

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

■ 位置設定の考え方

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でもあり、伊賀流忍者や俳聖松尾芭蕉のふるさととして知られている。

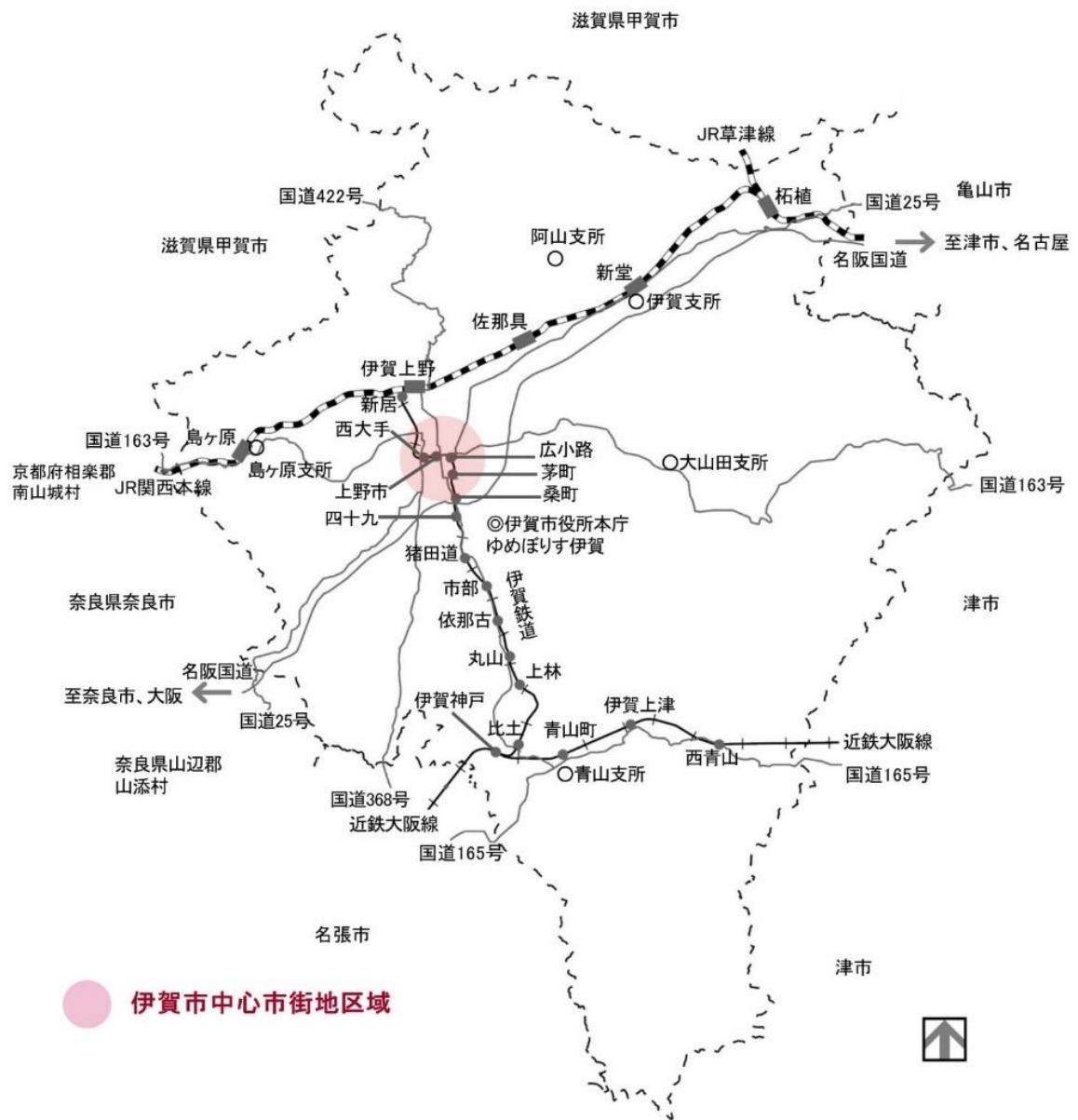
戦後には、ル・コルビュジエに学んだ坂倉準三がまちづくりを行い、伊賀上野の自然と特色を考慮した公共建築群を伊賀上野城と城下町の間に配置し、城山の景観とまちなみを意識した低層建築群を構成した。この時期に建てられた建築のうち、旧上野市庁舎などが現存しており、2017（平成 29）年には、「伊賀上野城下町の文化的景観」として、日本の 20 世紀遺産 20 選に選ばれている。このように、伊賀市の市街地は、江戸時代の武家屋敷と、明治・大正・昭和時代の近代建築群が共存する、重層的な、全国的にも貴重なまちなみとなっている。

現在では、市街地内の上野市駅を中心に公共公益施設や文化・教育・医療・福祉施設等が多数集積するとともに、鉄道やバスの結節点となっており、2004（平成 16）年 11 月に 1 市 3 町 2 村の合併により伊賀市が誕生して以来、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る。また、2016（平成 28）年には、伊賀市を中心市として、京都府笠置町、南山城村と定住自立圏⁴を形成し、2019（令和元）年には奈良県山添村も連携自治体として参加し、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る。

このような都市機能の集積や公共交通網の状況を踏まえ、当該地域を重点的に活性化させることで、定住自立圏を含む周辺地域への波及効果も期待できることから、当該城下町を中心とするエリアを中心市街地として位置付けることとする。

⁴ 定住自立圏：一定の要件を満たす「中心市」と「近隣市町村」が、それぞれの魅力を活用して相互に役割を分担し、医療、教育、産業振興、地域交通などで連携し、日常生活に必要な機能を確保して、人口の定住を促進することを目指す圏域のこと。伊賀市は、京都府笠置町、南山城村、奈良県山添村と「伊賀・山城南・東大和定住自立圏」を形成している。

■ 位置図



[2] 区域

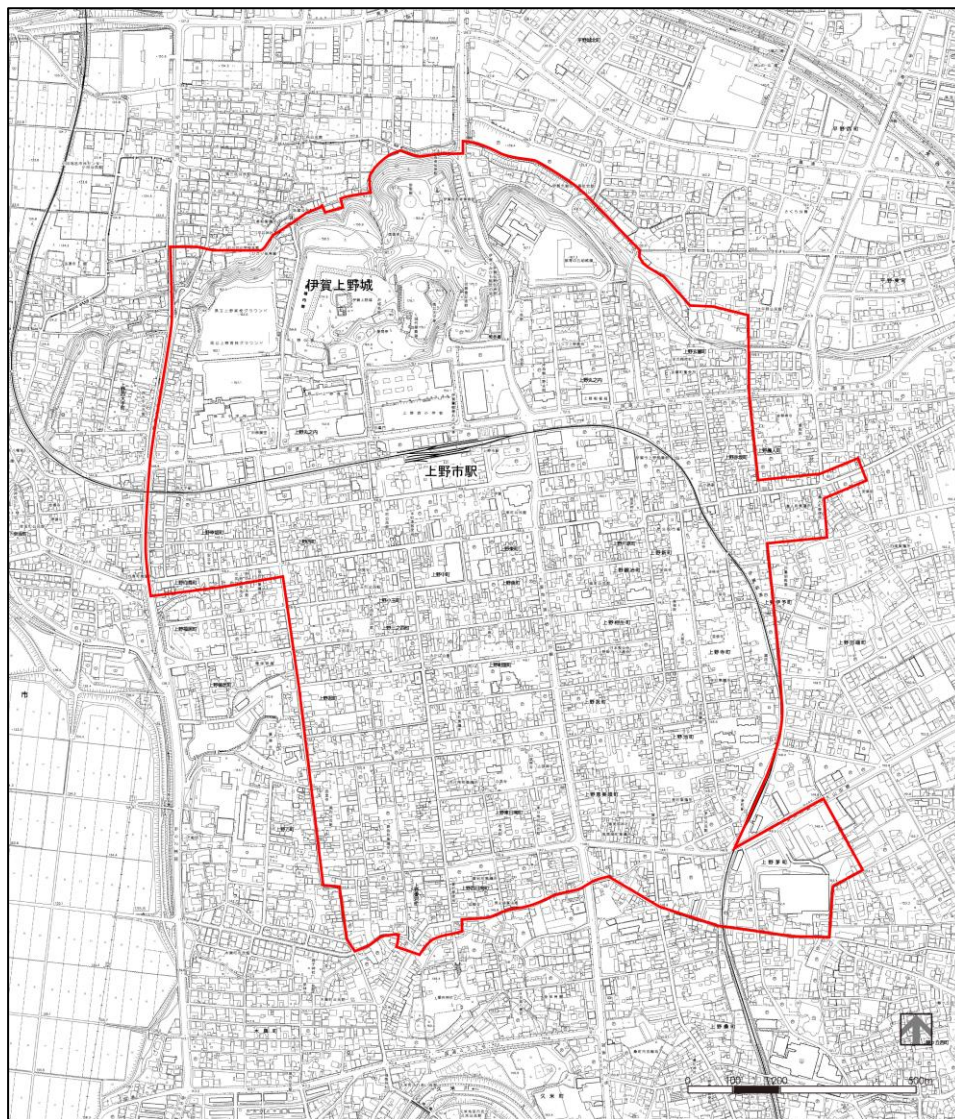
■ 区域設定の考え方

当該区域は伊賀市立地適正化計画の都市機能誘導区域と同じ区域となっている。

北側は、中心市街地の課題である回遊性の向上に向けて、現在観光客が多く訪れている上野公園（伊賀上野城、だんじり会館などの観光資源のあるエリア）からまちなかへの観光客の流入を考えた区域を設定する。東西については、用途地域を踏まえ、商店街が分布する商業集積エリアを基本としつつ、古民家等再生活用事業などのハード整備と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を設定する。南側については、商業の集積するエリアを区域として設定する。

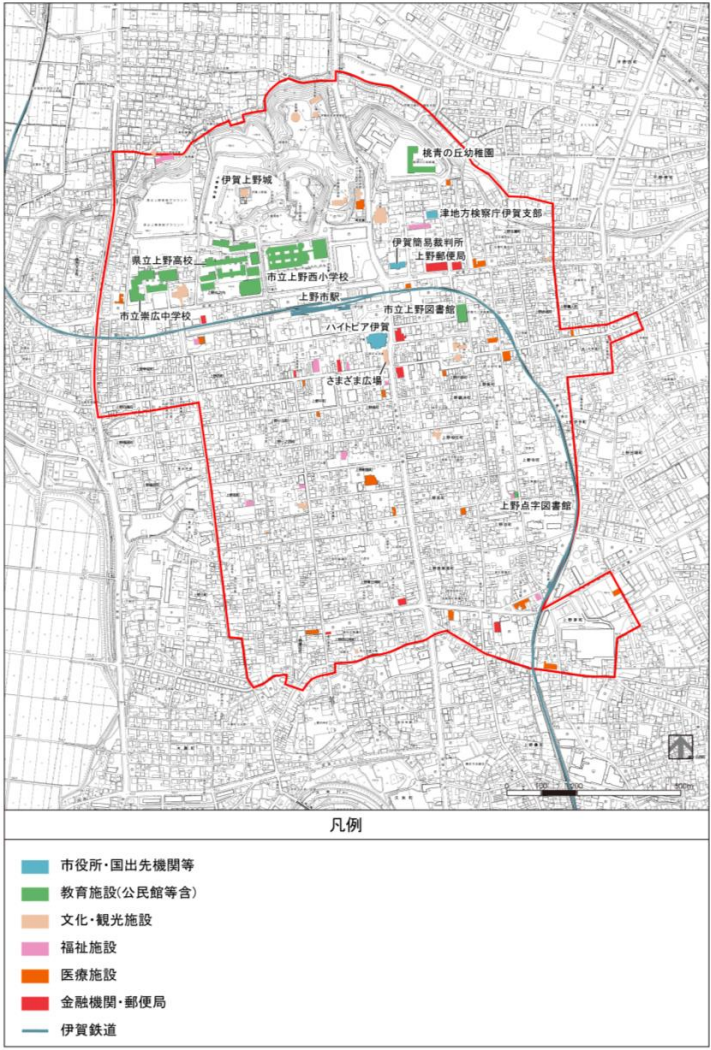
なお、当該区域は、施策の継続性の観点から、第2期計画と同様の区域としている。

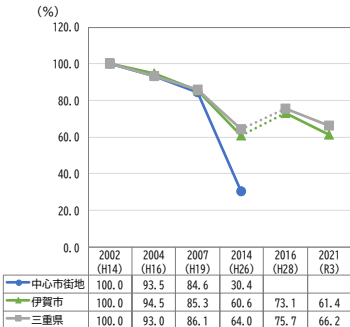
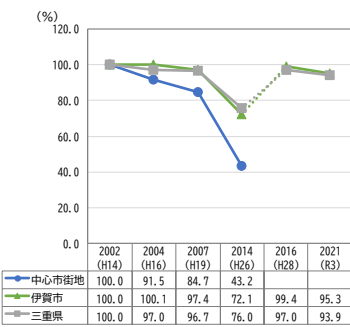
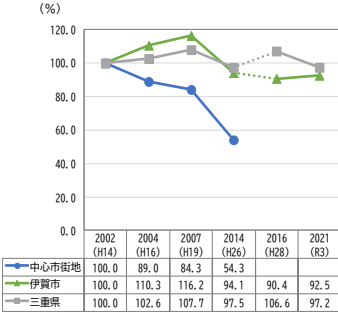
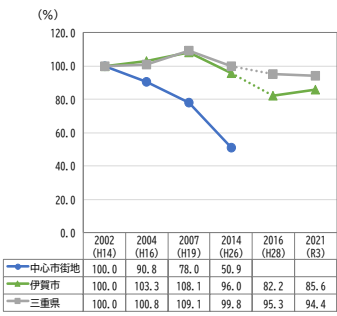
■ 区域図

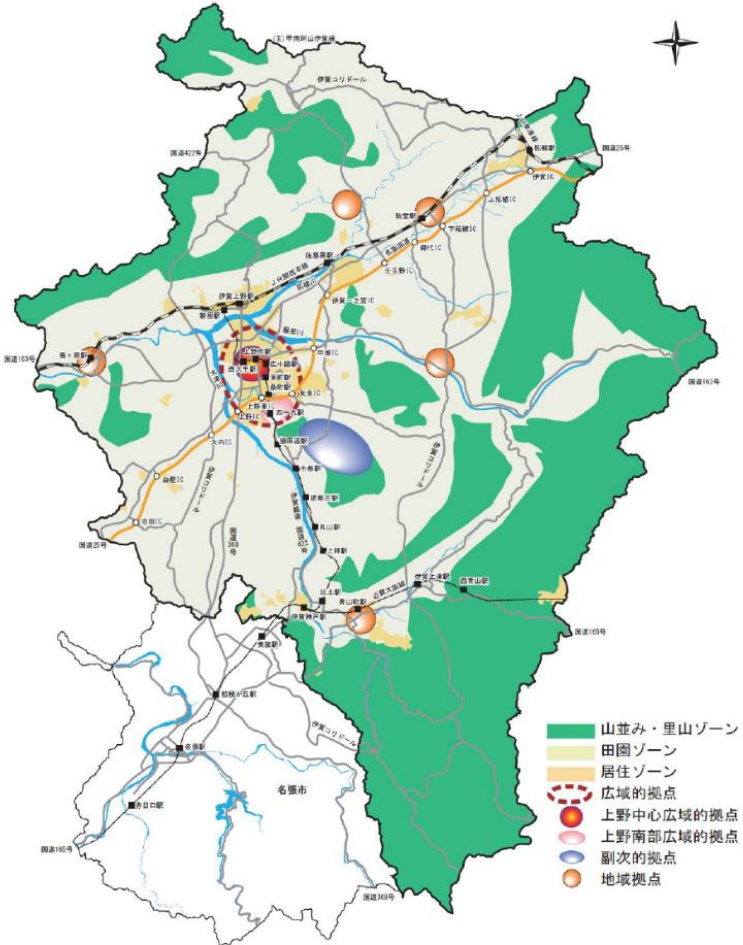


[3] 中心市街地の要件に適合していることの説明

要 件	説 明																																																																								
第 1 号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること	①商業の集積 計画区域の面積は 140ha であり、市域 (55, 823ha) の約 0.3% であるが、中心市街地における小売業の店舗数（事業所数）は 29.0%（2021（令和 3）年）、従業者数は 23. 9%（2021（令和 3）年）、年間商品販売数は 9.6%（2014（平成 26）年）、売り場面積は 10.6%（2014（平成 26）年）を占めている。また、全業種における店舗数（事業所数）は 19.6%（2021（令和 3）年）、従業者数は 16.9%（2021（令和 3）年）を占めている。 【小売業の集積状況】 <table><tr><th colspan="2"></th><th>中心市街地</th><th>伊賀市</th><th>中心市街地が占める割合</th></tr><tr><td rowspan="2">店舗数（事業所）</td><td>2016(H28)</td><td>263</td><td>830</td><td>31.7%</td></tr><tr><td>2021(R3)</td><td>202</td><td>697</td><td>29.0%</td></tr><tr><td rowspan="2">従業者数（人）</td><td>2016(H28)</td><td>1, 631</td><td>6, 006</td><td>27.2%</td></tr><tr><td>2021(R3)</td><td>1, 376</td><td>5, 759</td><td>23.9%</td></tr><tr><td rowspan="4">年間商品販売数（百万円）</td><td>2002(H14)</td><td>15, 191</td><td>91, 034</td><td>16.7%</td></tr><tr><td>2004(H16)</td><td>13, 519</td><td>100, 426</td><td>13.5%</td></tr><tr><td>2007(H19)</td><td>12, 807</td><td>105, 741</td><td>12.1%</td></tr><tr><td>2014(H26)</td><td>8, 250</td><td>85, 694</td><td>9.6%</td></tr><tr><td rowspan="4">売場面積（㎡）</td><td>2002(H14)</td><td>26, 007</td><td>130, 078</td><td>20.0%</td></tr><tr><td>2004(H16)</td><td>23, 612</td><td>134, 334</td><td>17.6%</td></tr><tr><td>2007(H19)</td><td>20, 297</td><td>140, 591</td><td>14.4%</td></tr><tr><td>2014(H26)</td><td>13, 249</td><td>124, 877</td><td>10.6%</td></tr></table> ＜資料＞2002(H14)～2014(H26)：「商業統計」 2016(H28)、2021(R3)：「経済センサス（活動調査）」 【全業種の集積状況】 <table><tr><th colspan="2"></th><th>中心市街地</th><th>伊賀市</th><th>中心市街地が占める割合</th></tr><tr><td>店舗数（事業所）</td><td>2021(R3)</td><td>776</td><td>3, 963</td><td>19.6%</td></tr><tr><td>従業者数（人）</td><td>2021(R3)</td><td>8, 696</td><td>51, 567</td><td>16.9%</td></tr></table> ＜資料＞2021（R3） 経済センサス（活動調査） ※商業統計と経済センサス（活動調査）は集計方法が異なるため、単純比較はできない。 ②都市機能施設の集積 中心市街地は立地適正化計画における都市機能誘導区域と同じ区域であり、様々な都市機能施設が集積している。			中心市街地	伊賀市	中心市街地が占める割合	店舗数（事業所）	2016(H28)	263	830	31.7%	2021(R3)	202	697	29.0%	従業者数（人）	2016(H28)	1, 631	6, 006	27.2%	2021(R3)	1, 376	5, 759	23.9%	年間商品販売数（百万円）	2002(H14)	15, 191	91, 034	16.7%	2004(H16)	13, 519	100, 426	13.5%	2007(H19)	12, 807	105, 741	12.1%	2014(H26)	8, 250	85, 694	9.6%	売場面積（㎡）	2002(H14)	26, 007	130, 078	20.0%	2004(H16)	23, 612	134, 334	17.6%	2007(H19)	20, 297	140, 591	14.4%	2014(H26)	13, 249	124, 877	10.6%			中心市街地	伊賀市	中心市街地が占める割合	店舗数（事業所）	2021(R3)	776	3, 963	19.6%	従業者数（人）	2021(R3)	8, 696	51, 567	16.9%
		中心市街地	伊賀市	中心市街地が占める割合																																																																					
店舗数（事業所）	2016(H28)	263	830	31.7%																																																																					
	2021(R3)	202	697	29.0%																																																																					
従業者数（人）	2016(H28)	1, 631	6, 006	27.2%																																																																					
	2021(R3)	1, 376	5, 759	23.9%																																																																					
年間商品販売数（百万円）	2002(H14)	15, 191	91, 034	16.7%																																																																					
	2004(H16)	13, 519	100, 426	13.5%																																																																					
	2007(H19)	12, 807	105, 741	12.1%																																																																					
	2014(H26)	8, 250	85, 694	9.6%																																																																					
売場面積（㎡）	2002(H14)	26, 007	130, 078	20.0%																																																																					
	2004(H16)	23, 612	134, 334	17.6%																																																																					
	2007(H19)	20, 297	140, 591	14.4%																																																																					
	2014(H26)	13, 249	124, 877	10.6%																																																																					
		中心市街地	伊賀市	中心市街地が占める割合																																																																					
店舗数（事業所）	2021(R3)	776	3, 963	19.6%																																																																					
従業者数（人）	2021(R3)	8, 696	51, 567	16.9%																																																																					

要 件	説 明
第1号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること	【都市機能集積状況】  凡例 ■ 市役所・国出先機関等 ■ 教育施設(公民館等含) ■ 文化・観光施設 ■ 福祉施設 ■ 医療施設 ■ 金融機関・郵便局 — 伊賀鉄道 ＜資料＞伊賀市調べ
第2号要件 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること	①人口の減少 中心市街地における人口は、三重県や伊賀市全体に比べ減少のペースが速く、1960（昭和 35）年から 2023（令和 5）年まで一貫して減少している。2023（令和 5）年には、1960（昭和 35）年の人口の 30%にまで減少している。 ②小売商業の衰退 中心市街地における小売業の店舗数及び従業員数は、2002（平成 14）年から 2014（平成 26）年にかけて 6 割以上減少している。また、年間売上高及び売り場面積は、2002（平成 14）年から 2014（平成 26）年にかけて半減している。

要 件	説 明
第2号要件 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること	【小売業の店舗数（左図）と従業員数（右図）の推移】   <資料> 伊賀市・三重県：2002（H14）～2014（H26）「商業統計」 2016（H28）～2021（R3）「経済センサス（活動調査）」 中心市街地：2002（H14）～2014（H26）「商業統計」 【小売業の年間売上高（左図）と売り場面積（右図）の推移】   <資料> 伊賀市・三重県：2016（H28）～2021（R3） 「経済センサス（活動調査）」 中心市街地：2002（H14）～2014（H26）「商業統計」
第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	中心市街地の活性化は、伊賀市総合計画等と整合性をもって進めることとしており、中心市街地の発展は、伊賀市全域及び周辺地域の発展に有効かつ適切である。 ①第2次伊賀市総合計画・第3次基本計画（2021（令和3）年6月策定） 第2次伊賀市総合計画・第3次基本計画では、『「ひとが輝く地域が輝く」伊賀市』を基本構想の将来像に掲げ、あらゆる主体が連携・協力した分権型のまちづくりを進めている。テーマとして「市政のバージョンアップ（「新たな日常」「新しい生活様式」の確立）」「さらに「誇れる・選ばれる伊賀市」へ」「「オール伊賀市」の実現」を掲げ、その中の具体的な施策として、中心市街地の活性化を掲げている。

要 件	説 明
第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	②伊賀市都市マスタープラン（2021（令和3）年12月策定） 伊賀市の将来都市像として「伊賀流多核連携型都市」を掲げ、その実現のため、中心市街地を含むエリアを、上野中心広域的拠点に定めている。エリアの実現目標として「伊賀上野城下町の文化的景観の継承と住みよさが共存する『暮らしと文化的景観が紡ぐ交流拠点の形成』」を掲げている。 【都市拠点の配置】 

要 件	説 明
第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	③伊賀市立地適正化計画（2018（平成30）年3月策定） 都市づくりの方針を「人口減少社会でも住み良さが実感でき、郷土に誇りを持てる都市づくり」とし、「将来も持続可能な都市構造の実現」「住みたい・住み続けたい“伊賀”づくり」の2つの基本目標のもと、取組を進めることとしている。その上で、中心市街地の区域は上野中心都市機能誘導区域として位置付けられている。 ○中心市街地活性化の周辺への波及効果 2021（令和3）年時点において、伊賀市全体のうち、中心市街地には事業所の19.6%、従業者数の16.9%が集積している。 また、2020（令和2）年時点において、伊賀市に住む通勤通学者のうち約8割が市内へ通勤・通学し、残りの2割程度は主に近隣市町へ通勤・通学している。近隣市町村における伊賀市への通勤通学者については、特に名張市、京都府南山城村、奈良県山添村において伊賀市への通勤通学者が流出人口の1位を占めるなど、市内外から多くの人々が伊賀市へ通勤・通学しているといえる。 さらに、伊賀市の中心市街地には行政機関、教育文化機関、医療機関、社会福祉施設などの都市福利施設が集積しており、定住自立圏の中心市としての都市機能が確保されているといえる。 このようなことから、当該地域の都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することは、市及びその周辺地域への波及効果が大きく、その発展にとって有効と考えられる。