

第 3 期伊賀市中心市街地活性化基本計画中間案（案）

目次

1. はじめに	2
2. 計画の概要	3
3. 中心市街地に関する基本的な方針	4
(1) 中心市街地の現状に関する統計的なデータの把握・分析	4
(2) 地域住民のニーズ等の把握・分析	22
(3) 来訪者の意向把握・分析	22
(4) これまでの中心市街地活性化に関する取組	22
(5) 第 2 期計画での目標指標の達成状況	24
(6) 中心市街地活性化の課題	27
4. 主な事業	30
(1) 市街地の整備改善を図る事業	30
(2) 教育文化、医療、福祉等の整備事業	31
(3) 街なか居住の推進を図る事業	34
(4) 経済活力の向上を図る事業	35
(5) 公共交通の利便の増進を図るための事業及び特定事業	41
5. 基本計画の総合的かつ一体的な推進に向けて	43
(1) 伊賀市の推進体制	43
(2) 中心市街地活性化推進協議会	43

2023（令和 5）年〇月

伊賀市

1. はじめに

伊賀市では平成 20 年 11 月から平成 26 年 10 月までを計画期間とする、第 1 期伊賀市中心市街地活性化基本計画を策定し、「上野市駅前地区第一種市街地再開発事業」によるハイトピア伊賀や駅前広場などの整備を進め、「街なみ環境整備事業」により、道路美装化事業、赤井家住宅、さまざま広場などの整備や、景観助成事業により城下町の景観や佇まいの保存と回遊性の向上に努めてきた。

また、令和 2 年 4 月から令和 7 年 3 月までを計画期間とする第 2 期伊賀市中心市街地活性化基本計画を策定し、古民家活用事業、空き店舗対策事業に取り組んでいるが、令和 2 年に発生した新型コロナウイルス感染症による観光客入込客やイベント参加者の大幅な減少は中心市街地の活性化に大きな影響を与えている。

このような状況の中、旧上野市庁舎改修整備事業と忍者体験施設整備事業を核として、20 世紀遺産 20 選に選ばれた「伊賀上野城下町の文化的景観」を繋げる導線を回廊に見立てた「にぎわい忍者回廊整備事業」が公民連携で動き出した。この事業は、令和 7 年 4 月に開催される大阪関西万博の来場者を伊賀市に呼び込み、経済効果を得ることに加え、20 世紀遺産による景観まちづくりを進めることで「市民の誇り」を醸成し、「選ばれる伊賀市」となるための取り組みである。

これらの動きを中心市街地活性化の柱として、本年度から来年度において「第 3 期伊賀市中心市街地活性化基本計画」の策定を進め、中心市街地から市全体の活性化につなげるため、行政と民間が連携して事業の取り組みを進める。

2. 計画の概要

- 基本計画の名称：第3期伊賀市中心市街地活性化基本計画
- 策定主体：三重県伊賀市
- 計画期間：令和7年4月～令和12年3月
- 計画区域：下図 2-1 のとおり （区域面積）約 140ha

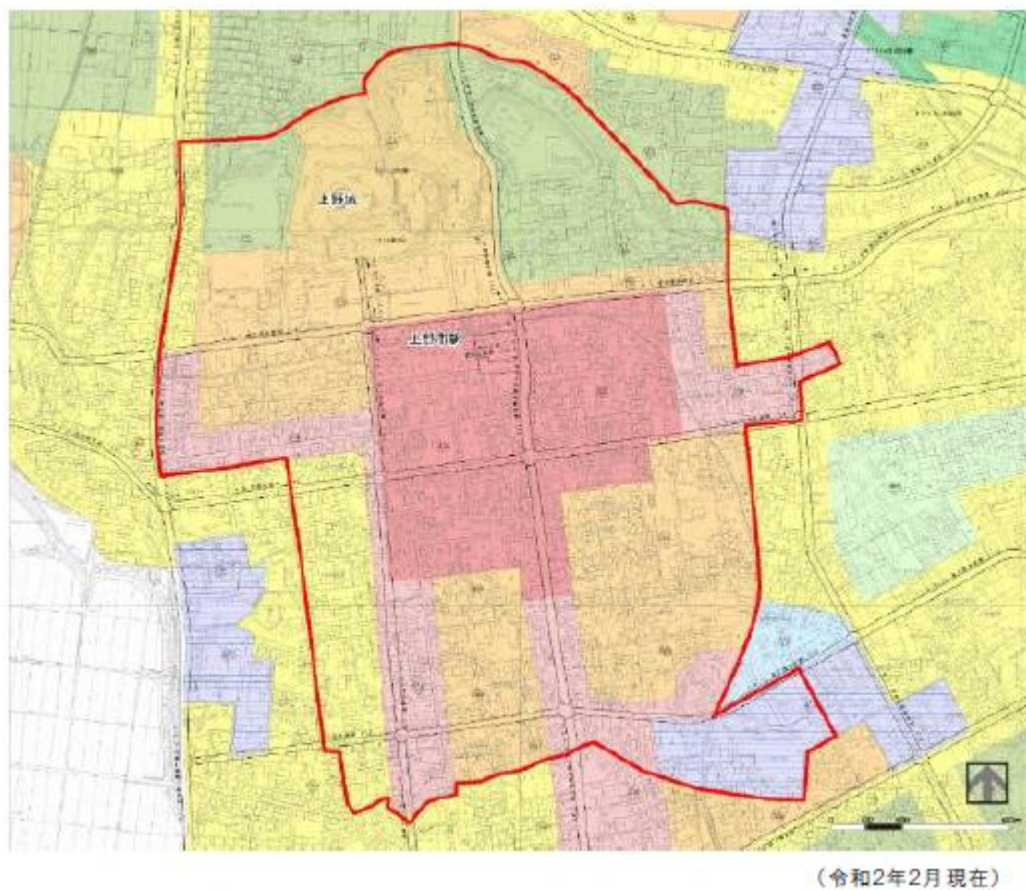


図 2-1 計画区域

3. 中心市街地に関する基本的な方針

(1) 中心市街地の現状に関する統計的なデータの把握・分析

①人口動態に関する状況

●人口の推移

中心市街地では、三重県や伊賀市全体に比べ人口減少のペースが速く、昭和35年から令和4年まで一貫して減少している。令和4年には、昭和35年の人口の30%にまで減少している。

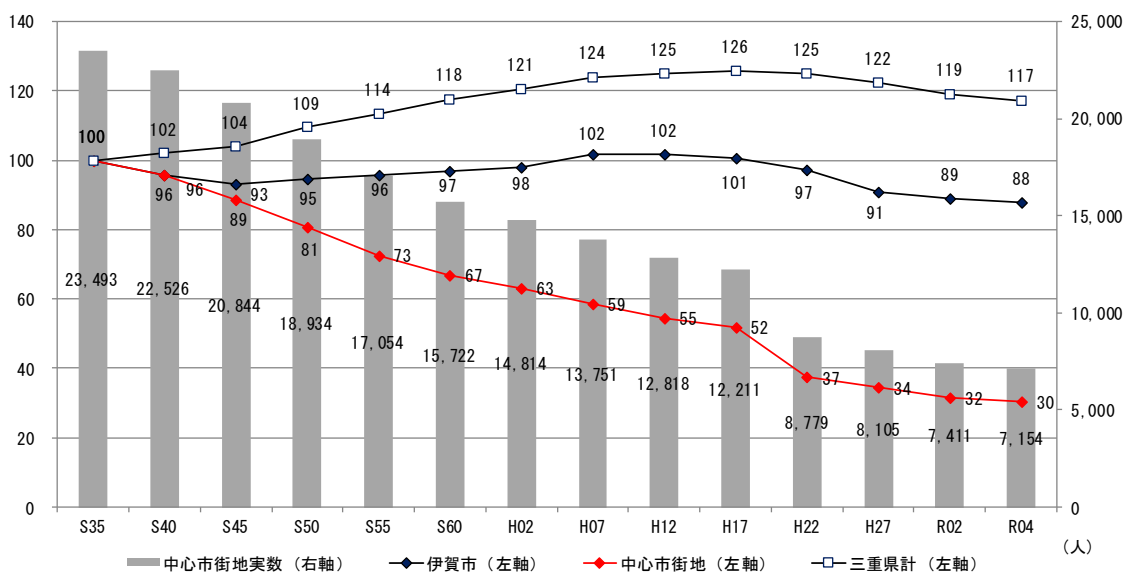


図 3-1 人口の推移（昭和35年を100とした場合）

<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

● 中心市街地人口の割合

伊賀市全体に占める中心市街地の人口は、昭和 35 年では 24%あったが、その後減少を続け、令和 4 年には 8%まで減少した。

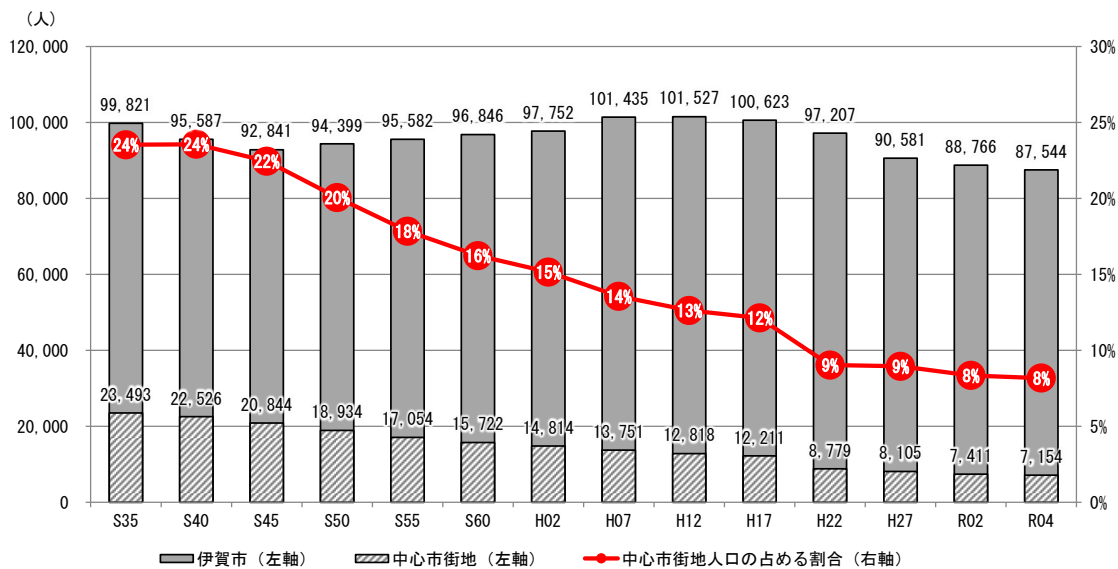


図 3-2 中心市街地人口の市全体人口に占める割合の推移

<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

●世帯数の推移

日本社会の核家族の増加とともに、三重県や伊賀市全体においても世帯数は増加し、1世帯人員は減少している。

中心市街地においても、1世帯人員は昭和35年の3.9人から令和4年には2.0人と減少しているが、世帯数自体も減少している。

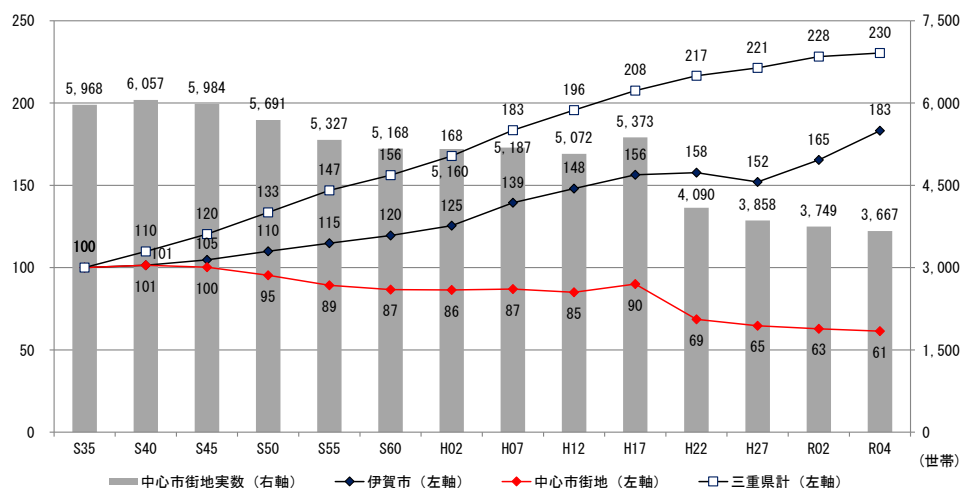


図 3-3 世帯数の推移（昭和35年を100とした場合）

<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

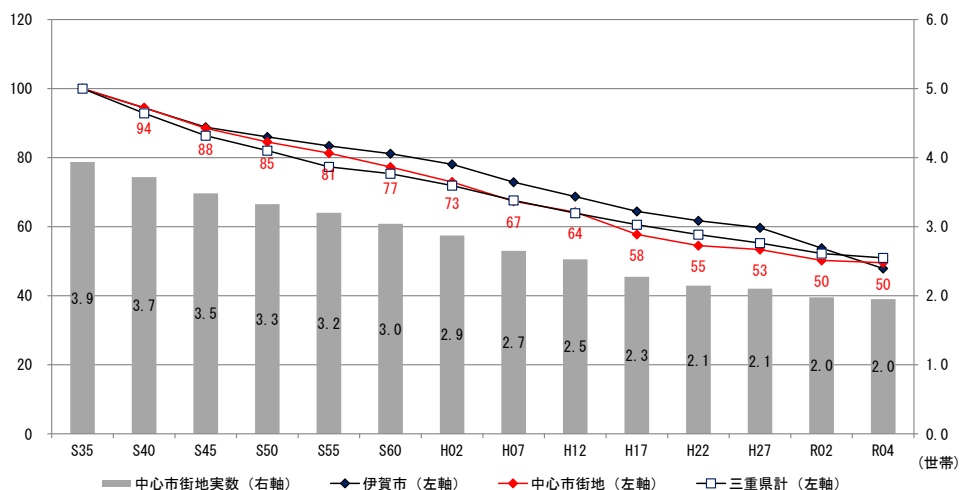


図 3-4 中心市街地の1世帯人員の推移（昭和35年を100とした場合）

<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

●人口減少の要因（自然増減と社会増減より）

中心市街地の人口減少の要因を把握するため、人口の推移を自然増減及び社会増減より見ると、終始、出生数が死亡数を下回る少子化が一番の要因となっている。また、転入数が転出数より下回る傾向にあることも、人口減少を引き起こす要因になっていると考えられる。

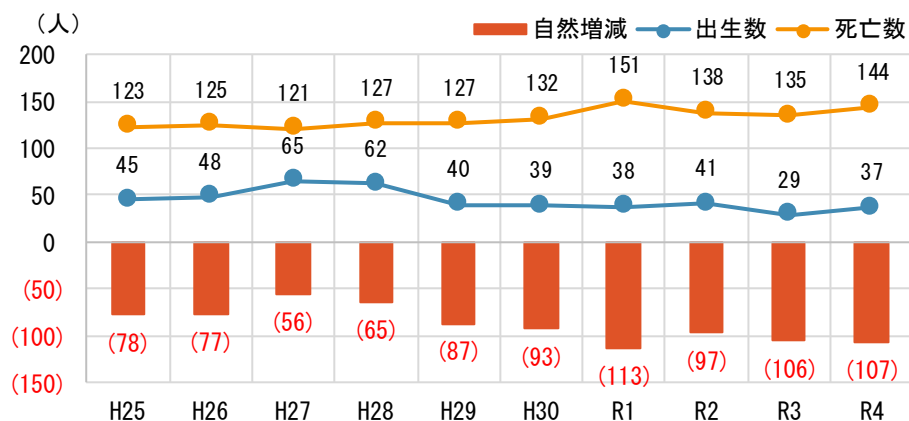


図 3-5 中心市街地の自然増減の推移

<資料> 該当する自治会の住民基本台帳

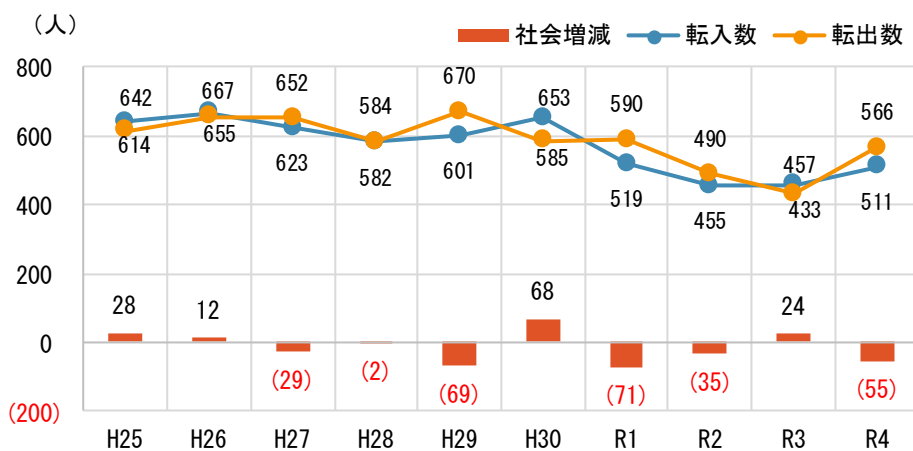


図 3-6 中心市街地の社会増減の推移

<資料> 該当する自治会の住民基本台帳

●高齢化率の推移と世帯構成

三重県をはじめ、本市の高齢化は進んでいるが、中心市街地の高齢化はさらに進んでおり、平成22年時点で高齢化率が30%を超えている。

また、中心市街地の世帯構成は、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。

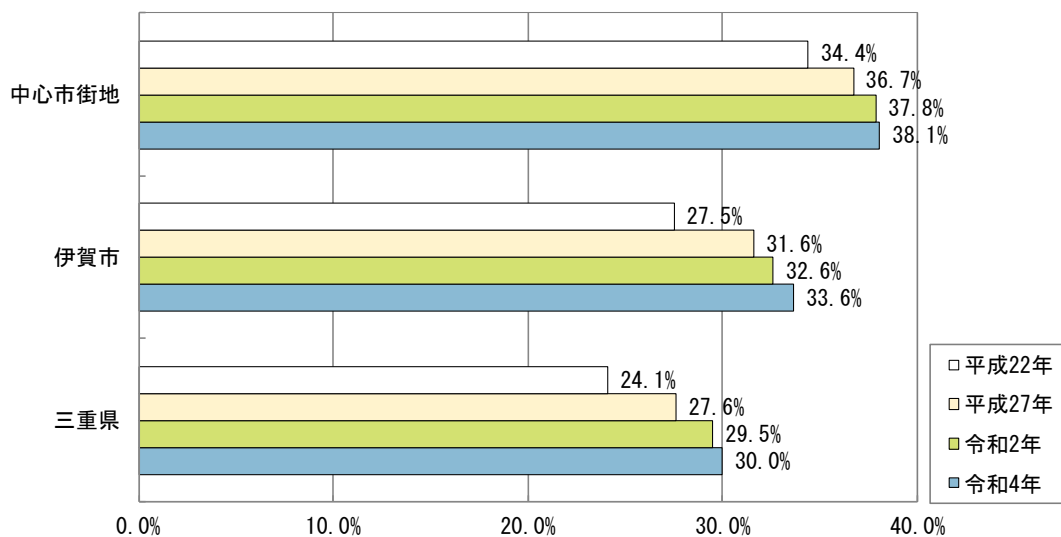


図 3-7 高齢化率の推移

<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

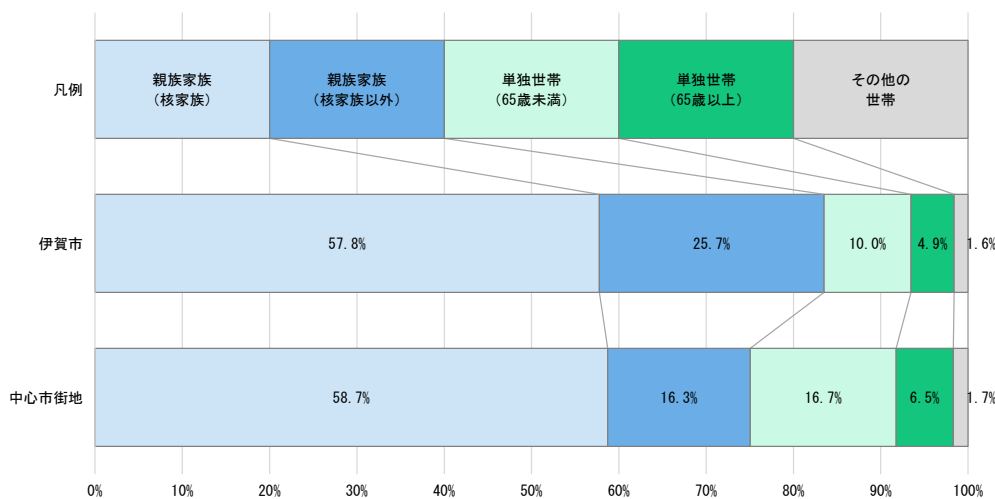


図 3-8 世帯構成

<資料> 令和2年国勢調査

● 中心市街地への移住状況

移住コンシェルジュを通じた移住者数を見てみると、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%となっている。

中心市街地への移住者は、30代～40代の子育て世代の移住者がやや多い傾向にある。

表 3-1 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%

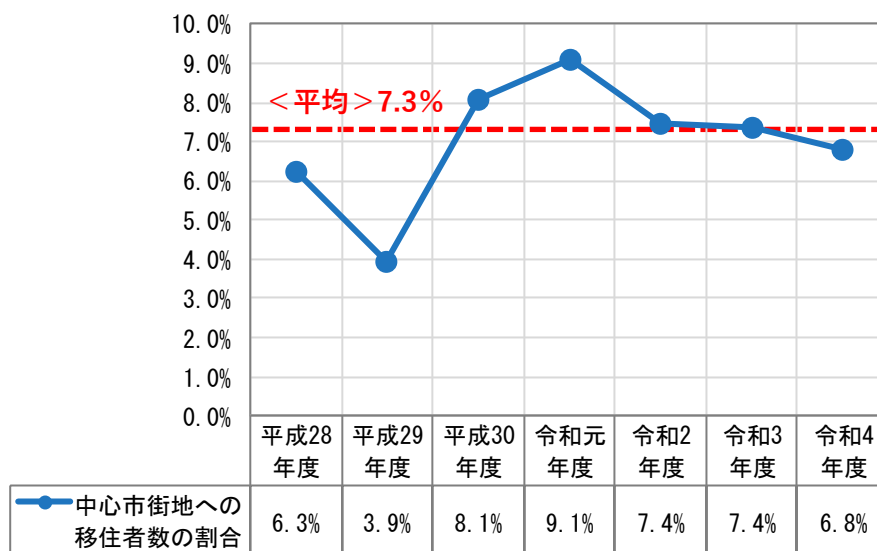


図 3-9 中心市街地への移住状況

<資料>伊賀市企画振興部地域創生課

②商業に関する状況

●小売業

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14年から平成26年にかけて6割以上減少しており、年間売上高及び売り場面積は半減している。

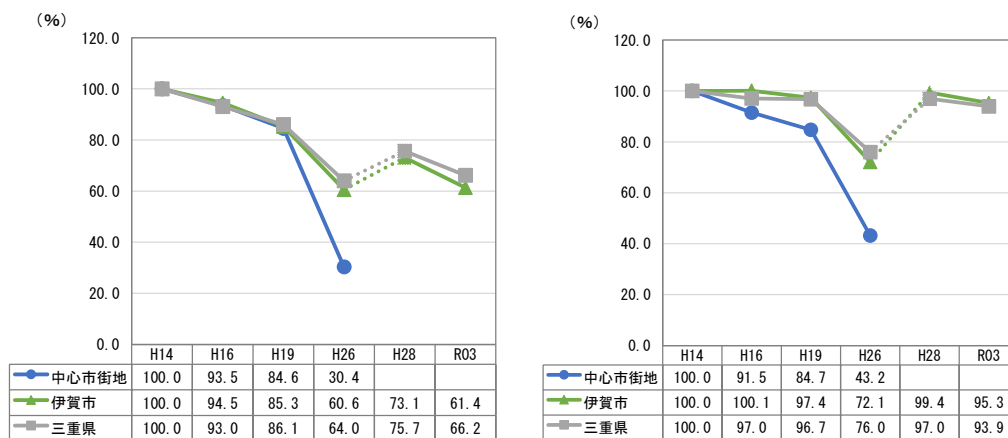


図 3-10 小売業の店舗数（左図）と従業員数（右図）の推移

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

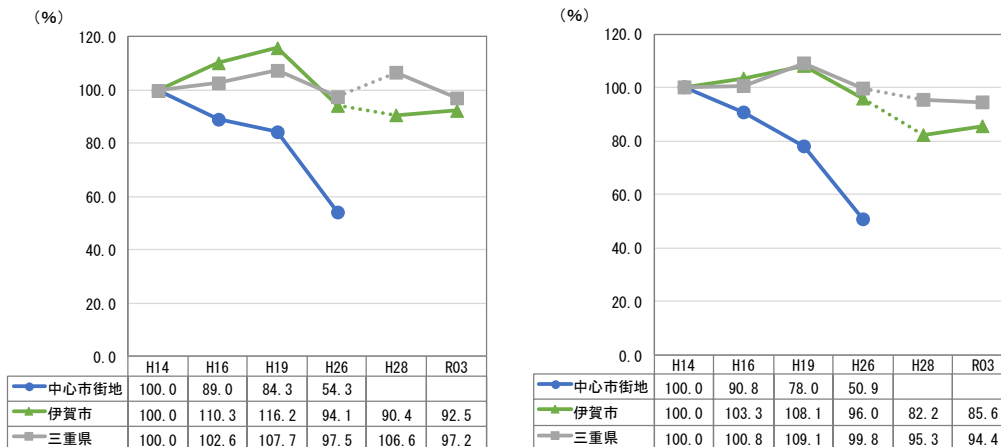


図 3-11 小売業の年間売上高（左図）と売り場面積（右図）の推移

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

● 中心市街地の商業

中心市街地の小売業は減少している、業種別事業所数の割合では、小売業が全体の26%と最も多い。

伊賀市全体に占める中心市街地の小売店舗数は29%を占めているが、小売業は大型化・郊外化しており、中心市街地の商業の空洞化が懸念される。

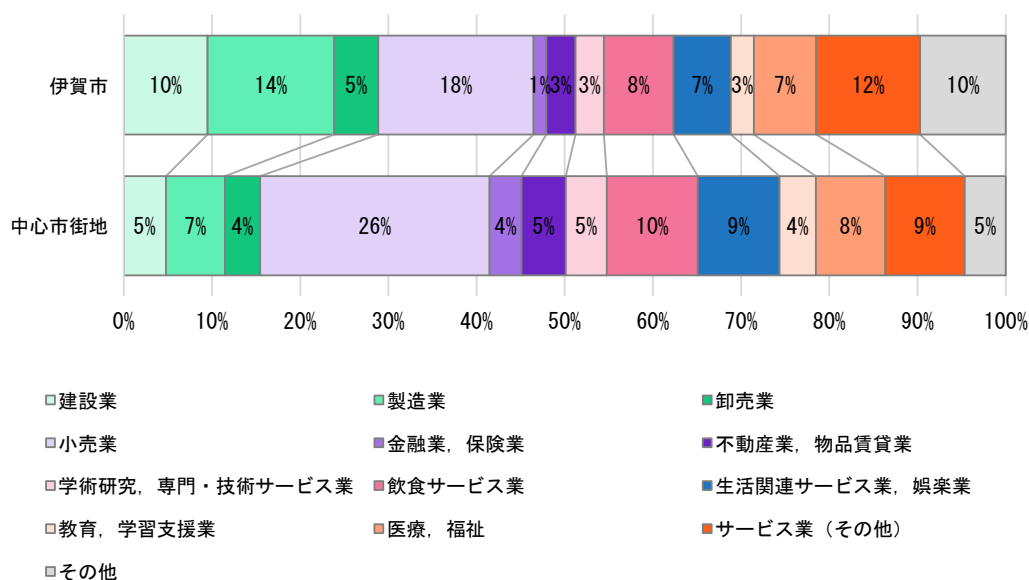


図 3-12 中心市街地の業種別事業所数の構成

<資料>R03 経済センサス (活動調査)

表 3-2 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 (m ²)	13,249	124,877	10.6%

<出典> 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」

表 3-3 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%

<出典>R3 経済センサス (活動調査)

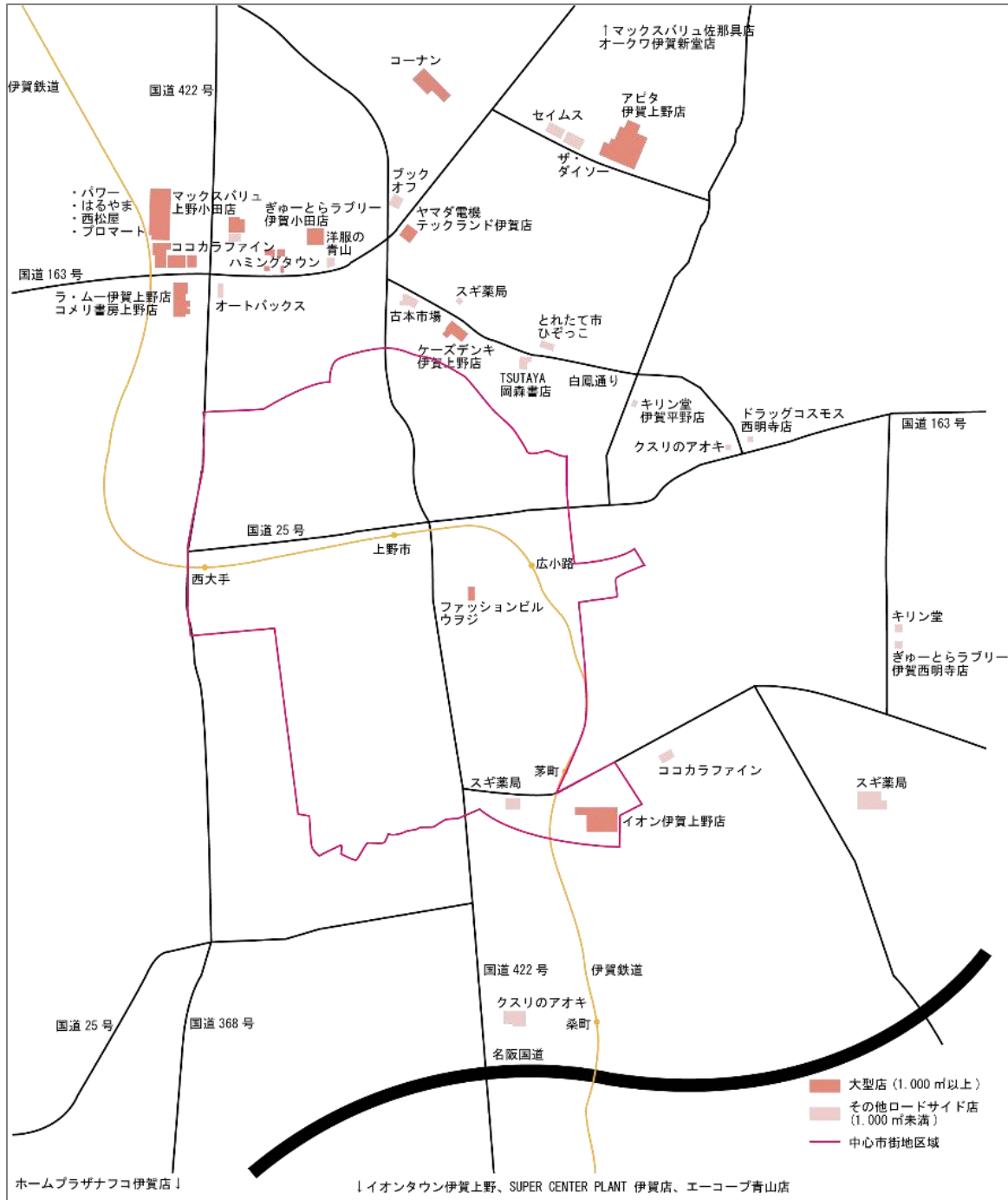


図 3-13 中心市街地周辺の大規模小売店舗等の位置図 (R5.3 時点)

＜資料＞伊賀市

●中心市街地の都市機能施設

中心市街地は伊賀市立地適正化計画において、都市機能誘導区域に設定されている。生活に必要な基本施設は、現状では充足しているが、それら施設の今後の維持と、伊賀市の顔として、歴史的建造物を活かしたまちづくりが必要とされている。

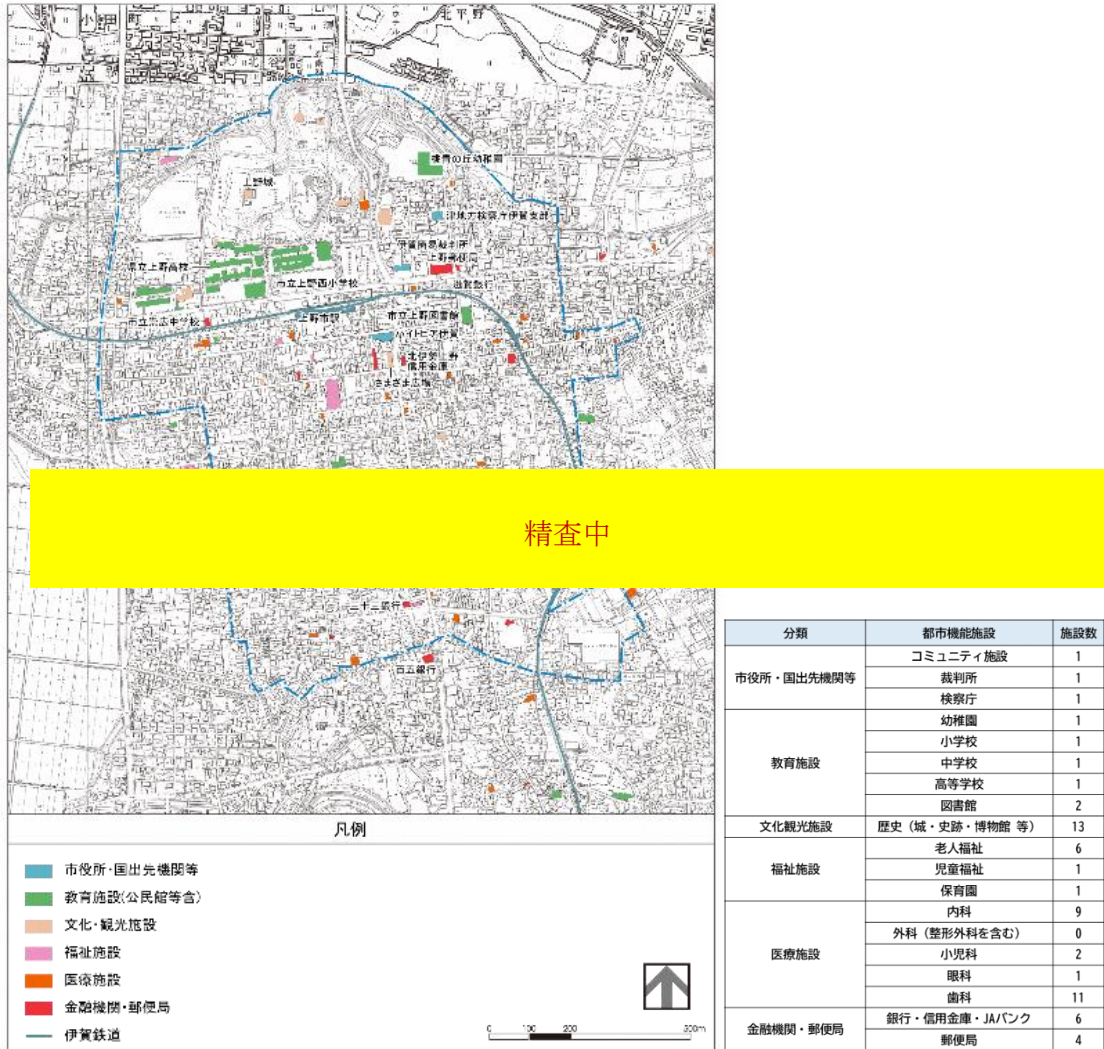


図 3-14 都市機能施設等の位置図(令和5年3月時点)

<資料>伊賀市

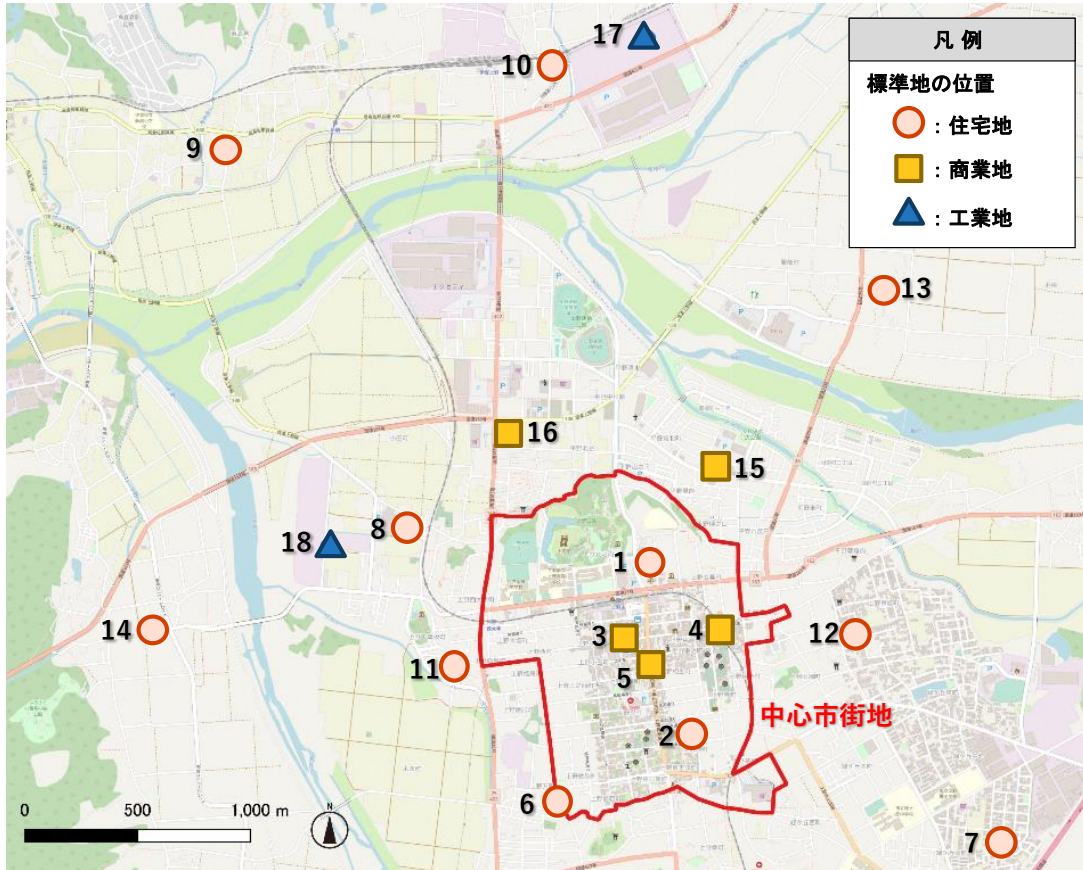
●地価

中心市街地及び中心市街地周辺の地価は、全体的に下降傾向であり、特に中心市街地における商業地の下落幅が高い傾向にある。

表 3-4 標準地の地価の推移

	標準地の分類		R2	R3	R4	R5	R5/R2 比	
1	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%
2			上野池町1282番	36,500	35,500	34,800	34,500	94.5%
3		商業地	上野東町2968番	51,000	49,500	48,300	47,700	93.5%
4			上野農人町428番 6	36,700	35,600	34,900	34,400	93.7%
5			上野東町2961番	69,300	67,200	65,800	61,200	88.3%
6	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%
7			緑ヶ丘南町3968番 12	40,200	39,400	39,100	39,000	97.0%
8			小田町字南出1499 番7	32,000	31,000	30,500	30,200	94.4%
9			東高倉字田中寺 1244 番外	13,700	13,300	13,100	13,000	94.9%
10			三田字出口1086番外	23,700	23,100	22,800	22,600	95.4%
11			上野福居町1263番 6	26,700	26,200	26,000	25,900	97.0%
12			上野田端町920番25	31,700	31,200	30,900	30,800	97.2%
13			服部町字中之坊 1116番22	28,200	27,700	27,400	27,200	96.5%
14			長田字樋口1018番	9,700	9,600	9,500	9,400	96.9%
15			商業地	平野西町61番外	72,200	71,000	69,900	69,200
16		小田町字稲久保238 番外		58,300	57,100	56,200	55,600	95.4%
17		工業地	三田字東大町410番 3外	13,800	13,700	13,700	13,800	100.0%
18			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」



<参考> 標準地の位置図

③観光に関する状況

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年に激減している。

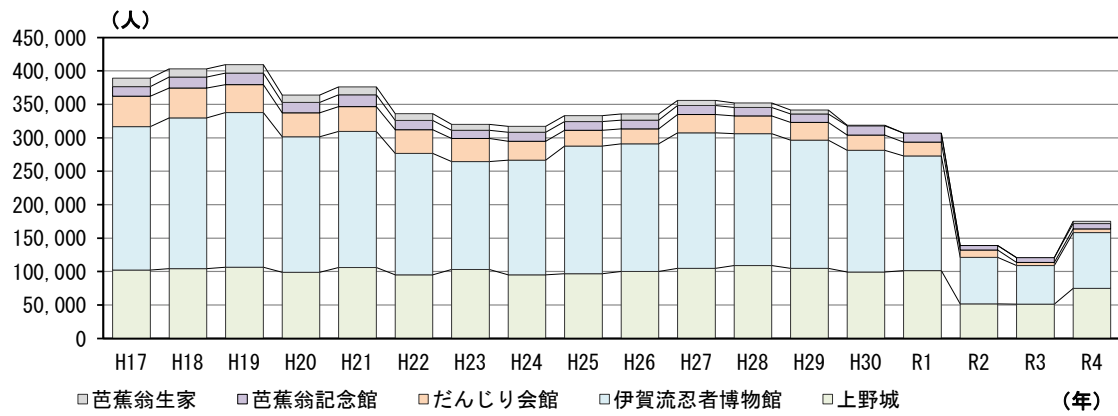


図 3-15 主要観光施設（博物館・美術館）の年間利用者数の推移

④公共交通に関する現況

●中心市街地内における鉄道駅の乗降客数

中心市街地内にある鉄道駅の乗降客数を見ると、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る。

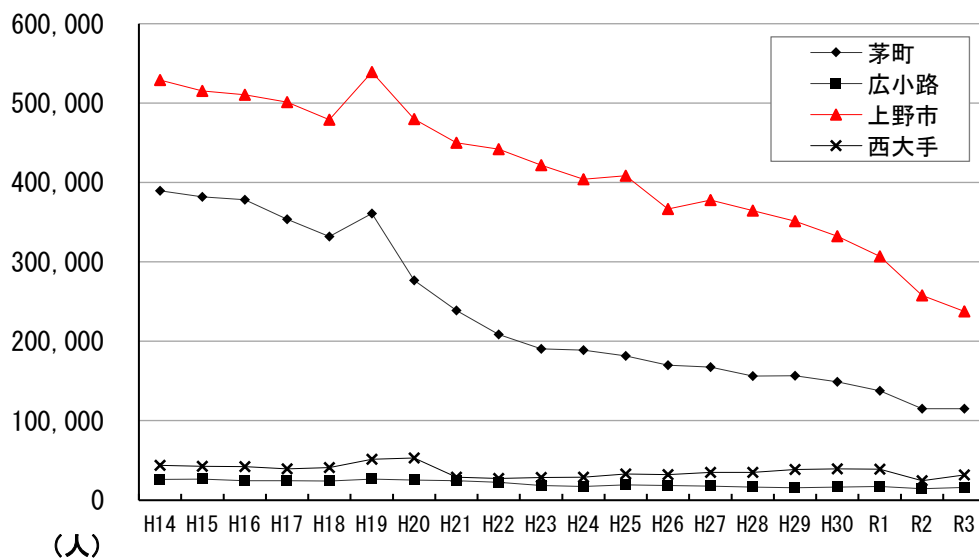


図 3-16 中心市街地内伊賀鉄道4駅における年間乗降客数の推移

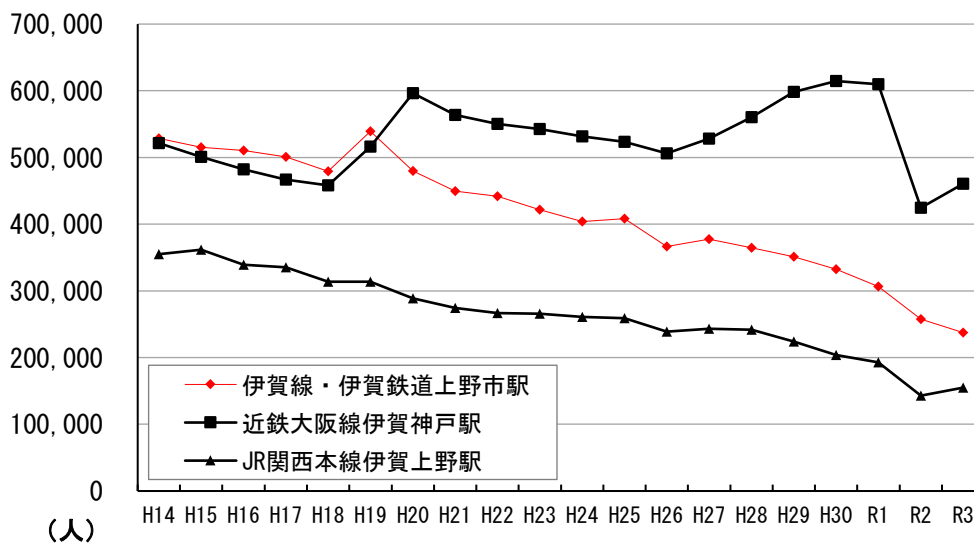


図 3-17 伊賀市主要鉄道駅の年間乗降客数の推移

●中心市街地におけるバス路線の運行本数・利用者数

中心市街地内を運行するバス路線の状況を見てみると、運行本数及び年間利用者数は減少傾向にある。また、コロナ化等の影響もあり、高速バスの運休や休日運休等の影響も見られている。

表 3-5 中心市街地を運行するバスの状況

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	

⑤空き家の状況

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、全体の登録申請の8%前後となっている。

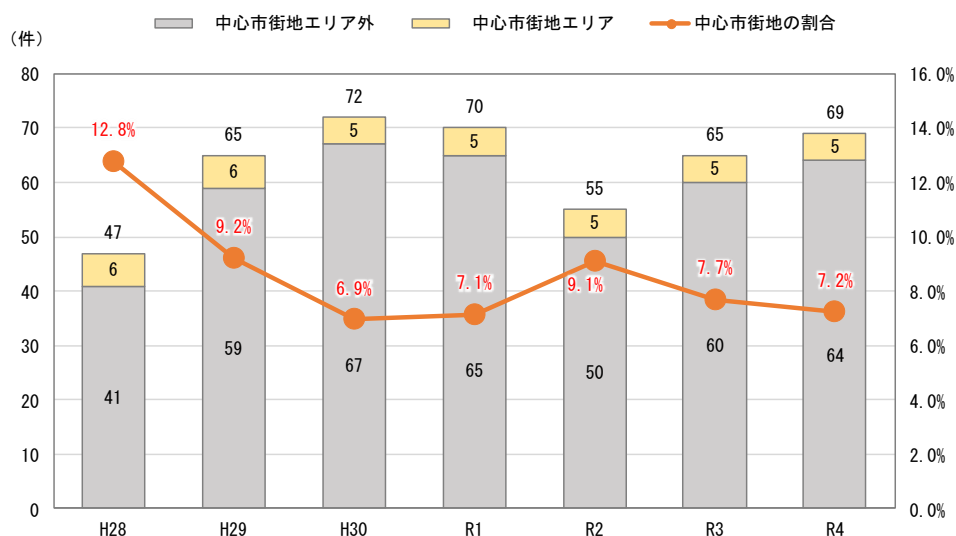


図 3-18 空き家バンクへの登録申請数の推移

<資料>伊賀市

⑥空き店舗の状況

令和2年の調査では、中心市街地の店舗数260件に対して、空き店舗は53件と全体の20.4%が空き店舗となっている。

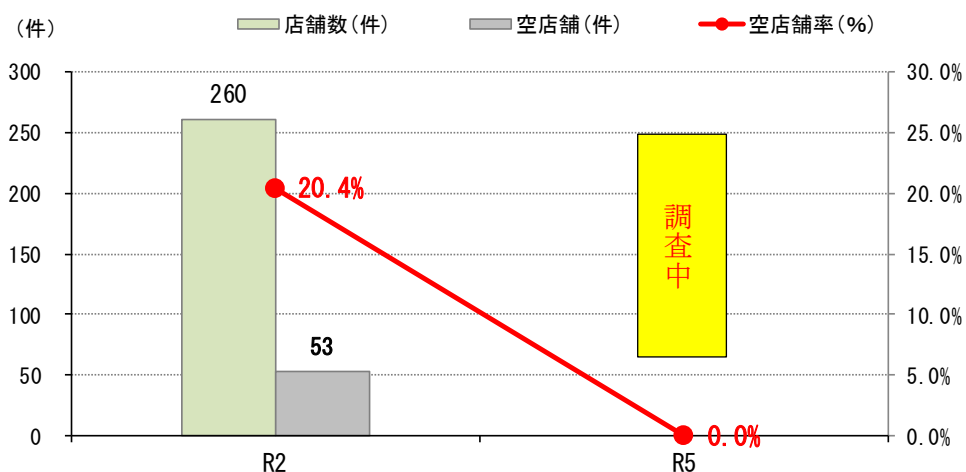


図 3-19 空き店舗の状況

<資料>令和2年度空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

⑦居住者・来訪者等の移動実態

●通行人口分析

通行人口分析	
分析内容	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
分析結果	<p>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る。</p> <p>特に、来訪者は通行人口が多い通りが「銀座通り」に限られており、居住者では、銀座通りの南側に加えて本町通の西側等が通行が多い通りとなっている。</p>
	<p>通行人口マップ（来訪者）</p> <p>通行人口マップ（居住者）</p>

<注> 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

分析結果

<拡大図>

KDDI Location Analyzer

通行人口分析 エリア名: b0453_上野市駅



通行人口マップ（来訪者）

KDDI Location Analyzer

通行人口分析 エリア名: b0453_上野市駅



通行人口マップ（居住者）

(2) 地域住民のニーズ等の把握・分析

<加筆予定>

(3) 来訪者の意向把握・分析

<加筆予定>

(4) これまでの中心市街地活性化に関する取組

① 伊賀市中心市街地活性化基本計画の概要

<第1期 伊賀市中心市街地活性化基本計画>

- ・計画期間 平成20年11月～26年10月
- ・区域面積 約140ha
- ・目標
 - 楽しく歩けるまちなみづくりと回遊性の向上
 - 魅力と集客力のある店の創出
 - 誰もが便利に移動できる交通手段の利便性向上

表 3-6 目標指標の達成状況

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	
				(数値)	(年月)
楽しく歩けるまちなみづくりと回遊性の向上	歩行者・自転車通行量	2,752人 (H19)	4,270人 (H26)	3,964人	H26.3
魅力と集客力のある店の創出	小売商業年間販売額	2,452百万円 (H19)	2,460百万円 (H26)	2,513百万円	H25
誰もが便利に移動できる交通手段の利便性向上	コミュニティバスの利用者数	51,355人 (H19)	52,000人 (H26)	26,214人	H25

・計画期間の総括

- ハード整備と併せて地域商業の活性化に資するソフト事業を実施することで、上野市駅前を中心に利便性・回遊性の向上が図られた。また、上野市駅前等の拠点整備に誘発されるように、周辺では新規出店が続き、本町通りへの回遊促進の一助となっている。加えて、まちなか市で起業希望者へのチャレンジの場を提供している。
- 市民アンケートでは、約半数が10年前と比べて中心市街地のイメージが良くなったと回答しており、十分な事業効果が得られたと考えられる一方、イメージが悪くなった点として「空き家・空き店舗が増えた」との回答も多く、市民のイメージを改善するまでには至っていないことがわかる。
- 官民が一体となって各事業に取り組んだことで、まちなかにぎわいや今後につながる良い兆しが見えたこと、地域住民をはじめ市民の意識が醸成されたことは大きな成果であるといえ、これらの動きを絶やすことのないよう、今後も継続して活性化事業に取り組んでいく。

＜第2期 伊賀市中心市街地活性化基本計画＞

- ・ 計画期間 令和2年4月～令和5年3月（当初期間）
令和5年4月～令和6年3月（延長期間）
- ・ 区域面積 約140ha
- ・ 基本的な方針及び目標
（基本的な方針）
 1. 居住者を減らさず・増やす・住める・住みよいまちづくり
 2. 伊賀の歴史文化と忍者をテーマとした観光拠点、観光ルートづくり
 3. 市民・住民・来街者参加のまちづくり

細目方針		目標指標	基準値	当初計画期間 4年度目標値	延長計画期間 6年度目標値
①	☆まちなかでの仕事、暮らしのコーディネート ☆住める・住みたくなる生活環境、建物づくり ☆子育て・教育における暮らしの支援対策	1. 中心市街地社会増減数	8人 (H30年度)	42人	62人
		2. 空店舗等活用件数	3件 (R1年度)	18件	32件
②	☆「忍者」を軸とした明確な取り組みテーマの打ち出し ☆拠点施設づくり ☆プレイヤーの誘致、支援、育成、情報発信 ☆広域連携	1. 観光・交流施設の利用者数	337,110人/年 (H30年度)	380,000人/年	350,000人/年
		2. 歩行者・自転車通行量	3,584人/日 (R1年度)	4,000人/日	4,700人/日
③	☆シビックプライドの醸成 ☆タウンマネジメント機能強化	1. イベント参加者数	103,904人 (H30年度)	127,044人	130,000人

② 第2期計画での事業等の進捗状況

第2期計画では、3つの細目方針の達成に向け、全36事業に取り組んでいます。このうち3事業が完了または令和6年3月末までに完了予定、残り29事業には継続して取り組んでいる。残り4事業に関しては、1事業はコロナ禍のため中止中であり、3事業は令和5年度から実施している。

(5) 第2期計画での目標指標の達成状況

表 3-7 第2期計画における目標指標の達成状況

細目方針	目標指標	基準値	目標値 (R4年度)	目標値 (R6年度)	最新値 (R4年度)
① ・まちなかでの仕事、暮らしのコーディネート ・住める・住みたくなる生活環境、建物づくり ・子育て・教育における暮らしの支援対策	1. 中心市街地社会増減数	8人増 (平成30年度)	42人増	62人増	22人増
	2. 空き店舗等活用件数	3件 (R1年度)	18件活用	32件活用	22件活用
② ・「忍者」を軸とした明確な取り組みテーマの打ち出し ・拠点施設づくり ・プレイヤーの誘致、支援、育成、情報発信 ・広域連携	1. 観光・交流施設の利用者数	337,110人/日 (R1年度)	380,000人	350,000人	186,992人
	2. 歩行者・自転車通行量	3,584人/日 (R1年度)	4,000人/日	4,700人/日	3,934人
③ ・シビックプライドの醸成 ・タウンマネジメント機能強化	1. イベント参加者数	103,904人 (平成30年度)	127,044人	130,000人	27,898人

細目方針①：

- ☆まちなかでの仕事、暮らしのコーディネート
- ☆住める・住みたくなる生活環境、建物づくり
- ☆子育て・教育における暮らしの支援対策

目標指標 1-1：中心市街地社会増減数

計画初年度である令和2年度は、27人増と目標（単年）を大きく上回ったが、令和3年度は一転して減少が見られ、令和4年度では目標（単年）を上回るなど、年度ごとに増減した。令和4年度では、累計目標を下回り達成しなかった。

表 3-8 目標指標 1-1 の達成状況

	基準値	令和2年度	令和3年度	令和4年度
単年度実績 ^{※1}	—	27人増	33人減	20人増
目標（単年） ^{※2}	—	11人増	11人増	12人増
累計推移 ^{※3}	8人増	35人増	2人増	22人増
目標（累計） ^{※4}	—	19人増	30人増	42人増
達成率 ^{※5}	—	184.2%	6.7%	52.4%

※1 単年度実績：当年度の実績数値

※2 目標（単年）：年度ごとの目標数値

※3 累計推移：単年度実績の累計数値

※4 目標（累計）：目標（単年）の累計数値

※5 達成率＝累計推移÷目標（累計）

目標指標 1-2 : 空き店舗等活用件数

空き家店舗の活用が進んだ結果、計画初年度から年々活用件数が増加した。令和4年度は10件となり、累計目標を達成した。

表 3-9 目標指標 1-2 の達成状況

	基準値	令和2年度	令和3年度	令和4年度
単年度実績	—	3件	6件	10件
目標（単年）	—	5件	5件	5件
累計推移	3件	6件	12件	22件
目標（累計）	—	8件	13件	18件
達成率	—	75.0%	92.3%	122.2%

細目方針②：

- ☆「忍者」を軸とした明確な取り組みテーマの打ち出し
- ☆拠点施設づくり
- ☆プレイヤーの誘致、支援、育成、情報発信
- ☆広域連携

目標指標 2-1 : 観光・交流施設の利用者数

令和2年2月頃から全国的に新型コロナウイルス感染症が拡大し、活性化事業は長期にわたって停滞を余儀なくされた。本指標はコロナ禍の影響を受け、令和4年度末までで目標を下回る達成度となった。

表 3-10 目標指標 2-1 の達成状況

	基準値	令和2年度	令和3年度	令和4年度
単年度実績	—	143,757人	133,031人	186,992人
目標（単年）	337,110人	345,000人	350,000人	380,000人
達成率	—	41.7%	38.0%	49.2%

目標指標 2-2 : 歩行者・自転車通行量

新型コロナウイルス感染症拡大による外出自粛等の影響を受けたが、令和2年度、令和3年度とも目標（単年）を達成し、令和4年度は実績 98.4%の目標達成率となった。

表 3-11 目標指標 2-2 の達成状況

	基準値	令和2年度	令和3年度	令和4年度
単年度実績	—	3,587人	4,670人	3,934人
目標（単年）	3,584人	3,542人	3,729人	4,000人
達成率	—	101.3%	125.2%	98.4%

細目方針③ :

- ☆シビックプライドの醸成
- ☆タウンマネジメント機能強化

目標指標 3 : イベント参加者数

新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けイベントの中止が相次いだ結果、いずれの年度も目標（単年）を大きく下回る達成度となった。

表 3-12 目標指標 3 の達成状況

	基準値	令和2年度	令和3年度	令和4年度
単年度実績	—	3,000人	3562人	27,898人
目標（単年）	103,904人	127,044人	127,044人	127,044人
達成率	—	2.3%	2.8%	22.0%

(6) 中心市街地活性化の課題

現況・市民意見・取組評価

【現状】

① 伊賀市の現状

- ・平成22年～令和4年で人口が約9,600人(9.9%)減少している。
- ・移住コンシェルジュを通じて毎年90人前後の移住者がいる。
- ・伊賀流忍者をはじめ、多数の文化人、伊賀焼、伊賀組紐などの伝統工芸品、伊賀米、伊賀牛などの農林産物、城下町や田園の景観等の豊富な資源を有し、コロナ前は年間250万人前後の観光客が訪れていた。
- ・主な移動手段は自家用車であり、公共交通機関の利用は少ない。
- ・小売商業の郊外化・大型化により、中心市街地の中心性が下がりつつある。

② 中心市街地の現状

- ・市全体に比べて高齢化率が高く(38.1%)、世帯・人口減少も急速(平成22年～令和4年で423世帯、1,625人減少)である。高齢・単独世帯の割合が伊賀市全体と比較して高い。
- ・中心市街地への移住は、市全体の7%ほどである。
- ・空き家・空き店舗があるものの、貸し物件にならないことや貸し手・借り手のミスマッチング等により、十分に活用されていない。
- ・公共交通の利用が減少している。コミュニティバスにのまるの年間利用者数は、R4年、コロナ禍前と比較し増加している。
- ・通行人口分析によると、来訪者の歩行者は銀座通りに集中しており、東西の通りにはあまりはみられない。
- ・医療施設や銀行の数は近年微減してきている。
- ・伊賀流忍者博物館や上野城等、全国から来訪者がある施設はあるものの、周遊につながる受け皿となるまちなかの拠点が少ない。
- ・上野城や伊賀流忍者博物館等の主要な観光施設への来場者数が減少傾向にある。
- ・古民家等再生活用事業(城下町ホテル事業)等により、空き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。

【第2期中心市街地活性化の取組評価】

- ・目標指標では、「空き店舗等活用件数」と「歩行者・自転車通行量」はそれぞれ達成、ほぼ達成という結果であったが、「中心市街地社会増減数」「観光・交流施設の利用者数」「イベント参加者数」は、コロナの影響もあり未達成であった。
- ・事業別では、移住促進や企業創出、子育て支援、周遊性向上、空き家対策に関する事業で目標値を大きく上回る結果となった。
- ・一方、商業集積に際する出展社の募集や開業・入居希望者がいるにも関わらず空き店舗として活用できる物件が少ない、集客に関するエリアの施設連携や滞留促進など、事業ごとに今後も課題も残されている。

【市民ワークショップ結果】

- ・中心市街地は、飲食、通院、買い物、娯楽、通勤などに幅広く利用されている。
- ・特に、複合施設である「ハイトピア伊賀」は利用が集中している他、「天神商店街」「新天地商店街」「赤井家住宅」「西町やかかん」等が利用される場所として複数人から名前があがった。
- ・一方、中心市街地を利用しない理由としては、「郊外のスーパーを利用する」「観光する場所がない」「中心市街地に行きにくい」「駐車場が少ない」などの意見があげられた。
- ・中心市街地の活性化のイメージは、「住む人が増えている」「観光客や若者でにぎわっている」「多くの人が行き交う」等「人」がいることに意見が集中した。その他、「商売が繁盛していること」「伊賀らしさが残っていること」「徒歩や自転車で移動できること」などの意見があげられた。
- ・中心市街地活性化においては、「交通が便利になること」「観光資源が守られ、活用されること」「施設が充実し便利になること」「住みたい・住み続けたいと思える環境になること」等の意見があげられた。

【市民アンケート・来訪者アンケート結果】

アンケート調査結果が出次第更新予定

中心市街地の「強み」「弱み」「機会」「脅威」

【強み】

(観光資源・歴史文化)

- ・「忍者のまち」としてのイメージが広く認知されている。
- ・本町、二之町、三之町、西之立町、中之立町など各通りの沿道に数多く伝統的な文化財や歴史的建物が分布しており、観光資源になっている。
- ・城下町に、組紐体験や忍者体験等の観光客向け体験メニューがある。

(地域物産)

- ・伊賀焼、伊賀牛、伊賀組紐、和菓子等、伊賀の風土と暮らしが育んだブランド力を秘めた物産「IGAMONO」を豊富に有している。

(立地・アクセス)

- ・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寄り点となり得る。

(観光客・インバウンド)

- ・インバウンドに対して「忍者」は訴求性が高く、伊賀流忍者博物館の外国人観光客の入込はコロナ禍後は回復基調にある(R4:6千人超)。

【弱み】

(人口減少・高齢化)

- ・人口は昭和35年～令和4年まで一貫して減少しており高齢化の進行も深刻である。

(暮らしの利便性の低下)

- ・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が進んでいる。
- ・買い物が一度に済まないなど利便性が低下している。
- ・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等、公共交通の利便性が低下している。

(空き家・空き店舗の増加・活用停滞)

- ・空き家・空き店舗が多く、地域の景観や魅力の低下につながっている。
- ・まちなかで居住/開業希望者はいるが、空き家・空き店舗で活用できる物件が少ない。

(周遊性・滞在性の低さ)

- ・上野城と伊賀流忍者博物館を目的とした観光客が多く、城下町エリアの周遊につながっていない。
- ・ビジネス客用のホテルが主で、観光客向けの宿泊施設が少ない。

【機会】

- ・コロナ感染拡大を経て、地方移住への関心の高まりや場所に縛られない新たな働き方・暮らし方が普及しつつある。
- ・三重県への移住者、移住者相談件数は増加傾向にある。
- ・国内旅行者数、訪日外客数とも、コロナ禍以前には満たないが、増加傾向にある。
- ・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。
- ・全国的に官民連携による都市活力創造の取組がみられる。
- ・起業ニーズは増加傾向にある。

【脅威】

- ・人口減少・高齢化の進行により地域の魅力を創造、継承する・担い手が減っていく。
- ・今後も、空き家・空き店舗増加・事業承継の難航・廃業が増加する可能性がある。
- ・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。
- ・生活におけるインターネットやデリバリーサービス等の利用普及により来街機会が減る可能性がある。

SWOT クロス分析により、中心市街地活性化の重点課題を抽出した。

SWOTクロス分析による 重点課題の抽出

Strength (強み)

- ・「忍者のまち」としてのイメージが広く認知されている。
- ・本町、二之町、三之町、西之立町、中之立町など各通りの沿道に数多く伝統的な文化財や歴史的建物が分布しており、観光資源になっている。
- ・城下町に、組紐体験や忍者体験等の観光客向け体験メニューがある。
- ・平坦な範囲が広く、徒歩、自転車利用しやすい。
- ・伊賀焼、伊賀牛、伊賀組紐、和菓子等、伊賀の風土と暮らしが育んだブランド力を秘めた物産「IGAMONO」を豊富に有している。
- ・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寄り点となり得る。
- ・インバウンドに対して「忍者」は訴求性が高く、伊賀流忍者博物館の外国員観光客の入込はコロナ禍後回復基調にある（R4：6千人超）。

Weakness (弱み)

- ・人口は令和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。
- ・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が進んでいる。
- ・買い物が一度に済まないなど利便性が低下している。
- ・空き家・空き店舗が多く、地域の景観や魅力の低下につながっている。
- ・まちなかで居住／開業希望者はいるが、空き家・空き店舗で活用できる物件が少ない
- ・上野城と伊賀流忍者博物館を目的とした観光客が多く、城下町エリアの周遊につながらない。
- ・ビジネス客用のホテルが主で、観光客向けの宿泊施設が少ない。
- ・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等、公共交通の利便性が低下している。

Opportunity (機会)

- ・コロナ感染拡大を経て、地方移住への関心の高まりや場所に縛られない新たな働き方・暮らし方が普及しつつある。
- ・三重県への移住者、移住者相談件数は増加傾向にある。
- ・国内旅行者数、訪日外客数とも、コロナ禍以前には満たないが、増加傾向にある。
- ・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。
- ・全国的に官民連携による都市活力創造の取組がみられる。
- ・起業ニーズは増加傾向にある。

～強みを活かして機会を攻略～

まちなか周遊への誘導

- ・伊賀らしい観光資源を活用した集客促進
- ・歩きたくなる個性ある「通り」づくり
- ・まちなかの観光資源の発信強化

～機会を活かすために弱みを補強・改善～

空き家・空き店舗の活用

- ・「遊ぶ・泊まる・暮らす・働く」新たな観光・暮らしの創造
- ・観光客の滞在時間延長
- ・魅力的な宿泊施設の確保
- ・移動しやすい環境づくり

Threat (脅威)

- ・人口減少・高齢化の進行により地域の魅力を創造、継承する・担い手が減っていく。
- ・今後も、空き家・空き店舗増加・事業承継の難航・廃業が増加する可能性がある。
- ・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。
- ・生活におけるインターネットやデリバリーサービス等の利用普及により来街機会が減る可能性がある。

～強みを活かして脅威を回避～

歴史・文化資源を活かした拠点づくり

- ・歴史的建造物の保存と活用

まちなかと郊外の連携

- ・まちなかと郊外の連携した拠点形成（アンテナショップ、交流拠点）

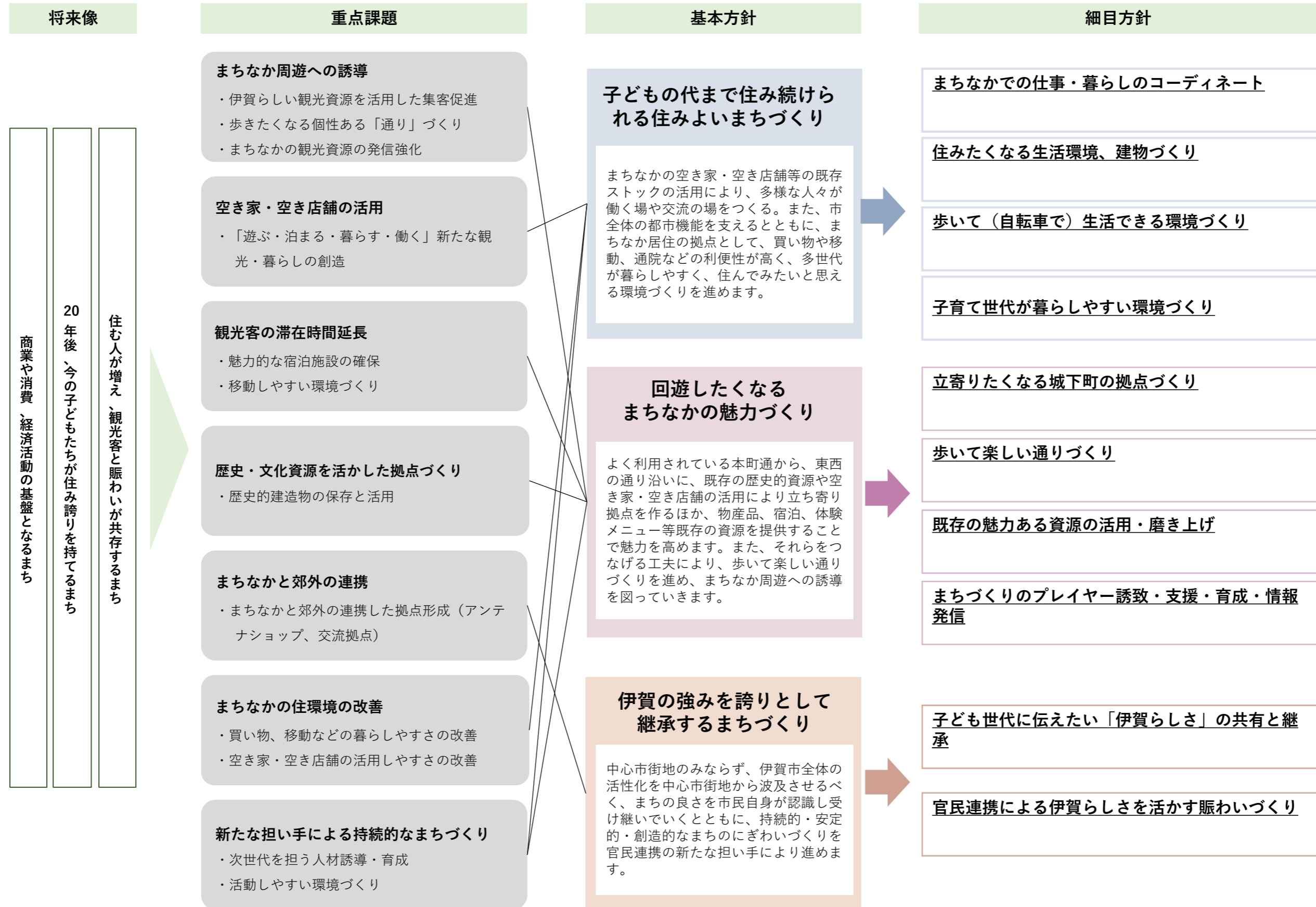
～脅威の影響を最小限に～

まちなかの住環境の改善

- ・買い物、移動などの暮らしやすさの改善
- ・空き家・空き店舗の活用しやすさの改善

新たな担い手による持続的なまちづくり

- ・次世代を担う人材誘導・育成
- ・活動しやすい環境づくり



4. 主な事業

(1) 市街地の整備改善を図る事業

1) 事業の必要性

中心市街地では、居住人口・世帯の減少が継続しており、空き家が発生する等、居住エリアとしての衰退がみられる。伊賀県全体で増加している移住者は、中心市街地への移住者もみられるが、伊賀市の移住者に占める中心市街地の移住者は全体の1割未満となっている。また、商業の面でも、中心市街地における小売りの売場面積は年々減少しており、空き店舗が多く発生している等、衰退がみられる。

中心市街地の商業の活性化やまちなか定住を促進させ、中心市街地の空洞化を防ぐため、居住者のニーズに応じた計画的な都市基盤整備の要請に対応していく必要がある。

具体的には、中心市街地における汲み取り便所・単独処理浄化槽から合併処理浄化槽への切り替えにより快適な居住・営業環境の整備を進める。また、空き家再生や除却等を進めることで、まちなかの魅力向上を図る。

2) 主な事業

①伊賀市合併処理浄化槽設置整備事業

【実施主体】伊賀市（下水道課）

汲み取り便所・単独処理浄化槽から合併処理浄化槽への切り替え、または新築に伴う合併処理浄化槽の設置にかかる費用の一部を補助することで、合併処理浄化槽への切り替えを促進する。

また、中心市街地の活性化に寄与するため、市街地の店舗への合併処理浄化槽設置に対する補助金を交付する。

②伊賀市空き家対策総合支援事業

【実施主体】伊賀市（住宅課空き家対策室）

空家等を再生または除却しようとする者に対し、その経費の一部を補助することで、安全安心なまちづくりの推進や良好な生活環境の保全を図る。

③町家等修理修景事業及び助成事業

【実施主体】伊賀市（都市計画課）

城下町の風景を保存する目的で、伊賀街道・大和街道沿線及び寺町地区景観計画指定地域内の優れた景観形成に寄与すると認められる建築物等に、費用の一部を助成する。

表 4-1 基本方針・細目方針との対応

基本方針	細目方針	該当する事業
子どもの代まで住み続けられる住みよいまちづくり	住みたくなる生活環境、建物づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・伊賀市合併処理浄化槽設置整備事業 ・伊賀市空き家対策総合支援事業 ・町家等修理修景事業及び助成事業

(2) 教育文化、医療、福祉等の整備事業

1) 事業の必要性

人口減少の加速及び高齢化率の上昇が続いている。また、社会減も継続しており、中心市街地では、今後も人口減少・少子高齢化が進行し、中心市街地の衰退が深刻化することが懸念される。

現在のまちなかの居住者の流出を抑制するため、中心市街地に教育文化施設等の多様な都市機能の集積を図り、居住者の利便性を確保する必要がある。特に将来を担う子育て世代の定住を促進していくことで、少子化の進行を緩やかにし将来的な中心市街地の衰退を抑制させることが期待される。

居住者の利便性向上によるまちなか居住の魅力の向上を図るため、教育文化、医療、福祉等の施設整備を進めることが必要である。

具体的には、既存ストックを活用しながら図書館等の教育文化施設などの整備の促進やまちなかの子育て環境向上のための子育て支援センターの充実を行う。

整備によって、新たな交流や若い世代の流入や交流人口の増大等により賑わいの創出も期待できる。

2) 主な事業

①子育て包括支援センター事業

【実施主体】伊賀市（こども未来課子育て支援室）

伊賀市に住所を有する未就学児とその保護者等を対象とし、ハイトピア伊賀4階の交流広場を開放している。また、子育て支援に寄与する各種教室を開催し、子育ての不安解消や子育て支援に係る相談等を実施している。開所日は月曜日～金曜日と第3土曜日の午前9時から午後5時まで及び第4日曜日の午前9時から12時まで。

令和元年度からは子育て支援団体と連携して、毎月1回「土曜ふれあい広場」を実施し、休日にも子育て世帯どうしが交流できる事業に取り組んでいる。今後は、更に関係機関と連携しながら各種教室や事業が魅力あるものとなるよう創意工夫に努めていく。

②ファミリー・サポート・センター事業

【実施主体】伊賀市（こども未来課子育て支援室）

子育てを助けて欲しい人（依頼会員）の要望に応じて、子育てのお手伝いができる人（提供会員）を紹介し、相互の信頼と了解の上で一時的に子どもを預かる有償ボランティアによる会員組織を支援し、援助活動の調整を実施する「ファミリー・サポート・センター」をハイトピア伊賀4階に設置している。

また、提供会員養成講習会や会員同士の交流会などの事業も実施している。

③古民家等再生活用事業

【実施主体】(株)NOTE 伊賀上野、伊賀市（住宅課空き家対策室）

民間ノウハウを活用した空き家対策事業（城下町ホテル事業）豊富な歴史文化資源や空き家を活用し、城下町全体に「日本の歴史文化」を体感できる観光関連施設や住民がより楽しく過ごすための施設を点在させることで、城下町内の回遊性及び魅力を高めることを目的とした事業を行う。

④にぎわい忍者回廊整備事業

【実施主体】(株)伊賀市にぎわいパートナーズ、伊賀市（中心市街地推進課、観光戦略課、上野図書館）

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、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）」に基づき、官民が一体で地域資源を面的にとらえた賑わいづくりを実施する。

にぎわいづくりの拠点として市指定有形文化財「旧上野市庁舎」をリノベーションし、交流型図書館を核とする官民複合施設に改修するとともに、市指定有形文化財「成瀬平馬家長屋門」敷地に忍者体験施設を整備する。

⑤ふれあいプラザひまわり運営事業

【実施主体】 株ふれあいプラザひまわり

ふれあいプラザひまわり 1階に食料品・弁当・惣菜・土産等を販売する商業施設やフードコート等を設け、地域住民の生活利便性を向上させる。フードコートには商業施設で購入した弁当等を食べられるスペースを設けるなど、住民が気軽に利用できる憩いの場にするすることで、市民のコミュニティ施設として周辺エリアの賑わいを生み出していく。

表 4-2 基本方針・細目方針との対応

基本方針	細目方針	該当する事業
子どもの代まで住み続けられる住みよいまちづくり	住みたくなる生活環境、建物づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・にぎわい忍者回廊整備事業 ・ふれあいプラザひまわり運営事業 ・古民家等再生活用事業
	子育て世代が暮らしやすい環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て包括支援センター事業 ・ファミリー・サポート・センター事業
回遊したくなるまちなかの魅力づくり	立ち寄りたくなる城下町の拠点づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・にぎわい忍者回廊整備事業
	既存の魅力ある資源の活用磨き上げ	<ul style="list-style-type: none"> ・古民家等再生活用事業

(3) 街なか居住の推進を図る事業

1) 事業の必要性

中心市街地における人口減少の影響から、空き家や空き店舗が多く発生しており、地域の景観や魅力低下が懸念されている。本市においては、前期計画においても空き家の再生を進める事業を位置づけ、まちのストックを活かす取組が進められてきているが、今後さらにまちのストックを活かした居住促進を進めることで中心市街地の賑わい創出が期待できると考えられる。持続可能な都市の構築を目指すためには、若い世代を中心として居住促進を図る必要がある。

具体的には、移住者の定住を促進するため、居住の支援制度の充実を図る他、誰もが安心して暮らすことのできるよう総合的にサポートを行い、中心市街地における多様な居住ニーズに対応した新規の住宅の供給を進めていく。また、まちの資産である歴史ある街並み等、本市の中心市街地における魅力を発信し、県外からの定住促進を図っていく。

2) 主な事業

① まちなか移住コンシェルジュ事業

【実施主体】伊賀市（地域創生課）

伊賀市内への移住検討者に対して、移住コンシェルジュが、住まいや仕事・子育てについての情報提供や、起業に関する相談窓口の紹介、自治会との繋ぎ役などの総合的なサポートを行う。中心市街地への移住希望者には関連情報を提供し、伊賀の魅力について発信を行う。

② まちなか居住のための支援事業（情報発信含む）

【実施主体】伊賀市（地域創生課、住宅課空き家対策室）

空き屋物件は市ホームページでバーチャル内覧を可能にし、市公式 Youtube チャンネルで動画配信するなど、わかりやすい情報発信を行う。

③ コミュニティ受入態勢構築支援事業

【実施主体】伊賀市（地域創生課）

移住コンシェルジュが、中心市街地に移住を検討している人の支援として、自治会等への問合せやつなぎ役を行う。

④ 伊賀市空き家対策総合支援事業（再掲）

【実施主体】伊賀市（住宅課空き家対策室）

空家等を再生または除却しようとする者に対し、その経費の一部を補助することで、安全安心なまちづくりの推進や良好な生活環境の保全を図る。の再生・除却を支援する。

表 4-3 基本方針・細目方針との対応

基本方針	細目方針	該当する事業
子どもの代まで住み続けられる住みよいまちづくり	まちなかでの仕事、暮らしのコーディネート	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなか移住コンシェルジュ事業 ・まちなか居住のための支援事業(情報発信含む) ・コミュニティ受入態勢構築支援事業
	住みたくなる生活環境、建物づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・伊賀市空き家対策総合支援事業

(4) 経済活力の向上を図る事業

1) 事業の必要性

中心市街地周辺の小売店舗の大型化・郊外化により、中心市街地の小売業の衰退が懸念されている。また、中心市街地及び周辺の空き店舗の利活用も課題となっている。

観光面においても、来訪者の多い施設は郊外に立地する施設（伊賀の里モクモク手作りファーム等）や中心市街地においても上野城と伊賀流忍者博物館を目的とした観光客が多く、中心市街地の城下町エリアの周遊につながっていない状況である。

そこで、消費者ニーズを踏まえた商業機能の展開、交流人口の増加による中心市街地の活性化が必要である。

ワンストップショッピングの利便性等の消費者ニーズを踏まえ、中心市街地の商店街ならではの多様な規模、業種・業態の店舗構成・店舗配置の実現のため商業基盤施設を整備すること等に積極的に取り組む必要がある。空き店舗の活用に向けた支援を促進することで、消費者ニーズを踏まえた商業機能の展開を図る。

また、まちなか市等の地域資源を活用したイベント開催などにより、中心市街地の商店街等の店舗の魅力を認知してもらい、交流人口・利用者の増加を図っていく必要がある。観光面からの経済活性化策として、地域資源（忍者や芭蕉翁等）に関連した施設の整備やイベントを開催し、中心市街地の魅力を発信することで交流人口の増加を図っていく。

さらに、新規店舗の展開として、出店希望者を対象とした勉強会や体験事業等の創業支援を積極的に行っていく。

2) 主な事業

①伊賀市起業創出・事業承継促進事業

【実施主体】伊賀市（商工労働課）

市内における新たな事業主体の創出及び市内事業者の事業の改善を促進し、地域経済の維持・発展を図るため、改修費・付帯設備費及び広告宣伝や商品開発などに要する経費の一部の補助を行う。

補助対象地域は市内全域とする。

① 地域ぐるみの起業支援事業

（令和5年度から「地域と連携した起業支援事業」）

市外の個人または法人が、市内の団体等と連携して、市内で事業活動を行う場合、空家・空店舗の改修費・付帯設備などを補助する。事業費の1/2以内。限度額300万円。

② 起業支援事業

市内の個人または法人が、市内で事業活動を行う場合、空家・空店舗の改修費・付帯設備などを補助する。事業費の1/2以内。限度額100万円。

③ 事業承継支援事業

（令和5年度から「伊賀市起業・経営革新促進事業補助金」）

市内の個人または法人が、事業承継を目指し、現に事業を行っている店舗・事業所の改修などを行う場合補助する。事業費の1/2以内。限度額40万円。

（令和5年度から）支援対象は事業承継者および経営改善・革新を目指す事業者とし、事業所の改修および設備投資にも補助を行い、事業を拡充する。

②古民家等再生活活用事業（再掲）

【実施主体】(株)NOTE 伊賀上野、伊賀市（住宅課空き家対策室）

民間ノウハウを活用した空家対策事業（城下町ホテル事業）

豊富な歴史文化資源や空家を活用し、城下町全体に「日本の歴史文化」を体感できる観光関連施設や住民がより楽しく過ごすための施設を点在させることで、城下町内の回遊性及び魅力を高めることを目的とした事業を行う。

③忍者市プロジェクト事業

【実施主体】伊賀上野DMO・伊賀市（観光戦略課）

令和2年に観光庁の地域DMOに認定された一般社団法人伊賀上野観光協会を中心に、中心市街地を「城下町テーマパーク」と見立て、科学的アプローチを取り入れ、合理的根拠に基づいて忍者をはじめとした伊賀の歴史文化による観光誘客の取組を実施していく。

①まちなか回遊メニューの造成・発信による集客ポイントの分散化

②域内事業者のデジタル化支援

-
- ③中心市街地を含む観光情報のワンストップでの発信
 - ④観光案内機能の集約化（市内全域へのハブ機能の確立）と質の向上
 - ⑤上野公園内観光施設とにぎわい忍者回廊事業との連携・協力

④伊賀上野 NINJA フェスタ開催事業

【実施主体】NINJA フェスタ実行委員会

伊賀市の「忍者市宣言」の宣言文に基づき、地域の事業者・団体と連携し、地域住民のシビックプライドを醸成するとともに、本市の地域資源である忍者を活用した観光イベントの開催や情報発信を積極的に行うことにより、市民や来訪者のまちなか回遊を図り、伊賀市全体の活性化に寄与する。

⑤ライトアップイベント「お城のまわり」開催事業

【実施主体】お城の周りライトアップイベント実施委員会

上野公園内とその周辺にある歴史的建物等をライトアップし、伊賀のすばらしさを再発見してもらうためイベントを開催する。

⑥にぎわい忍者回廊整備事業（再掲）

【実施主体】㈱伊賀市にぎわいパートナーズ、伊賀市（中心市街地推進課、観光戦略課、上野図書館）

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、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）」に基づき、官民が一体で地域資源を面的にとらえた賑わいづくりを実施する。

にぎわいづくりの拠点として市指定有形文化財「旧上野市庁舎」をリノベーションし、交流型図書館を核とする官民複合施設に改修するとともに、市指定有形文化財「成瀬平馬家長屋門」敷地に忍者体験施設を整備する

⑦起業者支援システム整備事業

【実施主体】上野商工会議所

中心市街地で開業を希望している人には、空店舗等情報システム整備及びコンサルタント事業と連携し、物件情報の提供を行うことで、空店舗活用にも寄与する。

⑧商業集積再生事業

【実施主体】㈱まちづくり伊賀上野

空家を街なみに調和するファサードに整備するとともに、テナントミックス施設を整備し、伊賀の特色を生かしたテナントの導入により魅力と集客力のある店の創出を図る。

また、空家を利用して「チャレンジショップ」の実施に取り組む。

⑨空店舗等情報システム整備及びコンサルタント事業

- 【実施主体】伊賀市中心市街地活性化協議会、㈱まちづくり伊賀上野、上野商工会議所
- ・継続的に実地調査および情報収集を行い中心市街地の空店舗の実態を把握する。
 - ・現在営業をしている個店に対し、経営展望の聞き取りや後継者調査などを実施して、商売の持続性向上や空店舗の発生抑止に努める。

⑩プレイヤー誘致事業

- 【実施主体】伊賀市中心市街地活性化協議会、㈱まちづくり伊賀上野、上野商工会議所
- まちの活性化や賑わい創出を目指し中心市街地で活動する意欲的な人（プレイヤー）を見出し、相談や研修（勉強会）等を通じて関係づくりを進め、人と人のネットワークを広げていくことで、活動主体となる人の育成と増加を目指す。
- ・イベントや各種事業のなかで主体的に活躍する人を見出し、関係の構築を図る
 - ・起業を志すプレイヤーにチャレンジショップの実施支援を行う。また、「まちなか市」や「まち百貨店」等への参画を促す
 - ・活動のなかで問題に直面したプレイヤーに対しては、市や上野商工会議所等の関係機関と連携した支援を行う
 - ・プレイヤーとプレイヤーが交流・協働する場をコーディネートする

⑪魅力ある店舗創出とPR事業

- 【実施主体】伊賀市中心市街地活性化協議会、上野商工会議所
- 「おもてなし」の向上や魅力ある店舗づくり、インターネットや SNS を活用した情報発信を行うための事業者向けの支援を行い、各個店の集客向上や観光客の増加により、市街地の商業の活性化を図る。

⑫「まちなか市」開催事業

- 【実施主体】㈱まちづくり伊賀上野、ダーコラボラトリLLP
- 「伊賀の食文化の発信や体験」をコアコンセプトに据え、市街地だけでなく市全体の飲食店や生産者等が集い、飲食、物販、情報発信、体験、パフォーマンス等を催すイベント「(仮称)伊賀マルシェ」を開催する。
- 全ての年齢層が楽しめ、市民や観光客が伊賀の魅力を五感で感じることができる集客イベントを目指す。
- 出店者をはじめ、イベントに集うすべての人の交流や親睦、情報交換の場となり、また起業を志す方のチャレンジショップにも門戸を開き、商業の活性化や空店舗の活用など、中心市街地の課題解決にも寄与していく。

⑬市民夏のにぎわいフェスタ開催事業

【実施主体】市民夏のにぎわいフェスタ実施委員会

大型店にはない商店街独特のイベント事業（商店街を舞台にした市民参加型の祭り）で中心市街地の活性化を図る。

⑭伊賀上野まち百貨店開催事業

【実施主体】伊賀上野まち百貨店実行委員会

中心市街地の商業活性化を目的として、実行委員会でターゲット・コンセプトを決め、個店はそれにそった魅力的な商品開発や体験メニューを考える。商店街が舞台となるフェスタで商業者と市民の祭りであり、地元商店街としてのイベントであり中心市街地の活性化を図る。

商業の担い手となる商店街の若手後継者が意欲的に取り組み、交流を深めていく。

⑮伊賀ぶらり体験博覧会「いがぶら」開催事業

【実施主体】いがぶら実行委員会

地域の文化・歴史、自然、伝統工芸など様々な観光資源を掘り起こし、定番から斬新なものまで通年観光を実現させる新しい商品や体験プログラムを創出する。

また、率先して取り組む熱意あるプレイヤーを育成するとともに、いがぶら運営主体の体制強化を図り、持続的に販路を開拓するまでのプロセスを構築する。

表 4-4 基本方針・細目方針との対応

基本方針	細目方針	該当する事業
子どもの代まで住み続けられる住みよいまちづくり	まちなかでの仕事、暮らしのコーディネート	<ul style="list-style-type: none"> ・起業者支援システム整備事業 ・空店舗等情報システム整備及びコンサルタント事業
	住みたくなる生活環境、建物づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・古民家等再生活用事業
	歩いて（自転車で）生活できる環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・商業集積再生事業
	子育て世代が暮らしやすい環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・にぎわい忍者回廊整備事業
回遊したくなるまちなかの魅力づくり	立ち寄りたくなる城下町の拠点づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・にぎわい忍者回廊整備事業
	既存の魅力ある資源の活用磨き上げ	<ul style="list-style-type: none"> ・古民家等再生活用事業
	まちづくりのプレイヤー誘致・支援・育成・情報発信	<ul style="list-style-type: none"> ・忍者市プロジェクト事業 ・伊賀上野 NINJA フェスタ開催事業 ・プレイヤー誘致事業 ・魅力ある店舗創出と P R 事業 ・伊賀市起業創出・事業承継促進事業 ・「まちなか市」開催事業
伊賀の強みを誇りとして継承するまちづくり	伊賀をまるごと楽しめるコンテンツづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・伊賀ぶらり体験博覧会「いがぶら」開催事業
	官民連携による伊賀らしさを活かす賑わいづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・伊賀上野 NINJA フェスタ開催事業 ・ライトアップイベント「お城のまわり」開催事業 ・空店舗等情報システム整備及びコンサルタント事業 ・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

(5) 公共交通の利便の増進を図るための事業及び特定事業

1) 事業の必要性

中心市街地の主要駅である上野市駅及び茅町駅の年間利用者数の減少や、バスの運行本数、年間利用者数の減少が進行している。今後、人口減少や高齢化の進行により鉄道やバスの運行本数の縮小等により、生活上の利便性がさらに低下する可能性がある。

中心市街地の人の往来を活発化させ、活気にあふれたまちづくりを進めるためには、公共交通機関による中心市街地へのアクセスの利便性向上、中心市街地内の移動の利便性向上が必要である。

誰もが利用でき、環境負荷の軽減にも寄与する公共交通の利便性の向上により、今後増加する高齢者や学生などの交通弱者をはじめとした生活者のアクセス向上、インバウンドをはじめとした観光客のまちなか回遊を向上させる。そのために、乗り放題のきっぷ販売により利用の機会創出を図り、今後段階的に事業を進めていく。

2) 主な事業

①周遊性向上事業

【実施主体】伊賀鉄道㈱

伊賀鉄道利用者の利便性向上を図ることで、伊賀鉄道の利用者数を向上させ、伊賀鉄道活性化事業と連携し、中心市街地の4つの駅（西大手、上野市、広小路、茅町）での乗降者数を増加させるため「誰もが1日乗り放題のきっぷ販売事業」を実施。

・【フリー切符】

「1日フリー乗車券」は、規定区間の乗車であれば割安になるので、主に観光客に販売している。

「忍にんフリーきっぷ」は、NINJA フェスタ期間中「西大手～茅町」区間であれば一日乗り放題で利用できる。

- ・NINJA フェスタ期間「西大手～茅町」区間であれば、忍者衣装を着ている人は無料乗車できる。
- ・「エコロジーパス」（1年間定期）の販売している。
- ・駅を降りてから目的地までの2種類目の交通機関がないので、茅町駅には無料レンタル自転車を3台設置。
- ・「スイーツ列車・伊賀線まつり・ハイキングイベント」等の集客事業を実施する。

表 4-5 基本方針・細目方針との対応

基本方針	細目方針	該当する事業
回遊したくなるまちなかの魅力づくり	既存の魅力ある資源の活用 磨き上げ	・周遊性向上事業

【参考資料】

表 各事業の内訳・対応する基本方針

第2期計画における位置づけ		第3期計画の方向性	各事業の内訳					基本方針対応		
事業名称	公・民	事業方針	(1) 市街地の整備改善を図る事業	(2) 教育文化、医療、福祉等の利便性の向上を図る事業	(3) 居住環境の向上を図る事業	(4) 経済活力の向上を図る事業	(5) 公共交通の利便の増進を図るための事業及び特定事業	子どもの代まで住み続けられる住みよいまちづくり	回遊したくなるまちなかの魅力づくり	伊賀の強みを誇りとして継承するまちづくり
伊賀市合併処理浄化槽設置整備事業	公	継続	○					○		
伊賀市空き家対策総合支援事業	公	継続	○		○			○		
町家等修理修景事業及び助成事業	公	継続	○					○		
子育て包括支援センター事業	公	継続		○				○		
ファミリー・サポート・センター事業	公	継続		○				○		
古民家等再生生活事業	公	継続		○		○		○	○	
にぎわい忍者回廊整備事業	公	継続		○		○		○	○	
ふれあいプラザひまわり運営事業	民	継続		○				○		
まちなか移住コンシェルジュ事業	公	継続			○			○		
まちなか居住のための支援事業（情報発信含む）	公	拡充			○			○		
コミュニティ受入態勢構築支援事業	公	継続			○			○		
伊賀市起業創出・事業承継促進事業	公	継続				○				
忍者市プロジェクト事業	公	継続				○			○	
伊賀上野NINJAフェスタ開催事業	公	継続				○			○	○
ライトアップイベント「お城のまわり」開催事業	公	拡充				○				○
起業支援システム整備事業	民	継続				○		○		
商業集積再生事業	民	継続				○		○		
空店舗等情報システム整備及びコンサルタント事業	民	継続				○		○		○
プレイヤー誘致事業	民	継続				○			○	
魅力ある店舗創出とPR事業	民	継続				○			○	
「まちなか市」開催事業	民	継続				○			○	
市民夏のにぎわいフェスタ開催事業	民	継続				○				○
伊賀上野まち百貨店開催事業	民	継続				○				○
伊賀ふり体験博覧会「いがふら」開催事業	民	拡充				○				○
周遊性向上事業	民	継続					○		○	

5. 基本計画の総合的かつ一体的な推進に向けて

(1) 伊賀市の推進体制

① 伊賀市中心市街地活性化基本計画策定委員会

② 伊賀市中心市街地活性化に関する庁内会議

(2) 中心市街地活性化推進協議会

① 目的

協議会は、伊賀市が作成する基本計画並びに認定基本計画及びその実施に必要な事項、特定民間中心市街地活性化事業計画の実施に必要な事項、その他中心市街地の活性化の総合的かつ一体的な推進に関し必要な事項について協議することを目的とする。

② 役割

- ・伊賀市が作成する基本計画、認定基本計画及びその実施に関し必要な事項についての意見提出
- ・伊賀市中心市街地の活性化に関する事業の総合調整
- ・伊賀市中心市街地の活性化に関する関係者相互の意見及び情報交換
- ・伊賀市中心市街地の活性化に寄与する調査研究の実施
- ・中心市街地活性化のための勉強会、研修会の開催
- ・伊賀市中心市街地及び協議会活動に関する情報発信
- ・前各号に掲げるものの他、中心市街地の活性化に関する施策の総合的かつ一体的な推進に関し必要な事項