

都市再生整備計画

うえのちゅうしんとし
上野中心都市地区

みえ 三重県 いがし 伊賀市

令和5年1月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	三重県	市町村名	いがし 伊賀市	地区名	うまのちゅうしんとしちく 上野中心都市地区	面積	140	ha							
計画期間	令和	5	年度	～	令和	8	年度	交付期間	令和	5	年度	～	令和	8	年度

<p>目標</p> <p>行ってみたい、住んでみたい、住みつけたい、まちの中心拠点の創出</p> <p>目標1 既存公共施設の整備・活用、民間事業の誘導などによる居住人口減少の抑制</p> <p>目標2 平日・休日を問わず人の行き来が絶えない賑わいあるまちづくり</p> <p>目標3 官民連携で取り組む中心市街地における住民、来街者の交流環境の整ったまちづくり</p>
<p>目標設定の根拠</p> <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針) ※都市構造再編集支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。</p> <p>・当地区は、本市のほぼ中央に位置し、上野城下町を中心とした小高い段丘上という特徴的な地形で構成されている。人口は本市全体の約9%を占める。上野城下町は基盤の目付の風情あるまちなみが歴史遺産として今なお残っており、毎年秋に開催される上野天神祭のダンジリ行事は、ユネスコ無形文化遺産に登録されている伝統行事となっている。</p> <p>・中心市街地には商業・業務・文化機能などが集積しており、上野市駅周辺地区はバスや鉄道の公共交通の結節点にもなっているほか、国道25号、国道163号をはじめ、中央には銀座通り(県道上野大山田線)が走っている。また、地区周辺にはJR線や近鉄線、名阪国道があり、広域連携を可能にし、それらが近隣府県との交流基盤の役割を果たしている。しかし、モータリゼーションの進展とともに、公共交通機関の利用は減り、車でのアクセスがしやすいロードサイド型の大型商業施設が増加し、これまで商業の中心であった中心市街地の商業集積は急速に衰退することとなった。また、近年の若い世代が流出する傾向は少子高齢化に拍車をかけ、空き家・空き地の増加や、商業の衰退による後継者不足、空き店舗の増加、経済の空洞化といった問題を抱えている。まちの中心拠点を創出することにより、中心市街地の役割である地域のハブ機能を増進する必要がある。</p> <p>・伊賀流忍者発祥の地、俳聖松尾芭蕉生誕の地であり、上野城をはじめとする伊賀流忍者博物館、芭蕉翁記念館、俳聖殿など数多くの観光資源に恵まれているほか、市内には国・県・市の文化財等歴史的な建築物が数多く分布し、伝統的なまちなみを形成しており、これらを保全・活用することにより、ほかにない観光資源となりうる。しかし、これら個々の資源をつなぐゲートウェイ機能や動線が確立されていないため、まちなかの観光資源が活かされず来街者の回遊が少ない現状となっている。点在する観光資源を有効活用するため、また、観光施設集積地と街なかとの人の行き来を増やすための交流・情報発信機能を有する施設を整備する必要がある。</p> <p>・多様なまちづくり団体の参加と事業展開が必要であるため、文化、環境、福祉、住宅といった生活と深く関わるまちづくりの分野に取り組むとともに、商業や観光の面で充実を図るために、中心市街地活性化基本計画(第1期:平成20年11月～認定計画/6年、第2期:令和2年4月～独自計画/3年)を策定している。また、中心市街地には古いまちなみなど歴史的資源も残されていることから、上野市駅を中心とした中心市街地において、市指定有形文化財旧上野市庁舎を活用して交流型図書館を核とする複合施設を整備し、都市機能の集約化と中心市街地の公共・公益サービス機能の維持を図る。また、古いまちなみを観光資源として活用し、交流の拡大を図る。</p> <p>・公的不動産の活用策として、旧上野市庁舎を活用した複合施設には、市立図書館、観光案内・物産販売、カフェ等の民間テナントなどを複合的に配置することで、公共施設の最適化に資すると共に都市機能の拡散を防止と公共不動産の有効活用を図る。また、文化財建造物を活用することによるブランディングを行い、シビックプライドを醸成することで民間事業の誘導や居住人口減少の抑制を図る。</p> <p>まちづくりの経緯及び現状</p> <p>・本市は、平成20年に国により中心市街地活性化基本計画の認定、令和2年に市独自の同計画を策定し、中心市街地の機能回復、郊外への拡散の防止、公共交通の利用促進に取り組んできたところである。これまでの取組により、上野市駅前整備の実現やまちづくり会社や、地元商店主と共同して「伊賀風土FOODマーケット」「伊賀上野まち百貨店」「いがぶら」等のソフト事業を実施継続してきた。また、これと並行して市役所機能移転後の跡地利用検討、空き家の活用や歴史的なまちなみの再生について地域と協働した検討等を実施してきたところであり、まちなかにおいては民間による空き家活用等事例が見られる中、市街地の核となる旧上野市庁舎の利活用、文化財建造物の再生について、PFI手法により公民連携を進めることとしている。</p> <p>課題</p> <p>・市役所移転後の市街地において、にぎわい回復の核、まちの中心拠点の整備による求心力の向上、シビックプライドの醸成が求められている。</p> <p>・古いまちなみなど歴史的資源はまちづくりの中で活かされていないだけでなく、徐々に失われている。中心市街地の核となる施設の整備とともに、市民がまちに対する誇りや愛着を取り戻し、来訪者が回遊して長い時間滞在できるよう、地域資源を活かしたまちづくりが望まれる。</p> <p>将来ビジョン(中長期)</p> <p>■第2次伊賀市総合計画 第3次基本計画</p> <p>中心市街地のにぎわいを創出するため、第2期伊賀市中心市街地活性化基本計画の事業を進め、城下町の佇まいを守りながら、住みよい住環境の整備を進め、まちなかへの居住や起業を生み出す。市役所移転後の新たなにぎわい創出の核施設、市街地をはじめ市全体ににぎわいが波及するためのゲートウェイとして旧上野市庁舎を公民連携手法により整備する。</p> <p>■伊賀市都市マスタープラン</p> <p>上野市駅を中心とする拠点である中心市街地は、上野城下町であったという歴史的な背景、江戸時代から続く商人町を中心とした商業集積、市内を通る国道の結節点、公共・公益施設の集中立地など、本市における中心的なエリアであると位置付けている。また、市域におけるDID地区はこのエリアを含む地域のみであり、人口を集中させるとともに、ここを中心として、国道や鉄道などにより地域がつながり、生活支援サービスや観光情報、農産物や加工品等の特産物が集中することによって、地域間のネットワークを形成する拠点的な役割を担うことが求められる。</p> <p>■伊賀市立地適正化計画(2018(平成30)年3月公表)</p> <p>「人口減少社会でも住み良さが実感でき、郷土に誇りが持てる都市づくり」を都市づくりの方針とし、基本目標1として「将来も持続可能な都市構造の実現」、基本目標2として「住みたい・住み続けたい”伊賀”づくり」とする。都市形成の課題として「①市街地形成の歴史や現況都市機能施設の集中している上野市街地で人口・世帯が減少し、多くの空き家・空地が発生し、拠点の魅力が衰退しているため、上野市街地の再生を基本目標とする。</p>

都市構造再編集支援事業の計画 ※都市構造再編集支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方
 ・郊外部については、広域圏の救急拠点病院となっている市立病院、民間総合病院、大型商業施設や大規模工場など、広域的な道路交通の利便性を前提とした都市機能の集積が進んでおり、広域圏の拠点機能を担うものについては郊外部への配置を行う。
 ・中心市街地は、本市が歴史的に広域圏の中心都市であった経緯から、鉄道駅やバスターミナルといった公共交通の結節機能、衰退しているものの商店街や企業の支店等を中心とした経済機能、図書館、高校、市民ホールとしての機能も備えた生涯学習施設等の公共公益機能をもとより有しているところであるが、古いまちなみの活用と合わせて、市民が愛着と誇りをもてる観光交流機能、教育文化機能の充実を図る。
 ・既成市街地外縁部については、本市全体で見られる人口減少、高齢化の傾向が顕著な地域であるため、日常生活を支えるサービス機能、地域コミュニティの維持・増進機能の強化を図る。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方 ※誘導施設を整備する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。
 ・中心市街地に都市機能誘導区域を設定し、区域内においてもさらに中心地にある旧上野市庁舎を活用し、図書館、大学研究拠点施設や市民と観光客の交流の場等による複合施設を整備する。
 ・誘導施設の整備を通じてまちの価値が高まり、民間事業者の住宅供給への投資を誘発、移住者・定住者の増加を促進するとともに、隣接する商業エリアの再構築への機運が高まることでまちのコンパクト化にも寄与することとなる。

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
上野中心都市地区区域に居住する人口の社会増減数	人/年	上野中心都市地区における関係町内の人口の社会増減数を住民基本台帳を基に調査する。	誘導施設の整備を通じてまちの価値が高まり、民間事業の誘導などの相乗効果により人口の社会増を図る。	9	R1	86	R8
誘導施設利用者数	人/年	拠点施設となる旧上野市庁舎の来館者数	交流型図書館として魅力、利便性の向上を図り、市内、定住自立圏域における求心力を高め、新たな利用者の発掘を行う。	62,224	R3	352,000	R8
通行者数	人/日	丸之内交差点他市内5地点における歩行者・自転車通行者数を調査する。	公共交通の利用と連携した中心市街地の賑わい施設と街なかとの回遊性の向上を図る。	3,584	R1	4,250	R8
観光入込客数	人/年	上野中心都市地区内における観光交流施設の入込客数を調査する。(忍者博物館、芭蕉翁記念館、上野城等)	誘導施設を起点としたうえのまち地区全体の回遊性の向上を図る。	287,367	R1	333,500	R8

都市再生整備計画の整備方針等

様式(1)-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【既存公共施設の整備・活用、民間事業の誘導などによる居住人口減少の抑制】 まちの中心地における拠点施設の整備を通じてまちの価値が高まり、民間事業の誘導や民間事業者の住宅供給への投資等を誘発することで居住人口減少の抑制を図る。</p>	<p>【基幹事業】 既存建造物活用事業(誘導施設) 旧上野市庁舎整備事業(図書館) 【提案事業】 事業活用調査 事後評価事業 【関連事業】 旧上野市庁舎整備事業(観光案内・物産販売) 旧上野市庁舎整備事業(カフェ・ホテル等民間テナント) 忍者体験施設整備事業</p>
<p>【平日・休日を問わず人の行き来が絶えない賑わいあるまちづくり】 伊賀市の公共交通の拠点である上野市駅前に近接した旧上野市庁舎を活用して、駐車場も備えた複合施設(交流型図書館、観光案内・物産販売、カフェ等民間テナント等)を整備し、日常的な市民利用やイベント等での利用、情報発信によって施設利用者をまちなかや市内各所へ誘導するとともに、滞在時間を延ばせるような魅力ある中心市街地を創出する。</p>	<p>【基幹事業】 既存建造物活用事業(誘導施設) 旧上野市庁舎整備事業(図書館) 【提案事業】 事業活用調査 事後評価事業 【関連事業】 旧上野市庁舎整備事業(観光案内・物産販売) 旧上野市庁舎整備事業(カフェ・ホテル等民間テナント) 忍者体験施設整備事業</p>
<p>【官民連携で取り組む中心市街地における住民、来街者の交流環境の整ったまちづくり】 観光施設や教育施設が集中したエリアであることから、住民相互、また来街者を含む交流促進を図るため、市指定有形文化財旧上野市庁舎(旧伊賀市役所)を活用し、交流型図書館、観光案内・物産販売、カフェ等民間テナントの複合施設を公民連携(PFI手法)で整備する。</p>	<p>【基幹事業】 既存建造物活用事業(誘導施設) 旧上野市庁舎整備事業(図書館) 【提案事業】 事業活用調査 事後評価事業 【関連事業】 旧上野市庁舎整備事業(観光案内・物産販売) 旧上野市庁舎整備事業(カフェ・ホテル等民間テナント) 忍者体験施設整備事業</p>
<p>その他</p>	
<p>【その他官民連携の取り組み事例】 ・地区内ではまちづくり会社、地域商店等により「伊賀風土FOODマーケット」「まち百貨店」等の事業を行い、これら中心市街地の活性化に関する事業について「伊賀市中心市街地活性化基本計画」を策定し、関係団体との連携で取り組みを進めている。 ・まちづくり会社では「いがぶらり体験博覧会」「いがぶら」を毎年開催し、地域の魅力発信に努めている。</p>	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	2,105	交付限度額	1,052.5	国費率	0.5
---------	-------	-------	---------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	交付期間内		交付対象事業費	費用便益比B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
道路															
公園															
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設															
高質空間形成施設															
高次都市施設	地域交流センター														
	観光交流センター														
	テレワーク拠点施設														
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター														
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設														
	子育て支援施設														
	元地の管理の適正化														
基幹的誘導施設															
既存建造物活用事業		旧上野市庁舎	伊賀市	直	3,687㎡	R4	R8	R5	R7	2,744.0	2,744.0	2,360.0	384.0	2,100.0	1.07
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
復興促進事業															
エリア価値向上整備事業															
合計										2,744.0	2,744.0	2,360.0	384.0	2,100.0	1.07

…A

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	交付期間内		交付対象事業費
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
地域創造支援事業														
事業活用調査	事後評価事業	うえのまち地区	伊賀市	直		R8	R8	R8	R8	5.0	5.0	5.0		5.0
まちづくり活動推進事業														
合計										5.0	5.0	5.0	0.0	5.0

…B

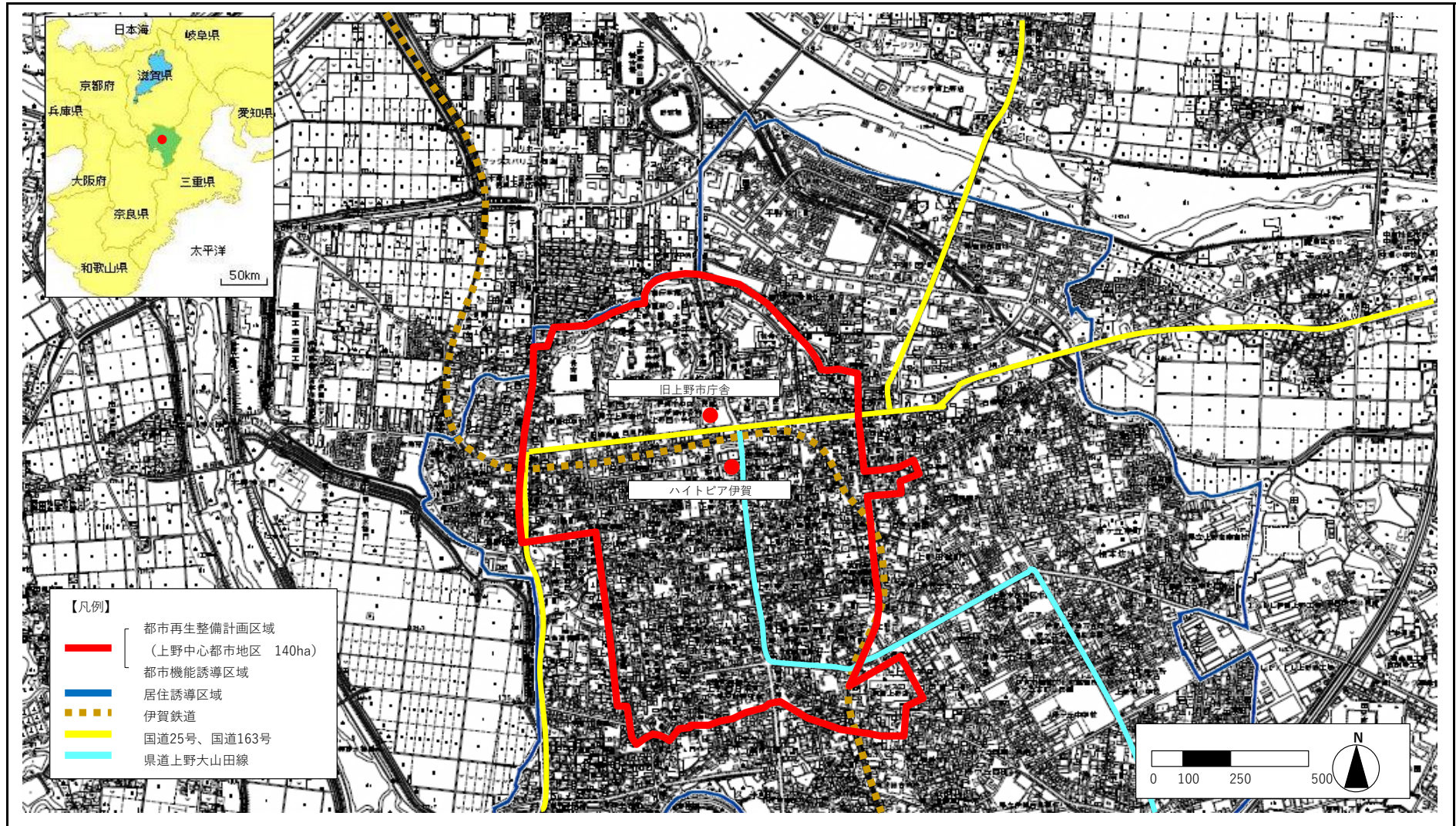
事業	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	交付期間内		交付対象事業費	
					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
居住誘導促進事業														
合計										0	0	0	0	0

…C

合計(A+B+C)

2,105

上野中心都市地区(三重県伊賀市)	面積	140 ha	区域	上野丸之内、上野東町、上野片原町、上野中町、上野西町、上野向島町、上野西大手町、上野幸坂町、上野福居町、上野徳居町、上野小玉町、上野魚町、上野鍛冶町、上野新町、上野相生町、上野紺屋町、上野三之西町、上野忍町、上野池町、上野茅町、上野恵美須町、上野日南町、上野愛宕町、上野鉄砲町、上野万町、上野桑町、上野寺町、上野農人町、上野赤坂町、上野玄蕃町、上野伊予町
------------------	----	--------	----	---



上野中心都市地区(三重県伊賀市) 整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目標	行ってみたい、住んでみたい、住みつけたい、まちの中心拠点の創出	代表的な指標	上野中心都市地区区域に居住する人口の社会増減数 (人/年)	9	(R1)	→	86	(R8)
	目標1 既存公共施設の整備・活用、民間事業の誘導などによる居住人口減少の抑制		誘導施設利用者数 (人/年)	62,224	(R3)	→	352,000	(R8)
	目標2 平日・休日を問わず人の行き来が絶えない賑わいあるまちづくり		通行者数 (人/日)	3,584	(R1)	→	4,250	(R8)
	目標3 官民連携で取り組む中心市街地における住民、来街者の交流環境の整ったまちづくり		観光入込客数 (人/年)	287,367	(R1)	→	333,500	(R8)

