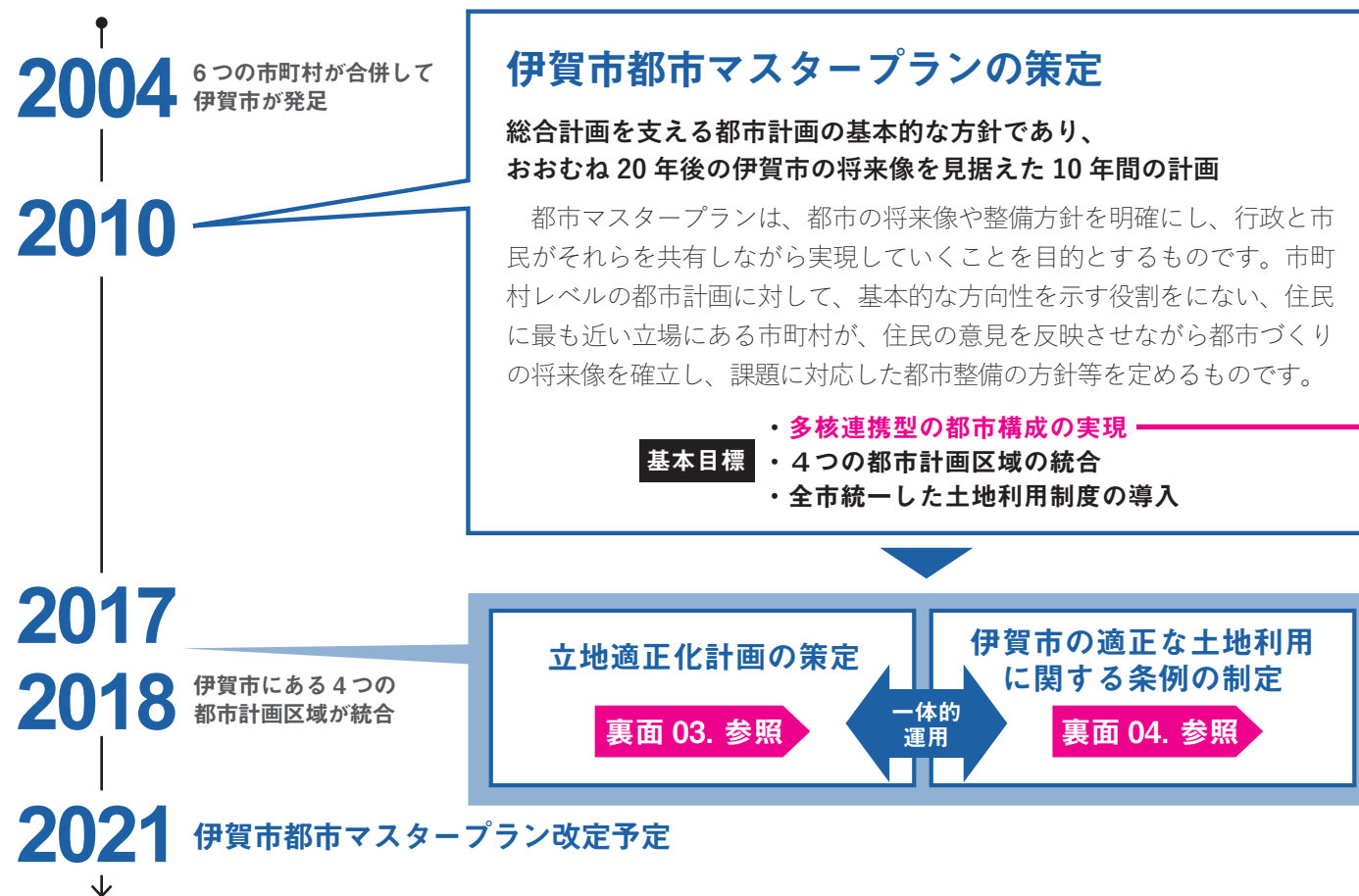


01 まずは振り返ろう 伊賀市のこれまでの都市づくりを見る



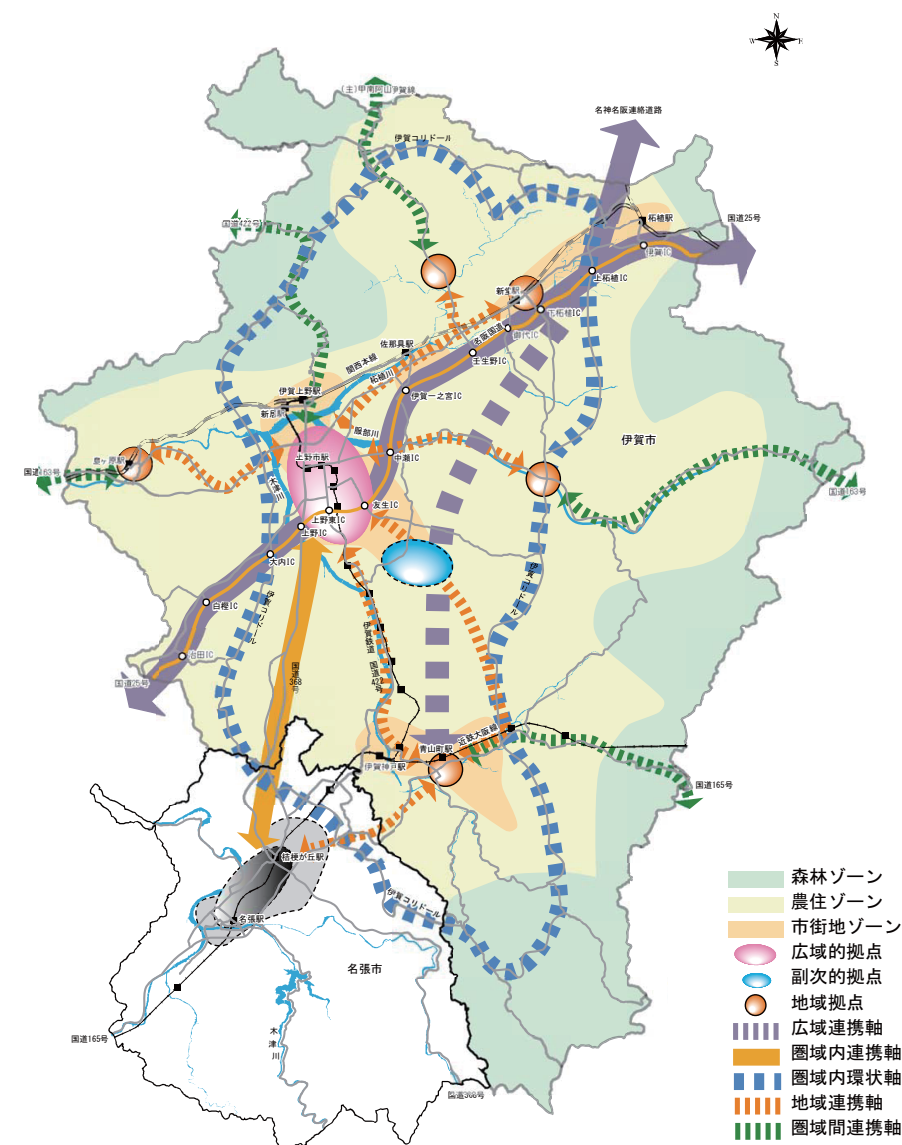
伊賀市では、2010 年に策定された都市マスタープランの都市づくりの目標として、全市における土地利用の秩序を持たせ、人口減少・少子高齢社会においても持続可能な「多核連携型の都市構成」を掲げています。これを実現するため、伊賀市にある 4 つの都市計画区域を統合させ、「伊賀市の適正な土地利用に関する条例」の制定と「立地適正化計画」の策定を行いました。



02 伊賀市都市マスタープランが目指す 「多核連携型の都市構成」とは

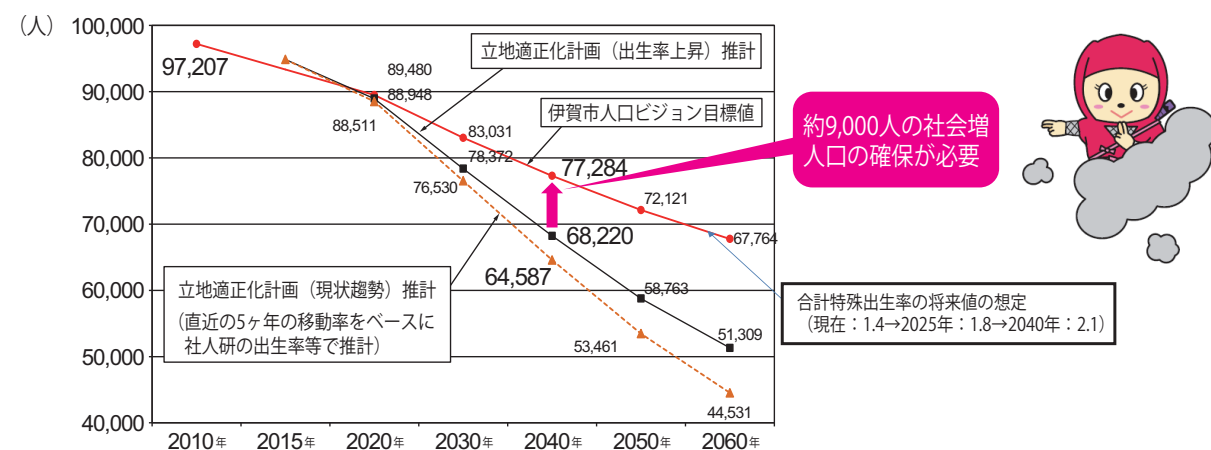
伊賀市都市マスタープランが目指す「多核連携型の都市構成」とは、下の将来都市構造図のように、上野市街地（広域的拠点）や各支所周辺部（地域拠点）等を市域、地域を中心として維持・充実させ、その拠点を中心に道路・公共交通ネットワークの連携を図ることで、人口減少・高齢化が進む中でも生活の利便性を確保しようとする都市構成としています。

将来都市構造図



注目!! 今後の伊賀市の将来人口はどうなる？

伊賀市人口ビジョンでは、2040 年の人口目標を 77,284 人と設定しており、2010 年の推計基準年より 19,923 人減少としています。以下のグラフによれば、伊賀市の人口目標を達成するためには、2040 年時点で 12,697 人の人口を政策的に確保することが必要となり、そのうち社会増による人口増は、自然増による増加を除いた 9,064 人です。



都市拠点の配置

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

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

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

都市軸の配置

広域連携軸

伊賀市と周辺市町や県外とを結ぶ路線

圏域内連携軸

伊賀圏域内の人やモノの移動の重要幹線

圏域内環状軸

“地域拠点”間の連携、交流を図るための路線

地域連携軸

“広域的拠点”と“地域拠点”とを結ぶ主要な幹線道路

圏域間連携軸

各拠点と圏域外との交流を強化するための路線

03 「多核連携型の都市構成」の実現に向けて 伊賀市立地適正化計画と都市機能誘導区域の設定

アンケート票
問2関連

伊賀市立地適正化計画

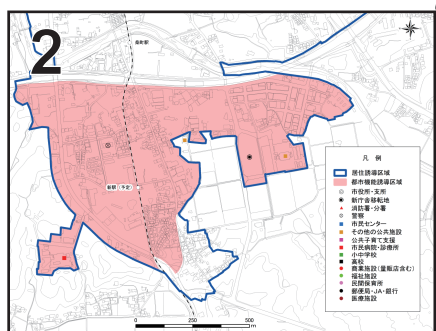
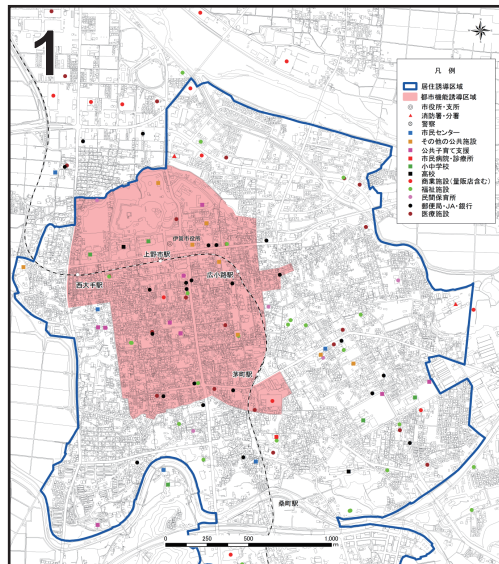
都市全体の観点から、居住機能や医療・福祉、教育文化等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランであり、都市計画マスタープランの一部として位置づけられるものです。居住を誘導するエリア（居住誘導区域）、都市機能の立地を誘導するエリア（都市機能誘導区域）等を定め、めざす将来都市構造の実現のために展開する施策等を示し、この計画に沿って施策が展開されます。

※立地適正化計画は、都市計画区域内に定める計画ですが、伊賀市では都市計画区域外の島ヶ原地区、大山田地区にも準都市機能誘導区域を設定し、同等の位置づけをしています。

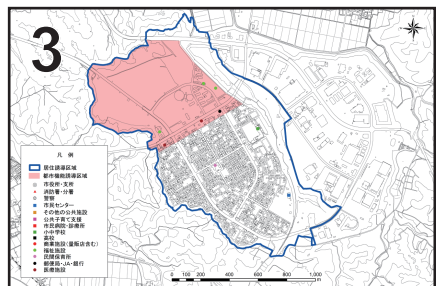
都市機能誘導区域

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

▲上野中心都市機能誘導区域（伊賀市の顔としての都市づくり）



▲上野南部都市機能誘導区域（広域的な行政・医療の拠点づくり）



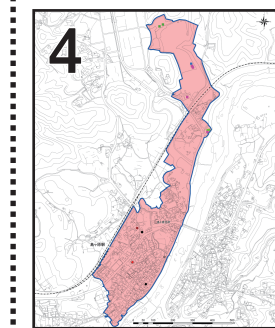
▲ゆめが丘都市機能誘導区域 （伊賀圏域全体の「学ぶ」「憩う」ための拠点づくり）

凡例

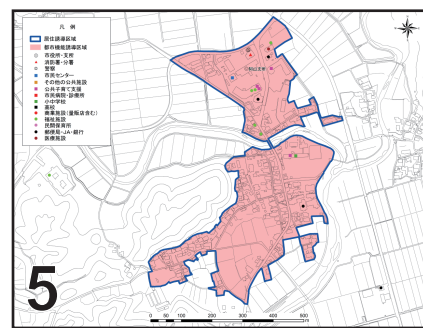
都市機能誘導区域
居住誘導区域

0 0.5 1 2 3 4 5 km

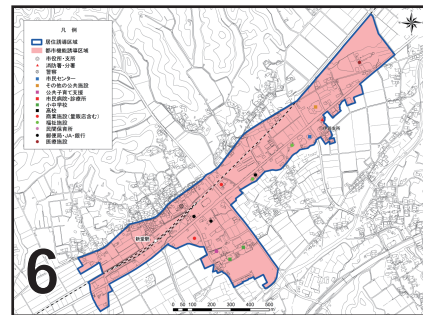
各支所周辺都市機能誘導区域（地域の日常生活の中心づくり）



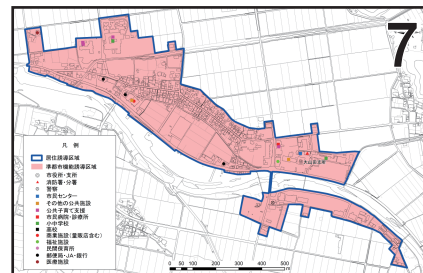
▲島ヶ原準都市機能誘導区域



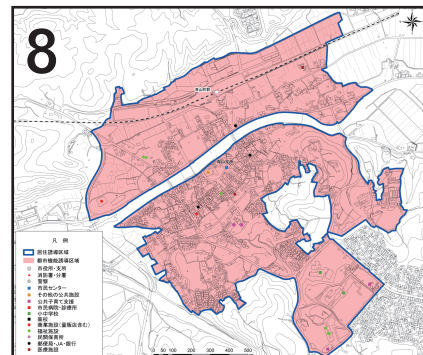
▲阿山都市機能誘導区域



▲伊賀都市機能誘導区域



▲大山田準都市機能誘導区域



▲青山都市機能誘導区域

04 伊賀市の適正な 土地利用に関する条例

アンケート票
問5～7関連

伊賀市の適正な土地利用に関する条例

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しています。

地区土地利用計画（伊賀市の適正な土地利用に関する条例 第17条規定）

『自分たちの地域の土地の利用や管理には、自分たちで積極的に参画しよう。』を合い言葉に、住民自治協議会が主体になって地区の適正かつ合理的な土地利用を進めていくためのもので、「伊賀市の適正な土地利用に関する条例」の第17条に規定された計画です。

■地域土地利用方針の作成（第18条第1項第2号）

※自治協全域を対象に作成が必要

策定者：自治協

策定手順の例

1. 作成組織をつくる（自治協内に別組織設立）
○地域まちづくり計画策定組織を活用するなど、地域まちづくり計画の部門計画として作成することも考えられます。



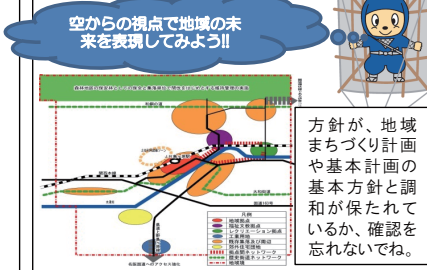
2. 土地利用の問題から課題を整理する

○基本区域別（表形式）や図上標記（図形式）に課題を整理することが考えられます。



3. 地域土地利用方針をまとめて図に示す

○課題の解決や地域の活性化を目指して、地域の土地利用の将来像を描きます。



■地区土地利用計画の策定（第17条第1項）

○1/2以上の同意を得られた地区について地区土地利用計画の策定

○自治協議会での承認

認定申請できるのは自治協だけ

■地区土地利用計画の提案（第20条第1項）

提案者：策定提案に係る区域内の市民等

■提案の内容

1. 提案区域の土地の範囲
2. 地区の土地利用の方針及び目指すべき方向（第18条第2号との整合について説明）
3. 建築開発事業の基準
4. 提案区域内同意書（第17条第2項）

■地区土地利用計画の検討

策定者：自治協

策定手順の例

1. 地区土地利用計画必要箇所の抽出
○まず、地域土地利用方針をベースに基本区域別に地区土地利用計画の必要性や策定区域範囲を抽出します。

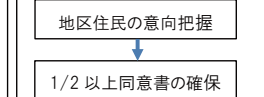
2. 地区土地利用計画素案作成

○次に、抽出区域の概要を図化し、それぞれの区域について新たな建築開発事業の基準を設定します。



3. 地区合意の形成

○地域の意向を把握し、可能性の高い区域で地区の協力のもと同意書を取得します。1/2以上の地区同意が得られれば計画地区となります。



伊賀市長への認定申請（第17条第1号）