

提言書が求める伊賀市中心市街地の考え方（まとめ）

現況・課題・市民意見

【現状】

- ① 伊賀市の現状
- ・H22～H27 で伊賀市全体の人口が 5,500 人減少しているものの一部地区においては住宅開発が進み、人口が増えている。
 - ・また、伊賀市空家バンクを使った郊外への転入が増えている。
 - ・国内旅行スタイルの変化により団体旅行客は減少傾向にあるが、忍者ブームで国外からの来客が増加しており、全体で忍者屋敷には約 20 万人弱/年の来訪がある。
 - ・郊外住宅エリアを中心に医療機関の開設が続いている。
 - ・市内における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。
 - ・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 (32.6%)、世帯・人口減少数も急速 (H22-H27 で 263 世帯、708 人減少) である。
 - ・忍者観光の玄関口であるものの、受け皿となるまちなかの拠点が少ない。
 - ・銀行等都市機能、寺社仏閣、城跡、忍者屋敷、まちなみ等の機能がコンパクトに集積している。
 - ・空き物件が多く、これからリノベーションの可能性があるものの、物件オーナー理解促進が必要である。
 - ・医療機関の数は近年微減してきている。
 - ・地価の下落
 - ・市場規模の減少
 - ・観光客の減少

【第 1 期中心市街地活性化の取り組みの課題】

- ・行政主導で事業は進んだものの、民間事業はより活発化する必要がある。
- ・まちの目指すべき姿、その達成に向けたプロセスに関する議論が必要である。
- ・活性化事業の仕掛けのマネジメント強化

【中心市街地市民意識調査結果】

- 「中心市街地の印象について」
- ・歴史や文化がある。安全安心して暮らせる。ゴミなどが少なくきれい (高いもの)
 - ・スポーツや娯楽施設が充実。新しいことにチャレンジしやすい。人が集まりにぎわいがある (低いもの)
- 「どんな機能が充実すればよいと思いますか」
- ・買物飲食機能 52.8% 医療機能 35.5% 歩き回れるまち機能 27.4%
- 「どんな店制があればいいか」
- ・若い世代 (ユニクロ・GU・無印良品)・スーパーヤオヒコの存続
 - ・飲食関係 (カフェ・喫茶店) スターバックスのような店舗、観光客や市民向けの飲食店の充実
- 「空き家空き店舗の活用」
- ・古民家カフェ、雑貨店、観光客向けの土産、飲食、物販
 - ・子育て支援、学童保育、高齢者の憩いの場
 - ・民泊施設、ゲストハウス

(3 年後の) 中心市街地の将来像と方向

【将来像】

- **住む人が増え、観光客と賑わいが共存する街**
- **20 年後、今の子供達が住み誇りを持てる街**
- **税収や消費、経済性の受け皿となる街**

【方向 (重要課題)】

重要課題 1. 居住者を増やし、活力を向上

「便利な街より住みたくなる伊賀暮らしができる中心市街地」に取り組み、消費や生涯活動を活発に行うファミリーや若い単身、既婚世帯を中心に内外からの受け皿を積極的ににつくり、人口と消費の向上を図る。

- テーマⅠ まちなかで暮らしのコーディネート
テーマⅡ 住める、住みたくなる物件づくりと土地づくり
テーマⅢ 生活環境づくり
テーマⅣ まちなかの仕事場づくり

重要課題 2. 観光客の集客、滞留、回遊性向上

伊賀の資源から明確なテーマとエリアを打ち出し、それを軸に商品、サービス、施設等の展開に取り込んでいくことで、地域を押し出していく。外部からのプレイヤーを積極的に受け入れ活動支援を行い、動きを具体的に作り出していく。

- テーマⅠ 「忍者」を軸とした明確な取り組みテーマの打ち出し
テーマⅡ 拠点/拠点施設づくり
テーマⅢ 動機を引き出す情報の発信
テーマⅣ プレイヤーの誘致、支援、育成

重要課題 3. 次世代人材によるまちのエンジンづくり

持続的・創造的・実践的なまちの活性化を推進していくために、次世代を担う人材によるまちづくりの仕組みづくりを進める。

- テーマⅠ プレイヤーの誘導と育成、活動しやすい環境構築
テーマⅡ シビックプライドの醸成
テーマⅢ タウンマネジメント機能強化

PJ 会議で示された中心市街地の「強み」「弱み」

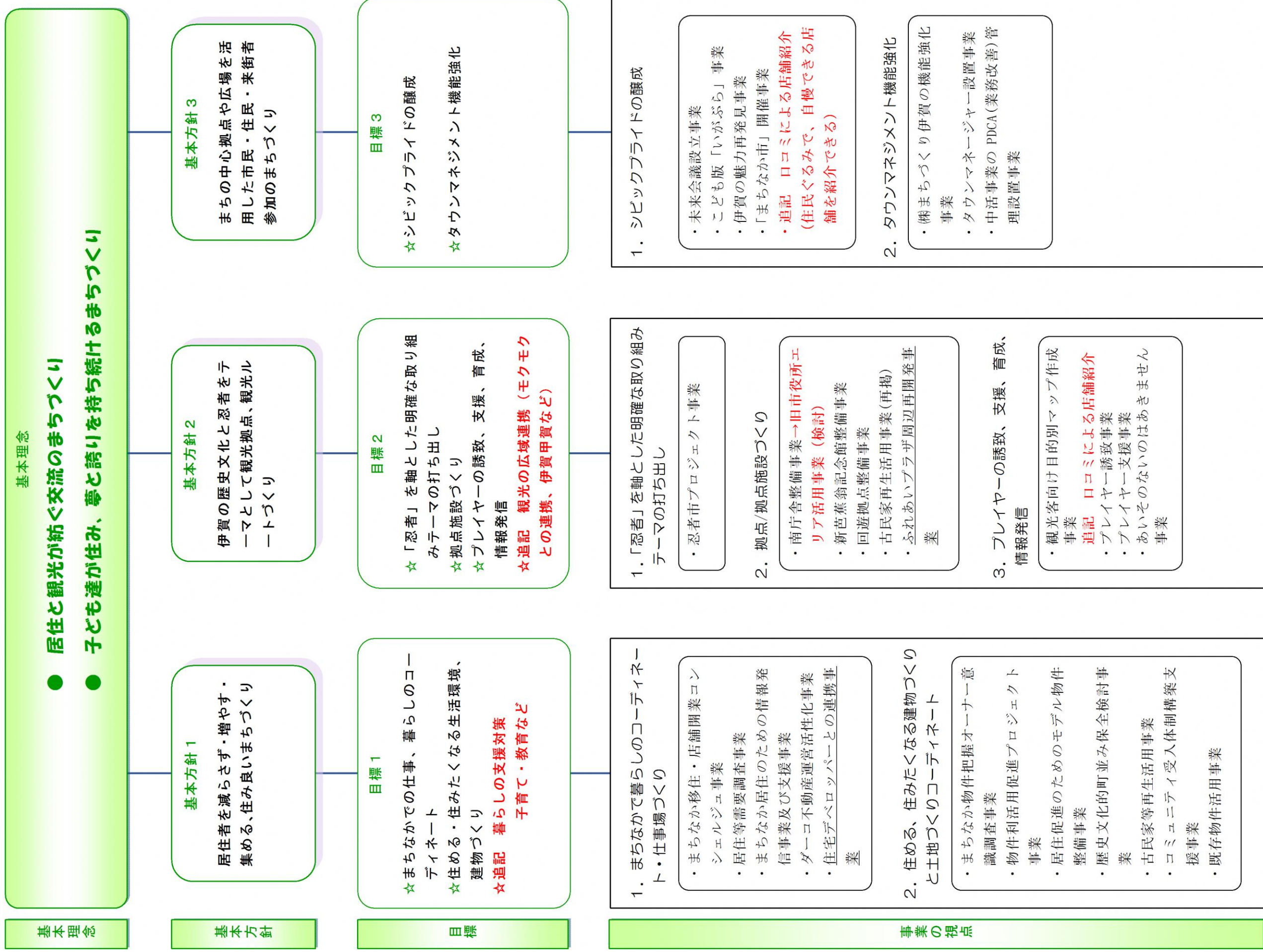
【強み】

- (観光資源・歴史文化)
- ・観光資源、生活文化としての忍者文化が根付いている
 - ・芭蕉生誕の地
 - ・ダンジリ行事 (ユネスコ無形文化遺産)、忍びの里 (日本遺産)、伊賀上野城下町の文化的景観 (日本の 20 世紀遺産: 日本イコモス国内委員会) のあるまち
 - ・上野城 (城下町の特徴が残っている)
 - ・着地型観光 (いがぶら) を行っている
- (食など)
- ・伊賀の物産について、伊賀ブランドとしての認定組織があり、全国へ PR 推奨している (伊賀牛・伊賀米・伊賀組紐・伊賀焼・伊賀酒・かたやきなど)
 - ・伊賀の食材が美味しい (良い素材がある)
- (活性化資源)
- ・空き家、空物件があること (リノベーションストックとして)
- (生活環境)
- ・参加できる祭りがある
 - ・ほどよい田舎
- (ビジネス客)
- ・まちなかのホテルが賑わっている (ビジネス客)

【弱み】

- (硬直的)
- ・保守的、硬直的なまちなかの体制、考え方 (おもてなしの不足)
 - ・強みを生かしきれていない
 - ・伊賀の人が伊賀のよさを知らない
- (住む気にならない物件)
- ・雰囲気はあっても居住し辛い物件の状況 (老朽化、手狭、下水道や駐車場が未整備) ライフスタイルに合っていない
- (買物環境の不便さ)
- ・まちなかの店舗が集積していない
 - ・閉店が早い
- (食の特色の弱さ)
- ・郷土料理が少ない
- (情報発信の少なさ)
- ・情報発信力が弱い
- 【今のままだと… 3 年後の伊賀市中心市街地の展望】
- ・人が住まない、物置としての空き物件が立ち並ぶ街
 - ・税収低下による地域サービス低下

基本理念、基本方針、目標及び事業の視点



中心市街地活性化基本方針の方向（案）

(1) ゾーニング

＜中活協から提案のあった事業＞

- 1-1-1 まちなか移住・店舗開業コンシェルジュ事業
- 1-1-1 居住等需要調査事業
- 1-1-1 まちなか居住のための支援事業（情報発信含む）
- 1-1-1 まちなか居住のための情報発信事業
- 1-1-1 まちなか居住のための支援事業（情報発信含む）（再掲）
- 1-1-2 まちなか物件把握オーナー意識調査事業
- 1-1-2 物件利活用促進プロジェクト事業
- 1-1-2 居住促進のためのモデル物件整備事業
- 1-1-2 古民家等再生活用事業
- 1-1-2 歴史文化的町並み保全検討事業（再掲）
- 1-1-2 コミュニティ受入態勢構築支援事業
- 1-1-1 まちなか移住・店舗開業コンシェルジュ事業（再掲）
- 1-1-1 ダーク不動産運営活性化事業
- 2-2-1 忍者市プロジェクト事業
- 2-2-2 回遊拠点整備事業
- 2-2-2 古民家等再生活用事業（再掲）
- 2-2-3 観光客向け目的別マップ作成事業
- 2-2-3 プレイヤー誘致事業
- 2-2-3 プレイヤー支援事業
- 2-2-3 あいそのないのはあきません事業
- 3-3-1 未来会議設立事業
- 2-2-3 プレイヤー誘致事業（再掲）
- 2-2-3 プレイヤー支援事業（再掲）
- 3-3-1 こども版「いがぶら」事業
- 3-3-1 ②伊賀ぶらり体験博覧会「いがぶら」
- 3-3-2 タウンマネージャーの設置事業
- 3-3-2 中活事業のPDCA（業務改善）管理設置事業

3-3-1 ①ライトアップイベント
「お城のまわり」事業

2-2-2 南庁舎活用事業

3-3-1 「まちなか市」開催事業

2-2-2 新芭蕉翁記念館整備事業

3-3-2 ㈱まちづくり伊賀上野強化事業

2-2-2 ふれあいプラザエリア活用事業

1-1-2 既存物件活用事業
（銀座中央駐車場の利活用）

1-1-2 歴史文化的町並み保全検討事業



＜I期計画に係る事業＞

- 1-1-1 空き店舗等活用事業補助金
- コミュニティバスダイヤ改正事業
- コミュニティバスの増発
- コミュニティバス最適ルート検討事業
- 伊賀線活性化協議会設置運営事業
- 2-2-1 伊賀観光代理業の運営事業（着地型発信事業）
- 街なか住宅供給促進会議
- 1-1-1 町家情報バンク整備及び運営事業
- まちなみ住宅供給促進事業
- 2-2-1 伊賀流情報発信充実事業
- 1-1-1 起業支援システム整備事業
- 1-1-1 商業集積再生事業
- 中心市街地南部エントランスゾーンの一体的整備事業
- 2-2-1 伊賀上野NINJAフェスタ開催事業
- 丸之内ルネサンス事業（民間）
- 地域商業と区域内大型店の連携事業

2-2-2 文化財整備事業（北泉家住宅整備事業）

2-2-2 まち巡り拠点施設整備事業
（成瀬平馬屋敷門活用事業）

3-3-1 「まちなか市」開催事業

2-2-2 芭蕉翁記念館整備事業

まちやガーデン伊賀活用事業

文化財整備事業（栄楽館整備事業）→※中
活協提案・10.古民家等再生活用事業に記載

3-3-1 市民夏のにぎわいフェスタ開催事業

道路美装化による
歩行者空間整備事業

1-1-2 町屋等修理修景事業及び助成事業

2-2-2 ポケットパーク整備事業

2-2-2 観光案内サイン整備事業

周遊性フリーきっぷ事業

伊賀線活用事業

ギャラリー列車運行事業

