

2020年3月2日
伊賀市景観審議会

伊賀上野
城下町ホテル

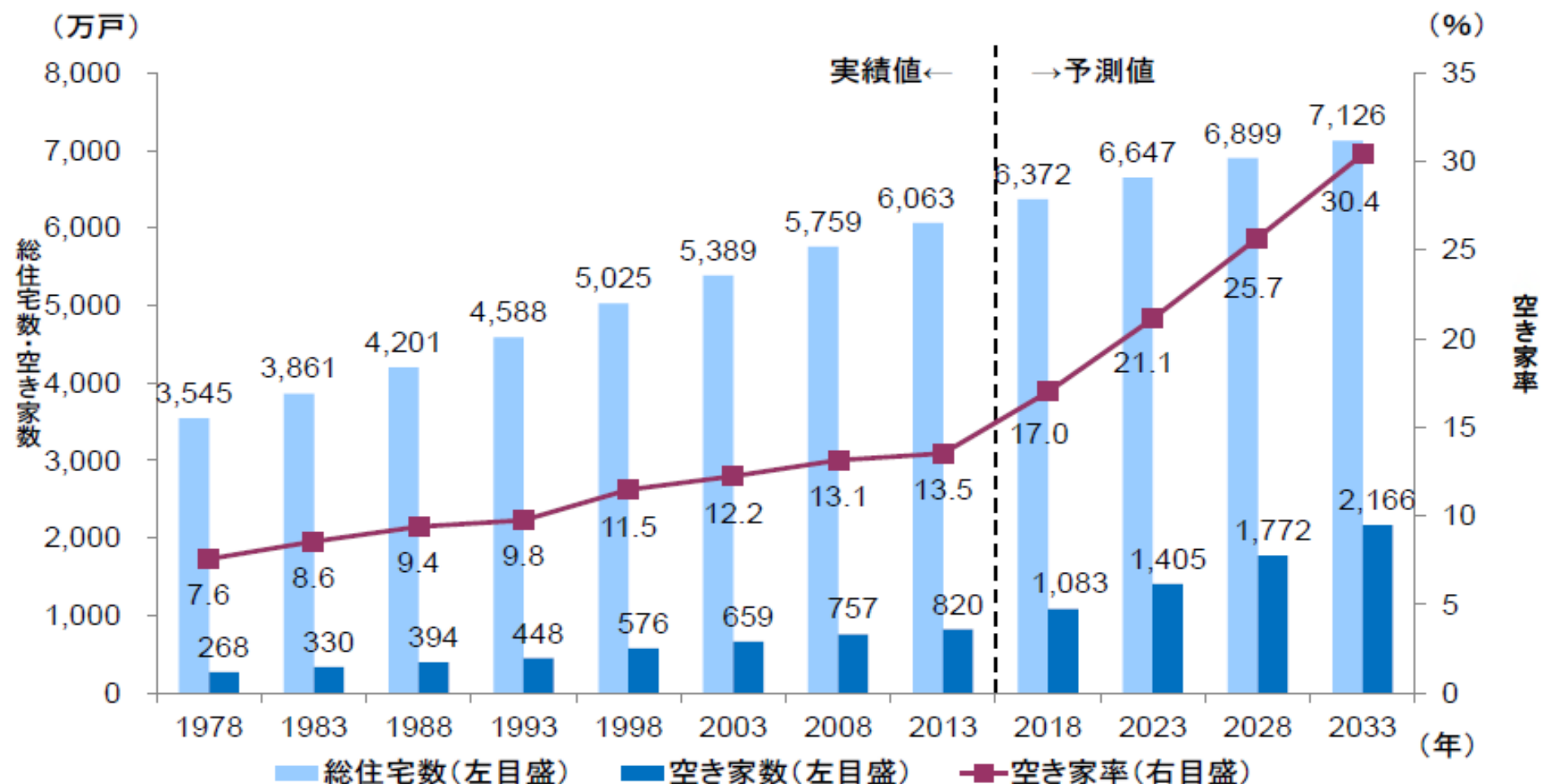
歴史的資源を活用した観光まちづくり 伊賀上野城下町ホテル事業について

人権生活環境部
空き家対策室

伊賀街道 広部邸

世帯数の減少と総住宅数の増加に伴って、 2033年の空き家数は約2,166万戸、空き家率は30.4%となる見通し

総住宅数・空き家数・空き家率の推移と予測

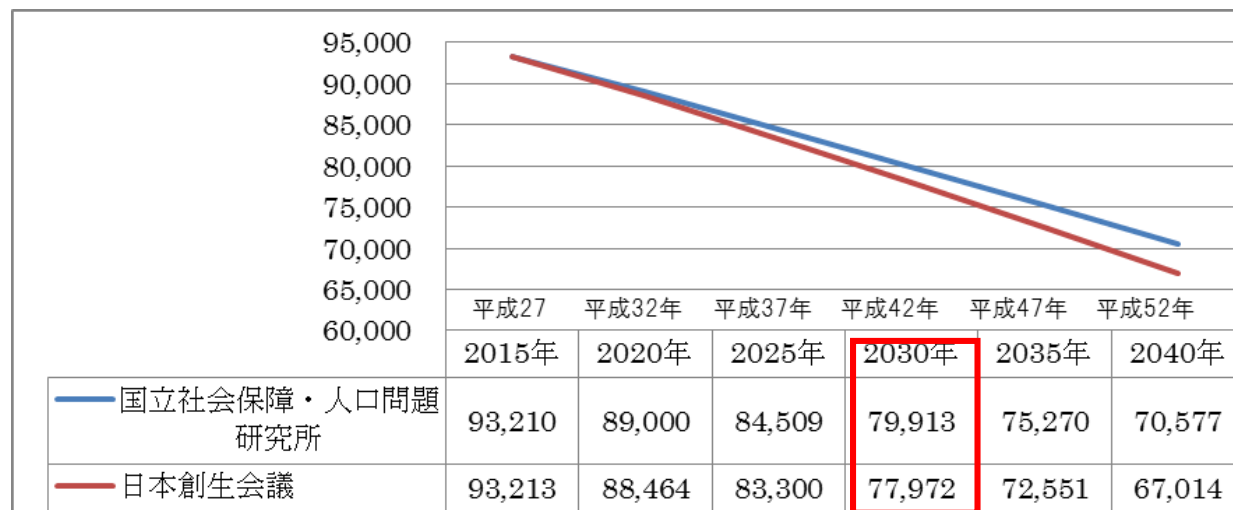


空き家が増える理由

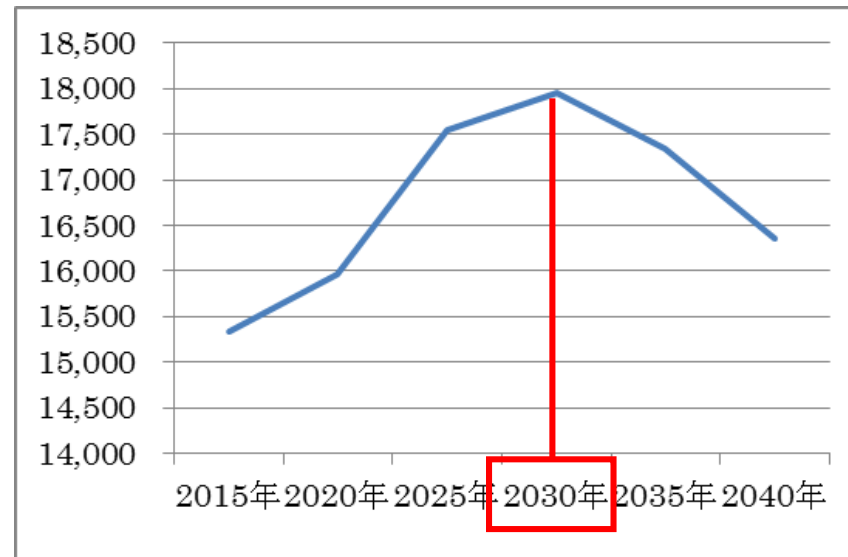
- ・ 人口減少 少子高齢化
- ・ 新築物件の供給が世帯数増を上回る
- ・ 空き家が解体されない
- ・ 中古住宅が流通しない

伊賀市の人口と高齢者数

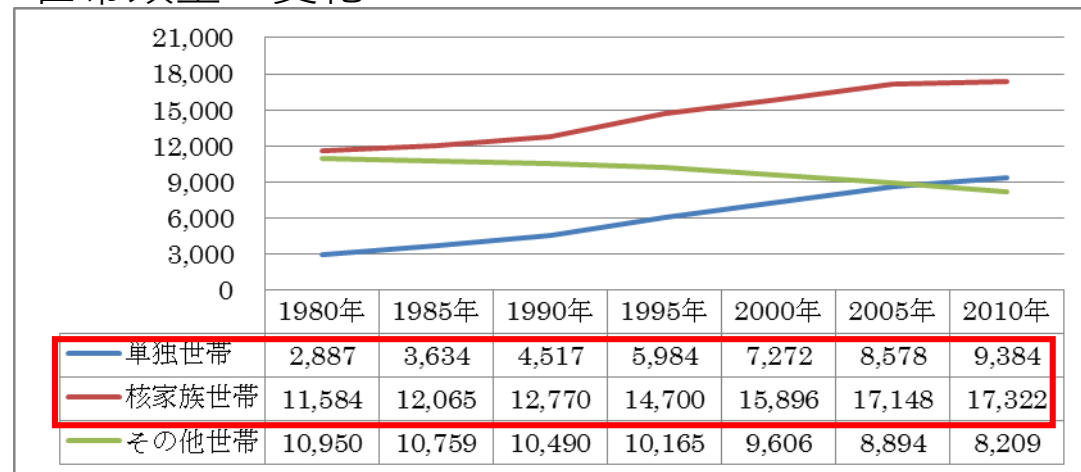
伊賀市の人口減少の推位



老年人口のうち75歳以上の人口の推移



世帯類型の変化



10年後、人口が7万人台の可能性・・・

10年後、75歳以上人口のピーク・・・

2030年を境に空き家化が加速

伊賀市の空き家の状況

(計画策定時点)

- **総空き家数 2,495戸 (7.6%)**

利活用可能空き家 1326戸

改善することで利活用可能空き家 744戸

老朽危険空き家など 425戸

< 中心市街地 > 宅地/可住地面積 約1.4km²
空き家密度 **220棟/1km²辺り**

< 中心市街地以外 >

宅地面積	26.81km ²
可住地面積	209.91km ²
空き家密度	66棟/1km²あたり
可住地面積	8.4棟/1km²あたり

中心市街地の空き家の増加が深刻



古民家等活用指針策定（R1年6月）

机上の空論に終わらせないため
モデル地域を選定

「伊賀上野城下町地区」

- ・ 城下町の街並み
- ・ 歴史的文化的価値が高い古民家
- ・ 上野城を始めとした観光施設が集積
- ・ 既存飲食店、商店等との連携
- ・ 忍者コンテンツなど



これらの強みを生かした
観光アプローチでの古民家活用



(事例)

篠山城下町ホテルNIPPONIA

篠山「城下町」全体が一つのホテルに

■ NIPPONIA
SASAYAMA CASTLE TOWN HOTEL

- ・全てが、元空き家となっていた古民家を再生して出来た宿泊施設やレストラン等
- ・持主(個人、自治体等)がそれぞれ異なる複数の空き家(古民家)を改修
- ・歴史資源(各地域に残る日本の暮らし文化)を観光資源に活用する。



歴史的価値のある古民家をホテルやレストランに改修



まち全体がホテルとしての取り組み

篠山城下町ホテル NIPPONIA



まち全体がホテルとしての取り組み

篠山城下町ホテル NIPPONIA



まち全体がホテルとしての取り組み

篠山城下町ホテル NIPPONIA



改修のコンセプト

古民家の改修は、その文化的価値を出来るだけ保存することを基本とする。

- ミニマムインターベーション（改変は最小限にしてオリジナルを大切にする）
- 可逆性（改変する場合にも容易に復元できるよう配慮する）
- 区別性（改変部を明確にする）





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“栄楽館”を起点に創造します。



将来イメージ



※印の位置、内容はイメージです。今後の検討により進めていきます。

【活用イメージ】

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
- 忍び装束への着替えスペースも用意



宿泊棟

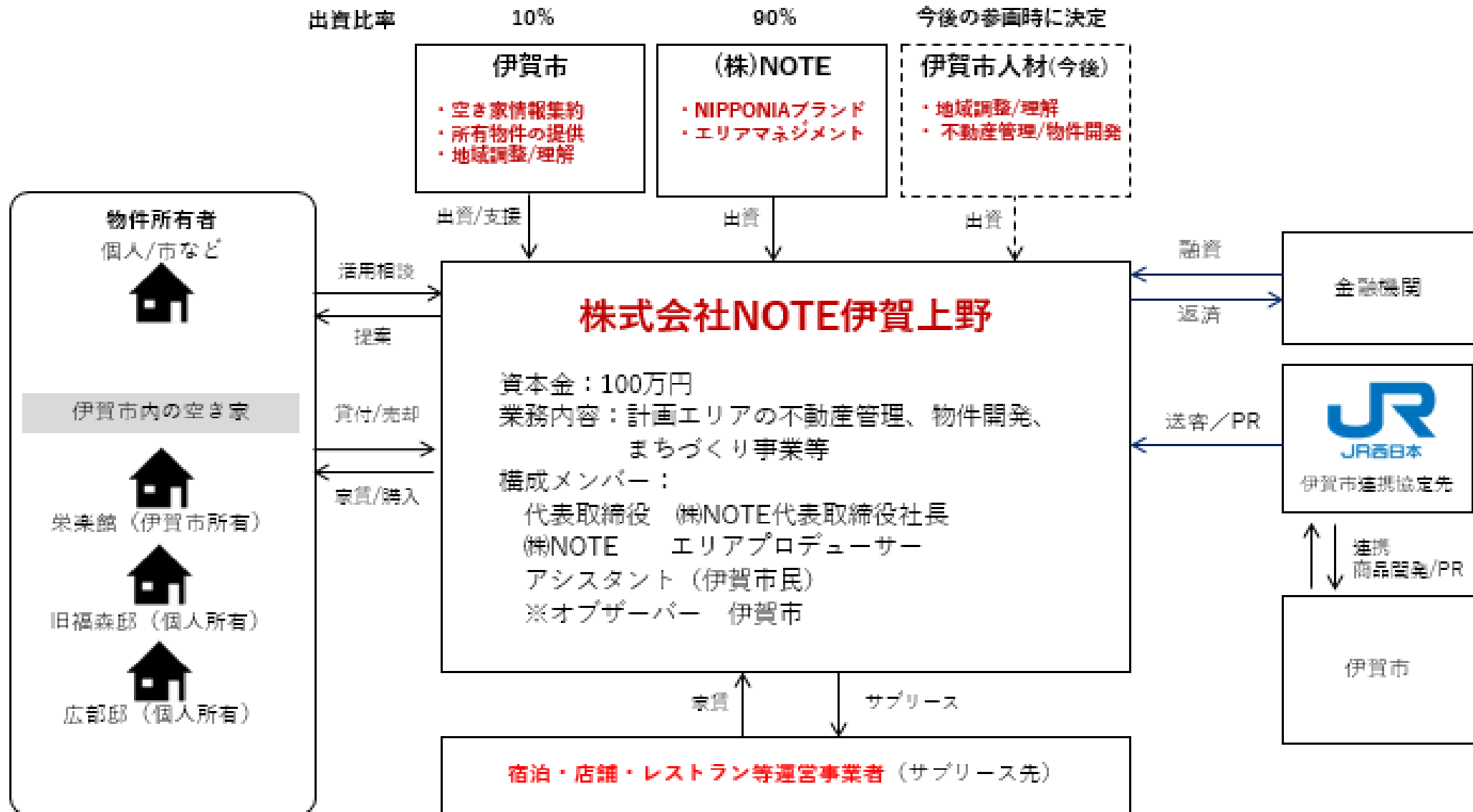
（城下町内の空き家2軒）

旧福森邸／広部邸（明治築）

- 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



事業スキーム



購買力の高い層をターゲットに

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ほしいと考えている。

使われ方	・ 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）	・ 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）	・ 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	・ 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 →

スケジュール（予定）

	2019年度					2020年度											
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
栄楽館 (上野相生町)		改修工事					開業準備等										
広部邸 (上野農人町)	設計			準備		建築工事					第1期開業(7月頃) 栄楽館 [フロント+客室3室+レストラン] 広部邸 [客室3室+物販店(既存)]						
福森邸 (上野幸坂町)	設計					準備		建築工事									
															第1.5期開業(10月頃) 福森邸[客室4室]		

※スケジュールは現段階の予定であり変更される場合があります。

おわり
ありがとうございました

