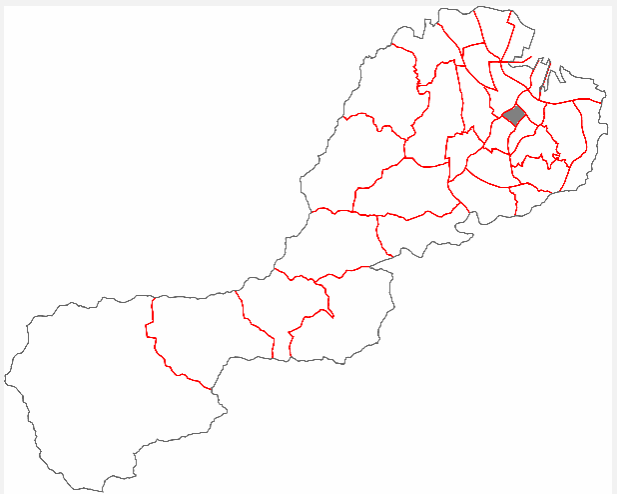


1 松阪駅周辺市街地地域

1 地域の現況と課題

1. 地域の概要

地域の現況		位置図																																																																																						
<ul style="list-style-type: none"> 本市の主要交通結節点である松阪駅を中心とする市街地であり、商業・業務機能、公共施設などが集積し、古くから本市の中心市街地として機能してきた地域である。 本市のなかで最も都市的土地利用が進んでいる地域であり、地区の大半が商業系用途に指定されている。 駅西地区においては、(都)松阪駅下徳田線などの幹線道路沿道に商店街が形成されている。 魚町、新座町などをはじめとして、木造建築物が密集する市街地となっている。 本町、殿町、魚町では、松阪城址や御城番屋敷をはじめとする歴史的建造物やまち並みが残されている。 殿町では地区計画による建築制限を行っている。 近年は、人口の減少や商店の閉店に伴うまちの活力の低下、空地・空家の増加が問題となっている。 																																																																																								
基礎データ		土地利用現況																																																																																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">都市計画区域</th> <th rowspan="2">都市計画区域外</th> <th rowspan="2">合計</th> </tr> <tr> <th>市街化区域</th> <th>調整区域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地域面積 (ha)</td> <td>178.7</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>178.7</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">人口</td> <td>H.12</td> <td>7,807</td> <td>—</td> <td>7,807</td> </tr> <tr> <td>H.17</td> <td>7,533</td> <td>—</td> <td>7,533</td> </tr> <tr> <td>H.17/H.12</td> <td>0,965</td> <td>—</td> <td>0,965</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">世帯数</td> <td>H.12</td> <td>3,285</td> <td>—</td> <td>3,285</td> </tr> <tr> <td>H.17</td> <td>3,352</td> <td>—</td> <td>3,352</td> </tr> <tr> <td>H.17/H.12</td> <td>1,020</td> <td>—</td> <td>1,020</td> </tr> <tr> <td>人口密度 (人/h)</td> <td>42.1</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>42.1</td> </tr> </tbody> </table>		都市計画区域		都市計画区域外	合計	市街化区域	調整区域	地域面積 (ha)	178.7	—	—	178.7	人口	H.12	7,807	—	7,807	H.17	7,533	—	7,533	H.17/H.12	0,965	—	0,965	世帯数	H.12	3,285	—	3,285	H.17	3,352	—	3,352	H.17/H.12	1,020	—	1,020	人口密度 (人/h)	42.1	—	—	42.1	<table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>面積 (ha)</th> <th>構成比 (%)</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">宅地</td> <td>住宅</td> <td>52.8</td> <td>29.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>26.2</td> <td>14.7</td> <td></td> </tr> <tr> <td>工業</td> <td>6.4</td> <td>3.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>85.4</td> <td>47.8</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">非宅地</td> <td>農地</td> <td>2.9</td> <td>1.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>山林・原野</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>90.4</td> <td>50.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>93.3</td> <td>52.2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>178.7</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		種別	面積 (ha)	構成比 (%)	備考	宅地	住宅	52.8	29.6		商業	26.2	14.7		工業	6.4	3.6		小計	85.4	47.8		非宅地	農地	2.9	1.6		山林・原野	0.0	0.0		その他	90.4	50.6		小計	93.3	52.2		合計	178.7	100.0	
	都市計画区域		都市計画区域外	合計																																																																																				
	市街化区域	調整区域																																																																																						
地域面積 (ha)	178.7	—	—	178.7																																																																																				
人口	H.12	7,807	—	7,807																																																																																				
	H.17	7,533	—	7,533																																																																																				
	H.17/H.12	0,965	—	0,965																																																																																				
世帯数	H.12	3,285	—	3,285																																																																																				
	H.17	3,352	—	3,352																																																																																				
	H.17/H.12	1,020	—	1,020																																																																																				
人口密度 (人/h)	42.1	—	—	42.1																																																																																				
種別	面積 (ha)	構成比 (%)	備考																																																																																					
宅地	住宅	52.8	29.6																																																																																					
	商業	26.2	14.7																																																																																					
	工業	6.4	3.6																																																																																					
	小計	85.4	47.8																																																																																					
非宅地	農地	2.9	1.6																																																																																					
	山林・原野	0.0	0.0																																																																																					
	その他	90.4	50.6																																																																																					
小計	93.3	52.2																																																																																						
合計	178.7	100.0																																																																																						

地域地区等の状況				都市施設の状況				
種 別		面積 (h)	構成比 (%)	道路	都市計画道路延長	10,459 m		
					整備済み延長	7,395 m		
					整備率	70.7 %		
市街化区域	第1種低層住居専用地域	-	-	公園	区分	箇所	面積 (㎡)	備考
	第2種低層住居専用地域	-	-		街区公園	3	5,520	東口公園等
	第1種中高層住居専用地域	5.5	3.1		近隣公園	-	-	-
	第2種中高層住居専用地域	8.5	4.8		地区公園	-	-	-
	第1種住居地域	-	-		総合公園	1	68,262	松阪公園
	第2種住居地域	46.5	26.0		運動公園	-	-	-
	準住居地域	-	-		特殊公園	-	-	-
	近隣商業地域	18.7	10.4		その他の公園	-	-	-
	商業地域	82.5	46.1		合計	4	73,782	-
	準工業地域	17.2	9.6		一人当たり公園面積	9.8 ㎡/人		
	工業地域	-	-					
	工業専用地域	-	-					
	小 計	178.7	100.0					
市街化調整区域	-	-						
非線引き都市計画区域	-	-						
都市計画区域外	-	-						
合 計	178.7	100.0						
その他の地域地区等				その他				
○準防火地域								
○高度利用地区								
○市街地再開発促進区域								
				下水道	処理区	松阪第1処理分区		
					計画処理区域	約 178.7 ha		
					事業認可区域	約 153 ha		

地区別会議における主な意見

- ・本町周辺の商業系用途地域は、昔は商売の町だったがほとんど住宅である。
- ・茶与町は沿道を除いて住居系用途にしてもらった方が良い。
- ・生活道路が狭い。
- ・殿町を通っている（都）内五曲長月町線は今ある道だけで十分であり、景観を保存するうえでも必要ないのではないか。⇔ 防災面からは地区の避難路として必要ではないか。
- ・公園が少ない。
- ・四五百の森は保全するべき。
- ・商業地域は容積率が高いため、マンションの立地増加が懸念される。用途地域の見直しと合わせて地区計画指定の検討も必要。
- ・人口が増える面では集合住宅は良いが、昔のまち並みの感じがなくなりつつある。
- ・マンションの一階等にコンビニ、商業などを誘導することも必要ではないか。
- ・防災面では幹線に出る道路の整備が必要である。
- ・避難場所を都市計画で重点的に整備する事項として欲しい。
- ・松阪城址周辺の景観が崩れてきており、まち並みの保全に向けた対策を強化すべき。
- ・本町、殿町、魚町などの街並みを残していく必要がある。街並みを残して行くゾーンとして欲しい。
- ・古い町並みを残して発展していくのか、よそと同じ住宅地にしていくのか、商業地にしていくのかといった方針を打ち出すことが必要である。

2. 地域の課題

(1) 土地利用の課題

- ✓ 松阪駅周辺地区は、土地の有効利用により、商業・業務等の機能配置を促進し、本市の玄関口にふさわしい中心商業地としての活用を図る必要がある。
- ✓ 中心商業地を取り巻く後背地区は、まちなか居住を推進するため、生活基盤施設整備と併せ土地の有効利用を推進する必要がある。

(2) 交通施設の課題

- ✓ 本市の玄関口としての機能更新を図るため、土地の有効利用の促進と併せて、交通結節点である駅西、駅東の駅前広場の再整備を行う必要がある。
- ✓ 駅東西の連絡と中心市街地へのアクセス性を高めるため、(都)松阪公園大口線のアンダーパスの整備を促進する必要がある。
- ✓ 長期に未整備の都市計画道路となっている(都)内五曲長月町線の見直し検討が必要である。
- ✓ (都)高町松江岩内線は国道42号までの区間の早期整備が求められている。
- ✓ 狭隘な道路区間の一方通行規制化による歩行者・自転車交通と車両交通との調和の検討や、交差点改良による安全性の向上が求められている。
- ✓ 歩いて暮らせるまちの実現に向け、安全かつ快適に移動できる歩行者系ネットワークの確立を図る必要がある。

(3) 公園・緑地及び自然的環境の課題

- ✓ 四五百の森の保全や阪内川の水辺空間の活用を図る必要がある。
- ✓ 松阪公園に加え、数箇所の街区公園が配置されており、今後は、公園・緑地の全市的な配置・検討を踏まえ、必要に応じた公園の整備検討が求められている。
- ✓ 松阪公園や四五百の森、歴史的遺産を周遊する歩行者系ネットワークの確立を図る必要がある。

(4) 河川・海岸、下水道の課題

- ✓ 現在進められている公共下水道事業の推進を図る必要がある。
- ✓ 茶与町など道路の冠水、浸水履歴がある地区では、河川・下水道の整備を順次進める必要がある。

(5) 市街地整備の課題

- ✓ 松阪駅前広場の整備や松阪駅西地区市街地再開発事業の促進など、松阪駅を中心とする市街地の再整備を図る必要がある。
- ✓ 駅東地区は、業務機能の集積を図るため土地の有効利用を推進する必要がある。
- ✓ 駅西地区は、既存商店街の機能更新に向け、幹線道路の沿道を中心に集客の“かぎ”となる商業施設の整備と併せて、人々の回遊性の向上を図るための買物空間の整備を図るなど、魅力と賑わいにあふれた中心商業地としての再整備が必要である。
- ✓ 商業・業務機能の誘導を図るべき地区で、マンション建設が行われる場合には、低層階に商業施設立地を誘導する必要がある。
- ✓ 中心市街地・既成市街地では空き店舗・空地・空家が見受けられつつあり、これらに対する適切な市街地更新を図る必要がある。
- ✓ 木造建築物の密集地区（魚町、新座町等）は、建築物の更新による市街地再整備を推進する必要がある。
- ✓ 間口が狭隘で奥行きが深い形状の敷地の再編・活用方策の検討が求められる。
- ✓ 本町など阪内川沿川の商業系用途地域で住居系への土地利用転換が進む商業地や、国道42号沿道の茶与町など幹線道路沿道で実質的に住居系の土地利用がなされている地区の商業系用途地域見直しの検討が必要である。
- ✓ 御城番屋敷などの歴史的建造物や本町、殿町、魚町の歴史的まち並み景観、中町の寺社のまち並みの保全に配慮しつつ、良好な居住空間の確保を図る必要がある。

(6) 安全・安心のまちづくりの課題

- ✓ 建築物の更新等による耐震性の向上や避難路の整備など、防災性の向上を図る必要がある。
- ✓ 幹線道路や避難場所に接続する骨格的な生活道路の整備が必要となっている。
- ✓ 自主防災活動など住民が主体となった防災活動を進める必要がある。

(7) 景観形成の課題

- ✓ 松阪駅周辺地区は、駅前広場や駅前通りを中心に都市景観整備や小広場等の公共緑地空間の整備に努め、魅力的な本市の顔づくりを進める必要がある。
- ✓ 本町、殿町、魚町、中町は、松阪市固有の歴史・郷土景観が残されている地区であり、歴史的な景観の保全に配慮したまち並み整備や景観まち並みゾーンの形成が求められている。

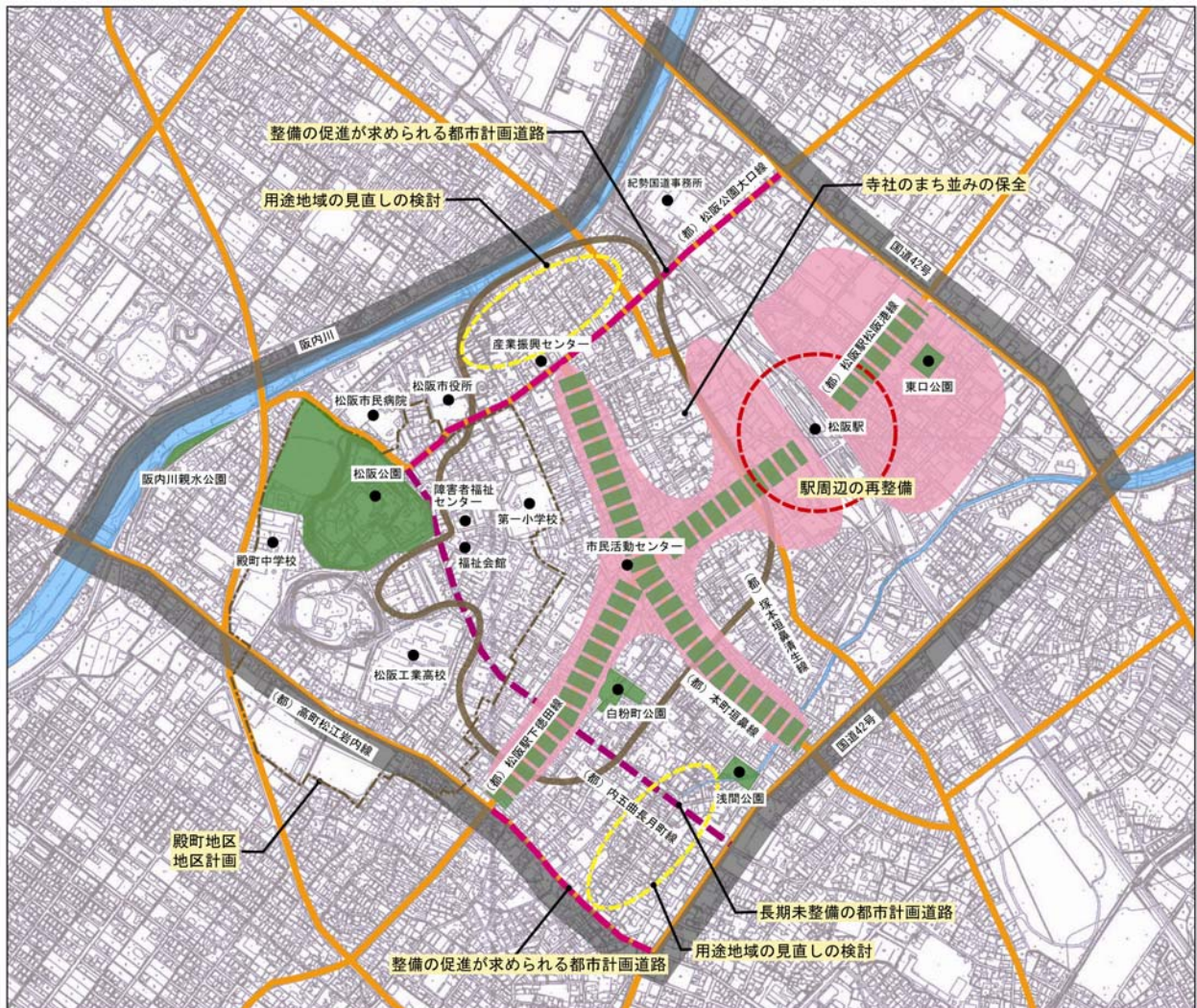
(8) 福祉のまちづくりの課題

- ✓ 松阪駅をはじめとして、公共施設・民間施設のユニバーサルデザインの推進が求められている。
- ✓ 日常最寄品の店舗の減少・業種構成の低下が見られ、交通弱者の日常的な買物機会の充実が求められている。

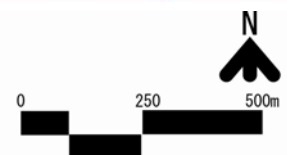
(9) 観光のまちづくりの課題

- ✓ 本町、殿町、魚町、中町などの歴史的資源を活用し、まち並みの保全、城下町の雰囲気を継承し、観光地としての魅力を高めていく必要がある。
- ✓ 商業・観光振興施策の一環として、駅前から松阪公園や歴史的遺産を周遊する歩行者系ネットワークの確立を図る必要がある。
- ✓ 海上アクセス利用を考慮した広域観光需要へのホスピタリティの向上、玄関口としての魅力を高めていく必要がある。

● 松阪駅周辺市街地地域 地域別整備課題図



- 商業・業務系の土地の有効活用を促進する必要性が高い地区
- 歴史的な景観の保全を図る必要性が高い地区
- 都市景観の形成を図る必要性が高い地区
- 主な道路
- 主な公園・レクリエーション施設
- 主な河川・水面
- 地区区分界



2 地域別構想

1. まちづくりの目標と主要な柱

本市の都市核にふさわしい中心市街地として、商業・業務、文化機能の再生と集積を図るとともに、定住人口の回復に向けた土地の有効利用や密集市街地の整備・更新を図り、人々のふれあいと賑わいに満ちた活気のあるまちづくりを進める。

また、松阪城跡や御城番屋敷などの歴史的建造物や本町、殿町、魚町、中町などの歴史的なまち並み景観など、歴史・文化資源、景観資源の保全と活用を図り、まちの風格の醸成、海上アクセス利用を考慮した観光客の誘致を促進する。

○まちづくりの主要な柱

商業・業務・文化機能の再生と集積
人口定住化の促進
密集市街地の整備
都市景観の整備
歴史的まち並み景観の保全

2. まちづくりの基本方針

(1) 土地利用の方針

- 松阪駅周辺地区は、南三重への玄関口に相応しい中心商業核として商業・業務施設の集積を図るため、「商業地」を配置する。
- 商業地の後背地、国道 42 号、(都)松阪駅下徳田線など商業・業務施設の立地ポテンシャルの高い幹線道路沿道地区並びに商業施設立地動向が顕著な地区は、隣接する住宅地環境との調和を図るため、「近隣商業地」を配置する。
 - ✓ 土地の有効利用を促進し、本市の玄関口にふさわしい中心商業地としての活用を図る。
 - ✓ 松阪駅西地区は、市街地再開発事業による土地の有効利用を促進し、南三重の玄関口として拠点ターミナル施設の再整備と併せて、公共公益施設を含めた複合施設の整備を図る。
 - ✓ 中町、京町、日野町など松阪駅西地区では、既存商店街の活性化を図るため、都市環境整備の導入により、魅力と賑わいにあふれた中心商業地の整備を図る。
 - ✓ 京町一区など松阪駅東地区は、市街地整備事業などの導入も含めた、土地の有効利

用を促進し、新たな産業展開を支援するための業務機能の集積を図るとともに、海上アクセスから直結する海上交通と鉄道交通の結節点としての役割、広域観光の窓口としての機能集積を図る。

- ✓ 商業・業務機能の誘導を図るべき地区では、低層階に商業施設立地を誘導する方策について検討を行う。
- 歴史的建造物が残されている御城番屋敷周辺などは、「低層住宅地」を配置する。
 - ✓ 地区計画などによる高層の建築物の立地抑制方策を推進する。
- 本町、殿町、魚町、白粉町周辺などは「一般住宅地」を配置する。
 - ✓ 中心商業地を取り巻く後背地区は、まちなか居住による人口定住化を促進するため、市街地整備事業などの導入も含めた生活基盤施設整備と併せ土地の有効利用を促進する。
 - ✓ 木造建築物が密集する市街地（内五曲町、本町など）は、建築物の更新による不燃化や耐震性の向上、協働建替え・協調建替えの促進など、安全で良好な市街地としての再整備を図る。
 - ✓ 本町や茶与町など実質的に住居系の土地利用が行われている商業系用途の範囲については、居住環境の保全のために見直しを検討する。
- 鎌田町は「住工複合地」を配置する。
 - ✓ 沿道型商業施設の立地については、後背地の居住環境の保全に配慮しながら適切な土地利用誘導を図る。

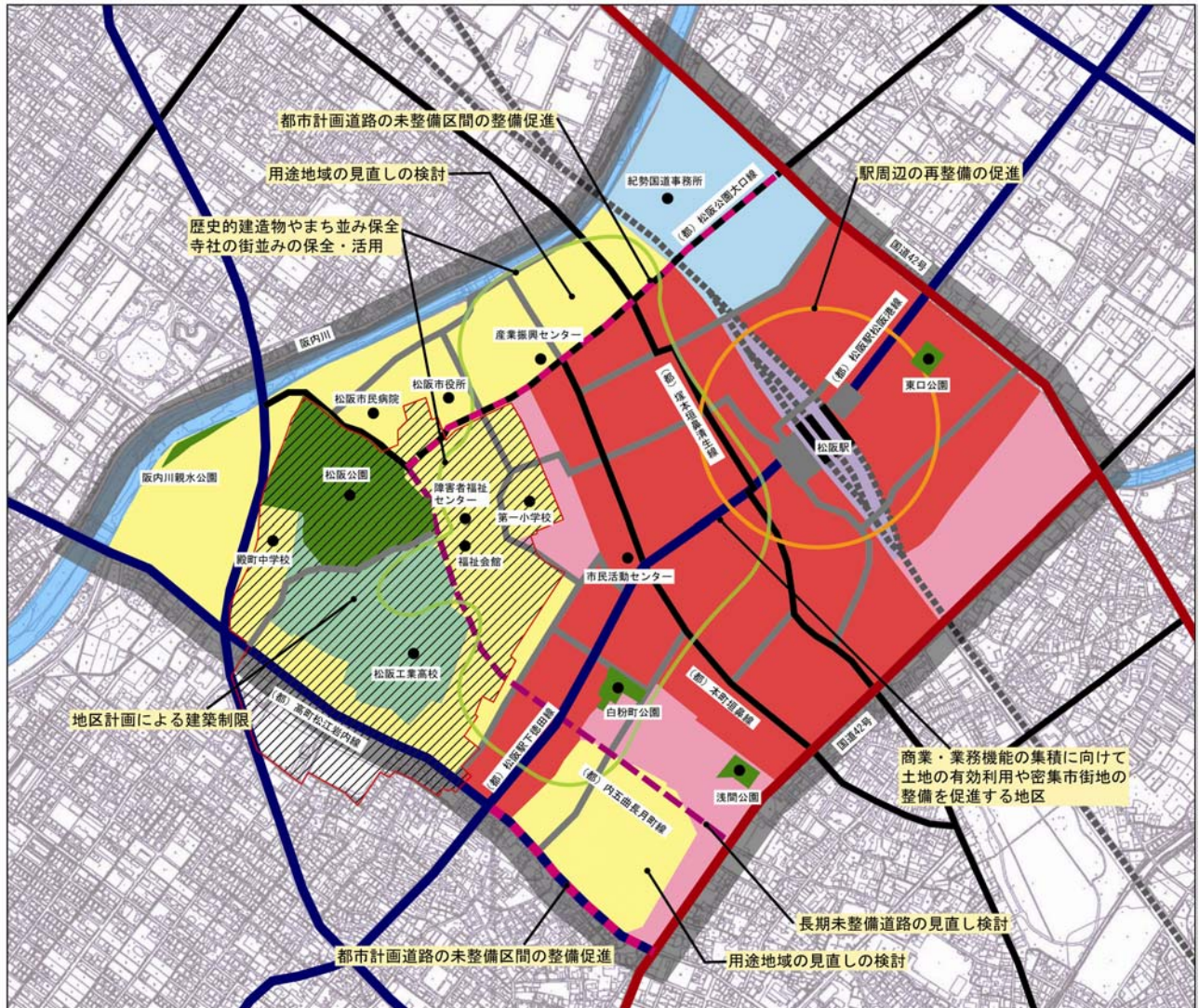
（２）都市施設及び地区施設等の整備方針

- ✓ 本市の玄関口としての機能更新を図るため、松阪駅周辺整備を推進する。
- ✓ 駅東西の連絡と中心市街地へのアクセス性を高めるため、（都）松阪公園大口線のアンダーパスの整備を促進する。
- ✓ （都）高町松江岩内線は国道 42 号までの区間の早期整備を行う。
- ✓ 長期末整備の都市計画道路となっている（都）内五曲長月町線の見直しの検討を行う。
- ✓ 公園利用の利便性および地域防災の向上を図るため、誘致圏等を考慮した公園整備を検討する。
- ✓ 四五百の森の保全や阪内川の水辺空間の活用を図る。
- ✓ 松阪公園や四五百の森、歴史的遺産を周遊する歴史散策道など歩行者系ネットワークづくりを進める。
- ✓ 公共下水道事業の推進を図る。
- ✓ 阪内川、愛宕川の流下能力の維持・向上にむけた維持補修などを促進する。
- ✓ 防災面で、幹線道路に接続する骨格的な生活道路の整備を推進する。
- ✓ 市街地内にみられる空地については、待避所（一時避難場所）や防災備蓄倉庫としての活用を検討する。
- ✓ 自主防災活動など住民が主体となった防災活動を促進する。

(3) 地域環境等の保全に関する方針

- ✓ 松阪駅周辺地区は、駅前広場や駅前通りを中心に電線地中化等による都市景観整備や小広場等の公共緑地空間の整備に努め、魅力的な本市の顔づくりを進める。
- ✓ 松阪公園とその周辺地区は、地区計画などを活用し、松阪市固有の歴史的な景観の保全に配慮したまち並み整備を図る。
- ✓ 本町、殿町、魚町などの歴史的まち並み、中町の寺社のまち並みなどの保全・整備を図り、景観まち並みゾーンの形成を図る。
- ✓ 交通バリアフリー基本構想に基づく特定経路の整備促進など、公共施設・民間施設のユニバーサルデザインを促進する。
- ✓ 松阪公園や本町、殿町、魚町などの歴史的まち並みを周遊する歴史散策道の整備を促進する。
- ✓ 案内サインの整備・充実、空地を活用したポケットパーク整備など、観光客の利便性の向上に向けた方策について検討を図る。

● 松阪駅周辺市街地地域 整備構想図



記号	凡 例	記号	土 地 利 用
	広域幹線道路		低層住宅地
	幹線道路		中低層住宅地
	補助幹線道路		一般住宅地
	主な生活道路		住商複合地
	鉄道・駅		近隣商業地
	主な公園・レクリエーション地区		商業地
	主要公共施設等		商工複合地
	主な河川・水面		住工複合地
	市街化区域界		工業地
			集落環境保全地区
			農地等保全地区
	地区区分界		森林保全地区

