

### 第3回 伊賀市中心市街地活性化基本計画策定委員会 議事要旨

- 日時 : 2023 (令和5年) 9月26日 (火) 14:00~16:00
- 場所 : 伊賀市役所 202・203 会議室
- 出席者 : 久隆浩委員長、菊野善久副委員長、藪本弘子委員、福永真司委員、山本禎昭委員、中村忠明委員、松井隆昇委員、濱津享助委員、木宮康介委員、豊福裕二委員、杉山美佐委員、竹島弘美委員、濱崎久美委員、大森秀俊委員
- 事務局 : 産業振興部 堀部長、堀川次長、中心市街地推進課 内田主幹、乾主任、藤山 伊賀市中心市街地活性化協議会 山崎事務局長、上野商工会議所 佐治事務局長

#### 1. 開会

#### 2. あいさつ

久隆浩委員長によりあいさつ

#### 3. 協議事項

##### (1) 目標指標の設定について

- ・ KLA の分析において、伊賀市内の居住者の居住地は細かい部分までは把握できないものか。(委員)
  - KDDI のスマホ所有者の GPS を読み込み、22 時から 5 時まで GPS がいるところを居住地とみなして居住者と分別しているが、具体的な居住地までは把握できない。(事務局)
  - 伊賀市の居住者が中心市街地にどのように足を運んでいるのか気になる。特に旧上野市庁舎を図書館に改修すると市民が多く利用する施設になるため、施設利用後の人の流れを考えても良いと考えた。まちなかのにぎわいとして、平日は市民がどのように中心市街地を利用するのかという視点もかなり大事だと考えている。このような分析は難しいものか。(委員)
  - 本日は資料として配付していないが、KLA の通行人口分析によって、居住者、来街者、勤務者別に中心市街地の利用傾向の違いが見えた。来街者は銀座通りの利用が多く、居住者は本町通りなど、中心市街地の中の部分を利用している傾向が把握できた。今後はこの分析も進めていきたい。(事務局)
  - 来街者アンケートにおいて中心市街地への交通手段や居住されている地域は確認するため、クロス分析をさせていただく。(事務局)
- ・ 中心市街地として、人口増加の中でも若い世代に住んでほしいという方向性を持っている。例えば、鉄砲町では若者の住宅が増えており、高齢化率は 20%程度まで落ちている。目標設定において高齢化率や一世帯あたりの人口を重視すると内容がはっきりすると考える。

また、第1期、第2期計画ともに商店に対する空き家・空き店舗支援に主眼が置かれているが、商店のみではなく、企業オフィスや事務所進出の支援策も検討していただきたい。中心市街地活性化に取り組んでいる全国の自治体はオフィスの進出支援等にも多く取り組んでいると思うため、そのあたりも参考にしていきたい。(委員)

→ ある自治体の商店街の理事長から、「空き店舗を活用しオフィスに変えたところ、士業の方が起業で借りるというパターンが非常に多かった。しかし、空き店舗活用の補助金は使えないため、他の補助金を組み合わせて工夫する必要があり、難しい」という話があった。先ほどのご意見はこれに近いと考えるため、ご検討いただきたい。(委員長)

- ・ 資料に記載の想定される目標指標において、例えば課題③は、ストックを活用する、交流人口の増加、経済を活性化するという違う内容が3つ組み合わさっているが、課題一つに対し、一つずつの目標指標を設定するのか。この課題に対しては一つの目標指標では測れないと考える。課題に対する目標指標を一対一対応ではなく、最終的にどういう指標にするかをご検討いただきたい。(委員長)
- ・ 中心市街地に移住する上で、浄化槽や下水などの水回りの問題が以前から取り上げられていたと思うが、ある程度解消する目処はたっているのか。また、この問題はSWOT分析に記載されていないが、弱みであると考え。条件的に不利な部分をもう少し意識的に取り組んだ方が良くと思う。(委員)
  - 下水処理の問題は以前から中心市街地の大きな課題として議論されている。市の方針として、従来は下水道整備を進めていたが、浄化槽整備へと方向転換している。これらを誘導する措置として、従来対象になかった店舗へ補助対象を拡げ、補助額、補助率について上乘せをしている状況であるが、整備が進んでいない。これらは今後の課題であると認識している。(事務局)
  - 市街地整備と連携し、ご検討いただきたい。(委員長)
- ・ 提示いただいた事業展開案だけでは、問題は解決しないと考える。中心市街地エリア全体では広すぎる。通り単位や町単位ごとで抱えている問題、現状が異なるため、小さい単位で現状を細かく分析して、具体的に取り組んでくことを定めるとよいのではないかと考える。(委員)
  - 不動産を動かせる人とタイアップするところが重要だと思う。自宅の近所に商店街があるが、半分ぐらい空き店舗があったものが今はゼロになっている。商店街の一角に店を構える不動産業の社長さんが全部埋める努力をしてくださり、今では非常に魅力的な商店街に変わっている。このような事例があるため、事業(特に民事業)において実施主体をより明確化していくと、具体化に近づくのではないかと考える。(委員長)
- ・ 資料2に「空き家、空き店舗などの遊休不動産活用を通じたエリアマネジメント」とあるが、イメージが伝わらない。不動産活用で終わるのか、不動産活用を通じたマネジメントまで考えているのか、あるいはエリアマネジメントの一環として不動産活用を考えるのか。

イメージを共有しやすい書きぶりに直していただきたい。(委員長)

→ 内容の書きぶりを考えさせていただきたい。(事務局)

- ・ 伊賀市内のハウスメーカーや不動産屋がいろいろな開発を行っている。この民間の力をもっと導入してみるのはいかがでしょうか。また、これらの関係者を集めて今後の伊賀について1回議論するのはいかがか。(委員)
- 新天地商店街は事務所も含めてそこそこ入居している。考えられる理由は、面積が狭く古い物件のため家賃が安いから。入居が埋まっている場所を調べると成功要因が見えてくると考えられるため、調べていただきたい。(委員長)
- ・ 資料にSWOT分析があるが、最終的な報告書に記載されるのか。(委員長)
- 重要なものであるため、何かしらの形で公表しようと考えている。(事務局)
- 基本的にSWOT分析は、S、Wは内部要因、O、Tは外部要因となっている。ただ、実際にはO、Tの中にも事業の成果等の内部要因的なものが入っている。そうなる、第3期計画の方向性を探るための2期計画の評価と重なってきてしまうため、その棲み分け等、内容の精査をお願いしたい。また、SWOT分析はS、W、O、Tをあげて終わりではなく、本来は組み合わせで戦略を出していくための分析。例えばSとOが組み合わせたらどういう戦略が見えるか、弱みであるが機会を使って弱みを強みに変えていくにはどうすればよいか等の分析を行うことで初めて効果が出てくる。この部分まで深めていただきたい。(委員長)

## (2) 公事業について

- ・ 「まちなか物件把握オーナー意識調査事業」において、令和元年度で事業終了となっているが、継続調査というわけにはいかないのか。(委員)
- 調査は空き家対策室の方で実施している。「伊賀市空き家対策総合支援事業」において、オーナー様に意識調査をさせていただくことになる。空き家物件の把握については、今後は自治協や自治会と一緒に取り組んでいくことも考えられるため、事業として終了という形にさせていただいているが、空き家の調査については行政だけではなく、地域の方々も自分ごととして取り組んでくれる方法がないか模索していきたい。(事務局)
- 終了と記載されると誤解を招くため、調査をおこなっているのであれば、「こういう面は継続して取り組んでいる」という書きぶりの方が伝わりやすいと思う。書きぶりを考えていただきたい。(委員長)
- ・ 空き家の調査、活用検討の各段階において担当する課が違う。一貫して同じ組織が担当することが一番効率が良いと考える。(委員)
- 空き家対策の事業は主に3つあり、①空き家を把握すること、②迷惑空き家を取り壊すこと、③活用できる空き家はオーナー側と活用したい借り手側をきちんと結んでいくことがある。これらを連動して空き家対策室で取り組んでいる。中心市街地活性化とも連携して取り組んでいるところである。(事務局)

- ・ 新規の「まちなか居住促進事業（仮）」において、他市の事例では若い世代や子育て世代により充実して補助金が出ているため、検討していただきたい。「伊賀市空き家対策総合支援事業」において実施しているのは特定空き家の除却だけだと考える。他市の事例では、耐震基準に基づいて一定割合で解体補助金を出す取り組みをしている自治体もあるため、そのあたりを検討していただきたい。新規の「まちなか空き店舗活用推進事業（仮）」において、他の自治体では事務所の家賃補助に加え、市民の雇用に補助を出している例もあるため、ご検討いただきたい。（委員）
  - 耐震対策については、中心市街地活性化事業のみではなく、それ以外で全市的に行っている補助事業で使えるものがあるのではないかと。もう少しターゲットを広げて、全市でやっている補助事業も含めて補強していただきたい。例えば町屋の住宅改修することをイメージして、そこにどういった補助金を活用できるのかというように、その対象物から広げていただくとよりわかりやすくなるかと考える。何かを変えたい、何かをやりたいときの補助金をどこから引っ張るのかという視点で考えると補助金メニューは増えてくる。（事務局）
- ・ 第2期計画から続く事業がほとんどであるが、資料において「継続」と書いてある部分は、より良くするという意味での継続という理解でよいか。（委員長）
  - 同じものを継続する形になる可能性もゼロではないが、計画に合わせてもう一度検討していく予定である。（事務局）
- ・ 「伊賀市起業創出・事業承継促進事業」はどのような対象にどのようにアピールして事業を使ってもらおうと考えているのか。対象に情報を届ける具体的な手段について教えてほしい。（委員長）
  - 創業したい方は商工会議所やまちづくり会社等によく相談に行かれる。このような場所に事業の案内を置かせていただいて案内をさせてもらっている。（事務局）
  - 最近では、学生など若い世代でも起業を希望する人が多い。ゼロから起業することはハードルが高く、事業承継の方がハードル下がる。継ぐ相手がないというところを紹介することの事業承継も新しい人にとっては起業と同じ意味を持つため、そのあたりも組み合わせで考えていただきたい。（委員長）

### （3）民事業について

- ・ エリアマネジメントやテナントミックス等に取り組むとなると、場合によっては空き物件を買い上げたり借り上げたりということも必要になってくると考える。現状、例えばまちづくり会社であるまちづくり伊賀上野が取り組むことは可能なのか、またはまちづくり会社が難しいとすると、どの主体がエリアマネジメントに取り組んでいくのかを伺いたい。（委員）
  - まちづくり会社のほうで進めていただいているが、現状では次の計画が立てられていないという状況である。まちづくり会社と今後も協議を続けていきたい。（事務局）
  - 以前からの変化として、現在、空き店舗であった白鳳プラザの活用をおこなってい

る。さらに、空き店舗を借りてのチャレンジショップの展開を現在検討している。  
(まちづくり会社)

- ・ 「歴史的資源の活用・回遊性の向上」において、文化財施設が全く忘れられている。文化財施設はかなりの集客力を誇っており、まちのにぎわいにはかなり貢献していると考えられるため、事業として取り上げていただきたい。(委員)
  - 文化振興の話と中心市街地活性化をどう繋いでいくかという視点をもっと欲しいということだと考える。さらに言うならば、公共交通の利便性を上げていかないと人が来ないため、公共交通計画の内容もつながっているはずである。少し観点を広げ、民事業も公事業も膨らませていただきたい。(委員長)
- ・ 計画に載せる基本事業として、思い当たるものはあるが基準がわからないため、どう報告すればよいか。また、「市民夏のにぎわいフェスタ開催事業」「伊賀上野まち百貨店開催事業」「伊賀ぶらり体験博覧会「いがぶら」開催事業」に携わっているが、まちづくり会社の人員が足りないと感じる。例えばまちづくり会社に事業を委託して予算を流すなど、人員を増やせるような工夫はできないか。(委員)
  - どんな些細な事業でも報告してほしい。市から見えているものは限られているため、情報提供いただき、計画にどう位置付けるか考えていきたい。また、2点目は市役所の方も含めて一緒にやってほしいというお願いだと思うため、ご検討いただきたい。茨木市の事例において、国交省の補助金を使って公共空間を活用する社会実験を行ったが、このようなものを活用するのはどうか。公と民の協働でやっていく事業であるため、次の計画の中に盛り込んでいただけたらと考える。(委員長)
  - 補助金メニューの方も確認させていただきたい。(事務局)
- ・ 「にぎわい忍回廊整備事業」において、施設単体の整備のみでは十分ではなく、施設周辺の整備が重要であると考えられる。資料には周辺整備に関する表現が全く見えないため、施設周辺もしくは跡地にもウエイトをおいて表現していただきたい。(委員)
  - 違う見方をすれば、現在一覧になっている事業内容を改めて地図上にプロットすることによりネットワークの関係等が見えてくるため、ネットワーク強化等も考えていただきたい。(委員長)
- ・ NIPPONIA HOTELのように、現計画でうまくいっている事業もいくつかある。事業として動き始めるとそれなりの収益で回っており、上野のまちにはポテンシャルがあることがわかる。そのポテンシャルを活かしきれないブレーキがあり、そのブレーキをアクセルに踏み変える仕掛けを見つければ、もっと活性化していくはずである。そのような観点で計画の内容を補強していただきたい。具体例として家賃問題も1つのブレーキ。ブレーキになっているところはある程度見えているため、そこに対して重点的にどのような方策が取れるのかを議論させていただくと、もう少し具体的なイメージを持ちながら議論ができると考える。(委員長)
- ・ 伊賀の中で様々なマルシェが開催されているが、開催してくれる人が多数出現するとよりにぎわいが創出されると思うため、開催しやすくなる優遇措置があれば良いと考える。(委

員)

- 成功体験を積み重ねた方の何人かは事業に展開しており、マルシェで始めて、そこで成功したら店舗を借りて事業に繋がっていくという事例も見られるため、単なる市民活動とみなさず、商いの初期段階だというような支援の仕方も持っていたきたい。(委員長)
- 当社で、駅前伊賀マルシェを定期的開催(本年11月からスタートし、年4回開催)する予定。食でチャレンジの方がメイン。この事業も民事業のメニューに追加予定である。(まちづくり会社)

#### (4) ワークショップ実施報告(第1回目速報)

- ・ 今回初めてワークショップに参加した。前回の策定委員会で、ワークショップの内容が毎回同じであるという意見が出ていたが、それは、参加メンバーが毎回同じであるからだと思う。せっかくなら、若者やこれから伊賀を何とかしたいと言っている方に集まってもらわないといけないではないか。同じメンバーでワークショップをしても、いろんな意見は出ないのではないか。(委員)

#### (5) 市民アンケート・来訪者アンケートについて

- ・ 問3の居住意向について、これでは何もわからない。去年のアンケートのようにもっと深掘したほうが良かったのではないか。また、来訪者アンケートにおいて、どこでいくら使ったのか聞いてもらえたらという意見を出したと思うが、なぜ載っていないのかを教えていただきたい。(委員)
  - 消費額の設問についてはDMOのアンケートで把握していることから本調査においては設定しない。(事務局)
  - 最終的にはいろんなアンケートを組み合わせるということによろしいか。組み合わせを補強するために、今回のアンケートを取ったと考える。(委員長)
- ・ 来訪者WEBアンケートは、どのように配信されるのか。(委員)
  - WEB会社のモニターの方に配信される。対象者をスクリーニングし、伊賀市に訪れたことがある人に絞る。(事務局)
- ・ 個人的には高校生のアンケートがとても楽しみである。車に乗れない=(イコール)高齢者というイメージを持ちがちだが、18歳未満の方も車を自分では運転できないため、その方々の交通利便性を上げていかないと、市外に出ていくと思われる。公共交通の利便性を上げるということは、高校生以下の利便性を上げるということであると、我々は意識したほうが良いと考える。(委員長)

#### (6) その他

- ・ 空き家対策室、地域創生課などの関連している課はぜひ策定委員会に出席していただきたい。(委員)

- ・ 今年の8月ににぎわいフェスタがあったが、若者、子連れが非常に多く集まった。この要因を分析すれば活性化のヒントが得られるのではないかと考える。
  - 活性化のイベントは要因を分析するためにやっているものが多い。つまり客足を引き寄せられていないということを確認するためのイベントでもある。楽しいことをやると人は出てくる。そこをどう日常化できるかを考えていきたい。(委員長)
- ・ 資料2の7頁、解決の糸口で、「子育て世代に対し一定期間の固定資産税負担の軽減」とあるが、つまり現状では、伊賀市中心市街地は固定資産税が高いということか。この部分を解決しないと、既存の住民が逃げていくという危惧は考えられないのか。また、軽減するに当たって軽減したものをいかに効果的に利用するかということを考えているのか。提案した意味も含め、説明いただきたい。(委員)
  - この資料はあくまで叩き案として出している。新しく住宅を建てるにあたって、固定資産税を払って頂いたところに対して後から補助している自治体があるため、伊賀市でも可能かどうか一度検討する必要があると考える。(事務局)
  - アイディアの一つということではよろしいか。例えば一旦出ていった子どもを引き寄せるための補助など、いろんなメニューがあるため、何が一番効くのかというご意見を賜りながら検討するところだと思う。活性化すると地価が上がり、地価が上がると固定資産税が上がってくるため、活性化しないほうが固定資産税は安いままという話になる。このあたり悩ましいところがあると思う。(委員長)
- ・ 先日、ロータリークラブの記念事業で、上野高校の美術部に、本町通りのシャッターに絵を描いてもらおうということになった。上野高校の先生の感触はよく、実現するかと思われる。これが事業として継続していけば年々新しい高校生の美術部の子が来てくれることになり、シャッターが閉まっても、歩いていたら楽しいようなまちなみになっていくのではないかと期待を感じた。ぜひ事業としてお願いしたい。(委員)

#### 4. 今後の予定について

- ・ 次回 10月24日火曜日 14:00～

以上