

伊賀市中心市街地のPPP、PFIの取組みについて

歴史的資源や空き家を活用した官民連携のまちづくり



2025年2月5日
PPP/PFI推進に係る担当者向けセミナー資料

伊賀市産業振興部 中心市街地推進課
課長 森口浩司



人口 約85,000人
面積 558km²

- 伊賀流忍者の里(2017年忍者市宣言)
- 伊賀上野城を始めとする城下町の文化的景観 (日本の20世紀遺産20選に選定)
- 松尾芭蕉生誕の地
- 工業が盛ん (内陸型工業地帯)





伊賀市庁舎（左側）

伊賀市の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



上野城

旧市役所

旧栄楽館

赤い点は空き家

中心市街地の空き家

市内空き家数 約2,100棟

<中心市街地>

空き家数（割合） 約300棟（14%）

可住地面積 1.4km²

空き家密度 214棟/1km²辺り

<中心市街地以外>

空き家数（割合） 約1,800棟（86%）

可住地面積 209.9km²

空き家密度 8.6棟/1km²辺り



このまま人口減少が続き 空き家が増え続けると...

景観・治安の悪化

若者が住み安さを求めて転出

地域の社会基盤の消失

伝統・文化の継承が途絶える

商工業の衰退

地域の過疎化

負のスパイラル
が繰り返される

最終... 地域の消滅

「危機感の共有」 がポイント

官民連携事業①

「NIPPONIA HOTEL伊賀上野城下町」

城下町の分散型ホテル事業

空き家を活用した活性化事業を始めたいが…

人材 職場の人材が足りない

足りないリソースは連携して補えないか…

予算 新規事業を企画しても予算が付かない

民間資本を活用できないか…

ノウハウ 空き家活用のノウハウがない

民間の持つ知識や経験を活用できないか…

スピード 行政は予算や議会手続き等スピード感なし

空き家化は進行していく…

参考にした事例

(事例)

篠山城下町ホテルNIPPONIA

篠山「城下町」全体が一つのホテルに

■ NIPPONIA
SASAYAMA CASTLE TOWN HOTEL

- ・全てが、元空き家となっていた古民家を再生して出来た宿泊施設やレストラン等
- ・持主(個人、自治体等)がそれぞれ異なる複数の空き家(古民家)を改修
- ・歴史資源(各地域に残る日本の暮らし文化)を観光資源に活用する。



- ・ 1 施設内でサービスを完結するのではなく、城下町全体をホテル化するというコンセプト。
- ・ 個々の地元の事業者(店舗)と連携し、エリア全体で観光客を受け入れる。

連携実現に向けて

NIPPONIAを展開している丹波篠山を視察
事業内容をヒアリング



事業者に対し市の課題と地域の強みをプレゼン
当市でのNIPPONIA事業の可能性を打診



事業者を市に招いて、まち歩きをしながら活用
可能空き家等を見学



事業者への具体的な提案

市所有の文化財を改修の上、提供します！

共同でSPCを立ち上げましょう！

市もSPCに出資します！

市の持っている空き家情報を共有します！

地元調整は市に任せてください！

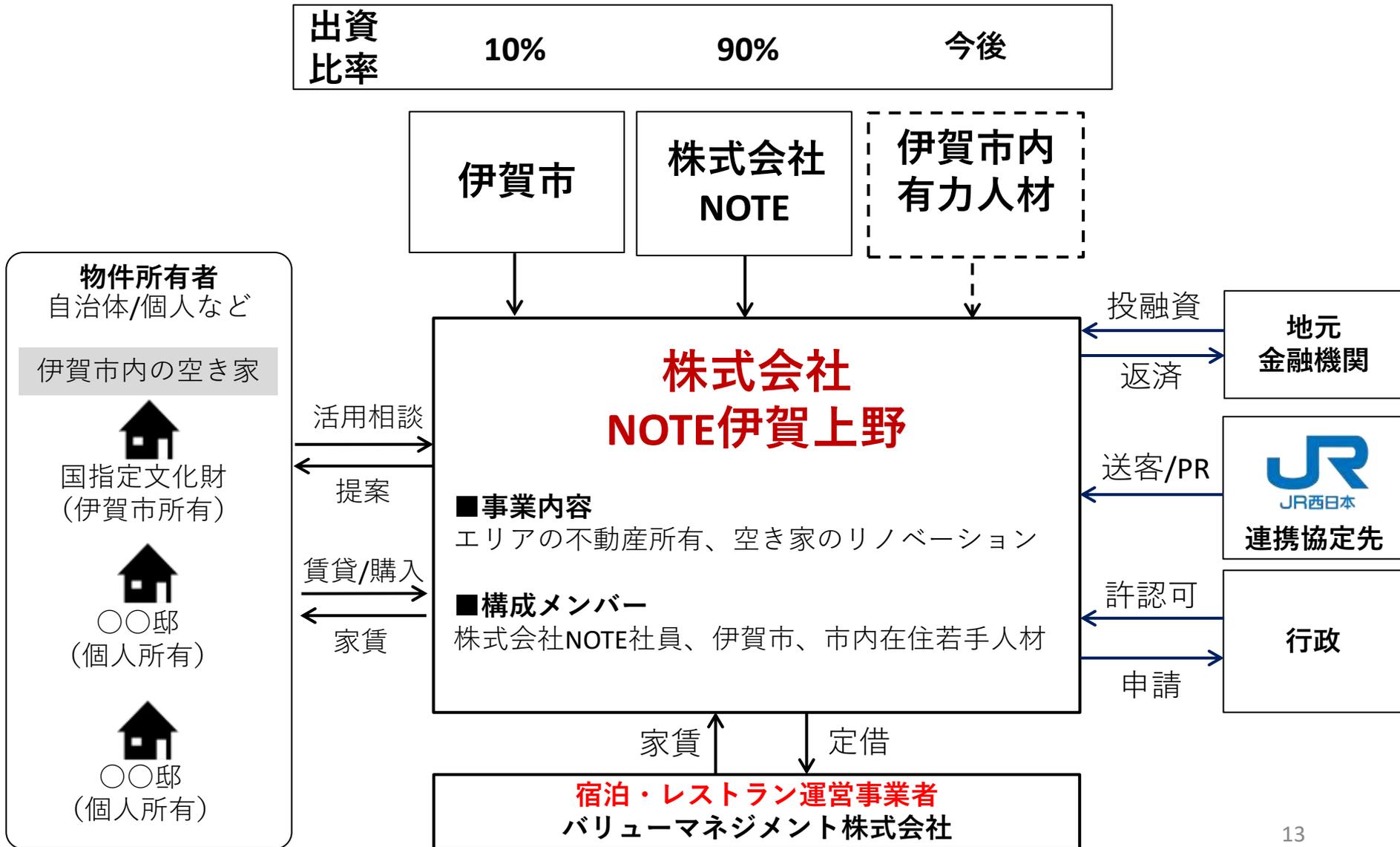
連携協定

伊賀市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書（2019年3月調印）



空き家となった歴史的建造物などを宿泊施設やレストランなどリノベーションして持続可能な事業として活用するなど、空き家を活用した観光まちづくりを進めるための連携協定

空き家開発の事業スキーム



SPCへの出資について

- 事業者と共にプロジェクトを進めていくという
決意表明
- 利益追求ではなく、まちづくり、地域活性が
会社の理念
- 地域や金融機関等への信用が得られやすくなる

KANMURI棟 (市所有文化財 市事業 2020年完成)



(フロント+3客室+レストラン)

KOURAI棟 (民間建物 SPC事業 2020年完成)



(3客室+テナント)

MITAKE棟 (民間建物 SPC事業 2021年完成)



(4客室)

NOMATSU棟 (民間建物 SPC事業 2024年完成)



(3客室)

城下町に広がる古民家再生



(● 稼働中 ● 今後の整備イメージ)

事業効果



官民連携事業②

「にぎわい忍者回廊PFI事業」

- 旧市役所を活用した新図書館の整備
- 忍者体験施設の新設

旧上野市庁舎



- 1964年から50年にわたり市役所として市民に親しまれてきた建物
- 建築家坂倉準三により設計されたモダニズム建築（伊賀市指定文化財）
- 2019年の庁舎移転に伴い、活用、解体の議論が白熱
- 2021年 議会においてPFI事業による予算が可決し、活用方針が決定

にぎわい忍者回廊PFI事業の概要

■事業の目的

伊賀上野城下町の歴史的資源を結ぶ動線を「にぎわい忍者回廊」と位置づけ、PFI事業により官民連携して歴史的資源を活用して新図書館や忍者体験施設等を整備運営することで、まちの賑わいづくりにつなげる



■事業契約

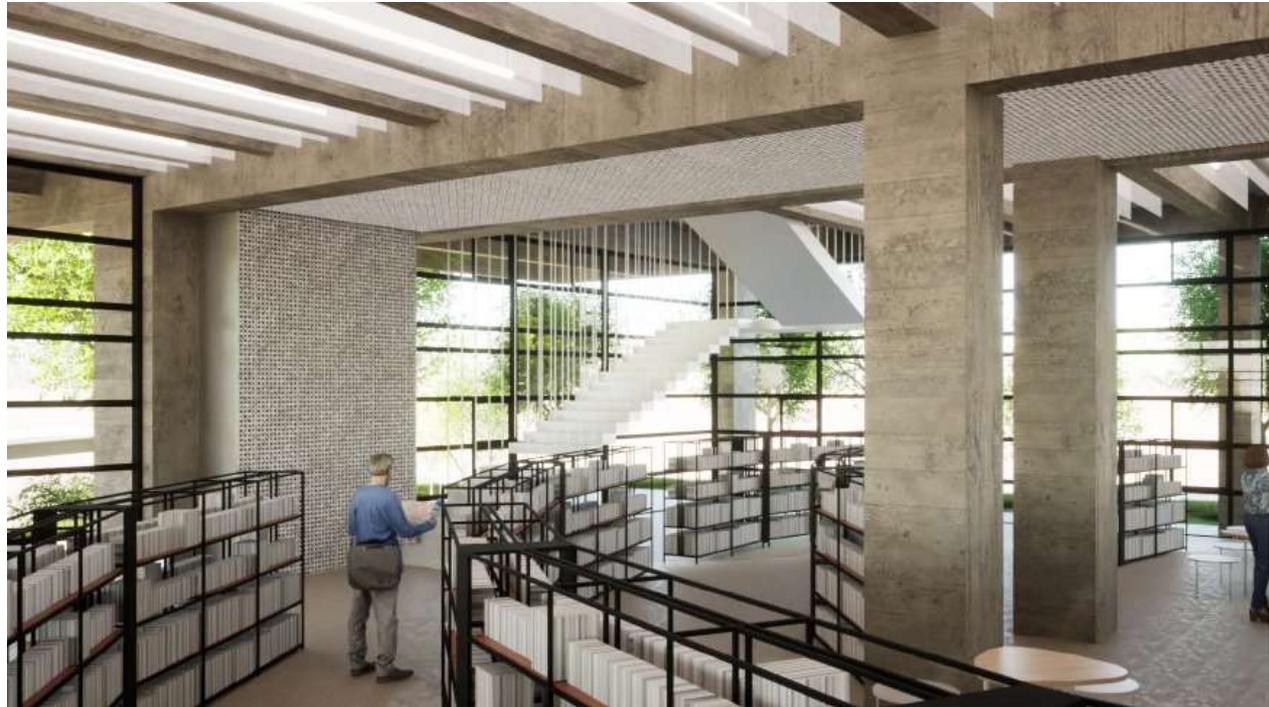
事業期間 R4～R25（20年）
契約金額 約64億1900万円
（うち旧庁舎整備費 約2.5億円）
受託者 (株)伊賀市にぎわいパートナーズ

■施設機能

(特定事業)
新図書館、観光案内、物産販売
忍者体験施設等
(附帯事業)
宿泊施設、レストラン、カフェ等

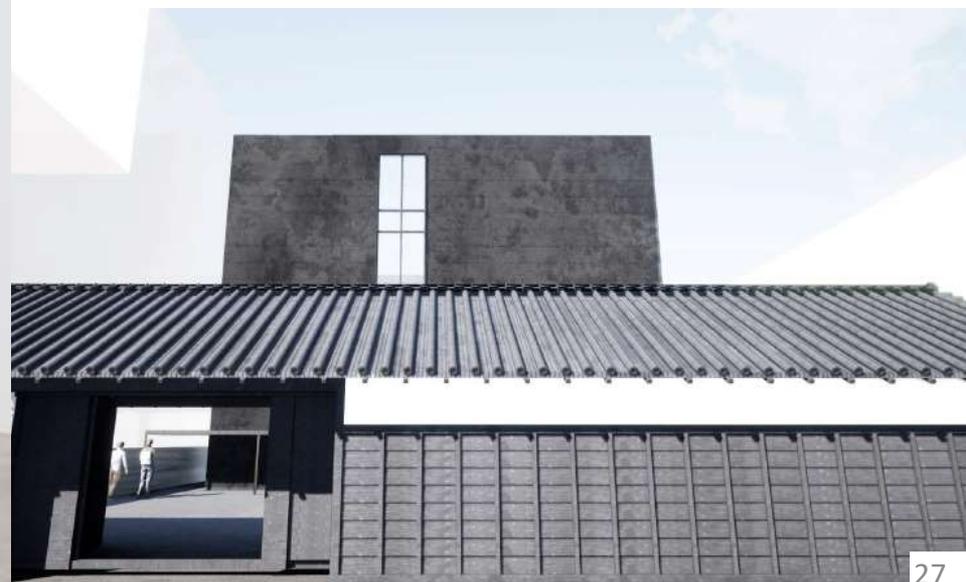
新図書館イメージ (2026年開業予定)







忍者体験施設イメージ (2025年開業予定)





忍者体験A

・歩きながら音声で忍者を体感

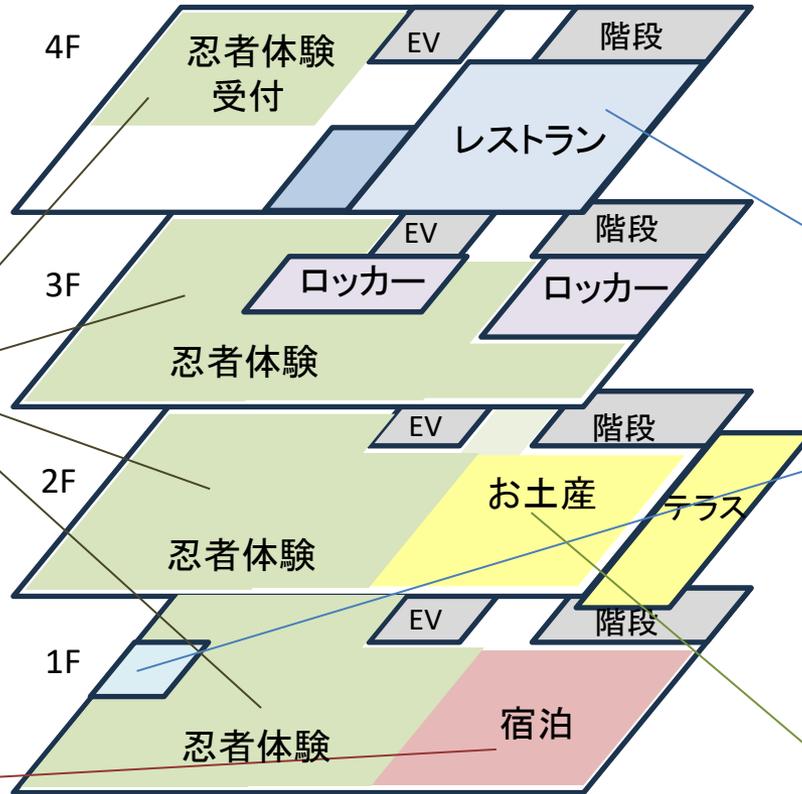
忍者体験B

・体を使った忍者体験



隠れ宿(宿泊)

3室の隠れ宿所を用意

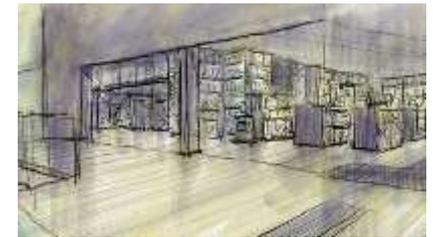


4F 忍者レストラン

- ・伊賀の土鍋を活用
- ・忍者郷土料理
- ・地域食材の活用

1F 飲食売店

- ・ジャンクフード、飲物



2F お土産販売

- ・忍者グッズ
- ・地域名産品

PFI事業のメリット

市単独で事業を行うより投資効果が増大

民間事業による多彩なサービス展開

(忍者体験、ホテル、レストラン、カフェ、観光案内等)

多様な事業者の参画による人材交流 等

まとめ

エリアの高付加価値化、地域に循環経済を創出する事業を官民連携して複合的に展開



**まちの暮らしを守る
地域の価値を高める**