

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

①位置設定の考え方

本市の中心市街地は、市域のほぼ中央部やや北側で、JR及び近鉄、県道鳥羽松阪線など主要交通網が走り、伊勢市駅及び宇治山田駅周辺から中心商店街を含む小売商業の店舗や事業所などの商業業務機能、行政機能などが集積している地区を設定する。

②位置図

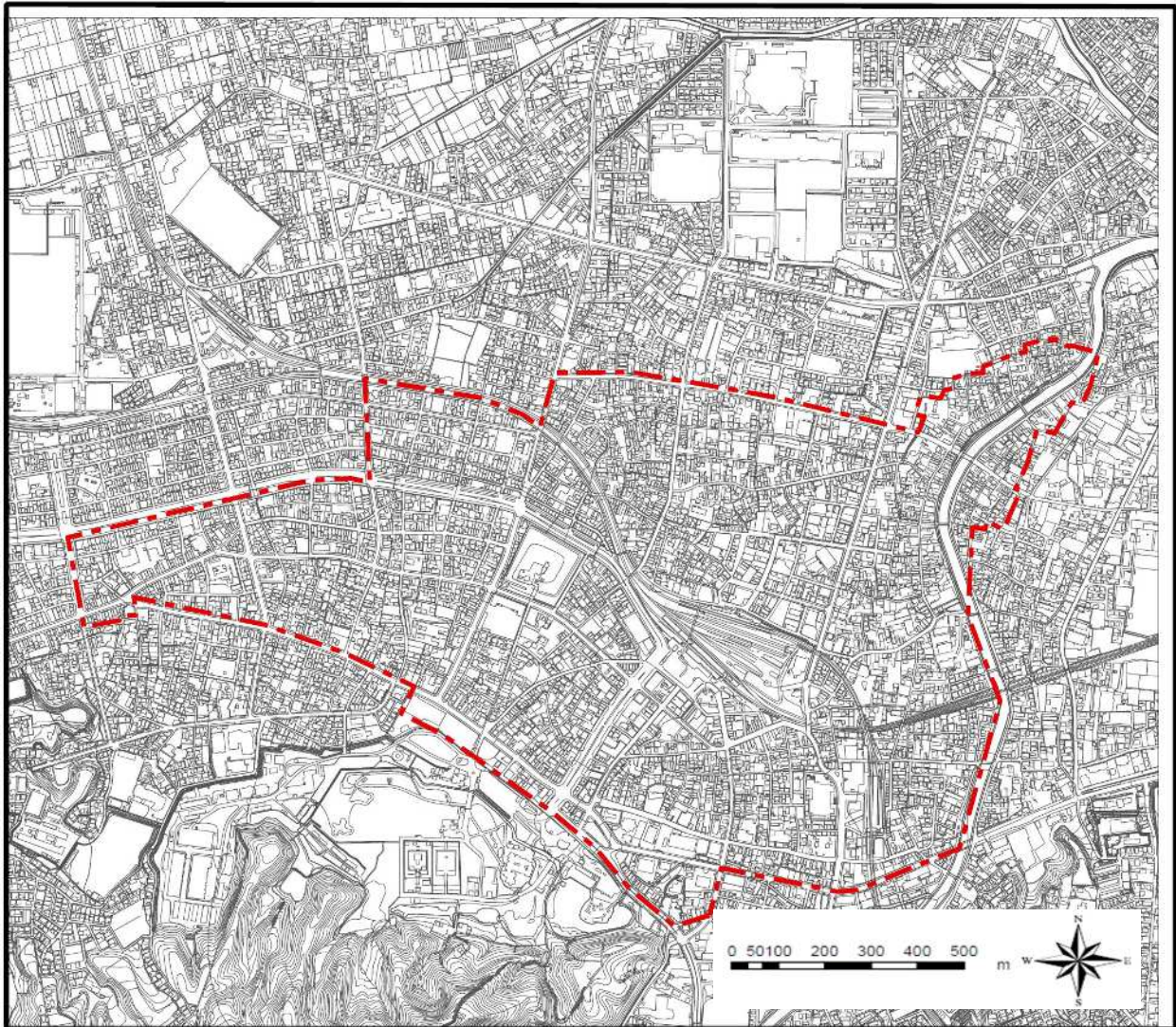



[2] 区域

①区域設定の考え方

本市の中心市街地は、立地適正化計画に定める都市機能誘導区域内、かつ、伊勢の玄関口である伊勢市駅からの徒歩圏内であり、中心市街地の活性化として必要な商業・行政・居住・観光などの主要となる都市機能の繋がりを考慮した結果、第2期計画と同じく約153haと設定する。

②区域図



 中心市街地活性化区域

【対象町丁】岩渕1丁目、岩渕2丁目、吹上1丁目、吹上2丁目、河崎1丁目、河崎2丁目、河崎3丁目、本町、宮後1丁目、宮後2丁目、一之木1丁目、一之木2丁目、一志町、大世古1丁目、大世古2丁目、曾祢1丁目、宮町1丁目、常盤2丁目

[3] 中心市街地の要件に適合していることの説明

要件	説明																																
第1号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること	①伊勢市の商業・業務機能の集積 中心市街地（約153ha）は、伊勢市の面積（約20,837ha）の約0.7%を占めており、中心市街地及びその周辺には7商店街が存在している。市全体における中心市街地内での割合については、店舗数が約2割程度を占めている。飲食店や金融業・保険業については、事業所数は約3割程度を占めており、伊勢市の商業・業務機能が高い割合で集積している。																																
	◇小売業の集積 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>伊勢市 (A)</th> <th>中心市街地 (B)</th> <th>対市シェア (B/A)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>販売額（百万円）</td> <td>127,751</td> <td>5,518</td> <td>4.3%</td> </tr> <tr> <td>店舗数（箇所）</td> <td>1,670</td> <td>369</td> <td>22.1%</td> </tr> <tr> <td>従業員数（人）</td> <td>12,052</td> <td>1,619</td> <td>13.4</td> </tr> </tbody> </table>		伊勢市 (A)	中心市街地 (B)	対市シェア (B/A)	販売額（百万円）	127,751	5,518	4.3%	店舗数（箇所）	1,670	369	22.1%	従業員数（人）	12,052	1,619	13.4																
		伊勢市 (A)	中心市街地 (B)	対市シェア (B/A)																													
	販売額（百万円）	127,751	5,518	4.3%																													
	店舗数（箇所）	1,670	369	22.1%																													
	従業員数（人）	12,052	1,619	13.4																													
	資料：経済センサス活動調査（令和3年）																																
	◇事業所の集積 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>伊勢市 (A)</th> <th>中心市街地 (B)</th> <th>対市シェア (B/A)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">全産業</td> <td>事業所数（箇所）</td> <td>6,344</td> <td>1,184</td> <td>18.7%</td> </tr> <tr> <td>従業員数（人）</td> <td>58,698</td> <td>7,506</td> <td>12.8%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">【参考】 飲食店</td> <td>事業所数（箇所）</td> <td>662</td> <td>223</td> <td>33.7%</td> </tr> <tr> <td>従業員数（人）</td> <td>4,175</td> <td>860</td> <td>20.6%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">【参考】 金融業・保険業</td> <td>事業所数（箇所）</td> <td>111</td> <td>33</td> <td>29.7%</td> </tr> <tr> <td>従業員数（人）</td> <td>1,218</td> <td>612</td> <td>50.2%</td> </tr> </tbody> </table>			伊勢市 (A)	中心市街地 (B)	対市シェア (B/A)	全産業	事業所数（箇所）	6,344	1,184	18.7%	従業員数（人）	58,698	7,506	12.8%	【参考】 飲食店	事業所数（箇所）	662	223	33.7%	従業員数（人）	4,175	860	20.6%	【参考】 金融業・保険業	事業所数（箇所）	111	33	29.7%	従業員数（人）	1,218	612	50.2%
			伊勢市 (A)	中心市街地 (B)	対市シェア (B/A)																												
	全産業	事業所数（箇所）	6,344	1,184	18.7%																												
従業員数（人）		58,698	7,506	12.8%																													
【参考】 飲食店	事業所数（箇所）	662	223	33.7%																													
	従業員数（人）	4,175	860	20.6%																													
【参考】 金融業・保険業	事業所数（箇所）	111	33	29.7%																													
	従業員数（人）	1,218	612	50.2%																													
資料：経済センサス基礎調査（令和3年）																																	
②伊勢市の公共公益施設等の集積 中心市街地には、伊勢市役所、伊勢市健康福祉ステーション、税務署、法務局、裁判所等の官公庁施設のほか、小学校、シンフォニアテクノロジー響ホール伊勢（観光文化会館）等の文化・教養施設も立地しており、多様な都市機能が集積している。																																	
③公共交通機関の拠点 中心市街地内には、市内で最も利用者が多い近鉄宇治山田駅とそれに次ぐ近鉄伊勢市駅が含まれており、それぞれを拠点としてバス路線が各地域へ向けて整備されている。通勤・通学、観光等の交通結節点として、市内の公共交通の中心的役割を担っている。																																	

第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

①人口の減少

伊勢市全体で人口減少が続いており、減少率は中心市街地で特に著しくなっている。平成11年度から令和6年度にかけ、3割以上減少している。世帯においては、市全体では増加しているが、全体の人口が減少していることから、1世帯当たりの人数が減少していることが要因と推測できる。

◇人口の推移（人）

	H11年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	増減率
伊勢市全体	137,319	121,656	120,359	118,884	117,307	▲14.6%
中心市街地	10,163	7,230	7,083	6,927	6,766	▲33.4%

※増減率は、H11年度を基準値とし、R6年度と比較した数値です。

◇世帯の推移（世帯）

	H11年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	増減率
伊勢市全体	47,258	51,761	51,930	52,042	52,162	10.4%
中心市街地	4,123	3,382	3,351	3,324	3,286	▲20.3%

※増減率は、H11年度を基準値とし、R6年度と比較した数値です。

②高齢化率の上昇

全体的に高齢化の進行が顕著に現れている。中心市街地では、市全体の約1.3倍となっており、地域コミュニティの担い手確保が困難になる恐れがある。

◇高齢化率（65歳以上の割合）の推移（%）

	H17年	H22年	H27年	R2年	増減率
伊勢市全体	23.0	26.0	29.4	32.2	40.0%
中心市街地	35.6	38.5	39.8	42.9	20.5%

※増減率は、H17年度を基準値とし、R2年度と比較した数値です。

③小売業の衰退

店舗数、販売額ともに減少傾向にある。従業員数は、平成26年以降再び減少している。

	H21年	H24年	H26年	H28年	R3年	増減率
店舗数（店）	566	494	457	441	369	▲34.8%
販売額（百万円）	12,040	12,706	10,670	14,771	5,518	▲54.2%
従業員数（人）	2,338	1,952	2,112	1,959	1,619	▲30.8%

※増減率は、H21年度を基準値とし、R3年度と比較した数値です。

④地価の下落

中心市街地の価格は、平成22年から上昇している地点も一部あるが、平成12年から比較すると全体的に下落している。

◇中心市街地内の地価

	H12年	H22年	H28年	R2年	R7年	増減率
常磐1丁目1160番	100,000	67,600	54,600	49,400	47,900	▲52.1%
一之木2丁目2280番	234,000	65,800	57,000	50,500	47,400	▲79.7%
本町426番2	440,000	115,000	133,000	142,000	144,000	▲67.3%
岩淵1丁目712番	201,000	88,500	76,000	70,500	68,700	▲65.8%

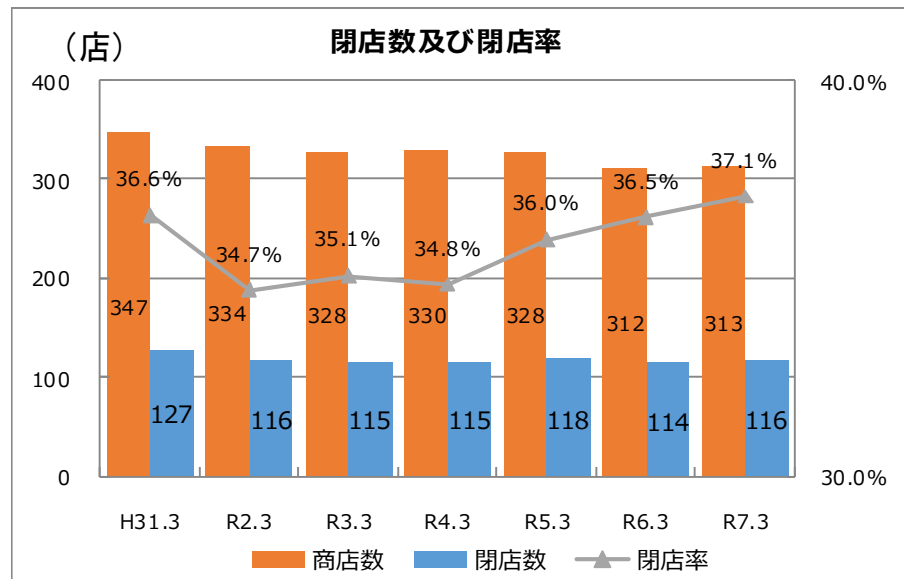
※増減率は、H12年度を基準値とし、R7年度と比較した数値です。

資料：地価公示価格

⑤空き店舗率の上昇

令和2年に一時的に空き店舗率が下降したが、その後、上昇傾向にある。

◇5商店街空き店舗数と空き店舗率



第3号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

①第3次伊勢市総合計画（平成30年～令和22年度）

総合計画では、「まちづくりの主役である市民が、伊勢のまちの誇りと愛着を持ち、夢や希望を抱いていきいきと輝き暮らし続けられるまちをつくる必要がある」としている。「住みたい」「住み続けたい」「訪れたい」と誰をも魅了する、憧れのまちであり続けるために、次の3つのまちづくりの基本理念を掲げている。

- ◇私たちが担うまち～伊勢人の心意気～
- ◇人と人のつながりで活力と安心を感じられるまち
～おかげさまの心～
- ◇地域の誇りをつなぐまち～神宮ゆかりの地～

中心市街地においては、官民連携の下、伊勢市駅前の拠点整備や第1期伊勢市中心市街地活性化基本計画事業の推進、伊勢市駅前～外宮周辺の景観向上等により、にぎわいの創出と活性化を図るための取組みを進めることを方針としている。

②第2期伊勢市まち・ひと・しごと創生総合戦略

（令和2年度～令和7年度）

本市では、神宮御鎮座のまちとしての豊かな地域資源を活用し、観光との調和のとれた魅力ある暮らしやすい生活圏の構築に向け、実効性のある地方創生を目指している。基本目標は政策分野ごとに、次の4つを設定している。

- ◇安定した雇用を創出する
- ◇伊勢への新しいひとの流れをつくる
- ◇若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる
- ◇暮らしやすい生活圏をつくる

「暮らしやすい生活圏をつくる」の、基本的方向及び具体的施策の中で、コンパクトなまちづくりとして中心市街地の活性化が謳われている。その中には、商工、観光、交通、まちなか居住等の観点から中心市街地活性化を目的とした伊勢市中心市街地活性化基本計画に基づき、にぎわいの創出や暮らしやすさの向上などに繋がる事業を官民連携で実施し、中心市街地商店街の活性化については、関係機関と連携して商店街が取り組む空き店舗対策やにぎわい創出づくりを支援するとあり、整合がとれた方針となっている。」

③伊勢市都市マスタープラン（令和元年5月～令和15年）

伊勢市都市マスタープラン全体構想では、都市づくりのあり方として、主として基幹的な公共交通沿線で、なおかつ現時点で都市機能が集積している箇所を集約拠点とし、商業・業務・行政・生活サービスといった多様な都市機能を集約させ、拠点間を公共交通でアクセスできる多極点ネットワーク型の集約型都市構造の実現を目指すとしている。

将来都市構造における拠点の形成では、伊勢市の玄関口であり公共交

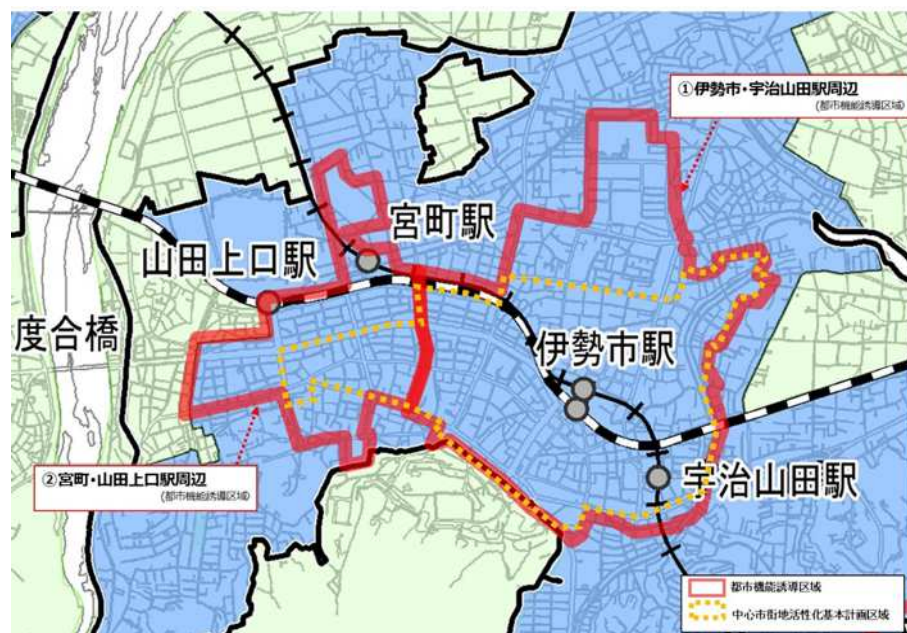
通の拠点である伊勢市駅及び宇治山田駅周辺を、高密度な商業・業務、文化、観光サービスなどの都市活動の核として位置づけ、また、その周辺一帯を山田都市交流拠点とし、新たな活力を生み出す伊勢市全体の都市活動の中心拠点として位置づけている。

④伊勢市立地適正化計画（平成 29 年度～令和 15 年度）

「市民の暮らしと伝統を守り育む集約型都市」を都市づくりの理念としている。

医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に緩やかに誘導、集約し各種サービスの効率的な提供を図る都市機能誘導区域、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて、都市機能やコミュニティが持続的に確保されるよう、人口密度を維持するために居住を誘導すべき居住誘導区域等を設け、中心市街地活性化基本計画等と連携しながら集約型都市構造への実現を図り、人口減少・少子高齢化等に対応した都市づくりを進めることとしている。

立地適正化計画における都市機能誘導区域は中心市街地を包含しており、誘導施策の中でも、誘導を推進する取組として、中心市街地活性化基本計画における各種の取組を推進することとしており、統合がとれた方針となっている。



⑤伊勢市地域公共交通網形成計画（令和 2 年度～令和 7 年度）

「私たちが創り、育む、持続性のある地域公共交通網の構築」を基本理念とし、第 3 次伊勢市総合計画や伊勢市都市マスタープラン、伊勢市立地適正化計画などにおけるまちづくりの方針を踏まえ、誰もが使いやすい地域公共交通網の形成を図ることとしている。

移動手段の展開の 1 つとして、各幹線と支線等を結び、主に中心部を環状に運行する路線を「市内環状線」として位置づけ、高頻度運行による生活利便性向上や集約型都市実現に向けた公共交通網の形成を強化する地域公共交通として確保・維持・改善し、利便性の向上を図るとあり、統合がとれた方針となっている。

⑥伊勢市観光振興基本計画（令和4年度～令和7年度）

令和4年3月に策定された伊勢市観光振興基本計画では、5つの基本理念が定められており、そのうちの1つに「観光を通じて経済的効果を高める」とある。また、経済効果の目標指標の一つに、中心市街地内の外宮参道通行量を採用し、中心市街地を含めた市内周遊性の向上を図る施策を推進している。具体的方針には、「食の神」である豊受大御神を祀る外宮とともに伊勢の「食」を発信し、滞在や消費の動機付けにしていくとあり、「伊勢まちづくり株式会社」が中心となって推進するDMO事業など、中心市街地のにぎわいも考慮して計画が進められている。

⑦伊勢市地域福祉計画（令和6年度～令和10年度）

令和6年3月に策定された伊勢市地域福祉計画では、「みんなの絆と地域力で育む心豊かなまち」を基本理念に、基本目標として、みんなの課題を丸ごと受け止めるしくみづくりやみんなが参加できる共生の場づくりが掲げられている。取組の中で、気軽に相談できる体制の整備やさまざまな分野、世代を超えた交流ができる「共生の場」の確保を進めるとあり、その拠点となる施設が、中心市街地内に整備予定であり、立地特性を活かし、まちなかに交流とにぎわいが創造されると期待できる。

このことから、中心市街地の活性化はこれらの計画と整合を図りながら進められており、中心市街地において、都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することは、中心市街地のみならず、本市及びその周辺地域にとって、有効かつ適切である。