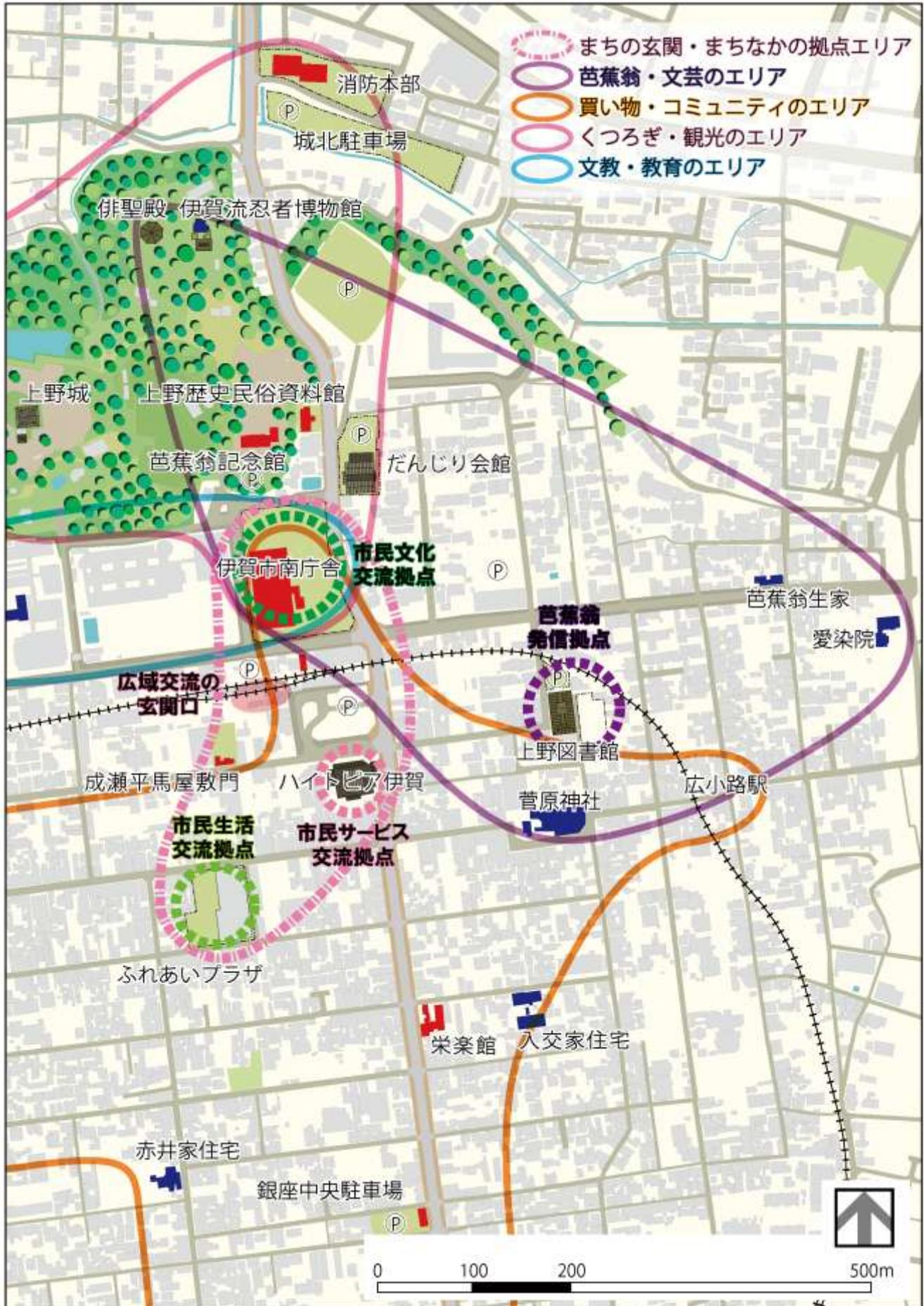


図 将来のゾーニングの考え方



背景地図出典:2011三重県共有デジタル地図(数値地形図2500(道路縁1000)) 三重県市町総合事務組合

美術博物館 建設候補地について

資料3

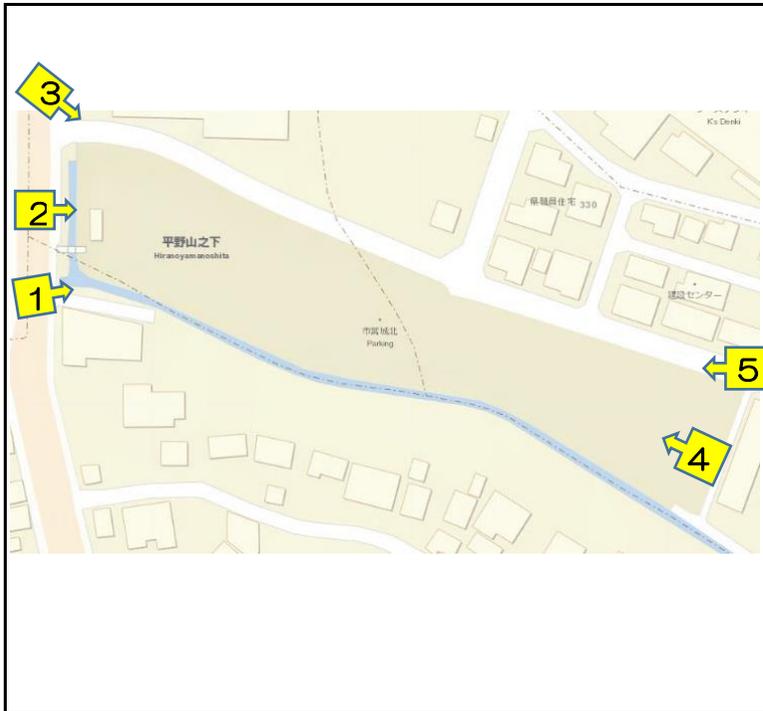
名 称	市営城北駐車場	桃青中学校跡	上野図書館	勤労者福祉会館跡	上野郵便局裏駐車場
住 所	上野平野	上野丸之内	上野丸之内	上野丸之内	上野丸之内
面 積 (㎡)	4,483	12,480	1,808	1,625	1,027
建蔽率 (%)	60	60	80	60	60
容積率 (%)	200	200	400	200	200
用途地域	第二種住居地域	第一種中高層住居 専用地域	商業地域	第一種中高層住居 専用地域	第一種中高層住居 専用地域
用途変更の有無	用途変更は不要	用途変更が必要	用途変更は不要	用途変更が必要	用途変更が必要
上野公園口から	約650m	約450m	約550m	約600m	約500m
	徒歩約10分	徒歩約6分	徒歩約7分	徒歩約8分	徒歩約7分
伊賀鉄道 上野市駅から	約850m	約550m	約300m	約800m	約400m
	徒歩約13分	徒歩約7分	徒歩約4分	徒歩約11分	徒歩約6分
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広大な敷地面積を有し、ゆとりを持った設計が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地活性化区域内のため、建設経費が国の補助対象となる可能性がある。 ・ 広大な敷地面積を有し、ゆとりを持った設計が可能。 ・ 高台に位置しているため、市街地や四方の山々が見渡せるなどロケーションに優れている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地活性化区域内のため、建設経費が国の補助対象となる可能性がある。 ・ 上野市駅やバスターミナルに程近い。 ・ 史跡芭蕉翁生家など芭蕉芭蕉翁ゆかりの施設に近い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地活性化区域内のため、建設経費が国の補助対象となる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地活性化区域内のため、建設経費が国の補助対象となる可能性がある。 ・ 芭蕉翁ゆかりの施設の周遊導線上にある。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地活性化区域外のため補助金を得るのが困難。 ・ 市営駐車場として観光客や隣接する総合福祉会館の職員の駐車場となっているため、代替駐車場の確保が必要。 ・ ハザードマップで浸水想定区域に位置している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 徒歩アクセスとなる侵入道路は幅員3.0mで急勾配。 ・ 車アクセスは幼稚園側となり回り道となる。 ・ 他施設との周遊性にやや乏しい。 ・ 施設の解体費用が発生。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 接する道路の幅員が5.5m、6.7mで車でのアクセスに乏しい。 ・ 主要道路から目立たない。 ・ 駐車場用地が狭小。 ・ 建物は昭和59年築で老朽化が進んでいる。 ・ 施設の解体費用が発生。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 私有地のため、所有者の意向により返還の可能性有。 ・ 主要道路から目立たない。 ・ 他施設との周遊性に乏しい。 ・ ハザードマップで土砂災害警戒区域に位置している。 ・ 駐車場用地がない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地面積が狭いため、施設建設に制限有。 ・ 主要道路から目立たない。 ・ 図書館利用者の第2駐車場となっているため、代替駐車場の確保が必要。 ・ 駐車場用地がない。

建設候補地 概要

①市営城北駐車場

住 所	伊賀市上野平野
面 積	4, 483㎡

用地概要	市営駐車場として市が管理。土・日・祝日は有料、平日は無料で運営。 観光客の駐車場のほか、隣接する総合福祉会館の職員駐車場となっている。
------	--



①



②



③



④



⑤



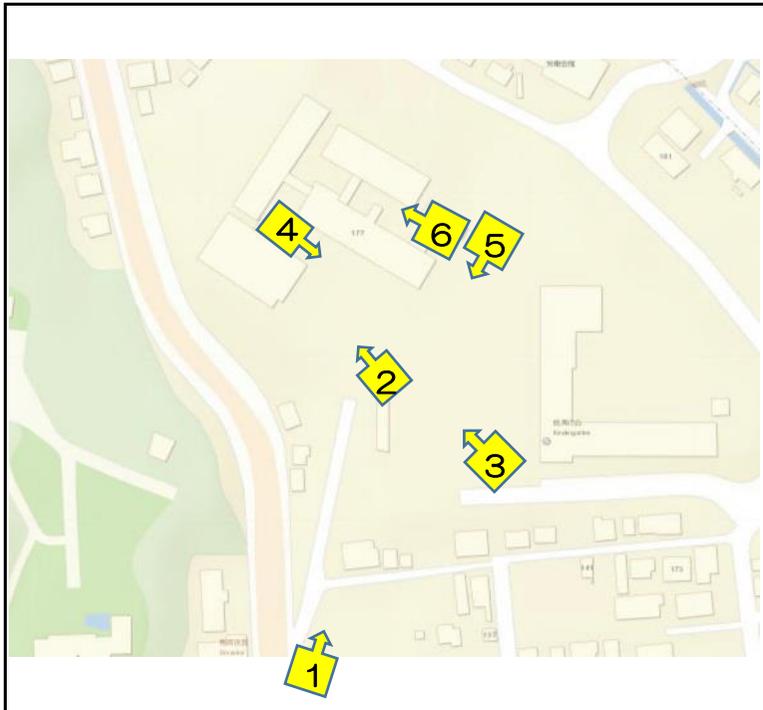
⑥



②桃青中学校跡

住 所	伊賀市上野丸之内
面 積	12,480㎡

用地概要	<p>廃校となった桃青中学校跡地。 駐車スペースは、芭蕉翁記念館やハイトピア伊賀、上野図書館などに勤務する職員の駐車場のほか、土日祝の公用車駐車場として活用。</p>
------	--



①



②



③



④



⑤



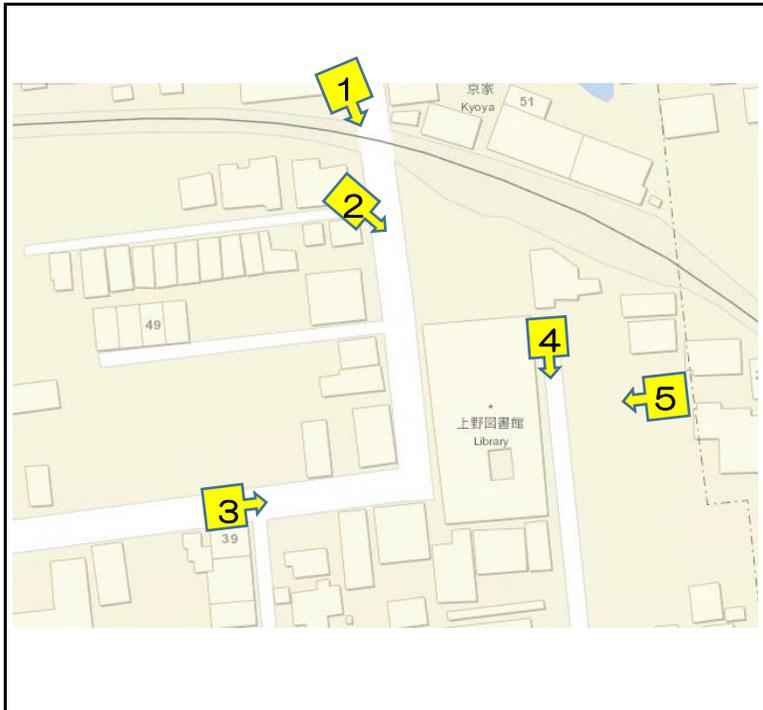
⑥



③上野図書館

住 所	伊賀市上野丸之内
面 積	1, 8 0 8 m ²

用地概要	上野図書館として運営中。 施設は築40年近く経過して老朽化が進んでいる。 旧上野市庁舎への移転が決定している。
------	---



①



②



③



④



⑤



⑥



④勤労者福祉会館跡

住 所	伊賀市上野丸之内
面 積	1, 6 2 5 m ²

用地概要	勤労者福祉会館として運営していたが、施設老朽化により解体。 更地となっているが、土地は私有地となっている。
------	--



①



②



③



④



⑤



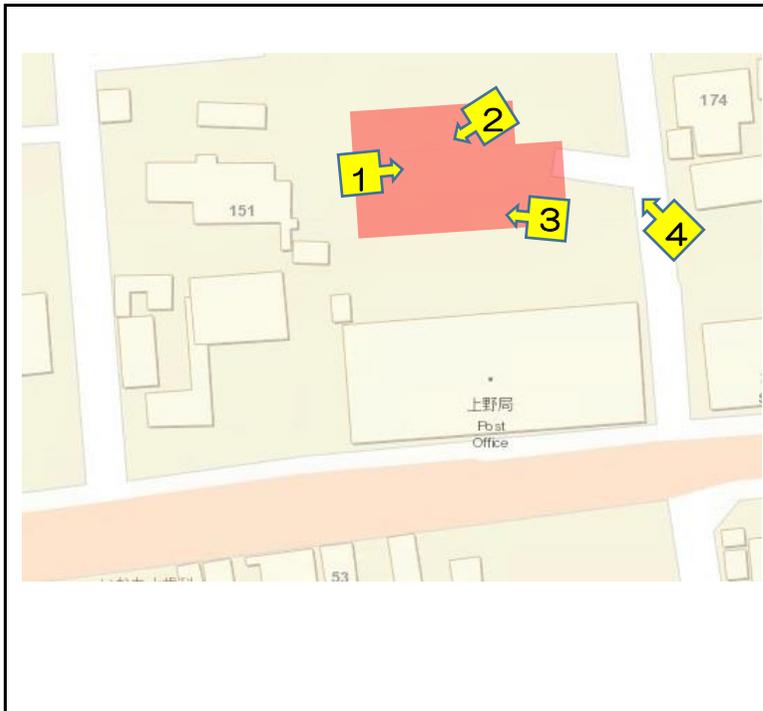
⑥



⑤上野郵便局裏駐車場

住 所	伊賀市上野丸之内
面 積	1, 0 2 7 m ²

用地概要	上野図書館利用者の第2駐車場として利用。
------	----------------------



①



②



③



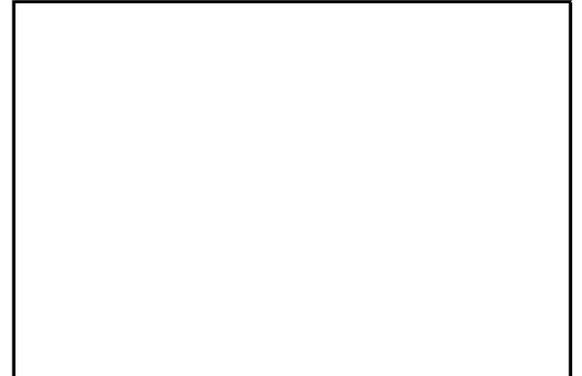
④



⑤



⑥



都市計画法に定める用途地域について

○用途地域とは

「用途地域」は、土地利用の目的に応じて建築できる建物の種類等を規制するもので、細かく分類されています（都市計画法第8条第1項第1号）。

用途地域制度は、良好な市街地環境の形成や、都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、容積率、建蔽率、高さなどを規制・誘導する都市計画・建築規制制度です。

美術博物館は、下表中、「公共施設・病院・学校等」の「図書館等」に該当します。

用途地域と建築制限

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの								○	○	○	○	④	
事務所	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	▲	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等						▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						▲	▲	○	○	○	▲		▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	○	○	○			▲ 客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等									○	▲			▲ 個室付浴室等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等													
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下	

○用途地域内の建築物の用途制限

ただし、「図書館等」のうち、博物館については、下表のとおり別の規制があります。

「近隣住民を対象とした博物館で、その地域の良好な環境を害するおそれがなく、社会教育的な活動のために設けたもの」は建設可能ですが、検討している美術博物館は観光客や市外の方など、不特定多数の方の利用を見込むため、これに該当しません。

このため、下表の内容にある「上記以外」に該当し、「×」と記載されている用途区域には建設することができません。

そのため、建設予定地が「×」の用途地域にある場合、用途地域の区分を変更する手続きをしなければ建設することはできません。

博物館			条 件												
① 内 容	② その用途に供する部分の位置 F (階)	③ その用途に供する部分の床面積の合計 S (㎡)	1 低	2 低	1 中	2 中	1 住	2 住	準 住	近 商	商 業	準 工	工 業	工 専	
近隣住民を対象とした博物館で、その地域の良好な環境を害するおそれがなく、社会教育的な活動のために設けたもの			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
上記以外	F < 3	S ≤ 1,500	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		1,500 < S ≤ 3,000	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		3,000 < S	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×
	3 ≤ F	S ≤ 3,000	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		3,000 < S	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×

○用途区分の変更手続き

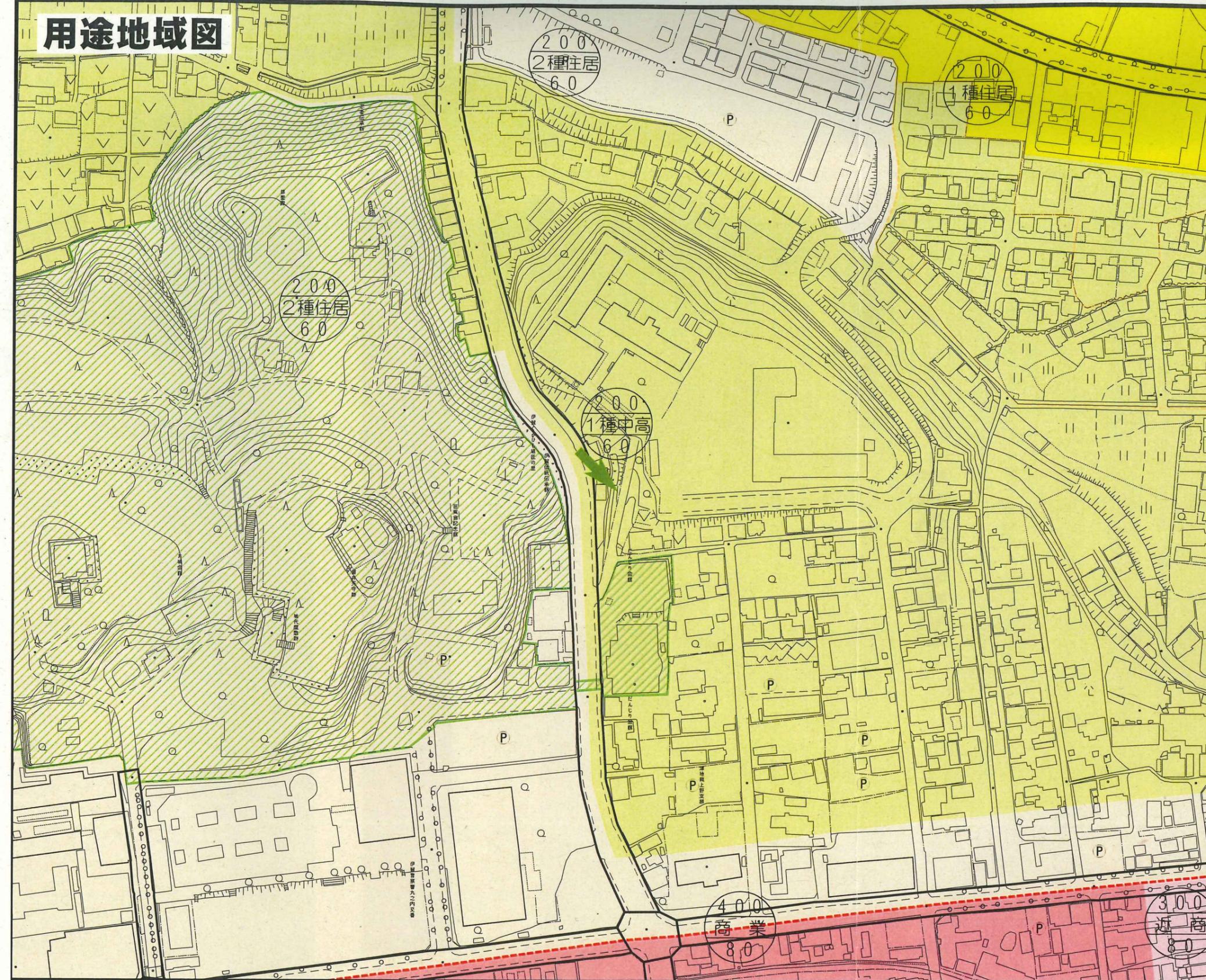
変更する区域を確定し、建物の配置や施設の内容など、具体的な計画ができた段階で、市都市計画課ならびに三重県関係各課との事前調整を行った後、地区住民への公聴会等を開催して意見を伺い、変更原案を作成します。

その後、県への事前協議、市民への案の縦覧を経て、市都市計画審議会で審議されます。

審議会で承認されると、県と最終協議を行い、異存がなければ、市は都市計画決定の告示を行い、手続きが終了となります。

変更手続きには、関係各所と十分な協議を行う必要があるため、手続きには少なくとも1年程度の時間を要します。

用途地域図



資料 4-2

お調べの土地（矢印の先端）に関する都市計画等の規制のうち、主なものは次の通りです。

- <<土地利用>>
 - ◆都市計画区域：内 非線引き区域
 - ◆用途地域
 - 地域名称：第1種中高層住居専用地域
 - 容積率(%)：200
 - 建ぺい率(%)：60
 - 外壁の後退距離の限度(m)：指定なし
 - 敷地面積の最低限度(m²)：指定なし
 - ◆特別用途地区
 - 指定なし
 - ◆高度利用地区
 - 指定なし
 - ◆防火・準防火地域
 - 防火指定なし（建築基準法22条内）
 - ◆地区計画
 - 指定なし
- <<都市施設>>
 - ◆道路（駅前広場）
 - 路線名称：3・4・8 伊賀上野橋新都市線
 - ※都市計画法第53条第1項の許可を要する場合がありますので確認してください。
 - ◆公園
 - 指定なし
- <<その他>>
 - ◆土地利用基本計画基本区域
 - 区域名称：広域的拠点区域
 - ※1 既存集落の有無の確認を別途行ってください。
 - ※2 服部・西明寺沿道区域、幹線道路沿道区域および広域的医療福祉区域（沿道）については接道の有無を地図上で確認してください。
 - ※3 区域重複の際の優先順位を確認してください。
 - ◆立地適正化計画
 - 居住誘導区域：内
 - 都市機能誘導区域：内 上野中心

この図は本市の都市計画に関する証明ではありません。参考図としてご利用下さい。お調べの土地が区域境界に近い場合、市担当部署に確認してください。

凡 例

第1種低層住居専用地域	第2種住居地域	工業地域	都市計画公園
第2種低層住居専用地域	準住居地域	工業専用地域	地区計画
第1種中高層住居専用地域	近隣商業地域	用途地域界	高度利用地区
第2種中高層住居専用地域	商業地域	都市計画道路	特別用途地区
第1種住居地域	準工業地域	準防火地域	都市計画区域

容積率
用途地域
建ぺい率

この地図は三重県市町総合事務組合管理者の承認を得て、同組合所管の「2017 三重県共有デジタル地図（数値地形図2500(道路線1000)」を使用し、調整したものである。
（承認番号：三総合地第9号）本成果を複製あるいは使用して地図を調整する場合は、同組合の承認を必要とする。

縮尺：約1/2500
図面番号：060E522
伊賀市都市計画課
2023年10月16日