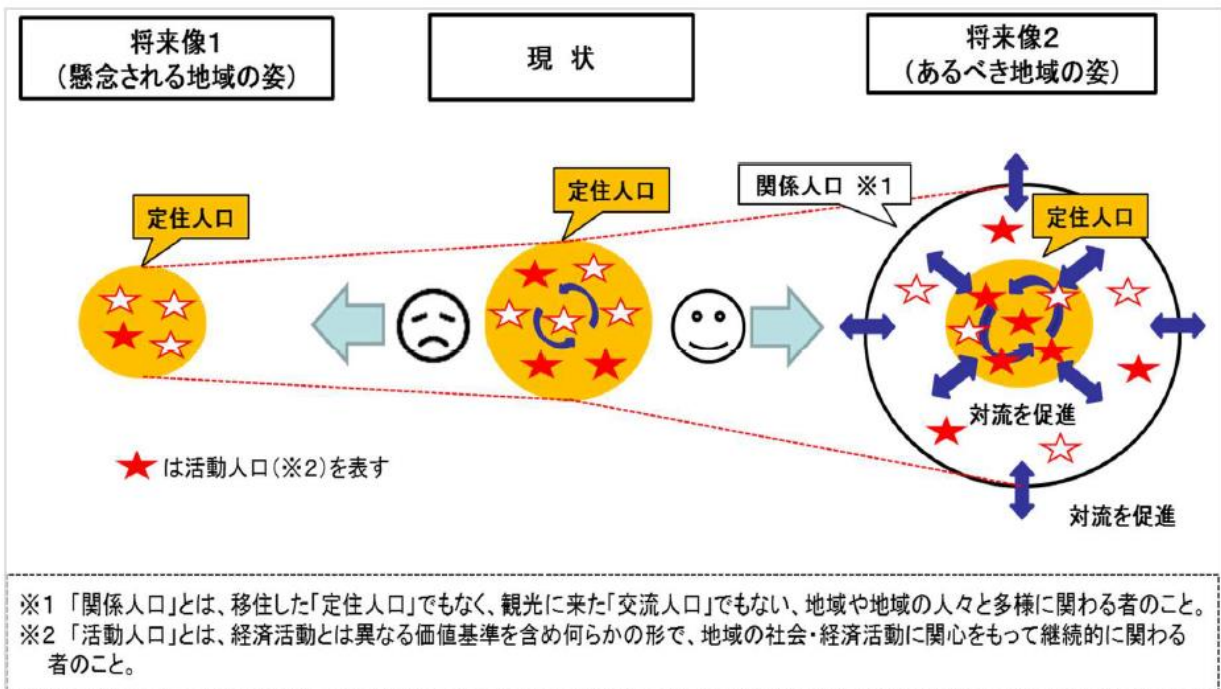


③ 定住人口・関係人口に内在する活動人口

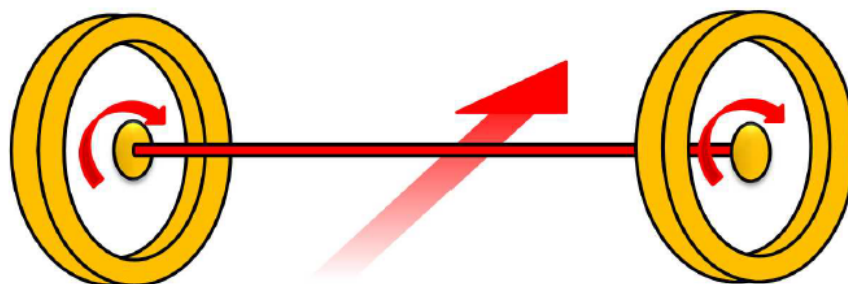
・定住人口は減少傾向にあっても、定住人口・関係人口に内在する活動人口を増加させ、地域の活動維持(活動人口比率を高める)することが重要



④ 地域のプロセスデザインを支える車の両輪

・地域づくりを進めるに当たっては、車の両輪としての「攻め」(価値創造)と「守り」(生活維持・向上)の取組のバランスが重要

・地域の内発的発展を推進していくためには、「攻め」(価値創造)の取組からのアプローチ及び「守り」(生活維持・向上)の取組からのアプローチのどちらかに極端に偏るのではなく、地域全体としてのバランスやその積み上げを勘案しながら実施していくことが必要



「攻め」の取組(価値創造)	「守り」の取組(生活維持・向上)
<p>新たな活動、起業・継業などの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ エネルギー資源活用(バイオマス、小水力など) ・ 特産品づくり・販売(道の駅、農産物の加工) ・ 観光(滞在型観光含む) ・ サテライトオフィス ・ 知的対流拠点 (コワーキングスペースなど) 	<p>住民個人の日常生活を維持・向上する取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 集落活動(道普請、草刈りなど) ・ 生活支援(高齢者の見守りなど) ・ 防災活動 ・ 鳥獣害対策 ・ その他の活動 (冠婚葬祭、行政業務等の共助)

参考:「地域サポート人材による農山村再生(図司直也著)」のほか、高知県「集落活動センター」、「にいがたイナカレッジ」等の活動をもとに国土政策局作成

(3) 上位・関連計画からの課題のまとめ

上位・関連計画から都市づくりの主要課題を整理すると以下のとおりです。

	示された課題	内容の概要	都市づくりの主要課題
第3次基本計画の策定に向けて（今後の課題）	①人口減少の抑制	持続可能な地域社会の形成に向け、『来たい・住みたい・住み続けたい“伊賀”づくり』をめざした取組をより積極的に進め、人口減少を抑制する。	人口の転出を抑え、移住者の増加が図れるよう、魅力的な居住環境と働く場の確保が必要である。また、広域連携の促進により圏域の魅力増進も重要である。
	②時代・社会の変化への対応	「Society5.0」、「持続可能な開発目標（SDGs）」、「新型コロナウイルス感染症などの新たな危機」などの時代・社会の変化に流されず、変化を好機にするために、地域全体で課題に対しスピード感を持つて的確に対応する	時代・社会の変化への対応は、行政や地域レベルだけでは不十分で、広域連携と地域参加を進めることが重要である。また、社会の変化への対応としては、大規模化する風水害などの自然災害に強い安全な都市構造の実現も求められている。
	③「伊賀らしさ」の追求	本市特有の地域資源を生かし、「伊賀らしさ」にこだわったまちづくりを進めていく	「伊賀らしい都市計画や歴史・文化」や「地域をつくる市民の力」という未来を切り開くことができる素晴らしい可能性を維持することが重要である。
新たな国土利用計画の論点	①人と人のつながりの組み直しによる新たなコミュニティの創造	人口減少・高齢化、市町村合併などの変化を受け、従来型の地縁型組織の中にも、活動地域の広域化や活動内容の深化を図る組織が出現し、また、NPO や民間企業等の多様な主体による地域を支える人作り、共助社会を担う組織が新たに出現している。	地域における高齢化、空き家や非居住地化地区の増加等、地域コミュニティの維持が難しくなるため、地域参加をベースに人と人のつながりの組み直しによる新たなコミュニティの創造により、人口減少の中でも暮らしやすい都市構造の実現が求められる。
	②地域資源を活用した新しい内発的発展の実現	農山村をたたむ国土づくりではなく、地域の必要性を肯定的に捉え、地域資源を活用した内発的発展志向の産業振興が重要である。	地域に生活するためには「しごと」の確保が前提であり、地域参加をベースに地域資源を活用した内発的発展志向により、魅力的な働く場の確保が求められる。

4. 都市づくりに向けた主要課題

前都市マスタープランの総括からの課題、将来人口推計から見た人口減少への対応の課題、上位・関連計画策定の中で分析された都市づくりの課題、市民の意向からの都市づくりの課題を踏まえ、本都市マスタープランの都市づくりに向けた主要課題を次のとおりとします。

■都市づくりに向けた主要課題

前都市マスタープラン等の課題	本都市マスタープランの課題	第3次基本計画の策定に向けて(今後の課題)
①効率的な都市構造の構築	伊賀らしい都市景観や歴史・文化の維持 人口減少の中でも暮らしやすい都市構造の実現 魅力的な居住環境と働く場の確保 自然災害等に強い安全な都市構造の実現 広域連携の促進 地域力を生かした都市づくりの推進	人口減少の抑制
②適正な土地利用の実現		時代・社会の変化への対応
③根幹的な都市施設の整備		「伊賀らしさ」の追求
④人口、居住地の適正配置		国の新たな国土利用計画の論点
⑤産業の振興		新たなコミュニティの創造
⑥公共交通機関対策		新しい内発的発展の実現
⑦都市景観形成		市民意向からの課題
⑧自然災害に強い都市構造		人口減少の中でも利便性の確保
⑨車中心の構造の改革		居住環境の質の改善
⑩中心市街地の活性化		安全・安心な都市の構築
⑪広域連携の促進		市の玄関にふさわしい中心拠点づくり
⑫都市づくりのしくみ		行政・医療拠点の利便性・快適性の向上
⑬人口減少への対応(追加課題)		地域拠点の維持・充実

伊賀らしさを維持することを示す課題である「伊賀らしい都市景観や歴史・文化の維持」、人口減少の抑制のための課題である「魅力的な居住環境と働く場の確保」、産業や災害への対応のための広域連携の必要性を示した課題である「広域連携の促進」、地域自治による課題解決の方向性を示した課題である「地域力を生かした都市づくりの推進」は、おもに伊賀市の特性を分析した課題です。

一方、「人口減少の中でも暮らしやすい都市構造の実現」及び「自然災害等に強い安全な都市構造の実現」は全国的に共通する課題ですが、伊賀市では人口減少傾向が顕著であり、暮らしやすさを維持するためには、効率的な都市構造の構築がより一層求められています。また、近年の大規模災害への対応のための課題については、伊賀市の市街地内には多くの災害ハザードが存在し、対応が求められています。

なお、本都市マスタープランの課題の詳しい内容は、次ページに示します。

【課題1】伊賀らしい都市景観や歴史・文化の維持

市民が自分らしい生き方を実現し、地域社会のつながりの中で、住み続けたいと思えるまちを目指すうえでは、「暮らしと一体となった歴史・文化」と「地域の特色ある歴史的なまちなみや景観」などの魅力が調和した伊賀らしさが重要で、伊賀市文化振興条例第3条（基本理念）でも「いにしえから守り継がれてきた文化、歴史を生かし、地域の魅力を高め、郷土愛を育むこと」と示されています。

この暮らしやすく、歴史・文化・自然が心地よい都市環境を本市の特色、良さ、強みととらえ、これを「伊賀らしさ」として、更に高めていくことが求められます。

【課題2】人口減少の中でも暮らしやすい都市構造の実現

前都市マスタープランでは、人口減少・少子高齢化に対応するため、「多核連携型都市構成」を目指し都市政策をすすめ、そのための方策として「伊賀市立地適正化計画」において都市機能を誘導する区域や居住を誘導すべき区域を明らかにしました。しかし、人口減少のスピードは、前都市マスタープランの予測を超えており、伊賀市人口ビジョン将来人口推計においても、今後さらに大きく減少することが予測されています。このため、人口規模を配慮した適切な拠点配置や地域コミュニティに配慮した居住の在り方が求められます。

一方、効率的な都市経営を進めるために、都市の拠点や地域の拠点を維持することは、市民の快適な暮らしを支えるためには重要であるため、拠点機能の充実・確保が求められます。

なかでも、市域全体の中心的都市拠点である中心市街地においては、都市の顔としての魅力再生が求められます。

なお、公共交通機関については、伊賀鉄道、行政バス等の利用者は年々減少傾向にありますが、移動手段を待たない交通弱者にとっては大切な公共サービスであるため、伊賀市の将来像を見据えた見直しが求められます。このため、地域の実情に応じた新たな運行形態の導入について、調査検討を行うことが重要です。

【課題3】魅力的な居住環境と働く場の確保

伊賀市は、通勤においては流出より流入の方が多伊賀圏域の中心都市ですが、人口移動は転出超過都市です。この現象は、伊賀市に魅力的な居住地が少ないことが原因であると考えられます。このため、居住誘導区域の指定でエリアを示すだけでなく、住む魅力創造の対策が必要です。

一方、地域に生活するためには「しごと」の確保が前提であり、この問題の対応なしに自立性の高い伊賀市における都市づくりは考えられません。このため、国の新たな国土利用計画の論点に示されているように、地域資源を活用した内発的発展を支える地域づくりが求められます。

【課題4】自然災害等に強い安全な都市構造の実現

市民意向（市民アンケート結果）からは、市の安全性の確保は最重要課題であり、南海トラフに起因する地震や大規模化する風水害などの自然災害に対応した安全な都市づくりが求められています。

特に、市街地においても風水害等による被災の危険性が高い箇所が存在することから、市街地を災害から守る対策が必要です。

【課題5】 広域連携の促進

伊賀市では、山城南地域、東大和地域と「定住自立圏共生ビジョン」を策定し、広域的な都市機能（防災対策機能、高次医療機能等）の連携を進めています。

また、大規模災害や産業振興等一都市だけでは十分でない課題に対応するため、近隣市である甲賀市、亀山市と、「伊賀市・甲賀市・亀山市広域連携推進会議」において都市的連携を深めています。

今後も、名張市を含め近隣市との連携等多様なネットワークの形成を推進することで、広域的な都市機能の分担、産業振興、災害対応等がより一層求められます。

【課題6】 地域力を生かした都市づくりの推進

上記のような都市づくりに向けた多くの課題を解決していくためには、**住民**・団体・地域・事業者、行政がそれぞれの持つ力を合わせ、市全体及び地域ごとに連携・協働してまちづくりを進めることが重要です。

伊賀市では、「伊賀市自治基本条例」が施行され、住民自らが地域課題の解決に向けて取り組む体制が整えられてきており、『**補完性の原則**』のもと、**住民**・地域等とのさらなる協働・連携の強化が求められます。

第3章

全 体 構 想

第3章 全体構想

◆計画の体系◆

将来推計
2030年
人口：約7万4千人
15歳未満比率：11.7%

都市づくりに向けた主要課題
(P.41~43)

1. 伊賀らしい都市景観や歴史・文化の維持

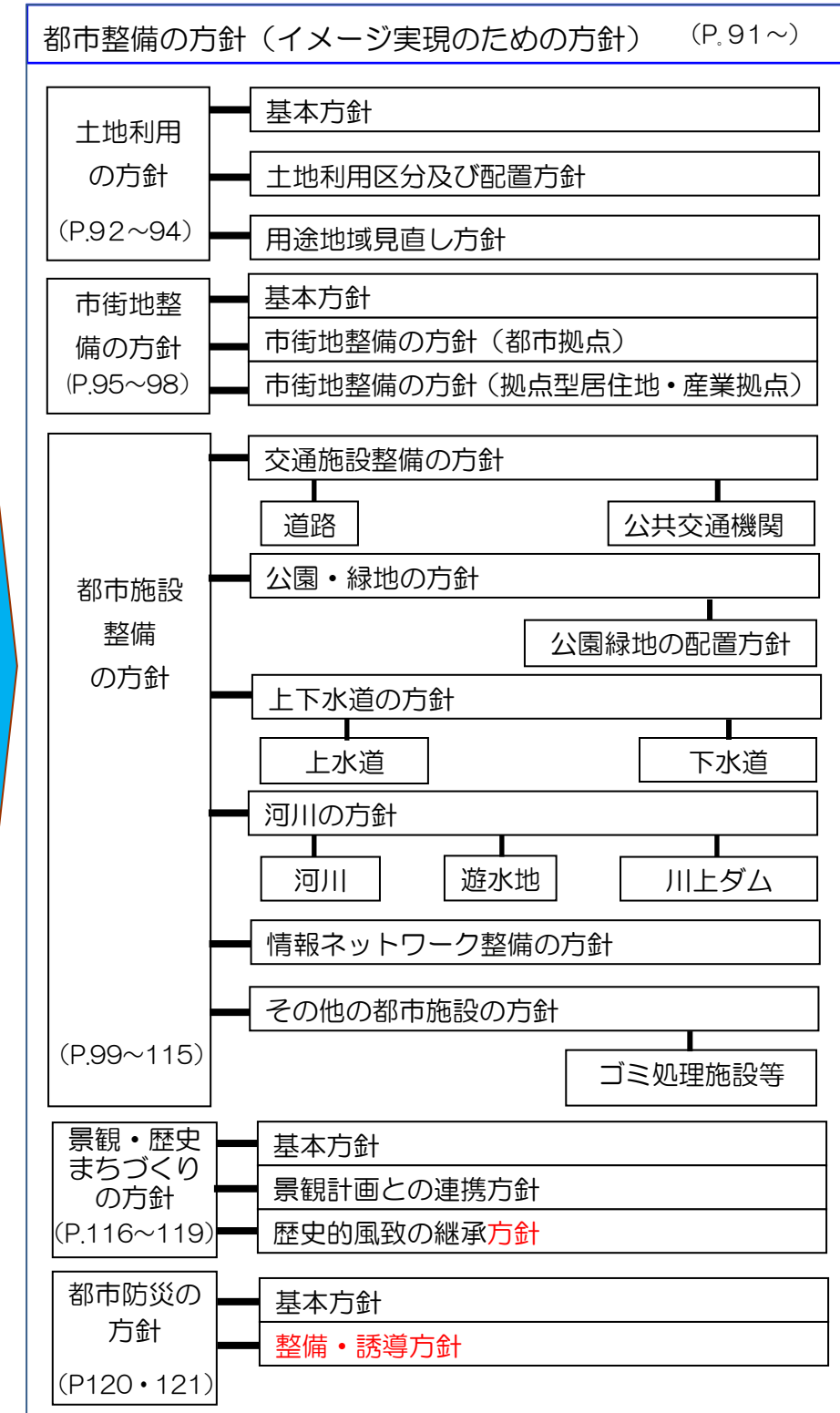
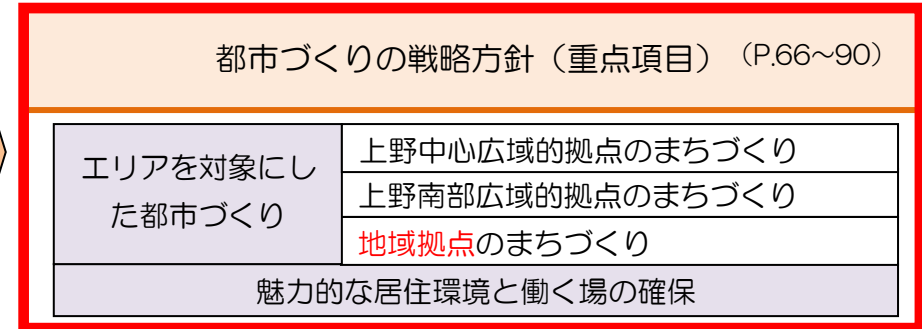
2. 人口減少の中でも暮らしやすい都市構造の実現

3. 魅力的な居住環境と働く場の確保

4. 自然災害等に強い安全な都市構造の実現

5. 広域連携の促進

6. 地域力を生かした都市づくりの推進



3-1 将来都市像と都市づくりの目標

1. 伊賀市の将来都市像

伊賀市の将来都市像の基本は、人口減少社会でも日常生活の利便性を維持し、都市の魅力を向上させるための都市構造として、「多核連携型の都市構成」をめざす方針は、前都市マスタープランと同じですが、拠点の維持・向上だけでは、周辺の土地利用を健全に維持できません。

また、人口減少抑制の課題である人を定着させ、同時に他地域からも選ばれる都市の姿を目指すためには、魅力的な働く場所も必要です。

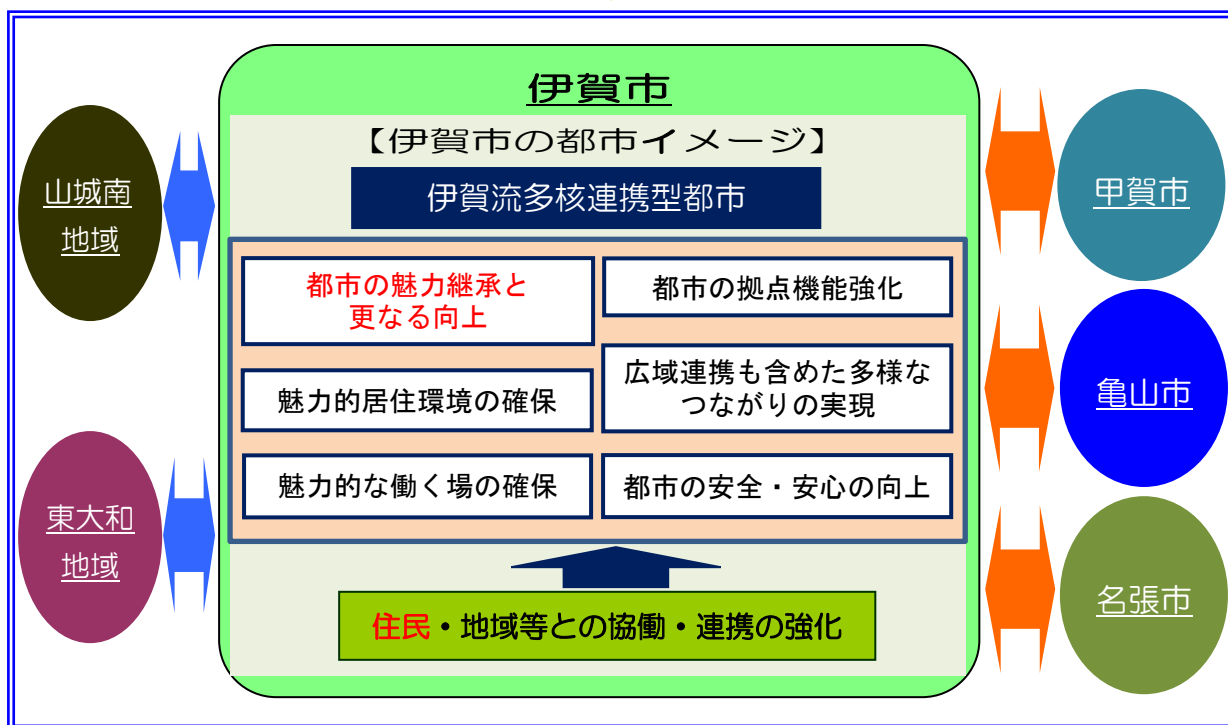
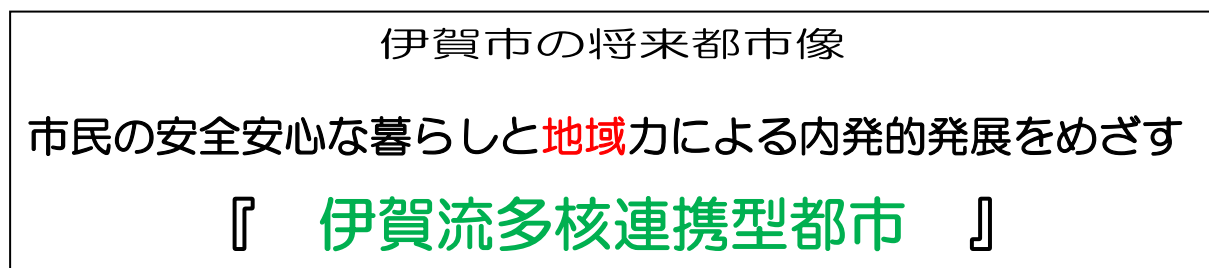
このためには、第一次産業等の地域資源をベースにした内発的志向の都市づくり「攻め」（価値創造）と、助け合いや支え合いにより、住み慣れた地域で自分らしく暮らすことができる都市づくり「守り」（生活維持・向上）を目指します。

つまり「攻め」と「守り」のバランスのとれた都市づくりです。

なお、この都市像は、前都市マスタープランのような合併前の旧市町村を単位にしたコミュニティの単純な連携でなく、みんなが活躍できる地域のしくみづくりとして地域福祉計画が掲げる地域共生社会の仕組み（次ページ参照）と連携し、伊賀らしい歴史・文化の継承、地域産業の内発的振興を進める強靱な構造で、これを「伊賀流多核連携型都市」と呼びます。

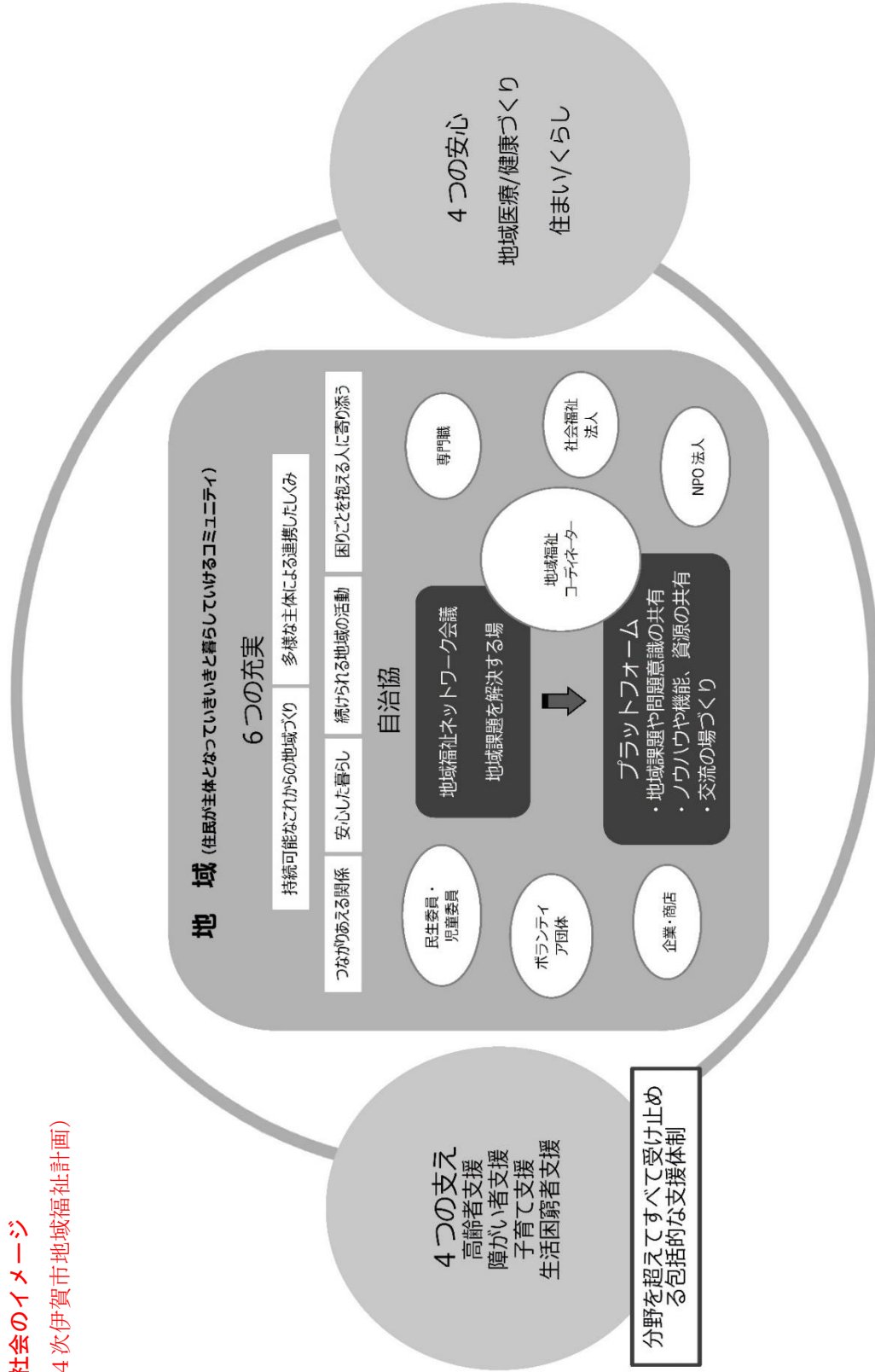
具体的都市のイメージは下図に示すとおりで、住民・地域等との協働・連携の強化をベースに、都市づくりの目標（※）の実現をめざす「伊賀流多核連携型都市」が、隣接市や地域との多様な連携と交流により、一人ひとりの豊かさを求めた都市づくりを目指します。

※都市づくりの目標は p48 のとおりで、主要課題への対応となります。



※山城南地域（京都府笠置町・南山城村）及び東大和地域（奈良県山添村）は、定住自立圏形成地域

※地域共生社会のイメージ
 (出典：第4次伊賀市地域福祉計画)



※地域共生社会とは
 制度・分野ごとの「縦割り」や「支え手・受け手」という関係を超越して、地域住民や地域の多様な主体が「我が事」として参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えて「丸ごと」つながること、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会
 (平成29年2月7日 厚生労働省「我が事・丸ごと」地域共生社会実現本部決定)

2. 都市づくりの目標

都市づくりの目標は、伊賀市の将来都市像を目指して、先に示した6つの都市づくりの主要課題に対応するために、以下の7つの目標を設定します。

課題1への対応として「**目標1：都市の魅力継承と更なる向上**」を掲げ、伊賀らしい「都市の姿」を保持することで、歴史・文化の拠点を継承します。

課題2への対応として「**目標2：都市の拠点機能の強化**」、「**目標4：広域連携も含めた多様なつながりの実現**」を掲げ、人口減少の中でも暮らしやすい都市構造の実現を、地域共生社会のしくみと連携して目指します。

課題3への対応として「**目標3：魅力的居住環境の確保**」、「**目標5：魅力的な働く場の確保**」を掲げ、人口減少抑制に努めます。

課題4への対応として「**目標6：都市の安全・安心の向上**」を掲げ、近年の大規模災害にも強い都市づくりを目指します。

課題5への対応として「**目標4：広域連携も含めた多様なつながりの実現**」を掲げ、広域連携の促進に努めます

課題6への対応として「**目標7：住民・地域等との協働・連携の強化**」を掲げ、伊賀流自治の具現化を進めます。

【目標1】 都市の魅力継承と更なる向上

伊賀市特有の豊かな自然環境や景観を守り、生かすことで、伊賀らしさを追求した都市を形成します。また、地域の人々によって守り伝えられてきた貴重な「歴史・文化資産」を保全し、活用することで、伊賀らしい「都市の姿」を保持することで、歴史・文化の拠点を継承します。

【目標2】 都市の拠点機能強化

人口減少が進む中でも暮らしやすく、魅力あふれる都市を形成するため、適切な土地利用と合わせて、中心市街地や市役所周辺等の都市拠点機能の強化を図ります。また、地域での暮らしやすさを維持するため、地域の生活拠点の形成を、地域共生社会のしくみと連携して進めるとともに、拠点間及び拠点と居住地との公共交通等による多様なつながりの強化に努めます。

【目標3】 魅力的居住環境の確保

伊賀市の人口ビジョンの人口目標実現のためには、人口の社会増を図る必要がありますが、現状は人口転出超過都市です。この解消を図るため、都市内外の人から住みたいと思われる、伊賀市の強みを生かした魅力的居住地づくりをめざします。

【目標4】 広域連携も含めた多様なつながりの実現

近隣市である名張市、甲賀市、亀山市などとの連携強化を図るとともに、山城南地域、東大和地域とは定住自立圏として、広域的な都市機能（防災対策機能、高次医療機能等）の連携を進めます。

【目標5】 魅力的な働く場の確保

伊賀市は古くから交通の要衝で、この高い交通拠点性を基盤に多様なものづくり産業が集積する都市として発展してきました。

今後も、交通拠点性の強みを生かした都市としての新たな企業誘致や、観光・交流などの促進により、さらなる都市活力の向上を図ります。

また、地域資源を活用した内発的発展を支える地域づくりを進めるため、第一次産業（農林業）の高度化やコミュニティビジネスの創出等を多様な連携により進めます。

【目標6】 都市の安全・安心の向上

南海トラフに起因する地震や大規模化する風水害などの自然災害を意識した都市形成に努めます。特に、市街地においても風水害等による被災の危険性が高い地域が存在することから、市街地を災害から守る対策を強化します。

また、市民の安心向上のため、緊急医療体制の強化を名張市と連携して進めます。

【目標7】 住民・地域等との協働・連携の強化

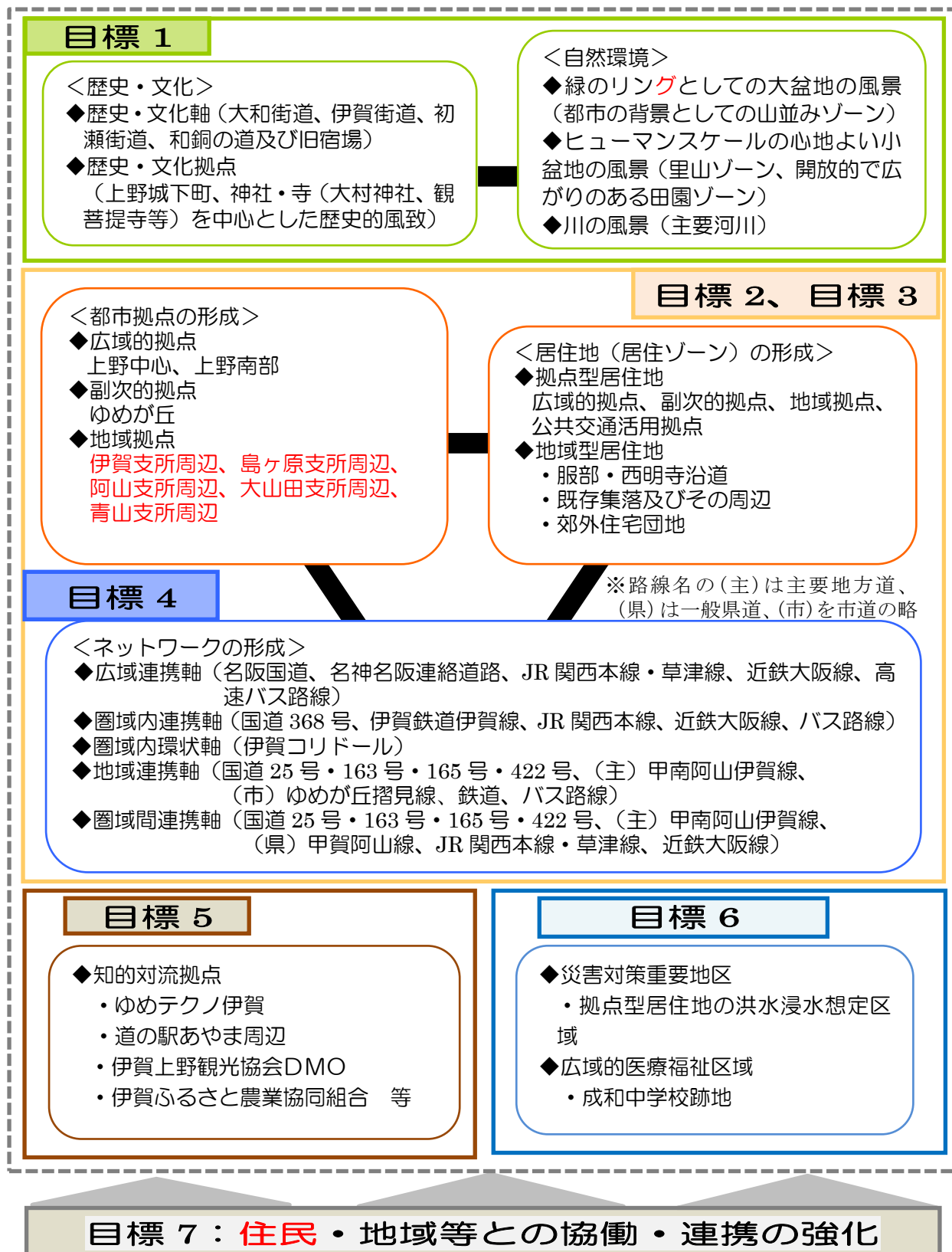
地域力による内発的発展を目指すためには、**住民**・地域等と行政がそれぞれの持つ力を合わせ、市全体及び地域ごとに協働・連携してまちづくりを進めることが重要です。

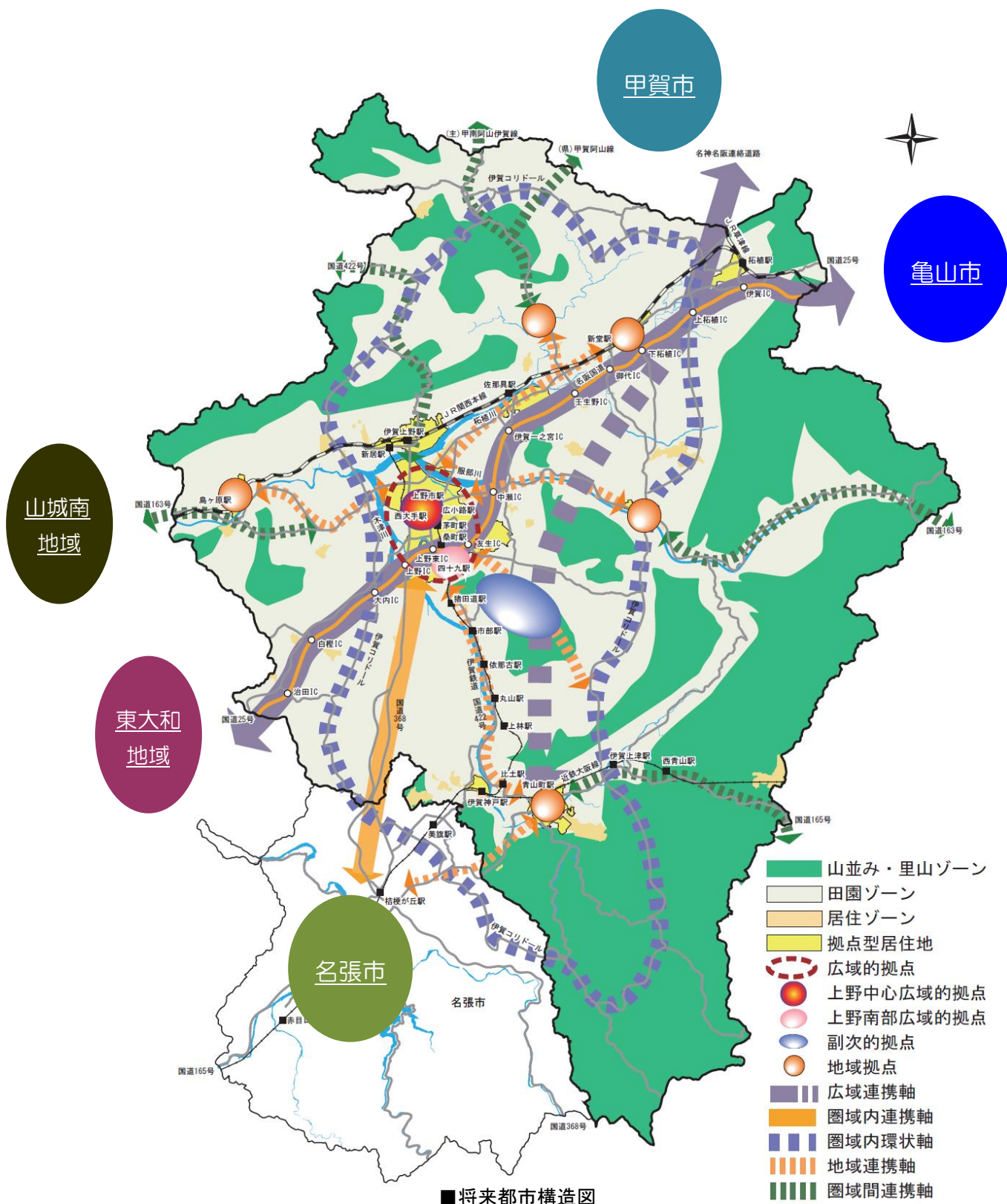
このため、まちづくりに地域力を生かすため、更なる協働・連携の強化を、福祉施策等と連携して進めます。

3-2 将来の都市の構造

1. 将来の都市構造の設定

前都市マスタープランの多核連携型の都市構成は、都市拠点とネットワーク（目標2、3、4）で構造を表現していましたが、今回の「伊賀流多核連携型都市」による都市構造は、伊賀らしい歴史・文化、自然の継承（目標1）、地域産業の振興による活力向上（目標5）及び安全・安心の要素（目標6）を加えた構造としています。また、地域拠点に地域包括ケアの視点を加えることで、地域共生社会との連携も目指しています。なお、目標7は構造を支える要素なので構造図には表現しません。各要素の詳細は2～6項に示すとおりです。





本図の名神名阪連絡道路の実線は、地域高規格道路計画路線調査区間を示します。

※・歴史・文化の継承要素、都市の活力の要素、安全・安心の要素及び居住ゾーンに含まれる「既存集落及びその周辺区域」及び小規模な住宅団地は、省略しています。

・ゾーンは、市域を山並み・里山ゾーン、田園ゾーン、居住ゾーンに3区分しています。(前都市マスタープランの市街地ゾーンは、伊賀市土地利用条例に準じて変更)

2. 目標1を構成する都市構造の要素

目標1を構成する要素として、以下の都市構造を位置付け、保全・継承を図ります。

(1) 歴史・文化の継承

1) 歴史・文化軸（大和街道、伊賀街道、初瀬街道、和銅の道及び旧宿場）

伊賀市は、京都・奈良や伊勢を結ぶ大和街道・伊賀街道・初瀬街道・和銅の道が東西に通じ、古来より都（飛鳥、奈良、京都など）に隣接する地域であり、交通の要衝として栄え、江戸時代には、藤堂藩の城下町や伊勢神宮への参宮者の宿場町として発展した地域です。その名残がある街並みは重要な伊賀市の都市景観のひとつであり、今後もその保持に努めていきます。

2) 歴史・文化拠点（上野城下町、神社・寺（大村神社、観菩提寺等））を中心とした歴史的風致(※)

伊賀市歴史的風致維持向上計画において位置付けされた13か所の風致は、各地域における歴史的景観、伝統的祭事、地場産業、食文化など多様な要素により構成されており、この伊賀市固有の魅力を歴史・文化拠点と位置付け、その歴史的風致(※)や景観などを中心に、保全・活用を図ることで伊賀らしい「都市の姿」の保持に努めます。

※歴史的風致：地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境。

(2) 自然環境の継承

1) 緑のリングとしての大盆地の風景（都市の背景としての山並みゾーン）

伊賀市の盆地ならではの景観構造の骨格である外周の山並みについては、伊賀市の美しい景観の背景を形成する重要な要素であるとともに、木津川等の源流域として豊かな水と緑を**生み出す**貴重かつ広域的な環境資源であることから、適切な保全を図ります。

2) ヒューマンスケールの心地よい小盆地の風景（里山ゾーン、開放的で広がりのある田園ゾーン）

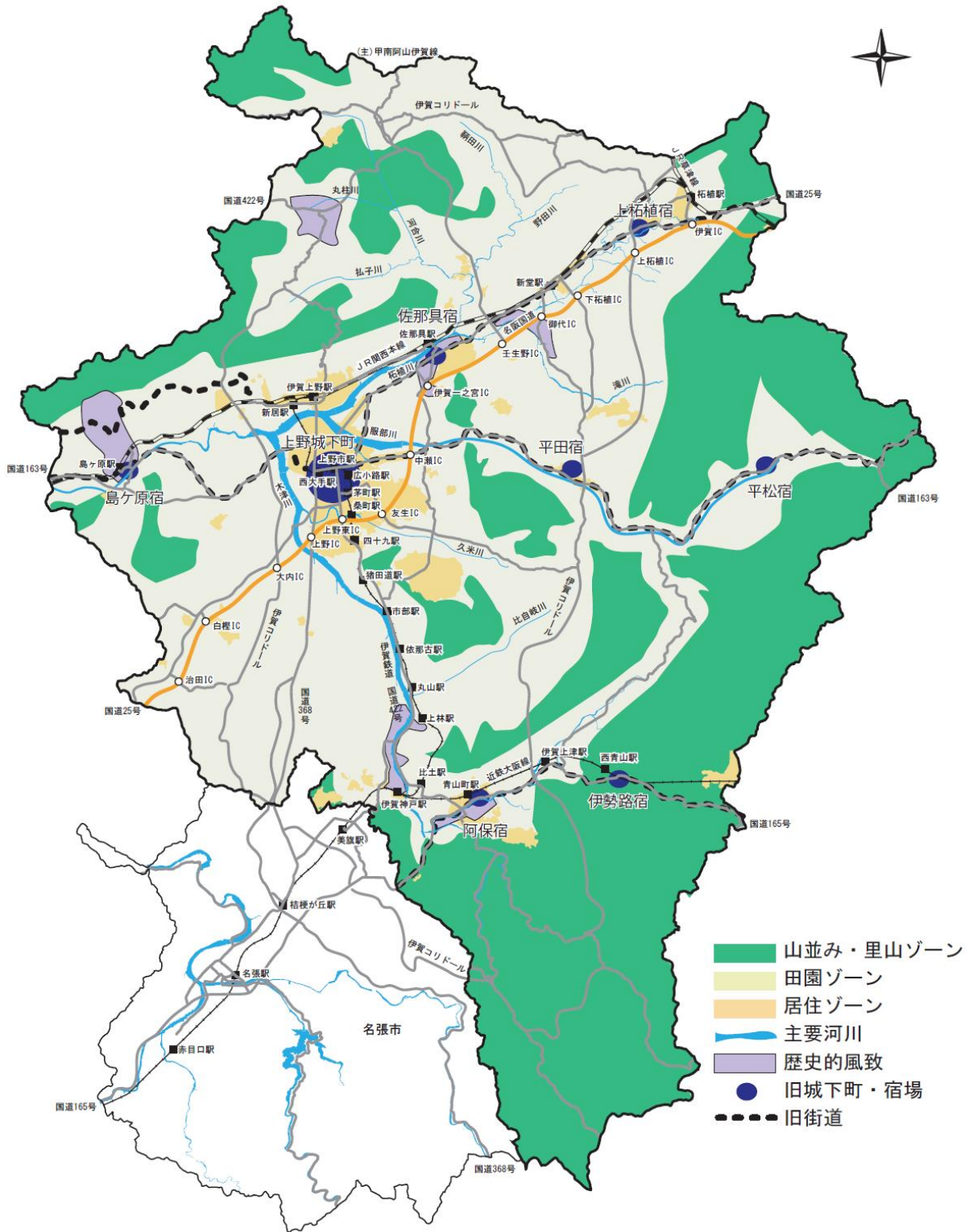
・開放的で広がりがある田園ゾーン：木津川、服部川、柘植川を中心として農地が盆地内に広がりのある田園景観を形成しており、この景観は伊賀市のふるさと景観の重要な構成要素です。このため、この田園景観を将来も継承するため保全を図ります。

・なつかしさが感じられる里山ゾーン：伊賀市は、上野、阿山、伊賀、島ヶ原、大山田などの小さなスケールの盆地が重なって伊賀全体の大きな盆地を形成する二重構造となっています。この小さな盆地を形成する集落周辺の里山を集落景観と一体的に保全します。

3) 川の風景（主要河川）

都市を横断し暮らしに密着した主要河川、河川周辺の水田や緑地などを一体的な自然環境構造ととらえ、保全を図ります。

目標 1 を構成する都市構造の要素を図に示すと以下のとおりです。



■目標 1 を構成する都市構造の要素

3. 目標2、3を構成する都市構造の要素

(1) 都市拠点の形成

1) 広域的拠点

広域的拠点は、多様な都市機能が集積し、人やモノが集まる公共交通のアクセスポイントであり、大規模集客施設や公共公益施設等が集積する地区です。

本都市マスタープランは、前都市マスタープランの広域的拠点を継承し、その中で、特に都市機能の維持・誘導する区域として、次の上野中心広域的拠点、上野南部広域的拠点を位置付けます。

① 上野中心広域的拠点（上野中心都市機能誘導区域）

伊賀市の顔として、歴史・文化遺産を活用し、人が暮らし、賑わう、魅力あるコンパクトなまちづくりの拠点の形成を図る地区

② 上野南部広域的拠点（上野南部都市機能誘導区域）

名阪国道のインターチェンジに隣接することで広域的利用に便利な立地条件を生かし、広域的な行政の拠点を形成する地区

2) 副次的拠点

ゆめが丘は、広域的拠点の都市機能を補完し、連携することにより、伊賀都市圏の地域振興に寄与するために計画された機能複合型の新都市で、居住の場、就業の場のほか、高度な文化的欲求に対応する場を提供することを計画の目標としています。このため、ゆめが丘及びその周辺地域を、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と位置付けます。

3) 地域拠点

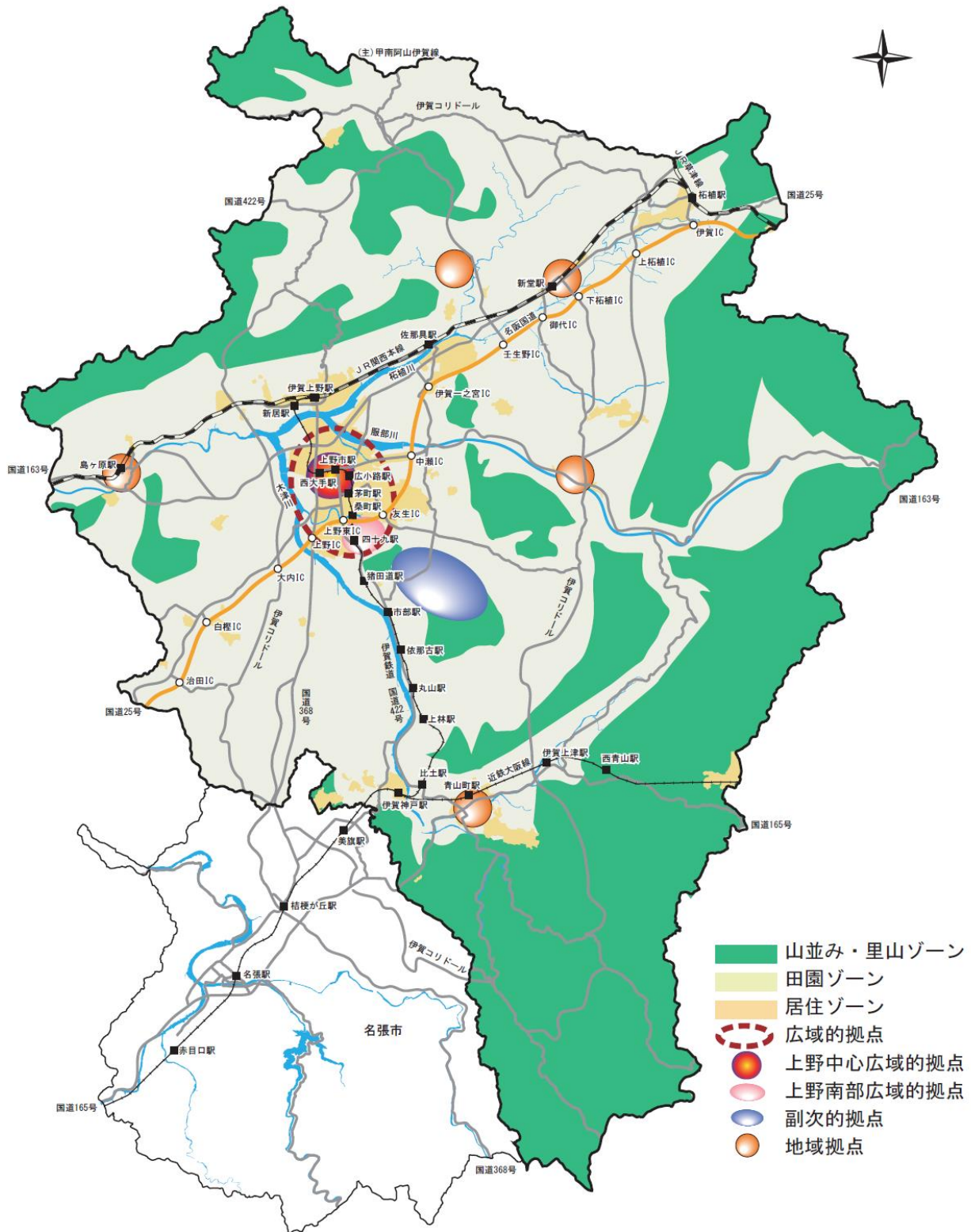
伊賀市は、558平方キロメートルという広大な市域であるため、その広さを補う手立てとして、伊賀市土地利用条例第9条に定める地域拠点等の拠点区域のうち、次の5地区を地域の日常生活の中心として地域拠点と位置付けます。

また、地域福祉計画が掲げる地域共生社会の仕組みと連携して、地域福祉の役割も有します。

① 地域拠点

- ・伊賀支所周辺
- ・島ヶ原支所周辺
- ・阿山支所周辺
- ・大山田支所周辺
- ・青山支所周辺

都市拠点の配置を図の示すと次ページのとおりです。



■ 都市拠点の配置（目標2）

(2) 居住地（居住ゾーン）の形成

1) 拠点型居住地

拠点型居住地は、人口移動の転出超過の解消を図るために、魅力的な居住地づくりを進める地区と位置付けます。

ただし、ハザードエリア等を勘案し、別途、伊賀市立地適正化計画において、居住誘導区域として定める区域とします。

なお、区域内の土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域は区域から原則除外します。

① 都市拠点

都市拠点の形成と一体的に考え、広域的拠点、副次的拠点及び地域拠点とします。

② 公共交通活用拠点

公共交通の拠点で、公共交通を活用した居住誘導を進める区域としてJR関西本線の伊賀上野駅周辺、佐那具駅周辺、JR関西本線と草津線の結節駅である柘植駅周辺及び近鉄大阪線の伊賀神戸駅周辺を位置付けます。

2) 地域型居住地

伊賀市土地利用条例において居住系用途が制限されていない以下の区域については、地域型居住地と位置付け、住環境の向上や地域福祉と連携したコミュニティの維持・向上に努めます。

なお、区域内の土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域は区域から原則除外します。

① 服部・西明寺沿道区域

広域的拠点の周辺部の一定の市街化の進行がみられる地区で、市街化圧力が高いことより、市街地拡散に繋がらないよう努めます。

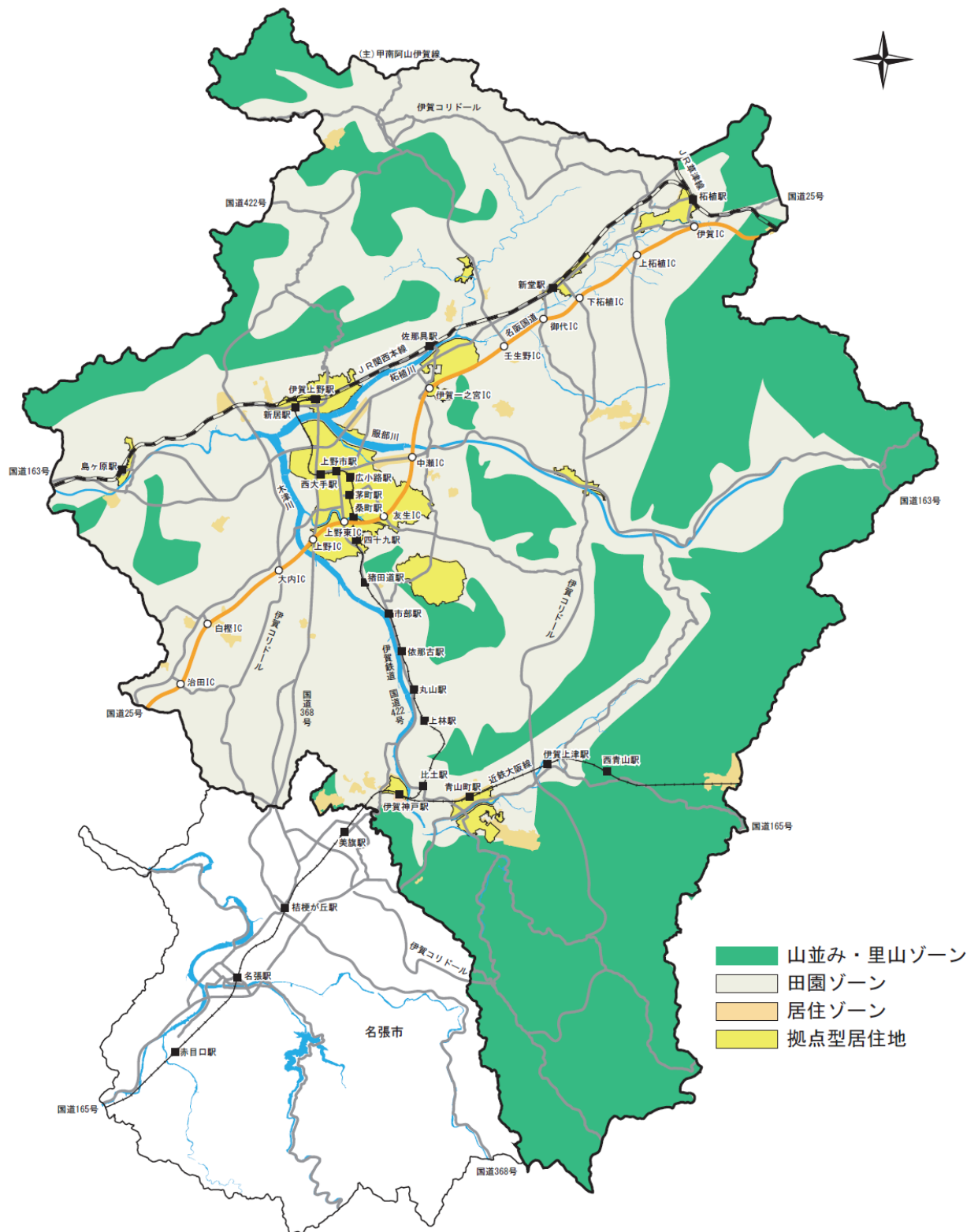
② 既存集落地及びその周辺

既存集落地については、人のつながりが強い地域であることから、地域コミュニティ施設等の拠点性を強化し、既存の集落地を中心に集約した生活空間を確保することで、つながりのある地域の保全を図ります。また、地域の要望に配慮した公共交通の適切な運用により、各種都市機能へのつながりの確保に努めます。

③ 郊外住宅団地

拠点型居住地外の住宅団地は、自然と共生した田園居住地として、今後も良好な住環境の維持に努めます。

居住地（居住ゾーン）の配置を図に示すと、次ページのとおりです。



■ 居住地（居住ゾーン）配置（目標3）

※居住ゾーンに含まれる「既存集落及びその周辺区域」や小規模な「郊外住宅団地区域」は、省略しています。

4. 目標4を構成する都市構造の要素

(1) 道路

① 広域連携軸

国土開発幹線自動車道の一部であり、高規格道路である名阪国道と、今度整備予定の名神名阪連絡道路を、伊賀市と周辺市町や県外とを結ぶ「広域連携軸」と位置付けます。

② 圏域内連携軸

伊賀市の広域的拠点と名張市中心部を結ぶ国道368号を、伊賀圏域内の人やモノの移動の重要幹線として「圏域内連携軸」と位置付けます。

③ 圏域内環状軸

各地域間の連携、交流を図るため、伊賀地域を環状道路で結ぶ広域農道である伊賀コリドールを「圏域内環状軸」と位置付けます。

④ 地域連携軸

市全体の中心核である広域的拠点と副次的拠点及び各地域の核である地域拠点を結ぶ主要な幹線道路を「地域連携軸」と位置付けます。

⑤ 圏域間連携軸

各拠点と圏域外との交流を強化するため、国道や主要地方道を「圏域間連絡軸」と位置付けます。

なお、定住自立圏の山城南地域（笠置町、南山城村）、東大和地域（山添村）とは、広域連携軸の名阪国道と国道25号、国道163号が連携軸となります。

(2) 公共交通

本都市マスタープランの目指す20年後の都市像を見据えれば、市が出生率の向上や転出抑制・転入促進策を講じても、2015年の国勢調査人口より約24,000人の人口減少が見込まれています。また、65歳以上人口は、2020年が最高でそれ以後減少し、2040年には2015年より3,000人以上減少しますが、65歳以上人口比率は31.7%から38.2%と6.5ポイント上昇します。

本都市マスタープランでは、この人口減少と高齢化問題の中でも暮らしやすい都市像を目指していますが、公共交通ネットワークもこの一翼を担う都市構造です。

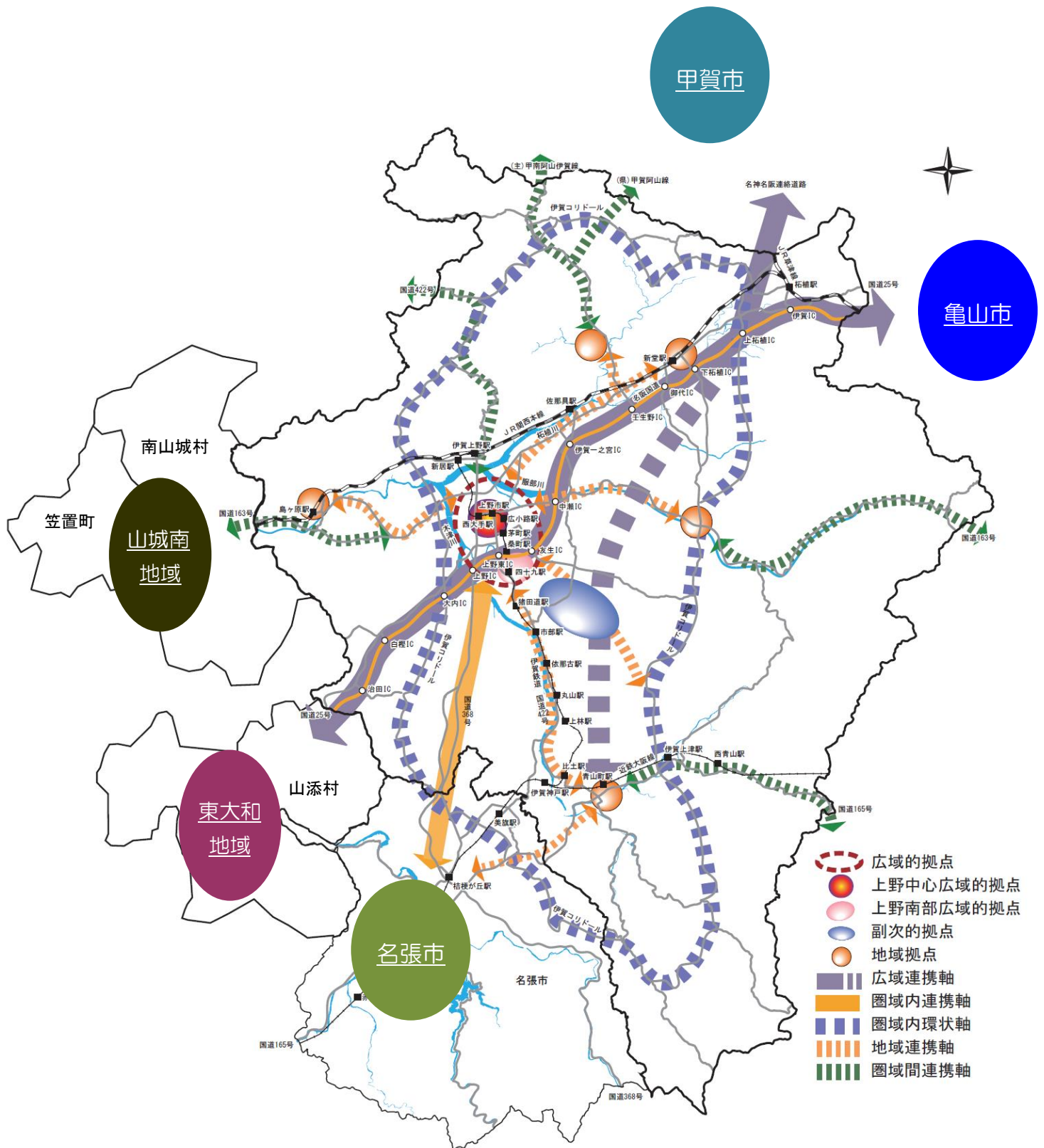
このため、伊賀市と県内周辺市や県外とを結ぶ「広域連携軸」及び「圏域間連携軸」、定住自立圏の都市も含んだ「圏域内連携軸」及び広域的拠点と副次的拠点や各地域の生活拠点である地域拠点を結ぶ「地域連携軸」に、以下の表に示すように公共交通を位置付け、その維持と利便性向上に努めます。

なお、地域内ネットワークについては、将来の人口・産業等の動向や住民の意向等を踏まえて、そのルートやあり方を順次見直すものとして将来都市構造には含みません。

■ネットワーク軸一覧

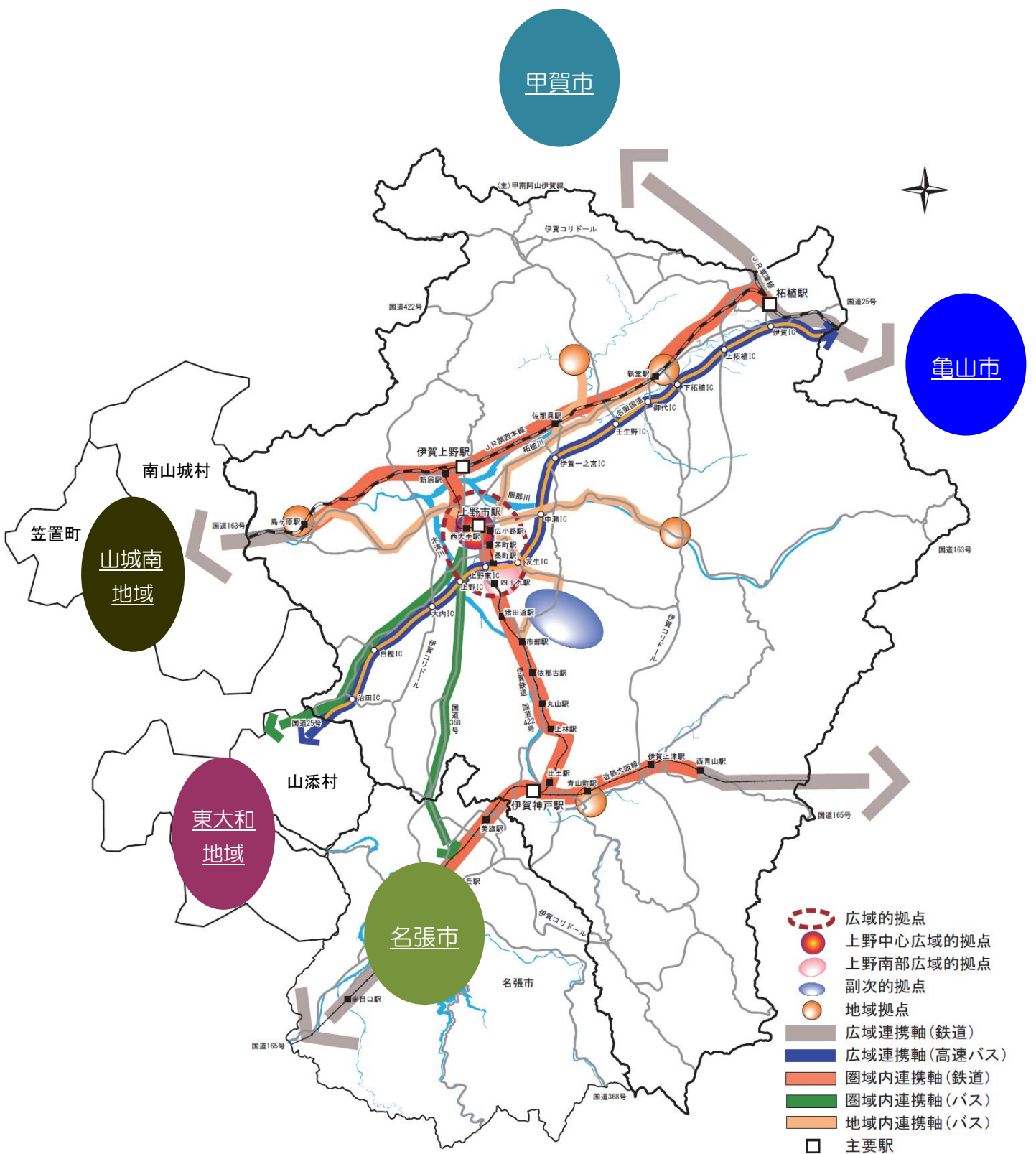
ネットワーク軸の一覧		
広域 連携軸	道路	名阪国道、名神名阪連絡道路
	公共交通	JR関西本線・草津線、近鉄大阪線、高速バス路線
圏域内 連携軸	道路	国道368号、
	公共交通	伊賀鉄道伊賀線、JR関西本線、近鉄大阪線、バス路線
圏域内 環状軸	道路	伊賀コリドール
地域 連携軸	道路	国道25号、国道163号、国道165号、国道422号、(主)甲南阿山伊賀線、(市)ゆめが丘摺見線
	公共交通	鉄道、バス路線
圏域間 連携軸	道路	国道25号、国道163号、国道165号、国道422号、(主)甲南阿山伊賀線、(県)甲賀阿山線
	公共交通	JR関西本線・草津線、近鉄大阪線

※路線名の(主)は主要地方道、(県)は一般県道、(市)は市道を表しています。



■道路ネットワーク図

※名神名阪連絡道路の実線は、地域高規格道路計画路線調査区間



5. 目標5を構成する都市構造の要素

伊賀市は古くから交通の要衝で、この高い交通拠点性を基盤に多様なものづくり産業が集積する都市として発展してきました。

今後も、交通拠点性の強みを生かした都市としての新たな企業誘致や、観光・交流などの促進により、さらなる都市活力の向上を図ります。

また、地域資源を活用した内発的発展を支える地域づくりを進めるため、第一次産業（農林業）等の高度化やコミュニティビジネスの創出等に努めます。

このような地域発イノベーションを創出するためには、活用する地域資源やその取組内容に応じて、自治体や地域内の事業者、住民、大学、研究機関、金融機関等を中心とする多様な関係主体が連携し、知恵やアイデアを出し合って、実際の活動に昇華させる「場」が必要となります。このような「場」を国では以下の図に示すように「知的対流拠点」と呼んでいます。

本都市マスタープランにおいてもこの国の考え方に準じ、積極的にそのような「場」を都市構造として位置付けることで、地域の攻め（価値創造）に寄与する拠点づくりを進めます。



■地域の強みとなる資源を生かす「知的対流拠点」づくりのイメージ

(出典：ローカル版「知的対流拠点」づくりマニュアル(改訂版)：国土交通省国土政策局)

※知的対流拠点の概要及び具体例は、「資料編：第3章知的対流拠点の概要」参照

(1) 知的対流拠点

工業用区域のうち、ゆめが丘東南部については、「ゆめテクノ伊賀」を研究成果・技術の活用拠点とした新たな企業誘致や市内企業のイノベーションエリアと位置付けます。

また、新たな活動、起業・継業などの取組のための知的対流拠点では、農林産業の振興や移住者だけでなく関係人口(※1)の活動・つながりを支援する役割の強化に努めます。

こうした「場」は、必ずしも物的に新設するだけではなく、既存の施設を有効活用する場合もあります。また、活動主体による会合等を通じたネットワークのようなソフトな関係性の構築、強化である場合も考えられます。

具体的展開は今後の課題ですが、農業、林業、伝統産業等の高度化のための拠点づくりを伊賀市地域福祉計画の目指す地域共生社会の実現に向けたまちづくりと連携して目指します。

現在の知的対流拠点候補としては、農業・窯業・観光等の地域産業と地域福祉が連携したまちづくりの拠点として「道の駅あやま周辺」を道の駅の活用拠点、農産品の6次産業化の拠点として「伊賀ふるさと農業協同組合」を農産品等の活用拠点、また、森林の魅力創造及び木材利活用等に取り組む知的対流拠点として「伊賀市未来の山づくり協議会」(※2)を森林資源等の活用拠点と位置付け、地域資源を活用し、林業の発展に取り組みます。

これらのことにより地域活力の向上を図ります。

また、地域文化と定住環境が調和する持続的な観光を実現していくため、地域が主体となってあらゆる資源を生かし、交流と活力を生み出す「観光まちづくり」の考え方を基本として、伊賀上野観光協会DMOを観光資源の活用拠点候補と位置付け、来訪者満足度と居住者満足度を高める「観光まちづくり」を推進します。また、上野城下町地区や市内に賦存する歴史・文化及び自然環境は、伊賀市の貴重な観光交流資源と位置付け、施設間のネットワーク等に努めるなど積極的な活用を図ります。

なお、産業振興にはブランド化が重要であり、そのためにも定住自立圏の各都市や近隣市の名張市、甲賀市、亀山市とも連携して進めます。

※1：「関係人口」とは、移住した「定住人口」でもなく、観光に来た「交流人口」でもなく、地域や地域の人々と多様に関わる者のこと。

(出典：国の新たな国土利用計画における論点【2019 とりまとめ骨子：国土交通省】)

※2：伊賀市未来の山づくり協議会の設立目的

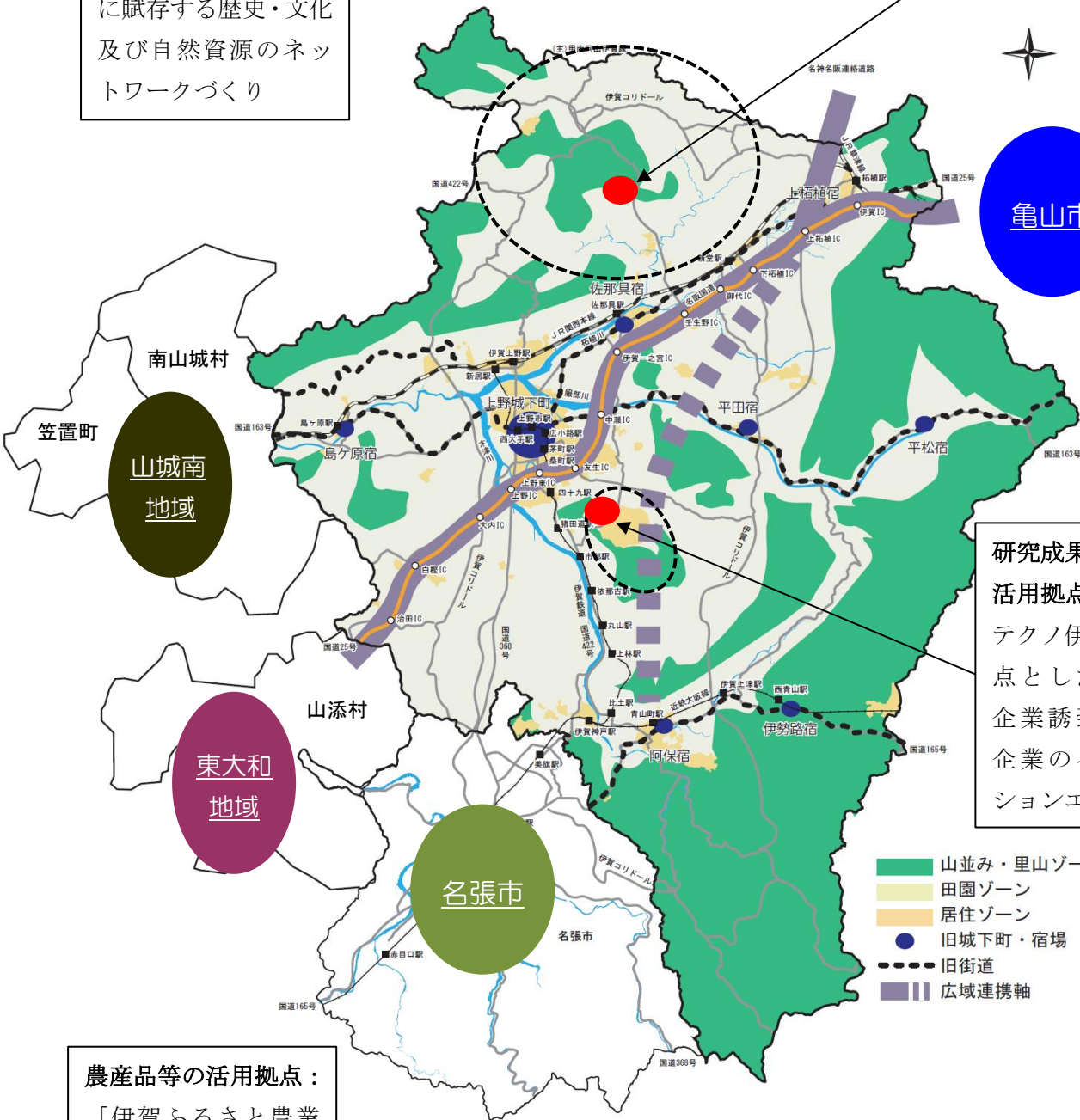
未来の山づくりに取り組むため、官民が連携し森林整備・人材育成・担い手の確保・木材利用の促進や普及啓発の取り組みを進めていくことを目的として、令和2年7月に設立総会を開催されました。

観光資源の活用拠点：
「伊賀上野観光協会 DMO」を拠点に市内に賦存する歴史・文化及び自然資源のネットワークづくり

甲賀市

道の駅の活用拠点：「道の駅あやま周辺」を拠点に農業・窯業・観光等の地域産業と地域福祉が連携したまちづくり

亀山市



研究成果・技術の活用拠点：「ゆめテクノ伊賀」を拠点とした新たな企業誘致や市内企業のイノベーションエリア

農産品等の活用拠点：
「伊賀ふるさと農業協同組合」を拠点とした農産品の6次産業化テーマにした知的対流拠点づくり

森林資源等の活用拠点：「伊賀市未来の山づくり協議会」を拠点として森林の魅力創造及び木材活用等に取り組む知的対流拠点づくり

■目標5を構成する都市構造の要素

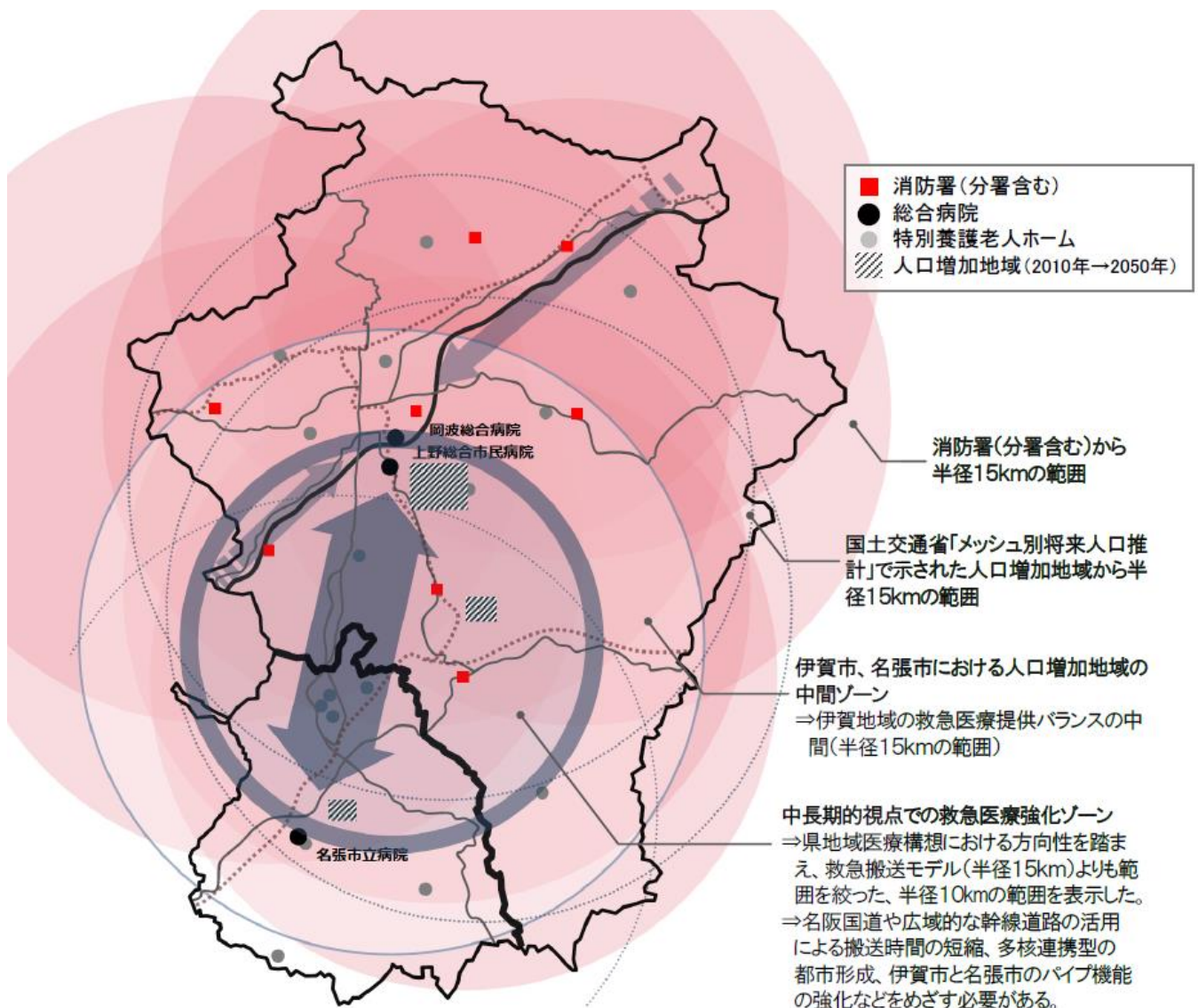
※名神名阪連絡道路の実線は、地域高規格道路計画路線調査区間

6. 目標6のために配慮すべき都市構造の要素

伊賀市の災害ハザードとしては、水防法に基づく水害ハザード、土砂災害防止法等に基づく土砂災害ハザードがありますが、このうち拠点型居住地内に存在する災害ハザードは以下のとおりです。

- ・水害ハザード：洪水浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域
- ・土砂災害ハザード：土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域

また、伊賀地域の救急医療体制は、地域医療構想でも伊賀市と名張市を一つの圏域として考えられていることから、伊賀市と名張市の人口増加地域を結ぶエリアを、伊賀地域の救急医療提供バランスの中心とし、その中心点から半径10kmの範囲を「救急医療強化ゾーン」と、以下の伊賀市地域医療戦略2025において設定しています。



■救急医療強化ゾーン (出典：伊賀市地域医療戦略2025)

（１）災害対策重要地区

水防法に基づく水害ハザードである洪水浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域は、拠点型居住地内にも指定されており、河川の堤防が決壊した場合、浸水が想定されます。しかし、これらの区域は、既成市街地が形成されており、市街地の移転等による都市構造の変革は、多大な投資が必要となります。このため、災害リスクの低い場所への都市機能や居住の移転を進めるのではなく、必要な防災対策を講じる方針とし、都市構造上は災害対策重要地区として、次ページに示すように位置付け、伊賀市立地適正化計画の見直しの際に、居住誘導区域のあり方も含めて、拠点に応じた災害対策の検討を行います。

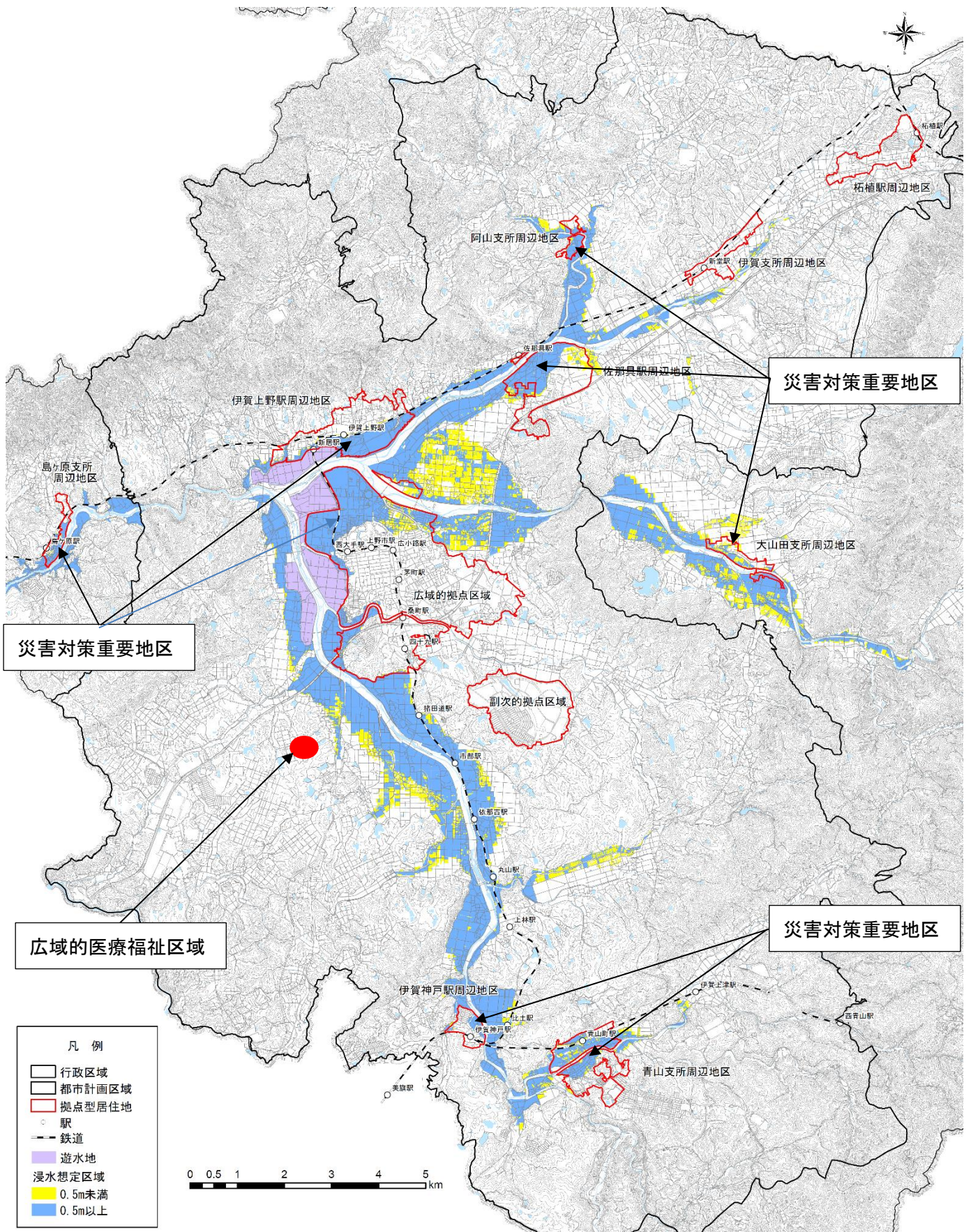
また、土砂災害ハザードについても、都市拠点内に一部存在していることから、伊賀市立地適正化計画において、あわせて検討するものとします。なお、今後の検討で拠点型居住地の水害ハザードエリアが変化した場合は、水害対策重要地区の見直し等を検討します。

土砂災害ハザードのうち土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域については、原則拠点型居住地から除外します。

（２）広域的医療福祉区域

市民の安心向上のため、緊急医療体制の強化を名張市と連携して進めます。特に、伊賀地域の救急医療体制は、地域医療構想でも伊賀市と名張市を一つの圏域として考えられていることから、二次救急医療の拠点である上野総合市民病院と名張市立病院の中間エリアに、新たに二次救急医療の拠点として、「広域的医療福祉区域」を設定します。

なお、上野総合市民病院は、上野南部広域的拠点の一部に含まれるため、広域的な行政拠点の位置付けとします。



※洪水浸水想定区域は、水防法に基づき指定されたもので、内水浸水は考慮されていません。

■ 目標6のために配慮すべき都市構造の要素

3-3 都市づくりの戦略方針

伊賀市の将来都市像の実現のためには、都市の拠点機能強化と魅力的な居住環境と働く場の確保が早急を実施すべき重点項目であるため、そのための方向性を都市づくりの戦略方針としてこの項で示します。

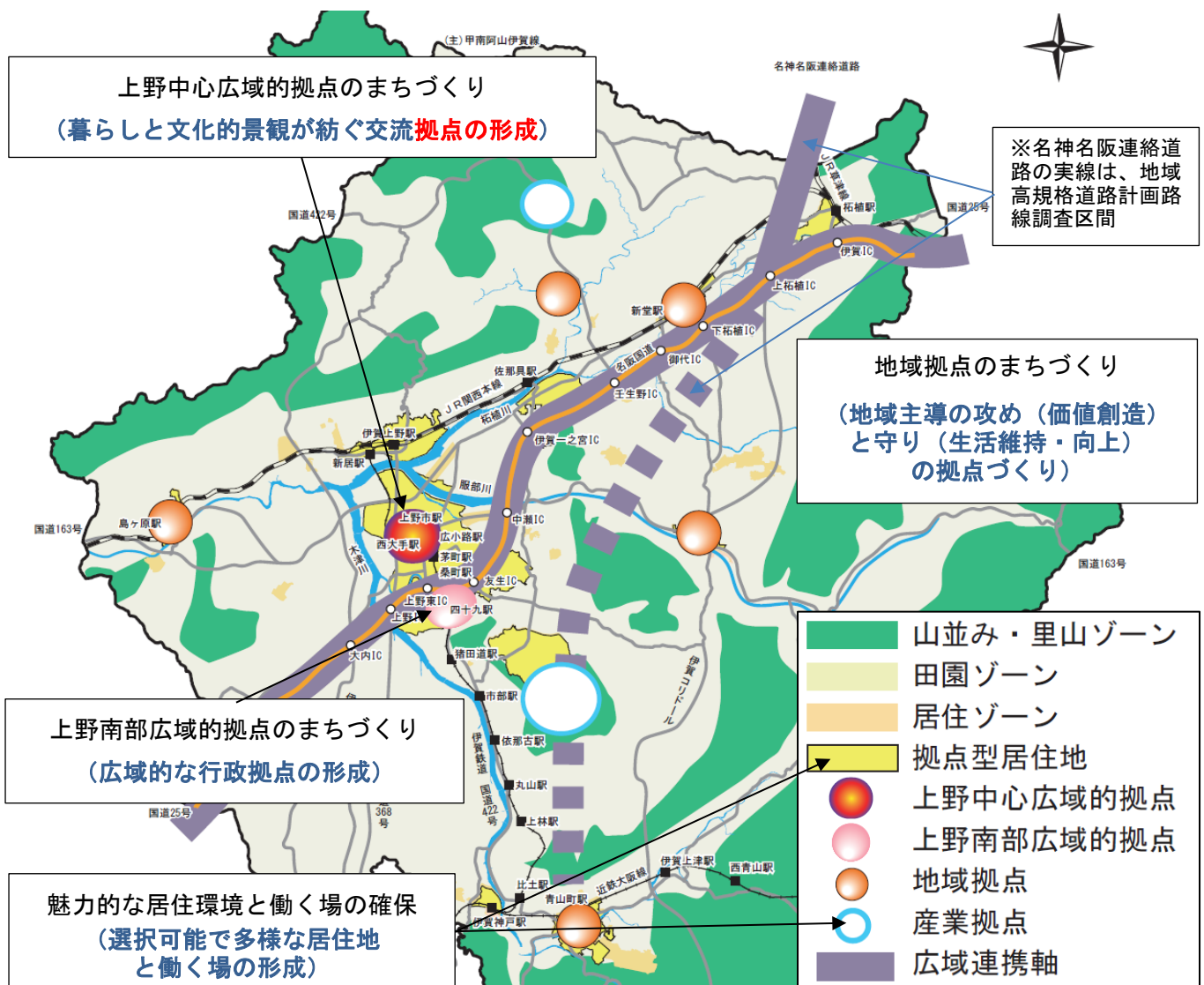
また、目標実現のための方針である都市整備の方針については、この内容も踏まえて都市整備の個別方針として次の項で示します。

なお、拠点の衰退がこのまま進むと、市民全体に対する日常サービスの利便性が低下するとともに、自動車に依存した都市構造がさらに進行することから、高齢者等の交通弱者にとって暮らしにくい都市となり、同時に都市の価値や魅力の低下を招きます。したがって、ここに掲げる戦略方針は、そのエリアの市民の問題を越えた都市全体の重要な方針となります。

1. 戦略方針におけるエリアの位置付けと概要

都市マスタープランの都市の将来像である伊賀多核連携型都市の実現のため、広域的拠点の重点地区2地区及び地域拠点づくりが重要です。このため、これらの地区についてエリアプランを示し、具体的都市づくりの進め方を示します。

また、伊賀市の人口減を抑え、市内外から選ばれる都市を実現するためには、伊賀市に魅力的な居住環境と働く場の確保が前提となるため、そのための施策の進め方についても示します。

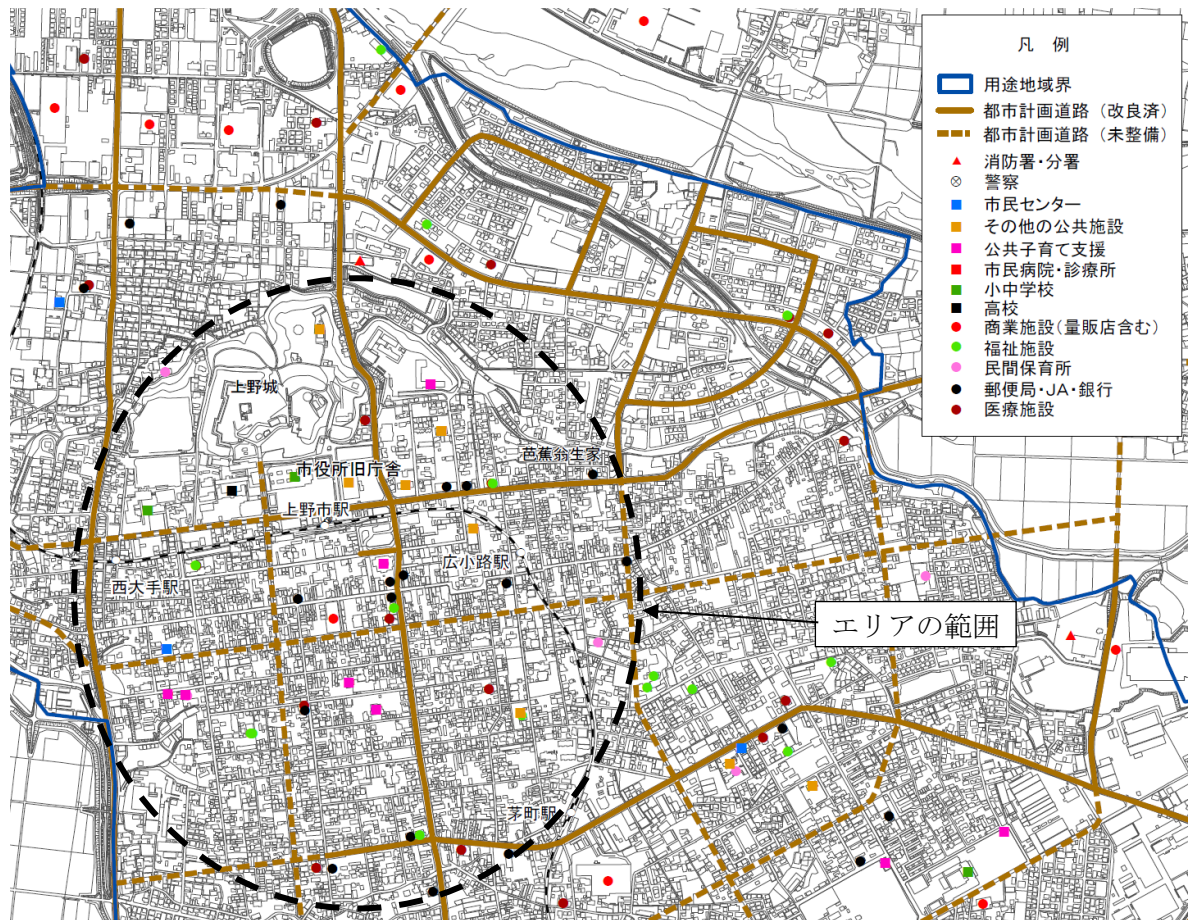


2. エリアを対象にした都市づくり

(1) 上野中心広域的拠点のまちづくり

1) エリアの範囲

まちづくりの検討エリアの範囲は、以下に示す広域的拠点内重点地区の上野中心広域的拠点の範囲とします。



■ 上野中心広域的拠点のまちづくりエリア位置図

2) エリアの魅力と課題 (第2期伊賀市中心市街地活性化基本計画より)

■ エリアの魅力 (強み)

(観光資源・歴史文化)

- ・観光資源、生活文化としての忍者文化が根付いている。
- ・芭蕉翁生家
- ・ダンジリ行事 (ユネスコ無形文化遺産)、忍びの里 (日本遺産)、伊賀上野城下町の文化的景観 (日本の20世紀遺産20選: 日本イコモス国内委員会(※1)) のあるまち
- ・上野城 (城下町の特徴が残っている)
- ・着地型観光 (いがぶら) を行っている

(食など)

- ・伊賀の物産について伊賀ブランドとして認定組織があり、全国へPR奨励している (伊賀牛・伊賀米・伊賀組紐・伊賀焼・伊賀酒・かたやきなど)
- ・伊賀の食材が美味しい (良い素材がある)

(活性化資源)

- ・空き家、空物件があること (本都市マスタープランP72に追加記載: 空き家を活用した「伊賀上野城下町ホテル (正式名称: 古民家等再生活用事業)」を展開中)

(生活環境)

- ・参加できる祭りがある
- ・ほどよい田舎

(ビジネス客)

- ・まちなかのホテルが賑わっている (ビジネス客)

※1: 国際組織のイコモス (国際記念物遺跡会議) の国内組織で、文化遺産保存に関する専門家・団体で構成

■エリアの課題（弱み）

（硬直的）

- ・ 保守的、硬直的なまちなかの体制、考え方（おもてなし不足）
- ・ 強みを生かしきれていない
- ・ 伊賀の人が伊賀の良さを知らない
- ・ 民間事業の需要はあるが、建物の高さ制限など景観上の規制により事業実施が難しい

（住む気にならない物件）

- ・ 雰囲気はあっても居住し辛い物件の状態（老朽化、狭い、下水道や駐車場が未整備、ライフスタイルに合っていない）

（買物環境の不便さ）

- ・ まちなかの店舗が集積していない
- ・ 閉店が早い

（食の特色の弱さ）

- ・ 郷土料理が少ない

（情報発信の少なさ）

- ・ 情報発信力が弱い

3) 市民の意見（伊賀市都市マスタープラン改定 市民アンケートより）

上野中心区域に対する重要施策で最も多いのは、「歴史を感じさせる街なみや町家などの景観を保全・活用する」で、48.7%と約半分の市民の意見です。

次は、「魅力的で個性的な専門店や飲食店等の誘導により、休日に訪れたり、改まって食事ができる伊賀の「ハレの空間」（非日常活動のための空間）づくり」が43.6%です。

このように、**既存の歴史資産を保全・活用して、にぎわいや「ハレの場」づくり**が求められています。

また、自由記述の主な意見からは、以下に示すように**居住環境に対する改善要望**が求められています。（詳細は、p 27 参照）

- ・ 市役所旧庁舎の利活用
- ・ 安全に歩ける歩道整備
- ・ 駐車場の確保（公共駐車場の増加等）
- ・ 安全な道路の整備（対向スペースの確保等）
- ・ そこに暮らす住民の住みよさの確保
- ・ 下水道（汚水）整備

4) 都市計画の課題（現況分析等より）

エリアの都市計画の課題を、現況分析や上記課題より整理すると以下のとおりです。

- ・ 都市計画道路未整備路線が多く存在し、骨格的交通体系が不十分
- ・ 下水道（汚水）の未整備
- ・ 立地適正化計画の具現化（都市機能施設や居住の誘導が不十分）
- ・ 生活基盤の脆弱さ（生活道路の安全性、身近な公園の不足）
- ・ 防災対策（密集市街地等の安全対策）
- ・ 空き家・空地の増加により歴史的街並みの崩壊（ミニ開発や駐車場等）

5) エリアに求められる実現目標と戦略方針

本エリアは、伊賀市の圏域内連携軸である伊賀鉄道の4つの駅（上野市駅、西大手駅、広小路駅、茅町駅）が立地しているとともに、基幹バスの発着点となっており、市内外からの来訪がしやすく、また、上野城、だんじり会館、伊賀伝統伝承館等の観光施設、図書館などの公共公益施設及び医療施設など都市機能が集積している地区です。

しかし、本エリアは、市全体に比べて高齢化率が高く（36.7%【市全体 31.6%】（※））、世帯・人口も減少（平成22年～平成27年で232世帯、674人減少（※））しています。このため、空き家・空き店舗の増加により賑わいが低下しており、このような状況の改善が求められます。

※（出典：第2期伊賀市中心市街地活性化基本計画）

本エリアを対象にした第2期伊賀市中心市街地活性化基本計画（令和2年度～令和4年度）では、中心市街地活性化の基本理念として、

- ◆ 居住と観光が紡ぐ交流のまちづくり
- ◆ 子ども達が住み、夢と誇りを持ち続けるまちづくり

を掲げています。

計画の目標は、「街中を観光客や市民に歩いて回遊してもらうこと」、「居住人口を増やすこと」です。

そのためには、「駐車場の問題」「下水道（汚水）の問題」「空き家の問題」が大きい課題ですが、その解決に際し、「日本の20世紀遺産20選（※）」にも選ばれた伊賀上野城下町の文化的景観を保全する方向で、いかに対策を検討するかが重要です。

また、住民サイドからは、観光客中心の施策だけではなく、住民の満足度を上げる施策の重要性に対する意見も多く寄せられています。

このため、都市マスタープランでは、上記の課題に対して、市街地活性化、歴史まちづくりと整合を図りながら、住民サイドの満足度を高める視点も加えて、都市計画としての伊賀らしい解決策を示す必要があります。

この視点より、エリアの実現目標を、伊賀上野城下町の文化的景観の継承と住みよさが共存する「暮らしと文化的景観が紡ぐ交流拠点の形成」とします。

その実現のための戦略方針は、以下の3つです。

■実現目標

伊賀上野城下町の文化的景観の継承と住みよさが共存する

「暮らしと文化的景観が紡ぐ交流拠点の形成」

■戦略方針

- 方針1：城下町の姿を継承した新たな交通体系の整理
- 方針2：まち壊しにならない居住誘導施策の検討
- 方針3：産業を創造する観光資源を活用した知的対流拠点づくり

※日本の20世紀遺産20選の選定基準は、以下のとおりです。

1. 20世紀に新たに登場したもの
2. 19世紀までにあり、20世紀に進化・展開したもの
3. 歴史上の事件を象徴するもの
4. 伝統と20世紀遺産の対比・融合
（伊賀上野城下町の文化的景観／旧城下町の都市景観にあわせた近代建築群の代表例）
5. 日本という地域性を表しているもの

6) 都市形成の進め方

① エリアプランの構成要素

エリアプラン検討にあたり、エリア内の計画事業と必要な対策、利用可能な既存都市機能などについて以下に整理します。

イ. 既存計画

- ・ 第2期中心市街地活性化基本計画（令和2年度～令和4年度）
- ・ 歴史的風致維持向上計画（事業内容は第2期中心市街地活性化基本計画に反映）
- ・ 空き家対策計画
- ・ 伊賀市景観計画、伊賀街道・大和街道沿線及び寺町地区景観計画

ロ. 必要な対策

- ・ 都市計画道路の未整備区間の対応
- ・ 下水道（汚水）の対応
- ・ 生活基盤の改善
- ・ 防災対策（密集市街地等の安全対策）

② まちづくりの方向性

まちづくりの方向性は、実現目標や戦略方針を基本に都市計画の課題の解決のための進め方を示します。

イ. 城下町の姿を継承した新たな道路等のあり方

エリア内の未整備都市計画道路は、実現目標の修飾語に示す「伊賀上野城下町の文化的景観の継承」とは齟齬があり、同時に昭和30年代に計画された路線で、決定当時と現在で交通ネットワークに関する考え方や土地利用の方針に変化が生じており、見直しが必要となっています。

また、市民アンケート調査では、道路に対する不満が多く示されています。このため、現在の都市計画道路のあり方の検討を行います。

そのための基本的な考え方を以下に示します。

1. 上野城下町の街路構成をできる限り保全するよう配慮します。特に、伊賀市ふるさと風景づくり条例における「重点風景地区」及び「重点区域」内の街路は現状保全を基本とし、歩行者を優先とした道路となるように検討します。併せて駐車場は、道路から歴史的景観を阻害しないよう配慮します。
2. エリア内道路の幅員は、対面通行が可能な幅員とし、配置は城下町の景観や区域内の人と車の動線の分離に配慮します。
3. 都市計画道路の見直しは、沿道の土地利用にも大きな影響を与えることより、用途地域の見直しと一体的に検討します。
4. 以上の基本的な考え方のもとに、エリア内の住民・事業者等と協働し、城下町の姿を継承した新たな道路等のあり方を検討します。

※参考例は、「資料編：第4章都市づくりの戦略方針の1（p63～65）」を参照してください。

□. まち壊しにならない居住誘導施策の検討

エリア内には、昭和46年（都市計画法施行）以前の建物が多く残っていますが、人口減少・高齢化の進行により空き家が増加しています。空き家は駐車場や建て替えにより城下町の面影を壊す原因となっています。

一般の住宅地開発における街区幅は、35m～40mですが、当エリアの街区幅は以下の図にあるように約2倍の約75～85mあるため、街区の幅に対して4宅地の開発が可能となります。しかし、このことにより、住宅密度が増し、防災上脆弱となり、同時に道沿いの駐車場により景観を損なう結果となっています。

現在は、そのような例が少ないですが、今後空き家が処分されたと、このような例が増加しながら居住誘導が進み、歴史的な街並みが壊れてしまう結果となります。

このため、街区単位で**地区の将来像の目標**を土地所有者等と協働で**検討**することで、まち壊しにならない居住誘導施策が必要です。また、当面の対策としては、**街区内の小単位で土地所有者等が協働で市街地改造**する仕組みをマニュアル化して土地所有者や開発業者に示すことで啓発し、同時にその方向の開発に支援するなど対策が求められます。

※参考例は、「資料編：第4章都市づくりの戦略方針の2（p66～67）」を参照してください。



■ 旧城下町地域（重点区域）の街区幅の状況

ハ. 産業を創造する観光資源を活用した知的対流拠点づくり

伊賀市では、「古民家等再生活用指針（2019【令和元】年策定）」を基に、歴史的資源である空き家となった古民家を活用した観光まちづくりを、まちの賑わいに繋げていくことを目的として、伊賀上野城下町ホテル（正式名称：古民家等再生活用事業）を、民間事業者を中心に展開しています。

城下町ホテルでは、城下町全体をひとつのホテルとして捉え、城下町にある空き家となった歴史的建築物をホテルの客室や観光交流・体験施設、物産店などさまざまなテナントとして配置し、城下町全体を面と捉え開発を進める計画です。

開発のイメージは以下の図に示すとおりで、この計画の推進により伊賀らしさを基本にした多様な産業の創造が期待でき、魅力的な就業機会の増加が可能です。

■伊賀市上野城下町ホテルのイメージ



※赤丸は2019年度整備の空き家、黄色丸は第2期、第3期と順次開発イメージ

(出典：伊賀市ホームページ)

また、この計画は、ここを拠点に伊賀市全域の古民家等にネットワークを広げ、農業や林業等の地域産業とも連携し、観光資源を活用した知的対流拠点の役割を果たすことも期待できます。



しかし、現状は、伊賀市の観光関係の公益団体や民間組織との連携には課題があり、伊賀市全体の観光まちづくりを推進する拠点が必要です。

このため、多様な主体が連携・協力し、観光地として施策づくりや情報発信をはじめ、多様な主体をつなぎ合わせ、地域全体の観光マネジメントを担う組織として、2020（令和2）年3月に観光地域づくり法人（DMO）（※）の登録を受けた伊賀上野観光協会DMOを知的対流拠点として、農業や林業体験等の地域産業とも連携した観光まちづくりを推進します。

※観光地域づくり法人（DMO）：地域の「稼ぐ力」を引き出すとともに地域への誇りと愛着を醸成する地域経営の視点に立った観光地域づくりの司令塔として、多様な関係者と協働しながら、明確なコンセプトに基づく観光地域づくりを実現するための戦略を策定するとともに、戦略を着実に実施するための調整機能を備えた法人

③ まちづくりのプロセス

本エリアプランは、まちづくりの方向性を示すプランであるため、実現性を高めるためには計画のプロセスが重要です。このため、まちづくりを前期、後期に分けて具体的なまちづくりのプロセスを以下に示します。

【前期】（2021（令和3）年 ～2025（令和7）年）	【後期】（2026（令和8）年 ～2030（令和12）年）
<ul style="list-style-type: none">・エリア内の都市計画道路および用途地域の見直し検討・住生活基本計画（街区詳細計画ガイドラインの作成）【現行計画 2022 年度末まで】・観光振興ビジョン（観光地域づくり法人（DMO）の位置づけ）【現行ビジョン 2021 年度末まで】  <ul style="list-style-type: none">・第3期中心市街地活性化計画【現行計画 2022 年度末まで】	<ul style="list-style-type: none">・都市計画道路及び用途地域の見直し・街区詳細計画ガイドラインによる、モデル地区の詳細計画作成・伊賀版DMOの展開（着地型観光推進の拠点づくりと伊賀市全体への展開）  <ul style="list-style-type: none">・伊賀市全体をネットワークした観光まちづくりの推進・第3期中心市街地活性化計画の実施

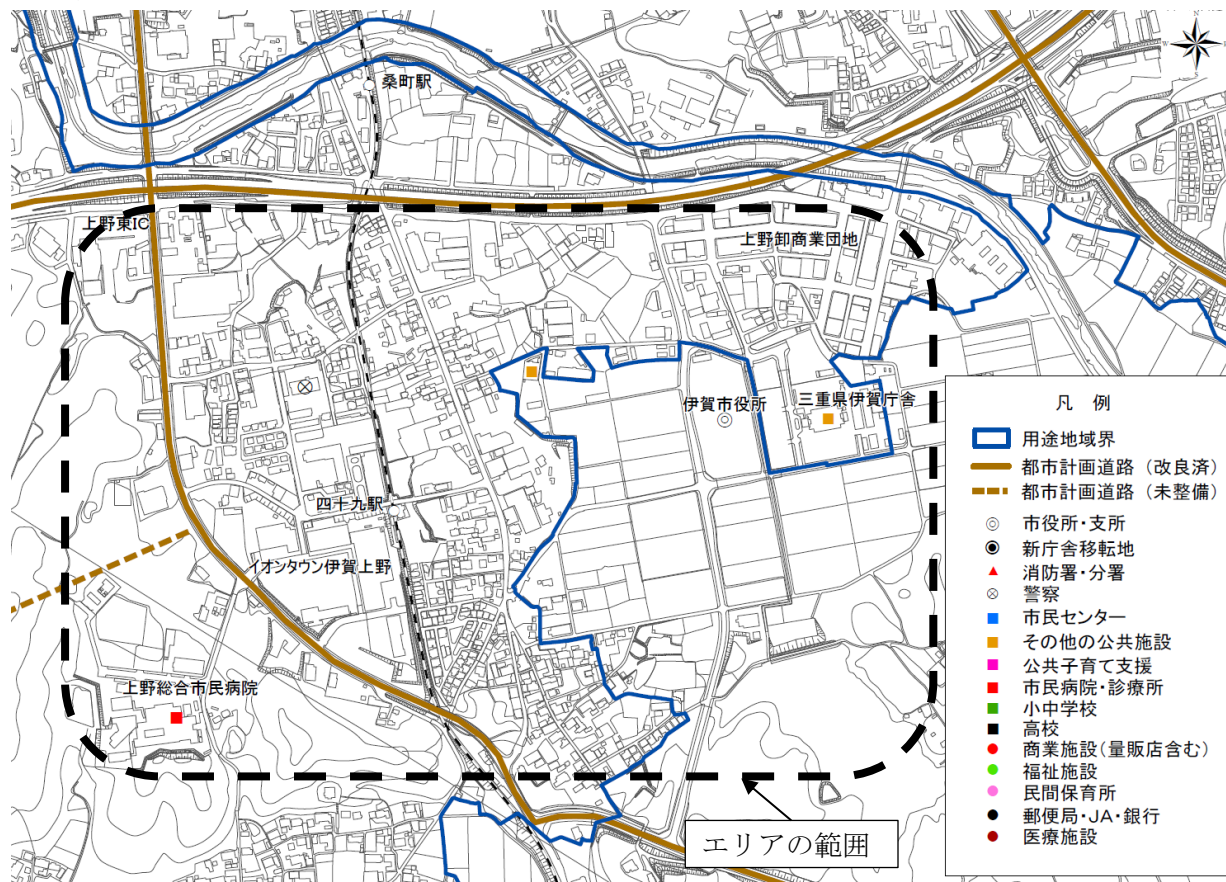
④ 目標値の設定

具体的にエリアプランの進行状況を評価し、施策等の効果を検証・見直しするため、エリアプラン策定の過程において、目標指標の設定を検討します。

(2) 上野南部広域的拠点のまちづくり

1) エリアの範囲

まちづくりの検討エリアの範囲は、以下に示す広域的拠点内重点地区の上野南部広域的拠点の範囲とします。



■ 上野南部広域的拠点のまちづくりエリア位置図

2) エリアの魅力と課題

■ エリアの魅力 (強み)

- ・市庁舎、県伊賀庁舎、上野総合市民病院などの公共施設の集積地である。
- ・名阪国道の2つのインターチェンジからエリアにアクセス可能で、広域的交通連携が可能な地区である。
- ・伊賀鉄道の四十九駅が整備され、公共交通のアクセスも容易である。
- ・国道422号沿道には、大規模な複合商業施設が立地しており、利便性に恵まれている。

■ エリアの課題 (弱み)

- ・名阪国道の2つのインターチェンジから各公共施設への道路ネットワークが不十分である。
- ・伊賀鉄道の四十九駅から公共施設への歩行者ネットワークが不十分である。
- ・用途地域と現況土地利用との齟齬が大きく、見直しが求められる。
- ・上野卸商業団地は、飲食店や小売店に業務用食材などを卸す業者が集まって整備（1972（昭和47）年）されたが、約50年が経過し建物の老朽化や時代のニーズとの齟齬など活性化が求められる。
- ・新庁舎移転に伴うサービス等の土地利用需要に対応可能な用地が不足している。

3) 市民の意見（伊賀市都市マスタープラン改定 市民アンケートより）

上野南部区域の重要施策で最も多いのは、「コミュニティバス等により上野南部区域内の公共ネットワーク充実等」で44.1%と約半数弱です。

次は、「医療施設と連携した健康・福祉機能（リハビリ施設等）の充実」（41.2%）、「広域拠点としての利便施設（買い物、飲食店）の充実」（41.1%）です。

このことは、行政拠点の機能充実より**公共ネットワークの充実と健康・福祉機能、利便施設**が求められているといえます。

自由記述の主な意見からは、**南部の都市機能への交通ネットワーク（車・歩行者系とも）の改善**が求められています。また、南部の整備は不要（伊賀市に2つの広域的拠点はいらぬなど）という意見もみられることより、新たな都市拠点づくりではなく、現状の改善が求められています。（詳細は、p 28 参照）

- ・交通ネットワークが悪い（庁舎へ行くための道路が不便）
- ・歩道、自転車用道路の整備（四十九駅や市街地方面からのルートに歩道がない）
- ・行政、医療、利便施設の距離が離れすぎ
- ・上野卸商業団地の活性化

4) 都市計画の課題

エリアの都市計画の課題を現況分析や上記課題より整理すると以下のとおりです。

- ・交通（車・公共交通・歩行者）ネットワークの改善
- ・用途地域の見直しを含む土地利用
- ・上野卸商業団地の活性化

5) エリアに求められる実現目標と戦略方針

市庁舎の移転や伊賀鉄道の四十九駅の新設等新たな都市施設の整備により、当エリアは既存の上野総合市民病院や県伊賀庁舎等の公共施設と一体的に伊賀市の行政の拠点を形成する地区となりました。

しかし、現状の都市基盤は、道路ネットワーク・歩行者ネットワークにおいても不十分な状況です。また、土地利用についても、行政の拠点の位置付けのない状態での用途指定が行われています。

一方、エリアの南側は優良な農振農用地であり、拡大の余地がないため、現況エリア内の再生が求められます。

このため、エリアの実現目標を、名阪国道インターチェンジに隣接する立地条件を生かし「**広域的な行政拠点の形成**」とします。

その実現のための戦略方針は、以下の3つです。

■実現目標

**名阪国道インターチェンジに隣接する立地条件を生かし
「広域的な行政拠点の形成」**

■戦略方針

- 方針1：交通（車・公共交通・歩行者）ネットワークの改善等の都市基盤整備
- 方針2：用途地域の見直しを含むエリア内の再生
- 方針3：上野卸商業団地の活性化

6) 都市形成の進め方

① エリアプランの構成要素

エリアプラン検討にあたり、エリア内の利用可能な既存都市機能と必要な対策について以下に整理します。

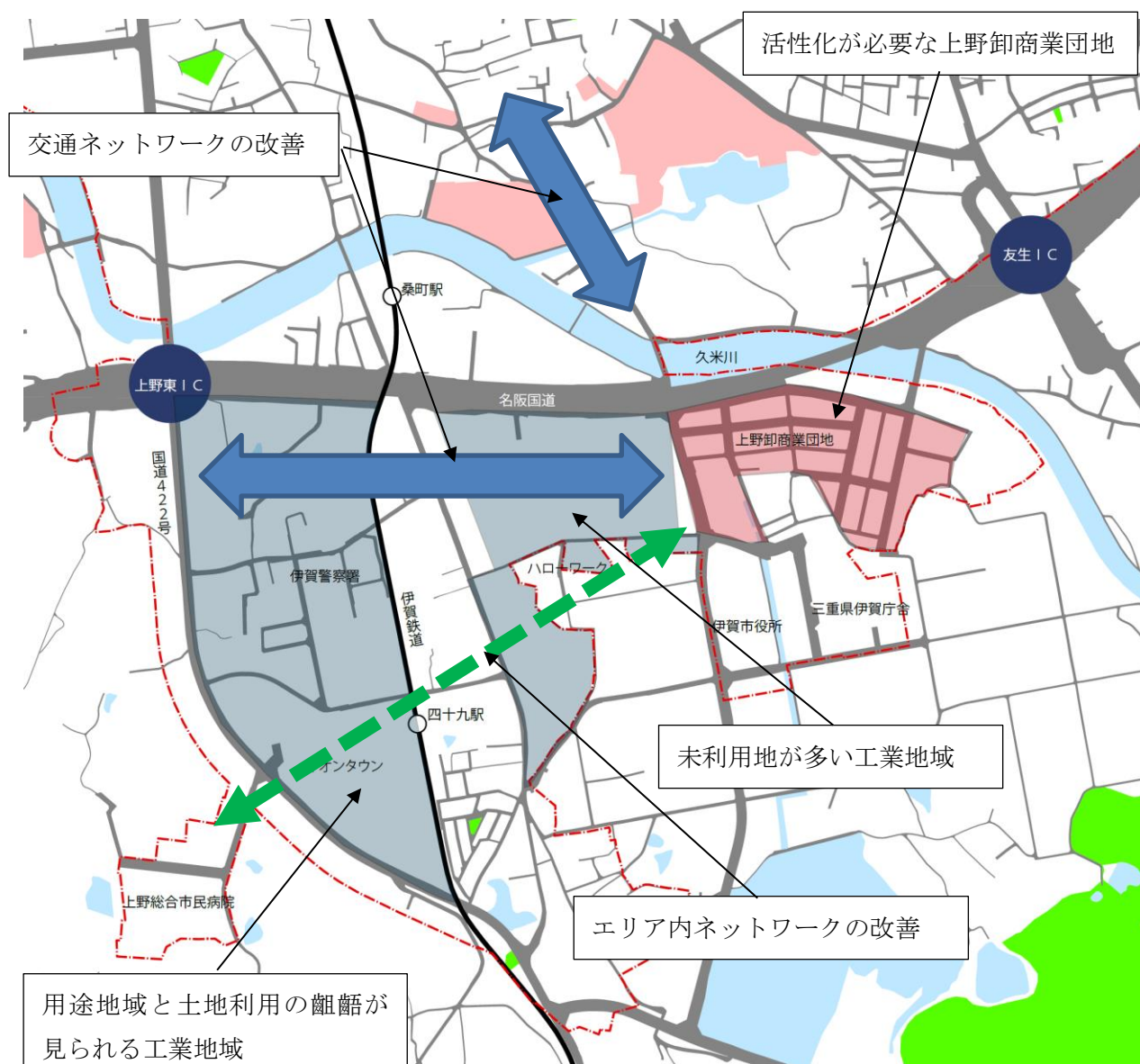
なお、それらの内容を図で示すと以下のとおりです。

イ. 既存地域資源

- ・市庁舎、県伊賀庁舎、上野総合市民病院、警察署、ハローワークなどの公共施設
- ・名阪国道の2つのインターチェンジ（友生、上野東）
- ・伊賀鉄道の駅（四十九駅）
- ・大規模商業系用途複合施設（イオンタウン）

ロ. 必要な対策

- ・交通（車・公共交通・歩行者）ネットワークの改善
- ・用途地域の見直し及び未利用地の活用
- ・上野卸商業団地の活性化



■エリアプランの構成要素概要図

② まちづくりの方向性

まちづくりの方向性は、実現目標や戦略方針を基本に都市計画の課題の解決のための進め方を示します。

イ. 交通（車・公共交通・歩行者）ネットワークの改善等の都市基盤整備

市民アンケート調査にもあるように、市庁舎移転や四十九駅の新設によりエリア環境は大きく変化しましたが、それに対応した都市基盤は十分とはいえません。

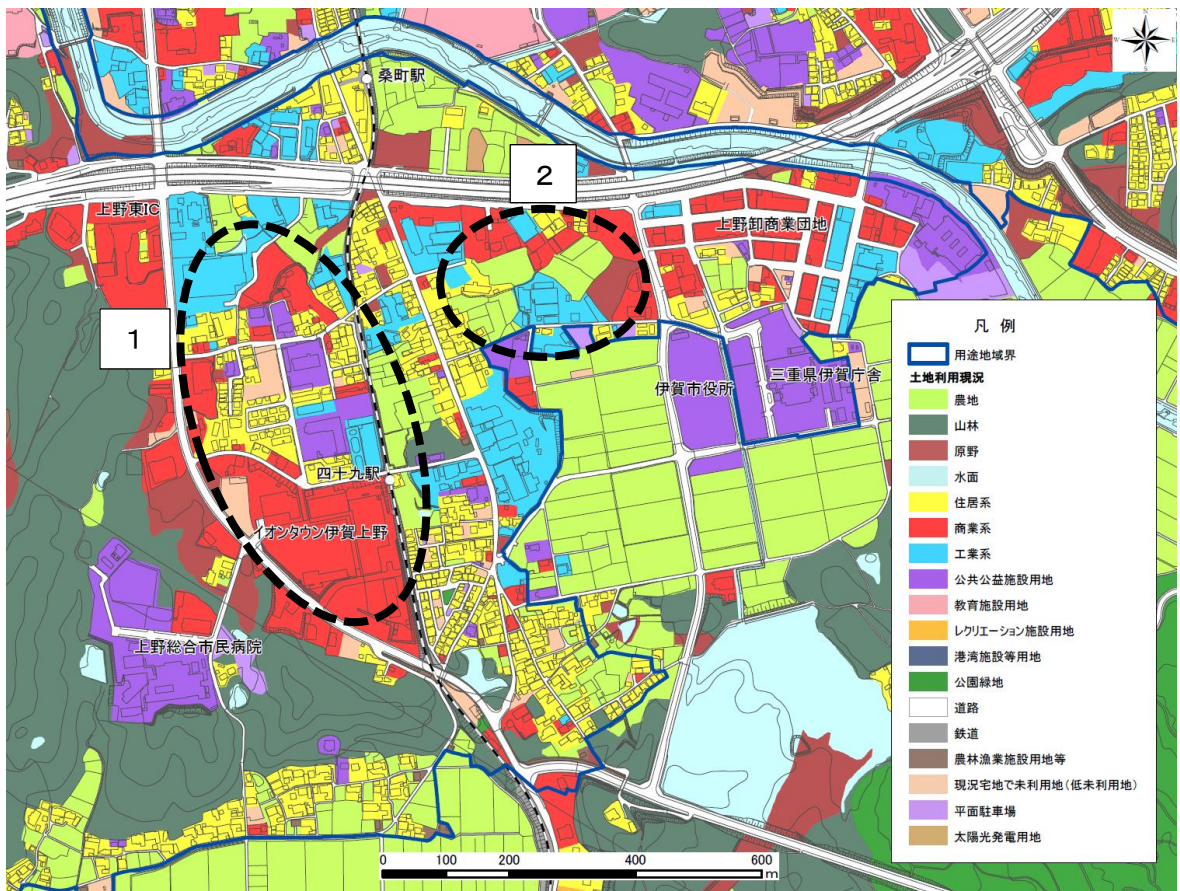
特に、エリア内の交通ネットワークが脆弱であるため、その改善の方向を次に示します。

1. 市庁舎や上野総合市民病院へ車・自転車のアクセスについては、国道422号からの道路が歩車分離されていないなど、安全面で不十分のため、安全面に配慮した対策を検討します。
2. 公共交通については、現在エリア内を行政バスが2ルート4路線運行され一定の利便性は確保されているため、この維持に努めます。

ロ. 用途地域の見直しを含むエリア内の再生

エリアの実現目標である名阪国道インターチェンジに隣接する立地条件を生かし「広域的な行政拠点形成」のためのエリア再生の方向を次に示します。

1. 国道422号から伊賀鉄道までの用途指定は工業系用途ですが、土地利用特性は商業地区に評価されるなど、用途地域と現況土地利用に大きな乖離があります。加えて、市庁舎移転及び伊賀鉄道四十九駅整備を踏まえて、用途地域の見直しを検討します。
2. 未利用地の多い工業地域については、区域内に道路が不足していることより、道路整備と一体的な土地利用の転換を進めます。



■土地利用現況図（出典：2019（令和元）年都市計画基礎調査）

八. 上野卸商業団地の活性化

上野卸商業団地では、建物の老朽化、共同事業（汚水処理、道路の維持管理）の費用供出の厳しさ、卸業の衰退等多くの問題を抱えています。また、今後各企業が卸商業以外の利用に土地利用転換すると共同事業の管理がより難しくなり、団地の活性化は喫緊の課題です。

このため、上野南部広域的拠点のまちづくりにおける重要エリアと位置付けます。

再生方法としては、団地内の企業では、直接販売をおこなっている企業もあり、立地特性を利用した業態変化や団地再整備への意欲もあることより、直接販売や出前販売の商業拠点としての可能性を、関係団体等と協議します。

再生手法としては、未利用地の多い西側の工業地域と一体的に街路も含めた計画的まちづくりを進めるため、整備計画を検討します。



■建築物建築年別現況図（出典：2017（平成29）年都市計画基礎調査）

③ まちづくりのプロセス

本エリアプランは、まちづくりの方向性を示すプランであるため、実現性を高めるためには計画のプロセスが重要です。このため、まちづくりを前期、後期に分けて具体的なまちづくりのプロセスを以下に示します。

<p>【前期】（2021（令和3）年 ～2025（令和7）年）</p> <ul style="list-style-type: none">・交通ネットワークの検討・用途地域の見直し検討・上野卸商業団地活性化プランの検討	<p>【後期】（2026（令和8）年 ～2030（令和12）年）</p> <ul style="list-style-type: none">・用途地域の見直し・上野卸商業団地及びその周辺整備計画等の策定
---	--

④ 目標値の設定

具体的にエリアプランの進行状況を評価し、施策等の効果を検証・見直しするため、エリアプラン策定の過程において、目標指標の設定を検討します。

(3) 地域拠点のまちづくり

1) エリアの範囲

地域拠点のエリアの範囲は、伊賀支所周辺、島ヶ原支所周辺、阿山支所周辺、大山田支所周辺、青山支所周辺とします。

2) エリアの魅力と課題

■エリアの魅力（強み）

- ・合併前（2004（平成16）年）の旧5町村の**中心地**として機能していた**エリア**で、現在も日常生活や公共交通の**地域拠点**でもあり、公共施設や生活利便施設等が集積している。
- ・J R関西本線、近鉄大阪線の鉄道駅や旧街道の宿場町等歴史的にも拠点として役割を果たしてきた地区が多い。
- ・地域拠点のうち**伊賀及び青山**には、地域包括支援センターサテライトが立地**又は周辺立地**し、地域共生社会を目指す**拠点**として機能している。

■エリアの課題

- ・拠点を支える地域の人口減少に伴い、拠点機能の維持が難しくなっている。
- ・合併前の公共施設は老朽化が進み、建替えの時期を迎え、公共施設の再編が求められている。
- ・地域の高齢化の進行により、日常生活の集積拠点の必要性が増加している。
- ・**地域を支える人口の減少**等で、地域拠点としての維持が**徐々に**難しくなっており、新たな視点で地域拠点づくりが求められている。

■ 地域拠点の現状

項目	伊賀 支所周辺	島ヶ原 支所周辺	阿山 支所周辺	大山田 支所周辺	青山 支所周辺
鉄道駅	J R関西本線 新堂駅	J R関西本線 島ヶ原駅			近鉄大阪線 青山町駅
行政バスハブ ステーション	○	○	○	○	○
下水道(汚水)	公共	公共	公共	農集・合併処理	合併処理
商業施設(500 ㎡以上)	オークワ伊賀店 コメリ			ファミリーショ ップ・ヒラタ	Aコープ青山店
業務施設	郵便局、銀行等、 農協、 コンビニ	郵便局、銀行等、 農協	郵便局、銀行 等、農協	郵便局、銀行等、 農協、 コンビニ	郵便局、銀行等、 農協、 コンビニ
地域別人口 (2030年推計)	9,791人 (7,455人)	2,230人 (1,642人)	6,937人 (5,140人)	4,978人 (3,653人)	9,569人 (6,696人)
65歳以上比率 (2030年推計)	32.9% (41.8%)	43.2% (44.9%)	34.1% (44.7%)	36.5% (45.4%)	30.8% (46.5%)
地域包括支援 センターサテ ライト	△ (保健福祉セン ター愛の里内)				○
地域福祉コー ディネーター	○	○	○	○	○
小学校・中学校	○・○	○・○	○・×	○・○	○・○
保育所	○	○	○	○	○
継承すべき 歴史・文化		(大和街道) 島ヶ原宿		(伊賀街道) 平田宿	(初瀬街道) 阿保宿

※ ・地域別人口及び65歳以上比率は2015年国勢調査で、2030年推計は、国立社会保障・人口問題研究所推計による。

・**コンビニ**は、住民票などがとれる施設であるため、業務施設に含める。