
10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

以下の上位計画において、中心市街地における都市機能集積の方針等が示されている。今後も引き続き、伊賀上野城下町の文化的景観を保全しながら、まちなか居住の推進や空き店舗の利活用等により、中心市街地にふさわしい都市機能の集積促進を図っていくものとする。

(1) 第2次伊賀市総合計画・第3次基本計画（2021（令和3）年6月）

第2次伊賀市総合計画・第3次基本計画では、施策の一つとして「都市政策」を掲げており、基本事業として「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」を設定し、基本事業の方向性として「上野市街地とその周辺を広域拠点とし、交通結節点や各地域の日常生活の中心拠点を公共交通等で結ぶ「多核連携型の都市構成」をめざすために策定した土地利用基本計画や立地適正化計画の適正な運用に努めます。」と記載している。

また、施策「中心市街地活性化」・基本事業「市街地整備」では、基本事業の方向性として「城下町の雰囲気やたたずまいを守りながら、住み良い住環境の整備を進め、まちなかへの居住や起業を生み出していきます。」と記載している。

(2) 伊賀市都市計画マスタープラン（2021（令和3）年12月）

伊賀市都市マスタープランでは、伊賀市の将来都市像として「伊賀流多核連携型都市」を掲げ、その実現のため、都市づくりの戦略方針としてエリアを対象にした都市づくりを示している。中心市街地を含むエリアは、上野中心広域的拠点に定められており、エリアの実現目標として「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』」が掲げられている。

(3) 伊賀市立地適正化計画（2018（平成30）年3月）

伊賀市立地適正化計画は、伊賀市都市計画マスタープランと一体的に運用している計画である。中心市街地エリアは上野中心都市機能誘導区域に位置付けられており、「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」とされている。

また、誘導施設の方針として「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」、方針関連誘導施設として「市民コミュニティの中心となる交流型施設」「文化・歴史・観光の中心となる集客交流施設」「高等教育施設」が挙げられている。また、日常サービスの基本施設は、区域外への立地を抑制する方針とされている。

[2] 都市計画手法の活用

大規模集客施設の適正立地を図り、商業機能の分散を抑制し、魅力ある都市機能の集積を図るために、全ての準工業地域において、大規模集客施設（床面積 10,000 m²を超えるもの）の立地を制限する、「特別用途地区（大規模集客施設制限地区）」を 2008（平成 20）年 6 月 11 日に都市計画決定した。

< 特別用途地区の都市計画決定の内容 >

種類：特別用途地区（大規模集客施設制限地区）

地区の区域：都市計画区域内の準工業地域全域（約 235ha）

[3] 都市機能の集積のための事業等

中心市街地への都市機能の集積に向けて、前述の４．から８．に掲げた事業を行う。

- ４．市街地の整備改善のための事業
 - ・町家等修理修景事業及び助成事業
 - ・伊賀市空き家対策総合支援事業
- ５．都市福利施設を整備する事業
 - ・美術博物館整備事業
 - ・交流型図書館運営活用事業
 - ・芭蕉翁関連施設運営活用事業
 - ・岸宏子記念伊賀文学館運営活用事業
 - ・子育て支援事業
 - ・文化振興事業（史跡旧崇広堂、赤井家住宅、入交家住宅の運営活用）
 - ・にぎわい拠点創出事業
- ６．まちなか居住の推進のための事業
 - ・上野市街地における雨水整備基本構想事業
 - ・伊賀市空き家対策総合支援事業（再掲）
 - ・まちなか空き家居住支援事業
 - ・まちなか空き家建替え支援事業
- ７．経済活力の向上のための事業
 - ・美術博物館整備事業（再掲）
 - ・交流型図書館運営活用事業（再掲）
 - ・芭蕉翁関連施設運営活用事業（再掲）
 - ・岸宏子記念伊賀文学館運営活用事業（再掲）
 - ・まちなか空き家・空き店舗出店支援事業
 - ・まちなか空き家・空き店舗活用支援事業
 - ・文化振興事業（史跡旧崇広堂、赤井家住宅、入交家住宅の運営活用）（再掲）
 - ・伊賀市起業・経営革新促進事業
 - ・旧上野市庁舎運営活用事業
 - ・空店舗等情報システム整備及びコンサルタント事業
 - ・にぎわい拠点創出事業（再掲）
- ８．公共交通機関の利便性の増進を図るための事業、特定事業
 - ・まちなかモビリティの導入検証事業
 - ・新たなモビリティサービスの積極導入事業

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

[4] 都市機能の適性立地、既存ストックの有効活用等

(1) 中心市街地における大規模建築物の既存ストックの現況

中心市街地における 10,000 ㎡を超える大規模建築物等として、「イオン伊賀上野店」が立地している。

店名	住所	店舗面積（㎡）	開設年月
イオン伊賀上野店	上野茅町 2519	10,125	1994（平成6）年7月

(2) 本市における行政機関、教育文化機関、医療機関、社会福祉施設などの都市福利施設の立地状況

1) 中心市街地内（主な施設等）

分類	施設名	所在地
市役所・国出先機関等	ハイトピア伊賀	上野丸之内 500
	津地方裁判所伊賀支部 津家庭裁判所伊賀支部 伊賀簡易裁判所	上野丸之内 130-1
	津地方検察庁伊賀支部・伊賀区検察庁	上野丸之内 169
教育施設	伊賀市立桃青の丘幼稚園	上野丸之内 177-1
	伊賀市立上野西小学校	上野丸之内 112
	伊賀市立崇広中学校	上野丸之内 78
	三重県立上野高等学校	上野丸之内 107
	上野図書館	上野丸之内 40-5
	上野点字図書館	上野寺町 1184-2
文化観光施設	伊賀上野城	上野丸之内 106
	俳聖殿	上野丸之内 122-1
	伊賀流忍者博物館	上野丸之内 117
	忍者伝承館	上野丸之内 117-52
	史跡旧崇広堂	上野丸之内 78-1
	旧小田小学校本館	小田町 141-1
	だんじり会館	上野丸之内 122-4
	伊賀くみひも 組匠の里	上野丸之内 116-2
	芭蕉翁記念館	上野丸之内 117-13
	芭蕉翁生家	上野赤坂町 304
	蓑虫庵	上野西日南町 1820
	上野天神宮（菅原神社）	上野東町 2929
	さまざま広場	上野東町 2946
	赤井家住宅	上野忍町 2491-1
	入交家住宅	上野相生町 2828
	岸宏子記念伊賀文学館	上野忍町 2435-13

分類	施設名	所在地
福祉施設	ケアプランセンターひまわり ふれあいプラザ	上野東町 2955
	指定訪問介護事務所かしの木ひろば	上野寺町 1184-2
	ケアステーション伊賀	上野忍町 2473-5
	アースサポート伊賀	上野東町 2959-1
	デイサービスセンターうえのやすらぎ	上野忍町 2447-2
	医療法人アクアクリニック伊賀(通所リハビリテーションセンター)	上野丸之内 10-8
	訪問看護ステーションふれあいプラザひまわり	上野東町 2955
	多機能型生活介護事業所かしの木ひろば	上野寺町 1184-2
	ゆらゆら工房	上野中町 2993
	居宅介護事業所かしの木ひろば	上野寺町 1184-2
	ケアステーション伊賀	上野忍町 2473-5
	るーなこむり短期入所事業所	上野茅町 2718-19
	居宅介護事業所かしの木ひろば	上野寺町 1184-2
	ケアステーション伊賀	上野忍町 2473-5
	るーなこむり	上野茅町 2718-19
	ほのか(くらしサポートゆっくる)	上野丸之内 144-2
	放課後児童クラブふたば	上野紺屋町 3181
	子育て包括支援センター	上野丸之内 500
	ひかり保育園	小田町 141-1
医療施設	アクアクリニック伊賀	上野丸之内 10-8
	伊藤医院	上野魚町 2886
	馬岡医院	上野丸之内 116-3
	大西医院	上野桑町 1521
	しみずハートクリニック	上野愛宕町 1940-2
	滝井医院	上野玄蕃町 197-1
	広瀬医院	上野恵美須町 1638
	森田クリニック	上野玄蕃町 219-1
	森川病院	上野忍町 2516-7
	清水眼科	上野寺町 1165-3
	稲浜歯科医院	上野片原町 2773
	いなもと歯科	上野丸之内 55-2
	おおやデンタルクリニック	上野茅町 2718-7
	岡田歯科医院	上野農人町 385-1
	武田歯科医院	上野中町 2985
	中川歯科医院	上野小玉町 3068
	峰歯科・矯正歯科クリニック	上野西大手町 3598
	村井歯科医院	上野丸之内 175-1
	桃井歯科診療所	上野丸之内 175-1
	矢谷歯科医院	上野忍町 2590-3
	たにぐち皮フ科	上野茅町 2666-1

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

分類	施設名	所在地
金融機関・郵便局	三十三銀行上野支店	上野東日南町 1673-10
	北伊勢上野信用金庫上野営業部／上野営業部西出張所	上野丸之内 38-4
	北伊勢上野信用金庫みなみ支店	上野茅町 2725-1
	滋賀銀行上野支店	上野丸之内 51-1
	東海労働金庫上野支店	上野丸之内 74-18
	岡三証券伊賀上野支店	上野東町 2920
	みずほ証券伊賀上野支店	上野東町 2958
	上野郵便局	上野丸之内 151-3
	上野本町通郵便局	上野中町 3000
	上野農人町郵便局	上野農人町 477
	上野愛宕町郵便局	上野愛宕町 1860-1

2024（令和6）年4月時点

2) 中心市街地周辺（主な施設等）

分類	施設数	うち中心市街地に立地	備考
主要公共施設	7	1	市役所、支所等
文化・観光施設	29	16	
スポーツ施設	33	0	体育館、運動公園等
医療施設	85	21	
高齢者福祉施設	165	7	
障がい者福祉施設	80	9	
子育て支援施設	52	3	
小学校	18	1	
中学校	10	1	
高等学校	6	1	
幼稚園	3	1	

2024（令和6）年4月時点

(3) 本市の大規模集客施設の立地状況

本市における 10,000 m²を超える大規模集客施設は、下記のとおり。

店名	住所	店舗面積（m ² ）	開設年月
アピタ伊賀上野店	服部町 1778	15,661	1997（平成9）年11月
ビッグワールド上野店	小田町 727	11,638	1998（平成10）年12月