

## 地域再生計画

### 1 地域再生計画の名称

伊賀市古民家等地域再生活活用計画

### 2 地域再生計画の作成主体の名称

伊賀市

### 3 地域再生計画の区域

伊賀市の全域

### 4 地域再生計画の目標

#### 4-1 地方創生の実現における構造的な課題

当市では、人口減少に伴う、空き家の増加により中心市街地のスポンジ化現象が進み、伊賀上野城下町では1㎢あたりの可住地面積に占める空き家が220棟を数え、周辺地域での8.4棟と比較しても23倍もの空き家が存在し、中心市街地の空洞化が進んでいる。

その背景には、これまでの歴史の中で、大きな大火や戦火に合うことも無く、江戸から明治時代にかけての町家や長屋、武家屋敷が軒を並べ、公共下水道の普及率の低さや、駐車場の確保が困難な状況等から、移住者の多くが伊賀上野城下町を敬遠し、郊外への移住が進んでいる。

また、2030年を境に75歳以上人口がピークに達し、以後、減少することが想定されている中で、単身高齢者世帯、高齢者のみの世帯も増加傾向にあり、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、市全体の人口が約8万人と現状から1万人減少することが想定され、比例して空き家の増加が懸念されている。

そのため、伊賀上野城下町である中心市街地や周辺の旧宿場町など歴史的建造物が多い地域ほど、空き家化が進むことが想定され、コミュニティ活動や地域経済の衰退などが課題となっている。

また、観光面でも同様に、観光客入客数が年間250万人と10年前と比較して約70万人減少し、中心市街地（伊賀上野城下町）の回遊性が失われ、伊賀上野城や忍者屋敷に集中し、滞在型観光がメイン、観光旅行者の通過点でしかない現状があり、観光産業の衰退が危惧され、シビックプライドの醸成にも悪影響を及ぼしている。

#### 4-2 地方創生として目指す将来像

##### 【概要】

伊賀市は京都・奈良や伊勢を結ぶ大和街道・伊賀街道・初瀬街道を有し、古来より都（飛鳥、奈良、京都など）に隣接する地域として、また、交通の要衝として、江戸時代には藤堂藩の城下町や伊勢神宮への参宮者の宿場町として栄えてきた。このような地理的・歴史的背景から京・大和文化の影響を強く受けながらも独自の文化を醸成し、伊賀流忍者や俳聖松尾芭蕉や横光利一のふるさととして、また、吉田兼好ゆかり造物が軒を並べている。

これらの歴史的資源を活用した観光まちづくりを進め、空き家の発生の予防と有効活用、中心市街地と農山村地域の賑わいと移住者増加を目指すとともに、官民連携した観光振興・産業振興に取り組み、ひとが輝く、地域が輝くまちづくりを目指す。

##### 【数値目標】

K P I	事業開始前 (現時点)	2019年度増加分 1年目	2020年度増加分 2年目
施設利用売上高（千円）	0	0	45,534

2021年度増加分 3年目	2022年度増加分 4年目	2023年度増加分 5年目	KPI増加分 の累計
57,907	61,174	61,174	225,789

## 5 地域再生を図るために行う事業

### 5-1 全体の概要

5-2の③及び5-3のとおり。

### 5-2 第5章の特別の措置を適用して行う事業

#### ○ 地方創生推進交付金（内閣府）：【A3007（拠点整備）】

##### ① 事業主体

2に同じ。

##### ② 事業の名称

栄楽館施設改修工事

##### ③ 事業の内容

栄楽館を城下町ホテルや古民家等再生活用事業の基幹施設として位置づけ、SPC（特定目的会社）へ賃貸借契約を行い、SPCによる栄楽館施設の運営と空き家を使ったエリアマネジメントを行い、宿泊施設やレストランを宿泊客、観光客、地域住民が利用できる施設として、また、観光、産業、文化振興の拠点・交流施設として、城下町を散策するための忍者衣装着替処や観光情報カウンター、物産販売処などを整備する。

栄楽館を中心に観光客の街中をはじめ市内外への回遊性を高め、また、SPCの栄楽館の売り上げや、その他の運営施設、テナント料の売上に応じて順次、空き家となった古民家等の改修整備を民設民営で進め、空き家化の解消と地方創生（観光振興、産業振興、文化振興など）に寄与するための事業の基幹施設とする。

##### ④ 事業が先導的であると認められる理由

#### 【官民協働】

栄楽館を基幹施設として、施設運営や空き家となった古民家等の活

用をマネジメントする地域住民をプレイヤーとして正規採用し、地元事業者と提携しサービス提供を行う。また、市観光部局とJR西日本と連携し宿泊プランの広報や地域情報の発信を行い栄楽館の利用促進を図り、地域住民と協働で観光誘客を行う。

#### 【政策間連携】

当市の人口減少に伴い、空き家の増加による中心市街地のスポンジ化現象が進み、伊賀上野城下町では1km<sup>2</sup>あたりの可住地面積に占める空き家が220棟を数え、周辺地域の8.4棟と比較しても23倍もの空き家が存在していることから、中心市街地の空洞化が進んでいることがわかる。

空き家が増加すると中心市街地が衰退し、経済活動も低迷することで、店舗は閉鎖し、住宅は閑散と人通りも無くなり、観光産業が連鎖的に閉塞していく状況にある。また、伊賀流空き家バンクでの空き家活用は郊外に集中し、中心市街地は敬遠される背景には、公共下水道が整備されていない、駐車場が無いといったことがある。そのため、伊賀上野城下町は移住には向かず、飲食店をするにも合併処理浄化槽を埋設する敷地も無いことから、開発は敷地が確保できる郊外に広がり、中心市街地の空洞化を招いている。

こうした状況から、空き家対策部署と中心市街地担当部署、観光担当部署の中心市街地（伊賀上野城下町）における課題が一致し、第2次伊賀市総合計画第2次再生計画において、横断的に取り組むテーマとして位置付けられている。特に、空家等対策計画においては、古民家等再生活用事業として掲げられ、中心市街地において課題を共有する部署がそれぞれの課題解決を図ることとしている。

#### 【地域間連携】

地域の住民自治協議会や自治会などの団体が地域活性を目的に空き家を活用した宿泊事業や交流施設、移住体験施設、農泊施設などに参

画を希望する場合、SPCと市空き家対策担当部局が連携し上記【官民協働】の手法を用いて、空き家の改修整備を進め、地域で運営を行える体制整備の構築支援を行い、SPCとLLP（有限責任事業組合）又はLLC（合同会社）などを組織し、地域とSPCのジョイント・ベンチャーとしてのコミュニティビジネスを進める。

また、他自治体との連携については、伊賀市が中心市宣言を行い、京都府の南山城村や笠置町と定住自立圏を形成し、観光振興、産業振興、移住定住対策など相互で連携を図っている。現時点では、栄楽館を基幹施設としての広域連携は想定されていないが、SPCの事業が軌道に乗り、経常収支が安定し、10年間での経済波及効果は1,013百万円が見込まれるなか、古民家等再生活用計画が達成されたと認められた場合は、民間事業として、広域連携の2町村への拡大が図れる可能性がある。

#### 【自立性】

SPCと金融機関や各種サービス提供事業者と提携し、栄楽館をはじめとする改修整備を行った空き家（テナント）の自主運営又はサブリースによる独立採算による運営を図り、「伊賀市古民家等再生活用計画」に基づき、収益に応じて空き家の活用整備の取組みを進める。

栄楽館での宿泊施設とレストランの収益で見込まれている売上は10年間でおおよそ543百万円で、宿泊施設の稼働目標率は40%を見込んでいる。レストランでの稼働目標率はランチが40%、ディナーが30%を見込んでいる。

栄楽館の運用益における純利益が出るのは2年目以降となり、かつ、経常黒字の状態にするには、最低でも客室が10室必要となり、栄楽館では3室の整備を計画をしている。また、栄楽館改修工事と並行して、SPCが民設民営で2棟（7～11室）の金融機関の出資を受け整備を進めるが、それらの収益と返済額の収支の余剰差額も売上効果として上乗せすることができるため、栄楽館以外の城下町ホテルの

客室やテナントの数が増えることによって独立採算が早期に可能となる。

⑤ 事業の実施状況に関する客観的な指標（重要業績評価指標（KPI））

4-2の【数値目標】に同じ。

⑥ 評価の方法、時期及び体制

【検証方法】

S P Cの決算における栄楽館の売上高を基に、伊賀市空家等流通対策検討専門委員会において検証を行い、伊賀市空家等対策協議会において評価を行う。

【外部組織の参画者】

1. 伊賀市空家等対策協議会

（公社）三重県宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会三重県本部、（一社）三重県建築士事務所協会、（一社）三重県不動産鑑定士協会、（一社）三重県建設業協会、三重県司法書士会、三重県土地家屋調査士会、三重県弁護士会、国立大学法人三重大学大学院工学研究科、上野商工会議所、伊賀市商工会、社会福祉法人伊賀市社会福祉協議会、住民自治協議会代表、副市長

2. 協定締結団体

（一社）ノオト、（株）NOTE、西日本旅客鉄道（株）、バリューマネジメント（株）、（独）住宅金融支援機構東海支店

【検証結果の公表の方法】

毎年度、伊賀市ホームページ及びS P Cホームページで公表する。

⑦ 交付対象事業に要する経費

- ・ 法第5条第4項第1号イに関する事業【A3007】  
総事業費 85,478千円

⑧ 事業実施期間

地域再生計画の認定の日から2024年3月31日まで

⑨ その他必要な事項

特になし

5-3 その他の事業

5-3-1 地域再生基本方針に基づく支援措置

該当なし

5-3-2 支援措置によらない独自の取組

(1) 古民家等再生事業

ア 事業概要

空き家となった農家や町家、蔵造り、蔵などの古民家等の歴史的建築物（以下「古民家等」という。）とその景観を、次代を担う世代へ保存及び継承するため、古民家等を再生活用し、地域・社会資源として、観光や新たな産業の創出、それらを支える人材の育成を通じて、新たなライフスタイルを受入れることができる環境・しくみ・ネットワーク等を構築するため、空き家となった古民家等の活用を行う。

イ 事業実施主体

伊賀市

ウ 事業実施期間

2019年4月1日から2024年3月31日まで

## 6 計画期間

地域再生計画の認定の日から2024年3月31日まで

## 7 目標の達成状況に係る評価に関する事項

### 7-1 目標の達成状況に係る評価の手法

5-2の⑥の【検証方法】及び【外部組織の参画者】に同じ。

### 7-2 目標の達成状況に係る評価の時期及び評価を行う内容

4-2に掲げる目標について、7-1に掲げる評価の手法により行う。

### 7-3 目標の達成状況に係る評価の公表の手法

5-2の⑥に掲げる【検証結果の公表の方法】に同じ。