

津島市 立地適正化計画 概要版

(1) 計画策定の背景・目的 (本編第1章)

これまでのまちづくりは、人口増加を想定し郊外へ市街地を拡大してきましたが、今後は人口減少がより現実化していくことで人口密度の低下も懸念されます。

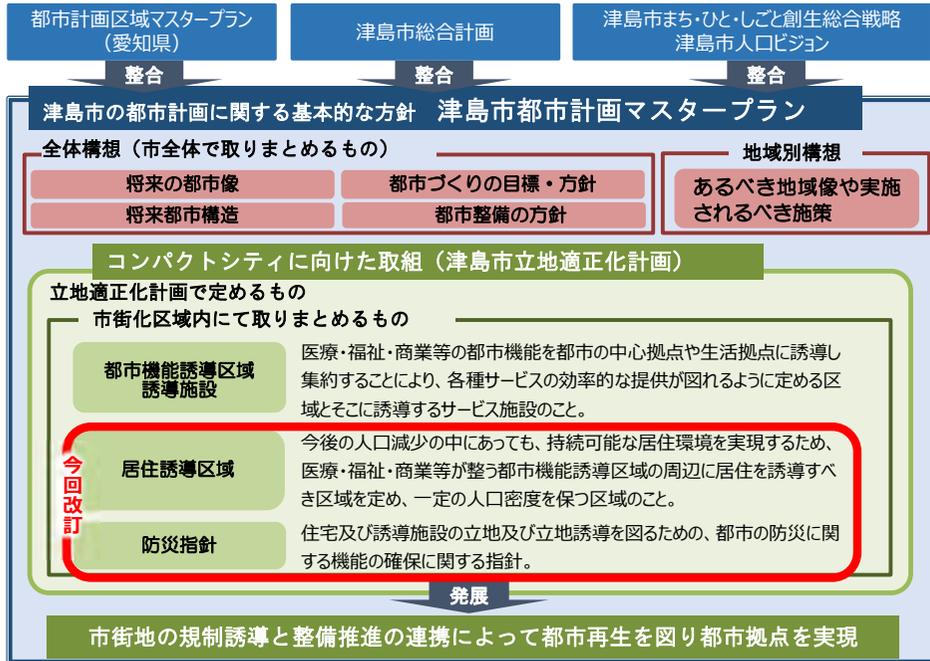
この人口密度の低下は、一定の人口需要により支えられてきた生活利便施設の撤退や、空き家や空き地の増加など地域活力の低下に発展するほか、さらには道路や上下水道といった公共サービスが非効率になることにより、市民一人当たりが負担する行政コストの増加など、津島市民全体に関わる様々な問題へと発展していくことが予測されます。

津島市立地適正化計画は、こうした問題を解決していくため、厳しい社会情勢の中でも、既存の市街地の質と価値を高め、居住や都市機能の集約化を行うコンパクトで効率的なまちづくりを目指す計画です。

そして本計画により、市域全体の20年後若しくはそれ以上先の将来を見据えて、長い時間をかけてゆるやかに居住や都市機能の集約を進めながら、市民生活にゆとりと便利を与える「新しい時代にふさわしい都市づくり」を目指します。

(2) 本計画の位置づけ (本編第1章)

本計画は都市再生特別措置法第82条において津島市都市計画マスタープランの一部とみなす計画となるため、計画区域は津島市都市計画マスタープランと同様に「都市計画区域」とします。上位計画や関連計画との関係は下図の通りです。



(3) 計画期間 (本編第1章)

本計画は長期的な視野に立って都市構造の再編を推進していくものと考え、概ね20年後の令和22年(2040年)を計画期間とします。

(4) 立地適正化計画のまちづくり方針 (本編第3章)

下記のとおり、都市機能や居住の誘導に向け市街地の質と価値を高めるべく、まちづくりの方針(ターゲット)を定めます。

都市構造上の課題分析	まちづくりの方針(ターゲット)
<ul style="list-style-type: none"> ■集約型都市構造への転換に向けた津島駅周辺における拠点形成 ■持続可能な都市運営に向けた土地の有効活用 ■新型コロナ危機を契機としたニューノーマルに対応した都市モデルの構築 	<p>「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あふれるまちづくり ターゲット：まちづくりの担い手(個人・団体・企業・開発事業者) 居住誘導区域外の若年子育て層</p> <p>人口減少のなか既存市街地の質と価値を高めるため、都市機能を集約化し、持続的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した多様な世代が「行ってみたい」「住みたい」と思える「都市づくり」が必要です。</p> <p>このため、都市の拠点として本市の正面玄関に位置付けた津島駅周辺と現在まで守り伝えられた本市固有の豊かな歴史文化資源を活用して、官民協働で社会的・公共的な価値を高め新たな経済的価値を創出する個性ある都市づくりを推進します。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■人口減少を緩和する定住促進のための居住機能の確保 ■懸念される災害への対応 	<p>「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 ターゲット：居住誘導区域内の住民</p> <p>多様な世代が生き生きと暮らし住み続けられるよう、居住環境を確保していくことが必要です。</p> <p>このため、商業や医療などの都市機能のほか、子育てのサービスや公共交通機関を始めとする公益サービスを安全で安心さらには快適で便利に利用できることなど、現在の3つの市街化区域を中心に、コンパクトで住み続けたいと感じる居住環境を推進します。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■市民が移動しやすい公共交通の充実 	<p>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 ターゲット：津島市民</p> <p>3つの市街化区域を中心にしたコンパクトシティに向けては、市街地の特性に応じた拠点づくりを進め、拠点への移動が便利で使いやすい公共交通網の充実や道路ネットワークの整備が必要です。</p> <p>このため、この3つの市街化区域間を快適で便利に、そして円滑に移動できるとともに、居住誘導区域外に住む市民の生活を維持するため公共交通施策を推進します。</p>

津島市 立地適正化計画 概要版

(5) 都市機能誘導区域 (本編第4章)

本計画のまちづくり方針に従い、コンパクトシティを形成していくため、市街地の定量的なポテンシャルや災害リスクの評価、関連計画との整合を行い、以下のとおり都市機能誘導区域を設定します。

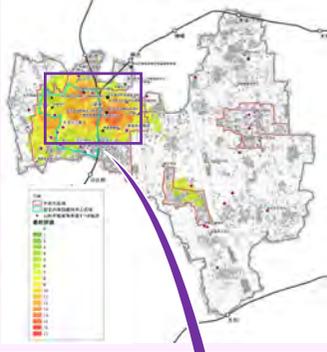
1. 都市機能誘導区域の抽出

①ポテンシャル評価

市街化区域内のポテンシャルを定量的に評価

評価項目

- ・商業系土地利用面積
- ・人口密度
- ・広域的都市機能の利便性
- ・公共交通の利便性
- ・インフラ整備状況
- ・防災（防災拠点までの距離、浸水想定範囲）



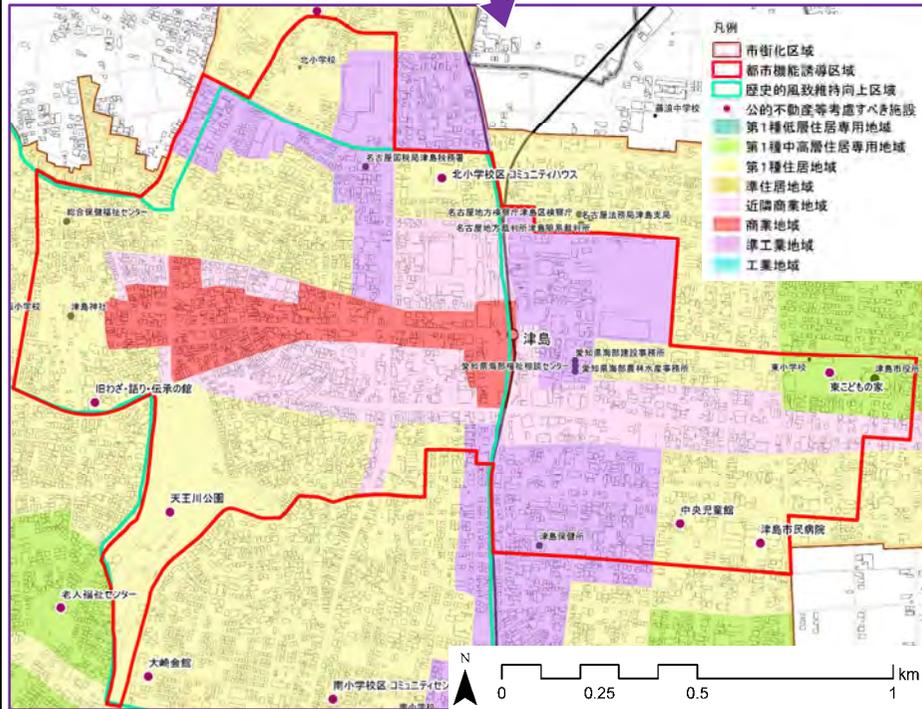
②都市機能の立地可能性・関連計画との整合性

用途地域や関連計画との整合性や、公的不動産（PRE）の配置状況を考慮

③災害リスクの評価 (顕在・潜在)

浸水継続時間等を踏まえて災害リスクが高い地区を評価し、都市機能誘導区域設定の考え方を整理

2. 都市機能誘導区域の設定



都市機能誘導区域面積：約 178.2ha (市街化区域 666ha に対する面積の割合：26.8%)

(6) 誘導施設 (本編第5章)

既存の都市機能増進施設の分布状況を踏まえ、にぎわいや活気があふれる魅力的な市街地形成に向けて、下記のとおり都市機能となる誘導施設を設定します。

区分	誘導施設		誘導施設	
	維持	誘導	誘導施設 (維持) 【既に立地している施設】	誘導施設 (誘導) 【立地誘導が必要な施設】
医療施設	○		津島市民病院	—
社会福祉施設、 高齢化の中で 必要が高まる施設	○		津島市総合保健福祉センター 津島市南文化センター	—
子育て支援施設	○		子育て支援センター	—
教育施設	○	○	専門学校	専門学校、短期大学及び大学
文化施設	○	○	津島市文化会館 観光に資する施設	歴史に触れられる文化施設
集会施設			—	—
商業施設	○		大型小売店 (1,500㎡を越えるもの)	—
行政施設等	○		津島市役所	—
津島市独自施設	○		天王川公園※、津島神社※	コンベンションや飲食機能を含んだホテル等の複合施設
		○	—	子育て世代の活動支援を行うための機能と他機能が複合した施設
	○	○	事務所※	事務所※

※は当市の独自施設として、誘導を目指す施設であり、都市再生特別措置法第81条第2項第3号に規定する誘導施設ではありません。

【津島市独自施設とは】

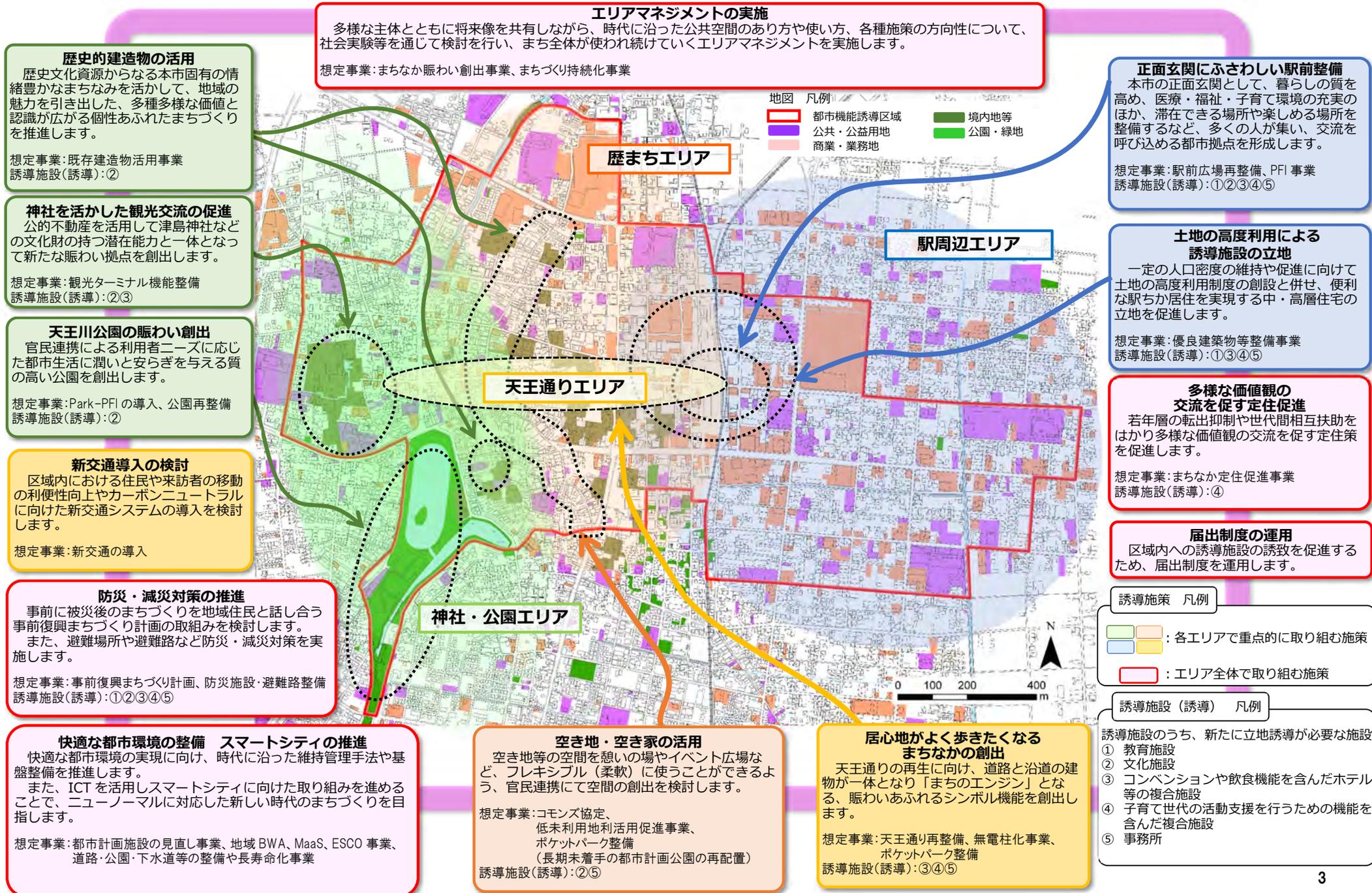
都市の拠点として、当市の魅力を発信し、にぎわいや活気があふれる魅力的な市街地の形成、若者世代の定住を促進するために、以下の施設を当市の独自施設として設定しました。

施設	目的
天王川公園、津島神社	郷土愛を育む場、当市の緑や歴史の代表格として、当市の魅力を広く発信していくため
コンベンションや飲食機能を含んだホテル等の複合施設	地域住民をはじめ人々の交流を図り、多くの人が長時間滞在できる環境を確保するため
子育て世代などを支援する機能と他機能と複合した施設	若者世代の定住促進を目指し、安心して子育てできる環境を確保、子育て世代の活動支援を行うため
事務所	職住近接を望む世帯の定住促進、昼間人口として人の往来が増加することで周辺飲食店の集客力増加などの相乗効果を図るため

津島市 立地適正化計画 概要版

(7) 都市機能誘導区域に関わる誘導施策 (本編第7章)

都市機能誘導区域内において、歴史的経緯や土地利用の現状から4つのエリアを設定し、各エリアの特徴を生かした誘導施策を実践していきます。



エリアマネジメントの実施

多様な主体とともに将来像を共有しながら、時代に合った公共空間のあり方や使い方、各種施策の方向性について、社会実験等を通じて検討を行い、まち全体が使われ続けていくエリアマネジメントを実施します。

想定事業：まちなか賑わい創出事業、まちづくり持続化事業

歴史的建造物の活用

歴史文化資源からなる本市固有の情緒豊かなまちなみを活かして、地域の魅力を引き出した、多種多様な価値と認識が広がる個性あふれたまちづくりを推進します。

想定事業：既存建造物活用事業
誘導施設(誘導)：②

神社を活かした観光交流の促進

公的不動産を活用して津島神社などの文化財の持つ潜在能力と一体となって新たな賑わい拠点を創出します。

想定事業：観光ターミナル機能整備
誘導施設(誘導)：②③

天王川公園の賑わい創出

官民連携による利用者ニーズに応じた都市生活に潤いと安らぎを与える質の高い公園を創出します。

想定事業：Park-PFIの導入、公園再整備
誘導施設(誘導)：②

新交通導入の検討

区域内における住民や来訪者の移動の利便性向上やカーボンニュートラルに向けた新交通システムの導入を検討します。

想定事業：新交通の導入

防災・減災対策の推進

事前に被災後のまちづくりを地域住民と話し合う事前復興まちづくり計画の取組みを検討します。
また、避難場所や避難路など防災・減災対策を実施します。

想定事業：事前復興まちづくり計画、防災施設・避難路整備
誘導施設(誘導)：①②③④⑤

快適な都市環境の整備 スマートシティの推進

快適な都市環境の実現に向け、時代に合った維持管理手法や基盤整備を推進します。
また、ICTを活用しスマートシティに向けた取り組みを進めることで、ニューノーマルに対応した新しい時代のまちづくりを目指します。

想定事業：都市計画施設の見直し事業、地域BWA、MaaS、ESCO事業、道路・公園・下水道等の整備や長寿命化事業

空き地・空き家の活用

空き地等の空間を憩いの場やイベント広場など、フレキシブル(柔軟)に使うことができるよう、官民連携にて空間の創出を検討します。

想定事業：コモンズ協定、低未利用地活用促進事業、ポケットパーク整備(長期未着手の都市計画公園の再配置)
誘導施設(誘導)：②⑤

居心地がよく歩きたくなる

まちなかの創出

天王通りの再生に向け、道路と沿道の建物が一体となり「まちのエンジン」となる、賑わいあふれるシンボル機能を創出します。

想定事業：天王通り再整備、無電柱化事業、ポケットパーク整備
誘導施設(誘導)：③④⑤

正面玄関にふさわしい駅前整備

本市の正面玄関として、暮らしの質を高め、医療・福祉・子育て環境の充実のほか、滞在できる場所や楽しめる場所を整備するなど、多くの人が集い、交流を呼び込める都市拠点を形成します。

想定事業：駅前広場再整備、PFI事業
誘導施設(誘導)：①②③④⑤

土地の高度利用による

誘導施設の立地

一定の人口密度の維持や促進に向けて土地の高度利用制度の創設と併せ、便利な駅ちか居住を実現する中、高層住宅の立地を促進します。

想定事業：優良建築物等整備事業
誘導施設(誘導)：①③④⑤

多様な価値観の交流を促す定住促進

若年層の転出抑制や世代間相互扶助をばり多様な価値観の交流を促す定住策を促進します。

想定事業：まちなか定住促進事業
誘導施設(誘導)：④

届出制度の運用

区域内への誘導施設の誘致を促進するため、届出制度を運用します。

誘導施策 凡例

- 各エリアで重点的に取り組む施策
- エリア全体で取り組む施策

誘導施設(誘導) 凡例

- 誘導施設のうち、新たに立地誘導が必要な施設
- ① 教育施設
 - ② 文化施設
 - ③ コンベンションや飲食機能を含んだホテル等の複合施設
 - ④ 子育て世代の活動支援を行うための機能を含んだ複合施設
 - ⑤ 事務所

津島市 立地適正化計画 概要版

(8) 居住誘導区域 (本編第6章) ※今回改訂

本計画のまちづくり方針に従い、コンパクトで住み続けたいと感じる居住環境を形成する区域として、居住誘導区域を以下の通り設定します。

1. 居住誘導区域の検討

① 居住誘導区域の候補となる区域

便利で快適な居住環境に必要な機能や都市基盤、公共交通等が充実している区域を選定

【評価基準】 商業、病院などの生活に必要な都市機能、公共交通、都市基盤の整備状況、子育てサービス

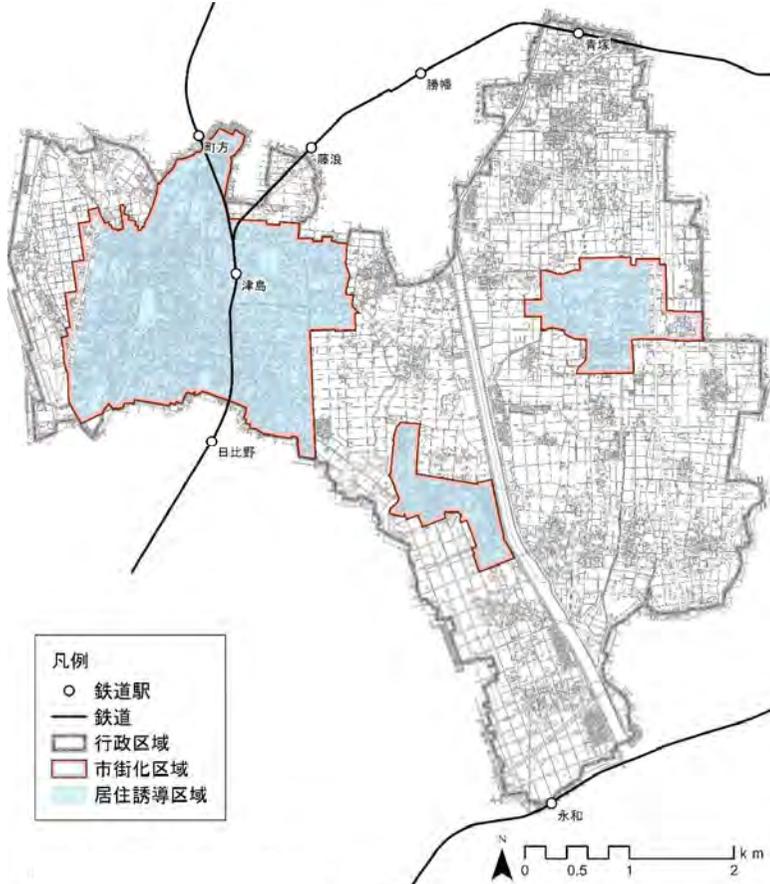
② 居住誘導区域に含めない区域

都市計画マスタープランで住居系以外の店舗などの土地利用方針としている区域

補足：津島市では市域ほぼ全域が浸水区域であるため、防災まちづくりを促進することを前提に、災害による区域の除外は行わない

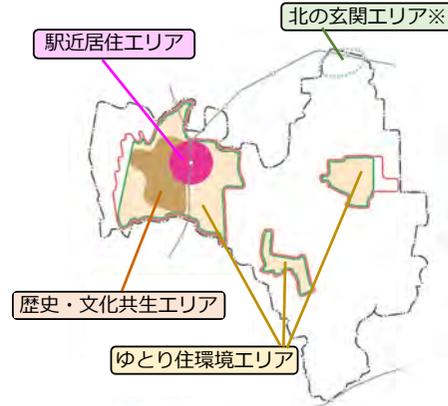
2. 居住誘導区域の設定

居住誘導区域面積：約 631ha (市街化区域 666ha に対する面積の割合：94.7%)



(9) 居住誘導区域に関する誘導施策 (本編第7章) ※今回改訂

居住誘導区域を「住み続けたい」を実現する暮らしのおすすめエリアとして「駅近居住エリア」「歴史・文化共生エリア」「ゆとり住環境エリア」の3つに区分し、居住の誘導や定住促進に向け施策を展開していきます。また、青塚駅周辺の「北の玄関エリア」についても駅の近接性を活かしたゆとりある便利な居住環境を実現することにより、新たな定住促進を図っていきます。



居住誘導区域におけるエリア設定

歴史・文化共生エリア

歴史・文化があふれるまちなみを形成し、居住の誘導を図るエリア



【暮らしのイメージ】
・祭や社寺林など歴史や緑を感じながら生活できる
・駅や生活に必要な施設が身近にあり、便利に暮らすことができる

北の玄関エリア※

青塚駅の近接性を活かし、便利な居住環境を実現し、新たな定住を図っていく市独自のエリア



【暮らしのイメージ】
・鉄道が利用しやすく、通勤・通学が楽な暮らしができる
・近隣に生活に必要な施設があり、便利に暮らすことができる

駅近居住エリア

津島駅のポテンシャルを活かして、土地や建物の高度利用等による人口密度アップを積極的に図るエリア



【暮らしのイメージ】
・必要な施設が充実し、歩いて暮らせる
・公共交通が利用しやすく、通勤・通学が楽な暮らしができる

ゆとり住環境エリア

ゆとりとうるおいある居住環境を維持・充実し、人口密度の維持を図るエリア



【暮らしのイメージ】
・地域固有の文化・歴史の中で、ゆとりやうるおいある暮らしができる
・近隣に生活に必要な施設があり、便利に暮らすことができる

誘導施策

- 駅周辺におけるマンションなど居住機能の誘導
- 中心市街地にふさわしい都市環境の創出
- 歴史・文化・まちなみを活かした住環境の創出
- 低未利用土地等の利活用
- 居住誘導区域への定住促進
- 安全で快適な居住環境の整備
- 子育て環境の充実
- 便利で使いやすい公共交通ネットワークの形成
- 地域公共交通計画の策定

※「北の玄関エリア」は都市再生特別措置法第81条第2項第2号に規定する居住誘導区域ではありません。

津島市 立地適正化計画 概要版

(10)届出制度 (本編第8章)

都市機能誘導区域、居住誘導区域の設定に伴い、「都市機能誘導区域外における誘導施設の立地の動向」・「居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の立地動向」を把握し、必要に応じて施策の検討等を行うため、届出制度を運用します。なお、都市機能区域外での施設立地・居住誘導区域外での住宅立地を制限するものではありません。

【届出制度の目的】

- 誘導施設の立地の動向に関する情報収集
- 一定規模以上の住宅立地の動向に関する情報収集
- 本計画の進捗状況を継続的に把握し、必要に応じて計画実現に向けた施策を検討
- 施策展開等に関する事業者等への情報提供の機会として活用

【届出対象】

1. 都市機能誘導区域外における行為

都市機能誘導区域外で、誘導施設の建築目的の開発行為や新築・改築等を行うおとす場合には、都市再生特別措置法第108条第1項の規定により、開発行為等に着手する30日前までに、市長への届出が義務付けられています。

○開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行うおとす場合。

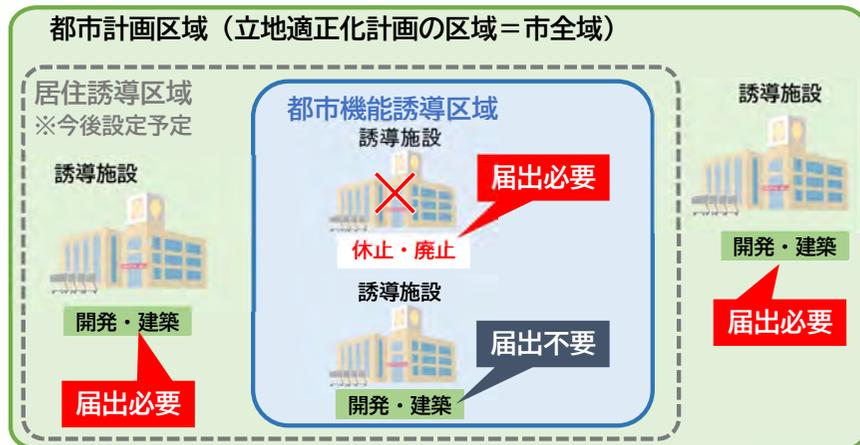
○開発行為以外

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

都市機能誘導区域外で届出の対象となる行為

2. 都市機能誘導区域内における行為

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合は、都市再生特別措置法第108条の2第1項の規定により、休止又は廃止しようとする30日前までに、市長への届出が義務付けられています。



届出対象のイメージ

届出制度の対象となる誘導施設

区分	誘導施設	定義
医療施設	津島市民病院	
社会福祉施設、高齢化の中で必要が高まる施設	津島市総合保健福祉センター	
	津島市南文化センター	
子育て支援施設	子育て支援センター	
教育施設	専門学校	
	短期大学及び大学	
文化施設	津島市文化会館	
	観光に資する施設	尾張津島観光センターの設置及び管理に関する条例に定める「尾張津島観光センター」 津島市観光交流センター条例に定める「津島市観光交流センター」
	歴史に触れられる文化施設	都市構造再編集中支援事業費補助交付要綱に記載される高次都市施設の以下に該当する機能を持つ施設 「地域交流センター」「観光交流センター」「まちおこしセンター」
商業施設	大型小売店	店舗面積1500㎡を超え、食品を扱う商業施設
行政施設等	津島市役所	
津島市独自施設	コンベンションや飲食機能を含んだホテル等の複合施設	商業、飲食、集会、宿泊機能等から構成される複合施設
	子育て世代の活動支援を行うための機能と他機能が複合した施設	都市構造再編集中支援事業費補助交付要綱に規定される以下に該当する子育て支援施設が複合された施設 「乳幼児一時預かり施設」「こども送迎センター」

3. 居住誘導区域外における行為 ※今回改訂

居住誘導区域外では、一定規模以上の住宅の開発行為または建築等行為を行うおとす場合には、都市再生特別措置法第88条第1項の規定により、開発行為等に着手する30日前までに市長への届出が必要です。

届出対象行為（居住誘導区域外）

開発行為	建築等行為
<p>■ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>【例示（3戸の開発行為）】</p> <p>届 </p>	<p>■ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>【例示（3戸の建築行為）】</p> <p>届 </p>
<p>■ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの</p> <p>【例示（1,300㎡、1戸の開発行為）】</p> <p>届 </p>	<p>【例示（1戸の建築行為）】</p> <p>不要 </p>
<p>【例示（800㎡、2戸の開発行為）】</p> <p>不要 </p>	<p>■ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</p>

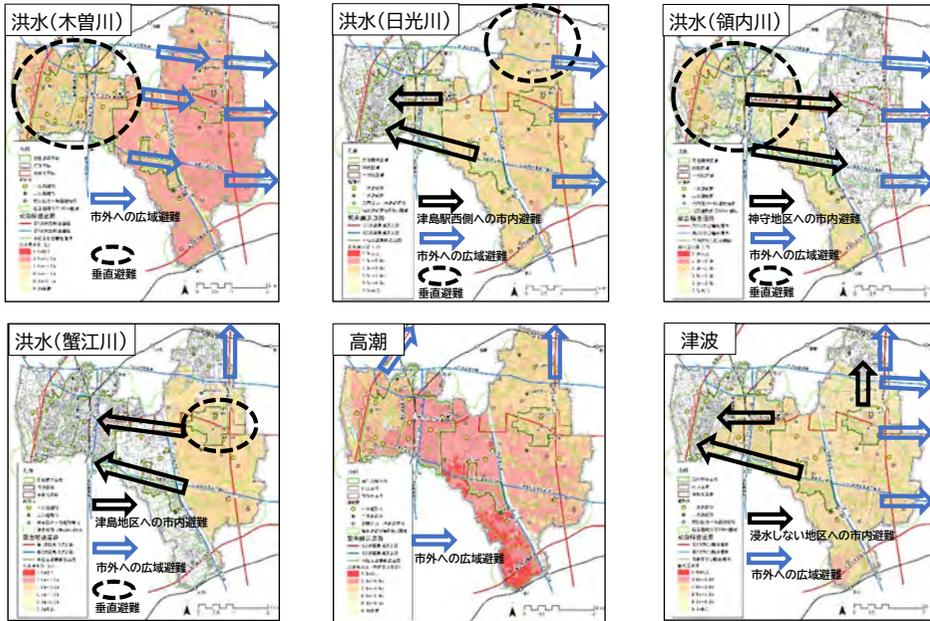
津島市 立地適正化計画 概要版

(11)防災まちづくりの取組(防災指針) (本編第9章) ※今回改訂

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と併せて立地適正化計画に定めるものです。

1. 防災・減災対策の考え方

- 浸水想定区域外となる市外への余裕を持った事前の広域避難
- 事前に避難ができなかった場合等における身近な避難所等への垂直避難
- 円滑な避難行動を促進する日頃からの準備



2. 防災まちづくりの取組方針

本市においては、市域全域の災害はハザードが広がっていることから、居住誘導区域内外にかかわらず、想定最大規模の災害と基本とした自助・共助・公助の考えのもと、市民の安全安心につながる防災まちづくりを下記の取組方針に基づいて重点的に講じていきます。

防災まちづくり取組方針	方針1	方針2	方針3	方針4	方針5
	事前の余裕を持った避難行動を促す積極的な情報発信	他自治体や関係機関との広域的な連携を推進	想定最大規模の災害ハザード情報を踏まえた減災対策の推進	中・高頻度で発生する災害に対応する防災・減災対策の実施	地震・液状化に対応する建物の耐震化等の推進

風水害等	平常時		発災前～発災時	発災時～避難	復興時
	自助共助	公助	自助共助	公助	公助
求められる対応	災害に備える準備 防災訓練等	災害想定周知 自・共助の支援 防災減災対策	災害情報の収集 事前避難	避難場所への避難	生活の再建
			災害情報の発信 広域避難体制構築 事前準備	避難場所の確保 被災情報収集発信 支援要請・受入	生活再建の支援 行政機能の復旧 公共施設の復旧
取組内容	方針1	ハザードマップを更新、周知 災害を想定したタイムラインの作成		ICTを活用した情報共有・情報伝達の多重化・多様化 災害の防災行動(タイムライン)の実践	
	方針2	広域避難や流域治水を実現するための関係機関と連携したハード・ソフト対策 周辺自治体と連携した訓練の実施 他自治体や民間企業との防災協定等による 協力的体制の構築		津島市地域防災計画に基づく行動実践	
	方針3	地区防災計画や避難行動要支援者名簿等の作成を始め、学校・職場・自治会などによる 防災訓練や防災教育の推進 多様なパトロール手段の確立や訓練・準備 事前復興まちづくり計画の策定・訓練等 事業継続計画の策定		地区防災計画や避難行動要支援者の個別避難計画に基づく 円滑かつ迅速な避難の実施 被災状況に応じた災害パトロールの実施 事前復興まちづくりの実践 事業継続計画の実行	
	方針4	緊急輸送道路、河川、水路などの整備促進 農地を活用した防災減災対策の実施		都市災害復旧事業等の実践	

地震災害	平常時		発災時～避難	復興時	
	自助共助	公助	自助共助	公助	
求められる対応	災害に備える準備 防災訓練等	災害想定周知 自・共助の支援 防災・減災対策	避難場所への避難	生活の再建	
			避難場所の確保 被災情報収集発信 支援要請・受入	生活再建の支援 行政機能の復旧 公共施設の復旧	
取組内容	方針1	ハザードマップを更新、周知 災害を想定したタイムラインの作成		ICTを活用した情報共有・情報伝達の多重化・多様化 災害の防災行動(タイムライン)の実践	
	方針2	他自治体と連携した訓練実施 他自治体や民間企業との防災協定等による協力的体制の構築		津島市地域防災計画に基づく行動・実践	
	方針3	地区防災計画や避難行動要支援者名簿等の作成を始め、学校・職場・自治会などによる 防災訓練や防災教育の推進 事前復興まちづくり計画策定 事業継続計画(BCP)の策定 多様なパトロール手段の確立 訓練・準備 津波に対する避難場所の整備		地区防災計画や避難行動要支援者の個別避難計画に基づく 円滑かつ迅速な避難の実施 事前復興まちづくり計画実践 事業継続計画(BCP)の実施 被災状況に応じた災害パトロールの実施	
	方針4	緊急輸送道路、河川、水路などの整備促進 農地を活用した防災減災対策の実施		都市災害復旧事業等の実践	
	方針5	耐震診断・耐震改修等の推進 ブロック塀の耐震対策の推進 水道施設の耐震化、液状化対策の推進 狭あい道路拡幅の推進		災害救助法及び津島市地域防災計画等に基づく施策の実践	

津島市 立地適正化計画 概要版

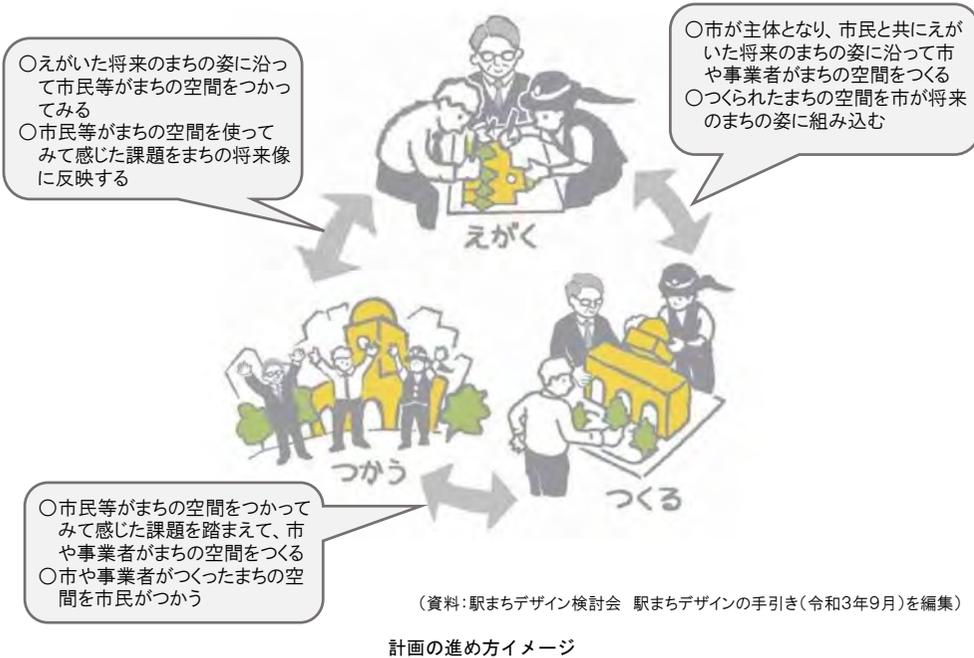
(12)計画の実現に向けて (本編第10章) ※今回改訂

1. 計画の進め方について

本計画を進めるにあたっては、市が主体となって実施すべき施策を推進していくことは前提としつつ、多くの施策が多様な主体と連携していくことが必要であることから、以下の考えのもと各種施策を推進し、計画の実現を図っていきます。

【都市機能誘導施策】

市が主体となり市民と将来のまちの姿を「えがく」とともにそれを共有すること、市や事業者が主体となりまちを「つくる」こと、市民等が主体となりまちの空間を「つかう」ことを相互に関連付けながら施策を推進し、計画の実現を図っていきます。



【居住誘導施策】

居住誘導区域に係る誘導施策については、不動産業者等と協力しながら空き地、空き家の流通や市民ニーズの把握やシティブロモーションを促進しつつ、居住誘導区域内の良好な住環境の維持・充実を図りながら実施していきます。

2. 計画の評価について

本計画は令和22年(2040年)までの約20年間を計画期間としますが、国勢調査や都市計画基礎調査等の公表に合わせて、概ね5年ごとに施策の進捗状況や評価指標の把握を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。

3. 評価指標の設定

本計画の進捗状況を評価・検証するため評価指標を設定します。評価指標は、コンパクトシティに向けたまちづくりの進捗を測るものとし、施策等を進めることにより向上・改善が期待される定量的な評価指標と、これによる効果の発現を測る指標を定めます。

