

2. 区域

区域設定の考え方

本市中心市街地を設定するにあたっては、施策の継続性という観点から旧中心市街地活性化基本計画区域を含んだ上で、城下町であった歴史的な背景を踏まえつつ、現在観光客が訪れるエリアである上野城周辺を追加し、中心市街地活性化の基本的な方針と目標を実現する区域を設定する。

北側は、中心市街地の課題である城下町観光及びまちなかの消費活動の活発化を推進し、施設観光からまちなか観光へのシフトをめざすため、現在観光客が訪れている上野公園（上野城、だんじり会館などの観光資源のあるエリア）からまちなかへ観光客の流入を考え、旧計画から拡大し区域を設定した。

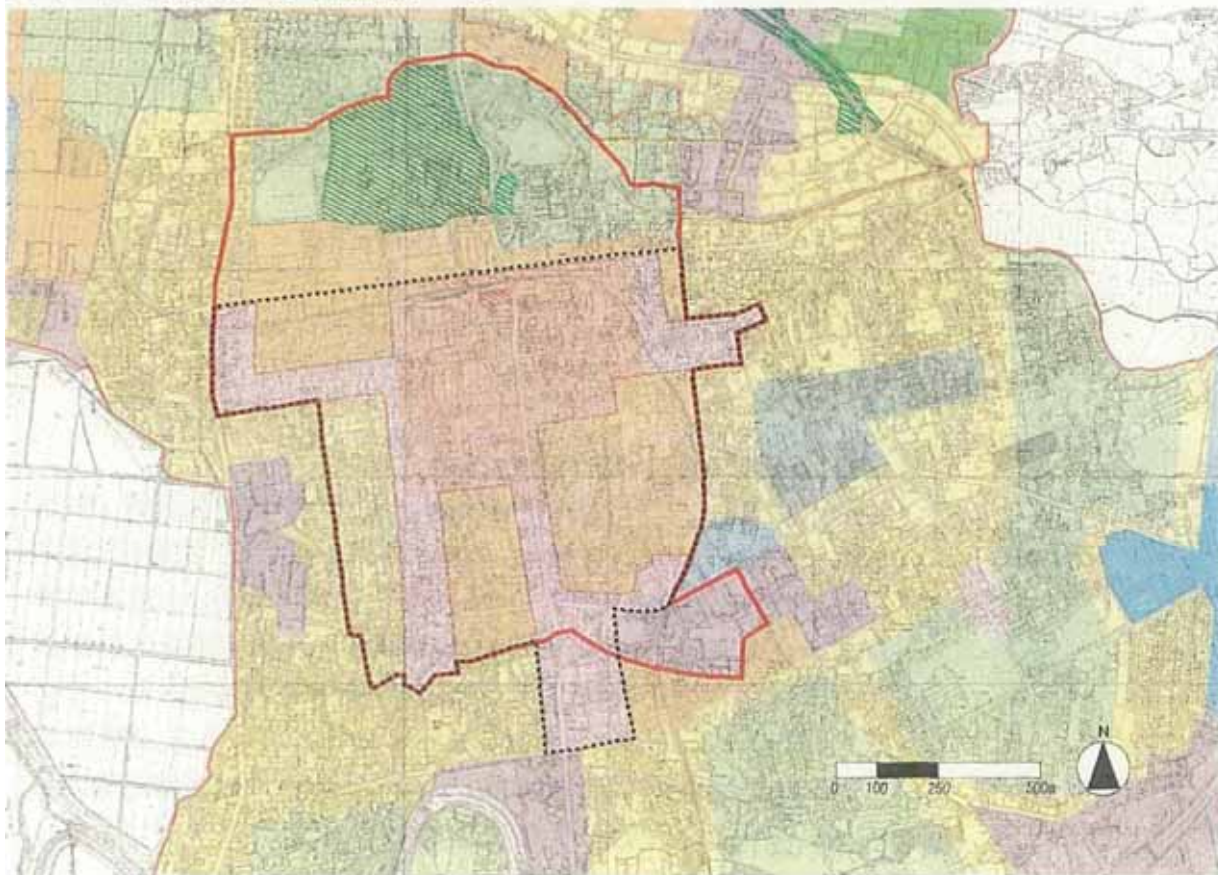
東西については、用途地域の商業地域を踏まえ商店街が分布する商業集積を基本としつつ、道路整備やテナントミックス事業などのハード整備とまちなか市や歴史的な景観形成のための修景事業などのソフト事業との組み合わせにより回遊性の創出が期待できる区域設定とした。

南側については、大型店であるジャスコ伊賀上野店と地域商業の連携を図る事業を実施するため、そのエリアを区域に含め、かつ商業集積の存在する場所について区域として設定した。

●区域図

区域面積（赤実線） 約 140ha

参考：旧基本計画区域（黒点線） 約 94ha



Ⅲ. 中心市街地活性化の目標

1. 中心市街地活性化の目標

基本理念

- 居住と観光が紡ぐ交流のまちづくり
- 子ども達が住み、夢と誇りを持ち続けるまちづく

基本方針 1

居住者を減らさず・増やす・集める、住み良いまちづくり

基本方針 2

伊賀の歴史文化と忍者をテーマとして観光拠点、観光ルートづくり

基本方針 3

まちの中心拠点や広場を活用した市民・住民・来街者参加のまちづくり

目標 1

- ☆ まちなかでの仕事、暮らしのコーディネート
- ☆ 住める・住みたくなる生活環境、建物づくり
- ☆ 暮らしの支援対策
子育て・教育など

目標 2

- ☆ 「忍者」を軸とした明確な取り組みテーマの打ち出し
- ☆ 拠点施設づくり
- ☆ プレイヤーの誘致、支援、育成、情報発信
- ☆ 観光の広域連携（モクモクとの連携、伊賀甲賀など）

目標 3

- ☆ シビックプライドの醸成
- ☆ タウンマネジメント機能強化

2. 計画期間の考え方

本計画の計画期間は、市庁舎移転後の賑わいの回復など、中心市街地の活性化について早急な対策が求められることから、令和2年度から令和4年度までの3年間とする。

3. 目標指数の設定の考え方

① 指数の設定（たたき台）

事業の視点	目標	目標指標	基準値	目標値
まちなかでの暮らしのコーディネート・仕事場づくり	まちなかでの移住者の増加	中心市街地居住人口	〇〇人／年 (H28 ～ H30 年度の平均)	〇〇人／年 (令和4年度)
まちなかでの暮らしのコーディネート・仕事場づくり	まちなかでの新規出店の増加	新規出店数	〇〇店／年 (H28 ～ H30 年度の平均)	〇〇店／年 (令和4年度)
住める、住みたくなる建物づくりと土地づくりコーディネート	まちなかでの古民家等再生活用の増加	古民家等再生活用数	〇〇軒／年 (H28 ～ H30 年度の平均)	〇〇軒／年 (令和4年度)
「忍者」を軸とした明確な取り組みテーマの打ち出し・拠点／拠点施設づくり	まちなかでの観光客・来街者の増加	中心市街地での観光客・来街者数 (施設・イベント・まちなか回遊)	〇〇人／年 (H28 ～ H30 年度の平均)	〇〇人／年 (令和4年度)
プレイヤーの誘致、支援、育成、情報発信・シビックプライドの醸成	まちなかでのプレイヤーの増加	未来会議への参加など次世代を担うプレイヤー数	〇〇人／年 (H28 ～ H30 年度の平均)	〇〇人／年 (令和4年度)
プレイヤーの誘致、支援、育成、情報発信・シビックプライドの醸成	まちなかでの「いがぶら」パートナーの増加	「いがぶら」パートナー数	〇〇人／年 (H28 ～ H30 年度の平均)	〇〇人／年 (令和4年度)
プレイヤーの誘致、支援、育成、情報発信・シビックプライドの醸成	「まちなか市」出店者の増加	伊賀風土 FOOD マーケット出店者数 (伊賀市内在勤・在住者)	〇〇店／年 (H28 ～ H30 年度の平均)	〇〇店／年 (令和4年度)
タウンマネジメント機能強化	タウンマネジメント機能の強化	㈱まちづくり伊賀の機能強化 (自主財源比率の増加)	〇〇％／年 (H28 ～ H30 年度の平均)	〇〇％／年 (令和4年度)

② 目標数値の設定

7. 商店街への新規出店数

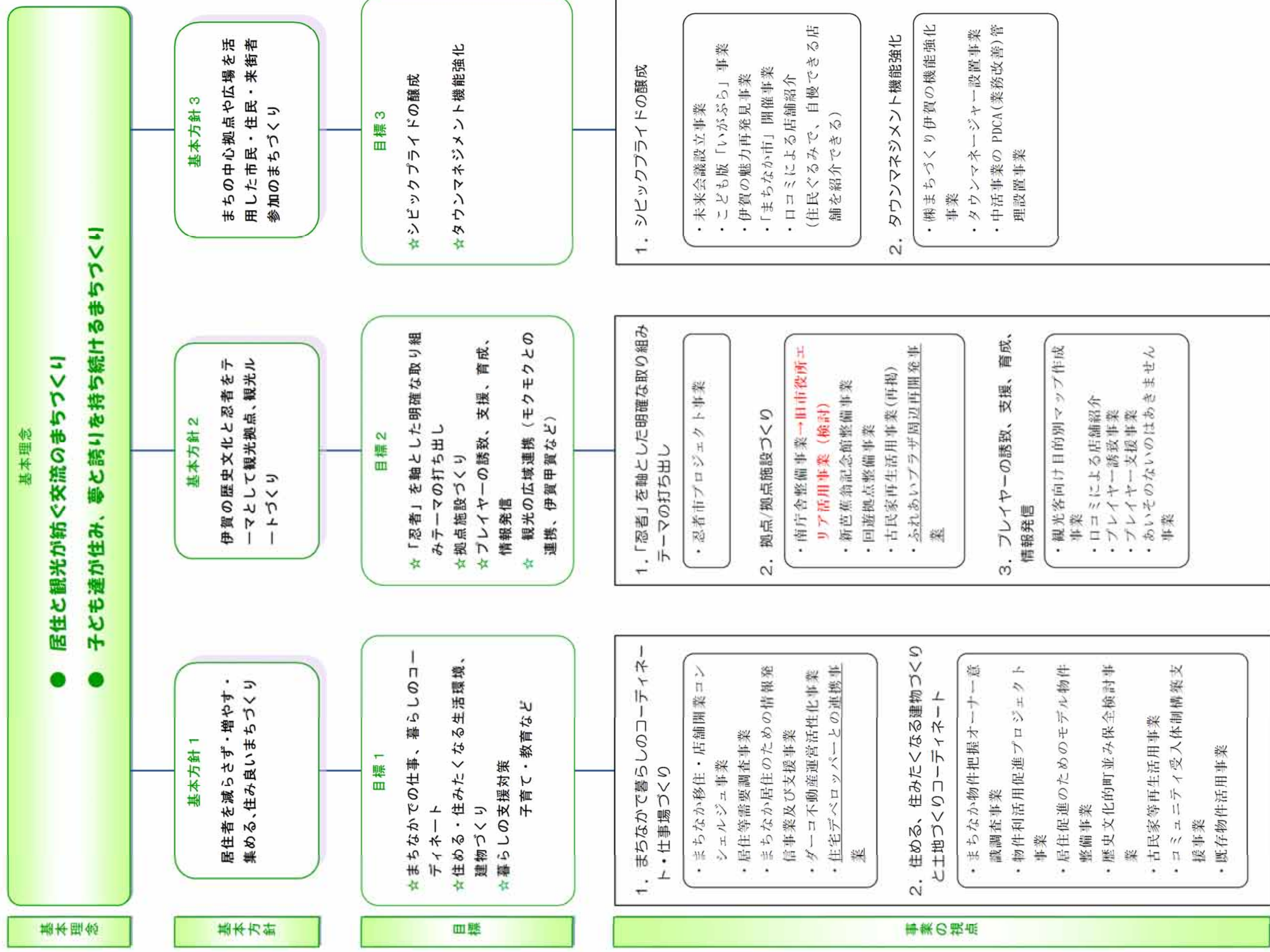
イ. 上野市駅前観光案内所●の利用者数

ウ. 休日歩行者通行量

エ. 中心市街地内の居住人口

4. 第2期伊賀市中心市街地活性化基本計画の考え方（検討案）

1 基本理念、基本方針、目標及び事業の視点



IV. 計画事業

1. 優先事業の抽出

※別冊資料により協議

2. 主要事業

※今後、協議検討し確定する。

3. 個別事業

※今後、協議検討し確定する。

基本方針 1 居住者を減らさず・増やす・集める、住み良いまちづくり

- まちなかでの仕事、暮らしのコーディネート
 - 住める・住みたくなる生活環境、建物づくり
- 追記 暮らしの支援対策 子育て・教育など

まちなかで暮らしのコーディネート・仕事場づくり

まちなか移住・店舗開業コンシェルジュ事業

【実施主体】伊賀市

【事業年度】2019 年度～

伊賀市内への移住検討者に対し、移住コンシェルジュが、住まいや仕事・子育てについての情報提供や、起業に関する相談窓口の紹介、自治会との繋ぎ役などの総合的なサポートを行う。中心市街地への移住希望者には、関連情報を提供する。

居住等需要調査事業

【実施主体】伊賀市

【事業年度】①2019 年 1 月～、②2019 年 6 月～

①計画区域内の空家等の実態調査及び所有者等の活用意向調査

②第 2 期伊賀市空家等対策計画策定に向けた市内空家等の継続調査及び店舗、工場、事務所、事業所等の実態調査及び所有法人等への意向調査及び市場調査等。

まちなか居住のための情報発信事業

【実施主体】伊賀市

【事業年度】2019 年度～

伊賀流空き家バンク利用登録者に向けて、地域情報や移住者、リフォームなどの情報を掲載した物件情報誌を月 1 回発送し伊賀市の魅力を伝え移住定住を促す。また、物件内覧に来た移住者に伊賀市の魅力を伝えるために、市の観光・地域情報を提供、地域案内等を行う。

まちなか居住のための支援事業（情報発信含む）

【実施主体】伊賀市

【事業年度】2019 年度～

「伊賀を知る」、「住む・空き家バンク」、「子育て」、「はたらく」、「暮らす」他をひとまとめにした「iga-style」を伊賀市のホームページで公開している。市街地の情報の収集発信により、移住についての情報をこのサイトから得られる。

ダーコ不動産運営活性化事業

【実施主体】伊賀市、㈱まちづくり伊賀上野・上野商工会議所

【事業年度】2019 年度～

家情報バンク整備及び運営事業強化

- ①空き店舗物件発掘
- ②オーナーとの条件調整
- ③サブリース事業

住宅ディベロッパーとの連携

住める、住みたくなる建物づくりと土地コーディネート

まちなか物件把握オーナー意識調査事業（居住等需要調査事業と同じ）

【実施主体】伊賀市

【事業年度】①2019年1月～、②2019年6月～

①計画区域内の空家等の実態調査及び所有者等の活用意向調査

②第2期伊賀市空家等対策計画策定に向けた市内空家等の継続調査及び店舗、工場、事務所、事業所等の実態調査及び所有法人等への意向調査及び市場調査等。

物件利活用促進プロジェクト事業

【実施主体】伊賀市中心市街地活性化協議会

【事業年度】2019年度～

伊賀市中心市街地活性化協議会内に実効的メンバーや専門家などによる新規プロジェクトを設置。物件利活用促進の為に下記の促進内容について取り組む。

① 地元建築業者等への勉強会・研究会の開催、② オーナーへの勉強会・情報発信、③ 相談窓口の設置、④ オーナーの物件利活用、売却、貸出しの促進策、⑤ 支援制度の検討・提案、⑥ 利活用促進の為に新たな仕組みの検討

居住促進のためのモデル物件整備事業

【実施主体】伊賀市

【事業年度】2020年度～

中心市街地における空き家問題や人口減少への対策として、町家の利便性と現在のライフスタイルを共有させ、まちなか暮らしの良さを可視化し居住を促進する。

また、行政が支援することで民間施策を促す。

①空き家活用による居住促進住宅をつくる。

②市の所有地や空き土地を活用したモデル住宅整備

③居住体験モデルハウスの整備

歴史文化的町並み保全検討事業

【実施主体】伊賀市中心市街地活性化協議会

【事業年度】2019年度～

伊賀市中心市街地活性化協議会内に新規プロジェクトを設置し、仕組みづくり・エリア設定の研究・施策提案

2019年：新規プロジェクトを設置

2020年：まちなかの調査

古民家等再生活用事業

【実施主体】伊賀市

【事業年度】2019 年度～2022 年度

別紙

コミュニティ受入態勢構築支援事業

【実施主体】伊賀市

【事業年度】2019 年度～

移住コンシェルジュが、中心市街地に移住を検討している人の支援として、自治会等への問合せやつなぎ役を行う。

既存物件活用事業（銀座中央駐車場の利活用）

【実施主体】伊賀市

【事業年度】

銀座中央駐車場の利活用として下水道処理施設の設置を検討する。

基本方針2 伊賀の歴史文化と忍者をテーマとして観光拠点、観光ルールづくり

- 「忍者」を軸とした明確な取り組みテーマの打ち出し
 - 拠点施設づくり
 - プレイヤーの誘致、支援、育成、情報発信
- 追記 観光の広域連携（モクモクとの連携、伊賀甲賀など）

「忍者」を軸とした明確な取り組みテーマの打ち出し

忍者市プロジェクト事業

【実施主体】伊賀市

【事業年度】2019 年度～

2019 年度は、ネット媒体情報発信事業とターゲット特化型プロモーション事業を開催する。忍びの里伊賀甲賀日本遺産事業は、多言語対応史跡説明板整備等のサイン整備や語り部・コンシェルジュを育成する。伊賀上野 NINJA フェスタ 2019 では、上野ふれあいプラザを会場に、伊賀 DE 忍者博覧会を開催し、集客増を目指す。

拠点/拠点施設づくり

南庁舎活用事業

【実施主体】伊賀市、上野図書館

【事業年度】

庁舎機能移転後の伊賀市南庁舎を、「交流型図書館」、「忍者関連施設」、「物産販売」、「観光案内」、「三重大学国際忍者研究センター」、「地域福祉活動スペース」、「カフェ」の複合施設とし、庁舎利用時以上の賑わいを生み、市街地、市内各地への回遊を促進する拠点へとリノベーション（保存・活用）する。

新芭蕉翁記念館整備事業

【実施主体】伊賀市

【事業年度】

芭蕉翁記念館を現在地から、現図書館へ移転し、新芭蕉翁記念館として整備する。

回遊拠点整備事業

【実施主体】伊賀市

【事業年度】

回遊拠点、忍者エリアと芭蕉エリアを区切った観光振興を図る。

古民家等再生活活用事業（再掲）

【実施主体】伊賀市

【事業年度】

別紙

ふれあいプラザエリア活用事業

【実施主体】伊賀市

【事業年度】2019年度～

上野ふれあいプラザは、伊賀市公共施設最適化計画に基づき、取り壊しし、解体後は、民間への貸付又は売却を検討する。

プレイヤーの誘致、支援、育成、情報発信

観光客向け目的別マップ作成事業

【実施主体】（一社）伊賀上野観光協会、㈱まちづくり伊賀上野

【事業年度】2019 年度～

- ①飲食昼のお店マップ、②飲食夜のお店マップ（宿泊ビジネス）、③忍者マップ
④芭蕉マップ、⑤テーマごとマップ

2019 年 宿泊者向け 夜マップ、おすすめ食事マップ

2020 年 忍者・芭蕉マップ 目的別のマップづくり

プレイヤー誘致事業

【実施主体】上野商工会議所・㈱まちづくり伊賀上野

【事業年度】2019 年度～

- ①チャレンジショップ開設、②カフェ勉強会、③工芸を軸としたまちづくり
④文化薫る工芸アート、⑤民泊の推進、⑥NIPPONIA モデルとの連携、⑦伊賀ぶらり体験博覧会「いがぶら」、⑧ダンジリの曳き手

プレイヤー支援事業

【実施主体】伊賀市

【事業年度】

忍者関連で起業するものに対し、アドバイスや情報提供等の支援を行う。

あいそのないのはあきません事業

【実施主体】上野商工会議所

【事業年度】2019 年度

魅力のある店舗の創出、積極的な情報発信、店舗 P R

下記の内容での事業者等に対するセミナーや個別の支援等の実施（2019～）

- ①おもてなし勉強会や向上セミナー、②ハンドブック作成、③インバウンド対応
④おもてなしグループの立上げ

基本方針3 まちの中心拠点や広場を活用した市民・住民・来街者参加のまちづくり

- シビックプライドの醸成
- タウンマネジメント機能強化

シビックプライドの醸成

未来会議設立事業

【実施主体】伊賀市中心市街地活性化協議会

【事業年度】2019年度～

- ①進行管理など意見交換の場とする。
- ②テーマを決め協議検討する。
- ③伊賀市募集の「若者会議」メンバーと協力。

2019 進行管理 PJ 会議実施

こども版「いがぶら」事業

【実施主体】いがぶら実行委員会

【事業年度】2019年度～

伊賀ぶらり体験博覧会「キッズいがぶら（仮称）」

魅力あふれる伊賀をこども向けに発信し、根付かせるため、「キッズいがぶら」を実施する。

伊賀の魅力再発見事業

【実施主体】

【事業年度】

?

「まちなか市」開催事業

【実施主体】㈱まちづくり伊賀上野 LLP

【事業年度】2019年度～

伊賀風土 F O O D マーケット

毎月第2日曜日開催

伊賀の食文化の発信、魅力度アップ

タウンマネジメント機能強化

(株)まちづくり伊賀上野強化事業

【実施主体】(株)まちづくり伊賀上野

【事業年度】2020 年度～

- ①まちづくりの計画・事業の企画・調整機能および事業実施主体の強化
- ②伊賀市中心市街地活性化協議会の事務局機能の強化

タウンマネージャーの設置事業

【実施主体】伊賀市中心市街地活性化協議会

【事業年度】2019 年度～

タウンマネージャーを伊賀市中心市街地活性化協議会内に設置し、中活事業の実施にかかるプレイヤーの誘導・育成などを通じ、既存店舗の活性化、空き店舗への出店や空き家への移住など、成果を目に見えるようにする。また、まちづくり伊賀上野の経営向上が図れるよう支援に努める。中心市街地活性化にかかる施策への助言、活性化事業推進にかかる支援を必要に応じ行う。

中活事業の PDCA（業務改善）管理設置事業

【実施主体】伊賀市中心市街地活性化協議会

【事業年度】2019 年度～

基本計画記載事業の推進を図るための進捗の確認等を行う。基本計画に則った事業の円滑な推進

V. 計画策定及び進行管理体制

1. 伊賀市の推進体制

2. 中心市街地活性化協議会