

# 都市再生整備計画【津島市まちなか歴史・文化（駅周辺）地区】 事後評価について

## 1. 都市再生整備計画（都市構造再編集中支援事業）とは

「立地適正化計画」に基づき、都市機能や居住環境の向上に資する公共施設誘導・整備、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業です。

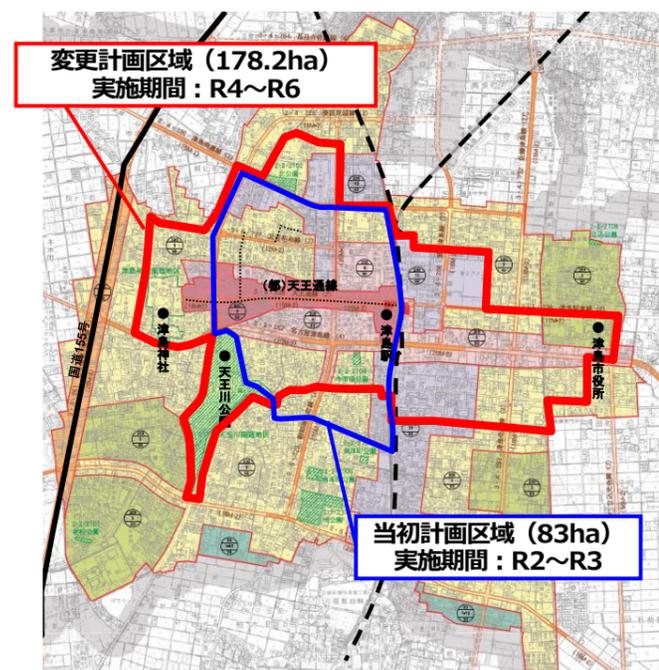
本事業は市が作成した都市再生整備計画に基づき、総合的・戦略的に事業を実施することで、相乗効果・波及効果が期待されるとともに市の自主性・裁量性を最大限発揮することにより、個性あふれるまちづくりを行うことができます。

また、継続的な都市再生を推進するため、事前にまちづくりの目標を定量化した数値目標を設定し、事後評価において目標の達成状況や事業の成果を踏まえた今後のまちづくり方策などを作成します。

本市では令和元年度に都市再生整備計画【津島市まちなか歴史・文化（駅周辺）地区】（以降、「本計画」）を策定し、令和2年度～令和6年度の5年間事業を実施してきました。

## 2. 本市における地区概要・変遷

本計画は令和元年度に策定した津島市歴史的風致維持向上計画に基づき、令和2年度から事業を開始いたしましたが、令和4年4月1日に「津島市立地適正化計画」を公表したことを受け、令和4年度からこれまで行ってきた事業を引き継ぐとともに新たにコンパクトシティの考えを取り入れ、魅力ある市街地形成を目指す計画へ変更しました。



**当初計画 (R2~R3)**  
**大目標：歴史・文化が息づく魅力あるまちづくり**  
 全体事業費：307百万円（国費率45%）  
 主な事業：道路改良事業（市道橋詰見越線）  
 道路照明建替美装化事業  
 定量化指標：年間観覧者数、アクセス時間、年間観光客数

**変更計画 (R4~R6)**  
**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**  
 全体事業費：2,025百万円（国費率50%）  
 主な事業：道路改良事業（市道橋詰見越線）  
 津島駅東側駅前広場整備、天王川公園再整備  
 広場整備（仮）シビックプライド醸成拠点）  
 広場整備（仮）まちなか交流広場）  
 道路美装化・小路整備事業  
 定量化指標：平均地価、人口密度、歩行者通行量、津島駅乗降客数、年間観覧者数、アクセス時間、年間観光客数

## 3. まちづくりの課題と目標

- まちづくりの課題**
- ① 良好な市街地を形成するため、**都市基盤の整備**が必要。
  - ② 津島駅と津島神社を結ぶ天王通りは**歩行空間の確保**や**歴史・文化を活かした賑わいあふれる天王通りの再生**が望まれている。
  - ③ 中心市街地においても**若年子育て層の転出を抑制**するとともに、**地域コミュニティの維持**

- まちづくりの目標**
- 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

## 4. 計画概要

事業	事業箇所名	規模	事業費(百万円)	実施期間	実施状況
基幹事業	道路	道路改良事業(市道橋詰見越線)	724	R2~R6	完成
	公園	津島駅東側駅前広場	377	R6	次期計画へ継続
	公園	天王川公園	570	R4~R6	次期計画へ継続
地域生活基盤施設	広場((仮)シビックプライド醸成拠点)	1006.26m2	44	R4~R6	次期計画へ継続
	広場((仮)まちなか交流広場)	1571.18m2	33	R4~R6	次期計画へ継続
提案事業	高質空間形成施設	道路美装化・小路整備事業	73	R4~R6	完成
	地域創造支援事業	官民連携まちなかにぎわい創出事業	14	R5~R6	完成
事業活用調査	事業活用調査	官民連携まちづくり持続化事業	182	R4~R6	完成
	事業活用調査	事業効果分析調査事業	5	R6	完成見込
	事業活用調査	立地適正化計画策定事業	3	R5	完成
事業費合計			1,821 百万円		
			204 百万円		
			2,025 百万円		

事業	規模	事業費(百万円)	実施期間	実施状況
尾張津島秋まつり調査事業(向島地区、神守地区)	-	12	R5~R6	完成
歴史文化遺産案内板整備事業	15基	7	R5~R6	完成
歴史文化遺産案内板整備事業(津島駅西地区)	15基	7	R5~R6	完成
歴史的建造物保存・活用事業	-	43	R2~R6	次期計画へ継続
尾張津島天王祭保存・振興事業	-	16	R2~R6	次期計画へ継続
尾張津島秋まつり保存・振興事業	-	13	R2~R6	次期計画へ継続
歴史・文化学習事業	-	5	R2~R6	完成
茶の湯文化振興事業	-	5	R2~R6	完成

指標	単位	定義	従前値	基準年度	目標値	目標年度	評価値	達成状況
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	84,417	R2	88,000	R6	82,867	△
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	94.8	H27	96.0	R6	86.2	△
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	442	R2	550	R6	388	×
津島駅乗降客数	人	名鉄津島駅の1年間の乗降客数	5,161,070	H29	5,200,000	R6	4,000,000	×
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	2,436	H30	5,000	R6	1,742	×
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	12	R1	6	R6	6	○
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	1,640,169	H29	1,620,000	R6	1,540,000	△

# 都市再生整備計画【津島市まちなか歴史・文化（駅周辺）地区】 事後評価について

## 5. 事業成果

### 道路改良事業（市道橋詰見越線）



整備状況 R6.9 時点  
 着手前

市道橋詰見越線について、歩道の整備、車道の幅幅を行った。【道路幅員 6.0m → 16.0m】

### 津島駅東側駅前広場



整備予定箇所における用地買収及び詳細設計を実施した。

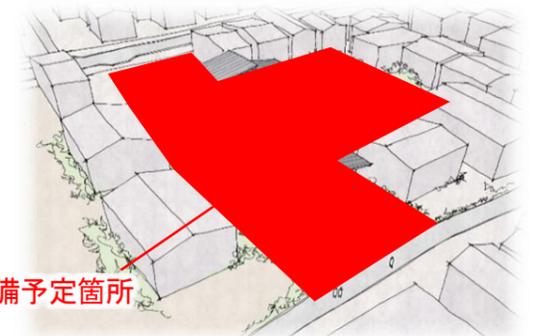
### 天王川公園



公募施設（飲食店）  
 藤棚改修

特定公園施設（サービスセンター）  
 Park-PFI を活用した公園施設の整備並びに藤棚の改修を行った。

### 地域生活基盤施設：広場 （仮）まちなか交流広場



整備予定箇所  
 用地取得及び整備方針等を決定した。

### 高質空間形成施設：カラー舗装 道路美化化・小路整備事業



整備前  
 側溝蓋改修  
 整備後

カラー舗装

当市の歴史・文化資源を回遊できるルートのカラ一舗装等を行った

### 提案事業

#### 官民連携まちづくり持続化事業



ワークショップにて  
 地域住民と景観計画を検討

#### 官民連携まちなか賑わい創出事業



鉄道事業者等と共同で地域資源の発掘、賑わいの創出のため、「つしまちあるき」を実施

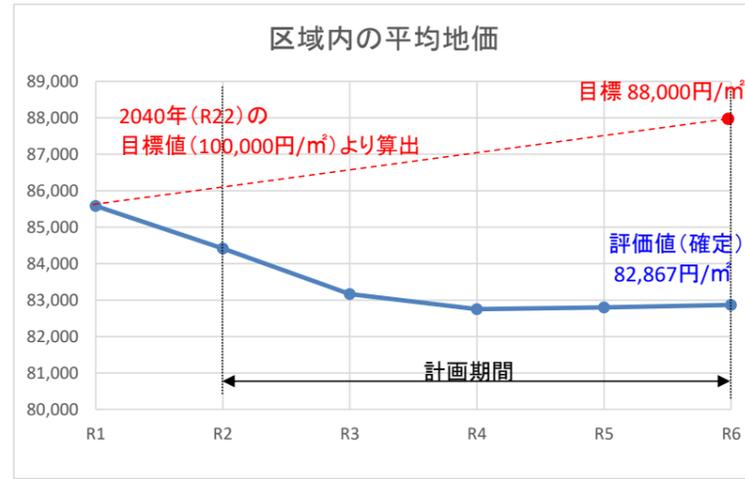
### 地域生活基盤施設：広場 （仮）シビックプライド醸成拠点



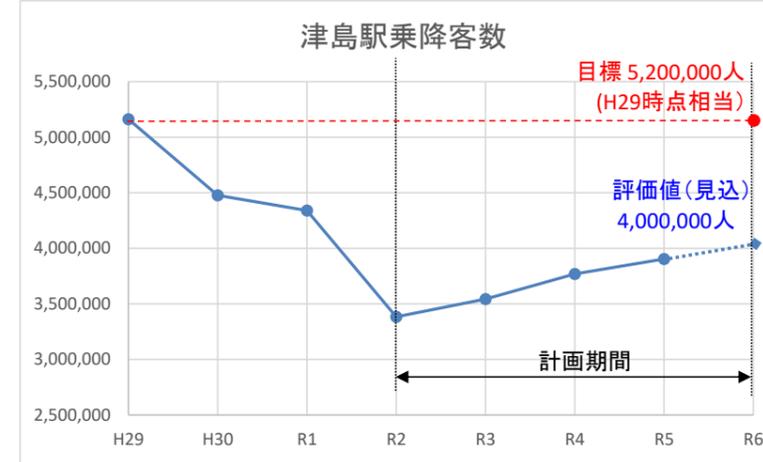
整備予定箇所  
 用地取得及び地域住民とのワークショップにより、整備方針等を決定した。

# 都市再生整備計画【津島市まちなか歴史・文化（駅周辺）地区】 事後評価について

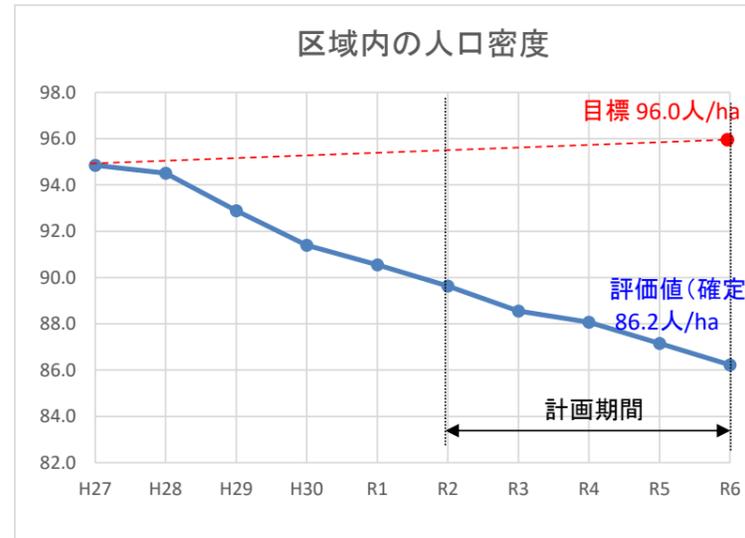
## 6. 数値的目標の達成状況



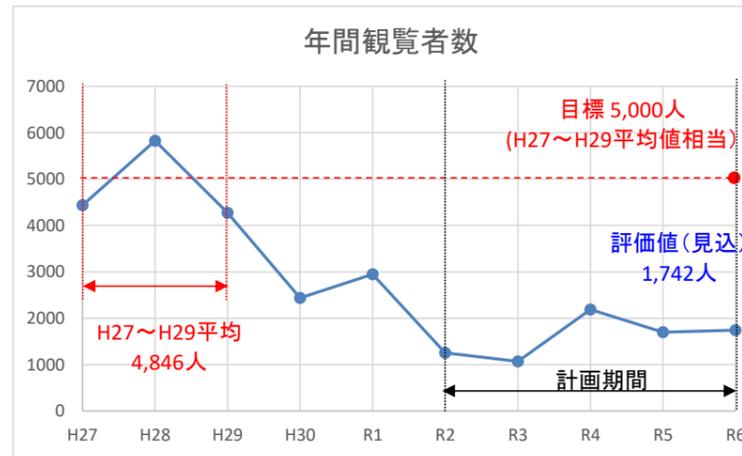
**【目標値】** 88,000 円/m<sup>2</sup>  
**【評価値】** 82,867 円/m<sup>2</sup> (確定)  
**【目標達成状況】** △  
 これまで、下落傾向だったものが、R4年度以降地価が上昇傾向にあるため、△とした。  
**【総合所見】**  
 都市基盤の整備等により一定の成果が得ることができたが、未完了の事業が多く事業効果を得ることが出来なかった。



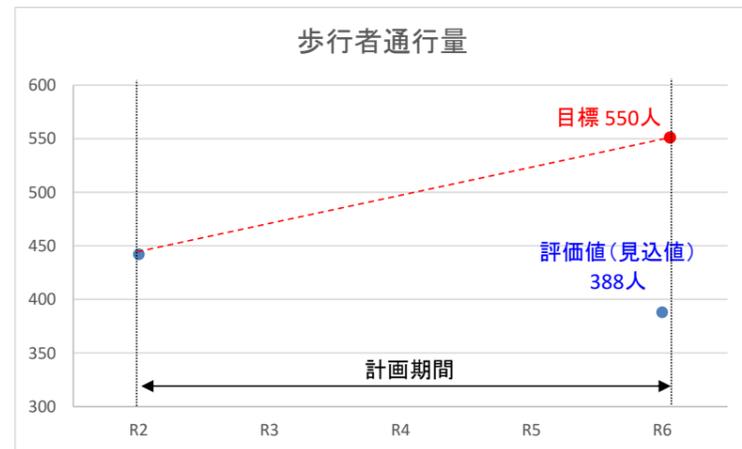
**【目標値】** 5,200,000 人  
**【評価値】** 4,000,000 人/ (見込)  
**【目標達成状況】** ×  
 他の指標より、市の来訪者は減少していないが、通勤通学者の人数は減少していることから、×とした。  
**【総合所見】**  
 これまでの取組を継続するとともに、市街地への移住・定住を促進させ、鉄道利用者数の増加を目指す。



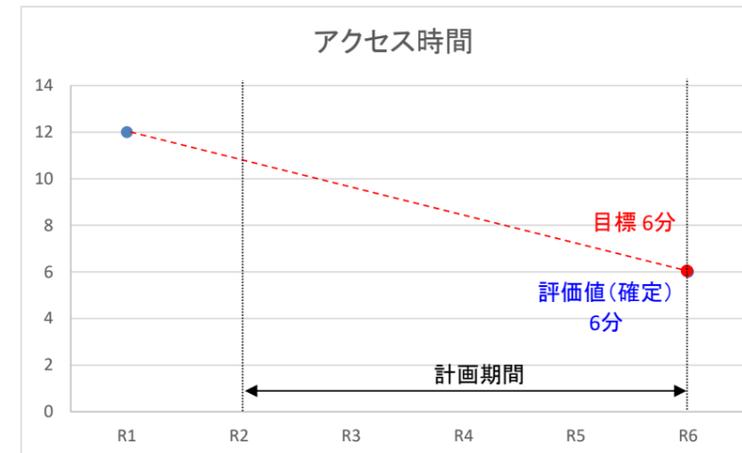
**【目標値】** 96.0 人/ha  
**【評価値】** 86.2 人/ha (確定)  
**【目標達成状況】** △  
 主な人口減少要因が自然減であり、社会増減は市全体として徐々に増加の兆しが確認できるため、△とした。  
**【総合所見】**  
 都市基盤の整備等により一定の成果が得ることができたが、未完了の事業が多く事業効果を得ることが出来なかった。



**【目標値】** 5,000 人  
**【評価値】** 1,742 人/ (見込)  
**【目標達成状況】** ×  
 新型コロナウイルス感染症の影響による観覧者数の減少を回復することが出来なかったため、×とした。  
**【総合所見】**  
 現在整備を進めている観光ターミナル拠点と連携し、新たな利活用方法の検討を進め、観覧者数の増加を目指す。

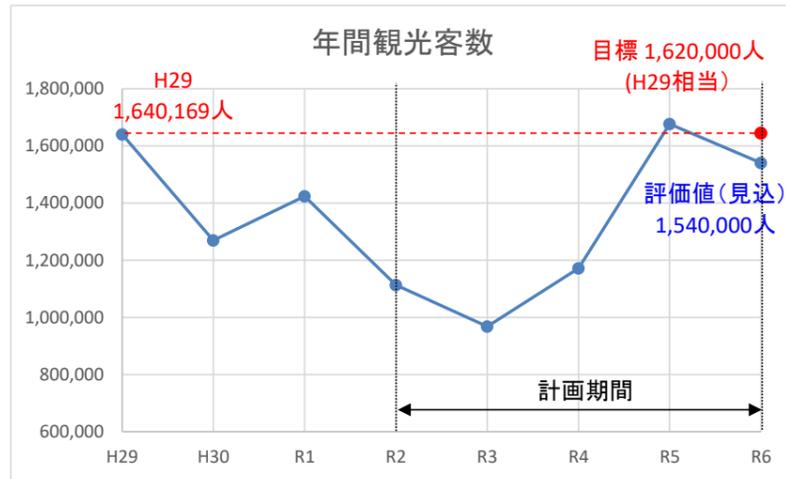


**【目標値】** 550 人  
**【評価値】** 388 人/ (見込)  
**【目標達成状況】** ×  
 他の指標より、市の来訪者は減少していないが、通勤通学者の人数は減少していることから、×とした。  
**【総合所見】**  
 これまでの取組を継続するとともに、市街地への移住・定住を促進させ、賑わいあふれるまちなかを目指す。



**【目標値】** 6 分  
**【評価値】** 6 分 (確定)  
**【目標達成状況】** ○  
 道路改良が完了したことにより、大型観光バス等の津島神社周辺へのアクセス時間を短縮することができたため、○とした。  
**【総合所見】**  
 愛知県と協力して、市街地に残る未整備の都市計画道路等についても整備を進める。

# 都市再生整備計画【津島市まちなか歴史・文化（駅周辺）地区】 事後評価について



【目標値】 1,620,000人  
 【評価値】 1,540,000人 (見込)  
 【目標達成状況】 △  
 台風や新型コロナウイルス感染症により一時観光客数が減少したものの、ピーク時期であるH29時点相当に戻すことができたため、△とした。  
 【総合所見】  
 来訪者が徐々に増加していることから、今後は来訪者を受け入れるための施設の整備のほか、地域住民とともに受入体制を構築していく。

## 【目標値の達成状況及び今後の方策】

・本市固有の歴史文化を活用した取組みを行ったことで、**市の来訪者数については維持**することができたものの、自然減による人口減少を超える**移住、定住を促進することはできなかった。**

【指標：区域内の人口密度 (△)、歩行者通行量 (×)、津島駅乗降客数 (×)、年間観光客数 (△)】

・津島神社や天王川公園など市の核となる拠点については来訪者を維持することができているものの、**堀田家住宅をはじめその他の歴史的な資源については来訪者が減少している。**

【指標：年間観覧者数 (×)】

・都市基盤の整備を着実に進めてきたことで、**都市の魅力や市街地の交通等を一定程度改善**することができた

【指標：区域内の平均地価 (△)、アクセス時間 (○)】



・移住、定住を促進させるため、駅周辺部の用途地域の見直し等を進め、**中心市街地にふさわしい土地利用を促進**するとともに、中高層マンションや商業機能等を誘導することで、魅力ある市街地を形成する必要がある。

・本市固有の歴史文化を広く周知するため、これまで行ってきた取組みを継続し、**当市の歴史文化の魅力を発掘・発信**するとともに、取組みを通じて地域住民同士の交流・活動を促進させ、**地域への愛着や誇りを醸成**させていく必要がある。

・まちの回遊性を向上させるため、市街地に残る未整備の都市計画道路や駅前広場のほか、拠点となる公共施設の整備・充実など**都市の基盤となる施設を整備**する必要がある。

## 7. 課題の改善状況と今後のまちづくり方策

### 課題の改善状況

#### 課題1：良好な市街地を形成するため、都市基盤の整備が必要

【達成】これまで未着手だった市道橋詰見越線の整備を完了することができ、**市街地の交通を改善**することができた。

【未解決】市街地に**必要な幹線道路の多くが未整備、未開通**となっているほか、津島駅前広場の再整備が未着手である。

#### 課題2：津島駅と津島神社を結ぶ天王通りは歩行空間の確保や歴史・文化を活かした賑わいあふれる天王通りの再生が望まれている

【達成】住民とともに景観計画ワークショップや社会実験を行うことで、**天王通りの将来像を共有**することができた。

【未解決】住民が自由に使える、賑わいの場となる公共空間が不足している。  
 (都) **天王通線の将来像を実現**するため、道路管理者をはじめとする関係機関との協議等を進めていく必要がある。

#### 課題3：中心市街地においても若年子育て層の転出を抑制するとともに、地域コミュニティの維持

【達成】シビックプライド醸成拠点整備に係る住民ワークショップなどを通じ**まちづくりへの意識を向上させることができた。**子育て層を対象とした**子育て支援トータルプラン等により、転出を抑制**できた。

【未解決】本市の正面玄関となる津島駅周辺の整備を進め、**まちの魅力や将来性を感じさせる中心市街地の整備**を進めるとともに、本市固有の歴史・文化等を通じて**まちへの愛着を醸成する必要がある。**

### 今後もまちづくり方策

#### 【効果を持続させるために行う方策】

- 引き続き未整備である都市計画道路の整備を進めることで、**市街地への通過交通の流入抑制、歩行者空間の確保**を進める。
- 住民が地域に愛着を持てるよう**企画段階から市の施策に携われる機会をつくる。**
- 本市固有の歴史・文化を活用した施策を展開するとともに、**地域内外に広く発信**する。

#### 【改善策】

- 当市の正面玄関である津島駅の再整備**について、住民意見を取り入れながら、まちづくり包括協定を締結した名古屋鉄道と都市再生機構と協働で進めていく。
- 住民等が主体的に活動できる場、賑わいの場となる**拠点の整備を進める。**
- 住民がまちに愛着をもってもらえるよう住民ワークショップ等を通じて整備方針を検討するほか、**民間事業と連携し、持続可能な施設運営**を検討する。
- 住民が生まれ育った地域に愛着を感じ、将来の定住先として選ばれるよう生活環境の向上を図るとともに、**本市固有の歴史文化を維持・継承**していく。

## 8. 今後の予定

- 令和7年1月31日 事後評価委員会
- 令和7年2月頃 国への報告、結果とりまとめ
- 令和7年3月頃 事後評価結果公表
- 令和7年6月頃 フォローアップ