

令和7年度

駅西ワークショップ

～松阪駅西地区の施設整備を考える～



令和8年1月



まつ しか
松 阪 市
Matsusaka City Website



Matsusaka City



1. 背景及びこれまでの経緯

松阪駅西地区（以下、「駅西地区」という）は、駅周辺地区における拠点機能向上に対応するため、平成 29 年 5 月に策定した「『豪商のまち松阪』中心市街地土地利用計画」（以下、「土地利用計画」という）において、「駅西地区における商業施設の誘致、行政窓口機能の充実と市民活動拠点の整備・活用」に向け、複合施設の導入を位置付けました。これを踏まえ、平成 30 年に5回にわたり市民とのワークショップを行い、平成 31 年 3 月には駅西地区における事業の基本理念や事業に求める条件（機能）を定めた「松阪駅西地区複合施設基本構想」（以下、「基本構想」という）を策定しました。

一方で、基本構想策定以降、少子高齢化・人口減少に加え、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により来訪者が減少する一方、DX 推進による ICT・AIを活用したスマート化が進み、人々の生活様式は変化しました。また、建設分野では資材価格・人件費の上昇により建設費高騰が進み、松阪駅西地区の整備の推進において大きな影響を与えています。

このように基本構想の策定から6年が経過し、松阪駅西地区の整備に向けて、社会情勢の変化を反映し、市民の方からより具体的な意見を伺うために「駅西ワークショップ」を開催することとなりました。

平成 29 年 5 月

「豪商のまち松阪」
中心市街地
土地利用計画

- 20 年後のまちづくりの方向性を提示
- 松阪市の玄関口として集客性が高く賑わいを生み出す仕掛け作り
- 行政窓口、市民活動拠点、多目的ホール、商業施設、駐車場の配置を計画



平成 31 年 3 月

松阪駅西地区
複合施設基本構想

- 基本理念を「気軽に滞在、つながる、まちのにぎわい発信源」と設定
- 導入機能として、①滞在ゾーン、②営利事業ゾーン、③テナントゾーン、④行政窓口ゾーン、⑤交通と連携、⑥商店街等との連携の6点を設定



2. 目的

「松阪駅西地区複合施設基本構想（基本理念“気軽に滞在、つながる、まちのにぎわい発信源”）」策定から6年が経過し、社会情勢においてはコロナ禍を経て様々な変化もあったと考えています。

そこで今回の「駅西ワークショップ」では、現時点での市民の方々の意見を聞くことにより、効果的な事業者募集を行うことが期待できると考えました。

松阪駅西地区の施設整備について、民間事業者を募集するにあたり、改めて皆さんの思いや求める機能などについて話し合い、松阪駅西地区の未来について一緒に考えていくことを目的として開催いたしました。

駅西地区におけるこれまでの経緯を踏まえ、市民にとって住みやすい、誇りをもつことができ、来訪者にとっても魅力ある駅前整備の基本方針を定めることを目的とします。

なお、基本方針の策定にあたり、基本構想に定める「基本理念」や「求める条件（機能）」を踏まえたうえで、令和 7 年度にワークショップ（3 回）を開催し、参加者で導入機能や今後の市民の関わり方等を議論していただき、まとめることとしました。



３．ワークショップの開催

「駅西ワークショップ」については令和7年6月、同年9月、同年10月の3回開催しました。

参加者は公募により幅広く募集するとともに、前回ワークショップ参加者、市内の高等学校の学生への参加依頼をお願いし、10代から70代まで幅広い世代の延べ78名の方に参加いただきました。

ワークショップでは基本構想策定以降の社会情勢の変化や駅前に立地する公共施設の現状について確認しながら、駅西地区への導入機能として「滞在」・「集客・賑わい」・「観光振興」・「生活利便」に関する意見のほか、中心市街地との連携、整備・デザインや運営・情報発信といった幅広いご意見をいただきました。併せて、整備後の施設の使い方だけでなく、市民自身がどのようにこの場所に関わり続けるかといった内容についても意見交換を行いました。

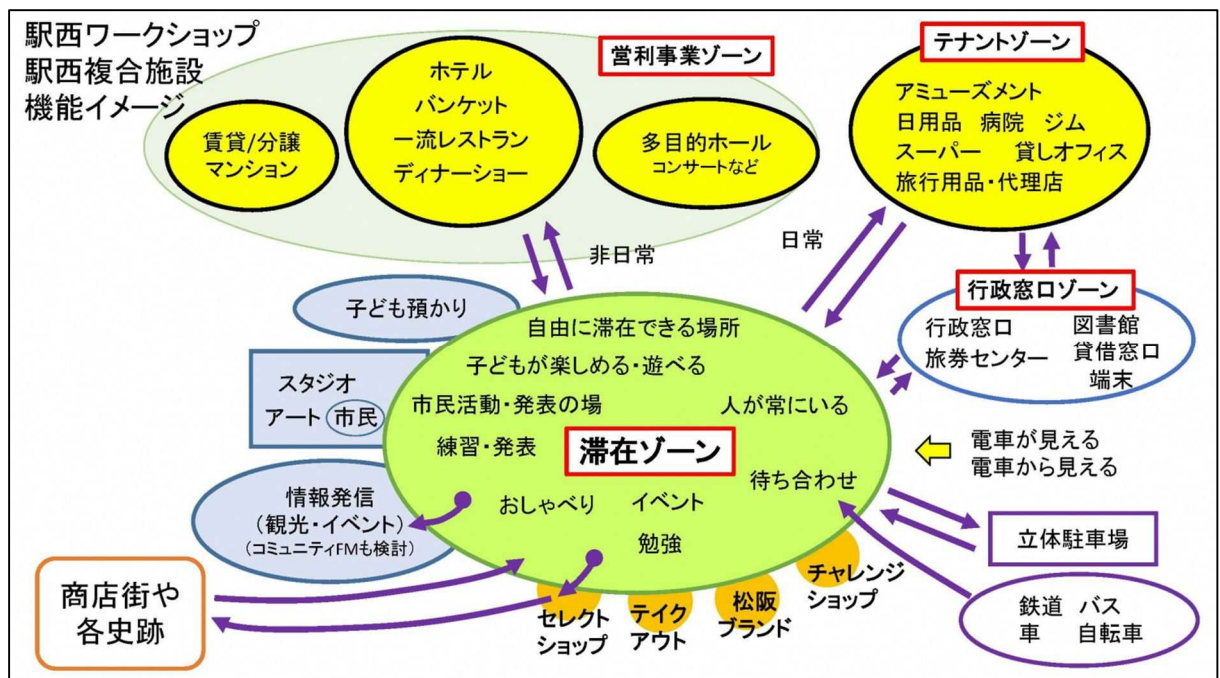
表1 ワークショップ開催概要

	第1回	第2回	第3回
開催日	令和7年6月29日	令和7年9月6日	令和7年10月4日
会場	松阪市産業振興センター	松阪市産業振興センター	松阪市市民活動センター
参加人数	23名	28名	27名
テーマ	● 駅西ワークショップへの参加動機 ● 駅西地区に期待すること	● 導入機能や施設の建て方に対する「懸念・気になる点」や、「希望やアイデア」	● どんな使い方がしたい？ ● 賑わい形成に向けて、自分たちに何ができる？
写真			

4. 導入機能

基本構想では下図の複合施設に求める機能イメージを検討していました。一方で、基本構想策定以降、社会情勢、駅周辺の公共施設老朽化や周辺地域といった現地状況、市場性が変化したことから、ゾーンや個別機能について見直しを行いました。

基本構想における機能イメージ



社会情勢・現地状況・市場性の変化による各ゾーンの見直し

見直し項目

ゾーン	滞在ゾーン	行政窓口ゾーン	営利事業ゾーン			テナントゾーン	駐車場
			ホール等	ホテル等	マンション		

社会情勢・現地状況・市場性の変化から、基本構想時点より下表(表2)のとおりにゾーンと機能の見直しを行いました。

表2 各ゾーン別機能の見直し

基本構想時点	滞在ゾーン	行政窓口ゾーン	営利事業ゾーン			テナントゾーン	駐車場
			ホール等	ホテル等	マンション		
機能例	イベント、待ち合わせ等	行政窓口等	多目的ホール	ホテル、バンケット	賃貸/分譲マンション	アミューズメント、日用品店	駐車場
社会情勢	公共空間活用が活発化(ほこみち制度等※) 防災意識の高まり	デジタル化が進み窓口は縮小傾向している	大都市でなければ民間では成立しづらい	観光客等の増加により需要は想定される	利便性の高い場所を中心に立地している	中心市街地からロードサイドにシフトしている	現駐車場に多くの利用者がいる
現地状況	現状は充分確保されていない	交番、観光案内センター、公衆便所、物産館がある。施設の老朽化が進んでいる	駅前には確保されていない	駅周辺に立地しているが、宿泊特化型が多い	駅周辺に分譲マンションは立地している	商店街、コンビニエンスストア等が立地している	市の駐車場のほか、民間の駐車場も立地している
市場性	収益を生む場所ではないため、民間事業内での整備意向は低い	行政施設との合築低い	計画地で民間による独立採算では難しい	ホテルは市場性あり(ただし、バンケットの併設は市場性が低い)	定期借地権付きマンション整備の可能性は低い	駅周辺の利便性向上に繋がるコンビニエンスストア等は市場性あり	駐車場の運営意向はある
計画の見直し結果	行政ゾーンと合わせ一体で、行政が整備 屋内だけでなく、屋外での空間も確保する	行政窓口の必要性は低いため、行政ゾーンとして現施設(交番、観光案内所等)は、行政が再整備。物産も合わせて移転を想定	様々な用途に活用可能な会議室を行政が整備	民間事業者を募集	導入機能の対象外とする	民間事業者を募集	民間による運営の可能性も想定
	防災・災害対応についても検討						

※ほこみち制度:道路空間を街の活性化に活用するための制度(歩行者利便増進道路制度)

ゾーン毎に事業に求める条件(機能)として以下のとおり整理しました。

(1) 滞在ゾーン

- ・自由に滞在できる(勉強、おしゃべり、待ち合わせ等)場所。
- ・市民活動などの発表の場。市民がチャレンジできる場所。
- ・松阪の歴史や文化、地域情報の発信の場所。
- ・子どもからお年寄りまでが楽しめる場所。
- ・他の機能(ゾーン)とのつながりを生み出す場所。
- ・開放的な空間とし、鉄道利用者から滞在ゾーンの様子が見える、また滞在ゾーンから鉄道の往来を眺めることができるような場所。
- ・待ち合わせだけでなく、イベントによる賑わい形成で活用できる屋外広場。

(2) 営利事業ゾーン

- ・建設費・維持費が担保できる営利事業施設(ホテルなど)。

(3) テナントゾーン

- ・日常生活に必要なモノ・コトを満たすことができる店舗(スーパーマーケット、スポーツジム、娯楽施設、貸しオフィス、貸し会議室など)。

(4) 行政ゾーン

- ・松阪市の情報を発信できる観光情報センター・まつさか交流物産館。
- ・ホールとしても活用できる会議室。
- ・公衆便所。

(5) 交通との連携

- ・駐車場、駐輪場。
- ・松阪駅・バスターミナルとの一体的な動線。

(6) 商店街等との連携

- ・商店街PRの場(商店街情報提供場所、セレクトショップ、松阪ブランドショップなど)。

(7) 各ゾーンの連携や周辺地域との連携

- ・行政ゾーンと滞在ゾーンは一体的に整備する。
 - ・各ゾーンは屋内だけでなく、屋外でもつながりを生み出せるように施設配置や歩行者動線を工夫する。
- 

■ 第 1 回 ワークショップ

第1回 ・参加動機 ・駅西地区への期待	日時 令和7年6月 29 日(土) 14:00~16:00	会場 松阪市産業振興センター 2階 人材育成講座室
---------------------------	-------------------------------------	---------------------------------

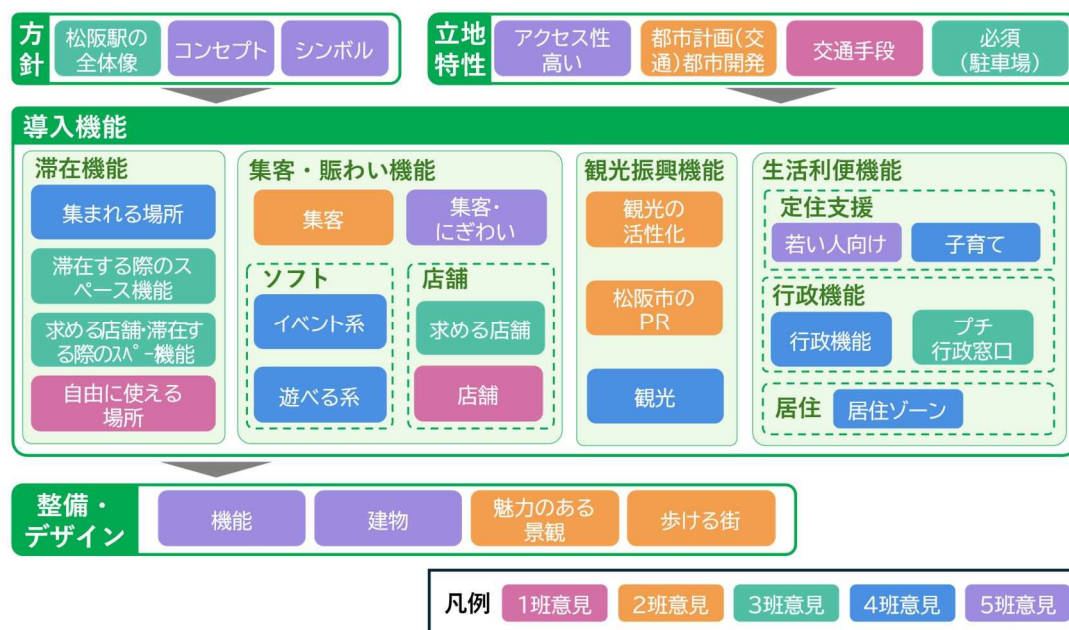
<ねらい>

- ・これまでの駅西地区でのまちづくりの取り組み状況や近年の社会経済情勢、駅西地区及び周辺の公共施設等の現状について理解し、駅西地区活用に向けたアイデアを共有し、期待を高める。

<当日の内容>

- ・松阪市における、「豪商のまち松阪」中心市街地土地利用計画における位置づけについて、駅西地区について、松阪駅西地区複合施設基本構想について、社会情勢について、今回のワークショップの目的についての説明
- ・グループワーク 自己紹介、駅西ワークショップへの参加動機、駅西地区に期待すること
- ・全体発表・共有

<ご意見>



<当日の様子>



■ 第 2 回 ワークショップ

第2回 ・前回の振り返り ・導入機能・アイデア検討	日時 令和7年9月6日(土) 14:00~16:00	会場 松阪市産業振興センター 3階 研修ホール
---------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

<ねらい>

・駅西地区の市場調査結果をもとに、民間事業者の視点から本事業への期待・懸念事項を確認し、課題と検討の方向性を共有した上で、市民の視点から駅西地区における導入機能・施設の建て方について希望やアイデア、懸念点や気になる事について意見交換を行う。

<当日の内容>

- ・前回ワークショップの振り返り
- ・市場性、導入機能の検討についての説明
- ・グループワーク 自己紹介、導入機能・施設の建て方に対する意見
- ・全体発表・共有

<ご意見>

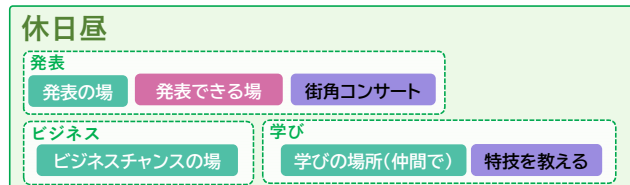
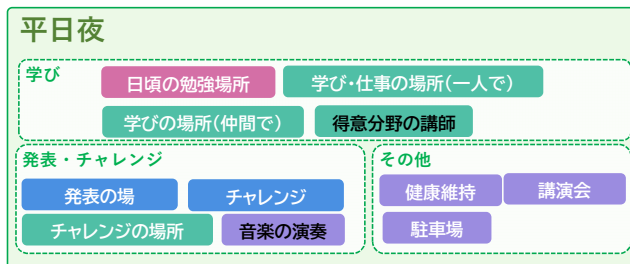


<当日の様子>



■ 第 3 回 ワークショップ

第3回 ・前回の振り返り ・実現方法の検討	日時 令和7年 10 月4日(土) 14:00~16:00	会場 松阪市市民活動センター 2階 多目的ホール
<ねらい> ・今後の実現方法について市民がどのような部分に関わることができるか事例を通じて理解し、日常の様々な場面での使い方と市民自身のかかわり方について意見交換を行う。 <当日の内容> ・前回ワークショップの振り返り、懸念事項に対する市からの説明 ・実現方法の検討、施設運営に対する市民の関わり方(事例紹介) ・グループワーク 自己紹介、「どんな使い方したい?」、「賑わい形成に向けて自分たちに何ができる?」 ・全体発表、共有 <ご意見> 平日・休日/昼・夜 常時 待合い・休憩 電車の待合い、待合わせ バス・電車まちの時間をすごす場所 待ち時間 くつろぎながらまちあわせる 来訪者への案内 来訪者の滞在 通信環境のある待合 イベントの日に休憩したい 公共交通利用 交流 だれでも参加できるイベント 1日でできるイベントスペース 市民向けイベント 飲食のイベント マルシェ にぎわいイベント 地元イベント・ご当地イベント 産地直売・ワンデーシェフ 市民全体でできるお祭り にぎわい創出 出店 出店 出演 ボランティア 地元・ご当地イベントへ出店 昔の遊びを教える 商店街 商店街との連携、交流・関係(市民と観光客、ビジネス客) ペルタウン活用 駅前通りとの連携 商店街との連携 体験する 商店街商品の活用 情報発信 地元の情報発信 SNS運営・情報発信 魅力発信 情報発信(全般) 企画運営・SNS発信 要望把握 要望BOX アンケート 凡例 1班意見 2班意見 3班意見 4班意見 5班意見 白文字：アイデア 黒文字：市民が協力できること		



凡例 1班意見 2班意見 3班意見 4班意見 5班意見
 白文字：アイデア 黒文字：市民が協力できること

<当日の様子>



【今後の方針について】

今回の駅西ワークショップについては、「松阪駅西地区複合施設基本構想」を策定した時点から、新型コロナウイルスなどによる社会情勢の変化により、生活様式の変化もみられるため、あらためて「松阪駅西地区」に求められる機能について意見を伺いました。

今回の「駅西ワークショップ」の意見の中でも、「松阪駅西地区」に求められるものは基本構想でまとめられた「理念」と変わらないものを求めていることがわかりました。

今後は、駅西地区の事業者募集に向けて準備を行い、事業者ヒアリングを重ねて、駅西地区への事業者誘致をめざしていきます。

また、今後もこのような機会があれば是非ご参加のほどお願いいたします。

ご参加していただきました皆様には心より感謝を申し上げ、お礼の言葉とさせていただきます。ありがとうございました。

松阪市建設部都市計画課





《駅西ワークショップ》

～参加者の皆さんの質問・意見・感想～



第1回 駅西ワークショップ(6/29) 質問票集計

質問		
Q.計3回ではかるのですか？ A.今回のワークショップは3回の開催です。	Q.今回のワークショップも街歩きをする？ A.今回は街歩きの予定はしておりません。	Q.まとめ、目標的なイラストイメージをPR用には作って？ A.今回のワークショップの結果をまとめてPRしていきたいと考えています。
Q.再建請負人を招へいする？(事業者の選定) A.事業の実施方法により検討が必要になると思います。	Q.構想、企画、設計、建設開始～完了の時期の目安は？ A.今年度に構想をこのワークショップでまとめ、その構想をもとに早期に建設、完了まで進めていきたいと考えています。	Q.実際駅西施設を依頼する事業者は決まっているのですか？ A.事業者については、未定です。
Q.モデルとする場所の案は？ A.限られた土地の中で進めていくことになります。今回のワークショップでの意見をまとめていくことで、新しいモデルになると考えています。	Q.「総論賛成・各論反対」や、「画に描いた餅」にならないためには、理念やビジョンを、ToDoなどに具体化していく過程こそが重要だと思いますが、そこについては別途ワークショップなど市民参画で実施する予定はあるのでしょうか？(それとも、残り2回のワークショップでそこまで具体化していくのでしょうか？)	Q.3回のワークショップで目指すゴールは、どのようなものを主催者としてはイメージされているのでしょうか？(前回からの変更をどの程度想定されているのでしょうか？) A.前回のワークショップで出た意見をベースに、今回は、社会情勢の変化によって、変化したこと、変化しないこと、必要になったもの、不要になったもの等の確認をしていく作業であると考えています。(6月29日に開催したワークショップの意見でも前回の意見と同じく求めているものは同じではないかと思っています。)
Q.年度別(5年、10年、20年?)の予算は？ A.中心市街地土地利用計画の年度別(5年、10年、20年)の予算については、各事業ごとに詳細な検討を行い予算化していく予定となりますので、現時点で具体的な予算をお示しすることはできません。	A.前回のワークショップをベースに、今回は社会情勢の変化した部分の確認作業と考えています。理念、ヴィジョンについては、前回の意見を尊重しつつ、今回のワークショップで具体化していきたいと考えています。	
Q.造ろうとしている建物の大きさは？ A.事業者募集を行い、その事業者が建設・運営することになれば、事業者の事業規模にもよりますので、大きさについては未定です。		

第1回 駅西ワークショップ(6/29) 質問票集計

意見		
せつめいをもうすこしわかりやすくしてほしい。	元号(平成、令和)のみの表示だと時間軸がよみづらいので西暦でもお願いします。ユニバーサルデザインをお願いします。	ワークショップ日程は、早くおしえてほしい
大災害時を想定し、市役所の防災対策の代替機能を兼ね備えた総合的な複合施設のご検討を是非お願いしたい。	最後にお話しがりましたが、是非、実現に向けた話し合いの場になれば良いと思います。夢だけではなく、実現可能な話し合いの場にしていただきたい。	業者に対して市の要望がどれくらい聞いてもらえるのかが知りたい。
将来を担う、中学生や高校生の子たちの追加の参加を是非、募って下さい！	事業者、現在のところあるのですか ペルタウン再構築も含め中心市街地活性を建て物も再生化、改築出来るように	駅西地区単体のWSではあるものの、中心市街地全体としての〇〇の機能はここでできると割りふりしやすかったです。 駐車場も駅西に必要なか？と思います。 バスターミナル側の駐車場を立駐にして収容量をふやすなど工夫することで、駅西を最大限に使えと感じます。 そういった点なども含めて、話をきかせてもらえると、本当に必要な求められている場所になるのかなと感じております。 今日はありがとうございました。
三交不動産の土地と三十三銀行の土地、建物も計画に含めるとメリットは大きくなるのではないかな。	駅前を中心にイベントを考えてはと思います。	
駅西再開発について、市長及び市役所各部署が現在の問題点をふまえ、どのように考えているのかが重要(表に出す必要がある)。 市民(ワークショップ参加者)の意見に偏重はいけない。	予算が何かにつけて足りないという事からサービスが低下している中で財政的に負担はどうか 民間が手を出さない事業でどの様に検討するのか 若い人へ将来負担はさせられない	松阪市の所有地が細長い細長い土地と岡寺裏の県道との間の土地の利権者の協力を得て、広範囲を一括して開発しないとメリットがない民間企業の進出期待できない。
感想		
皆様のご意見が聞けて良かったです。	実現を楽しみにしています。	早く実現される事を期待します。本日は、楽しい時間でした。
色々な意見が聞けて松阪駅前の活性が一早く実現できるように。	いろんな方の意見がきけて思っている事がみなさん同じことを思っているのがわかりました。	

第2回 駅西ワークショップ(9/6) 質問票集計

質問		
Q. 駐車場はどうするのか？ 現在かなり車が止まっている。なくすことはできない。無料にすると問題が起こる気がする。 A. 事業者の提案にもありますが、すべてなくなることは想定していません。周辺駐車場も活用することで解決できると考えています。	Q. 土地は市が管理するのか？ A. 事業者募集を行い、事業者が運営していく部分については事業者が管理していくことになります。（市と事業者で借地契約を想定しています。）	Q. 実現しようとしている規模の大きさはどのくらいですか？ A. 事業者の提案によりますが、市が必要としている規模は、ワークショップでご説明させていただきましたとおり、観光情報センター等や滞在ゾーンの800m程度と考えています。
Q. 今回のWS以外に広い範囲の再開発も視野に入れた魅力ある駅前から周辺へのつながりを検討してほしいがいかがでしょうか？ A. 今回は広い範囲の再開発はいたしません、駅前から周辺へのつながりについては、今後の検討課題と考えています。	Q. 昨年の調査結果を踏まえて課題に対する回答の表で言及されていた「成立可能な条件」、「複合施設の規模、手法など」について、コンサルの考える現時点の案を教えてください。（具体的な数字などでイメージできるように。） A. 昨年の調査については、企業200社に対してアンケート調査を行っておりますが、ご質問の「成立可能な条件」、「複合施設の規模、手法など」については、今後、事業者を募集していく段階での検討になります。	Q. 都市計画課だけではなく、観光系、商業系を含めた横断的なこのプロジェクト専門のタスクフォース的なチームにすべきでは？ A. 都市計画課、観光交流課、商工政策課と連携をとりながら進めていく予定をしております。
Q. 非常に複合施設建設に不具合な敷地形状です。敷地再検討できないのか？ A. 松阪市としては駅西にある市所有の低未利用地の活用ということが第一の目的ではありますが、民間事業者が事業のため必要と判断し、独自に隣接地と貸借契約するなど隣地を含む計画提案を行うことがあれば、それは評価できるものと考えています。	土地交換をして整形された土地利用を併せた複合施設の計画は？ A. 参画する民間事業者が事業のため必要と判断し、独自に隣接地と貸借契約するなど隣地を含む計画提案を行うことがあれば、それは評価できるものと考えています。	Q. 行政が行う雨水整備や道路整備など役割分担について、企業（アンケート）側から意見を求めては？ A. 開発等によって影響が出る部分については、行政と民間事業者で協議を行っていく予定です。
Q. 何を松阪の強みとするのか？ それをどのようにPRしていくのか？ A. 市民が参加して考えていくプロジェクトとして、PRして進めていきたいと考えています。	Q. ベルタウンの活性化をするには？ A. 駅前から周辺へのつながりについては、今後もワークショップの開催などを検討しておりますので、その中で検討をしていければと考えます。	Q. いつ実現しようとしているですか？ A. 令和8年度に事業者を決定したいと考えています。それから、設計、建設となります。なるべく早期に実現をしたいと考えています。

第2回 駅西ワークショップ(9/6) 質問票集計

意見		
建設位置の変更や松阪市での建設、地元企業での建設なども視野に計画変更も考えて欲しい。	とくにはないのですが、もう少し松阪駅にかんしょうしたほうがいいと思います。	建物排水対策の具体的プランの公表を！
市長にJRや近鉄、三十三銀行などと協働して、駅前を一体的に再開発する取り組みに、もっともっと積極的に取り組んでほしいです。	資料を事前に貰えたら嬉しい。	
感想		
松阪駅舎の建て替えタイミングまで計画は先送りにする方がよいのではと思いました。	5年後に本当に実現できるのでしょうか。建物が建ってもやはり中身は市民が盛り上げて行かなくてはダメなんですね。	

第3回 駅西ワークショップ(10/4) 質問票集計

質問		
Q. 駐車場収入は年間いくらですか？ A. 松阪市は駅前通り商店街振興組合に、土地の貸付を行っています。 使用料として年間8,500,000円をいただいています。	Q. ベルタウンの活用予定はあるのか？ A. 今回の計画の中では、ベルタウンの活用予定はありませんが、駅西地区を含めて商店街との連携について考えていく必要はあります。	Q. 事業者が長く続いてくれると思いますか？ A. 事業者募集を行う際に、事業用定期借地契約を行うことにより事業者を募集していこうと考えております。
Q. 最終的に、年齢のターゲット層はどの辺りですか？ A. 今回のワークショップでもテーマにしましたが、「どんな使い方をしたいか?」、「何ができるか?」で色々な意見があったかと思えます。 現時点では年齢層は特定せずに市民の方が幅広く利用できる施設を考えていきたいと思えます。	Q. 建物の形はどのように決まりますか？ A. 民間事業者が行う場合は、事業者の業務形態や内容によって決定されますが、市の施設が別となる場合は、想定した施設が収まる程度の規模となると想定しています。	Q. 今後、経過を報告してほしいがどこの場で発表してもらえるか？ A. 周知の方法については、今後検討していきたいと思えます。
Q. 今現在このスペースにたくさんの車が止まっていますが、工事の間中、この人達はどこに止められるのでしょうか？ できてからも駐車場はどうなるのでしょうか？ A. 駐車場利用についての質問ですが、実際に工事を行う際は、どのように駐車場が利用できるか、事前に周知させていただくことになると思いますのご理解とご協力をお願いいたします。		

第3回 駅西ワークショップ(10/4) 質問票集計

意見		
自然災害等が増えているので柔軟な対応で計画をすすめて欲しい。	今後も幅広く意見収集、支援、アンケートは駅周辺の住民、店、企業含めて。	商業関係の部門と都市計画課が合体した「特別チーム」をぜひ！！作ってくださいよ！
ワークショップでの意見、希望を少しでも多く取り入れ、市民の声を聴く場を多く設営していただける事業者になることを希望します。	皆さんの真剣なたくさんの意見で詳細が数々出ました。 「令和8年に事業者を決定したい」 必ず早期に実現してほしいです。 駅まわりが淋しい。立ちよれる店がないので不便です。	
感想		
みんなが楽しめる活動場になるように。 楽しみに待っています。	松阪市民のため、松阪市発展のため、市民の一人として見守り、又、必要とあらばご協力させていただきますので、遠慮なく申し付けください。	