

## 中心市街地の現状と課題（2023（R5）.9末時点）

- a) 中心市街地の現状分析
  - 1. 人口動態に関する状況 . . . . . P01
  - 2. 経済活力関係 . . . . . P08
  - 3. 移動実態 . . . . . P21
- b) 中心市街地活性化に関する課題 . . . . . P27

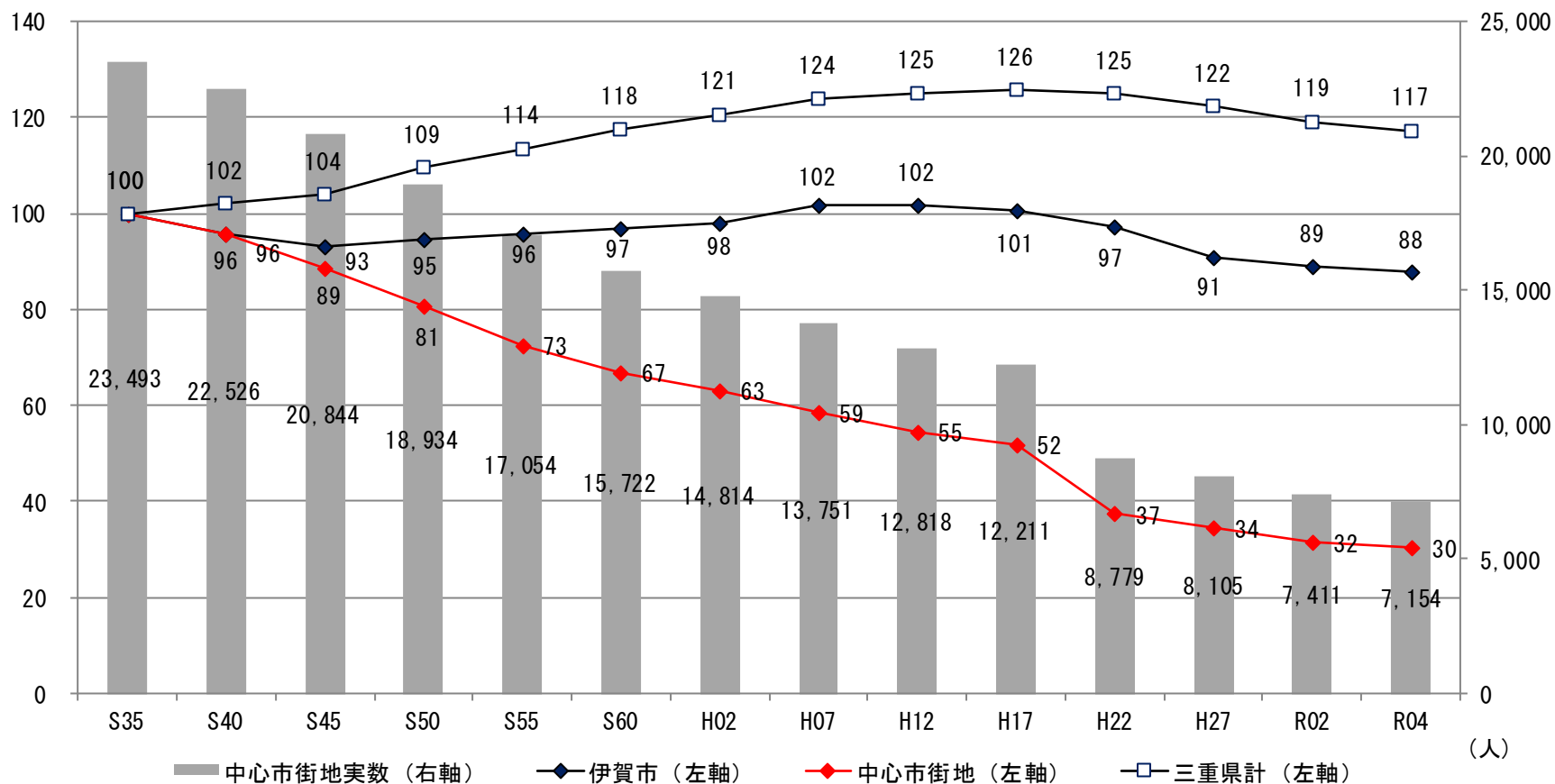
2023（令和5）年9月26日（火）  
第3回 策定委員会

# 1. 人口動態に関する状況

## (1) 人口の推移（昭和35年を100とした場合）

<概要> 中心市街地の人口は、昭和35年の23,493人から令和4年の7,154人へと減少しています（人口減少の加速）

<変更> なし



### ▲ 中心市街地の人口推移

※ 中心市街地は、H17年以前とH22年以降とで対象エリアが異なる  
<資料>

三重県：国勢調査、ただしR04は、R04.10.1 三重の統計情報

伊賀市：国勢調査、ただしR04は、R04.9末日 住民基本台帳

中心市街地：該当する自治会の各年9月末住民基本台帳

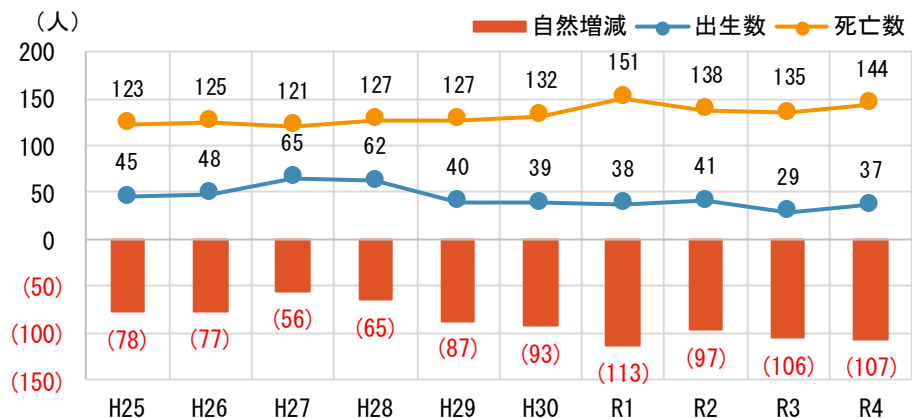
a) 中心市街地の現状分析

# 1. 人口動態に関する状況

## (2) 人口の推移（自然増減・社会増減）

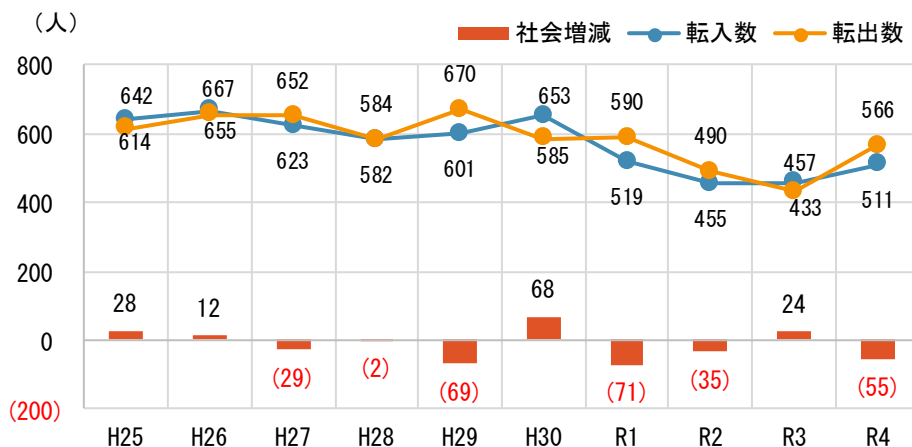
<概要> 中心市街地の自然増減は終始、死亡数が出生数を上回り、また、社会増減も転出数が転入数を上回る年も多く、人口が減少しています

<変更> 過年度計画書での記載なし



▲ 中心市街地の自然増減の推移

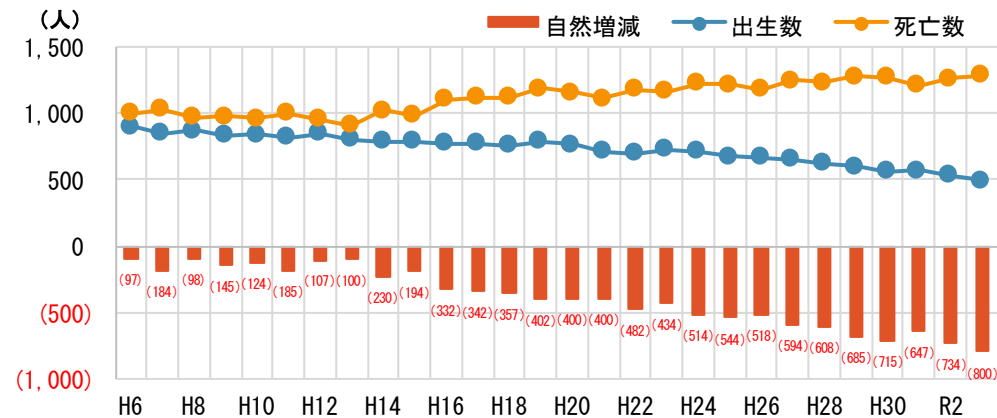
<資料> 伊賀市



▲ 中心市街地の社会増減の推移

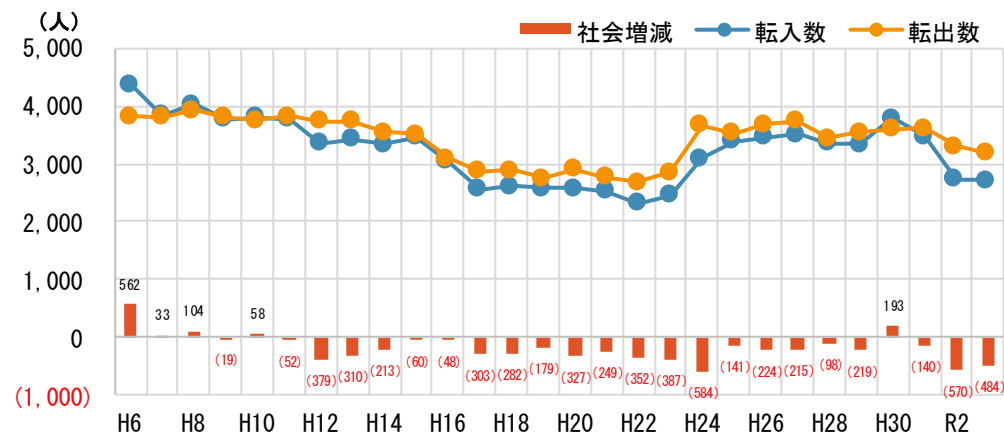
<資料> 伊賀市

※転入数及び転出数には、伊賀市内間の転居も含まれます



▲ 伊賀市の自然増減の推移

<資料> RESAS（国勢調査、住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査）



▲ 伊賀市の社会増減の推移

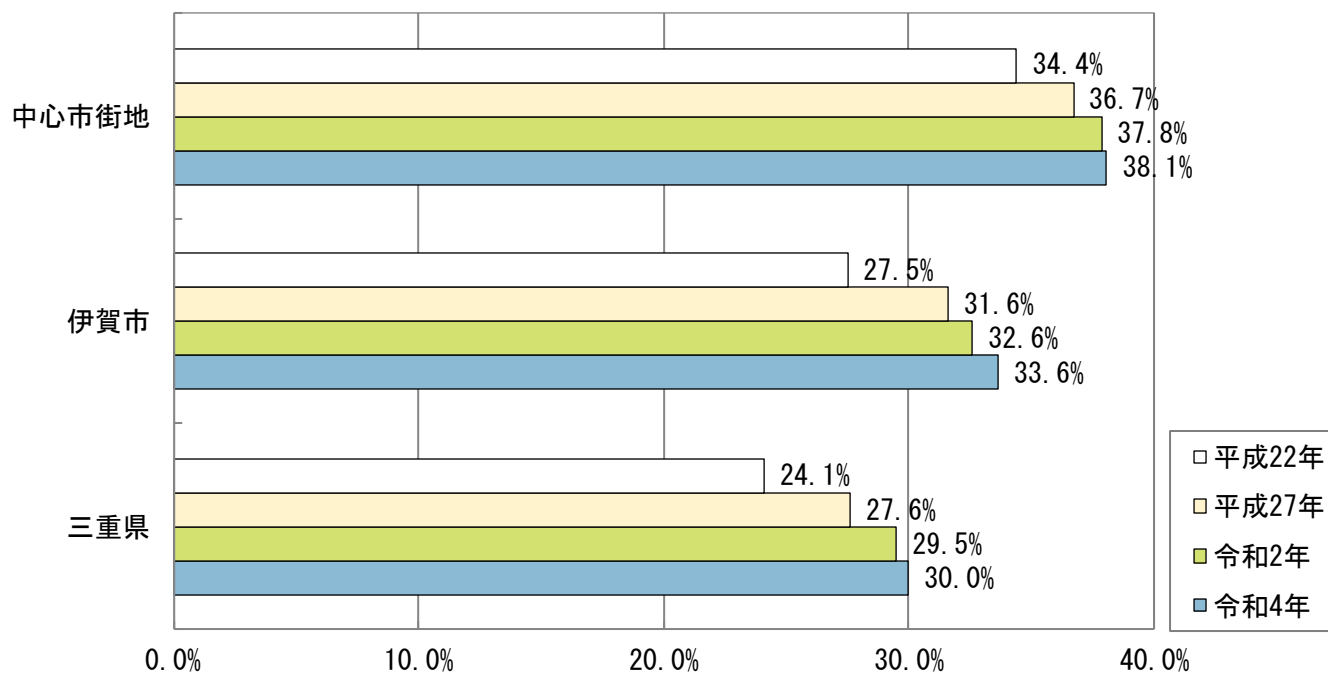
<資料> RESAS（国勢調査、住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査）

# 1. 人口動態に関する状況

## (3) 高齢化率の推移

<概要> 中心市街地の高齢化率は伊賀市全体及び三重県よりも高く、平成22年時点で30%を超えています  
 令和2年から令和4年にかけて、中心市街地の高齢化率は、以前より緩やかな増加となっています

<変更> 伊賀市・三重県におけるR2国勢調査値の修正



▲ 高齢化率の推移

<資料>

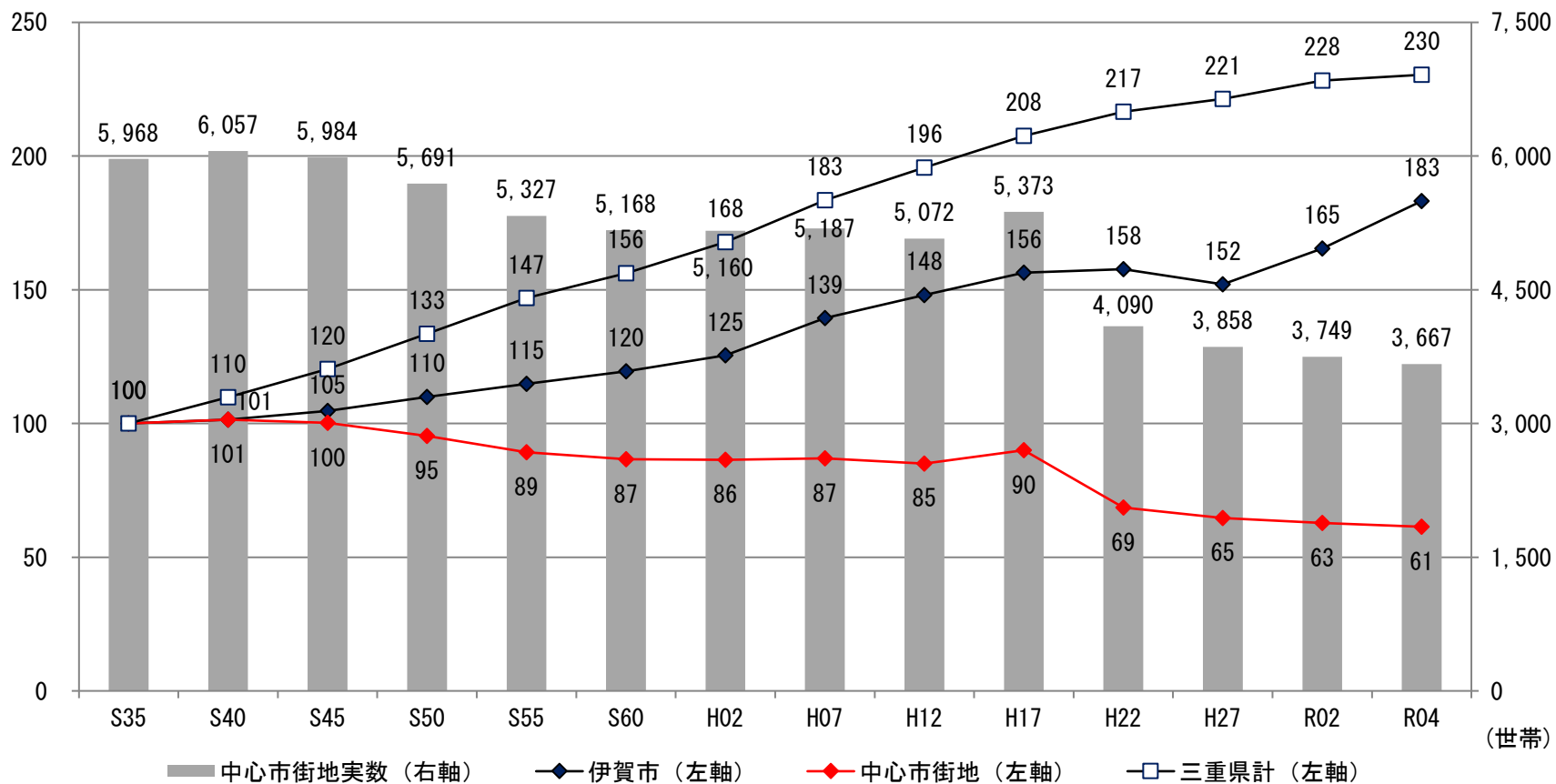
三重県：国勢調査、ただしR4は、R04.10.1 三重の統計情報  
 伊賀市：国勢調査、ただしR4は、R04.9末日 住民基本台帳  
 中心市街地：該当する自治会の各年9月末住民基本台帳

# 1. 人口動態に関する状況

## (4) 世帯数の推移（昭和35年を100とした場合）

<概要> 中心市街地の世帯数は、昭和35年の5,968世帯から令和4年の3,667世帯へと減少しています

<変更> なし



▲ 中心市街地の世帯数推移

※ 中心市街地は、H17年以前とH22年以降とで対象エリアが異なる  
<資料>

三重県：国勢調査、ただしR04は、R04.10.1 三重の統計情報

伊賀市：国勢調査、ただしR04は、R04.9末日 住民基本台帳

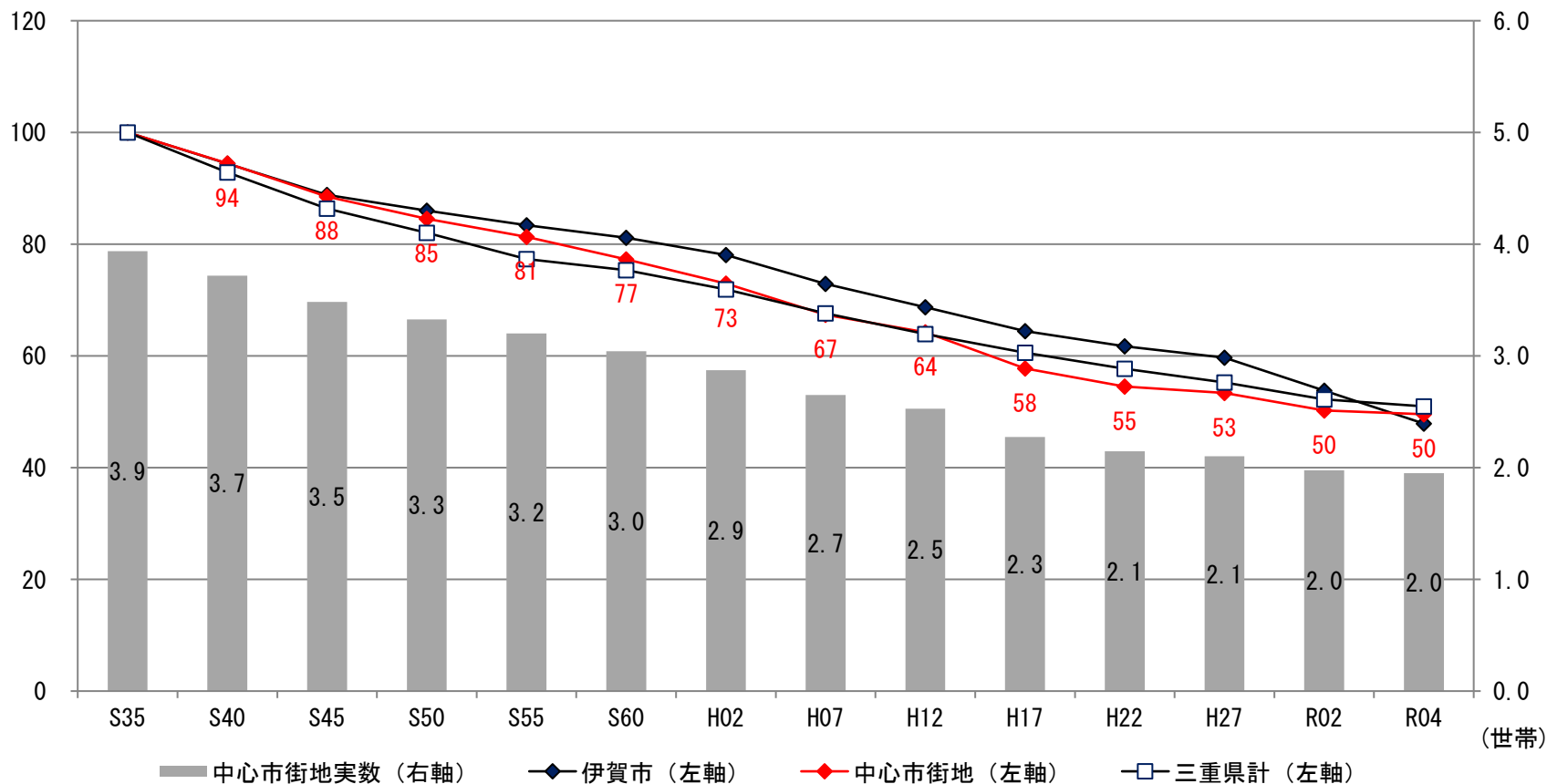
中心市街地：該当する自治会の各年9月末住民基本台帳

# 1. 人口動態に関する状況

## (5) 1世帯人員の推移（昭和35年を100とした場合）

<概要> 中心市街地の1世帯人員は、昭和35年の3.9（人/世帯）から令和4年の2.0（人/世帯）へと減少しています

<変更> 過年度計画書での記載なし



### ▲ 中心市街地の1世帯人員の推移

※ 中心市街地は、H17年以前とH22年以降とで対象エリアが異なる  
<資料>

三重県：国勢調査、ただしR04は、R04.10.1 三重の統計情報

伊賀市：国勢調査、ただしR04は、R04.9末日 住民基本台帳

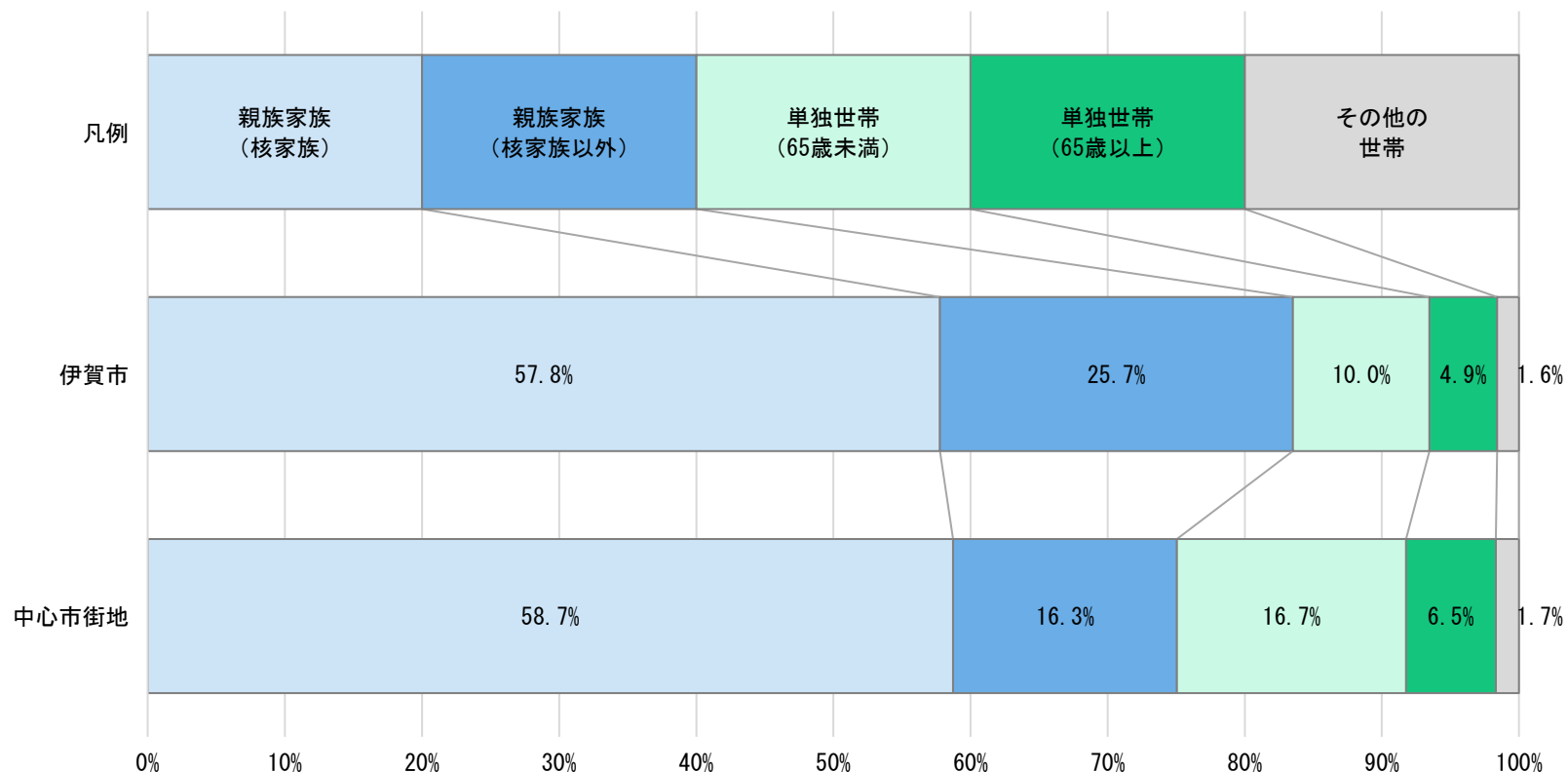
中心市街地：該当する自治会の各年9月末住民基本台帳

# 1. 人口動態に関する状況

## (6) 世帯構成

<概要> 中心市街地では伊賀市全体よりも単独世帯の割合が高く、65歳以上の単独世帯の割合も高いです

<変更> 過年度計画書での記載なし



▲ 世帯構成 (令和2年)

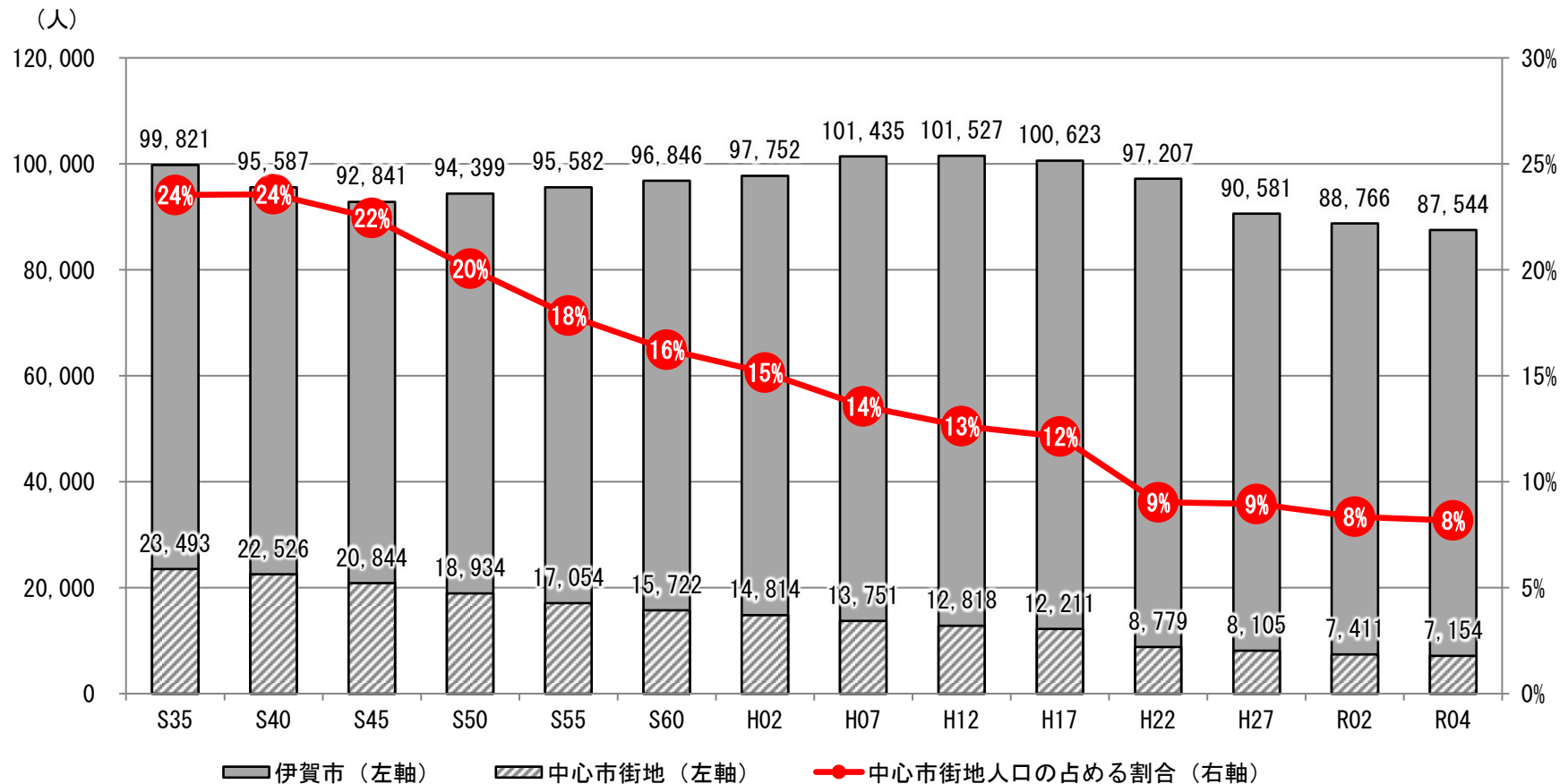
<資料> 令和2年国勢調査

# 1. 人口動態に関する状況

## (7) 中心市街地人口の市全体人口に占める割合の推移

<概要> 中心市街地人口の市全体人口に占める割合は減少を続け、平成22年以降は減少が緩やかになっています

<変更> 過年度計画書での記載なし



### ▲ 中心市街地人口の市全体人口に占める割合の推移

※ 中心市街地は、H17年以前とH22年以降とで対象エリアが異なる  
<資料>

伊賀市：国勢調査、ただしR04は、R04.9末日 住民基本台帳  
中心市街地：該当する自治会の各年9月末住民基本台帳



# 1. 人口動態に関する状況

## (8) 中心市街地への移住状況

<対象> 移住コンシェルジュを通じて中心市街地へ移住してきた移住者

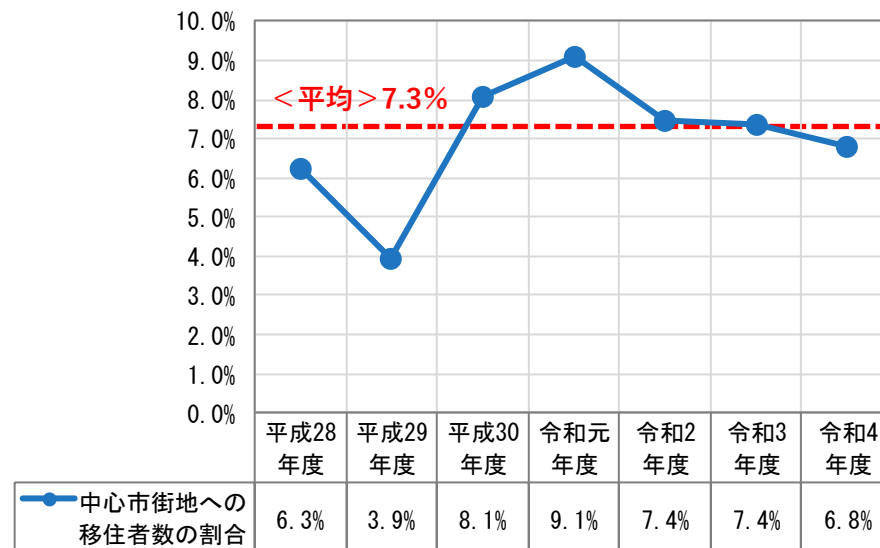
<概要> 中心市街地への移住状況を見ると、30代～40代の子育て世代の移住者がやや多い傾向にあります  
市全域移住者に占める中心市街地への移住者の割合は、平均すると約7%ほどとなっています

<変更> 過年度計画書での記載なし

### ▼ 中心市街地への移住状況

	世帯数	人数	年代	市全域 移住者数	中心市街地への 移住者数の割合
平成28年度	1	2	➤ 40代・40代	32	6.3%
平成29年度	1	2	➤ 50代・40代	51	3.9%
平成30年度	3	5	➤ 40代・40代 ➤ 60代 ➤ 30代・30代	62	8.1%
令和元年度	4	8	➤ 40代・10代・0代 ➤ 70代・70代 ➤ 30代 ➤ 50代・10代	88	9.1%
令和2年度	3	7	➤ 30代・30代 ➤ 30代・30代・0代 ➤ 30代・30代	94	7.4%
令和3年度	4	7	➤ 40代・10代 ➤ 20代・20代 ➤ 60代・60代 ➤ 50代	95	7.4%
令和4年度	3	6	➤ 30代 ➤ 50代 ➤ 20代・20代・0代・0代	88	6.8%
計	19	37		510	7.3%

<資料> 伊賀市企画振興部地域創生課



### ▲ 市全域移住者数に占める中心市街地への移住者の割合

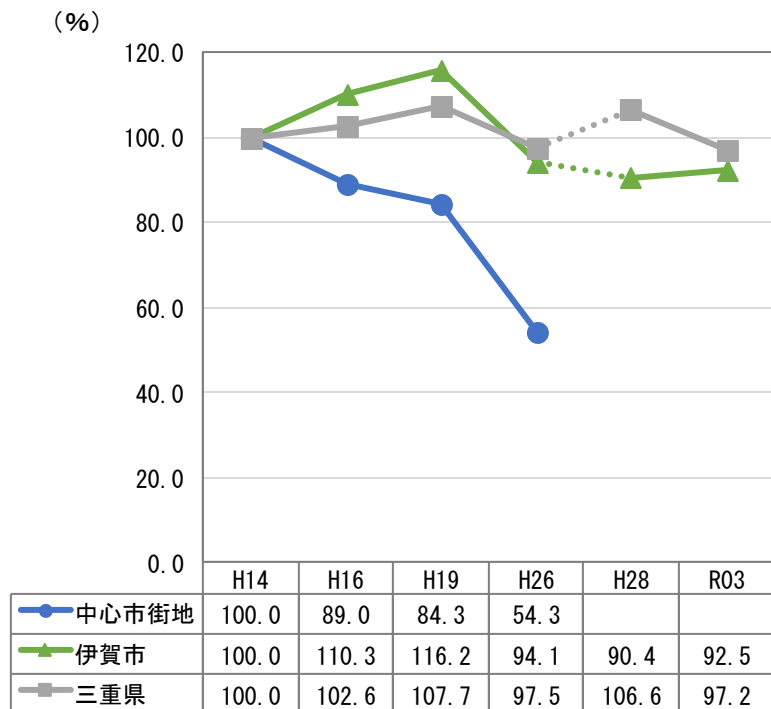
<資料> 伊賀市企画振興部地域創生課

## 2. 経済活力関係

### (1) 小売業の年間商品販売数（売上額）・売り場面積の推移

<概要> 中心市街地における小売業の年間商品販売数（売上額）は、H14からH26にかけて40%以上減少しています  
また、中心市街地における小売業の売り場面積は、H14からH26にかけて約半分ほどに減少しています

<変更> 伊賀市及び三重県は経済センサスを用いてH28とR03を用いた分析に変更

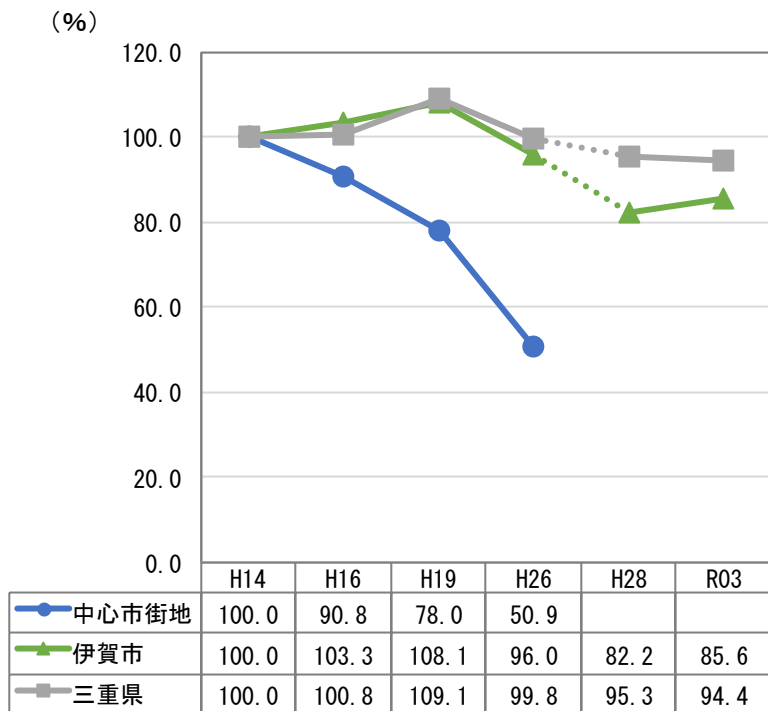


▲ 小売業の年間商品販売数（売上額）の推移  
(H14を100とした場合)

<資料>

中心市街地：H14~H26「商業統計」  
伊賀市・三重県：H14~H26「商業統計」  
H28~R03「経済センサス（活動調査）」

※ 商業統計と経済センサスでは集計方法が異なる



▲ 小売業の売り場面積の推移  
(H14を100とした場合)

<資料>

中心市街地：H14~H26「商業統計」  
伊賀市・三重県：H14~H26「商業統計」  
H28~R03「経済センサス（活動調査）」

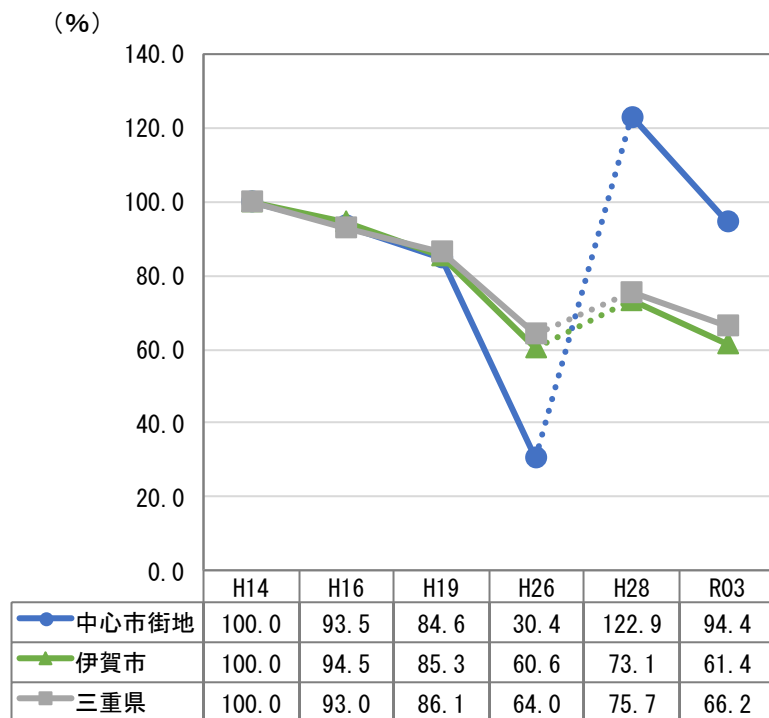
※ 商業統計と経済センサスでは集計方法が異なる

## 2. 経済活力関係

### (2) 小売業の店舗数・従業員数の推移

<概要> 中心市街地における小売業の店舗数及び従業員数は平成28年から令和3年にかけて大きく減少しています

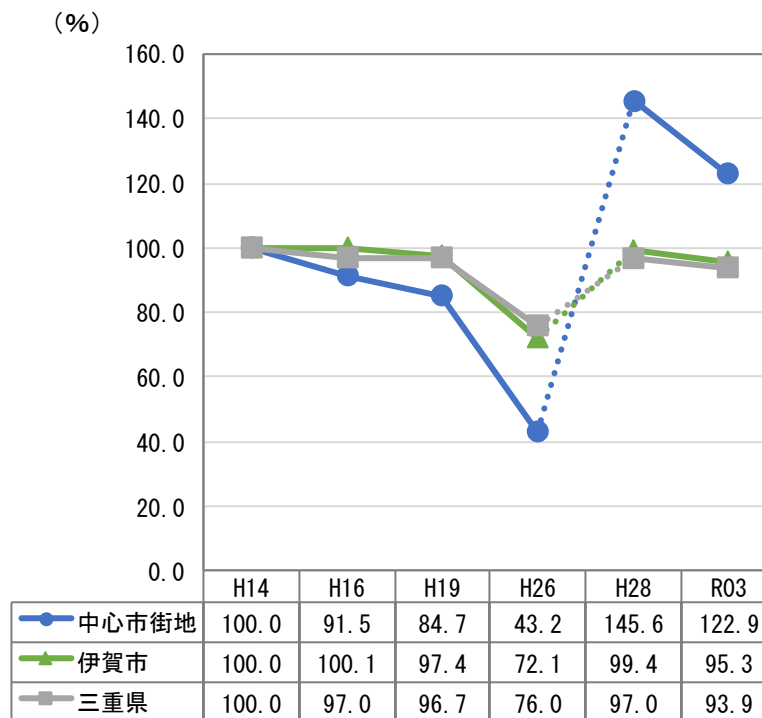
<変更> 「経済センサス」を用いH28及びR03を追加



▲ 小売業の店舗数の推移 (H14を100とした場合)

<資料> H14~H26 「商業統計」  
H28~R03 「経済センサス (活動調査)」

※ 商業統計と経済センサスでは集計方法が異なる



▲ 小売業の従業員数の推移 (H14を100とした場合)

<資料> H14~H26 「商業統計」  
H28~R03 「経済センサス (活動調査)」

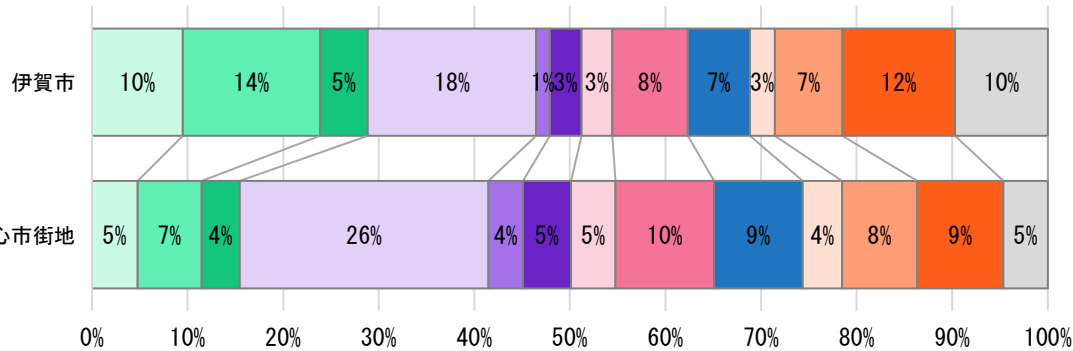
※ 商業統計と経済センサスでは集計方法が異なる

## 2. 経済活力関係

### (3) 大規模小売店舗等の核店舗の状況及び業種別事業所の構成

<概要> 中心市街地の業種別事業所数の割合は小売業が多いですが、小売店舗は大型化・郊外化しており、中心市街地の衰退を招く恐れがあります

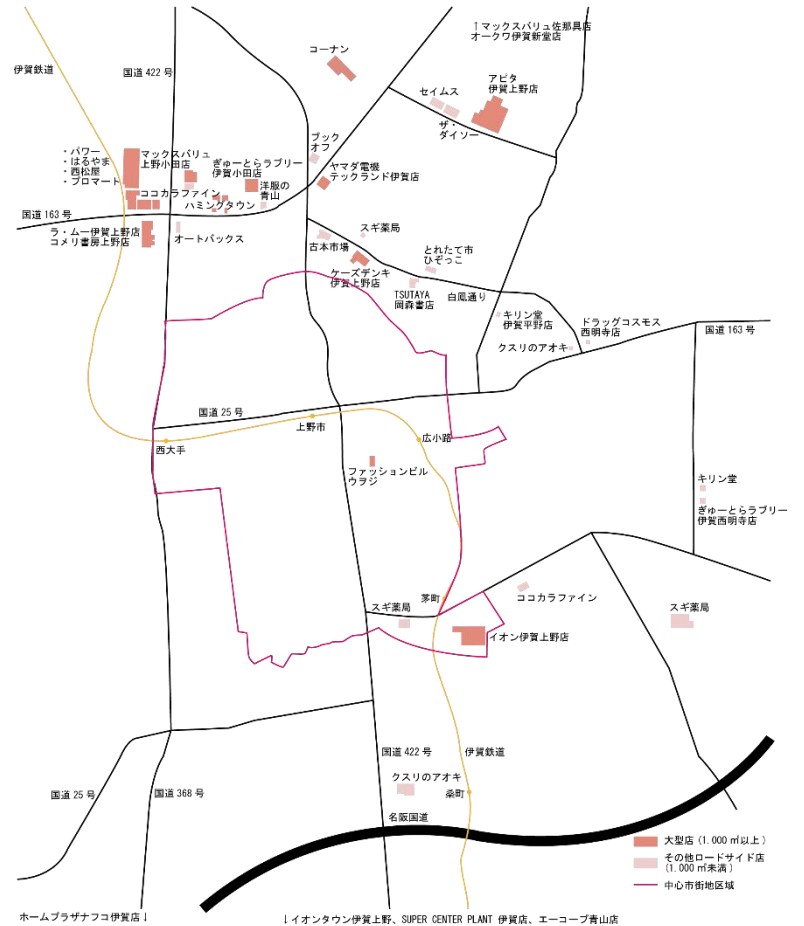
<変更> 中心市街地の業種別事業所数の構成の追加、位置図を最新版に更新予定



- 建設業
- 小売業
- 学術研究、専門・技術サービス業
- 教育、学習支援業
- その他
- 製造業
- 金融業、保険業
- 不動産業、物品賃貸業
- 飲食サービス業
- 医療、福祉
- 卸売業
- 不動産業、物品賃貸業
- 生活関連サービス業、娯楽業
- サービス業（その他）

#### ▲ 中心市街地の業種別事業所数の構成

<資料> R3経済センサス（活動調査）



#### ▲ 中心市街地周辺の大規模小売店舗等の位置図（R5.3時点）

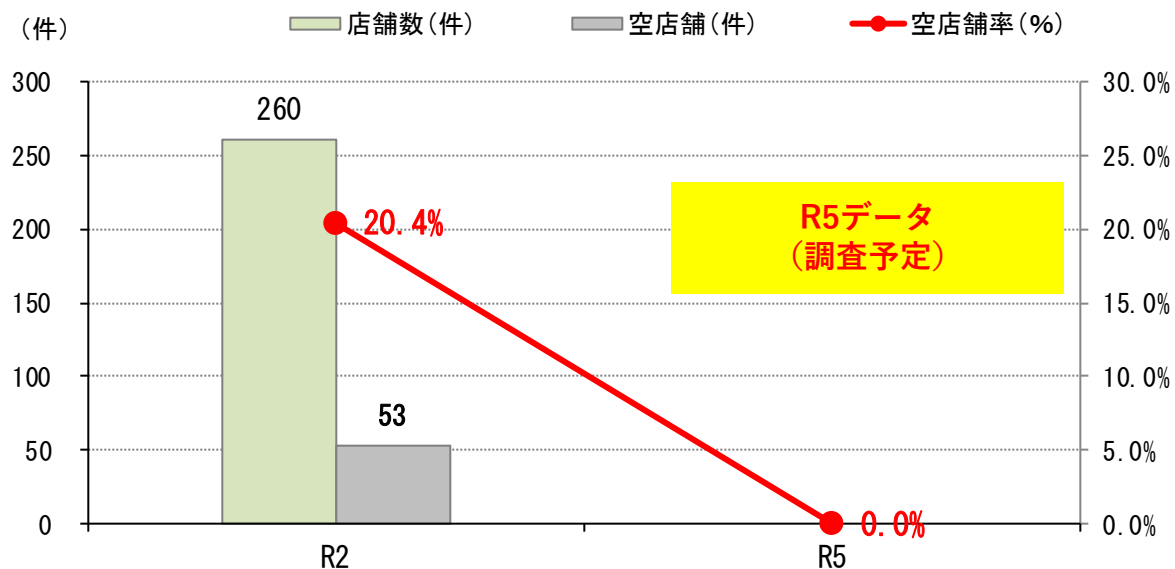
<資料> 伊賀市

## 2. 経済活力関係

### (4) 中心市街地の空き店舗数割合

<概要> 中心市街地外の空き店舗率は、●●●となっており、店舗の利活用が課題となっています

<変更> 最新データを追加予定



▲ 空き店舗率の推移

<資料> 令和2年度空き店舗等情報システム整備及び  
コンサルタント事業の実態調査結果

## 2. 経済活力関係

## (5) 中心市街地に存在する事業所数・従業者数等

<概要> 中心市街地に小売業の店舗数が29.0%占め商業機能が集積していますが、全業種での店舗の集約は19.6%にとどまります

<変更> 過年度計画書での記載なし

## ▼ 小売業の集積状況

	中心市街地	伊賀市	中心市街地が 占める割合
<R3>店舗数（事業所）	202	697	29.0%
<R3>従業者数（人）	1,376	5,759	23.9%
<H26>年間商品販売数（百万円）	8,250	85,694	9.6%
<H26>売場面積（㎡）	13,249	124,877	10.6%

<資料>

店舗数・従業者数：「R3 経済センサス（活動調査）」  
年間商品販売数・売り場面積：「H26 商業統計」

## ▼ 全業種の集積状況

	中心市街地	伊賀市	中心市街地が 占める割合
<R3>店舗数（事業所）	776	3,963	19.6%
<R3>従業者数（人）	8,696	51,567	16.9%

<資料> R3経済センサス（活動調査）

## 2. 経済活力関係

### (6) 都市機能施設等の立地状況

<概要> 中心市街地は伊賀市立地適正化計画において、都市機能誘導区域として設定されています

中心市街地の主要観光施設の利用者数は横ばい傾向でしたが、コロナ禍の影響により令和2年に激減しています

<変更> 過年度計画書での記載なし

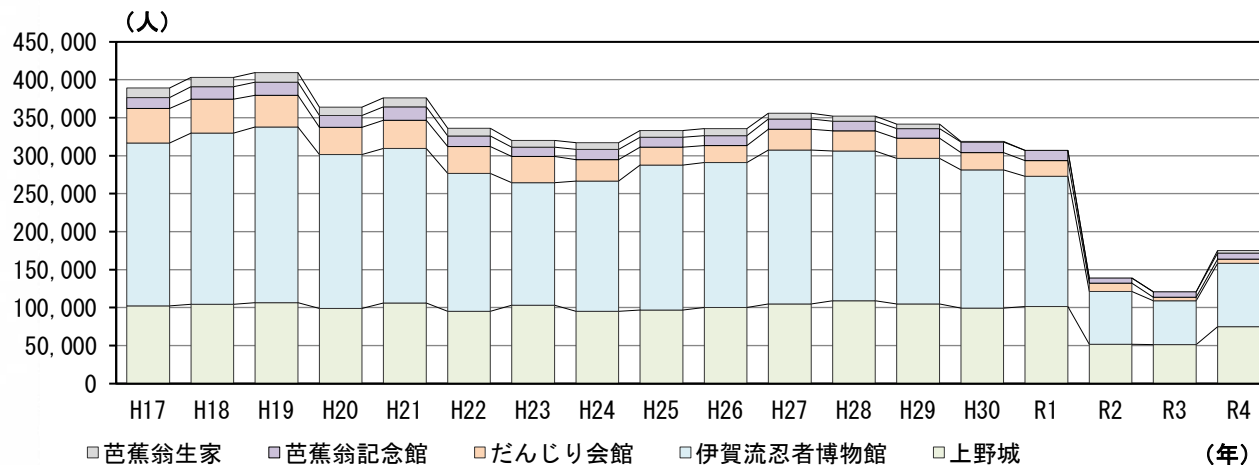


#### ▼ 中心市街地の都市機能施設立地状況 (令和5年9月時点)

分類	都市機能施設	施設数
市役所・国出先機関等	コミュニティ施設	1
	裁判所	1
	検察庁	1
教育施設	幼稚園	1
	小学校	1
	中学校	1
	高等学校	1
	図書館	2
文化観光施設	歴史(城・史跡・博物館等)	13

分類	都市機能施設	施設数
福祉施設	老人福祉	6
	児童福祉	1
	保育園	1
医療施設	内科	9
	外科(整形外科を含む)	0
	小児科	2
	眼科	1
	歯科	11
金融機関・郵便局	銀行・信用金庫・JAバンク	6
	郵便局	4

#### ▼ 主要観光施設(博物館・美術館)の年間利用者数の推移

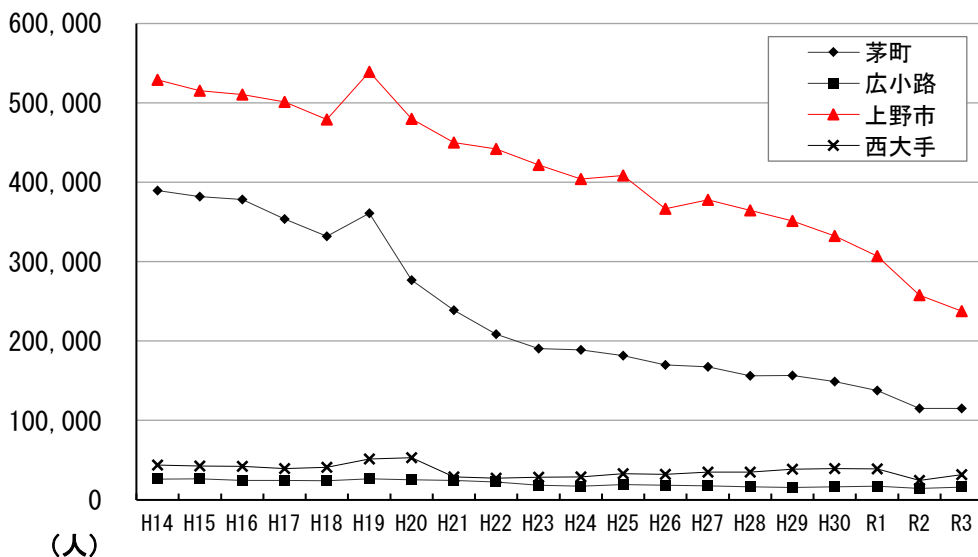


## 2. 経済活力関係

### (7) 中心市街地内における鉄道駅の乗降客数

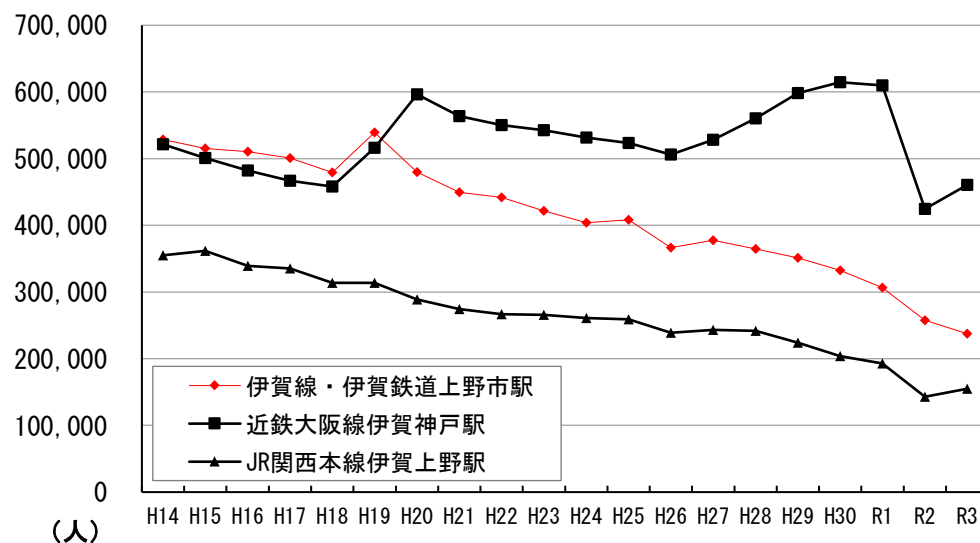
<概要> 中心市街地の上野市駅及び茅町駅の年間利用者数は漸減しており、コロナ禍により令和2年以降は大きく減少しています

<変更> R3年度追加



▲ 中心市街地内伊賀鉄道4駅における年間乗降客数の推移

<資料> 三重県統計書



▲ 伊賀市主要鉄道駅の年間乗降客数の推移

<資料> 三重県統計書



## 2. 経済活力関係

### (8) 中心市街地におけるバス路線の運行本数・利用者数

<概要> 運行本数及び年間利用者数は、減少傾向であり、コロナ禍の影響によりR3年は大きく減少たもののR4は若干増加しています。

<変更> R5の運行本数を追加

#### ▼ 中心市街地へのアクセスバス現況

運行会社	路線名称	運行本数						年間利用者数(人)				備考
		H17		H29		R3		H17	H29	R03	R04	
		平日	休日	平日	休日	平日	休日					
三重交通(株)	高速伊賀大宮線	2	2	2	2	2	2					(利用者数不明)
	名古屋上野高速線	18	18	16	16	12	12	110,886	85,606			//
	高速伊賀大阪線	12	12	0	8	(休止)			23,651	(休止)	(休止)	
	上野名張線	28	26	31	21	31	22		125,921	82,823	87,918	
	阿波線	23	19	18	14	18	14		66,661	39,197	39,639	
	玉滝線	18	16	16	8	17	8		29,502	14,574	13,456	
三重交通(株)・奈良交通(株)	上野・山添(天理)線	13	13	10	8	10	8		49,565	24,121	25,502	
伊賀市から 三重交通(株)へ運行委託	諏訪線	15	12	11	8	9	/	30,225	16,796	4,092	4,168	R2から路線統合
	予野線	8	8	8	8			17,966	8,625			
	柘植線	14	10	12	10	12	10	35,650	16,760	14,244	16,728	
	西山線	23	20	23	19	16	/	60,016	35,943	13,622	13,488	R2から路線統合
	島ヶ原線	10	10	10	10			33,632	18,041			
	友生線	12	11	12	11	10	10	27,746	17,014	14,016	14,551	
	月瀬線	9	9	9	7	11	7	17,693	29,486	12,542	13,778	
	コミュニティバスにんまる	22	19	19	19	19	19	58,048	25,855	19,582	26,643	

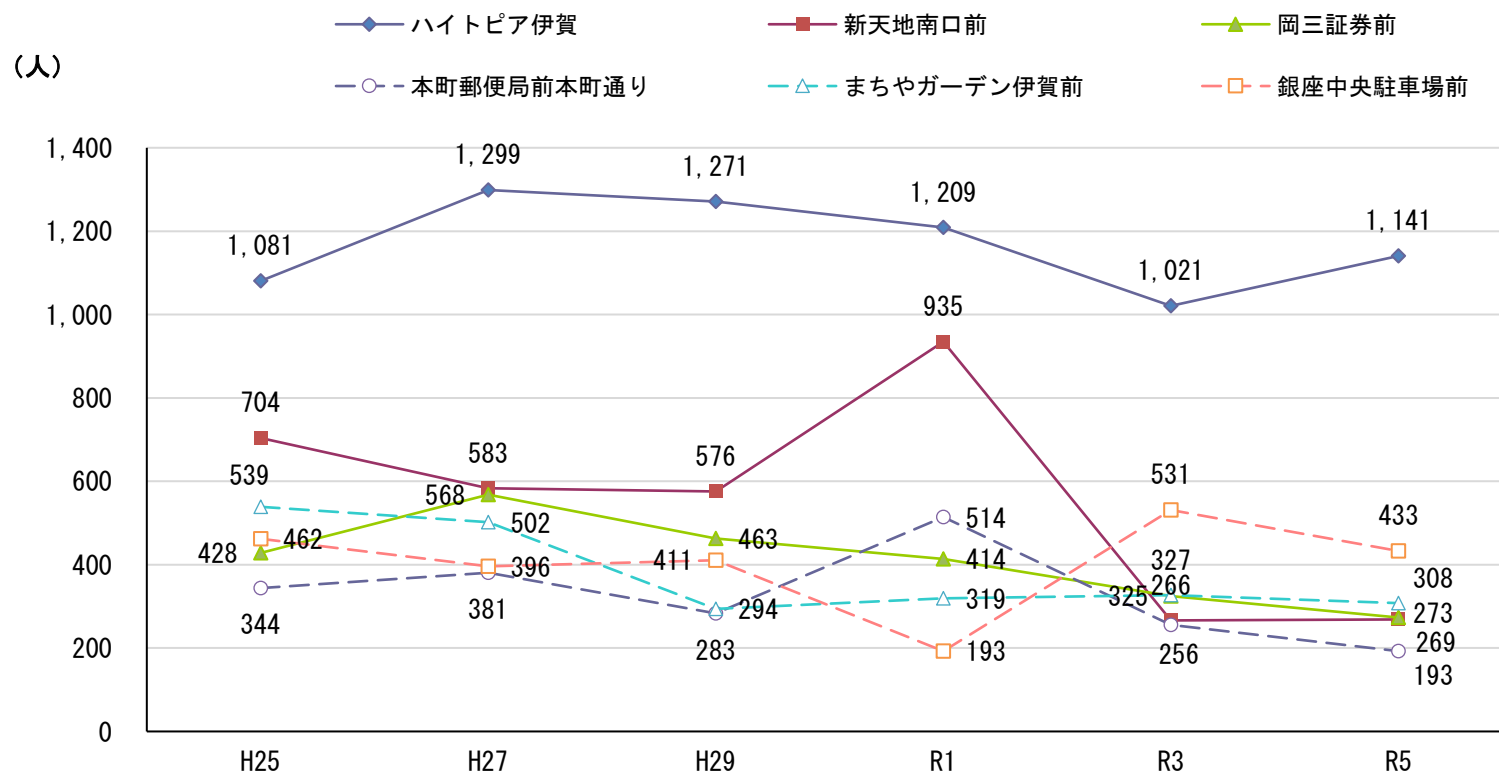
※ 運行本数は、上野市駅発着分のみ掲載  
<資料> 伊賀市調べ

## 2. 経済活力関係

### (9) 主要道路及び主要交差点の自転車通行量、歩行者通行量

<概要> 中心市街地の歩行者及び自転車通行量は、やや減少傾向にあります。ただし、ハイトピア伊賀については若干増加傾向にあります。

<変更> R5追加



▲ 歩行者及び自転車通行量の推移

<資料> 上野商工会議所通行量調査

## 2. 経済活力関係

### (10) 中心市街地と周辺の地価

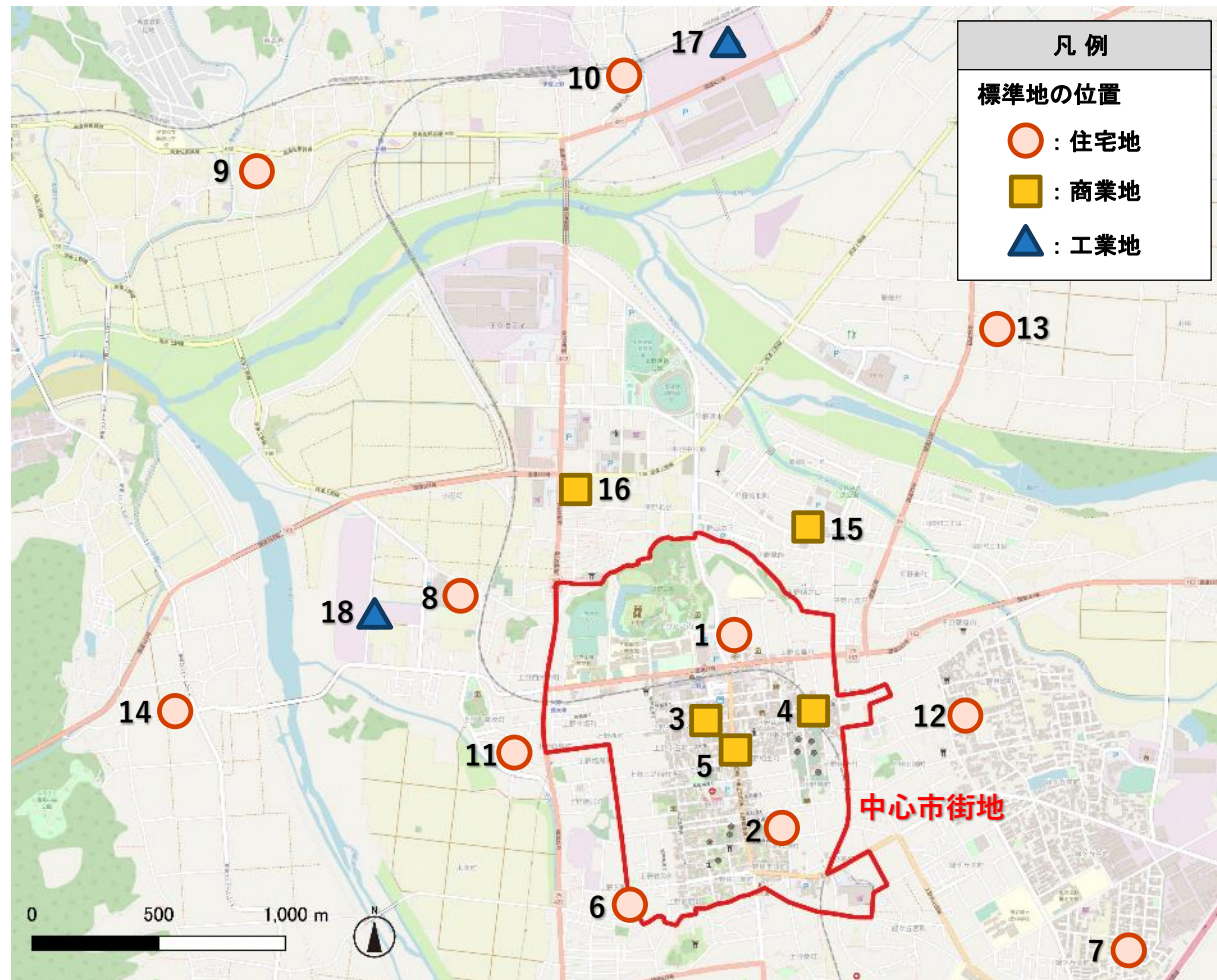
<概要> 中心市街地及び周辺の地価は全体的に下降傾向であり、特に中心市街地の商業地の下落幅が大きいです

<変更> 過年度計画書での記載なし

#### ▼ 中心市街地と周辺の地価の推移【地価単位：円/㎡】

		標準値の分類	R2	R3	R4	R5	R5/R2 比	
中心市街地	住宅地	伊賀市上野丸之内 131 番3	43,800	42,600	41,600	41,500	94.7%	
		上野池町 1282 番	36,500	35,500	34,800	34,500	94.5%	
	商業地	上野東町 2968 番	51,000	49,500	48,300	47,700	93.5%	
		上野農人町 428 番 6	36,700	35,600	34,900	34,400	93.7%	
		上野東町 2961 番	69,300	67,200	65,800	61,200	88.3%	
中心市街地の周辺	住宅地	上野万町 2252 番	31,100	30,300	29,700	29,400	94.5%	
		緑ヶ丘南町 3968 番 12	40,200	39,400	39,100	39,000	97.0%	
		小田町字南出 1499 番7	32,000	31,000	30,500	30,200	94.4%	
		東高倉字田中寺 1244 番外	13,700	13,300	13,100	13,000	94.9%	
		三田字出口 1086 番外	23,700	23,100	22,800	22,600	95.4%	
		上野福居町 1263 番 6	26,700	26,200	26,000	25,900	97.0%	
	商業地	上野田端町 920 番25	31,700	31,200	30,900	30,800	97.2%	
		服部町字中之坊 1116 番22	28,200	27,700	27,400	27,200	96.5%	
		長田字樋口 1018 番	9,700	9,600	9,500	9,400	96.9%	
		平野西町 61 番外	72,200	71,000	69,900	69,200	95.8%	
		小田町字稲久保 238 番1外	58,300	57,100	56,200	55,600	95.4%	
		工業地	三田字東大町 410 番 3外	13,800	13,700	13,700	13,800	100.0%
			小田町字西出 1657 番外	13,400	13,300	13,300	13,300	99.3%

<資料> 国土交通省「標準地の単位面積当たりの価格等」



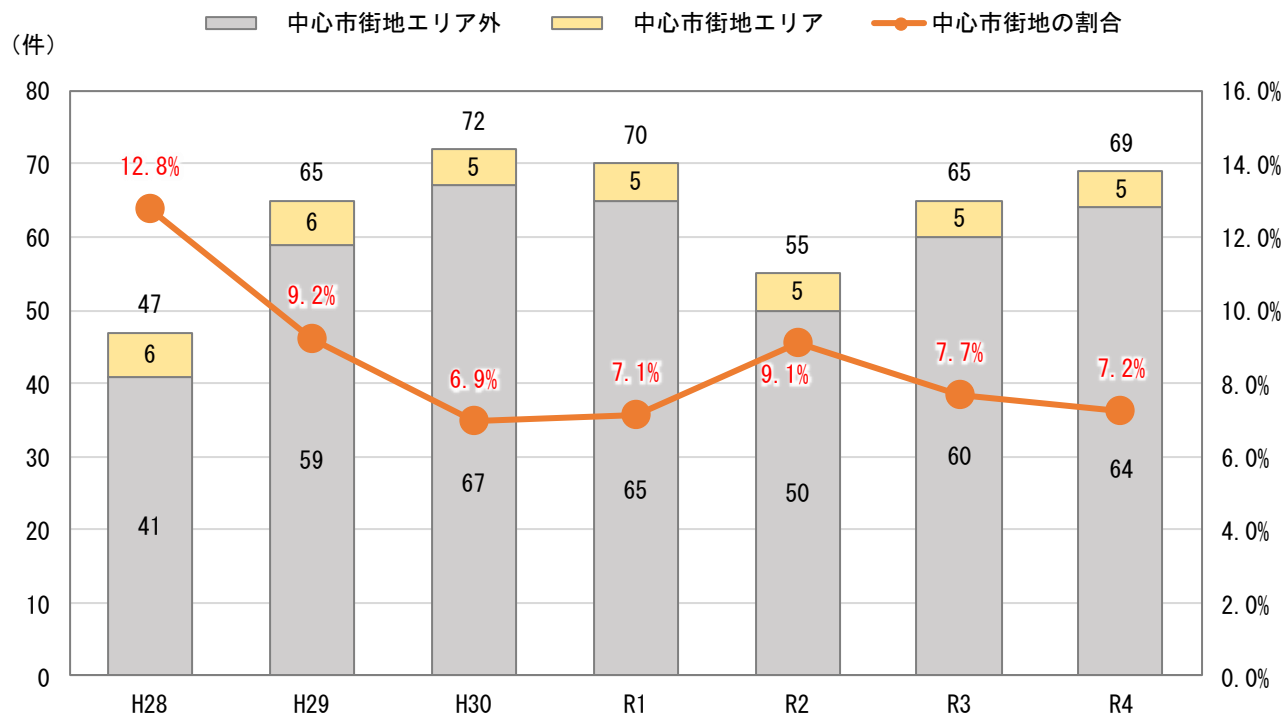
## 2. 経済活力関係

### (11) 中心市街地エリア内の空家の推移

<対象> 空き家情報バンクの登録申請数

<概要> 中心市街地の空き家情報バンクの登録申請数は、年間5～6件であり、全体の8%前後となっています

<変更> 過年度計画書での記載なし



▲ 空家（空き家情報バンクの登録申請数）の推移

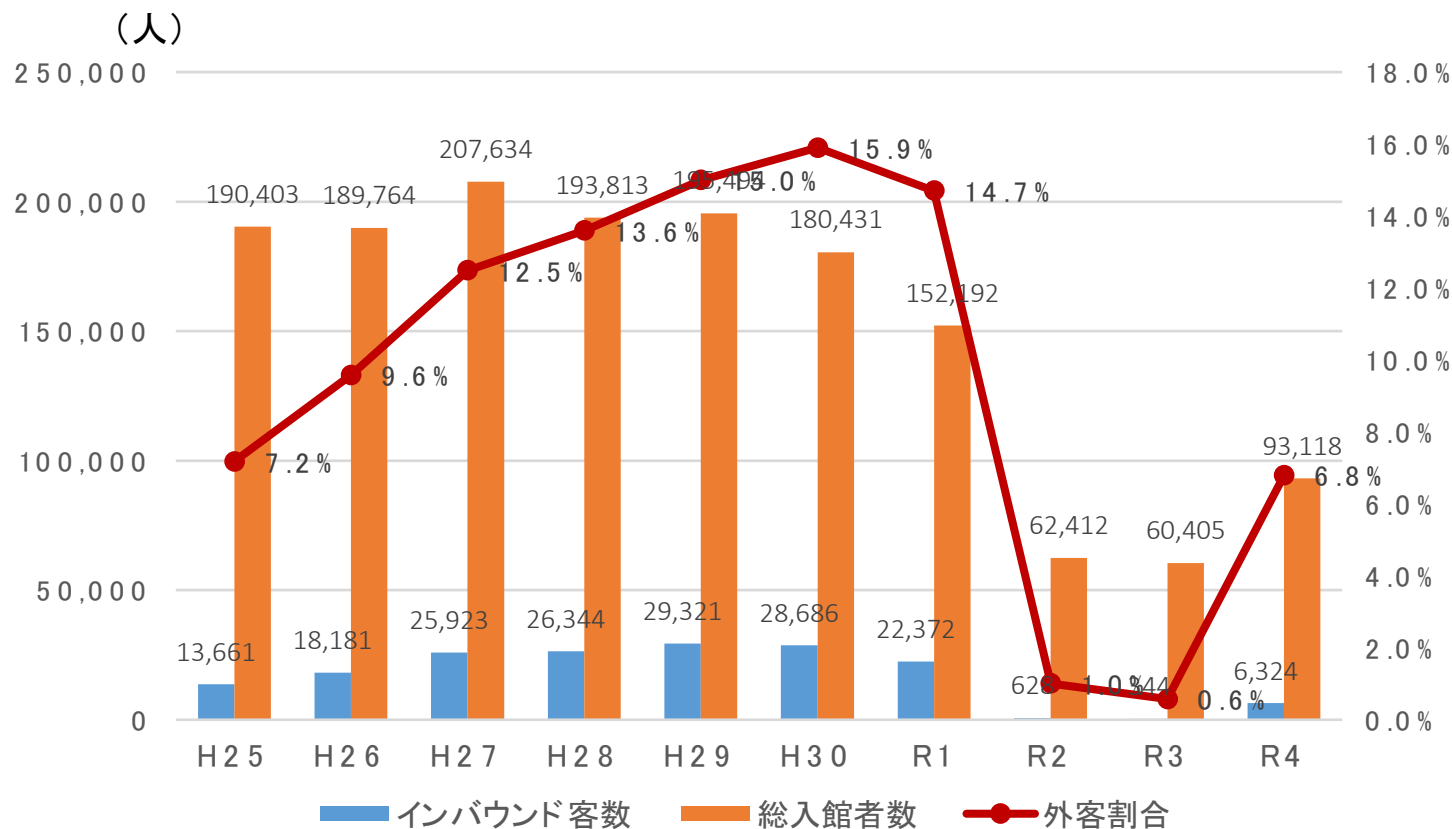
<資料> 伊賀市

## 2. 経済活力関係

### (12) インバウンドの状況

<概要> 伊賀流忍者博物館の外国人観光客の入込みは、コロナを機に大きく減少したものの、令和4年は若干増加し6千人超となっています

<変更> 過年度計画書での記載なし



▲伊賀流忍者博物館 外国人観光客入込み実績の推移

資料：忍者博物館提供

### 3. 中心市街地における移動実態

#### (1) 通行人口分析

<概要> 中心市街地エリアでは、国道163号を挟んで南北に通る銀座通りに通行が集中しており、本町通りより南では東西の通行が少ないことがうかがえます。

<変更> 過年度計画書での記載なし

通行人口分析 エリア名: b0453\_上野市駅



集計方法:  のビューザ数  全人口推計値

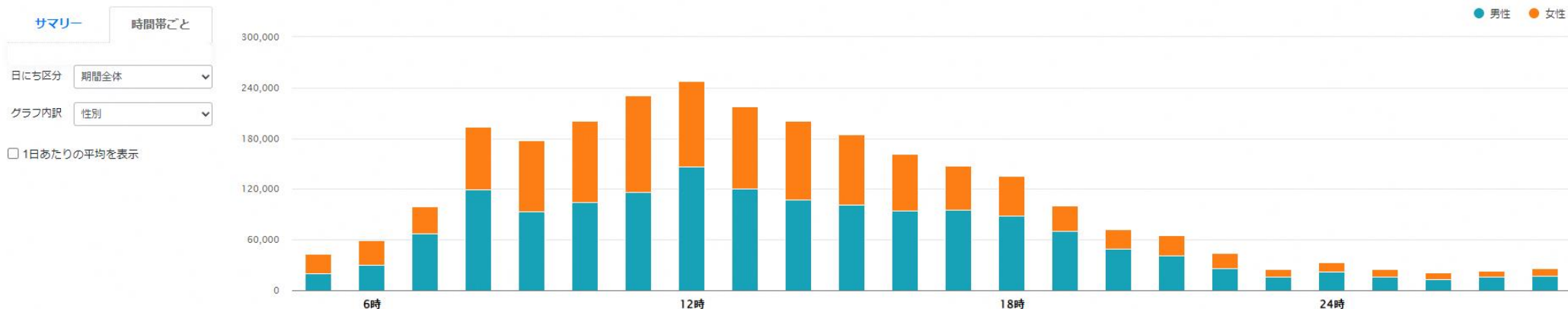
データ期間: 2022-04-01 ~ 2023-03-31

移動手段:  通行者全体  自動車  徒歩

属性条件:

- 性別
  - 男性
  - 女性
- 年代別
  - 20代
  - 30代
  - 40代
  - 50代
  - 60代
  - 70歳以上
- 居住者/勤務者/来街者別
  - 居住者
  - 勤務者
  - 来街者

上記の条件で集計を再実行



#### ▲KLAによる主要動線分析結果

出典：技研商事インターナショナル「KDDI Location Analyzer」auスマートフォンユーザーのうち個別同意を得たユーザーを対象に、個人を特定できない処理を行って集計している。

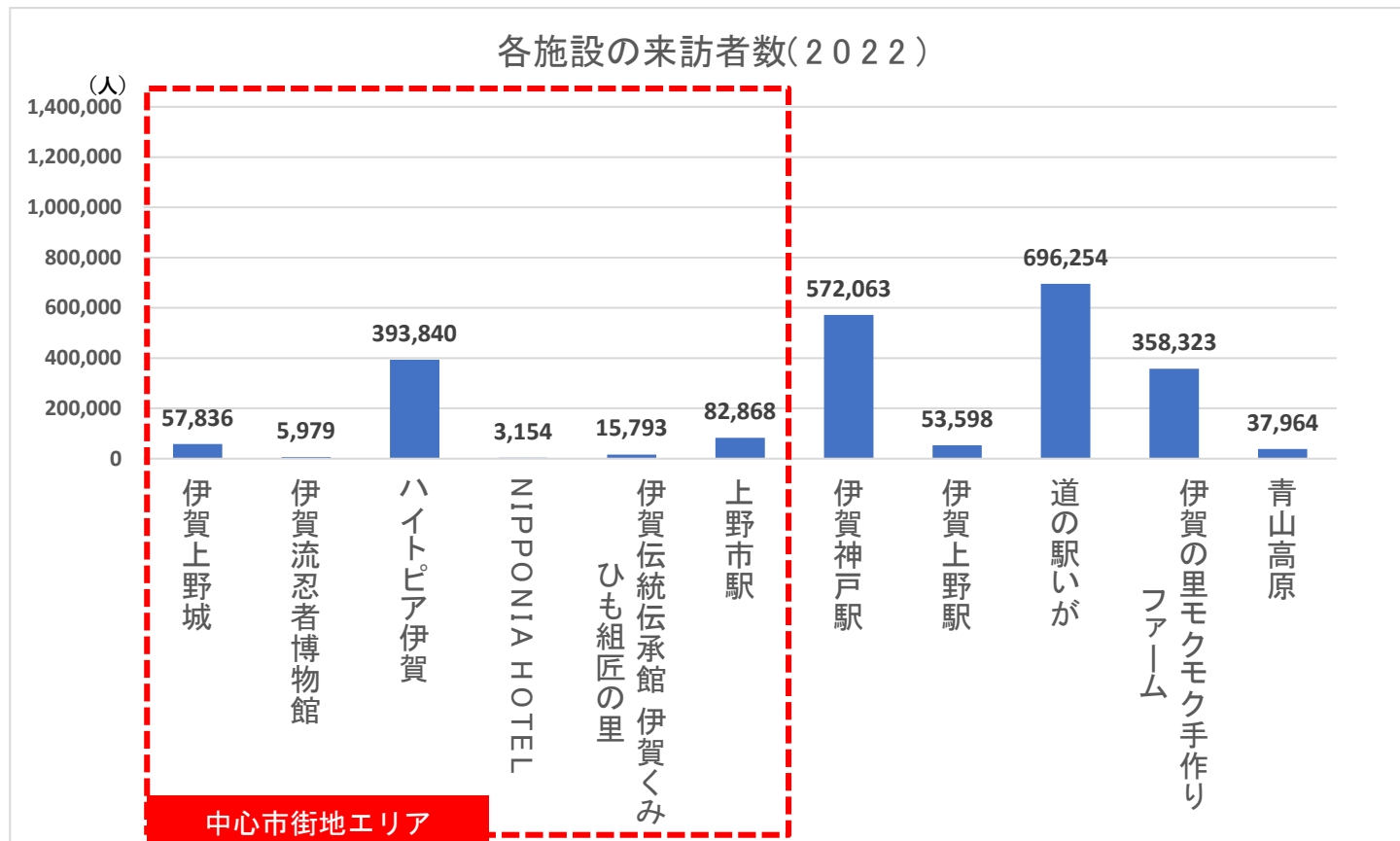
※上野市駅を中心とした半径0.8kmの園内のエリアの全道路を対象に2022/4/1-2023/3/31の1年間の通行人口（徒歩）を集計

### 3. 中心市街地における移動実態

#### (2) 来訪者分析

<概要> 道の駅いが、伊賀神戸駅、伊賀の里モクモク手作りファームなど、来訪者が多い施設は郊外に多く見られます。一方、中心市街地エリアでは、ハイトピア伊賀への来訪がもっと多くなっています。

<変更> 過年度計画書での記載なし



▲KLAによる来訪者分析結果

※各施設の開館時間を対象に、2022/4/1-2023/3/31の1年間を対象に集計

出典：技研商事インターナショナル「KDDI Location Analyzer」auスマートフォンユーザーのうち個別同意を得たユーザーを対象に、個人を特定できない処理を行って集計している。

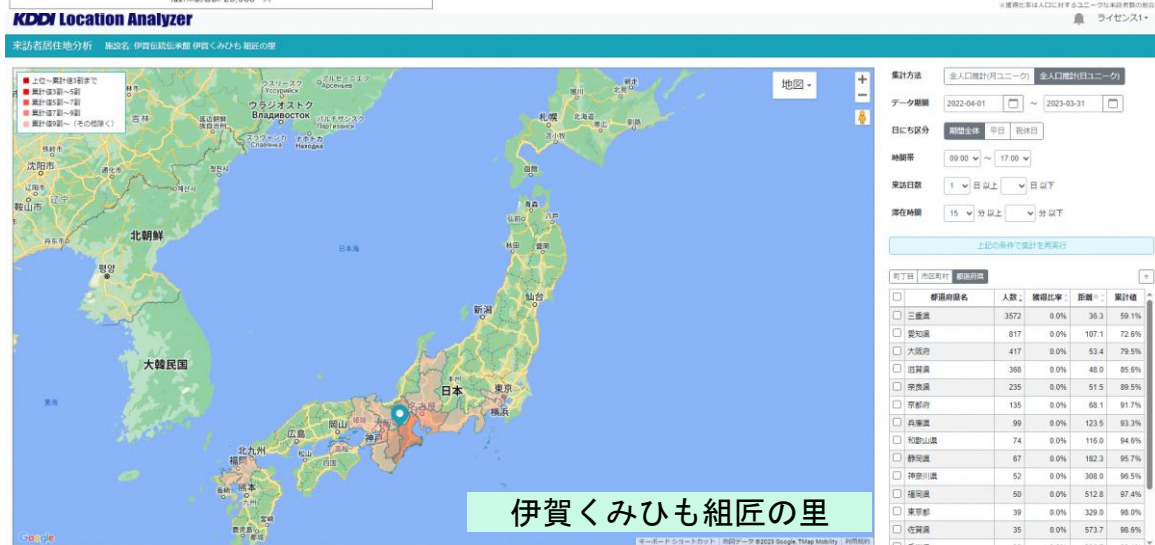
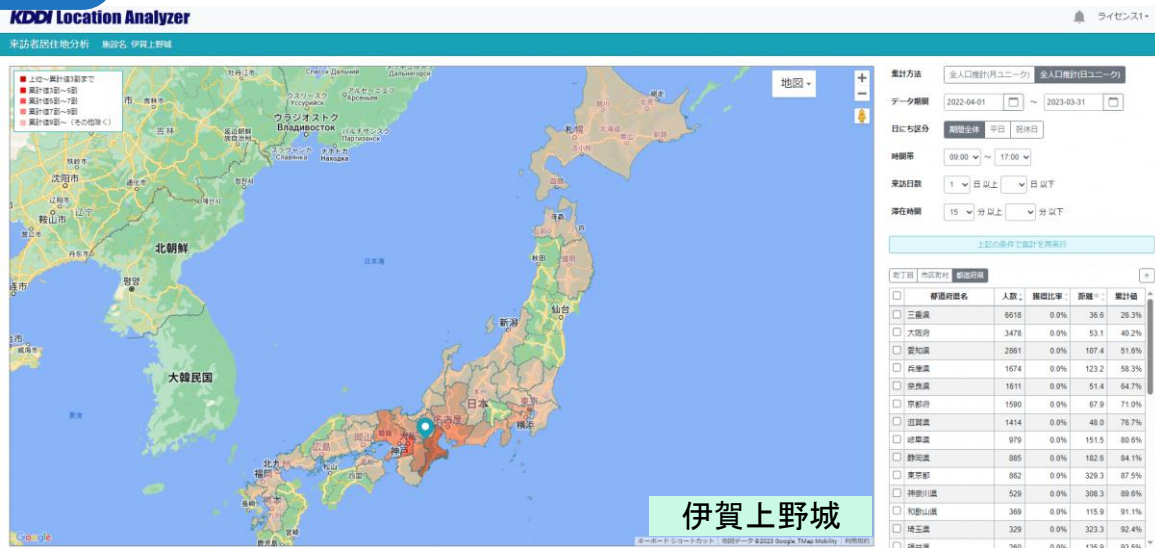
### 3. 中心市街地における移動実態

#### (3) 主要施設の居住地分析 (1/2)

##### <概要>

- ・上野城エリアの主要施設（伊賀上野城、伊賀くみひも組匠の里）、城下町エリアの主要施設（ハイトピア伊賀、NIPPONIA HOTEL）の来訪者の居住地を見たところ、伊賀上野城は、全国からの来訪者が見られ、特に三重県、大阪府からの来訪者が多い。
- ・それに対し、伊賀くみひも組匠の里は関東以北の都道府県からの来訪は見られず、中部、関東、九州地方からの来訪が確認された。

##### <変更> 過年度計画書での記載なし



出典：技研商事インターナショナル「KDDI Location Analyzer」  
auスマートフォンユーザーのうち個別同意を得たユーザーを対象に、個人を特定できない処理を行って集計している。

▲KLAによる居住地分析結果（各施設開館時間に15分以上滞在、全期間合計）



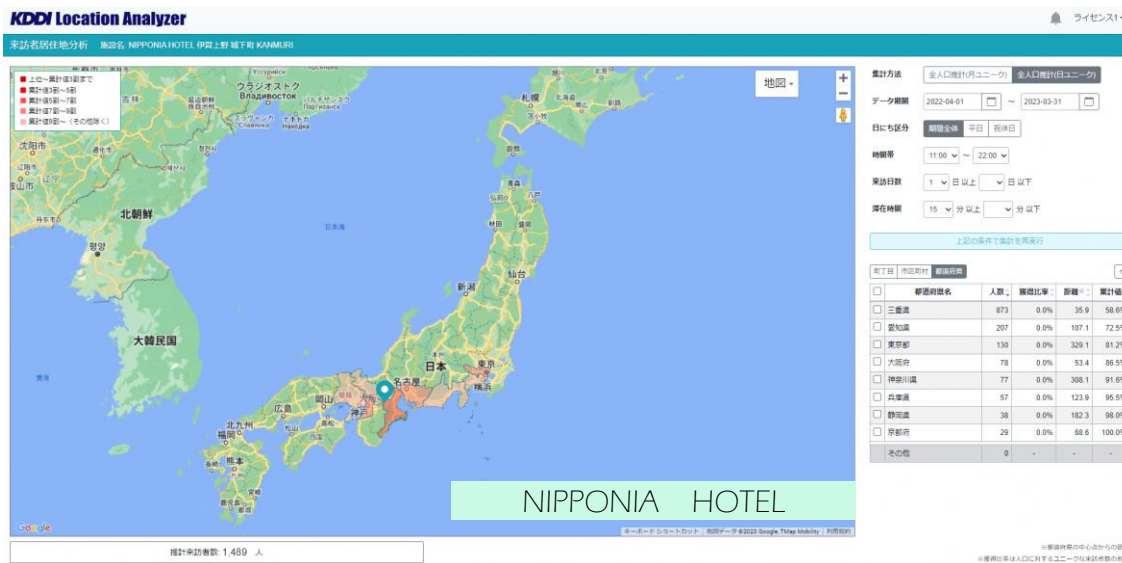
### 3. 中心市街地における移動実態

#### (3) 主要施設の居住地分析 (2/2)

##### <概要>

- ・ 城下町エリアを見てみると、ハイトピア伊賀は、東北地方、九州地方は少ないものの、全国からの来訪者が見られ、特に三重県からの来訪者が多い。
- ・ 一方、NIPPONIA HOTELは、来訪者の都道府県は限られ、三重県、大阪府、東京都からの来訪が多い。

##### <変更> 過年度計画書での記載なし



出典：技研商事インターナショナル「KDDI Location Analyzer」  
auスマートフォンユーザーのうち個別同意を得たユーザーを対象に、個人を特定できない処理を行って集計している。

▲KLAによる居住地分析結果（各施設開館時間に15分以上滞在、全期間合計）

## b) 中心市街地活性化に関する課題

現状整理		
人口動態に関する状況	居住人口	▶ 中心市街地の <b>人口減少は加速</b> している（S35年の23,493人からR4年の7,154人、市人口の8%）。
	自然増減・社会増減	▶ 中心市街地の自然増減は終始、死亡数が出生数を上回り、また、社会増減も <b>転出数が転入数を上回る傾向</b> であり、人口が減少している。
	高齢化	▶ 中心市街地の高齢化率はH22には30%を超え、伊賀市全体及び三重県より高齢化が進行しているが、近年増加率は若干緩やかとなっている。ただし <b>38.1%と高水準</b> である。
	居住者の世帯状況（家族形態）・世代構成	▶ 中心市街地の世帯数及び一世帯当たりの人数も減少傾向にある。また、核家族が進んでおり、 <b>65歳以上の単独世帯</b> の割合も高い。
	中心市街地への移住状況	▶ 市全域に占める移住者に対する <b>中心市街地への移住者割合は約7%</b> 。30代～40代の子育て世代の移住者がやや多い傾向。
経済活力関係	小売業	▶ 小売業の年間商品販売数（売上額）、売り場面積は、H14からH26にかけて40～50%減少。 ▶ 小売業の店舗数及び従業員数は平成28年から令和3年にかけて大きく減少。
	大規模小売店舗等の核店舗の状況及び業種別事業所の構成	▶ 小売店舗は <b>大型化・郊外化</b> している。
	空き店舗数割合	▶（調査中）
	事業所数・従業者数等	▶ 商業機能が集積しているものの、 <b>全業種での店舗の集約は19.6%</b> にとどまっている。
	都市機能施設等の立地	▶（精査中）
	公共交通の利用状況	▶ 上野市駅及び茅町駅の年間利用者数は漸減している。 ▶ バスの運行本数、年間利用者数も減少傾向。 <b>コミュニティバスにんまるはコロナ前の水準に回復</b> 。
	自転車・歩行者通行量	▶ 自転車・歩行者通行量は、H25と比較するとやや減少傾向。ただし、 <b>ハイトピア伊賀</b> については若干増加傾向。
	地価	▶ 中心市街地及び周辺の地価は全体的に下降傾向であり、特に <b>中心市街地の商業地</b> の下落幅が大きい。
	空家率	▶ 中心市街地の空家率は、伊賀市全体よりも高く10.2%であり、中心市街地の空洞化が進行している。
	インバウンド	▶ 伊賀流忍者博物館の外国人観光客の入込みは、コロナを機に大きく減少したものの、 <b>回復傾向</b> 。

## b) 中心市街地活性化に関する課題

現状整理		
利用者の 移動実態	主要動線	▶国道163号を挟んで南北に通る <b>銀座通りに通行が集中</b> しており、本町通より南では東西の通行が少ない
	施設来訪者	▶来訪者が多い施設は郊外に多く、中心市街地では「ハイトピア伊賀」への来訪が多い。
	来訪者の居住地	▶上野城エリアの主要施設（伊賀上野城、伊賀くみひも組匠の里）： 伊賀上野城へは伊賀市、津市、名張市を中心に <b>中部、近畿圏から広く来訪者がある</b> が、伊賀くみひも組匠の里は中部、近畿圏からの来訪があるものの、 <b>一部に限られている</b> 。 ▶上野城下町エリアの主要施設（ハイトピア伊賀、NIPPONIA HOTEL）： ハイトピア伊賀は、伊賀市からの来訪を中心に、中部、近畿圏から広く来訪者がある。一方、NIPPONIA HOTELは、伊賀市、名張市からの来訪が多い他、中部、近畿圏からの来訪があるものの、 <b>一部に限られている</b> 。

## b) 中心市街地活性化に関する課題

市民・来訪者アンケート、事業者ヒアリング、ワークショップ  
結果等も踏まえて追記予定

### ■ SWOT（現状認識）

#### Strength（強み）

- ・「忍者のまち」としてのイメージが広く認知されており、歴史文化的な観光資源も豊富にある。
- ・古民家等再生活用事業（城下町ホテル事業）等により、空家の有効活用が進み、中心市街地に魅力的な拠点が増えている
- ・城下町エリアは、道路美装化による歩行者空間整備事業等により、街並みに配慮した明るい歩行空間が整備されている。
- ・大阪、京都、名古屋といった大都市の中間地点に位置し、鉄道を利用したアクセスに恵まれている。
- ・インバウンドにとっては、中部国際空港と関西国際空港の両空港からのアクセスも可能のため、広域周遊ルートの立ち寄り点となり得る。

#### Weakness（弱み）

- ・中心市街地の人口は昭和35年以降、令和4年まで一貫して減少傾向にあり、高齢化の進行も深刻である。
- ・空店舗等情報システム整備及びコンサルタント事業等により、空店舗活用を進めているが、中心市街地の小売商業の郊外化・大型化も相まって、中心市街地の利便性低下や商業活動縮小は回復の兆しが見えていない。
- ・上野城や伊賀流忍者博物館への施設観光が大半を占め、城下町まで観光客を呼び込めていない。
- ・全国へPRしている物産（伊賀牛、伊賀米、組紐、伊賀焼等）など誘客に有効な資源を十分活かし切れていない。
- ・気軽に入れる観光客向けの土産物店や昼夜の飲食店のイメージがない。

#### Opportunity（機会）

- ・まちなか移住コンシェルジュ事業やまちなか居住のための支援事業により移住者が増加傾向にある。
- ・主要事業である空店舗活用も増加傾向にある。空き家活用も進んでいる。
- ・コロナ感染拡大を経て、地方移住への関心の高まりや新たな働き方・暮らし方が普及しつつある。
- ・R4.10の入国制限の緩和や円安傾向の他、コロナの「5類」移行などでインバウンドを含む観光客の増加が期待される。R7には、大阪関西万博の開催が予定されている。
- ・PFI事業による「にぎわい忍者回廊整備事業」で旧市庁舎への複合施設整備や忍者体験施設の開業（R6.11）が予定されている。
- ・忍者（Ninja）は外国人の認知度が高く、忍者体験は東京浅草などでも人気の観光メニューである。

#### Threat（脅威）

- ・中心市街地へのアクセスバスの利用者、本数が減少傾向にある他、中心市街地の主要駅である上野市駅、茅町駅は軒並み乗車人員が減少している。人口減少や高齢化の進行によりコミュニティバスの運行の縮小等、生活上の利便性がさらに低下する可能性がある。

### ➤ 課題①上野城エリアと城下町エリアの拠点の魅力化とネットワーク強化による回遊性の向上

- ・ 上野城エリアの施設観光で終わらせないため、城下町エリアでの魅力的な目的地の形成が必要
- ・ 点在する個々の魅力的な拠点をつなげるストーリーや仕掛け、回遊ルートの分かりやすさが必要

### ➤ 課題②居住者が住み続けられ、移住希望者も住みたいと思える住環境の利便性の維持・向上

- ・ 都市機能誘導区域に位置付けられており、市全体の都市機能を支えると共に、まちなか居住の拠点として利便性の維持・向上を図っていくことが必要
- ・ 高齢化の進行が顕著であり、まちの維持・再生には若い世代の居住を促進することが必要

### ➤ 課題③インバウンド含む観光客向けの対外的な情報発信の強化

- ・ 中心市街地内でこれまで整備された拠点等のPRが不足していて効果につなげていない。
- ・ アフターコロナや今後予定されている万博開催等による交流人口増の機会を逃さないため、「にぎわい忍者回廊」を含め、中心市街地を核とするまちなか観光を対外的に大々的にPRすること必要