

### 3. 中心市街地の現況

#### (1) 土地利用

##### 1) 土地利用現況

対象区域においては、日野町交差点を中心として、十字形状に商業系土地利用が集積し、その後背地に住居系のほか、その他（公共公益地・寺社等）の土地利用となっている。

対象区域の西側を阪内川が流れている一方で、区域内では農地等の自然的土地利用はほとんど見られない状況にある。

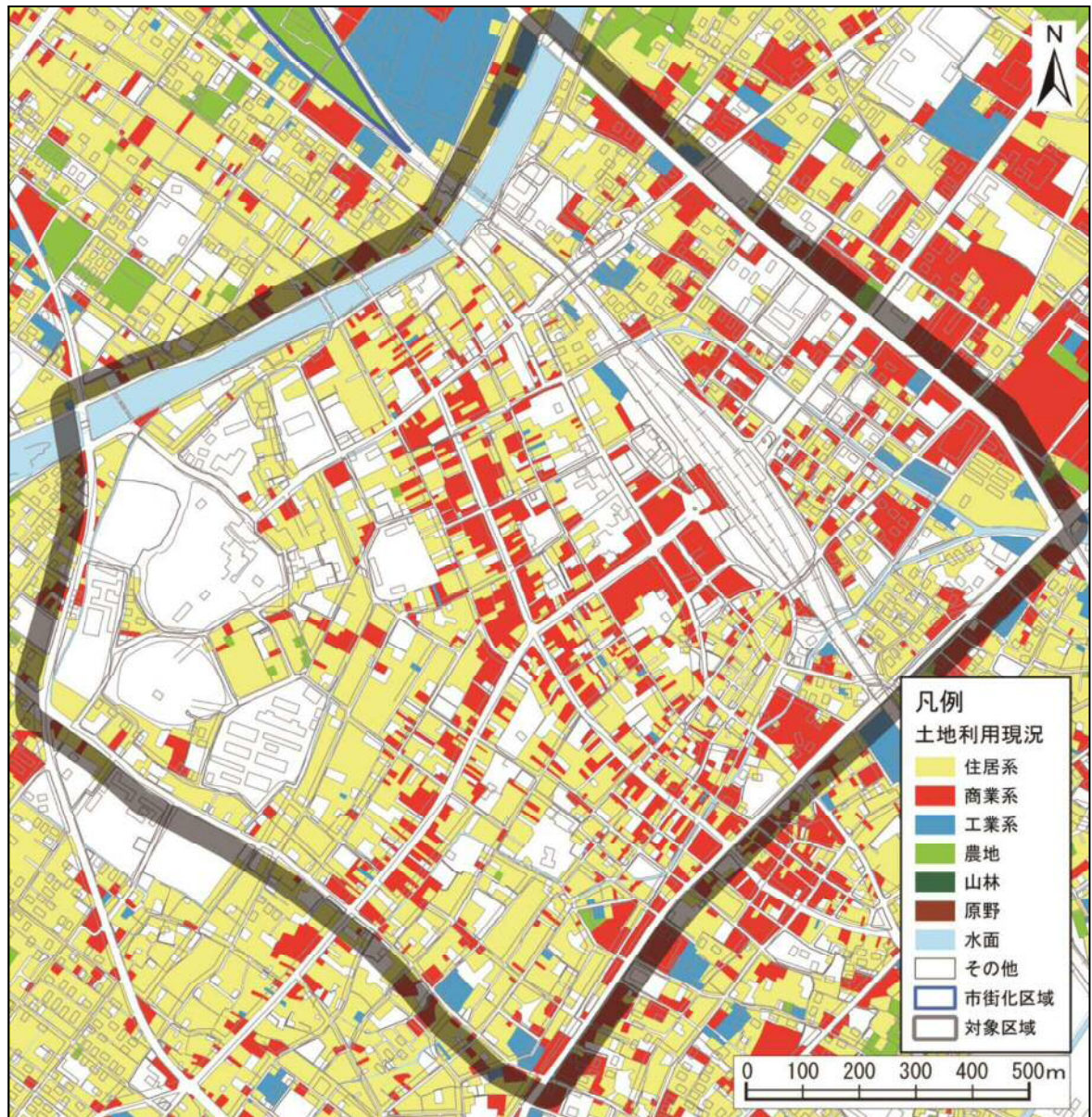


図 3-1 土地利用現況 ※松阪都市計画基礎調査(H24)



## 2) 市有地分布状況

対象区域の市有地の分布状況は以下の図のとおりで、全体で約 16 万㎡である。市役所及び史跡松坂城跡の周辺に多く分布しており、対象区域の南側エリアは、ほとんど市有地がない状況である。

駅西地区においては、現在、貸駐車場として使用している大きな市有地がある。

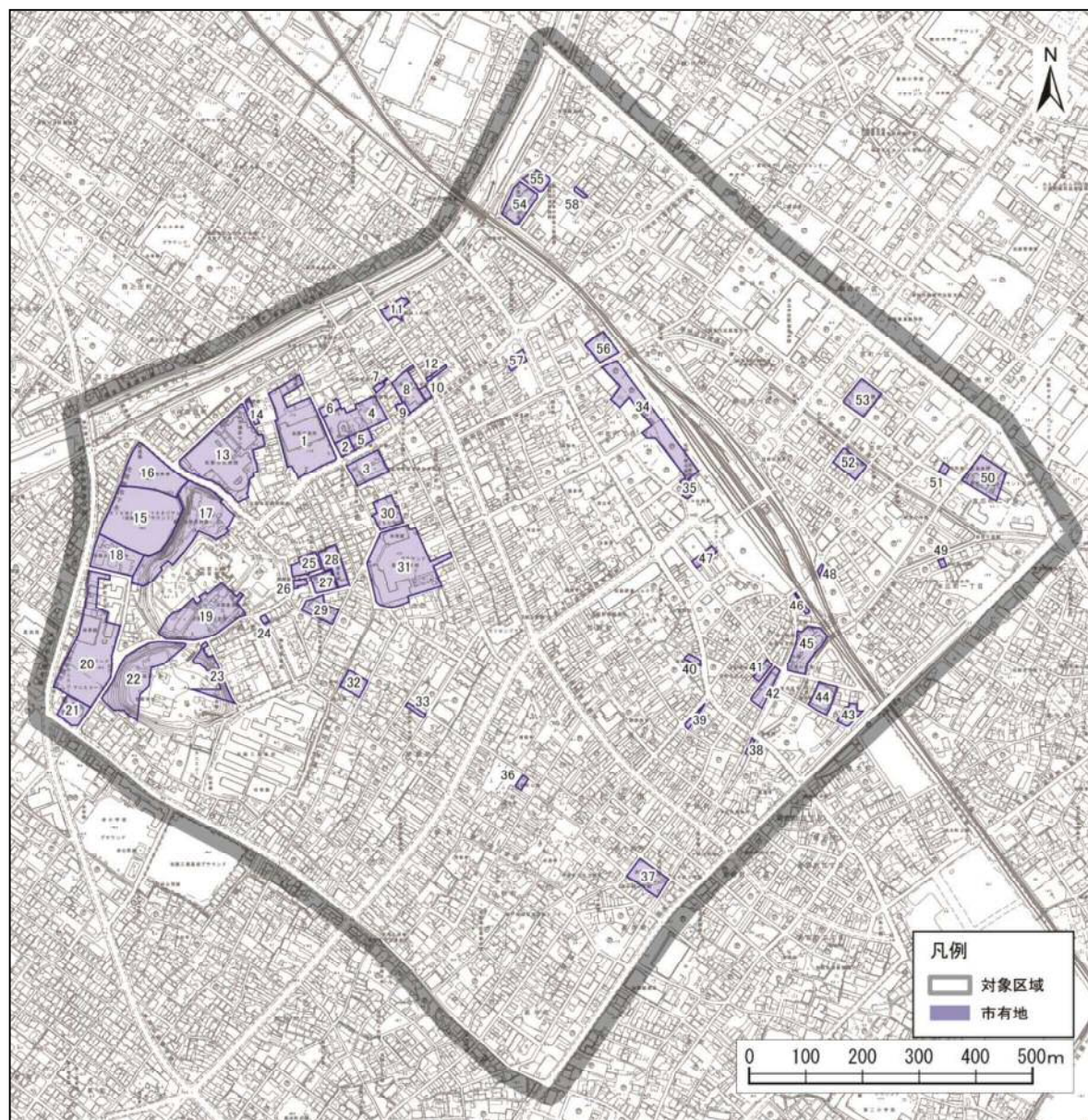


図 3-2 市有地分布状況(図中番号は表3-1参照)

表 3-1 市有地一覧

| 図番号 | 名称                | 図番号 | 名称              |
|-----|-------------------|-----|-----------------|
| 1   | 松阪市役所本庁舎(本館)      | 31  | 第一小学校           |
| 2   | 松阪市役所本庁舎(第3分館)    | 32  | 原田二郎旧宅          |
| 3   | 松阪市役所本庁舎(第1・第2分館) | 33  | 新座町公会堂          |
| 4   | 旧長谷川邸             | 34  | 松阪駅前駐車場         |
| 5   | 観光交流拠点施設別館(建設予定地) | 35  | 観光情報センター、交番、トイレ |
| 6   | 旧長谷川邸横駐車場         | 36  | 白粉町公園           |
| 7   | 本居宣長宅跡            | 37  | 浅間公園            |
| 8   | 産業振興センター          | 38  | 京町第1児童公園        |
| 9   | 観光交流拠点施設本館(建設予定地) | 39  | 湊町油屋町公園         |
| 10  | 豪商ポケットパーク         | 40  | 市営駐輪場           |
| 11  | 松阪商人の館            | 41  | 京町集会所・文化センター    |
| 12  | 旧三重信用金庫駐車場跡地      | 42  | 市営住宅            |
| 13  | 松阪市民病院            | 43  | 市営住宅            |
| 14  | 松阪市民病院寮           | 44  | 市営住宅            |
| 15  | 松阪公園グラウンド         | 45  | 第一隣保館・共同浴場・公園   |
| 16  | 松阪市営駐車場           | 46  | 市営駐輪場           |
| 17  | 松坂城跡              | 47  | 市営駐輪場           |
| 18  | 松阪公園プール           | 48  | 市営駐輪場           |
| 19  | 松坂城跡              | 49  | 末広町公園           |
| 20  | 殿町中学校             | 50  | 県営住宅            |
| 21  | 松阪工業高校の旧寮         | 51  | 京町一区集会所         |
| 22  | 四五百森              | 52  | 白鳩保育園           |
| 23  | 四五百森              | 53  | 東口公園            |
| 24  | よいほ小苑             | 54  | 松阪看護専門学校        |
| 25  | 松阪公民館             | 55  | 土地開発公社          |
| 26  | 松阪公民館駐車場          | 56  | 土地開発公社          |
| 27  | 障害者福祉センター         | 57  | 土地開発公社          |
| 28  | 第一保育園             | 58  | 土地開発公社          |
| 29  | 福祉会館              |     |                 |
| 30  | 第一公民館             |     |                 |



### 3) 駐車場

対象区域における主な駐車場としては、届出駐車場 10 箇所（計 1,128 台）のほか、松阪市営駐車場（206 台）、計 1,334 台の駐車台数となっている。

表 3-2 対象区域における主な駐車場

| 番号 | 名称              | 台数  | 番号 | 名称             | 台数    |
|----|-----------------|-----|----|----------------|-------|
| 1  | よいほモール第 6 パーキング | 52  | 7  | 三交の駐ing松阪駅前    | 193   |
| 2  | カリヨンパーキング       | 233 | 8  | 東海パーク 24       | 83    |
| 3  | デイズパーク松阪        | 82  | 9  | 松阪駅前駐車場        | 192   |
| 4  | 駅西第 1 パーキング     | 73  | 10 | スペースECO松阪駅前第 4 | 41    |
| 5  | 駅西第 2 パーキング     | 60  | 11 | 松阪市営駐車場        | 206   |
| 6  | 近鉄駅前まるみ駐車場      | 119 |    | 合計             | 1,334 |

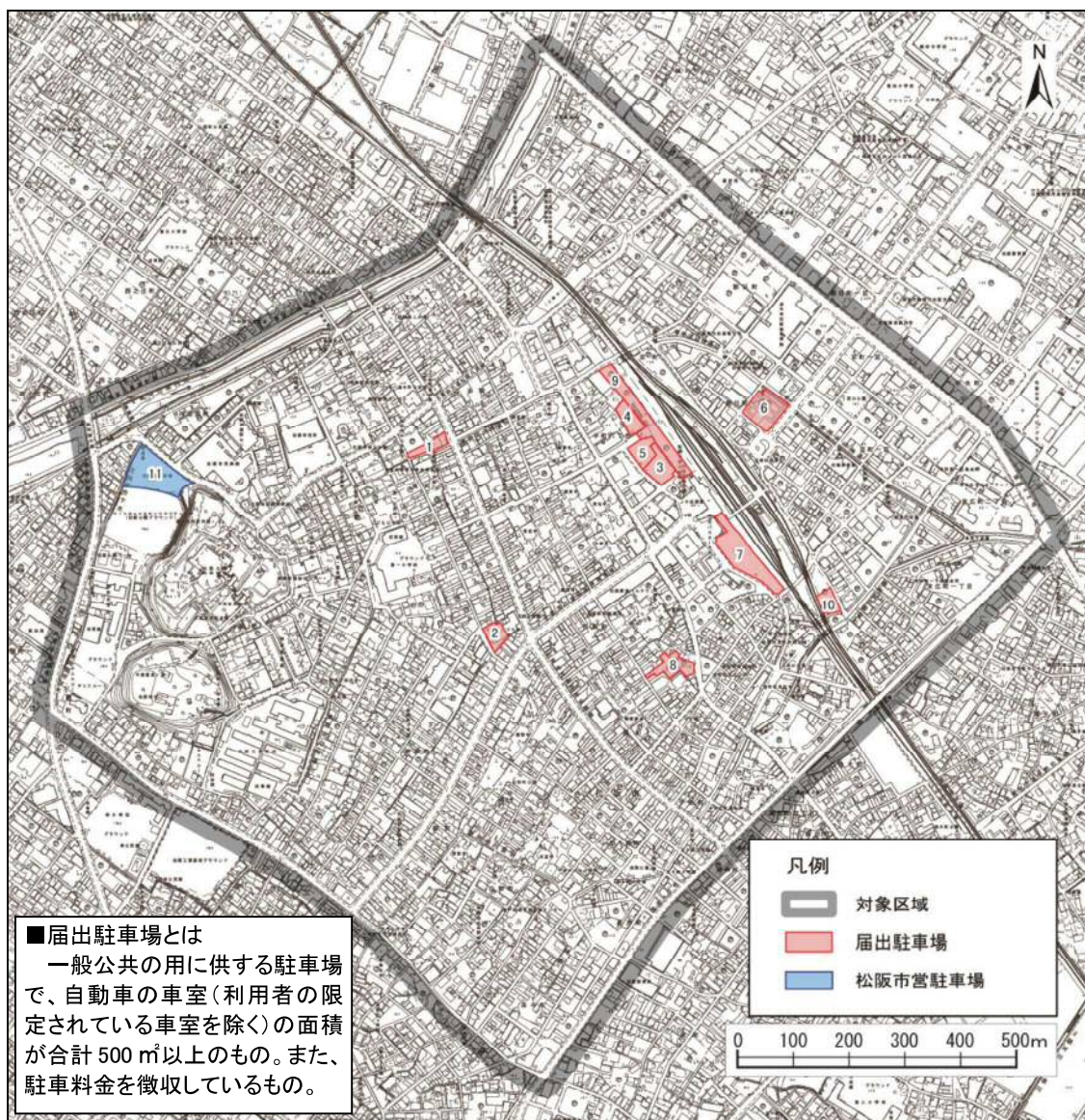


図 3-3 駐車場分布 ※平成 29 年 2 月 23 日届出状況



## (2) 地区内建築物

### 1) 容積率現況

対象区域では商業系の土地利用がなされている松阪駅から県道伊勢松阪線（伊勢街道）にかけて比較的高い容積率となっているが、駅西側の地域では比較的容積率が低く、指定容積率 500%が活用されていない状況にある。また、駅東側の地域では全体的に容積率が低くなっている。

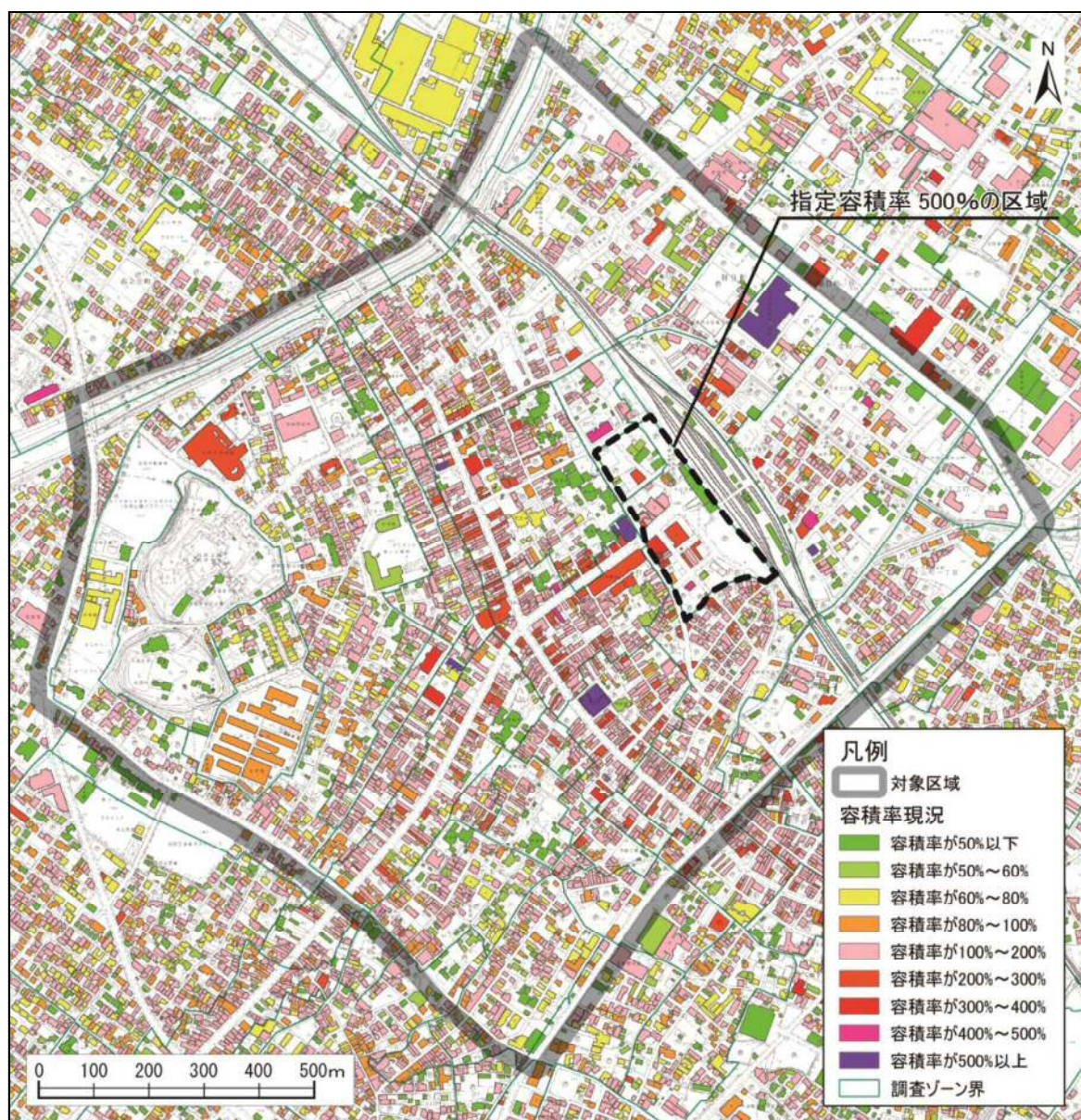


図 3-4 容積率現況図 ※松阪都市計画基礎調査(H22)



## 2) 建築物階数別構造別現況

対象区域における建築物階数別現況は、5 階建以上の建築物として市役所や病院のほか、駅周辺のマンションがみられる。また、松阪駅から日野町交差点を中心として十字形状に3,4 階建以上の建築物が立地している。なお、殿町地区地区計画区域では高さ制限がなされていることもあり、低層階の建築物が広く分布している状況にある。

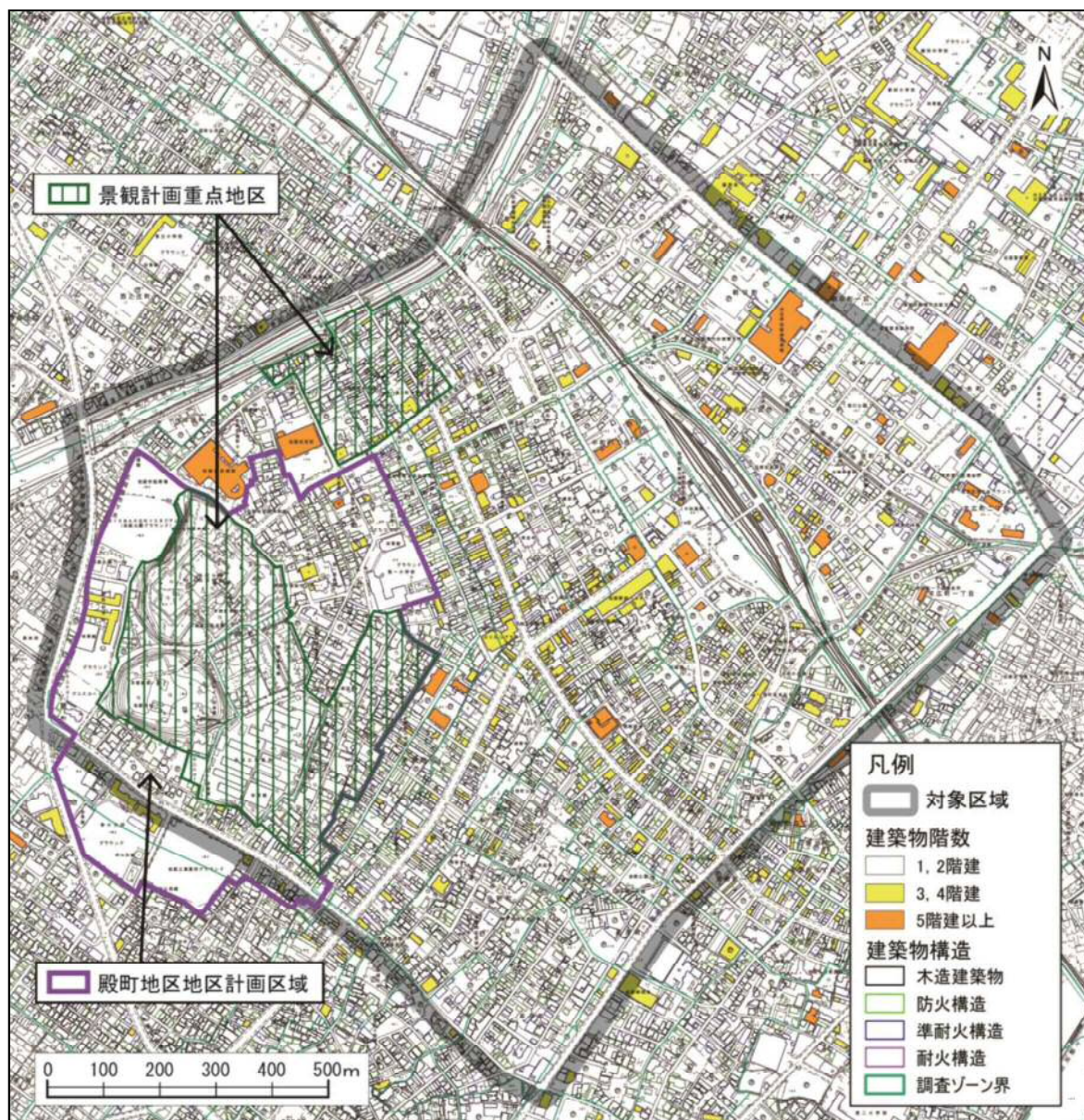


図 3-5 建築物階数別構造別現況図 ※松阪都市計画基礎調査(H22)



(3) 公共施設

本市では、公共施設を 696 施設、総延床面積約 62.2 万㎡保有しており、市民 1 人あたりの延床面積は約 3.60 ㎡となっている。

一方、対象区域には、主な施設として 34 施設、総延床面積約 7 万㎡が立地しており、対象区域内（約 6,500 人）1 人あたり約 10.77 ㎡であり、中心市街地に多くの公共施設が立地している状況にある。

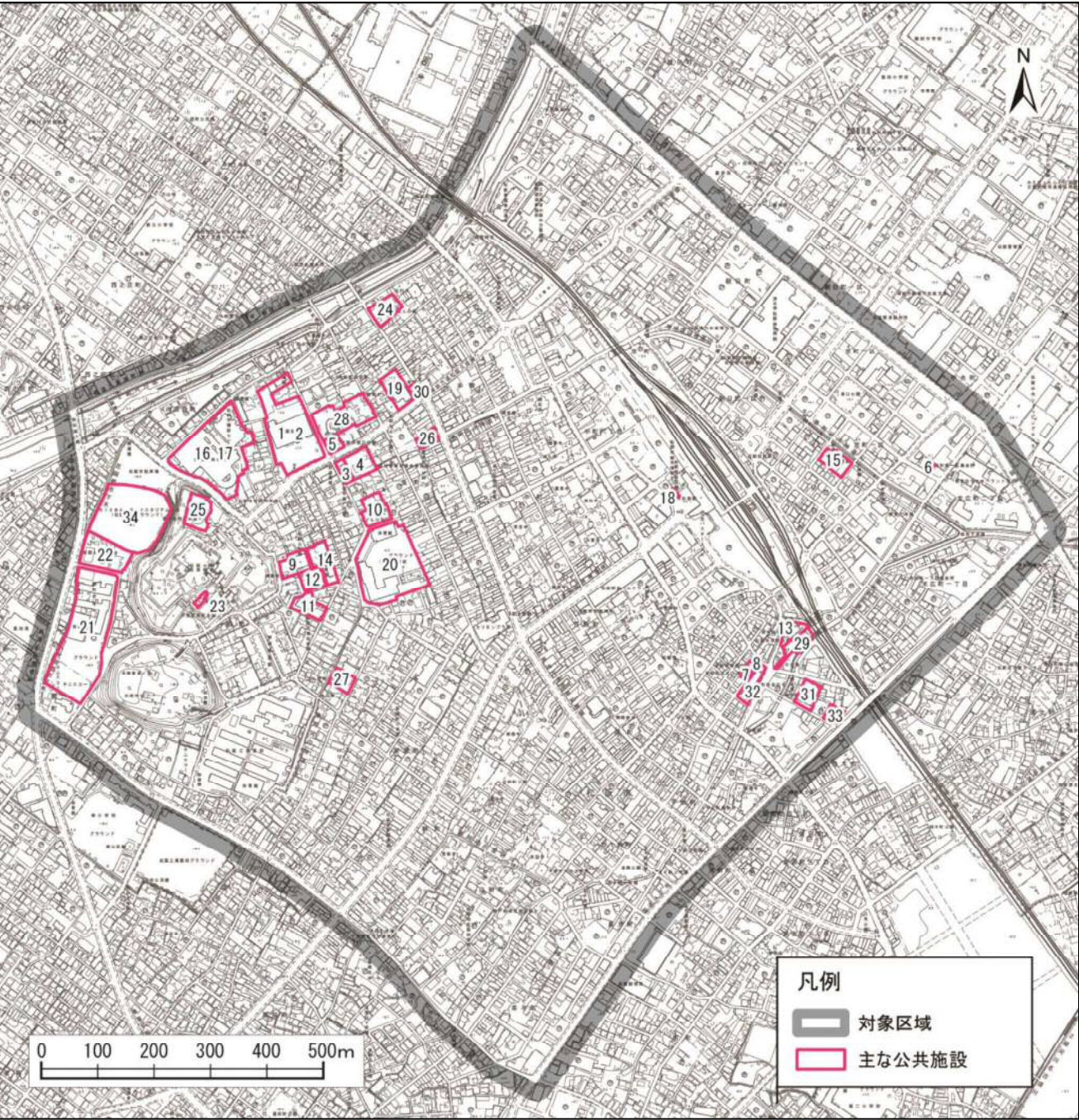


図 3-6 主な公共施設の現況(図中番号は表3-3参照)

表 3-3 主な公共施設一覧

| 図<br>番号 | 施設名称             | 建築<br>年度 | 図<br>番号 | 施設名称                            | 建築<br>年度 |
|---------|------------------|----------|---------|---------------------------------|----------|
| 1       | 松阪市役所本庁舎(本館)     | S44      | 21      | 殿町中学校                           | S38      |
| 2       | 松阪市役所本庁舎(第 2 別棟) | S44      | 22      | 松阪公園プール                         | H5       |
| 3       | 松阪市役所本庁舎(第 1 分館) | S42      | 23      | 本居宣長旧宅                          | 江戸時代     |
| 4       | 松阪市役所本庁舎(第 2 分館) | S43      | 24      | 松阪商人の館                          | 江戸時代     |
| 5       | 松阪市役所本庁舎(第 3 分館) | H16      | 25      | 歴史民俗資料館                         | M45      |
| 6       | 京町一区集会所          | S52      | 26      | プラザ鈴                            | S59      |
| 7       | 京町集会所            | H3       | 27      | 原田二郎旧宅                          | 江戸時代     |
| 8       | 京町教育集会所          | S55      | 28      | 旧長谷川邸                           | 江戸～大正    |
| 9       | 松阪公民館            | S51      | 29      | 京町共同浴場                          | S47      |
| 10      | 第一公民館            | H3       | 30      | 豪商ポケットパーク                       | H27      |
| 11      | 福祉会館             | S53      | 31      | 京町改良住宅(A・B棟)                    | S61      |
| 12      | 障害者福祉センター        | H3       | 32      | 京町改良住宅(C棟)                      | S63      |
| 13      | 第一隣保館            | S52      | 33      | 京町改良住宅(D棟)                      | H1       |
| 14      | 第一保育園            | S51      | 34      | 513BAKERYスタジアム松阪<br>(松阪公園グラウンド) | —        |
| 15      | 白鳩保育園            | S50      |         |                                 |          |
| 16      | 松阪市民病院           | H6       |         |                                 |          |
| 17      | 健診センター           | H19      |         |                                 |          |
| 18      | 観光情報センター         | S61      |         |                                 |          |
| 19      | 産業振興センター         | S63      |         |                                 |          |
| 20      | 第一小学校            | S60      |         |                                 |          |



## (4) 人口

### 1) 人口の推移と将来推計人口

松阪市全体の人口 168,017 人 (2010 (H22) 年) ⇒ 将来 約 137,000 人 (2040 (H52) 年)  
 中心市街地の人口 6,480 人 (2010 (H22) 年) ⇒ 将来 約 4,400 人 (2040 (H52) 年)

本市における人口は、2005 (H17) 年まで増加傾向にあったものの、2010 (H22) 年以降減少に転じており、2040 (H52) 年には約 137,000 人と推計されている。なお、「松阪市まち・ひと・しごと創生総合戦略 (平成 28 年 3 月)」では、目指すべき人口の将来展望として 2060 (H72) 年に約 131,000 人と設定している。

一方、対象区域における将来推計人口 (国立社会保障・人口問題研究所による推計) は、2040 (H52) 年で 4,402 人と 2010 (H22) 年から約 32% 減少すると推計されており、高齢化率も 2010 (H22) 年の 34.9% から 2040 (H52) 年で 44% になると推計されている。

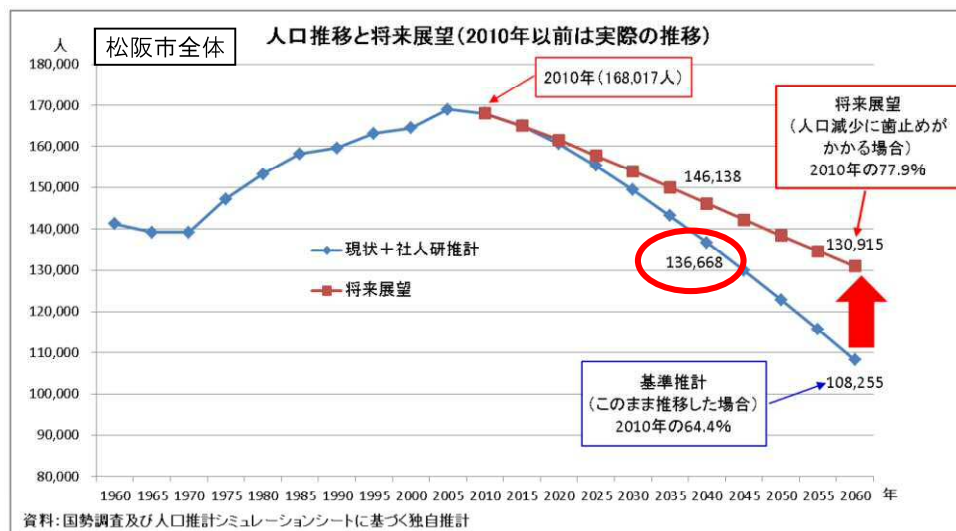


図 3-7 松阪市における人口推移と将来展望 ※松阪市まち・ひと・しごと創生総合戦略: H28.3





## 2) 人口密度

対象区域における人口密度(住民基本台帳:H28.4.1時点)は36.4人/ha(6,187人/170ha)であり、区域の南側や駅から少し離れた西側のエリアで高くなっている。一方で、公共公益施設が多く立地し、地区計画が指定されている殿町周辺や松坂城跡周辺では比較的低くなっている。さらに、駐車場として利用されている駅西側や駅東側のエリアにおいても比較的低くなっている状況にある。

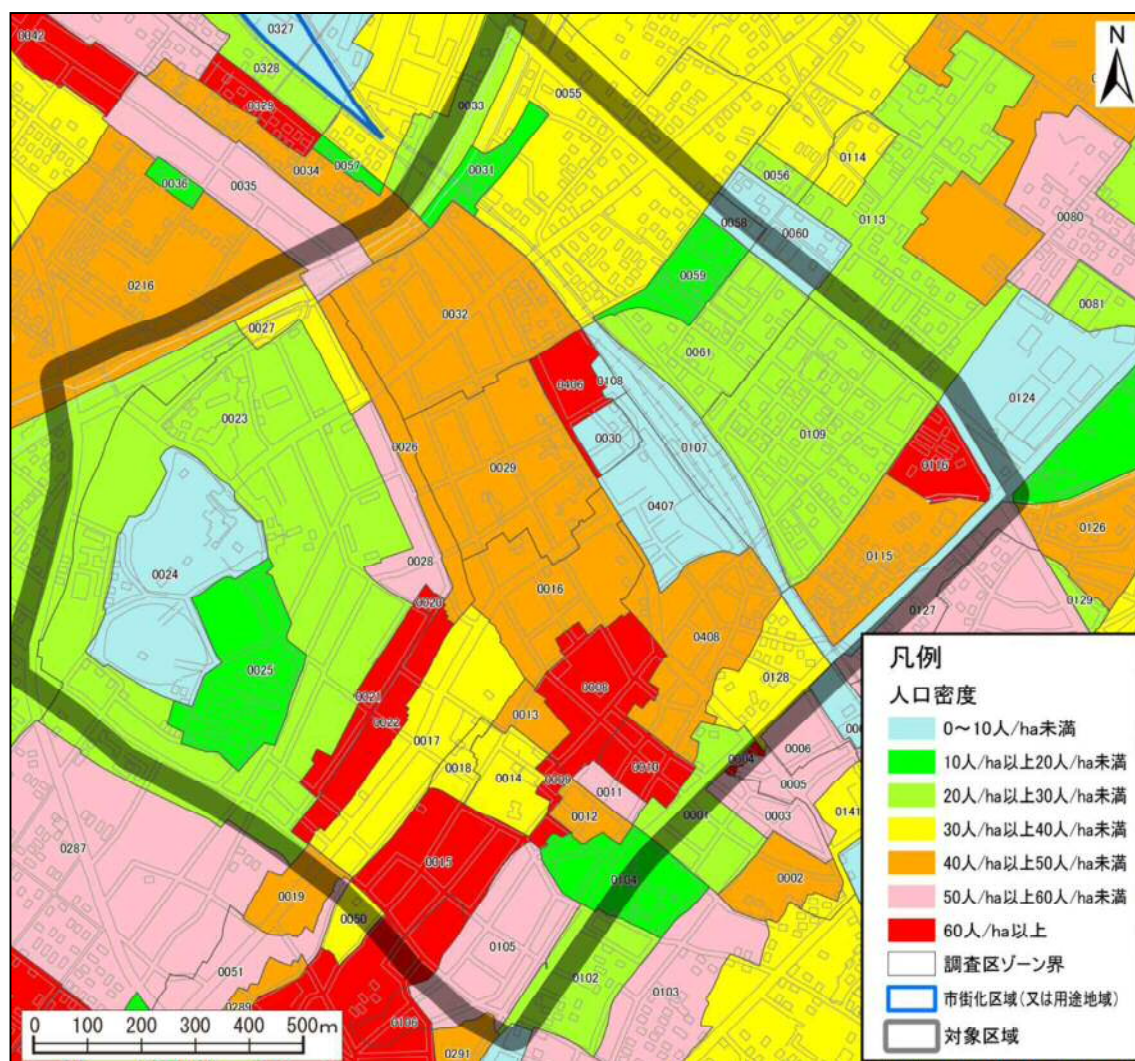


図 3-9 人口密度 ※住民基本台帳(H28.4.1 時点)



## (5) 交通

### 1) 公共交通

対象区域にはＪＲと近鉄の松阪駅が隣接して位置し、ＪＲは 87 本/日（88 本/日）、近鉄は 331 本/日（319 本/日）と特急も停車するターミナルとしての機能を有しており、中京圏や京阪神圏、伊勢・尾鷲方面と連絡する広域公共交通の玄関口となっている。

松阪駅前を経由する路線バス「三重交通バス」は 139 便/日（99 便/日）、市街地循環バス「鈴の音バス」は 17 便/日（16 便/日）が運行しており、市内各地域や市街地内を連絡している。なお、対象区域の一部では、路線バスの誘致圏（バス停から 300m）から外れる地区が存在している。 【運行本数：平日（土・休日）】

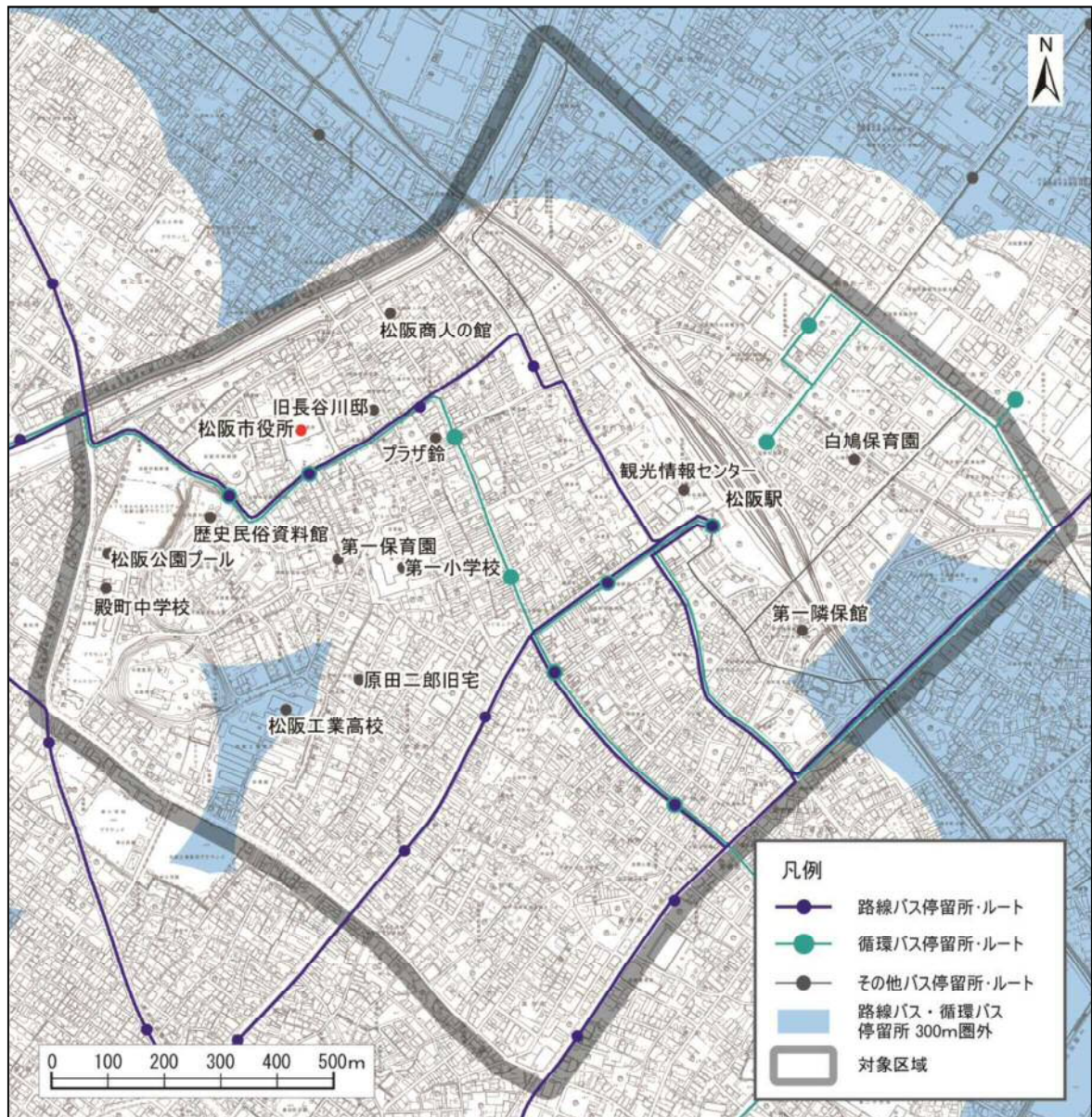


図 3-10 公共交通(路線バス・循環バス)の現況 ※H28.12.1 時点



## 2) 道路交通

対象区域は外周を国道 42 号、県道松阪環状線、都市計画道路東町松江岩内線といった幹線道路で囲まれており、区域内には県道伊勢松阪線（伊勢街道）、県道松阪停車場線、県道松阪久居線、都市計画道路などの主要な道路が位置している。対象区域に関連する交通量（H22）は、県道松阪久居線で 6,882 台/日、県道松阪停車場線で 7,533 台/日となっている。

なお、都市計画道路東町松江岩内線の一部区間では未整備となっており、早急な整備が望まれている状況にある。

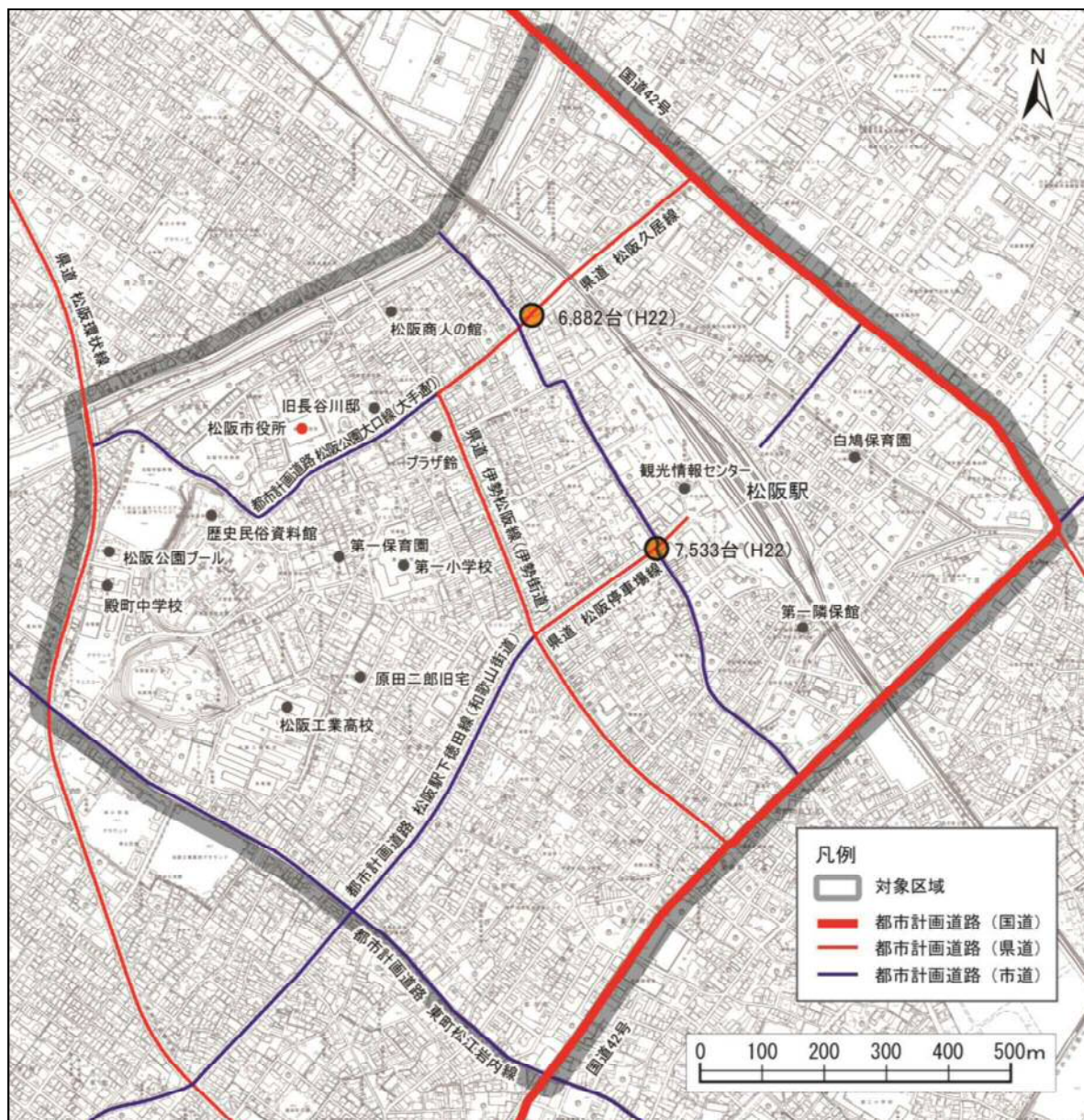


図 3-11 道路の現況 ※現況図から作成、台数は(H22)年度道路交通センサス



### 3) 移動特性

中南勢都市圏総合都市交通体系調査（パーソントリップ調査）報告書（H19.7）における対象区域である松阪市中心市街地への利用交通手段と来街目的の移動特性は以下のとおりとなっている。

利用交通手段は自動車割合が最も高く、平日で62.5%、休日はさらに高く75.7%となっている。一方、公共交通（鉄道・バス）は、平日4.6%、休日2.3%と非常に低くなっており、自動車利用による集中が多くなっている。また、二輪車・徒歩については、平日32.9%、休日22.0%となっている。

来街目的については、平日は自由目的28.1%が最も多いが、出勤目的16.9%、登校目的9.2%、業務8.7%となっている。一方、休日については自由目的が50.6%と高く、様々な都市機能が集中する中心市街地の特性がみられる。

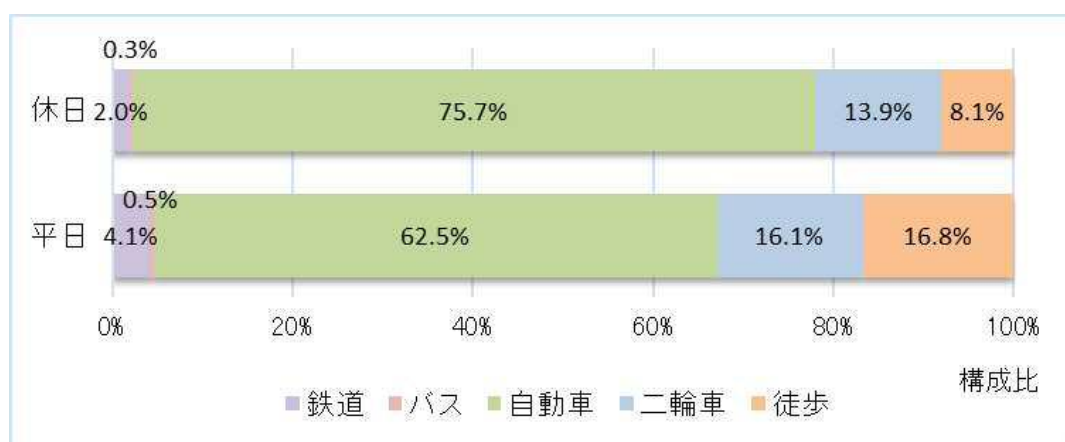


図 3-12 中心市街地集中トリップの代表交通手段構成比 ※中南勢都市圏PT調査(H19)

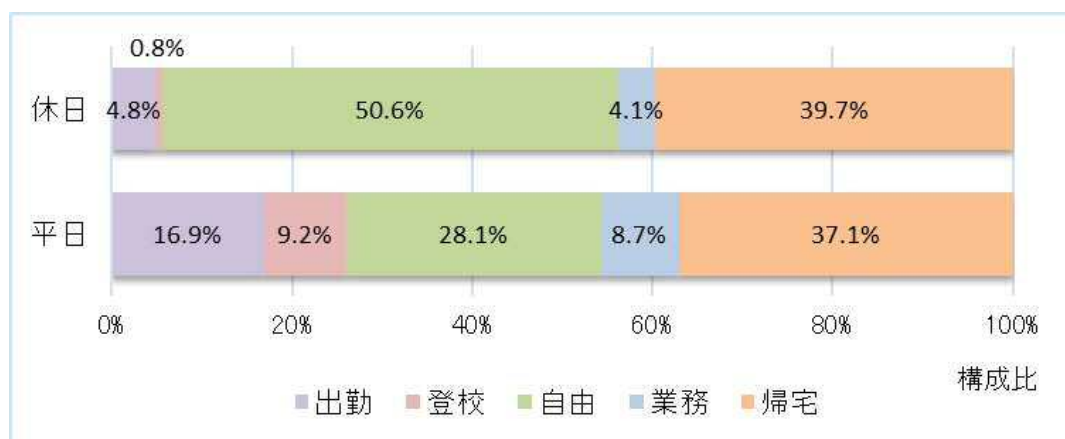


図 3-13 中心市街地集中トリップの目的構成比 ※中南勢都市圏PT調査(H19)



#### 4) 歩行者交通

対象区域においては、日常の生活活動に加えて、歴史文化施設等を巡る「豪商の道（三井高利コース）」「国学の道（本居宣長コース）」「武将の道（蒲生氏郷コース）」といった散策ルートがある。

また、近年の歩行者交通量（松阪市商工政策課調べ）については、平日（12 か所合計）は、約 6,200 人（H24.3）から約 6,000 人（H27.3）へ減少している。土曜日（13 か所合計）についても、イベント実施の有無による影響もあるものの、約 12,600 人（H26.3）から約 9,400 人（H28.3）と大きく減少している。

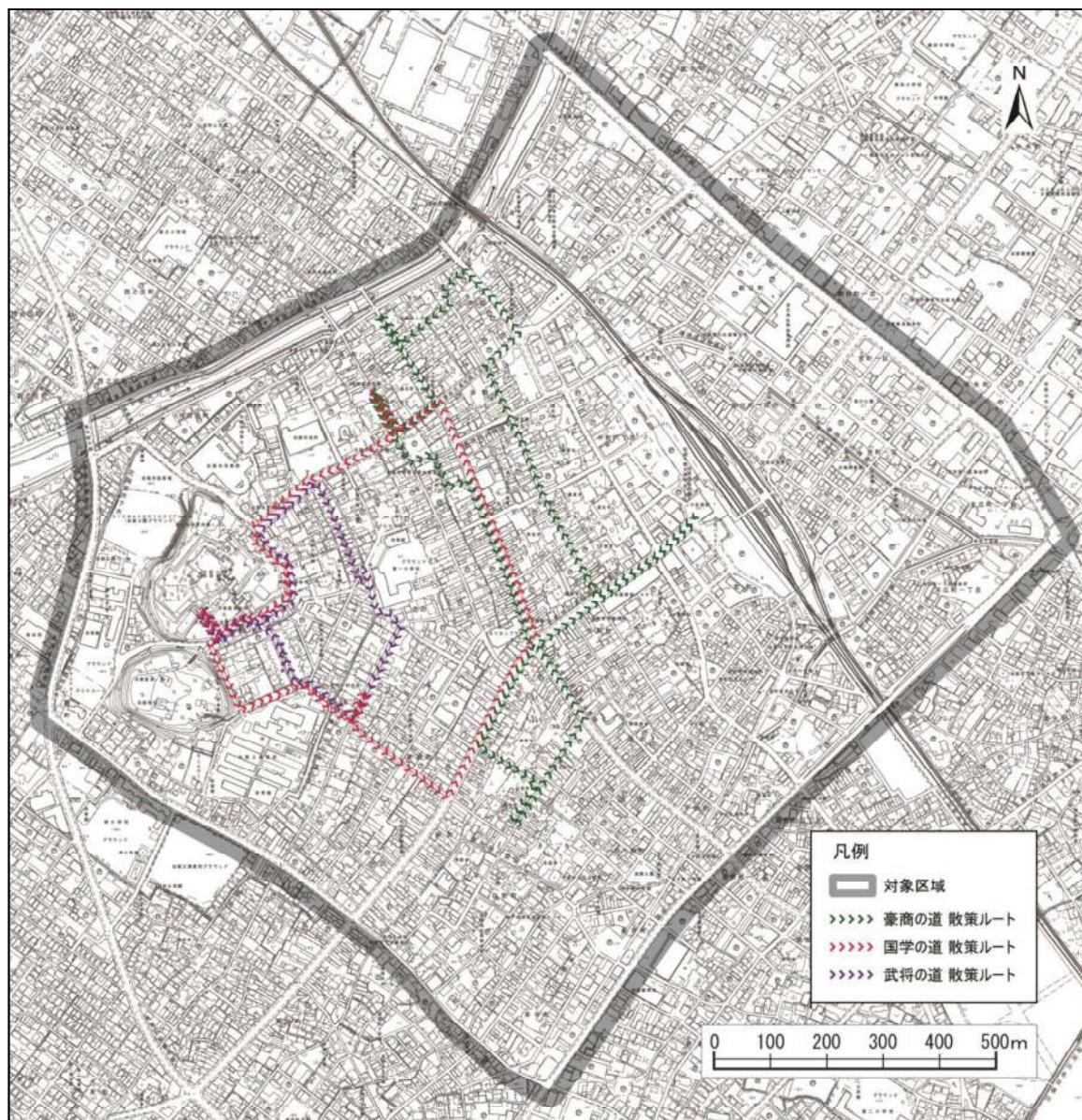


図 3-14 散策ルート



(6) 歴史文化施設

対象区域には、国指定文化財である史跡松坂城跡、重要文化財御城番屋敷（旧松坂御城番長屋）、特別史跡本居宣長旧宅などが分布しているほか、その他多くの寺社、三井家や長谷川家といった豪商の発祥地、松阪もめん手織りセンターなど多くの歴史文化施設が存在する。

また、区域内には松坂城の堀の跡である神道川や町の境目の役目を果たす背割排水、隅違（のこぎり状）のまちなみが残っている。なお、歴史文化的景観を保全・形成する景観計画重点地区（通り本町・魚町一丁目周辺地区、松坂城跡周辺地区）が指定されており、現在の都市空間と共存し継承されている。

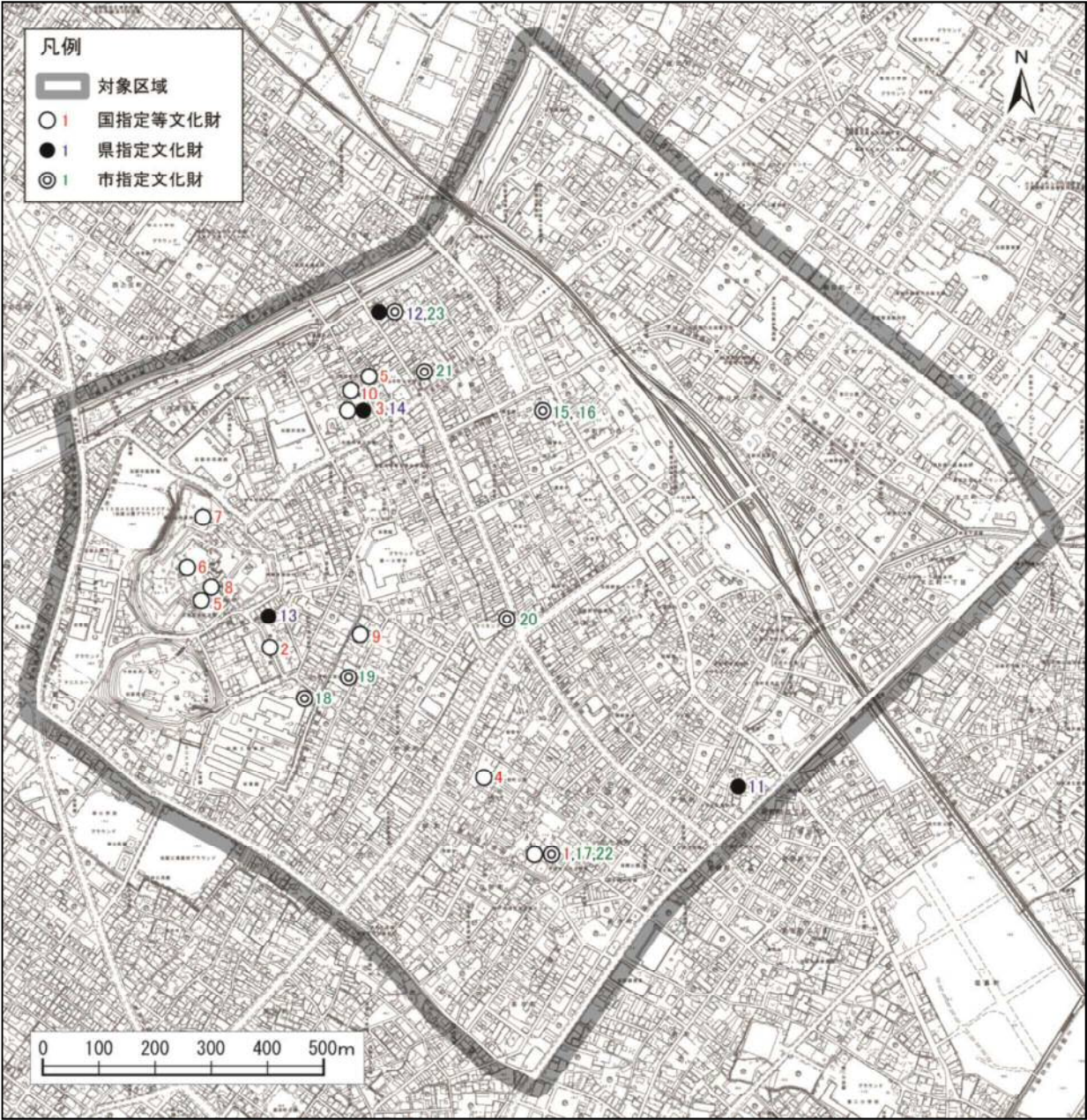


図 3-15 歴史文化施設（指定・登録された歴史的建造物等）（図中番号は表3-4参照）

表 3-4 歴史文化施設（指定・登録された歴史的建造物等）

| 番号 | 文化財の種別 |            | 名称                   |
|----|--------|------------|----------------------|
| 1  | 国指定    | 重要文化財(建造物) | 来迎寺本堂                |
| 2  | 国指定    | 重要文化財(建造物) | 御城番屋敷(旧松坂御城番長屋)      |
| 3  | 国指定    | 重要文化財(建造物) | 旧長谷川邸(旧長谷川家住宅)       |
| 4  | 国指定    | 史跡         | 本居宣長墓(樹敬寺)附春庭墓       |
| 5  | 国指定    | 特別史跡       | 本居宣長旧宅・同宅跡           |
| 6  | 国指定    | 史跡         | 松坂城跡                 |
| 7  | 国登録    | 有形文化財(建造物) | 松阪市立歴史民俗資料館(旧飯南郡図書館) |
| 8  | 国登録    | 有形文化財(建造物) | 桜松閣(鈴屋遺蹟保存会旧事務所)     |
| 9  | 国登録    | 有形文化財(建造物) | 八千代                  |
| 10 | 国登録    | 有形文化財(建造物) | 見庵(旧小泉家住宅主屋)         |
| 11 | 県指定    | 有形文化財(建造物) | 龍泉寺山門(三門)            |
| 12 | 県指定    | 有形文化財(建造物) | 松阪商人の館(旧小津家住宅)       |
| 13 | 県指定    | 有形文化財(建造物) | 御城番屋敷土蔵              |
| 14 | 県指定    | 史跡及び名勝     | 旧長谷川邸(長谷川氏旧宅)        |
| 15 | 市指定    | 有形文化財(建造物) | 継松寺書院                |
| 16 | 市指定    | 有形文化財(建造物) | 継松寺鐘楼                |
| 17 | 市指定    | 有形文化財(建造物) | 来迎寺裏門                |
| 18 | 市指定    | 有形文化財(建造物) | 旧三重県立工業学校製図室         |
| 19 | 市指定    | 有形文化財(建造物) | 原田二郎旧宅               |
| 20 | 市指定    | 史跡         | 新上屋跡                 |
| 21 | 市指定    | 史跡         | 三井家発祥地               |
| 22 | 市指定    | 史跡         | 角屋七郎兵衛等供養碑並びに松本駝堂墓   |
| 23 | 市指定    | 史跡         | 松阪商人の館(旧小津清左衛門家)     |



## (7) 産業

対象区域には、本市における従業者の約 20%に相当する約 15,000 人が従事しており、市全体と比較した特化係数は金融・保険業や宿泊・飲食サービス業等が高くなっている。

また、まちなかの観光入込客数は、平成 22 年までは微減の傾向にあったが、近年は微増に転じている傾向にある。

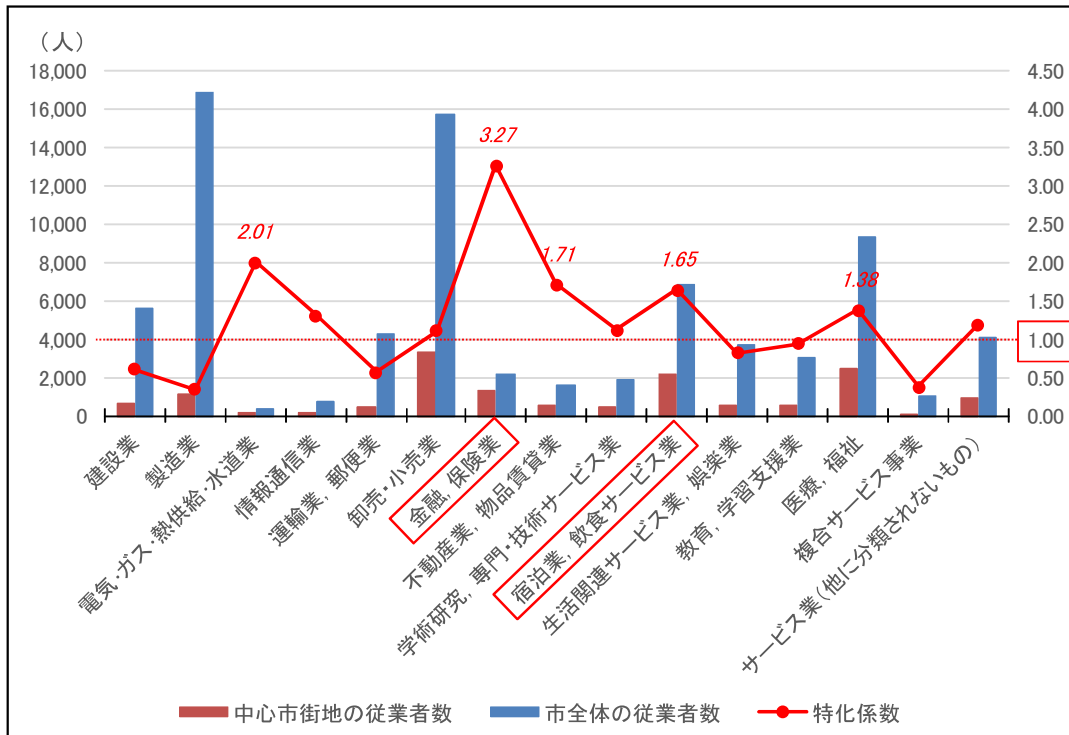


図 3-16 産業大分類別従業者数 ※経済センサス(H21)

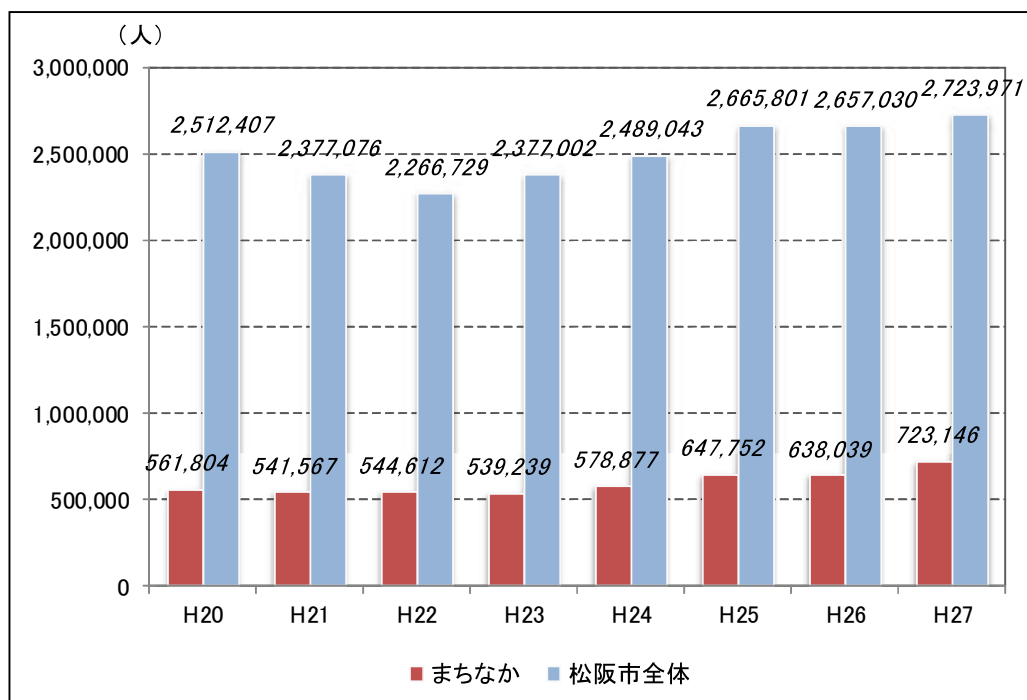


図 3-17 観光入込客数の推移 ※観光レクリエーション入込客数推計書(三重県:H27)



## (8) 防災

対象区域においては、駅東側の一部が津波ハザードマップにおける浸水区域に含まれているほか、一時避難所・収容避難所、医療施設、防災機関、ライフライン関連機関、津波一時避難ビルが位置づけられている。

表 3-5 避難施設等

| 番号       | 名称             | 番号         | 名称            |
|----------|----------------|------------|---------------|
| 一時・収容避難所 |                | ライフライン関連機関 |               |
| 1        | 第一小学校          | 8          | 松阪市上下水道部      |
| 2        | 殿町中学校          | 9          | 東邦ガス松阪営業所     |
| 3        | 松阪工業高等学校       | 津波一時避難ビル   |               |
| 4        | 第一隣保館          | 10         | 国土交通省紀勢国道事務所  |
| 医療施設     |                | 11         | 恩賜財団済生会松阪総合病院 |
| 5        | 松阪市民病院         | 12         | ホテルAU松阪       |
| 6        | 恩賜財団済生会松阪総合病院  | 13         | エースイン・松阪      |
| 防災機関     |                |            |               |
| 7        | 松阪市役所防災対策課・土木課 |            |               |

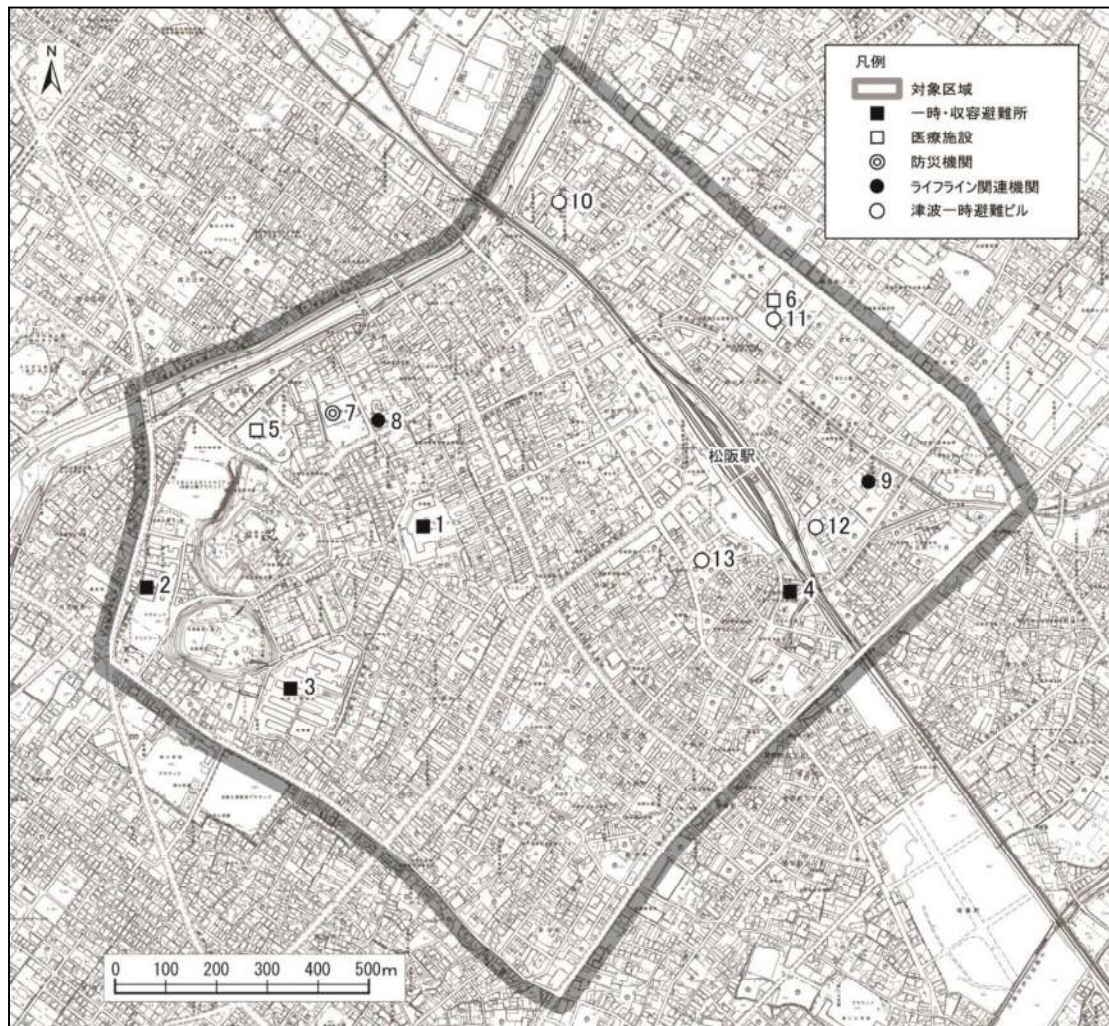


図 3-18 松阪市津波ハザードマップ(松阪市津波避難地図) (VER. 5)参照