

- 基本計画の名称：伊勢市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：三重県伊勢市
- 計画期間：令和8年4月から令和13年3月まで（5年間）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

[1] 地域の概況

<位置>

伊勢市は三重県東部の志摩半島北部に位置し、東は朝熊山を境に鳥羽市、志摩市、西は明和町、玉城町、度会町に、南は南伊勢町、北は伊勢湾に隣接している。

総面積は208.37km²を有し、三重県全体の約3.6%を占めている。

広域的な位置づけとしては、中部圏の中心都市名古屋からは約80km、近畿圏の中心都市大阪、京都からは約110kmの距離があり、距離的条件等からは、中部圏や近畿圏とほぼ同じ条件となっている。

<位置図>



[2] これまでの中心市街地活性化に関する取組の検証

(1) 前回計画（第2期計画）の概要

【計画期間】令和3年4月～令和8年3月

【区域面積】約 153ha

【基本的な方針及び目標】

○中心市街地のビジョン

～働きやすく、暮らしやすい、歴史と文化を感じる 伊勢のまち～

○基本方針

- ①地元のニーズに応える魅力的な商店街と、回遊性のあるまちづくり
- ②歩いて生活しやすく安全に暮らせるまちづくり
- ③地域資源の魅力創出と発信、「おもてなしの心」によるまちづくり

○目標

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	基準値からの改善状況	令和6年度の見通し
商業の活性化と まちなか回遊性の向上	歩行者通行量	3,943人 (H30年度)	4,140人 (R7年度)	3,543人 (R6年度)	C	A
	新規出店数	50店舗 (H27～R元年度合計)	55店舗 (R3～R7年度合計)	13店舗 (R6年度) 41店舗 (R3～R6年度合計)	A	A
都市機能の強化と活発な地域活動によるまちなか居住の促進	中心市街地の居住人口の社会増減	△177人 (H27～R元年度合計)	±0人 (R3～R7年度合計)	△2人 (R6年度) △78人 (R3～R6年度合計)	B	A
観光の取組による中心市街地にぎわい向上	観光関連施設等の利用者数	49,337人 (H27～R元年平均値)	53,300人 (R7年度)	46,913人 (R6年)	C	A

(2) 事業の進捗状況

第2期計画では、基本方針に基づき定めた、「地元のニーズに応える魅力的な商店街と、回遊性のあるまちづくり」、「歩いて生活しやすく安全に暮らせるまちづくり」、「地域資源の魅力創出と発信、「おもてなしの心」によるまちづくり」の3つの目標達成に向け、計46事業（ハード事業5事業、ソフト事業41事業）を推進した。ハード事業のうち4事業が完了または完了予定であり、残り1事業は、検討を進めている。

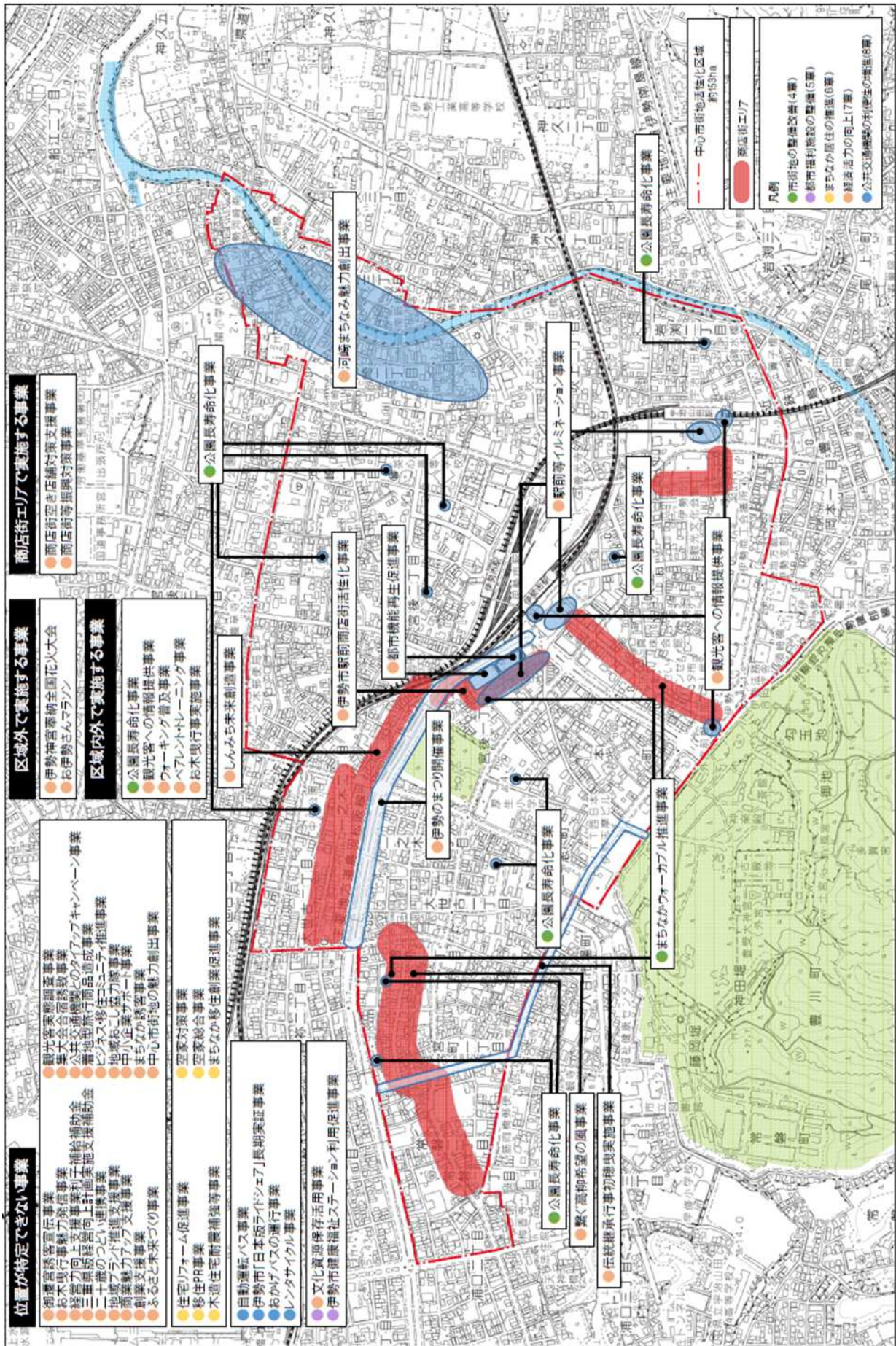
○実施事業

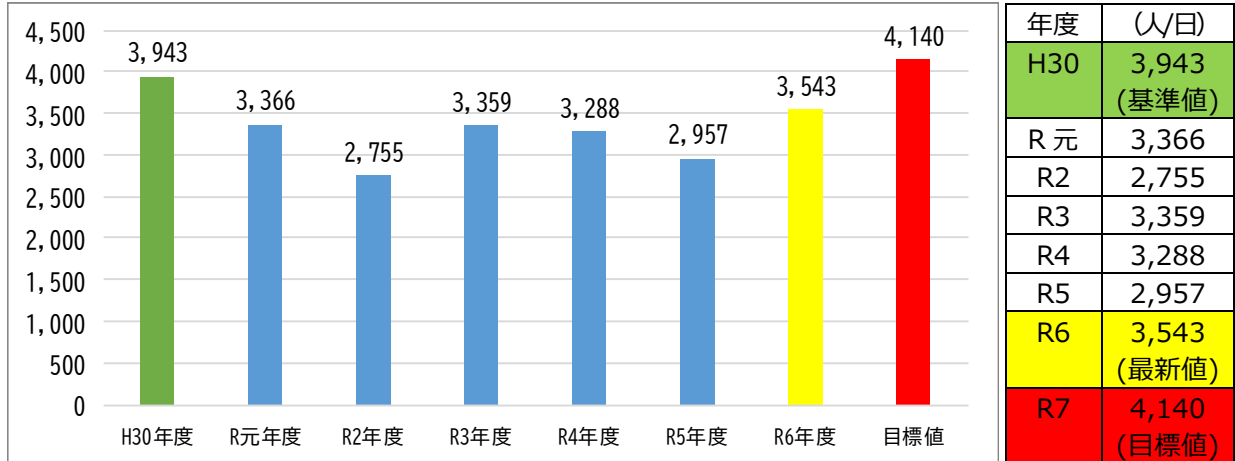
	事業数	完了	実施中	未実施
市街地の整備改善	5	4	1	0
都市福利施設の整備	3	0	3	0
まちなか居住の推進	4（5）	0（1）	4	0
商業の活性化	32	0	32	0
公共交通機関の利便性向上	2	0	2	0
合計	46	4	42	0

○進捗状況

事業番号	事業名	状況	備考 (計画期間内の変更等)
1	伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業	完了	
2	伊勢市駅北口駐輪場整備事業	実施中	第1回変更にて事業名変更
3	宮後1丁目1号線整備事業	完了	
4	岡本吹上線ほか2線整備事業	完了	
5	宮後浦口線整備事業	完了	
6	文化資源保存活用事業	実施中	
7	アクティブ・アート推進事業	完了	第1回変更にて新規追加
8	伊勢市健康福祉ステーション利用促進事業	実施中	第1回変更にて新規追加
9	木造住宅耐震補強等事業	実施中	
10	空家対策事業	実施中	
11	空家総合事業	実施中	
12	まちなか移住創業促進事業	実施中	
13	商店街等振興対策事業	実施中	
14	商店街空き店舗対策支援事業	実施中	
15	商業魅力アップ支援事業	実施中	
16	店舗新築・住宅等リフォーム促進事業	実施中	
17	創業支援事業	実施中	
18	伊勢のまつり開催事業	実施中	
19	ふるさと未来づくり事業	実施中	
20	観光客への情報提供事業	実施中	
21	観光客実態調査事業	実施中	
22	伊勢神宮奉納全国花火大会	実施中	
23	お伊勢さんマラソン	実施中	
24	観光客受入推進事業	完了	
25	観光地等混雑状況配信事業	完了	
26	駅前等イルミネーション事業	実施中	
27	伊勢っ子育て事業	完了	
28	集大会・スポーツ合宿誘致補助金(事業)	実施中	
29	公共交通機関とのタイアップキャンペーン事業	実施中	
30	着地型旅行商品造成事業	実施中	
31	都市機能再生促進事業(伊勢市駅前地区)	実施中	第1回変更にて新規追加
32	専門人材活用事業	実施中	
33	皇学館大学地域連携事業	完了	
34	伊勢やまだエリアマネジメント会議	完了	
35	まちなか案内事業	実施中	
36	地域資源を活用した商品開発事業	完了	
37	伊勢やまだ大学事業	完了	
38	河崎まちなみ魅力創出事業	実施中	
39	中心市街地の魅力創出事業	実施中	
40	伝統継承行事初穂曳実施事業	実施中	
41	ナイトタイムエコノミー推進事業	完了	
42	伊勢市駅前商店街活性化事業	実施中	
43	しんみち未来創造事業	実施中	
44	繋ぐ高柳希望の風事業	実施中	
45	おかげバスの運行事業	実施中	
46	レンタサイクル事業	実施中	

○実施事業箇所



(3) 目標指標の達成状況**【指標①】 歩行者通行量****●調査結果の推移**

※調査方法：土曜日の9時～18時に中心市街地内の7地点を通過する歩行者及び自転車を計測

※調査月：各年3月

※調査主体：伊勢市

※調査対象：中心市街地活性化区域内の商店街に設けた5地点及び伊勢市駅以北の市道2地点の歩行者及び自転車の通行量

●指標の達成状況及びその要因分析【C】

歩行者通行量は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、減少傾向にあったが令和6年度は基準値を下回るものの増加する結果となった。

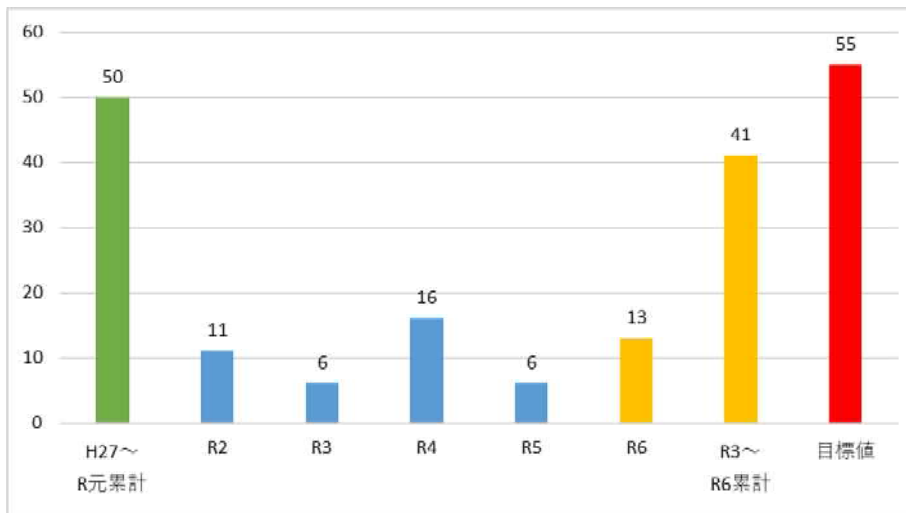
宮後1丁目1号線整備事業や宮後浦口線整備事業など商店街におけるハード整備や、商店街関係者の働きかけなどにより空き店舗への新規出店があったことで、伊勢市駅周辺の商店街の歩行者数が増加するなど、観光・交流活動拠点としてのにぎわいの創出に大きく寄与している。

また、今後、「伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業」の完成により、新規居住者や新規出店の増加が見込まれることから、周辺での更なるにぎわいの創出が期待される。

商店街の歩行者通行量は減少傾向から回復し始めたと思われるが、中心市街地全域へのにぎわいの効果は更に波及させていく必要があると考える。引き続き商店街の魅力を向上させる取組みを進めることにより、来訪者の回遊意欲を高め、快適に滞在できる環境の構築が必要と考えられる。

【指標②】 新規出店数

●調査結果の推移



年度	(店舗)
H27~R元	50 (基準値)
R2	11
R3	6
R4	16
R5	6
R6	13 (最新値)
R3~R6	41 (累計)
R3~R7	55 (目標値)

※調査方法：現地確認及び商店街振興組合へ聞き取り

※調査月：各年3月

※調査主体：伊勢市

※調査対象：中心市街地活性化区域内の5つの商店街

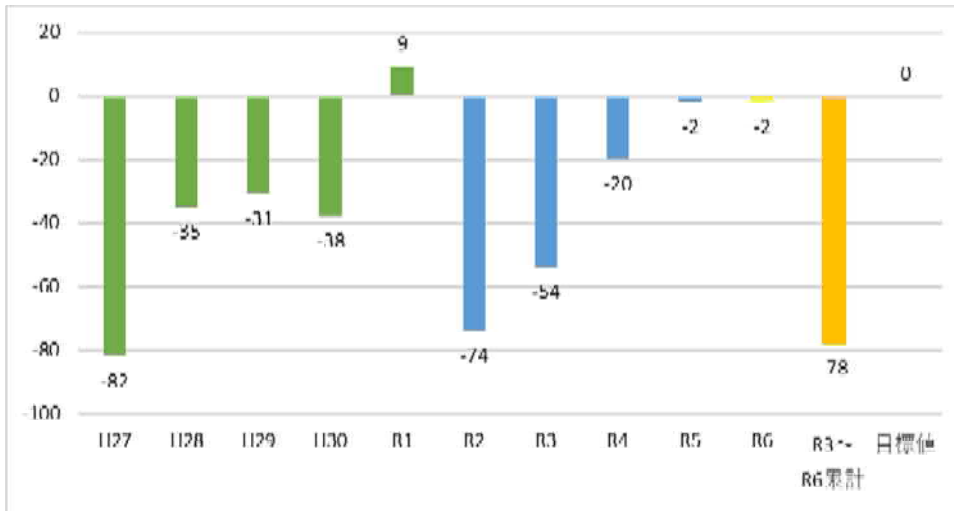
●指標の達成状況及びその要因分析【A】

新規出店数は、各年度にばらつきはあるものの、概ね計画通りの出店があった。

浦之橋商店街では核となる商業施設の開業により周辺の商業環境に好影響を与えたことや、高柳商店街や伊勢市駅前商店街では商店街関係者による出店促進や貸せる空き店舗に向けた積極的な働きかけにより、商店街空き店舗対策支援事業や店舗新築・住宅等リフォーム促進事業、創業支援事業などの支援の活用増加に繋がり、新規出店が増加した。

【指標③】 中心市街地の人口の社会増減

● 調査結果の推移



年度	(人)
H27～	-177
R元	(基準値)
R2	-74
R3	-54
R4	-20
R5	-2
R6	-2
	(最新値)
R3～	-78
R6	(累計)
R3～	±0
R7	(目標値)

- ※調査方法：住民基本台帳
- ※調査月：各年4月～3月
- ※調査主体：伊勢市
- ※調査対象：中心市街地活性化区域内

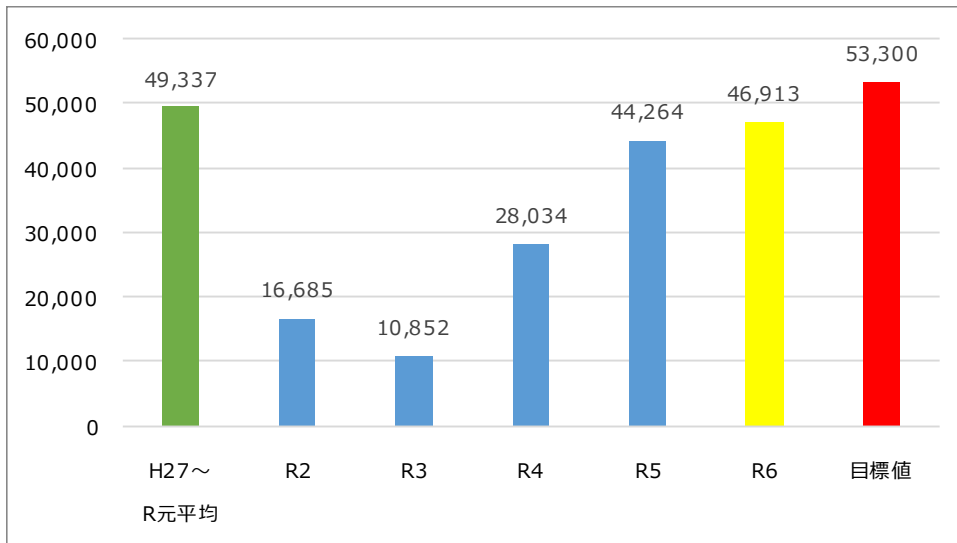
● 指標の達成状況及びその要因分析【B】

令和3年度から令和6年度の社会増減の累計は、目標値を下回る結果となった。

空家利活用の促進を図るため、空家購入促進事業補助金の創設など支援を拡充したが、制度の認知度向上が進まず活用につながらなかったことや、空き家バンクへの物件登録が進まなかったことが要因として考えられる。しかし、伊勢市駅前第一種市街地再開発事業（B地区）の賃貸マンションへの入居が始まったことなどから、減少数が抑制されている。

【指標④】 観光関連施設等の利用者数

● 調査結果の推移



年度	(人)
H27~ R元 (基準値)	49,337
R2	16,685
R3	10,852
R4	28,034
R5	44,264
R6 (最新値)	46,913
R7 (目標値)	53,300

※調査方法：観光統計

※調査月：各年1月～12月

※調査主体：伊勢市

※調査対象：中心市街地活性化区域内の観光関連施設の利用者数

● 指標の達成状況及びその要因分析【C】

新型コロナウイルス感染症拡大対策として全国的に外出の制限がされたため、計画前期では観光客が大きく減少し、観光関連施設等の利用者も数値が伸びなかった。しかし、令和5年度に同感染症が5類感染症に移行され外出の制限もなくなったため、観光客数が回復傾向となり、観光関連施設等の利用者数も増加している。

(4) 定性的評価

①地域住民の意識変化

伊勢市の中心市街地に関する市民アンケートを実施し、基本計画に基づく取り組みについて、市民意識の変化や市民ニーズについて分析した。

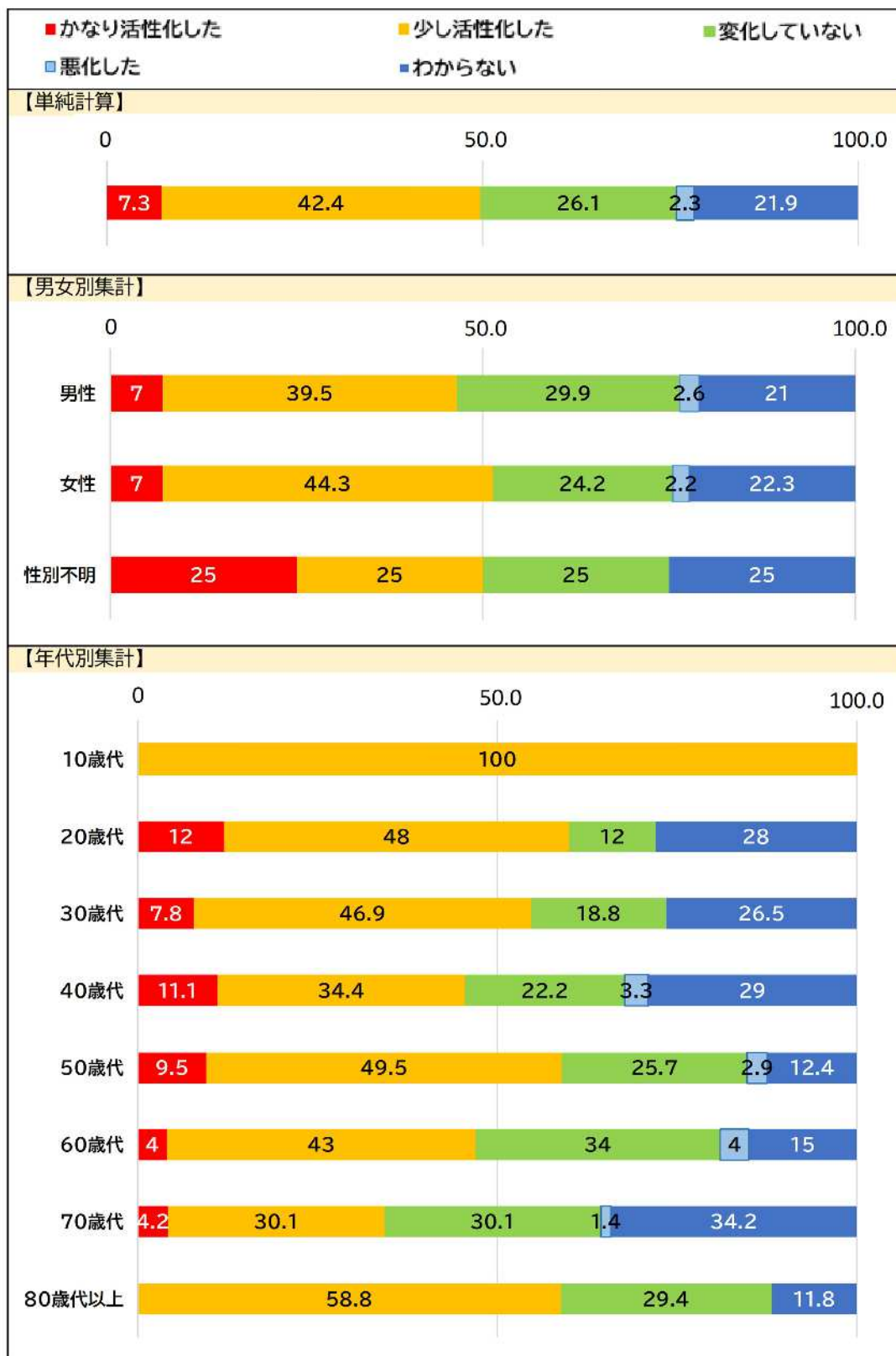
計画の開始前と比較して、「かなり活性化した」が7.3%、「少し活性化した」が42.4%となっており、49.7%が活性化したと評価している。

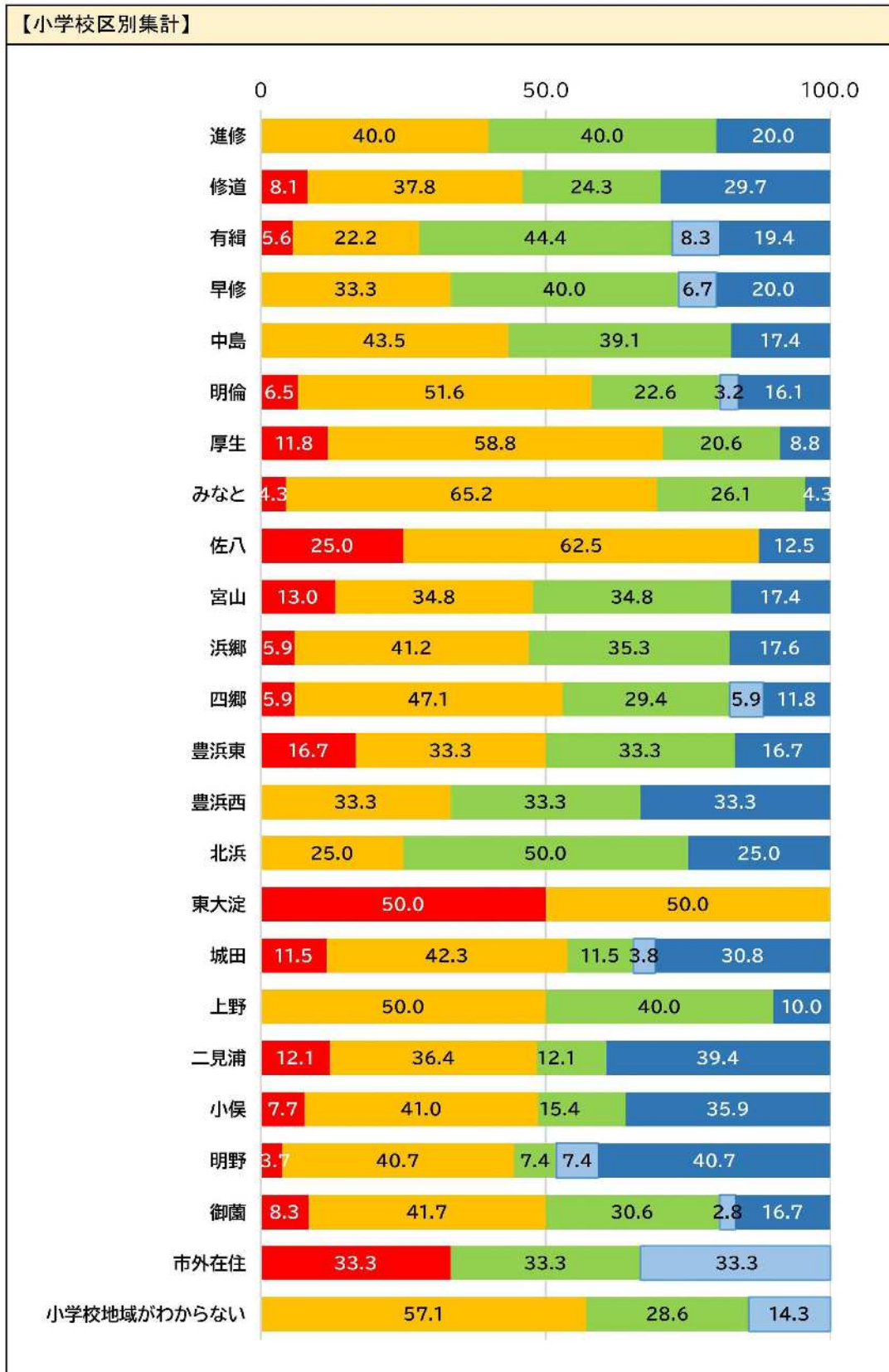
また、中心市街地に必要と感じる施設の1位である商業施設は67%（令和元年度）から59%（令和6年度）に下がっているものの、過半数が必要であると感じていることから、市民ニーズに応える商業環境が十分に整ったとは言えない状況である。

●市民アンケートの結果

平成 27 年度に伊勢市中心市街地活性化基本計画を策定し、平成 28 年度から中心市街地の活性化に取り組んでいます。計画を策定した平成 27 年度以降で、中心市街地は活性化したと感じていますか。(1 つに○) ※回答数：482 件

令和 6 年度

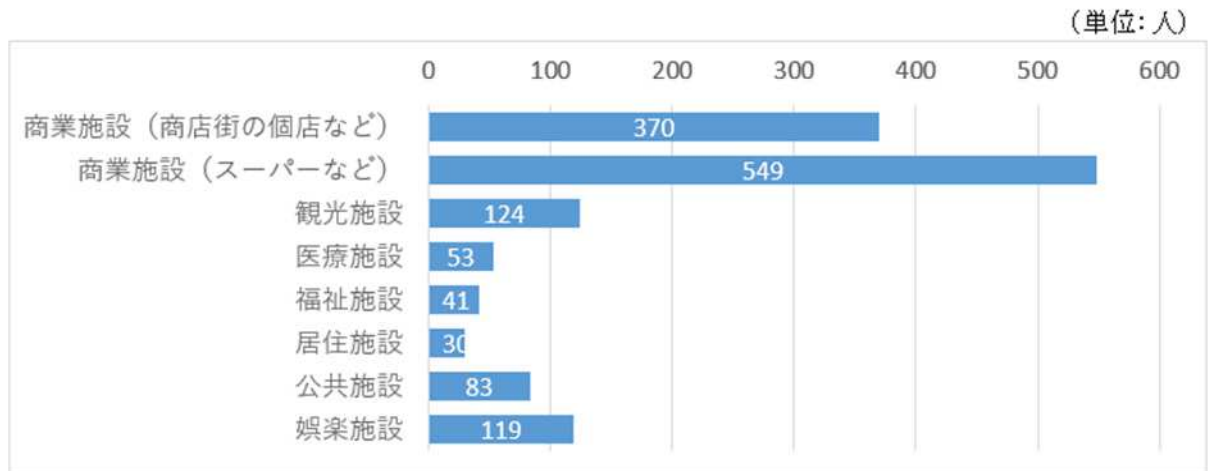




年齢層が高くなるにつれ、まだ活性化が足りないと感じている割合が多くなっているが、全体的に半数程度の市民が活性化に対して変化を感じている。中心市街地内の地区はもとより、郊外の地区においても活性化を感じている市民の割合が多い。市街地再開発事業を始めとする各種取組みの効果が出始めていると推測される。

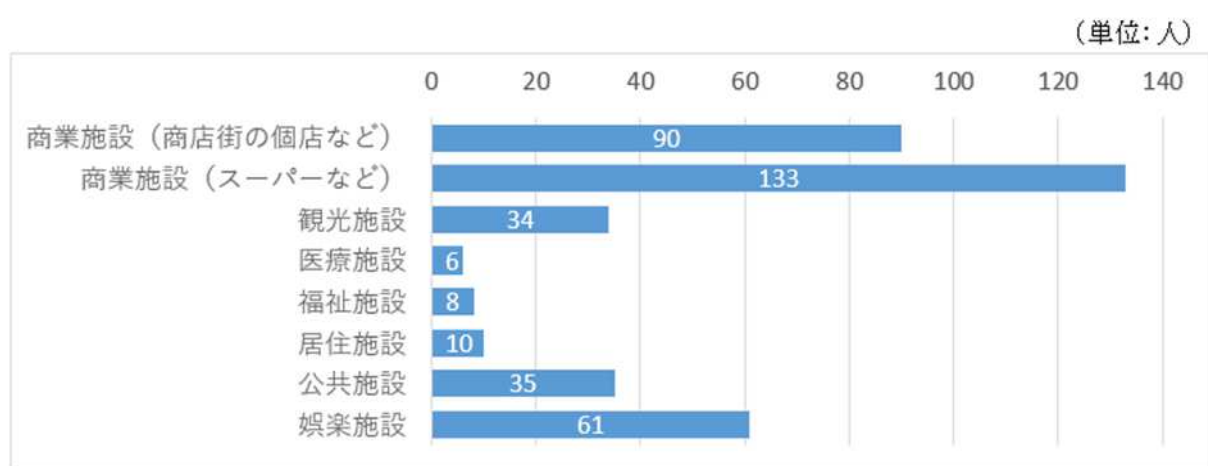
中心市街地が活性化するために必要であると考えられる施設

令和5年度



	割合
商業施設(商店街の個店など)	27%
商業施設(スーパーなど)	40%
観光施設	9%
医療施設	4%
福祉施設	3%
居住施設	2%
公共施設	6%
娯楽施設	9%

令和6年度



	割合
商業施設(商店街の個店など)	24%
商業施設(スーパーなど)	35%
観光施設	9%
医療施設	2%
福祉施設	2%
居住施設	3%
公共施設	9%
娯楽施設	16%

②中心市街地活性化協議会の意見（令和6年度定期フォローアップに関する報告）

令和6年度 of 取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

第2期伊勢市中心市街地活性化基本計画の4年目となった令和6年度は、4月に天皇陛下の第63回神宮式年遷宮の御聴許を賜り、市内でお木曳などの諸行事の準備に取り掛かったほか、本基本計画の核となっている「伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業」の建設工事状況が市民及び観光客に目に入るようになるなど、今後の中心市街地活性化に向けた明るい話題が提供された年となった。

商業の活性化とまちなか回遊性の向上にかかる指標『歩行者通行量』は、基準値を下回っているが、「伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業」と合わせるように「伊勢市駅前商店街活性化事業」が推進されることで、通行量の増加を期待している。一方、各商店街の魅力向上のためのイベント事業は、高齢化や組合員数の減少など組織の弱体化によって独自開催が難しくなっており、他団体の協力や連携が必要不可欠となっている。目標達成のためには、商店街に対して組織強化、事業継続を目的とした手厚い支援が必要である。

指標『中心市街地の新規出店数』では、商店街での新規出店数が基準値の年平均10店舗を上回って13店舗となり、目標値まで残り14店舗となっている。最終年度は、「商店街空き店舗対策支援事業」で交付している伊勢市中心市街地空店舗出店促進事業補助金の要件緩和が行われることで支援数の増加が見込まれ、目標達成に向けた追い風になると期待している。また、同補助金の対象団体には、吹上地区に設立した新団体が追加されることから、商店街以外の新規出店数の増加も期待したい。

都市機能の強化と活発な地域活動によるまちなか移住の促進にかかる指標『中心市街地の居住人口の社会増減』は、基準値を上回っているが目標値には届いていない。しかし、最終年度は駅前C地区の分譲住宅の供給があることから改善が見込まれる。また、「空家対策事業」や「空家総合事業」などによる同地区以外の社会増も期待したい。

観光の取組による中心市街地のにぎわい向上にかかる指標『観光関連施設等の利用者数』は、基準値を下回っているが、今後は式年遷宮に関連する諸行事の実施によって観光客の増加が見込まれ、改善が期待できる。しかし、本年度の中心市街地活性化区域内の宿泊者数の増加率（10.6%）、外宮参拝者数の増加率（9%）に比べ、観光関連施設等の利用者の増加率が小さい（5.9%）ことから、目標達成のためには、宿泊者や参拝者に対する関連施設等の利用促進を各観光事業で行っていく必要がある。

【3】 中心市街地活性化の課題

① 商業・回遊に関する課題

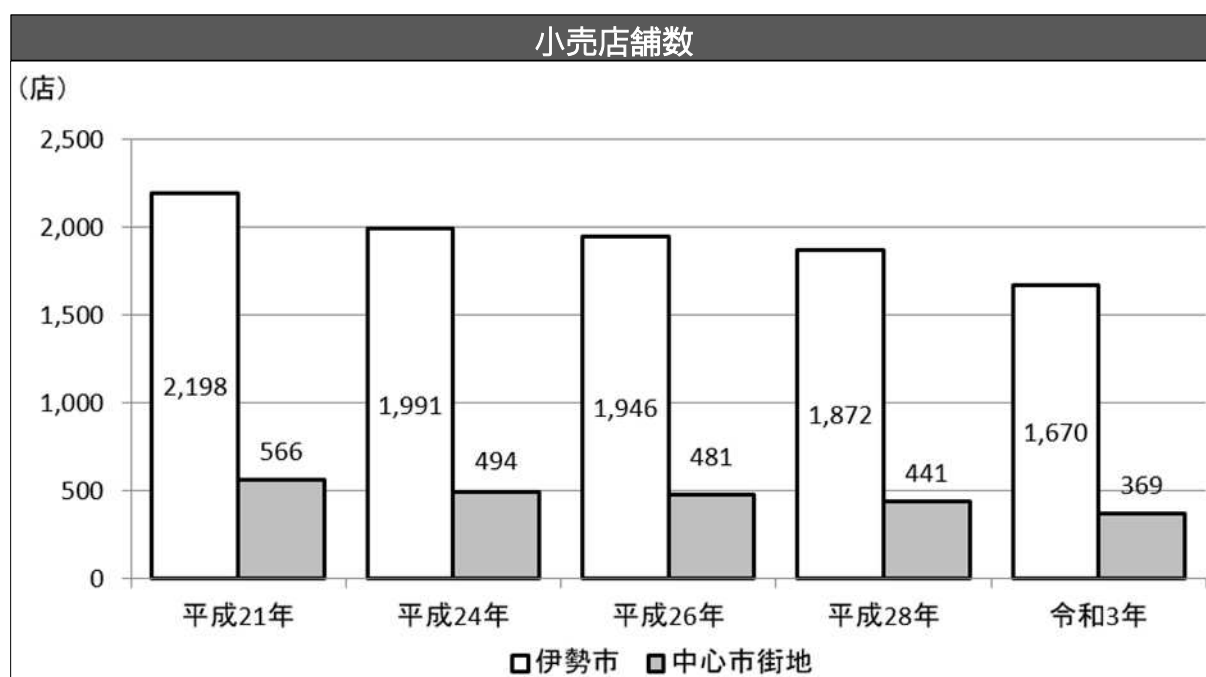
課題1：商業の衰退について

中心市街地区域内の店舗数は減少傾向が続いており、労働人口の減少に伴う人材不足や、少子高齢化に伴う後継者不在の問題などが要因として考えられる。このような状況から、関係機関と連携し店舗経営の維持・向上に取り組み廃業店舗の減少を図るとともに、エリアの魅力を高め新たな出店を促進していく必要がある。

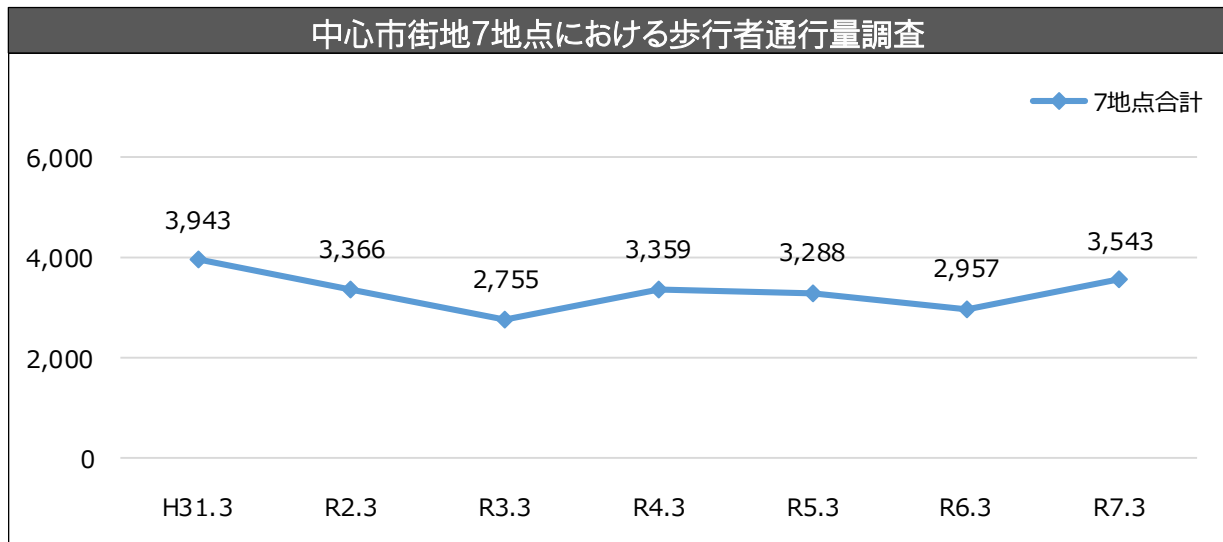
課題2：回遊性の不足について

交通利便性や商業施設の分散などの要因により、区域内の回遊性の低下や、地域の活力低下などが懸念される。

商業施設集積の促進、中心市街地への回遊性の向上、公共交通機関の利便性増進などにより、区域の魅力を向上し、回遊性や区域全体の賑わい創出に繋げていく必要がある。



資料：商業統計調査（H21、H26）
経済センサス（H24、H28、R3）



②くらしに関する課題

課題1：人口減少及び高齢化率の上昇について

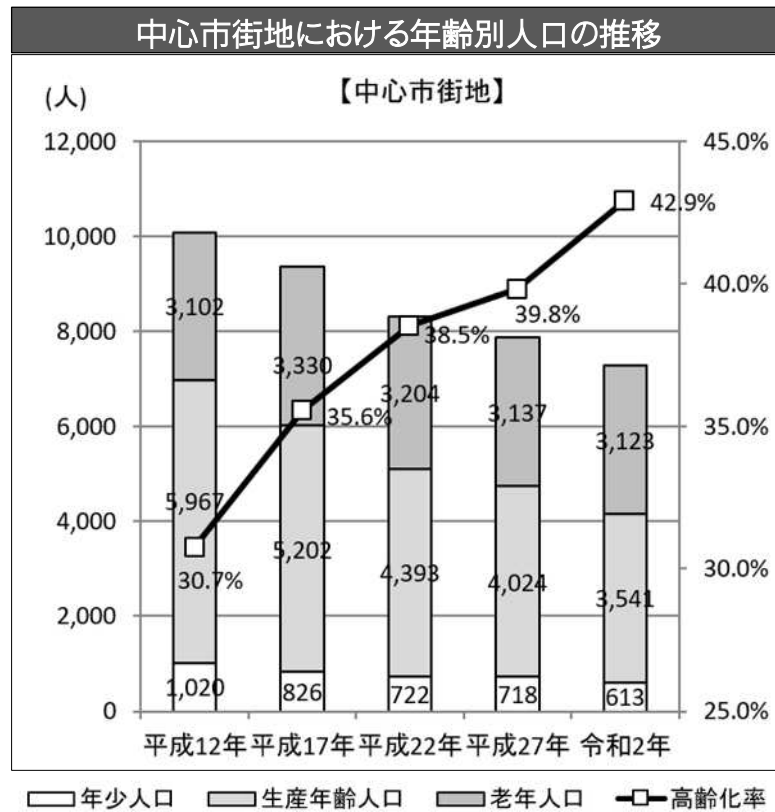
中心市街地において、若年層の市外流出や少子化等の問題により、居住人口の減少や高齢化率の上昇が進んでいる。この課題に対応するためには、居住環境の満足度を向上させることが求められ、住みよいまちのPR活動などの移住促進の取組みや、多様なニーズに対応し既存ストックを活用したまちなか居住の検討、高齢者や子供など多様な人にやさしく安心して暮らせる環境づくりなどに取り組む必要がある。

課題2：空家問題について

中心市街地では、適切に管理がされていない空家の増加による周辺生活環境への悪影響及び空家の利活用が進まないことが課題である。これらの課題に対応するため、空家の発生予防につながる啓発を行い、空家が放置されることのないよう空家法等関係法令に基づく措置を講じるとともに、除却、耐震補強及び利活用に関する施策を実施していく必要がある。

課題3：地域活動の推進について

先述の人口減少や空家増加の進行や人々のライフスタイルの多様化などにより、地域コミュニティが弱体化し、社会的なつながりが希薄になることが予測される。これらを防ぐためには、地域住民の交流を促進し積極的にまちなかのにぎわい活動を行える環境の構築が必要となる。



③観光に関する課題

課題1：中心市街地内への誘導について

神宮参拝者数については、外宮参拝者数よりも内宮参拝者数が多い。そのため、内宮のみの参拝者を外宮および中心市街地へ誘導することが重要である。第63回神宮式年遷宮に向けた諸行事が行われることにより、伊勢市に新たな人の流れを生み出す動きが生じることを見据え、鳥居前町としてふさわしく、地域住民や観光客が駅周辺や商店街、歴史的地域資源などを楽しく回遊・観光できるまちづくりが求められる。

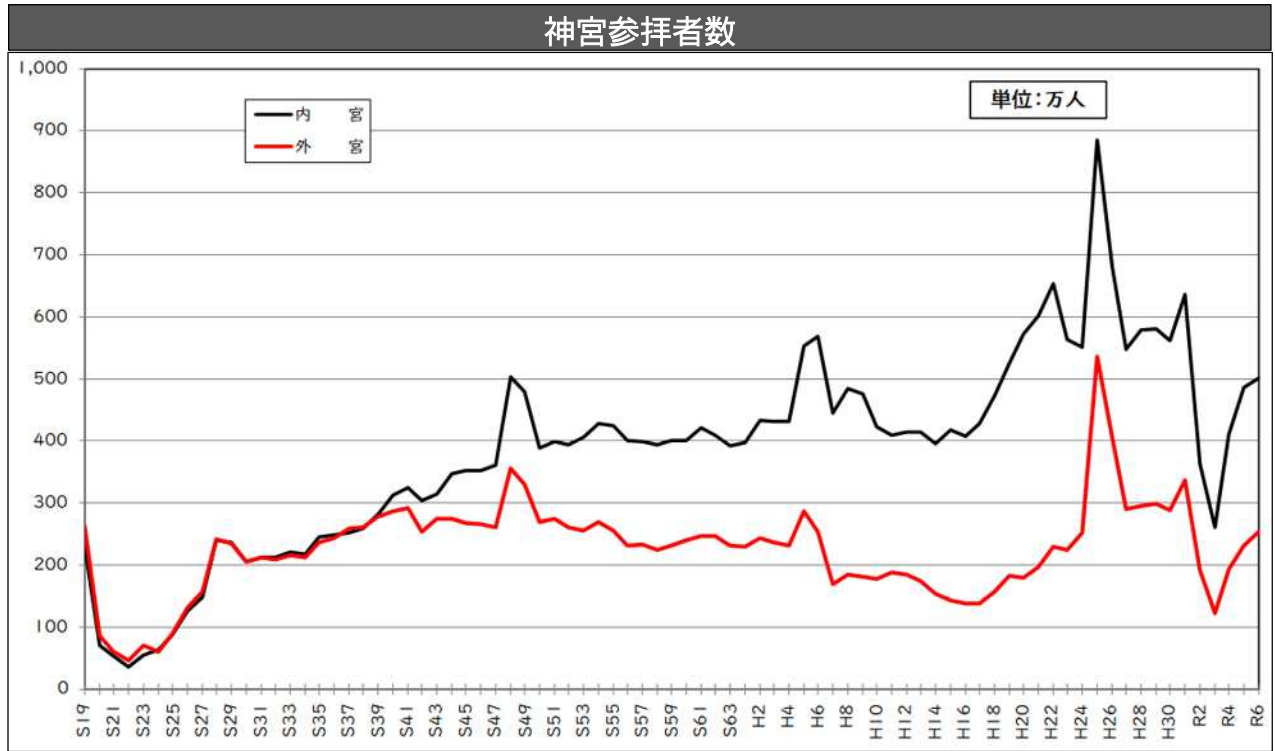
課題2：夜間早朝の観光について

中心市街地の宿泊施設増加に伴い宿泊客も増加傾向にあるが、夜間および早朝に楽しむことができる観光資源や営業店舗の周知が不足していることから、これらに対応する取り組みを進め早朝夜間の賑わい創出が必要である。また、夜間および早朝の移動手段の利便性を向上させるための環境整備も求められる。

課題3：次世代育成について

世界に誇ることのできる伊勢特有の歴史・伝統・文化行事・食などを次世代に引き継ぐために、伊勢に誇りと愛着を持つことができる地域振興が必要である。式年遷宮にまつわるお木曳行事など伊勢市が承継してきた民俗行事としての歴史文化を学ぶ機会を創出し、次世代に繋げていくこと、またその担い手の育成も必要である。

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針



資料：伊勢市観光統計

〔4〕中心市街地活性化の方針（基本的方向性）

第3期では、商業における雇用機会の改善や店舗経営の維持・向上対策、中心市街地での居住人口対策、第63回神宮式年遷宮に向けた観光対策を中心に、住民と来訪者に選ばれるまちづくりを進めていく。

①伊勢市の中心市街地活性化のビジョン

～働きやすく、暮らしやすい、歴史と文化を感じる 伊勢のまち～

それぞれの地域の魅力を引き出し、高め、住民と来訪者が快適で安全に回遊できるまちをつくることで、地域から中心市街地全体へとにぎわいを発展させる。

伊勢の中心市街地は、鳥居前町として発展してきた「山田」のまちで、古くから自治組織が設立されるなど、各地域で独自のまちづくりが行われてきた。そのなかで先人が守り続けてきた自然や伝統、培われてきた文化や「おもてなしの心」などのまちの誇りを現在の「伊勢人」*が受け継ぎ、醸成させながら次世代へ継承していく。このことを踏まえ、以下のとおり整理する。

働きやすく

地元のニーズに応える魅力的な商店街づくりと、創業や雇用機会を生む環境づくりに向け、官民が連携して取組み、地域経済の再生・発展を目指す。

暮らしやすい

空家等の有効な利活用を図るとともに、地域住民が「思いやりの心」、「支えあいの心」を大切に「おかげさまの心」を育むことで、「住みたい」「住み続けたい」と感じるまちを目指す。

遷宮と共に歩む

伊勢人が伊勢のまちに誇りと愛着を持ち、第63回神宮式年遷宮の諸行事として実施する民族行事「お木曳行事」を後世に引き継いでいくなど、郷土愛を醸成するとともに、観光客が伊勢人と交流することで、伊勢らしい歴史・文化を知り、「おもてなし」の心が感じられる魅力とにぎわいがあふれる「何度も訪れたい」と思うまちを目指す。

*「伊勢人」とは、「市民」を強調した呼び方です。（ここでの「市民」は、住民だけでなく、事業者、市内在勤者・在学者及び市内で活動する団体等も含んだ広い意味で捉えています。）

（出典：第3次伊勢市総合計画 基本構想より）

②基本方針

第2期計画では市街地再開発事業や商店街における道路再整備事業など、まちなか居住の促進や安全で快適な道路空間の創出により、暮らしやすく回遊しやすいまちを目指してきた。これらの取組みにより賑わいが生まれてきているが、第3期計画では前期計画からの継続した取組みを中心に、第63回神宮式年遷宮を契機とした新たな事業に着手していく。

伊勢のまちづくりは、20年に一度執り行われる神宮式年遷宮のたびに、「常若」の精神のもと、まちが生まれ変わり、新たなにぎわいを生み出すなど、式年遷宮と共に発展してきた。令和7年度から第63回神宮式年遷宮に向けた諸祭・諸行事が始まり、今後多くの観光客の来訪が見込まれることから、次期遷宮に合わせ、その特性を活かした交流機能の強化や、住民目線での安全・便利な生活環境改善、商業・観光観点でのまちなかのにぎわい創出などの取組が必要である。

これらの課題をふまえ、下記のとおり基本方針を設定する。

基本方針 1

魅力的な商店街づくりと、回遊性のあるまちづくり

まちなかウォークブル推進事業や商店街振興対策事業などの取組みにより、各商店街の魅力を上げ居心地が良く歩きたくなるまちなかを創出することで、伊勢市駅・外宮周辺から各商店街への人の流れをつくり、中心市街地全体へ賑わいを広げるまちづくりを推進する。

基本方針 2

歩いて生活しやすく、安全に暮らせるまちづくり

空き家対策や木造住宅の居住安全性の確保を推進する。また、各地域での課題解決や活性化を図るため、自主的な活動を行う自治会等への支援を行い、地域活動の活発化とコミュニケーションの構築を推進する。

基本方針 3

式年遷宮を契機とした誘客の推進と「おもてなしの心」によるまちづくり

第63回神宮式年遷宮を契機に、より一層、伊勢市を全国へPRし、更なる誘客を図るため、世界に誇れる伊勢特有の歴史・伝統・文化行事・食などの魅力的なコンテンツの発信、観光資源の活用、伊勢人と観光客が一体になった、「見る」だけの観光ではなく、「聞く・体験する」といった五感を活かしたイベント等の構築を推進する。

また、新たなまちの魅力発掘と伊勢人がまちに誇りを持ち、愛着を感じられるような地域振興、それらを次世代に繋いでいく担い手の育成を推進する。