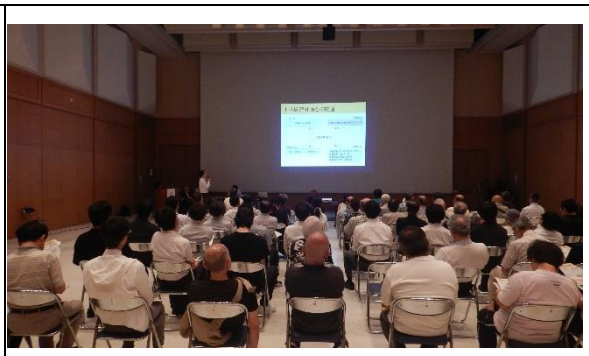
景観計画策定及び
都市計画道路天王通線の都市計画変更に関する説明会
開催結果

１．概　要

日　　時	会　場	参加者数	質疑応答件数
令和８年７月 10 日（金）午後７時より	津島市文化会館小ホール	67 名	７件
令和８年７月 11 日（土）午前 10 時より	津島市文化会館小ホール	56 名	19 件
合計		123 名	26 件

２．当日の様子

7月 10 日		
7月 11 日		

３．質疑応答内容（７月 10 日）

	質疑・意見内容	応答内容
1	守らない場合、罰則はありますか。	届出を行わない場合は罰則があります。ただし、景観形成基準を守らなかった場合は勧告のみで罰則はありません。現時点では厳しい規制で進めておりませんが、今後、地域の方々から守らない人が多いといったご意見があれば、重点地区に指定する等により形態意匠に対して変更命令ができるようにすることがあります。
2	再建築や建替えが中心の話となっていますが、空き家についてはどのように対応する予定ですか。	景観計画は、建築行為等に対して適用されるため、空き家のままであれば対象とはなりません。景観部署より直接指導することは難しいが、放置された空き家の判断項目に景観を阻害しているかを設けて、景観の視点からも指導ができるよう担当部署と連携を図っている段階です。
3	昨年の説明会でも聞いたが、津島市の古い地域は土地と建物の所有者が異なることがあります。その場合、この計画は円滑に進まないと思います。５年、10 年、20 年とかなり時間がかかると思うが、どのような時間軸で実現しようとしていますか。	ご指摘のとおり、建物と土地の所有者が異なることはよくあります。 所有者が建物を改修するタイミングに合わせ、少しずつ町並みが変わっていくものです。このような計画は、長い期間で考えるもので徐々に町並みが整う流れです。補助金等の制度を整備し、できる限り所有者が積極的に改善できる環境作りを進めたいと考えております。
4	都市計画審議会には、どのような人が参画していますか。	ホームページで公表していますが、大学の教授等の有識者、商工会議所、市民や市議会議員の代表等で構成されています。
5	実際の町並みには公共の電柱等もありますが、これらについてはどのように考えていますか。 家を建てた際に引込線をどうするのかの問題もあるため、考えていく必要があると思います。	電柱については無電柱化等が可能かどうかを検討しているところです。
6	大雨が降った際の冠水等への対応についてどのように考えていますか。	雨水管理総合計画を策定する予定です。詳細については担当部署である都市整備課へ問い合わせください。

	質疑・意見内容	応答内容
7	景観計画の一番の目的は何ですか。住民や市のためか、もしくは観光で人を集めるために景観を良くするのか。	景観計画には幅広い範囲の目的があるため、特定の一番を挙げることは難しいです。一般的に、ごみ置き場があり、町並みが崩れているような景観が悪い場所に住みたいとはならないと思います。景観の向上を通じて魅力ある町とすることが大きな目的となります。町の魅力を向上させる中に、歴史や町並みの保全、観光振興の要素が含まれています。

４．質疑応答内容（７月 11 日）

	質疑内容	応答内容
1	津島駅から津島神社までは 950m もあり、特に高齢者は歩かない。車社会に合わせたまちづくりを前提として、駐車場の問題を解決する必要があります。天王通り沿道も車を止める場所が無いと商売が成り立たないと思います。	駐車場問題についてはまちづくりの中で検討する必要があると認識しており、今後の参考意見として受け止めさせていただきます。
2	神社ゾーンに建物を所有していますが、現在は屋根の向きが道路に面していません。建替えの際に屋根の向きを変更する場合、設計費用も補助の対象となりますか。また、補助金はいつまで継続しますか。	現時点では補助金の具体的な内容は説明できませんが、設計に対しても補助金を交付できる仕組み作りを進めています。 補助金の期間については、他の自治体で補助金が途中で無くなる事例もあり、確約はできません。ただし、担当部署としては、規制を設ける以上はできる限り長く補助制度を継続したいと考えています。
3	天王通１丁目に住んでおり、自宅前の県道で何かあった際に市役所へ連絡すると、県の海部建設事務所に問い合わせるよう長年言われてきました。今回の計画において、県道は区域に含まれていますか。	県道ですが、景観計画区域に含まれており、景観整備の対象となります。
4	市外に住んでおり、景観計画区域内の所有建物は空き家となっています。表のシャッターも閉まったままであり、このままで良いのかと考えています。 景観計画自体は良い計画だと思うが、津島には飲食店や宿泊施設が少なく、外国人観光客が来ても困ると思います。津島駅の東側のロータリー付近の高架下となっている箇所について、１スパン分の橋脚を撤去して東西を繋ぐことは考えていないのですか。	津島駅については現在鉄道事業者とも協議を行っています。最近では、高架下の活用に向けた社会実験を実施した実績もあります。その結果も踏まえ、東西が分断されないシームレスな使い方も検討しています。 飲食店については、観光客や市民からも少ないとの意見が寄せられています。最近では、神社の南側に「宮きしめん」を誘致しました。今後も空き店舗活用や店舗誘致等を検討し、進める予定です。
5	都市計画の変更により天王通りの県道部分が市道に変わる可能性はありますか。	無電柱化事業等を検討しており、市道への切替えについても県と協議しています。現時点では決定事項ではないため、協議が整った段階で公表します。

	質疑内容	応答内容
6	将来像のイメージ図（P26）を見ると、天王通りは一方通行になりますか。	一方通行ではなく、双方向通行で検討しています。また、沿道に店舗もあるため、生活利便性からも双方向が良いと考えています。車道を狭くすることで、車のスピードが抑えられるような道路としたいと考えています。
7	天王通りは現状の幅も広くないと思いますが、更に狭くなり、中央線が無くなるイメージですか。	歩道と車道をフラットにして歩道空間を広げ、車道の中央線を無くす予定です。コミュニティ道路に近いイメージで、通過交通を減らし、歩行者が安全に歩ける道路にしたいと考えています。
8	代替性を示した地図（P34）の「県道一宮津島線等」とは、何を意味していますか。	（都）天王通りは一宮津島線を含む県道２路線と市道１路線で構成されているため、「等」としています。 水色の線は（都）天王通線に現道があるということを意味しています。
9	届出対象行為（P14）について、壁面が色褪せてきた際に塗り替えのみを行う場合でも届出対象となりますか。	補修目的の塗り替えも届出の対象となります。
10	景観重要建造物や景観重要樹木はどのようなものをイメージしていますか。地域の一般的な町家は景観重要建造物に当てはまりますか。	商家と呼ばれるような大きな町家等が対象になると考えていますが、指定方針に当てはまる提案があれば、景観審議会に諮り指定していきたいと考えています。
11	津島市はイベントの規模が大きく、年間のうち数日の開催時には歩行者が増えますが、通常時は現状の道路幅で足りています。ほとんど人が通っていない現状を踏まえ、祭事の開催時等の必要な時のみ、一方通行や車道を狭くして歩道の幅を広げる方法とした方が良いのではないですか。	津島市の場合、祭りの時しか人が来ない、と言われる状況です。また、天王通り沿道にも店舗は少ない状況でもあります。 まずはインフラ整備の一環として景観に配慮した快適な空間を整備し、祭事の無い土日にも人が訪れ、歩きたくなるような空間にしたいと考えています。店舗の出店と道路整備のどちらを先行させるかという議論もありますが、市としてはまず快適な歩行空間・道路空間を整備し、そのような空間整備が店舗誘致の一つの策となると思っています。 現時点ですぐに車道を狭めるのではなく、（都）天王通線と並行して計画されている（都）名古屋津島線が整備され、交通量が減少した後に、歩道空間を広げて車道を狭くするという流れで考えています。

	質疑内容	応答内容
12	（都）名古屋津島線は、期限までに整備されますか。	事業期間を何度も延長している事実はありますが、用地買収の問題が絡むため、整備完了時期を回答することが難しい旨をご理解いただきたい。
13	景観計画の運用が開始された際、届出が必要であることについて個別に知らせてもらえますか。	周知方法については今後検討しますが、市の広報には掲載します。その他、LINE 等の SNS の活用も含めてより良い周知方法を検討します。
14	（都）名古屋津島線はいつ都市計画決定されましたか。現在、愛知県内の人口がほとんど減少していないにも関わらず、津島市では毎年 800 人程度減少しています。これはインフラ整備、特に道路整備の遅れが主たる要因であり、津島市は道路整備に対する確たる信念が無いと考えます。 （都）名古屋津島線が開通していない状態で、天王通りを一車線化した場合、非常に不便になることが想定されるが、どのように考えていますか。	都市計画決定は昭和14年であり、およそ80年が経過しています。 （都）名古屋津島線が開通していない状態では、天王通りの無電柱化のみを検討しており、その事業を進めることで歩行者や自動車が通りやすくすることを考えています。
15	景観条例の目的は何ですか。京都のような観光地化を目指しているのですか。建物の高さを制限する場合、その分の容積率を市が買い取りますか。 景観づくりによって観光地化した場合の経済効果を試算していますか。 規制によって土地の地価が下がるとも言われています。土地の取引が非活性化し、空き家がさらに増えることが想定されますが、市は責任を取ることができますか。	観光地化を目的として景観計画を策定するわけではないため、ご指摘のような経済効果に関する試算は行っていません。 景観規制に関しては、市民や地権者への意向調査において、約 85％が「ルールが必要」と回答しており、その要望も踏まえて検討しました。また、提案した基準は京都と比べて大幅に緩やかな規制であり、一般住宅も建築できる内容として、所有者の負担にならないよう配慮しております。 地価への影響については、現段階で上昇や下落の予想はできないが、市としてはまちの魅力が向上するよう努めていきます。

	質疑内容	応答内容
16	説明を聞き、物事の達成には何十年という時間をかけてできることがわかりました。この町を住みよくするため、少しでも自分たちにできることを行っていきたいと思いました。 本町筋には空き地が増えており、雑草が繁茂している場所があります。いずれ建物が建つとは思いますが、現状、雑草の問題やハクビシン・アライグマ等が発生するという問題もあるため、草刈り等の対応はできませんか。	空き地の雑草等でお困りの場合は、個別に場所を教えていただければ、担当部署に情報を共有します。担当部署より現場の確認や、必要に応じて土地所有者へ指導することが可能です。
17	景観重要建造物の指定について、広報や SNS で知らされても、所有者が市外に居住している場合は、情報が届かない可能性があるため、個別に伝える必要があると思います。	広報や SNS による周知は、景観計画の策定時の周知方法です。景観重要建造物の指定については、所有者からの提案を基本とするため、所有者と直接話すことになります。ただし、策定当初の場合は市から所有者へ指定方法等を周知することも検討しております。
18	（都）名古屋津島線が開通した後に、天王通りの車道を狭くするということですか。	ご認識のとおりです。交通量も検証した結果、（都）名古屋津島線が開通しなければ、交通量が減少しないため、開通後に道路整備を進めることになります。ただし、歩行者優先道路といった道路計画を決めた段階で都市計画道路の規制を速やかに解除する必要があるため、今回の都市計画変更に関する説明をしております。
19	従来の都市計画や建築に関する規制に加えて景観条例による規制も設けられ、建築の自由度が下がることになります。景観条例の規制を守らなかった場合に法的な処分はありますか。	景観条例は、まずは緩やかに運用を開始する予定です。 現時点では届出対象行為を行う際に届出しなかった場合に罰則があります。ただし、届出に対して勧告を受けても、他の建築基準法等の法律を守ったうえで建てる場合には罰則はありません。これは景観形成基準に適合していない建築物という扱いになるのみです。 景観計画区域内の特定の行為に対して特定届出対象行為を定めた場合は、形態・意匠に関する変更命令が可能となり、罰則も厳しくなりますが、当初からそこまでの厳しい規制を行うことは考えておりません。

令和８年７月10日（金）午後７時
令和８年７月11日（土）午前10時

景観計画策定及び
(都)天王通線の都市計画変更

津島市役所まちづくり事業課
（TEL：0567-55-9357）

本日の流れ

1. 景観計画の策定
   - ①背景・目的
   - ②これまでの取組
   - ③基本理念・景観計画区域
   - ④届出と景観形成基準（景観ルール）
   - ⑤景観重要公共施設
   - ⑥景観重要建造物及び樹木
   - ⑦段階的な景観形成
2. （都）天王通線の都市計画変更
3. 今後の流れ（予定）



１．景観計画の策定

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

津島市の主な景観






景観計画策定の背景

時代の流れとともに良好な景観が失われつつある

周辺の景観と調和しない建物への建替え
放置された空き家や空き地の増加　　等

良好な景観を保全及び再構築するために
景観計画を策定する

上位関連計画との関連

上位計画

津島市総合計画

整合

連携計画

津島市歴史的風致維持向上計画

連携

津島市景観計画

整合

愛知県計画

美しい愛知づくり基本計画

整合

関連計画

津島市都市計画マスタープラン
津島市緑の基本計画
津島市立地適正化計画
津島市空家等対策計画

まちづくり計画と連携

津島駅周辺まちづくり構想（案）と合わせて進める



これまでの取組（令和５年度～）

・景観行政団体に加入
・市民アンケート調査を実施
・景観に関するワークショップを5回開催
・土地・建物所有者アンケート調査
（天王通り・本町筋・津島神社周辺、佐屋街道沿道）
・景観のルールに関する説明会
（天王通り・本町筋沿道、津島神社周辺）
・景観計画策定委員会を6回開催
・津島市都市計画審議会へ報告






基本理念


市民

津島の町並みは風情があり、残したい

町家は維持が大変だから新しい住宅に住みたい

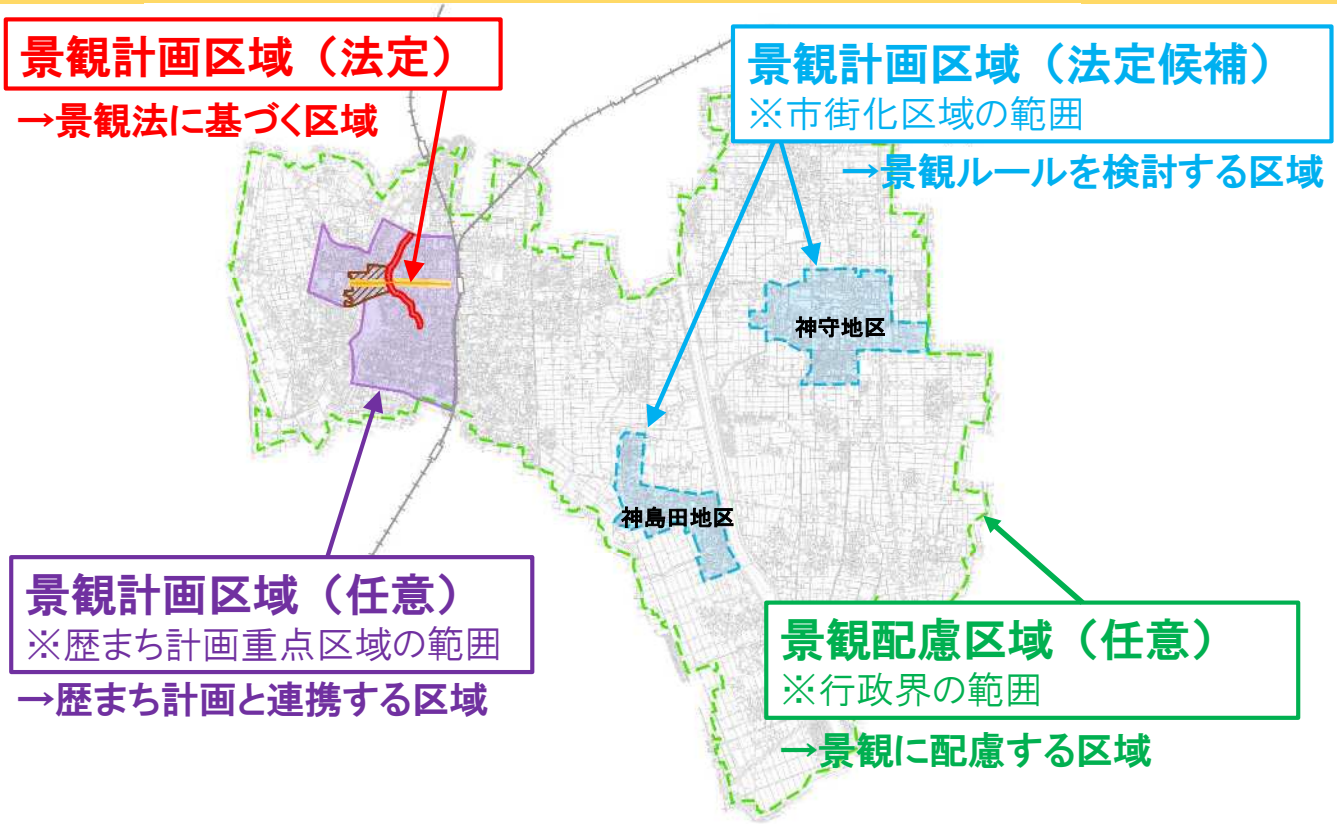

町家所有者


策定委員会

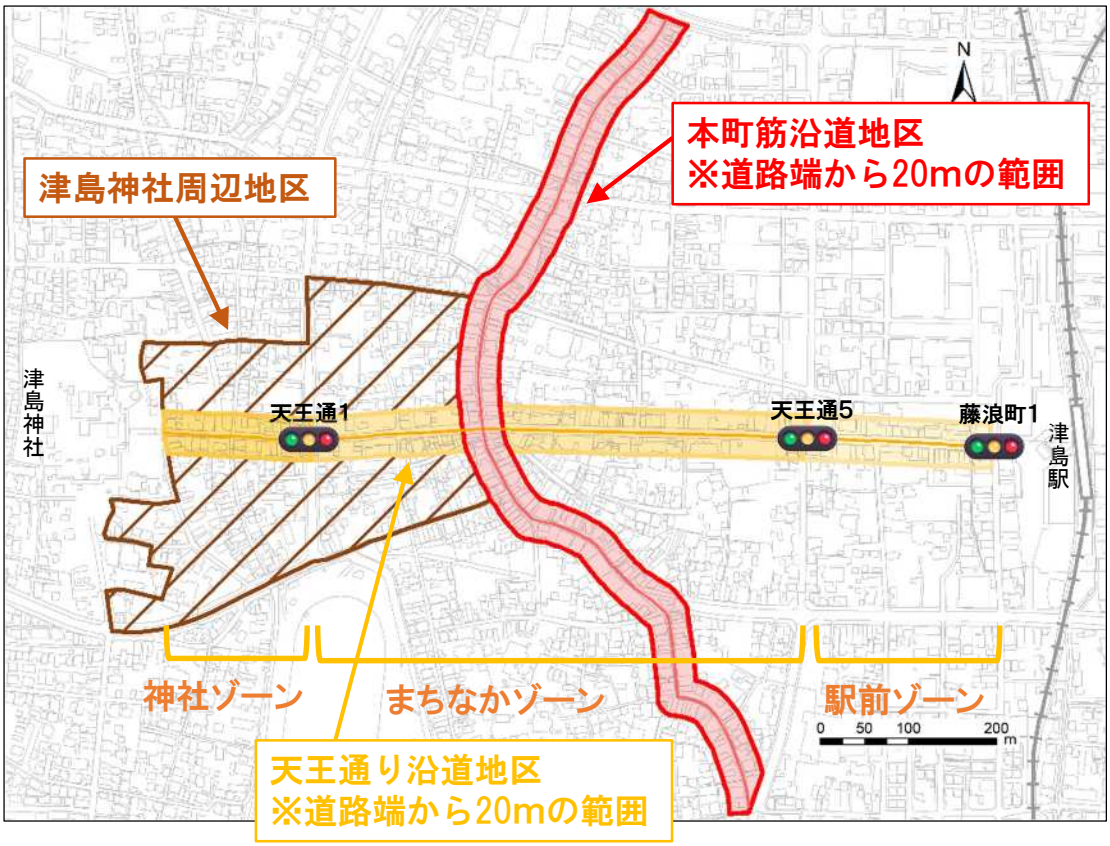
所有者の負担に配慮しながら
風情ある町並みを守る

地域に暮らす人々が中心となって推進する
風情ある町並みと快適な生活空間が共存する景観づくり

景観計画区域の設定

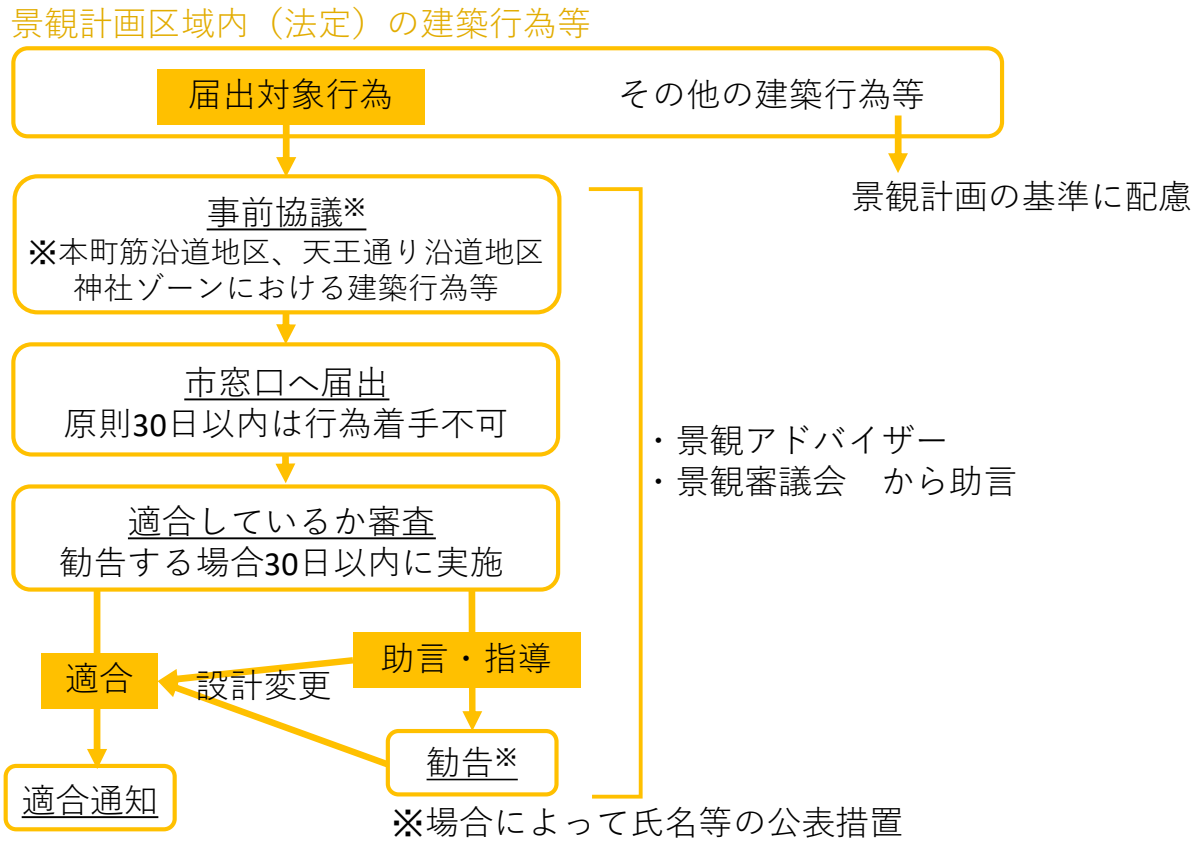


景観計画区域（法定）の設定



届出制度

※景観計画区域（法定）内のみに関すること



届出対象行為

※景観計画区域（法定）内のみに関すること

届出対象行為	届出対象の規模	
	本町筋沿道地区 天王通り沿道地区	津島神社周辺地区
建築物の新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	●**全ての建築物** （建築基準法第2条第1号）	●**高さ18mを超える建築物**
工作物の新設、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	●**全ての工作物** （津島市景観条例施行規則第2条）	
開発行為（都市計画法第4条第12項に規定するもの）	●500㎡以上	
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積（景観法施行令第4条第4号の規定によるもの）	●60日を超えて残置するもの （建築資材置き場についても同じ）	

※景観計画区域（法定）内のみに関すること

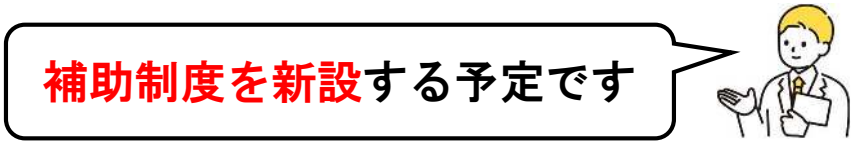
景観形成基準

遵守基準

「守るべき基準」で届出内容が適合しない場合、市長は届出者に対して、設計の変更を勧告、氏名の公表をすることができます。

推奨基準

「配慮する基準」でより良い景観形成を図ることができる基準です。これは、条例ではなく、自主判断で配慮する基準となります。



※景観計画区域（法定）内のみに関すること

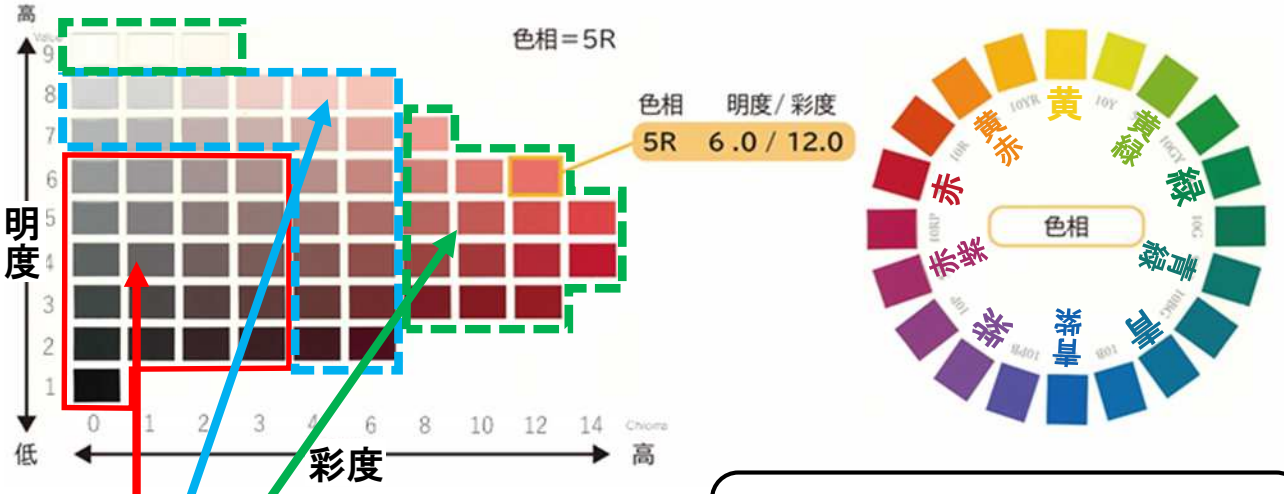
遵守基準（建築物）

遵守基準		本町筋沿道地区	天王通り沿道地区			津島神社周辺地区
			神社ゾーン	まちなかゾーン	駅前ゾーン	
建築物	高さ	10m以下	12m以下	15m以下	－	18m以下
	配置	－	－	－	・道路境界線より壁面を1m以上後退する。	－
	色彩	原風景から目立たない基準※参考資料のとおり（着色していない自然素材を除く）		－	－	－
	屋根	・和瓦を使い、切妻屋根や寄棟屋根等で本町筋もしくは天王通りに向かう屋根勾配を基本とする。和瓦は基調色の色彩とする。 ・和瓦を用いない場合は、無彩色で明度5以下の色彩とする。 ・上記以外の場合は、外壁の色彩・形態意匠を周辺の町家と調和を図る。		－	－	－

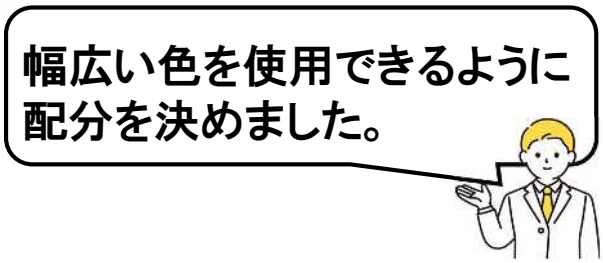
※景観計画区域（法定）内のみに関すること

色彩基準の考え方

明確な基準を設定するために「マンセル表色系」で色彩を示す
基本色（赤、黄赤、黄、黄緑、緑、青緑、青、青紫、紫、赤紫）、明度、彩度の組合せ



基調色	70％以上の面積
副基調色	30％以下の面積
強調色	副基調色のうち5％以下の面積



※景観計画区域（法定）内のみに関すること

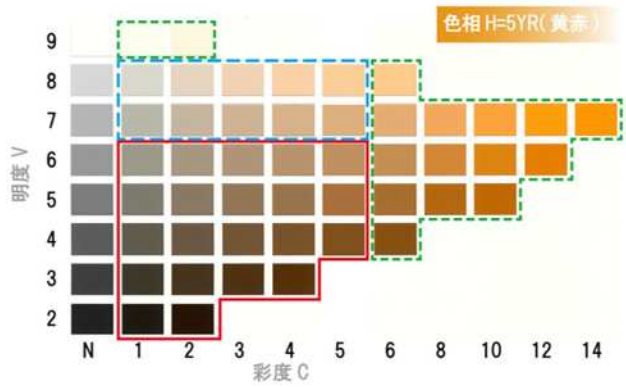
実際の基準

現状の色彩調査を行い、原風景から目立たない範囲を設定
→黄赤系や無彩色が多く、各色相では低彩度の暗い色であった

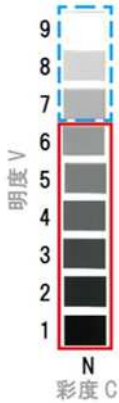
＜黄赤色の色彩基準＞　　**＜無彩色の色彩基準＞**

※各色相で設定

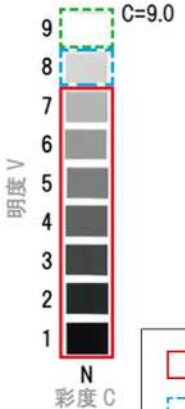
本町筋・神社ゾーン



本町筋



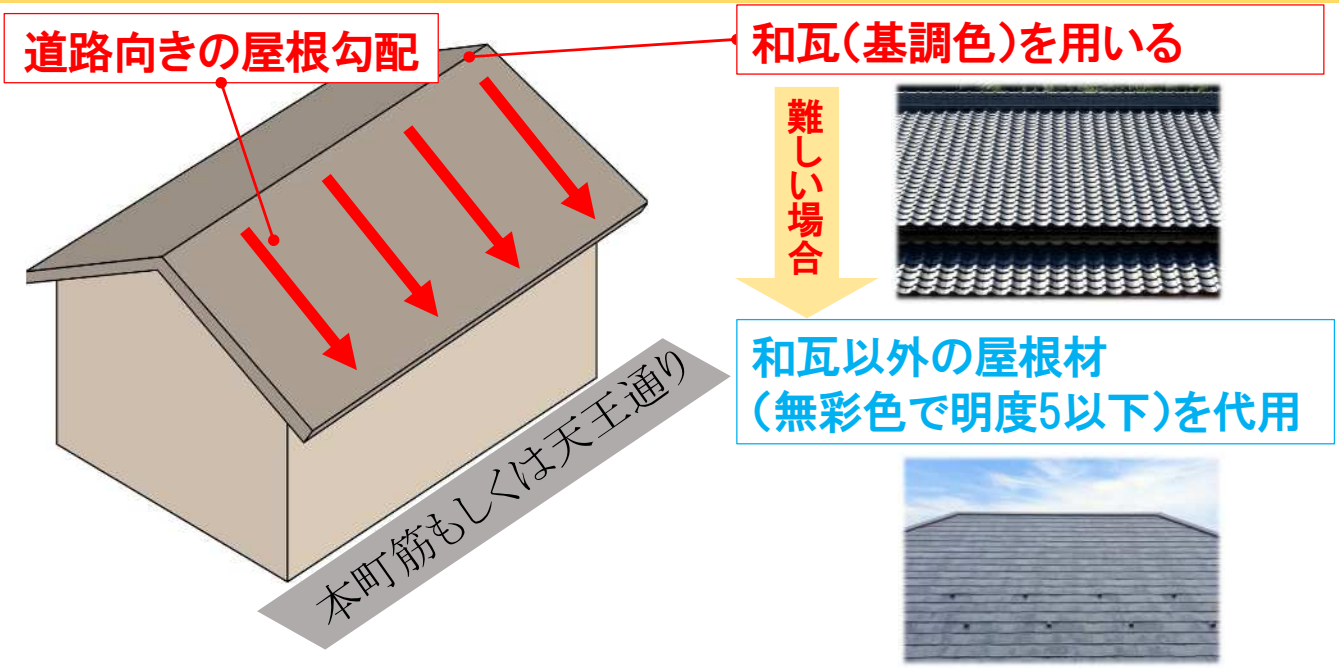
神社ゾーン





※景観計画区域（法定）内のみに関すること

屋根の形状





これら以外の形状の場合、景観アドバイザー等と
相談して個別で町並みに適合しているか判断します。

※景観計画区域（法定）内のみに関すること

遵守基準（工作物）

遵守基準		本町筋沿道地区	天王通り沿道地区			津島神社周辺地区
			神社ゾーン	まちなかゾーン	駅前ゾーン	
工作物	配置	－	－	－	・道路境界線より1m以内に配置しない。	－
	意匠 形態	・擁壁、柵、塀その他これに類するものは、周辺の町並みと調和を図る。		－	－	－
	色彩	・擁壁、柵、塀その他これに類するものは、周辺の建築物等の色彩と同系色とする。（着色していない自然素材を除く）		－	－	－
	自動販売機	・周辺の町並みと調和を図る。（茶系や濃灰色等の落ち着いた色を用いる。津島市の文化等に配慮したデザインにする。）		－	－	－

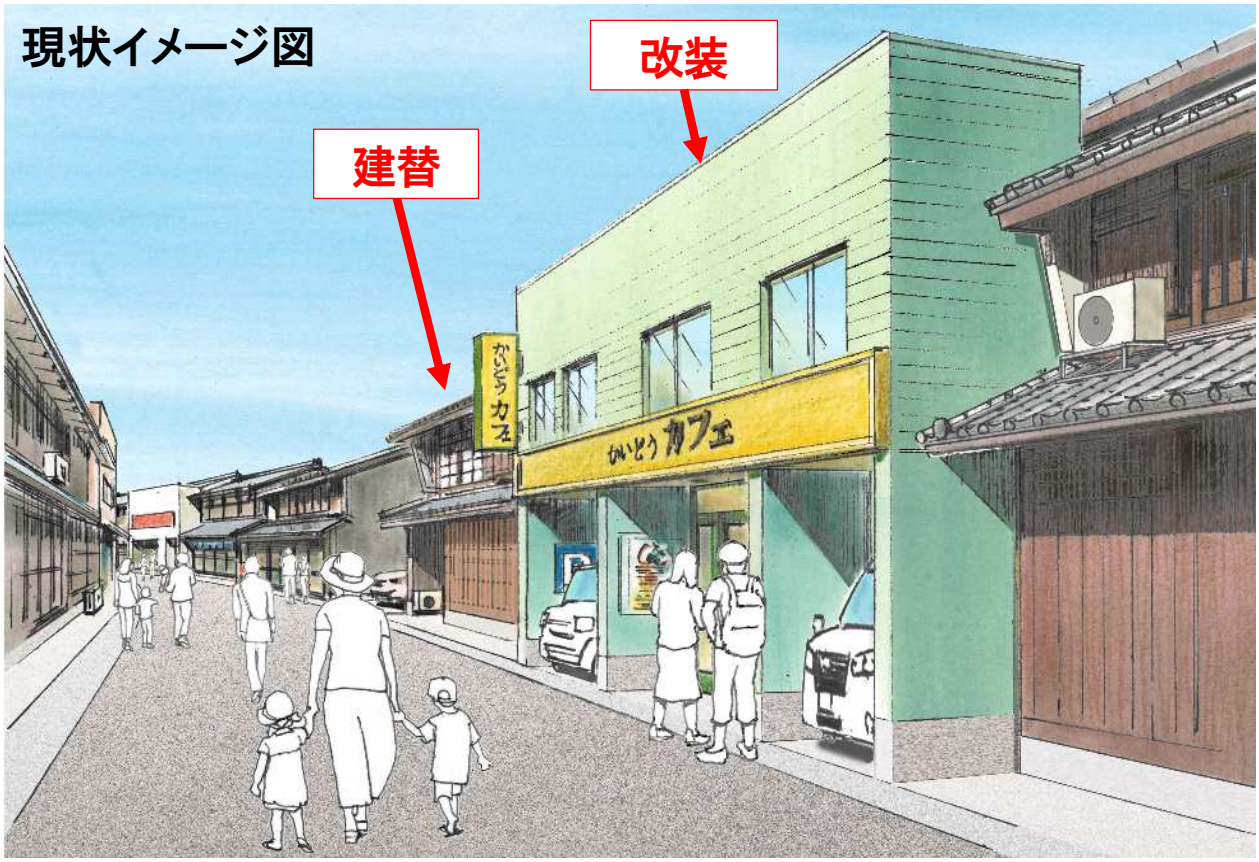
※景観計画区域（法定）内のみに関すること

遵守基準（屋外広告物等）

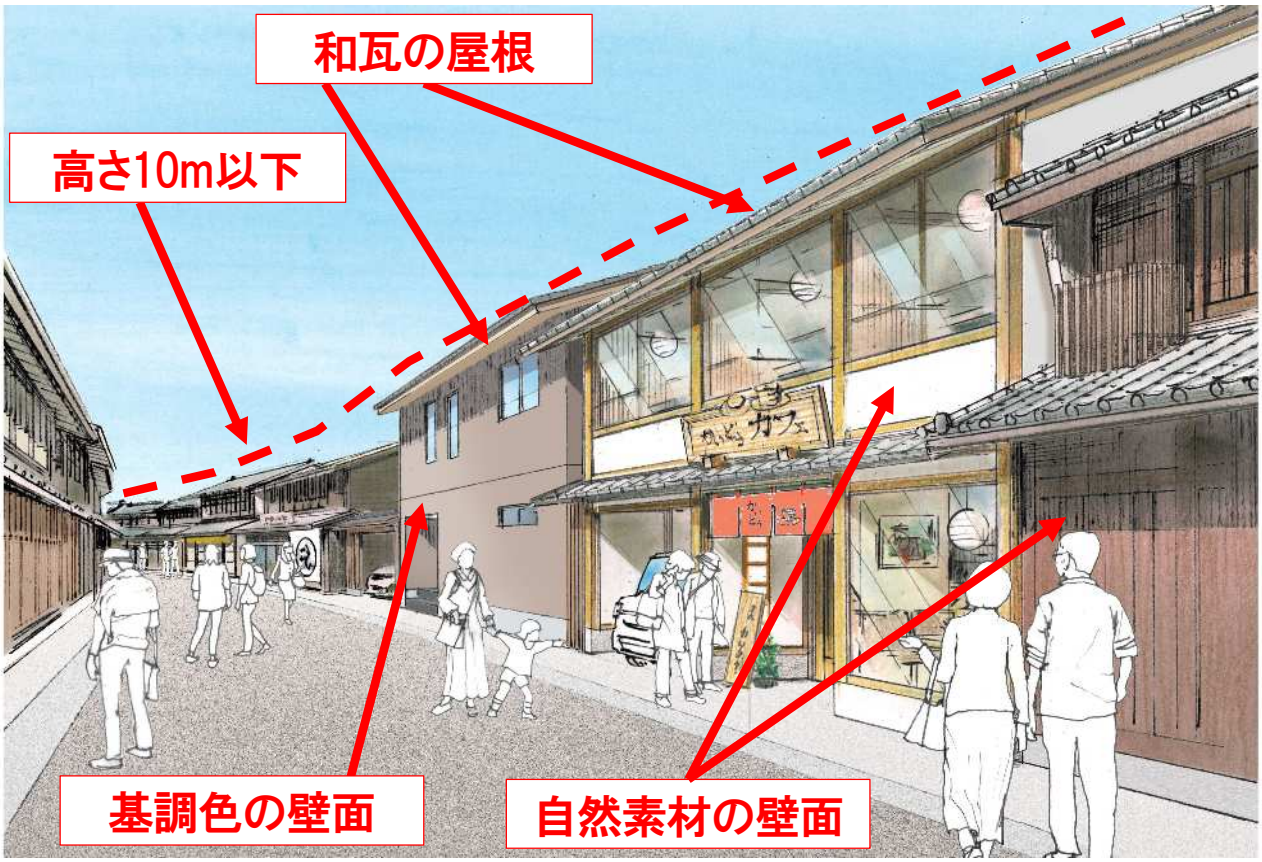
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">遵守基準</th><th rowspan="2">本町筋
沿道地区</th><th colspan="3">天王通り沿道地区</th><th rowspan="2">津島神社
周辺地区</th></tr>
<tr><th>神社
ゾーン</th><th>まちなか
ゾーン</th><th>駅前
ゾーン</th></tr>
<tr><td colspan="2">屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積</td><td colspan="4">・本町筋及び天王通りから直接見えにくい位置に設置する。見える位置に設置する場合は、柵等で隠す等により周辺の町並みと調和を図る。</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="2">屋外広告物</td><td>形態意匠</td><td colspan="3">・電飾等が点滅、可動する広告物は使用しない。
・過度に明るい照明による屋外広告物の照射はしない。</td><td>－</td><td>－</td></tr>
<tr><td>色彩</td><td colspan="3">・地色（背景部分の色）には黒色・赤色・高彩度色を使用しない。
・会社等のロゴマークの地色が原色の場合、地色と文字色を反転させる等の工夫を行い、町並みに配慮する。
・壁面広告は、建築物の色彩基準を適用する。</td><td>－</td><td>－</td></tr>
</table>

将来の町並みがどうなるか？

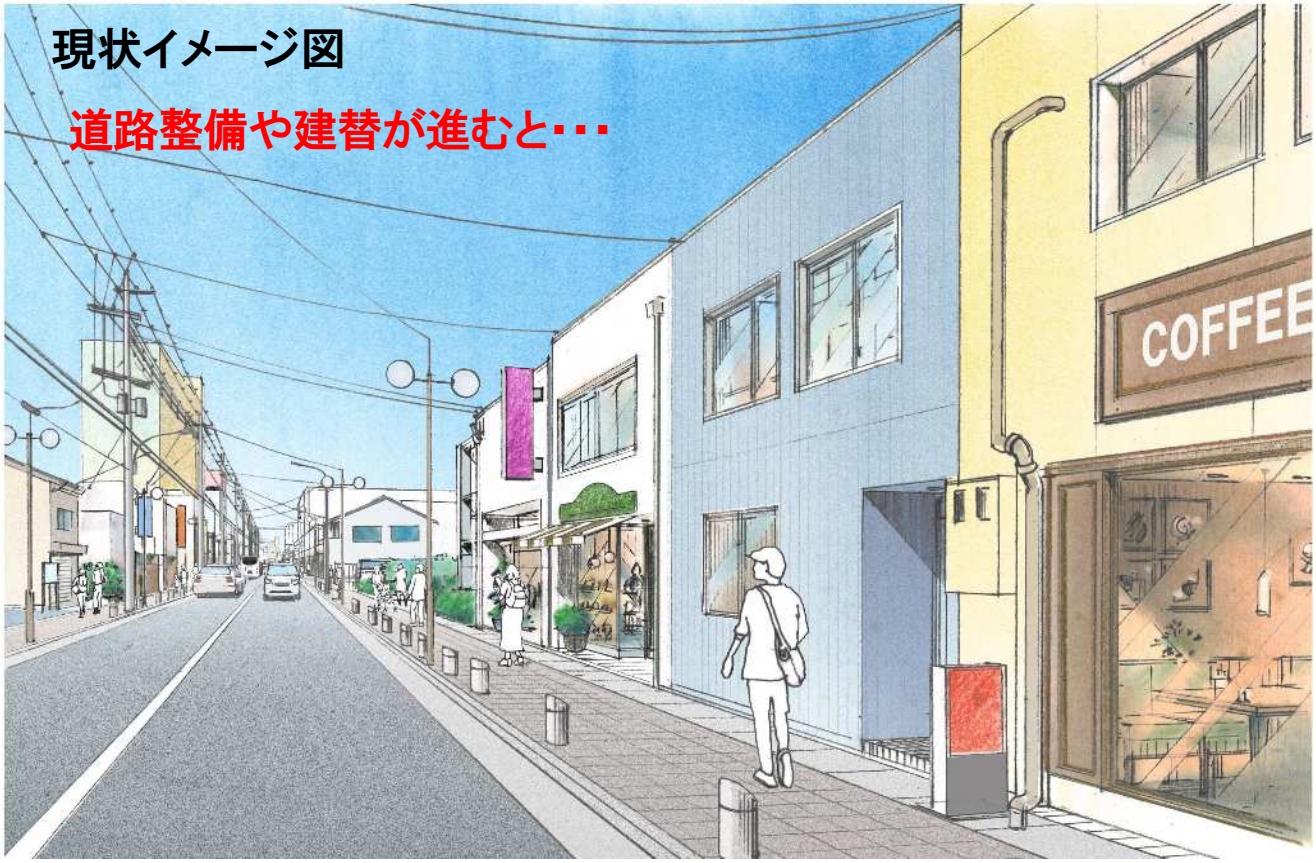
町並みの将来像（本町筋）



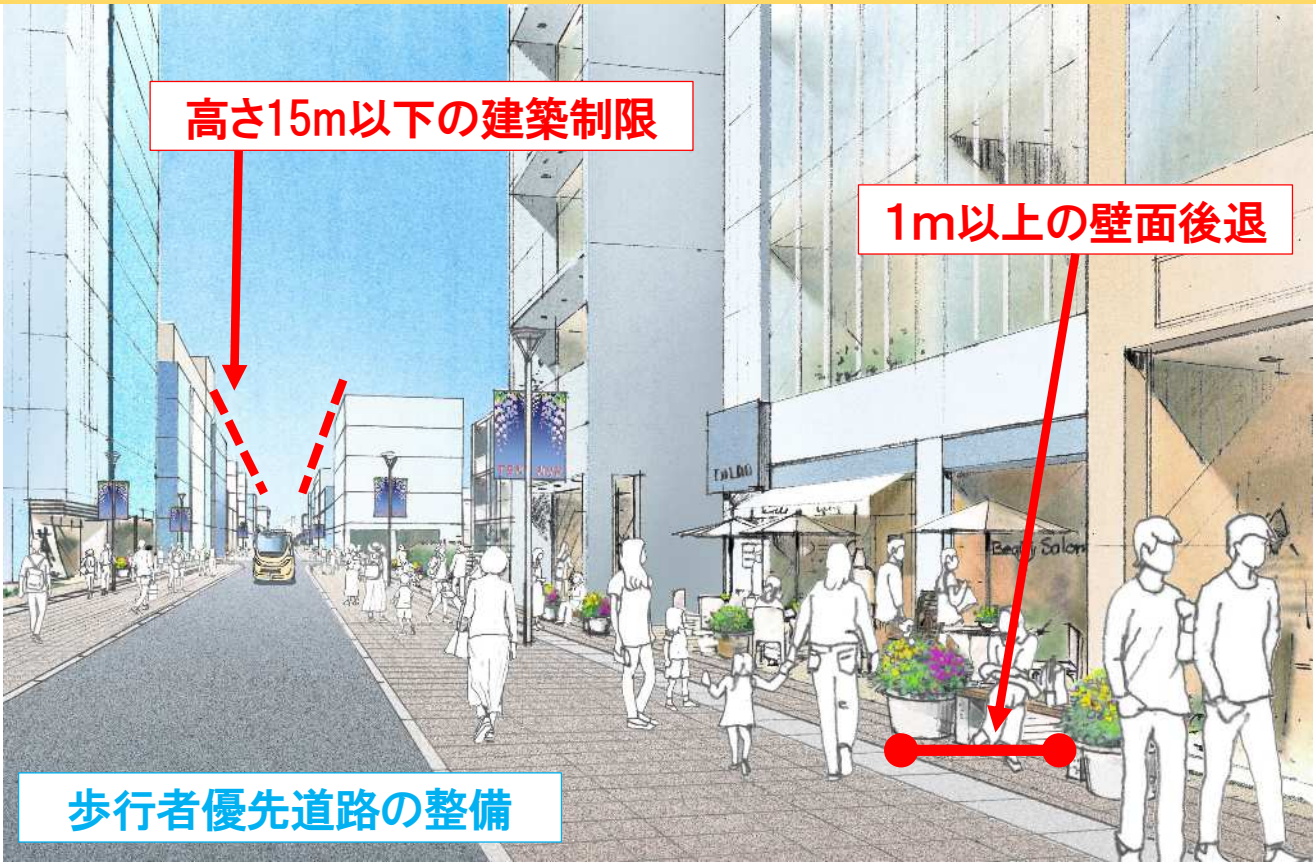
町並みの将来像（本町筋）



町並みの将来像（天王通り）



町並みの将来像（天王通り）



※景観計画区域（法定）内のみに関すること

景観重要公共施設

本町筋



・景観に配慮した道路整備を促進する。
・整備済み区間では適切な維持・管理に努める。

天王通り（指定候補）



・歩行者優先の歩きたくなる道路整備を進める。
・道路整備の手法が明確になった段階で指定する。

※景観計画区域（法定）内のみに関すること

景観重要建造物・樹木

景観上重要な建造物・樹木を指定して保存・継承を図る制度

指定方針
・地域のランドマークとなっているもの
・歴史文化を伝え、特徴的な景観を形成しているもの
・地域の人々に親しまれているもの

景観審議会に諮り、指定した場合

・外観部分を対象とした維持費を補助
・所有者等は適正な管理が義務化
・現状変更が生じる場合に市の許可が必要

所有者の負担を考え、所有者による提案を基本とします
補助制度を新設する予定です



段階的な景観形成の促進



地域に暮らす人々の想いに合わせて計画を見直します

地域住民の声

●●地区も法定区域にしたい

景観のルールを追加したい

ルールを守らない人が多い





ワークショップやアンケート調査を行い、変更します



2. (都)天王通線の都市計画変更

都市計画道路の役割

都市活動を支え、生活者の利便性向上、良好な都市環境の確保

交通機能



○都市内の人や車の円滑な移動を確保する通行機能
○広域的な都市間の物資等の移動を支える通行機能
○沿道の土地利用のための出入り等の沿道サービス機能

空間機能



○景観や街路樹などの都市環境機能
○避難路や救援活動の通路としての避難・救援機能
○火災等の拡大を防止・遅延する災害防止機能
○公共交通や上下水道などのライフラインを収容する機能

市街地形成機能



○都市の主軸となる骨格を形成する機能
○都市の発展や土地利用を誘導する機能
○宅地を区画する街区を形成する機能

見直す背景

昭和5年に天王通りは全線開通し
昭和14年に都市計画道路（拡幅）として決定

→社会情勢等の変化により賑わいを失いつつある

令和4年度に津島市都市計画道路の見直し方針を公表

→(都)天王通線はまちづくり方針に合わせて検討

令和5年度に沿道所有権者にアンケート調査を実施

→約75%が拡幅ではなく現道幅員のままが良いと回答

拡幅計画を見直し、歩行者優先の道路整備を目指します



変更内容（案）



変更内容（代替性）



3．今後の流れ（予定）

今後の流れ（予定）

景観計画

津島市都市計画審議会
（意見聴取）

パブリックコメント
案内：10月広報
期間：10月1日～31日
場所：市窓口、市HP

令和8年12月　津島市議会

令和9年1月　計画公表

令和9年4月　運用開始

（都）天王通線

愛知県事前協議・申し出

縦覧
案内：11月広報
期間：11月6日～20日
場所：県・市窓口、県・市HP

津島市都市計画審議会（付議）
愛知県協議
愛知県都市計画審議会（付議）

令和9年3月告示
（都市計画変更）