

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等を進めます。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営農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、安全性や沿道環境を考慮し、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楽しむことができるよう、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のもとに、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。

自然的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

