

3. 土地利用の方針

(1) 土地利用のゾーン区分

本市の土地利用の方針を示す範囲を都市計画区域の指定状況、土地利用の現況、都市における位置づけ、将来の方向性等により区分します。

土地利用の状況から、大きく以下の4つのゾーンに区分されます。

◆ ゾーンの方向性

【 中心市街地ゾーン 】

- ・都市における多様な機能が集まった区域であり、本市の中心市街地として、都市機能施設の場、交流の場、良好な居住環境の場としての土地利用を図るゾーン

【 周辺市街地ゾーン 】

- ・自然環境との共生のなか、無秩序な宅地化を抑制し、区域にふさわしい居住等の都市機能が配置された土地利用を図るゾーン

【 集落・農業ゾーン 】

- ・農業・漁業集落と田畑、果樹園などの農地を維持しながら、良好な居住環境が形成された土地利用を図るゾーン

【 自然環境ゾーン 】

- ・豊かな自然環境を保全し、自然に親しむ場として土地利用を図るゾーン

また、各ゾーンを次ページの表のように区分して、土地利用の方針を示します。

表 土地利用の方針を示すゾーン及び土地利用区分

都市計画区域 の指定状況		ゾーン	地区	土地利用区分	
都市 計 画 区 域 内	尾鷲地域	中心市街地ゾーン	中心商業業務地区		中心商業業務市街地
					中心複合市街地
			中心市街地複合地区		まち中複合市街地
					まち中居住市街地
		周辺市街地ゾーン	沿道商業業務地区		沿道商業業務市街地
			住居系地区		住宅市街地
			産業系地区		工業・流通業務市街地
					漁業・流通業務市街地
			計画的土地利用地区		新たな土地利用地
			集落・農地ゾーン		
				農地	
	自然環境ゾーン			山林	
				レクリエーション施設等用地	
				大規模遊休地	
	賀田・曾根地域	集落・農地ゾーン		集落住宅地	
				工業・流通業務地	
			農地		
自然環境ゾーン			山林		
			レクリエーション施設等用地		
都市計画区域外	集落・農地ゾーン		集落住宅地		
			工業・流通業務地		
			農地		
	自然環境ゾーン		山林		
			レクリエーション施設等用地		

(2) 土地利用方針

1) 尾鷲地域（都市計画区域内）

尾鷲地域（都市計画区域内）		土地利用区分別土地利用の方針	
中心市街地ゾーン	中心商業業務地区	中心商業業務市街地	
		＜JR尾鷲駅周辺地区＞	
		地区の姿	本市の中心拠点として、密度の高い商業業務機能の集積や交通結節点としての土地利用を図る地区
		方針	・JR尾鷲駅前広場や周辺地区の都市基盤の整備・改善を進めるとともに、交通、交流、商業業務、生活サービスなどの都市機能の集積を図り、東紀州地域における広域拠点、本市の中心拠点、また本市の顔となる都市空間の形成を進めます。
		中心複合市街地	
		＜駅前商店街周辺、紀望通り沿道周辺、中井町周辺地区＞	
	地区の姿	既存商店街の活性化等を図り、住宅と店舗・事務所が共存した土地利用を図る地区	
	方針	・JR尾鷲駅東側の駅前商店街のにぎわいを強化し、魅力ある商業環境とするとともに、中心市街地にふさわしい、住宅も含めた複合的な土地利用を進めます。	
	中心市街地複合地区	まち中複合市街地	
		＜中川護岸沿い周辺地区＞	
地区の姿		中心的な市街地の利便性を活かし、住宅、店舗・事務所及び工場や流通業務施設が共存した土地利用を図る地区	
方針		・歩いて暮らせる利便性や商業・業務施設の集積などの中心的な市街地の特徴を活かし、住宅や商業・業務施設、工場や流通業務施設などが共存する複合的な土地利用を進めます。	
まち中居住市街地			
＜中央町、林町、朝日町、矢浜などの地区＞			
地区の姿	中心的な市街地における利便性の高い居住機能を活かした土地利用を図る地区		
方針	・歩いて暮らせる利便性と生活サービス機能の集積を活かした、住居系市街地としての土地利用を進めます。 ・職住近接、市街地の活力の維持、生活利便性の観点から、住環境に調和する商業・業務系土地利用との共存を図ります。 ・世界遺産・熊野古道の沿道は、景観形成に配慮した土地利用を図ります。		

尾鷲地域（都市計画区域内）		
ゾーン	地区	土地利用区分別土地利用の方針
中心市街地ゾーン	沿道商業業務地区	沿道商業業務市街地 ＜国道42号沿道の地区＞
		地区の姿 広域幹線道路である国道42号沿道の商業業務施設が立地する土地利用を図る地区 方針 ・広域幹線道路（広域交流流通軸）である国道42号沿道という立地条件を活かし、本市の自動車交通の玄関口として、また、本市の市街地及び集落の住民が利用する商業・業務施設が立地する土地利用を進めます。
周辺市街地ゾーン	住居系地区	住宅市街地 ＜光ヶ丘、泉町などの住宅団地、坂場町、北浦町などの古くからの住宅地＞
		地区の姿 良好な居住環境に悪影響を及ぼさない用途の施設の立地を許容する住宅地として土地利用を図る地区 方針 ・良好な居住環境の形成を図るとともに、居住環境に悪影響を及ぼさない商業・業務施設の立地を許容し、利便性の高い住宅地としての土地利用を進めます。
	産業系地区	工業・流通業務市街地 ＜中部電力尾鷲三田火力発電所等跡地周辺地区＞
		地区の姿 工業やそれに関連する流通業務系の土地利用を図る地区 方針 ・新たな産業や地場産業の導入を視野に入れた土地利用を進めます。 ・「おわせ SEA モデル構想」隣接地区であることから、構想と調和した土地利用を進めます。遊休化した敷地の再利用に際しては、周辺工場などの調和、関連性に留意し、無秩序な用途混在を防ぎます。
		漁業・流通業務市街地 ＜尾鷲港周辺地区＞
		地区の姿 漁業やそれに関連する流通業務系の土地利用を図る地区 方針 ・紀勢自動車道、熊野尾鷲道路の開通による利便性の向上を活かし、漁業や物流を中心とした活力のある産業地区の形成を図ります。 ・地場産業の再生、活用や交流機能の形成を視野に入れた土地利用を進めます。 ・魚市場南側の区域は、有効な土地利用がされていないことから、周辺の土地利用と一体的な土地利用のあり方を検討し、計画的な土地利用を促進します。
	計画的土地利用地区	新たな土地利用地 ＜「おわせ SEA モデル構想」の地区＞
		地区の姿 中部電力尾鷲三田発電所の跡地で、新たに計画的な土地利用を図る地区 方針 ・新たな土地利用を図る地区であることから、現在進められている、「集客交流人口の拡大」、「新たなエネルギーの活用」及び「働く場所・雇用の創出」を目指す、「おわせ SEA モデル構想」に基づき、周辺環境と調和した、新たな計画的土地利用を進めます。

尾鷲地域（都市計画区域内）		
ゾーン	土地利用区分別土地利用の方針	
集落・農地ゾーン	集落住宅地	
	＜天満、向井、大曾根、行野地区などの集落＞	
	地区の姿	集落や住宅団地など住居系の土地利用を図る地区
	方針	<ul style="list-style-type: none"> ・集落においては、農業・漁業施設との共存を図りながら、良好な居住環境の形成を図ります。 ・住宅団地においては、住宅に特化した良好な居住環境の維持を図ります。
	農地	
	＜天満や向井地区などの優良な農地＞	
地区の姿	一団の優良な農地としての土地利用を図る地区	
方針	<ul style="list-style-type: none"> ・適正な農業振興を進めるとともに、農地の保全を基本とする土地利用を図ります。 	
自然環境ゾーン	山林	
	＜都市計画区域内の山林、中山間地＞	
	地区の姿	一団の優良な山林として保全を図る地区
	方針	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用調整を行いながら、都市に近接する貴重な自然環境の保全を図ります。 ・計画的な土地利用転換のための開発は、緑の保全や、河川、港湾の水質保全などの自然環境に配慮するよう誘導します。 ・山林としての形態を維持しながら、自然環境を活かした活用を図ります。
	レクリエーション施設等用地	
	＜夢古道おわせ、熊野古道センター、大曾根公園など＞	
	地区の姿	山林の中のレクリエーション等の土地利用を図る地区
	方針	<ul style="list-style-type: none"> ・夢古道おわせ、熊野古道センター、大曾根公園など大規模な施設用地は、緑と調和したレクリエーション施設用地としての土地利用を図ります。
	大規模遊休地	
＜小原野周辺地区＞		
地区の姿	防災を含めた計画的な土地利用を図るべき大規模遊休地	
方針	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模な遊休地は、防災利活用のあり方を検討し、有効利用を促進します。 	

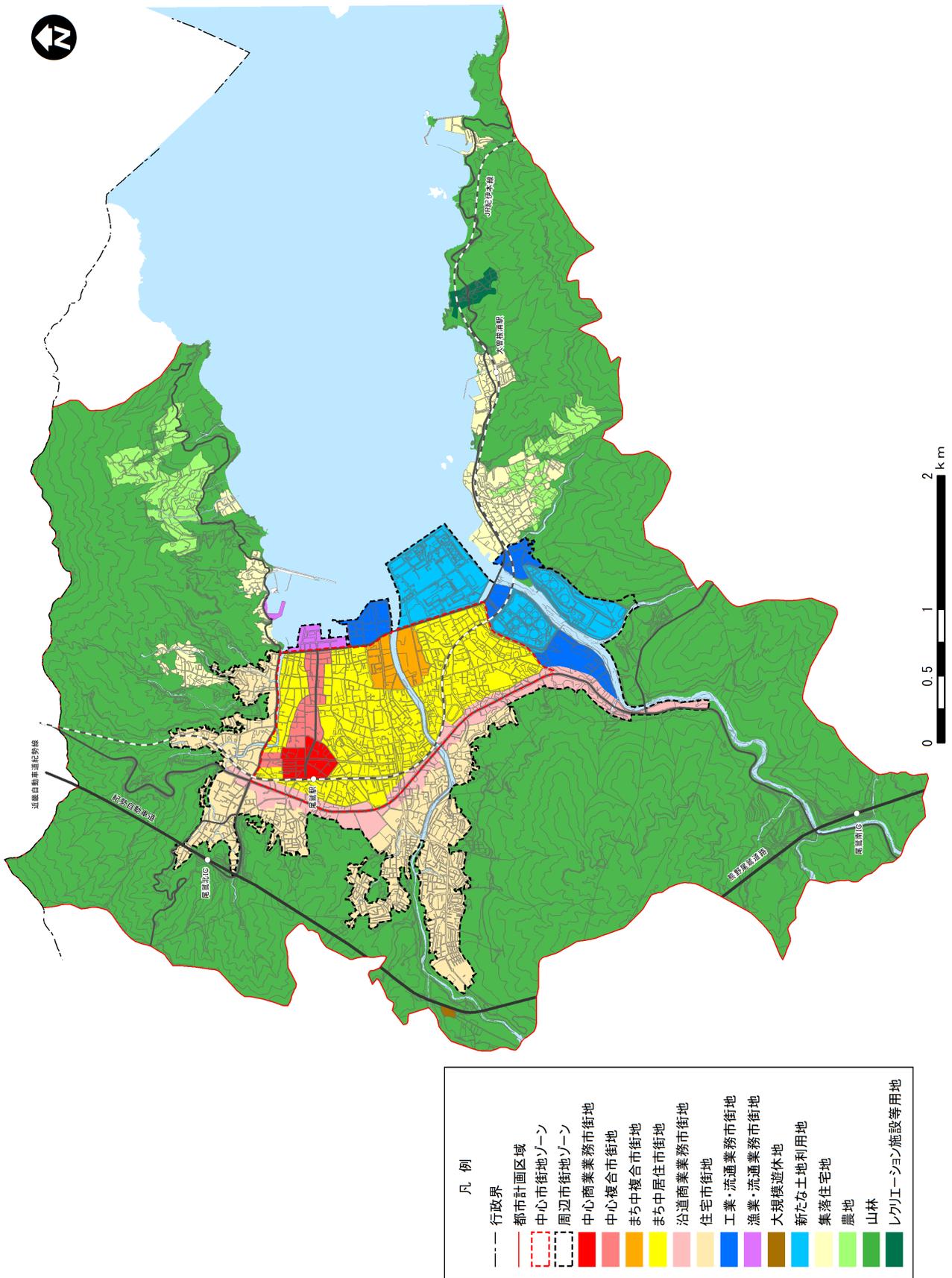


図 尾鷲地域の土地利用方針

2) 賀田・曾根地域（都市計画区域内）

賀田・曾根地域（都市計画区域内）		
ゾーン	土地利用区分別土地利用の方針	
集 落 ・ 農 地 ゾ ー ン	集落住宅地 ＜賀田・曾根地区の農業・漁業集落＞	
	地区の姿	集落など住居系の土地利用を図る地区
	方針	・集落においては、農地や農業・漁業施設、生活利便施設との共存を図りながら、利便性のある良好な居住環境の形成を図ります。
	工業・流通業務地 ＜賀田港の臨港地区＞	
	地区の姿	地区の資源や交通条件を活かし、工業や流通業務などの産業施設が立地する土地利用を図る地区
	方針	・熊野尾鷲道路賀田 IC に近接した条件を活かし、地場産業や流通拠点機能と交流機能の整備を視野に入れた土地利用を促進します。 ・遊休土地の活用には、周辺の自然環境に配慮し、無秩序な開発を抑制します。
	農地 ＜賀田・曾根地区の優良な農地＞	
	地区の姿	一団の優良な農地としての土地利用を図る地区
	方針	・農業振興の促進を図ることにより、優良な農地を保全し、活用を図ります。
	自 然 環 境 ゾ ー ン	山林 ＜都市計画区域内の山林、中山間地＞
地区の姿		一団の優良な山林として保全を図る地区
方針		・土地利用調整を行いながら、貴重な自然環境の保全を図ります。 ・計画的な土地利用転換のための開発は、緑の保全や、河川、港湾の水質保全などの自然環境に配慮するよう誘導します。 ・採石場として土地利用されている区域は、土砂の流出を抑制し、河川、港湾の水質保全等を図り、自然環境、景観に配慮するよう指導します。 ・山林としての形態を維持しながら、自然環境を活かした活用を図ります。
レクリエーション施設等用地 ＜城山公園＞		
地区の姿		山林や水辺の自然などを活かしたレクリエーション空間としての土地利用を図る地区
方針		・曾根地区の城山公園は、緑地系施設用地として良好な環境の維持を図ります。

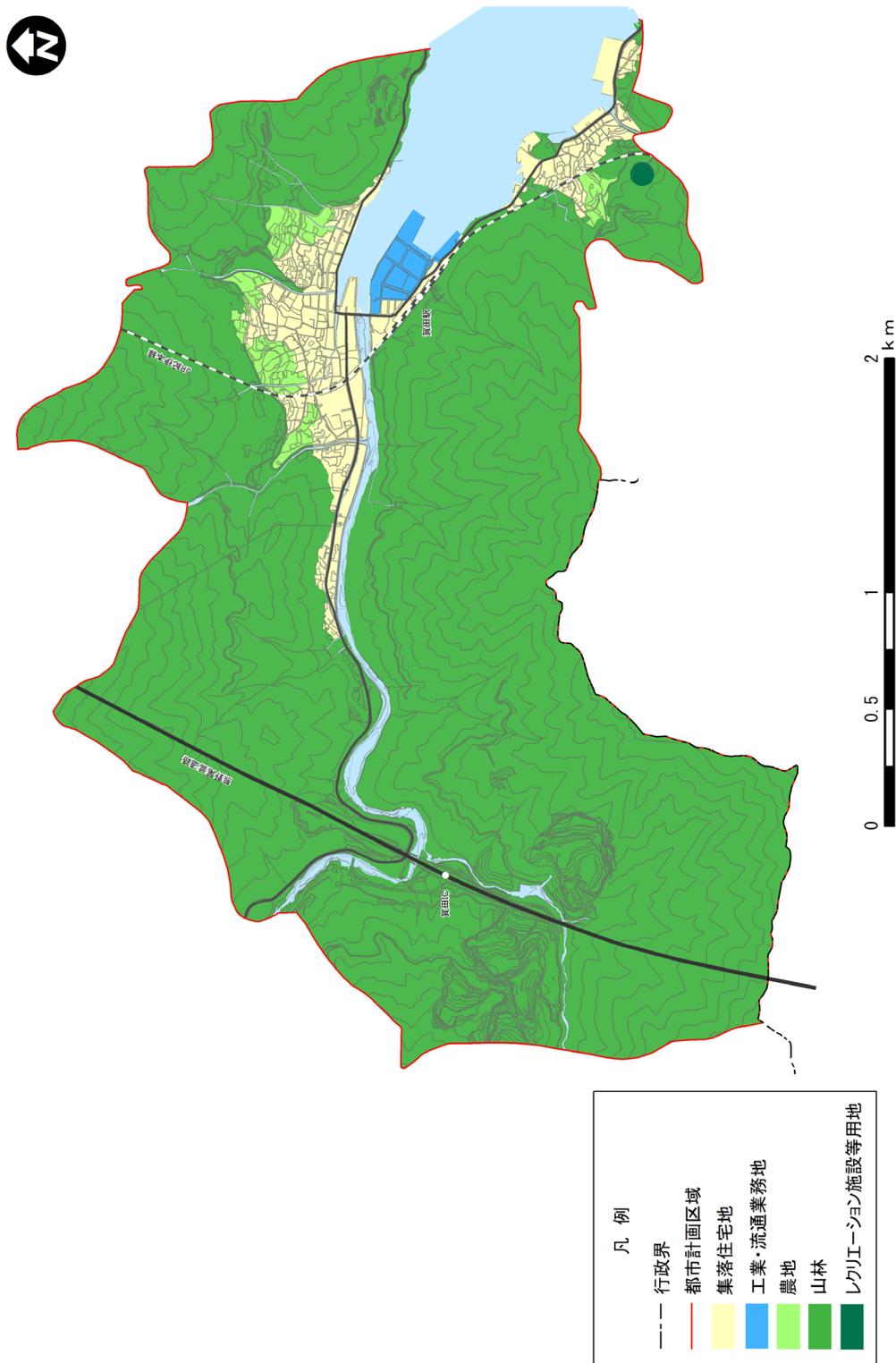


図 賀田・曾根地域の土地利用方針

3) 都市計画区域外

都市計画区域外			
ゾーン	土地利用区分別土地利用の方針		
集 落 ・ 農 地 ゾ ー ン	集落住宅地 ＜九鬼、早田、三木浦、三木里、古江、梶賀および須賀利地区の農業・漁業集落＞		
	地区の姿 方針	集落など住居系の土地利用を図る地区 ・集落においては、農地や農業・漁業施設、生活利便施設との共存を図りながら、利便性のある良好な居住環境の形成を図ります。	
	工業・流通業務地 ＜三木里地区などの開発造成用地＞		
	地区の姿 方針	地区の資源や交通条件を活かして、工業や流通業務などの産業施設が立地する土地利用を図る地区 ・熊野尾鷲道路三木里 IC へのアクセスを活かし、「みえ尾鷲海洋深層水」などを活用した新たな産業や地場産業の導入などを視野に入れた土地利用を進めます。 ・遊休土地の活用の際には、自然環境に配慮し、無秩序な開発を抑制します。	
	農地 ＜都市計画区域外の優良な農地＞		
	地区の姿 方針	一団の優良な農地としての土地利用を図る地区 ・農業振興の促進を図ることにより、優良な農地を保全し、活用を図ります。	
	自 然 環 境 ゾ ー ン	山林 ＜都市計画区域外の山林、中山間地＞	
		地区の姿 方針	山林の保全を図る地区 ・土地利用調整を行いながら、本市の貴重な自然環境の保全を図ります。 ・適地における計画的な土地利用転換のための開発は、営林環境に配慮し、また河川、港湾の水質保全などの自然環境を保全し、調和するよう誘導します。 ・適地においては、山林としての形態を維持しながら、自然環境を活かした活用を図ります。
		レクリエーション施設等用地 ＜三木里海水浴場、三木浦マリパーク、健康とゆとりの森、茜の森、三木埼園地、野鳥の小径など＞	
		地区の姿 方針	自然環境を活かしたレクリエーション空間としての土地利用を図る地区 ・三木里海水浴場、三木浦マリパークの親水系施設用地や、健康とゆとりの森、茜の森、三木埼園地、野鳥の小径などの緑地系施設用地は、良好な自然環境の保全に考慮し、レクリエーション施設用地としての土地利用を図ります。

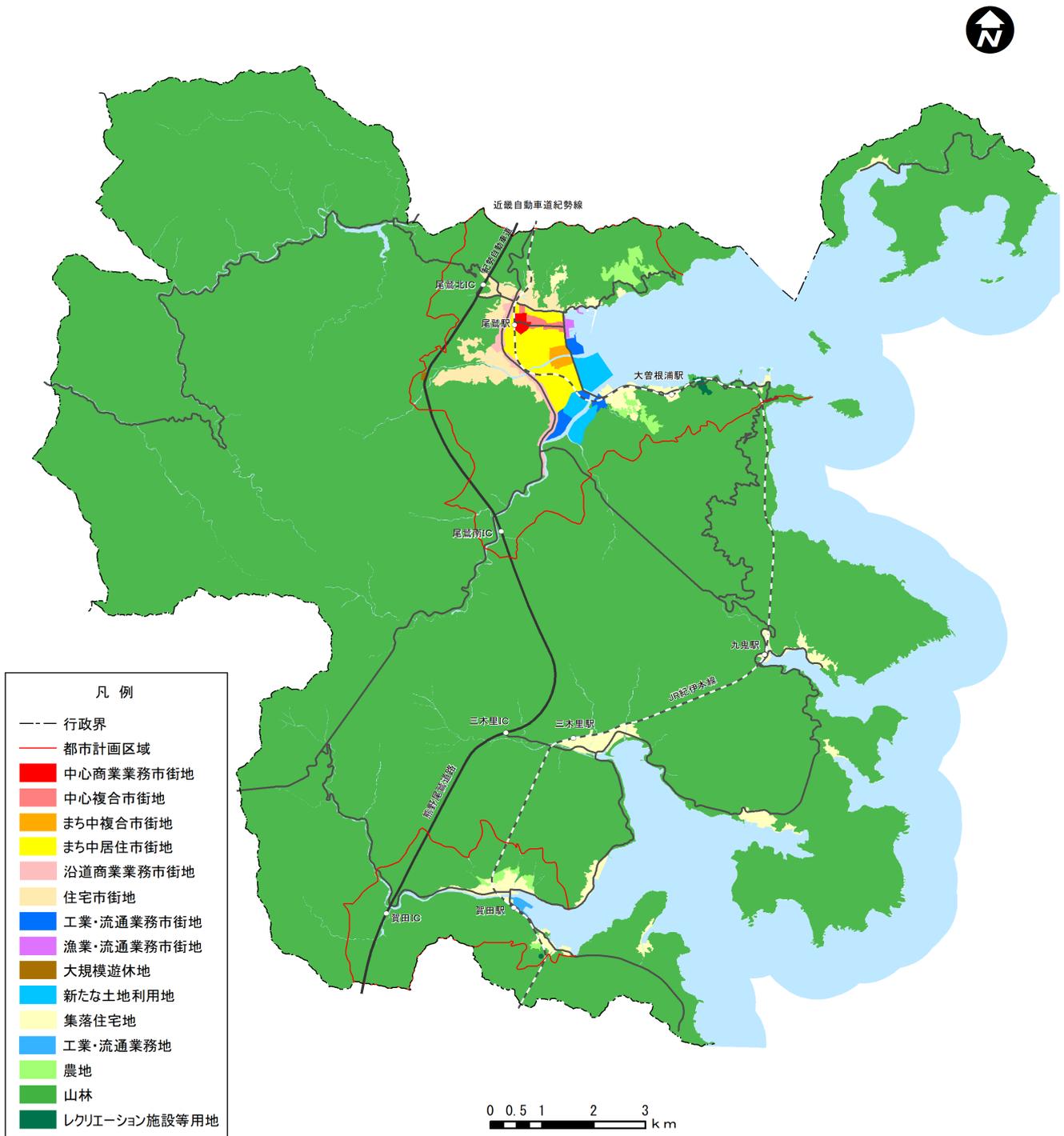


図 尾鷲市全体の土地利用方針

(3) 都市計画区域の方針

1) 都市計画区域の設定

都市計画区域が指定されている尾鷲地区（旧尾鷲町）及び賀田・曾根地区（賀田町、曾根町）は、今後も都市計画区域を継続し、本マスタープランの将来都市像、都市づくりの目標や土地利用方針をふまえ、各地区の特性に基づいた整備、開発及び保全を図っていきます。

都市計画区域が指定されていない地域については、紀勢自動車道、熊野尾鷲道路の整備により、U J I ターンなどによる人口の増加や、海洋深層水を利活用した新たな産業立地などが生じる可能性もあります。このため、古江・三木里地区の都市計画区域の新たな指定については、今後のまちづくりの状況をふまえて検討していくものとします。

2) 用途地域等の指定

現在の地域地区の状況は、尾鷲港及び賀田港に臨港地区が指定されていますが、用途地域等のその他の地域地区は指定されていません。

J R 尾鷲駅周辺地区の中心商業業務市街地や紀望通り沿道地区などの中心複合市街地については、土地利用の動向等や今後のまちづくりの方向性をふまえて、計画的な土地利用の規制誘導を図るため、用途地域等の検討を行います。



JR 尾鷲駅周辺地区



紀望通り沿道地区