

伊賀市におけるスモールコンセプション事例紹介

～「旧上野市庁舎 SAKAKURA BASE」の取り組み～

～「NIPPONIA HOTEL 伊賀上野城下町」における
スモールコンセプションと地域共創の取り組み～

2026.10.27 伊賀市長 稲森稔尚

伊賀市の概要

- 平成16年に6市町村の合併により伊賀市が誕生
※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（伊賀盆地）
- 水系は大阪湾に流れ込む淀川の源流域であり、近畿圏域の水源となっている。
- 琵琶湖は約400万年前に伊賀市付近に発生

【人 口】 82,368人 （令和8年8月末）
※7.8%程度が外国人

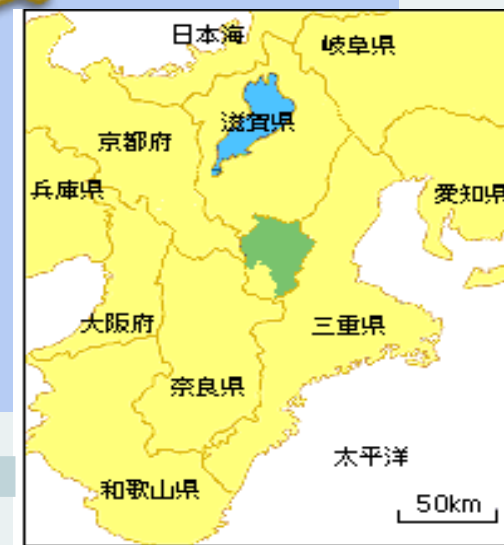
【世帯数】 40,541世帯（令和8年8月末）

【面 積】 558.23km²
※総面積の6割程度が山林

【アクセス】

- 名古屋～伊賀 《約90分》
(鉄道)JR、近鉄、伊賀鉄道 (高速バス)三重交通 (車)東名阪自動車道、名阪国道
- 大阪～伊賀 《約90分》
(鉄道)JR、近鉄、伊賀鉄道 (車)阪神高速、西名阪自動車道、名阪国道
- 京都～伊賀 《約90分》
(鉄道)JR、近鉄、伊賀鉄道 (車)名神・新名神高速道路、名阪国道

- 三重県は東海地域に属しているものの「伊賀は関西」という考え方が古くから定着



伊賀市の主要な観光資源

伊賀忍者の里



松尾芭蕉生誕地



伊賀上野城・城下町



上野天神祭



・伝統的工芸品



伊賀焼



伊賀くみひも

・特産品



伊賀牛



伊賀米



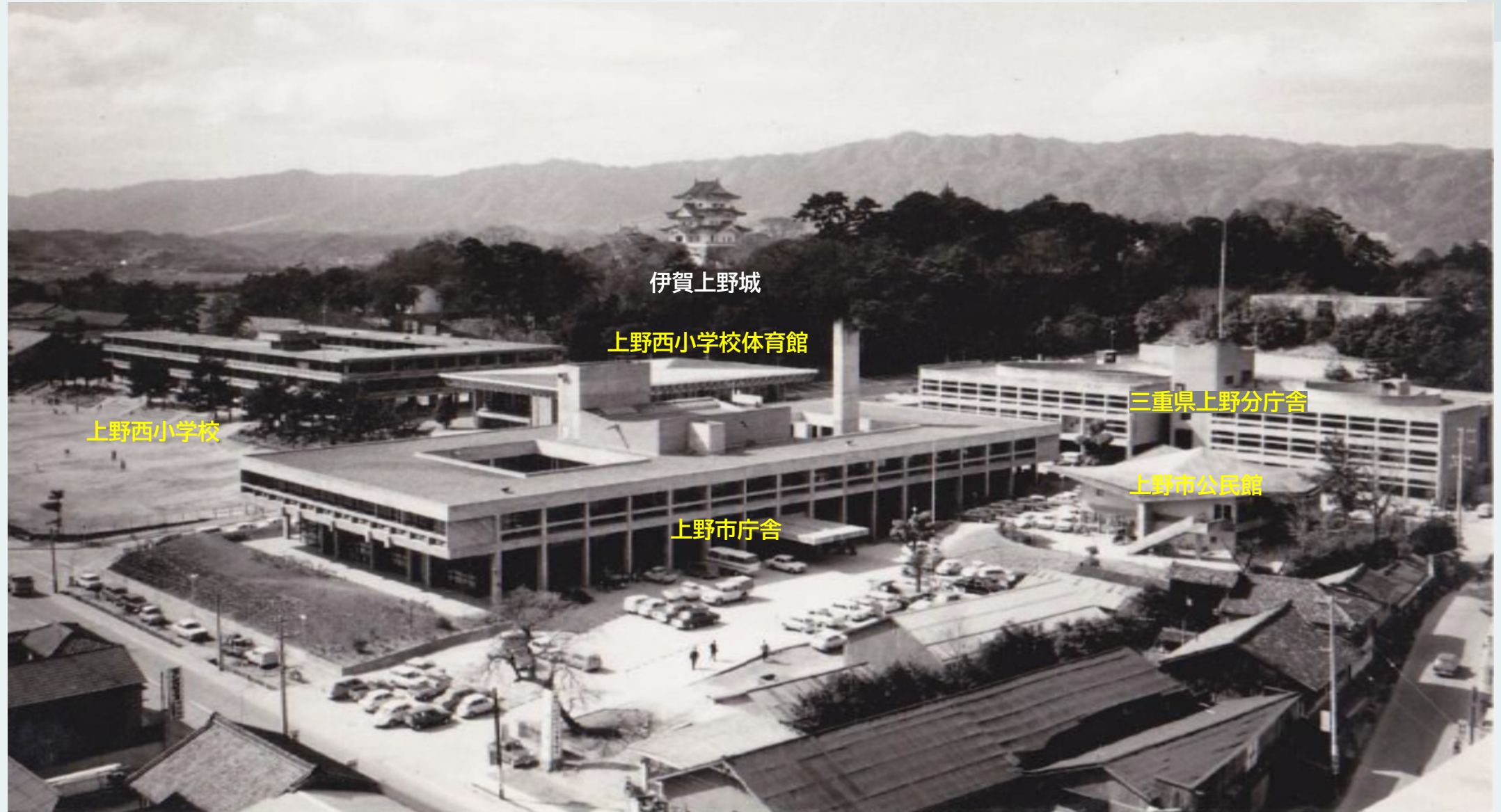
伊賀酒

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

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
- **中心市街地での人の回遊**

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
2025年8月27日オープン



旧上野市庁舎 SAKAKURA BASE

2025年7月19日オープン

- ・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)

2026年4月1日

伊賀市中央図書館(特定事業)

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—

■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 ㈱伊賀市にぎわいパートナーズ

「文化財の保存」から「利活用」へ

旧上野市庁舎（SAKAKURA BASE）の整備について

○課題

図書館の移転、新たな賑わいの創出

○テーマ

市指定文化財である旧上野市庁舎を改修し、図書館を中心とした施設へ活用

○図書館機能に着目（本を読む場所からの役割の変化）

- ・地域における拠点としての機能
- ・平日・休日の賑わいの場

○図書館以外として活用の可能性

- ・図書館×○○(図書館以外の部分)の活用・相乗効果の検討

○図書館・ホテル・観光案内・カフェの複合施設へ

課題解決と公民連携による整備の選択

○市単独での整備・活用の課題

- ・事業費(調査・企画費用含む)負担
- ・余剰床(図書館以外の部分)の活用とリスク
- ・安定・継続的な運営
- ・サービスの質の確保
- ・「図書館 × ○○○」の可能性の追求

○民間単独での活用の課題

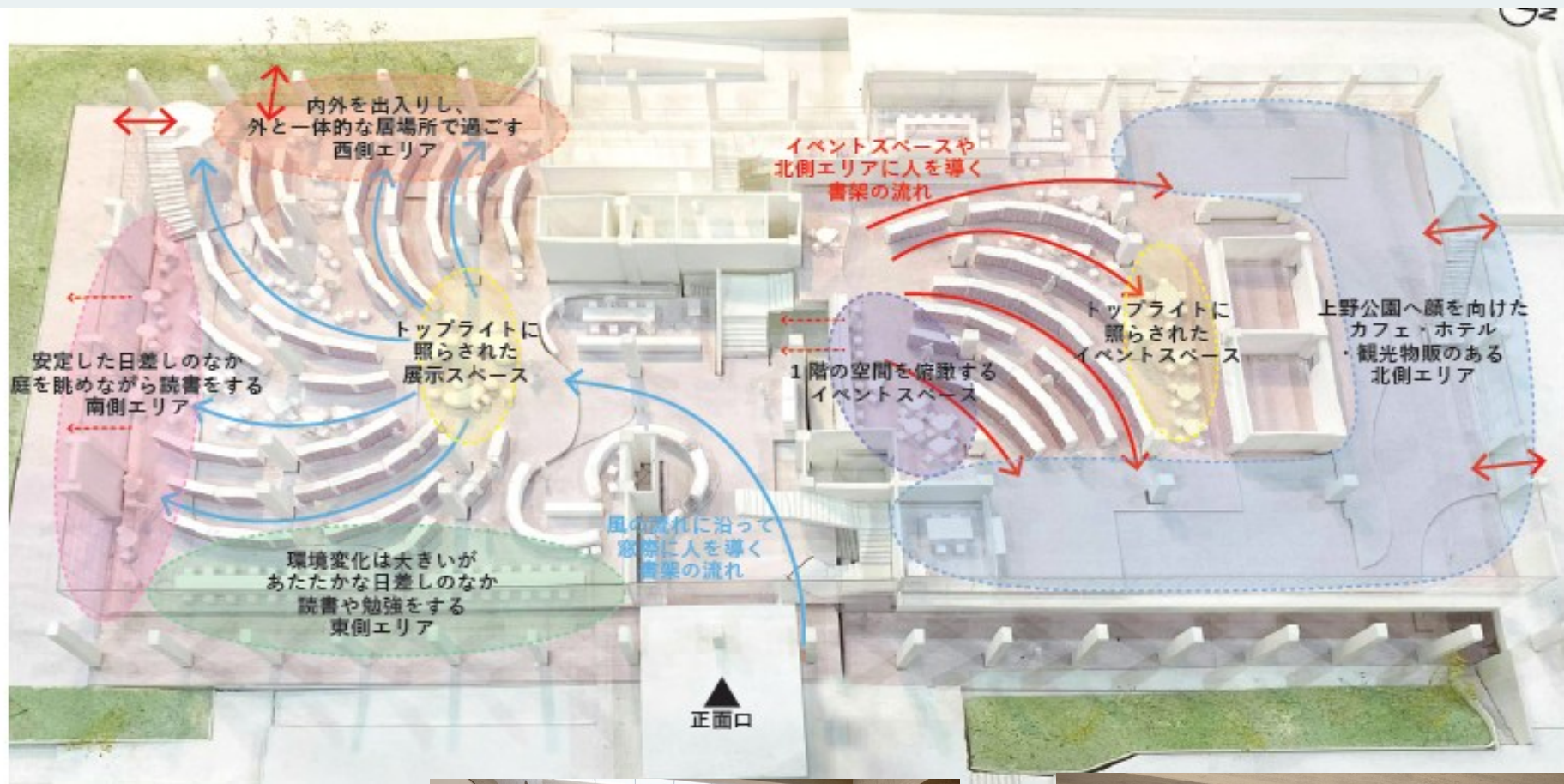
- ・文化財という利用制限

○行政の「目的」×民間の「ノウハウ」

「新図書館とにぎわいの創出」という目的を定め、民間事業者の「柔軟な発想とノウハウ」を掛け合わせることで「図書館・ホテル・観光案内・物販・カフェ」の複合施設「旧上野市庁舎 SAKAKURA BASE」へと生まれ変わり、「不動産価値の最大化」「行政コスト削減と市民サービスの向上」を達成

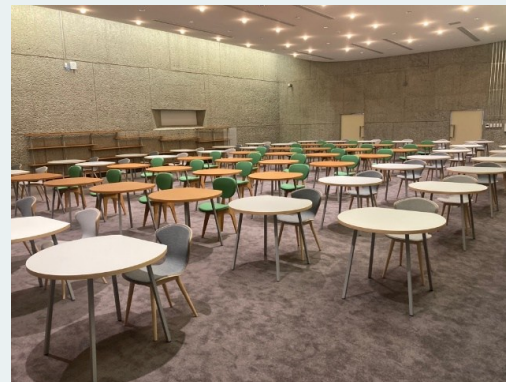
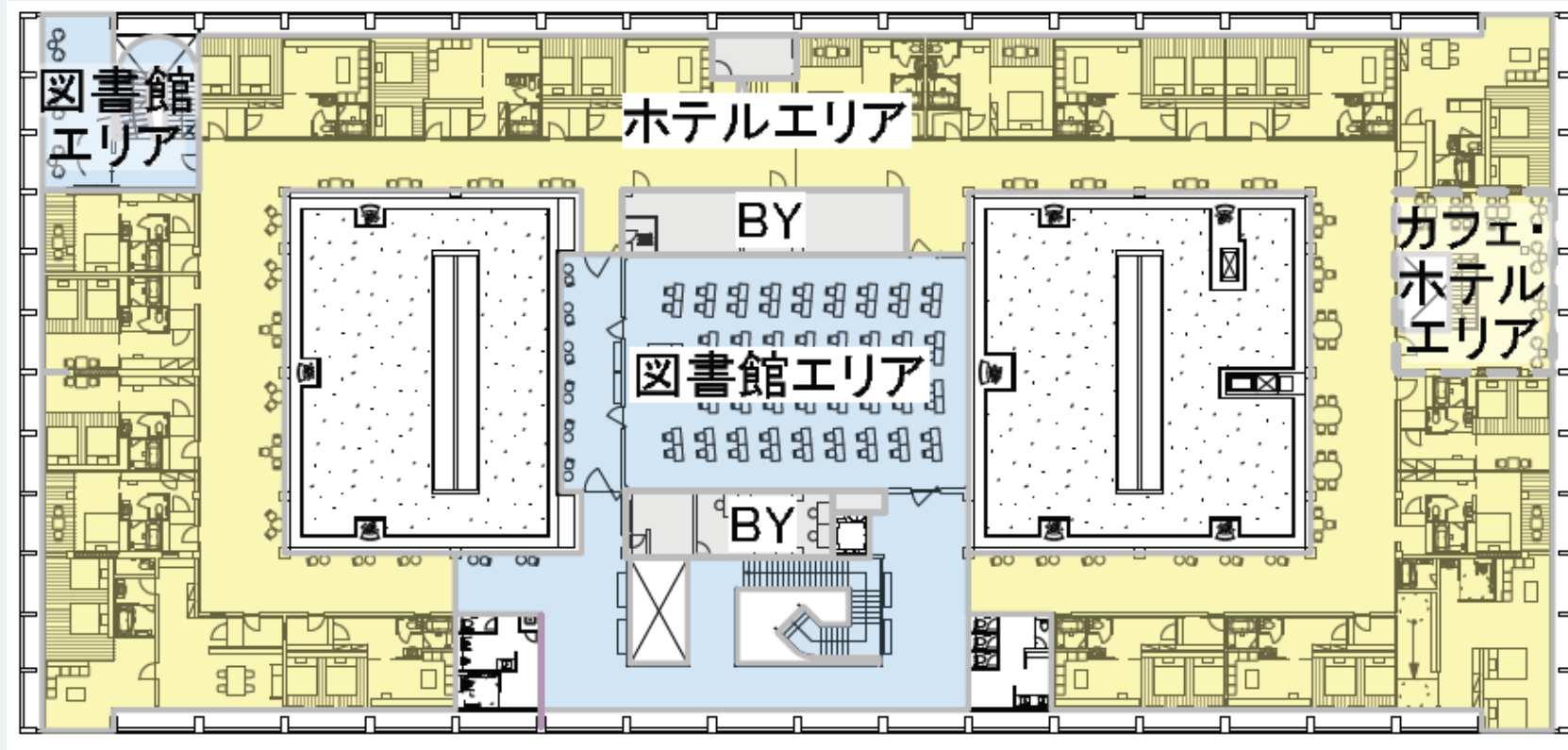
設計コンセプト

1F/M2F 図書館エリア



設計コンセプト

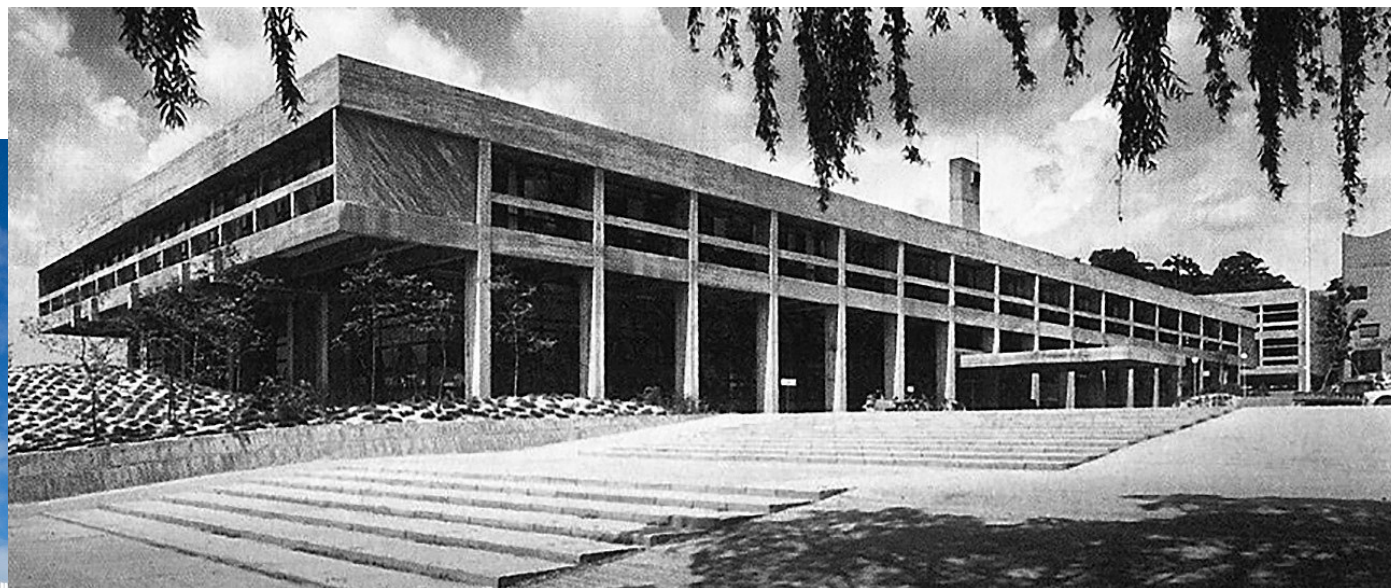
2F (図書館エリア／ホテルエリア)



旧上野市庁舎 SAKAKURA BASE



(2025年)



(1964年ころ)

旧上野市庁舎

SAKAKURA BASE

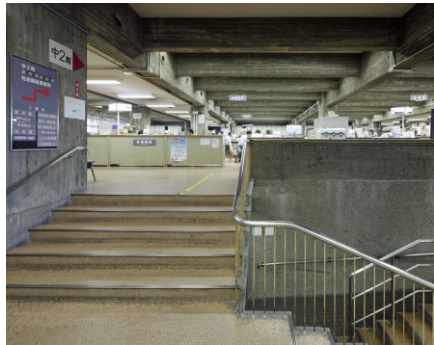
中央図書館



南庁舎1F・住民課



観光インフォメーション・物販



南庁舎M2F階段・課税課



カフェ

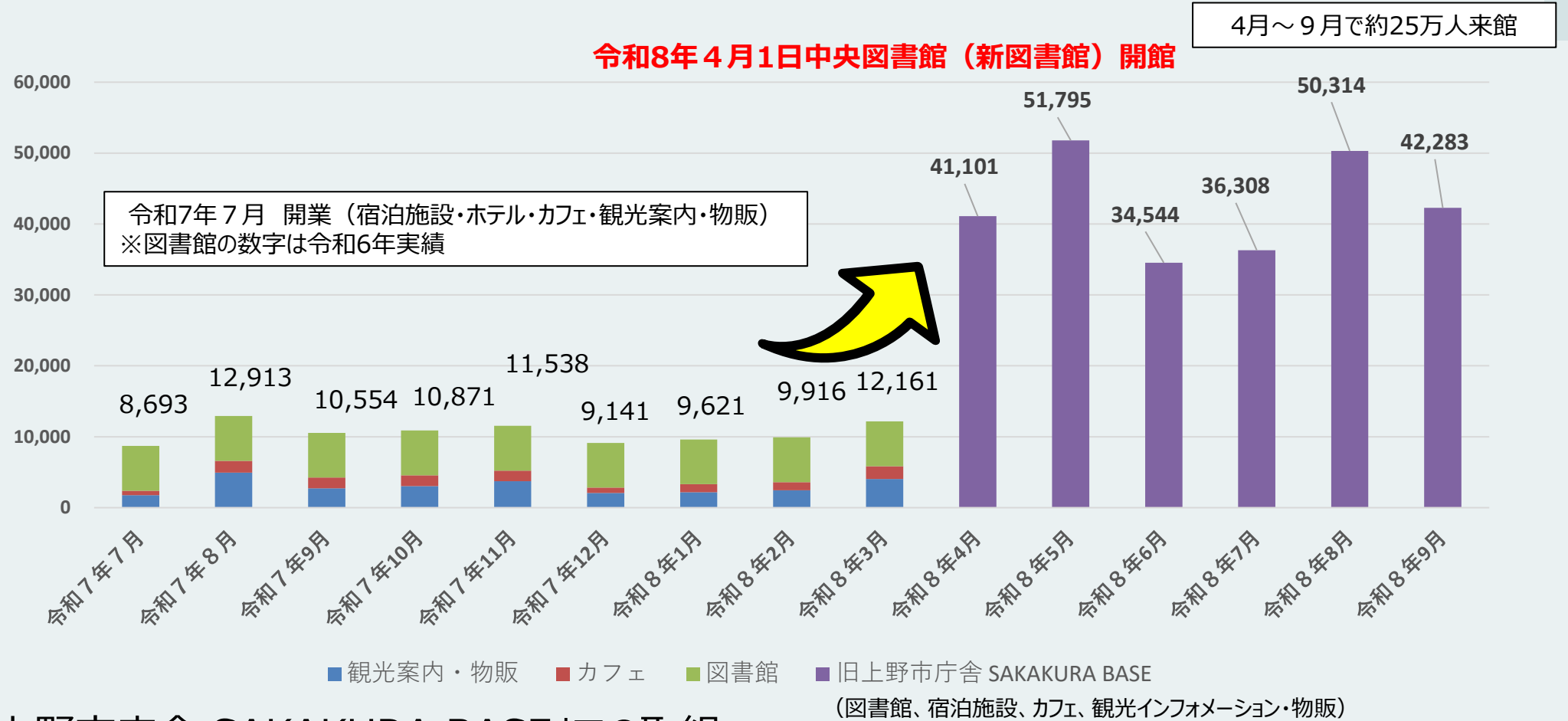


南庁舎2F 副市長室



宿泊施設

新たな拠点の整備における効果



「旧上野市庁舎 SAKAKURA BASE」での取組

- ・市内の和菓子屋、語り部など地域とのコラボレーション
- ・カフェによるレンタサイクルの実施



中心市街地への回遊促進

伊賀流忍者体験施設（万川集海）



伊賀流忍者の神髄を

「遊ぶ」「学」「食べる」「泊まる」

さまざまな角度から体験できる施設

2025年8月オープン

- ・来場者数 約4万人【令和8年4月～令和8年9月】
- ・集客の新たな拠点として更なる期待
- ・SAKAKURA BASE×伊賀流忍者体験施設に期待

・万川集海とは？

「万川集海」とは「伊賀流忍者体験施設」の愛称

江戸時代前期に伊賀の忍びの子孫によって編纂された、忍者の知恵と技術、心構えをまとめた忍術書『万川集海』にちなんで名づけられました。

ここでは

- ・『万川集海』に記されている忍術を、インストラクターの指導のもと、実際に体験することができます。
- ・レストランでは、伊賀牛や伊賀米など地元産食材をふんだんに使った、ランチやディナーが楽しめます。



「にぎわい忍者回廊PFI事業」



伊賀流忍者体験施設
(万川集海)

歴史が息づく街を まるごとホテルへ

～「NIPPONIA HOTEL 伊賀上野城下町」における
スモールコンセプションと地域共創の取り組み～

2026.10.27

伊賀上野城下町エリア

過去の絵図



出展：伊賀市指定文化財「上野城下町絵図」
伊賀文化産業協会蔵

現在の航空写真

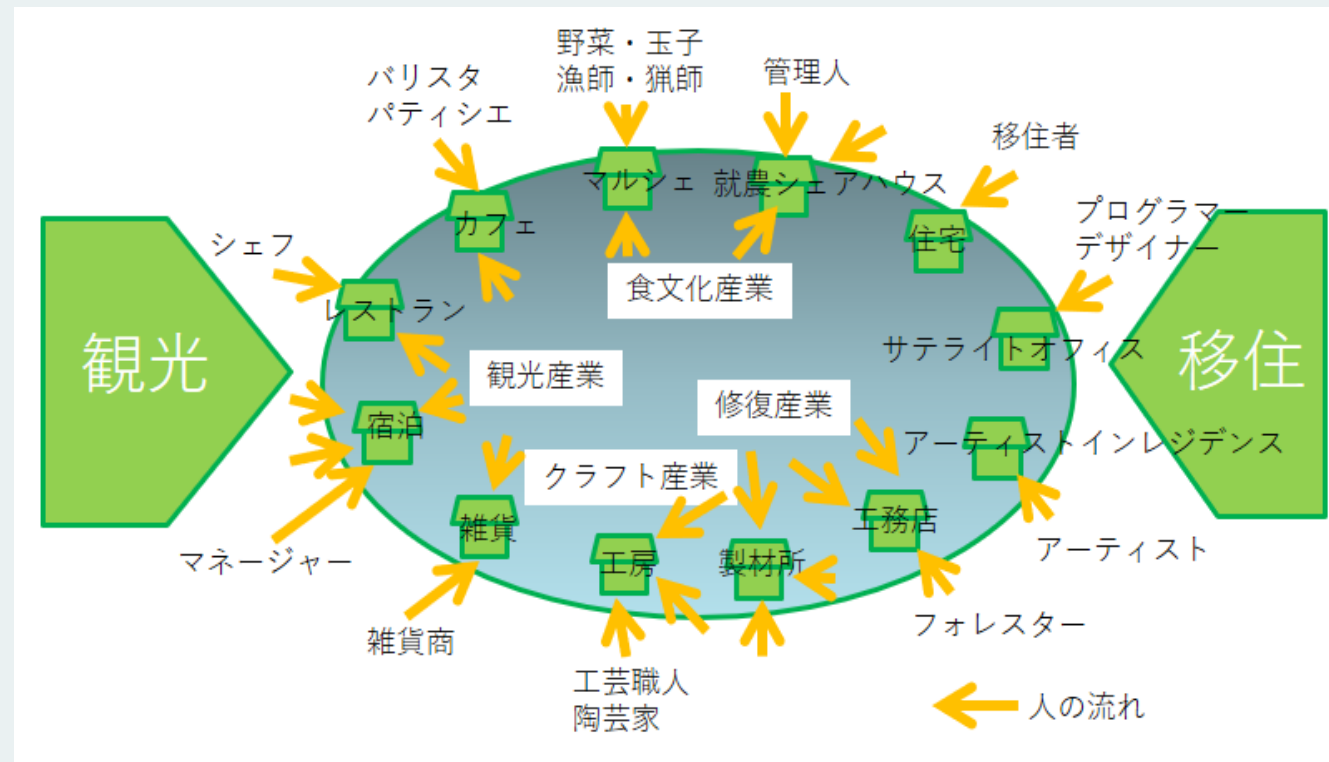


古民家再生活活用指針の策定

人口減少により空き家が増加し続ける中、中心市街地の対策として、歴史的建築物など地域資源を活かした空き家対策を進めるため、2019年に「伊賀市古民家等再生活活用指針」を策定しました。

本指針では城下町をモデル地区として、地域に点在する空き家となった歴史的建築物をホテル等にリノベーションし、観光アプローチで移住交流人口を増加させ地域活性化を図ることとしています。

地域活性における二つの入り口（イメージ）



歴史的資源（空き家）を活用した観光まちづくり

伊賀上野城下町エリアには、江戸時代につくられた町割りに江戸、明治、大正、昭和の様々な時代の歴史的建築物が多数残り、その希少性から「伊賀上野城下町の文化的景観」はICOMOSによる『日本の20世紀遺産20選』に選定されています。しかし近年では人口減少による空き家の増加、中心市街地の空洞化が急速に進み、城下町を形成する古民家などの歴史的建築物の多くが活用されず放置されています。そのような背景を受け、市では民間と連携して、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付加価値を付けて持続可能な事業として活用し、まちのにぎわいに繋げていく取組みを進めています。



まち全体がホテルという構想でつくられた、分散型ホテル。伊賀上野には町家旧家が多く、城下町の風情を残している。



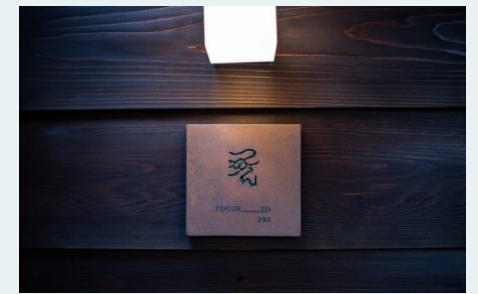
歴史的風致維持向上都市である伊賀上野には、伊賀上野城や天神祭といった有形・無形の文化、見所が多く、そんなまちに溶け込むようにホテルが展開されている。



伊賀上野は組紐で全国シェアナンバー1。こちらはその老舗組紐店がホテルに併設。組紐体験もできる。
本建物はリノベート手法が評価され、R3中部建築賞を受賞

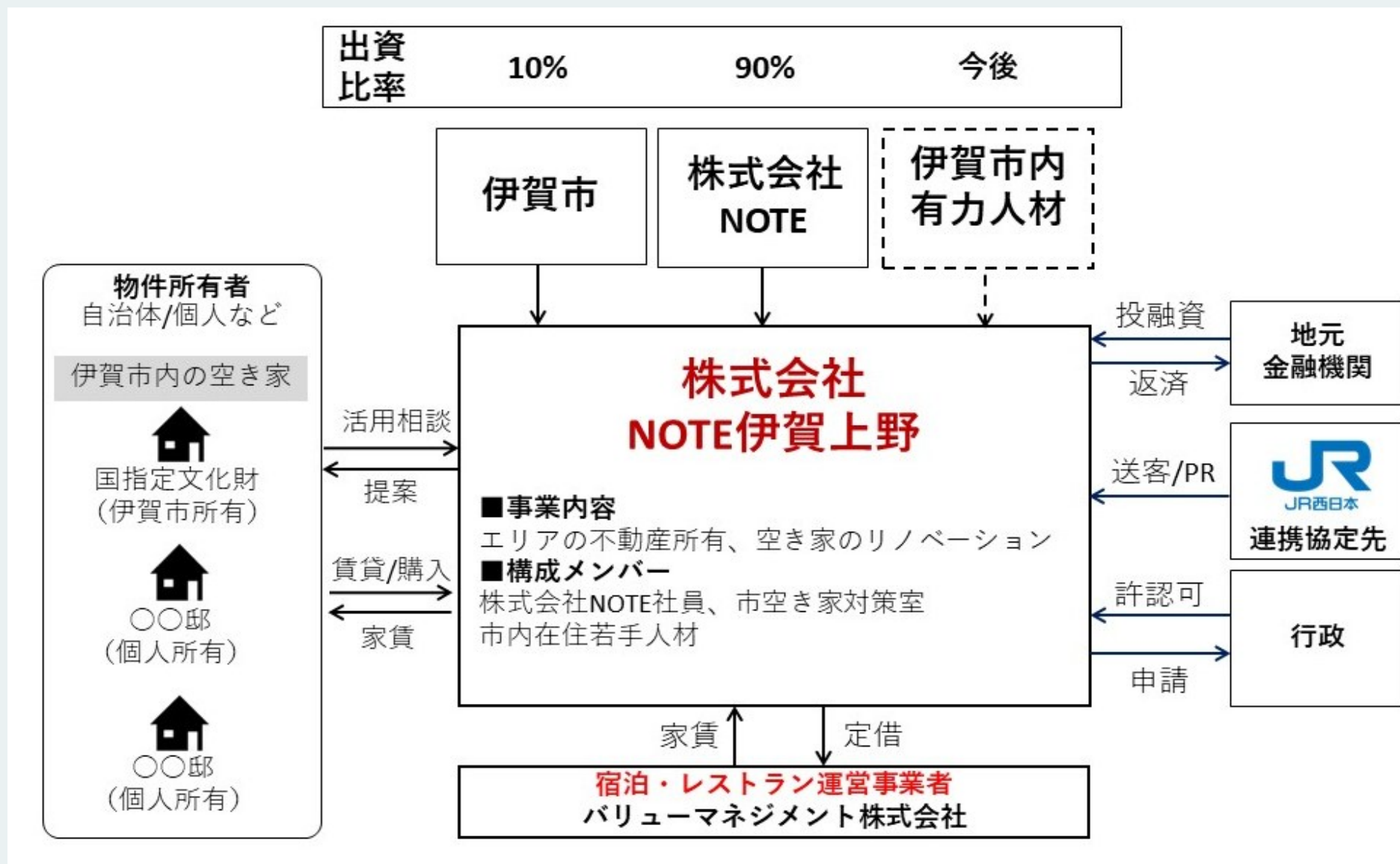


蔵を改装したロフト式の客室など当時の意匠を最大限残しており、泊まるだけで歴史的体験が満喫できる。



部屋番号は伊賀焼プレート 忍者文字で表記

事業スキーム



事業費と財源

まとまった宿泊施設が稼働していない創業期は、収益が限られていることから、市による一定の支援を行う



事業安定後は自走する計画

直接
補助

KANMURI棟

（市建物 市直接事業 2020年3月完成）

地方創生拠点整備交付金

補助基本額 $8,400\text{万円} \times 1/2 = \text{約}4,200\text{万円}$

KOURAI棟

（民間建物 NOTE伊賀上野事業 2020年10月完成）

伊賀市空家再生等推進事業補助金（空き家対策総合支援事業）

補助基本額 $6,700\text{万円} \times 1/5 = \text{約}1,300\text{万円}$

MITAKE棟

（民間建物 NOTE伊賀上野事業 2021年3月完成）

伊賀市空家再生等推進事業補助金（空き家対策総合支援事業）

補助基本額 $10,000\text{万円} \times 1/5 = \text{約}2,000\text{万円}$

NOMATSU棟

（民間建物 NOTE伊賀上野事業 2024年3月完成）

伊賀市空家再生等推進事業補助金（空き家対策総合支援事業）

補助基本額 $7,800\text{万円} \times 2/3 = \text{約}2,000\text{万円}$

NOZAKI棟

（民間建物 NOTE伊賀上野事業 2024年7月完成）

観光振興事業費補助金（歴史的資源を活用した観光まちづくり推進事業）

NAIKII棟

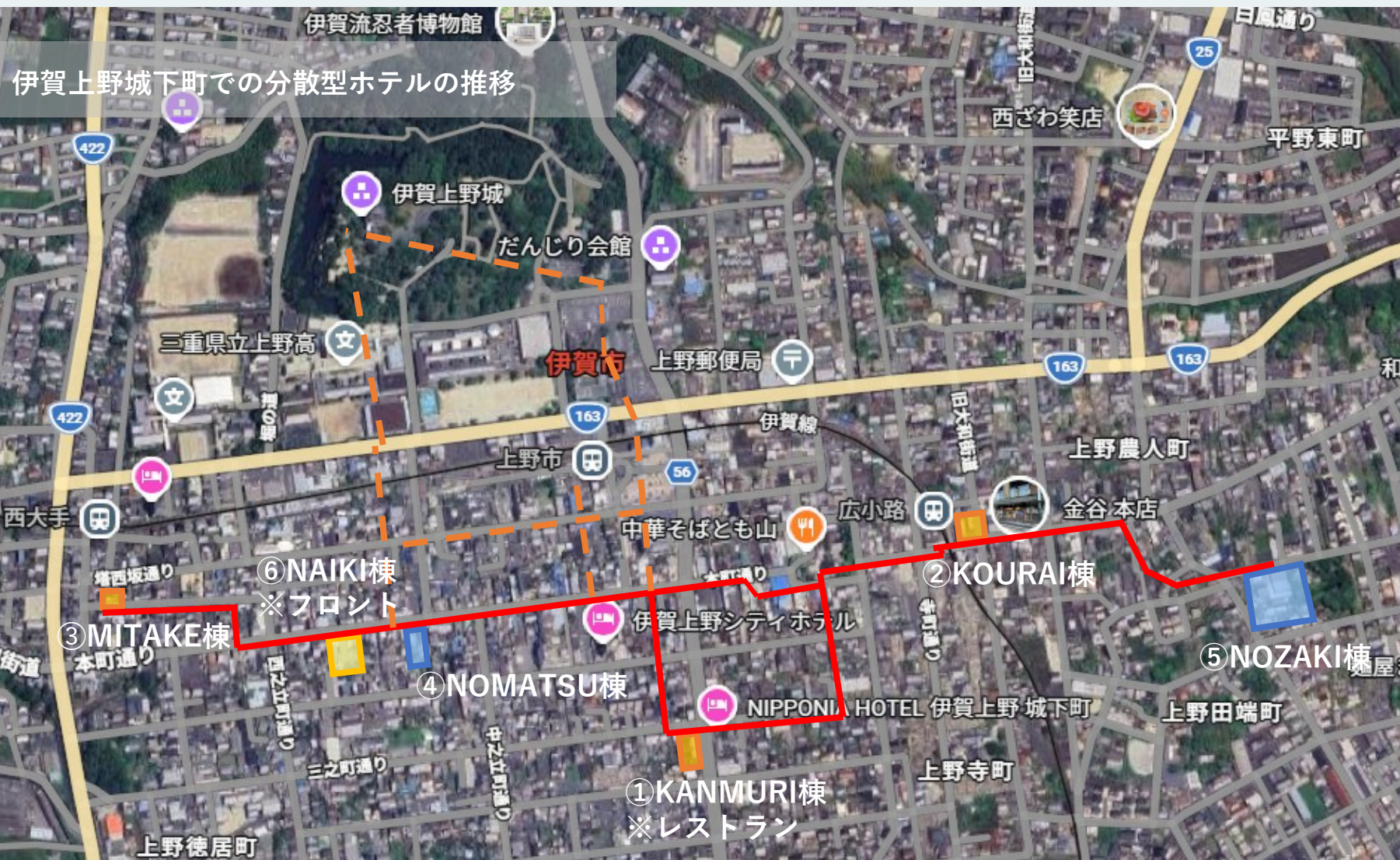
（民間建物 NOTE伊賀上野事業 2026年4月完成）

観光振興事業費補助金（歴史的資源を活用した観光まちづくり推進事業）

間接
補助

事業者
直接補
助

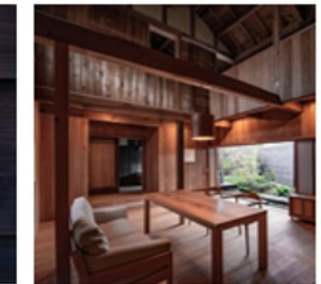
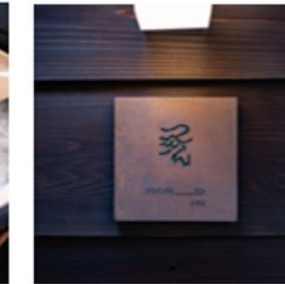
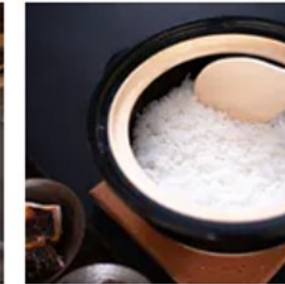
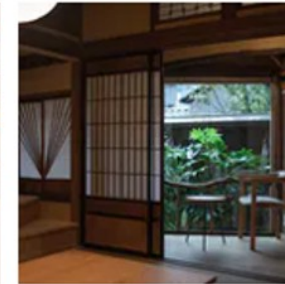
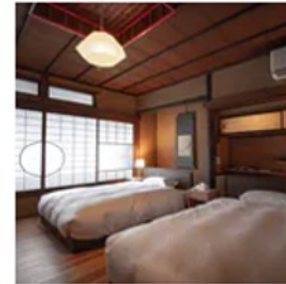
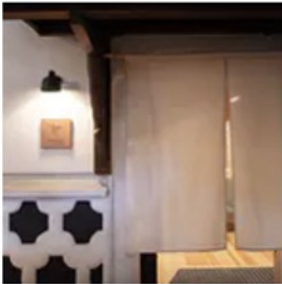
～まち全体を一体的な空間に～



2026年8月末現在 ◆6棟16室稼働

- 第1期
2020年11月オープン
 - ①KANMURI棟
※レストラン
 - ②KOURAI棟
 - ③MITAKE棟
- 第2期
2023年増床
 - ④NOMATSU棟
 - ⑤NOZAKI棟
- 第3期
2026年4月増床
 - ⑥NAIKI棟
※フロント

KANMURI棟・KOURAI棟・MITAKE棟の3棟10室からなる まちをひとつのホテルと見立てた歴史的建造物分散型ホテル



第2期

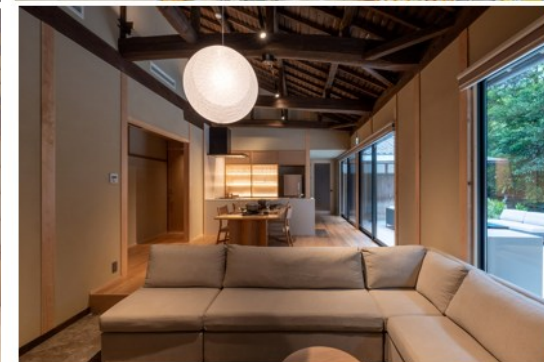
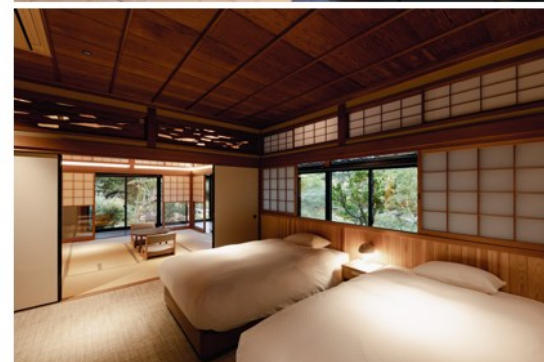
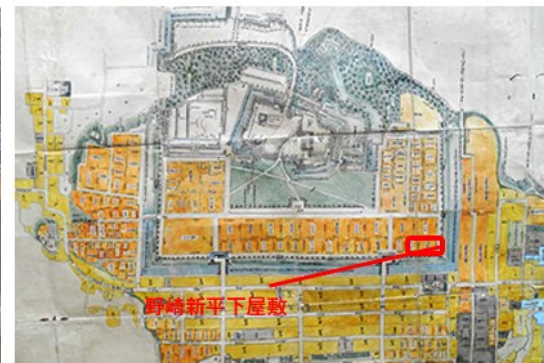
LINE UP
2024年

2024年 2期増床にて新たに4室オープン 1棟は元藤堂藩下屋敷跡での1棟貸切ヴィラ型



NOMATSU棟 | 客室：1棟・3室
(明治期) | フロント・レストラン

文久4年（1867年）の家相図が残っており、江戸末期頃の建物であることが確認できている。明治初年に筒井家が買い取り醤油の醸造を始め、その後代々継承されてきた。松尾芭蕉の門人「広岡雪芝」の庵である「野松庵」がこの地にあったと言われており「野松庵」から命名。



NOZAKI棟 | 客室：1棟・1室
野崎新平下屋敷跡

豊臣秀長に仕え、十六歳で賤ヶ岳戦に初陣し、小牧、小田原などに従軍した。その後、藤堂高虎に招かれ藤堂藩伊賀付家中の藩士の中で、江戸期を通じて30名ほどしかいなかった1000石以上の大身の藩士の下屋敷跡。武家屋敷自体は現存していないが、5,100㎡の広大な敷地と今も残る池泉回遊式庭園が良いかたちで残っていることは大変稀であり、価値が高い。今もその当時の庭園跡が残る、貴重な場所を一棟貸し切りで過ごすスイートヴィラ。

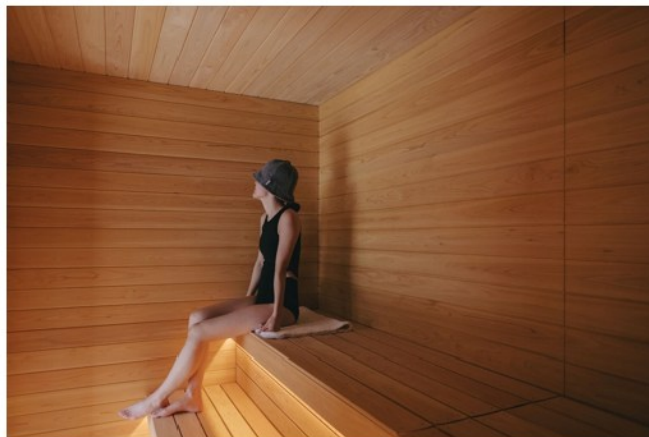
2026年 3期増床にて新たに2室オープン、フロント・サウナ増床



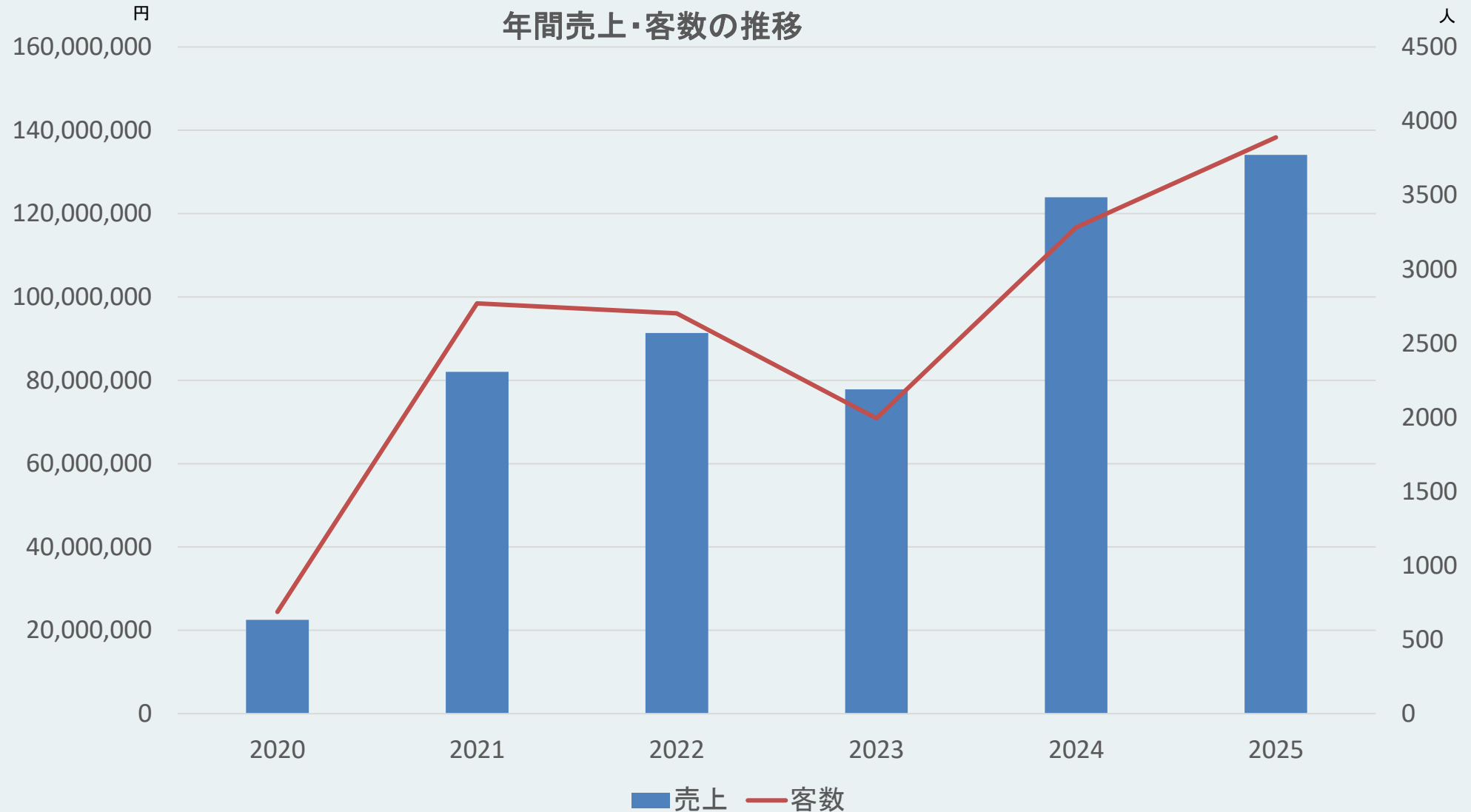
NAIKI棟
 (明治期)

客室：1棟・2室
 フロント・サウナ棟

明記初期からの歴史がある青果店「田中商店」の建物を活用したフロント・サウナ棟としてオープン



伊賀市古民家等再生活活用事業の売上・客数推移



事業効果（2026.7末時点実績）

- ◆年間利用者数：3,282名（2025実績）
- ◆ADR平均：76,626 円（2025実績）
- ◆ホテル売り上げ：年間1.3億以上（2025実績）
※レストラン・婚礼を含めた場合、年間1.5億以上
- ◆市内工務店による古民家改修工事 6 億円以上
- ◆地域食材仕入れ先業者 20社以上
- ◆ホテルオープン後の地域雇用 延べ130名
- ◆市有財産使用料収入 210万円/年

更なる「にぎわい創出」に向けた取組について

- ・「旧上野市庁舎 SAKAKURA BASE」
- ・伊賀流忍者体験施設（万川集海）
- ・伊賀上野城下町ホテル
～ここに集まる多くの人たち～



まちなか回遊へ繋げる次なる仕掛け

- ・旧上野ふれあいプラザ跡地整備

「拠点・起点」として整備することで「にぎわい忍者回廊」を更に推進、中心市街地への人の回遊を促進

