

平成 29 年度 認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告

平成 30 年 5 月

伊勢市（三重県）

○計画期間：平成 28 年 4 月～平成 33 年 3 月（5 年）

I. 中心市街地全体に係る評価

1. 平成 29 年度終了時点（平成 30 年 3 月 31 日時点）の中心市街地の概況

伊勢市中心市街地活性化基本計画は平成 28 年 3 月 15 日に内閣総理大臣の認定を受け、「暮らしやすく、また訪れたいくなる 伊勢のまち」を将来像に掲げ、「中心市街地の魅力増進によるにぎわいの創出とまちなかの回遊性の向上」「商店街の魅力創出による商業の活性化」「都市機能の強化によるまちなか定住の促進」の目標に向けて各事業に取り組んでいるところであり、計画期間のうちの 2 年目が経過した。

事業としては、「優良建築物等整備事業」で整備したビジネスホテルが、平成 28 年 11 月の開業から 1 年余り経った現在も高い宿泊率を確保しており、宿泊客の伊勢市の滞在時間が増加し、中心市街地を回遊することでにぎわいの創出に大きく寄与している。また、周辺の商店街では空き店舗となっていた物件に新店舗がオープンするなど、活性化の兆しが見受けられる。浦之橋商店街の周辺では「JT 用地活用事業」で整備された大型の複合施設が平成 29 年 5 月に開業し、施設内での地域活動や敷地内での三世代交流イベントを開催し、集客することで、にぎわいを創出している。ほかにも、「伊勢市駅南地区整備事業」で平成 30 年 6 月以降に新たなホテルの開業やゲストハウスのリニューアルオープンが予定されており、宿泊客の近隣商店街や観光施設への回遊が期待されている。

商店街の空き店舗に関しては、「商店街空き店舗対策事業」など商店街を対象とした事業による新規出店が昨年度よりも多く見られ、また、商店街店主等が商店街活性化に向け、自主的な検討会を開催しているなど、様々な取組が進められており、今後も、空き店舗を活用した新たな店舗の開業が期待できる。

人口の社会増減については、「JT 用地活用事業」により、周辺の一部地域で社会動態の増加が見られたものの、中心市街地全域では減少している。今後、「伊勢市駅前第一種市街地再開発事業」による住宅の整備により、中心市街地への転入・転居が期待でき、また、平成 29 年 8 月に創設した伊勢市空家バンク制度の活用などにより、中心市街地の空家を有効的に利活用することで、社会動態の増加が期待できる。

計画認定から 2 年が経ち、活性化に向けた取組が順調に進められ、新たな事業が提案されるなど、中心市街地全域において活性化の兆しが見られる。

【中心市街地の状況に関する基礎的なデータ】

（中心市街地区域）	平成 27 年度 （計画期間開始前年度）	平成 29 年度 （フォローアップ年度）
人口	7,934 人	7,738 人
人口増減数	△165 人	△119 人
社会増減数	△69 人	△22 人
転入者数	192 人	196 人

※人口については、各年度内の 1 月 1 日を基準日として記入している。また、人口増減数・社会増減数・転入者数については、前年度の基準日から当該年度内の基準日までの 1 年間の変動数を記載している。

2. 平成 29 年度の取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

計画期間の 2 年目である平成 29 年度の取り組みの大きな動きは、「No. 8 JT 用地活用事業」にて大型の複合介護施設「伊勢メディケアセンター ひかりの橋」の 5 月完成後、「浦之橋商店街」・「ひかりの橋」・「伊勢市立保育所・子育て支援センター きらら館」の 3 つの組織が連携し、三世代交流・地域振興が進展した。平成 29 年度にて完了した事業であるが、今後は、整備された施設を有効に活用しながら、3 者が積極的に連携し、浦之橋商店街全域、さらには早修学区の賑わい創出に向けた活動に大きく期待したい。

平成 29 年度に新たに追加した「No. 31 伊勢市駅前商店街活性化事業」及び「No. 32 しんみち未来創造事業」では、今後の商店街の方向性を明らかにするため、商店街の長期ビジョンを検討し、未来ビジョンやプランを作成した。今後は、商店街の活性化に向けた事業の取り組みが必要であるため、当協議会としても「商店街空き店舗等活用検討専門委員会」を中心として支援していく。

また、「No. 7 優良建築物等整備事業」による伊勢市駅前の宿泊施設の充実により、早朝の観光客、特に遠方からの観光客が多く見受けられる。現在建設中の宿泊施設が完成すれば、外宮へ向かう人の流れを一層作り出すことと思われる。このように増加が見込まれる観光客を受け入れるためには、中心市街地の商業施設等のさらなる充実（店舗数の増加・推進中の無電柱化整備等のインフラ整備・サービスの向上・活性化への機運醸成他）が求められる。

本計画の目標である「商店街の歩行者通行量」は、昨年度と比べて減少となったが、伊勢市駅前商店街はビジネスホテルの開業や新店舗のオープンにより 191 名増加したこともあり、全体としては昨年度と比べ減少幅が縮小した。今後は、目標達成に向けて、ハード整備事業と並行し、3 月 30 日に日本版 DMO としても登録された伊勢まちづくり(株)との更なる連携を図り、商店街・まちなかへの回遊につながるソフト事業の取り組みに配慮が必要である。「空き店舗率」は、「商店街空き店舗対策事業」による出店支援（平成 29 年度補助対象案件 12〔継続中 4、新規開店 8〕）等により、前年度と比較して多くの新規出店が見られたこともあり、昨年度と比べて減少幅を抑えてきており、一定の成果を得ているが、目標達成に向け、継続した取り組みが不可欠である。

引き続き基本計画に掲載された全事業の着実な実現に向けた取り組みが必要であるが、基本計画の目標達成のためには、「No. 9 空家等の改善整備事業」と「No. 10 まちなか定住促進事業」が連携し、中心市街地の人口を増やすため、伊勢市空家バンクの稼働率を上げること、移住・U ターン者の促進のための移住相談窓口の一本化が必要である。また、「No. 18 空き地・空きビル活用調査事業」をきっかけとして商店街活動が活性化し、「No. 31 伊勢市駅前商店街活性化事業」でトータルプランを作成した伊勢市駅前商店街振興組合や、「No. 32 しんみち未来創造事業」でビジョンを検討した伊勢銀座新道商店街振興組合のように商店街の自主的な活性化活動を促していくことが重要であり、平成 30 年度に変更申請による基本計画への掲載を予定している「(仮)高柳商店街活性化事業」等の商店街活性化に向けた事業については、継続的に推進することが必要である。

II. 目標毎のフォローアップ結果

1. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	前回の見通し	今回の見通し
中心市街地の魅力増進によるにぎわいの創出とまちなかの回遊性の向上	商店街の歩行者通行量	2,957人 (H26年度)	3,105人 (H32年度)	2,651人 (H29年度)	①	①
	【参考指標】 伊勢市駅北側の歩行者通行量	1,316人 (H27年度)	—	1,101人 (H29年度)	—	—
商店街の魅力創出による商業の活性化	空き店舗率	33.9% (H26年度)	26.4% (H32年度)	34.1% (H29年度)	②	①
都市機能の強化によるまちなか定住の促進	人口の社会増減	△160人 (H22～26年度の合計)	±0人 (H28～32年度の合計)	△66人 (H28～29年度の合計)	①	①

<取組の進捗状況及び目標達成に関する見通しの分類>

- ①取組（事業等）の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。
- ②取組の進捗状況は概ね予定どおりだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
- ③取組の進捗状況は予定どおりではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。
- ④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

2. 目標達成見通しの理由

「商店街の歩行者通行量」を測定した5つの商店街の1つである高柳商店街は、今年1月の火災により、一部が通行止となっているため、昨年度と比べて252人の減少となった。しかし、「優良建築物等整備事業」によりビジネスホテルが整備された伊勢市駅前商店街では、新店舗の開業等により、191人の増加となり、にぎわいが見られる。全体としては昨年度と比べて100人の減少となったが、「伊勢市駅前地区第一種市街地再開発事業」や「伊勢市駅南地区整備事業」など核となる事業の整備も予定されていることから、目標達成は可能と見込まれるため、今後も各事業の動向を注視していきたい。

参考指標に設定した伊勢市駅北側においては昨年度と比べ217人の減少となった。

「空き店舗率」については、3つの商店街で空き店舗数が減少し、今年度の空き店舗率は34.1%と、昨年度と比べて0.5%改善しており、また、今年度、新たに未来ビジョンや活性化プランを検討していた事業が実行段階に移行すること、核となる事業の完了後には波及効果による出店も期待できることから、目標達成は可能と見込まれる。

「人口の社会増減」について、今年度の中心市街地における社会動態は31人の減少となり、増加には至っていない。今後は「伊勢市駅前第一種市街地再開発事業」による共同住宅の供給やその波及効果、さらに伊勢市空家バンク制度を活用した、中心市街地の空家の利活用を促進させる「空家等の改善整備事業」の取組を進めていくことで、まちなかへの居住は増加し、目標達成は可能であると見込まれる。

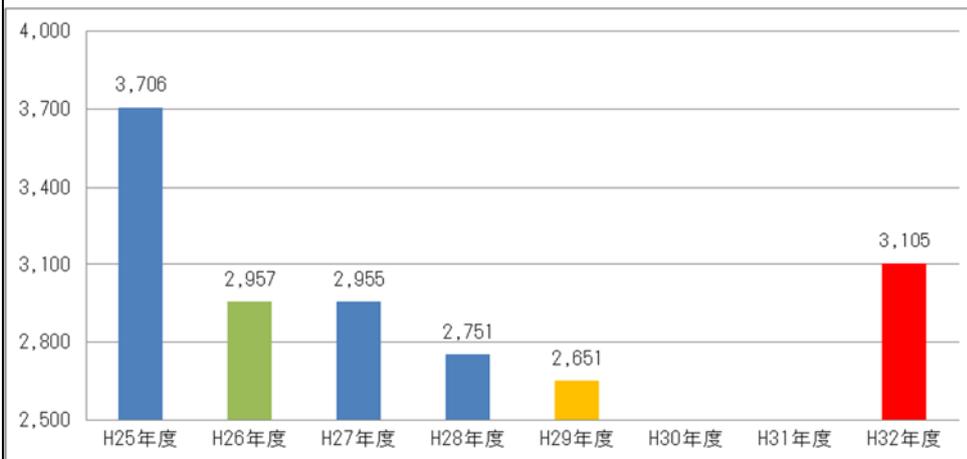
3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

「空き店舗率」については、平成 28 年度フォローアップにおいては②と評価したが、商店街に関する事業の周知や空き店舗情報の集約、空き店舗出店者に対する家賃補助等の制度の見直しを行った結果、昨年度より店舗の開業が多く見られ、空き店舗率が改善している。また、今年度に商店街店主等による商店街の活性化構想が策定され、来年度以降も別の商店街で策定される予定であることから、空き店舗率に関する見通しを①と評価した。

4. 目標指標毎のフォローアップ結果

「商店街の歩行者通行量」※目標設定の考え方基本計画 P68～P73 参照

●調査結果の推移



年度	(人/日)
H26	2,957 (基準値)
H27	2,955
H28	2,751
H29	2,651 (最新値)
H30	-
H31	-
H32	3,105 (目標値)

※調査方法：土曜日の 9 時～18 時に中心市街地内の 5 地点を通過する歩行者及び自転車を計測

※調査月：平成 30 年 3 月

※調査主体：伊勢まちづくり株式会社及び伊勢市

※調査対象：中心市街地内の商店街に設けた 5 地点の歩行者及び自転車の通行量

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 伊勢市駅前地区第一種市街地再開発事業（民間事業者）

事業完了時期	平成 34 年度【実施中】
事業概要	市街地再開発事業により伊勢市駅前地区に高度利用をした複合施設を整備し、商業施設、立体駐車場、共同住宅、社会福祉施設などの都市機能の集約を図る。
事業効果及び進捗状況	B 地区について、平成 29 年度は施行予定者である伊勢まちなか開発株式会社が、事業計画を作成した。現在は、事業認可手続き段階である。平成 30 年度は、権利変換計画等を進め、平成 31 年度から工事着工予定である。 C 地区について、平成 29 年度は、地権者との勉強会のなかで、再開発に対する意向調査を行い、今後の事業方針等の検討を実施のうえ、準備組織として市街地再開発事業推進協議会を設立した。平成 30 年度は、推進計画を作成し、再開発事業に向けてさらに詳細な検討を行う予定である。

②. 優良建築物等整備事業（民間事業者）

事業完了時期	平成 28 年度【済】
事業概要	伊勢市駅の南側において、優良建築物等整備事業により宿泊施設を整備する。
事業効果及び進捗状況	平成 27 年度に建設が始まった本事業は、平成 28 年 10 月に竣工し、翌月には開業に至った。開業から 1 年余り経過したが、依然として高い稼働率を維持するとともに、1 階の店舗を訪れる地元の方や観光客が周辺の商店街を回遊することで、近隣商店街の歩行者数が昨年度より 191 人増加するなど、周辺のにぎわいの創出に大きく寄与している。

③. JT 用地活用事業（民間事業者）

事業完了時期	平成 29 年度【済】
事業概要	大型の複合施設(特定施設生活介護、サービス付高齢者住宅、訪問介護、デイサービス、在宅療養支援診療所、ケアプランセンター)の整備及び運営を行う。
事業効果及び進捗状況	平成 28 年度に建設が始まった本事業は、平成 29 年 4 月に竣工し、翌月には開業に至った。現在、施設内の地域交流スペースを活用し、入居者、近隣住民が一体となった活動が毎月 2 回程度開催され、各回 60 名程参加している。また、隣地保育所や地元商店街と連携したイベントも開催され、様々な世代が交流する拠点となっており、周辺のにぎわいの創出に寄与している。現時点での戸数は 78 戸、入居者数は 84 名であり、入居率は 97.7%である。

④. 【追加】伊勢市駅南地区整備事業（民間事業者）

事業完了時期	平成 32 年度【実施中】
事業概要	伊勢市駅南地区で、ホテルの建設や空き店舗を活用した商業施設等の整備を行う。
事業効果及び進捗状況	平成 29 年 10 月に新たなホテルの建築工事に着手しており、平成 30 年 6 月の開業に向け、進捗は概ね予定通りであり、また、ゲストハウスも平成 30 年 7 月に再オープンする予定である。新たな宿泊施設が出来ることで、宿泊客数が増加し、周辺地域への回遊が期待されている。

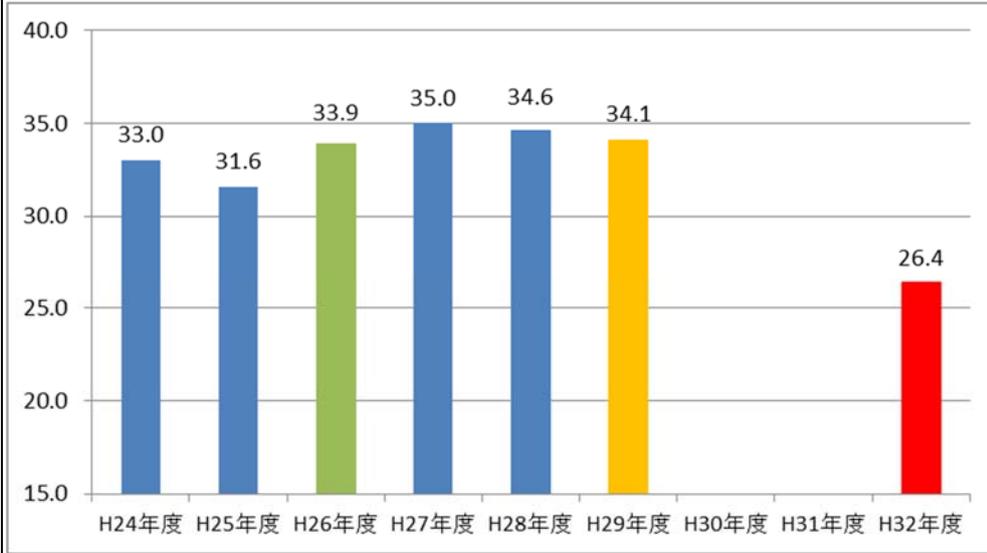
●目標達成の見通し及び今後の対策

5 地点のうち、2 地点は前年より増加したが、今年 1 月に火災が発生した高柳商店街では、一部が通行止めとなっており、昨年度と比べて減少したことから合計で 100 人減少した。主要事業のひとつである「JT 用地活用事業」により、大型の複合施設が整備されたが、周辺の歩行者通行量は増加に転じていないため、施設利用者や従業員等が商店街へ回遊する対策を講じる必要がある。今後は「伊勢市駅前第一種市街地再開発事業」や「伊勢市駅南地区整備事業」などのハード整備を中心に、基本計画に基づいた各事業に取り組むことで、目標達成は可能であると見込まれる。

参考指標については、市道北口線は前年より 196 人減少の 669 人、市道外宮二見線は 21 人減少の 432 人であり、合計は 1,101 人で前年と比べ 217 人の減少となったが、河崎地区では新たな事業も検討しており、また、「河崎まちなみにぎわい事業」で実施するイベントなどを周知することで、駅北側における歩行者によるにぎわいの創出を図る。

「空き店舗率」※目標設定の考え方基本計画 P74～P76 参照

●調査結果の推移



年度	(%)
H26	33.9 (基準値)
H27	35.0
H28	34.6
H29	34.1 (最新値)
H30	-
H31	-
H32	26.4 (目標値)

※調査方法：現地確認及び聞き取り

※調査月：平成30年3月

※調査主体：伊勢市

※調査対象：中心市街地内の5つの商店街

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 商店街空き店舗対策事業（伊勢市、伊勢まちづくり株式会社）

事業完了時期	平成32年度【実施中】
事業概要	中心市街地の商店街において、空き店舗活用モデル事業やテナント確保支援事業など、空き店舗を活用して出店しようとする事業者に対して改装費や家賃の一部を補助する。
事業効果及び進捗状況	平成29年度は合計8件の利用があり、飲食店のほか、リサイクルショップ、居酒屋、カフェなどの出店があり、商業環境の改善が図られた。

②. 商業魅力アップ支援事業（伊勢市）

事業完了時期	平成32年度【実施中】
事業概要	地域住民や観光客のニーズに応えた商業環境の整備やにぎわいの創出に新たに取り組む商業団体等に対して、事業費の一部を補助する。
事業効果及び進捗状況	平成29年度は個性・魅力強化に関する事業や計画策定事業など、中心市街地で3つの事業が実施された。地元特産物の魅力発信、魅力強化事業や商店街のビジョンの策定等が行われ、にぎわい創出の一助となっている。

③. 商店街活性化事業（伊勢市、伊勢商工会議所）

事業完了時期	平成 32 年度【実施中】
事業概要	中心市街地における商店街やこれに類する団体の発展及び活性化を図るため、商店街等の団体が地域と一体となって消費者に魅力ある商店街づくりのために行う事業に対して補助を行う。
事業効果及び進捗状況	本年度は 3 団体が制度を活用し、それぞれの商店街が特性を活かしたイベント等を行い、にぎわいの創出を図った。

④. 【追加】伊勢市駅前商店街活性化事業（伊勢市駅前商店街振興組合）

事業完了時期	平成 32 年度【実施中】
事業概要	「空き地・空きビル活用調査事業」の結果を受け、商店街が目指すべき長期ビジョンを定めるためにトータルプランを作成し、それに位置づけている事業を実施していく。
事業効果及び進捗状況	8 月から計 6 回の「ビジョン作成研修」「プラン作成研修」を実施し、商店街の将来ビジョンが完成した。今後はビジョンに基づいた事業を実施することで商店街の活性化を図っていく。

⑤. 【追加】しんみち未来創造事業（伊勢銀座新道商店街振興組合）

事業完了時期	平成 32 年度【実施中】
事業概要	空き地や空き店舗が目立つようになってきた新道商店街の状況を調査するとともに、商店街の将来像を定めたビジョンを検討し、ビジョンに基づいた事業を実施していく。
事業効果及び進捗状況	未来ビジョン検討会議を計 8 回実施し、平成 30 年 3 月に未来ビジョンの計画書を策定した。また、伊勢市中心市街地活性化協議会の「商店街空き店舗等活用検討専門委員会」と連携し、空き物件を調査し、今後の事業運営のためのデータを作成する。

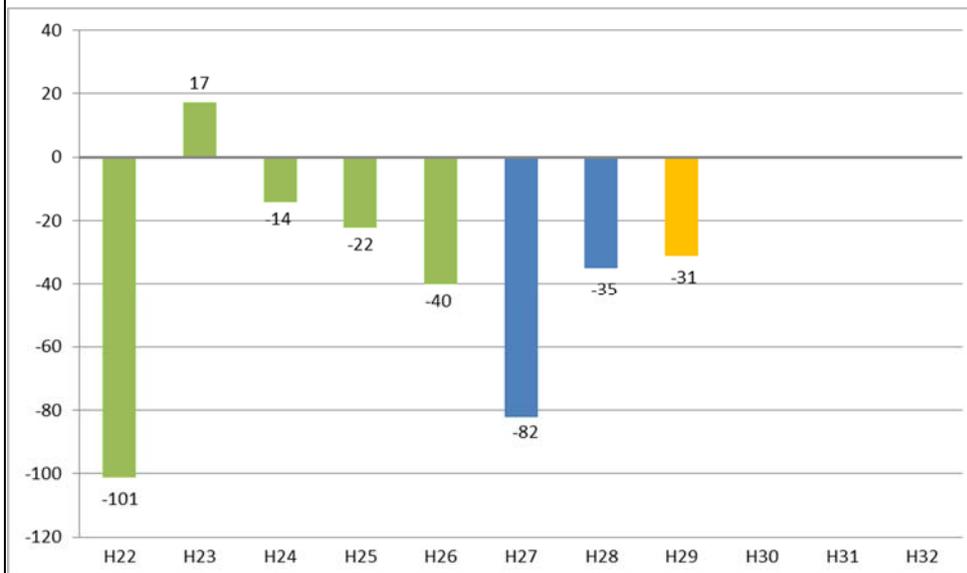
●目標達成の見通し及び今後の対策

高柳商店街では空き店舗が 3 店舗増えているが、平成 29 年度の「商店街空き店舗対策事業」により、中心市街地内の商店街で、8 店舗開業している。そのうち指標の対象としている 5 つの商店街では 4 店舗開業し、また、制度を使用せずに 3 店舗開業していることから、空き店舗率が改善された。さらに、ビジョンを策定した商店街で、ビジョンに基づいた事業を実施することで、新たな店舗開業が期待されるため、目標達成は可能と見込まれる。

今後、基本計画の掲載事業を着実に推進するとともに、引き続き、実施中の商店街に関する事業や、空き店舗情報の集約、空き店舗出店者に対する家賃補助等のさらなる周知を行い、空き店舗解消に向けた取組を実施していく。

「人口の社会増減」 ※目標設定の考え方基本計画 P76～P78 参照

●調査結果の推移



年度	(人)
H22～ H26	-160 (基準値)
H27	-82
H28	-35
H29	-31 (最新値) -66 (累積)
H30	-
H31	-
H28～ H32	±0 (目標値)

※調査方法：住民基本台帳

※調査月：平成 29 年 4 月～平成 30 年 3 月

※調査主体：伊勢市

※調査対象：中心市街地内

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 伊勢市駅前地区第一種市街地再開発事業【再掲】(民間事業者)

事業完了時期	平成 34 年度【実施中】
事業概要	市街地再開発事業により伊勢市駅前地区に高度利用をした複合施設を整備し、商業施設、立体駐車場、共同住宅、社会福祉施設などの都市機能の集約を図る。
事業効果及び進捗状況	B 地区について、平成 29 年度は施行予定者である伊勢まちなか開発株式会社が、事業計画を作成した。現在は、事業認可手続き段階である。平成 30 年度は、権利変換計画等を進め、平成 31 年度から工事着工予定である。 C 地区について、平成 29 年度は、地権者との勉強会のなかで、再開発に対する意向調査を行い、今後の事業方針等の検討を実施のうえ、準備組織として市街地再開発事業推進協議会を設立した。平成 30 年度は、推進計画を作成し、再開発事業に向けてさらに詳細な検討を行う予定である。

②. JT 用地活用事業【再掲】（民間事業者）

事業完了時期	平成 29 年度【済】
事業概要	大型の複合施設(特定施設生活介護、サービス付高齢者住宅、訪問介護、デイサービス、在宅療養支援診療所、ケアプランセンター)の整備及び運営を行う。
事業効果及び進捗状況	平成 28 年度に建設が始まった本事業は、平成 29 年 4 月に竣工し、翌月には開業に至った。現在、施設内の地域交流スペースを活用し、入居者、近隣住民が一体となった活動が毎月 2 回程度開催され、各回 60 名程参加している。また、隣地保育所や地元商店街と連携したイベントも開催され、様々な世代が交流する拠点となっており、周辺のにぎわいの創出に寄与している。現時点での戸数は 78 戸、入居者数は 84 名であり、入居率は 97.7%である。

③. 空家等の改善整備事業（伊勢市）

事業完了時期	平成 32 年度【実施中】
事業概要	耐震性の無い木造住宅の除却を促進し、効果的な土地利用及び地域の安全等を図るほか、空家バンク制度等の活用により、市内空家の利活用を促進する。
事業効果及び進捗状況	空家対策の一環として平成 29 年 8 月に空家バンク制度を創設し、平成 30 年 2 月に空家の売却、取壊し、リフォーム等に関する相談会を開催した以降、空家バンクの登録への問い合わせ及び申請が増加し、空家所有者等の管理意識の向上及び空家対策の推進に繋がっている。現在、空家バンク制度を活用した移住者等に対する新たな補助金制度の実施を検討している。

●目標達成の見通し及び今後の対策

平成 29 年度において、社会増減は 31 人の減少となった。「JT 用地活用事業」により複合施設が整備され、当該区域の今年度の転出者は 19 人増加し、施設としての目標は達成したが、移住者の割に増加が少ないのは、住民票を移す方が少なかったためだと推測される。また、中心市街地全体では依然として市外への転出が多いことから、社会動態の増加には至っていないが、「伊勢市駅前第一種市街地再開発事業」はまだ完了しておらず、また、市が運営する空家バンク制度は昨年に創設されたばかりなので、これらの事業により、社会動態が増加していくと予想され、目標達成は可能であると見込まれる。

今後は、「伊勢市駅前地区第一種市街地再開発事業」による共同住宅を供給するほか、空家バンク制度の推進等、空家の改善に向け、チラシ配布や広報、市のホームページ等による普及啓発の推進や、市と伊勢まちづくり株式会社が連携し、新たな取組を行うなど、中心市街地の住みやすい環境づくりに努める。