

松阪駅西地区複合施設基本構想



平成31年3月

松阪市

はじめに

松阪市は、松阪駅を中心とした中心市街地約170haを対象として『豪商のまち松阪』中心市街地土地利用計画』を平成29年5月に策定しました。駅西地区には「集客性のある商業施設を誘致し、行政窓口機能の充実に加えて、市民自らが生活の質向上と地域貢献のために集い活動するための市民活動の場を駅西地区において整備する」とし、駅西地区にある市有地を核として活用し、松阪市の玄関口にふさわしいにぎわいを創出できる松阪駅西地区複合施設（以下、複合施設）の位置づけをしました。

この複合施設の計画を進めるにあたり、中心市街地のまちづくりに興味のある方を募集し、平成30年6月から5回にわたり「駅西ワークショップ」～松阪駅西地区複合施設の基本構想を考える～を開催しました。10代から70代まで幅広い年齢層の方々が参加し、毎回熱心に議論をしてまとめていただき、この「松阪駅西地区複合施設基本構想」（以下、基本構想）を策定したものであります。

基本構想に基づき、松阪市がより暮らしやすい、魅力のあるまちとなるよう皆さんとともに、複合施設計画を進めてまいりたいと思います。



松阪市長

平成31年3月

竹上真人

目 次

第 1 章 基本構想策定の経緯と目的	1
第 2 章 ワークショップの内容と成果（まとめ）	2
(1) ワークショップの内容	2
(2) ワークショップの成果（まとめ）	9
1.複合施設の機能イメージ	9
2.複合施設に期待すること	9
第 3 章 事業の基本理念	12
第 4 章 事業に求める条件（機能）	13
(1) 滞在ゾーン	13
(2) 営利事業ゾーン	13
(3) テナントゾーン	13
(4) 行政窓口ゾーン	13
(5) 交通との連携	13
(6) 商店街等との連携	13
付録	14
(1) 「松阪市市民意識調査」結果	14
(2) 駅西ワークショップ「松阪駅にぎわせ隊」のメンバー構成	15

第1章 基本構想策定の経緯と目的

松阪駅を中心とした中心市街地約 170ha を対象区域として「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）を平成 29 年 5 月に策定しました。

20 年後松阪市がより暮らしやすく、魅力のあるまちとなるように、「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まち」をテーマに、公共施設の配置を中心に中心市街地の全体像を示した計画であります。

この土地利用計画では、「市民活動拠点の整備」、「駅を拠点とした公共施設の展開と商業施設等による松阪市の玄関口としての集客性の向上」、「駅周辺における低未利用地や容積率の活用等による高次都市機能の集積」など駅周辺地区における拠点機能の向上を課題とし、「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」を図るものとし、複合施設を中期（概ね 10 年）の計画としています。

複合施設の配置として、以下のような機能を示しています。

- ・ 行政窓口機能
- ・ 市民活動拠点
- ・ 産業振興センター機能の一部（多目的小ホール）
- ・ 商業施設（ホテル等）
- ・ 駐車場

この土地利用計画に定めた複合施設の計画を進めるにあたり、平成 30 年度は、若者を含めた幅広い年齢層の方を募り、5 回の駅西ワークショップ（以下、ワークショップ）を開催し、施設を誘致したいことから複合施設に求める条件などを参加者で議論していただき、まとめるものとなりました。

基本構想は、ワークショップの内容を成果としてまとめ、それを受ける形で複合施設における事業の「基本理念」、「求める条件（機能）」について考え方を整理しました。

また、平成 30 年度に松阪市民 3,000 人を対象に実施した「松阪市市民意識調査」における複合施設についての意見も反映しています。

第2章 ワークショップの内容と成果（まとめ）

（1）ワークショップの内容

基本構想を策定するにあたって、各テーマを設けて5回のワークショップを実施しました。参加者は公募により広く募集し、10代から70代まで幅広い世代の参加がありました。参加者は62名で、市長から「松阪駅にぎわせ隊」として任命され活発な議論が行われました。参加者の構成は、約4割が女性であり、10代、20代の高校生、大学生が参加者の約半数となっています。（参加者の年代・男女構成は付録2を参照）

各回のテーマとスケジュールは以下の通りです。

- ・ 第1回 はじめまして～何をするワークショップか理解しよう～
（H30年6月23日開催）
*まち歩き（6月30日、7月10日開催）
- ・ 第2回 中心市街地の魅力と課題と資源を共有しよう（7月21日開催）
- ・ 第3回 私たちがほしい複合施設のイメージを考えよう（8月18日開催）
- ・ 第4回 アイデアをシナリオに深めよう（9月29日開催）
- ・ 第5回 複合施設の基本構想をまとめあげよう（11月17日開催）

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
駅西ワークショップの開催			23日	21日	18日	29日		17日				
基本構想の作成												
基本構想の公表												

以下にワークショップ等の内容の概要を示します。

第 1 回	日時	会場
はじめまして～何をするワークショップか理解しよう～	平成 30 年 6 月 23 日(土) 13:00-16:00	松阪市役所 5 階大会議室

◆ねらい

市の土地利用計画、複合施設計画及びこれらに関する市の方針・考え方について参加者が理解し、ワークショップのゴールが基本構想のもとになる骨子（素案）を作成することであると理解する。また、参加者同士が共感を持って対話し、忌憚なく議論ができる関係をつくる。

◆内容

- ・ 市長からワークショップ参加者への「松阪駅にぎわせ隊」任命書の交付
- ・ 市から松阪市の概要、松阪駅・松阪駅西地区の現状、商店街の移り変わり、土地利用計画における複合施設の位置づけについての説明
- ・ ワークショップのねらいとゴール、グループワークの進行についての説明
- ・ グループワーク 自己紹介、参加動機、ワークショップに期待すること
- ・ 全体発表・共有

◆グループワーク・全体発表の様子

多様な世代を含む 10～11 人の 6 グループに分かれ、お互いの自己紹介やワークショップへの参加動機、ワークショップに期待することについて意見交換を行い、グループ内の親睦を深めた。その後、各グループで出された「参加動機、ワークショップに期待すること」を発表し、全体で共有した。

また、次回の宿題として、中心市街地の魅力・課題・資源について事前に考えておくこと、それに関連して「まち歩き」を 2 回行う事の報告も行った。



まち歩き	日時	会場
～中心市街地の魅力と課題と資源を発見しよう～	平成 30 年 6 月 30 日(土) 及び 7 月 10 日(火)	松阪市中心市街地

◆ねらい

希望する参加者が実際に街を歩いて中心市街地の魅力・課題・資源を発見する。

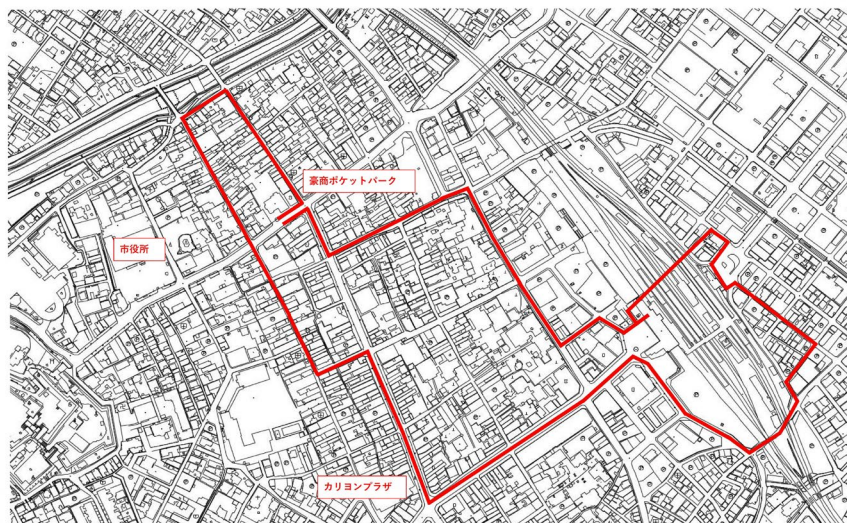
◆内容

- ・松阪市職員の案内で、中心市街地を徒歩で見学

◆まち歩きの様子

中心市街地にあまりなじみのない参加者を対象に、実際にまちを歩いて職員からまちの様子や施設について説明を受けた。参加者は中心市街地の魅力・課題・資源をそれぞれに確認した。

まち歩きルート



第 2 回	日時	会場
～中心市街地の魅力と課題と資源を共有しよう～	平成 30 年 7 月 21 日(土) 13:30-16:30	松阪市産業振興センター

◆ねらい

中心市街地の魅力・課題・資源について参加者同士で意見を出し合い、共有する。

◆内容

- ・前回の参加者から出された複合施設に関する質問について、市の担当者からの回答
- ・グループワーク 中心市街地の魅力と課題と資源について
- ・全体発表・共有

◆グループワーク・全体発表の様子

第 1 回と同じ 6 グループに分かれ、前回からの宿題になっていた中心市街地の魅力・課題・資源についてそれぞれ付箋紙に書きこみ、松阪駅周辺の地図上に張り出しながら、意見交換した。その後、各グループで出された意見を発表し、全体で共有した。中心市街地の魅力として「ここにしかない個人商店がある」、「歴史的な街並みがある」、課題としては「空き店舗が多くて閑散としたイメージがある」、「休む場所が少ない」、資源については「歴史ある施設や空き店舗を活用する」、「松阪牛や松阪もめんなど特産品を P R する」などの意見が出された。参加者が考えた松阪市の中心市街地の魅力・課題・資源がまとめられた。



第3回	日時	会場
～私たちがほしい複合施設のイメージを考えよう～	平成30年8月18日(土) 13:30-16:30	松阪市産業振興センター

◆ねらい

商店街と中心市街地のにぎわいを作るために、複合施設に求める条件（機能）とその理由についてアイデアを出しあう。

◆内容

- ・他市における複合施設の事例紹介
尾張一宮駅「i-ビル」、岐阜駅「アクティブG」「ハートフルスクエアG」
- ・グループワーク 複合施設に求める条件（機能）とその理由について
- ・全体発表・共有

◆グループワーク・全体発表の様子

グループワークは第1回、2回と同じ6グループに分かれて行った。施設に求める条件（機能）とその理由を各自が付箋紙に記入し、松阪市民・近隣住民にとって必要な機能、観光客・訪れる人にとって必要な機能、双方に共通して必要な機能に分けて議論した。その後、各グループで出された意見を発表し、全体で共有した。

松阪市民・近隣住民にとって必要な機能として、市民活動の場や学習スペース、日用品が買える場所、観光客にとって必要な機能として松阪の魅力をPRする場所、松阪の食品や工芸品など地場のお土産が買える場所、どちらも利用できる機能として休憩できる開けた場所などの意見が出された。多様な年代・立場の参加者から見た、複合施設に求める条件（機能）がまとめられた。



第4回 ～アイデアをシナリオに深 めよう～	日時	会場
	平成30年9月29日(土) 13:30-16:30	松阪市産業振興センター

◆ねらい

「若い人（子育て世代を含む）が楽しめる施設」、「観光を含め、まちのにぎわいを商店街と連携して創り出す施設」、「中心市街地に暮らす住民がより暮らしやすくなるための施設」の3つのテーマにわけ、第3回で出された条件（機能）から各テーマにとって重要なものを絞り込み、それぞれに特化したアイデアを深める。

◆内容

- ・前回出された複合施設に求められる条件（機能）について、観光客⇄地域住民、公共⇄営利の軸をとって配置した図を使って、振り返り確認する
- ・グループワーク 「若い人（子育て世代を含む）が楽しめる施設」、「観光を含め、まちのにぎわいを商店街と連携して創り出す施設」、「中心市街地に暮らす住民がより暮らしやすくなるための施設」の3つテーマから求める条件（機能）とその理由について。アイデアの深化やキャッチコピーの考案をする
- ・全体発表・共有

◆グループワーク・全体発表の様子

3つのテーマのうち、参加者に自分の好きなテーマを選んでもらい、グループ分けを行った。「若い人・・・」は2グループ、「観光・商店街・・・」は、2グループ、「中心市街地・・・」グループは1グループという構成となった。グループワークで、そのテーマで特に重要だと思われる条件（機能）に各々投票してもらい、得票の多かった条件（機能）や



得票が少なくても重要度が高いと思われるものについて必要な理由を話し合った。更に、重要と思われる条件（機能）のイメージを膨らませ、各テーマにおけるコンセプトやキャッチコピーを考えた。その後、各グループで出された意見を発表し、全体で共有した。「若い人・・・」グループでは、勉強を教えあえるような勉強スポット、託児所つきアミューズメント、チャレンジスペースなどを求める意見などが出された。「観光・商店街・・・」グループでは、地元の情報、観光情報を発信するコミュニティFM、地元名産を食べられる飲食店などの意見が出された。「中心市街地・・・」グループでは、日常の機能として生鮮食品や日用品が買える場所、非日常の機能として一流のアートが楽しめるコンサートホールなどの意見が出された。テーマごとに重要な条件（機能）が絞られ、イメージやコンセプトなどがまとめられた。

第 5 回	日時	会場
～複合施設の基本構想を まとめあげよう～	平成 30 年 11 月 17 日(土) 13:30-16:30	松阪市産業振興センター

◆ねらい

前回のグループワークの結果を基に作成した複合施設の機能イメージ・コンセプトなどを見て、施設ができれば、どのように活用したいか、またどのように関わりたいか、夢を語る。

◆内容

- ・前回話し合った結果の振り返り
- ・各グループから出された複合施設に重要な機能を盛り込んだ機能イメージ・コンセプト（基本構想素案）などについての説明
- ・グループワーク 機能イメージ・コンセプト（基本構想素案）などを見た感想、施設への期待や夢、どのように活用したいか、またどのように関わりたいか
- ・全体発表・共有
- ・グループワークまとめ
- ・市長挨拶

◆グループワーク・全体発表の様子

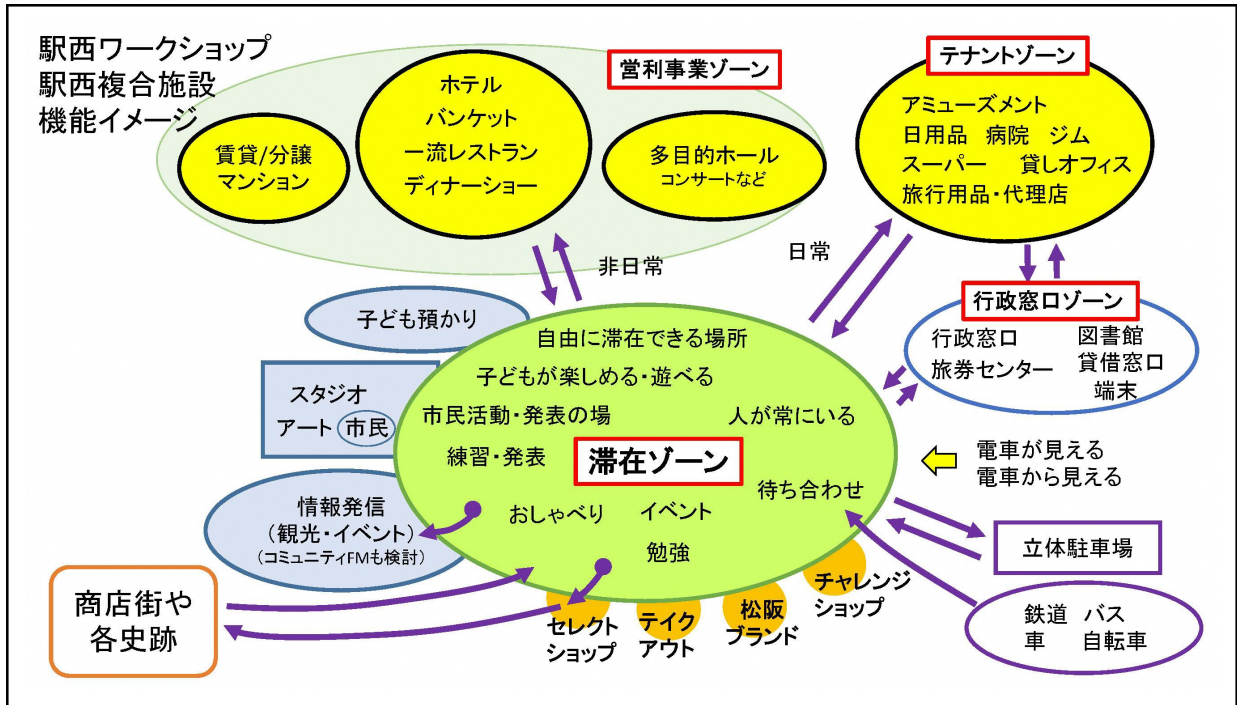
グループワークでは、初回の 6 グループに分かれ、機能イメージ・コンセプトなどを見て、感想や施設ができればどのように活用したいか、またどのように関わりたいか、夢を語った。その後、各グループで出された意見を発表し、全体で共有した。他にはない松阪らしさを感じられる施設にしたい、市民活動や学生の部活の発表の場として活用し、にぎわいを作りたい、市民だけでなく市外、県外の人にも松阪を PR できる情報発信の場にしたいなどの意見が出された。これまでのワークショップの結果を反映した複合施設の機能イメージ・コンセプト（基本構想素案）などの確認を行い、それについて参加者がどのように複合施設を活用していくか、どのように関わっていくか、熱く夢が語られた。



(2) ワークショップの成果（まとめ）

1. 複合施設の機能イメージ

ワークショップで出された意見・思いなどについて、複合施設に求める機能イメージとして以下のようにまとめました。



複合施設は、滞在ゾーンを中心に、営利事業ゾーン、テナントゾーン、行政窓口ゾーンによって構成し、これらがハード面、ソフト面において有機的に連携できることが求められます。滞在ゾーンに各ゾーンがつながり、すべての利用者の動線が重なりあうことで、様々な人々の交流が深まり、より多くの出会いの場面が生まれます。要求される各機能を複合施設として一体的に整備することにより、各ゾーンの機能が相互に連携・補完しあうことで、施設全体の稼働率を高め、にぎわいが創出されます。

複合施設と松阪駅周辺との連携においては、滞在ゾーンに施設内外の情報発信機能（施設内で行われるイベントや店舗情報、施設外の観光スポットや商店街情報の発信）を持たせることで、複合施設来訪者が、松阪駅周辺施設・史跡や商店街を訪れることも促すことができます。鉄道、バスなどの公共交通機関利用者が待ち合わせや待ち時間に複合施設を利用し、また複合施設を利用するために公共交通機関を利用することで、公共交通機関の利用促進が図られます。

2. 複合施設に期待すること

ワークショップでは、それぞれのゾーンについて、以下のような期待の声がありました。

《滞在ゾーン》

- ・友達とおしゃべりをしたり、グループで話しながら勉強をしたりできるスペース。
- ・公共交通機関の利用時に時間をつぶせる、待ち合わせの場所。
- ・子どもも大人も高齢者も、ゆっくりと滞在できる開放的なスペース。
- ・滞在しながら気軽に飲食ができるフードコート。
- ・子どもが遊ぶスペース。
- ・一時的に子どもを預かってくれるサービス。
- ・定期的にマルシェなどのイベントが企画、実施され、「行けば何かある」場所。
- ・学生や市民が練習の成果を発表するような場。多世代交流のイベントなどが市民企画・市民主体で実施される場。
- ・市民が会議、練習などで利用できる会議室や展示スペース。
- ・学生や若い起業家が新しいことに挑戦できるチャレンジショップなどのスペース。
- ・松阪ブランドを紹介する場。
- ・施設内外に情報発信を行う機能。
- ・松阪をPRする動画などが放映できる機能。
- ・無料Wi-Fiスポット、充電スポット。
- ・外国人観光客にも対応できる観光の総合案内機能。

滞在ゾーンは収益性に関わらず市民が自由にチャレンジする場となることで、常に新しい取組が存在し、来訪者に新たな発見があることで持続的な集客効果を生むことが期待されます。また来訪者や活動する市民等の多様な人たちが交流しつながら持てるプラットフォームとなることが期待できます。

滞在ゾーンは営利事業ゾーン、テナントゾーンなど他のゾーンへ来訪者を誘導する核として機能し、また施設外の観光史跡や商店街への訪問を誘導することで、中心市街地全体のにぎわいのきっかけになります。

滞在ゾーンを有効かつ持続的に運用するために複合施設の運営者は滞在ゾーンに関わる市民、事業者、行政と必要に応じて連携を図ることが望まれます。複合施設事業開設時にコーディネーターや担い手が十分そろうような組織作りも必要です。これを運営するには市民の自発的な参画が必要ですが、ワークショップでは以下のように積極的に関与したいという意見が出されました。

「各種イベントの出展者、主催者になってみたい」

「チャレンジショップや市民イベントに参加したい、見てみたい」

「高校生とのコラボイベントを企画したい」など。

このように計画段階から市民の意見が反映されることで、複合施設は、市民が「自分たちの施設」という当事者意識を持つことのできる施設として、まちのにぎわいの発信源になるものと期待されます。

《営利事業ゾーン》

- ・複合施設を建設・運営するための収益を上げる中核機能がいると思います。

- ・ビジネスホテルは松阪駅近隣にも点在しますが、ワンランク上のサービスを提供するホテルがあることで、松阪のみならず伊勢方面などの観光客も呼び込むことができます。
- ・賃貸/分譲マンションは、松阪駅周辺の人口増加に貢献することが期待できます。
- ・ミニコンサートやフォーラム、バンケットなどイベントや会議ができる場所（多目的ホール）。

《テナントゾーン》

- ・中心市街地になくなってしまったスーパーマーケットなど日常の買い物ができる店。
- ・松阪のブランド（牛肉）が食べられる飲食店。
- ・若者をターゲットにしたファッション、アミューズメントのお店。
- ・ジムや病院など継続して利用する施設があると、集客が期待できます。
- ・貸しオフィス、貸し会議室があるとビジネス事業者の誘致につながると期待します。

《行政窓口ゾーン》

- ・休日、夜間などにも手続きできる行政窓口。
 - ・本の貸し借りができる図書館の窓口。
 - ・図書館スペースに松阪の歴史や文化を紹介する本の展示・閲覧コーナー。
 - ・テナントゾーンにある店舗との連携。
- （例：旅券センターと旅行用品/旅行代理店、図書館窓口と書店とのコラボレーション）

《交通との連携》

- ・現在ある駐車場の利用者数、近隣の駐車場の収容数を考慮したうえで、必要な駐車スペースを確保し、また、車で来訪する複合施設利用者のための駐車スペースの確保も重要です。また近隣住民、未成年者が自転車で来訪するために駐輪場スペースも必要です。
- ・松阪市を訪問する観光客に向けては、市内観光施設・史跡を巡る際に利用できるレンタサイクルサービスなどの提供も考えられます。
- ・駅やバスターミナルから雨に濡れずに来られる、駅のホームが見える、ホームから見られるなど、駅やバスターミナルとの連携について工夫してほしい。

《商店街等との連携》

- ・複合施設内の情報発信、商品の販売により、商店街及び観光 PR で集客の促進を期待します。
- （例：セレクトショップ、松阪ブランドのショップ、テイクアウト、チャレンジショップでの商品の販売、複合施設と商店街で利用できるポイントの導入など）
- ・観光案内やイベント開催を行える設備を備え、中心市街地ならびに周辺施設等に関する情報発信が行える施設として、地域住民や商店街の人たちが自ら情報発信できる機会の提供が望まれます。
- （例：地域 FM スタジオ、高校生の作る松阪の CM、商店街のパンフレットの設置、ライブカメラなど）

第3章 事業の基本理念

ワークショップでの意見を中心に、既存の計画における位置づけや、市民意識調査の結果も反映し、複合施設における事業の基本理念として以下のとおり整理しました。

基本理念

気軽に滞在、つながる、まちのにぎわい発信源

- 人が集うことによるにぎわいを生み出す、まちの活力の発信源。ここを起点に中心市街地全体が活性化するホットスポット。
- 多様な人が つながり、交流する プラットホーム。
- 開放的で、自由な空間。誰もがやりたいことに チャレンジ できる場所。
- 日常と非日常があり、新たな発見が得られる。 そこに行けば、誰かいる、何かがある場。

第4章 事業に求める条件（機能）

複合施設機能イメージに沿って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。

（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（バンケット・レストランなどを含むホテル、賃貸・分譲マンションなど）。

（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）行政窓口ゾーン

- ・行政手続きができる窓口（住民票などの証明、旅券窓口、図書館の本の貸し借りができる窓口など）。

（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

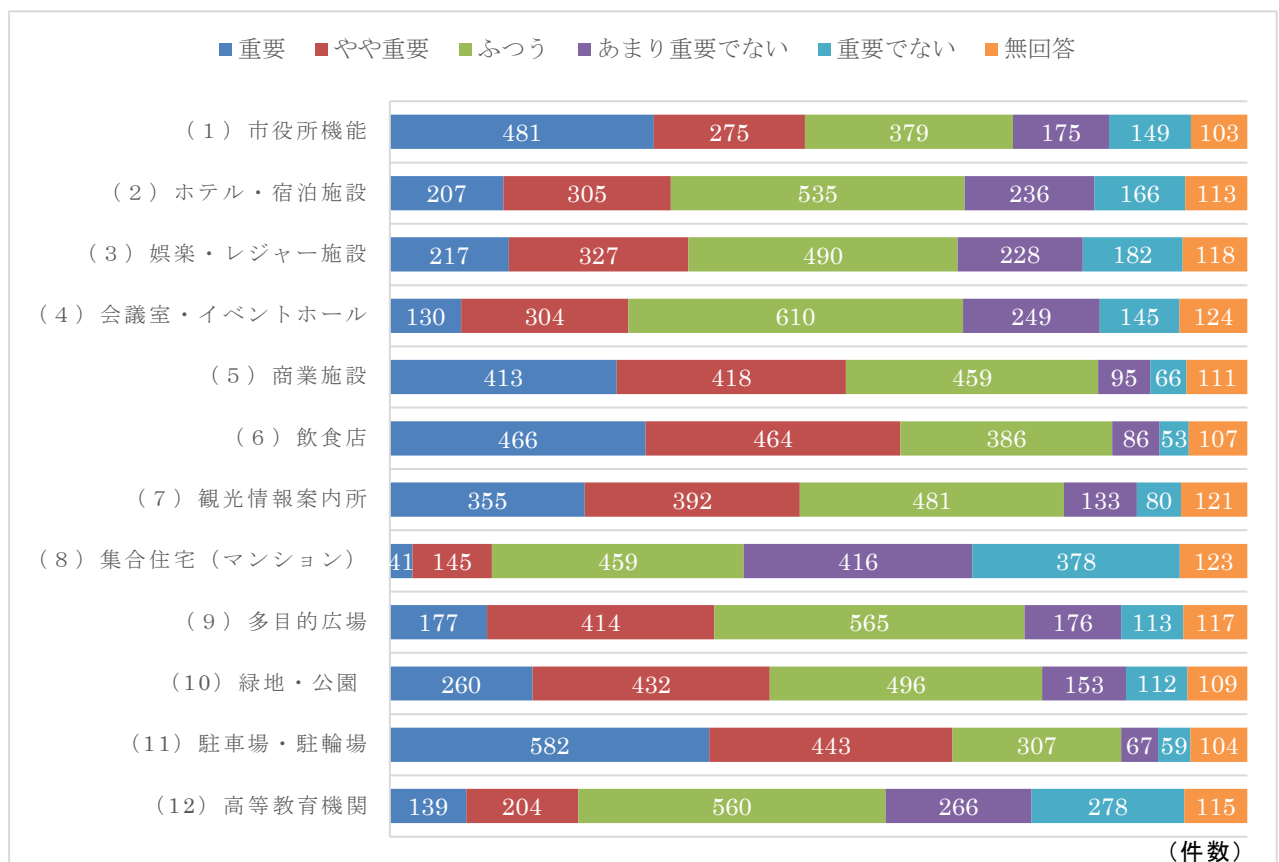
- ・商店街PRの場（商店街情報提供場所、セレクトショップ、松阪ブランドショップなど）。

付録

(1) 「松阪市市民意識調査」結果

平成 30 年度に松阪市民 3,000 人を対象に実施した「松阪市市民意識調査」において、複合施設に関連して以下の回答を得ました。

1. 松阪駅西地区に複合施設を計画していますが、下記の施設、機能についての重要度に関して、あなたのお考えに近いものをそれぞれ 1 つずつ選んで○をつけてください。



上記の 12 の機能のうち「重要またはやや重要」との意見が多かったもの上位 5 つは、「駐車場・駐輪場 (1,025)」「飲食店 (930)」「商業施設 (831)」「市役所機能 (756)」「観光情報案内所 (747)」でした。

2. 複合施設ができた後、利用するとした場合の交通手段は何ですか。

	電車	バス	タクシー	自家用車	バイク	自転車	徒歩	その他
件数	339	405	107	1,244	53	299	225	11
%	21.7	25.9	6.9	79.6	3.4	19.1	14.4	0.7

複合施設を利用する場合の交通手段としては「自家用車（1,244：79.6%）」が最も多く、次いで「バス（405：25.9%）」「電車（339：21.7%）」となっており、「自転車（299：19.1%）」「徒歩（225：14.4%）」よりも公共交通機関を利用する可能性が高いことがわかります。

3. 複合施設にはどのようなことに配慮が必要だと思いますか。

	駅から直接 いける	駐車場の 確保・整備	駅周辺の 渋滞対策	事業費の 削減	公共交通の 利便性の向上	その他	無回答
件数	348	763	149	57	159	10	76
%	22.3	48.8	9.5	3.6	10.2	0.6	4.9

複合施設への配慮事項については、「駐車場の確保・整備（48.8%）」が最も多く、次いで「駅から直接いける（22.3%）」「公共交通の利便性の向上（10.2%）」となっており、複合施設への交通手段に向けた環境整備の必要性が求められています。

(2) 駅西ワークショップ「松阪駅にぎわせ隊」のメンバー構成

年齢層	男性	女性	計
10代	7名	16名	23名
20代	3名	4名	7名
30代	1名	2名	3名
40代	8名	4名	12名
50代	5名	2名	7名
60代	6名	1名	7名
70代	3名	-	3名
計	33名	29名	62名



松阪駅西地区複合施設基本構想

■発行日／平成 31 年 3 月

■発 行／三重県松阪市

■編 集／松阪市建設部都市計画課
〒515-8515

三重県松阪市殿町 1340 番地 1

TEL:0598-53-4168

FAX:0598-26-9118

E-mail:tos.div@city.matsusaka.mie.jp

※表紙は平成 28 年 12 月 13 日撮影