

# 伊賀市中心市街地活性化基本計画

～ 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  
＜2025（令和7）年3月14日 認定＞

伊賀市



## はじめに

伊賀市では、2008（平成20）年に第1期伊賀市中心市街地活性化基本計画を策定し、ハイトピア伊賀や駅前広場などの整備や道路の美装化、赤井家住宅やさまざま広場の整備、景観助成事業などにより、城下町の景観や佇まいの保存と回遊性の向上に努めてきました。また、2020（令和2）年に第2期伊賀市中心市街地活性化基本計画を策定し、古民家活用事業、空き店舗対策事業などに取り組んでいます。

しかしながら、依然として中心市街地では少子高齢化による人口減少が続いており、歴史的なまちなみや伝統文化の継承が困難になっています。また、新型コロナウイルス感染症による観光入込客数やイベント参加者数の大幅な減少は、中心市街地の活性化に大きな影響を与えています。

このような状況の中、日本の20世紀遺産20選に選ばれた「伊賀上野城下町の文化的景観」を繋げる導線を回廊に見立てた「にぎわい忍者回廊整備事業」が動き出すなど、官民が連携した活性化の機運が高まったことから、このたび、「第3期伊賀市中心市街地活性化基本計画」を策定しました。

この計画は、まちなか居住の拠点となる多世代が暮らしやすいまちづくりや、歴史的資源を活用したまちなか周遊への誘導などに関する事業に官民が一体となって取り組むことで、市民全員がまちの良さを実感し、まちなかから周辺地域へ活性化の効果を波及させ、伊賀市の持続可能なまちづくりを推進していくものです。

伊賀市をはじめとしたあらゆる主体が連携・協力し、次世代に誇れる持続的・安定的・創造的なまちのにぎわいづくりの実現に努めてまいります。

最後に、本計画の策定にあたり、アンケート調査やパブリックコメント等にご協力をくださった市民の皆様をはじめ、計画について熱心にご審議いただきました伊賀市中心市街地活性化基本計画策定委員の皆様にご心から感謝申し上げます。

2025（令和7）年4月

伊賀市長

稲森 稔尚



---

# 目次

|                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針 .....                                                                                                     | 1  |
| [1] これまでの中心市街地活性化に関する取組の検証 .....                                                                                                 | 1  |
| [2] 中心市街地活性化の課題 .....                                                                                                            | 15 |
| [3] 伊賀市中心市街地活性化の方針（基本的方向性） .....                                                                                                 | 18 |
| 2. 中心市街地の位置及び区域 .....                                                                                                            | 20 |
| [1] 位置 .....                                                                                                                     | 20 |
| [2] 区域 .....                                                                                                                     | 22 |
| [3] 中心市街地の要件に適合していることの説明 .....                                                                                                   | 23 |
| 3. 中心市街地活性化の目標 .....                                                                                                             | 28 |
| [1] 中心市街地活性化の目標 .....                                                                                                            | 28 |
| [2] 計画期間の考え方 .....                                                                                                               | 31 |
| [3] 目標指標の設定の考え方 .....                                                                                                            | 31 |
| [4] 数値目標の設定 .....                                                                                                                | 34 |
| 4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供<br>する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項<br>＜魅力的な景観形成のための、市街地整備事業＞ .....                        | 50 |
| [1] 市街地の整備改善の必要性 .....                                                                                                           | 50 |
| [2] 具体的事業の内容 .....                                                                                                               | 51 |
| 5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項<br>＜多世代にとって快適な暮らしをつくる、都市福利施設の整備事業＞ .....                                                                  | 54 |
| [1] 都市福利施設の整備の必要性 .....                                                                                                          | 54 |
| [2] 具体的事業の内容 .....                                                                                                               | 55 |
| 6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給<br>のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等<br>に関する事項<br>＜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＞ ..... | 65 |
| [1] 街なか居住の推進の必要性 .....                                                                                                           | 65 |
| [2] 具体的事業の内容 .....                                                                                                               | 66 |

---

---

|                                                                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項<br>＜歴史・文化を活かした、商業・観光等の活性化のための事業＞ ..... | 71  |
| [1] 経済活力の向上の必要性.....                                                                                         | 71  |
| [2] 具体的事業の内容.....                                                                                            | 73  |
| 8. 4. から 7. までは掲げる事業及び措置と一体的に推進する公共交通の利便の増進を図るための事業及び特定事業に関する事項<br>＜安心して暮らせるための、地域公共交通サービスの事業＞ .....         | 99  |
| [1] 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性.....                                                                          | 99  |
| [2] 具体的事業の内容.....                                                                                            | 100 |
| 9. 4. から 8. までは掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項                                                                    | 108 |
| [1] 市町村の推進体制の整備等.....                                                                                        | 108 |
| [2] 中心市街地活性化協議会に関する事項.....                                                                                   | 113 |
| [3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的な推進等.....                                                                              | 123 |
| 10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項                                                                        | 129 |
| [1] 都市機能の集積の促進の考え方.....                                                                                      | 129 |
| [2] 都市計画手法の活用.....                                                                                           | 130 |
| [3] 都市機能の集積のための事業等.....                                                                                      | 131 |
| [4] 都市機能の適性立地、既存ストックの有効活用等.....                                                                              | 132 |
| 11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項 .....                                                                              | 135 |
| [1] 都市計画等との調和.....                                                                                           | 135 |
| [2] その他の事項.....                                                                                              | 137 |
| 参考資料 .....                                                                                                   | 138 |
| [1] 伊賀市の概要.....                                                                                              | 139 |
| [2] 中心市街地の現状に関する統計的なデータの把握・分析 .....                                                                          | 143 |
| [3] 地域住民のニーズ等の把握・分析.....                                                                                     | 163 |

---