

第1回津市大門・丸之内地区未来ビジョン策定委員会

日 時 令和4年5月26日（木）午後4時から

場 所 津市センターパレスホール

事 項 書

1 開会

2 津市長挨拶

3 委員自己紹介

4 議題

(1) 委員長・副委員長選出

(2) 委員長・副委員長挨拶

(3) 今後の進め方等について

ア 未来ビジョン策定に向けての進め方について

イ 大門・丸之内地区の現状分析・課題について

ウ 分科会での検討テーマについて

(4) 大門・丸之内地区への思いについて

5 その他連絡事項

津市大門・丸之内地区未来ビジョン策定委員会委員名簿

(組織名50音順)

任期: 令和4年5月26日～令和5年3月31日

NO.	組織名等	役職等	氏 名
1	株式会社まちづくり津夢時風 津商工会議所	代表取締役社長 副会頭	ツジ マサトシ 辻 正敏
2	敬和地区自治会連合会	会長	オカダ マサユキ 岡田 正幸
3	養正地区自治会連合会	副会長	ワカハラ サトル 若原 暁
4	公益社団法人津青年会議所	副理事長	モチノ キミヒロ 茂知野 公宏
5	津市大門大通り商店街振興組合	代表理事	ミヤケ キミコ 三宅 公子
6	津市大門商店街商業協同組合	代表理事	クロダ レイヨ 黒田 麗代
7	丸之内商店街振興組合	理事長	ジケ ミツヒロ 寺家 光弘
8	岡三証券株式会社	津支店 理事・支店長	オザキ ススム 尾崎 晋
9	株式会社NTTファシリティーズ	東海支店長	トヨタ コウゾウ 豊田 耕造
10	株式会社津センターパレス	常務取締役	クサフカ ヤスユキ 草深 泰幸
11	株式会社津松菱	常務取締役 営業本部長	カワイ タダシ 川合 正
12	株式会社百五銀行	本店営業部 副部長 兼 大門町出張所長 兼 津市役所出張所長	マツダ ナオユキ 松田 尚之
13	三交不動産株式会社	開発事業本部 賃貸事業部部长	ツジ ノブヒサ 辻 伸久
14	Hotel 津 Center Palace	総支配人	カワグチ ノリカズ 川口 範一
15	三重交通株式会社	取締役	カミヤ アキヒコ 神谷 昭彦
16	公募委員		イワタ エリ 岩田 英里
17	公募委員		オクダ ヒロキ 奥田 博貴
18	公募委員		ヒラニシ アスカ 平西 明日香
19	国土交通省中部地方整備局 三重河川国道事務所	副所長	フジハラ ヒロノリ 藤原 弘典
20	三重県	県土整備部次長	フルサワ タダシ 古澤 忠士
21	津市	都市計画部長	ミヤタ マサシ 宮田 雅司
22	津市	商工観光部長	フクモリ ミノル 福森 稔

津市大門・丸之内地区未来ビジョン策定委員会 オブザーバーについて

津市大門・丸之内地区未来ビジョン策定委員会では、オブザーバーとして、専門的な知識又は経験を有する有識者等のほか、各分野に応じた意見又は助言をいただける方々に対し、必要に応じて策定委員会及び分科会の会議へご参加いただき、意見又は助言をいただく予定です。

なお、現時点におけます下記のオブザーバーの方々のほか、今後も委員の皆様のご推薦等をはじめ、当取組にご協力、ご参加いただける方々に広くオブザーバーとしてご参加をいただくことができるよう柔軟に進めてまいります。

専門的な知識又は経験を有する有識者等

(敬称略)

NO.	組織名等	役職等	氏 名
1	三重大学大学院工学研究科	教授	アサノ サトシ 浅野 聡
2	三重短期大学生活科学科	教授	オノデラ カズシゲ 小野寺 一成
3	独立行政法人 都市再生機構 中部支社	都市再生業務部 まちづくり支援室 室長	ミナミギ ヒロカズ 南木 宏和

その他意見又は助言を求める企業等

NO.	組織名等
1	中部電力パワーグリッド株式会社
2	東邦ガスネットワーク株式会社
3	大和ハウス工業株式会社
4	三重県警察津警察署

※令和4年5月26日現在

未来ビジョン策定に向けての進め方

未来ビジョンとは

多様な人材が集い民間投資を惹きつける魅力ある都市づくりを進めるためには
官民の多様な人材がまちの将来像を共有することが重要

未来ビジョンに記載する事項

※国土交通省官民連携まちなか再生推進事業における記載事項

○地域の特性の現況分析

魅力を備えた都市を構築するため、現状のエリアの
魅力(強み)や課題を抽出・分析。

○地域の特性を踏まえた目指す姿

内外の多様な人材に対し、魅力的でわかりやすい
ビジュアルにより、エリアの将来像を示す。

○目指す姿に向けた施策と役割分担

将来像を実現するための方針や施策、実施体制
(役割分担)を記載。

○目指す姿に向けたロードマップ

将来像を実現するため、各段階ごとの取組の内容等を記載。

記載のイメージ

○目指す姿に向けた施策と役割分担

将来像	方針	施策	実施主体
目指す姿	①:〇〇	①-1:〇〇	〇〇市
	②:〇〇	②-1:〇〇	〇〇会社

○地域の特性を踏まえた目指す姿（福山市・和歌山市の例）



○目指す姿に向けたロードマップ

■短期

(R〇～ R〇年度)
・具体的取組内容
・定量目標
(ビジョンに基づく
施策の実施)

■中期

(R〇～ R〇年度)
・具体的取組内容
・定量目標
(エリア内の民間
投資 〇件 等)

■長期

(R〇～ R〇年度)
・具体的取組内容
・定量目標
(エリア内の地価の
改善 年度比〇%)

大門・丸之内地区の多様な関係者が地区の**目指す将来像を共有するため**
「**大門・丸之内地区未来ビジョン**」を策定

津市の計画上の位置づけ

津市都市マスタープラン(H30.3策定)

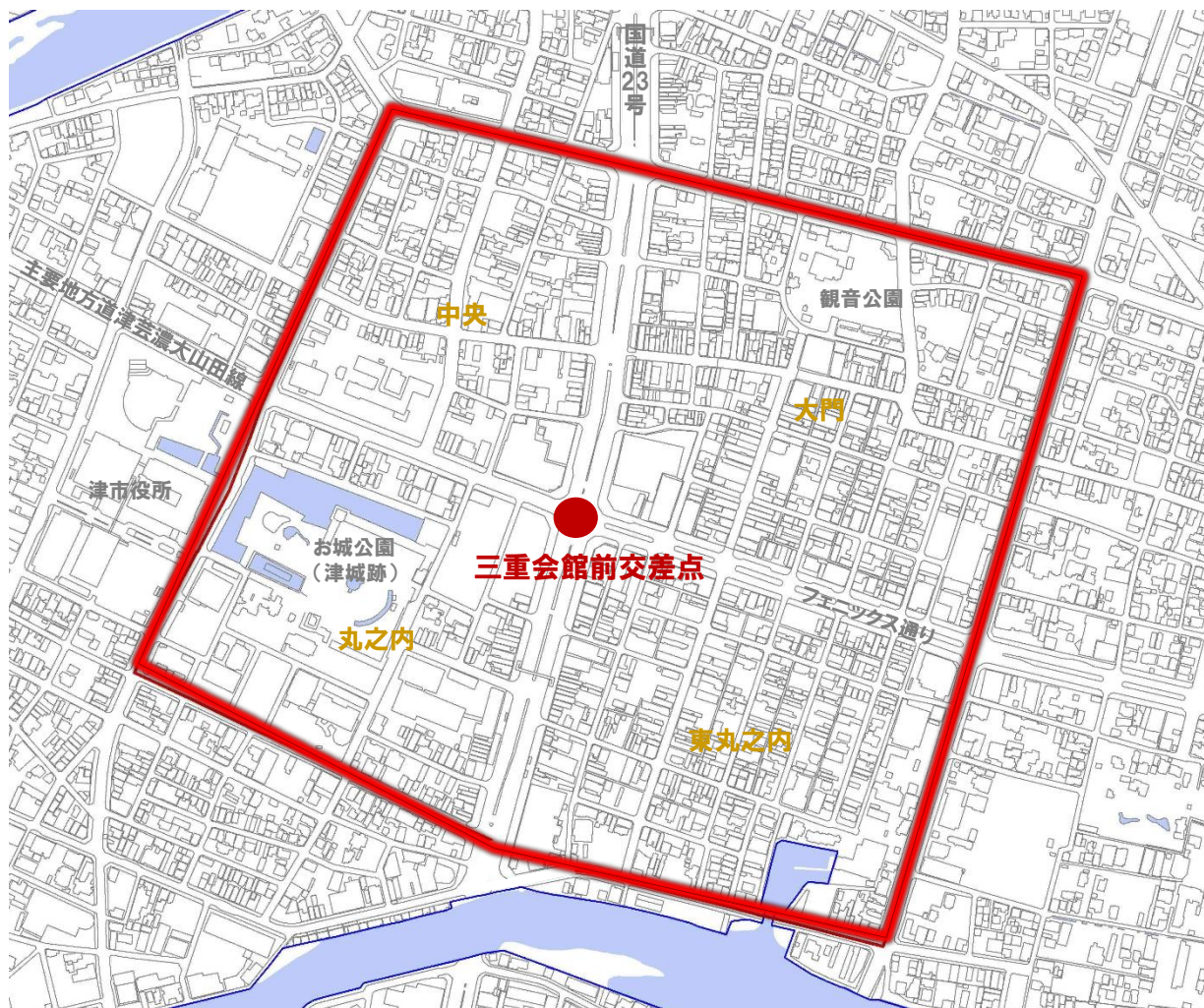
都市拠点（都市核）として位置付けており、将来にわたって市民や来訪者が都市的サービスを楽しむことができる中心的な核として、既存ストックを活用しつつ、更なる都市機能の誘導などを進めるとともに、県都としての魅力を高めていくための整備充実に努める。

津市立地適正化計画(H30.3策定)

都市機能誘導区域に設定され、都市核として住民生活に不可欠な行政サービス機能や生活利便施設などの適切な維持・誘導を図る。また、豊富な歴史・文化資源や、商業・業務系施設などが多く立地するなど、多様な交流機能を有する地域性を活かし、回遊性の向上や滞留環境の充実など、にぎわいの創出に努める。

対象エリア

大門・丸之内地区未来ビジョンの対象エリアを
三重会館前交差点を中心とした概ね半径500m、約58haに設定

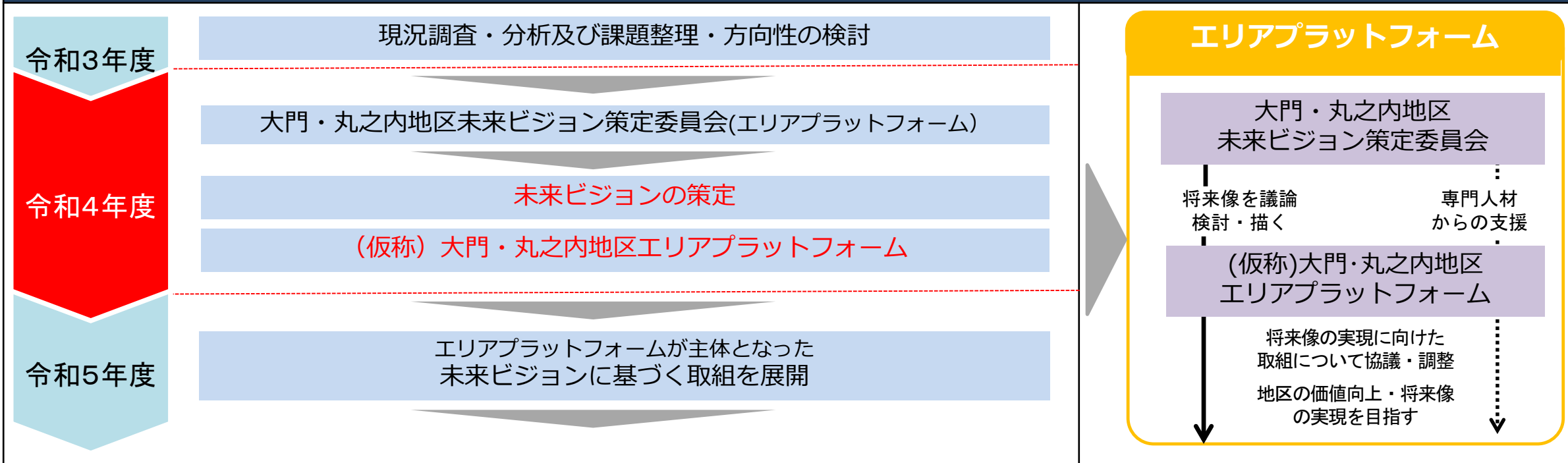


範囲設定の理由

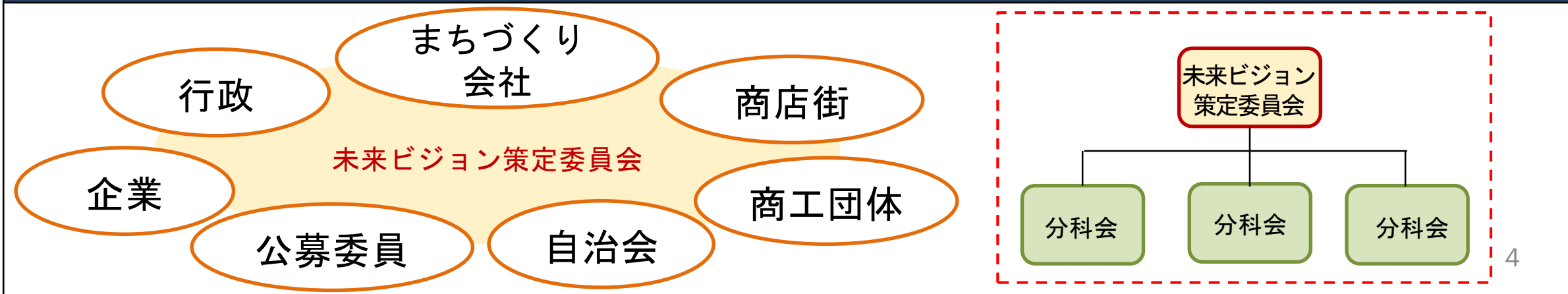
- ▶ 津市都市マスタープランにおける位置付け
津市都市マスタープランにおいて、中心市街地である大門・丸之内周辺地区を都市拠点と位置づけており、範囲として、バスターミナルのある三重会館前交差点から半径500mを徒歩圏域として設定
- ▶ 国の事業における範囲設定
コンパクトシティの推進を図る観点から、国の都市再生整備計画事業においてはバス停留所等の公共交通結節点を中心として半径500m範囲を、まちなかウォーカブル推進事業においてはおおむね道路延長1km程度の範囲を交付金事業の区域としている

未来ビジョン策定の進め方

事業スケジュール（予定）

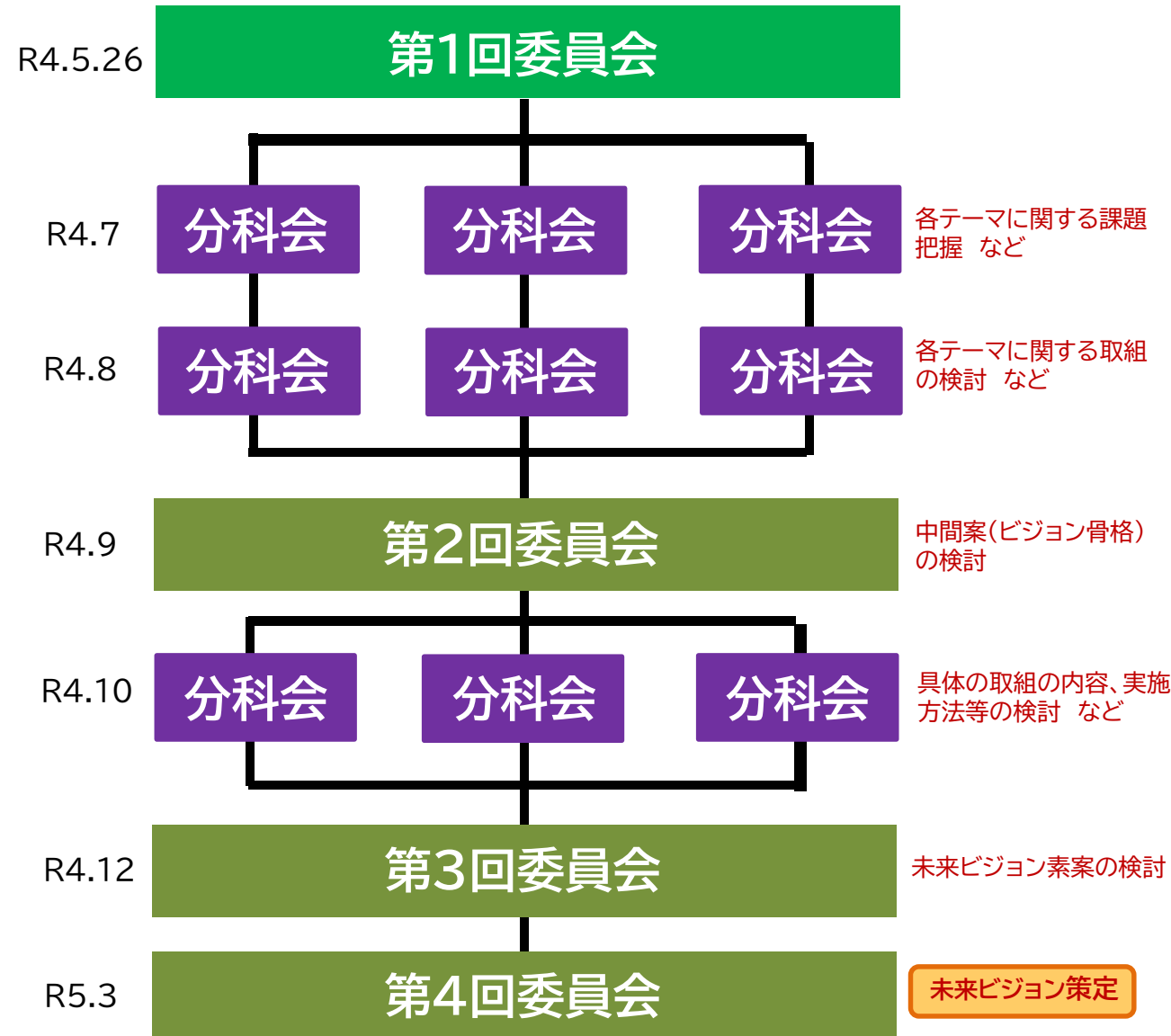


大門・丸之内地区未来ビジョン策定委員会の構成

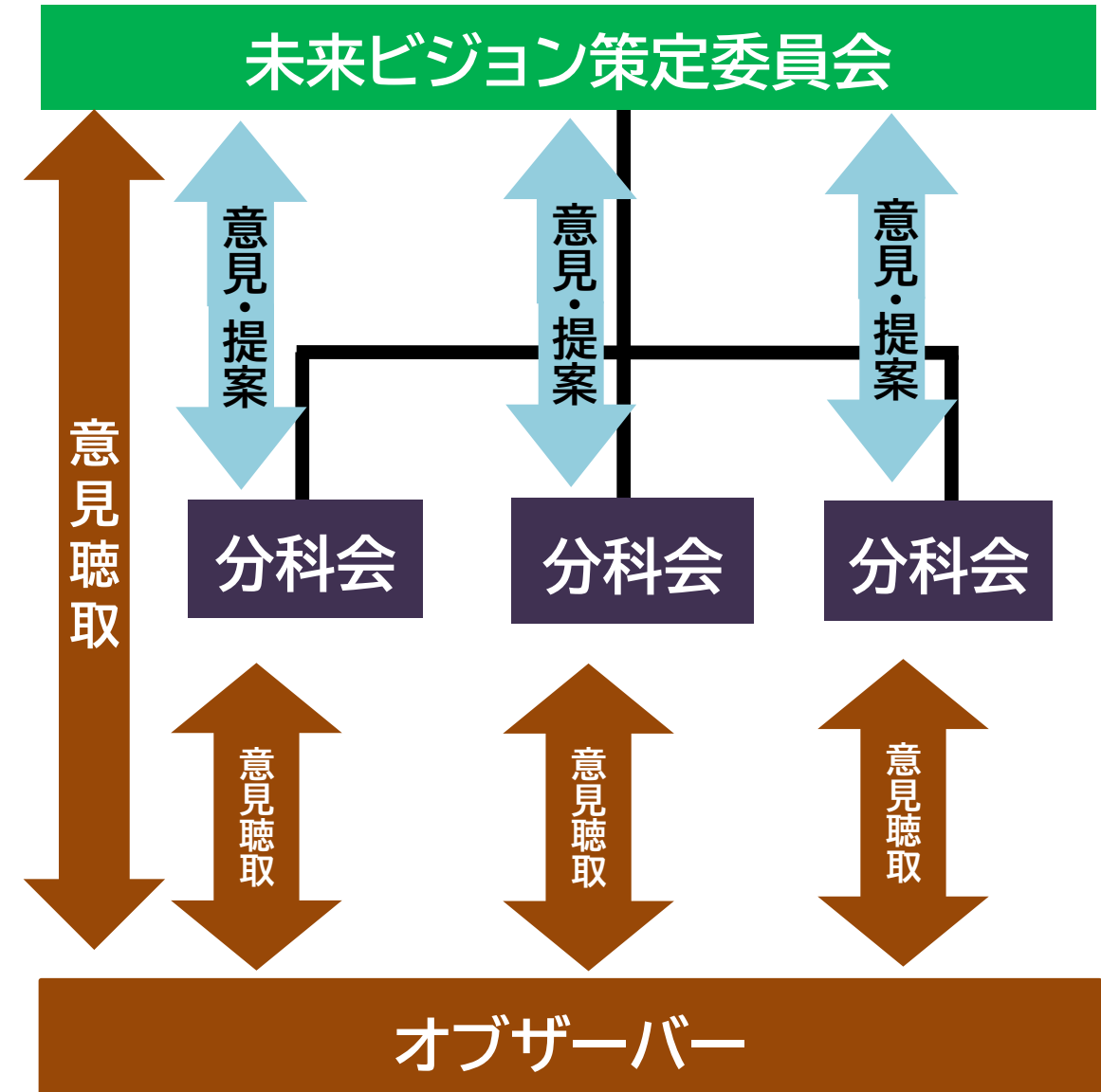


未来ビジョン策定委員会の進め方

開催スケジュール(案)



議論のイメージ

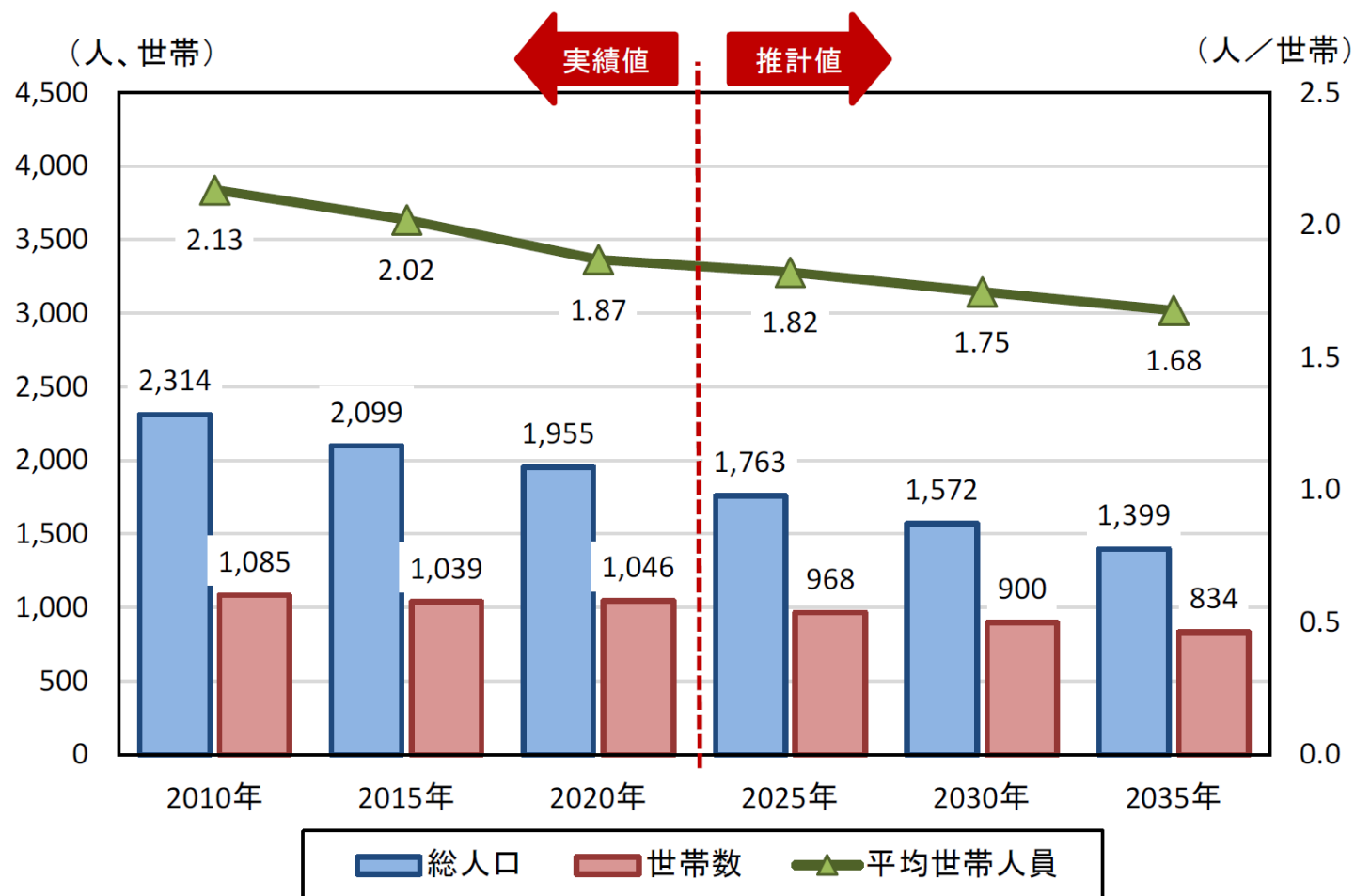


大門・丸之内地区の 現状分析・課題について

1 居住人口、訪問人口の減少

人口、世帯数等の推計（国勢調査）

	現状値			推計値		
	2010 年	2015 年	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年
人口	2,314	2,099	1,955	1,763	1,572	1,399
世帯数	1,085	1,039	1,046	968	900	834
平均世帯人員	2.13	2.02	1.87	1.82	1.75	1.68

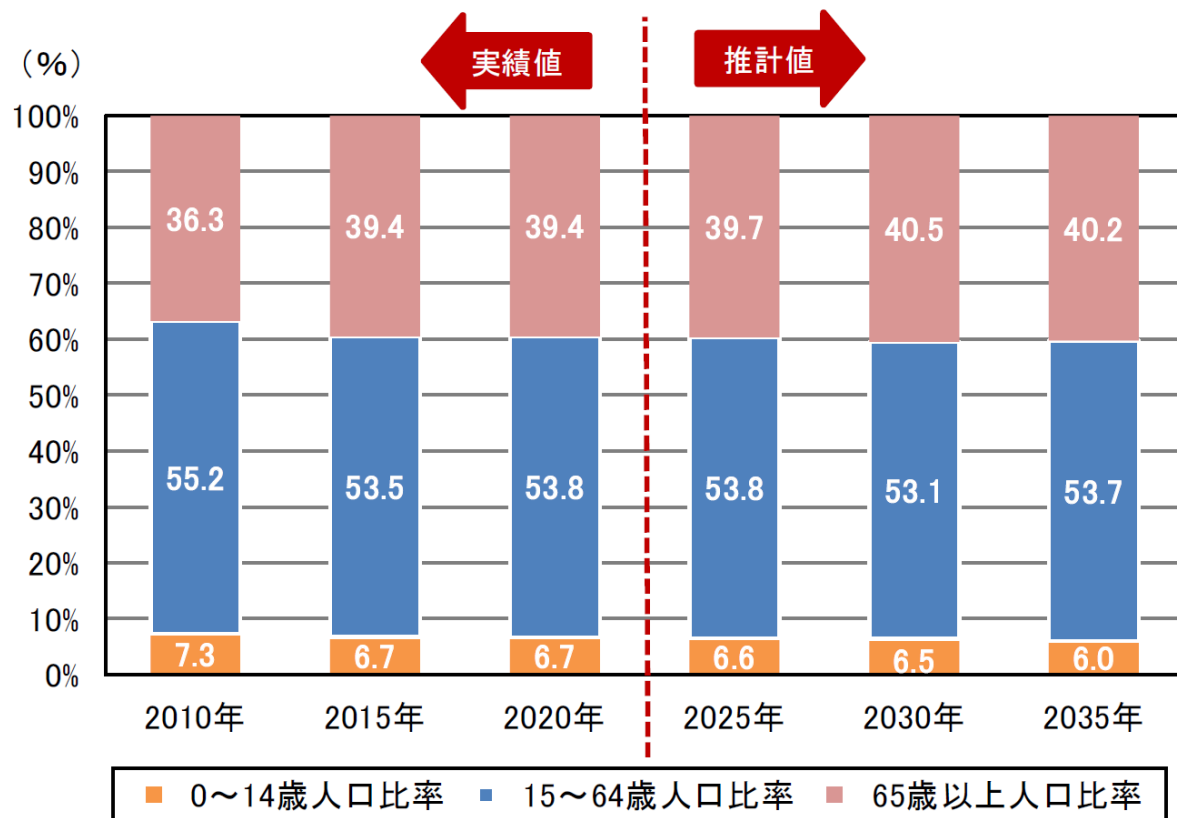


当地区の将来人口は、2035年には1,399人
（対2020年比28%減）
世帯数は2035年には834世帯
（対2020年比20%減）と
見込まれる

2 高齢化

年齢別人口の推計（国勢調査）

	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（人）	168	141	131	116	102	84
15～64 歳人口（人）	1,278	1,122	1,052	948	834	752
65 歳以上人口（人）	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

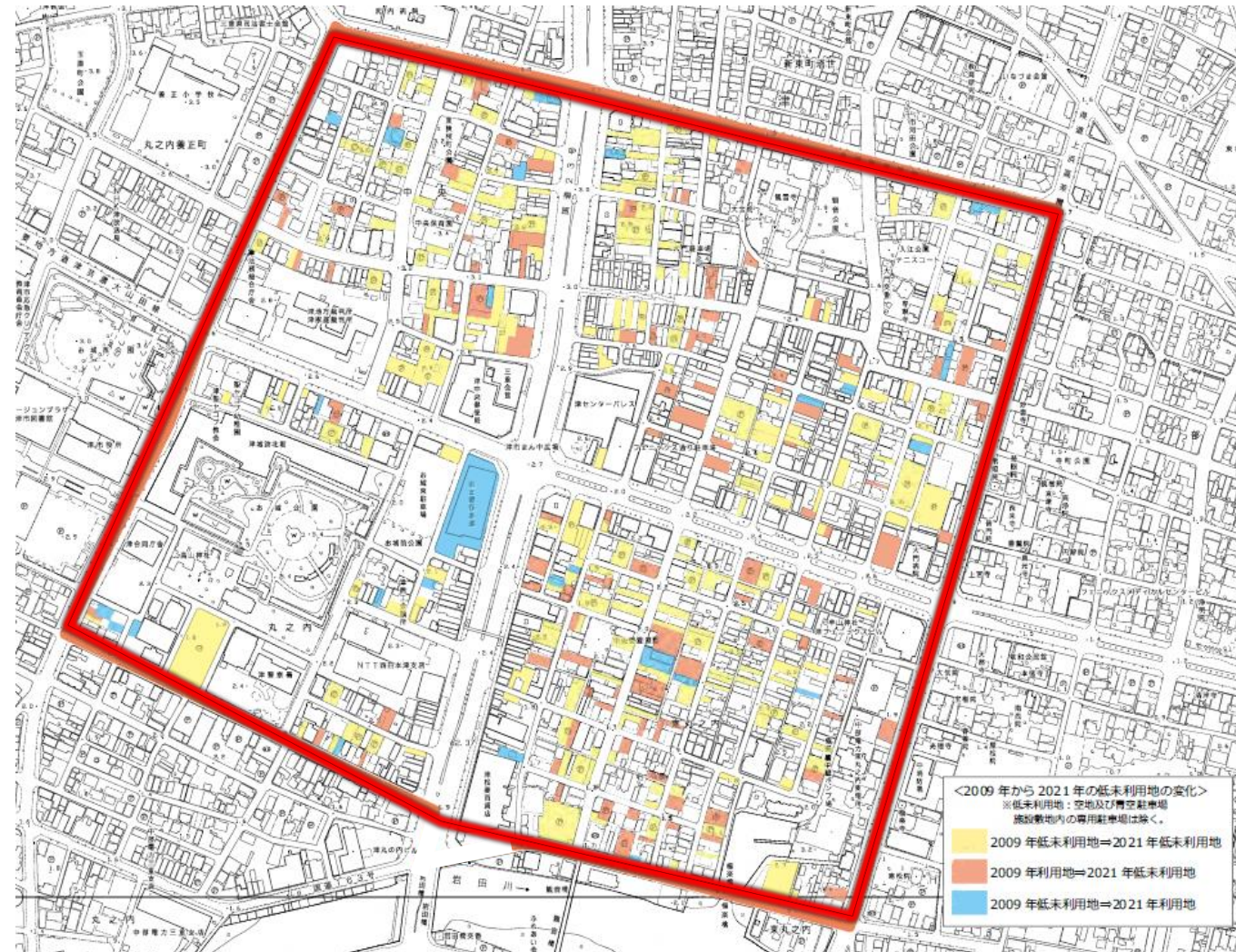


居住人口が大きく減少する一方、
年齢別の人口比率からは、
2035年には65歳以上比率が
40%以上になると見込まれる

3 空き地、空き家、空き店舗の増加

4 低未利用地の増加・小さな敷地の点在

土地利用の変遷



2009年低未利用地→2021年低未利用地（黄色）

2009年利用地→2021年低未利用地（オレンジ色）

2009年低未利用地→2021年利用地（青色）

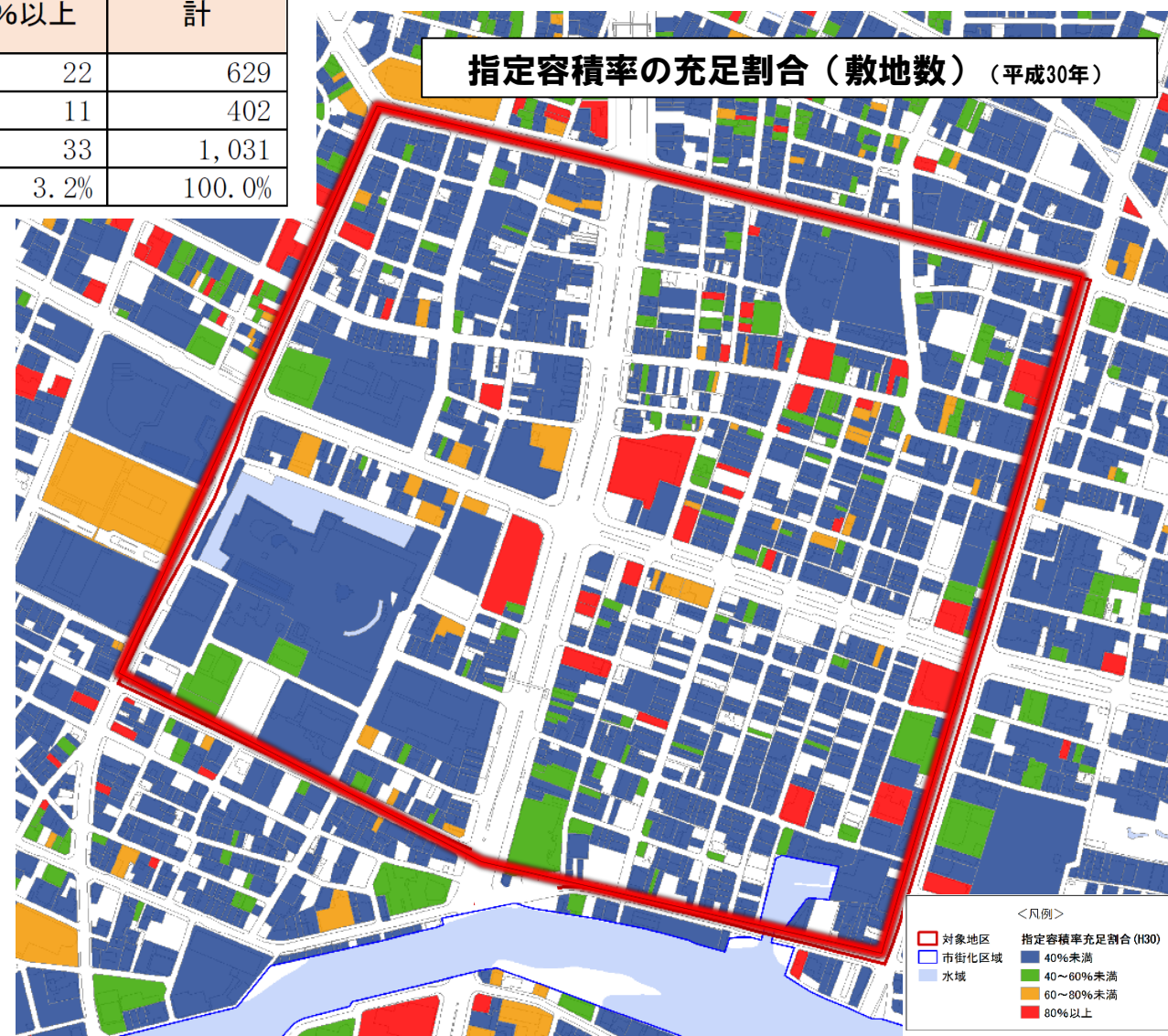
新たな低未利用地（オレンジ色）が増加する一方、土地利用（青色）はわずか

5 容積率の充足率が低い

指定容積率の充足割合（敷地数）（令和2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%

当エリアの指定容積率は400%または500%と高く設定されているが、指定容積率に対する現況の容積率が40%未満の敷地（青色）が多く、指定容積率を十分に活用できていない



6 地価の低下

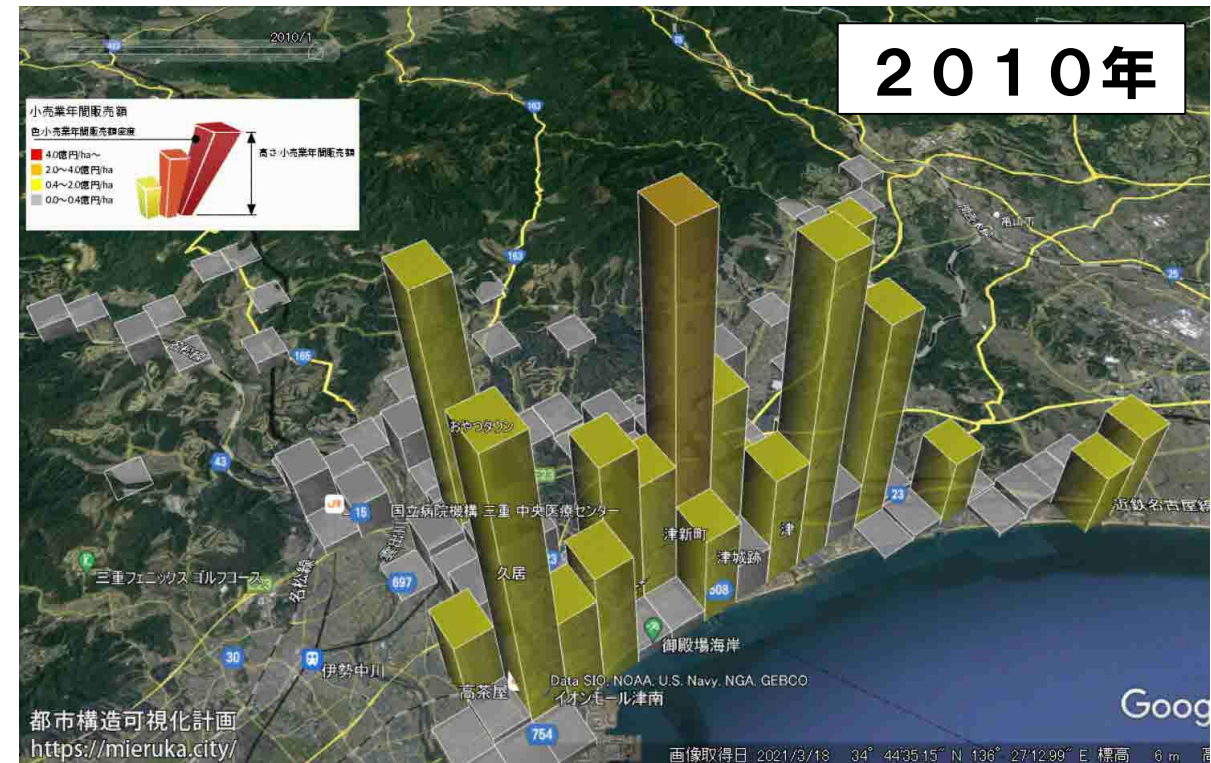
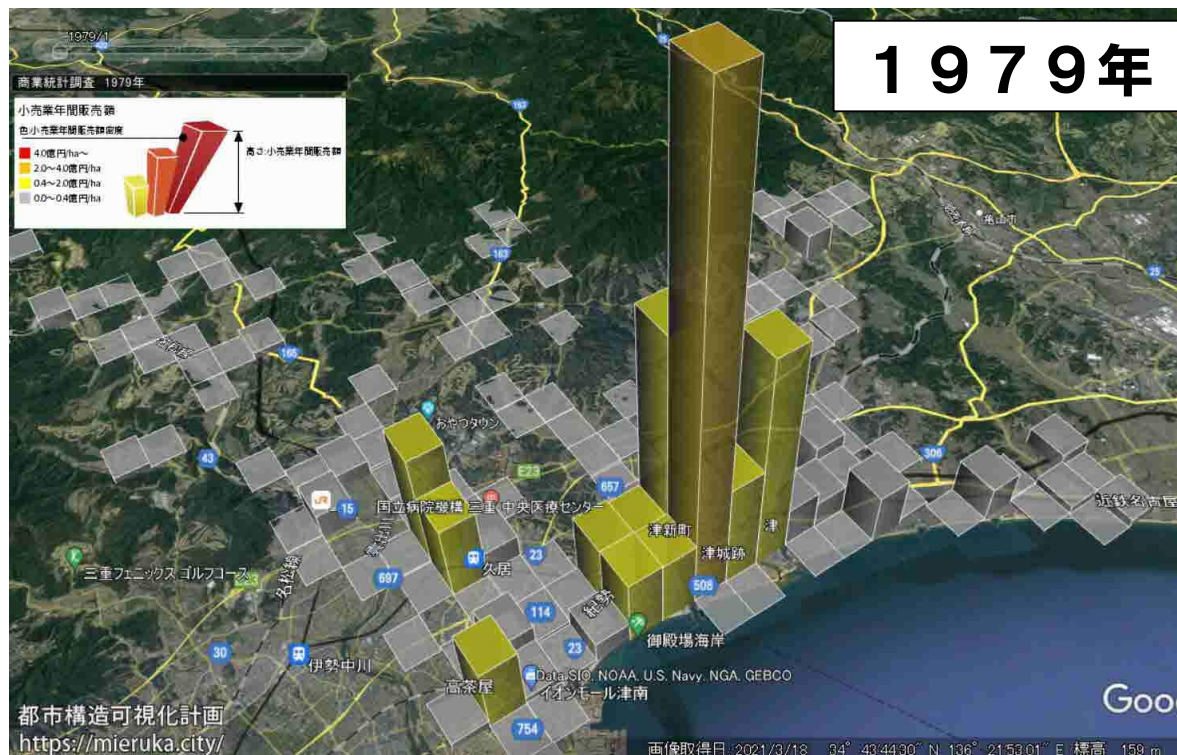
地価調査・地価公示の動向（単位：円/㎡）

種別	地点	H30	R1	R2	R3	H30→R3率	利用状況
地価調査	A	86,700	86,300	85,800	84,300	-2.8%	店舗・事務所兼住宅
	B	118,000	118,000	117,000	115,000	-2.5%	店舗
地価公示	C	87,500	87,500	87,500	86,900	-0.7%	事務所
	D	55,900	55,500	55,300	54,800	-2.0%	店舗兼住宅
	E	118,000	118,000	118,000	116,000	-1.7%	店舗
平均		93,220	93,060	92,720	91,400	-2.0%	

地価の下落が続いている状況がみられる

7 集客力の低下

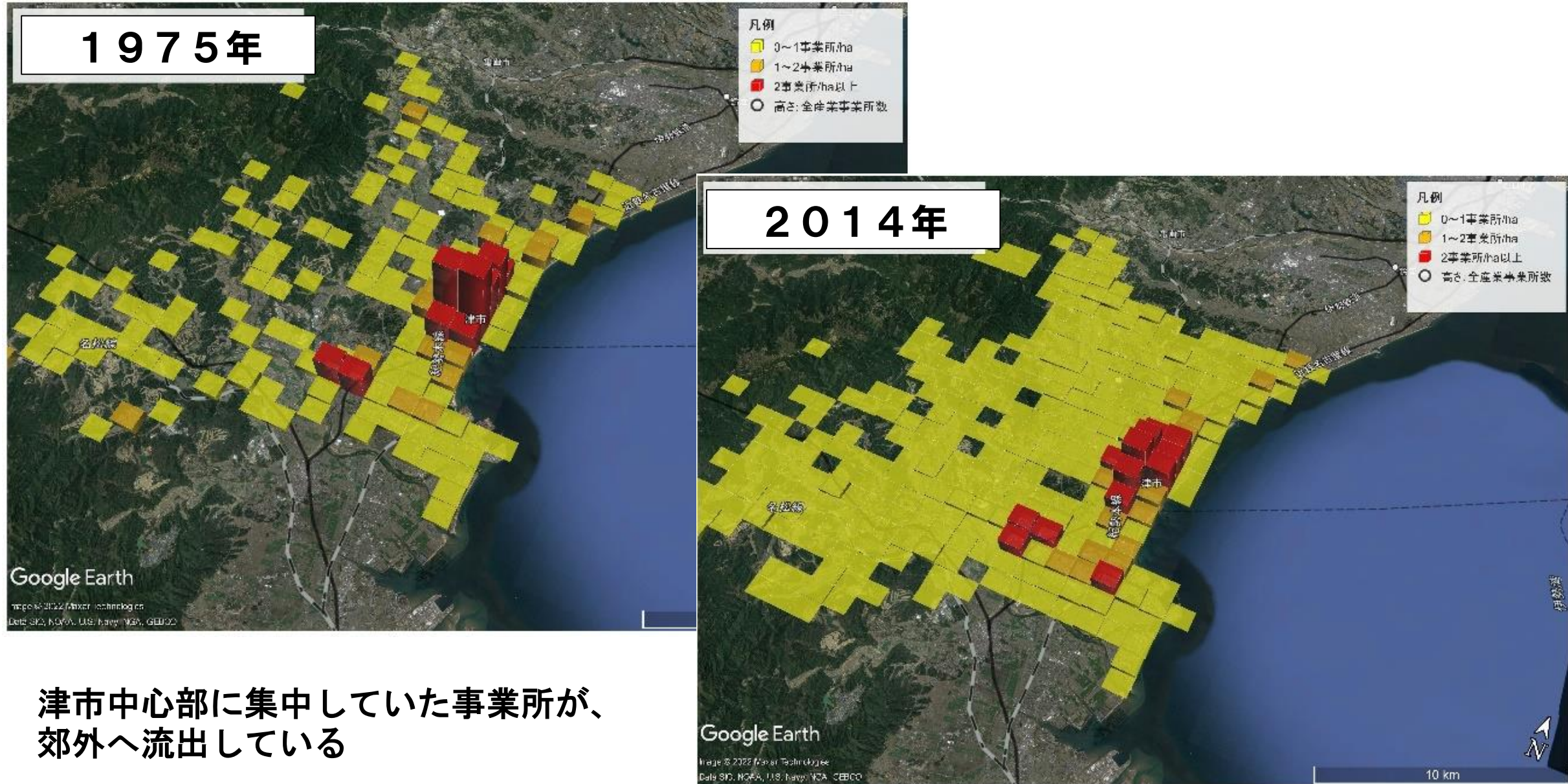
図表 小売業年間販売額の経年変化（1979～2010年）



津市中心部に集中していた小売業年間販売額が、郊外へ流出している

8 従業者や事業所の郊外への流出

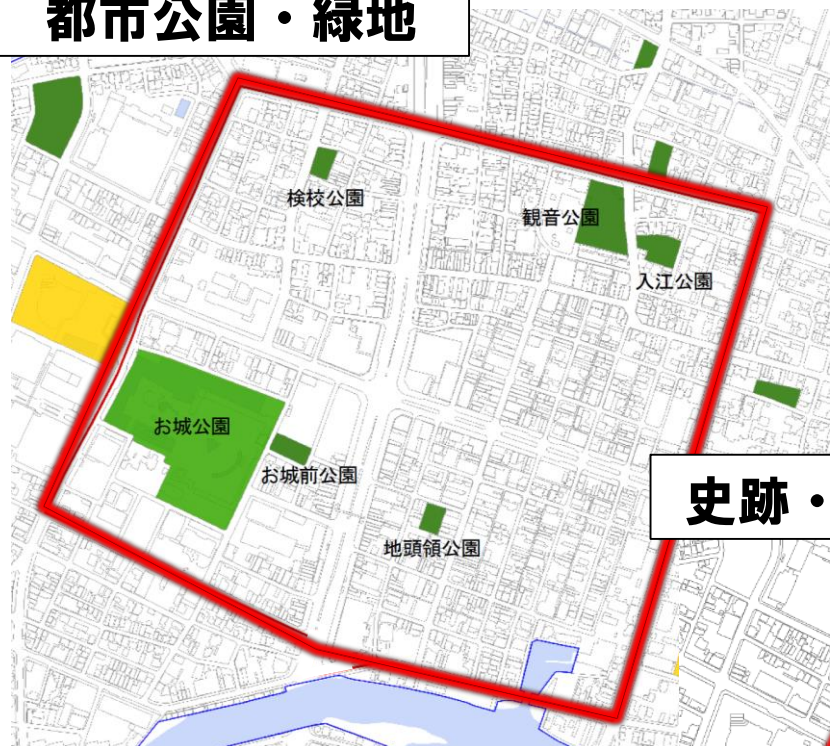
図表 事業所数の経年変化（1975～2014年）



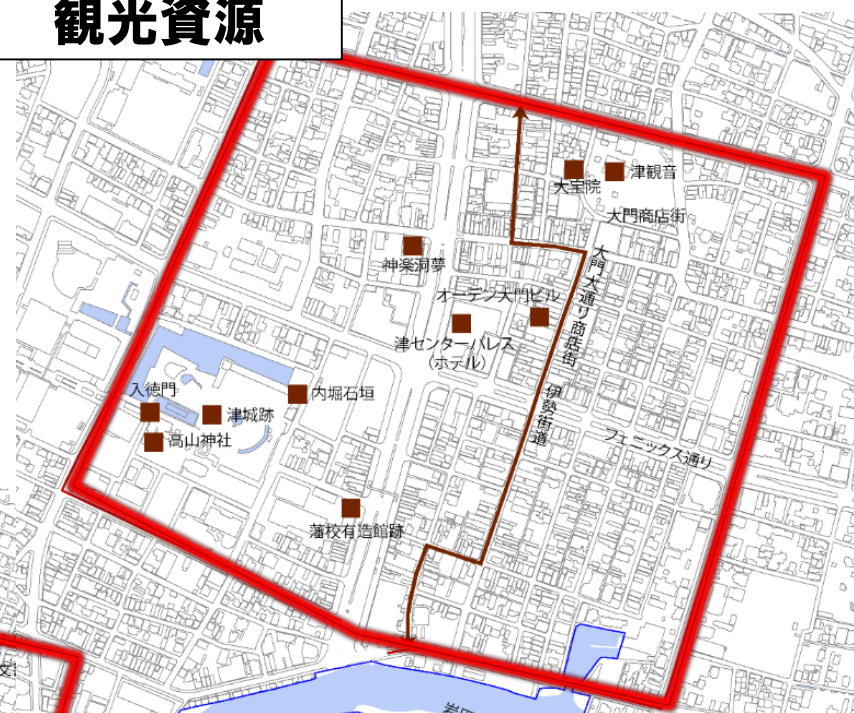
津市中心部に集中していた事業所が、
郊外へ流出している

9 豊富な公共空間・地域資源を有効に活用する必要がある

都市公園・緑地



観光資源



史跡・文化財指定



公園緑地や観光資源、史跡・文化財等の多くの資源があり、有効活用する必要がある

フィールド調査・人流調査・市民意識調査

フィールド調査より（地区内のストリート、広場においてフィールド調査を実施）

- ・ストリート、広場ともに「歩きやすい」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る。
- ・ストリート、広場・公園ともに「雰囲気が良い」の点で評価が高く、エリア内の既存資源が空間の価値を高めていることが伺える。

人流調査より

- ・当地区の人流は、平日より休日の方が約23%多く、また津まつり時の人流は休日の約6.5倍である。
- ・地区内の人流の約75%は来街者によるものである。
- ・コロナ禍前後で、平日、休日共に人流が最大26%減少しており、特に来街者の減少が著しい。
- ・地区の人流については、平日、休日、津まつり開催時いずれにおいても70%以上が津市民によるものである。
- ・休日や津まつり開催時は、39歳以下の人流が多い傾向にあり、平日は60歳以上の人流が多い傾向にある。
- ・平日、休日、津まつり時いずれも、昼11時から14時代の人流が最も多く、夜21時に向け人流が減少していく傾向にある。

市民意識調査より（Webアンケート 回答449件）

図 大門・丸之内地区の魅力

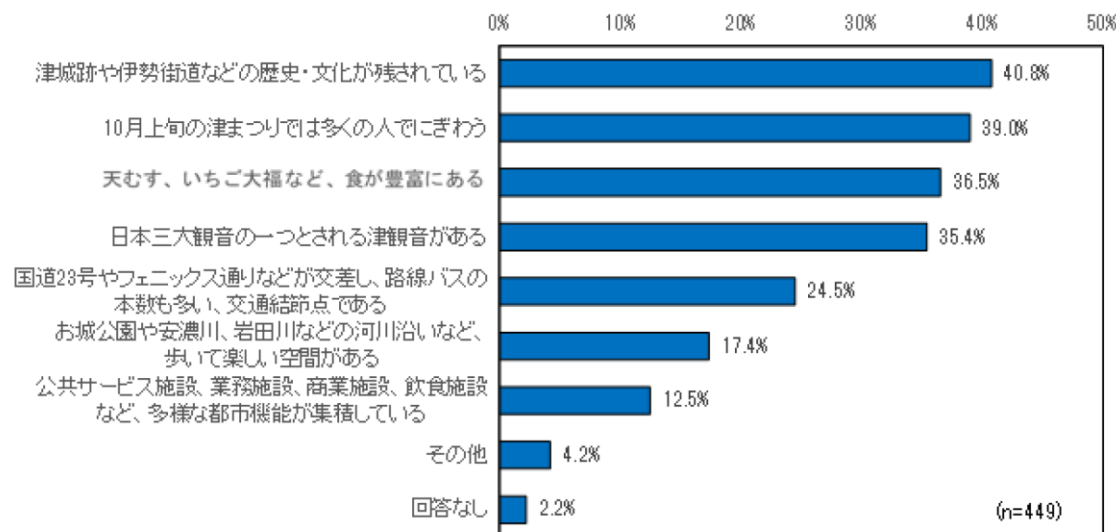
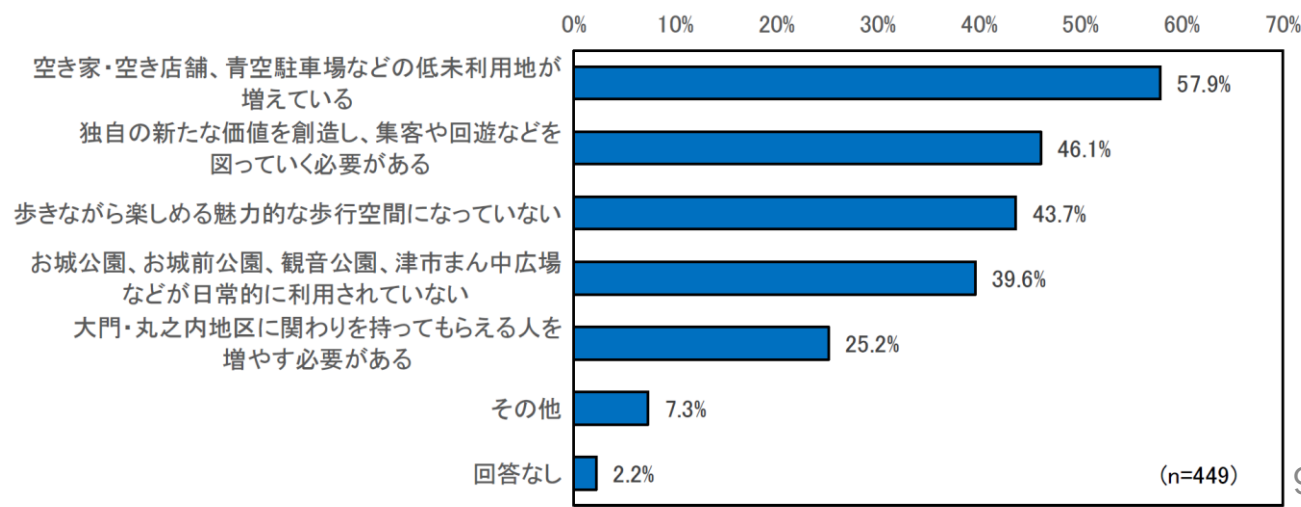


図 大門・丸之内地区の課題



未来ビジョン策定に向けて～調査結果から見えてきた強みと弱み

地区の強み

1. 公共サービス施設、業務施設、商業施設、飲食施設など、**多様な都市機能が集積**する。
2. 日本三大観音の一つとされる津観音、津城跡など、**歴史・文化資源が豊富**である。
3. 10月上旬の津まつりでは平常時の6～7倍の多くの人でにぎわうなど、きっかけがあれば**多くの来訪者を受け入れるポテンシャル**を有している。
4. コンスタントに津市民が訪れる機会が多く、**広く市民に親しまれている**。
5. 平日より**休日の人流が多く**、うち約7割が来街者である。
6. 休日には若い人の割合が高くなることから、**若者の活動の場**としても可能性がある。
7. 天むす、いちご大福、蜂蜜まんじゅう、うなぎ料理、津ぎょうざなど**多彩な食文化**を持つ。
8. 藤堂高虎が築いた津城跡（お城公園）と城下町、伊勢街道などの**歴史・文化**が残る。
9. 都心部でありながら**豊富な公園・緑地**に恵まれている。
10. 安濃川と岩田川流域の河川環境、お堀などの**親水性**がある。
11. 道路や広場の雰囲気は評価が高く、地区内の**既存資源が空間価値を高めている**。
12. 道路や広場は歩きやすく、**歩行空間としての基盤整備**が比較的整っている。
13. **徒歩圏内に鉄道駅**（津新町駅）がある。
14. 国道23号、フェニックス通りを行き交うバス交通が充実し**交通利便性が高い**。
15. 幹線道路、上下水道等は整備済みであり**基本的な都市基盤**は整っている。

未来ビジョン策定に向けて～調査結果から見えてきた強みと弱み

地区の弱み

1. 郊外型の大規模商業施設の立地、津駅周辺への物販・飲食機能の集積、事業所の撤退・移転等に伴って商店街などでの**小売店舗、飲食店などが衰退**している。
2. 津城跡や津観音などの歴史・文化資源が残っているが、お城公園や観音公園を含め、**来訪者等を惹きつける魅力に欠ける**。
3. 建物の老朽化、空き店舗や空き家の増加など、魅力が相対的に低下し、**散策や回遊などを行っている人が少ない**。
4. コロナの影響を受けて**相対的に人流が減少**しており、特に夜間の減少が著しい。
5. **津市外の人を訪れる割合が少なく**、人流の集中する時間帯が昼頃に限られている。
6. 人口が減少し、少子高齢、単身化が進行しており、**世帯も減少傾向**にある。
7. 青空駐車場などの低未利用地が増え、**都市の空洞化が進行**している。
8. **指定容積率を十分に活用できていない**。
9. **狭隘な道路**が残っており、土地活用をしにくくしている。
10. **地価が低下**していることから、土地の価値が低くなっている。
11. 南海トラフ地震が発生した場合、震度7～6弱の**揺れと津波浸水**が2～5mの恐れがある。
12. 河川が氾濫した場合、**浸水被害**が予想される。
13. 木造建築物が多く、その半数程度を昭和56年以前の**旧耐震基準の建物**が占めている。
14. 幹線道路、上下水道等は整備済みで基本的な都市基盤は整っているが**老朽化**が見られる。 11

未来ビジョン策定に向けて～課題整理

調査結果から見えてきた課題（まとめ）

- 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、車道・歩道の再編含め、お城公園、津観音、商店街、津センターパレス、松菱百貨店などを回遊でき、**楽しめる魅力的な道路空間を形成**することが必要
- 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な利用は少なく、**楽しめる場として環境づくり**が必要
- 空き家・空き店舗、青空駐車場などの低未利用地が増えているため、これらの**資源を有効活用**していくことが必要
- 集客や回遊などを図っていくには、**独自の新たな価値の創造**が必要
- 大門・丸之内で住む人、商売をする人、働く人、観光する人、遊ぶ人など、大門・丸之内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機会や場（関わりしろ）**を作ることが必要

分科会での検討テーマについて

未来ビジョン策定に向けて～課題整理と分科会に分かれての検討

調査結果から見えてきた課題と都市づくりの例

●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、車道・歩道の再編含め、お城公園、津観音、商店街、津センターパレス、松菱百貨店などを回遊でき、楽しめる魅力的な道路空間を形成することが必要

例 ・車道・歩行空間の道路再編・ネットワーク化
・道路や歩道の美装化や休憩施設の整備、沿道建物の修景整備
・滞在、回遊の起点となる市営駐車場やバス停周辺の滞在環境の整備
・駐車環境の向上 など

●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な利用は少なく、楽しめる場として環境づくりが必要

例 ・公園・広場等の再生・リニューアルによるさらなる活用
・集客を図れるイベント等の企画・開催 など

●空き家・空き店舗、青空駐車場などの低未利用地が増えているため、これらの資源を有効活用していくことが必要

例 ・土地の集約化、建築物の建替えを積極的に促すための仕組みづくり
・空き家・空き店舗のリノベーション等による誘導
・新しい就業者層の獲得のためのシェアオフィス、リモートオフィス等の設置 など

●集客や回遊などを図っていくには、独自の新たな価値の創造が必要

例 ・「遊ぶ、食べる、寝る」など、新たな価値の創造・発信
・高齢者・若者が便利に暮らせる居住サービスの充実
・ICTやグリーンスローモビリティ等の導入・活用 など

●大門・丸之内で住む人、商売をする人、働く人、観光する人、遊ぶ人など、大門・丸之内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機会や場(関わりしろ)を作ることが必要

例 ・未来のまちを学び、考える場づくり
・集客を図れるイベントの企画・開催
・地域資源の磨き上げと情報発信 など

3つの分科会を設置

次の観点を検討テーマに

観点1

にぎわいの創出や商業発展、地域資源の有効活用など、地域の強みを活かす観点

観点2

道路再編やICTの活用、未来の都市を考える場づくりなど、これまでの枠にとらわれない柔軟な観点

観点3

土地・建物の集約化や建築物の建替え・快適な居住空間の創出など、将来的な都市計画の観点¹