第２回旧上野ふれあいプラザ跡地活用デザイン会議



開催日時　令和８年７月24日（金）14：30～

場所　伊賀市役所本庁４階　庁議室

事　項　書

1　第１回の振返り

2　本日の議題

①跡地活用における基本方針

②既存建物の取扱いについて

③跡地整備に関して必要な機能

3　オープンハウスの実施について

4　今後のスケジュール

1　第1回の振返り

振返り

概要（説明、確認したこと）	委員からの主な意見等	確認・共有されたこと
①会議の設置・諮問内容 「跡地の利活用・整備・運用等に関する意見を求める」 **② まち歩き・現地確認** **③跡地の基本情報** **④中活協からの提言（４案）** ⑴フードコート＋公園型スペース（解体、広場） ⑵世代間交流できる公園整備（解体、広場） ⑶バスターミナル＋芝生広場（解体、広場） ⑷全天候型・市民交流空間（改修整備）	**①建物・景観について** ・天井が低く圧迫感あり ・景観を活かすには解体が現実的 ・通り沿いは町家風の軒並みにしたい **②防災について** ・密集市街地＝延焼リスクが極めて高い ・地下に防火水槽、上部に親水公園の提案 ・避難スペースとしての広場整備が必要 **③にぎわい・交流について** ・フードコート・屋台村・キッチンカー等 ・チャレンジショップ・スタートアップの場 ・子どもから高齢者まで使える公園的空間 **④回遊・観光について** ・にぎわい忍者回廊の南北結節点として重要 ・観光客の休憩・滞在・回遊拠点が必要 ・バスターミナル構想（市内各地へのアクセス） ・まちなかへの誘導・案内が不十分 **⑤データの提供** ・人口動態、空き家状況、観光入込客数、建物状況、他の公共施設の利活用等検討状況　等	① 跡地はにぎわい忍者回廊の「南北回遊の結節点」として極めて重要な位置にある ② 現建物は景観計画の基準に「合致していない」＝ そのままでは活用困難 ③ 民間事業者による活用が成立しなかった経緯がある ④ 現地を確認した際は「解体」の印象であったが、次回の建物調査の結果に基づき議論を進める。 ⑤ 景観・にぎわい・防災の３つの視点が重要との共通認識 ⑥２回目以降、必要な「機能」について話を進める

議題①　旧上野ふれあいプラザ跡地活用における基本方針（案）

これまでの背景、整備の条件

■ 課題の解消

・線路の北から南へ人の回遊を促す拠点となり、周辺へ波及効果をもたらす起点となる。

・景観計画に基づくまちづくり、密集市街地の防災力を向上する。

・旧庁舎の整備、伊賀流忍者体験施設の整備により、新たな拠点が整備されたが、周辺への経済波及に繋がっていない。

■ 生活環境の変化への対応

観光誘導だけでなく地域住民が日常的に集い、憩える「場」の確保が地域等から強く求められている。

■ 公的位置づけ

「第３期中心市街地活性化基本計画」の重要事業。歴史的景観と調和する空間設計が求められる場所である。

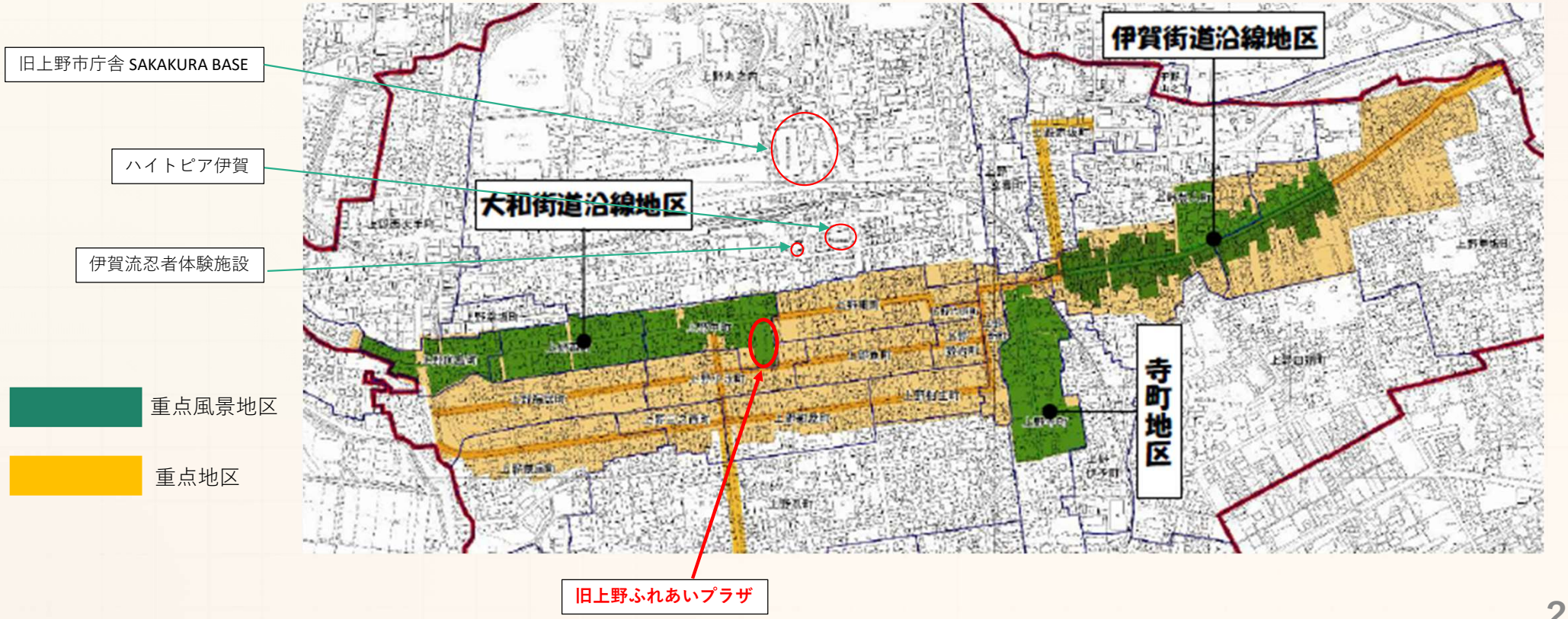
■ 伊賀市景観計画（伊賀街道・大和街道沿線及び寺町地区景観計画）

・伊賀街道・大和街道筋をはじめとする街道筋及び三筋町（本町筋・二之町筋・三之町筋）においては、城下町の基盤が色濃く残っており、また、伝統的町屋や武家屋敷などの建造物も多く残っていることから、景観拠点として位置づけ、伝統的町屋の保全とその景観と調和した街並みの形成を図ります。

景観形成に関する方針

「伊賀市ふるさと風景づくり条例」
市は公共施設の整備にあたっては、良好な景観の形成に先導的な役割を果たすよう努めなければならない

「伊賀街道・大和街道沿線及び寺町地区景観計画」
伊賀街道沿線、大和街道沿線、寺町地区の3 つの地域では、『伝統的な町屋景観の保全育成』『居住環境整備を軸とした住み良いまちづくり』『寺院建築と白壁の連続する景観の保全』を目標として景観まちづくりを進めていくこととします。



景観形成基準

①配置・規模

【位置】

・通りに面する壁面の位置は、伝統的町屋の外壁の位置にそろえる。

・駐車スペース等の確保のため、やむを得ず建物を後退させる場合は、門・塀等の設置、駐車面の位置・形状・色彩・質感への配慮等により町並みの連続感が途切れないように最大限留意する。

【階数・高さ】

・原則として高さ２階以下とし、または町並み保全のため周囲の町並み景観と統一、調和するものとする。３階建の場合は、その部分を後退させる等、通りから見える町並み景観に配慮する。（**絶対高さは12m以下とする**）

【建物の幅】

・町並みの連続性を維持するため、建物は敷地の間口いっぱいに建築することとするが、やむを得ない理由により敷地の前面道路に面する部分に空地ができる場合は、板塀や垣根等を設置することにより町並み景観の連続性が損なわれないよう配慮する。

②形態・外観

【構造】

・原則として、**主体構造は木造**とする。やむを得ず鉄骨造・鉄筋コンクリート造等とする場合は、**その外観が周囲の町並み景観と統一、調和した意匠形態**とする。

【外壁】

・漆喰塗り、板貼りを基本とするが、それによらない場合は周囲の町並み景観と調和した和風の落ち着いた仕上げとする。

【開口部・建具】

・通りに面した外部建具は、木製または木製に類する色調・質感を持ったものとし、格子等の伝統的デザインをできる限り取り入れ、歴史的な町屋の風情を演出するよう配慮する。

景観形成基準

【建築設備等】
・ 建築設備、配管等については、通りから見えない位置に設置・配管することとし、やむを得ない場合には塀や垣根等で修景するなど、その意匠や形態に配慮する。

③屋根形式
・ 黒または灰色の**日本瓦葺き**、またはこれに類するものとし、勾配は周囲の町屋との調和に留意して4/10～5/10 程度とする。
・ **切妻、平入り**を基本とし、**通りに面した1 階部分には町並み景観に調和する庇**、またはそれに類するものを設けることとし、軒線の連続性を保つよう配慮する。

④車庫・駐車場・垣柵等
【車庫】
・通りに面した部分には、原則として車庫を設置しないものとする。やむを得ず設置する場合には、門を設ける等その位置や形状、出入口の扉の意匠等を工夫し、または塀や垣根等で修景整備するなど、周辺の町並み景観を損なわないように留意する。
【駐車場・空地】
・ 原則として、通りに面して駐車場は設置しない。やむを得ず設置する場合は、門を設ける等して位置、形状、駐車面の色彩・材質、出入口の扉の意匠等に配慮し、または塀や垣根等で修景整備するなど、町並みの連続感が途切れないように留意する。
・ 空地についても、**塀や垣根等で修景整備**し、町並みの連続性を保てるよう配慮する。
【塀・垣根等】
・ 塀や垣根等を設置する場合は、土塀・板塀・竹垣・生垣等とするが、それによることができない場合も、日本瓦をのせる等、周囲の町並み景観と調和した和風の落ち着いた仕上げとする。

「地域、団体」からの意見について

中心市街地活性化協議会からの提案

・４つの提案（解体３案、減築利活用１案）

・求められる主な機能は**「憩いと交流の場」「防災機能」「広場」**

意見書の提出について

（１）上野西部地区住民自治協議会

・建物を減築して活用を求める。

・地域課題の一つである、買い物難民の解消のために、日用品や生鮮食料品などの買い物ができるスーパーや、その機能を有する施設の整備を求める。

（２）うえのまちまちづくり協議会

「上野丸之内地区周辺整備構想案」を踏まえつつ**「まちなか回遊を促進する機能」「居住者が集う場所としての機能」「防災機能」**を有する施設整備を求める。

跡地整備が目指すべき「３つの条件」（案）

景観計画に基づくまちづくりの考え方を土台とし、中心市街地活性化協議会の提案、地域・団体からの意見から「３つの条件」を整理し、基本方針とします。

① 回遊の拠点・起点

線路の北から南への人の回遊を促す拠点としての役割を持ち、かつ人の流れが波状的に起こる起点となる役割を持つ場を整備します。

② 日常リビング

市民が日常的に気軽に立ち寄り、買物支援や、多世代が安心して憩える安全で快適な空間を創出します。

③ 防災機能

火災や倒壊時における「一時的な立ち寄り、身を守れる」を可能にする、機能を併設します。

（※指定避難場所ではありません。）

伊賀街道・大和街道沿線及び寺町地区景観計画
（景観計画に基づき、歴史的景観の保全及び修景に努める）

議題②　既存建物の取扱いについて（案）

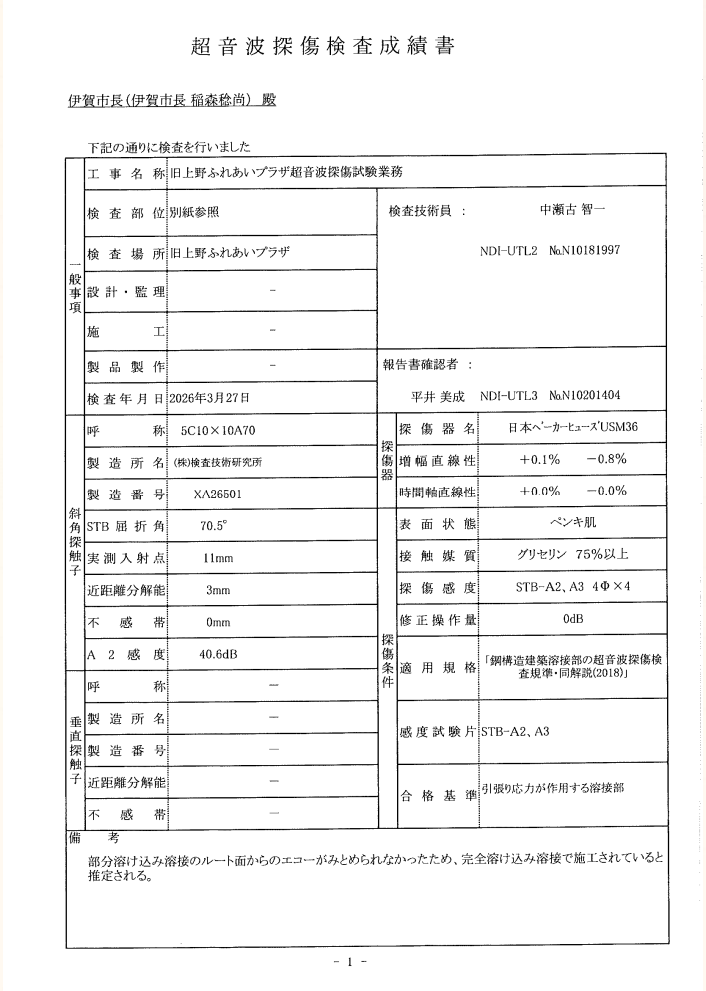
既存建物の現状把握

旧上野ふれあいプラザ構造骨組（S造）簡易診断報告書（抜粋）【R8.6.17建設部建築課作成】

構造躯体（S造）の現況診断結果

診断項目	現状と推認されるリスク	評価
耐震性能	1981年以前の設計ではあるが、平成８年に耐震診断を行い、現行基準の耐震性能（Is値0.6以上）を満たしている。 また、１階柱と２階梁との接合部の溶接について超音波探傷試験を行ったところ特に異常は見つからない。	○
部材の腐食	１階柱及び２階梁接合部分の鉄骨を調査したところ、有害となる赤錆・塗膜剥離及び腐食がないことを確認。 ただし、最上階の梁の一部では屋上雨漏りの影響による発錆が見受けられる。	○
接合部（ボルト）	高力ボルト及び座金に脱落・緩みは見受けられない。	○
アスベスト被覆	以前の解体工事により、吹付材を剥離処分したため鉄骨が露出し火災時の強度低下リスクが極めて高い。 しかし、再使用の場合、改めて耐火被覆を施せば問題ないと考える・	△
不適格事項	以前の解体工事により、給排水設備、消火栓や誘導灯等の消防設備が整備されていないため、利用することができない状態である。 しかし、再使用の場合、改めて設備配管を施せば問題なし。	△

旧上野ふれあいプラザ超音波探傷試験業務結果報告書【R8.3実施】



超音波探傷検査成績書

伊賀市長(伊賀市長 稲森稔尚) 殿

下記の通りに検査を行いました

一般事項	工事名称	旧上野ふれあいプラザ超音波探傷試験業務			
	検査部位	別紙参照	検査技術員：	中瀬古 智一	
	検査場所	旧上野ふれあいプラザ		NDI-UTL2 №N10181997	
	設計・監理	－			
	施工	－			
	製品製作	－	報告書確認者：		
	検査年月日	2026年3月27日		平井 美成 NDI-UTL3 №N10201404	
斜角探触子	呼称	5C10×10A70	探傷器	探傷器名	日本ﾍﾞｰｶｰﾋｭｰｽﾞUSM36
	製造所名	(株)検査技術研究所		増幅直線性	＋0.1% －0.8%
	製造番号	XA26501		時間軸直線性	＋0.0% －0.0%
	STB屈折角	70.5°	探傷条件	表面状態	ペンキ肌
	実測入射点	11mm		接触媒質	グリセリン 75%以上
	近距離分解能	3mm		探傷感度	STB-A2、A3 4Φ×4
	不感帯	0mm		修正操作量	0dB
	A2感度	40.6dB		適用規格	「鋼構造建築溶接部の超音波探傷検査規準・同解説(2018)」
垂直探触子	呼称	－		感度試験片	STB-A2、A3
	製造所名	－			
	製造番号	－		合格基準	引張り応力が作用する溶接部
	近距離分解能	－			
	不感帯	－			
備考	部分溶け込み溶接のルート面からのエコーがみとめられなかったため、完全溶け込み溶接で施工されていると推定される。				

－ 1 －

「全面改修」「１階減築」「解体による整備」のコスト比較

○検討のポイント

比較軸	① 全面改修（案）	② 1階減築（案）	③ 解体による整備（案）
活用面積	8,181㎡（床面積）	2,200㎡（床面積）	2,500㎡（敷地面積）
景観計画への適合	外観の現状を維持した状態では以下の２つを満たすことができない。 ・「伊賀市ふるさと風景づくり条例」 市は公共施設の整備にあたっては、良好な景観の形成に先導的な役割を果たすよう努めなければならない ・「伊賀市景観計画」 伊賀街道・大和街道筋をはじめとする街道筋及び三筋町（本町筋・二之町筋・三之町筋）においては、城下町の基盤が色濃く残っており、また、伝統的町屋や武家屋敷などの建造物も多く残っていることから、景観拠点として位置づけ、伝統的町屋の保全とその景観と調和した街並みの形成を図ります。	高さのみ適合。勾配屋根を掛ける、外観の漆喰塗や、板張りなどの修景が必要。	景観計画に適合することが可能。
20年後に想定できる費用	大規模改修又は解体	大規模改修又は解体	―

○ライフサイクルコスト（20年間）比較

項目	① 全面改修（案）	② 1階減築（案）	③ 解体による整備(案)
整備形態	8,181㎡ （全館再生）	2,200㎡ （１階存置）	2,500㎡ 解体 ＋ 小規模建築・周辺整備
初期投資 (Ci)	39.5 億円	15.1億円 ※１（43.4億円：建物改修費が新築同等と仮定した場合）	10.9億円 （※２）
20年維持管理費（Cr）	18.8 億円	5.1 億円	0.7 億円
20年後更新費用（Cm）	7.9 億円	2.1 億円	0.3 億円
20年間の合計 ライフサイクルコスト（LCC）	66.2 億円	22.3 億円 （50.6億円）	11.9 億円
市民1人あたり負担 (82,562人【R8.6.30】で計算)	80,182 円	27,010 円 （61,287円）	14,413 円

※１　小規模建築物の事例を参考にしており、実際の数字と異なる可能性があります。
※２　解体による整備に関しては、試算では床面積300㎡で景観計画に適合する建物の建築及び敷地に整備としており、今後の議論により、初期費用が更に増加する可能性がある。

比較一覧

評価項目	【案①】全面改修	【案②】１階減築	【案③】解体による整備
整備概要	既存建物全体をリノベーション	1階部分のみを利活用	解体 ＋ 小規模建築・周辺整備
景観計画への適合	外観の現状を維持した状態では以下の２つを満たすことができない。 ・伊賀市ふるさと風景づくり条例 ・伊賀市景観計画	高さのみ適合。勾配屋根を掛ける、外観の漆喰塗や、板張りなどの修景が必要。	景観計画に適合することが可能
20年間コスト	約 66.2 億円	約 22.3 億円 （50.6億円）	約 11.9 億円
20年後に想定できる費用	大規模改修又は解体	大規模改修又は解体	—
評価	×	×	○
	・「伊賀市ふるさと風景づくり条例」「景観計画」に適合しない。 ・約66.2億円のコストは市の財政負担が大きい。	・景観計画への適合に向けて22.3億円（50.6億円）が必要となる可能性がある。 ・22.3億円（50.6億円）のコストは市の財政負担が大きい。	・景観計画に適合することが可能 ・「回遊の拠点・起点」「日常リビング」・「防災機能」を満たすことが可能

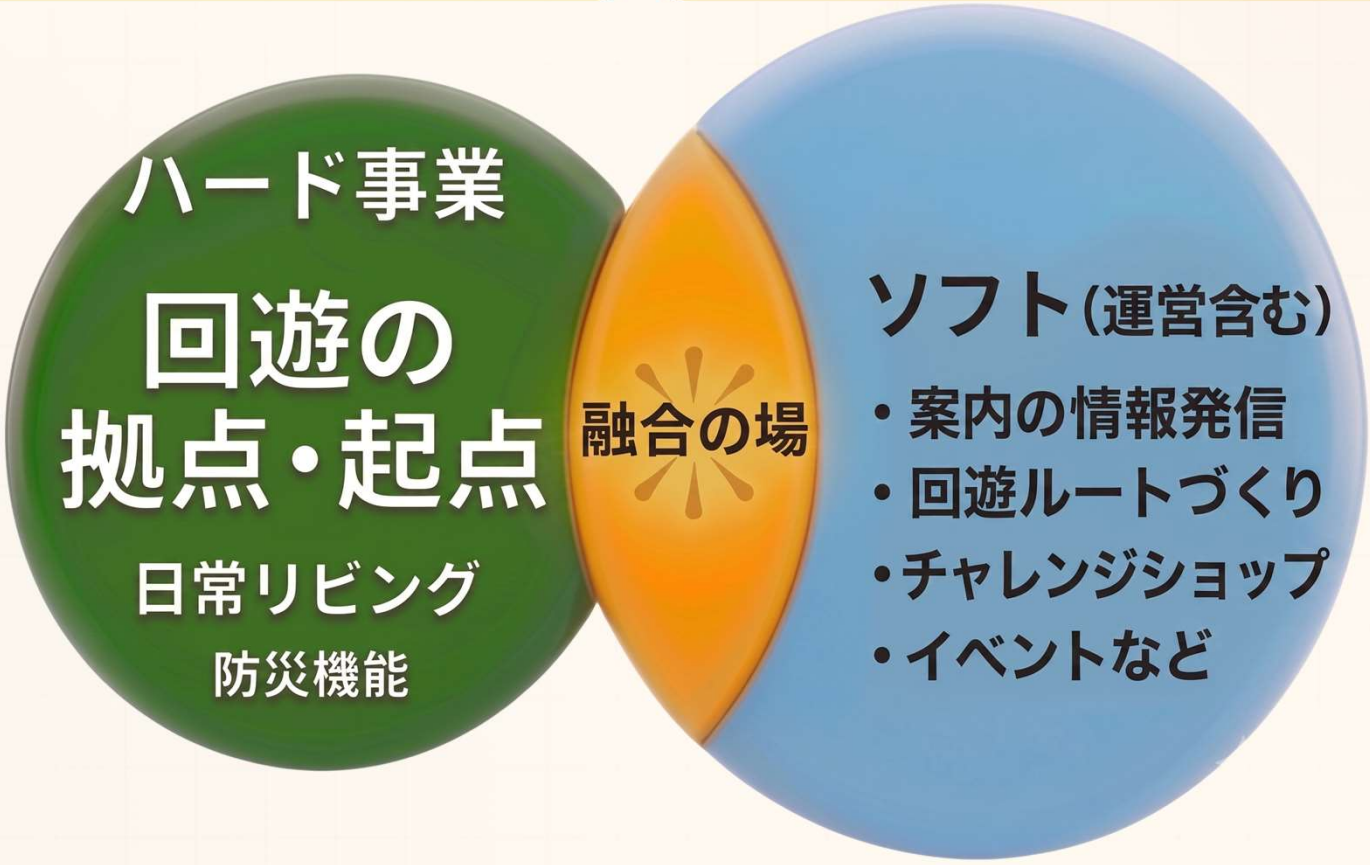
議題③　跡地整備に関して必要な機能

〇ハード（施設・空間整備）、ソフト（運営・活用）、両面からの検討

新たな拠点の機能検討

〇３つの条件
「回遊の拠点・起点」「日常リビング」「防災機能」を満す持続可能な場を整備するためには、「ハード整備」と「ソフト事業」の融合が必要不可欠である。

〇補助金
　国の補助金の活用（ハード・ソフト一体型）を前提としており、跡地の整備方針及び利活用・運営方針を一体的に検討する必要があります。



３　オープンハウスの実施

４　今後のスケジュール

3　オープンハウスの実施

（1）オープンハウスとは？

　オープンハウスとは、パネル展示や対面での説明などによる情報提供と、アンケートや聞き取りによる意見聴取を行うことです。

　特にこの場所に必要、欲しいと考える「機能」について意見聴取します。

（2）展示パネルとアンケート

［パネルの内容］

・跡地活用について

・既存建物の取扱いについて

・活用アイデアの募集

［アンケート］

・跡地整備の必要性

・既存建物の取扱い

・跡地活用について



4　今後のスケジュール

令和８年 8/4 ～ 9/4

意見聴取プロセス
（オープンハウスの実施等）

市民・各種団体・学校などへの説明会やアンケートを実施。広く声を集約します。

令和８年 9月 18日

第3回デザイン会議

市民説明会やオープンハウスの結果を踏まえた、跡地活用方針案の決定

令和８年 10月下旬

第4回デザイン会議

最終的な答申内容の審議。全合意形成プロセスの最終確認フェーズです。

令和８年 12月上旬

デザイン会議答申

旧上野ふれあいプラザ跡地活用デザイン会議としての最終公式答申