

鳥羽市／鳥羽駅周辺エリア再生ビジョン策定業務

現況分析

第1回ビジョン策定委員会資料

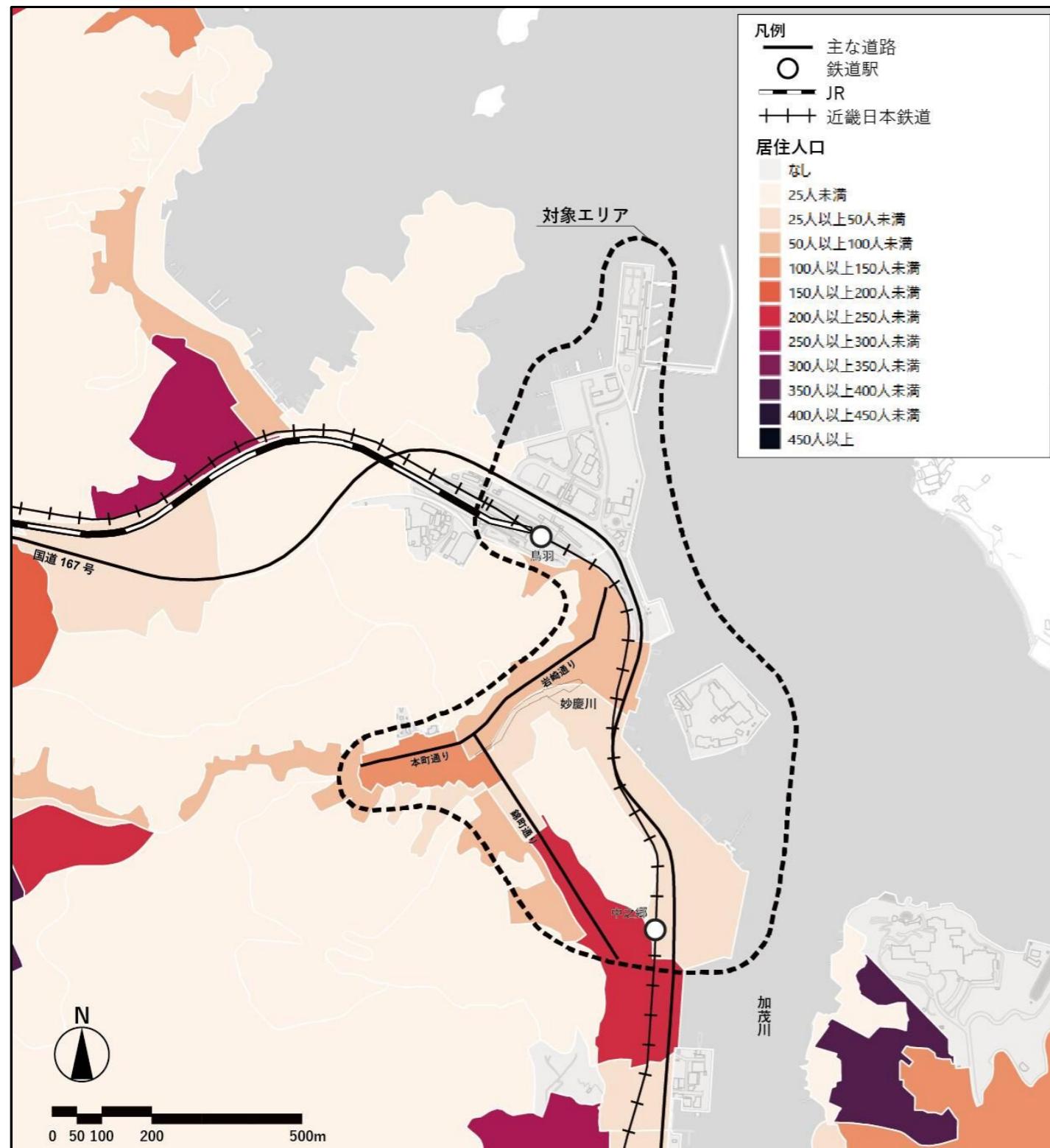
目次

1. 人口
2. 土地利用
3. 都市機能
4. 都市基盤
5. 交通
6. 災害
7. 景観
8. 鳥羽駅周辺エリアの変遷

1. 人口

(1)居住人口

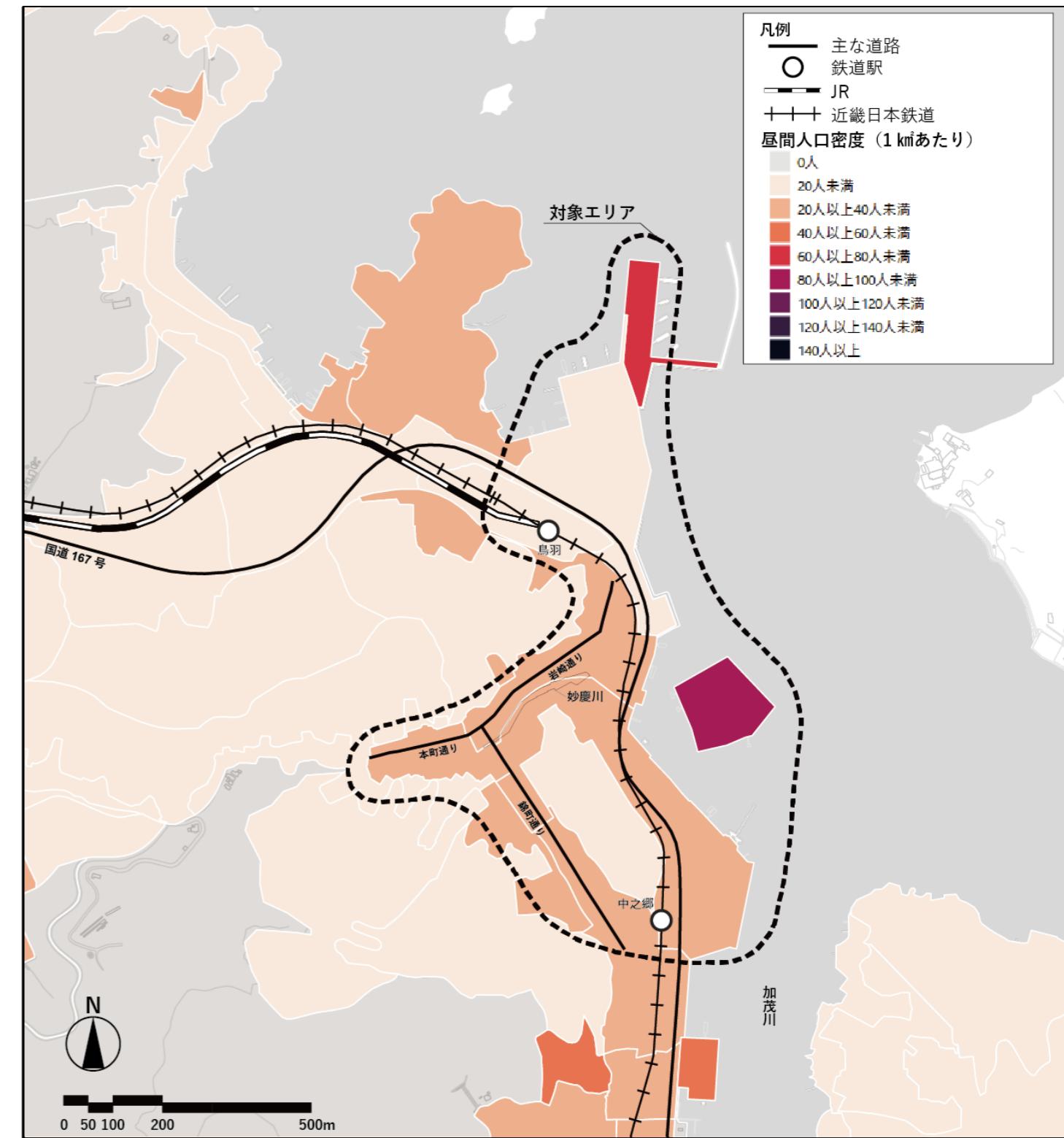
対象エリアを含む鳥羽1～3丁目の居住人口は1,079人(令和6年現在)であり、市全体の居住人口(17,525人)の約6%である。佐田浜周辺や城山公園の東側の居住人口は少なく、本町通り・岩崎通り・錦町通り沿いが居住エリアとなっている。



出典:鳥羽市提供資料・基盤地図情報

(2)昼間人口密度

対象エリア内では、鳥羽マリンターミナル・ミキモト真珠島の昼間人口密度が相対的に高い。居住人口の偏りと異なる傾向が見られることから、居住人口が少ないにも関わらず昼間人口密度が相対的に高いエリアが外部からの来訪者が集中しているエリアである。鳥羽駅前周辺は、観光客などの外部からの訪問者が滞在していないことが読み取れる。

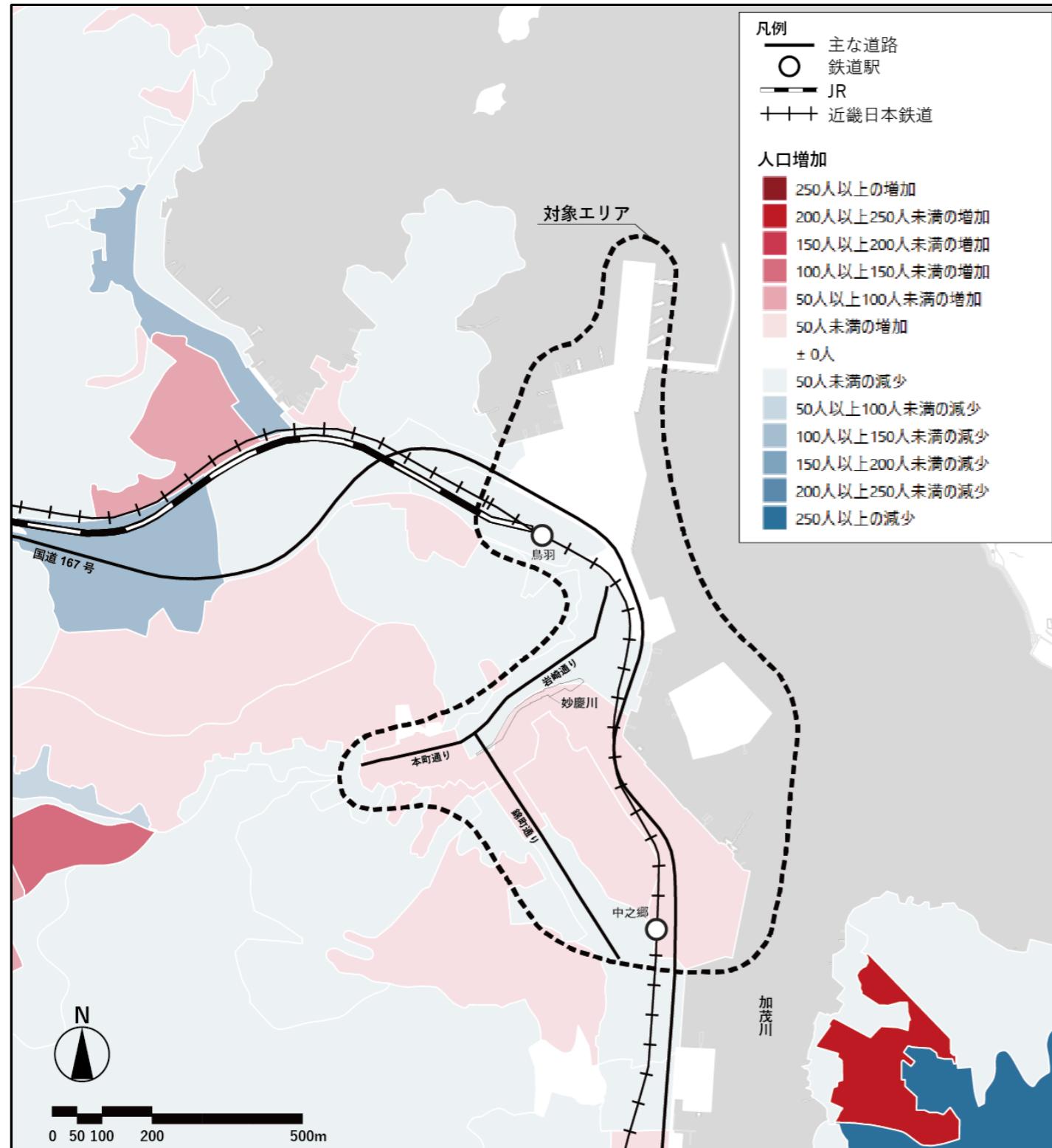


出典:鳥羽市提供資料・基盤地図情報

1. 人口

(3) 人口増加(平成27年→令和2年)

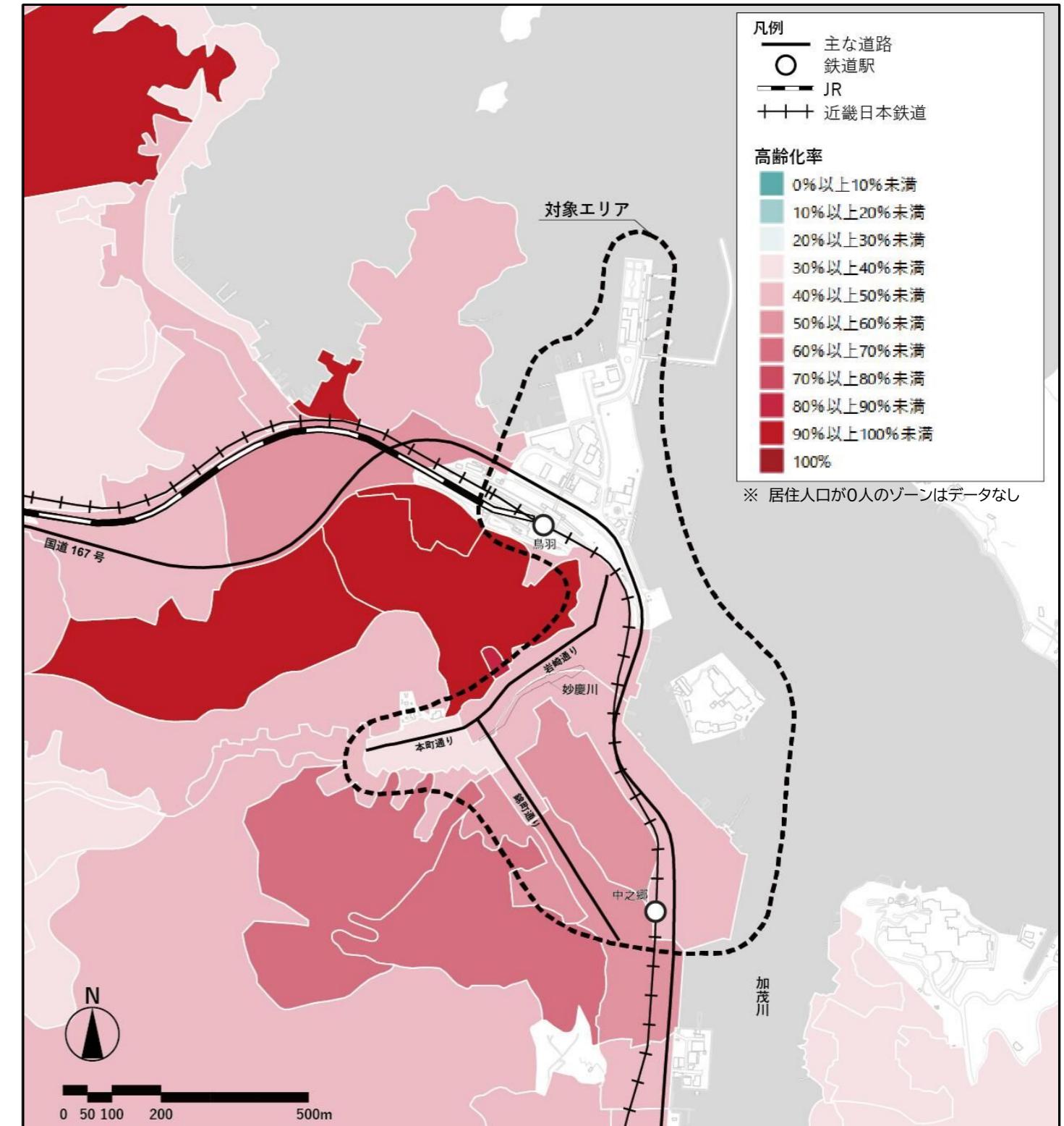
平成27年から令和2年において、加茂川対岸の安楽島町の人口や西側の小浜町においては100人以上のまとまった規模の人口増減が見られる。一方、対象エリアでは現時点で居住者の多い市街地、特に岩崎通り・錦町通り沿いで減少傾向、城山周辺と本町通りは増加傾向にあるものの、母数が小さいために大規模な増減は見られない。



出典:鳥羽市提供資料・基盤地図情報

(4) 高齢化率

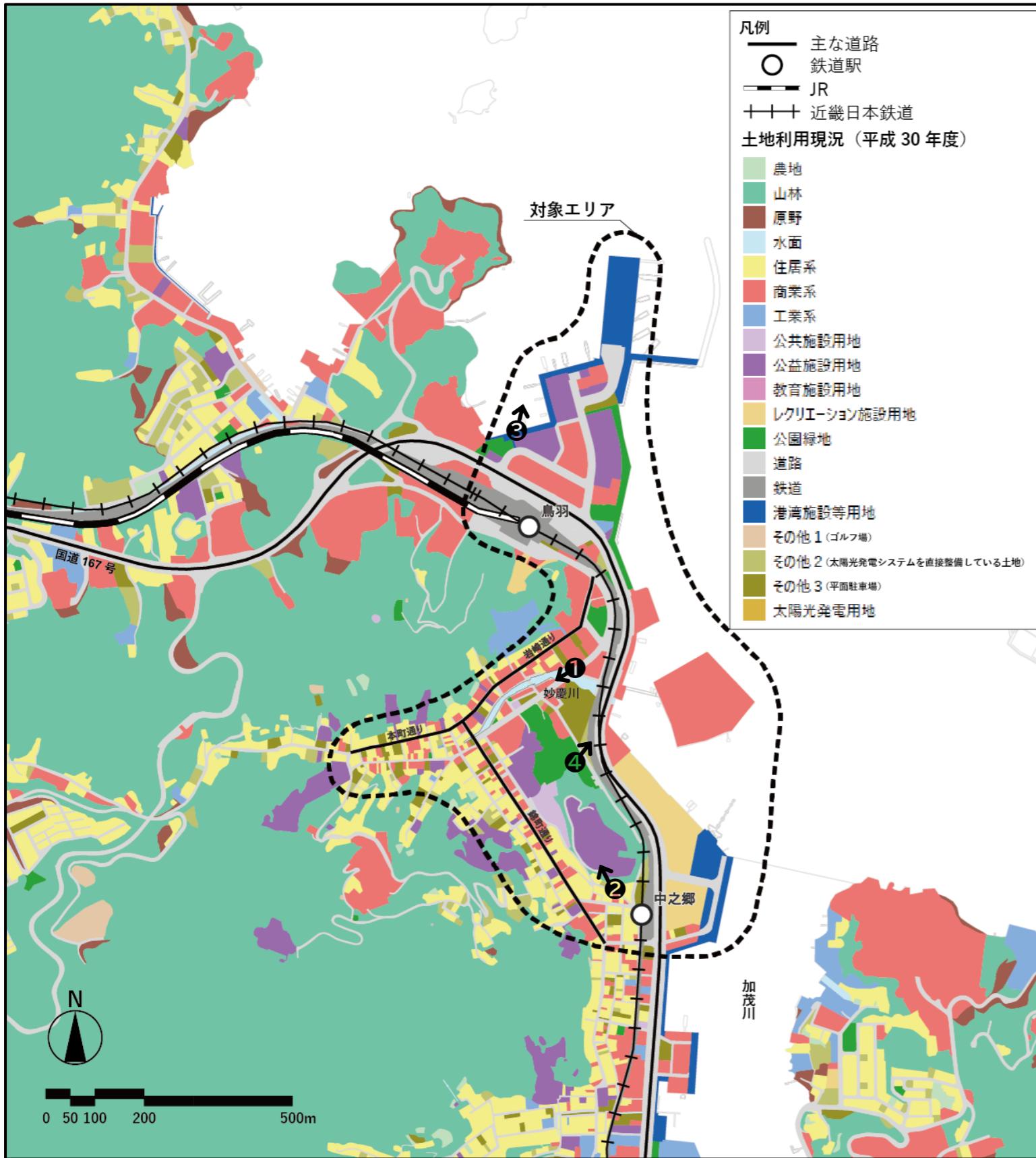
高齢化率は鳥羽市全体の39.6%(令和2年時点)に対して、対象エリアは50%以上が大半を占めており、居住人口が少ない佐田浜周辺では80%以上と高い値を示している。妙慶川沿いでは30%以上40%未満と周辺に比して低い値を示しており、移住者を含む新規の居住者が見られる。



出典:鳥羽市提供資料・基盤地図情報

2. 土地利用

(1) 土地利用現況



出典：平成30年度都市計画磯調査・基盤地図情報

鳥羽駅が位置する佐田浜エリアは、駅周辺に道路と商業系が分布する一方で、海側に公益施設用地・公園緑地・港湾施設等用地が分布している。佐田浜以南から中之郷駅周辺においては、道路及び鉄道を境界として、大規模なレクリエーション施設用地や商業系、港湾施設等用地が分布する海側のエリア、小規模な住居系と商業系が混在する内陸側のエリアに分かれている。特に内陸側は、公園緑地や公益施設用地である城山公園の周辺に、商業系が多い岩崎通り、平面駐車場と住居系が混在する本町通り、住居系が大半を占める錦町通りが位置する。

鳥羽市内の他エリアと比較して、海側に大規模なレクリエーション施設用地や商業系および公共性の高い土地利用が多く立地する点、小規模の商業系・住居系が内陸側に集積している点が特徴と言える。また、市街地エリアでは小規模な建物に直線的な街路が配されており、城下町の地割を残した土地利用となっている点も特徴的である。



① 妙慶川沿い（商業系・住宅系）



② 旧鳥羽小学校（公益施設用地）



③ 船着き場（港湾施設等用地）

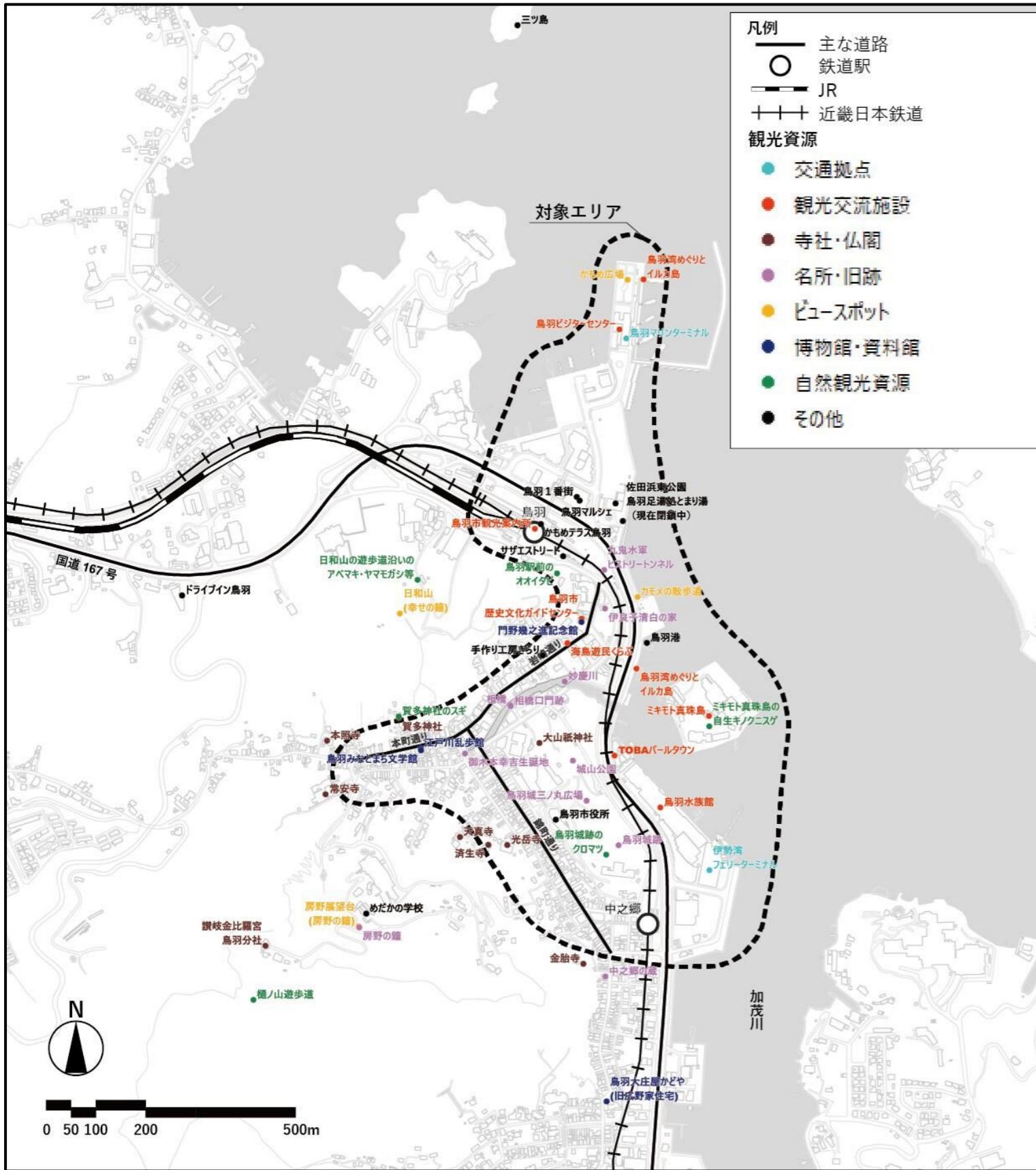


④ 城山公園（公園緑地）

写真出典：すべて分析者撮影

2. 土地利用

(2) 主要施設分布



▲鳥羽マリンターミナル



▲鳥羽マルシェ



▲鳥羽一番街



▲サザエストリート



▲九鬼ヒストリートンネル



▲カモメの散歩道



▲ミキモト真珠島



▲城山公園



▲伊勢湾フェリーターミナル



▲江戸川乱歩館



▲パールタウン



▲鳥羽水族館

出典:基盤地図情報

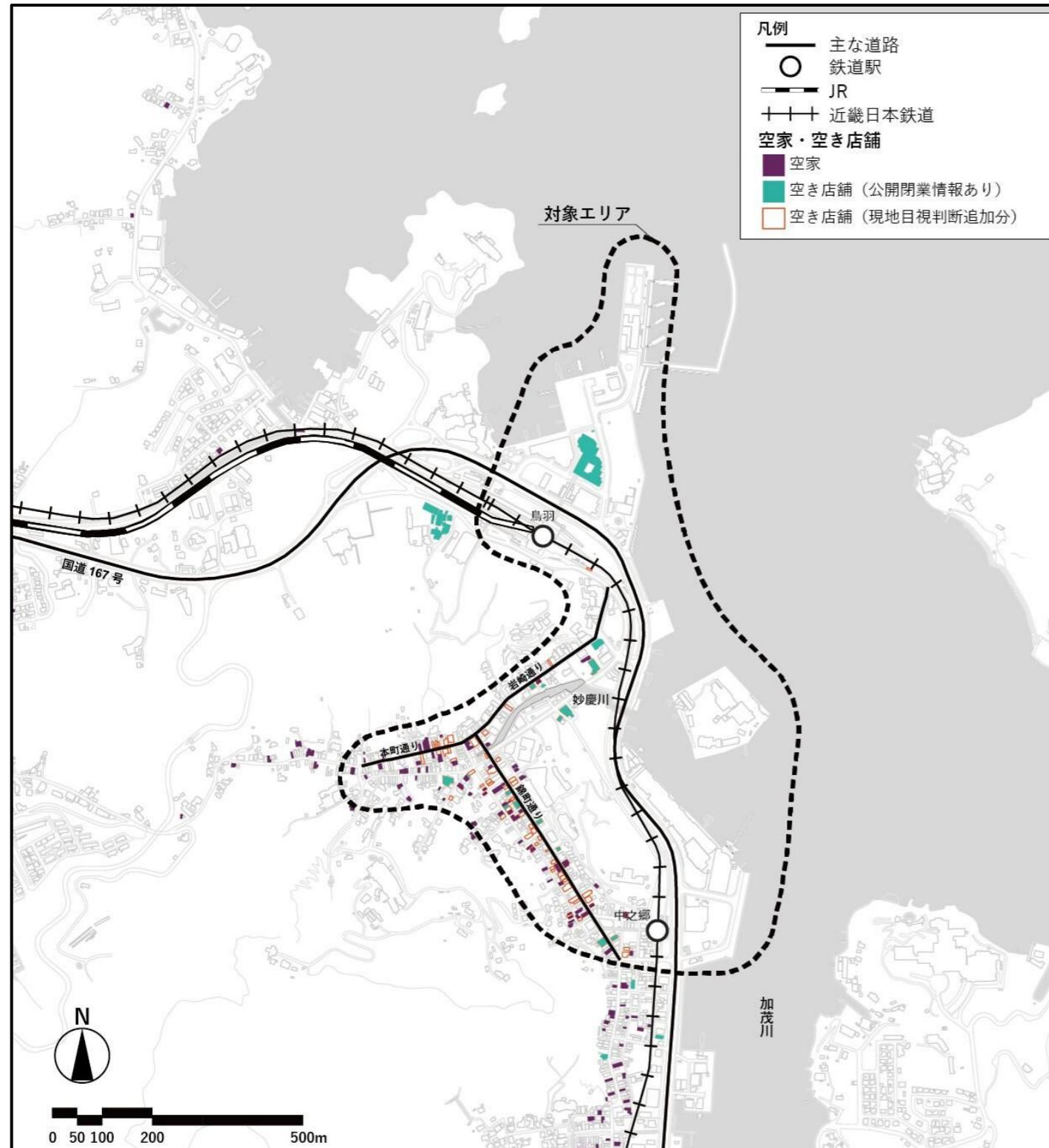
写真出典:一部Google Map(ほか分析者撮影)

2. 土地利用

(3)-1. 空家・空き店舗の状況

対象エリアには約80戸の空家が存在し、特に市街地エリアに多く分散している。中でも本町通りや錦町通りに多く存在する。傷みが激しい家屋も多数存在し、まちなみ上の課題のほか、地震時の倒壊の危険性も懸念される。

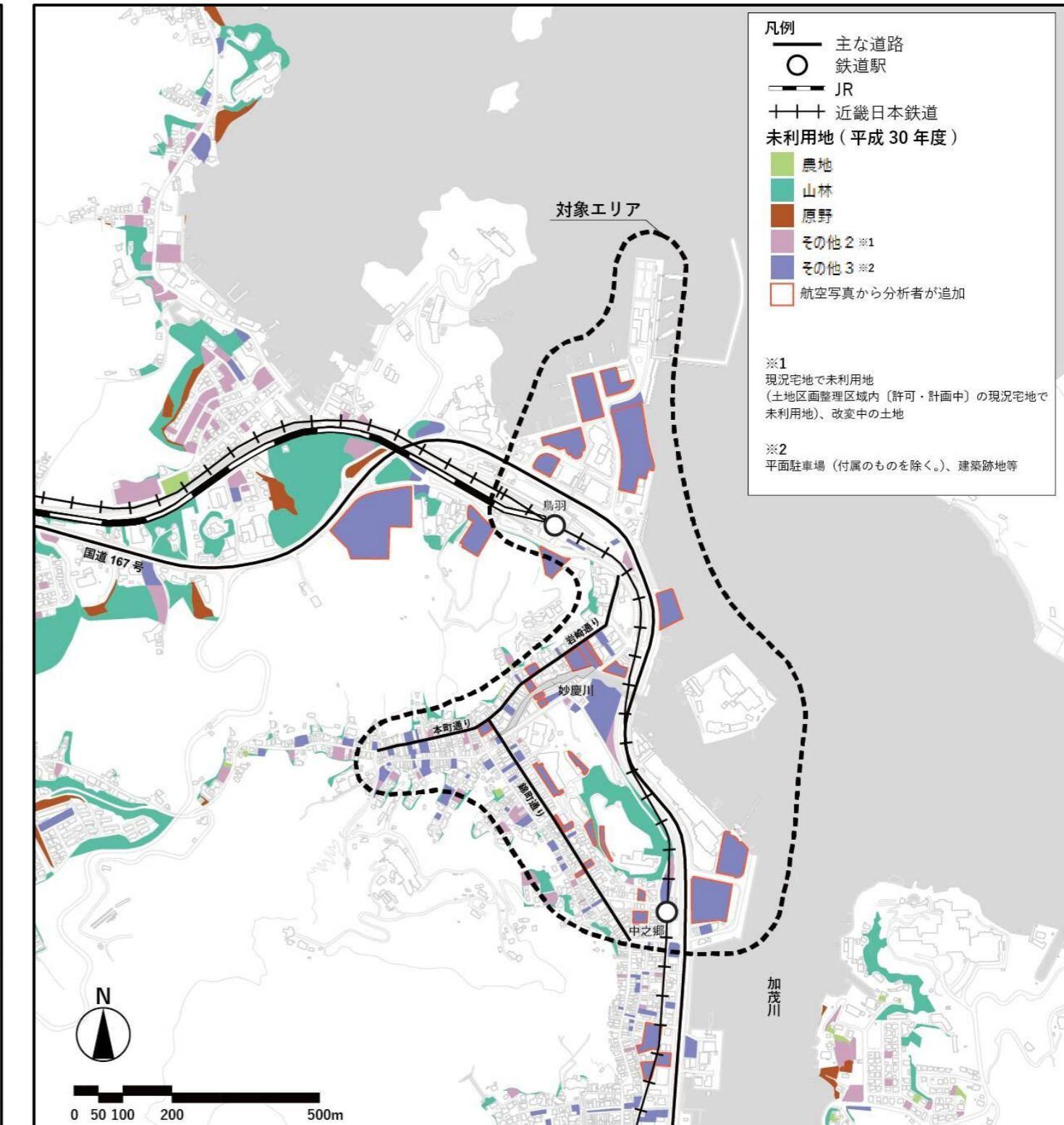
空き店舗は岩崎通りや錦町通りに多数存在するほか、駅前のパールビルは敷地面積約5,000m²に及ぶ。



出典:平成30年度空家等実態調査・平成30年度都市計画基礎調査・基盤地図情報

(3)-2. 未利用地・駐車場の分布

対象エリアでは、現況宅地で未利用地の土地が多数存在しており、特に本町通りや錦町通りに多い。また、エリア内には駐車場利用地が多い。特に、佐田浜には約1.7haの市営駐車場(827台)が配置されている。国道167号・線路沿いにも多くの駐車場が立地している。なお、対象エリア面積に占める駐車場の割合はエリア内の住居系の土地利用面積を上回っている。

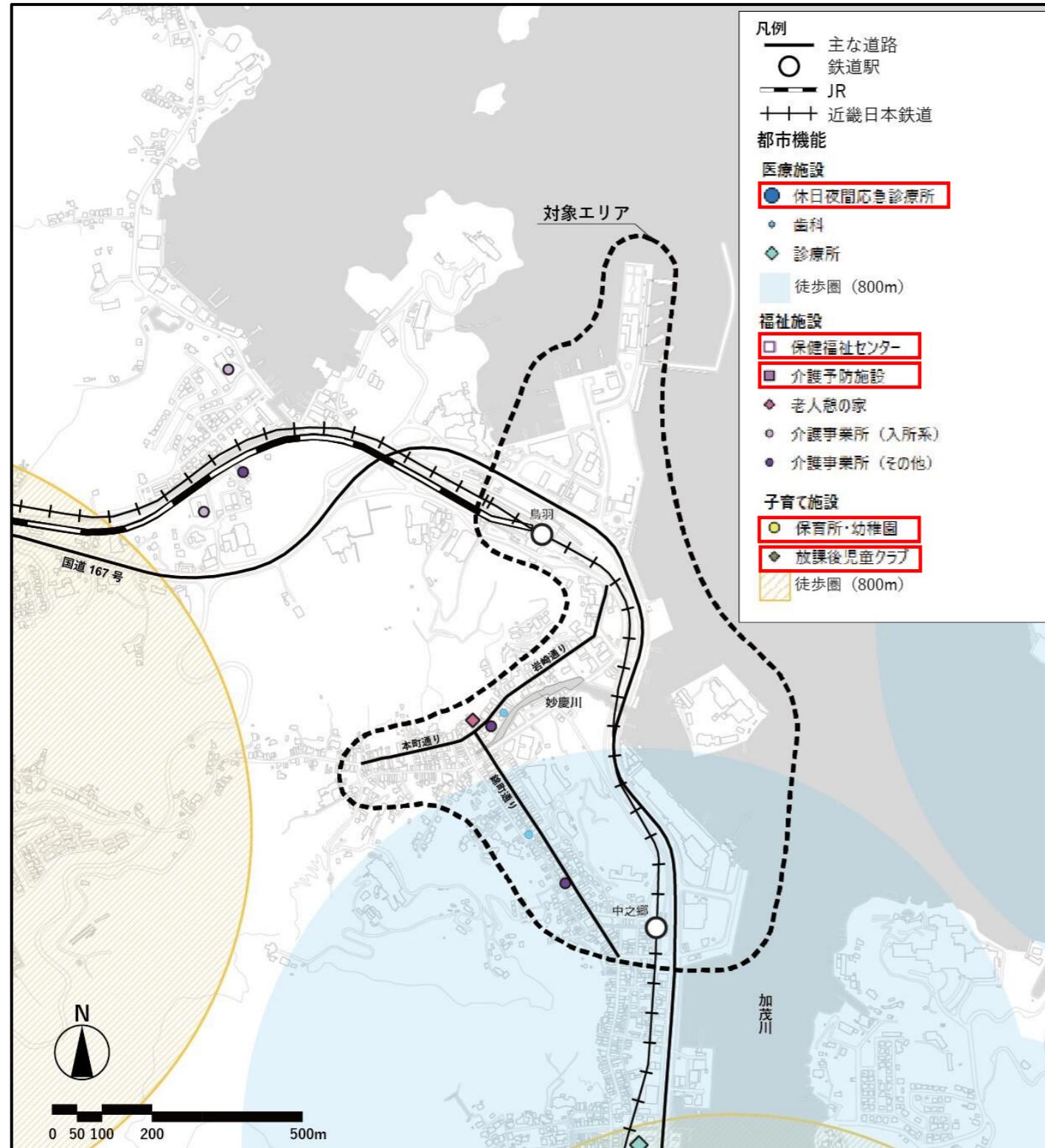


出典:平成30年度都市計画基礎調査・基盤地図情報

3. 都市機能

(1) 医療施設・福祉施設・子育て施設

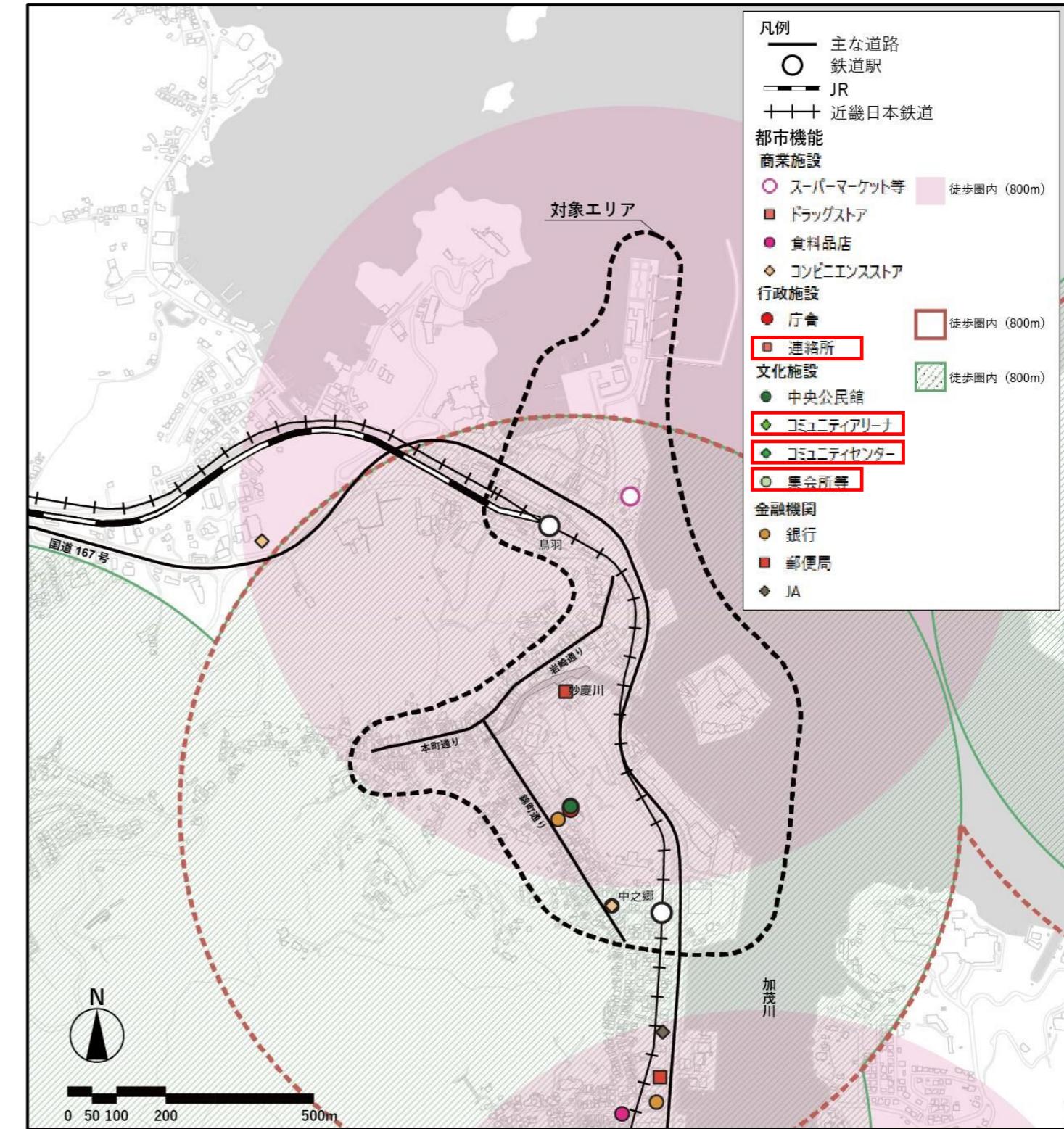
対象エリアには徒歩でアクセス可能な医療施設が乏しい。居住者の多い市街地エリアから徒歩でのアクセスが可能と考えられる診療所も、4丁目まで足を運ぶ必要がある。なお、休日夜間応急診療が可能な診療所はエリア周辺には立地していない。福祉施設については、入所式ではない介護事業所及び老人憩の家が市街地に立地しているが、保健福祉センターまでは鳥羽駅から約2km離れている。子育て施設については、徒歩圏内に保育所・幼稚園や放課後児童クラブは立地しておらず、鳥羽駅から最も近い保育所までは約1.5km離れている。



出典：基盤地図情報・立地適正化計画検討資料

(2) 商業施設・行政施設・文化施設・金融機関

対象エリア内に立地するスーパー・マーケット等は鳥羽マルシェのみであり、エリア内での生活必需品の入手が不自由であると考えられる。鳥羽市役所が立地することから行政機能へのアクセスが良く、鳥羽市役所内に中央公民館が新設されたことで、エリア内に不足していたコミュニティ機能が付与された。金融機関については、JR線の終着駅となる鳥羽駅から500m以上離れた場所にある。



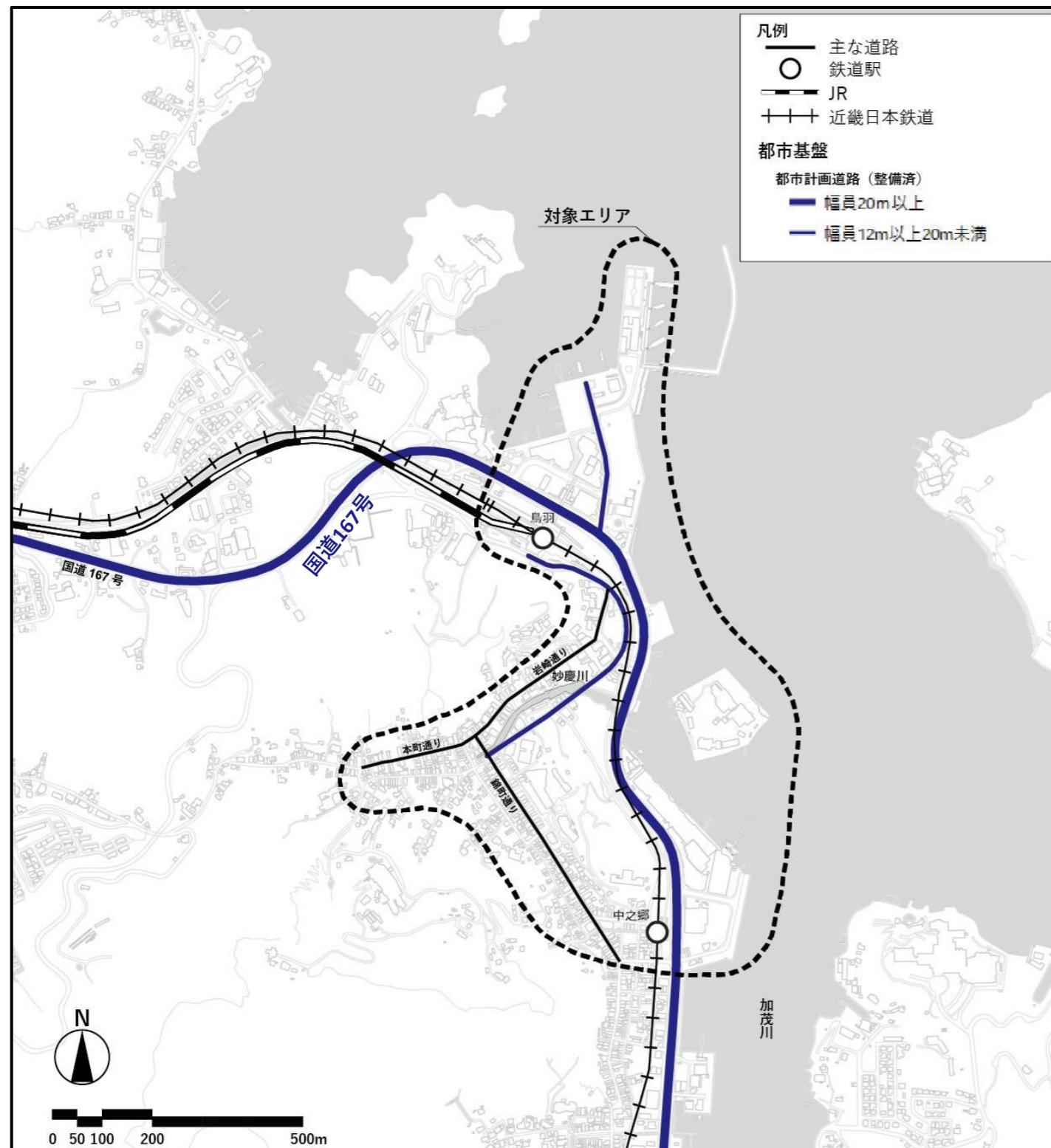
※ は資料画角内に無いもの。現状把握のため示している。

出典：基盤地図情報・立地適正化計画検討資料

4. 都市基盤

(1)都市計画道路

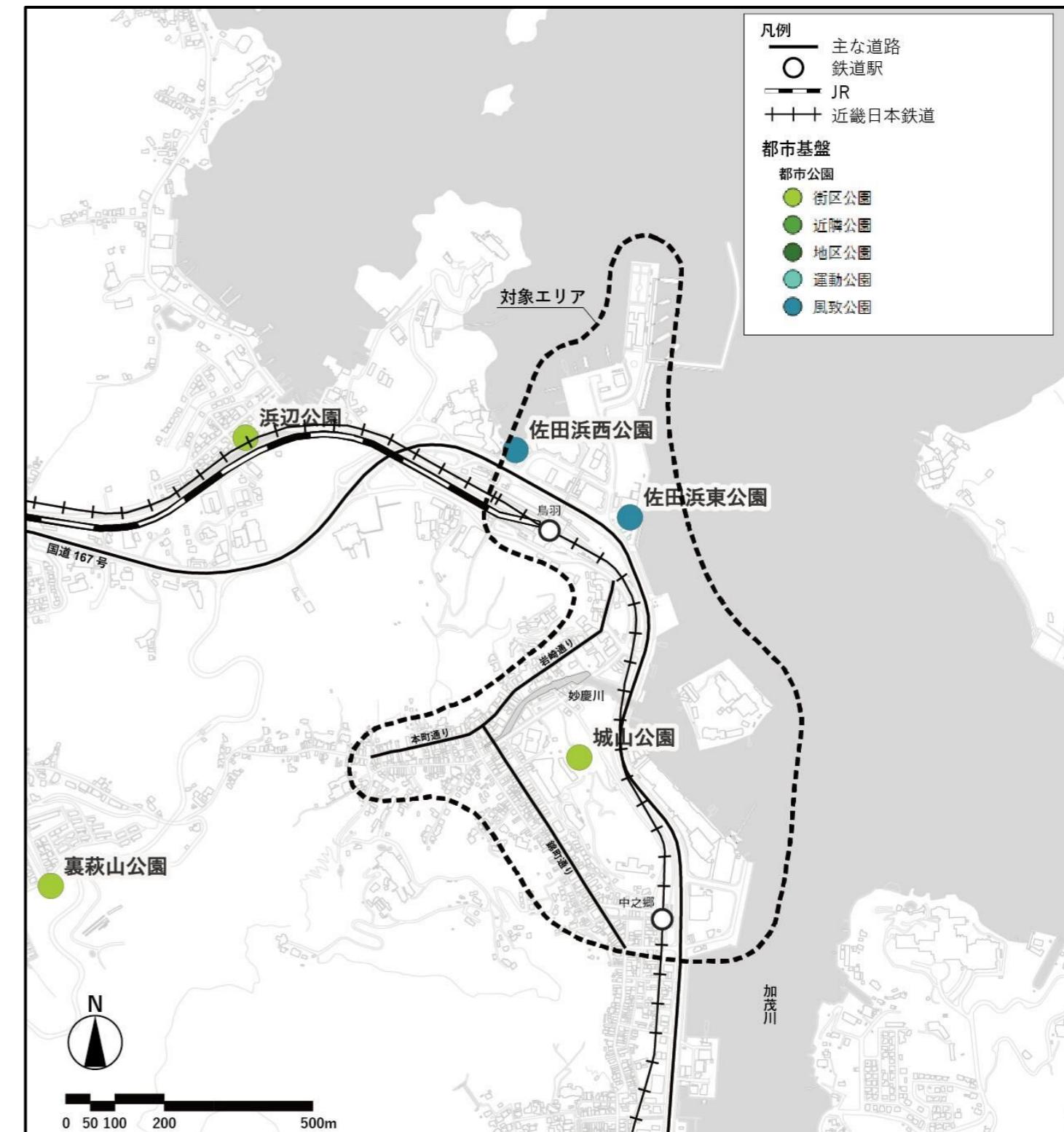
対象エリアの都市計画道路の整備はすべて完了している。鳥羽駅周辺～海沿いを通る国道167号は三重県緊急輸送道路ネットワーク計画(令和6年2月)における第2次緊急輸送道路にも指定されている。エリア内で唯一、第1次緊急輸送道路と接続する幹線道路となっており、防災上も重要な道路として位置づけられている。



出典：基盤地図情報

(2)都市公園

鳥羽市内の都市計画決定された12公園のうち3カ所が対象エリアに含まれている。特に佐田浜エリアには自然の風景の趣を味わうことを目的とする風致公園（特殊公園）が2カ所配置されており、離島と海を望む視点場としての重要性が都市計画上も位置付けられている。また、城山公園は居住者の利用を目的とする街区公園として指定されているが、そのアクセスの困難さや整備不十分であることから、居住者の憩いの場として十分に機能していない。

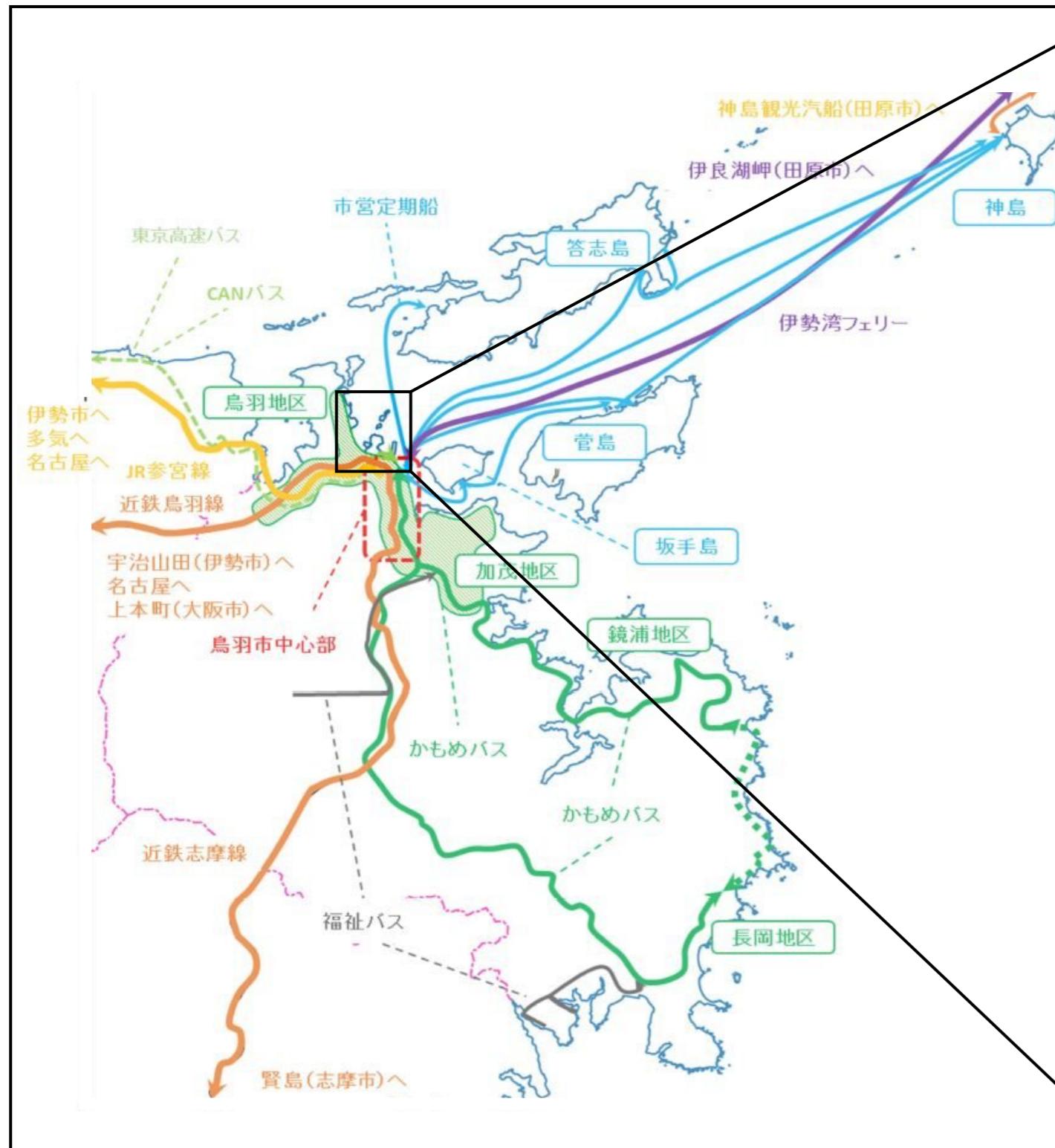


出典：基盤地図情報

5. 交通

(1) 広域交通網

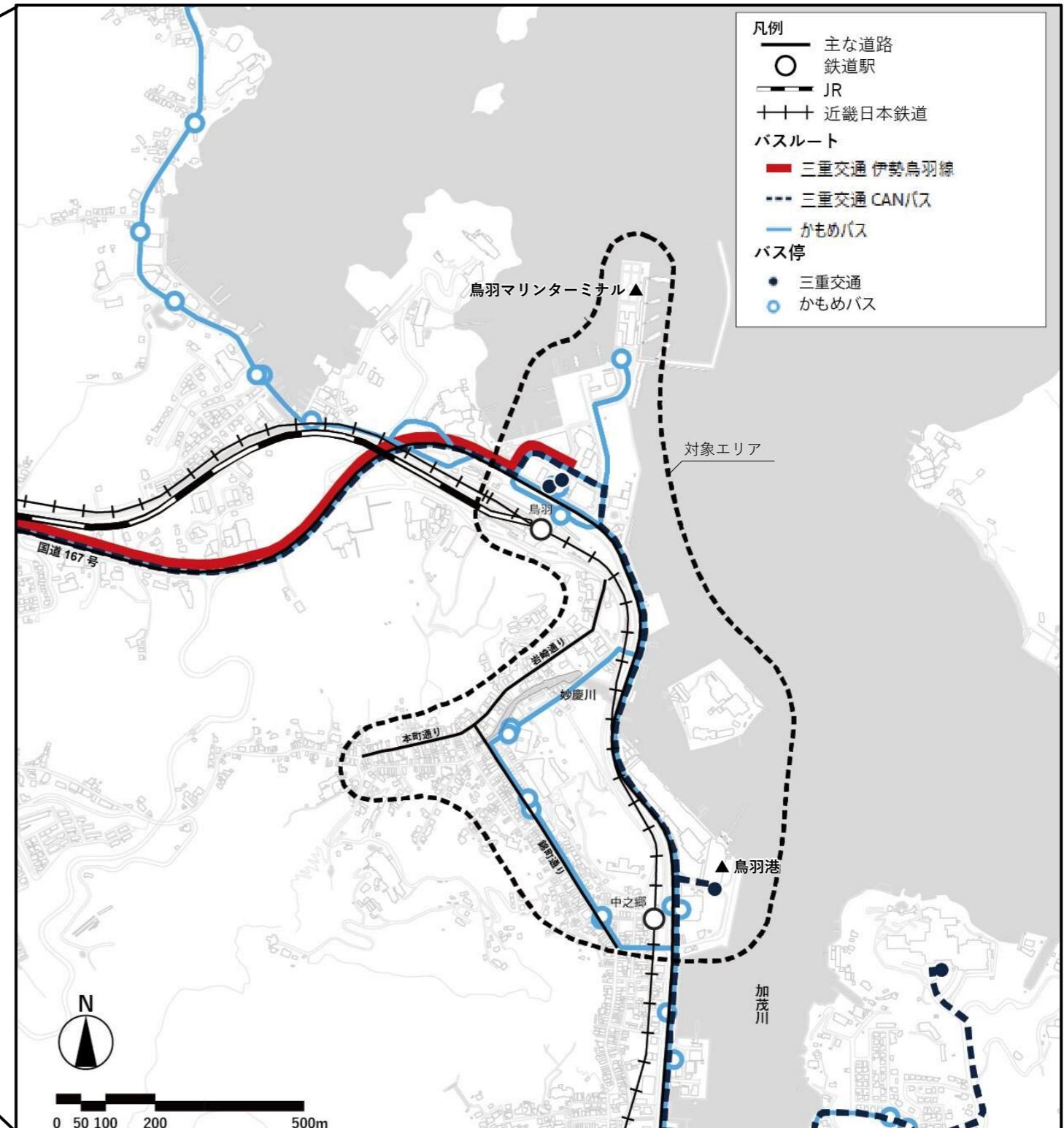
対象エリア内の広域交通は、鉄道(近鉄・JR)、バス、市営定期船路、伊勢湾フェリーがある。鉄道は、伊勢市・松阪市、志摩市、大阪上本町、名古屋方面を結ぶ。バスは、市内各地を結ぶ「かもめバス」、伊勢・鳥羽の観光地を結ぶ「CANバス」、三重交通の伊勢鳥羽線、横浜・新宿・大宮方面を結ぶ広域バス「東京高速バス」が運行する。市営定期船路は、本土と離島4島を結ぶ。伊勢湾フェリーは、志摩や愛知県渥美半島との広域観光や緊急時の代替輸送において重要な交通である。これらが対象エリア内に集積しており、市内外を結ぶ交通結節点として、市民や離島住民、観光客にとって重要な役割を果たしている。



出典:鳥羽市地域公共交通計画

(2) 域内交通網

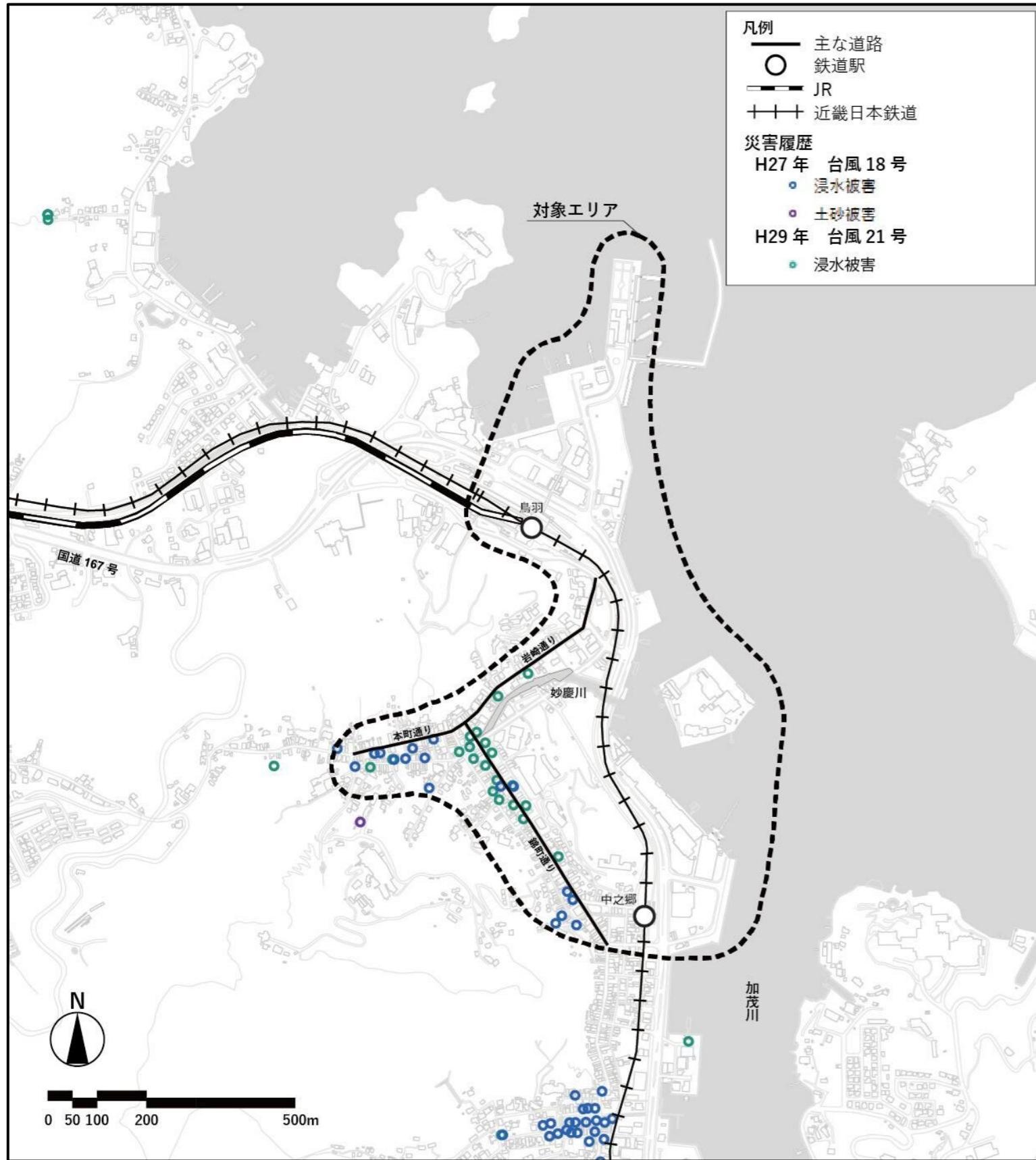
対象エリア内には、近鉄・JR鳥羽駅と近鉄中之郷駅があり、各駅の一日乗降客数は、近鉄鳥羽駅3,175人(令和5年11月時点)、JR鳥羽駅571人(令和4年平均)、中之郷駅285人(令和5年11月時点)。タクシー乗り場や旅館等の送迎バス発着は、鳥羽駅北口がメイン。近鉄鳥羽駅から海に向かって自由通路を渡った約100m先にバスターミナルがあり、「かもめバス」「CANバス」「東京高速バス」が発着する。かもめバスは対象エリア内の主要道路を走行し、鳥羽マリンターミナルとも接続する。鳥羽マリンターミナルでは市営定期船路が、鳥羽港では市営定期船路および伊勢湾フェリーが発着する。



出典:基盤地図情報・立地適正化計画検討資料

6. 災害

(1) 災害履歴



平成27年の台風18号(9月9日～10日)及び平成29年の台風21号(10月21日～23日)における被害発生箇所から、対象エリアにおいて本町通り及び錦町通りは特に浸水被害の発生リスクが高いエリアである。平成27年及び平成29年の台風で浸水被害を受けたエリアは洪水や高潮等のハザードマップには想定が記載のない場所であり、近年急激に増加している豪雨災害の考慮も重要となる。平成27年には土砂災害の被害も発生している。

参考)台風18号(平成27年)の被害状況



▲土砂崩れ



▲道路の冠水

一般被害

被害種類	件数
住家床上浸水	12件
住家床下浸水	120件
非住家浸水	26件
土砂災害	26箇所(うち住家被害5件)
農地被害	57件

公共土木施設など被害

被害種類	件数
土砂災害	道路被害25件、山林被害1件、学校用地法面小規模崩落2件、その他2件
河川被害	22件
その他	道路被害5件

出典:鳥羽市ホームページ

参考)台風15号(令和4年)の被害状況



▲金胎寺に上る階段



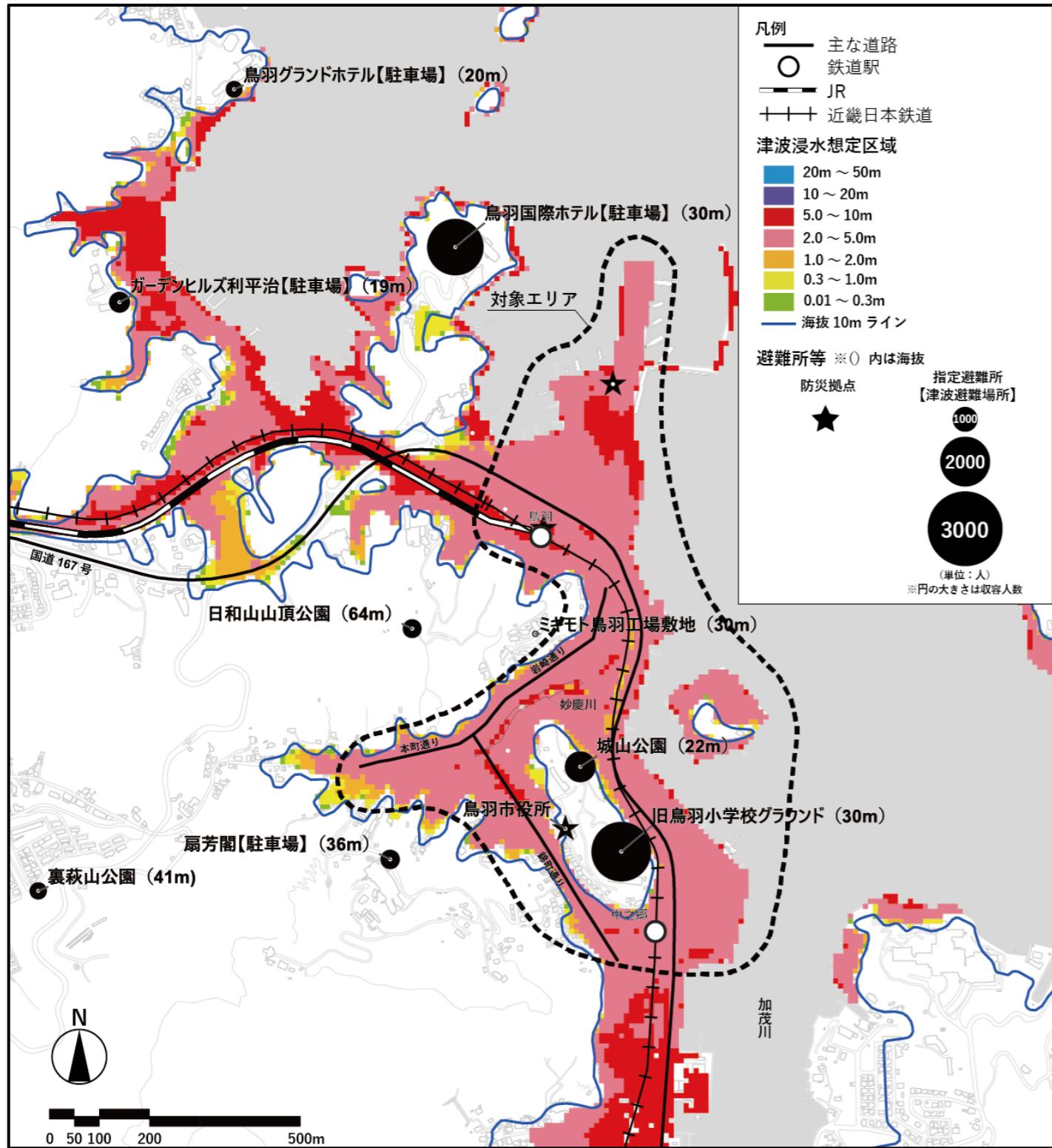
▲志摩市の様子

出典:当時のニュース映像

6. 災害

(2)津波／避難所等

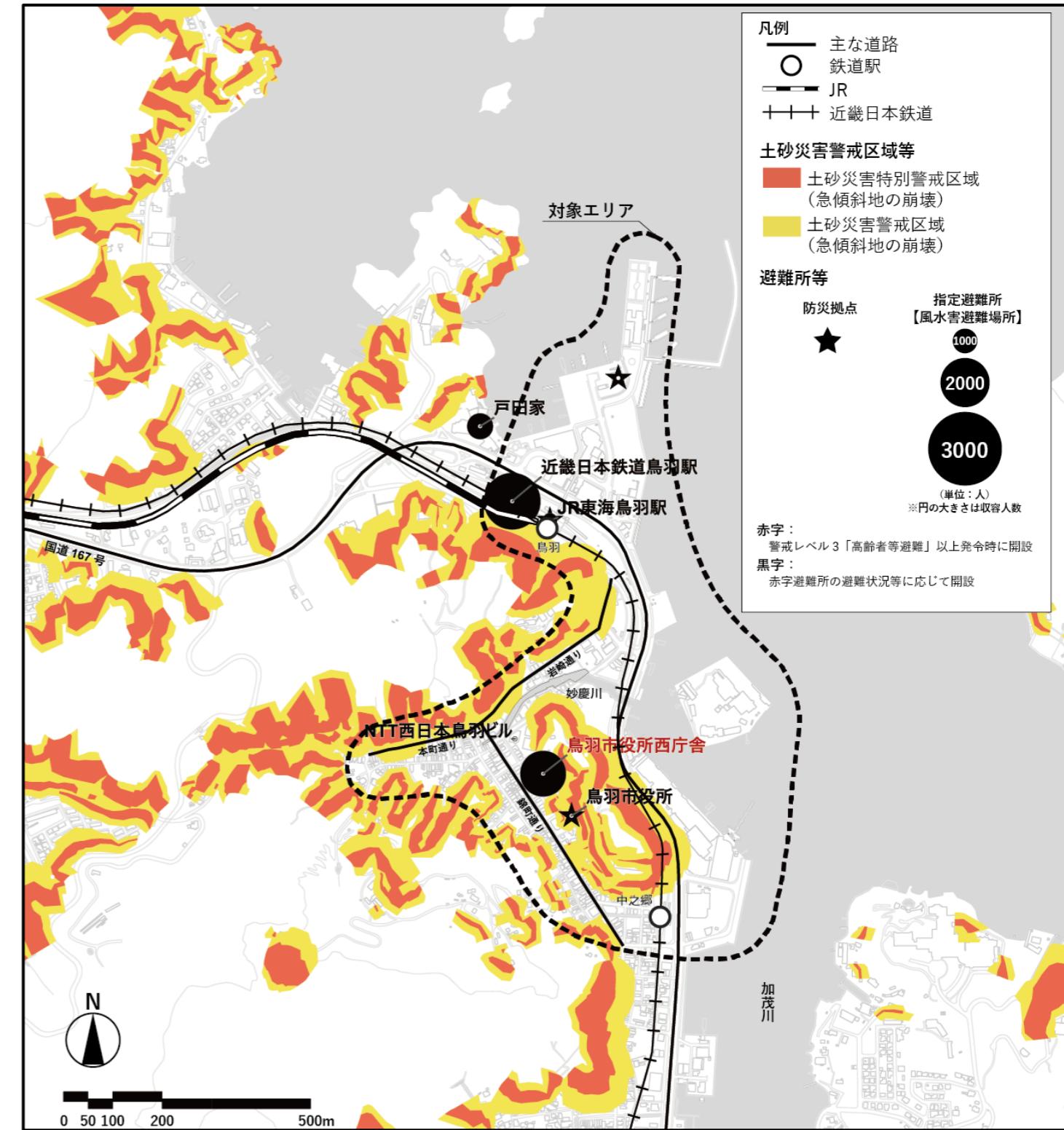
対象エリアは南海トラフ地震を想定した津波浸水想定区域にそのほとんどが含まれている。想定浸水深もエリアの大半で3.0m～5.0mであり、2階部分まで浸水する程度の規模が想定されている。浸水深30cmの津波到達予測時間は、佐田浜の沿岸部では地震発生から10分以内と短く、高台に避難できない場合の垂直避難も求められる。指定避難所の収容人数は城山で確保され、居住人口はカバー可能である。一方で対象エリア内の3カ所の防災拠点のうち2カ所に加えて、沿岸部の国道167号(第2次緊急輸送道路)も浸水想定区域に含まれている。



出典:立地適正化計画検討資料・鳥羽市提供資料・国土数値情報・基盤地図情報

(3) 土砂災害

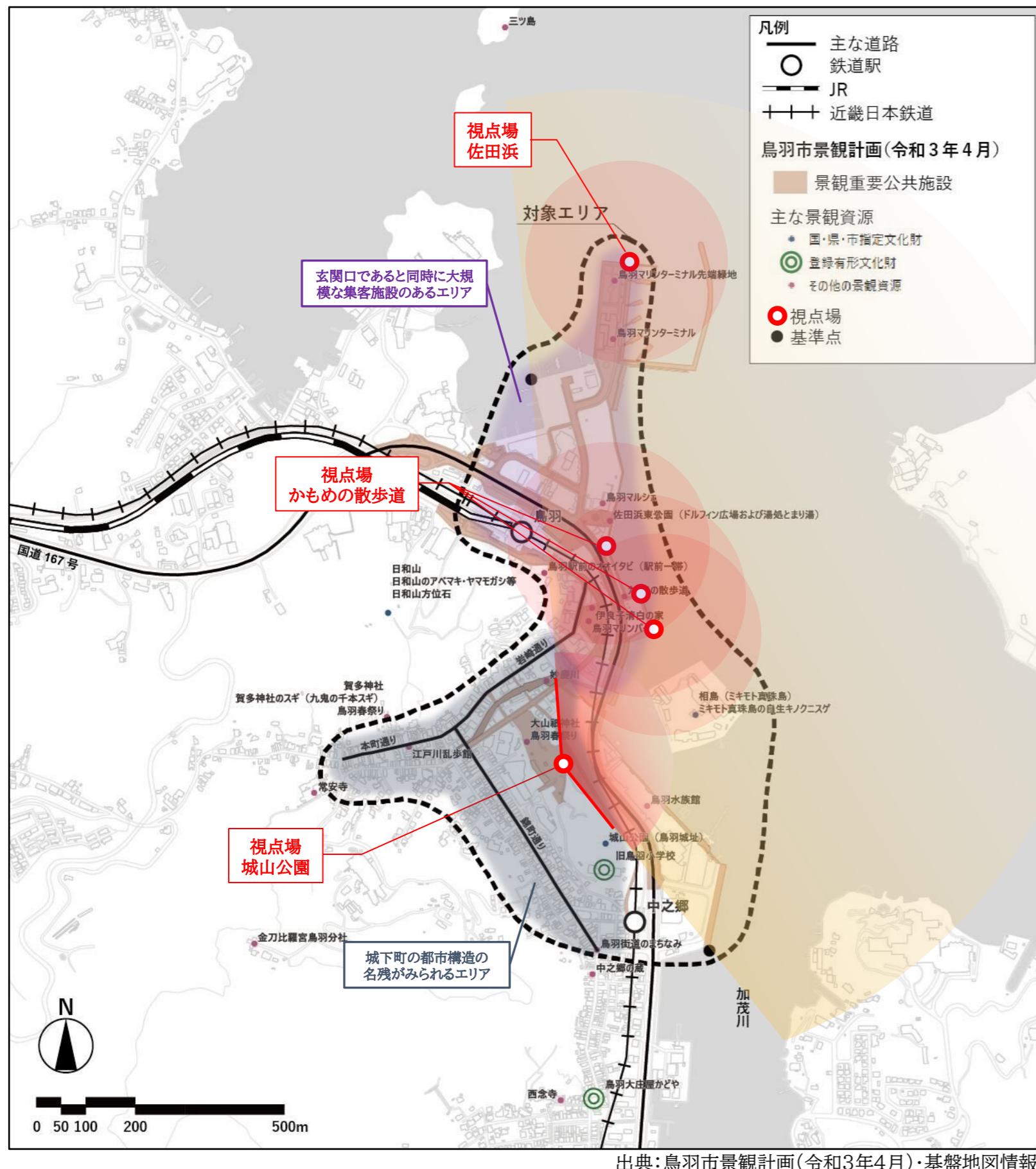
背後を山に囲まれた地形であるため、その多くが土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に指定されている。対象エリア内の3カ所の防災拠点のうち1カ所(鳥羽市役所)が土砂災害警戒区域に含まれている。沿岸部の国道167号(第2次緊急輸送道路)も対象エリア内及び周辺で土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域に含まれており、豪雨や地震に伴う土砂災害による幹線道路の寸断も懸念される。



出典:立地適正化計画検討資料・三重県土砂災害情報提供システム・土砂災害ハザードマップ・基盤地図情報

7. 景観

(1) 視点場・景観・文化財



対象エリアのマリンターミナルやかもめ広場は、海に対して開放感がある。カモメの散歩道を通ってミキモト真珠島や鳥羽水族館に至る動線は来訪者で賑わっている。これらの施設や広場、散歩道からは鳥羽港や離島への眺望が楽しめる。一方、鳥羽駅前のパールビルは廃墟化しており、駅から海への景観を阻害している。岩崎通り周辺は、旧城下町の「侍屋敷」の名残があり、観光系の商店や宿泊施設を中心とした現代的なまちなみが見られる。しかし、岩崎通りの奥に位置する本町通りでは廃墟化した空き家・空き店舗が地域の景観を阻害している。城山公園からは、みなとまちの景観越しに鳥羽湾や坂手島、答志島などの離島への眺望が楽しめる。

対象エリア内には、国の登録有形文化財である旧鳥羽小学校や、市指定文化財である伊良子清白の家があり、これらの文化財を含む景観資源が広く分布している。市営定期航路や遊覧船の船上からは、相生山を背景にした賑わいのある港町の景観が楽しめる。季節ごとの景観も豊かで、春は城山公園の桜やかもめの散歩道から見た春の海、夏は佐田浜で開催される鳥羽みなどまつり(花火大会)、秋にはめだかの学校の紅葉が見られる。

<対象エリア内の眺望景観>



城山公園からの眺望

出典:鳥羽市景観計画(令和3年4月)



カモメの散歩道からの眺望

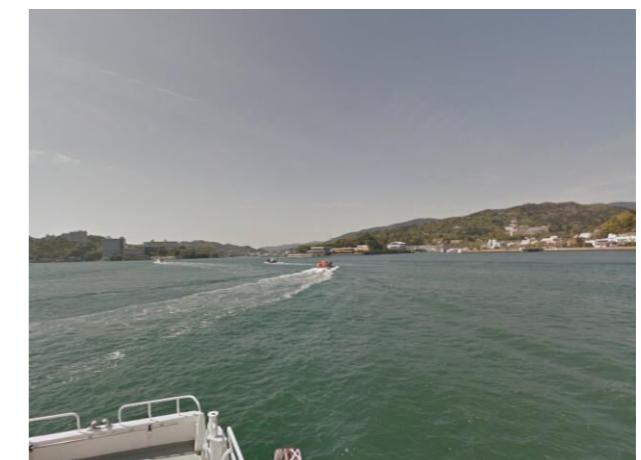
出典:鳥羽市景観計画(令和3年4月)

<対象エリアを含む中景>



佐田浜から海を見た眺望

出典:分析者撮影



船上からの鳥羽湾の眺望

出典:Google Map

8. 鳥羽駅周辺エリアの変遷

■ 変遷

1898年 鳥羽町立鳥羽商船学校 設立

1911年 **鳥羽駅 開業**

1929年 鳥羽小(現:旧鳥羽小) 設立

1934年 日和山エレベーター 開業

1935年 鳥羽観光案内所 開業

1948年 三重県鳥羽高等学校(鳥羽町立) 設立

1951年 ミキモト真珠島 開業

1955年 鳥羽水族館 開業

1959年 伊勢湾台風襲来

■ 過去に検討されたプロジェクト

鳥羽駅開業

鳥羽駅の開業にあたっては駅をつくるために
水深1.8mの海域を約5ha埋め立てて土地を確保した。

佐田浜の埋め立て計画(1928-1935)

1928年、志摩電機鉄道(現・近鉄志摩線)が鳥羽-二見間の延長工事を発表。その一環として**佐田浜の埋立を計画した**が、毎年のように計画変更や期限の延長を繰り返し、1935年に鉄道免許の失効を理由に**工事延長が不許可となりとん挫**した。

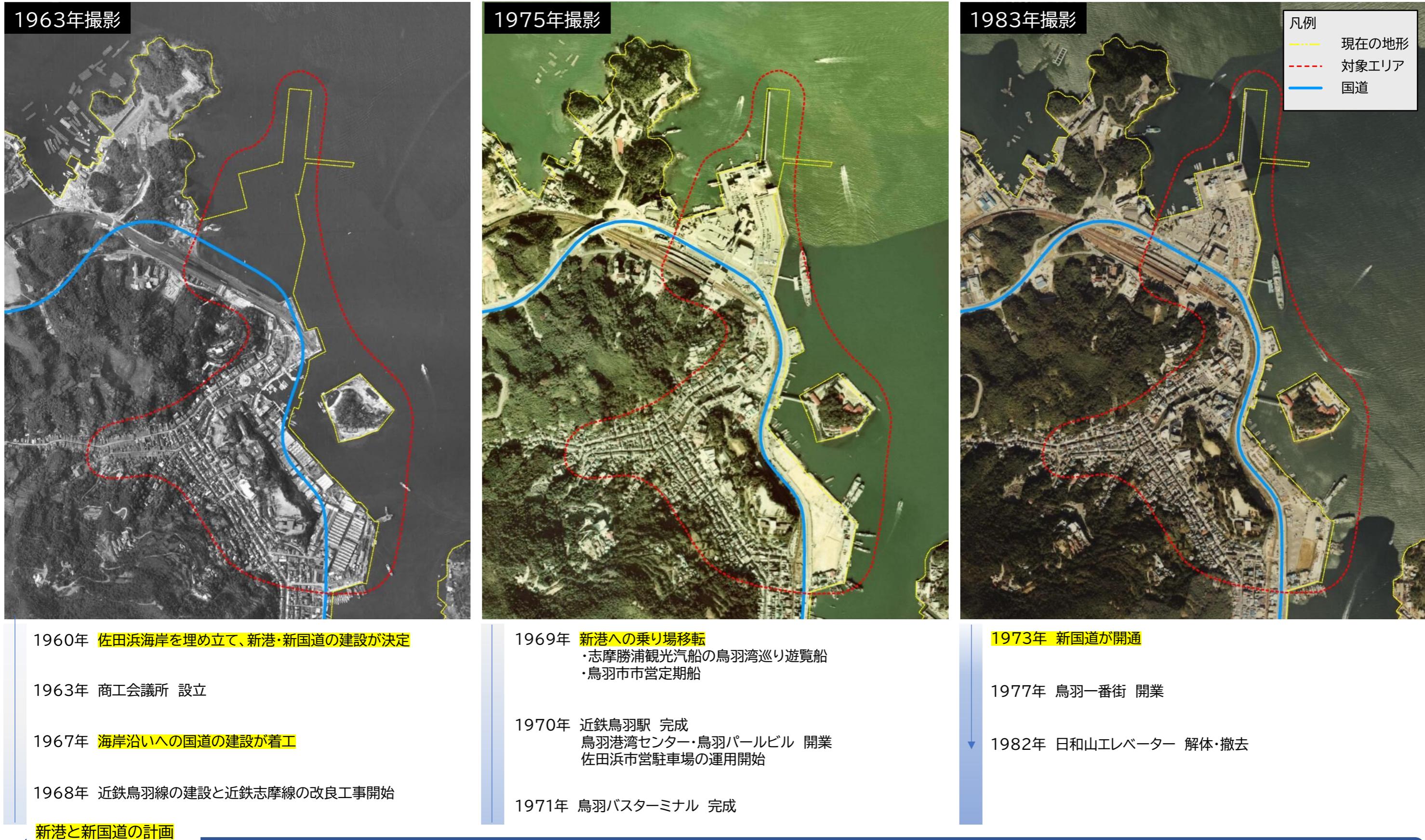
日和山エレベーターについて

1934年9月完成。
高さは51m。一日平均200回の昇降。
1943年10月7日から太平洋戦争による電力消費規制により運転休止。
1947年3月1日より営業再開。三重交通の傘下に入り順調な経営。
1974年1月6日に鳥羽駅で起きた火災で類焼し営業休止。
営業を再開することなく1982年9月に解体、撤去。

©2002 「保存版 伊勢・志摩の今昔」間宮忠夫・岩田貞雄・浜口圭一

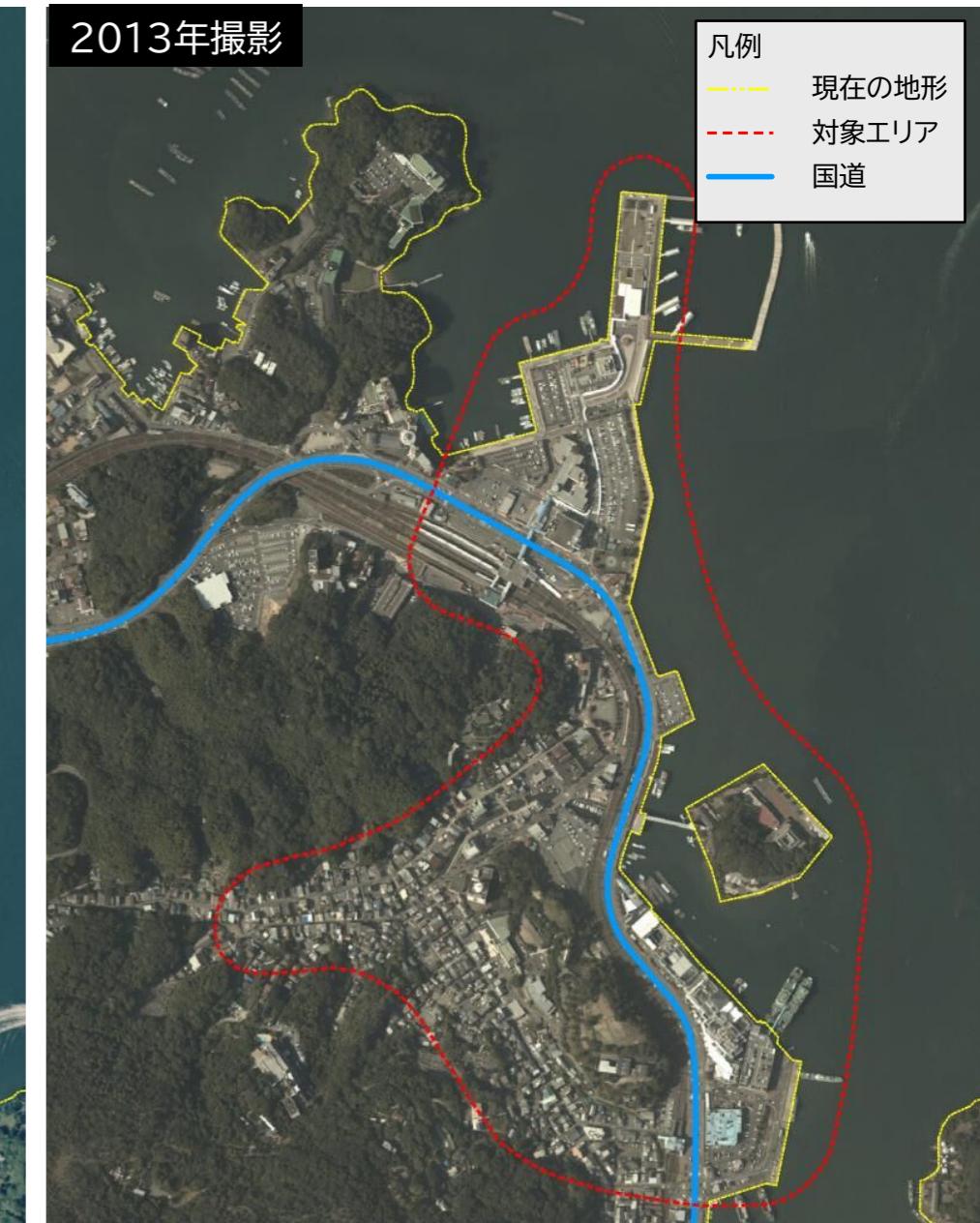
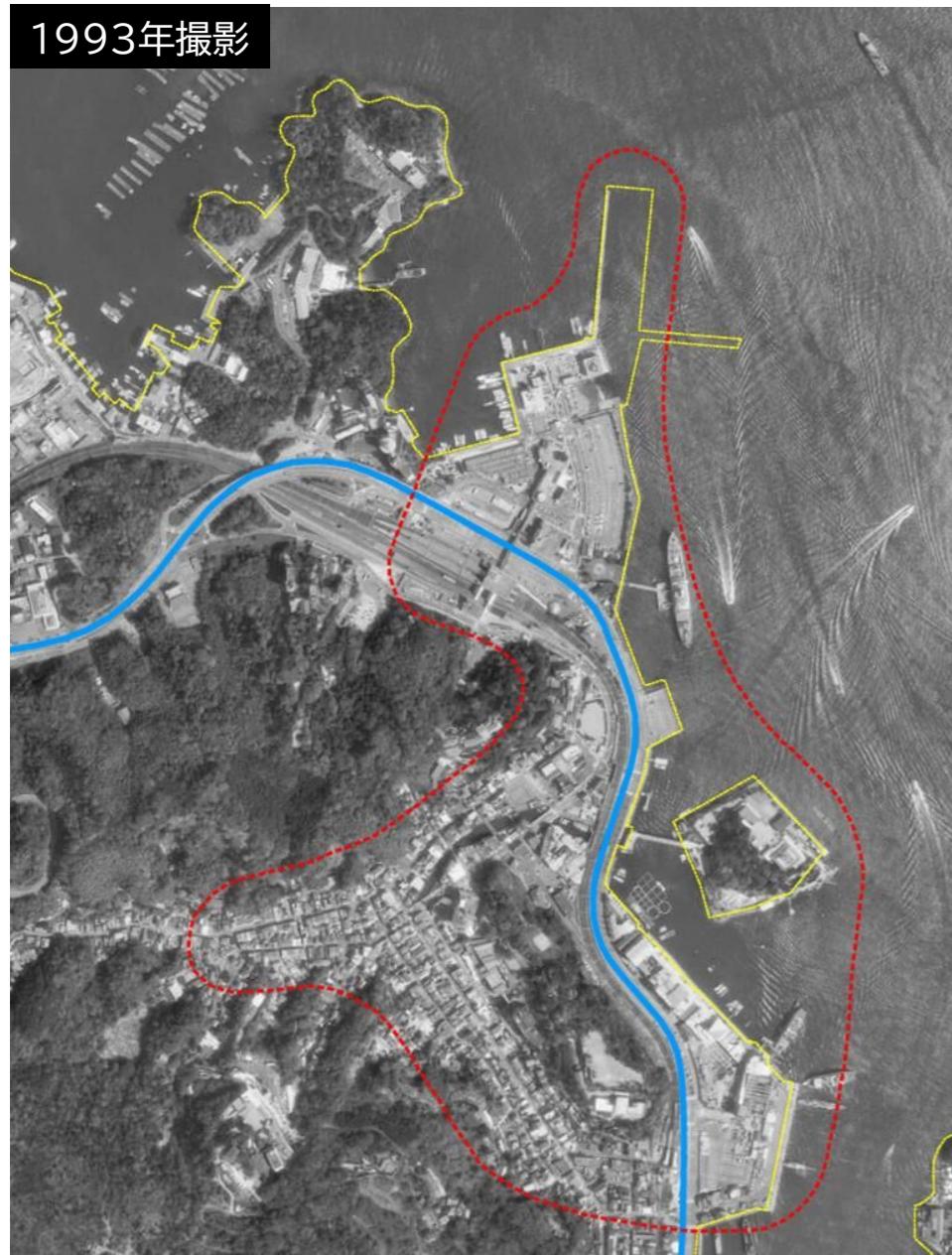


8. 鳥羽駅周辺エリアの変遷



高度経済成長期には、国道167号の拡幅が検討され、観光シーズンの自動車渋滞と岩崎桟橋の船舶の混雑の解決が求められていたこともあり、佐田浜海岸を埋め立てて新港を建設し、新国道を海岸沿いに建設することが決定。市民からは計画に対して反対運動がおこったが、計画は進行した。

8. 鳥羽駅周辺エリアの変遷



1994年 マリンタウン21事業 始動

1997年 土地利用計画を策定

マリンタウン21事業(1985-2011)

中部国際空港への海上アクセス港として飛鳥などの2万トン級のクルーズ客船が接岸できる国際観光埠頭を核とした約5haの埋立を国・県・市が行う計画

計画概要

イベント広場や緑地帯を整備し、計画した施設間を鳥羽駅から屋根付きの橋上通路で結ぶ計画
施設計画
・8階建ての商業施設
・5階建ての国際旅客線ターミナル
・ホテルなどを誘致

著作権保護のため非表示

2008年 パールビル 閉館

2008年 鳥羽小(現:旧鳥羽小) 閉校

2009年 マリンターミナル計画 公表

2011年 鳥羽港湾センター 閉鎖

2011年 鳥羽マリンターミナル 開業

2014年 鳥羽マルシェ 開業

2015年 鳥羽足湯処とまり湯 開業

パールビルについて

2007年にとばみなとまちづくり検討会議により「市が購入」「民間が購入」「民間の購入後に市有地と交換」の3案が示されたが、利害関係者への相談なしに提示したため反発が起き、廃案となった。2011年には鳥羽市が管理組合に現状のまま、もしくは更地で買い取ると示唆したが、実現しなかった。さらに、2017年にはパールビルの売却に向けて、組合員の8割が承認し、交渉が大詰めを迎えていたという報道がなされたが、現在も建物は未利用のまま残されている。

8. 鳥羽駅周辺エリアの変遷

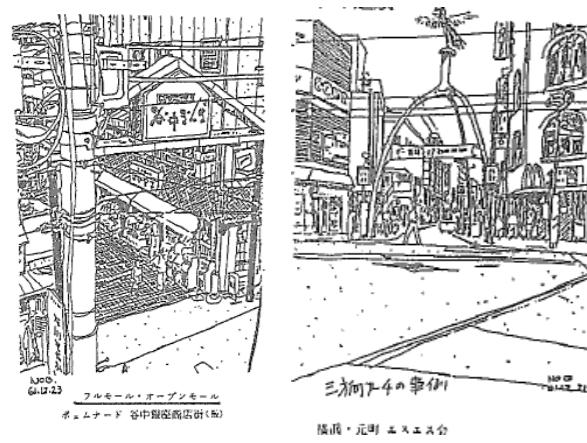
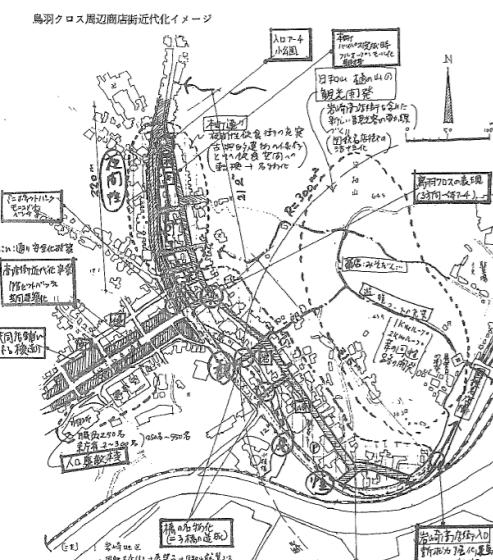
■ 過去に検討されたプロジェクト

商店街整備プロジェクト案(1979年)

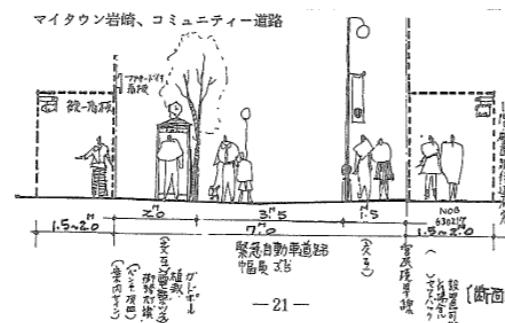
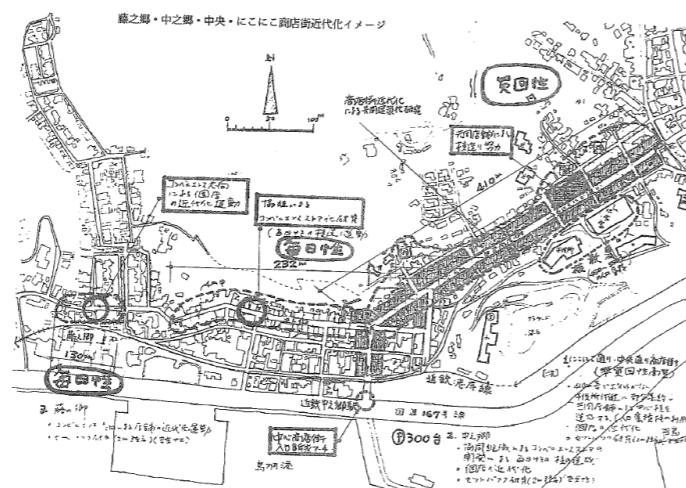
南西志摩県民局伊勢振興事務所・鳥羽商工会議所

岩崎・本町・にこにこ商店街の街路
+フルオープンモール化
+シャッターの絵画化
+統一日陰
+上階部分遊体空間のコミュニティセンター化
+文化活動の実施空間の提供
+鳥羽クロス部分での三方向アーチの造成
+ストリートファニチャーの導入

中之郷・藤之郷
+コンビニエンスストア化、高度化



にこにこ通り、中央商店街
+地元主導による共同核の造成
+商店街近代化事業化研究
+国道167号への人口訴求アーチ
+横町へのアプローチ
+横道パッサージュ計画



岩崎通りを歩行者専用道路とし
緊急車両のみ通行可能な計画とされていた。

駅前・中心街区整備構想イメージ(1979年)

南西志摩県民局伊勢振興事務所・鳥羽商工会議所

TOBA・出会いのイメージ

駅舎を建て替え、ペデストリアンデッキを設ける。パールビル・一番街を移転し、駅前広場や駐車場にする。マイクロバス専用待機場を設ける。ショッピングモールやバザールを設け、観光客を吸引する。観光会館の建物。

TOBA・船出のゾーン

埋立を行い、大型船舶を入港させる。商業機能の統合・拡充。

海と緑の眺望ゾーン

展望台をつくり海と緑を眺望する。遊歩道を整備し観光エリアを結ぶハイウェイとする。島めぐり博物館の設置。

パーキング・スクエア

大規模駐車場を建設し、交通渋滞を解消する。

鳥羽の魅力満喫ゾーン

水族館の移転・拡充。シーフードレストラン街の形成。歩いて楽しい見て楽しいみやげもの商店街。

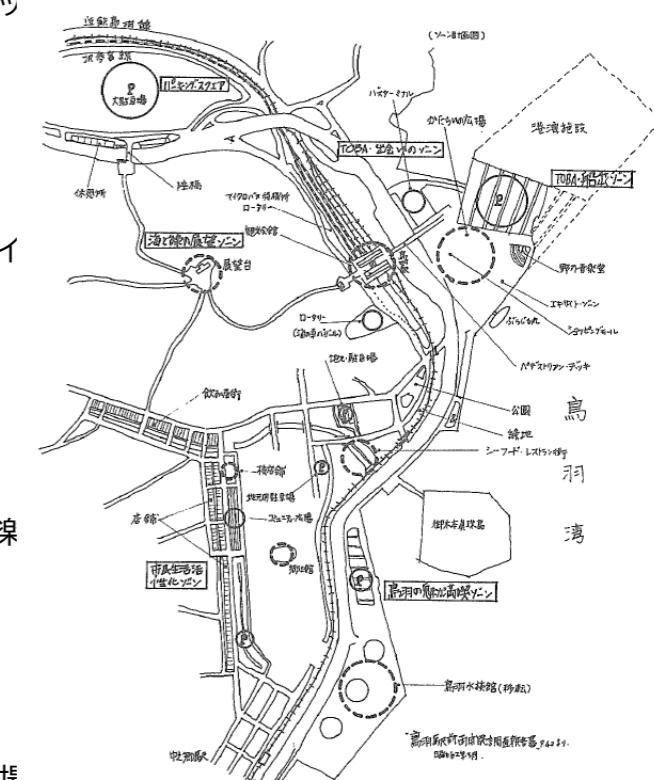
いこい・ほろよいゾーン

街並を整え、水を復活させ、憩いとほろ酔いの街とする。

市民生活活性化ゾーン

買回り・最寄り性の核店舗を設置する。コミュニティ広場を設け、憩いの場とする。城山遊歩道の整備。

鳥羽市駅前・中心地区再開発構想(施設配置図)



とばみなのまちづくり(2005-2007)

2005年にそれまで実施されてきた各種取り組みをまとめ、推進していくための公式な場が必要となり、「鳥羽みなのまちづくり市民協議会」が立ち上げられ、基盤整備に向けた合意形成を図る場が設けられた。

協議会における5つの目的

- ・鳥羽の玄関口の基盤整備
- ・マリンタウンとその背後の街の役割を分けて考えていく
- ・賑わい、活気、歴史文化を大切にしてまちを盛り上げていく
- ・今までの取り組みと整合性をとつてまちづくりを進める
- ・鳥羽らしい港のまちづくりを目指す

また2006年にはGSデザイン会議という団体が主催となって鳥羽みなのまちづくりシンポジウムが開かれ、県内外の多くの人が集まりこれまでの取り組みや事例報告をふまえ議論が行われた。

結果:2007年にとばみなのまちづくり検討会議でまとめられた
佐田浜の再開発案は市民からの反発が強く計画が頓挫した。

著作権保護のため非表示

著作権保護のため非表示