写

令和8年 11 月 26 日

伊賀市長　稲森　稔尚　様

旧上野ふれあいプラザ跡地活用デザイン会議
委員長　浅野　聡

旧上野ふれあいプラザの跡地の利活用、整備、運用等について（答申）

令和8年2月 10 日付け伊街第 306 号をもって諮問のあった旧上野ふれあいプラザ跡地の利活用、整備、運営等について、下記のとおり答申する。

記

1. 答申の趣旨

本答申は、令和8年2月 10 日付で伊賀市長から諮問のあった「旧上野ふれあいプラザの跡地の利活用、整備、運用等」について、全 5 回の「旧上野ふれあいプラザ跡地活用デザイン会議」（以下、「デザイン会議」という。）における審議およびオープンハウス型説明会などによる結果に基づき、跡地の活用方針を取りまとめたものである。

現在、旧上野ふれあいプラザ跡地（以下、「跡地」という。）の既存建物は、老朽化が進んでおり、将来にわたり維持管理コストが増大し続けることが懸念される。

デザイン会議では、市民の安全・安心の確保と将来世代への財政負担軽減を図るため、複数の整備手法を比較検討し、既存建物の全面解体・撤去を跡地活用の前提として位置付けた。

その上で、解体後の跡地において、中心市街地の賑わい創出、多世代が憩える場の形成および有事における防災機能の確保を念頭に、持続可能な整備・運営のあり方を取りまとめた。

2. 跡地活用の基本的な考え方

(1)にぎわい忍者回廊における位置づけ

跡地は、伊賀市都市マスタープランにおいて「上野中心広域的拠点」に位置づけられ、「暮らしと文化的景観が紡ぐ交流拠点の形成」を目指すエリアに所在している。

また、伊賀市立地適正化計画においても「上野中心都市機能誘導区域」として、歴史・文化遺産を活用し、人が暮らし賑わう魅力あるコンパクトなまちづくりの拠点の形成を図る地区とされている。

これらの計画理念を具現化するため、伊賀鉄道線路北側の観光エリアと南側の城下町エリアをつなぐ結節点として整備する。

これにより、市街地全体の回遊性を高め、賑わいを創出する。

(2)跡地活用の基本方針

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)を遵守し、城下町にふさわしい建築規模・意匠・緑化・歩行環境などを重視し、次の3点を基本方針とする(図1)。

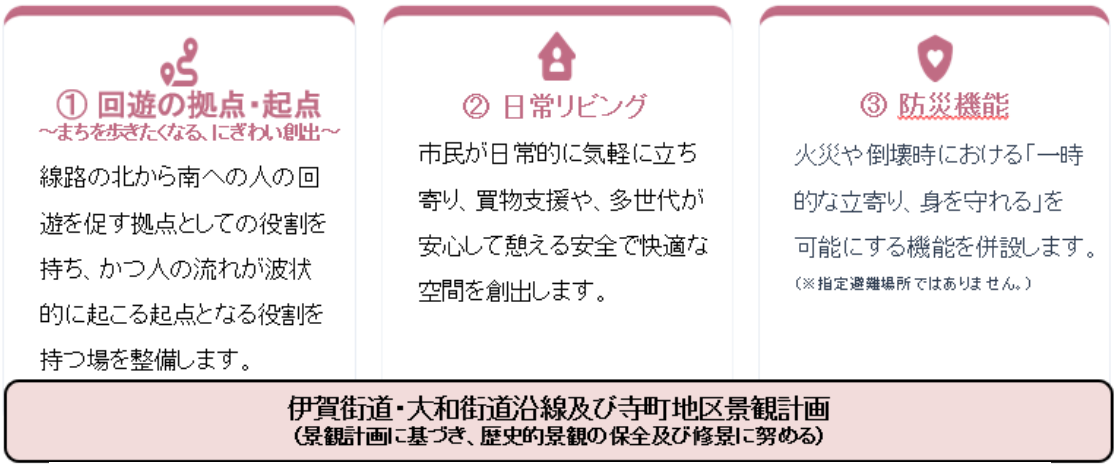


図1:跡地に求められる機能(跡地整備が目指すべき「3つの条件」)

① 回遊の拠点・起点~まちを歩きたくなる、にぎわい創出~

線路の北から南へ人の回遊を促す拠点の役割を担うとともに、人の流れが波状的に起こる起点となる場を整備する。

② 日常リビング

市民が日常的に立ち寄り、買物支援や休憩・交流など、多世代が安心して憩える快適な空間を創出する。

③ 防災機能

火災や建物倒壊などの有事における「一時的な立寄り、身を守れる機能」を併設する。

3. 既存建物の取り扱い

構造躯体の調査、景観形成基準（高さ制限・勾配屋根・外観意匠など）への適合性、20 年間のライフサイクルコストの検証、ならびにオープンハウス型説明会などの結果から総合的に判断し、「既存建物はすべて解体し、跡地を整備する」方針とした。

方針決定にあたっては、表のとおり「案①解体・跡地整備」「案②全面改修」「案③減築」の3案を比較検討した（表1）。

その結果、コストの抑制・景観計画への適合性・機能性の観点から、「案①解体・跡地整備」が最も合理的であると評価した。

また、オープンハウス型説明会などにおいても解体を支持する意見が約6割を占めたことから本方針を決定した。

ただし、解体着手前に費用、工期、周辺環境への影響を精査し、整備全体の財源見通しを立て、実現性の高い計画とすることが必要である。

	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	○	×	△

※景観形成基準への適合に係る修景費用等の精査内容により、50.6 億円となる可能性がある。

表1：コスト比較検討表

4. 整備の基本方針

跡地の整備にあたっては、大規模な施設建設を避け、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。観光客や市民が滞留・交流できるオープンな空間構成を基本とし、環境と調和した緑化などグリーン化の視点を取り入れるとともに、利便性向上のための付帯設備を配置する。

また、施設整備と運営手法は一体として検討し、ハード・ソフト両面から持続可能かつ地域の賑わいに資する整備を行うものとし、跡地が伊賀市の賑わいを創出する拠点としての役割を果たすことを目指す。

特に、跡地は「にぎわい忍者回廊」の重要な北と南の結節点であることから、観光客を周辺の商店街や既存観光施設へと誘導する回遊の拠点・起点として整備する。

整備する機能として、観光振興、にぎわい施設、多目的広場、まち歩き情報提供施設、休憩施設、公衆トイレ、買物支援、災害時の一時避難所などが想定される。

5. 財源の確保と整備・運営主体

跡地整備の事業推進にあたっては、総事業費に占める割合が大きい既存建物除却費の財源確保が重要である。このため、国の支援制度である観光庁「廃屋撤去・再生による地方温泉地等のまちづくり支援事業」または国土交通省「空き家対策総合支援事業」を活用し、市単独費と組み合わせることを基本とし、民間活力の導入を視野に入れて検討を行うものとする。両支援制度とも自治体所有の廃屋撤去に活用できるが、補助要件および補助内容は異なる。

観光庁支援制度は、民間のノウハウを活用した自律的な再生が期待できる。

また、補助上限および補助率が高く、市の財政負担を軽減できる利点がある。一方で、民間への土地売却が必要となるため、民間の投機リスク、公的関与のあり方や事業運営の継続性などについてあらかじめ整理しておく必要がある。

国土交通省支援制度は、跡地を公有地として市が維持するため公益用途に活用できる利点はあるが、年間補助上限が低く、除却費の市費負担が大きくなる。また、跡地整備後においても長期的な市の財政負担を要する課題がある。

支援制度の選択にあたっては、これらの利点と課題を総合的に勘案し、民間活力を導入する場合には、事業実施後の適切な維持管理を含め、市として公的な関与およびモニタリングを確保することが必要である。あわせて、持続可能な財政負担の範囲内で、将来にわたるエリア価値の向上と公益性の確保を両立させる運営計画を策定することが望ましい。

6. その他

本答申の詳細は、別添の「審議経過」のとおりである。

なお、オープンハウス型説明会などで聴取した意見のうち跡地整備では実現が困難な提案や意見などについては関連部署や他プロジェクトへ情報提供し、庁内で活用されることを求める。

最後に、跡地の整備が将来にわたり「にぎわい忍者回廊」の核となり、市民に親しまれ、中心市街地活性化に寄与することを期待する。

以上