
第3期伊賀市中心市街地活性化基本計画中間案

目次

1. はじめに	2
2. 計画の概要	3
3. 中心市街地に関する基本的な方針	4
(1) 中心市街地の現状に関する統計的なデータの把握・分析	4
(2) 地域住民のニーズ等の把握・分析	23
(3) 来訪者の意向把握・分析	40
(4) 市民ワークショップ	50
(5) これまでの中心市街地活性化に関する取組	53
(6) 第2期計画での目標指標の達成状況	55
(7) 中心市街地活性化の課題	57
4. 第3期伊賀市中心市街地活性化基本計画の基本方針と目指すもの	60
5. 主な事業	62
(1) 市街地の整備改善を図る事業	62
(2) 教育文化、医療、福祉等の整備事業	64
(3) まちなか居住の推進を図る事業	66
(4) 経済活力の向上を図る事業	68
(5) 公共交通の利便の増進を図るための事業及び特定事業	74
6. 基本計画の総合的かつ一体的な推進に向けて	76
(1) 伊賀市の推進体制	76
(2) 伊賀市中心市街地活性化協議会	76

2023（令和5）年12月

伊賀市

1. はじめに

伊賀市では、2008（平成 20）年 11 月から 2014（平成 26）年 10 月までを計画期間とする第 1 期伊賀市中心市街地活性化基本計画を策定し、「上野市駅前地区第一種市街地再開発事業」によるハイトピア伊賀や駅前広場などの整備を進め、「街なみ環境整備事業」による道路美装化事業、赤井家住宅やさまざま広場の整備、景観助成事業等により、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た。

また、2020（令和 2）年 4 月から 2025（令和 7）年 3 月までを計画期間とする第 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、空き店舗対策事業等に取り組んでいるが、2020（令和 2）年に発生し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る。

このような状況の中、旧上野市庁舎改修整備事業と忍者体験施設整備事業を核として、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」が公民連携で動き出した。この事業は、2025（令和 7）年 4 月から開催される大阪関西万博の来場者を伊賀市に呼び込み、経済効果を得ることに加え、20 世紀遺産による景観まちづくりを進めることで「市民の誇り」を醸成し、「選ばれる伊賀市」となるための取り組みである。

これらの動きを中心市街地活性化の柱として、本年度から来年度において「第 3 期伊賀市中心市街地活性化基本計画」の策定を進め、中心市街地から市全体の活性化につなげるため、行政と民間が連携して事業の取り組みを進める。

2. 計画の概要

- 基本計画の名称：第3期伊賀市中心市街地活性化基本計画
- 策定主体：三重県伊賀市
- 計画期間：2025（令和7）年4月～2030（令和12）年3月
- 計画区域：下図 2-1 のとおり（区域面積）約 140ha

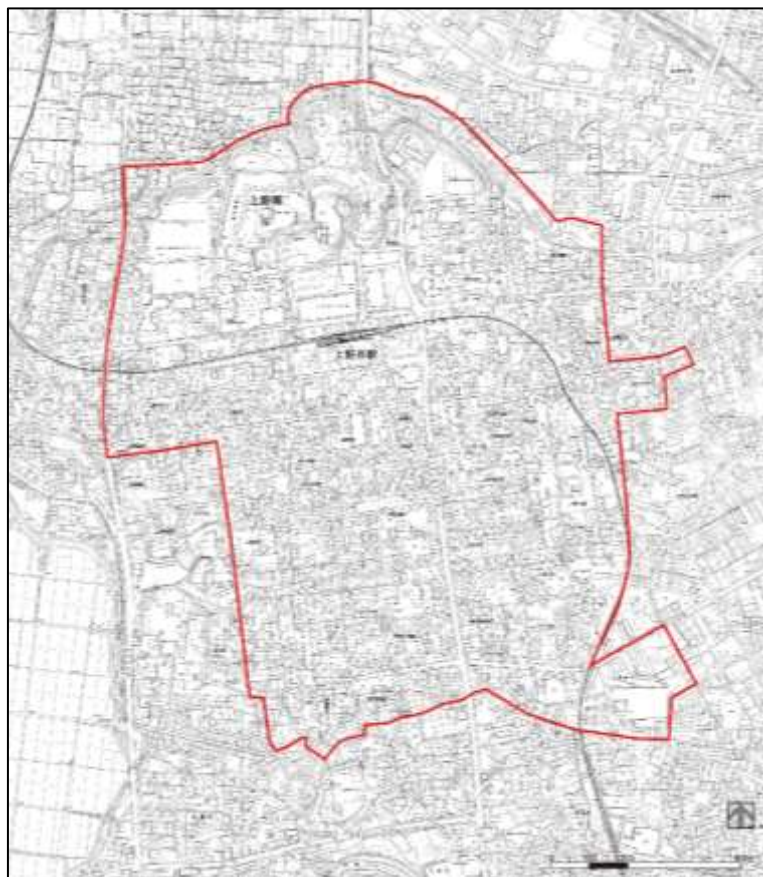


図 2-1 計画区域

3. 中心市街地に関する基本的な方針

(1) 中心市街地の現状に関する統計的なデータの把握・分析

①人口動態に関する状況

●人口の推移

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く、1960（昭和35）年から2022（令和4）年まで一貫して減少している。2022（令和4）年には、1960（昭和35）年の人口の30%にまで減少している。

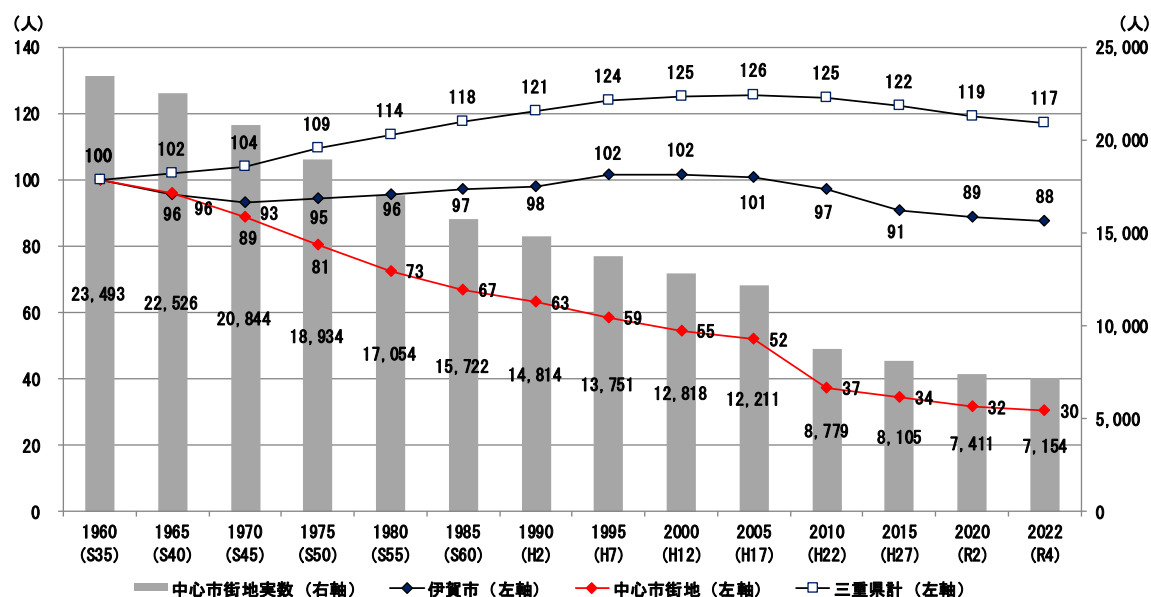


図 3-1 人口の推移（1960（昭和35）年を100とした場合）

<資料> 三重県：国勢調査、ただし2022（R4）は、2022（R4）.10.1 三重の統計情報
伊賀市：国勢調査、ただし2022（R4）は、2022（R4）.9末日 住民基本台帳
中心市街地：該当する自治会の各年9月末住民基本台帳

● 中心市街地人口の割合

伊賀市全体に占める中心市街地の人口は、1960（昭和 35）年では 24％であったが、その後減少を続け、2022（令和 4）年には 8％にまで減少している。

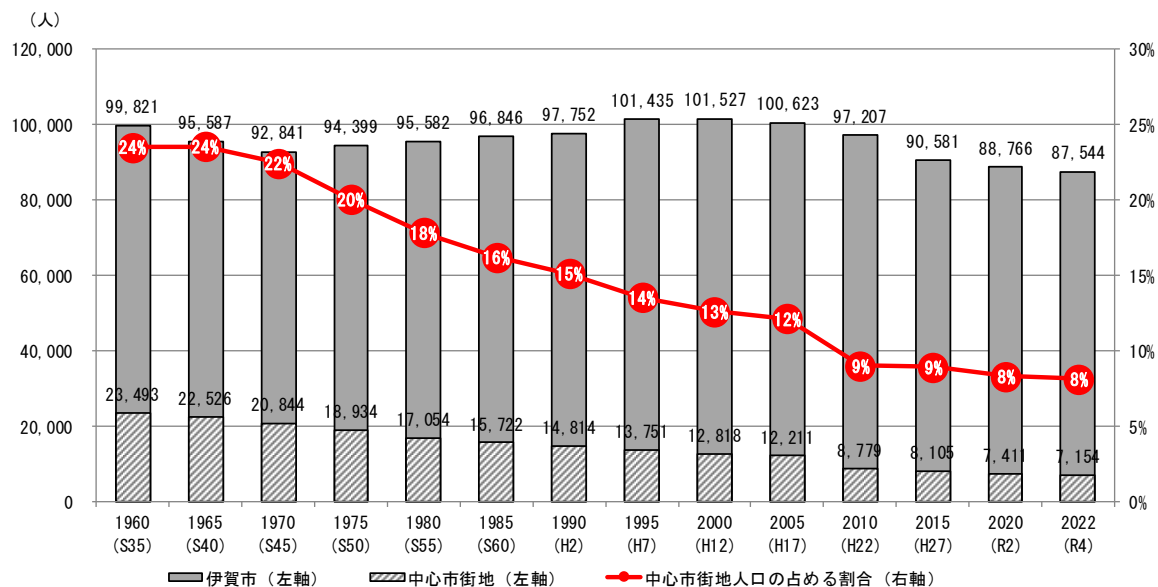


図 3-2 中心市街地人口の市全体人口に占める割合の推移

＜資料＞ 伊賀市：国勢調査、ただし 2022（R4）は、2022（R4）.9 末日 住民基本台帳
中心市街地：該当する自治会の各年 9 月末住民基本台帳

●世帯数の推移と世帯構成

日本社会における核家族世帯の増加や、未婚化・晩婚化や高齢化の進行に伴う単独世帯の増加を反映するかたちで、三重県や伊賀市全体においても世帯数は増加し、1世帯人員は減少している。

一方、中心市街地においては、1世帯人員は1960（昭和35）年の3.9人から2022（令和4年）には2.0人へと減少しているうえに、世帯数も減少している。

また、中心市街地の世帯構成は、伊賀市全体よりも単独世帯の割合が高く、65歳以上の単独世帯の割合も高い。

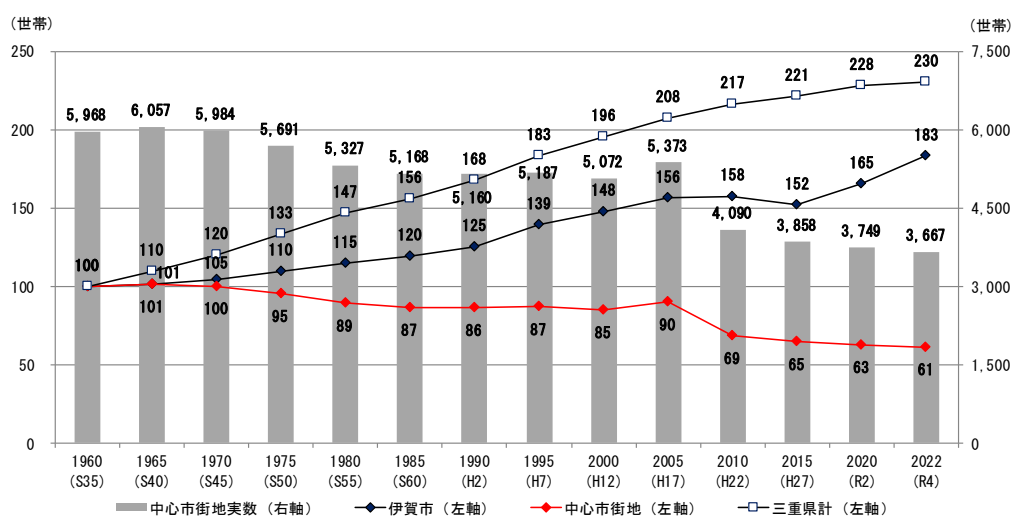


図 3-3 世帯数の推移（1960（昭和35）年を100とした場合）

＜資料＞三重県：国勢調査、ただし2022（R4）は、2022（R4）.10.1 三重の統計情報
伊賀市：国勢調査、ただし2022（R4）は、2022（R4）.9末日 住民基本台帳
中心市街地：該当する自治会の各年9月末住民基本台帳

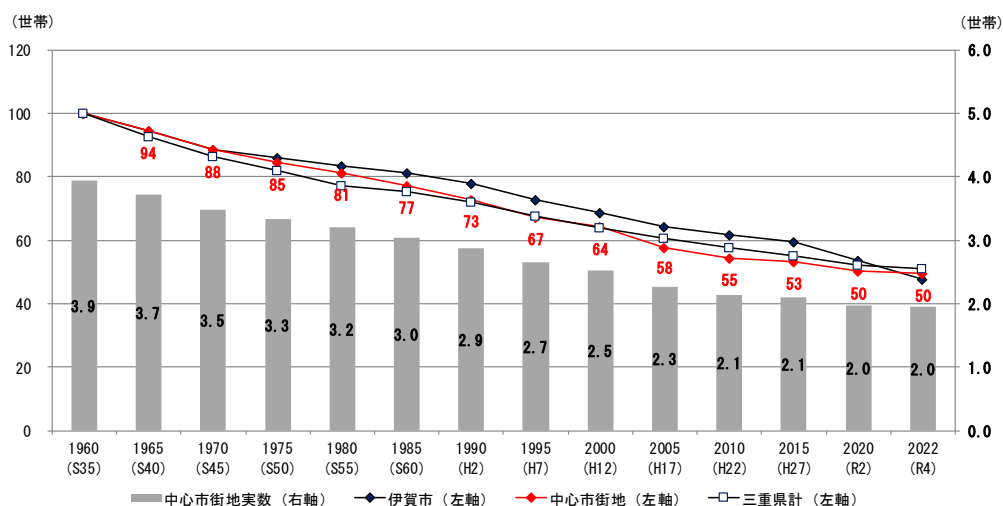


図 3-4 中心市街地の1世帯人員の推移（1960（昭和35）年を100とした場合）

＜資料＞三重県：国勢調査、ただし2022（R4）は、2022（R4）.10.1 三重の統計情報
伊賀市：国勢調査、ただし2022（R4）は、2022（R4）.9末日 住民基本台帳
中心市街地：該当する自治会の各年9月末住民基本台帳

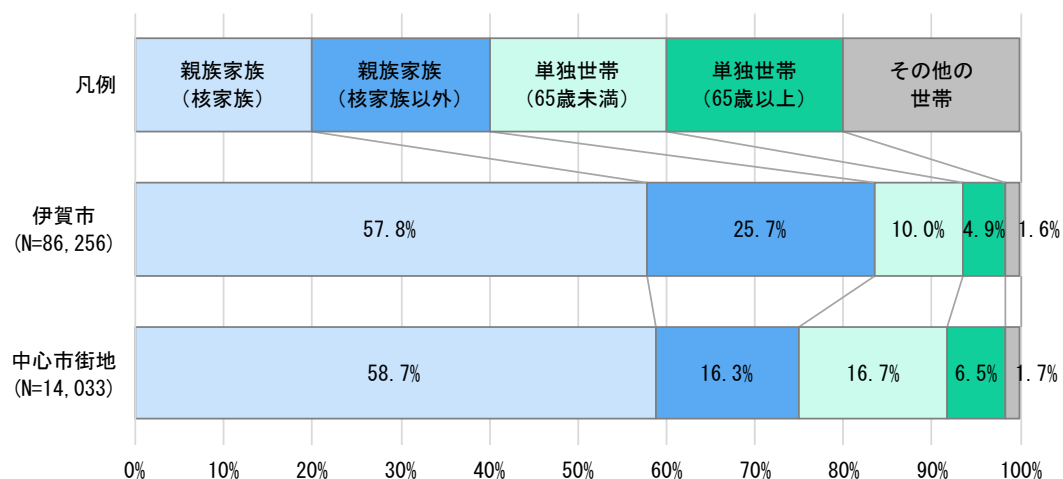


図 3-5 世帯構成

＜資料＞2020（令和2）年国勢調査

●中心市街地の自然増減及び社会増減

中心市街地の自然増減の状況は、終始、出生数が死亡数を下回っており、少子高齢化が顕著である。また、社会増減の状況は、転入者数が転出者数を上回る年もあるが、過去10年間の総数では、転出者数が転入者数を上回る転出超過となっている。

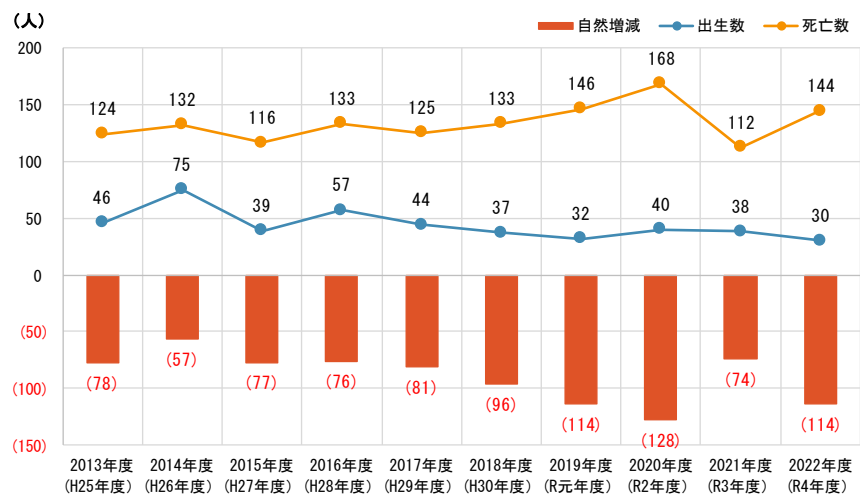


図 3-6 中心市街地の自然増減の推移

＜資料＞該当する自治会の住民基本台帳

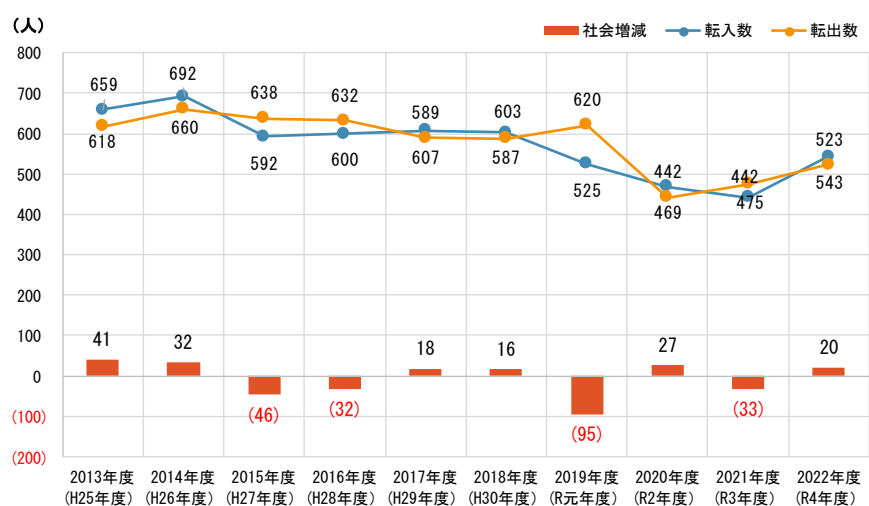


図 3-7 中心市街地の社会増減の推移

<資料> 該当する自治会の住民基本台帳

●高齢化率の推移

中心市街地の高齢化は、伊賀市全体に比べさらに進んでおり、2010（平成 22）年時点で高齢化率が 30%を超えている。

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とがわかる。

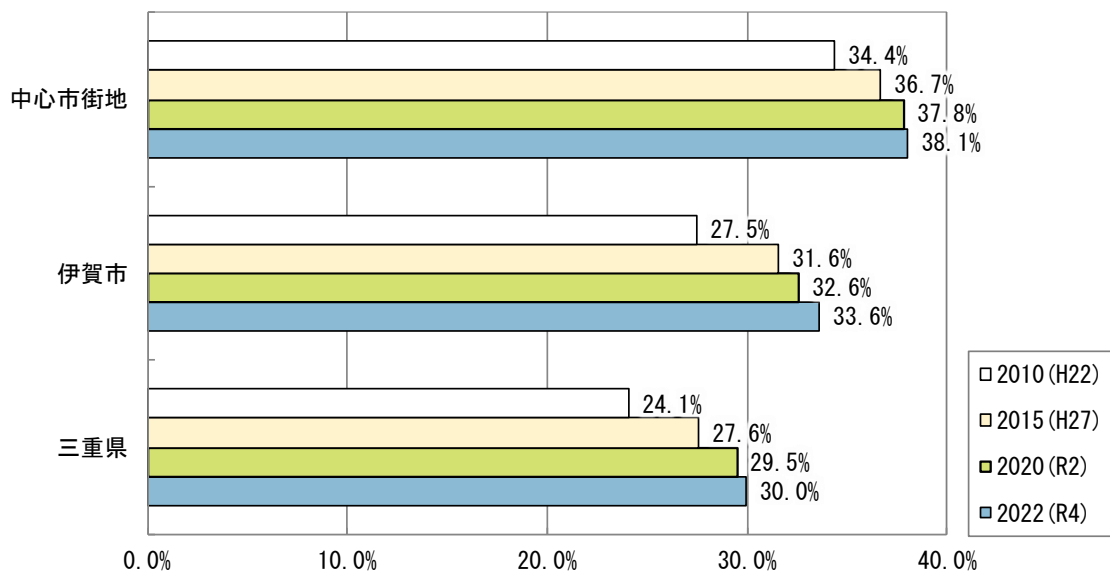


図 3-8 高齢化率の推移

<資料> 三重県：国勢調査、ただし 2022（R4）は、2022（R4）.10.1 三重の統計情報
 伊賀市：国勢調査、ただし 2022（R4）は、2022（R4）.9 末日 住民基本台帳
 中心市街地：該当する自治会の各年 9 月末住民基本台帳

●中心市街地への移住状況

移住コンシェルジュを通じた移住者数を見てみると、市全域移住者に占める中心市街地への移住者の割合は、平均すると約7％となっている。

中心市街地への移住者は、20代～40代の子育て世代の移住者がやや多い傾向にある。

※移住コンシェルジュとは、伊賀市内への移住検討者に対して、住まいや仕事・子育てについての情報提供や、起業に関する相談窓口の紹介、自治会との繋ぎ役などの総合的なサポートを行う主体のことである。

表 3-1 中心市街地への移住状況

	世帯数	人数	年代	市全域 移住者数	中心市街地への 移住者数の割合
2016年度 (H28年度)	1	2	➤ 40代・40代	32	6.3%
2017年度 (H29年度)	1	2	➤ 50代・40代	51	3.9%
2018年度 (H30年度)	3	5	➤ 40代・40代 ➤ 60代 ➤ 30代・30代	62	8.1%
2019年度 (R元年度)	4	8	➤ 40代・10代・0代 ➤ 70代・70代 ➤ 30代 ➤ 50代・10代	88	9.1%
2020年度 (R2年度)	3	7	➤ 30代・30代 ➤ 30代・30代・0代 ➤ 30代・30代	94	7.4%
2021年度 (R3年度)	4	7	➤ 40代・10代 ➤ 20代・20代 ➤ 60代・60代 ➤ 50代	95	7.4%
2022年度 (R4年度)	3	6	➤ 30代 ➤ 50代 ➤ 20代・20代・0代・0代	88	6.8%
計	19	37		510	7.3%

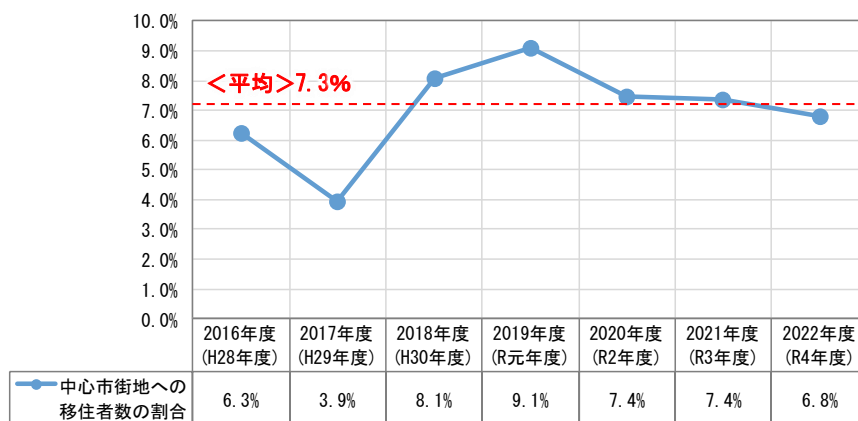


図 3-9 中心市街地への移住状況

＜資料＞伊賀市調べ

②商業に関する状況

●小売業

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。

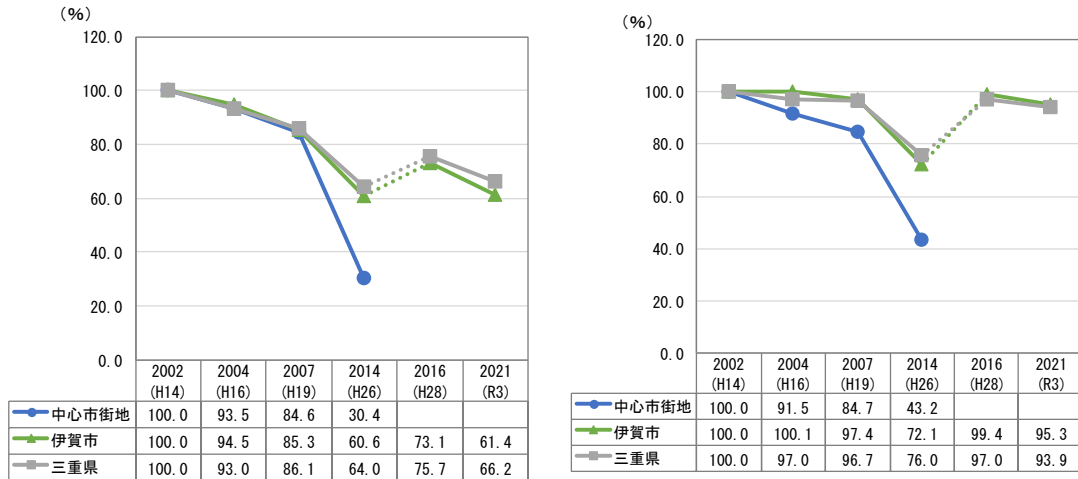


図 3-10 小売業の店舗数（左図）と従業員数（右図）の推移

＜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」

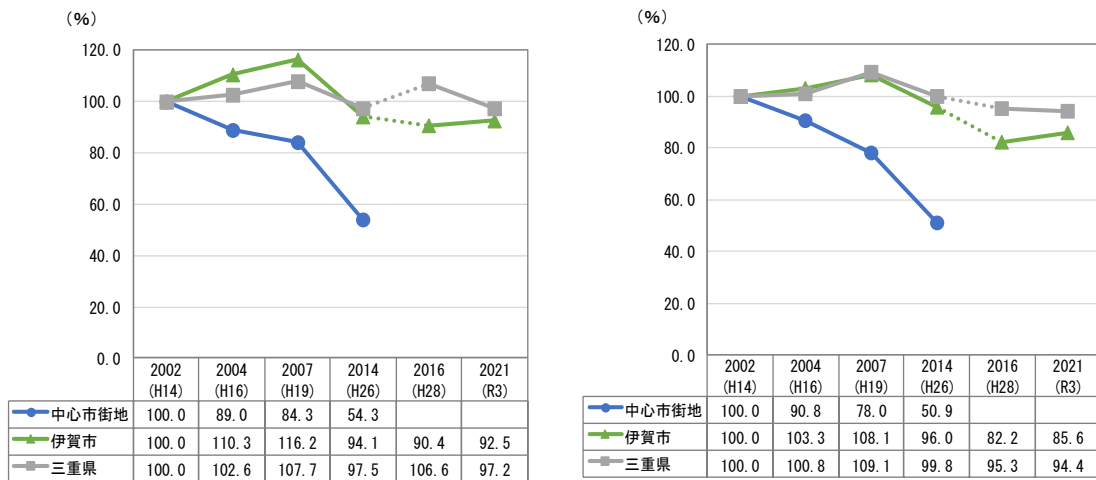


図 3-11 小売業の年間売上高（左図）と売り場面積（右図）の推移

＜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」

●業種別事業所数

中心市街地の業種別事業所数の割合は、小売業が全体の 26%と最も多くなっており、伊賀市全体の小売業の割合 18%と比べ、高くなっている。

また、中心市街地の小売店舗数は伊賀市全体の 29%を占めているが、小売業は大型化・郊外化している傾向がある。

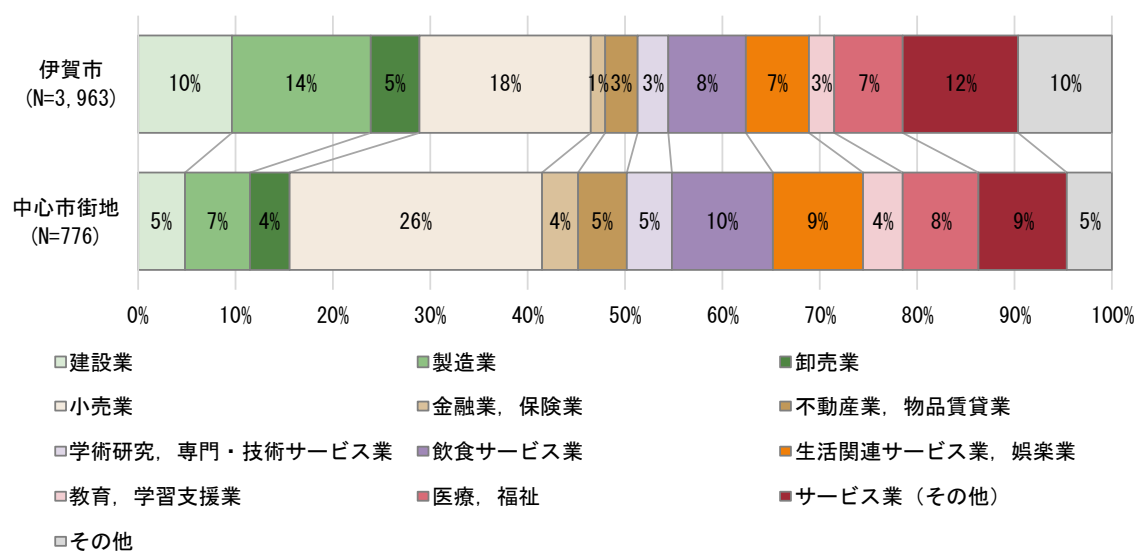


図 3-12 中心市街地の業種別事業所数の構成

＜資料＞2021（R3）経済センサス（活動調査）

表 3-2 小売業の集積状況

		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%

＜資料＞2002(H14)～2014(H26)：「商業センサス」
2016(H28)、2021(R3)：「経済センサス（活動調査）」

表 3-3 全業種の集積状況

		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%

＜資料＞2021（R3） 経済センサス（活動調査）

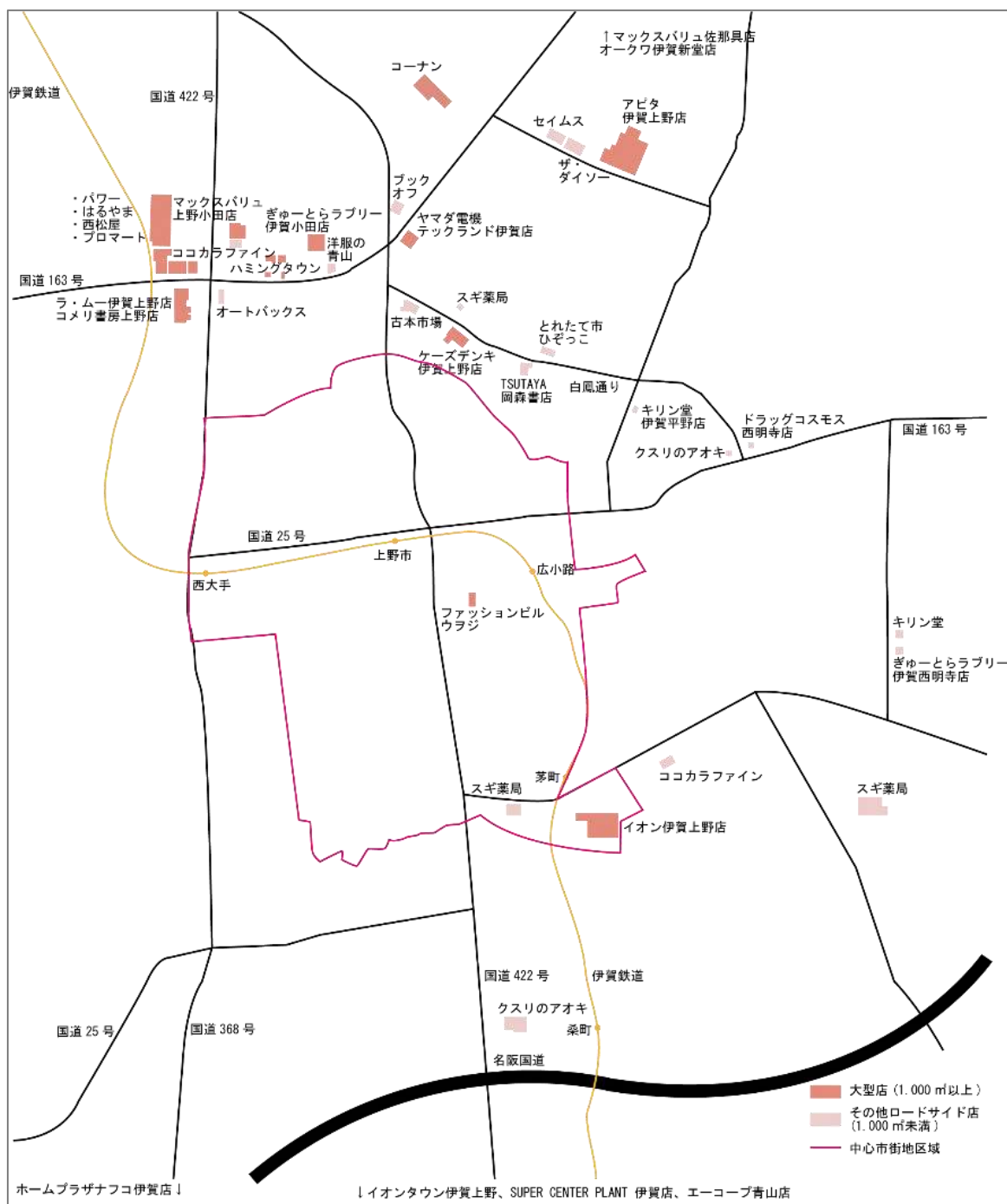


図 3-13 中心市街地周辺の大規模小売店舗等の位置図 (2023 (R5) .3 時点)

＜資料＞伊賀市調べ

③土地利用の状況

●中心市街地の都市機能施設

中心市街地は、伊賀市立地適正化計画において都市機能誘導区域に設定されている。

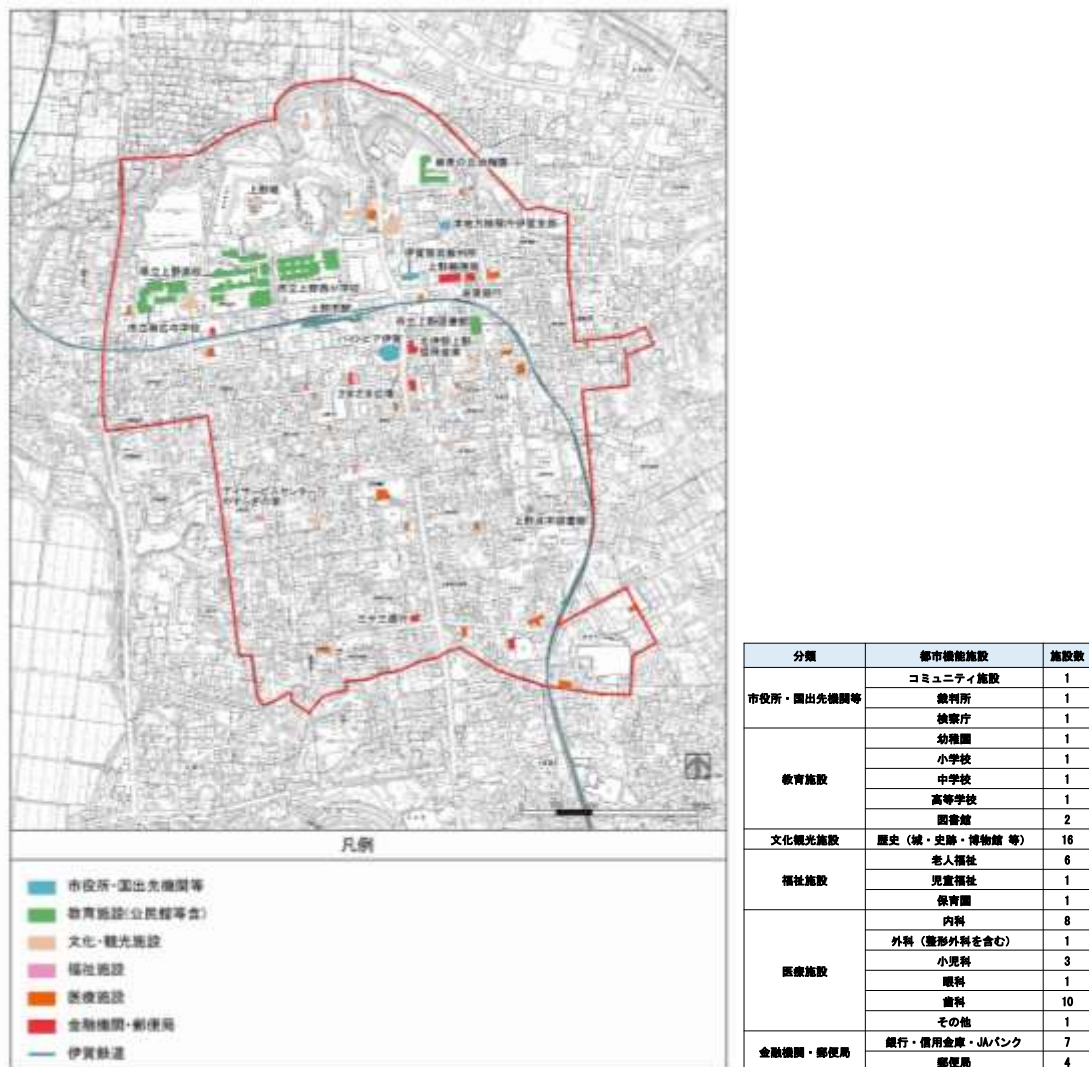


図 3-14 都市機能施設等の位置図（2023（令和 5）年 12 月時点）

＜資料＞伊賀市調べ

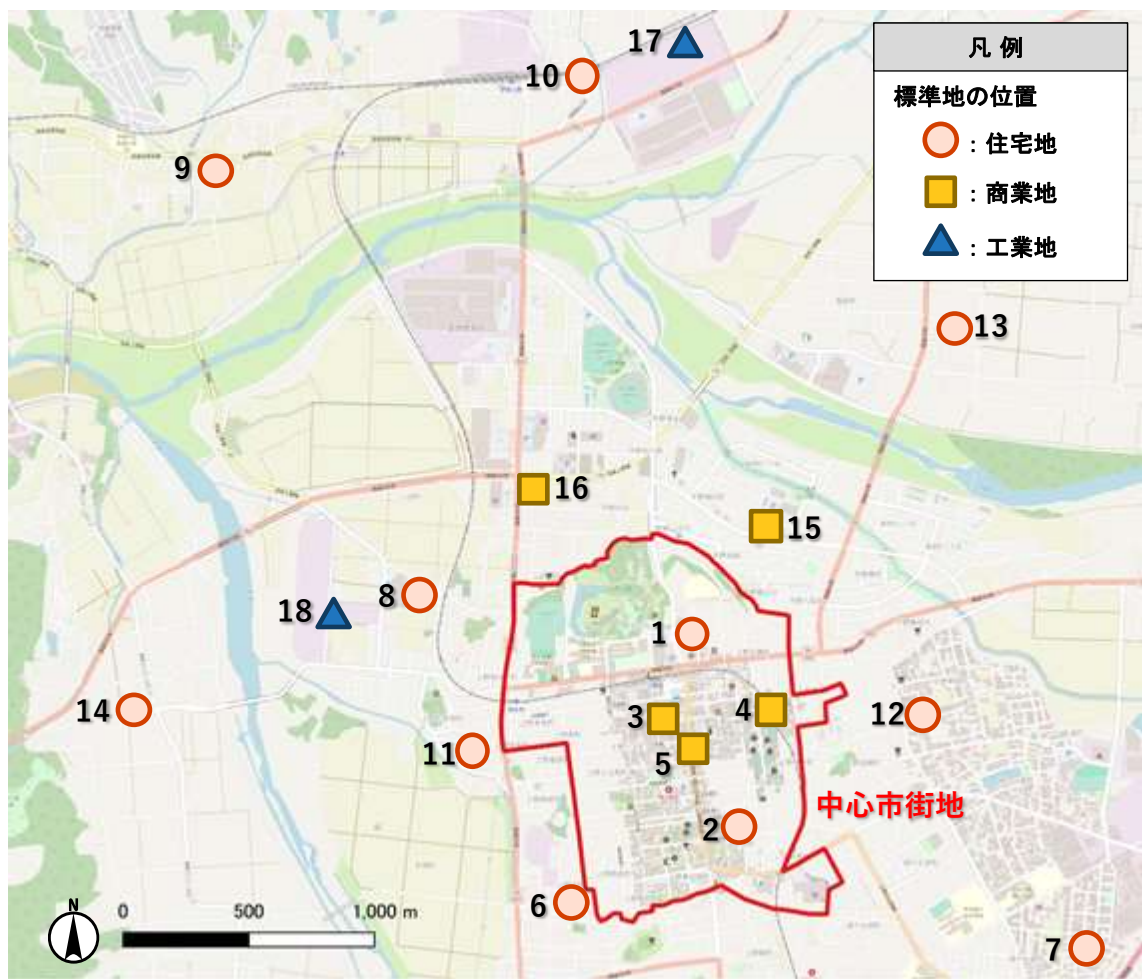
●地価

中心市街地及び中心市街地周辺の地価は、全体的に下降傾向であり、特に中心市街地における商業地の下落幅が高い傾向にある。

表 3-4 標準地の地価の推移

	標準地の分類			2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2023 (R5) / 2020 (R2) 比
1	中心市街地	住宅地	伊賀市上野丸之内 131 番 3	43,800	42,600	41,600	41,500	94.7%
2			上野池町 1282 番	36,500	35,500	34,800	34,500	94.5%
3		商業地	上野東町 2968 番	51,000	49,500	48,300	47,700	93.5%
4			上野農人町 428 番 6	36,700	35,600	34,900	34,400	93.7%
5			上野東町 2961 番	69,300	67,200	65,800	61,200	88.3%
6	中心市街地 周辺 周辺	住宅地	上野万町 2252 番	31,100	30,300	29,700	29,400	94.5%
7			緑ヶ丘南町 3968 番 12	40,200	39,400	39,100	39,000	97.0%
8			小田町字南出 1499 番 7	32,000	31,000	30,500	30,200	94.4%
9			東高倉字田中寺 1244 番外	13,700	13,300	13,100	13,000	94.9%
10			三田字出口 1086 番外	23,700	23,100	22,800	22,600	95.4%
11			上野福居町 1263 番 6	26,700	26,200	26,000	25,900	97.0%
12			上野田端町 920 番 25	31,700	31,200	30,900	30,800	97.2%
13			服部町字中之坊 1116 番 22	28,200	27,700	27,400	27,200	96.5%
14			長田字樋口 1018 番	9,700	9,600	9,500	9,400	96.9%
15		商業地	平野西町 61 番外	72,200	71,000	69,900	69,200	95.8%
16			小田町字稲久保 238 番 1外	58,300	57,100	56,200	55,600	95.4%
17		工業地	三田字東大町 410 番 3 外	13,800	13,700	13,700	13,800	100.0%
18			小田町字西出 1657 番外	13,400	13,300	13,300	13,300	99.3%

<資料>国土交通省「標準地の単位面積当たりの価格等」



＜参考＞標準地の位置図

④観光に関する状況

中心市街地の主要観光施設の利用者数は、長年ほぼ横ばい傾向であったが、コロナ禍の影響により 2020（令和 2）年に激減している。

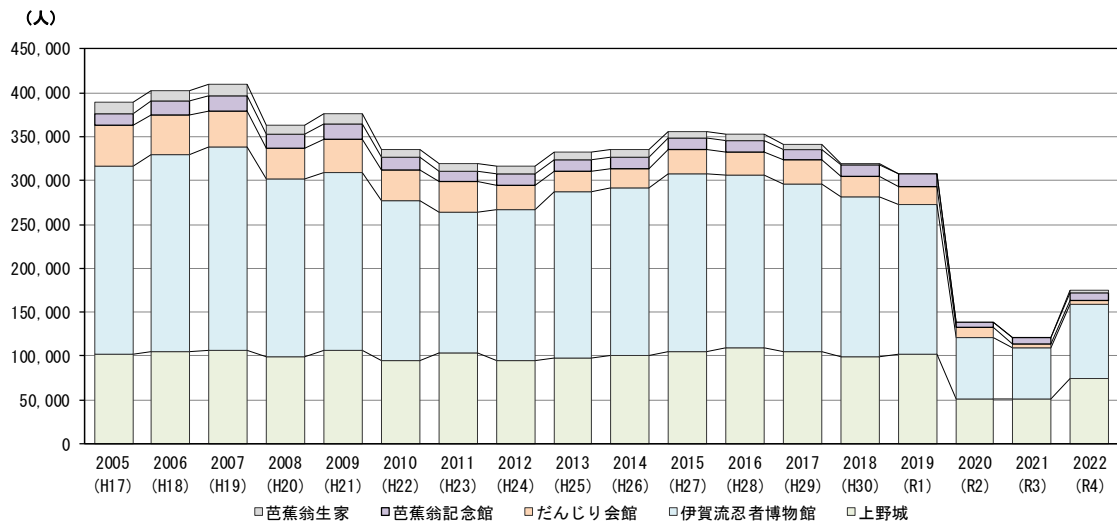


図 3-15 主要観光施設（博物館・美術館）の年間利用者数の推移

＜資料＞伊賀市調べ

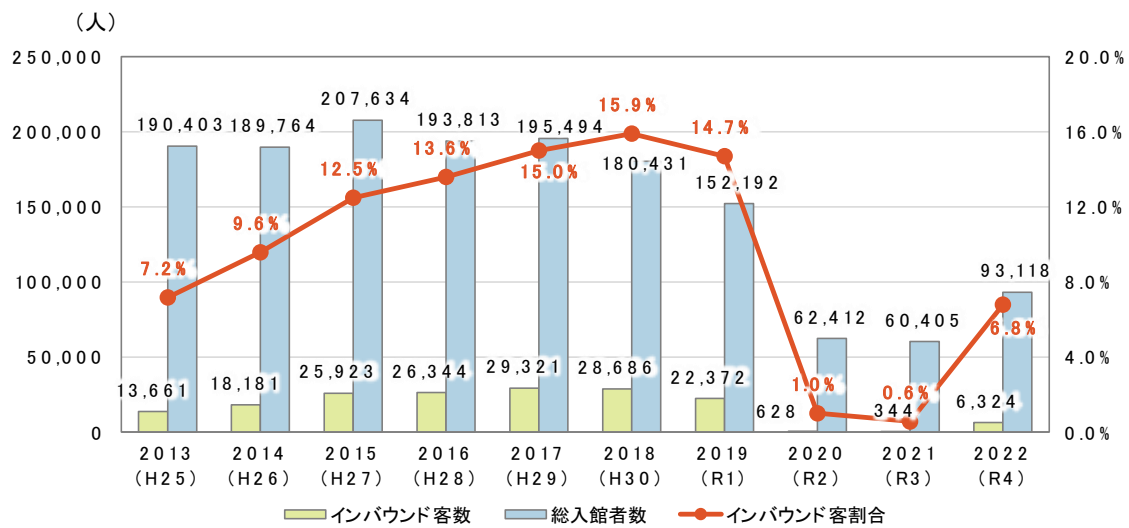


図 3-16 伊賀流忍者博物館の利用者数の推移

＜資料＞伊賀流忍者博物館調べ

⑤公共交通に関する状況

●中心市街地内における鉄道駅の乗降客数

中心市街地内にある鉄道駅の乗降客数を見ると、上野市駅及び茅町駅の年間利用者数は漸減しており、コロナ禍の影響により 2020（令和 2 年）以降は大きく減少している。一方、広小路駅及び茅町駅の年間利用者数にはそれほど変動はなく、低い水準を維持し続けている。

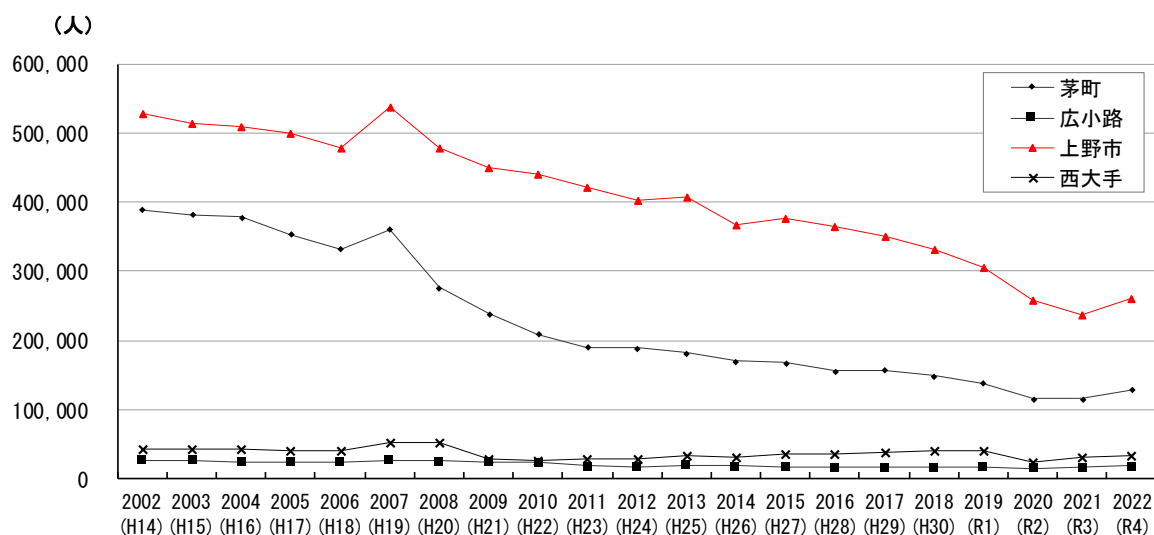


図 3-17 中心市街地内伊賀鉄道 4 駅における年間乗降客数の推移

＜資料＞2002（H14）～2021（R3）「三重県統計書」
2022（R4）伊賀市調べ

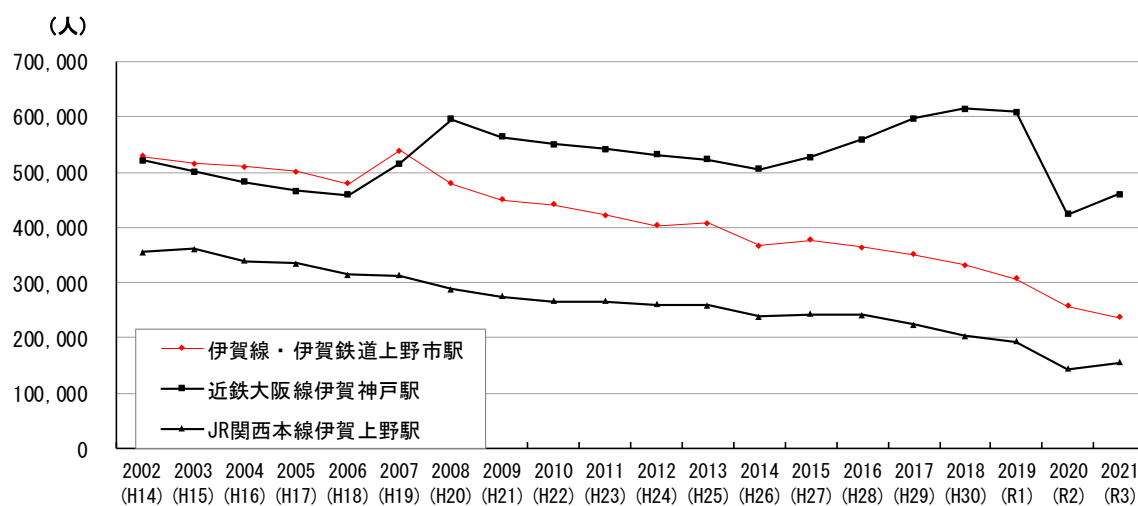


図 3-18 伊賀市主要鉄道駅の年間乗降客数の推移

＜資料＞2002（H14）～2021（R3）「三重県統計書」

● 中心市街地におけるバス路線の運行本数・利用者数

中心市街地内を運行するバス路線の状況を見てみると、運行本数及び年間利用者数はともに減少傾向にある。また、コロナ禍の影響もあり、高速バスの減便等が発生している。

表 3-5 中心市街地を運行するバスの状況

運行会社	路線名称	運行本数						年間利用者数(人)				備考
		2005 (H17)		2017 (H29)		2021 (R3)		2005 (H17)	2017 (H29)	2021 (R3)	2022 (R4)	
		平日	休日	平日	休日	平日	休日					
三重交通㈱	高速伊賀大宮線	2	2	2	2	2	2					(利用者数不明)
	名古屋上野高速線	18	18	16	16	12	12	110,886	85,606			＃
	高速伊賀大阪線	12	12	0	8	(休止)			23,651	(休止)	(休止)	
	上野名張線	28	26	31	21	31	22		125,921	82,823	87,918	
	阿波線	23	19	18	14	18	14		66,661	39,197	39,639	
	玉滝線	18	16	16	8	17	8		29,502	14,574	13,456	
三重交通㈱・奈良交通㈱	上野・山添(天理)線	13	13	10	8	10	8		49,565	24,121	25,502	
伊賀市から 三重交通㈱へ運行委託	諏訪線	15	12	11	8	9		30,225	16,796	4,092	4,168	R2から路線統合
	予野線	8	8	8	8			17,966	8,625			
	柘植線	14	10	12	10	12	10	35,650	16,760	14,244	16,728	
	西山線	23	20	23	19	16		60,016	35,943	13,622	13,488	R2から路線統合
	鳥ヶ原線	10	10	10	10			33,632	18,041			
	友生線	12	11	12	11	10	10	27,746	17,014	14,016	14,551	
	月瀬線	9	9	9	7	11	7	17,693	29,486	12,542	13,778	
	コミュニティバスにんまる	22	19	19	19	19	19	58,048	25,855	19,582	26,643	

<資料>伊賀市調べ

⑤空き家の状況

中心市街地の空き家情報バンクの登録申請数は、年間 5～6 件であり、全体の登録申請の 8 % 前後となっている。

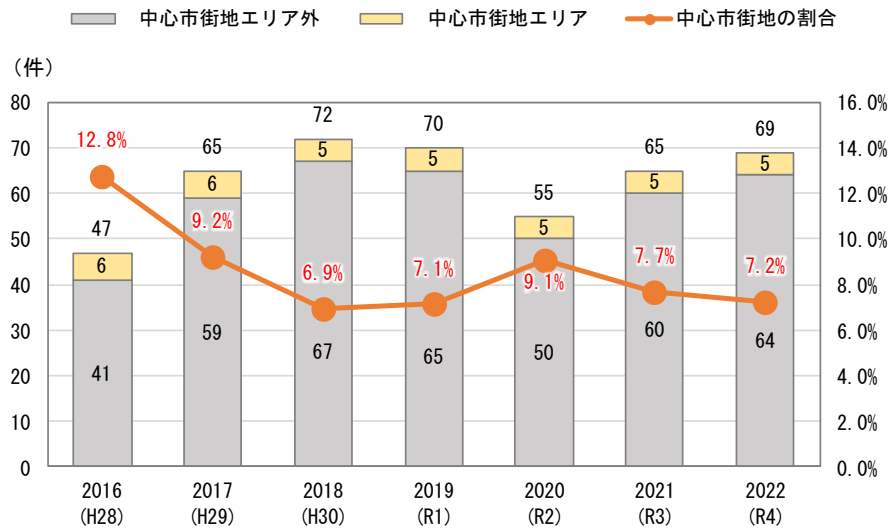


図 3-19 空き家バンクへの登録申請数の推移

<資料>伊賀市調べ

⑥空き店舗の状況

2023（令和 5）年の調査では、中心市街地の店舗数 268 件に対して、空き店舗は 36 件となっており、全体の 13.4%が空き店舗となっている。

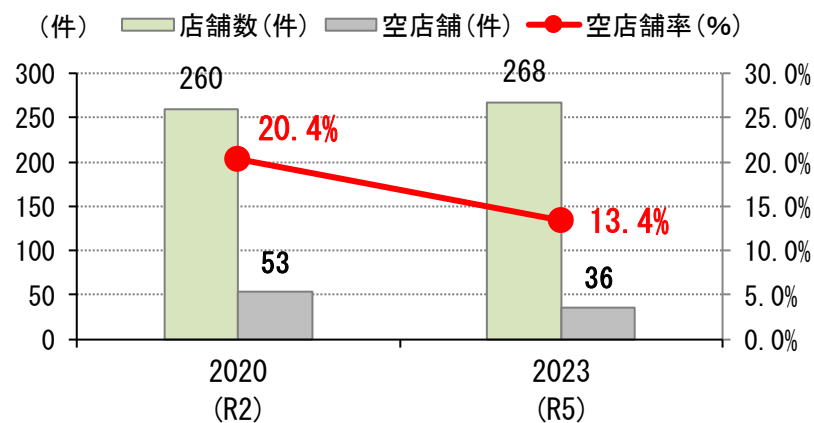


図 3-20 空き店舗の状況



<資料>空き店舗等情報システム整備及びコンサルタント事業の実態調査結果

⑦居住者・来訪者等の移動実態

●通行人口分析

通行人口分析	
分析内容	<p>上野市駅を中心とした半径 0.8km の園内のエリアの全道路を対象に 2022 (R4) /4/1-2023 (R5) /3/31 の1年間の通行人口(徒歩)を集計</p>
分析結果	<p>国道163号を挟んで南北に通る銀座通り及びその北側に通行が集中しており、本町通りより南では東西の通行が少ないことがうかがえる。</p> <p>特に、来訪者は通行人口が多い通りが銀座通り及びその北側の県道丸之内伊賀上野橋線に限られており、居住者では、銀座通りに加えて本町通りの西側等が通行の多い通りとなっている。</p> <div>  <p>通行人口マップ(来訪者)</p> </div> <div>  <p>通行人口マップ(居住者)</p> </div>

<注> 技研商事インターナショナル「KDDI Location Analyzer」au スマートフォンユーザーのうち個別同意を得たユーザーを対象に、個人を特定できない処理を行って集計

<p>分析結果</p>	<p><拡大図></p> <p>KDDI Location Analyzer</p> <p>通行人口分析 エリア名: b0453_上野市駅</p>  <p>通行人口マップ（来訪者）</p> <p>KDDI Location Analyzer</p> <p>通行人口分析 エリア名: b0453_上野市駅</p>  <p>通行人口マップ（居住者）</p>
-------------	---

(2) 地域住民のニーズ等の把握・分析

1) 市民アンケート・高校生アンケートの実施概要

① 調査の目的

一般市民及び高校生を対象に、中心市街地活性化に対するニーズや感じている課題等を把握する。

② 調査概要

●市民アンケート

調査方法	郵送調査 (調査票は郵送、回答は郵送または WEB 回答のいずれか)
調査対象	市内居住者 2,000 人 ・ 18 歳以上 80 歳未満 2,000 人を無作為抽出
調査時期	2023 (令和 5) 年 10 月 3 日発送、10 月 20 日返信〆切
回収数	配布数 2,000 通 回収 808 通 (回収率 40.4%)

●高校生アンケート

調査方法	アンケート回答用の WEB アドレスを以下の市内県立高校へ配布し、WEB での回答を依頼した
調査対象	市内県立高校 3 校 ・ 三重県立上野高等学校 ・ 三重県立伊賀白鳳高等学校 ・ 三重県立あけぼの学園高等学校
調査時期	2023 (令和 5) 年 10 月 1 日～10 月 31 日
回収数	回収 386 通

2) 調査結果

●利用頻度

中心市街地の利用頻度については、市民は「週 1 回以上」が 35.9%、高校生は「ほぼ毎日訪れる」が 49.5%で最も多く、日常利用が多い傾向がある。

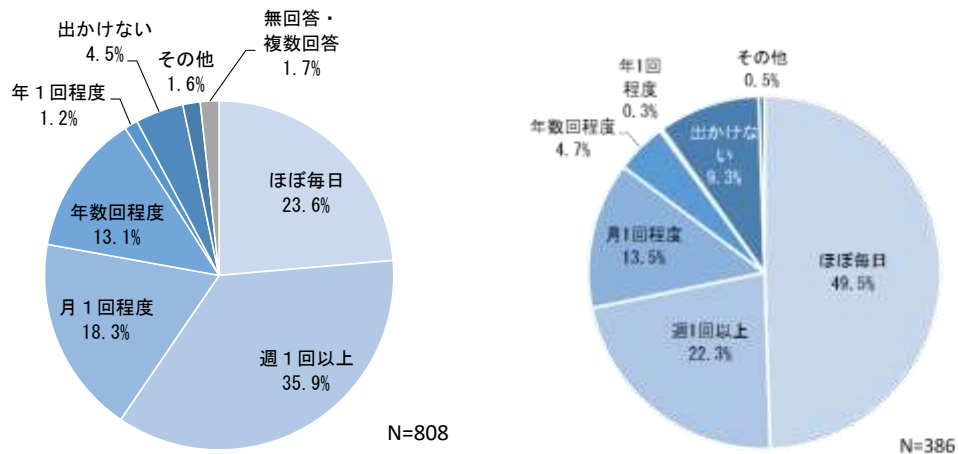


図 3-21 中心市街地への来訪頻度（左図：市民、右図：高校生）

●来訪目的

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」がそれぞれ 66.5%、58.0%で最も多く、次いで市民は「金融機関・郵便局の利用」「医療機関の利用」が、高校生は「飲食・喫茶」「中心市街地内にある学校への通学」が多い。

年代別にみると、特に 20 歳代における「飲食」「買い物」のニーズが大きい傾向がある。

地域別にみると、伊賀市上野〇〇町の居住者と比べてそれ以外の地域の居住者では、「買い物」のニーズが大きい傾向がある。

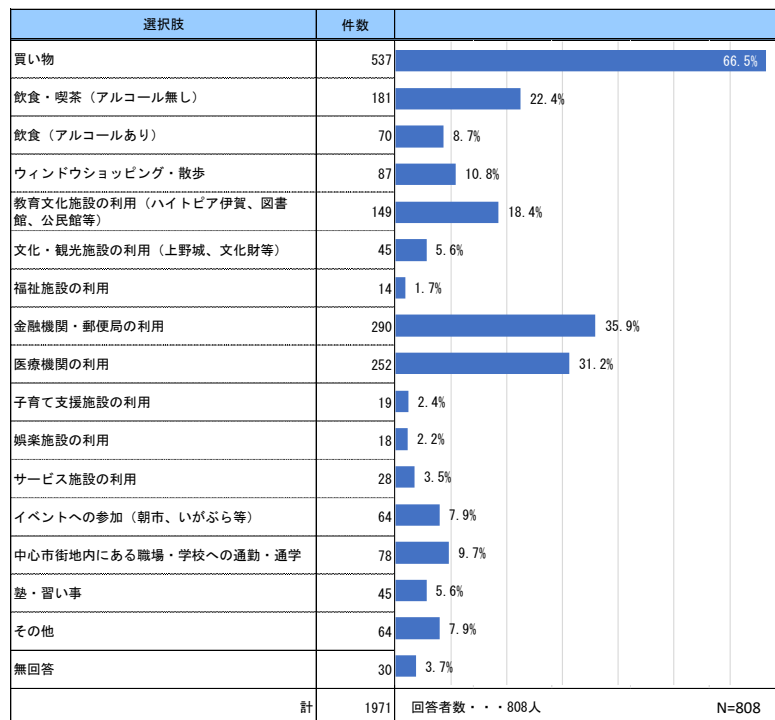


図 3-22 中心市街地へ訪れる目的（市民）

注）%数値は、回答者数に対する割合である。

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

図 3-23 中心市街地へ訪れる目的（高校生）

注）%数値は、回答者数に対する割合である。

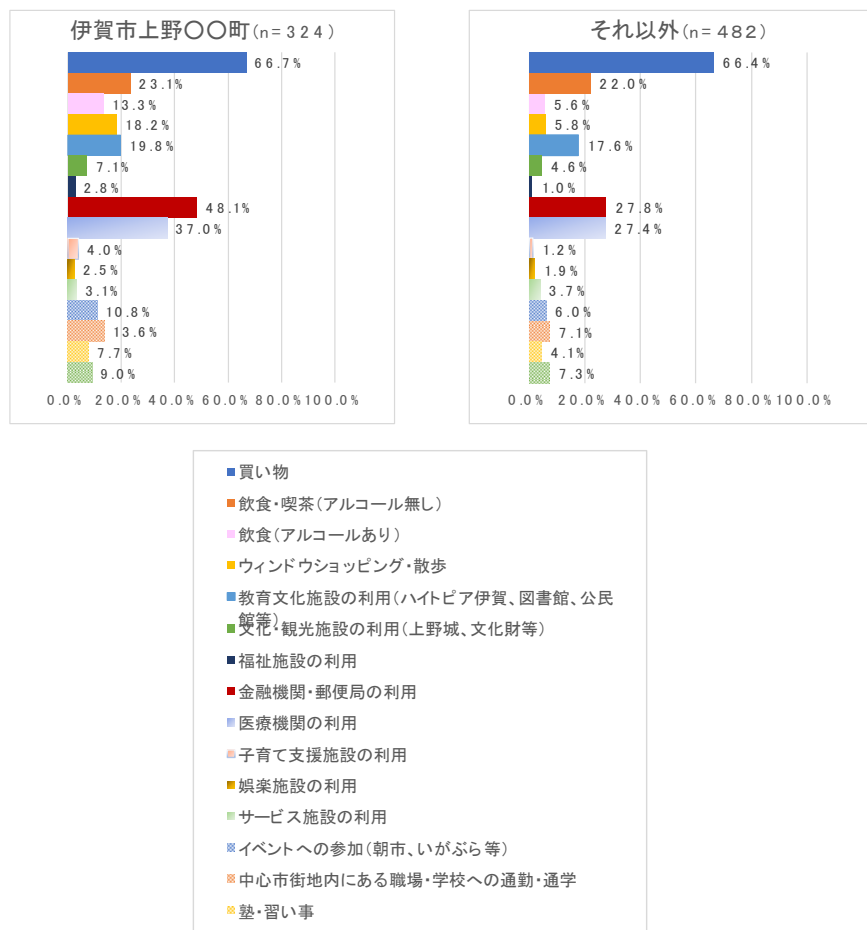


図 3-24 地域別 中心市街地への来訪目的

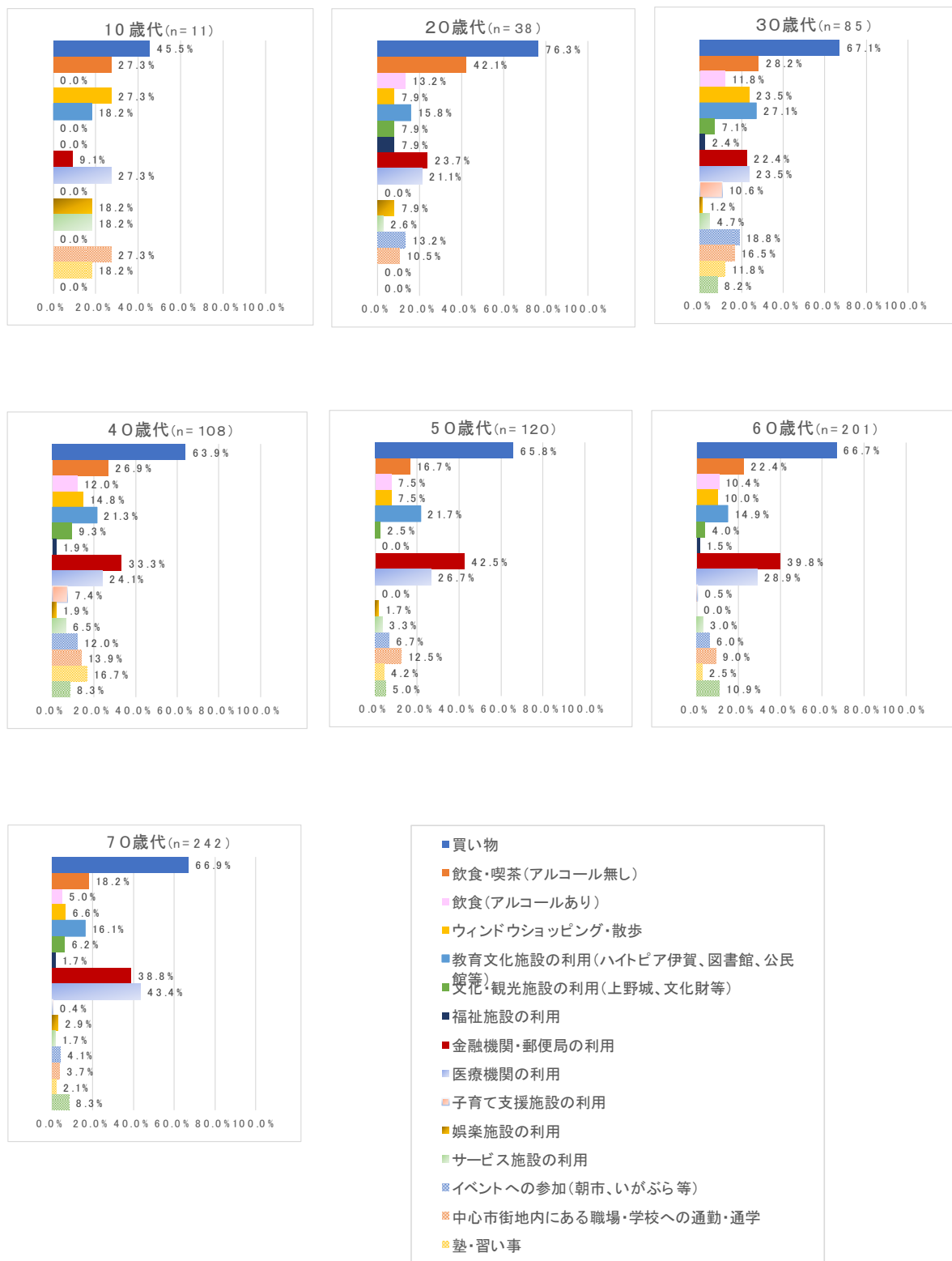


図 3-25 年代別 中心市街地へ訪れる目的（市民）

●就職意向

高校生が希望する将来の就職場所については、「わからない」が38.9%と最も多く、将来の就職先を決めかねている傾向がある。次いで「県外・海外」が33.9%と多く、伊賀地域外への就職意向が若干高い傾向がある。

伊賀地域で就職を希望する理由としては、「住み慣れた地域に居たい」が75.3%と最も多く、伊賀地域外で就職を希望する理由としては、「都会で働きたい」が52.8%と最も多い。

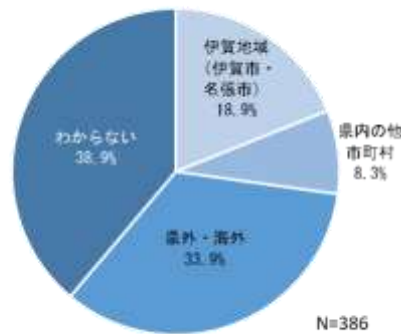


図 3-26 希望する将来の就職場所

選択肢	件数	
住み慣れた地域に居たい	55	75.3%
住んでいる地域が好き	22	30.1%
住んでいる地域に貢献したい	10	13.7%
希望する就職先がある又は近い	17	23.3%
市外で生活するには費用が掛かる	11	15.1%
家族と同居又は近くで暮らしたい	21	28.8%
友人・知人がいる	14	19.2%
食品・日用品の買い物に便利である	3	4.1%
治安がよい	7	9.6%
家族の意向	4	5.5%
その他	1	1.4%
計	165	回答者数・・・73人

図 3-27 伊賀地域で就職を希望する理由

注) %数値は、回答者数に対する割合である。

選択肢	件数	
都会で働きたい	86	52.8%
生活環境・文化が好き	31	19.0%
給料や待遇などの労働条件が良い	53	32.5%
希望する就職先がある	57	35.0%
友人・知人がいる	11	6.7%
親から独立したい	46	28.2%
自分の専門性を活かせる	42	25.8%
その他	7	4.3%
計	333	回答者数・・・163人

図 3-28 伊賀地域外で就職を希望する理由

注) %数値は、回答者数に対する割合である。

●居留意向

中心市街地への居留意向については、市民、伊賀地域への居留意向がある高校生ともに「住みたい（住み続けたい）」がそれぞれ 39.1%、47.9%と最も多く、居留意向が一定程度確認できる。一方で、高校生は「分からない」の回答が 40.7%と、居住を決めかねている傾向もみられる。

中心市街地に居住したい理由については、市民は「食品・日用品の買い物に便利である」「車を使わず歩いて生活できる」が多く、車以外での移動や日常生活における利便性のニーズが高い。また、高校生は「家族・友人等との交流がある」「まちの雰囲気や風景が気に入っている」が多く、現在のまちの雰囲気を継承していくことの重要性が伺える。

一方、中心市街地に居住したくない理由については、市民は「現在の居住地が気に入っている」が 58.0%と最も多く、次いで渋滞・公共交通の不便さなどの交通環境や買い物の不便さが主要因となっている傾向がある。一方で、高校生は「風水害や地震津波が心配である」が 50.0%と最も多く、次いで日常生活における利便性や地価や家賃などの費用が主要因となっている傾向がある。

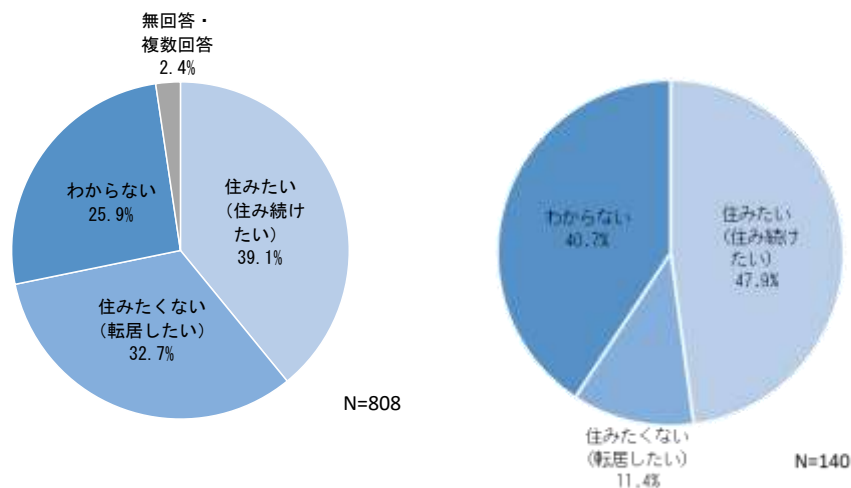


図 3-29 中心市街地への居留意向（左図：市民、右図：高校生）

注）高校生の回答対象は、現段階での希望する将来の就職場所が「伊賀地域（伊賀市・名張市）」または、「県内の他市町村」、「県外・海外」だが、いずれは伊賀地域（伊賀市・名張市）に戻りたいと考えている人。

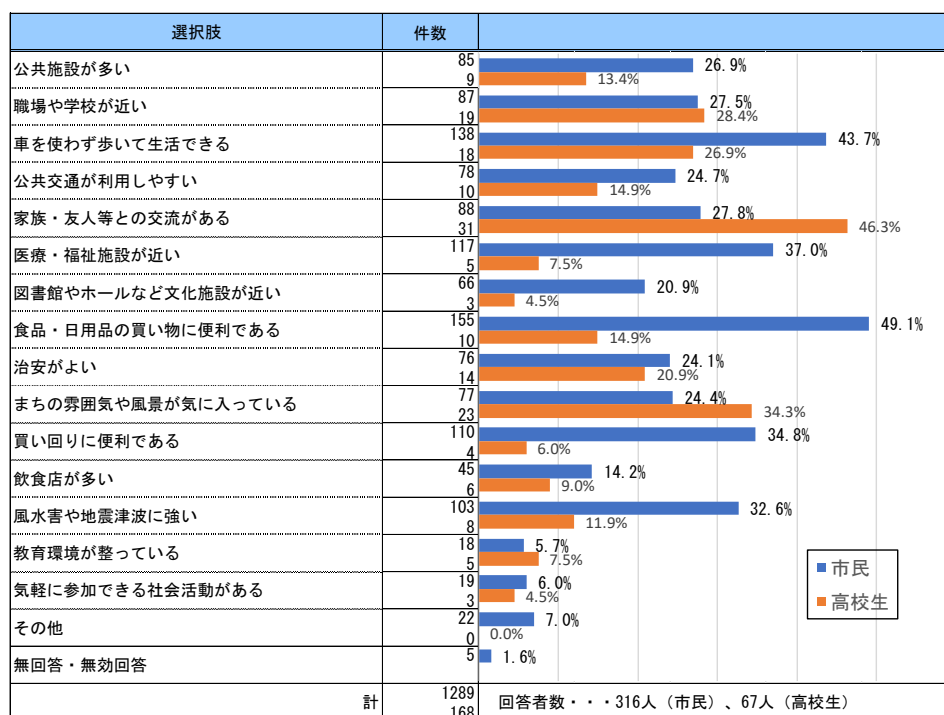


図 3-30 中心市街地へ居住したい（中心市街地に居住し続けたい）理由

注）高校生の回答対象は、現段階での希望する将来の就職場所が「伊賀地域（伊賀市・名張市）」または、「県内の他市町村」、「県外・海外」だが、いずれは伊賀地域（伊賀市・名張市）に戻りたいと考えている人のうち、将来は伊賀市の中心市街地に住みたい（住み続けたい）と考えている人。

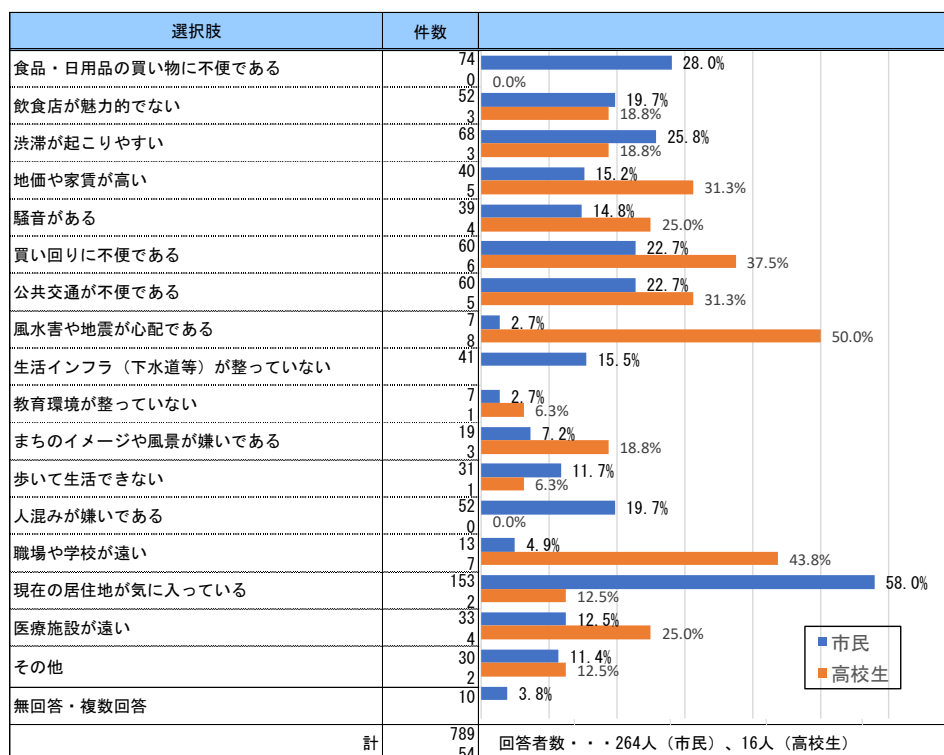


図 3-31 中心市街地へ居住したくない（中心市街地から転居したい）理由

注）高校生の回答対象は、現段階での希望する将来の就職場所が「伊賀地域（伊賀市・名張市）」または、「県内の他市町村」、「県外・海外」だが、いずれは伊賀地域（伊賀市・名張市）に戻りたいと考えている人のうち、将来は伊賀市の中心市街地に住みたくない（転居したい）と考えている人。合計 16 人のため、参考値。

●中心市街地の魅力

中心市街地の魅力については、市民、高校生ともに「歴史や文化を感じるまちなみだと思う」に対して「そう思う」「ややそう思う」の合計がそれぞれ67.6%、76.2%と最も多い。

一方、市民ではそれ以外の項目全てで「そう思う」「ややそう思う」の合計が「そう思わない」「あまりそう思わない」の合計を下回るなど、魅力を感じていない傾向がある。

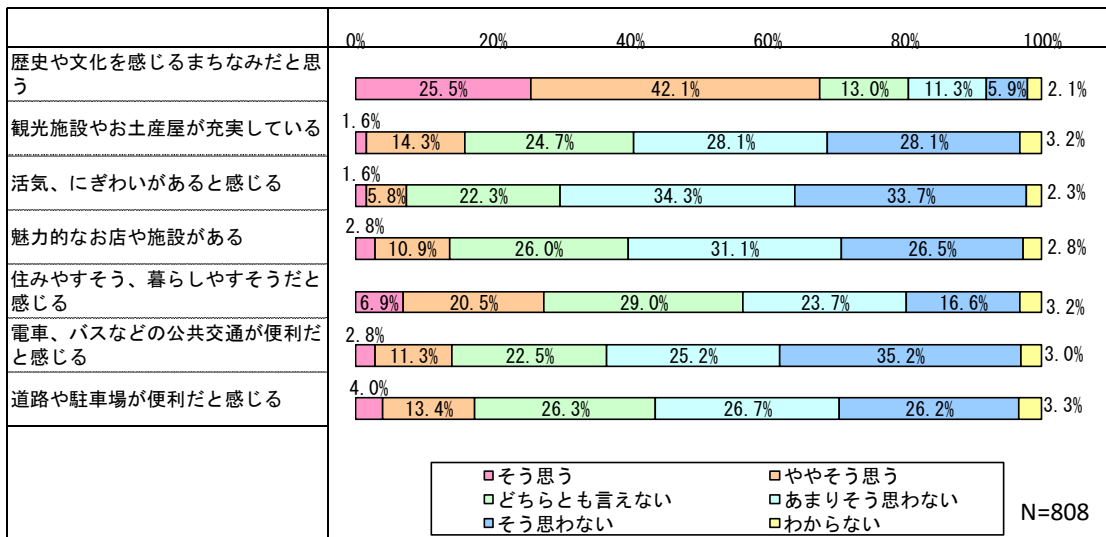


図 3-32 中心市街地の魅力（市民）

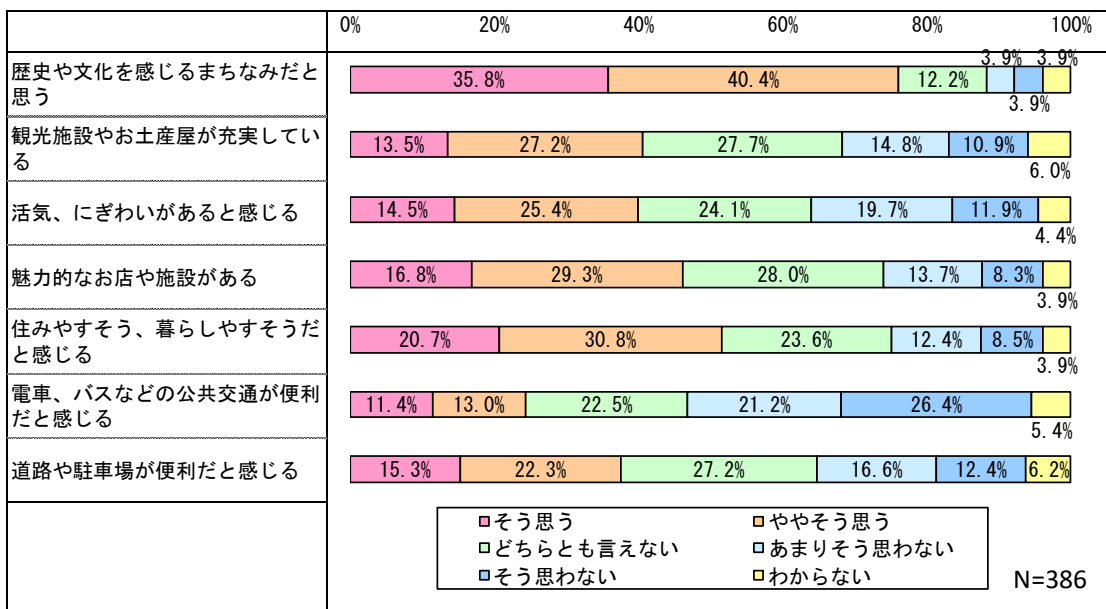


図 3-33 中心市街地の魅力（高校生）

●中心市街地の課題

中心市街地の課題については、市民は「空き店舗や空き家が多く活気がない」に対して「そう思う」「ややそう思う」の合計が78.4%と最も多く、高校生は「行きたい店や施設がない」が61.1%、公共交通手段が不便」が59.8%と多い。

年代別にみると、50歳代以降は「空き店舗や空き家が多く活気がない」「気軽に入れる飲食店がない」、10歳代～30歳代では、「行きたい店や施設がない」に対して課題と感じている傾向が強い。

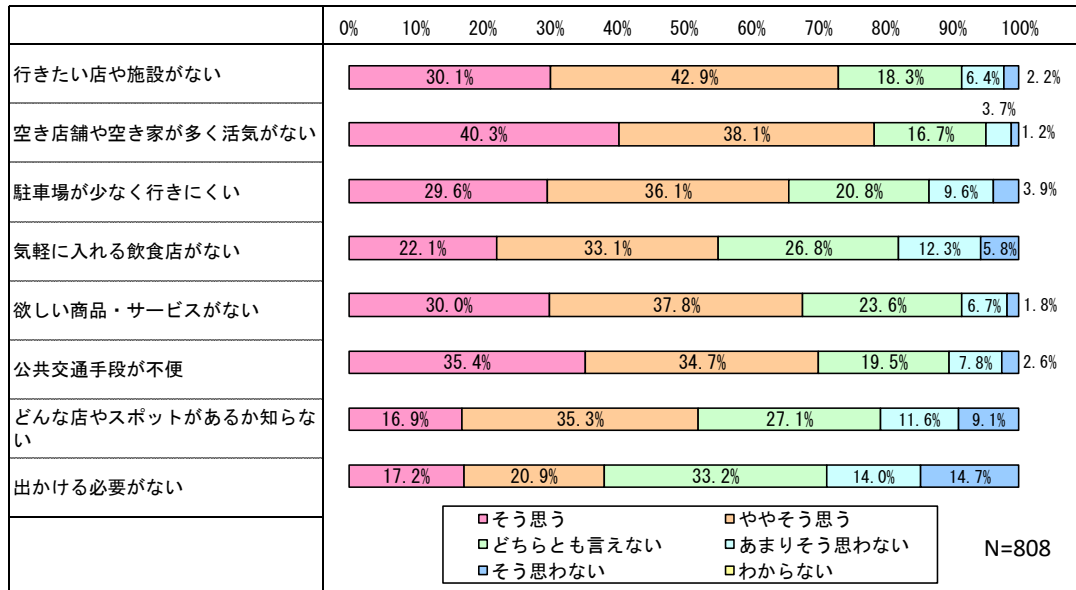


図 3-34 中心市街地の課題（市民）

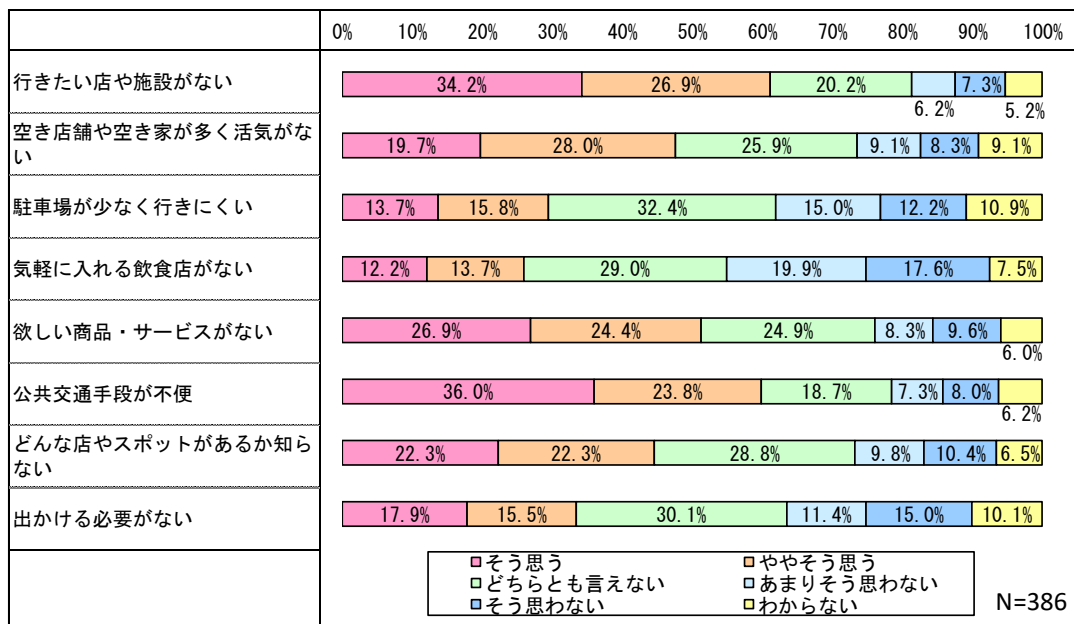


図 3-35 中心市街地の課題（高校生）

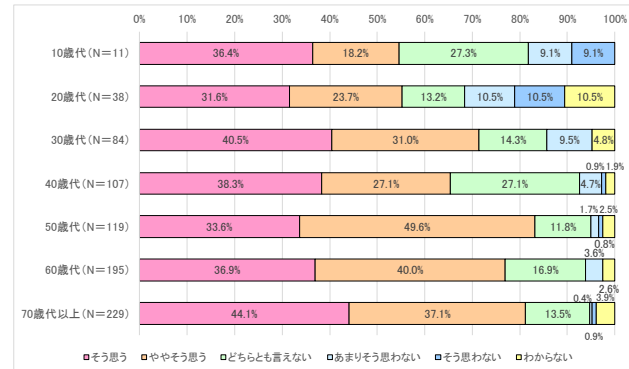
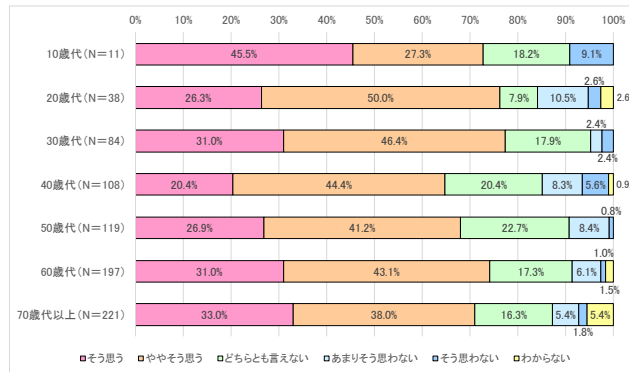


図 3-36 年代別 中心市街地の課題 (市民)

(上図：行きたい店や施設がない、下図：空き店舗や空き家が多く活気がない)

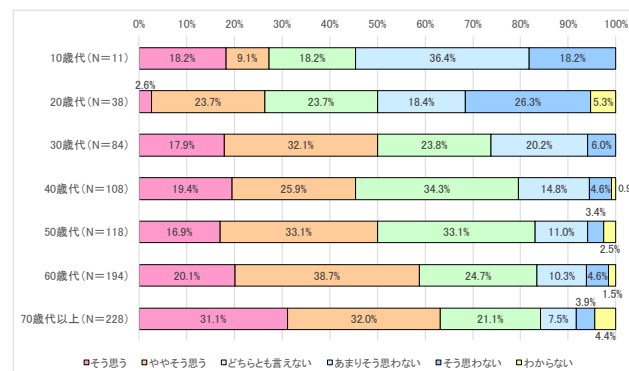
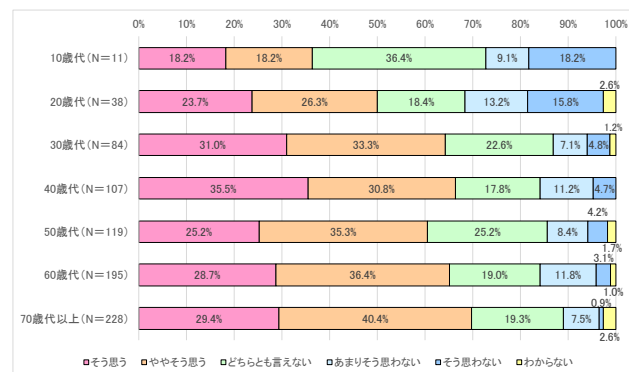


図 3-37 年代別 中心市街地の課題 (市民)

(上図：駐車場が少なく行きにくい、下図：気軽に入れる飲食店がない)

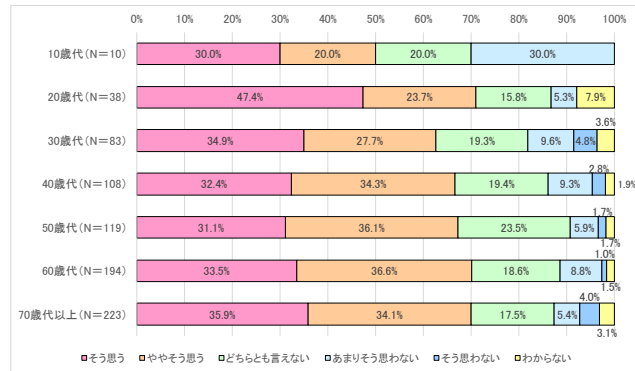
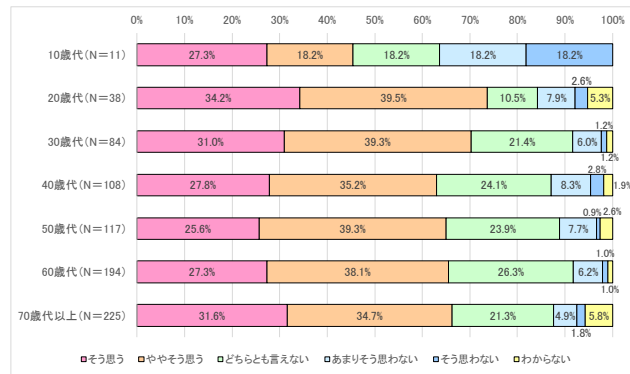


図 3-38 年代別 中心市街地の課題（市民）

（上図：欲しい商品・サービスがない、下図：公共交通手段が不便）

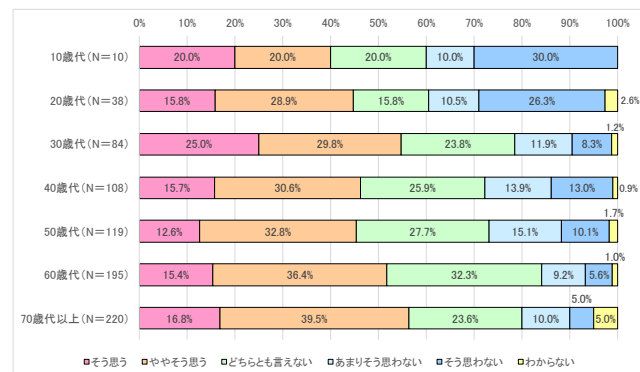
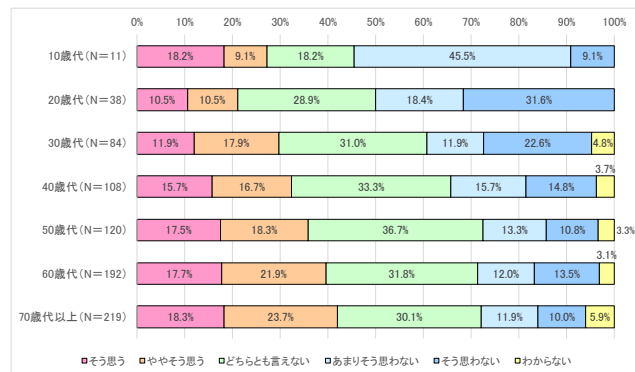


図 3-39 年代別 中心市街地の課題（市民）

（上図：どんな店やスポットがあるか知らない、下図：出かける必要がない）

●中心市街地のこれまでの変化

5年前と比較した市民の中心市街地への訪問頻度は、「変わらない」が52.0%と最も多い。

年代別にみると、若年層ほど訪問頻度の増加傾向が相対的に強めで、年齢層が高くなるほど、訪問頻度の減少傾向が強い。

また、訪問頻度の増加・減少理由として、「中心市街地や周辺での用事」「気に入った店・施設」に関する項目が多く、訪問頻度の増減において、中心市街地やその周辺に立ち寄る用事、気に入った店舗等の有無が大きな要因になっていることが伺える。



図 3-40 5年前と比較した中心市街地への訪問頻度（市民）

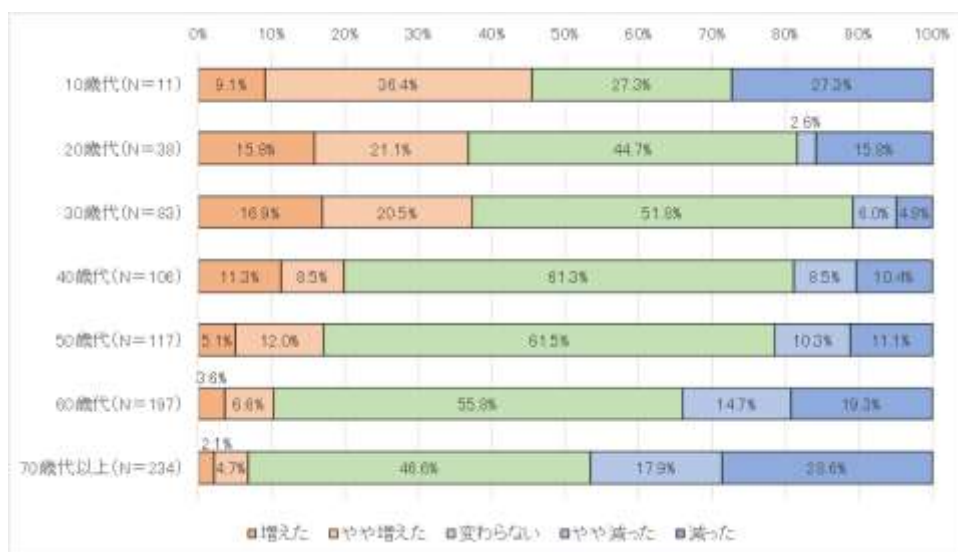


図 3-41 年代別 5年前と比較した中心市街地への訪問頻度（市民）

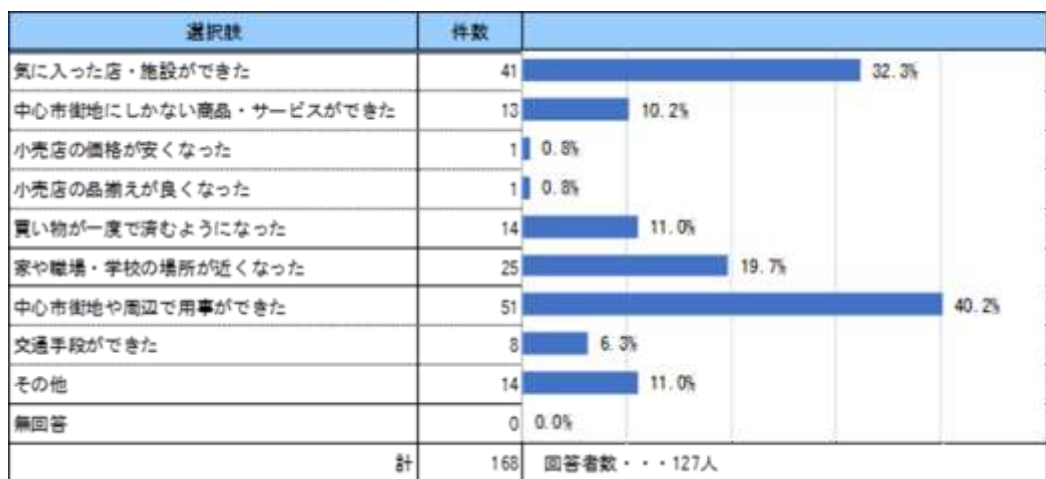


図 3-42 訪問頻度の増加理由（市民）

注）％数値は、回答者数に対する割合である。

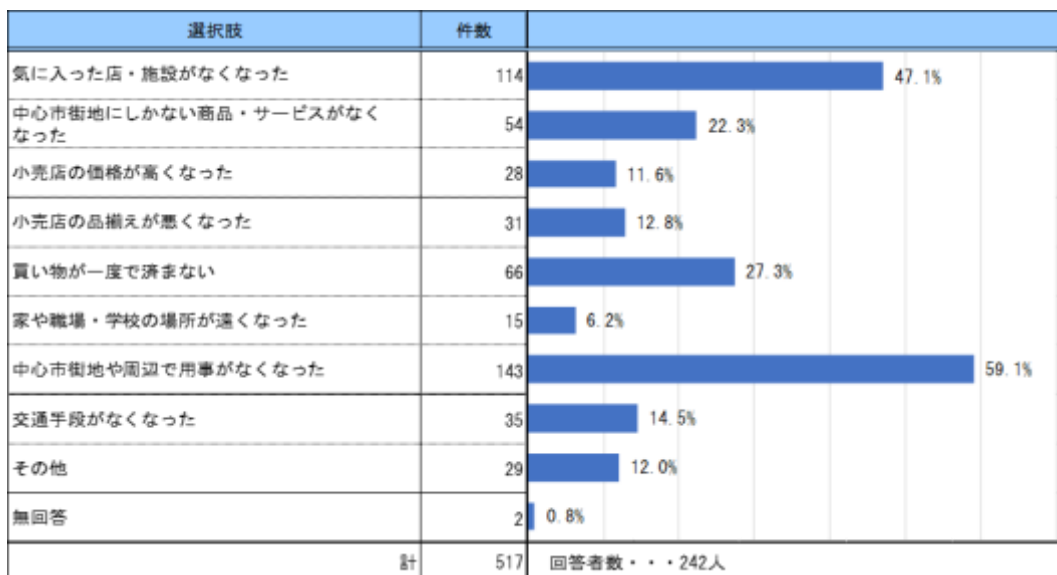


図 3-43 訪問頻度の減少理由（市民）

注）％数値は、回答者数に対する割合である。

●中心市街地の活性化についての考え

様々な事業を進めてきた 2020（令和 2）年度以降の 3 年間において、中心市街地が活性化したと思うかについては、市民は「どちらとも言えない」が 34.5%と最も多かった。また、「活性化していない」「あまり活性化していない」の合計が 39.4%と多く、中心市街地の活性化について実感が低い傾向があった。ただし、「活性化していると思う」「やや活性化していると思う」の合計も 24.0%見られた。

年代別にみると、60 歳代では、他の年代と比べて「活性化していない」「あまり活性化していない」の合計が 49.0%と特に多く、中心市街地の活性化に関する実感が低い傾向があった。

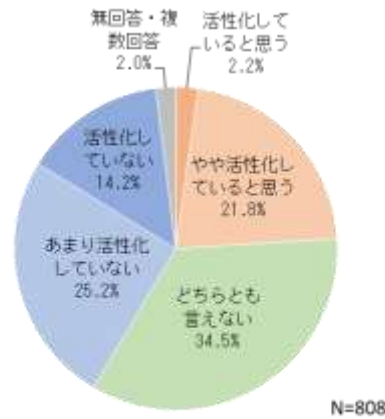


図 3-44 中心市街地の活性化の印象（市民）

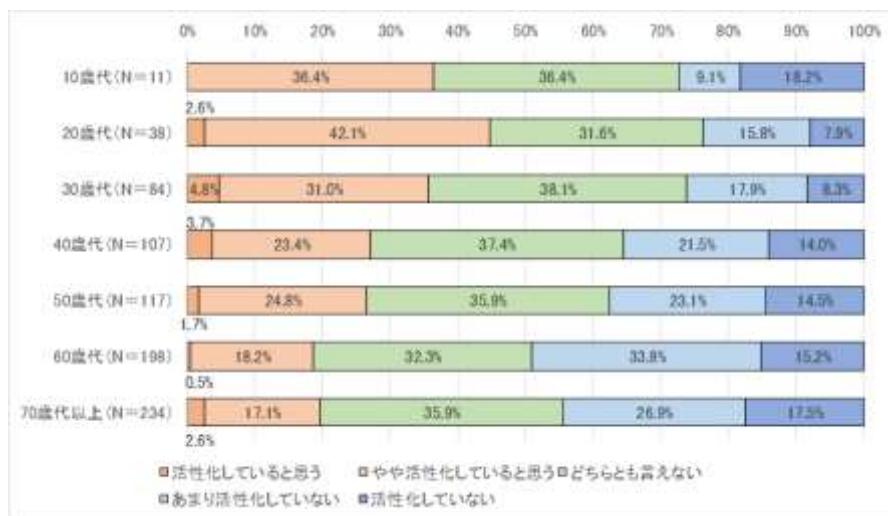


図 3-45 年代別 中心市街地の活性化の印象（市民）

●中心市街地に期待するまちの機能

中心市街地に期待するまちの機能については、市民は「買い物に行きたくなるような施設、サービス、環境が整っている」が63.6%と最も多く、次いで飲食、高齢者の暮らしやすさ、友人との集い、趣味に関する機能が多く求められている。

高校生は「飲食が楽しめる施設、サービス、環境が整っている」が73.8%と最も多く、次いで友人との集い、買い物に関する機能が求められる傾向が見受けられた。

年代別でみると、10歳代では「友人知人と集うことができる施設・サービス・環境」、10歳代、20歳代、40歳代では「飲食が楽しめる施設・サービス・環境」、30歳代では、「子育てに関する施設・サービス・環境」、70歳以上では「高齢者が暮らしやすい施設・サービス・環境」が、他の年代と比較して求められている傾向がみられる。

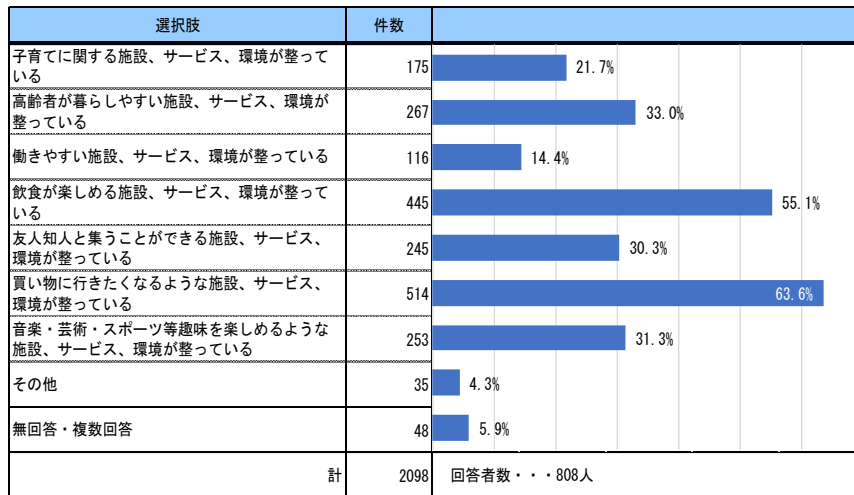


図 3-46 中心市街地に期待する機能（市民）

注）%数値は、回答者数に対する割合である。

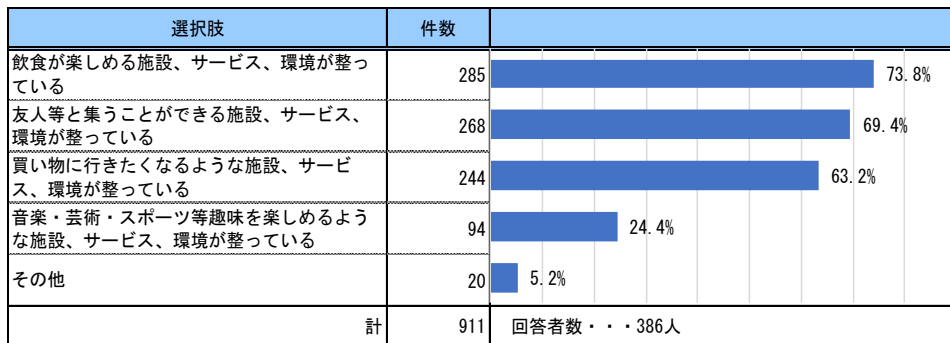


図 3-47 中心市街地に期待する機能（高校生）

注）%数値は、回答者数に対する割合である。

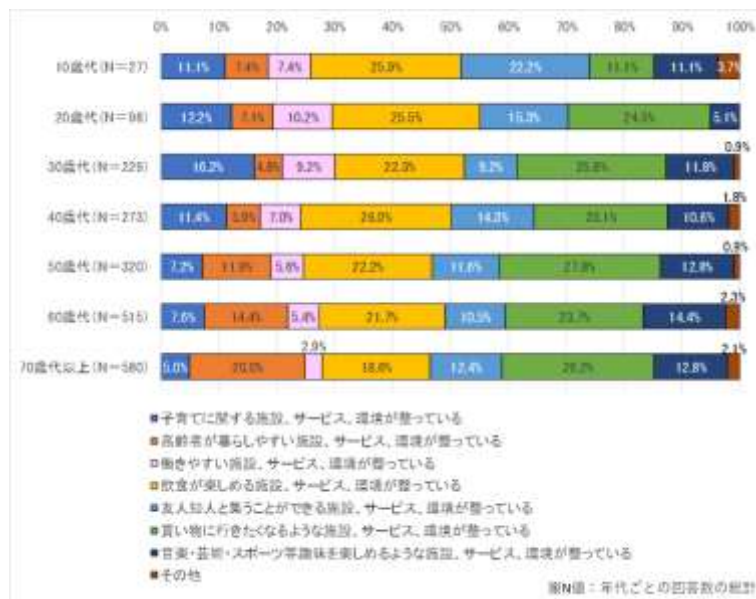


図 3-48 年代別 中心市街地に期待する機能（市民）

● 中心市街地の魅力向上・活性化に必要な取組

中心市街地の魅力向上・活性化に必要な取組については、市民は「空き家・空き店舗や空き地などの対策の推進」が64.2%と最も多く、次いで、「公共交通（バスや鉄道等）の利便性の向上」が多い。高校生は「公共交通（バスや鉄道等）の利便性の向上」が67.6%と最も多い。

地域別にみると、中心市街地以外の居住者ほど公共交通の利便性向上を求めている傾向がみられる。

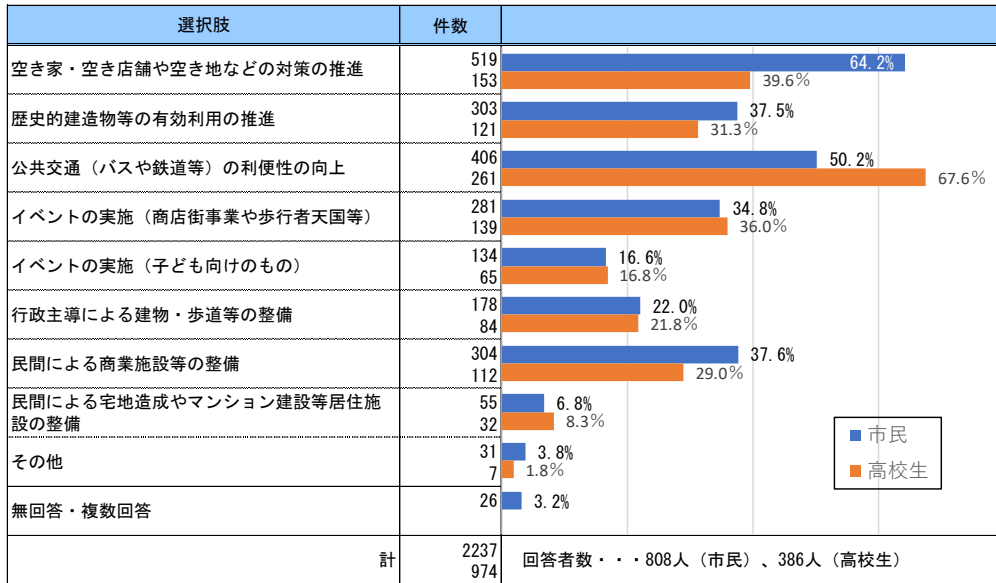


図 3-49 中心市街地の魅力向上・活性化に必要な取組

注）%数値は、回答者数に対する割合である。

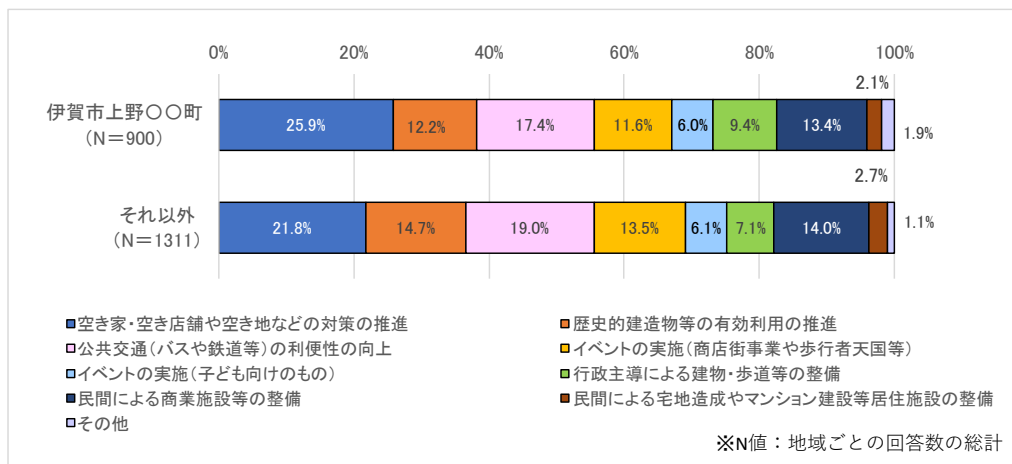


図 3-50 地域別 中心市街地の魅力向上・活性化に必要な取組（市民）

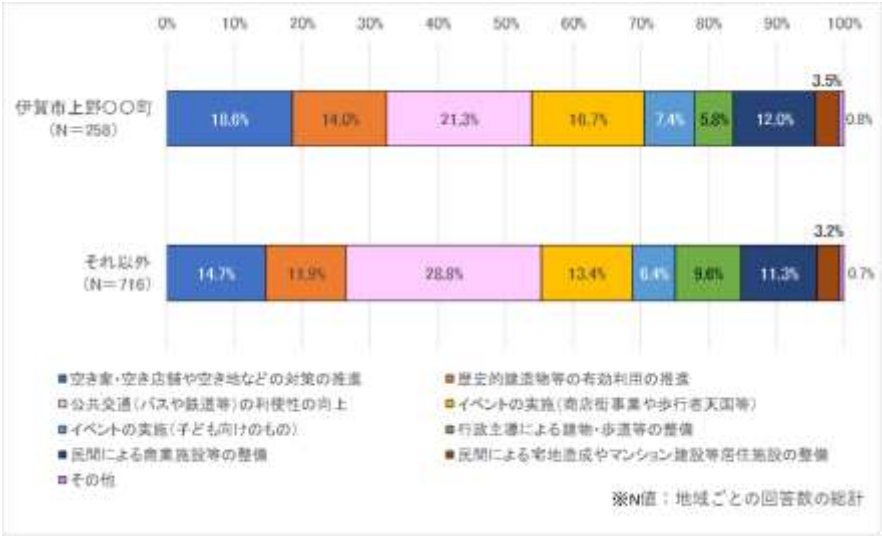


図 3-51 地域別 中心市街地の魅力向上・活性化に必要な取組（高校生）

●中心市街地の回遊性向上に有効なもの

中心市街地の回遊性向上に有効なものについては、市民、高校生ともに「魅力的な店舗・施設の整備」が 70.9%、62.2%と最も多かった。次いで市民は「オープンスペースや道路空間の活用」、「駐車場の整備」、「中心市街地内の公共交通の充実」が、高校生は「中心市街地内の公共交通の充実」が多く、魅力的な目的地と公共交通の利便性に対して有効性があると感じている傾向がある。

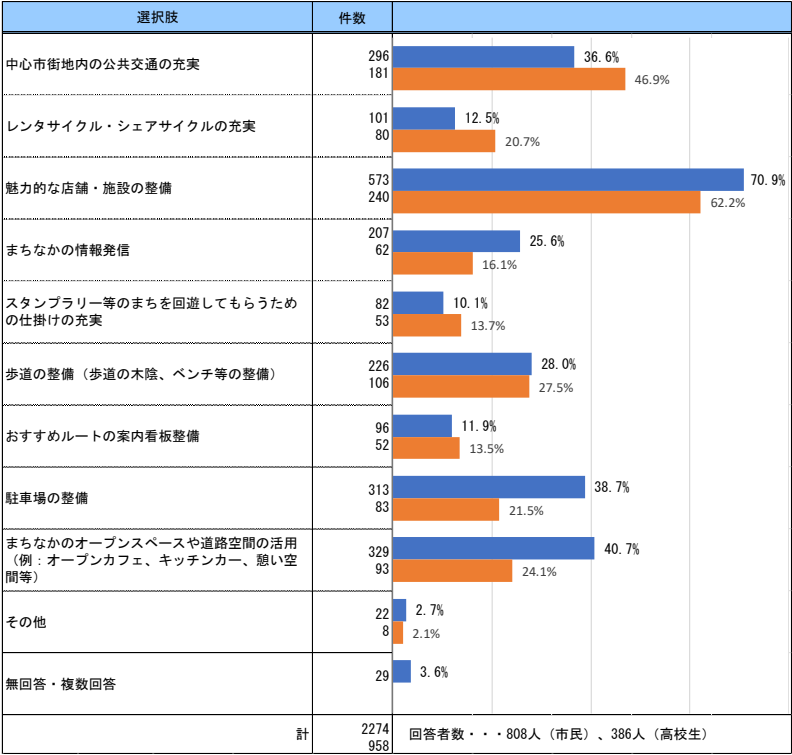


図 3-52 中心市街地の回遊性向上に有効なもの

注）％数値は、回答者数に対する割合である。

(3) 来訪者の意向把握・分析

1) 来訪者アンケートの実施概要

① 調査の目的

中心市街地での交流促進に向けて、来訪者の伊賀市及び中心市街地での行動特性や、観光面でのニーズ等を把握する。

② 調査概要

調査方法	WEB アンケート調査会社のツール活用
調査対象	伊賀市を訪れたことのある市外居住者
調査時期	2023（令和5）年10月実施
回収数	513 票

2) 調査結果

●伊賀市への来訪回数

伊賀市への来訪回数については、「1回」が32.9%と最も多い。年代別にみると、他の年代と比べて40歳代以降のリピート回数が多く、10歳代以下の再来訪が相対的に少ない傾向がある。また、居住地別にみると、三重県からのリピート回数が多く、関東地方からの再来訪が相対的に少ない傾向があるが、関東地方でも6割弱の方には2回以上の来訪経験がある。

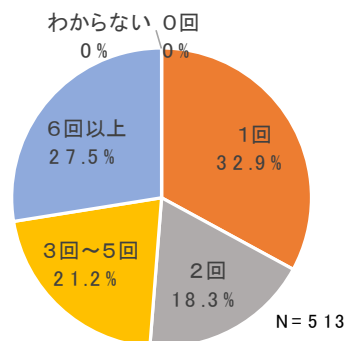


図 3-53 伊賀市への来訪回数

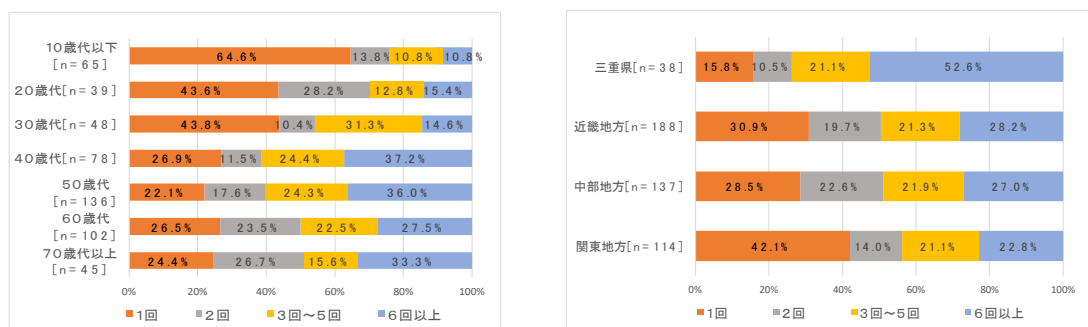


図 3-54 伊賀市への来訪回数（左図：年代別、右図：居住地別）

● 中心市街地への来訪・滞在状況

中心市街地への来訪・滞在状況については、62.6%の方に中心市街地への来訪・滞在経験がある。

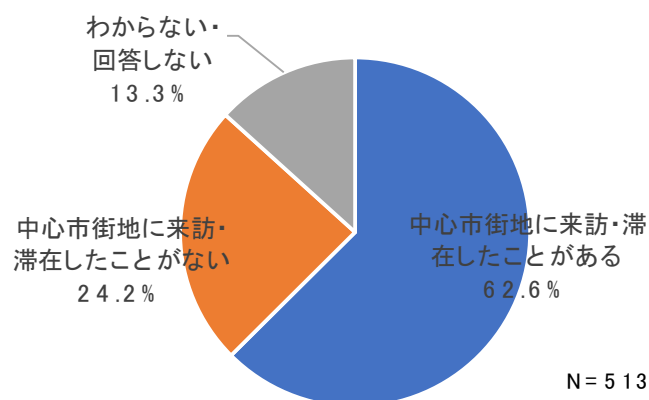


図 3-55 中心市街地への来訪・滞在状況

● 中心市街地への来訪・滞在目的

中心市街地への来訪・滞在目的については、「観光」の回答が80.7%と最も多く、次いで「飲食」、「業務・ビジネス」が多い。年代別でみると、20歳代～40歳代における「飲食」「買い物」のニーズが大きい傾向があり、特に20歳代の「飲食」のニーズが大きい傾向がある。また、居住地別にみると、三重県からの来訪者は「観光」「飲食」目的の来訪者が多く、中部地方、関東地方は「業務・ビジネス」目的の来訪者が他地域と比較して多い傾向がある。

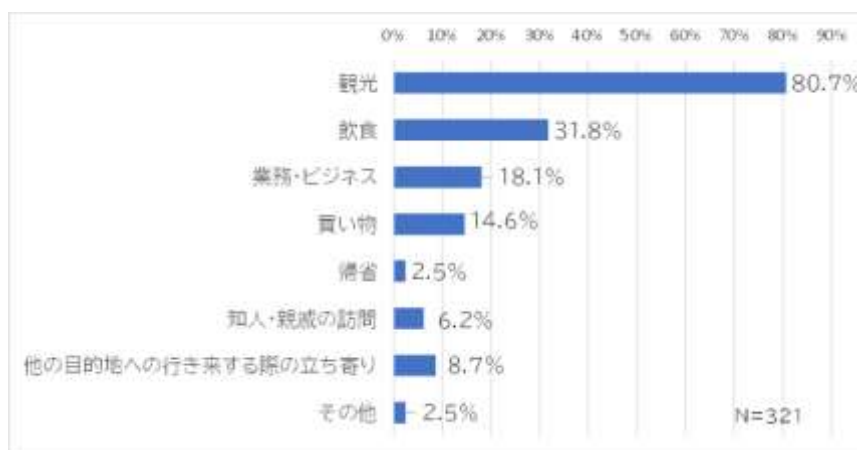


図 3-56 中心市街地への来訪・滞在目的

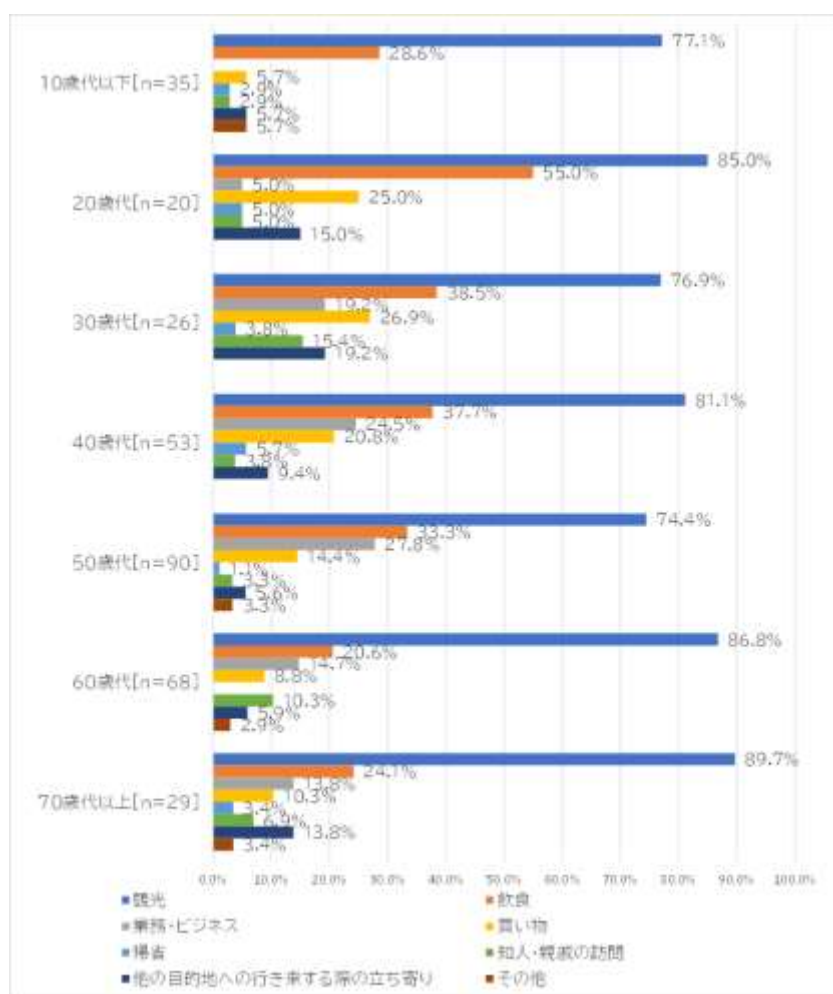


図 3-57 年代別 中心市街地への来訪・滞在目的

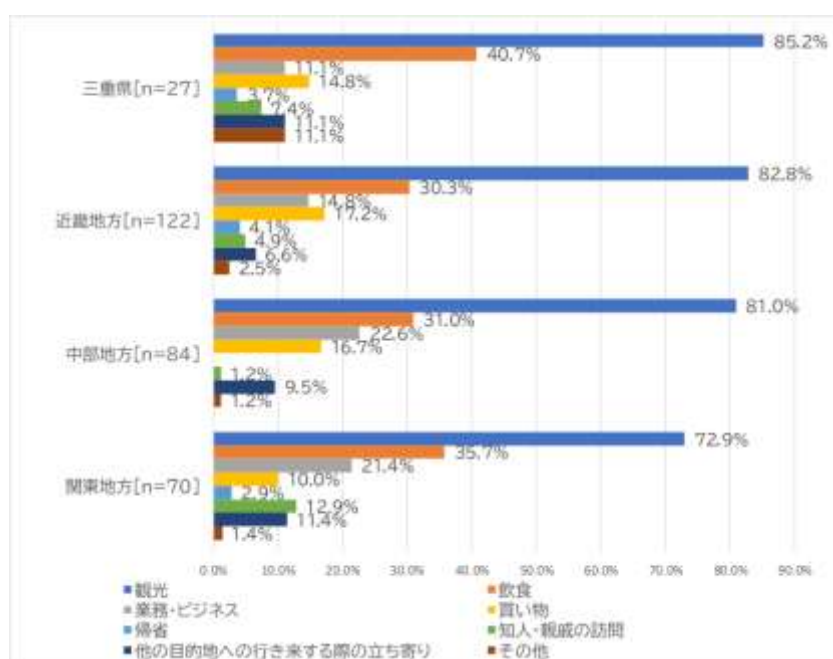


図 3-58 居住地別 中心市街地への来訪・滞在目的

● 中心市街地へ訪問しない理由

中心市街地へ来訪・滞在しなかった理由については、「訪問する目的がなかった」の回答が最も多い。

その他の回答では、年代別にみると、10 歳代、40 歳代では「交通の便が悪かった、場所が遠かった」、70 歳代以上では「中心市街地に関する情報不足」を多く挙げている傾向がある。また、居住地別にみると、近畿地方では「交通の便が悪かった、場所が遠かった」、関東地方では、「時間がなかった」を多く挙げている傾向がある。

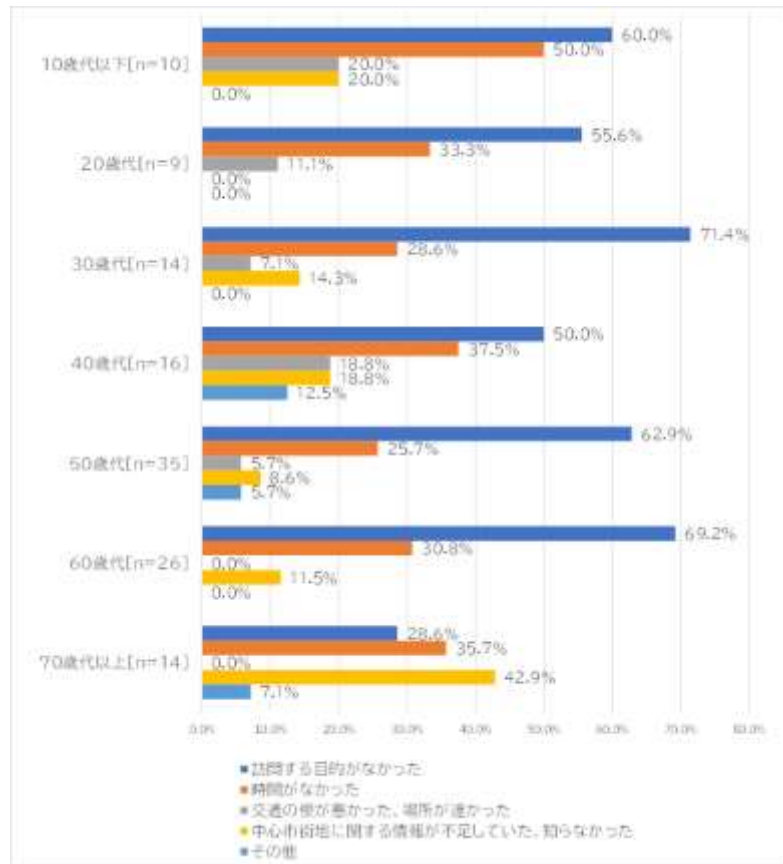


図 3-59 年代別 中心市街地への来訪・滞在しなかった理由

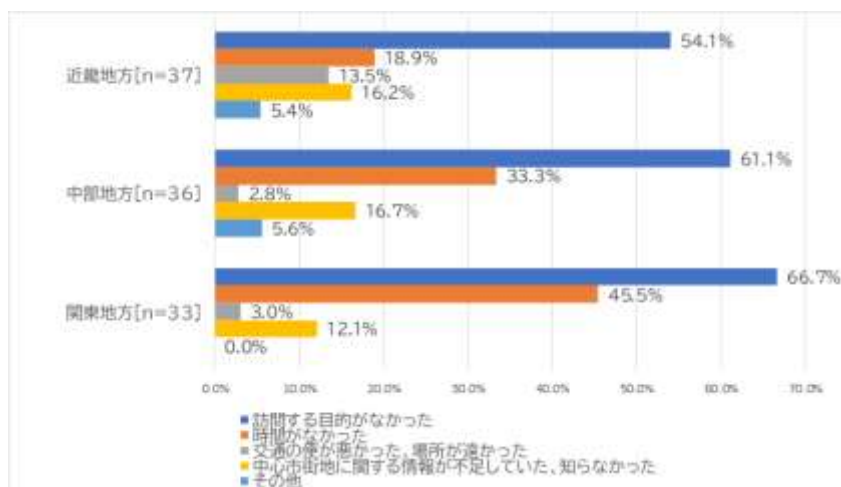


図 3-60 居住地別 中心市街地への来訪・滞在しなかった理由

●伊賀市・中心市街地のイメージ

伊賀市・中心市街地のイメージについては、「忍者のふるさと」が73.9%で最も多く、次いで「伊賀上野城・城下町」が43.5%、「松尾芭蕉ゆかりの地」が20.7%と、伊賀の歴史に対するイメージを強く抱いている傾向がある。

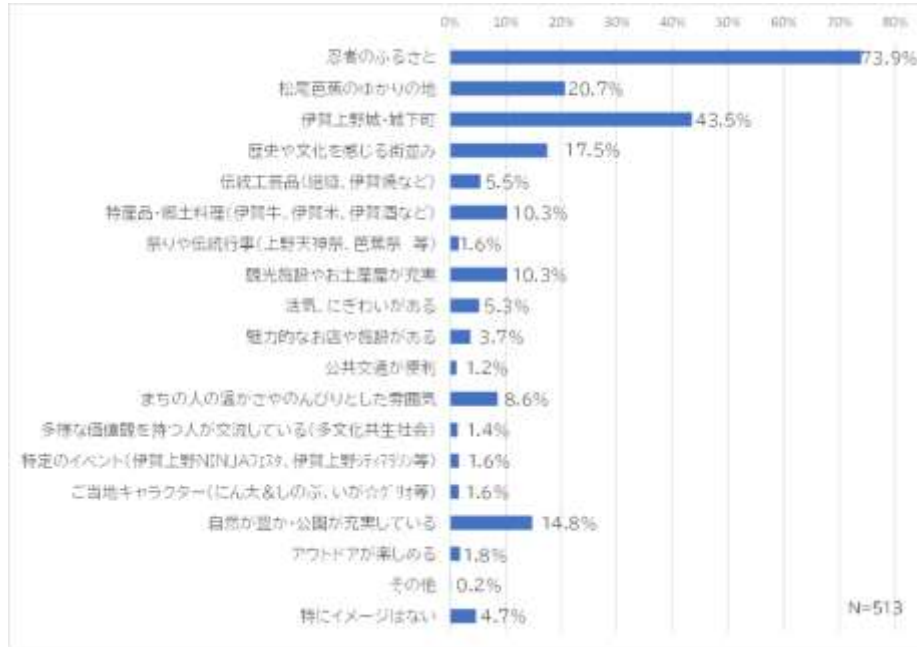


図 3-61 伊賀市・伊賀市中心市街地のイメージ

●中心市街地の地域資源認知度

認知している中心市街地の地域資源については、「伊賀上野城」が69.8%と最も多く、次いで「伊賀流忍者博物館」が53.8%、「伊賀鉄道忍者列車」が25.0%と、主要な歴史的資源、忍者に関する資源に対する認知度が高い傾向がある。



図 3-62 中心市街地の地域資源認知度

●中心市街地の魅力

中心市街地の魅力については、「歴史や文化を感じる街並み」に対して「そう思う」「ややそう思う」の合計が86.6%と最も多く、次いで、「観光施設やお土産屋の充実」、「人の温かさやのんびりとした雰囲気」が多い。居住地別にみると、関東地方では、他の居住地と比べて伊賀市の魅力について肯定的な意見の割合が相対的に高い。

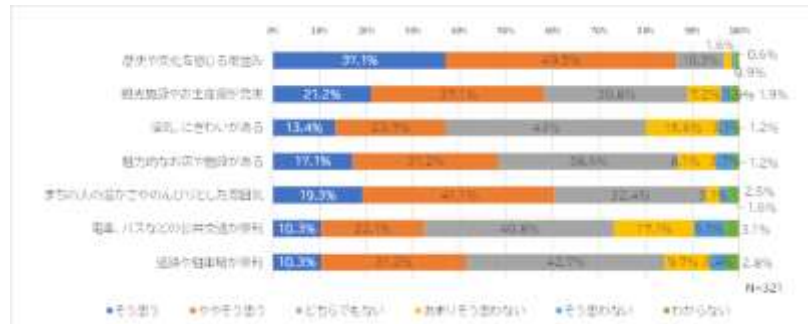


図 3-63 中心市街地の魅力

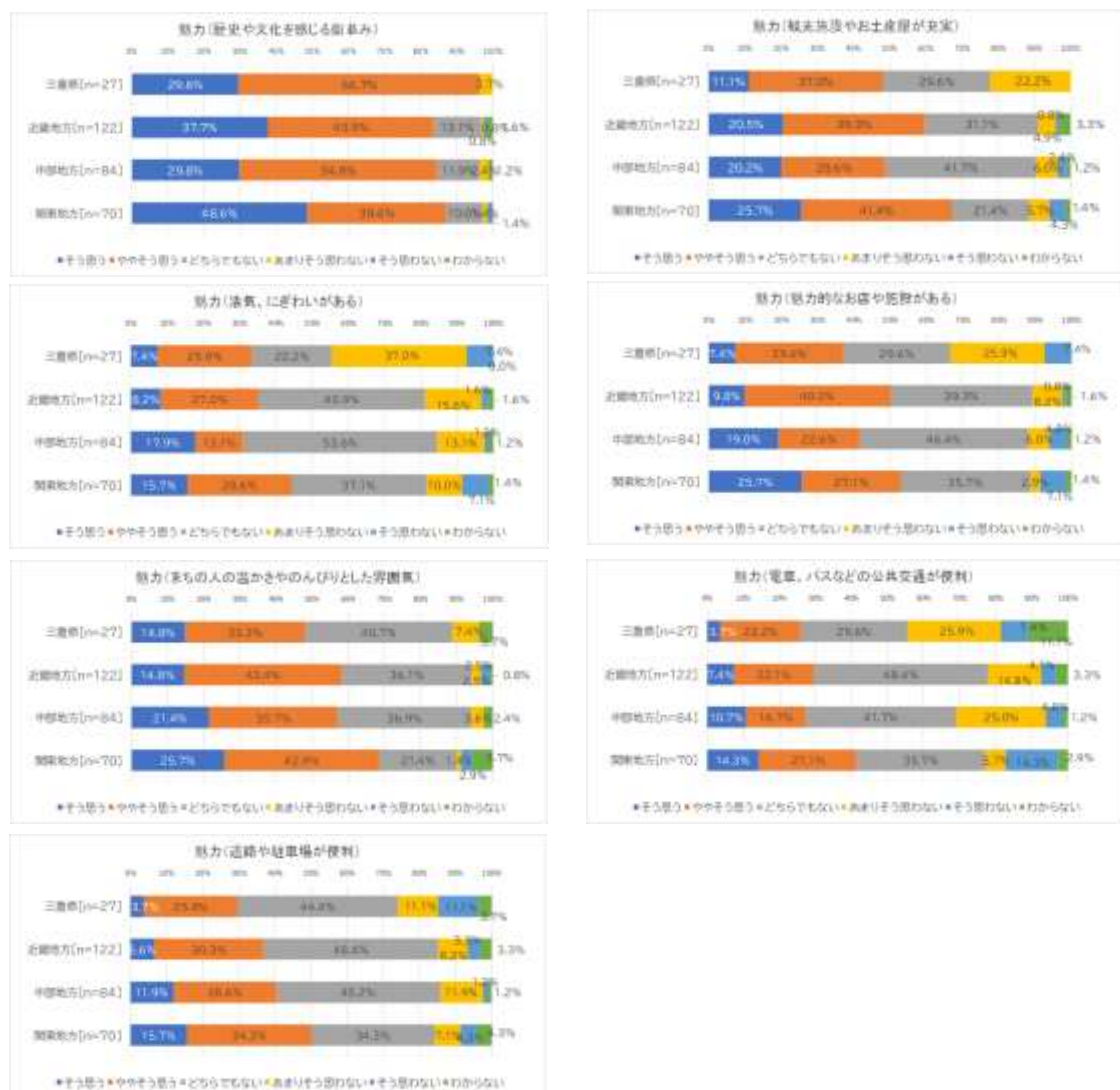


図 3-64 居住地別 中心市街地の魅力

●中心市街地の課題

中心市街地の課題については、「公共交通手段が不便」に対して「そう思う」「ややそう思う」の合計が 39.9%と最も多く、多くの来訪者が公共交通の不便さを課題として感じていることが伺えた。居住地別にみると、中部地方、関東地方では行きたいお店やスポットの無さに対して、三重県では活気やにぎわい、駐車場、飲食店、観光情報の不足に対して課題と感じている傾向が強い。

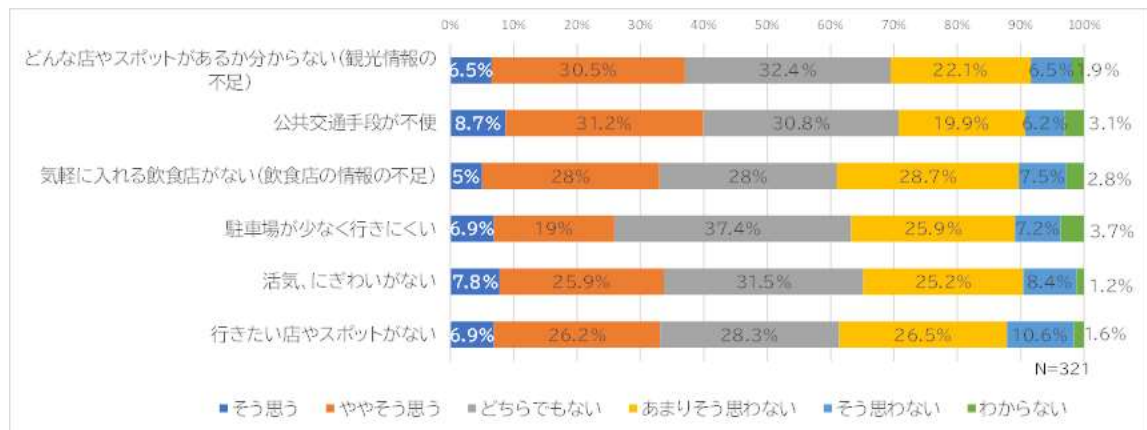


図 3-65 中心市街地の課題

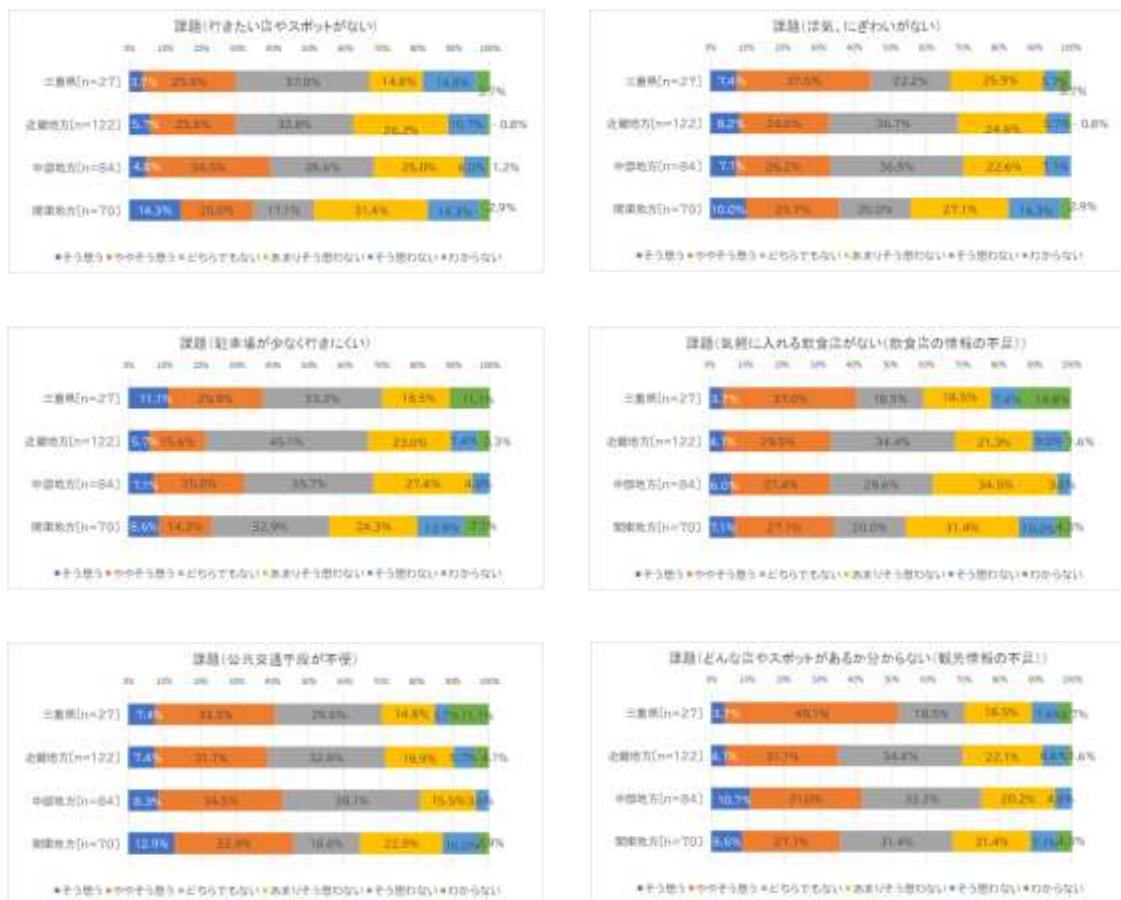


図 3-66 居住地別 中心市街地の課題

●中心市街地の将来像

中心市街地がどのようになっていけばより行ってみたいと思うかについては、「忍者や歴史などに関する観光資源が充実している」が40.2%と最も多く、次いで「ランチやディナーを楽しめるレストランなどの飲食店が充実している」、「カフェや食事を楽しめる飲食店が充実している」など、飲食店の充実に対するニーズが大きい傾向がある。

年代別でみると、20歳代以下ではカフェやレストラン等の飲食店に対するニーズが高く、観光資源に対するニーズが低い傾向がある。

居住地別にみると、三重県ではカフェやレストラン等の飲食店に対して、関東地方では観光資源に対してニーズが高い傾向がある。



図 3-67 中心市街地がどのようになれば行ってみたいと思うか

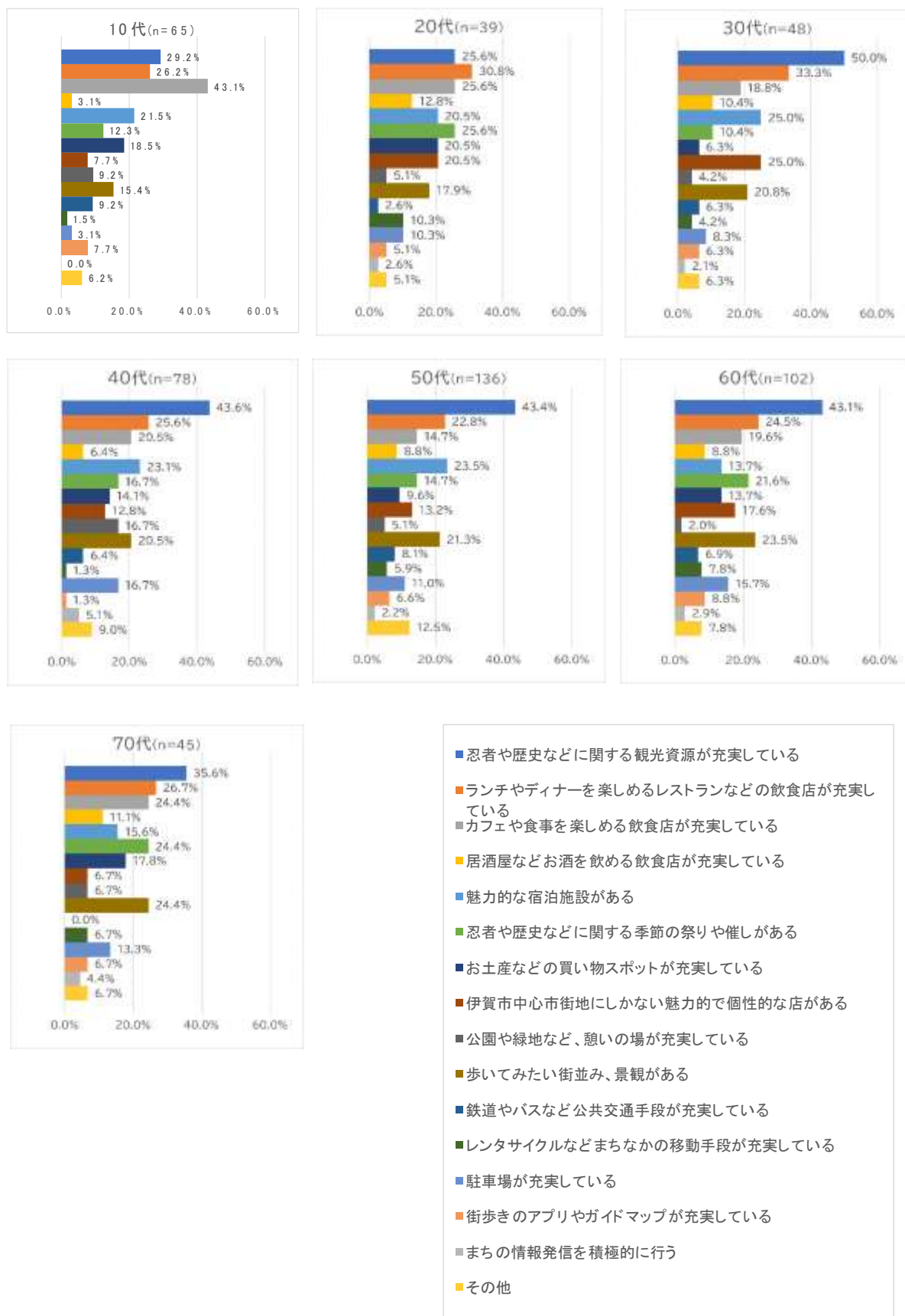


図 3-68 年代別 中心市街地がどのようなになれば行ってみたいと思うか

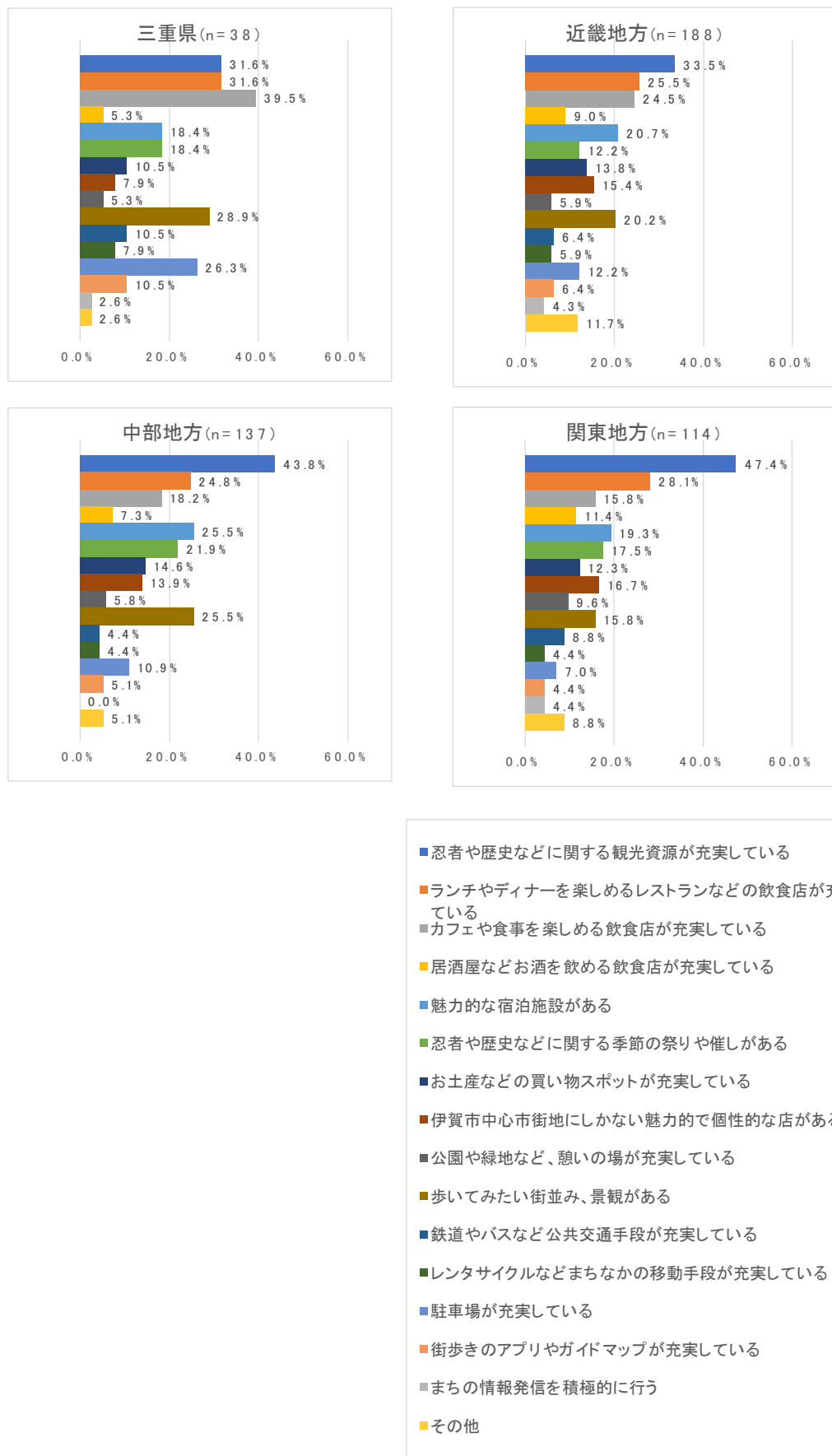


図 3-69 居住地別 中心市街地がどのようになればより行ってみたいと思うか

(4) 市民ワークショップ

1) 市民ワークショップの実施内容

① 実施目的

市民にとって中心市街地がどのような場所なのか、利用の実態を明らかにするとともに、今後のあってほしい将来像やそれに対する自分自身の関わり方に対する考えを把握することを目的とする。

また、これを通し、中心市街地に関する課題やニーズを明らかにし、計画における現況・課題の把握に関する材料とすることと併せて、中心市街地の活性化を自分事として考えてもらうきっかけとするとともに、今後中心市街地の活性化に主体的に関わっていただける人材を掘り起こすことも狙いとする。

② 実施概要

●第1回市民ワークショップの概要

日時	2023（令和5）年9月23日（土） 14:30~16:00
参加者数	19人
テーマ	皆さんにとっての中心市街地とはどんなところですか セッション1）どんなときに中心市街地を利用しますか セッション2）中心市街地の活性化に関心はありますか

●第2回市民ワークショップの概要

日時	2023（令和5）年9月30日（土） 14:30~16:00
参加者数	19人
テーマ	あってほしい中心市街地像とそれに向けてできること セッション1）伊賀市中心市街地のもっとこうだったらいいなと思うところ セッション2）理想の中心市街地像とそのために自分ができること

2) 得られた中心市街地の特徴と改善・方向性

表 3-6 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
【娯楽】 ・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	【居住】 ・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	【居住】 ・自分の住んでいる場所に自信がもてる ・子供達が出てい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 【観光】 ・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 【まちづくり】 ・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いってしまう） ・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
【買い物】 ・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	【観光】 ・観光客でにぎわっている、また行きたいと思える 【まちなみ】 ・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	
【飲食】 ・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		
【通院】 ・病院、接骨院に行く	—		
【業務等】 ・会議で利用	・ハイトピア伊賀		
【歴史・文化】 ・知人に案内する	・赤井家住宅 ・三之町筋、寺町通		
【利用しない理由】 ・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 3-7 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
【居住環境の改善】 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家を活用しやすくする ・住居の分割（賃料の低減） ・賃料の分割 ・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 ・下水機能の改善 ・まちなかを回れるシェアバイクの導入 ・子どもが集まれる公園や空き地 【商売繁盛】 <ul style="list-style-type: none"> ・新規出店をしやすくする ・空き店舗の活用をスムーズにできるようにする ・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） ・週末と夜も店が営業 ・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 【観光活性化】 <ul style="list-style-type: none"> ・観光資源、古い資源をうまく活用する ・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 ・移動手段の充実 ・既にある交通手段の分かりやすい案内 ・1日過ごすことができる施設の充実 ・駐車場の低廉化 ・有名人を呼ぶ ・祭りで空き家を利用して観覧席を作る 【その他】 <ul style="list-style-type: none"> ・ハイトピア伊賀の使用料見直し 	【居住】 <ul style="list-style-type: none"> ・歩いて生活、買い物できるまち ・若い人が住みたくなるまちづくり ・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） 【商売】 <ul style="list-style-type: none"> ・商売する人が若返りする ・〇〇屋さんの復活 【観光】 <ul style="list-style-type: none"> ・歩いて観光できるまち ・お城側から城下町側へ観光客が回遊できる ・外国人も泊まれるようになる ・お店や町並みを楽しめる ・中心市街地で生活が完結する ・まち全体で外の人を受け入れる 【その他】 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家・空き店舗がなくなり活用されている ・10年、20年先の伊賀を考えて、子供達の未来を考えたまちづくり 	【日常生活】 <ul style="list-style-type: none"> ・極力まちなかで買い物をする ・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 【商売】 <ul style="list-style-type: none"> ・スーパーでは買えないものを売ることでブランド力をあげる 【情報発信】 <ul style="list-style-type: none"> ・SNS等のツールを活用した個人による情報発信 ・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 ・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 【その他】 <ul style="list-style-type: none"> ・外国人観光客の宿泊できるゲストハウスを作る ・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

(5) これまでの中心市街地活性化に関する取組

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 3-8 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

- ハード整備と併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＞

- ・計画期間 2020（令和２）年４月～2023（令和５）年３月（当初期間）
2023（令和５）年４月～2025（令和７）年３月（延長期間）
- ・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)	4 2 人	6 2 人
		2. 空店舗等活用件数	3 件 (R1 年度)	1 8 件	3 2 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期計画での事業等の進捗状況

第２期計画では、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。

(6) 第2期計画での目標指標の達成状況

表 3-9 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 (R4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人増 (平成30年度)	42人増	62人増	22人増
		2. 空店舗等活用件数	3件活用 (R1年度)	18件活用	32件活用	22件活用
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	186,992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	3,934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	27,898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

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）年度では目標（単年）を上回るなど、年度ごとに増減が変動した。

累計目標は、2021（令和3）年度の減少の影響が大きく、2022（令和4）年度時点では達成できなかった。

表 3-10 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
単年度実績 ^{※1}	—	27人増	33人減	20人増
目標（単年） ^{※2}	—	11人増	11人増	12人増
累計実績 ^{※3}	8人増	35人増	2人増	22人増
目標（累計） ^{※4}	—	19人増	30人増	42人増
達成率 ^{※5}	—	184.2%	6.7%	52.4%

※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）

目標指標 1-2 : 空店舗等活用件数

計画初年度から年々活用件数が増加し、2022（令和4）年度は単年度実績 10 件、累計実績 22 件となり、目標を達成した。

表 3-11 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
単年度実績	—	3件	6件	10件
目標（単年）	—	5件	5件	5件
累計実績	3件	6件	12件	22件
目標（累計）	—	8件	13件	18件
達成率	—	75.0%	92.3%	122.2%

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。

表 3-12 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
単年度実績	—	143,757人	133,031人	186,992人
目標（単年）	337,110人	345,000人	350,000人	380,000人
達成率	—	41.7%	38.0%	49.2%

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）を達成し、2022（令和4）年度は目標（単年）を達成できなかったものの、実績 98.3%の達成率となった。

表 3-13 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
単年度実績	—	3,587人	4,670人	3,934人
目標（単年）	3,584人	3,542人	3,729人	4,000人
達成率	—	101.3%	125.2%	98.3%

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。

表 3-14 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
単年度実績	—	3,000人	3,562人	27,898人
目標（単年）	103,904人	127,044人	127,044人	127,044人
達成率	—	2.3%	2.8%	22.0%

(7) 中心市街地活性化の課題

上記までの整理を踏まえ、SWOT クロス分析により、中心市街地活性化の重点課題を抽出した。

現況・市民意見・取組評価		中心市街地の「強み」「弱み」「機会」「脅威」	
【現状】		【強み】	
① 伊賀市の現状 <ul style="list-style-type: none">・2010（平成22）年～2022（令和4）年で人口が約9.9%減少している。・伊賀流忍者をはじめ、多数の文化人、伊賀焼・伊賀組紐などの伝統工芸品、伊賀米・伊賀牛などの農林産物、城下町や田園の景観等の豊富な資源を有している。・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。・小売商業の郊外化・大型化により、中心市街地の空洞化が広がりつつある。		（観光資源・歴史文化） <ul style="list-style-type: none">・「忍者のまち」としてのイメージが広く認知されている。・城下町のまちなみが残り、本町、二之町、三之町、西之立町、中之立町、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、観光資源になっている。・組紐体験や忍者体験等の観光客向け体験メニューがある。	
② 中心市街地の現状 <ul style="list-style-type: none">・市全体に比べて高齢化率が高く（38.1%）、世帯・人口減少も急速（2010（平成22）年～2022（令和4）年で423世帯減少（10%減）、1,625人減少（19%減））である。また、高齢・単独世帯の割合が伊賀市全体と比較して高い。・空き家・空き店舗はあるものの、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、十分に活用されていない。・公共交通機関の利用が減少している。・通行人口分析によると、来訪者の歩行者は銀座通りに集中しており、東西の通りにはあまり波及がみられない。・生活機能や教育機能が充実しており、子育て世帯からの需要は高い。・伊賀流忍者博物館や上野城等、全国から来訪者がある施設はあるものの、周遊につながる受け皿となるまちなかの拠点が少ない。また、これらの主要な観光施設への来場者数も減少傾向にある。・古民家等再生活用事業（城下町ホテル事業）等により、空き家の有効活用が進み、中心市街地に魅力的な拠点は増えつつある。		（地域物産品） <ul style="list-style-type: none">・伊賀米、伊賀酒、伊賀牛、伊賀焼、伊賀組紐、和菓子等、伊賀の風土と暮らしが育んだブランド力を秘めた物産「IGAMONO」を豊富に有している。 （立地・アクセス性） <ul style="list-style-type: none">・大阪、京都、名古屋といった大都市の中間地点に位置し、鉄道を利用したアクセスに恵まれている。・インバウンドにとっては、中部国際空港と関西国際空港の両空港からのアクセスが可能なため、広域周遊ルートの立寄り点となり得る。 （観光客・インバウンド） <ul style="list-style-type: none">・インバウンドに対して「忍者」は訴求性が高く、伊賀流忍者博物館の外国人観光客の入込客数は、コロナ禍後は回復基調にある。	
【第2期伊賀市中心市街地活性化基本計画の取組評価】		【弱み】	
<ul style="list-style-type: none">・目標指標では、「空店舗等活用件数」は目標値を達成することができたが、「歩行者・自転車通行量」「中心市街地社会増減数」「観光・交流施設の利用者数」「イベント参加者数」は、目標値を達成することができなかった。・商業集積に際する出店者の募集や開業・入居希望者がいるにも関わらず空き店舗として活用できる物件が少ない、集客に関するエリアの施設連携や滞留促進などの課題が残されている。・中心市街地への移住者は一定数いるものの、人口の自然減少の加速に加え、社会増減数も近年減少傾向にあることから、まちなかへの居住推進を引き続き進めていく必要がある。		（人口減少・高齢化） <ul style="list-style-type: none">・人口は1960（昭和35）年～2022（令和4）年まで一貫して減少しており、少子高齢化の進行も深刻である。 （居住環境） <ul style="list-style-type: none">・下水機能や駐車場の整備が十分でない。 （暮らしの利便性の低下） <ul style="list-style-type: none">・小売商業の郊外化・大型化も相まって、買い物が一度に済まないなど、中心市街地の利便性低下や商業活動縮小が進んでいる。・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等、公共交通の利便性が低下している。 （空き家・空き店舗の増加・活用停滞） <ul style="list-style-type: none">・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。・まちなかでの居住・開業希望者はいるが、活用できる空き家・空き店舗は少ない。 （周遊性・滞在性の低さ） <ul style="list-style-type: none">・上野城と伊賀流忍者博物館を目的とした観光客が多く、城下町エリアの周遊につながっていない。・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。	
【市民ワークショップ結果】		【機会】	
<ul style="list-style-type: none">・中心市街地は、飲食、通院、買い物、娯楽、通勤などに幅広く利用されている。・特に、複合施設である「ハイトピア伊賀」は利用が集中している他、「天神商店街」「新天地商店街」「赤井家住宅」「西町やかかん」等が利用される場所として複数人から名前があがった。・一方、中心市街地を利用しない理由としては、「郊外のスーパーを利用する」「観光する場所がない」「中心市街地に行きにくい」「駐車場が少ない」などの意見があげられた。・中心市街地の活性化のイメージは、「住む人が増えている」「観光客や若者でにぎわっている」「多くの人が行き交う」等「人」がいることに意見が集中した。その他、「商売が繁盛していること」「伊賀らしさが残っていること」「徒歩や自転車で移動できること」などの意見があげられた。・中心市街地の活性化のために必要なこととしては、「交通が便利になること」「観光資源が守られ、活用されること」「施設が充実し便利になること」「住みたい・住み続けたいと思える環境になること」等の意見があげられた。		<ul style="list-style-type: none">・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、移住相談件数は増加傾向にある。・国内旅行者数、訪日外客数とも、コロナ禍以前には満たないが、増加傾向にある。・2022（令和4）年10月の入国制限の緩和や円安傾向の他、新型コロナウイルス感染症の「5類」移行などでインバウンドを含む観光客の増加が期待される。・2025（令和7）年には、大阪関西万博の開催が予定されている。・全国的に官民連携による都市活力創造の取組がみられる。・起業ニーズは増加傾向にある。	
【市民アンケート・来訪者アンケート結果】		【脅威】	
<ul style="list-style-type: none">・中心市街地への来訪目的は、市民、高校生は買い物が多く、来訪者は観光が最も多くを占める。・中心市街地への居留意向は、市民、高校生ともに「住みたい」が最も多くを占める。居住したい理由として、車以外での移動や日常生活における利便性に関する意見があげられる一方、居住したくない理由として、現在の居住地への愛着や交通環境、買い物の不便さが多くあげられた。・来訪者からみた中心市街地のイメージは、「忍者のふるさと」「伊賀上野城・城下町」等の伊賀の歴史に対するイメージが強い。・中心市街地の魅力については、市民、高校生、来訪者ともに「歴史や文化を感じるまちなみ」が最も多くあげられた。・中心市街地の課題については、市民は空き店舗や空き家による活気の無さについて、高校生、来訪者は公共交通に対する不便さについての意見が多くあげられた。・中心市街地の将来像について、市民、高校生は期待するまち機能として買い物、飲食に関する機能を、魅力向上・活性化の取組として空き家・空き店舗の対策推進、公共交通の利便性向上に関する取組を、回遊性向上に有効なものとして魅力的な店舗・施設の整備に対する意見が多くあげられた。また、来訪者は望む将来像として「忍者や歴史などに関する観光資源が充実している」との意見が最も多くあげられた。		<ul style="list-style-type: none">・人口減少・少子高齢化の進行により地域の魅力を創造、継承する担い手が減っている。・今後も、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がある。・人口減少・少子高齢化の進行により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がある。・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が減る可能性がある。	

Strength（強み）

- ・「忍者のまち」としてのイメージが広く認知されている。
- ・城下町のまちなみが残し、本町、二之町、三之町、西之立町、中之立町、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、観光資源になっている。
- ・組紐体験や忍者体験等の観光客向け体験メニューがある。
- ・平坦な範囲が広く、徒歩、自転車で利用しやすい。
- ・伊賀米、伊賀酒、伊賀牛、伊賀焼、伊賀組紐、和菓子等、伊賀の風土と暮らしが育んだブランド力を秘めた物産「IGAMONO」を豊富に有している。
- ・大阪、京都、名古屋といった大都市の中間地点に位置し、鉄道を利用したアクセスに恵まれている。
- ・インバウンドにとっては、中部国際空港と関西国際空港の両空港からのアクセスが可能のため、広域周遊ルートの立寄り点となり得る。
- ・インバウンドに対して「忍者」は訴求性が高く、伊賀流忍者博物館の外国人観光客の入込客数は、コロナ禍後は回復基調にある。

Weakness（弱み）

- ・人口は1960（昭和35）年～2022（令和4）年まで一貫して減少しており、少子高齢化の進行も深刻である。
- ・下水機能や駐車場の整備が十分でない。
- ・小売商業の郊外化・大型化も相まって、買い物が一度に済まないなど、中心市街地の利便性低下や商業活動縮小が進んでいる。
- ・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。
- ・まちなかでの居住・開業希望者はいるが、活用できる空き家・空き店舗は少ない。
- ・上野城と伊賀流忍者博物館を目的とした観光客が多く、城下町エリアの周遊につながっていない。
- ・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。
- ・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等、公共交通の利便性が低下している。

Opportunity（機会）

- ・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、移住相談件数は増加傾向にある。
- ・国内旅行者数、訪日外客数とも、コロナ禍以前には満たないが、増加傾向にある。
- ・2022（令和4）年10月の入国制限の緩和や円安傾向の他、新型コロナウイルス感染症の「5類」移行などでインバウンドを含む観光客の増加が期待される。
- ・2025（令和7）年には、大阪関西万博の開催が予定されている。
- ・全国的に官民連携による都市活力創造の取組がみられる。
- ・起業ニーズは増加傾向にある。

～強みを活かして機会を攻略～

■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

～機会を活かすために弱みを補強・改善～

■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

Threat（脅威）

- ・人口減少・少子高齢化の進行により地域の魅力を創造、継承する担い手が減っていく。
- ・今後も、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がある。
- ・人口減少・少子高齢化の進行により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がある。
- ・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が減る可能性がある。

～強みを活かして脅威を回避～

■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）

～脅威の影響を最小限に～

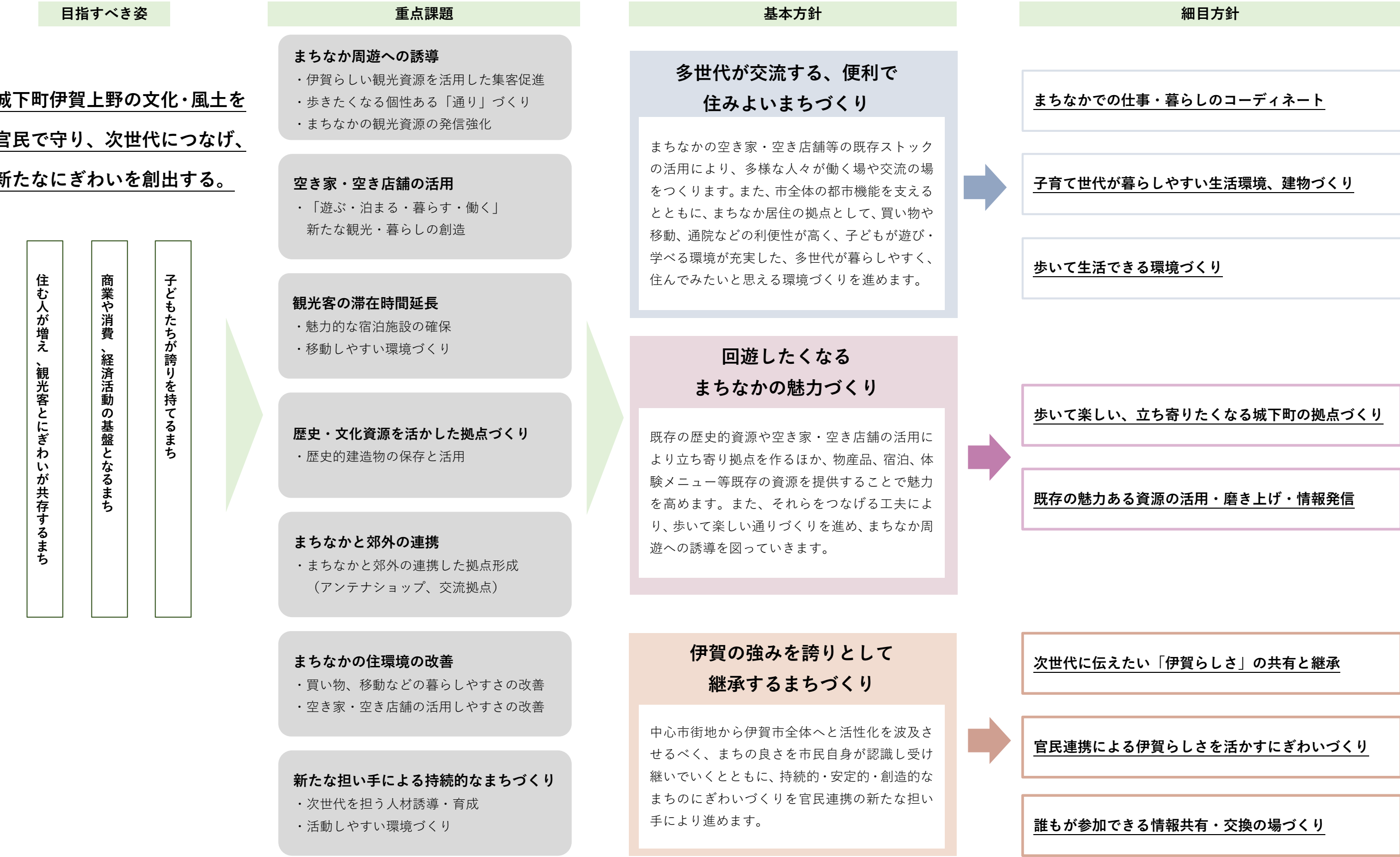
■まちなかの住環境の改善

- ・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

4. 第3期伊賀市中心市街地活性化基本計画の基本方針と目指すもの



【目指すべき姿】

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

【取組の考え方】

- ・それぞれの取り組みが連関することで、成長のシナリオを確立する。
- ・現在までに効果が得られたもの、評価が高いものを「強み×強み」で相乗効果を得る。
- ・現状分析や市民・来訪者ニーズなどから重点課題を整理し、多面的な事業展開で課題を解決する。

【具体的な取り組み】

☆まちなかへの回遊を促すコンテンツを充実させるため、新たな「まちのプレイヤー」が成長、活躍できる仕組みを築く。

伊賀マルシェなどの「**まちなか市事業**」による起業、新規出店のきっかけづくり

起業

チャレンジショップ事業やポップアップショップで認知度アップとファンの獲得

出店

- ・ **空き店舗情報・コンシェルジュ事業**による貸し手と借り手のマッチング
- ・ **起業支援補助金**による城下町エリアへの出店の増加

☆伊賀の魅力である「歴史・文化」を柱として、新たな顧客層を開拓し、市民も来訪者も満足できる経済循環を生み出す。

古民家活用（NIPPONIA ホテル）
旧上野市庁舎（文化財の宿泊施設）
忍者体験施設（今までにない体験）
⇒滞在期間の長期化

×

芭蕉翁関連事業（俳句文化）、伊賀焼・組みひも（伝統工芸）、**歴史的建造物**、食文化（和菓子・伊賀酒）
「城下町伊賀上野の魅力・強み」

=

- ・滞在期間が長い顧客の獲得
- ・伊賀の魅力を知るリピーターの獲得
- ・こだわりを持つ真のファンづくり

☆「人口減少」「空き家や空き地の増加による空洞化」といった「城下町の課題」に官民で取り組む。

課題の影響

居住人口や店舗が減り、空き家空き地が増えることにより、地価の下落、資産価値の低下に加え、地域の文化（上野天神祭等）の継承が困難となる。

強み・機会

幼小中高、進学塾、図書館などの教育機能が充実し、子育て世代に需要が高い。
主な生活機能（商店や医療機関）も徒歩・自転車圏内にある。

弱み

自家用車の駐車場や下水機能などが郊外に比べ整っていない。



解決する手法：

住宅・店舗用の**合併浄化槽設置事業**や**起業支援補助金**に加え、転入支援、地域の受入体制強化を組み合わせることでまちなか居住、出店を促進
⇒新たなにぎわいの創出

5. 主な事業

※第2期伊賀市中心市街地活性化基本計画から継続して取り組む事業のみを掲載している。

事業内容は2023（令和5）年12月時点のものであり、今後変更する可能性がある。

（1）市街地の整備改善を図る事業

1) 事業の必要性

中心市街地では、居住人口・世帯数の減少が継続しており、空き家が増加する等、居住エリアとしての衰退がみられる。伊賀市への移住者数は増加しているが、中心市街地への移住者数の割合は伊賀市全体の移住者数の1割未満となっている。また、商業の面でも、中心市街地における小売りの売場面積は年々減少しており、空き店舗が多く発生している等、衰退がみられる。

中心市街地の商業の活性化やまちなか定住を促進させ、中心市街地の空洞化を防ぐための対策を検討するとともに、まちの魅力向上のため、歴史的景観の整備を進めていく。

具体的には、空き家再生や除却等を進めるとともに、景観計画に沿った修理修景を行い、城下町の風景の保存に努める。また、汲み取り便所・単独処理浄化槽から合併処理浄化槽への切り替えにより快適な居住・営業環境の整備を進めることで、まちなかの魅力向上を図る。

2) 主な事業

①伊賀市空き家対策総合支援事業

【実施主体】伊賀市（住宅課空き家対策室）

空き家等を再生または除却しようとする者に対し、その経費の一部を補助することで、安全安心なまちづくりの推進や良好な生活環境の保全を図る。

②町家等修理修景事業及び助成事業

【実施主体】伊賀市（都市計画課）

城下町の風景を保存する目的で、伊賀街道・大和街道沿線及び寺町地区景観計画指定地域内の優れた景観形成に寄与すると認められる建築物等に、費用の一部を助成する。

③伊賀市合併処理浄化槽設置整備事業

【実施主体】伊賀市（下水道課）

汲み取り便所・単独処理浄化槽から合併処理浄化槽への切り替え、または新築に伴う合併処理浄化槽の設置にかかる費用の一部を補助することで、合併処理浄化槽への切り替えを促進する。

また、中心市街地の活性化に寄与するため、中心市街地区域内の店舗への合併処理浄化槽設置に対する補助金を交付する。

表 5-1 基本方針・細目方針との対応

基本方針	細目方針	該当する事業
多世代が交流する、便利で住みよいまちづくり	子育て世代が暮らしやすい生活環境、建物づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・伊賀市空き家対策総合支援事業 ・町家等修理修景事業及び助成事業 ・伊賀市合併処理浄化槽設置整備事業

(2) 教育文化、医療、福祉等の整備事業

1) 事業の必要性

中心市街地には、既に学校や図書館等の教育文化施設が集積しているが、居住者の利便性を確保し、まちなか居住の魅力の向上を図るためには、安心して暮らせるような環境整備が必要である。特に将来を担う子育て世代の定住を促進するため、子育てしやすい環境を整備していくことで、少子化の進行を緩やかにし、将来的な中心市街地の衰退を抑制させることが期待される。

具体的には、既存ストックを活用した図書館等の教育文化施設の整備や、医療施設、介護施設、商業施設等の複合施設の整備、まちなかの子育て環境向上のための子育て支援センターの充実等を行う。

整備により、若い世代の流入や交流人口の増大等によるにぎわいの創出も期待できる。

2) 主な事業

①子育て包括支援センター事業

【実施主体】伊賀市（こども未来課子育て支援室）

伊賀市に住所を有する未就学児とその保護者等を対象とし、ハイトピア伊賀4階の交流広場を開放している。また、子育て支援に寄与する各種教室を開催し、子育ての不安解消や子育て支援に係る相談等を実施している。開所日は月曜日～金曜日と第3土曜日の午前9時から午後5時まで及び第4日曜日の午前9時から12時まで。

2019（令和元）年度からは子育て支援団体と連携して、毎月1回「土曜ふれあい広場」を実施し、休日にも子育て世帯どうしが交流できる事業に取り組んでいる。今後は、更に関係機関と連携しながら各種教室や事業が魅力あるものとなるよう創意工夫に努めていく。

②ファミリー・サポート・センター事業

【実施主体】伊賀市（こども未来課子育て支援室）

子育てを助けて欲しい人（依頼会員）の要望に応じて、子育てのお手伝いができる人（提供会員）を紹介し、相互の信頼と了解の上で一時的に子どもを預かる有償ボランティアによる会員組織を支援し、援助活動の調整を実施する「ファミリー・サポート・センター」をハイトピア伊賀4階に設置している。

また、提供会員養成講習会や会員同士の交流会などの事業も実施している。

③古民家等再生活活用事業

【実施主体】㈱NOTE 伊賀上野、伊賀市（住宅課空き家対策室）

民間ノウハウを活用した空き家対策事業（城下町ホテル事業）

豊富な歴史文化資源や空き家を活用し、城下町全体に「日本の歴史文化」を体感できる観光関連施設や住民がより楽しく過ごすための施設を点在させることで、城下町内の回遊性及び魅力を高めることを目的とした事業を行う。

④にぎわい忍者回廊整備事業

【実施主体】(株)伊賀市にぎわいパートナーズ、伊賀市（中心市街地推進課、観光戦略課、上野図書館）

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」と位置づけ、「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、官民が一体で地域資源を面的にとらえた賑わいづくりを実施する。

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、交流型図書館を核とする官民複合施設に改修するとともに、市指定有形文化財「成瀬平馬家長屋門」敷地に忍者体験施設を整備する。

⑤ふれあいプラザひまわり運営事業

【実施主体】(株)ふれあいプラザひまわり

ふれあいプラザひまわり 1 階に食料品・弁当・惣菜・土産等を販売する商業施設やフードコート等を設け、地域住民の生活利便性を向上させる。フードコートには商業施設で購入した弁当等を食べられるスペースを設けるなど、住民が気軽に利用できる憩いの場にするすることで、市民のコミュニティ施設として周辺エリアの賑わいを生み出していく。

表 5-2 基本方針・細目方針との対応

基本方針	細目方針	該当する事業
多世代が交流する、便利で住みよいまちづくり	子育て世代が暮らしやすい生活環境、建物づくり	・ 子育て包括支援センター事業 ・ ファミリー・サポート・センター事業 ・ にぎわい忍者回廊整備事業 ・ ふれあいプラザひまわり運営事業 ・ 古民家等再生活活用事業
回遊したくなるまちなかの魅力づくり	歩いて楽しい、立ち寄りたくなる城下町の拠点づくり	・ にぎわい忍者回廊整備事業
	既存の魅力ある資源の活用・磨き上げ・情報発信	・ 古民家等再生活活用事業

(3) まちなか居住の推進を図る事業

1) 事業の必要性

中心市街地では、人口減少の影響により空き家や空き店舗が多く発生しており、地域の景観の悪化や魅力低下が懸念されている。伊賀市においては、これまでも空き家の再生を進める事業やまちのストックを活かす取組を進めてきているが、今後さらにまちのストックを活かした居住促進を進めることで、中心市街地のにぎわい創出が期待できると考えられる。持続可能なまちの構築を目指すためには、特に若い世代を中心とした居住促進を図る必要がある。

具体的には、まちの資産である歴史あるまちなみ等、中心市街地における魅力を発信し、市外からの移住促進を図っていくほか、移住者の定住を促進するため、居住の支援制度の充実を図る等、誰もが安心して暮らすことができるよう総合的なサポートを行う。

2) 主な事業

①まちなか移住コンシェルジュ事業

【実施主体】伊賀市（地域創生課）

伊賀市内への移住検討者に対して、移住コンシェルジュが、住まいや仕事・子育てについての情報提供や、起業に関する相談窓口の紹介、自治会との繋ぎ役などの総合的なサポートを行う。中心市街地への移住希望者には関連情報を提供し、伊賀の魅力について発信を行う。

②まちなか居住のための支援事業（情報発信含む）

【実施主体】伊賀市（地域創生課、住宅課空き家対策室）

「伊賀を知る」、「住む・空き家バンク」、「子育て」、「はたらく」、「暮らす」他をひとまとめにした「iga-style」を伊賀市のホームページで公開する。

市街地の情報の収集発信により、移住についての情報をこのサイトから得られる。

伊賀流空き家バンクのホームページでは物件情報のほか、地域情報や市の魅力について情報発信を行い、移住定住を促す。

また、物件内覧希望の移住検討者へ伊賀市の魅力を伝えるために、職員がホスト役となって地域案内等を行い、第2の故郷と認識するための取り組みを行う。

空き家物件は市ホームページでバーチャル内覧を可能にし、市公式 Youtube チャンネルで動画配信するなど、わかりやすい情報発信を行う。

③コミュニティ受入態勢構築支援事業

【実施主体】伊賀市（地域創生課）

移住コンシェルジュが、中心市街地に移住を検討している人の支援として、自治会等への問合せやつなぎ役を行う。

④伊賀市空き家対策総合支援事業（再掲）

【実施主体】伊賀市（住宅課空き家対策室）

空き家等を再生または除却しようとする者に対し、その経費の一部を補助することで、安全安心なまちづくりの推進や良好な生活環境の保全を図る。

表 5-3 基本方針・細目方針との対応

基本方針	細目方針	該当する事業
多世代が交流する、便利で住みよいまちづくり	まちなかでの仕事、暮らしのコーディネート	・まちなか移住コンシェルジュ事業 ・まちなか居住のための支援事業（情報発信含む） ・コミュニティ受入態勢構築支援事業
	子育て世代が暮らしやすい生活環境、建物づくり	・伊賀市空き家対策総合支援事業

(4) 経済活力の向上を図る事業

1) 事業の必要性

小売店舗の大型化・郊外化により、中心市街地の小売業の衰退が進んでいるとともに、中心市街地の空き店舗の利活用が課題となっている。

また、観光面においては、中心市街地では上野城と伊賀流忍者博物館を目的とした観光客が多く、城下町エリアの周遊にまではつながっていない状況である。

そこで、消費者ニーズを踏まえた商業機能の展開、交流人口の増加によるにぎわいの創出が必要である。

具体的には、空き店舗の活用に向けた支援を促進することで、消費者ニーズを踏まえた商業機能の展開を図っていく。また、まちなか市等の地域資源を活用したイベント開催などにより、中心市街地の店舗の魅力を認知してもらい、交流人口・利用者の増加を図る。さらに、新規店舗の展開として、出店希望者を対象とした勉強会や体験事業等の創業支援を積極的に行っていく。

観光面からの経済活性化策としては、地域資源（忍者や芭蕉翁等）に関連した施設の整備やイベント等を開催し、中心市街地の魅力を発信することで交流人口の増加を図っていく。

2) 主な事業

①伊賀市起業・経営革新促進事業

【実施主体】伊賀市（商工労働課）

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、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う。

補助対象地域は市内全域とする。

①地域と連携した起業支援事業

市外の個人または法人(申請時点で市内に移住して3年を経過していない者を含む)が、市内の団体等と連携して、市内で事業活動を行う場合、空き家・空き店舗の改修費・付帯設備などを補助する。事業費の1/2以内。限度額300万円。

② 起業支援事業

市内の個人または法人が、市内で事業活動を行う場合、空き家・空き店舗の改修費・付帯設備などを補助する。事業費の1/2以内。限度額150万円。

③経営革新支援事業

市内の個人または法人が、経営革新を目指し、現に事業を行っている店舗・事業所の改修、省エネ化、DX化などを行う場合補助する。事業費の1/2以内。限度額50万円。

②古民家等再生活活用事業（再掲）

【実施主体】 ㈱NOTE 伊賀上野、伊賀市（住宅課空き家対策室）

民間ノウハウを活用した空き家対策事業（城下町ホテル事業）

豊富な歴史文化資源や空き家を活用し、城下町全体に「日本の歴史文化」を体感できる観光関連施設や住民がより楽しく過ごすための施設を点在させることで、城下町内の回遊性及び魅力を高めることを目的とした事業を行う。

③忍者市プロジェクト事業

【実施主体】 伊賀上野DMO・伊賀市（観光戦略課）

2023（令和5）年に第2期の形成確立計画が観光庁に認められ、地域DMOとしての登録更新がされた一般社団法人伊賀上野観光協会を中心に、中心市街地を「城下町テーマパーク」と見立て、科学的アプローチを取り入れ、合理的根拠に基づいて忍者をはじめとした伊賀の歴史文化等資源を活用した観光まちづくりの取組を実施していく。

- ①まちなか回遊メニューの造成・発信による集客ポイントの分散化
- ②域内事業者のデジタル化支援
- ③中心市街地を含む観光情報のワンストップでの発信
- ④観光案内機能の集約化（市内全域へのハブ機能の確立）と質の向上
- ⑤上野公園内観光施設とにぎわい忍者回廊事業との連携・協力

④伊賀上野 NINJA フェスタ開催事業

【実施主体】 NINJA フェスタ実行委員会

本市の地域資源である忍者を利用したイベントを開催し、市民や来街者のまちなか回遊を図るとともに、情報発信に積極的に取り組む。

伊賀市の「忍者市宣言」の宣言文に基づき、地域の事業者・団体と連携し、多くの市民が関われる忍びの里伊賀ならではの「まちなか」忍者イベントを開催することで、地域住民のシビックプライドを醸成するとともに、忍者による誘客や観光地域づくりを推進し、伊賀市全体の活性化につなげる。

⑤ライトアップイベント「お城のまわり」開催事業

【実施主体】 お城の周りライトアップイベント実施委員会

上野公園内とその周辺にある歴史的建物等をライトアップし、伊賀のすばらしさを再発見してもらうためイベントを開催する。

⑥にぎわい忍者回廊整備事業（再掲）

【実施主体】㈱伊賀市にぎわいパートナーズ、伊賀市（中心市街地推進課、観光戦略課、上野図書館）

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」と位置づけ、「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、官民が一体で地域資源を面的にとらえた賑わいづくりを実施する。

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、交流型図書館を核とする官民複合施設に改修するとともに、市指定有形文化財「成瀬平馬家長屋門」敷地に忍者体験施設を整備する

⑦起業者支援システム整備事業

【実施主体】上野商工会議所

起業希望者育成及び創業支援を実施する。

2015（平成 27）年度から伊賀流創業応援忍者隊による創業支援を行っている。

起業者のさまざまな課題を解決するために、各関係機関と連携し支援を行う。

伊賀流創業応援忍者隊にて、ワンストップ窓口相談、創業スクール、経営・資金調達に課する、各種専門相談などの支援を実施する。

中心市街地で開業を希望している人には、空き店舗等情報システム整備及びコンサルタント事業と連携し、物件情報の提供を行うことで、空き店舗活用にも寄与する。

⑧商業集積再生事業

【実施主体】㈱まちづくり伊賀上野

空き家を街なみに調和するファサードに整備するとともに、テナントミックス施設を整備し、伊賀の特色を生かしたテナントの導入により魅力と集客力のある店の創出を図る。

また、空き家を利用して「チャレンジショップ」の実施に取り組む。

⑨空き店舗等情報システム整備及びコンサルタント事業

【実施主体】伊賀市中心市街地活性化協議会、㈱まちづくり伊賀上野、上野商工会議所

空き店舗率の減少と、新規出店数の増加を目的に、中心市街地における古民家等再生生活用事業（城下町ホテル事業）との連携を図り、地元住民や商店会、各種団体とのパイプ役として情報共有を図り、協働してまちの賑わいと地域経済の再生を目指す事業として取り組む。

- ・空き店舗の持ち主に対し活用意向を確認し、伊賀市町家情報に登録を勧め、創業・起業希望者へ空き店舗情報の提供を行うことで空き店舗解消に努める。
- ・商売をされている方に将来の経営展望についての聞き取りを行い、カルテにまとめる。

-
- ・閉店を考えている店舗所有者に対し、空き店舗にならないよう随時相談に応じる。
 - ・随時空き店舗情報提供と新規出店誘致に取り組む。
 - ・継続的に実地調査および情報収集を行い中心市街地の空き店舗の実態を把握する。
 - ・現在営業をしている個店に対し、経営展望の聞き取りや後継者調査などを実施して、商売の持続性向上や空き店舗の発生抑止に努める。

⑩プレイヤー誘致事業

【実施主体】伊賀市中心市街地活性化協議会、㈱まちづくり伊賀上野、上野商工会議所
意欲的なプレイヤーの誘致を行うため、勉強会や体験事業を実施する。

- ① チャレンジショップ開設の推進
- ② 商品開発の推進
- ③ 民泊の推進
- ④ NIPPONIA モデルとの連携
- ⑤ 進行管理など意見交換
- ⑥ テーマを決め協議検討

まちの活性化や賑わい創出を目指し中心市街地で活動する意欲的な人（プレイヤー）を見出し、相談や研修（勉強会）等を通じて関係づくりを進め、人と人のネットワークを広げていくことで、活動主体となる人の育成と増加を目指す。

- ・イベントや各種事業のなかで主体的に活躍する人を見出し、関係の構築を図る
- ・起業を志すプレイヤーにチャレンジショップの実施支援を行う。また、「まちなか市」や「まち百貨店」等への参画を促す
- ・活動のなかで問題に直面したプレイヤーに対しては、市や上野商工会議所等の関係機関と連携した支援を行う
- ・プレイヤーとプレイヤーが交流・協働する場をコーディネートする

⑪魅力ある店舗創出とPR事業

【実施主体】伊賀市中心市街地活性化協議会、上野商工会議所

国内外の方々に向けて、魅力ある店舗の創出といった受け皿づくりや、積極的な情報発信、店舗PRを行っていく。

事業者等に対するおもてなし勉強会や魅力向上セミナー、並びに個別の支援の実施

- ① インバウンドにも対応した市内散策マップ
- ② 個別事業所への電子媒体の活用やブラッシュアップ支援
- ③ おもてなし勉強会や魅力向上セミナー

「おもてなし」の向上や魅力ある店舗づくり、インターネットや SNS を活用した情報発信を行うための事業者向けの支援を行い、各個店の集客向上や観光客の増加

により、市街地の商業の活性化を図る。

⑫「まちなか市」開催事業

【実施主体】 ㈱まちづくり伊賀上野

「伊賀の食文化の発信や体験」をコアコンセプトに据え、市街地だけでなく市全体の飲食店や生産者等が集い、飲食、物販、情報発信、体験、パフォーマンス等を催すイベント「(仮称) 伊賀マルシェ」を開催する。

全ての年齢層が楽しめ、市民や観光客が伊賀の魅力を五感で感じることができる集客イベントを目指す。

出店者をはじめ、イベントに集うすべての人の交流や親睦、情報交換の場となり、また起業を志す方のチャレンジショップにも門戸を開き、商業の活性化や空き店舗の活用など、中心市街地の課題解決にも寄与していく。

⑬市民夏のにぎわいフェスタ開催事業

【実施主体】 市民夏のにぎわいフェスタ実施委員会

銀座通り、本町通りを会場に楽市、楽座の開催

市民団体、企業を中心に広く市外からも参加があり、8月の一日に約5万人でにぎわうイベントである。

商業の担い手となる商店街の若手後継者が実働スタッフとして活発な活動することで交流が深まり、また、消費者の動向をみる良い機会となる。

中心市街地の賑わい創出という課題に対して、大型店にはない商店街独特のイベント事業（商店街を舞台にした市民参加型の祭り）で中心市街地の活性化を図る。

中心市街地の商業活性化を目的として、実行委員会でターゲット・コンセプトを決め、個店はそれにそった魅力的な商品開発や体験メニューを考える。商店街が舞台となるフェスタで商業者と市民の祭りであり、地元商店街としてのイベントであり中心市街地の活性化を図る。

商業の担い手となる商店街の若手後継者が意欲的に取り組み、交流を深めていく。

⑭伊賀上野まち百貨店開催事業

【実施主体】 伊賀上野まち百貨店実行委員会

中心市街地全体をひとつの百貨店と捉え、イベント開催日には各個店で普段とは違う特別メニューや催事、企画を行う。参加者は各個店を繋げてまち歩きをすることで、城下町の歴史や魅力を再発見してもらうイベントを開催する。

⑮伊賀ぶらり体験博覧会「いがぶら」開催事業

【実施主体】 いがぶら実行委員会

「伊賀をぶらりと体験する小さな旅」伊賀の魅力を発信する着地型観光イベントで、伊賀がおもしろいを増やしていく多彩な体験メニュー

春季は伊賀上野・城下町のお雛さんとのコラボ「ひなぶら」、夏季は夏休み期間しか体験できない「キッズいがぶら」、秋季は魅力溢れる伊賀を体験「いがぶら」を開催。体験メニューの通年化を目指し、魅力満載の着地型観光に向け取り組む。

地域の文化・歴史、自然、伝統工芸など様々な観光資源を掘り起こし、定番から斬新なものまで通年観光を実現させる新しい商品や体験プログラムを創出する。

また、率先して取り組む熱意あるプレイヤーを育成するとともに、いがぶら運営主体の体制強化を図り、持続的に販路を開拓するまでのプロセスを構築する。

表 5-4 基本方針・細目方針との対応

基本方針	細目方針	該当する事業
多世代が交流する、便利で住みよいまちづくり	まちなかでの仕事、暮らしのコーディネート	<ul style="list-style-type: none"> ・ 起業者支援システム整備事業 ・ 空店舗等情報システム整備及びコンサルタント事業
	子育て世代が暮らしやすい生活環境、建物づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 古民家等再生活用事業 ・ にぎわい忍者回廊整備事業
	歩いて生活できる環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業集積再生事業
回遊したくなるまちなかの魅力づくり	歩いて楽しい、立ち寄りたくなる城下町の拠点づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ にぎわい忍者回廊整備事業
	既存の魅力ある資源の活用・磨き上げ・情報発信	<ul style="list-style-type: none"> ・ 古民家等再生活用事業 ・ 忍者市プロジェクト事業 ・ 伊賀上野 NINJA フェスタ開催事業 ・ プレイヤー誘致事業 ・ 魅力ある店舗創出とPR事業 ・ 伊賀市起業創出・事業承継促進事業 ・ 「まちなか市」開催事業
伊賀の強みを誇りとして継承するまちづくり	官民連携による伊賀らしさを活かすにぎわいづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 伊賀上野 NINJA フェスタ開催事業 ・ ライトアップイベント「お城のまわり」開催事業 ・ 空店舗等情報システム整備及びコンサルタント事業 ・ 市民夏のにぎわいフェスタ開催事業 ・ 伊賀上野まち百貨店開催事業 ・ 伊賀ぶらり体験博覧会「いがぶら」開催事業

(5) 公共交通の利便の増進を図るための事業及び特定事業

1) 事業の必要性

中心市街地の主要駅である上野市駅及び茅町駅の年間利用者数や、バスの運行本数、年間利用者数の減少が進行している。今後、人口減少や少子高齢化の進行に伴い、鉄道やバスの運行本数の縮小等が進み、生活上の利便性がさらに低下する可能性がある。

中心市街地の人の往来を活発化させ、活気にあふれたまちづくりを進めるためには、公共交通機関による中心市街地へのアクセスの利便性向上、中心市街地内の移動の利便性向上が必要である。

誰もが利用でき、環境負荷の軽減にも寄与する公共交通の利便性の向上により、今後増加する高齢者や学生などの交通弱者をはじめとした生活者のアクセス向上、インバウンドをはじめとした観光客のまちなか回遊を向上させる。

2) 主な事業

①周遊性向上事業

【実施主体】伊賀鉄道㈱

伊賀鉄道利用者の利便性向上を図ることで、伊賀鉄道の利用者数を向上させ、伊賀鉄道活性化事業と連携し、中心市街地の4つの駅（西大手、上野市、広小路、茅町）での乗降者数を増加させるため「誰もが1日乗り放題のきっぷ販売事業」を実施。

・【フリー切符】

「1日フリー乗車券」は、規定区間の乗車であれば割安になるので、主に観光客に販売している。

「忍にんフリーきっぷ」は、NINJA フェスタ期間中「西大手～茅町」区間であれば一日乗り放題で利用できる。

- ・NINJA フェスタ期間「西大手～茅町」区間であれば、忍者衣装を着ている人は無料乗車できる。
- ・「エコロジーパス」（1年間定期）の販売している。
- ・駅を降りてから目的地までの2種類目の交通機関がないので、茅町駅には無料レンタル自転車を3台設置。
- ・「スイーツ列車・伊賀線まつり・ハイキングイベント」等の集客事業を実施する。

表 5-5 基本方針・細目方針との対応

基本方針	細目方針	該当する事業
回遊したくなるまちなかの魅力づくり	既存の魅力ある資源の活用・磨き上げ・情報発信	・周遊性向上事業

【事業一覧】

事業 番号	事業名称	(1) 市街地 の整備改善を図 る事業	(2) 教育文 化、医療、福祉 等の利便性の 向上を図る事業	(3) 居住環 境の向上を図る 事業	(4) 経済活 力の向上を図る 事業	(5) 公共交 通の利便の増 進を図るための 事業及び特定	基本方針への対応		
							多世代が交流 する、便利で住 みよいまちづくり	回遊したくなる まちなかの魅力 づくり	伊賀の強みを 誇りとして継承 するまちづくり
1	伊賀市空き家対策総合支援事業	○		○			○		
2	町家等修理修景事業及び助成事業	○					○		
3	伊賀市合併処理浄化槽設置整備事業	○					○		
4	子育て包括支援センター事業		○				○		
5	ファミリー・サポート・センター事業		○				○		
6	古民家等再生活用事業		○		○		○	○	
7	にぎわい忍者回廊整備事業		○		○		○	○	
8	ふれあいプラザひまわり運営事業		○				○		
9	まちなか移住コンシェルジュ事業			○			○		
10	まちなか居住のための支援事業（情報発信含む）			○			○		
11	コミュニティ受入態勢構築支援事業			○			○		
12	伊賀市起業創出・事業承継促進事業				○				
13	忍者市プロジェクト事業				○			○	
14	伊賀上野NINJAフェスタ開催事業				○			○	○
15	ライトアップイベント「お城のまわり」開催事業				○				○
16	起業支援システム整備事業				○		○		
17	商業集積再生事業				○		○		
18	空店舗等情報システム整備及びコンサルタント事業				○		○		○
19	プレイヤー誘致事業				○			○	
20	魅力ある店舗創出とPR事業				○			○	
21	「まちなか市」開催事業				○			○	
22	市民夏のにぎわいフェスタ開催事業				○				○
23	伊賀上野まち百貨店開催事業				○				○
24	伊賀ぶらり体験博覧会「いがふら」開催事業				○				○
25	周遊性向上事業					○		○	

6. 基本計画の総合的かつ一体的な推進に向けて

(1) 伊賀市の推進体制

① 伊賀市中心市街地活性化基本計画策定委員会

2023（令和5）年7月から12月まで、5回の委員会を開催し協議を行っている。

② 伊賀市中心市街地活性化に関する庁内会議

2018（平成30）年から現在まで、定期的に事業の進捗報告及び意見交換を行っている。

2023（令和5）年度は重点課題に対する作業部会を新たに立ち上げ、協議を行っている。

(2) 伊賀市中心市街地活性化協議会

① 目的

協議会は、伊賀市が作成する基本計画並びに認定基本計画及びその実施に必要な事項、特定民間中心市街地活性化事業計画の実施に必要な事項、その他中心市街地の活性化の総合的かつ一体的な推進に関し必要な事項について協議することを目的とする。

② 役割

- ・伊賀市が作成する基本計画、認定基本計画及びその実施に関し必要な事項についての意見提出
- ・伊賀市中心市街地の活性化に関する事業の総合調整
- ・伊賀市中心市街地の活性化に関する関係者相互の意見及び情報交換
- ・伊賀市中心市街地の活性化に寄与する調査研究の実施
- ・中心市街地活性化のための勉強会、研修会の開催
- ・伊賀市中心市街地及び協議会活動に関する情報発信
- ・前各号に掲げるものの他、中心市街地の活性化に関する施策の総合的かつ一体的な推進に関し必要な事項