

都市再生整備計画(第4回変更)
津島市まちなか歴史・文化(駅周辺)地区

愛知県 津島市

令和7年2月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	愛知県	市町村名	津島市	地区名	津島市まちなか歴史・文化(駅周辺)地区(都市構造再編集集中支援事業)	面積	178.2 ha
計画期間	令和2年度～令和6年度	交付期間	令和2年度～令和6年度				

目標
大目標:暮らしを楽しみ、誇りと愛着を感じ、そして選ばれるまち つしま 目標1: 駅前の賑わいを生み出す魅力的な空間の創出 目標2: 自然・歴史・文化が息づく魅力あるまちづくり 目標3: 回遊性を高める歩行空間と公共空間を活用した滞在環境向上とにぎわい創出 目標4: 誰もが快適に暮らせるまちなか居住の推進
目標
令和7年2月 都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。 【都市の現況】 本市の市街地では都市計画道路を始めとする基盤整備の遅れから、市街地環境が更新されず、都市が陳腐化し、空き家、空き地も増加している。 また、20代～30代の若年子育て層の市外への転出が増加しており、また高齢化もあわさり、人口における世代間バランスに偏りが生じ、今後は人口減少がより現実化していくことから、地域コミュニティの維持が困難となることが予測される。 【今後の方針】 津島市都市計画マスタープランにおいて、津島駅周辺を本市の都市拠点として位置づけ、集約型都市構造への転換に向け、土地の高度利用を促進しつつ、商業、業務、医療などの都市機能の集約を図り、活力あるまちなかを形成することを位置付けている。 今後は津島駅、津島神社、天王川公園を拠点とした歴史文化資源を活かしたまちづくりを実践しながら、特に本市の正面玄関である津島駅と駅から津島神社、天王川公園に続く本市のシンボルロードである(都)天王通線を中心に、使われ続けられる公共空間を創出していくことで、多様な世代や価値観を持った人々の交流を促し、まちの賑わいを生み出す。 歩いて暮らせる良好な住環境や子育てしやすい環境の実現に向け、必要な都市機能を立地誘導する。 このため、子育て世代の支援や様々な世代が交流できることを目的にした複合施設等を津島駅周辺に官民連携で立地誘導することで、市外からの若年子育て層の人口流入を促進させ、世代間バランスを補正するとともに、多様な価値観を持った市民で形成される地域コミュニティを創出しまちづくりの活性化を目指す。 【公的不動産の活用】 津島市公共施設等適正配置計画に基づき、公共施設の廃止や民間譲渡、集約化を進め、効率的な行政サービスを行うとともに、機能廃止後の公的不動産については、民間活用を視野に入れた利活用を進める。
まちづくりの経緯及び現況
・本地区は、室町時代から津島神社の門前町及び木曾川の支流であった天王川の水利を活かした湊町として発展し、明治以降は毛織物産業で栄え、各工場に全国各地から若い女性がたくさん集団就職するなど、まちは活気に溢れていた。 ・しかし、毛織物産業は、昭和25年頃が最盛期で昭和30年代から衰退し始め、その後もオイルショックやバブル経済崩壊過程での急激な円高、中国等の途上国からの安い製品の流入等により衰退するとともに町工場などが減少し、かつてのまちなかの活気が失われていった。 ・昭和43年に鉄道高架事業に合わせて、駅ビルや駅前ロータリーが整備され、本市の中心市街地として発展したが、都市基盤整備の遅れから、周辺市街地の建物が更新されず、建物が老朽化するとともに空き家や空き地が増加し、津島駅から津島神社へと続く本市のシンボルロードである(都)天王通線においても、商店が減少していき、本市の中心市街地であった当時の面影は失われてしまった。 ・このような状況に対応するため、平成27年度から令和元年度にかけて、都市再生整備計画事業により、歴史・文化が息づく魅力あるまちづくりを推進してきたところ、まちづくりに取組む市民活動団体は大幅に増え、祭時のみならず平時の観光客も増加し、まちの賑わいを取り戻しつつあり、令和2年3月には津島市歴史的風致維持向上計画を策定し、引き続き本市固有の歴史的風致を活かしたまちづくりを行っている。 ・令和3年度には駅周辺のまちづくりの将来像を市や市民、関係団体と共有できるよう「津島駅周辺まちづくり構想」を策定し、今後は駅と駅周辺の街区を「駅まち空間」として一体的に整備を進めることで、市の正面玄関となる津島駅を再生させ、人を引き寄せ、滞在し、回遊させることで、駅を中心としたにぎわいを(都)天王通線を通じてまち全体へ波及させることを目指す。
課題
・令和元年度に行った市民意識調査の結果より、市の施策のうち、「駅周辺の魅力あるまちの形成」が最も重要であるとされ、市の最上位課題として位置づけられた。 ・同市民意識調査より、市外に移転したいと思う理由のうち、約半数が「まちに将来性がない」、「交通が不便」を理由に挙げている。都市計画道路などの都市施設の整備の遅れから、良好な市街地環境が整備されなかったとともに、狭あいな道路を多く残していることから、都市計画道路などの都市基盤の整備が望まれている。 ・平成21年度以降、転出超過が続いており、特に20代～30代の若年子育て層の転出が多く、かつ高齢化も進行していることから、今後は中心市街地においても人口減少が急速に進行、コミュニティの維持が困難となることが予測される。 ・津島駅と本市の観光の中心地である津島神社を結ぶ(都)天王通線は、道路改良が未着手であり、歩道幅員も狭小であるが、沿道には歴史文化資源を多く残すことから、都市計画道路として拡幅を行うのではなく、無電柱化事業や沿道利用も含めた歩行者空間を確保した、歴史あるまちなみを残しながら賑わいがあふれ、市民に愛される(都)天王通線の再生が望まれている。 ・本市の観光である藤祭りや平成28年にユネスコ無形文化遺産にも登録された「尾張津島天王祭の車楽舟行事」の舞台になっている天王川公園については、施設の老朽化が進んでいることから、時代のニーズにあった公園施設の整備や管理が望まれている。

将来ビジョン(中長期) 【第5次津島市総合計画】 ・都市の将来像 ～未来につなぐ～ 住んでみたい 住んでよかったまち 津島 ・都市構造のあり方 暮らしやすい都市構造に向けたコンパクトシティの実現 交流を創出し発展性がある都市環境の形成 活気あふれる産業を創出する環境の形成 安全・安心で住み続けたい環境の形成 【津島市都市計画マスタープラン】 ・まちの将来像 “多様な主体によって、暮らす・楽しむ・働く「場」を創る” 暮らしを楽しみ、誇りと愛着を感じ、そして選ばれるまち つしま ・都市づくりの目標 つながり、楽しみ、交流が発展する快適交流都市づくり 自然、歴史、文化が織りなす自然歴史都市づくり まちを支える経済産業が集積し活性化する経済産業都市づくり 自助・共助・公助、そして市民の自立と協働による安全安心協働都市づくり 【津島市立地適正化計画】 「行ってみたい」「住みたい」と思える“津島”の未来を明るくするにぎわいや活気が溢れるまちづくり 「住み続けたい」を実現する生活に必要な都市機能が身近にある安全・安心でコンパクトなまちづくり 都市拠点や都市機能に誰もがアクセスできる公共交通ネットワークづくり							
都市構造再編集集中支援事業の計画 ※都市構造再編集集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。							
都市機能配置の考え方 ・津島駅周辺は、鉄道やバスの中心的な交通結節点であると同時に、駅周辺には市民生活に必要な施設が多く集積しているため、集約型都市構造への転換に向け、都市拠点として位置づけ、土地の高度利用や都市機能の集約を図る。 ・津島駅周辺を除く、神守地区や神島田地区の市街化区域は地域生活拠点として、地域の日常生活を支える身近な都市機能などの集約や充実を図り、暮らしやすいまちなかを形成する。 ・都市拠点と地域生活拠点は市民生活に必要な機能を補完するとともに、鉄道やバスだけでなく、一定量自家用車の移動も考慮した交通ネットワークの形成を目指す。							
都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方 ※誘導施設を整備する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。							
都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等 都市再生土地区画整理事業や都市・地域交通戦略推進事業の特例を受ける場合は当該事業の概要、位置づけを記載。							
目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
区域内の平均地価	円/m2	都市機能誘導区域内の地価公示、地価調査の平均値	駅周辺を中心に市街地の魅力を向上させ、暮らす、楽しむ、働く場を創出することで、市街地の価値向上を図る。	84,417	R2	88,000	R6
区域内の人口密度	人/ha	都市機能誘導区域内の可住地人口密度	便利で快適な住環境の整備や駅ちが居住し促進することで、区域内の人口密度増加を図る。	94.8	H27	96.0	R6
歩行者通行量	人/日	(都)天王通線における平日の歩行者通行量	まちなかの歩行空間、沿道空間を整備することで、歩いて楽しいまちなかを創出し、歩行者通行量増加を図る。	442	R2	550	R6
津島駅乗降客数	人	名鉄津島駅の1年間の乗降客数	駅近居住の促進や津島駅の魅力を向上させることで、駅を中心とした賑わいを創出し、駅利用者の増加を図る。	5,161,070	H29	5,200,000	R6
年間観覧者数	人/年	国指定重要文化財である堀田家住宅の年間観覧者数	年間観覧者数を増やすことで、歴史的建造物と伝統文化活動の保存・継承を図る。	2,436	H30	5,000	R6
アクセス時間	分	今市場町4交差点から津島神社までのアクセス時間	アクセス時間を短縮することで、安心・安全な道路交通の確保及びアクセスの利便性向上を図る。	12	R1	6	R6
年間観光客数	人/年	藤まつり、天王祭、秋まつり、津島神社、観光交流センターの観光客数を合計した数	新型コロナウイルス感染拡大前の観光客数相当まで回復させることで、まちなかの賑わいを戻す	1,640,169	H29	1,620,000	R6

計画区域の整備方針		方針に合致する主要な事業
【駅前賑わいを生み出す魅力的な空間の創出】 ・本市の正面玄関である津島駅と本市のシンボルロードである(都)天王通線を中心とした駅周辺の市街地について、本市の都市拠点としてふさわしい魅力ある駅まち空間の整備を行うことで、本市の賑わいの中心拠点を形成する。 【自然・歴史・文化が息づく魅力あるまちづくり】 【回遊性を高める歩行空間と公共空間を活用した滞在環境向上とにぎわい創出】 ・本市がもつ自然・歴史文化資源を活かし、賑わいあるまちなかを創出するため、歩行空間や公共空間の整備を行う。 ・本市のシンボルロードである(都)天王通線は、無電柱化や沿道等も含め人の視界に入る空間が一体となった街並みの形成を目指すとともに、居心地がよく歩きたくなるまちなかを実現する。 ・社会実験などを通じて、官民連携で整備の規模や管理手法を検討し、居心地がよく、使われ続ける公共空間の整備を行う。 【誰もが快適に暮らせるまちなか居住の推進】 ・良好な市街地環境を整えるため、都市施設の整備を行う。 ・多様な世代や価値観を持つ住民がともに暮らし、住民同士の交流による良好な地域コミュニティの形成を図り、まちづくり活動への参加を促す。		【基幹事業】 ・津島駅東側駅前広場 【提案事業】 ・官民連携まちづくり持続化事業 ・官民連携まちなかにぎわい創出事業
		【基幹事業】 ・道路改良事業(市道橋詰見越線) ・津島駅東側駅前広場 ・天王川公園 ・地域生活基盤施設:広場 ・高質空間形成施設:道路美化・小路整備事業 【提案事業】 ・官民連携まちづくり持続化事業 ・官民連携まちなかにぎわい創出事業
		【基幹事業】 ・道路改良事業(市道橋詰見越線) ・津島駅東側駅前広場 ・天王川公園 ・地域生活基盤施設:広場 【提案事業】 ・官民連携まちづくり持続化事業
その他		
令和7年2月		

様式(1)-④-1

(金額の単位は百万円)

...A

...

全休事業費

A. J. A. M. van der Wal

津島市まちなか歴史・文化(駅周辺)地区(愛知県津島市)

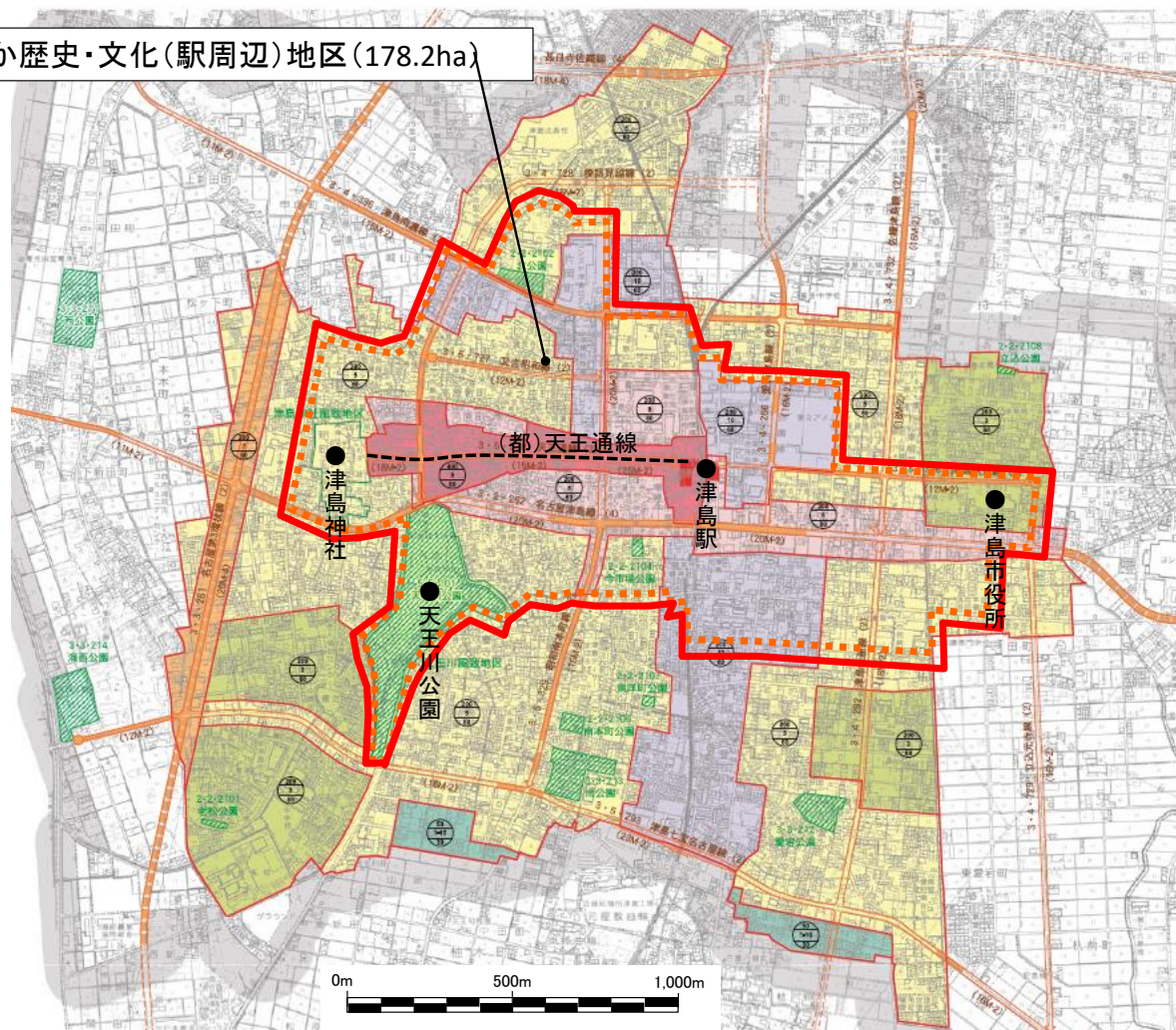
面積

178.2 ha

区域

津島市錦町外

津島市まちなか歴史・文化(駅周辺)地区(178.2ha)



凡例



都市再生整備計画区域



都市機能誘導区域

津島市まちなか歴史・文化(駅周辺)地区(愛知県津島市) 整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目 標	大目標：暮らしを楽しみ、誇りと愛着を感じ、そして選ばれるまち つしま	代表的な 指標	区域内の平均地価	円/m2	84,417	(R2年度)	→	88,000	(R6年度)
	目標1：駅前賑わいを生み出す魅力的な空間の創出		区域内の人口密度	人/ha	94.8	(H27年度)	→	96.0	(R6年度)
	目標2：自然・歴史・文化が息づく魅力あるまちづくり		歩行者通行量	人/日	442	(R2年度)	→	540	(R6年度)
	目標3：回遊性を高める歩行空間と公共空間を活用した滞在環境向上とにぎわい創出		津島駅乗降客数	人/年	5,161,070	(H29年度)	→	5,200,000	(R6年度)
	目標4：誰もが快適に暮らせるまちなかに居住の推進								

