

天王通りの景観ルールに関する説明会 開催結果

1. 概 要

日 時	会 場	参加者数	質疑応答件数
令和 7 年 5 月 22 日（木）午後 7 時より	津島市文化会館 小ホール	29 名	27 件
令和 7 年 5 月 24 日（土）午後 3 時より	津島市文化会館 大ホール	30 名	8 件
合計		59 名	35 件

2. 当日の様子



3. 質疑応答内容（5月22日）

	質疑・意見内容	応答内容
1	神社周辺の建物の高さを 18mまで、まちなか地区は 15mまでとなっています。既存建物は 40～60 年壊れないと思いますが、どのように考えていますでしょうか。 建て替えや改装はそれほど多くはないため、今回の計画は「絵に描いた餅」ではないでしょうか。室外機が目隠し、電線の地中化の方が取り組みやすいのではないのでしょうか。	既存建物の高さについて、高さ制限を現時点で超えている建物を景観審議会の判断で同じ高さに建て替えるようにしたいと考えています。 今回の景観ルールが長い期間であり、現実的でないという点ですが、景観に関する事業は早めに取り組む方が良く考えています。何もしなければ景観が徐々に悪くなっていくため、町並みが崩れる前に早期に対応し、町並みを徐々に整えていきたいと考えています。
2	市がこの計画をつくって国に提出し、補助金をもらって事業を行うのでしょうか。	策定する景観計画は国に提出するものではありません。この景観に関する道路整備や建物への補助については、別で補助事業として国に申請します。
3	アンケートの実施の順番が違うのではないのでしょうか。所有者のアンケートが最後ではおかしいのではないのでしょうか。	班回覧やポスティング、周辺店舗でのチラシ設置などで周知し、まずはワークショップによる話し合いの場を設けました。これはいきなりアンケートではなく、対面による話し合いをしたかったからです。ワークショップの対面形式だと正直な意見が言いづらいという方もいるため、所有者の正直な意見をアンケートで直接聞き取ることとしました。結果的に最後になってしまったことは申し訳ないですが、市としては「所有者の負担が無い」ことを重要視しております。
4	馬場町、天王 2 丁目は下水道整備が終わっていますが、天王通り 1 丁目だけ下水道が整備されていません。冠水対策を含め、下水整備を優先して実施してほしいです。また、側溝の掃除をしてほしいです。	本日は下水道の担当者がいないため、ご回答できませんが、後日担当部署に要望があった旨を伝えさせていただきます。
5	建物の高さの制限について、エリアごとで差をつけるのは不公平感があります。エリアごとの不公平感も考慮しつつ、各エリアの所有者の意見をしっかり聞いて素案を検討してほしいです。	不公平感についてのご意見は、今後の検討材料として受け止めさせていただきます。
6	町並み景観について、古い町並みは段々壊されています。今からで間に合うのでしょうか。	ご指摘のとおり、町家が段々取り壊されるお問い合わせは多いです。その取壊し後に町並みに配慮されたものとするためにも町並みのルールを始めることが必要と考えています。

	質疑・意見内容	応答内容
7	津島神社と提携して検討しているのでしょうか。	津島神社とはルールづくりの検討状況や説明会の開催状況等の情報共有を行い、協力を図っております。
8	財産に関係することで質問数に制限を一方的に設けるのは良くないと考えています。	参加者から広く意見を聞くため、まずは発言を1人2個までとさせていただいております。追加があれば、時間を設けるようしております。
9	景観ルールの説明会ならば、市長が来るべきだと思う。部署の担当者が決める権利があるのでしょうか。高さ制限を設けるということは市民の財産権を侵害することにつながると思います。ここに集まっているのが所有者であれば、せめて担当者はどこに住んでいるのか。	職員の居住地については個人情報にあたるため、回答を控えさせていただきます。
10	松山市の事例が出ていますが、人口はどれくらいでしょうか。津島市と人口規模が全く違うため比較対象にはならないと思います。	※当日は質疑応答の流れ上回答ができなかったため、以下のとおり回答します。 松山市は約50万人規模の都市となります。津島市と比較するには人口規模が違いますが、景観に関する取組によって効果があることを示すために一つの事例として説明しました。
11	下水道などの整備ができていない状況でこのような負担は地価が下がります。この素案はだれが作ったのでしょうか。策定委員会の委員には誰がいるのでしょうか。	素案についてはアンケート調査結果を踏まえ、建設コンサルタントの意見を聞きながら最終的には市職員で検討しました。策定委員会の名簿は公開されているため、それを紹介します。
12	委員の一人があちこちの市の事業で委員を受けており、億単位の事業費に関わっていますが、特定市民に対してこれだけの影響力があつてよいのでしょうか。	※当日は質疑応答の流れ上回答ができなかったため、以下のとおり回答します。 委員に関しては、個人に対して依頼しているものではなく、文化財や建築の各部門などの委員会に対して依頼しているものとなります。また、複数の部門の方々に依頼しており、一人の意見ではなく幅広い観点から話し合っております。
13	津島市の人口は、政府が40年先の人口を試算しているがどれくらいでしょうか。	40年後の具体的な数値は回答できませんが、今後人口減少が深刻化することは認識しています。ただ、今回は景観の保全に関する取り組みとなります。先ほども説明させていただいたとおり、町並みが崩れてから取り組むのではなく早期に少しずつ取り組むことで徐々に良くなっていくものだと思います。

	質疑・意見内容	応答内容
14	(都) 天王通が都市計画決定されてから 80 年以上たっていますが、現時点でも整備が進んでいないなど、津島市の将来を良くしようと危機感を持ってやっているように感じません。	※当日は質疑応答の流れ上回答ができなかったため、以下のとおり回答します。 昭和 14 年決定当初より、整備が進まなかったことは申し訳ございません。全国的にも長期未着手の都市計画道路は課題となっており、社会情勢の変化とともに見直すべきと国・県でも方針が出ております。当市では令和 4 年度に見直し方針を公表し、随時進めております。今回はアンケート結果より、拡幅は廃止するべきとの意見が多数である集計結果でした。
15	この規制が令和 9 年 4 月に開始予定とありますが、施行前に駅前ゾーンで建て替えを予定しています。規制の内容が現在検討している建て替えの内容にどこまで影響してくるかを知りたいです。	厳密に言えば、令和 9 年 4 月から開始される規制であるため、開始以前は景観ルールに配慮する必要はありません。ただ、施行までに規制案ができますので、できれば規制案をもとに市役所窓口で話し合いできればと考えています。 素案について意見をいただいているところですが、今後検討していくなかでこれより規制が強くなることは無いと現時点では考えています。この説明会以外に 3 回説明会がありますので、所有者の意見をしっかり聞いた上で最終的な内容を検討したいと考えています。
16	今回の事業が終わったら、天王通りは県道から市道へと移管されると伺いましたが本当でしょうか。	道路管理者の変更について、天王通りは地域のシンボル道路であるため、市で管理も検討しております。ただ、まだ具体的な話は決まっていません。
17	空き地・空き家は、ルール・規制の対象になるのでしょうか。	空き家は対象になります。空き地に関しては建物を建てる際に対象となります。別事業ですが、空き家・空き店舗を解体する際の補助金などの支援を並行して進めています。
18	神社ゾーンでは、空き家があり、来訪される人がその空き家をどう思うか考えてほしいです。こういった大きい事業だけでなく、小さい事業にも同時に目を向けてほしいです。	ご意見として受け止めさせていただきます。

	質疑・意見内容	応答内容
19	観光客を呼び込むためのものと思っていました。長い期間をかけて費用対効果はいかがでしょうか。 建て替えへの助成ではなく、生活面に目を向けて、お金の使い方について、慎重な検討が必要だと考えます。	税金の使い方には、景観に想いがある市民もいれば、今回の説明会のように生活に直接関係のあることを重要視してほしい方々もいます。人によって意見が異なると思います。 今回、意見のあった空き家などは担当部署にも伝えさせていただきます。
20	本計画はやる前提の計画なののでしょうか。実現するのでしょうか。	市民アンケートの結果より、津島駅西側の地区を進めた方が良いという多くの回答を得たため、ワークショップを開催して今回の素案を作成しています。 その結果からの提案をさせて頂いており、今回3日間（計4回）の説明会を開催し、意見を聞いた上で更に検討を進めていきたいと考えています。
21	これまでほったらかしにしてきた期間が長すぎるため、今更感があります。 既に高い建物が建ってしまいました。当時は止めてほしいと訴えましたが、建ってもよいところだと言われ、大きい建物が建ってしまいました。 今回の提案もあの頃にやってほしかったことで、信憑性が薄く、市民が喜ぶことをやってほしいです。	ご意見として受け止めさせていただきます。
22	様々な意見や想いがあることがわかりました。観光面でどれだけプラスになるのかという点については疑問が残ります。子育て面が改善されていると聞いております。観光面だけではなくメイン通りが綺麗になり、ワクワクするものとなれば嬉しいと思います。	ご意見として受け止めさせていただきます。
23	京都ですら観光が中心ではないため、津島はなおさら観光だけではいけないと思います。 観光中心でやっていくのはナンセンスだと思います。基本的な道路や下水道などのインフラ整備を進めるべきだと思います。	ご意見として受け止めさせていただきます。
24	※所有者以外のご意見 （都）名古屋津島線はいつできるのでしょうか。本町筋を横切って、津島神社まで完成させると、本町筋の歴史・景観が分断されてしまうのではないのでしょうか。	県と協力して用地交渉を進めていますが、完成時期は未定です。 本町筋を横切り、古い町並みを形成していた建物がなくなっていくことに対して、悲観的な意見を伺っていますので、本町筋の町並み保全も並行して進めていきます。

	質疑・意見内容	応答内容
25	※所有者以外のご意見 観光目的はないのですか。町並み保全の目的は何でしょうか。	観光の視点もありますが、住民の町家などの町並みを残していきたいという想いがあります。この町並みを残したい声が多くなっており、町並み保全にも取り組みたいと考えております。
26	※所有者以外のご意見 張りぼて感があり、建築物としてはどうでしょうか。	建築物を歴史的建造物として保全する考えもありますが、今回の景観は町並み全体として保全する考えです。そういった建築物として保全する考えと合わせて進める必要があると考えております。
27	※所有者以外のご意見 市としてのコンセプトは持っていますでしょうか。県道整備と町並み保全は矛盾するのではないのでしょうか。	町並み保全と交通環境の改善のバランスをとりながら進めていきたいと考えています。

4. 質疑応答内容（5月24日）

	質疑内容	応答内容
1	神社ゾーンに住む者です。建物の外観で和風というものがあり、嫌いじゃないので協力したいのですが、特別な費用が発生したときに補助してくれるのでしょうか。	検討中ですが、補助制度を設ける予定です。金額については他市町村の事例を参考に検討中です。通常より負担になる金額に対してできる限り負担を軽減できるよう補助を検討していきたいと考えています。
2	幅員が今のままだということですが、歩道が未整備な箇所はどうなりますか。歩道を整備することになった場合、土地を提供することがあるのでしょうか。可能な限り協力したいですが、土地を提供して車を駐車できなくなった場合、駐車場などの補償はありますか。	拡幅計画が廃止するから、安全でない道路となることではなく、必要に応じて歩道設置を検討しています。 物件補償については行政側の事業として検討させていただきます。具体的な額については、用地交渉の際に対応させていただきます。
3	景観のルールを作りたいということが目的になっている気がします。津島市を今後どう盛り上げていくかというなかで、全体としてどのように進めていくのかわかりません。景観ルールを作ったからといって人が集まることのつながりがいまいちわかりません。 駅前ゾーンをセットバックした場合、使える土地が少なくなってしまうことになりかねないと思います。 神社ゾーンについても規制によって土地が使えなくなり、にぎわいが無くなって逆効果になる可能性もあると思います。 そうはいっても、景観が崩れていく懸念もあるので早く取り組む必要があると思います。	景観計画の前に、津島市まちづくり構想案があり、天王通り周辺をどうしていきたいかという方針があります。現状として、3つのゾーンに分けて考えており、先行して天王川公園の整備を行いました。また、現在整備中ですが、津島神社南の宮きしめんや観光交流センターのシビックプライド醸成拠点の整備を進めています。また、駅前では基本計画着手しているところがあり、このように点での整備は進めております。今後は天王通りを線として整備する必要があり、景観計画を進めております。全体としては景観計画だけでなく、他事業と合わせて事業を進めております。 景観ルールにより松山市のように必ず効果が出るということにはなりません、活性化する方向で進めています。
4	天王通り周辺は空き家や空き地がたくさんあります。そうすると外国人や、宗教施設が入ってくる可能性があります。最近の藤祭りでも外国人が多く、それでは費用対効果がないと思います。外国人が良い悪いではありませんが、外国人の方に対する市の考え方はありますか。	外国人への考え方ですが、大前提として外国人が悪いというわけではありません。ただ、文化が違うのは事実であって、想定しているものと違う建物が建ってしまうことがあります。景観ルールがあれば、建築確認の際にルールを確認する必要があります。このルールによって文化の違い等による景観が悪化することは防げるため、有効だと考えています。
5	人が来たくなるようなレベルまで行かないといけません、景観を良くしていくとそのレベルまで行くのでしょうか。津島神社の来訪者が多い時はありますが	ユネスコの無形文化遺産については全国に33箇所あります。別のセクションにはなりますが、その33箇所と連携していきたいと思っています。

	質疑内容	応答内容
	一時的な需要で普段は閑散としています。 津島天王祭はユネスコの遺産だと思いますが、津島市だけではなく、もう少し広い規模で検討されると良いと思います。	市のビジョンとして、4つの点を整備していきたいと考えています。 1つ目は天王川公園で、既に整備が進んでいます。 2つ目は津島神社です。通年で人が来ているかという点が残念ながらそうではありません。そこで宮きしめんを誘致しました。津島神社単体ではなく、津島神社から宮きしめんに行き、その後周辺で買い物をするというような流れを魅力としたいと考えています。 3つ目がシビックプライド醸成拠点では、憩いの空間で若い世代が来るようにする考えです。 4つ目が駅で、本年度より基本計画に着手します。 4つの点だけでなく、線がしっかりしていないと流れがうまくいかないということから、線である天王通りや本町筋の整備をするというビジョンで進めています。
6	神社ゾーンに住んでいましたが、土地を持っている人と住んでいる人が違うことが多いです。また、セットバックの話は昔からありました。 代替わりが進み、人がいなくなり、空き家・更地になって、今に至っています。 秋祭りの山車も出せなくて困っている人が多いです。 繊維産業が栄えて、銀行が来て、商業施設が来て、という流れで人が戻ってきてはいました。 もう手遅れではないかと思います。本気でやるなら、強力な推進者が必要であり、もう一つはお金が必要だと思いますがどのように考えているのでしょうか。	今更遅いという意見はアンケートの自由記述や他の説明会でも多々ありました。 ただ、今やらないともっと悪い方向に進んでしまうので、令和9年4月を目指して、できる限り早くに進めていきたいと考えています。 お金や推進者についてはこの場で具体的な話を述べることはできませんが、まちづくりに興味や想いがある方は多くいるので協力して進めていきたいです。
7	まちを変えようと非常に根気強くやっていることに対して、職員の方に敬意を表したいと思います。 最近ごみ問題が気になっており、景観を良くしてもごみがあっては良くないです。美しい街並みを見ているとごみが無くきれいに整理されています。	景観を検討していく際にごみ問題は関係してきます。景観ルールで位置づけることはできませんが、景観計画に基づくソフト事業として、ごみ拾いなどの取り組みも検討していきます。担当部署と連携して、ごみ問題については検討していきたいと考えています。

	質疑内容	応答内容
8	天王通りの住居状況をどこまで把握しているのでしょうか。詳細なデータを持っていないと具体的な検討を進めていけないと思います。	空き家対策部局だと、水道の使用状況から住居状況の確認を行っています。今回の業務を進める上で登記情報は持っていますが、実際に住んでいるといった整合性までは把握できていません。

天王通りの 景観ルールに関する説明会

平日の部：令和7年5月22日（木） 午後7時～
休日の部：令和7年5月24日（土） 午後3時～

津島市まちづくり推進部まちづくり事業課
（問合せ先：0567-55-9357）

本日の流れ

- ①景観って何？
- ②景観ルールって何？
- ③これまでの検討状況は？
- ④アンケート調査の結果
- ⑤景観ルール（素案）
- ⑥まとめ



①景観って何？



今回の景観とは・・・

公共空間
(道路や公園)

から観る

風景や景色
(町並みや眺望)



天王通りの町並み



天王川公園の眺望

建物、自然、町並み・・・



時代とともに変わる景観

※原写真は津島市図書館より提供

1947年



2024年



津島駅前広場より天王通りを撮影

1947年



2024年



本町交差点付近より津島駅方面を撮影

天王通り沿道で多い意見が・・・

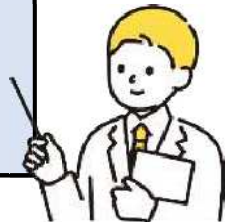


シャッター通りになっている

歩いて楽しい通りにしてほしい



天王通りを賑わう通りとするため
景観ルールや計画を作ります



②景観ルールって何？



景観ルールとは・・・

景観への想い

昔の町並みが好きだ

緑・自然がもっとほしい

町家を残したい

屋根の高さを揃えたい

奇抜な看板は合わない

道路は石畳風が良い

建物の色は落ち着いた色が良い

景観のルールを決める

イメージ図

無電柱化

- ・ 建物の高さを揃える
- ・ 落ち着いた色を使う

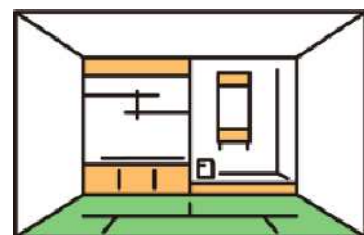
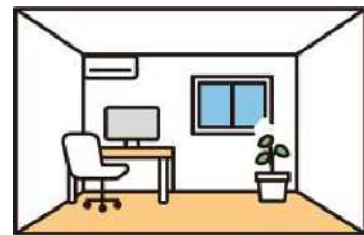
落ち着いた色のブロック系舗装



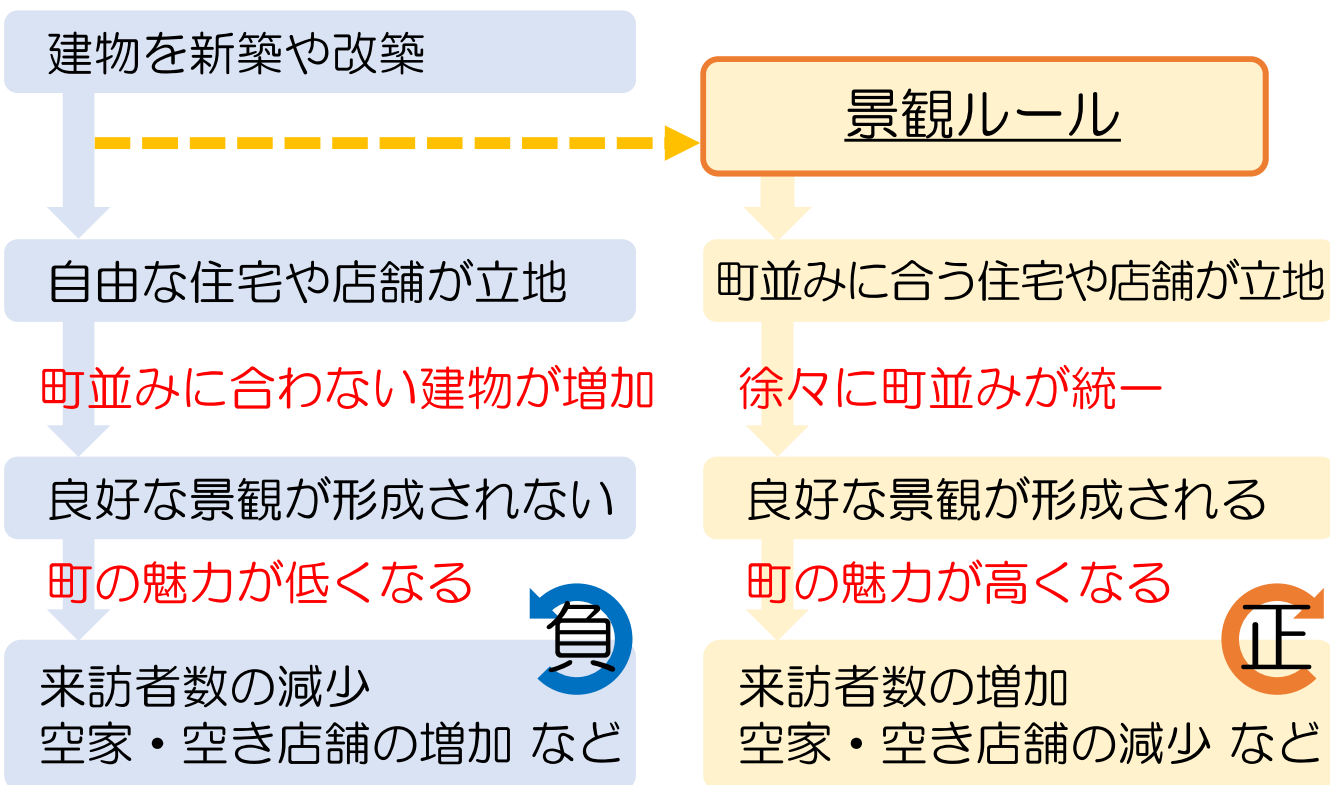
景観の対象は外観部分のみ

外観＝公共空間から観える

内観は対象外



町並みのルールがあると・・・



他市ではこんな効果が出ました

愛媛県松山市

平成15年度～

約110店舗の外観整備を開始
(商店街との協定書に基づく)
無電柱化やアーケード撤去

平成22年度

景観計画の策定、条例改正





③これまでの検討状況は？



天王通りに関する取組

平成29・30年度 再生コンペ・ワークショップ

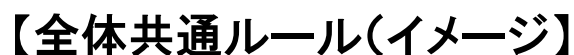
主な方針

- ①現在の幅員で歩行者中心の道路へ整備
- ②神社・中央・駅前ゾーンで町並みを整備
- ③無電柱化や空き家活用の推進



令和5年8月 景観計画（ルールづくり）へ着手

- ・市民アンケート調査を実施
- ・景観を考えるワークショップを開催
- ・土地・建物所有者アンケート調査を実施



-

【神社】 景観ルール（イメージ）

③見た目を **木造風や和風** の建物のデザインにする

④鳥居より **低い高さの建物** にする ※4階(約12m)

⑤鳥居より **目立たない色彩** にする
(部分的に自由な色彩は可能)



⑥隣接する建物の **軒や庇の高さを揃える**

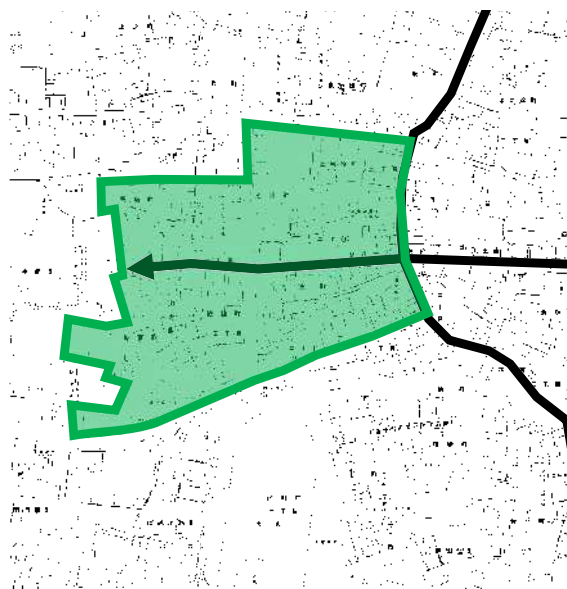
⑦ **室外機や窓を木目格子などで隠す**



【神社周辺】 景観ルール（イメージ）



津島神社や天王川公園から
見渡す町並みを守ってほしい

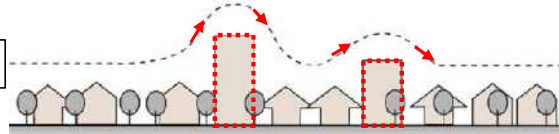


ルールのイメージ

⑧建物の高さを **6階（約18m）** までにする

建物が高く町並みが崩れ始めている

現在



建物の建て替わりが進み、数十年後...

将来



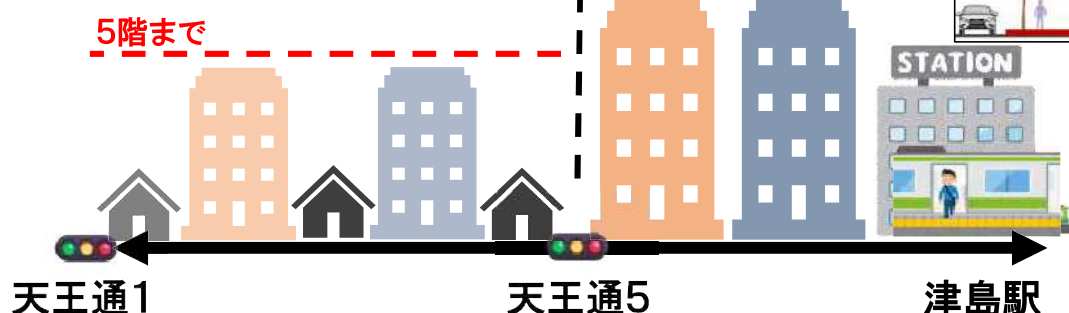
町並みが綺麗に揃う

【まちなか・駅前】景観ルール（イメージ）

まちなかゾーン

⑨色彩・デザインは自由でよい

⑩ 5階（約15m）までにする



駅前ゾーン

⑪色彩・デザインは自由でよい

⑫高さ規制はなしでよい

⑬道路から後退して圧迫感がないようにする



④土地・建物所有者アンケート調査の結果



調査概要

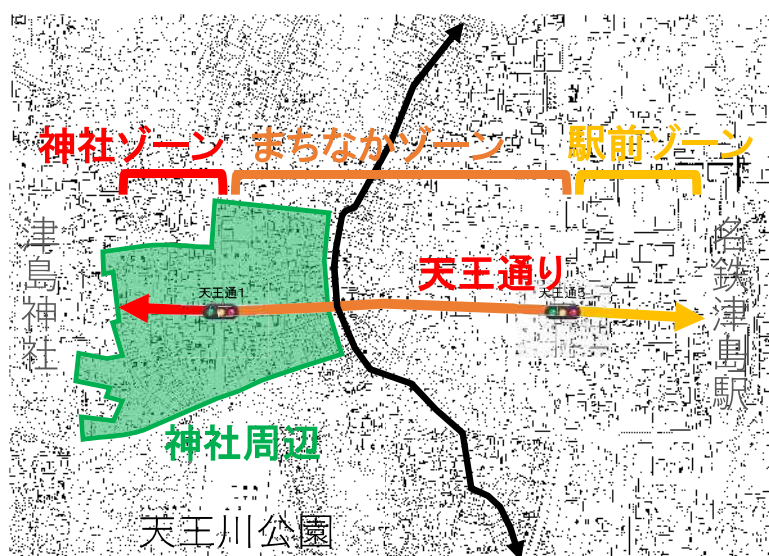


調査対象：**天王通り沿道**、**神社周辺**の土地・建物の所有者

調査時期：令和6年12月19日～令和7年2月18日

回収状況：【天王通り】62.7%(220部/351部)

【神社周辺】67.2%(211部/314部)



本町筋も調査を行いました



景観規制についてどう思っているか？

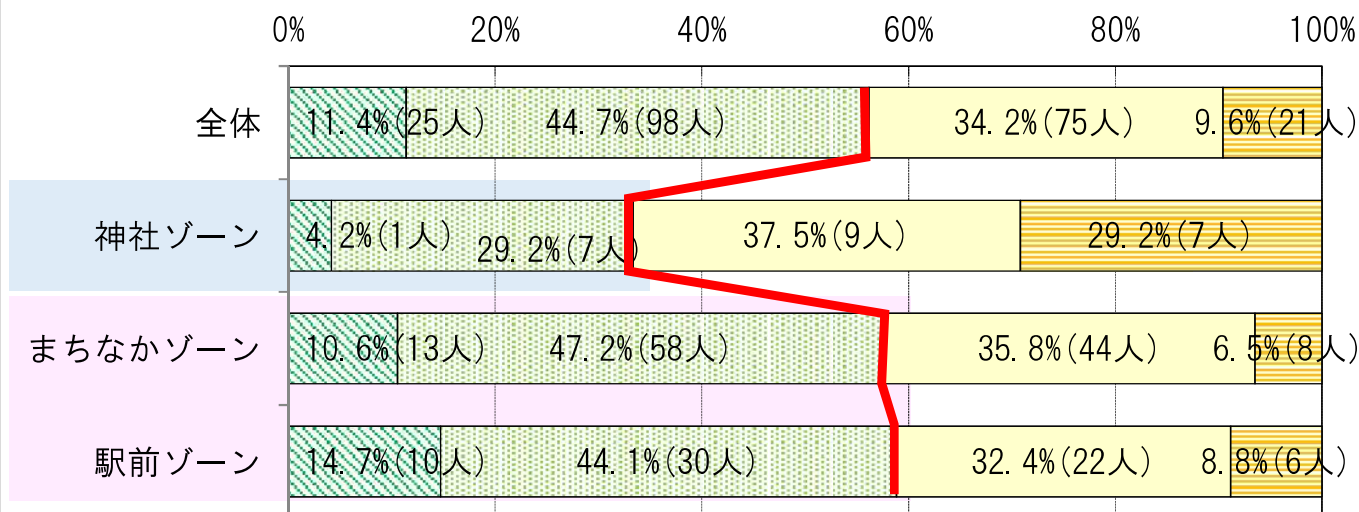
景観ルールのか考え方

	①規制	②方向性・推奨	③何もしない
ルールの適用	全員が守る	個々の判断 (自主性)	完全な自由 (ルールがない)
景観保全の効果	確実性が高い	確実性が低い	効果なし
補助制度	制度あり	検討中	制度なし

景観規制についてどう思っているか？

N=219(無回答あり)

- 1 補助金の有無に関わらず、**規制をかけた方がよい。**
- 2 補助金があれば、**規制をかけてもよい。**
- 3 町並みの**方向性のみ**を示してほしい。
- 4 **何もなし。**

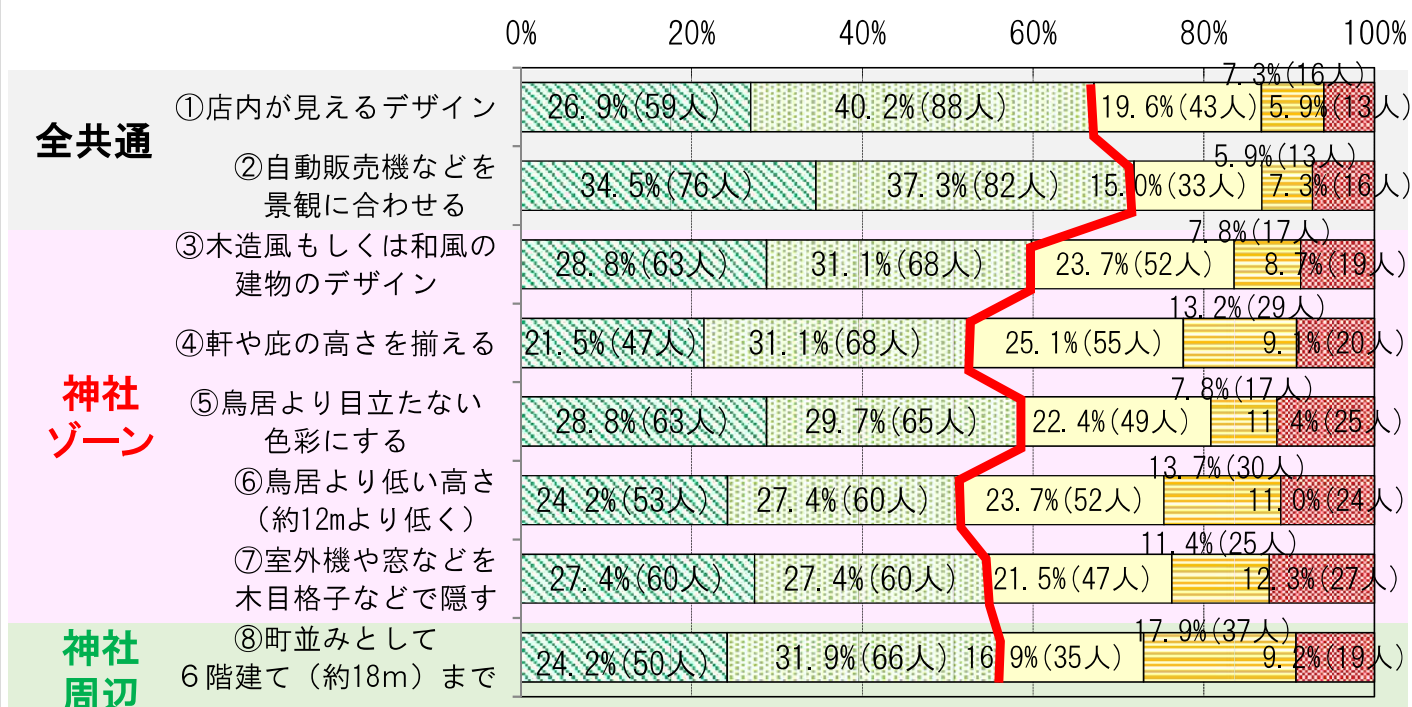


規制には**補助制度が必要**です



ルールについてどう思っているか？

N=220(無回答あり)

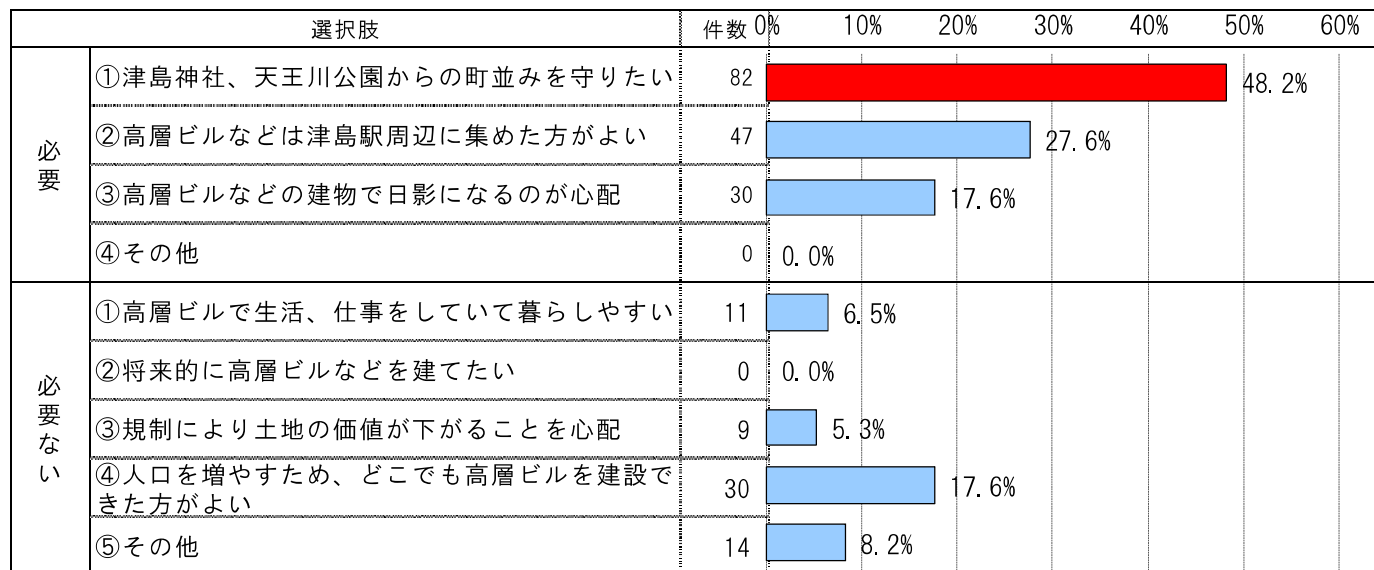


☒ 必要
 ☒ やや必要
 ☐ どちらでもない
 ☐ あまり必要ない
 ☐ 必要ない

ルールについてどう思っているか？

N=170(無回答あり)

神社周辺の町並みルールの回答理由

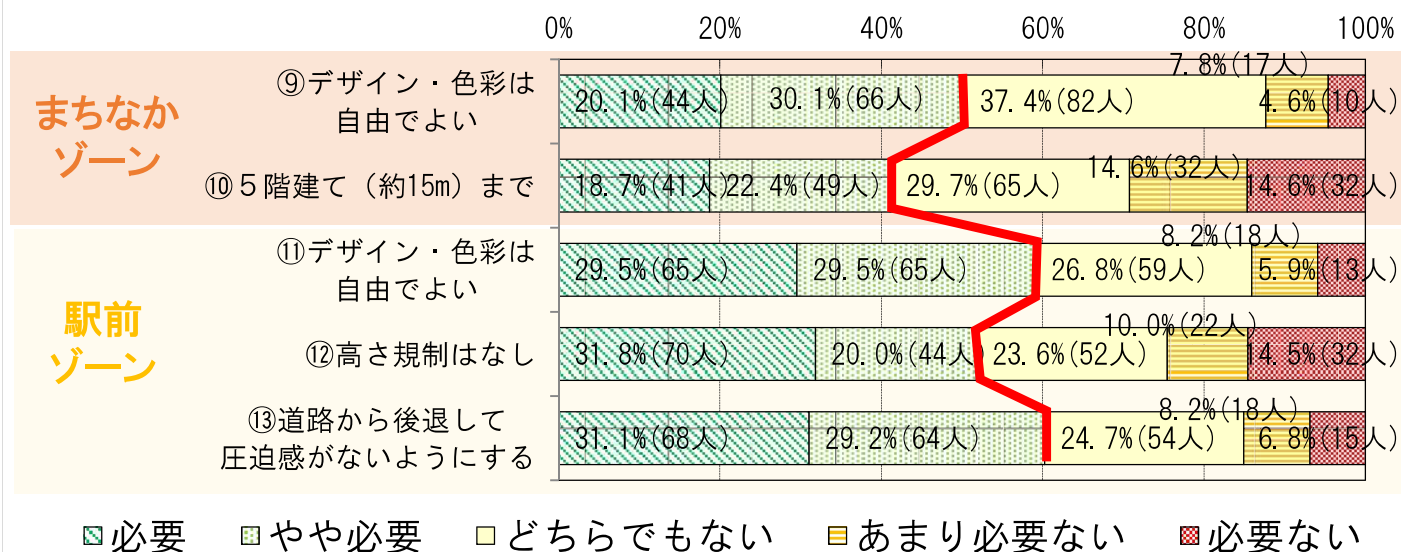


町並みを守りたい回答が最も多いです



ルールについてどう思っているか？

N=220(無回答あり)



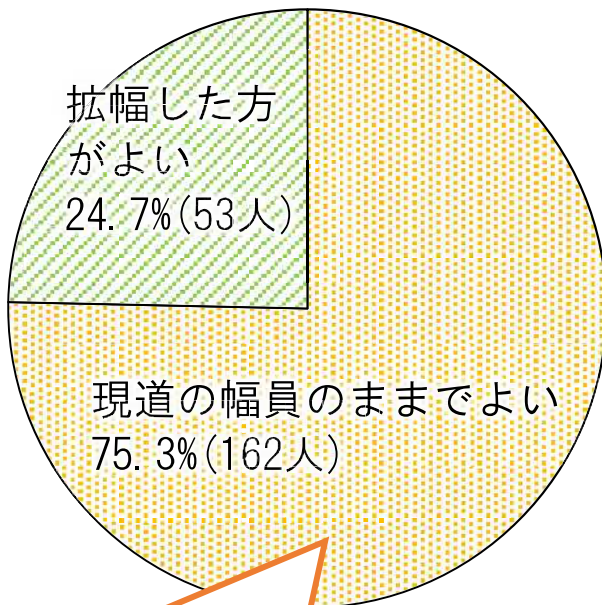
ルールごとで必要度の高さが異なります
何か統一できるものを検討する必要があります



天王通り将来の拡幅事業について どう思っているか？

27

N=215 (無回答あり)



拡幅した方がよい
24.7%(53人)

現道の幅員のままでよい
75.3%(162人)

- ・ 歩行者中心の道路にしてほしい
- ・ 早く整備してほしい など

都市計画道路を廃止して、
歩行者中心の道路整備を
検討します。

イメージ図

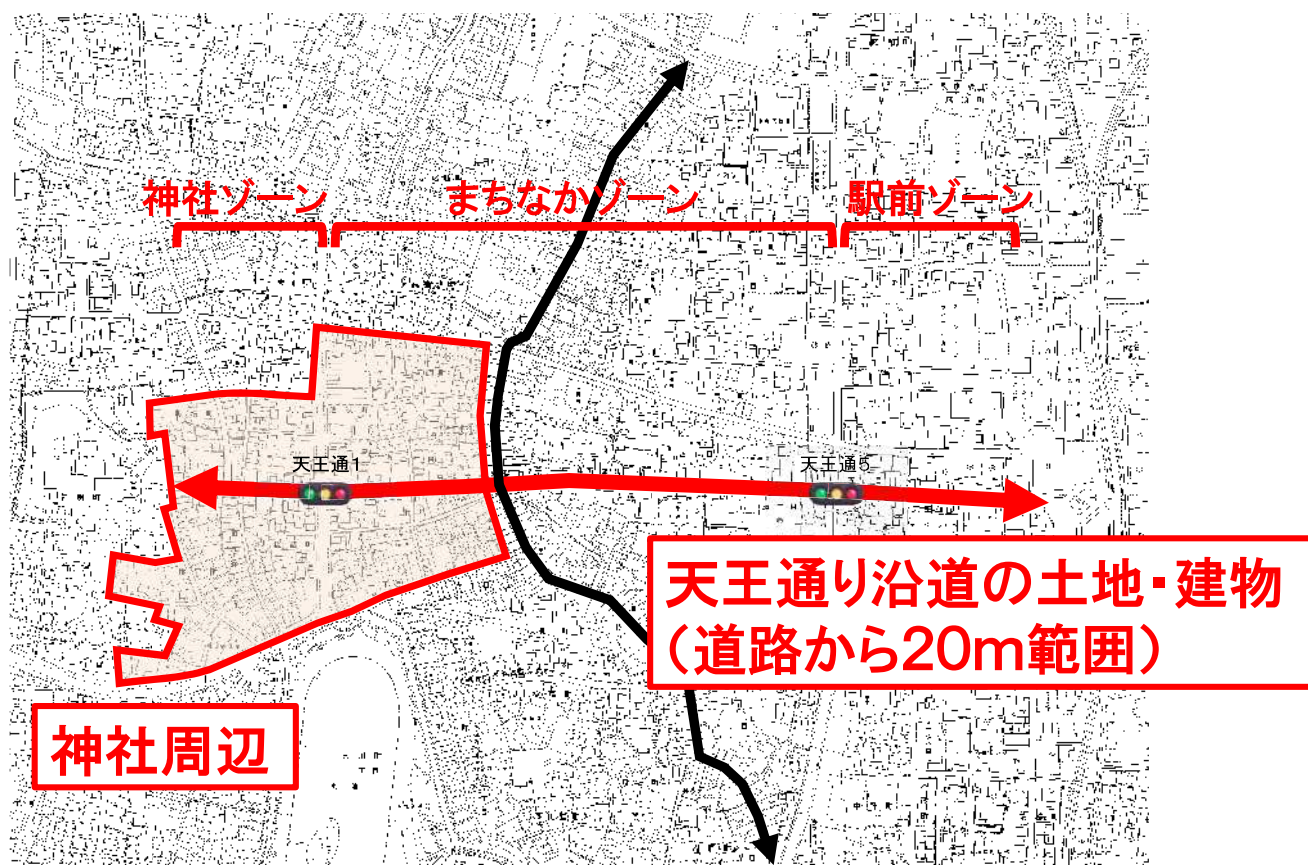


28

⑤景観ルール（素案）



適用範囲（素案）



景観ルール（素案）

	：規制
	：推奨

30

場所	ルール（素案）	規制有無
天王通り 共通	①店舗等は可能な限り店内が見えるデザインにする	規制
	②看板や自動販売機などを景観に合わせる	規制
神社 ゾーン	③見た目を木造風や和風の建物のデザインにする	規制
	④鳥居より低い高さの建物にする ※4階(約12m)	規制
	⑤鳥居より目立たない色彩にする(部分的に自由な色彩は可)	規制
	⑥隣接する建物の軒や庇の高さを揃える	推奨
	⑦室外機や窓を木目格子などで隠す	推奨
神社周辺	⑧建物の高さを6階(約18m)までにする	規制
まちなか ゾーン	⑨色彩・デザインは自由でよい	推奨
	⑩5階(約15m)までにする	規制
駅前 ゾーン	⑪色彩・デザインは自由でよい	推奨
	⑫高さ規制はなしでよい	推奨
	⑬道路から後退して圧迫感がないようにする	規制

質問 木造風・和風って何？



	町家	木造風・和風
イメージ		
内容	・風情がある ・木材等を使用した建築物	・材料ではなく壁面の色彩等といった見た目のみ ・維持や火災などの課題に対して自由度がある



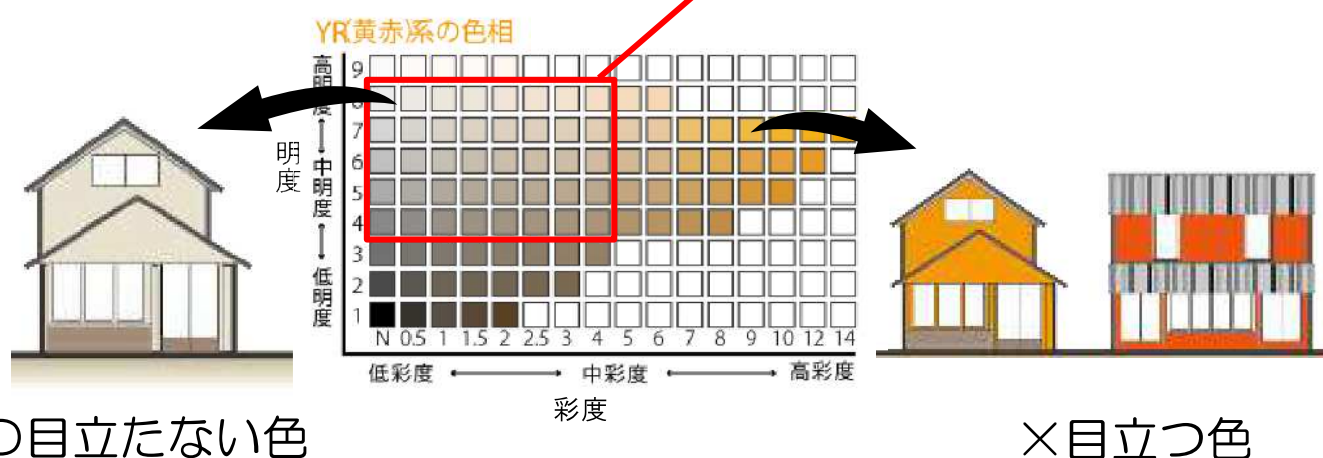
材料を指定しないため、緩めなルールです

質問 目立たない色って何？



色の考え方のイメージ

目立たない色の範囲



今後は目立たない色の範囲を決める予定です

⑥まとめ

本日のポイント

- ①景観を守るためルールや方向性が必要となる
- ②ルールは外観部分のみが対象となる
- ③ルールは新築や改築の時に守る
(家を建替える、改装するまでは今のままでよい)



本日、皆さんの意見を聞いて検討進めます。
正式な説明会やパブリックコメントを行い、
令和9年4月を目標に進めます。