

忍者体験施設について

○概要

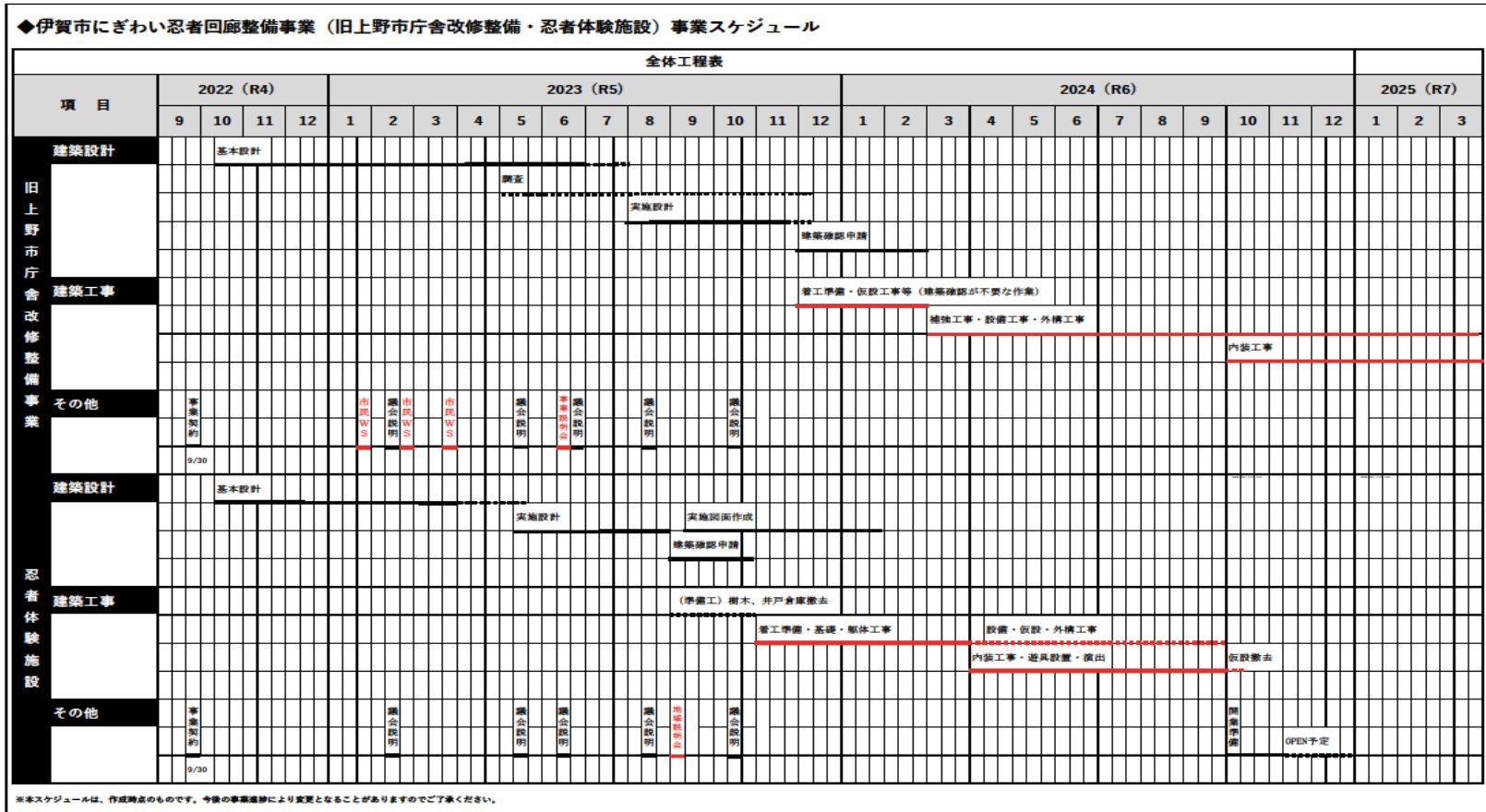
伊賀上野城下町の歴史的な街並みの保全、アフターコロナ時代における観光まちづくりなどの視点も加えつつ、人と地域が成長し続けることができる空間を創出するべく、上野公園から城下町エリアを結ぶ導線を「にぎわい忍者回廊」と位置づけ、PFI手法を用いた公民が一体となった取組の1つとして、建設される施設である。

○概要

	申請建物(忍者体験施設)	既設建物(成瀬平馬家長屋門)
用途	遊技場・簡易宿所・飲食店・事務所	
構造・規模	鉄骨造4階建	木造平屋建
建築面積	526.47m ²	
延床面積	1,411.41m ²	73.51m ²
最高の高さ	14.89m	4.6m(奥行5m、間口15m)

○当初スケジュール

【資料3】にぎわい忍者回廊整備事業スケジュール



○経緯

★忍者体験施設の経緯

- R4.11.1 設計者から景観について問い合わせ
- 11.18 高さ制限について質問有
- R5.4.13 方針や考え方に齟齬がないか確認及び検討資料メールにて届く（第1案）
- 4.24 設計者と協議（1回目）
- 5.8、5.11 アドバイザー意見聴取
- 5.16 市長決裁（指導方針について）
- 5.22 市長レク
- 5.24 設計者に指導
- 5.25 設計者と協議（2回目）
- 6.5 検討資料届く
- 6.8 担当課同士で協議→観光戦略課より指導
- 6.20 修正資料届く（第2案）
- 6.26 アドバイザーに意見聴取。
- 7.7 観光戦略課と設計者で今後調整
- 9.11 設計者より連絡有
- 9.19 設計者と協議（第3案）
- 10.12 設計者より当初計画で再協議依頼を受ける
- 10.17、10.30 アドバイザー意見聴取
- 11.1 11月1日付で「景観計画区域内における行為の届出書」受理
- 11.17 景観形成基準との適合についてアドバイザー会議を実施
- 11.30 適合通知発行

様式第1号 (第3条関係)

景観計画区域内における行為の届出書

令和5年 11月 1日

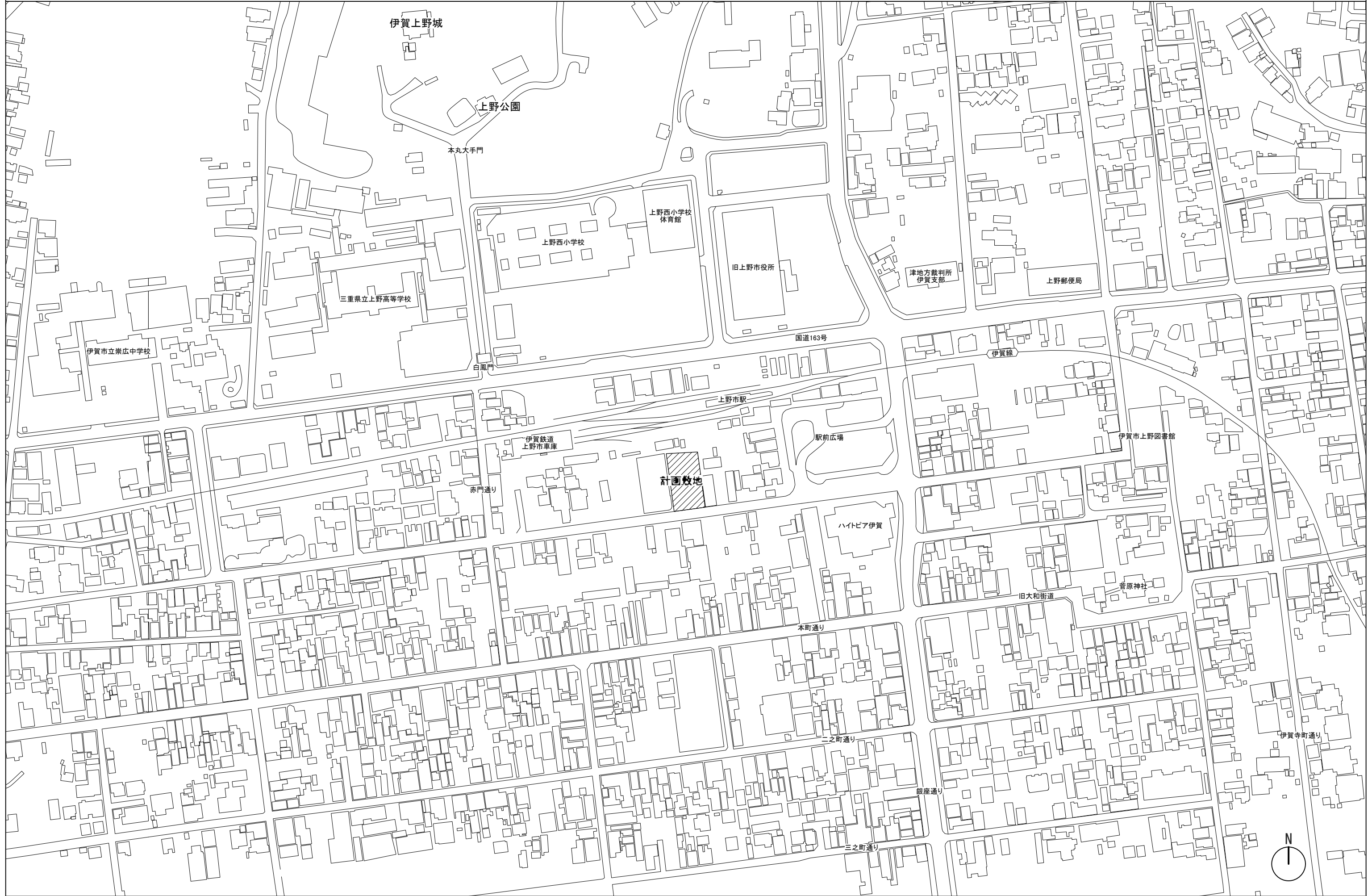
伊賀市長 様

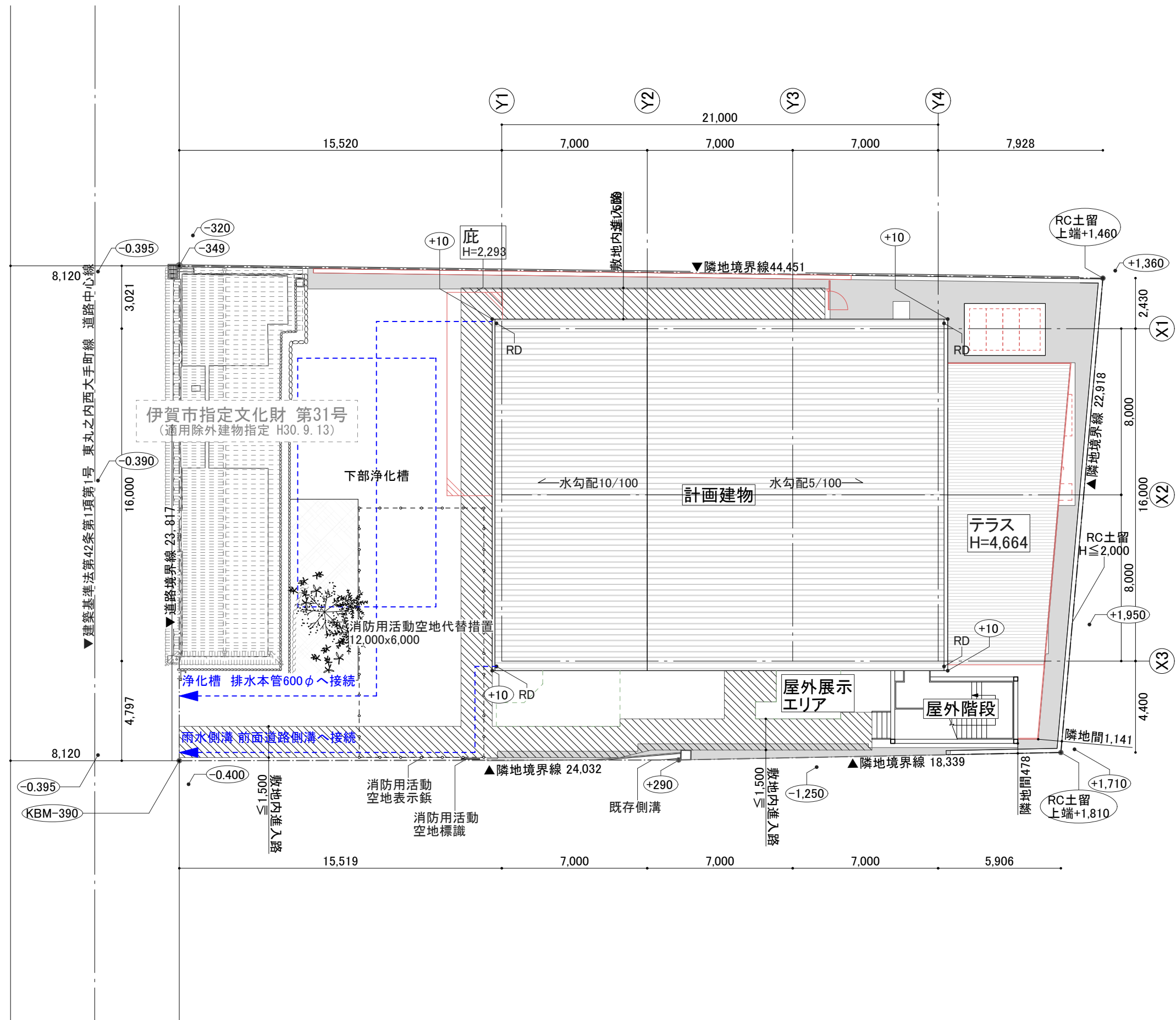
届出者 住所 三重県伊賀市緑ヶ丘南町 2332 番地
 氏名 株式会社伊賀市にぎわいパートナーズ 代表取締役 吉綱 利明
 電話 [REDACTED]

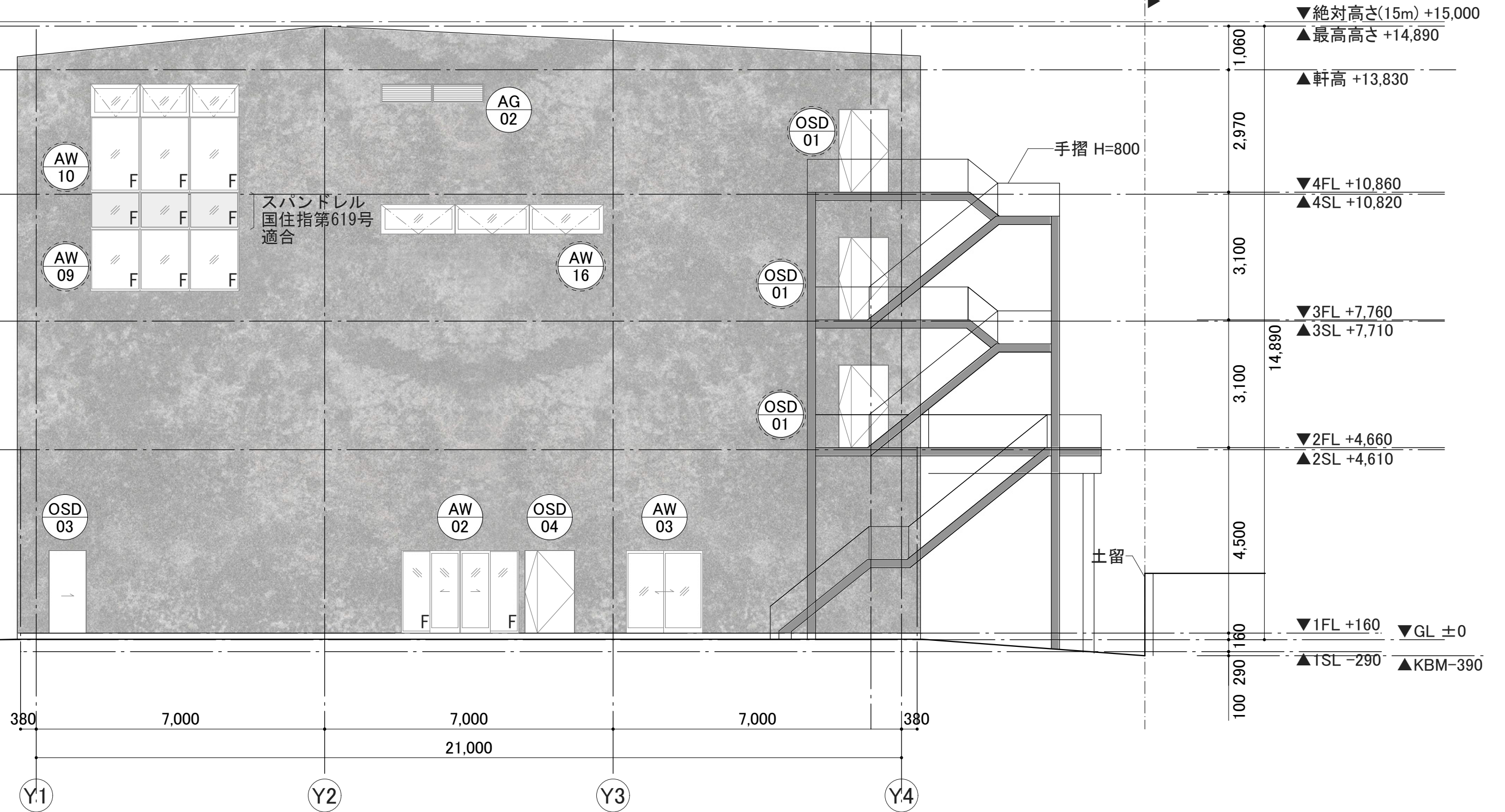
伊賀市ふるさと風景づくり条例第11条の規定に基づき、建築物等の建築等又は建設等について、次のとおり届け出ます。

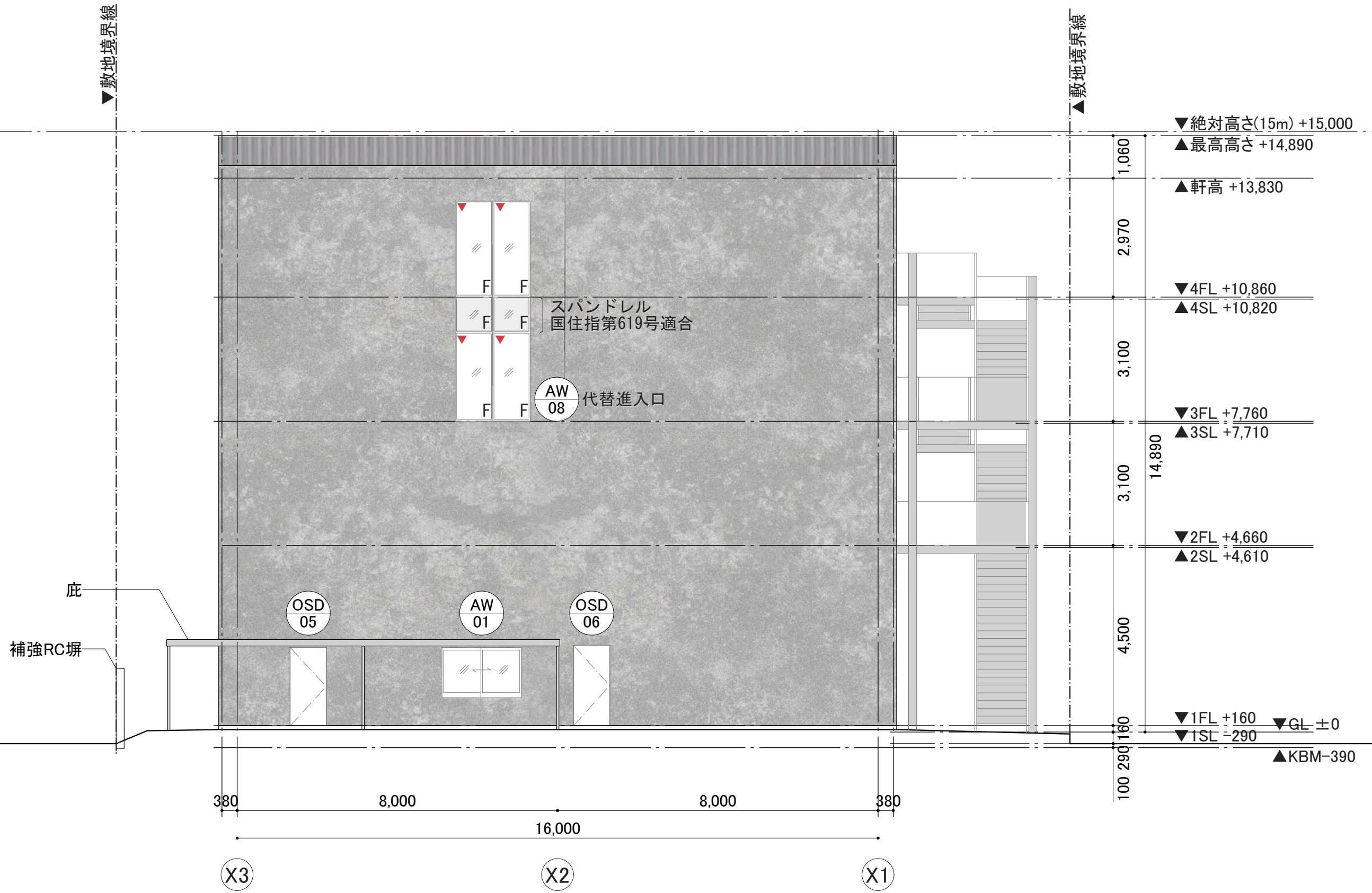
設計者	住所 東京都台東区上野桜木 1-4-5 電話 03 (6824) 6740		
住所・氏名	氏名 有限会社マル・アーキテクチャ 代表取締役 高野 洋平		
施工者	住所 三重県伊勢市村松町 1364 番地 8 電話 03 (6824) 6740		
住所・氏名	氏名 船谷建設株式会社 代表取締役 船谷 哲司		
行為の場所	伊賀市上野丸之内 29 番		
行為の期間	着手予定日 令和5年12月1日～ 完了予定日 令和7年1月31日		
行為の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物 <input type="checkbox"/> 新築 <input checked="" type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 外観の変更(修繕・模様替) <input type="checkbox"/> 色彩の変更		
	<input type="checkbox"/> 工作物(建築物を除く。) <input type="checkbox"/> 新設 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 外観の変更(修繕・模様替) <input type="checkbox"/> 色彩の変更 <input type="checkbox"/> その他 ()		
	<input type="checkbox"/> その他の行為		
	数量		
敷地の面積	1,017.16 m ²	建築物等の用途	遊技場・簡易宿所・飲食店・(既存:事務所)
	建築・建設面積 526.47 m ²	構造	鉄骨造
	延床面積 1,411.41 m ²	階数	地上 4 階
	工作物の数	高さ	14.89m
建築物等の意匠	壁面の色彩	B5/1	
	壁面の材料	窯業系平形平板	
	屋根の色彩	B1/1	
	屋根の材料	ガルバリウム鋼板	その他

- 備考 1 代理人により届出をする場合は、委任状を添付して下さい。
 2 壁面又は屋根の色彩欄については、マンセル値で記入してください。









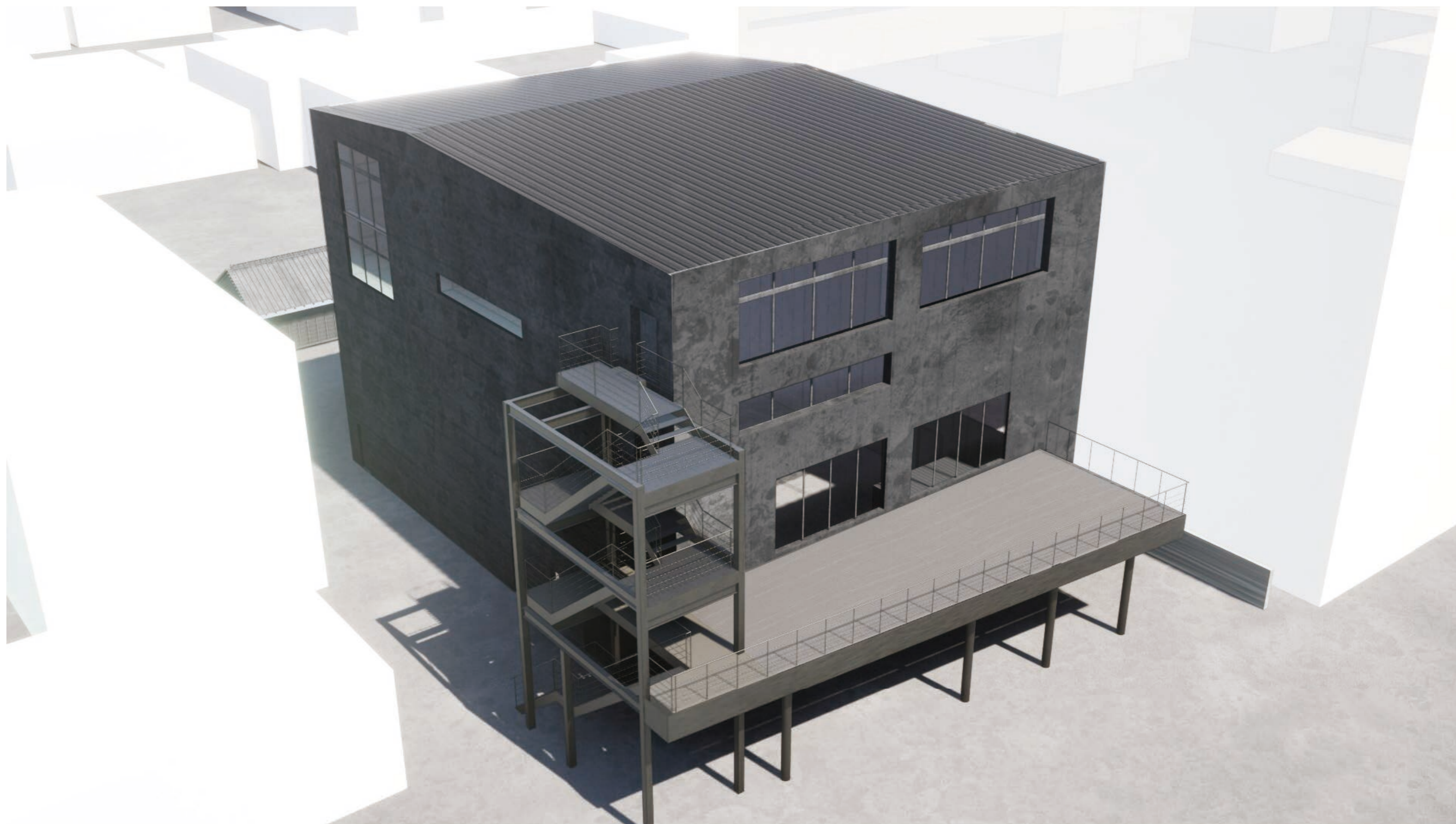
パース 正面 1



パース 正面 2



パース 俯瞰



忍者体験施設と景観形成基準との適合の検討について

申請建築物は、伊賀市景観計画区域の城下町の風景区域（一般区域）に位置しており、同区域の景観形成基準との適合について、2023年11月17日にアドバイザー会議を開催して検討した。検討結果は、以下の通りである。

[申請建物概要]忍者体験施設

用途：遊技場・簡易宿所・飲食店・事務所 構造・規模：鉄骨造4階建
建築面積：526.47 m² 延床面積：1,411.41 m² 最高の高さ：14.89m

[既設建物概要]成瀬平馬家長屋門（伊賀市指定有形文化財）

構造・規模：木造平屋建 床面積：73.51 m² 最高の高さ：4.6m（奥行5m、間口15m）

○検討内容 結果

1. 高さについて
 - ・絶対高さ15メートル以下かつ4階以下となっているため、適合と判断する。
2. 色彩について
 - ・色彩基準の範囲内であるマンセル値B1/1（屋根）、マンセル値B5/1（壁面）を使用していることから、落ち着いた色を基調としているため、適合と判断する。
3. 屋根形式について
 - ・申請建築物の屋根勾配は、城下町内の伝統的建築物の屋根勾配と比較して緩いものとなっていることから、屋並み景観の再生に十分に配慮しているとは判断できないが、「配置」、「形態・外観」、「車庫・駐車場・垣柵等」の項目とともに検討した結果、総合的にみて適合と判断する。
4. 配置について
 - ・前面道路及び成瀬平馬家長屋門から可能な限りセットバックして配置することにより、長屋門と申請建築物の間に中庭が設けられており、歩行者に圧迫感や威圧感を与えないように十分に配慮していることから、適合と判断する。
5. 形態・外観について
 - ・申請建築物は、ほぼ矩形ではあるものの建築物単体としては町並み景観の再生に十分に配慮されているとは判断できないが、不要な装飾を排除することにより、長屋門を主役としてその背景となるように簡素化された外観となっていることから、適合と判断する。
6. 車庫・駐車場・垣柵等について
 - ・前面道路に面して伊賀市指定有形文化財である成瀬平馬家長屋門を有しており、町並み景観の連続性を維持していることから、適合と判断する。

【まとめ】

上記の内容を踏まえて、伊賀市指定有形文化財である成瀬平馬家長屋門を有していることにより町並みに調和していると判断し、景観計画区域内の行為の届出に対し景観形成基準と適合していると判断した。

様式第4号 (第5条関係)

景観計画区域内における届出行為の適合通知書

伊都第588号

2023 (令和5) 年11月30日

住所 三重県伊賀市緑ヶ丘南町 2332 番地
氏名 株式会社伊賀市にぎわいパートナーズ
代表取締役 吉綱 利明 様

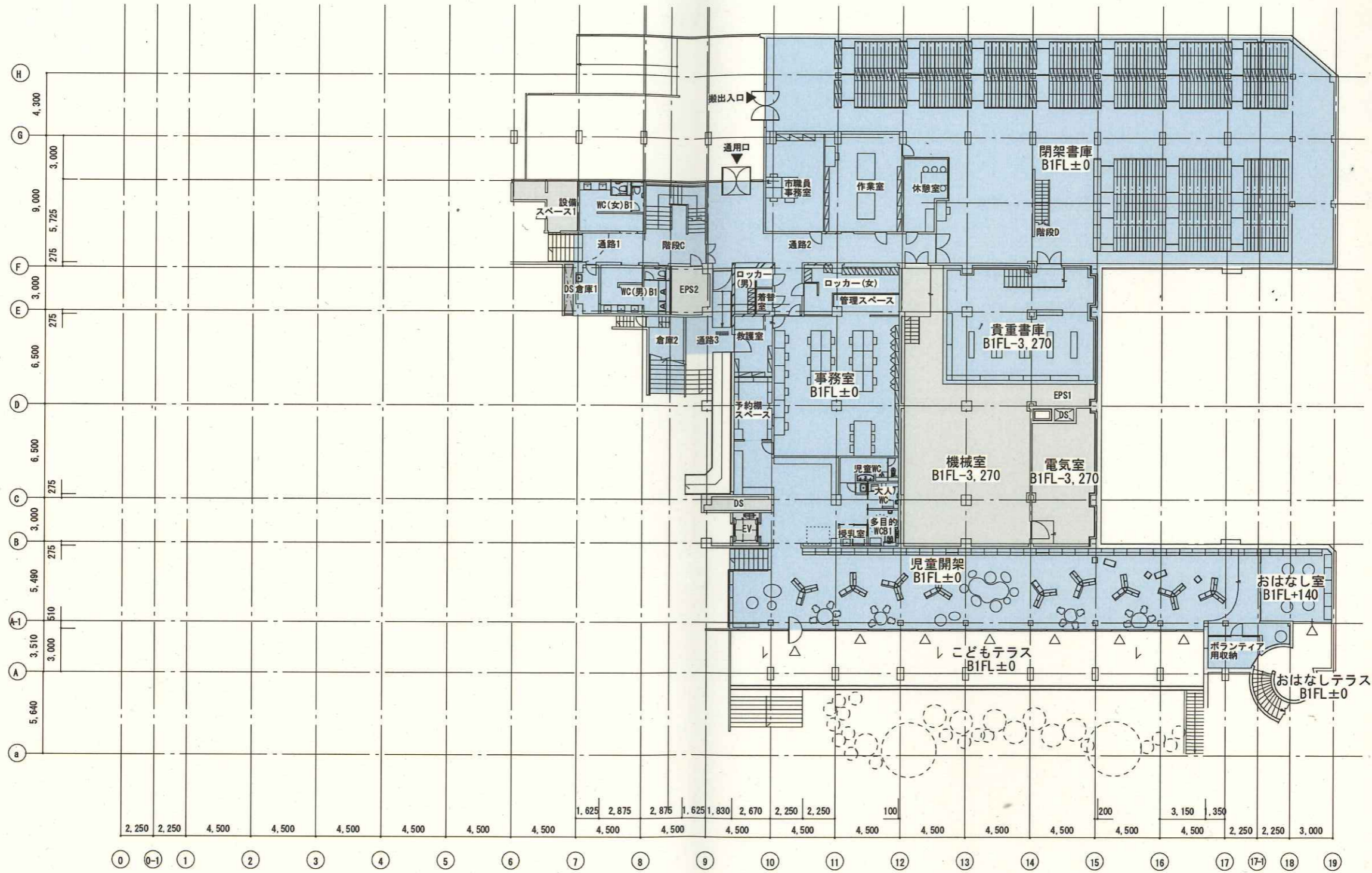
伊賀市長 岡本 栄 印

2023 (令和5) 年11月1日付で届出のあった行為については、景観計画に定められた当該行為についての制限に適合すると認めたので通知します。

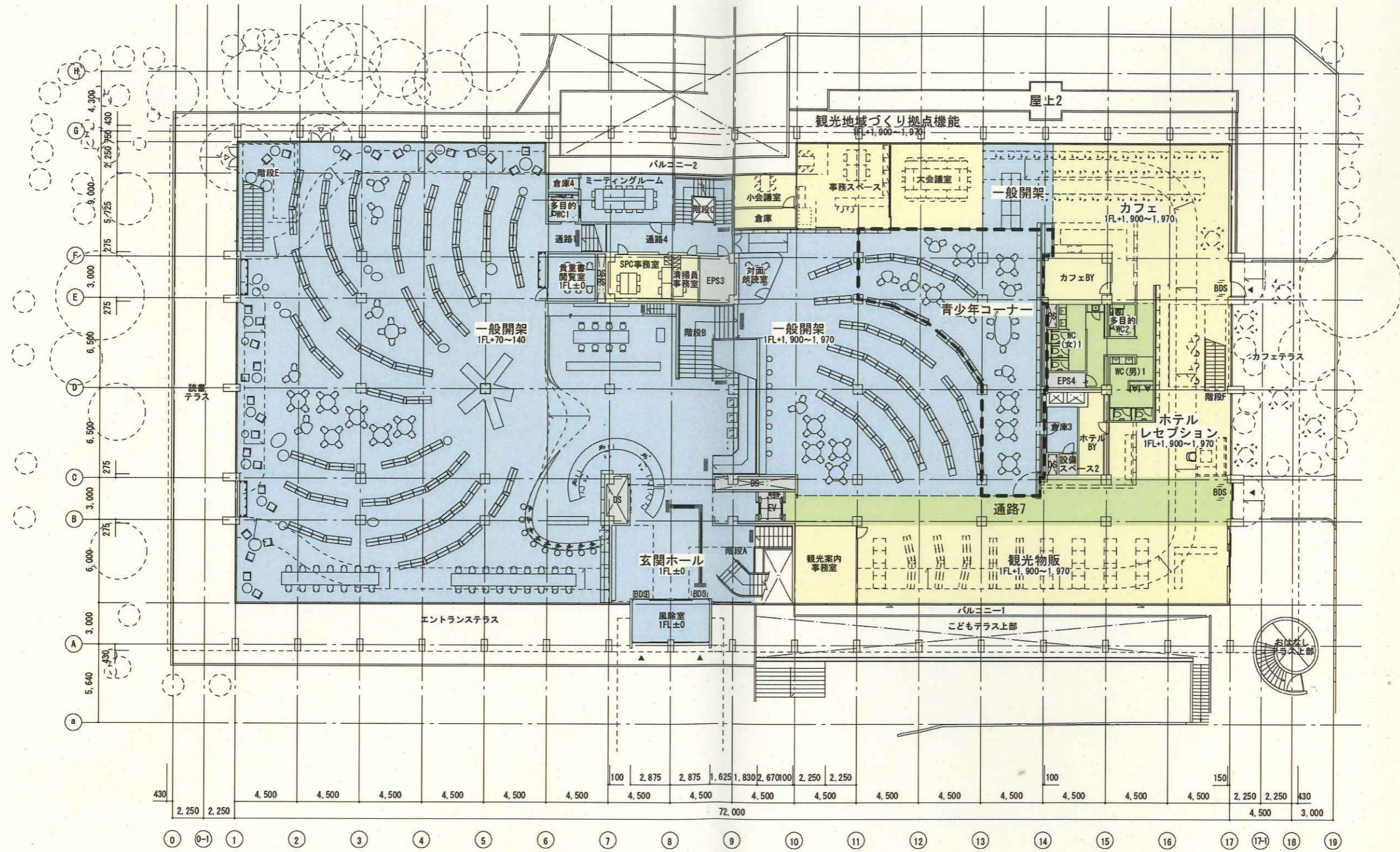
行為の場所	伊賀市上野丸之内 29 番	
行為の期間	着手予定日 2023 (令和5) 年12月1日	完了予定日 2025 (令和7) 年1月31日
行為の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物	<input type="checkbox"/> 新築 <input checked="" type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 外観の変更(修繕・模様替) <input type="checkbox"/> 色彩の変更
	<input type="checkbox"/> 工作物(建築物を除く。)	<input type="checkbox"/> 新設 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 外観の変更(修繕・模様替) <input type="checkbox"/> 色彩の変更 <input type="checkbox"/> その他
	<input type="checkbox"/> その他の行為	

その他指導事項

※伊賀市景観計画では、5つの風景区域と3つの風景軸を基本とし、それぞれの景観形成方針や基準を設けておりますので、今後ともこれらの景観形成基準に適合するようご配慮いただきますようお願いいたします。



B1FL=GL-1, 130
 機械室・電気室・貴重書庫(躯体FL)=GL-3, 270



1FL=GL±0

