

都市再生整備計画

つしまえきしゅうへんちく
津島駅周辺地区

愛知県 津島市

令和7年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
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	津島駅周辺地区(都市構造再編集支援事業)	面積	477.5 ha
-------	-----	------	-----	-----	----------------------	----	----------

計画期間	令和 7 年度 ~ 令和 11 年度	交付期間	令和 7 年度 ~ 令和 11 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: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3:住み続けたいを実現する、歴史・文化が根付いた居住環境の整備

目標設定の根拠

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。
 また、津島市立地適正化計画において、津島駅周辺を都市機能誘導区域として位置づけ、都市の機能を集約するとともに、持続可能なエリアマネジメントを行うことで、若い世代をはじめとする多様な世代が「住みたい」「行ってみたい」と想えるまちづくりを目指すこととしている。

平成27年度から都市再生整備計画により実施してきた本市固有の歴史・文化資源を活用した各種施策により、御朱印等をはじめとする隠れた魅力を再発見することができたものの、来訪者を受け入れる環境が不十分であることから、今後は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。

また、令和6年4月に公表された「令和6年・地方自治体「持続可能性」分析レポート(人口戦略会議)」において、消滅可能性都市であると指摘されたことを受け、子育て世代の支援や定住を促進する施策を実践するとともに、様々な世代が交流を促進し、持続可能な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や新たに整備する公共施設については、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。

・令和4年度に公表した津島市立地適正化計画において、当市の中心市街地を都市機能誘導区域として位置づけ、天王川公園のPark-PFIを始め、中心市街地に不足しているパブリック空間を補う新たな交流の場の整備について、住民や民間企業とのワークショップを行いながら検討を進めている。

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、狭い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る、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

都市構造再編集中支援事業の計画 ※都市構造再編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。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

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
都市機能誘導区域内の平均地価	円/m ²	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。	82,933円/m ²	R6	83,300円/m ²	R11
計画区域内の新築住宅の着工件数	件/年	計画区域内の新築住宅の着工件数	便利で快適な住環境の整備や当市固有の生活に根付いた歴史文化を維持継承することで、区域外から区域内への移住や定住を促進する。	117件/年	R6	129件/年	R11
津島駅における鉄道乗降客数	人/年	名古屋鉄道津島駅における鉄道乗降客数	当市の歴史・文化の発信、まちなかの回遊性を向上、拠点整備を行うことで、来訪者を増やし、まちなかの賑わい創出を図る。	1,941,420人/年	R6	2,097,000人	R11

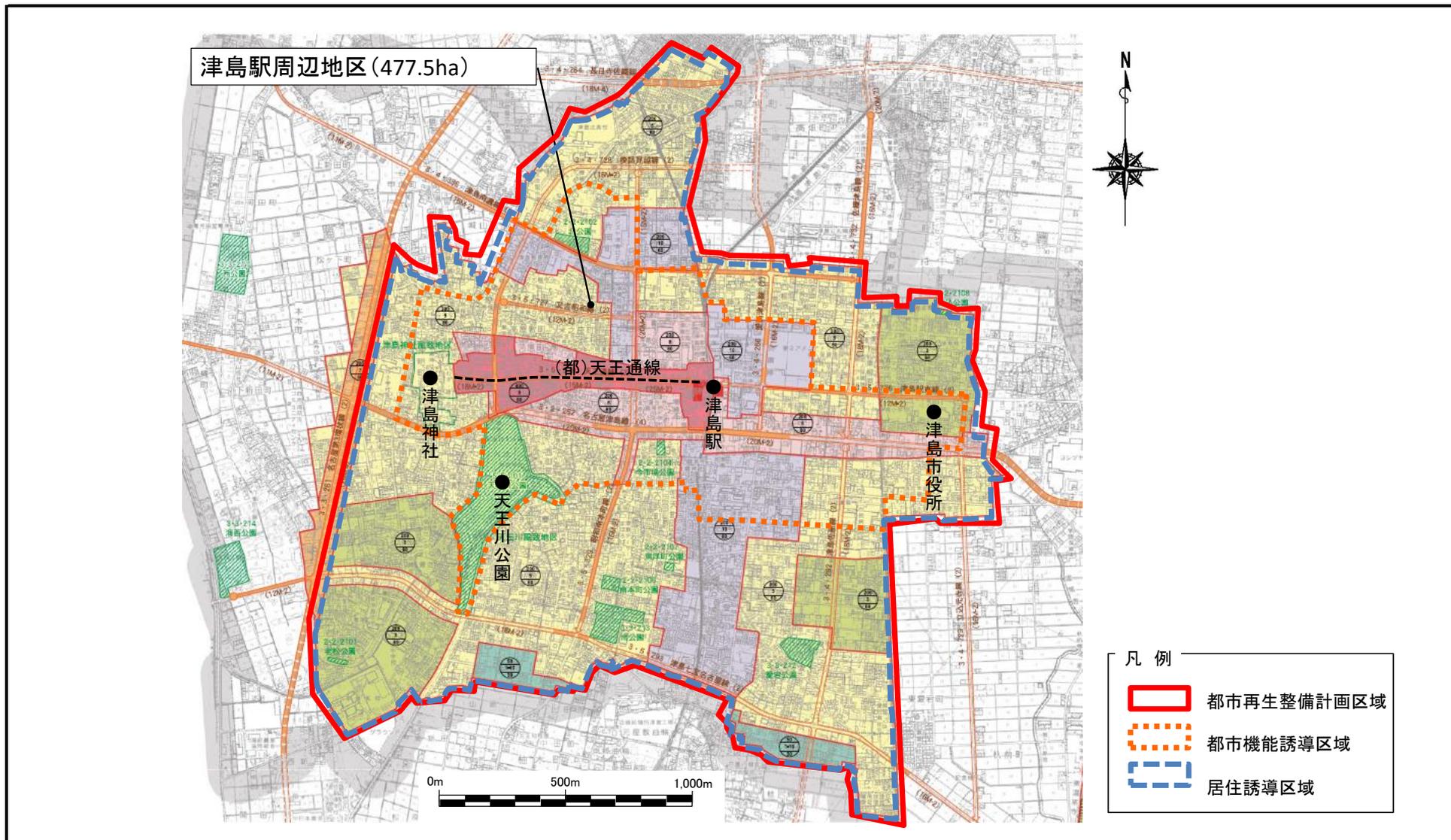
計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【駅前の賑わいを生み出す魅力的な空間の創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> 本市の正面玄関である津島駅と本市のシンボルロードである(都)天王通線を中心とした駅周辺の市街地について、本市の都市拠点としてふさわしい魅力ある駅まち空間の整備を行うことで、本市の賑わいの中心拠点を形成する。 	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> (道路)津島駅東側駅前広場 (道路)津島駅西側駅前広場 <p>【提案事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> (地域創造支援事業)官民連携まちづくり持続化事業 (地域創造支援事業)官民連携まちなかにぎわい創出事業 <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> (都)天王通線 道路改良事業 (都)津島駅東線 道路改良事業 優良建築物等整備事業 津島駅駅舎整備事業
<p>【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】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> (道路)津島駅東側駅前広場 (道路)津島駅西側駅前広場 (公園)天王川公園 (高質空間形成施設)道路美装・小路整備事業 (高次都市施設)まちなか交流拠点(地域交流センター) <p>【提案事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> (地域創造支援事業)官民連携まちづくり持続化事業 (地域創造支援事業)官民連携まちなかにぎわい創出事業 <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> (都)天王通線 道路改良事業 (都)津島駅東線 道路改良事業 (都)昭和南本町線 道路改良事業 (都)津島南濃線 道路改良事業 優良建築物等整備事業 (仮)シビックプライド醸成拠点整備事業 地籍調査事業 津島駅駅舎整備事業 水室作太夫家同居保存・活用事業 歴史的建造物保存・活用事業
<p>【住み続けたいを実現する、歴史・文化が根付いた居住環境の整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> 良好な市街地環境を整えるため、道路、公園などの都市基盤の整備を行う。 古くから地域に息づく津島市固有の歴史的風致を守り、育て、継承することで、シビックプライドを醸成させる。 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るため、地域交流の場の整備を行うとともに、まちづくり活動への参加を促す。 	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> (道路)津島駅東側駅前広場 (道路)津島駅西側駅前広場 (公園)天王川公園 (高質空間形成施設)道路美装・小路整備事業 (高次都市施設)まちなか交流拠点(地域交流センター) <p>【提案事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> (地域創造支援事業)定住促進事業 (地域創造支援事業)官民連携まちづくり持続化事業 (地域創造支援事業)歴史的風致維持向上事業 <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> (都)天王通線 道路改良事業 (都)津島駅東線 道路改良事業 (都)昭和南本町線 道路改良事業 (都)津島南濃線 道路改良事業 優良建築物等整備事業 (仮)シビックプライド醸成拠点整備事業 津島駅駅舎整備事業 水室作太夫家同居保存・活用事業 歴史的建造物保存・活用事業 尾張津島天王祭保存・振興事業 尾張津島秋まつり保存・振興事業 山車蔵修景整備事業
<p>その他</p>	
<p>【まちづくりの住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> (都)天王通線の再生に向け、平成29年度に「津島市天王通り再生プラン」コンペを開催し、そこで選出された優秀作品などについて、平成29～30年度にかけて、タウンミーティングを実施し、住民参加による(都)天王通線のあり方検討会を実施した。 津島駅において、使われ続ける公共空間のあり方を検討するため、市民団体と共同で社会実験を実施し、将来整備が必要な施設の機能や規模の調査を行った。 シビックプライド醸成拠点に必要な機能やデザインを地域住民とのワークショップの中で検討した。 (都)天王通線、本町筋の景観形成に向け、住民アンケートやワークショップを行い、津島らしい景観の検討を行った。 	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費		4,541	交付限度額		2,264.0	国費率		0.499	(金額の単位は百万円)						
基本事業															
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
道路		津島駅東側駅前広場	津島市	直	3,400㎡	令和5年度	令和7年度	令和7年度	令和7年度	597	99	99		99	
道路		津島駅西側駅前広場	津島市	直	14,000㎡	令和7年度	令和11年度	令和9年度	令和11年度	2,570	2,570	2,570		2,570	
公園		天王川公園	津島市	直	12.0ha	令和4年度	令和8年度	令和7年度	令和8年度	850	296	296		296	1.2
百都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設															
高質空間形成施設		道路美装化・小路整備事業	津島市	直	271.5m	令和4年度	令和10年度	令和7年度	令和10年度	86	86	86		86	
高次都市施設	地域交流センター	まちなか交流拠点	津島市	直	500㎡	令和4年度	令和9年度	令和7年度	令和9年度	1,030	1,030	1,030		1,030	
		観光交流センター													
		テレワーク拠点施設													
		賑わい・交流創出施設													
		子育て世代活動支援センター													
		複合交通センター													
誘導施設															
		医療施設													
		社会福祉施設													
		教育文化施設													
		子育て支援施設													
		元地の管理の適正化													
基幹的誘導施設															
既存建造物活用事業 地域交流センター															
土地地区整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
パブリック・環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
復興促進事業															
エリア価値向上整備事業															
こどもまんなかまちづくり事業															
合計															
										5,133	4,081	4,081	0	4,081	
提案事業															
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
地域創造支援事業	定住促進事業	-	津島市	直	100件	令和7年度	令和11年度	令和7年度	令和11年度	130	130	130		130	
	官民連携まちづくり創出事業	-	津島市	直	1式	令和7年度	令和11年度	令和7年度	令和11年度	30	30	30		30	
	官民連携まちづくり持続化事業	-	津島市	直	1式	令和7年度	令和11年度	令和7年度	令和11年度	275	275	275		275	
	歴史的風致維持向上事業	-	津島市	直	1式	令和7年度	令和11年度	令和7年度	令和11年度	15	15	15		15	
事業活用事業	事業効果分析調査事業	-	津島市	直	-	令和11年度	令和11年度	令和11年度	令和11年度	10	10	10		10	
まちづくり活動推進事業															
合計															
										460	460	460	0	460	
居住誘導促進事業															
事業	事業箇所名		事業主体	直/間	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費		
					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度							
居住誘導促進事業															
合計															
										0	0	0	0	0	
													合計(A+B+C)		4,541
(参考)都市構造再編集集中支援関連事業															
事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いづれかに○)				事業期間		全体事業費				
					直轄	補助	地方単独	民間単独	開始年度	終了年度					
											0				
(参考)関連事業															
事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いづれかに○)				事業期間		全体事業費				
					直轄	補助	地方単独	民間	開始年度	終了年度					
(都)天王通線 道路改良事業	(都)天王通線	津島市	国土交通省	1.0km					令和7年度	令和8年度	10				
(都)津島駅東線 道路改良事業	(都)津島駅東線	津島市	国土交通省	160m			○		令和7年度	令和11年度	1,328				
(都)昭和南本町線 道路改良事業	(都)昭和南本町線	津島市	国土交通省	340m			○		令和8年度	令和11年度	1,200				
(都)津島南濃線 道路改良事業	(都)津島南濃線	津島市	国土交通省	50m			○		令和8年度	令和9年度	60				
優良建築物等整備事業		津島市	国土交通省	-			○		令和9年度	令和11年度	300				
(仮)シビックプラザ醸成拠点整備事業		津島市	内閣府	-					令和7年度	令和7年度	700				
地籍調査事業		津島市	国土交通省	-		○			令和7年度	令和8年度	15				
建築設計支援事業	名録津島駅	津島市	国土交通省	-			○		令和8年度	令和11年度	1,810				
水室作太夫住居保存・活用事業		津島市	国土交通省	-			○		令和7年度	令和11年度	659				
歴史的建造物保存・活用事業		津島市	文化庁・観光庁	-			○		令和7年度	令和11年度	512				
風張津島天王祭保存・振興事業		津島市	文化庁・観光庁	-			○		令和7年度	令和11年度	28				
風張津島秋まつり保存・振興事業		津島市	文化庁・観光庁	-			○		令和7年度	令和11年度	25				
山車蔵修景整備事業		津島市	文化庁・観光庁	-			○		令和9年度	令和11年度	101				
											6,746				

津島駅周辺地区(愛知県津島市)	面積	477.5	ha	区域	津島市錦町外
-----------------	----	-------	----	----	--------



- 凡例
- 都市再生整備計画区域
 - 都市機能誘導区域
 - 居住誘導区域

津島駅周辺地区(愛知県津島市) 整備方針概要図(都市構造再編集中心支援事業)

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	都市機能誘導区域内の平均地価 円/m ²	82,933	(R6年度)	→	83,300	(R11年度)
	目標1: 駅前の賑わいを生み出す魅力的な空間の創出		計画区域内の新築住宅の着工件数 件/年	117	(R6年度)	→	129	(R11年度)
	目標2: 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		津島駅における鉄道乗降客数 人/年	1,941,420	(R6年度)	→	2,097,000	(R11年度)
	目標3: 住み続けたいを実現する、歴史・文化が根付いた居住環境の整備							

