

忍者市伊賀発スマートコンセッション事例

・NIPPONIA HOTEL 伊賀上野城下町(国登録有形文化財)

建設部 住宅課 空き家対策室 田中 広巳

・旧上野市庁舎SAKAKURA BASE(市指定文化財)

産業農林部 中心市街地推進課 中澤 邦浩



◆ 伊賀市の概要 ◆

2004年11月 6市町村※合併により伊賀市誕生
※上野市、島ヶ原村、阿山町、伊賀町、大山田村、青山町

- ・ 三重県の北西部、周囲を山に囲まれた地域
 - ・ 京都・奈良や伊勢を結ぶ奈良街道・伊賀街道・初瀬街道を有し、古来より都(飛鳥、奈良、京都など)に隣接する地域
 - ・ 交通の要衝、藤堂家(江戸時代 津藩主)の城下町や伊勢神宮への参宮者の宿場町として発展
 - ・ 地理的・歴史的背景から京・大和文化の影響を強く受けながらも独自の文化を醸成
 - ・ 2017(平成29)年2月22日 「忍者市」を宣言

【人口】83,553人(令和7年10月末)※7%程度が登録外国人

【面積】558.23m²(三重県で3番目) ※総面積の6割程度が山林

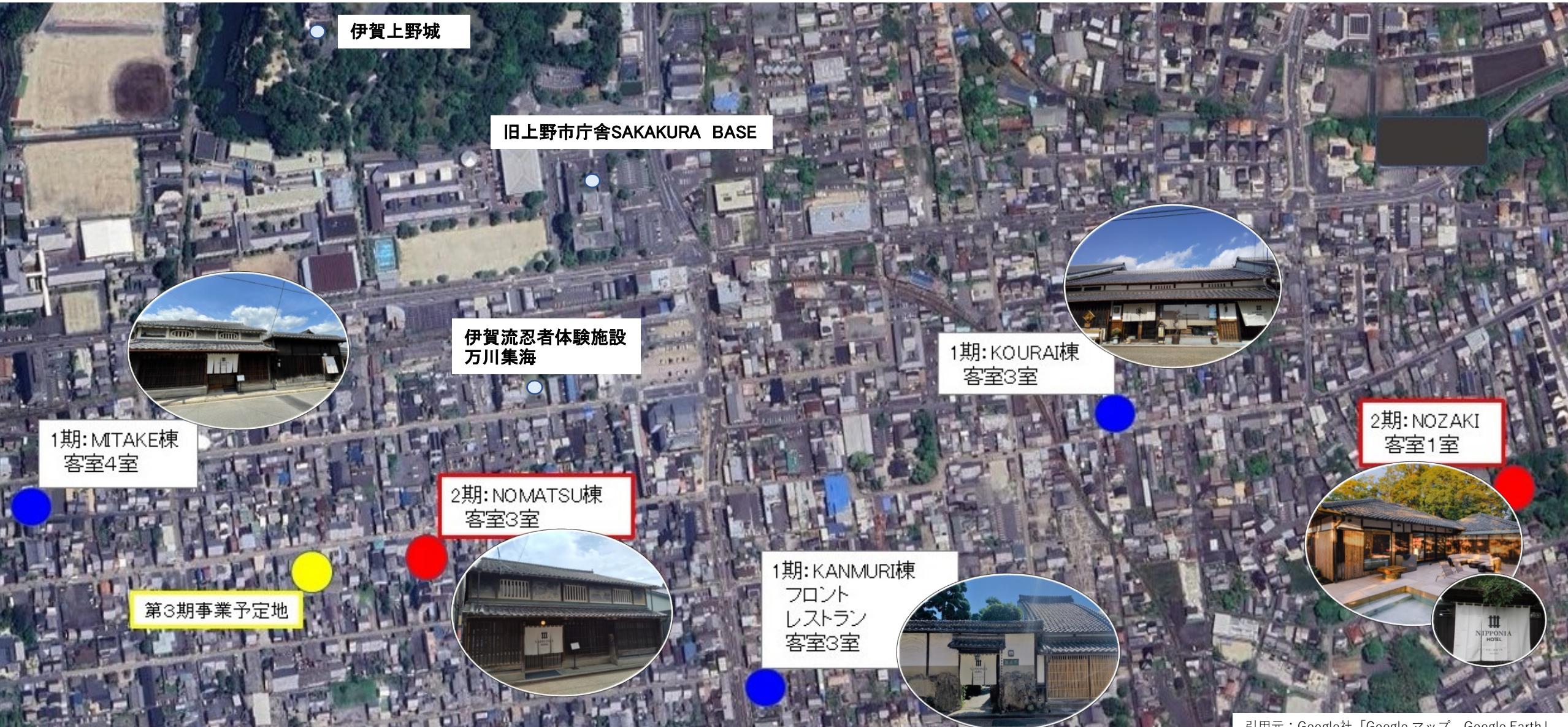


2015年 「伊賀・山城南・東大和定住自立圏(略称・伊賀城和定住自立圏)」を形成
※伊賀市、京都府笠置町、南山城村、奈良県山添村 2024年名張市が加入しました



古民家等再生活用事業 NIPPONIA HOTEL 伊賀上野城下町 配置図

NINJA
CITY
IGA
忍者市伊賀



【施設の概要】

市所有の築150年の国の登録有形文化財で江戸時代から続いた生薬問屋が明治から昭和の時代に料理旅館として営まれてきた施設で、平成5年に旧上野市に寄贈され、寄贈後は生涯学習施設として活用してきた。

【建物構造】

木造2階建て 建築面積:288.67m² 床延面積:459.98m²
耐震無し

【生涯学習施設としての維持費用】

維持管理 指定管理料 約600万円/年

【課題】

- ・耐震基準を充たしていない建物の継続使用について
- ・施設利用が少ない中での継続性について
- ・指定管理料に対する費用対効果について

NIPPONIA HOTEL 伊賀上野城下町のオープンに至る経緯

【事業導入のキッカケ】

- ・NIPPONIA HOTELの新聞記事を
空き家対策担当職員が確認

【議会への説明】

- ・議員全員協議会 6回

【市民説明】

- ・講演会:1回
- ・ワークショップ:2回
- ・地域説明会:数回

【協定の締結】

「伊賀エリアにおける歴史的資源を活用した地域活性化に向けた業務連携に関する協定締結」

株式会社NOTE、一般社団法人ノオト、
JR西日本、伊賀市

【指針の作成】

古民家等再生活用指針の作成

【改修費用】

約8,400万円

※財源:地方創生拠点整備交付金
費用の1/2 約4,200万円



NIPPONIA HOTEL 伊賀上野城下町のオープンに至る経緯(時系列)

NINJA
CITY
IGA
忍者市伊賀

時期	概要	備考
H29.6	NIPPONIA HOTEL新聞記事掲載(JR西日本広告)	
H29.7	JR西日本に視察依頼	
H29.10	伊賀市を視察	(株)NOTE藤原社長、VMG(株)他力野社長、JR西日本(株)
H30.1	空家等の再生推進に関する協定	(一社)ノオト
H30.7	議会説明:古民家再生事業について～空家再生等推進事業～	議員全員協議会
H30.9	丹波篠山などのNIPPONIA HOTEL視察	市職員
H30.12	市民対象空き家セミナー開催	内容:空き家活用先進地事例及び改修事例 講師:(一社)ノオト、藤原理事((株)NOTE社長)
H31.1	空き家活用ワークショップの開催	12月開催セミナー参加者対象 講師:(株)NOTE
H31.2	議会説明:栄楽館活用プラン	議員全員協議会
H31.3	第2回空き家活用ワークショップの開催	講師:(株)NOTE
H31.3	伊賀エリアにおける歴史的資源を活用した地域活性化に向けた業務連携に関する協定締結	(株)NOTE、(一社)ノオト、JR西日本(株)、伊賀市
H31.3	議会説明:栄楽館活用プラン追加説明(2回)	議員全員協議会
R元.5	HOTEL開発地区地元説明会	HOTEL開発に関する自治会及び自治協議会への説明会
R元.7	議会説明:株式会会社NOTE伊賀上野への出資について	議員全員協議会
R元.8	株式会社 NOTE伊賀上野設立	
R元.9	古民家等再生活用事業説明会～伊賀上野城下町ホテル～	講師:(株)NOTE伊賀上野、VMG(株)、(株)百五銀行、伊賀市
R元.11～R2.3	旧栄楽館施設改修工事	
R2.3	議員説明:古民家等再生活用事業「伊賀上野城下町ホテル」進捗状況について	議員全員協議会
R2.11	NIPPONIA HOTEL 伊賀上野城下町 2棟 オープン	KANMURI棟(フロント、レストラン、客室3室) KOURAI棟(客室3室、テナント)

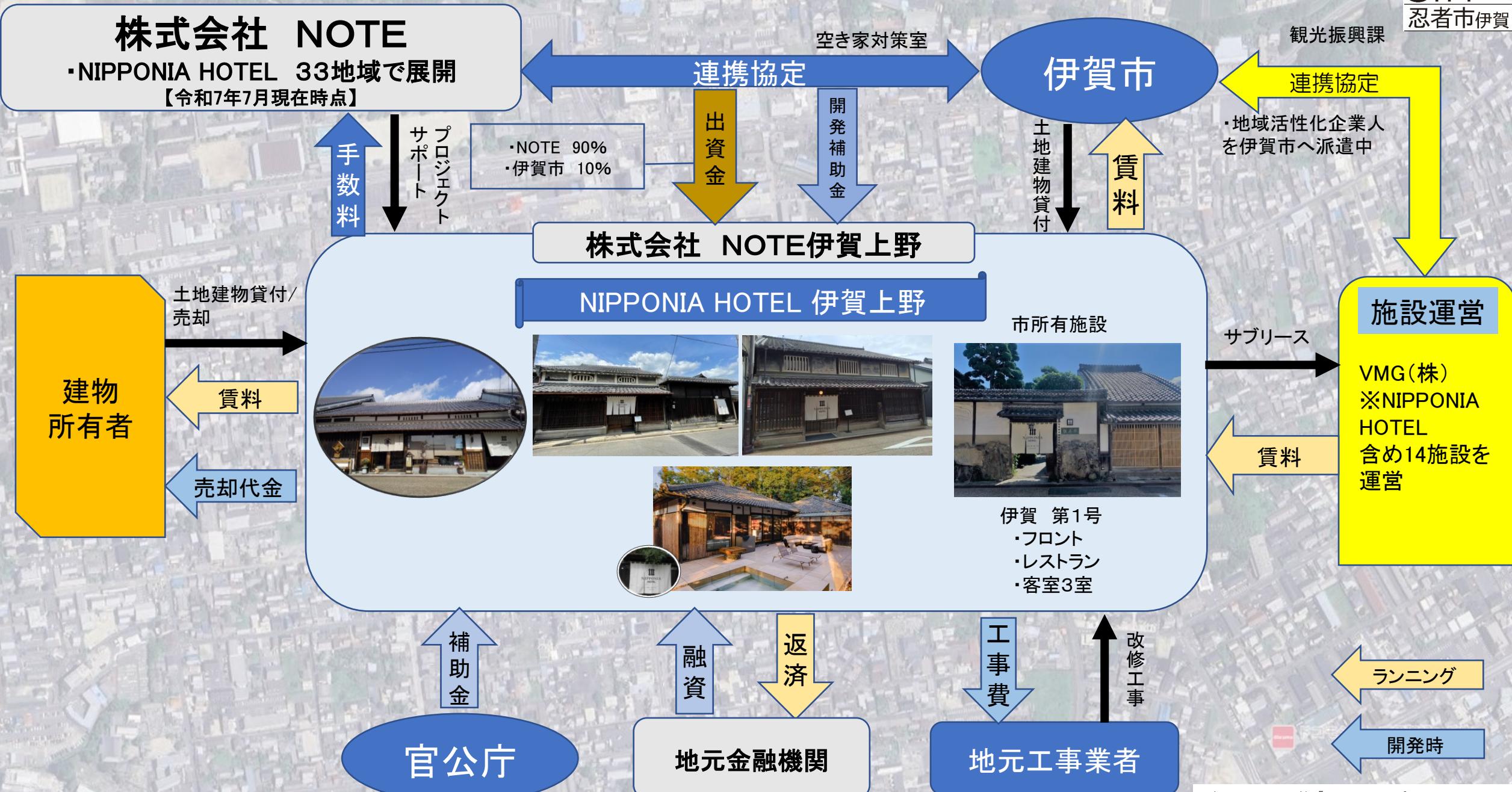
NIPPONIA HOTEL
KANMURI棟 101号室

NIPPONIA HOTEL
KANMURI棟 102号室

施設活用に関する議会説明

事業の概要	市としての事業の効果
<ul style="list-style-type: none">・事業のコンセプト説明(賑わいの創出)・本市の地域資源・観光産業における本事業の位置づけ・本事業の実施理由(今後の方向性)・空き家を城下町ホテルとしての利活用イメージ・開発エリアと活用イメージ・ターゲット層の設定・事業の継続性・収益性、集客・誘客の方策・事業実施スキーム・工事費用(栄楽館改修)・事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none">・指定管理料の皆減(約600万円)・施設改修における財源スキーム ※補助金等の活用における市負担概要・改修工事費回収見込み・空き家の発生抑制・地域の賑わい創出・コミュニティの活性化
経済効果	市の関り
<ul style="list-style-type: none">・1棟開設における経済波及効果(10年間)・施設の直接売上効果(10年間)・雇用創出効果(正規・非正規)・事業運営に関する地域事業者への影響・開発時の改修工事における地元事業者の活用・地元金融機関からの資金調達・空き家の有効活用による地域の空洞化の抑制	<ul style="list-style-type: none">・特定目的会社(SPC)の立ち上げ支援 ※SCPの修正計画・住民説明の開催支援・古民家等の利活用物件の紹介

NIPPONIA HOTELの運営体制について



事業の成果と課題

〈成 果〉

- ・城下町エリアにおける古民家の利活用が進んだことで、新たに利活用の依頼に繋がった。
- ・新たなターゲット層の誘客に繋がった。
- ・HOTELの開発により景観を守りつつ町の商店の利用客の増加につながった。
- ・HOTELの存在が、地域に“安心感”と“人の気配”を取り戻した。

〈課 題〉

- ・古民家等の活用についての依頼が有るが対応し切れていない。
- ・5棟の古民家がHOTELとして活用されているが、観光客等が周遊するためのテナント開発ができていない。
- ・物価高の影響で古民家の改修費用が高額となっている。



ご清聴ありがとうございました。

公民連携によるにぎわい忍者回廊PFI事業について

旧上野市庁舎 SAKAKURA BASE の取組

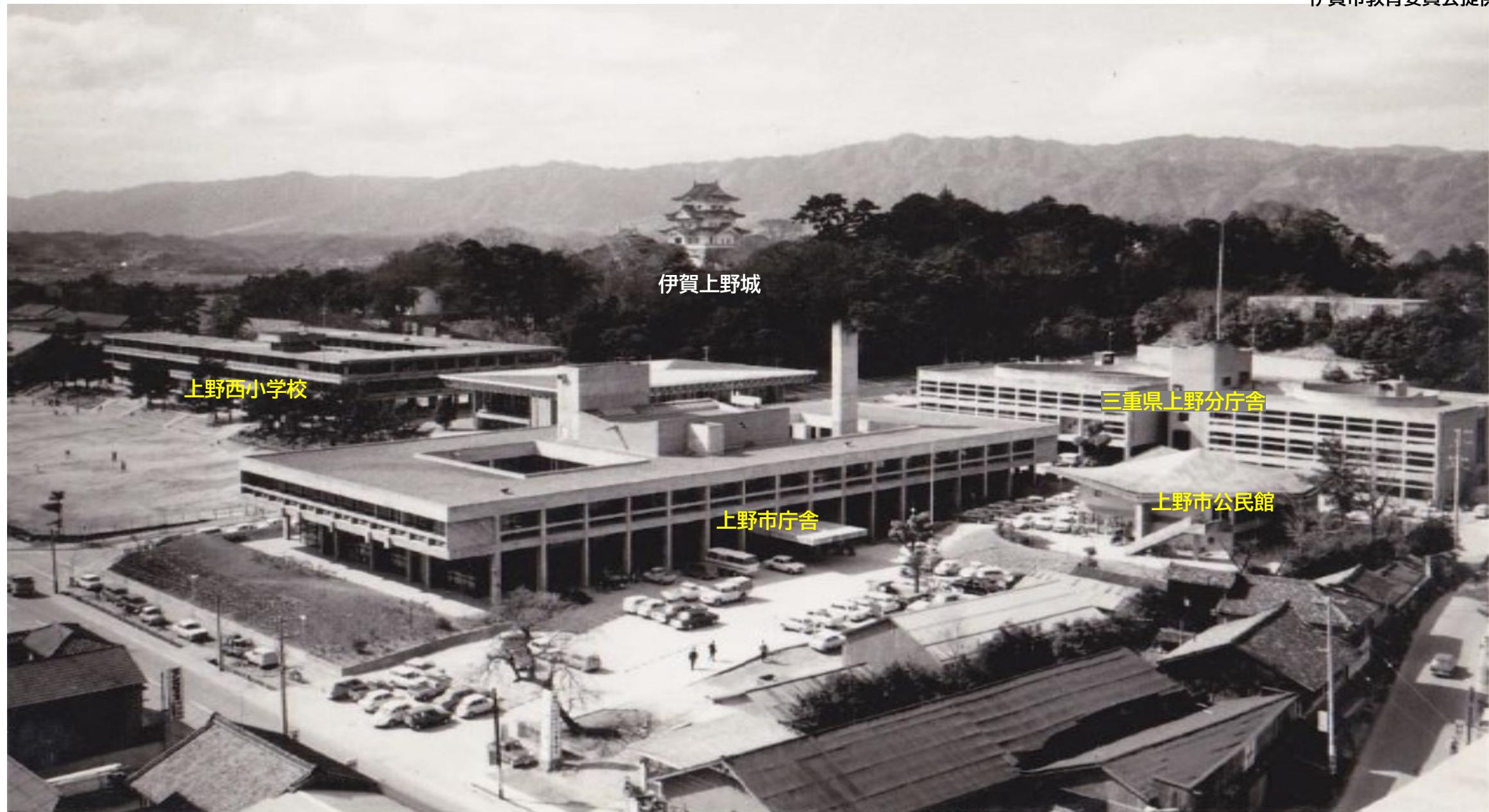


スマートコンセッションプラットフォーム第2回シンポジウム
2025年12月10日 秋葉原コンベンションホール

伊賀市産業農林部 中心市街地推進課
Tel:0595-22-9825 Mail:shigaichi@city.iga.lg.jp

1964年頃の旧上野市庁舎周辺の様子

伊賀上野城と近代建築群(坂倉作品)
伊賀市教育委員会提供



旧上野市庁舎の概要



旧上野市庁舎は、建築家坂倉準三により設計されたモダニズム建築で、1964年に建築され、2019年に庁舎が移転するまで50年にわたり市民に親しまれてきました。

全国各地であった坂倉建築の建物は、多くが老朽化などで解体されており、この庁舎は現存する数少ない建築物です。(2019年 伊賀市指定文化財)

本庁舎をはじめとする中心市街地の歴史的建築群は、ユネスコ世界文化遺産の諮問機関である日本イコモス国内委員会から「伊賀上野城下町の文化的景観」として「日本の20世紀遺産20選」の一つにも選ばれています。

伊賀市を中心市街地について



■特徴

- 400年以上の歴史・文化を持つ城下町
- 上野公園は年間約30万人が訪れる観光地
- 銀座通り、本町通りなどの商業集積エリアがある
- 公共交通(鉄道・バス)の拠点 まちの玄関口

■課題

- 人口減少が著しい
- 空き家空き店舗が増加し続けている
- 歴史的な建物が徐々に解体されている
- 活気、賑わいが失われつつある

にぎわい忍者回廊整備事業

中心市街地の賑わいづくり、活性化の柱として忍者をテーマとした体験型施設の整備、「旧上野市庁舎」を交流型図書館を核とした複合施設にリノベーションすることで、市民、観光客による複合的なにぎわいを創出し、エリア全体への集客効果を波及させる計画です



伊賀流忍者体験施設『万川集海』
2025年8月27日オープン
・忍者をテーマとした施設の整備・運営
(特定事業)
・宿泊施設、レストラン(附帯事業)



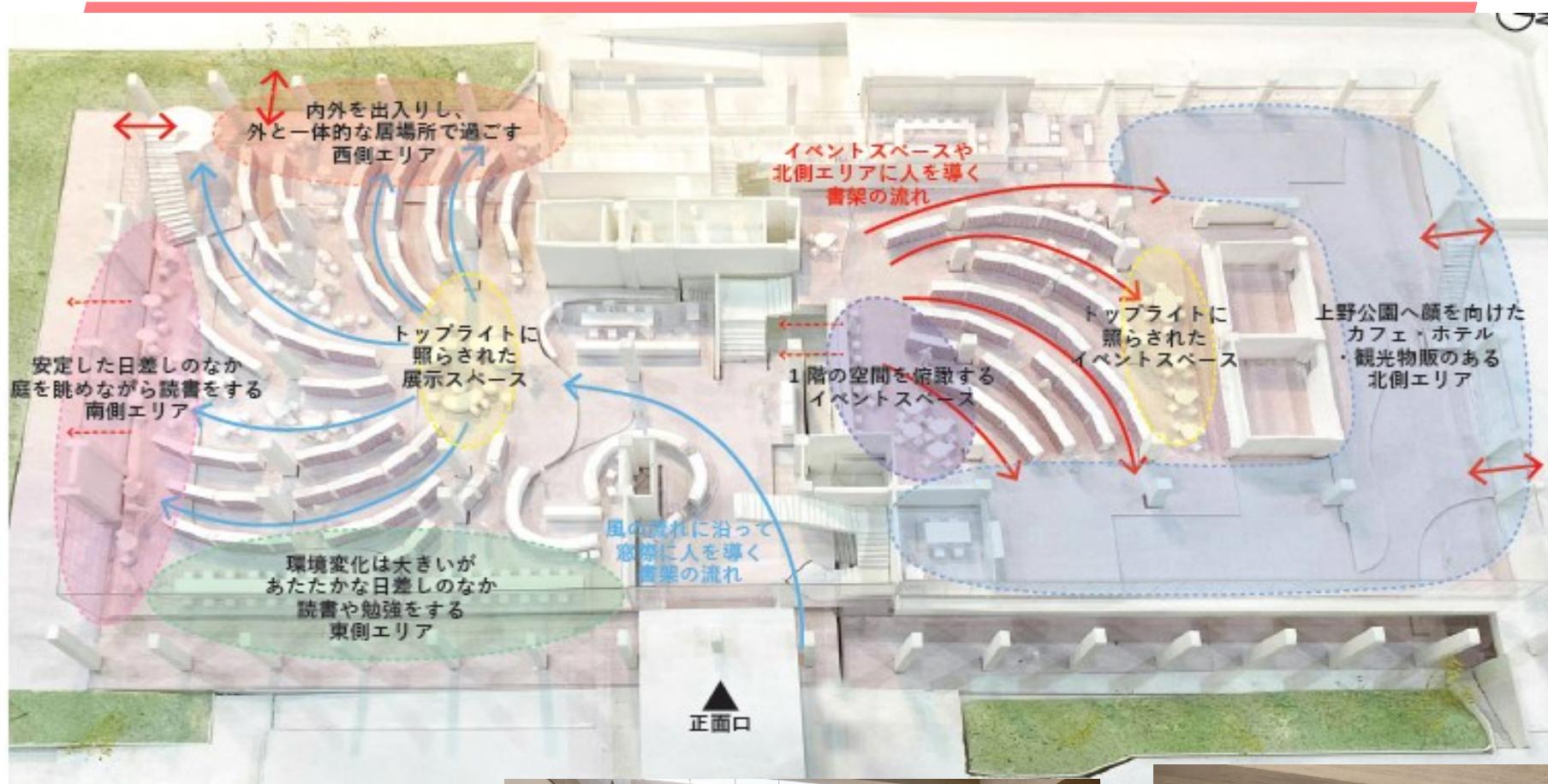
■にぎわい忍者回廊に関するPFI事業
事業期間 R4～R25(20年) 契約金額 約67億円
受託者 (株)伊賀市にぎわいパートナーズ



旧上野市庁舎 SAKAKURA BASE
2025年7月19日オープン
・伊賀市新図書館(特定事業)
・観光まちづくり拠点(特定事業)
・観光案内所、物産販売(特定事業)
・宿泊施設、カフェ(附帯事業)

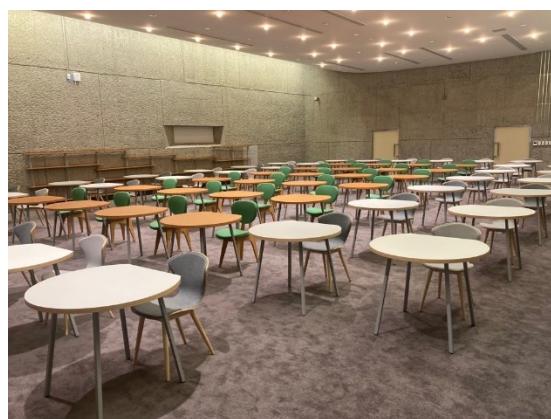
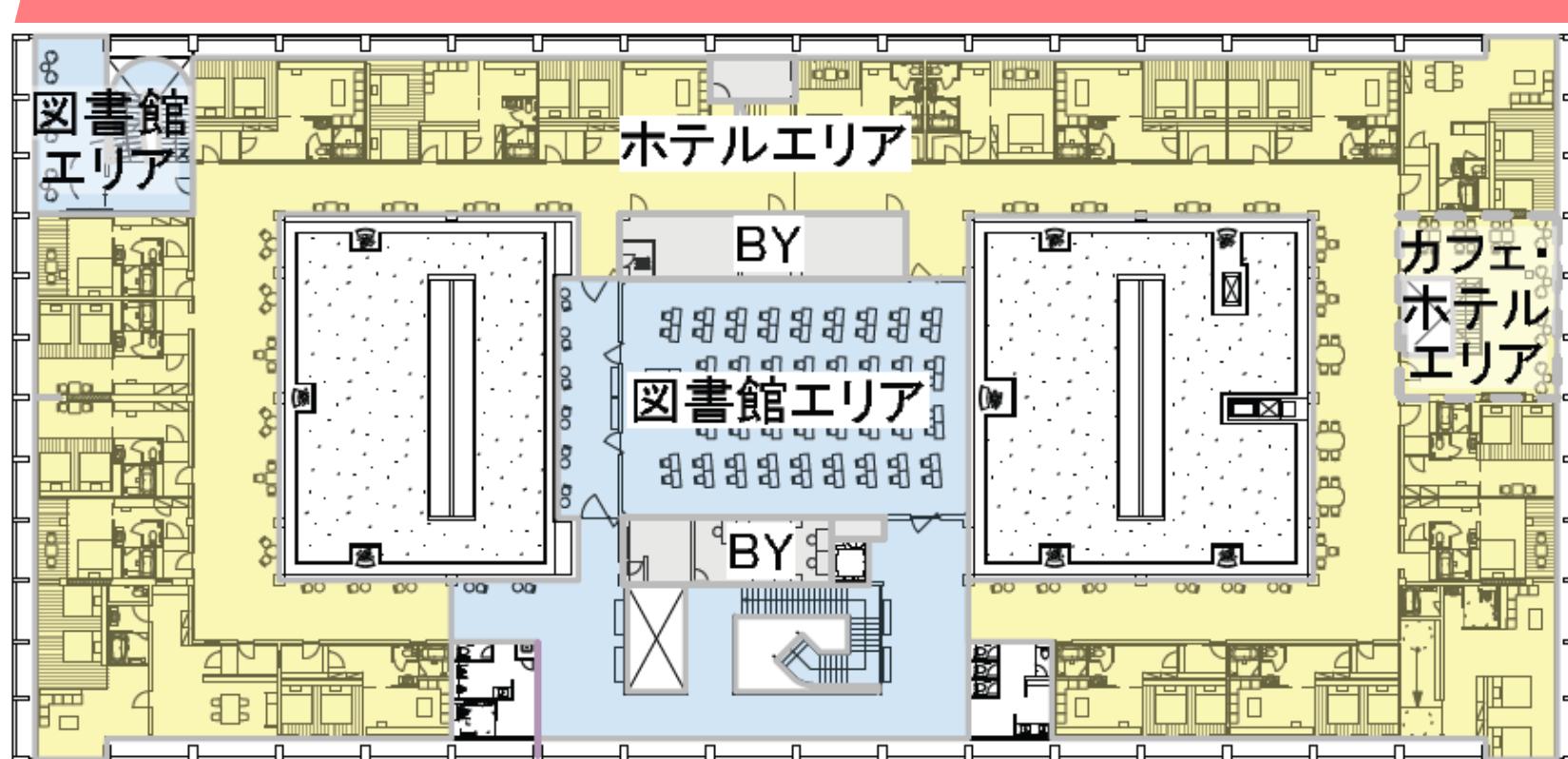
設計コンセプト

1F/M2F 図書館エリア



設計コンセプト

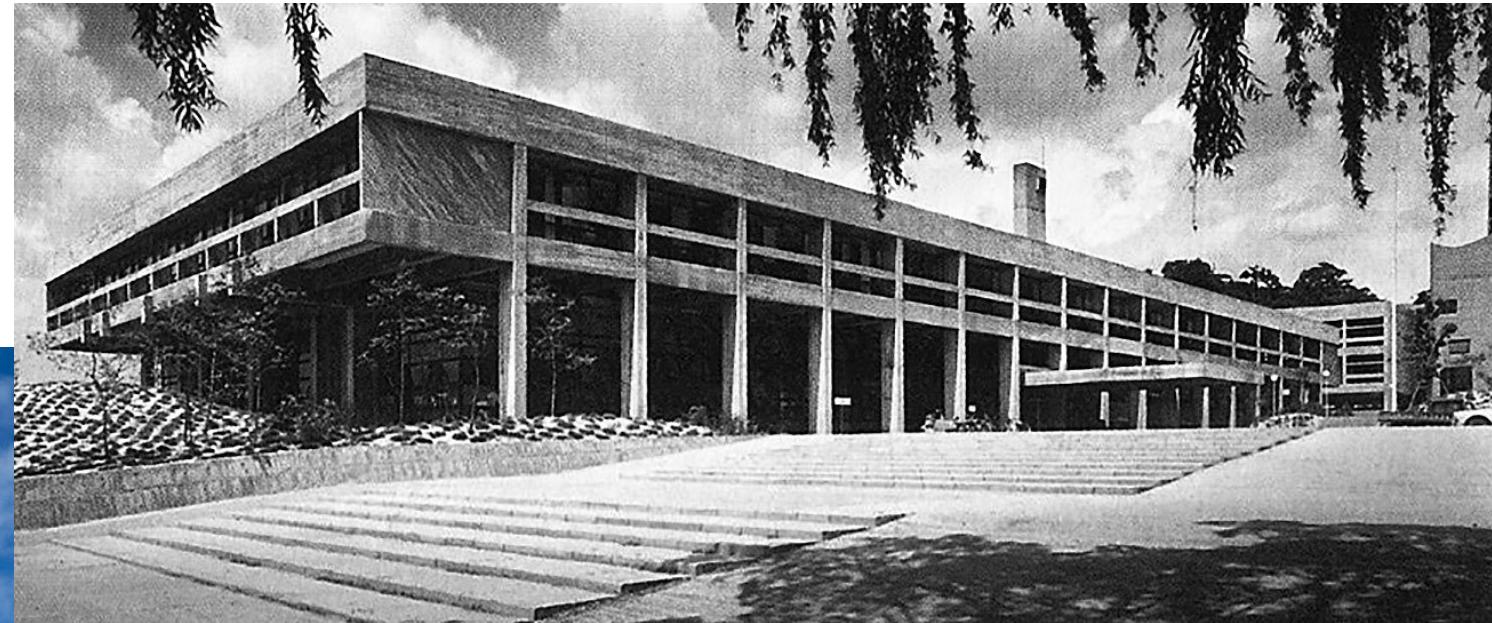
2F (図書館エリア/ホテルエリア)



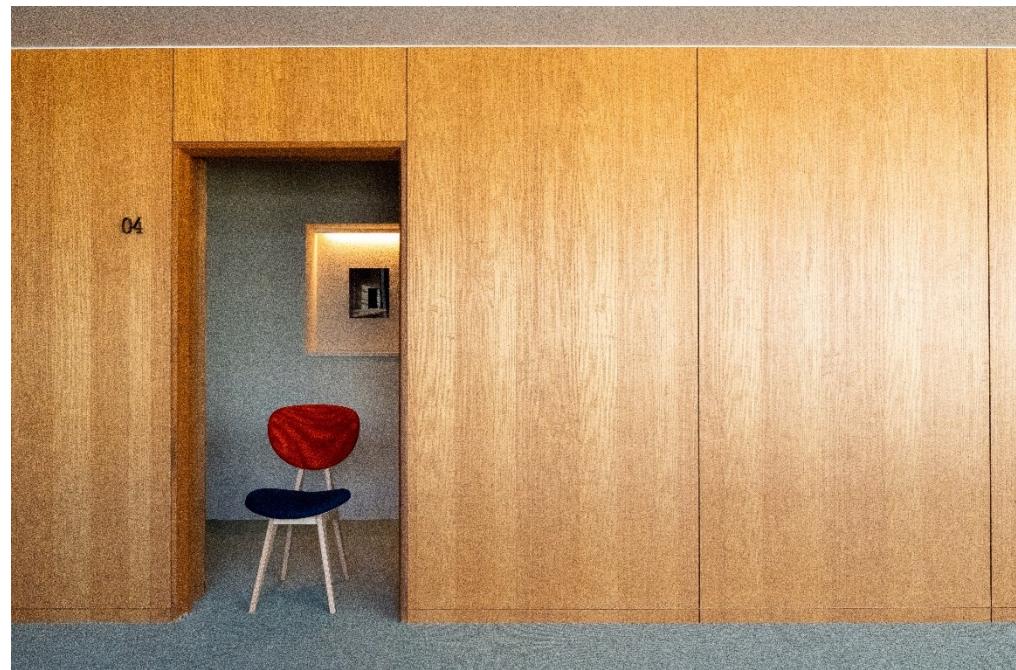
名称を決定 「旧上野市庁舎 SAKAKURA BASE」

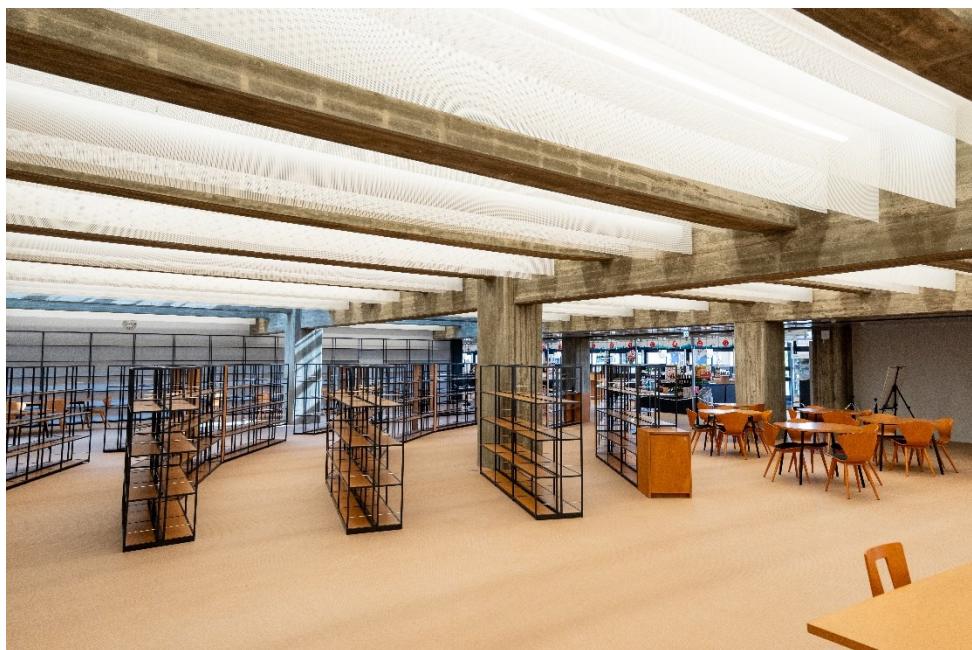
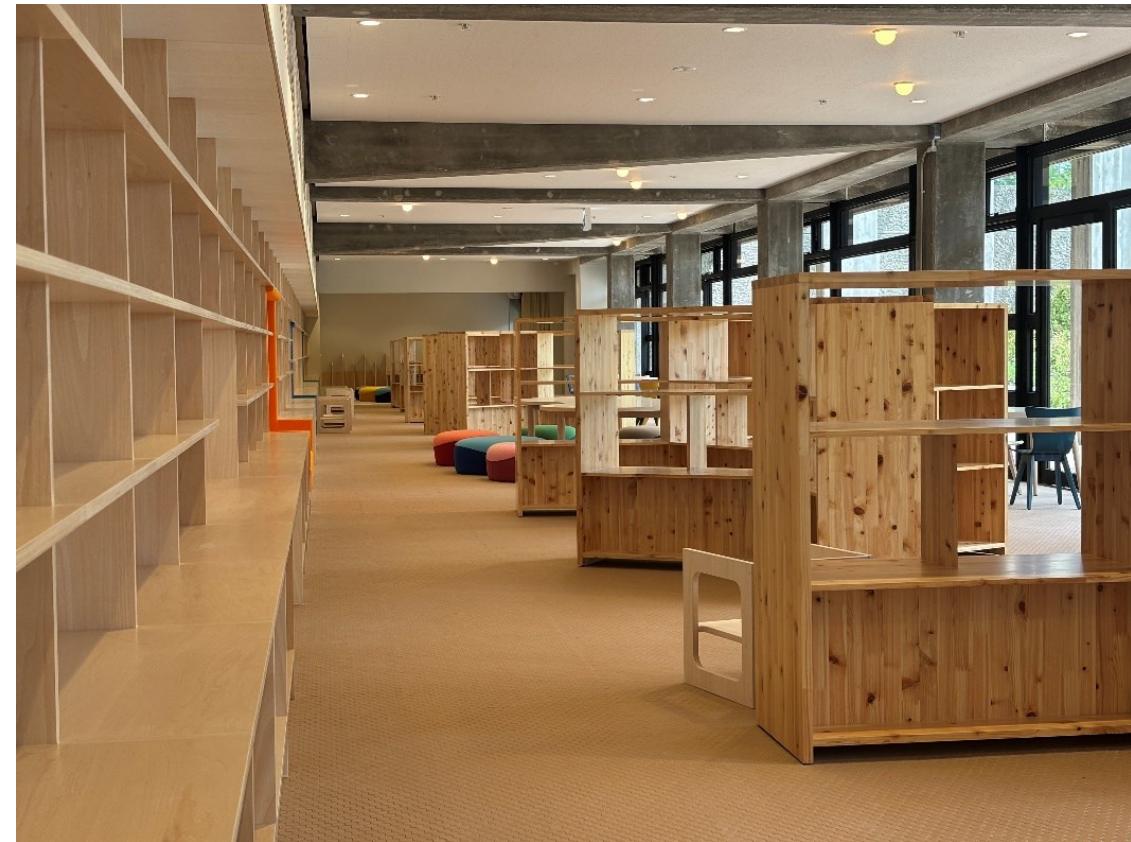


旧上野市庁舎 SAKAKURA BASE



旧上野市庁舎 SAKAKURA BASE





新図書館コンセプト
「学び、創造、憩いの広場」
—先人の知恵から未来の夢まで—
2026年4月オープン予定