にぎわい忍者回廊

第3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９月18日（金）13：30～

場所　伊賀市役所本庁２階　202・203会議室

事　項　書

１　第2回までの経過

２「オープンハウス等意見聴取の集計」及び「総合分析」

（1）集計

（2）総合分析

３　協議

（1）既存建物の取扱いについて

（2）「整備内容」及び「整備主体・運営主体」の検討

４　答申書記載項目について

５　今後のスケジュール

１　第2回までの経過

「デザイン会議」で検討する事項について

検討事項（第1回提示）

①旧上野ふれあいプラザの跡地に必要な機能

②旧上野ふれあいプラザの跡地の整備方針とその概要

③整備に望ましい主体、手法の検討

④整備後の運営等のスキームの検討

→ ①跡地整備が目指す「3つの条件」（決定）
⇒景観計画への適合、「回遊の拠点・起点」「日常リビング」「防災」の3つの機能（確認）

→ ②既存建物の取扱いについて（※今回協議）

→ ③「整備内容」及び「整備主体・運営主体」の検討（※今回協議）

①跡地に求められる機能（跡地整備が目指すべき「3つの条件」）

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、基本方針として定めました。

① 回遊の拠点・起点

～まちを歩きたくなる、にぎわい創出～

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）

②「既存建物の取扱い」（解体又は利活用について）

3つのケースを比較検討

	案①	案②	案③
整備形態	**解体＋跡地整備** 敷地面積（2,500㎡）床面積（約300㎡）	**全面改修** 床面積(8,181㎡)	**減築** 1階部分のみ 床面積(2,200㎡)
景観への適合	景観計画に適合することが可能	外観の現状を維持した状態では景観計画に適合できない	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
20年間のコスト	約11.9億円	約 66.2 億円	約 22.3 億円 （50.6億円）
デザイン会議での評価	○	×	△

・「解体」又は「減築」の判断はオープンハウス型説明会等の結果を踏まえて判断する。

・「整備の概要」「運営スキーム」は「施設整備（ハード）」と「利活用の手法（ソフト）」をセットで議論する。

オープンハウス型説明会等の結果を踏まえて提案する。

２ 「オープンハウス型説明会等意見聴取の集計」及び「総合分析」

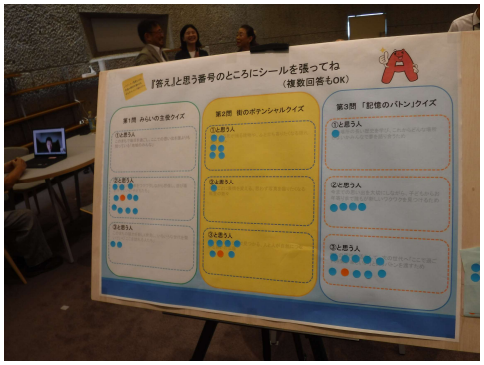
オープンハウス型説明会等意見聴取の集計

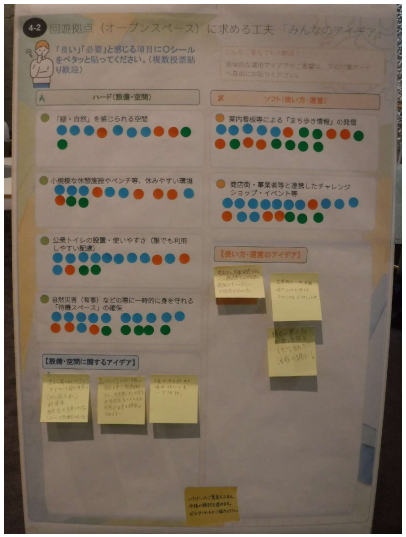
旧上野ふれあいプラザ跡地活用アンケート結果

８月４日オープンハウス型説明会（旧上野市庁舎 SAKAKURA BASE）









８月５日オープンハウス型説明会
（伊賀市役所１階）



８月18日オープンハウス型説明会
（ハイトピア伊賀１階）



実施手法と集計について

○調査目的及び手法

旧上野ふれあいプラザ跡地の活用に関する意見を把握するため、オープンハウス型説明会、パネル展示、WEBフォームでアンケート調査を実施

○調査目的及び手法

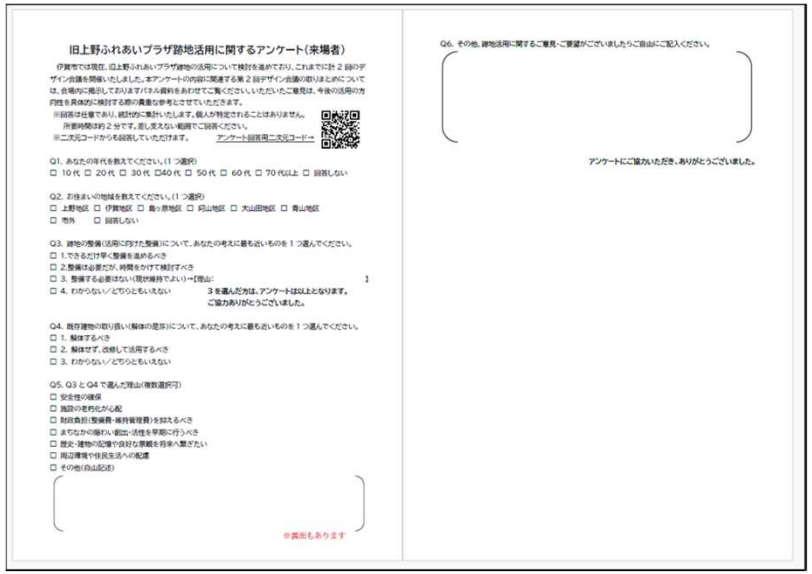
旧上野ふれあいプラザ跡地の活用に関する意見を把握するため、オープンハウス型説明会、パネル展示、WEBフォームでアンケート調査を実施

○調査項目

①オープンハウス型説明会、パネル展示

シール投票（複数回答）：2項目（求める空間【ハード】・機能【ソフト】）

アンケート：2項目（整備の必要性、既存建築物の取扱い）



旧上野ふれあいプラザ跡地活用に関するアンケート（来場者）

伊賀市では現在、旧上野ふれあいプラザ跡地の活用について検討を進めており、これまでに計２回のデザイン会議を開催いたしました。本アンケートの内容に関連する第２回デザイン会議の取りまとめについては、会場内に掲示しておりますパネル資料をあわせてご覧くださいていただいたご意見は、今後の活用の方向性を具体的に検討する際の貴重な参考とさせていただきます。

※回答は任意であり、統計的に集計いたします。個人が特定されることはありません。
所要時間は約２分です。差し支えない範囲でご回答ください。
※二次元コードからも回答していただけます。　アンケート回答用二次元コード

Q1. あなたの年代を教えてください。（１つ選択）
□ 10代 □ 20代 □ 30代 □40代 □ 50代 □ 60代 □ 70代以上 □ 回答しない

Q2. お住まいの地域を教えてください。（１つ選択）
□ 上野地区 □ 伊賀地区 □ 島ヶ原地区 □ 阿山地区 □ 大山田地区 □ 青山地区
□ 市外 □ 回答しない

Q3. 跡地の整備（活用）の好ましい整備について、あなたの考えに最も近いものを１つ選んでください。
□ 1. できるだけ早く整備を進めるべき
□ 2. 整備は必要だが、時間をかけて検討すべき
□ 3. 整備する必要はない（現状維持でよい）→【理由】
□ 4. わからない／どちらともいえない

３を選んだ方は、アンケートは以上となります。
ご協力ありがとうございました。

Q4. 既存建物の取り扱い（解体の是非）について、あなたの考えに最も近いものを１つ選んでください。
□ 1. 解体するべき
□ 2. 解体せず、改修して活用するべき
□ 3. わからない／どちらともいえない

Q5. Q3 と Q4 で選んだ理由（複数選択可）
□ 安全性の確保
□ 施設の老朽化が心配
□ 財政負担（整備費・維持管理費）を抑えるべき
□ まちなかの賑わい創出・活性を早期に行うべき
□ 歴史・建物の記憶や良好な景観を将来へ繋ぎたい
□ 周辺環境や住民生活への配慮
□ その他（自由記述）

※裏面もあります

Q6. その他、跡地活用に関するご意見・ご要望がございましたらご自由にご記入ください。

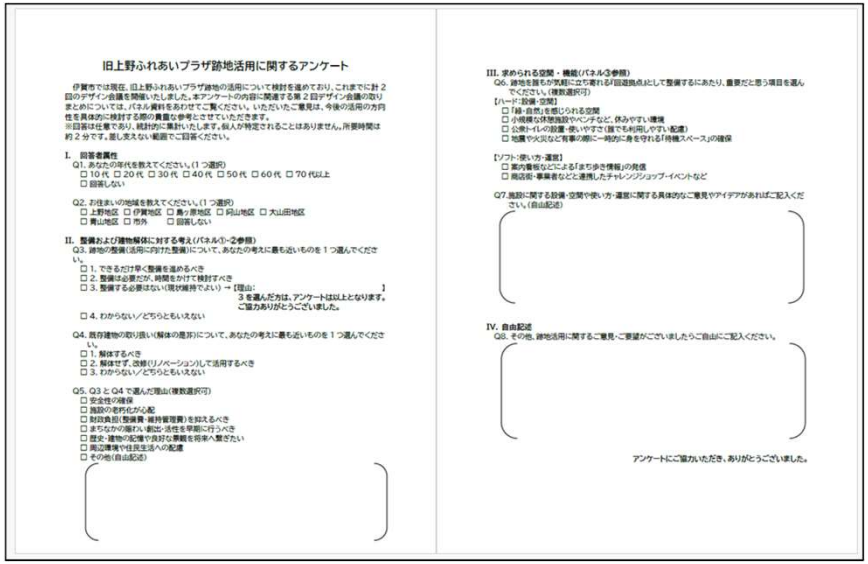
アンケートにご協力いただき、ありがとうございました。

実施手法と集計について

○調査項目

②WEBフォーム

アンケート：4項目（整備の必要性、既存建物の取扱い、求める空間【ハード】・機能【ソフト】）



旧上野ふれあいプラザ跡地活用に関するアンケート

伊賀市では現在、旧上野ふれあいプラザ跡地の活用について検討を進めており、これまでに計２回のデザイン会議を開催いたしました。本アンケートの内容に関連する第２回デザイン会議の取りまとめについては、パネル資料をあわせてご覧ください。いただいたご意見は、今後の活用の方向性を具体的に検討する際の貴重な参考とさせていただきます。
※回答は任意であり、統計的に集計いたします。個人が特定されることはありません。所要時間は約２分です。差し支えない範囲でご回答ください。

I. 回答者属性
Q1. あなたの年代を教えてください。(１つ選択)
□ 10代 □ 20代 □ 30代 □ 40代 □ 50代 □ 60代 □ 70代以上
□ 回答しない

Q2. お住まいの地域を教えてください。(１つ選択)
□ 上野地区 □ 伊賀地区 □ 島ヶ原地区 □ 阿山地区 □ 大山田地区
□ 青山地区 □ 市外 □ 回答しない

II. 整備および建物解体に対する考え(パネル①-②参照)
Q3. 跡地の整備(活用に向けた整備)について、あなたの考えに最も近いものを１つ選んでください。
□ 1. できるだけ早く整備を進めるべき
□ 2. 整備は必要だが、時間をかけて検討すべき
□ 3. 整備する必要はない(現状維持でよい) → [理由:]
3を選んだ方は、アンケートは以上となります。
ご協力ありがとうございました。
□ 4. わからない/どちらともいえない

Q4. 既存建物の取り扱い(解体の是非)について、あなたの考えに最も近いものを１つ選んでください。
□ 1. 解体するべき
□ 2. 解体せず、改修(リノベーション)して活用するべき
□ 3. わからない/どちらともいえない

Q5. Q3 と Q4 で選んだ理由(複数選択可)
□ 安全性の確保
□ 施設の老朽化が心配
□ 財政負担(整備費・維持管理費)を抑えるべき
□ まちなかの賑わい・創出・活性を早期に行うべき
□ 歴史・建物の記憶や良好な景観を将来へ繋ぎたい
□ 周辺環境や住民生活への配慮
□ その他(自由記述)

III. 求められる空間・機能(パネル③参照)
Q6. 跡地を訪れる方(来訪)にとって着れる「回遊拠点」として整備するにあたり、重要だと思う項目を選んでください。(複数選択可)
【ハード:設備・空間】
□ 「緑・自然」を感じられる空間
□ 小規模な休憩施設やベンチなど、休みやすい環境
□ 公衆トイレの設置・使いやすさ(誰でも利用しやすい配慮)
□ 地震や火災など有事の際に一時的に身を守れる「待機スペース」の確保

【ソフト:使い方・運営】
□ 案内看板などによる「まち歩き情報」の発信
□ 施設前・事業者などと連携したチャレンジショップ・イベントなど

Q7.施設に関する設備・空間や使い方・運営に関する具体的なご意見やアイデアがあればご記入ください。(自由記述)

IV. 自由記述
Q8. その他、跡地活用に関するご意見・ご要望がございましたらご自由にご記入ください。

アンケートにご協力いただき、ありがとうございました。

○集計方法

・各手法・各項目の特性に応じて集計を行う。

統計学的補正は行わない。

○その他

・本調査は、統計的な代表値を算出するものではなく、意見の傾向を把握するための調査

○回答数　434件

【開催日等】

・オープンハウス及びパネル展にてアンケート調査を実施

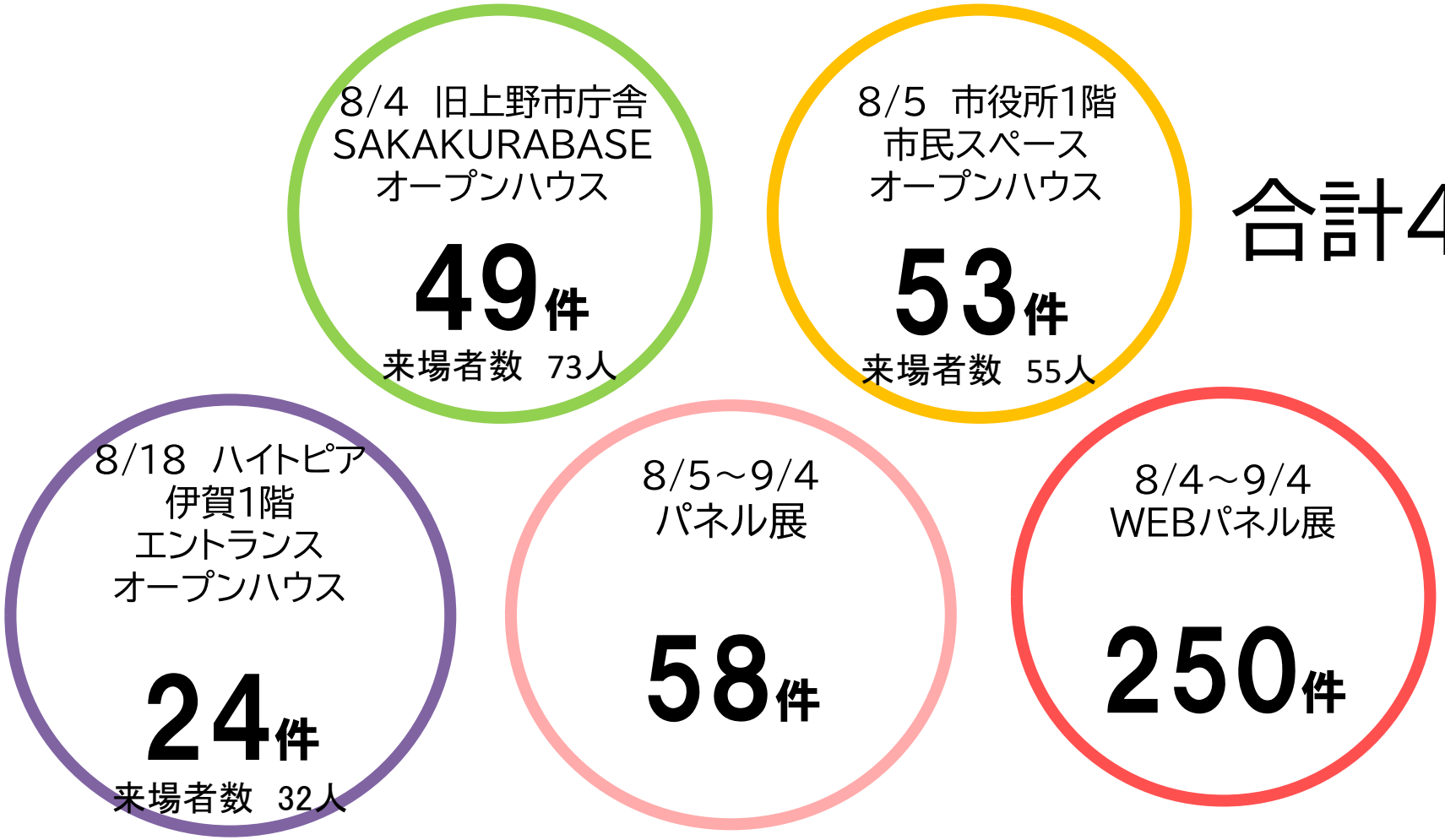
〇オープンハウス型説明会
- ・令和8年8月4日(火) 旧上野市庁舎SAKAKURABASE 学習・集会室
- ・令和8年8月5日(水) 伊賀市役所1階 市民スペース
- ・令和8年8月18日(火) ハイトピア伊賀1階 エントランスホール

〇パネル展
- ・令和8年8月5日(水)～9月4日(金) 旧上野市庁舎 SAKAKURA BASE1階
- ・令和8年8月5日(水)～8月18日(火) 伊賀市役所1階 市民スペース
- ・令和8年8月19日(水)～9月4日(金) 伊賀市役所3階 中心市街地課

・Webパネル展・アンケート調査

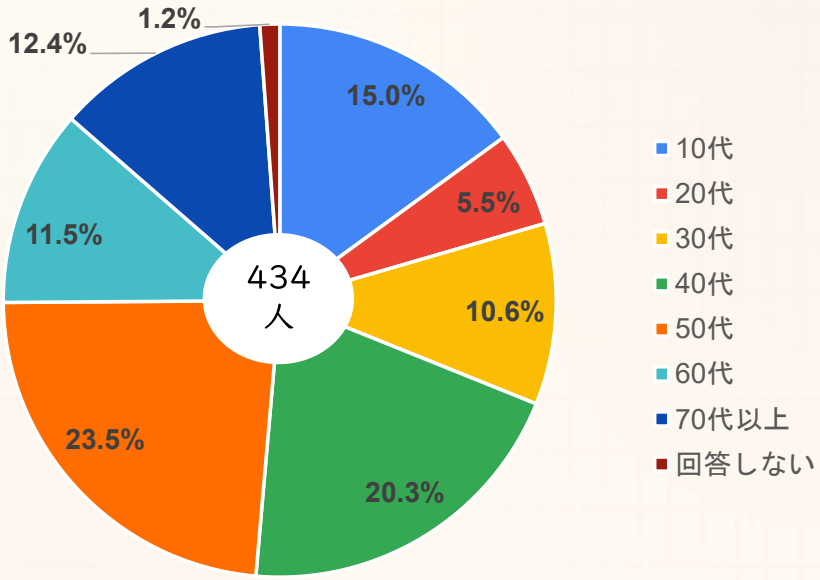
令和8年8月4日(火)～9月4日(金)

【回答数】


8/4　旧上野市庁舎
SAKAKURABASE
オープンハウス
49件
来場者数　73人
8/5　市役所1階
市民スペース
オープンハウス
53件
来場者数　55人
合計434件
8/18　ハイトピア
伊賀1階
エントランス
オープンハウス
24件
来場者数　32人
8/5～9/4
パネル展
58件
8/4～9/4
WEBパネル展
250件

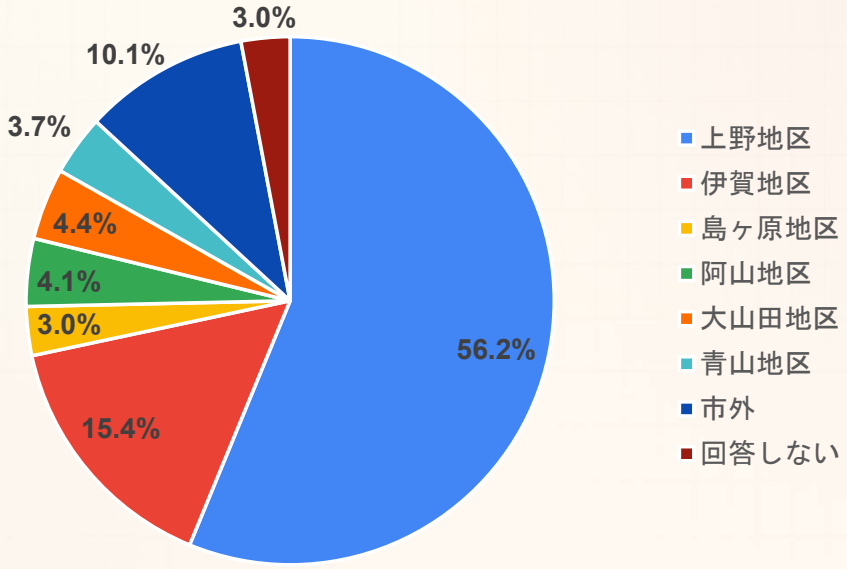
回答者の属性

年齢



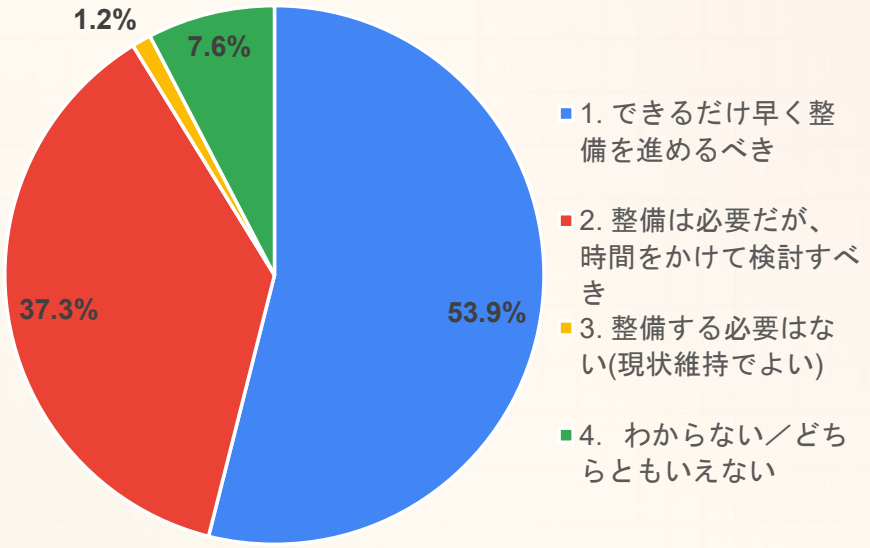
・最も多いのは40代と50代
・40～50代と10代の回答が多く、20代の回答が最も少ない

地域



・上野地区が56.2%を占める
・伊賀市全域から回答を得た
・市外の回答者も一定数いる

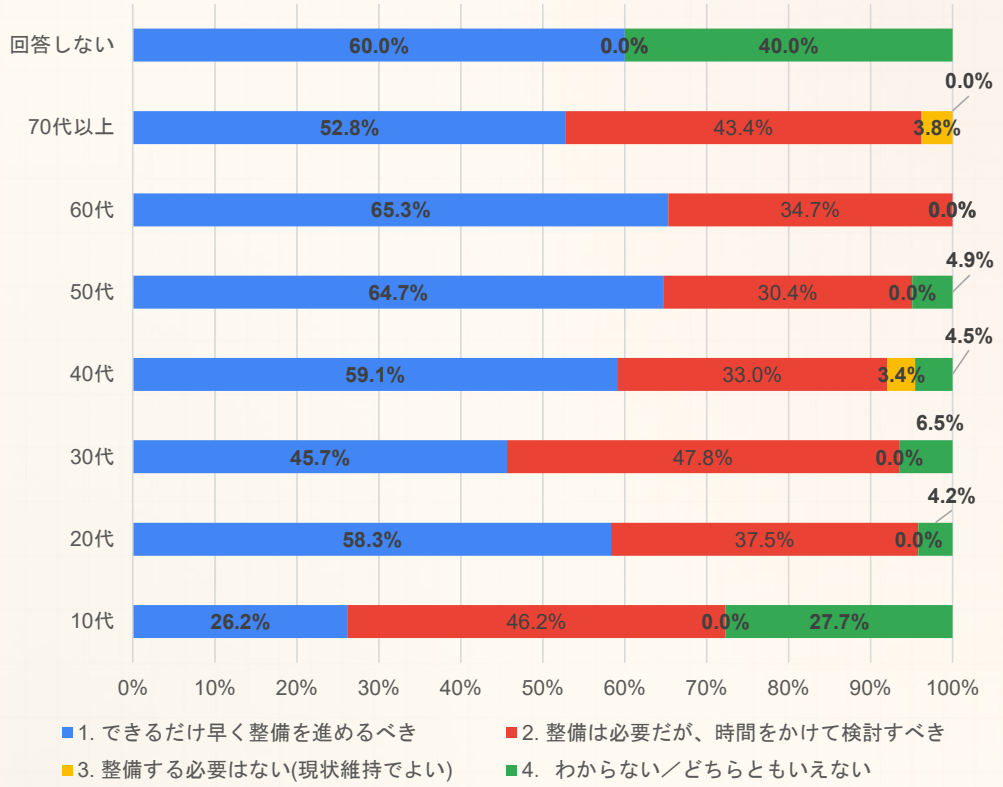
跡地整備の必要性について



・91.2%が「整備が必要」と回答

・うち、37.3%が「整備は必要だが時間をかけて検討すべき」と回答

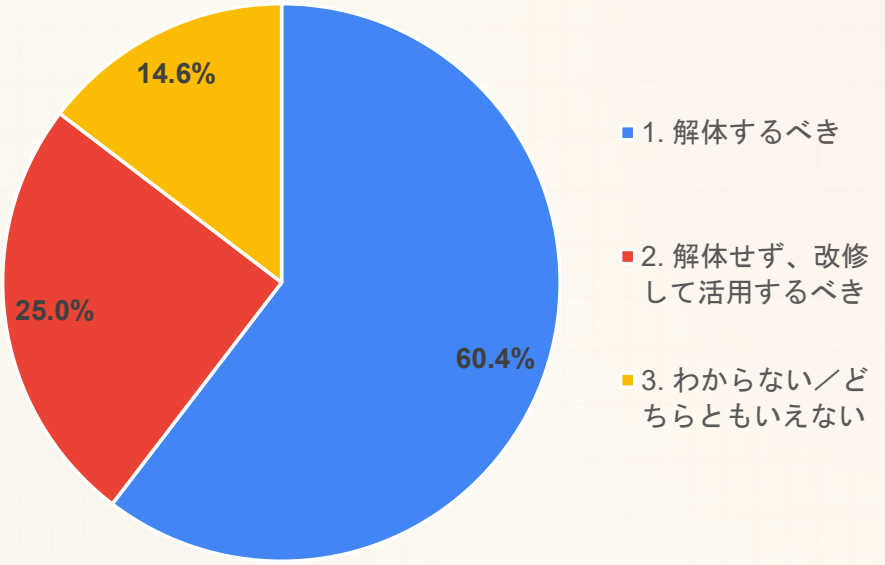
跡地整備の必要性について×年代



・跡地の利活用に関して10代は、26.2%が「できるだけ早く」、46.2%が「時間をかけて」と回答

・10代、30代を除いた年齢層は50%以上が「できるだけ早く」と回答

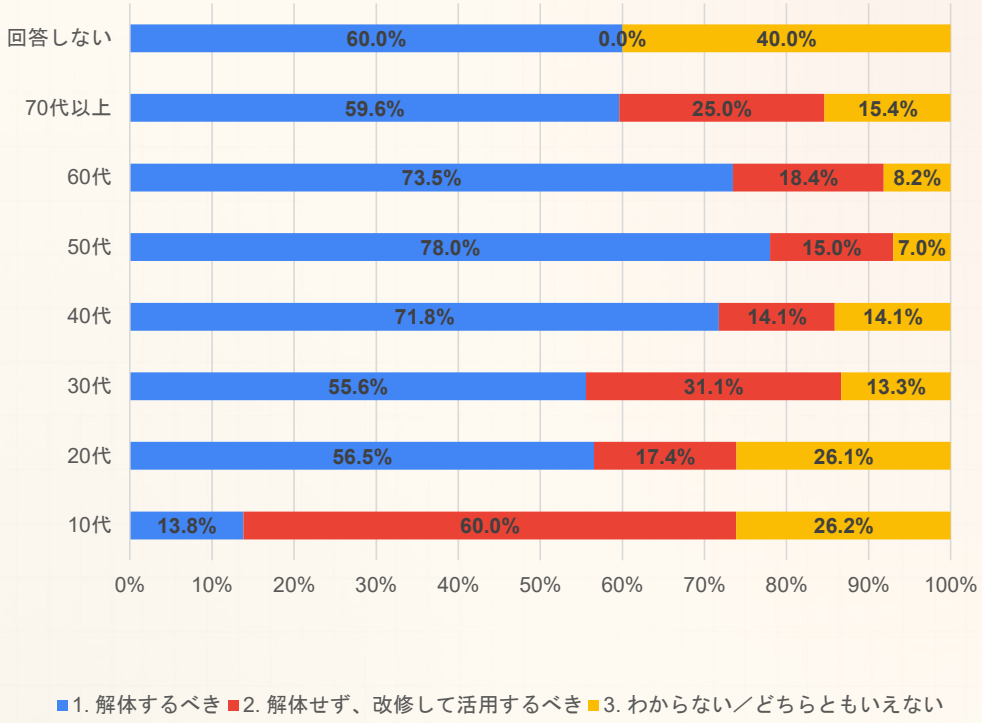
既存建物の取扱い



・60.4%が「解体するべき」と回答

・25.0%が「解体せず、改修して活用」と回答

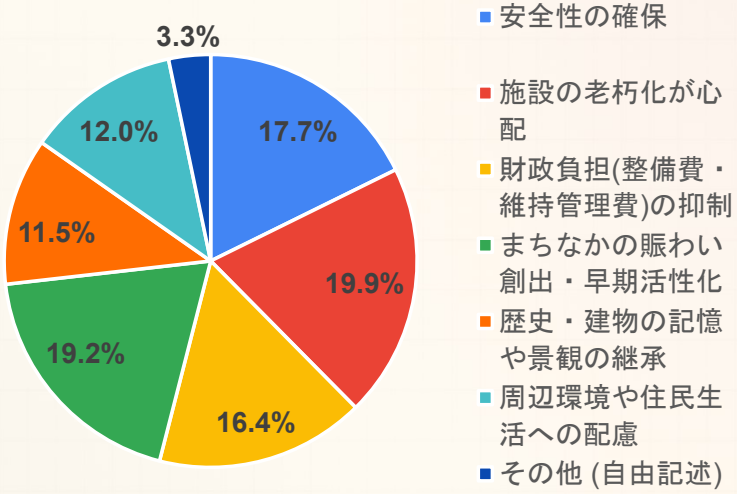
既存建物の取扱い×年代



・20代以上は半数以上が「解体するべき」と回答

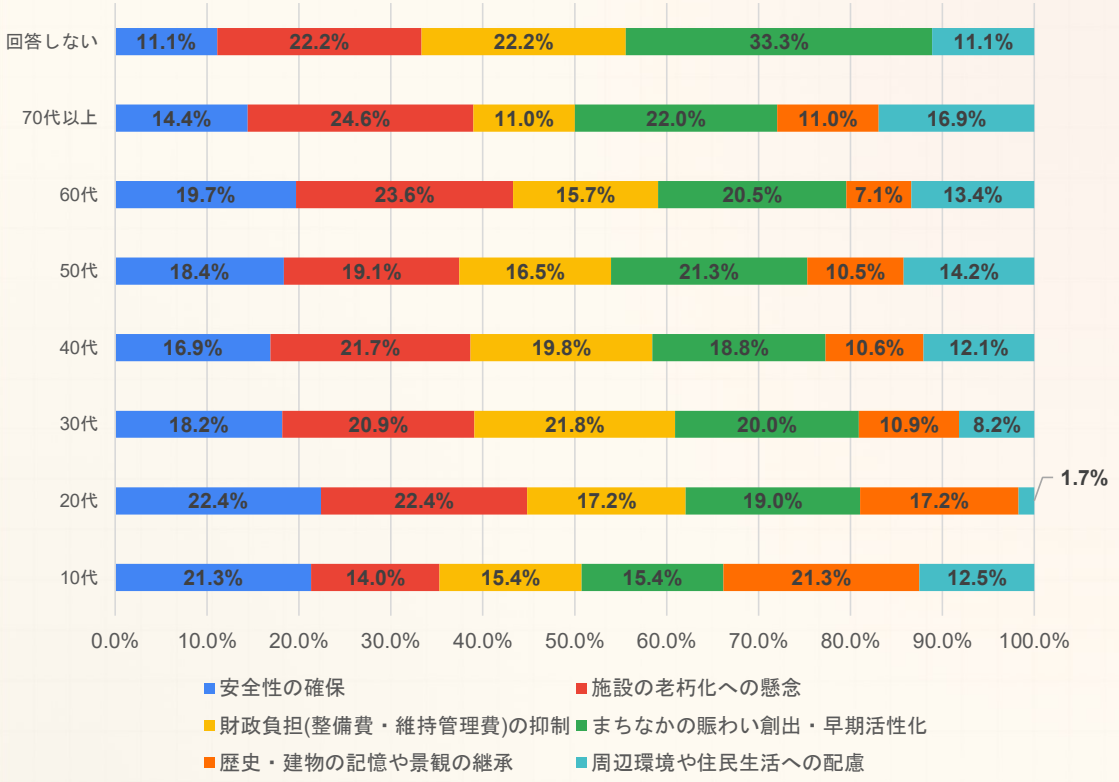
・10代は60%が「解体せず、改修して活用」と回答

整備が必要と考える理由（複数選択）



・整備が必要な理由として「安全性の確保」「老朽化が心配」「財政負担の抑制」「まちなか賑わい創出」の回答が多い

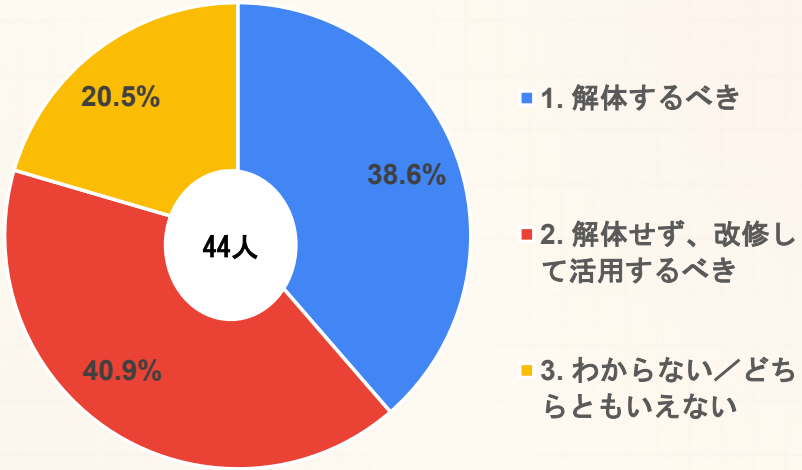
跡地整備が必要と考える理由×年代



・「跡地整備が必要と考える理由」の回答割合は、全年代で同じ傾向がみられる。

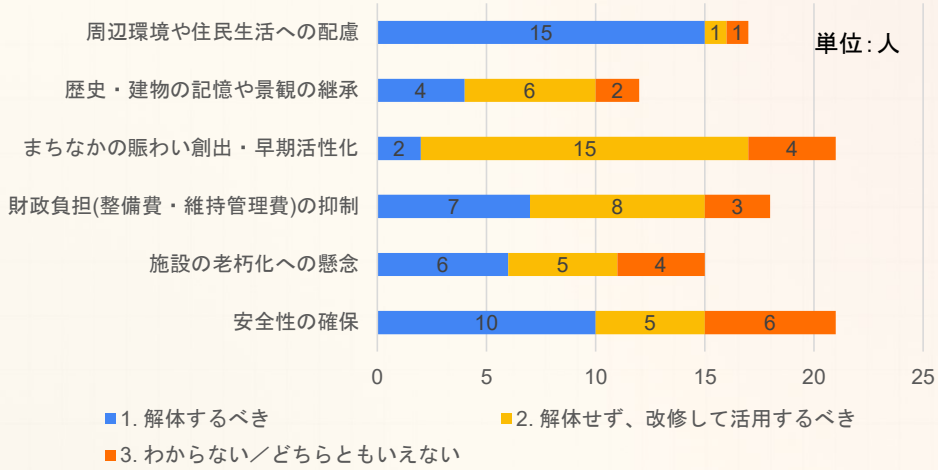
市外の方の回答

既存建物の取扱い



・既存建物の取扱いについて、「解体（38.6%）」と「改修・活用（40.9%）」の意見は拮抗している。
・「わからない・どちらともいえない」とする層が20.5%存在する。

既存建物の扱い×整備が必要と考える理由

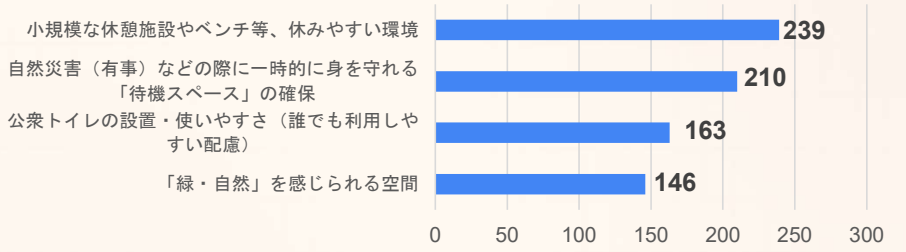


○「改修・活用」を支持する意見（　　）
・「歴史的記憶や景観の継承」「まちなか賑わいの創出」といった、当該建物の文化的・経済的価値を重視する意見がある。
○「解体」を支持する層　（　　）
・「周辺環境への配慮」「老朽化への懸念」「安全面」といった、物理的・環境的なリスクの解消を優先する意見がある。

求める空間【ハード】・機能【ソフト】（複数選択）

求める空間【ハード】

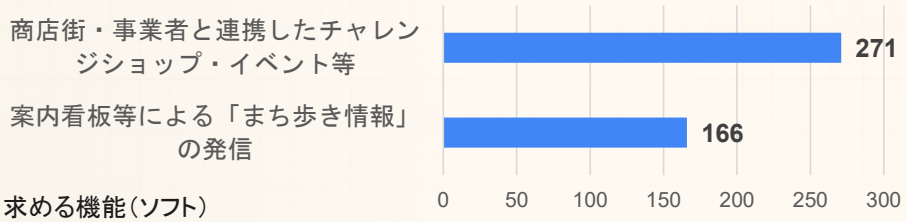
単位：人



求める空間（ハード）

・「小規模な休憩施設やベンチ等」「休みやすい環境」「災害時の「待機スペース」が望まれている

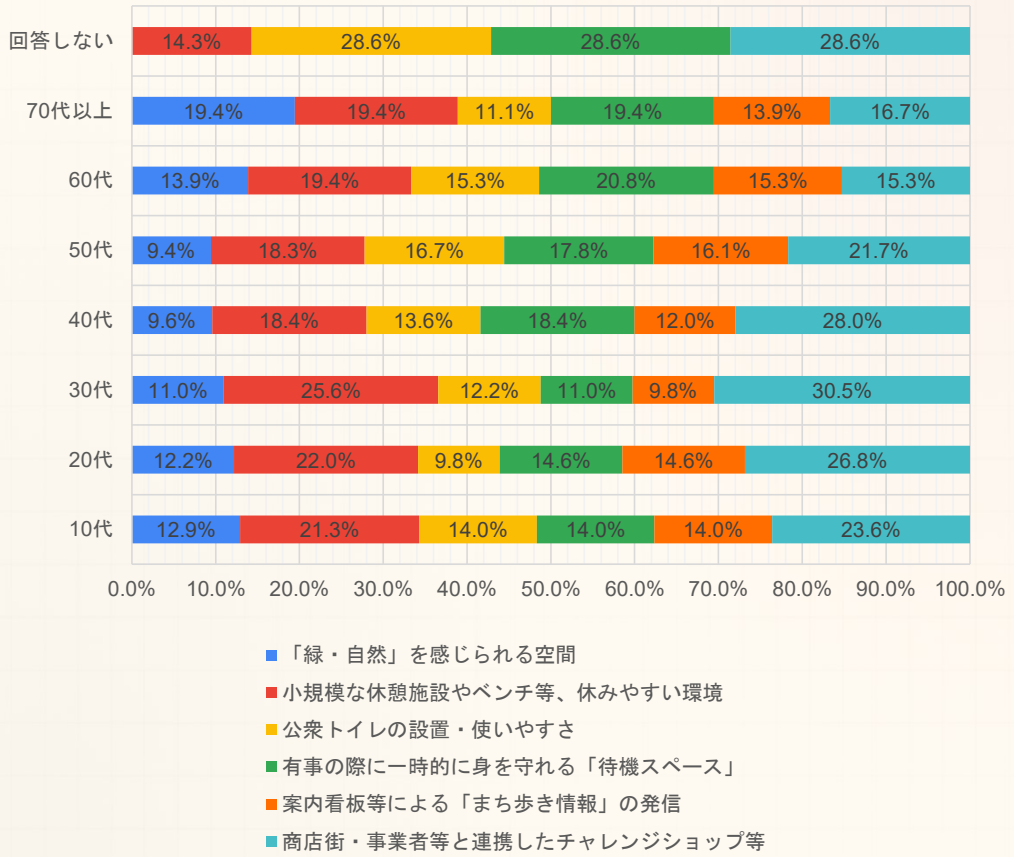
機能【ソフト】



求める機能（ソフト）

・チャレンジショップを行うことができる機能が望まれている

望まれている「空間」「機能」×年代



アンケートにおける空間に関するアイデア（ハード面）【要約】

○広場・憩い空間

屋根付き芝生広場、風が吹き抜ける庭、親水空間、木陰やベンチ、子どもが遊べるゆったりした空間（木育施設・屋内キッズパーク）

○文化・交流施設

おしゃれなカフェ、全天候型の交流施設、野外ステージ（屋根付き）、小規模劇場・ホール（200席程度）、展示スペース

○利便性・衛生施設

きれいなトイレ、オムツ替え・授乳などができるスペース、駐輪場、駐車場の充実

○防災・インフラ

災害時に立寄りできる場所、暑さ・寒さをしのげる空調の効いた室内空間

アンケートにおける使い方・運営に関するアイデア（ソフト面）【要約】

〇にぎわい・商業

チャレンジショップ・スタートアップ支援、地元の商店（お惣菜・パン・特産品）が集まる場所、キッチンカーの活用

〇回遊・観光

観光客と市民が交流できる拠点、伊賀焼や街のストーリーが表現・体験できる場、回遊ルートへの情報発信拠点

〇市民参加・運営

障がい者や若者の活躍の場、運営への市民参加（ボランティア等）、民間ノウハウの活用、持続可能な経営スキーム

〇防災・地域貢献

災害時の一時避難・防災拠点機能、託児所機能、買い物支援など生活者の利便性向上

〇多様なソフト展開

子どものダンス教室、文化祭や発表会の開催、図書館と連携した滞在型スペース

その他、意見（自由記載）【要約】

1、生活利便性の向上を求める意見
（地域住民の日常生活の不便さ（買い物難民・高齢者の移動困難）を解消するための施設を求める声です。）

【スーパー・小売店】跡地に日常的な食材や日用品を買える店舗を誘致してほしい。
【子育て・福祉施設】小学生以下の子どもが遊べる屋内施設や、子育て支援センター、高齢者が集える場所が必要。
【交通・アクセス】車やバスなどの移動手段が不自由な人でも利用しやすい設計にしてほしい。

2. 賑わい・交流・観光拠点を求める意見
（中心市街地の回遊性を高め、若い世代や観光客を呼び込むための機能強化を求める声です。）

【賑わい施設】映画館、フードコート、キッチンカー、地場産品のマルシェ、イベントができるホール・ステージ。
【若者・チャレンジ拠点】若者が集まれる場所、スタートアップやチャレンジショップとしての利用、コワーキング的要素。
【交流機能】世代間交流や多文化共生スペース、市民団体が活用できる場所。

3. 防災・安全機能、および緑地化を求める意見
（災害時の安全性や、街の景観・環境整備を重視する声です。）

【防災拠点】避難所機能、防火水槽の設置、有事の際の駆け込み場所。
【緑地・広場】建物で埋めるのではなく、緑豊かな公園や広場にして、憩いの場として開放してほしい。
【環境改善】現在の廃墟化した状態（治安、景観）を早急に改善してほしい。

4. 建物の処遇・将来像に関する意見
（「残すか、解体するか」「財政負担をどう考えるか」といった行政の方針に対する意見です。）

【早期解体・更地化】老朽化や改修コストを懸念し、まずは解体して更地にした上でゼロベースで活用を考えるべき。
【持続可能性】「箱モノ」を作って終わるのではなく、ランニングコストや市民の負担を抑え、自走できる仕組みにしてほしい。
【歴史的価値】昭和のモダン建築としての価値（ファサードのみの保存など）を考慮しつつ、景観に調和したものを建ててほしい。
【広域視点】上野地区単体ではなく、市全体の人口動態や今後の年齢分布を考慮した、将来を見据えたまちづくりをしてほしい。

総合分析

総合分析フロー

アンケートの全体傾向（多数派の意向）

建物の取り扱い
「解体」60.4%

整備スピード
「早期整備」53.9%

Q　跡地整備の必要性について

深掘り①　「時間をかけて検討すべき」

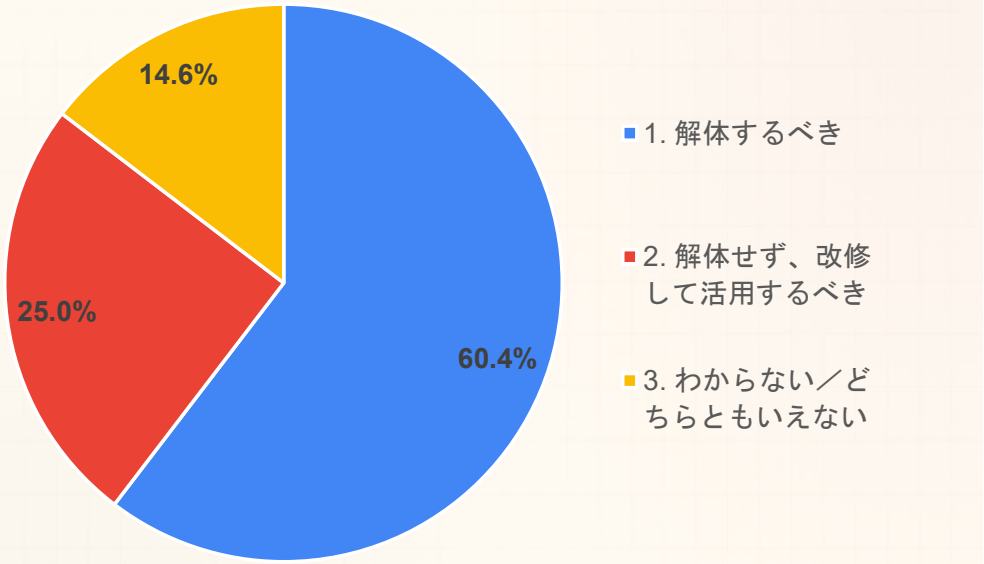
Q　既存建物の取扱いについて

深掘り②　「解体せず、改修して活用（リノベーション）」

・コスト比較の確認

既存建物の早期解体および、広場を拠点とした城下町景観に調和した整備

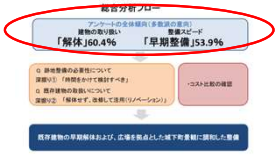
既存建物の取扱い

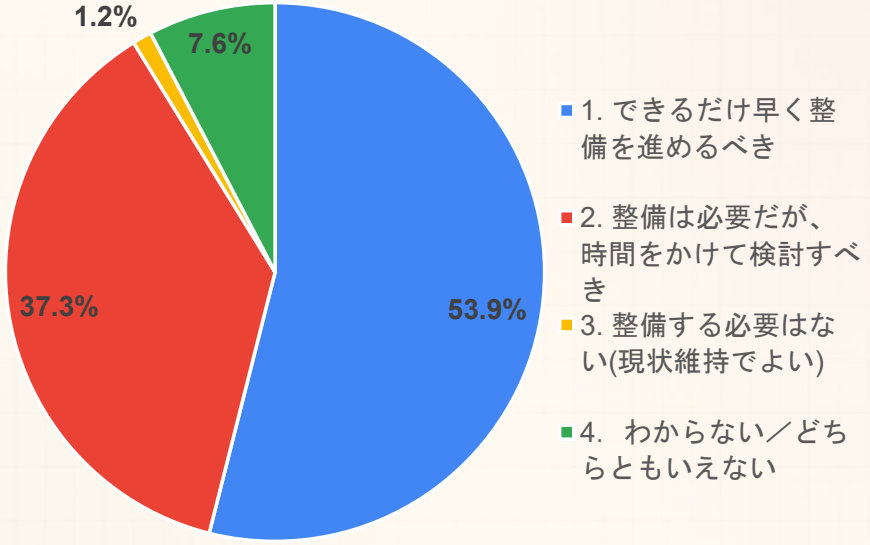


・60.4%が「解体すべき」と回答

・25.0%が「解体せず、改修して活用」と回答

跡地整備の必要性について

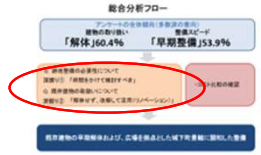


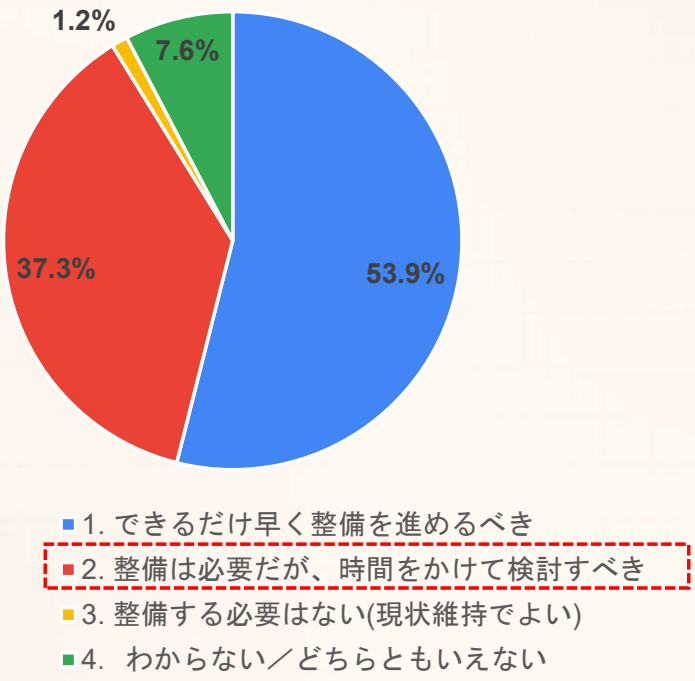


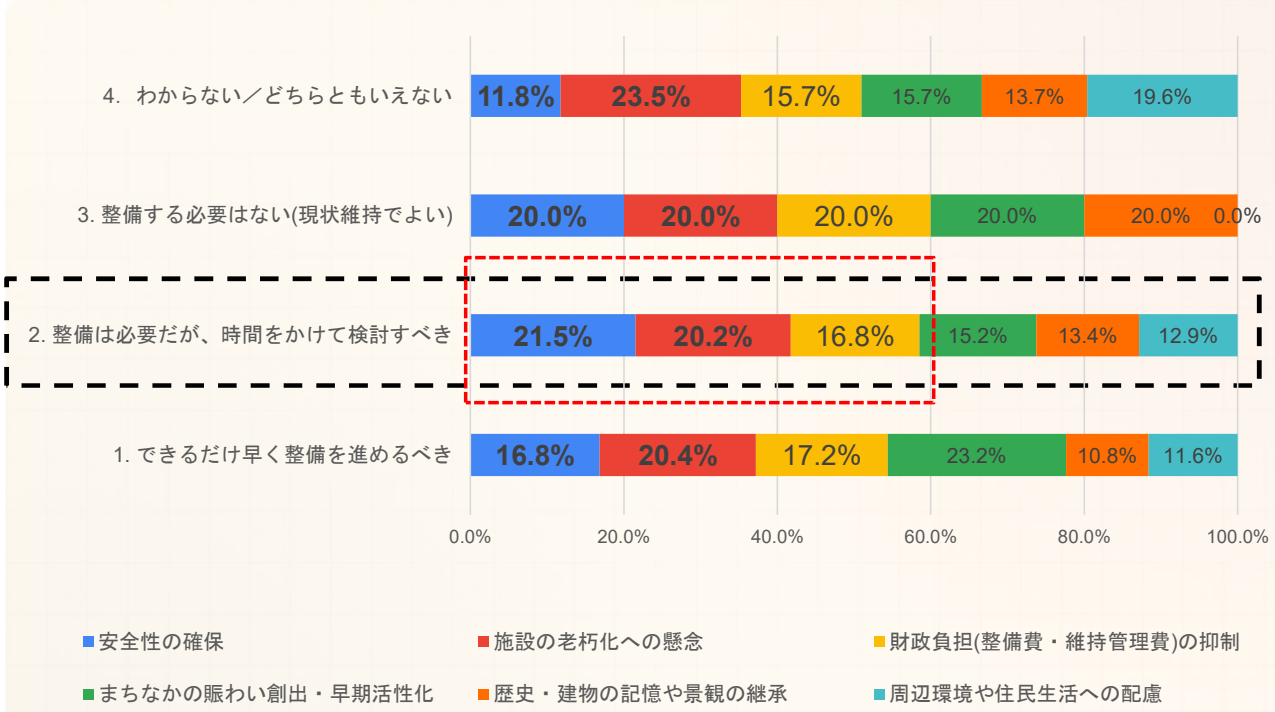
・91.2%が「整備が必要」と回答

・うち、37.3%が「整備は必要だが時間をかけて検討すべき」と回答

跡地整備の必要性×整備が必要と考える理由

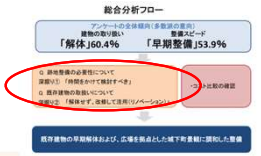


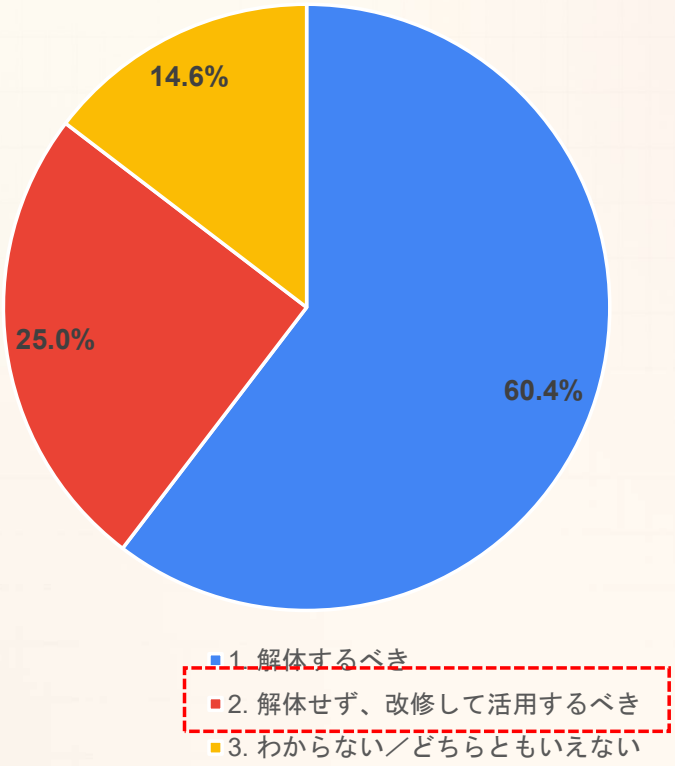


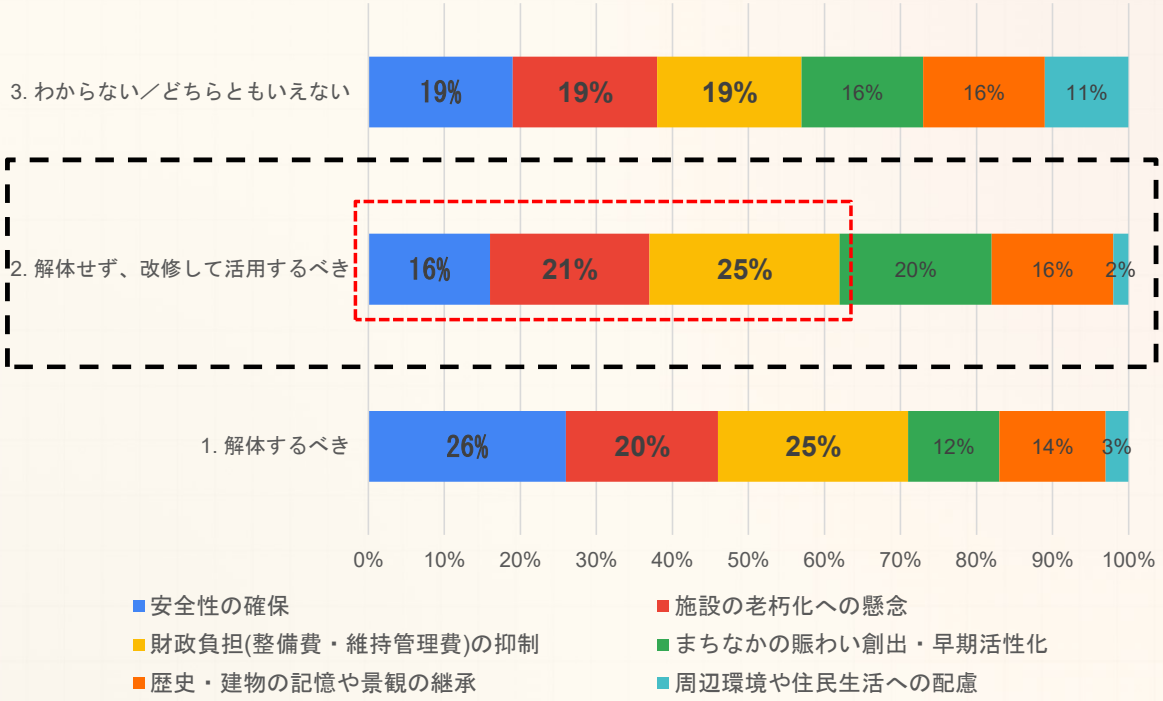


・「整備は必要だが、時間をかけて検討すべき」を回答した人の主な理由は、「安全性の確保」「施設の老朽化への懸念」「財政負担の抑制」である。

既存建物の取扱い×整備が必要と考える理由

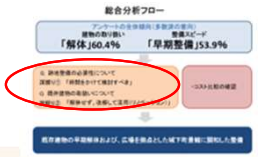




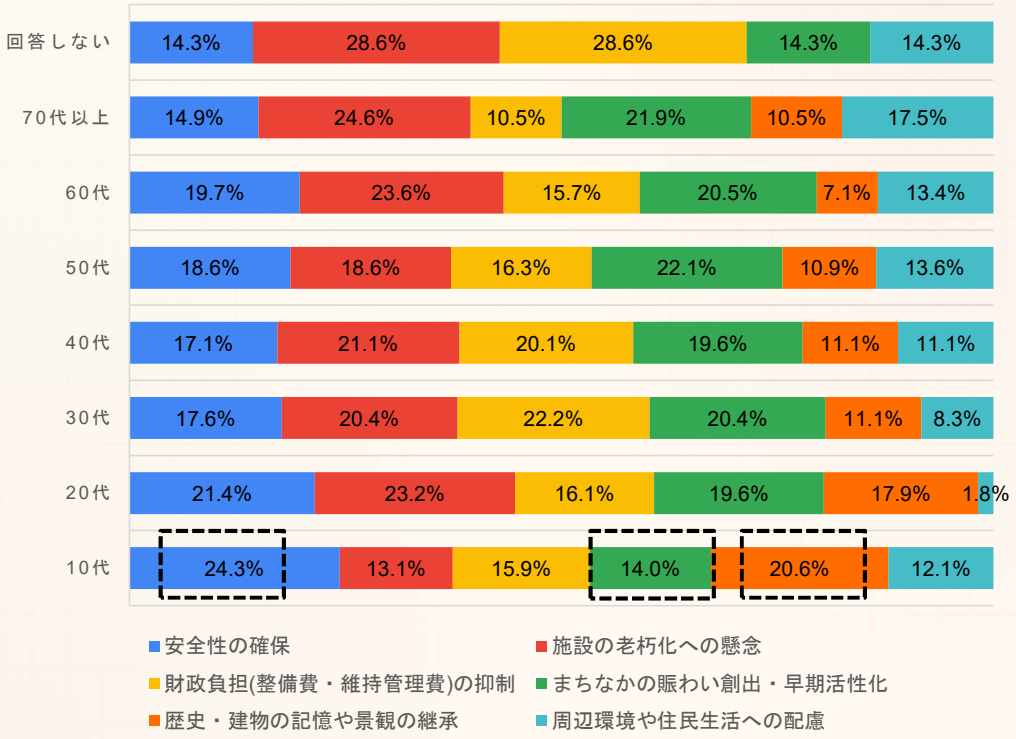


・「改修して活用するべき」を回答した人の主な理由は「安全性の確保」「施設の老朽化への懸念」「財政負担の抑制」である。

「改修して活用するべき」を支持する層

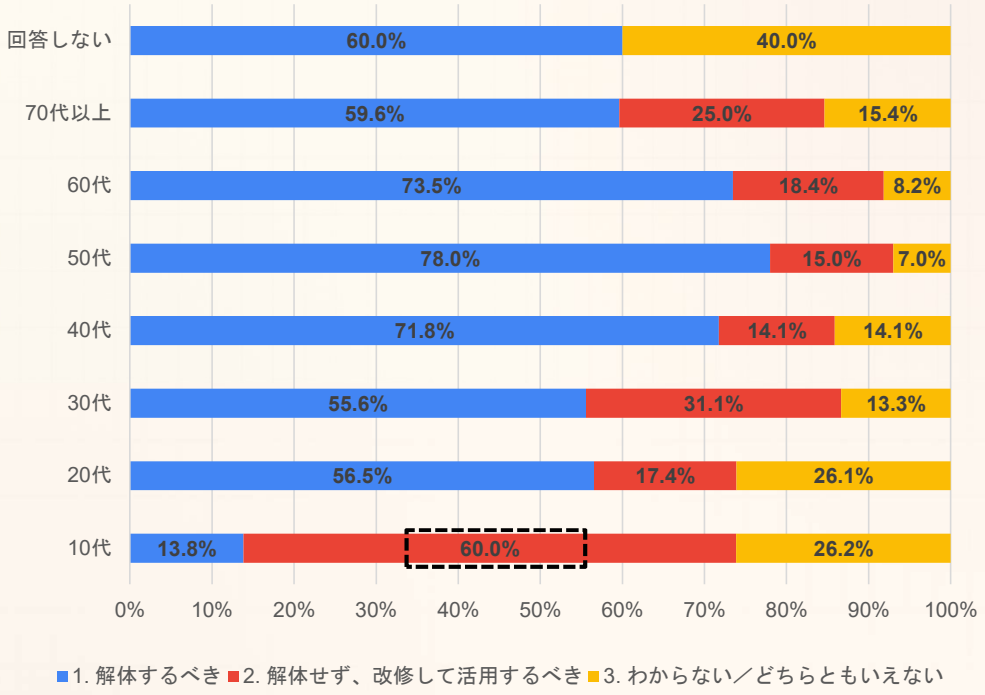


跡地整備を必要（解体するべき・改修して活用するべき）とする理由×年代



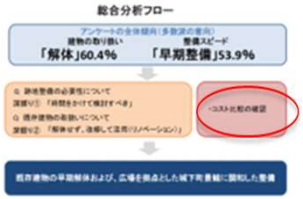
・10代の多くは「安全性の確保」「歴史・建物の記憶や景観の継承」「まちなか賑わい」と回答

既存建物の取扱い×年代



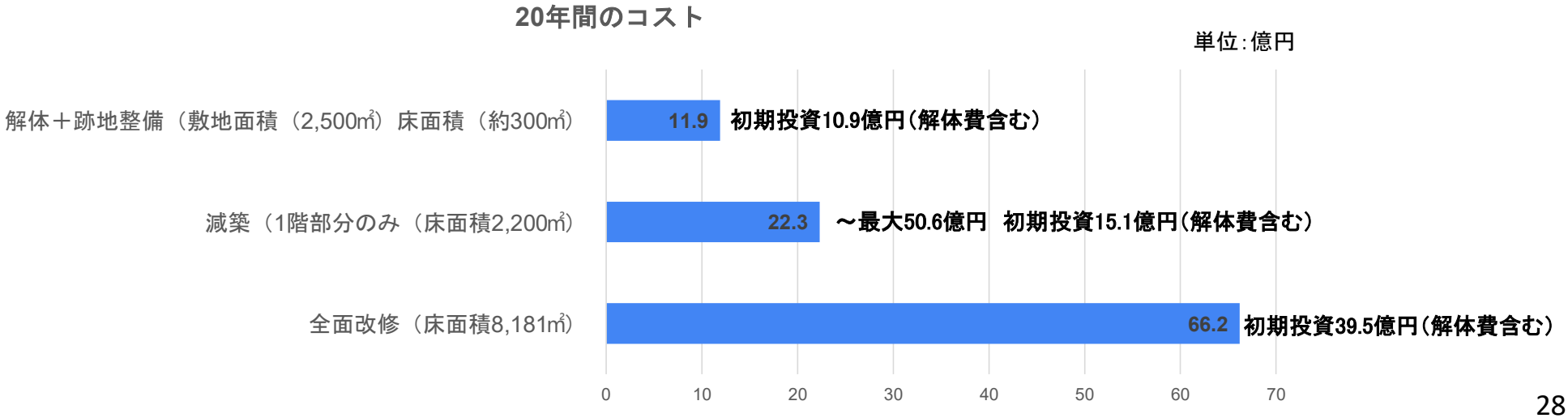
・10代の60.0%が「解体せず、改修して活用するべき」と回答

【「解体＋跡地整備」「減築」「全面改修」の比較】（再確認）



○財政負担の抑制

「減築＋改修」の場合、ライフサイクルコストが約22.3億円から50.6億円。「解体＋整備」の場合、ライフサイクルコストが約11.9億円。



アンケート調査の総合分析

アンケート結果では、全年代層で建物の取扱いは「解体するべき」が65%と最多であり、整備の時期についても「早期整備」が59.3%と多数を占めた。

「跡地整備の必要性」に関して、「整備は必要だが時間をかけるべき」という意見も一定数あり、理由として、安全性の確保、施設の老朽化への懸念、財政負担の抑制が挙げられた。

「既存建物の取扱い」に対して、「リノベーション」を求める意見が25%あり、その理由として、施設の老朽化への懸念、財政負担の抑制、まちなかの賑わいが挙げられた。

このことより、回答者は単純に解体か改修かを選んでいるのではなく、安全性、老朽化、財政、地域の賑わいといった複数の観点を踏まえて判断していることが分かる。

10代では、建物の老朽化や安全性への認識がある一方、「解体」ではなく「リノベーション」を選ぶ傾向がみられた。費用は工事費に加えてライフサイクルコスト（LCC）も提示されており、コスト比較すると、「解体＋跡地整備」が最も安価であった。

10代では、財政比較は意思決定の大きな要素ではないとと捉えられいる可能性がある。

これらから、10代は、使える建物を壊さずに活かすことを「無駄が少ない」と受け止め、「安全性の確保」「歴史や景観の継承・建物の記憶の保存」「まちなかの賑わい」といった価値が、コスト比較より強く影響した可能性があると考えられる。

【考察】

10代について、伊賀市景観計画の関して市の説明（内容）が伝わらず、伊賀市景観計画で定義している「景観」と10代が考えている「景観」の捉え方に不一致が生じている可能性が考えられる。

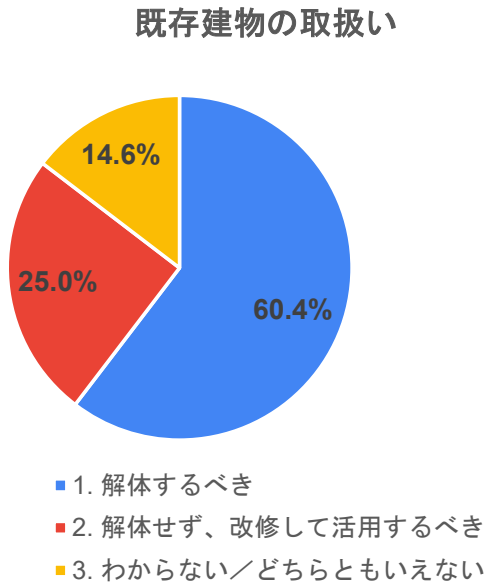
工事費、ライフサイクルコスト（LCC）および景観規制等の制約を総合的に勘案し、財政面および安全面から最も合理的で実現可能性の観点から、「既存建物の早期解体および、広場を拠点とした城下町景観に調和した整備」が望ましいと考えられる。

３　協議

①既存建物の取扱いについて
②「整備内容」及び「整備主体・運営主体」の検討

①既存建物の取扱いについて

	案①	案②	案③
整備形態	**解体＋跡地整備** 敷地面積（2,500㎡） 床面積（約300㎡）	**全面改修** 床面積(8,181㎡)	**減築** 1階部分のみ 床面積(2,200㎡)
景観への適合	景観計画に適合することが可能	外観の現状を維持した状態では景観計画に適合できない	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
20年間のコスト	約11.9億円	約 66.2 億円	約 22.3 億円 （ 50.6億円 ）
デザイン会議での評価	○	×	△



結論：デザイン会議での議論と市民からの意見から「解体＋跡地整備」

②「整備内容」及び「整備主体・運営主体」の検討

跡地整備方針の検討（確認）事項

STEP 01 跡地整備が目指す3つの条件 > STEP 02 既存建物の取り扱い > STEP 03 空間・建物の具体化

STEP 1

跡地整備が目指す 3つの条件

① 回遊の拠点・起点
～まちを歩きたくなる、にぎわい創出～
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

② 日常リビング
市民が日常的に気軽に立ち寄り、買い物支援や、多世代が安心性手憩える安全で快適な空間

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

STEP 2

既存建物の 取り扱い

「団体等からの提案」「デザイン会議での議論」「オープンハウス型説明会等意見聴取」の結果を踏まえ、

「解体＋整備」の方針と決定

STEP 3

空間・建物の具体化

【空間・建物の具体化】
基本方針に基づく施設等（建物、トイレ、ベンチ、広場など）

【建物の用途】
建物を具体的にどのように使うかの検討（チャレンジショップ、事務所　など）

【規模・面積】
使用用途に応じた適切な建物規模の検討
敷地全体に占める広場部分の割合の検討

【景観配慮】
伊賀市景観計画の遵守

※具体的な面積や配置計画までは検討しない

整備内容、運営主体の検討

跡地活用の前提と基本方針

アンケート調査からわかる傾向
望まれている「空間」「機能」について、10代から70代すべての年代で同様の傾向がみられた。

目指す拠点の姿
賑わいと交流を生みつつ、市民の日常的な憩いの場であり、災害時には一時的な立ち寄り、身を守れる機能を併設。

補助金の活用（ハード・ソフト一体型）
国の「ハード・ソフト一体型補助金」採択を前提とし、施設整備（ハード）と利活用・運営（ソフト）を一体的に計画。

施設整備（ハード）・利活用・運営（ソフト）を一体的に検討



補助金等の活用について

・事業の実現に向けて、補助金や交付金の活用を検討します。

旧上野ふれあいプラザ跡地活用事業に係る補助金検討比較表（別紙配布資料参照）

令和8年9月1日時点

補助金名（主管省庁）	事業概要	（参考）R8予算額	補助対象者 自治体	補助対象者 民間等	補助対象事業 休制構築	補助対象事業 計画策定	補助対象事業 除却	補助対象事業 改修	補助対象事業 関連事業	補助対象経費	補助率	上限額	補助要件	公募プロセス・スケジュール	備考
廃屋撤去・再生による地方温泉等のまちづくり支援事業（観光庁）	観光振興を通じた地域活性化に向けては、地方温泉街などの観光の中心地に残る廃棄の大きな廃屋の再生が進んでいないといった課題がある。このような課題に対処するため、新たな宿泊施設等の再生が見込まれる場合に、廃屋の撤去・滅築に要する費用等に国が直接支援する。	10億円	●	●	●	●				協議会運営・会議費、エリア再生計画策定支援費、専門家の招聘に要する費用、構造調査費、アスベスト調査費等	2/3	合計5億円	【共通】 ○ 廃屋跡地で宿泊施設等の再生を図る民間事業者の見通しがある ○ 地方公共団体と事業者が一体となるエリア再生計画協議会の設立合意がある（規約・定款等は不要） ○ 除却・滅築を行う廃屋が次の要件に合致している ・地方温泉地等の観光の中心地に所在（観光振興計画での位置づけ、観光客の来訪状況等から総合的に判断） ・廃屋の延べ面積が概ね2,500㎡以上（同等規模での解体が困難なもの） ・廃屋の使用停止から概ね5年以上が経過（従前の用途は問わない） ※ 廃屋の所有権が除却事業者に移転している場合、対象外 ○ 新たな宿泊施設等については、以下の要件を満たしている ・民間施設である（公務員宿舎は対象外） ・宿泊施設等の観光施設である ・廃屋と同等以下の延べ面積である 【解体・滅築等】 ○ 対象エリアの課題と再生の方針、再生される観光施設、関連事業、実施スケジュール等を定めたエリア再生計画協議会によるエリア再生計画に基づくもの 【関連事業】 ○ 廃屋再生と相乗効果を有し、まちのにぎわい再生に資する事業を「周辺事業」という（例:放棄等の再生に伴って行う周辺の廃屋除去・滅築等） ○ 周辺事業のうち「まちのにぎわい」再生の中核を担う事業（自治体が主体のもので、エリア再生計画内に明示されたもの）を「コア周辺事業」という ○ 新たな宿泊施設の竣工の2年後までに実施されるもの	【プロセス】 ① 応募申請 ② 書類審査 ③ 現地調査 ④ 採択決定・通知 ⑤ 交付申請 【スケジュール】 ・R8.7.1～R9.2.6 随時審査 ・申請受理から採択通知まで概ね1～2ヶ月	・補助金を活用してエリア再生計画を策定する場合、交付決定通知から概ね5ヶ月以内に策定することが望ましい ・補助金を活用してエリア再生計画の策定する場合、事務局によるオーダーメイド型の伴走支援あり
			●	●			●		●（廃屋撤去）	廃屋の除却・滅築費 等	除却、滅築：2/3 周辺事業：1/2 コア周辺事業：2/3				
空き家対策モデル事業（空家対策総合支援事業）（国交省）	NPOや民間事業者等の創意工夫によるモデル性の高い空き家の活用等に係る調査・検討等や改修工事・除却工事等に対して国が直接支援し、その成果の全国展開を図る。	59億円の内数	●	●	●	●				調査検討、計画作成、普及・広報等に要する費用	定額	-	【共通】 ○「新たなライフスタイルや居住ニーズに対応した空き家の活用等」といった政策テーマに該当する取組である ○ 原則、市区町村が策定する空家等対策計画に沿って行われる取組である 【体制構築・計画策定】 ○ 事業スキーム構築、体制整備、調査検討など空き家対策に関するソフト的な取組である 【除却・改修】 ○ 個別の空き家の活用方法等について、まちづくりの観点から地域で検討し、その結果を踏まえて実施する除却・改修、跡地整備である	【プロセス】 ①応募申請 ②有識者審査 ③審査結果通知 ④交付申請 【スケジュール】 ・R8.4 公募開始 ・R8.7 審査結果通知	対象となる空き家の適正管理の場合、事業完了前までに所有者の適正な管理を促すよう、努めるよう要請する。 ・この場合、当該適正な管理するための費用は補助対象外
			●	●			●	●	●（跡地整備）	除却、改修、跡地整備費 等	除却：1/3 改修：2/5 跡地整備：1/3	除却：原木造51,000円/㎡			
エリア価値向上整備事業（都市構造再編集中支援事業）（国交省）	「立地適正化計画」に基づき、官民連携により既存の都市のインフラ又は施設を活用し、公共公益施設の新更性向上及び都市再生整備計画内の地域の価値向上に資する取組を支援する。	706億円の内数	●	●（立地適正化計画策定中）		●	●	●	●（跡地暫定利用、社会実験等）	都市機能誘導区域内における事業の実施に向けた構想・検討、既存建築物活用、社会実験、次期開発に向けた既存物件の除却、暫定利用に関する費用 等	1／2（都市機能誘導区域内）	市町村がNPO等に対して直接する費用の額の範囲内。なお、「既存物件の除却に要する費用」については2/3	【除却・跡地暫定活用】 ○ 都市機能誘導区域内で実施される事業である ○ 次期開発（従前施設の改築・複数棟化の措置を担当程度縮小し、かつ、公共施設を整備）に向けた「まちの将来ビジョン（任意の構想、計画）」を策定済である ○ 当該地が諸般による事故や周辺の初期増加など既に外部不経済が発生している空きビル（基本的に市町村が建物所有者）であり、かつ、ⅰ）又はⅱ）の要件に該当する。 ⅰ）「除却」を実施する場合、次の全ての要件に該当する場合に限る。 ・従前の建物用途が銀事施設（社会福祉施設、子育て支援施設等）に相当 ・「まちの将来ビジョン」に基づき次期開発を想定する区域における「土地利用の検討」を実施済 ・次期開発において民間施設の整備が想定される場合、「既存建物の除却に要する費用」に係る資産による費用負担の考え方を協定で定め、必要に応じて「既存建物の除却に要する費用」から民間負担分を控除すること。 ・次のいずれかの要件に該当すること。 A「既存物件の除却から概ね3年以内に事業着手を行う」旨の宣言の締結 B 事業予定と事業化に向けて協議を開始している旨を記載する最初の都市再生整備計画への添付 C「地区計画」の策定（「まちの将来ビジョン」で想定する機能以外の立地の抑制、「まちの将来ビジョン」に沿った開発を行う等） ⅱ）「暫定利用」を実施する場合、次の全ての要件に該当する場合に限る。 ・「暫定利用時点当該地において「資料自的がする施設の整備」や「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条各項に規定する施設の営業」を除く。 ・次期開発が開始されるまでの期間、当該地を適切な管理のもと活用し、空き地の状態としない	-	市町村は、当該事業を位置づけた都市再生整備計画を作成のうえ、令和10年度末までに国に提出
官民連携都市再生推進事業（国交省）	官民の様々な人材が集積するエリアプラットフォームの構築やエリアの将来像を明確にした未来ビジョンの策定、ビジョンを実現するための官民・自治型システムの構築に向けた取組を総合的に支援する。 活用事例：大阪谷町四丁目	1億円	●（エリアプラットフォーム構築の準備段階に限る）	●（エリアプラットフォーム）	●	●				未来ビジョンの作成を行うエリアプラットフォームの構築・運営、未来ビジョン等の策定に要するデータ収集・分析、専門人材活用・開発活動等に要する費用	体制構築：定額 計画作成：1／2	1千万円／年（最大5年間）	【共通】 ○ 補助対象者（申請主体）が、都市再生推進法人が参画するエリアプラットフォーム（都市再生推進法人の参画が見込まれるエリアプラットフォームを含む）である ※ エリアプラットフォームとは、市町村、都市再生推進法人その他のまちづくり活動を行う法人等を構成者とするとともに、エリア価値向上に寄与した優れたまちづくり活動の実績ある者が参画・支援している官民連携体制をいう。 【関連事業】 ○ 未来ビジョン等に基づく、都市の魅力を向上するための施策（目標設定と評価が適切に行われるものに限る）の実施にあたり必要となる社会実験・実証事業等である。 ※ 未来ビジョンとは、エリアプラットフォームにおいて策定される次の事項を記載した構想をいう。 ・対象とする地域の特性の現状分析 ・地域の特性を踏まえた目指す将来像 ・目指す将来像に向けた施策と役割分担 ・目指す将来像に向けたロードマップ	【プロセス】 ① 応募申請 ② 有識者評価 ③ 審査結果通知 ④ 交付申請 【スケジュール】 ・12月末 公募開始 ・3月末 審査結果通知	パブリック空間（公共空間にとらわれない官民の公開空地なども含む）の活用を目的とした事業
				●（エリアプラットフォーム）					●（社会実験等）	社会実験・実証事業等（施設整備等に要する費用、都市利便増進協定に基づく都市利便増進施設等（市町村長の認定を受けたものに限る）の整備に要する費用	1/2	-			
空き家対策総合支援事業（国交省）	空家特措法を積極的に活用して、空き家の除却・活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対し支援を行う。 活用事例： 石川県加賀市 （跡地等譲渡は対象外）	59億円の内数	●				●	●	●（跡地整備等）	除却、改修（住環境の改善及び地域の活性化のため、宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用に供するための行う住宅等の取得（用地費を除く）、移転、増築、改築等）、跡地整備 等	除却：2/5 改修：1/3 跡地整備：1/3	-	【共通】 ○ 空家等対策計画に基づき実施する取組である 【除却】 ○ 跡地について、地域活性化に資する以下のいずれかの用途として10年以上計画的に利用するための除却である ・地域に開放するポケットパークや児童遊園を整備 ・災害時等に避難することが可能な防災空地や避難場所を整備 ・地域に開放する公的駐車場を整備 【改修】 ○ 地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用するための改修である	-	

①補助金の種類は一例ですべてではない

②採用する条件として解体費、跡地整備費が補助対象であること

③補助金（交付金）の傾向として、地方創生を目的に来街者の誘致、回遊、活性化が補助条件となる可能性が高い

④次回のデザイン会議までに市は、どの補助金（交付金）を活用するか方向性を決定する予定

４　答申書記載項目について

答申書記載項目（案）の要旨

1、「にぎわい忍者回廊」における位置づけ

・北側の観光エリアと南側の歴史的な城下町エリアをつなぐ結節点としての活用

・「周遊の結節点」として整備し、回遊性および賑わいの向上を図る

2、既存施設の取り扱い

・建築後の経年劣化、耐震性能、維持管理コストの増大等を踏まえ、施設を全面的に解体撤去する方針

3、整備・運営主体の方針

・市が主体で施設整備を実施する

・運営に関しては民間運営で持続可能な運営を行う

4、施設整備の規模および配置の方針

・過度な大規模化を避け、実際の用途や運営計画に応じた適正かつコンパクトな規模とする

・市民や観光客が滞留・交流できるオープンな空間構成とし、利便性向上のための付帯設備（トイレ、ベンチ、案内板等）を配置する

６　今後のスケジュール

【確認】今後のスケジュール

令和8年

9月18日（本日）

第3回デザイン会議

「跡地活用方針案」決定およびハード・ソフトの具体化

11月中旬

最終答申原案の作成

事務局による答申書（案）の取りまとめ

・デザイン会議最終確認

10月下旬

第4回デザイン会議

最終的な答申内容の審議・取りまとめ

11月下旬

答申

伊賀市長への答申書提出

庁内協議 → 議会説明 → 予算要求