

令和2年度第1回 伊賀市都市計画審議会

令和2年6月30日

都市計画審議会とは？

都市計画法第77条の2の規定に基づき設置された市の付属機関であり、都市計画に関する事項を調査または審議するための機関です。

都市計画は、都市の将来の姿を決定するものであり、また、住民の生活に密接に関与することから、都市計画を行政だけで判断するのではなく、住民や学識経験者、関係する行政機関の職員などで構成された審議会の審議を経て定められることとなっています。

伊賀市は「伊賀市都市計画審議会条例」により人数や構成員等を定めています。

都市計画審議会の主な役割

都市計画審議会の主な役割は次の3つです。

- (1) 伊賀市が決定する都市計画について調査審議をすること
- (2) 市長の諮問に応じ都市計画に関する事項について調査審議すること
- (3) 都市計画に関する事項について関係行政機関に建議すること

議案番号2-1

伊賀都市計画

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の改定について

決定権者 三重県

伊賀市長からの諮問

伊 都 第 170 号
2020 (令和 2) 年 6 月 29 日

伊賀市都市計画審議会 会長 様
伊賀市長 岡本 洋

伊賀市計画部計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更(三重県決定)について(諮問)

三重県から、伊賀郡市計画部市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定に基づき伊賀市に意見聴取がありましたので、伊賀市都市計画審議会条例第2条第3項の規定により審議会へ意見を求めます。

三重からの意見照会

県上第120-38号
令和2年4月13日

伊賀市長 岡本 洋
三重県知事 鈴木 泰敏

伊賀郡市計画部計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更案に関する意見聴取について(照会)

都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定に基づき、当該変更案について、貴市の意見を令和2年6月29日までに求めます。

なお、令和2年6月5日付で県側公報は、当該変更案を附属に供する旨を公告しましたが、当該公告に付いて、縦覧場下各三重県県土整備部都市政策課及び市庁舎内各課として、関係図書を提供するとともに、市民の意見の取りまとめを依頼いたします。

寄附担当
三重県 県土整備部 都市政策課
都市計画課 榊井・伊藤
(TEL) 098-224-2719
FAX) 098-224-3270

審議する内容は、目的は？

○審議する議題

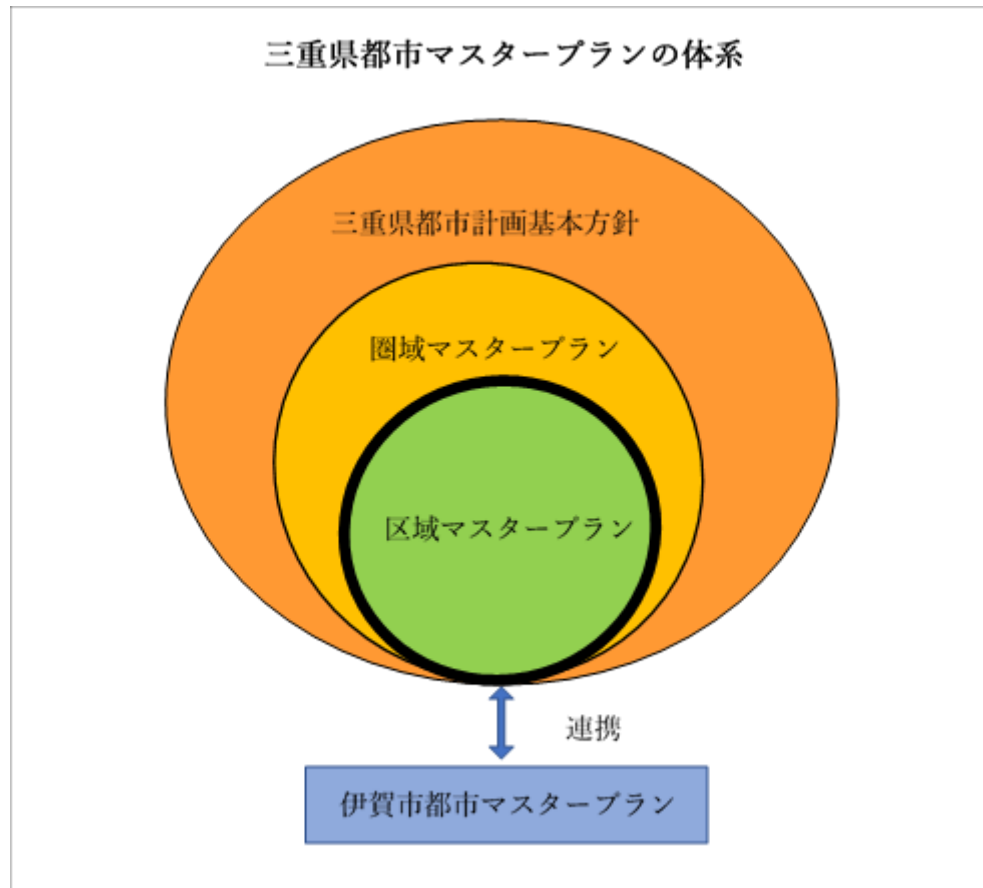
「伊賀都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン）」に関すること

○目的

三重県知事から伊賀市長に対して、上記方針の改定案に対して意見を求められたため、伊賀市長から伊賀市都市計画審議会に諮問されました。このことにより伊賀市都市計画審議会は内容を審議し、市長に答申することになります。

なお、上記方針の決定は伊賀市の意見を参酌し三重県が行います。

三重県都市計画マスタープランの体系



三重県都市計画基本方針

H29.3改定

圏域マスタープラン

(5 圏域)

H30.3改定

区域マスタープラン

(21都市計画区域)

R2.改定予定

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン）とは

- ・都市計画法第6条の2の規定に基づき、三重県が伊賀都市計画区域を対象として、広域的見地から、区域区分（線引き）をはじめとした都市計画の基本的方針を定めるもの。
- ・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、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するものであり、圏域マスタープランで定められた基本理念をもとに示される。

伊賀圏域の基本理念：「恵まれた資源が紡ぐ、人々が行きかう、こころ豊かなまち」

区域マスタープランで定める事項

区域マスタープランで定める主な事項

- ・ **圏域における都市計画の目標**
- ・ **都市計画区域の土地利用の基本方針**
- ・ **都市計画区域の主要な都市計画の決定方針**
(土地利用に関する方針、都市施設の整備に関する方針、市街地開発事業に関する方針、自然的環境の整備又は保全に関する方針)
- ・ **圏域及び都市計画区域の土地利用の構想**

三重県の区域マスタープランの改定のポイント

①「都市計画基本方針」で示されている3つの観点（「都市経営」「都市防災」「都市活力」）を踏まえて改定する。

特に「都市防災」の観点から、災害リスクの高い場所での都市的土地利用の抑制等を基本的な考え方に加えられる。

②「圏域マスタープラン」に位置付けられた基本理念と整理した拠点をもとに、特色のある集約型都市構造の形成を目指す。

区域マスタープラン改定の経緯

三重県都市計画基本方針 H29.3改定

伊賀圏域マスタープラン H30.3改定

伊賀都市計画区域マスタープラン R2改定予定

- ・改定案の縦覧

縦覧期間：R2.5.15からR2.5.29まで（閲覧者、意見なし）

区域マスタープランの改定について

○改定理由

現行「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の目標年次を迎え、策定後の社会情勢の変化や新たな施策の方向性、制度改正を踏まえ、平成28年度から平成30年度に実施した都市計画に関する基礎調査の結果を勘案し、都市の将来像について見直しを行い、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全を図るために区域マスを改定します。

マスタープランの構成

表紙

伊賀都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
<改定案>

目次

目次

はじめに	1
第1章 伊賀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進むべき中心課題	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 区域区分の表合	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 市街地開発等に関する主要な都市計画の決定方針	22
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	22
5 地域の特性に応じて定めるべき事項	24
土地利用構想図	26

伊賀圏域マスタープラン概要

伊賀圏域マスタープラン<概要> (H30.3 改定済)

伊賀圏域

- 【構成市】
・伊賀市、名張市の2市
- 【構成都市計画区域】
・伊賀都市計画区域（伊賀市の一部）
・名張都市計画区域（名張市）
※都市計画区域外を除く



(1) 圏域・都市計画区域の現状と取組

- 地勢、人口、産業
・都市的土地利用は、鈴鹿山系、布引山系、大和高原等に囲まれた盆地状の平地あるいは丘陵地で行われている。

圏域の人口・世帯数	国勢調査					社人研推計値	高齢化率	2015年
	2005	2010	2015	2020	2030			
人口(千人)	183	177	169	165	149		伊賀圏域	30.1%
世帯数(千世帯)	63.0	64.4	64.2	-	-		三重県	27.9%

- ・商品販売額は、長期的にはやや減少傾向。製造品出荷額は着実な増加傾向。

○市街化動向

DID人口密度	国勢調査			空き家率	2013年
	2005	2010	2015		
伊賀圏域(人/ha)	52.6	50.5	47.7	伊賀圏域	15.0%
三重県(人/ha)	42.3	42.0	41.6	三重県	15.5%

建築着工、農地転用 (2005~2009年)	建築着工(件数の割合)		農地転用(面積の割合)	
	用途地域内	用途地域外	用途地域内	用途地域外
伊賀圏域	34.0%	66.0%	19.0%	81.0%

○都市施設・公共交通

都市施設の整備状況	都市計画道路		汚水処理人口普及率	都市計画公園1人当たり面積
	整備率			
伊賀圏域	50.9%		87.3%	7.0 ㎡/人
三重県	46.7%		83.5%	10.7 ㎡/人

- ・自家用車への依存が高く、公共交通の利用者が減少。

○自然環境、災害等

- ・多様な地域資源の広域交流への活用が期待されている。
- ・津波被害は想定されていないが、過去には内陸型の伊賀上野地震が発生している。
- ・発生頻度が高まっている大雨、大型化する台風等による風水害の発生が懸念されている。

○取組

- ・地域の実情に応じた手法による集約型都市構造の構築に向けた取組
- ・大都市圏へのアクセス性を生かした産業集積、交流を促進するための多様な取組
- ・公有民営方式による伊賀鉄道の運行等、公共交通を維持するための取組
- ・丘陵部の土砂災害対策等、川上ダムの確立をはじめとする治水事業等
- ・地域資源を生かした観光の振興。「忍者市」宣言などの特徴ある取組

(3) 都市計画の理念：『恵まれた資源が紡ぐ、人々が行き交う、こころ豊かなまち』

恵まれた歴史・文化・自然を有する圏域として、これらを大切に守り、育みながら地域の魅力を高めるとともに、大都市圏や周辺地域とのつながりを生かした産業の振興や交流の促進により、住む人々や訪れる人々のこころが豊かになる都市をめざします。

	(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	(3) 都市計画の目標
地域の個性を生かした魅力の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史・文化や豊かな自然環境等の多様な地域資源を生かすとともに、良好な景観の形成・保全等により、地域の魅力を高め、地域活力の向上に資する広域交流を促すことが必要です。 ・既存の都市施設や都市機能、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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・国定公園や県立自然公園に代表される豊かな自然環境のほか、古くからの歴史や独自の文化等の多様な地域資源を生かした地域づくりを進めるとともに、県内はもとより、名古屋や大阪・京都といった大都市との交流を促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について、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ることにより、都市の付加価値を高めます。 ・郊外の住宅地等は、自然豊かなゆとりある生活環境を維持・形成し、魅力ある暮らしの場とします。
都市機能の効率性と生活利便性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地や市街化が進んだ大規模住宅団地等では、都市施設整備や都市機能の相互連携、適正な土地利用規制の適用を進め、空き地・空き家に対応しながら良好な住環境の維持・増進を図り、定住化を促進・支援することが必要です。 ・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。 ・市街化動向がみられる市街地周辺や幹線道路沿道等において、優良農地の保全や無秩序な開発等の抑制のために必要な場合には、地域のコミュニティ維持に配慮しつつ、適切な都市計画制度の適用を図ることが必要です。 ・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、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。 ・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、交通結節点および周辺施設の整備が必要です。 	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な都市機能の集約を図る拠点を形成・配置し、公共交通等により各拠点間が相互に連携する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を図るなど、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。 ・行政機関等の公共建築物、公共交通等の交通基盤の再編や、道路等の都市施設の見直しを進める上で、一定のサービス水準を確保し、誰もが安全で安心して住み続けられる環境を形成します。
災害に対応した安全性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・地震の揺れによる被害のほか、洪水被害、土砂災害等の風水害が懸念されていることをふまえ、防災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ことが必要です。 ・地籍調査等を進めるとともに、緊急輸送道路や河川堤防、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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「防災・減災」に必要な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都市的土地利用を抑制するなど、大規模自然災害による被害の低減に向けた都市構造を検討します。
地域活力の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・豊かな自然環境との調和を図りつつ、名古屋・大阪の両大都市圏への高い交通利便性を生かし、工業系用途地域を中心に産業集積を図ることが必要です。 ・開業が見込まれるリニア中央新幹線については、整備の進捗を注視しながら、その施設への円滑なアクセスや他圏域との交流に資する交通ネットワーク等の整備を検討し、地域活力の向上につなげていくことが必要です。 	<ul style="list-style-type: none"> ・環境との共生やエネルギー効率を考慮しながら、名古屋・大阪の両大都市圏へのアクセス性を生かし、また、地域や企業のニーズを反映して、産業機能の集積を図ります。 ・多様な地域資源や、隣接府県との文化的なつながりを活用しながら、広域交流の拡大による地域活力の維持・向上を図ります。

(4) 圏域・都市計画区域の将来都市構造

- 広域拠点：多様な生活サービス施設等が集積し、市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。
- 交流拠点：自然、歴史・文化、レクリエーション等の交流活動が行われる拠点的な地区を交流拠点に位置づけ、アクセスの向上を図ります。
- 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を位置づけ、市街地整備や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。
- 地域拠点：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。

本圏域においては拠点を以下のとおり形成し、各拠点の役割にあった機能を誘導します。

拠点名	市名	都市計画区域	拠点名	
広域拠点※1	伊賀市	伊賀	伊賀鉄道上野市駅周辺	
	名張市	名張	近鉄名張駅周辺	
		名張	近鉄桔梗が丘駅周辺	
交流拠点※2	自然交流拠点	伊賀市	伊賀 上野森林公園 青山高原	
		名張市	名張 赤目四十八滝周辺	
	歴史・文化交流拠点	伊賀市	伊賀 伊賀上野城および城下町の歴史的まち並み	
		名張市	名張 名張地区（名張藤堂家邸跡周辺および初瀬街道沿いのまち並み） 上野公園 モクモク手づくりファーム 道の駅「いが」 道の駅「あやま」	
	レクリエーション等交流拠点	伊賀市	伊賀 上野公園 モクモク手づくりファーム 道の駅「いが」 道の駅「あやま」	
		名張市	名張 青蓮寺湖周辺地区	
	広域的な防災拠点※3	伊賀市	伊賀 三重県広域防災拠点（伊賀拠点） 上野総合市民病院	
		名張市	名張 名張市立病院	
	地域拠点	伊賀市	伊賀	伊賀鉄道四十九駅周辺

※1：都市機能の集積評価（都市施設の立地状況、人口集中地区等）と交通アクセス機能の評価（鉄道交通・バス交通の状況、幹線道路の整備状況）により一定基準を満たす地区

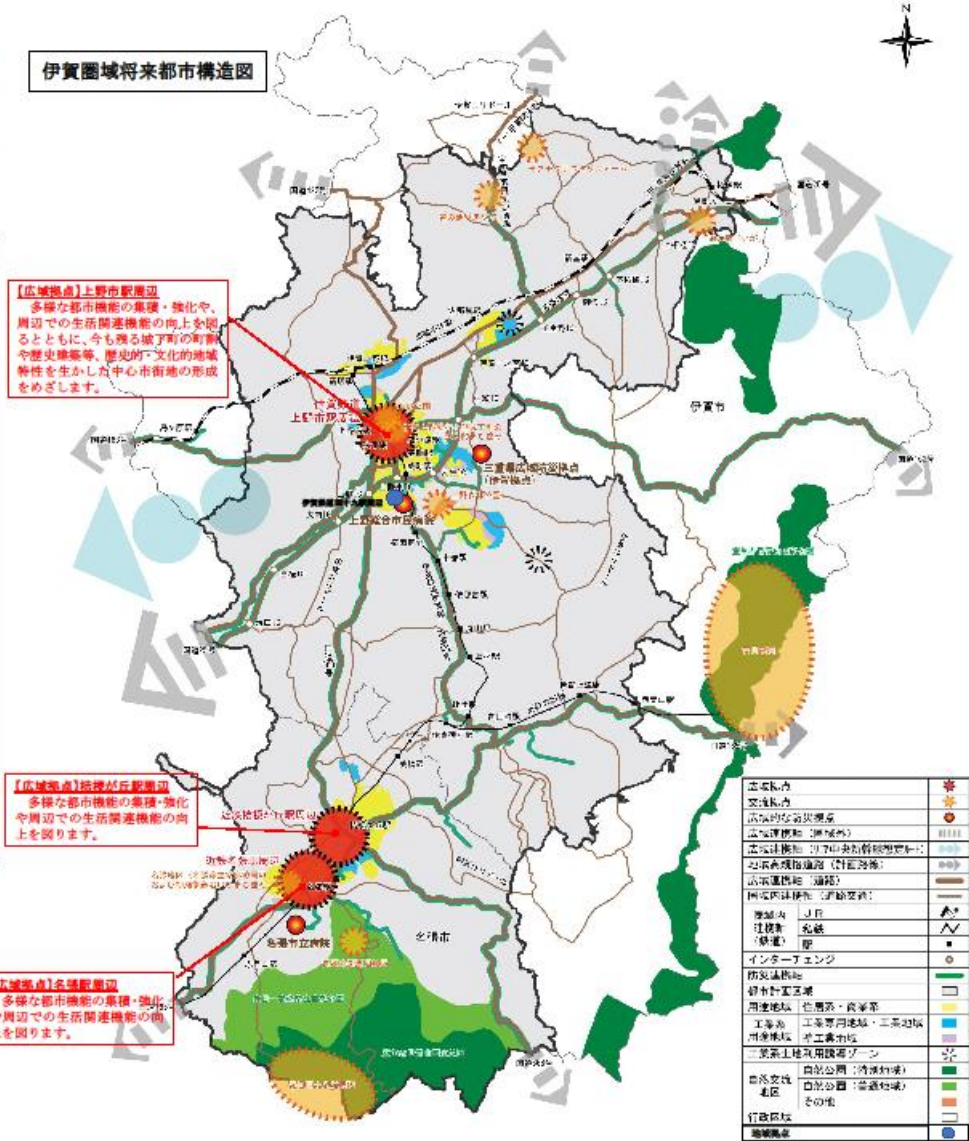
※2：主要観光地や広域交流のための施設整備等が行われている地区・施設

※3：三重県地域防災計画に位置づけのある施設

(5) 一体の圏域形成に向けた方針

① 都市計画区域の再編
・長期的には行政区域を越えた都市計画区域の再編について検討します。
② 都市計画区域の指定
・伊賀市の島ヶ原地区と大山田地区について、今後、必要な調査を実施し、必要性が認められた場合には、都市計画区域への編入等を実施します。

伊賀圏域将来都市構造図



※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。

伊賀都市計画区域マスタープラン概要

伊賀都市計画区域 伊賀市の一部(都市計画区域外を除く)

■土地利用規制の基本方針

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。大幅な市街地の拡大は見込まれないこと、また、伊賀市において「伊賀市の適正な土地利用に関する条例」による土地の適正かつ合理的な利用の推進が図られていることから、区域区分は適用せず、用途地域の指定、立地適正化計画の推進等の土地利用の規制や誘導により、無秩序な市街化を抑制します。

■主要な都市計画の決定方針

土地利用に関する方針

○住宅地

広域拠点では、複合的な土地利用により、都心居住機能を配置します。本区域の広域拠点では、歴史的・文化的地域特性を生かした中心市街地の形成をめざすことから、歴史的まちなみと調和した建物への誘導を進めます。地域拠点及びその周辺地では、公共交通の利便性向上に向けた支援を促進し、居住機能を配置します。既存の市街地では、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。

○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多様な都市機能を配置します。広域拠点内の今も残る城下町の町割や歴史的・文化的地域特性を生かした中心市街地の形成をめざす区域については、新たな大規模集客施設の立地を誘導しないこととします。

広域拠点以外の商業・業務地では、新たな大規模集客施設の立地を抑制します。

○工業地

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。工業系土地利用誘導ゾーン内については、積極的に工業施設を誘導し、既存ストックを活用しつつ、必要な基盤整備を進めます。

○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

拠点及びその周辺地については、都市防災に係る施策を実施し、安全性の向上を図ります。これらを除く、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。

○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及び自然環境や賞景環境の保全を図るため、「伊賀市の適正な土地利用に関する条例」との連携のもと、必要な場合には都市計画による土地利用規制を検討します。

■都市施設の整備に関する方針

○交通施設

リニア中央新幹線等による広域ネットワーク、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、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、安全性や治道環境を考慮し、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受容できるように、地域の交通ネットワークとの連携強化を図ります。

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および周辺の整備に加え、パーク・アンド・バスライド等の利用促進について検討します。

市内の各拠点と集落地等の連携については、移動円滑化の支援のため、伊賀市地域公共交通網形成計画をもとに、バス路線の維持、コミュニティバスやデマンドシステム（バス、タクシー）等の導入について検討します。

■市街地開発事業に関する方針

伊賀鉄道上野市駅周辺については、都市機能の充実を引き続き図るとともに、周辺の市街地については、歴史的景観等に配慮しながら、公共施設の整備、土地利用の純化等により居住環境の改善に努めます。地域拠点等では、まちの活力を維持できる生活基盤の整備や、良好な居住環境形成のため、市街地の整備を検討します。

これらの実現にあたっては、柔軟な土地区画整理事業等の適用等の取組を進めます。

■自然環境の整備又は保全に関する方針

○基本方針

本区域は、周囲を山地や丘陵地の樹林地に囲まれているほか、木津川等の河川や点在するため池があり、身近な自然環境に恵まれています。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。このため、これらの自然環境を保全するとともに、レクリエーション機能や防災機能等を考慮し、公園、緑地等の計画的な配置を図ります。

○防災系統

広域的な防災拠点と位置づけた三重県広域防災拠点(伊賀拠点)の機能を維持します。

■地域の特性に応じて定めるべき事項

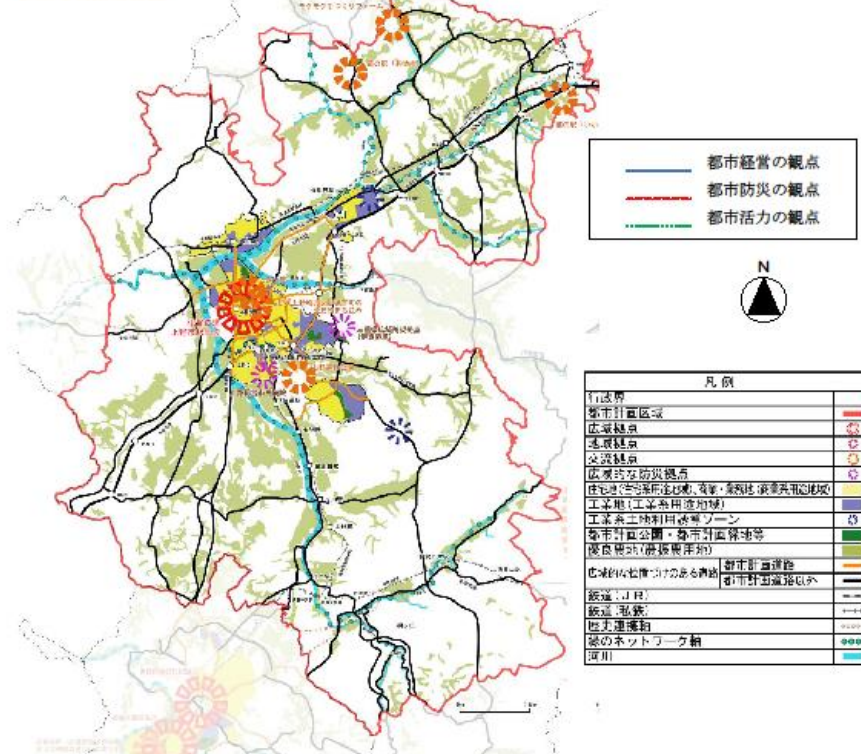
○地域活力の維持・向上に向けた方針

本区域の歴史・文化や自然等の独自性を生かし、区域に点在する地域資源を連携させる取組や隣接する滋賀県甲賀市と連携した取組等により、地域の魅力を高め、大都市圏との交流を促し、地域の活性化を図ります。

○空き地・空き家対策について

○都市におけるモビリティの確保に向けた方針

■土地利用構想図



今後の予定

- 市町の意見を集約し、三重県都市計画審議会に付議
(R2.7.28 開催予定)
- 認められればその後三重県の決定の告示が行われる。

伊賀市都市マスタープランの策定状況（報告）

○令和元年度の取組状況

- ・都市マスタープラン策定委員会委員委嘱
- ・第1回策定委員会開催
- ・庁内検討会開催

現行の市都市マスタープランの成果、課題を整理しました。

○今年度の取組予定

市民アンケートを実施、市民の考えも把握し、策定作業を進めていきます。

資料集

拠点の比較

改定案

現行

拠点名		拠点名称
広域的拠点		伊賀鉄道上野市駅周辺
交流拠点	自然交流拠点	上野森林公園
		青山高原
	歴史・文化交流拠点	伊賀上野城及び城下町の歴史的町並み
	レクリエーション等交流拠点	上野公園
		モクモク手作りファーム
		道の駅「いが」
		道の駅「あやま」
	広域的な防止拠点	
地域拠点		伊賀鉄道四十九駅周辺

拠点名		拠点名称
広域的拠点		伊賀鉄道上野市駅周辺
地域拠点	伊賀支所（JR 新堂駅）周辺	
	阿山支所周辺	
	青山支所（近鉄青山町駅）周辺	
	島ヶ原支所（JR 島ヶ原駅）周辺	
	大山田支所周辺	
居住拠点	ゆめが丘	
	桐ヶ丘	
交流拠点	上野公園	
	モクモク手作りファーム	
広域的な防災拠点	伊賀広域防災拠点	
	上野総合市民病院	
自然交流地区	鈴鹿国定公園	
	室生赤目青山国定公園	
自然交流拠点	上野森林公園	
	青山高原	
歴史・文化拠点		伊賀上野城及び城下町の歴史的町並み

区域マスタープランと市町村マスタープランの違い

	都市計画区域マスタープラン	市町村マスタープラン
	都市計画法第6条の2	都市計画法18条の2
体	都道府県	市町村
用	都市計画区域全体	市町村単位
める内容	広域的、根幹的な都市計画に関する事項	地域に密着した都市計画に関する事項