

中心市街地の現状と課題（R5.8末時点）

- a) 中心市街地の現状分析
 - 1. 人口動態に関する状況 P01
 - 2. 経済活力関係 P08
- b) 中心市街地活性化に関する課題 P20

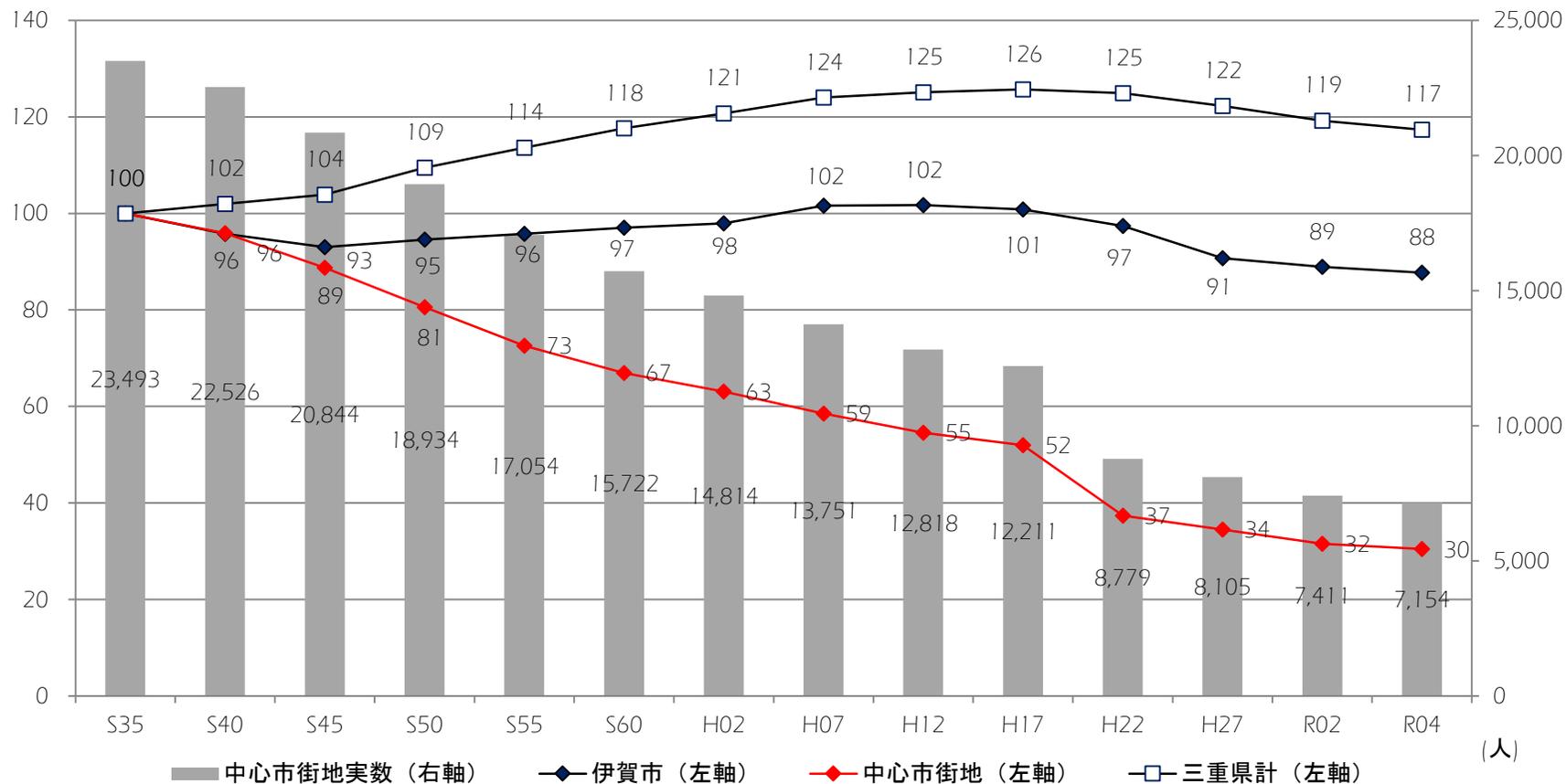
2023（令和5）年8月29日（火）
第2回 策定委員会

1. 人口動態に関する状況

(1) 人口の推移（昭和35年を100とした場合）

<概要> 中心市街地の人口は、昭和35年の23,493人から令和4年の7,154人へと減少しています（人口減少の加速）

<変更> なし



▲ 中心市街地の人口推移

※ 中心市街地は、H17年以前とH22年以降とで対象エリアが異なる
 資料：（三重県）国勢調査、ただしR04は、R04.10.1 三重の統計情報
 （伊賀市）国勢調査、ただしR04は、R04.9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

1. 人口動態に関する状況

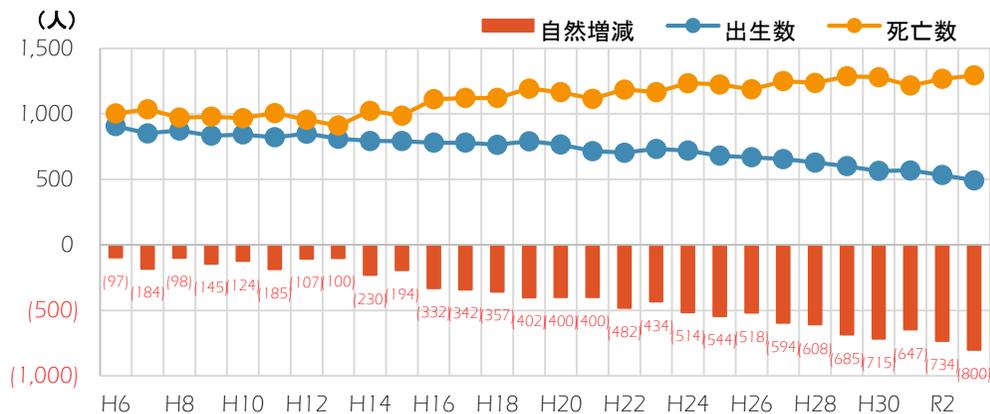
(2) 人口の推移（自然増減・社会増減）

中心市街地の分析には小地域のわかる住民基本台帳が必要

<概要> 中心市街地の自然増減は終始、死亡数が出生数を上回り、また、社会増減も転出数が転入数を上回る傾向であり、人口が減少しています

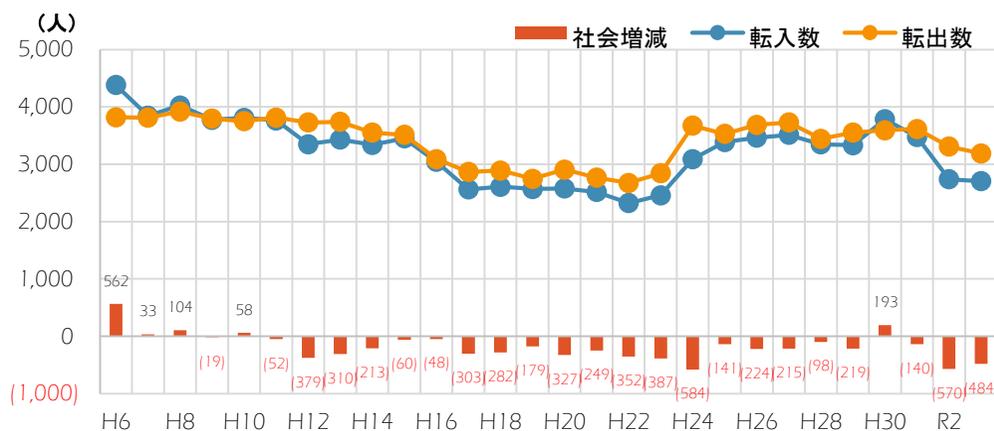
<変更> 過年度計画書での記載なし

中心市街地の
自然増減及び社会増減を把握できる
小地域資料が必要



▲ 伊賀市の自然増減の推移

資料：RESAS（国勢調査、住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査）



▲ 伊賀市の社会増減の推移

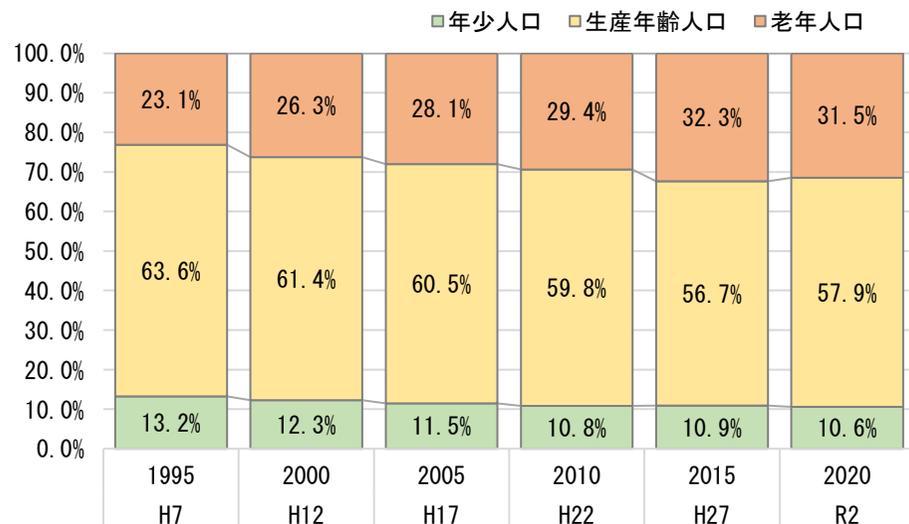
資料：RESAS（国勢調査、住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査）

1. 人口動態に関する状況

(3) 年齢別人口割合の推移

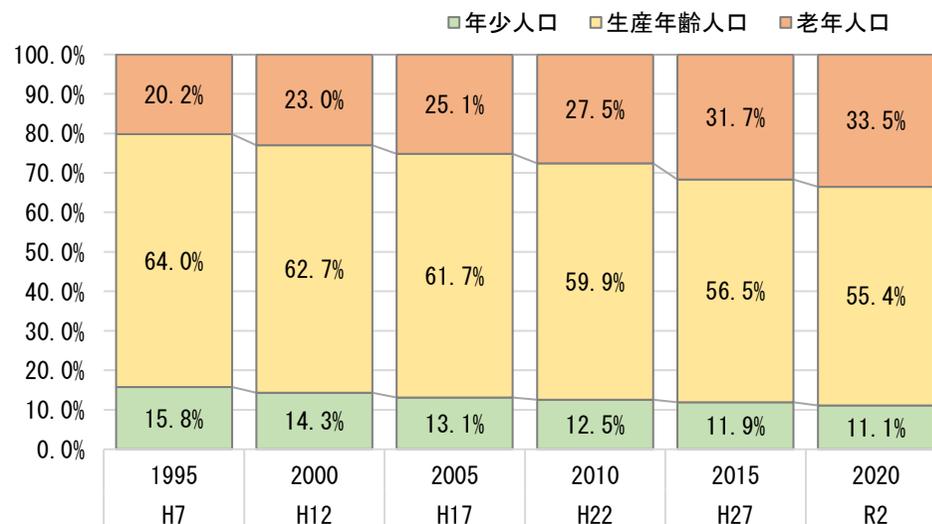
<概要> 中心市街地の老年人口は平成7年時点で、超高齢社会（老年人口21%以上）であり、平成27年には30%を超えています
令和2年では、高齢化率が若干改善し、伊賀市の高齢化率より低く変動しています

<変更> 過年度計画書での記載なし



▲ 中心市街地の年齢3区分人口割合の推移

資料：国勢調査



▲ 伊賀市の年齢3区分人口割合の推移

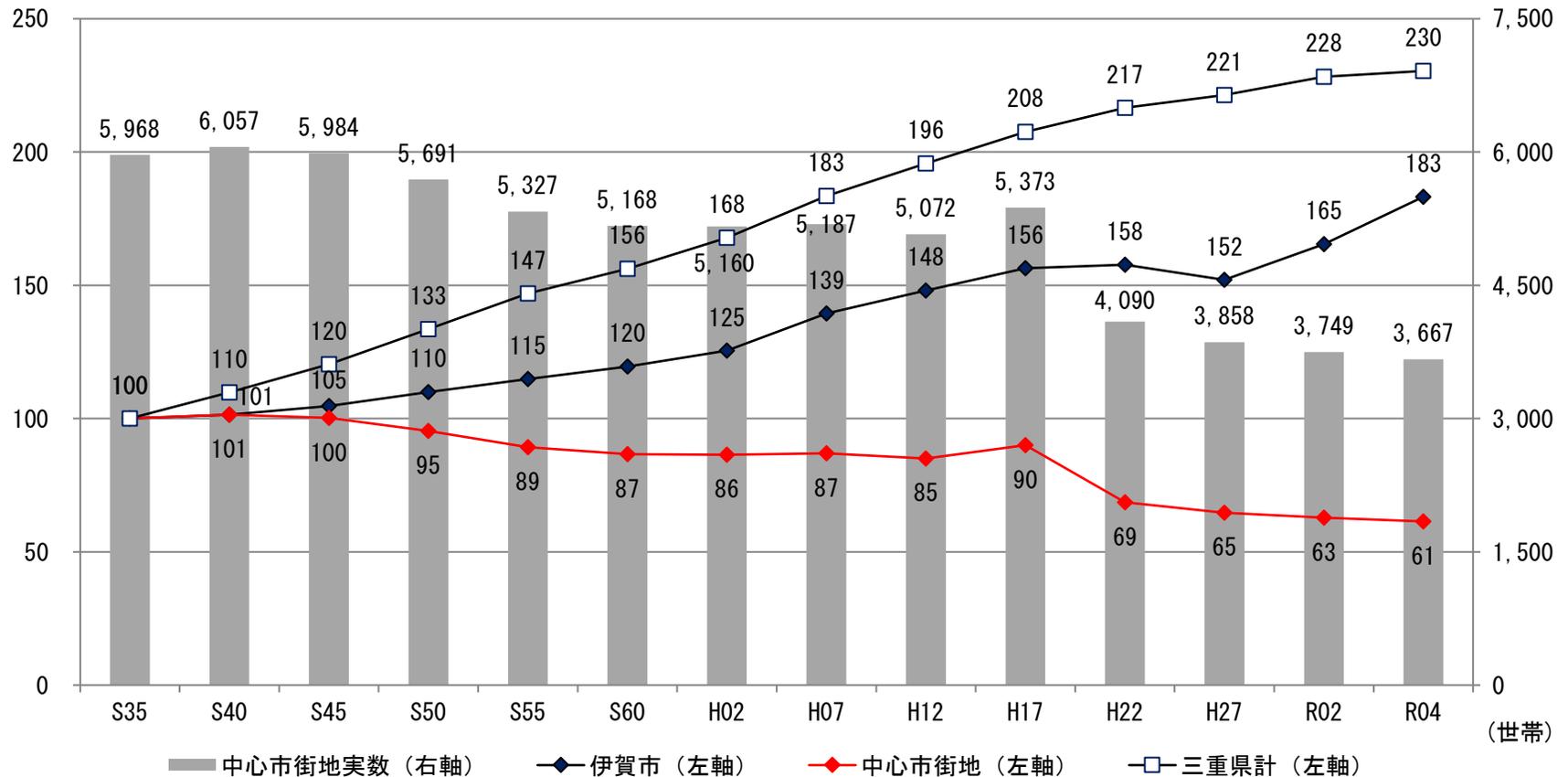
資料：国勢調査

1. 人口動態に関する状況

(4) 世帯数の推移（昭和35年を100とした場合）

<概要> 中心市街地の世帯数は、昭和35年の5,968世帯から令和4年の3,667世帯へと減少しています

<変更> なし



▲ 中心市街地の世帯数推移

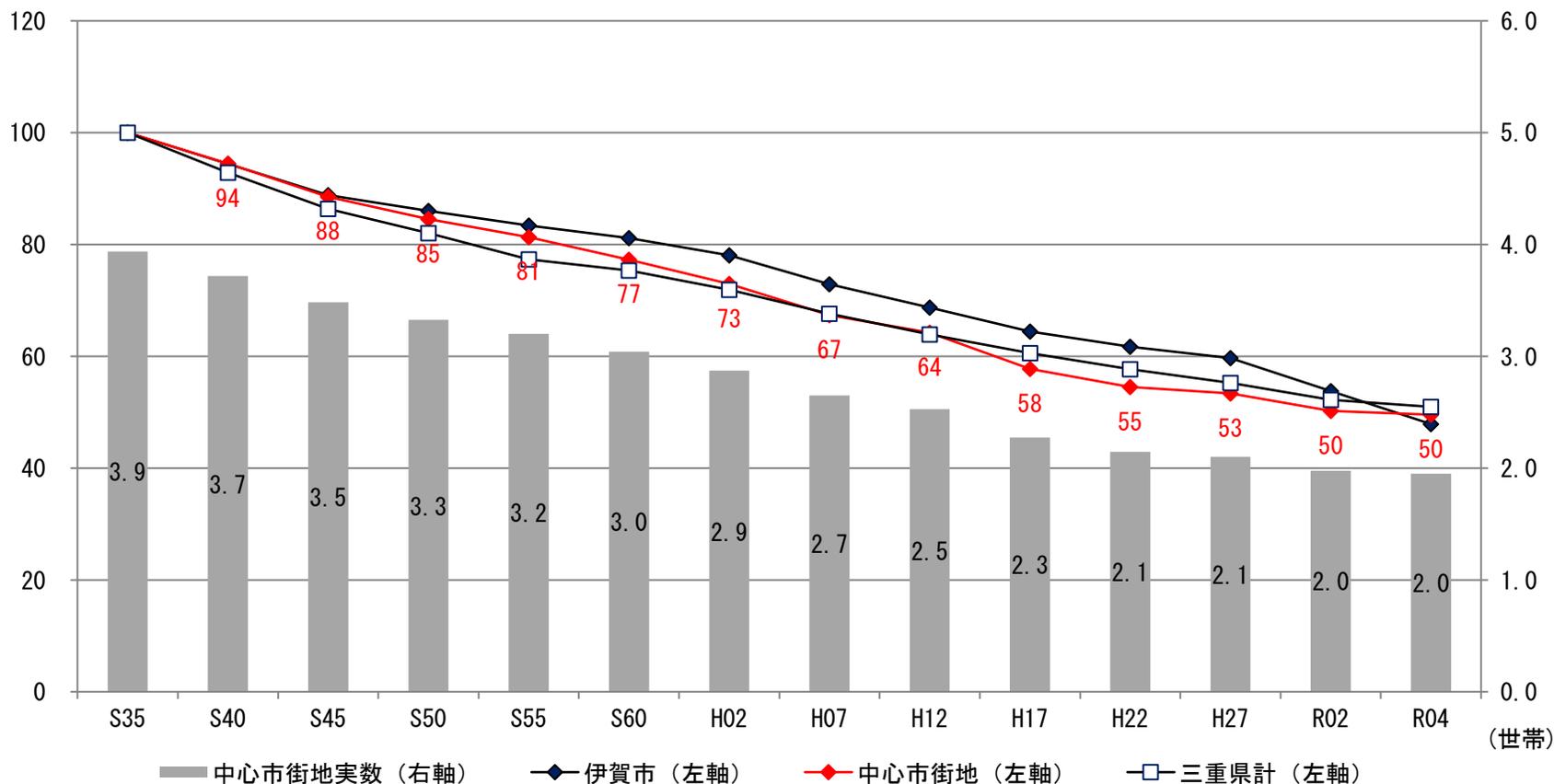
※ 中心市街地は、H17年以前とH22年以降とで対象エリアが異なる
 資料：(三重県) 国勢調査、ただしR04は、R04.10.1 三重の統計情報
 (伊賀市) 国勢調査、ただしR04は、R04.9末日 住民基本台帳
 (中心市街地) 該当する自治会の各年9月末住民基本台帳

1. 人口動態に関する状況

(5) 1世帯人員の推移（昭和35年を100とした場合）

<概要> 中心市街地の1世帯人員は、昭和35年の3.9（人/世帯）から令和4年の2.0（人/世帯）へと減少しています

<変更> 過年度計画書での記載なし



▲ 中心市街地の1世帯人員の推移

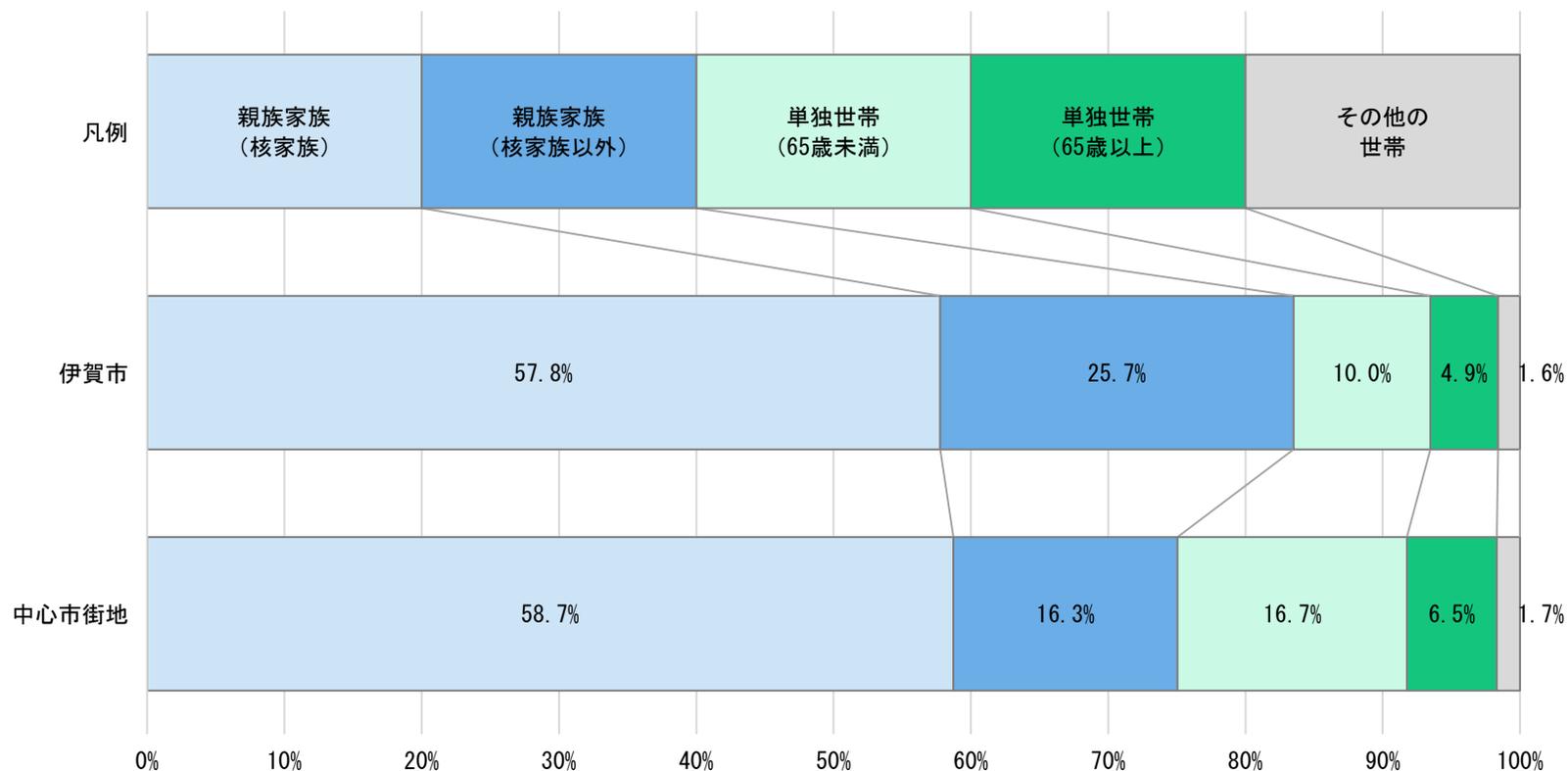
※ 中心市街地は、H17年以前とH22年以降とで対象エリアが異なる
 資料：（三重県）国勢調査、ただしR04は、R04.10.1 三重の統計情報
 （伊賀市）国勢調査、ただしR04は、R04.9末日 住民基本台帳
 （中心市街地）該当する自治会の各年9月末住民基本台帳

1. 人口動態に関する状況

(6) 世帯構成

<概要> 中心市街地で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です

<変更> 過年度計画書での記載なし



▲ 世帯構成 (令和2年)

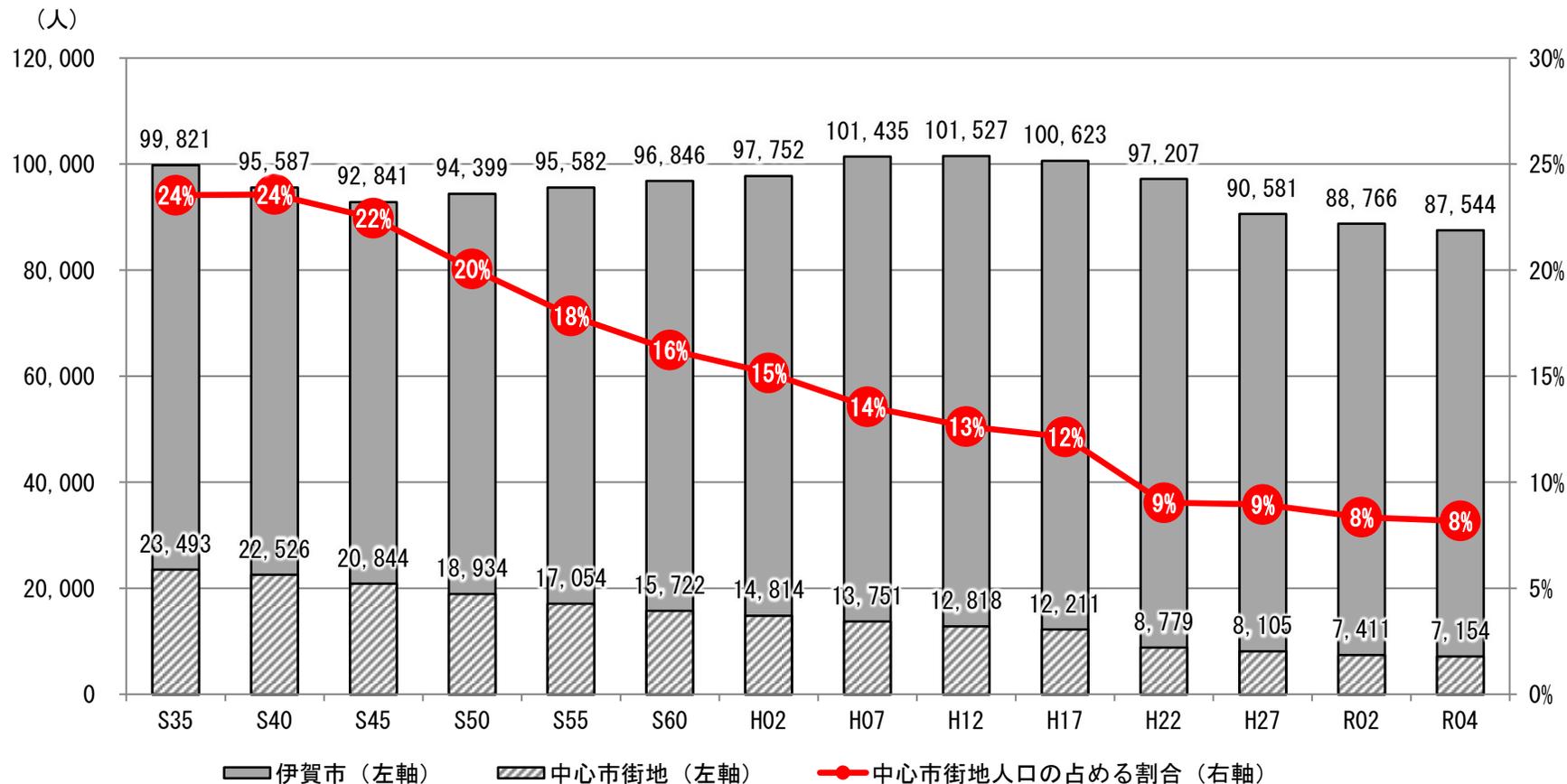
資料：令和2年国勢調査

1. 人口動態に関する状況

(7) 中心市街地人口の市全体人口に占める割合の推移

<概要> 中心市街地人口の市全体人口に占める割合は減少を続け、平成22年以降は減少が緩やかになっています

<変更> 過年度計画書での記載なし



▲ 中心市街地人口の市全体人口に占める割合の推移

※ 中心市街地は、H17年以前とH22年以降とで対象エリアが異なる
 資料：(伊賀市) 国勢調査、ただしR04は、R04.9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

2. 経済活力関係

(1) 小売業・飲食サービス業の年間商品販売数の推移

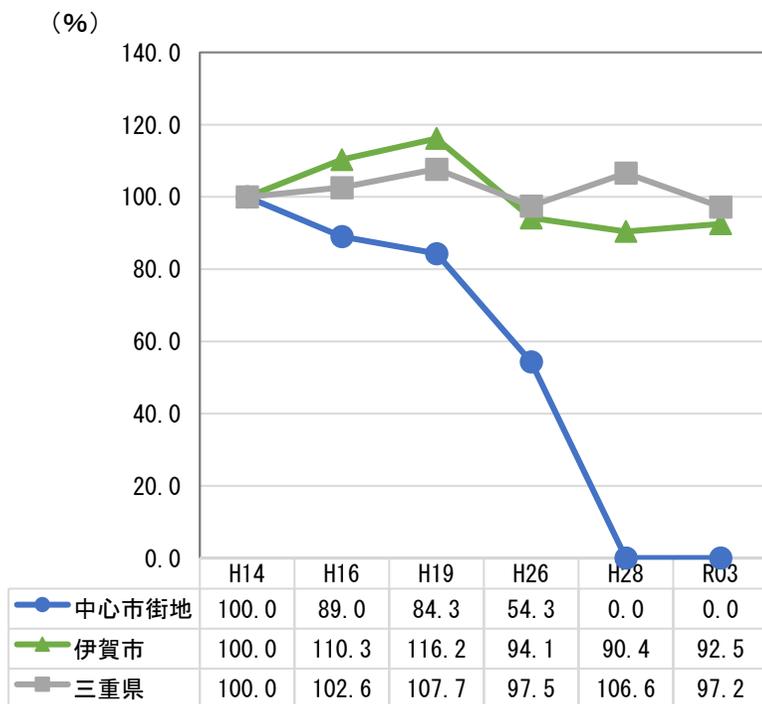
<概要> 中心市街地における小売業の売上額は減少しています
中心市街地における飲食サービス業の売上高は…

<変更> 小売業はH28及びR03追加予定、データがそろった場合は飲食サービス業を新規追加

小売業は、H28~R03の小地域データが必要

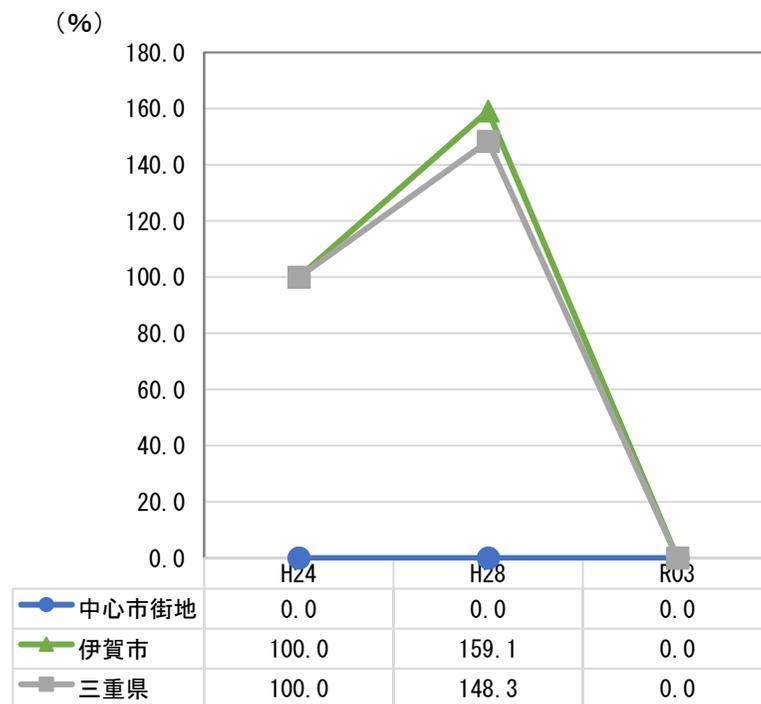
飲食サービス業は、R03の公表待ち
※中心市街地は別途、小地域データが必要

商業センサスと経済センサスでは、集計方法が異なるため
検討が必要



▲ 小売業の年間商品販売数の推移 (H14を100とした場合)

資料：H14~H26「商業統計」
H28~R03「経済センサス (活動調査)」



▲ 飲食サービス業の年間商品販売数の推移 (H24を100とした場合)

資料：経済センサス (活動調査)

2. 経済活力関係

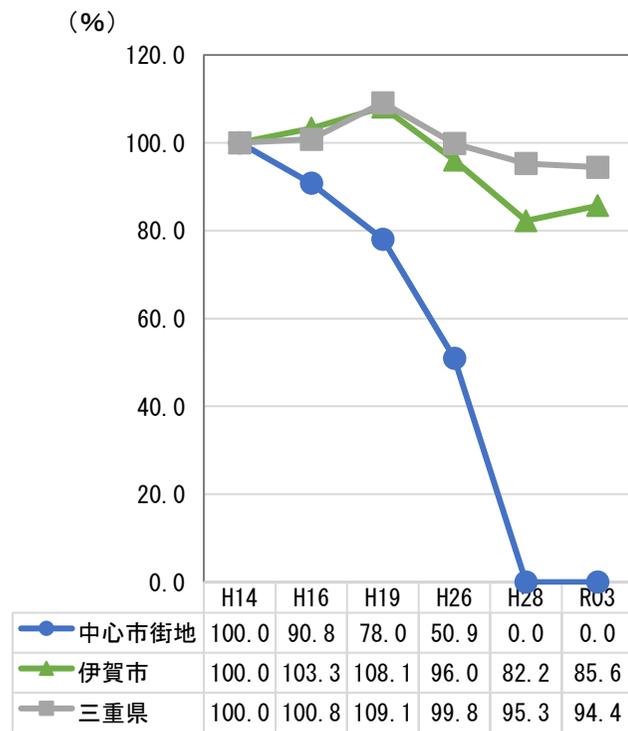
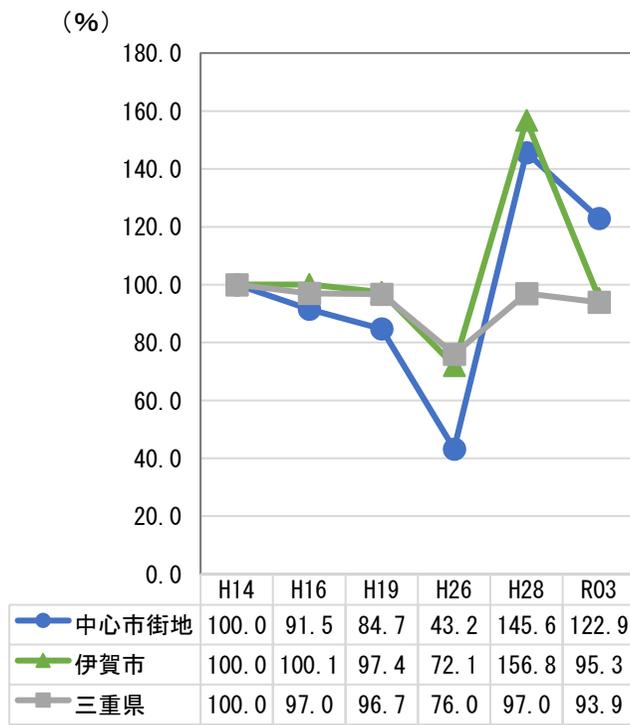
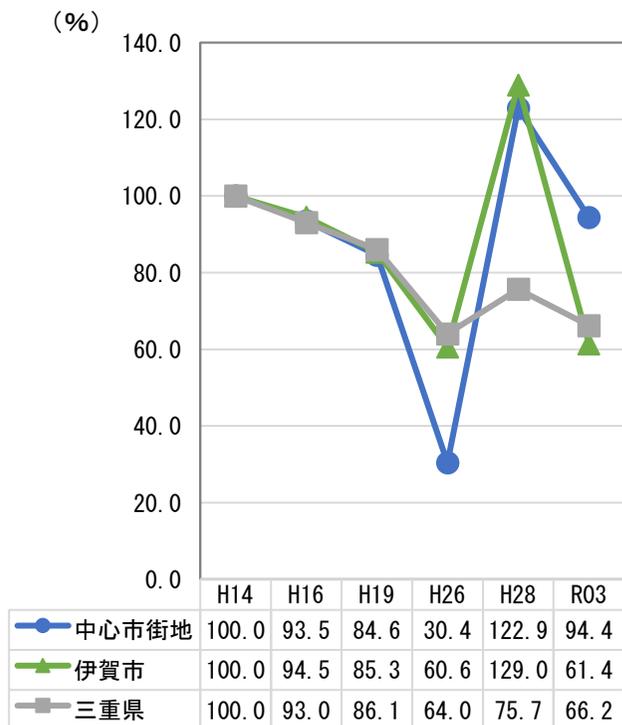
売り場面積は、H28~R03の小地域データが必要

商業センサスと経済センサスでは、集計方法が異なるため
検討が必要、経済構造実態調査は都道府県単位データのみ

(2) 小売業の店舗数・延べ床面積・従業員数の推移

<概要> 中心市街地における小売業の店舗数・従業員数・売り場面積は平成28年から令和3年にかけて大きく減少しています

<変更> H28及びR03追加予定



▲ 小売業の店舗数の推移 (H14を100とした場合)

資料：H14~H26「商業統計」
H28~R03「経済センサス (活動調査)」

▲ 小売業の従業員数の推移 (H14を100とした場合)

資料：H14~H26「商業統計」
H28~R03「経済センサス (活動調査)」

▲ 小売業の売り場面積の推移 (H14を100とした場合)

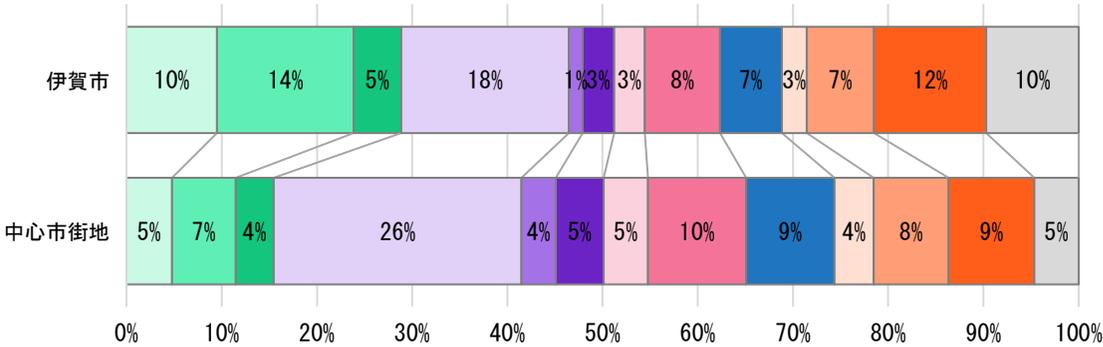
資料：H14~H26「商業統計」
H28~R03「経済センサス (活動調査)」

2. 経済活力関係

(3) 大規模小売店舗等の核店舗の状況及び業種別事業所の構成

<概要> 中心市街地の業種別事業所数の割合は小売業が多いですが、小売店舗は大型化・郊外化しており、中心市街地の衰退を招く恐れがあります

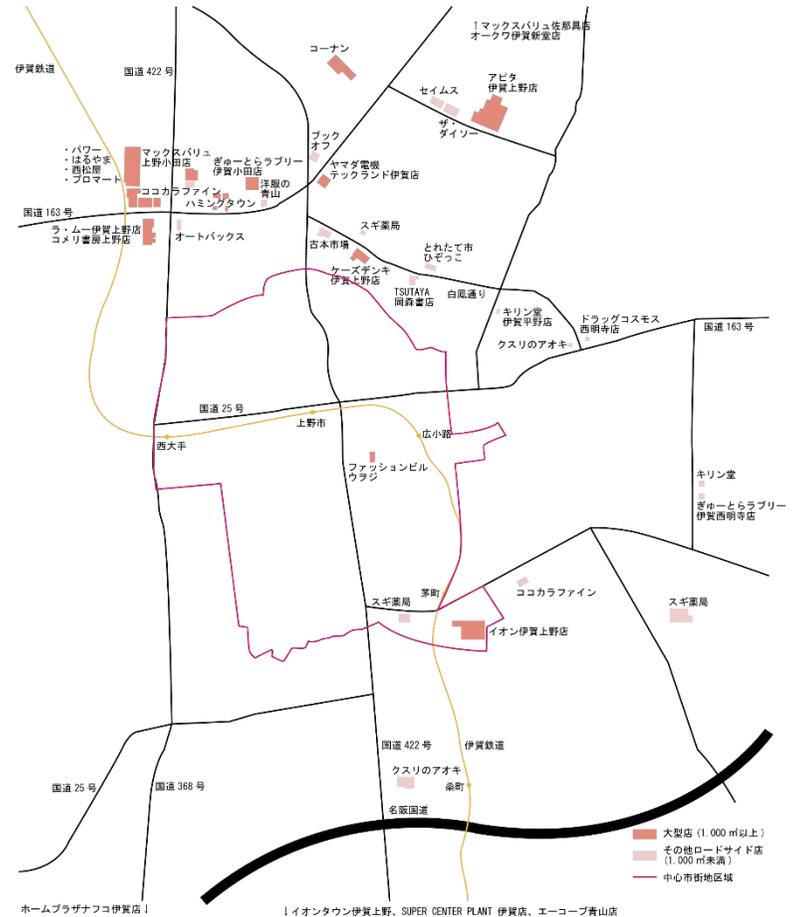
<変更> 中心市街地の業種別事業所数の構成の追加、位置図を最新版に更新予定



- 建設業
- 小売業
- 学術研究、専門・技術サービス業
- 教育、学習支援業
- その他
- 製造業
- 金融業、保険業
- 飲食サービス業
- 医療、福祉
- 卸売業
- 不動産業、物品賃貸業
- 生活関連サービス業、娯楽業
- サービス業（その他）

▲ 中心市街地の業種別事業所数の構成

資料：R03経済センサス（活動調査）



▲ 中心市街地周辺の大規模小売店舗等の位置図（R5.3 時点）

資料：伊賀市

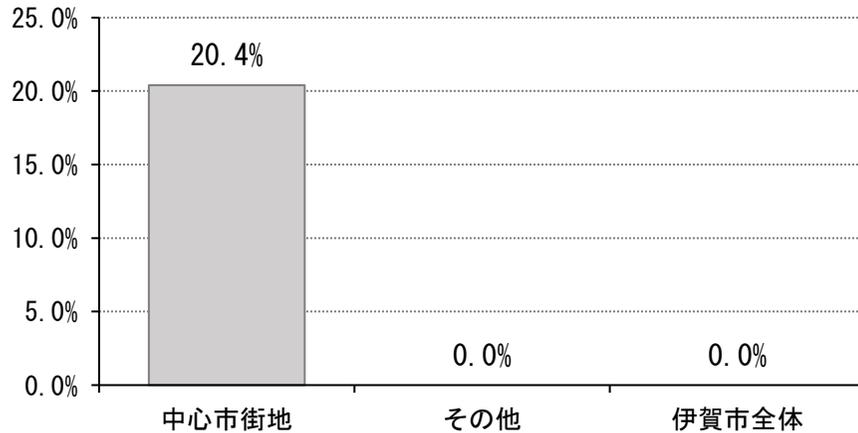
2. 経済活力関係

(4) 空き店舗数割合（中心市街地エリア内外）

新規で調査を行っている場合、更新
※中心市街地以外も行っていれば追加検討

<概要> 中心市街地外の空き店舗率は、伊賀市全体と比べても高く、店舗の利活用が課題となっています

<変更> 中心市街地外（その他）も加え分析、最新データがあれば更新



▲ 空き店舗率（令和2年度）

資料：令和2年度空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

▼ 空き店舗の状況（令和2年度）

地区	店舗数 (件)	空き店舗 (件)	空き店舗率 (%)
中心市街地	260	53	20.4%
その他			0.0%
伊賀市全体			0.0%

資料：令和2年度空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

2. 経済活力関係

(5) 中心市街地に存在する事業所数・従業者数等

年間商品販売数・売場面積は、R03の小地域データが必要

<概要> 中心市街地に小売業の店舗数が20.2%占め商業機能が集積していますが、全業種での店舗の集約は11.8%にとどまります

<変更> 過年度計画書での記載なし

▼ 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）	125	619	20.2%
従業者数（人）	728	5,040	14.4%
年間商品販売数（百万円）		84,225	0.0%
売場面積（㎡）		111,408	0.0%

資料：R03経済センサス（活動調査）

▼ 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）	466	3,963	11.8%
従業者数（人）	3,518	51,567	6.8%

資料：R03経済センサス（活動調査）

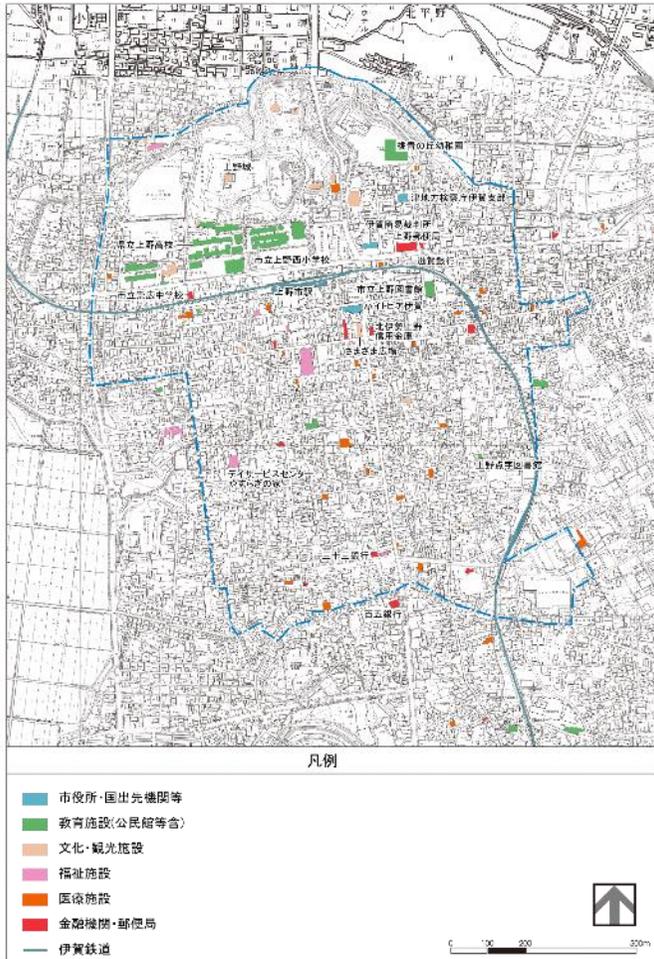
2. 経済活力関係

(6) 都市機能施設等の立地状況

<概要> 中心市街地は伊賀市立地適正化計画において、都市機能誘導区域として設定されています

中心市街地の主要観光施設の利用者数は横ばい傾向でしたが、コロナ禍の影響により令和2年に激減しています

<変更> 過年度計画書での記載なし



▲ 都市機能施設等の位置図

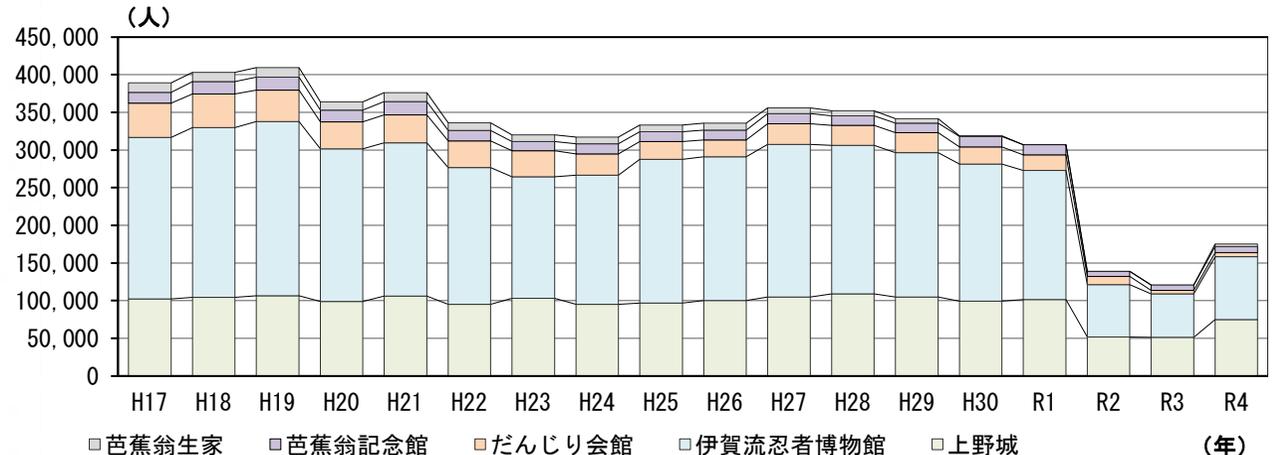
▼ 中心市街地の都市機能施設立地状況 (平成30年)

分類	都市機能施設	施設数
医療施設	内科	10
	外科(整形外科を含む)	4
行政施設等	小児科	4
	歯科	6
	市役所	1
子育て支援施設	コミュニティ施設	1
	子育て支援センター	1
福祉施設	保育園	1
	地域包括支援センター	1
	児童館・児童センター	1
	保育所	1

分類	都市機能施設	施設数
教育文化施設	幼稚園	2
	小学校	1
	中学校	1
	高等学校等	1
	図書館	1
商業施設	博物館・美術館	5
	総合スーパー(1,000㎡以上)	2
	総合スーパー(1,000㎡未満)	1
金融機関	コンビニエンスストア	2
	銀行・信用金庫・JAバンク	8
	郵便局	2

資料：伊賀市立地適正化計画

▼ 主要観光施設(博物館・美術館)の年間利用者数の推移



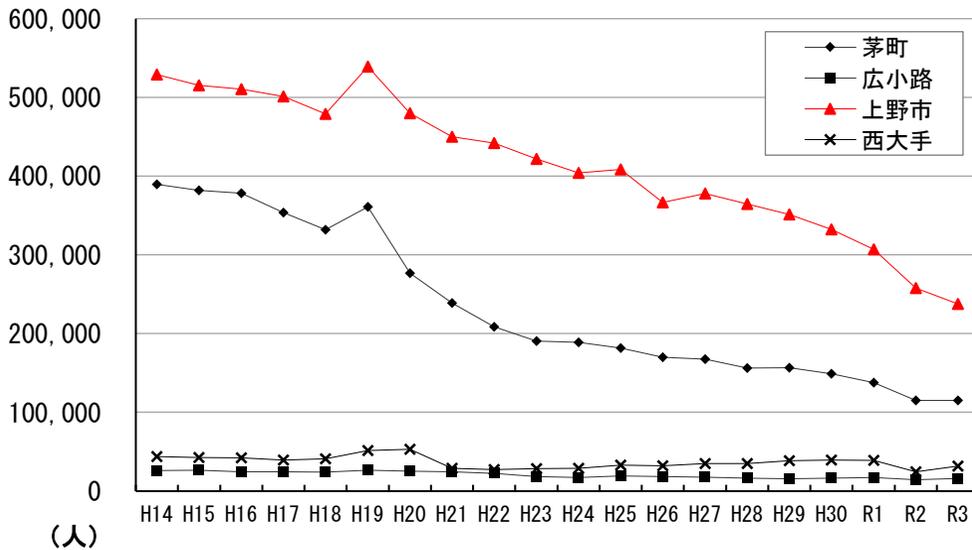
資料：伊賀市

2. 経済活力関係

(7) 中心市街地内における鉄道駅の乗降客数

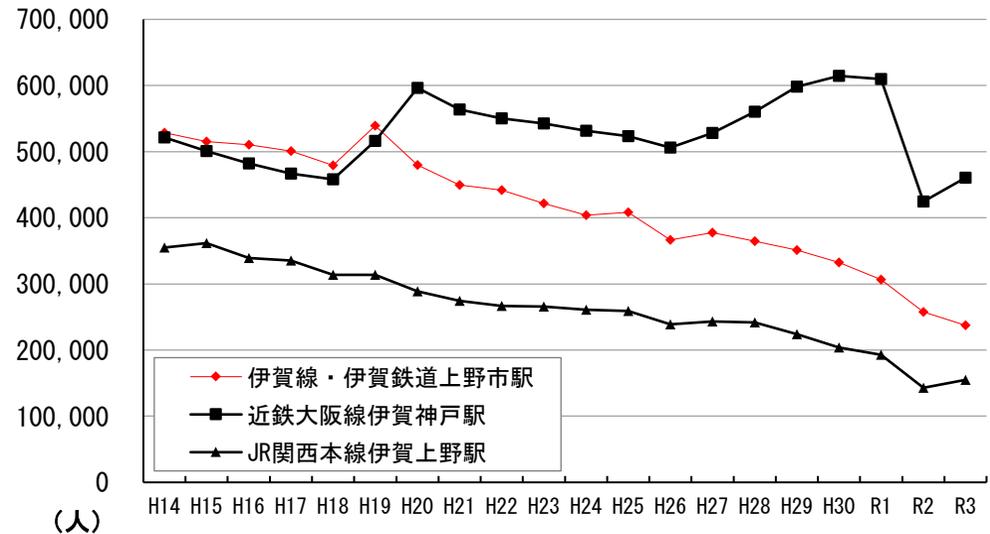
<概要> 中心市街地の上野市駅及び茅町駅の年間利用者数は漸減しており、コロナ禍により令和2年以降は大きく減少しています

<変更> R3年度追加



▲ 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：三重県統計書



▲ 伊賀市主要鉄道駅の年間乗降客数の推移

資料：三重県統計書

2. 経済活力関係

(8) 中心市街地におけるバス路線の運行本数・利用者数

<概要> 運行本数及び年間利用者数は、減少傾向であり、コロナ禍の影響によりR3年は大きく減少たもののR4は若干増加しています。

<変更> R5の運行本数を追加

▼ 中心市街地へのアクセスバス現況

運行会社	路線名称	運行本数						年間利用者数(人)				備考
		H17		H29		R3		H17	H29	R03	R04	
		平日	休日	平日	休日	平日	休日					
三重交通(株)	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(株)・奈良交通(株)	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(株)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
	島ヶ原線	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	

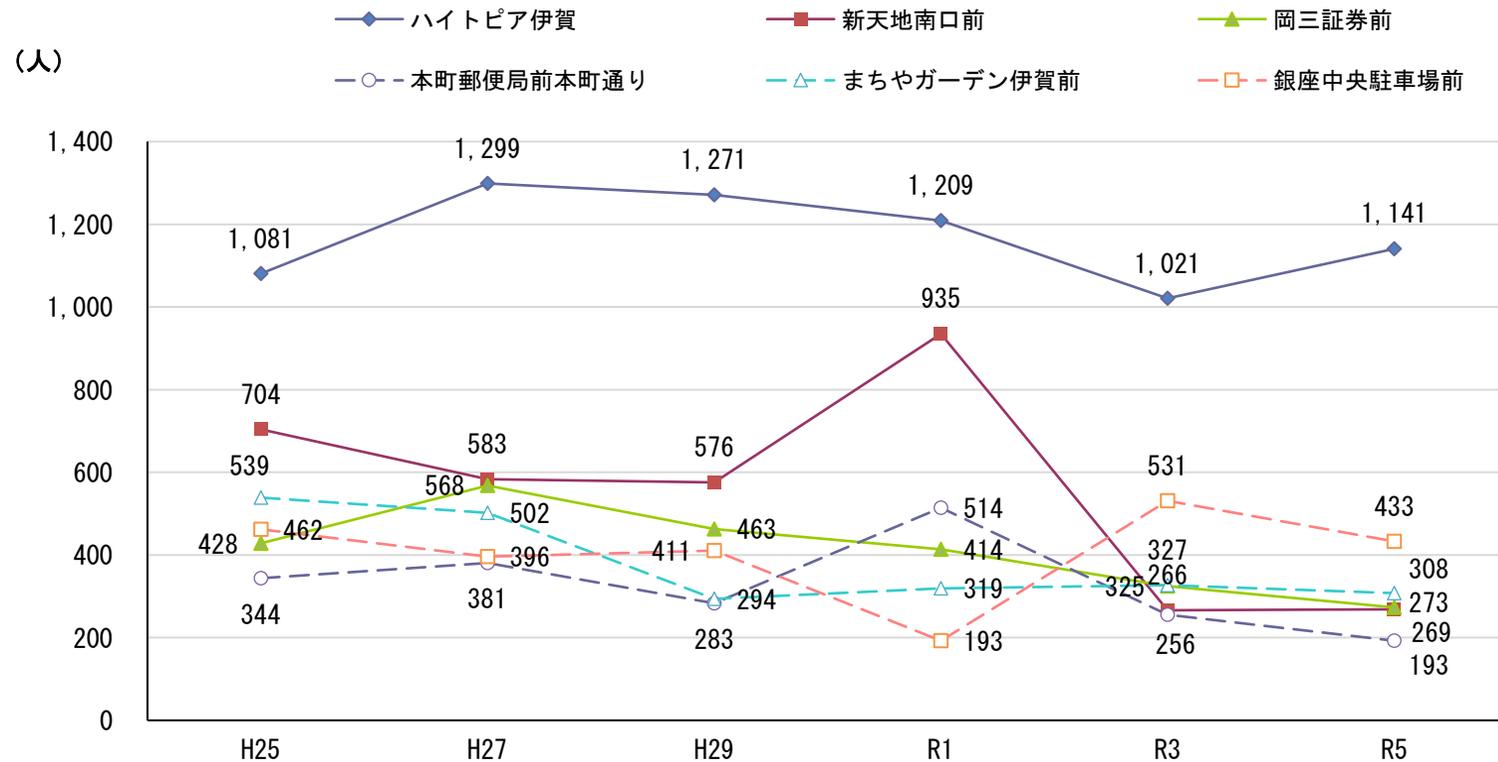
※ 運行本数は、上野市駅発着分のみ掲載
資料：伊賀市調べ

2. 経済活力関係

(9) 主要道路及び主要交差点の自転車通行量、歩行者通行量

<概要> 中心市街地の歩行者及び自転車通行量は、やや減少傾向にあります

<変更> R5追加



▲ 歩行者及び自転車通行量の推移

資料：上野商工会議所通行量調査

2. 経済活力関係

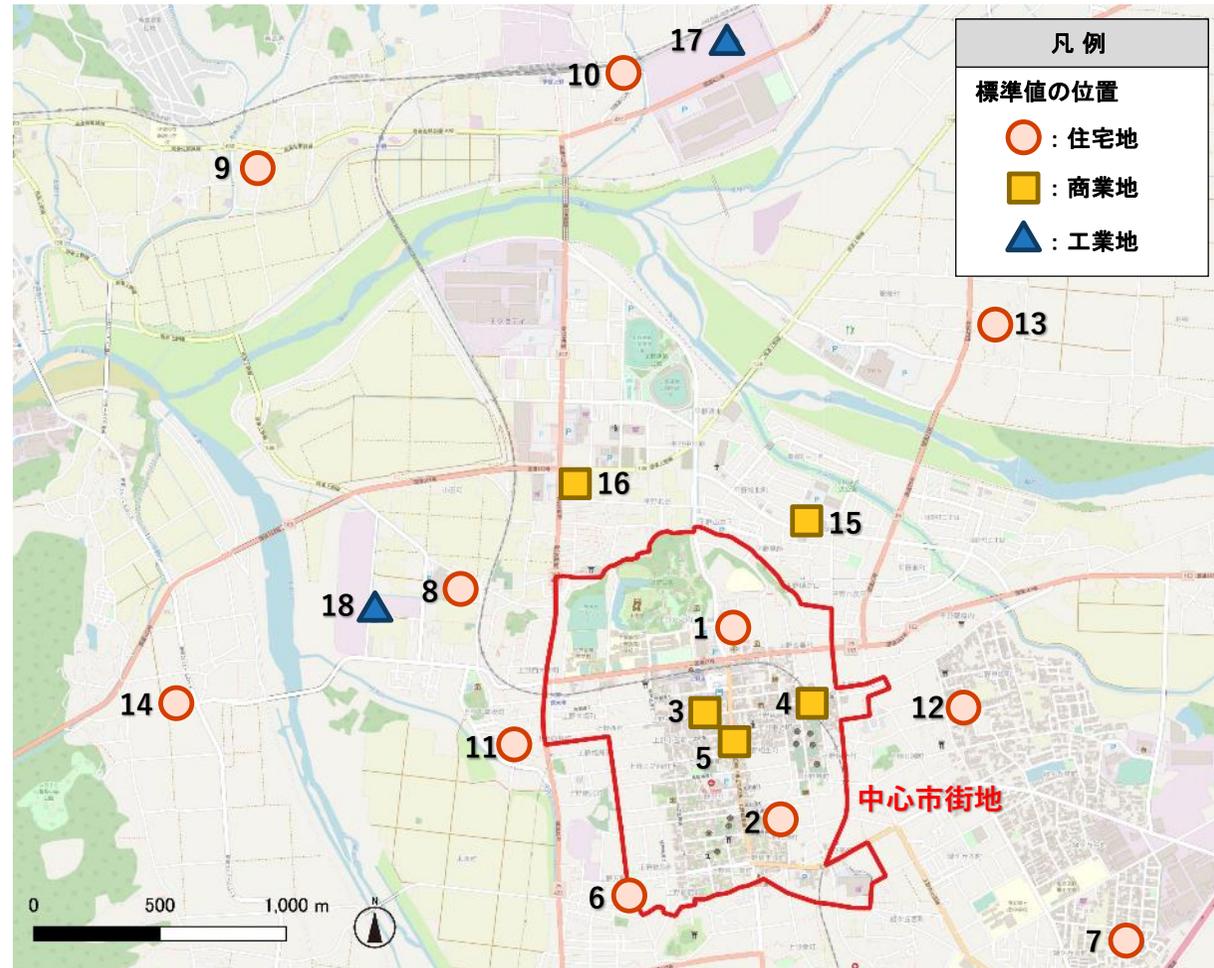
(10) 中心市街地と周辺の地価

<概要> 中心市街地及び周辺の地価は全体的に下降傾向であり、特に中心市街地の商業地の下落幅が大きいです

<変更> 過年度計画書での記載なし

▼ 中心市街地と周辺の地価の推移【地価単位：円/㎡】

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



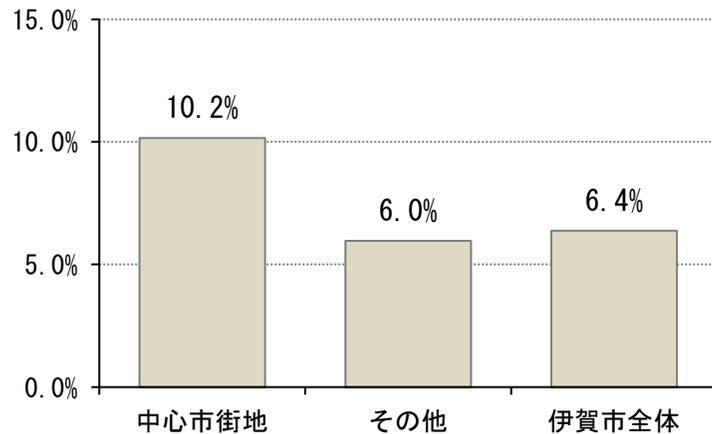
資料：国土交通省「標準地の単位面積当たりの価格等」

2. 経済活力関係

(11) 中心市街地エリア内の空家率

<概要> 中心市街地の空家率は、伊賀市全体よりも高く10.2%であり、中心市街地の空洞化が進んでいます

<変更> 変更なし



▲ 空家率 (平成30年度)

資料：伊賀市調べ (平成30年度)

▼ 空家状況 (平成30年度)

地区	住宅数(件)	空家数(件)	空家率(%)
中心市街地	3,199	325	10.2%
その他	29,781	1,777	6.0%
伊賀市全体	32,980	2,102	6.4%

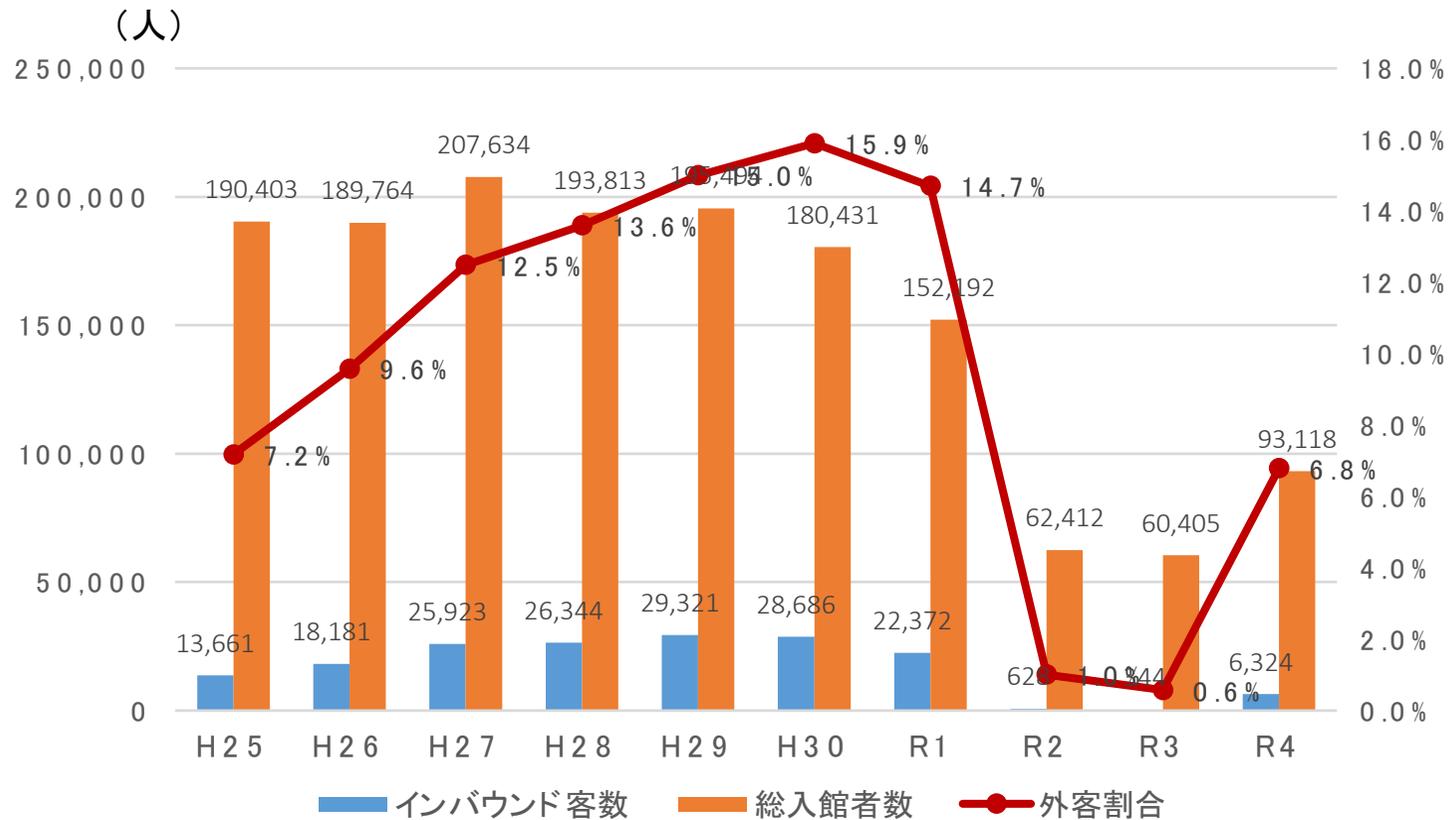
資料：伊賀市調べ (平成30年度)

2. 経済活力関係

(12) インバウンドの状況

<概要> 伊賀流忍者博物館の外国人観光客の入込みは、コロナを機に大きく減少したものの、令和4年は若干増加し6千人超となっています。

<変更> 過年度計画書での記載なし



▲伊賀流忍者博物館 外国人観光客入込み実績の推移

資料：〇〇

b) 中心市街地活性化に関する課題

現状整理		
人口動態に関する状況	居住人口	▶中心市街地の人口減少は加速している（昭和35年の23,493人から令和5年の〇人）。
	自然増減・社会増減	▶中心市街地の自然増減は終始、死亡数が出生数を上回り、また、社会増減も転出数が転入数を上回る傾向であり、人口が減少している。
	年齢別人口	▶中心市街地の老年人口H22には30%を超え、高齢化が進行していたが、R2に若干改善し、伊賀市の高齢化より低く変動している。
	居住者の世帯状況（家族形態）・世代構成	▶中心市街地の世帯数及び一世帯当たりの人数も減少傾向にある。また、核家族が進んでおり、65歳以上の単独世帯の割合も高い。
	中心市街地人口の市全体の人口に占める割合	▶中心市街地人口の市全体人口に占める割合は減少を続け、平成22年以降10%を下回っている。
経済活力関係	小売業・飲食サービスの年間商品販売数	▶・・・。
	小売業の店舗数・延べ床面積・従業員数	▶・・・。
	大規模小売店舗等の核店舗の状況及び業種別事業所の構成	▶・・・。
	空き店舗数割合	▶・・・。
	中心市街地に存在する事業所数・従業者数等	▶・・・。
	都市機能施設等の立地状況	▶・・・。
	公共交通の利用状況	▶・・・。
	自転車・歩行者通行量	▶・・・。
	地価	▶中心市街地及び周辺の地価は全体的に下降傾向であり、特に中心市街地の商業地の下落幅が大きい。
	空家率	▶中心市街地の空家率は、伊賀市全体よりも高く10.2%であり、中心市街地の空洞化が進行している。

b) 中心市街地活性化に関する課題

■ SWOT（現状認識）

Strength（強み）

- ・ 忍者のまちとしてのイメージが広く認知されており、歴史文化的な観光資源も豊富にある。
- ・ 古民家等再生活用事業（城下町ホテル事業）等により、空家の有効活用が進み、中心市街地に魅力的な拠点が増えている
- ・ 城下町エリアは、道路美装化による歩行者空間整備事業等により、街並みに配慮した明るい歩行空間が整備されている。

Weakness（弱み）

- ・ 中心市街地の人口は昭和35年以降、令和4年まで一貫して減少傾向にあり、高齢化も極めて高い。
- ・ 空店舗等情報システム整備及び中心市街地の利便性低下や商業活動縮小
- ・ 上野城や伊賀流忍者博物館への施設
- ・ 上野城は、日本一の石垣を誇る壮観
- ・ 全国へPRしている物産（伊賀牛、産物店や昼夜の飲食店のイメージが

市民・来訪者アンケート、事業者ヒアリング、ワークショップ結果等も踏まえて追記

の郊外化・大型化も相まって、中心
かせていない。
し切れしていない。観光客向けの土

Opportunity（機会）

- ・ まちなか移住コンシェルジュ事業や空き家活用も進んでいる。
- ・ コロナ感染拡大を経て、地方移住
- ・ R4.10の入国制限の緩和や円安傾向
「にぎわい忍者回廊整備事業」で旧市庁舎への複合施設整備や忍者体験施設の開業（R6.11）が予定されている。
- ・ 忍者（Ninja）は外国人の認知度が高く、忍者体験は東京浅草などでも人気の観光メニューである。

である空店舗活用も増加傾向にある。

Threat（脅威）

- ・ 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他、中心市街地の主要駅である上野市駅、茅町駅は軒並み乗車人員が減少している。人口減少や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。

「にぎわい忍者回廊整備事業」で旧市庁舎への複合施設整備や忍者体験施設の開業（R6.11）が予定されている。R7には、大阪関西万博の開催が予定されている。

b) 中心市街地活性化に関する課題

➤ 課題①上野城エリアと城下町エリアの拠点の魅力化とネットワーク強化による回遊性の向上

- ・ 上野城エリアの施設観光で終わらせないため、城下町エリアでの魅力的な目的地の形成が必要
- ・ 点在する個々の魅力的な拠点をつなげるストーリーや仕掛け、回遊ルートの分かりやすさが必要

➤ 課題②居住者が住み続けられ、移住希望者も住みたいと思える住環境の利便性の維持・向上

- ・ 都市機能誘導区域に位置付けられており、市全体の都市機能を支えると共に、まちなか居住の拠点として利便性の維持・向上を図っていくことが必要
- ・ 高齢化の進行が顕著であり、まちの維持・再生には若い世代の居住を促進することが必要

➤ 課題③インバウンド含む観光客向けの対外的な情報発信の強化

- ・ 中心市街地内でこれまで整備された拠点等のPRが不足していて効果につなげていない。
- ・ アフターコロナや今後予定されている万博開催等による交流人口増の機会を逃さないため、「にぎわい忍者回廊」を含め、中心市街地を核とするまちなか観光を対外的に大々的にPRすること必要