

伊賀市空き家活用事業（城下町ホテル）



取り組み経過

- * 平成29年7月 伊賀市空家等流通対策検討専門委員会
- * 平成29年8月 株式会社NOTE、西日本旅客鉄道(株)
バリューマネジメント聞き取り調査
- * 平成29年10月 伊賀上野城下町視察調査(上記3社)
- * 平成29年11月～平成30年2月 3社との協議
- * 平成30年3月 一般社団法人ノオトと「伊賀市空家等の再生
推進に関する協定書」締結
- * 平成30年9月 一般社団法人ノオトと「古民家等再生活活用計
画策定業務委託締結」
- * 平成31年3月 西日本旅客鉄道(株)、株式会社NOTE、
一般社団法人ノオトと歴史的資源を活用した
地域活性化等に関する協定書を締結

歴史的資源を活用した 観光まちづくり

基本コンセプト



積み重ねてきた歴史文化を感じられる「伊賀流ステイ」

現在の忍者コンテンツを活かしながらも、伊賀城下町内の地域資源を活用することで、背伸びすることなく、しかし表層的でない、より深みのある伊賀の歴史文化を”忍”のようにひっそりと感じられる、新しい伊賀流観光・滞在のあり方を創造します。



顧客ターゲット

メインターゲット（観光客）

日本の歴史文化に触れたい
欧米等の外国人観光客



大阪や京都などから、一足伸ばして、更に深い日本文化を感じたい欧米等の外国人観光客。地方部やよりコアな文化を知りたいが、快適な滞在も同時に求めている。

城下町をゆっくり楽しみたい
関西等の国内観光客



関西圏を中心とした国内の観光客。忍者や百名城、歴史文化に興味のある若者から老年層までの夫婦やグループ、家族連れ。

サブターゲット（居住・ビジネス）

都会から離れた場所で働きたい
クリエイティブワーカー・企業



関西圏や名古屋近郊のITやデザインなどリモートで仕事をしたい事業者。出勤頻度が低い働き方であれば、伊賀は都会から離れすぎているため有効。

伊賀上野のまちを
誇りに思う地域住民



伊賀上野周辺に住む地域住民。観光コンテンツとしての忍者だけでなく、素敵な城下町の町並みも知っていると考えている。

使われ方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1～3泊以上 ・ 空き家を活用した宿泊施設 ・ カフェ、飲食店 ・ 特徴的なお土産店 ・ 重厚な日本の歴史文化体験（忍者体験も含む） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日帰り～1泊 ・ 古民家ホテル ・ カフェ、飲食店 ・ お土産店 ・ 重厚な日本の歴史文化体験（忍者体験も含む） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ クリエイティブオフィス等 ・ 合宿利用（長期滞在） ・ 移住定住（シェアハウス等） ・ カフェ、飲食店 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住 ・ 職場（観光産業の雇用創出） ・ 特別な日のランチ、ディナー ・ カフェ、飲食店の日常利用
休日／平日	平日利用中心	休日利用中心	平日利用中心	平日から休日まで
利用金額	← 高い			低い →

城下町における今後の方向性

- 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分散型で点在させることで、城下町内の回遊性及び魅力を高める。
※下記○印の位置はイメージ。



現状

- 観光客は車で訪れ、主に伊賀上野城周辺を滞在し、城下町エリアでの滞在は少ない。
- 空き家も目立ってきており、歴史的建造物の保護も含めて今後の課題となっている。



今後目指す姿

- 宿泊/飲食施設を城下町内に点在させることで、観光客の回遊を増やす。

第1期開発エリア：活用計画イメージ

- 第1期の開発は、城下町内3物件からスタート。城下町の玄関となるフロント機能や宿泊施設、レストランなどを整備する。
- 状況を見ながら、周辺部の空き家の活用展開を2期で検討。

【活用イメージ①】

メイン棟（栄楽館）

- 宿泊のメイン棟としてホテルフロント／客室（3室程度）を配置
- 宿泊者、地域住民が利用可能なレストランやカフェなども併設
- 回遊性を上げるためのレンタサイクル貸出拠点機能も検討



【活用イメージ②】

宿泊棟

（城下町内の空き家2軒）

- 風情のある古民家は、城下町内に点在する宿泊棟として活用
- 建物規模が大きい場合には、複数の部屋への分割や一部を店舗として活用することも検討



※以上の内容は検討中であり、確定事項ではございません。

栄楽館を地域の拠点として 街中への回遊性を高めるイメージ図

