

■重点整備地区の設定(現行都市計画マスタープラン図面)



1. クリスタルタウン地区		
項目	内容	
現行都市マスタープランの方針	①位置づけ	・旧多気町の第4次総合計画に示される『働く場』の創出、『住む場』の支援、『集う場』の創出を目指す。
	②整備方針	・生活利便を向上し定住化を促進するための商業ゾーン、産業基盤強化のための工業ゾーン、身近な自然とのふれあい空間としての環境保全ゾーンを形成。
	③整備手法	・商業ゾーン：町が周辺の道路等基盤整備、民間事業者が開発（土地造成、商業施設建設運営）を行う、官民協働の事業として実施。 ・工業ゾーン：町または民間施行の開発行為。
④検証 (状況・要因・課題)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路等の基盤整備は、都市再生整備計画事業により実施し、周辺事業も含め計画的に実施。</li> <li>・商業ゾーンは、平成20年6月にスーパーマーケット等が立地。</li> <li>・既存商業ゾーンは旧店舗が商業ゾーンに移転立地した跡地を準工業地域に変更し平成26年3月に企業が立地。</li> <li>・工業ゾーンは多気東郡土地開発公社により造成整備済（平成26年12月）で現在分譲中であり、早期の企業誘致が課題。</li> <li>・環境保全ゾーンは自然派保育園が立地。</li> </ul>	

■クリスタルタウン地区の検証

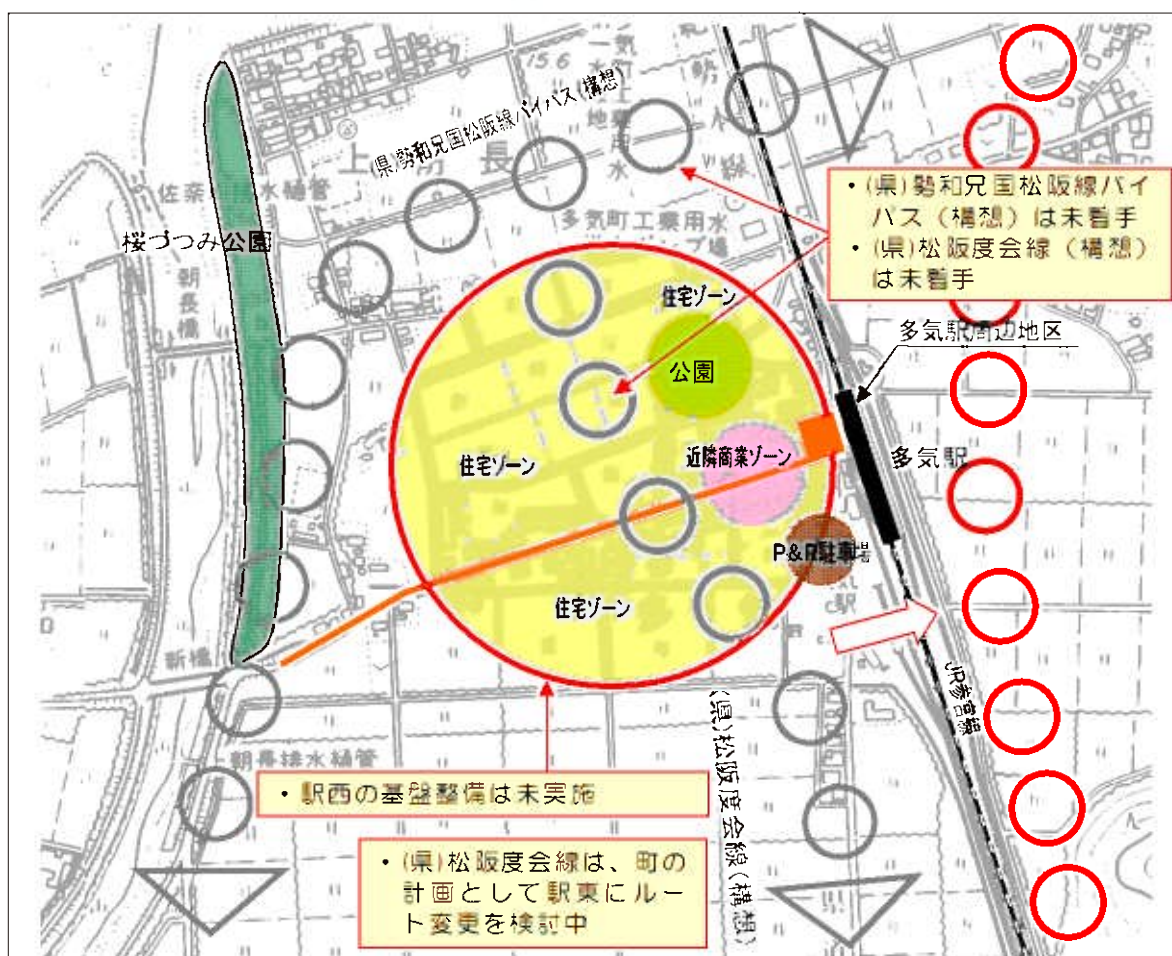




2. 多気駅周辺地区

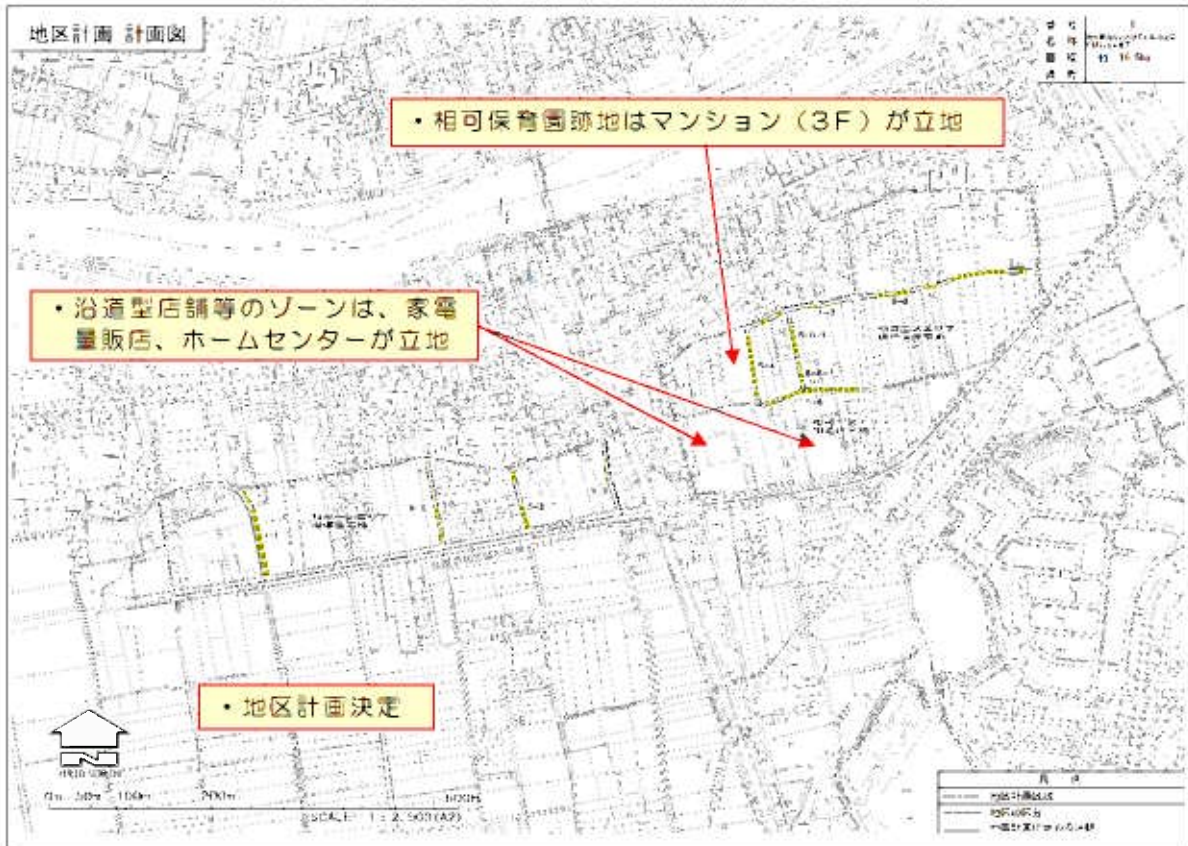
項目	内容
現行都市マスターの方針	①位置づけ ・旧多気町の第4次総合計画に『多気駅周辺の整備』と位置づけられており、町の玄関口としての機能向上を目指す。
	②整備方針 ・町の玄関口としての交通結節機能を強化しつつ、駅前の商業ゾーン、住宅ゾーン等を形成。 ・県道勢和兄国松阪線ハイバスの整備とあわせ整備区域を検討。 ・桜づつみ公園との連携。
	③整備手法 ・本地区の整備は、農地や一部住宅地を含むことが想定されるため、土地区画整理事業などによる整備を想定。
④検証 (状況・要因・課題)	・駅西の基盤整備(土地区画整理事業)は、地元調整が難航し未実施。 ・駅西の状況を踏まえ、(県)松阪度会線及び(県)勢和兄国松阪線ハイバスの構想と併せた生活拠点整備の方向性を再検討する必要がある。

■ 多気駅周辺地区の検証



3. 相可駅北地区、4. 県道勢和兄国松阪線沿道地区		
項目	内容	
現行都市マスタープラン	①位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県区域マスに住居系市街地として位置づけ。</li> <li>・今後工業団地の整備や県道バイパスの整備により都市化の進行が想定される地区であり、計画的なまちづくりが必要。</li> </ul>
	②整備方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定住促進施策のため、計画的な基盤整備と住居系（集合住宅等）の土地利用誘導を図る。</li> </ul>
	③整備手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業による総合的な整備又は地区計画制度の適用による道路・公園などの地区施設の整備などを検討。</li> </ul>
④検証 (状況・要因 ・課題)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住民勉強会などを通じ、安全で住みよい居住環境の形成を目指した地区計画を決定。</li> <li>・沿道型店舗等のゾーンは、家電量販店、ホームセンターが立地。</li> <li>・相可保育園跡地はマンション（3F）が立地。</li> <li>・地区計画に基づいた生活道路の整備が課題である。</li> </ul>	

■相可駅北地区、県道勢和兄国松阪線沿道地区の検証





5. 多気工業団地(第3期)地区、6. シャープ三重工場周辺工業団地地区、7. 多気東工業団地地区

項目		内容
現行都市マスタープランの方針	①位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> <li>多気工業団地(第3期)地区の整備は、旧多気町の第4次総合計画にて位置づけ。</li> <li>シャープ三重工場周辺工業団地地区、多気東工業団地地区は、本マスタープランにより位置づけ。</li> </ul>
	②整備方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>産業基盤強化のため道路整備等と連携しつつ工業ゾーンの形成を目指す。</li> </ul>
	③整備手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>本地区の整備は、町または民間施行の開発行為を検討。</li> </ul>
④検証 (状況・要因・課題)		<ul style="list-style-type: none"> <li>平成20年8月の世界的金融危機などの影響により工業需要が低下し、多気工業団地(第3期)地区は未整備。</li> <li>シャープ三重工場周辺工業団地地区、多気東工業団地地区も同様に未整備。</li> <li>近年の産業動向を踏まえ、地区の位置付けの見直しが必要。</li> </ul>

■多気工業団地(第3期)地区、シャープ三重工場周辺工業団地地区、多気東工業団地地区

