

第 3 期伊勢市中心市街地活性化基本計画について

- 1 第 3 期基本計画の計画期間
令和 8 年 4 月～令和 13 年 3 月（5 カ年）（予定）
- 2 第 3 期基本計画の区域
約 153ha の区域（中心市街地活性化区域図）
- 3 第 3 期基本計画のビジョンと基本方針

～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

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、居心地がよく歩きたくなるまちなかを創出することで、伊勢市駅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。

4 第3期基本計画の目標指標

目標 1 商業の活性化とまちなか回遊性の向上

目標指標 歩行者通行量（中心市街地活性化区域内の5商店街＋伊勢市駅北口＋河崎地区）

基準値 R6年度
3,543人



目標値 R12年度
3,822人

目標指標 中心市街地活性化区域内の店舗数の増減

基準値 R2～R6合計
△78店舗



目標値 R8～R12合計
△53店舗

目標 2 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

目標指標 中心市街地の居住人口の社会増減

基準値 R2～R6合計
△152人



目標値 R8～R12合計
△72人

目標 3 観光の取組による中心市街地のにぎわい向上

目標指標 中心市街地活性化区域内の宿泊施設の宿泊者数

基準値 R6年度
425,382人



目標値 R12年度
497,000人

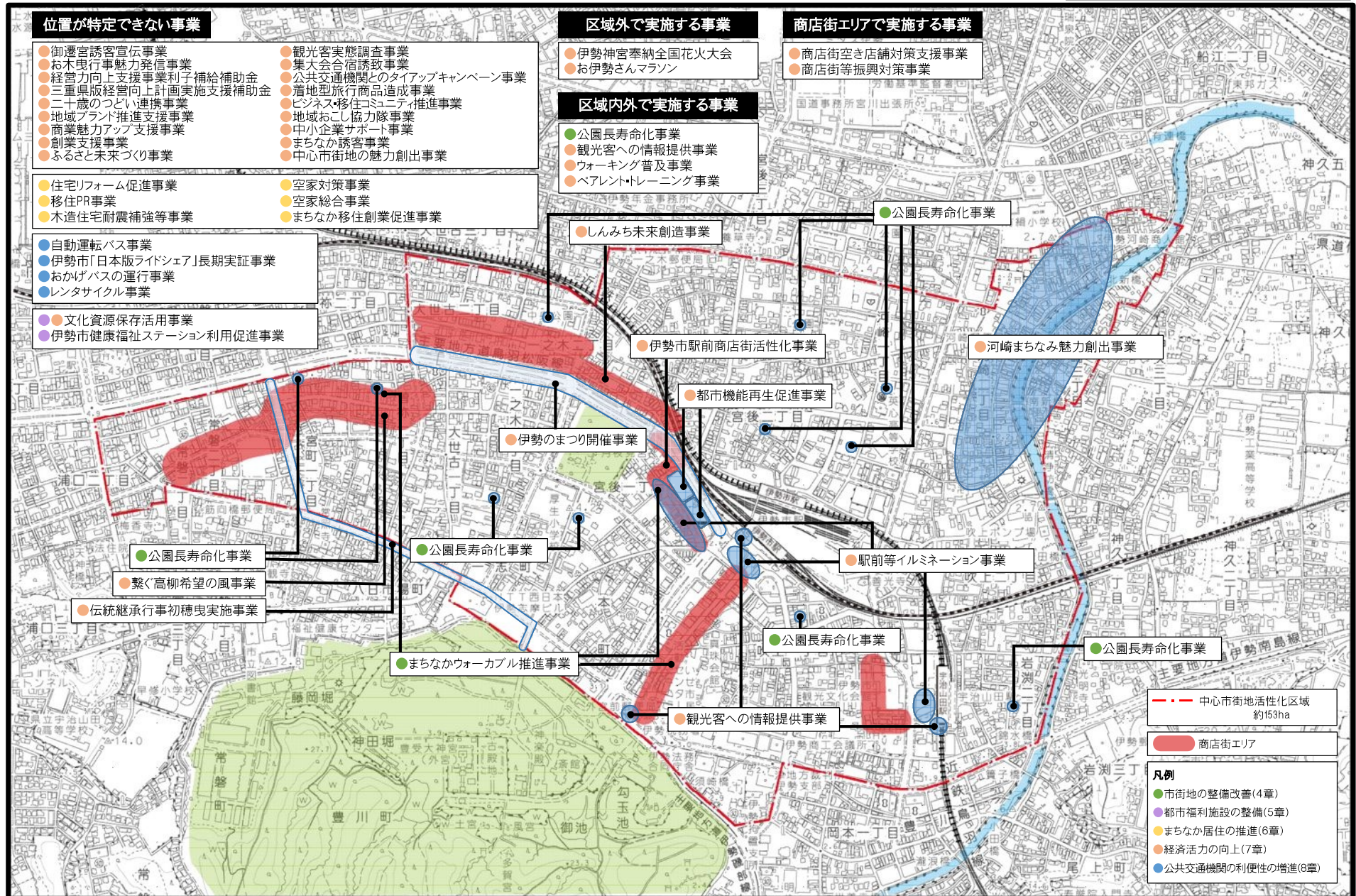
5 今後の予定

伊勢市中心市街地活性化協議会と連携し、事業の抽出や検討など協議を進めながら、令和7年度末の内閣総理大臣の認定に向け基本計画を作成する。

	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
市議会	●				●			
中活協議会	●			●				
市	案作成	パブコメ				申請		認定

6 掲載事業一覧

分 類	No	事 業 名	事業主体
市街地の整備改善	1	まちなかウォーカブル推進事業	伊勢市
	2	公園長寿命化事業	伊勢市
都市福利施設の整備	3	文化資源保存活用事業	伊勢市
	4	伊勢市健康福祉ステーション利用促進事業	伊勢市
まちなか居住の推進	5	住宅リフォーム促進事業	伊勢市
	6	移住 PR 事業	伊勢市
	7	木造住宅耐震補強等事業	伊勢市
	8	空家対策事業	伊勢市
	9	空家総合事業	伊勢市
	10	まちなか移住創業促進事業	伊勢まちづくり株式会社ほか
経済活力の向上	11	御遷宮誘客宣伝事業	伊勢市
	12	お木曳行事魅力発信事業	伊勢市
	13	経営力向上支援事業利子補給補助金	伊勢市
	14	三重県版経営向上計画実施支援補助金	伊勢市
	15	二十歳のつどい連携事業	伊勢市
	16	地域ブランド推進支援事業	伊勢市
	17	商店街空き店舗対策支援事業	伊勢市、伊勢まちづくり株式会社
	18	商業魅力アップ支援事業	伊勢市
	19	創業支援事業	伊勢市
	20	伊勢のまつり開催事業	伊勢まつり実行委員会
	21	ふるさと未来づくり事業	伊勢市
	22	観光客への情報提供事業	伊勢市
	23	観光客実態調査事業	伊勢市
	24	伊勢神宮奉納全国花火大会	伊勢神宮奉納全国花火大会委員会
	25	お伊勢さんマラソン	お伊勢さんマラソン実行委員会
	26	駅前等イルミネーション事業	伊勢市
	27	集大会合宿誘致事業	伊勢市
	28	公共交通機関とのタイアップキャンペーン事業	伊勢市
	29	着地型旅行商品造成事業	伊勢市
	30	文化資源保存活用事業	伊勢市
	31	伝統継承行事初穂曳実施事業	伊勢神宮奉仕会
	32	都市機能再生促進事業（伊勢市駅前地区）	伊勢市
	33	ビジネス・移住コミュニティ推進事業	伊勢市
	34	商店街等振興対策事業	伊勢市、伊勢まちづくり株式会社
	35	地域おこし協力隊事業	伊勢市
	36	中小企業サポート事業	伊勢市
	37	ウォーキング普及事業	伊勢市
	38	ペアレント・トレーニング事業	伊勢市
	39	まちなか誘客事業	伊勢商工会議所、伊勢まちづくり会社ほか
	40	河崎まちなみ魅力創出事業	伊勢河崎まちづくり会、河崎本通り活性化会議
	41	中心市街地の魅力創出事業	外宮にぎわい会議、伊勢市駅前市実行委員会ほか
	42	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
	43	しんみち未来創造事業	伊勢銀座新道商店街振興組合
	44	繋ぐ高柳希望の風事業	伊勢高柳商店街振興組合
公共交通機関の利便性の増進	45	自動運転バス事業	伊勢市
	46	伊勢市「日本版ライドシェア」長期実証事業	伊勢市
	47	おかげバスの運行事業	伊勢市
	48	レンタサイクル事業	伊勢市観光協会



令和 7 年 5 月 28 日産業建設委員会資料の訂正資料

伊勢市中心市街地活性化基本計画について

1 第 2 期基本計画の概要（計画期間：令和 3 年度～令和 7 年度）

中心市街地における、かつてのにぎわいを取り戻すために、平成 28 年度から第 1 期基本計画に基づき官民連携して事業に取り組んだ結果、一部ではにぎわいが創出された。

このにぎわいを更に区域全体へ広げていくために、令和 3 年度からの第 2 期基本計画を策定し、商業における雇用機会の改善対策、中心市街地での居住人口対策、歴史・文化を活用し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」を進めている。

2 定期フォローアップの概要

内閣総理大臣の認定を受けた基本計画は、各年度終了時の中心市街地の概況、目標の達成見通し、取組の進捗状況などを自己評価する定期フォローアップの実施が必須事項となっている。中心市街地活性化協議会と連携してフォローアップを行うことにより、改善策を検討し、目標達成することを目指している。

3 令和 6 年度終了時点の主な成果

4 年目の令和 6 年度は、本市を訪れる観光客や中心市街地の宿泊者の増加など、新型コロナウイルス感染症の影響から脱却したといえる。

「伊勢市駅前 C 地区第一種市街地再開発事業」や「宮後 1 丁目 1 号線整備事業」などのハード事業も順調に進捗し、商店街関係者の積極的な働きかけにより、新規出店が促された。

基準値にも及ばなかった目標指標もあることから、最終年度となる令和 7 年度は、人々が集い賑わいのあるまちを目指し、関連事業を引き続き実施するとともに、伊勢まちづくり株式会社が中心となり、官民連携した魅力あるまちづくりを進め、中心市街地の活性化に繋げていく。

4 目標指標に対する調査結果

	①目 標	②目標指標	③基準値	④目標値	⑤最新値	⑥達成状況
1	商業の活性化とまちなか回遊性の向上	商店街等の歩行者通行量	3,943 人 (H30 年度)	4,140 人 (R7 年度)	3,543 人 (R6 年度)	C
		商店街の新規出店数	10 店舗 (単年度平均値) 50 店舗 (H27～R 元合計)	11 店舗 (単年度平均値) 55 店舗 (R3～R7 合計)	13 店舗 (R6 年度) 41 店舗 (R3～R6 合計)	A
2	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 元合計)	±0 人 (R3～R7 合計)	△2 人 (R6 年度) △78 人 (R3～R6 合計)	B
3	観光の取組による中心市街地のにぎわい向上	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)	46,913 人 46,869 人 (R6 年)	C

※達成状況 A：目標達成 B：基準値達成 C：基準値に及ばない

※上段網掛け部の数値が訂正後の数値

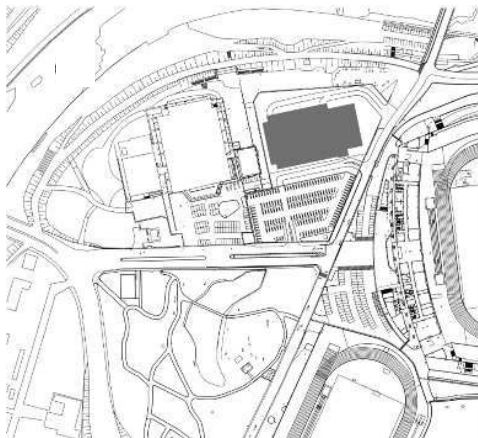
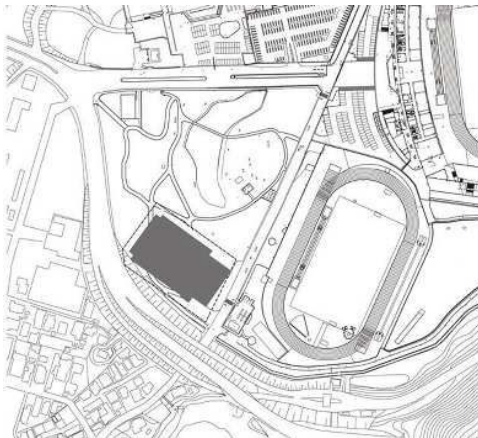
内宮周辺駐車場のあり方(最終案)について

内宮周辺駐車場整備における官民連携の活用に向け、事業方式等の諸条件を整理し、PFI 等による財政負担の縮減効果(VFM)等を検証し、最終案としてまとめたものである。

1 条件整理

(1) 立体駐車場設置候補地

中間とりまとめを踏まえ、新たに 800 台程度の駐車場容量を確保するための立体駐車場設置候補地として、県営五十鈴公園内の①陸上競技場西駐車場、②五十鈴公園駐車場について整理を行った。

位置	①陸上競技場西駐車場	②五十鈴公園駐車場
整備イメージ		
建築条件	県営五十鈴公園の建蔽率制限のため、建築面積の上限が約3,600㎡となる。	同左
整備台数	立体駐車場整備に伴い既存駐車場300台程度の駐車台数が減少するため、1,100台程度の立体駐車場整備が必要となる。	800台程度の立体駐車場を整備する。
規模	9層10段(高さ約30m)	6層7段(高さ約20m)

位置	①陸上競技場西駐車場	②五十鈴公園駐車場
建築コスト	・駐車場規模の増大による建築費増 ・防火設備が別途必要 ・維持管理費が割高となる 【概算建築費】 55億円	・国の安全基準をクリアした「認定品」を活用できるため、比較的安価に建築可能。 【概算建築費】 30億円
工事の影響	工事期間中は、既存駐車場を利用できないため、公園施設の利用にも影響を及ぼす。	既存駐車場が小規模のため、工事期間中の影響は少ない。

【評価】

①陸上競技場西駐車場は、整備規模が大きくなることに加え、別途防火設備が必要になるなど、建築費が高額になる。また、駐車場の建築高も周辺構造物より突出するなど、周辺環境の観点も含め、②五十鈴公園駐車場を立体駐車場設置候補地とする。

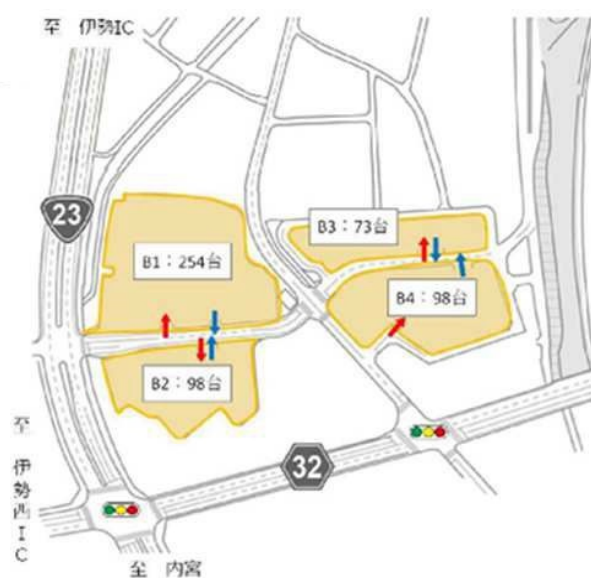
(2) 既存市営駐車場の整備(A 及び B 駐車場)

大規模なレイアウト変更は行わず、B1駐車場の出口の増設等による出庫の円滑化を図る。

【既存市営駐車場の整備】

- ・車番認証システム(遮断バーあり、現金・キャッシュレス対応)の導入
- ・事前精算システム(現金・キャッシュレス対応)の導入
- ・B1 駐車場出入口再編
- ・満空表示板、照明灯の更新

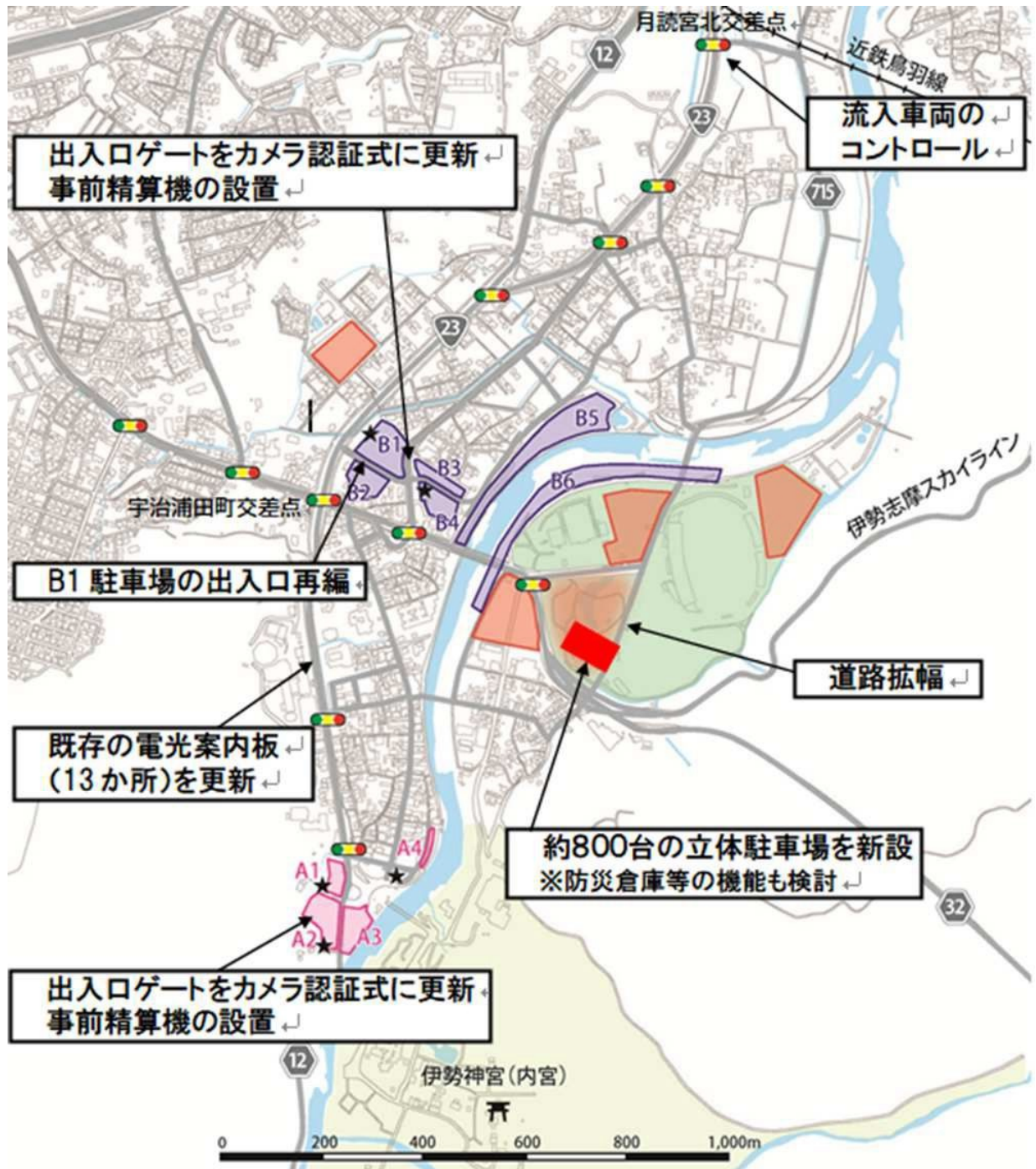
【現状レイアウト】



【出入口再編レイアウト】



【全体概略図】



(3) 施設整備費・運営費の想定(従来手法)

従来の公共事業発注方法で事業実施をした場合の概算施設整備費は約37億円となる。また、運営経費については、観光交通対策特別会計及び観光交通対策協議会の直近決算額をベースとし、パーク&バスライドの削減及び立体駐車場整備による維持管理費等の増を見込み、単年で約6億円となる。

施設整備費(従来手法)

【単位:千円】

		金額
立体駐車場関連	立体駐車場	3,000,000
	外構(調整池・外周)・伐木抜根・造成	186,000
	精算機・照明設備・情報案内板	87,000
	小計	3,273,000
既存駐車場	精算機・照明設備	284,000
	小計	284,000
その他	満空表示板等	174,000
	小計	174,000
合計		3,731,000

運営経費(従来手法)

【単位:千円】

観光交通対策特別会計・伊勢地域観光交通対策協議会	金額【単年】
既存施設等運営分	568,638
新規増加分(立体駐車場維持管理費・交通誘導)	51,400
合計	620,038

※P&Bは年末年始のみ実施の想定

(4) 市営駐車場料金の想定

人件費・物価高騰による交通対策費の増大や、近隣民間駐車場の水準を踏まえつつ、臨時駐車場料金(1,000円)との不公平是正を勘案し、市営駐車場料金をパターン⑤に想定する。なお、各料金パターンにおける事業収支の検証は後述する。

市営駐車場 駐車料金パターン

【単位:円】

駐車時間	現行	変更パターン					
		①100円増	②200円増	③300円増	④100円増 以降30分毎に 300円加算	⑤200円増 以降30分毎に 300円加算	⑥300円増 以降30分毎に 300円加算
1hまで	無料	無料					
1h~2h	500	600	700	800	600	700	800
~2h30	600	700	800	900	900	1,000	1,100
~3h	700	800	900	1,000	1,200	1,300	1,400
~3h30	800	900	1,000	1,100	1,500	1,600	1,700
~4h	900	1,000	1,100	1,200	1,800	1,900	2,000
以下省略							

(5) 官民連携による事業スキームの想定

PFI等の官民連携により事業実施する場合の事業スキーム(①事業方式と②事業形態の組合せ)について整理を行った。

①事業方式

施設整備費を分割払いとする場合、DBO方式は適用できず、PFI(BTO)または、リース方式の適用が望ましい。

	PFI (BTO) (建設 Build・移転 Transfer・ 運営 Operate)	DBO (設計 Design・建設 Build・ 運営 Operate)	リース方式
内容	・PFI法に基づき包括発注 ・建設後に行政に所有権移転	・PFI法に基づかない包括発注 ・最初から施設所有権は行政	・PFI法に基づかない包括発注 ・建設後に行政にリース
特徴	・整備費の分割払い可能 ・SPC(特別目的会社)を設置	・整備費は一括支払い ・SPCは不要	・整備費の分割払い(賃料)可能 ・SPCは不要

②事業形態

市が料金設定をコントロールする場合、サービス購入型の適用が望ましい。

	独立採算型	サービス購入型	ジョイントベンチャー型
内容	費用負担：事業者 駐車場収入：事業者	費用負担：伊勢市 駐車場収入：伊勢市	独立採算とサービス購入の中間
特徴	・駐車場収入増減のリスクと利益は事業者が受ける。 ・事業者の料金設定の裁量を与える必要がある。	・駐車場収入増減のリスクと利益は伊勢市が受ける。 ・ <u>料金設定は市。</u>	・市と事業者で費用負担やリスクを分担し、利益も分配する。 ・事業者がリスクを負う分、事業者へ配分する収益や市の金利負担等が高くなる。

③想定する事業スキーム

上記①②から、想定する事業スキームは次の2案とする。

事業方式： PFI(BTO) 事業形態： サービス購入型	事業方式： リース方式 事業形態： サービス購入型
・費用負担：伊勢市 ・料金収入：伊勢市 ○：整備費用の分割払いが可能。 ○：市が事業者に支払う金利負担等は最小。 ○：料金設定は市。 △：SPCコストが発生。	・費用負担：伊勢市 ・料金収入：伊勢市 ○：整備費用の分割払い(賃料)が可能。 ○：市が事業者に支払う金利負担等は最小。 ○：料金設定は市。 ○：SPCコストは不要。 ※事業者が施設設置許可を受ける必要あり

(6) VFM の算定

(5)にて整理した事業スキームで事業実施する場合、従来手法と比較し、20年間でどれだけの財政負担縮減効果(VFM)があるかを算定した。その結果、いずれの事業スキームにおいてもVFMが発現した。(料金パターン⑤に設定)

単位:千円

		従来手法	PFI(BTO) サービス購入型	リース方式 サービス購入型
単純合計 【20年間】	収入(パターン⑤)	23,126,000	23,126,000	23,126,000
	支出	18,640,630	18,161,509	17,891,769
	収支	4,485,370	4,964,491	5,234,231
	VFM(金額)	-	479,122	748,861
	VFM(割合)	-	10.68%	16.70%

※VFM(Value for Money)

従来型公共事業に比べてPFI等の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。

(7) 各料金パターンにおける事業収支の検証

料金設定の検証においては、昨今の物価上昇が継続し、維持管理費が上昇することを加味したうえで、各料金パターンにおける事業収支の試算を行った。

料金パターン⑤の場合、各事業スキームにおいて、20年間の収支で約11～13億円、単年度収支で0.5～0.7億円の黒字となる。

		現行料金	パターン④	パターン⑤	パターン⑥
料金設定	1時間まで	無料	無料	無料	無料
	1時間～2時間	500円	600円	700円	800円
	2時間以上(30分毎)	100円	300円	300円	300円
【単位:千円】					
PFI(BTO) サービス購入型	収入	13,594,000	21,516,000	23,126,000	24,734,000
	支出	22,061,619	22,061,619	22,061,619	22,061,619
	収支(20年)	▲ 8,467,619	▲ 545,619	1,064,381	2,672,381
	収支(単年)	▲ 423,381	▲ 27,281	53,219	133,619
リース方式 サービス購入型	収入	13,594,000	21,516,000	23,126,000	24,734,000
	支出	21,791,880	21,791,880	21,791,880	21,791,880
	収支(20年)	▲ 8,197,880	▲ 275,880	1,334,120	2,942,120
	収支(単年)	▲ 409,894	▲ 13,794	66,706	147,106

※労務費上昇率=R6→R7:8.37%増、R7→R16:毎年3.68%増、R17以降:R16水準で一定

2 今後のスケジュール(案)

令和7年9月	公募型サウンディング調査実施
令和7年12月	12月補正計上 アドバイザリー業務委託(債務負担行為) 《実施事業者の公募や選定等の支援業務》
令和8年度	実施事業者 公募 《駐車場整備・維持管理・運営を実施する事業者の公募》
令和9年度	実施事業者による設計・積算・各種調整
令和10年度	立体駐車場等整備工事・各種機器類更新
令和11年度	立体駐車場等竣工