

第3期伊賀市中心市街地活性化基本計画

< 概要版 >

～ 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。～



2025（令和7）年4月

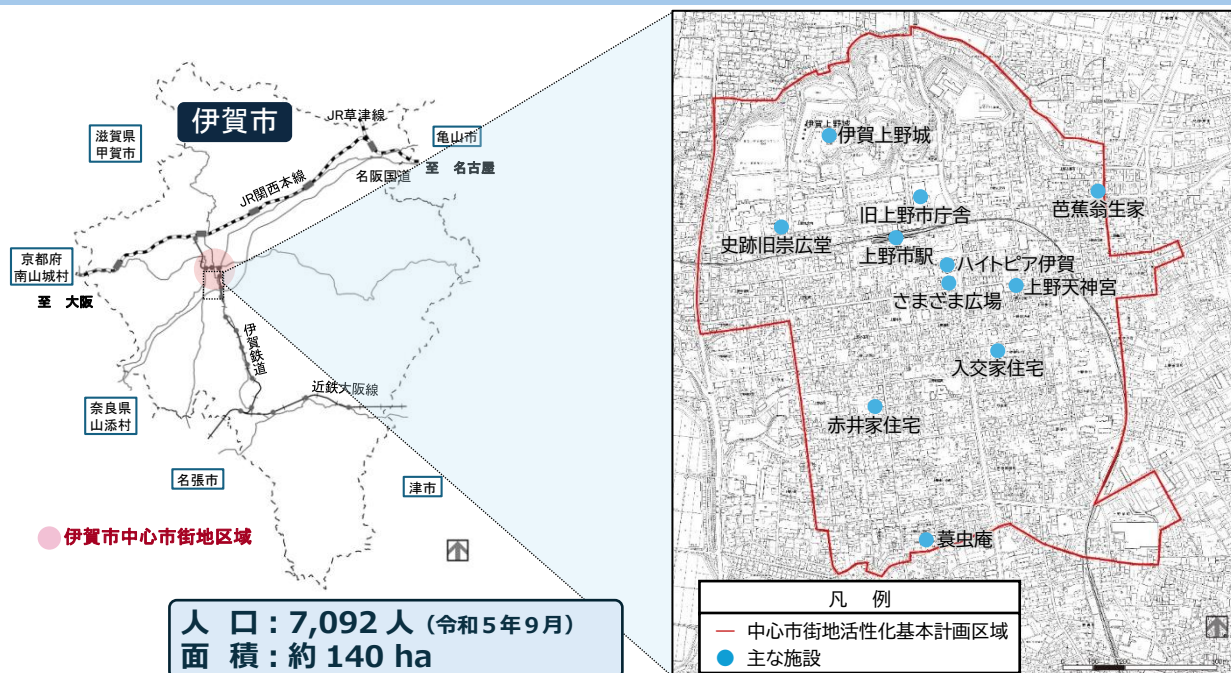
計画期間：2025（令和7）年4月
～2030（令和12）年3月

<2025（令和7）年3月14日 認定>
<2025（令和7）年8月26日 変更>

伊賀市

1. 中心市街地の概要

位置及び区域



人口：7,092人（令和5年9月）
面積：約140ha

～城下町としての発展～

伊賀市の市街地は、伊賀上野城の城下町として、築城の名手藤堂高虎によって整備されました。古来より京都・奈良と伊勢を結ぶ交通の要衝として、特に江戸時代には城下町や宿場町として栄え、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、独自の歴史文化の薫る地域として発展してきました。



伊賀上野城

～貴重な歴史的・文化的資産～

戦後には、ル・コルビュジエに学んだ坂倉準三がまちづくりを行い、伊賀上野の自然と特色を考慮し、城山の景観とまちなみを意識した低層建築群を構成しました。伊賀市の市街地は、江戸時代の武家屋敷と明治・大正・昭和時代の近代建築群が共存する、重層的な、全国的にも貴重なまちなみとなっており、「伊賀上野城下町の文化的景観」として、日本の20世紀遺産20選に選ばれています。



旧上野市庁舎

～果たすべき中心的機能～

現在では、中心市街地内の上野市駅を中心に公共施設や文化・教育・医療・福祉施設等が集積し、鉄道・バスの結節点となっているなど、周辺地域も含めた、伊賀市の経済活動、都市活動などにおける中核を担っています。また、伊賀市を中心市として、京都府笠置町、南山城村、奈良県山添村と定住自立圏を形成し、全国的にも珍しい、3府県を跨ぐ「伊賀・山城南・東大和定住自立圏」の中心的機能も果たしています。



～人口減少による空洞化～

一方で、中心市街地では、伊賀市全体と比べて人口減少のペースが速く、空き家・空き店舗の増加や伝統文化の担い手不足が進み、歴史的なまちなみの維持が難しくなるなど、空洞化が進んでいます。



歴史的なまちなみ

2. これまでの中心市街地活性化の取組と市民の意向

第2期伊賀市中心市街地活性化基本計画の取組状況

第2期計画では、「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」の3つの基本方針のもと、古民家活用事業や空き店舗対策事業などに取り組み、城下町の景観の保存や回遊性の向上に努めてきました。

しかしながら、人口減少、空き家・空き店舗の増加が続いており、依然として中心市街地のにぎわいは回復していません。

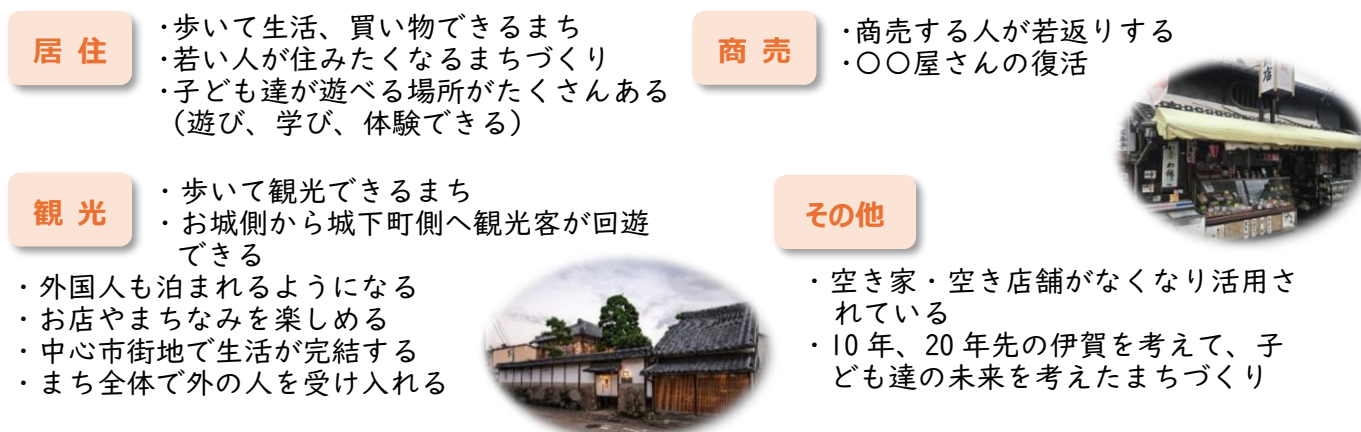
中心市街地に対する市民の意向

中心市街地に関する利用実態や課題、ニーズ等を把握することを目的に、2023（令和5）年9月に市民ワークショップを開催しました。結果の一部を下記に示します。

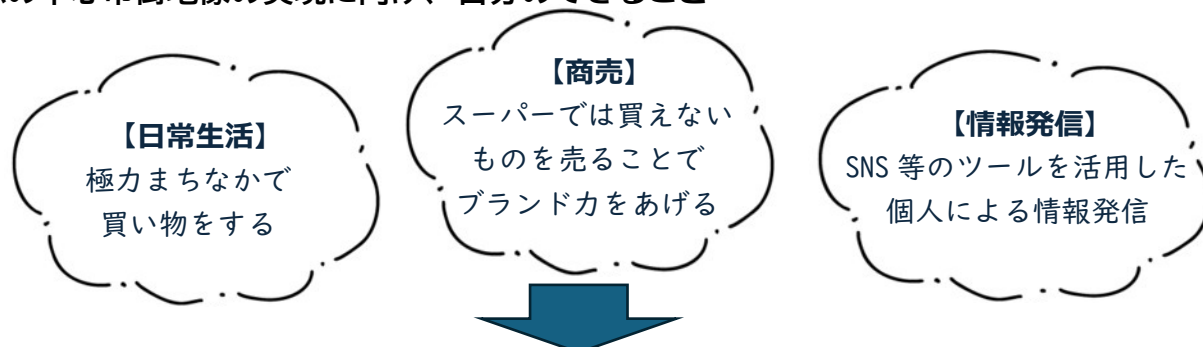
●普段の中心市街地の利用状況



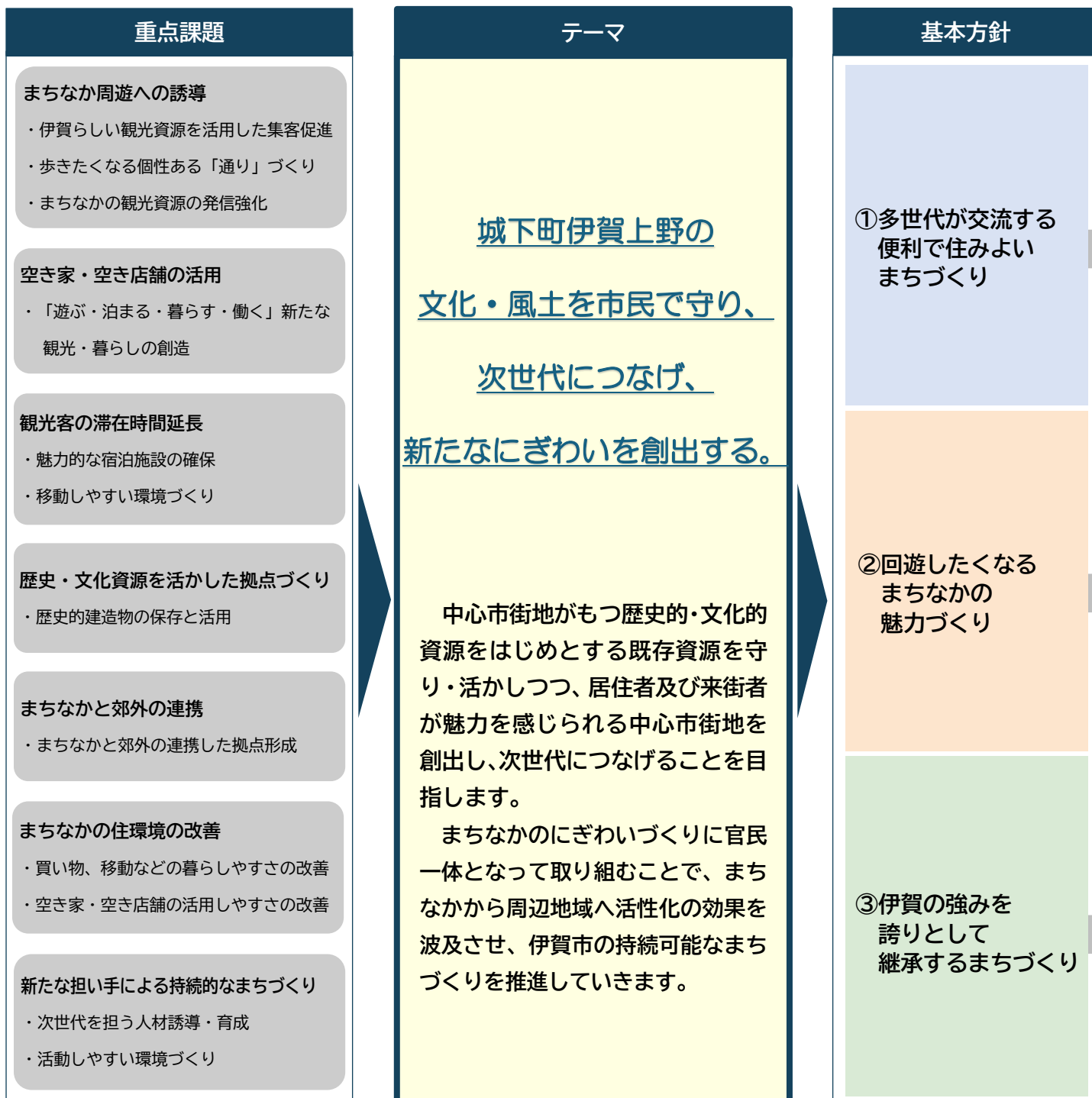
●理想の中心市街地像



●理想の中心市街地像の実現に向け、“自分のできること”



3. 第3期伊賀市中心市街地活性化基本計画



数値目標

中心市街地活性化の目標の達成状況を的確に把握するため、各目標について、数値目標を設定しました。

目標	①仕事と暮らしが調和した多世代が暮らしやすい生活環境の整った城下町	
目標指標	中心市街地における居住人口の社会増減数	【参考指標】 中心市街地の45歳未満居住人口
基準値※1 (基準年)	-52人 (H25～R5累計)	2,686人 (R5)
第3期計画 目標値※2 (目標年)	+50人 (R7～R11累計)	2,730人 (R11)

※1 基準値:最新の実績値

※2 目標値:トレンド推計による設定を基本とし、計画期間中に取り組む事業効果を反映した値

目標・目標指標

目標①

仕事と暮らしが調和した
多世代が暮らしやすい
生活環境の整った城下町

目標指標

①居住人口の社会増減数
【参考指標】
45歳未満居住人口

目標②

地域資源がつながる
歩いて楽しい
立ち寄りたくなる城下町

目標指標

②歩行者等通行量
③空き店舗等を活用した
新規出店数

目標③

歴史文化が育んだ
「伊賀らしさ」を次世代に
継承し持続可能な
魅力あふれる城下町

目標指標

④伊賀の歴史的資源等を
活かした施設の利用者数

取組の考え方

魅力的な景観形成のための市街地整備 (市街地の整備改善のための事業)

- 歴史的・文化的景観の保全
- 空き家・空き店舗の発生抑止・利活用の推進



多世代にとって快適な暮らしをつくる都市福祉施設の整備 (都市福祉施設を整備する事業)

- 歴史・文化に身近に親しむことのできる施設の充実
- 安心して子育てできる環境の整備
- 高齢者支援の体制の構築



まちなか居住を推進する便利で住みよいまちづくり (まちなか居住の推進のための事業)

- 地域の伝統文化の継承
- 空き家・空き店舗の発生防止・利活用の推進
- 多世代が安心して便利に暮らせるための
受け入れ環境づくり



歴史・文化を活かした商業・観光等の活性化 (経済活力の向上のための事業)

- 観光まちづくり
- 中心市街地ならではの魅力の発信
- 中心市街地と周辺地域との連携



安心して暮らせるための地域公共交通サービス (公共交通の利便の増進を図るための事業)

- 中心市街地へのアクセス向上
- 中心市街地内の移動の利便性向上
- 持続可能な新たな移動手段の検討



②地域資源がつながる歩いて楽しい 立ち寄りたくなる城下町		③歴史文化が育んだ「伊賀らしさ」を次世代に 継承し持続可能な魅力あふれる城下町
中心市街地の 歩行者等通行量	空き店舗等を活用した 新規出店数	伊賀の歴史的資源等を活かした 施設の利用者数
5,795 人／日 (R5)	25 件 (R1～R5累計)	364,395 人／年 (R1)
7,800 人／日 (R11)	35 件 (R7～R11 累計)	693,000 人／年 (R11)

4. 第3期伊賀市中心市街地活性化基本計画で推進する事業一覧

第3期計画では、中心市街地の活性化に向けて以下の事業を推進していきます。

区 分	事 業 名	実 施 主 体
魅力的な景観形成のための市街地整備事業	町家等修理修景事業及び助成事業	伊賀市
	伊賀市合併処理浄化槽設置整備事業	伊賀市
	伊賀市空き家対策総合支援事業	伊賀市
	伊賀流空き家バンク事業	伊賀市
多世代にとって快適な暮らしをつくる都市福祉施設の整備事業	美術博物館整備事業	伊賀市
	交流型図書館運営活用事業	伊賀市、株式会社伊賀市にぎわいパートナーズ
	芭蕉翁関連施設運営活用事業	伊賀市
	子育て支援事業	伊賀市
	多文化共生センター運営事業	伊賀市
	岸宏子記念伊賀文学館運営活用事業	伊賀市
	子どもの居場所づくり事業	伊賀市、伊賀市社会福祉協議会、地域団体
	ふれあい・いきいきサロン運営支援事業	伊賀市社会福祉協議会
	伊賀市ひきこもりサポート事業	ひきこもりサポートnest
	地域ぐるみの高齢者支援事業	伊賀市
	健康づくり・介護予防事業	伊賀市
	認知症カフェ運営事業	伊賀市
	生涯学習センター運営事業	伊賀市
	中央公民館講座開催事業	伊賀市
まちなか居住を推進する便利で住みよいまちづくりのための事業	ふれあいプラザひまわり運営事業	伊賀市
	まちなか空き家居住支援事業	伊賀市
	まちなか空き家建替え支援事業	伊賀市
	木造住宅等耐震化支援事業	伊賀市
	移住コンシェルジュ事業	伊賀市
歴史・文化を活かした商業・観光等の活性化のための事業	コミュニティ受入態勢構築支援事業	伊賀市
	まちなか空き家・空き店舗活用支援事業	伊賀市
	旧上野市庁舎運営活用事業	株式会社伊賀市にぎわいパートナーズ、伊賀市
	忍者体験施設運営活用事業	株式会社伊賀市にぎわいパートナーズ、伊賀市
	文化振興事業(史跡旧崇広堂、赤井家住宅、入交家住宅の運営活用)	公益財団法人伊賀市文化都市協会
	駅前広場利活用事業	伊賀市
	中心市街地等商店街活性化事業	伊賀市
	ユネスコ無形文化遺産 上野天神祭のダンジリ行事開催事業	上野文化美術保存会、伊賀市
	ライトアップイベント「お城のまわり」開催事業	お城の周りライトアップイベント実施委員会
	伊賀上野NINJAフェスタ開催事業	伊賀上野NINJAフェスタ実行委員会
	上野城新能開催事業	上野城新能実施委員会
	忍者の里伊賀上野シティマラソン開催事業	伊賀上野シティマラソン実行委員会
	城下町回遊性向上のための方策検討事業	伊賀市
	伊賀市起業・経営革新促進事業	伊賀市
	IGABITO育成事業(IGABITO育成補助金)	伊賀市
	IGABITO育成事業(若者交流拠点応援補助金)	伊賀市
	三重大学伊賀連携フィールド運営事業	三重大学
	ビッグデータを用いた人流データ分析事業	伊賀市
	まちなか空き家・空き店舗出店支援事業	伊賀市
	古民家等再生活活用事業	株式会社NOTE伊賀上野、伊賀市
	にぎわい忍者回廊エリアマネジメント事業	株式会社伊賀市にぎわいパートナーズ
	まちなかサイン整備事業	伊賀市
	空店舗等情報システム整備及びコンサルタント事業	伊賀市中心市街地活性化協議会
	新まちなか市「伊賀マルシェ」開催事業	株式会社まちづくり伊賀上野
	にぎわい拠点創出事業	株式会社まちづくり伊賀上野
	伊賀産品魅力向上・発信事業	伊賀市物産協会、伊賀ブランド推進協議会
	起業家支援システム整備事業	上野商工会議所
	商業集積再生事業	株式会社まちづくり伊賀上野
	プレイスブランディング/情報発信事業	伊賀上野DMO、忍びの里伊賀甲賀忍者協議会、伊賀市
	旅行商品企画開発・販売及び支援事業	伊賀上野DMO、忍びの里伊賀甲賀忍者協議会、伊賀市
	観光人材育成事業	伊賀上野DMO、忍びの里伊賀甲賀忍者協議会
	日本遺産「忍びの里 伊賀・甲賀」推進事業	忍びの里伊賀甲賀忍者協議会、伊賀市
	史跡上野城跡及び伊賀上野城下町における歴史的資源を活かしたまちづくり推進事業	MIRAIGAプロジェクト、伊賀上野DMO、伊賀市
	市民夏のにぎわいフェスタ開催事業	市民夏のにぎわいフェスタ実施委員会
	伊賀上野灯りの城下町開催事業	伊賀上野灯りの城下町実施委員会
	伊賀上野・城下町のおひなさん開催事業	伊賀上野・城下町のおひなさん実行委員会
	伊賀上野まち百貨店開催事業	伊賀上野まち百貨店実行委員会
	伊賀ぶらり体験博覧会いがぶら」開催事業	いがぶら実行委員会
	魅力ある店舗創出とPR事業	伊賀市中心市街地活性化協議会、上野商工会議所
	上野南部地区散策事業	上野南部地区住民自治協議会
	地域の担い手育成事業	上野西部地区住民自治協議会
	伊賀市テナント・店舗等木質化モデル創出事業	伊賀市
安心して暮らせるための地域公共交通サービスの事業	まちなかモビリティの導入検証事業	伊賀市
	新たなモビリティサービスの積極導入事業	伊賀市
	周遊性向上事業	伊賀鉄道株式会社

※2025（令和7）年度以降の変更認定により追加になった事業については、別紙をご参照ください。

5. 主な事業概要

目標① 仕事と暮らしが調和した 多世代が暮らしやすい 生活環境の整った城下町

伊賀市起業・経営革新促進事業

市内における新たな事業主体の創出及び市内事業者の経営革新を促進し、地域経済の維持・発展を図るため、空き家・空き店舗の改修費・付帯設備費及び広告宣伝や商品開発などに要する経費の一部の補助を行います。



目標② 地域資源がつながる 歩いて楽しい 立ち寄りたくなる城下町

忍者体験施設運営活用事業

上野公園から城下町エリアを結ぶ導線を「にぎわい忍者回廊」と位置付け、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI 法)」に基づき、公民が一体で地域資源を面的にとらえたにぎわいづくりを実施します。

市指定有形文化財「成瀬平馬家長屋門」敷地に整備した忍者体験施設を活用し、忍者体験や伊賀の歴史と忍者の世界を体感できるアトラクションの他、伊賀の食材を使ったグルメや土産物ブースを設け、誘客促進を図りながら持続可能な観光まちづくりの取組を実施していきます。

交流型図書館運営活用事業

にぎわいづくりの拠点として市指定有形文化財「旧上野市庁舎」をリノベーションして整備した官民複合施設を構成する交流型図書館において、「学び、創造、憩いの広場」としての機能を発揮するとともに、読書イベントやナイトライブラリなどの事業を実施し、にぎわいづくりにつなげます。

旧上野市庁舎運営活用事業

にぎわいづくりの拠点として市指定有形文化財「旧上野市庁舎」をリノベーションして整備した、観光案内所、カフェ、宿泊施設などから構成される官民複合施設の運営を行うとともに、「にぎわい忍者回廊」プロジェクト全体のマネジメントを行います。



目標③ 歴史文化が育んだ「伊賀らしさ」を次世代に継承し 持続可能な魅力あふれる城下町

ユネスコ無形文化遺産 上野天神祭のダンジリ行事開催事業

2016(平成 28)年に「山・鉾・屋台行事」の一つとして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」を開催します。

また、行事で使用されるだんじりや、だんじりの懸装品及び鬼行列で使用される面や衣装などの用具修理を実施するほか、行事の保存継承、情報発信の支援を行います。



《 事業実施箇所 》

