

津市大門・丸之内地区未来ビジョン（案）について

1 背景

(1) これまでの大門・丸之内地区の動き

本市の大門・丸之内地区は、交通の利便性が高く、また、商業・業務施設、公共施設、医療施設などの多様な都市機能と津城跡や観音寺といった歴史・文化資源を有し、長い歴史の中で、時代の変化に合わせてながら、中心市街地として本市の発展を支え牽引してきました。

しかし、モータリゼーションの進展や郊外型の大規模集客施設の立地等を背景に、全国的に中心市街地の衰退が課題となるなか、本市においても平成7年にダイエー津センターパレス店の閉店など、商業機能の低下が見られるようになりました。

このような状況を踏まえ、平成10年に国において中心市街地の活性化を目的として制定された中心市街地活性化法に基づき、市町村合併前の旧津市において、平成11年に津市中心市街地活性化基本計画を策定し、まちづくり会社などにより、中心市街地活性化に向けた取組を展開してきました。

こうした取組のなか、大門・丸之内地区では、平成12年2月に三重会館が建て替えられる一方で、同年8月にジャスコ津店が閉店し、また、平成15年には津商工会議所が建て替えられました。

平成20年代に入ると、平成25年に岡三証券グループ津ビルが、平成26年に三交不動産本社ビルが、平成27年に百五銀行丸之内本部棟がそれぞれ竣工し、国道23号の西側はオフィス街としての顔を持ち始めるなど、まちの姿を変化させてきました。

(2) 新たな展開

平成から令和へと時代が変わるなか、平成30年に大門大通り商店街のアーケードが撤去され、まちの姿が開放的な空間へと変化したものの、戦災復興による土地区画整理事業以降、大きな変化がなかった国道23号の東側においても、令和4年4月に大門地区の津センターパレスビルに新たなホテルがオープンするなど、にぎわいや地域活力の創出につながる新たな展開が見え始めました。

こうした大門・丸之内地区の動きを加速させ、確実かつ継続的なものとするためには、まさにこの機会を捉えて、大門・丸之内地区に関わる多様な主体が、これから目指すべき地区の将来像を共有した上で、その実現に向けて連携し、かつ、主体的に取り組む必要があります。

2 未来ビジョンの策定に向けた取組

(1) 津市大門・丸之内地区未来ビジョン（案）

本市では、大門・丸之内地区における新たな展開を確実かつ継続的な動きにするとともに、官民が地区の特性や課題を把握し、これから目指すべき将来像を共有するため、令和4年5月に「津市大門・丸之内地区未来ビジョン策定委員会（以下「委員会」といいます。）」を設置し、津市大門・丸之内地区未来ビジョン（以下「未来ビジョン」といいます。）（案）を取りまとめることとしました。

(2) 委員会

委員会は、大門・丸之内地区に所在する企業、商店街組合、自治会連合会、まちづくり会社、商工会議所、青年会議所、公募委員、国、三重県及び本市で構成され、この他、専門的な知識や経験を有する大学教授、都市再生機構の有識者、各分野の企業等がオブザーバーとして参加しています。

また、委員会の下部組織として令和4年7月に分科会を設置し、各組織の実務者や女性、若手の参画により、これまでの姿にとらわれない新たな視点から具体的な議論を活発に行い、分科会での議論の結果を委員会へ諮る工程を繰り返しながら、未来ビジョン（案）の取りまとめに向けた議論検討を進めてきました。

このほか、津センターパレス等に設置したご意見箱や本市ホームページのご意見フォームにより意見募集を行うとともに、市民の意見を直接聴くための座談会として「大門・丸之内地区未来のカタリバ」を開催し、これらによって寄せられた多くの方からの意見を委員会及び分科会での議論に反映できるよう取り組んできました。

3 未来ビジョン（案）の概要

官民が将来像を共有し、連携を図りながら未来を見据えた新しい大門・丸之内地区のまちづくりを進めるため、未来ビジョン（案）に次の内容を記載します。

(1) はじめに

未来ビジョンの策定理由、未来ビジョンの対象地区・期間等を記載しま

す。

ア 未来ビジョンを策定する理由

イ 官民連携によるまちづくり

ウ 未来ビジョンの対象地区・期間

(2) 大門・丸之内地区の状況

地区の位置・沿革、令和3年度に実施した調査の分析を踏まえた地区の概況及び地区の現状分析・課題を記載します。

ア 地区の位置・沿革

イ 地区の概況

ウ 現状分析・課題整理

(3) 将来像とその実現に向けた目標

将来像、将来像の実現に向けた取組姿勢、将来像の実現に向けた目標、地区内の各エリアと道路軸の20年後の姿等を記載します。

ア 将来像とその実現に向けた目標

イ 各エリアと道路軸の20年後の姿と取組例

(4) 将来像の実現に向けた取組

将来像の実現に向けて取り組む施策案をロードマップとして記載します。

(5) 大門・丸之内地区に滞在する人と活動のイメージ

将来像が実現した後の大門・丸之内地区に滞在する人と活動のイメージを記載します。

(6) まちづくりの推進体制

未来ビジョンに基づく取組を進めるための実践的な組織となるエリアプラットフォームの実施体制、初期段階の展開イメージ等を記載します。

ア エリアプラットフォームの構成と実施体制

イ 初期段階の展開

ウ エリアプラットフォームによる未来ビジョンの管理

4 将来像の実現に向けた取組

未来ビジョンに掲げる各種施策については、令和5年3月に立ち上げられる(仮称)大門・丸之内エリアプラットフォーム(以下「大門・丸之内エリアプラットフォーム」といいます。)に参画する官民の各構成員が、それぞれの役割分担のもと、未来ビジョンに掲げた将来像の実現を目指して主体的に取り組む予定です。

(1) 令和4年度

大門・丸之内エリアプラットフォームの令和5年度の取組に関し、委員会において合意形成を図り、本市が負担すべき経費の予算計上に向けた準備を進めます。また、令和5年3月に開催する第4回委員会において、未来ビジョン（案）の取りまとめを行い、大門・丸之内エリアプラットフォームにおいて未来ビジョンを策定します。

(2) 令和5年度

大門・丸之内エリアプラットフォームでは、未来ビジョンに描く将来像の実現に向けた取組を確実なものにするため、特に優先的、重点的、横断的に取り組むべき「リーディングプロジェクト」の一つとなる、道路空間を活用した実験的な取組を進めます。

また、大門・丸之内エリアプラットフォームの一員となる本市においては、地区の土地利用を変えるための端緒となる取組として、まず、地権者への土地及び建物の将来的な利活用に関する意向調査を実施し、所有者の意向を踏まえた上で、都市マスタープランや都市計画への反映に向けた議論をスタートします。

(3) 令和6年度以降の展開

大門・丸之内エリアプラットフォームでは、リーディングプロジェクトに位置付けた取組を連携して進めるとともに、各構成員がそれぞれの役割分担のもと、ロードマップに記載された短期的、中期的、長期的な視点に基づき各種施策に取り組めます。

ア 短期的な取組（未来ビジョン策定から5年以内に実施する取組）

将来像の実現のため、今すぐ出来ることから始める時期であることから、大門・丸之内エリアプラットフォームでは、公園や道路などの清潔な空間づくりの取組、安全・安心なまちづくりに向けた防犯・防災対策の取組、シェアサイクルなどの新たな移動手段の導入に向けた取組、地域が一体となった情報発信などに柔軟に取り組めます。

また、本市においては、令和5年度の土地及び建物の将来的な利活用に関する意向調査の結果を踏まえ、地域地区の見直し、市街地開発事業や地区計画等の設定など、新たな都市計画決定につなげるため、都市マスタープランの改訂を行います。

イ 中期的な取組（5年から10年先に実施する取組）

未来ビジョンに位置付けた取組が着実に実行され、一定の成果が見えてきている時期であることから、大門・丸之内エリアプラットフォーム

では、土地・建物所有者の意向を踏まえたマッチングの仕組みづくりなど新たな土地利用の促進、新たな移動手段の導入及び運用等に取り組みます。

また、本市においては、都市マスタープランに基づき、必要に応じて地域地区の見直し、市街地開発事業や地区計画等の設定といった新たな都市計画決定により、新たな土地利用の可能性が見えてきた土地の集約化を図るとともに、実験的な取組結果を踏まえた新たな道路整備など、居心地の良い空間整備につなげます。

ウ 長期的な取組（10年から20年先に実施する取組）

将来像の実現に向けて着実に進んでいる時期であることから、公園などの公共空間の整備、まちの変化に合わせた建築物の建替や新築など多様な土地利用につながる民間投資の促進、次世代の技術を用いた新モビリティの導入検討を踏まえた運用など、新たなにぎわいや地域活力の創出につなげます。



1 はじめに

● 未来ビジョンを策定する理由

本市の大門・丸之内地区は、交通の利便性が高く、また、多様な都市機能と歴史・文化資源を有し、長い歴史の中で時代の変化に合わせてながら、中心市街地として本市の発展を支え牽引してきたが、モータリゼーションの進展や郊外型の大規模集客施設の立地等を背景に、商業機能の低下など中心市街地の空洞化が課題となってきたことから、本市では平成11年に津市中心市街地活性化基本計画を策定し、まちづくり会社などによる中心市街地活性化に向けた取組を展開してきたものの、商業面から人の流れを呼び戻すには至らなかった。

平成から令和への時代の移り変わりとともに、大門・丸之内地区を拠点とする企業ビルの建て替えや新築などが進み、国道23号の西側では、オフィス街としての顔を持ち始める一方、国道23号の東側では、大門大通り商店街のアーケードが撤去され開放的な空間へと変化したり、津センターパレスビルに新たなホテルがオープンするなど、にぎわいや地域活力の創出につながる新たな展開が、今見え始めている。

こうした大門・丸之内地区の動きを加速させ、確実かつ継続的なものにするため、官民がこれから目指すべき将来像を共有し、その実現に向けて連携してまちづくりを進めることを目的に、国土交通省の「官民連携まちなか再生推進事業」を活用して、津市大門・丸之内地区未来ビジョンを策定することとした。

● 官民連携によるまちづくり

これまでのまちづくりは、行政主導によるまちづくりに民間事業者や市民が協力をするという形で進められてきたが、まちは多様な関係者で構成され、また、その課題も多種多様であることから、関係する多様な主体が目指すべき地区の将来像を共有したうえで、その実現に向けて相互に連携し、かつ主体的に取り組んでいく必要がある。

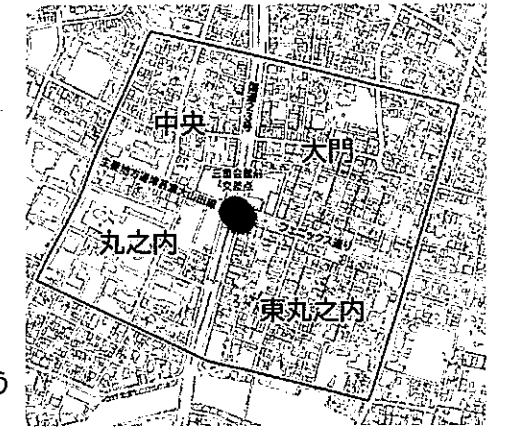
● 未来ビジョンの対象地区・期間

・対象地区

バスターミナルのある三重会館前交差点を中心に、徒歩圏域であるおおむね半径500mの範囲(約58ha)
(大門、丸之内、東丸之内、中央)

・期間

令和5年度(2023年度)から おおむね20年間
おおむね20年先を見据えたまちづくりの構想を描く
※社会情勢の変化や事業の推進状況に応じて未来ビジョンの見直しを行う



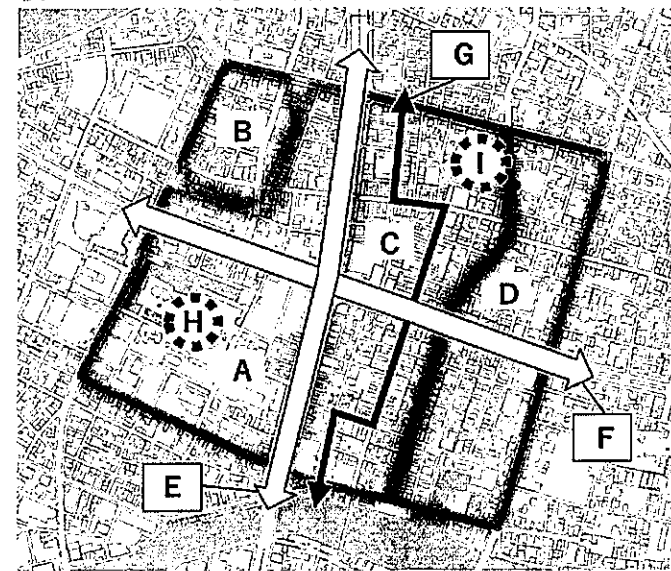
2 大門・丸之内地区の状況

● 地区の沿革

| 時期 | 主なできごと |
|--------------|---|
| 昭和30年代 | 戦後の経済復興に伴い、市内商店街も復興・発展 |
| 昭和30年(1955年) | 松菱百貨店が大門地区にオープン |
| 昭和31年(1956年) | 三重会館が中央地区にオープン |
| 昭和32年(1957年) | オカダヤ(のちのジャスコ)が丸之内地区にオープン |
| 昭和38年(1963年) | 松菱百貨店が丸之内地区に移転オープン |
| 昭和50年代 | マイカーで買い物をする消費者ニーズが高まる |
| 昭和53年(1978年) | 橋北地区及び南郊地区へ郊外型の大規模集客施設が立地 |
| 昭和54年(1979年) | 津市役所が大門地区から西丸之内地区へ移転 |
| 昭和60年(1985年) | 津センターパレスが大門地区にオープン |
| 平成7年(1995年) | ダイエー津センターパレス店 閉店 株式会社まちづくり津夢時風 設立、ジャスコ津店閉店、 三重会館 建替竣工 |
| 平成12年(2000年) | 津商工会議所 建替竣工 |
| 平成15年(2003年) | 津なぎさまち 開港 |
| 平成17年(2005年) | 市町村合併により新「津市」誕生 |
| 平成18年(2006年) | 岡三証券グループ津ビル 竣工 |
| 平成25年(2013年) | 三交不動産本社ビル 建替竣工 |
| 平成26年(2014年) | 百五銀行丸之内本部棟 竣工 |
| 平成27年(2015年) | 都シティ津 休業⇒令和3年営業終了 |
| 令和2年(2020年) | 未来ビジョンづくりの取組スタート |
| 令和3年(2021年) | ホテル津センターパレス オープン |
| 令和4年(2022年) | |

● 現状分析・課題整理

各場所等の特徴を踏まえ、現状分析を行ったうえで、今後のまちづくりに向けた課題を整理



<これからのまちづくりに向けた課題>

回遊できる魅力的な道路空間の形成

楽しめる公園空間づくり

低未利用地などの資源の有効活用

新たな価値の創造

多様な人が関わりを持てる場づくり

<各場所等の現状分析>

- A 事業所の撤退や店舗の閉店により、空き地・空きテナントが増加。このような中で業務ビルが新たに立地。従業者は勤務しているが、にぎわいは感じられない。
- B 良好な居住環境が保たれていることから、住宅の建替等は進んでいるが、人口減少・高齢化により空き地や空き家の増加も見られる。
- C 来訪者・買物客の減少、店舗等の閉店が続いている。一部に客が集まる店はあるものの、平日・休日、昼間・夜間のいずれも、にぎわいは感じられない。
- D 人口減少・高齢化、店舗や生活利便施設の減少により、空き家、空き店舗が増加し、にぎわいや住みやすさが低下しつつある。
- E 広域幹線道路として多くの自動車交通量があるが、買物客の減少、店舗の閉店により、歩行者数は減少している。
- F 歩行者数が減少し、通りのにぎわいが低下している。一方で、三重会館前交差点は、津インターチェンジと津なぎさまちを結ぶ新たな交通結節点となっている。
- G 沿道商店街ではアーケードが撤去され、開放的な空間となっているが、沿道店舗の閉店が相次ぎ、歩行者の減少が著しい。
- H 住民や従業者の利用はあるものの、来訪者が減少している。一方で、津城が続日本100名城に選ばれるなど、歴史資源として見直され、関心が高まっている。
- I 観音寺に五重塔が整備されるなど新たな魅力が加わった一方、観音公園では、アスレチックや小動物園の廃止に加え、商店街への来訪者減少によりにぎわいが低下している。

津市大門・丸之内地区未来ビジョン（案）の概要

3 将来像とその実現に向けた目標

● 将来像とその実現に向けた目標

(1) 将来像

- 津城跡や観音寺、伊勢街道などの歴史・文化資源が活用され、来訪者が楽しめるとともに、市民が誇りを持てる場所になっている。
- 新たな事業所や多様な働き方に対応したオフィスができるなど、津市におけるビジネスの中心地となっている。
- 店舗のリノベーションや建替が進み、豊富な交流施設や公園、道路空間で市民による活動が行われ、働く人や買い物客、多様な市民でにぎわうまちになっている。
- エリア内の各拠点を回遊する仕組みが構築され、津駅や津新町駅、津インターチェンジ、津なぎさまちと新たな移動手段で結ばれるなど、他地区との連携も強化されている。
- 安全・安心なまちづくりの取組が進み、居心地のいい空間で構成された、全ての人にとって住みやすいエリアとなっている。
- まちの変化に合わせて新たな土地活用が進むなど、民間による投資が活発化し、新技術が積極的に導入されたまちづくりが進められている。
- 官民が一体となった取組が継続され、地域の魅力が多様な手段で広く発信されている。

(2) 将来像の実現に向けた取組姿勢

まちづくりを進める過程では、困難に直面し、振り返りながらも、歩みを止めることなく総力を結集して進み続けることが必要。これまで紡ぎ上げてきたまちの歴史と文化を未来へとつなげ、関係する人が連携してつながり、こころを一つにしてまちづくりを推進するため、地区の取組姿勢を

挑戦しつづける 大門・丸之内 とする。

(3) 将来像の実現に向けた目標

【目標1】 人が集い、交流、活動できるまち

【目標4】 魅力情報が発信されるまち

【目標2】 楽しく歩いて回遊できるまち

【目標5】 持続可能なまち

【目標3】 エリア価値の高いまち

(4) 目標に基づくまちづくりの方針

それぞれの目標に基づくまちづくりの方針を定めるとともに、目標を実現するための具体的な施策例を記載。また、将来像の実現に向けた取組を確実なものにするため、特に優先的、重点的、横断的に取り組むべき施策をリーディングプロジェクトとして先導的に実施し、目標達成への筋道を明示

【目標1】 人が集い、交流、活動できるまち

【目標に基づくまちづくりの方針】

多様な世代の住民・来訪者による地域資源や地区の強みを活かした様々な活動を推進する。

【方針に基づく施策例】

- 大門・丸之内らしさで盛り上げる。
 - ・公園・歴史的価値を活かした空間活用
- 居心地のいい空間をつくる。
 - ・サードプレイス(第3の居場所)となる場の整備、新たな都市機能整備、公共施設活性化
- イベントで人を呼ぶ。
 - ・マルシェ・朝市、公共空間等を活用したイベント等の誘致
- 新しい店舗や事業者を増やす。
 - ・オフィスや新たな事業者誘致、起業・リモートワークの場の整備

【リーディングプロジェクト】

- お城公園、お城前公園、観音公園、津市まん中広場などの活用
- ・市民主体イベント等への開放、ライトアップ等の検討、市民による清掃活動等の実施 など

【目標2】 楽しく歩いて回遊できるまち

【目標に基づくまちづくりの方針】

道路空間の有効活用や新技術の積極的な導入を推進する。

【方針に基づく施策例】

- 道路空間を活用する。
 - ・新モビリティ・自動運転等の通行路へ活用
- 大門・丸之内らしさで盛り上げる。
 - ・津城跡・観音寺・伊勢街道回遊の仕組みづくり
- イベントで人を呼ぶ。
 - ・道路空間等の展示・発表の場としての活用、商店街来場者向けサービスの実施
- 店舗を活性化する。
 - ・食べ歩きできるまちづくり
- 移動しやすくする。
 - ・既存バスを活用した集客の促進、地域MaaSの導入

【リーディングプロジェクト】

- 立町・大門大通り、国道23号の活用
- ・立町・大門大通り、国道23号(丸之内商店街エリア)の実験的な取組の実施
- 新たな移動手段の導入
 - ・シェアサイクルの試行、次世代モビリティ検討、アプリ等を活用した来訪促進 など

【目標3】 エリア価値の高いまち

【目標に基づくまちづくりの方針】

地域らしさを楽しめる満足度の高いエリアの形成や、暮らしの場としての魅力・機能を高め、土地・建物の在り方の見直しを進める。

【方針に基づく施策例】

- 暮らしやすいまちにする。
 - ・生活利便施設誘致、地区計画等のルール化
- 新しい店舗や事業者を増やす。
 - ・空き店舗のサブリース
- 住む人を増やす。
 - ・子育て世帯支援、住宅等の整備
- 居心地のいい空間をつくる。
 - ・公園の美化・整備、空き地の広場活用
- 土地の使い方を変える。
 - ・小規模な土地集約による新たな土地活用、小規模な土地地区面整理事業
- 大門・丸之内らしさで盛り上げる。
 - ・津城復元・再現への取組、景観計画等による歴史を活かしたまちなみの整備

【リーディングプロジェクト】

- 空き地・空き家・空き店舗の活用
- ・空き家・空き店舗の実態調査、物件情報の発信、空き店舗を活用した出店への支援 など

【目標4】 魅力情報が発信されるまち

【目標に基づくまちづくりの方針】

エリア内の多様な主体が様々な媒体を活用し、地区の魅力をもっと多くの市民・来訪者に伝える。

【方針に基づく施策例】

- 地域主体で継続的にまちづくりを進める。
 - ・地域が一体となった情報発信
- 店舗を活性化する。
 - ・企業従業員向けの啓発、新名物の開発・PR
- 大門・丸之内らしさで盛り上げる。
 - ・歴史的価値を活かした空間づくり、津城跡・観音寺・伊勢街道回遊の仕組みづくり
- エリアのイメージをアップさせる。
 - ・フォトジェニックなエリアの形成、伝統芸能・郷土芸能の魅力発信
- 移動しやすくする。
 - ・既存バスを活用した集客の促進、地域MaaSの導入

【リーディングプロジェクト】

- 地域が一体となった情報発信
- ・地域のホームページ等の作成・運用、SNSを活用した発信、プレスリリースの強化 など

【目標5】 持続可能なまち

【目標に基づくまちづくりの方針】

安全・安心な環境づくりを進め、将来像の実現に向けて地区内外の様々な関係者が主体的・持続的にまちづくりに取り組む。

【方針に基づく施策例】

- 地域主体で継続的にまちづくりを進める。
 - ・エリアプラットフォームに基づく連携・活動、地域活動の推進、他地域との連携、イベントの主催者・コーディネーターの育成、地域が一体となった情報発信
- 暮らしやすいまちにする。
 - ・安全・安心なまちづくり、カーボンニュートルなまちづくり
- エリアのイメージをアップさせる。
 - ・清潔な空間づくり
- 児童・生徒・学生に親しみを持ってもらう。
 - ・学生との連携、事業者による出前授業

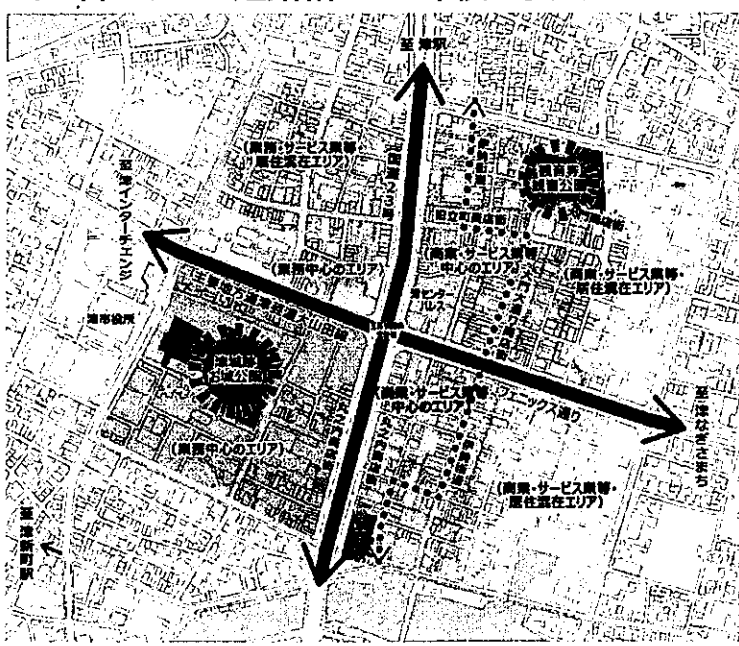
【リーディングプロジェクト】

- 清潔な空間づくり、安全・安心なまちづくり
- ・公共空間の清掃・美化、防災対策活動の活性化、防犯対策の実施 など

津市大門・丸之内地区未来ビジョン（案）の概要

3 将来像とその実現に向けた目標

● 各エリアと道路軸の20年後の姿



| 各エリア等 | 20年後の姿 |
|-----------------------|---|
| 業務中心のエリア | 新たな事業所やシェアオフィスなども立地し、働く場として成長するとともに、業務エリアのにぎわいが生まれている。 |
| 業務・サービス業等・居住混在エリア | 多様な世代にとって、より住みやすいエリアとなるとともに、新たな事業所も立地し、空き地の活用や建物の更新が進んでいる。 |
| 商業・サービス業等 中心のエリア | リノベーション等による空き店舗活用が進み、老舗の店舗とともに、新たな店舗などが立地し、観光、買物、ビジネス、交流など、老若男女の多様なにぎわいが生まれている。 |
| 商業・サービス業等・居住混在エリア | 空き家、空き店舗活用が進むとともに戸建や共同住宅など様々な住宅が立地し、多様な世代にとってより住みやすいエリアとなり、職住近接が実現している。 |
| 国道23号 | 歩道部分が楽しみながら買い物する空間、憩いの空間として活用され、新しい人の流れが生み出されている。 |
| フェニックス通り・主要地方道津芸濃大山田線 | 来訪者が、フェニックスが立ち並ぶ風景により津を感じるとともに、店舗などが沿道に立地し、徒歩や新しいモビリティで回遊する人が増えている。 |
| 伊勢街道 | 観音寺や風情のあるまちなみを楽しむ来街者が居心地良く回遊できる道路空間となっている。 |
| 津城跡・お城公園 | 歴史を感じる工夫がなされ、立ち寄りた、日常的に過ごしたいと感じる場所となっている。週末にはイベントが行われ、来訪した人でにぎわっている。 |
| 観音寺・観音公園 | 津城跡と観音寺を回遊する人、伊勢街道をウォーキングして立ち寄る人など、多様な人の目的地になっている。 |

4 将来像の実現に向けた取組

● 将来像の実現に向けた施策・役割分担・ロードマップ

将来像の実現に向けて取り組む施策案等について、短期・中期・長期の時間軸に沿ったロードマップとして記載し、これらの施策案の実現を目指して、官民が連携し推進施策の内容については、未来ビジョンの策定後も、進捗や時代の流れに応じて見直し

| 時期 | 短期(～5年) 将来像の実現のため、今すぐ出来ることから始める時期 | 中期(5年～10年) 未来ビジョンに位置付けた取組が着実に実行され、一定の成果が見えている時期 | 長期(10年～20年) 将来像の実現に向けて、着実に進んでいる時期 |
|-----|---|---|---|
| 取組例 | <ul style="list-style-type: none"> 道路空間を活用した実験的な取組 お城公園、お城前公園、観音公園、津市まん中広場などの清掃・美化活動 土地・建物所有者の売却・賃貸意向調査 空き店舗を活用した新規出店者への支援 安全・安心なまちづくりに向けた防犯・防災対策活動 新たな移動手段の検討・試行 地域のホームページの作成等、地域一体となった情報発信 新たな土地活用に向けた都市マスタープランの改訂 など | <ul style="list-style-type: none"> 実験的な取組結果を踏まえた新たな道路整備 お城公園、お城前公園、観音公園、津市まん中広場などの新たな活用 土地・建物所有者の意向を踏まえた新たな土地利用の促進 新たな移動手段の導入・運用 歴史的資源を回遊できる案内板などの整備 大門・丸之内の新たな名物の商品開発・PR 地域地区の見直し、新たな都市計画決定による新たな土地活用促進 地区計画等のルール策定 など | <ul style="list-style-type: none"> 短期・中期の取組を踏まえた公園等公共空間の整備 小規模な土地集約による新たな施設等の立地促進 民間主体の小規模な土地区画整理事業の実施 住商一体型の再開発事業の促進 新たな都市施設や都市機能の整備 次世代の技術を用いた新モビリティの導入検討を踏まえた運用 など |

5 大門・丸之内地区に滞在する人と活動のイメージ

未来ビジョンの取組に関わる人が、その取組を進め、将来像が実現した後の大門・丸之内地区の姿をわかりやすく共有できるように、この地区に滞在する人と活動の20年後のイメージを、地区内に居住する人、地区に働きに来る人、地区を訪れる人といった、さまざまなモデルに分けて記載

6 まちづくりの推進体制

- 地区内の多様な関係者が、相互に連携、協力して取組を進めていくため、「(仮称)大門・丸之内エリアプラットフォーム」が活動基盤となる。
- エリアプラットフォームに、重要な意思決定及び構成員同士の情報共有の場としての「全体会議」と、活動を柔軟に実施するために構成員の一部により構成する「実行チーム」を設置する。
- 専門的な知識を持つ有識者等のオブザーバーから助言・支援を受けて活動し、エリアプラットフォームに賛同する「賛助会員」とも連携して取り組む。
- 初期段階は、実験的な取組や情報発信、美化活動など、取り組みやすいものから進めていくとともに、各構成員においても、独自の取組を進める。
- エリアプラットフォームでは、未来ビジョンに基づき、具体的な取組の計画、実行、評価や改善を行う。

津市大門・丸之内地区 未来ビジョン

(案)

令和5年(2023年) 月

津市大門・丸之内地区 未来ビジョン

(目次)

| | |
|---|---------------|
| 第1章 はじめに | - 1 - |
| 1.未来ビジョンを策定する理由..... | - 1 - |
| 2.官民連携によるまちづくり..... | - 2 - |
| 3.未来ビジョンの対象地区・期間..... | - 3 - |
| 第2章 大門・丸之内地区の状況 | - 4 - |
| 1.地区の位置・沿革..... | - 4 - |
| 2.地区の概況..... | - 5 - |
| 3.現状分析・課題整理..... | - 15 - |
| 第3章 将来像とその実現に向けた目標 | - 17 - |
| 1.将来像とその実現に向けた目標..... | - 17 - |
| 2.各エリアと道路軸の20年後の姿と取組例..... | - 23 - |
| 第4章 将来像の実現に向けた取組 | - 25 - |
| 将来像の実現に向けた施策・役割分担・ロードマップ..... | - 25 - |
| 第5章 大門・丸之内地区に滞在する人と活動のイメージ | - 28 - |
| 第6章 まちづくりの推進体制 | - 31 - |
| 1.エリアプラットフォームの構成と実施体制..... | - 31 - |
| 2.初期段階の展開..... | - 32 - |
| 3.エリアプラットフォームによる未来ビジョンの管理..... | - 32 - |

第1章 はじめに

1.未来ビジョンを策定する理由

本市の大門・丸之内地区は、交通の利便性が高く、また、商業・業務施設、公共施設、医療施設などの多様な都市機能と、津城跡や観音寺といった歴史・文化資源を有し、長い歴史の中で、時代の変化に合わせてながら、中心市街地として本市の発展を支え牽引してきました。

しかし、モータリゼーションの進展や郊外型の大規模集客施設の立地等を背景に、にぎわいや地域活力が低下し、平成7年にダイエー津センターパレス店が閉店するなど、中心市街地の空洞化が課題となってきました。

こうした状況が全国的に見られたことから、国では平成10年に中心市街地の活性化を目的とした中心市街地活性化法が制定され、本市では市町村合併前の旧津市において、平成11年に同法に基づく津市中心市街地活性化基本計画を策定し、まちづくり会社などによる中心市街地活性化事業を展開してきましたが、商業面から人の流れを呼び戻すには至りませんでした。

こうした取組の中、平成12年2月には中央地区の三重会館が建て替えられる一方で、同年8月には丸之内地区の大規模集客施設であったジャスコ津店が閉店し、また、平成15年には同地区の津商工会議所が建て替えられました。

平成20年代に入ると、土地の集約・再編や建物の更新により、平成25年には中央地区に岡三証券グループ津ビルが、平成26年には丸之内地区に三交不動産本社ビルが、平成27年には同地区に百五銀行丸之内本部棟がそれぞれ竣工し、国道23号の西側は、オフィス街としての顔を持ち始めるなど、まちの姿を変化させてきました。

一方で、伊勢街道の街道筋に古くから商業者のまちとして発展してきた国道23号の東側では、平成30年に大門大通り商店街のアーケードが撤去されるなど、まちの姿が開放的な空間へと変化したものの、国道23号の西側の土地利用状況と比較すると、戦災復興による土地区画整理事業以降、土地の大きな変化がない状況にありました。

ところが、令和の時代に入ると、令和4年4月に大門地区の津センターパレスビルに新たなホテルがオープンするなど、国道23号の東側においても、にぎわいや地域活力の創出につながる新たな展開が見え始めました。

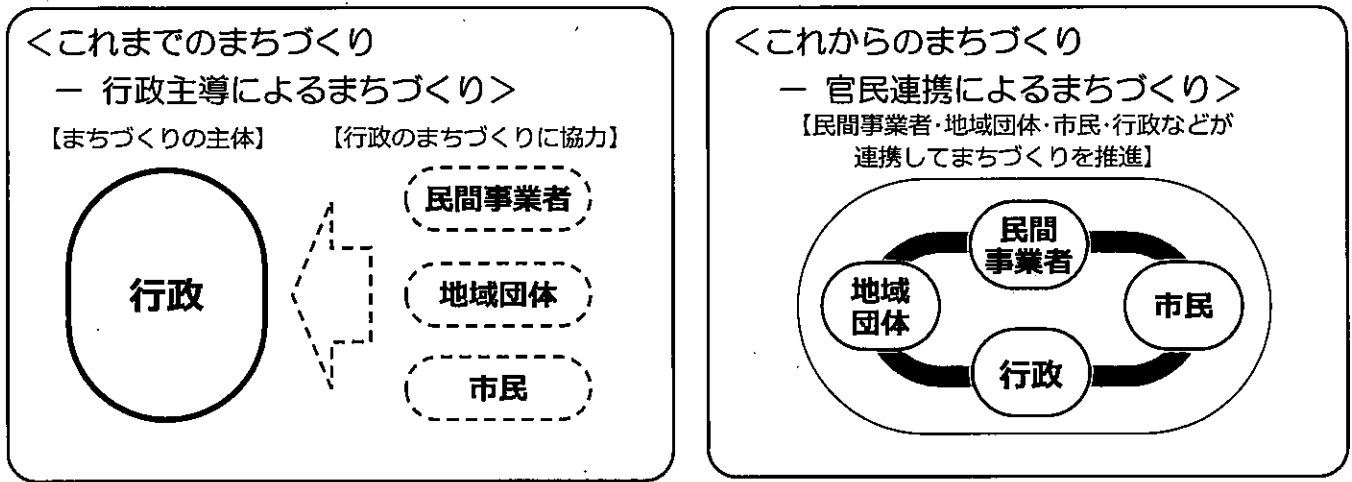
こうした大門・丸之内地区における動きを加速させ、確実かつ継続的なものにするため、官民が地区の特性や課題を把握したうえで、これから目指すべき将来像を共有し、連携してまちづくりを進めることを目的に、国土交通省の「官民連携まちなか再生推進事業」を活用して、津市大門・丸之内地区未来ビジョン^{*}を策定することとしました。

^{*}未来ビジョンとは、官民の関係者が議論を重ね、地区が目指すべき将来像を描いたまちづくりの構想です。

2.官民連携によるまちづくり

これまでのまちづくりは、行政主導によるまちづくりに民間事業者や市民が協力をするという形で進められてきましたが、近年では、市民や企業等の民間主体によるまちづくりの取組が活発化しています。まちは多様な関係者で構成され、まちの課題も多種多様であることから、国においては、まちづくりの新たな担い手となる民間による自主的な取組による都市再生を促進することが重要との考えのもと、市町村と連携してまちづくりに取り組む団体を支援する制度等が設けられています。

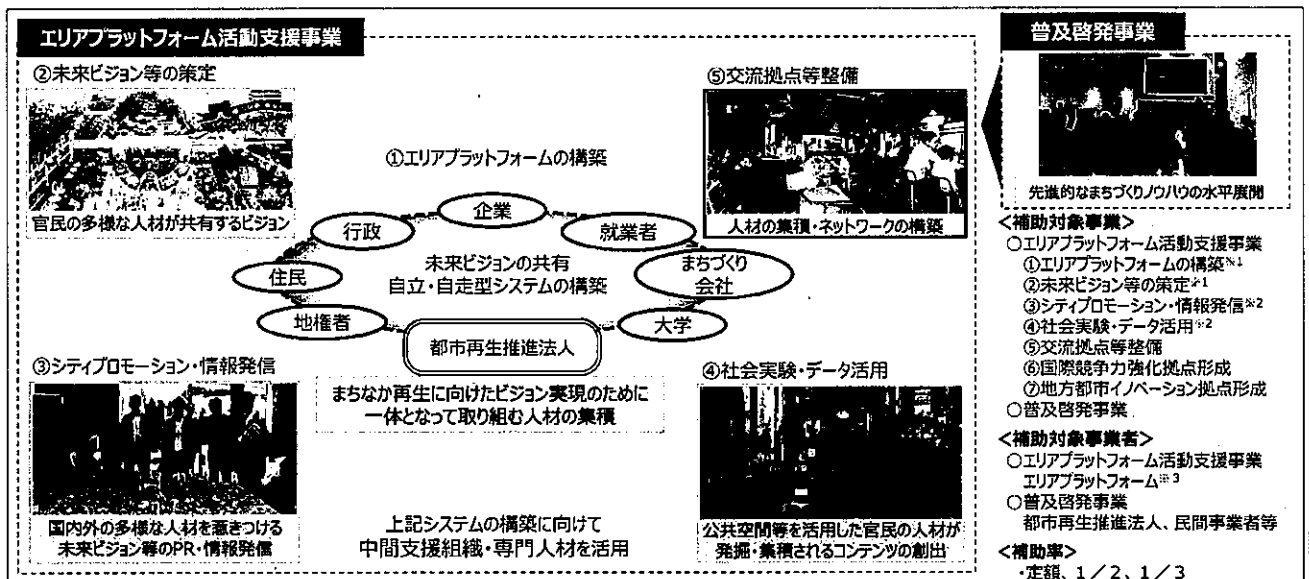
国の「官民連携まちなか再生推進事業」は、まさにこの考え方に基づく施策の一つであり、この事業では、関係する多様な主体が目指すべき地区の将来像を共有したうえで、その実現に向けて相互に連携し、かつ主体的に取り組んでいくこととしています。



＜官民連携まちなか再生推進事業（国土交通省）＞

国においては、多様な人材の集積や投資を惹きつける都市の魅力等の強化を図るため、官民の様々な人材が集積する「エリアプラットフォーム※」の構築やエリアの将来像を明確にした「未来ビジョン」の策定、ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組を総合的に支援。

※エリアプラットフォーム：官民の多様な主体が、まちの将来像の実現に向けて協議・調整を行うための場



※ 1：新規に取り組む「エリアプラットフォーム構築」と「未来ビジョン等策定」については、単年度あたり合計1,000万円を上限とする。（最大2年間 ただし、試行・実証実験を行いながら、新型コロナウイルス感染症拡大を契機としたビジョンを策定するもの限り、最大3年間）

※ 2：1事業あたり1年間に限る。 ※ 3：「エリアプラットフォーム構築」及び「未来ビジョン等策定」における準備段階においてのみ、市区町村を補助対象とすることができる。

3.未来ビジョンの対象地区・期間

津市大門・丸之内地区未来ビジョンは、次の地区を対象とし、おおむね20年先を見据えたまちづくりの構想を描きます。

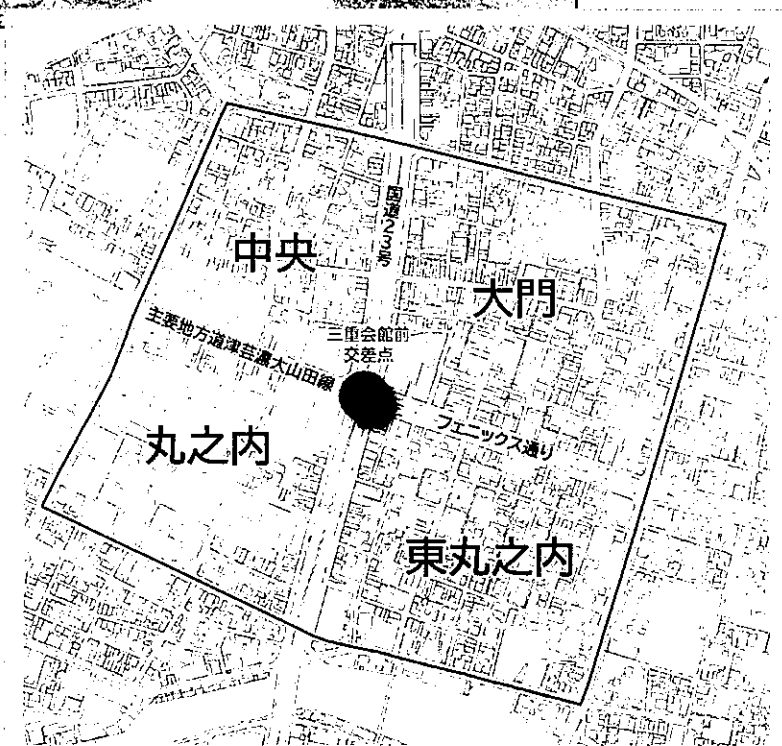
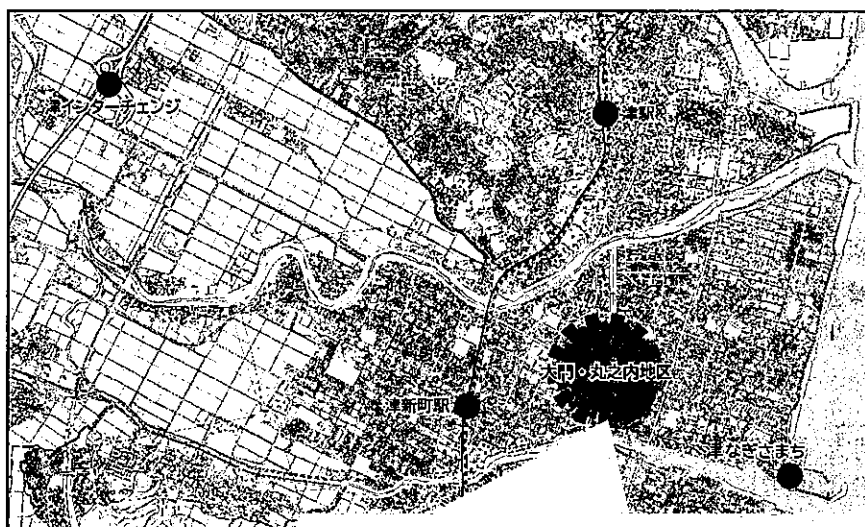
【対象地区】 バスターミナルのある三重会館前交差点を中心に、徒歩圏域である大門、丸之内、東丸之内、中央地区のおおむね半径500mの範囲（約58ha）

※国の都市再生整備計画及びまちなかウォークアブル推進事業の範囲による。

【期 間】 令和5年度（2023年度）からおおむね20年間

※社会情勢の変化や事業の推進状況に応じて、未来ビジョンの見直しを行います。

対象地区の位置

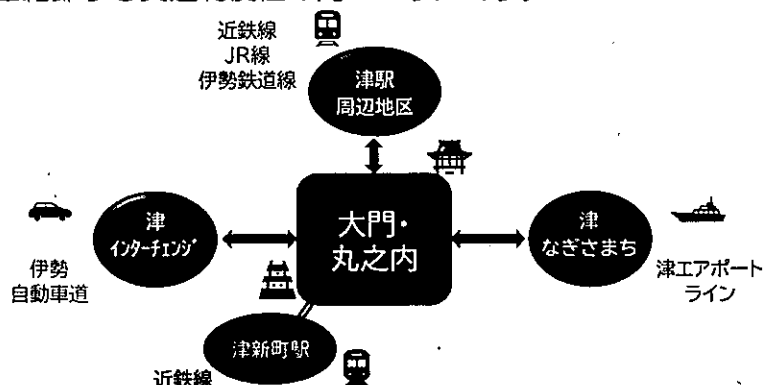


第2章 大門・丸之内地区の状況

1.地区の位置・沿革

(1) 位置

大門・丸之内地区は、本市市街地の中心部に位置し、津駅、津新町駅、津なぎさまち、津インターチェンジと結節する交通利便性の高いエリアです。



(2) 沿革

大門・丸之内地区は、1608年に伊勢・伊賀の領主である藤堂高虎が、津城を近代城郭として改修して城下町を形成し、かつては、「伊勢は津で持つ、津は伊勢で持つ」と言われるように、伊勢神宮へ向かう参宮客でにぎわい、繁華街・歓楽街として発展してきました。

戦災を経た後も、市内外からの買い物客でにぎわう商業のまちとして復興を果たしました。

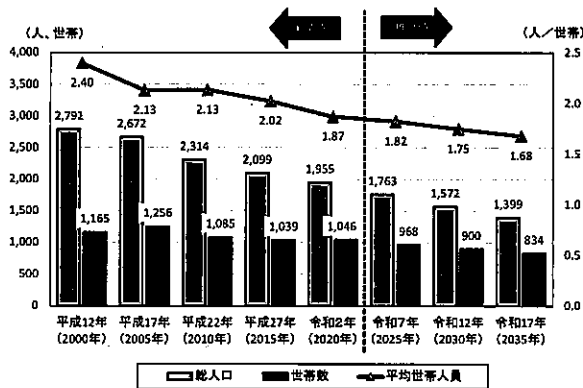
| 時期 | 主なできごと | |
|--------------|---|--|
| 昭和30年代 | 戦後の経済復興に伴い、市内商店街も復興・発展 | |
| 昭和30年(1955年) | 松菱百貨店が大門地区にオープン | |
| 昭和31年(1956年) | 三重会館が中央地区にオープン | |
| 昭和32年(1957年) | オカダヤ(のちのジャスコ)が丸之内地区にオープン | |
| 昭和38年(1963年) | 松菱百貨店が丸之内地区に移転オープン | |
| 昭和50年代 | マイカーで買い物をする消費者ニーズが高まる | |
| 昭和53年(1978年) | 橋北地区及び南郊地区へ郊外型の大規模集客施設が立地 | |
| 昭和54年(1979年) | 津市役所が大門地区から西丸之内地区へ移転 | |
| 昭和60年(1985年) | 津センターパレスが大門地区にオープン | |
| 平成7年(1995年) | ダイエー津センターパレス店 閉店 | |
| 平成12年(2000年) | 株式会社まちづくり津夢時風 設立、ジャスコ津店閉店、 三重会館 建替竣工 | |
| 平成15年(2003年) | 津商工会議所 建替竣工 | |
| 平成17年(2005年) | 津なぎさまち 開港 | |
| 平成18年(2006年) | 市町村合併により新「津市」誕生 | |
| 平成25年(2013年) | 岡三証券グループ津ビル 竣工 | |
| 平成26年(2014年) | 三交不動産本社ビル 建替竣工 | |
| 平成27年(2015年) | 百五銀行丸之内本部棟 竣工 | |
| 令和2年(2020年) | 都シティ津 休業⇒令和3年営業終了 | |
| 令和3年(2021年) | 未来ビジョンづくりの取組スタート | |
| 令和4年(2022年) | ホテル津センターパレス オープン | |

2.地区の概況

(1) 人口・世帯の推計

地区の人口は、平成12年(2000年)には約2,790人でしたが、20年後の令和2年(2020年)には約1,960人と大きく減少し、今後も減少が見込まれていることから、令和17年(2035年)には約1,400人になると推計されています。また、令和2年(2020年)時点の高齢化率(65歳以上人口の割合)は、39.4%と高く、今後もこの傾向が続くと見込まれています。

地区の人口と世帯



年齢別人口

年齢別人口の推計

| | 現状値 | | | 推計値 | | |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 2010年 | 2015年 | 2020年 | 2025年 | 2030年 | 2035年 |
| 人口(全体) | 2,314 | 2,099 | 1,955 | 1,763 | 1,572 | 1,399 |
| 0~14歳人口 | 168 | 141 | 131 | 116 | 102 | 84 |
| 15~64歳人口 | 1,278 | 1,122 | 1,052 | 948 | 834 | 752 |
| 65歳以上人口 | 839 | 826 | 771 | 699 | 636 | 563 |
| 0~14歳人口比率 | 7.3 | 6.7 | 6.7 | 6.6 | 6.5 | 6.0 |
| 15~64歳人口比率 | 55.2 | 53.5 | 53.8 | 53.8 | 53.1 | 53.7 |
| 65歳以上人口比率 | 36.3 | 39.4 | 39.4 | 39.7 | 40.5 | 40.2 |

資料：実績値は、国勢調査、推計値は、コーホート変化率法による独自の人口推計と平均世帯人員の回帰式による独自の世帯数推計により算出

(2) 土地利用

都市計画における用途地域は、地区全域が商業地域となっており、高層建物の建築ができるなど、自由度の高い土地利用が可能となっています。

土地利用の現況としては、道路が28.6%、商業系が26.0%、住居系が21.1%、公共公益施設用地が9.9%、公園緑地が7.9%を占めています。

土地利用(平成30年)



<凡例>

土地利用現況(H30)

- 宅地 住居系
- 宅地 商業系
- 宅地 工業系
- 原野
- 水面
- 公共施設用地
- 公益施設用地
- 教育施設用地
- 公園緑地
- 道路
- その他1
- その他2

資料：都市計画基礎調査

(3) 容積率

地区内には商業地域として 400%と 500%の容積率が指定されています。

指定容積率に対する容積率の充足割合については、40%未満の敷地数が全体の建物の 82.9%を占めており、指定容積率を十分利用できていない敷地が多くなっています。

容積率の現況 (敷地数) (平成 30 年)

| 指定容積率 | 充足割合 | 40%未満 | 40~60% 未満 | 60~80% 未満 | 80%以上 | 計 |
|-------------|------|-------|--------------|--------------|-------|--------|
| 商業地域 400%指定 | | 526 | 66 | 15 | 22 | 629 |
| 商業地域 500%指定 | | 329 | 41 | 21 | 11 | 402 |
| 計 | | 855 | 107 | 36 | 33 | 1,031 |
| % | | 82.9% | 10.4% | 3.5% | 3.2% | 100.0% |

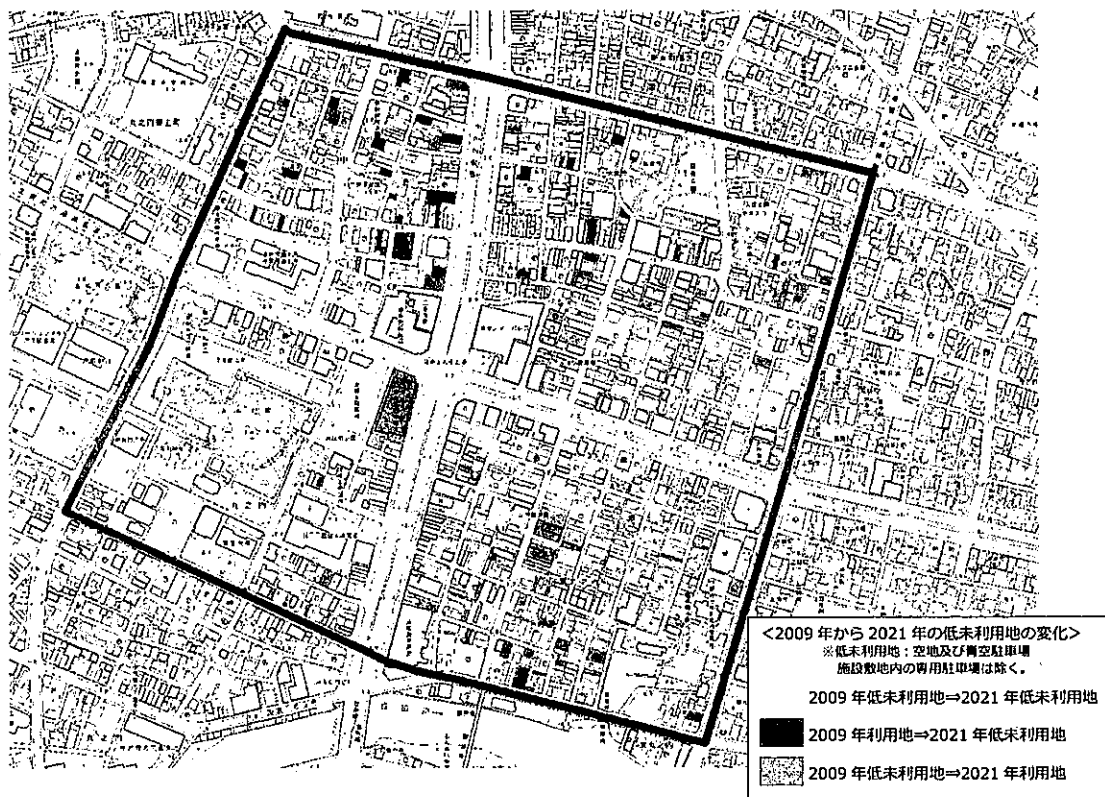
※容積率：敷地面積に対する延べ床面積の割合

資料：都市計画基礎調査

(4) 低未利用地

空地や青空駐車場など、暫定的な土地利用となっている低未利用地の変化をみると、平成 21 年 (2009 年) から令和 3 年 (2021 年) までの間に利用地に变化した敷地 (青色) は少なく、利用地から低未利用地へ变化した敷地 (オレンジ色) や、低未利用地のままの敷地 (黄色) が多いことが伺えます。また、空き店舗なども多く見受けられるなど、これら低未利用地の活用が課題となっています。

平成 21 年 (2009 年) から令和 3 年 (2021 年) の低未利用地の変化

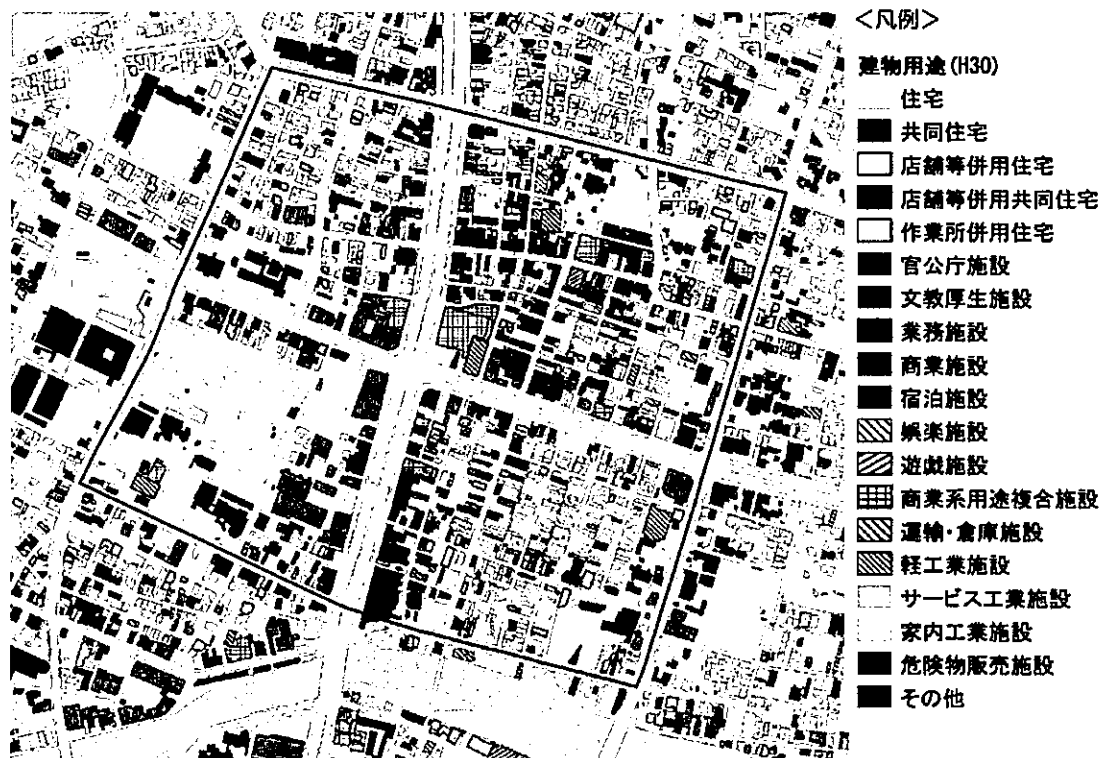


現地調査・航空写真・住宅地図等より調査

(5) 建物の用途

大門地区の立町通り・大門大通りや東丸之内地区の国道 23 号沿道を中心に、主に商業施設が集積し、丸之内地区の津城跡周辺を中心に、業務施設や官公庁施設が集積していることが伺えます。また、地区内に立地する建物 1,565 棟の用途の割合は、住宅が最も割合が高く 38.1%、次いで商業施設が 27.7%、店舗等併用住宅が 7.7%、業務施設が 7.0%を占めています。

建物の用途 (平成 30 年)



資料：都市計画基礎調査

(6) 住宅の立地状況

地区内には、住宅系建物が 793 棟あり、そのうち住宅が 596 棟 (75.2%)、共同住宅が 28 棟 (3.5%)、店舗等併用住宅 120 棟 (15.1%)、店舗等併用共同住宅 39 棟 (4.9%)、作業所併用住宅が 10 棟 (1.3%) となっています。

地区内の住宅系建物の立地状況 (平成 30 年)

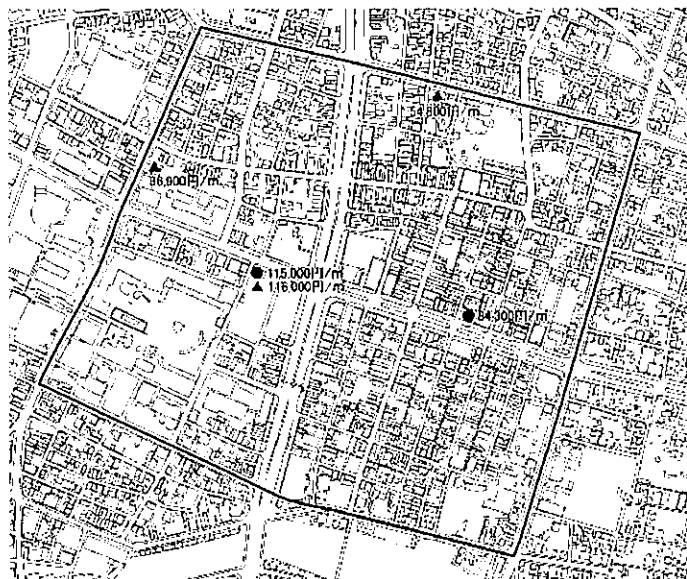
| 建物用途 | 棟数 | % |
|-----------|-----|--------|
| 住宅 | 596 | 75.2% |
| 共同住宅 | 28 | 3.5% |
| 店舗等併用住宅 | 120 | 15.1% |
| 店舗等併用共同住宅 | 39 | 4.9% |
| 作業所併用住宅 | 10 | 1.3% |
| 計 | 793 | 100.0% |

資料：都市計画基礎調査

(7) 地価

近年、地区内の地価は下落傾向にあり、平成30年から令和3年までの3年間で、約2%下落しています。

地価の変化



| 種別 | 利用状況 | H30 (2018) | R1 (2019) | R2 (2020) | R3 (2021) | H30⇒R3 (2018⇒2021) |
|------|-----------|---------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|
| 地価調査 | 店舗、事務所兼住宅 | 86,700 | 86,300 | 85,800 | 84,300 | -2.8% |
| | 店舗 | 118,000 | 118,000 | 117,000 | 115,000 | -2.5% |
| 地価公示 | 事務所 | 87,500 | 87,500 | 87,500 | 86,900 | -0.7% |
| | 店舗兼住宅 | 55,900 | 55,500 | 55,300 | 54,800 | -2.0% |
| | 店舗 | 118,000 | 118,000 | 118,000 | 116,000 | -1.7% |
| 平均 | | 93,220 | 93,060 | 92,720 | 91,400 | -2.0% |

(単位：円/㎡)

資料：国土交通省地価公示・都道府県地価調査

(8) 道路・交通

地区内の都市計画道路は6路線あり、整備済みが3路線、未整備路線が3路線となっていますが、地区内の区間は全て整備済みとなっています。

都市計画道路整備状況(平成29年)

| 番号 | 路線名 | 計画幅員(m) | 計画車線数 | 計画延長(m) | 施行済延長(m) | 整備率(%) |
|--------|---------|---------|-------|---------|----------|--------|
| 3・3・2 | 津港跡部線 | 25 | 4 | 5,600 | 5,600 | 100.0% |
| 3・3・4 | 国道23号線 | 25 | 4 | 19,900 | 19,900 | 100.0% |
| 3・3・6 | 下部田垂水線 | 22 | 4 | 9,900 | 7,260 | 73.3% |
| 3・4・15 | 河辺町賢崎線 | 16 | 2 | 5,500 | 4,530 | 82.4% |
| 3・5・52 | 東丸之内殿村線 | 15 | 2 | 5,100 | 3,440 | 67.5% |
| 3・5・53 | 御山荘橋岩田線 | 15 | 2 | 2,060 | 2,060 | 100.0% |
| 計 | | | | 48,060 | 42,790 | 89.0% |

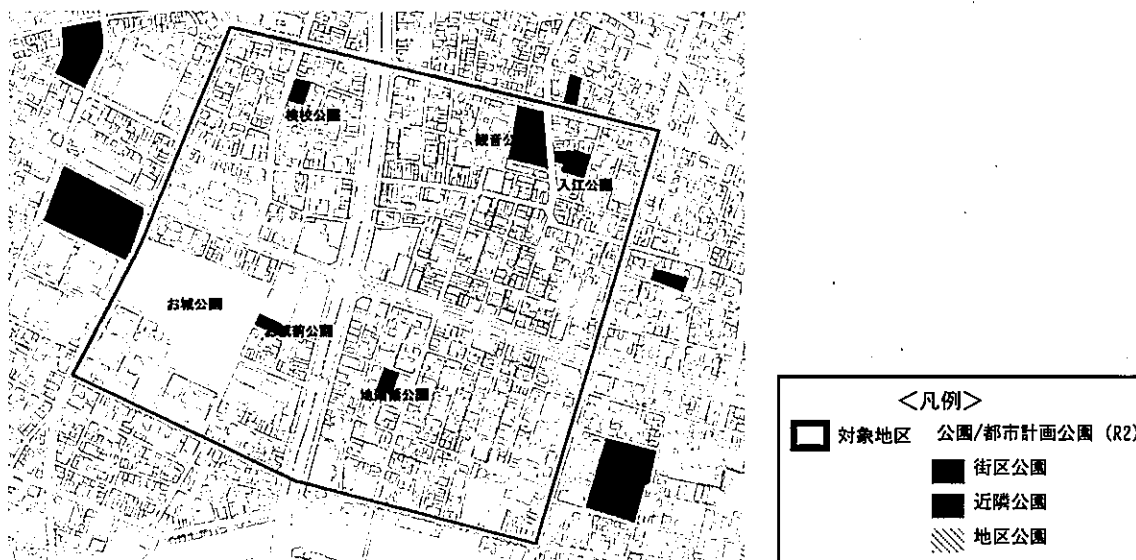
資料：都市計画基礎調査

令和4年現在の三重会館前バス停を発着する一般路線バス及びNPO法人が運営するぐるっと・つーバスは、合わせて15路線あり、1日の運行本数(平日)は、合計394本となっています。

(9) 都市公園

地区内には都市公園として地区公園 1 箇所、街区公園 5 箇所があり、計 4.64ha が整備されています。

地区内の都市公園



公園の整備状況 (平成 29 年)

| 種別 | 名称 | 所在 | 計画面積 (ha) | 供用面積 (ha) |
|------|-------|-------------|-----------|-----------|
| 地区公園 | お城公園 | 津市丸之内 5 番 1 | 3.50 | 3.50 |
| 街区公園 | 地頭領公園 | 津市東丸之内 5 番 | 0.11 | 0.11 |
| | お城前公園 | 津市丸之内 5 番 2 | 0.13 | 0.13 |
| | 検校公園 | 津市中央 5 番 | 0.12 | 0.12 |
| | 入江公園 | 津市大門 5 番 2 | 0.21 | 0.21 |
| | 観音公園 | 津市大門 5 番 1 | 0.57 | 0.57 |
| 計 | | | 4.64 | 4.64 |

資料：都市計画基礎調査

(10) 河川・水辺

地区内の河川・水辺として、かつては、津城の周囲に内堀、外堀、堀川が整備されていましたが、現在は内堀の一部が残っており、地区外には北に安濃川、南に岩田川が東西に流れています。

地区内の川辺・水辺



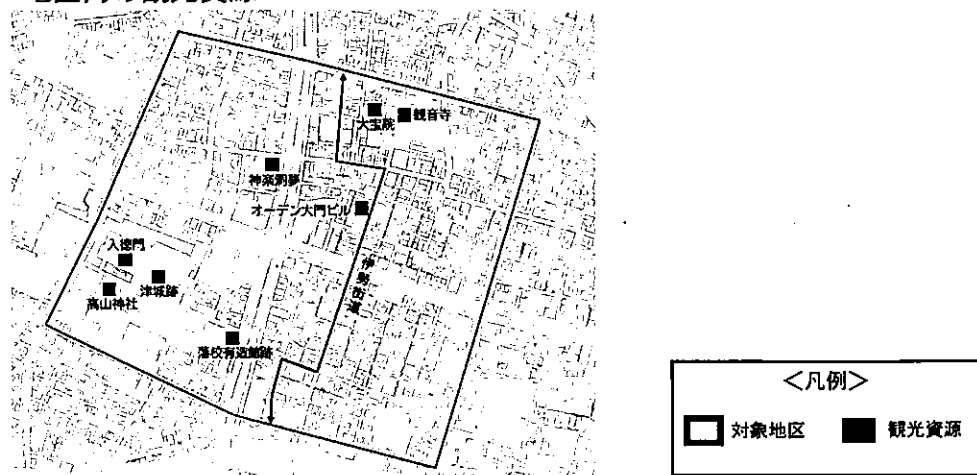
(1.1) 公共施設等

地区内には、官公署として津地方裁判所、津地方検察庁、津地方法務局、津警察署などが、また公共施設として中央公民館、まん中こども館、まん中老人福祉センターなどが立地し、医療機関として二次救急を担う病院のほか、耳鼻咽喉科や眼科、歯科などが立地しています。このほか子育て施設として中央保育園、つまちなか保育園が、また教育施設として聖ヤコブ幼稚園が立地しています。

(1.2) 観光資源

地区内の観光資源としては、藤堂高虎が大改修を行った津城跡（お城公園）、日本三大観音の一つとされる観音寺（本堂は国登録有形文化財）、伊勢神宮へつながる伊勢街道、さらにはかつて四日市銀行津支店であったオーデン大門ビル（国登録有形文化財）などがあります。

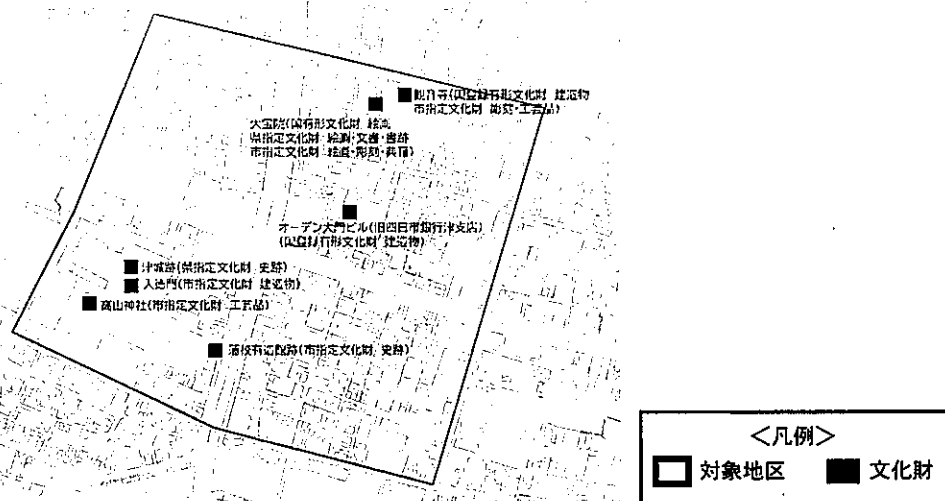
地区内の観光資源



(1.3) 史跡・文化財

地区内では、観音寺本堂とオーデン大門ビル（旧四日市銀行津支店）が国登録有形文化財に登録されています。また、三重県指定文化財として津城跡が史跡に指定され、市指定文化財として入徳門が建造物に、藩校有造館跡が史跡に指定されています。さらに、観音寺、大宝院、高山神社において、絵画・彫刻・工芸品などが国・県・市の指定文化財として指定されています。

史跡・文化財指定

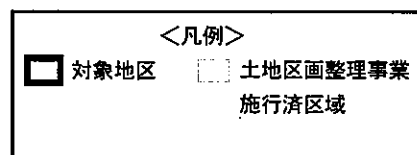
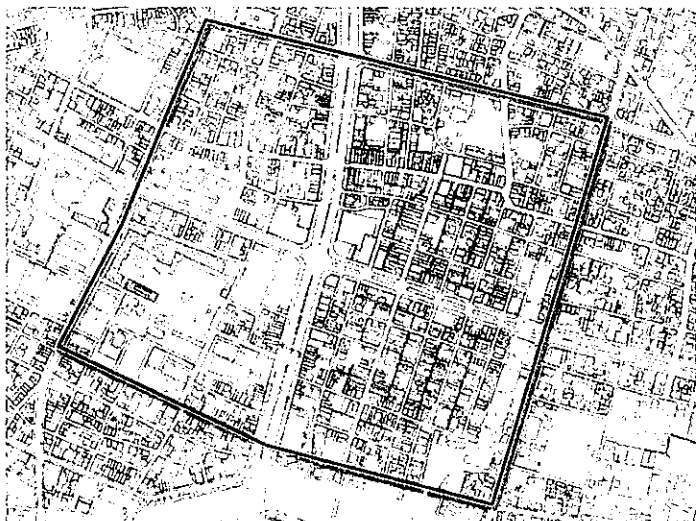


(14) 都市基盤

地区内では、ほぼ全域で土地区画整理事業が施行済みになっています。

なお、国道23号やフェニックス通り等では電線の地中化も行われ、広い歩道や中央分離帯を利用して植栽帯も整備されています。

土地区画整理事業施行済み区域

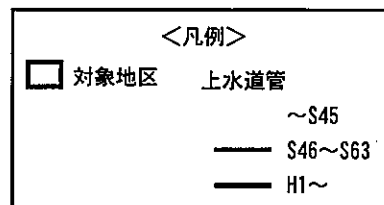


資料：津都市計画復興土地区画整理事業計画図

上水道は、一部地域の管路で老朽化が進行していますが、今後老朽管の更新を実施する予定です。

下水道は、地区内全域で整備済みですが、老朽化していることから計画的に老朽管の更新を進めています。

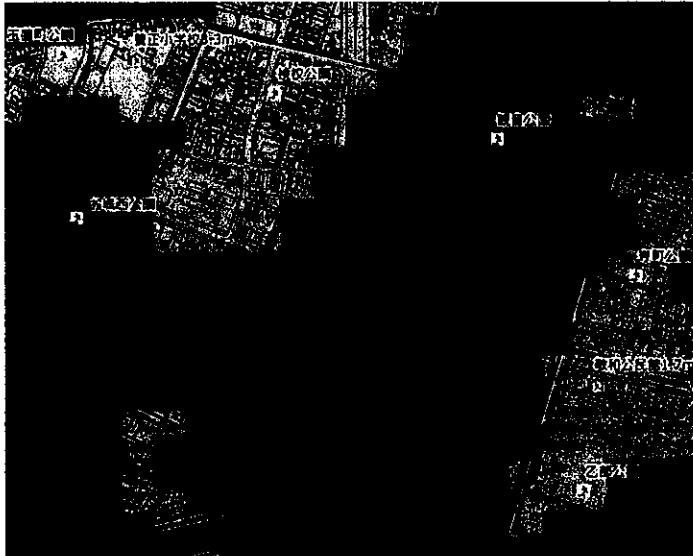
上水道の配管状況



(15) 防災

南海トラフ地震が発生した場合の揺れは、地区内では震度6弱～震度7になることが想定されています。

南海トラフ地震の揺れの大きさ（地震防災マップ）



| 計測震度 | |
|------|------------------|
| | 震度6弱 (5.50-5.74) |
| | 震度6弱 (5.75-5.99) |
| | 震度6強 (6.00-6.24) |
| | 震度6強 (6.25-6.49) |
| | 震度7 (6.50-) |

南海トラフ地震における津波浸水では、地区内の浸水深30cmに達する時間は、地震発生後61分以降となっています。地区内には津波避難ビルが7箇所、津波避難協力ビルが3箇所となっています。

南海トラフ地震における津波浸水（地震防災マップ）



| 浸水深が30cmに到達する時間 | |
|-----------------|----------|
| | 地震発生～5分 |
| | 6～60分 |
| | 61～75分 |
| | 76～90分 |
| | 91～115分 |
| | 116～130分 |
| | 131～145分 |
| | 146～160分 |
| | 161～175分 |
| | 175分～ |

| | |
|--|---|
| | 津波避難ビル 津波避難ビルは、津波が到達する前に、避難ビルに入ることにより、津波の浸水による被害を軽減するための施設です。 |
| | 津波避難協力ビル 津波避難協力ビルは、津波避難ビルと併用して、津波が到達する前に、避難ビルに入ることにより、津波の浸水による被害を軽減するための施設です。 |

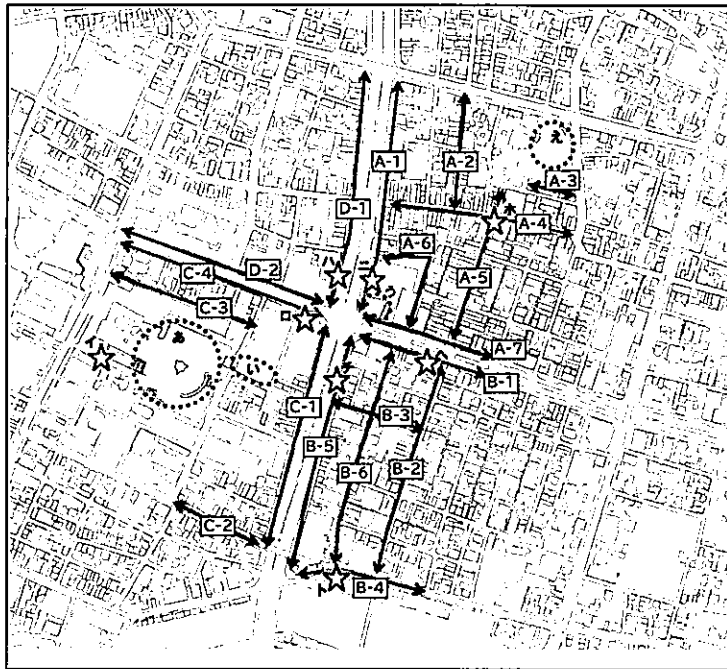
※津波の最大浸水深が30cm未満の場所は着色されていません。

資料：津市地震防災マップ

(16) 通り・広場の状況

まちの状況を総合的に把握するため、「ハード環境」、「空間の快適性・魅力」、「人々の行動の多様性」を指標にフィールド調査を実施しました。

<調査箇所の状況>



- <凡例>
- ←→ = 主要な通りの調査地点
 - A-1 国道23号の一部
 - A-2 市道大門前江戸橋線の一部
 - A-3 市道中央乙部線の一部
 - A-4 市道丸之内兼正町大門線の一部
 - A-5 市道大門観音橋線の一部
 - A-6 市道中央大門線の一部・市道東丸之内北町線の一部
 - A-7 フェニックス通りの一部
 - B-1 フェニックス通りの一部
 - B-2 市道大門観音橋線の一部
 - B-3 市道丸之内第1号線の一部
 - B-4 県道508号津港線の一部
 - B-5 国道23号の一部
 - B-6 市道東丸之内北町線の一部
 - C-1 国道23号の一部
 - C-2 市道西丸之内第1号線の一部
 - C-3 市道丸之内第7号線
 - C-4 主要地方道津彦瀬大山田線の一部
 - D-1 国道23号の一部
 - D-2 主要地方道津彦瀬大山田線の一部
 - = 主要な広場の調査地点
 - あ お城公園
 - い お城前公園
 - う 津市まん中広場
 - え 観音公園
 - ☆ = 通行者・滞在者調査地点
 - イ お城公園出入口付近
 - ロ 三重会館前交差点南西付近
 - ハ 三重会館バス停(西側)、三重会館前
 - ニ 三重会館バス停(東側)、津センターバスター
 - ホ 大門大通り商店街内
 - ヘ フェニックス通り南側
 - ト 県道508号沿い松茸百貨店付近
 - チ 国道23号沿い丸之内交差点東側付近

地区内の主要な通り・広場に係る調査では、通り、広場ともにハード環境について「歩きやすい」との評価が高く、歩行空間としての基盤整備が比較的整っていることが伺えます。空間の快適性・魅力についても「雰囲気が良い」との評価が高く、地区内の既存資源である通り・広場が空間の価値を高めていることが伺えます。

しかしながら、主要な広場等の通行者・滞在者に係る調査では、人々が活動している姿や交流する場面が多くは見られず、歩行者や滞在者の人数が相対的に少ないことが要因の一つであると伺えます。

<主要な通りの状況及び広場の状況に係る調査結果の一例>

(A-5 市道大門観音橋線の一部)

(あ お城公園)

| A-5 | 内容 |
|-----|---|
| 概況 | 津駅南から南へフェニックス通りまで向かう大門商店街沿いの通り。飲食店・喫茶店、サービス業など店舗が立地 |
| 環境 | 車と歩行者、多様な建物があるという点、空気のよい歩行・滞在空間がある、歩道幅の広い建物が多いという点の評価が高かった。一方で、交差点付近におこなわれているという点については評価が低い |
| 高歩率 | 誰もが利用できる建物の件数は12件、通行者のみ利用できる建物の件数は11件であった |

調査地点写真

調査地点地図

ストリート環境

| 【広場調査】 | 内容 |
|--------|---|
| 概況 | お城公園 |
| 環境 | 車と歩行者、滞在しやすい、空気のよい環境、公園空間としての評価が高かった。一方で、多様な人々が生きているという点の評価は低かった |
| 滞在者 | 滞在者の合計は12人で、交流者の合計は8人であった。写真で見られる人の割合は11.7%であった。18歳~39歳・40歳~64歳の割合は50.0%と最も多かった |

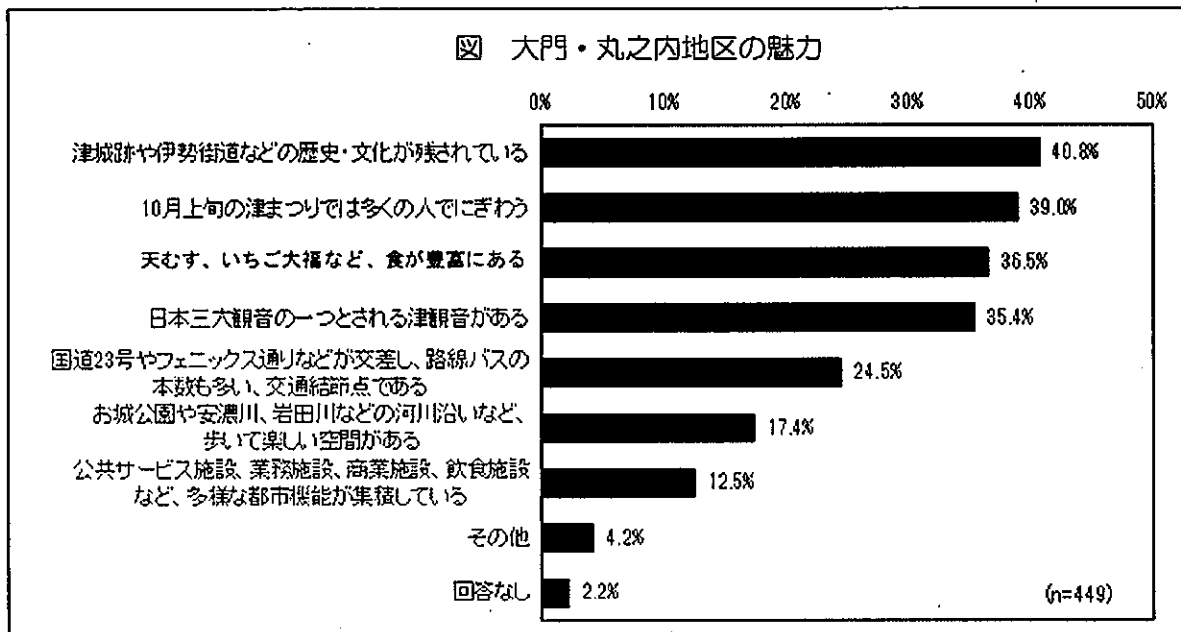
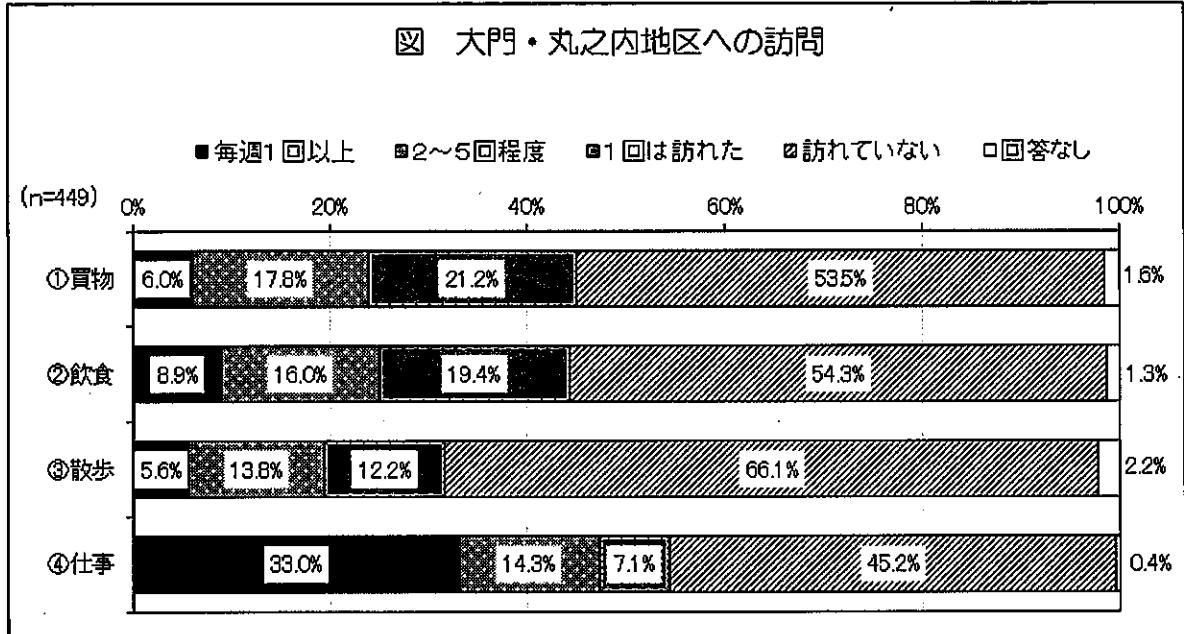
調査地点写真

調査地点地図

広場の環境

(17) 市民意識の状況

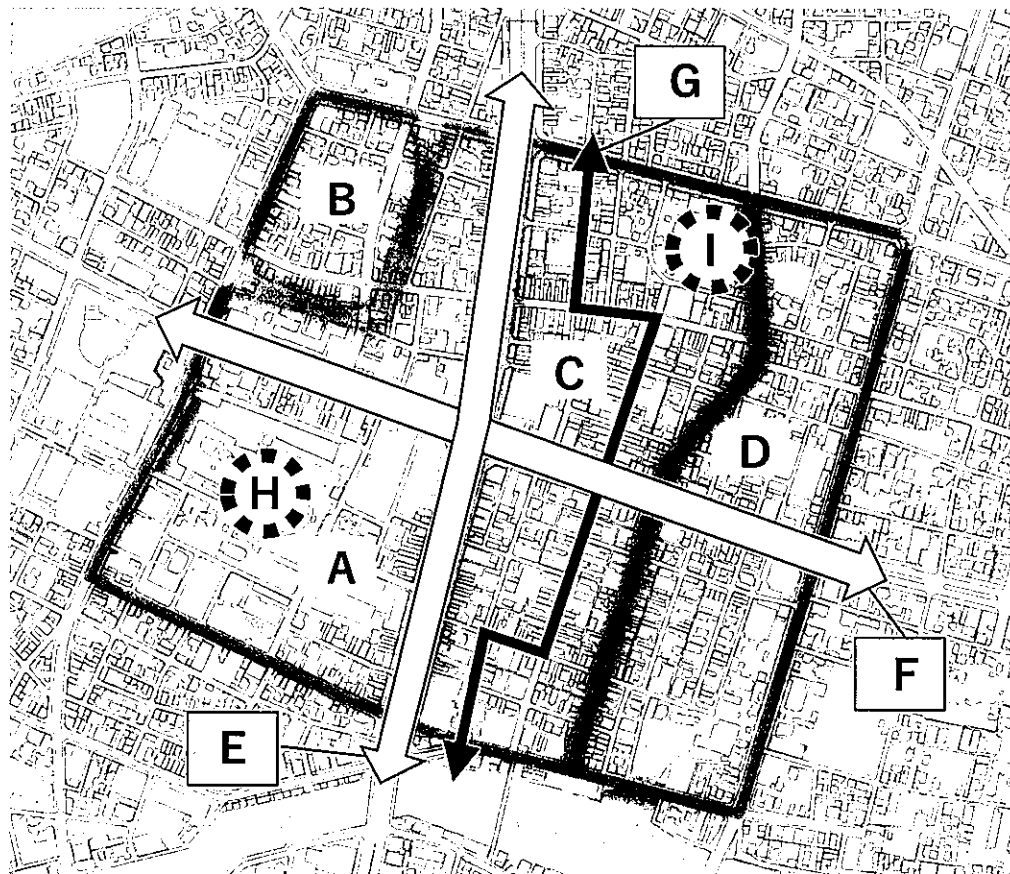
市民を対象に大門・丸之内地区との関わりや意識等を尋ねた調査からは、仕事で訪れる人の割合が多い一方、散歩や買物、飲食で訪れる人の割合が少ないことが伺えます。また、地区の魅力は、残された歴史・文化や豊富な食であると感じている人の割合が多いことが伺えます。



3.現状分析・課題整理

(1) 地区の現状分析

調査結果から、各場所等の特徴を分析し、これまでと現在の状況を次のとおり整理しました。



| | これまで | 現在 |
|---|---|--|
| A | 地元企業の本社、全国企業の支店・営業所、行政機関などが立地・集積し、多くの従業者が勤務していた。また、商業施設も多く立地していた。 | 事業所の撤退や店舗の閉店により、空き地・空きテナントが増加。このような中で業務ビルが新たに立地。従業者は勤務しているが、にぎわいは感じられない。 |
| B | 住宅が多く、比較的閑静な場所であるとともに、併用住宅としての利用も多く、道路沿いには企業や事業所が軒を連ねていた。 | 良好な居住環境が保たれていることから、住宅の建替等は進んでいるが、人口減少・高齢化により空き地や空き家の増加も見られる。 |
| C | 物販・飲食・映画館等が立地し、多くの市民に利用されていた。店舗を営む人の居住の場ともなっていた。 | 来訪者・買物客の減少、店舗等の閉店が続いている。一部に客が集まる店はあるものの、平日・休日、昼間・夜間のいずれも、にぎわいは感じられない。 |
| D | 店舗や事業所が軒を連ね、仕事場でありながらも、比較的、良好な居住環境となっており、生活の場として活気があった。 | 人口減少・高齢化、店舗や生活利便施設の減少により、空き家、空き店舗が増加し、にぎわいや住みやすさが低下しつつある。 |
| E | 丸之内商店街が発展し、広い歩道に多くの買物客の通行があった。広域幹線道路として、多くの自動車交通量があった。 | 現在においても、広域幹線道路として多くの自動車交通量があるが、買物客の減少、店舗の閉店により、歩行者数は減少している。 |

| | これまで | 現在 |
|---|---|--|
| F | フェニックスが植栽されるシンボルロードとして整備され、県道沿いには、官公署が立地し、三重会館前交差点を中心に多くの歩行者が行き交っていた。 | 歩行者数が減少し、通りのにぎわいも低下している。一方で、三重会館前交差点は、津インターチェンジと津なぎさまちを結ぶ新たな交通結節点となっている。 |
| G | 観音寺に繋がる通りの沿道には多数の店舗が営業し、商店街ではアーケードの下で多くの歩行者が行き交っていた。 | アーケードが撤去され、開放的な空間となっているが、沿道店舗の閉店が相次ぎ、歩行者の減少が著しい。 |
| H | 市街地にある公園として住民や従業員の憩いの場所に多くの人利用していた。 | 住民や従業員の利用はあるものの、来訪者が減少している。一方で、津城が続日本100名城に選ばれるなど、歴史資源として見直され、関心が高まっている。 |
| I | 観音寺は多くの参拝客でにぎわい、隣接する観音公園は、憩いの場やレクリエーションの場として、多くの人利用していた。 | 観音寺に五重塔が整備されるなど新たな魅力が加わった一方、観音公園では、アスレチックや小動物園の廃止に加え、商店街への来訪者の減少により、にぎわいが低下している。 |

(2) これからのまちづくりに向けた課題

地区の概況や地区の現状分析から、これからのまちづくりに向けた課題を次のとおり整理しました。

回遊できる魅力的な道路空間の形成

人通りが少なく、にぎわいが低下している大門・丸之内地区においては、お城公園、観音寺、商店街、津センターパレス、松菱百貨店などを回遊でき、車道・歩道の再編を含めた楽しめる魅力的な道路空間を形成する必要があります。

楽しめる公園空間づくり

お城公園、お城前公園、観音公園、津市まん中広場などは日常的に憩いや活動の場として利用され、訪れる人が楽しめる場としての環境づくりが必要です。

低未利用地などの資源の有効活用

空き家・空き店舗、青空駐車場などの低未利用地を資源として、新たな店舗の誘致や土地の集約など有効活用していく必要があります。

新たな価値の創造

集客や回遊等の促進を図っていくためには、この地区の資源や空間を活かして、滞在する人にとって価値あるものを創造する必要があります。

多様な人が関わりを持てる場づくり

多様な関係者で構成される大門・丸之内地区のまちづくりを進めるためには、地区に関わりを持ってもらえる人を増やすことが必要。そのためには、主体的に関わりを持てるエリアプラットフォームなどの場を作る必要があります。

第3章 将来像とその実現に向けた目標

1. 将来像とその実現に向けた目標

(1) 将来像

未来ビジョンの策定に向けて、大門・丸之内地区未来ビジョン策定委員会や同委員会分科会では、大門・丸之内地区の現状や課題を検討し、参画者一人一人が描く将来像について意見交換を繰り返してきました。そして、これらを集約し、次のとおり地区の将来像を掲げます。

- 津城跡や観音寺、伊勢街道などの歴史・文化資源が活用され、来訪者が楽しめるとともに、市民が誇りを持てる場所になっています。
- 新たな事業所や多様な働き方に対応したオフィスができるなど、津市におけるビジネスの中心地となっています。
- 店舗のリノベーションや建替が進み、豊富な交流施設や公園、道路空間で市民による活動が行われ、働く人や買い物客、多様な市民でにぎわうまちになっています。
- エリア内の各拠点を回遊する仕組みが構築され、津駅や津新町駅、津インターチェンジ、津なぎさまちと新たな移動手段で結ばれるなど、他地区との連携も強化されています。
- 安全・安心なまちづくりの取組が進み、居心地のいい空間で構成された、全ての人にとって住みやすいエリアとなっています。
- まちの変化に合わせて新たな土地活用が進むなど、民間による投資が活発化し、新技術が積極的に導入されたまちづくりが進められています。
- 官民が一体となった取組が継続され、地域の魅力が多様な手段で広く発信されています。

(2) 将来像の実現に向けた取組姿勢

まちづくりを進める過程では、困難に直面し、振り返りながらも、歩みを止めることなく総力を結集して進み続ける必要があります。これまで紡ぎ上げてきたまちの歴史と文化を未来へとつなげ、関係する人が連携してつながり、ここを一つにしてまちづくりを推進するため、地区の取組姿勢を

挑戦しつづける 大門・丸之内

とします。

(3) 将来像の実現に向けた目標

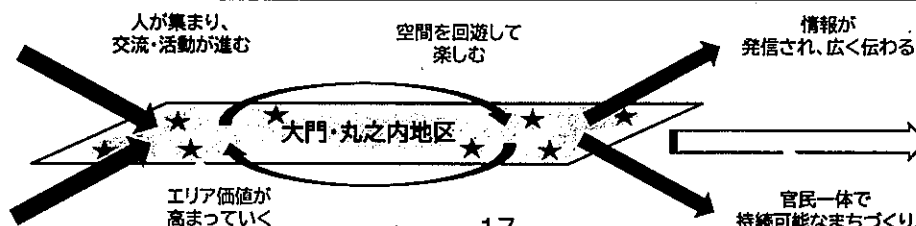
【目標1】 人が集い、交流、活動できるまち

【目標2】 楽しく歩いて回遊できるまち

【目標3】 エリア価値の高いまち

【目標4】 魅力情報が発信されるまち

【目標5】 持続可能なまち



(4) 目標に基づくまちづくりの方針

それぞれの目標に基づくまちづくりの方針を定めるとともに、目標を実現するための具体的な施策例を示します。また、将来像の実現に向けた取組を確実なものにするため、特に優先的、重点的、横断的に取り組むべき施策をリーディングプロジェクトとして先導的に実施し、目標達成への道筋を示します。

【目標1】 人が集い、交流、活動できるまち

事業所などが新たに立地し、日常的な滞在者が増加するとともに、数々の商店や老舗の名店は市内外からの来訪者でにぎわい、豊富な交流施設や公園、道路空間を活用して市民が活動し、津城跡や観音寺などの歴史資源には市内外から観光客が来訪するなど、多様な人が集い、交流、活動できるまちをめざします。

【目標に基づくまちづくりの方針】

人が集い、交流、活動できるまちを実現するため、多様な世代の住民・来訪者による地域資源や地区の強みを活かした様々な活動を推進する。

方針に基づく施策例

○大門・丸之内らしさで盛り上げる。

- ・お城公園・観音公園の空間を活かした取組
- ・津城や観音寺などの歴史的な価値を活かした空間づくり

○居心地のいい空間をつくる。

- ・市民のサード・プレイス（自宅や職場・学校とは異なる、居心地の良い第3の居場所）となる場所を整備
- ・新たな都市施設（都市機能）の整備、公共施設の活性化

○イベントで人を呼ぶ。

- ・大門・丸之内らしいマルシェや朝市の実施
- ・公共空間・店舗等のスペースを活用し、イベントやコンベンション等を誘致

○新しい店舗や事業者を増やす。

- ・オフィスや新たな事業者をエリア内に誘致
- ・起業・リモートワークの場を整備

リーディングプロジェクト

お城公園、お城前公園、観音公園、津市まん中広場などの活用

- ・市民が主体となったイベント等への開放
- ・ライトアップ等の検討
- ・市民による清掃活動等の実施 など

【目標2】 楽しく歩いて回遊できるまち

三重県の大動脈である国道23号、津なぎさまちから津インターチェンジを結ぶフェニックス通り及び主要地方道津芸濃大山田線、そしてその結節点であり、バスターミナルとして多くの乗降客がある三重会館前交差点。津の交通の要衝であり、日常的に行き交う人々を地区内に導きます。また、伊勢街道や国道23号の広い歩道空間も活用し、新技術も積極的に導入しながら、まちに集まる人々がエリア内にある魅力的な資源や空間を回遊できるまちをめざします。

【目標に基づくまちづくりの方針】

楽しく歩いて回遊できるまちを実現するため、道路空間の有効活用や新技術の積極的な導入を推進する。

方針に基づく施策例

○道路空間を活用する。

- ・次世代の技術を用いた新モビリティや自動運転の通行路として道路空間を活用

○大門・丸之内らしさで盛り上げる。

- ・津城跡、観音寺、伊勢街道など、エリア内の歴史的な拠点や街道を回遊できるような仕組みづくり

○イベントで人を呼ぶ。

- ・道路空間や空き店舗で展示・発表のイベントを開催
- ・スタンプラリーやウォークイベント等、商店街による来場者向けサービスの実施

○店舗を活性化する。

- ・テイクアウト商品の増加や店舗の集積による食べ歩きできるまちづくり

○移動しやすくする。

- ・バスの利便性の周知や利便性の向上、バスを活用した集客の促進
- ・交通事業者等の連携による地域版Ma a Sの導入

リーディングプロジェクト

立町・大門大通り、国道23号の活用

- ・立町・大門大通りの実験的な取組の実施
- ・国道23号（丸之内商店街エリア）の実験的な取組の実施 など

新たな移動手段の導入

- ・シェアサイクルの試行
- ・次世代モビリティの検討
- ・アプリ等を活用した来訪促進の取組 など

【目標3】 エリア価値の高いまち

空き地、空き家、空き店舗の活用やエリア内に多く存在する歴史資源などの魅力向上を進めるとともに、生活利便性の改善など、暮らし場としての機能向上に取り組みます。さらに、長期的には土地の集約などにより新たな土地活用を図り、エリアの全体の価値を高めるまちをめざします。

【目標に基づくまちづくりの方針】

エリア価値の高いまちを実現するため、地域らしさを楽しめる満足度の高いエリアの形成や、暮らしの場としての魅力・機能を高めるとともに、土地・建物の在り方の見直しを進める。

方針に基づく施策例

○暮らしやすいまちにする。

- ・食品スーパー等の生活利便施設を誘致
- ・暮らしやすいまちづくりに向けたルール（地区計画など）づくり

○新しい店舗や事業者を増やす。

- ・空き店舗を借り上げ、チャレンジショップ等として賃貸

○住む人を増やす。

- ・子育てしやすいまちに向けた支援
- ・空き家のリノベーションや新築住宅・賃貸住宅、サービス付高齢者向け住宅等の整備

○居心地のいい空間をつくる。

- ・市民の憩いの場、楽しむ場として公園を美化・整備
- ・空き地を防災広場や子どもたちの遊び場として活用

○土地の使い方を変える。

- ・小規模な土地集約による新たな土地活用
- ・短期間に展開できるような小規模な土地区画整理事業の実施

○大門・丸之内らしさで盛り上げる。

- ・津城の復元に向けた活動やデジタル技術等を活用した再現
- ・景観計画等による歴史を活かしたまちなみの整備

リーディングプロジェクト

空き地・空き家・空き店舗の活用

- ・空き家及び空き店舗の実態調査
- ・物件情報の発信
- ・空き店舗を活用した出店への支援 など

【目標4】 魅力情報が発信されるまち

地区内外の人々が大門・丸之内地区の情報を目にする機会を増やすとともに、市民が地区への関心を持ち、誇りを持てるよう、地域が一体となって魅力の発掘や地区の情報発信に努め、地区の魅力が広がるまちをめざします。

【目標に基づくまちづくりの方針】

魅力情報が発信されるまちを実現するため、エリア内の多様な主体が様々な媒体を活用し、地区の魅力をより多くの市民・来訪者に伝える。

方針に基づく施策例

○地域が主体的・継続的にまちづくりを進める。

- ・地域ホームページやアプリ、プレスリリース等による地域一体となった情報発信

○店舗を活性化する。

- ・周辺企業の従業員向けにランチ情報等を発信し、地域の店舗利用を啓発
- ・大門・丸之内の新たな名物を発掘・開発・PR

○大門・丸之内らしさで盛り上げる。

- ・津城や観音寺の歴史を知ってもらうための勉強会の実施や案内板の整備等による空間づくり
- ・津城跡、観音寺、伊勢街道など、エリア内の歴史的な拠点や街道を回遊できるような仕組みづくり

○エリアのイメージをアップさせる。

- ・フォトジェニックなエリアを発掘・発信・整備
- ・伝統芸能、郷土芸能の魅力を発信

○移動しやすくする。

- ・バスの利便性の周知や利便性の向上、バスを活用した集客の促進
- ・交通事業者等の連携による地域版Ma a Sの導入

リーディングプロジェクト

地域が一体となった情報発信

- ・地域のホームページ等の作成及び運用
- ・SNSを活用した発信
- ・プレスリリースの強化 など

【目標5】 持続可能なまち

防災対策や防犯対策に取り組み、安全・安心な環境づくりを進めるとともに、未来ビジョンの実現に向けて、(仮称)大門・丸之内エリアプラットフォームが中心となり、官民が一体となって主体的かつ継続的にまちづくりに取り組むことにより、持続可能なまちをめざします。

【目標に基づくまちづくりの方針】

持続可能なまちを実現するため、安全・安心な環境づくりを進めるとともに、将来像の実現に向けて地区内外の様々な関係者が主体的・持続的にまちづくりに取り組む。

方針に基づく施策例

○地域が主体的・継続的にまちづくりを進める。

- ・ エリアプラットフォームに基づく連携・活動
- ・ 地域の主体的なまちづくり活動を推進
- ・ 津駅・津新町駅・なぎさまち等近隣の他地域との連携
- ・ イベントの主催者、コーディネーターの育成
- ・ 地域ホームページやアプリ、プレスリリース等による地域一体となった情報発信

○暮らしやすいまちにする。

- ・ 安全・安心なまちづくりに向けた防犯・防災対策等の実施
- ・ 省エネ・省資源など、カーボンニュートラルなまちづくり

○エリアのイメージをアップさせる。

- ・ エリア内を清潔に保つための清掃活動等

○児童・生徒・学生に親しみを持ってもらう。

- ・ フィールドワークとしての場の提供や、学生と各団体が協働するプロジェクトを実施
- ・ 子どもたちが事業・商売を理解し、大門・丸之内地区に親しみをもってもらうための事業者による出前授業

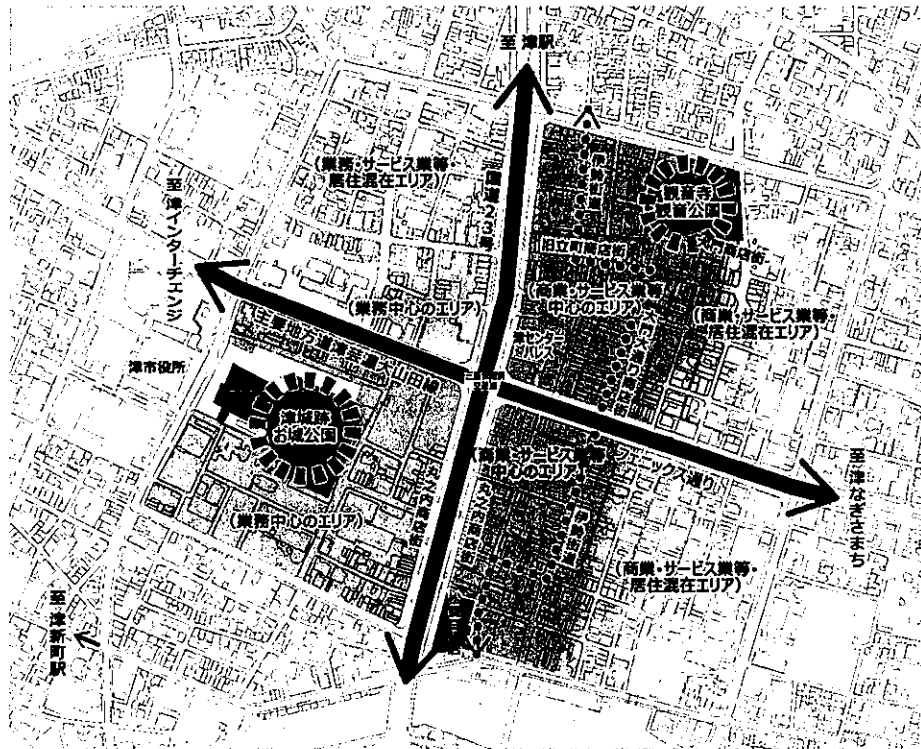
リーディングプロジェクト

清潔な空間づくり、安全・安心なまちづくり

- ・ 公共空間の清掃・美化
- ・ 防災対策活動の活性化
- ・ 防犯対策の実施 など

2.各エリアと道路軸の20年後の姿と取組例

各エリアと地区内を通る道路における20年後の姿と、これらの実現に向けた取組例を示します。



| | 20年後の姿 | 取組例 |
|-------------------|--|---|
| 業務中心のエリア | 従来の事業所の他、新たな事業所や新たな働き方に対応するシェアオフィスなども立地し、働く場として成長するとともに、従業員が周辺へ繰り出し、新しい業務エリアのにぎわいが生まれている。 | <ul style="list-style-type: none"> ・企業等の施設を活用したイベントの実施 ・オフィスや新たな事業者をエリア内に誘致 ・起業・リモートワークの場を整備 ・小規模な土地集約による新たな土地活用 ・事業者による学校等への出前授業 ・周辺企業の従業員向けにランチ情報等を発信し、地域の店舗利用を啓発 |
| 業務・サービス業等・居住混在エリア | 若者、子育て世帯、高齢者など多様な世代にとって、より住みやすいエリアとなるとともに、業務に便利なエリアとして新たな事業所が立地し、空き地の活用や建物の更新が進んでいる。 | <ul style="list-style-type: none"> ・子育てしやすいまちに向けた支援 ・空き家のリノベーションや新築住宅・賃貸住宅、サービス付高齢者向け住宅等の整備 ・暮らしやすいまちづくりに向けたルール（地区計画など）づくり ・安全・安心なまちづくりに向けた防犯・防災対策等の実施 |
| 商業・サービス業等中心のエリア | 建替とともに、リノベーションによる空き店舗活用が進み、老舗の店舗とともに、新たな店舗や新たに起業した事業所などが立地し、観光、買物、ビジネス、交流など、老若男女の多様なにぎわいが生まれている。 | <ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗を借り上げ、チャレンジショップ等として賃貸 ・空き店舗への出店・リノベーションに対する支援 ・スタンプラリーやウォークイベント等、商店街による来場者向けサービスの実施 ・食品スーパー等の生活利便施設を誘致 ・新たな都市施設（都市機能）の整備、公共施設の活性化 |

| | 20年後の姿 | 取組例 |
|--------------------------|---|--|
| 商業・サービス業等・居住混在エリア | 空き家、空き店舗活用が進むと共に戸建-共同住宅-シェアハウスなど様々な住宅が立地し、多様な世代にとってより住みやすいエリアとなり、職住近接が実現している。 | <ul style="list-style-type: none"> ・空き地・空き家・空き店舗の流動化 ・大門・丸之内の新たな名物を発掘・開発・PR ・柔らかい土地区画整理事業の実施 ・医療、福祉、子育て、店舗、オフィス、住宅など、住商一体型の再開発事業 |
| | 歩道部分は単なる通行空間ではなく、楽しみながら買い物する空間、憩いの空間として活用され、新しい人の流れが生み出されている。 | <ul style="list-style-type: none"> ・道路空間や空き店舗で展示・発表のイベントを開催 ・公共空間・店舗等のスペースを活用し、イベントやコンベンション等を誘致 ・国道23号の丸之内商店街エリアを活用してにぎわいを創出 ・バスの利便性の周知や利便性の向上、バスを活用した集客 ・津駅・津新町駅・津なぎさまち等近隣の他地域との連携 |
| フェニックス通り・主要地方道津芸大 山田線 | 津なぎさまちや津インターチェンジを經由してきた来訪者が、フェニックスが立ち並ぶ特徴的な風景により津を感じるとともに、事業所・店舗・飲食店が沿道に立地し、徒歩や新しいモビリティで回遊する人が増えている。 | <ul style="list-style-type: none"> ・次世代の技術を用いた新モビリティや自動運転の通行路として道路空間を活用 ・他地区を結ぶ次世代モビリティなどの新たな移動手段の導入 ・交通事業者等の連携による地域版Ma a Sの導入 ・津駅・津新町駅・津なぎさまち等近隣の他地域との連携 |
| 伊勢街道 | 観音寺や風情のあるまちなみを楽しむ来街者が居心地良く回遊できる道路空間となっている。 | <ul style="list-style-type: none"> ・津らしいマルシェや朝市の実施 ・テイクアウト商品の増加や店舗の集積による食べ歩きできるまちづくり ・景観計画等による歴史を活かしたまちなみの整備 ・立町・大門大通りを活用してにぎわいを創出 |
| 津城跡・お城公園 | 歴史を感じる工夫がなされ、津に来たら立ち寄りた、市民が日常的に過ごしたいと感じる場所となっている。週末にはイベントが行われ、市外から津駅を經由して来訪した人でにぎわっている。市民が自ら清掃や美化活動に努める市民に愛され、誇るべき場所となっている。 | <ul style="list-style-type: none"> ・津城の復元に向けた活動やデジタル技術等を活用した再現 ・市民の憩いの場、楽しむ場として公園を美化・整備 ・フォトジェニックなエリアを発掘・発信・整備 ・市民のサード・プレイスとなる場所を整備 ・岩田川、堀など水辺環境の活用・整備 ・エリア内を清潔に保つための清掃活動等 ・地域の主体的なまちづくり活動を推進 |
| 観音寺・観音公園 | 津城跡と観音寺を回遊する人、伊勢街道をウォーキングして立ち寄る人、参拝する人など、多様な人が目指す目的地になっている。 | <ul style="list-style-type: none"> ・お城公園・観音公園の空間を活かした取組 ・津城や観音寺の歴史を知ってもらうための勉強会や案内等の整備 ・津城や観音寺などの歴史的な価値を活かした空間づくり ・津城跡、観音寺、伊勢街道など、エリア内の歴史的な拠点や街道を回遊できるような仕組み |

第4章 将来像の実現に向けた取組

将来像の実現に向けた施策・役割分担・ロードマップ

将来像の実現に向けて取り組む施策案等は次のとおりとし、これらの施策案の実現を目指して、官民が連携し、推進していきます。
 なお、施策の内容については、未来ビジョンの策定後も、進捗や時代の流れに応じて見直すものとします。

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| 短期 ~5年 | 将来像の実現のため、今すぐ出来ることから始める時期 |
| 中期 5年~10年 | 未来ビジョンに位置付けた取組が着実に実行され、一定の成果が見えている時期 |
| 長期 10年 20年 | 将来像の実現に向けて着実に進んでいる時期 |

下表の「施策案」中、★マークはリーディングプロジェクトを示すものです。

AP：エリアプラットフォーム

| 目的 | 目標 | | | | | 施策案 | 施策案の具体的な取組内容 | 【継続すること、すぐできること】 すでに実施している取組や、すぐ できる、やっつけようとする取組 | 【短期】 5年以内に実施する取組 | 【中期】 5~10年先に実施する取組 | 【長期】 10年~20年先に実施する取組 | 実施主体 | |
|--------------------|-----------------------|-------------|------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|---|--|------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------|----------------------------------|
| | 活人が 多い、交流 できるまち | 回遊 できるまち | まち 歩き しやすい | エ リア 価値 が高い | 魅 力 情報 が 豊富 | | | | | | | | |
| イベントで人を呼ぶ | ○ | ○ | | | | マルシェや朝市の実施 | 大門・丸之内らしいマルシェや朝市などを実施 | → 現行の取組を継続 | → 他取組との連携、新たな企画等の検討・実施 | → 検証・継続 | | 商店街・商工団体・AP | |
| | ○ | ○ | | | | 道路空間等の展示・発表の場としての活用 | 道路空間や空き店舗で展示・発表のイベントを開催 | → 現行の取組の継続 | → 新たな企画・学生等との協働実施・道路空間活用との連携 | | | 商店街・商工団体・AP | |
| | ○ | ○ | | | | 商店街による来場者向けサービスの実施 | スタンプラリーやウォークイベント等を実施 | → 現行の取組の継続 | | → 新たな企画・道路空間活用との連携 | | | 商店街・まちづくり会社・AP |
| | ○ | | | | | イベント等の誘致 | 公共空間・店舗等のスペース活用し、イベントやコンベンション等を誘致 | | | → イベント等の誘致活動 | | | 商店街・商工団体・自治会・市民・まちづくり会社・企業・AP・行政 |
| | ○ | | | | | 次世代技術を用いたイベントによる集客 | VRやeスポーツを活用したイベントを実施 | | → 実施団体・実施内容の検討、実験的な実施 | | → 検証・継続 | | 商店街・商工団体・企業 |
| | ○ | | | | | 企業等の施設を活用したイベントの実施 | 企業等の施設や設備を活用したイベントを実施 | | | → イベント等の検討・実施 | | | 企業・商店街・商工団体・まちづくり会社・AP |
| 新しい店舗や事業者を増やす | ○ | | ○ | | | 空き地・空き家・空き店舗の流動化★ | 空き地・空き家・空き店舗を見える化することによる流動化 | → 所有者の売却・賃貸意向調査 | → 空き物件情報の発信 | → マッチングの仕組みづくり | → マッチングの実施・継続 | | 企業・商店街・商工団体・自治会・市民・まちづくり会社・AP・行政 |
| | ○ | | ○ | | | 空き店舗のサブリース★ | 空き店舗を借り上げ、チャレンジショップ等として賃貸 | → 協力者の募集、実施方法の検討 | | → サブリースの実施・継続 | | | 商店街・商工団体・まちづくり会社・AP |
| | ○ | | ○ | | | 空き店舗への出店・リノベーションに対する支援★ | 空き店舗への出店やリノベーションに対するコーディネートや補助等の支援 | | → 空き店舗を活用した新規出店者への支援 | | | | 商店街・商工団体・まちづくり会社・AP・行政 |
| | ○ | | ○ | | | オフィスや新たな事業者を誘致 | オフィスや新たな事業者をエリア内に誘致するための活動 | | | → オフィスの整備費や賃料等の支援検討・実施 | | | まちづくり会社・AP・行政 |
| | ○ | | ○ | | | 起業・リモートワークの場の整備 | 新しいアイデアや連携が生まれる魅力的な空間として、起業・リモートワークの場を整備 | | → 場所や実施方法の検討 | → 拠点の整備 | → 継続的な運営 | | 企業・まちづくり会社・AP・行政 |
| 店舗を活性化 | ○ | ○ | | ○ | | 企業従業員向けに店舗利用を啓発 | 周辺企業の従業員向けにランチ情報等を発信し、地域の店舗利用を啓発 | → ランチ等の啓発 | → まち歩きの啓発 | | → 検証・継続 | | 商店街・商工団体・企業・AP |
| | ○ | ○ | | | | 食べ歩きできるまちづくり | テイクアウト商品の増加や店舗の集積による食べ歩きの推進 | | → 食べ歩きできる商品開発 | | → 飲食店・名店の集積 | | 商店街・商工団体・企業・AP |
| | ○ | | | ○ | | 新名物の開発 | 大門・丸之内の新たな名物を発掘・開発・PR | | → 既存の商品の名物化・PR | | → 新名物の商品開発 | | 商店街・商工団体・企業・AP |
| 児童・生徒・学生に親しみを持ってもら | ○ | | | | ○ | 学生との連携 | フィールドワークとしての場の提供や、学生と各団体が協働するプロジェクトを実施 | → フィールドワークの場としての活用呼びかけ | → 学生と各団体との協働の検討 | → フィールドワークの場としての活用 | → 学生と各団体との協働プロジェクト | | 商店街・商工団体・企業・AP |
| | ○ | | | | ○ | 事業者による学校等への出前授業 | 事業者が学校で出前授業を行い、子どもたちが事業・商売を理解し、大門・丸之内地区に親しみを持ってもら | | → 事業者による出前授業の実施 | | → 検証・継続 | | 企業・行政 |

| 目的 | 目標 | | | | 施策案 | 施策案の具体的な取組内容 | 【継続すること、すぐできること】 すでに実施している取組や、すぐ にできる、やっというとする取組 | 【短期】 5年以内に実施する取組 | 【中期】 5～10年先に実施する取組 | 【長期】 10年～20年先に実施する取組 | 実施主体 | |
|-----------------|-----------------------|--|---|--|-------------------------|--|--|---|---------------------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| | 人が 活動 できる まち | 回 遊 し く 歩 い で る ま ち | 工 リ ア の 価 値 の 高 い ま ち | 魅 力 情 報 が 発 信 さ れ る ま ち | | | | | | | | 持 続 可 能 な ま ち |
| エリアのイメージをアップさせる | ○ | ○ | ○ | ○ | フォトジェニックなエリアの形成 | フォトジェニックなエリアを発掘、発信、整備 | | フォトジェニックな場所の発掘・発信 | フォトジェニックな場所の美化・整備 | | 商店街・商工団体・市民・まちづくり会社・AP | |
| | ○ | ○ | ○ | ○ | 清潔な空間づくり★ | エリア内を清潔に保つための清掃活動等 | 害鳥対策の継続 | 街路樹等の剪定管理実施 | 新たな害鳥対策の検討・実施 | | 自治会・商店街・商工団体・企業・市民・まちづくり会社・AP・行政 | |
| | | | ○ | ○ | 伝統芸能、郷土芸能のPR | 伝統芸能・郷土芸能の魅力を発信 | | 新たなPR手法の検討・実施 | 検証・継続 | | 商店街・商工団体・行政 | |
| 大門・丸之内らしさで盛り上げる | | | ○ | | 津城復元・再現への取組 | 津城の復元に向けた活動やデジタル技術等を活用した再現 | | 津城復元に取り組む団体等との連携 | 石垣の整備等、保存活動の推進 | AR等による再現 | 商店街・商工団体・まちづくり会社・AP・行政 | |
| | ○ | ○ | ○ | | お城公園・観音公園の活用★ | お城公園・観音公園の空間を活かした取組 | 清掃活動など市民活動の検討 | マルシェなどの活用の検討 | マルシェなどの活用・継続 | 市民活動の実施・継続 | 新たな活用策の実施 | 商工団体・企業・市民・AP |
| | ○ | ○ | ○ | | 歴史的な価値を活かした空間づくり | 津城や観音寺の歴史を知ってもらうための勉強会の実施や案内板の整備等による空間づくり | | 歴史勉強会などの実施 | 案内板などの整備 | | 商工団体・AP・行政 | |
| | ○ | ○ | ○ | | 津城跡、観音寺、伊勢街道を回遊する仕組みづくり | エリア内の歴史的な拠点や歴史的な街道を回遊できるような仕組みづくり | 回遊イベントの実施 | パンフレット等による周知 | | 案内板などの整備 | | 商店街・商工団体・まちづくり会社・AP |
| | ○ | ○ | ○ | | 歴史を活かしたまちなみの整備 | 景観計画等による歴史を活かしたまちなみを整備 | 現行計画の推進 | | | 計画の見直し、推進策の検討・実施 | | 行政 |
| 道路空間を活用する | ○ | ○ | | | 立町・大門大通りの活用★ | 立町・大門大通りを活用してにぎわいを創出 | 現行の市などの継続実施 道路の新たな活用に向けた実験的な取組 | 他の取組との連携、新たな企画等の検討・実施 実験結果を受けた整備検討 | 検証・継続 実験結果を受けた道路整備 | | 商店街・行政・AP | |
| | ○ | ○ | | | 国道23号の活用（丸之内商店街エリア）★ | 国道23号の丸之内商店街エリアを活用してにぎわいを創出 | 現行の取組の継続実施 道路の新たな活用に向けた実験的な取組 | 他の取組との連携、新たな企画等の検討・実施 国道の車線減少・活用に向けた検討 | 検証・継続 実験結果を受けた道路整備 | ほこみち制度を活用したテーブル・ベンチ等の設置 | | 商店街・行政・AP |
| | | ○ | | | 新モビリティ・自動運転等の通行路として活用 | 次世代の技術を用いた新モビリティや自動運転の通行路として道路空間を活用 | | 実施に向けた検討 | 実験的な実施・検証 | 運用実施 | 企業・AP・行政 | |
| 移動しやすくする | ○ | ○ | ○ | | 既存のバスの活用 | バスの利便性の周知や利便性の向上、バスを活用した集客の促進 | 路線バスの利便性の周知 | | バス停の新たな活用やデジタルサイネージの導入等による利便性向上 | バス利用者への特典付与等、名所や店舗との連携 | 企業・AP | |
| | | ○ | | | 新たな移動手段の導入★ | 他地区を結ぶ次世代モビリティや自動運転、グリーンスローモビリティ、キックボード、シェアモビリティ、シェアサイクル、アプリ等の活用、デマンド交通の活用 | 活用の検討 | 実験的な実施 | | 導入・運用 | 企業・AP・行政 | |
| | | ○ | ○ | | 地域MaaSの導入 | 交通事業者等の連携による地域版MaaSの導入 | 活用の検討 | 社会実験 | | 運用実施 | 商店街・商工団体・企業・AP | |
| 土地の使い方を考える | | | ○ | | 都市計画制度によるエリア再編 | エリアごとの特徴を踏まえて都市計画を変更 | 意向調査の実施 | 都市マスタープランへの反映 | 用途地域・容積率等の改訂 | | 行政 | |
| | | | ○ | | 小規模な土地集約による新たな土地活用 | 小規模な土地集約による新たな施設等の立地 | 意向調査の実施 | 所有者意向を踏まえた先行的な土地集約 | 新たな土地利用の誘発（売買・賃貸等） | | 企業・行政 | |
| | | | ○ | | 柔らかい土地区画整理事業の実施 | 短期間に展開できるような小規模な土地区画整理事業の実施 | 意向調査の実施 | 都市マスタープランへの反映 | 実施個所の検討・地権者との協議 | 事業実施 | 企業・行政 | |
| | | | ○ | | 住商一体型の再開発事業 | 医療、福祉、子育て、店舗、オフィス、住宅等、住商一体型の再開発事業 | 意向調査の実施 | 都市マスタープランへの反映 | 実施個所の検討・地権者との協議 | 事業実施 | 企業・行政 | |

| 目的 | 目標 | | | | | 施策案 | 施策案の具体的な取組内容 | 【継続すること、すぐできること】 すでに実施している取組や、すぐ できる、やっつけようとする取組 | 【短期】 5年以内に実施する取組 | 【中期】 5～10年先に実施する取組 | 【長期】 10年～20年先に実施する取組 | 実施主体 | |
|----------------------|--|---|---|--|---------------------------------|---------------------------|--|--|---|---|---------------------------|---|----------------------------------|
| | 活 人 動 が 集 い 、 交 流 、 ま ち | 回 遊 し て 歩 い て ま ち | ま ち の 高 い 質 の 高 い | 魅 力 情 報 が 発 信 さ れ る | 持 続 可 能 な ま ち | | | | | | | | |
| 居心地のいい空間をつくる | ○ | ○ | | | | サード・プレイスとなる場所の整備 | 市民のサード・プレイス（自宅や職場・学校とは隔離された、居心地のよい第3の居場所）を整備 | | 場所や内容の検討 | サード・プレイスとしての整備 | | 企業・商店街・商工団体・まちづくり会社・AP・行政 | |
| | | | ○ | | | 公園の美化・整備 | 市民の憩いの場、楽しむ場として公園を美化・整備 | 地域による美化活動等の実施 維持業務の継続 | 美化活動等の継続・他の取組との連携 必要な整備内容の検討 | 継続実施 必要に応じて整備実施 | | 自治会・市民・AP・行政 | |
| | | | ○ | | | 空き地の広場等への活用 | 空き地を防災広場や子どもたちの遊び場として活用する | | 協力者の募集、活用方法の検討 | 広場等としての活用 | | 企業・商店街・商工団体・自治会・市民・まちづくり会社・AP | |
| | ○ | ○ | | | | 新たな都市施設（都市機能）の整備、公共施設の活性化 | レクリエーション、スポーツ施設などの都市施設（都市機能）の整備や、既存公共施設の活性化 | | 公共施設の利用促進・活性化策の検討 | 新たな都市施設の検討 公共施設の活性化に向けた整備実施 | 新たな都市施設の整備実施 | | 企業・行政 |
| | ○ | ○ | | | | 岩田川、堀など水辺環境の活用・整備 | 岩田川、堀など水辺環境を活用した取組や整備 | 清掃活動等の継続 | | 清掃活動等の継続・他の取組との連携 水辺を活用したイベント等の実施 整備内容の検討 | 清掃活動等の継続・他の取組との連携 整備実施 | | 商店街・商工団体・まちづくり会社・AP・行政 |
| 住む人を増やす | | | ○ | | | 子育て世帯に向けた支援 | 子育てしやすいまちに向けた支援を実施 | 児童館等子育て施設の設置継続 | | さらなる充実に向けた誘致等 入居助成等、子育て世帯に向けた新たな支援の検討・実施 | | AP・行政 | |
| | | | ○ | | | 住宅の整備 | 空き家のリノベーションや新築住宅・賃貸住宅の開発、サービス付高齢者向け住宅等の整備 | | 空き物件情報の発信 | 住宅整備の実施 | | 企業・行政 | |
| 暮らしやすいまちにする | | | ○ | | | 生活利便施設の誘致 | 食品スーパー等の生活利便施設を誘致 | | | 誘致活動の実施 食品スーパー等の整備費や賃料等の支援検討・実施 | | 企業・自治会・AP・行政 | |
| | | | ○ | | | 地区計画などのルール化 | 暮らしやすいまちづくりに向けたルール化 | 意向調査の実施 | 都市マスタープランへの反映 | 地権者との協議・計画策定 | 計画に基づく整備の促進 | | 自治会・市民・行政 |
| | | | ○ | ○ | | 安全・安心なまちづくり★ | 安全・安心なまちづくりに向けた防犯・防災対策等の実施 | 現行の防犯対策の継続 現行の防災対策の継続 | | 防犯対策の継続・拡充 防災対策の継続・拡充 | | 自治会・市民・商店街・企業・AP・行政 | |
| | | | ○ | ○ | | カーボンニュートラルなまちづくり | 省エネ・省資源など、二酸化炭素の削減に向けた取組 | | | カーボンニュートラルを目的とした取組の検討・実施 | | 商店街・商工団体・企業・自治会・市民・AP・行政 | |
| 地域が主体的・継続的にまちづくりを進める | | | ○ | | | エリアプラットフォームに基づく連携・活動 | エリアプラットフォームに基づくエリア内の団体等の連携や一体的な活動を実施 | | 情報交換等の実施 連携した活動・一体的な活動の実施 まちづくり勉強会や講演会の実施 | | | 商店街・商工団体・企業・まちづくり会社・自治会・市民・AP・行政 | |
| | | | ○ | | | 地域活動の推進 | 地域の主体的なまちづくり活動を推進 | | サークル活動やボランティアの取組促進 自分たちのまちは自分たちで維持・保全・発展させるといった意識の醸成 | | | 自治会・市民・商店街・商工団体・企業・まちづくり会社・自治会・市民・AP・行政 | |
| | | | ○ | | | 他地域との連携 | 津駅・津新町駅・津なぎさまち等近隣の他の拠点との連携によるまちづくりを推進 | | 他地域との連携 | | | 商店街・商工団体・企業・まちづくり会社・自治会・市民・AP・行政 | |
| | | | ○ | | | イベントの主催者、コーディネーターの育成 | 新たなイベントの企画、地域のコーディネートができる人材を育成 | | 勉強会・ワークショップの開催 | | 検証・継続 | | 商店街・商工団体・企業・まちづくり会社・AP・行政 |
| | | | ○ | ○ | | 地域が一体となった情報発信★ | 地域ホームページやアプリ、プレスリリース等による地域一体となった情報発信 | 各自のホームページ等における発信継続 | 地域のホームページ等の作成・運用 市民による情報発信活動 | | 検証・継続 | | 商店街・商工団体・企業・まちづくり会社・自治会・市民・AP・行政 |




第5章 大門・丸之内地区に滞在する人と活動のイメージ

未来ビジョンの取組に関わる人が、その取組を進め、将来像が実現した後の大門・丸之内地区の姿をわかりやすく共有できるように、この地区に滞在する人と活動のイメージを、さまざまなモデルに分けて記載しています。


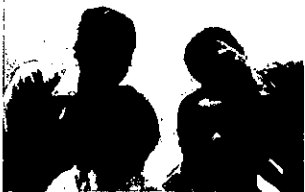
【地区内に居住する人】

| モデル | 20年後のイメージ |
|---|--|
| <p>20歳代一人暮らしを始めたばかり</p>  | <ul style="list-style-type: none"> ・観音寺と周辺の商店街の雰囲気気に入って、大門の賃貸マンションを選んだ。 ・通勤や日頃の移動はもっぱら電動自転車を使用し、車は持っていない。 ・夕食は商店街の飲食店で済ませることが多い。商店街の人とはみんな顔見知りなので、いつも声をかけてくれて楽しい。 ・休日は、図書館で借りた本を近所の喫茶店やお城公園のベンチで読書することが多い。 |
| <p>30歳代子育て家族</p>  | <ul style="list-style-type: none"> ・よい中古住宅があったので購入してリフォームし、2年前に引っ越してきた。 ・子どもは近所の保育園に入園している。朝は夫が通勤途中に預け、夕方は妻が迎えに行く。 ・妻は広告デザインの仕事をしており、家でも仕事をするが、商店街のシェアオフィスがWi-fiやコピー・プリンターなどが整っているので、そこで仕事をすることも多い。 ・災害時には、近くの企業ビルに避難できることになっているため、安心して住み続けられる。 ・親子の居場所、子どもの遊び場が充実し、商店街のお店にも、子ども向けの商品が充実している。 |
| <p>40歳代県外からのUターン</p>  | <ul style="list-style-type: none"> ・津市出身で県外に出ていたが、リモート勤務が多くなったことを機に津市に戻り、中央の新築マンションを購入した。 ・週に1度は名古屋本社の会議に出席する。津駅までは、本数が多い路線バスを利用する。 ・業務で県内を車で移動するが、国道23号や津インターチェンジにも近くて利便性の良さを感じている。 ・平日夜は高校の同級生やコワーキングスペースで知り合った仲間と大門の飲食店に飲みに行く。 ・長期休暇が取れると、津なぎさまちからセントレアに向かい、海外旅行を楽しんでいる。 |
| <p>70歳代夫婦</p>  | <ul style="list-style-type: none"> ・10年ぐらい前から、近所に店や施設が増えはじめ、徒歩圏内で買い物や用事が済ませられるようになり、以前と比べて暮らしやすくなった。 ・近所には空き家を活用した喫茶店がオープンし、住民がいつも気軽に集まっている。 ・健康のために夫婦でよくウォーキングをし、お城公園や観音公園を巡っている。 ・結婚した子どもが孫を連れてよく遊びに来て、近所の老舗洋食店にみんなで食事に行く。 |

【地区に働きに来る人】

| モデル | 20年後のイメージ |
|--|--|
| <p>丸之内の事業所に勤務する 30歳代</p>  | <ul style="list-style-type: none"> 津新町駅からは歩いて職場に行く。駅前にはシェアサイクルが充実し、たまに気分転換で利用する。 業務上の移動は公共交通やシェアモビリティの利用が原則となっており、仕事で出張する場合、三重会館前から路線バスが頻繁に出ているので、津駅や津なぎさまちへはバスを利用する。 最近ではランチ営業する飲食店が増えてきて、毎日のランチが楽しみになっている。気軽にお酒が飲める店が商店街が増えてきて、お店で知り合った違う会社の飲み友達もできた。 |
| <p>空き店舗で レストラン開業</p>  | <ul style="list-style-type: none"> 町並みや商店街の雰囲気の良い、出店しやすい環境が気に入り、大門の空き店舗を借りた。 借りるにあたっては、まちづくり会社が、家主さんや商店街との間を丁寧につないでくれた。 子ども連れのファミリーや、お年寄りの夫婦が気軽に来店できるようなカジュアルフレンチの店。ランチ、ディナーの他、ママ友グループのカフェ利用もある。 最近では、近所でマルシェなども増え、サンドイッチなどの軽食で出店している。 |
| <p>大門でアルバイトをする 大学生</p>  | <ul style="list-style-type: none"> 個性的な商店が連なる大門で働きたいと考え、3年生になって、アルバイトを始めた。 アルバイト先へは、自転車で移動するが、広い歩道に自転車通行空間が設けられており安全に通行できる。 大学の研究の一環でDXを活用したまちづくりの実践場所を探していたところ、アルバイト先の店舗が積極的に協力してくれることになり、まち全体で実験的に取り組んでいる。 多くの先進企業が立地し、津の経済の中心地となっている大門・丸之内地区で就職活動を開始した。 |

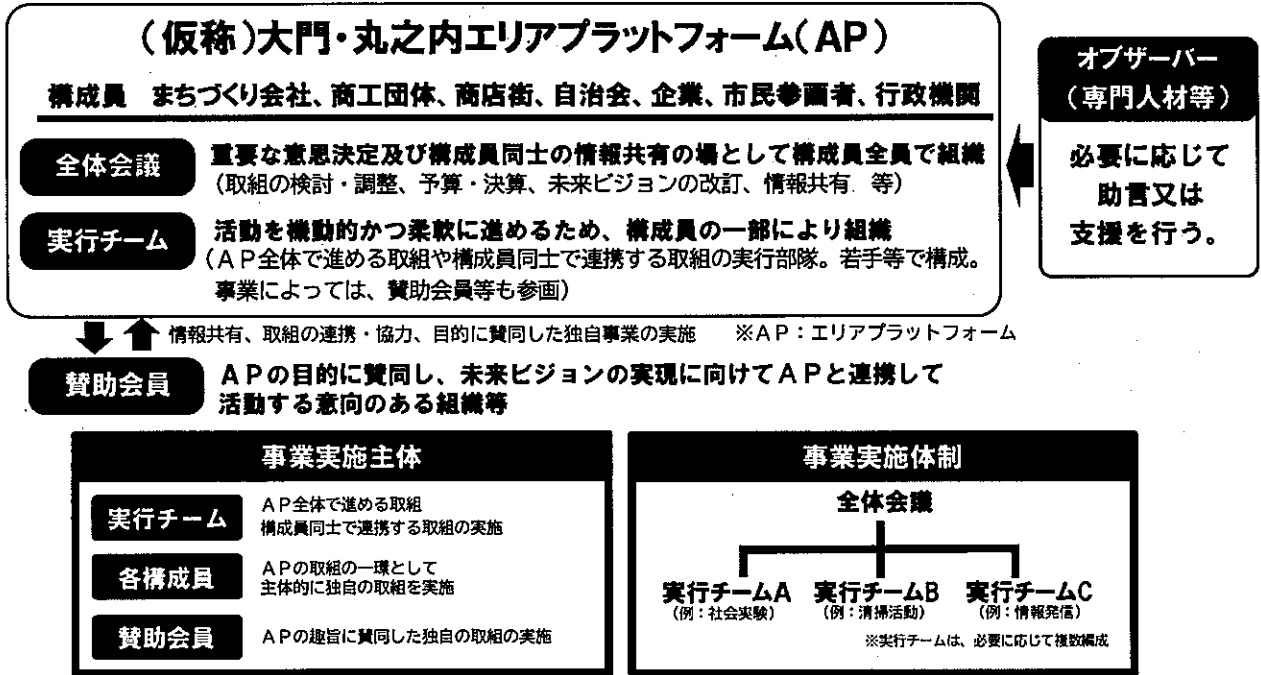
【地区に訪れる人】

| モデル | 20年後のイメージ |
|---|---|
| <p>市内の学校に通う 高校生</p>  | <ul style="list-style-type: none"> • 津リージョンプラザで勉強したり、お城公園でダンスの練習を日常的にしている。商店街のイベントの時には、ダンスを披露させてもらっている。 • 最近はお城公園の商店街でアルバイトもするようになり、地元の大人の人にいろいろ教えてもらうようになり、今後の進学や就職の相談にも乗ってもらっている。 • これまで地元のことにはほとんど興味がなかったが、大門やお城公園内に入りやすくなり、津のことが少しずつ好きになってきた。 |
| <p>週末遊びに来る 市内居住の家族</p>  | <ul style="list-style-type: none"> • お城公園や観音公園の花がとてもきれいなので、週末は家族で来るようになった。 • お城公園で子どもたちは走り回って遊び、商店街で食べ歩きし、ランチを食べて、百貨店に寄って夕食の惣菜を買うのが定番になっている。夫婦で訪れる時は、カフェでのんびり過ごす。 • 自家用車で来ているが、駐車場は平面で区画も広く、駐車しやすい。電気自動車なので、駐車場の高速充電器がとても便利だ。 |
| <p>県外からの観光客</p>  | <ul style="list-style-type: none"> • 伊勢志摩を巡るため、九州から津なぎさまちを經由して津市に到着。1泊目を大門のホテルに宿泊した。 • チェックイン後は観音寺、津城跡、商店街を散策。商店街ではおいしいお菓子を食べながら歩き、夕食は津の名物のうなぎと津ぎょうざをはしごして食べた。 • 翌日は、三重会館から津駅まで自動運転のバスで移動し、MieMu、美術館を巡った。 • 高速船や近鉄電車、バス、商店街の買物などは「MaaS」のアプリですべて利用できた。 |

第6章 まちづくりの推進体制

1. エリアプラットフォームの構成と実施体制

地区内の多様な関係者が、相互に連携、協力して取組を進めていくため、(仮称)大門・丸之内エリアプラットフォームが活動基盤となります。



未来ビジョンの実現に向けて取り組む

