

津市まん中広場の廃止に向けた本市の考え方について

1 津市まん中広場の設置の背景

本市では、経済的な活動の場や市民の生活の場である中心市街地の活性化を図るため、平成 11 年 7 月に津市中心市街地活性化基本計画（以下「基本計画」といいます。）を策定しました。

基本計画は、平成 16 年 3 月に計画期間を平成 22 年までとする第 2 次改訂を行い、津市まん中広場（以下「まん中広場」といいます。）について、「みなと」と連携する新しい「憩いの場」、「集いの場」として活用されるシンボル性の高い広場として、大門地内（1－参考 2）に整備することをお示ししました。

平成 17 年 2 月、本市は基本計画に基づき、住民に憩いと集いの場を提供し、住民相互の交流を図るとともに、本市の中心市街地の活性化に寄与することを目的に、都市公園とは性質の異なる公の施設としてまん中広場を設置し、現在に至るまで、物品及び飲食物の販売、イベント開催、集会等に利用されてきました。

2 まん中広場の概要等

(1) まん中広場の土地

本市は、まん中広場の管理・運営に当たり、当該広場の土地の所有者である株式会社津センターパレス（以下「津センターパレス」といいます。）との間で、契約期間を 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までの 1 年間とする土地賃貸借契約を毎年度締結（以下「賃貸借契約書」といいます。）しており、年間 340 万 2,000 円の賃貸借料を支払っています。

津センターパレスから賃借しているまん中広場の土地の内容

所 在	地 番	地 積	地 目	賃貸人及び賃貸借料
津市大門	276 番	523.06 m ²	宅地	津センターパレス 3,402,000 円（年額） （283,500 円（月額））
	277 番 1	86.12 m ²		

(2) まん中広場の整備・更新内容

まん中広場は、平成 15 年度に既存構造物の取壊工事等を行い、平成 16 年度には、国の中心市街地商業等活性化総合支援事業費補助金を活用し

て整備し、平成２９年度及び平成３０年度には、三重県のみえ森と緑の県民税市町交付金を活用し、老朽化した工作物等を更新しました。

なお、まん中広場の整備・更新のために活用した補助金及び交付金は、規定により財産処分を制限する処分制限期間が設定されており、平成１６年度の補助金に係る処分制限期間は、既に経過しています。また、平成２９年度及び平成３０年度の交付金に係る処分制限期間は、それぞれ令和８年３月３１日及び令和９年３月３１日までとなっています。

まん中広場の整備・更新内容

年度	整備・更新内容	総事業費	左記のうち 交 付 金 額
H15	既存構造物取壊工等	6,930,000 円	—
H16	高木植栽工、照明設備工、円形デッキ工、ステージデッキ工等	40,991,112 円	21,440,000 円※ ¹
H29	木製机、木製椅子、木製ベンチ購入費	1,224,720 円	1,224,720 円※ ²
H30	木製円形デッキ工、木製掲示板工	3,888,000 円	3,578,000 円※ ²

※１ 中心市街地商業等活性化総合支援事業費補助金

※２ みえ森と緑の県民税市町交付金

(3) まん中広場周辺の状況

まん中広場に隣接する津センターパレスビルは、昭和６０年３月に旧津市役所跡地に第３セクター方式で建設された大型商業施設で、商業棟とホテル棟から成り、まん中広場を設置した平成１７年には、スーパーマーケットやホテルが入居していました。

平成２５年以降は、当該ビルのフロアの一部を本市が取得し、津市中央公民館等の公共施設として使用しており、令和元年に１階部分に入居していたスーパーマーケット及びドラッグストアが撤退したほか、令和３年にはホテルが営業を終了しました。

その後、津センターパレスがホテル棟への入居事業者を募集し、これに応じた事業者が令和４年に新たなホテルを開業されたことから、まん中広場の周辺地域において新たなにぎわいが生まれています。

なお、令和3年度及び令和4年度には、スーパーマーケットが撤退した区画を新型コロナワクチンの集団接種会場として、また、ドラッグストアが撤退した区画を新型コロナウイルスの影響を受け、売上げが減少した事業者の販売機会の確保を目的とした津がんばるマルシェの会場として、本市が一時使用していましたが、令和5年4月以降は空き床となっています。

3 津センターパレスからの土地賃貸借契約の停止に係る通知

令和7年7月10日、津センターパレスからまん中広場の土地について、1－参考3のとおり、「令和8年度末で賃貸借契約を停止し、令和9年度以降は契約の更新を行わない方向で検討している」旨の通知があり、あわせて、1－参考4のとおり、津センターパレスビルの現状、テナント誘致活動の状況及び今後の計画を記した津センターパレスビル1階フロアテナント誘致推進計画（以下「誘致推進計画」といいます。）の提示がありました。

4 まん中広場の現状、まん中広場の廃止に向けた本市の考え方等

(1) 賃貸借契約書における規定

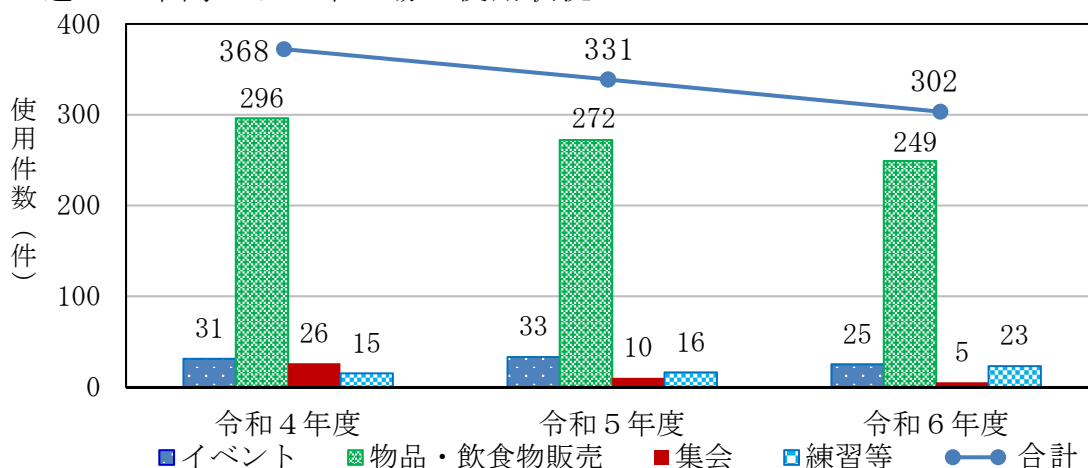
本市と津センターパレスが取り交わしている賃貸借契約書では、まん中広場の土地の賃貸借期間を4月1日から翌年3月31日までの1年間としており、津センターパレスが、令和9年度以降契約締結しないとの意向であれば、新たな賃貸借契約は締結することができません。

(2) まん中広場の使用状況及び収支状況

ア まん中広場の使用状況

まん中広場は、津まつり、高虎楽座、津市物産まつりなどの中心市街地で実施されるイベントを始め、物品及び飲食物の販売、集会、団体・サークルの練習等に利用されており、過去3年間では年間約300件以上が使用されています。

過去3年間のまん中広場の使用状況



イ まん中広場の収支状況

収入は、まん中広場の使用者が支払う使用料で、支出は、当該広場の賃貸借料のほか、当該広場の維持管理に要する受付管理業務委託料及び樹木剪定委託料であり、収支は、支出が収入を大幅に上回っている状況です。

過去3年間のまん中広場の収支状況

		令和4年度	令和5年度	令和6年度
収入	使用料	86,125 円	96,820 円	120,460 円
	小計 (A)	86,125 円	96,820 円	120,460 円
支出	受付管理業務委託料	498,300 円	682,000 円	781,000 円
	樹木剪定委託料	159,500 円	176,000 円	231,000 円
	賃貸借料	3,402,000 円	3,402,000 円	3,402,000 円
	その他	80,780 円	80,139 円	316,382 円
	小計 (B)	4,140,580 円	4,340,139 円	4,730,382 円
差引き (= A - B)		▲4,054,455 円	▲4,243,319 円	▲4,609,922 円

(3) まん中広場の廃止に向けた本市の考え方

まん中広場の土地を活用し、津センターパレスビル1階フロアの不動産価値を高め、新たなテナントを誘致する計画は、本市が中心市街地に取り組むにぎわいの創出や活性化につながることであり、また、まん中広場の整備等に活用した補助金及び交付金の処分制限期間が、令和9年3月31日をもって全て経過することを踏まえると、令和8年度末をもってまん中広場の廃止に向けた取組を進めていくとの考えに至りました。

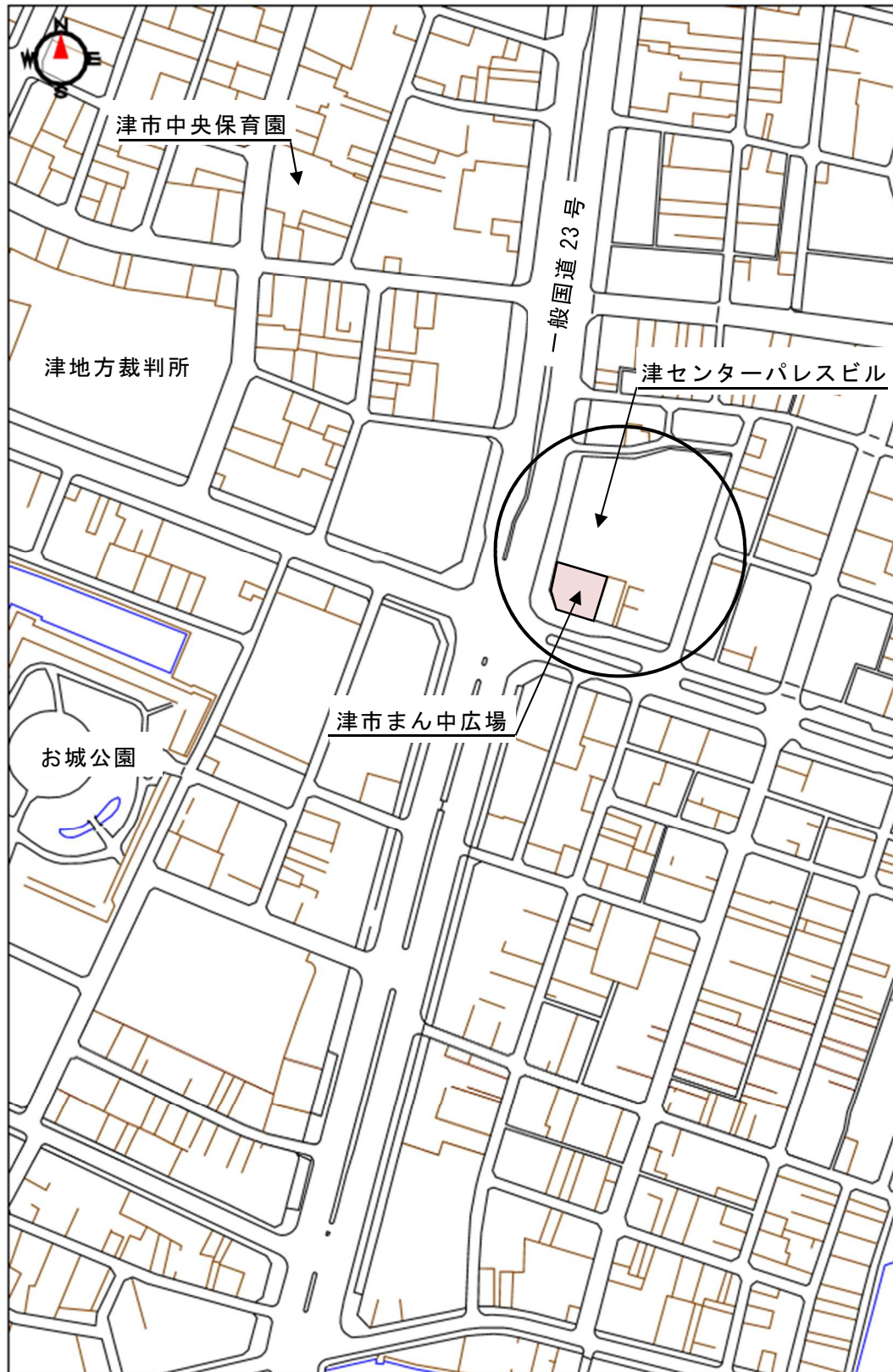
5 スケジュール

令和7年12月 津市まん中広場の設置及び管理に関する条例の廃止
についての議案を提出

議決後、令和9年4月1日以降の予約の停止を周知

令和9年 3月末日 まん中広場の廃止

位 置 図



令和 7 年 7 月 1 0 日

津市長 前 葉 泰 幸 様

株式会社津センターパレス

代表取締役専務 藤 牧 和 弘



津市まん中広場用地に係る賃貸借契約の停止について（通知）

盛夏の候、貴職におかれましては益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご厚情を賜り、厚く御礼申し上げます。

現在、弊社が貴市に賃貸借しております津市まん中広場用地（津市大門 276 番及び同 277 番 1）につきまして、令和 8 年度末で賃貸借契約を停止し、令和 9 年度以降は契約の更新を行わない方向で検討しておりますので御通知申し上げます。



<参 考>

津センターパレスビル1階フロアテナント誘致推進計画

株式会社津センターパレス

1 現状

当ビル1階フロアにつきましては、令和元年11月にスーパーが撤退し、その後令和3年5月から令和5年3月まで新型コロナワクチン接種会場として津市に賃貸していたものの、それ以降は空床の状態が続いています。

この状況の改善のためにも1階フロアへのテナント誘致が喫緊の課題となっています。

2 テナント誘致活動の状況

テナント誘致に向けた交渉を鋭意進めておりますが、特に量販店、食料品店など数件の物販関係の企業との交渉の中で、隣接の立体駐車場は確保されているものの、買い物客が迅速に利用する際には不便であり、自動車来店し、そのままカートを引くなどして自動車に戻れる隣接の平面駐車場の確保を期待する声が寄せられました。

3 今後の計画

隣接する当社保有地であり、現在、津市に賃貸している津市まん中広場用地（津市大門276番及び同277番1）を平面駐車場として整備することは、1階フロアの不動産価値を高め賃貸を促進するために有効であります。

当ビルは中心市街地における都市活動を支える多様な機能が発揮できる複合拠点としての役割を担っており、1階フロアに商業テナントが入居することは、当社経営の改善のみならず、大門・丸之内地区の魅力を高め、賑わいの創出や活性化に大きく寄与できるものとなります。