

伊賀上野
城下町ホテル

古都・歴史・文化を紡ぐ。伊賀上野城下町

歴史的資源を活用した観光まちづくり

伊賀市
人権生活環境部
市民生活課
空き家対策室

伊賀街道 広部邸

古民家等再生活活用事業の経緯

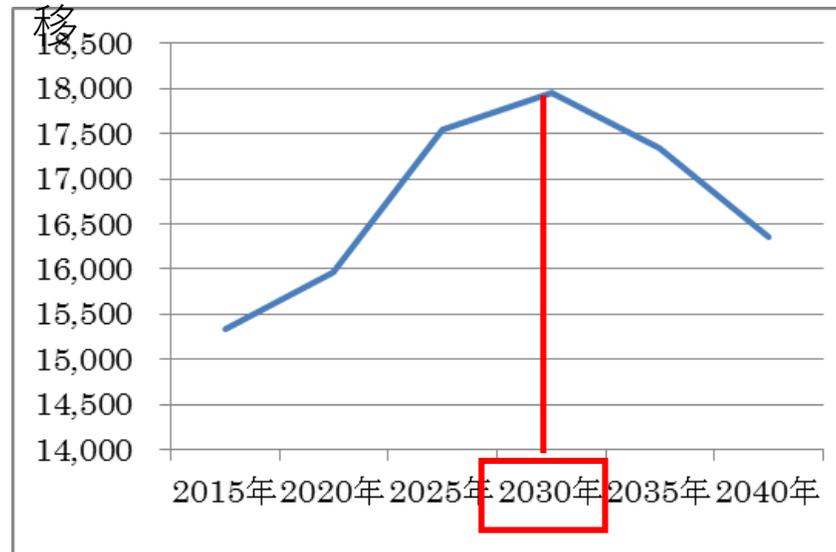
伊賀市の人口は減少傾向にあり、合わせて空き家も増加傾向にある
伊賀上野城下町（中心市街地）の移住が進まず、空き家化が加速
シャッター街、人通りが無い路地、城下町の賑わい喪失、観光客の減少
こうした課題をチャンスに変え、伊賀上野城下町に住む人々を元気に
空き家を有効活用することで、面的に整備を図る
空き家の減少、そして、歴史的資源の継承、伝統文化の継承、街の賑わいを…
行政と地域、事業者と連携した伊賀上野城下町ホテルを始動

人口減少と空き家の増加

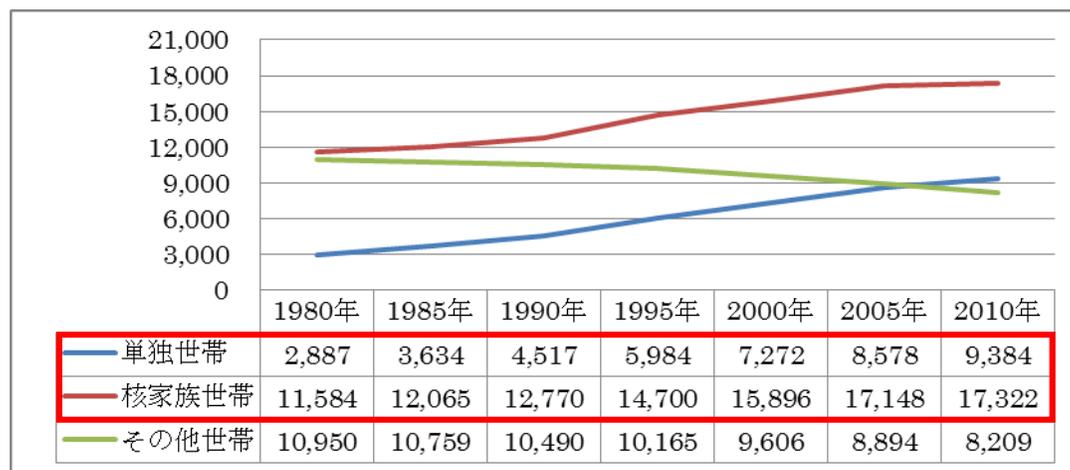
伊賀市の人口減少の推位



老年人口のうち75歳以上の人口の推移



世帯類型の変化



- ・ 12年後、人口が7万人台の可能性も・・・
- ・ 12年後、75歳以上人口のピークに・・・
- ・ 単身・核家族世帯の高齢者世帯が増加・・・

2030年を境に空き家化が加速

空き家の状況 (計画策定時点)

• 総空き家数 2,495戸(7.6%)

利活用可能空き家 1,326戸

改善することで利活用可能空き家 744戸

老朽危険空き家など 425戸

※全国の空き家率(その他住宅の割合)5.2%

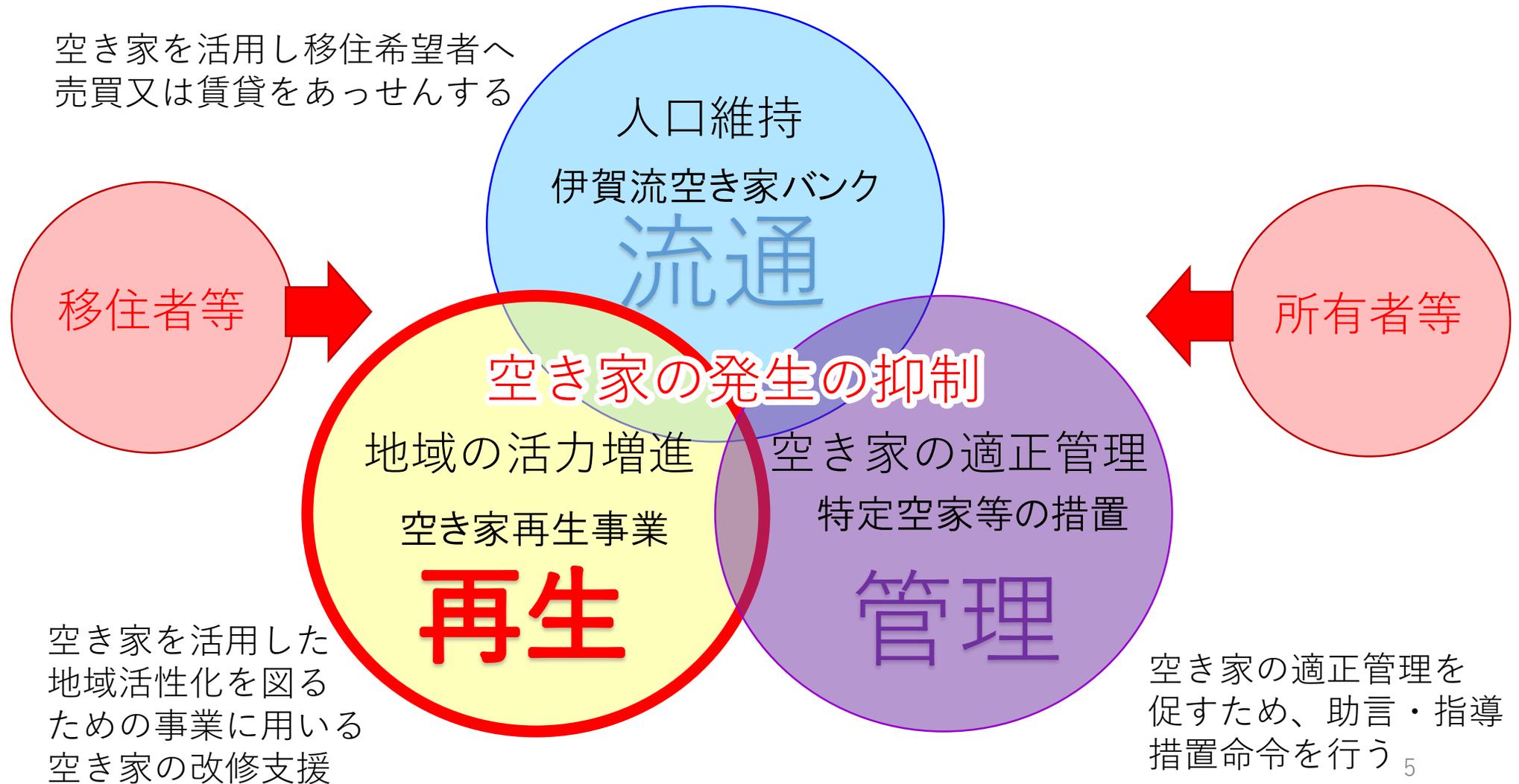
その他住宅とは、不動産事業者管理物件、二次的住宅(別荘など)、一時的使用、建築中を除いた住宅

<中心市街地> 宅地/可住地面積 約1.4km²
空き家密度 220棟/1km²辺り

<中心市街地以外> 宅地面積 26.81km²
可住地面積 209.91km²
空き家密度 66棟/1km²あたり
可住地面積 8.4棟/1km²あたり



古民家等活用指針 2019.6策定





積み重ねてきた歴史文化を感じられる「伊賀流ステイ」

現在の忍者コンテンツを活かしながらも、伊賀城下町内の地域資源を活用することで、背伸びすることなく、しかし表層的でない、より深みのある伊賀の歴史文化を“忍”のようにひっそりと感じられる、新しい伊賀流観光・滞在のあり方を“栄楽館”を起点に創造します。



栄楽館



旧福森邸



伊賀街道 広部邸前（昼）



伊賀街道 広部邸前（夜）



伊賀上野城下町（銀座通り）











購買力の高い層をターゲットとして誘客

メインターゲット（観光客）

日本の歴史文化に触れたい
欧米等の外国人観光客



大阪や京都などから、一足伸ばして、更に深い日本文化を感じたい欧米等の外国人観光客。地方部やよりコアな文化を知りたいが、快適な滞在も同時に求めている。

城下町をゆっくり楽しみたい
関西等の国内観光客



関西圏を中心とした国内の観光客。忍者や百名城、歴史文化に興味のある若者から老年層までの夫婦やグループ、家族連れ。

サブターゲット（居住・ビジネス）

都会から離れた場所で働きたい
クリエイティブワーカー・企業



関西圏や名古屋近郊のITやデザインなどリモートで仕事をしたい事業者。出勤頻度が低い働き方であれば、伊賀は都会から離れすぎているため有効。

伊賀上野のまちを
誇りに思う地域住民



伊賀上野周辺に住む地域住民。観光コンテンツとしての忍者だけでなく、素敵な城下町の町並みも知ってほしいと考えている。

使われ方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1～3泊以上 ・ 空き家を活用した宿泊施設 ・ カフェ、飲食店 ・ 特徴的なお土産店 ・ 重厚な日本の歴史文化体験（忍者体験も含む） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日帰り～1泊 ・ 古民家ホテル ・ カフェ、飲食店 ・ お土産店 ・ 重厚な日本の歴史文化体験（忍者体験も含む） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ クリエイティブオフィス等 ・ 合宿利用（長期滞在） ・ 移住定住（シェアハウス等） ・ カフェ、飲食店 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住 ・ 職場（観光産業の雇用創出） ・ 特別な日のランチ、ディナー ・ カフェ、飲食店の日常利用
休日／平日	平日利用中心	休日利用中心	平日利用中心	平日から休日まで
利用金額	← 高い			低い →

伊賀上野城下町ホテル開発イメージ



2020年オリ・パラ需要をターゲットに 第1期開発 来春OPENを目指す

【活用イメージ】

メイン棟（栄楽館）

- 宿泊のメイン棟としてホテルフロント／客室（3室程度）を配置
- 宿泊者、地域住民が利用可能なレストランやカフェなども併設
- 忍び装束への着替えスペースも用意



宿泊棟

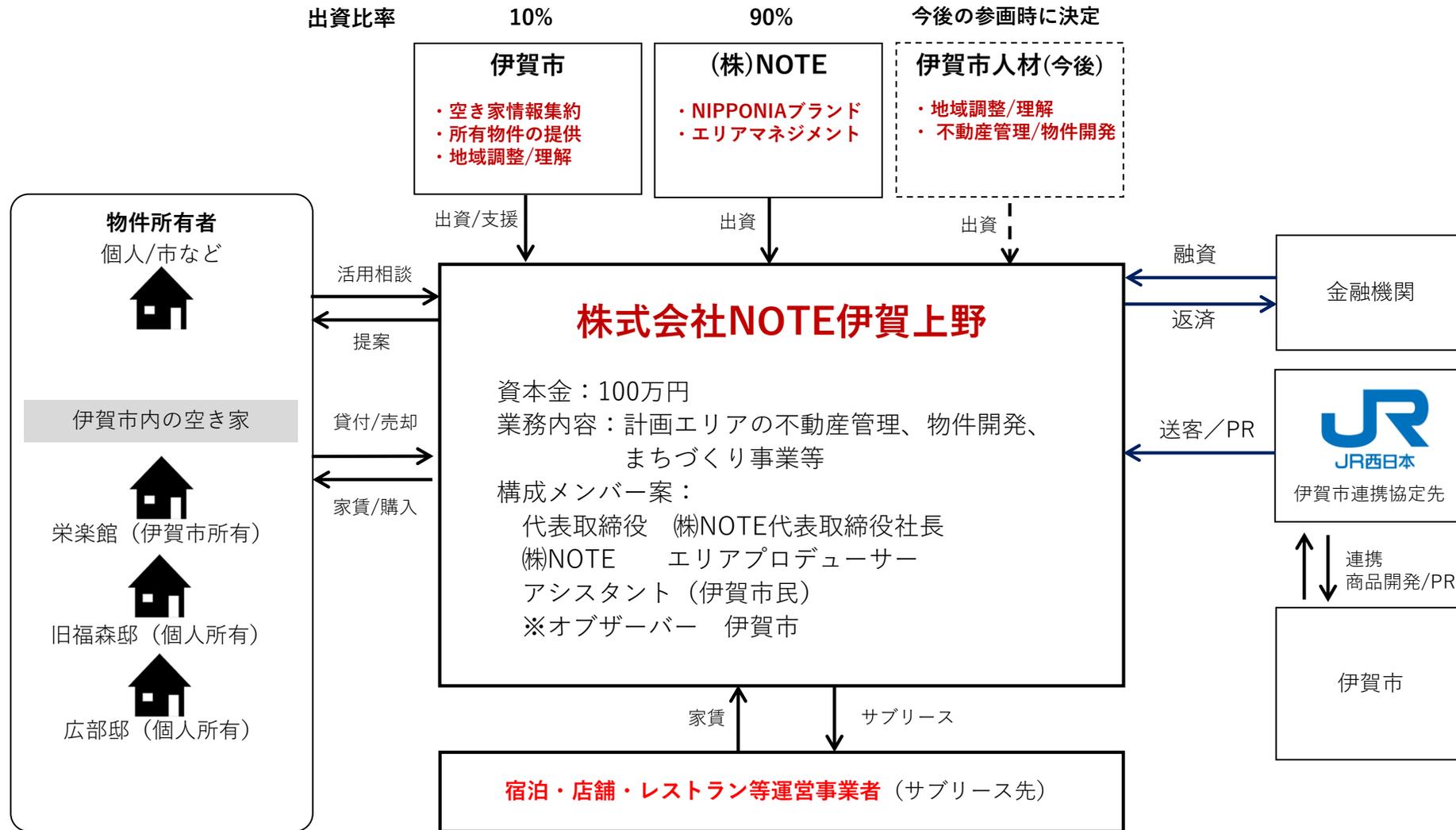
（城下町内の空き家2軒）

旧福森邸／広部邸（明治築）

- 風情のある古民家は、城下町内に点在する宿泊棟として活用



株式会社NOTE伊賀上野 事業スキーム



歴史的資源を活用した地域活性化事業について

■ 業務連携協定

- (株)NOTE、バリューマネジメント(株)、JR西日本(株)の三社で古民家活用事業の推進に向け、歴史的資源を活用した地域活性化事業にかかる連携協定を締結。(2017.6.26)
- 観光振興や雇用創出等、当社地域の課題解決に繋がる意義ある事業として、(株)NOTEにJR西日本イノベーションズが27.4%出資。

■ 目的

古い町並みの再生や魅力的な宿泊施設の運営により、西日本エリアの観光活性化及び鉄道利用の促進を図るとともに、雇用の創出などにより地域経済を循環させること。



「JR西日本グループ 中期経営計画2022」において掲げた「地域共生企業」となるべく、沿線地域において地域活性化に向けた取り組みを行う。



歴史的資源を活用した地域活性化を目指し、古民家などをホテルやレストランなど商業施設に改修する事業を行う。



日本独自の文化を後世に紡ぐことを目指し、古民家などの歴史的建造物を活用した宿泊及び婚礼事業の運営を行う。



スケジュール

