伊賀市中心市街地活性化基本計画

— 第３回伊賀市中心市街地活性化計画策定委員会資料 —

令和元年５月 15 日

伊　賀　市

目　次

Ⅰ．中心市街地の活性化に関する基本的な方針 1

１．伊賀市の概要 1

２．中心市街地の現状分析 3

３．市民意向の把握 31

４．伊賀市のまちづくりの方向 32

５．中心市街地活性化の課題 43

６．中心市街地活性化の基本方針 44

Ⅱ．中心市街地の位置及び区域 46

１．位置 46

２．区域 47

Ⅲ．中心市街地活性化の目標 48

１．中心市街地活性化の目標 48

２．計画期間の考え方 48

３．目標指数の設定の考え方 49

Ⅳ．計画事業 52

１．優先事業の抽出 52

２．主要事業 53

３．個別事業 54

Ⅴ．計画策定及び進行管理体制 65

１．伊賀市の推進体制 65

２．中心市街地活性化協議会 66

□基本計画の名称：伊賀市中心市街地活性化基本計画
□作成主体：三重県伊賀市
□計画期間：平成 20 年 11 月から平成 26 年 10 月まで

Ⅰ．中心市街地の活性化に関する基本的な方針

１．伊賀市の概要

平成 16 年 11 月に上野市、伊賀町、島ヶ原村、阿山町、大山田村、青山町の１市３町２村の合併により誕生した本市は、三重県の北西部に位置し、京都府（南山城村）・奈良県（奈良市、山添村）・滋賀県（甲賀市）に接している。

広域的には、大阪から 60km 圏内、名古屋から 80km 圏内と、近畿圏、中部圏の２大都市圏のほぼ中間に位置し、それぞれ約１時間 30 分の距離である。

交通面においては、近畿圏、中部圏の２大都市圏を結ぶ名阪国道が市域を横断し、公共交通機関も近鉄大阪線・伊賀線、ＪＲ関西本線・草津線が敷設されている。また、中心市街地の玄関口となる上野市駅前の産業会館から、大阪、名古屋、天理への直通高速バスが運行し主要都市を結んでいるほか、市内を中心に路線バス、さらには中心市街地を循環するバスなどがある。

地形は北東部を鈴鹿山系、南西部は大和高原、南東部を布引山系に囲まれており、市北部は標高 700m程度の山地、市東西部及び南部は丘陵地となっているため、市域の地形は盆地状で形成されている。

また、水系は大阪湾に流れ込む淀川の源流域であり、近畿圏域の水源地となっている。当地域を取り巻く森林は地域の景観を形成するとともに、水源かん養、水質ろ過等の公益的機能を発揮している。このため、自然環境の保全に対して住民の関心が高く、多くの地域で自然との共生をめざした活動も展開されている。

さらに、京都・奈良と伊勢を結ぶ大和街道・伊賀街道・初瀬街道を有しており、古来より交通の要衝として、特に江戸時代には城下町や宿場町として栄えてきた。また、戦災による破壊を免れ、小京都のひとつに数えられている。

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つつも、独自の文化を醸成し、国指定伝統的工芸品の伊賀焼や伊賀くみひもを有する歴史文化の薫る地域であり、伊賀流忍者や俳聖松尾芭蕉のふるさととして知られている。また、高石垣を誇る上野城を大改修した藤堂高虎や、「伊賀越の仇討ち」の荒木又右衛門などが歴史に名を残している。

上野城

俳聖殿

上野天神祭

●広域マップ

史跡旧崇廣堂

鍵屋の辻

歴史的まちなみ

寺町通り

２．中心市街地の現状分析

(1) 中心市街地の概況

中心市街地は、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している。中心市街地における人口は本市全域の約 12%を占める。上野城下町は碁盤の目状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、毎年秋には伝統ある上野天神祭が行なわれる。

また、俳聖松尾芭蕉生誕の地であり、上野城をはじめとする忍者屋敷、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、新たな観光資源となりうる可能性を持つ。そのほか多数のまちかど博物館が指定され、伊賀の文化を伝え、来街者との交流の場ともなっている。しかし、観光資源のそのほとんどが、上野市駅北部に集積しており、来街者がまちなかに回遊していないのが現状である。

また、中心市街地には商業・業務・文化機能などが集積しており、バスや鉄道の公共交通の接点にもなっているほか、国道 25 号、国道 163 号をはじめ、中央には銀座通りが走っている。またＪＲ線や近鉄線、名阪国道によって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発展し、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、本市内商業の衰退による後継者不足、空き店舗の増加、本市内経済の空洞化といった問題を抱える。

そのような背景から、旧上野市では、旧中心市街地活性化法に基づき、平成 11 年より市民と行政、ＴＭＯ（上野商工会議所）などが協力してまちづくりに取り組み、一定の成果をおさめつつある。しかし、その行動と効果が本市全体、そして商業のみならず、住まいを含む都市機能の一層の充実など多くの分野に広がっておらず、今後より多様なまちづくりの主体の参加と事業展開が必要である。そのためには、これまでの活性化の方向性を踏まえつつ、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、商業や観光の面での充実を図り、新しい本市の時代を拓くことが求められる。

上野市駅前

銀座通り

本町通りの歴史的なまちなみ

(2) 中心市街地に蓄積されている既存ストック状況の分析とその有効活用の方法の検討

① 歴史的・文化的資源

□ 松尾芭蕉の生誕地。そして城下町としての歴史的・文化的資源が今に残る

上野城下町は、天正 13 年（1585 年）20 万石で伊賀国に移封された筒井定次による築城にはじまり、その後藤堂高虎によって慶長 16 年（1611 年）、上野城の改修と同時期に整備された。現在の城下町を築いた藤堂高虎は、城の正面を北向きから南向きに変更したことに伴い、城南側に新たに中心となる城下町を建設、伊賀盆地のほぼ中央にひらけた城下町となっている。江戸時代に構築された城下町が戦災に遭わずそのまま残り、小京都とも呼ばれる。また、石垣は高虎時代のもので日本でも有数の高さを誇る。

外堀の南に本町筋・二之町筋・三之町筋（これら三つの筋を総称して「三筋町」という。）を東西に通し、南北に東之立町・中之立町・西之立町を配して、今にみられる町割をつくった。鉄砲町、忍町、鍛冶（かじ）町、魚町、寺町、農人町などかつての町名が今も残っている。

本町筋が奈良と伊勢を結ぶ大和街道であり、平行する二之町筋と三之町筋は魚町・鍛冶町などの町家や職人町で、武家屋敷も混在する。また、寺町周辺には寺院を集中させ、東の防御線としていたことが今なお伺える。

さらに、俳聖といわれる松尾芭蕉の生誕地でもあり、芭蕉翁生家や芭蕉翁の真筆や俳諧の文献を展示した芭蕉翁記念館などがあるほか、まちの多くの場所で句碑がたち、市民に今なお親しまれ、毎年 10 月 12 日には芭蕉祭を開催している。

また、約 400 年の伝統を誇る上野天神祭があり、毎年約 15 万人余りの見物客が繰り出し、まちは熱気に包まれる。市内には上野天神祭を紹介するだんじり会館がある。

その他、藩校として全国的に稀な国の史跡旧崇廣堂や、日本三大仇討ちのひとつ伊賀越仇討の舞台となった鍵屋の辻史跡公園、伊賀街道と大和街道の御旅所、世界一の忍術資料を誇る伊賀流忍者屋敷などが点在する。

城下町ということもあり、茶文化とともに発展した老舗和菓子店も多く存在し、「かたやき」「丁稚ようかん」などの伊賀銘菓や、国指定伝統的工芸品である伊賀焼や伊賀くみひもがあり、過去から現代、そして未来にまで紡がれる歴史と文化を継承している。

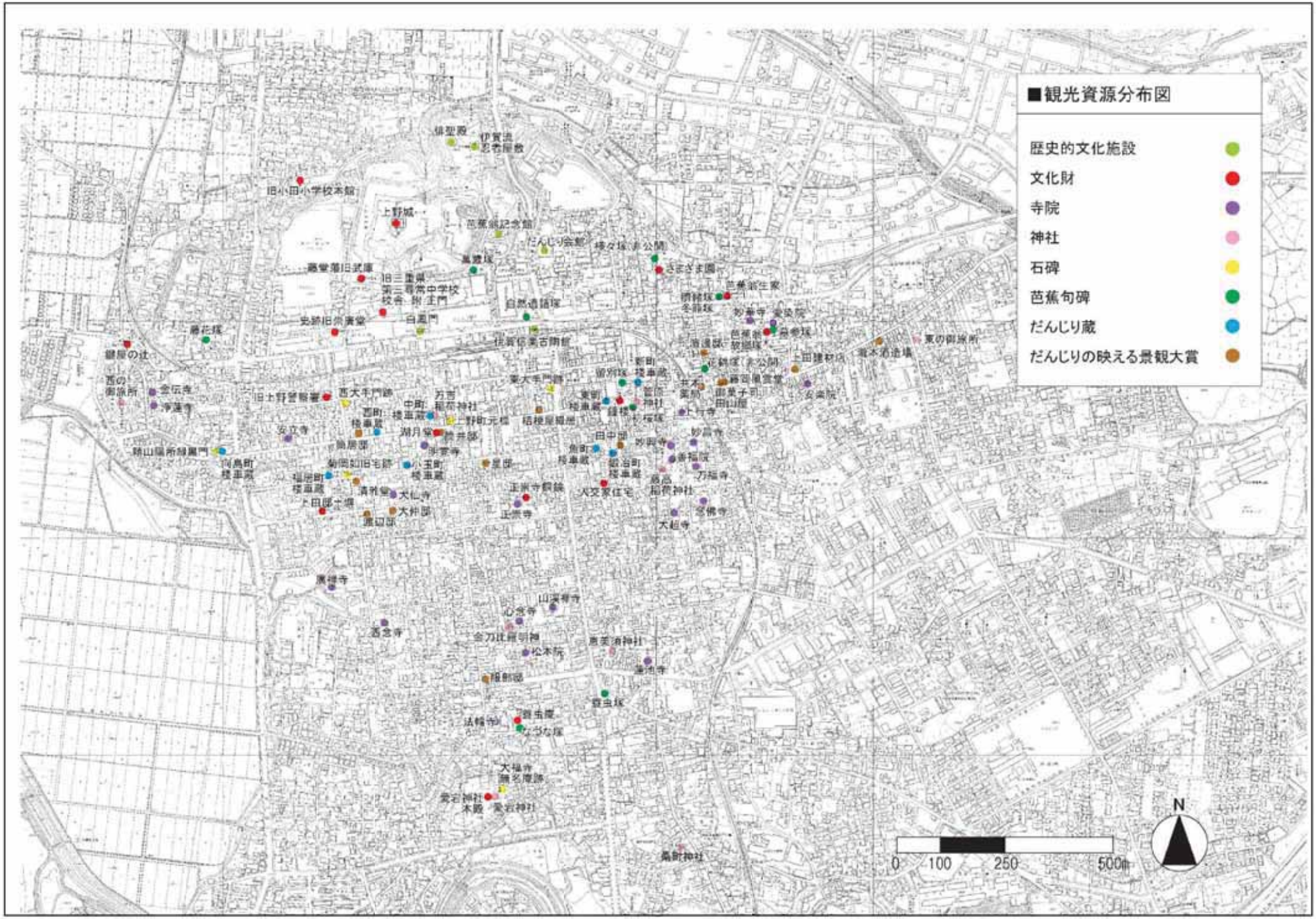
これらの歴史資源は市民の誇りであるとともに、後世に引き継ぐべき財産であり、これら歴史的・文化的資源の維持・保存・活用を十分に検討し、回遊性を生かし、歴史とともに伊賀独自の文化性を前面に出した活性化策を図ることが求められる。

蓑虫庵

菅原神社

上野天神祭・鬼行列

伊賀焼・伊賀組紐


■観光資源分布図
歴史的文化施設
文化財
寺院
神社
石碑
芭蕉句碑
だんじり蔵
だんじりの映える景観大賞
N
0
100
250
500m

② 景観資源

□ 豊かな自然景観や城下町としての伝統と風格のあるまちなみ

本市は北東部を鈴鹿山系、南西部は大和高原、南東部を布引山系に、北を水口丘陵地に囲まれた伊賀盆地に位置し、その中心市街地は台地で形成している。伊賀盆地は豊かな土壌と水に恵まれ、古くから農林業が盛んであり、今も伊賀米、伊賀酒、伊賀牛などは全国に誇るブランド産品である。

中心市街地には、城下町当時の町割や地名がほとんどそのまま残っており、江戸から明治、大正、昭和初期の各時代の歴史を伝える建物が現存し、作られた町ではなく、時を経ることで出来上がった自然なまちなみも残っている。

伊賀上野の町家は、切妻平入りが一般的であり、漆喰を塗りこめた虫籠窓と呼ばれる中二階や庇の揃った一階の外観に商家の名残をとどめ、多様な表情を見せながら、落ち着きのある端正なまちなみを形成している。

また、土塀に囲まれた武家屋敷や、国の登録文化財に指定された寺村家や上野文化センターなどがあるほか、上野市駅舎や上野高校明治校舎、三重県に現存する小学校としては最古の建築で県指定建築物になっている旧小田小学校本館など、近代建築なども数多く現存し、町家のもつ佇まいとともに伊賀らしいまちなみを形成している。

これら先人たちが守り続けてきた城下町としてのまちなみを、次世代に引き継ぐために、総合計画（平成 18 年６月策定）においては、「伊賀市らしい景観を守り、活かす」ことを位置付けているほか、平成 18 年 12 月１日に三重県下初の景観行政団体に指定され、現在伊賀市景観計画策定に向けて取り組んでいる。

また、「伊賀市ふるさと景観条例」を制定するとともに、本市と地元組織が主催する「城下町景観コンテストだんじりの映える景観大賞」などを実施し、伊賀上野独特のまちなみを守り育てる試みを続けている。

一方、少子高齢化や郊外化の影響を受けて、まちなかが空洞化し町家が空き家・空き地化する傾向が進んでいる。そこで、城下町としての景観を将来に引継ぐため、町家の新しい活用を提案・実践する「伊賀上野町家みらいセンター」（平成 17 年１月 30 日設立）や、歴史性や文化を大切にした暮らしやすいまちづくりのために、行政、市民と連携し、調査・研究、検討を行なう「うえのまちまちづくり協議会」などにより、再生への動きがみられる。

歴史的まちなみ

虫籠窓

寺村家

上野高校明治校舎

旧小田小学校本館

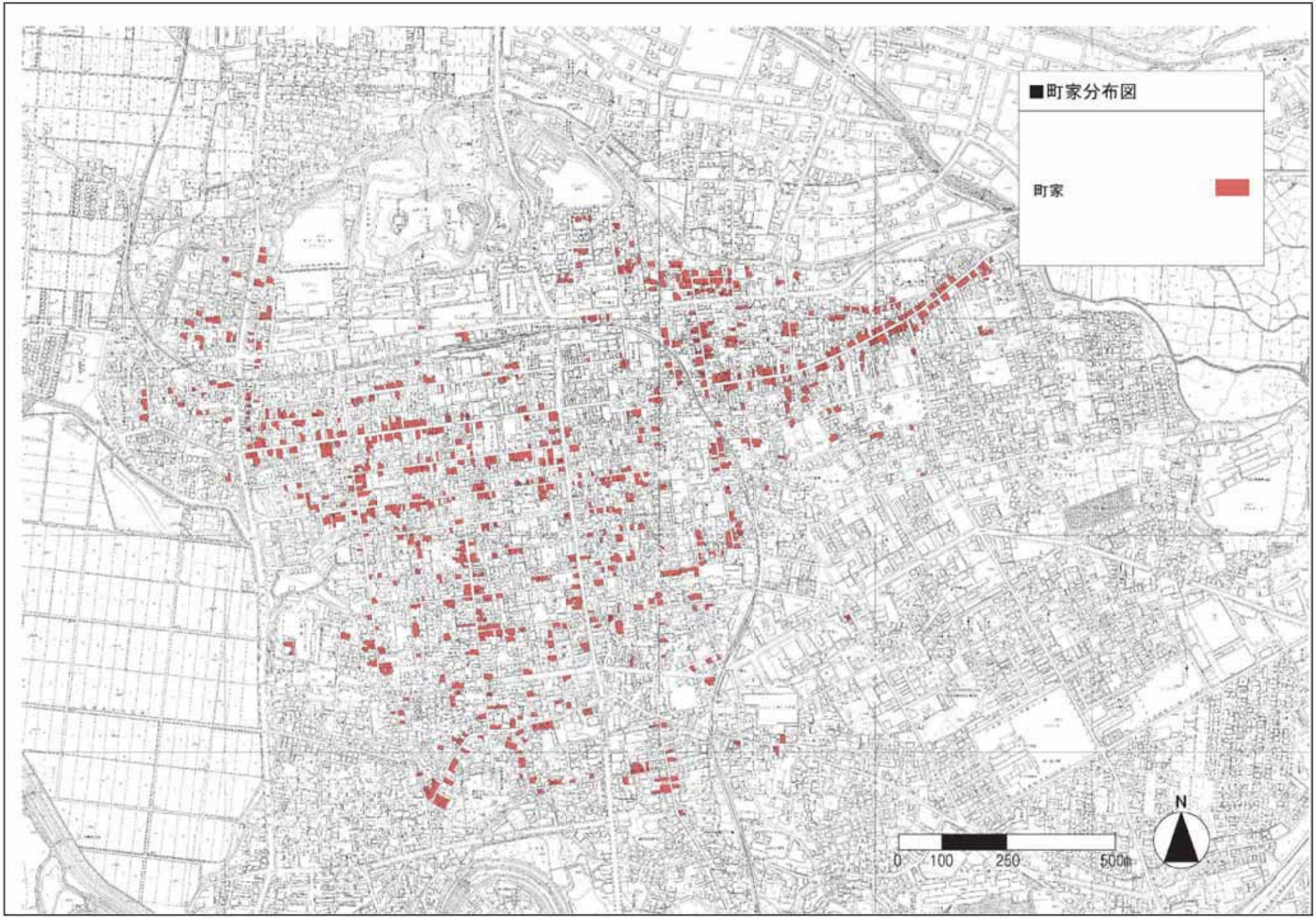
上野文化センター

□　中心市街地の地形

●中心市街地の航空写真

●中心市街地を南から望む

（画像：Google Earth）


■町家分布図
町家
0
100
250
500m
N

③　社会資本や産業資源

□　商業、公共公益施設、公共交通網といった多様な都市機能が集積

中心市街地とその周辺には現在 15 の商店会が存在しており、城下町時代の商人地であった三筋町をはじめ、津や伊勢に続く街道沿いや愛宕神社の門前町、江戸時代中期まで出屋敷と呼ばれていた地域など歴史とともに栄えた場所や、中心部を南北に走る銀座通り沿いなどに点在している。しかし、近年の経済の低迷や郊外における商業開発などにより、店舗数・従業員数・年間販売額はいずれも減少傾向にある。郊外の商業施設や経済の動向を考慮しつつ、魅力ある商業集積を形成していくことが、中心市街地活性化を図る上での重要な課題となる。

公共公益施設としては、伊賀市役所をはじめ、市立図書館、点字図書館、郵便局、銀行、検察庁、簡易裁判所、上野ふれあいプラザなどのほか、市立上野西小学校、市立崇広中学校、県立上野高校、上野商工会議所などが立地する。

道路交通については、広域的な交流を支える都市間幹線道路として名阪国道があるほか、国道が４路線（国道 25 号、国道 163 号、国道 368 号、国道 422 号）あり、中心市街地のほぼ中央部に銀座通りが縦貫しており、市民の日常的な生活行動や生産活動を支える基盤となるとともに、名張市を含む伊賀地域を結ぶ役割も果たしている。銀座通りは拡幅整備事業として旧基本計画でも位置付けており、平成 18 年３月に完了している。

鉄道網は、市域北部にＪＲ関西本線とＪＲ草津線、南部に近鉄大阪線が走り、市内外への通勤や通学、市外からの観光客の交通手段として利用されており、このＪＲ線と近鉄線を結んで伊賀線が中心市街地を縦貫している。

また、中心市街地の玄関口となる上野市駅前の産業会館からは、大阪、名古屋、天理への直通高速バスが走っており、大阪・名古屋への所要時間はおよそ１時間 30 分となっている。市内を中心に三重交通が路線バスを運行している他、主に中心市街地を循環する「上野コミュニティバスしらさぎ」があり市内主要施設を巡る。

伊賀市役所

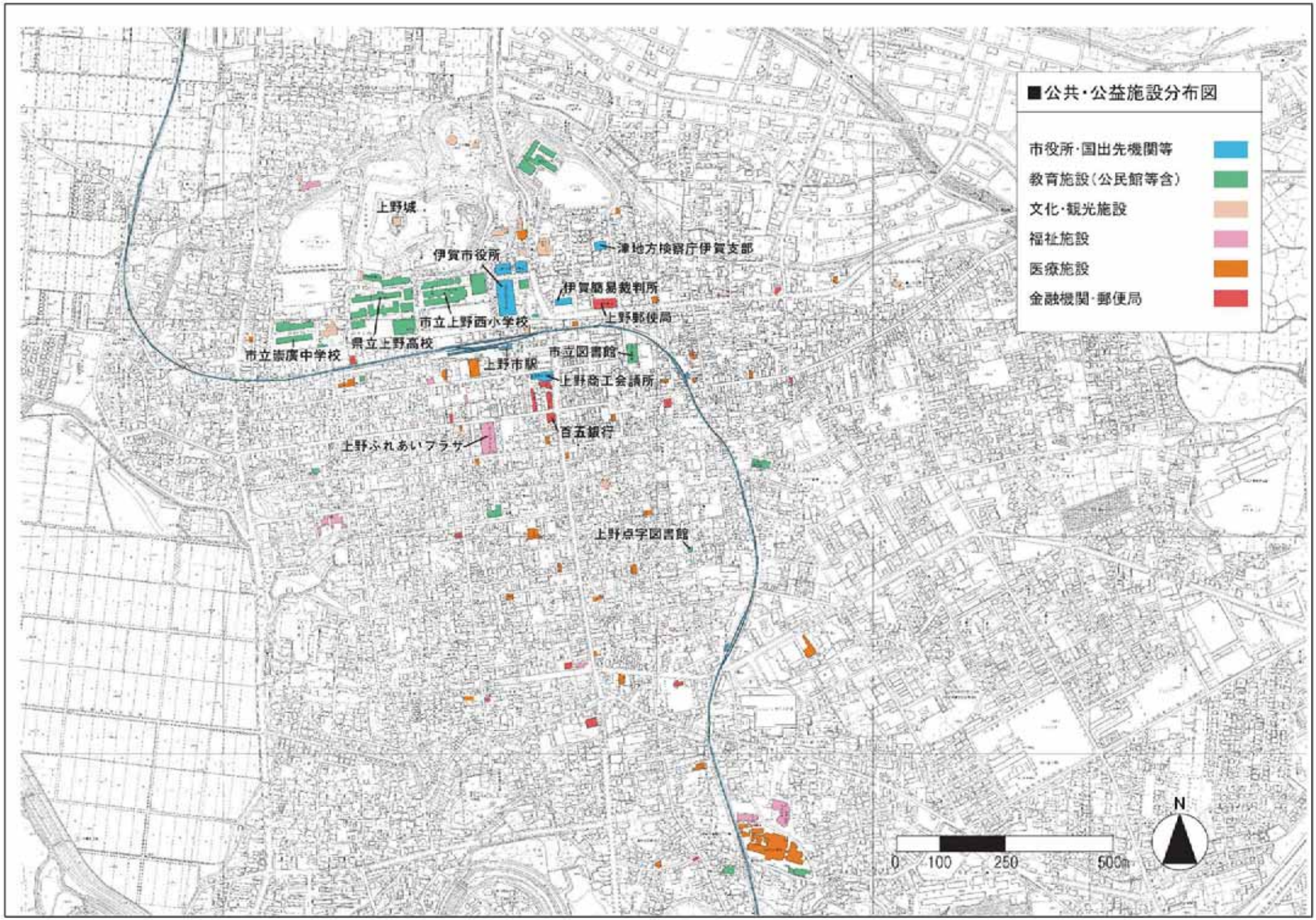
上野西小学校

市立図書館

中之立町筋の商店

上野市駅と伊賀線

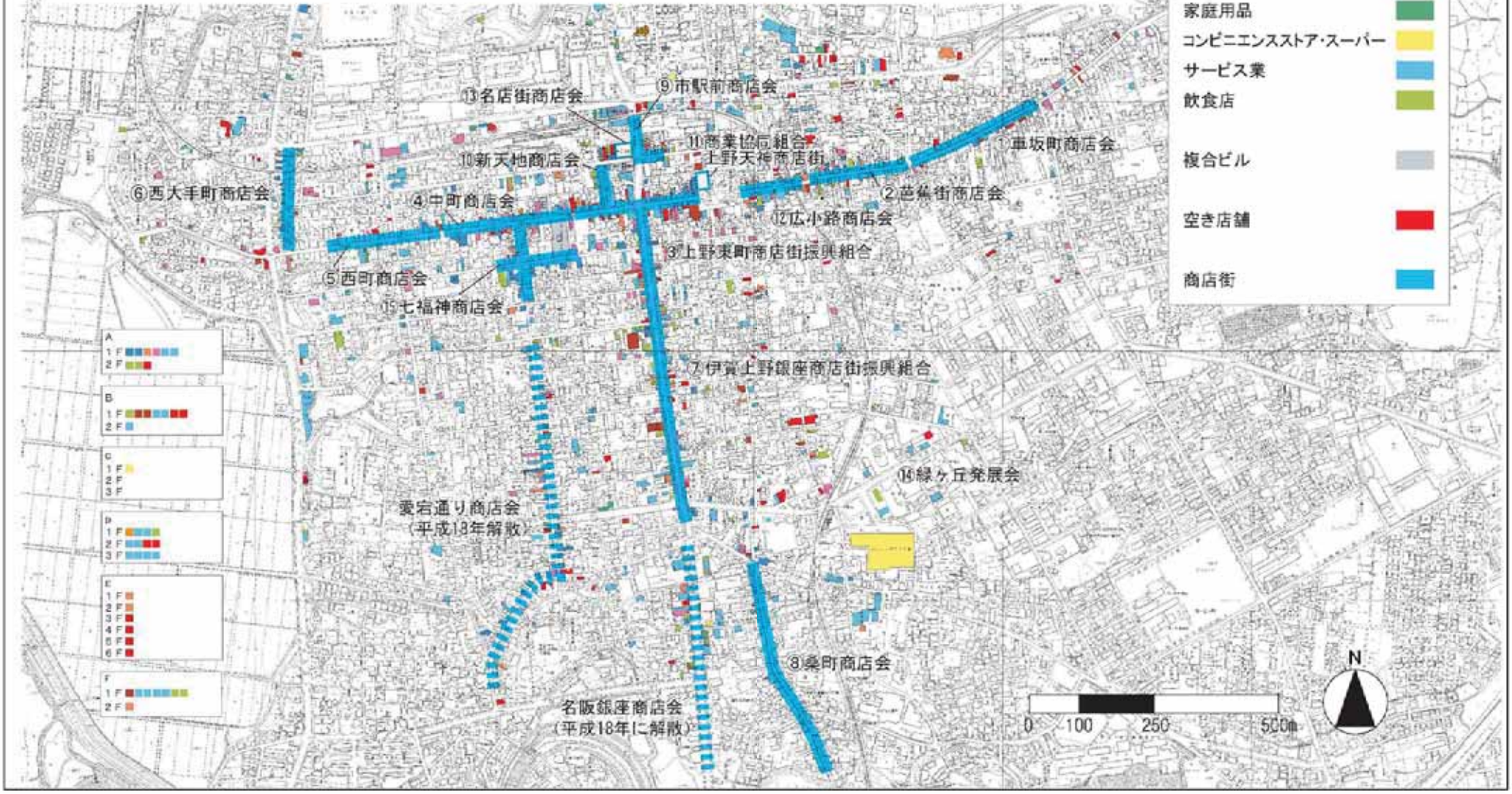
商家活用によるテナントミックス


■公共・公益施設分布図
市役所・国出先機関等
教育施設（公民館等含）
文化・観光施設
福祉施設
医療施設
金融機関・郵便局
上野城
伊賀市役所
津地方検察庁伊賀支部
伊賀簡易裁判所
上野郵便局
市立上野西小学校
県立上野高校
市立崇廣中学校
市立図書館
上野市駅
上野商工会議所
百五銀行
上野ふれあいプラザ
上野点字図書館
0 100 250 500m
N

●中心市街地及び周辺商店街の店舗数

商店街名	店舗数	商店街名	店舗数	商店街名	店舗数
① 車坂町商店会	27	⑦ 伊賀上野銀座商店街振興組合	45	⑬ 名店街商店会	8
② 芭蕉街商店会	22	⑧ 桑町商店会	22	⑭ 緑ヶ丘発展会	33
③ 上野東町商店街振興組合	46	⑨ 市駅前商店会	5	⑮ 七福神商店会	14
④ 中町商店会	32	⑩ 新天地商店会	12		
⑤ 西町商店会	13	⑪ 商業協同組合上野天神商店街	12	合計	313
⑥ 西大手町商店会	14	⑫ 広小路商店会	8		

（資料：上野商工会議所）



(3) 中心市街地の現状に関する統計的なデータの把握・分析

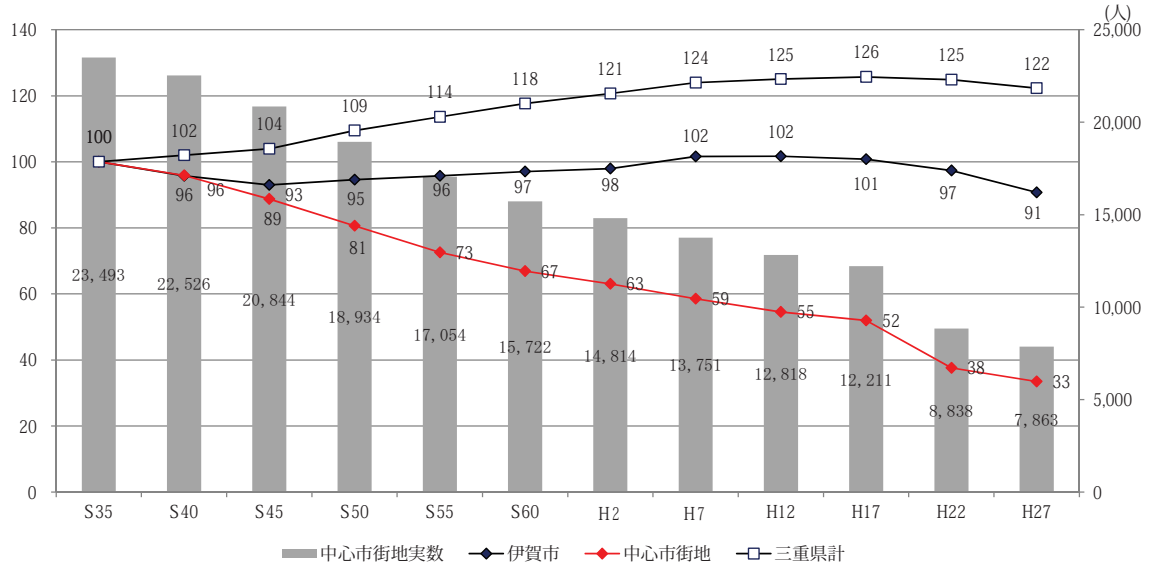
① 人口動態に関する状況

ｱ. 中心市街地の人口

□人口の減少、昭和 35 年の 23,493 人から平成 27 年の 7,863 人へ

本市の中心市街地の人口は、昭和 35 年の 23,493 人から平成 27 年の 7,863 人となり、過去 55 年間でほぼ１／３に減少し、この傾向は今後も続くと予想される。本市全体では人口は増加を続けていたが、平成 17 年には減少に転じた。三重県全体では平成 17 年にピークをむかえ減少している。

●人口推移のグラフ(昭和 35 年を 100 とした場合)



●人口推移の表

(単位:人)

	昭和35年	40年	45年	50年	55年	60年	平成2年	7年	12年	17年	22年	27年
伊賀市	99,821	95,587	92,841	94,399	95,582	96,846	97,752	101,435	101,527	100,623	97,207	90,581
中心市街地	23,493	22,526	20,844	18,934	17,054	15,722	14,814	13,751	12,818	12,211	8,838	7,863
亀山市	39,148	38,638	37,817	39,617	40,578	42,810	45,045	46,128	46,606	49,253	51,023	50,254
津市	226,065	230,315	242,000	257,198	265,443	273,817	280,384	286,519	286,521	288,538	285,746	279,886
名張市	30,904	30,084	30,862	34,929	44,488	56,474	68,933	79,913	83,291	82,156	80,284	78,795
三重県計	1,485,054	1,514,467	1,543,083	1,626,002	1,686,936	1,747,311	1,792,514	1,841,358	1,857,339	1,866,963	1,854,742	1,815,865

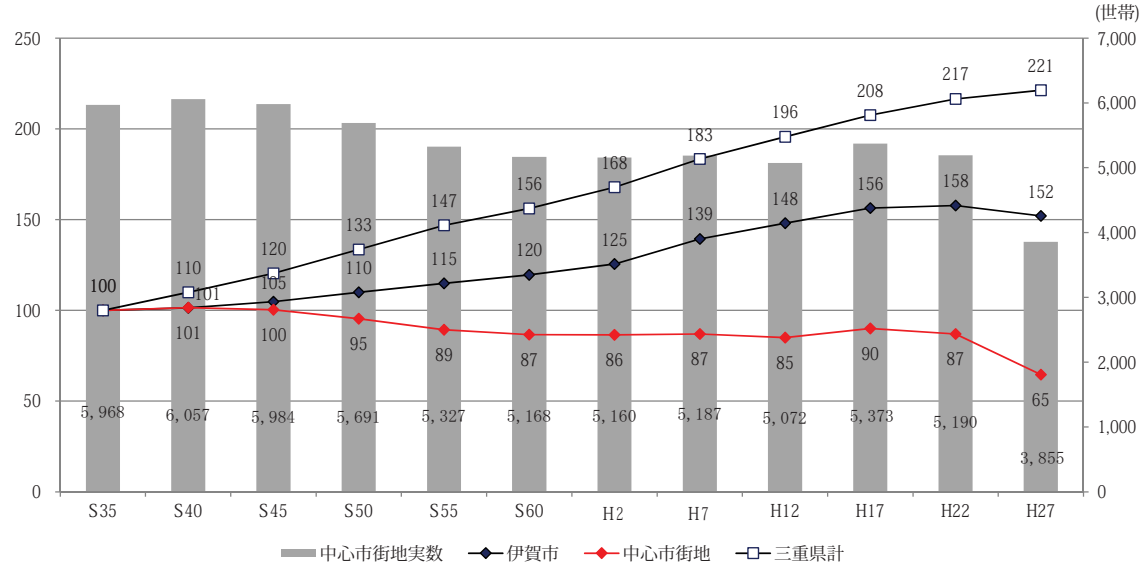
(資料　各県市:国勢調査、中心市街地(～H17:該当する自治会別の各年9月末住民基本台帳データ、H22～:中活協全大会報告資料(各年度3月末日))
※伊賀市･亀山市･津市は、合併後の数字

イ.　中心市街地の世帯数

□　世帯数は減少

三重県全体及び本市全体では５～15 ポイントずつ増加しているが、本市全体では平成 22 年以降減少に転じている。中心市街地においては、昭和 45 年より減少傾向が続いており、平成 17 年は平成 12 年より５ポイント増加しているが、それ以降は減少している。

●世帯数推移のグラフ（昭和 35 年を 100 とした場合）



●世帯数推移の表　　（単位：世帯）

	昭和35年	40年	45年	50年	55年	60年	平成2年	7年	12年	17年	22年	27年
伊賀市	22,136	22,447	23,179	24,339	25,421	26,458	27,777	30,849	32,774	34,620	34,915	33,651
中心市街地	5,968	6,057	5,984	5,691	5,327	5,168	5,160	5,187	5,072	5,373	5,190	3,855
亀山市	8,684	9,073	9,611	10,365	11,050	11,981	13,145	14,324	15,525	17,828	19,213	19,945
津市	50,739	55,540	62,706	70,394	76,282	81,685	88,815	97,668	102,795	109,332	113,092	114,679
名張市	6,564	6,882	7,627	8,899	11,803	15,272	19,490	24,005	26,716	28,334	29,481	30,595
三重県計	325,419	357,520	391,543	434,409	477,992	508,085	546,117	596,909	636,682	675,459	704,607	720,292

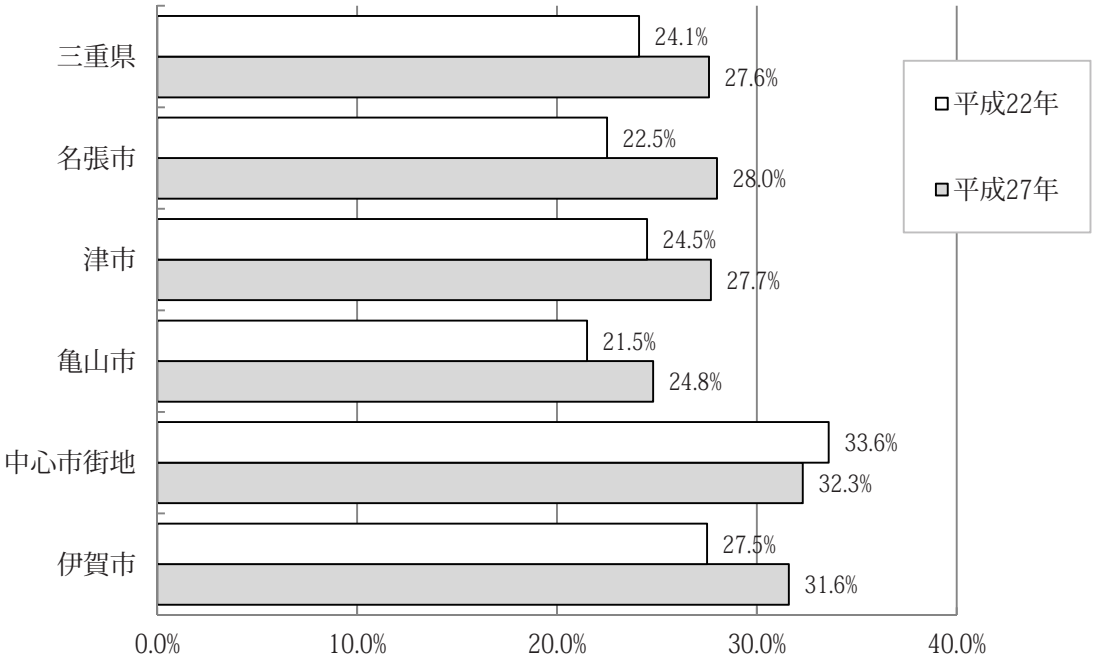
（資料　各県市：国勢調査、中心市街地：該当する自治会別の各年９月末住民基本台帳データ）
※伊賀市・亀山市・津市は、合併後の数字

ｳ.　中心市街地の高齢化率

□　中心市街地での高齢化率が減少に転じている

本市の中心市街地の 65 歳以上の高齢者の割合は高くなっており、平成 12 年では 29.8％で、平成 27 年では 32.3％となっている。また、本市全体の高齢者の割合（31.6％）と比較すると、概ね同じ割合となっている。

●高齢化率の比較グラフ



●高齢化率の比較表

（単位：人）

	平成 12 年			平成 17 年			平成 22 年			平成 27 年		
	人口	65 歳以上	高齢化率	人口	65 歳以上	高齢化率	人口	65 歳以上	高齢化率	人口	65 歳以上	高齢化率
伊賀市	101,527	23,366	23.0%	100,623	25,298	25.1%	97,207	26,733	27.5%	90,581	28,668	31.6%
中心市街地	12,828	3,820	29.8%	12,211	3,895	31.9%	8,838	2,966	33.6%	7,863	2,536	32.3%
亀山市	46,606	8,940	19.2%	49,253	10,062	20.4%	51,023	10,957	21.5%	50,254	12,440	24.8%
津市	286,521	46,971	16.4%	288,538	63,197	21.9%	285,746	69,937	24.5%	279,886	77,624	27.7%
名張市	83,291	12,440	14.9%	82,156	14,893	18.1%	80,284	18,066	22.5%	78,795	22,084	28.0%
三重県計	1,857,339	350,959	18.9%	1,866,963	400,647	21.5%	1,854,724	447,103	24.1%	1,815,865	501,046	27.6%

（資料　各県市：国勢調査、中心市街地（～H17：該当する自治会別の各年9月末住民基本台帳データ、H22～：中活協全大会報告資料（各年度3月末日））

ｴ.　課題

三重県全体では、人口は減少傾向にある一方世帯数は増加しているが、本市及び中心市街地においては、ともに減少傾向を示している。また、高齢化率については本市全体、中心市街地ともにおよそ３人に１人の割合と高くなっている。今後、居住者の属性やニーズ、ライフスタイルに合った魅力ある住宅整備や施策などにより、街なか居住の促進を図り、中心市街地の空洞化を防いでいく必要がある。

② 商業に関する状況

ｱ. 商業統計から見た中心市街地の小売商業の推移

□ 売場面積の拡大と店舗数の減少

本市の中心市街地においては、店舗数、従業員数、年間販売額、売場面積すべてが大きく減少しており、深刻な商業の衰退がうかがえる。特に、年間販売額、売場面積の伊賀市全体の値との格差は大きく、これは平成 10 年頃から見られる相次ぐ郊外での大型店舗の出店などが大きく影響していると考えられる。

●小売商業の店舗数

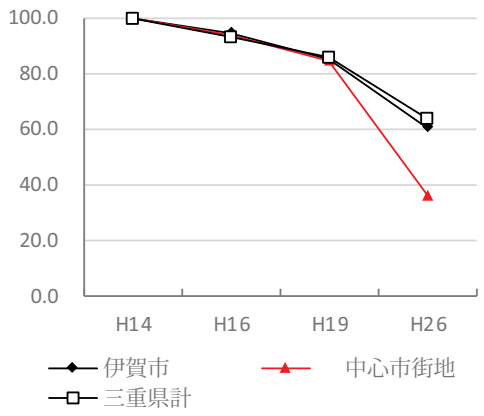
（単位：店）

	平成14	平成16	平成19	平成26
伊賀市	1,136	1,073	969	688
中心市街地	214	200	181	78
亀山市	480	447	401	288
津市	2,769	2,552	2,303	1,672
名張市	754	728	655	490
三重県計	20,297	18,886	17,466	12,997

※伊賀市・亀山市・津市は合併後の数字　（資料：商業統計）

（%）

H11を100とした場合	平成14	平成16	平成19	平成26
伊賀市	100.0	94.5	85.3	60.6
中心市街地	100.0	93.5	84.6	36.4
亀山市	100.0	93.1	83.5	60.0
津市	100.0	92.2	83.2	60.4
名張市	100.0	96.6	86.9	65.0
三重県計	100.0	93.0	86.1	64.0



●小売商業の従業員数

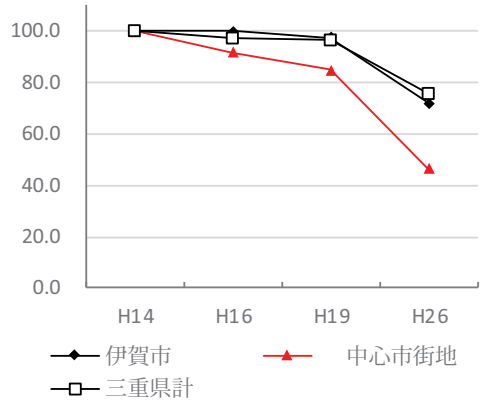
（単位：人）

	平成14	平成16	平成19	平成26
伊賀市	6,044	6,050	5,885	4,356
中心市街地	1,120	1,025	949	518
亀山市	2,540	2,442	2,624	1,886
津市	17,294	16,613	16,969	13,658
名張市	5,355	5,096	5,214	3,728
三重県計	116,512	113,049	112,723	88,534

※伊賀市・亀山市・津市は合併後の数字　（資料：商業統計）

（%）

H11を100とした場合	平成14	平成16	平成19	平成26
伊賀市	100.0	100.1	97.4	72.1
中心市街地	100.0	91.5	84.7	46.3
亀山市	100.0	96.1	103.3	74.3
津市	100.0	96.1	98.1	79.0
名張市	100.0	95.2	97.4	69.6
三重県計	100.0	97.0	96.7	76.0



●小売商業の年間販売額

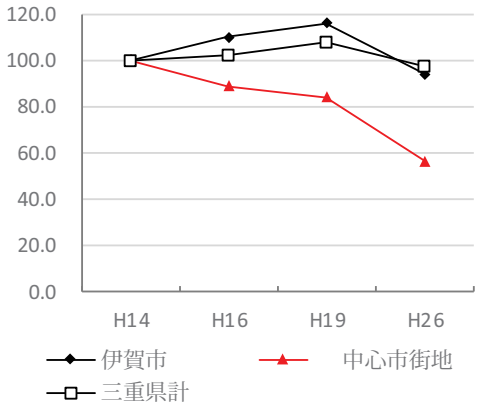
（単位：百万円）

	平成14	平成16	平成19	平成26
伊賀市	91,034	100,426	105,741	85,694
中心市街地	15,191	13,519	12,807	8,626
亀山市	34,426	33,880	40,971	32,095
津市	274,652	284,189	303,084	308,914
名張市	75,034	81,683	79,374	69,406
三重県計	1,794,343	1,840,822	1,932,530	1,749,478

※伊賀市・亀山市・津市は合併後の数字　　（資料：商業統計）

（%）

H11を100とした場合	平成14	平成16	平成19	平成26
伊賀市	100.0	110.3	116.2	94.1
中心市街地	100.0	89.0	84.3	56.8
亀山市	100.0	98.4	119.0	93.2
津市	100.0	103.5	110.4	112.5
名張市	100.0	108.9	105.8	92.5
三重県計	100.0	102.6	107.7	97.5



●小売商業の売場面積

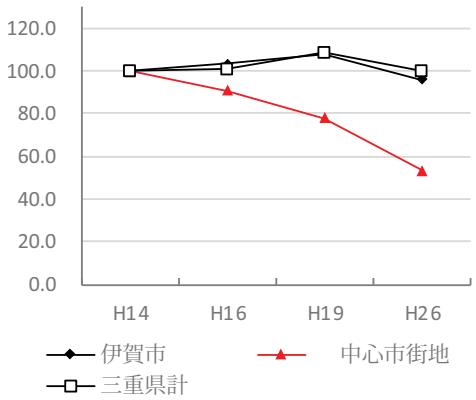
（単位：㎡）

	平成14	平成16	平成19	平成26
伊賀市	130,078	134,334	140,591	124,877
中心市街地	26,007	23,612	20,297	13,922
亀山市	43,070	45,541	47,982	41,180
津市	361,473	374,233	427,491	391,079
名張市	121,834	122,921	133,219	139,757
三重県計	2,492,478	2,512,137	2,718,942	2,487,294

※伊賀市・亀山市・津市は合併後の数字　　（資料：商業統計）

（%）

H11を100とした場合	平成14	平成16	平成19	平成26
伊賀市	100.0	103.3	108.1	96.0
中心市街地	100.0	90.8	78.0	53.5
亀山市	100.0	105.7	111.4	95.6
津市	100.0	103.5	118.3	108.2
名張市	100.0	100.9	109.3	114.7
三重県計	100.0	100.8	109.1	99.8



イ. 事業所数の推移

□ 中心市街地の事業所数は大幅に減少

本市の中心市街地における事業所数の推移は、減少傾向にあり、平成８年では 1,200 件であったのが、平成 28 年では 716 件となり約４割減少している。三重県全体、亀山市、津市、名張市でも減少傾向にあるが、その減少傾向はゆるやかである。

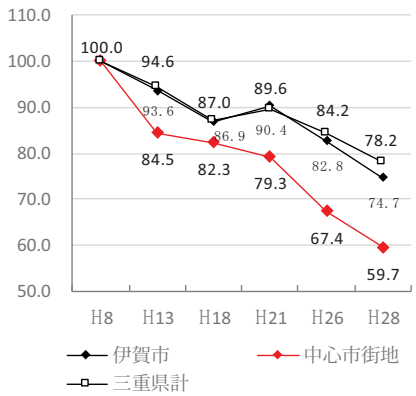
●事業所数の推移

（単位：店）

	平成8	平成13	平成18	平成21	平成26	平成28
伊賀市	5,372	5,028	4,669	4,856	4,448	4,014
中心市街地	1,200	1,014	988	951	809	716
亀山市	2,101	1,940	1,887	1,950	1,856	1,719
津市	14,592	13,542	12,188	12,550	11,913	10,946
名張市	3,196	3,261	3,257	3,148	2,960	2,780
三重県計	98,650	93,292	85,865	88,392	83,092	77,168

（～平成18：事業・企業統計調査、平成21～：経済センサス）
伊賀市・亀山市・津市は合併後の数字

H11を100とした場合	平成8	平成13	平成18	平成21	平成26	平成28
伊賀市	100.0	93.6	86.9	90.4	82.8	74.7
中心市街地	100.0	84.5	82.3	79.3	67.4	59.7
亀山市	100.0	92.3	89.8	92.8	88.3	81.8
津市	100.0	92.8	83.5	86.0	81.6	75.0
名張市	100.0	102.0	101.9	98.5	92.6	87.0
三重県計	100.0	94.6	87.0	89.6	84.2	78.2

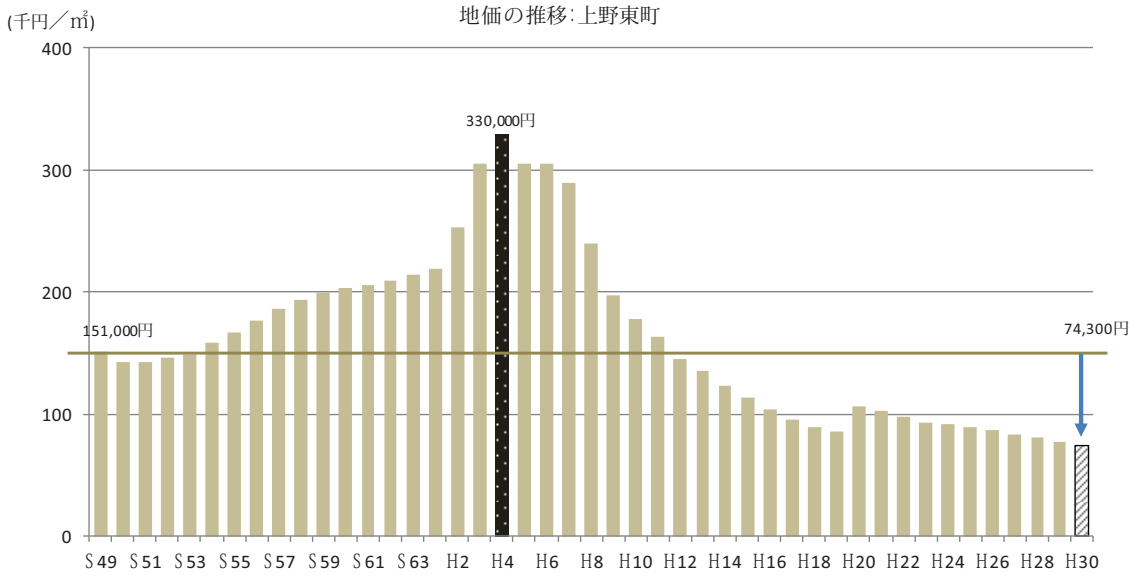


ｳ. 地価の推移

□昭和 49 年以降最も地価が下落

本市の中心市街地の地価は昭和 49 年以降高騰を続け、上野東町の公示地価は平成４年には 330,000 円／㎡でピークを迎える。それ以降は下落を続け、平成 30 年には 74,300 円／㎡となり、ピーク時の平成４年の約 22.5%となっている。

●地価の推移グラフ（上野東町）



（資料：国土交通省地価公示）

Ⅰ. 伊賀市における地元購買率

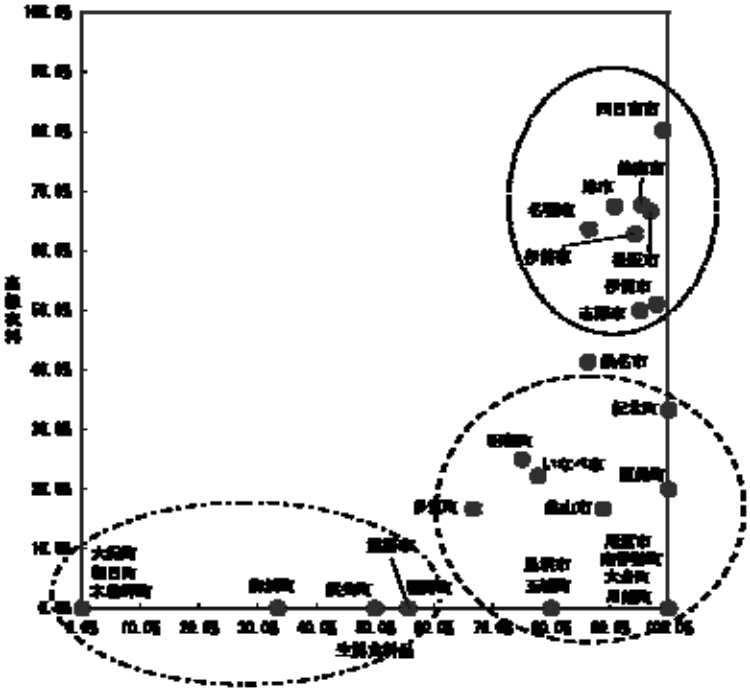
□ 地元購買率は「生鮮食料品」「その他食料品」が高く、「高級衣料」「くつ・鞄」は低い

三重県の買物調査報告書（平成 23 年３月）によると、本市の地元購買率は概ね県下の他の市町と同様、「生鮮食料品」「その他食料品」の割合が高く、「高級衣料」「くつ・鞄」の割合は低くなっている。

なお、本市は、四日市市・松阪市・鈴鹿市・津市・伊勢市・名張市などが属する「生鮮食料品、高級衣料とも高い」グループに属している。

●地元購買率

		件数	生鮮食料品	その他食料品	日用品雑貨	医薬品・化粧品	実用衣料	高級衣料	くつ・鞄	家具・寝具・インテリア用品	時計・めがね・カメラ
北勢地域	桑名市	29	86.2%	89.7%	93.1%	82.8%	89.7%	41.4%	58.6%	82.8%	65.5%
	いなべ市	18	77.8%	77.8%	55.6%	77.8%	61.1%	22.2%	38.9%	27.8%	55.6%
	木曽岬町	3	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	東員町	5	100.0%	80.0%	20.0%	20.0%	60.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	四日市市	91	98.9%	96.7%	95.6%	94.5%	93.4%	80.2%	80.2%	87.9%	87.9%
	菰野町	9	55.6%	77.8%	77.8%	55.6%	44.4%	0.0%	33.3%	0.0%	33.3%
	朝日町	3	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	川越町	1	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
	鈴鹿市	65	95.4%	95.4%	96.9%	93.8%	98.5%	67.7%	75.4%	84.6%	87.7%
	亀山市	18	88.9%	77.8%	83.3%	88.9%	55.6%	16.7%	11.1%	11.1%	44.4%
中南勢地域	津市	86	90.7%	90.7%	90.7%	84.9%	84.9%	67.4%	68.6%	83.7%	84.9%
	松阪市	63	96.8%	98.4%	96.8%	90.5%	96.8%	66.7%	79.4%	87.3%	90.5%
	多気町	6	66.7%	50.0%	16.7%	33.3%	33.3%	16.7%	33.3%	16.7%	16.7%
	明和町	8	75.0%	62.5%	87.5%	87.5%	62.5%	25.0%	37.5%	37.5%	37.5%
	大台町	3	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%
伊勢志摩地域	伊勢市	35	94.3%	94.3%	91.4%	88.6%	82.9%	62.9%	71.4%	82.9%	77.1%
	鳥羽市	10	80.0%	80.0%	30.0%	30.0%	40.0%	0.0%	0.0%	10.0%	10.0%
	志摩市	20	95.0%	95.0%	100.0%	100.0%	90.0%	50.0%	55.0%	50.0%	55.0%
	玉城町	5	80.0%	40.0%	40.0%	80.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	度会町	4	50.0%	50.0%	25.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	南伊勢町	4	100.0%	75.0%	0.0%	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%
	大紀町	1	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
伊賀地域	伊賀市	47	97.9%	97.9%	89.4%	83.0%	78.7%	51.1%	61.7%	76.6%	72.3%
	名張市	22	86.4%	95.5%	90.9%	81.8%	90.9%	63.6%	77.3%	68.2%	68.2%
東紀州地域	尾鷲市	6	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	66.7%	0.0%	16.7%	16.7%	83.3%
	紀北町	3	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	33.3%	66.7%	33.3%	33.3%
	熊野市	4	50.0%	50.0%	50.0%	75.0%	25.0%	0.0%	50.0%	25.0%	25.0%
	御浜町	3	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	紀宝町	0									



オ. 伊賀市の大型店舗の概要

本市内に出店している大型店舗の立地状況及び店舗面積 1,000 ㎡を超える大型店舗の概要は、以下のとおりである。中心市街地にある大型店舗は２店舗であり、その店舗面積の合計は 11,586 ㎡であるのに対し、郊外に立地するロードサイド型店舗は増加傾向にあり、店舗面積の合計は 81,160 ㎡となっている。

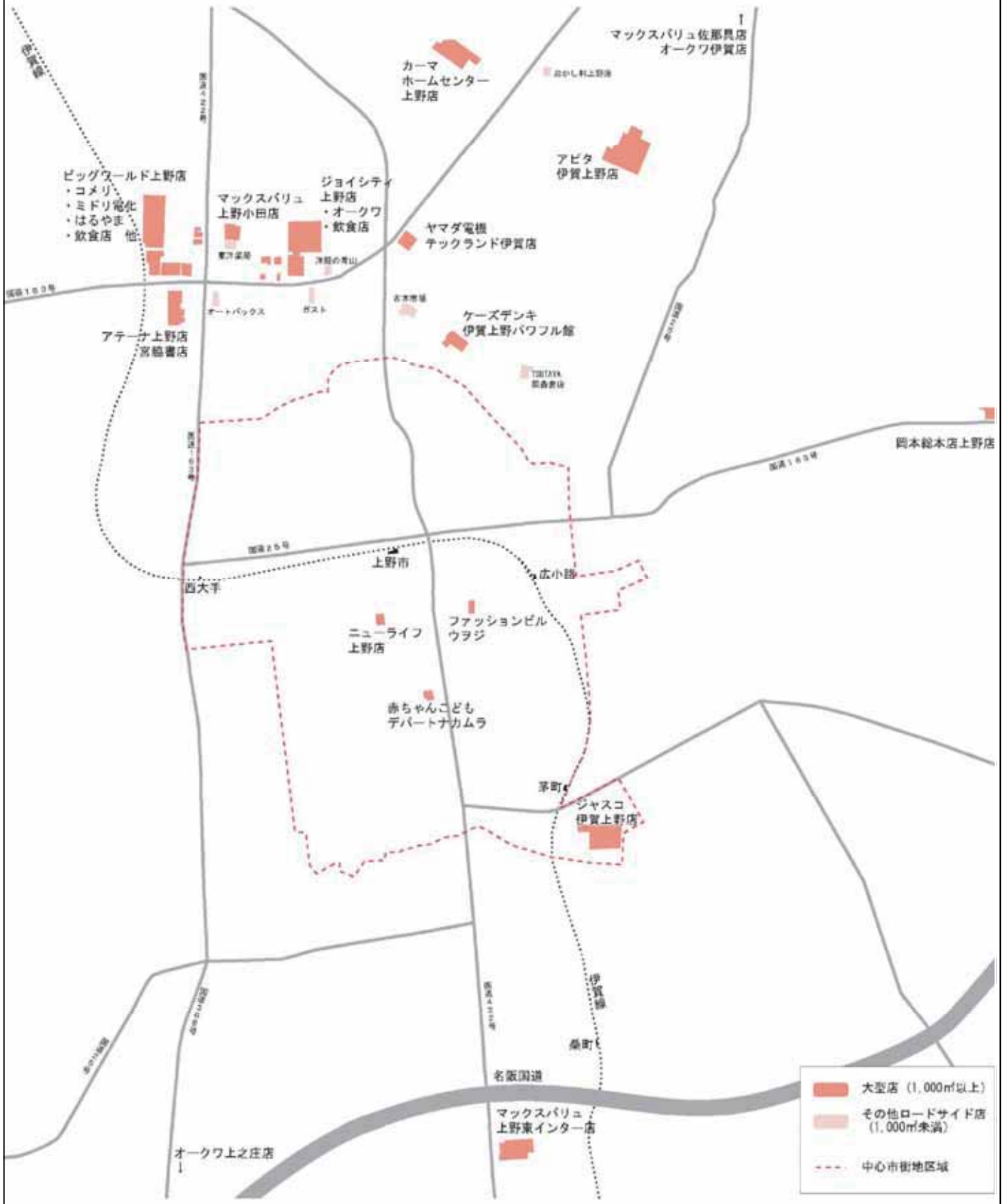
●伊賀市に出店している大型店舗の一覧（店舗面積 1,000 ㎡以上）

店舗名称	所在地	店舗面積(㎡)	駐車場台数	店舗の新設をする日	備考
赤ちゃんこどもデパートナカムラ	上野忍町	1,045	5	昭和48年8月10日	（閉店）
ファッションビルウヲジ	上野東町	1,461	0	昭和54年5月14日	
マックスバリュ上野小田店	小田町	4,004	196	平成5年12月3日	
オークワ上之庄店	上之庄	1,088	311	平成6年6月1日	（平成26年9月16日閉店）
イオン伊賀上野店	上野茅町	10,125	766	平成6年7月19日	
マックスバリュ佐那具店	佐那具町	2,371	165	平成7年11月22日	
アピタ伊賀上野店	服部町	15,661	1,082	平成9年11月14日	
ジョイシティ上野店	小田町	13,170	730	平成10年6月26日	廃止（平成30年2月20日閉鎖の為）
ケーヨーデイツー伊賀上野店	四十九町	3,581	104	平成10年7月9日	（平成29年4月2日閉店）
ビッグワールド上野店	小田町	11,638	424	平成10年12月10日	
上野ショッピングデパート	上野中町	1,263	20	平成11年3月1日	廃止（平成14年11月1日店舗面積減少の為）
カーマホームセンター上野店	服部町	7,152	50	平成11年12月2日	
岡本総本店伊賀上野店	西明寺	1,455	150	平成15年5月31日	
ケーズデンキ伊賀上野店	平野城北町	2,056	90	平成15年8月28日	
(仮称)ラ・ムー伊賀上野店／コメリ書房上野店	小田町	3,395	126	平成15年12月1日	
オークワ伊賀店	新堂	2,884	131	平成16年10月21日	
アピタ伊賀上野西店	服部町	1,814	251	平成19年7月23日	
ヤマダ電機テックランド伊賀店	平野清水	3,430	140	平成20年6月19日	
イオンタウン伊賀上野	四十九町	6,875	459	平成26年3月1日	
ホームプラザナフコ伊賀店	上之庄	4,277	148	平成28年8月16日	
ぎゅーとらラブリー伊賀西明寺店	西明寺	2,605	113	平成28年12月29日	
ドラッグコスモス西明寺店	西明寺	1,544	62	平成30年6月28日	
エーコープ青山店	阿保	1,469	88	平成30年11月2日	
SUPER CENTER PLANT伊賀店	ゆめが丘	8,530	529	平成30年11月10日	

（資料：伊賀市）

※網掛は中心市街地にある施設、赤字は既に閉店している施設

●中心市街地周辺の大型店舗分布図



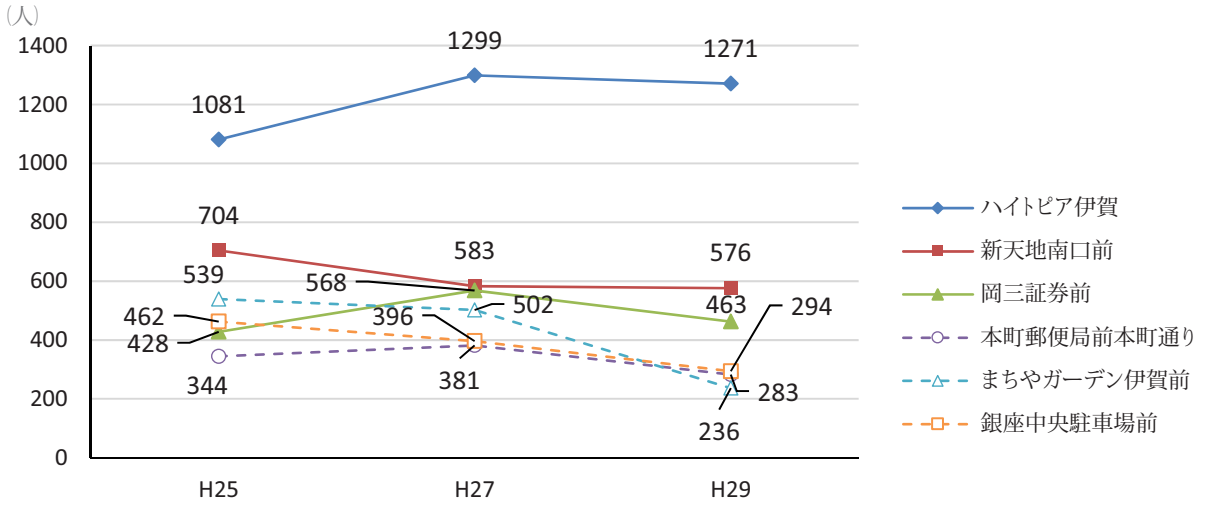
カ.　歩行者・自転車通行量

□　中心市街地主要地点での歩行者通行量が大幅に減少

本市の中心市街地主要6地点における歩行者・自転車通行量は、平成25年と平成29年の比較では、ハイトピア伊賀と岡三証券前を除くと大幅に減少している。特にまちやガーデン伊賀前調査地点では、平成25年には539人であったのが、平成29年では263人となり、4年間で半減している。

また、ハイトピア伊賀調査地点では、平成25年の1,081人から平成27年の1,299人に増加するものの、平成29年では1,271人に減少している。

●歩行者･自転車通行量の推移グラフ



●歩行者･自転車通行量の推移表

(単位:人)

	H25	H27	H29	H29/H25
ハイトピア伊賀	1081	1299	1271	17.6%
新天地南口前	704	583	576	- 18.2%
岡三証券前	428	568	463	8.2%
本町郵便局前本町通り	344	381	283	- 17.7%
まちやガーデン伊賀前	539	502	236	- 56.2%
銀座中央駐車場前	462	396	294	- 36.4%

(資料:上野商工会議所通行量調査)

キ.　課題

本市全体としてみると、小売商業の店舗数、従業員数は減少傾向にあり、年間販売額と売り場面積は横ばいまたは増加傾向にあったものの、平成26年には減少傾向に転じている。中心市街地においては、商業活動の全般にわたって依然として減少傾向にあり、今後も経済の衰退が一層進む可能性がある。本市の小売商業は、全体として郊外化、大型化による商業集積の力を高めつつ、中心市街地の衰退を招いているといえる。また、中心市街地では、歩行者・自転車通行量の大幅な減少や空き店舗の増加や後継者不足など、商業集積地としての機能を失いつつあり、今後の魅力ある商業活性化策が求められる。

③　観光に関する現況

ｱ.　中心市街地の観光施設別来場者数の推移

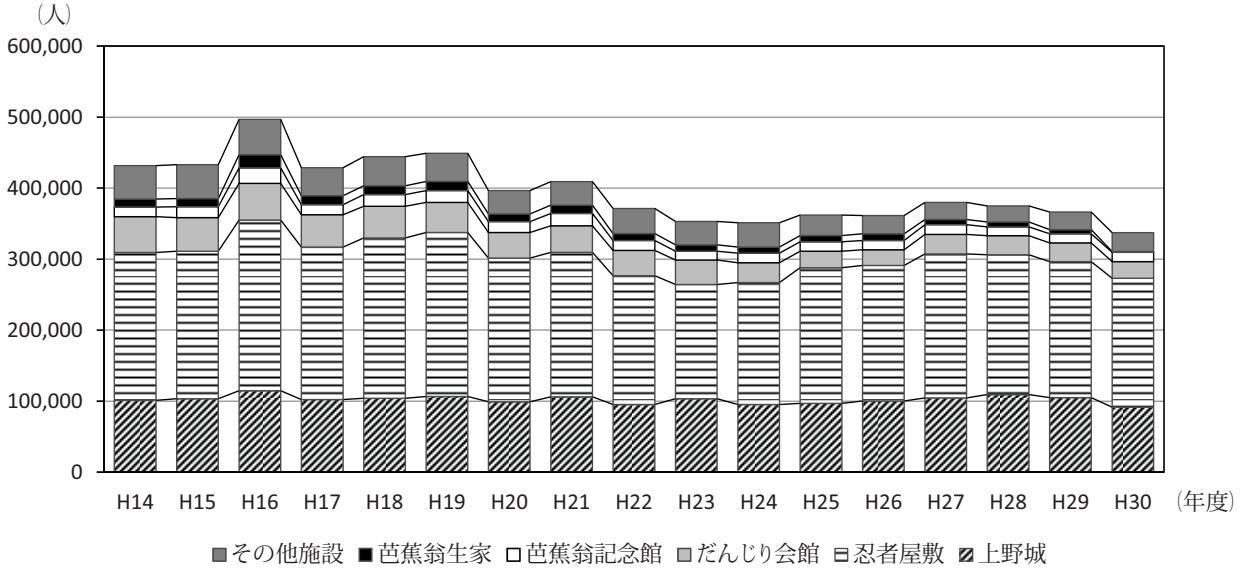
□　観光施設への来場者数が大幅に減少

これまでの観光は、旅行会社が主催するツアーを利用した団体客が大型観光バスで名所や施設を周遊するというスタイルが主流であったが、インターネットの普及により個人や少人数のグループでの滞在型観光へと移行してきている。ガイドブックだけでは得られない情報を事前にインターネット等で収集し、まちに滞在してそのまちの暮らしや歴史、文化などを体験し、そこから感動を得ようとする観光のあり方になっている。本市においては、上野城や忍者博物館など拠点を周遊する観光が主流となっており、近年においてもその傾向が続いている。今後、来街者が求める観光のあり方にマッチした資源を提供していくことで、これまでの施設依存型ではなく、幅の広いニーズにあった観光を生み出し、まち全体の回遊性の創出に寄与することが求められる。

本市中心市街地における観光施設別来街者数の推移は、以下の通りであり、忍者博物館が半数を占めており、次いで上野城となっている。

全観光施設の延べ来街者数は平成 14 年では 431,667 人であったのに対し、その後増減を繰り返し平成 30 年には 337,110 人まで減少している。

●中心市街地の観光施設別来場者数の推移



（資料：伊賀市）

ｲ. 伊賀市内各地域別の施設及びイベント別入込客数

□ 観光施設は主に中心市街地に集積。歴史的祭りである上野天神祭には 10 万人

本市内の各地域にある施設は、それぞれの地域の特色をあらわし集客を図っているが、観光施設は主に旧上野地域にあたる中心市街地に集積している。また、施設といったハード面にだけ頼るのではなく、約 400 年の歴史を誇る上野天神祭や芭蕉祭、伊賀上野ＮＩＮＪＡフェスタなど、祭りやイベントの実施にも力を入れている。しかし、中心市街地及び本市内各地域の観光施設の入込客数は大多数で減少傾向がみられ、祭りやイベントも平成 29 年には約５万人と半減している。

●伊賀市内各地域別の施設及びイベント別入込客数の推移

（単位：人）

	施設名	平成28年		平成29年	
旧上野市	上野城	109,076	4.44%	105,004	4.52%
	忍者屋敷	197,206	8.02%	191,429	8.24%
	伊賀越資料館	2,131	0.09%	1,617	0.07%
	伊賀信楽古陶館	642	0.03%	555	0.02%
	だんじり会館	26,668	1.09%	26,469	1.14%
	芭蕉翁生家	6,754	0.27%	5,975	0.26%
	蓑虫庵	5,108	0.21%	4,966	0.21%
	芭蕉翁記念館	12,550	0.51%	12,719	0.55%
	旧小田小学校本館	2,315	0.09%	2,461	0.11%
	伊賀くみひもセンター	12,510	0.51%	15,195	0.65%
	ヒルホテルサンピア伊賀	170,434	6.93%	174,704	7.52%
	上野天神祭	56,000	2.28%	18,000	0.77%
	忍者フェスタ	40,000	1.63%	36,000	1.55%
	芭蕉祭	500	0.02%	500	0.02%
旧伊賀町	余野公園	44,773	1.82%	42,751	1.84%
	道の駅「いが」	387,477	15.77%	347,936	14.98%
旧島ヶ原村	スタンプコース				
	行者堂				
	正月堂	15,310	0.62%		
	まちかど博物館醤油蔵	5,587	0.23%	4,320	0.19%
	島ヶ原温泉やぶっちゃ	143,206	5.83%	134,680	5.80%
旧阿山町	モクモク手づくりファーム	314,290	12.79%	301,296	12.97%
	ふるさとの森公園	21,974	0.89%	8,709	0.37%
	道の駅あやな	248,592	10.11%	244,852	10.54%
旧大山田村	さるびの温泉	263,060	10.70%	238,666	10.27%
	新大仏寺	43,500	1.77%	44,135	1.90%
旧青山町	青山高原	198,470	8.08%	238,880	10.28%
	メナード青山	129,688	5.28%	121,614	5.23%
	合計	2,457,821		2,323,433	

（資料：伊賀市）

※全体を100％として各施設の割合を表示している。網掛は中心市街地内

ｳ. 伊賀市内各地域別の施設別入込客数比較

□郊外の施設への入込客数が上位を占める。中心市街地の施設の再構築が必要

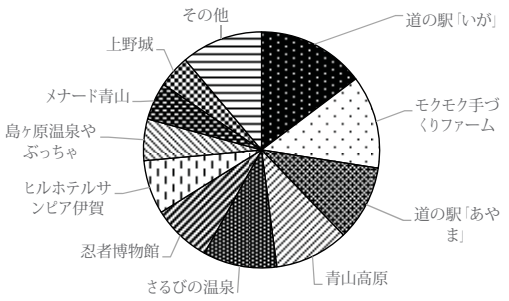
本市内各地域別の施設別入込客数を比較すると、高原や温泉など郊外に立地する施設への入込客数が上位を占める。中心市街地にある施設で最も入込客数の多い忍者博物館が６位となっている。今後、中心市街地の各施設の再構築を図るとともに、新たな魅力ある施設の建設など、本市独自の歴史や文化を発信する施設を整備することで、中心市街地のにぎわい回復や回遊性の創出につなげることが重要である。

●伊賀市各地域別の施設別入込客数上位 10 位（平成 29 年）

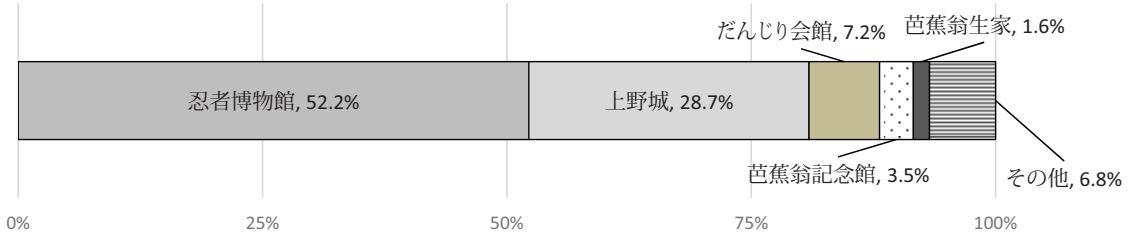
（単位：人）

1	道の駅「いが」	347,936	14.72%
2	モクモク手づくりファーム	301,296	12.75%
3	道の駅「あやま」	244,852	10.36%
4	青山高原	238,880	10.11%
5	さるびの温泉	238,666	10.10%
6	忍者博物館	191,429	8.10%
7	ヒルホテルサンピア伊賀	174,704	7.39%
8	島ヶ原温泉やぶっちゃ	134,680	5.70%
9	メナード青山	121,614	5.15%
10	上野城	105,004	4.44%
	その他	263,899	11.17%

網掛は中心市街地にある施設（資料伊賀市）



●中心市街地における施設別入込客数の割合（平成 29 年）



ｴ. 課題

本市は俳聖松尾芭蕉生誕の地であり、上野城をはじめとする忍者博物館、芭蕉翁記念館など数多くの観光資源に恵まれている。しかし、中心市街地における各施設の入込客数を見てみると、忍者博物館が 52.2%を占め、上野城と合わせると約 80%となっており、本市の観光のイメージが固定化されていることが伺える。また、郊外に立地する青山高原やモクモク手づくりファームのように、施設をめぐるだけの観光から、体験や交流などといった近年の観光のあり方の変化をふまえ、新たな観光のイメージやあり方を創出する必要がある。また、観光資源の大多数が上野市駅北側に集積しており、来街者がまちなかへ回遊していないのが現状である。中心市街地には歴史的な建築物や町家が数多く分布し、伝統的なまちなみを形成しており、今後これらの活用による魅力ある店舗づくりなどにより、既存の観光資源とまちなかの回遊性を創出し、中心市街地のにぎわい回復につなげることが重要である。

④　公共交通に関する現況

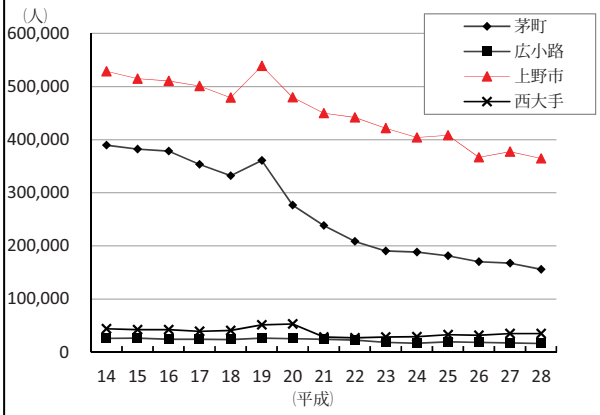
ｱ.　伊賀鉄道（伊賀線）・大阪線及びＪＲ関西本線　年間乗車人員数（総数）推移

□　上野市駅乗車人員の大幅な減少

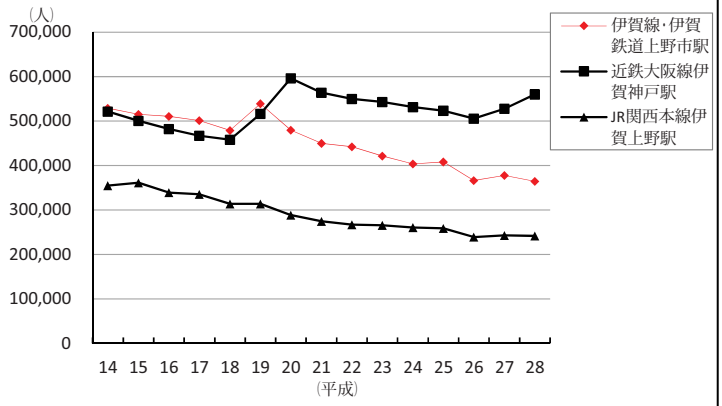
伊賀鉄道 14 駅のうち、中心市街地にある上野市駅、広小路駅、茅町駅、西大手駅の乗車人員は、約７割を占めている。広小路駅、西大手駅の２駅はほぼ横ばいの推移を示しているが、上野市駅の乗車人員においては平成 14 年の 528,775 人から平成 28 年では 364,493 人となり減少傾向にある。これは、他の３駅はこれまで周辺住民の生活に密着した利用がなされているのに対し、上野市駅は名張市を含む伊賀地域からの利用者やＪＲ関西本線や近鉄大阪線と中心市街地を結ぶ伊賀線を利用する大阪や名古屋といった広域からの来街者が減少していることが伺える。また、伊賀鉄道、近鉄大阪線、ＪＲ関西本線の各主要駅である上野市駅、伊賀神戸駅、伊賀上野駅を比較すると伊賀神戸駅をのぞき減少傾向となっている。

（近鉄伊賀線は平成 19 年 10 月より第三セクター伊賀鉄道㈱に移行）

●中心市街地における伊賀鉄道4駅比較



●3路線主要駅比較



(単位：人)

路線・駅＼年度		14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年
伊賀線・伊賀鉄道	茅町	389,531	382,018	378,331	353,461	332,045	361,031	276,759	238,632	208,673	190,602	188,603	181,671	170,000	167,356	156,076
	広小路	26,151	26,453	24,283	24,355	23,914	26,230	25,177	24,485	22,457	18,344	17,045	19,291	18,257	17,425	16,233
	上野市	528,775	515,056	510,417	500,957	479,110	539,020	479,640	449,763	442,030	421,654	403,948	408,439	366,534	377,677	364,493
	西大手	43,741	42,515	42,211	39,366	40,848	51,409	52,808	28,707	27,118	28,328	28,835	32,842	31,878	34,984	34,988
近鉄大阪線	伊賀神戸	521,471	500,725	481,953	466,757	458,295	516,072	596,372	563,840	550,122	542,619	531,658	523,351	505,909	527,983	560,129
JR関西本線	伊賀上野	355,145	361,608	339,075	335,127	313,756	313,617	288,748	274,485	266,903	266,000	261,000	259,000	239,000	243,000	242,000

(資料：三重県統計書)

ｲ. 中心市街地へのアクセスバスの運行状況

□ 広域では名古屋線、市内ではコミュニティバスの本数及び利用者が多い

本市の中心市街地と広域を結ぶ路線の平成 29 年実績では、三重交通の高速名古屋線の運行本数 16 本（平日・休日とも）、年間利用者数 85,606 人、高速伊賀大阪線の 8 本（休日のみ）、同 23,651 人、三重交通・奈良交通の上野天理・上野山添線（平日 10 本、休日 8 本）があり、特に名古屋への利用者数が多い。

なお、中心市街地内を循環する「上野コミュニティバスしらさぎ」は、平成 29 年実績の運行本数が 19 本（平日・休日とも）、年間利用者数は 25,855 人となっており、平成 17 年実績と比較すると半減している。

●中心市街地へのアクセスバスの現況（H29 実績）

運行会社	路線名称	運行本数				年間利用者数（人）	
		H17		H29		H17	H29
		平日	休日	平日	休日		
三重交通㈱	高速横浜･品川線	2	2	2	2		
三重交通㈱	高速名古屋線	18	18	16	16	110,886	85,606
三重交通㈱	高速伊賀大阪線	12	12	0	8		23,651
三重交通㈱	上野名張線	28	26	31	21		
伊賀市から三重交通㈱へ運行委託	諏訪線	15	12	11	8	30,225	16,796
三重交通㈱	上野市内線	4	4	4	4		
伊賀市から三重交通㈱へ運行委託	西山線	23	20	23	19	60,016	35,943
三重交通㈱	阿波線	23	19	18	14		
三重交通㈱	玉滝線	18	16	16	8		
伊賀市から三重交通㈱へ運行委託	柘植本線	14	10	12	10	35,650	16,760
伊賀市から三重交通㈱へ運行委託	島ヶ原線	10	10	10	10	33,632	18,041
伊賀市から三重交通㈱へ運行委託	友生線	12	11	12	11	27,746	17,014
伊賀市から三重交通㈱へ運行委託	予野線	8	8	8	8	17,966	8,625
三重交通㈱･奈良交通㈱	上野天理･上野山添線	13	13	10	8		
伊賀市から三重交通㈱へ運行委託	月瀬線	9	9	9	7	17,693	29,486
伊賀市から三重交通㈱へ運行委託	上野コミュニティバスしらさぎ	22	19	19	19	58,048	25,855

※ 運行本数は、上野産業会館発着のもののみ掲載した。　（資料：伊賀市調べ）
※ H17 年の高速名古屋線の年間利用者数は、H17.10.0～H18.9.30 の実績

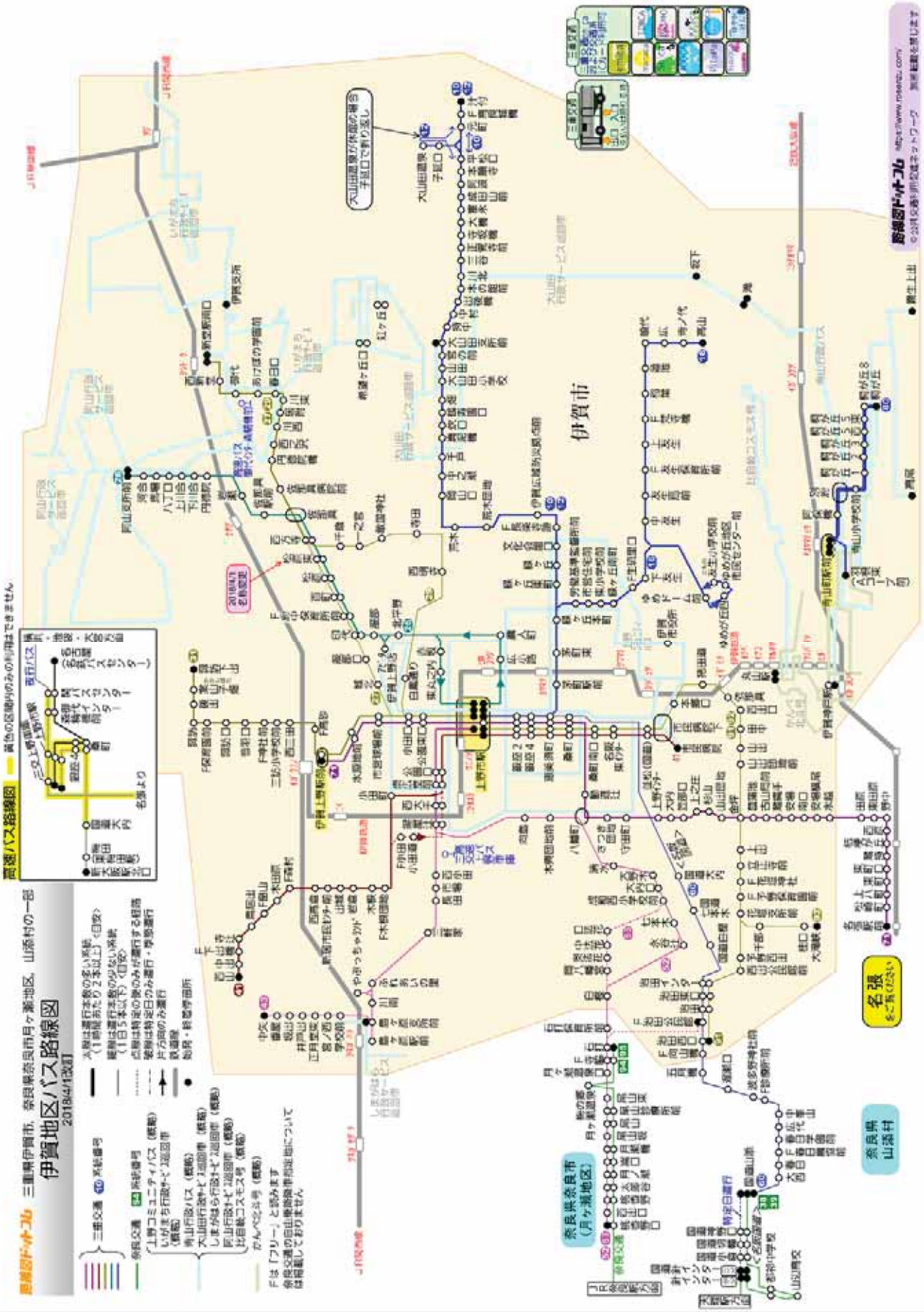
ｳ. 課題

鉄道に関しては、広域からのアクセスとして関西本線や近鉄大阪線があり、そこからまちなかへのアクセスとして伊賀鉄道が運行している。また、路線バスについては、広域からのアクセスとして高速バスが乗り入れ、周辺地域とまちなかを路線バスがつないでいる。さらにはコミュニティバスしらさぎが市内を循環する。

これらの交通機関は、すべて上野市駅前（ハイトピア伊賀）が結節点となっており、ここをひとつの核として、まちなかへの発着点としての役割が求められている。

また、周辺と中心市街地を結ぶ伊賀鉄道の利用者や上野コミュニティバスしらさぎの減少が続いており、伊賀鉄道駅周辺等におけるイベント実施など、利用促進が課題となっている。

●バス路線及び鉄道路線図


伊賀市
伊賀上野駅
名張
奈良県奈良市
(月ヶ瀬地区)
奈良県
山添村
伊賀鉄道
伊賀上野駅
伊賀神戸駅
伊賀線
伊賀上野駅
伊賀神戸駅
伊賀線
伊賀上野駅
伊賀神戸駅
伊賀線

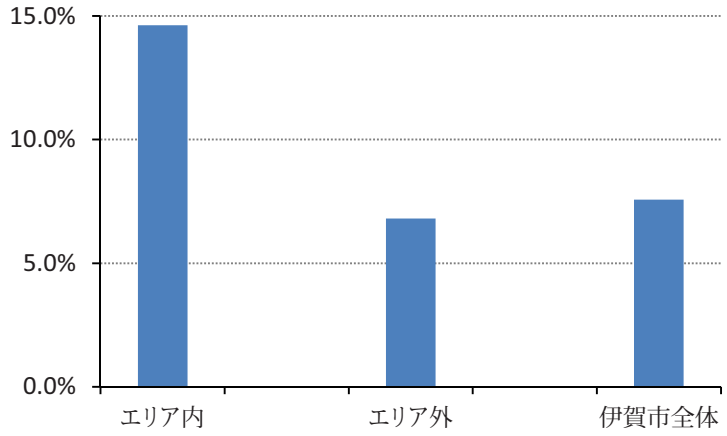
５）　空家の状況

①中心市街地の空家の状況

□　中心市街地内の空き家率が最も高い。

伊賀市全体の空家率は、住宅数 32,980 件のうち空家数は 2,495 件で、空家率は 7.6%となっている。また、中活エリア内では住宅数 3,199 件のうち空家数は 468 件で、空家率は 14.6%となっており、伊賀市全体の空家率を大きく上回っている。

●中心市街地エリア内空家率



地区	住宅数(件)	空家数(件)	空家率(%)
中心市街地エリア内	3,199	468	14.6%
中心市街地エリア外	29,781	2,027	6.8%
伊賀市全体	32,980	2,495	7.6%

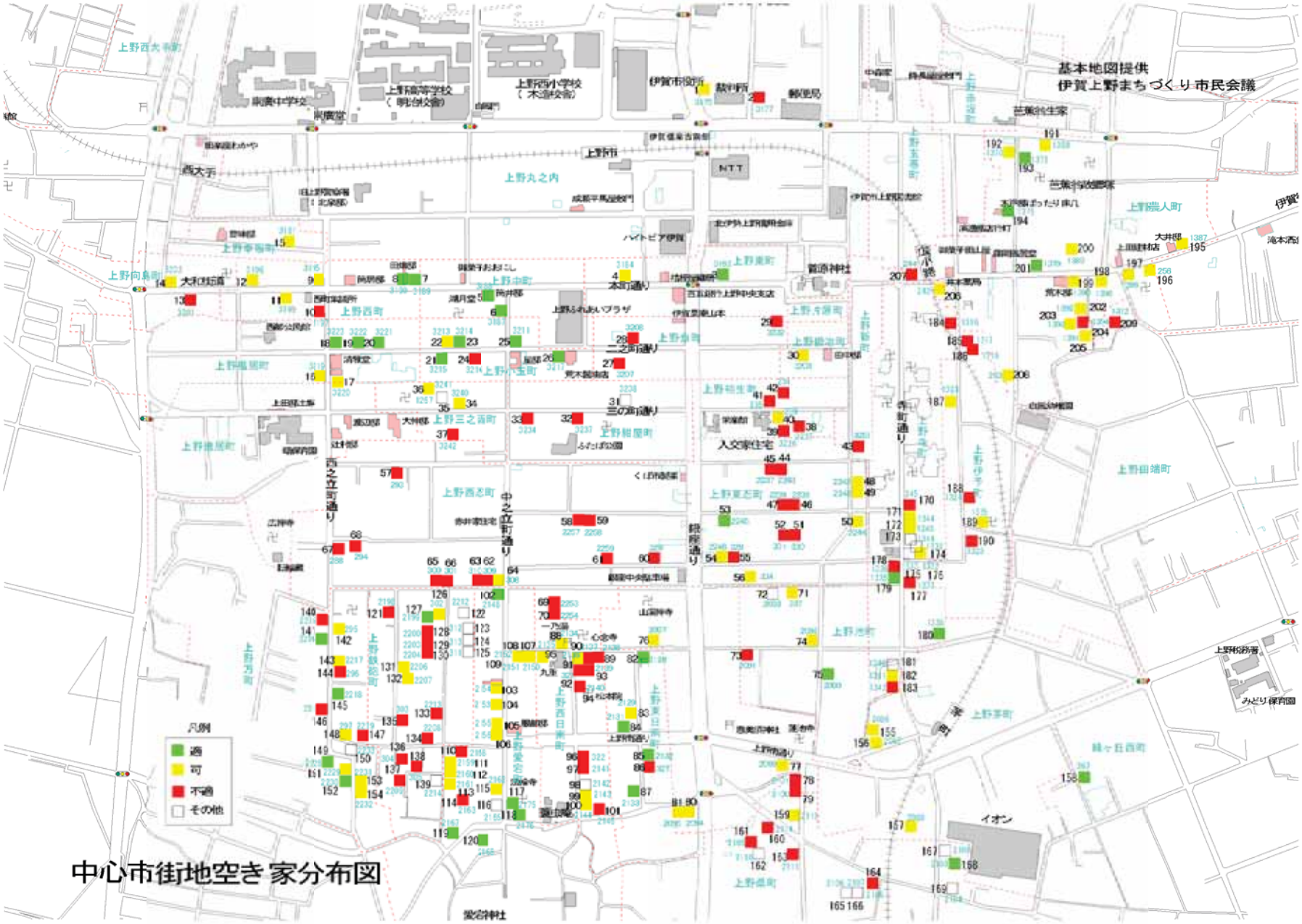
（資料：伊賀市市民生活課による平成 28 年度以降の調査資料より）

②課題

伊賀市の中心市街地における空家率は非常に高く、まちなかの空洞化と相俟って中心市街地のにぎわいの喪失の大きな要因となっている。

このため、中心市街地の活性化にとって、こうした空家の有効活用が不可欠であり、空家の実態調査や所有者意向等の把握とともに、利活用の可能性のある空家を積極的に活用し、居住人口や新規店舗の導入を図る必要がある。

また、併せて空家の改修等にあたっては、歴史的なまち並みにふさわしい景観に配慮することが求められている。



中心市街地空き家分布図