



伊賀市都市マスタープラン 策定委員会説明資料

(伊賀市都市計画の経過について)

伊賀市建設部都市計画課
2019（令和元）年8月27日

目次

1. はじめに	3
2. 伊賀市の都市計画の経緯	8
3. 伊賀市の適正な土地利用に関する条例の概要	17
4. 伊賀市立地適正化計画の概要	24

1. はじめに



都市マスタープランとは

都市計画法第18条の2に基づき市町村が定める
「市町村の都市計画に関する基本的な方針」

- ◆ 伊賀市総合計画
- ◆ 三重県都市計画区域マスタープラン を踏まえて

伊賀市の将来像・土地利用の方針・地域ごとのまちづくりの方等

伊賀市の一体的な土地利用の計画を策定するもの

対象区域：伊賀市行政区域全体



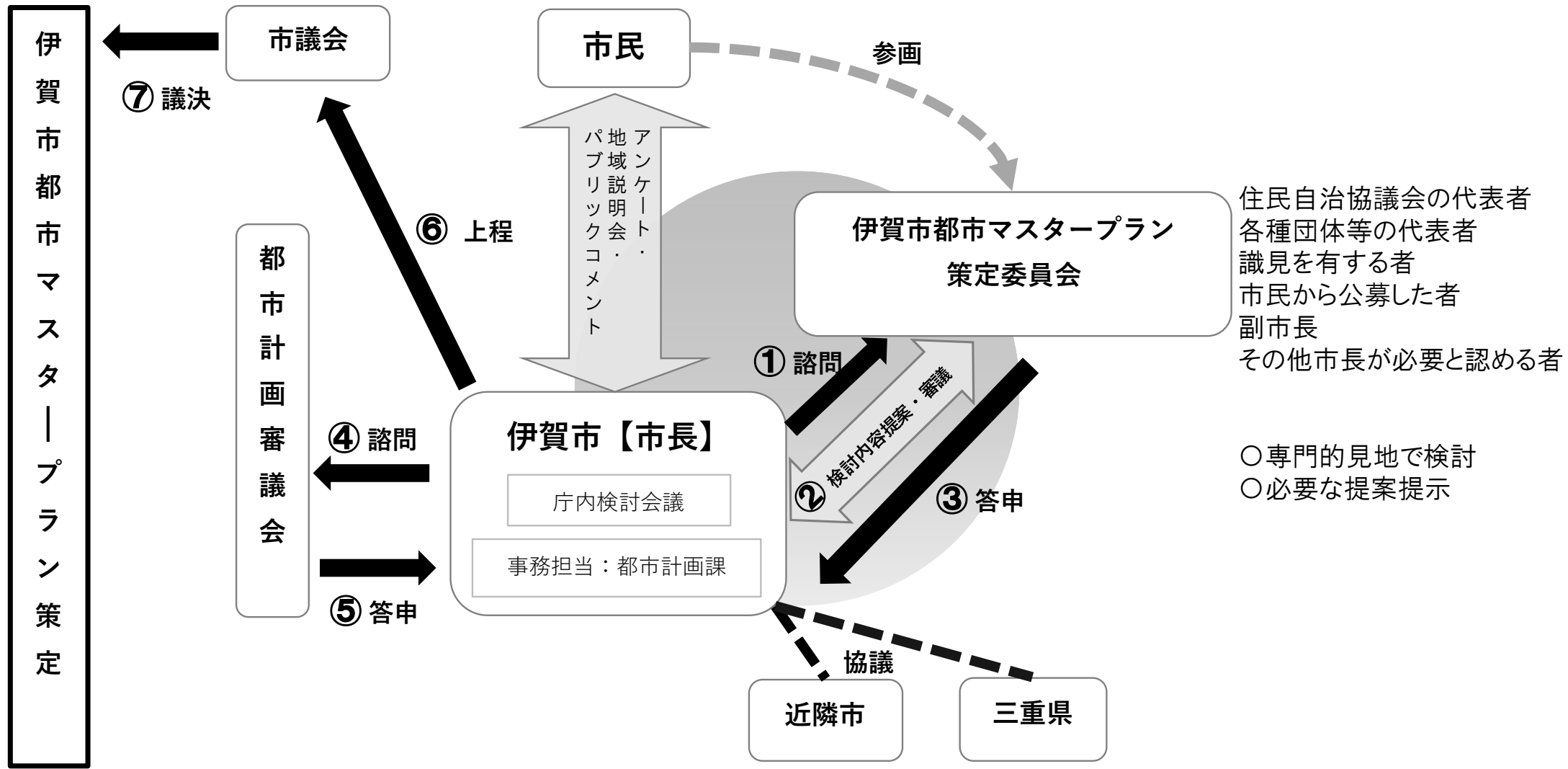
都市計画法

第18条の2 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条においては「基本方針」という。）を定めるものとする。

- 2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅延なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。
- 4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。



策定の体制及び手順





策定委員会開催予定（案）

年度	伊賀市都市マスタープラン 開催予定	伊賀市都市マスタープラン 討議内容
令和 元年度	<ul style="list-style-type: none">・第1回策定委員会(8月27日)・第2回策定委員会(12月)・第3回策定委員会(2月)	<ul style="list-style-type: none">・都市マスタープラン改定方針・市民アンケート調査内容・市民アンケート調査結果報告・都市づくりに向けた課題の報告・伊賀市の将来像提示・伊賀市都市マスタープランたたき台案提示・戦略方針概要提示
令和 2年度	<ul style="list-style-type: none">・第4回策定委員会(6月)・第5回策定委員会(8月)・第6回策定委員会(11月)	<ul style="list-style-type: none">・都市マスタープラン(案)提示・都市マスタープラン素案取りまとめ・パブリックコメント結果報告

2. 伊賀市の都市計画の経緯



伊賀市の都市計画の経緯①

平成16年11月 市町村合併
※合併協定
「都市計画の設定については、新市誕生後、一体的なまちづくりを進めるために調整する」と公表(H16.11.1)



平成20年7月 三重県都市マスタープラン改定基本方針策定(三重県)
「市町村合併後は1市町は同一の都市計画区域を基本として再編する」



平成22年9月 伊賀市都市マスタープラン策定(伊賀市)
・都市計画区域の統合
・全市統一した土地利用制度の導入
・「多核連携型の都市構成」を目指す






現行マスタープランP.36～ 将来都市構造

(1) 土地利用ゾーニング

土地利用ゾーニングは、伊賀市総合計画における土地利用計画の区分を基本にして「森林ゾーン」、「農住ゾーン」、「市街地ゾーン」の3つのゾーン設定を行い、それぞれのゾーンごとに適正な土地利用の誘導を図ります。

(2) 都市拠点の配置

「多核連携型の都市構成」を目指す都市拠点の配置		
	拠点の性格	対象地域
広域的拠点 	多様な都市機能が集積し、市町を超えた広域から多くの人やモノが集まる公共交通の中心拠点であり、大規模集客施設や公共公益施設等が集積する地区。	上野中心市街地およびその周辺地区（※）。
副次的拠点 	広域的拠点を補完し、特に生産機能・研究機能等産業系機能の拠点となる地区。	ゆめが丘およびその周辺地区。
地域拠点 	地域に居住する人が、徒歩または公共交通等により到達可能な、「支所」を核に買い物や診療などの日常サービスを受けられる都市機能の集積を図る地区、広域的拠点へのネットワークの拠点となる地区。	伊賀支所、島ヶ原支所、阿山支所、大山田支所、青山支所の周辺地区。

※ 北側は服部町まで、南側は四十九町（上野市民病院付近）まで、東側は上野車坂町から緑ヶ丘周辺まで、西側は上野西大手町周辺まで



「多核連携型の都市構成」

上野中心部の市街地(広域的拠点)や各支所周辺部(地域拠点)等を市域、地域の中心として維持・発展させ、その拠点を中心に道路・公共交通ネットワークの連携を図ることで、**人口減少・高齢化が進む中でも生活の利便性を確保しようとする都市構成**





現行マスタープランP.39～

将来像実現のための土地利用管理の方針

2-1 都市計画区域の設定

- 現存する上野・伊賀・阿山・青山の4つの都市計画区域の統合を目指します。
- 今後必要な調査等を実施し、慎重な検討を行った上で、合併前の旧6市町村を1つの都市計画区域として設定することを目指します。

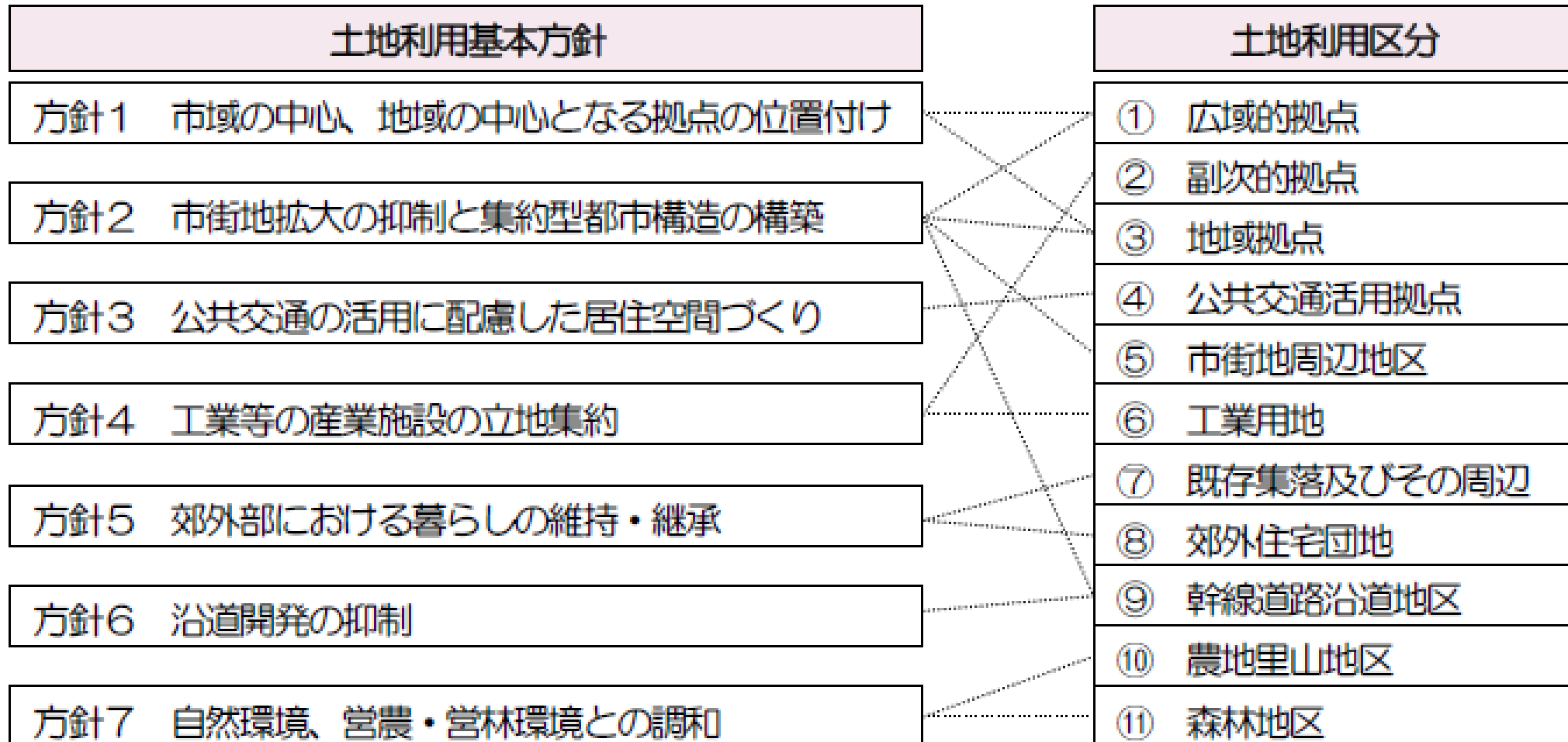
2-2 土地利用管理手法の設定

- 将来的に全市統一した制度の導入を基本とします。
地理的条件、社会的・経済的条件等を考慮すると、伊賀市は一体の都市であり将来的には全市統一制度の導入を基本とします。
- 伊賀市都市マスタープランの土地利用の方針を実現可能な制度とします。
- 地域独自のまちづくりが可能な制度とします。
新たな統一制度は、地域ヒアリング等で示された地域の独自性あるまちづくりや地域課題を解決することを前提とします。



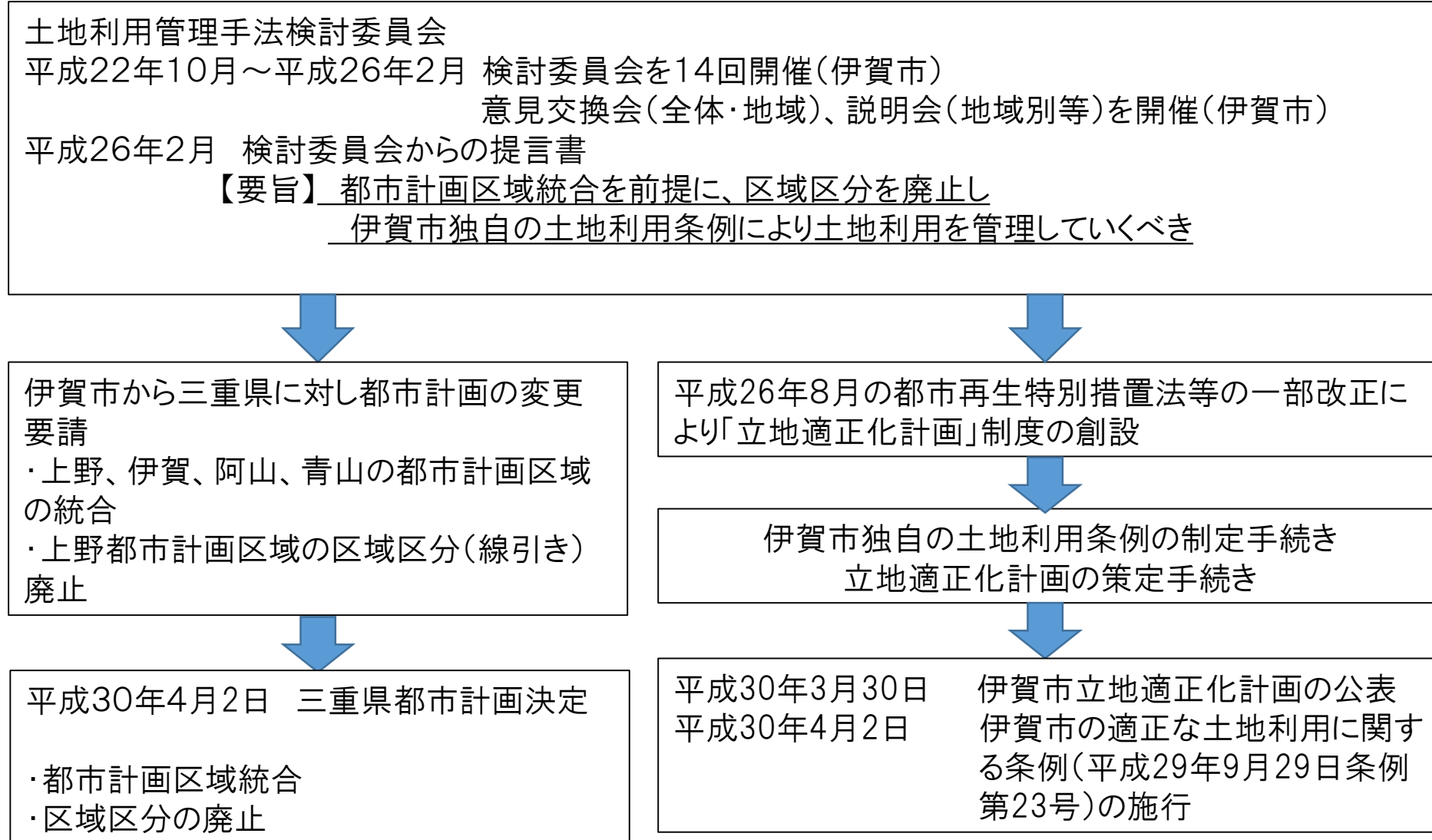
現行マスタープランP.41～
都市整備の方針

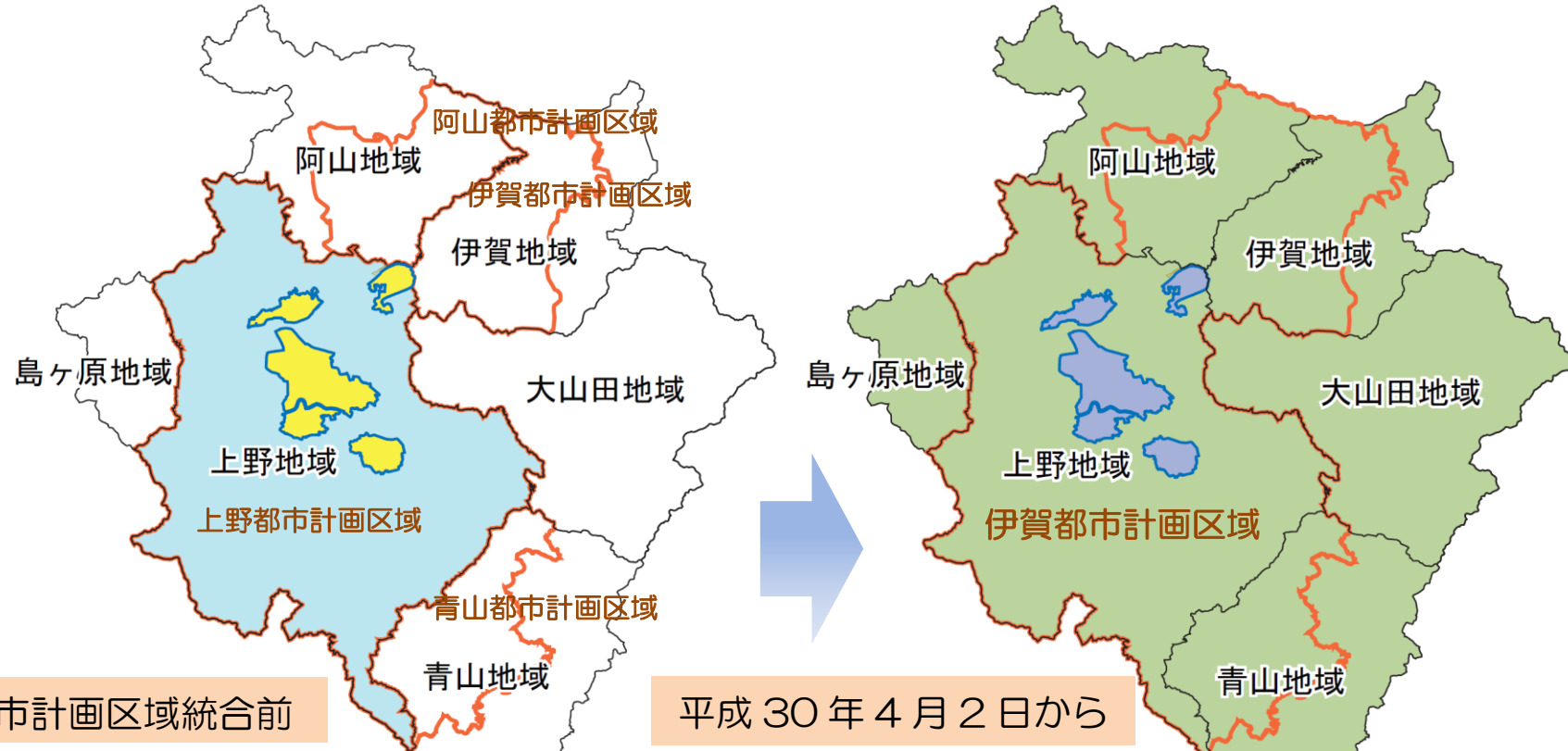
【土地利用基本方針と土地利用区分との関係】



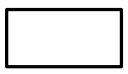





伊賀市の都市計画の経緯②

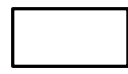







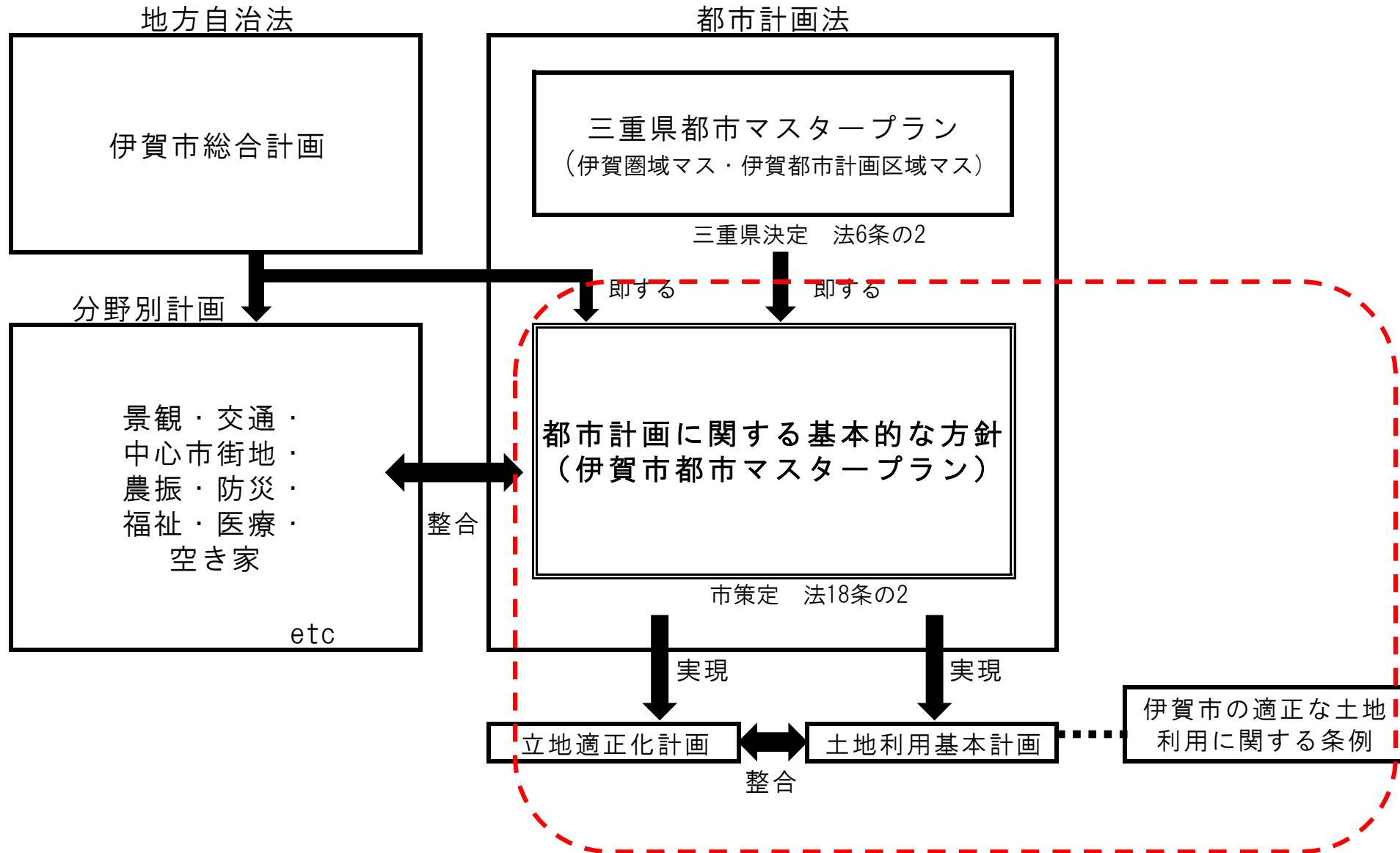
都市計画区域統合前

凡 例	
	旧行政区域界
	都市計画区域
	市街化区域
	市街化調整区域

平成30年4月2日から

凡 例	
	旧行政区域界
	都市計画区域
	用途地域
	土地利用条例区域

+ 立地適正化計画
(平成30年3月30日公表)



3. 伊賀市の適正な土地利用に関する条例の概要



伊賀市の適正な土地利用に関する条例の概要①

(目的)

第1条 この条例は、土地についての基本理念に基づき、市、市民等及び建築開発事業者の責務を明らかにするとともに、市の土地利用の基本となる計画、建築開発事業を行う際の手続等を定め、もって適正かつ合理的な土地利用を推進することを目的とする。

(基本計画の策定)

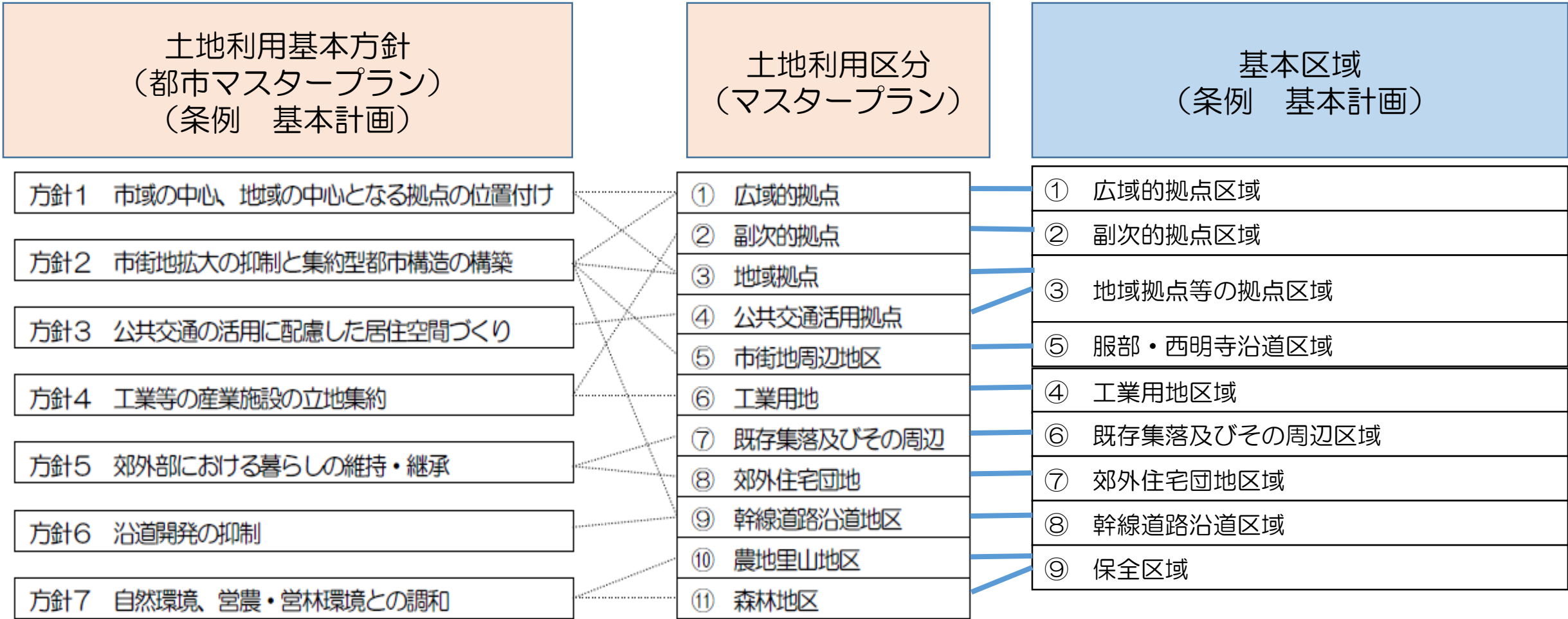
第7条 市長は、この条例の目的を達成するため、市の土地利用の基本となる計画として、伊賀市土地利用基本計画を定めるものとする。

2 省略

3 省略

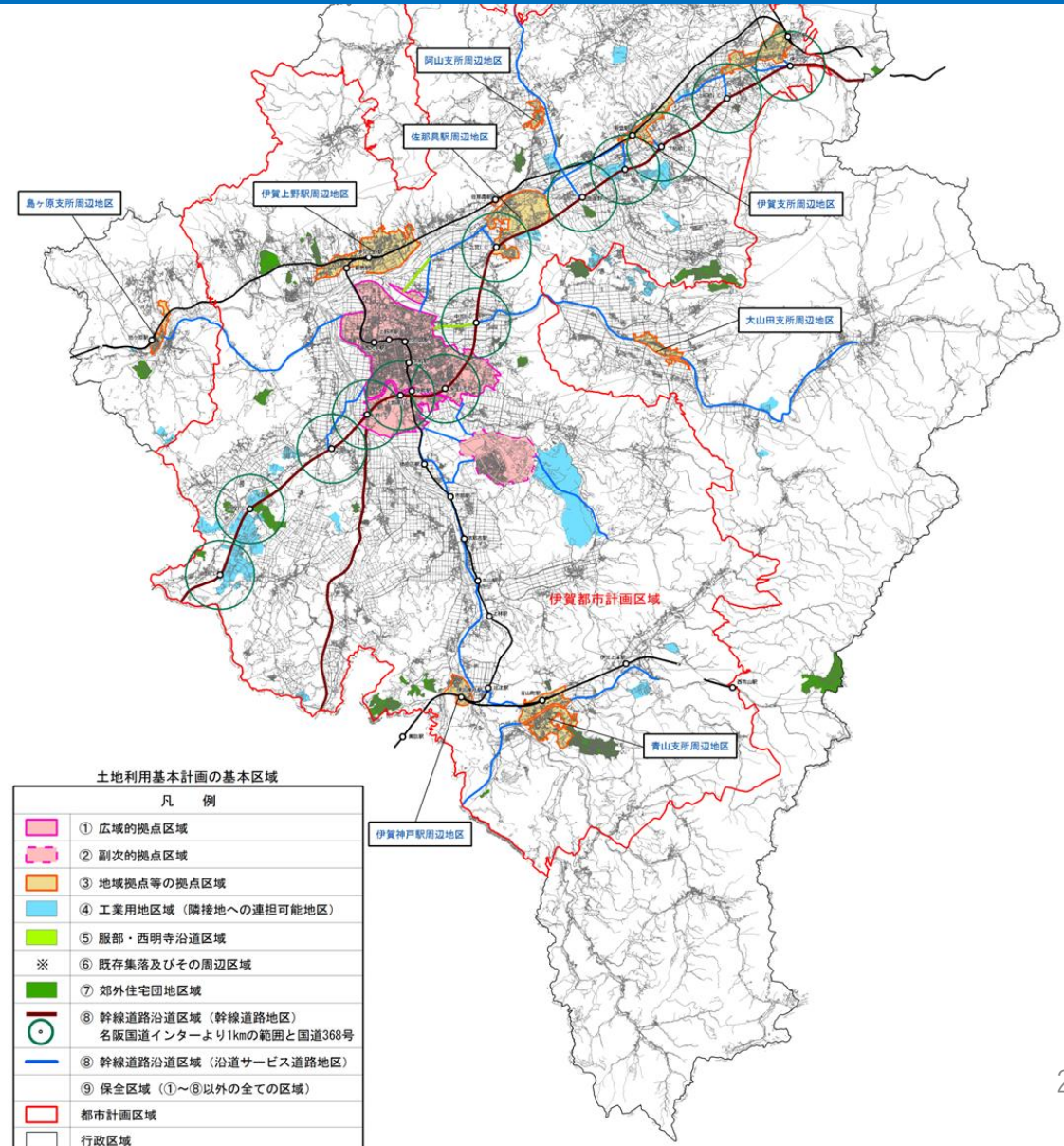


伊賀市の適正な土地利用に関する条例の概要②



伊賀市の適正な土地利用に関する条例の概要③

■ 基本区域の概要図
(土地利用基本計画)





3. 伊賀市の適正な土地利用に関する条例の概要

伊賀市の適正な土地利用に関する条例の概要④

■建築開発事業の基準一覧表 (土地利用基本計画)

施設分類	建築物用途等	基本区域											備考 (法は都市計画法をいう)	特定開発事業の認定概要等		
		①広域的拠点区域		②副次的拠点区域	③地域の拠点区域		④工業用地区域	⑤服部・西明寺沿道区域	⑥既存集落及びその周辺区域	⑦郊外住宅団地区域	⑧幹線道路沿道区域				⑨保全区域	
		用途地域有	用途地域無		用途地域有	用途地域無					幹線道路	沿道サーブ				
居住	農家住宅・分家住宅	用	○	用	用	○	×	○	○		○	○	○			
	上記以外の戸建住宅※1								○	○	※3	×	×	×	※1：週末居住のためのセカンドハウス含む ※2：開発面積1,000㎡未満 ※3：高さ10m以下	(▲)⑤⑥区域における基準 ・開発面積5,000㎡以下の建築開発事業 ・⑤区域内、⑥は区域内又は隣接地 (▲)⑦における基準 ・高さを10mを超える建築開発事業
	兼用住宅(第1種低層住居専用地域内で建築可能なもの)	用	○	用	用	○	×	○	○	▲	▲	×	×	×		
	集合住宅(高さ10m以下)	用	×	用	用	○	▲	▲	▲	▲	×	×	×	×	※4：寄宿舎、寮に限る (戸数制限なし)	▲戸数20戸以下
	集合住宅(高さ10m超)	用	×	用	用	▲	▲	×	×	×	×	×	×	×		▲日影等周辺住民の理解が得られるもの
	居住を主にする社会福祉施設※5	用	▲	用	用	○	×	▲	▲	▲	×	×	×	×	※5：有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等	▲現市街化調整区域に立地可能な施設 ・法34条1号(特別養護老人ホーム【入所定員29人以下】等) ・有料老人ホーム(三重県提案基準18による)
宿泊	ホテル・旅館※6	用	○	用	用	○	×	×	×	×	×	×	×	▲	※6：モーテル等類似施設除く ※7：農家民宿等で、農山漁村余暇法に規定するもの ※8：作業場の床面積合計50㎡	▲保全区域に立地することの必然性が十分理解でき、自然環境や景観に配慮されたもの
	農林漁業体験民宿等※7	用	○	用	用	○	×	×	▲	×	×	×	×	▲		
	自動車販売店舗	用	○	用	用	○	×	○	×	×	×	×	×	×		



伊賀市の適正な土地利用に関する条例の概要⑤

(拠点土地利用計画の策定)

第12条 市長は、地域拠点等の拠点区域の中で用途地域が定められていない区域について、当該区域における土地利用の計画を定めることができる。

2、3 省略

(拠点土地利用計画の案の作成の提案)

第15条 住民自治協議会は、地域拠点等の拠点区域の中で用途地域が定められていない区域について、市長に対し、拠点土地利用計画の案を作成することを提案することができる。

2～6 省略

(地区土地利用計画の策定)

第17条 住民自治協議会は、第9条第1号から第3号までに掲げる区域以外の区域で、一体として計画的な利用を図ることがふさわしい区域について、当該区域における土地利用の計画を定め、市長に地区土地利用計画に認定を申請することができる。

2～4 省略

3. 伊賀市の適正な土地利用に関する条例の概要

C: 地区土地利用計画

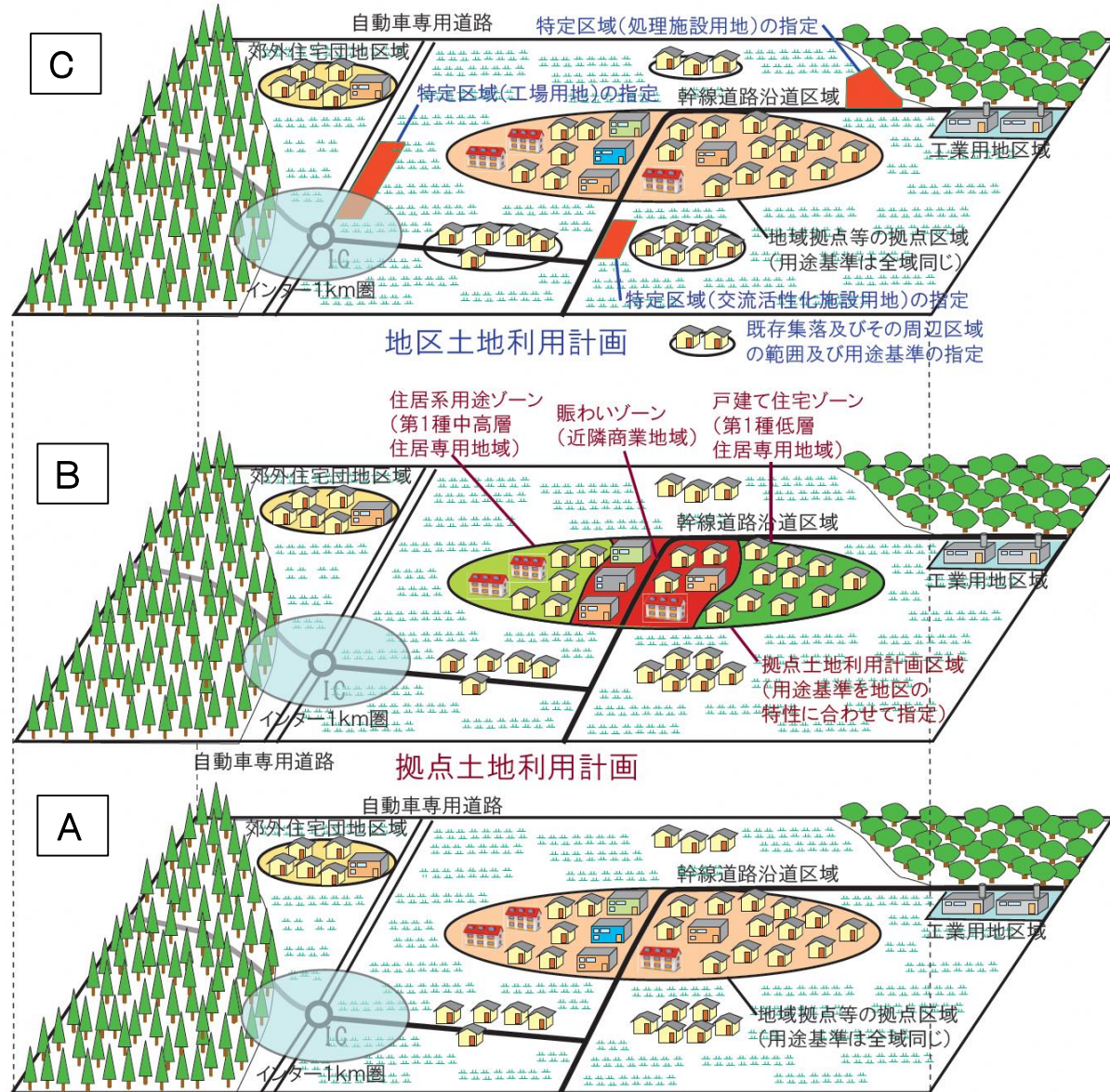
既存集落及びその周辺区域の範囲や用途基準を指定したり、新たに地区に必要な施設用地を指定する。ただし、基本計画に即し、かつ、各基本区域の土地利用の方針及び目指すべき方向と調和の保たれたものでなければならない。また、対象区域の権利者の過半数の同意が必要である。

B: 拠点土地利用計画

基本区域図で用途地域が指定されていない地域拠点等の拠点区域は、区域全体が同一基準で地区の特性がみられない。このため、拠点土地利用計画では、地区の特性にあわせた区域ゾーニングを行い、都市計画法の地域地区に準じた用途基準を適用させる。

A: 土地利用基本計画の基本区域

自治協のエリアに、地域拠点等の拠点区域、工業用区域、郊外住宅団地区域等の基本区域が指定されている。地域拠点等の拠点区域は全域同じ基準で、既存集落及びその周辺区域のエリア指定はない。



土地利用基本計画の基本区域(住民自治協議会エリア)

4. 伊賀市立地適正化計画の概要



伊賀市立地適正化計画の概要①

立地適正化計画(市町村策定):

- ・都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的な**マスタープラン**を作成
- ・民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり(**多極ネットワーク型コンパクトシティ**)

概ね以下の事項を記載

- ①立地の適正化に関する基本的な方針
- ②居住誘導区域(※1)
- ③居住誘導区域に居住を誘導するための市の施策
- ④都市機能誘導区域(※2)
- ⑤立地を誘導する都市機能増進施設(誘導施設※3)
- ⑥都市機能誘導施設を誘導するため市の施策

■都市機能誘導区域(※2)

都市機能誘導区域は、医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める区域

■誘導施設(※3)

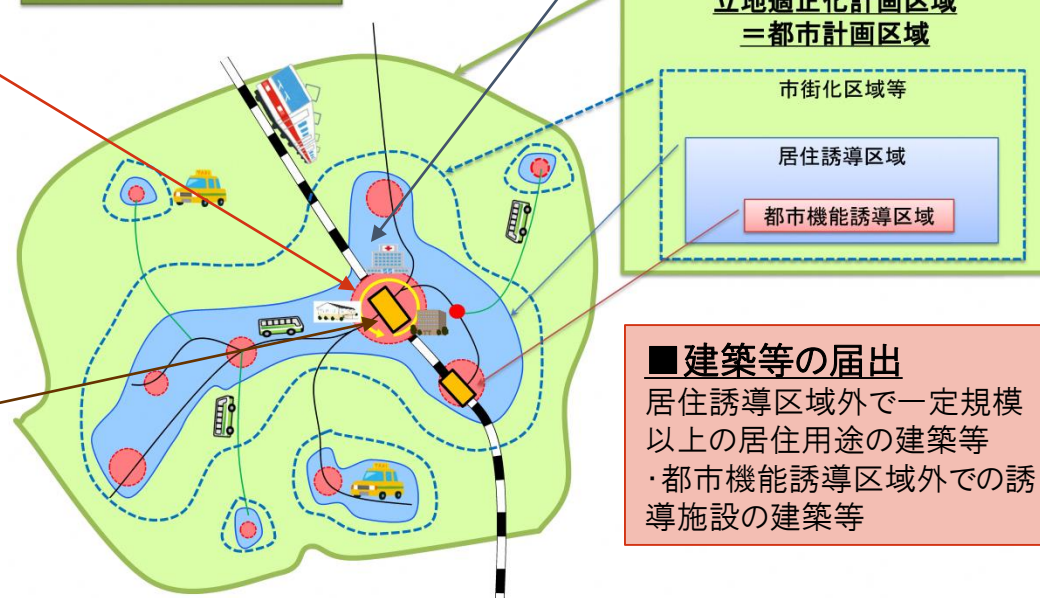
誘導施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設で、以下のような施設が想定される

- ①病院、福祉施設など高齢化の中で必要性が高まる施設
- ②子育て世代に必要な保育所や子育て支援施設
- ③集客力がありまちに賑わいを生み出す文化施設や商業施設
- ④行政サービス施設

■居住誘導区域(※1)

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活サービス機能や公共交通が持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

○都市全体を見渡して・・・

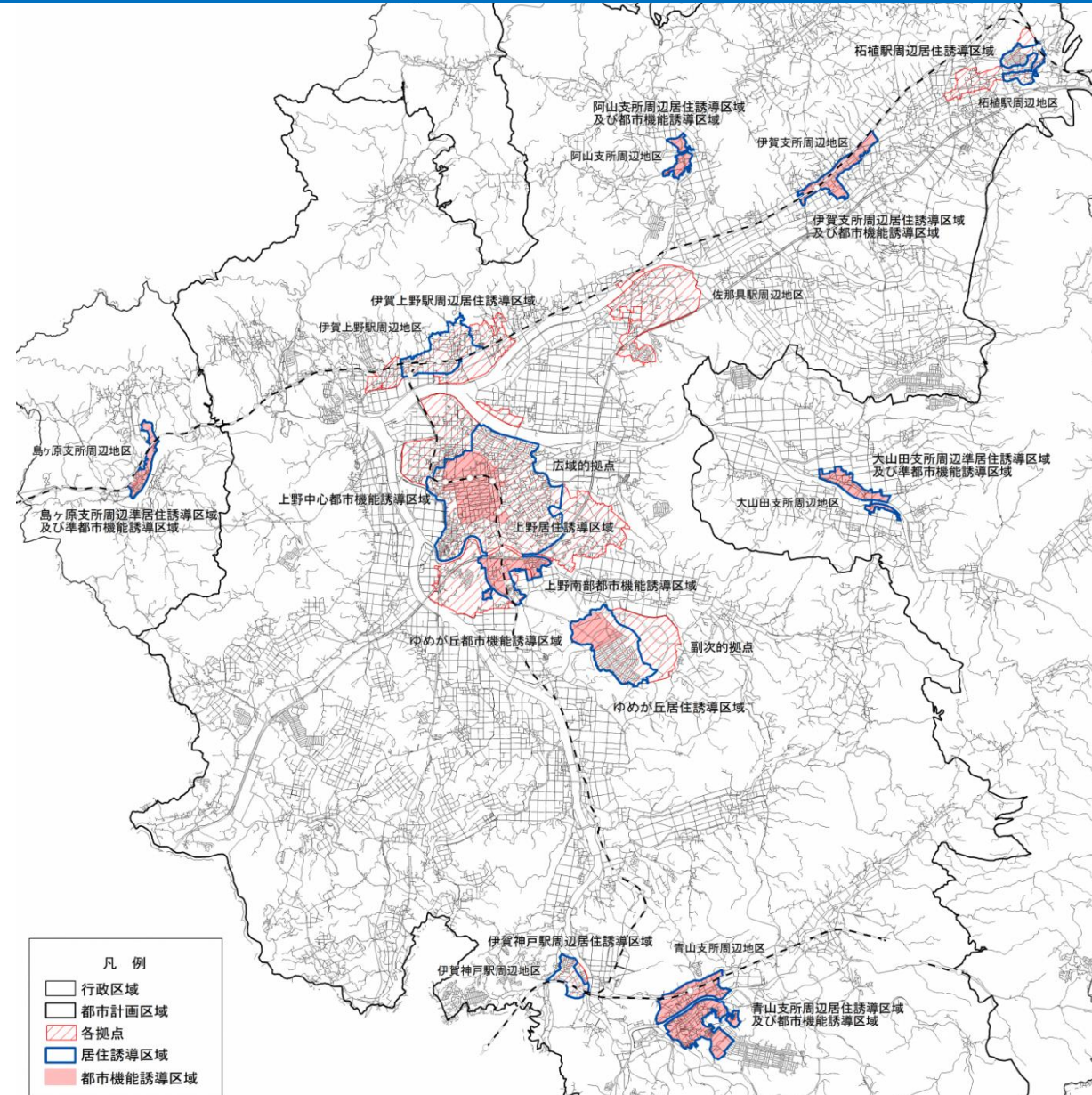


■建築等の届出

居住誘導区域外で一定規模以上の居住用途の建築等
 ・都市機能誘導区域外での誘導施設の建築等



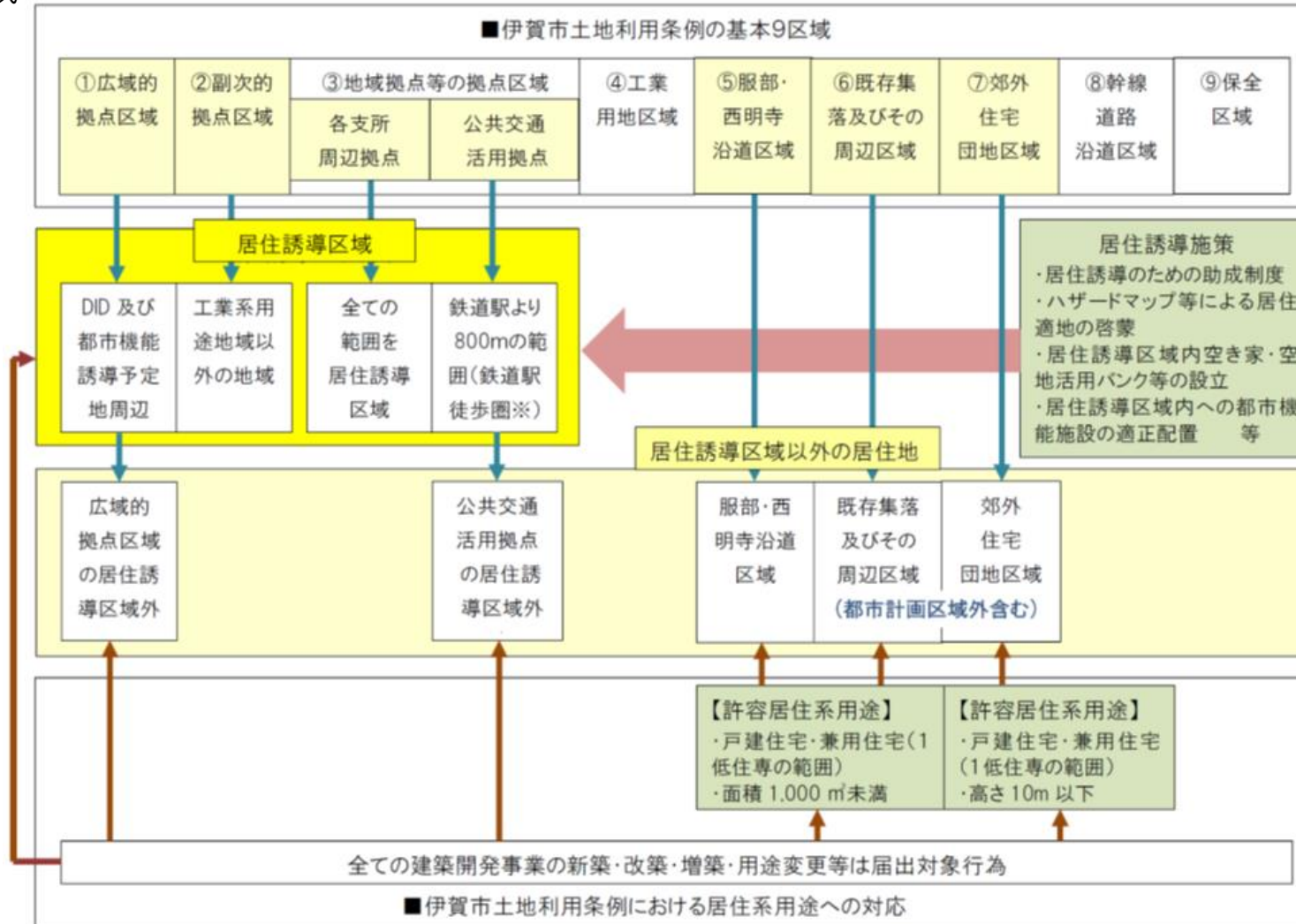
伊賀市立地適正化計画の概要②





伊賀市立地適正化計画の概要③

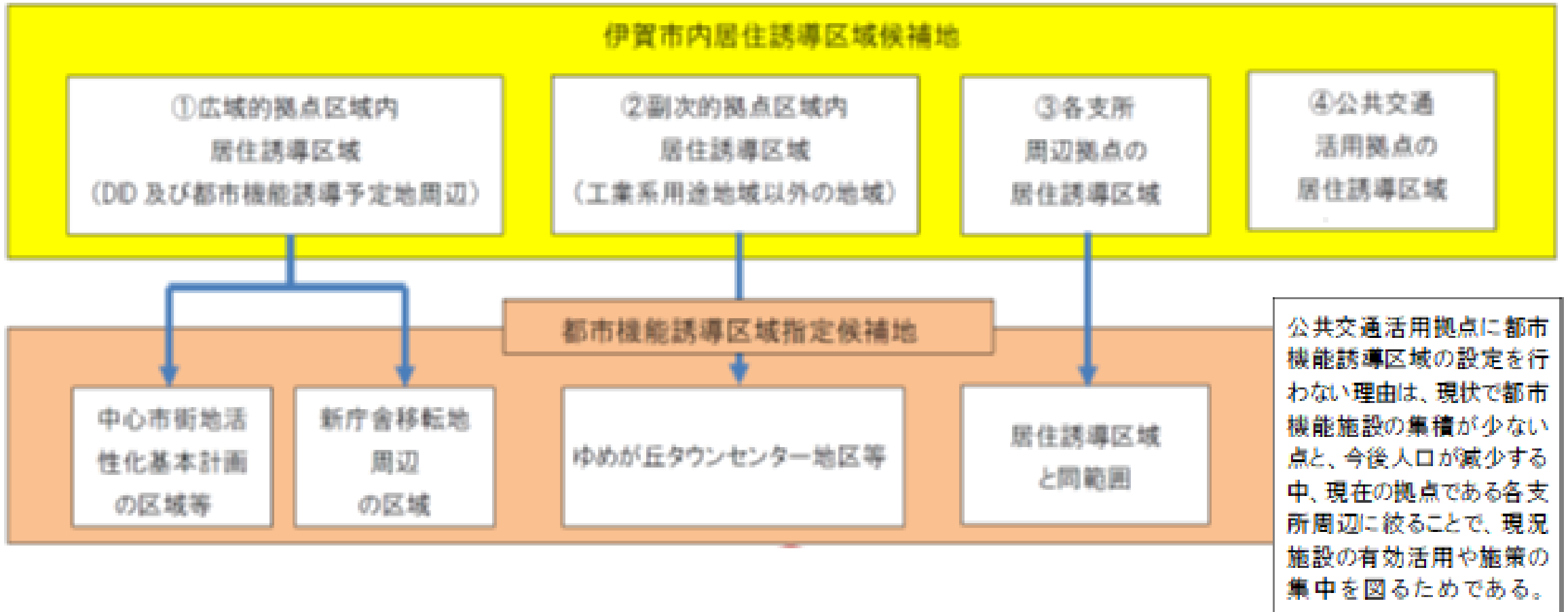
■居住誘導区域



※「都市構造の評価に関するハンドブック」における鉄道駅徒歩圏



■都市機能誘導区域





伊賀市立地適正化計画の概要④

4つの都市機能誘導区域における誘導施設は、方針に関連する誘導施設と現状施設の維持補完誘導施設に分けて整理する。

方針関連誘導施設は、それぞれの区域の目標実現のために必要な誘導施設をまとめたものであるが、各支所周辺については、現公共施設の機能を集約・再編にあたっては維持する方針とする。

維持補完誘導施設は日常サービスの基本施設を対象とし、現状はほぼ充足されているが、今後も維持するために誘導施設として、区域外への立地を抑制する方針とする。なお、保育所は、教育機能の付加も配慮して認定こども園も含むこととする。

伊賀市の土地利用条例では、適用除外を除くすべての建築開発事業が届け出が必要であるが、これらの誘導施設を都市機能誘導区域外で建設する場合には、別途立地適正化計画の届け出が必要となる。

区域名称		上野中心 都市機能誘導区域	上野南部 都市機能誘導区域	ゆめが丘 都市機能誘導区域	各支所周辺 都市機能誘導区域
誘導施設の方針		伊賀市の顔として市民や観光客の回遊性向上のための機能の誘導	伊賀市全域からの利用に配慮した行政・医療の拠点づくり	新都市の計画理念に基づき伊賀圏域全体の「学ぶ」「憩う」ための機能誘導	人口が減少するなかでも、現在の地域住民の暮らしやすさを確保するため、現況都市機能の維持
方針関連誘導施設		・市民コミュニティの中心交流施設※1 ・文化・歴史・観光集客交流施設※1	・市庁舎 ・新鉄道駅	・高等教育施設※2 ・レクリエーション施設※3	・集約・再編により現公共施設の機能維持(公共施設最適化計画による)
維持補完誘導施設	総合スーパー	○	○		
	食品スーパー	○		○	○
	病院	○	○		
	診療所	○		○	○
	保育所・認定こども園	○		○	○
通所型 高齢者福祉施設	○	○	○	○	

※1は、図書館法第2条第1項に規定する図書館、博物館法に規定する博物館その他これらに類する施設

※2は、「ゆめテクノ伊賀」のような教育研究機関その他これらに類する施設

※3は、「ゆめドームうえの」のような運動施設その他これらに類する施設



伊賀市立地適正化計画の概要⑤

立地適正化計画と伊賀市土地利用条例の関係は、理念は同じであるが、多極・多核の構成が条例は既存の拠点を多核と位置付けているのに対して、立地適正化計画は将来の人口減少に配慮して、居住誘導区域、都市機能誘導区域をより絞り込む計画となっている。

このため、立地適正化計画には誘導を図るための国の助成制度があるが、条例は用途の適正化を図ることを目的としているため、助成制度は特にない。

このような制度の特徴からみると、条例により大まかな土地利用誘導を規定し、アクションプランとして立地適正化計画で目標達成のための施策を講じながら居住の集約化を図ることが基本関係となる。このため、立地適正化計画と伊賀市土地利用条例は、両制度の特徴に配慮しながら、一体的に運用する方針である。

立地適正化計画	比較	伊賀市土地利用条例
理念 「多極ネットワーク型コンパクトシティ」	=	理念 「多核連携型都市構成」
多極の構成 ・居住誘導区域 ・都市機能誘導区域	<	多核の構成 ・広域的、副次的拠点区域 ・地域拠点等の拠点区域
多極外の土地利用抑制手法 ・一定規模以上の住宅及び誘導都市機能施設の届出が必要	<	多核外の土地利用抑制手法 ・条例により全ての建築開発事業は原則手続(届出、許可、認定)が必要
誘導のための助成制度 ・国の助成制度有り	>	誘導のための助成制度 ・特になし

比較：＝は同等、>は制度の運用範囲の大小を示す。

■ 立地適正化計画と伊賀市土地利用条例との関係