

## 権利変換の概要

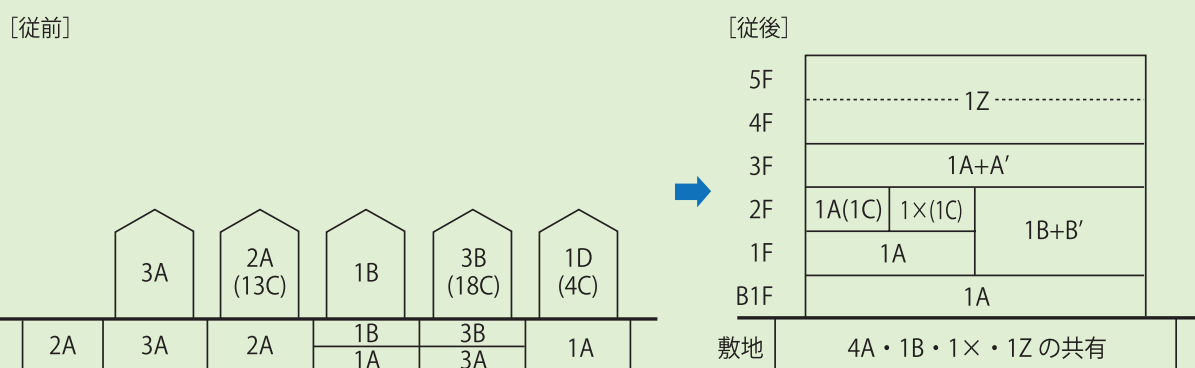
権利変換は、都市再開発法第111条の規定による地上権非設定型としています。施設建築敷地は一筆で、区分所有者の共有としています。

### 【権利変換の状況】

土地所有者	従前 12人 → 残留 4人
借地権者	従前 4人 → 残留 1人
使用貸借の建物所有者等	従前 1人 → 残留 0人
借家権者等	従前 37人 → 残留 2人
合計	従前 54人 → 残留 7人

### 【権利変換モデル図】

凡例 A：土地所有者、B：借地権者、C：借家人、D：建物のみ所有者、X：施行者、Z：保留床取得者  
A'・B'：土地所有者・借地権者による保留床取得



## 事業推進体制

施行者 伊賀市

担当課 建設部中心市街地推進課  
(現 産業振興部中心市街地推進課)

市街地再開発審査会 会長 芹澤 高斉 (三重中京大学現代法経学部准教授)

1号委員 楠井 嘉行 (弁護士)、中村 博 (不動産鑑定士)

2号委員 権利者 2名

総合協力 横島 毅 (全国市町村再開発連絡協議会 顧問)

コンサルタント

事業推進・権利変換計画  
管理運営計画 株式会社 都市問題経営研究所  
事業計画 独立行政法人 都市再生機構  
基本設計 株式会社 日本設計 関西支社  
補償 一般財団法人 日本不動産研究所  
商業計画 株式会社 オーク計画研究所  
建築設計・監理 株式会社 日本設計 関西支社  
公共施設設計 全日本コンサルタント株式会社

施工

施設建築物 フジタ・中里特定建設工事共同企業体  
公共施設・その他 株式会社 福田豊工務店、中部土木株式会社、丸山建設株式会社、株式会社 三和工務店、岡村建設、株式会社 マツザギ、大有建設株式会社 伊賀上野営業所、有限会社 三重建装、宮本建設株式会社、アマノ株式会社、株式会社 二幸建設、エヌ・ティ・ティ・インフラネット株式会社、中部電力株式会社 ほか (順不同)

## 事業の経過

昭和60年	上野市（当時）：市街地整備基本構想 策定 ・交通機能拠点・都市の多面的な機能の結合地区として再開発の必要性を提示 ・地元の関心の高まり → 官民連携で意見交換や構想の検討
平成16年5月	上野市駅前地区再開発協議会 設立 ・市街地再開発事業の実施に向けて具体的な調査や勉強会を開催 ・事業の推進にむけ協議
<b>（平成16年11月 伊賀市 誕生）</b>	
平成17年8月	第一種市街地再開発事業として都市計画を決定
平成18年4月～	上野市駅前再開発ビル外観デザインワークショップ 開催 ・「うえのまち」の景観に調和するような外観コンセプトを形成するため市民からの公募委員らにより組織
平成19年4月	上野市駅前地区第一種市街地再開発事業 事業計画決定
平成20年3月	権利変換計画 認可 → 権利変換期日
9月	施行地区 南側 解体工事着手 北側 既存建物を仮営業所として利用開始
<b>（平成20年11月 伊賀市中心市街地活性化基本計画 認定）</b>	
平成22年10月	施設建築物新築工事 着工
平成23年7月	施設建築物名称決定「ハイトピア伊賀」
平成23年11月	道路等公共施設整備工事 着工
平成24年3月	ハイトピア伊賀 竣工
平成24年5月	ハイトピア伊賀 オープニング・イベント
平成25年10月	道路等公共施設整備工事 竣工 → 駅前広場 供用開始
平成25年11月	ハイトピア伊賀駅前広場完成 グランドオープン・イベント
平成26年3月	残存電柱等抜柱、事業完了

## 管理運営

ハイトピア伊賀は、中心市街地活性化基本計画において「にぎわい創出、活性化の先導的役割を果たす拠点」として位置付けられています。このことを踏まえた施設の管理・運営を将来にわたり実施するため、まちづくり会社である株式会社まちづくり伊賀上野に管理組合業務を委託しています。

株式会社まちづくり伊賀上野は、ハイトピア伊賀管理組合及び施設内の営業者等関係者と共同してビルの管理運営にあたり、中心市街地の活性化に寄与する活動を実施していきます。

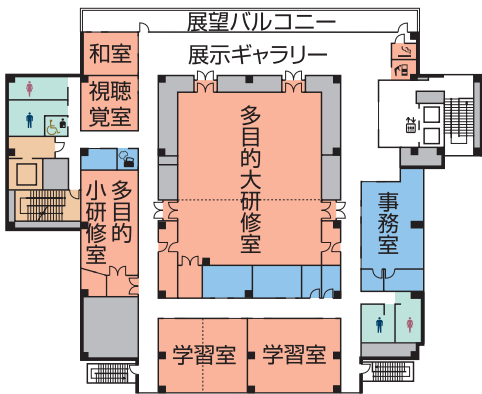
ハイトピア伊賀管理組合  
（区分所有者）

管理組合業務の委託



株式会社まちづくり伊賀上野  
管理事務業務・  
その他管理組合業務の実施

# ハイトピア伊賀 施設概要



## 5F ハイトピア伊賀公共公益施設

**生涯学習センター（生涯学習課・中央公民館・上野公民館）**  
市民の多様な文化活動のための拠点施設として、地域の個性に満ちた活気あふれる情報発信・交流施設です。



### ●多目的大研修室（生涯学習課）

最大300人収容の研修室です。講演やセミナーのほか、演劇やダンスの発表会等にも利用いただけます。(413㎡)



### ●多目的小研修室



### ●和室

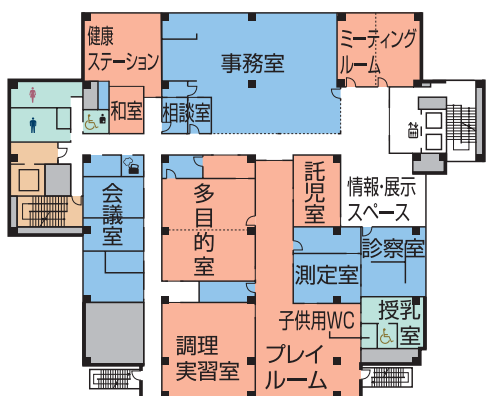


### ●展示ギャラリー



### ●学習室

## 4F ハイトピア伊賀公共公益施設



### 保健センター（健康推進課）

保健師、栄養士などの専門職が常駐し、健康診査、健康相談、栄養相談及び健康増進に役立つ運動指導など、赤ちゃんから高齢者まで、それぞれのライフステージに応じた保健サービスを提供すると共に、保健事業の拠点施設として介護予防などの出前講座や個別訪問なども積極的に行っています。

### 男女共同参画センター（人権政策・男女共同参画課）

男女共同参画の推進、啓発はもちろん、あらゆる分野の学習、活動の場、また、情報交換や各種相談を行う場、そして、伊賀市男女共同参画ネットワーク会議のグループが日々の活動の拠点と各団体同士の交流の場とする施設です。

### 子育て包括支援センター（こども家庭課）

子育て中の親子が気軽に集うことができる施設です。子育てに関する相談や親同士の交流の場としても利用いただけます。



●健康ステーション



●託児室



●情報・展示スペース



●調理実習室



●診察室



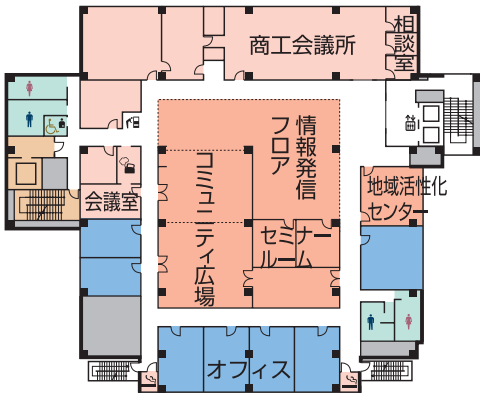
●プレイルーム



●ミーティングルーム



## 3F 上野商工会議所施設



### コミュニティ情報プラザ

地域活性化の拠点として、ビジネスや情報交換、各種相談の場等、多用途に活用できるフロア。レイアウト変更ができ、大小併せて多人数が利用できる会議室は、プロジェクターやスクリーン、照明、スピーカー等を設置。会議や商談はもちろん、ミニコンサートも可能です。オープンラウンジは、立食&着席スタイルのパーティ会場としても利用可能。また、展示スペースは、伊賀物製品の展示をはじめ、様々な展示会にも使用できます。



●応接室

●コミュニティ広場（ホール）



●情報発信フロア



●地域活性化センター

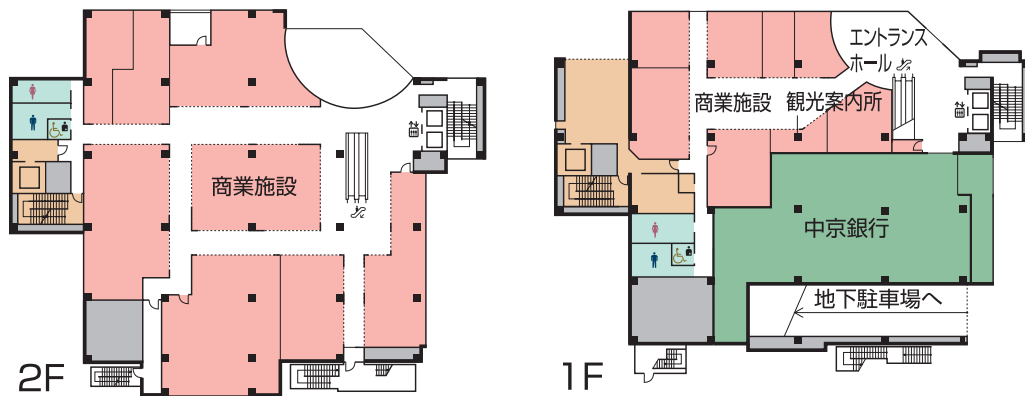
### 上野商工会議所 事務局 各団体等オフィス

地域商工業の発展振興のため、地域の皆さまに利用していただきやすい庁舎です。



●上野商工会議所 事務局

## 1・2F ハイトピアモール／銀行



今までの伊賀にない新しいライフスタイルを提案する商業施設として、「ナチュラル&ヘルシー」や「オーガニック」志向をテーマとしたカフェやグルメ、リラクゼーションなどによる憩いのコミュニティ空間を演出します。

また、1Fは中京銀行、デイリーサービスゾーンとともに、観光案内所を設置しており、駅前広場とあわせ伊賀の玄関に相応しい歴史と文化を表現したエリアとして当地区への来訪者・観光客へアピールします。



## B1F ハイトピア伊賀 地下駐車場

平面自走式駐車22台、3段機械式駐車9台の31台を収容します。駅前広場駐車場とあわせ、最大99台の駐車が可能となっています。





## 駅前広場 施設概要

### 多目的広場／駐車場

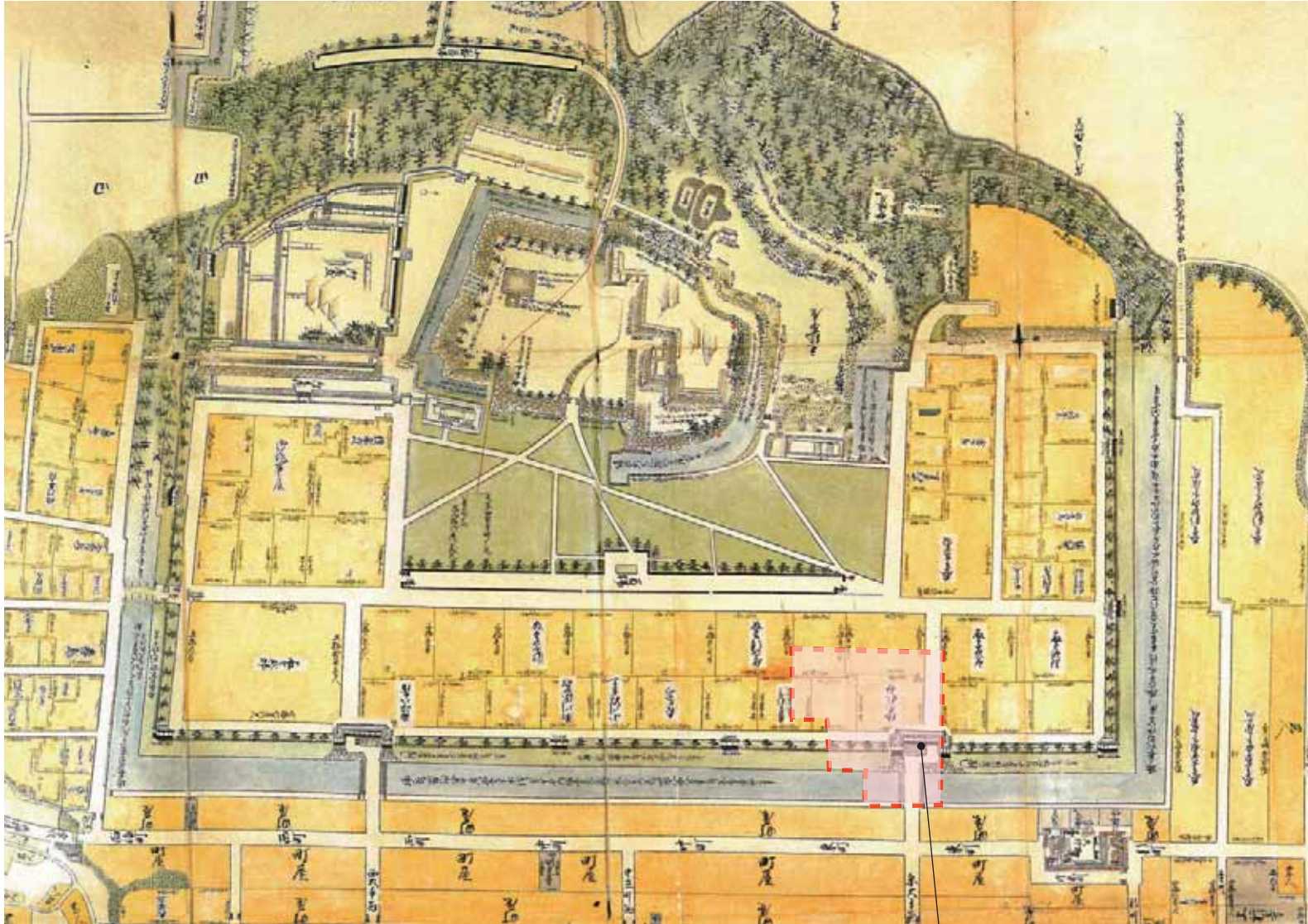
駅前広場には、市民交流の促進による中心市街地のにぎわい創出のため、多種多様のイベント等に使用できる多目的広場を設けています。

また、駅前広場第1駐車場(駐車台数18台)、第2駐車場(同28台)を整備するとともに、多目的広場を駐車場としても使用可能とすることで最大68台の駐車を可能としており、伊賀の玄関口・交通結節点としての機能強化、来館者等の利便性の向上を図っています。

なお、駅前広場第2駐車場は、大規模な公的イベントなど特に必要と認められる場合には多目的広場と一体的に広場として使用することも可能としており、にぎわい拠点としての機能をより高めることとしています。







上野城下町絵図部分図 (名張市教育委員会蔵)

## ハイトピア伊賀 (再開発ビルの名称について)

広報いが市、市ホームページなどを通じて平成23年3月1日から31日まで、再開発ビルの名称を募集したところ、全国から2,449通の応募をいただきました。応募作品は「上野市駅前地区市街地再開発ビル名称選考委員会」で厳正に選考した結果、「ハイトピア伊賀」が最優秀賞に選ばれました。「ハイトピア」は、松尾芭蕉翁のふるさとで俳句の都「俳都」と理想郷を意味する「ユートピア」を組み合わせたもので、伊賀市の新しい顔として、伊賀らしさ、親しみやすさを表現しています。

**ハイトピア伊賀ホームページ** <http://www.haitopia-iga.jp/>



伊賀市役所 産業振興部 中心市街地推進課

〒518-8501 三重県伊賀市上野丸之内116番地

TEL: 0595-22-9825 FAX: 0595-22-9628 E-mail: shigaichi@city.iga.lg.jp

伊賀市ホームページ <http://www.city.iga.lg.jp/>