

令和7年度

# 松阪駅西地区施設整備 基本方針

令和8年2月



## << 目次 >>

1. 背景及びこれまでの経緯 .....	1
2. 目的 .....	1
3. 計画地の現況 .....	3
4. ワークショップの開催 .....	5
5. 事業の基本理念 .....	6
6. 導入機能 .....	7
7. 土地利用方針 .....	10
8. 事業スキーム .....	12
9. 基本方針について .....	13
10. スケジュール .....	14
(参考) ワークショップの開催結果まとめ .....	15

## 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、都市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実現には社会情勢の変化を反映したより具体的な方針が必要であることから、駅西地区における施設整備等についてとりまとめた「松阪駅西地区施設整備基本方針」（以下、「基本方針」という）を策定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



新型コロナウイルス感染症の拡大や建設費高騰等、社会情勢が変化

令和7年度「駅西ワークショップ」の開催

令和 8 年 2 月

### 松阪駅西地区施設整備基本方針

## 2. 目的

基本方針は、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方針を定めることを目的とします。また、官民連携で駅前整備を実施していくための基本理念・導入機能・土地利用方針・事業スキーム・今後のスケジュールを定めるものです。

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、まとめるものとなりました。

令和 8 年 2 月

### 松阪駅西地区 施設整備基本方針

- 基本構想の実現に向け、社会情勢等の変化を反映
- 事業実施に向け、導入機能や土地利用計画、事業スキーム等の基本的な方針を立案



官民連携による駅西地区におけるまちづくりの実施

民間事業者の募集

工事

完成



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の実現

### 3. 計画地の現況

計画地は、松阪駅西側に位置する約 9,380 m<sup>2</sup>及び約 1,660 m<sup>2</sup>の市有地です。現在、計画地には、観光案内所、松阪駅交番、公衆便所が立地していますが、計画地の大部分は駐車場として使用されています。

計画地の用途地域は商業地域に指定されており、線路沿いの一部は準工業地域に指定されています。

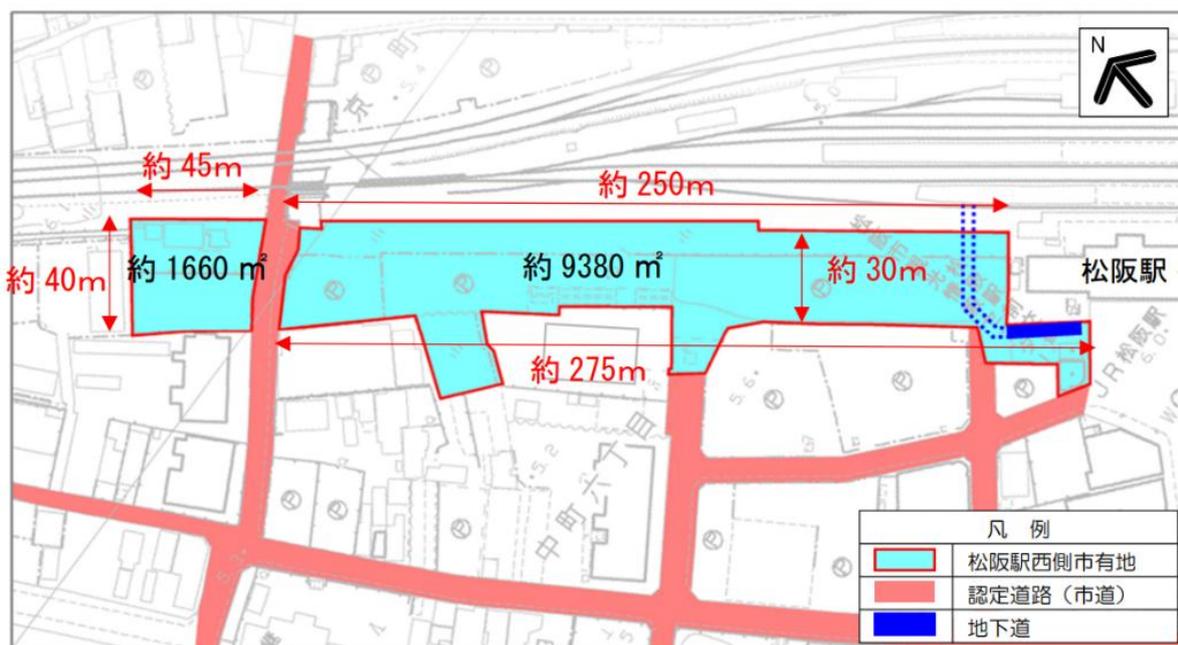
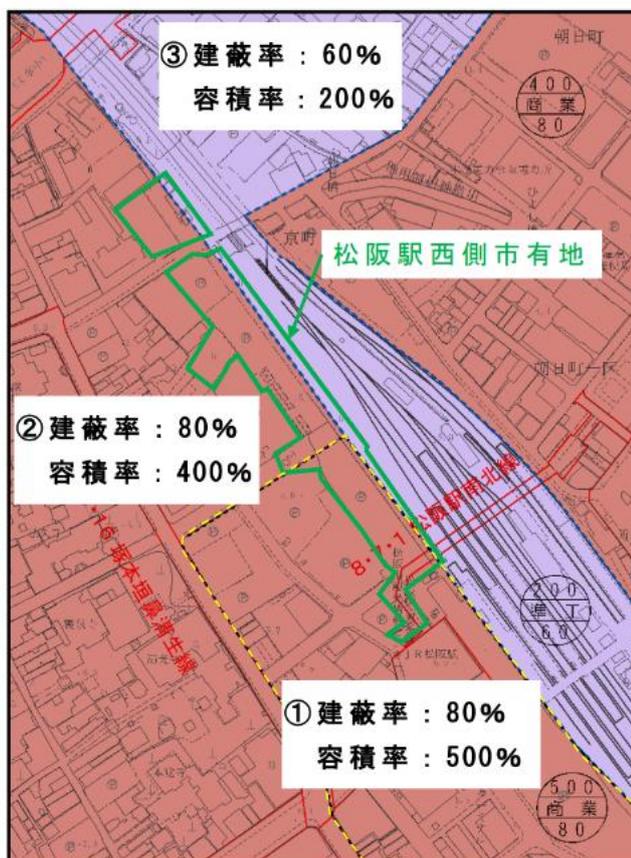


図1 計画地

【敷地条件】



- ・ 所 在 : 松阪市中町6丁目ほか
- ・ 敷地面積 : 約 11,000 m<sup>2</sup>
- ・ 土地所有者 : 松阪市
- ・ 用途地域 : ① 商業地域 (建蔽率 80%、容積率 500%)  
② 商業地域 (建蔽率 80%、容積率 400%)  
③ 準工業地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)
- ・ 高さ制限 : なし
- ・ 防火地域 : ①② 準防火地域 ③ 建築基準法 22 条区域

図2 用途地域等の指定状況

## 4. ワークショップの開催

基本方針策定にあたり、ワークショップを3回（延べ 78 名参加）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、松阪市内の高等学校の学生への参加を依頼し、10代から70代まで幅広い世代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。（詳細は、巻末参考を参照）。

今後、整備方針の具体化や運用を進めるにあたり、市民とのワークショップについては継続的に実施していく予定です。

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 駅西ワークショップへの参加動機</li> <li>● 駅西地区に期待すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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」</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● どんな使い方をしたい？</li> <li>● 賑わい形成に向けて、自分たちに何ができる？</li> </ul>
写真			

## 5. 事業の基本理念

基本構想策定以降、社会情勢は変化しましたが、駅西地区を「滞在」・「賑わい」・「交流」・「情報発信」が可能な場所として整備することへの市民の願いや希望が同じであることは、ワークショップを通じ再度確認できました。このため、基本方針においても、基本構想における基本理念を尊重し以下のとおりとします。

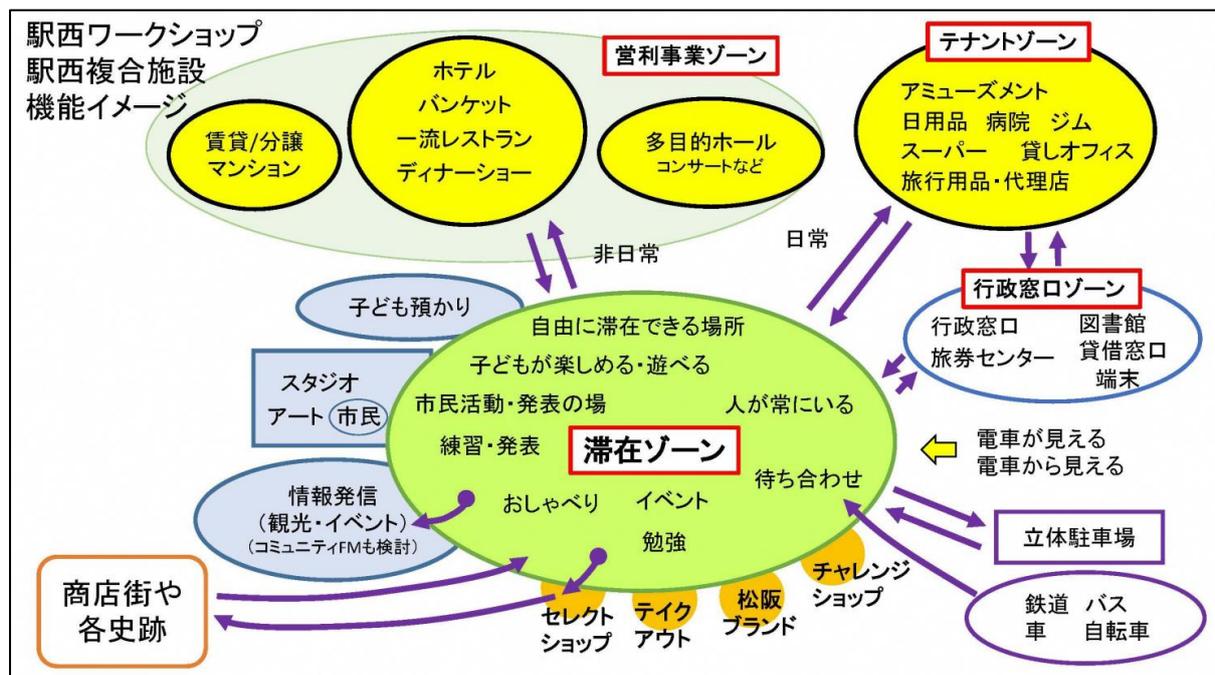
### 気軽に滞在、つながる、まちのにぎわい発信源

- 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、交流するプラットフォーム。
- 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。

## 6. 導入機能

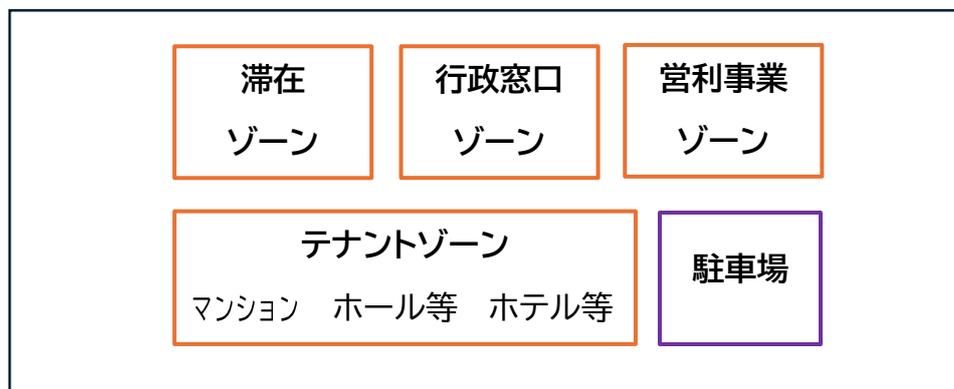
基本構想では下図の複合施設に求める機能イメージを検討していました。一方で、基本構想策定以降、社会情勢、駅周辺の公共施設老朽化や周辺地域といった現地状況、市場性が変化したことから、ゾーンや個別機能について見直しを行いました。

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



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、日用品店等	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図は低い	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	駐車場の運営意図はある
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。物産館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。

## 7. 土地利用方針

駅及び商店街からの歩行者動線や周辺道路からの車両動線を考慮した上で、前項で定めた各ゾーンをその特性に応じて配置しました。

計画地は駅や商店街に近い「まちの顔」となる位置から順番に、「屋外広場エリア」、「公共・民間エリア」、「関連機能導入エリア」を配置し、各エリアをつなぐ「連絡通路」として利用することとします(図3)。

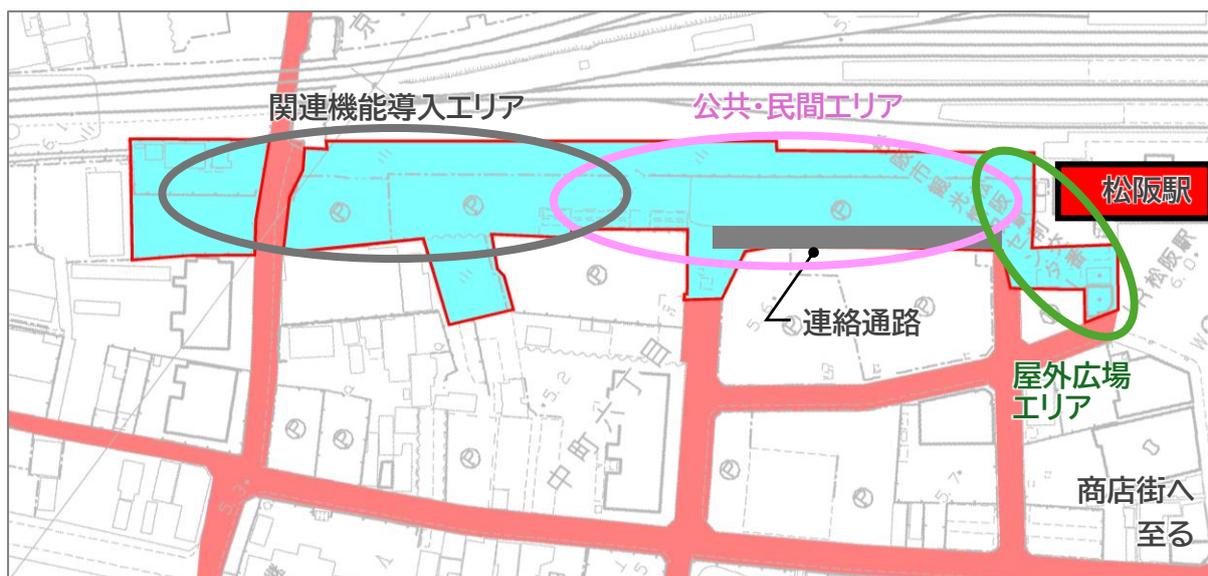


図3 土地利用イメージ

表4 利用方針

エリア		土地利用方針
屋外広場エリア		【滞在ゾーン(屋外)】 駅や商店街からアクセスしやすい場所でまちの顔として、待ち合わせだけでなく、賑わい形成を行うエリア
公共 民間 エリア	公共	【滞在ゾーン(屋内)】 地域住民や駅利用者の待ち合わせや滞在時の利便性向上や、市民活動の発表、情報発信、子どもからお年寄りまでが楽しめる場 【行政ゾーン】 観光情報センター、まつさか交流物産館、ホール(会議室)を配置し、商店街PRの場として活用できるようにするほか、公衆便所を配置する
	民間	【営利事業ゾーン・テナントゾーン】 観光客等の誘客や地域住民・駅利用者の利便性向上に向け、民間事業者が利活用を行う
関連機能導入 エリア		駐車場機能を中心に複合機能導入エリアに関連した機能を導入するエリア
連絡通路		各エリアを横断する人(駅利用者や駐車場利用者)が、安全及び快適に通行できる通路

各エリアに配置する公共部分(滞在ゾーン(屋内)・行政ゾーン)の延床面積は下表を参考に詳細は設計時に検討を行います。

表5 施設の面積

施設	想定延床面積	備考
滞在ゾーン(屋内)	100~200 m <sup>2</sup>	事例参考に設定 設計時に詳細検討
ホール等 (産業振興センター機能の一部)	200~300 m <sup>2</sup>	事例参考に設定 設計時に詳細検討
観光情報センター・ まつさか交流物産館	180 m <sup>2</sup>	既存施設を基に設定
公衆便所	80 m <sup>2</sup>	既存施設を基に設定
倉庫等	40 m <sup>2</sup>	建物全体の機能を基に必 要分設定
交番	120 m <sup>2</sup>	既存施設を基に設定

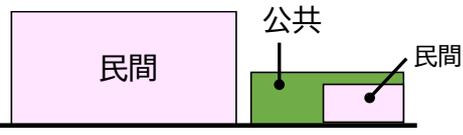
## 8. 事業スキーム

複合施設の整備は公共(松阪市)と民間が連携して整備を進める必要があります。基本構想時点から見直しを行い、各エリアの整備・維持管理・運営に関する考え方や事業スキームを下記のとおり整理します。詳細は今後、民間事業者の募集時に定めることとします。

表6 各エリアの考え方

エリア	各エリアの考え方
屋外広場 エリア	【整備:松阪市】 滞在ゾーン(屋外)として、駅利用者のアクセスに配慮しつつ、賑わい形成等に資する広場を松阪市が整備・維持管理・運営を行う。
公共・民間 エリア	以下の2案を検討する。なお、民間事業者が施設を整備する敷地は、民間事業者に市有地の貸付を行い実施する(事業用定期借地権を設定)。 <案1:施設一体案> 【整備:民間事業者】 民間事業者が民間(営利事業ゾーン・テナントゾーン)と公共(滞在ゾーン(屋内)・行政ゾーン)が入居する民間施設の整備・維持管理を行う。 公共部分は松阪市が運営を行う。民間部分は民間事業者が運営する。 <案2:施設分離案> 【整備:松阪市・民間事業者】 民間(営利事業ゾーン・テナントゾーン)と公共(滞在ゾーン(屋内)・行政ゾーン)を別施設として松阪市と民間事業者が整備・維持管理・運営を行う。松阪市が整備する公共施設の一部に、民間(テナントゾーン)が入居できるスペース確保を検討する。
関連機能 導入エリア	【整備:民間事業者または松阪市】 駅利用者や周辺地域来訪者用の駐車場を、民間事業者または松阪市が再整備・維持管理・運営を実施する。民間事業者は複合機能導入エリアに関連した機能を導入することも可能とする。
連絡通路	【整備:民間事業者または松阪市】 駐車場利用者、民間施設利用者、公共施設等利用者のアクセスを可能とする連絡通路を、民間事業者の提案に基づき、民間事業者、松阪市又は両方(民間事業者・松阪市)が整備する。

表7 複合施設導入エリアにおける事業スキームイメージ

分類	案1:施設一体案		案2:施設分離案		
施設イメージ					
事業スキーム	民間事業者が施設を整備し、松阪市が入居		民間事業者と松阪市が別施設を整備。松阪市施設内に民間が入居		
ゾーン	営利事業・テナント	滞在(屋内)・行政	営利事業・テナント	滞在(屋内)・行政	テナント(公共施設内)
施設整備	民間		民間	公共	
維持管理	民間		民間	公共	民間
運営	民間	公共	民間	公共	民間

## 9. 基本方針（公共・民間エリアの検討）

### 施設一体案と施設分離案の検討結果

令和6年度は事業者募集の再開に向け、民間事業者を対象としたアンケート調査を実施し、本事業への参画に「関心がある」とする事業者が確認できたため、詳細なヒアリング調査を行いました。その中で、事業の進め方として、「民間+公共」の施設一体案よりも、「民間」と「公共」による施設分離案を希望する声が多数ありました。

また、コロナ禍を経て、改めて基本構想の確認作業として、令和7年度に「駅西ワークショップ」を開催し、市民の皆さまからご意見を伺いました。基本的な考え方に変化はなかったものの、防災機能など新たな視点からのご意見もありました。

そこで、それらを踏まえ、公共・民間エリアについて、再度検討したところ、施設分離案について、防災への対応等による設計や使い方の自由度、補助金・交付金の活用、トータルコストの縮減など、また、事業者が参画しやすいことなどメリットが多く、松阪市としては、「民間エリア」は民間事業者が担い、「公共エリア」は市が担う施設分離案を基本に進める方針としました。

## 10. スケジュール

今後のスケジュール(予定)を以下に示します。詳細は今後、公表することとします。

表8 事業スケジュール(予定)

松阪駅西地区施設整備(施設分離案)	
令和7年度	:整備基本方針の策定
令和8年度	:民間事業者の公募・ 選定・事業契約の締結 基本計画・設計
令和9年度	:設計
令和10~11年度	:建設工事
令和12年度	:完成供用

# (参考) ワークショップの開催結果まとめ

## ■ 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(日) 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
---------------------------	-----------------------------------	--------------------------------

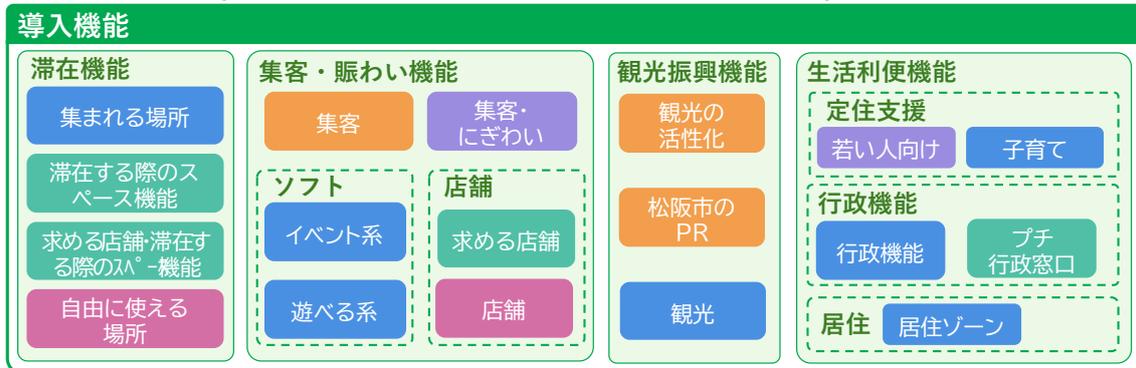
<ねらい>

- ・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>



凡例 1班意見 2班意見 3班意見 4班意見 5班意見

<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で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、「どんな使い方をしたい?」、「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こす場所**
- 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)
- ベルタウン活用 **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**

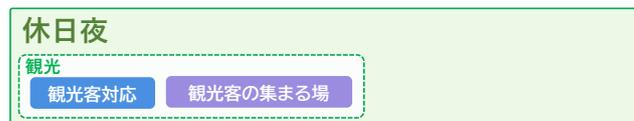
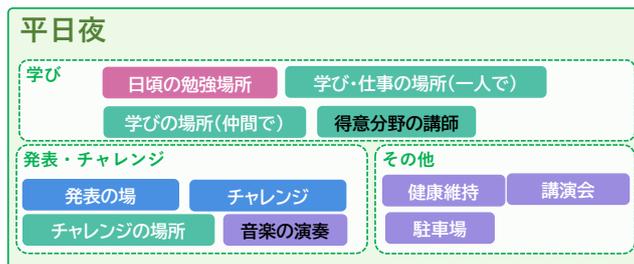
#### 情報発信

- 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>





松阪市 建設部 都市計画課

Tel :0598-53-4168

Mail:tos.div@city.matsusaka.mie.jp

〒515-8515

三重県松阪市殿町 1340 番地 1

