津市大門・丸之内地区未来ビジョン策定委員会
未来志向の都市づくり分科会　【第２回】

日　時　令和４年８月 25 日（木）
午後２時 30 分から
場　所　津市中央公民館ホール

＜事項書＞

１　開　会

２　分科会長あいさつ

３　「未来のカタリバ」の報告、その他市民意見の紹介

４　議論・検討

（１）未来ビジョンの構成案について
（２）まちづくりのコンセプト（案）について
（３）大門･丸之内地区の未来に向けた施策・取組の提案と深掘り
※グループごとに議論・検討します。

５　その他の連絡

６　閉　会

津市大門・丸之内地区未来ビジョン策定委員会
経済活性化、地域資源の活用分科会　【第２回】

日　時　令和４年８月 30 日（火）
午前 10 時から
場　所　津市中央公民館ホール

＜事項書＞

１　開　会

２　分科会長あいさつ

３　「未来のカタリバ」の報告、その他市民意見の紹介

４　議論・検討

（１）未来ビジョンの構成案について
（２）まちづくりのコンセプト（案）について
（３）大門･丸之内地区の未来に向けた施策・取組の提案と深掘り
※グループごとに議論・検討します。

５　その他の連絡

６　閉　会

津市大門・丸之内地区未来ビジョン策定委員会
エリアの価値向上分科会　【第２回】

日　時　令和４年８月 30 日（火）
午後２時から
場　所　津市中央公民館ホール

＜事項書＞

１　開　会

２　分科会長あいさつ

３　「未来のカタリバ」の報告、その他市民意見の紹介

４　議論・検討

（１）未来ビジョンの構成案について
（２）まちづくりのコンセプト（案）について
（３）大門･丸之内地区の未来に向けた施策・取組の提案と深掘り
※グループごとに議論・検討します。

５　その他の連絡

６　閉　会

«「未来のカタリバ」における主な意見» 2022 年 8 月 21 日（日）開催　　参加者 14 名

1．大門・丸之内地区でお気に入りの場所、おススメの場所

○津城址・お城公園　（津城跡は津市にとって大切）
○津観音　（魅力を高めようと努力していただいている）
○観音橋　（花火がみられる）
○エリア内の歴史的空間　（津城跡や伊勢街道の歴史性、レトロな雰囲気の商店街と古く歴史のあるお店）
○松菱百貨店　（ワンランク上の買い物の場所、スーパーやコンビニだけではなく百貨店は必要）
○老舗の飲食店　（接待や特別な日に行くような高級店から気軽にランチできるお店まで）
○フェニックス通り（開放感のある道路空間、交通の利便性の高さ）

＜課題＞

○スーパー、コンビニエンスストアがない
○地区内の公園が使いにくい。水栓が外され水が使えない、草も管理できていない、子どもが遊びにくい
○地区内の人は外に、地区外の人を中に、それぞれ出かけやすい環境づくりが必要
○住む場所としては、津波などへのリスクや駅が近くないことの不便感をどう克服するか（バスをどう活用するか）
○居住者・来訪者ともに大門・丸之内らしさが感じられ、まちを楽しめるようにする必要がある
○せっかくの資源・財産を活かし切れていない
○伊勢街道などの名残が見える化できていない

2．将来の大門・丸之内地区でやってみたい活動、遊び、過ごし方

○お城公園でマルシェ、ファーマーズマーケットを開催したい。お城公園でキャンプをしたい
○他所で行っていないイベント（子ども服交換のフリーマーケット）、エコエリアとしての活動をしたい
○2024 年に高虎サミットがあるので、それまでに津城跡をきれいにしたい
○津観音への人の流れを作りたい
○お城をみながら、のんびりと歩き回りたい（公園や周辺の道路）
○車を使わずに、歩きながら楽しみたい
○楽しく食事したい
○文化的な活動に参加したい
○単館映画を上映するミニシアターなどの文化施設を誘致したい
○空き地を使ってガーデニングをしたい
○広い歩道を利用して、高齢者や障害者などが歩きやすい道づくりをしたい（子ども連れのベビーカーにもやさしい）
　自転車道、駐輪場、多目的トイレなどもあると良い
○子どもが安心して遊べる、歩ける街にしたい（探検したら面白い街にする）
○ライフステージに応じて地区内で多様な住まい方ができる仕組み・住宅を提供したい
○不動産（土地・建物）を流動化させ、若い人がおしゃれに暮らせるようにしたい
○高齢者を対象に、介護保険対象外の生活支援サービスを提供する事業を展開したい
○商店街を縮小し住居地域へ転換。空き地、空き家を住宅へ転換するなど、利便性の高い住宅地として選ばれるエリアにしたい
○環境への配慮やデジタル化など、極端に先進的なモデル的な取組を進め、その状況を発信したい
　（例：ゼロカーボンバス（津駅⇔三重会館前）、電動キックボードレーン設置）
○小規模で量販店では扱えない商材、画材、フィルム、レコードなどを扱う店、アートやクラフトに興味ある人が集まる街にしたい
○スタートアップや起業をしたい人が集まる街にしたい
○若者がチャレンジできる街として、空き店舗などを利用したトライアル店舗、起業コンペなどを実施したい

3．大門・丸之内地区において、どの場所を、どのように生かすと良いか

＜場所＞

【津城・お城公園】

○津市のランドマークである津城の復元（ＡＲを使うこともＯＫ）
○市民の憩いの場となる花の公園にリニューアル
○開かれた市民パークとする。イベントなどに使いやすくする。

【津観音】

○八の市参りなどの人の流れを作る取組

【公園】

○キャンプができる場をつくる、子どもが走り回れる公園をつくる。
○利用者視点で公園を管理する。

【店舗・商店街】

○大門地区に素敵なレストラン、カフェを開業する。
○小規模店舗の募集（フィルム、レコード、クラフト、アート関連のお店、アンテナショップなど）
○魅力的な店が増えるように、空き店舗でのトライアルへの支援
○観音前の大門タウン周辺を重点地域として、地権者と交渉してリニューアル
○各店舗の情報発信の強化。インスタスポットなどの整備

【津センターパレス】

○津センターパレスの利用について考える（過去のアイデア：高齢者用住宅、高等教育機関〔三重短期大学＋管理栄養士コース〕）

○空きスペースなどを利用し、小規模なミニシアターの誘致

【道路空間・駐車場】

（街区道路）

○お城をみながら歩ける道づくり。

○地区内は歩いて移動できるようにする。細い道はゴルフカートや時速 30km 以下の電動車のみにする。

○レンタサイクルを行う。

○商店街に来た人が、歩いて回るのに便利なように、駐車場を整備する。

（国道 23 号、フェニックス通り）

○国道 23 号、フェニックス通りは、地区内は地下道にして、地上部は芝生広場にする。

○三重会館前交差点に空中歩行路（ペデストリアンデッキ）を整備し、道路による地区内の回遊性、一体感を高める。

○大学生、高校生が利用するまちにするために江戸橋からのアクセスを便利にする。

○夜に便利に飲みに来られるように、津駅とのシャトルバスを設ける

【その他の場や施設づくり】

○勉強できる場をつくる。

○出かけるきっかけとなる場所をつくる。

○地区内の空き地をガーデニングエリアにする。

○川・水辺をつくる

○障がい者施設、高齢者施設（有料老人ホーム）など、人が住む施設の立地（交通の利便性も良く、介助者の訪問もしやすいため）

＜方策＞

【イメージの向上】

○ポジティブな情報を発信し、イメージを高める方向に持っていく

【夜の魅力づくり】

○イルミネーション、ライトアップ

○夜のマルシェ、夜店を出す。

【土地活用の活発化】

○土地や空き店舗の売買や賃貸を活発化させる。貸したい人・売りたい人と使いたい人のマッチングを行う。

【安全・安心のまちづくり】

○スマートセキュリティを活用し、子どもが安心・安全に遊び、探検できるまち、子どもを連れてぶらぶらできるまちにする

○災害に強いまちづくりを行う。住んでよい地区なのかどうか明確にする。

【企業等との連携】

○百五銀行などを中心に、企業が協力し、まちづくりの動きを起こすための方法を考える。（旧態依然ではなく、新たな体制を作るべき）

«公共施設等に設置した意見箱、ホームページの意見フォームに寄せられた意見»

○テーマは「人が集い、歩き、時を過ごせるエリア」

○住んでいる人には住みやすいだけではなく地域に誇りを感じられ、事業を始めたい人にはメリットを、来訪する人には雰囲気を味わう体験を提供できる空間にすることが、街のサステナビリティにつながる。

○津の市街地に出かけよう、大門や丸之内に行けば、誰かに出会える、何か得られる、市民にはそう思ってもらうことが必要。

○特定の地域のテーマに合った事業を希望する事業者に、スタートアップ助成やアドバイスをすることも有効。

○どんどんチャレンジしていかないと、楽しみがなく若い人は外に出て行ってしまう。

○人が歩きたくなるまちづくり。エリア内に店舗等が連なれば人はおのずと集まってくる。

○業種や年代を超えた街づくり目指すべき。そのためには、空き地を利用して遊歩道（プロムナード）を設置すべき。

○万歩計の貸出、無料駐車場の開設、遺構の案内板設置、飲料水の整備等を行い、遊歩道を活用することで、自ずと多くの高齢者施設や保育施設が集えるシステムを構築する。

○家族連れ、若い人、老人がいこえる空間（公園、ベンチ多数）が欲しい。

○ひと休みするベンチ、歩いて見て回って欲しいなら休憩できる場所も必要。

○お城公園は、子どもが安全に遊べる噴水のある公園に整備するなど、家族連れがくつろげる場所になるといい。

○カラス、ヒヨドリの糞害が気になる。時間帯によっては電線の下はとても歩けない。無電線化などの対策もお願いしたい。

○人が集まるエリアにするには、まとまった駐車場の整備が必要。広い無料駐車スペースが必要。

○公共交通機関を使い、歩きをメインにするなら、食べ歩きなどその場で消費できる内容が良い。通いたくなる店、施設、イベントを街全体で行い、おもてなしをする必要がある。

○市内のコミュニティバスの運行、商店街、お城公園、観光ボランティアの協力で地域案内をしてもらう。

○津市の唯一の百貨店である松菱の存在は大きく、閉店することがないように支援が必要。

○施設の外壁や歩道の素材を雰囲気のある色調や素材に統一するとか、目指すべき街の雰囲気に合わせて「額装」する。

○この地区に市営住宅建設を考える。１階は店舗、２階に商業関係の施設、ジムやスタジオ、学習施設等、３階からは賃貸住宅。郊外の戸建てに住む高齢者が、移住して住めるゾーンも設けることにより、空き家対策の問題の解決に効果がある。

大門・丸之内地区未来ビジョン構成案

資料１

③将来像

○○○○○○○○○○○○○

①策定趣旨

②地区の概況

位置

地区の概況

地区の強みと弱み

地区の課題

④まちづくりのコンセプト

⑤将来像を実現するための基本方針

⑥将来像の実現に向けた施策・役割分担・ロードマップ

人が集い、交流、活動ができるまちをめざす

地域資源や強みを活かして新たな価値を創造する都市づくり

楽しく歩いて回遊できるまちをめざす

未来を創造する都市づくり

魅力空間を楽しめるまちをめざす

エリアの価値を創造する都市づくり

魅力情報が発信されるまちをめざす

情報発信の視点

持続可能なまちをめざす

継続的な取組・地域一体の視点

施策（例）	役割分担	ロードマップ
日常生活で訪れる施設の誘致	事業者・商店街・市	中期
・・・		
・・・		

施策（例）	役割分担	ロードマップ
交通手段の見える化	交通事業者	短期
・・・		
・・・		

施策（例）	役割分担	ロードマップ
土地利用に合わせたエリア分け	市	長期
・・・		
・・・		

資料2

＜第１回分科会の振り返りについて＞

≪第１回分科会での意見・提案のまとめ≫

■経済活性化、地域資源の活用分科会【第 1 回】

1-①地域らしさ、場が持つ力を活かした魅力の創出
・大門・丸之内地区の歴史・文化、空間の持つ力を最大限に引き上げ、観光客や市民が楽しめる魅力の創出
・公園、広場空間の整備や各種イベントなど、ハード・ソフト両面からの魅力の向上

1-②若者・子どもを引き込むきっかけ・仕掛けづくり
・若者や子どもが行きたいと思えるようなきっかけ・仕掛けの提供
・観音公園の遊具・ステージ設置などの整備、子どもが興味を持つイベントの開催
・まちづくりの担い手として学生を取り込む活動の実施

1-③空き地・空き家・空き店舗などの資源の活用
・空き地・空き家・空き店舗のリノベーション等による歩いて暮らせる、楽しいまちの形成
・空き地の再編による来街者向けの駐車場の整備、利便性の高い移動手段の提供

1-④店舗・団体・まちの一体化
・商業者、各種市民活動団体、民間企業など、地区内外の参加によるまちづくりの推進
・予算等の継続性の確保などによる持続可能なまちづくりの推進

1-⑤伝わりやすい情報発信
・多様な媒体によるきめ細かで定期的な情報発信

■未来志向の都市づくり分科会【第 1 回】

2-① 快適に歩き、回遊できる、歩きたくなる、移動しやすいエリアの形成
・歩きやすい道づくり、道路や沿道の魅力化など、歩きたくなるエリアの形成
・津駅や津新町からのアクセスの向上、エリア内のバス停や公共駐車場から快適に移動できる案内、新しいモビリティの導入

2-② 人が滞在するエリア、人と人が出会い交流できるエリアの形成
・時間を過ごしてもらえる様な場所や魅力の創造
・大門・丸之内に来れば誰かに会える、交流できる場や機会の創出
・年齢、性別、国籍、居住地、障害の有無などに関わらず、多様な人が滞在し、楽しみ、学び、活動できるなど、誰でも受け入れる環境づくり

2-③ 歴史を学びながら、地域のよさの発信
・お城公園、津観音、観音公園等の歴史資源を活用し、地域の歴史や成り立ちを学ぶことができる機会の提供
・津市の良さを再認識し、SNS などで発信したくなるような場や仕掛けづくり

2-④ 安全・安心・清潔を大切にしたエリアの形成
・防災・防犯・交通安全等など、安全に安心して住んだり、訪れたり、活動できるエリアの形成
・清掃などの美化、公園や道路の緑の管理、季節ごとの特徴的な花の植栽など、清潔で快適なエリアの形成

2-⑤ 未来技術を積極的に導入し、活用するエリアの形成
・にぎわいづくり、歴史の活用、安全安心、快適な移動などにおいて、未来技術を先取りし、歴史と未来が調和したエリアの形成

2-⑥ 道路空間の有効活用
・自動車、自転車、歩行・回遊、新しいモビリティなどによる将来に向けた道路空間の活用方法の検討

2-⑦ 県内外から観光客が集まるエリアの形成
・お城公園、津観音、観音公園を活用して、三重県、津市を代表する観光エリアの形成
・公園や広場で食べる、飲食店で食べる、食べ歩きができなど、様々な楽しみながらの飲食

■エリアの価値向上分科会【第 1 回】

3-①日常的な滞在人口の増加
・企業、大学、専門学校、学習塾、店舗などの誘致により日常的に地区にいる人を増やす
・空きテナントや空き店舗を活用し、色々な人が色々な関わりができる場づくり

3-②働く人、近所の人などが訪れ、滞在できるエリアの形成
・市内や地区周辺から気軽に行け、ピクニック、散策、買い物、食などができるエリアの形成（川辺・公園・芝生広場など)、レンタサイクル、キックボードなどの移動手段の提供、案内サインの設置、ガイドの実施、地域の歴史・文化などの資源を活用したイベント開催

3-③若者が集い、出会い、交流し、楽しむことができるエリアの形成
・若者の学びの場、学生と社会人の出会いの場づくり
・若者が地区に関わることができる場、機会づくり

3-④魅力的な空間を整備し、歩きたくなるエリアの形成
・歩きたくなるように「見て」、「触れて」、「憩う」ための場づくり
・緑化、清掃などで屋外空間の日常的な管理、水と緑の魅力を向上
・商店街で行燈の設置などの景観づくり、ユニバーサルデザイン

3-⑤子どもと子育て世代にとって便利なエリアの形成
・託児所や保育所の設置、放課後の子ども支援、外国人向けの日本語教室、学習塾の実施など、子どもをきっかけに地区へ人が来る仕掛づくり

3-⑥目的地となるコト・場の創出
・「歴史・文化を活かす」、「緑、芝生広場などでピクニックできる場をつくる」、「学びの場、楽しめる場をつくる」、「対話、出会いができる場をつくる」など、ここに来る目的を作る
・まちプレイヤーとして、色々な人が関われる場、活躍できる場をつくる

3-⑦暮らす場としての魅力の向上
・暮らしの場として、高齢者向けには医療、買い物などの生活インフラの維持、子どもや子育て世代へは安心・安全、子育て支援の充実、若者にはおしゃれさ、楽しみなどの魅力の充実

資料3

＜大門・丸之内のまちづくりのコンセプト案＞

≪各分科会での意見・提案のまとめ≫

■経済活性化、地域資源の活用分科会【第 1 回】

1-①地域らしさ、場が持つ力を活かした魅力の創出●
- 大門・丸之内地区の歴史・文化、空間の持つ力を最大限に引き上げ、観光客や市民が楽しめる魅力の創出
- 公園、広場空間の整備や各種イベントなど、ハード・ソフト両面からの魅力の向上

1-②若者・子どもを引き込むきっかけ・仕掛けづくり●
- 若者や子どもが行きたいと思えるようなきっかけ・仕掛けの提供
- 観音公園の遊具・ステージ設置などの整備、子どもが興味を持つイベントの開催
- まちづくりの担い手として学生を取り込む活動の実施

1-③空き地・空き家・空き店舗などの資源の活用●
- 空き地・空き家・空き店舗のリノベーション等による歩いて暮らせる、楽しいまちの形成
- 空き地の再編による来街者向けの駐車場の整備、利便性の高い移動手段の提供

1-④店舗・団体・まちの一体化●
- 商業者、各種市民活動団体、民間企業など、地区内外の参加によるまちづくりの推進
- 予算等の継続性の確保などによる持続可能なまちづくりの推進

1-⑤伝わりやすい情報発信●
- 多様な媒体によるきめ細かで定期的な情報発信

■未来志向の都市づくり分科会【第 1 回】

2-① 快適に歩き、回遊できる、歩きたくなる、移動しやすいエリアの形成●
- 歩きやすい道づくり、道路や沿道の魅力化など、歩きたくなるエリアの形成
- 津駅や津新町からのアクセスの向上、エリア内のバス停や公共駐車場から快適に移動できる案内、新しいモビリティの導入

2-② 人が滞在するエリア、人と人が出会い交流できるエリアの形成●
- 時間を過ごしてもらえる様な場所や魅力の創造
- 大門・丸之内に来れば誰かに会える、交流できる場や機会の創出
- 年齢、性別、国籍、居住地、障がいの有無などに関わらず、多様な人が滞在し、楽しみ、学び、活動できるなど、誰でも受け入れる環境づくり

2-③ 歴史を学びながら、地域のよさの発信●
- お城公園、津観音、観音公園等の歴史資源を活用し、地域の歴史や成り立ちを学ぶことができる機会の提供
- 津市の良さを再認識し、SNS などで発信したくなるような場や仕掛けづくり

2-④ 安全・安心・清潔を大切にしたエリアの形成●
- 防災・防犯・交通安全等など、安全に安心して住んだり、訪れたり、活動できるエリアの形成
- 清掃などの美化、公園や道路の緑の管理、季節ごとの特徴的な花の植栽など、清潔で快適なエリアの形成

2-⑤ 未来技術を積極的に導入し、活用するエリアの形成●
- にぎわいづくり、歴史の活用、安全安心、快適な移動などにおいて、未来技術を先取りし、歴史と未来が調和したエリアの形成

2-⑥ 道路空間の有効活用●
- 自動車、自転車、歩行・回遊、新しいモビリティなどによる将来に向けた道路空間の活用方法の検討

2-⑦ 県内外から観光客が集まるエリアの形成●
- お城公園、津観音、観音公園を活用して、三重県、津市を代表する観光エリアの形成
- 公園や広場で食べる、飲食店で食べる、食べ歩きができなど、様々な楽しみながらの飲食

■エリアの価値向上分科会【第 1 回】

3-①日常的な滞在人口の増加●
- 企業、大学、専門学校、学習塾、店舗などの誘致により日常的に地区にいる人を増やす
- 空きテナントや空き店舗を活用し、色々な人が色々な関わりができる場づくり

3-②働く人、近所の人などが訪れ、滞在できるエリアの形成●
- 市内や地区周辺から気軽に行け、ピクニック、散策、買い物、食などができるエリアの形成（川辺・公園・芝生広場など）、レンタサイクル、キックボードなどの移動手段の提供、案内サインの設置、ガイドの実施、地域の歴史・文化などの資源を活用したイベント開催

3-③若者が集い、出会い、交流し、楽しむことができるエリアの形成●
- 若者の学びの場、学生と社会人の出会いの場づくり
- 若者が地区に関わることができる場、機会づくり

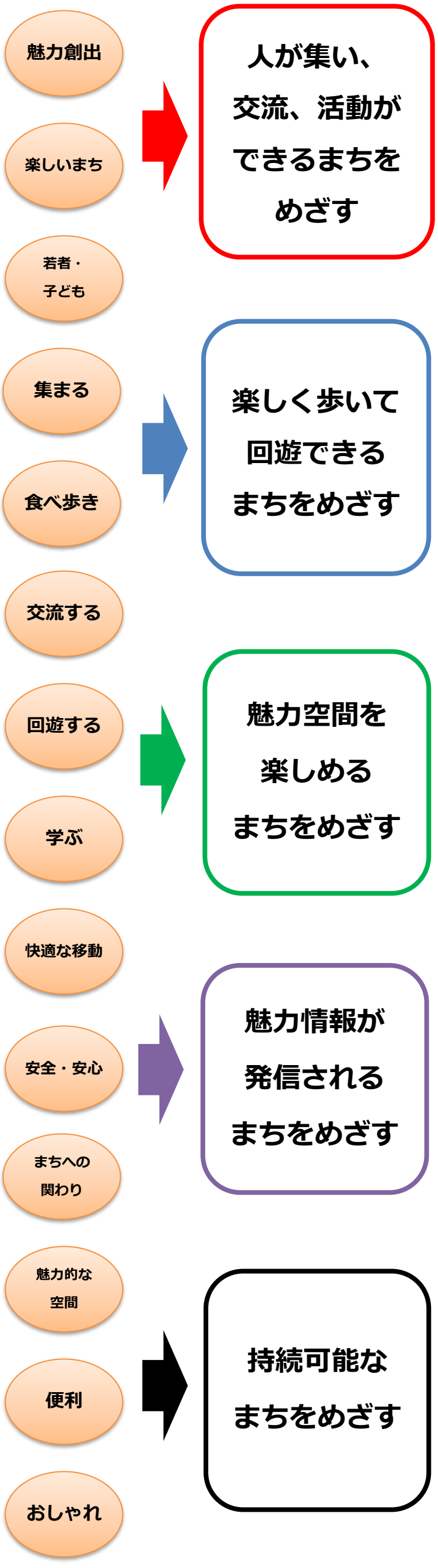
3-④魅力的な空間を整備し、歩きたくなるエリアの形成●
- 歩きたくなるように「見て」、「触れて」、「憩う」ための場づくり
- 緑化、清掃などで屋外空間の日常的な管理、水と緑の魅力を向上
- 商店街で行燈の設置などの景観づくり、ユニバーサルデザイン

3-⑤子どもと子育て世代にとって便利なエリアの形成●
- 託児所や保育所の設置、放課後の子ども支援、外国人向けの日本語教室、学習塾の実施など、子どもをきっかけに地区へ人が来る仕掛づくり

3-⑥目的地となるコト・場の創出●
- 「歴史・文化を活かす」、「緑、芝生広場などでピクニックできる場をつくる」、「学びの場、楽しめる場をつくる」、「対話、出会いができる場をつくる」など、ここに来る目的を作る
- まちプレイヤーとして、色々な人が関われる場、活躍できる場をつくる

3-⑦暮らす場としての魅力の向上●
- 暮らしの場として、高齢者向けには医療、買い物などの生活インフラの維持、子どもや子育て世代へは安心・安全、子育て支援の充実、若者にはおしゃれさ、楽しみなどの魅力の充実

≪キーワード≫　≪まちづくりのコンセプト案≫



第１回分科会の意見に基づく施策・具体的な取組例のアイデアシート

資料４

まちづくりのコンセプト	検討課題（第1回分科会より）	取組の方向性（第1回分科会より）	施策	具体的な取組例
人が集い、交流、活動ができるまちをめざす	3-①日常的な滞在人口の増加	企業、大学、専門学校、学習塾、店舗などの誘致により日常的に地区にいる人を増やす		
		空きテナントや空き店舗を活用し、色々な人が色々な関わりができる場づくり		
	3-⑤子どもと子育て世代にとって便利なエリアの形成	託児所や保育所の設置、放課後の子ども支援、外国人向けの日本語教室、学習塾の実施など、子どもをきっかけに地区へ人が来る仕掛づくり		
	2-②人が滞在するエリア、人と人が出会い交流できるエリアの形成	時間を過ごしてもらえる様な場所や魅力の創造		
		大門・丸之内に来れば誰かに会える、交流できる場や機会の創出		
		年齢、性別、国籍、居住地、障がいの有無などに関わらず、多様な人が滞在し、楽しみ、学び、活動できるなど、誰でも受け入れる環境づくり		
	3-③若者が集い、出会い、交流し、楽しむことができるエリアの形成	若者の学びの場、学生と社会人の出会いの場づくり		
		若者が地区に関わることができる場、機会づくり		
	1-②若者・子どもを引き込むきっかけ・仕掛けづくり	若者や子どもが行きたいと思えるようなきっかけ・仕掛けの提供		
		観音公園の遊具・ステージ設置などの整備、子どもが興味を持つイベントの開催		
		まちづくりの担い手として学生を取り込む活動の実施		
楽しく歩いて回遊できるまちをめざす	1-③空き地・空き家・空き店舗などの資源の活用	空き地・空き家・空き店舗のリノベーション等による歩いて暮らせる、楽しいまちの形成		
		空き地の再編による来街者向けの駐車場の整備、利便性の高い移動手段の提供		
	2-①快適に歩き、回遊できる、歩きたくなる、移動しやすいエリアの形成	歩きやすい道づくり、道路や沿道の魅力化など、歩きたくなるエリアの形成		
		津駅や津新町からのアクセスの向上、エリア内のバス停や公共駐車場から快適に移動できる案内、新しいモビリティの導入		
	2-⑤未来技術を積極的に導入し、活用するエリアの形成	にぎわいづくり、歴史の活用、安全安心、快適な移動などにおいて、未来技術を先取りし、歴史と未来が調和したエリアの形成		
	2-⑥道路空間の有効活用	自動車、自転車、歩行・回遊、新しいモビリティなどによる将来に向けた道路空間の活用方法の検討		
	3-④魅力的な空間を整備し、歩きたくなるエリアの形成	歩きたくなるように「見て」、「触れて」、「憩う」ための場づくり		
		緑化、清掃などで屋外空間の日常的な管理、水と緑の魅力を向上		
		商店街で行燈の設置などの景観づくり、ユニバーサルデザイン		
魅力空間を楽しめるまちをめざす	1-①地域らしさ、場が持つ力を活かした魅力の創出	大門・丸之内地区の歴史・文化、空間の持つ力を最大限に引き上げ、観光客や市民が楽しめる魅力の創出		
		公園、広場空間の整備や各種イベントなど、ハード・ソフト両面からの魅力の向上		
	2-⑦県内外から観光客が集まるエリアの形成	お城公園、津観音、観音公園を活用して、三重県、津市を代表する観光エリアの形成		
		公園や広場で食べる、飲食店で食べる、食べ歩きができるなど、様々な楽しみながらの飲食		
	2-④安全・安心・清潔を大切にしたエリアの形成	防災・防犯・交通安全等など、安全に安心して住んだり、訪れたり、活動できるエリアの形成		
		清掃などの美化、公園や道路の緑の管理、季節ごとの特徴的な花の植栽など、清潔で快適なエリアの形成		
	3-②働く人、近所の人などが訪れ、滞在できるエリアの形成	市内や地区周辺から気軽に行け、ピクニック、散策、買い物、食などができるエリアの形成（川辺・公園・芝生広場など）、レンタサイクル、キックボードなどの移動手段の提供、案内サインの設置、ガイドの実施、地域の歴史・文化などの資源を活用したイベント開催		
	3-⑥目的地となるコト・場の創出	「歴史・文化を活かす」、「緑、芝生広場などでピクニックできる場をつくる」、「学びの場、楽しめる場をつくる」、「対話、出会いができる場をつくる」など、ここに来る目的を作る		
		まちプレイヤーとして、色々な人が関われる場、活躍できる場をつくる		
	3-⑦暮らす場としての魅力の向上	暮らしの場として、高齢者向けには医療、買い物などの生活インフラの維持、子どもや子育て世代へは安心・安全、子育て支援の充実、若者にはおしゃれさ、楽しみなどの魅力の充実		
魅力情報が発信されるまちをめざす	1-⑤伝わりやすい情報発信	多様な媒体によるきめ細かで定期的な情報発信		
	2-③歴史を学びながら、地域のよさの発信	お城公園、津観音、観音公園等の歴史資源を活用し、地域の歴史や成り立ちを学ぶことができる機会の提供		
		津市の良さを再認識し、SNSなどで発信したくなるような場や仕掛けづくり		
持続可能なまちをめざす	1-④店舗・団体・まちの一体化	商業者、各種市民活動団体、民間企業など、地区内外の参加によるまちづくりの推進		
		予算等の継続性の確保などによる持続可能なまちづくりの推進		

第１回分科会の意見に基づく施策・具体的な取組例（検討例）

第１回分科会における意見や市民からの意見、他市事例等をもとに、事務局において、施策・具体的な取組例として整理したものです。検討の参考としてご活用ください。

まちづくりのコンセプト	検討課題（第1回分科会より）	取組の方向性（第1回分科会より）	施策 【検討例】	具体的な取組例 【検討例】	再掲
人が集い、交流、活動ができるまちをめざす	3-①日常的な滞在人口の増加	企業、大学、専門学校、学習塾、店舗などの誘致により日常的に地区にいる人を増やす	企業や事業所の誘致	容積率の緩和による企業ビルの立地	
				オフィス誘致のための補助金	
				空きビルの一括借上（民間不動産活用型リノベーション・エリアマネジメント）	
				ビジネス街としてのイメージの向上	
			新たな働き方への対応	コワーキングスペース開設支援事業	
			大学・短大・専門学校の誘致又は移転	学校誘致活動	
				研究室の誘致活動	
			起業しやすい場の提供	ビル地権者の協力によるチャレンジオフィスの募集	
			役所や企業の一部機能の誘致	サテライトオフィス誘致補助金	
			買い物できる施設（スーパー、コンビニ、ドラックストア）や日常生活で訪れる施設（医療モール等）の誘致	都市機能立地促進事業補助金	
				トライアル店舗・チャレンジ店舗の実施	
			新施設誘致のための土地の確保	地権者同士の協力促進	
				柔らかい土地区画整理事業	
				市街地再開発事業	
		空きテナントや空き店舗を活用し、色々な人が色々な関わりができる場づくり	空き店舗の活用促進	空き地、空き家、空き店舗バンク	
				津センターパレスの活用	
			新たな取組や出店を促す手段	リノベーション、出店補助制度	
				起業やスタートアップを応援する雰囲気づくり	
	3-⑤子どもと子育て世代にとって便利なエリアの形成	託児所や保育所の設置、放課後の子ども支援、外国人向けの日本語教室、学習塾の実施など、子どもをきっかけに地区へ人が来る仕掛づくり	子育て支援施設の整備、誘致	立地誘導に対する個別補助（都市構造再編集中支援事業）	
			児童、生徒が集まる施設（塾等）の誘致	都市機能立地促進事業補助金	
	2-②人が滞在するエリア、人と人が出会い交流できるエリアの形成	時間を過ごしてもらえる様な場所や魅力の創造	公園・広場の整備	憩いの空間の整備（ベンチ等）	
				寄付によるベンチ等整備	
			文化や芸術に触れられる場づくり	文化施設の誘致	
				芸術・アートの発表の場としての活用	
		大門・丸之内に来れば誰かに会える、交流できる場や機会の創出	公民館等、活動できる場所（既存ストック）の見える化	活動したい人と場のマッチング	
		年齢、性別、国籍、居住地、障がいの有無などに関わらず、多様な人が滞在し、楽しみ、学び、活動できるなど、誰でも受け入れる環境づくり	公園・広場の整備	公園のバリアフリー化	
	3-③若者が集い、出会い、交流し、楽しむことができるエリアの形成	若者の学びの場、学生と社会人の出会いの場づくり	歴史的な学びの場としての活用	学びのフィールド整備（案内板等）	
			経済活動を学ぶ場としての活用	事業所による学生向け授業等の開催	
		若者が地区に関わることができる場、機会づくり	より良いまちづくりに向けた意識の醸成	勉強会やワークショップの開催（官民連携まちか再生推進事業）	
			開放的な雰囲気づくり	閉鎖的な制度の見直し	
			小規模多機能型自治への移行	自治会連合会制度からの移行	
	1-②若者・子どもを引き込むきっかけ・仕掛けづくり	若者や子どもが行きたいと思えるようなきっかけ・仕掛けの提供	民間主導のイベント企画	民間主導のイベント実施	
			県庁所在地としての都会的なイメージづくり	先進的・実験的な事業の実施	
		観音公園の遊具・ステージ設置などの整備、子どもが興味を持つイベントの開催	公園・広場の整備	公園の遊具等の整備	
			子どもが集まるイベントの企画	民間主導のイベント実施	再掲
		まちづくりの担い手として学生を取り込む活動の実施	学生の参画促進	学生とのコラボレーション	
				江戸橋駅との連携	
楽しく歩いて回遊できるまちをめざす	1-③空き地・空き家・空き店舗などの資源の活用	空き地・空き家・空き店舗のリノベーション等による歩いて暮らせる、楽しいまちの形成	空き地、空き家、空き店舗の活用・見える化	空き地、空き家、空き店舗バンク	再掲
			新たな取組や出店を促す手段	リノベーション、出店補助制度	再掲
			空き地の土地集約・再編	見える化による不動産取引の流動化	
				地区計画により敷地面積の最低限度を規定	
				柔らかい土地区画整理事業	再掲
		空き地の再編による来街者向けの駐車場の整備、利便性の高い移動手段の提供	民間駐車場の活用	駐車場地権者同士の一体運営による使いやすい駐車場整備	
				駐車場適正配置化附置義務緩和	
			利便性の高い移動手段の提供	レンタサイクル	
	2-①快適に歩き、回遊できる、歩きたくなる、移動しやすいエリアの形成	歩きやすい道づくり、道路や沿道の魅力化など、歩きたくなるエリアの形成	回遊性確保のための沿道整備	沿道のバリアフリー化	
				屋根付き休憩場所等の整備	
				地区計画やまちなみルールの策定による統一感のある街並み	
				アーケードの整備	
				キックボードやスローモビリティを活用した回遊性向上	
		津駅や津新町からのアクセスの向上、エリア内のバス停や公共駐車場から快適に移動できる案内、新しいモビリティの導入	新しい移動手段の整備	次世代モビリティ運用	
			公共交通機関（バス交通）の利用促進	バスロケーションシステム・デジタルサイネージの導入	
			交通手段の見える化	案内板整備・利便性のPR	
	2-⑤未来技術を積極的に導入し、活用するエリアの形成	にぎわいづくり、歴史の活用、安全安心、快適な移動などにおいて、未来技術を先取りし、歴史と未来が調和したエリアの形成	津城の再建（新技術活用）	AR等の技術を用いた疑似的再建	
			未来技術を活用した交通手段	MaaS・アプリ運用	
	2-⑥道路空間の有効活用	自動車、自転車、歩行・回遊、新しいモビリティなどによる将来に向けた道路空間の活用方法の検討	規制緩和等による沿道駐車の検討	国道23号における駐車禁止の規制緩和	
			狭隘道路整備	狭隘道路整備事業	
			フェニックス通りの活用	歩行者天国等の実施	
			大門大通りの新たな活用	大門大通りの活用によるにぎわい創出や車道化の検討	
			新しい移動手段の整備	次世代モビリティ運用	再掲
				キックボードやスローモビリティを活用した回遊性向上	再掲
	3-④魅力的な空間を整備し、歩きたくなるエリアの形成	歩きたくなるように「見て」、「触れて」、「憩う」ための場づくり	伊勢街道の修景整備	地区計画やまちなみルールの策定による統一感のある街並み	再掲
			街燈整備	街燈の整備	
		緑化、清掃などで屋外空間の日常的な管理、水と緑の魅力を向上	道路の美化	緑化・美化運動	
				道路愛護ボランティア事業	
				街路樹の整備	
			水辺の整備	池の清掃、噴水の再開（お城公園、お城西公園）	
				河川やお堀の水辺としての整備	
		商店街で行燈の設置などの景観づくり、ユニバーサルデザイン	景観整備	地区計画やまちなみルールの策定による統一感のある街並み	再掲

まちづくりのコンセプト	検討課題（第1回分科会より）	取組の方向性（第1回分科会より）	施策 【検討例】	具体的な取組例 【検討例】	再掲
魅力空間を楽しめるまちをめざす	1-①地域らしさ、場が持つ力を活かした魅力の創出	大門・丸之内地区の歴史・文化、空間の持つ力を最大限に引き上げ、観光客や市民が楽しめる魅力の創出	お城公園の再整備	お城公園の憩える場所への再整備	
				お城公園の新たな活用（キャンプ、マーケット等）	
			歴史や津の偉人を学ぶ場づくり	学びのフィールド整備（案内板等）	再掲
				歴史資料館等の設置	
		公園、広場空間の整備や各種イベントなど、ハード・ソフト両面からの魅力の向上	公園・広場の整備	公園の遊具等の整備	
			空き地等を活用した魅力向上	地域の取組による新たな魅力空間（季節の花を集めるなど）	
			民間主導のイベント企画	民間主導のイベント実施	
	2-⑦県内外から観光客が集まるエリアの形成	お城公園、津観音、観音公園を活用して、三重県、津市を代表する観光エリアの形成	津城の再建	計画的な再建事業	
				AR等の技術を用いた疑似的再建	再掲
			観音寺との連携	共同イベントの実施	
			魅力的なお土産の開発	各店舗の工夫を凝らしたお土産の開発	
			周遊パス等の開発	大門・丸之内周遊パスの開発	
			伊勢街道の修景整備	地区計画やまちなみルールの策定による統一感のある街並み	再掲
			民間駐車場の活用	駐車場地権者同士の一体運営による使いやすい駐車場整備	再掲
		公園や広場で食べる、飲食店で食べる、食べ歩きができるなど、様々な楽しみながらの飲食	公園・広場の整備	憩いの空間の整備（ベンチ等）	再掲
				寄付によるベンチ等整備	再掲
			気軽に入れる開放的な店舗	店舗の見える化（まちなかウォーカブル推進事業）	
			過ごしやすい店舗	オープンカフェ等の開業支援（まちなかウォーカブル推進事業）	
	2-④安全・安心・清潔を大切にしたエリアの形成	防災・防犯・交通安全等など、安全に安心して住んだり、訪れたり、活動できるエリアの形成	災害への事前対応	防災に対する啓発	
		清掃などの美化、公園や道路の緑の管理、季節ごとの特徴的な花の植栽など、清潔で快適なエリアの形成	道路の美化	緑化・美化運動	再掲
				道路愛護ボランティア事業	再掲
				街路樹の整備	再掲
	3-②働く人、近所の人などが訪れ、滞在できるエリアの形成	市内や地区周辺から気軽に行け、ピクニック、散策、買い物、食などができるエリアの形成（川辺・公園・芝生広場など）、レンタサイクル、キックボードなどの移動手段の提供、案内サインの設置、ガイドの実施、地域の歴史・文化などの資源を活用したイベント開催	公園・広場の整備	公園の遊具等の整備	再掲
				芝生広場の整備	
			水辺の整備	池の清掃、噴水の再開（お城公園、お城西公園）	再掲
				河川やお堀の水辺としての整備	再掲
			気軽に入れる開放的な店舗	店舗の見える化（まちなかウォーカブル推進事業）	再掲
			過ごしやすい店舗	オープンカフェ等の開業支援（まちなかウォーカブル推進事業）	再掲
	3-⑥目的地となるコト・場の創出	「歴史・文化を活かす」、「緑、芝生広場などでピクニックできる場をつくる」、「学びの場、楽しめる場をつくる」、「対話、出会いができる場をつくる」など、ここに来る目的を作る	（既出施策のみのため省略）		
		まちプレイヤーとして、色々な人が関われる場、活躍できる場をつくる	公民館等、活動できる場所（既存ストック）の見える化	活動したい人と場のマッチング	再掲
			より良いまちづくりに向けた意識の醸成	勉強会やワークショップの開催（官民連携まちか再生推進事業）	再掲
			人材育成の機会の創出	勉強会やワークショップの開催（官民連携まちか再生推進事業）	再掲
			エリアプラットフォームによる活動	エリアプラットフォームによるまちづくりの推進	
				身近にできること（清掃活動等）の実施	
				実験的な取組の実施（官民連携まちか再生推進事業）	
	3-⑦暮らす場としての魅力の向上	暮らしの場として、高齢者向けには医療、買い物などの生活インフラの維持、子どもや子育て世代へは安心・安全、子育て支援の充実、若者にはおしゃれさ、楽しみなどの魅力の充実	住宅施設の建設	用途地域の変更による立地誘導	
				高層マンションの誘致	
				高専賃等高齢者向け住宅施設の誘致	
			繁華街エリアと住居エリアの明確な線引き	柔らかい土地区画整理事業	再掲
				用途地域等の変更	
			買い物できる施設（スーパー、コンビニ、ドラックストア）や日常生活で訪れる施設（医療モール等）の誘致	都市機能立地促進事業補助金	再掲
魅力情報が発信されるまちをめざす	1-⑤伝わりやすい情報発信	多様な媒体によるきめ細かで定期的な情報発信	国道・都心軸を活用した好アクセス性のPR	駅前になくても良い事業所の誘致	
				なぎさまち等との連携	
			先進的なモデル的な取組推進による地域イメージの発信	先進的・実験的な事業の実施	再掲
	2-③歴史を学びながら、地域のよさの発信	お城公園、津観音、観音公園等の歴史資源を活用し、地域の歴史や成り立ちを学ぶことができる機会の提供	歴史や津の偉人を学ぶ場づくり	学びのフィールド整備（案内板等）	再掲
				歴史資料館等の設置	再掲
		津市の良さを再認識し、SNSなどで発信したくなるような場や仕掛けづくり	発信したくなる場の発見	ワークショップ等による地域資源の再発見	
			戦前・戦後を含めた地域の歴史ストーリーを活かした情報発信	老舗店舗のPR	
				旧町名碑を活用したストーリー発信	
			地域資源の情報発信	SNSを用いた情報発信	
持続可能なまちをめざす	1-④店舗・団体・まちの一体化	商業者、各種市民活動団体、民間企業など、地区内外の参加によるまちづくりの推進	新たな繁華街の姿の模索	まちと一体化した店舗運営（歩道空間の活用等）	
			企業の協力によるまちづくり体制の構築	企業がまちづくりに参画できる仕組み	
			より良いまちづくりに向けた意識の醸成	勉強会やワークショップの開催（官民連携まちか再生推進事業）	再掲
			人材育成の機会の創出	勉強会やワークショップの開催（官民連携まちか再生推進事業）	再掲
		予算等の継続性の確保などによる持続可能なまちづくりの推進	エリアプラットフォームによる活動	エリアプラットフォームによるまちづくりの推進	再掲
				身近にできること（清掃活動等）の実施	再掲
				実験的な取組の実施（官民連携まちか再生推進事業）	再掲
				活動拠点となる組織の設置	

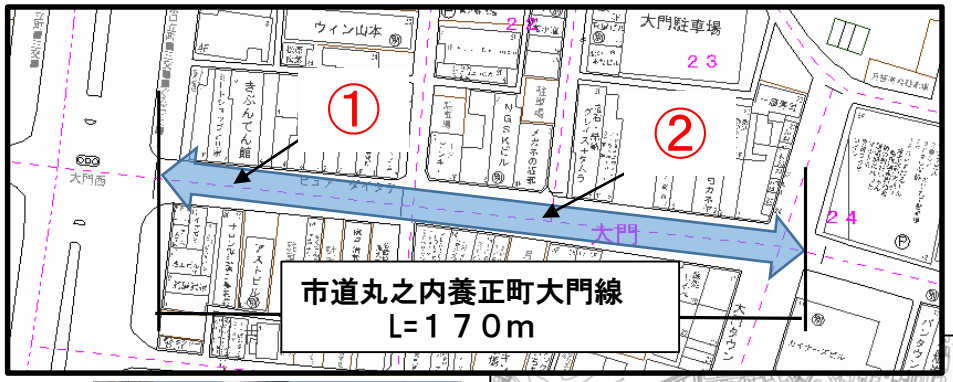
資料5

大門・丸之内地区における社会実験の検討

津市大門・丸之内地区未来ビジョン策定委員会事務局

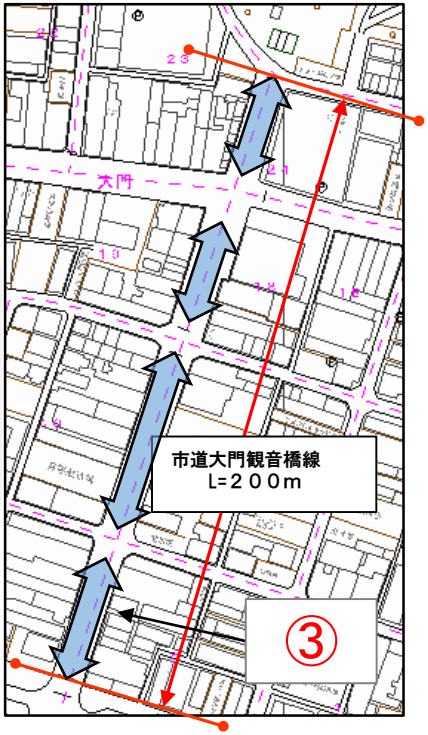
実験例1　立町･大門大通り商店街内道路の利活用実験

･市道丸之内養正町大門線及び市道大門観音橋線の一部である「立町･大門大通り商店街内道路」は、従前より歩行者専用道路となっているが、当路線の車両通行を行うことなど、今後の利活用についてはさまざまな議論がある。
･そのため、未来ビジョンに基づく社会実験として、**車両の通行を一時的に許可**し、車両通行による地域への影響を確認する取組と、**現在の道路空間を活用した賑わい創出**による効果測定を行い比較検討することで、将来的な利活用につなげる。

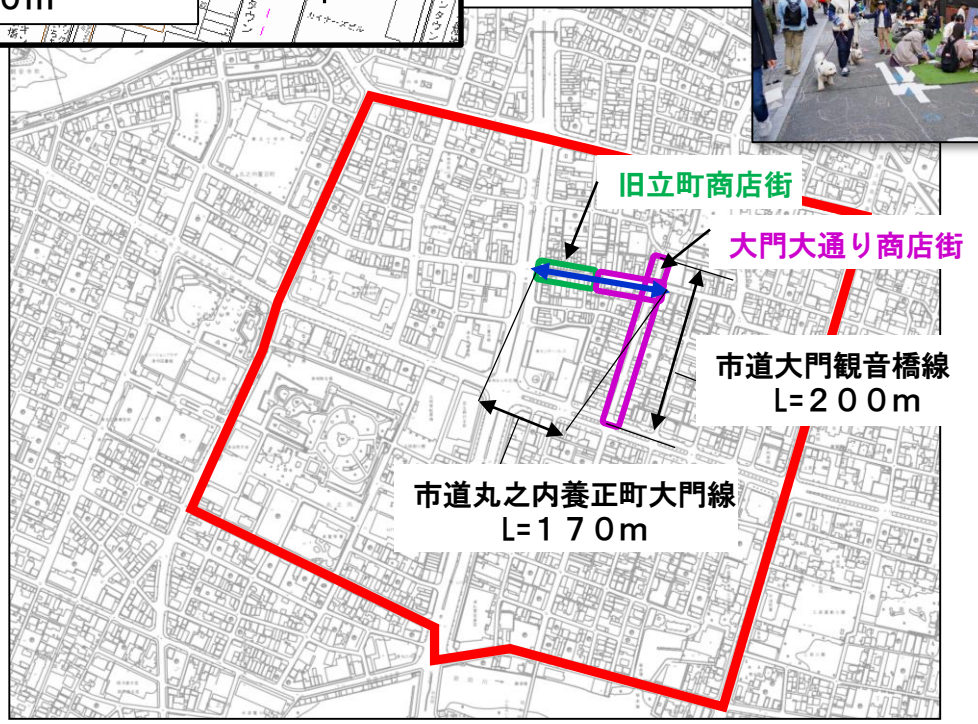


賑わい社会実験のイメージ

（京都市三条通り社会実験の例）



①



②

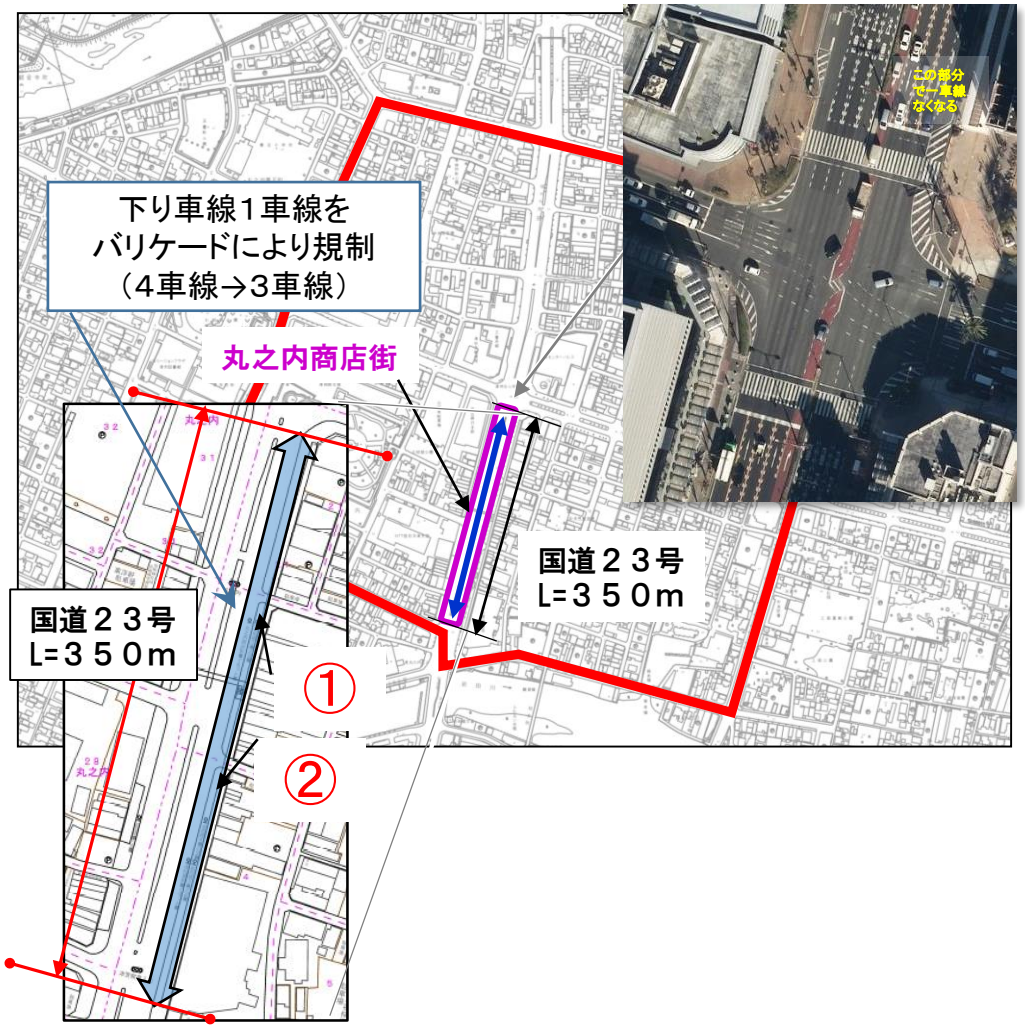
③

実験例2　国道23号丸之内商店街エリアの車道減少実験

・国道23号の一部である丸之内商店街沿道については、車道の左側車線（車道）を活用して、「荷捌きスペース」への活用や、高齢者ドライバーの駐停車による商店街店舗の利用促進が期待できる。
・このことから、当該路線の利活用に向けて未来ビジョンへ当取組を位置付け、ビジョン策定後は社会実験として、まずは、現在4車線となっている**国道23号の車道を一時的に3車線化規制**することで、本市の主要な幹線道路である国道23号の交通への影響の有無について確認する。

①

②



資料5

まちづくりに都市計画手法を用いる場合の例
（大門・丸之内地区で適用する場合の検討例）

津市大門・丸之内地区未来ビジョン策定委員会事務局

都市計画を活用したまちづくり手法

都市計画とは、目指すまちを実現するために、規制又は緩和により誘導する都市づくり手法

※土地区画整理事業など、一部、直接事業手法もある。

1　良好な住環境の地区をめざす

検討例1）　商業地から住居系用途へ用途地域の見直しによる住宅の集積

2　オフィスビルが立ち並ぶ業務集積地をめざす

検討例2）　容積率緩和による事業所の集積

3　居心地のいい滞留空間を創出し、回遊性の高いまちをめざす

検討例3）　街区単位や街道沿いに地区計画を策定し、特徴ある街並みや統一感のある街並みの形成を誘導

4　広い土地を確保し、生活利便施設を誘致する

検討例4）　街区単位の土地区画整理事業を行うことで、低未利用地を集約し、一団の土地を創出することで生活利便施設等の進出を誘導

5　地域の特性に合った、統一された街並みを形成する

検討例5）　地域住民の合意により、景観協定を作成し、地域独自の統一感のある景観を誘導

6　生活利便性の高い生活空間を実現する

検討例6）　立地適正化計画に定める誘導施設のうち、大門・丸之内地区に不足する施設の立地を誘導

都市マスタープランの見直しを検討

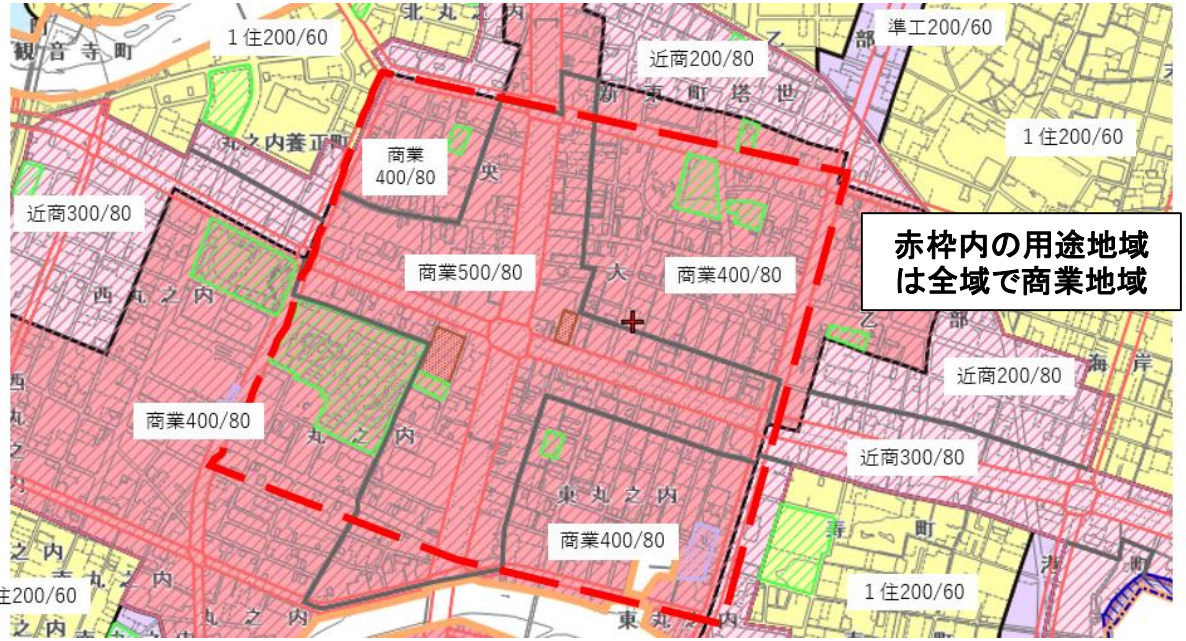
検討例1　良好な住環境の地区をめざす
（手法例：用途地域の見直し）

商業地域である当エリア内は、商業・業務機能の立地のみならず、区画によっては低層住宅、中高層の共同住宅等が中心となる場所もあり、用途地域を商業地域から住居系用途に変更し、住宅の集積誘導を図る。

住居系　　商業系

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■ 面積、階数等の制限あり	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等 店舗等の床面積が　150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	
店舗等 店舗等の床面積が　150㎡を越え、　500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
店舗等 店舗等の床面積が　500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
店舗等 店舗等の床面積が 1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
店舗等 店舗等の床面積が 3,000㎡を越え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	
店舗等 店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
事務所等 事務所等の床面積が　150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
事務所等 事務所等の床面積が　150㎡を越え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
事務所等 事務所等の床面積が　500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
事務所等 事務所等の床面積が1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
事務所等 事務所等の床面積が3,000㎡を越えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下
遊戯施設等 ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲ 3,000㎡以下
遊戯施設等 カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
遊戯施設等 麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲ 10,000㎡以下
遊戯施設等 劇場、映画館、演劇場、観覧場	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲ 客席200㎡未満
遊戯施設等 キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲ 個室付浴場等を除く

×　　○

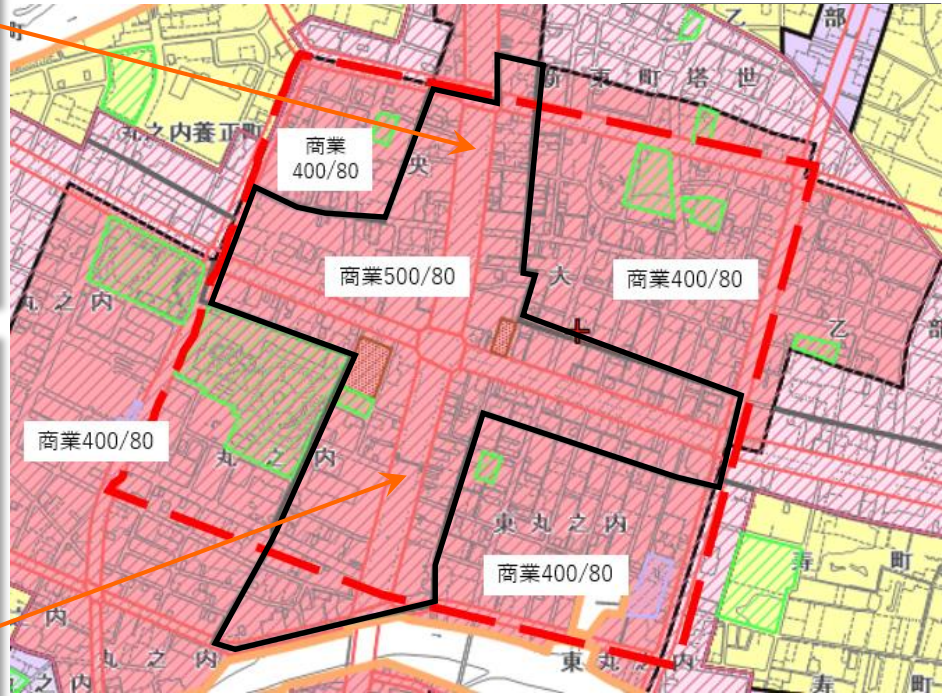


商業地域から住居系用途に変更することで、住宅街にふさわしくない遊戯施設・風俗施設の立地を防止することができる

良好な住環境の形成を誘導

検討例2　オフィスビルが立ち並ぶ業務集積地をめざす
（手法例：容積率の見直し）

国道23号及びフェニックス通り沿道は、中高層の建築物が立地する業務集積地であり、容積率を緩和することで業務系施設のさらなる集積を図る。



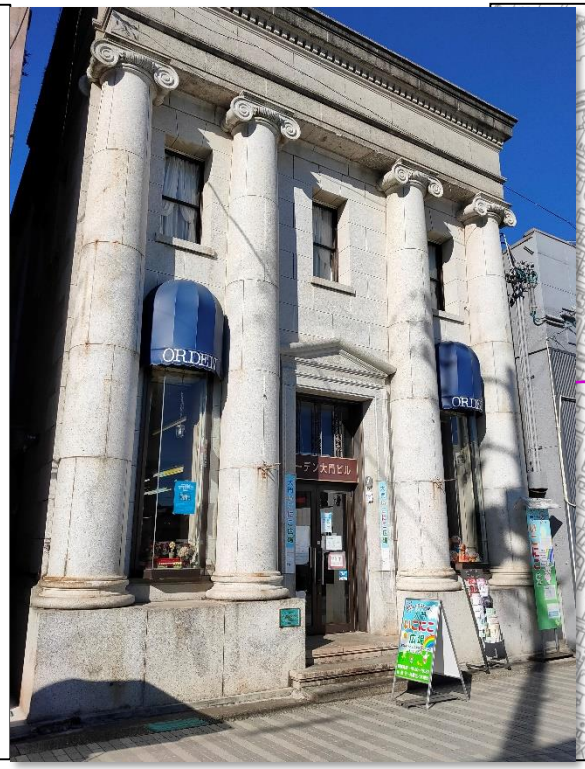
指定容積率を緩和し、一層の業務集積を図る
（高度利用地区に関する都市計画を定めること等による緩和）

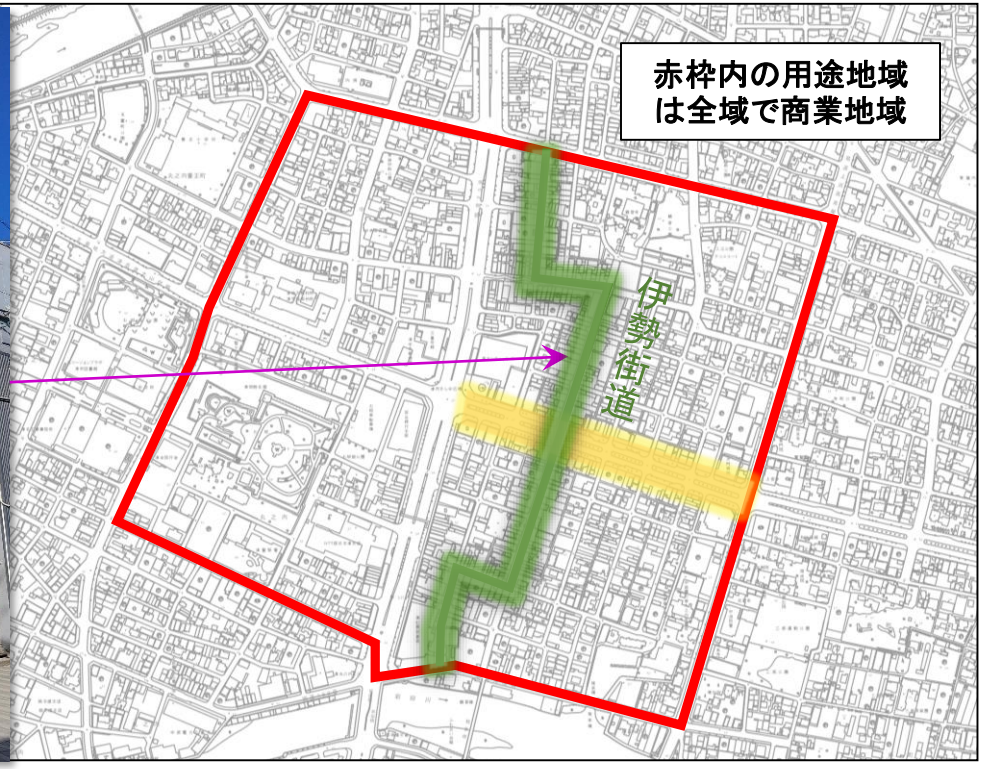
周辺の低未利用地の集約化と高度経済成長期に建築された
オフィスビルの建て替え更新を誘導する

検討例3　居心地のいい滞留空間を創出し、回遊性の高いまちをめざす（手法例：地区計画の策定）

伊勢街道やフェニックス通り沿線に地区計画を策定し、統一感のある街並みや特徴ある街並み形成を誘導する。

・遊戯施設・風俗施設などの除外
・意匠の制限、統一





例えば、昭和初期の西洋建築の意匠を模した外観の建築物で統一し、
風情ある街並みを形成する。
あわせて、裏路地の歓楽街とは異なる街並みを形成する。

まちなかウォーカブル推進事業の活用による道路改修事業と合わせることで、居心地のいい滞留空間を創出し、回遊性の高い街づくりを誘導する

大門・丸之内地区に特定の都市計画制度等を適用する場合の例であり、実際に決定した事業ではありません。

検討例4　広い土地を確保し、生活利便施設を誘致する（手法例：民間による集約換地）

低未利用地が分散して存在する大門大通り商店街沿道などにおいて、地権者の土地利用意向等を踏まえ、現在の位置における換地にこだわらず、点在する商店や共同利用者の土地を集約し、一団の街区を形成することで、新たな土地利用につなげる

【他市事例】四番町スクエア（彦根市）

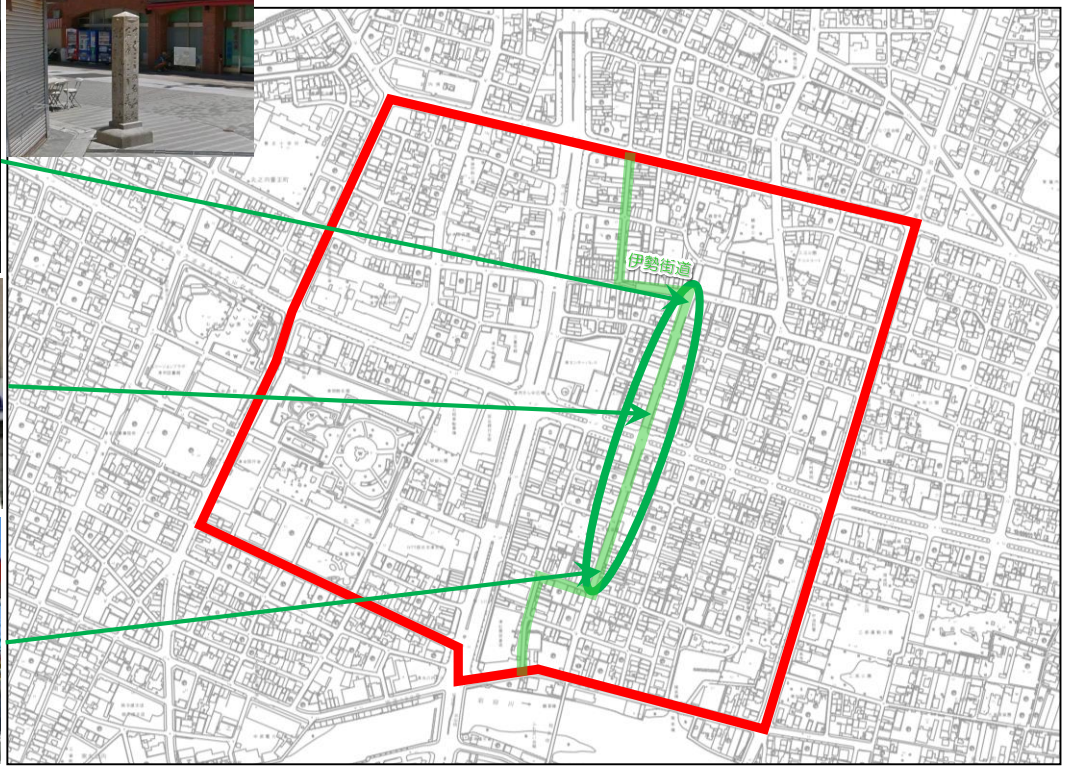
従来の細分化された敷地の区画形状を整序する

老朽建築物の建替え更新と土地の集約化による有効高度利用の誘導

大門・丸之内地区に特定の都市計画制度等を適用する場合の例であり、実際に決定した事業ではありません。

検討例5　地域の特性に合った、統一された街並みを形成する（手法例：景観協定）

エリア内に伊勢街道が通っており、大門大通り商店街は道路の舗装がされ、建物の壁面ラインも揃っており一定整ったまちなみが形成されている。
建物の設えや、緑などの基準を定めることでより統一された風情あるまちなみ形成を図る。



景観法　第81条　景観計画区域内の一団の土地の所有者及び借地権を有する者は、その全員の合意により、当該土地の区域における良好な景観の形成に関する協定を締結することができる。

景観協定を締結することにより、建築物、緑、工作物、看板などといったものから清掃回数といったソフト面まで景観に関する様々な事柄を定めることができる

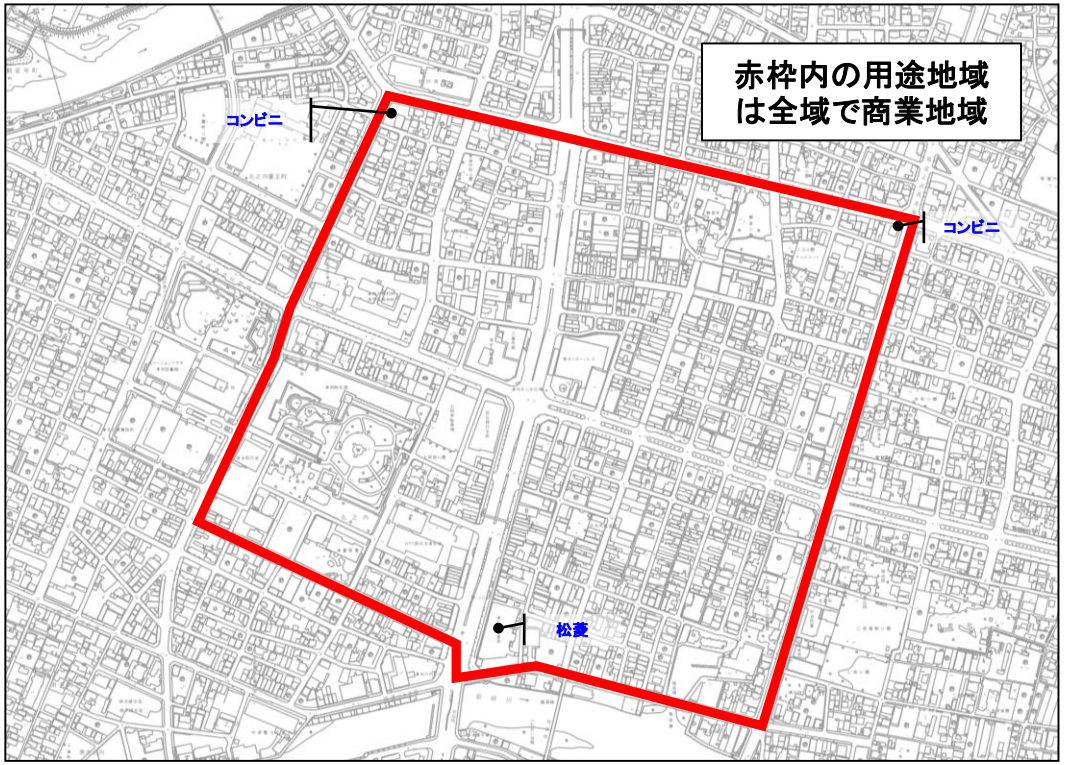
地域の特性に合った、統一された街並みを緩やかに形成

大門・丸之内地区に特定の都市計画制度等を適用する場合の例であり、実際に決定した事業ではありません。

検討例6　生活利便性の高い生活空間を実現する
（手法例：誘導施設の強力な立地誘導）

例えば、令和元年のスーパーマルヤスの津センターパレスビルからの撤退後、地区内には、コンビニエンスストア2件及び松菱百貨店に付随したスーパーがあるほかは、区域内に食品スーパーがない。

誘導施設（行政サービス施設、医療施設、福祉施設、教育施設、子育て支援施設、商業施設、金融施設）のうち、大門・丸之内地区に不足する施設を強力に誘導し、利便性の高い生活空間をめざす。



（医療施設、福祉施設、教育施設、子育て支援施設の立地に対し、公的不動産等を活用して事業を行う場合は、国の都市構造再編集中支援事業による補助を受けられる場合がある。また、先進市では、スーパー等の立地に対する単独補助制度が存在する。）

生活利便性の高い生活空間を実現することで、多様な世代の人口流入を促進する。

大門・丸之内地区に特定の都市計画制度等を適用する場合の例であり、実際に決定した事業ではありません。