

令和3年度実施

大門・丸之内地区における基礎調査報告書

■目次■

第1章 津市の市街地構造	1
1. 津市の概況	1
2. 津市の土地利用の状況	2
3. 人口・世帯数等の状況	8
4. 住まいの状況	10
5. 就業者の状況	11
6. 市街地状況の変化	13
7. 都市間比較	17
第2章 大門・丸之内地区の現状把握・分析	21
1. 地区の概況	21
2. 人口・世帯	25
3. 土地利用	31
4. 空間利用	41
5. 道路・公共交通	51
6. 交流基盤・大規模集客施設	56
7. 緑・水	61
8. 住宅・住環境	64
9. 防災	69
10. 景観・歴史	80
11. 事業・計画（拠点づくり）	81
第3章 大門・丸之内地区における調査	86
1. フィールド調査	86
2. ビッグデータ分析（人流調査）	104
3. 先進事例調査	113
第4章 大門・丸之内地区の人材・組織の状況	126
1. 関係者ヒアリング調査	126
2. 大門・丸之内地区に対する市民意識調査（Web アンケート）	130
第5章 大門・丸之内地区の課題整理と今後の課題	137
1. 本調査で明らかになった項目	137
2. 大門・丸之内地区の現状と課題	139

第1章 津市の市街地構造

1. 津市の概況

①位置と圏域

- 三重県の中央部に位置し、県庁所在地である津市は、北は鈴鹿市や亀山市、西は伊賀市、名張市及び奈良県、南は松阪市と隣接し、東側は伊勢湾に面しています。
- 面積は 711.19 km² と三重県内で最も広く、高速道路をはじめとする広域道路ネットワーク、JR 及び私鉄の鉄道ネットワークなどの結節点としての役割を有しています。また、津なぎさまちと中部国際空港との間には高速船が運航し、空とのネットワークも構築されています。

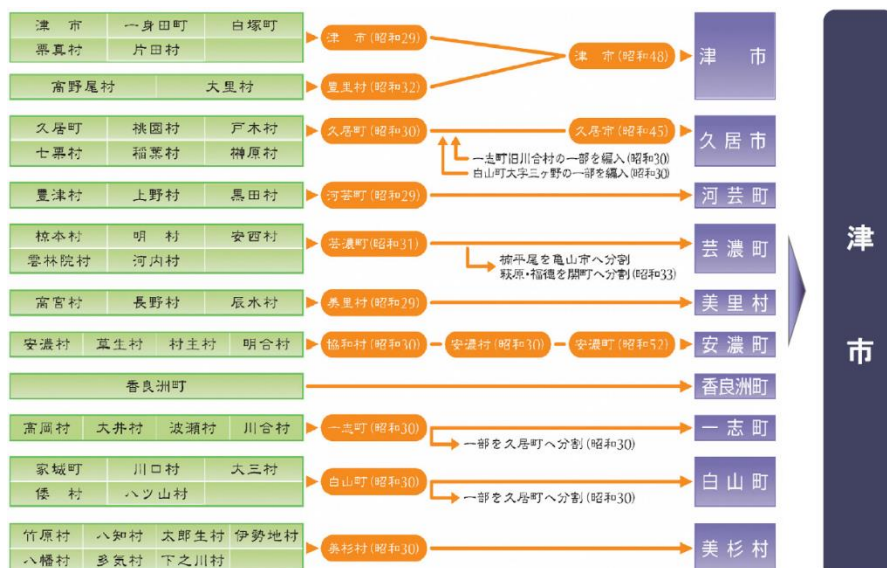


図表 津市の位置

資料：津市都市マスタープラン

②沿革

- 津市は、江戸時代には大部分が藤堂藩の領地（津藩、久居藩）となっており、300 を越える町や村があったといわれています。
- 明治 21 年の市制・町村制公布により、1 市 2 町 53 村が誕生し、その後、昭和の大合併（2 市 6 町 2 村）を経て、平成 18 年 1 月 1 日の合併により、現在の津市が誕生しました。



図表 津市の沿革

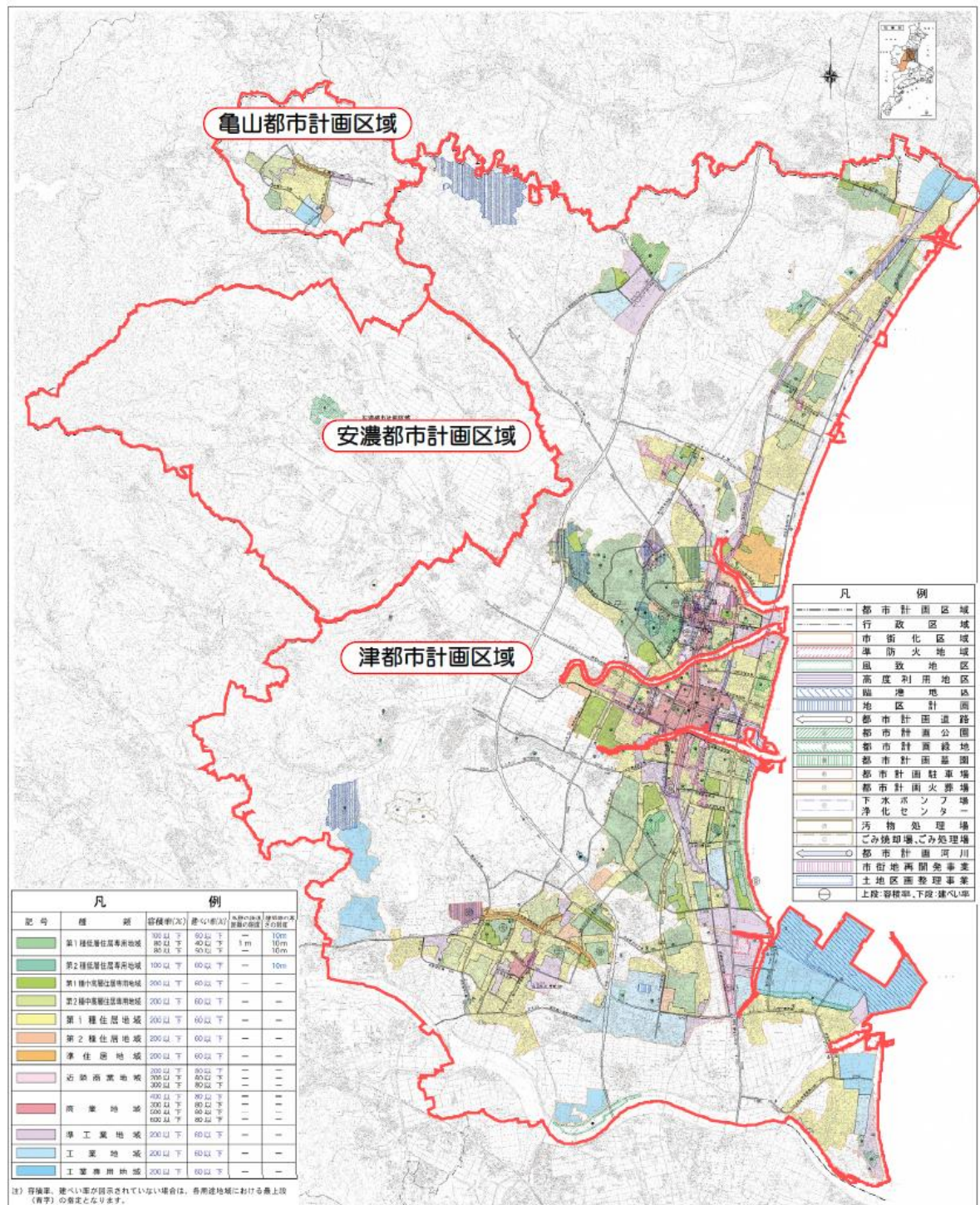
資料：津市都市マスタープラン

2. 津市の土地利用の状況

①土地利用規制の状況

○津市の都市計画区域は、津都市計画区域〔線引き都市計画区域〕、芸濃町の一部が入る亀山都市計画区域〔非線引き都市計画区域（用途地域指定有り）〕、安濃都市計画区域〔非線引き都市計画区域（用途地域指定無し）〕となっています。

図表 土地利用の推移

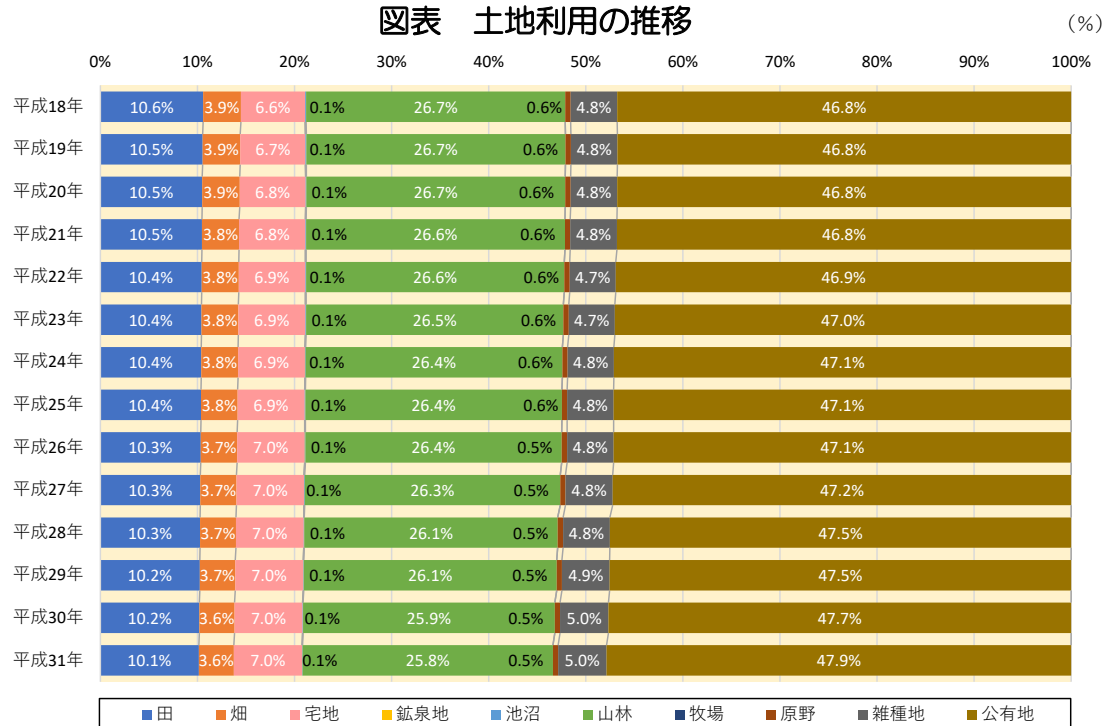


資料：津市都市マスタープラン

①地目別土地利用の動向

- 津市の平成 31 年における地目別土地利用は、公有地が 47.9%、山林が 25.8%、田が 10.1%など、自然や農地などの土地利用が多く、宅地は 7.0%となっています。
- 過去からの推移をみると、開発等によって、田や畑、山林が減少し、宅地、公有地が増加している状況がうかがえます。

図表 土地利用の推移



単位：ha

	田	畑	宅地	鉱泉地	池沼	山林	牧場	原野	雑種地	公有地	総面積
平成 18 年	7,518	2,767	4,715	0	55	18,985	0	397	3,405	33,239	71,081
平成 19 年	7,487	2,752	4,780	0	54	18,979	0	396	3,403	33,231	71,081
平成 20 年	7,460	2,737	4,822	0	54	18,967	0	395	3,400	33,247	71,081
平成 21 年	7,436	2,721	4,857	0	54	18,940	0	394	3,414	33,265	71,081
平成 22 年	7,415	2,711	4,883	0	54	18,904	0	393	3,375	33,346	71,081
平成 23 年	7,400	2,701	4,905	0	54	18,841	0	392	3,365	33,423	71,081
平成 24 年	7,384	2,691	4,902	0	53	18,791	0	391	3,381	33,487	71,081
平成 25 年	7,363	2,678	4,915	0	52	18,776	0	392	3,395	33,508	71,081
平成 26 年	7,346	2,662	4,942	0	52	18,777	0	390	3,406	33,507	71,081
平成 27 年	7,325	2,647	4,947	0	47	18,716	0	386	3,447	33,596	71,111
平成 28 年	7,303	2,624	4,963	0	47	18,560	0	385	3,438	33,791	71,111
平成 29 年	7,274	2,597	4,980	0	46	18,528	0	385	3,489	33,811	71,111
平成 30 年	7,244	2,577	4,989	0	42	18,434	0	387	3,537	33,909	71,119
平成 31 年	7,213	2,556	5,006	0	42	18,329	0	386	3,539	34,048	71,119

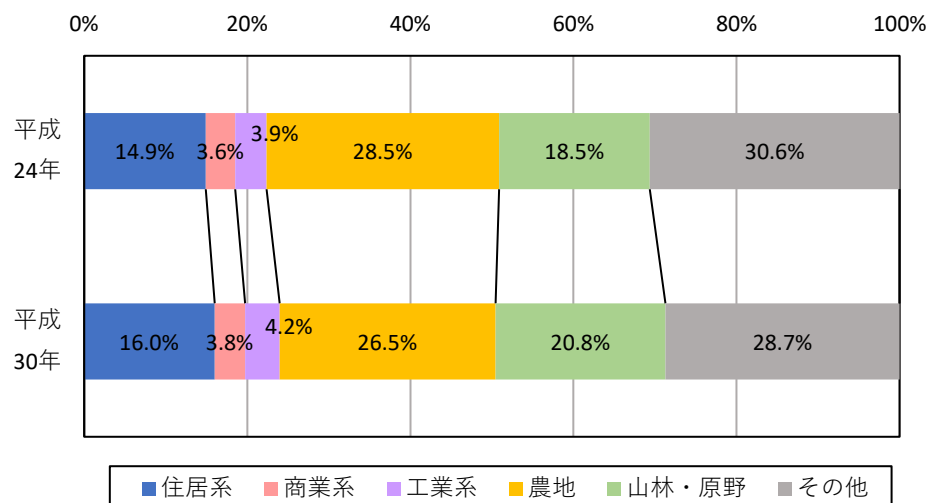
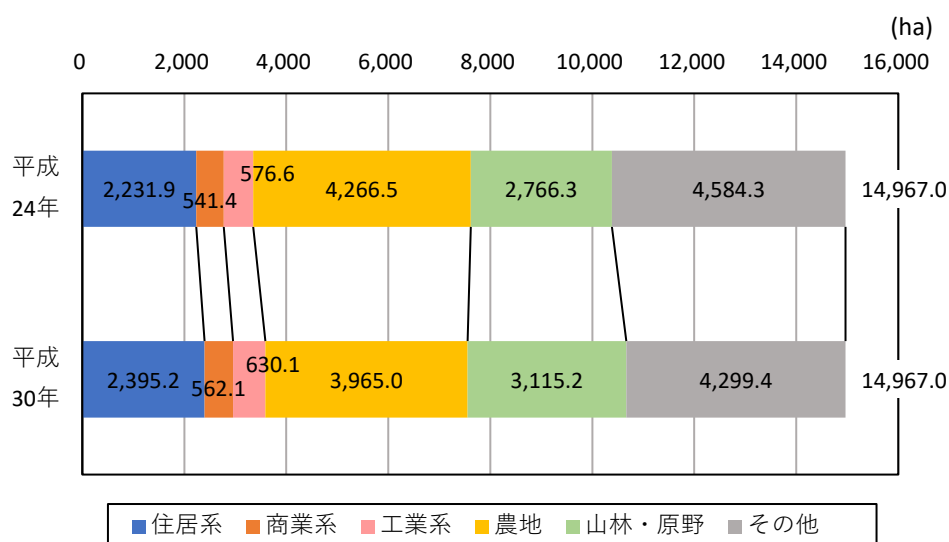
資料：三重県統計書

②津都市計画区域の土地利用の変化

○津市都市計画区域の土地利用の変化（平成 24 年から平成 30 年）をみると、住居系が 163.3ha、商業系が 20.7 ha、工業系が 53.5 ha 増加し、その分、農地などの面積が減少しています。

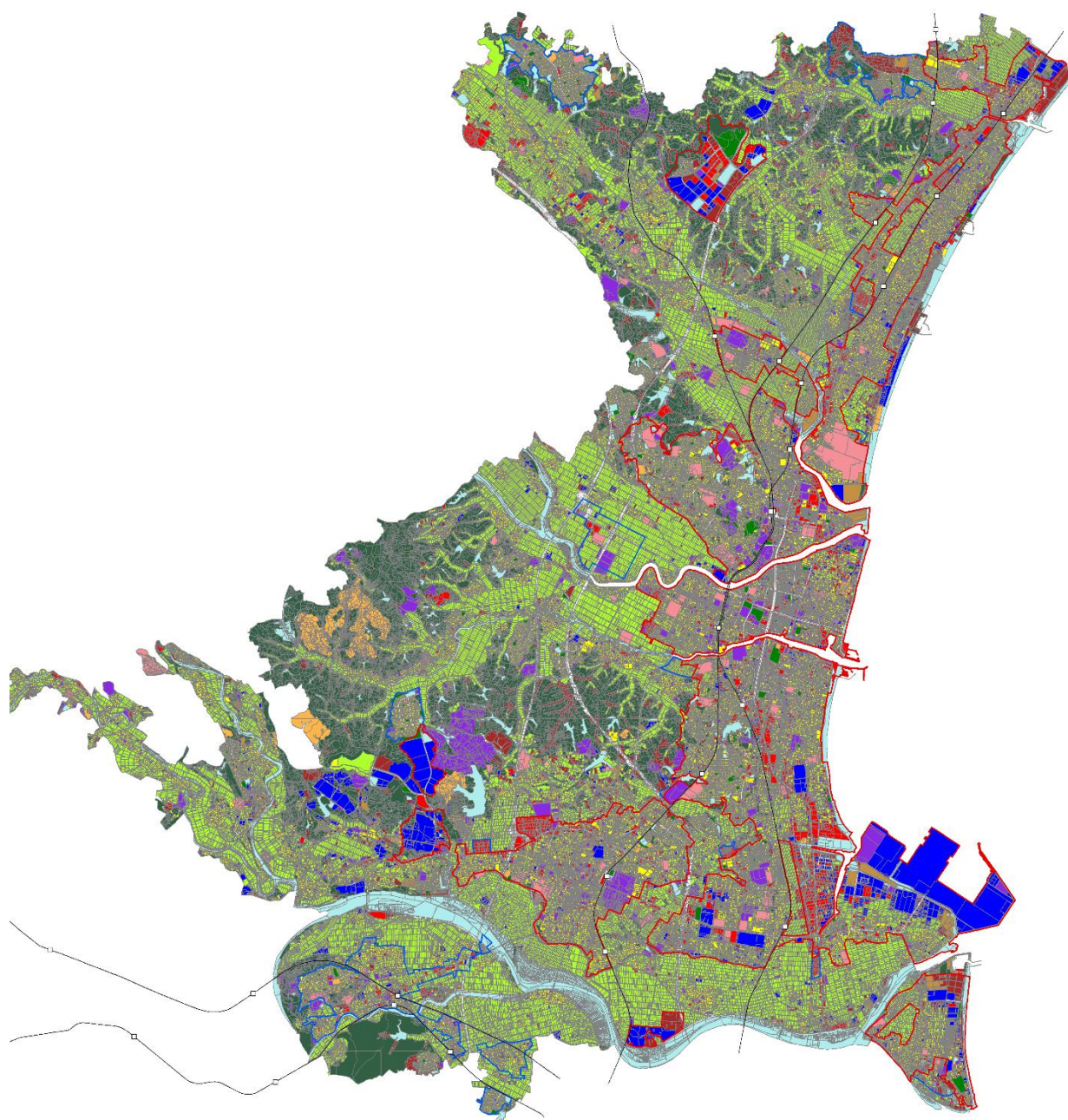
図表 津都市計画区域の土地利用の変化

		平成 24 年		平成 30 年		H30-H24
		H24	%	H30	%	
宅地面積	住居系	2,231.9	14.9%	2,395.2	16.0%	163.3
	商業系	541.4	3.6%	562.1	3.8%	20.7
	工業系	576.6	3.9%	630.1	4.2%	53.5
	小計	3,349.9	22.4%	3,587.4	24.0%	237.5
非宅地面積	農地	4,266.5	28.5%	3,965.0	26.5%	-301.5
	山林・原野	2,766.3	18.5%	3,115.2	20.8%	348.9
	その他	4,584.3	30.6%	4,299.4	28.7%	-284.9
	小計	11,617.1	77.6%	11,379.6	76.0%	-237.5
合計		14,967.0	100.0%	14,967.0	100.0%	0.0



資料：都市計画基礎調査

図表 津都市計画区域の土地利用の状況



0 1,000 2,000 3,000 m

市街化区域(H30)	土地利用現況(H30)	水面	港湾施設等用地
市街化想定区域(H30)	宅地 住居系	公共公益施設用地	その他1
	宅地 商業系	教育施設用地	その他2
	宅地 工業系	レクリエーション施設	その他3
	農地	公園緑地	太陽光発電用地
	山林	道路	
	原野	鉄道	

資料：都市計画基礎調査（H30）

③DID（人口集中地区）の変化

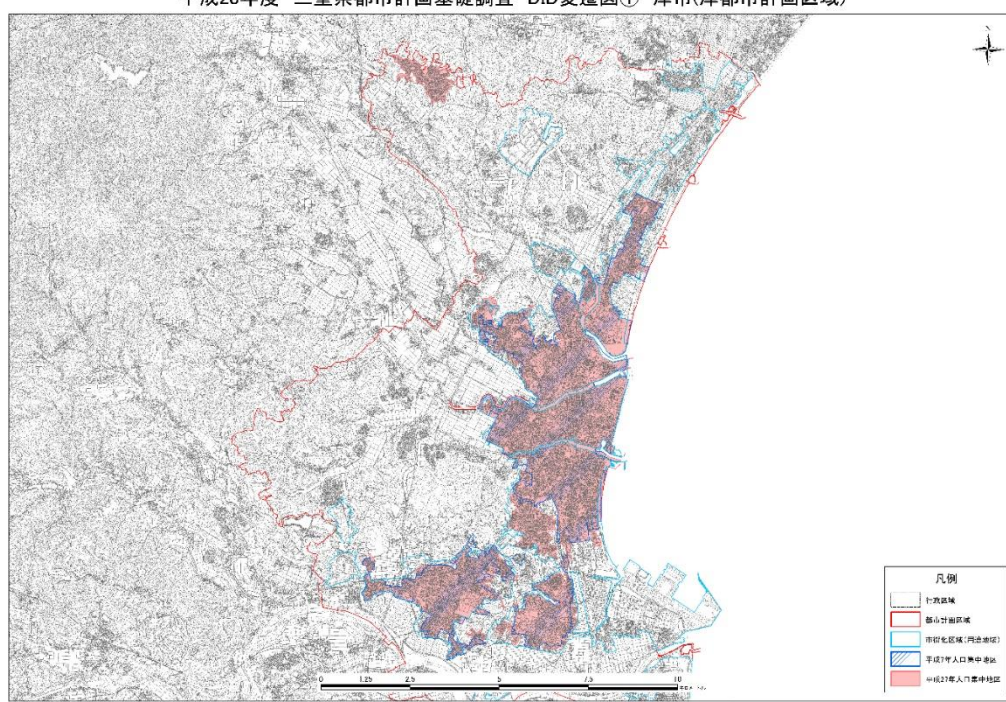
○津都市計画区域の DID※の変化をみると、年々区域が拡大してきましたが、2015 年は縮小がみられるとともに、人口が減少し、人口密度も下がっています。

	都市計画区域		
	人口（人）	面積（ha）	人口密度（人/ha）
1995 年（H7）	124,060	2,690.00	46.12
2000 年（H12）	123,702	2,772.00	44.63
2005 年（H17）	130,867	2,901.00	45.11
2010 年（H22）	134,315	3,019.00	44.49
2015 年（H27）	133,801	3,018.00	44.33

	市街化区域(用途地域)		
	人口（人）	面積（ha）	人口密度（人/ha）
1995 年（H7）			
2000 年（H12）	121,730	2,596.00	46.89
2005 年（H17）	128,863	2,717.00	47.43
2010 年（H22）	124,932	2,750.30	45.42
2015 年（H27）	125,031	2,761.60	45.27

	市街化調整区域（用途地域外）		
	人口（人）	面積（ha）	人口密度（人/ha）
1995 年（H7）			
2000 年（H12）	1,972	176.00	11.20
2005 年（H17）	2,004	184.00	10.89
2010 年（H22）	9,383	268.70	34.92
2015 年（H27）	8,770	256.40	34.20

平成28年度 三重県都市計画基礎調査 DID変遷図① 津市(津都市計画区域)

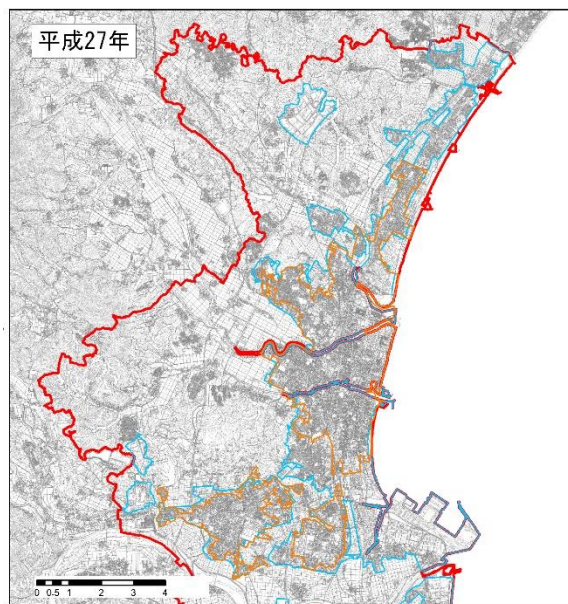
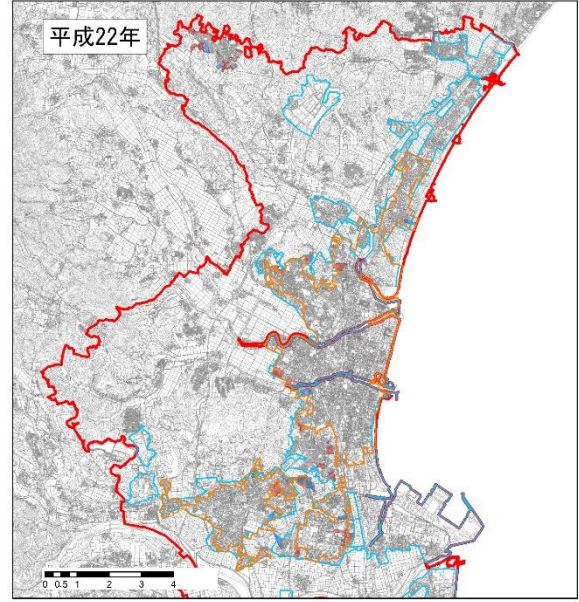
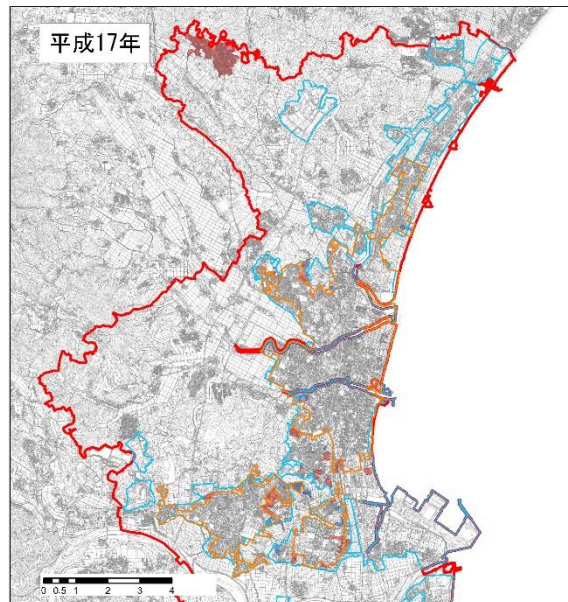
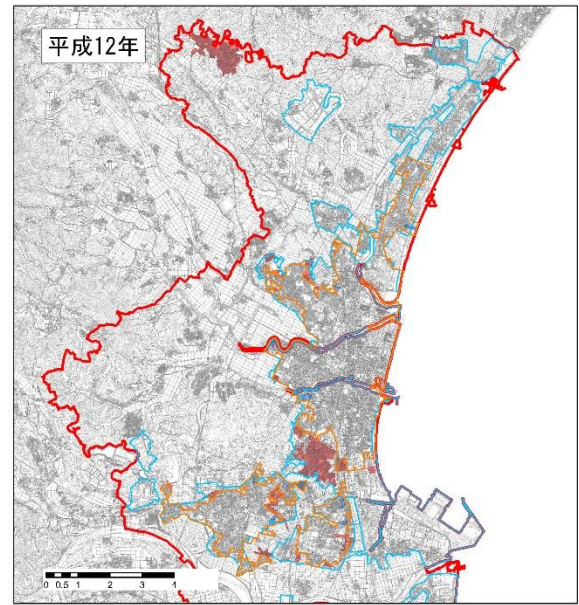
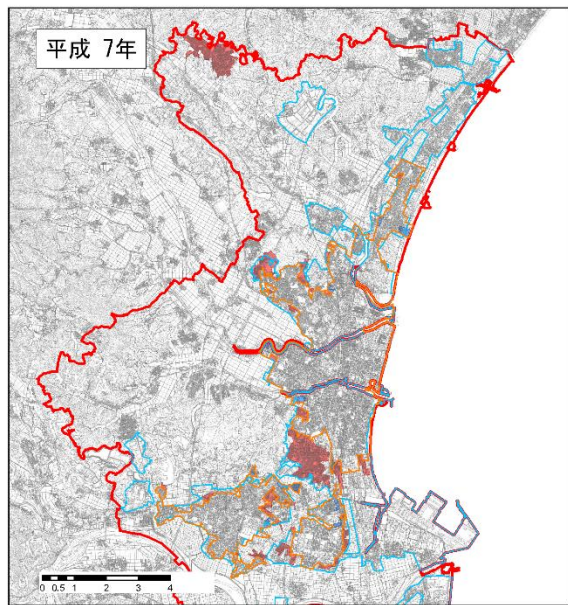


※DID（人口集中地区）

国勢調査時基本単位区等を基礎単位とし、原則として人口密度が 4,000 人/km² 以上の基本単位区等が市区町村内で隣接し、隣接した地域の人口が国勢調査時に 5,000 人以上を有する地域

資料：都市計画基礎調査

図表 DID 変遷図 (H7~H27)



凡例

人口集中地区(当該年)

基準年(平成27年)との比較

指定された区域

除外された区域

都市計画区域

市街化区域(用途地域)

3. 人口・世帯数等の状況

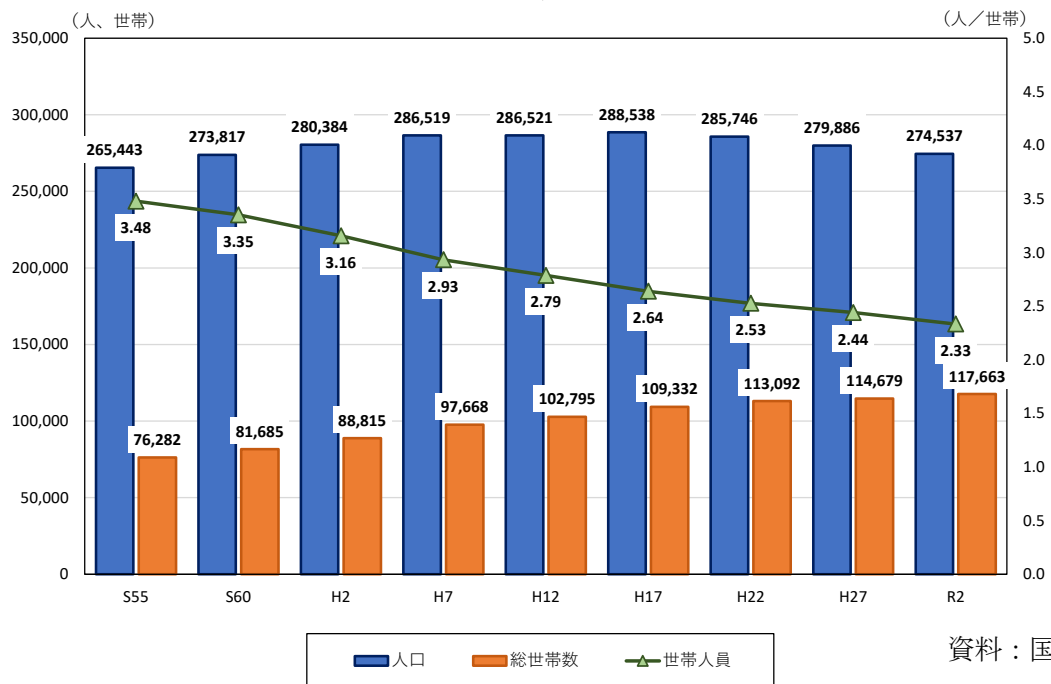
①人口・世帯数等

○津市の人口は国勢調査によると、令和2年10月1日現在、人口274,537人、世帯数117,663世帯、1世帯あたりの世帯人員は2.33人/世帯となっています。

○昭和55年からの推移をみると、人口は平成17年の288,538人をピークに減少に転じていますが、世帯数は増加傾向にあります。また、1世帯あたりの世帯人員も減少傾向にあり、世帯の核家族化、単身化が進行しています。

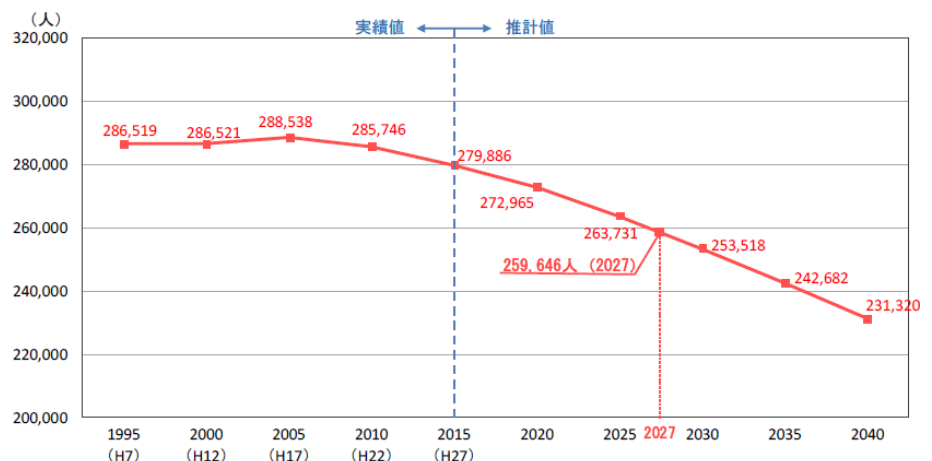
○令和2年と平成27年を比較すると、人口は5,349人減少していますが、世帯数は2,984世帯増加しています。

図表：人口・世帯数の推移



図表 将来人口の推計

○津市都市マスタープランでは、国土交通省の都市計画運用指針により「国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来推計人口を採用又は参酌すべき」とされていることから、計画期間である2027年の津市全体の将来目標人口を259,646人と設定しています。

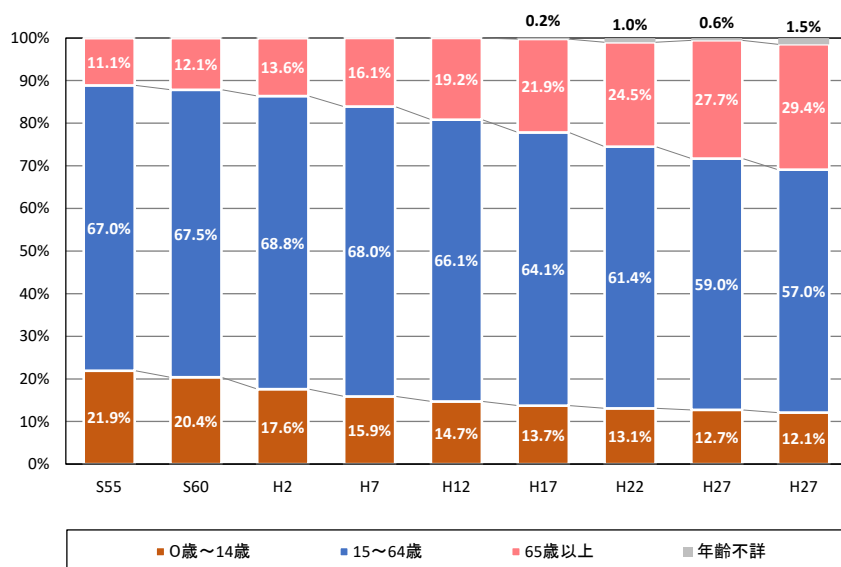


②年齢3区分別人口

○昭和55年からの年齢3区分別人口比率の推移をみると、

少子高齢化が進行しており、令和2年には0～14歳人口比率(年少人口比率)が12.1%、15～64歳人口比率(生産年齢人口比率)が57.0%、65歳以上人口比率(高齢者人口比率)が29.4%となっています。

図表：年齢3区分別人口比率の推移

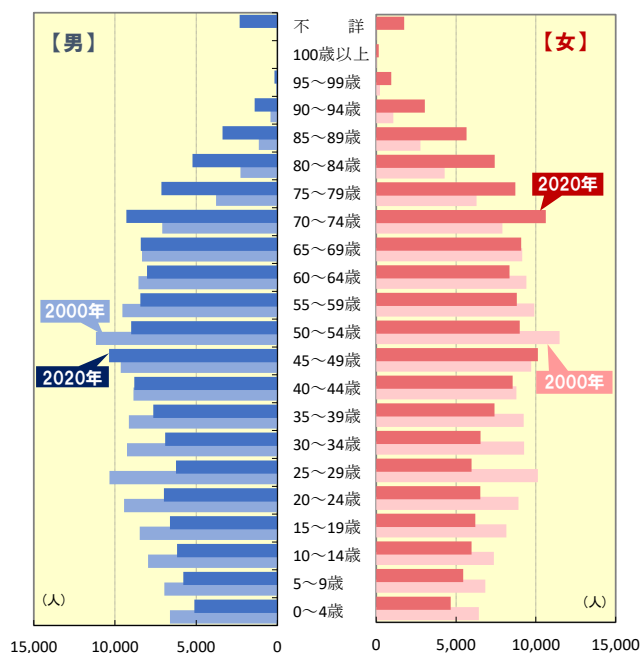


資料：国勢調査

③男女5歳階級別人口

○令和2年の男女5歳階級別人口の状況をみると、男性では45～49歳の人口が、女性では70～74歳の人口が多くなっています。20年前の平成12年では男女とも50～54歳の人口が多く、女性では20年後の推移に伴って70～74歳の人口が多くなっていますが、男性では20年前の25～29歳からの推移で45～49歳が多くなっています。

図表：男女5歳階級別人口比較（平成12年と令和2年の比較）

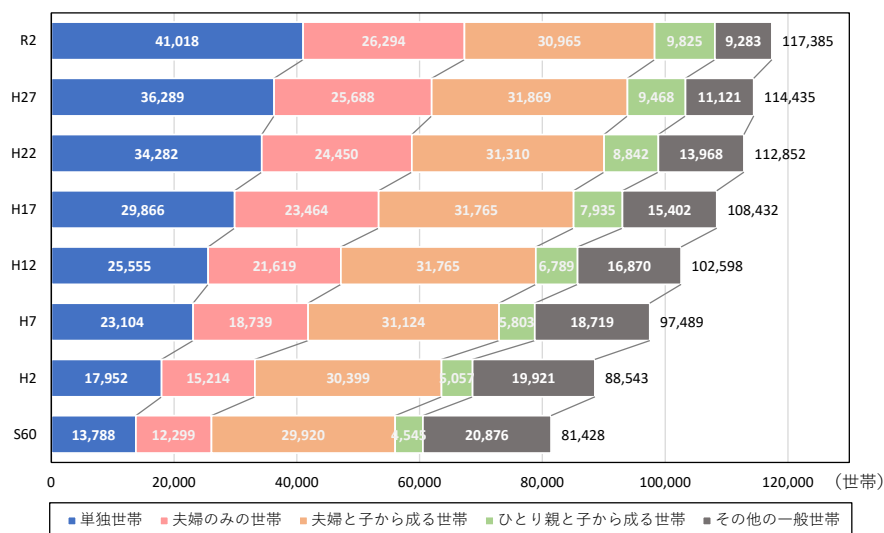


資料：国勢調査

④世帯の家族類型の状況

- 一般世帯の家族類型をみると、年々「単独世帯」が大きく増加し、「夫婦のみの世帯」及び「ひとり親と子からなる世帯」も継続して増加しています。
- 一方、「夫婦と子から成る世帯」は平成 27 年をピークに減少に転じ、「その他の一般世帯」は減少傾向にあります。

図表：世帯の家族類型の推移



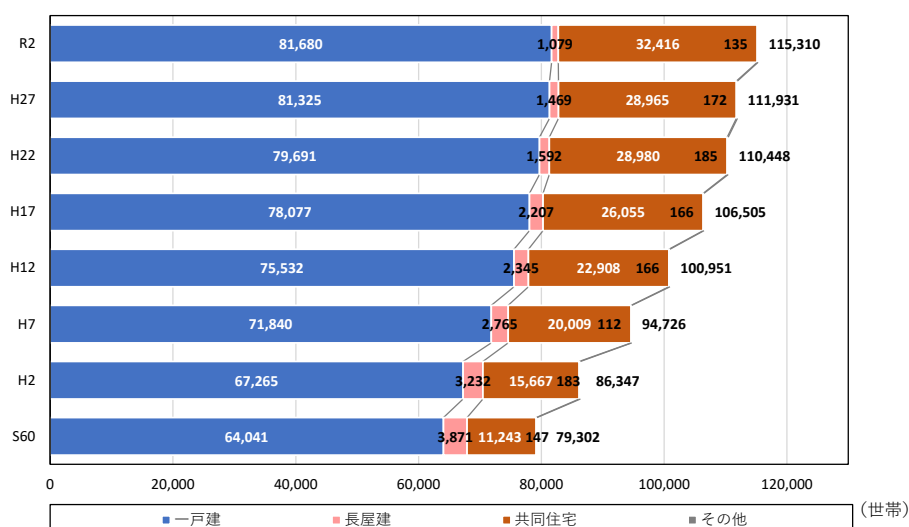
資料：国勢調査

4. 住まいの状況

住宅の建て方の状況

- 住宅の建て方については、世帯数全体が増加するなか、一戸建て、共同住宅は増加しており、特に、共同住宅に住む世帯数は約3倍に増加しています。

図表：住宅に住む世帯の住宅の建て方の推移



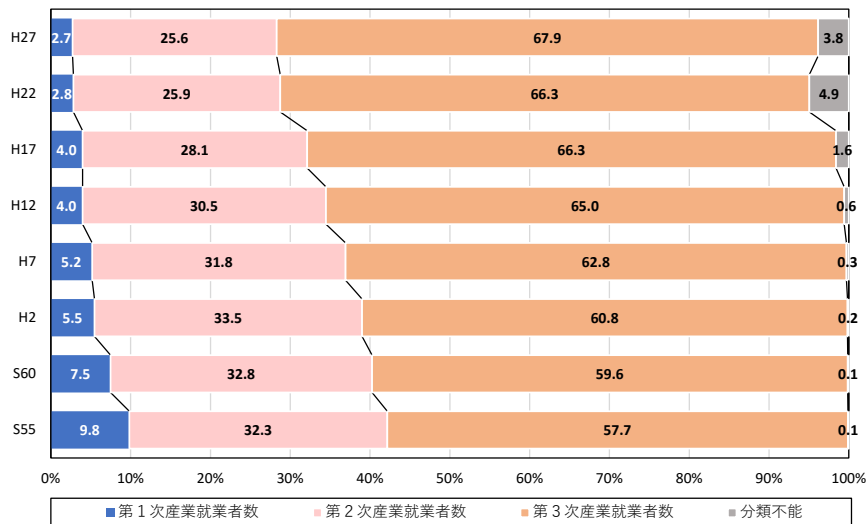
資料：国勢調査

5. 就業者の状況

①産業別就業者の状況

○産業大分類別の就業者比率は、第1次産業就業者比率と第2次産業就業者比率は年々減少し、第3次産業就業者比率が年々増加しています。平成27年には第1次産業就業者比率2.7%、第2次産業就業者比率が25.6%、第3次産業就業者比率が67.9%となっています。

図表：産業大分類別就業者比率の推移



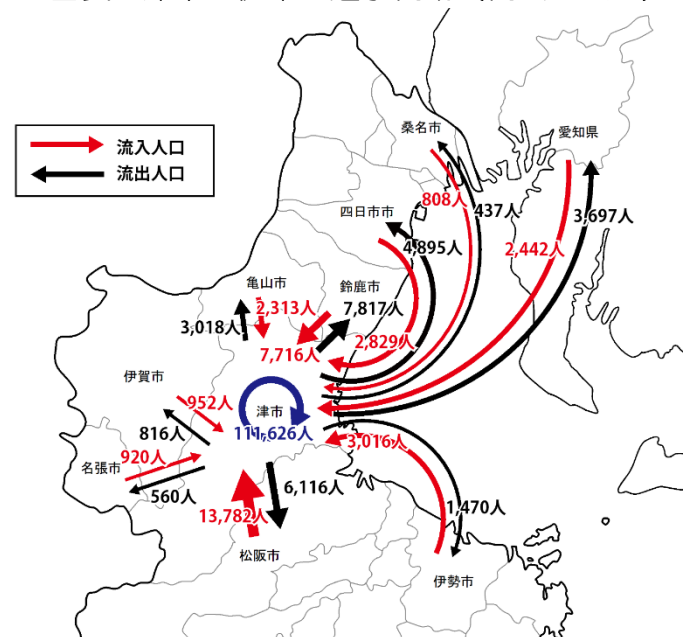
資料：平成27年国勢調査

②従業・通学状況

○津市内に住む人の従業・通学先は、津市内が76.3%を占めています。津市以外では鈴鹿市、松阪市、四日市市への従業・通学が多くなっています。

○一方、津市内で従業・通学する人の常住地は、津市内が72.2%を占めています。津市以外では松阪市、鈴鹿市、伊勢市が多くなっています。

図表：津市の従業・通学流動（流入人口）



資料：平成27年国勢調査

図表：津市に住む就業者・通学者の従業・通学先

	15 歳以上就業者・通学者	%
津市に住む就業者・通学者	146,250	100.0
津市内で従業・通学	111,626	76.3
津市以外で従業・通学	31,991	21.9
三重県内で従業・通学	26,410	18.1
四日市市	4,895	3.3
伊勢市	1,470	1.0
松阪市	6,116	4.2
桑名市	437	0.3
鈴鹿市	7,817	5.3
名張市	560	0.4
亀山市	3,018	2.1
伊賀市	816	0.6
その他三重県内	1,281	0.9
三重県以外	5,133	3.5
愛知県	3,697	2.5
愛知県以外	1,436	1.0
従業・通学市町村「不詳・外国」	448	0.3

図表：津市で従業・通学する人の常住地

	15 歳以上就業者・通学者	%
津市で従業・通学する人	154,697	100.0
津市内に常住	111,626	72.2
津市以外に常住	39,990	25.9
三重県内に常住	35,942	23.2
四日市市	2,829	1.8
伊勢市	3,016	1.9
松阪市	13,782	8.9
桑名市	808	0.5
鈴鹿市	7,716	5.0
名張市	920	0.6
亀山市	2,313	1.5
伊賀市	952	0.6
その他三重県内	3,606	2.3
三重県以外	4,048	2.6
愛知県	2,442	1.6
愛知県以外	1,606	1.0
従業地・通学地「不詳・外国」で津市内に常住している者	3,081	2.0

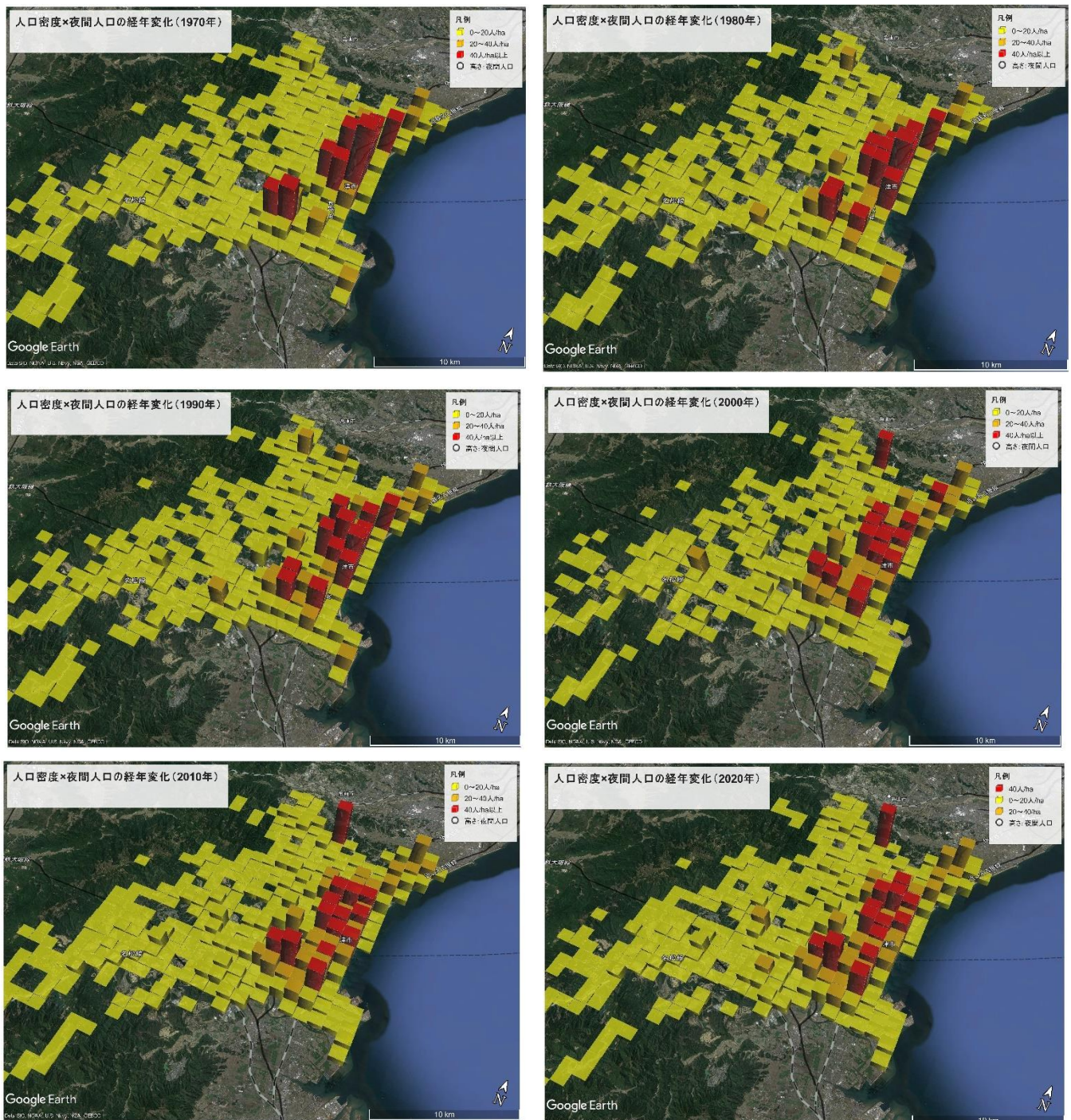
資料：平成 27 年国勢調査

6. 市街地状況の変化

①人口密度×夜間人口の経年変化

○津市の人口密度と夜間人口の経年変化をみると、1970 年は中心部（おおむね津駅、津新町駅、大門・丸之内地区周辺）に人口が集中していましたが、市街地の拡大などに伴って周辺部への人口密度、夜間人口が高まっています。その一方で、中心部の夜間人口は減少しています。

図表 人口密度×夜間人口の経年変化（1970～2020 年）

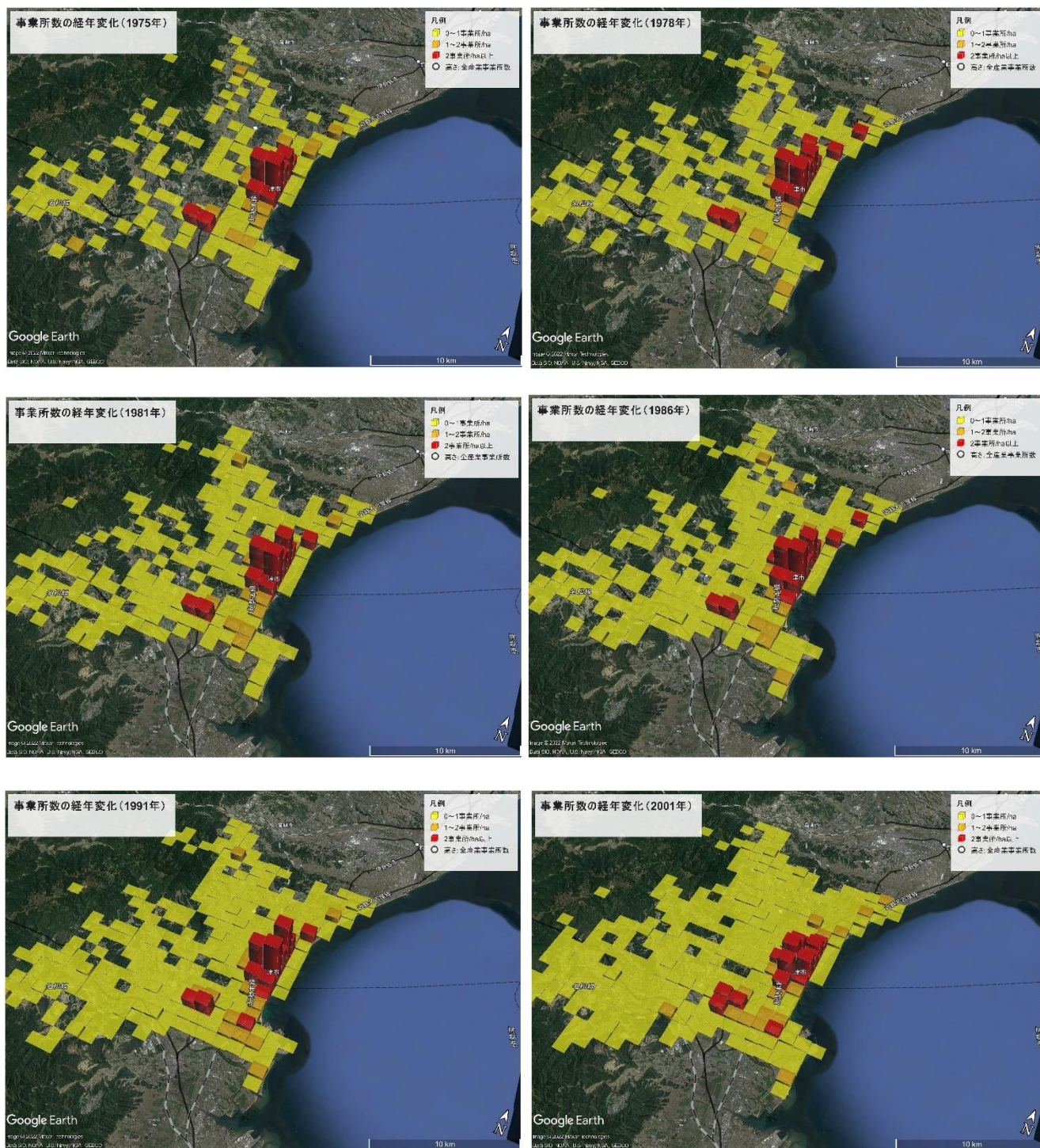


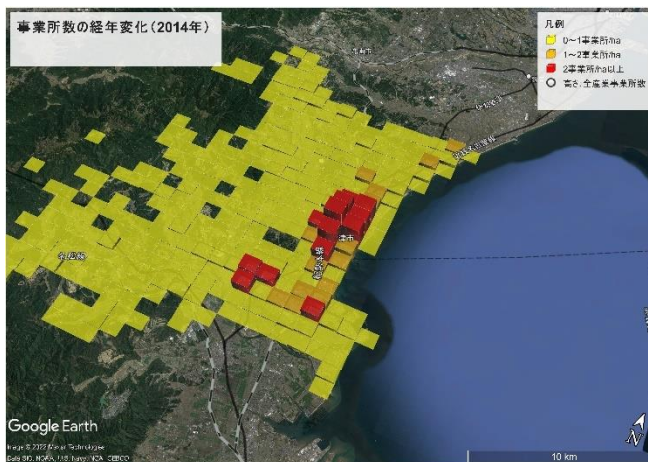
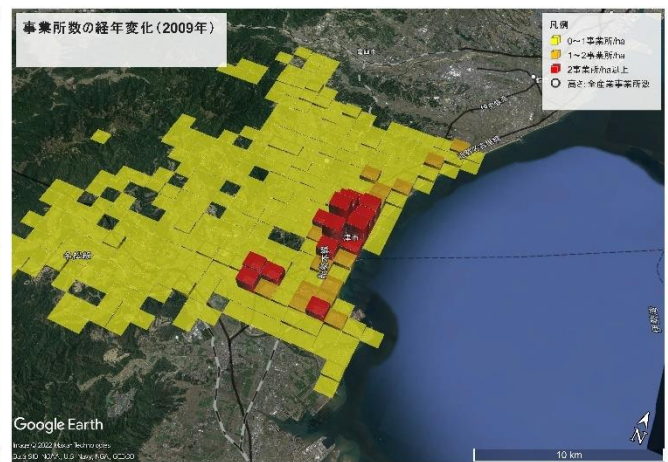
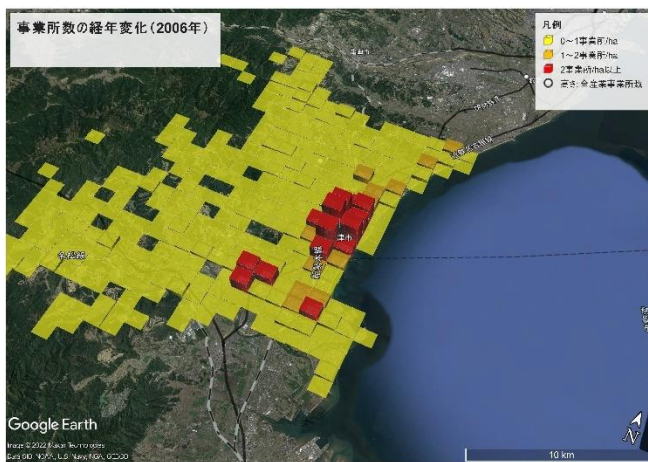
資料：都市構造可視化計画

②事業所数の経年変化

○津市の全産業の事業所数の経年変化をみると、1975 年は津市中心部に事業所が集中していましたが、年々周辺部へ事業所が広がり、2001 年以降は中心部の事業所数、事業所数密度も減少するなど、事業所の郊外化が進んでいます。

図表 事業所数の経年変化（1975～2014 年）



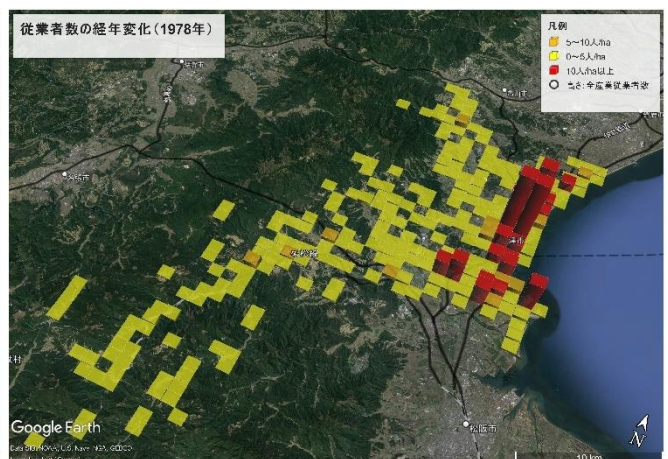
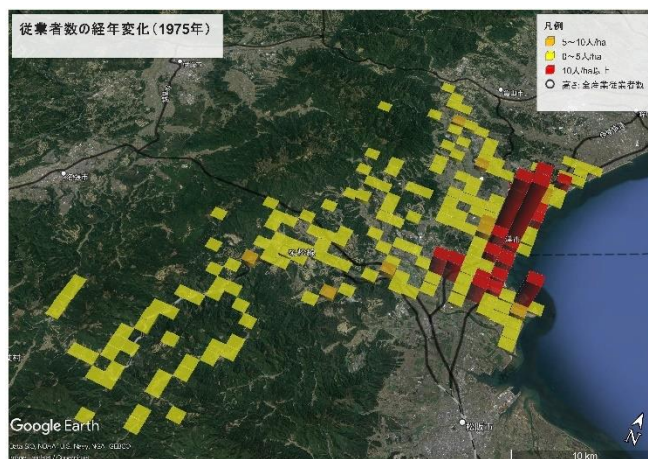


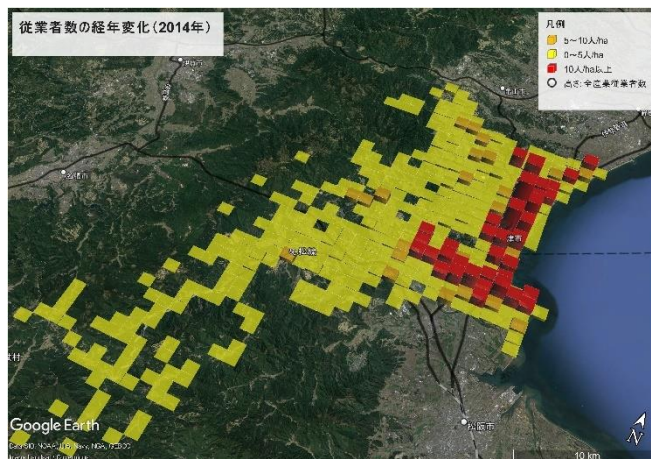
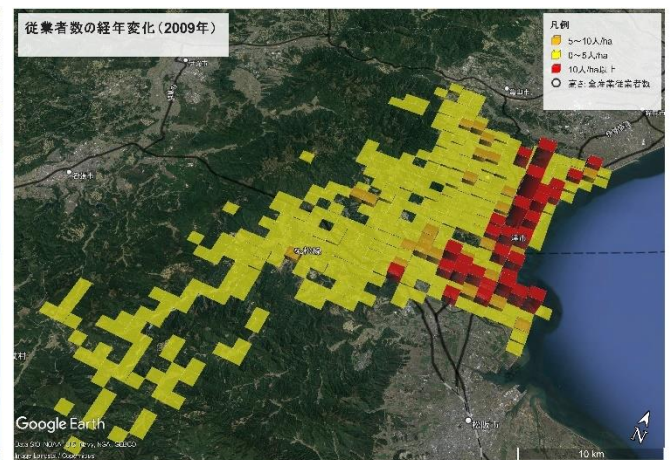
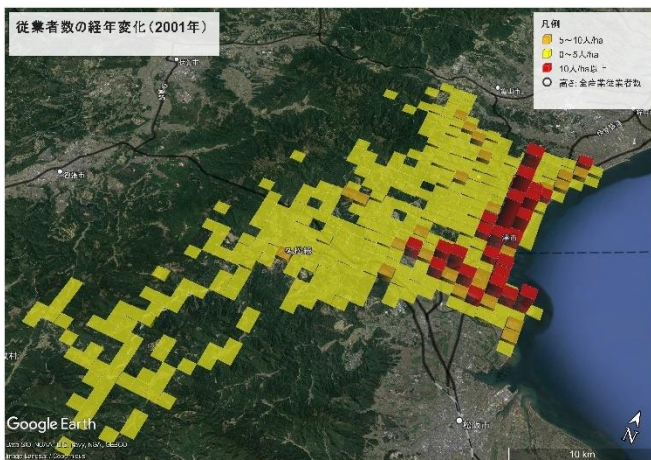
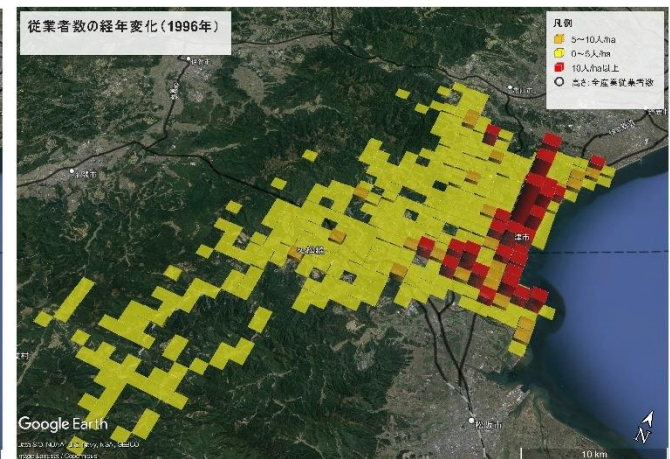
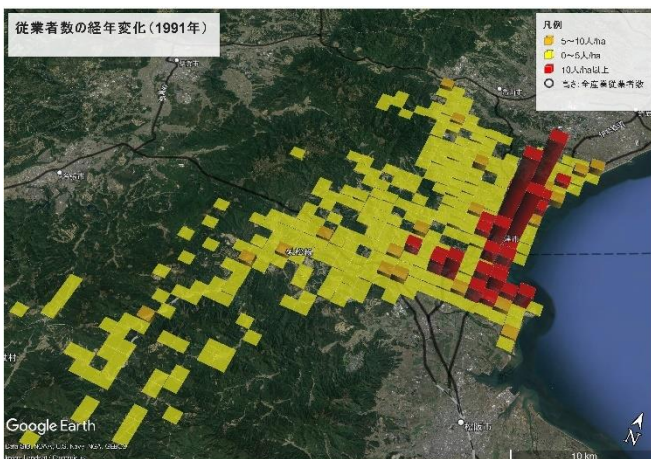
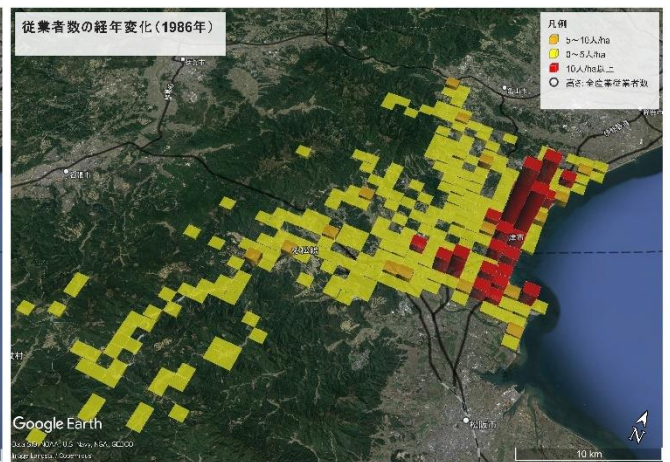
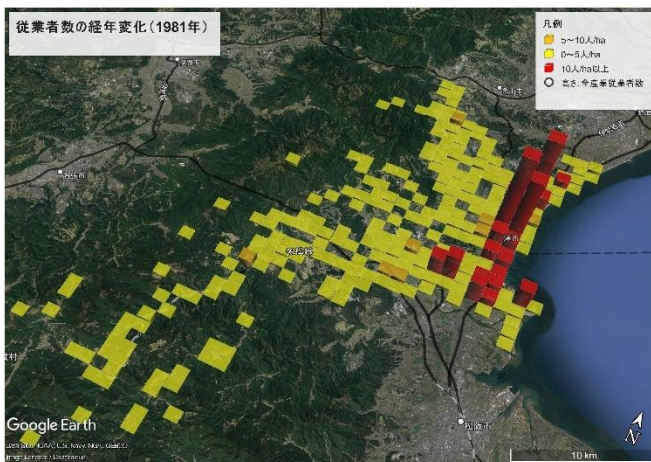
資料：都市構造可視化計画

③従業者数の経年変化

○津市の全産業の従業者数の経年変化をみると、1975 年は津市中心部に従業者が集中していましたが、年々周辺部への広がりを見せるとともに、1991 年には中心部の従業者数、従業者密度も増えています。その後、中心部の従業者数は減少していますが、2014 年には周辺部での従業者数、従業者密度が高まっています。

図表 従業者数の経年変化（1975～2014 年）





資料：都市構造可視化計画

7. 都市間比較

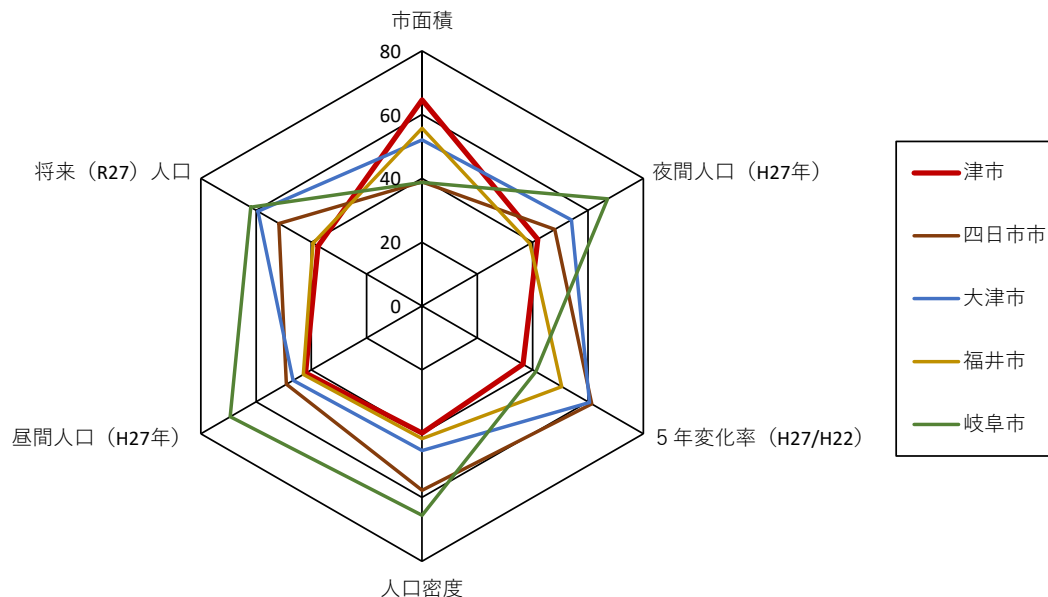
①類似都市との比較

○津市の市街地状況を把握するため、県内の四日市市、県庁所在地となっている滋賀県大津市、福井県福井市、岐阜県岐阜市を取り上げて都市間比較を行います。

○なお、比較にあたっては国土交通省の都市モニタリングシートを活用し、全5都市の平均値と標準偏差から各都市の偏差値を算出して比較しています。

1) 基礎情報

○津市は他都市に比べて市の面積は大きいことから、人口密度は低く、人口も減少しています。

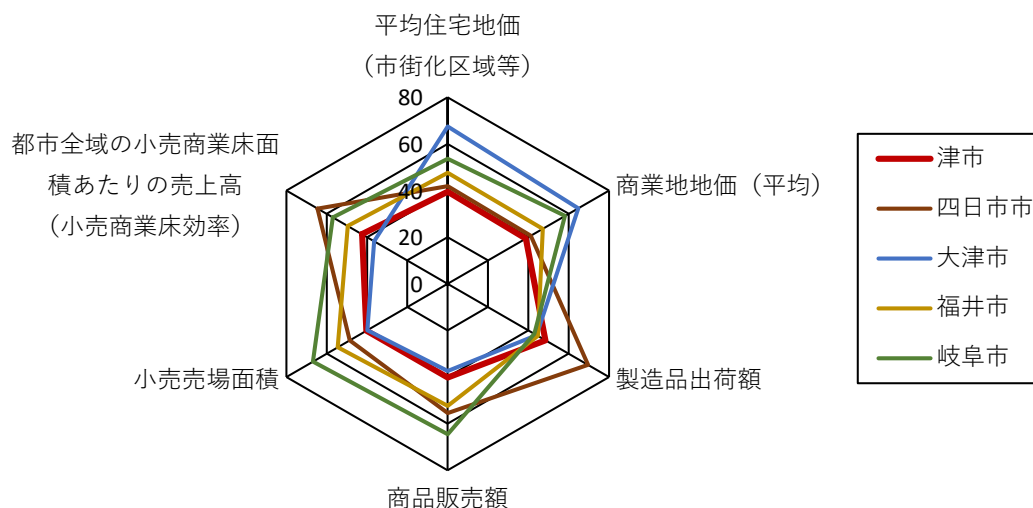


指標	津市	四日市市	大津市	福井市	岐阜市
面積 (ha)	71,119.0	20,645.0	46,451.0	53,641.0	20,360.0
夜間人口 (H27年) (人)	279,886	311,031	340,973	265,904	406,735
5年変化率 (H27/H22)	97.9	101.1	101.0	99.7	98.5
人口密度 (人/ha)	3.9	15.1	7.3	5.0	20.0
昼間人口 (H27年) (人)	288,729	322,236	310,543	292,855	420,442
将来 (R27) 人口 (人)	227,357	283,410	313,466	234,380	323,816

資料：国土交通省（都市モニタリングシート）

2) 産業・経済の状況

- 津市は住宅地、商業地ともに他都市に比べて地価が低くなっています。
- 商品販売額や小売売場面積なども相対的に低い水準にあります。
- 製造品出荷額は、2番目に多くなっていますが、四日市市と比べるとかなり低くなっています。

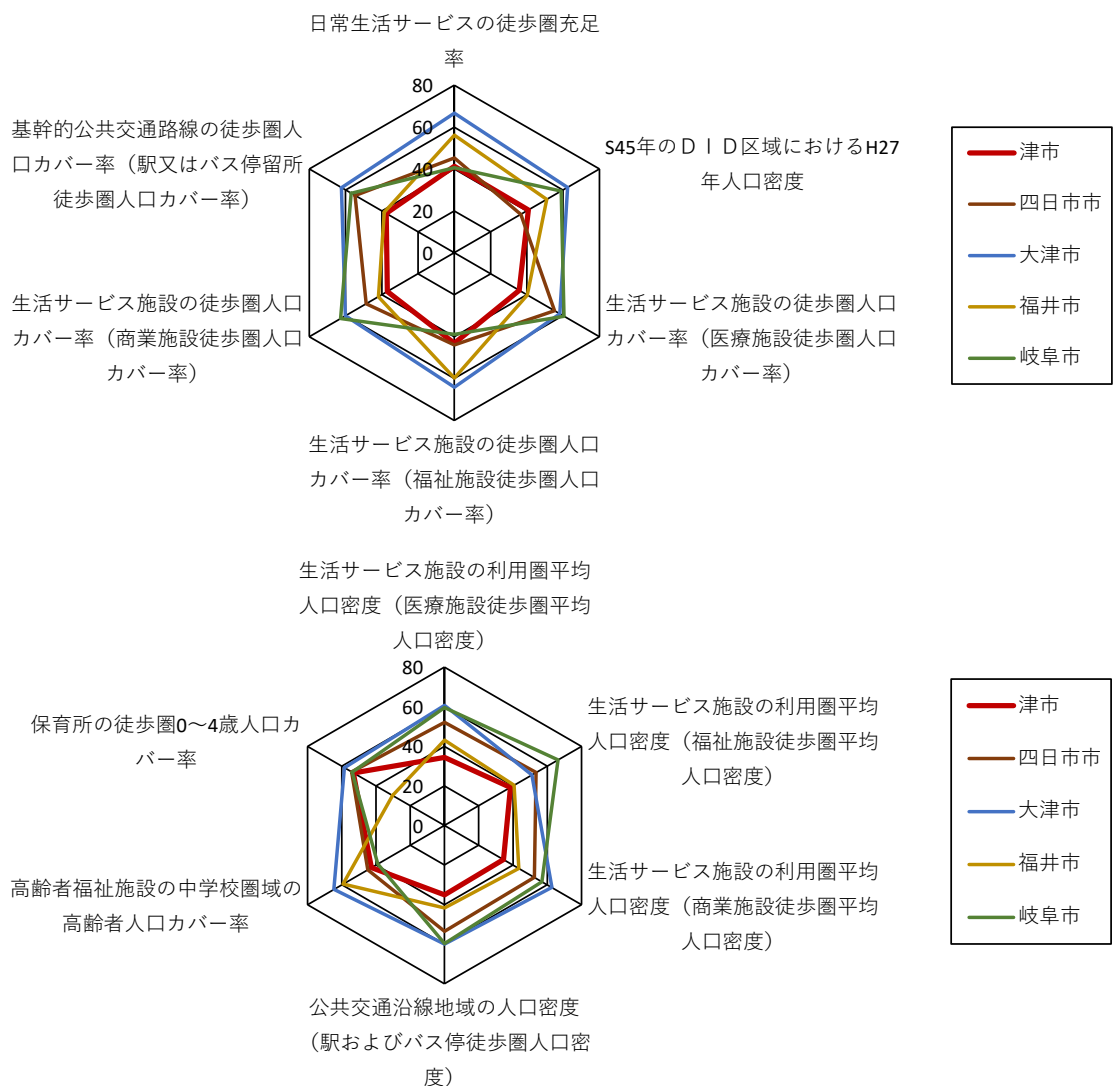


指標	津市	四日市市	大津市	福井市	岐阜市
住宅地地価 (平均) (円/㎡)	37,925.7	47,053.1	76,190.3	50,152.0	62,730.5
平均住宅地価 (市街化区域等) (円/㎡)	46,209.1	49,326.3	83,882.4	57,158.8	65,078.5
商業地地価 (平均) (円/㎡)	81,050.0	88,286.0	159,057.9	106,381.0	139,359.6
製造品出荷額 (百万円)	890,140.3	3,265,295.1	402,104.8	470,317.4	266,844.0
商品販売額 (百万円)	283,479.0	394,036.0	263,467.0	371,293.0	460,144.0
小売売場面積 (㎡)	351,086	395,562	348,869	427,996	494,272
都市全域 (市域全域) の小売商業床面積あたりの売上高 (小売商業床効率) (万円/㎡)	80.7	99.6	75.5	86.8	93.1

資料：国土交通省（都市モニタリングシート）

3) 生活利便性の状況

○津市は他都市に比べて生活サービスの徒歩圏カバー率は低い状況にあります。



指標	津市	四日市市	大津市	福井市	岐阜市
日常生活サービスの徒歩圏充足率（％）	22.8	28.2	57.8	43.3	21.8
S45年のD I D区域におけるH27年人口密度（人/ha）	38.6	33.7	64.7	50.9	60.5
生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率（医療施設徒歩圏（800m）人口カバー率）（％）	81.1	90.7	92.1	83.3	93.3
生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率（福祉施設徒歩圏（800m）人口カバー率）（％）	39.3	41.5	89.5	79.2	29.3
生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率（商業施設徒歩圏（800m）人口カバー率）（％）	62.2	67.6	72.9	64.5	74.1
基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率（駅又はバス停留所徒歩圏（800m、300m）人口カバー率）（％）	57.6	70.2	75.8	58.4	71.8

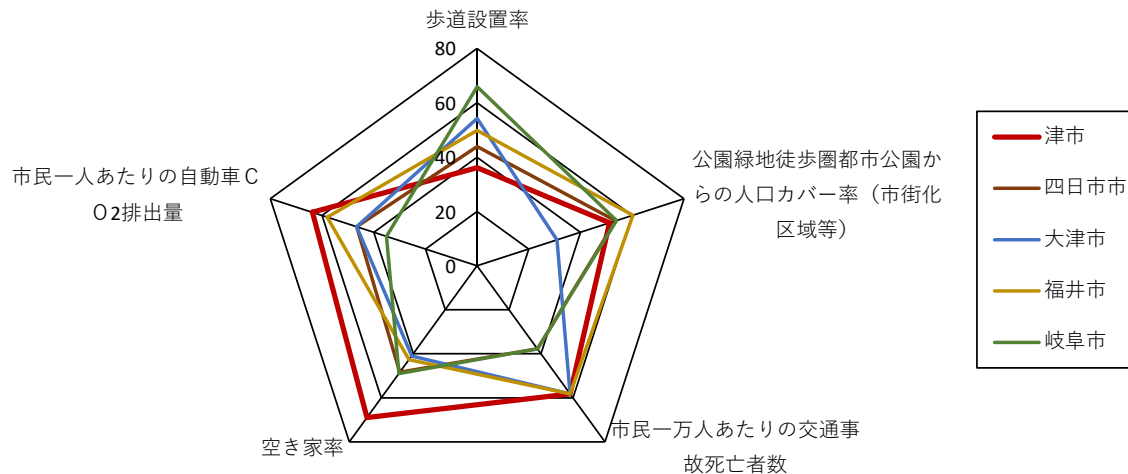
指標	津市	四日市市	大津市	福井市	岐阜市
生活サービス施設の利用圏平均人口密度（医療施設徒歩圏（800m）平均人口密度）（人/ha）	14.0	22.9	27.2	18.4	26.6
生活サービス施設の利用圏平均人口密度（福祉施設徒歩圏（800m）平均人口密度）（人/ha）	18.5	29.2	27.4	20.0	38.3
生活サービス施設の利用圏平均人口密度（商業施設徒歩圏（800m）平均人口密度）（人/ha）	19.7	31.7	38.4	25.7	34.6
公共交通沿線地域の人口密度（駅およびバス停徒歩圏（800m、300m）人口密度）（人/ha）	16.5	31.4	36.6	21.8	36.4
高齢者福祉施設の中学校圏域（1,000m圏内）の高齢者（65歳以上）人口カバー率（%）	47.7	52.1	92.3	81.4	40.0
保育所の徒歩圏（800m圏内）0～4歳人口カバー率（%）	71.1	74.2	87.5	0.0	73.2

資料：国土交通省（都市モニタリングシート）

4) 安全性の状況

○津市は他都市に比べて歩道設置率は低くなっています。

○空き家率、市民一人あたりの自動車CO₂排出量は高い状況にあります。



指標	津市	四日市市	大津市	福井市	岐阜市
歩道設置率（%）	41.5	47.5	55.5	52.1	64.5
公園緑地徒歩圏都市公園（街区、近隣、地区）から800m圏内の人口カバー率（市街化区域等）（%）	96.2	97.0	89.2	99.3	97.1
市民一人あたりの交通事故死亡者数（人）	0.3	0.2	0.3	0.3	0.2
空き家率（%）	10.1	6.5	5.2	5.5	6.6
市民一人あたりの自動車CO ₂ 排出量（t-CO ₂ /年）	1.3	1.0	1.0	1.2	0.8

資料：国土交通省（都市モニタリングシート）

第2章 大門・丸之内地区の現状把握・分析

1. 地区の概況

①位置

〔大門・丸之内地区〕

○本地区はお城公園（津城跡）や日本三大観音の一つとして知られる津観音が立地し、国道23号と都市計画道路津港跡部線の交差点の三重会館前から概ね半径500mのエリア（面積57.87ha）を対象地区としています。

対象範囲



②沿革

○津城は、織田信長が天下統一を目指して伊勢の国に侵攻するに伴って、伊勢上野城に本拠を構えていた弟の織田信包が1580年に城を築き、その後、1608年に徳川家康の命により藤堂高虎が伊勢・伊賀の領主として津城の改修と城下町の形成を図っています。

○この津城周辺は安濃川下流のデルタ地帯の低湿地で、幅広い内堀と本丸北側にある直線的な稜線を持つ石垣、外堀、安濃川、岩田川も加えた防御構造を形成するなど、歴史・文化資源を有する地区となっています。大門は商店や飲食店などを中心とする三重県を代表する繁華街・歓楽街で、かつては伊勢神宮へ向かう参宮客で賑わい、本陣や御客屋もありました。

- さらに、明治、大正時代には、大門、津観音周辺に多くの劇場が集まる娯楽の中心地となり、丸之内周辺には近代的でハイカラなビルが建ち並ぶなど、津の繁華街として栄えました。
- また、天むす、いちご大福、蜂蜜まんじゅう、うなぎ料理、津ぎょうぎなどの多彩な食文化を持っています。
- しかし、モータリゼーションの進展や郊外型の大規模商業施設の立地等を背景にまちの賑わいや活力の低下がみられ、中心市街地としての空洞化が進んでいます。特に、昭和 60 年に開業した津センターパレスは、中心市街地の買い物客を呼び戻すための核ビルでありましたが、次第にテナントの退去など、商業の面から中心市街地に人の流れを呼び戻すには至りませんでした。
- 丸之内には、津城跡を取り囲むように三重県の中心的な業務街が形成されています。津市役所、津地方裁判所、津地方検察庁、商工会議所、百五銀行をはじめとする金融機関などが集積しています。
- 新型コロナウイルス感染症の影響を受けて、都シティ津が営業終了し、その後リオ・ホテルズの進出により、新たに「ホテル津センターパレス」として令和 4 年 4 月にリニューアルオープンするなど新たな動きもみられます。

③計画上の位置づけ

【津市都市マスタープラン(平成 30 年 3 月策定)】

- ◆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享受できる中心的な核である。
- ◆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を行う。
- ◆市街地の形成にあたっては、業務系施設、豊富な歴史・文化資源、商業機能などの多様な交流機能を活かし、回遊性の向上や滞留環境の充実を図り、本市のにぎわい創出の拠点としての整備・再生を進める。
- ◆さらに、歴史・文化資源を活かした魅力的な都市空間の形成、歴史的景観と都市景観との調和を図った景観形成を行う。

【津市立地適正化計画(平成 30 年 3 月策定)】

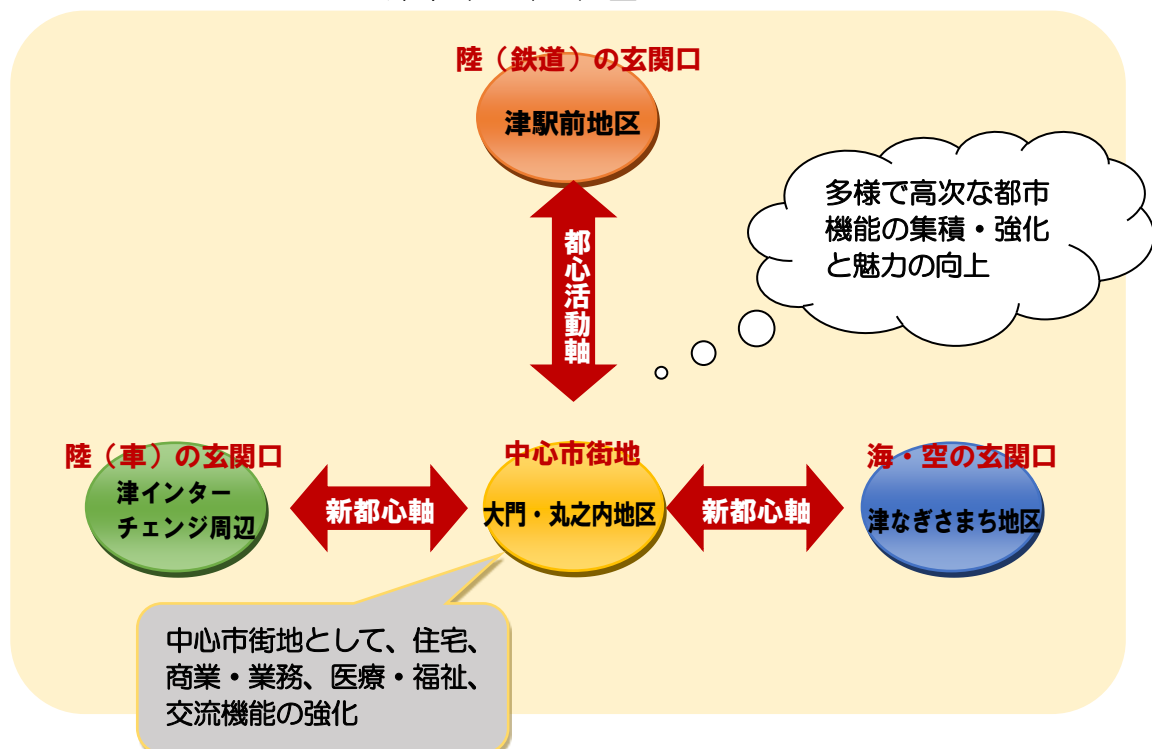
- ◆都市機能誘導区域に設定され、都市核として住民生活に不可欠な行政サービス機能や生活利便施設などの適切な維持・誘導を図る。
- ◆豊富な歴史・文化資源、商業・業務系施設などの多様な交流機能を活かし、回遊性の向上や滞留環境の充実によるにぎわいの創出に努める
- ◆津城跡（お城公園）は、石垣の修復を進めるなど、史跡の適切な維持管理を行い、魅力的な都市空間を形成していく。

〔都市拠点地区間の比較分析〕

地 区	概 況
大門・丸之内地区	【位置づけ】 ・都市拠点（都市核）として、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更なる都市機能の誘導、県都としての魅力を高める整備を行う。 ・業務系施設、歴史・文化資源、商業機能などを活かし、回遊性の向上や滞留環境の充実によるにぎわいの創出を図る。 【地区の状況】 ・津城跡や津観音が立地する歴史・文化資源を有し、伊勢神宮に向かう参宮客をもてなす飲食店などが立地する繁華街・歓楽街としての性格を持つ。 ・津市役所、商工会議所、金融機関など、地元の業務施設が立地し、市の中心的な業務街が形成されている。
津駅前地区	【位置づけ】 ・都市拠点（都市核）として、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更なる都市機能の誘導、県都としての魅力を高める整備を行っていく。 ・津駅前北部地区第一種市街地再開発事業による高度利用を図るとともに、津偕楽公園や県立美術館などの立地施設の特性を活かし、利便性の高い住宅地や教育・文化水準の高い市街地の維持・形成に努める。 【地区の状況】 ・JR 紀勢線、近鉄名古屋線、伊勢鉄道伊勢線の津駅があり、鉄道による交通結節点となっている。西部には三重県庁、県立美術館、総合博物館、総合文化センターなどの県立の文化施設が集積するとともに、駅前にはホテル、飲食店などの商業施設なども数多く立地している。
津なぎさまち地区	【位置づけ】 ・交流拠点として、世界に開かれた交流機能の向上と、にぎわいと潤いのある都市空間を形成していく。 ・にぎわいと交流を創出するみなとまちづくりを進めていく。 ・海の玄関口として、海へ向かうシンボルロードにふさわしい景観を形成していく。 【地区の状況】 ・中部国際空港への海上アクセスの拠点として、旅客船ターミナルや駐車場などがあり、周辺には鰐崎港、鰐崎海水浴場、なぎさまち緑地がある。

津インター周辺地区	【位置づけ】 ・交流拠点として、津市産業・スポーツに関わる各種イベントの集客力と交通アクセスの利便性を活かして交流機能を充実していく。 ・無秩序な開発の抑制、規制緩和や抜本的な法改正を要望していく。 【地区の状況】 ・伊勢自動車道津インターチェンジがあり、津市の産業・スポーツの拠点としてのメッセウイング・みえ、サオリーナ、三重武道館、JA 関連施設などがある。周辺は農業振興地域に指定された農地で囲まれている。
総 括	・大門・丸之内地区は、住む人、働く人、訪れる人などをもてなす都市機能を維持・強化しつつ、豊富な歴史・文化資源、商業機能などの活かし、回遊や滞在ができる環境を整え、にぎわいの創出を図っていく。 ・大門・丸之内地区は、鉄道の玄関口である津駅前地区、車の玄関口である津インター周辺地区、海・空からの玄関口である津なぎさまちを結び付ける拠点。 ・市の中心市街地として、他地区と連携しながら居住、商業・業務、文化・教育、医療・福祉、観光・交流など、多様で高次の都市機能を高める。

津市都心部の位置づけ



2. 人口・世帯

①人口（総人口、世帯数、平均世帯人員、人口密度）

〔大門・丸之内地区〕

○地区内には4町あり、平成27年10月1日現在、人口が2,099人、世帯数1,039世帯となっています。

○人口密度※は31.44人/haとなっています。また、平均世帯人員は2.02人/世帯で、市平均2.44人/世帯よりも低くなっています。

○65歳以上の高齢化率は39.8%と、市平均27.7%よりも12ポイント以上高くなっています。

○なお、令和2年の国勢調査の結果では、人口1,955人、世帯数1,046世帯、平均世帯人員1.87人/世帯、65歳以上高齢化率39.4%となっています。

町丁目別の人口等の状況

町名	面積 (ha)	人口	世帯数	世帯人員	人口密度 (人/ha)	高齢化率	増減数 (H22～H27)	増減率 (H22～H27)
中央（1）	4.30	264	111	2.38	61.35	36.7%	-11	-4.0%
中央（2）	8.06	141	67	2.10	17.48	35.5%	-23	-14.0%
大門（1）	5.23	166	82	2.02	31.72	42.8%	-42	-20.2%
大門（2）	11.75	370	196	1.89	31.49	40.5%	-8	-2.1%
東丸之内（1）	5.66	119	77	1.55	21.02	37.0%	-39	-24.7%
東丸之内（2）	10.69	625	303	2.06	58.46	35.4%	-44	-6.6%
丸之内（1）	8.22	162	79	2.05	19.71	49.4%	-21	-11.5%
丸之内（2）	12.84	252	124	2.03	19.63	48.8%	-27	-9.7%
計	66.76	2,099	1,039	2.02	31.44	39.8%	-215	-9.3%

※人口密度の基準

都市計画運用指針（国土交通省）によると、既成市街地の人口密度は40人/haとしている。
また、住宅用地の人口密度については、以下のとおりとしている。

区域	望ましい人口密度
土地の高度利用を図るべき区域	100人以上/ha
その他の区域	80人以上/ha
土地利用密度の低い地域	60人以上/ha

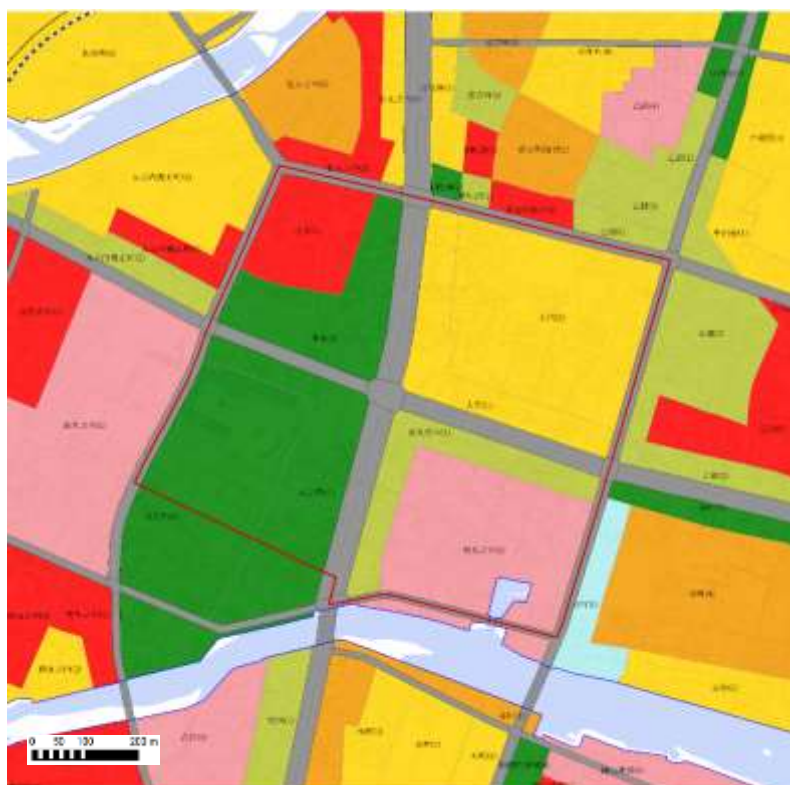
町丁目別人口（国勢調査 H27）



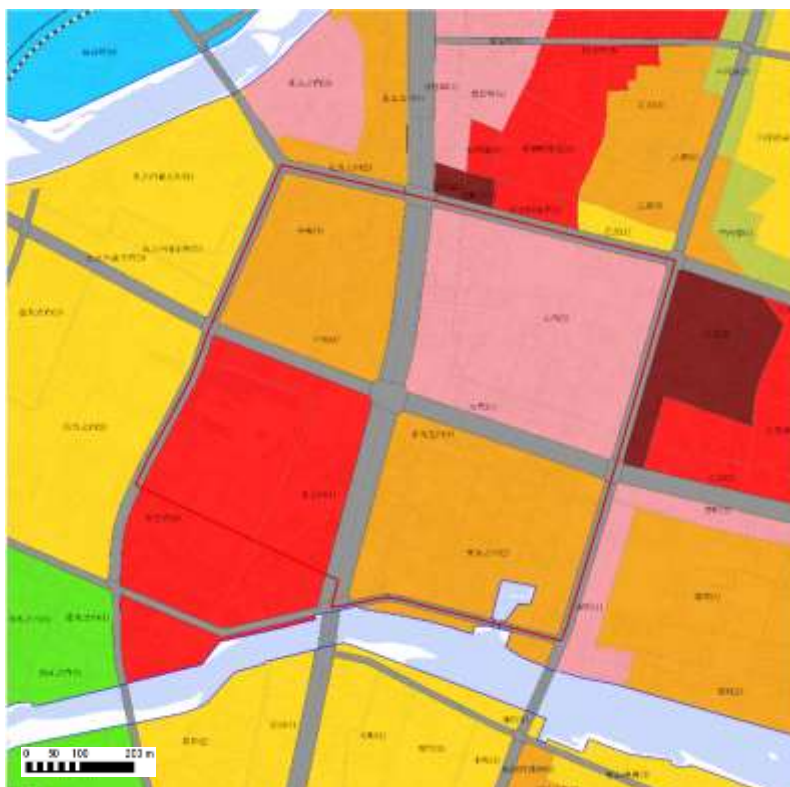
町丁目別人口増減率（国勢調査 H22→H27）



町丁目別人口密度（国勢調査 H27）



町丁目別高齢化率（国勢調査 H27）



〔都市拠点地区間の比較分析〕

地 区	人口増減	人口密度	平均世帯人員	高齢者比率
大門・丸之内地区	減少傾向	31.44 人/ha	2.02 人/世帯	39.8%
津駅前地区	増加傾向	26.64 人/ha	2.01 人/世帯	28.7%
津なぎさまち地区	減少傾向	29.47 人/ha	1.79 人/世帯	29.9%
津インター周辺地区	横ばい	1.25 人/ha	3.22 人/世帯	28.7%
総 括	・大門・丸之内地区は、人口が減少しており、65 歳以上高齢者比率も高い。 ・単身化が進んでおり、地区の人口密度は、都市計画上の人口密度の基準と比較すると、相対的に低い。			

②将来人口、世帯数の推計（中央、大門、東丸之内、丸之内）

〔大門・丸之内地区〕

○大門・丸之内地区は4町（中央、大門、東丸之内、丸之内）のエリアになっており、この4町での将来人口及び世帯数は下記の通りとなっています。

《人口・世帯数等の推移》

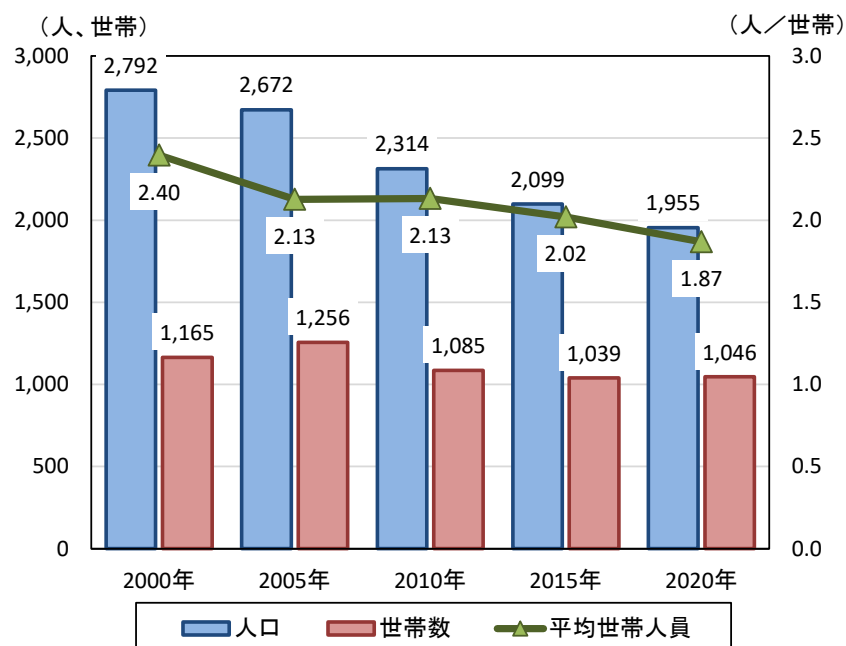
○国勢調査による2000年からの人口、世帯数等の推移をみると、人口は減少傾向になっており、2020年には人口1,955人（対2000年比30%減）になっています。

○世帯数は横ばい傾向になっており、2020年は1,046世帯（対2000年比10%減）になっています。

○平均世帯人員は減少傾向にあり、2020年には1.87人/世帯まで低下しています。

人口、世帯数等の推移（国勢調査）

	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年
人口	2,792	2,672	2,314	2,099	1,955
世帯数	1,165	1,256	1,085	1,039	1,046
平均世帯人員	2.40	2.13	2.13	2.02	1.87



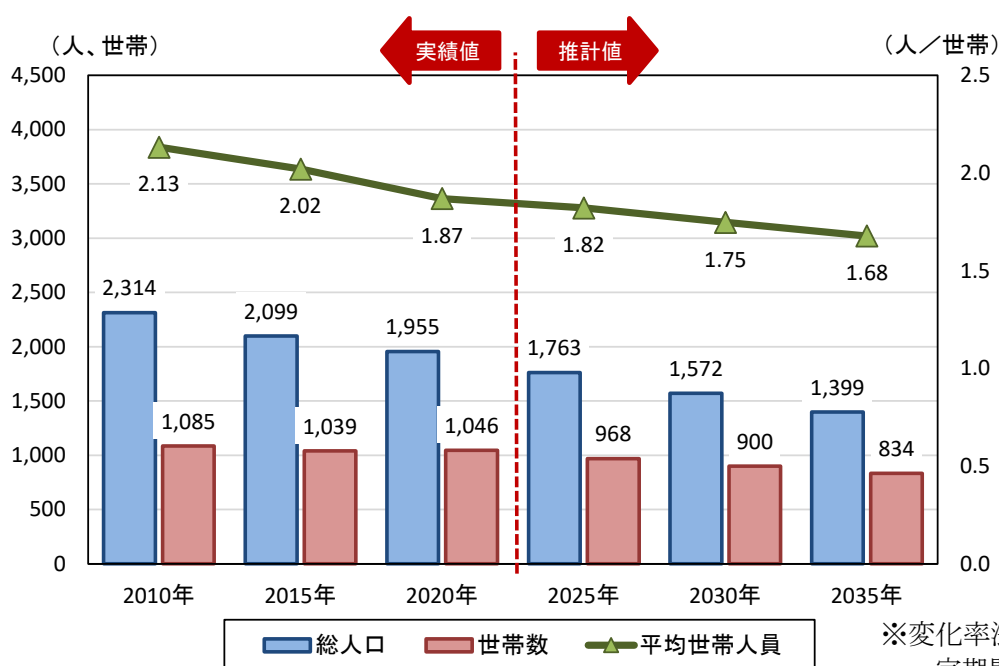
《人口・世帯数等の推計》

○地区の人口を男女年齢5歳階級別の変化率法*で推計した結果、将来人口は今よりも減少し、2035年には人口1,399人（対2020年比28%減）まで減少します。

○世帯数も今後減少していく推計となっており、2035年には世帯数834世帯（対2020年比20%減）となり、世帯人員も1.68人/世帯まで低下することになると予想されます。

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



※変化率法

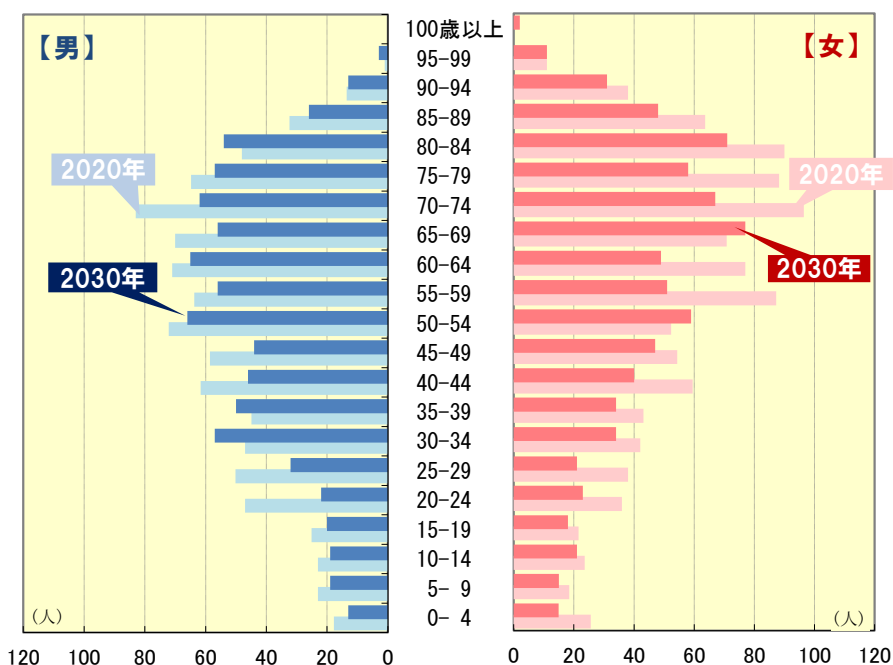
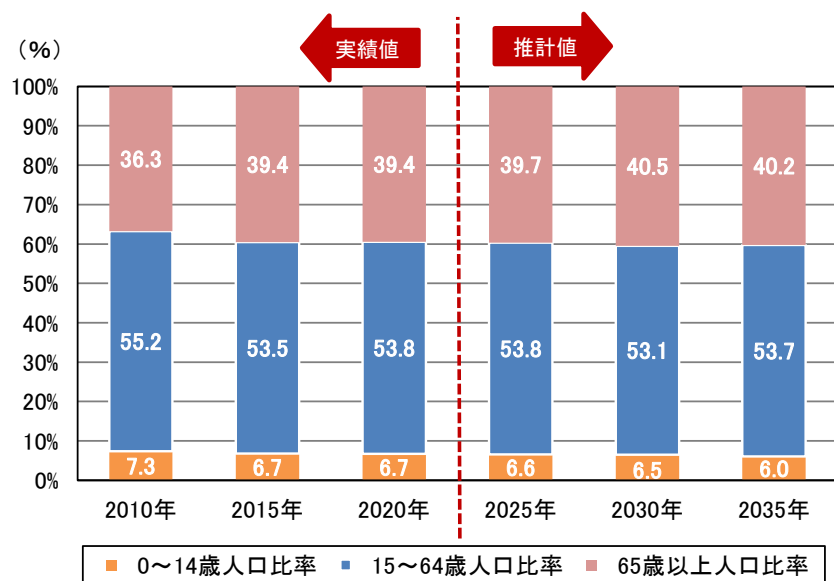
一定期間における人口の変化率に着目し、その変化率が将来にわたって維持されるものと仮定して、将来人口を算出する方法。

《年齢別人口の推計》

○年齢3区分別人口の将来推計をみると、少子高齢化が一層進み、2035年には0～14歳人口比率が6%程度、65歳以上比率が40%以上になる結果となっています。

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



〔都市拠点地区間の比較分析〕

地 区	2035 年 人口 (対 2020 年比)	2035 年 世帯数 (対 2020 年比)	2035 年 平均世帯人員	2035 年 高齢者比率
大門・丸之内地区	1,399 人 (556 減)	834 世帯 (212 減)	1.68 人/世帯	40.2%
津駅前地区	4,109 人 (118 減)	2,131 世帯 (106 増)	1.93 人/世帯	27.7%
津なぎさまち地区	942 人 (47 減)	588 世帯 (4 増)	1.60 人/世帯	28.6%
津インター周辺地区	196 人 (38 増)	64 世帯 (10 増)	3.08 人/世帯	41.4%
総 括	・大門・丸之内地区では高齢化の進展などにより人口、世帯も減少する傾向にある。			

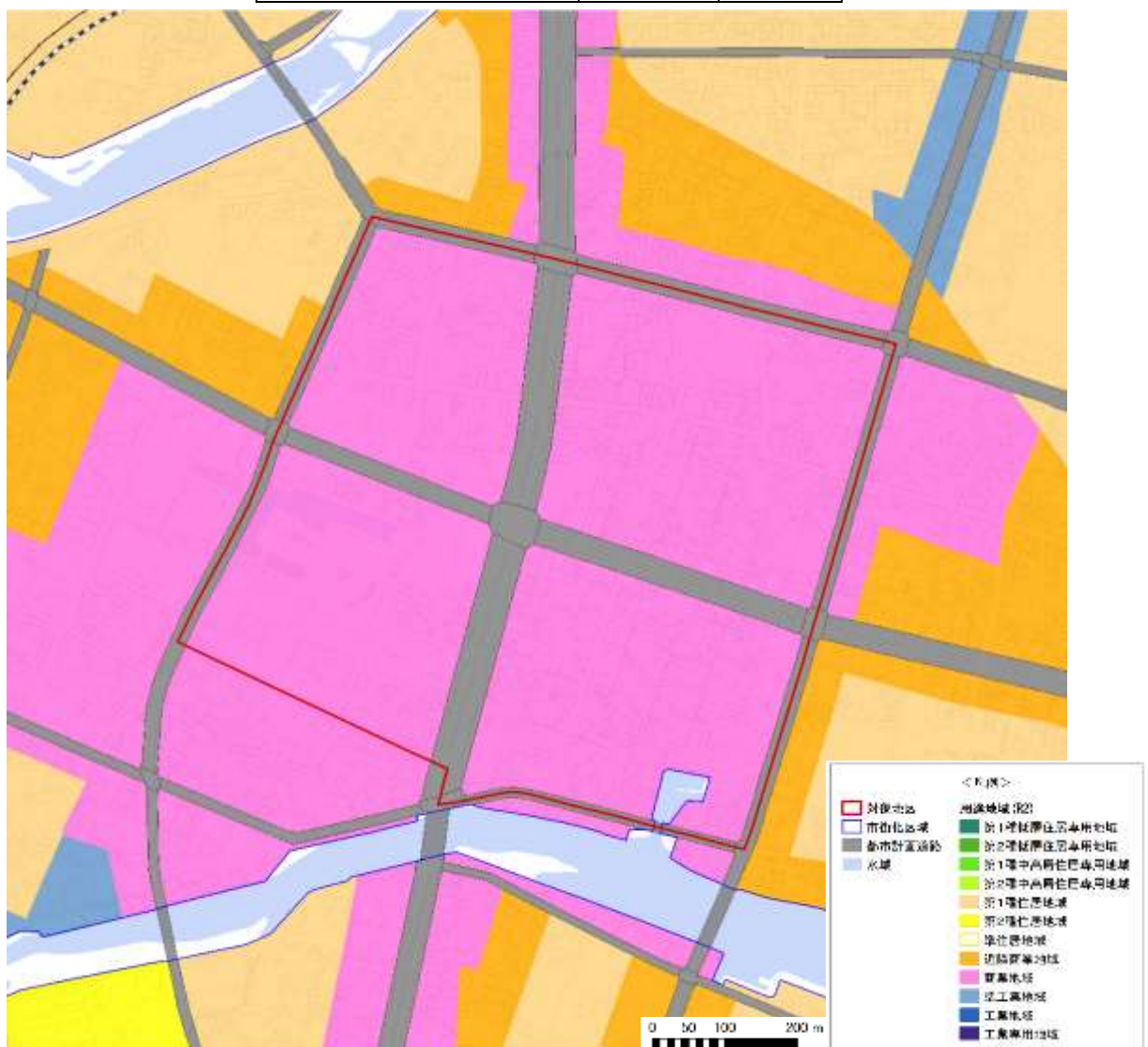
3. 土地利用

①用途地域指定の状況

○地区内の用途地域指定ではほぼ全域が商業地域に指定されています。

用途地域指定の状況（令和2年）

用途地域	面積 (ha)	%
第1種低層住居専用地域	－	－
第2種低層住居専用地域	－	－
第1種中高層住居専用地域	－	－
第2種中高層住居専用地域	－	－
第1種住居地域	－	－
第2種住居地域	－	－
準住居地域	－	－
近隣商業地域	－	－
商業地域	57.49	99.3%
準工業地域	－	－
工業地域	－	－
工業専用地域	－	－
水域等の対象外	0.38	0.7%
計	57.87	100.0%



②土地利用の状況

〔大門・丸之内地区〕

○地区内の土地利用は、道路が 28.6%を占め、次いで商業系が 26.0%、住宅系が 21.1%を占めています。また、公共施設と公益施設の用地をあわせた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。

土地利用の面積（平成 30 年）

土地利用	面積 (ha)	%	H19—H30
住居系	12.21	21.1%	1.18
商業系	15.03	26.0%	0.02
工業系	1.04	1.8%	0.28
農地	—	—	—
山林	—	—	—
原野	0.09	0.1%	—
水面	0.40	0.7%	-0.01
公共施設用地	3.16	5.5%	-0.92
公益施設用地	2.52	4.4%	0.03
教育施設用地	0.17	0.3%	-0.02
レクリエーション施設用地	—	—	—
公園緑地	4.58	7.9%	0.20
道路	16.54	28.6%	0.61
鉄道	—	—	—
港湾施設等用地	—	—	—
その他 1	—	—	—
その他 2	0.06	0.1%	-0.15
その他 3 (平面駐車場、建物跡地等)	1.70	2.9%	-1.71
太陽光発電用地	—	—	—
水域等	0.38	0.7%	0.38
計	57.87	100.0%	-0.09

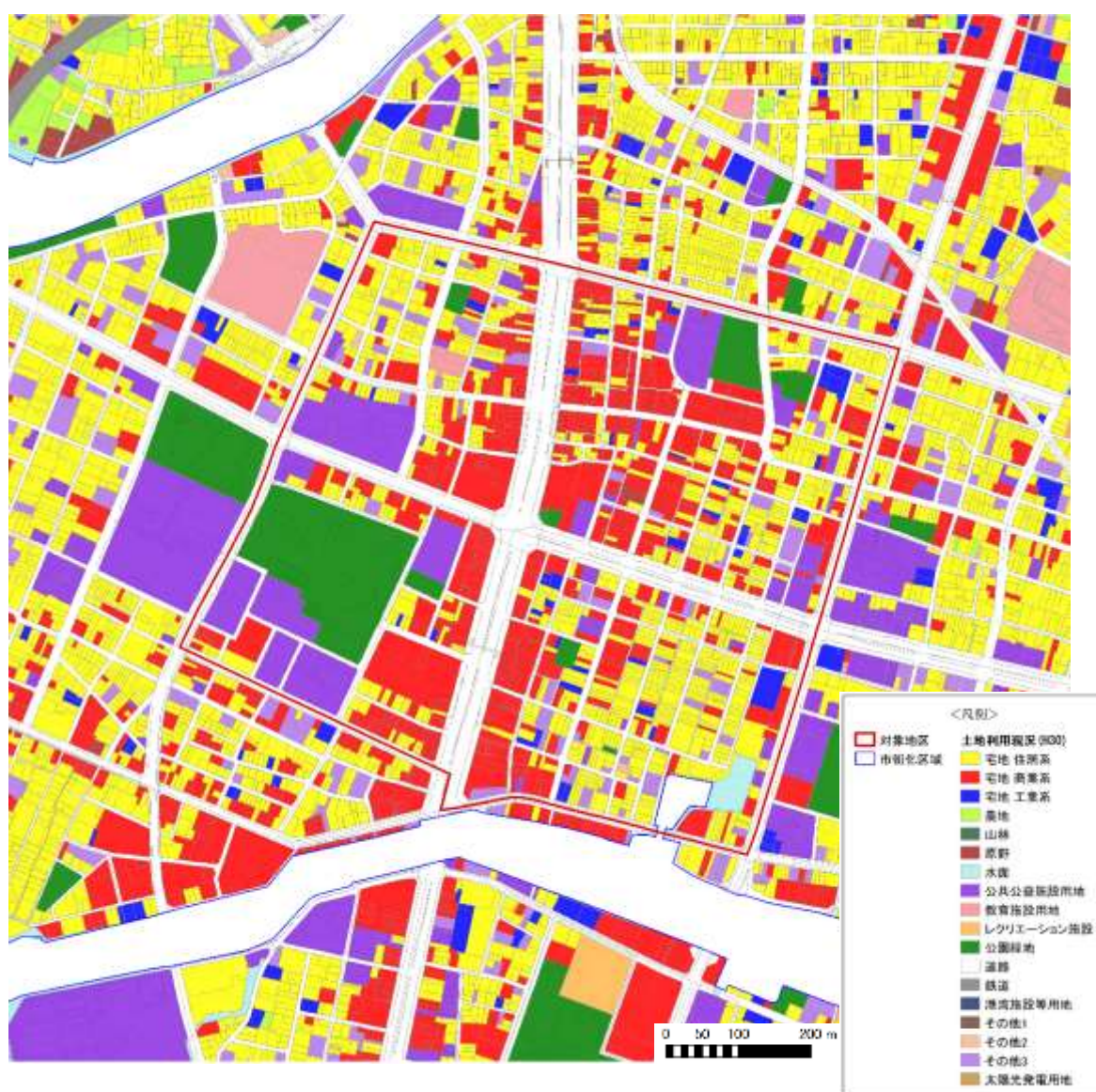
土地利用の面積（平成 24 年）

土地利用	面積 (ha)	%
住居系	10.70	18.5%
商業系	14.89	25.7%
工業系	0.91	1.6%
農地	—	—
山林	—	—
原野	—	—
水面	0.80	1.4%
公共施設用地	3.76	6.5%
公益施設用地	2.08	3.6%
教育施設用地	0.19	0.3%
レクリエーション施設用地	—	—
公園緑地	4.68	8.1%
道路	16.54	28.6%
鉄道	—	—
港湾施設等用地	—	—
その他 1	—	—
その他 2	3.31	5.7%
その他 3 (平面駐車場、建物跡地等)	—	—
太陽光発電用地	—	—
水域等	—	—
計	57.87	100.0%

土地利用の面積（平成 19 年）

土地利用	面積 (ha)	%
住居系	11.03	19.1%
商業系	15.01	25.9%
工業系	0.75	1.3%
農地	—	—
山林	—	—
原野	—	—
水面	0.41	0.7%
公共施設用地	4.07	7.0%
公益施設用地	2.48	4.3%
教育施設用地	0.19	0.3%
レクリエーション施設用地	—	—
公園緑地	4.37	7.6%
道路	15.93	27.5%
鉄道	—	—
港湾施設等用地	—	—
その他 1	—	—
その他 2	0.21	0.4%
その他 3 (平面駐車場、建物跡地等)	3.41	5.9%
太陽光発電用地	—	—
水域等	—	—
計	57.87	100.0%

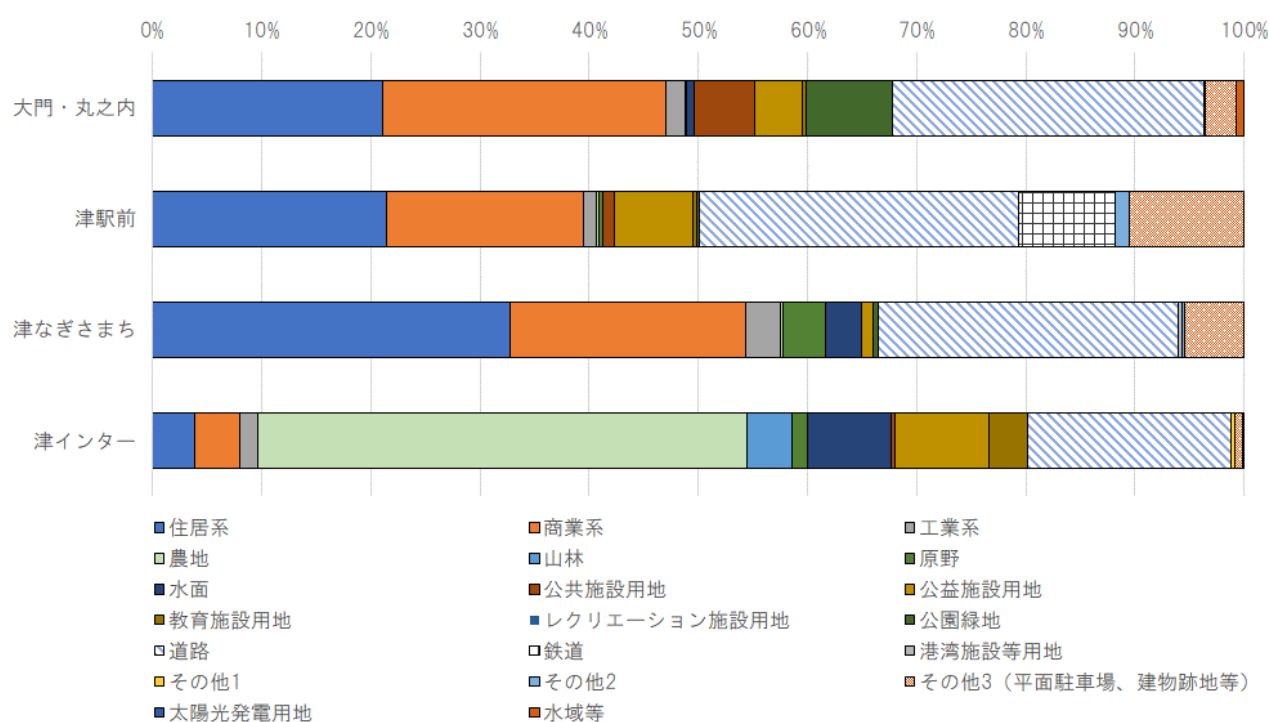
土地利用の面積（平成 30 年）



〔都市拠点地区間の比較分析〕

地 区	概 況
大門・丸之内地区	- 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%を占めている。 - 平成 19 年との比較では住居系が増加している。
津駅前地区	- 道路が 29.2%、住居系が 21.4%、商業系が 18.1%、公共公益施設用地が 8.2%を占めている。 - 平成 19 年との比較では道路が増加している。
津なぎさまち地区	- 住居系が 32.8%で高く、道路が 27.5%、商業系が 21.5%を占めている。 - 平成 19 年との比較では商業系が増加している。
津インター周辺地区	農地が 44.6%、道路が 18.6%、公共公益施設用地が 9.0%を占めている。
総 括	大門・丸之内地区は商業系の割合が高く、比較的住居系も高い。また、公共公益施設用地や公園緑地も割合が高い。

土地利用の面積（平成 30 年）



土地利用	大門・丸之内	津駅前	津なぎさまち	津インター
住居系	21.1%	21.4%	32.8%	3.9%
商業系	26.0%	18.1%	21.5%	4.1%
工業系	1.8%	1.2%	3.2%	1.7%
農地	－	0.2%	0.3%	44.6%
山林	－	－	－	4.2%
原野	0.1%	0.3%	3.8%	1.4%
水面	0.7%	0.1%	3.4%	7.6%
公共施設用地	5.5%	1.0%	－	0.4%
公益施設用地	4.4%	7.2%	1.0%	8.6%
教育施設用地	0.3%	0.4%	－	3.5%
レクリエーション施設用地	－	－	－	－
公園緑地	7.9%	0.2%	0.5%	－
道路	28.6%	29.2%	27.5%	18.6%
鉄道	－	8.9%	－	－
港湾施設等用地	－	－	0.3%	－
その他 1	－	－	－	0.3%
その他 2	0.1%	1.3%	0.2%	－
その他 3（平面駐車場、建物跡地等）	2.9%	10.5%	5.5%	0.7%
太陽光発電用地	－	－	－	0.2%
水域等	0.7%	－	－	－
計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

③建物現況の状況

〔大門・丸之内地区〕

○地区内に立地する建物は 1,565 棟あり、住宅が棟数で 38.1%、次いで商業施設が 27.7%を占めています。また、建築面積では商業施設が 25.3%、次いで住宅が 24.6%、業務施設が 13.3%を占めています。

建物の棟数と建築面積（平成 30 年）

建物用途	棟数		建築面積	
	件数	%	ha	%
住宅	596	38.1%	4.43	24.6%
共同住宅	28	1.8%	0.42	2.3%
店舗等併用住宅	120	7.7%	0.92	5.1%
店舗等併用共同住宅	39	2.5%	0.52	2.9%
作業所併用住宅	10	0.6%	0.08	0.4%
官公庁施設	39	2.5%	0.94	5.2%
文教厚生施設	62	4.0%	0.98	5.4%
競技施設	－	－	－	－
業務施設	110	7.0%	2.39	13.3%
商業施設	434	27.7%	4.55	25.3%
宿泊施設	8	0.5%	0.09	0.5%
娯楽施設	22	1.4%	0.25	1.4%
遊戯施設	5	0.3%	0.10	0.6%
商業系用途複合施設	28	1.8%	1.17	6.5%
運輸・倉庫施設	37	2.4%	0.70	3.9%
重工業施設	－	－	－	－
軽工業施設	5	0.3%	0.07	0.4%
サービス工業施設	11	0.7%	0.10	0.6%
家内工業施設	3	0.2%	0.03	0.2%
危険物販売施設	3	0.2%	0.07	0.4%
農林漁業用施設	－	－	－	－
その他	5	0.3%	0.20	1.1%
計	1,565	100.0%	18.00	100.0%

建物の棟数と建築面積（平成 22 年）

建物用途	棟数		建築面積	
	件数	%	ha	%
住宅	558	34. 6%	4. 65	24. 9%
共同住宅	32	2. 0%	0. 48	2. 6%
店舗等併用住宅	167	10. 3%	1. 36	7. 3%
店舗等併用共同住宅	27	1. 7%	0. 38	2. 0%
作業所併用住宅	17	1. 1%	0. 19	1. 0%
官公庁施設	20	1. 2%	1. 06	5. 7%
文教厚生施設	68	4. 2%	1. 07	5. 7%
競技施設	－	－	－	－
業務施設	150	9. 3%	2. 48	13. 3%
商業施設	446	27. 6%	4. 27	22. 9%
宿泊施設	24	1. 5%	0. 70	3. 7%
娯楽施設	1	0. 1%	0. 04	0. 2%
遊戯施設	4	0. 2%	0. 08	0. 4%
商業系用途複合施設	51	3. 2%	1. 06	5. 7%
運輸・倉庫施設	20	1. 2%	0. 30	1. 6%
重工業施設	－	－	－	－
軽工業施設	6	0. 4%	0. 07	0. 4%
サービス工業施設	8	0. 5%	0. 13	0. 7%
家内工業施設	2	0. 1%	0. 03	0. 2%
危険物販売施設	4	0. 2%	0. 12	0. 6%
農林漁業用施設	－	－	－	－
その他	9	0. 6%	0. 21	1. 1%
計	1, 614	100. 0%	18. 67	100. 0%

建物の棟数と建築面積（平成 17 年）

建物用途	棟数		建築面積	
	件数	%	ha	%
住宅	540	34. 1%	3. 47	20. 8%
共同住宅	28	1. 8%	0. 43	2. 6%
店舗等併用住宅	173	10. 9%	1. 28	7. 7%
店舗等併用共同住宅	26	1. 6%	0. 41	2. 5%
作業所併用住宅	23	1. 5%	0. 20	1. 2%
官公庁施設	13	0. 8%	1. 02	6. 1%
文教厚生施設	71	4. 5%	0. 95	5. 7%
競技施設	－	－	－	－
業務施設	105	6. 6%	2. 22	13. 3%
商業施設	516	32. 6%	4. 98	29. 9%
宿泊施設	15	0. 9%	0. 44	2. 7%
娯楽施設	1	0. 1%	0. 04	0. 2%
遊戯施設	3	0. 2%	0. 08	0. 5%
商業系用途複合施設	－	－	－	－
運輸・倉庫施設	30	1. 9%	0. 51	3. 1%
重工業施設	－	－	－	－
軽工業施設	9	0. 6%	0. 06	0. 4%
サービス工業施設	13	0. 8%	0. 13	0. 8%
家内工業施設	3	0. 2%	0. 02	0. 1%
危険物販売施設	4	0. 3%	0. 07	0. 4%
農林漁業用施設	－	－	－	－
その他	10	0. 6%	0. 35	2. 1%
計	1, 583	100. 0%	16. 67	100. 0%

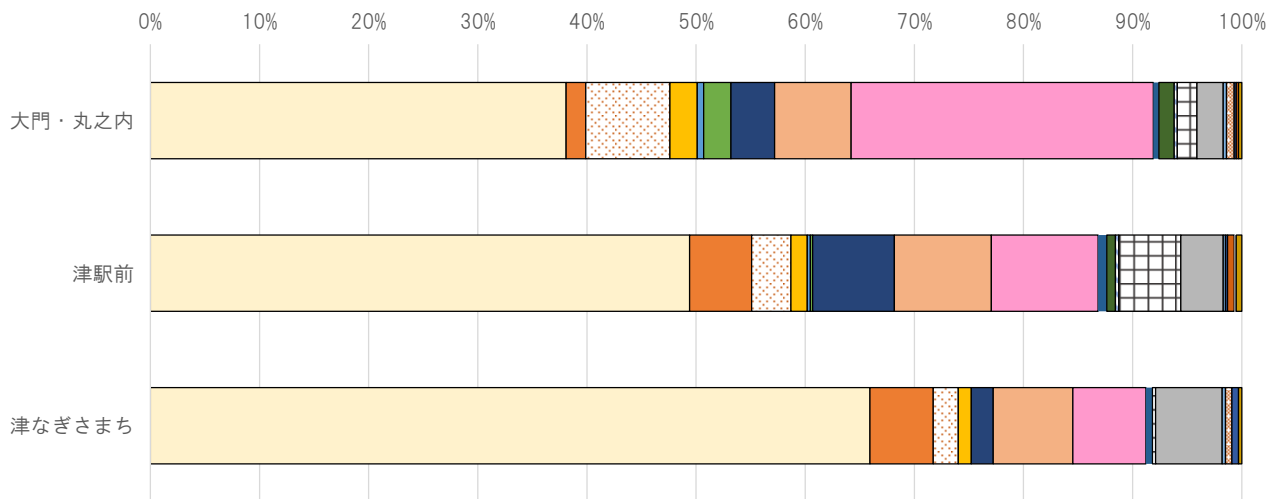
建物の棟数と建築面積（平成 30 年）



〔都市拠点地区間の比較分析〕

地 区	概 況
大門・丸之内地区	- 棟数ベースで、住宅が38.1%、商業施設が27.7%、店舗等併用住宅が7.7%、業務施設が7.0%を占めている。 - 建築面積ベースでも商業施設が25.3%、業務施設が13.3%と高い。
津駅前地区	棟数ベースで、住宅が49.5%、商業施設が9.8%、業務施設が8.9%、商業系用途複合施設が5.7%を占めている。
津なぎさまち地区	棟数ベースで、住宅が66.0%、業務施設が7.3%、商業施設が6.7%、運輸・倉庫施設が6.1%を占めている。
総 括	大門・丸之内地区では、商業施設や業務施設、店舗等併用住宅や店舗等併用共同住宅など、住宅との併用も含めた商業系、業務系の建物が多。また、官公庁施設が多いことも特徴である。

建物の棟数（平成 30 年）



- 住宅 ■共同住宅 □店舗等併用住宅 ■店舗等併用共同住宅 ■作業所併用住宅 ■官公庁施設
- 文教厚生施設 ■競技施設 ■業務施設 ■商業施設 ■宿泊施設 ■娯楽施設
- 遊戯施設 □商業系用途複合施設 □運輸・倉庫施設 ■重工業施設 ■軽工業施設 ■サービス工業施設
- 家内工業施設 ■危険物販売施設 ■農林漁業用施設 ■その他

	建物棟数ベース		
	大門・丸之内	津駅前	津なぎさまち
住宅	38.1%	49.5%	66.0%
共同住宅	1.8%	5.7%	5.8%
店舗等併用住宅	7.7%	3.6%	2.3%
店舗等併用共同住宅	2.5%	1.5%	1.2%
作業所併用住宅	0.6%	0.3%	-
官公庁施設	2.5%	0.2%	-
文教厚生施設	4.0%	7.5%	2.0%
競技施設	-	-	-
業務施設	7.0%	8.9%	7.3%
商業施設	27.7%	9.8%	6.7%
宿泊施設	0.5%	0.8%	0.6%
娯楽施設	1.4%	0.8%	-
遊戯施設	0.3%	0.3%	-
商業系用途複合施設	1.8%	5.7%	0.3%
運輸・倉庫施設	2.4%	3.9%	6.1%
重工業施設	-	-	-
軽工業施設	0.3%	0.2%	0.3%
サービス工業施設	0.7%	-	0.6%
家内工業施設	0.2%	0.2%	0.6%
危険物販売施設	0.2%	0.6%	-
農林漁業用施設	-	0.2%	-
その他	0.3%	0.5%	0.3%
計	100.0%	100.0%	100.0%

建物の建築面積（平成 30 年）

	建物の建築面積ベース		
	大門・丸之内	津駅前	津なぎさまち
住宅	24. 6%	30. 2%	52. 1%
共同住宅	2. 3%	6. 6%	6. 5%
店舗等併用住宅	5. 1%	2. 5%	2. 2%
店舗等併用共同住宅	2. 9%	1. 9%	2. 7%
作業所併用住宅	0. 4%	0. 2%	－
官公庁施設	5. 2%	0. 0%	－
文教厚生施設	5. 4%	9. 7%	2. 3%
競技施設	－	－	－
業務施設	13. 3%	10. 5%	9. 3%
商業施設	25. 3%	11. 7%	10. 1%
宿泊施設	0. 5%	1. 7%	1. 3%
娯楽施設	1. 4%	0. 9%	－
遊戯施設	0. 6%	1. 1%	－
商業系用途複合施設	6. 5%	14. 0%	3. 1%
運輸・倉庫施設	3. 9%	6. 7%	9. 8%
重工業施設	－	－	－
軽工業施設	0. 4%	0. 2%	0. 0%
サービス工業施設	0. 6%	－	0. 3%
家内工業施設	0. 2%	0. 2%	0. 3%
危険物販売施設	0. 4%	1. 1%	－
農林漁業用施設	－	0. 0%	－
その他	1. 1%	0. 7%	0. 1%
計	100. 0%	100. 0%	100. 0%

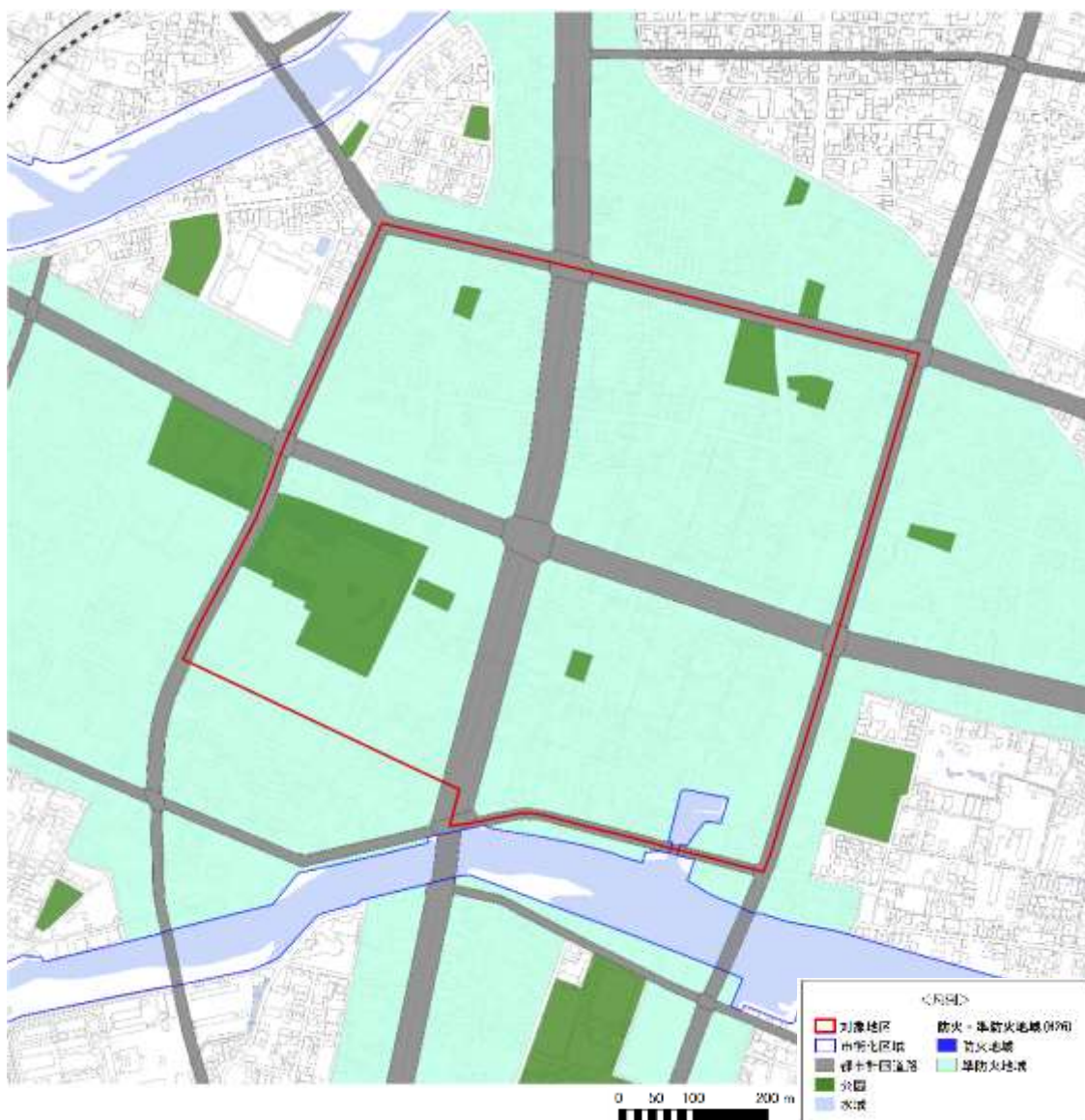
④地域地区指定の状況

～防火地域、準防火地域～

○地区内は地域地区指定として準防火地域が水面を除く全域の 57.49ha で指定されています。

地域地区の指定状況（平成 26 年）

地域地区指定		面積 (ha)
防火・準防火地域	防火地域	－
	準防火地域	57.49



⑤地区計画、建築協定の指定状況

○地区内は地区計画や建築協定などの指定はありません。

4. 空間利用

①指定容積率の充足割合

〔大門・丸之内地区〕

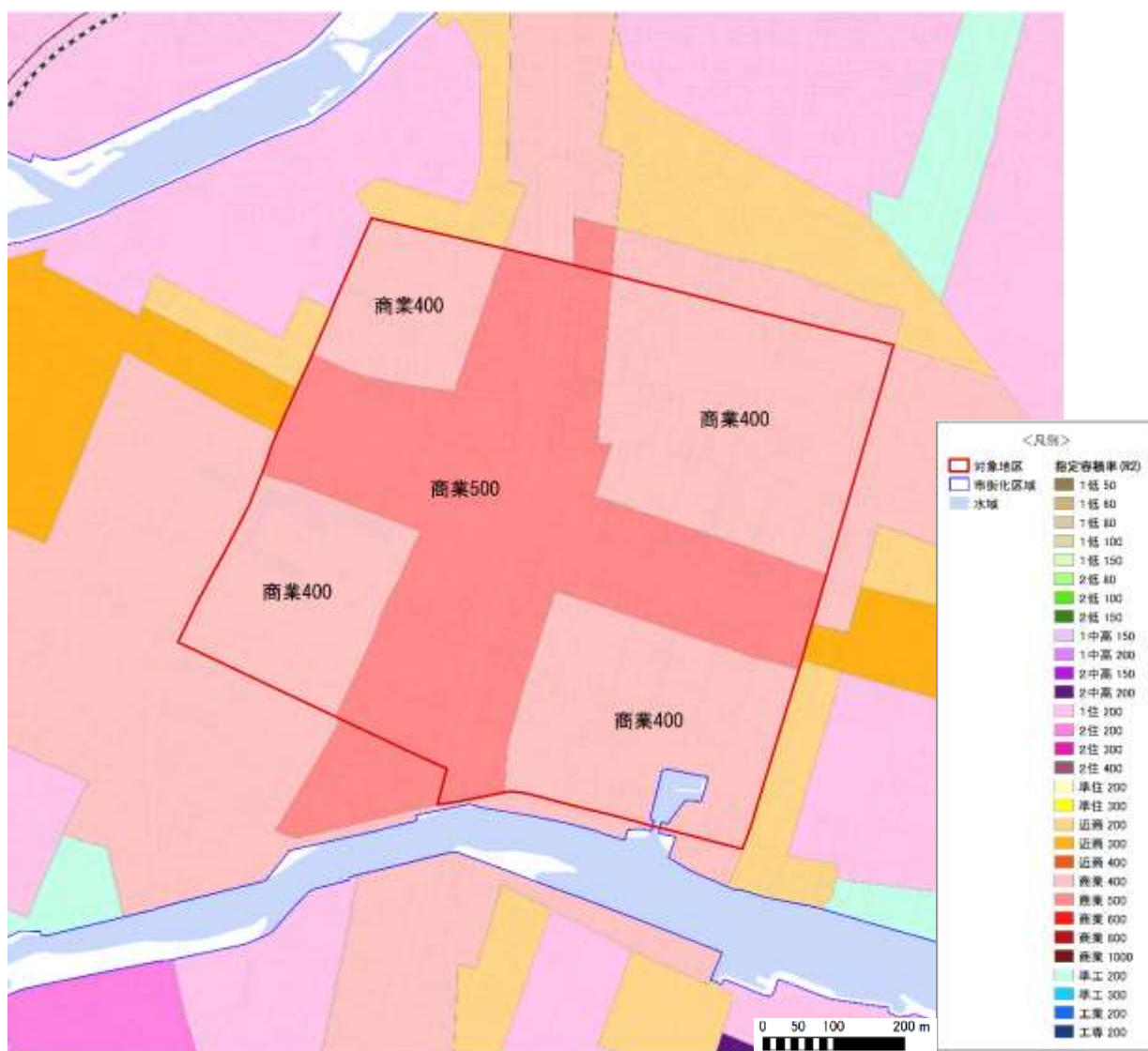
- 地区内には商業地域として 400%と 500%の容積率が設定されています。
- 地区内の建物の容積率は容積率 100%～200%の使用が 33.3%、容積率 60%～80%の使用が 17.7%、容積率 80%～100%が 15.0%を占めています。
- 指定容積率に対する容積率の充足割合については、40%未満の敷地数が 855 敷地で全体の建物（1,031 敷地）の 82.9%を占めており、指定容積率を十分利用できていない敷地が多くなっています。

容積率の現況（敷地数）（令和2年）

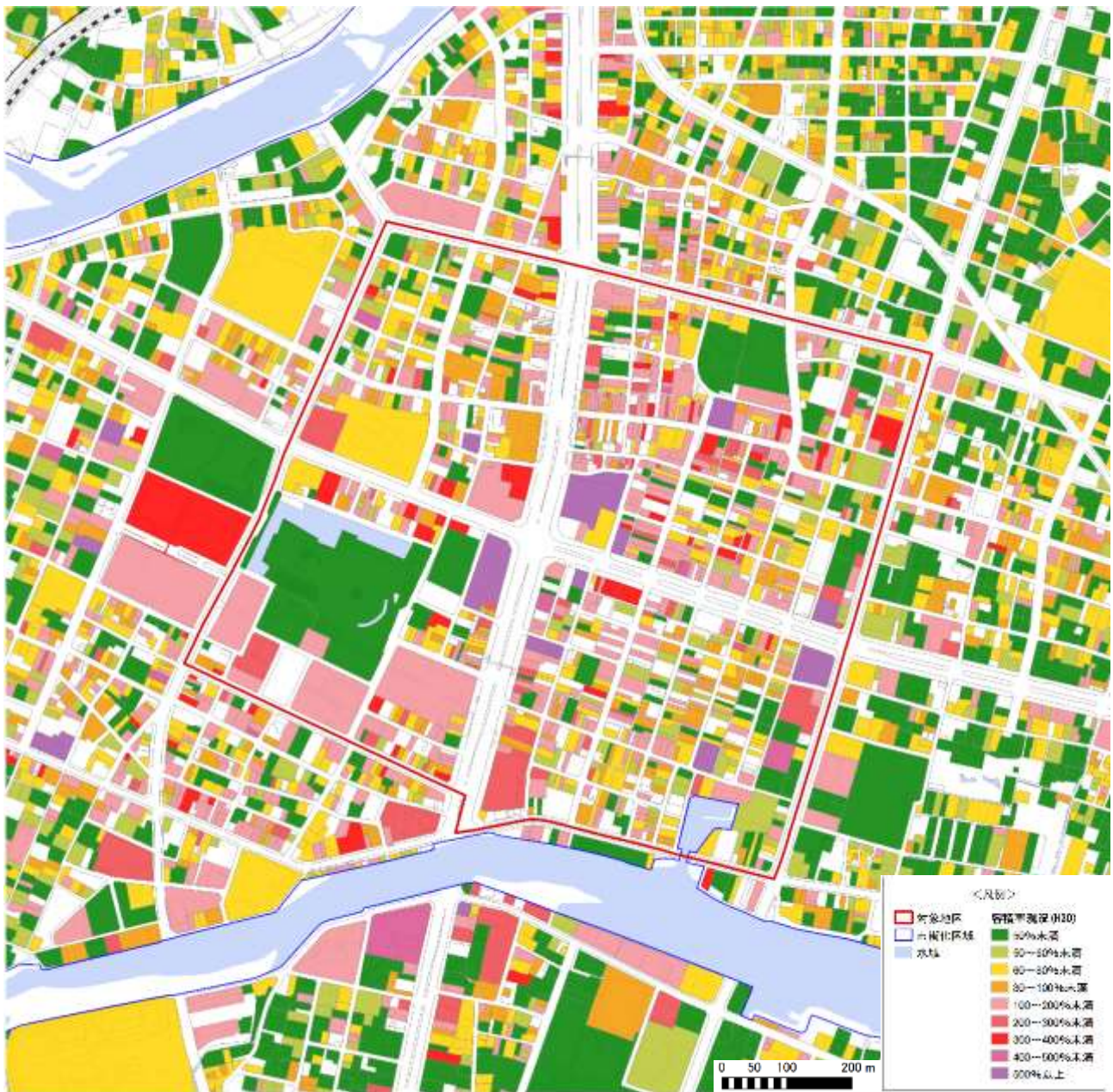
指定容積 容積率	商業地域 400%指定	商業地域 500%指定	計	%
容積率 50%未満	94	35	129	12.5%
容積率 50～60%未満	62	23	85	8.2%
容積率 60～80%未満	122	61	183	17.7%
容積率 80～100%未満	94	61	155	15.0%
容積率 100～200%未満	194	149	343	33.3%
容積率 200～300%未満	36	41	77	7.5%
容積率 300～400%未満	21	21	42	4.1%
容積率 400～500%未満	4	3	7	0.7%
容積率 500%以上	2	8	10	1.0%
計	629	402	1,031	100.0%

充足割合 指定容積率	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%

指定容積率（令和2年）



容積率の現況（敷地数）（平成 30 年）



指定容積率の充足割合（敷地数）（平成 30 年）



〔都市拠点地区間の比較分析〕

地 区	概 況
大門・丸之内地区	・指定容積率の充足割合は、40%未満が 82.9%を占めている。
津駅前地区	・指定容積率の充足割合は、40%未満が 70.7%、充足率 80%以上が 5.5%を占めている。
津なぎさまち地区	・指定容積率の充足割合は、40%未満が 90.0%を占めている。
総 括	・大門・丸之内地区では、充足率 40%未満が高いなど、津駅前地区に比べて容積率を十分に活用できていない敷地が多い。 ・地区全域が商業地域で、400%と 500%の容積率指定に対して十分に利用されていない。

指定容積率の充足割合（敷地数）（平成 30 年）

	大門・丸之内		津駅前		津なぎさまち	
	敷地数	%	敷地数	%	敷地数	%
充足率 40%未満	855	82.9%	323	70.7%	171	90.0%
充足率 40%～60%未満	107	10.4%	79	17.3%	16	8.4%
充足率 60%～80%未満	36	3.5%	30	6.6%	3	1.6%
充足率 80%以上	33	3.2%	25	5.5%	0	0.0%
計	1,031	100.0%	457	100.0%	190	100.0%

②建物階数の状況（建物階数別棟数）

〔大門・丸之内地区〕

○地区内の建物の階数については、2階建てが738棟で最も多く、なかでも住宅が336棟、商業施設が238棟となっています。次いで1階建てが486棟、3階建てが201棟と続いています。

○階数が最も高いのは12階建ての業務施設1棟となっています。

建物用途別・階数別の棟数（平成 30 年）

建物階数（地上）	住宅	共同住宅	店舗等併用住宅	店舗等併用共同住宅	作業所併用住宅	官公庁施設	文教厚生施設	競技施設	業務施設	商業施設	宿泊施設	娯楽施設	遊戯施設	商業系用途複合施設	運輸・倉庫施設	重工業施設	軽工業施設	サービス工業施設	家内工業施設	危険物販売施設	農林漁業用施設	その他	総計
1階	217	8	29	2	4	28	38	-	24	84	3	4	-	4	31	3	-	2	-	-	-	5	486
2階	336	8	66	2	5	4	13	-	31	238	2	12	4	4	3	2	-	4	2	2	-	-	738
3階	39	4	20	7	-	3	5	-	26	80	2	4	-	3	2	-	-	5	-	1	-	-	201
4階	3	2	4	11	1	2	3	-	14	20	-	1	1	6	-	-	-	-	1	-	-	-	69
5階	-	2	1	10	-	-	1	-	4	7	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26
6階	1	-	-	5	-	2	1	-	5	2	1	-	-	2	1	-	-	-	-	-	-	-	20
7階	-	1	-	2	-	-	-	-	4	3	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	12
8階	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	2
9階	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	6
10階	-	2	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
11階	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
12階	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
計	596	28	120	39	10	39	62	-	110	434	8	22	5	28	37	5	-	11	3	3	-	5	1,565

建物用途別・階数別の棟数（平成 22 年）

建物階数（地上）	住宅	共同住宅	店舗等併用住宅	店舗等併用共同住宅	作業所併用住宅	官公庁施設	文教厚生施設	競技施設	業務施設	商業施設	宿泊施設	娯楽施設	遊戯施設	商業系用途複合施設	運輸・倉庫施設	重工業施設	軽工業施設	サービス工業施設	家内工業施設	危険物販売施設	農林漁業用施設	その他	総計
1階	185	6	25	3	8	7	26	-	22	120	8	-	-	6	15	-	5	2	1	-	2	9	450
2階	340	8	112	5	7	1	30	-	82	239	9	-	2	6	2	-	1	4	1	-	2	-	851
3階	33	9	16	3	1	7	5	-	25	61	3	1	1	9	2	-	-	2	-	-	-	-	178
4階	-	3	10	8	1	3	5	-	11	16	1	-	1	13	-	-	-	-	-	-	-	-	72
5階	-	3	4	4	-	1	1	-	-	7	-	-	-	7	-	-	-	-	-	-	-	-	27
6階	-	1	-	2	-	1	1	-	4	1	1	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	16
7階	-	1	-	2	-	-	-	-	3	1	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	10
8階	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	2
9階	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	5
10階	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
11階	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
12階	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
計	558	32	167	27	17	20	68	0	150	446	24	1	4	51	20	0	6	8	2	0	4	9	1,614

建物用途別・階数別の棟数（平成 17 年）

建物階数（地上）	住宅	共同住宅	店舗等併用住宅	店舗等併用共同住宅	作業所併用住宅	官公庁施設	文教厚生施設	競技施設	業務施設	商業施設	宿泊施設	娯楽施設	遊戯施設	商業系用途複合施設	運輸・倉庫施設	重工業施設	軽工業施設	サービス工業施設	家内工業施設	危険物販売施設	農林漁業用施設	その他	総計
1階	191	1	39	2	5	2	19	-	20	104	2	-	-	-	19	-	6	7	1	2	-	7	427
2階	328	11	100	6	14	1	37	-	38	291	9	-	1	-	7	-	3	6	2	2	-	2	858
3階	20	9	22	3	3	5	7	-	16	80	2	1	1	-	2	-	-	-	-	-	-	1	172
4階	1	3	10	7	1	3	6	-	14	19	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	66
5階	-	2	2	6	-	1	1	-	4	8	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25
6階	-	-	-	1	-	1	1	-	6	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14
7階	-	1	-	1	-	-	-	-	4	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11
8階	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	2
9階	-	-	-	-	-	-	-	-	1	4	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
10階	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
11階	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
12階	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
計	540	28	173	26	23	13	71	0	105	516	15	1	3	0	30	0	9	13	3	4	0	10	1,583

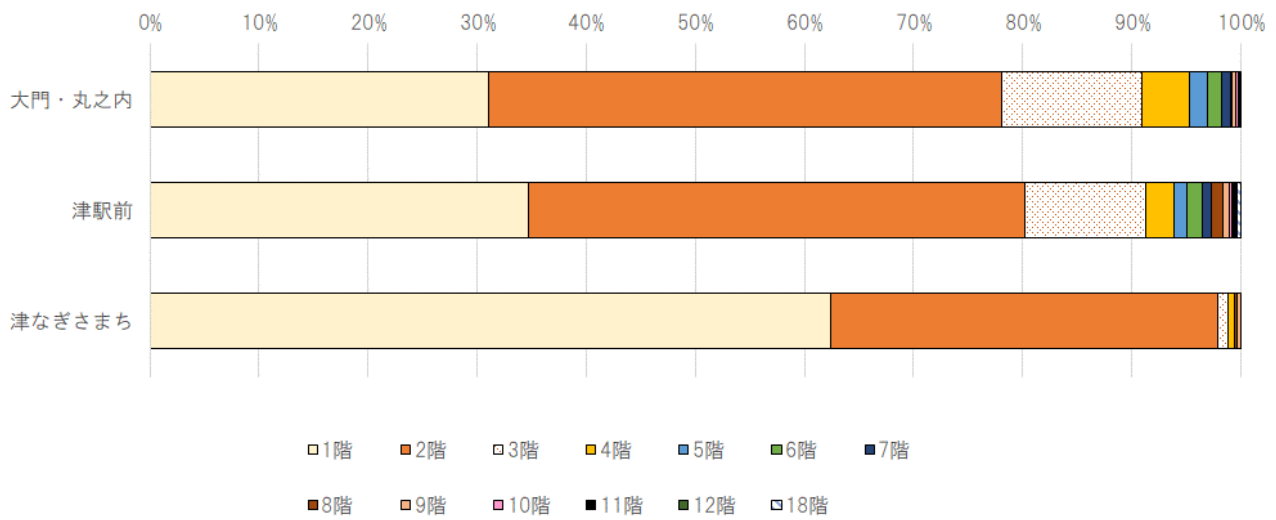
建物階数別の棟数（平成 30 年）



〔都市拠点地区間の比較分析〕

地 区	概 況
大門・丸之内地区	・2 階建の建物が 47.2%を占めて多く、また 5 階以下の中層の建物が多い。 ・最も階数が高い建物は 12 階建で、国道 23 号などの幹線道路沿い高層の建物が立地している。
津駅前地区	・2 階建の建物が 45.6%、1 階建の建物が 34.8%を占める。 ・最も階数が高い建物は 18 階建で、高層の建物も多い。
津なぎさまち地区	・1 階建の建物が 62.5%、2 階建が 35.5%と、多くが低層の建物で占められている。
総 括	・大門・丸之内地区では、2 階建、1 階建、3 階建の建物など、中低層の建物が多くを占め、高層でも 12 階建までである。 ・幹線道路が広いため、高層の建物が立地していても圧迫感はなく、開放感のある道路空間が広がっている。

建物階数別の棟数（平成 30 年）



	大門・丸之内		津駅前		津なぎさまち	
	棟数	%	棟数	%	棟数	%
1 階	486	31. 1%	231	34. 8%	215	62. 5%
2 階	738	47. 2%	302	45. 6%	122	35. 5%
3 階	201	12. 8%	74	11. 2%	3	0. 9%
4 階	69	4. 4%	17	2. 6%	2	0. 6%
5 階	26	1. 7%	8	1. 2%	－	－
6 階	20	1. 3%	9	1. 4%	－	－
7 階	12	0. 8%	5	0. 8%	－	－
8 階	2	0. 1%	7	1. 1%	1	0. 3%
9 階	6	0. 4%	3	0. 5%	1	0. 3%
10 階	3	0. 2%	2	0. 3%	－	－
11 階	1	0. 1%	3	0. 5%	－	－
12 階	1	0. 1%	－	－	－	－
18 階	－	－	2	0. 3%	－	－
計	1, 565	100. 0%	663	100. 0%	344	100. 0%

③未利用地の状況

〔大門・丸之内地区〕

○地区内に未利用地が 1.85ha あり、そのうち平面駐車場等が 92.0%、原野が 4.6%となっています。

未利用地の状況（平成 30 年）

未利用地	面積 (ha)	%	H19—H30
農地	—	—	—
山林・原野	0.09	4.6%	0.09
山林	—	—	—
原野	0.09	4.6%	—
低未利用地	1.76	95.4%	-1.86
現況宅地で未利用地、改変中の土地	0.06	3.3%	-0.15
平面駐車場（付属のものを除く）、建物跡地等	1.70	92.0%	-1.71
計	1.85	100.0%	-1.77

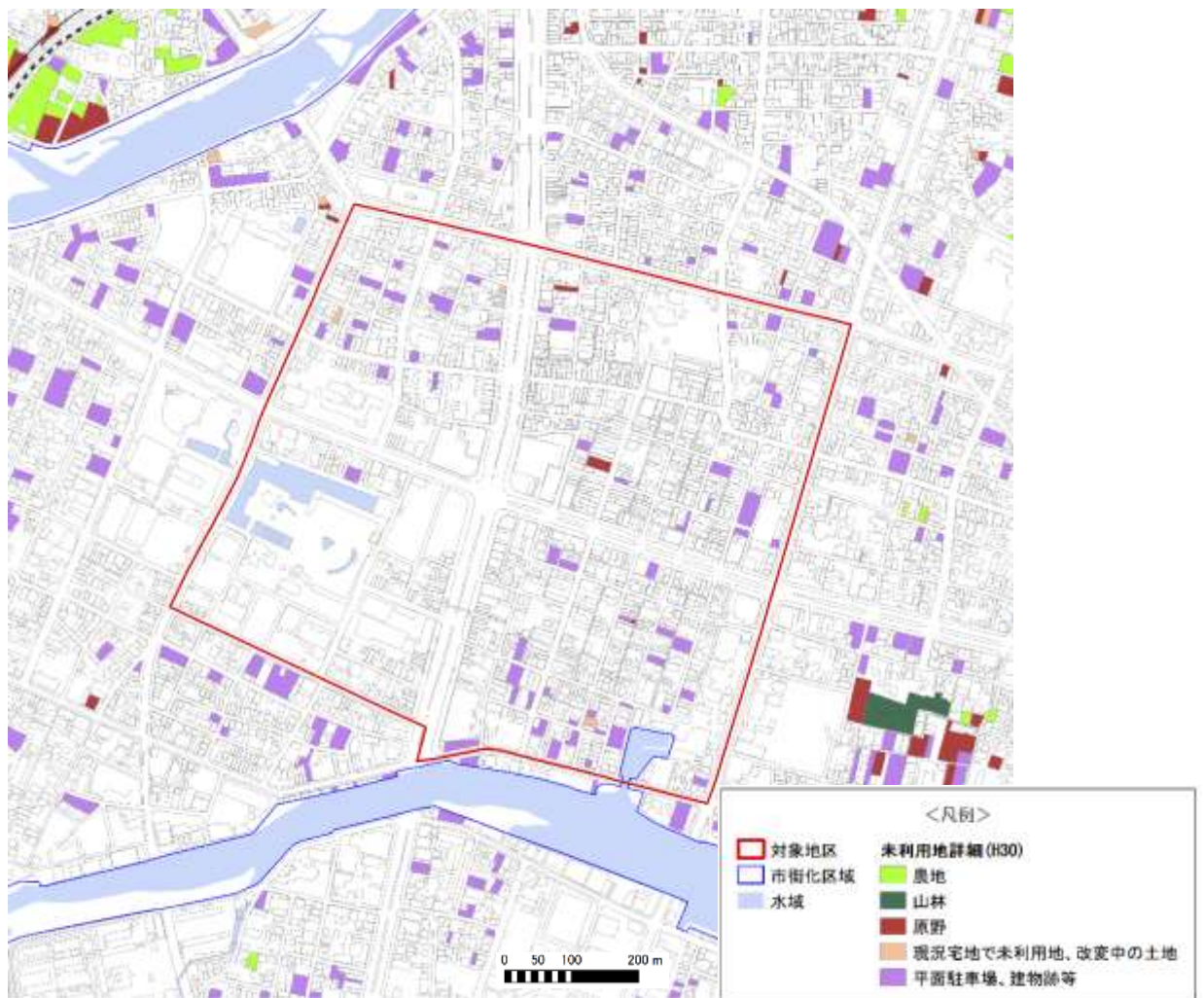
未利用地の状況（平成 24 年）

未利用地	面積 (ha)	%
農地	—	—
山林・原野	0.00	0.0%
山林	—	—
原野	—	—
低未利用地	3.31	100.0%
現況宅地で未利用地、改変中の土地	3.31	100.0%
平面駐車場（付属のものを除く）、建物跡地等	—	—
計	3.31	100.0%

未利用地の状況（平成 19 年）

未利用地	面積 (ha)	%
農地	—	—
山林・原野	0.00	0.0%
山林	—	—
原野	—	—
低未利用地	3.62	100.0%
現況宅地で未利用地、改変中の土地	0.21	5.9%
平面駐車場（付属のものを除く）、建物跡地等	3.41	94.1%
計	3.62	100.0%

未利用地の状況（平成 30 年）



〔都市拠点地区間の比較分析〕

地 区	概 況
大門・丸之内地区	平面駐車場が 92.0%を占めているが、平成 19 年からは 1.77ha 減少している。
津駅前地区	未利用地が 4.76ha と他の地区に比べて多く、平面駐車場が 85.5%、現況宅地での未利用地（今後整備予定の未利用地）が 10.4%と多い。平成 19 年からは 0.72ha 増加している。
津なぎさまち地区	平面駐車場が 56.1%、原野が 39.2%を占めている。平成 19 年からは 0.32ha 増加している。
総 括	大門・丸之内地区は平面駐車場等の低未利用地が多いが、小さな敷地も多いのが特徴である。

未利用地の状況（平成 30 年）

未利用地	大門・丸之内		津駅前		津なぎさまち	
	%	H19－ H30 の 増減 (ha)	%	H19－ H30 の 増減 (ha)	%	H19－ H30 の 増減 (ha)
農地	－	－	1.9%	－0.17	2.9%	0.02
山林・原野	4.6%	0.09	2.1%	0.01	39.2%	0.55
山林	－	－	－	－	－	－
原野	4.6%	－	2.1%	0.01	39.2%	0.64
低未利用地	95.4%	－1.86	95.9%	0.88	57.9%	－0.26
現況宅地で未利用地、改変中の土地	3.3%	－0.15	10.4%	－0.75	1.8%	－0.40
平面駐車場（付属のものを除く）、建物跡地等	92.0%	－1.71	85.5%	1.63	56.1%	0.15
計	100.0%	－1.77	100.0%	0.72	100.0%	0.32

5. 道路・公共交通

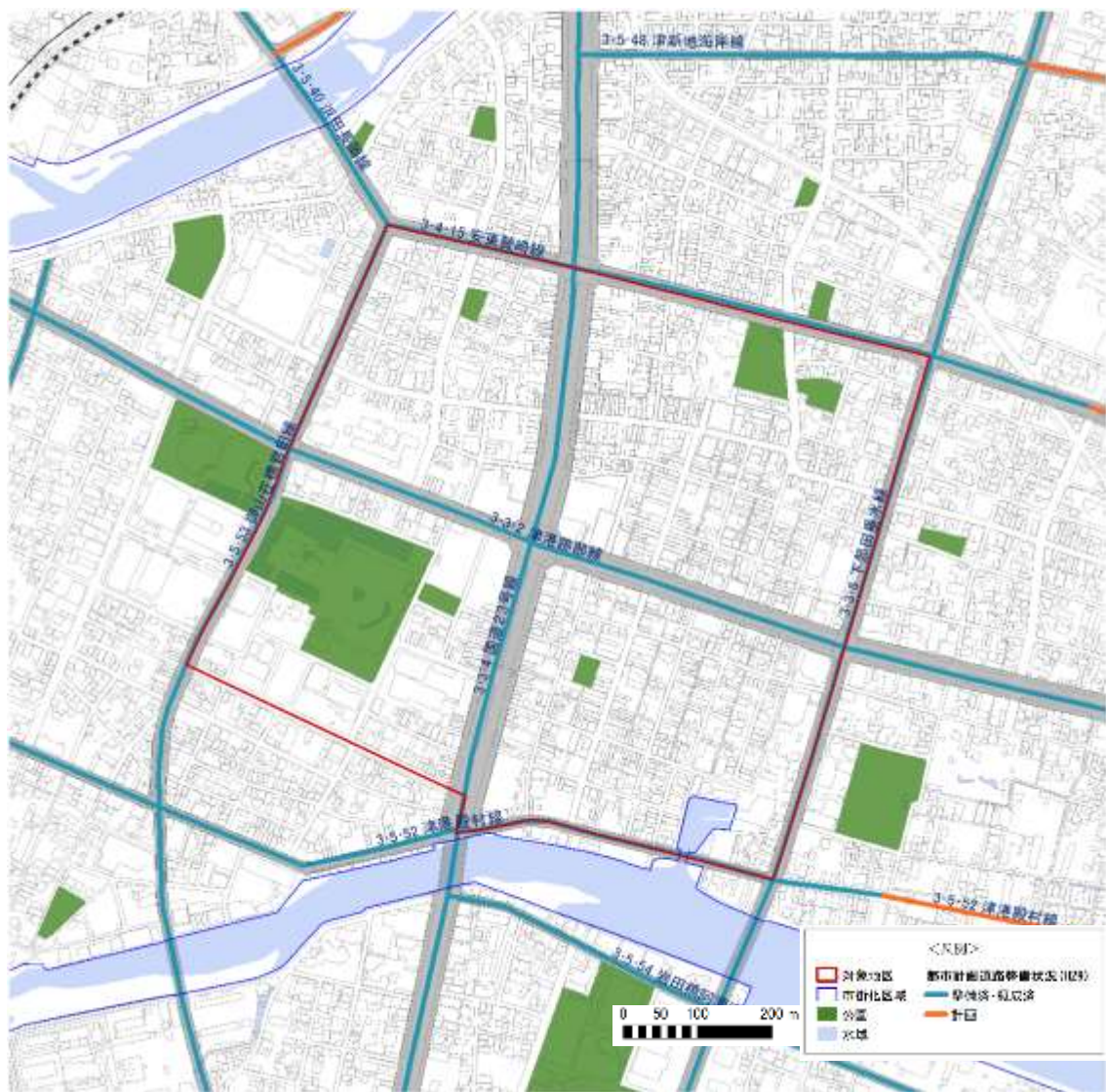
①都市計画道路の状況

〔大門・丸之内地区〕

○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・5・53	御山荘橋岩田線	15	2	2,060	2,060	100.0%
3・5・52	津港殿村線	15	2	5,100	3,440	67.5%
3・4・15	安東贅崎線	16	2	5,500	4,530	82.4%
3・3・6	下部田垂水線	22	4	9,900	7,260	73.3%
3・3・4	国道 2 3 号線	25	4	19,900	19,900	100.0%
計				48,060	42,790	89.0%



〔都市拠点地区間の比較分析〕

地 区	概 況
大門・丸之内地区	・地区内に都市計画道路が 6 路線通っており、区域内は全て整備済となっている。
津駅前地区	・地区内に都市計画道路が 10 路線通っており、区域内では整備済が 5 路線、未整備路線が 5 路線となっている。
津なぎさまち地区	・地区内に都市計画道路が 2 路線通っており、区域内では整備済が 1 路線、未整備路線が 1 路線となっている。
津インター周辺地区	・地区内に都市計画道路が 2 路線通っており、区域内では整備済が 1 路線、一部概成済が 1 路線となっている。
総 括	・大門・丸之内地区内は、都市計画道路は区域内ですべて整備済であり、幹線道路の道路基盤は整っている。

② 4 m未満道路の状況

〔大門・丸之内地区〕

○地区内には区間内に幅員 4 m 未満の箇所がある認定道路が 8 路線あります。

（資料：津市地図情報提供サービス 道路情報（認定道路）の最小幅員から抽出）

幅員 4m 未満の道路の状況



〔都市拠点地区間の比較分析〕

地 区	概 況
大門・丸之内地区	・地区内に幅員 4m未満の箇所がある認定道路が 8 路線あり、街区内で一部狭い道路が存在している。
津駅前地区	・地区内に幅員 4m未満の箇所がある認定道路が 3 路線ある。
津なぎさまち地区	・地区内に幅員 4m未満の箇所がある認定道路が 9 路線あるなど、狭あいな道路が多くなっている。
総 括	・大門・丸之内地区内には、幅員 4m未満の狭あい道路が部分的に残っている。戦災復興での土地区画整理事業により整備された以降、大規模な基盤整備が行われていないこともあり、特に住宅の背割部分に残っている。

③鉄道乗客数

〔大門・丸之内地区〕

○地区内には駅はありませんが、最寄り駅としては近鉄名古屋線の津新町駅があり、1 日 195 本が運行し、年間乗客数は 2,528,526 人、1 日平均乗客数は 6,927 人となっています。

近鉄津新町駅の乗車人員（平成 28 年）

路線名	駅名	一日の運行本数 (本)	年間乗客数 (人)	1日平均乗客数 (人/日)
近畿日本鉄道名古屋線	津新町	195	2,528,526	6,927

〔都市拠点地区間の比較分析〕

地 区	概 況
大門・丸之内地区	・地区内には鉄道は通っていないが、最寄りの津新町駅では 1 日 195 本が運行し、年間 2,528,526 人、1 日平均 6,927 人の乗降客数がある。
津駅前地区	・津駅は JR、近鉄、伊勢鉄道をあわせ、1 日 477 本が運行し、年間 7,514,115 人、1 日平均 20,587 人の乗降客数がある。
津なぎさまち地区	・地区内には鉄道は通っていないが、中部国際空港までの高速船（津エアポートライン）が 1 日 4 便運行している。
津インター周辺地区	・地区内には鉄道は通っていない。
総 括	・大門・丸之内地区は津新町駅から 1 k m 程度の距離にあり、徒歩圏内となっている。

④バス輸送人員

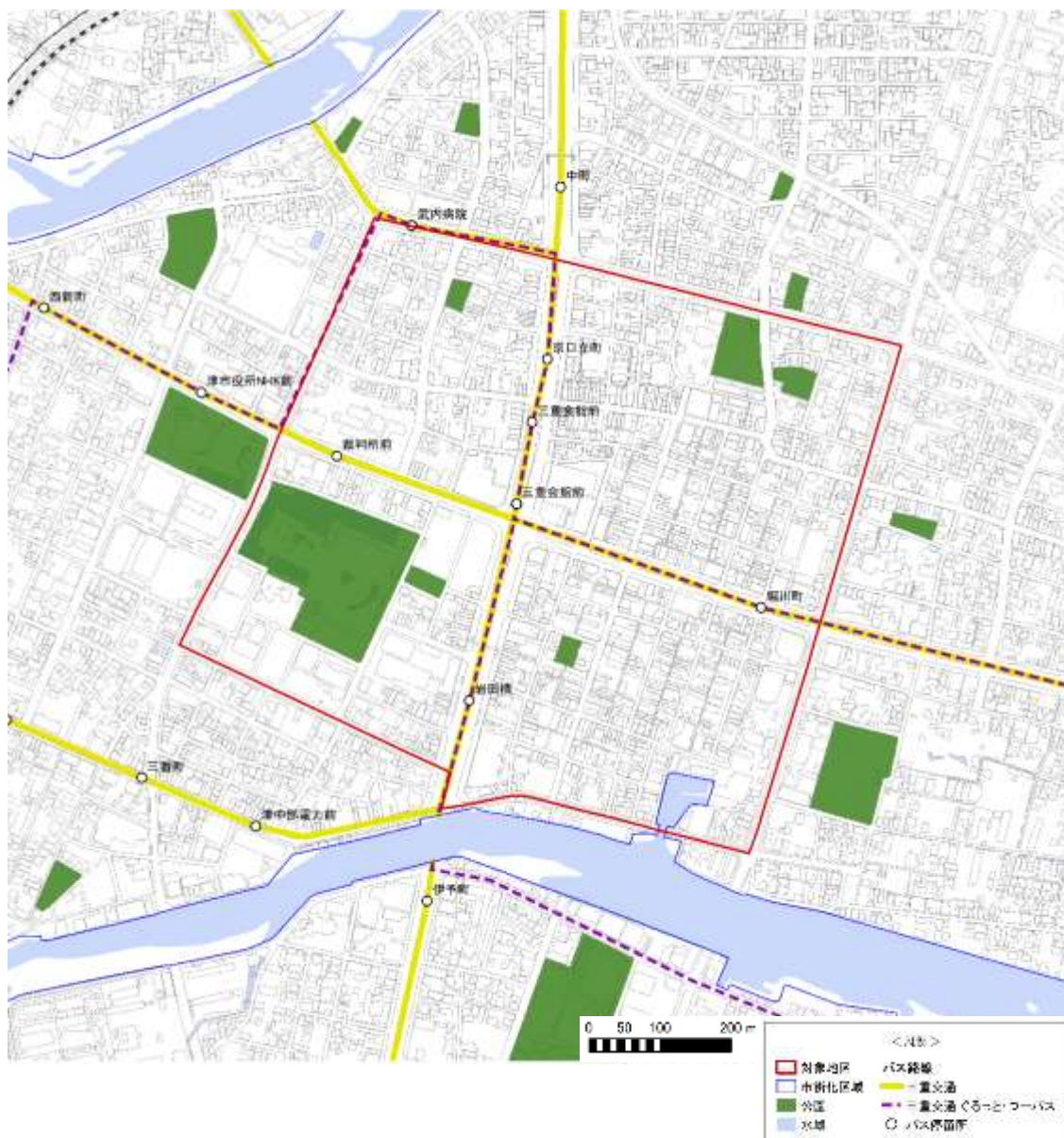
〔大門・丸之内地区〕

○地区内を通るバス路線は三重交通の 48 路線とぐるっと・つーバスの 1 路線が運行しており、1 日運行本数 470 本、年間輸送人員は 3,211,532 人、1 日平均輸送人員は 8,799 人となっています。

○地区内には三重会館前、京口立町、岩田橋、裁判所前、堀川町、武内病院のバス停があります。

バス輸送人員（平成 28 年）

事業者名	一日の運行本数 (本)	年間輸送人員 (人)	1 日平均輸送人員数 (人/日)
三重交通 (株) 48 路線計	462	3,131,681	8,580
三重交通 (株) ぐるっと・つーバス	8	79,851	219
計	470	3,211,532	8,799



〔都市拠点地区間の比較分析〕

地 区	概 況
大門・丸之内地区	・地区内を通るバス路線は三重交通の 48 路線と、ぐるっとつーバスの 1 路線が運行しており、1 日運行本数 470 本、年輸送人員 3,211,532 人、1 日平均 8,799 人を輸送している。
津駅前地区	・地区内を通るバス路線としては三重交通の 68 路線が運行しており、1 日運行本数 580 本、年輸送人員 3,892,501 人、1 日平均 10,664 人を輸送している。
津なぎさまち地区	・地区内を通るバス路線は三重交通の 4 路線と、ぐるっとつーバスの 1 路線が運行しており、1 日運行本数 52 本、年輸送人員 245,195 人、1 日平均 672 人を輸送している。
津インター周辺地区	・地区内を通るバス路線としては三重交通の 5 路線が運行しており、1 日運行本数 22 本、年輸送人員 54,294 人、1 日平均 148 人が乗降している。
総 括	・当地区内には市内バス交通の拠点である三重会館前バス停をはじめバス停が 6 箇所あり、当地区内を通るバスにより 1 日平均 8,799 人を運んでいる。

6. 交流基盤・大規模集客施設

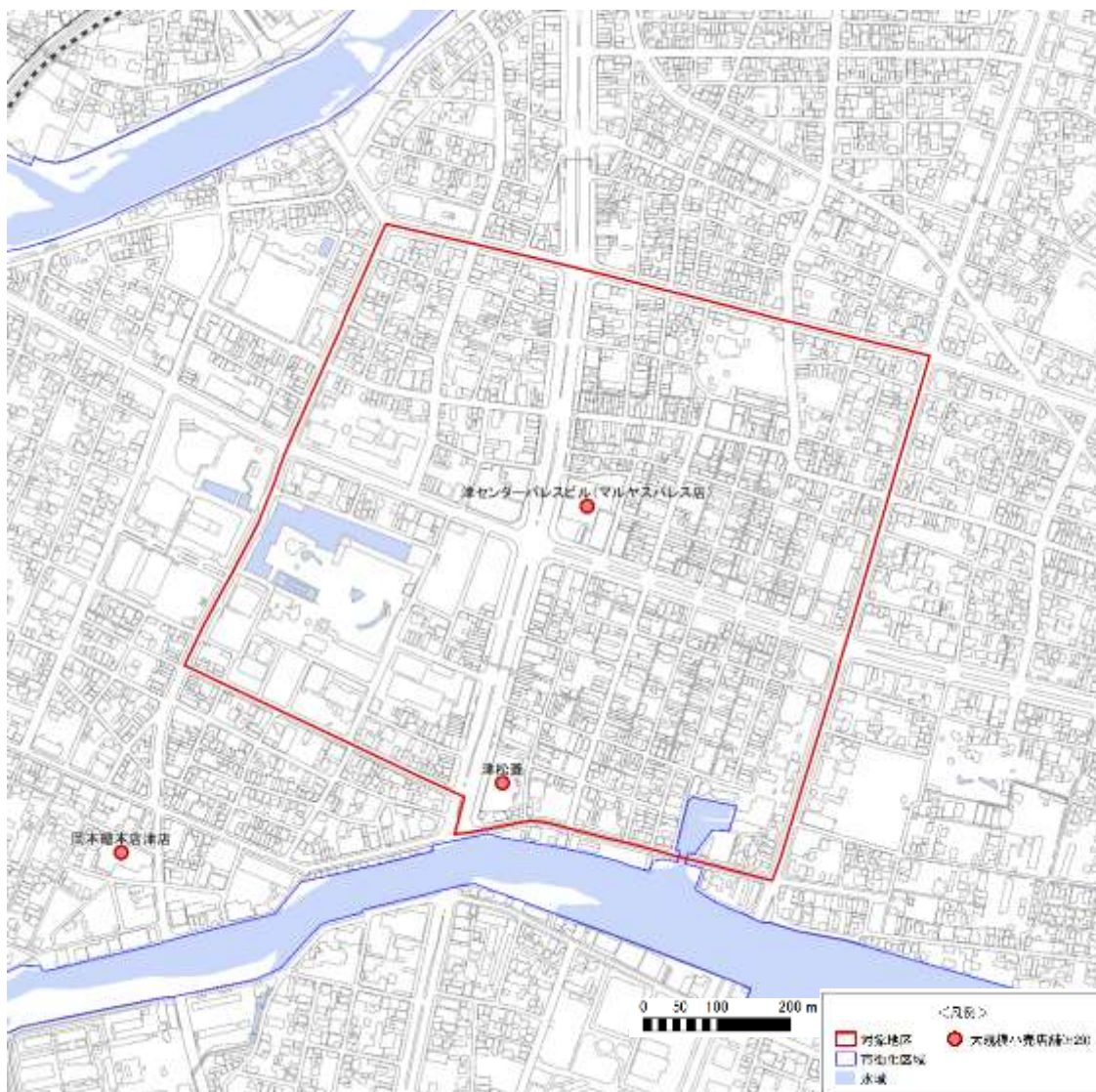
①大規模小売店舗

〔大門・丸之内地区〕

○大規模小売店舗は 2 施設が立地しています。そのうち、津センターパレスビルには食品スーパーがテナントとして入店していましたが、令和元年に閉店しています。その代替として隣接する津市まん中広場で毎週月・水曜日の午前 11 時～午後 1 時 30 分頃まで移動販売を実施しています。

大規模小売店舗（平成 30 年）

施設名称	施設区分	分類	開設年月	延床面積 (㎡)	所在地
津松菱	小売店舗・集客施設	百貨店	1955. 1	15, 450	津市東丸之内 4-10
津センターパレスビル	小売店舗	食品スーパー（マルヤスセンターパレス店）※現在は閉店	1985. 4	9, 614	津市大門 7-15

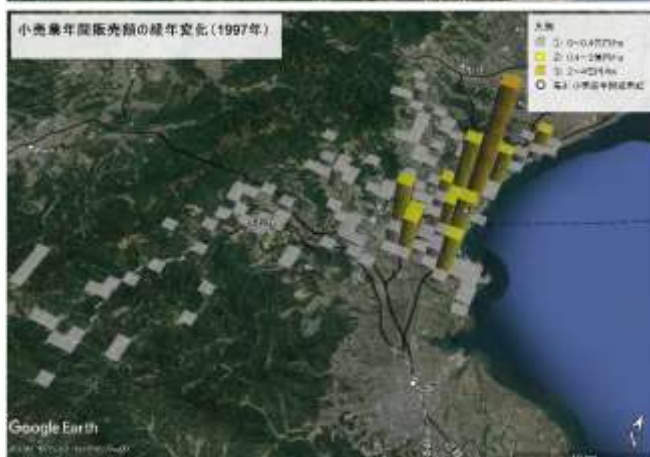
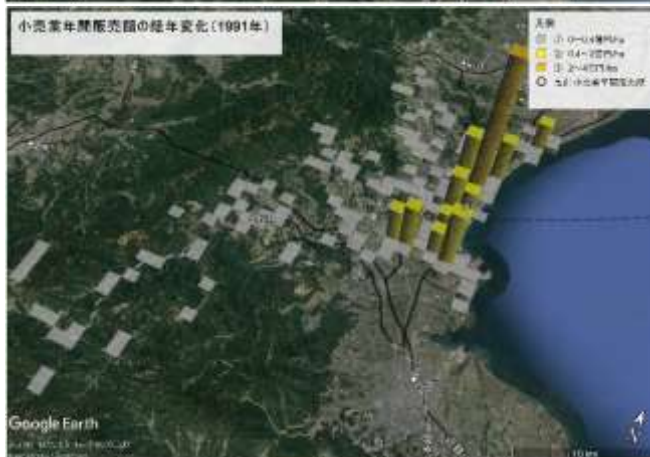
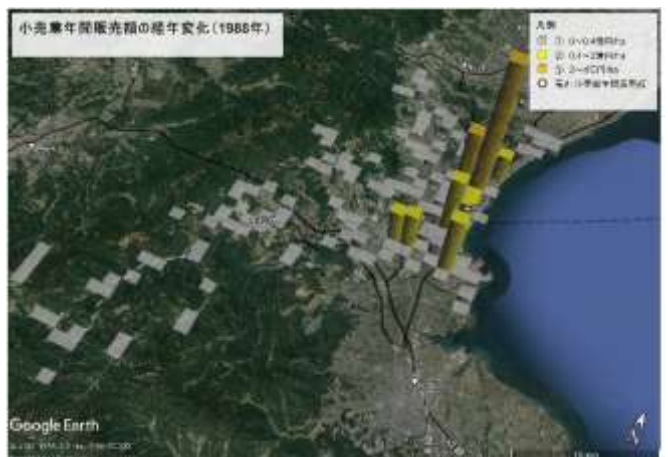


②小売業年間販売額の経年変化

○津市の小売業年間販売額の経年変化をみると、1979 年以降、津市中心部に集中して小売業年間販売額が高まっていましたが、1997 年以降、周辺部で小売業年間販売額が高まっています。

図表 小売業年間販売額の経年変化（1979～2004 年）





資料：都市構造可視化計画

〔都市拠点地区間の比較分析〕

地 区	概 況
大門・丸之内地区	・地区内には津松菱が立地している。以前はマルヤスセンターパレス店があったが閉店した。
津駅前地区	・地区内には津チャムの駅ビル施設がある。
津なぎさまち地区	・地区内には大規模小売店舗は立地していないが、近隣にマックスバリュ港町店がある。
津インター周辺地区	・地区内には大規模小売店舗は立地していないが、Aコープ津店などの商業施設がある。
総 括	・大門・丸之内地区では津センターパレスのテナントとして入店していたマルヤスセンターパレス店が閉店し、集客力が低減している。

②公共公益施設

〔大門・丸之内地区〕

- 官公庁施設として津地方裁判所、津法務総合庁舎、津警察署などが立地しています。
- 医療機関として二次救急を担う大門病院のほか、診療所として耳鼻咽喉科や眼科、歯科などが立地しています。また、地区に隣接して武内病院が立地しているが、津インター付近に移転が予定されています。
- 教育機関として聖ヤコブ幼稚園が立地しています。

公共公益施設の分布



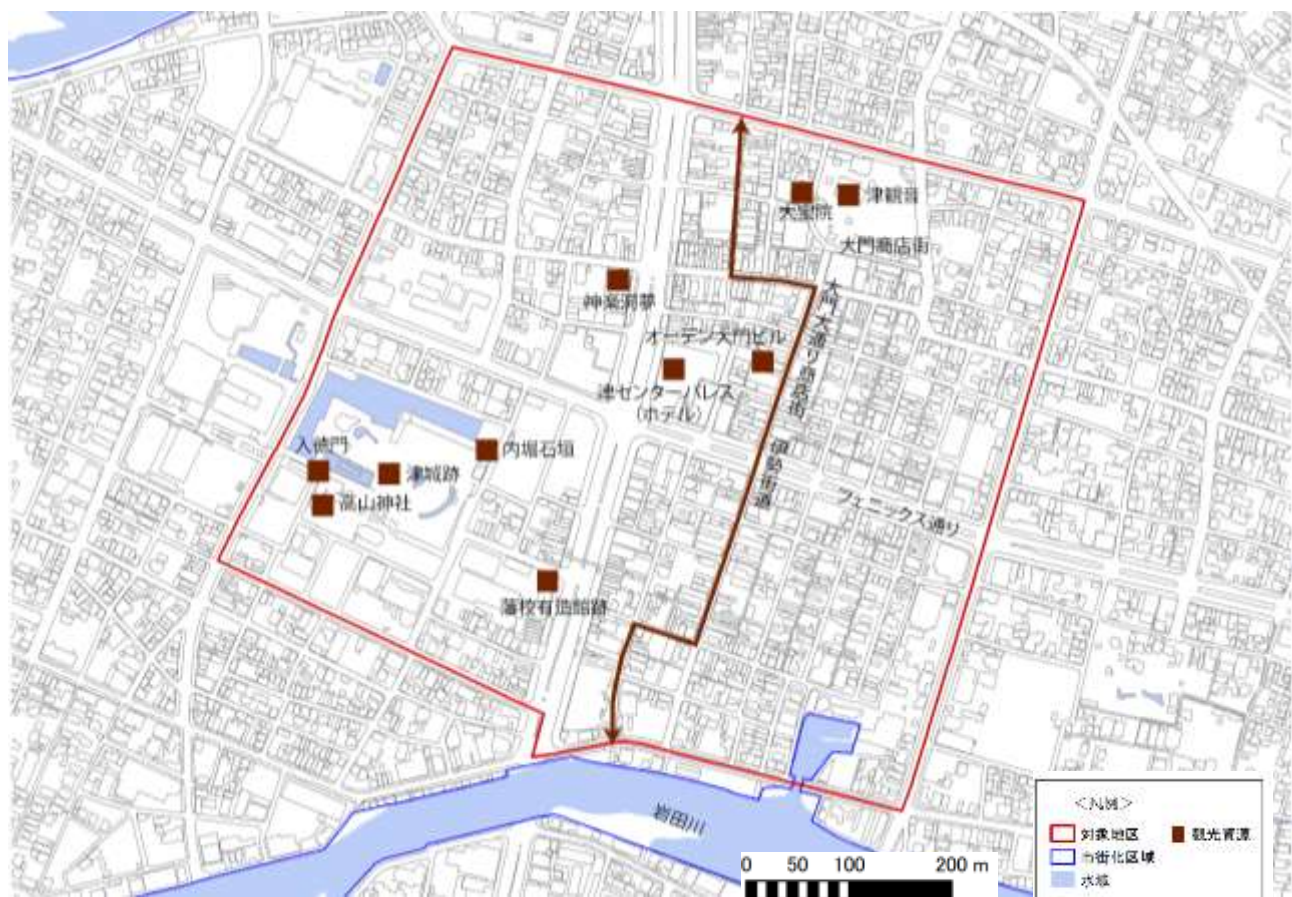
〔都市拠点地区間の比較分析〕

地 区	概 況
大門・丸之内地区	・地区内には公共公益施設が多く、津地方裁判所、津法務総合庁舎、津警察署などの官公庁施設が立地している。また、二次救急を担う大門病院のほか、診療所として耳鼻咽喉科や眼科、歯科などの医療機関が立地している。
津駅前地区	・地区外周辺には官公庁施設が立地しているが、地区内は医療機関などが立地している。
津なぎさまち地区	・地区内には診療所、防災コミュニティセンターが立地している。
津インター周辺地区	・地区内にはメッセウイング・みえ、サオリーナなどの公共施設が立地している。
総 括	・大門・丸之内地区は官公庁施設が多く立地し、津市役所も含め、市のシビックゾーンとして形成されている。 ・一定数の医療機関が立地している。

③観光資源

〔大門・丸之内地区〕

○地区内の観光資源としては、藤堂高虎が築城した津城跡（お城公園）、日本三大観音の一つとされる津観音、伊勢神宮へつながる伊勢街道、さらには旧四日市銀行津支店であった国登録有形文化財のオーデン大門ビルなどがあります。



〔都市拠点地区間の比較分析〕

地 区	概 況
大門・丸之内地区	・地区内には津城跡（お城公園）や日本三大観音の一つの津観音、伊勢街道、国登録有形文化財のオーデン大門ビルなどがある。
津駅前地区	・地区に隣接して藤堂高猷の山荘を公園にした津偕楽公園や護国神社があり、桜の名所として知られている。
津なぎさまち地区	・地区には津エアポートライン、贅崎海水浴場など海岸に関わる資源がある。
津インター周辺地区	・地区内にはメッセウイング・みえ、サオリーナ、三重武道館などの市の産業・スポーツの拠点となるコンベンション施設が立地している。
総 括	・大門・丸之内地区は津城跡、津観音、伊勢街道などの歴史・文化資源が多くある。

7. 緑・水

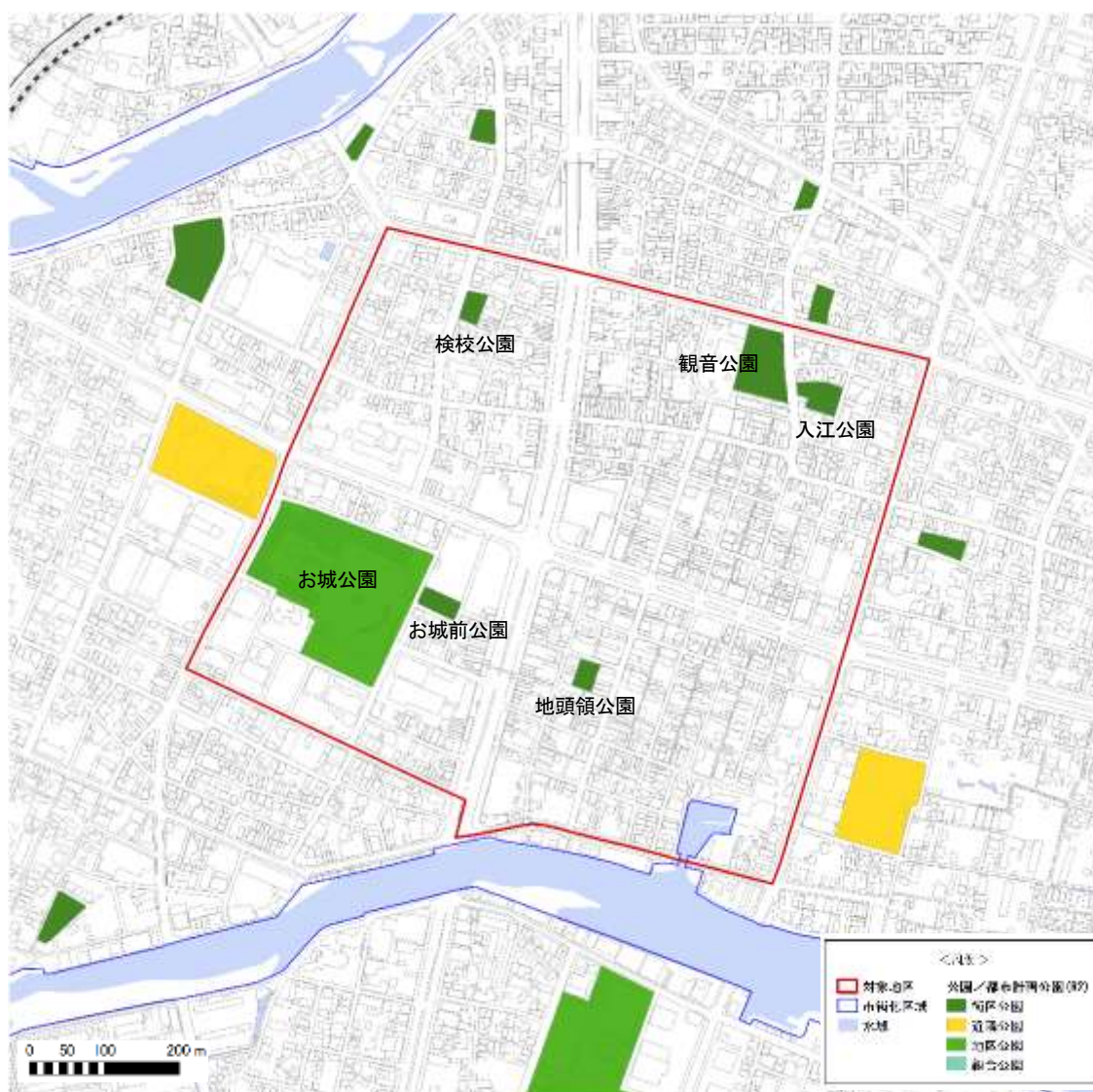
①都市公園・緑地

〔大門・丸之内地区〕

○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、計 4.64ha が整備されています。

都市公園・緑地

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



〔都市拠点地区間の比較分析〕

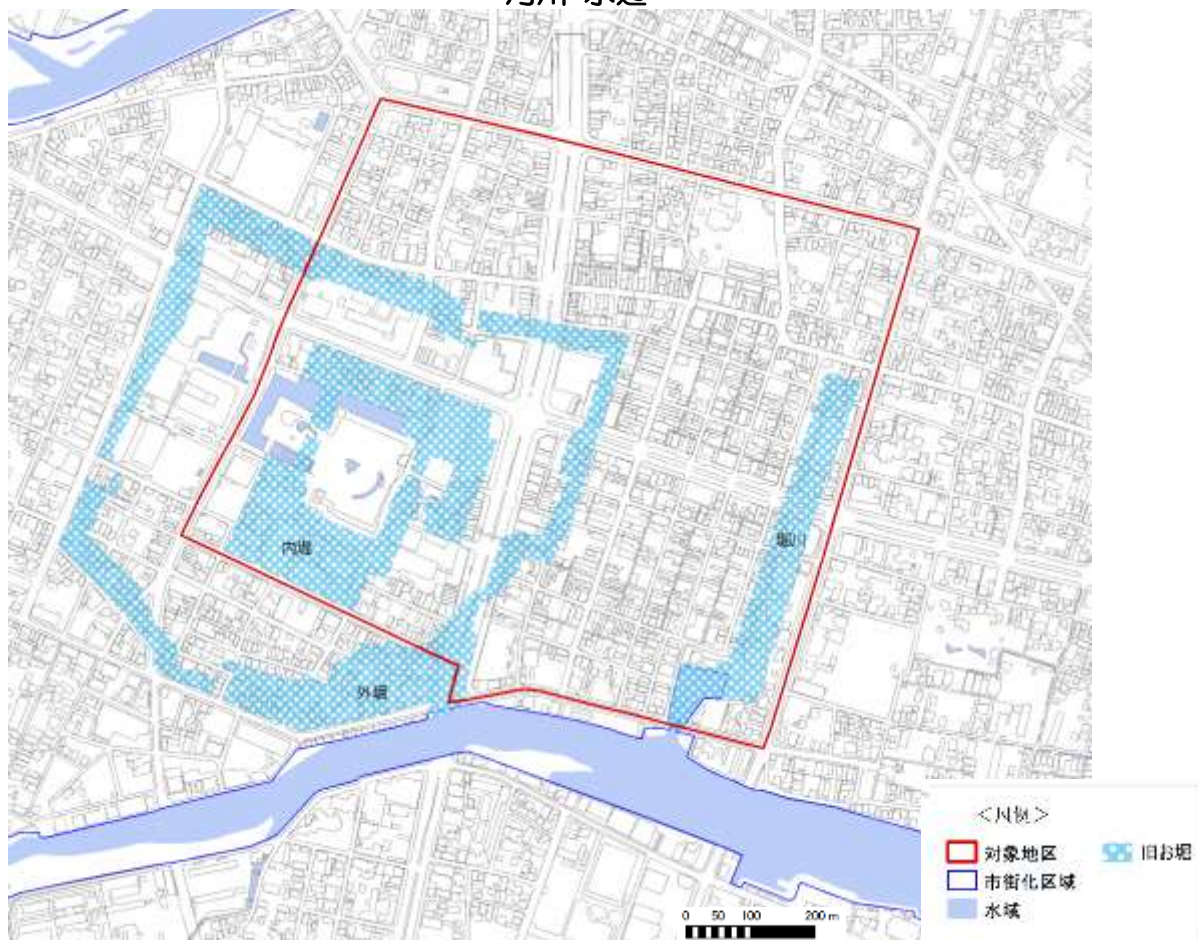
地 区	概 況
大門・丸之内地区	・地区内には地区公園 1 箇所、街区公園 5 箇所計 4.64ha の都市公園がある。
津駅前地区	・地区内には総合公園 1 箇所、街区公園 1 箇所計 6.65 ha（地区外を含む）の都市公園がある。
津なぎさまち地区	・地区内には都市公園・緑地は整備されていない。
津インター周辺地区	・地区内には都市公園・緑地は整備されていない。
総 括	・大門・丸之内地区にはお城公園をはじめ、6箇所計に都市公園がある。 ・都市公園は市民の憩いの場、住民のレクリエーションの場になっているが、相対的に公園の利用者が少ない。

②河川・水辺

〔大門・丸之内地区〕

- 地区内には河川・水辺として、津城跡（お城公園）に内堀が残っています。また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。
- また、かつて津城の周囲には内堀、外堀、堀川が整備されていました。

河川・水辺



〔都市拠点地区間の比較分析〕

地 区	概 況
大門・丸之内地区	・地区内には津城跡の内堀があり、地区外の北側に安濃川、南側に岩田川が流れている。
津駅前地区	・地区内に河川・水辺はないが、地区外の南側に安濃川、北東側に志登茂川が流れている。
津なぎさまち地区	・地区の南側に岩田川が流れ、伊勢湾に注いでいる。また、賛崎港がある。
津インター周辺地区	・地区の西側から南側にかけて安濃川が流れている。
総 括	・かつては津城としての内堀、外堀、堀川があり、その外側に安濃川と岩田川が流れ、防御構造を形成する水辺を生かした潤いのある市街地環境が形成されていた。

8. 住宅・住環境

①地価（地価調査・地価公示）

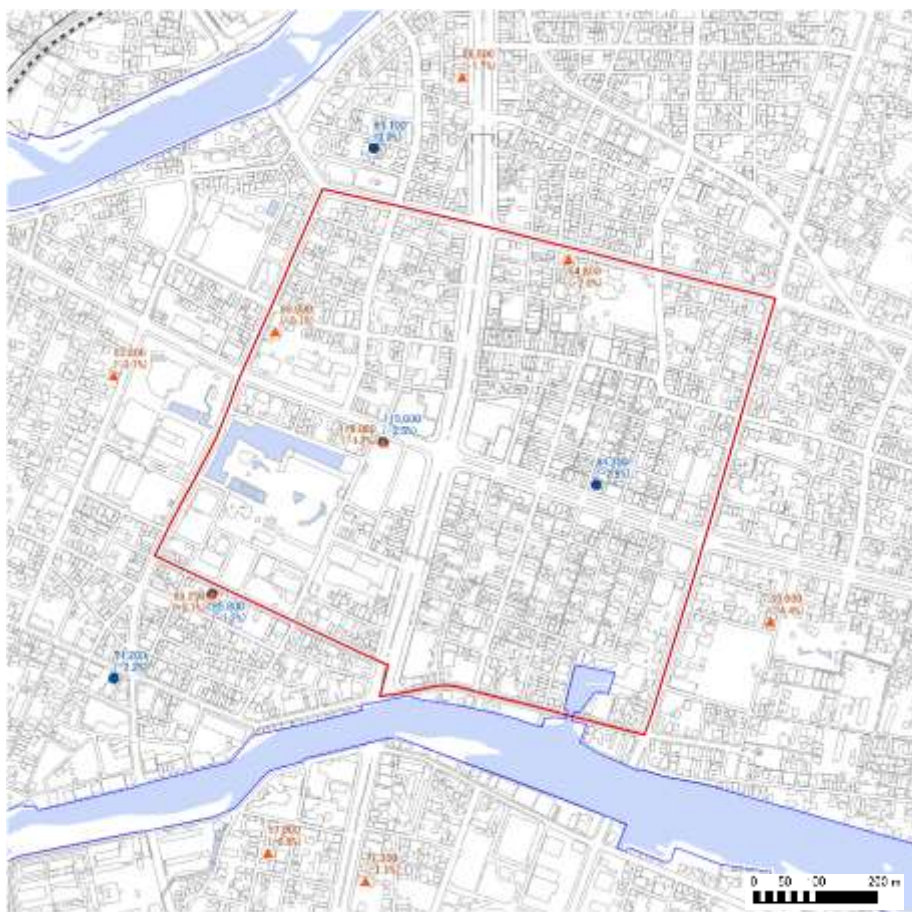
〔大門・丸之内地区〕

○平成 30 年から令和 3 年の地価調査及び地価公示では、5 万 4,800 円/㎡～11 万 8,000 円/㎡（令和 3 年の平均は 9 万 1,400 円/㎡）と減少傾向になっています。

○平成 30 年から令和 3 年の地価変動率は、-2.8%から-0.7%（平均-2.0%）の幅で減少しています。

地価調査・地価公示の動向（単位：円/㎡）

種別	H30	R1	R2	R3	H30→ R3 率	住所	利用状況
地価調査	86,700	86,300	85,800	84,300	-2.8%	津市大門 4－5	店舗、事務所兼住宅
	118,000	118,000	117,000	115,000	-2.5%	津市丸之内 3 2－1 8	店舗
地価公示	87,500	87,500	87,500	86,900	-0.7%	津市中央 3－2 3	事務所
	55,900	55,500	55,300	54,800	-2.0%	津市大門 3 2－1 2	店舗兼住宅
	118,000	118,000	118,000	116,000	-1.7%	津市丸之内 3 2－1 8	店舗
平均	93,220	93,060	92,720	91,400	-2.0%		



⑤商業地の地価の経年変化

○商業地の地価の経年変化をみると、津新町駅周辺では 1983 年以降、地価は上昇し、500,000 円/㎡以上の地価になっていましたが、バブル崩壊後から徐々に低下し、2003 年には 500,000 円/㎡未満の地価となり、2008 年には 250,000 円/㎡未満になるなど、年々地価が下がっています。

図表 商業地の地価の経年変化（1983～2018 年）





資料：都市構造可視化計画

〔都市拠点地区間の比較分析〕

地 区	概 況
大門・丸之内地区	・地区の平成 30 年から令和 3 年までの地価（地価調査及び地価公示）は 5 万 4,800 円/㎡から 11 万 8,000 円/㎡（令和 3 年の平均は 9 万 1,400 円/㎡）となっている。 ・平成 30 年から令和 3 年度の地価変動率は-2.8%から-0.7%（平均-2.0%）の減少となっている。
津駅前地区	・地区の平成 30 年から令和 3 年までの地価（地価調査及び地価公示）は 5 万 4,000 円/㎡から 11 万 8,000 円/㎡（令和 3 年の平均は 14 万 9,000 円/㎡）となっている。 ・平成 30 年から令和 3 年度の地価変動率は-1.6%から-0.3%（平均-0.9%）の減少となっている。
津なぎさまち地区	・地区外の令和 3 年の地価公示が 2 万 3,500 円/㎡となっている。 ・令和元年から令和 3 年の地価変動率は-4.9%の減少となっている。
総 括	・大門・丸之内地区の地価は低下し、令和 3 年の 5 地点の地価調査及び地価公示の平均 91,400 円/㎡、平成 30 年比で-2.0%となっている。津駅前地区での地価の平均 149,000 円/㎡、地価変動率平均-0.9%と比べても減少率が多い。

地価の平均・変動率

	大門・丸之内	津駅前	津なぎさまち
H30 地価平均	93,220 円/㎡	150,300 円/㎡	—
R 1 地価平均	93,060 円/㎡	151,100 円/㎡	24,700 円/㎡
R 2 地価平均	92,720 円/㎡	151,150 円/㎡	24,100 円/㎡
R 3 地価平均	91,400 円/㎡	149,000 円/㎡	23,500 円/㎡
H30→R3 の地価変動率	-2.0%	-0.9%	-4.9%

②住宅の立地状況

〔大門・丸之内地区〕

○地区内の住宅系建物が 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%）などとなっています。

住宅施設の立地状況（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（1～2）	120	15.1%
店舗等併用共同住宅（1～3）	39	4.9%
作業所併用住宅	10	1.3%
計	793	100.0%



〔都市拠点地区間の比較分析〕

地 区	概 況
大門・丸之内地区	・地区内の住宅系建物は 793 棟で、そのうち住宅が 75.2%、店舗等併用住宅が 15.1%、店舗等併用共同住宅が 4.9%と住宅と併用住宅が多い。
津駅前地区	・地区内の住宅系建物は 402 棟で、そのうち住宅が 81.6%、共同住宅が 9.5%を占める。
津なぎさまち地区	・地区内の住宅系建物は 259 棟で、そのうち住宅が 87.6%、共同住宅が 7.7%を占める。
総 括	・大門・丸之内地区は、住宅割合が他地区に比べて少なく、商店街などを形成していることから、店舗等併用住宅や店舗等併用共同住宅が多いことが特徴である。

住宅施設の立地状況（平成30年）

建物用途	大門・丸之内	津駅前	津なぎさまち
住宅	75.2%	81.6%	87.6%
共同住宅	3.5%	9.5%	7.7%
店舗等併用住宅（1～2）	15.1%	6.0%	3.1%
店舗等併用共同住宅（1～3）	4.9%	2.5%	1.5%
作業所併用住宅	1.3%	0.5%	－
計	100.0%	100.0%	100.0%

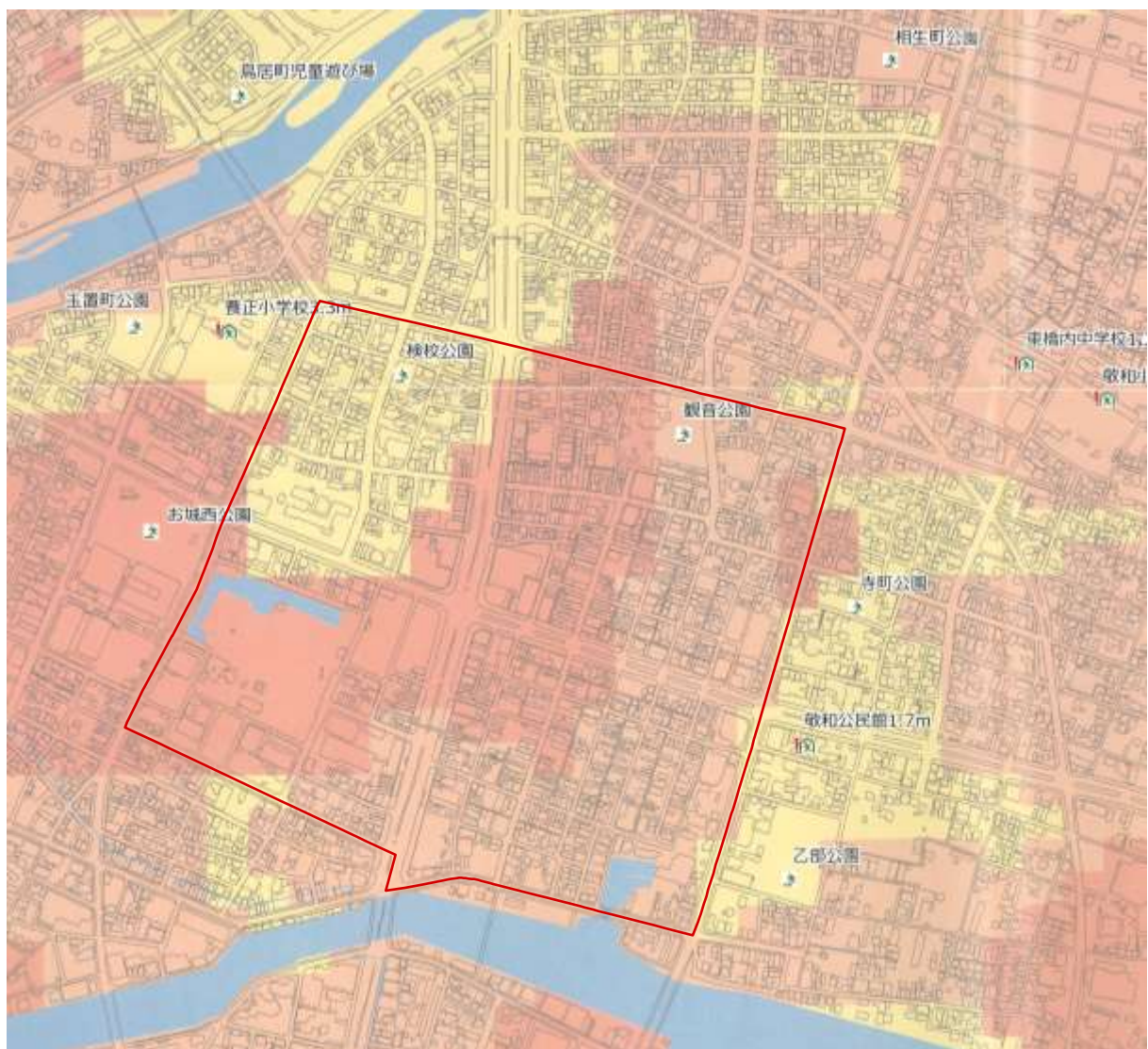
9. 防災

〔大門・丸之内地区〕

①南海トラフ地震の揺れの大きさ

○南海トラフ地震が発生した場合の揺れは、地区内は震度7～震度6弱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）

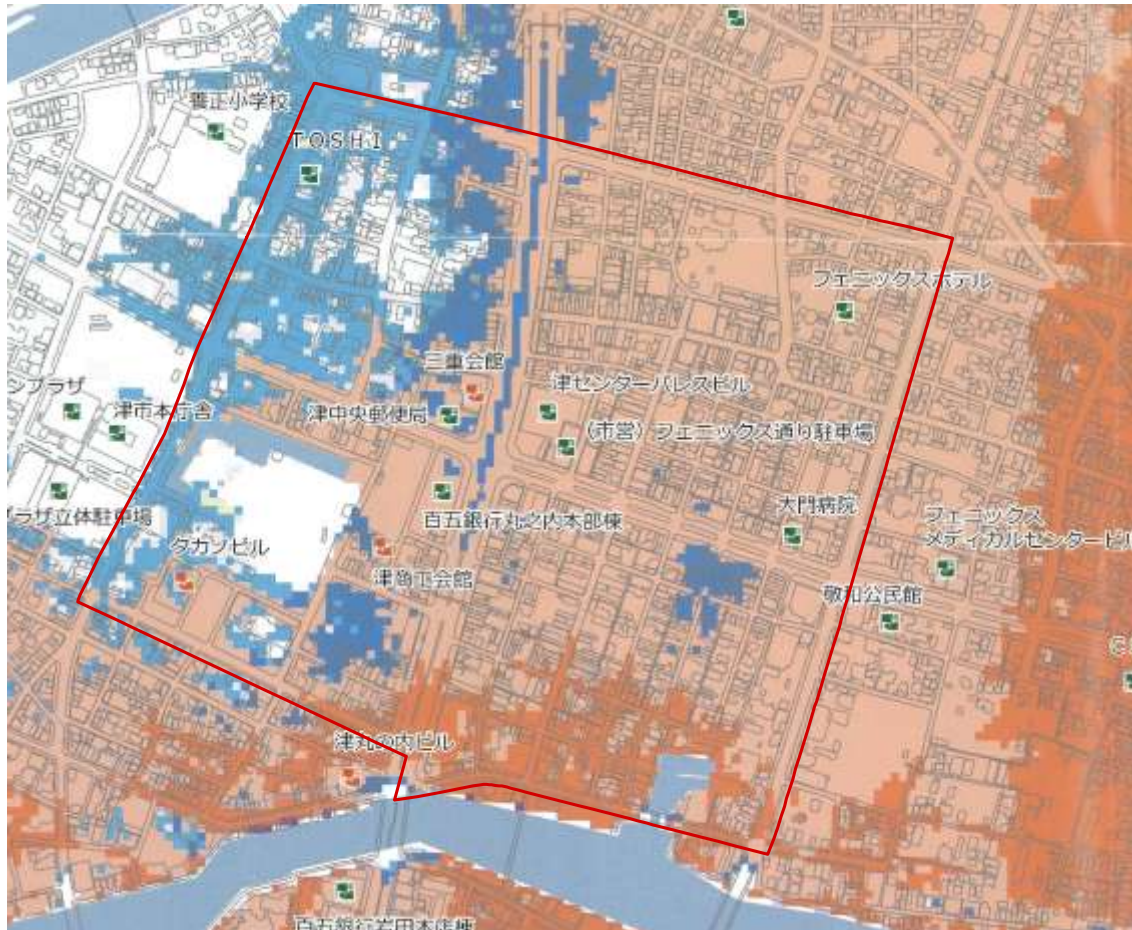


計測震度	
震度6弱 (5.50-5.74)	
震度6弱 (5.75-5.99)	
震度6強 (6.00-6.24)	
震度6強 (6.25-6.49)	
震度7 (6.50-)	

②南海トラフ地震における津波浸水

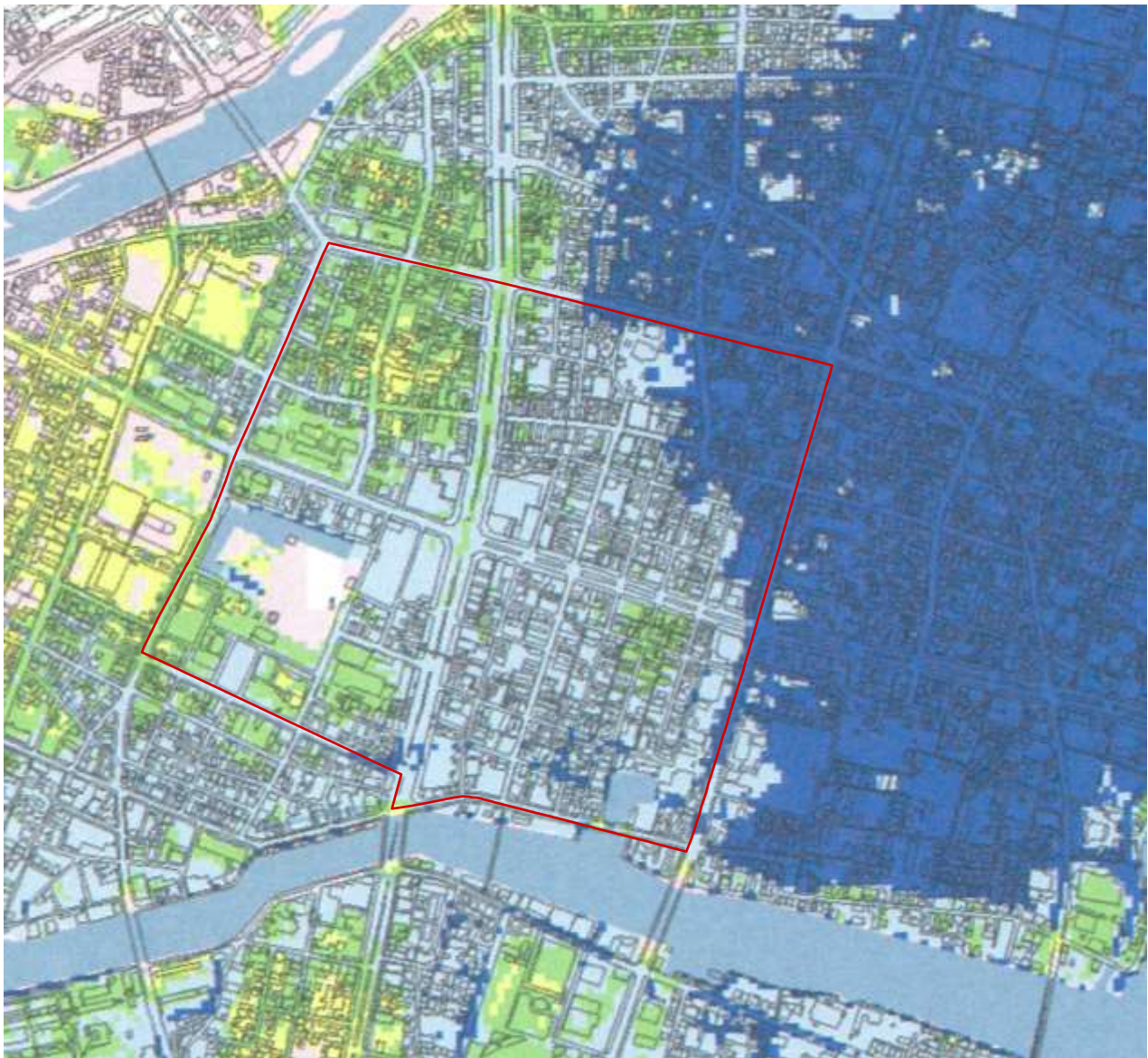
○南海トラフ地震における津波浸水では、地区内の浸水深 30 c mに達する時間は、最大で地震発生後 61 分以降となっています。

○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。



○地区内の浸水深は最大 2m～5mになっています。

津波浸水深（地震防災マップ）



③洪水ハザード、土砂災害

＜洪水ハザード＞

安濃川、岩田川が氾濫した場合の浸水深は概ね1.0～3.0m未満と予想されていますが、一部で3.0～5.0m未満の区域もあります。

安濃川・美濃屋川・穴倉川・岩田川・三泗川流域洪水ハザード



＜土砂災害＞

○地区内には土砂災害警戒区域等の指定はありません。

④緊急輸送道路、避難場所・避難所

＜緊急輸送道路＞

○地区内では第1次緊急輸送道路としては、主要地方道津芸濃大山田線と国道23号が指定されています。

○第3次緊急輸送道路として国道163号が指定されています。

緊急輸送道路の状況



防災拠点	
(1次)	(2次)
● 県庁舎及び県総合庁舎	● 市町本庁舎
○ 地方中心都市庁舎	○ 市町分庁舎
▲ 国際拠点港湾及び管理庁舎	▲ 重要港湾及び耐震強化岸壁整備港湾等
■ 自衛隊駐屯地	■ 道路管理庁舎
	□ 海上保安庁庁舎
	● 警察庁舎
	○ 消防本部庁舎
(3次)	● 広域防災拠点及び公共ヘリポート
■ JR特急停車駅・貨物取扱駅	◇ 災害医療拠点
■ 近鉄特急停車駅	
○ 活動・物資搬送拠点	

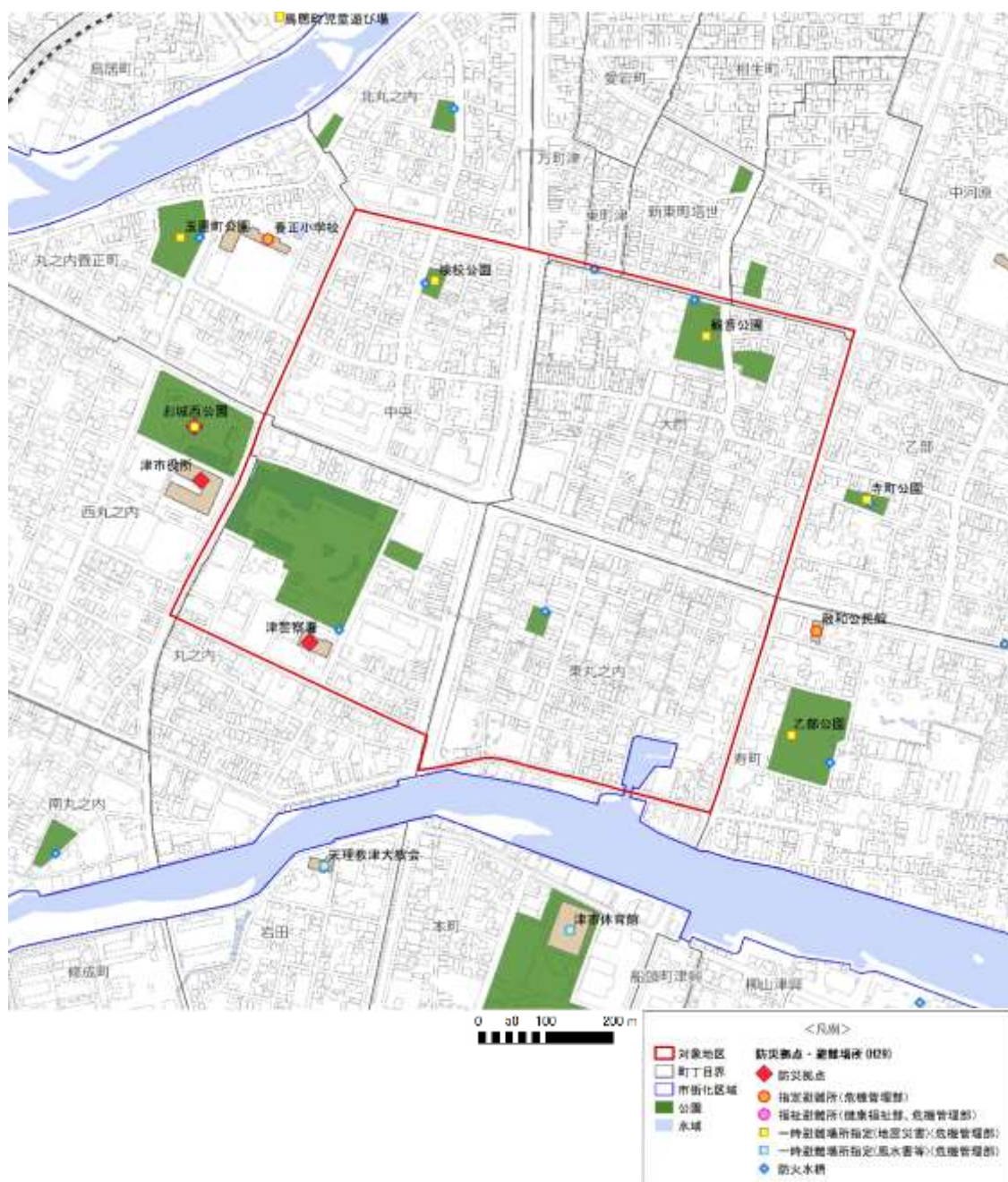
緊急輸送道路	
○	第1次緊急輸送道路(自動車専用道路)
—	第1次緊急輸送道路(一般道路)
—	第2次緊急輸送道路
—	第3次緊急輸送道路

＜避難場所・避難所＞

○地区内の避難場所としては、検校公園、観音公園が指定されています。また、防災拠点として津警察署が指定されています。

避難場所・避難所の状況

区分	施設名	所在地
防災拠点	津警察署	津市丸ノ内 22-1
避難場所（一時避難場所）	検校公園	津市中央 5
避難場所（一時避難場所）	観音公園	津市大門 5-1



〔都市拠点地区間の比較分析〕

地 区	概 況
大門・丸之内地区	・地区内は南海トラフ地震が発生した場合、震度7～6 弱の揺れ、津波浸水では地震発生後 61 分以降に浸水深さ 30 cmに達する。また、最大浸水深は 2～5mである。そのため、津波避難ビルが 7 箇所、津波避難協力ビルが 3 箇所指定されている。 ・河川の氾濫による洪水も安濃川と岩田川に近接していることから浸水深 3.0m未満程度がほぼ全域に広がっている。 ・避難場所として検校公園と観音公園が指定されている。
津駅前地区	・地区内は南海トラフ地震が発生した場合、震度7～6 強の揺れ、津波浸水では地震発生後 76 分以降に浸水深さ 30 cmに達する。また、最大浸水深は 2～5mである。そのため、津波避難ビルが 1 箇所、津波避難協力ビルが 3 箇所指定されている。 ・志登茂川とその支流の氾濫による洪水の浸水深は 3.0m未満程度が地区の北側と東側に広がっている。 ・土砂災害警戒区域（急傾斜地）と土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）が密林院の社寺林で指定されている。 ・避難所としてアストブラザが指定されている。
津なぎさまち地区	・地区内は南海トラフ地震が発生した場合、震度7～6 強の揺れ、津波浸水では一部で地震発生～5 分に浸水深さ 30 cmに達する区域もある。また、最大浸水深は 2～5mである。そのため、津波避難ビルが 1 箇所指定されている。 ・岩田川等の河川の氾濫による洪水も浸水深は 5.0m未満程度もあり、水害の危険性は高くなっている。 ・避難所として防災コミュニティセンターが指定されている。
総 括	・大門・丸之内地区では南海トラフ地震が発生した場合、震度 7～6 弱の強い揺れ、津波浸水の被害も起こることが予想される。 ・河川の氾濫による浸水被害も予想されている。

⑤木造建築物の状況

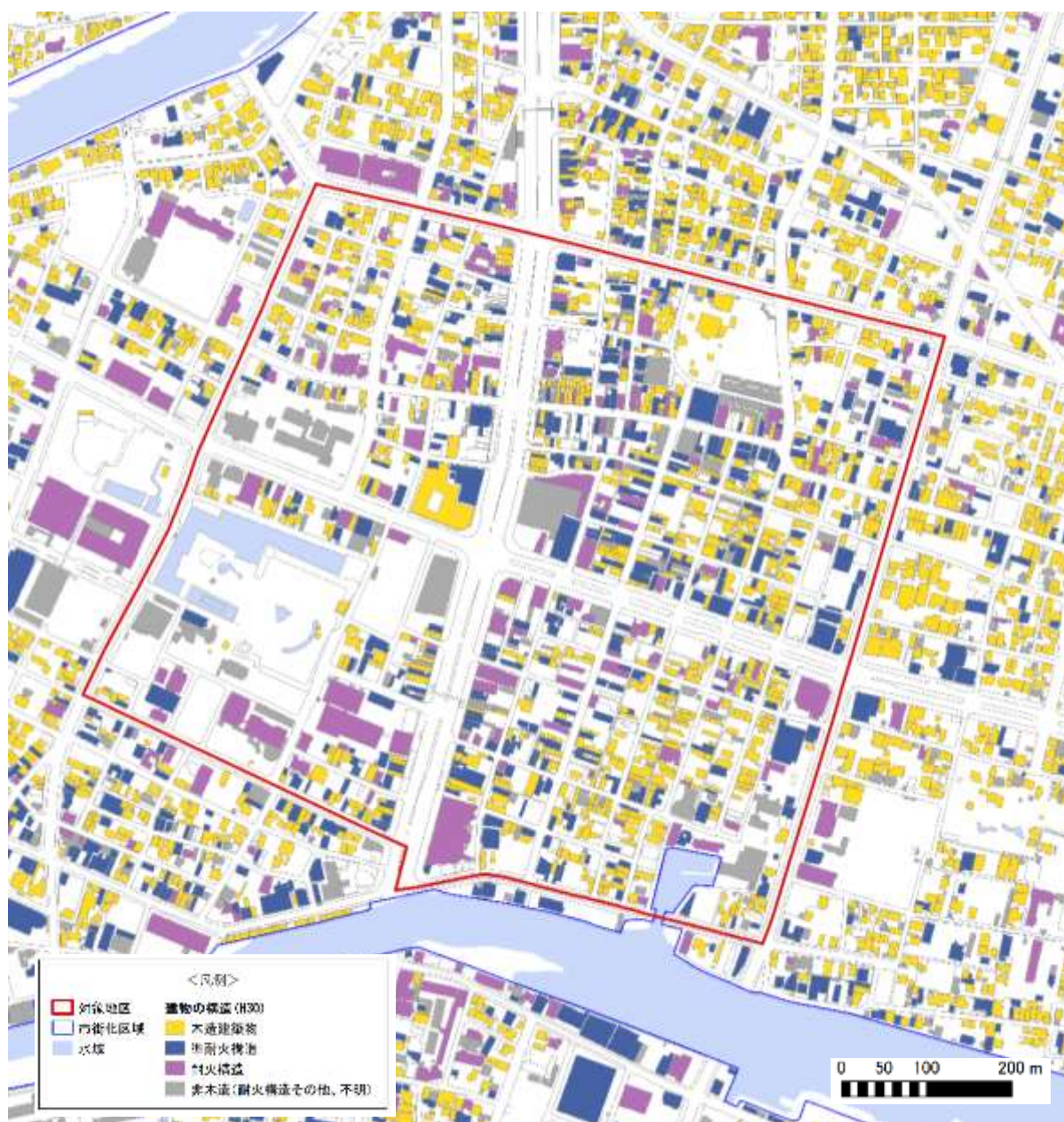
〔大門・丸之内地区〕

○地区内に立地する建物は1,565棟で、そのうち木造建築物が703棟と全体の44.9%を占め、住宅の建物が多くを占めています。また、準耐火構造が423棟(27.0%)、耐火構造が150棟(9.6%)、その他非木造が289棟(18.5%)となっています。

○地区内の建物の建築年については、築50年以上経過した昭和46年以前が489棟(31.2%)を占め、次いで昭和47年～昭和56年が273棟(17.7%)と建築年が不明の建物も含め、半数程度が旧耐震基準の建物になっています。

建物の構造別の棟数（平成30年）

建物用途	木造建築物	準耐火構造	耐火構造	非木造 (耐火構造その他、不明)	計
住宅	413	67	25	91	596
共同住宅	1	8	5	14	28
店舗等併用住宅	64	38	7	11	120
店舗等併用共同住宅	1	15	19	4	39
作業所併用住宅	5	4	1	0	10
官公庁施設	5	1	2	31	39
文教厚生施設	22	16	6	18	62
競技施設	-	-	-	-	-
業務施設	19	48	28	15	110
商業施設	149	176	42	67	434
宿泊施設	4	2	1	1	8
娯楽施設	8	9	2	3	22
遊戯施設	0	3	0	2	5
商業系用途複合施設	1	12	10	5	28
運輸・倉庫施設	5	9	1	22	37
重工業施設	-	-	-	-	-
軽工業施設	2	2	0	1	5
サービス工業施設	3	8	0	0	11
家内工業施設	1	2	0	0	3
危険物販売施設	0	3	0	0	3
農林漁業用施設	-	-	-	-	-
その他	0	0	1	4	5
計	703	423	150	289	1,565
%	44.9%	27.0%	9.6%	18.5%	100.0%



建築年ごとの棟数（平成 30 年）

建築年	棟数	%
昭和 46 年以前	489	31.2%
昭和 47 年～昭和 56 年	273	17.4%
昭和 57 年～平成元年	187	11.9%
平成 2 年～平成 11 年	183	11.7%
平成 12 年～平成 21 年	74	4.7%
平成 22 年～	37	2.4%
不明	322	20.6%
計	1,565	100.0%



〔都市拠点地区間の比較分析〕

地 区	概 況
大門・丸之内地区	・地区内に立地する建物のうち、木造建築物は 44.9%を占める。 ・建築年は昭和 46 年以前が 31.2%、昭和 47 年～昭和 56 年が 17.4%を占める。
津駅前地区	・地区内に立地する建物のうち、木造建築物は 44.3%を占める。 ・建築年は昭和 46 年以前が 13.4%、昭和 47 年～昭和 56 年が 15.1%を占める。
津なぎさまち地区	・地区内に立地する建物のうち、木造建築物は 50.9%を占める。 ・建築年は昭和 46 年以前が 23.0%、昭和 47 年～昭和 56 年が 14.2%を占める。
総 括	・大門・丸之内地区は木造建築物が多く、そのうち約 6 割が住宅となっている。また、建築年が昭和 56 年以前の旧耐震基準の建物が半数程度を占めており、古い木造住宅等が多いのが特徴である。

建築の構造別の棟数（平成30年）

建物の構造	大門・丸之内		津駅前		津なぎさまち	
	棟数	%	棟数	%	棟数	%
木造建築物	703	44.9%	294	44.3%	175	50.9%
準耐火構造	423	27.0%	138	20.8%	47	13.7%
耐火構造	150	9.6%	67	10.1%	14	4.1%
非木造	289	18.5%	164	24.7%	108	31.4%
計	1,565	100.0%	663	100.0%	344	100.0%

建築年ごとの棟数（平成30年）

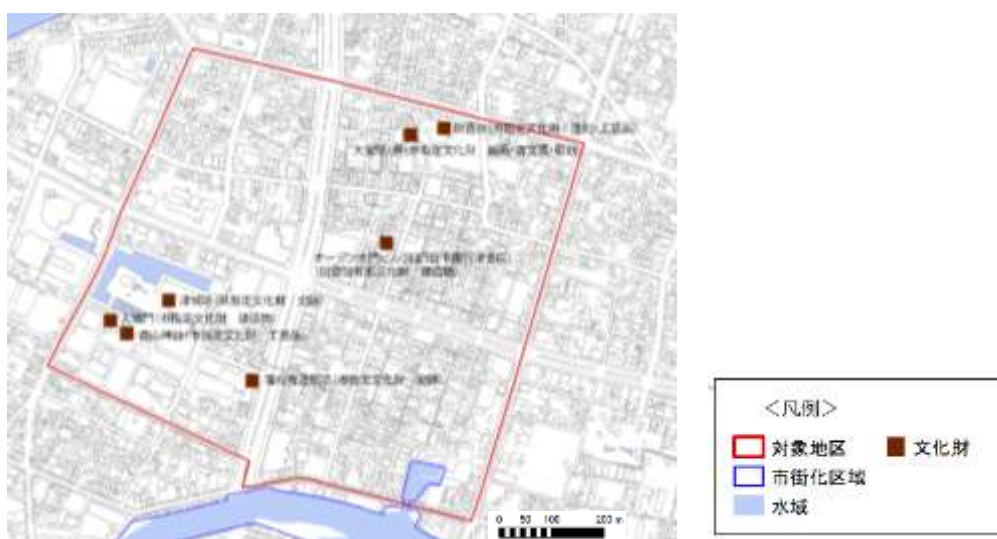
建築年	大門・丸之内		津駅前		津なぎさまち	
	棟数	%	棟数	%	棟数	%
昭和 46 年以前	489	31.2%	89	13.4%	79	23.0%
昭和 47 年～昭和 56 年	273	17.4%	100	15.1%	49	14.2%
昭和 57 年～平成元年	187	11.9%	70	10.6%	32	9.3%
平成 2 年～平成 11 年	183	11.7%	60	9.0%	41	11.9%
平成 12 年～平成 21 年	74	4.7%	28	4.2%	23	6.7%
平成 22 年～	37	2.4%	26	3.9%	6	1.7%
不明	322	20.6%	290	43.7%	114	33.1%
計	1,565	100.0%	663	100.0%	344	100.0%

10. 景観・歴史

〔大門・丸之内地区〕

- 地区内には県文化歴史的建造物等として、津城跡が史跡に指定され、また、市指定文化財として入徳門が建造物に、藩校有造館が史跡に指定されています。さらに、観音寺、大宝院、高山神社において工芸品などが市文化財として指定されています。
- また、大門大通り商店街内に旧四日市銀行津支店であったオーデン大門ビルが国登録有形文化財の建造物として指定されています。

史跡・文化財指定



〔都市拠点地区間の比較分析〕

地 区	概 況
大門・丸之内地区	・地区内には県文化歴史的建造物等の史跡として津城跡が、市指定文化財として入徳門、藩校有造館が指定されている。また、オーデン大門ビルが国登録有形文化財に指定されている。また、津観音（恵日山観音寺観音堂）についても、国登録有形文化財の指定に向けた動きが見られる。
津駅前地区	・地区外に市指定文化財の史跡名勝として偕楽公園が指定されている。
津なぎさまち地区	・国、県、市の指定文化財はない。
津インター周辺地区	・国、県、市の指定文化財はないが、弥生時代、古墳時代の遺跡が残っている。
総 括	・大門・丸之内地区は津城跡はじめ、文化財が残っている。大門大通り商店街内にも旧四日市銀行津支店の建物が国登録有形文化財として保存されており、歴史と文化を感じる地区となっている。 ・なお、大門・丸之内地区では国道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おり、開放感のある潤いのある道路景観が形成されている。

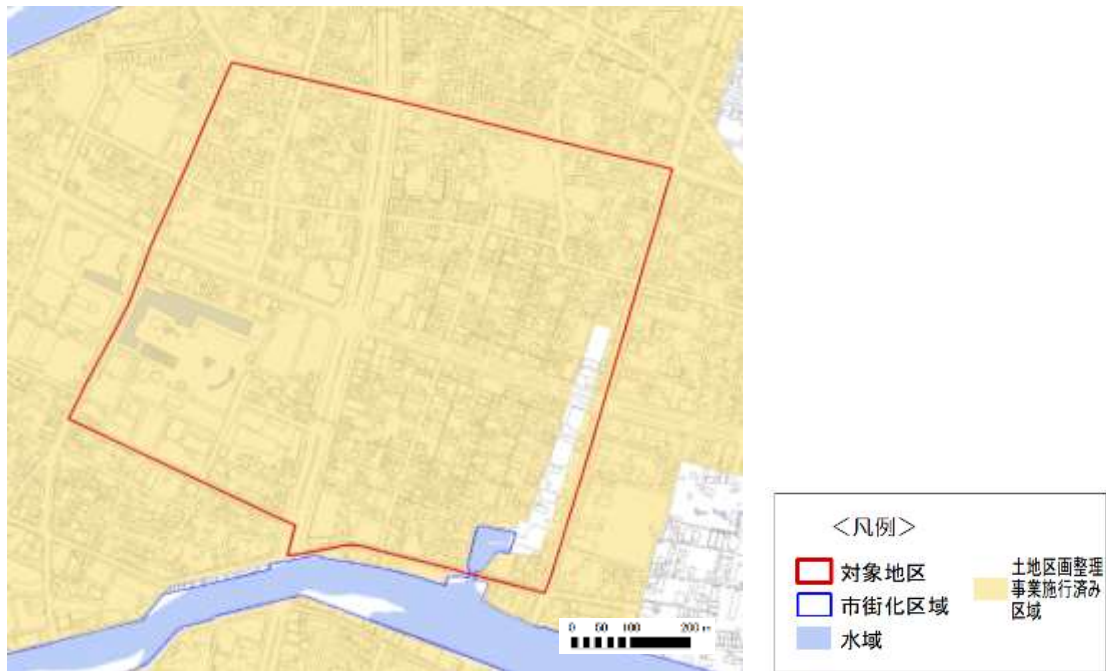
11. その他 都市基盤・拠点づくりの取組

〔大門・丸之内地区〕

①土地区画整理事業

- 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、大門・丸之内地区では国道 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おり、開放感のある潤いのある道路景観が形成されています。

土地区画整理事業施行済み区域

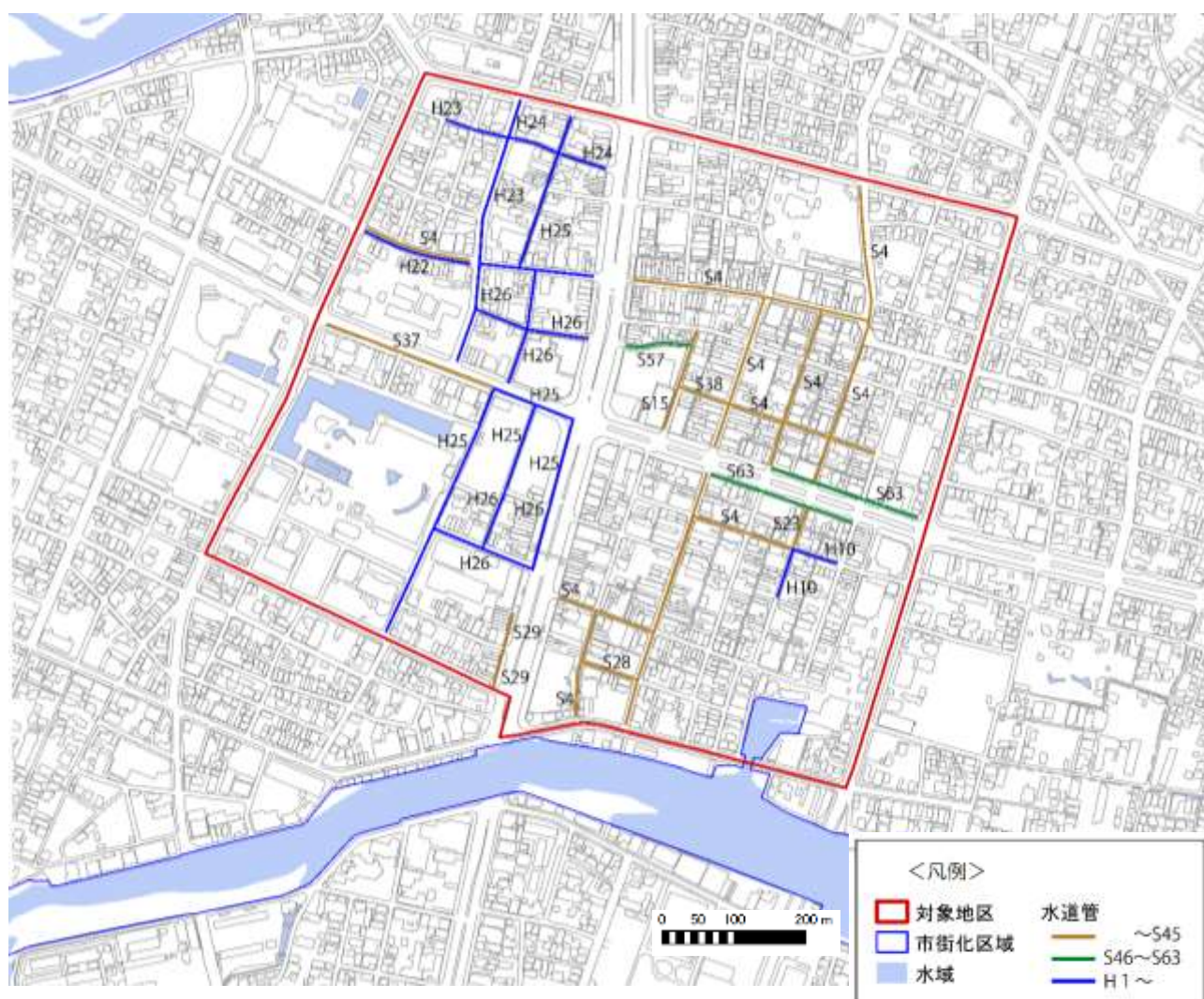


②上下水道

〔大門・丸之内地区〕

- 地区内の上水道は、大門大通り商店街周辺の老朽化した本管から周辺の各戸に給水管が埋設されていますが、老朽化に伴う漏水が課題となっています。
- 今後、老朽管の更新を進める予定ですが、関連する事業の予定に応じて計画的な更新を検討する必要があります。
- 下水道は、地区内全域が整備済ですが、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。

図表 主な道路の上水道管



〔都市拠点づくりの取組〕

○津駅周辺地区

津駅周辺道路空間の整備方針

～ 現在の駅周辺空間が形成されて約半世紀、新たなステージへ！ ～



地方都市が主役のポストコロナ時代において

みえ県都の顔となり、**地域の活力**を引き出し、**災害にも強い空間**へと再生



津駅周辺道路空間の主な課題

(1) 公共交通：歩行者との錯綜、バス停の点在、ロータリーの混雑

バス利用者と歩行者との錯綜

バス利用者の待ち行列と歩行者導線が錯綜。

駅周辺にバス停が点在

中長距離バスや路線バスの乗降場が東西の県道上に立地。

送迎車両による交通混雑の発生

送迎車両の多くが駐停車禁止スペースに一時停車。

ロータリー内やロータリー接続路で交通を阻害。

東口バスのりば



長距離バスのりば



西口バスのりば



東口ロータリー



(2) 防災：高潮・津波で浸水する予測

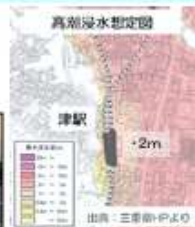
高潮時に2m、津波時に1mの浸水が想定

避難場所や帰宅困難者の受入れ拠点整備、

鉄道の代替としての公共交通の活用等の検討が必要。

東西連絡通路が浸水の恐れ

浸水により地下道が利用できなくなる可能性がある。



(4) 東西軸：駅舎を自由に通行できない

駅東西地域の分断

津駅の東口と西口を往来する場合、鉄道定期利用者を除いて駅舎内を通行できないため、地下通路、横断歩道橋、駅南側の踏切道を利用して、迂回しながら通行する必要がある。

地下通路



横断歩道橋



踏切道



(3) 賑わい：賑わいや滞留空間の不足

待ち合わせや集合場所が不足

「歩道空間活用のニーズ調査」では、賑わいや滞留空間についてのニーズが多かった。

Q. 拡張した歩道空間に求めることはなんですか。



社会実験を実施

歩道空間拡張に向けて国道を6車線から4車線に交通規制。

→交通への大きな影響なし。



(5) 回遊：駅周辺の案内が不足、夜は暗い

来街者への案内の不足

津駅の東口・西口ともに独立した案内板となっており、来街者には分かりにくい状況。また、中通りに入ると、夜は街灯が少なく暗い状況。安心して楽しく歩ける環境を考えていく必要がある。

東口



西口



中通り



東口・西口ともにそれぞれ独立した案内板

夜間は街灯が少なく暗い

○津なぎさまち地区



○津インター周辺地区



地 区	概 況
大門・丸之内地区	・地区内は全域で土地区画整理事業が施行済となっている。（戦災復興土地区画整理事業として昭和21年に事業開始し、昭和56年に換地処分公告済） ・地区内の上水道及び下水道は老朽化した管が現在も使われていることが見受けられる。 ・国道23号やフェニックス通りでは電柱の地中化（無電柱化）が行われ、開放感のある道路空間が形成されている。
津駅前地区	・地区内では津駅前北部土地区画整理事業（約11.6ha）が実施されている。本事業により、都市計画道路4路線の整備と、これを支える区画道路を整備し、都市防災の強化、交通の円滑化、宅地の利用増進を図っていくことにしている。 ・津駅周辺では、駅周辺の活性化や防災等様々な視点から、津駅周辺の道路空間について検討を行うことを目的として、国、県、市が「津駅周辺道路空間検討委員会」を設置し、令和4年3月に「津駅周辺道路空間の整備方針」を取りまとめた。
津なぎさまち地区	・地区内では賛崎地区の約6.7haにおいて、旅客船ターミナルや、マリーナ、親水公園、防波堤、駐車場などの整備を目指す「レッ津！夢みなとプラン」構想があり、平成17年に中部国際空港セントレアを結ぶ高速船（津エアポートライン）の海上アクセスターミナルや民間商業施設（ベイシスカ）が整備されている。
津インター周辺地区	・地区内は津市の産業振興・スポーツの拠点として、多目的コンベンションセンターの「メッセウイング・みえ」に加え、大小2つのアリーナと室内プール、フィットネスルーム等を備えた津市産業スポーツセンター「サオリーナ」が平成29年に整備されている。
総 括	・戦災による復興に向け、土地区画整理事業が行われ、道路等の基盤整備が進んだ。 ・津センターパレスのホテル棟は、令和4年4月に「ホテル津センターパレス」として新たにリニューアルオープンすることになっている。 ・国道23号やフェニックス通り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、沿道には百五銀行や岡三証券のオフィスビルが集積するなど民主導での取組も起こっている。

第3章 大門・丸之内地区における調査

1. フィールド調査

①調査概要・調査方法

○大門・丸之内地区の現状を把握し、良いまちなかの形成には何が必要なのかといった改善点を発見するフィールド調査を実施しました。

【調査概要】

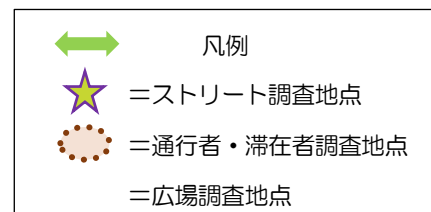
	内容
調査日時	3月2日（水）10時～13時15分
参加者	津市（4名） 地域問題研空所（4名）
調査対象	大門・丸之内地区を4つのエリア（大門・東丸之内・丸之内・中央）に分け、各エリアのストリート（計19ヶ所）、通行者・滞在者（8地点）、広場（4ヶ所）の調査を行った。 ※調査地点は次ページの図を参照

【調査方法】

調査名	内容
ストリート調査 （A-1～D-2）	・地区内のストリート19ヶ所を4チームで分担し、各1往復して以下の状況を確認した。 往路：歩道・施設帯に関する整備状況、沿道建物に関する状況 復路：整備状況等から現場で感じられること（快適性）
通行者・滞在者調査 （イ～チ）	・地区内の8地点を4チームで分担し、10分間の間で以下の状況を確認した。 通行者：属性、通行状況、行動 滞在者：行動
広場調査 （あ～え）	・地区内の4地点を4チームで分担し、各地点を一周し、以下の状況を確認した。 広場：滞在者の属性、行動、ハード環境の整備状況、快適性
その他	※調査票は、国土交通省の「まちなかの居心地の良さを測る指標（案）」のストリート調査票、広場・公園調査票を参考にした。



ストリート、通行者・滞在者、広場調査地点の図



【ストリート調査】

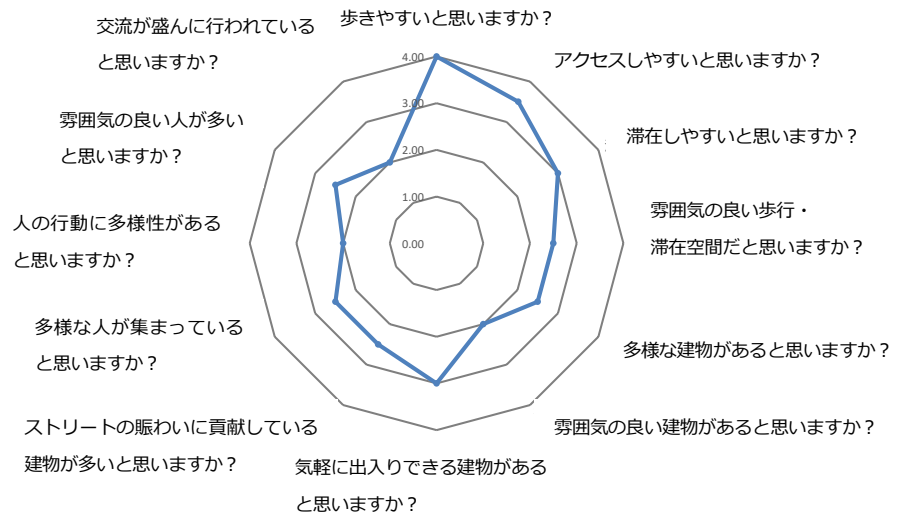
A-1	内容
概況	国道 23 号東側沿いの通り。津センターパレスや銀行等が隣接。
環境	歩きやすいという点の評価が高く、アクセスしやすい点の評価がやや高い。一方で、人々の行動の多様性、交流が盛んに行われている、建物の雰囲気についての評価はやや低い。
沿道建物	誰もが利用できる建物の件数は 12 件、関係者のみが利用できる建物の件数は 8 件であった。



調査地点地図



調査地点写真



ストリートの環境

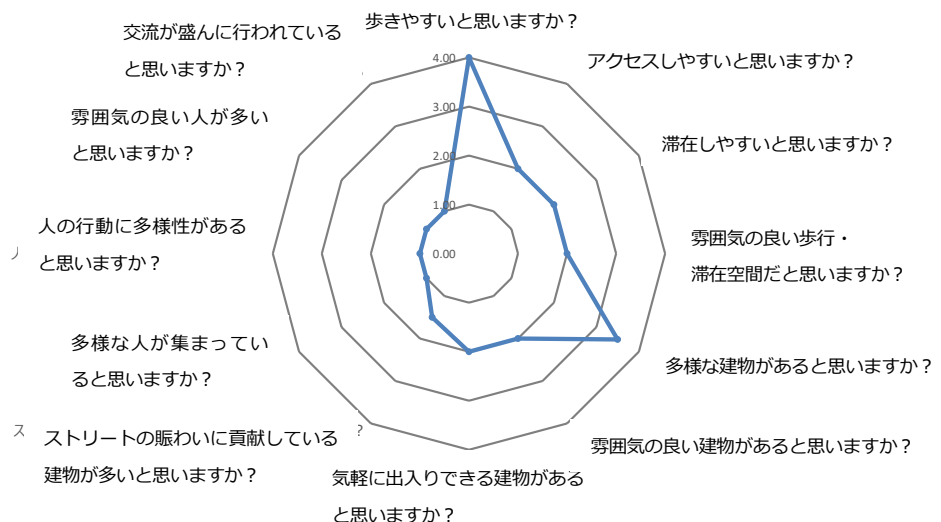
A-2	内容
概況	県道 561 号沿いから南の伊勢街道まで続く通り。飲食店が多く立地。
環境	歩きやすいという点の評価は高く、多様な建物があるという点では評価がやや高い。一方で、交流が盛んに行われている、雰囲気の良さ、人々の多様性や行動の多様性についての評価は低い。
沿道建物	誰もが利用できる建物の件数は 18 件、関係者のみが利用できる建物の件数は 10 件であった。



調査地点地図



調査地点写真



ストリートの環境

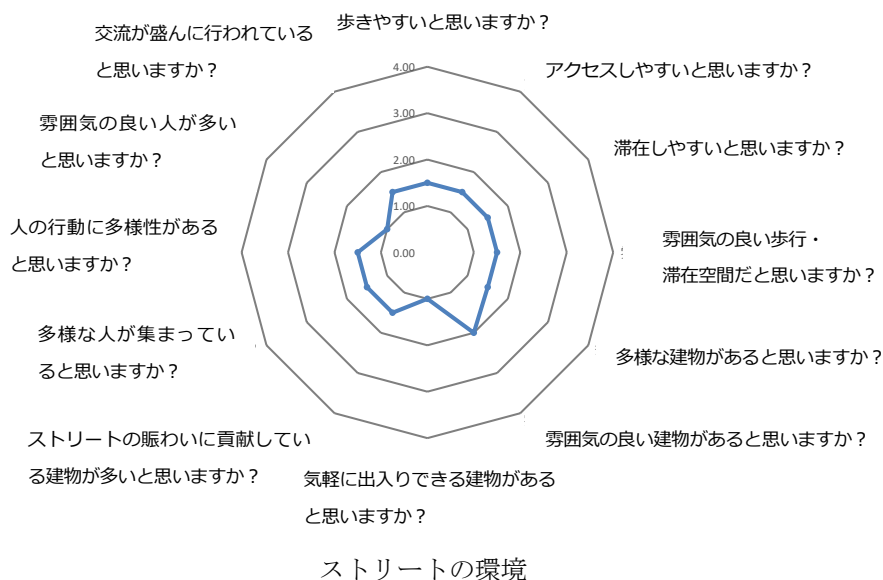
A-3	内容
概況	大門商店街飲食店街。飲食店が多く立地。
環境	全体的に評価は低くなっている。特に、雰囲気の良い人が多い、気軽に出入りできる建物が多いという点で評価が低い。
沿道建物	誰もが利用できる建物の件数は 12 件、関係者のみが利用できる建物の件数は 14 件であった。



調査地点地図



調査地点写真



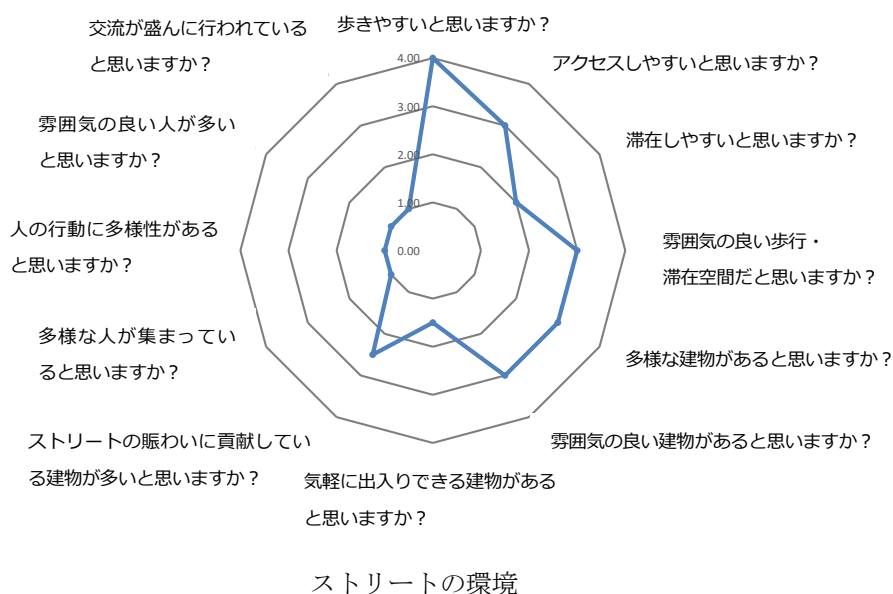
A-4	内容
概況	国道 23 号から大門商店街内を東に向かう通り。飲食店や販売店、サービス業を営む店舗が立地。
環境	歩きやすいという点の評価は高い。加えて、アクセスしやすい、雰囲気の良い歩行・滞在空間、多様な建物がある、雰囲気の良い建物が多いという点の評価がやや高い。一方で、交流が盛んにおこなわれている、雰囲気の良い人が多い、人の行動に多様性があるという点の評価は低い。
沿道建物	誰もが利用できる建物の件数は 35 件、関係者のみが利用できる建物の件数は 18 件であった。



調査地点地図



調査地点写真



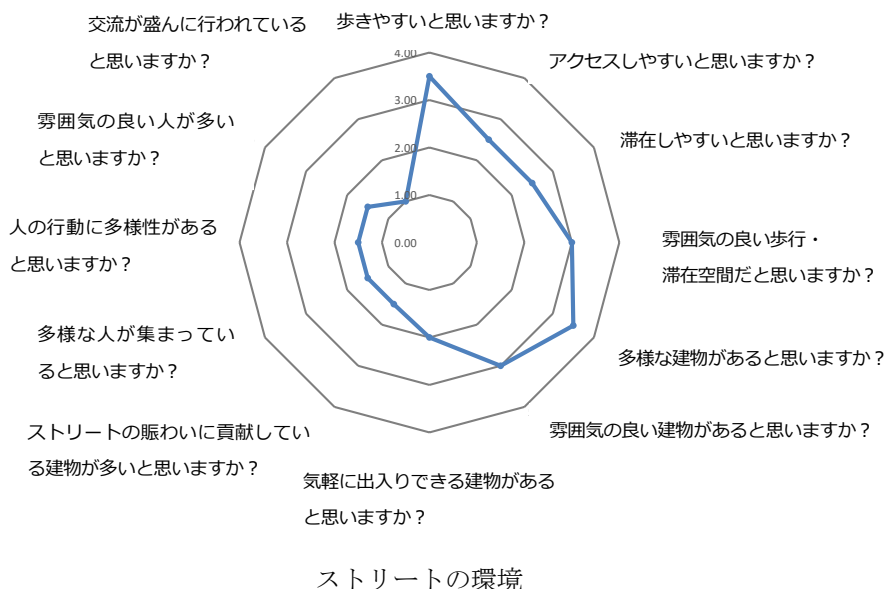
A-5	内容
概況	津観音から南へフェニックス通りまで向かう大門商店街内の通り。飲食店や販売店、サービス業を営む店が立地。
環境	歩きやすい、多様な建物があるという点、雰囲気の良い歩行・滞在空間がある、雰囲気の良い建物が多いという点の評価がやや高い。一方で、交流が盛んにおこなわれているという点においては評価が低い。
沿道建物	誰もが利用できる建物の件数は12件、関係者のみが利用できる建物の件数は14件であった。



調査地点地図



調査地点写真



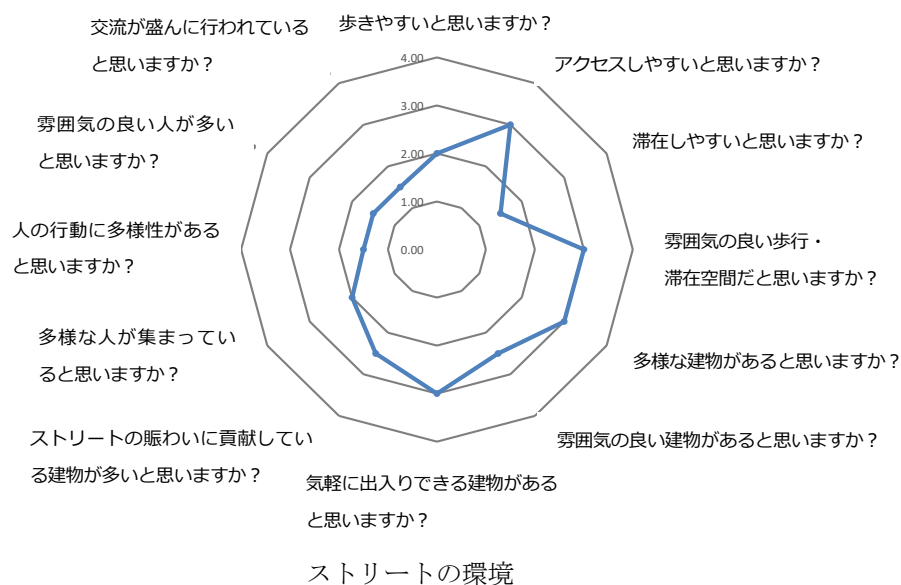
A-6	内容
概況	津センターパレスの東側を囲む通り。飲食店やサービス業を営む店舗が立地。
環境	アクセスしやすい、雰囲気の良い歩行・滞在空間がある、多様な建物がある、気軽に出入りできる建物が多いという点の評価が高い。一方で、滞在しやすいという点の評価は低い。
沿道建物	誰もが利用できる建物の件数は11件、関係者のみが利用できる建物の件数は3件であった。



調査地点地図



調査地点写真



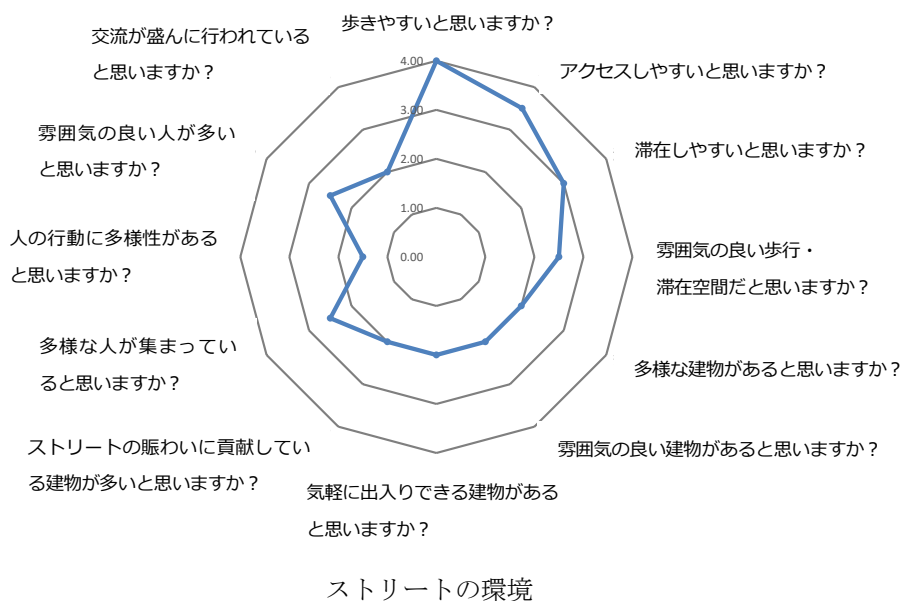
A-7	内容
概況	フェニックス通りの北側沿いの通り。津センターパレスが隣接。
環境	歩きやすい、アクセスしやすいという点の評価は高い。一方で、人々の行動に多様性があるという点の評価は低い。
沿道建物	誰もが利用できる建物の件数は4件、関係者のみが利用できる建物の件数は6件であった。



調査地点地図



調査地点写真



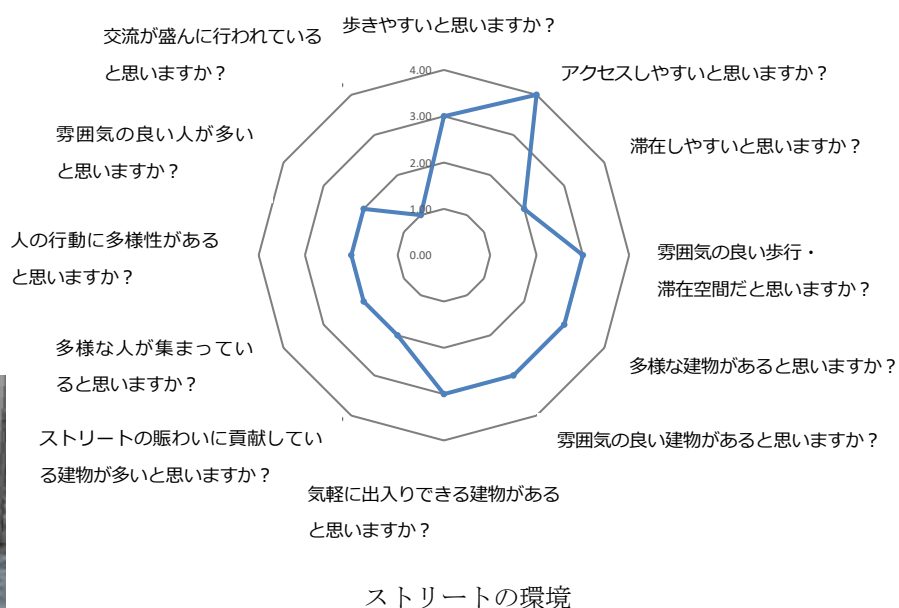
B-1	内容
概況	フェニックス通り南側沿いの通り。銀行や販売店等が立地。
環境	アクセスしやすい、歩きやすい、雰囲気の良い歩行・滞在空間、多様な建物、雰囲気の良い建物や気軽に出入りできる建物が多いという点の評価が高い。一方で、交流が盛んに行われているという点の評価は低い。
沿道建物	誰もが利用できる建物の件数は8件、関係者のみが利用できる建物の件数は5件であった。



調査地点地図



調査地点写真



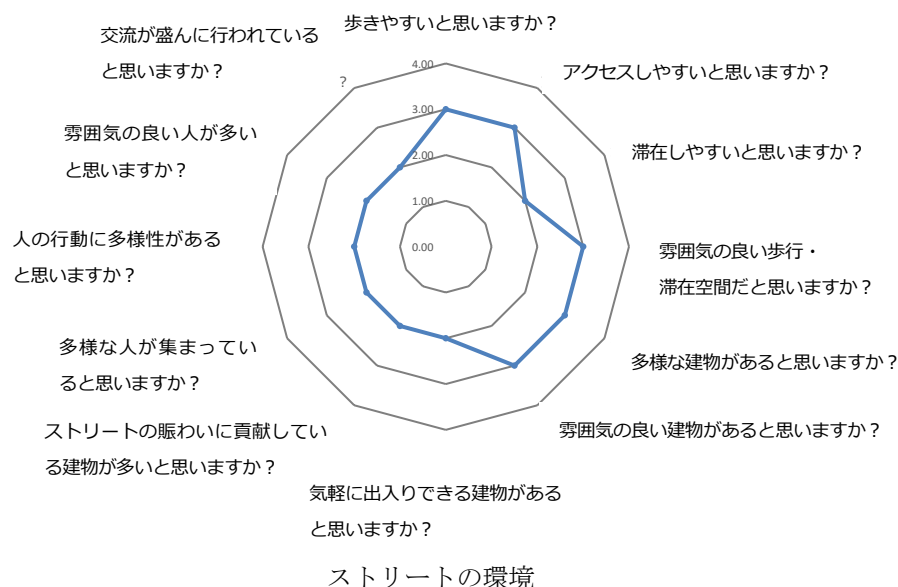
B-2	内容
概況	フェニックス通りと県道 508 号に接する伊勢街道。住宅等が立地。
環境	歩きやすい、アクセスしやすい、雰囲気の良い歩行・滞在空間、多様な建物、雰囲気の良い建物が多いという点の評価が高い。一方で、交流、雰囲気の良い人、人や行動の多様性、滞在しやすい、賑わいに貢献している建物や気軽に出入りできる建物が多いという点の評価は低い。
沿道建物	誰もが利用できる建物の件数は 14 件、関係者のみが利用できる建物の件数は 21 件であった。



調査地点地図



調査地点写真



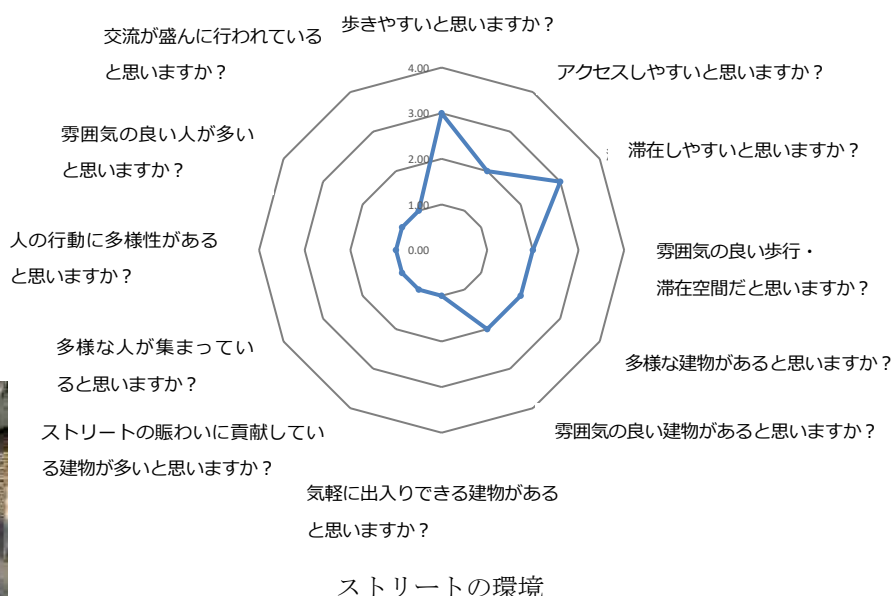
B-3	内容
概況	国道 23 号から東へ伊勢街道までの通り。公園に隣接。
環境	歩きやすい、滞在しやすいという点の評価がやや高い。一方で、交流が盛んに行われている、雰囲気の良い人が多い、人や行動の多様性、ストリートの賑わい貢献している建物や気軽に出入りできる建物が多い点の評価は低い。
沿道建物	誰もが利用できる建物の件数は 1 件、関係者のみが利用できる建物の件数は 8 件であった。



調査地点地図



調査地点写真



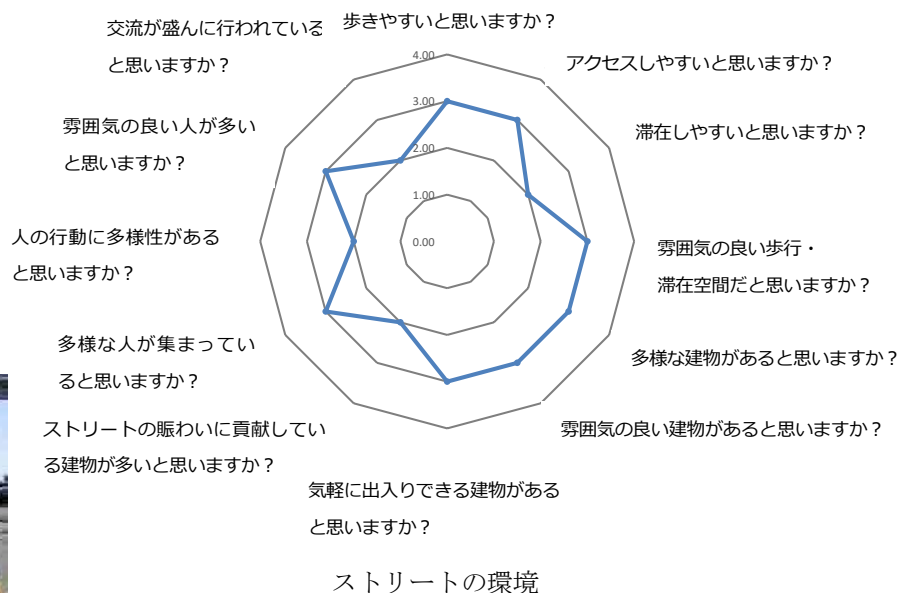
B-4	内容
概況	県道 508 号北側の通り。駐車場等が立地。
環境	歩きやすい、アクセスしやすい、雰囲気の良い歩行・滞在空間、多様な建物がある、雰囲気の良い建物や気軽に出入りできる建物が多い、多様な人、雰囲気の良い人が多いという点の評価がやや高い。一方で、交流、滞在しやすい、ストリートの賑わいに貢献している建物が多いという点の評価はやや低い。
沿道建物	誰もが利用できる建物の件数は 5 件、関係者のみが利用できる建物の件数は 6 件であった。



調査地点地図



調査地点写真



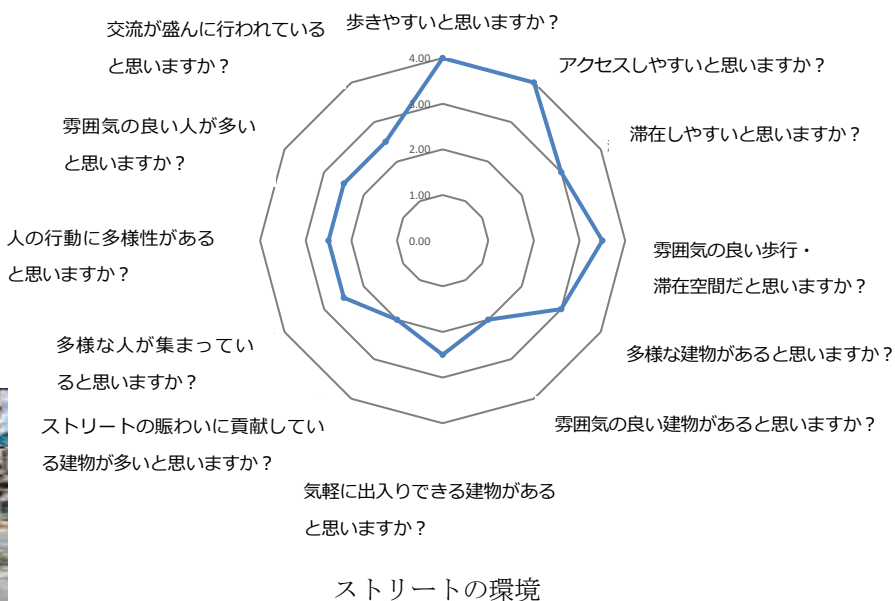
B-5	内容
概況	国道 23 号東側の通り。百貨店や販売店等が立地。
環境	歩きやすい、アクセスしやすいという点の評価が高い。一方で、雰囲気の良い建物、ストリートの賑わいに貢献している建物が多いという点の評価はやや低い。
沿道建物	誰もが利用できる建物の件数は 15 件、関係者のみが利用できる建物の件数は 15 件であった。



調査地点地図



調査地点写真



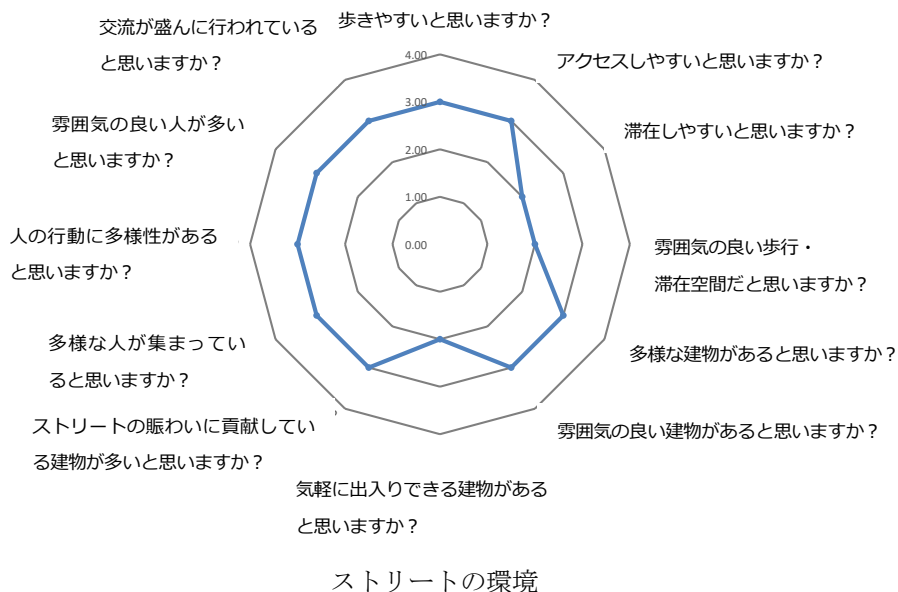
B-6	内容
概況	国道 23 号の一本東側の通り。販売店等が立地。
環境	全体的に評価が高くなっている。一方で、滞在しやすい、雰囲気の良い歩行・滞在空間、気軽に出入りできる建物が多いという点の評価はやや低い。
沿道建物	誰もが利用できる建物の件数は 12 件、関係者のみが利用できる建物の件数は 18 件であった。



調査地点地図



調査地点写真



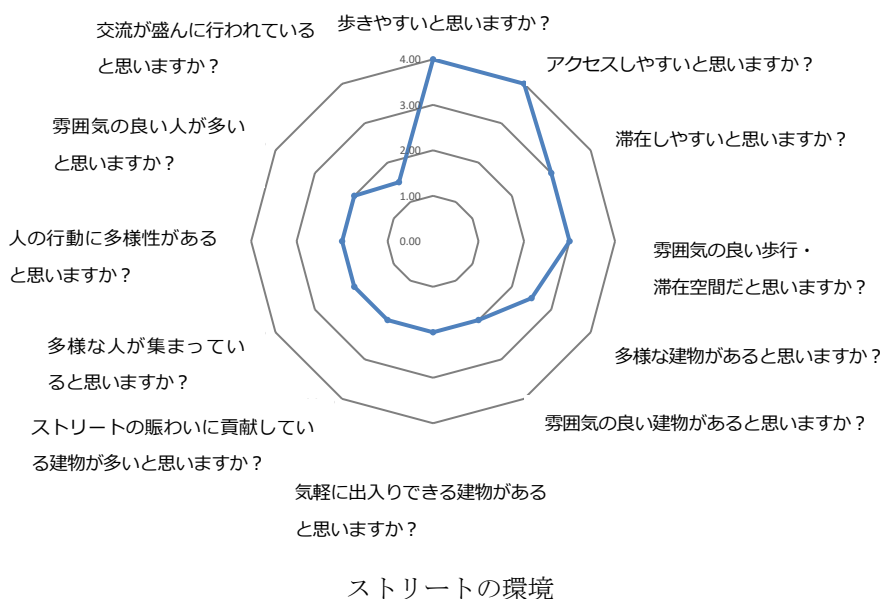
C-1	内容
概況	国道 23 号西側の通り。銀行や販売店、オフィスビル等が立地。
環境	歩しやすい、アクセスしやすいという点の評価が高い。一方で、交流が盛んに行われているという点の評価は低い。
沿道建物	誰もが利用できる建物の件数は 9 件、関係者のみが利用できる建物の件数は 15 件であった。



調査地点地図



調査地点写真



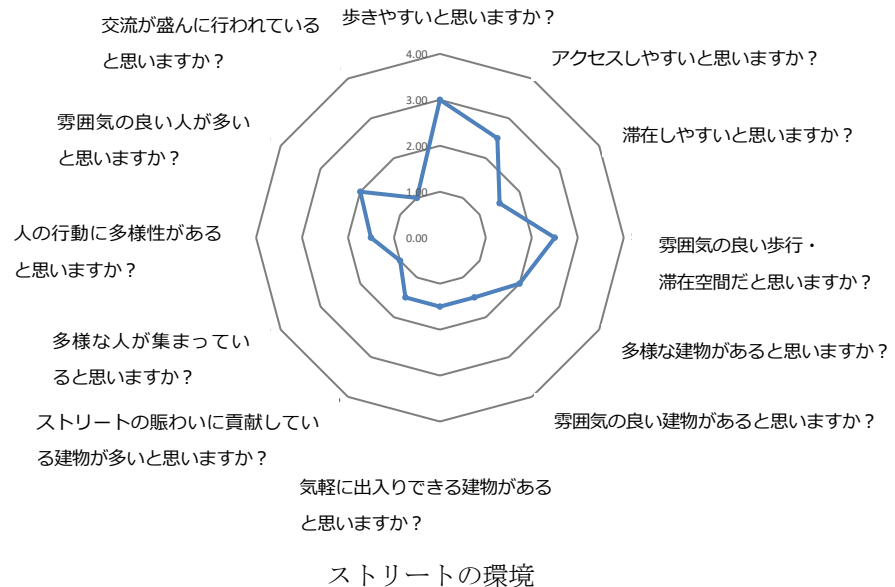
C-2	内容
概況	国道 23 号沿い津警察署入口交差点の西側の通り。飲食店や販売店等が立地。
環境	全体的に評価が低くなっている。交流が盛んに行われている、多様な人が集まっているという点の評価は低い。一方で、歩きやすいという点の評価はやや高い。
沿道建物	誰もが利用できる建物の件数は 8 件、関係者のみが利用できる建物の件数は 15 件であった。



調査地点地図



調査地点写真



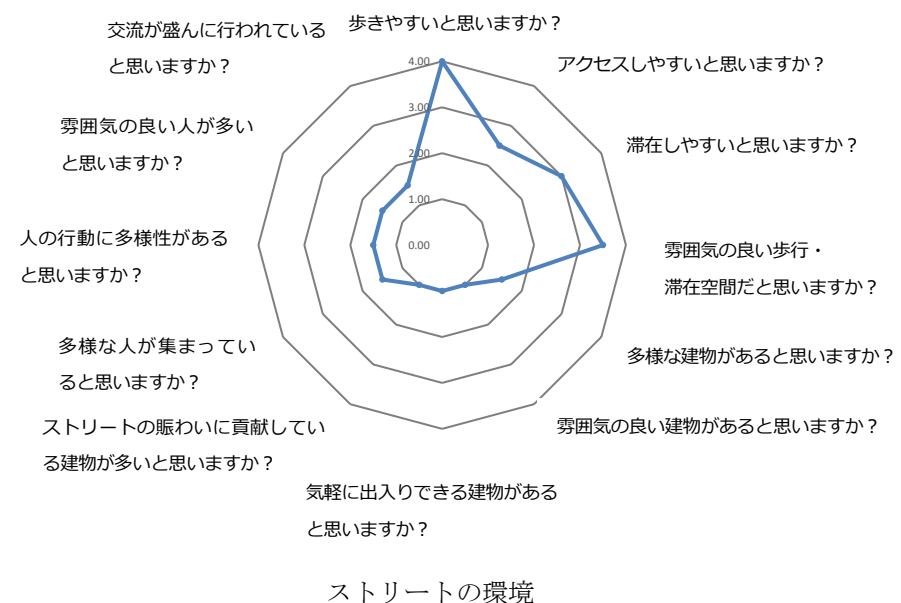
C-3	内容
概況	お城公園北側の通り。市役所前の通りに接続。
環境	歩きやすいという点の評価が高く、雰囲気の良い歩行・滞在空間があるという点の評価がやや高い。一方で、雰囲気の良い建物、気軽に出入りできる建物、ストリーツの賑わいに貢献している建物が多いという点の評価は低い。
沿道建物	誰もが利用できる建物の件数は 1 件、関係者のみが利用できる建物の件数は 14 件であった。



調査地点地図



調査地点写真



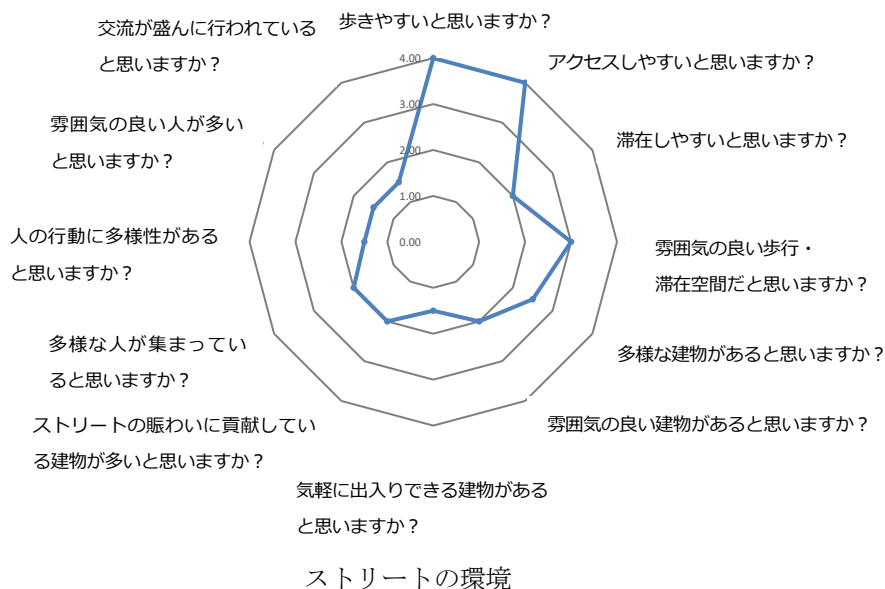
C-4	内容
概況	県道 42 号南側の通り。オフィスビル等が立地。
環境	歩きやすい、アクセスしやすいという点の評価が高い。一方で、交流が盛んに行われている、雰囲気の良い人が多い、人々の行動に多様性がある、気軽に出入りできる建物が多いという点の評価は低い。
沿道建物	誰もが利用できる建物の件数は 5 件、関係者のみが利用できる建物の件数は 13 件であった。



調査地点地図



調査地点写真



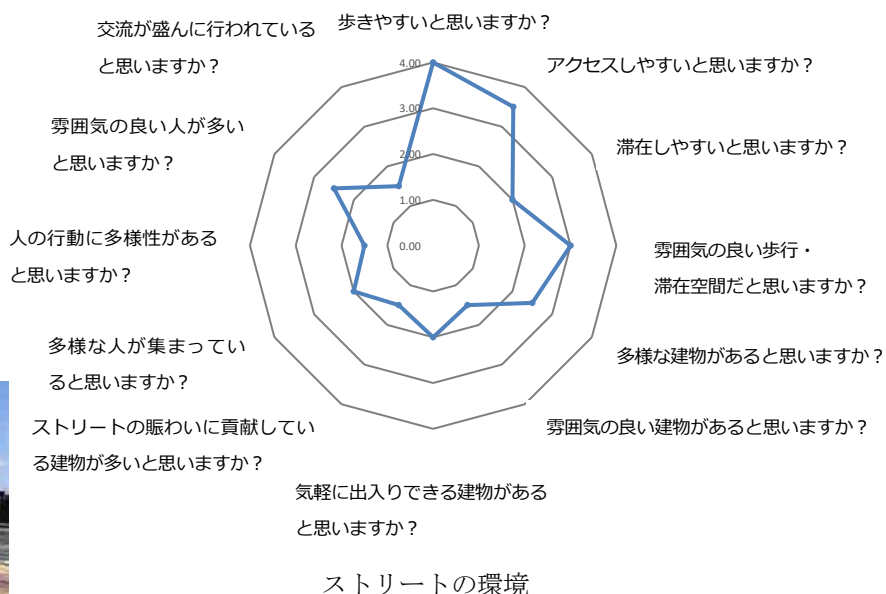
D-1	内容
概況	国道 23 号西側の通り。郵便局やオフィスビル等が立地。
環境	歩きやすいという点の評価が高く、アクセスしやすいという点の評価がやや高い。一方で、交流が盛んに行われている、人々の行動に多様性がある、ストリートの賑わいに貢献している、雰囲気の良い建物が多いという点の評価は低い。
沿道建物	誰もが利用できる建物の件数は 6 件、関係者のみが利用できる建物の件数は 9 件であった。



調査地点地図



調査地点写真



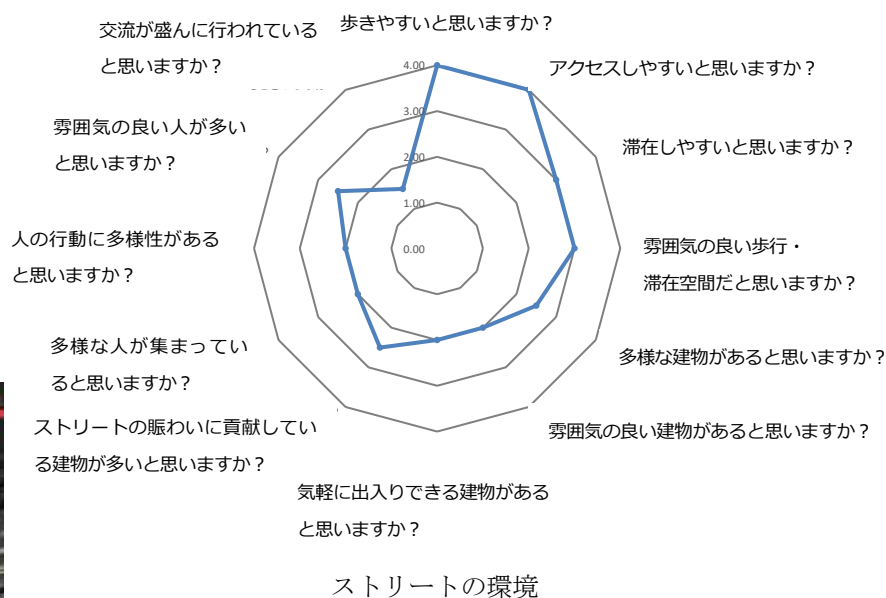
D-2	内容
概況	県道 42 号北側の通り。公共施設や郵便局等が立地。
環境	歩きやすい、アクセスしやすいという点の評価が高い。一方で、交流が盛んに行われているという点の評価は低い。
沿道建物	誰もが利用できる建物の件数は6件、関係者のみが利用できる建物の件数は0件であった。



調査地点地図



調査地点写真



【通行者・滞在者調査】

イ	内容
概況	三重会館前交差点南西付近
通行者	通行者の合計は26人であった。笑顔が見られる人の割合は23.0%、のんびり歩いている人の割合は4.0%であった。18歳～39歳の割合が42.4%と最も多かった。散歩・ジョギングをしている人、携帯電話・スマートフォンを見ている人、たばこ（電子たばこ含む）を吸っている人が確認された。
滞在者	滞在者の合計は1人であり、電話をしていた。



調査地点地図



調査地点写真

ロ	内容
概況	お城公園出入口付近
通行者	通行者の合計は28人であった。笑顔が見られる人の割合は14.0%、のんびり歩いている人の割合は18.0%であった。18歳～39歳の割合が50.0%と最も多かった。自転車に乗っている人、杖をついている人、散歩・ジョギングをしている人、携帯電話・スマートフォンを見ている人、飲食をしている人、ペットを連れている人が確認された。
滞在者	滞在者なし。



調査地点地図



調査地点写真

ハ	内容
概況	三重会館バス停（西側）、三重会館前
通行者	通行者の合計は27人であった。笑顔が見られる人の割合は41.0%、のんびり歩いている人の割合は19.0%であった。40歳～64歳の割合が48.0%と最も多かった。自転車に乗っている人が確認された。
滞在者	滞在者の合計は1人であった。



調査地点地図



調査地点写真

二	内容
概況	三重会館バス停（東側）・津センターパレス前
通行者	通行者の合計は 25 人であった。笑顔が見られる人の割合は 32.0%、のんびり歩いている人の割合は 20.0%であった。65 歳～の割合が 44.0%と最も多かった。自転車に乗っている人、杖をついている人、携帯電話・スマートフォンを見ている人が確認された。
滞在者	滞在者の合計は 5 人であった。



調査地点地図



調査地点写真

ホ	内容
概況	大門大通り商店街内
通行者	通行者の合計は 28 人であった。笑顔が見られる人の割合は 36.0%、のんびり歩いている人の割合は 7.0%であった。40 歳～64 歳の割合が 46.0%と最も多かった。自転車に乗っている人、携帯電話・スマートフォンを見ている人が確認された。
滞在者	滞在者なし。



調査地点地図



調査地点写真

ヘ	内容
概況	フェニックス通り南側
通行者	通行者の合計は 17 人であった。笑顔が見られる人の割合は 12.0%、のんびり歩いている人の割合は 47.0%であった。18 歳～39 歳の割合が 52.5%と最も多かった。自転車に乗っている人、携帯電話・スマートフォンを見ている人が確認された。
滞在者	滞在者なし。



調査地点地図



調査地点写真

ト	内容
概況	県道 508 号沿い松菱百貨店付近
通行者	通行者の合計は 59 人であった。笑顔が見られる人の割合は 12.0%、のんびり歩いている人の割合は 47.0%であった。65 歳～の割合が 39.0%と最も多かった。自転車に乗っている人、杖をついている人、散歩・ジョギングをしている人、携帯電話・スマートフォンを見ている人、電話をしている人が確認された。
滞在者	滞在者なし。



調査地点地図



調査地点写真

チ	内容
概況	国道 23 号沿い丸之内交差点東側付近
通行者	通行者の合計は 22 人であった。笑顔が見られる人の割合は 14.0%、のんびり歩いている人の割合は 18.0%であった。40 歳～64 歳の割合が 50.0%と最も多かった。自転車に乗っている人、手押し車を押している人、携帯電話・スマートフォンを見ている人が確認された。
滞在者	滞在者の合計は 2 人であった。電話をしている人、何かが来るのを待っている人が確認された。



調査地点地図



調査地点写真

【広場調査】

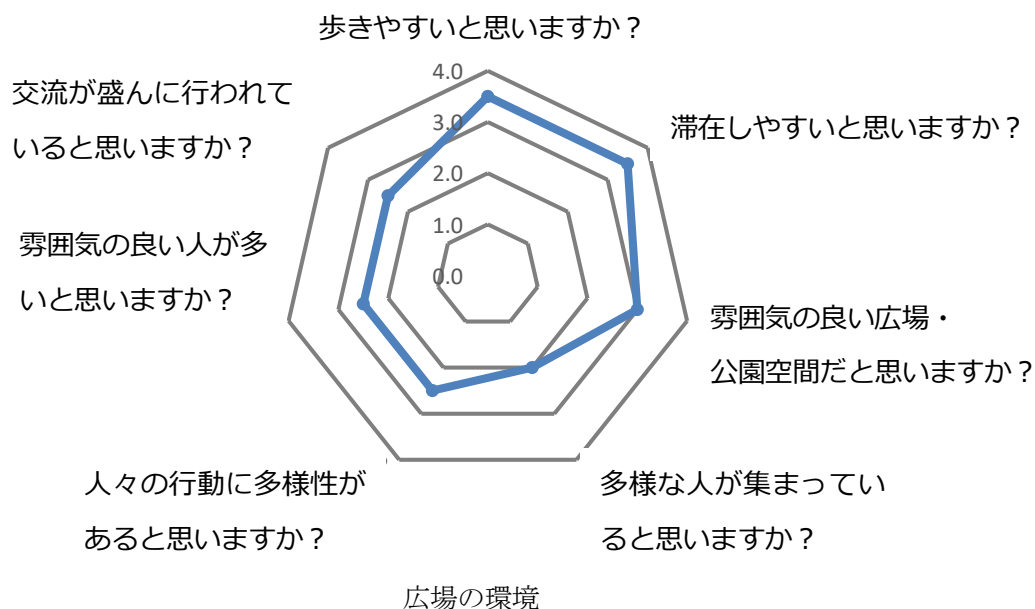
あ	内容
概況	お城公園
環境	歩きやすい、滞在しやすい、雰囲気の良い広場・公園空間という点の評価がやや高い。一方で、多様な人が集まっているという点の評価はやや低い。
滞在者	滞在者の合計は12人で、交流者の合計は8人であった。笑顔が見られる人の割合は41.7%であった。18歳～39歳・40歳～64歳の割合が50.0%と最も多かった。



調査地点地図



調査地点写真



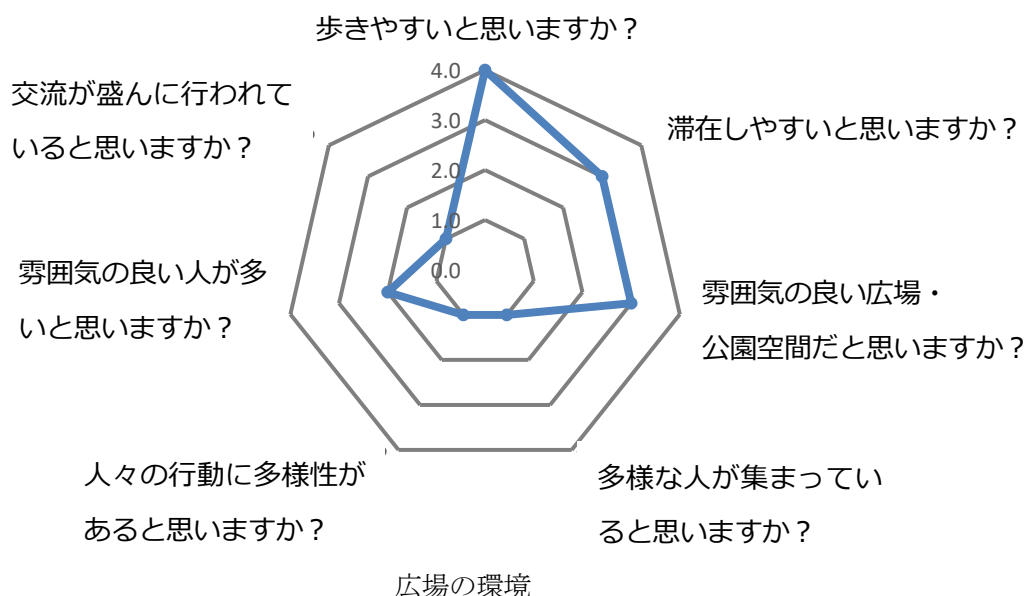
い	内容
概況	お城前公園
環境	歩きやすいという点の評価が高く、滞在しやすい、雰囲気の良い広場・公園空間という点の評価はやや高い。一方で、交流が盛んに行われている、人々の行動に多様性がある、多様な人が集まっているという点の評価は低い。
滞在者	滞在者なし。



調査地点地図



調査地点写真



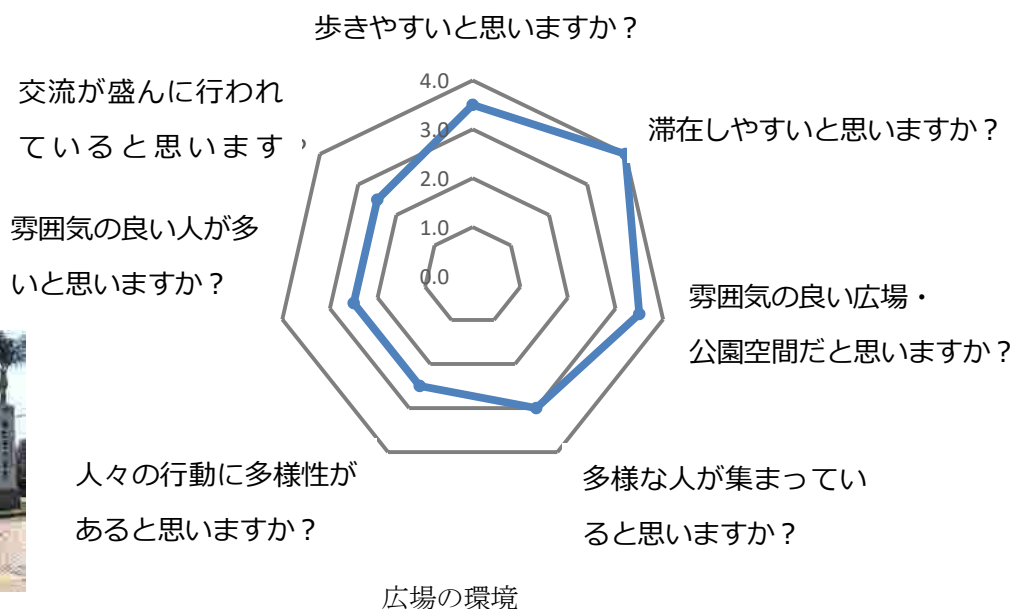
う	内容
概況	まん中広場
環境	全体的に評価が高くなっている。特に、滞在しやすいという点の評価が高く、歩きやすい、雰囲気の良い広場・公園空間という点の評価はやや高い。
滞在者	滞在者の合計は5人であった。笑顔が見られる人の割合は41.7%であった。40歳～64歳の割合が60.0%と最も多かった。



調査地点地図



調査地点写真



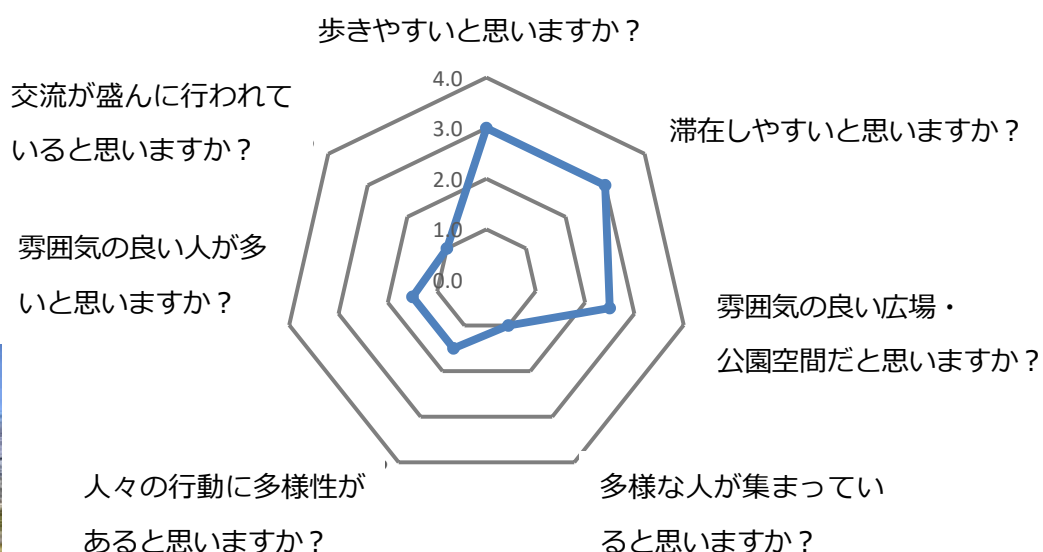
え	内容
概況	観音児童遊園
環境	歩きやすい、滞在しやすいという点の評価がやや高い。一方で、交流が盛んに行われている、多様な人が集まっているという点の評価は低い。
滞在者	滞在者の合計は1人であった。



調査地点地図



調査地点写真



〔フィールド調査のまとめ〕

調査項目	概 況
ストリート調査	＜評価が高い項目＞ ・エリア内のストリートは、相対的に「歩きやすい」、「アクセスしやすい」の点において評価が高くなっている。 ・津城内堀周辺、フェニックス通り、商店街通り、津センターパレス周辺、津松菱百貨店周辺等のストリートは、「雰囲気の良い歩行・滞在空間」、「多様な建物がある」、「雰囲気の良い建物がある」の点において評価が高くなっている。 ・津松菱百貨店周辺等のストリートは、買い物客等の通行・滞留から「多様な人が集まっている」、「雰囲気の良い人が多い」の点において評価が高くなっている。 ＜評価が低い項目＞ ・エリア内のストリートは相対的に「人々の行動の多様性」、「交流」、「雰囲気の良い歩行・滞在空間」の点において評価が低くなっており、人の行動・交流が少ないことが伺える。 ・伊勢街道や津センターパレス周辺の北側及び東側のストリートは、歩道空間が設けられていない箇所があり、「滞在しやすい」の点において評価が低くなっている。
通行者・滞在者調査	・各調査地点における10分間の平均通行者は29人となり、松菱百貨店付近では59人の通行があった。 ・自転車に乗っている、杖をついている、散歩・ジョギング、携帯電話を使っているなどの行動がみられた。 ・お城公園出入口、三重会館前交差点、フェニックス通り南側の調査地点では18～39歳の通行者が多くみられた。 ・三重会館前、大門商店街内では40～64歳の通行者が多くみられた。 ・津センターパレス前、松菱百貨店前では65歳以上の通行者が多くみられた。 ・各調査地点における滞在者は合計9人で、うち6人が三重会館前バス停付近でのバス待ちであった。
広場調査	・全ての広場で「歩きやすい」、「滞在しやすい」、「雰囲気の良い広場・公園空間」の点において評価が高くなっている。 ・「交流」、「多様な人が集まっている」の点において評価が低くなっている。 ・各調査地点の滞在者合計は18人で、お城公園12人、真ん中広場5人、観音公園1人であった。
総 括	・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。 ・「人々の行動の多様性」、「交流」の評価が低くなっているのは、相対的に歩行者や滞在者の人数が少ないことが要因の一つであると伺える。

2. ビッグデータ分析(人流調査)

①調査概要・調査方法

○大門・丸之内地区に訪れる人の動きを把握し、まちの性格や課題等を把握するため、ゼンリンデータコムを使用した人流調査を以下のとおり実施しました。

調査目的	○大門・丸之内地区に訪れている人、滞在している人の実態（人数、属性）を把握し、まちの性格や課題の分析を通じて未来ビジョンの策定等につなげるため												
調査手法	○ゼンリンデータコムが提供する「混雑統計®」を用いた 【混雑統計®とは】 ○「混雑統計®」データは、NTT ドコモが提供するアプリケーション（※）の利用者より、許諾を得た上で送信される携帯電話の位置情報を、NTT ドコモが総体的かつ統計的に加工を行ったデータ。位置情報は最短 5 分毎に測位される GPS データ（緯度経度情報）であり、個人を特定する情報は含まれない。※ドコモ地図ナビサービス（地図アプリ・ご当地ガイド）等の一部のアプリ。  家を出て帰宅するまでの人々の行動を調べ、分析することが可能です												
調査区域	○下図のとおり各頂点（赤点）をつないだ範囲とした 												
調査日	○2019 年 10 月に開催された直近の「津まつり」開催日、その年の 10 月（平日、休日）並びに 2021 年 10 月（平日、休日） ○各日の人流を一日平均の値にするため、日数で割り戻して使用 <table><tr><td>項目</td><td>2019 年 10 月 平日</td><td>2019 年 10 月 休日</td><td>2019 年 10 月 津まつり</td><td>2021 年 10 月 平日</td><td>2021 年 10 月 休日</td></tr><tr><td>調査 日数</td><td>21 日</td><td>8 日 (津まつりを除く)</td><td>2 日 (10/12, 13)</td><td>21 日</td><td>10 日</td></tr></table>	項目	2019 年 10 月 平日	2019 年 10 月 休日	2019 年 10 月 津まつり	2021 年 10 月 平日	2021 年 10 月 休日	調査 日数	21 日	8 日 (津まつりを除く)	2 日 (10/12, 13)	21 日	10 日
項目	2019 年 10 月 平日	2019 年 10 月 休日	2019 年 10 月 津まつり	2021 年 10 月 平日	2021 年 10 月 休日								
調査 日数	21 日	8 日 (津まつりを除く)	2 日 (10/12, 13)	21 日	10 日								
用語の定義	○居住者：当該ユーザが単月内に最も多く滞在判定された場所が特定大字（丸之内・東丸之内・大門・中央）にあるもの ○勤務者：当該ユーザが単月内に 2 番目多く滞在判定された場所が特定大字（丸之内・東丸之内・大門・中央）にあるもの ○来街者：上記以外のもの												

②調査結果

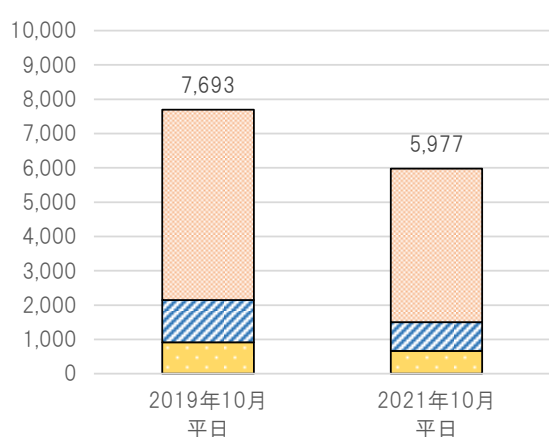
〔一日あたりの人流〕

○1日あたり的大门・丸之内地区での人流をみると、平日がコロナ禍前の2019年10月が7,693人、コロナ禍に見舞われた2021年10月（ただし、緊急事態宣言、まん延防止重点措置期間外）は5,977人となっており、約23%減少しています。

○一方、津まつり開催日以外の休日について、2019年10月が9,938人、2021年10月が7,382人となっており、約26%減少しています。

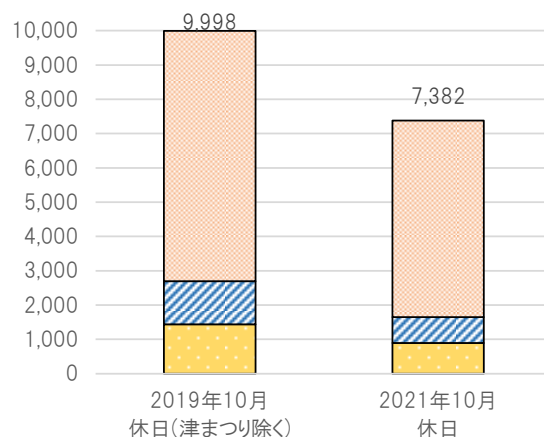
○また、直近で開催された2019年の津まつり開催日は65,351人で、コロナ禍前の週末と比較すると約6.5倍となっています。

○人流を、地区内に居住地がある「居住者」、地区内に勤務地がある「勤務者」、地区内に居住地も勤務地もない「来街者」で区別すると、津まつり開催時以外は約3/4が、津まつり開催日は87.6%が、それぞれ来街者が占めています。



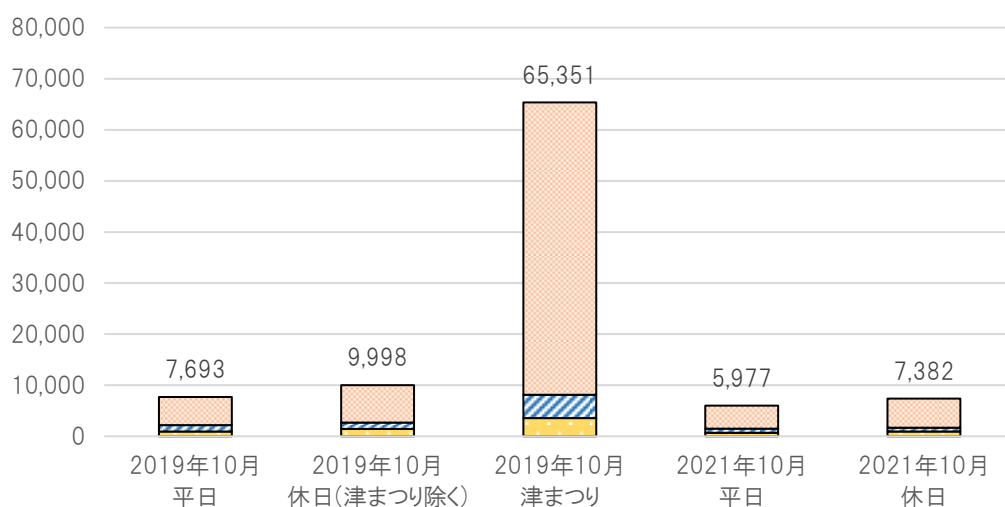
■居住者 ■勤務者 ■来街者

「混雑統計」©ZENRIN DataCom CO., LTD.



■居住者 ■勤務者 ■来街者

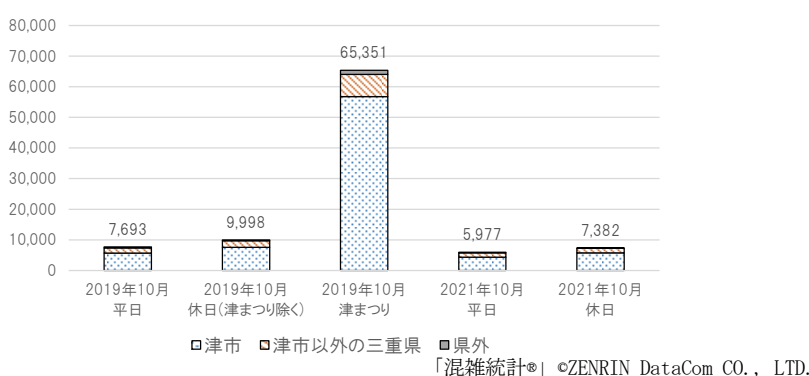
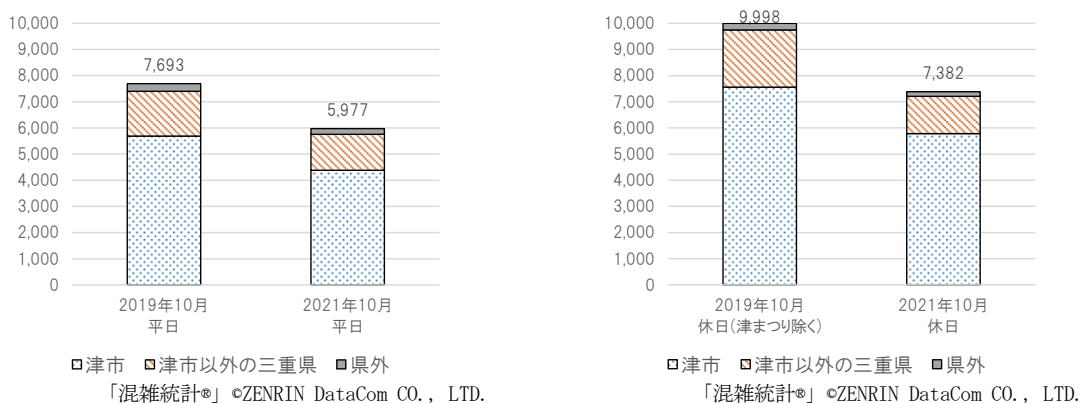
「混雑統計」©ZENRIN DataCom CO., LTD.



■居住者 ■勤務者 ■来街者

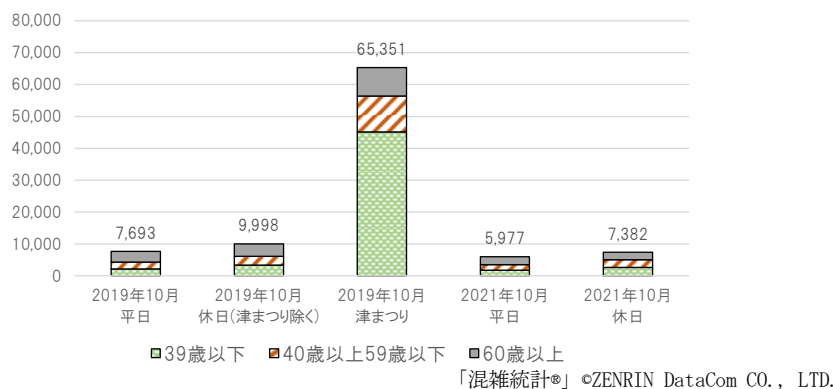
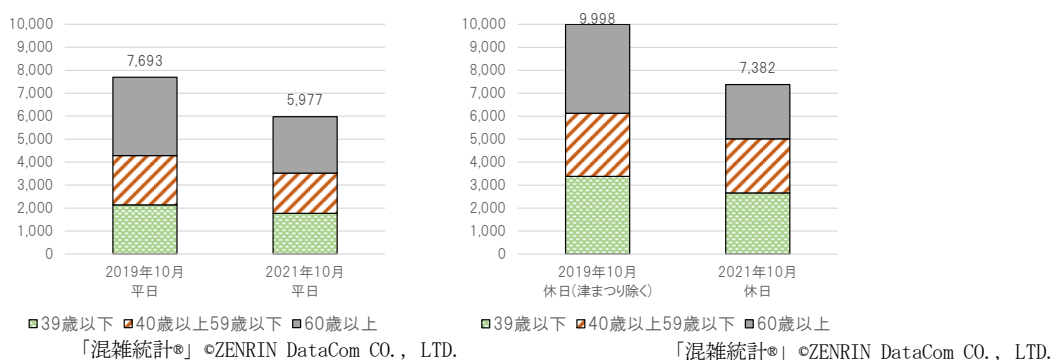
「混雑統計」©ZENRIN DataCom CO., LTD.

○人流を居住地別でみると、平日・休日ともに3/4 前後は津市が占めており、津まつり開催日に至っては86.9%が津市民となっています。



○人流を年齢別でみると、60 歳以上が平日は4 割を超え、休日はやや少なくなるといった傾向がみられます。

○津まつり開催日は39 歳以下が69.1%と多くなり、それ以外の休日は3～4 割程度となっています。

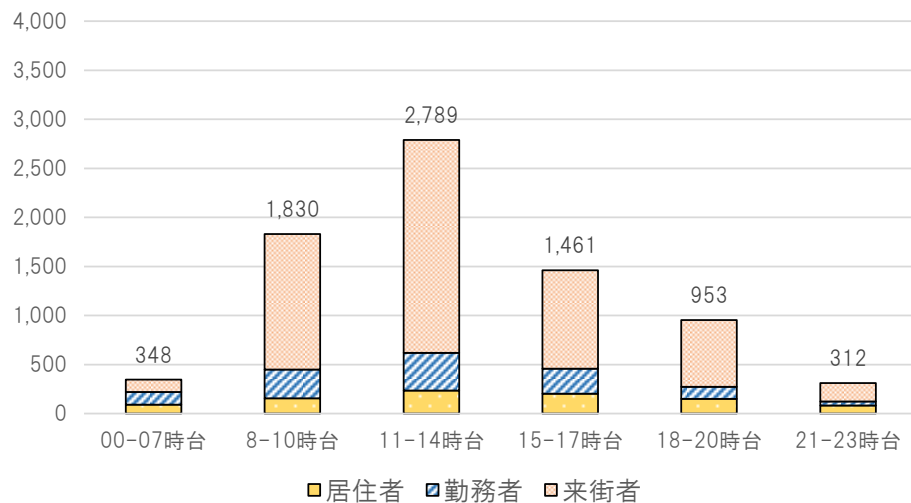


〔平日の時間帯ごとの人流〕

○2019年10月平日における1日の動きをみると、8-10時台で1,830人、11-14時台で2,789人とピークを迎え、15-17時台は1,461人となり、18-20時台で953人となります。一方、2021年10月平日における1日の動きは、8-10時台で1,524人、11-14時台で2,229人とピークを迎え、15-17時台は1,184人、18-20時台では560人となっています。

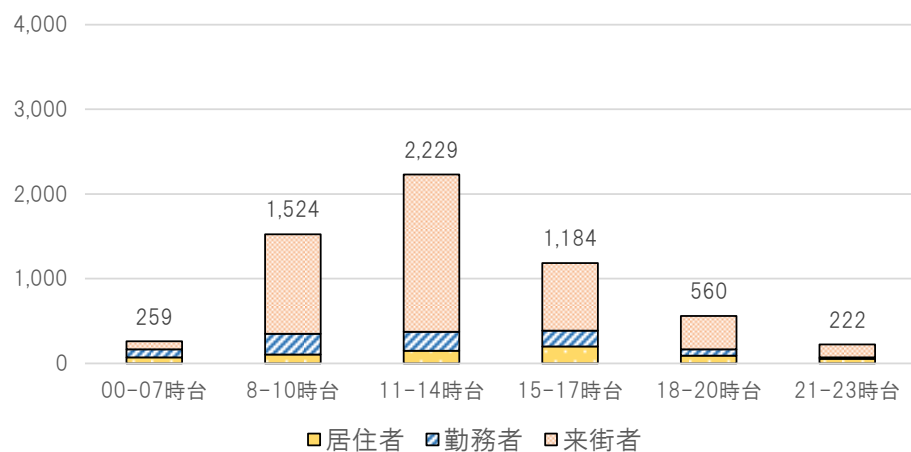
○両時点を比較すると、8-10時台、15-17時台では2割程度減少していますが、11-14時台では約3割、18-20時台では約4割と食事のタイミングを含む時間帯では大きく落ち込んでいることがうかがえます。

○種別で見ると、11-14時台で勤務者の割合の減少がみられます。



2019年

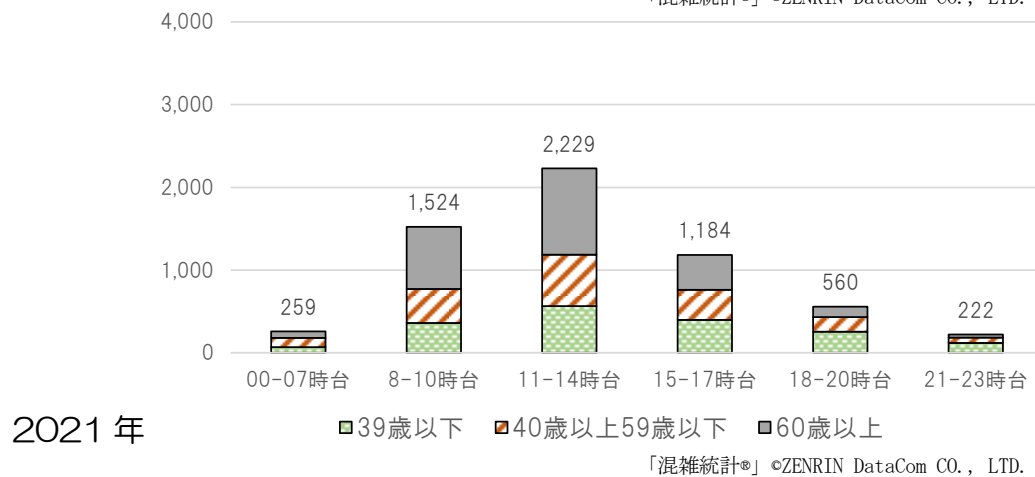
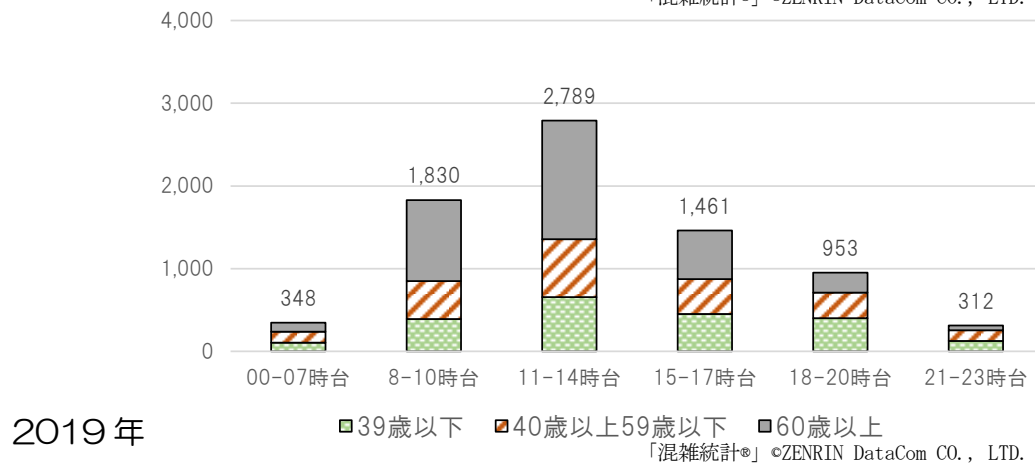
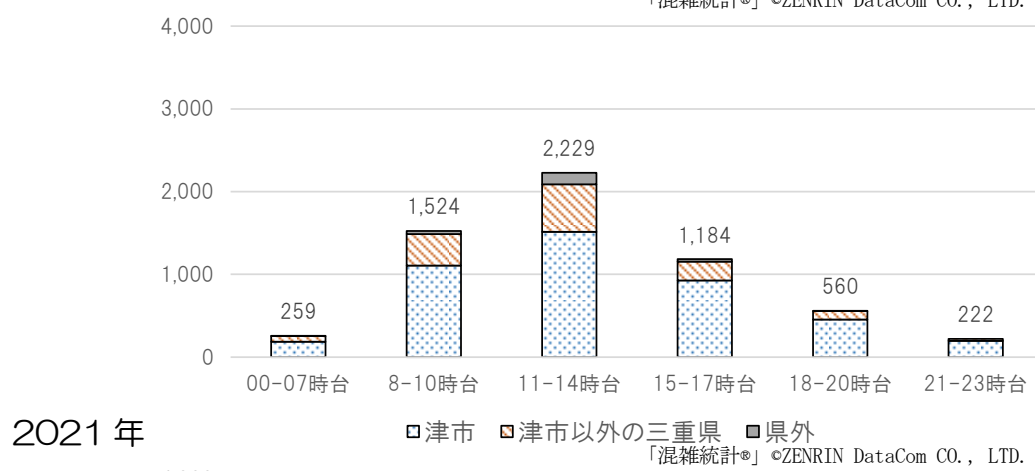
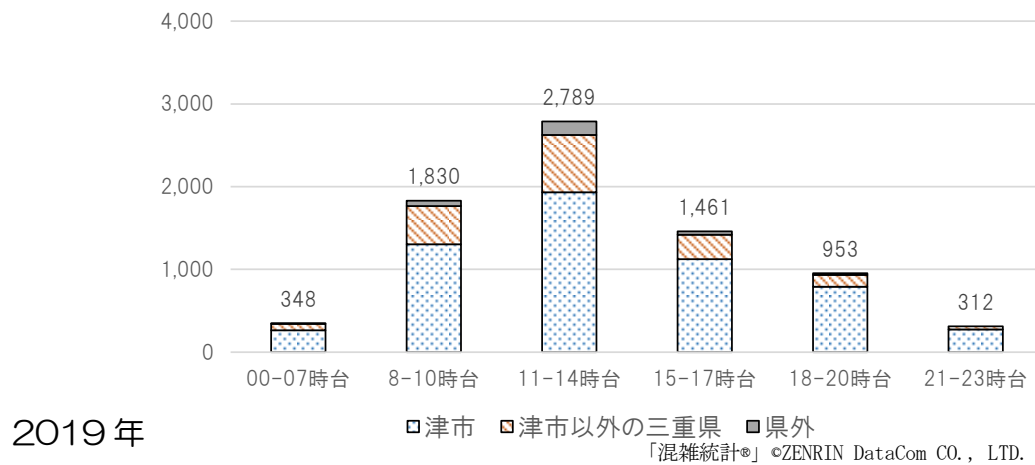
「混雑統計※」 ©ZENRIN DataCom CO., LTD.



2021年

「混雑統計※」 ©ZENRIN DataCom CO., LTD.

○2時点で比較すると、居住地や年齢層の割合には大きな変化はみられません。



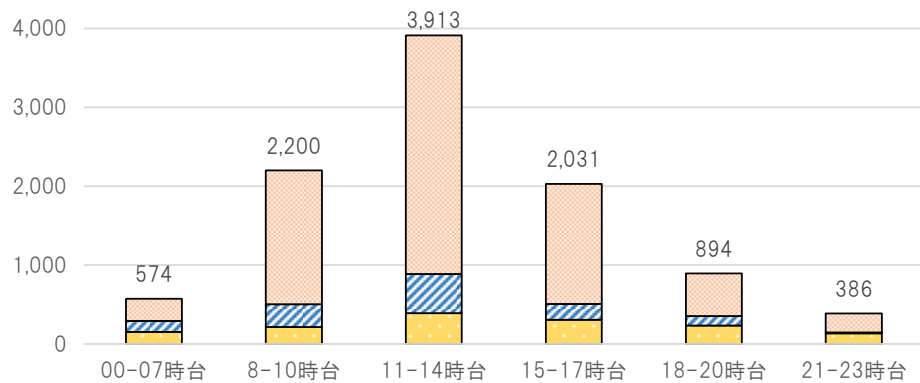
〔休日の時間帯ごとの人流〕

○津まつり開催日以外の 2019 年 10 月休日における 1 日の動きみると、8-10 時台で 2,200 人、11-14 時台で 3,913 人とピークを迎え、15-17 時台は 2,031 人となり、18-20 時台で 894 人となります。

○一方、2021 年 10 月休日における一日の動きは、8-10 時台で 1,575 人、11-14 時台で 2,724 人とピークを迎え、15-17 時台は 1,716 人、18-20 時台では 822 人となっています。

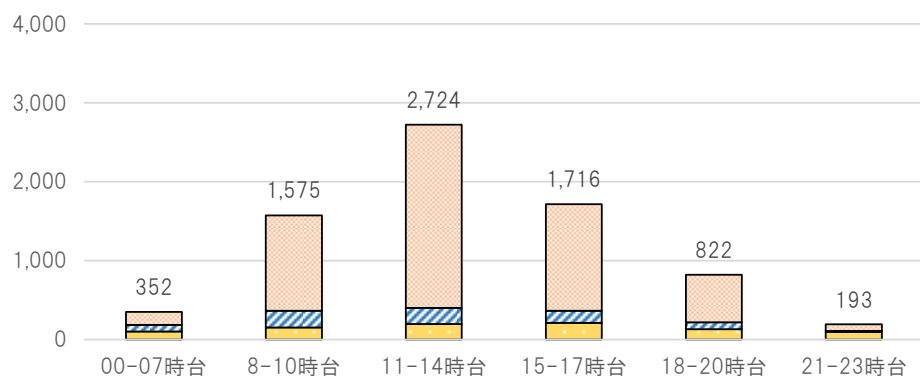
○両時点を比較すると、特に午前中の人流が 3 割前後減っているのに対し、15 時以降は 1 割程度の減少にとどまっていることがうかがえます。

○種別で見ると、11-14 時台で勤務者に割合が減っていることが分かります。



2019 年

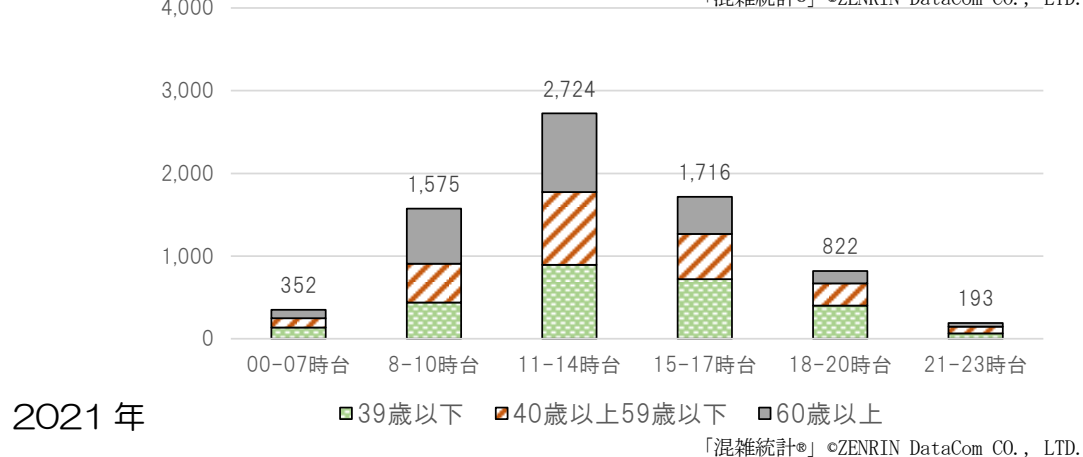
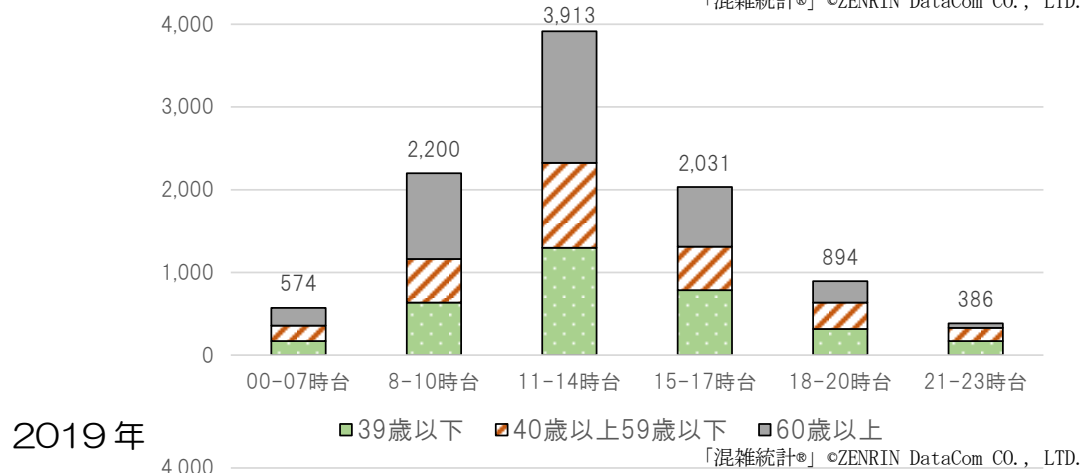
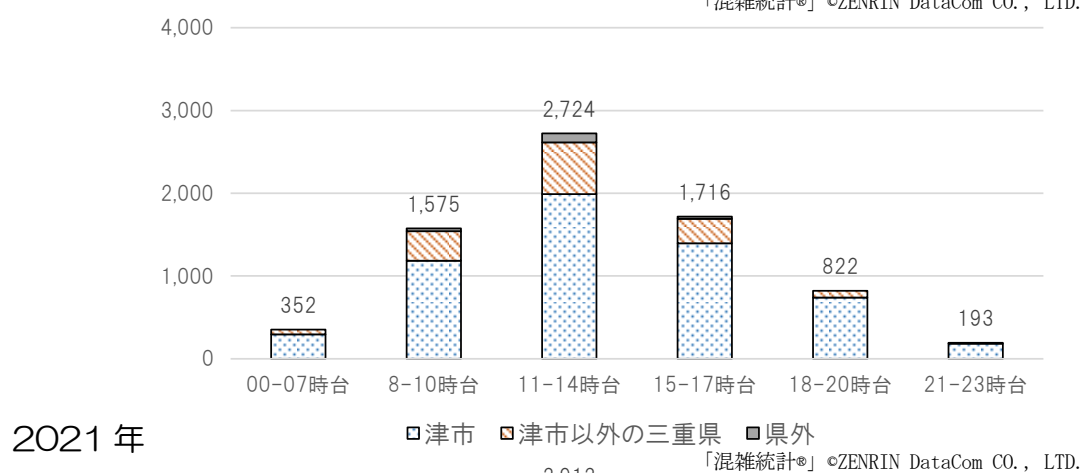
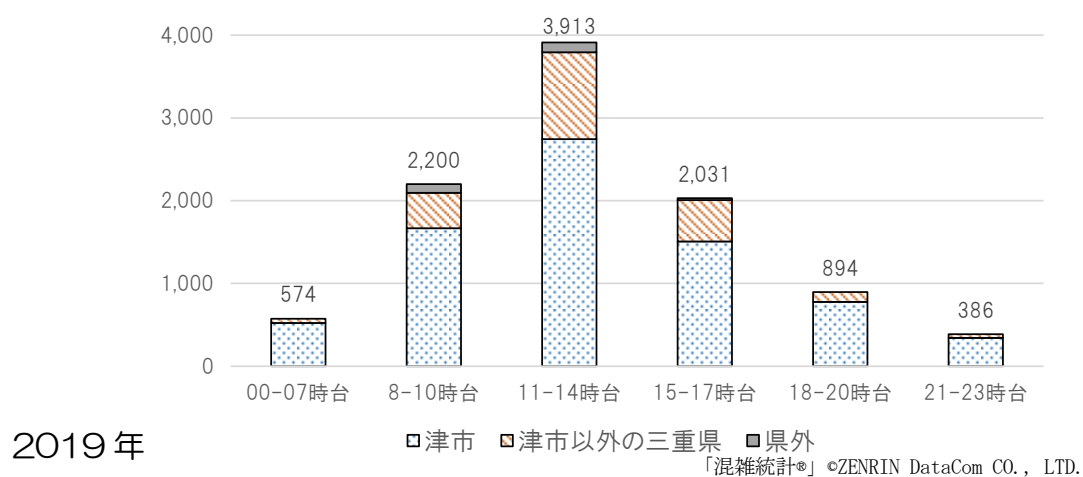
「混雑統計」 ©ZENRIN DataCom CO., LTD.



2021 年

「混雑統計」 ©ZENRIN DataCom CO., LTD.

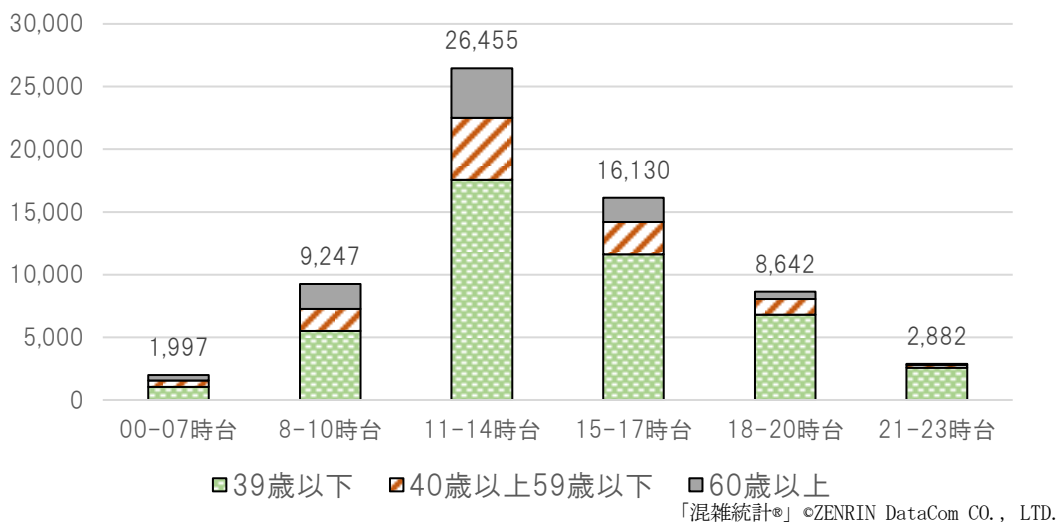
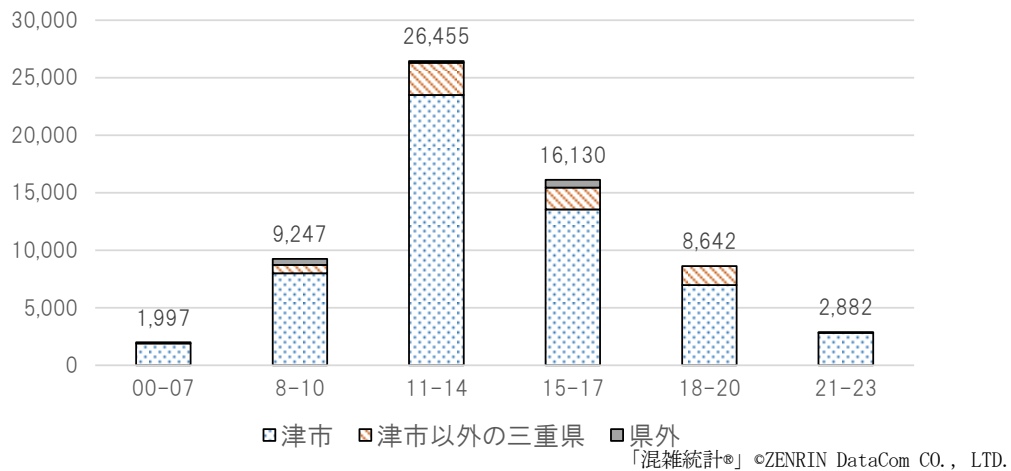
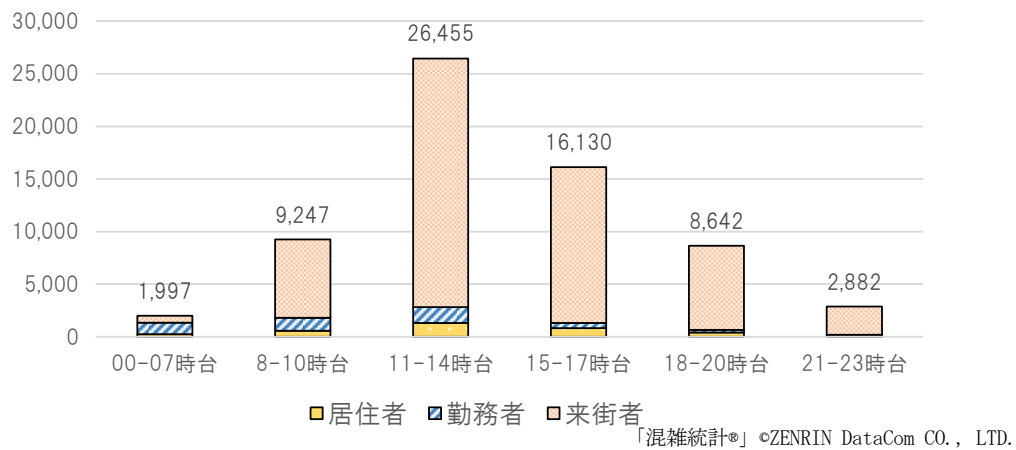
○2 時点で比較すると、津市以外の三重県から、60 歳以上の割合が低くなっています。



〔津まつり開催日の時間帯ごとの人流〕

○津まつり開催日における1日の動きみると、8-10時台で9,000人を超えた後、11-14時台で26,455人とピークを迎え、15-17時台も16,000人以上となっています。その後、18-20時台でも9,000人弱の人流があります。

○内訳は、全般的に津市内からの来街者で39歳以下の若い層が多くを占めていますが、11-14時台にかけて、津市以外の三重県、40歳以上59歳以下がそれぞれやや多くなっています。



〔人流調査のまとめ〕

調査項目	概 況
一日あたりの人流から	・本地区の人流は、平日より休日の方が約 23%多くなっている。うち来街者（居住者でも勤務者でもない人）は約 28%多くなっている。 ・平日、休日ともに来街者が全体の約 75%を占めている。 ・コロナ禍前後で比較すると、平日で約 23%、休日で約 26%の人流の減少が見られる。 ・コロナ禍前後で比較すると、居住者、勤務者、来街者ともに人流が減少しているが、勤務者の人流減少割合が平日 32%減、休日 40%減と減少幅が最も大きい。 ・津まつり開催時は、休日の約 6.5 倍にあたる人流があり、その約 88%が来街者である。
居住地別の人流から （津市、津市以外の三重県、県外）	・本地区の人流全体の約 75%を津市民が占めている。 ・市外からの人流は、平日、休日ともに人流全体の約 17～22%となっている。 ・津まつり開催時の人流は約 87%を津市民が占めており、市外からの人流は約 13%となっている。
年齢別の人流から （39 歳以下、40 歳以上 59 歳以下、60 歳以上）	・コロナ禍前後に関わらず、平日は 60 歳以上の人流が多く、休日は 39 歳以下の人流が多くなる。 ・人流に占める世帯別割合をコロナ禍前後で比較すると、平日、休日ともに 60 歳以上世代が減少している。 ・津まつり開催時の人流の約 70%を 39 歳以下の人が占める。
時間帯別人流から	・平日、休日、津まつり開催時いずれも朝 7 時から昼 11 時から 14 時に向けて人流のピークを迎え、夜 21 時に向けて人流が減少していく傾向となっている。 ・コロナ禍前後で夜間の人流減少割合が大きく、特に 18 時～20 時台の人流の減少割合が約 40%減少している。
総 括	・本地区の人流は、平日よりも休日の方が約 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、特に来街者の人流減少が著しい。 ・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。 ・コロナ禍前後を比較すると、18 時から 20 時代の人流が 40%減少しており、夜間の人流減少が著しい。

3. 先進事例調査

○大門・丸之内地区での今後の取組に参考となるような4つの先進事例の文献調査を行いました。

○特に、車中心から人中心となる空間改変の社会実験等のプロセスやエリアプラットフォームの構成等で今後参考となる事例を紹介しています。

【先進事例】

1 なんば駅周辺地区（大阪府大阪市）	
背景	・大阪ミナミの中心に位置する南海なんば駅前では、歩道が狭く放置自転車が多いなんさん通り、空間の大半を車両が占める駅前広場など、時代にそぐわない現状の課題を抱えており、その課題改善のため、2008年から地元発意で空間再編の取組が開始。
目的	・なんば駅周辺の道路空間を、車中心の空間から人中心の空間へと再編し、上質で居心地のいい空間の創出を図ることが目的。
内容	・2008年に地元町会や商店街、周辺企業による空間再編への検討開始。 ・2011年には、周辺の町会、商店街、企業等の27団体で地元協議会を設立。 ・2016年に、「なんば駅周辺道路空間の再編に係る基本計画」を策定済みであり、エリアプラットフォームとして「なんば駅周辺における空間再編推進事業プラットフォーム」が構築。 ・2022年現在は、公民連携実現に向けた広場デザイン検討、エリアマネジメント法人の事業計画検討、エリア内の物流のスリム化に向けた地域ルールを関係事業者と協働検討等の未来ビジョンの改定に向けた取組を展開。
主体	・大阪市、なんば駅前広場空間利用検討会、なんば広場マネジメント法人設立準備委員会
本事業へのヒント	・社会実験を通して、荷捌きスペースの確保など国道23号の道路空間再編、商店街内の自動車通行の検討に生かすことが考えられる。
参考資料	・なんば駅前広場空間利用検討会「なんば駅周辺道路空間の再編に係る基本計画」 ・大阪市・なんば広場マネジメント法人設立準備委員会「なんば駅周辺における空間再編推進事業 道路空間の再編による歩行者空間の拡充」

基本方針と空間再編のイメージ

基本方針

大阪のおもてなし玄関口 ～世界をひきつける観光拠点づくり～

- ① 人中心の空間に再編し、世界的繁華街ミナミの新たなシンボル空間を生み出す
- ② ミナミ・大阪・関西を回遊する拠点として、地域と連携し情報を届ける
- ③ 人のまちミナミの中心として、居心地よく安心感のある空間を創造する

空間再編のイメージ



社会実験時の交通規制・荷捌きのルール

なんば ひろば 改造計画

なんば駅周辺で 道路空間再編 (歩行者空間拡大) の社会実験を行います

前回2016年に引き続き、なんば駅周辺の交通荷捌きの運用や安全性を検証するための社会実験を行います。皆さまのご協力をお願いいたします。

実施時期	令和3年	11月23日(火・祝)～12月2日(木)
規制時間	令和3年	11月23日(火・祝)AM0:00～12月3日(金)AM6:00
検証項目	①交通機能の再配置の検証 ②荷捌き運用の検証 ③安全で円滑な交通計画に関する検証	

社会実験時の交通規制・荷捌きのルール



社会実験時の3つの検証テーマ

A 交通機能の再配置の検証	B 荷捌き運用の検証	C 安全で円滑な交通計画に関する検証
②タクシー乗場の運用検証 (御堂筋・パークス通り) ③バス発着の検証 ④身障者用乗降場の運用 検証 ⑤周辺駐輪場の利用状況 の検証	①荷捌きの運用検証(御堂筋) ⑦荷捌き運用の検証(なんさん 南北) ⑩荷捌き専用スペースの運用検 証 (蔵前通・なんさん東西) ⑪許可証運用の検証 ⑫路上駐停車状況の検証	④自転車と歩行者の安全性の検証 ⑤難波西口交差点の交通処理能力の検証 ⑥押し自転車の運用検証 ⑧誤進入車両のスイッチバックの安全性検証 ⑨歩行者の安全性の検証 ⑪難波中2交差点の交通処理能力の検証 ⑫難波中交差点の交通処理能力の検証
交通機能を再配置	荷捌き車のみ通行を限定	交通機能・運用の変更に伴う影響を抑制

2 錦二丁目（愛知県名古屋市）	
背景	・戦後、繊維問屋として栄えた長者町を含む錦二丁目地区がバブル崩壊による産業不況により、街を去る会社・人が増加。それに伴い、空きビル・空き土地の増加、安全性の危惧。
目的	・戦後、繊維問屋として栄えた長者町を含む錦二丁目地区の再生。 ・錦二丁目エリアマネジメント株式会社を中心に企業や行政、大学など様々な主体が関わりながら、都市の木質化・グリーンインフラ、歩きやすい公共空間の形成等に取り組む。
内容	・再生に向けて地域の主体的な取り組みによってマスタープラン（これからの錦二丁目長者町まちづくり構想）を策定。 ・令和3年5月に「錦二丁目未来 VISION ver0.5」公開 【8つの目標セット】 ①会所（さまざまな会所を生み出す） ②ビジネス（スタートアップと革新を支えるエコシステムをつくる） ③サービス（エリアマネジメントで都市のサービスを生み出す） ④アート・教育（古き文化を引き継ぎ、新しい文化のゆりかごになる） ⑤公共空間（パブリックスペースを暮らしの手に取り戻す） ⑥居住・福祉（職住近接に合った包括的なコミュニティを育む） ⑦スマート（スマートテックでローカル/グローバルな環境を守る） ⑧SDGs（SDGs 達成を通じてグローバルリスクに強いまちを作る） ・市街地再開発事業で整備されるエリアマネジメント活動拠点では、まちづくり会社が生活支援や地域交流などの事業を行い、収益を地域活性化などに還元する。 ・N2/LAB(エヌツーラボ・錦二丁目エリアプラットフォーム)は、名古屋市中区錦二丁目を舞台に、企業や行政、大学など様々な主体が関わり、未来の地区コミュニティの実現に向けた構想・研究・共創を進める実験の場として 2020 年に発足。都市課題に対して、新しいアイデアを積極的に実証・実装するリアルなまちの実験場として、この地区から日本、世界に向けた新しい「くらし」「しごと」を作る挑戦を進めている。 ・都市計画マスタープラン（地域・地区別）の位置付けにある錦二丁目マスタープラン 2010～2030（策定済み）をベースに、官民連携の取組と合わせて未来ビジョンの策定につなげた。
主体	・錦二丁目まちづくり協議会、名古屋長者町協同組合、錦二丁目エリアマネジメント株式会社
本事業へのヒント	・外部空間を活用した都市の木質化や各種イベントにより、にぎわいの創出を果たしている。 ・民間企業との協働・連携により、様々な社会実験に取り組んでいる。 ・地域特性の違い等はあるものの、未来ビジョンの策定プロセスや内容について、参考にする内容は多い。
参考資料	・錦二丁目まちづくり連絡協議会「名古屋錦二丁目地区エリアマネジメント推進方策検討業務」 ・N2/LAB・錦二丁目エリアプラットフォーム・錦二丁目エリアマネジメント株式会社「錦二丁目未来 VISION」

錦二丁目の未来ビジョンとマスタープランとの連携イメージ





錦二丁目エリアプラットフォーム（N2/LAB）の役割と事業

N2/LABの役割と事業

**まちのビジョンを
考える・進める**

01

官民連携エリアプラットフォーム

これからの地区の未来ビジョンを議論し、豊かな都市開発や公共施設整備を共有する組織。多様性があり、歩きやすく、快適なまちづくりを推進するためのプラットフォームづくりを推進する。

都市開発・公共空間中心のまちづくり

運動した2つの「まちづくり」

02 **新しい技術を試す
サービスを生み出す**

地区実装型オープンイノベーション

これからのコミュニティや都市のあり方を見えた新しい技術やサービスを企業と地域とで共創し、早期に実証・実装する組織。地区の資源アセットやフィードバックを最大限開放し、世界に通用する新しい都市サービスを生み出す。

サービス・事業共創中心のまちづくり

道路空間を活用したイベントの様子（みちにわSDGs マルシェ）

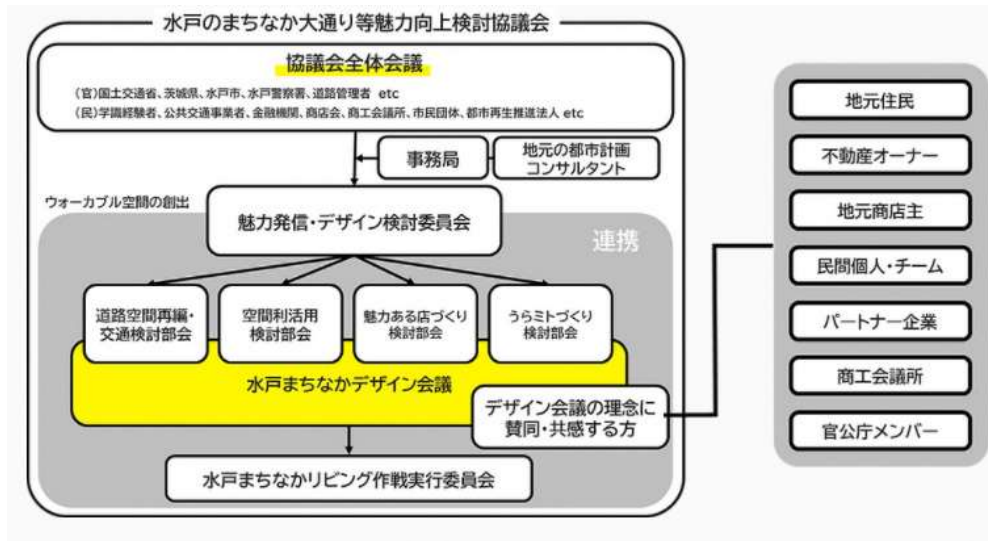


3 水戸市	
背景	- 江戸徳川御三家の城下町に端を発し、「水戸学」の存在や、水戸の御老公、桜田門外の変といった「世直し」の土地柄。 - 国道 50 号大通りを軸に、主要企業や百貨店、個人商店が連なる水戸まちなかは、市民にとって文字通り「ハレの場」であったが、近年、水戸まちなかの空洞化が深刻化。歩行者通行量は最盛期の 1/3、小売販売額の市総額割合は 1/2、路線価は全国で唯一下落。駐車場、空き店舗、空地が目立。 - モータリゼーションに伴い、大規模な商業施設や行政機能が郊外へ進出・移転、まちなかを中心にドーナツ状に広がる郊外住宅地に人々は住み、まちなかは通過経路となる。
目的	「MITO LIVING ISLAND－挑戦心を育む、水戸まちなか暮らしを取り戻す－」をコンセプトに、歴史・地形的分析や、位置情報データなど多角的分析から水戸まちなかのコンパクトな都市骨格を「ISLAND CITY」と名付け、計画的なコンパクトシティ施策と実践的なストリートデザインの視点から、住む・働く・学ぶ・遊ぶが融合した、人中心の都市空間再編を目指すことが目的。
内容	「誰もがもつ挑戦心を育む場」にしていきたい、という地元若手の想いをふまえて、単一機能の商業モールではなく、用途混在した都市だからこそ起こりうる、市民一人ひとりの“挑戦心”を刺激する空間、そして挑戦を支える仕組みを作り、“自分ゴト”として行動を促し、「水戸っぽライフスタイル」を未来ビジョン素案に描く。 - 構成員は、行政機関として水戸市や国交省常陸河川国道事務所、県都市計画課など、民間事業者として地元の自治会や商工業団体、設計事務所、公共交通事業者、金融機関など、および専門人材や中間支援組織もあわせ、様々な分野の 44 機関と多様。 - 事務局は都市再生推進法人「まちみとラボ」と水戸商工会議所が担当し、会長には水戸市都市交通戦略会議の会長も務める茨城大学大学院理工学研究科の金利昭教授が就任。
主体	水戸市まちなか大通り等魅力向上検討協議会
本事業へのヒント	エリアプラットフォームや各委員会の構成の多様性。
参考資料	- 水戸市まちなか大通り等魅力向上検討協議会「未来ビジョン素案」 - 水戸市まちなか大通り等魅力向上検討協議会「水戸まちなかりビング作戦」 - 日刊建設新聞「歩きたくなる空間へ 水戸のまちなか大通り等魅力向上検討協議会 未来ビジョンを策定」

理念



全体体制図



協議会構成員リスト

関係行政機関	
国土交通省	関東地方整備局常陸河川国道事務所
茨城県	土木部都市局都市計画課、産業戦略部中小企業課
水戸警察署	交通課、生活安全課
水戸市	都市計画部、市長公室、産業経済部、福祉部、保健医療部、建設部
民間事業者	
まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする会社等	
株式会社まちみとラボ（都市再生推進法人）、泉町1丁目北地区市街地再開発組合、水戸駅前三の丸地区市街地再開発組合、特定非営利活動法人茨城の暮らしと景観を考える会（中心市街地整備推進機構）	
まちづくりの推進を図る活動に関心を有する会社等	
三の丸自治コミュニティ、ふあいぶたうんコミュニティ、水戸商工会議所、水戸商工会議所女性会、一般社団法人水戸市商店会連合会、南町連合商店会、オール泉町商店会、公益社団法人水戸青年会議所、株式会社水戸京成百貨店、学校法人リリー文化学園、株式会社茨城新聞社、株式会社横須賀満夫建築設計事務所、公益財団法人水戸市芸術振興財団、株式会社常陽産業研究所、香陵住販株式会社、マルシェ・ド・ノエル実行委員会	
公共交通事業者等	
東日本旅客鉄道株式会社水戸支社、茨城交通株式会社、関東鉄道株式会社、茨城県ハイヤー・タクシー協会	
金融機関	
株式会社常陽銀行、茨城県信用組合、水戸信用金庫	
公共公益施設の整備若しくは管理を行う者	
一般財団法人水戸市商業・駐車場公社	
専門人材	
金利昭（茨城大学名誉教授）、田中耕市（茨城大学人文社会科学部現代社会学科教授）、萩原岳（日本交通計画協会交通計画研究所）、小野寺康（小野寺康都市設計事務所代表）、三上靖彦（株式会社まちみとラボ代表）、平田輝満（茨城大学大学院理工学研究科准教授）、中山佳子（株式会社日本設計 プロジェクトデザイン部主管）	
中間支援組織	
水戸ど真ん中プロジェクト	
事務局	
株式会社まちみとラボ（都市再生推進法人）、水戸商工会議所	

4 花園町通り（松山市）	
背景	・花園町通りに隣接する城山公園には、かつて、野球場・陸上競技場などのスポーツ施設や四国がんセンターなどが立地し、多くの人で賑わっていた。 ・近年は、施設の郊外移転や大型ショッピングモールの立地などにより、通行量の減少や空き店舗の増加に加え、大量の放置自転車やアーケードの老朽化など、商業活性化や安全・景観面で課題。
目的	・松山市は、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」や「歩いて暮らせるまちづくり」をコンセプトに掲げ、持続可能な都市形態への転換を目指す。その実現に向け、観光・商業・業務機能が集積する中心市街地では、都市機能施設や交通ネットワークの最適化を行うとともに、公共交通をはじめ徒歩や自転車などの「遅い交通」を重視したまちづくりを進め、回遊性の高い多様な活動が行われる都市空間の形成を推進。
内容	【整備方針】 ・片側2車線あった道路を片側1車線に減らし、歩行空間を拡大するとともに、沿道施設と一体となった整備及び利活用等を行うことで、街路空間をウォークアブルな空間へと再構築。 ・無電柱化に加え、ウッドデッキやベンチには県産木材を使用し、質感と趣き溢れる景観を形成。東側商店街では、地元中心で建物のファサード整備が行われ、道路と建物が一体となった良好な景観を創出。 ・正岡子規の生誕地跡周辺には、子規が俳句で詠んだ草花を植栽し、市の花であるツバキをモチーフにした「俳句ポスト」を設置するなど、「地域の宝」を生かした新たな場所を整備。芝生広場やウッドデッキなど、人々が滞留するスペースに加え、イベントにも活用可能な電源・給排水設備を設けることで、賑わいや地域交流の場を創出。 【整備方法】 ・整備にあたっては、地元説明会や商店街が主催する会合に加え、地権者やテナントを戸別訪問するなど対話を重ねながら検討を進めた。 ・有識者・交通事業者・行政等が参画する懇談会や、地域住民・学生・公募者等によるワークショップを開催し、空間の活用方法について意見交換。 ・模型やマイクロ交通シミュレーションなどの様々なツールの活用や、社会実験による効果検証を経て、公民学の連携でリニューアル。 【効果】 ・整備後は、歩行者の通行量が約2倍に増加したほか、広くなった歩道では、毎月第3日曜日に、地元商店街が主催するマルシェイベントが開催され、家族連れなど大勢の人で賑わっている。 ・「広場を備えた道路」には、芝生広場でキャッチボールする子供たちや、子育て世代がデッキで語らう姿、花を育てる住民など、「暮らしの場」としての風景が生まれ、近頃では、地元主体による結婚式やヨガ教室など「道路」であることを超えた自由な使い方も始まっている。
本事業へのヒント	・対話やワークショップ、交通シミュレーション等様々な手法を組み合わせた整備方法
主体	・花園町通り空間改変事業懇談会
参考資料	・松山市「花園町通りリニューアル」 ・松山市「花園町通り」道路空間改変事業の取組み ・松山市「花園町通り都市改変社会実験」 ・松山市「花園町通り空間改変事業懇談会会員名簿」

花園町通りの整備前後比較



(整備前)



(整備後)



(整備前)



(整備後)

整備過程の取組み例



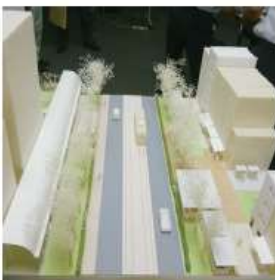
写真－６ ワークショップ



写真－７ 現地まち歩き



写真－８ 懇談会



写真－９ 模型



写真－１０ ミクロ交通シミュレーション



写真－１１ 社会実験

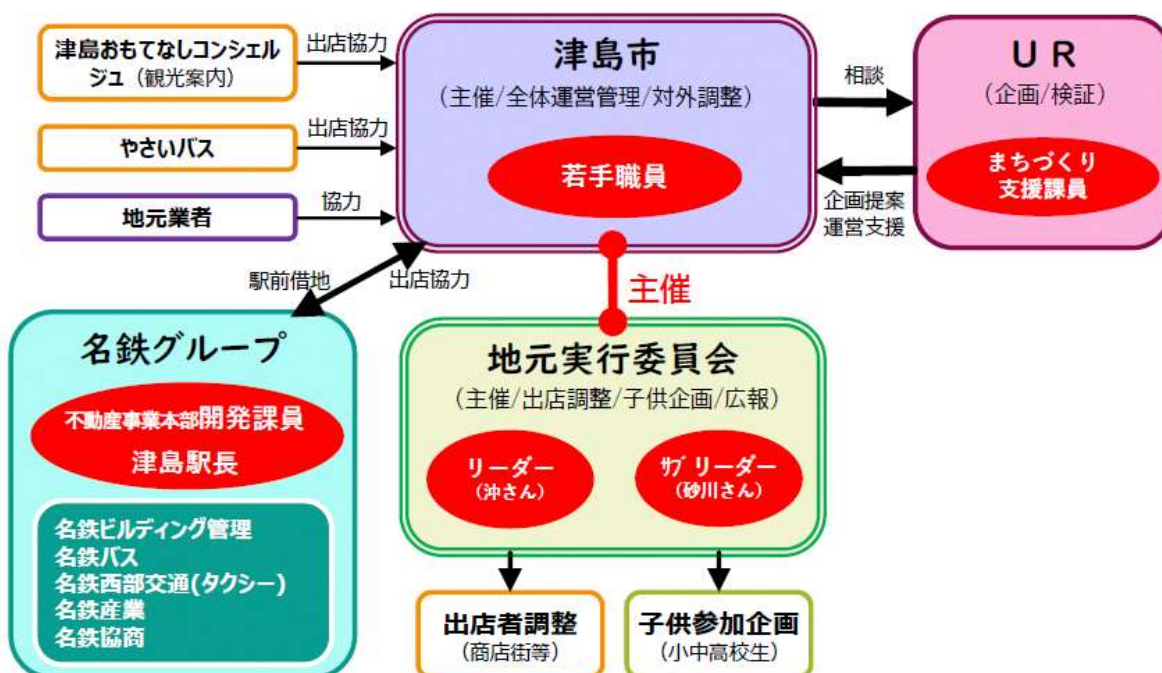
5 津島駅前社会実験「えきまえVIP」(津島市)	
背景	・名鉄津島線の津島駅前は、地方都市における交通結節点としての役割を果たしているものの、平日・休日ともに閑散としている。 ・このような状況を踏まえ津島駅前が空間を憩い・にぎわいの空間となるよう、2021年10月に社会実験を行った。
目的	・津島駅前広場が賑わいの空間として整備を想定し、子どもから大人までへのアンケート調査などで評価・行動を把握する。 ・街の将来像につながる駅前空間の機能を検証し、将来的な駅前整備につなげる。
内容	・社会実験に向けた各プレイヤーとの連携を通じて、まちづくりの担い手発掘、人的ネットワークの構築につなげる。 ⇒地元のキーマン、協力者を発掘することができ、関係主体の連携体制の構築につながった。 ・社会実験で提供した空間や機能を仮に実現させることで、津島駅前にどのような空間や機能が必要かを考える。 ⇒飲食店、子どもの遊び場、芝生広場など、気軽に楽しめる空間や機能が必要であることが分かった。 ・SNSやメディアによる発信を通じて、駅周辺まちづくりの動きを市民に見せ、関心を集める。 ⇒事前の周知により多くの来場者を迎えることができ、その模様が地元メディアやSNSで広く拡散された。
本事業へのヒント	・社会実験を通して、様々な経験と効果が得られることが期待され、将来的な官民連携によるまちなか再生につなげることができる。
主体	津島市、えきまえVIP実行委員会 (UR都市機構が運営支援)
参考資料	・UR都市機構 まちづくりフォーラム講演資料 等

日常と社会実験時の津島駅前



津島市での取組の概要

目的① まちづくりの担い手発掘、人的ネットワークの構築



⇒ (結果) 将来の駅前まちづくりの担い手を発掘、関係構築に繋がった。

目的② 津島駅前にどのような空間や機能が必要か？

週末のお出かけ(西)

① えきまえマルシェ



② 芝生のくつろぎ空間



「魅力の発信」(高架下通路)

③ 観光案内スタンド



④ イロドリシェード



⑤ 名鉄グループ出店+本部



親子の遊び場(東)

⑥ こども縁日



⑦ やさいバス、名鉄グループ



目的③ 駅周辺まちづくりの動きを市民に見せる

●チラシ、ポスター

■A4チラシ



(表)

■A1ポスター



(裏)

●WEBページ

■市ホームページ



■えきまえVIPホーム



■URホームページ



●中日新聞記事

■中日新聞 (10月7日)



●イベント連携

■名鉄観光タイアップ



■市商店街イベント



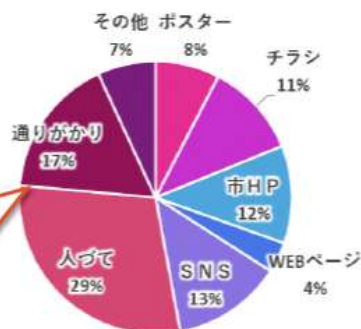
■尾張津島お月見灯路



目的③ 駅周辺まちづくりの動きを市民に見せる

■情報ソース

- ・地元メンバーによる「人づて」「SNS」の宣伝効果大。
- ・人工芝の緑を見て、電車から降りた人も。



■Instagram



■Twitter



■Facebook



■クローバーTV (西尾張シーエーガイ)



■ソトノバホームページ



6 ICT技術を活かしたまちづくり（仙台市、広島市）	
背景	・仙台市並びに広島市では、NTTグループが保有する不動産資産やICT技術を活かしたまちづくりを進めるため、積極的に参画している。
目的・内容	【仙台市】 ・「せんだい都心再構築プロジェクト」並びに仙台市とNTTグループとの「都心部の活性化に関する連携協定」に基づき、行政・地域住民と連携したまちづくりに取り組んでいる。 【広島市】 ・2019年に活動を開始したエリアプラットフォーム「カミハチキテルーHEART OF HIROSHIMA」に参画し、メンバーとして広島市都心の将来ビジョンを検討し、社会実験や調査研究活動など具体的アクションプログラムの検討・実施を行っている。
本事業へのヒント	・未来ビジョンの策定・推進並びに社会実験に際しICT技術を導入・活用することで、新たな取組の展開が期待できる。 ・地区内・周辺に不動産資産をもち、独自の技術を有する地元有力企業をエリアプラットフォームに参画してもらうことで、まちなか再生に向けた原動力を担っていただくことが期待できる。
参考資料	・NTTファシリティーズ まちづくりフォーラム講演資料 等

仙台市：せんだい都心再構築プロジェクトの将来イメージ

都心の将来イメージの方向性



仙台市：仙台エコシステム



広島市：まちづくりビジョンの中間報告



広島市：外部空間の活用

・歩道やバスペイをウッドデッキ・ベンチ化、飲食等提供



広島市：社会実験前後の基町クレドふれあい広場



第4章 大門・丸之内地区の人材・組織の状況

1. 関係者ヒアリング調査

○大門・丸之内地区における組織・企業等を対象に、地区の現状に対する評価や課題認識、今後の再生に向けた方向性・考えなどをうかがうことを目的に、関係者ヒアリング調査を以下のとおり実施しました。

- ・まちづくり会社、まちづくりの推進に関心を持つ会社等：6団体
- ・民間事業者：10社

○関係者ヒアリング調査の結果、以下のような意見が出されました。

商業の集積・にぎわいについて

- かつては商店街を目的に来ていただいていたが、今後は難しいため、目的地となるような施設が必要と思う。
- 生鮮食品などの最寄り品を買うことができるお店が少ないことは、暮らす場としては不便だと感じている。
- 天むすやはちみつ饅頭など魅力的な商品は時代を超えて人気を誇っている。これからは、個店も商店街もいかに情報発信し魅力を伝えるかが重要である。
- 多くのファンに支えられている店とそうでない店の差は、商品力にある。おいしい飲食店は、現在も他県からの客を引き付けている。
- コロナ禍の影響は、ランチにはそれほどないが、夜の飲食はかなり減退している。
- 昼休みは地区内の飲食店に食事に出ていたが、コロナ禍を契機に社内で済ますようになってしまった。今後、ランチ需要は戻りにくいのではないか。また、終業後の飲み会等でも帰宅がしやすい津駅周辺の飲食店を選ぶことが多くなった。
- 大門の飲食店は、かつては営業に係る接待が多かったこともあり、それぞれの店に上客がついていた印象がある。接待が少なくなり、夜の街としてのイメージも薄らいでいった。

津センターパレスについて

- センターパレスの1階フロアは、長い間空きの状態になっている。ホテル棟は、リオ・ホールディングスがホテル事業の継承を発表し、来年春ごろから営業する予定である。アジアのインバウンド客を中心とした宿泊機能、地元の宴会・コンベンションの需要の受け皿機能を提供するとしている。
- 市営駐車場の改善により新たな商業機能の導入や面的な賑わいづくりへの波及ができればよい。
- 誘致すべきものとしては、スーパーマーケットのほか、病院やエステなど人が来なければ成り立たない業種も必要である。
- この20年間、地区の拠点となるセンターパレスは商業ビルとしての性格を弱めており、また、商業関係者の経営状況は過去のハード整備費の償還が残っているなど厳しい状況であり、投資的な事業ができなかった。
- 大門・丸之内地区の再生に向けて、ターゲットをどこに絞るかは論点である。中核的な施設があれば、それからのしみ出しで賑わうと良い。

	□ センターパレスに津まちなか保育園を利用している保護者が子どもの送迎にセンターパレスを訪れているが、買い物できる場所や気軽に飲食できる場所がない。 □ センターパレスでイベントをしようとしても、駐車料金がかかってしまって集客が難しい。気軽に自動車を停めてまちを回遊できるともっと人は訪れるのではないか。
商店街の活性化に向けた動きについて	
	□ 30～40 歳代の事業者が空き店舗を活用して出店したり、新たな取組にチャレンジしたりする動きがみられる。商店街としてそういった若者を応援する風土がある。 □ 若い人は商店街への出店にあたり、メイン通り沿いより裏道の方に興味があるようである。 □ 当地区内に商業機能を再生しても、市内の消費が郊外ショッピングセンターなどに分散するだけなのではないか。ジャスコやダイエーが営業し続けることができなかった理由をきちんと整理し、それらを解決することが重要である。 □ 大門大通り商店街では「大門通りづくり研究会」を立ち上げ、若い事業者やまちづくりに関心を持っている人が、10 年先を見据えた商店街のあり方を考えている。 □ これまでに、津観音の参道を利用した太巻きや綱引きなど、若い跡継ぎ世代が賑わいづくりに向けた取組を行ったが、世代間の意向の相違から、最終的には地区外に出ていくなど、継続・発展できてはいない。 □ アーケードを撤去したことはもったいなかったかもしれない。民間建築物のリノベーションを進めるための補助が有用である。
業務機能の集積について	
	□ 地区内には大企業の三重支店が多く立地しており、特に銀行の立地密度が高いのが特徴であるが、そのイメージも薄れつつある。 □ ビジネスエリアとしてのコンセプトを掲げ、一つのテーマに沿って土地利用や空き店舗活用を進めることができないか。サテライトオフィスを供給して、津市でのビジネス拠点づくりを支援することは考えられる。 □ かつては企業の三重支店が集積していたものの、大通り沿いを中心に企業がどんどん減っており、企業の御用達だった料亭なども衰退した。 □ オフィス需要は利便性や防災上（浸水）の懸念から完全に津駅前シフトしており、駅から離れると厳しい状態である。
空き家・空き店舗、低未利用地の活用について	
	□ 景気が良かった時の地価・賃料の水準を求めていることを理由に、売買・賃貸ともに流通しにくい状況にある。 □ 地価がピーク時の 10 分の 1 となっている現在、相場観のズレから売買することはできず、不動産が流通しないのは課題である。 □ 戦災復興で整備されて以降、建物の建て替えが進んでおらず、中途半端に古い状況である。また、増加している空き店舗や空き地の状況を正確に把握できていないこともあり、不動産の流通が進まないのも特徴である。 □ 低未利用地があっても、津駅、津新町駅から徒歩で移動するには難しく、防災上（浸水）の懸念からもマンション需要があるとは考えにくい。 □ 建物を除却してコインパーキングなどにしている土地が増えていることは、当地区のリニューアルに向けた第一歩であると評価している。しかし、地価が 1/10 くらいにまで下がっているため、相場観が違いすぎて不動産の売買には至らない。 □ 地区内には木造住宅が密集しているところもあり、火事が起きた時に危険性がある。

	□ 地元企業のノウハウを結集し、BCPに対応した災害に強い環境にするとともに、新しい働き方への対応が重要である。
まちの歩行環境・回遊性、公園・広場空間について	
	□ 店と自動車との関係や地区内の自動車交通の考え方について、エリア全体で考える必要がある。 □ アーケードを撤去したことで、雨の日に歩くことが難しくなった。これにセンターパレスからの飲食店の撤退が重なり、高齢者すら歩かないまちになった。 □ 来店客が松菱のみを目的地として、地区内への回遊につながっていない。 □ 津松菱は、まち歩きの一つの目的地であるのだが、国道23号沿いの店舗などがかなり閉店・撤退している現在、お客様が来たいと思うようなまちではなくなりつつある。 □ まち歩きの目的は買い物・消費だけでなく、文化を含むエンターテインメントや医療など、複合的なものである。 □ 元気なまちの条件は、“歩いていて楽しい”“SNSで発信したくなる”“食がある”などである。 □ 丸之内商店街が実施しているウォークラリーに社員が参加している。まちを歩く、まちについて新しいことを知るというのは効果的だと考えている。 □ 津観音の参道は、十分な可能性があるので、津のまちを歩いて楽しめるようにすることが重要である。そこを活かして、津新町駅や津城跡から人の流れをつくっていくことが可能である。 □ 観音公園については、子どもや若者のニーズに合わせたアーバンスポーツやキッチンカーによる出店など再整備を検討すべきである。 □ 津城などの歴史文化資源とICTなど未来的なアイテムを融合し、人々を惹きつけることができるとうい。
交通環境の整備について	
	□ 国道23号の左車線について、停車・荷捌きを目的とした利用ができるように国及び三重県警に働きかけを行っている。 □ 大門大通り商店街内の道路（伊勢街道・参道）については、自動車の通行を許可する方向は固まっているが、今年に入って地域の自治会と協議をはじめて、自動車の通し方を検討するようにとの指摘を受けている。このため、一方通行にするかなど自動車の通し方や原状回復の程度などについて、議論できるとありがたい。 □ 三重交通が大半を占める地区内外の交通について検討する余地はあるのではないかとと思う。 □ 昨今、地区内では企業の支店などが減少し、路線バスを通勤手段とする利用客が減少している。 □ 生協病院の移転に伴い、NPO法人バスネット津が運営するぐるっとつーバスの路線も変わるだろう。 □ 地区周辺に大きな無料駐車場を整備・開放し、来訪への心理的障壁を取り除くとともに、地区内に散在するコインパーキングを土地の利活用に向かわせることが重要である。
地区外、津市全体における位置付けについて	
	□ 大門・丸之内地区は城下町や門前町、伊勢街道などの表情を持ち合わせており、津市の中心性を有している。しかし、大型商業施設の郊外立地や津駅をはじめとする他地区でのハード整備、商店街の店舗や組織の力は今後より低下していくことが見通されるな

	ど、厳しい状況が続くと思われる。しかし、商業集積は社会として必要な機能であり、一定程度の税金を投入すべきである。 □ 津駅からの利便性を活かすためにも、津駅の拠点性を高めたうえで、来訪者を当地区に誘導することを考えてはどうか。 □ 地区外にある赤塚植物園や伊藤牧場など、市外からも利用者が訪れる、人気の民間企業・施設との連携を模索することも重要である。 □ 市民の憩いの場というだけでは賑わいも確保できないのではないかと。市外からの来訪者、観光客を集めることができると活性化につながられるのではないかと。
	再生に向けた取組について
	□ 当地区は、国道 23 号とフェニックス通りによって 4 つのブロックに分けられており、それぞれ役割やイメージが異なる。それぞれの個性を引き出しつつ、緩やかにつながるようにすると魅力的なまちになるのではないかと。 □ 取組を進めるにあたっては、まちづくり津夢時風が音頭を取って進めていただくのが望ましい。 □ まちづくり会社が本来の機能を十分果たせるようにすべきである。 □ 「大門」「丸之内」など、地名一つとっても歴史ある場所であるため、そういった歴史文化を大事にしていくことが重要である。 □ ホテル開業により、宿泊客の飲食をはじめとする様々な消費が生まれ、地区全体が活性化することを期待している。また、宴会・コンベンション機能の復活により、団体の交流の場として地域の活性化につながることが期待される。 □ リオホテルを一つの起爆剤として、歴史文化と商店街の魅力を組み合わせて活性化につなげていきたい。観光・食事・映えるなどを足掛かりに一回泊ってみようと思える場所にしていかなければいけない。 □ 未来ビジョンをきれいに策定しても推進されなければ意味がない。当事者意識をもって官民が連携して再生に取り組むべきである。 □ これからは、行政だけでなく民間企業を含めて、当地区に想いを抱いている関係者がみんなでの活性化に取り組まないといけない。 □ 「どういうまちを目指すのか」を明確にし、共有したうえで一貫した取組を進めることが重要である。総じて文化レベルが高いといわれる津市民の特性を生かし、津城や川喜田半泥子をクローズアップするなどして、歴史や文化を楽しみながらまちを歩けるようなテーマ性を持たせるといいのではないかと。 □ まちづくりの方針として、“昔のにぎわいをもう一度”といった方向ではなく、これからの社会のニーズにあったまちづくりを考える必要がある。商業集積を取り戻すというのではなく、当地区が子育てや医療、介護などのそれぞれの生活の舞台となるようなまちにしていくことができるといい。 □ 企業から出資を募ることも考えられるが、投資を回収できるような仕組みは不可欠である。市も税金を投入してまちづくりをすれば税収として返ってくる。 □ ビジョンづくりと並行して地権者とも話し合いを進め、短期集中でまちづくりを進められるといい。推進力・発信力を持った人材をリーダーにしながら、みんなで話し合いを重ねることが重要である。 □ 名古屋市港区のみなとアクルスで、熱・電気・情報を備えたスマートシティに取り組んでいるので、参考にさせていただけることもあるかもしれない。 □ 地区内の企業や商店街、住民を対象にエネルギーマネジメントシステムや電力の地産地消など、脱炭素意識を高めることが重要である。

- にぎわい創出には目的だけではなく、手段も必要となるので、目的と手段を併せて検討していく必要がある。
- 学生や高齢者では十分な経済効果は見込めないこともあるので、当地区はビジネスと商業で再生すべきではないか。
- 一つの特色ではなく、複合的に組み合わせるべきである。大門・丸之内地区における規模や方向性を固めたうえで手段を考えていくのが良いのではないか。

2. 大門・丸之内地区に対する市民意識調査(Web アンケート)

○未来ビジョンの策定等に向けた取組の一環として、市民を対象に、本地区との関わりや意識等をたずねる、関係者意識調査を以下のとおり実施しました。

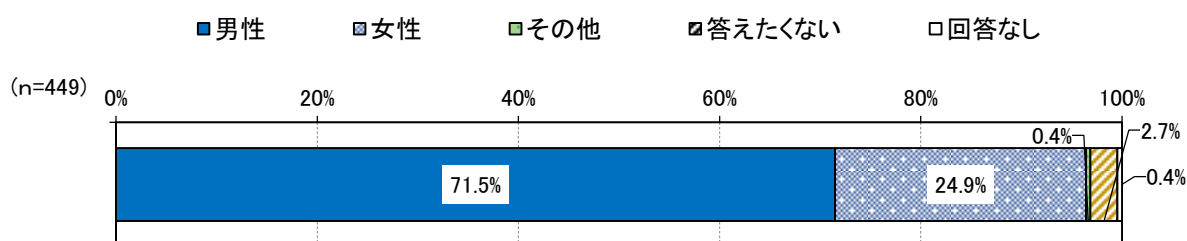
調査目的	○市民が大門・丸之内地区にどのように関わっているか、また今後どのように再生することが望ましいと考えているかを把握し、未来ビジョンの策定等につなげるため
調査期間	・令和4年3月14日(月)～3月22日(火)
調査方法	・インターネットによる設問・回答
回収数	・449通

【回答者の属性】

Q あなたご自身について教えてください

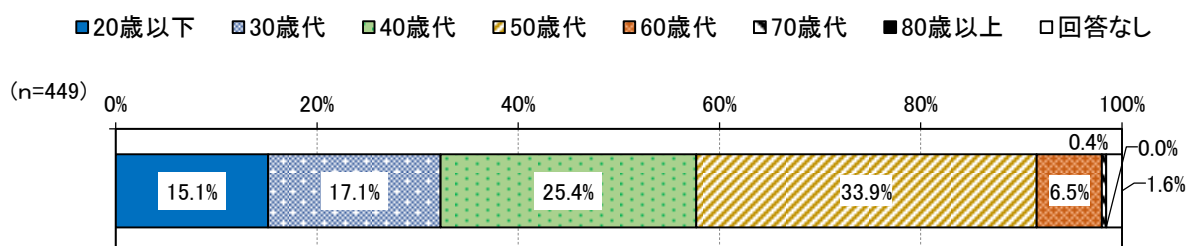
○回答者の性別は、「男性」が71.5%、「女性」が24.9%となっています。

図 性別



○回答者の年齢は、「50歳代」が33.9%で最も多く、次いで「40歳代」が25.4%となっています。

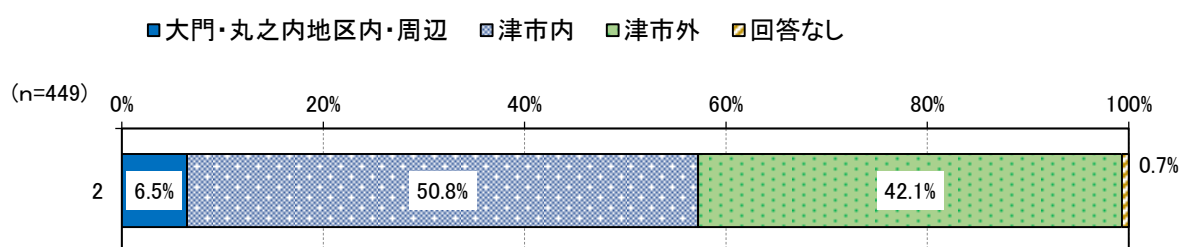
図 年齢



○回答者の居住地は、「津市内」が50.8%で最も多く、次いで「津市外」が42.1%とな

っています。また、「大門・丸之内地区内・周辺」も 6.5%います。

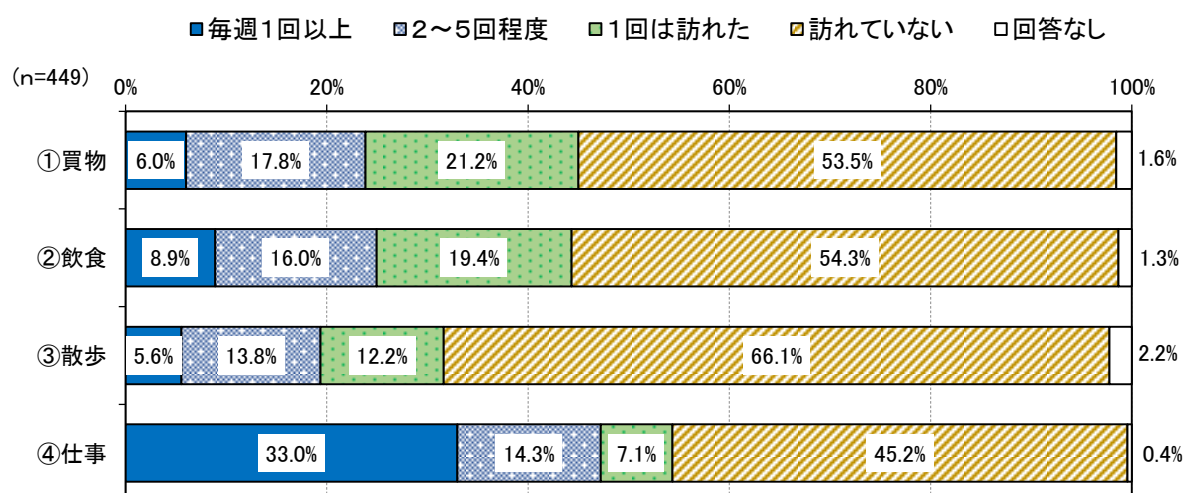
図 居住地



Q1 今年に入ってから、以下の目的のために大門・丸之内地区にどのくらい訪れていますか？

- 令和4年に入ってから以降の大門・丸之内地区への来訪状況は、「毎週1回以上」が④仕事で33.0%と最も多く、「2～5回程度」は全項目で1～2割程度となっています。
- 「訪れていない」と回答したのは、③散歩の66.1%が最も多く、①買物、②飲食でも半数以上となっています。

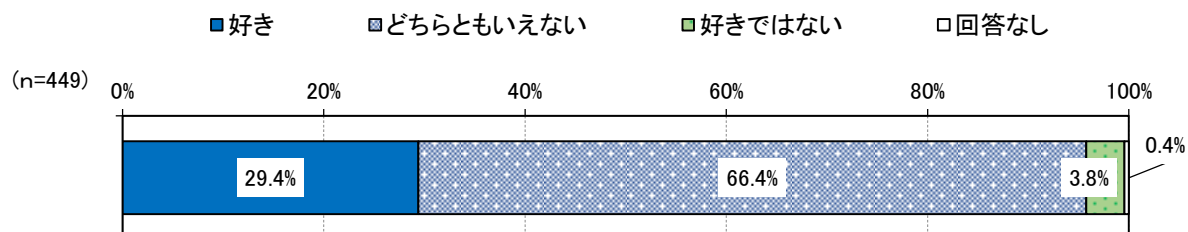
図 大門・丸之内地区への訪問



Q2 大門・丸之内地区のことが好きですか？

○「どちらともいえない」が66.4%で最も多く、「好き」が29.4%となっています。

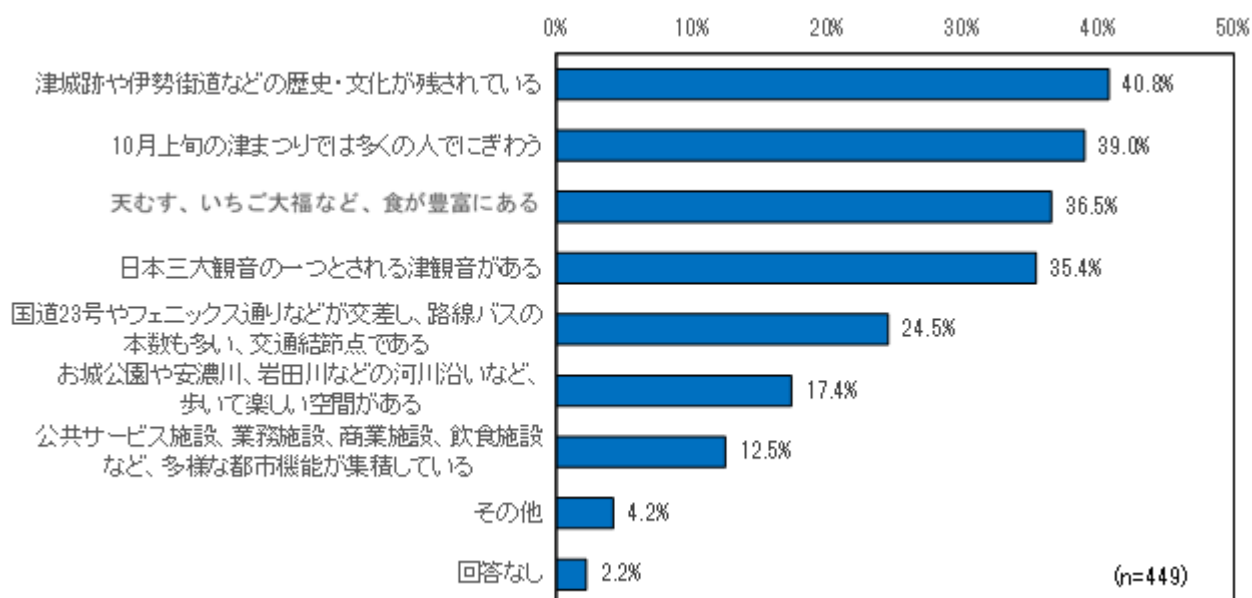
図 大門・丸之内地区に対する思い



Q3 大門・丸之内地区の魅力は何だとお考えですか？

○大門・丸之内地区の魅力について、歴史文化や津まつり、食、津観音に対する評価が高くなっています。

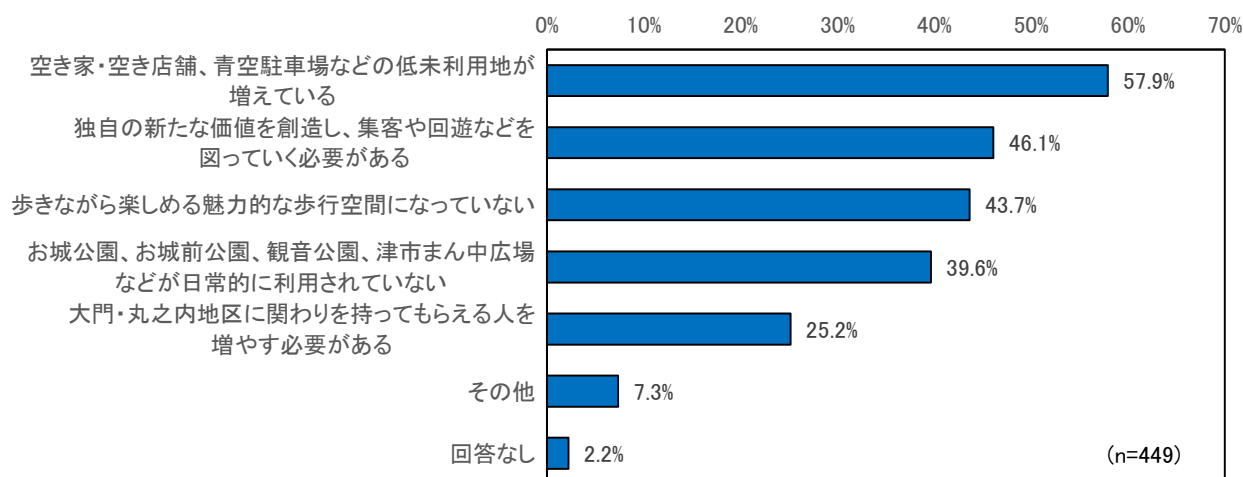
図 大門・丸之内地区の魅力



Q4 現在の大門・丸之内地区の課題は何だとお考えですか？

- 大門・丸之内地区の課題について、低未利用地が増えていること、集客や回遊性を図ること、歩行空間や広場空間の質の向上などが多く挙げられています。
- その他の回答としては、交通利便性の向上や若者にも好まれる店舗の立地などがみられます。

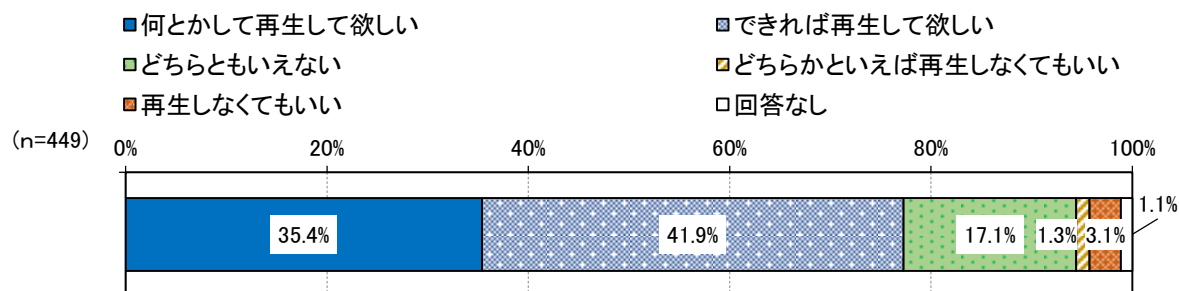
図 大門・丸之内地区の課題



Q5 大門・丸之内地区の再生に向けた取組について、どうお考えですか？

- 大門・丸之内地区の再生に向けた考えをたずねたところ、「何とか再生して欲しい」が 35.4%、「できれば再生して欲しい」の 41.9%と合わせた 8 割近くが再生に期待しています。

図 大門・丸之内地区の再生に向けた考え

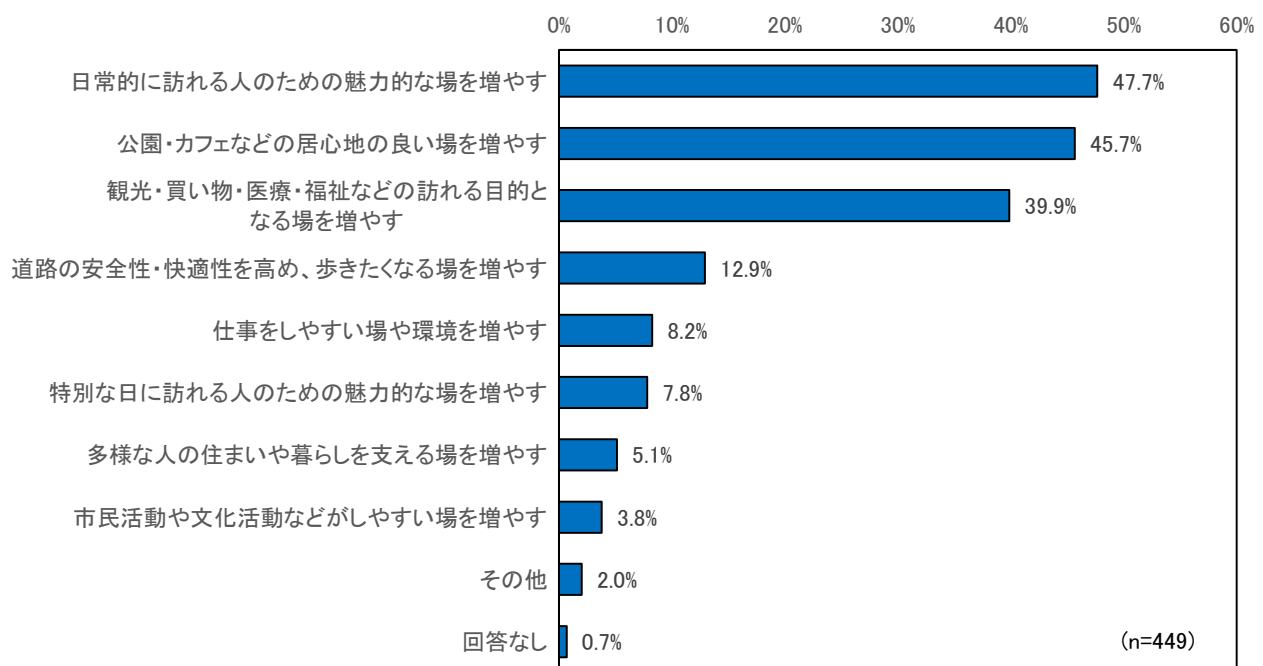


Q6 今後、大門・丸之内地区はどのような方向性を重視するべきだとお考えですか？

○大門・丸之内地区の再生に向けて重視すべきこととして、「日常的に訪れるため人のための魅力的な場を増やす」(47.7%)、「公園・カフェなどの居心地の良い場を増やす」(45.7%)、「観光・買い物・医療・福祉などの訪れる目的となる場を増やす」(39.9%)などが多くなっています。

○その他としては、駐車場の無料化などによる来街者への負担軽減や若者のまちといったイメージへの転換などが挙げられています。

図 大門・丸之内地区の再生に向けて重視すべきこと



Q7 大門・丸之内地区の現状に対する評価、今後のまちづくりの方向性など、あなたのお考えをご自由記述にお書きください。

○128 名の方から 135 のご意見をいただきました。いかに、主なものを抜粋して紹介します。

【飲食店について】

- 個人的な感覚としては、大門は飲み屋街と思ってます。ひと昔前は飲み会の二次会で大門へという流れがあったものの、昨今は飲み会すら減っており、さらに駅から離れた大門へ飲みに行く人は限定されています。
- 昼間はカフェ、夜は居酒屋で賑わう街になると嬉しい。また、緑も増やしてほしい。景観、デザインよく緑を配置すれば映えるし、集客にも繋がると思う。
- 路地を入れば食事等いいところがあるが、どこに何があるかネット等を使い調べないと分からない。PR用のホームページを作成する（既存があればリニューアル）。大門は昔の夜の繁華街というイメージがある。

【商店街について】

- 津市の中心部なのに、朝の通勤時でも、ランチタイムであっても、この丸之内・大門近辺の歩道で人が歩いていない。名古屋の大須通りなどは、昼夜問わずこの通りを人が行きかっている。何が違うのだろう。
- 子供のころは大門を訪れるとワクワクした。今は、まったくワクワクする要素が無い。ユーチューブで大門商店街が昭和レトロで紹介されているが、その辺りにヒントがあるのでは。
- 新町通りから松菱までに魅力のある施設や空間を創出する。行政サービスや交通網の中心であるのは確かなので、電車を利用される方にも降りて向かいたいくなる工夫。ファッション、音楽、食、などそれぞれに丸之内、大門地区だからこそできる大きな話題が欲しい。
- 大門商店街はアーケードが無くなって一層商店街の雰囲気が無くなってしまったように思います。シャッター商店街となって悲しいです。
- アーケードも屋根を撤去し明るくきれいなイメージに変わったので、それを生かしておしゃれでトレンドなお店を増やせば、若者ももっと足を運んでくれるのではないかと思います。一方で、昔ながらの雰囲気のあるお店も、若者に人気があるのも確かなので、うまく融合出来たらいいと思います。

【交通について】

- 駅からは少し遠く、駐車場は少ないので、交通アクセスがあまり良くないと思います。そのため買い物や飲食をしづらいです。
- 人が訪れる目的となる場を増やし、循環バスを走らせ、商業施設や医療施設を利用した場合は、バス料金の割引クーポン、無料クーポンなどを配布する。
- 最大の問題は交通アクセス、津駅、津新町駅から離れている、津駅～三重会館～津新町、離れている、連携はバスのみで料金も高い。理想は「なぎさまち港」までのアクセスを含めた「路面電車」で定額低料金＋フリーパス。
- 交通の便が良さそうで、実は良くない。例えば、駐車場が分かりにくい。また、バスで利用する際も、大門丸之内の表示はなく、どのバスに乗ったら良いか分かりにくい。大門・丸之内が一体となったまちづくりの機運を作らなければならない。
- 車で訪れにくい印象がありますので、無料の駐車スペースを確保して、日常から行きやすくなる事を希望します。
- バイクの無料駐輪場がほしい（現状置き場がない）。昼間立体駐車を無料もしくは2時間無料にしてほしい。

【公園・広場、憩いの空間について】

- 人を集め活性化を図るのであれば、大規模公園施設（なぎさまちから一連に続く）をつくるか、大規模商業施設をつくるかのいずれかではないでしょうか。
- 人がつどい、多様な人が交流できるようなイベントや施設があるとよい。
- 津駅から津新町駅の間をウォーキングコースとして設定した上で、大門・丸の内地区を食べ歩きできるエリアにすることで、健康と食を両立させ賑わいがでたらいいと思います。
- 平日は勤務されている方達が外に出てくつろぐ空間が少ないのではないかと思います。（お昼のカフェスペースや夜の飲食）。休日は閑散としているイメージがあり、真ん中広場では、イベントが行われていたりするが何をやっているかわからないがとりあえずいってみよう、と思う規模にはなっていないように感じます。
- 三重県の中心地であるが、落ち着いた雰囲気があり、時間がゆったりと感じる。現在の雰囲気も悪くないと感じています。

【歴史・文化の魅力について】

- 津観音が日本三大観音だと知らない人も多いと思います。年代によっては、大門は飲み屋街のイメージが強いのではないのでしょうか。
- てんむすやイチゴ大福がアピールできていない。(現状名古屋にとられている)
- 賑わう観光地には、観光のメインシンボルがある。城や神社、テーマパークなど。津市には津城跡があるので、津城の天守閣を復刻しそれをメインに並列した古い町並みとお土産処を大門に築き、観光都市に発展いただければと常々思っています。

【イベントについて】

- 津まつりみたいな旧時代のイベントは、名古屋のど祭りぐらいやらないと古臭いだけなので、芸能人を呼ぶのもいいが、吉本芸人をたくさん呼んで一日中やるとか、話題性が必要。
- 津まつりだけでなく、周期的にイベントを開催されるとよい。
- センスの良い若手の活動に光を当てるべきである。コロナ前に開催された「ポートシティ・マーケット」の世界観にはとても感動し、可能性を感じた。
- イベントの開催と店舗の充実。小中学生が集まる環境をつくり、思い出を持たせる。その方々が子どもにこの地区の良さを伝えていく。

【大門・丸之内地区の再生に対する想い・アイデア】

- 丸之内に勤務しています。丸之内はオフィスエリア（市役所、警察等）というイメージがあります。大門エリアは、道路もきれいに整備されている部分もあり、今後どのようになっていくのか期待が持てるエリアだと思っていました。是非、津市民、三重県民だけでなく、他県からも人が集まる、魅力的な大門になればと思います。
- 写真映えが若者を呼び、若者が多く来ることで、注目度が上昇し、さらに人が集まる街になれば、活性化（再生）できると思う。また頻繁な移動（車や電車）を必要としない街づくり（カフェや大きな広場、ショッピング施設、レジャー施設）をすることで、とりあえずそこに行けば一日過ごせる様になり、恒常的に人が来るようにでき、より活性する街が実現することができる。
- 観音さんの存在「お参り」の復活。お城公園の行政先導の対応（休憩設備）。センパレでの文化イベントの実施（丸之内集客のため）。医療施設（特に老人対象）等々、個人資本投入までに積極的に行政で専門職を交え立案を願いたい。
- 古い物件ばかりなのに家賃も高く、店舗として利用するには費用がかかり過ぎる。もっと起業しやすい環境を整えるべき。補助金もハードルを下げる。バーチャルオフィス等に挑戦してはどうか？
- 大都市圏に比べ開発の仕方は難しいと思います。住まい、仕事場、コミュニティ、文化活動を組み合わせたものが望ましいと思います。
- 高齢化社会なので、医療施設や老人、体の不自由な方々にも利用しやすい環境を整えたいです。
- 大学を誘致してほしい。
- 店の人の意見を聞いてほしい(特に若者の)。年配の人に聞いても古い考えの方ばかりで発展には繋がらない。
- 「船頭多くして船山に登る」では困りますが、できるだけいろいろな立場の人の意見を吸い上げてまとめて欲しいです。特に地元民が生活しやすく、住みたいと思うまちにして欲しいです。

第5章 大門・丸之内地区の課題整理と今後の取組

1. 本調査で明らかになった項目

本調査では、現況調査・分析及び課題整理、地区別カルテ・比較分析、フィールド調査や人流調査等の客観、定量の観点から各種の調査を進めてきた結果、以下のことが明らかになりました。※当項目においてはヒアリング・アンケートの定性的データは加味していません。

◆人口・世帯

○地区人口が減少しており、65歳以上高齢者比率も高く、単身化が進んでいる。また、世帯も減少する傾向にある。

◆事業所数、従業者数

○事業所数、従業者数ともに、郊外へ流出している傾向が見られる。

◆土地利用

○土地利用的には商業系の割合が高く、比較的住居系も高い。また、公共公益施設用地や公園緑地も割合が高い。

○容積率の充足率として40%未満が多く、津駅前地区に比べて容積率を十分に活用できていない敷地が多いなど、地区全域が商業地域で、400%と500%の容積率指定に対して十分に利用されていない。

○未利用地として、平面駐車場等の低未利用地が多く見られるとともに、小さな敷地が点在している傾向が見られる。

○当地区の地価は低下傾向であり、令和3年の5地点の地価調査及び地価公示の平均91,400円/㎡、平成30年比で-2.0%となっている。

◆建物

○商業施設や業務施設、店舗等併用住宅や店舗等併用共同住宅など、住宅との併用も含めた商業系、業務系の建物が多い。また、官公庁施設が多い。

○住宅割合が他地区に比べて少なく、商店街などを形成していることから、店舗等併用住宅や店舗等併用共同住宅が多い。

○2階建、1階建、3階建の建物など、中低層の建物が多くを占め、高層でも12階建までとなっている。

○当地区は木造建築物が多く、そのうち約6割が住宅となっている。また、建築年が昭和56年以前の旧耐震基準の建物が半数程度を占めており、古い木造住宅等が多い。

◆都市基盤

○都市計画道路は区域内ですべて整備済みであり、幹線道路の道路基盤は整っている。

○幅員4m未満の狭あい道路が部分的に残っており、戦災復興での土地区画整理事業により整備された以降、大規模な基盤整備が行われていないこともあり、特に住宅の背割部分に残っている。

○地区内の上水道は、大門大通り商店街周辺の老朽化した本管から周辺の各戸に給水管が埋設されているが、老朽化に伴う漏水が課題となっている。

○下水道は、地区内全域が整備済であるが、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る。

◆周辺環境

○津新町駅から 1km 程度の距離にあり、徒歩圏内となっている。

○市内バス交通の拠点である三重会館前バス停をはじめバス停が 6 箇所あり、当地区内を通るバスにより 1 日平均 8,799 人を運んでいる。

○大規模小売店舗として、地区内には津松菱が立地しているが、マルヤスセンターパレス店の閉店により、日用買い回り品等を目的とした集客力が低減している。

○公共公益施設として、大門・丸之内地区は官公庁施設が多く立地し、津市役所も含め、市のシビックゾーンとして形成されている。また一定数の医療機関も立地している。

○歴史・文化資源として、津城跡(お城公園)や日本三大観音の一つの津観音、伊勢街道、国登録有形文化財のオーデン大門ビルなどの多くの資源がある。

○公園・緑地として、地区内にはお城公園をはじめ、6 箇所に都市公園があり、都市公園は市民の憩いの場、住民のレクリエーションの場になっているが、相対的に利用者は多くない。

○河川・水辺空間として、かつては津城としての内堀、外堀、堀川があり、その外側に安濃川と岩田川が流れ、防御構造を形成する水辺を生かした潤いのある市街地環境が形成されている。

○景観として、地区では国道 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おり、開放感のある潤いのある道路景観が形成されている。

◆防災

○南海トラフ地震が発生した場合、震度 7～6 弱の揺れ、津波浸水では地震発生後 61 分以降に浸水深さ 30 cm に達する。また、最大浸水深は 2～5m である。

○河川の氾濫による洪水も安濃川と岩田川に近接していることから浸水深 3.0m 未満程度がほぼ全域に広がっている。

◆地区内のストリート、広場等

○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。

○「人々の行動の多様性」、「交流」の評価が低くなっているのは、相対的に歩行者や滞在者の人数が少ないことが要因の一つであると伺える。

◆地区内の人流

○平日より休日の人流が多く、平日・休日ともに「津市内に居住する来街者」が多いことが伺える。

○平日は 60 歳以上の人流が多く、休日は 39 歳以下の人流が多くなる傾向から、平日と休日では活動年齢層が変化することが伺える。

○時間帯別ではコロナ禍前後ともに 11 時から 14 時台の人流が最も多く、その多くが「津市内に居住する来街者」である一方、18 時から 20 時台の人流はコロナ禍前後で比較して約 4 割の減少がみられる。

○コロナ禍前後で、勤務者人流の減少割合が最も大きい傾向にあり、テレワークの導入など働き方の変化による人流への影響が伺える。

2. 大門・丸之内地区の現状と課題

(1) 大門・丸之内地区の特性

本地区の現状や動向を分析した結果として、本地区の強み・弱みを下記のように整理します。

強み	弱み
●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。 ●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。 ●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。 ●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。 ●平日より休日の人流が多く、うち約7割が来街者である。 ●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。 ●天むす、いちご大福、蜂蜜まんじゅう、うなぎ料理、津ぎょうざなどの多彩な食文化を持つ。 ●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。 ●都心部でありながら豊富な公園・緑地に恵まれている。 ●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。 ●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。 ●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。 ●徒歩圏内に鉄道駅(津新町駅)がある。 ●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た交通利便性が高い。 ●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。	●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。 ●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。 ●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、散策や回遊などをしている人が少ない。 ●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。 ●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。 ●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。 ●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。 ●指定容積率を十分に活用できていない。 ●狭隘な道路が残っており、土地活用をしにくくしている。 ●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。 ●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。また河川が氾濫した場合も浸水被害が予想される。 ●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。 ●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が老朽化が見られる。

(2) 大門・丸之内地区の課題

本地区における課題は、下記のように整理し、それぞれの課題に対応する都市づくりが必要となるものと考えます。

- 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です。

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です。

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です。

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です。

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です。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）を作ることが重要です。

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

令和3年度実施

大門・丸之内地区における基礎調査報告書

委託者:津市都市計画部都市政策課

受託者:一般社団法人地域問題研究所