資料６

第3期伊賀市中心市街地活性化基本計画

（素案）

令和６年４月

伊　賀　市

目次

1. 中心市街地に関する基本的な方針.....4
[1] 伊賀市の概要.....4
[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.....7
[3] 地域住民のニーズ等の把握・分析.....26
[4] これまでの中心市街地活性化に関する取組の検証.....56
[5] 中心市街地活性化の課題.....66
[6] 伊賀市中心市街地活性化の方針（基本的方向性）.....69
2. 中心市街地の位置及び区域.....72
[1] 位置.....72
[2] 区域.....73
[3] 中心市街地の要件に適合していることの説明.....74
3. 中心市街地活性化の目標.....79
[1] 中心市街地活性化の目標.....79
[2] 計画期間の考え方.....80
[3] 目標指標の設定の考え方.....80
[4] 具体的な数値目標の考え方.....83
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.....86
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項.....86
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に関する事項.....86
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.....86
8. ４から７までに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.....86
9. ４から８までに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.....87
[1] 市町村の推進体制の整備等.....87
[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項.....89
[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進等.....90
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.....91
[1] 都市機能の集積の促進の考え方.....91
[2] 都市計画手法の活用.....91
[3] 都市機能の適性立地、既存ストックの有効活用等.....91

[4]　都市機能の集積のための事業等 94
11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項 95
[1]　基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項 95
[2]　都市計画等との調和 95
[3]　その他の事項 95
12. 認定基準に適合していることの説明 97

○ 基本計画の名称：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月から 2030（令和 12）年３月まで（５年０月）

1. 中心市街地に関する基本的な方針

[1] 伊賀市の概要

(1) 位置，地勢

2004（平成 16）年 11 月に上野市、伊賀町、島ヶ原村、阿山町、大山田村、青山町の１市３町２村の合併により誕生した本市は、三重県の北西部に位置し、京都府（南山城村）・奈良県（奈良市、山添村）・滋賀県（甲賀市）に接している。

広域的には、大阪から 60km 圏内、名古屋から 80km 圏内と、近畿圏、中部圏の２大都市圏のほぼ中間に位置し、それぞれ約１時間 30 分の距離である。

交通面においては、近畿圏、中部圏の２大都市圏を結ぶ名阪国道が市域を横断し、公共交通機関も近鉄大阪線、伊賀鉄道、JR 関西本線・草津線が敷設されている。また、中心市街地の玄関口となる上野市駅前から、名古屋への直通高速バスが運行しているほか、市内を中心に路線バス、さらには中心市街地を循環するバスなどがある。

地形は北東部を鈴鹿山系、南西部は大和高原、南東部を布引山系に囲まれており、市北部は標高 700m程度の山地、市東西部及び南部は丘陵地となっているため、市域の地形は盆地状で形成されている。

また、水系は大阪湾に流れ込む淀川の源流域であり、近畿圏域の水源地となっている。当地域を取り巻く森林は地域の景観を形成するとともに、水源かん養、水質ろ過等の公益的機能を発揮している。このため、自然環境の保全に対して住民の関心が高く、多くの地域で自然との共生をめざした活動も展開されている。

さらに、京都・奈良と伊勢を結ぶ大和街道・伊賀街道・初瀬街道を有しており、古来より交通の要衝として、特に江戸時代には城下町や宿場町として栄えてきた。また、戦災による破壊を免れ、小京都のひとつに数えられている。

このような地理的・歴史的背景から、京・大和文化の影響を強く受けつつも、独自の文化を醸成し、国指定伝統的工芸品の伊賀焼や伊賀くみひもを有する歴史文化の薫る地域であり、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。また、高石垣を誇る上野城を大改修した藤堂高虎や、「伊賀越の仇討ち」の荒木又右衛門などが歴史に名を残している。

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を形成した。その後、2019（令和元）年に奈良県山添村が連携自治体として加わり、現在では「伊賀・山城南・東大和定住自立圏」（略称「伊賀城和定住自立兼」）という、全国的にも珍しい３府県を跨ぐ圏域をつくっている。

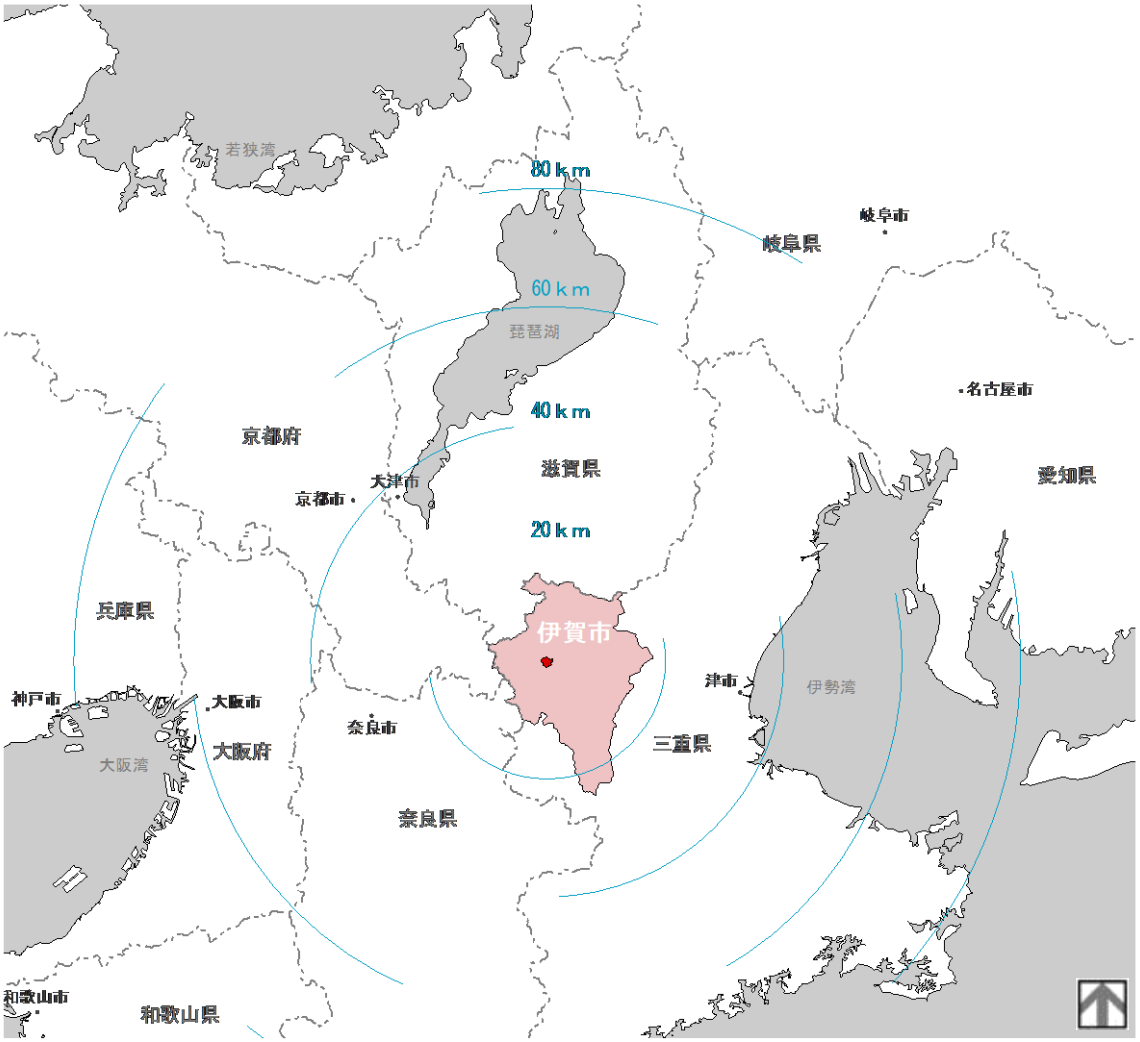


図 1　伊賀市の位置

史跡旧崇広堂

県史跡鍵屋の辻

歴史的まちなみ

寺町通り

(2) 伊賀市における中心市街地の歴史的・文化的役割

【作成中】

・筒井定次の築城、藤堂高虎によりはじまった城下町

・城下町の町割や地名がそのまま残る。

・後世に引き継ぐべき歴史・文化

・旧上野市庁舎をはじめとした近代建築群

[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

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 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。

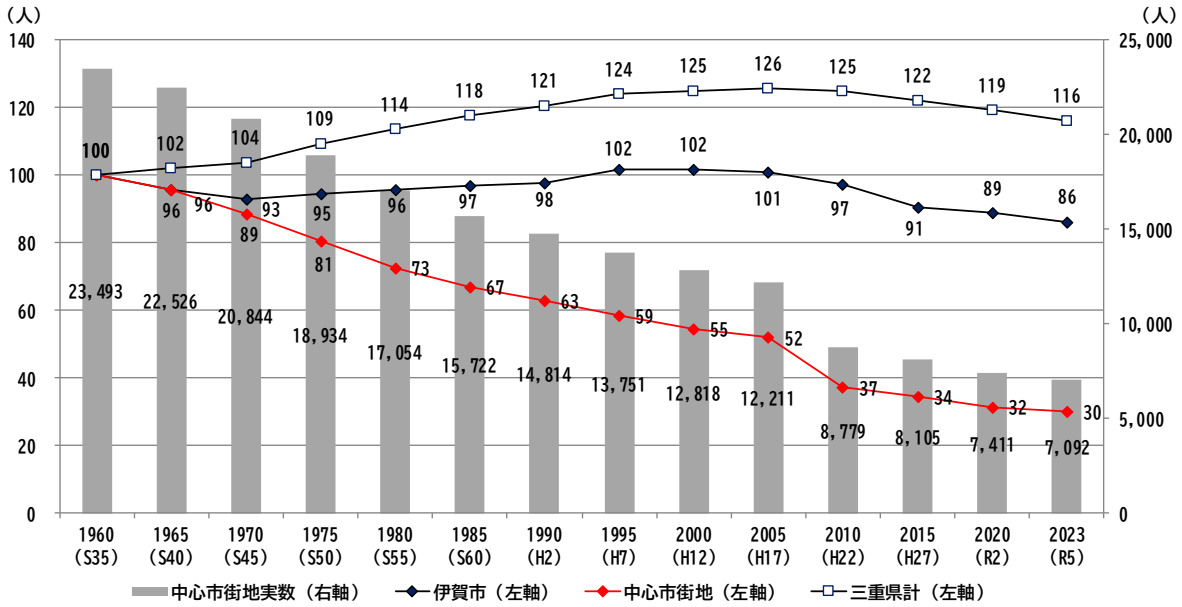


図 2 人口の推移（1960（昭和 35）年を 100 とした場合）

＜資料＞三重県：国勢調査、ただし 2023（R5）は、2023（R5）.10.1　三重の統計情報
伊賀市：国勢調査、ただし 2023（R5）は、2023（R5）.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、2023（令和５）年には８％にまで減少している。

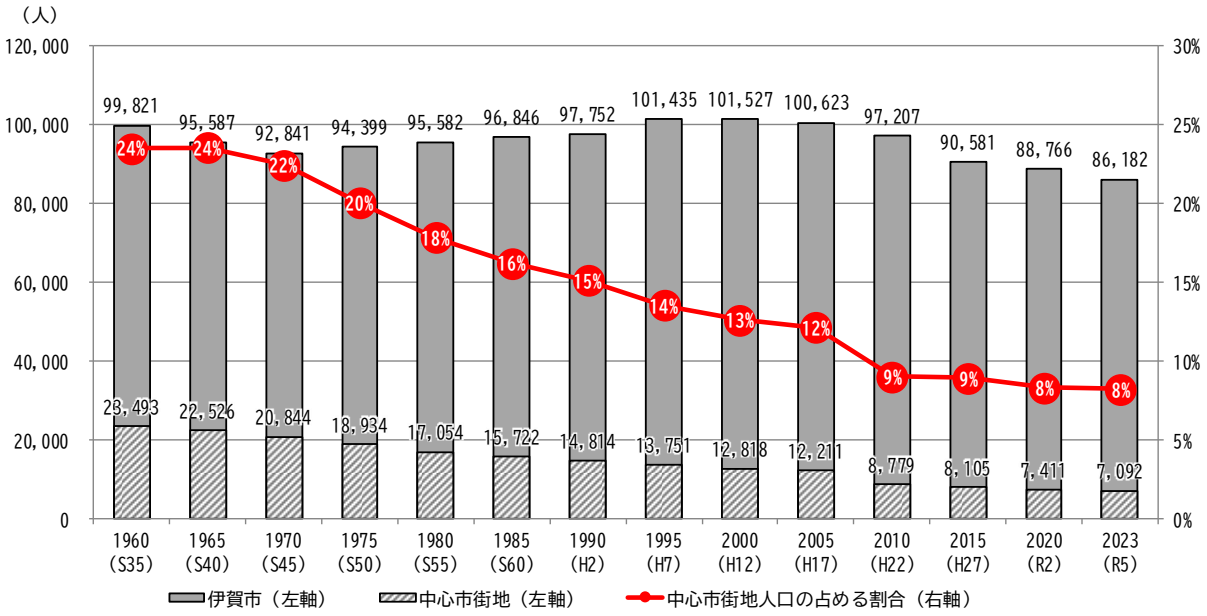


図 3　中心市街地人口の市全体人口に占める割合の推移

＜資料＞　伊賀市：国勢調査、ただし 2023（R5）は、2023（R5）.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 2023（令和５年）には 1.9 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。

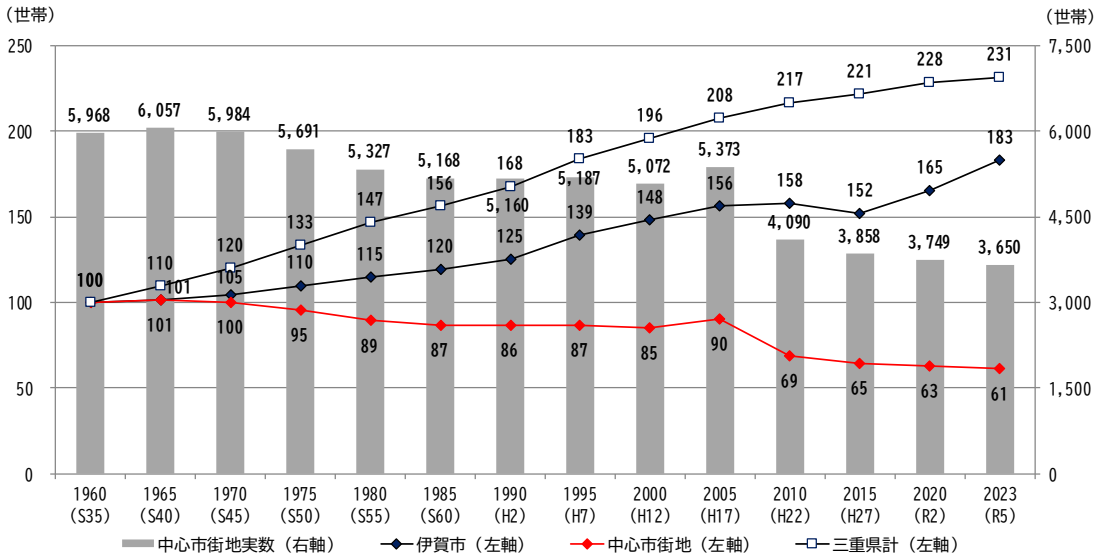


図 4　世帯数の推移（1960（昭和 35）年を 100 とした場合）

＜資料＞三重県：国勢調査、ただし 2023（R5）は、2023（R5）.10.1　三重の統計情報
伊賀市：国勢調査、ただし 2023（R5）は、2023（R5）.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

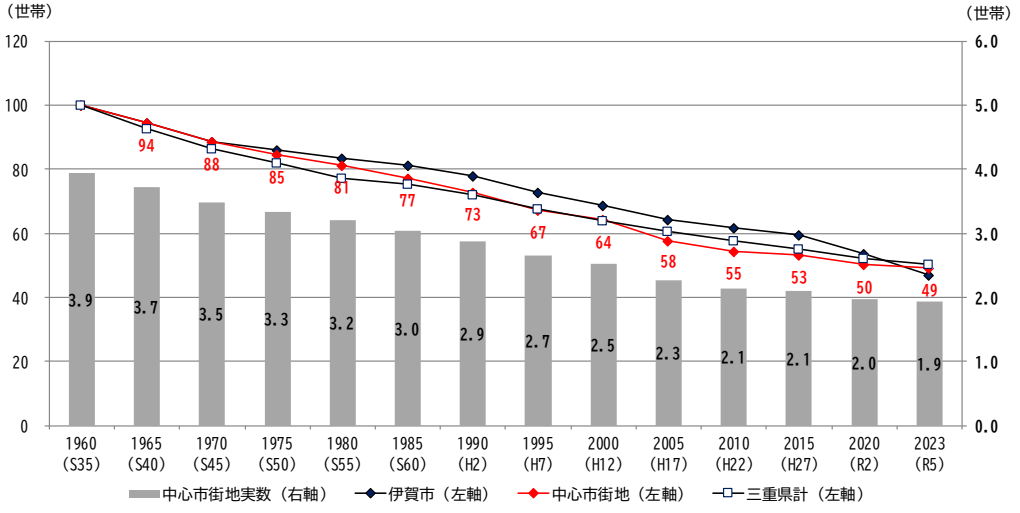


図 5　中心市街地の１世帯人員の推移（1960（昭和 35）年を 100 とした場合）

＜資料＞三重県：国勢調査、ただし 2023（R5）は、2023（R5）.10.1　三重の統計情報
伊賀市：国勢調査、ただし 2023（R5）は、2023（R5）.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

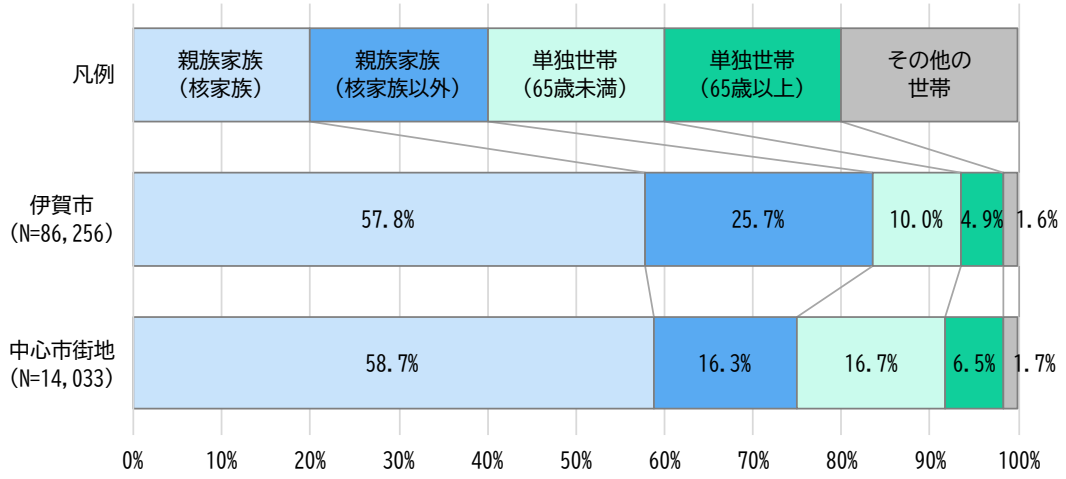


図 6　世帯構成

＜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。

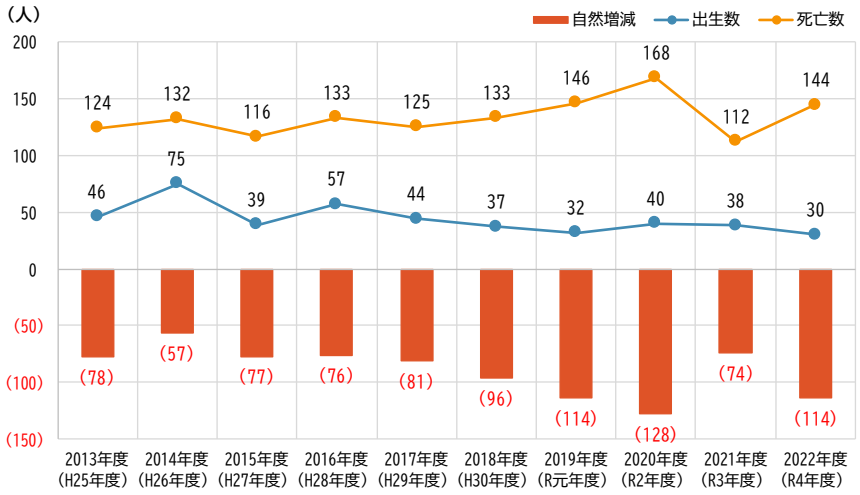


図 7　中心市街地の自然増減の推移

＜資料＞該当する自治会の住民基本台帳

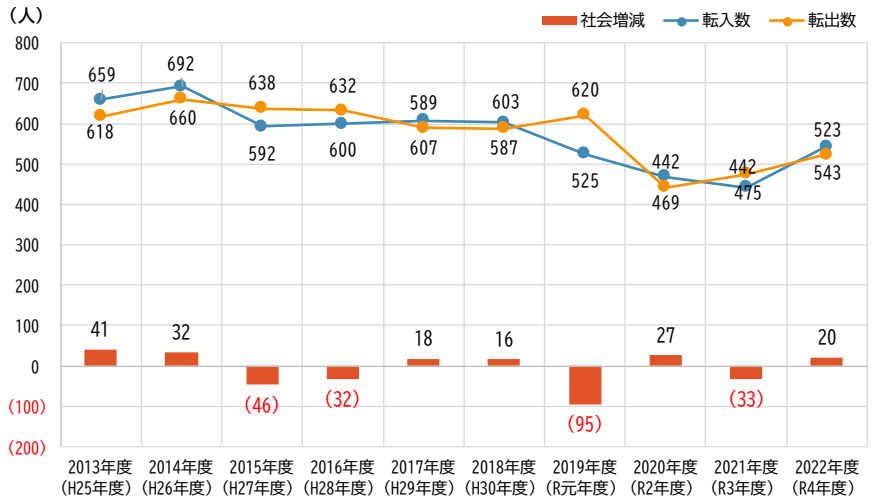


図 8　中心市街地の社会増減の推移

＜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。

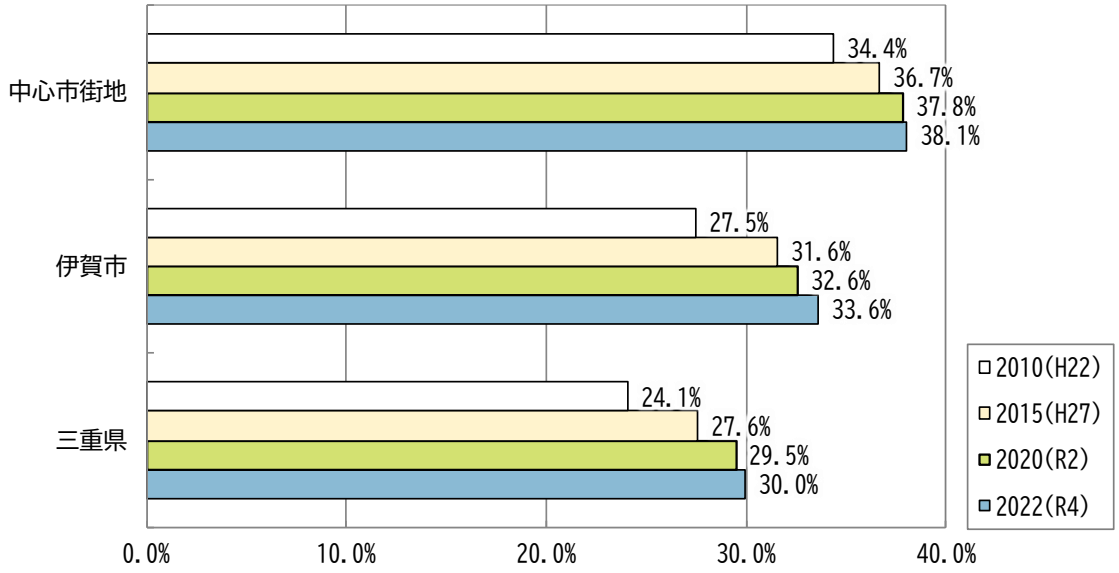


図 9　高齢化率の推移

＜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 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%

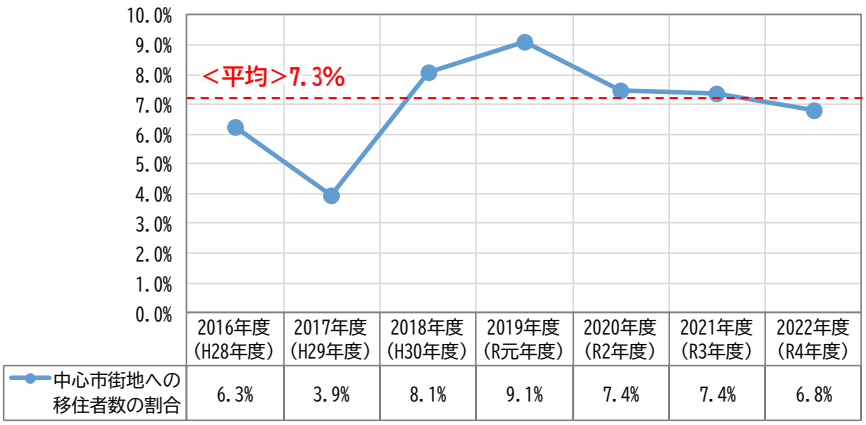


図 10　中心市街地への移住状況

＜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。

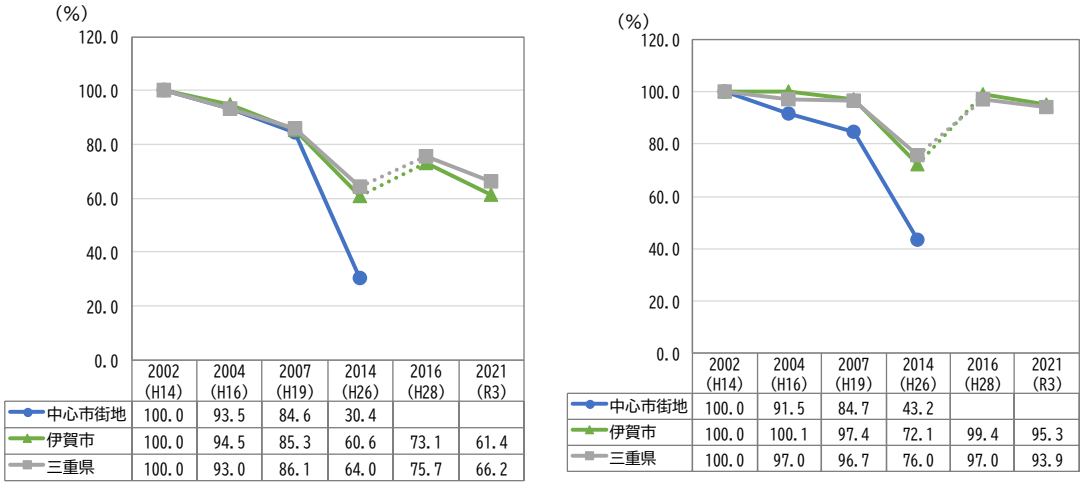


図 11　小売業の店舗数（左図）と従業員数（右図）の推移

＜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」

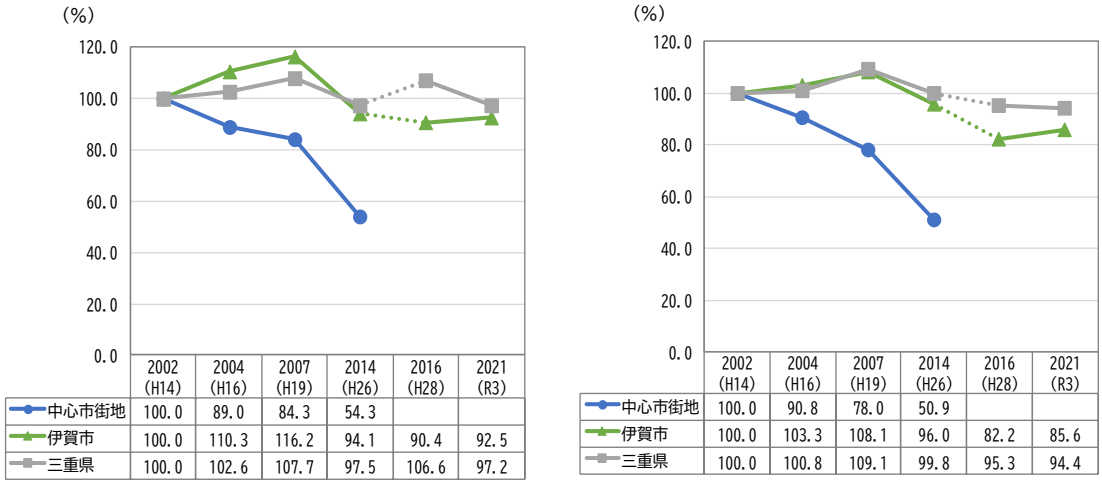


図 12　小売業の年間売上高（左図）と売り場面積（右図）の推移

＜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。

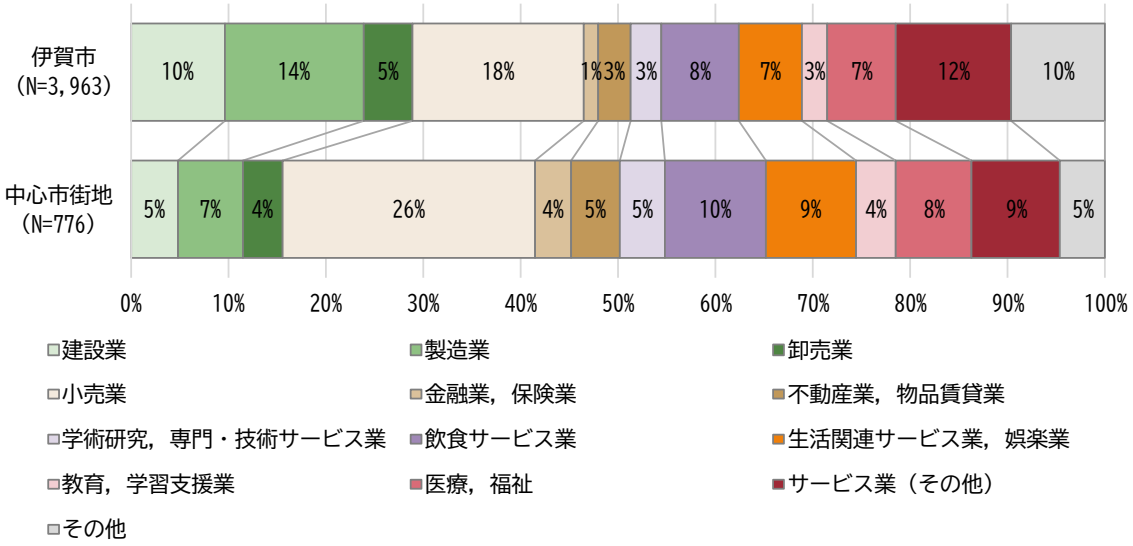


図 13　中心市街地の業種別事業所数の構成

＜資料＞2021（R3）経済センサス（活動調査）

表 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　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）

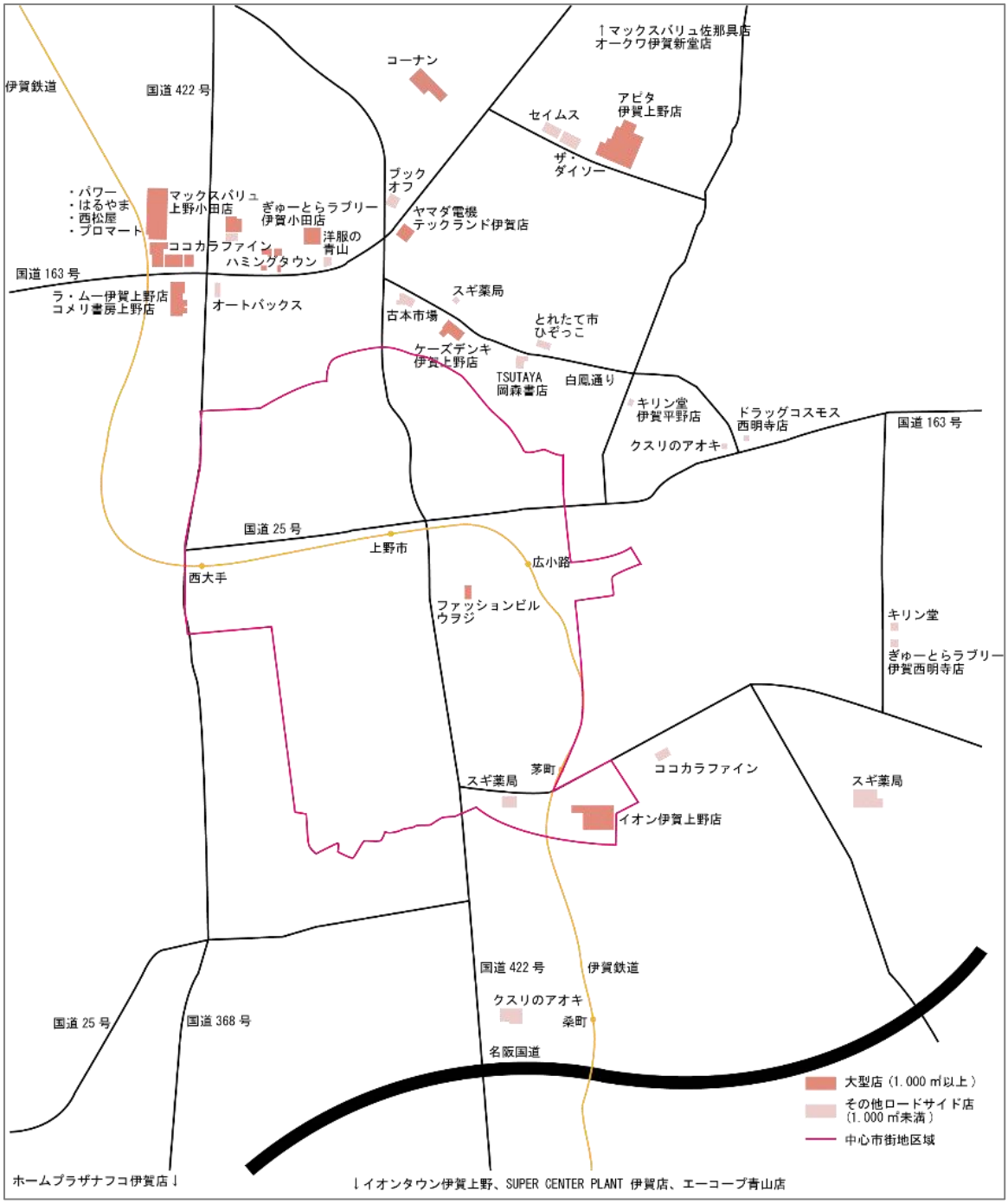


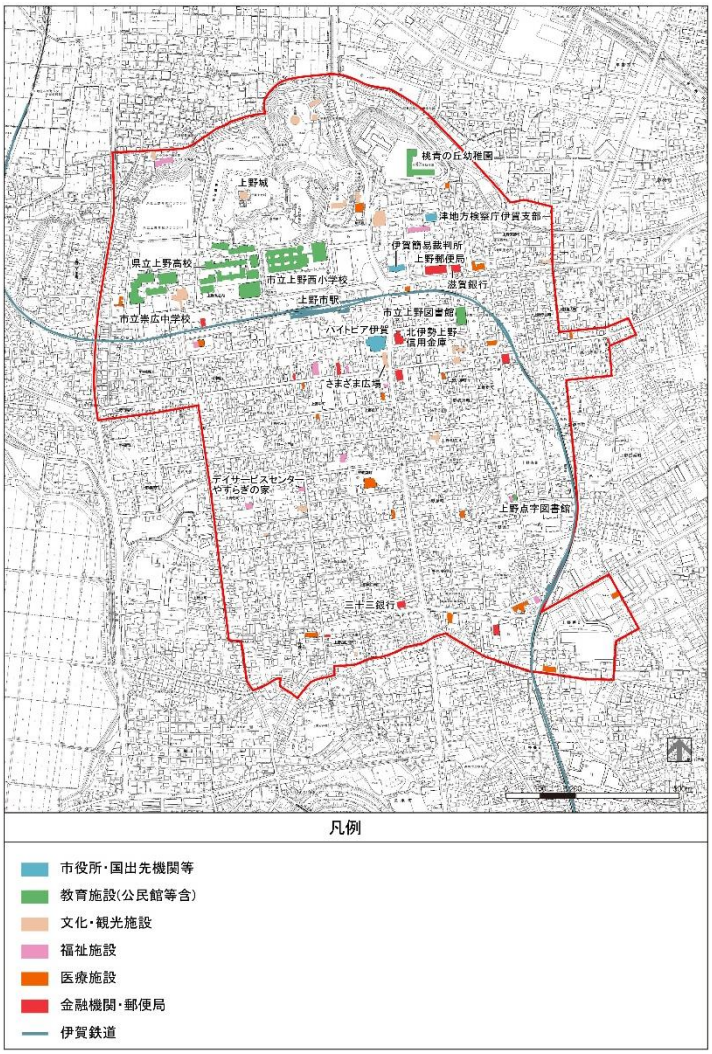
図 14　中心市街地周辺の大規模小売店舗等の位置図（2024（R6）.4 時点）

＜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。



分類	都市機能施設	施設数
市役所・国出先機関等	コミュニティ施設	1
	裁判所	1
	検察庁	1
教育施設	幼稚園	1
	小学校	1
	中学校	1
	高等学校	1
	図書館	2
文化観光施設	歴史（城・史跡・博物館 等）	16
福祉施設	老人福祉	7
	障がい者福祉	9
	子育て包括支援センター	1
	児童福祉	1
	保育園	1
医療施設	内科	8
	外科（整形外科を含む）	1
	小児科	3
	眼科	1
	歯科	10
	その他	1
金融機関・郵便局	銀行・信用金庫・JAバンク	7
	郵便局	4

図 15　都市機能施設等の位置図（2024（令和 6）年 4 月時点）

＜資料＞伊賀市調べ

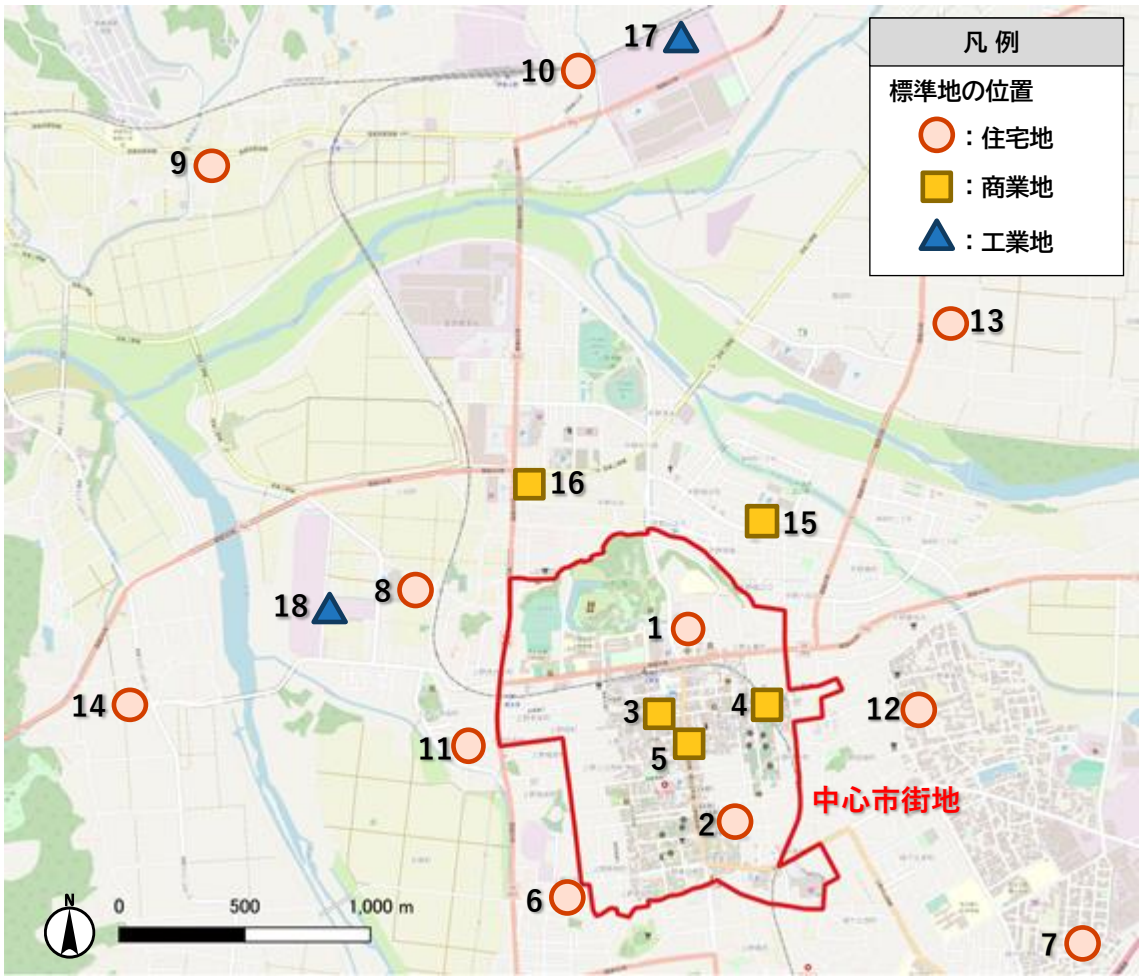
●地価

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 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			緑ケ丘南町 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」


凡 例
標準地の位置
：住宅地
：商業地
：工業地
17
10
9
13
16
15
18
8
1
14
3
4
12
11
5
中心市街地
2
6
7
N
0
500
1,000 m

＜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。

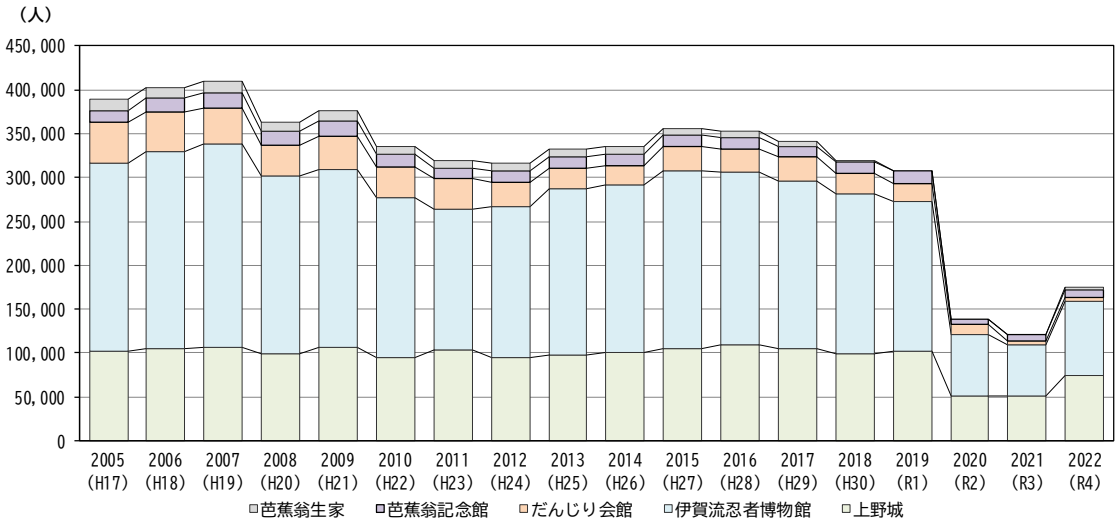


図 16　主要観光施設（博物館・美術館）の年間利用者数の推移

＜資料＞伊賀市調べ

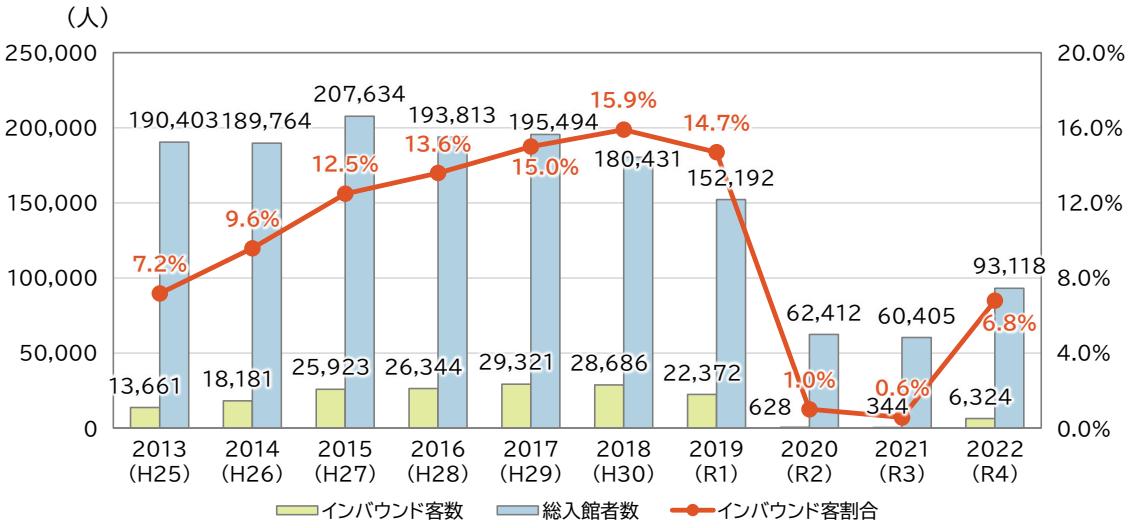


図 17　伊賀流忍者博物館の利用者数の推移

＜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。

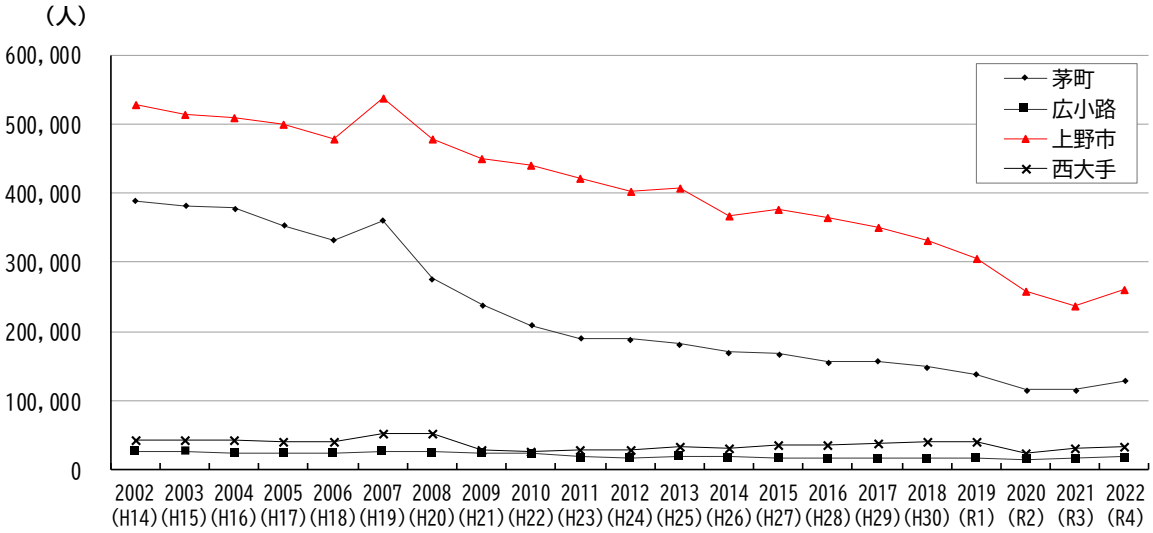


図 18　中心市街地内伊賀鉄道４駅における年間乗降客数の推移

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

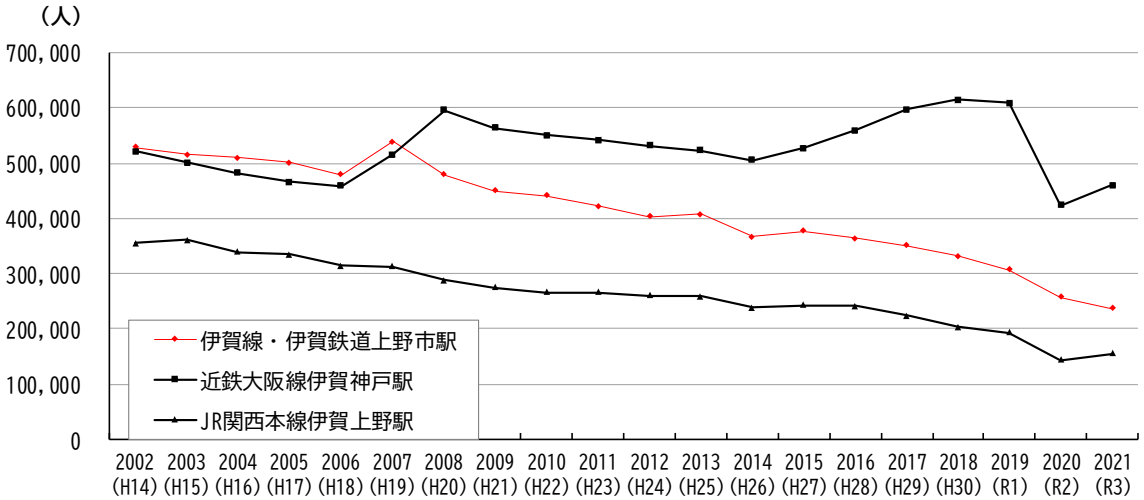


図 19　伊賀市主要鉄道駅の年間乗降客数の推移

＜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 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
	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	

＜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。

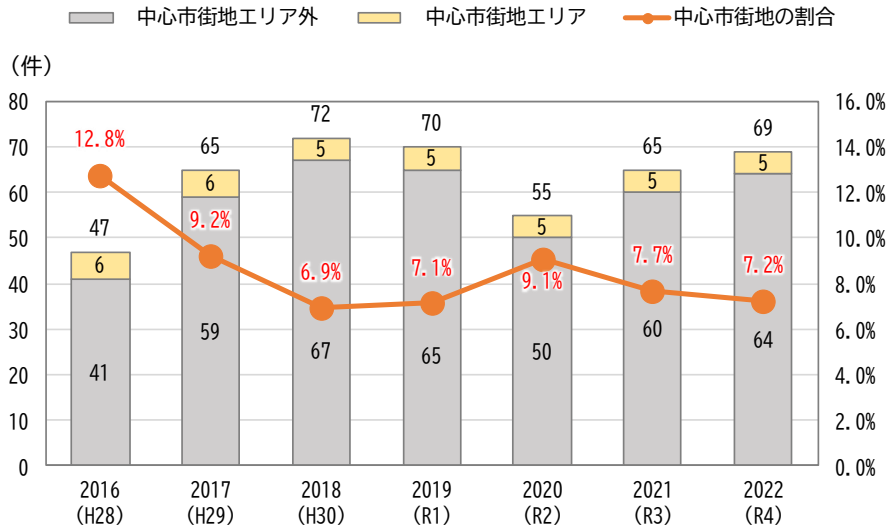


図 20　空き家バンクへの登録申請数の推移

＜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。

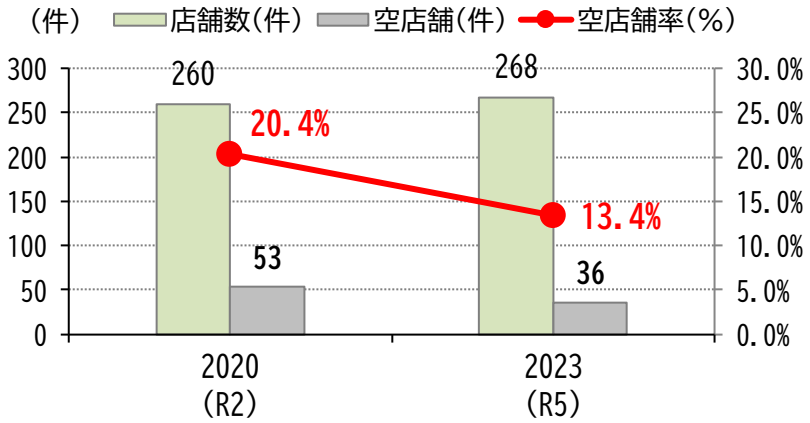
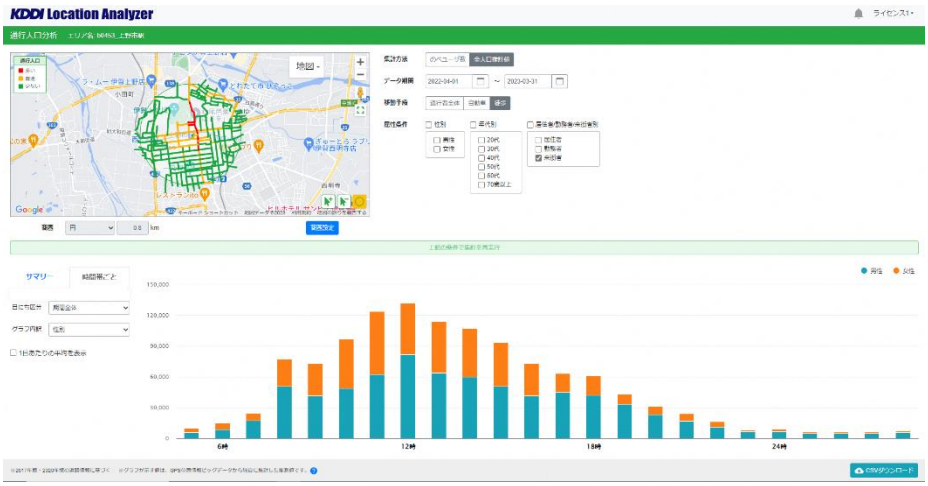
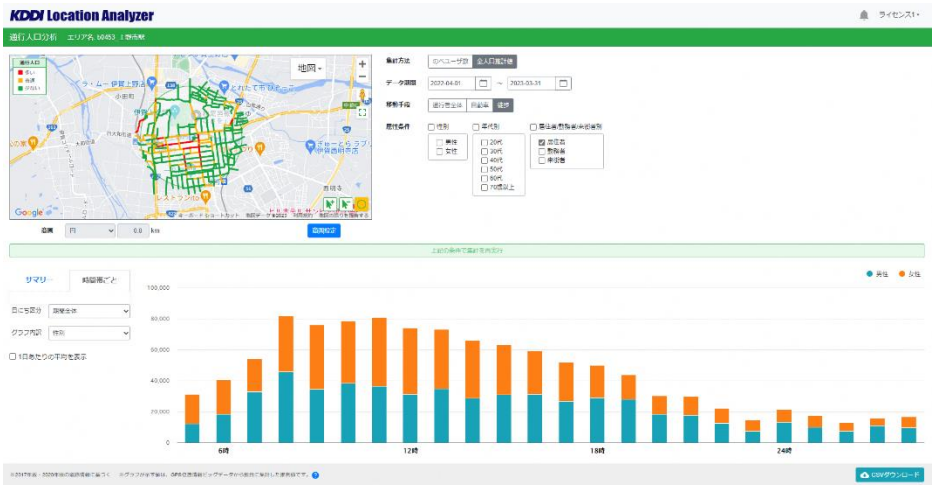


図 21　空き店舗の状況

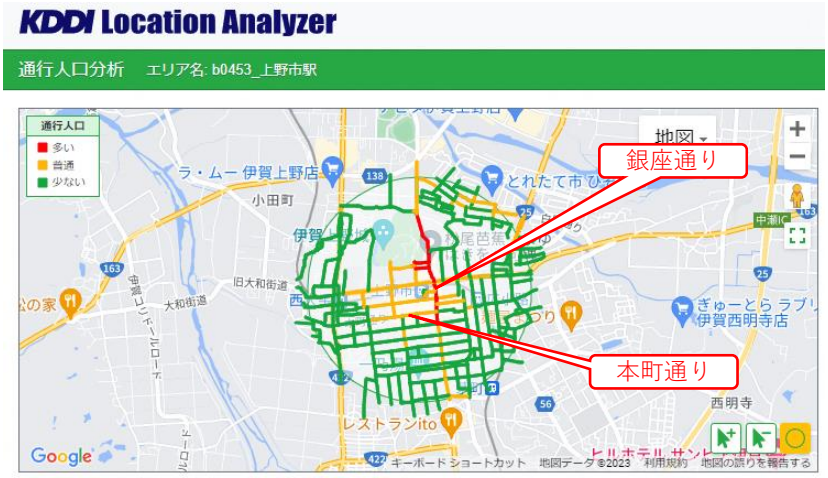
＜資料＞空店舗等情報システム整備及びコンサルタント事業の実態調査結果

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	上野市駅を中心とした半径 0.8km の圏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
分析結果	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。 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。  通行人口マップ（来訪者）  通行人口マップ（居住者）

＜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

分析結果	＜拡大図＞  通行人口マップ（来訪者） 通行人口マップ（居住者）

[3] 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

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。

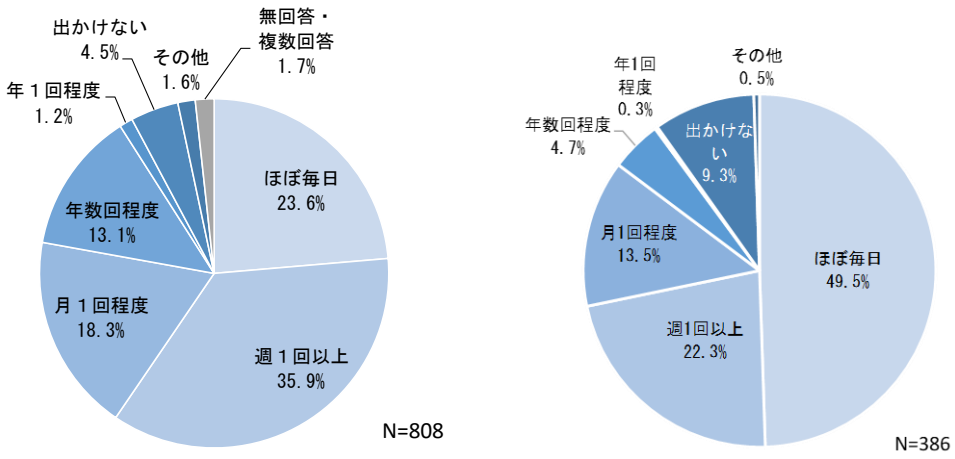


図 22　中心市街地への来訪頻度（左図：市民、右図：高校生）

●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。

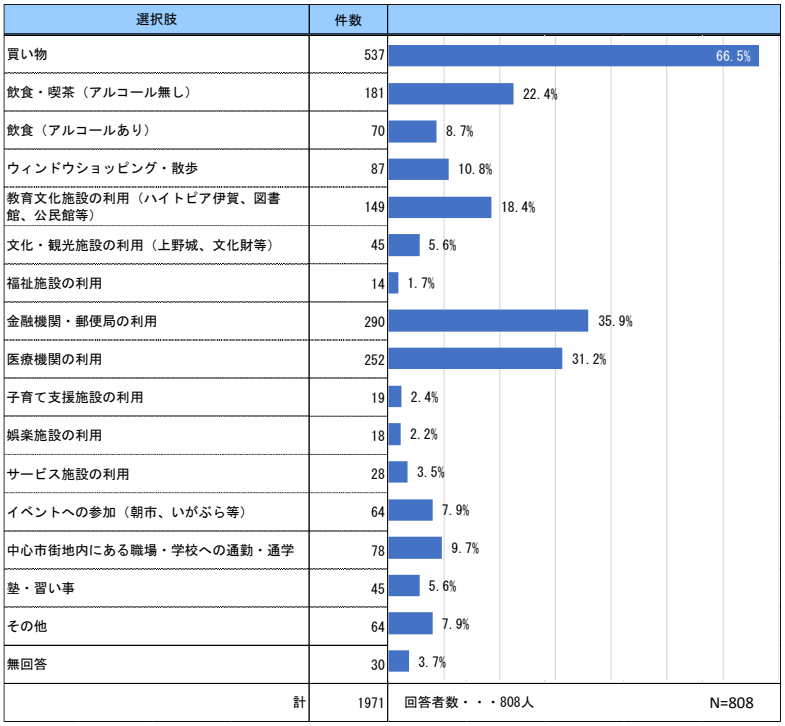


図 23　中心市街地へ訪れる目的（市民）

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 24　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。

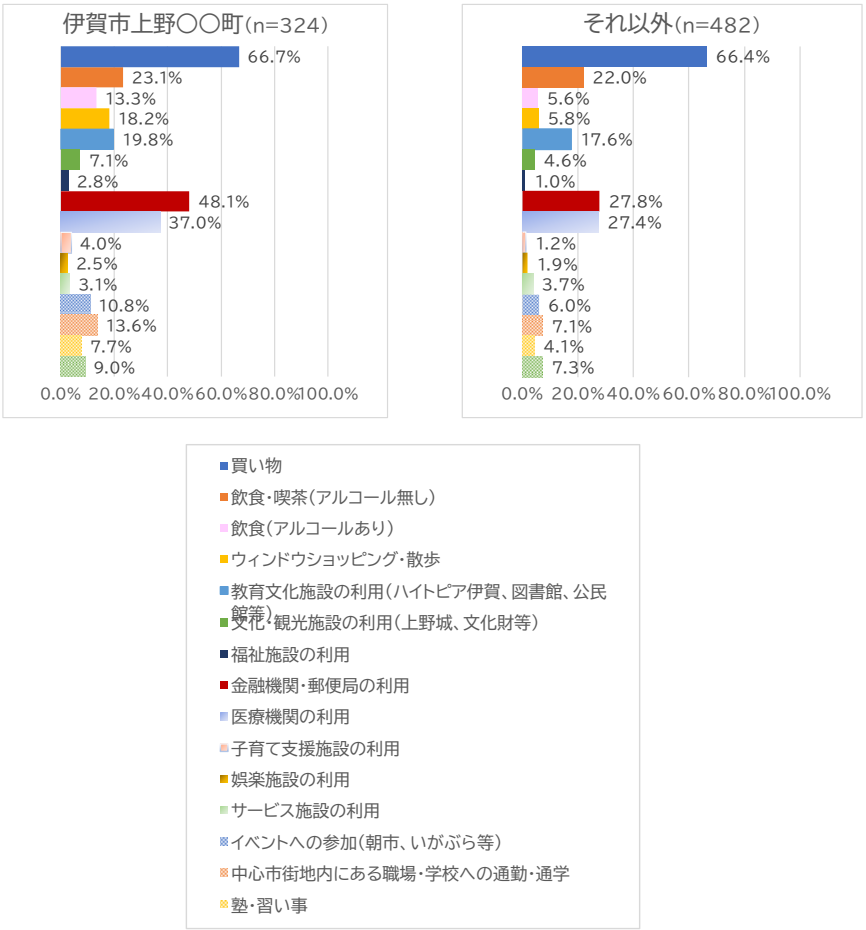


図 25　地域別　中心市街地への来訪目的

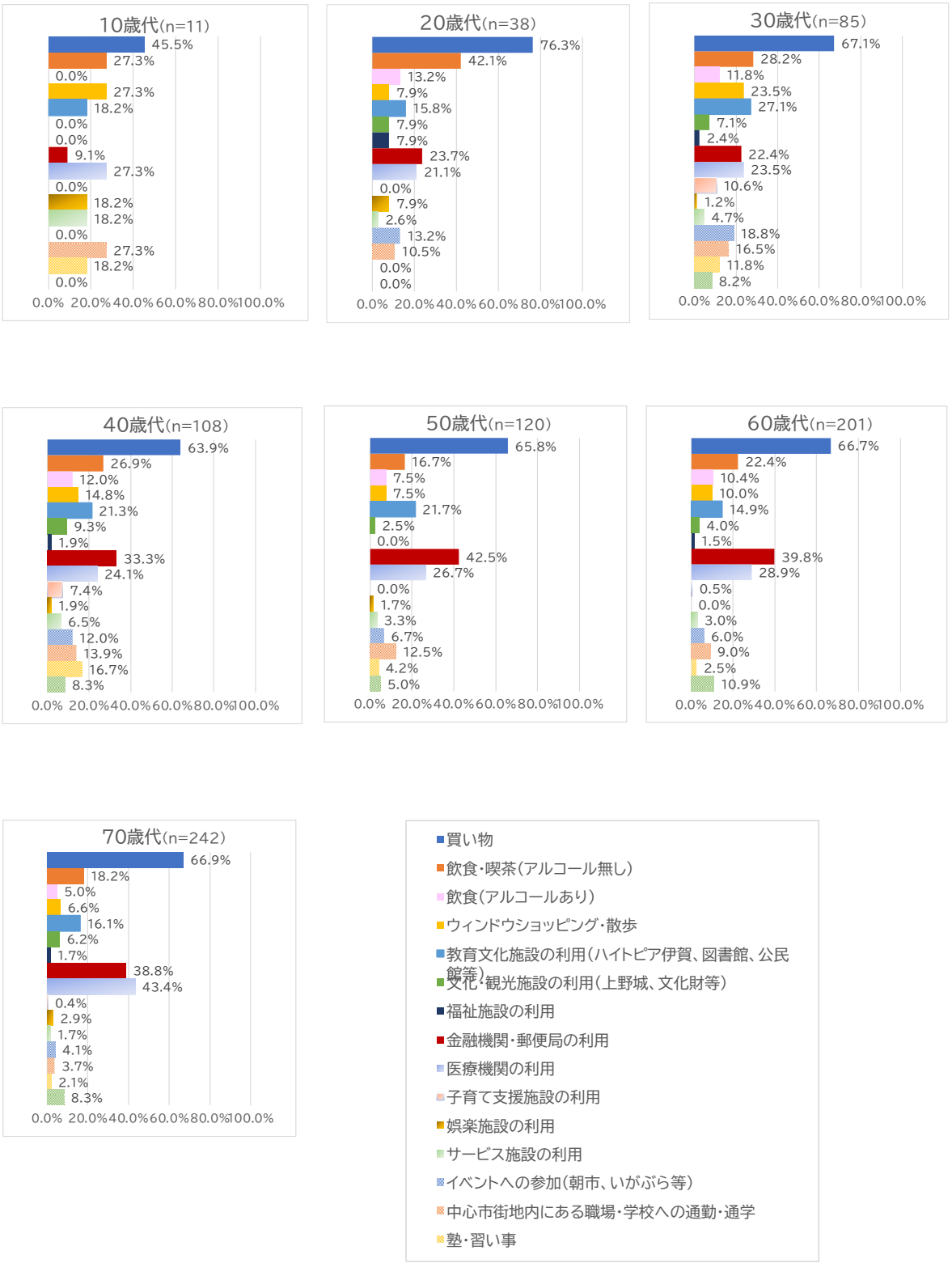


図 26　年代別　中心市街地へ訪れる目的（市民）

●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。

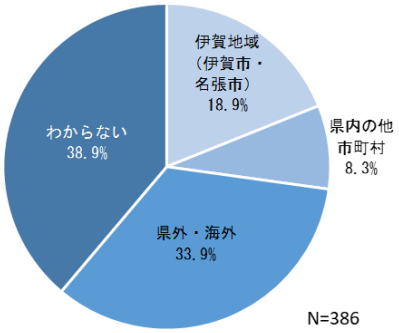


図 27　希望する将来の就職場所

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 28　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 29　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。

●居住意向

中心市街地への居住意向については、市民、伊賀地域への居住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、居住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。

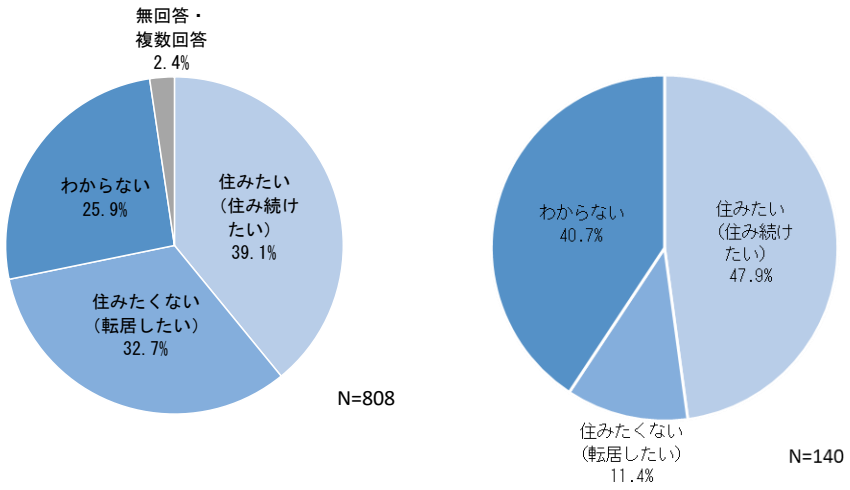


図 30　中心市街地への居住意向（左図：市民、右図：高校生）

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。

選択肢	件数	
公共施設が多い	85 9	26.9% 13.4%
職場や学校が近い	87 19	27.5% 28.4%
車を使わず歩いて生活できる	138 18	43.7% 26.9%
公共交通が利用しやすい	78 10	24.7% 14.9%
家族・友人等との交流がある	88 31	27.8% 46.3%
医療・福祉施設が近い	117 5	37.0% 7.5%
図書館やホールなど文化施設が近い	66 3	20.9% 4.5%
食品・日用品の買い物に便利である	155 10	49.1% 14.9%
治安がよい	76 14	24.1% 20.9%
まちの雰囲気や風景が気に入っている	77 23	24.4% 34.3%
買い回りに便利である	110 4	34.8% 6.0%
飲食店が多い	45 6	14.2% 9.0%
風水害や地震津波に強い	103 8	32.6% 11.9%
教育環境が整っている	18 5	5.7% 7.5%
気軽に参加できる社会活動がある	19 3	6.0% 4.5%
その他	22 0	7.0% 0.0%
無回答・無効回答	5	1.6%
計	1289 168	回答者数・・・316人（市民）、67人（高校生）

図 31　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。

選択肢	件数	
食品・日用品の買い物に不便である	74 0	28.0% 0.0%
飲食店が魅力的でない	52 3	19.7% 18.8%
渋滞が起こりやすい	68 3	25.8% 18.8%
地価や家賃が高い	40 5	15.2% 31.3%
騒音がある	39 4	14.8% 25.0%
買い回りに不便である	60 6	22.7% 37.5%
公共交通が不便である	60 5	22.7% 31.3%
風水害や地震が心配である	7 8	2.7% 50.0%
生活インフラ（下水道等）が整っていない	41	15.5%
教育環境が整っていない	7 1	2.7% 6.3%
まちのイメージや風景が嫌いである	19 3	7.2% 18.8%
歩いて生活できない	31 1	11.7% 6.3%
人混みが嫌いである	52 0	19.7% 0.0%
職場や学校が遠い	13 7	4.9% 43.8%
現在の居住地が気に入っている	153 2	58.0% 12.5%
医療施設が遠い	33 4	12.5% 25.0%
その他	30 2	11.4% 12.5%
無回答・複数回答	10	3.8%
計	789 54	回答者数・・・264人（市民）、16人（高校生）

図 32　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。

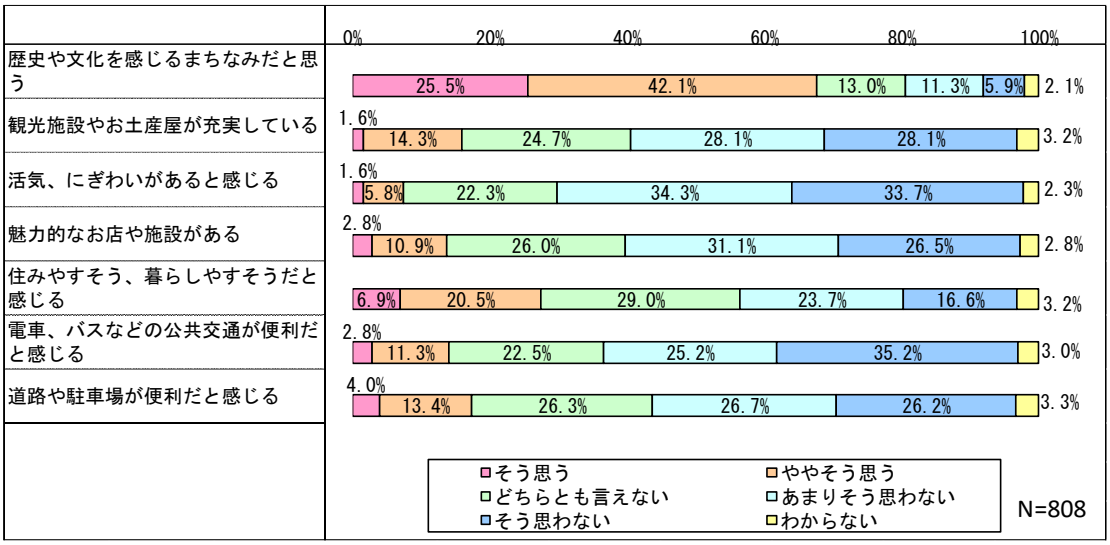


図 33　中心市街地の魅力（市民）

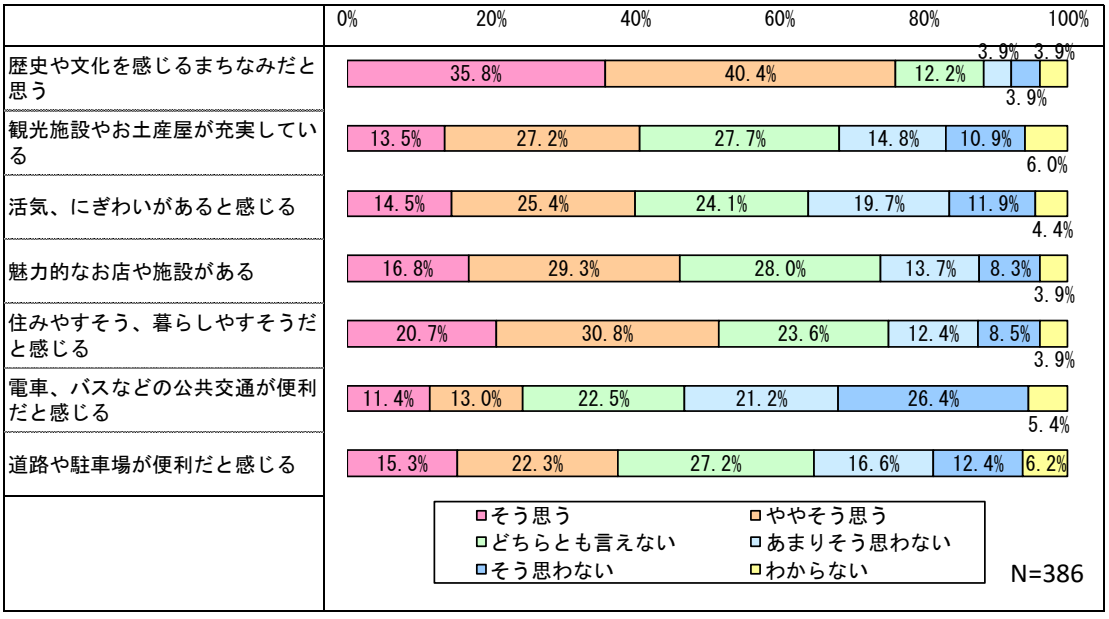


図 34　中心市街地の魅力（高校生）

●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。

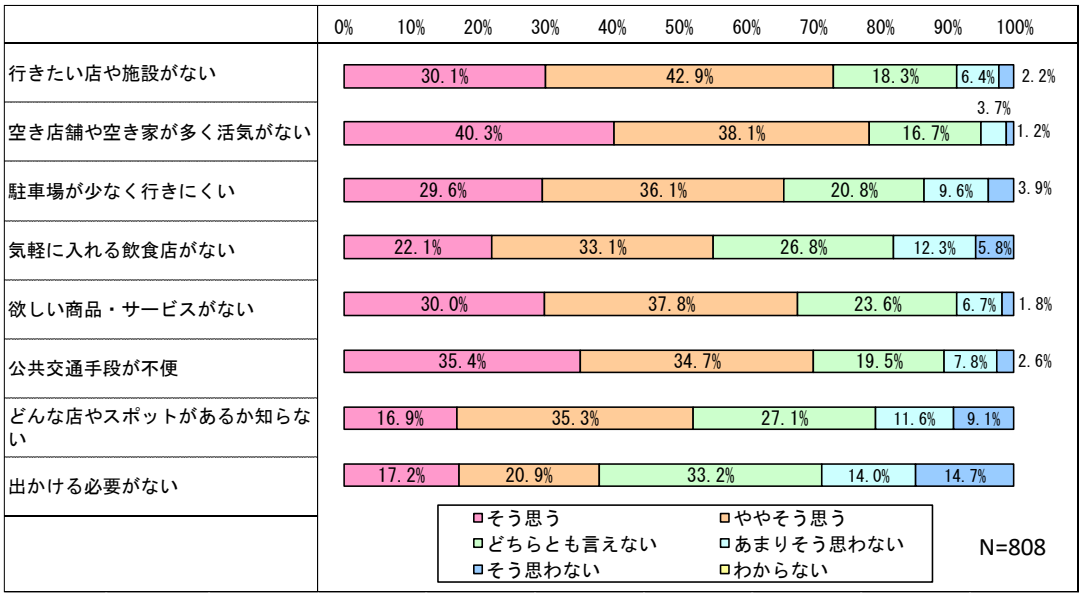


図 35　中心市街地の課題（市民）

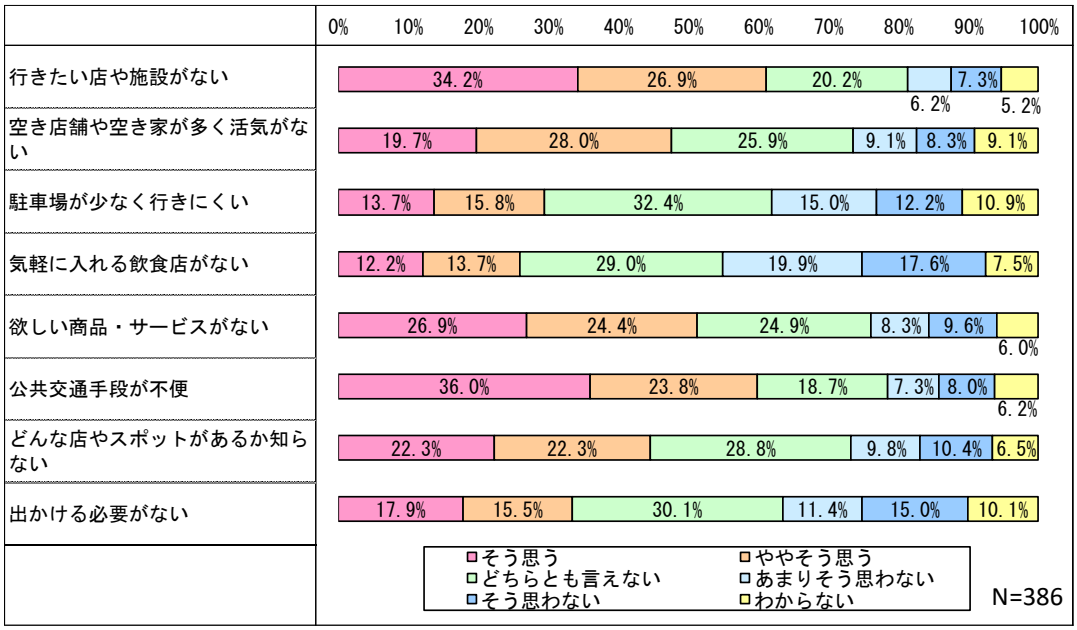
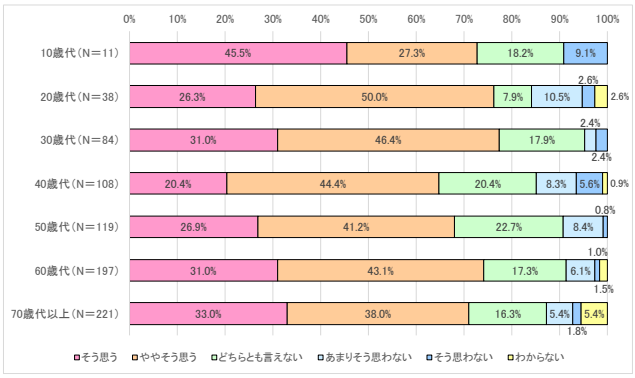


図 36　中心市街地の課題（高校生）



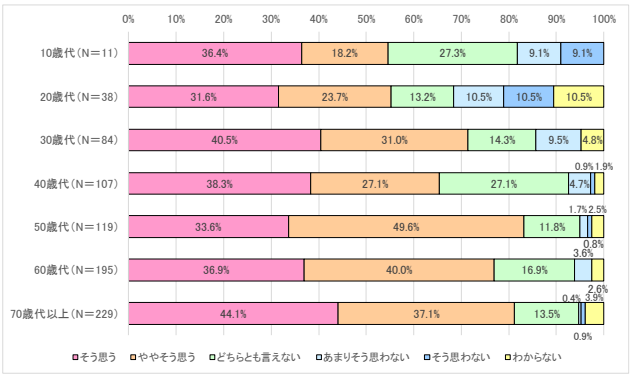
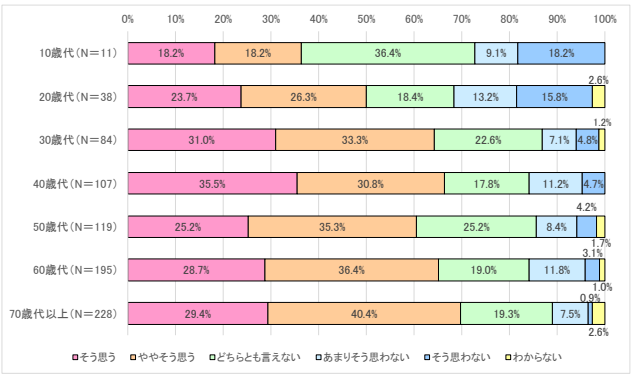


図 37　年代別　中心市街地の課題（市民）
（上図：行きたい店や施設がない、下図：空き店舗や空き家が多く活気がない）



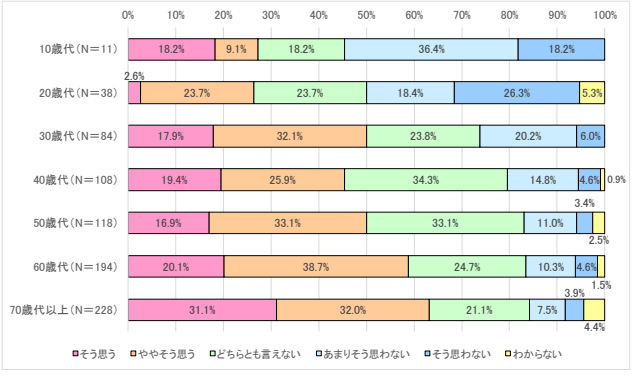
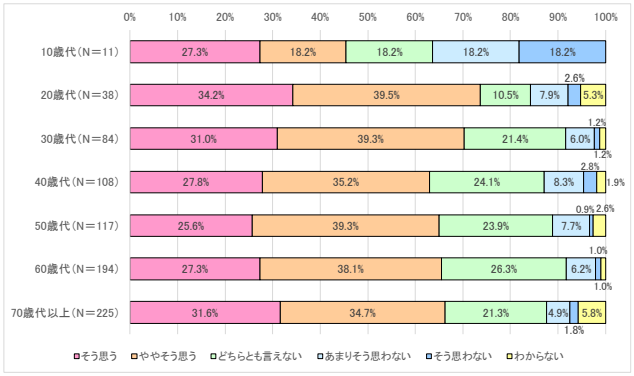


図 38　年代別　中心市街地の課題（市民）
（上図：駐車場が少なく行きにくい、下図：気軽に入れる飲食店がない）



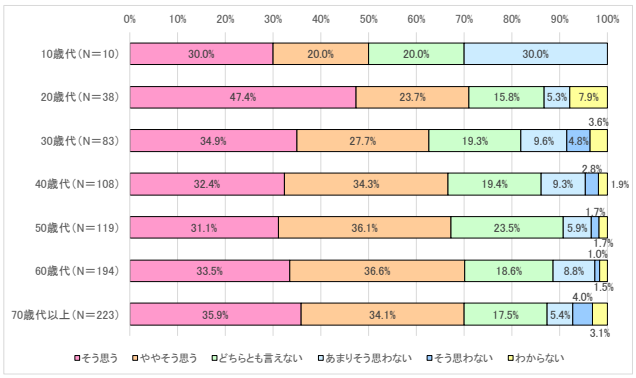
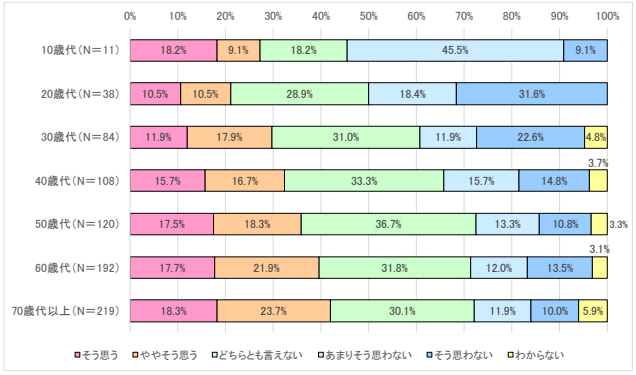


図 39　年代別　中心市街地の課題（市民）

（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）



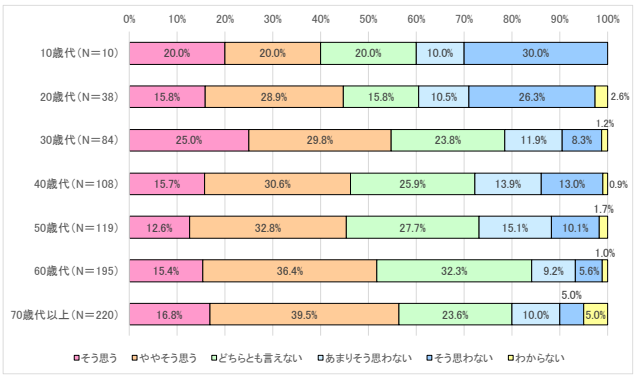


図 40　年代別　中心市街地の課題（市民）

（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。

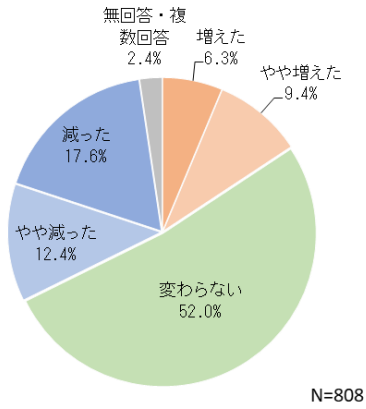


図 41　5 年前と比較した中心市街地への訪問頻度（市民）

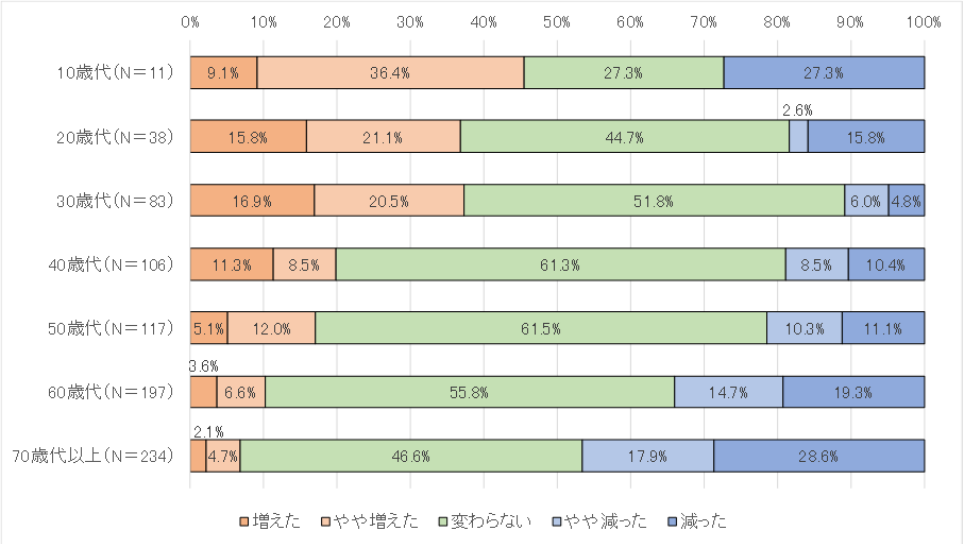


図 42　年代別　5 年前と比較した中心市街地への訪問頻度（市民）

選択肢	件数	
気に入った店・施設ができた	41	32.3%
中心市街地にしかない商品・サービスができた	13	10.2%
小売店の価格が安くなった	1	0.8%
小売店の品揃えが良くなった	1	0.8%
買い物が一度で済むようになった	14	11.0%
家や職場・学校の場所が近くなった	25	19.7%
中心市街地や周辺で用事ができた	51	40.2%
交通手段ができた	8	6.3%
その他	14	11.0%
無回答	0	0.0%
計	168	回答者数・・・127人

図 43　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。

選択肢	件数	
気に入った店・施設がなくなった	114	47.1%
中心市街地にしかない商品・サービスがなくなった	54	22.3%
小売店の価格が高くなった	28	11.6%
小売店の品揃えが悪くなった	31	12.8%
買い物が一度で済まない	66	27.3%
家や職場・学校の場所が遠くなった	15	6.2%
中心市街地や周辺で用事がなくなった	143	59.1%
交通手段がなくなった	35	14.5%
その他	29	12.0%
無回答	2	0.8%
計	517	回答者数・・・242人

図 44　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。

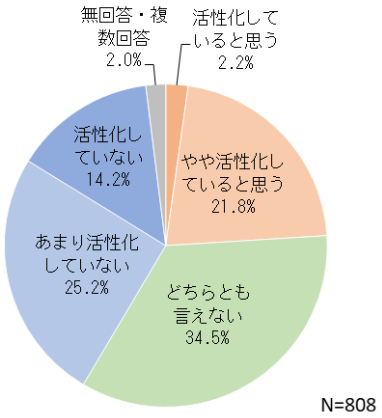


図 45　中心市街地の活性化の印象（市民）

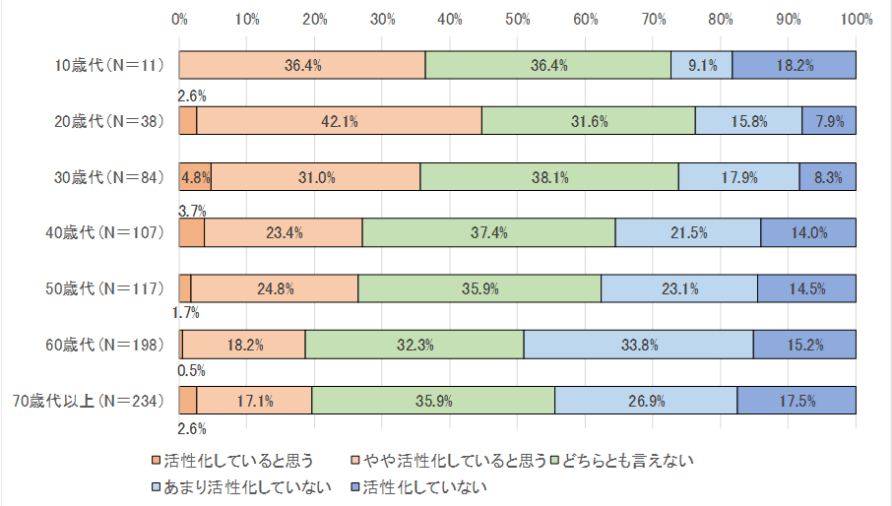


図 46　年代別　中心市街地の活性化の印象（市民）

●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。

選択肢	件数	
子育てに関する施設、サービス、環境が整っている	175	21.7%
高齢者が暮らしやすい施設、サービス、環境が整っている	267	33.0%
働きやすい施設、サービス、環境が整っている	116	14.4%
飲食が楽しめる施設、サービス、環境が整っている	445	55.1%
友人知人と集うことができる施設、サービス、環境が整っている	245	30.3%
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	514	63.6%
音楽・芸術・スポーツ等趣味を楽しめるような施設、サービス、環境が整っている	253	31.3%
その他	35	4.3%
無回答・複数回答	48	5.9%
計	2098	回答者数・・・808人

図 47　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。

選択肢	件数	
飲食が楽しめる施設、サービス、環境が整っている	285	73.8%
友人等と集うことができる施設、サービス、環境が整っている	268	69.4%
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	244	63.2%
音楽・芸術・スポーツ等趣味を楽しめるような施設、サービス、環境が整っている	94	24.4%
その他	20	5.2%
計	911	回答者数・・・386人

図 48　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。

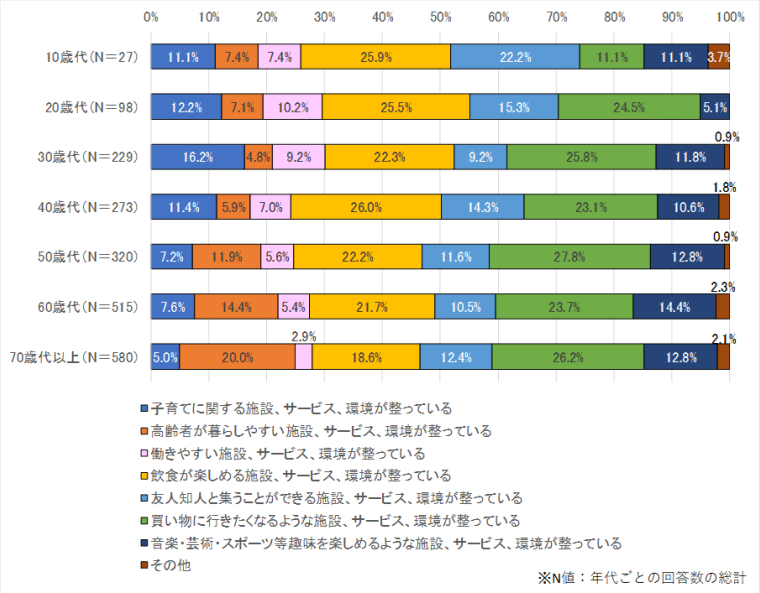


図 49　年代別　中心市街地に期待する機能（市民）

●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。

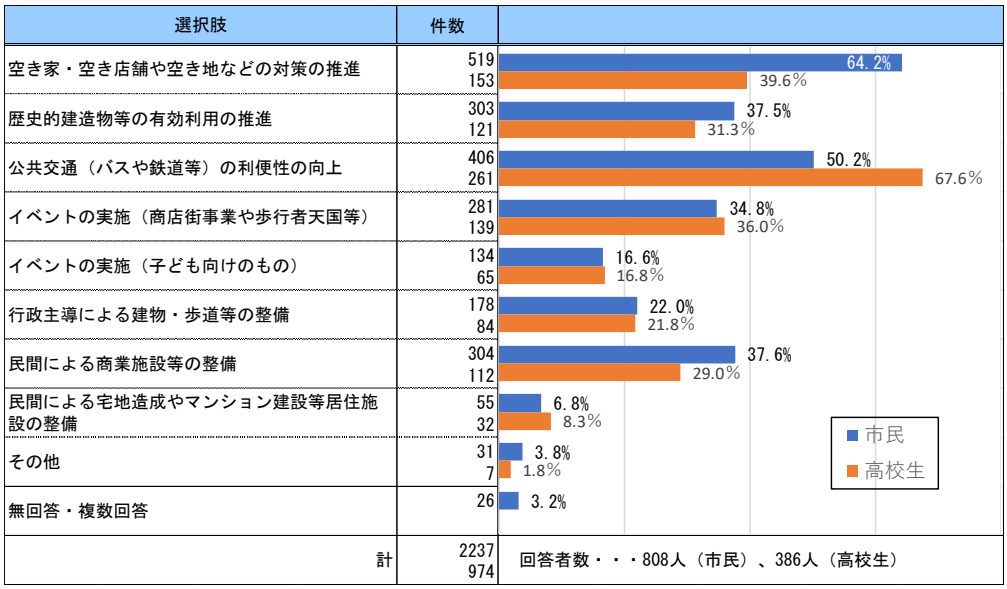


図 50　中心市街地の魅力向上・活性化に必要な取組

注）%数値は、回答者数に対する割合である。

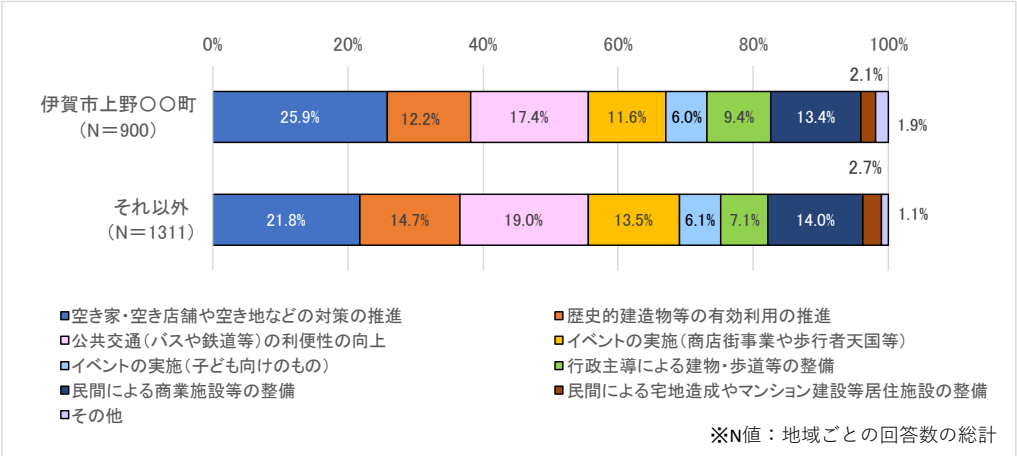


図 51　地域別　中心市街地の魅力向上・活性化に必要な取組（市民）

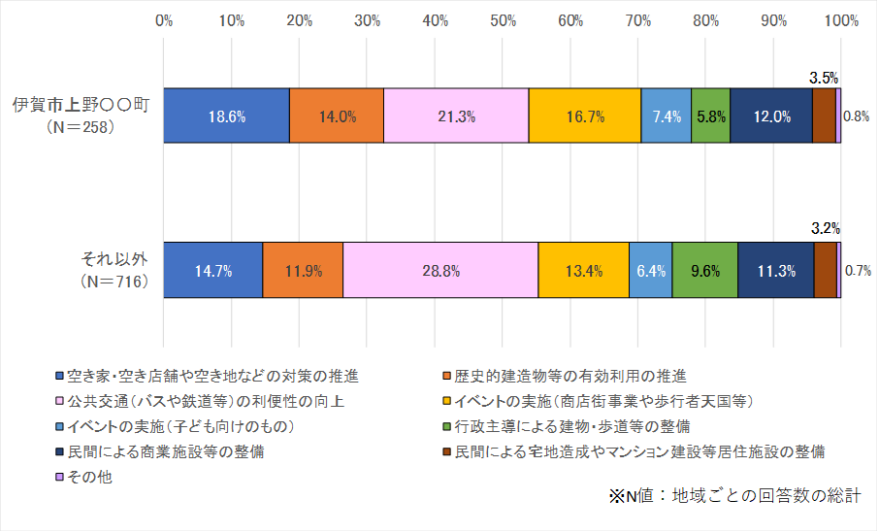


図 52　地域別　中心市街地の魅力向上・活性化に必要な取組（高校生）

●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。

選択肢	件数	
中心市街地内の公共交通の充実	296 181	36.6% 46.9%
レンタサイクル・シェアサイクルの充実	101 80	12.5% 20.7%
魅力的な店舗・施設の整備	573 240	70.9% 62.2%
まちなかの情報発信	207 62	25.6% 16.1%
スタンプラリー等のまちを回遊してもらうための仕掛けの充実	82 53	10.1% 13.7%
歩道の整備（歩道の木陰、ベンチ等の整備）	226 106	28.0% 27.5%
おすすめルートの案内看板整備	96 52	11.9% 13.5%
駐車場の整備	313 83	38.7% 21.5%
まちなかのオープンスペースや道路空間の活用（例：オープンカフェ、キッチンカー、憩い空間等）	329 93	40.7% 24.1%
その他	22 8	2.7% 2.1%
無回答・複数回答	29	3.6%
計	2274 958	回答者数・・・808人（市民）、386人（高校生）

図 53　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。

(2) 来訪者アンケート

1) 来訪者アンケート実施概要

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。

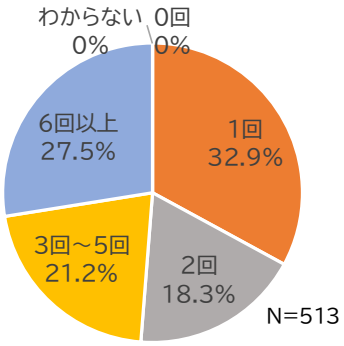


図 54　伊賀市への来訪回数

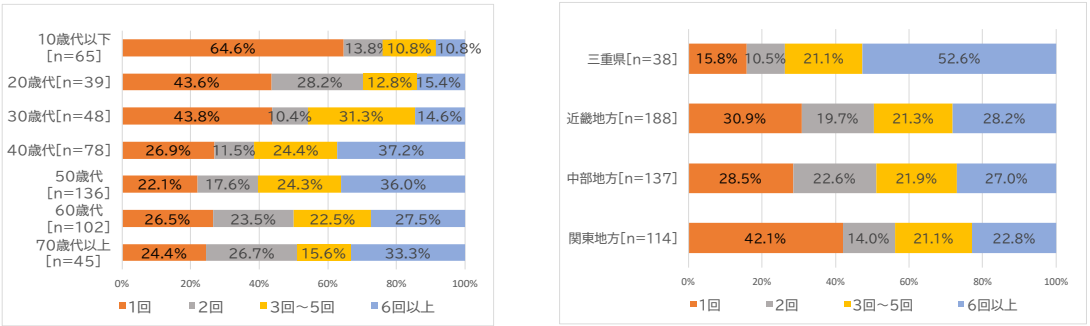


図 55　伊賀市への来訪回数（左図：年代別、右図：居住地別）

●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。

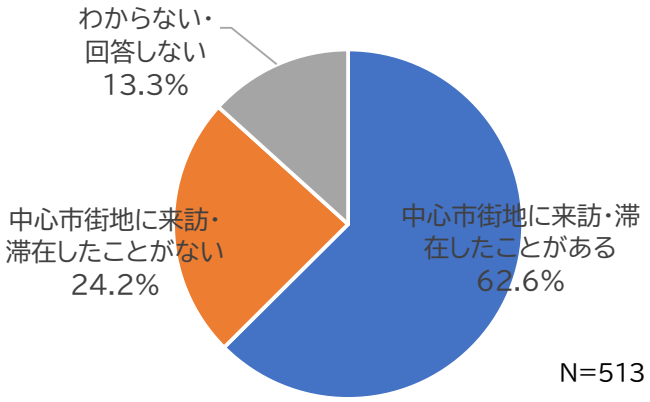


図 56　中心市街地への来訪・滞在状況

●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。

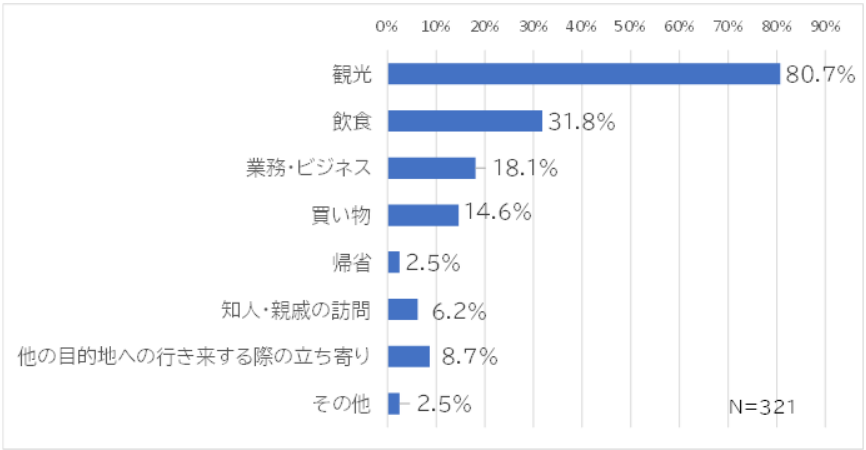


図 57　中心市街地への来訪・滞在目的

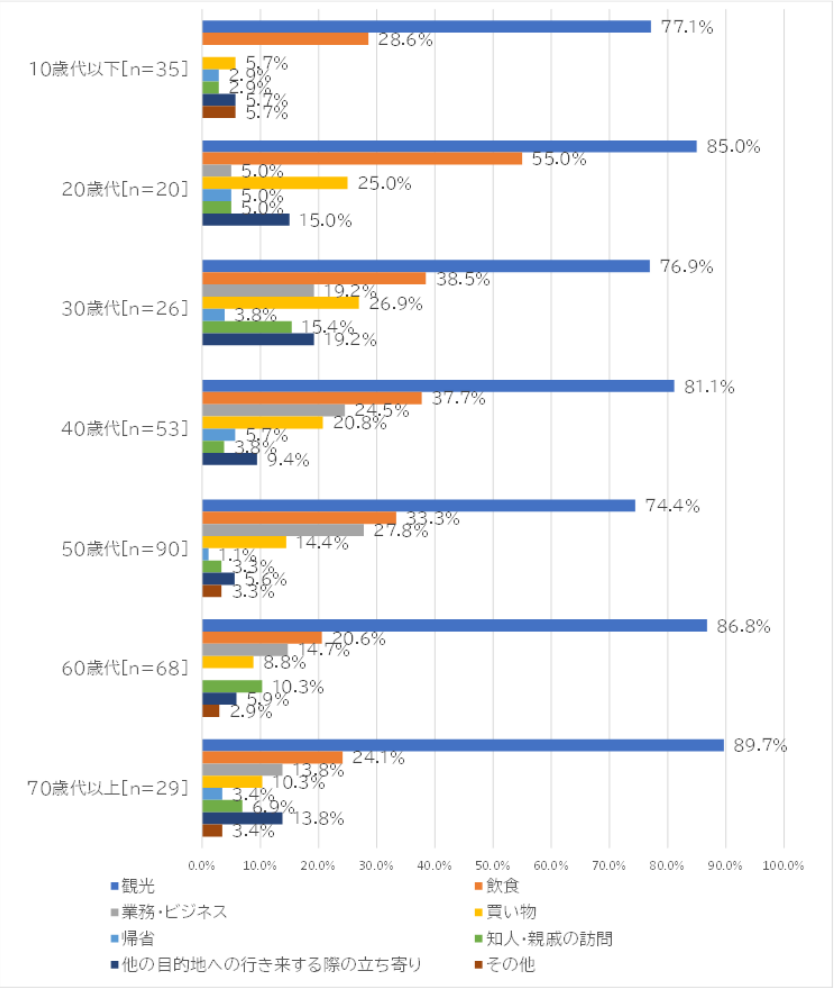


図 58　年代別　中心市街地への来訪・滞在目的

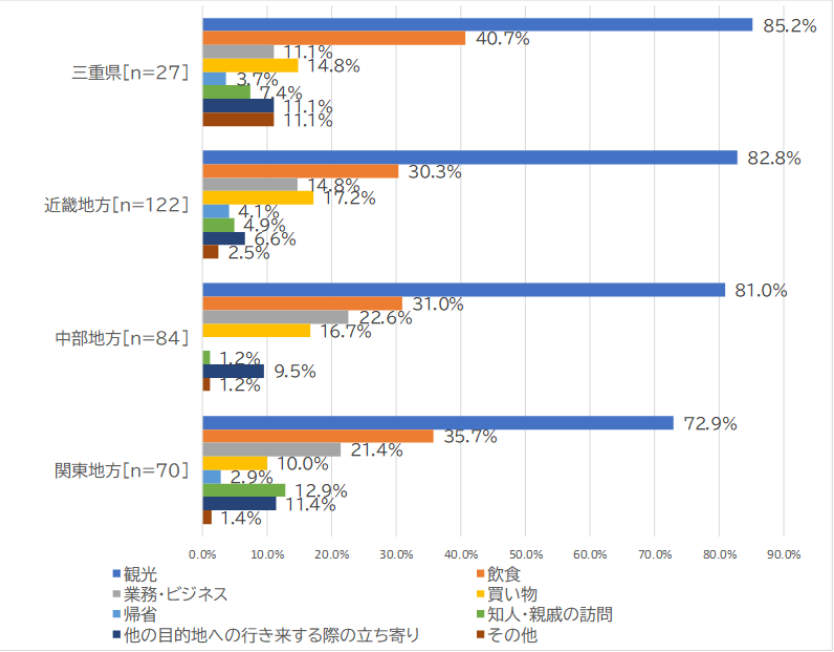


図 59　居住地別　中心市街地への来訪・滞在目的

●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。

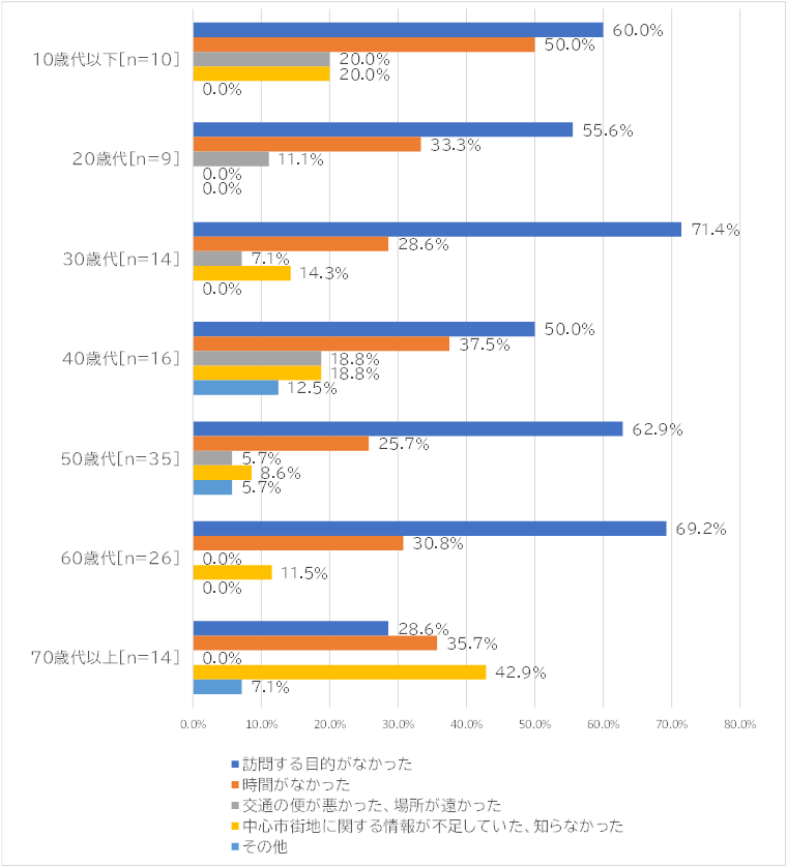


図 60　年代別　中心市街地への来訪・滞在しなかった理由

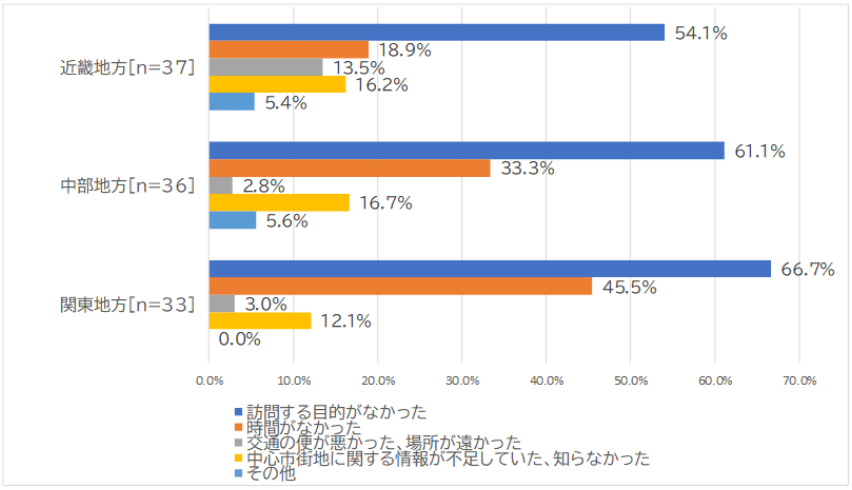


図 61　居住地別　中心市街地への来訪・滞在しなかった理由

●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。

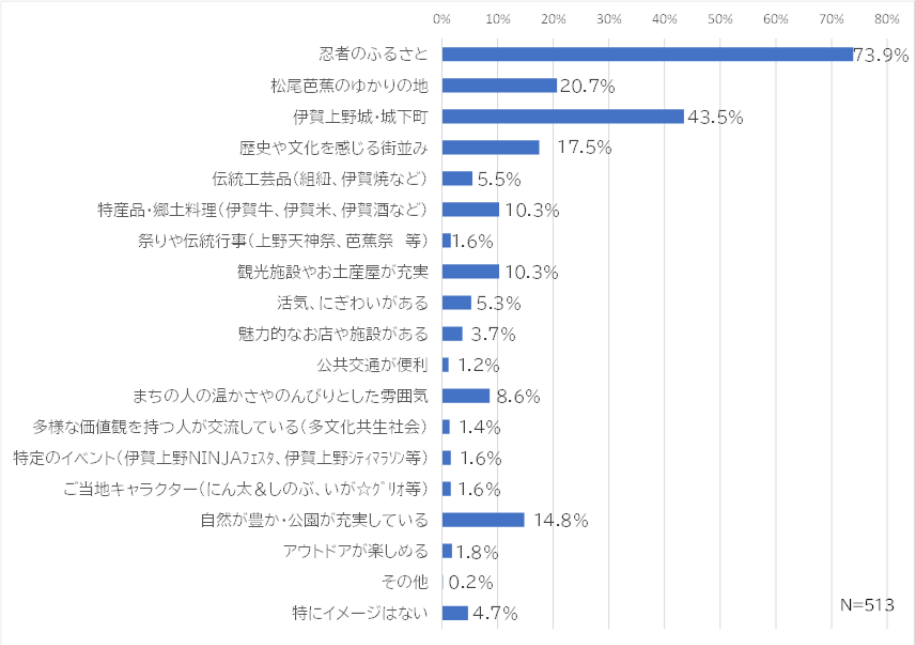


図 62　伊賀市・伊賀市中心市街地のイメージ

●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。

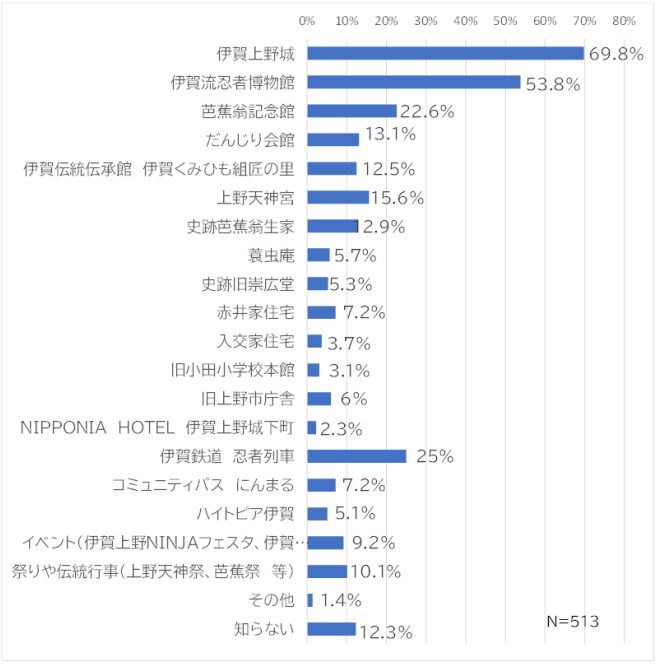


図 63　中心市街地の地域資源認知度

●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。

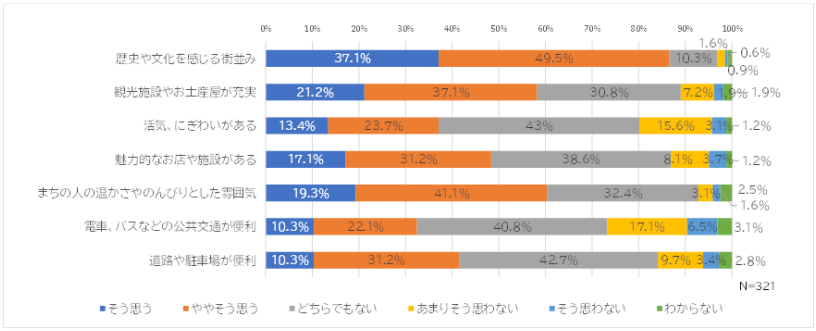


図 64　中心市街地の魅力

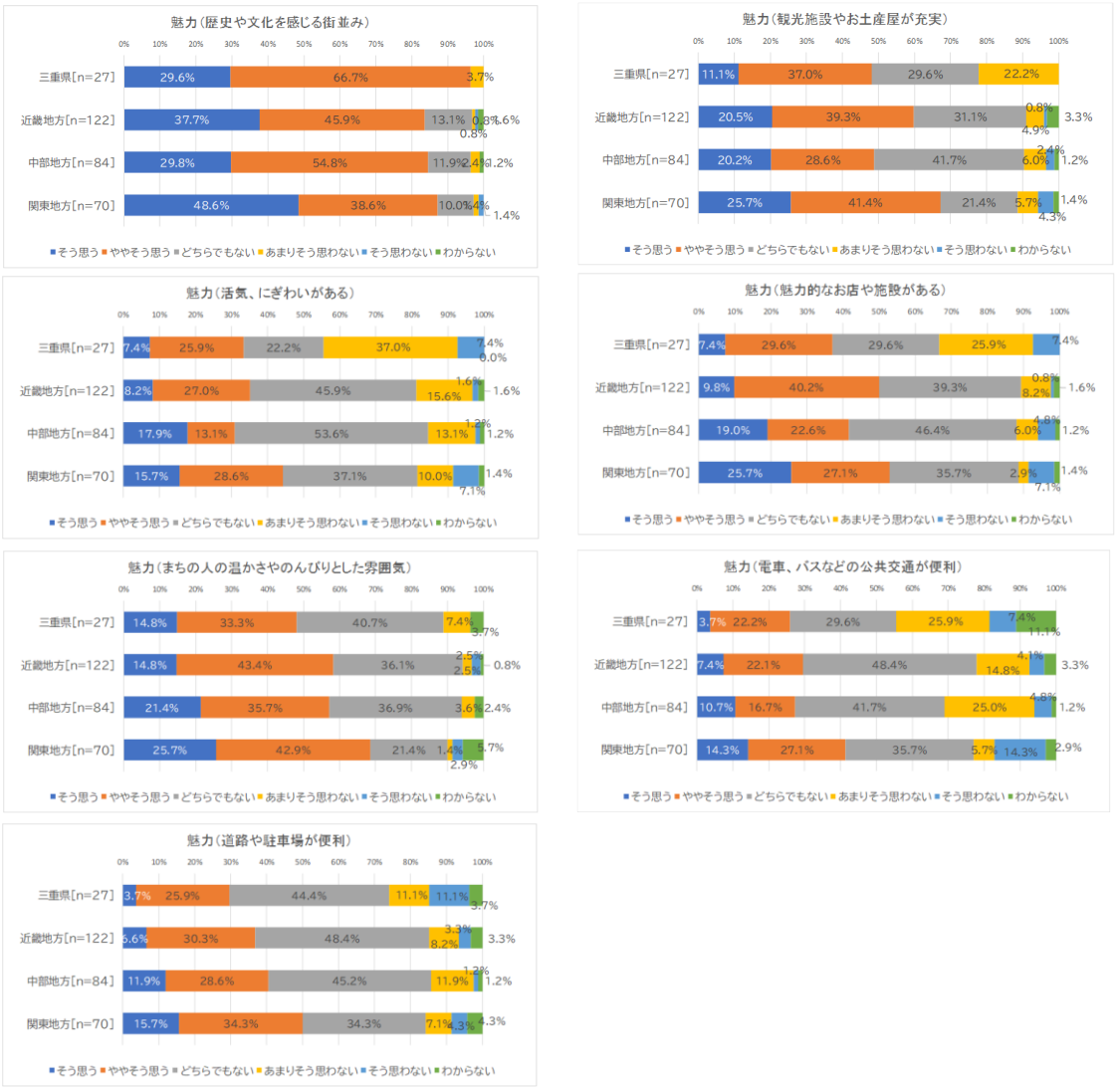


図 65　居住地別　中心市街地の魅力

●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。

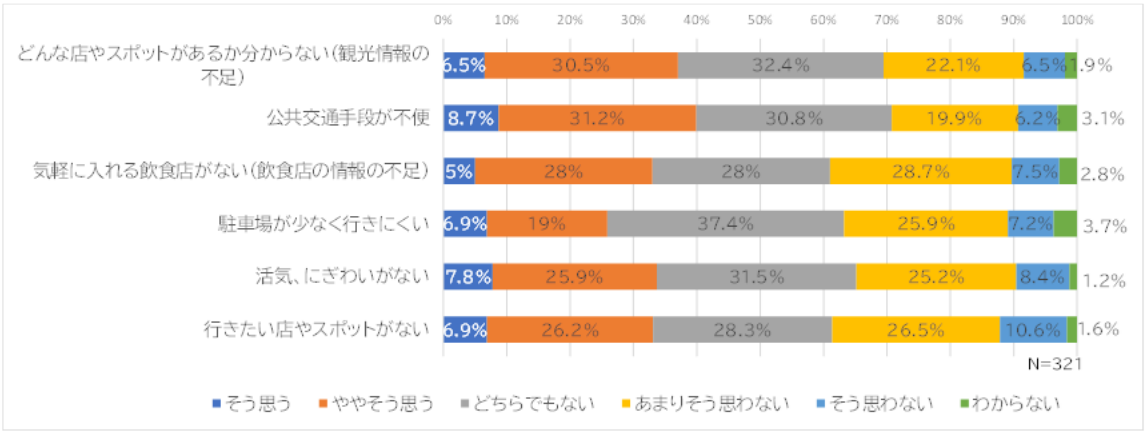
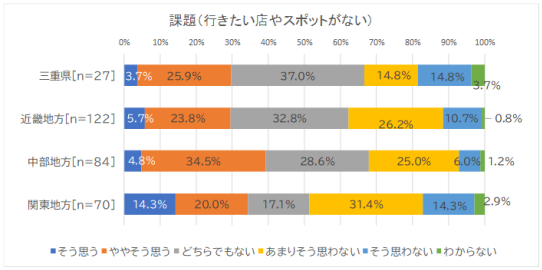
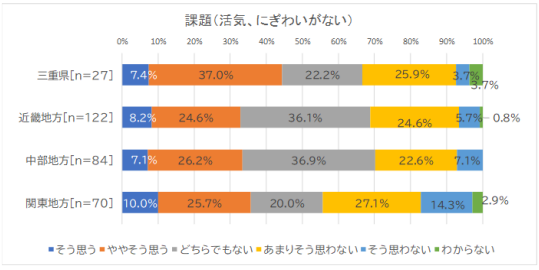
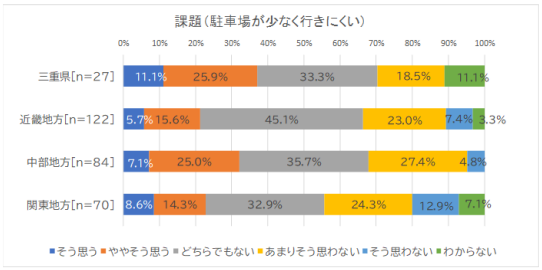
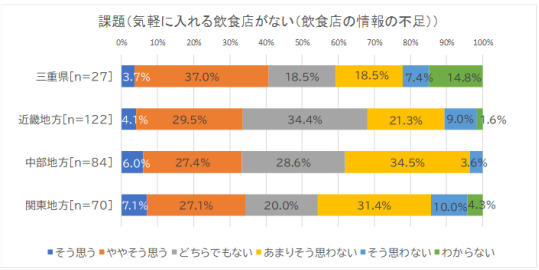


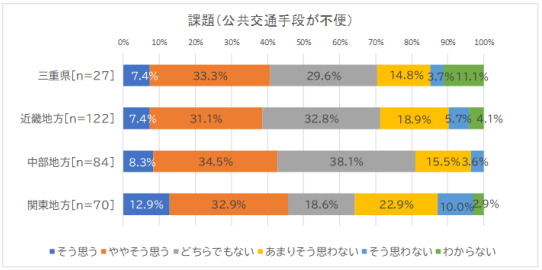
図 66　中心市街地の課題











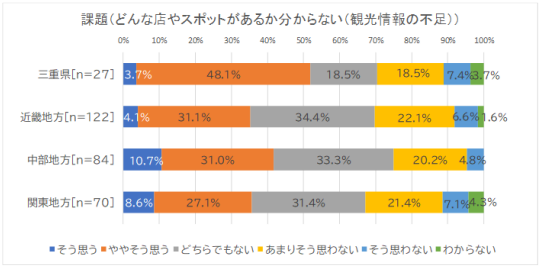


図 67　居住地別　中心市街地の課題

●中心市街地の将来像

中心市街地がどのようになっていれ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。

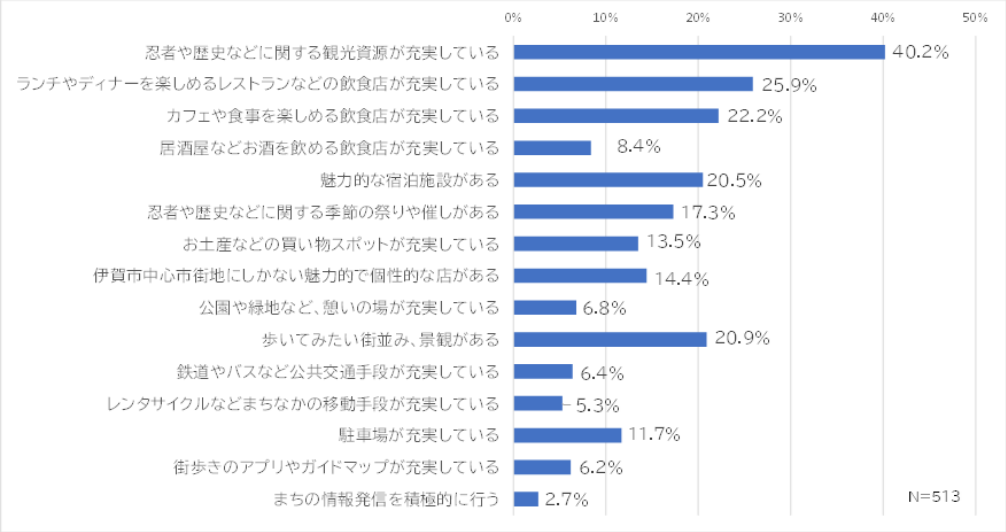


図 68　中心市街地がどのようになれば行ってみたいと思うか

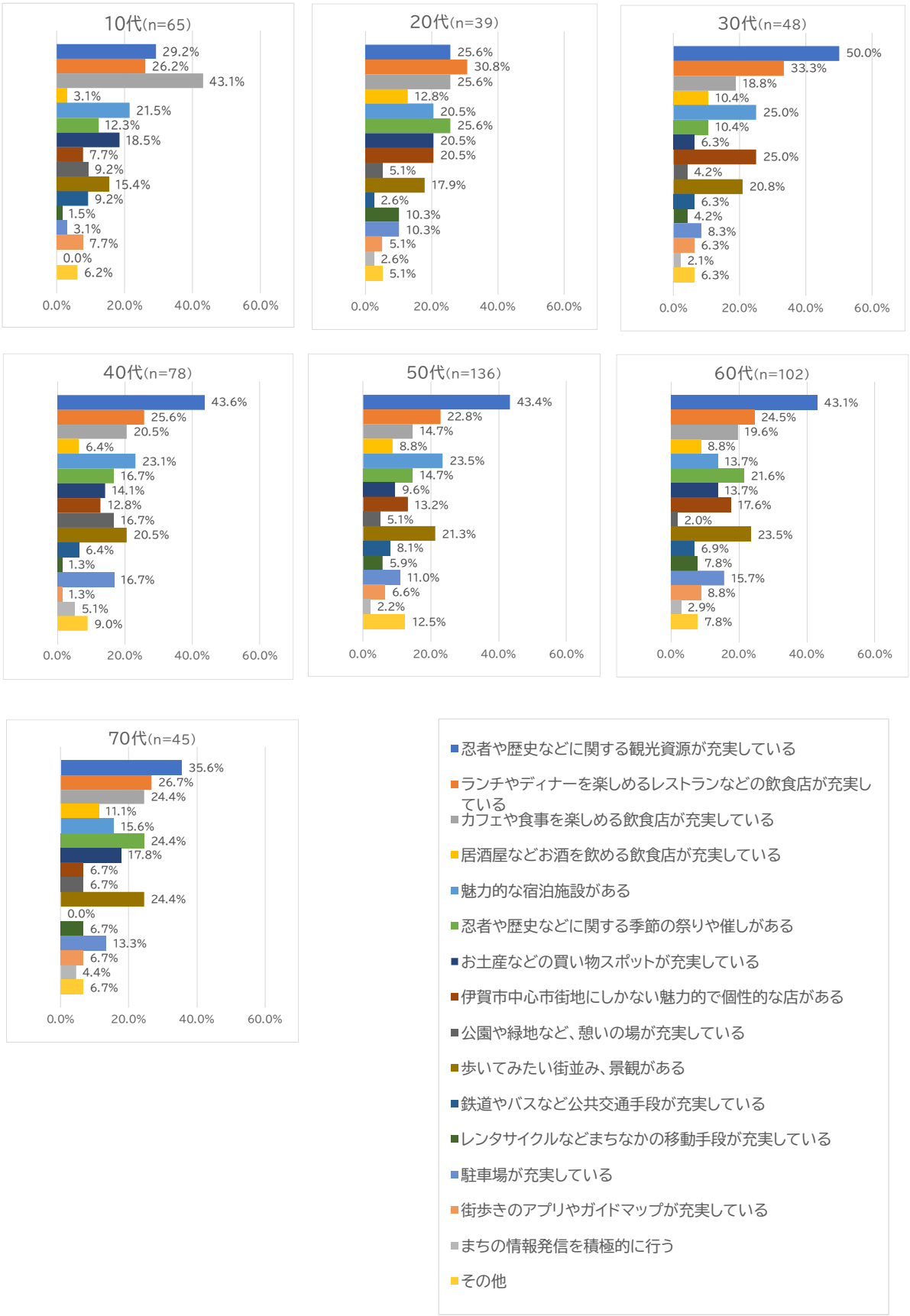


図 69　年代別　中心市街地がどのようになれば行ってみたいと思うか

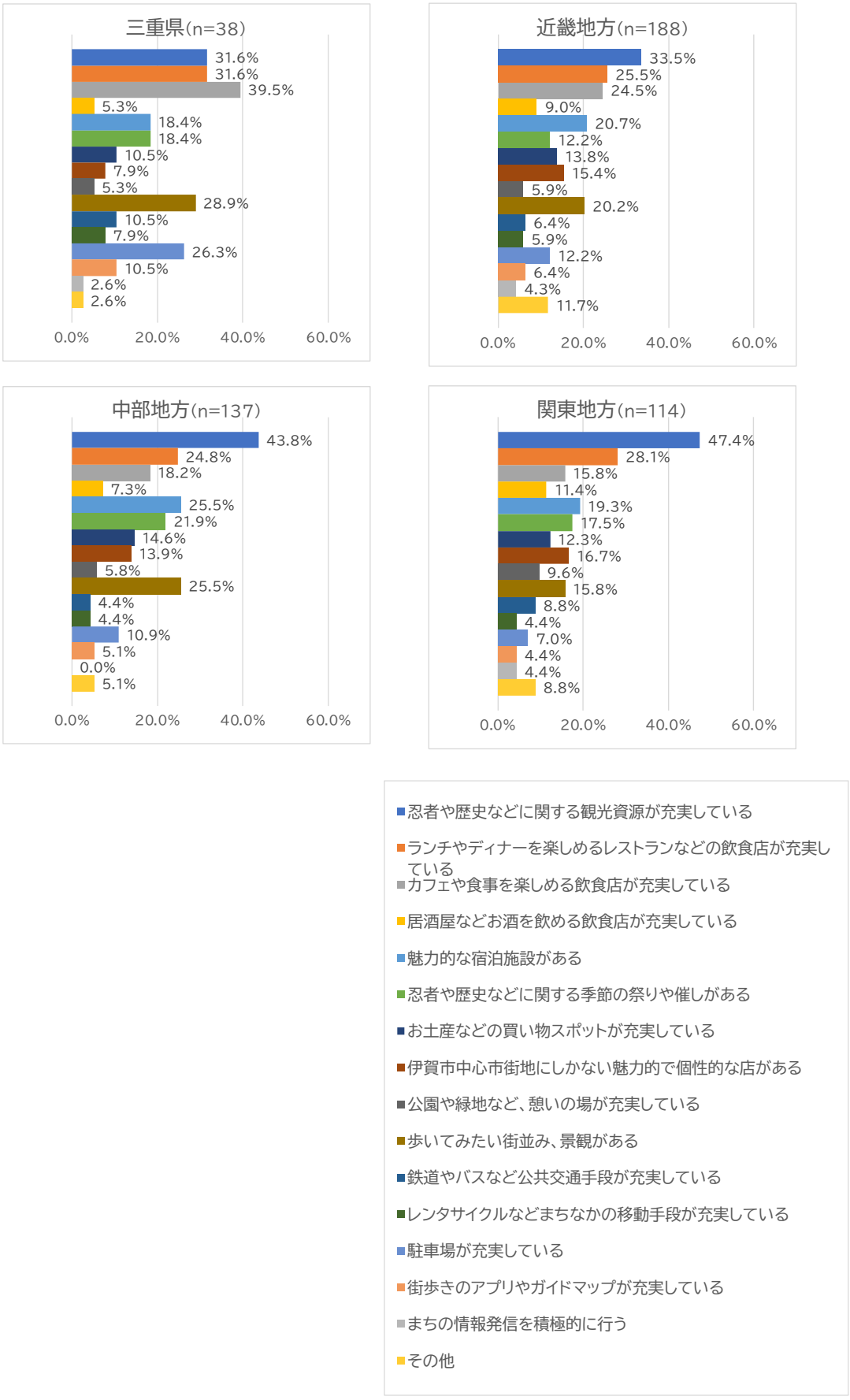


図 70　居住地別　中心市街地がどのようになればより行ってみたいと思うか

(3) 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 6　得られた中心市街地の特徴と改善・方向性（1/2）

<table>
<tr><th colspan="2">普段の中心市街地の利用状況</th><th colspan="2">中心市街地の活性化への関心</th></tr>
<tr><th>普段の利用状況</th><th>利用する場所</th><th>活性化のイメージ</th><th>活性化の役割</th></tr>
<tr><td>【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
・銭湯にいく</td><td>・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</td><td rowspan="8">【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

【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</td><td rowspan="8">【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</td></tr>
<tr><td>【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</td><td>・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</td></tr>
<tr><td>【飲食】
・コロッケ屋を利用
・レストラン、カフェで食事やお茶</td><td>・ハイトピア伊賀
・新天地商店街
・にしざわコロッケ</td></tr>
<tr><td>【通院】
・病院、接骨院に行く</td><td>－</td></tr>
<tr><td>【業務等】
・会議で利用</td><td>・ハイトピア伊賀</td></tr>
<tr><td>【歴史・文化】
・知人に案内する</td><td>・赤井家住宅
・三之町筋、寺町通</td></tr>
<tr><td colspan="2">【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</td></tr>
</table>

表 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】 ・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】 ・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】 ・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】 ・ハイトピア伊賀の使用料見直し	【居住】 ・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】 ・商売する人が若返りする ・○○屋さんの復活 【観光】 ・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】 ・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】 ・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】 ・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】 ・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】 ・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

[4] これまでの中心市街地活性化に関する取組の検証

(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 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繋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～2025（令和７）年３月

・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）	４２人	６２人
		2. 空店舗等活用件数	３件 （R1 年度）	１８件	３２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。

事業の実施状況

区分	事業数	実施済み	実施中	未実施
（ア）市街地の整備改善	4	1	3	0
（イ）都市福利施設の整備	8	0	8	0
（ウ）まちなか居住の推進	4（1）	0	4（1）	0
（エ）経済活力の向上	24（4）	4	19（4）	1
（オ）公共交通の利便の増進	1	0	1	0
合計	36	5	30	1

※（ア）～（オ）の事業数の（）内は再掲事業数。合計の事業数に再掲事業数を含まない。

(3) 第２期計画での目標指標の達成状況

表 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 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 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 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 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 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%

(4) 事業の検証

個々の事業を「市街地の整備改善」、「都市福利施設の整備」、「まちなか居住の推進」、「経済活力の向上」、「公共交通機関の利便性の増進」の事業分類ごとに評価を行った。

① 市街地の整備改善

【事業の成果】

・第１期計画の「ポケットパーク整備事業」に位置付けられたさまざま広場が、まちなかの休憩・交流の場として 2020（令和２）年に供用開始された。
・まちなかを歩いて周りたくなるまちなみ整備の一環として道路美装化工事が行われ、歴史的なまちなみの景観形成に貢献している。
・修景助成の要望があったことから、伊賀市の中心市街地の大きな魅力である歴史や文化を感じるまちなみに対して、景観への意識が住民に芽生えつつあることがうかがえる。

【課題等】

・中心市街地の空き家・空き店舗は中心市街地の活気のなさにつながっており、利活用が求められるものの、利活用できる物件が少ないのが課題である。これらの利活用を促進し、中心市街地の回遊性向上に向け新たな拠点を整備することが求められる。

・下水環境が居住や出店において障害となる場合があり、まちなか居住や新たな出店を阻んでいる。

・市民・高校生アンケートによると、中心市街地の回遊性向上に向けては「魅力的な店舗・施設の整備」が最多の回答であった。これらの拠点整備に寄与する市街地の整備改善に関する取組が求められる。

【新たな状況】

・人口減少、高齢化は今後も進むことが予想されており、さらに空き家・空き店舗が増えることが予想されるため、その発生の抑止が必要である。

・旧上野市庁舎が公民連携でホテルや図書館、カフェなどが入る複合施設に改修整備されることから、今後新たな中心市街地のにぎわい創出の拠点となることが期待される。

【今後の方向性】

・更なる空き家・空き店舗の発生により、中心市街地の活力が喪失されることのないよう、その発生抑止に努めるとともに、空き家・空き店舗を利活用しやすい仕組みを検討・構築することが求められる。

・中心市街地の回遊性向上に向けて、空き家・空き店舗を利活用した拠点の整備と回遊しやすい環境整備を進める。

② 都市福利施設の整備

【事業の成果】

・子育て・教育における暮らしの支援対策においては、ハイトピア伊賀にて、地域子育て支援センターの総括となる子育て包括支援センターが設置され、子育て支援事業の実施やプレイルームの開放など、地域の子育て世代を支援しており、多くの子育て世代が利用している。

・中心市街地の空き家対策として、伊賀上野城下町全体を一つのホテルと見立て、歴史的文化価値の高い古民家等３棟を改修し、分散型の「城下町ホテル」を開業した。コロナ禍の状況下においても年 30～40%の稼働率で経過し、利用者が年間 3 千人を超えるなど、中心市街地の拠点として位置づいてきている。

・にぎわい忍者回廊整備事業の一環で、旧上野市庁舎を改修整備してオープンする新図書館に関する市民ワークショップが開催されるなど、新たな都市福利施設の整備に向け、市民参加の検討が進められている。

・旧上野ふれあいプラザの土地、建物の売却予定事業者が決定し、中心市街地の住民の暮らしを支える施設の整備が始められている。

【課題等】

・子育て・教育における暮らしの支援対策においては、ニーズの的確な把握に基づき、今後も子育ての不安や悩みを持つ保護者に対し柔軟な対応を行っていくことが重要となる。

・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」が最も多いのに次いで、「金融機関・郵便局の利用」「医療機関の利用」であることから、これらの日常生活の利便性を維持・向上していくことが求められる。

【新たな状況】

・旧上野ふれあいプラザにおける、ふれあいプラザひまわり運営事業では、施設の一部に医療系施設や住宅型有料老人ホームが計画されており、重要な都市機能の提供拠点となることが期待されている。

・分散型の「城下町ホテル」では、今後も空き家を活用した客室の整備が進められる予定である他、旧上野市庁舎を改修整備してオープン予定の複合施設、成瀬平馬家長屋門の敷地に整備される忍者体験施設など、中心市街地の新たなにぎわい創出拠点の誕生が予定されている。

【今後の方向性】

・今後も予想されている少子高齢化の進展を踏まえ、中心市街地の魅力である城下町の風情や歴史・文化を感じるまちなみを損なうことなく、安心して暮らし続けられる環境を支える都市機能の維持・充実が必要である。

・また、新たな拠点への来訪者の利便性・快適性の向上や集客効果のエリア全体への波及に取り組むことが求められる。

③ まちなか居住の推進

【事業の成果】

・まちなか移住コンシェルジュ事業により、市全域移住者に占める中心市街地への移住者の割合は 7%ほどで推移している。

・移住コンシェルジュにより、移住検討者に伊賀の魅力を発信するとともに、自治会等への問合せやつなぎ役などの移住に関する総合的なサポートを行っている他、東京、大阪等での移住相談会に参加し、移住を推進している。

・伊賀市移住交流ポータルサイト「iga-style」を立ち上げ、「子育て」「働く」「暮らす」など様々な角度から移住についての情報を発信している。

【課題等】

・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い。また、高齢化の進行やそれに伴う単独世帯の増加がみられ、現住民の居住の継続に加え、若い世代の社会増を図ることが求められる。

・アンケート調査によると、市民、伊賀地域への居住意向がある高校生ともに、中心市街

地に「住みたい（住み続けたい）」と考えている層が約５割弱いることから、居住の利便性や現在のまちの雰囲気を継承していくことが重要である。
・まちの雰囲気を継承するためにも、歴史的な建造物や町並みを保全しながら居住の継続や新たな入居を可能にする取組が必要である。

【新たな状況】
・エリア全体では人口減少が継続しているなか、若年世代の人口増が見られる自治会もある。
・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なか、伊賀市は、住みたい田舎ベストランキング」で５年連続三重県１位となっており、移住希望者において注目度の高い都市であることが伺える。このことから、移住促進により社会増を実現することが期待される。

【今後の方向性】
・中心市街地では、高齢・単独世帯の割合が伊賀市全体と比較して高いが、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。このことから、子育て環境の充実や空き家をリノベーションしやすい環境づくりを進めていく必要がある。
・歴史的・文化的価値の高い家屋の残る伊賀市の魅力を損なうことがないよう、空き家・空き店舗の発生の抑止とともに、利活用しやすい仕組みを検討・構築することが求められる。

④ 経済活力の向上
【事業の成果】
・「伊賀上野 NINJA フェスタ」や「ライトアップイベント「お城のまわり」」、「伊賀上野まち百貨店」など多様なイベントの実施に努めたが、新型コロナウイルス感染症の影響等により、その多くが目標とした参加者数には達しなかった。しかし、コアなファンやリピーターは増加傾向にあることは一定の成果と言える。
・「観光客向け目的別マップ」など、中心市街地の魅力を発信するマップが発行され、来訪者に利用されている。
・中心市街地の空き店舗率は、2023（令和５）年の調査で、中心市街地の店舗数 268 件に対して、13.4%となっており、2020（令和２）年の空き店舗率 20.4%より改善している。

【課題等】
・例年起業ニーズは増加傾向にあるが、店舗と住宅が分離していない、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、空き店舗が十分に活用されていない。

・市民ワークショップ結果より、中心市街地の魅力を高めるためには若年層による出店が期待されているが、起業を志すプレイヤーの発掘が進んでいない。チャレンジショップとして活用できる空き店舗の確保や効果的な発信、中心市街地活性化に対する熱意のある人材の発掘が必要である。
・イベントの開催やにぎわい創出につながる拠点の整備とともに、それらの回遊性を高める工夫が必要である。
・伊賀上野まち百貨店など、個々の商店が個性を生かした魅力を発揮するイベントは、量販店では味わうことのできない貴重な機会であるとともに、リピーターを確保することで中心市街地の経済活力を維持・向上していくためにも重要な役割を果たす。これらは、商店の日々の取組の積み重ねであるため、モチベーションの維持のため、客の感想をフィードバックできるような仕組みが求められている。

【新たな状況】
・旧上野ふれあいプラザにおける、ふれあいプラザひまわり運営事業では、施設の一部に医療系施設や住宅型有料老人ホームが計画されており、重要な都市機能の提供拠点となることが期待されている。
・分散型の「城下町ホテル」では、今後も空き家を活用した客室の整備が進められる予定である他、旧上野市庁舎を改修整備してオープン予定の複合施設、成瀬平馬家長屋門の敷地に整備される忍者体験施設など、中心市街地の新たなにぎわい創出拠点の誕生が予定されている。

【今後の方向性】
・伊賀市全体の魅力の発信や活性化に向けて、郊外の事業者と連携した活性化策を検討することが重要である。

⑤ 公共交通機関の利便性の増進
【事業の成果】
・伊賀鉄道を一日限り何度でも乗降できる便利でお得な一日フリー乗車券の発売枚数は年々増加している。
・スマホ版フリー乗車券は、中心市街地の５つほどの店舗と連携し、サービス品進呈などの特典を付加する工夫もしており、まちなかへの入込に貢献した。
・「伊賀線まつり」や「いがてつマルシェ」などのイベントを開催し、にぎわい創出に貢献した。

【課題等】
・一日フリー乗車券の発売枚数はコロナ禍前の実績にはまだ回復していないため、伊賀鉄道沿線のイベント（伊賀上野 NINJA フェスタ等）と連携するなどして、周遊性の向上につなげることが必要である。
・鉄道以外のその他の公共交通と組み合わせたまちなか周遊の促進により、まちなかにさ

らに人を呼び込む取組が不足している。
・市民、高校生とも、「公共交通（バスや鉄道等）の利便性の向上」を中心市街地の魅力向上・活性化に必要な取組の上位に挙げていることから、その対応が求められる。
・中心市街地は都市機能誘導区域とされており、さまざまな機能の充実とともに、エリア内外のネットワーク強化やエリア内での公共交通の利便性の強化が求められている。

【新たな状況】
・2025（令和７）年には、大阪関西万博の開催が予定されており、関西圏への入込客数増を機に伊賀市への来訪者の増加も期待される。

【今後の方向性】
・デジタル一日フリー乗車券の更なる利用促進により、まちなかへの来訪者数の増加を促進する。
・まちなか周遊の促進に向け、多様なモビリティの可能性を検討する他、鉄道とその他の公共交通との連携強化を図る。
・鉄道での来訪者がまちなかを歩いて周遊できる環境整備に取り組む必要がある。

[5] 中心市街地活性化の課題

(1) 重点課題の抽出

現状分析、地域住民及び来訪者等のアンケート調査、市民ワークショップ、前計画の検証等の内容の整理を踏まえ、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。

強み（Strength）	弱み(Weakness)
〇まちの資源・イメージ ・本町、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、歴史的・文化的景観を形成 ・来訪者には「忍者のまち」としてのイメージが広く認知 ・組紐体験や忍者体験等の観光客向け体験メニューの存在 ・伊賀酒、伊賀牛、伊賀焼等、伊賀の風土と暮らしが育んだブランド力を秘めた物産が豊富 **〇集客施設・都市施設** ・「城下町ホテル」や西町やかかん、泊まれる銭湯 一乃湯、Ninomachi street cookie など、空き家を活用した新たな拠点が形成 ・旧上野市庁舎を改修し、図書館・宿泊施設等新たな拠点が整備予定 **〇市民意識** ・住民には、中心市街地はよく使われている ・買い物の利便性や車を使わない生活に魅力を感じている ・高校生の居住意向の多くは、まちの雰囲気・風情に基づいている **〇活性化に向けた取組** ・歴史的なまちなみや施設の整備が進み、住民にも景観意識が芽生えつつある ・子育て支援施設が活用されている ・「伊賀上野 NINJA フェスタ」「伊賀上野まち百貨店」等のイベント開催によりコアなファンやリピーターが増加傾向にある ・移住コンシェルジュや移住者向けポータルサイトが活用されている **〇都市環境** ・大阪、京都、名古屋等への交通利便性が良い ・平坦な範囲が広く、徒歩、自転車で利用しやすい	**〇まちの資源・イメージ** ・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 ・空き家・空き店舗の資源活用が十分でない **〇集客施設・都市施設** ・エリア内の魅力ある拠点間の連携、周遊促進が不十分 ・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 ・小売業の店舗や医療施設等、便利で安心な暮らしを支える施設が減少している **〇市民意識** ・活性化に対する実感は少なく、来訪頻度も減少傾向にある ・「空き家・空き店舗や空き地などの対策の推進」が最も必要な取組と捉えられている ・エリアの魅力化に向けては、「魅力的な店舗・施設の整備」や「公共交通（バスや鉄道等）の利便性の向上」が求められている ・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 **〇活性化に向けた取組** ・移住希望者の多くが山間地を希望している ・空き家・空き店舗のにぎわい創出に向けた活用が十分できていない ・中心市街地活性化に対する熱意のある人材が不足している **〇都市環境** ・人口減少、少子高齢化の進行が深刻 ・下水機能や駐車場の整備が十分でない ・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

機会（Opportunity）	脅威（Threat）
〇新型コロナウイルス感染症の感染拡大 ・地方移住への関心の高まり ・三重県への移住者、移住相談件数は増加傾向にある ・新たな働き方・暮らし方の普及 **〇新型コロナウイルス感染症の収束** ・観光客増加の期待 ・インバウンド増加の期待 **〇大阪関西万博の開催（令和７年）** ・来訪者増加の期待 **〇伊賀市においても起業ニーズ増加傾向** **〇都市活力創造における官民連携の取組の増加**	**〇人口減少・少子高齢化の進行** ・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 ・地域の魅力を創造、継承する担い手が減少する可能性 ・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 **〇デジタル化の普及** ・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訪機会減少の可能性

SWOT の整理を受け、クロス分析により下記の通り、問題点・重点課題を整理した。

①「強み（Strength）」×「機会（Opportunity）」～強みを活かして機会を攻略～

■課題
中心市街地に新たな拠点は増えつつあるものの、周遊やにぎわいの創出には十分つながっていない

■重点課題
- **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

②「弱み（Weakness）」×「機会（Opportunity）」～機会を活かすために弱みを補強・改善～

■課題
・起業ニーズは増加傾向にあるものの、空き店舗活用や商業の活性化には十分つながっていない
・観光客の来訪を商業の活性化やにぎわい創出に十分つなげられていない

■重点課題
- **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

③「強み（Strength）」×「脅威（Threat）」～強みを活かして脅威を回避～

■課題
・大きな魅力と捉えられている、歴史・文化を感じられるまちの雰囲気が喪失される危険がある
・伊賀の豊富な物産を生んだ郊外との連携による魅力化が不十分である

■重点課題
- **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）

④「弱み（Weakness）」×「脅威（Threat）」～脅威の影響を最小限に～

■課題
・住民の利用は多くあるものの、買い物や移動等、暮らしの利便性の低下がみられる
・中心市街地活性化を自分事として捉え活動を継続できる人材が不足している

■重点課題
- **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

[6] 伊賀市中心市街地活性化の方針（基本的方向性）

ここまでの検討結果を踏まえ、本計画では、これまでの活性化に向けた取組を止めることなく、成果をより大きくしていくため、中心市街地がもつ歴史的・文化的資源を始めとする既存資源を守り・活かしつつ、居住者及び来訪者が魅力を感じられる中心市街地を作り、次世代につなげることを目指し下記の通りテーマと基本方針を設定する。

■テーマ

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。

◆目指すべき姿

●住む人が増え、観光客とにぎわいが共存するまち

●商業や消費、経済活動の基盤となるまち

●子どもたちが誇りを持てるまち

■基本方針

基本方針①　多世代が交流する、便利で住みよいまちづくり

まちなかの空き家・空き店舗等の既存ストックの活用により、多様な人々が働く場や交流の場をつくる。また、市全体の都市機能を支えるとともに、まちなか居住の拠点として、買い物や移動、通院などの利便性が高く、子どもが遊び・学べる環境が充実した、多世代が暮らしやすく、住んでみたいと思える環境づくりを進める。

基本方針②　回遊したくなるまちなかの魅力づくり

既存の歴史的資源や空き家・空き店舗の活用により立ち寄り拠点を作るほか、物産品、宿泊、体験メニュー等既存の資源を提供することで魅力を高める。また、それらをつなげる工夫により、歩いて楽しい通りづくりを進め、まちなか周遊への誘導を図っていく。

基本方針③　伊賀の強みを誇りとして継承するまちづくり

中心市街地から伊賀市全体へと活性化を波及させるべく、まちの良さを市民自身が認識し受け継いでいくとともに、持続的・安定的・創造的なまちのにぎわいづくりを官民連携の新たな担い手により進める。

重点課題
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
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
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
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
基本方針
①多世代が交流する便利で
住みよいまちづくり
②回遊したくなる
まちなかの魅力づくり
③伊賀の強みを誇りとして
継承するまちづくり

【テーマ】
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。

■基本的な方針

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

【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。
・抽出・整理した重点課題について、多面的な事業展開で解決を図る。

【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「新まちなか市事業」による起業、新規出店のきっかけづ **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（城下町ホテル）
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・店舗用の合併処理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

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

■位置設定の考え方

伊賀市の中心市街地は、上野城の城下町であり、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栄え、地理的・歴史背景から京大和文化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、歴史的・文化的な資源が今に残る、伝統と風格のあるまちなみが特徴の城下町となっている。

交通面においては、近畿圏、中部圏の２大都市圏を結ぶ名阪国道が市域を横断し、公共交通機関も近鉄大阪線、伊賀鉄道、JR 関西本線・草津線が敷設されている。また、中心市街地の玄関口となる上野市駅前から、名古屋への直通高速バスが運行しているほか、市内を中心に路線バス、さらには中心市街地を循環するバスなどがある。

また、駅周辺には、公共公益施設や文化・教育・医療・福祉施設が集積している。

これらのことから、商業、業務、交通等における拠点機能を担う城下町を中心とするエリアを中心市街地として位置づける。

■位置図

修正予定

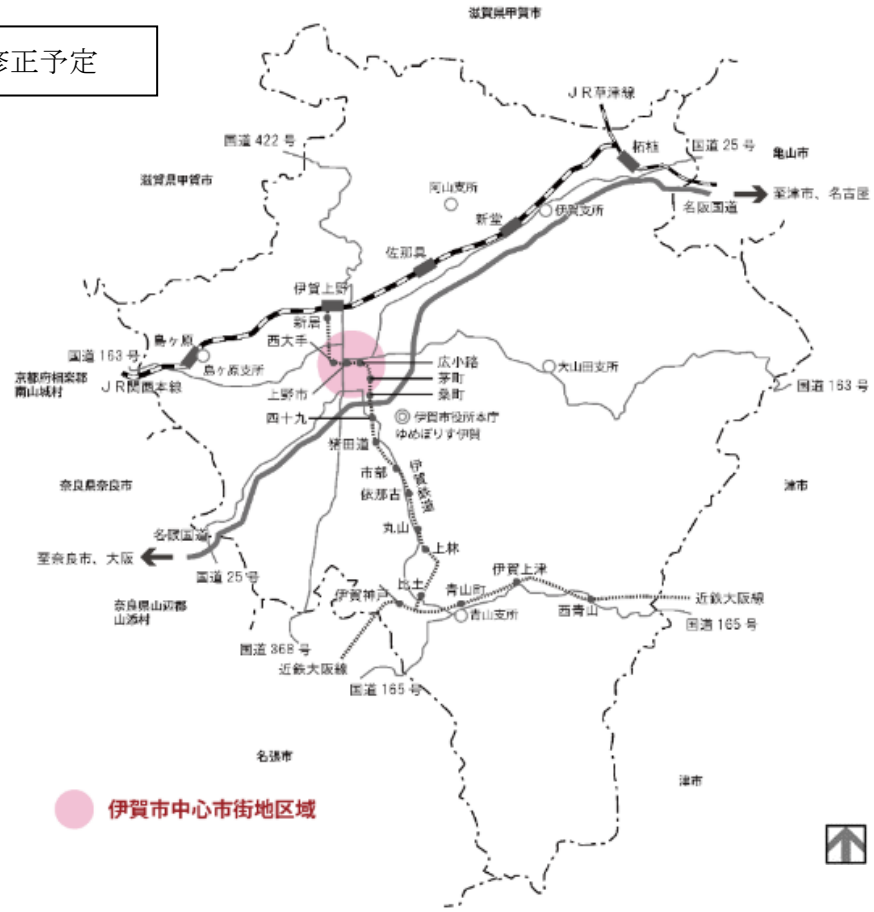


図 71　位置図

[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（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、商業の集積する場所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

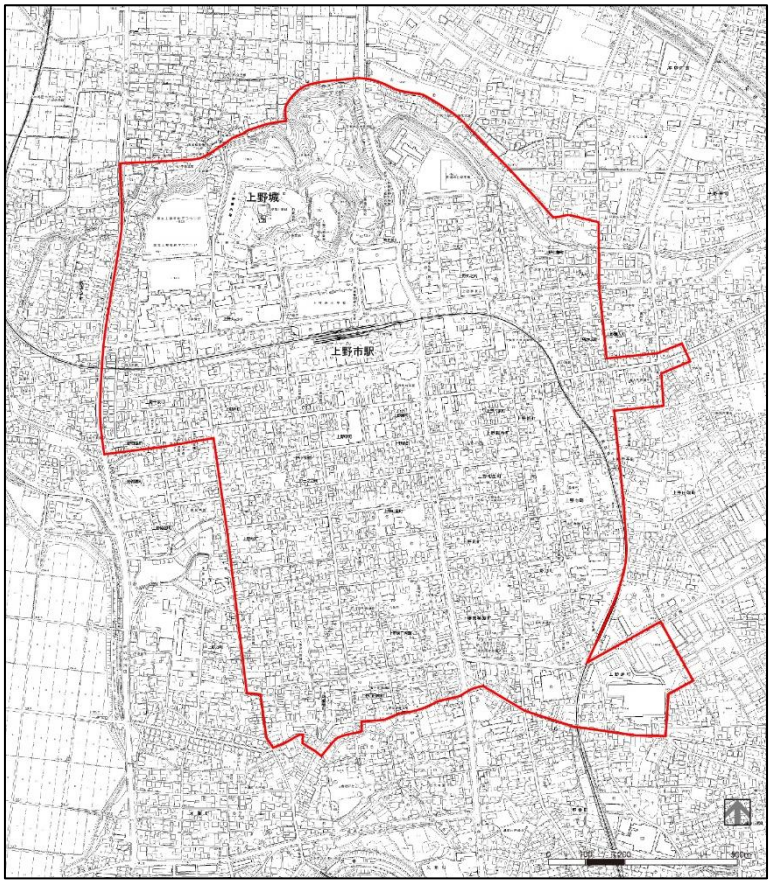
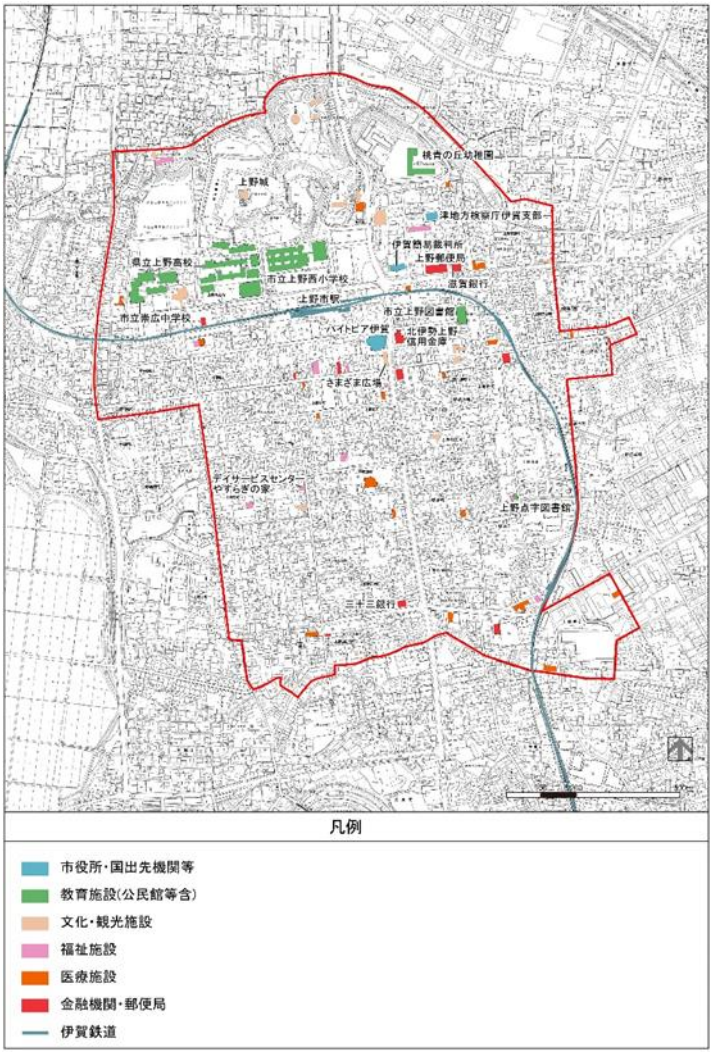


図 72　区域図

[3] 中心市街地の要件に適合していることの説明

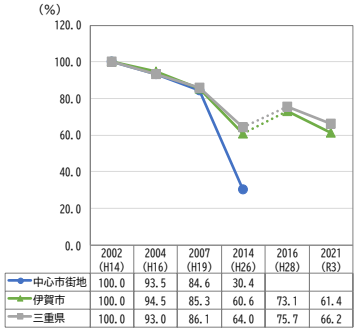
<table>
<tr><th>要　件</th><th>説　明</th></tr>
<tr><td>第１号要件
当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</td><td>①商業の集積
計画区域の面積は140haであり、市域（55,823ha）の約0.3%であるが、中心市街地における小売業の店舗数（事業所数）は29.0%（2021（令和３）年）、従業者数は23．9%（2021（令和３）年）、年間商品販売数は9.6%（2014（平成26）年）、売り場面積は10.6%（2014（平成26）年）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)：「商業センサス」
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）

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いて都市機能誘導区域に設定されており、様々な都市機能施設が集積している。</td></tr>
</table>

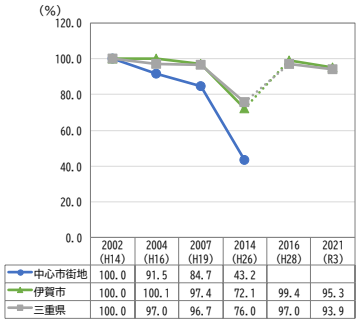
要　件	説　明
	【都市機能集積状況】  ＜資料＞伊賀市調べ
第２号要件 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること	①人口の減少 ②小売商業の衰退 中心市街地における小売業の店舗数及び従業員数は、2002（平成 14）年から 2014（平成 26）年にかけて６割以上減少している。また、年間売上高及び売り場面積は、2002（平成 14）年から 2014（平成 26）年にかけて半減している。

要　件	説　明

【小売業の店舗数（左図）と従業員数（右図）の推移】



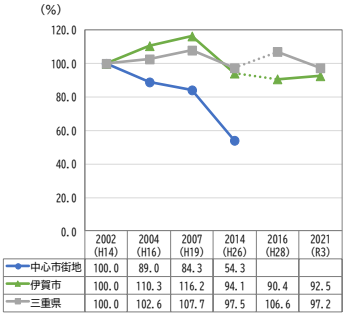
	2002 (H14)	2004 (H16)	2007 (H19)	2014 (H26)	2016 (H28)	2021 (R3)
中心市街地	100.0	93.5	84.6	30.4		
伊賀市	100.0	94.5	85.3	60.6	73.1	61.4
三重県	100.0	93.0	86.1	64.0	75.7	66.2



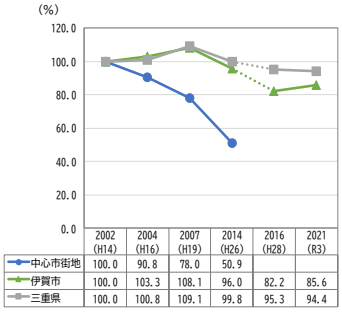
	2002 (H14)	2004 (H16)	2007 (H19)	2014 (H26)	2016 (H28)	2021 (R3)
中心市街地	100.0	91.5	84.7	43.2		
伊賀市	100.0	100.1	97.4	72.1	99.4	95.3
三重県	100.0	97.0	96.7	76.0	97.0	93.9

＜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】



	2002 (H14)	2004 (H16)	2007 (H19)	2014 (H26)	2016 (H28)	2021 (R3)
中心市街地	100.0	89.0	84.3	54.3		
伊賀市	100.0	110.3	116.2	94.1	90.4	92.5
三重県	100.0	102.6	107.7	97.5	106.6	97.2



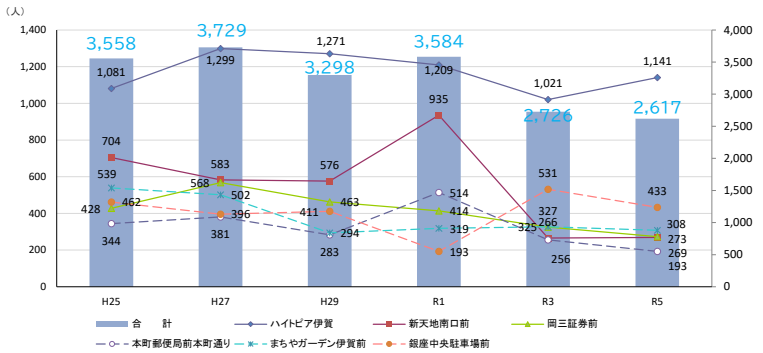
	2002 (H14)	2004 (H16)	2007 (H19)	2014 (H26)	2016 (H28)	2021 (R3)
中心市街地	100.0	90.8	78.0	50.9		
伊賀市	100.0	103.3	108.1	96.0	82.2	85.6
三重県	100.0	100.8	109.1	99.8	95.3	94.4

＜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」

③歩行者・自転車通行量の減少

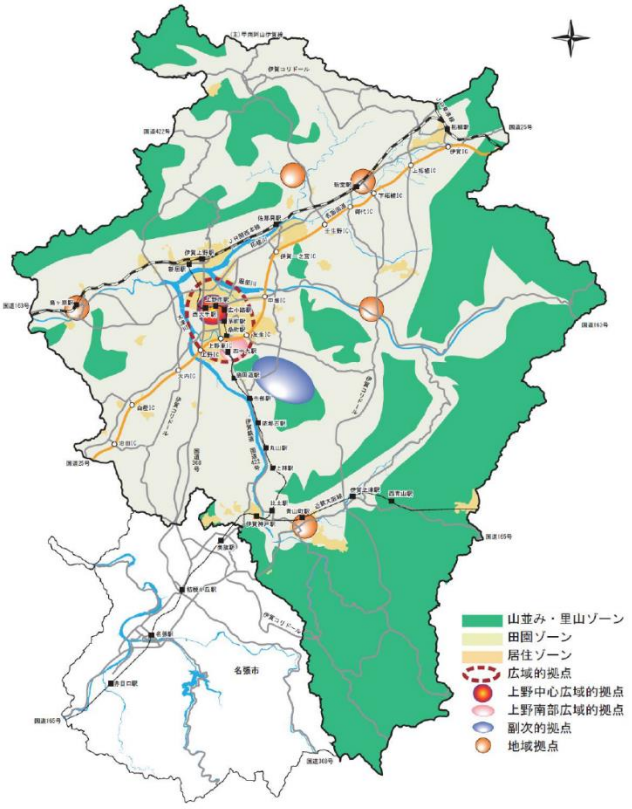
中心市街地の 6 地点における歩行者・自転車通行量の推移は減少傾向にあり、2013（平成 25）年と 2023（令和 5）年を比べると、約 2 割減少している。

【歩行者・自転車通行量の推移】



＜資料：上野商工会議所通行量調査＞

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	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、中心市街地活性化を掲げている。 ②伊賀市都市計画マスタープラン（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、実現のための戦略方針として「城下町の姿を継承した新たな交通体系の整理」「まち壊しにならない居住誘導施策の検討」「産業を創造する観光資源を活用した知的対流拠点づくり」を掲げている。

要　件	説　明
	【都市拠点の配置】  ③伊賀市立地適正化計画（2018（平成 30）年 12 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、取組み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づけられている。

3. 中心市街地活性化の目標

[1] 中心市街地活性化の目標

「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」ことを目指し、基本方針に基づき、次のとおり目標を設定する。

基本方針①　多世代が交流する、便利で住みよいまちづくり

＜目標＞

- ○○○○

＜目標指標＞

- 中心市街地における居住人口の社会増減数（継続）
- 中心市街地の 45 歳未満居住人口【参考指標】（新規）

基本方針②　回遊したくなるまちなかの魅力づくり

＜目標＞

- ○○○○

＜目標指標＞

- 中心市街地の歩行者等通行量（継続）
- 空き店舗等を活用した新規出店数（新規）

基本方針③　伊賀の強みを誇りとして継承するまちづくり

＜目標＞

- ○○○○

＜目標指標＞

- 伊賀の歴史的資源等を活かした施設の利用者数（新規）

[2] 計画期間の考え方

計画期間は、2025（令和７）年４月から事業の効果が現れると見込まれる 2030（令和 12）年３月の５年間とする。

[3] 目標指標の設定の考え方

本計画の目標にあわせ、それぞれ数値目標を以下の通り設定する。

(1) 目標①「〇〇〇〇」に向けた指標

目標指標①：中心市街地における居住人口の社会増減数

＜定義＞

区域内の居住人口の社会増減数（転入者数－転出者数）

＜設定理由＞

中心市街地の活性化には、まず「人がそこに住んでいること」が大前提であり、市民ワークショップでもそのような意見が多く把握できたことから、目標指標として、まちなか居住の推進が把握できる「中心市街地における居住人口の社会増減数」を目標指標として設定する。

これまで、2018（平成 20）年の第 1 期計画から居住推進の取組を進めてきたが、人口減少率、高齢化率ともに、伊賀市全体よりも速いスピードで進んでいるため、より一層まちなか居住を推進していく必要がある。こうした課題の解決を図り、まちなかに人に住んでもらうため、多様な働く場や交流の場をつくると同時に、まちなか居住の拠点として、買い物や移動、通院などの利便性が高く、子どもが遊び・学べる環境が充実した、多世代が暮らしやすく、住んでみたいと思える環境づくりを進めていく。

目標指標②【参考指標】：中心市街地の 45 歳未満居住人口

＜定義＞

中心市街地の 45 歳未満居住人口

＜設定理由＞

中心市街地の活性化に向けては、市民ワークショップの結果などから、若い人が住み、働き、交流することでまち自体が若返ることも期待されていることが分かった。そのため、「子育て世代が暮らしやすい生活環境、建物づくり」により、若年層及びファミリー層を擁する世代の居住を推進し、中心市街地の少子高齢化を食い止めていくことが必要である。

これより、まちなか居住推進の事業効果における若い世代の増加の効果を捉えやすくするため、「中心市街地の 45 歳未満居住人口」を参考指標として設定する。

(2) 目標②「〇〇〇〇」に向けた指標

目標指標③：中心市街地の歩行者等通行量

＜定義＞

中心市街地の歩行者等通行量の合計値

歩行者等通行量の測定箇所は下記の６地点とする。

ハイトピア伊賀、新天地南口前、岡三証券前、本町郵便局前本町通り、まちやガーデン伊賀前、銀座中央駐車場前

※当指標は、2024（令和６）年度より導入予定のビッグデータを活用し数値を測定していく予定であるため、改めて測定箇所、基準値、予測値の見直しを行う予定である。

＜設定理由＞

2019（令和元）年９月末の上野ふれあいプラザに入居するスーパーの閉店や 2020（令和２）年２月頃からの全国的な新型コロナウイルス感染症拡大により、活性化事業は長期にわたって停滞を余儀なくされた。新型コロナの感染症法上の位置づけが2023（令和５）年５月に「５類」に移行し、感染症の流行は終息しつつあるが、中心市街地の歩行者等は感染拡大前の状況には戻っていない。

中心市街地の活性化に向けては、既存の歴史的資源や空き家・空き店舗の活用により立ち寄り拠点を作るほか、物産品、宿泊、体験メニュー等既存の資源を提供することで魅力を高めるとともに、それらをつなげる工夫により、歩いて楽しい通りづくりを進めるなど、回遊したくなるまちなかの魅力づくりが重要である。

これらのことから、その効果を把握するために、中心市街地を回遊する利用者の増加を端的に把握できる、「中心市街地の歩行者等通行量」を目標指標として設定する。

目標指標④：空き店舗等を活用した新規出店数

＜定義＞

空き店舗等を活用した新規出店数

＜設定理由＞

市民アンケート結果では、市民が感じる中心市街地の課題として、「空き店舗や空き家が多く活気がない」という意見が８割近くとなっており、高校生は、「行きたい店や施設がない」と約６割が感じている。中心市街地の経済活力の向上やにぎわい創出には、これらを活用した商業機能の充実が不可欠である。また、空き店舗等を活用することは、このエリアの魅力である城下町の風情の維持にも重要である。

これらのことから、新たな事業活動の動きを継続的に把握することができる「空き店舗等を活用した新規出店数」を目標指標として設定する。

なお、空き店舗だけでなく、空き地に新たに建築された店舗や、建替えにより新規開店した店舗等、既存の空き家・空き店舗活用によらない新規出店も計測対象とするこ

とで、中心市街地の商業機能自体の維持・活性化の状況を把握する。

⑶ 目標③「〇〇〇〇」に向けた指標

目標指標⑤：伊賀の歴史的資源等を活かした施設の利用者数

＜定義＞

伊賀の歴史的資源等を活かした施設の利用者数

歴史的資源等を活かした施設は、下記の１３施設とする。
伊賀上野城、伊賀流忍者博物館、だんじり会館、蓑虫庵、芭蕉翁記念館、芭蕉翁生家、旧小田小学校、伊賀伝統伝承館、赤井家住宅、史跡旧崇広堂、入交家住宅、（仮称）忍者体験施設、旧上野市庁舎（新図書館）

＜設定理由＞

伊賀の中心市街地の魅力は市民にも来訪者にも「歴史や文化を感じる街並み」と認識されており、これからも守っていくべき資源である。「次世代に伝えたい「伊賀らしさ」の共有と継承」「官民連携による伊賀らしさを活かすにぎわいづくり」「誰もが参加できる情報共有・交換の場づくり」を実現するためには、伊賀の強みを誇りとして継承するまちづくりを進めていく必要がある。

伊賀の歴史や文化の浸透を把握するため、「伊賀の歴史的資源等を活かした施設の利用者数」を目標指標として設定する。

[4] 具体的な数値目標の考え方

(1) 目標指標①：中心市街地における居住人口の社会増減数

① 基準値の設定

直近の、2022（令和４）年 12 月の社会増減数の累計を基準値とする。

基準値：－129 人

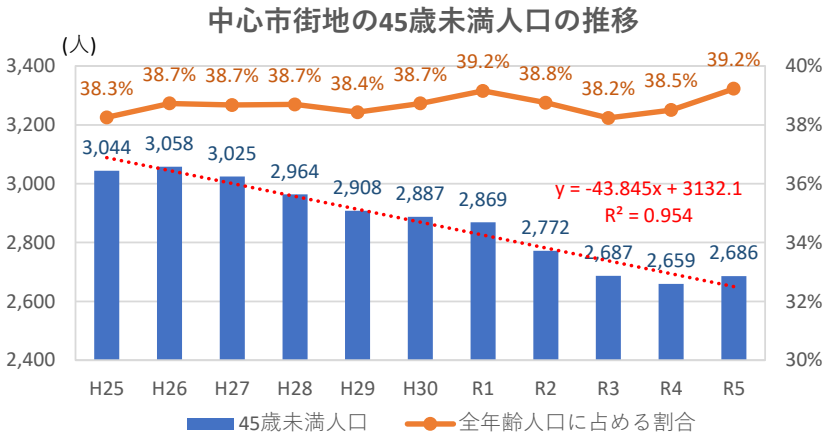
② 目標値の設定

検討中

(2) 目標指標②【参考指標】：中心市街地の 45 歳未満居住人口

① 基準値の設定

2013（平成 25）年から 2023（令和５）年にかけての約 10 年間で、中心市街地の 45 歳未満人口は 400 人近く減少しており、直近の 2023（令和５）年は 2,686 人となっている。



直近の、2023（令和５）年 9 月末現在の中心市街地の 45 歳未満人口の実績値を基準値とする。

基準値：2,686 人（中心市街地 45 歳未満人口：令和 5 年 9 月末現在）

② 目標値の設定

検討中

(3) 目標指標③：中心市街地の歩行者等通行量

① 基準値の設定

過去の中心市街地での歩行者・自転車通行量実積をもとに傾向を見ると、増減はあるものの、2013（H25）～2023（R5）の平均では 3,252 人となっている。

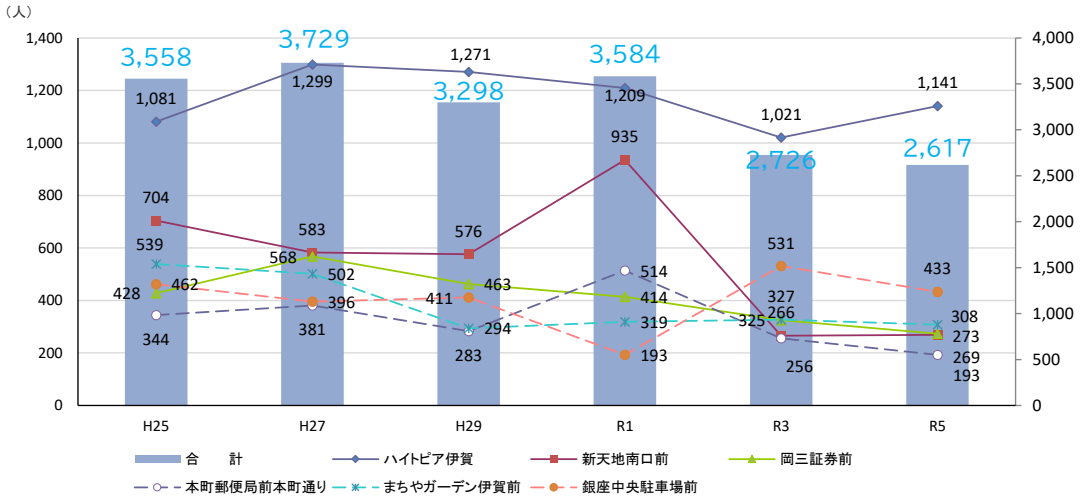


図 73　歩行者・自転車通行量の推移　（資料：上野商工会議所通行量調査）

直近の、2023（令和５）年 7 月の歩行者・自転車通行量調査の実績値を基準値とする。

基準値：2,617 人

② 目標値の設定

検討中

(4) 目標指標④：空き店舗等を活用した新規出店数

① 基準値の設定

パターン①

2022（令和 4）年度の空き店舗等活用件数

基準値：10 件

（内訳：伊賀市起業・経営革新促進事業　3 件
空店舗等情報システム整備及びコンサルタント事業　7 件）

パターン②

2019（令和元）～2022（令和４）年度の各年度における空き店舗等活用件数の平均値

基準値：6 件

（4 か年の合計 22 件÷4 年＝5.5 件/年 を繰り上げ）

② 目標値の設定

検討中

(5) 目標指標⑤：伊賀の歴史的資源等を活かした施設の利用者数

① 基準値の設定

2022（令和４）年の 13 施設の利用者の合計値

基準値：219,841 人

② 目標値の設定

検討中

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

5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

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に関する事項

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

8. ４から７までに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

9. ４から８までに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

[1] 市町村の推進体制の整備等

(1) 中心市街地活性化を総括する組織

伊賀市では、産業振興部中心市街地推進課が中心市街地活性化事業を総括しており、関係部局との連携を図りながら、基本計画のとりまとめや関連事業の進捗状況の管理等を行っている。

【2024（令和６）年度現在】　専任職員４名

(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。また、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。

(3) 伊賀市議会における中心市街地活性化の審議

(4) 伊賀市中心市街地活性化基本計画策定委員会

① 伊賀市中心市街地活性化基本計画策定委員会の設置

「第３期伊賀市中心市街地活性化基本計画」を策定するため、「伊賀市中心市街地活性化基本計画策定委員会」を設置し、2023（令和５）年７月から 2023（令和６）11 月まで、〇回の委員会を開催し協議を行った。

② 構成員（令和６年４月時点）

区分	氏名	団体
第１号委員 （公共的団体等の代表者）	菊野　善久	上野商工会議所　副会頭
	藪本　弘子	伊賀市商工会
	福永　真司	一般社団法人伊賀上野観光協会　副会長
	山本　禎昭	伊賀市中心市街地活性化協議会　会長
	中村　忠明	公益財団法人伊賀市文化都市協会理事長
	南　　徹雄	東部地域住民自治協議会　会長
	濵津　享助	上野西部地区住民自治協議会
	木宮　康介	上野南部地区住民自治協議会　副会長

区分	氏名	団体
	平井　俊圭	社会福祉法人伊賀市社会福祉協議会 会長
	松井　隆昇	伊賀上野商店会連合会　会長
第２号委員 （学識経験を有するもの）	久　　隆浩	近畿大学総合社会学部　教授
	豊福　裕二	三重大学人文学部　学部長
第３号委員 （市民から公募した者）	杉山　美佐	
	竹島　弘美	
	濵崎　久美	
第４号委員（副市長）	宮﨑　　寿	伊賀市副市長

③ 開催状況

年月日	主な議題
2023（令和５）年７月 25 日	・委員会運営規定（案） ・中活制度概要 ・伊賀市中活計画の経過 ・策定方針、体制、スケジュール ・現状と課題 ・昨年度市民アンケート結果
2023（令和５）年８月 29 日	・計画事業と今後の方向性について ・中心市街地の現状と課題について ・計画エリアの設定について ・ワークショップの内容について ・市民アンケート・来訪者アンケート項目について
2023（令和５）年９月 28 日	・中心市街地の現況と動向分析 ・目標指標の設定について ・事業について ・ワークショップ実施報告 ・市民アンケートについて ・来訪者アンケートについて
2023（令和５）年 10 月 24 日	・ワークショップ実施報告 ・第 3 期伊賀市中有新市街地活性化基本計画中間案について
2023（令和５）年 12 月 12 日	・第 3 期伊賀市中有新市街地活性化基本計画中間案について
2024（令和６）年１月 30 日	・タウンミーティング実施報告 ・第３期計画の目標指標（案）の設定について
2024（令和６）年２月 27 日	・目標指標の設定について

年月日	主な議題
	・目標達成に資する事業について ・意見書 ・パブリックコメントについて

[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項

(1) 協議会の概要

(2) 協議会構成員

(3) 協議会開催状況

(4) 法第 15 条各項への適合状況

(5) 基本計画に関する協議会の意見書

(6) 協議会規約

[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進等

(1) 客観的現状分析、ニーズ分析に基づく事業及び措置の集中実施

① 市民のニーズの把握・分析

本計画の策定にあたって、次の調査結果等を参考とした。

・市民アンケート調査（2023（令和５）年 10 月）
・高校生アンケート調査（2023（令和５）年 10 月）
・来訪者アンケート調査（2023（令和５）年 10 月）

(2) 様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整

① 市民ワークショップの実施

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 23 日、９月 30 日の２回に分けて、市民ワークショップを開催した。

② パブリックコメントの実施

「第 3 期伊賀市中心市街地活性化基本計画」について、広く市民の意見を聞くために、2024（令和６）年 10 月〇日から〇月〇日まで、パブリックコメントを実施する予定。

③ タウンミーティングの実施

中心市街地活性化について市民の理解を促すこと、市民の意見・要望を反映した計画にすることを目的に、2024（令和６）年１月 19 日にタウンミーティングを実施した。

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

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

(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）

(2) 伊賀市都市計画マスタープラン（2021（令和３）年 12 月）

(3) 伊賀市立地適正化計画（2018（平成 30）年３月）

[2] 都市計画手法の活用

本市では、大規模集客施設の適正立地を図り、商業機能の分散を抑制し、魅力ある都市機能の集積を図るために、全ての準工業地域において、大規模集客施設（床面積 10,000 ㎡を超えるもの）の立地を抑制する、「特別用途地区（大規模集客施設制限地区）」を 2008（平成 20）年６月 11 日に指定した。また、ナイトクラブの立地制限については 2024（令和６）年６月に条例改正予定である。

＜特別用途地区の都市計画決定の内容＞

種類：特別用途地区（大規模集客施設制限地区）

地区の区域：上野都市計画区域内の準工業地域全域（約 235ha）

[3] 都市機能の適性立地、既存ストックの有効活用等

(1) 中心市街地における大規模建築物の既存ストックの現況

中心市街地における 1,000 ㎡を超える大規模建築物等として、「イオン伊賀上野店」が立地している。

店名	住所	店舗面積（㎡）	開設年月
イオン伊賀上野店	上野茅町 2519	10,125	1994（平成６）年７月

(2) 本市における行政機関、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の立地状況

① 中心市街地内（主な施設等）

分類	施設名	所在地
市役所・国出先機関等	ハイトピア伊賀	上野丸之内 500
	津地方裁判所伊賀支部 津家庭裁判所伊賀支部 伊賀簡易裁判所	上野丸之内 130-1
	津地方検察庁伊賀支部・伊賀区検察庁	上野丸之内 169

分類	施設名	所在地
教育施設	伊賀市立桃青の丘幼稚園	上野丸之内 177-1
	伊賀市立上野西小学校	上野丸之内 112
	伊賀市立崇広中学校	上野丸之内 78
	三重県立上野高等学校	上野丸之内 107
	上野図書館	上野丸之内 40-5
	上野点字図書館	上野寺町 1184-2
文化観光施設	伊賀上野城	上野丸之内 106
	俳聖殿	上野丸之内 122-1
	伊賀流忍者博物館	上野丸之内 117
	忍者伝承館	上野丸之内 117-52
	史跡旧崇広堂	上野丸之内 78-1
	旧小田小学校本館	小田町 141-1
	だんじり会館	上野丸之内 122-4
	伊賀くみひも 組匠の里	上野丸之内 116-2
	芭蕉翁記念館	上野丸之内 117-13
	芭蕉翁生家	上野赤坂町 304
	蓑虫庵	上野西日南町 1820
	上野天神宮（菅原神社）	上野東町 2929
	さまざま広場	上野東町 2946
	赤井家住宅	上野忍町 2491-1
	入交家住宅	上野相生町 2828
	岸宏子記念伊賀文学館	上野忍町 2435-13
福祉施設	ケアプランセンターひまわり　ふれあいプラザ	上野東町 2955
	指定訪問介護事務所かしの木ひろば	上野寺町 1184-2
	ケアステーション伊賀	上野忍町 2473-5
	アースサポート伊賀	上野東町 2959-1
	デイサービスセンターうえのやすらぎ	上野忍町 2447-2
	医療法人アクアクリニック伊賀（通所リハビリテーションセンター）	上野丸之内 10-8
	訪問看護ステーションふれあいプラザひまわり	上野東町 2955
	多機能型生活介護事業所かしの木ひろば	上野寺町 1184-2
	ゆらゆら工房	上野中町 2993
	居宅介護事業所かしの木ひろば	上野寺町 1184-2
	ケアステーション伊賀	上野忍町 2473-5

分類	施設名	所在地
	るーなこむり短期入所事業所	上野茅町 2718-19
	居宅介護事業所かしの木ひろば	上野寺町 1184-2
	ケアステーション伊賀	上野忍町 2473-5
	るーなこむり	上野茅町 2718-19
	ほのか（くらしサポートゆっくる）	上野丸之内 144-2
	放課後児童クラブふたば	上野紺屋町 3181
	子育て包括支援センター	上野丸之内 500
	ひかり保育園	小田町 141-1
医療施設	アクアクリニック伊賀	上野丸之内 10-8
	伊藤医院	上野魚町 2886
	馬岡医院	上野丸之内 116-3
	大西医院	上野桑町 1521
	しみずハートクリニック	上野愛宕町 1940-2
	滝井医院	上野玄蕃町 197-1
	広瀬医院	上野恵美須町 1638
	森田クリニック	上野玄蕃町 219-1
	森川病院	上野忍町 2516-7
	清水眼科	上野寺町 1165-3
	稲浜歯科医院	上野片原町 2773
	いなもと歯科	上野丸之内 55-2
	おおやデンタルクリニック	上野茅町 2718-7
	岡田歯科医院	上野農人町 385-1
	武田歯科医院	上野中町 2985
	中川歯科医院	上野小玉町 3068
	峰歯科・矯正歯科クリニック	上野西大手町 3598
	村井歯科医院	上野丸之内 175-1
	桃井歯科診療所	上野丸之内 175-1
	矢谷歯科医院	上野忍町 2590-3
	たにぐち皮フ科	上野茅町 2666-1
金融機関・郵便局	三十三銀行上野支店	上野東日南町 1673-10
	北伊勢上野信用金庫上野営業部／上野営業部西出張所	上野丸之内 38-4
	北伊勢上野信用金庫みなみ支店	上野茅町 2725-1
	滋賀銀行上野支店	上野丸之内 51-1
	東海労働金庫上野支店	上野丸之内 74-18
	岡三証券伊賀上野支店	上野東町 2920

分類	施設名	所在地
	みずほ証券伊賀上野支店	上野東町 2958
	上野郵便局	上野丸之内 151-3
	上野本町通郵便局	上野中町 3000
	上野農人町郵便局	上野農人町 477
	上野愛宕町郵便局	上野愛宕町 1860-1

② 中心市街地周辺（主な施設等）

分類	施設数	うち中心市街地に立地	備考
主要公共施設	7	1	市役所、支所等
文化・観光施設	29	16	
スポーツ施設	33	0	体育館、運動公園等
医療施設	85	21	
高齢者福祉施設	165	7	
障がい者福祉施設	80	9	
子育て支援施設	52	3	
小学校	18	1	
中学校	10	1	
高等学校	6	1	
幼稚園	3	1	

(3) 本市の大規模集客施設の立地状況

本市における 10,000 ㎡を超える大規模集客施設は、下記のとおり。

店名	住所	店舗面積（㎡）	開設年月
アピタ伊賀上野店	服部町 1778	15,661	1997（平成９）年 11 月
ビッグワールド上野店	小田町字瓜谷 727	11,638	1998（平成 10）年 12 月

[4] 都市機能の集積のための事業等

(1) 市街地の整備改善のための事業（〇事業）

(2) 都市福利施設を整備する事業（〇事業）

(3) 街なか居住の推進のための事業（〇事業）

(4) 経済活力の向上のための事業（〇事業）

(5) 公共交通機関の利便性の増進を図るための事業、特定事業（〇事業）

11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項

[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

[2] 都市計画等との調和

(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）

2021（令和３）年６月に策定した第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、その中で中心市街地の活性化を図ることとしており、具体的な施策、重要業績指標（KPI）を以下のとおり設定している。

【具体的な施策】

中心市街地活性化

【基本事業とＫＰＩ】

市街地整備　⇒　KPI：中心市街地の人口社会増　27 人→71 人

中心市街地の商業の活性化　⇒　KPI：空き店舗等活用件数　３件→23 件

(2) 伊賀市都市計画マスタープラン（2021（令和３）年 12 月）

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、実現のための戦略方針として「城下町の姿を継承した新たな交通体系の整理」「まち壊しにならない居住誘導施策の検討」「産業を創造する観光資源を活用した知的対流拠点づくり」を掲げている。

(3) 伊賀市地域公共交通計画（2021（令和３）年４月）

基本理念を「暮らしに寄り添いひと・地域が輝くネットワークづくり～みんなで磨きあげ使って支える伊賀市の地域公共交通～」とし、「市民・利用者の生活の質を高める地域公共交通ネットワークの形成」「誰もが利用しやすく、使いたくなるような地域公共交通サービスの充実」「一緒に考え、次世代へつないでいく持続可能な仕組みづくり」の３つの基本方針のもと、取組みを進めることとしている。

[3] その他の事項

2021（令和３）年３月に、伊賀市総合計画と一体となって策定した伊賀市地方版総合戦略では、基本目標に「誰もが希望を持って働くことができる」「安心して子どもを産み、育てることができる」「心豊かに暮らし続けることができる」「魅力を高め、にぎわいと交流を生み出す」を掲げている。その中で中心市街地の活性化を図ることとしており、

具体的な施策、重要業績指標（KPI）を以下のとおり設定している。

＜基本目標３＞
心豊かに暮らし続けることができる
＜基本目標４＞
魅力を高め、にぎわいと交流を生み出す

【具体的な施策】
　中心市街地活性化
【基本事業とＫＰＩ】
市街地整備　⇒　ＫＰＩ　：　中心市街地の人口社会増　27 人 → 71 人
中心市街地の商業の活性化　⇒　ＫＰＩ　：　空き店舗等活用件数　３件 → 23 件

12. 認定基準に適合していることの説明

基　準	項　目	説　明
第１号基準基本方針に適合するものであること	意義及び目標に関する事項	意義については、「１．中心市街地に関する基本的な方針」に記載。 目標については、「３．中心市街地活性化の目標」に記載。
	認定の手続	「９．［２］中心市街地活性化協議会に関する事項」に記載。
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	「２．中心市街地の位置及び区域」に記載。
	４から８までの事業及び措置総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項	「９．４から８までに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」に記載。
	中心市街地における都市機能集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項	「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」に記載。
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	「11．その他中心市街地の活性化のために必要な事項」に記載。
第２号基準基本計画の実施が中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与するものであると認められること	目標を達成するために必要な４から８までの事業等が記載されていること	「４．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」～「４から７までに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」に記載。
	基本計画の実施が設定目標の達成に相当程度寄与するものであることが合理的に説明されていること	「３．中心市街地活性化の目標」に記載
第３号基準基本計画が円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること	事業の主体が特定されているか、又は、特定される見込みが高いこと	「４．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」～「４から７までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する公共交通

基　準	項　目	説　明
		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」の「実施主体」に記載。
	事業の実施スケジュールが明確であること	「４．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」～「４から７までに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」の「事業実施時期」に記載。