

## 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

- 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：2025（令和7）年4月から2030（令和12）年3月まで＜5年＞

# 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

## [1] これまでの中心市街地活性化に関する取組の検証

### (1) 伊賀市中心市街地活性化基本計画の概要

#### <第1期 伊賀市中心市街地活性化基本計画>

(計画期間) 2008（平成20）年11月～2014（平成26）年10月

(区域面積) 約140ha

- (目標)
- 楽しく歩けるまちなみづくりと回遊性の向上
  - 魅力と集客力のある店の創出
  - 誰もが便利に移動できる交通手段の利便性向上

表1 第1期計画における目標指標の達成状況

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	
				(数値)	(年月)
楽しく歩けるまちなみづくりと回遊性の向上	歩行者・自転車通行量	2,752人 (H19)	4,270人 (H26)	3,964人	H26.3
魅力と集客力のある店の創出	小売商業年間販売額	2,452百万円 (H19)	2,460百万円 (H26)	2,513百万円	H25
誰もが便利に移動できる交通手段の利便性向上	コミュニティバスの利用者数	51,355人 (H19)	52,000人 (H26)	26,214人	H25

#### (計画期間の総括)

- ハード整備とあわせて地域商業の活性化に資するソフト事業を実施することで、上野市駅前を中心に利便性・回遊性の向上が図られた。また、上野市駅前等の拠点整備に誘発されるように、周辺では新規出店が続き、本町通りへの回遊促進の一助となっている。加えて、まちなか市で起業希望者へのチャレンジの場を提供している。
- 市民アンケートでは、約半数が10年前と比べて中心市街地のイメージが良くなったと回答しており、十分な事業効果が得られたと考えられる一方、イメージが悪くなった点として「空き家・空き店舗が増えた」との回答も多く、市民のイメージを改善するまでには至っていないことがわかる。
- 官民が一体となって各事業に取り組んだことで、まちににぎわいや今後につながる良い兆しが見えたこと、地域住民をはじめ市民の意識が醸成されたことは大きな成果であるといえ、これらの動きを絶やすことのないよう、今後も継続して活性化事業に取り組んでいく。

<第2期 伊賀市中心市街地活性化基本計画> 【任意計画】

(計画期間) 2020(令和2)年4月～2025(令和7)年3月

(区域面積) 約140ha

(基本的な方針及び目標)

～基本的な方針～

1. 居住者を減らさず・増やす・住める・住みよいまちづくり
2. 伊賀の歴史文化と忍者をテーマとした観光拠点、観光ルートづくり
3. 市民・住民・来街者参加のまちづくり

細目方針		目標指標	基準値	当初計画期間 4年度目標値	延長計画期間 6年度目標値
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 ☆子育て・教育における暮らしの支援対策	1. 中心市街地 社会増減数	8人 (H30年度)	42人	62人
		2. 空店舗等 活用件数	3件 (R1年度)	18件	32件
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 ☆広域連携	1. 観光・交流施設 の利用者数	337,110人/年 (H30年度)	380,000人 /年	350,000人 /年
		2. 歩行者・自転車 通行量	3,584人/日 (R1年度)	4,000人 /日	4,700人 /日
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	1. イベント 参加者数	103,904人 (H30年度)	127,044 人	130,000 人

(2) 第2期伊賀市中心市街地活性化基本計画での事業等の進捗状況

第2期伊賀市中心市街地活性化基本計画(以下「第2期計画」という。)では、3つの細目方針の達成に向け、全36事業に取り組んでいる。このうち5事業が完了、残り30事業には継続して取り組んでいる。残り1事業に関しては、コロナ禍のため中止となった。

(事業の実施状況)

基本方針		事業数	実施済み	実施中	未実施
1	居住者を減らさず・増やす・住める・住みよいまちづくり	17	2	15	0
2	伊賀の歴史文化と忍者をテーマとした観光拠点、観光ルートづくり	18(4)	4(1)	14(3)	0
3	市民・住民・来街者参加のまちづくり	7(2)	0	6(2)	1
合計		36	5	30	1

※( )内は再掲事業数。合計の事業数に再掲事業数を含まない。

## 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

### (3) 第2期計画での目標指標の達成状況

表2 第2期計画における目標指標の達成状況

細目方針	目標指標	基準値	目標値 (R4年度)	目標値 (R6年度)	最新値 (R5年度)
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 ・子育て・教育における暮らしの支援対策	1. 中心市街地社会増減数	8人 (平成30年度)	42人	62人	61人
	2. 空店舗等活用件数	3件 (R1年度)	18件	32件	25件
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 ・広域連携	1. 観光・交流施設の利用者数	337,110人/年 (R1年度)	380,000人/年	350,000人/年	216,467人/年
	2. 歩行者・自転車通行量	3,584人/日 (R1年度)	4,000人/日	4,700人/日	3,752人/日
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	1. イベント参加者数	103,904人 (平成30年度)	127,044人	130,000人	65,630人

#### 細目方針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
- ☆子育て・教育における暮らしの支援対策

#### <目標指標1-1：中心市街地社会増減数<sup>1)</sup>>

第2期計画初年度である2020（令和2）年度は27人増と目標（単年）を大きく上回ったが、2021（令和3）年度は一転して33人減と目標（単年）を大きく下回り、2022（令和4）年度及び2023（令和5）年度では目標（単年）を上回るなど、年度ごとに増減が変動した。

2021（令和3）年度の減少が累計目標に大きく影響していたが、2023（令和5）年度は大きく増加に転じたため、2023（令和5）年度時点では累計目標を達成することができた。

表3 目標指標1-1の達成状況

	基準値	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
単年度実績 <sup>※1</sup>	—	27人増	33人減	20人増	39人増
目標（単年） <sup>※2</sup>	—	11人増	11人増	12人増	10人増
累計実績 <sup>※3</sup>	8人増	35人増	2人増	22人増	61人増
目標（累計） <sup>※4</sup>	—	19人増	30人増	42人増	52人増
達成率 <sup>※5</sup>	—	184.2%	6.7%	52.4%	117.3%

※1 単年度実績：当年度の実績数値

※2 目標（単年）：年度ごとの目標数値

※3 累計実績：単年度実績の累計数値

※4 目標（累計）：目標（単年）の累計数値

※5 達成率＝累計実績÷目標（累計）

<sup>1)</sup> 社会増減数：人口動態において、転入・転出による人口の増減数のこと。一方、出生・死亡による人口の増減数を自然増減数と呼ぶ。

<目標指標1-2：空店舗等活用件数>

第2期計画初年度から順調に活用件数が増加し、2023（令和5）年度は累計実績25件となり、目標を達成することができた。

表4 目標指標1-2の達成状況

	基準値	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
単年度実績	—	3件	6件	10件	3件
目標（単年）	—	5件	5件	5件	7件
累計実績	3件	6件	12件	22件	25件
目標（累計）	—	8件	13件	18件	25件
達成率	—	75.0%	92.3%	122.2%	100.0%

細目方針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
- ☆広域連携

<目標指標2-1：観光・交流施設の利用者数>

新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、いずれの年度も目標（単年）を下回る結果となった。

しかしながら、達成率は年々上昇しており、コロナ禍からの回復の兆しが見て取れる。

表5 目標指標2-1の達成状況

	基準値	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
単年度実績	—	143,757人	133,031人	186,992人	216,467人
目標（単年）	337,110人	345,000人	350,000人	380,000人	345,000人
達成率	—	41.7%	38.0%	49.2%	62.7%

<目標指標2-2：歩行者・自転車通行量>

新型コロナウイルス感染症拡大による外出自粛等の影響を受けたが、2020（令和2）年度、2021（令和3）年度とも目標（単年）を達成することができた。一方、2022（令和4）年度、2023（令和5）年度は目標（単年）を達成することができなかった。

表6 目標指標2-2の達成状況

	基準値	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
単年度実績	—	3,587人	4,670人	3,934人	3,752人
目標（単年）	3,584人	3,542人	3,729人	4,000人	4,350人
達成率	—	101.3%	125.2%	98.3%	86.3%

## 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

### 細目方針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

### <目標指標3：イベント参加者数>

新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けイベントの中止が相次いだ結果、いずれの年度も目標（単年）を大きく下回る結果となった。

しかしながら、達成率は年々上昇しており、コロナ禍からの回復の兆しが見て取れる。

表 7 目標指標3の達成状況

	基準値	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
単年度実績	—	3,000人	3,562人	27,898人	65,630人
目標（単年）	103,904人	127,044人	127,044人	127,044人	130,000人
達成率	—	2.3%	2.8%	22.0%	50.5%

## (4) 事業の検証

基本方針1～3ごとに事業の成果について評価を行った。

### <基本方針1. 居住者を減らさず・増やす・住める・住みよいまちづくり>

#### (事業の成果)

- ・子育て・教育における暮らしの支援対策においては、ハイトピア伊賀にて、地域子育て支援センターの総括となる子育て包括支援センターが設置され、子育て支援事業の実施やプレイルームの開放など、地域の子育て世代を支援しており、多くの子育て世代が利用している。
- ・にぎわい忍者回廊整備事業の一環で、旧上野市庁舎を改修整備してオープンする新図書館に関する市民ワークショップが開催されるなど、新たな都市福利施設の整備に向け、市民参加の検討が進められている。
- ・旧上野ふれあいプラザの土地、建物の売却予定事業者が決定し、中心市街地の住民の暮らしを支える施設の整備が進んでいる。
- ・第1期伊賀市中心市街地活性化基本計画（以下「第1期計画」という。）の「ポケットパーク整備事業」に位置付けられたさまざま広場が、まちなかの休憩・交流の場として2020（令和2）年に供用開始された。
- ・まちなかを歩いて周りたくなるまちなみ整備の一環として道路美装化工事が行われ、歴史的なまちなみの景観形成に貢献している。
- ・景観まちづくりに寄与する建築物の修理修景が進んでおり、中心市街地の大きな魅力である歴史や文化を感じるまちなみに対して、景観への意識が住民に芽生えつつあることがうかがえる。

- 
- ・移住コンシェルジュ事業により、本市の移住者に占める中心市街地への移住者の割合は7%ほどで推移している。
  - ・移住コンシェルジュ事業により、移住検討者に伊賀の魅力を発信するとともに、自治会等への問合せやつなぎ役などの移住に関する総合的なサポートを行っている他、東京、大阪等での移住相談会に参加し、移住を推進している。
  - ・伊賀市移住交流ポータルサイト「iga-style」を立ち上げ、「子育て」「働く」「暮らす」など様々な角度から移住についての情報を発信している。

#### (課題等)

- ・子育て・教育における暮らしの支援対策においては、ニーズの的確な把握に基づき、今後も子育ての不安や悩みを持つ保護者に対し柔軟な対応を行っていくことが重要となる。
- ・中心市街地の空き家・空き店舗は中心市街地の活気のなさにつながっており、利活用が求められるものの、利活用できる物件が少ないのが課題である。これらの利活用を促進し、中心市街地の回遊性向上に向け新たな拠点を整備することが求められる。
- ・汚水処理施設未整備区域であることが、まちなか居住や新たな出店の障壁となっている。
- ・中心市街地では、三重県や伊賀市全体に比べ人口減少のペースが速い。また、高齢化の進行やそれに伴う単独世帯の増加がみられ、現住民の居住の継続に加え、若い世代の社会増を図ることが求められる。
- ・アンケート調査<sup>※1</sup>によると、中心市街地へ訪れる目的については、市民・高校生ともに「買い物」が最も多いのに次いで、「金融機関・郵便局の利用」「医療機関の利用」であることから、これらの日常生活の利便性を維持・向上していくことが求められる。
- ・アンケート調査<sup>※2</sup>によると、中心市街地の回遊性向上に向けては、市民・高校生ともに「魅力的な店舗・施設の整備」が最多の回答であった。これらの拠点整備に寄与する市街地の整備改善に関する取組が求められる。
- ・アンケート調査<sup>※3</sup>によると、市民・伊賀地域への居住意向がある高校生とともに、中心市街地に「住みたい（住み続けたい）」と考えている層が約5割弱いることから、居住の利便性や現在のまちの雰囲気を受け継いでいくことが重要である。
- ・まちの雰囲気を受け継ぐためにも、歴史的な建造物やまちなみを保全しながら居住の継続や新たな入居を可能にする取組が必要である。

## 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

※1 【参考資料】172 ページ

図 1 中心市街地へ訪れる目的（市民）

選択肢	件数	
買い物	537	66.5%
飲食・喫茶（アルコール無し）	181	22.4%
飲食（アルコールあり）	70	8.7%
ウィンドウショッピング・散歩	87	10.8%
教育文化施設の利用（ハイトピア伊賀、図書館、公民館等）	149	18.4%
文化・観光施設の利用（上野城、文化財等）	45	5.6%
福祉施設の利用	14	1.7%
金融機関・郵便局の利用	290	35.9%
医療機関の利用	252	31.2%
子育て支援施設の利用	19	2.4%
娯楽施設の利用	18	2.2%
サービス施設の利用	28	3.5%
イベントへの参加（朝市、いがぶら等）	64	7.9%
中心市街地内にある職場・学校への通勤・通学	78	9.7%
塾・習い事	45	5.6%
その他	64	7.9%
無回答	30	3.7%
計	1971	回答者数・・・808人 N=808

注) %数値は、回答者数に対する割合である。

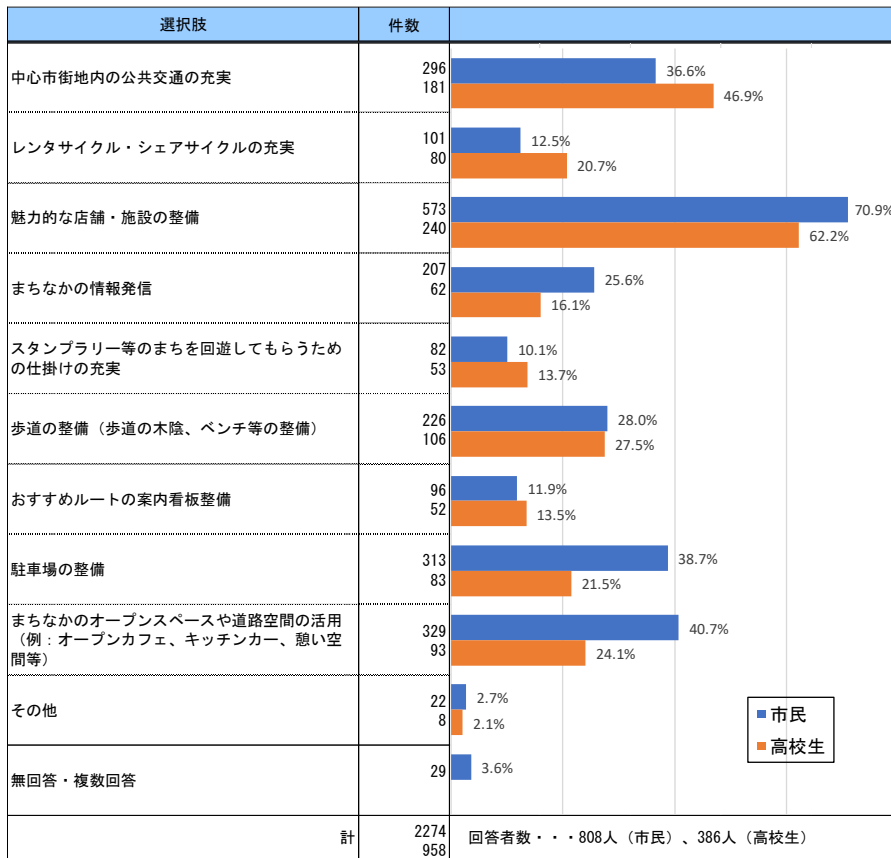
図 2 中心市街地へ訪れる目的（高校生）

選択肢	件数	
買い物	224	58.0%
飲食・喫茶	148	38.3%
ウィンドウショッピング・散歩	35	9.1%
教育文化施設の利用（ハイトピア伊賀、図書館、公民館等）	40	10.4%
文化・観光施設の利用（上野城、文化財等）	12	3.1%
金融機関・郵便局の利用	20	5.2%
医療機関の利用	32	8.3%
娯楽施設の利用	40	10.4%
サービス施設の利用	16	4.1%
イベントへの参加（朝市、いがぶら等）	37	9.6%
中心市街地内にある学校への通学	129	33.4%
塾・習い事	59	15.3%
その他	13	3.4%
計	805	回答者数・・・386人 N=386

注) %数値は、回答者数に対する割合である。

※2 【参考資料】 192 ページ

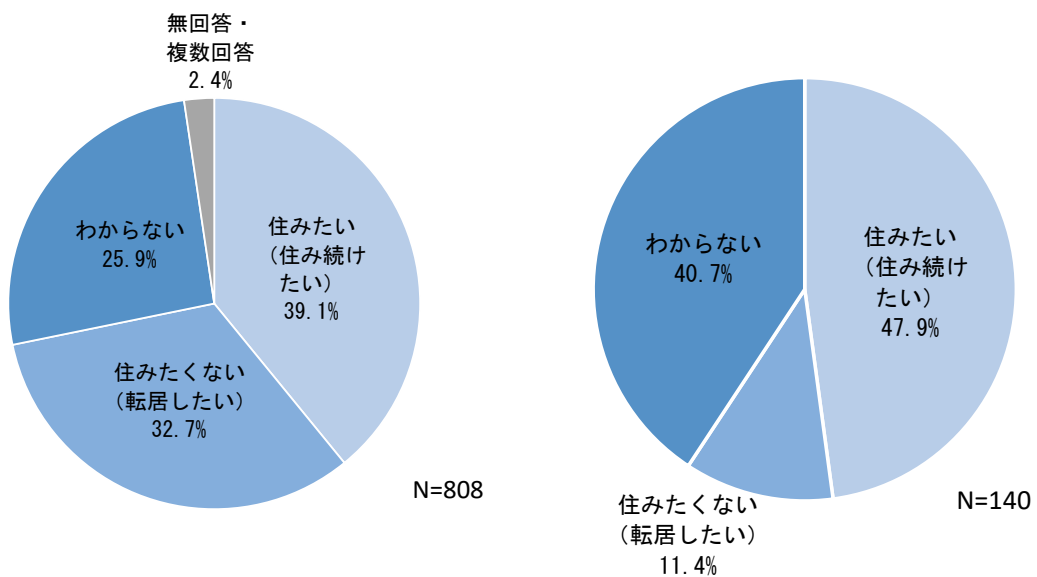
図 3 中心市街地の回遊性向上に有効なもの



注) %数値は、回答者数に対する割合である。

※3 【参考資料】 177 ページ

図 4 中心市街地への居住意向（左図：市民、右図：高校生）





## 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

---

### (新たな状況)

- ・人口減少、高齢化は今後も進むことが予想されており、さらに空き家・空き店舗が増えることが予想されるため、その発生の抑止が必要である。
- ・エリア全体では人口減少が継続しているなか、若年世代の人口増が見られる自治会もある。
- ・新型コロナウイルス感染拡大を経て、地方移住への関心の高まりや場所に縛られない新たな働き方・暮らし方が普及しつつある。
- ・三重県への移住者、移住相談件数が増加傾向にあるなか、伊賀市は、「住みたい田舎ベストランキング」で6年連続県内1位となっており、移住希望者において注目度の高い都市であることが伺える。このことから、移住促進により社会増を実現することが期待される。

### (今後の方向性)

- ・今後も予想されている少子高齢化の進展を踏まえ、中心市街地の魅力である城下町の風情や歴史・文化を感じるまちなみを損なうことなく、安心して暮らし続けることのできる環境を支える都市機能の維持・充実が必要である。
- ・さらなる空き家・空き店舗の発生により、中心市街地の活力や魅力ある歴史的・文化的景観が損なわれることのないよう、その発生抑止に努めるとともに、空き家・空き店舗を利活用しやすい仕組みを検討・構築することが求められる。
- ・中心市街地では、高齢・単独世帯の割合が伊賀市全体と比較して高いが、一方で、若年世代の転入が増え、高齢化率が伊賀市全体より低い20%前後となる自治会も見られるなど、子育て世代からの居住需要は一定ある。このことから、子育て環境の充実や空き家をリノベーションしやすい環境づくりを進めていく必要がある。

## <基本方針2. 伊賀の歴史文化と忍者をテーマとした観光拠点、観光ルートづくり>

### (事業の成果)

- ・中心市街地の空き家対策として、伊賀上野城下町全体を一つのホテルと見立て、歴史的文化価値の高い古民家等を改修し、分散型の「城下町ホテル」を開業した。コロナ禍の状況下においても年30~40%の稼働率で経過し、利用者が年間3千人を超えるなど、中心市街地の拠点として位置づいてきている。
- ・「伊賀上野NINJA フェスタ」や「ライトアップイベントお城のまわり」、「伊賀上野まち百貨店」など多様なイベントの実施に努めたが、新型コロナウイルス感染症の影響等により、その多くが目標とした参加者数には達しなかった。しかし、コアなファンやリピーターは増加傾向にあることは一定の成果といえる。
- ・「観光客向け目的別マップ」など、中心市街地の魅力を発信するマップが発行され、来街者に利用されている。
- ・中心市街地の空き店舗率は、2023（令和5）年の調査で、中心市街地の店舗数268件に対して、13.4%となっており、2020（令和2）年の空き店舗率20.4%より改善している。
- ・伊賀鉄道を一日限り何度でも乗降できる便利でお得な一日フリー乗車券の発売枚数は年々増加している。

- 
- ・スマホ版フリー乗車券は、中心市街地の5つほどの店舗と連携し、サービス品進呈などの特典を付加する工夫もしており、まちなかへの入込に貢献している。
  - ・「伊賀線まつり」や「いがてつマルシェ」などのイベントを開催し、にぎわい創出に貢献している。

#### (課題等)

- ・起業ニーズは増加傾向にあるが、店舗と住居が分離していない、貸せる状態にするための改修費が高額、貸し渋り等の理由により、空き店舗が十分に活用されていない。
- ・市民ワークショップ結果<sup>※1</sup>より、中心市街地の魅力を高めるためには若年層による出店が期待されているが、起業を志すプレイヤーの発掘が進んでいない。チャレンジショップとして活用できる空き店舗の確保や効果的な発信、中心市街地活性化に対する熱意のある人材の発掘が必要である。
- ・イベントの開催やにぎわい創出につながる拠点の整備とともに、それらの回遊性を高める工夫が必要である。
- ・「伊賀上野まち百貨店」など、個々の商店が個性を生かした魅力を発揮するイベントは、量販店では味わうことのできない貴重な機会であるとともに、リピーターを確保することで中心市街地の経済活力を維持・向上していくためにも重要な役割を果たす。これらは、商店の日々の取組の積み重ねであることから、モチベーションの維持のため、利用客の感想をフィードバックできるような仕組みが求められている。
- ・一日フリー乗車券の発売枚数はコロナ禍前の実績にはまだ回復していないため、伊賀鉄道沿線のイベント（NINJA フェスタ等）と連携するなどして、周遊性の向上につなげることが必要である。
- ・鉄道以外のその他の公共交通と組み合わせたまちなか周遊の促進により、まちなかにさらに人を呼び込む取組が不足している。
- ・中心市街地は都市機能誘導区域<sup>2</sup>と同じ区域であり、さまざまな機能の充実とともに、エリア内外のネットワーク強化やエリア内での公共交通の利便性の強化が求められている。
- ・アンケート調査<sup>※2</sup>によると、市民、高校生とも、「公共交通（バスや鉄道等）の利便性の向上」を中心市街地の魅力向上・活性化に必要な取組の上位に挙げていることから、その対応が求められる。

<sup>2</sup> 都市機能誘導区域：都市再生を図るため、医療施設、福祉施設、商業施設などの都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域として立地適正化計画で定められる区域のこと。

## 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

※1 【参考資料】132～133 ページ

表 8 得られた中心市街地の特徴と改善・方向性 (1/2)

普段の中心市街地の利用状況		中心市街地の活性化への関心	
普段の利用状況	利用する場所	活性化のイメージ	活性化の役割
<b>【娯楽】</b> ・御朱印をもらいに行く、お参りに行く ・消防団の集まりがある ・町の散策写真におさめる ・銭湯に行く	・西念寺、菅原神社 ・ハイトピア伊賀 ・天神商店街 ・Nipponia Hotel ・西町や かかん ・伊賀鉄道（移動で利用） ・一乃湯	<b>【居住】</b> ・若い人をはじめ住む人が増える、出た人も戻ってきたいと思える、 ・空き家を活用し家を建てるとうすぐ売れる ・景観に配慮した建物が建っている ・町中で買い物が大体完結する ・働ける場所がある ・商売が繁盛している ・若い人が集まる、若返りする	<b>【居住】</b> ・自分の住んでいる場所に自信がもてる ・子ども達が出て行かず地元に戻ってきてくれる ・若い人が住みたい環境になる ・高齢になって免許を返納してもまちなかで全て買い物ができる ・朝市のお客さんが戻る ・自治会活動が若いメンバーでできる  <b>【観光】</b> ・祭りの継続性が保たれる ・友人と1日過ごすことができるような施設ができる  <b>【まちづくり】</b> ・祭りなどの担い手の継承 ・コミュニティができてまちが活性化する ・イベントが週末に定期的に行われる ・中心市街地内や中心市街地へ行きやすくなる手段ができる、車がなくても来られるようになる。 ・空き家や空き店舗、その他の既存の観光資源等を活用する（活用しないとなくなってしまう） ・若者が自分の感性でお店を開けば活性化する ・地域ごとの特色を残す
<b>【買い物】</b> ・お菓子（和菓子）を買う、お肉を買う、お土産を買う ・服を買う	・いとう、こまい（伊賀牛肉屋） ・和菓子屋（いせや、紅梅屋） ・京丸屋 ・Ninomachi street cookie	<b>【観光】</b> ・観光客でにぎわっている、また行きたいと思える  <b>【まちなみ】</b> ・空き店舗（シャッターがしまっている）がない ・伊賀市らしさ、上野らしさが残っている	
<b>【飲食】</b> ・コロッケ屋を利用 ・レストラン、カフェで食事やお茶	・ハイトピア伊賀 ・新天地商店街 ・にしざわコロッケ		
<b>【通院】</b> ・病院、接骨院に行く	-		
<b>【業務等】</b> ・会議で利用	・ハイトピア伊賀		
<b>【歴史・文化】</b> ・知人に案内する	・赤井家住宅 ・三之町筋、寺町通		
<b>【利用しない理由】</b> ・中心市街地にくる手段がない ・友人と1日過ごすような施設がなかなかない ・買い物が中心市街地だけでは完結しない			

表 9 得られた中心市街地の特徴と改善・方向性 (2/2)

中心市街地の改善案	理想の中心市街地像	
	理想の中心市街地像	自分のできること
<p><b>【居住環境の改善】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家を活用しやすくする</li> <li>・住居の分割（賃料の低減）</li> <li>・賃料の分割</li> <li>・貸し手と借り手のスムーズなマッチング、時間帯でのシェア等の小さなチャレンジ</li> <li>・合併処理浄化槽の普及</li> <li>・まちなかを回れるシェアバイクの導入</li> <li>・子どもが集まれる公園や空き地</li> </ul> <p><b>【商売繁盛】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新規出店をしやすくする</li> <li>・空き店舗の活用をスムーズにできるようにする</li> <li>・新規で出店する若者は独自でネットワークを作っている（活用）</li> <li>・週末と夜も店が営業</li> <li>・古民家をコミュニティスペースやレンタルオフィスにする</li> </ul> <p><b>【観光活性化】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・観光資源、古い資源をうまく活用する</li> <li>・既存の魅力的なイベントの継続により、伊賀の魅力を発信</li> <li>・移動手段の充実</li> <li>・既にある交通手段の分かりやすい案内</li> <li>・1日過ごすことができる施設の充実</li> <li>・駐車場の低廉化</li> <li>・有名人を呼ぶ</li> <li>・祭りで空き家を利用して観覧席を作る</li> </ul> <p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ハイトピア伊賀の使用料見直し</li> </ul>	<p><b>【居住】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歩いて生活、買い物できるまち</li> <li>・若い人が住みたくなるまちづくり</li> <li>・子ども達が遊べる場所がたくさんある（遊び、学び、体験できる）</li> </ul> <p><b>【商売】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商売する人が若返りする</li> <li>・〇〇屋さんの復活</li> </ul> <p><b>【観光】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歩いて観光できるまち</li> <li>・お城側から城下町側へ観光客が回遊できる</li> <li>・外国人も泊まれるようになる</li> <li>・お店やまちなみを楽しめ</li> <li>・中心市街地で生活が完結する</li> <li>・まち全体で外の人を受け入れる</li> </ul> <p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家・空き店舗がなくなり活用されている</li> <li>・10年、20年先の伊賀を考えて、子ども達の未来を考えたまちづくり</li> </ul>	<p><b>【日常生活】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・極力まちなかで買い物をする</li> <li>・空き家になる前に、家をどうしていくかということについてのセミナーの開催、ワークショップへの参加</li> </ul> <p><b>【商売】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・スーパーでは買えないものを売ることによってブランド力をあげる</li> </ul> <p><b>【情報発信】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・SNS等のツールを活用した個人による情報発信</li> <li>・空き家を探している人と空き家の持ち主の情報の周囲への発信</li> <li>・お店の内容などの自分の周りの地域の情報の周囲への発信</li> </ul> <p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外国人観光客の宿泊できるゲストハウスを作る</li> <li>・つながっている学生や後輩たちに自分の思いや持っているスキルを伝えていく</li> </ul>

## 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

※2 【参考資料】189 ページ

図 5 中心市街地の魅力向上・活性化に必要な取組

選択肢	件数	
空き家・空き店舗や空き地などの対策の推進	519	64.2%
	153	39.6%
歴史的建造物等の有効利用の推進	303	37.5%
	121	31.3%
公共交通（バスや鉄道等）の利便性の向上	406	50.2%
	261	67.6%
イベントの実施（商店街事業や歩行者天国等）	281	34.8%
	139	36.0%
イベントの実施（子ども向けのもの）	134	16.6%
	65	16.8%
行政主導による建物・歩道等の整備	178	22.0%
	84	21.8%
民間による商業施設等の整備	304	37.6%
	112	29.0%
民間による宅地造成やマンション建設等居住施設の整備	55	6.8%
	32	8.3%
その他	31	3.8%
	7	1.8%
無回答・複数回答	26	3.2%
計	2237 974	回答者数・・・808人（市民）、386人（高校生）

注) %数値は、回答者数に対する割合である。

### (新たな状況)

- ・旧上野市庁舎が官民連携でホテルや図書館、カフェなどが入る複合施設に改修整備されることから、今後新たな中心市街地のにぎわい創出の拠点となることが期待される。
- ・旧上野ふれあいプラザにおける、ふれあいプラザひまわり運営事業では、施設の一部に医療系施設や住宅型有料老人ホームが計画されており、重要な都市機能の提供拠点となることが期待されている。
- ・分散型の「城下町ホテル」では、今後も空き家を活用した客室の整備が進められる予定であるほか、旧上野市庁舎を改修整備してオープン予定の複合施設、成瀬平馬家長屋門の敷地に整備される忍者体験施設など、中心市街地の新たなにぎわい創出拠点の誕生が予定されている。
- ・2025（令和7）年には、大阪関西万博の開催が予定されており、関西圏への入込客数増を機に伊賀市への来訪者の増加も期待される。

### (今後の方向性)

- ・中心市街地の回遊性向上に向けて、空き家・空き店舗を利活用した拠点の整備と回遊しやすい環境整備を進める。また、新たな拠点への来街者の利便性・快適性の向上や集客効果のエリア全体への波及に取り組むことが求められる。
- ・伊賀市全体の魅力の発信や活性化に向けて、郊外の事業者と連携した活性化策を検討することが重要である。

- 
- ・デジタル一日フリー乗車券のさらなる利用促進により、まちなかへの来街者数の増加を促進する。
  - ・まちなか周遊の促進に向け、多様なモビリティの可能性を検討する他、鉄道とその他の公共交通との連携強化を図る。
  - ・鉄道での来街者がまちなかを歩いて周遊できる環境整備に取り組む必要がある。

### <基本方針3. 市民・住民・来街者参加のまちづくり>

#### (事業の成果)

- ・「伊賀上野NINJA フェスタ」や「ライトアップイベントお城のまわり」、「伊賀上野まち百貨店」など多様なイベントの実施に努めたが、新型コロナウイルス感染症の影響等により、その多くが目標とした参加者数には達しなかった。しかし、コアなファンやリピーターは増加傾向にあることは一定の成果といえる。

#### (課題等)

- ・中心市街地の活性化に対する熱意のある人材の不足等により、中心市街地の活性化に関する取組の持続が難しくなっている。
- ・少子高齢化の進行により、中心市街地の大きな魅力と捉えられている、歴史・文化を感じられるまちの雰囲気喪失される危険がある。

#### (新たな状況)

- ・新型コロナウイルス感染症の収束により、規模が縮小されていた、ユネスコ無形文化遺産に登録された国指定重要無形民俗文化財「上野天神祭のダンジリ行事」等の伝統行事が、通常の規模で開催されている。今後もまちの貴重なアイデンティティとして継承していくことが望まれる。

#### (今後の方向性)

- ・まちの魅力を市民自身が認識し受け継いでいく取組を継続していくことが必要である。

## 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

### [2] 中心市街地活性化の課題

#### (1) 重点課題の抽出

現状分析（【参考資料】150 ページ）、地域住民及び来訪者等のアンケート調査（【参考資料】170 ページ、193 ページ）、市民ワークショップ（130 ページ）、前計画の検証等の内容の整理を踏まえ、SWOT クロス分析<sup>3</sup>により、中心市街地活性化の重点課題を抽出した。

強み (Strength)	弱み (Weakness)
<p><b>○まちの資源・イメージ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本町、銀座通りなど各通りの沿道に数多く伝統的な文化財や歴史的建物が分布し、歴史的・文化的景観を形成</li> <li>来訪者には「忍者のまち」としてのイメージが広く認知</li> <li>組紐体験や忍者体験等の観光客向け体験メニューの存在</li> <li>伊賀酒、伊賀牛、伊賀焼等、伊賀の風土と暮らしが育んだブランド力を秘めた物産が豊富</li> </ul> <p><b>○集客施設・都市施設</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「城下町ホテル」や西町やかかん、泊まれる銭湯 一乃湯、Ninomachi street cookie など、空き家を活用した新たな拠点が形成</li> <li>旧上野市庁舎を改修し、図書館・宿泊施設等新たな拠点が整備予定</li> </ul> <p><b>○市民意識</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住民には、中心市街地はよく使われている</li> <li>買い物の利便性や車を使わない生活に魅力を感じている</li> <li>高校生の居住意向の多くは、まちの雰囲気・風情に基づいている</li> </ul> <p><b>○活性化に向けた取組</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>歴史的なまちなみや施設の整備が進み、住民にも景観意識が芽生えつつある</li> <li>子育て支援施設が活用されている</li> <li>「伊賀上野 NINJA フェスタ」「伊賀上野まち百貨店」等のイベント開催によりコアなファンやリピーターが増加傾向にある</li> <li>移住コンシェルジュや移住者向けポータルサイトが活用されている</li> </ul> <p><b>○都市環境</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大阪、京都、名古屋等への交通利便性が良い</li> <li>平坦な範囲が広く、徒歩、自転車で利用しやすい</li> </ul>	<p><b>○まちの資源・イメージ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空き家・空き店舗が多く、地域の景観や魅力の低下につながっている</li> <li>空き家・空き店舗の資源活用が十分でない</li> </ul> <p><b>○集客施設・都市施設</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>エリア内の魅力ある拠点間の連携、周遊促進が不十分</li> <li>ビジネス客用のホテルが主で、観光客向けの宿泊施設が少ない</li> <li>小売業の店舗や医療施設等、便利で安心な暮らしを支える施設が減少している</li> </ul> <p><b>○市民意識</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>活性化に対する実感は少なく、来街頻度も減少傾向にある</li> <li>「空き家・空き店舗や空き地などの対策の推進」が最も必要な取組と捉えられている</li> <li>エリアの魅力化に向けては、「魅力的な店舗・施設の整備」や「公共交通（バスや鉄道等）の利便性の向上」が求められている</li> <li>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</li> </ul> <p><b>○活性化に向けた取組</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空き家・空き店舗のにぎわい創出に向けた活用が十分できていない</li> <li>中心市街地活性化に対する熱意のある人材が不足している</li> </ul> <p><b>○都市環境</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少、少子高齢化の進行が深刻</li> <li>汚水処理施設や駐車場の整備が十分でない</li> <li>中心市街地へのアクセスバスの利用者・本数が減少傾向にある</li> </ul>
機会 (Opportunity)	脅威 (Threat)
<p><b>○地方への関心の高まり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地方移住への関心の高まり</li> <li>三重県への移住者、移住相談件数は増加傾向にある</li> <li>新たな働き方・暮らし方の普及</li> </ul> <p><b>○新型コロナウイルス感染症の収束</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>観光客増加の期待</li> <li>インバウンド増加の期待</li> </ul> <p><b>○大阪関西万博の開催（2025（令和7）年）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>来訪者増加の期待</li> </ul> <p><b>○伊賀市においても起業ニーズが増加傾向</b></p> <p><b>○都市活力創造における官民連携の取組の増加</b></p>	<p><b>○人口減少・少子高齢化の進行</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>コミュニティバスの運行の縮小等、生活上の利便性がさらに低下する可能性</li> <li>地域の魅力を創造、継承する担い手が減少する可能性</li> <li>空き家・空き店舗の増加、事業承継の難航、廃業が増加する可能性</li> </ul> <p><b>○デジタル化の普及</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>生活におけるインターネットやデリバリーサービス等の利用普及により来街機会減少の可能性</li> </ul>

<sup>3</sup> SWOT クロス分析：対象が持つ強み (Strength) と弱み (Weakness)、対象を取り巻く機会 (Opportunity) と脅威 (Threat) の4つの要素を組み合わせ、目標に向けた戦略を導き出す方法のこと。

---

SWOT の整理を受け、クロス分析により下記のとおり重点課題を整理した。

① 「強み (Strength)」 × 「機会 (Opportunity)」 ~強みを活かして機会を攻略~

■ 課題

- ・ 中心市街地に新たな拠点は増えつつあるものの、周遊やにぎわいの創出には十分つながっていない



■ 重点課題

- ⇒ まちなか周遊への誘導
- ・ 伊賀らしい観光資源を活用した集客促進
  - ・ 歩きたくなる個性ある「通り」づくり
  - ・ まちなかの観光資源の発信強化

② 「弱み (Weakness)」 × 「機会 (Opportunity)」 ~機会を活かすために弱みを補強・改善~

■ 課題

- ・ 起業ニーズは増加傾向にあるものの、空き店舗活用や商業の活性化には十分つながっていない
- ・ 観光客の来街を商業の活性化やにぎわい創出に十分つなげられていない



■ 重点課題

- ⇒ 空き家・空き店舗の活用
- ・ 「遊ぶ・泊まる・暮らす・働く」新たな観光・暮らしの創造
- ⇒ 観光客の滞在時間延長
- ・ 魅力的な宿泊施設の確保
  - ・ 移動しやすい環境づくり



③ 「強み (Strength)」 × 「脅威 (Threat)」 ～強みを活かして脅威を回避～

■ 課題

- ・ 大きな魅力と捉えられている、歴史・文化を感じられるまちの雰囲気が喪失される危険がある
- ・ 伊賀の豊富な物産を生んだ郊外との連携による魅力化が不十分である

■ 重点課題

- ⇒ 歴史・文化資源を活かした拠点づくり
  - ・ 歴史的建造物の保存と活用
- ⇒ まちなかと郊外の連携
  - ・ まちなかと郊外の連携した拠点形成（アンテナショップ、交流拠点）

④ 「弱み (Weakness)」 × 「脅威 (Threat)」 ～脅威の影響を最小限に～

■ 課題

- ・ 住民の利用は多くあるものの、買い物や移動等、暮らしの利便性の低下がみられる
- ・ 中心市街地活性化を自分事として捉え活動を継続できる人材が不足している

■ 重点課題

- ⇒ まちなかの住環境の改善
  - ・ 買い物、移動などの暮らしやすさの改善
  - ・ 空き家・空き店舗の活用しやすさの改善
- ⇒ 新たな担い手による持続的なまちづくり
  - ・ 次世代を担う人材誘導・育成
  - ・ 活動しやすい環境づくり

### [3] 伊賀市中心市街地活性化の方針（基本的方向性）

ここまでの検討結果を踏まえ、本計画では、これまでの活性化に向けた取組を止めることなく、成果をより大きくしていくため、中心市街地がもつ歴史的・文化的資源をはじめとする既存資源を守り・活かしつつ、居住者及び来街者が魅力を感じられる中心市街地を創出し、次世代につなげることを目指し、下記のとおりテーマと基本方針を設定する。

#### ■ テーマ

**城下町伊賀上野の文化・風土を市民で守り、次世代につなげ、  
新たなにぎわいを創出する。**

#### ◆ 目指すべき姿

- 住む人が増え、観光客とにぎわいが共存するまち
- 商業や消費、経済活動の基盤となるまち
- 子どもたちが誇りを持てるまち

#### ■ 基本方針

##### 基本方針① 多世代が交流する、便利で住みよいまちづくり

まちなかの空き家・空き店舗等の既存ストックの活用により、多様な人々が働く場や交流の場をつくる。また、市全体の都市機能を支えるとともに、まちなか居住の拠点として、買い物や移動、通院などの利便性が高く、子どもが遊び・学べる環境が充実した、多世代が暮らしやすく、住んでみたいと思える環境づくりを進める。

##### 基本方針② 回遊したくなるまちなかの魅力づくり

既存の歴史的資源や空き家・空き店舗の活用により立ち寄り拠点を作るほか、物産品、宿泊、体験メニュー等既存の資源を提供することで魅力を高める。また、それらをつなげる工夫により、歩いて楽しい通りづくりを進め、まちなか周遊への誘導を図っていく。

##### 基本方針③ 伊賀の強みを誇りとして継承するまちづくり

中心市街地から伊賀市全体へと活性化を波及させるべく、まちの良さを市民自身が認識し受け継いでいくとともに、持続的・安定的・創造的なまちのにぎわいづくりを官民連携の新たな担い手により進める。

