

(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)



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)

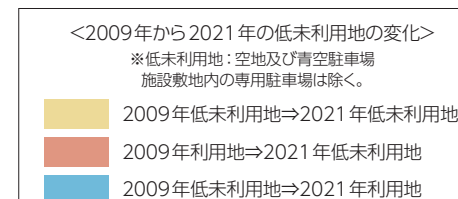
指定容積率	充足割合	40%未満	40～60%未満	60～80%未満	80%以上	計
商業地域 400%指定		526	66	15	22	629
商業地域 500%指定		329	41	21	11	402
計		855	107	36	33	1,031
%		82.9%	10.4%	3.5%	3.2%	100.0%

※容積率：敷地面積に対する延べ床面積の割合

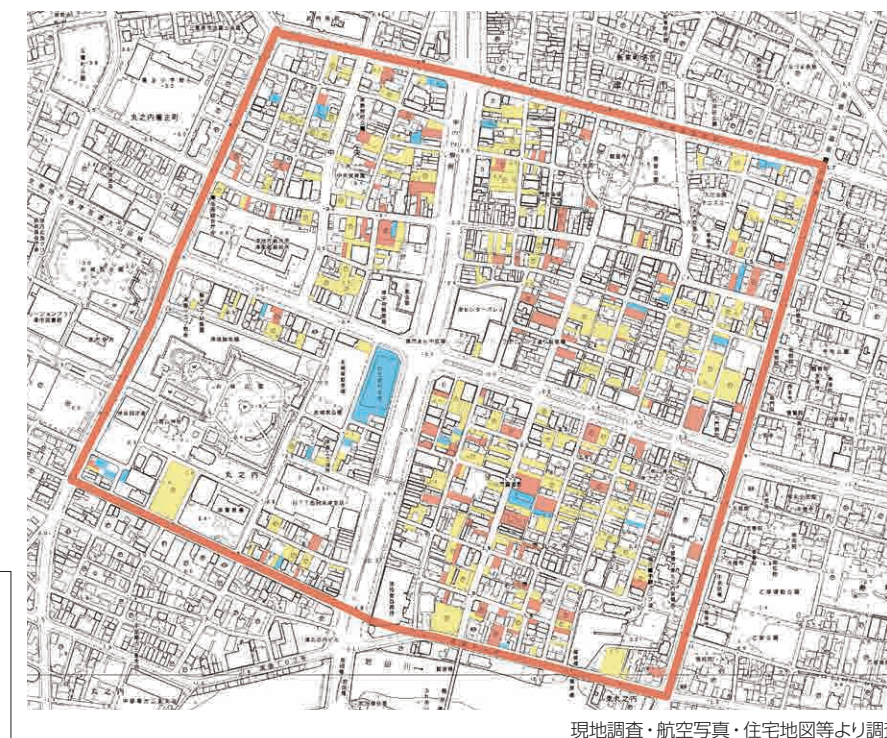
資料：都市計画基礎調査

(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変化した敷地(青色)は少なく、利用地から低未利用地へ変化した敷地(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

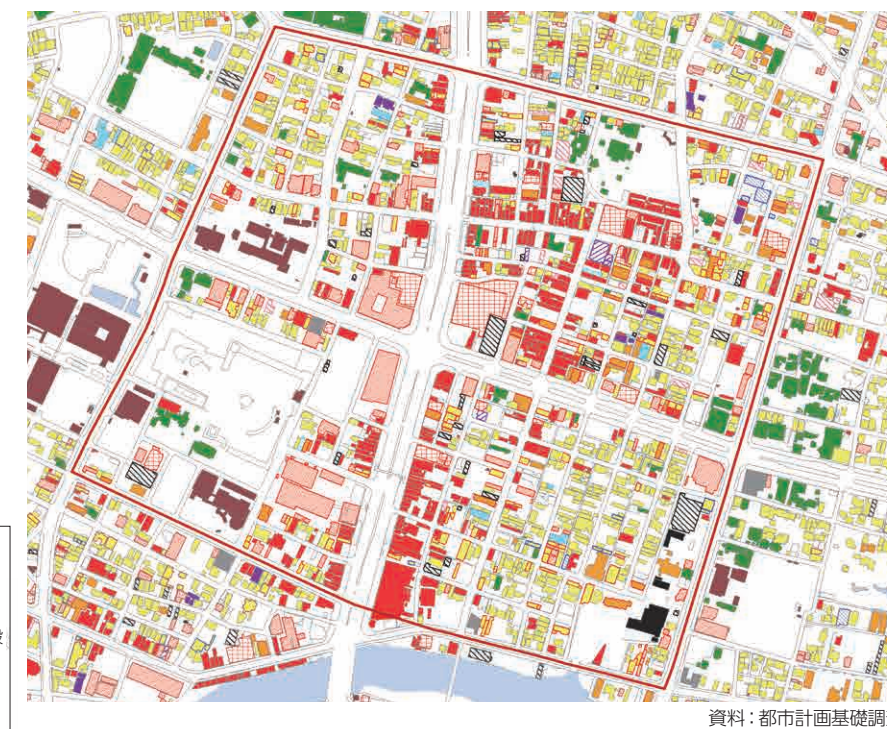


(5) 建物の用途

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)



(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%)、店舗等併用住宅が120棟(15.1%)、店舗等併用共同住宅が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)

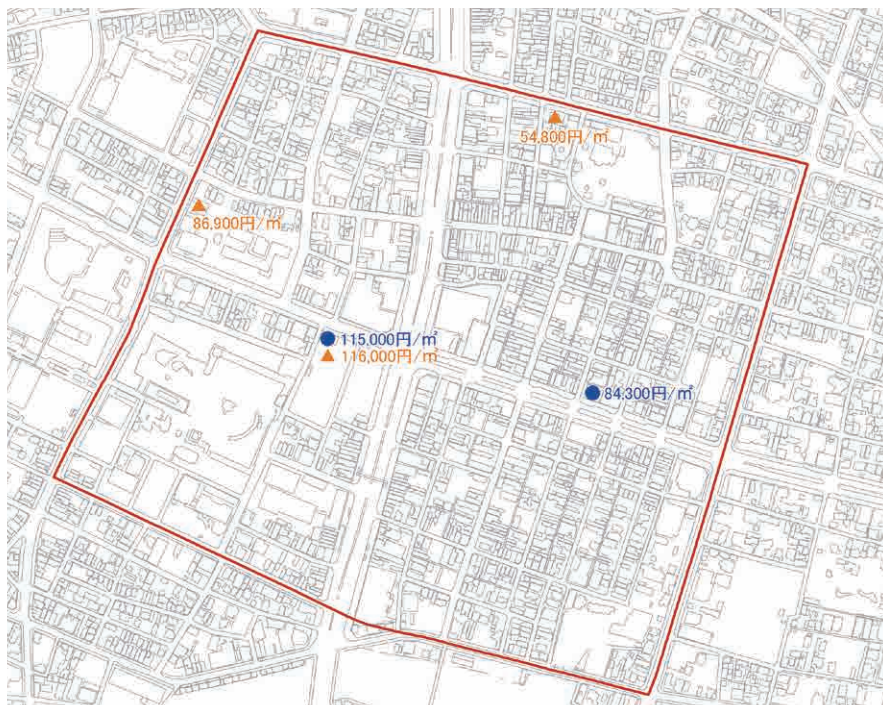
建物用途	棟数	%
住宅	596	75.2%
共同住宅	28	3.5%
店舗等併用住宅	120	15.1%
店舗等併用共同住宅	39	4.9%
作業所併用住宅	10	1.3%
計	793	100.0%

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



<凡例> 地価(R3)	
 対象地区	● 地価調査(円/㎡)
	▲ 地価公示(円/㎡)

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	河辺町賀崎線	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%

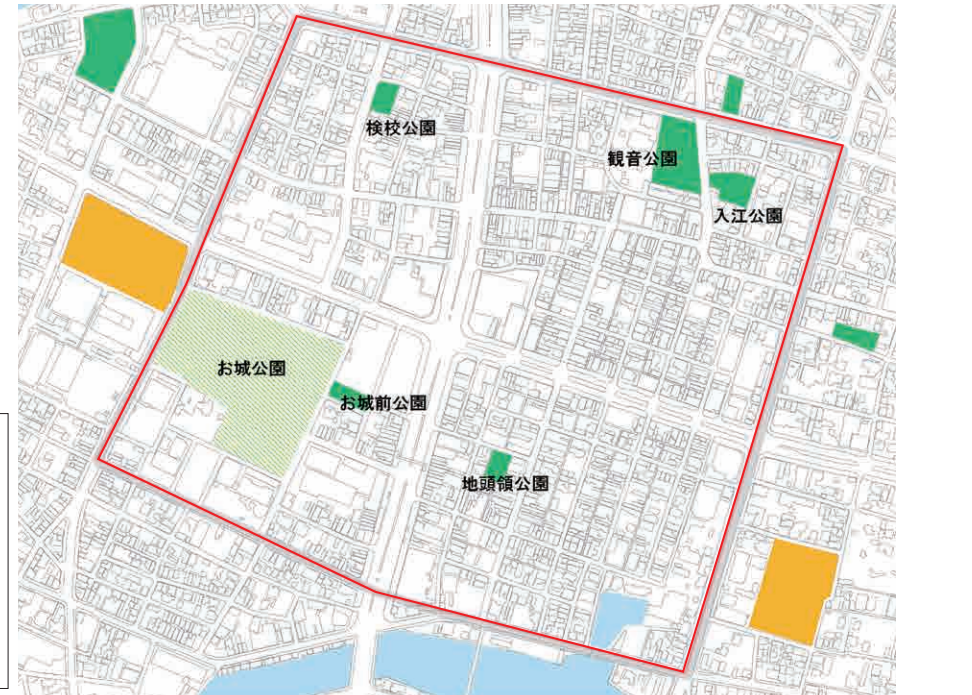
資料：都市計画基礎調査

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



<凡例>	
 対象地区	
公園／都市計画公園	
 街区公園	
 近隣公園	
 地区公園	

●公園の整備状況(平成29年)

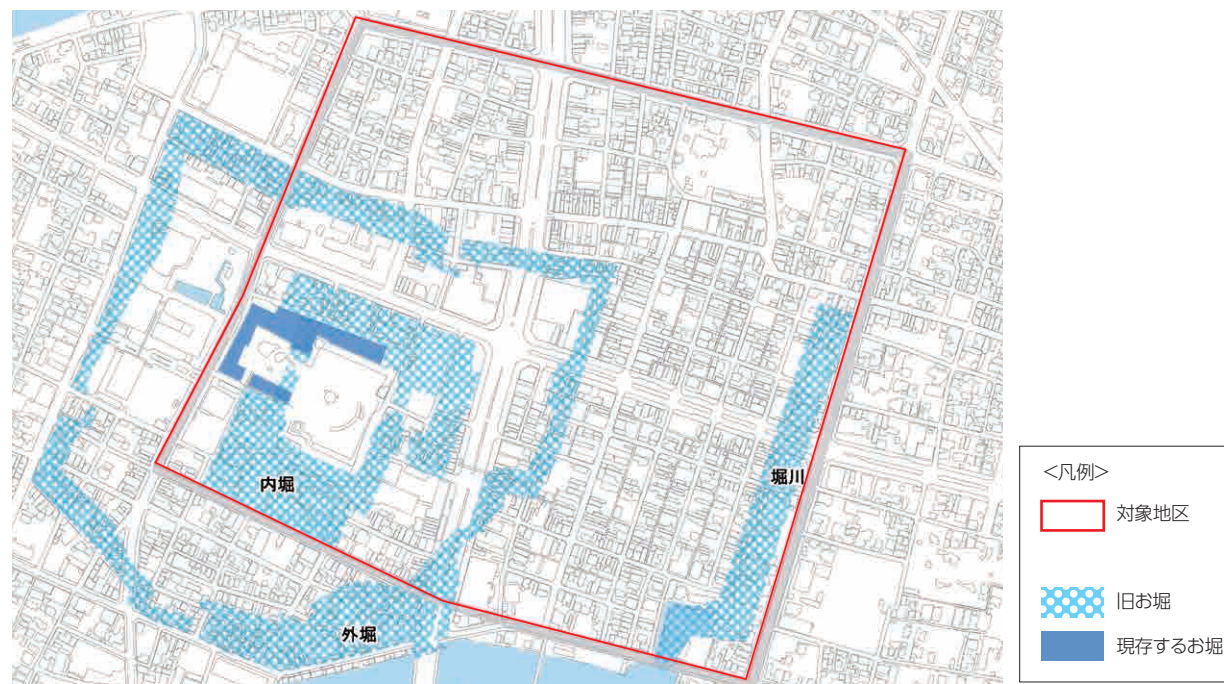
種別	名称	所在	計画面積(ha)	供用面積(ha)
地区公園	お城公園	津市丸之内5番1	3.50	3.50
街区公園	地頭領公園	津市東丸之内5番	0.11	0.11
	お城前公園	津市丸之内5番2	0.13	0.13
	後校公園	津市中央5番	0.12	0.12
	入江公園	津市大門5番2	0.21	0.21
	観音公園	津市大門5番1	0.57	0.57
計			4.64	4.64

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



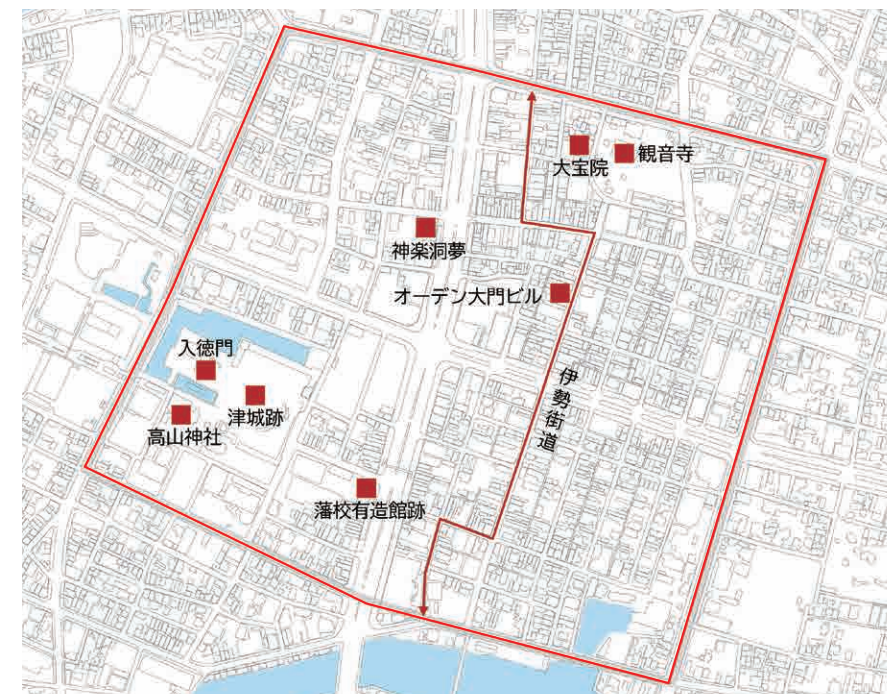
(11) 公共施設等

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。

(12) 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



(13) 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。

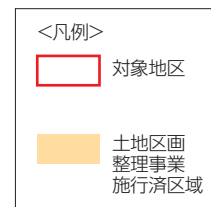
●史跡・文化財指定



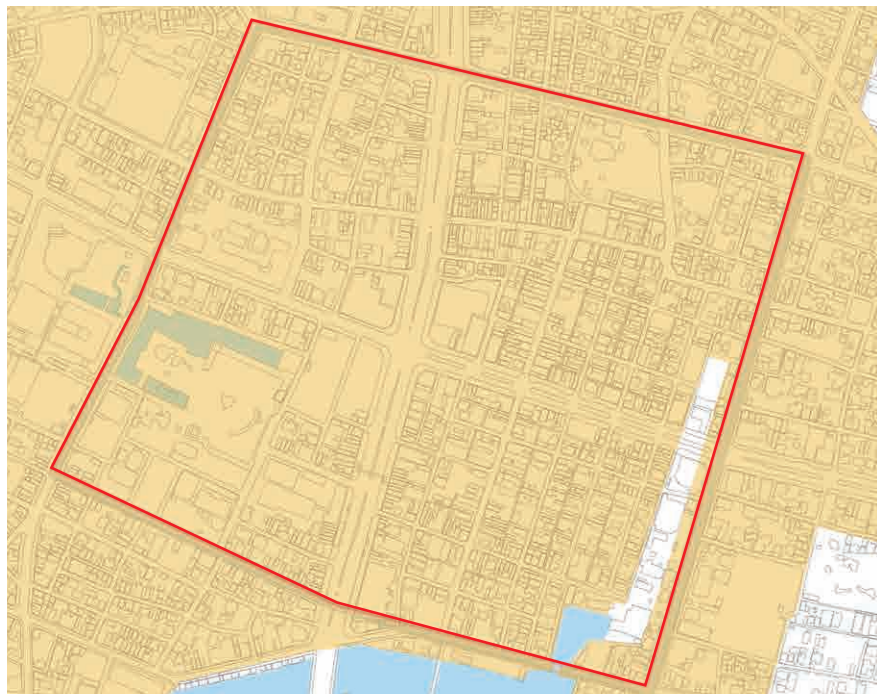
(14) 都市基盤

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。



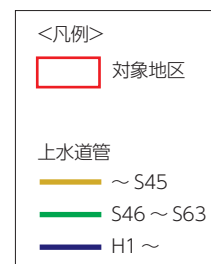
●土地区画整理事業施行済み区域



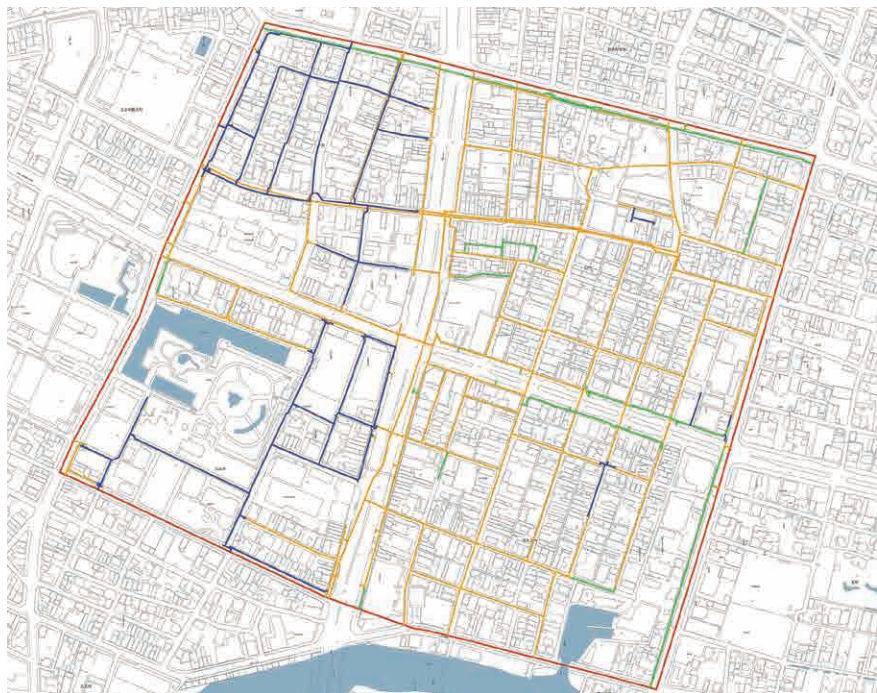
資料：津都市計画復興土地区画整理事業計画図

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

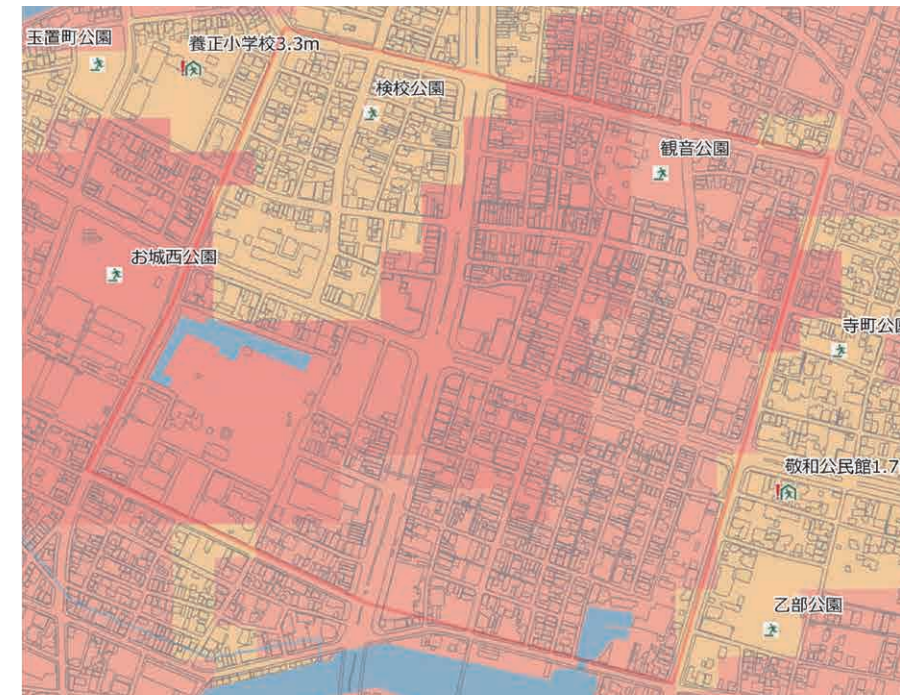


(15) 防災

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。

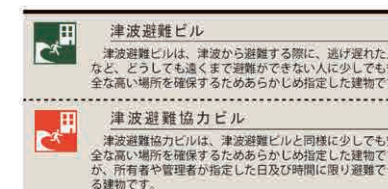
計測震度	
震度6弱 (5.50～5.74)	
震度6弱 (5.75～5.99)	
震度6強 (6.00～6.24)	
震度6強 (6.25～6.49)	
震度7 (6.50～)	

●南海トラフ地震の揺れの大きさ(地震防災マップ)

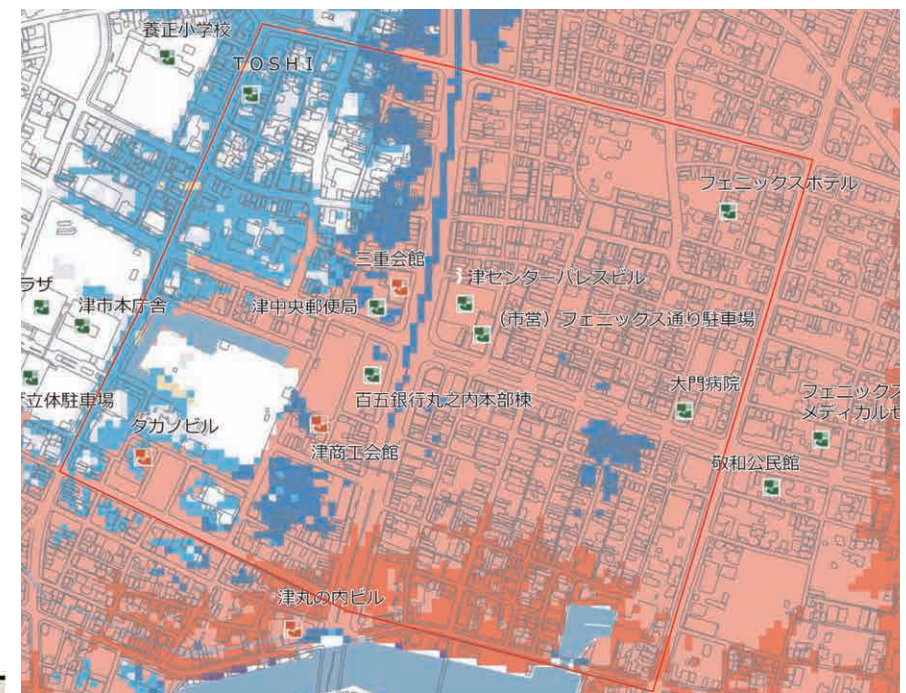


南海トラフ地震における津波浸水では、地区内の浸水深30cmに達する時間は、地震発生後61分以降となっています。地区内には津波避難ビルが7箇所、津波避難協力ビルが3箇所となっています。

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	
176分～	



●南海トラフ地震における津波浸水(地震防災マップ)



資料：津市地震防災マップ

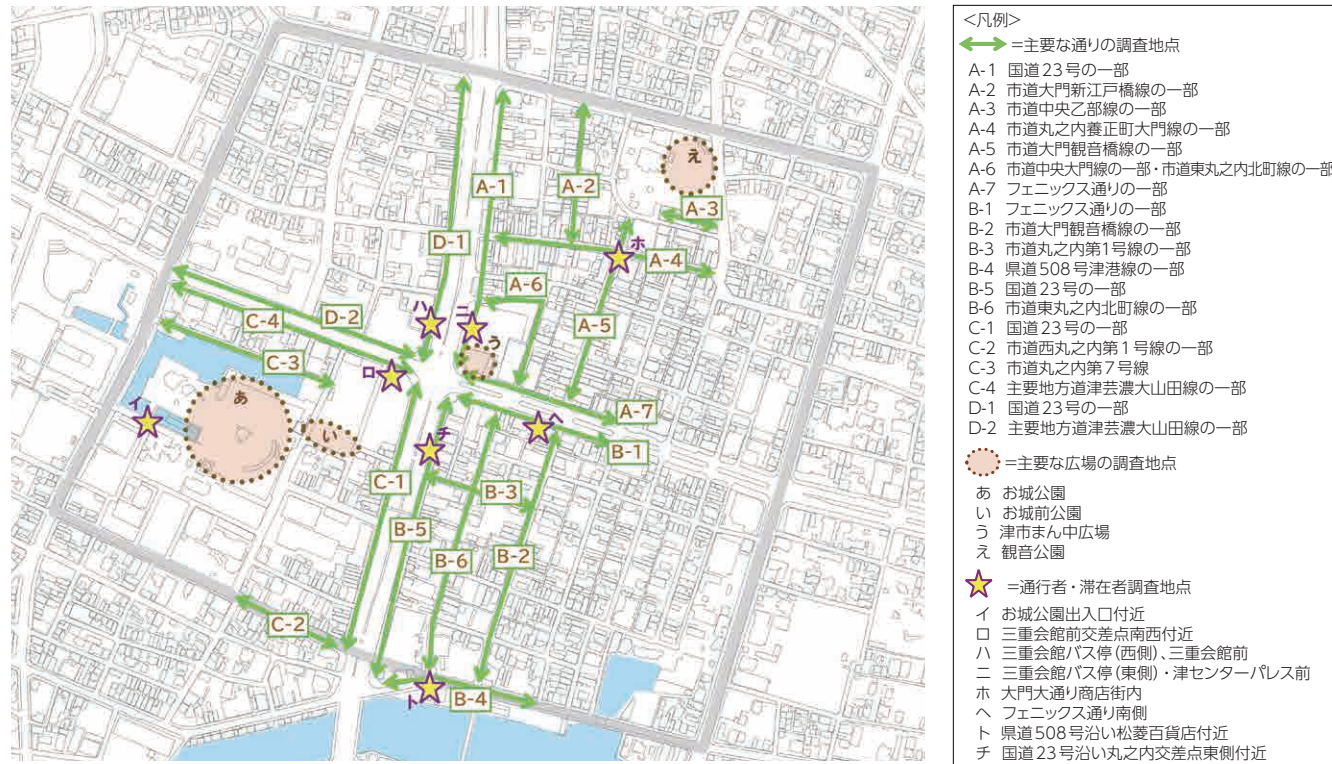
※津波の最大浸水深が30cm未満の場所は着色されていません。



(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



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)



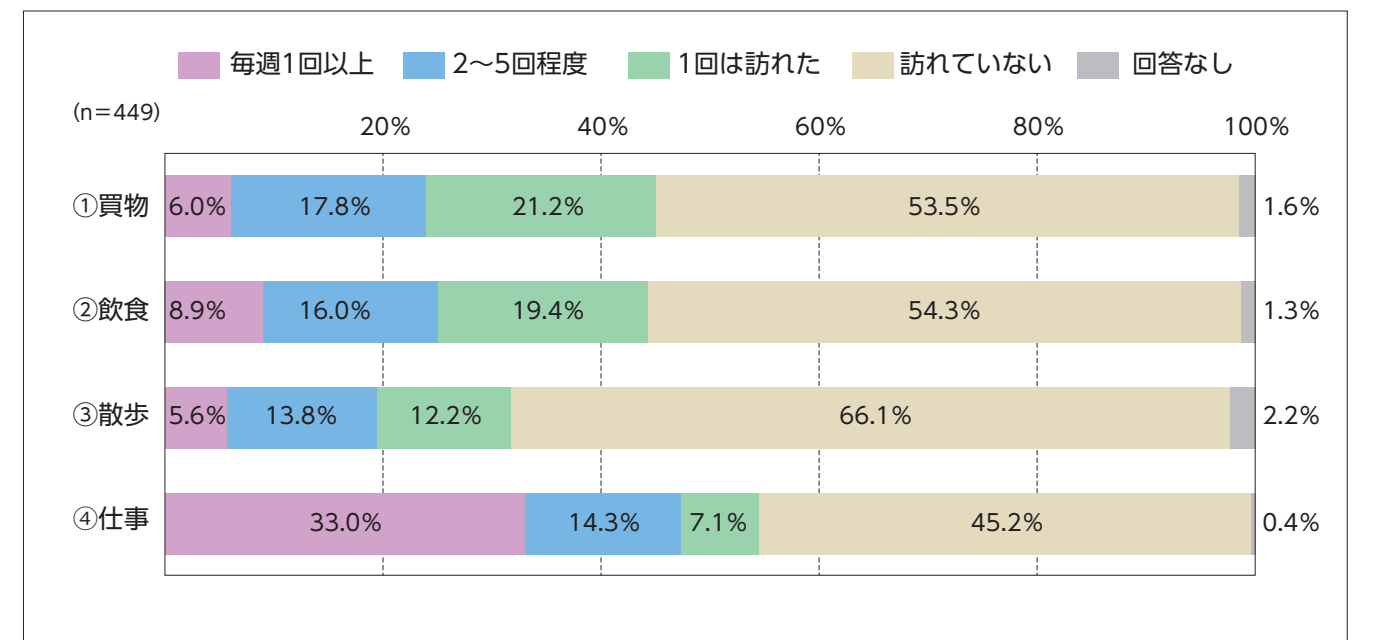
(あ お城公園)



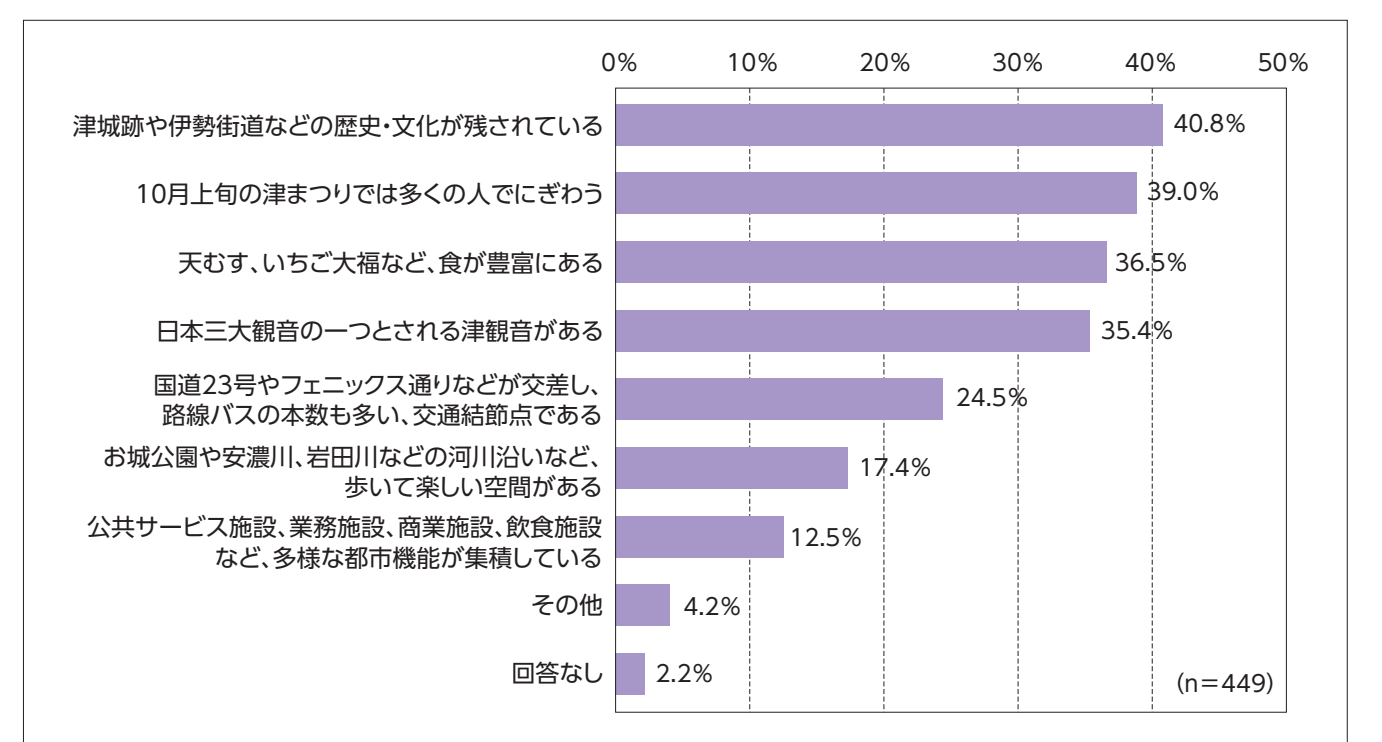
(17) 市民意識の状況

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。

●大門・丸之内地区への訪問



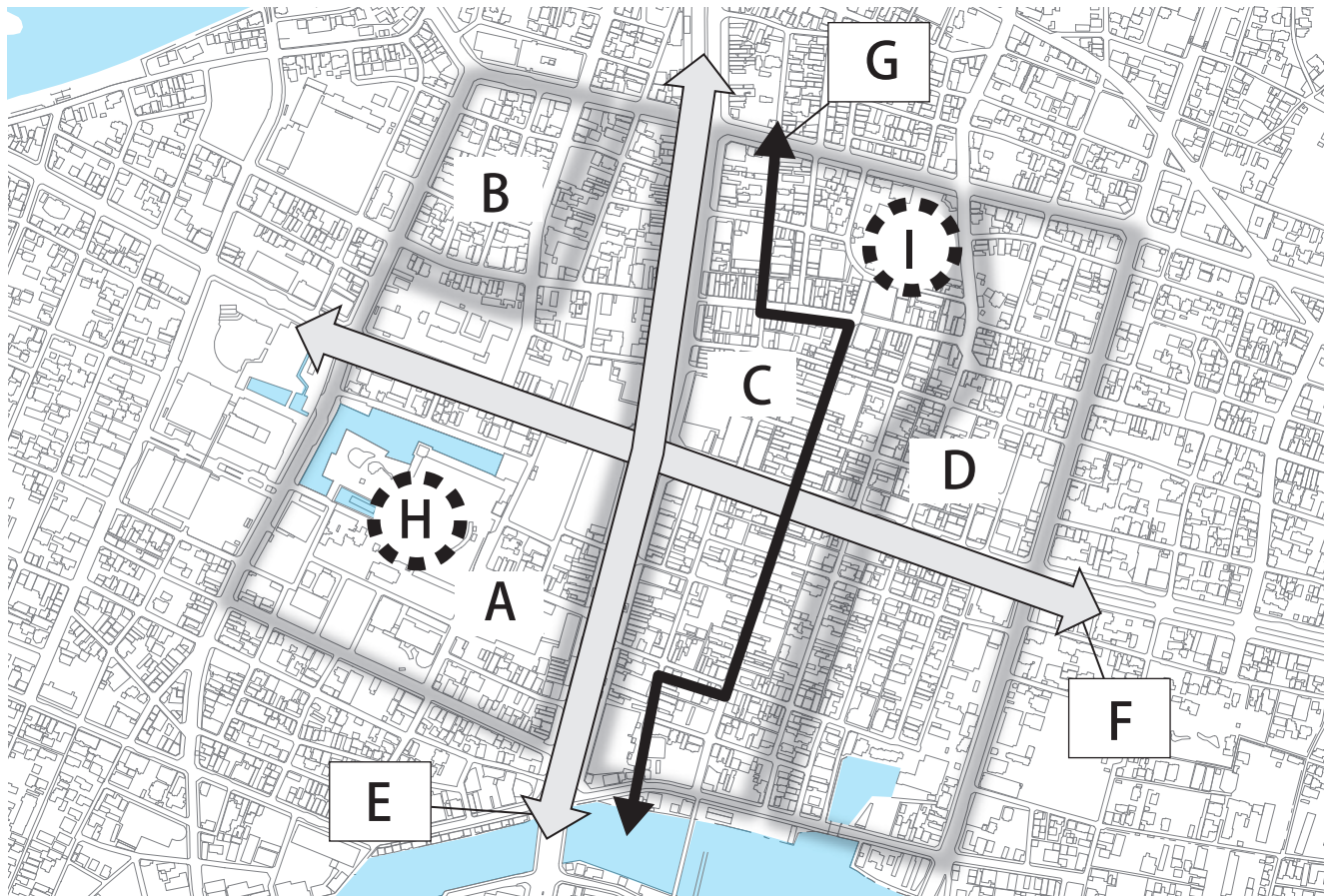
●大門・丸之内地区の魅力



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、多くの従業員が勤務していた。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。従業員は勤務しているが、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。

	これまで	現 在
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。
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が利用していた。	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、多くの人が利用していた。	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。