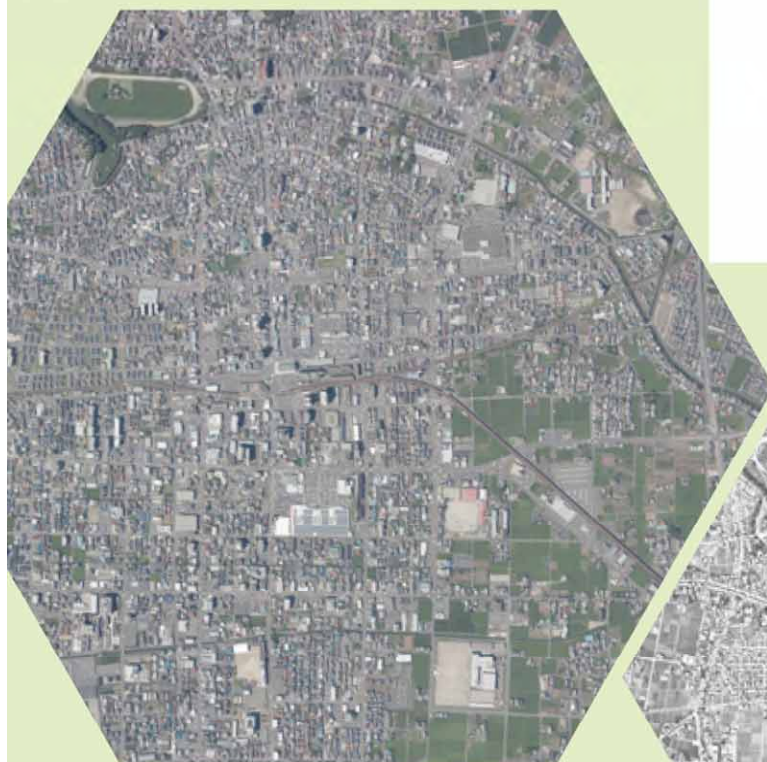




津島市

立地適正化計画



令和●年●月
津島市



表紙資料出典（上から）

- ・国土交通省ホームページ（<https://plateauview.jp/>）
- ・国土地理院ホームページ（<https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>） 2020年9月5日撮影
- ・国土地理院ホームページ（<https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>） 1946年6月7日撮影
- ・尾張国海西郡津島之図

目次

1 はじめに

(1)計画策定の背景・目的	1
(2)計画の位置づけ・区域	1
(3)計画期間	2
(4)上位関連計画	2
①上位計画	2
②関連計画	4

2 都市構造上の課題分析

3 立地適正化に関する方針

(1)立地適正化計画のまちづくりの方針	16
(2)都市機能及び居住誘導の方針	17
(3)公共交通の方針	18

4 都市機能誘導区域

(1)都市機能誘導区域設定の考え方	19
(2)都市機能誘導区域の設定	20
①ポテンシャル評価	20
②都市機能の立地可能性・関連計画との整合性	22
③災害リスクの検討	27
④都市機能誘導区域の設定	30

5 誘導施設

(1)都市機能増進施設の分類	31
(2)誘導施設の検討	32
①医療施設	32
②社会福祉施設、高齢化の中で必要が高まる施設	34
③子育て支援施設	36
④教育施設	38
⑤文化施設	40
⑥集会施設	42
⑦商業施設	44
⑧行政施設等	46
⑨津島市独自施設	48
(3)誘導施設の設定	49

6 居住誘導区域

(1)居住誘導区域とは	50
(2)居住誘導区域の誘導方針	50
(3)居住誘導区域の設定方針	51
①居住誘導区域の候補となる区域	51
②居住誘導区域に含めない区域	53
(4)居住誘導区域の設定	56

7 誘導施策

(1)都市機能誘導区域に関わる誘導施策	57
①都市機能誘導区域内におけるエリア設定	57
②エリア別のまちづくりの方向性	58
③誘導施策	59
(2)居住誘導区域に関わる誘導施策	64
①居住誘導区域におけるエリア設定	64
②誘導施策	67

8 届出制度

(1)都市機能誘導区域に係る届出	71
①届出制度の目的	71
②届出対象	71
(2)居住誘導区域に係る届出	74
①届出制度の目的	74
②届出対象	74

9 防災まちづくりの取組（防災指針）

(1)災害ハザードの整理	75
(2)防災上の課題の整理	75
①洪水(木曾川)	76
②洪水(日光川)	80
③洪水(領内川)	83
④洪水(蟹江川)	86
⑤高潮	89
⑥津波	92
⑦地震・液状化	94
(3)防災まちづくりの取組方針	95
(4)具体的な取組	96

10 計画の実現に向けて

(1)計画の進め方について	98
(2)計画の評価について	99
(3)評価指標の設定	99

(1) 計画策定の背景・目的

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。

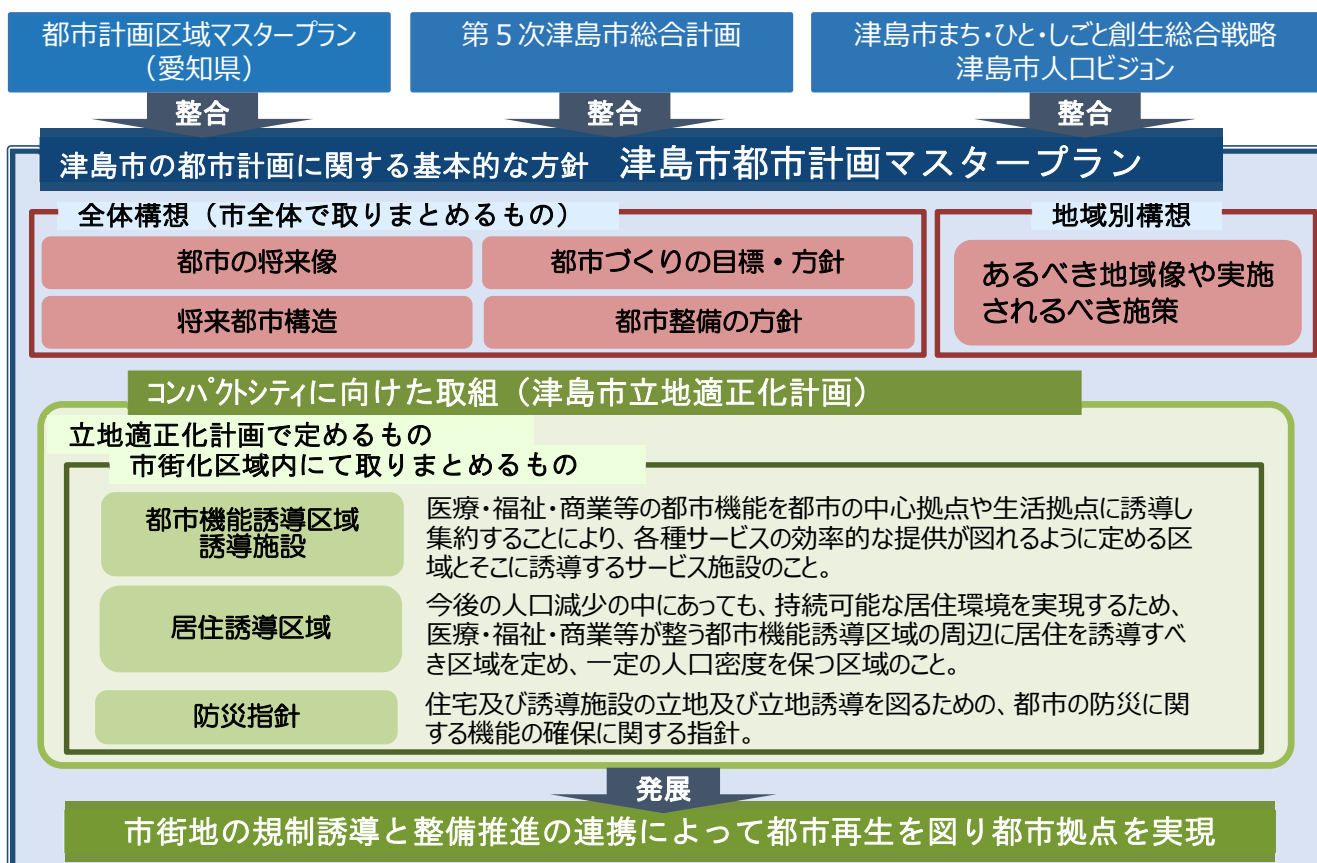
この人口密度の低下は、一定の人口需要により支えられてきた生活利便施設の撤退や、空き家や空き地の増加など地域活力の低下に発展するほか、さらには道路や上下水道といった公共サービスが非効率になることにより、市民一人当たりが負担する行政コストの増加など、津島市民全体に関わる様々な問題へと発展していくことが予測されます。

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、人口減少を始めとする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) 計画の位置づけ・区域

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)上位関連計画

①上位計画

上位計画である「第5次津島市総合計画」「津島市都市計画マスタープラン」の主な内容は以下のとおりです。

第5次津島市総合計画（令和3年（2021年）9月策定）

目標年次：令和12年（2030年）

将来都市像：～未来につなぐ～

住んでみたい 住んでよかったまち 津島

人口フレーム：56,600人から 59,500人

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

「まちの顔」となる津島駅を拠点として、駅前広場やその周辺市街地に、生活の質を向上させる都市機能とゆとりある日常生活を支え生活利便性を高める機能を集積・集約し、都市の中心として活力あるまちなかを形成します。

➤ 交流を創出し発展性がある都市環境の形成

道路、公園等のゆとりのある公共空間や沿道の建物はもちろん、地域で活動・交流するサロン等の空間・居場所づくりを通じ、シビックプライドを育む都市環境、地域の個性や特性を活かした景観の形成を進めます。

➤ 活気あふれる産業を創出する環境の形成

周辺環境との調和や災害リスクにも対応しながら交通利便性の高い地域への産業立地、広域交流の玄関口となるインターチェンジに接続する幹線道路沿いへの物流施設の集積等を実現できる新たな土地利用を進めます。

➤ 安全・安心で住み続けたい環境の形成

この地域が乗り越えてきた災害の経験を生かしながら、一人ひとりの災害に対する意識を高め、被害の軽減につながるのと同時に、被災後においても速やかに災害復興に移行できるよう地域を支える主体と協働で事前対策を進めます。



津島市都市計画マスタープラン（令和3年（2021年）12月策定）

目標年次：令和12年（2030年）

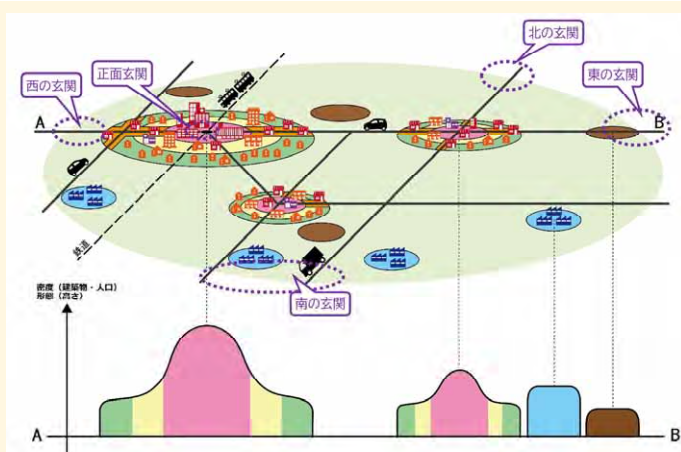
都市の将来像、都市づくりの目標

都市の将来像 “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

つ	目標① つながり、楽しみ、交流が発展する 快適交流都市づくり
し	目標② 自然、歴史、文化が織りなす 自然歴史都市づくり
ま	目標③ 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
し	目標④ 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

将来都市構造：

- ・時代の流れのなか発展してきた「3つの市街地」の一体感をより強めるため、暮らしの質を高める施策を進めながら公共交通網や道路ネットワークの充実を図り、市民の暮らしが便利で快適だと実感でき、ゆとりが得られる都市を実現
- ・津島駅周辺を都市拠点に位置付け多くの人々が交流する「本市の正面玄関」として魅力的な市街地形成を目指すほか、広域から鉄道や幹線道路により本市にアクセスする際の玄関口となる地域に「5つの玄関」を配置



【将来都市イメージ】



【将来都市構造図】

都市整備の方針：

<土地利用の方針>

- ・市街化区域では、子育て・医療・福祉・商業等の日常生活に必要な施設が充実し、若者世代や高齢者世代をはじめとする多様な世代が快適に暮らすことができる環境の充実を図ります。
- ・また、都市拠点の津島駅周辺では商業、業務、医療機能などの立地を図るとともに便利で暮らしやすいまちなか居住を推進し、にぎわいある拠点形成を目指します。

<都市交通施設の方針>

- ・鉄道や基幹バスなどの公共交通は、鉄道駅において駅前広場の整備やバスなどの待ち合い機能の改善、さらにはコミュニティバスの見直しを図り、公共交通全体のネットワーク等を強化して誰もが快適に移動しやすい交通環境の実現を目指します。

<市街地整備の方針>

- ・都市拠点に位置づけられた津島駅周辺では、多くの人々が訪れる本市の顔となる「正面玄関」として津島駅周辺の再整備により魅力的な拠点を形成します。
- ・また、にぎわい・活力軸に位置づけられた津島駅と津島神社を結ぶ(都)天王通線沿道では、市民や来訪者が行き来し、にぎわいのある市街地を形成します。
- ・歴史ふれあい軸に位置づけられた古くからのまちなみが残る市街地では、居住環境や防災性等に配慮しつつ、豊富な歴史資源等を活用し、広域から人を惹きつける魅力的な市街地の形成を図ります。


<都市防災の方針>

- ・多様な市民と様々な災害ケースに備える、また知恵と力を出し合いお互いを支え合える連帯感のある組織づくりも推進しつつ、安全・安心に繋がる防災・減災対策を進めます。

②関連計画

居住機能や都市機能の誘導に関わる本市の関連計画について、以下に整理します。

分野	関連計画	計画の概要と計画策定にあたって考慮すべき事項
公共施設管理	津島市公共施設等総合管理計画 (平成29年3月)	<p>計画期間 平成29年度（2017年度）～令和38年度（2056年度）</p> <p>公共施設等の管理に関する基本的な方針</p> <p>○計画的な維持・更新</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存の公共施設等を長寿命化し、安全性を確保しながら、LCC（ライフサイクルコスト）の低減 限られた財源で必要な更新等を行えるよう費用の平準化について検討 <p>○施設総量・配置の適正化</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共施設の統合、複合化や縮小を行い、施設総量の縮減 法令等との整合性を精査した上で、施設の用途変更、地元や民間への譲渡について検討 <p>○公共サービスの効率化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> サービス水準を維持しながら、公共施設等に係る維持管理コストの削減 指定管理者制度やPPP/PFI など民間のノウハウや資金を積極的に活用するなど、効率化とともに公共サービスの充実に向けた検討
	津島市公共施設等適正配置計画 (平成30年12月)	<p>計画期間 2019年度～2056年度</p> <p>適正配置等の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設の集約化を前提に、「学校を核とした適正配置」を進めることを基本的な考え方 学校施設の統廃合は行わず、余裕教室を活用することにより、コミュニティ施設等の集約化を検討し、地域主体の協働によるまちづくりにつなげる その他の施設は、市の特性である「コンパクトな市域」をふまえ、学校も視野に入れつつ、市全体の中で組合せを検討し集約化 <p>適正配置のイメージ</p> <p>施設総量(延床面積)の縮減 ・更新する施設の工事費用の確保 ・持続可能な市政</p> <p>集約化を機会に 機能・活動の充実化を図る</p> <p>学校を核としたまちづくり 小学校区でコミュニティを形成している土壌 学校施設の統廃合は行わない(適正配置の核)</p> <p>コミュニティ施設 こどもの家(学童施設) 集約化 学校施設</p> <p>その他の施設 ・可能な限り集約化(学校も視野) ・維持施設は長寿命化(受け皿) ・民間活力の利用</p> <p>・地域交流・世代間交流 ・地域コミュニティの更なる活性化 ・地域参加による学校づくり ・学校施設の有効活用</p> <p>公営住宅 ・住宅の縮減・集約化 ⇒公営住宅の管理計画にて 適正配置を推進</p> <p>市民病院 ・命と健康を守る施設として維持 ・経営改善 ⇒公営企業経営戦略を推進</p>

分野	関連計画	計画の概要と計画策定にあたって考慮すべき事項
空家対策	津島市空家等対策計画 (令和4年3月)	<p>計画期間 令和4年度（2022年度）から令和13年度（2031年度）</p> <p>空家等対策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ○空家等の発生の抑制 <ul style="list-style-type: none"> ・居住者が現在の住宅を手放さないための施策を推進 ○空家等の利活用の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・空家等を地域の資源として積極的に活用するための施策を推進 ○跡地の利活用促進 <ul style="list-style-type: none"> ・利活用が困難な空家等の跡地の流通や利活用を推進 ○空家等の適正な管理の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・管理が不十分な空家等の管理者に対する助言・指導の実施 ○「特定空家等」に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等の指定及び指導等の実施
福祉	津島市地域包括ケアビジョン (平成30年3月)	<p>計画期間 2018年度から2025年度</p> <p>津島市が目指す姿</p> <p style="text-align: center;">みんなが見守り、助け合い、安心して暮らせるまち「つしま」</p> <p>取組の重点項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住み慣れた地域・自宅で受けられる『医療と介護』 ・誰もが自分の将来に関心を持って取り組む『健康づくりと介護予防』 ・身体の状態やライフステージに応じた暮らしやすい『住まい』 ・孤立しない／させない 地域で取り組む『生活支援』 ・『認知症』：予防～初期集中支援～見守り 段階ごとの支援の充実 ・市民が主体となり地域全体で考えるための仕組みづくり <p>取組における「地域」の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地域の特性に応じた構築 <ul style="list-style-type: none"> ・津島市では、市を北・中・南の3つの地域に分けて、それぞれの地域に地域包括ケアを進める中核機関として、地域包括支援センターを設置 ・地域間で、医療資源・介護資源・公共交通機関・人口・高齢化率などの差が大きいことを踏まえ、地域の特性に応じて地域包括ケアシステムを構築 ○地域包括支援センター担当地域と小学校区 <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の見守りなどの生活支援は小学校区を単位に進める <div style="text-align: right;"> <p>北地域包括支援センター 担当地域</p> <p>中地域包括支援センター 担当地域</p> <p>南地域包括支援センター 担当地域</p>  </div>

分野	関連計画	計画の概要と計画策定にあたって考慮すべき事項
福祉	津島市地域福祉 えがおのまち計画 (令和3年3月)	<p>計画期間 令和3年度（2021年度）から令和7年度（2025年度）</p> <p>基本理念 みんなでつろう 笑顔あふれる共生のまち つしま</p> <p>基本方針</p> <p>○基本方針Ⅰ 地域で理解</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本目標1 地域で支えあう意識の啓発【重点】 基本目標2 福祉教育の推進 基本目標3 情報提供の充実 <p>○基本方針Ⅱ 地域での共生</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本目標1 支えあいのまちづくりの推進【重点】 基本目標2 地域における包括的支援の充実 基本目標3 権利擁護の推進 基本目標4 地域福祉の担い手づくりの推進 基本目標5 生きがいづくりと交流の推進 <p>○基本方針Ⅲ 地域での安心</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本目標1 相談体制の充実【重点】 基本目標2 保健・福祉サービスの充実 基本目標3 防災・防犯の推進
子育て支援	第2期津島市子ども・子育て支援事業計画 (令和2年3月)	<p>計画期間 令和2年度（2020年度）から令和6年度（2024年度）</p> <p>基本理念 安心して子どもを産むことができ、社会全体で子育てを支援し、子どもが健やかに育つまち 津島</p> <p>施策</p> <ul style="list-style-type: none"> 幼児期の教育・保育と子ども・子育て支援の充実 教育・保育の一体的提供及び教育・保育の推進に関する体制の確保 産後の休業及び育児休業後における特定教育・保育施設等の円滑な利用の確保 子どもに関する専門的な知識及び技術を要する支援に関する県が行う施策との連携 労働者の職業生活と家庭生活との両立が図られるようにするために必要な雇用環境の整備に関する施策との連携 子育てのための施設等利用給付の円滑な実施の確保

分野	関連計画	計画の概要と計画策定にあたって考慮すべき事項
環境	津島市環境基本計画 (平成28年3月)	<p>計画期間 平成28年度（2016年度）から令和7年度（2025年度）</p> <p>基本理念 津島の自然や歴史・文化を礎に、ともにつくり、未来へつなぐ</p> <p>基本目標・基本方針</p> <p>○基本目標1 人と生きものが共生するまち</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本方針(1) 身近な水と緑の保全 基本方針(2) 身近な水と緑の創出 基本方針(3) 生物多様性の保全 <p>○基本目標2 モノを大切に作る心が根付いたまち</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本方針(1) 3Rの推進 基本方針(2) 適正なごみ処理体制の構築 <p>○基本目標3 エネルギーを賢く大切に使うまち</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本方針(1) 省エネルギー行動の推進 基本方針(2) 再生可能エネルギーの利用促進 <p>○基本目標4 津島らしさが感じられるまち</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本方針(1) 地域の防災・減災対策の推進 基本方針(2) 魅力ある生活環境の創造 基本方針(3) 歴史・文化の継承と活用 <p>○基本目標5 持続可能で快適なまちの実現に向けて</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本方針(1) 環境教育・環境学習の推進 基本方針(2) 協働による環境保全活動の推進
防災	津島市国土強靱化地域計画 (令和3年3月)	<p>計画期間 令和3年度（2021年度）から概ね5年毎に見直し</p> <p>津島市の強靱化の基本目標</p> <ol style="list-style-type: none"> 市民の生命を最大限守る。 地域及び社会の重要な機能を維持する。 市民の財産及び公共施設、産業・経済活動に係る被害をできる限り軽減する。 迅速な復旧復興を可能とする。 <p>推進すべき施策（交通・都市基盤・水環境）</p> <ul style="list-style-type: none"> 不特定多数の者が利用する建築物等の耐震化の促進 適切な公園施設の整備・長寿命化対策の推進 総合的な浸水対策の推進 道路ネットワークの整備 避難場所・避難路の確保・整備等 道路の災害対策 火災に強いまちづくり等の推進 道路啓開の円滑化の推進 輸送ルートの確保対策の実施 危険な空き家の除却等への支援、 水道施設の老朽化対策等の推進 事前復興、復興方針・体制づくりの推進

都市計画マスタープランで整理した「都市づくりの課題」から、都市構造や都市機能、居住誘導に関わるものを抽出し、立地適正化計画における都市構造上の課題を整理します。

視点 都市づくりの課題 (都市計画マスタープラン)

暮らしやすさ

- 本市の地形地理的な条件を活かし、多様な世代が暮らしやすい集約型都市構造への転換
- 市外への若年子育て層の転出を重点的に抑制するため、本市独自の地域コミュニティを基本とした特色ある子育て環境の充実
- 交通利便性が高い駅周辺に、新たな定住を可能とする住宅供給に繋がる土地利用の推進
- 高齢者をはじめとする多様な世代が交流でき、また住み続けられる空間の創出
- 長期末着手となる都市公園を必要に応じて配置を見直すとともに、現有する公園については、民間の投資を活用し多様化するニーズに対応するため、公園での緑化や物販施設等の設置などに向けた整備の推進
- 市民参画や民間活力を活用した都市づくりの推進
- 鉄道駅を活かした誰もが容易に移動できる公共交通網の構築

まちのにぎわい

・誇り

- 交通結節点がある津島駅周辺に商業、業務、医療などの機能が集積できるよう土地の高度利用の推進
- 市街化区域に広く分布する空き家や空き地などの都市的低未利用地の有効活用

都市の活力

- 広域幹線道路等の道路ネットワークを活かした拠点の形成

安全・安心

- 災害の危険性がある地域における防災・減災対策

立地適正化計画における都市構造上の課題分析

■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

人口減少下においても持続可能な都市として集約型都市構造に転換していくことが重要です。

このため、本市の都市の拠点となる津島駅周辺を集約型都市構造の拠点に位置付け、都市機能や居住機能が集積する拠点の形成を図っていくことが必要です。

■持続可能な都市運営に向けた土地の有効活用

人口減少がより現実化していくなかでは、一定の人口需要により支えられてきた商業などの生活利便施設は、拡散した市街地のままでは維持できなくなることが予測されます。

このため、持続可能な都市運営として、市街地の拡大を抑制し、地域の人口密度を高めることが必要です。

■人口減少を緩和する定住促進のための居住機能の確保

人口減少が進むなか、この減少傾向をなるべく緩やかにし、市街地の衰退等を抑制していく取り組みを行うが重要です。

このため、次代を担う若い世代を対象とした定住促進を図り、人口減少傾向を緩和することが必要です。

■懸念される災害への対応

市域のほとんどが起伏の少ない海拔ゼロメートル以下の低地となっているため、洪水や津波による浸水のほか、高い確率で発生が予測される大規模地震に対する防災・減災対策を進めていくことが重要です。

また、過去の浸水の実績等を踏まえ、相対的に浸水の危険性が低い地域に居住を誘導する等、懸念される災害に対応した施策展開を図っていくことが必要です。

■市民が移動しやすい公共交通の充実

自動車主体の移動率が高いなか、高齢化が進行し運転免許証を返納する高齢者が増加することが予測されます。

このことから、今後、移動手段として公共交通の役割は大きくなることが考えられるため、市民のニーズに沿った、移動しやすい公共交通の充実を図っていくことが必要です。

■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

「ニューノーマル」も踏まえた集約型都市構造の拠点となる中心市街地には、活動に応じた「場」の使い方ができるオープンスペースの確保、さらには歩いて楽しいウォークアブル空間を形成していき、市民にゆとりと便利を与えられる都市モデルを構築していくことが必要です。

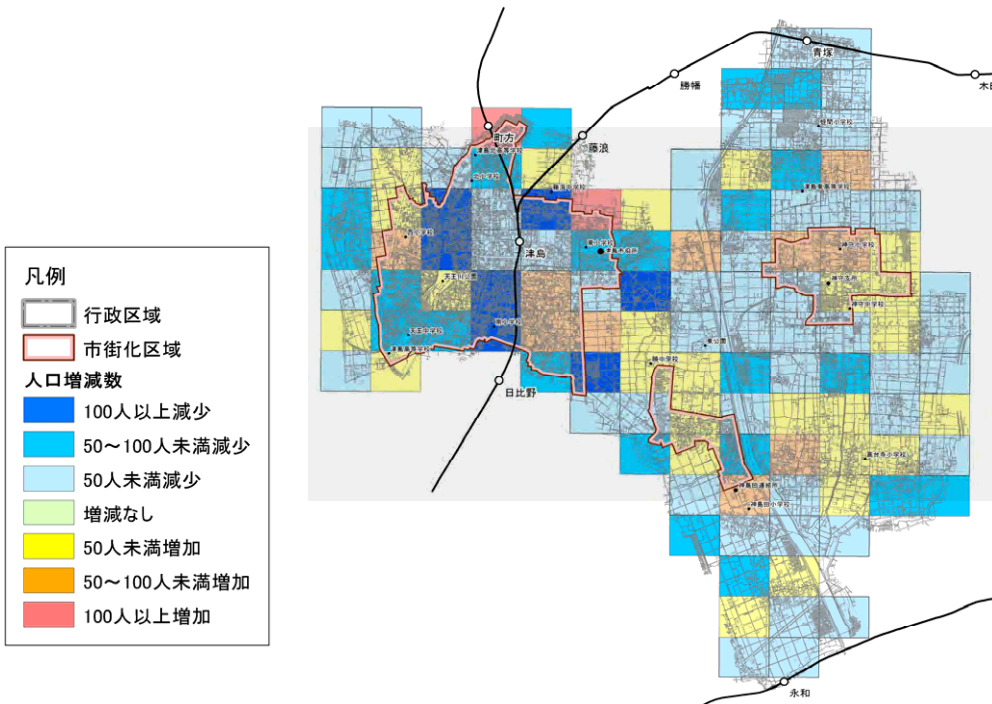
■ 集約型都市構造への転換に向けた津島駅周辺における拠点形成

下図では、平成 22 年から平成 27 年にかけての人口密度増減分布図を表しています。

本市の中心市街地となる津島駅西側の市街地では、人口密度として「50 人～100 人未満減少」または「100 人以上減少」を示す地区が顕著に広がっており、今後の人口減少によって中心市街地では、より加速的に人口密度が低下することが懸念されます。

このため、人口減少下においても持続可能な都市を形成していくためには、都市として集約型都市構造へと転換していくことが重要で、特に減少傾向が著しい中心市街地である津島駅周辺において、人口密度の増加に向け都市機能や居住機能の集積を図っていくことが必要です。

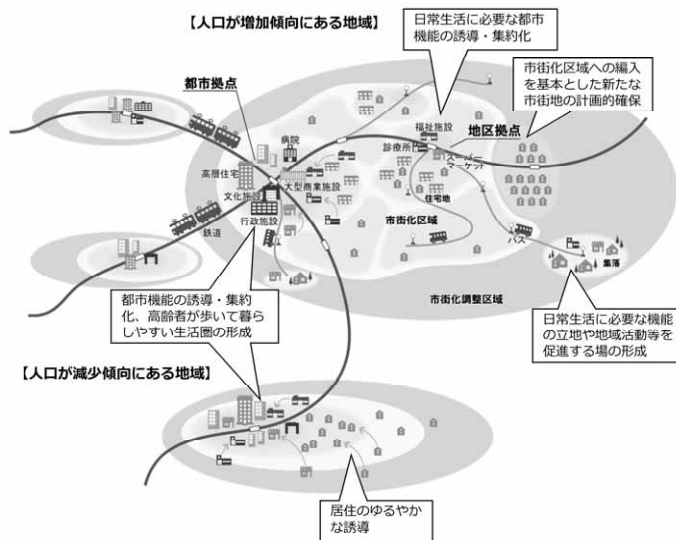
さらに、集約型都市構造は公共交通の利用促進やエネルギーの効率化を図ることができ、その結果、温室効果ガスの削減など地球環境への負荷を低減することができます。



凡例	
	行政区域
	市街化区域
人口増減数	
	100人以上減少
	50～100人未満減少
	50人未満減少
	増減なし
	50人未満増加
	50～100人未満増加
	100人以上増加

人口密度増減(500m メッシュ)

(出典:H22・H27 国勢調査)



集約型都市構造イメージ(都市づくりビジョン)

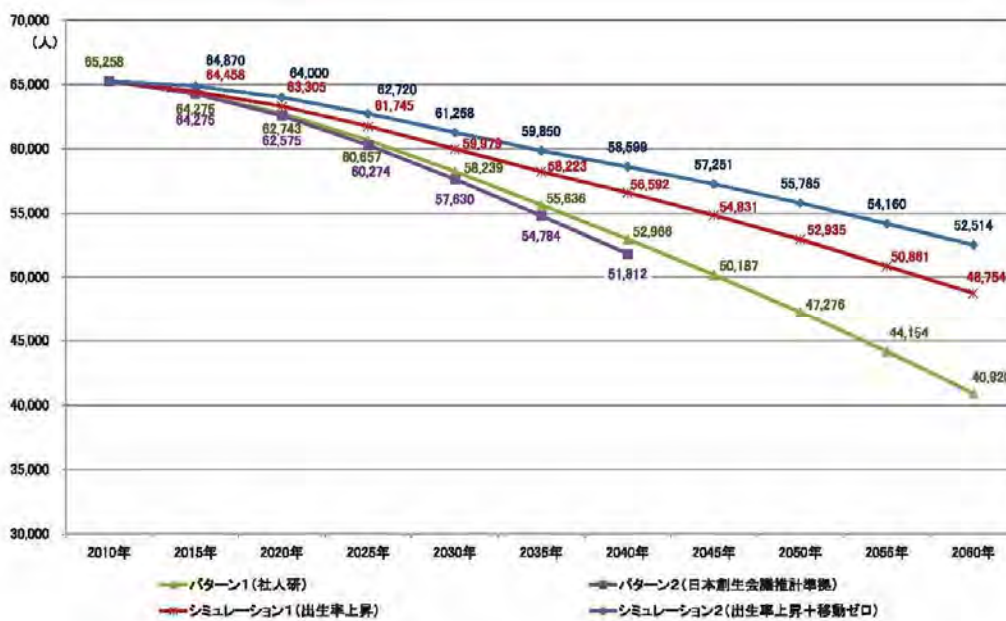
(出典:愛知県「都市づくりビジョン」H28.3)

■ 持続可能な都市運営に向けた土地の有効活用

下図では、「国立社会保障・人口問題研究所」が示す本市の将来人口予測値を表しており、厳しい値が示されています。

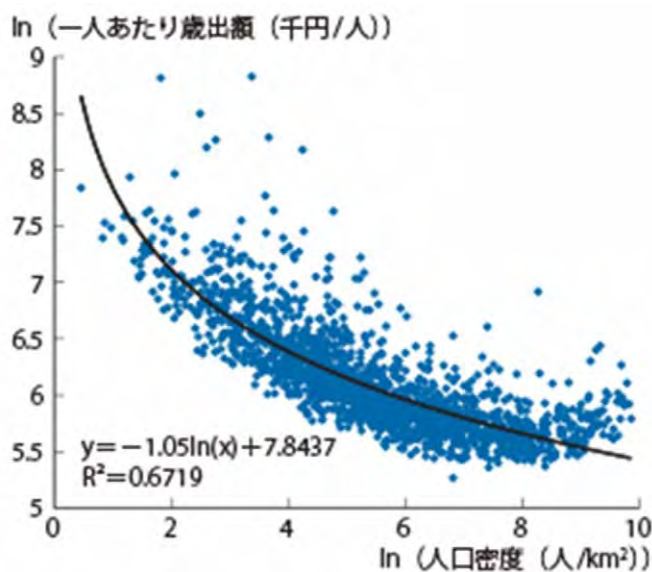
予測値に示すとおり、このまま人口減少が進むと、一定の人口密度によって需要が支えられてきた商業や子育て支援などの生活利便施設が撤退し市民生活としての利便性が低下するほか、人口密度の低下もあわさり、市街地は拡散され上下水道などのライフラインの維持も非効率になることが懸念されます。

こうした、社会背景を踏まえ持続可能な都市運営を行うため、既存の市街地の質と価値を向上させ人口密度も高める取組を一体的に行うことが重要です。



将来人口の見通し

(出典:「津島市人口ビジョン」H28.3)



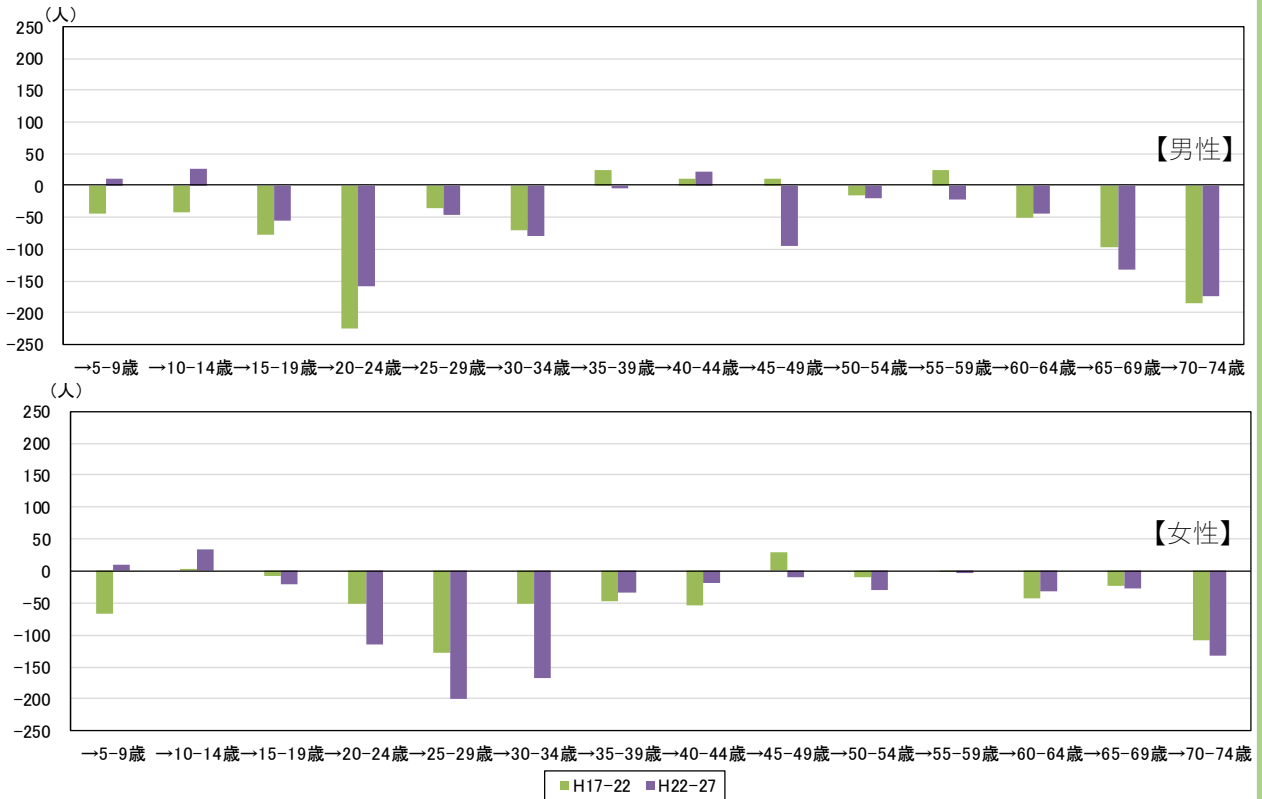
人口密度と行政コストの相関関係

(出典:国土交通省「国土の長期展望とりまとめ」より)

■ 人口減少を緩和する定住促進のための居住機能の確保

下図では、平成 17 年から平成 22 年、また平成 22 年から平成 27 年にかけての男女ごとの 5 歳階級別人口動態を表しています。これをみると、進学と就職や結婚などの契機を含め 20 歳から 34 歳までの世代の転出が顕著であり、こうした状況が今後も推移しつづけると本市の将来人口予測値における年齢構成比として高齢化率が高まることが予測されます。

こうした傾向をなるべく緩やかにするため、若い世代の定住を促進しつつ、都市のスポンジ化を抑制するため、既存市街地の機能更新等を進めていく必要があります。

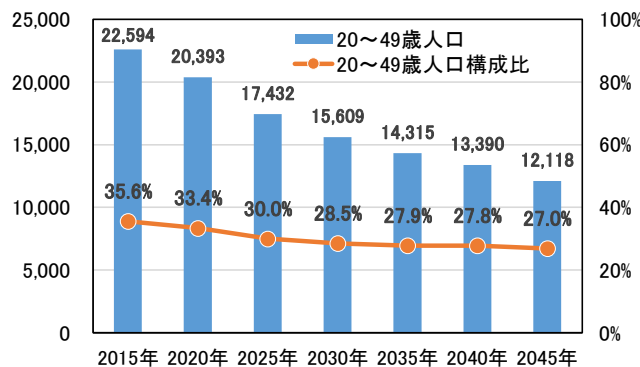


注) 5 歳階級別人口移動の算出方法

平成 22 年～平成 27 年における 5～9 歳の人口移動を算出する場合、平成 22 年時点で 0～4 歳だった人口から、平成 27 年時点における 5～9 歳の人口を差し引くことで算出します。これにより、平成 22 年時点で 0～4 歳だった人口が、5 年後にどれだけ増減したかを確認できます。また、若い世代の場合は死亡する確率が極めて低いことから人口の増減は社会移動によるものと考えられ、若い世代における 5 歳階級ごとの社会移動の傾向を把握できます。

5 歳階級別の人口動態

(資料: 国勢調査)



20 歳代から 40 歳代にかけての本市の将来人口予測値

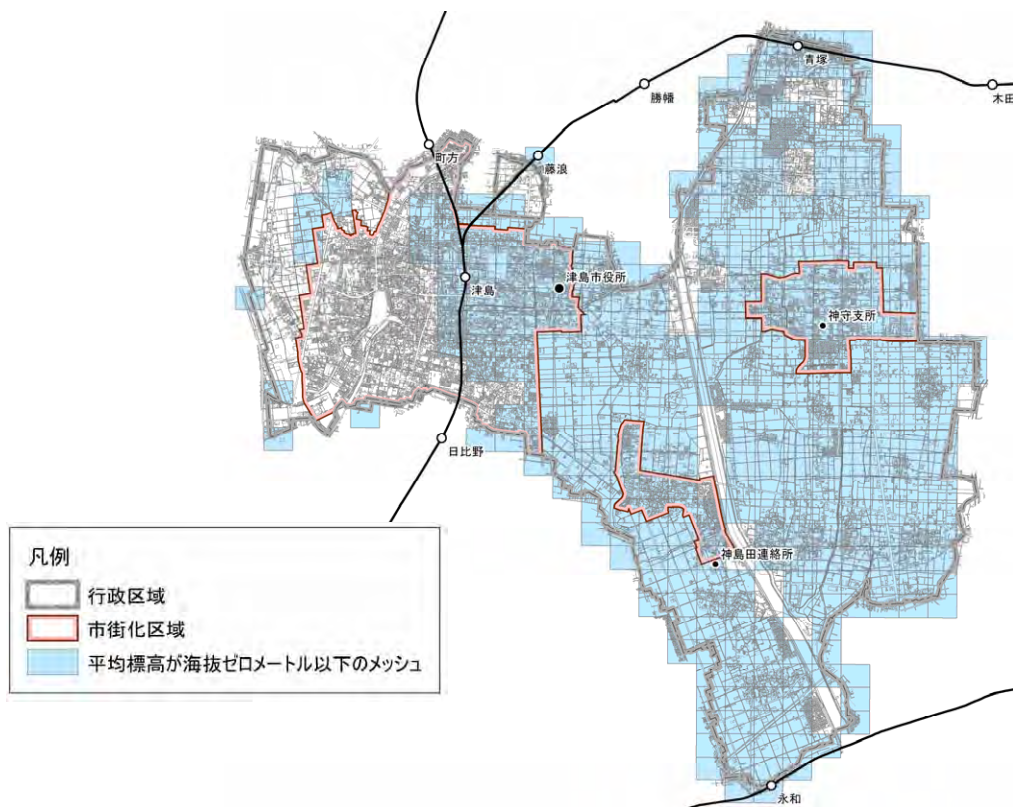
(資料: 国立社会保障・人口問題研究所)

■懸念される災害への対応

下図の通り、起伏の少ない海拔ゼロメートル以下の低地のため、過去より幾つもの水害を乗り越えてきました。

本市は台風などの自然災害の種類や規模によって市域の過半が浸水することが懸念されており、特に近年では、集中豪雨などの自然災害が頻発化や激甚化しているため、過去の災害経験を活かしつつ防災・減災対策を進めていくことが必要です。

また、浸水の危険性や懸念される災害に対応した土地利用方針を示すほか、命を守る観点での有効なソフト施策も併せて行っていくことが必要です。



海拔ゼロメートル以下の対象地域(500mメッシュ)

(出典:国土数値情報)

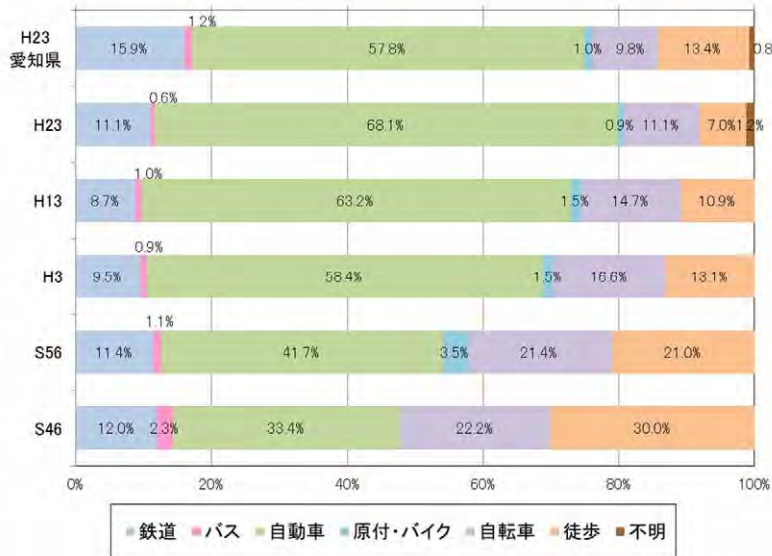
■ 市民が移動しやすい公共交通の充実

下図では、本市の市民が移動する際に主に使用する手段の内訳を表しています。

手段としては、「自動車」が占める割合が約 68%と最も高く、愛知県の約 57%と比較しても高い状況にあります。

また、本市の将来人口予測値では、2040 年ごろまで高齢者人口が増加し総人口に占める高齢化率も上昇することが予測されており、今後の社会情勢においては運転免許証を返納した高齢者は日常生活を送るうえで移動が困難となることが予測されます。

このことから、今後の社会情勢を見据えると移動手段として公共交通の役割は大きくなることが考えられるため、市民が便利で使いやすい公共交通環境の充実を図っていくことが必要です。

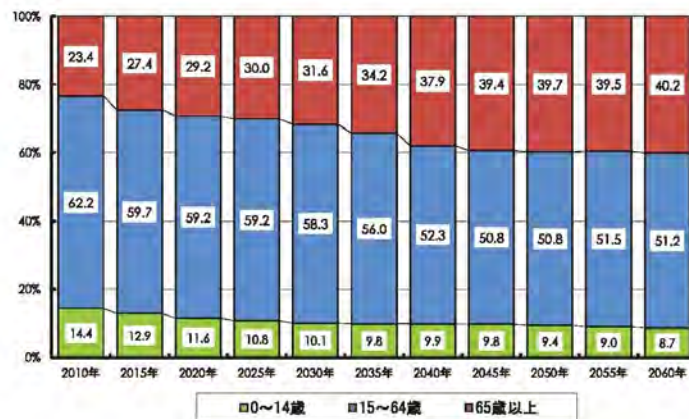


注) 昭和 46 年分は「二輪車」の数値を「自転車」に合算して表示

手段別移動の内訳

(資料: 第 5 回中京都市圏パーソントリップ調査(平成 25 年 6 月))

パターン	2010 年	2015 年	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	2045 年	2050 年	2055 年	2060 年
0~14 歳	9,411	8,282	7,285	6,548	5,876	5,473	5,221	4,900	4,459	3,967	3,549
15~64 歳	40,570	38,360	37,120	35,921	33,966	31,130	27,696	25,501	24,029	22,735	20,934
65 歳以上	15,277	17,633	18,338	18,188	18,397	19,033	20,049	19,786	18,788	17,451	16,437
計	65,258	64,275	62,743	60,657	58,239	55,636	52,966	50,187	47,276	44,154	40,920



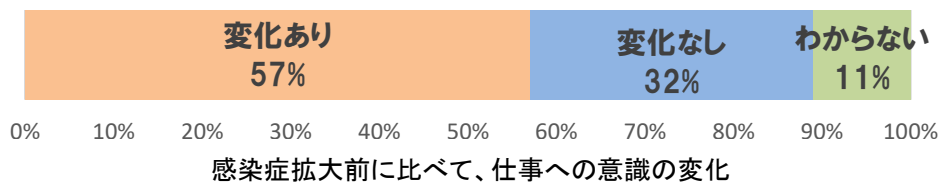
年齢 3 区分別の将来人口推移

(出典: 津島市人口ビジョン(平成 28 年))

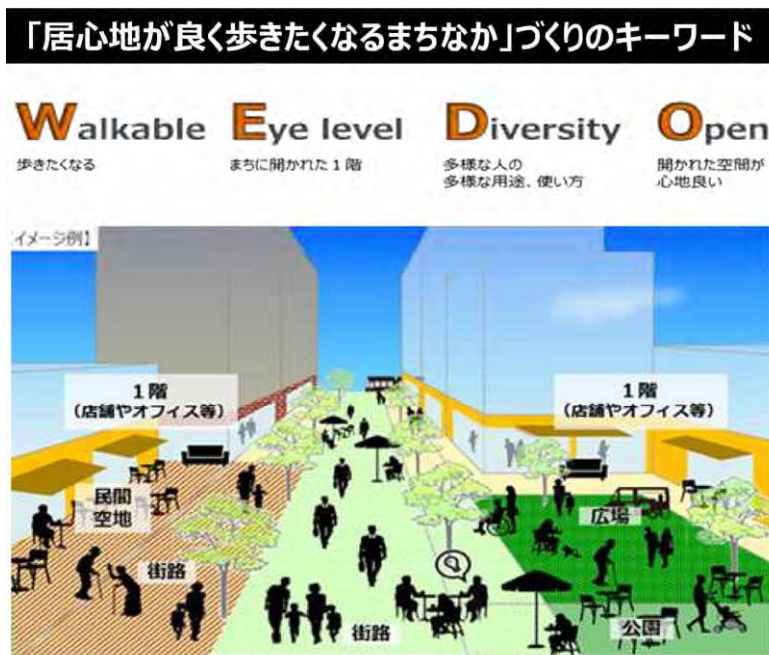
■ 新型コロナ危機を契機としたニューノーマルに対応した都市モデルの構築

新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大、長期化は、日常生活や社会経済に大きな影響を与え、日常生活と感染拡大防止対策を両立していくための新たな生活様式が広く浸透し常識化されつつあります。

こうした社会背景を踏まえ、集約型都市構造を形成していくうえで、感染症を見据えた新たな日常生活（ニューノーマル）にも対応していくため、活動に応じた「場」の使い方ができるオープンスペースの確保、さらには歩いて楽しいウォーカブル空間を形成していくことで、市民にゆとりと便利を与えられる都市モデルを構築していくことが必要です。



(出典:新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査(R2.6.21 内閣府)より)



歩いて楽しいウォーカブル空間イメージ

(出典:国土交通省資料(「まちなかウォーカブル推進プログラム(令和2年度予算決定時点版)」とりまとめ))

3

立地適正化に関する方針

本章では、都市計画マスタープランで定める将来都市像を実現する施策となる都市整備の方針や地域別構想を踏まえ、集約型都市構造のあり方として市街化区域内におけるコンパクト・シティの方針を定めます。

(1)立地適正化計画のまちづくりの方針

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

- 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

- 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

- 市民が移動しやすい公共交通の充実

まちづくりの方針（ターゲット）

「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**

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。

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。

「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

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必要があります。

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。

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

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、拠点同士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。

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。

(2) 都市機能及び居住誘導の方針

■ 「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

津島駅周辺には、古くは津島神社の門前町・天王川の湊町として発展してきた歴史により、周辺自治体にはない多くの歴史的資源を有しており、この地域文化の厚みは、本市の固有の文化の豊かさを表すほか、本市の「核」として礎（いしづえ）となるものです。

こうした、礎を活かした個性あふれるまちづくりを進めつつ、官民協働で医療や商業・業務等を始めとする三次産業の集積と併せ、便利な駅ちか居住を実現する中・高層住宅を誘導し人口密度を高めていき、周りの人々が「行ってみたい」、または「住みたい」と思える都市環境を創出させていきます。

■ 「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

駅周辺以外や神守地区や唐臼地区の市街地では、空き家や空き地などの都市的低未利用地を活用しながら、津島の地域特性を活かした、手頃でゆとりある住宅地の誘導を図り、現在の人口密度を維持させます。

また、地域生活拠点として生活を支える医療や商業等の機能の維持や誘導を図りつつ、身近な遊び場となる公園緑地の整備等を進め、快適で憩いやうるおいのある「住み続けたい」と想われる住環境を創出させていきます。

「住みたい」「行ってみたい」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

【都市機能誘導の方針】

○商業、業務等を始めとする三次産業の機能を誘導するほか、中心市街地にふさわしい土地利用や都市施設を整備して、まちのにぎわいや活気の創出を図ります。

【居住誘導の方針】

○若者をはじめとする多様な世代に対するまちなかの居住地として魅力やイメージを向上し、便利な駅ちか中・高層住宅を誘導する等、人口密度を高めます。

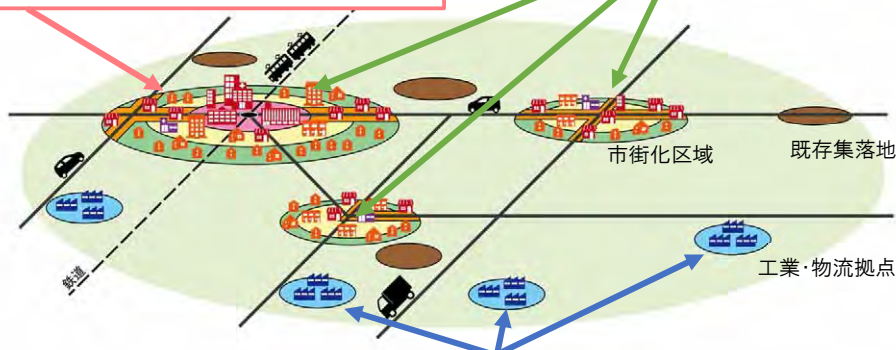
「住み続けたい」を実現する生活に必要な都市機能が身近にある安全・安心でコンパクトなまちづくり

【居住誘導の方針】

○空き家等の都市的低未利用地を活用して、地域特性を生かした住宅地の誘導を図り、現在の市街地における人口密度を維持させます。

【都市機能誘導の方針】

○生活を支える医療、福祉、商業等の都市機能の維持や地域生活拠点への立地誘導を図ります。



市の活力を高めるための「企業誘致施策」の推進

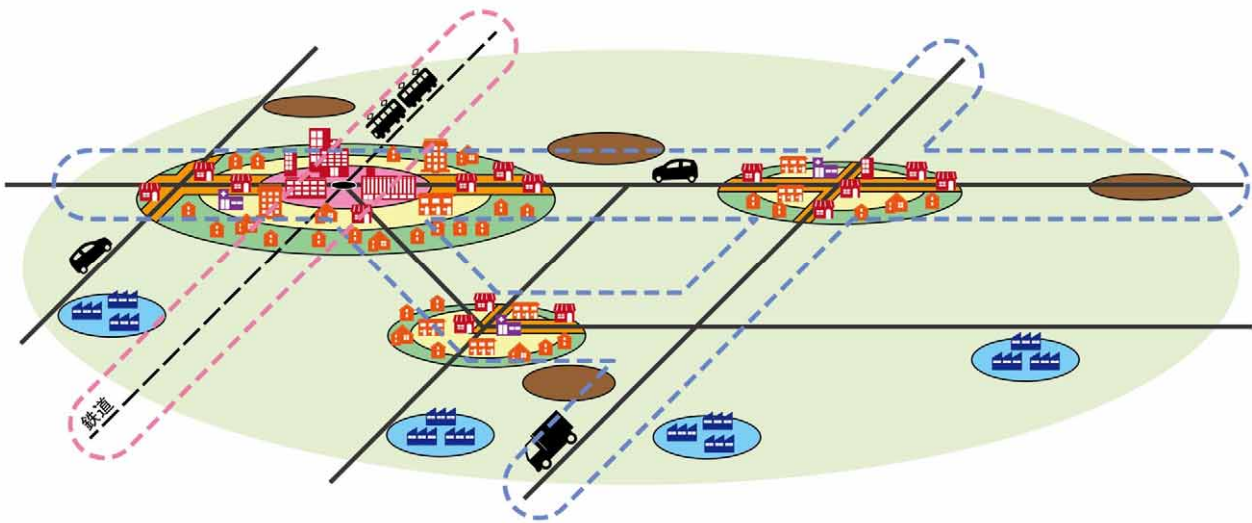
○(都)名古屋第3環状線(国道155号)など、広域交通の利便性を活かした工業機能、物流機能が集積する拠点の形成を図ります。

(3)公共交通の方針

■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

市民の誰もが気軽に安全で、また快適に各拠点や公共公益施設等に移動できる公共交通体系を形成します。

このため、公共交通の利便施設となる駅前広場等の整備では、誰もが使いやすく快適と感じられるよう、また新しい時代に向けて自動運転等の最先端モビリティにも対応できるよう環境整備を行っていきます。また多様な移動手段の組み合わせによって快適に移動サービスを提供する MaaS についても検討していきます。



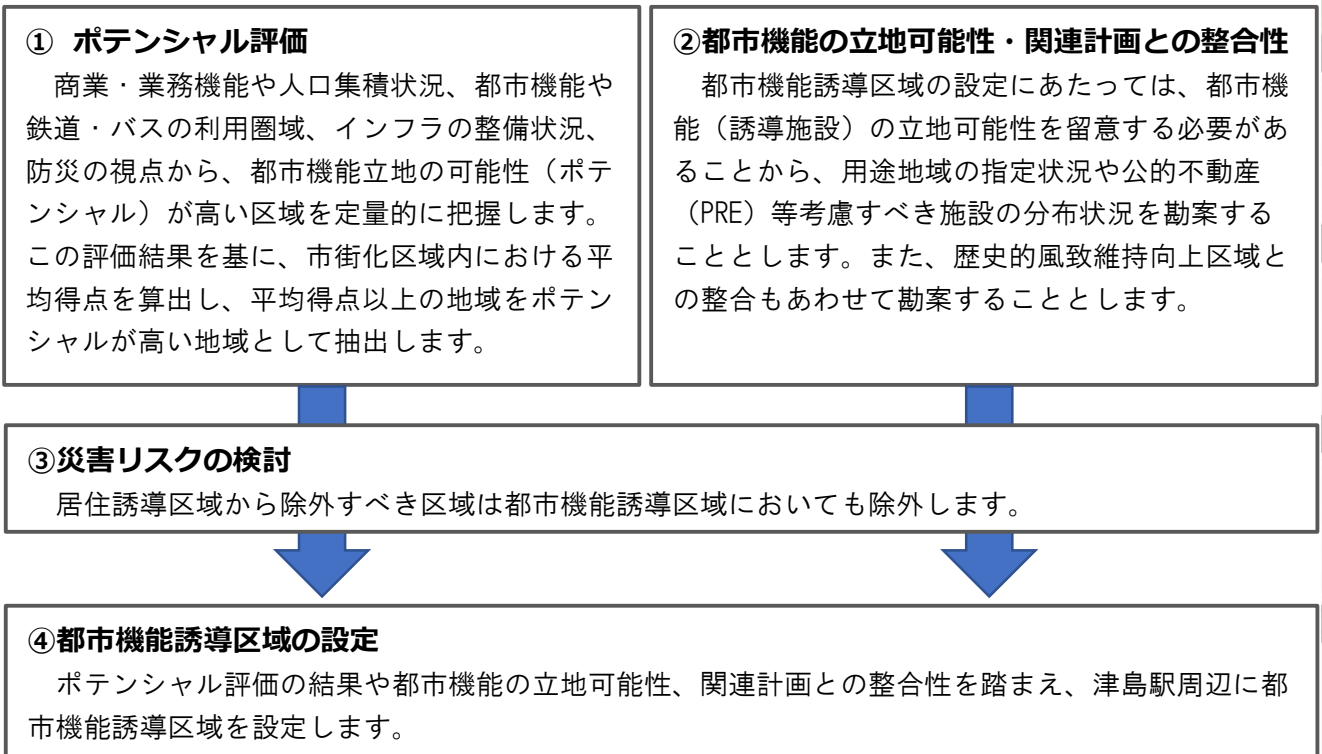
4

都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域の設定の考え方については、「都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。」としています。（都市計画運用指針抜粋）

このため、本計画では「3 立地適正化に関する方針」で定めた3つのまちづくりの方針に従い、コンパクトシティ形成に向け、以下の視点を評価したうえで都市機能誘導区域を設定します。



1	はじめに
2	都市構造上の課題分析
3	立地適正化に関する方針
4	都市機能誘導区域
5	誘導施設
6	居住誘導区域
7	誘導施設
8	届出制度
9	防災まちづくりの取組
10	計画の実現に向けて
	用語集
	参考資料

(2)都市機能誘導区域の設定

①ポテンシャル評価

ア) 評価方法

都市機能立地の可能性（ポテンシャル）の高い区域を定量的に把握するために、評価項目は商業・業務機能や人口の集積状況、広域的都市機能や公共交通の利用圏域、インフラの整備状況、防災の6つの分野に分類し、計13項目について評価します。

評価単位は25mメッシュとし、メッシュ単位で評価点数をつけ、これを合計することにより評価を行います。

評価項目・評価点

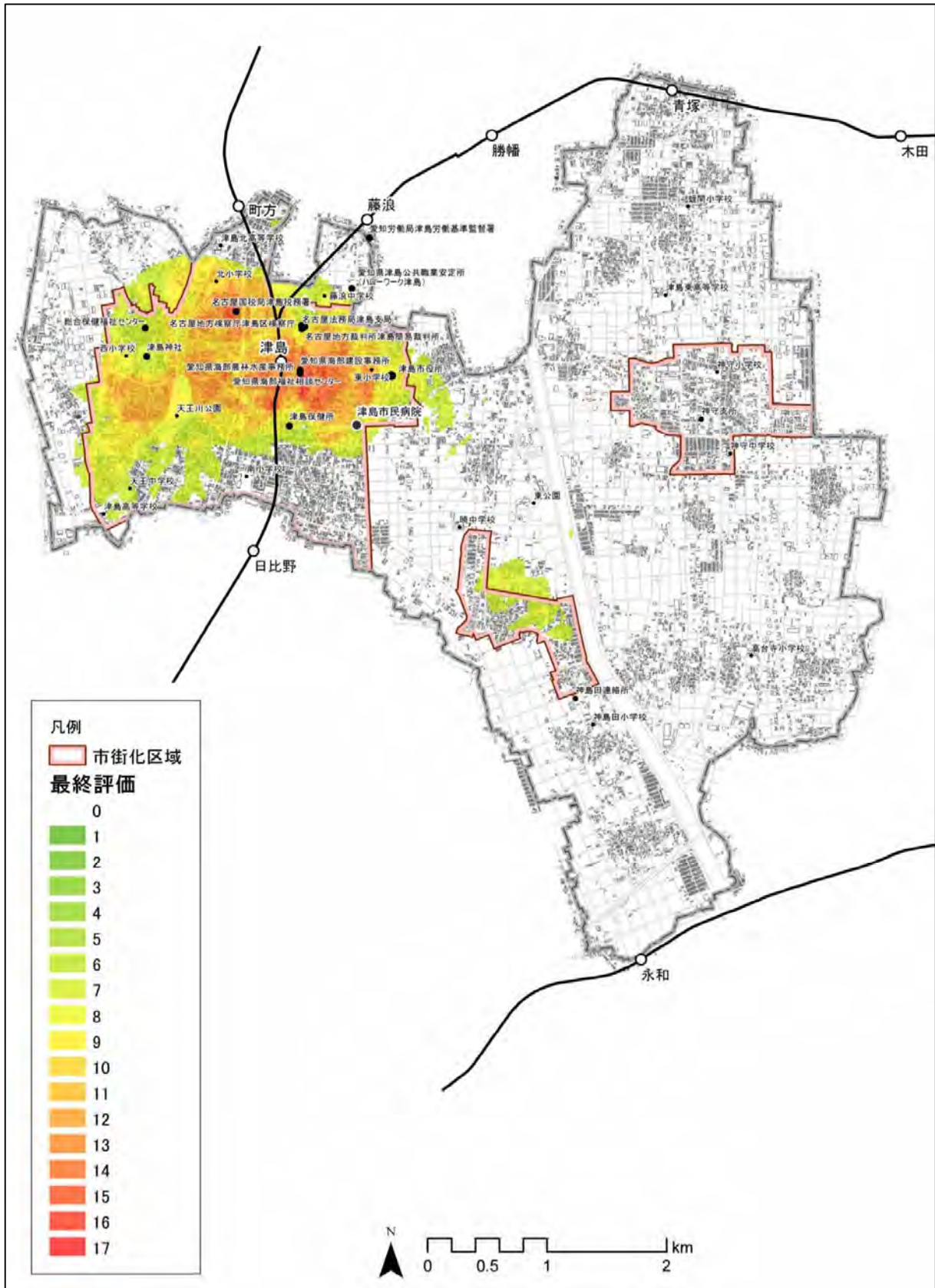
NO.	項目	得点	
1	商業系土地利用面積の割合が60%以上	1	
2	人口密度が40人/ha以上	1	
3	広域的都市機能の利用圏域*	医療施設の800m圏域以内	1
4		大規模商業施設の800m圏域以内	1
5		高齢者福祉施設の800m圏域以内	1
6		子育て支援施設の800m圏域以内	1
7		文化・交流・行政施設の800m圏域以内	1
8	公共交通の利用圏域	鉄道駅の800m圏域以内	1
9		バス停の300m圏域以内	1
10	インフラの整備状況	道路用地率が20%以上	1
11	防災関連	防災拠点の800m圏域以内	1
12		津波災害警戒区域範囲内	-1
13		河川浸水想定区域内	-1

広域的都市機能の一覧

施設分類	広域的機能を持つ施設	広域的機能
医療施設	病院（病床数20床以上）	○
社会福祉施設、高齢化の中で必要が高まる施設	総合保健福祉センター	○
	老人福祉センター	○
	神島田祖父母の家	○
子育て支援施設	子育て支援センター	○
	中央児童館	○
教育施設	専門学校	○
	高等学校	○
文化施設	児童科学館	○
	文化会館	○
	大崎会館	○
	南文化センター	○
	尾張津島観光センター	○
	観光交流センター（まつりの館津島屋）	○
	生涯学習センター	○
図書館	○	
集会施設	神島田公民館	○
	西地域防災コミュニティセンター	○
商業施設	大型小売店（売り場面積1,000㎡以上）	○
行政施設	津島市役所	○
	神守支所	○
	神島田連絡所	○

イ) 評価結果

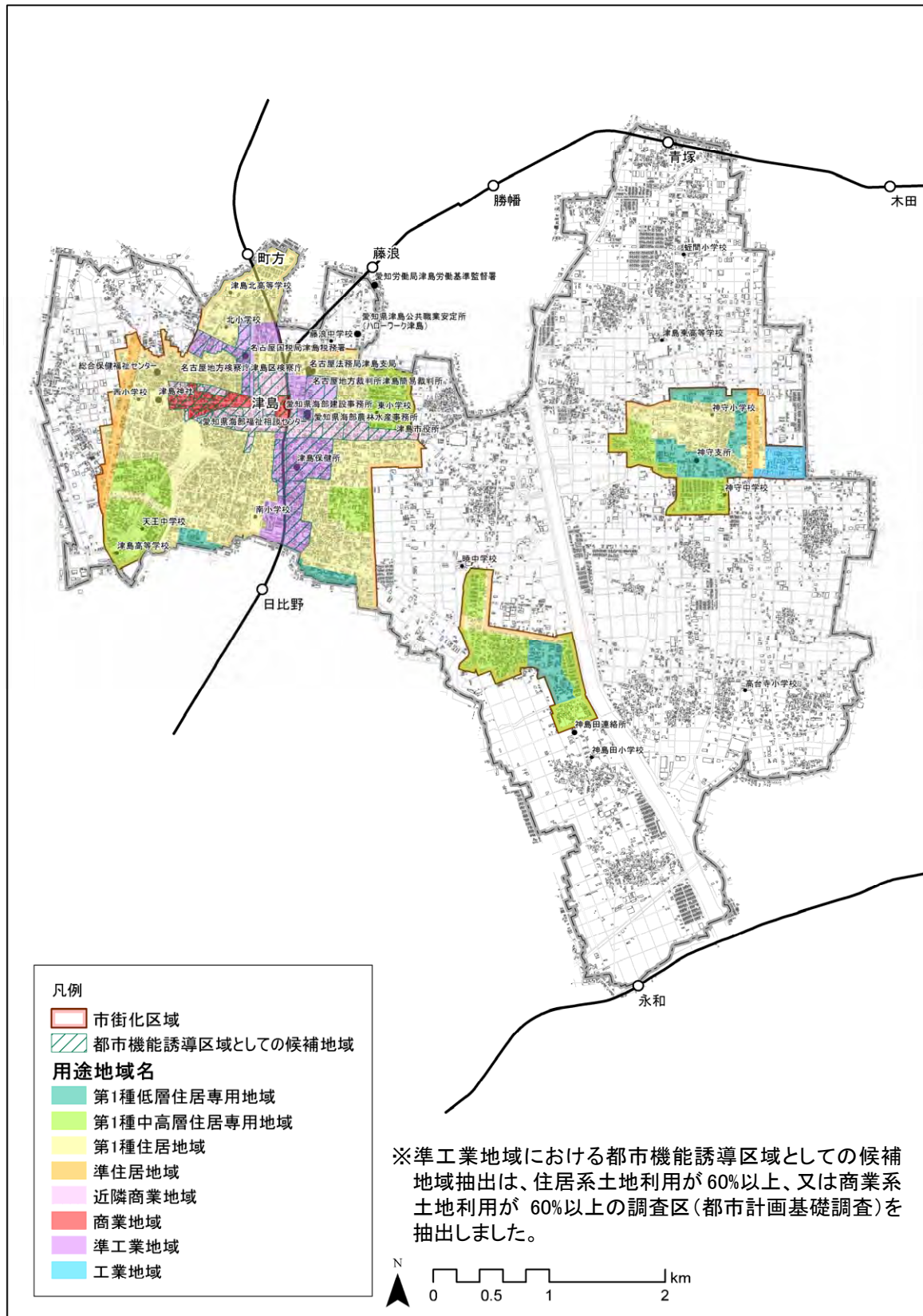
全市の市街化区域内におけるメッシュ（25m）のポテンシャル評価の平均得点（7点）を算出し、平均得点以上の地域をポテンシャルが高い地域として抽出します。この結果、津島駅周辺から津島神社周辺にかけてのポテンシャルが高いことが示されました。



②都市機能の立地可能性・関連計画との整合性

ア) 用途地域の指定状況

用途地域については、第一種低層住居専用地域は住宅の立地が原則であることから、都市機能誘導区域に含まないこととします。一方、商業機能などの都市機能の誘導が想定される近隣商業地域及び商業地域は区域に含むことを基本とします。また、準工業地域で、商業施設の立地やまちなか居住を想定する地域についても区域に含むこととします。



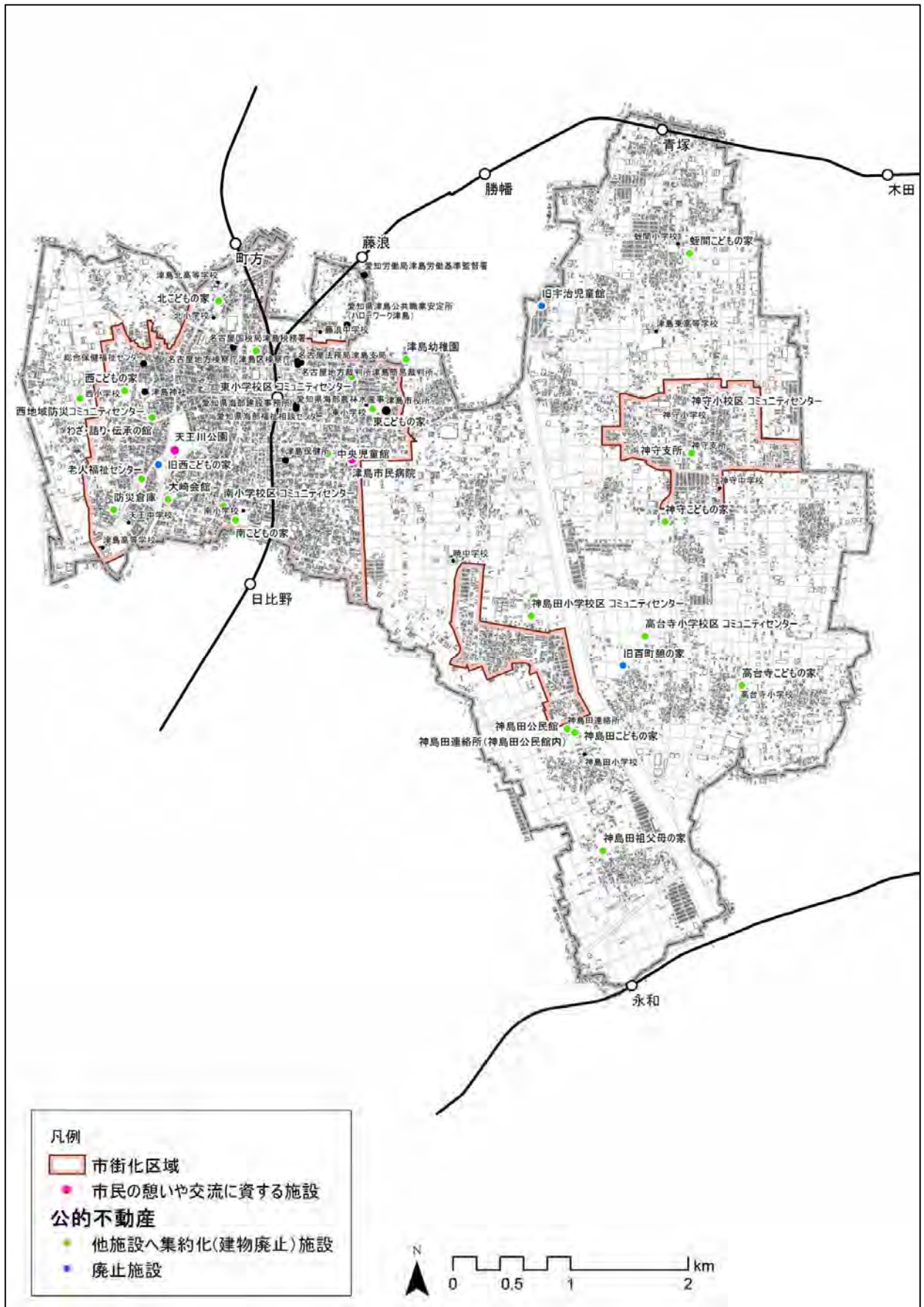
イ) 公的不動産（PRE）等考慮すべき施設の分布状況

公的不動産（PRE）については、「津島市公共施設等適正配置計画」により、「集約化（建物廃止）」、「譲渡」、「廃止」となる施設を本市の公的不動産（PRE）とします。誘導施設の立地誘導において、受け皿としての利活用が想定される公的不動産や、市民の憩いや交流に資する施設である天王川公園、市民病院等の施設を含むことも考慮しながら誘導区域を設定します。

公的不動産（PRE）当該リスト

NO.	施設	種類
1	東小学校区 コミュニティセンター	他施設へ集約化(建物廃止)施設
2	南小学校区 コミュニティセンター	他施設へ集約化(建物廃止)施設
3	北小学校区 コミュニティハウス	他施設へ集約化(建物廃止)施設
4	神守小校区 コミュニティセンター	他施設へ集約化(建物廃止)施設
5	高台寺小学校区 コミュニティセンター	他施設へ集約化(建物廃止)施設
6	神島田小学校区 コミュニティセンター	他施設へ集約化(建物廃止)施設
7	大崎会館	他施設へ集約化(建物廃止)施設
8	西地域防災コミュニティセンター	他施設へ集約化(建物廃止)施設
9	神島田公民館	他施設へ集約化(建物廃止)施設
10	津島幼稚園	他施設へ集約化(建物廃止)施設
11	中央児童館	他施設へ集約化(建物廃止)施設
12	東こどもの家	他施設へ集約化(建物廃止)施設
13	南こどもの家	他施設へ集約化(建物廃止)施設
14	神守こどもの家	他施設へ集約化(建物廃止)施設
15	蛭間こどもの家	他施設へ集約化(建物廃止)施設
16	高台寺こどもの家	他施設へ集約化(建物廃止)施設
17	神島田こどもの家	他施設へ集約化(建物廃止)施設
18	北こどもの家	他施設へ集約化(建物廃止)施設
19	老人福祉センター	他施設へ集約化(建物廃止)施設
20	神島田祖父母の家	他施設へ集約化(建物廃止)施設
21	神守支所	他施設へ集約化(建物廃止)施設
22	神島田連絡所(神島田公民館内)	他施設へ集約化(建物廃止)施設
23	防災倉庫	他施設へ集約化(建物廃止)施設
24	旧わざ・語り・伝承の館	廃止施設
25	旧百町憩の家	廃止施設
26	旧北分団車庫	廃止施設
27	旧宇治児童館	廃止施設
28	旧西こどもの家	廃止施設

(資料：津島市公共施設等適正配置計画)



ウ) 歴史的風致維持向上区域（重点区域）の指定状況

「津島市歴史的風致維持向上計画」で定められた歴史的風致維持向上区域（重点区域）の内、特に歴史的資源が多く分布する地域については、都市機能誘導区域に含まれるように設定します。

重点区域とは、歴史的な建造物とその周辺の環境を含め、それらとの関わりの深い人々の活動の維持や保存、発展や継承していくための施策に取組み、本市全域の歴史的・文化的魅力の向上を目指す区域である。

重点区域は、名古屋鉄道(名鉄)尾西線、県道津島南濃線、県道津島蟹江線、天王川公園、県道名古屋津島線、国道155号、市道江川城山1号線、新堀川、市道橋詰見越線で囲まれた範囲とする。

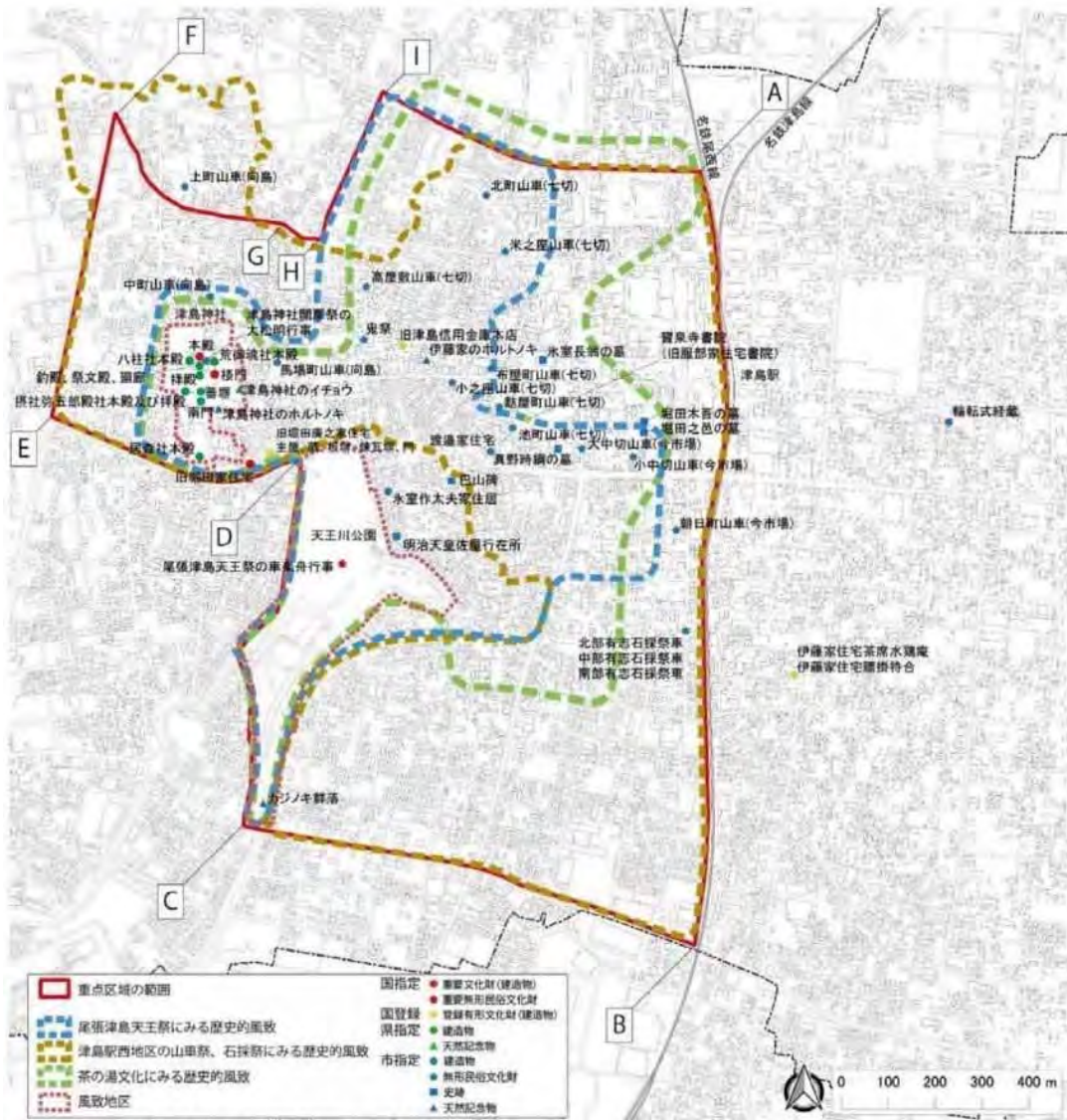
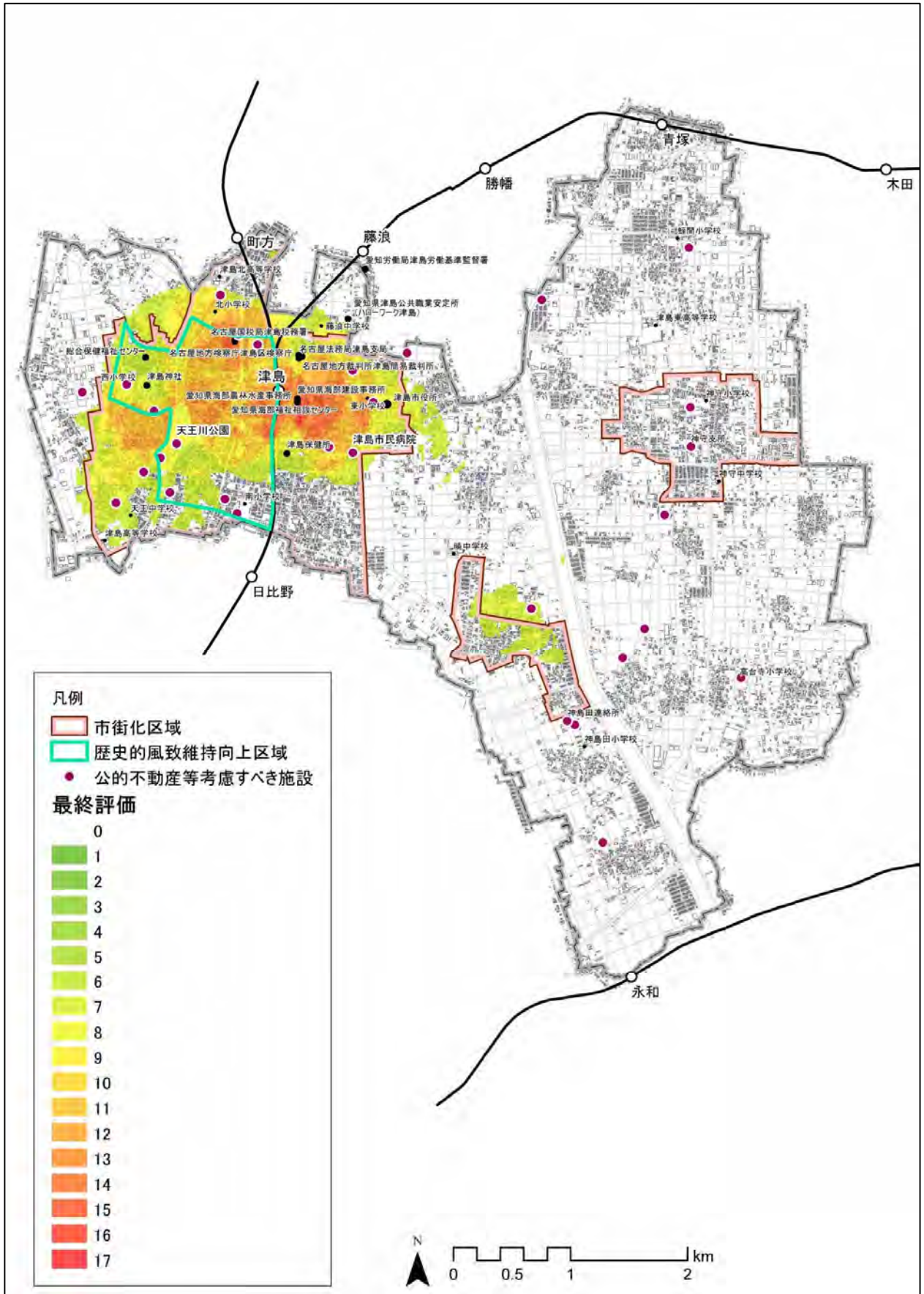


図 4-3 重点区域内の文化財、および風致地区

表 4-1 区域の境界

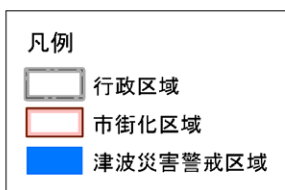
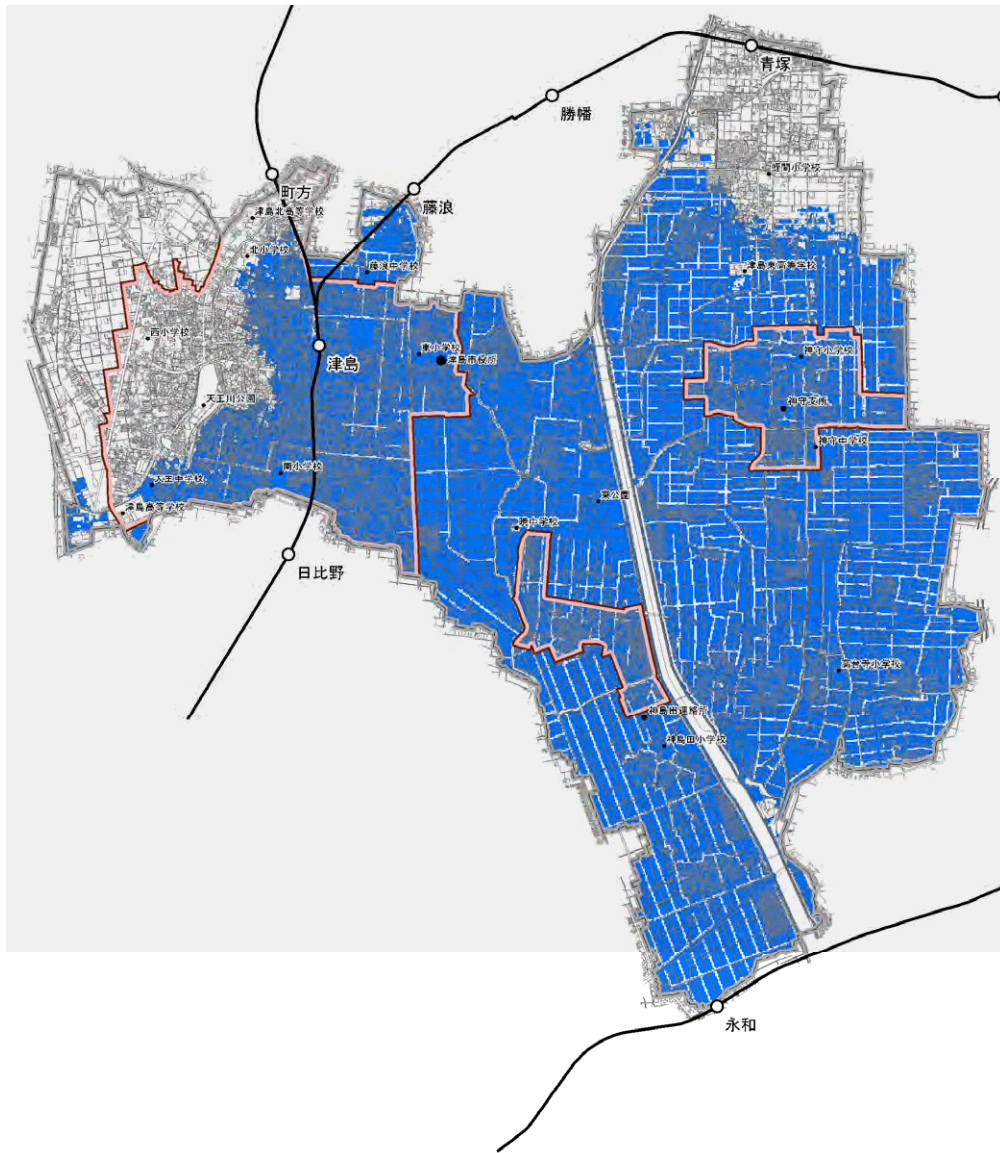
A~B	名古屋鉄道尾西線西側境界	F~G	市道江川城山1号線の道路中心線
B~C	県道津島蟹江線の道路中心線	G~H	新堀川の中心線
C~D	天王川公園境界	H~I	市道橋詰見越線の道路中心線
D~E	県道名古屋津島線の道路中心線	I~A	県道津島南濃線の道路中心線
E~F	国道155号の道路中心線		



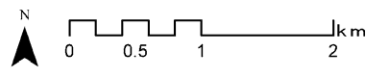
③災害リスクの検討

当市で想定される津波警戒区域や河川の浸水想定区域は本市全域で見られます。このうち、ポテンシャル評価が高い傾向にある津島駅から津島神社にかけての地域では浸水の危険性が相対的に低い傾向にあります。

災害リスクについては、「6 居住誘導区域」において検討しているとおり、防災まちづくり方針（防災指針）に従い、安心・安全なまちづくりを推進することで、浸水想定区域含む居住誘導区域（都市機能誘導区域）を設定の設定を行うものの、**都市機能誘導区域内に浸水が想定されていることをしっかりと認識したうえで、防災・減災対策と連携しながら居住誘導区域における都市づくりを進めていきます。**

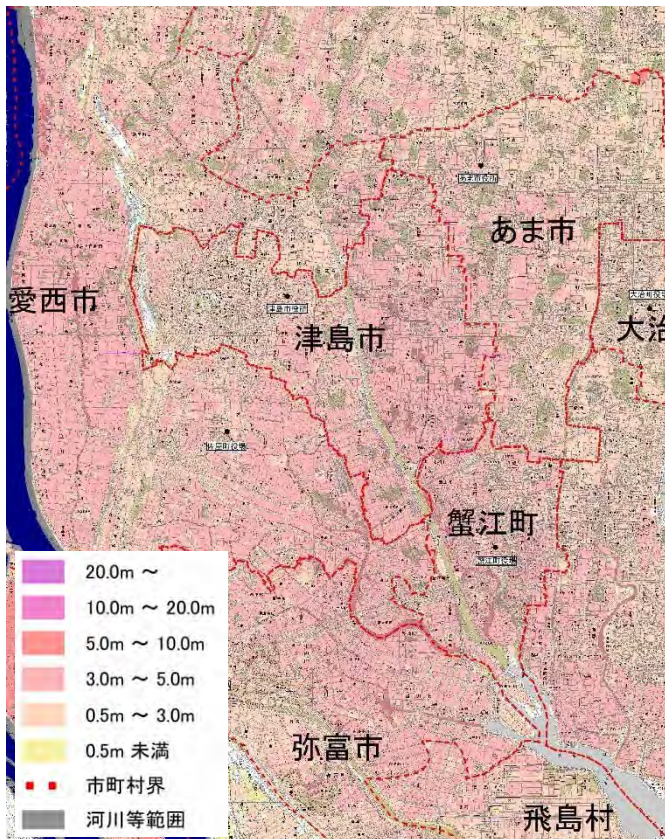


資料：愛知県資料

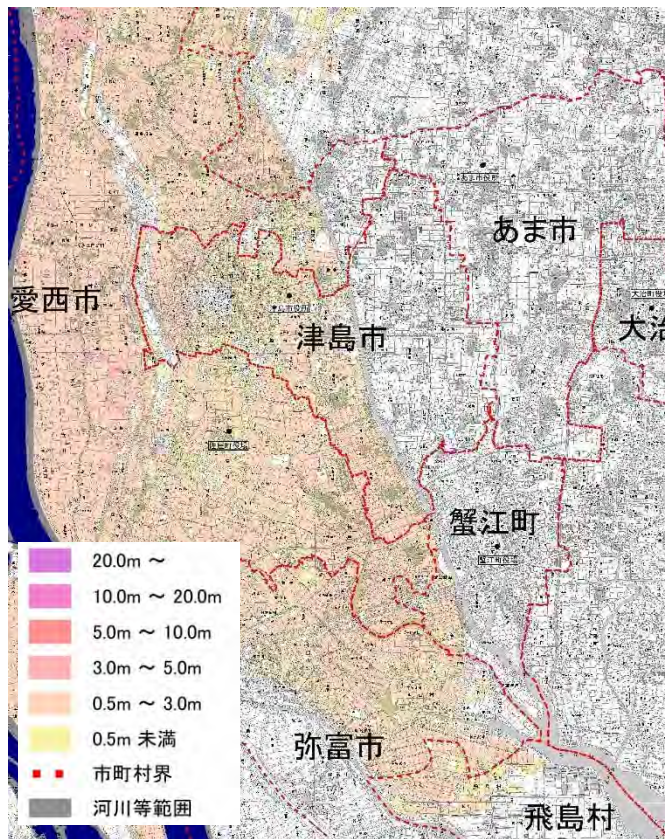


津波災害警戒区域

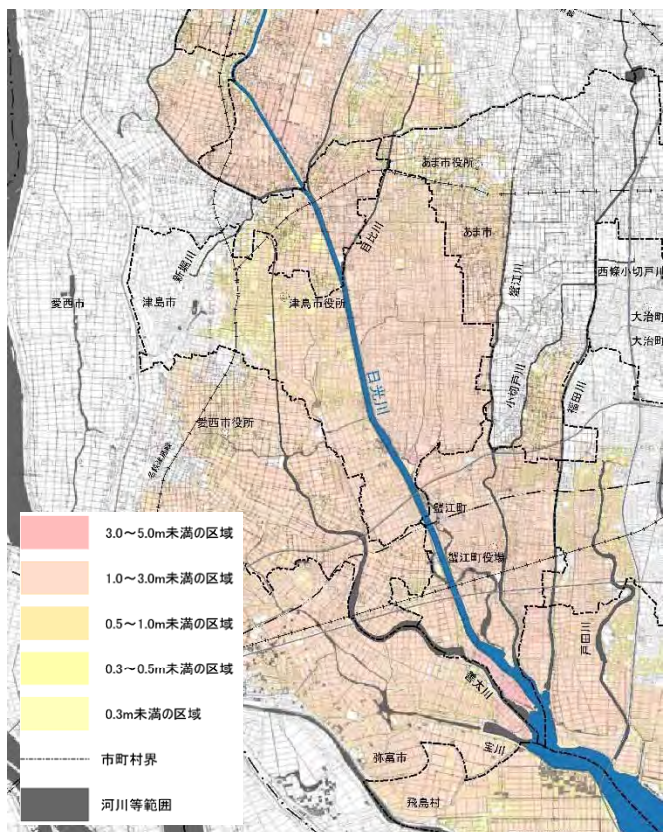
- 1 はじめに
- 2 都市構造上の課題分析
- 3 立地適正化に関する方針
- 4 **都市機能誘導区域**
- 5 誘導施設
- 6 居住誘導区域
- 7 誘導施設
- 8 届出制度
- 9 防災まちづくりの取組
- 10 計画の実現に向けて
- 用語集
- 参考資料



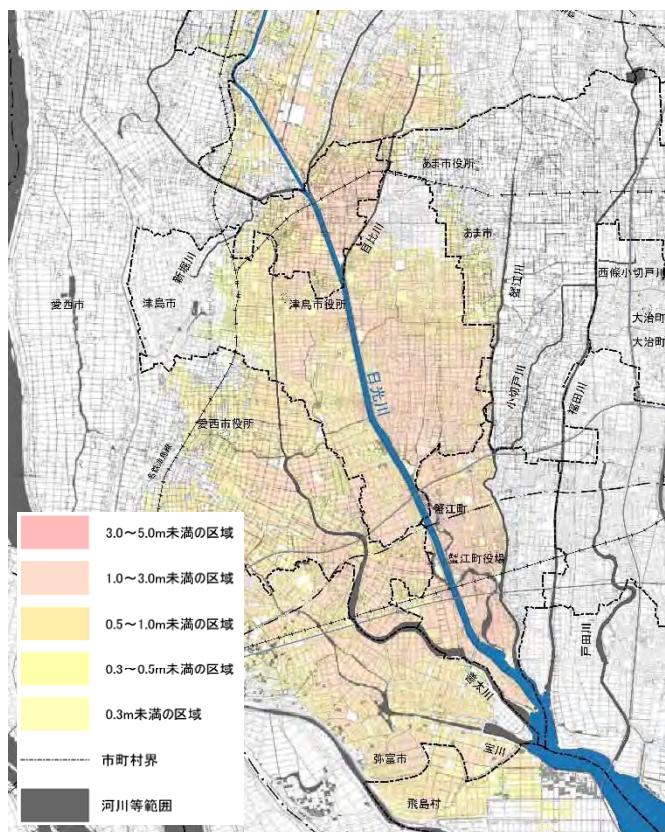
木曾川の浸水想定区域（想定最大規模）



木曾川の浸水想定区域（計画規模）

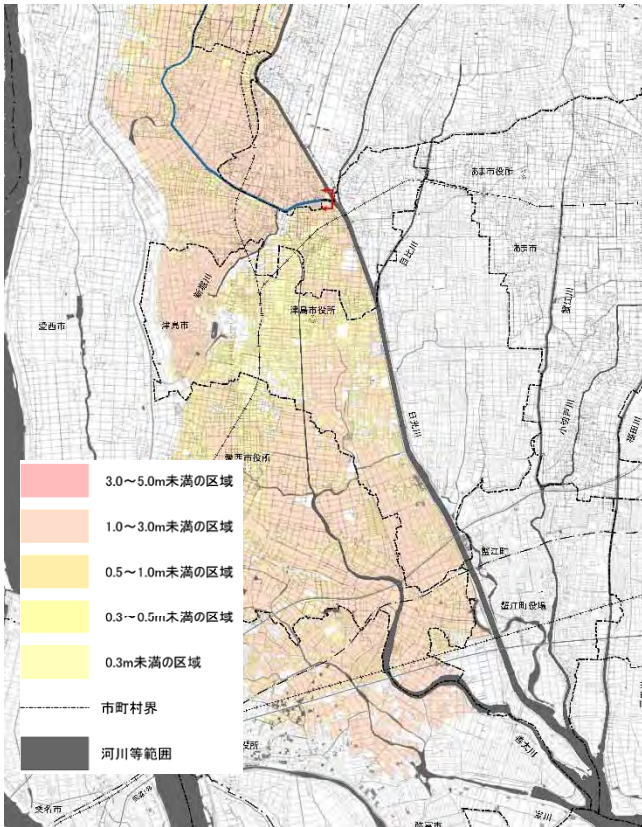


日光川の浸水想定区域（想定最大規模）

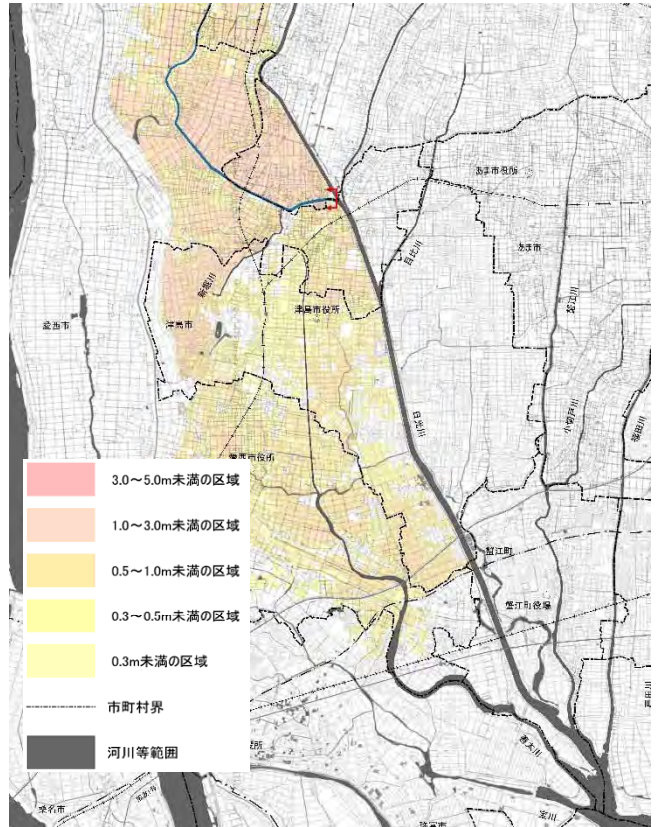


日光川の浸水想定区域（計画規模）

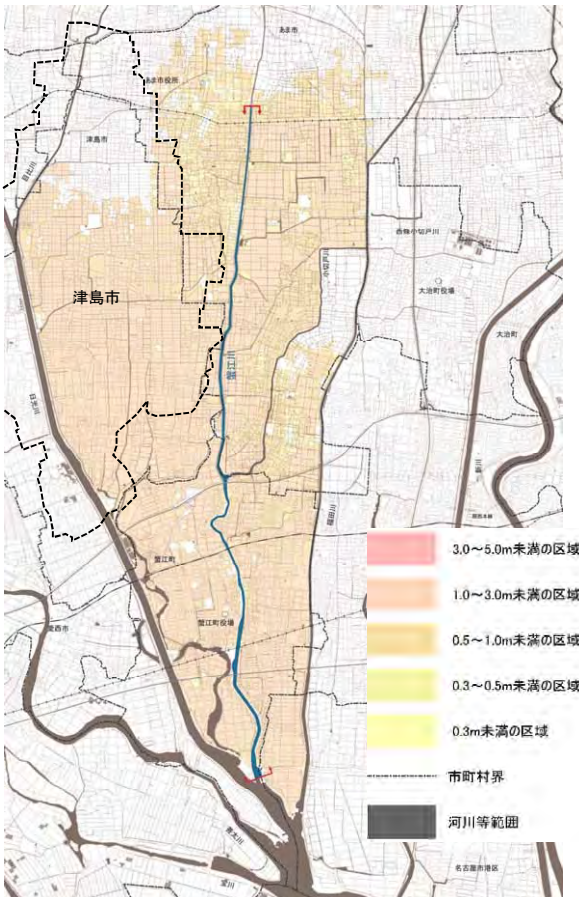
（資料：愛知県 洪水浸水想定区域図（令和元年 8 月 30 日））



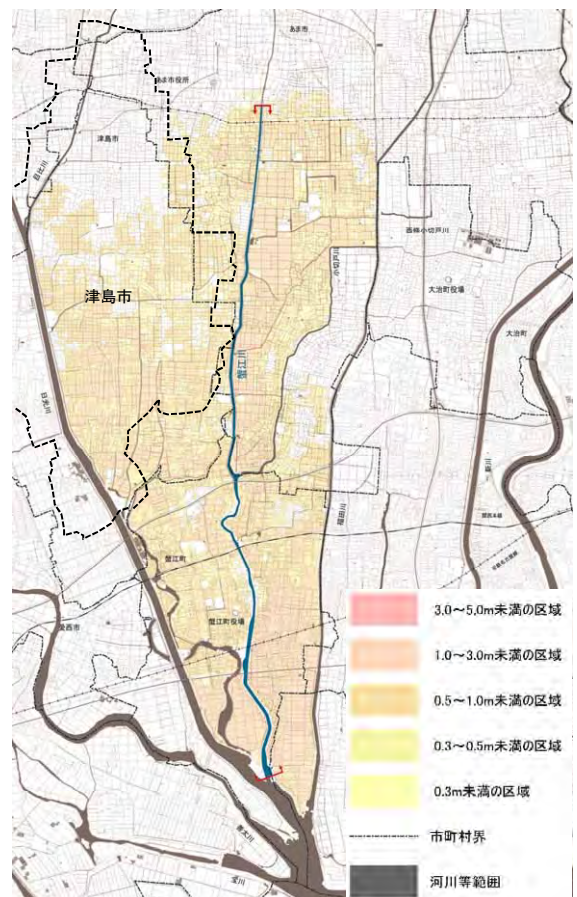
領内川の浸水想定区域（想定最大規模）



領内川の浸水想定区域（計画規模）



蟹江川の浸水想定区域（想定最大規模）



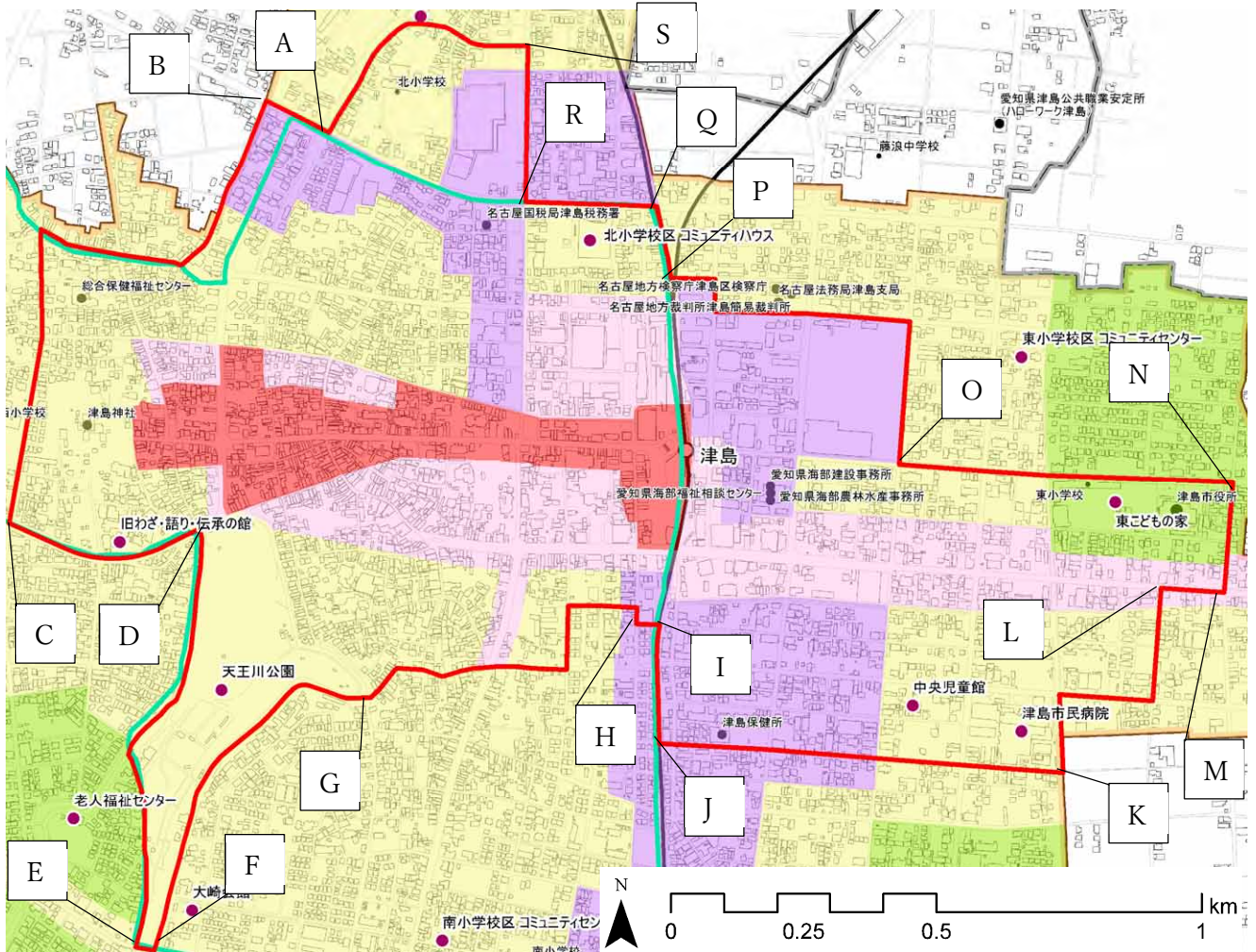
蟹江川の浸水想定区域（計画規模）

（資料：愛知県 洪水浸水想定区域図（令和元年 8 月 30 日））

④都市機能誘導区域の設定

①～③までの検討の結果、都市機能誘導区域を下図の通り設定します。

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%）



都市機能誘導区域詳細図

- | | |
|--|--|
| <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街化区域 都市機能誘導区域 歴史的風致維持向上区域 ● 公的不動産等考慮すべき施設 | <p>用途地域</p> <ul style="list-style-type: none"> 第1種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 |
|--|--|

A～B	主要地方道津島南濃線の道路中心線	K～L	市道道路中心線
B～C	市道道路中心線	L～M	主要地方道名古屋津島線の道路中心線
C～D	主要地方道名古屋津島線の道路中心線	M～N	市道道路中心線
D～E	市道道路中心線	N～O	市道道路中心線
E～F	県道津島蟹江線の道路中心線	O～P	市道道路中心線
F～G	市道道路中心線	P～Q	名古屋鉄道尾西線
G～H	市道道路中心線	Q～R	主要地方道津島南濃線の道路中心線
H～I	市道道路中心線	R～S	市道道路中心線
I～J	名古屋鉄道尾西線	S～A	市道道路中心線
J～K	市道道路中心線		

5

誘導施設

前章で定めた都市機能誘導区域への誘導を図る誘導施設を「3 立地適正化に関する方針」で定めた3つのまちづくりの方針を踏まえ、都市機能増進施設の分布状況を勘案しながら設定します。

(1) 都市機能増進施設の分類

都市機能増進施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものであり、本市では以下のように分類します。

都市機能増進施設の分類

施設分類	施設	広域的機能	身近な機能
医療施設	病院（病床数20床以上）	○	
	診療所（歯科を除く）		○
社会福祉施設、 高齢化の中で必要が高まる施設	総合保健福祉センター	○	
	老人福祉センター	○	
	神島田祖父母の家	○	
	南文化センター		○
	訪問系介護施設		○
	通所系介護施設		○
子育て支援施設	子育て支援センター	○	
	中央児童館	○	
	こどもの家		○
	幼稚園		○
	保育園		○
教育施設	専門学校	○	
	高等学校	○	
	中学校		○
	小学校		○
文化施設	児童科学館	○	
	文化会館	○	
	大崎会館	○	
	尾張津島観光センター	○	
	観光交流センター（まつりの館津島屋）	○	
	生涯学習センター	○	
	図書館	○	
	天王川公園	○	
津島神社	○		
集会施設	神島田公民館	○	
	西地域防災コミュニティセンター	○	
商業施設	大型小売店（売り場面積1,000㎡以上）	○	
	食品スーパー・ドラッグストア		○
行政施設	津島市役所	○	
	神守支所	○	
	神島田連絡所	○	

※施設分類は「立地適正化計画の作成に係るQ&A」（国土交通省平成30年7月17日改訂）を引用

(2)誘導施設の検討

令和元年度（2019年度）時点における、都市機能誘導区域内に立地する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の形成に必要とする施設の立地・誘導に向け、以下のとおり整理します。なお施設の立地状況等を考慮し、既存施設の維持を目的とするものと新たな立地誘導が必要な施設に分けて設定を行うものとします。

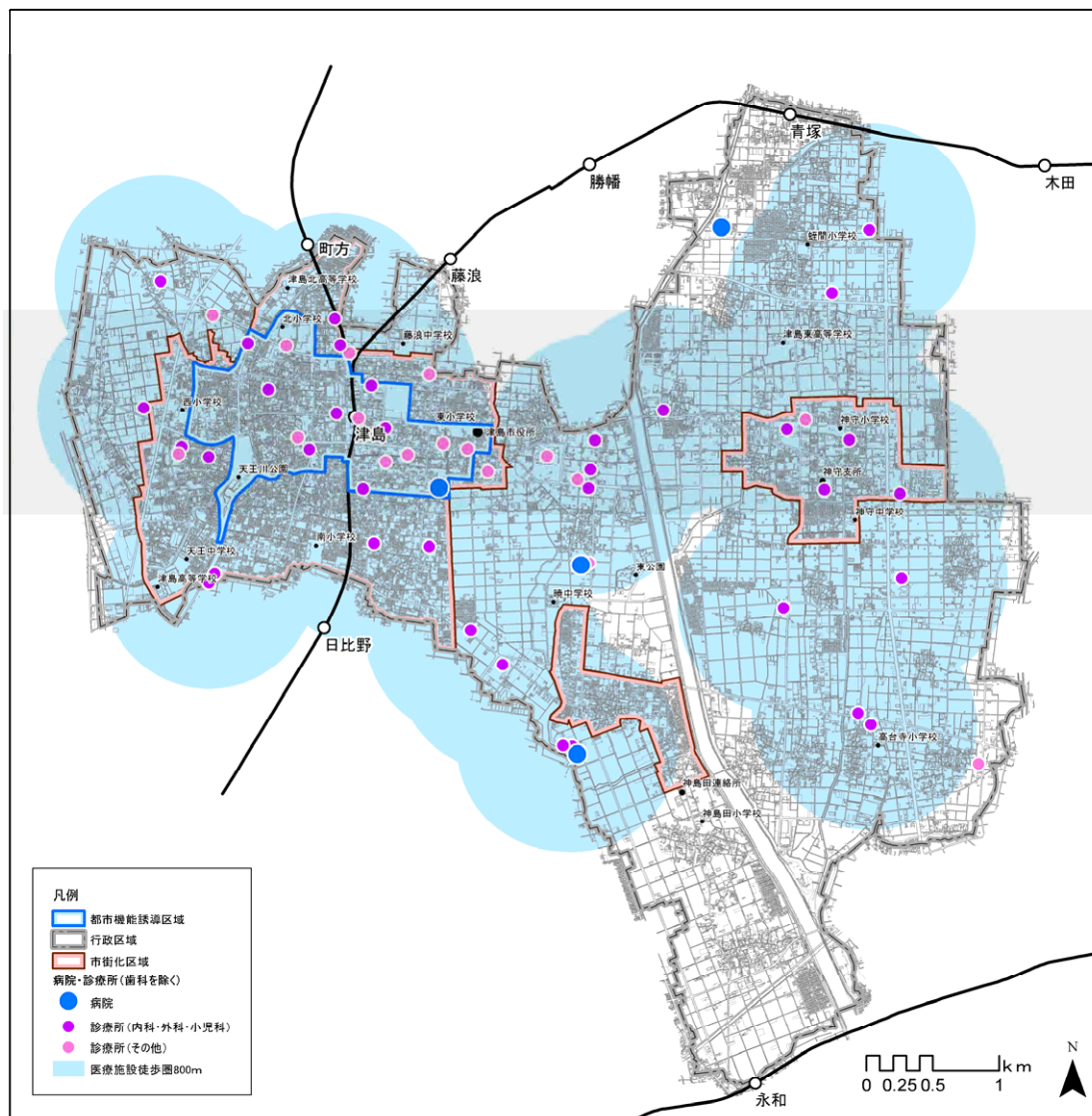
- ・誘導施設（維持）：都市機能誘導区域内に既に立地しており、その立地を維持していく施設
- ・誘導施設（誘導）：都市機能誘導区域内に新たな立地誘導が必要と考えられる施設

①医療施設

市内には、病床数 20 床以上を有する病院は 4 施設あります。

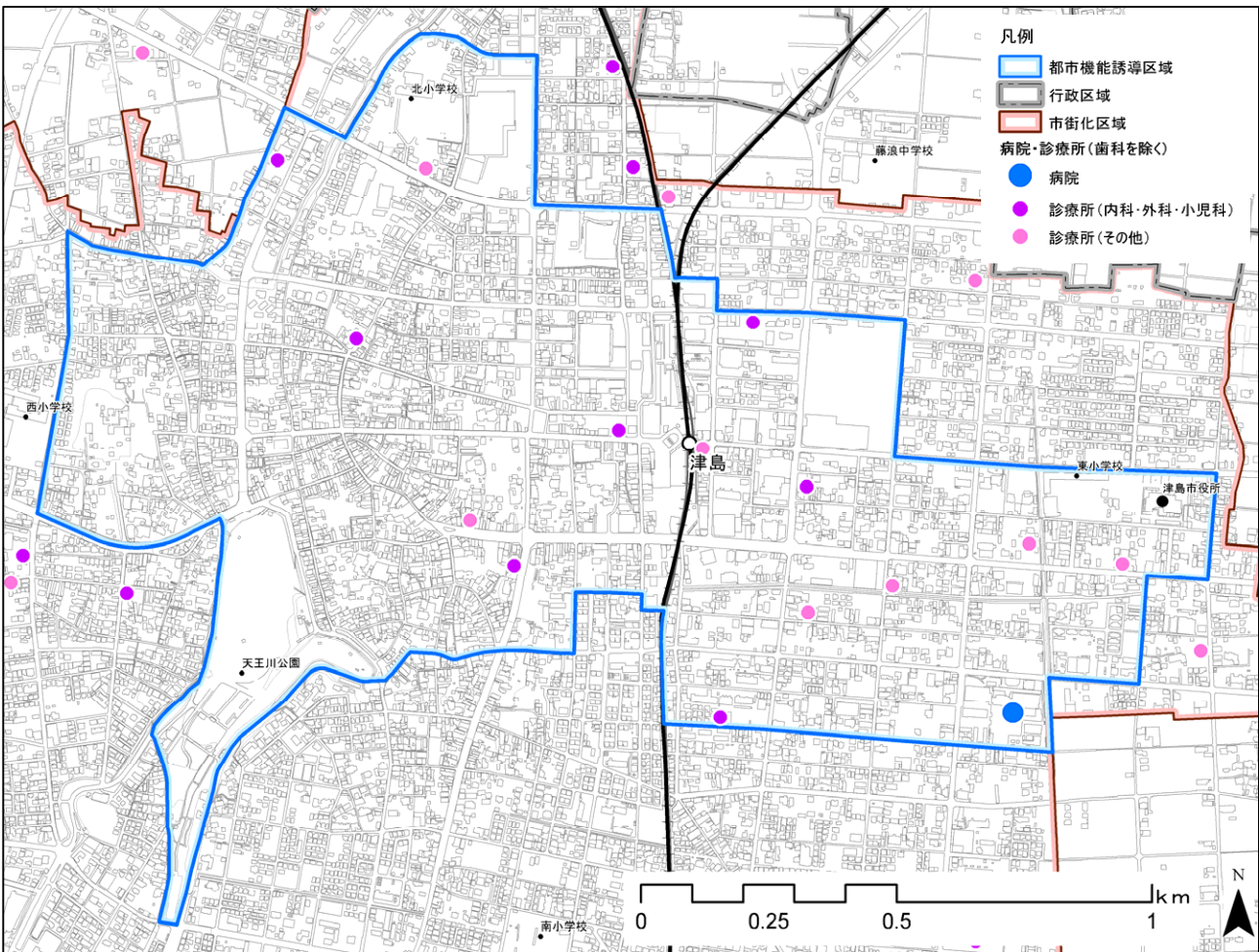
市街化区域としては、一次医療となる外来診療所が広く分布しており、内科・外科・小児科とその他に分類しても、徒歩圏内（半径 800m）を概ねカバーしています。

また、都市機能誘導区域内では二次医療として海部医療圏の基幹病院となる津島市民病院もあり、医療施設全体として概ね市街化区域内をカバーするよう立地しています。



本市における都市機能増進施設（医療施設）の分布状況

	都市機能誘導区域内の施設
広域的機能	津島市民病院
身近な機能	診療所14施設



都市機能誘導区域における都市機能増進施設（医療施設）の分布状況

誘導施設（医療施設）：病院

区域内にある「津島市民病院」は、海部医療圏における基幹病院として二次医療を担うほか、災害拠点病院として台風や地震などの災害医療を担う重要な医療施設として主要な機能を有しています。

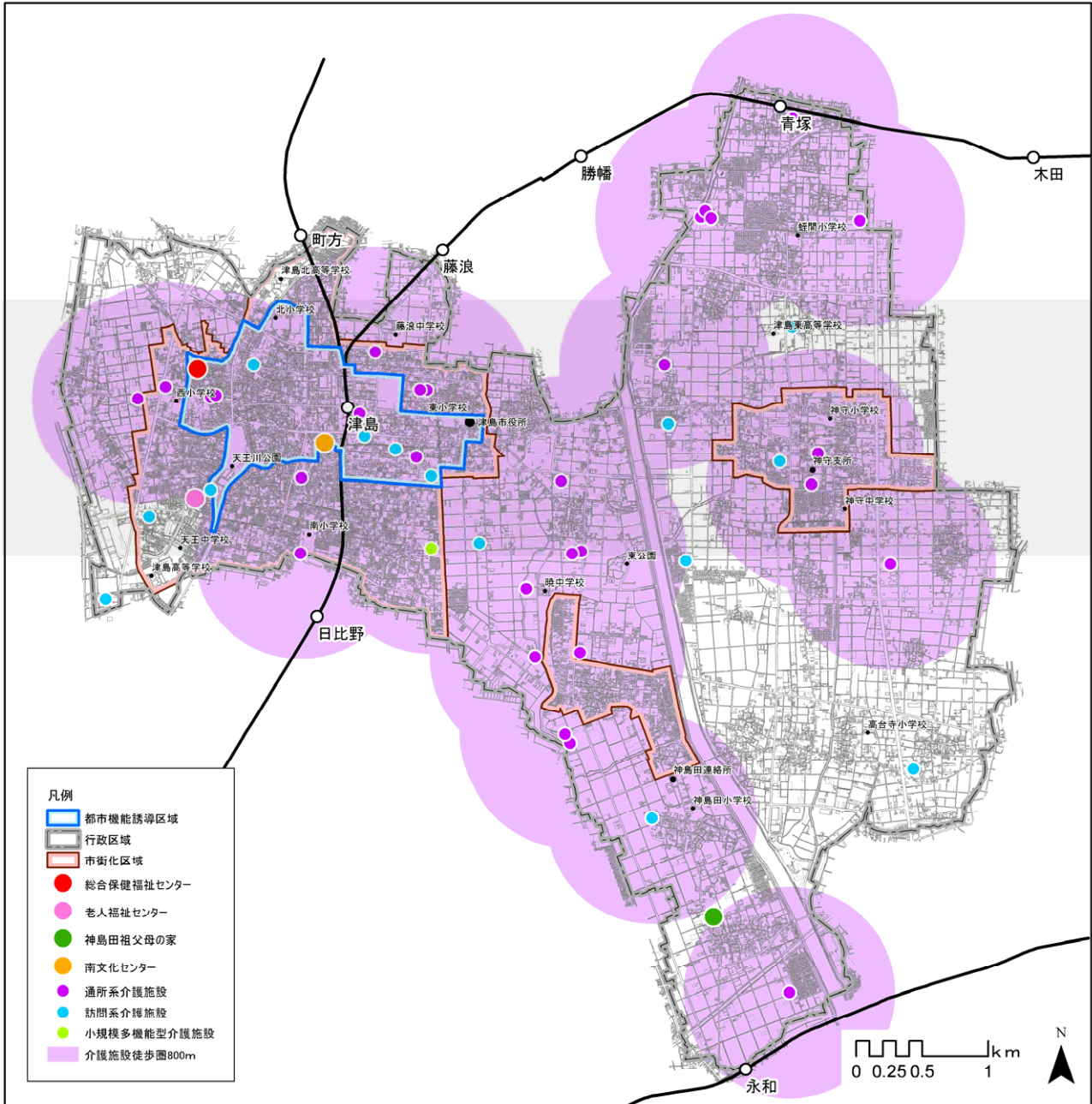
こうした、地域医療連携を含めた役割や機能などの維持・増進に向けて、「津島市民病院」を誘導施設（維持）として設定します。

なお、一次医療となる診療所機能については、日常生活の中で利用がしやすいよう市街地全体に分布していることが重要のため、誘導施設には設定しません。

② 社会福祉施設、高齢化の中で必要が高まる施設

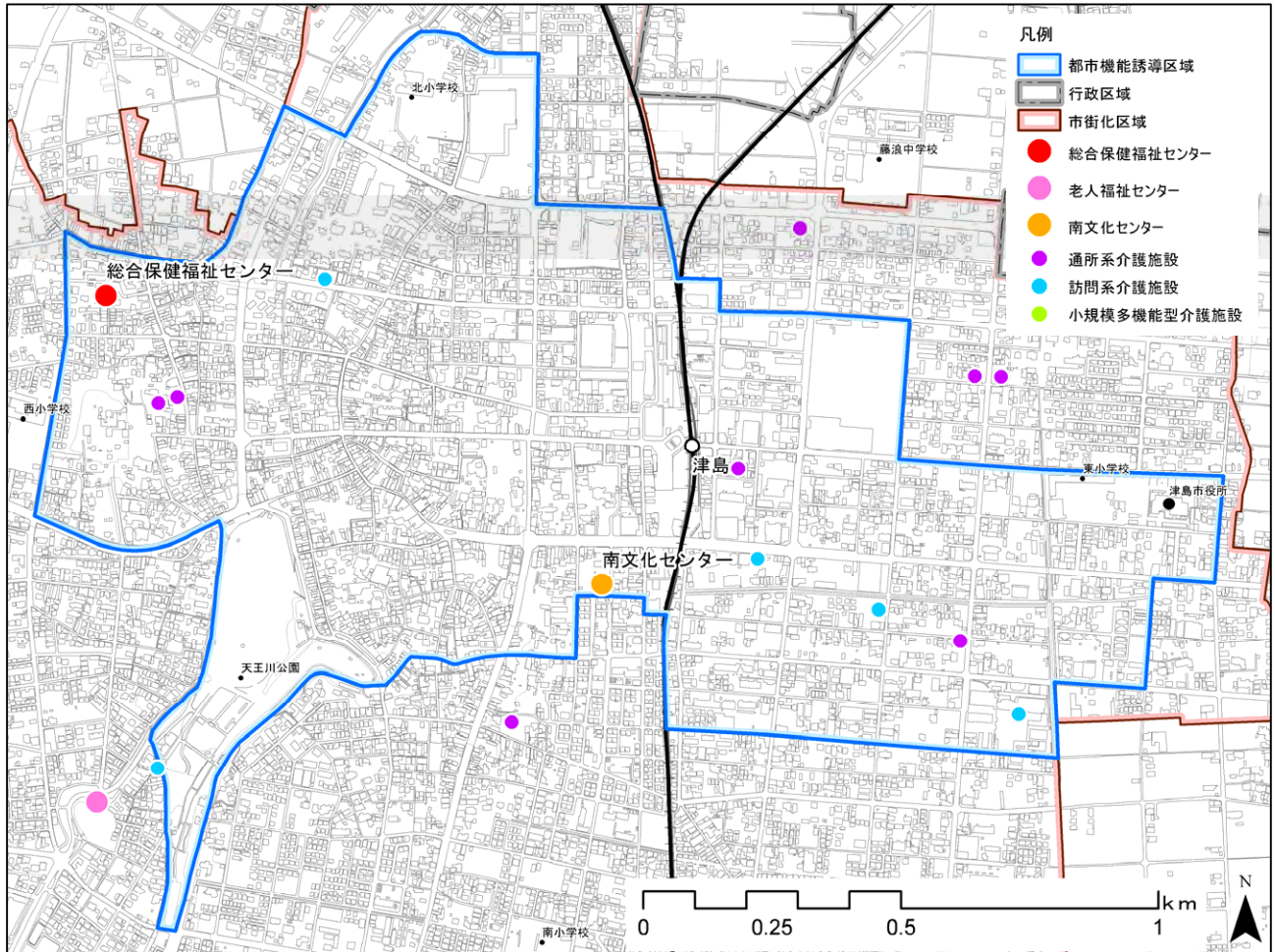
市内には、通所系介護施設を中心に市域全体に社会福祉施設が広く分布しており、市街化区域としても徒歩圏を概ねカバーしています。

都市機能誘導区域内では、都市機能増進施設として「広域的機能」となる総合保健福祉センターが区域の西端にあり、また、「身近な機能」となる訪問・通所介護施設については、区域内の東部に多く分布しています。



本市における都市機能増進施設（社会福祉施設、高齢化の中で必要が高まる施設）の分布状況

	都市機能誘導区域内の施設
広域的機能	津島市総合保健福祉センター、
身近な機能	津島市南文化センター、8施設（訪問：4、通所：4）



都市機能誘導区域における都市機能増進施設（社会福祉施設、高齢化の中で必要が高まる施設）の分布状況

誘導施設（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

区域内には広域的機能となる「津島市総合保健福祉センター」と、身近な機能となる「津島市南文化センター」が立地しています。

「津島市総合保健福祉センター」としては、公衆衛生として成人や母子を始めとする保健などの事業の推進のほか、地域福祉の推進やボランティア活動の支援等を行う社会福祉協議会の機能があり、また「津島市南文化センター」としては、地域に住む方々に対する社会福祉施設の推進を行っています。

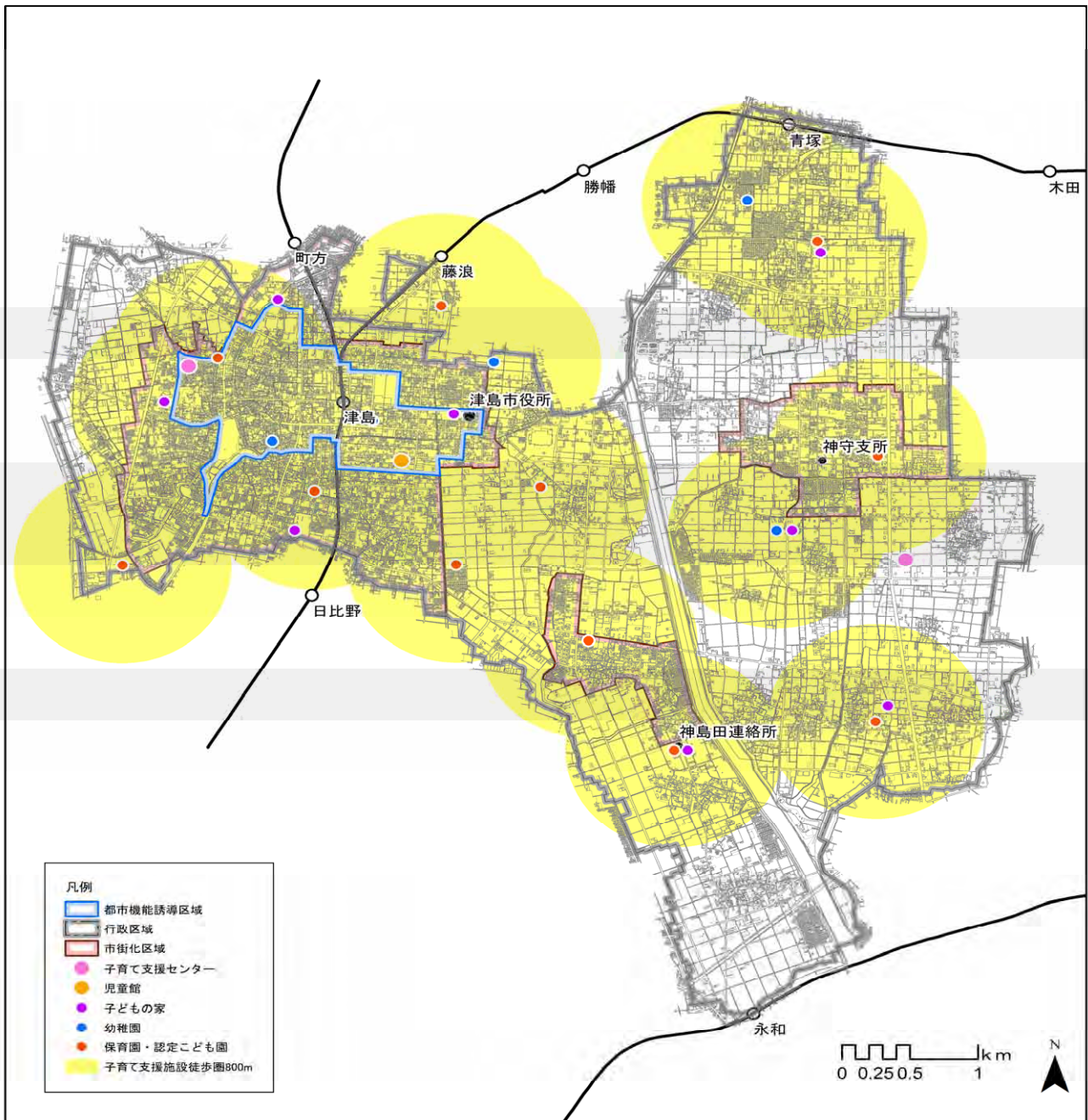
こうした福祉系機能を継続させていくため、津島市総合保健福祉センター及び津島市南文化センターを誘導施設（維持）として設定します。

なお、その他の「身近な機能」となる通所介護施設は、施設利用する際に車両による送迎が原則であり、また訪問介護施設でも車両にて各居宅へ訪問することが基本となり、中心部の津島駅西側に分布しないものの、必ずしも歩いて利用する施設ではないため、誘導施設には設定しません。

③子育て支援施設

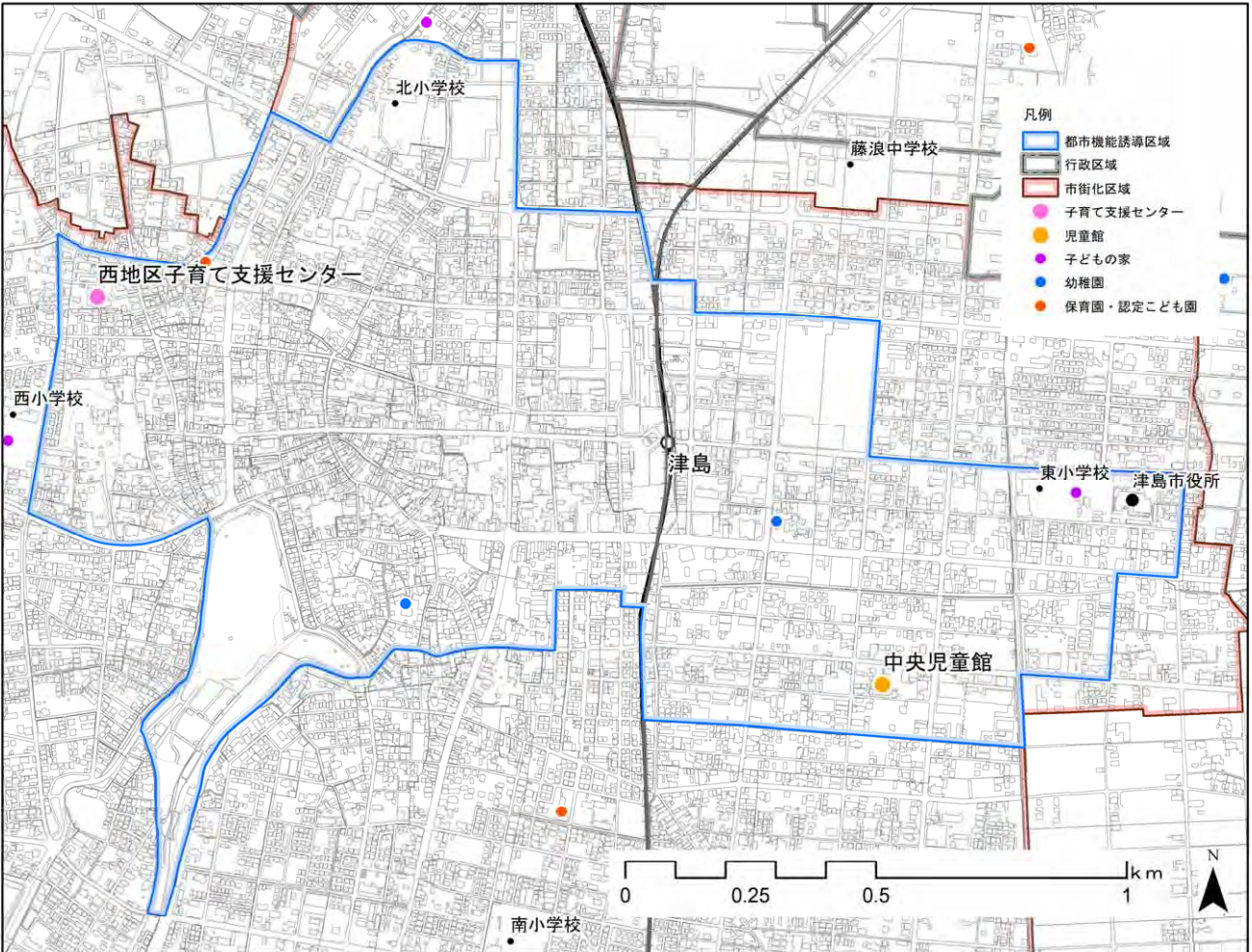
市内には、市が設置運営する子育て支援センターが東西に1か所ずつ、児童館が西部に1か所立地しています。また、幼稚園（市立1施設、私立3施設）、保育所（市立2施設、私立6施設）及び幼保連携型認定こども園（私立4施設）が立地し、これらは市街化区域を徒歩圏として概ねカバーしています。

都市機能誘導区域内では、都市機能増進施設として「広域的機能」となる子育て支援センターや中央児童館が区域の西側と東側の計2か所あります。また、「身近な機能」として保育園や幼保連携型認定こども園等が4か所立地していますが、都市の中枢を担う津島駅西側周辺には分布していません。



本市における都市機能増進施設（子育て支援施設）の分布状況

	都市機能誘導区域内の施設
広域的機能	中央児童館、西地区子育て支援センター
身近な機能	4施設（幼稚園：2、保育園：1、放課後児童クラブ（子どもの家）：1）



都市機能誘導区域における都市機能増進施設（子育て支援施設）の分布状況

誘導施設（子育て支援施設）：子育て支援センター

区域内には広域的機能となる「中央児童館」及び「西地区子育て支援センター」が立地していますが、「中央児童館」は「津島市公共施設等適正配置計画」において他施設への集約化（建物廃止）する事としています。

このため、区域内における子育て支援に関する広域的機能について役割や機能の維持・増進に向けて、子育て支援センターを誘導施設（維持）に設定します。

また、幼稚園等については市街地全体に分布していることが日常生活の利便性を確保する上で重要であるため、津島駅西側に立地が見られないものの誘導施設には設定しません。

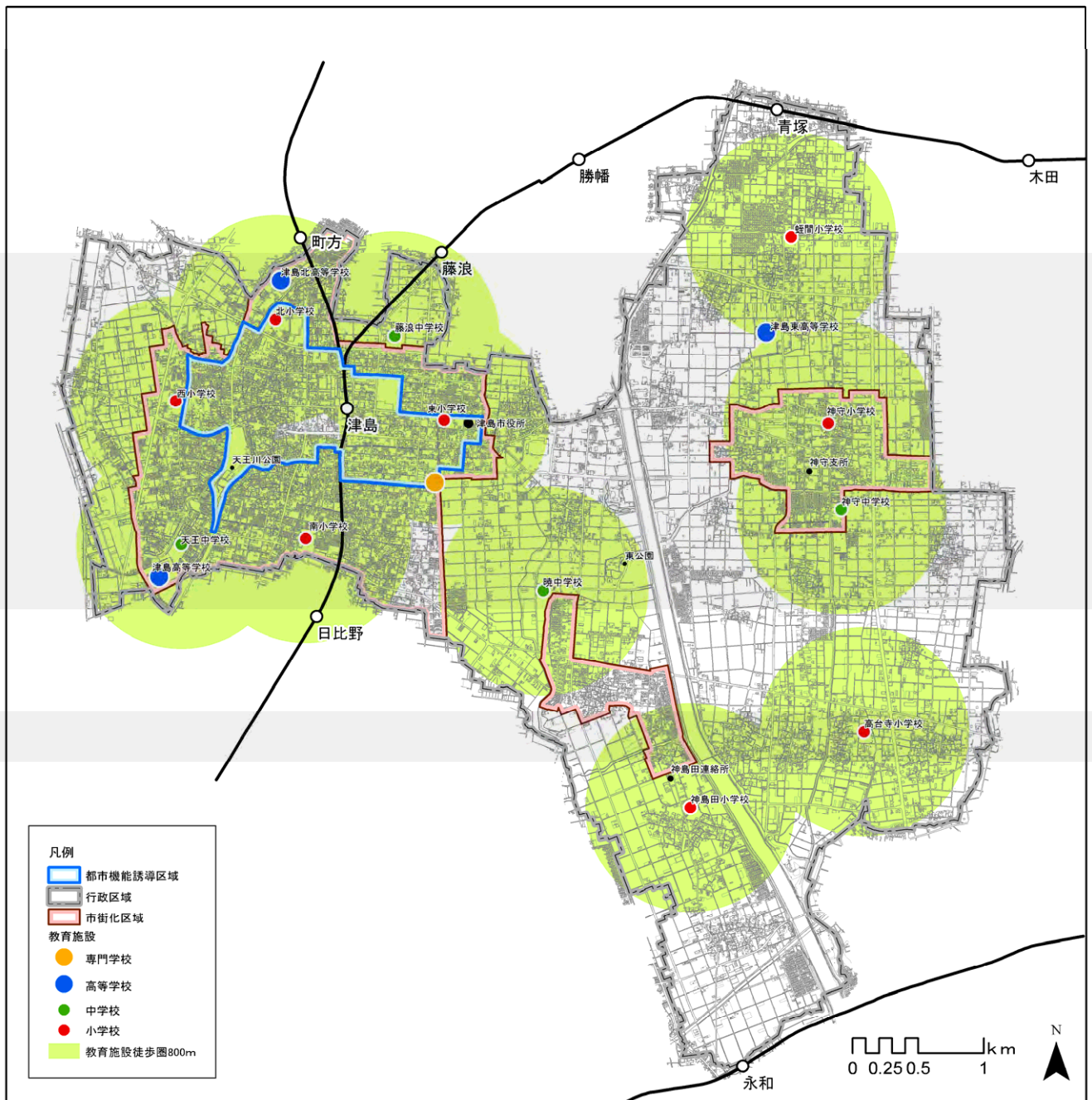
なお、こうした施設が都市の中枢となる津島駅周辺へ、市民ニーズとして立地誘導が高まった際、施設運営や他の施設との複合施設を含め必要に応じ計画を見直していきます。

④教育施設

市内には、公立小中学校が12校（小学校8校、中学校4校）のほか、市が設置運営する看護専門学校が1校、愛知県立の高等学校が3校立地しています。

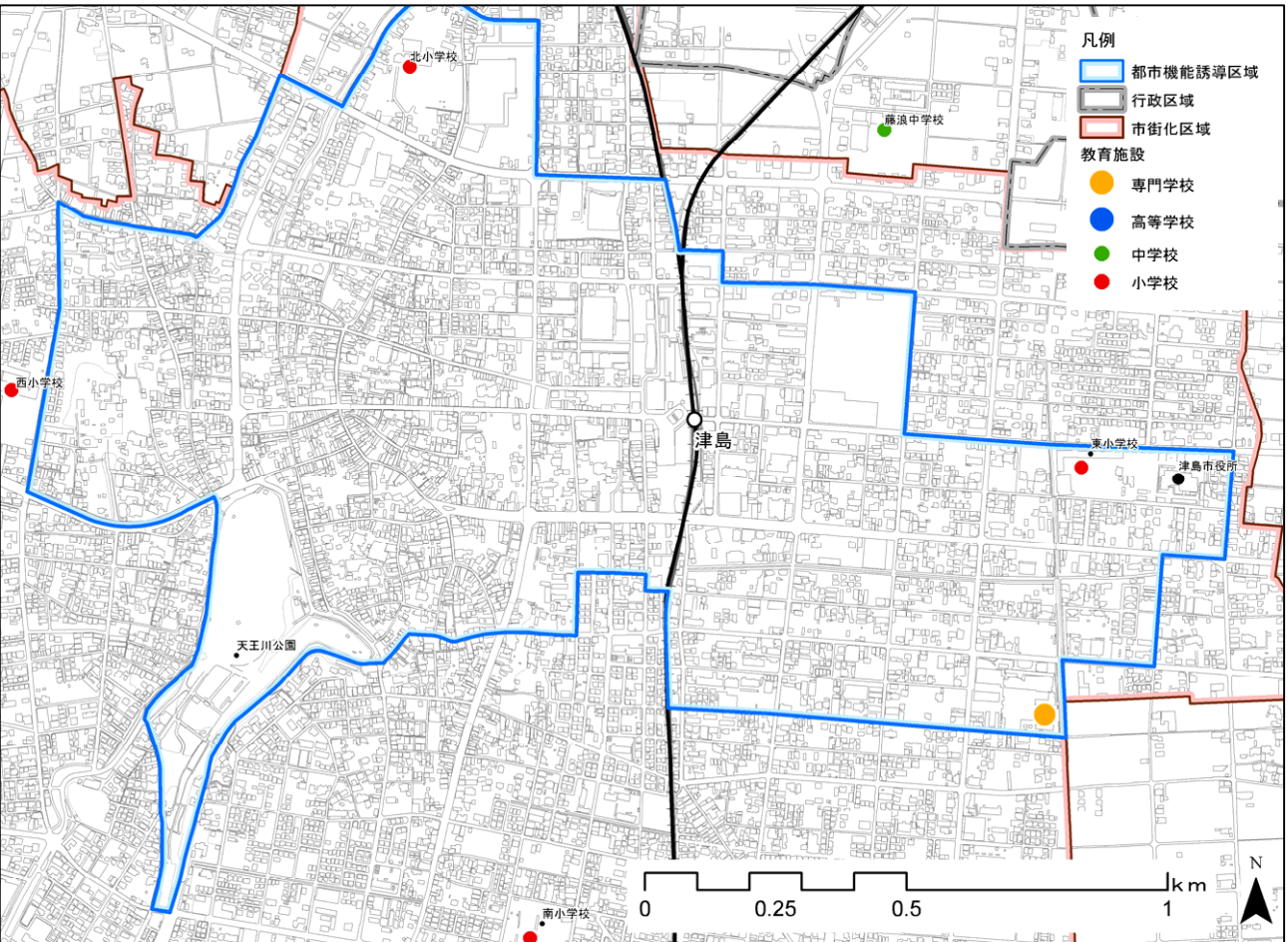
公立小中学校の配置状況を見ると、国が示す通学距離内（小学校4km、中学校6km）に配置されており、それらが市街化区域を徒歩圏として概ねカバーしています。しかし、通学に要する時間の削減も考慮していく必要もあることから、集約型都市構造への転換を進めるなかで交通手段も含め適切な配置を検討していく必要があります。

都市機能誘導区域内では、「広域的機能」となる看護専門学校が立地しており、「身近な機能」となる公立小中学校は区域内に2校立地しています。



本市における都市機能増進施設（教育施設）の分布状況

	都市機能誘導区域内の施設
広域的機能	看護専門学校
身近な機能	2施設



都市機能誘導区域における都市機能増進施設（教育施設）の分布状況

誘導施設（教育施設）：専門学校、短期大学及び大学

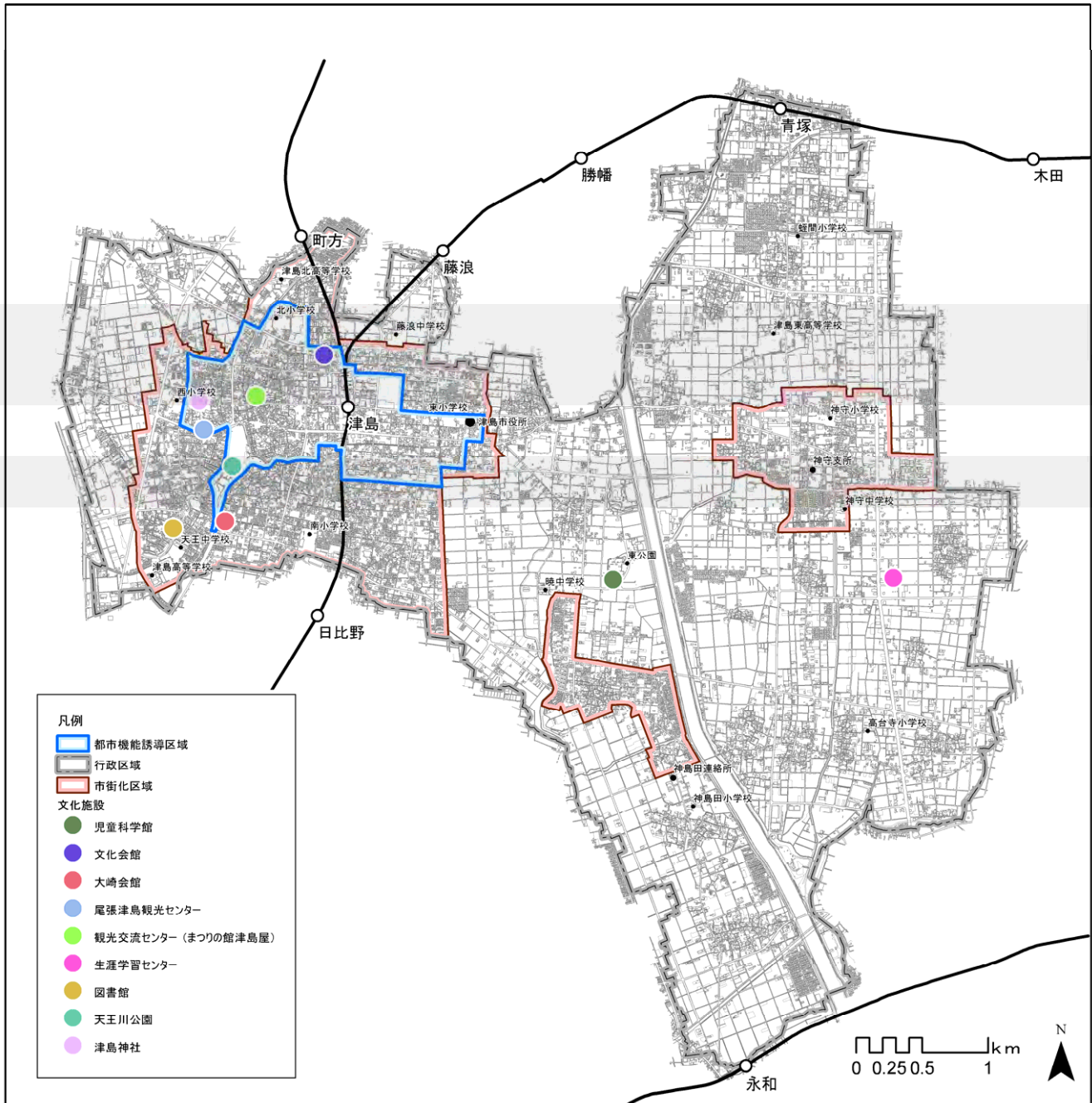
区域内には、広域的機能をもつ「看護専門学校」をはじめとする教育施設については、多くの若者が区域内に訪れ、若者向けの商店や飲食店など都市拠点のにぎわいや活力の創出につながるため、専門学校、短期大学及び大学を誘導施設（維持・誘導）に設定します。

小中学校は、子育て世代の生活利便性を確保する上では都市機能誘導区域に限らず、市街地全体に分布していることが重要であることから、誘導施設には設定しません。

⑤文化施設

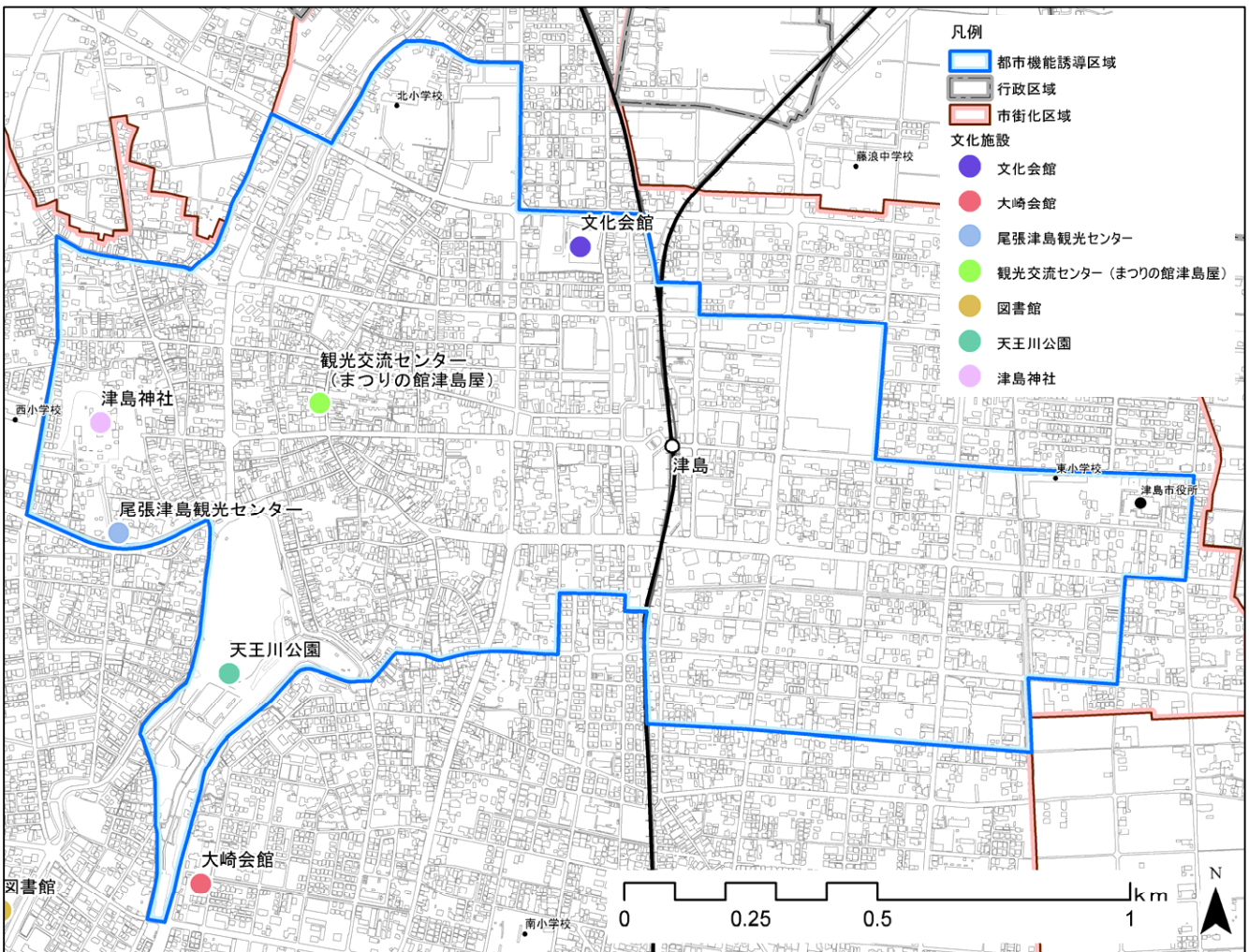
市内には、文化施設は7か所立地しています。

都市機能誘導区域内では、都市機能増進施設として「広域的機能」となる文化会館、尾張津島観光センター、観光交流センターが、津島駅の西側に立地しています。



本市における都市機能増進施設（文化施設）の分布状況

	都市機能誘導区域内の施設
広域的機能	津島市文化会館、尾張津島観光センター、津島市観光交流センター
身近な機能	—



都市機能誘導区域における都市機能増進施設（文化施設）の分布状況

誘導施設（文化施設）：観光に資する施設、歴史に触れられる文化施設

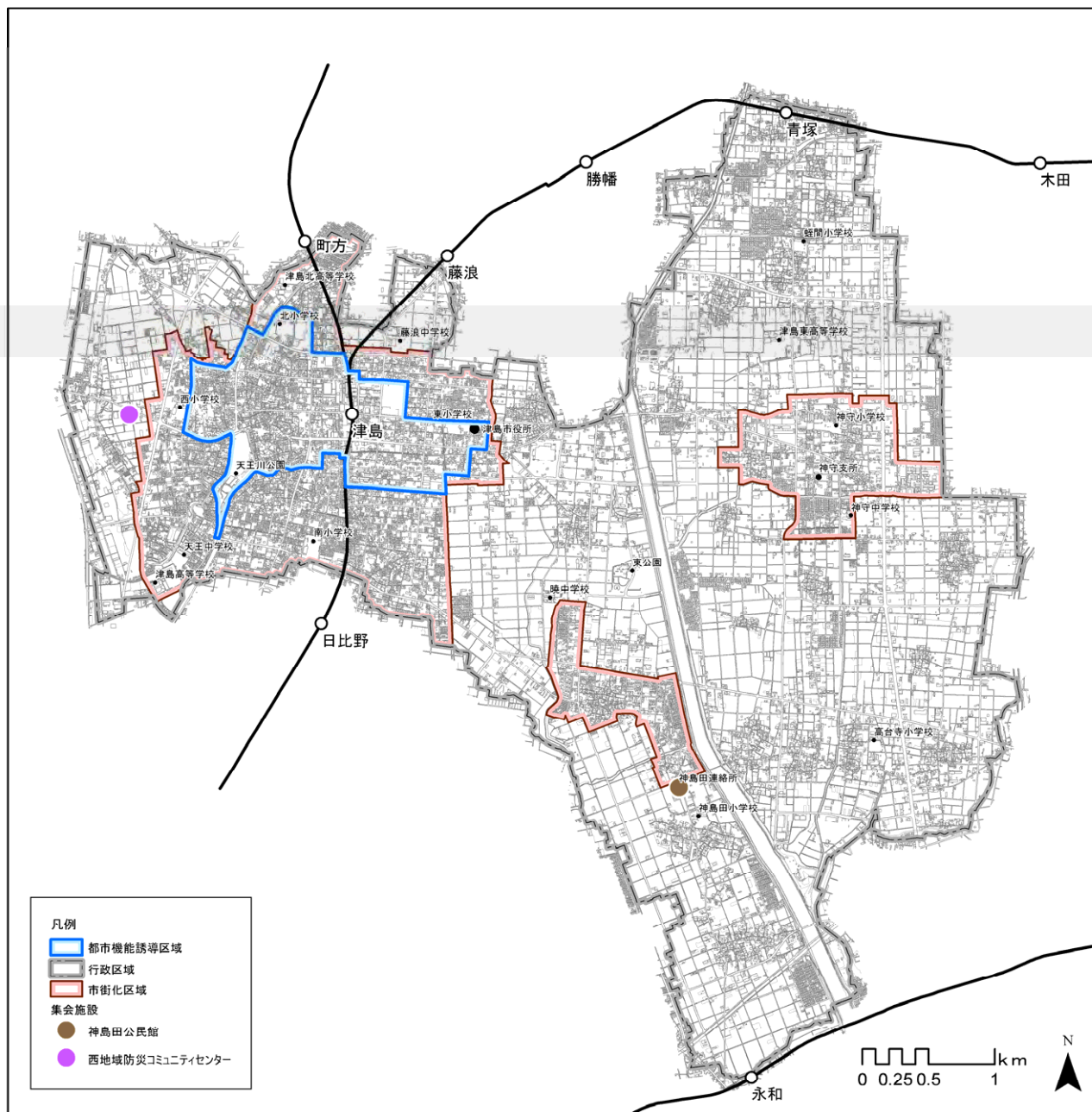
区域内には、広域的機能をもつ「津島市文化会館」、「尾張津島観光センター」、「津島市観光交流センター」は特に歴史的資源が多く残る区域の西側に分布しており、このうち、「尾張津島観光センター」は「津島市公共施設等適正配置計画」において機能維持を前提に民間等への譲渡施設としています。

こうした文化施設は、観光客だけでなく市民も歴史に触れ郷土としての誇りを醸成する機会のあるため、本市の歴史的資源が多く残る区域内への立地誘導が望ましいことから、津島市観光交流センターをはじめとする観光に資する施設を誘導施設（維持）とし、本市固有の歴史文化への愛着や誇りを醸成していくため津島の歴史等に触れられる文化施設を誘導施設（誘導）として設定します。

⑥集会施設

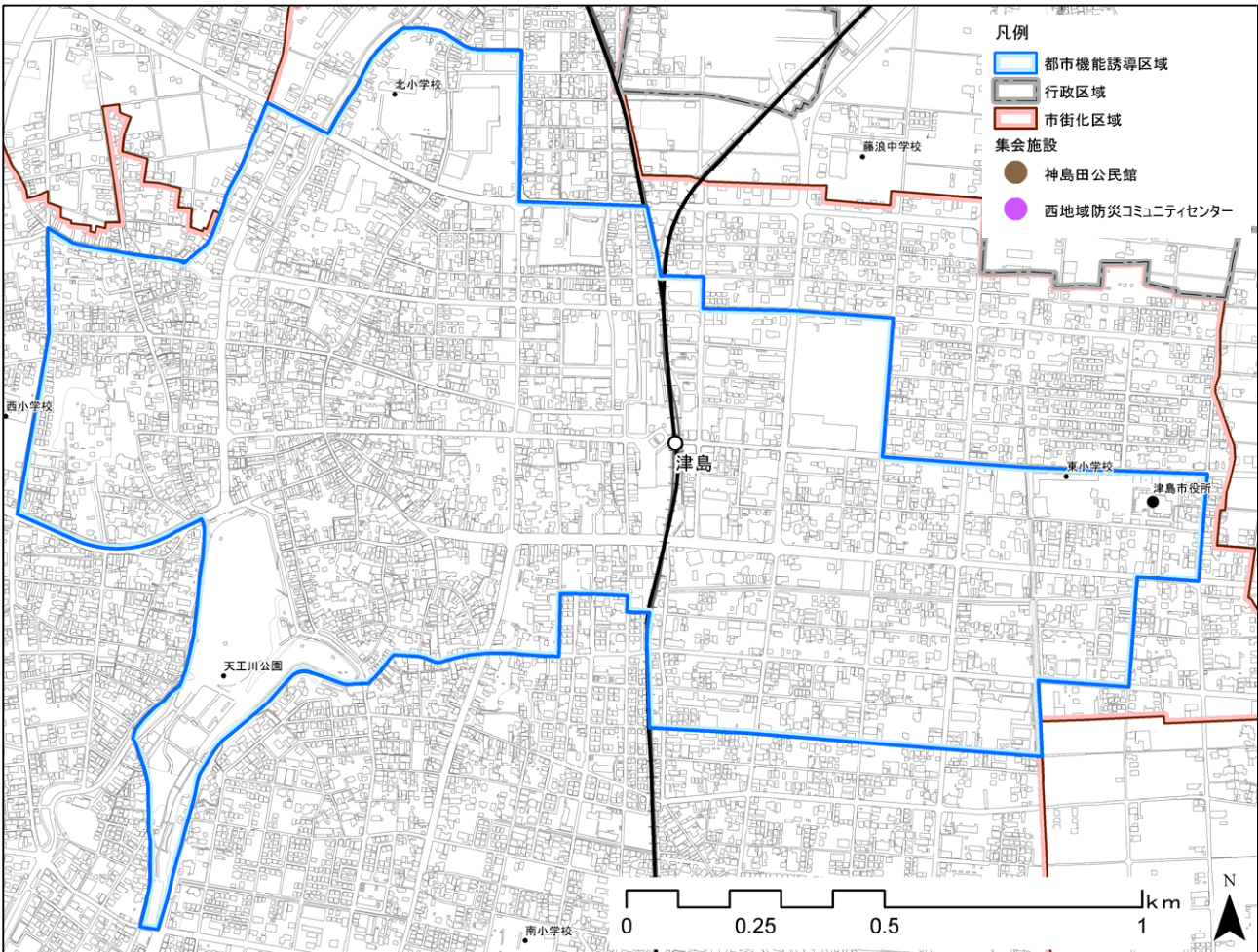
市内では、西地域防災コミュニティセンターと神島田公民館の2施設が立地しています。

都市機能誘導区域内では、都市機能増進施設として「広域的機能」となる集会施設は立地しておらず、周辺にも施設が見られません。



本市における都市機能増進施設（集会施設）の分布状況

都市機能誘導区域内の施設	
広域的機能	—
身近な機能	—



都市機能誘導区域における都市機能増進施設（集会施設）の分布状況

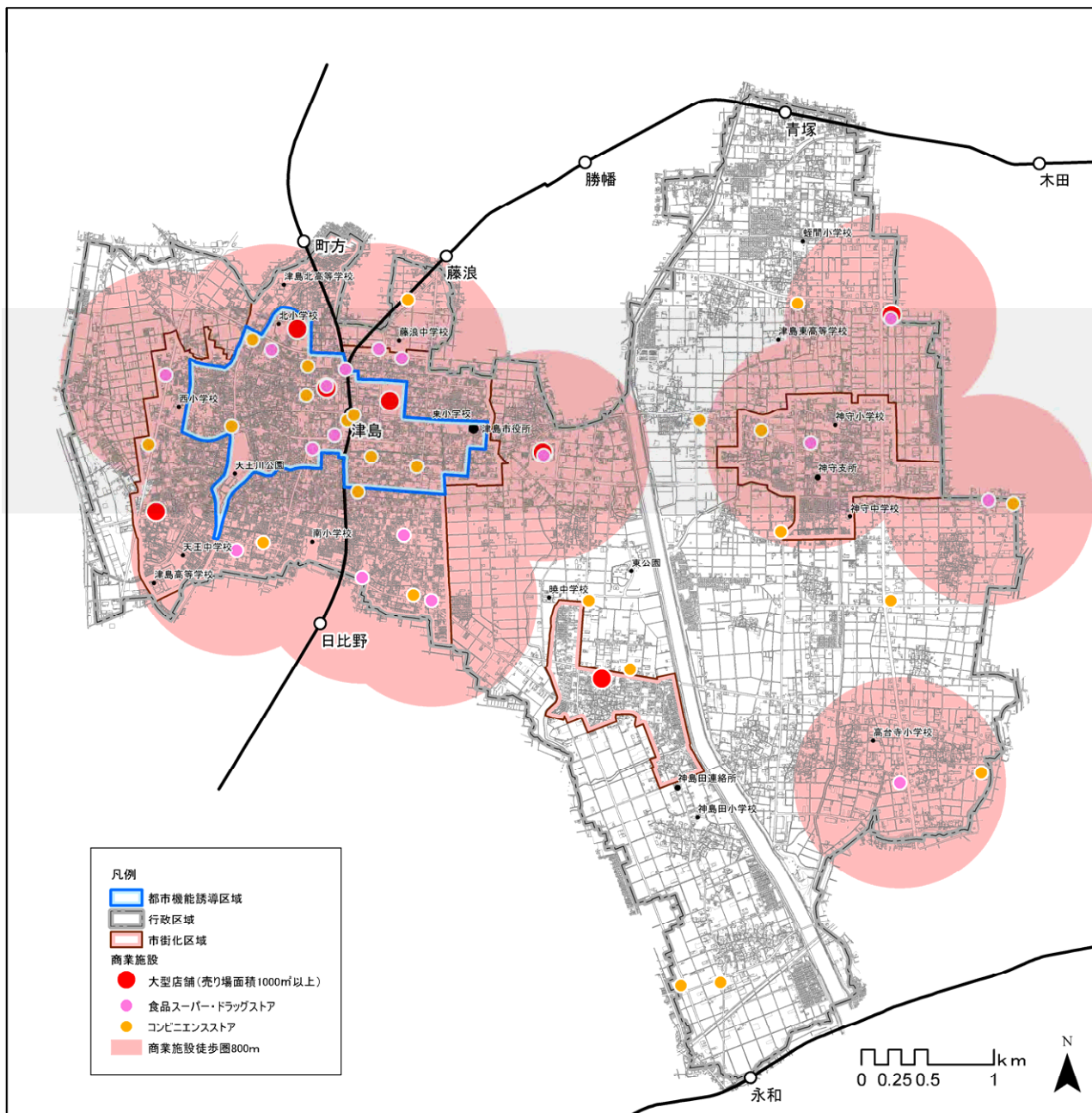
誘導施設（集会施設）：—

区域内には、集会施設は立地していませんが、津島市総合保健福祉センター（社会福祉施設、高齢化の中で必要が高まる施設）や津島市文化会館（文化施設）には、会議室等の集会できる機能が備わっていることを踏まえ誘導施設には設定しません。

⑦商業施設

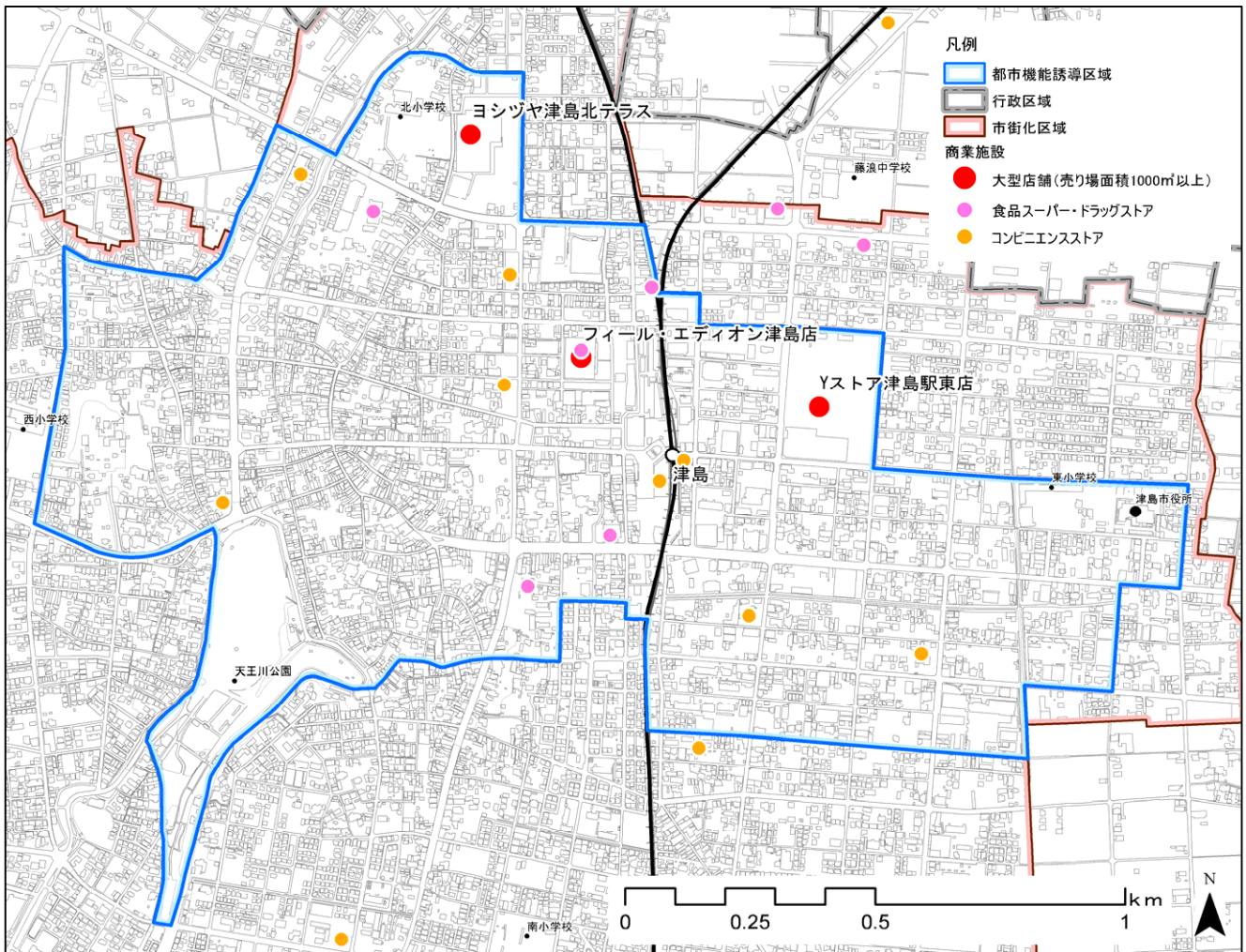
市内では、大型小売店、食品スーパー・ドラッグストア、コンビニエンスストアが分布しています。また、大型小売店及び食品スーパー・ドラッグストアにおいては市街化区域を徒歩圏として概ねカバーしています。

都市機能誘導区域内では、都市機能増進施設として「広域的機能」となる大型小売店は3か所立地しており、また、「身近な機能」となるドラッグストアやコンビニエンスストアなどは区域内に点在しています。



本市における都市機能増進施設（商業施設）の分布状況

	都市機能誘導区域内の施設
広域的機能	ヨシヅヤ津島北テラス、フィール・エディオン津島店、Yストア津島駅東店
身近な機能	12施設（ドラッグストア：3、コンビニ：8、生協：1）



都市機能誘導区域における都市機能増進施設（商業施設）の分布状況

誘導施設（商業施設）：大型小売店（1,500㎡を超えるもの）

区域内には、広域的機能を担う大型小売店は3か所立地しています。これらの施設は、暮らしの質の向上につながり、津島駅周辺での定住促進にも効果が期待されます。

しかしながら、区域内には長期未着手の都市計画道路があることから、新たな大型小売店が立地すると市街地交通に支障を来すため、新たな大型小売店は誘導せず、既存の商業施設を維持していく方針とし、大型小売店を誘導施設（維持）に設定します。

また、身近な機能を担うドラッグストアやコンビニエンスストア等については、都市機能誘導区域内では徒歩圏内に充足しているため誘導施設には設定しません。

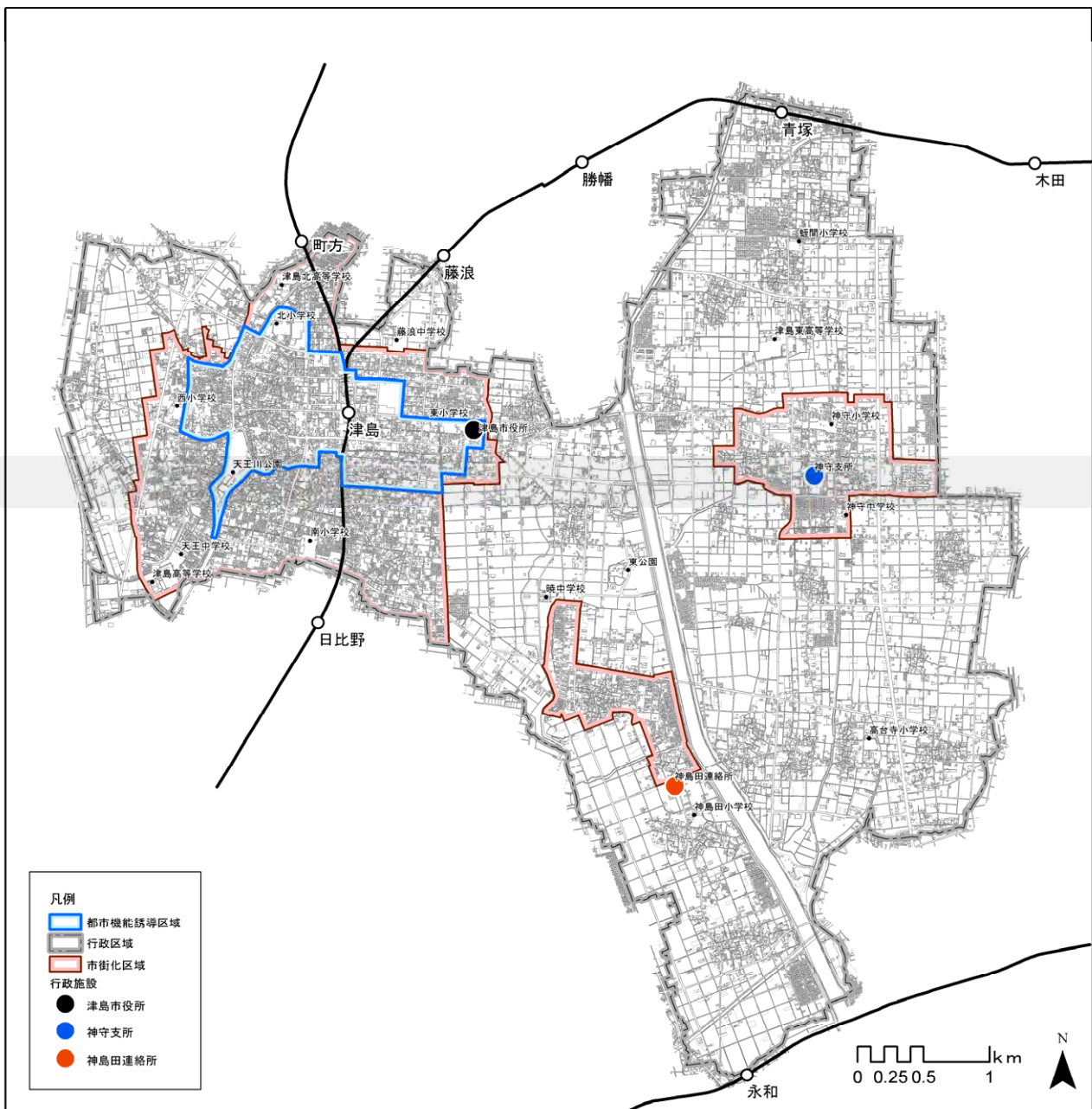
⑧行政施設等

市内では、市民サービスに係る機能として本庁機能となる津島市役所、分庁となる神守支所や神島田連絡所の3施設が立地しています。

都市機能誘導区域内には津島市役所が立地しています。

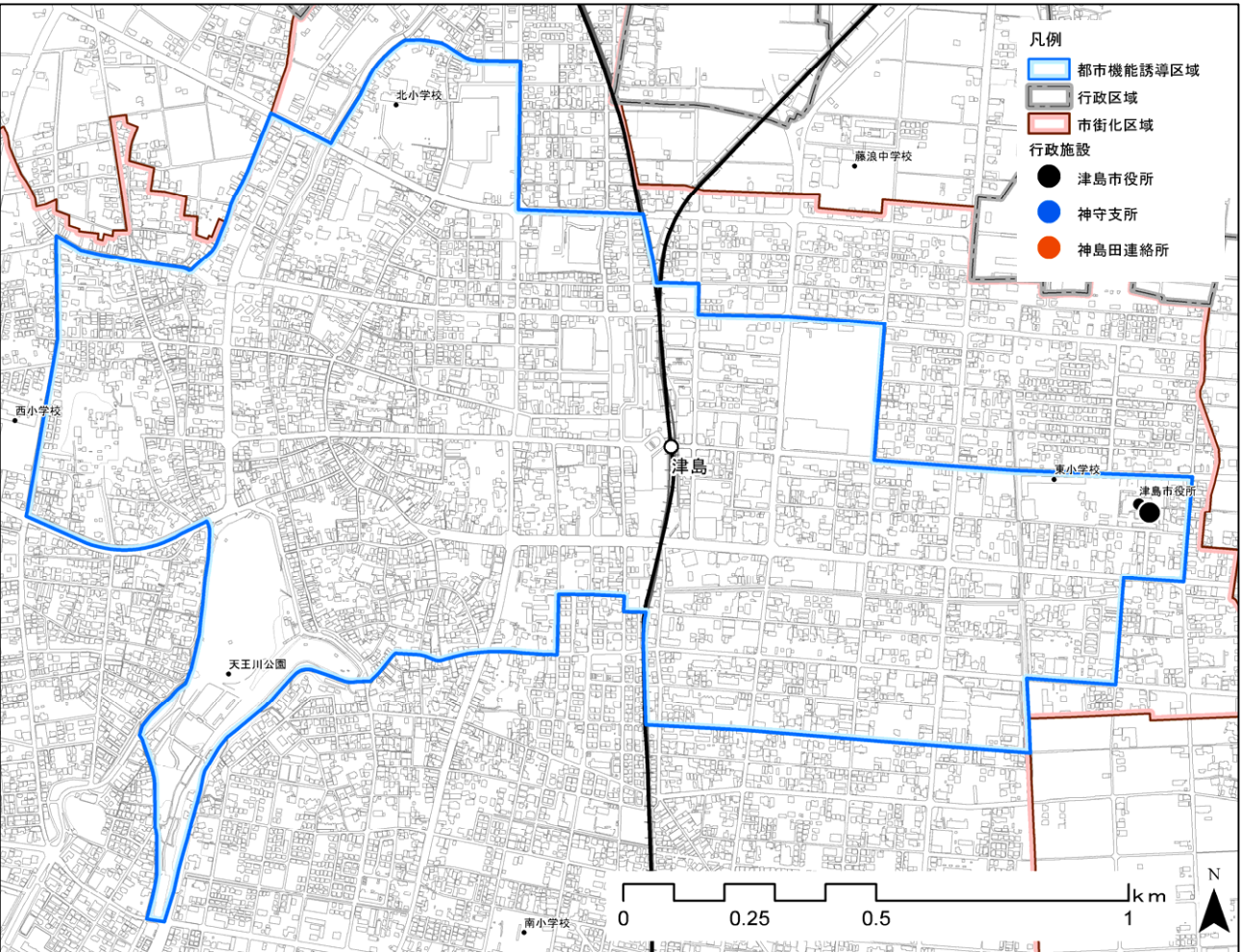
なお、消防署などの市域全体を見据えて機能を配置する必要がある行政施設や県内の広域的な機能を有する愛知県の行政施設、警察署については、本検討から除外します。

また、金融機能などを有する銀行、郵便局については、コンビニATM等の普及により必ずしも誘導区域に集積する必要がないことから本検討から除外します。



本市における都市機能増進施設（行政施設等）の分布状況

	都市機能誘導区域内の施設
広域的機能	津島市役所
身近な機能	—



都市機能誘導区域における都市機能増進施設（行政施設）の分布状況

誘導施設（行政施設）：津島市役所

津島市役所は区域内の東側、市全体で見るとほぼ中心に立地しています。さらに、津島駅から概ね徒歩圏内であり、市域全体からのアクセス性や駅への近接性も有していることから今後も現在の立地を維持するため、誘導施設（維持）に設定します。

- 1 はじめに
- 2 都市構造上の課題分析
- 3 立地適正化に関する方針
- 4 都市機能誘導区域
- 5 誘導施設
- 6 居住誘導区域
- 7 誘導施設
- 8 届出制度
- 9 防災まちづくりの取組
- 10 計画の実現に向けて
- 用語集
- 参考資料

⑨津島市独自施設

都市拠点として、にぎわいや活気があふれる魅力的な市街地の形成や若者世代の定住を促進するため、以下の施設を本市の独自施設として設定します。

天王川公園、津島神社

郷土愛を育む場、本市の緑や歴史の代表格として、本市の魅力を広く発信していくため、本市の自然、歴史の核となる天王川公園と津島神社を誘導施設（維持）に設定します。

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

にぎわいや活気があふれる魅力的な市街地の形成のためには、多くの人々が長時間滞在できる環境を確保することが重要です。このため、地域住民をはじめ人々の交流を図る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を誘導施設（誘導）に設定します。

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するため、子どもの一時預かりや送迎センター、社会活動の支援など、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を誘導施設（誘導）に設定します。

事務所

新型コロナウイルスを契機に生まれた新たな生活様式が定着し、働く場と居住の場が融合しつつある中、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、事務所を誘導施設（誘導）に設定します。

(3)誘導施設の設定

以上の検討結果より、誘導施設等を次のように定めます。

誘導施設等一覧

区分			誘導施設等	
	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八十一条第二項第三号に規定する誘導施設ではありません。

6

居住誘導区域

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域となるものです。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案しつつ居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市運営が効率的に行われるべきとされています。

居住誘導区域を定めることが考えられる区域（都市計画運用指針）

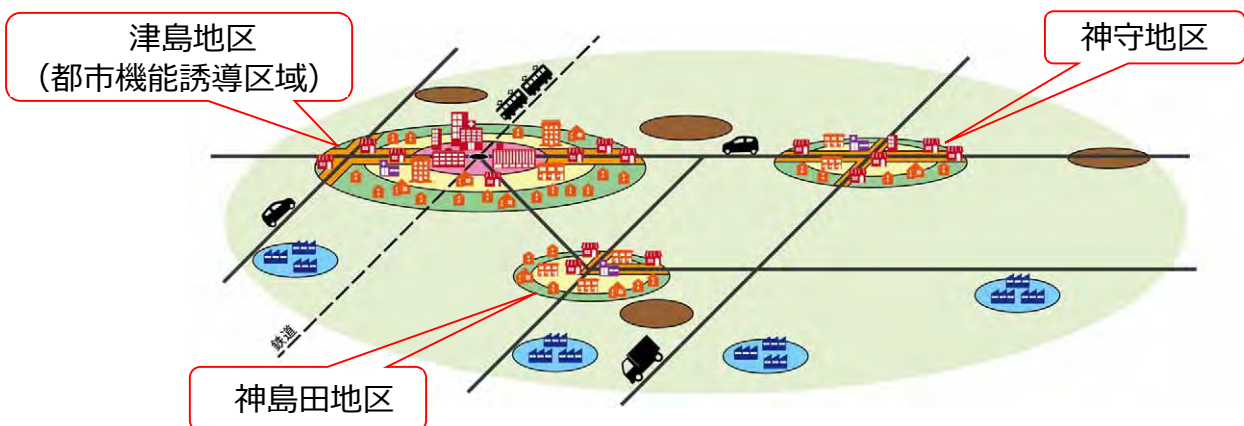
- ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

(2) 居住誘導区域の誘導方針

今後、限られた財源のなか、成熟した時代に向けては、使えるものは賢く使う、そうした意味を含め本市の居住誘導区域は、道路や公園などの社会インフラや日常生活施設が整う、3つの市街化区域となる津島地区、神守地区、神島田地区に設定します。

今後、この区域では、公共施設の長寿命化並びに、空き地・空き家等の利用促進等を行い、若者をはじめとする多様な世代が生き生きと暮らし住み続けられるまちづくりを促進していきます。

また、神守地区や神島田地区から津島駅周辺の都市機能誘導区域への公共交通ネットワークについて、移動需要や生活需要に応じた公共交通のあり方を検証して改善を図り、コンパクトで住み続けたいと感じる居住環境の形成を図ります。



(3) 居住誘導区域の設定方針

① 居住誘導区域の候補となる区域

居住誘導区域の誘導方針を踏まえ、第3章 立地適正化に関する方針に定めた、まちづくりの方針（ターゲット：居住誘導区域内の住民）をもとに居住誘導区域の設定を検討します。

3 立地適正化に関する方針

(1) 立地適正化計画のまちづくりの方針

**「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

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。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。

上記を踏まえ、①公共交通での移動が容易で、②快適に生活できる居住環境が整備され、③生活サービスが確保された地域に設定することとし、設定基準を以下のように定めます。

なお、商業、医療などの生活に必要な都市機能については、「5 誘導施設」において検討した結果、各施設の徒歩利用圏が市街化区域ほぼ全域に分布していることから、設定基準から除外し検討します。

居住誘導区域の設定基準

① 公共交通利用圏内(鉄道駅 800m、バス停 300m)

公共交通機関を便利に利用できる区域を設定

※鉄道駅は一般的な徒歩圏 800m、バス停は誘致距離を考慮し 300m とします。

参照) 国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」

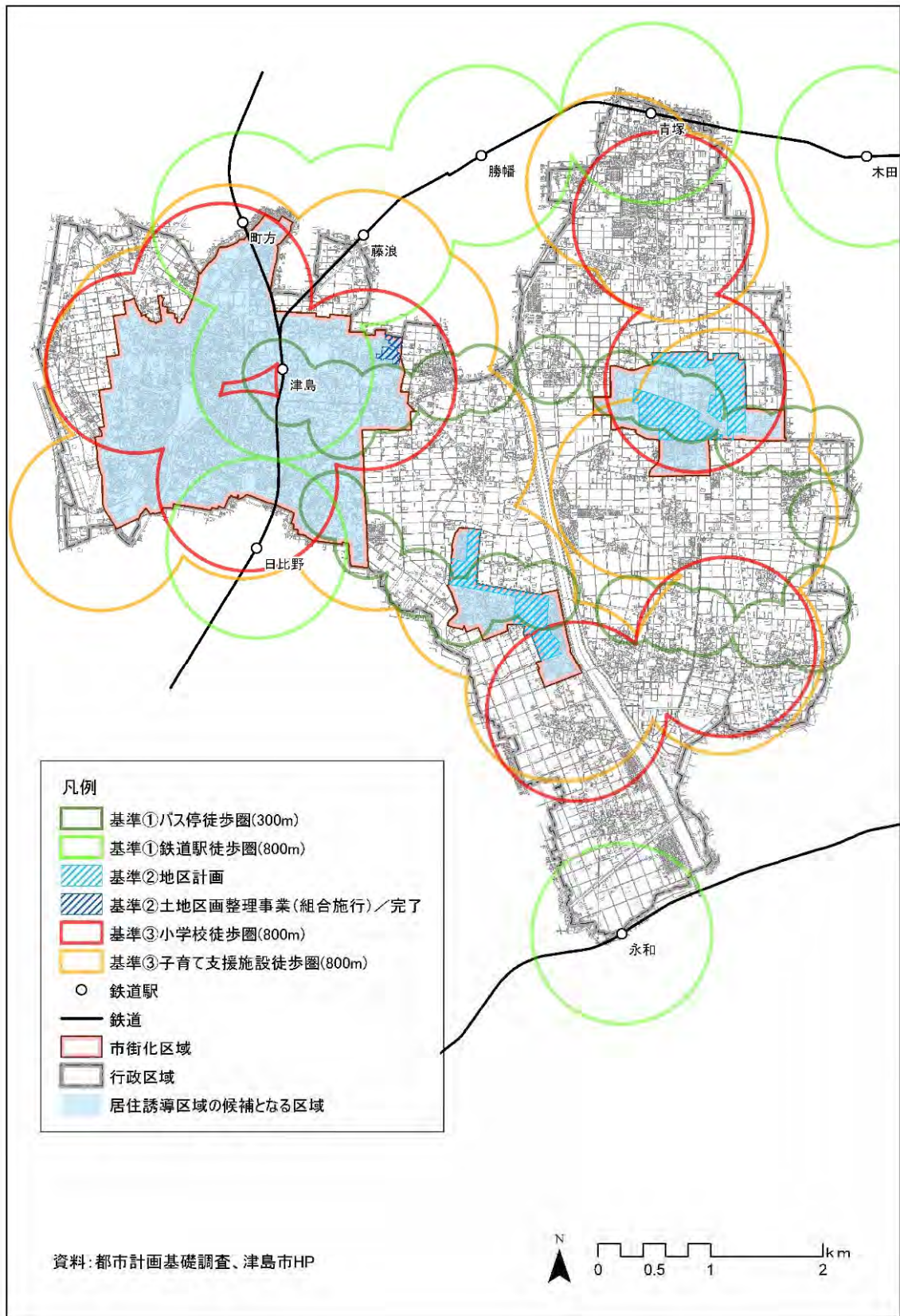
② 既存の市街化区域を基本とし、

土地区画整理事業施行区域、住居系の地区計画が定められた区域

都市基盤が整備された快適な居住環境が確保された区域を設定

③ 小学校、子育てサービス利用圏内 (小学校、子育て支援施設 800m)

子育て世代に必要な施設に徒歩での利用が容易な区域を設定



居住誘導区域設定基準に該当する区域

②居住誘導区域に含めない区域

ア) 都市計画運用指針に基づくもの

都市計画運用指針に示される居住誘導区域には含まないこととされている区域等は以下の通りです。

本市においては、津波災害警戒区域並びに水防法に規定する浸水想定区域が存在するものの、市域全域が対象となっているため、防災まちづくり方針（防災指針）に従い、安心・安全なまちづくり推進することで、浸水想定区域を含む居住誘導区域の設定を行うものの、**居住誘導区域内に浸水が想定されていることをしっかりと認識し**たうえで、**防災・減災対策と連携しながら居住誘導区域における都市づくりを進めていきます。**

居住誘導区域に含まないこととされている区域（自然災害に関するものを抜粋）

区 域	本市における 該当の有無
イ 建築基準法に規定する災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	無
オ 地すべり等防止法に規定する 地すべり防止区域	無
カ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する 急傾斜地崩壊危険区域	無
キ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する 土砂災害特別警戒区域	無
ク 特定都市河川浸水被害対策法に規定する浸水被害防止区域	無

原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

区 域	本市における 該当の有無
ア 津波防災地域づくりに関する法律に規定する 津波災害特別警戒区域	無
イ 建築基準法に規定する 災害危険区域 （上表イの区域を除く）	無

居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、
居住誘導区域に含まないこととすべき区域

区 域	本市における 該当の有無
ア 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する 土砂災害警戒区域	無
イ 津波防災地域づくりに関する法律に規定する 津波災害警戒区域	有
ウ 水防法に規定する 浸水想定区域	有 ※洪水、高潮
エ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する 基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波浸水想定区域における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生の恐れのある区域	無 ※ため池浸水想定区域

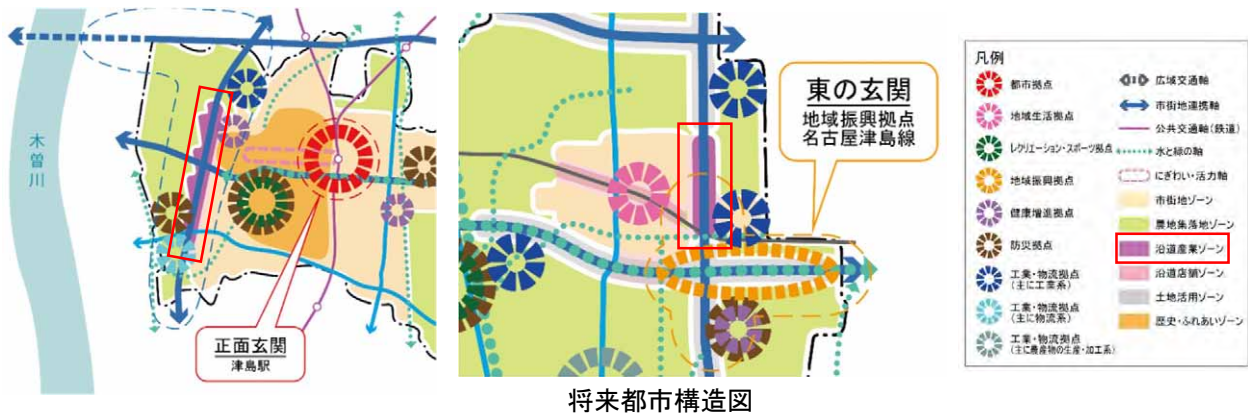
慎重に判断を行うことが望ましい区域（都市計画運用指針）

区 域	本市における 該当の有無
ア 工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	無
イ 特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	無
ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域 であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	無
エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域 であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	無

イ) 都市計画マスタープランに基づくもの

都市計画マスタープランの将来都市構造では、市街化区域内の用途地域のうち国道155号沿線および（都）西尾張中央道沿線の準住居地域（一部、第一種住居地域を含む）は「沿道産業ゾーン」として位置づけられています。

このゾーンでは、「交通アクセス性が優れた主要幹線道路の沿線を活かし産業機能などを集積」していくとしており、沿道のポテンシャルを活かした土地利用を促進していく方針のため、居住誘導区域に含めないこととします。



将来都市構造図

沿道産業ゾーン

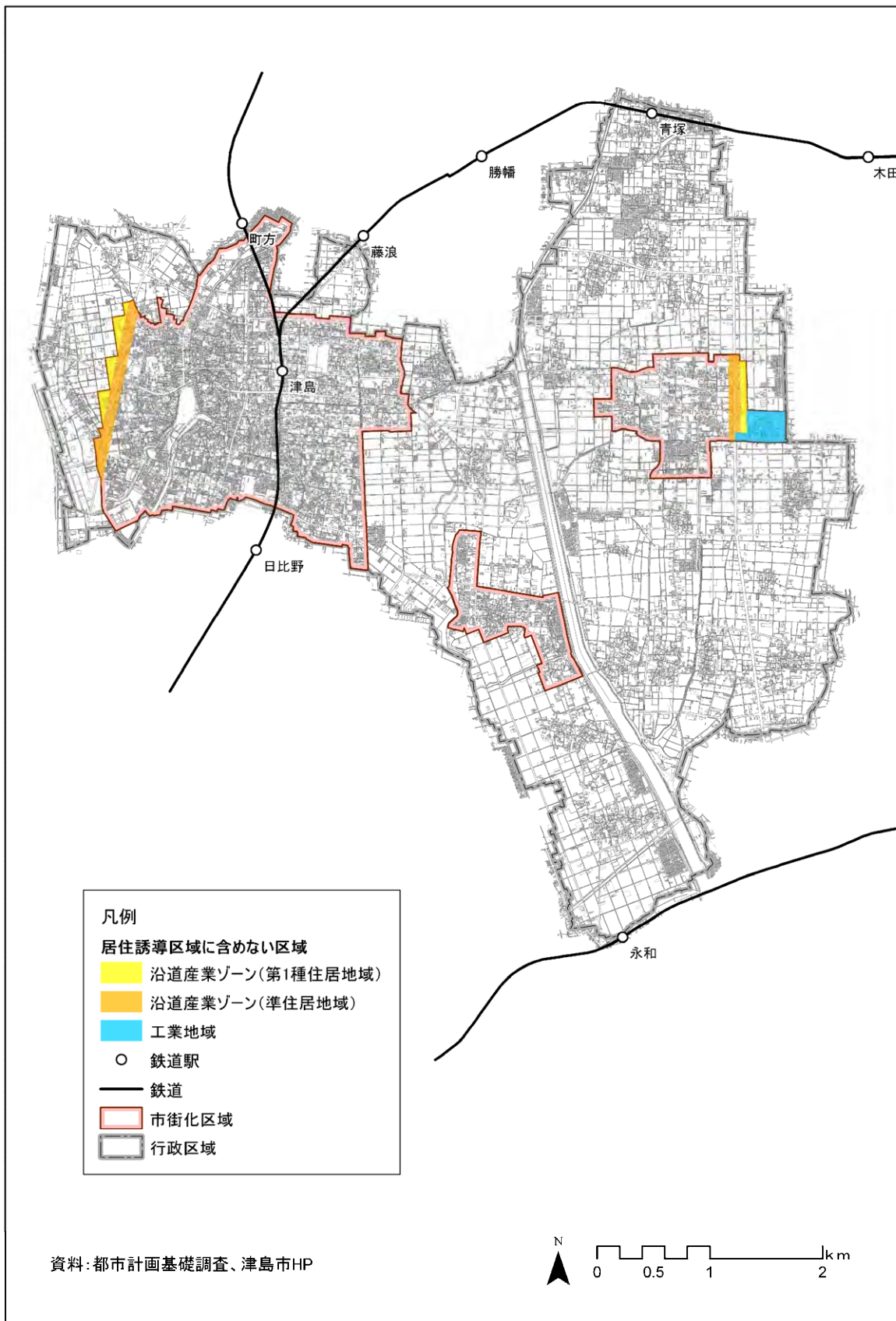
市街化区域内の（都）名古屋第3環状線（国道155号）と（都）西尾張中央道には、交通アクセス性が優れた主要幹線道路の沿線を活かし産業機能などが集積するゾーン

津島市都市計画マスタープランより

ウ) 用途地域に基づくもの

本市に都市計画決定されている用途地域のうち、工業地域については、「主に工業の業務の利便の増進を図る地域」であることから、住居系の土地利用にそぐわないことから、居住誘導区域に含めないこととします。



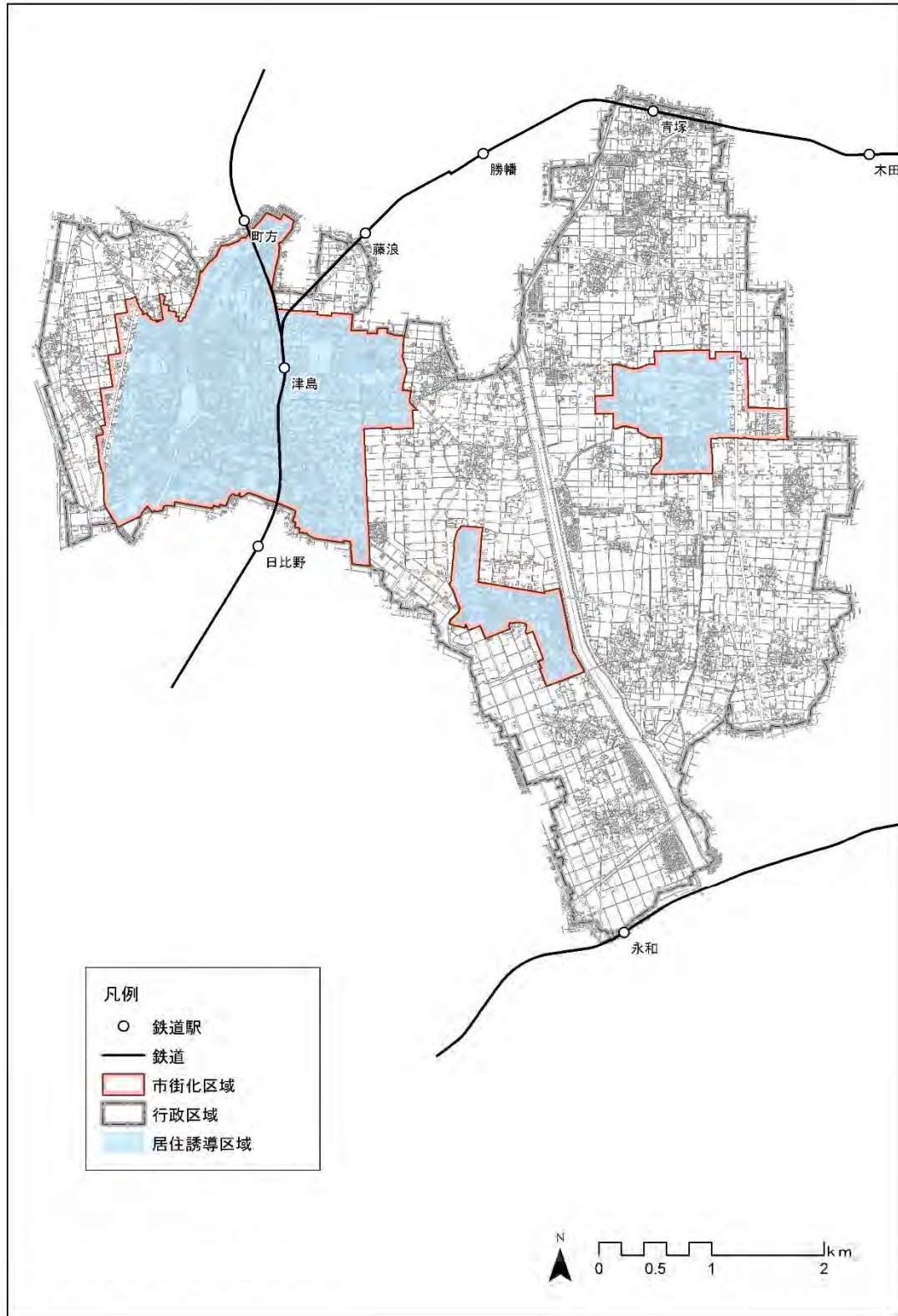


居住誘導区域設定基準に該当する区域

(4) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域設定基準に該当する区域から除外基準に該当する区域を除き、以下の区域を居住誘導区域として設定します。

居住誘導区域面積：631.0ha (市街化区域 666ha に対する面積割合：94.7%)



居住誘導区域

7

誘導施策

(1) 都市機能誘導区域に関わる誘導施策

都市機能誘導区域における都市機能の誘導に係る施策を整理します。

① 都市機能誘導区域内におけるエリア設定

都市機能誘導区域について歴史的経緯や土地利用の現状等から、以下の4つのエリアを設定します。

神社・公園エリア

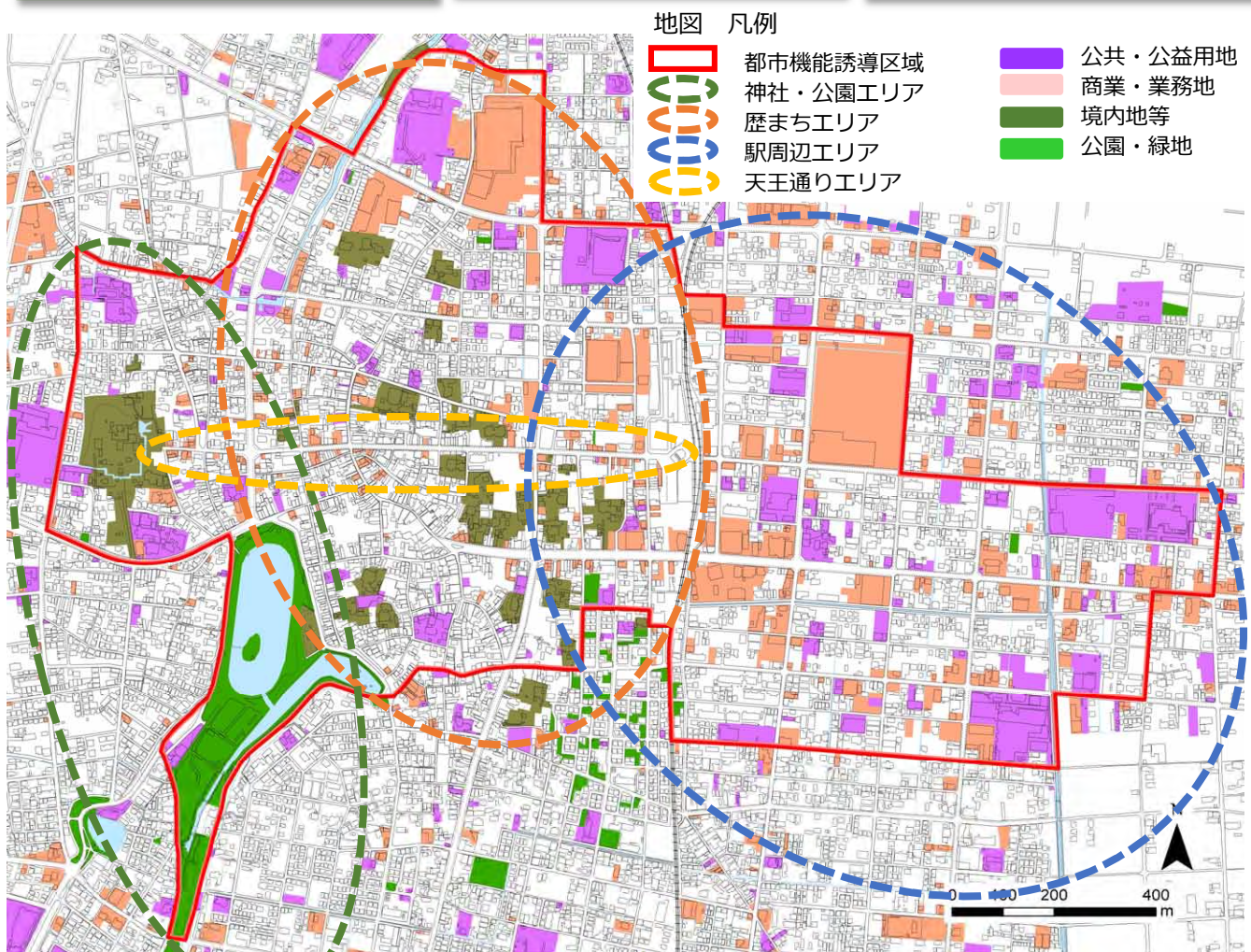
◆ 津島神社とその参道・門前町、天王川公園からなるエリア

歴まちエリア

◆ 湊町の経済を支えた「津島五ヶ村」が連なる本町筋と寺町からなるエリア

駅周辺エリア

◆ 近代以降、津島駅を中心に広がった商店街や市街地からなるエリア



天王通りエリア

◆ 駅西側の3つのエリアを東西に結ぶ天王通りを軸としたエリア

都市機能誘導区域におけるエリア設定

②エリア別のまちづくりの方向性

4つのエリアについてコンセプト及びまちづくりの方向性を定めます。この際、まちづくりの方針で定めた『「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』を踏まえ、市民生活及び観光交流の視点から整理します。

神社公園エリア

【コンセプト】

水と緑と共に生きる
歴史文化が
根付く空間づくり

【まちづくりの方向性】

●市民生活の視点

祭りなどのハレの場としての役割を継承し、津島市のアイデンティティの核とします。また、日常的には憩いやアクティビティの場としての利用を促進します。

●観光交流の視点

観光機能(飲食、土産、駐車場、案内、展示・体験施設等)の充実により、来訪者の滞在時間の延長を図ります。

歴まちエリア

【コンセプト】

深みのある生活文化を
味わえる空間づくり

【まちづくりの方向性】

●市民生活の視点

歴史的な町並みの保全を図るとともに、空き家、空き店舗を飲食店や地域住民の交流の場として活用し、地域コミュニティの継続・強化を図ります。

●観光交流の視点

空き店舗等を活用し、まちの観光機能を充実します。また、社寺を巡る散策路ネットワークを整備し、来訪者のまち歩きを支援し、神社公園エリアとの回遊を促します。

駅周辺エリア

【コンセプト】

駅そば就業・居住を
実現し、新たな都市文化を
生み出す空間づくり

【まちづくりの方向性】

●市民生活の視点

高齢者や子育て世代など公共交通が必要な市民の生活の場として、駅そば就業・居住を促す都市機能の集積を図ります。また、多目的広場など市民活動や憩いの場を整備し、津島駅前を都市の玄関にふさわしい街並みに整えます。

●観光交流の視点

津島市及び海部地域の観光の玄関口として、観光交通・情報案内・飲食・宿泊等の機能集積を促します。

天王通りエリア

【コンセプト】

市民交流と観光交流の架け橋となる歩行空間づくり

【まちづくりの方向性】

●市民生活の視点

沿道の未利用地、空き家、空き店舗の利活用による暮らしの場、交流の場、活動の場を形成します。

●観光交流の視点

観光の玄関口である津島駅と神社公園エリア、歴まちエリアを結び、歩行者や自転車にとって安全、快適であると同時に、沿道に通行者の興味をひく様々な場所がある交通軸を形成します。

③誘導施策

エリア別のまちづくりの方向性を踏まえた、誘導施設等の都市機能立地を誘導する施策を以下に整理します。

誘導施策	主な取組エリア			
	神社 公園	歴 まち	駅 周辺	天王 通り
<p>■市民協働・官民連携によるエリアマネジメントの実施</p> <p>○市民を始めとする多様な主体が一体となって、まち全体を使われ続けていくエリアマネジメント（まちの再構築）を実施し、「暮らし・楽しみ・働く」と言った「場」を創出します。</p> <p>○時代に沿った公共空間の「場」の使い方について、官民を始めとする多様な主体のもと社会実験等を通じ「まちづくりが進んでいる」事を共感し、まちづくりに参画する機会を創出します。</p> <p>○持続的なエリアマネジメントを実施するため、プラットフォーム（実施体制）を構築し、官民連携のあり方を検討します。</p> <p>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 等</p>	○	○	○	○
<p>■世代バランスを補正し、 多様な価値観の交流を促す定住促進策の検討</p> <p>○若年層の市外への転出抑制として、親世帯と子世帯の近居世帯を増やす「お互いさま定住策」を実践し、世代間の相互扶助を促進することや、市外から若年層を始めとする多様な世代の転入を促し世代バランスの補正を図り、多様な価値観の交流によるまちの活性化を目指します。</p> <p>想定事業 まちなか定住促進事業 等</p> <p>想定する誘導施設 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</p>	○	○	○	○
<p>■スマートシティの推進</p> <p>○ICTを活用した、新たなサービス（地域BWA、MaaS等）や、カーボンニュートラルに向けた省エネルギー施策（ESCO事業）の検討等、スマートシティに向けた取り組みを進めることで、まちに新たな価値を創出し、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。</p> <p>想定事業 地域BWA、MaaS、ESCO事業 等</p>	○	○	○	○

誘導施策		主な取組エリア			
		神社 公園	歴 まち	駅 周辺	天王 通り
■ 快適な都市環境の整備 ○快適な都市環境を整えるため、時代に沿った道路の整備・維持や公園の整備・質向上、河川や海域の水質改善に向けた下水道の普及や接続促進等を進めます。		○	○	○	○
想定事業	都市計画施設(道路・公園)の見直し、道路、公園、下水道の整備・長寿命化事業 等				
■ 想定される災害に対応した防災・減災対策の推進 ○想定される災害や被災想定を市民に周知し、防災意識の向上や防災・避難体制を強化します。また、事前に地域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。 ○水災害時における垂直避難場所を確保するため、誘導施設を活用した新たな避難場所の確保に加え、地震や火災が発生した際、延焼防止や避難場所となるオープンスペースや避難路の確保など、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 等				
想定する誘導施設	教育施設、文化施設 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 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				
■ 歴史的建造物の活用など、 歴史的風致維持向上施設の整備・管理 ○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。 ○津島市歴史的風致維持向上計画に基づき、当地域の歴史的風致を維持向上させることで、本市のまちづくりの進展や意識向上を目指し、歴史的風致維持向上施設の整備又は維持・管理に関する各種事業を実施します。		○			
想定事業	既存建造物活用事業 等				
想定する誘導施設	文化施設				
■ 本市を代表する観光資源「津島神社」を活かした観光交流の促進 ○本市を代表する観光資源の一つである津島神社の魅力をさらに磨き上げるため、公的不動産を活用して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 等				
想定する誘導施設	文化施設 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				

誘導施策		主な取組エリア			
		神社 公園	歴 まち	駅 周辺	天王 通り
■天王川公園における賑わい創出機能の誘導 ○周辺住民や利用者ニーズに応じた天王川公園を目指し、Park-PFIの導入や公園再整備などを行うことで、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。さらに天王川公園を拠点とする賑わいがエリア全体に広げられる施策を検討します。		○			
想定事業	Park-PFIの導入、公園再整備 等				
想定する誘導施設	文化施設				
■空き地、空き家等を活用した公共空間や都市機能の立地誘導 ○空き地や空き家を活用した公共空間や都市機能等の整備や、立地誘導促進施設協定制度（コモンズ協定）等を活用し、憩いの場、交流の場などの確保を推進します。 ○空き家や空店舗をフレキシブル（柔軟）に使うことができるよう、官民連携のもと有効な制度設計の創設などを検討します。 ○開放的で賑わいある駅前空間に向け、鉄道事業者等と協働して鉄道高架下の利活用策について検討を進めます。			○		
想定事業	コモンズ協定、低未利用地利活用促進事業、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） 等				
想定する誘導施設	文化施設、事務所				
■居心地がよく歩きたくなるまちなかの創出 ○天王通線の再生に向け、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。 ○居心地がよく歩きたくなるまちなかを目指し、道路空間や沿道建物、オープンスペースなど公共空間のあり方を官民連携で検討します。					○
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 等				
想定する誘導施設	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 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				
■新交通導入の検討 ○駅や公共交通の利便性向上とあわせ、最先端技術による自動運転装置やカーボンニュートラルに向けた最先端モビリティなどの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 等				

1	はじめに
2	都市構造上の課題分析
3	立地適正化に関する方針
4	都市機能誘導区域
5	誘導施設
6	居住誘導区域
7	誘導施策
8	届出制度
9	防災まちづくりの取組
10	計画の実現に向けて
	用語集
	参考資料

誘導施策		主な取組エリア			
		神社 公園	歴 まち	駅 周辺	天王 通り
■「市の正面玄関」にふさわしい市街地環境の整備 ○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。 ○観光案内所等を含めた公共公益施設の配置・誘導を検討します。 ○建築物や道路、オープンスペースなどについて、本市にふさわしいデザインへ誘導を図るガイドラインを作成します。				○	
想定事業	駅前広場再整備、PFI事業 等				
想定する誘導施設	教育施設、文化施設 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 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				
■土地の高度利用による誘導施設等の立地 ○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 等				
想定する誘導施設	教育施設 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 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				

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、時代に沿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

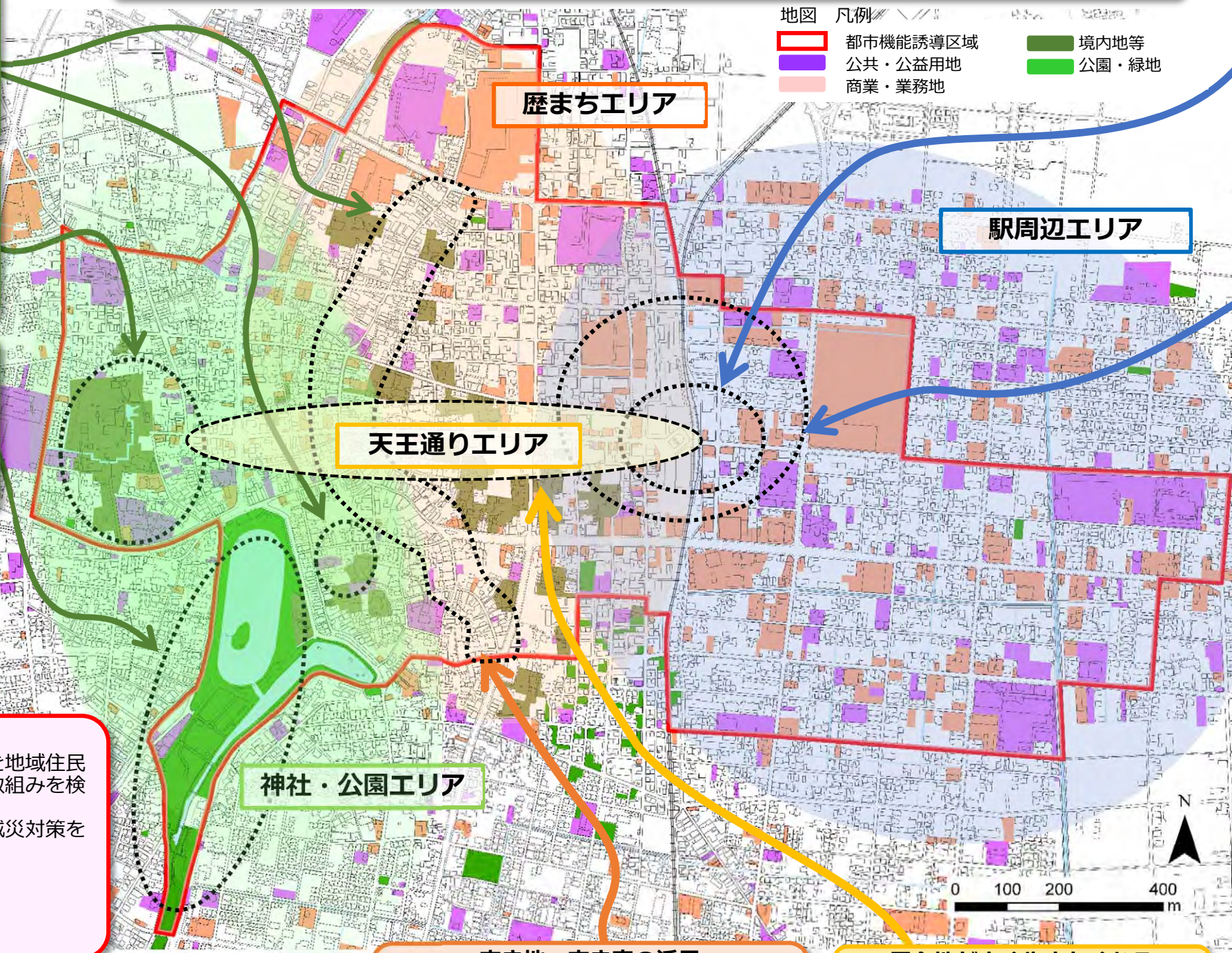
神社を活かした観光交流の促進
 公的不動産を活用して津島神社などの文化財の持つ潜在能力と一体となって新たな賑わい拠点を創出します。
 想定事業：観光ターミナル機能整備
 誘導施設(誘導)：②③

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
 事前に被災後を想定した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、時代に沿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組を進めることで、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



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はか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
 [Green box] [Orange box] : 各エリアで重点的に取り組む施策
 [Blue box] [Yellow box] : 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

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、低未利用地利活用促進事業、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

(2) 居住誘導区域に関わる誘導施策

居住誘導区域における居住の誘導に係る施策を整理します。

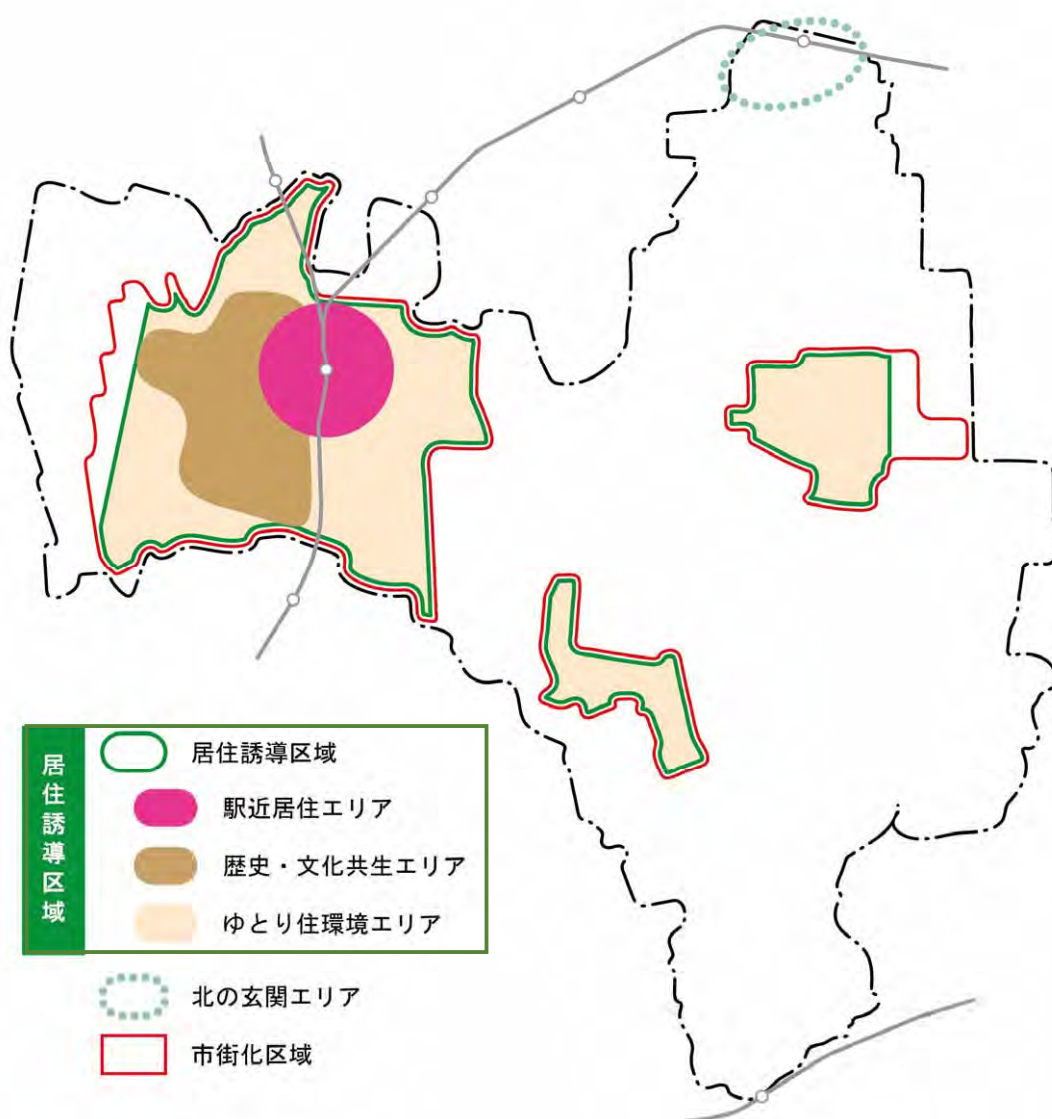
① 居住誘導区域におけるエリア設定

居住を集約化し、コンパクトで効率的なまちづくりを行うとともに、津島市人口ビジョンに示される将来目標人口の実現にむけて、「住み続けたい」を実現する暮らしのおすすめエリアを下図のとおり設定します。

本エリアの内、居住誘導区域を「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つのエリアに区分し、誘導施策を整理します。

なお、津島市都市計画マスタープランにおいて北の玄関に位置づけられている市街化調整区域の青塚駅周辺についても、駅の近接性を活かし、ゆとりある便利な居住環境の実現することにより、新たな定住促進を図っていきます。

上記のエリアにおいて、名古屋までの交通アクセスの良さや自然環境とのバランスの取れた「とかいなか」という津島の良さを活かしながら、居住の誘導や定住促進に向けた施策を展開していきます。



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〉

- ・スーパーや病院など日常生活に必要な施設が充実し、歩いて暮らすことができる
- ・鉄道・バスが利用しやすく、名古屋等への通勤・通学が楽な暮らしができる
- ・週末には多様なイベントが開催され、非日常を体感することができる



歴史・文化共生エリア

社寺が多く分布し、古くから継承される祭などを活かしながら本市固有の歴史・文化があふれるまちなみを形成することで、居住の誘導を図るエリア

〈暮らしのイメージ〉

- ・日常生活に必要な施設や駅まで徒歩や自転車でアクセスでき、便利に暮らすことができる
- ・社寺や歴史的建物がいたるところに立地し、歴史を感じながら生活でき、祭等にも参加する機会がある
- ・天王川公園や社寺林等により緑豊かな環境の中で暮らすことができる



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〉

- ・旧街道や社寺、田園風景など、地域固有の文化や自然を感じながら暮らすことができる
- ・ゆとりある敷地に樹木等が植栽され、ゆとりやうるおいある住環境で暮らすことができる
- ・生活に必要な施設が近隣にあり、日常生活を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、便利な居住環境の実現し、新たな定住を図る市独自のエリア

〈暮らしのイメージ〉

- ・鉄道が利用しやすく、名古屋等への通勤・通学が楽な暮らしができる
- ・生活に必要な施設が近隣にあり、日常生活を便利に暮らすことができる



〈今後の方針〉

- ・災害リスクが少ないことや駅の近接性を活かし、暮らしやすい居住環境の形成を図るため、地域住民とともに地域の将来像を定め、地区計画制度や土地区画整理事業等を活用しながら本市の北の玄関口にふさわしい土地利用を目指します

【北の玄関(青塚駅周辺)の形成イメージ】

※北の玄関エリアは都市再生特別措置法第八十一条第二項第二号に規定する居住誘導区域ではありません。

②誘導施策

各エリアの位置付けを踏まえた居住の誘導に関わる誘導施策を以下に整理します。

誘導施策	主な取組エリア		
	駅近居住	歴史文化共生	ゆとり住環境
■ 駅周辺におけるマンションなど居住機能の誘導 ○津島駅周辺の通勤・通学の利便性を活かした居住の誘導に向けて、優良建築物等整備事業等の活用を検討します。 ○津島駅周辺における都市拠点形成に向け、高度利用地区の活用を検討する等、土地の高度利用による中・高層住宅の立地を促進します。	○		
■ 中心市街地にふさわしい都市環境の創出 ○まちのにぎわいや活気の創出を図るため、生活の質を向上させる誘導施設を始めとした商業、業務、行政機能を集約し、利便性の高い中心市街地としての居住環境を創出します。 ○住む人、働く人、遊ぶ人等時間を過ごす人が絶えることなく持続する都市を目指し、誰もが自由に使い交流・活動を生み出す公共空間を創出します。	○	○	
■ 歴史・文化・まちなみを活かした住環境の創出 ○地域に根付いた祭り文化を始め、当エリアに多く立地する社寺で行われている様々な地域の活動などを支援することで、歴史・文化と生活が融合した住環境を創出します。 ○景観計画を策定し、津島市歴史的風致維持向上計画と総合連携を図りながら、歴史あるまちなみを活かした住環境を維持、継承していきます。	○	○	
■ 低未利用土地等の利活用 ○低未利用土地の所有者と活用したい人双方の課題を解決し、利活用が促進できるよう低未利用土地利用等指針を定めるほか、空き家バンクを始めとした官民協働でコーディネートする仕組みを検討します。 ○空き家利活用に向け、建替え、改修、除却等、個々の状況に応じたきめ細やかな支援ができる施策を検討します。 ○空き家・空き地などの低未利用地を住宅用地等への転換を促進させていくほか、地震等の災害に強い住宅の建て替えを促進します。	○	○	○
■ 居住誘導区域への定住促進 ○歴史・文化をはじめとした当市の魅力を積極的に発信し、定住促進に向けたシティプロモーションを実施します。 ○ワークショップや官民協働の取組等を通じてまちづくりに参画する機会やまちづくりが進んでいることを知る機会を創出することで、シビックプライドの醸成を図ります。	○	○	○

誘導施策	主な取組エリア		
	駅近居住	歴史文化共生	ゆとり住環境
<p>■安全で快適な居住環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ○多様な世代が安心して移動できるように、歩道等の歩行者・自転車空間の確保を図ります。 ○必要性・実現性に配慮した都市計画道路を始め、都市の軸となる道路の整備を推進します。 ○日常生活の利便性向上、災害時の避難路を確保するため、狭あい道路の解消に向けた施策を推進します。 ○道路、公園等の老朽化した都市施設の計画的な改修を図ります。 ○津島市公共施設等総合管理計画の方針に基づき、今後生じる遊休化する公的不動産の活用を検討します。 ○安心・安全な住宅を確保するため、耐震診断や耐震改修を支援するほか、災害に強い住宅の建築を促進します。 	○	○	○
<p>■子育て環境の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ○通学路や保育所等の園外活動の安全を確保するため、キッズゾーンの整備や通学路交通安全プログラムを始めとした交通安全対策を推進します。 ○都市公園の配置を見直し、交流の場となる身近な公園を生活徒歩圏へ再配置します。 ○子育て世代の転出を抑制するため、親世代と子世帯の近居世帯を増やし、世代間の相互扶助を促進させるための施策を検討します。 ○家庭と地域が子育てする力を高めていく環境づくり促進するとともに、安心して子育てできる環境確保のための施策を継続していきます。 	○	○	○
<p>■便利で使いやすい公共交通ネットワークの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市民意向を踏まえた津島市ふれあいバスのダイヤ・ルート等の検討を行います。 ○主要な拠点を結ぶ公共交通とデマンド交通との連携により、公共交通の利便性の向上を図ります。 ○神守地区及び神島田地区の通勤・通学の利便性向上に向けた青塚駅とJR永和駅、JR蟹江駅を交通ネットワークで接続するための公共交通等の連携を促進します。 	○	○	○
<p>■地域公共交通計画の策定</p> <ul style="list-style-type: none"> ○持続可能な公共交通ネットワークの形成に向けた地域公共交通計画の策定について検討します。 	○	○	○

1	はじめに
2	都市構造上の課題分析
3	立地適正化に関する方針
4	都市機能誘導区域
5	誘導施設
6	居住誘導区域
7	誘導施策
8	届出制度
9	防災まちづくりの取組
10	計画の実現に向けて
	用語集
	参考資料

■低未利用土地の利用及び管理に関する指針について

(※都市再生特別措置法第八十一条第14項 低未利用土地利用等指針)

今後、人口減少による土地等の権利の複雑化、空き地・空き家等が時間的・空間的に不規則に発生する都市のスポンジ化を抑制し、都市の魅力や利便性の向上、賑わいや交流を生み出すため、低未利用土地の適正な管理や有効活用に向けて、「低未利用土地利用等指針」を定めます。

【低未利用土地利用等指針】

津島市空家等対策計画等に基づき、空き地・空き家等の低未利用土地の発生抑制、適正管理、利活用の促進、地権者や地域住民等による低未利用土地の有効利用・適正化管理を促すため、低未利用土地の利用及び管理に関する指針は以下の通り定めます。

1 対象区域

都市機能誘導区域及び居住誘導区域

2 管理指針

- ・所有者は、低未利用土地について、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理するとともに定期的な確認、清掃等を行い、不具合等を発見した場合は適切な措置を講じる。
- ・市は低未利用土地がもたらす諸問題を周知し、低未利用土地所有者の意識啓発に努めると共に、発生抑制、適正管理、利活用促進につながる施策を推進する。
- ・市は適正に管理されていない低未利用土地について、管理者を特定するとともに、適正な管理について、助言・指導を行う。また、低未利用土地が第三者等へ危険を及ぼすことが懸念される場合は、関係法令等に基づき必要最小限の緊急応急措置を講ずる。
- ・市内の低未利用土地においては、危険な盛土等が行われぬよう県と協力しながら、盛土等の把握や指導による居住環境の保全を図る。

3 利用指針

低未利用土地の利用促進については、都市の魅力、地域の活性化を図るため、以下の通りとし、必要に応じて、低未利用土地権利設定等促進事業等の各種施策の活用を検討する。

〈都市機能誘導区域〉

- ・都市や地域住民の利便性向上、市街地の活性化やにぎわい創出に寄与する施設、空間としての利活用

〈居住誘導区域〉

- ・既存住宅の再生や良好な居住環境の整備のための敷地統合等による利用のほか、子育て世代を始め、地域コミュニティの維持・形成を図るための施設や空間としての利活用

【参考：低未利用土地権利設定等促進事業】

□ 概要

- 空き地や空き家等の低未利用地は、地権者の利用動機が乏しく、また、「小さく」「散在する」するため使い勝手が悪い。さらに、所有者の探索に多くの手間と時間がかかる。
- これまで行政は、民間による開発・建築行為を待って規制等により受動的に関与してきたところ、新たに低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけを可能とする本制度を創設。

低未利用地の地権者等と利用希望者とを、行政が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートの上、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画を市町村が作成し、一括して権利設定等を行う。

※権利設定等：地上権、賃借権、使用貸借権の設定・移転、所有権の移転

対象区域：立地適正化計画の居住／都市機能誘導区域

□ 活用イメージ



8

届出制度

都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定に伴い届出制度を運用します。

(1) 都市機能誘導区域に係る届出

① 届出制度の目的

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地の動向を把握し、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
- 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

② 届出対象

ア) 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・改築等を行おうとする場合には、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おうとする場合。

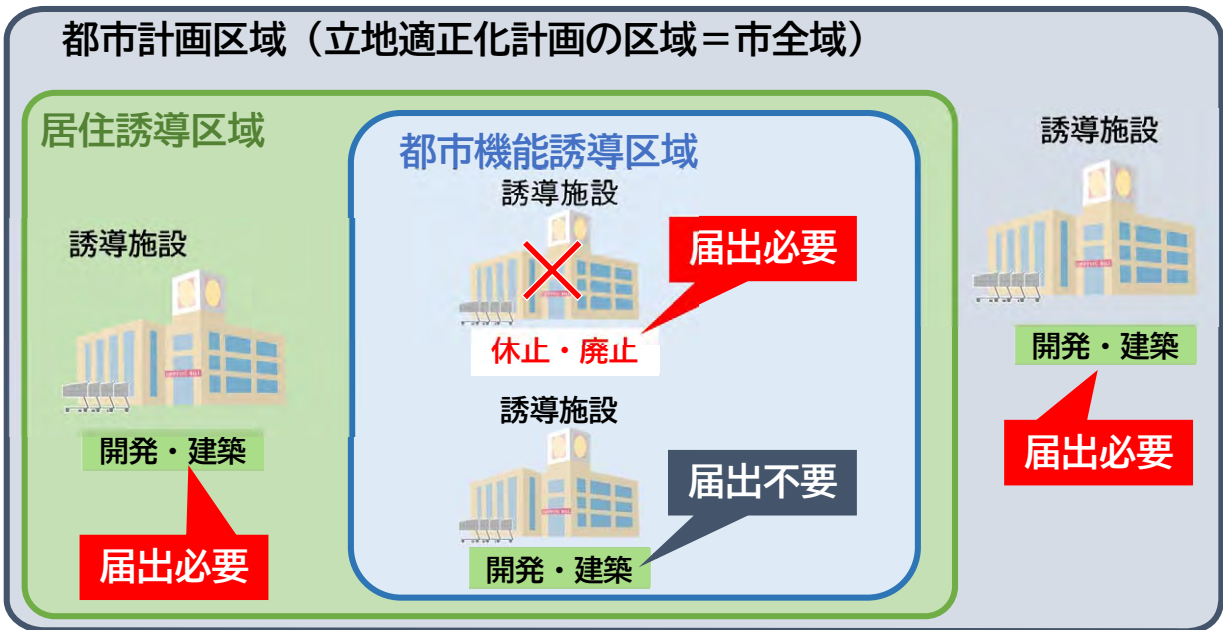
○ 開発行為以外

- 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

イ) 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	届出が必要な施設
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	○
	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	○ ○
商業施設	大型小売店	○
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	－※

※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八十一条第二項第三号に規定する誘導施設ではありません。

誘導施設の定義

区分	誘導施設	定義	
医療施設	津島市民病院	津島市民病院事業の設置等に関する条例に定める「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	津島市総合保健福祉センターの設置及び管理に関する条例に定める「津島市総合保健福祉センター」	
	津島市南文化センター	津島市南文化センターの設置及び管理に関する条例に定める「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	児童福祉法第21条の8に基づき津島市が設置する「子育て支援センター」	
教育施設	専門学校	津島市立看護専門学校	津島市立看護専門学校の設置及び管理に関する条例に定める「津島市立看護専門学校」
		専修学校	学校教育法第124条に規定される「専修学校」
文化施設	大学 短期大学	学校教育法第83条に規定される「大学」、また、「大学」のうち、学校教育法第108条に規定される「短期大学」	
	津島市文化会館	津島市文化会館の設置及び管理に関する条例に定める「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「表1(市町村等が実施する事業の交付対象事業)」に記載される11.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	大規模小売店舗立地法第2条の規定により定められた大規模小売店舗のうち、店舗面積1500㎡を超え、食品を扱う商業施設	
行政施設	津島市役所	津島市役所の位置を定める条例に定める「津島市役所」	
津島市独自施設	天王川公園	都市計画公園 5・5・101 天王川公園	
	津島神社	津島神社境内の施設	
	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第1条の3第4項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をいう。 ・乳幼児一時預かり施設(一時預かり事業実施要綱等の国が定める基準に従い施設を整備・運営するものに限る。) ・こども送迎センター(広域的保育所等利用事業実施要綱等の国が定める基準に従い施設を整備・運営するものに限る。)	
	事務所	働く場の確保に資するオフィスなどの事務所 ただし、製造業の事務所は除く	

(2) 居住誘導区域に係る届出

① 届出制度の目的

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、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】

- 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

② 届出対象

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おうとする場合には、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 【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 【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 【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>

（出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）を編集）

9

防災まちづくりの取組（防災指針）

(1)災害ハザードの整理

本市において想定されている災害ハザード情報は以下のようなものがあります。

本市において懸念される災害リスク

種類		区域
水災害	洪水	洪水浸水想定区域（計画規模） ※河川整備において基本となる降雨 （木曽川は200年に一度、日光川は100年に一度、領内川は30年に一度の確率）による浸水
		洪水浸水想定区域（想定最大規模） ※想定し得る最大規模の降雨（千年に一度の確率）による浸水
	高潮	高潮浸水想定区域（想定最大規模） ※5百年から数千年に一度の確率による浸水
		高潮浸水想定区域（室戸台風規模） ※室戸台風規模による浸水
	津波	津波災害警戒区域 ※最大クラス（千年以上に一度の確率）の津波を対象に浸水の区域及び水深を設定
地震	愛知県「東海地震・東南海地震・南海地震等被害予測調査結果」(H26)	
液状化	愛知県「東海地震・東南海地震・南海地震等被害予測調査結果」(H26)	

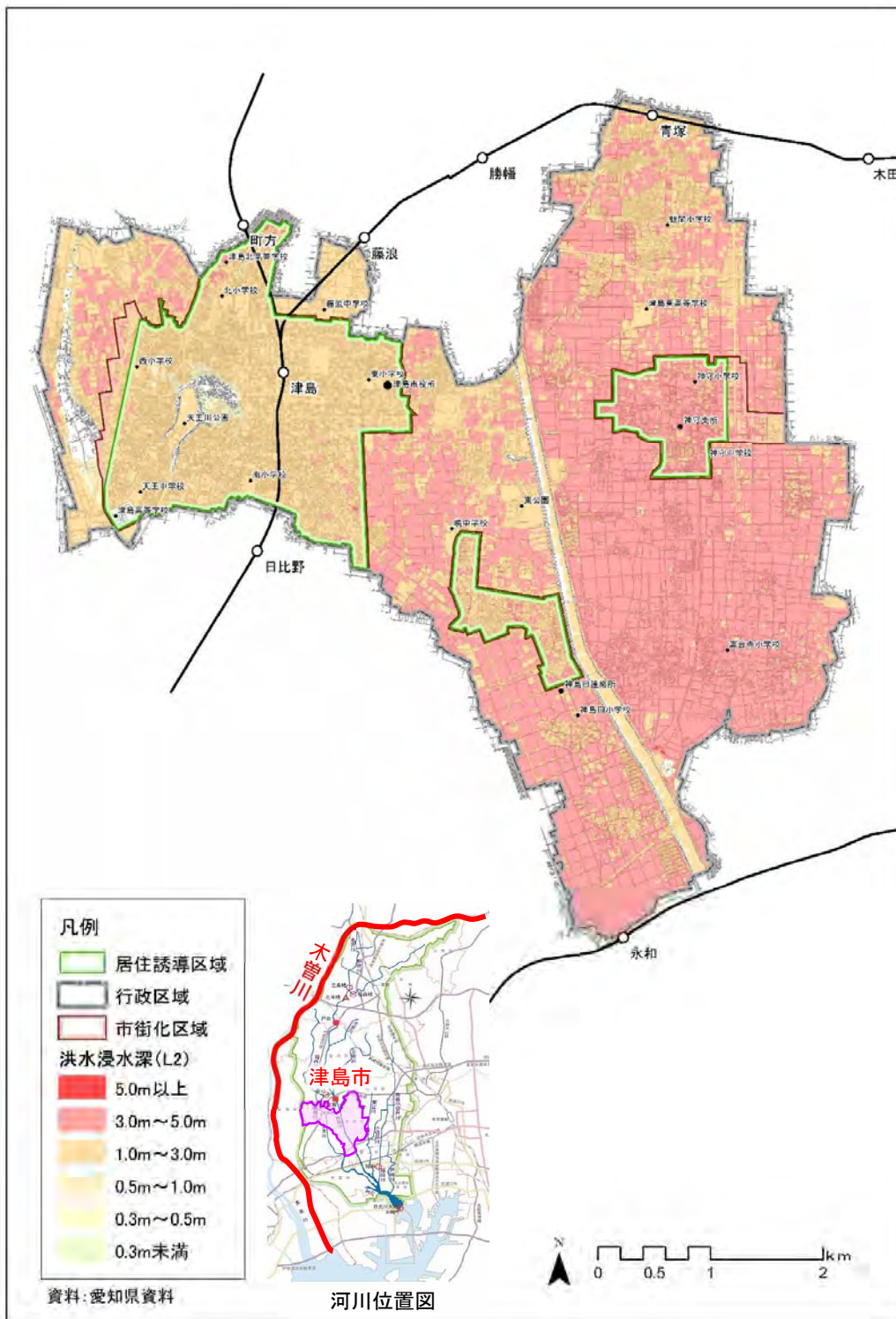
(2)防災上の課題の整理

災害発生前にどの程度の浸水が想定されるかを判断することが困難なことを踏まえ、ここでは想定最大規模の災害を基本に避難に関する課題を検討します。

①洪水（木曽川）

ア) 浸水想定（木曽川）

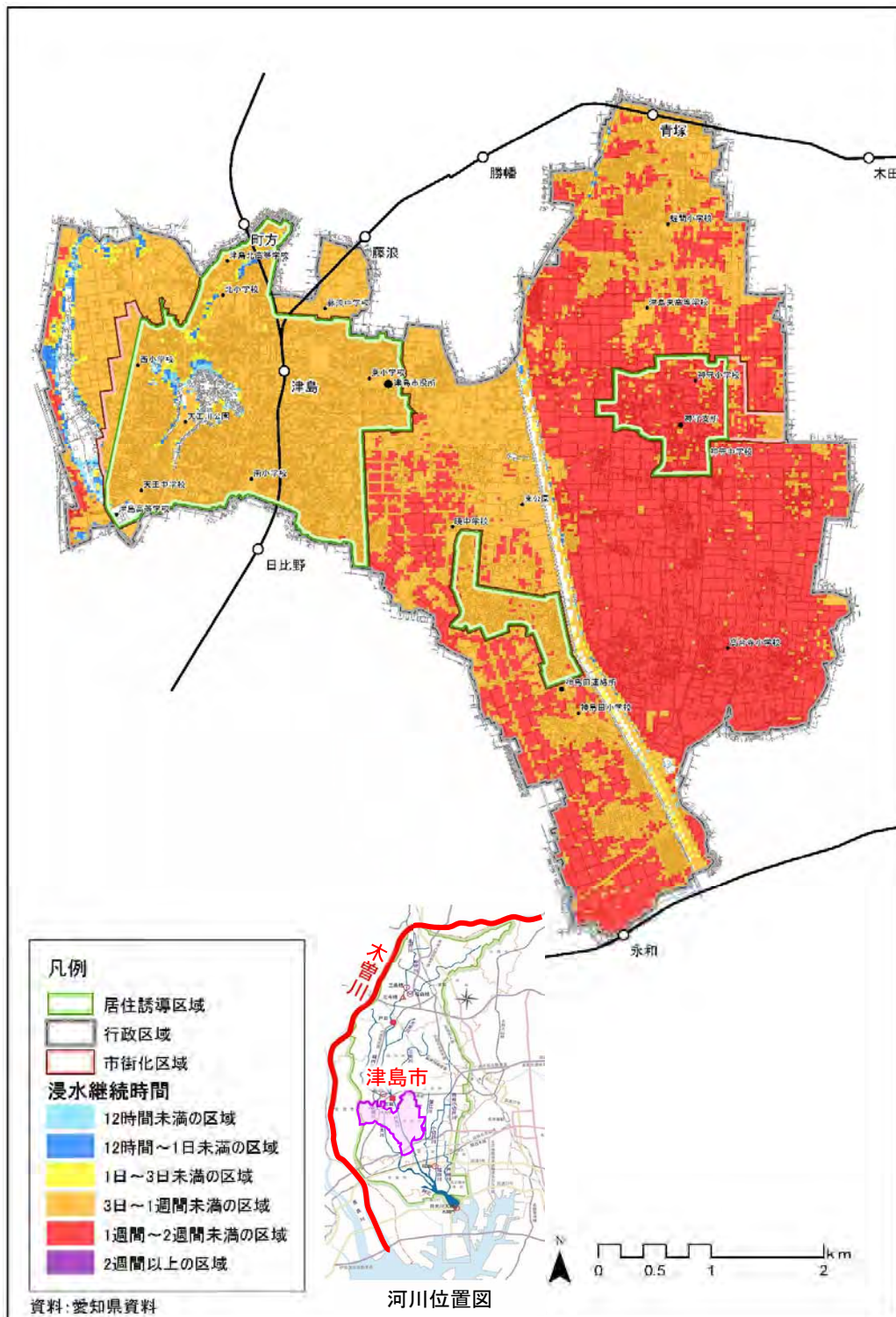
- ・木曽川の洪水による浸水は、市のほぼ全域で想定されますが、主に市域中心部から東側の地区が3 mを超える浸水が想定されています。
- ・市の直近で破堤してから市西部の市街地に浸水が到達するまで約6時間あり、事前に市外への避難行動が必要です。



浸水想定区域図（木曽川における想定最大規模）

イ) 浸水継続時間（木曽川）

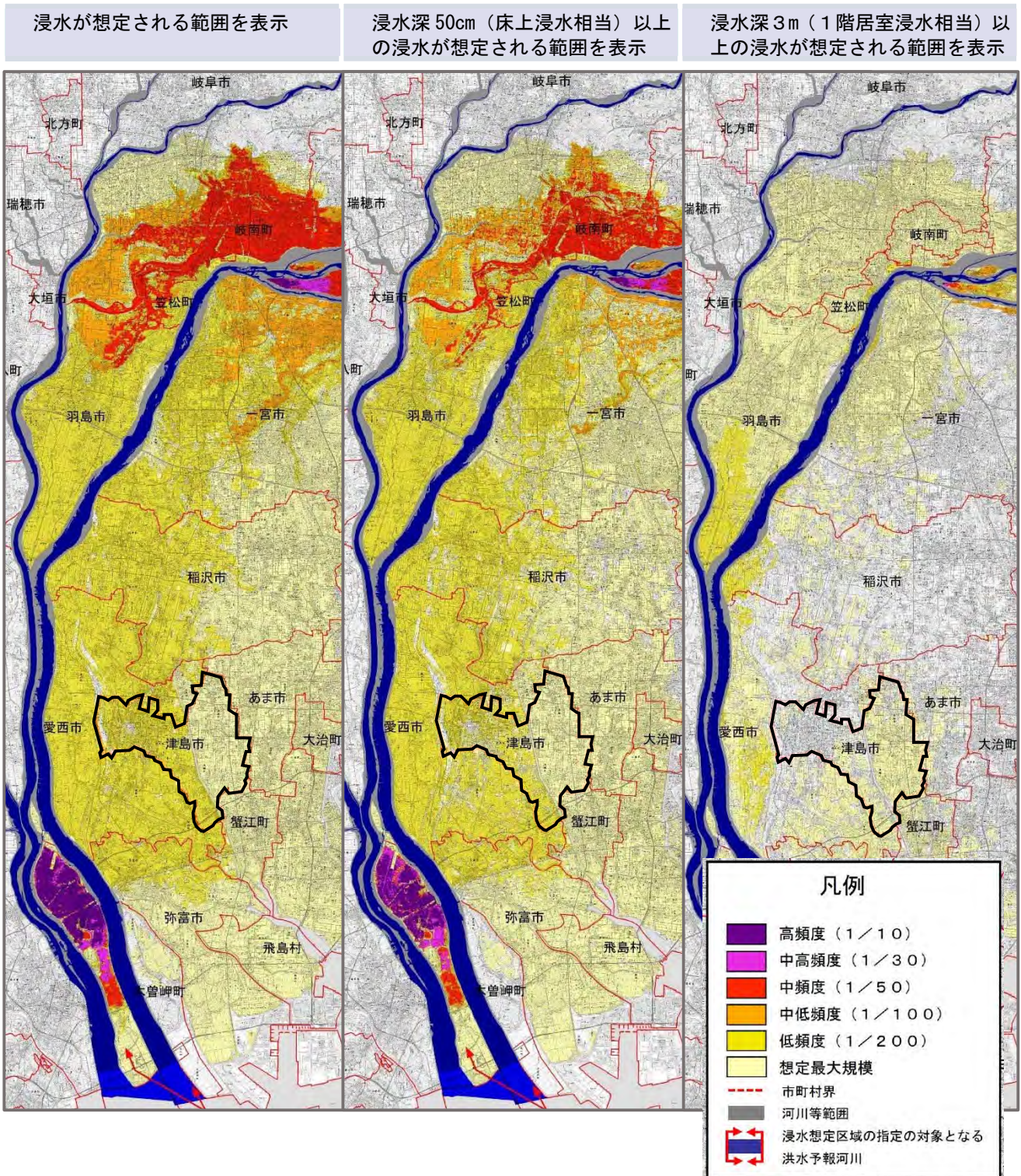
- ・日光川より東側の地域では、市街化区域も含め、浸水継続時間が1週間を超える地域が広がっていることから、浸水深（3m以上）以上に垂直避難した場合についても避難生活が困難になることが予測されるため、事前に市外への避難行動が必要です。
- ・津島駅を中心に浸水継続時間が1週間未満であることから、水平避難を検討するほか、水平避難が困難な場合に備え、十分な備蓄等が整った避難場所の検討が必要です。



浸水想定区域図（木曽川における想定最大規模）

ウ) 水害リスクマップ（木曽川）

- ・中低頻度（100年に一回程度の確率）～高頻度（10年に一回程度の確率）の降雨による木曽川の洪水については、本市まで到達しないことが想定されています。
- ・低頻度（200年に一回程度の確率）の降雨については、本市の日光川西側の広い範囲で浸水が想定されるとともに、本市北側の地域に浸水被害が広がっている可能性があることから、避難については、日光川の水位を十分に把握したうえで、東方向への避難行動が必要です。



水害リスクマップ（木曽川）

ウ) 洪水（木曽川）に係る減災対策の考え方

■ 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

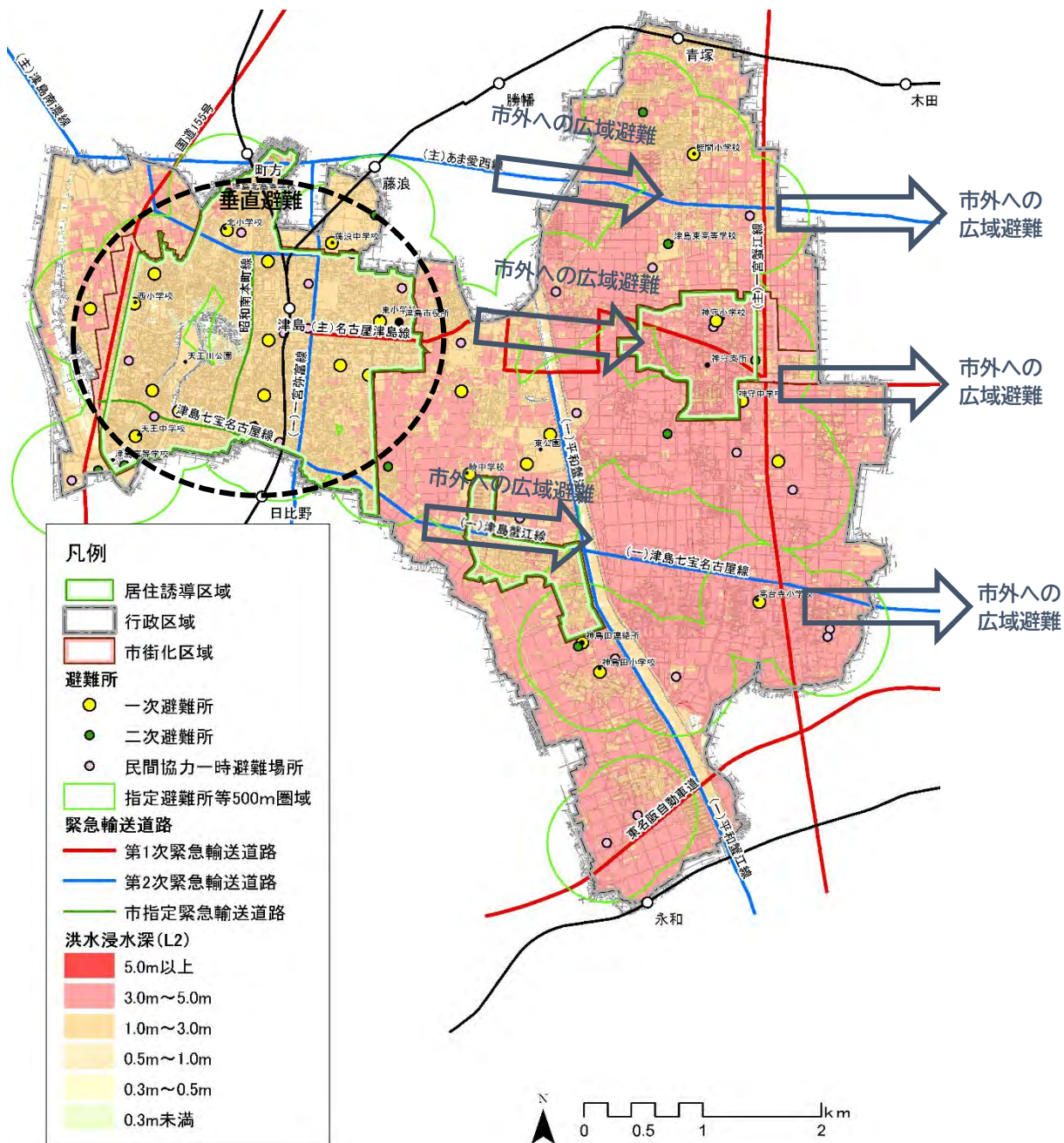
浸水が市全域で想定されるため、浸水が想定されていない市外に余裕をもって避難を行う広域避難を実現するための取組が必要。

■ 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

津島駅周辺は、事前に広域避難ができなかった場合等において、自宅の浸水が想定されない階への垂直避難や近くの高い建物への一時的な垂直避難を想定した避難行動計画が必要。

■ 円滑な避難行動を促進する日頃からの準備

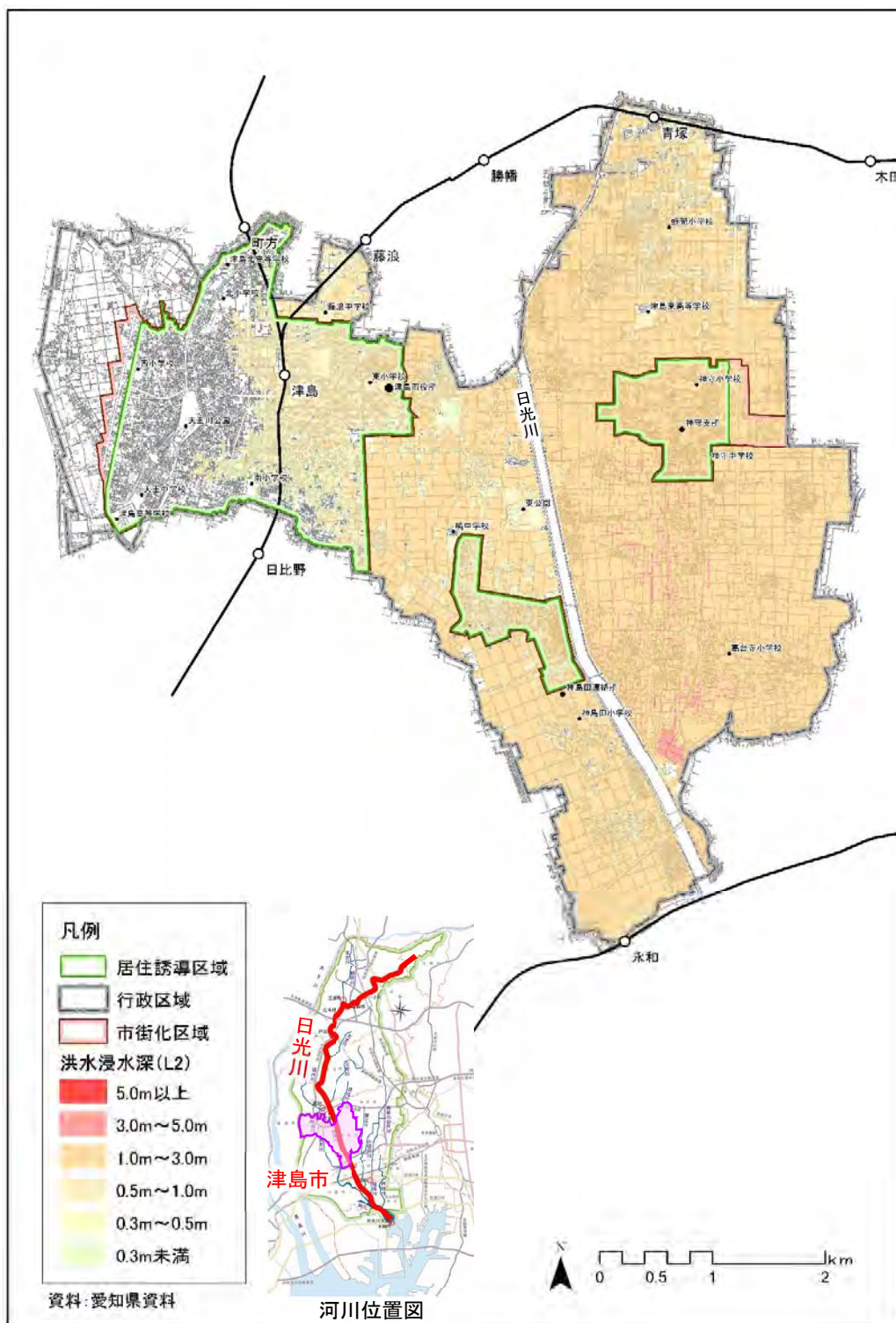
円滑な避難行動が促進されるよう情報発信や防災訓練等を実施するほか、避難路、避難場所、資機材備蓄の確保が必要。



②洪水（日光川）

ア) 浸水想定（日光川）

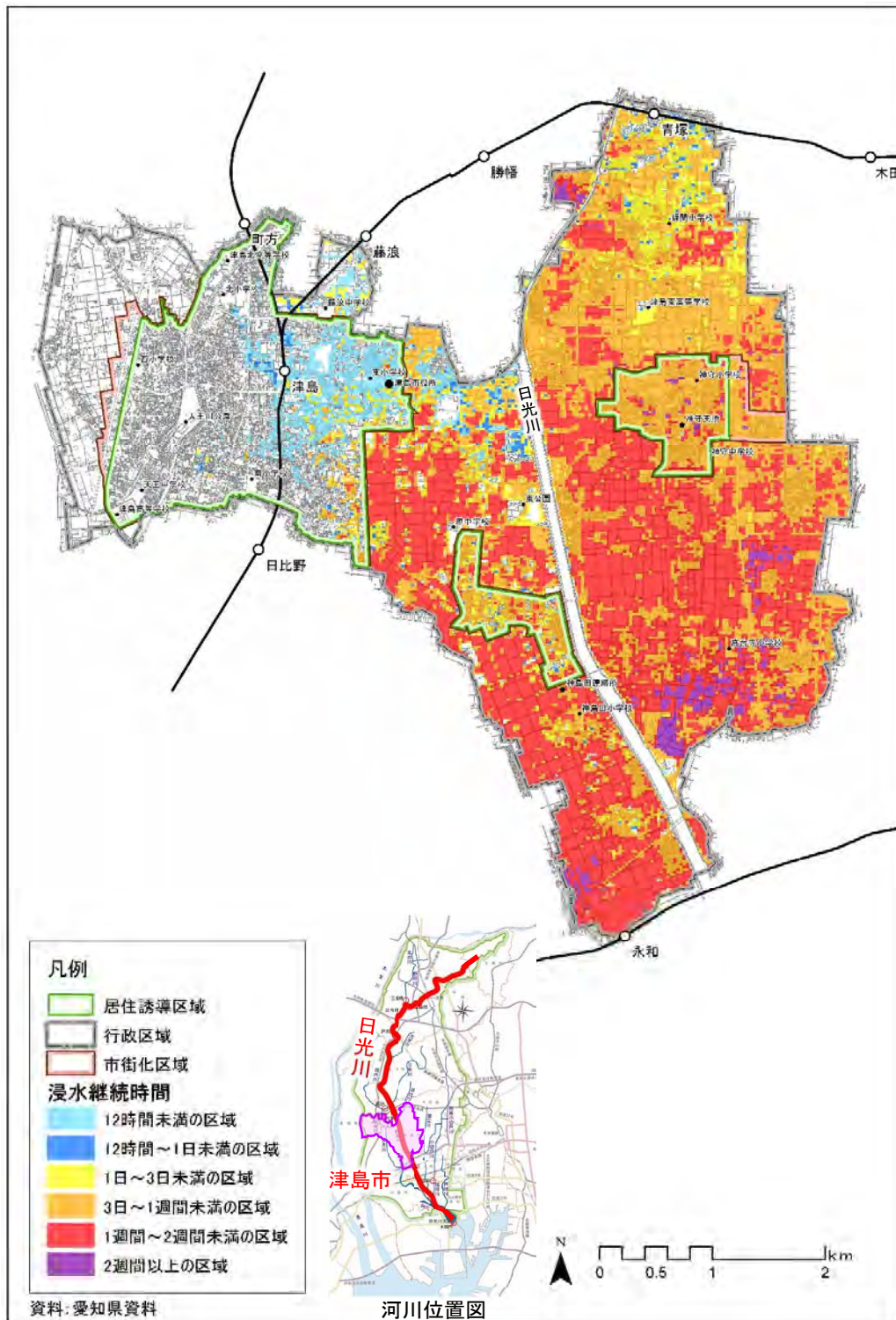
- ・日光川の洪水による浸水は、名鉄津島線周辺から東側の広い範囲で想定され、主に東側の地域が1m～3mの浸水が想定されています。
- ・避難する際には増水した日光川を渡るのは危険であることを踏まえた避難行動が必要です。



浸水想定区域図（日光川における想定最大規模）

イ) 浸水継続時間（日光川）

- 市街化区域を中心に浸水継続時間が1週間未満であることから、水平避難を検討するほか、水平避難が困難な場合に備え、十分な備蓄等が整った避難場所の検討が必要です。
- 津島駅周辺については、浸水深が1m未満であり、浸水継続時間が12時間未満であることから、被災後に住宅での避難生活ができるよう、浸水以上に居室等を設けるなどの対策が必要です。



浸水継続時間（日光川における想定最大規模）

ウ) 洪水（日光川）に係る減災対策の考え方

■ 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

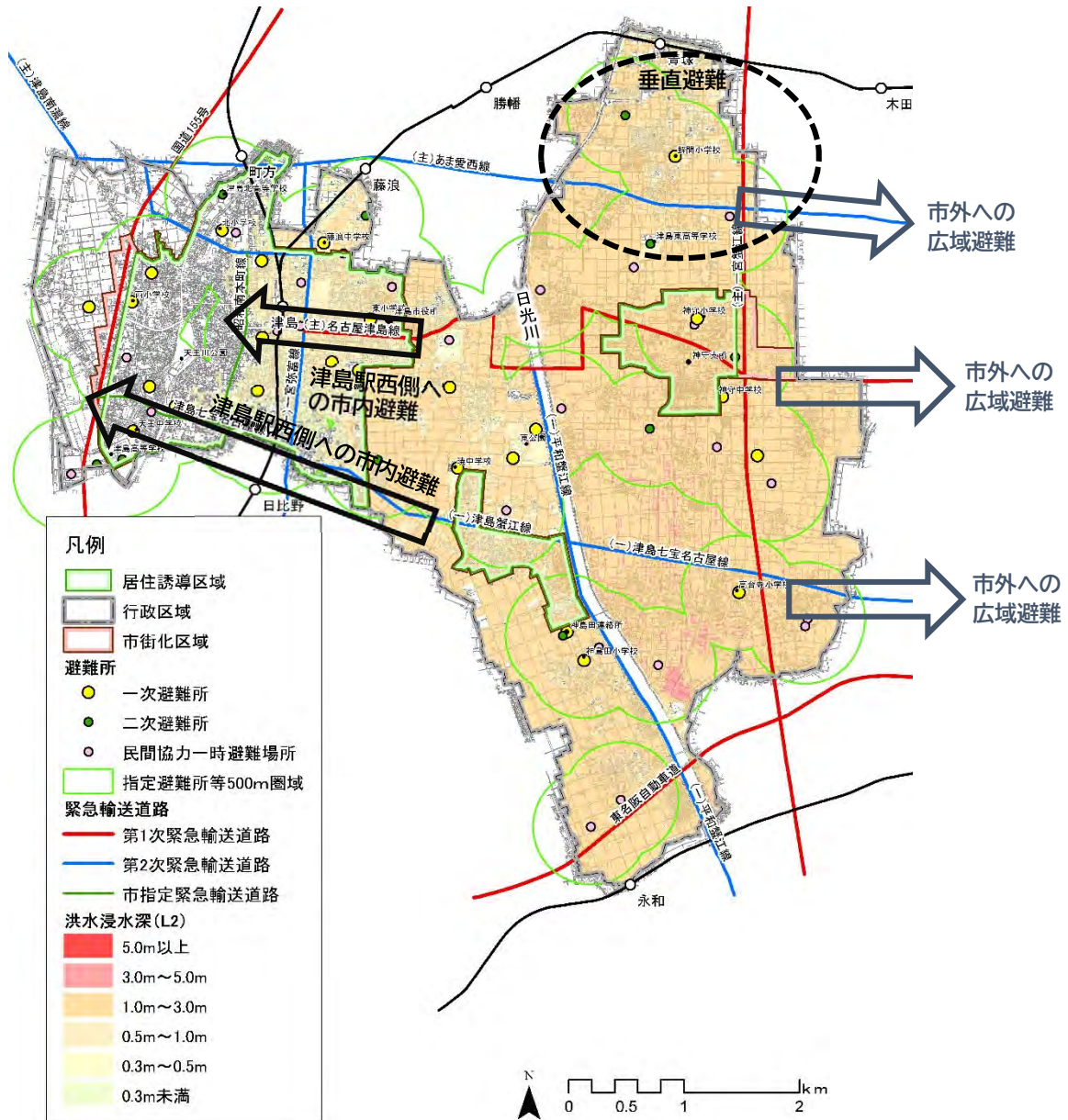
浸水が市東部の広い範囲で想定されるため、浸水が想定されていない市外に余裕をもって避難を行う広域避難を実現するための取組が必要。

■ 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

市内で浸水が想定されていない津島駅西側の避難所や自宅の浸水が想定されない階への垂直避難、近くの高い建物への一時的な垂直避難など、浸水の恐れがない身近な避難場所等への避難を想定した避難行動計画が必要。

■ 円滑な避難行動を促進する日頃からの準備

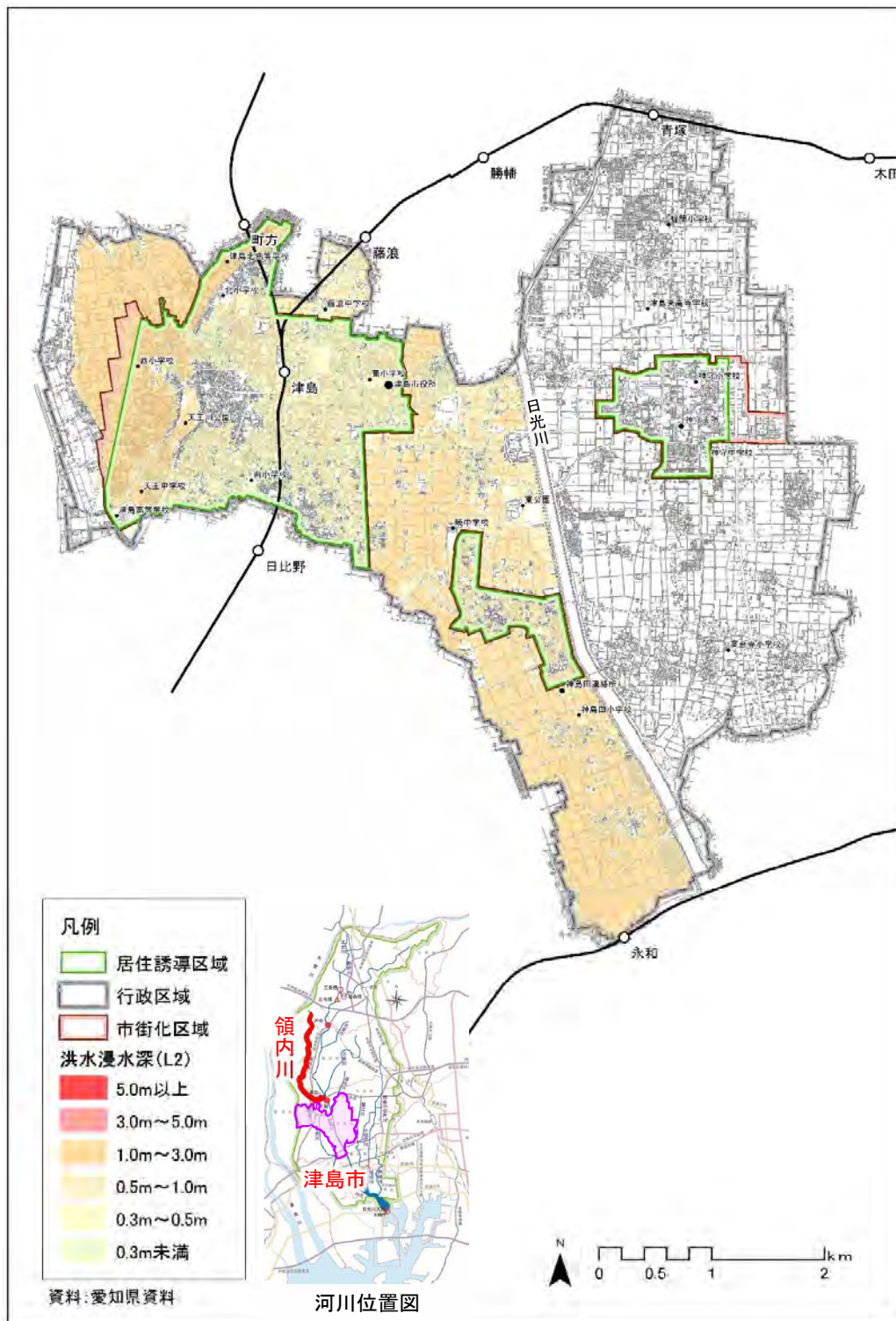
円滑な避難行動が促進されるよう情報発信や防災訓練等を実施するほか、避難路、避難場所、資機材備蓄の確保が必要。



③洪水（領内川）

ア) 浸水想定（領内川）

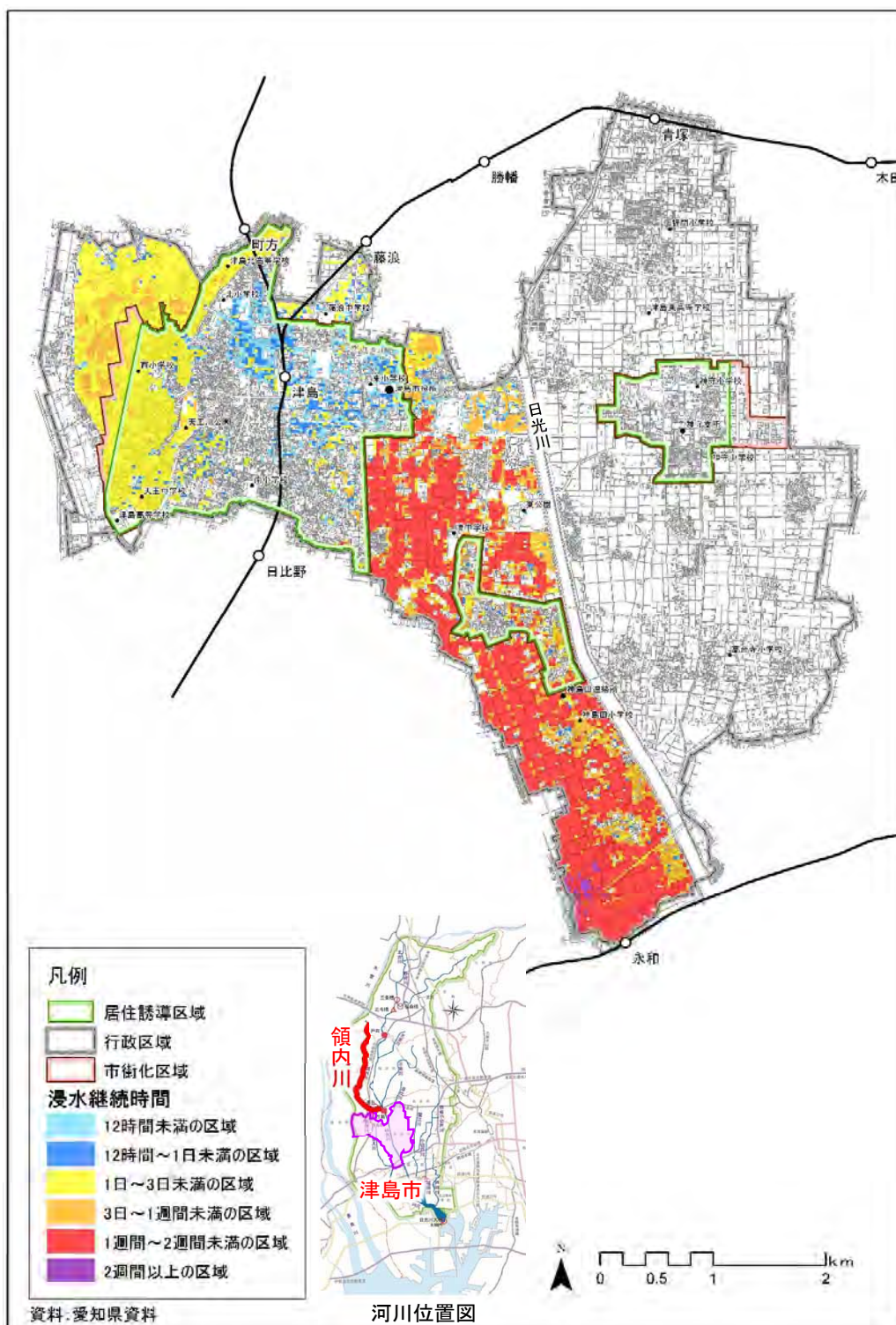
- ・領内川の洪水による浸水は、日光川西側の広い範囲で想定され、市街地においては、1m以下の浸水が想定されています。
- ・領内川からの水が流れ込む日光川を渡って避難するのは危険である可能性を踏まえると、増水する前の余裕をもった津島市東側や市外への避難行動が必要です。



浸水想定区域図（領内川における想定最大規模）

イ) 浸水継続時間（領内川）

・市街化区域に浸水深が1m未満であり、浸水継続時間も1日未満であることから、被災後に住宅での避難生活ができるよう、浸水以上に居室等を設けるなどの対策が必要です。



浸水継続時間（領内川における想定最大規模）

ウ) 洪水（領内川）に係る減災対策の考え方

■ 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

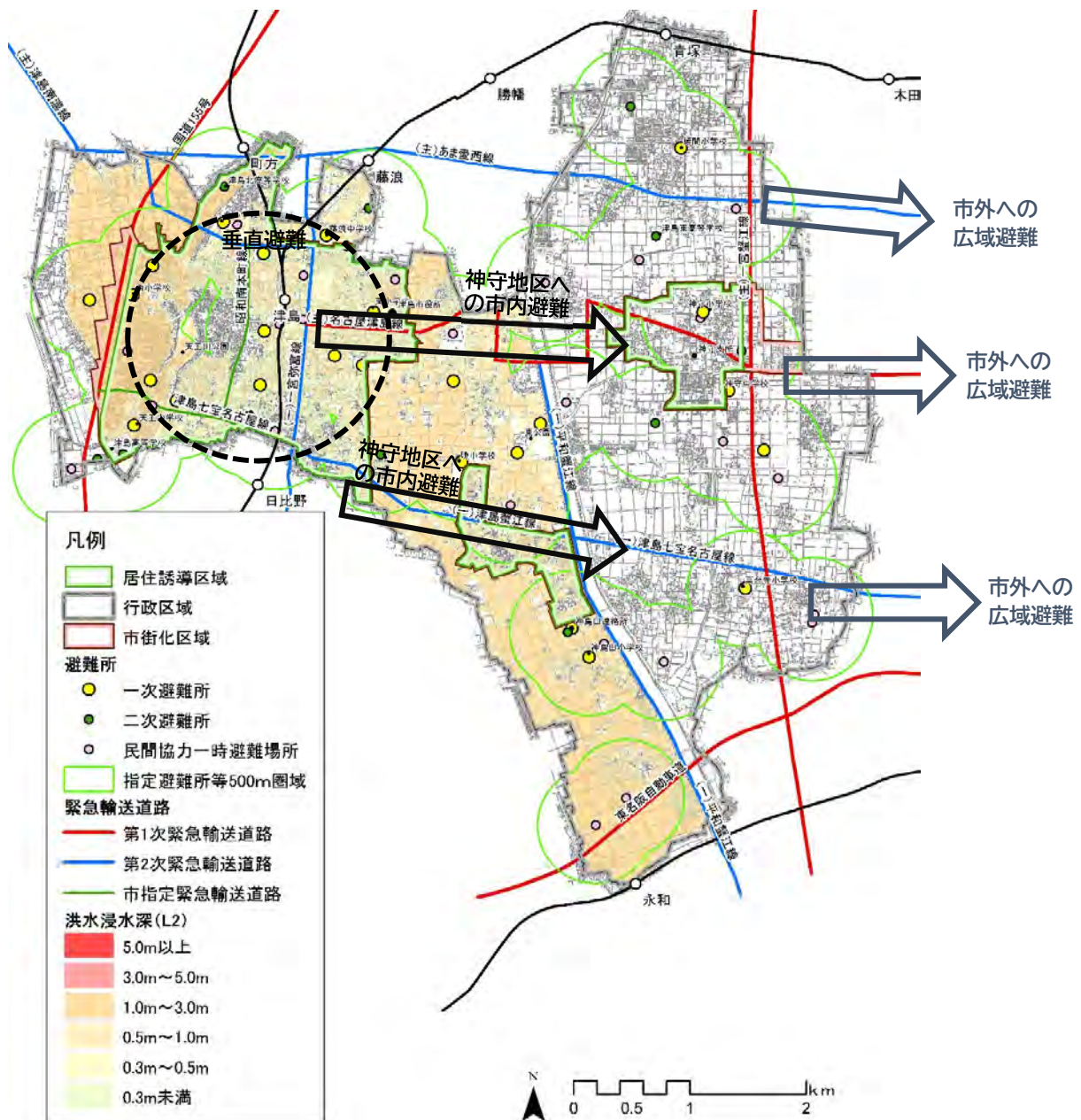
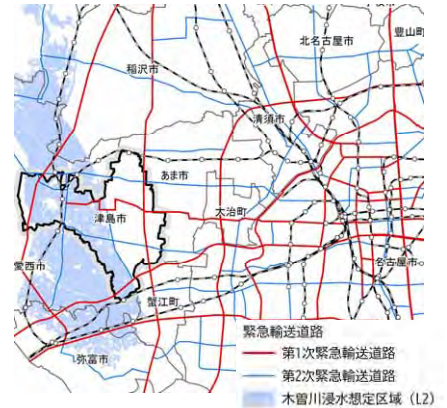
浸水が市西部の広い範囲で想定されるため、浸水が想定されていない市外に余裕をもって避難を行う広域避難を実現するための取組が必要。

■ 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

市内で浸水が想定されていない神守地区の避難所や自宅の浸水が想定されない階への垂直避難、近くの高い建物への一時的な垂直避難など、浸水の恐れがない身近な避難場所等への避難を想定した避難行動計画が必要。

■ 円滑な避難行動を促進する日頃からの準備

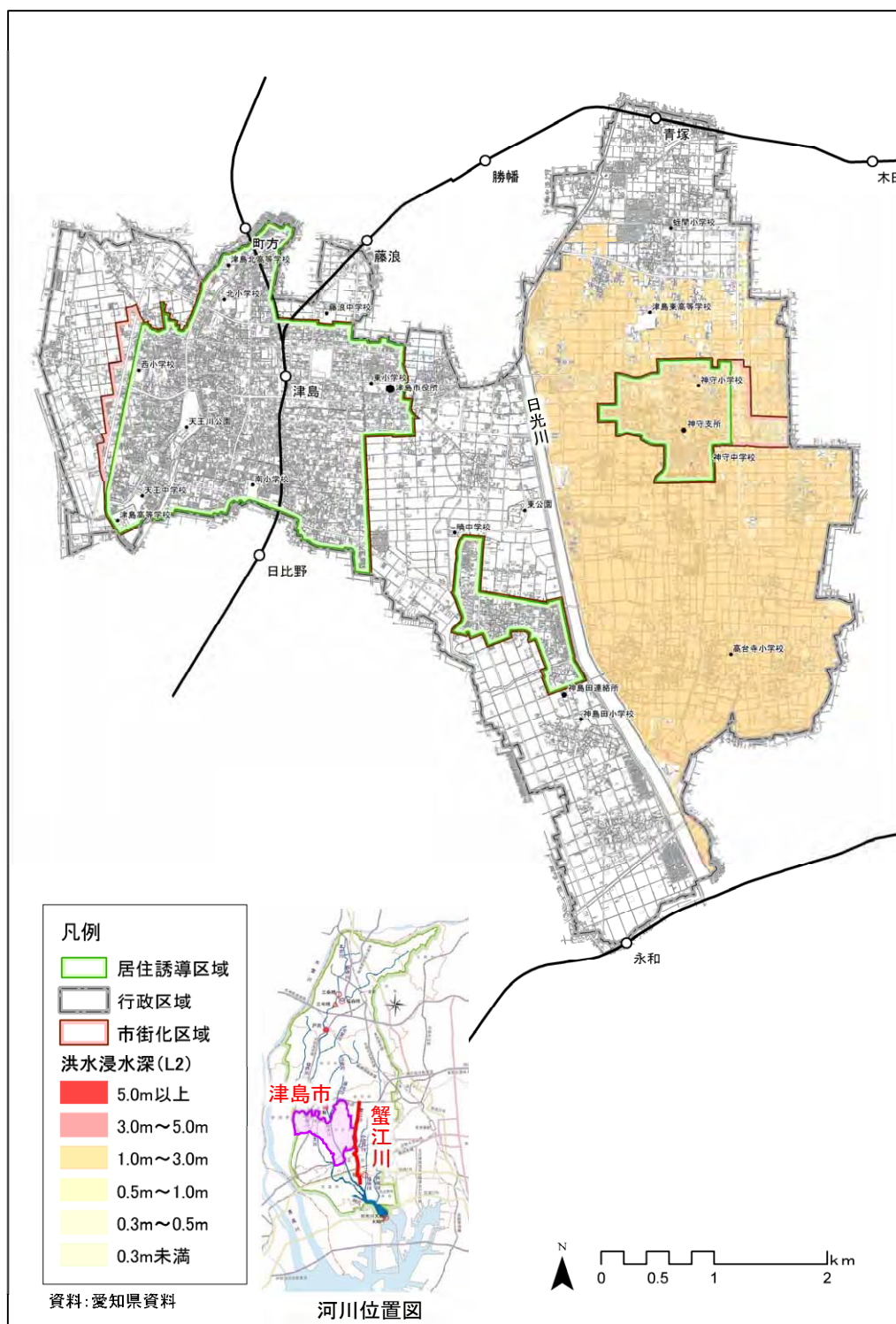
円滑な避難行動が促進されるよう情報発信や防災訓練等を実施するほか、避難路、避難場所、資機材備蓄の確保が必要。



④洪水（蟹江川）

ア) 浸水想定（蟹江川）

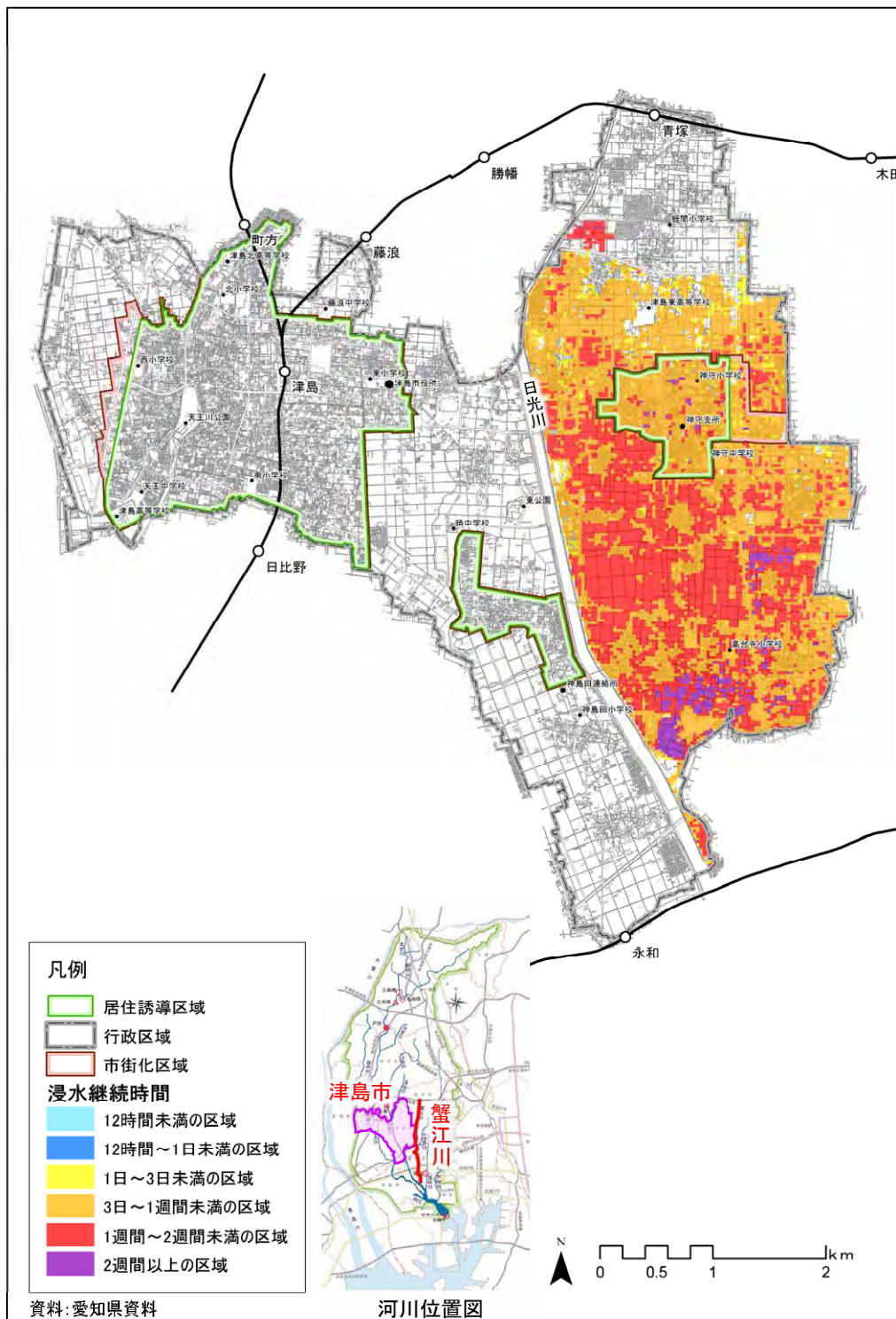
- ・蟹江川の洪水による浸水は、日光川東側の広い範囲で想定され、市街地においては、1m～3mの浸水が想定されています。
- ・市の東側に位置する蟹江川から浸水が迫ってくることを踏まえると、増水する前の余裕をもった津島市西側や市外への避難行動が必要です。



浸水想定区域図（蟹江川における想定最大規模）

イ) 浸水継続時間（蟹江川）

- ・神守地区の市街化区域で浸水継続時間が1週間未満であることから、水平避難を検討するほか、水平避難が困難な場合に備え、十分な備蓄等が整った避難場所の検討が必要です。



浸水継続時間（蟹江川における想定最大規模）

ウ) 洪水（蟹江川）に係る減災対策の考え方

■ 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

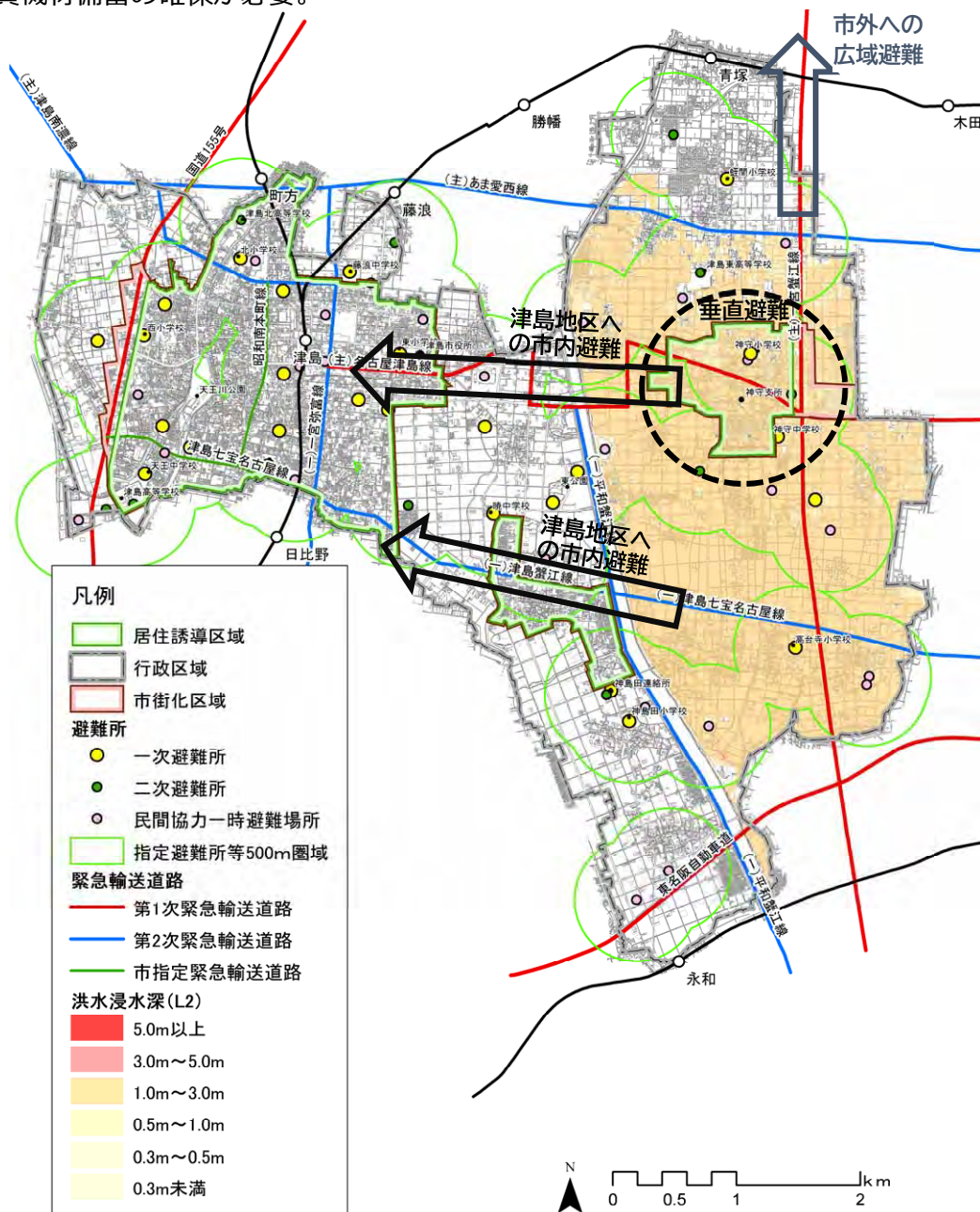
浸水が市東部の広い範囲で想定されるため、浸水が想定されていない市西部や市外に余裕をもって避難を行う広域避難を実現するための取組が必要。

■ 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

市内で浸水が想定されていない津島地区の避難所や自宅の浸水が想定されない階への垂直避難、近くの高い建物への一時的な垂直避難など、浸水の恐れがない身近な避難場所等への避難を想定した避難行動計画が必要。

■ 円滑な避難行動を促進する日頃からの準備

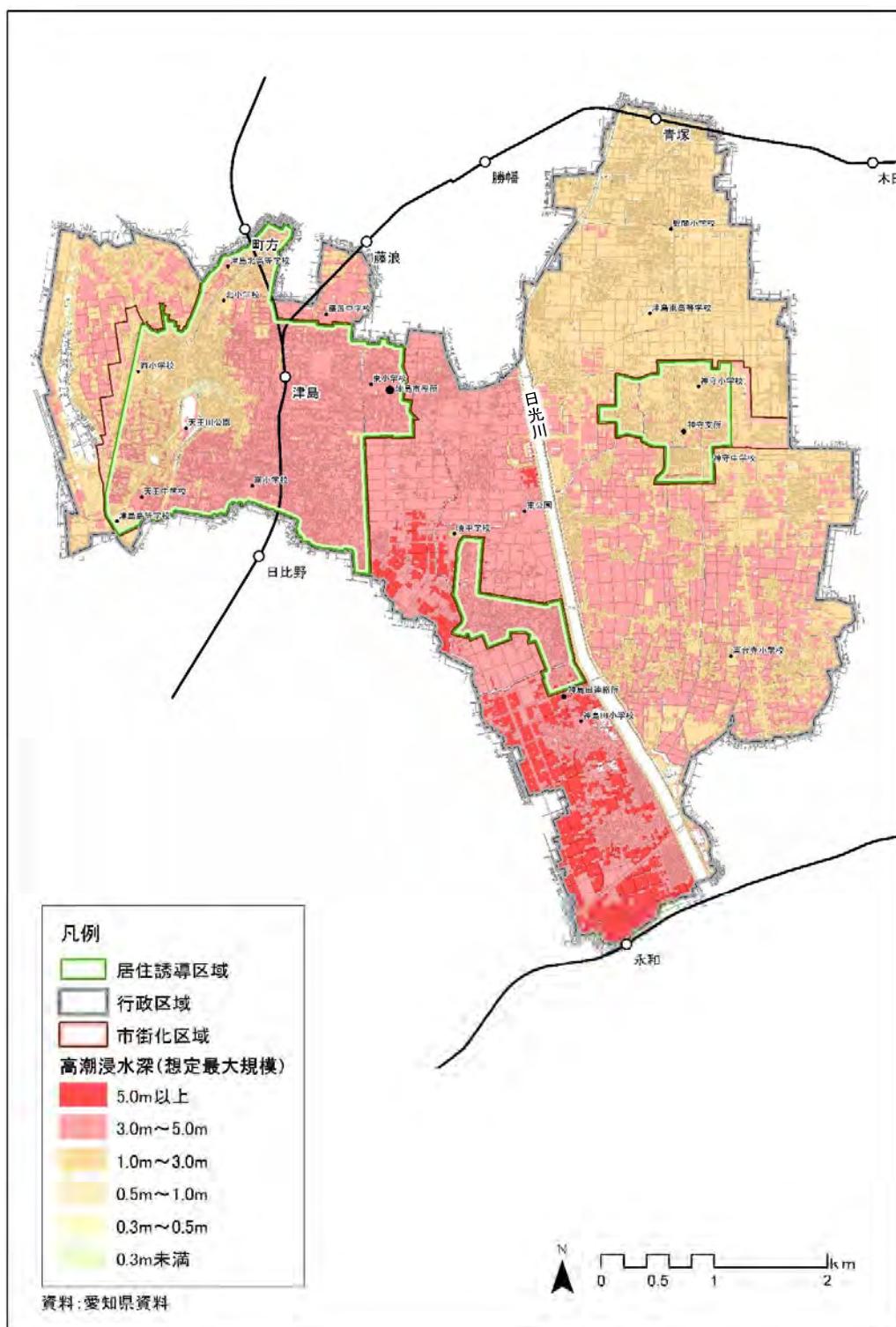
円滑な避難行動が促進されるよう情報発信や防災訓練等を実施するほか、避難路、避難場所、資機材備蓄の確保が必要。



⑤高潮

ア) 浸水想定（高潮）

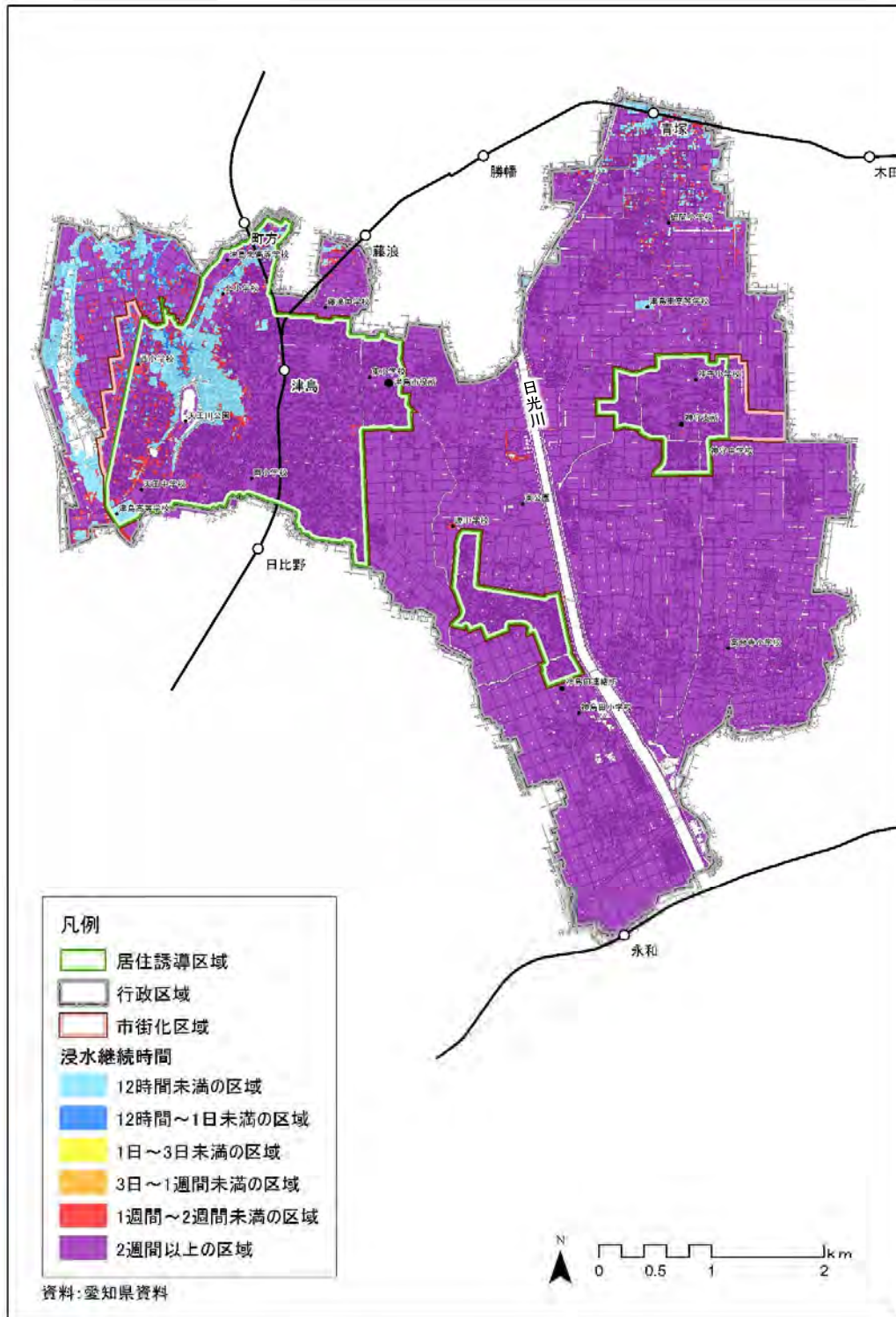
- ・高潮による浸水は、市のほぼ全域で想定され、主に津島駅から日光川の地域で3mを超える浸水が想定されています。
- ・事前の台風情報により、市内の垂直避難が可能な施設や市外への余裕をもった事前の避難行動が必要です。



浸水想定区域図（高潮における想定最大規模）

イ) 浸水継続時間（高潮）

・市域ほぼ全域で浸水継続時間が2週間を超える地域が広がっていることから、浸水深（3m以上）以上に垂直避難した場合についても避難生活が困難になることが予測されるため、事前に市外への避難行動が必要です。

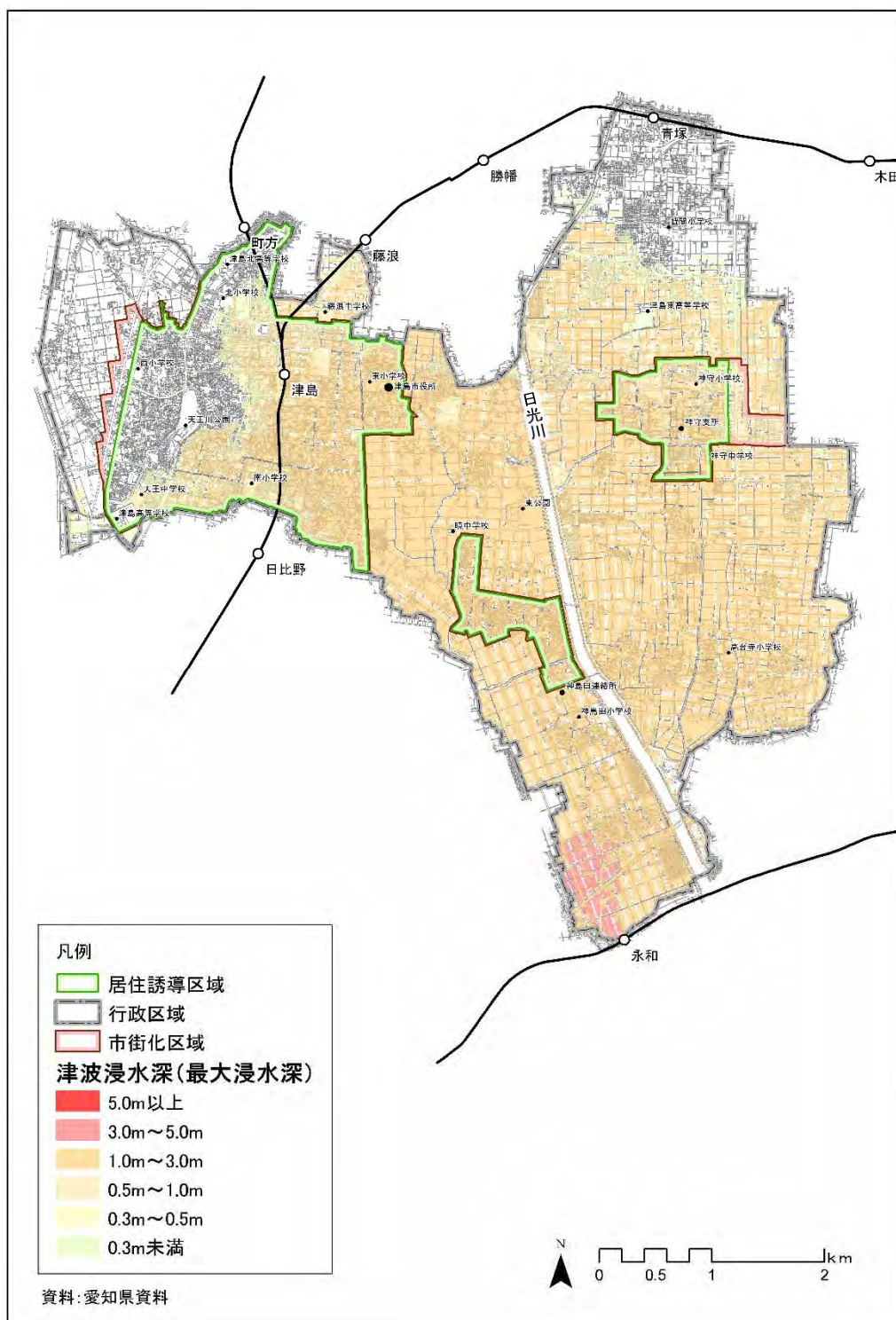


浸水継続時間（高潮における想定最大規模）

⑥津波

ア) 浸水想定（津波）

- ・津波による浸水は、日光川を遡上し、堤防を越流することで市の広い範囲で3m未満の浸水が想定されています。
- ・浸水深が30cmに到達するまでの時間が早くても6～8時間とされており、それまでの間に避難行動を行う必要がありますが、浸水が始まった際に一時的に垂直避難が可能な施設の確保も必要です。
- ・日光川沿いについては、地震により堤防沈下が発生した場合は直ちに浸水する可能性があることから、注意が必要です。



浸水想定区域図（津波）

1) 津波に係る減災対策の考え方

■ 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

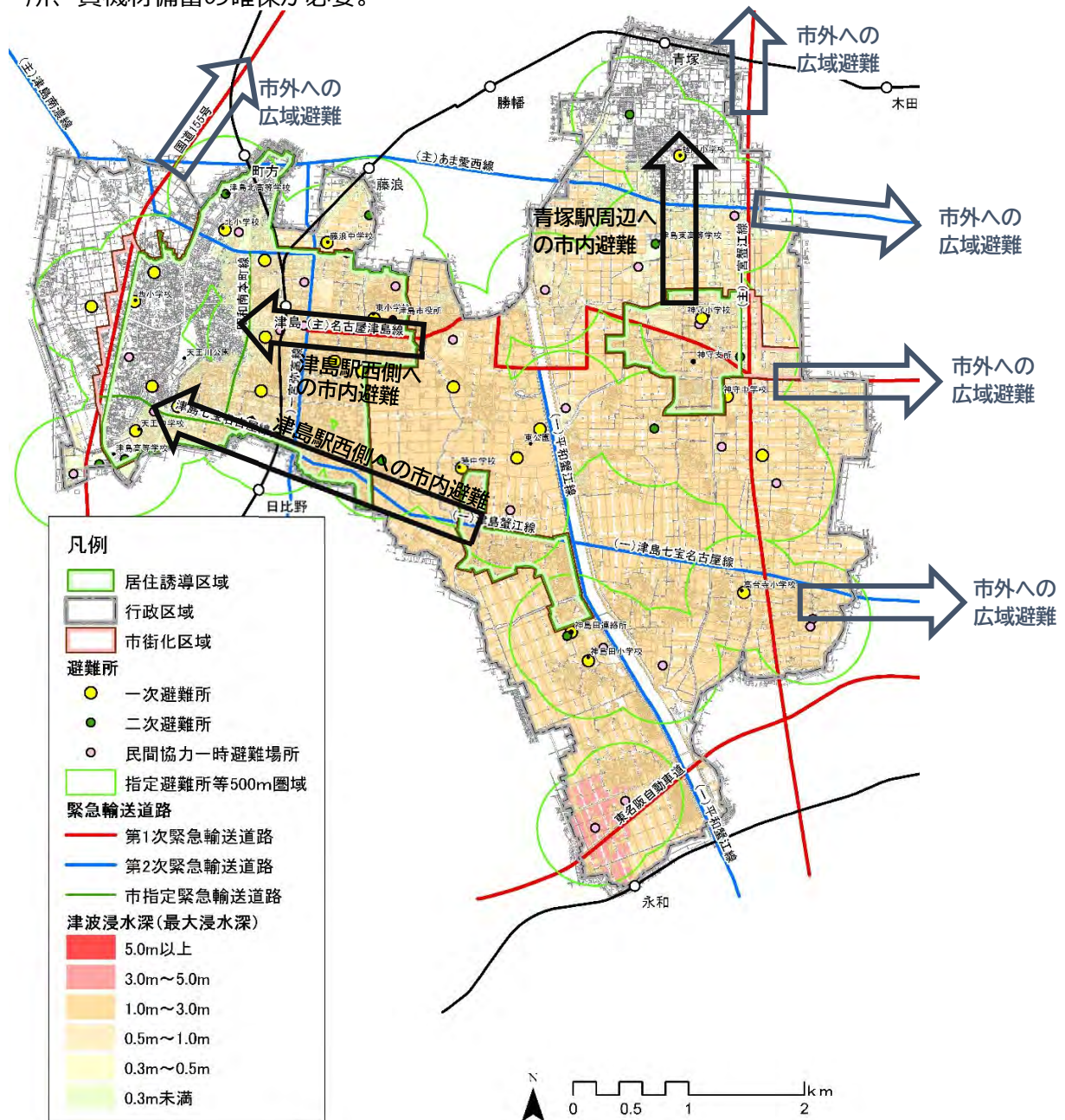
浸水が国道 155 号や青塚駅周辺を除く広い範囲で想定されるため、浸水が想定されていない市外に余裕をもって避難を行う広域避難を実現するための取組が必要。

■ 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

市内で浸水が想定されていない津島駅西側・青塚駅周辺の避難所や自宅の浸水が想定されない階への垂直避難、近くの高い建物への一時的な垂直避難など、浸水の恐れがない身近な避難場所等への避難を想定した避難行動計画が必要。

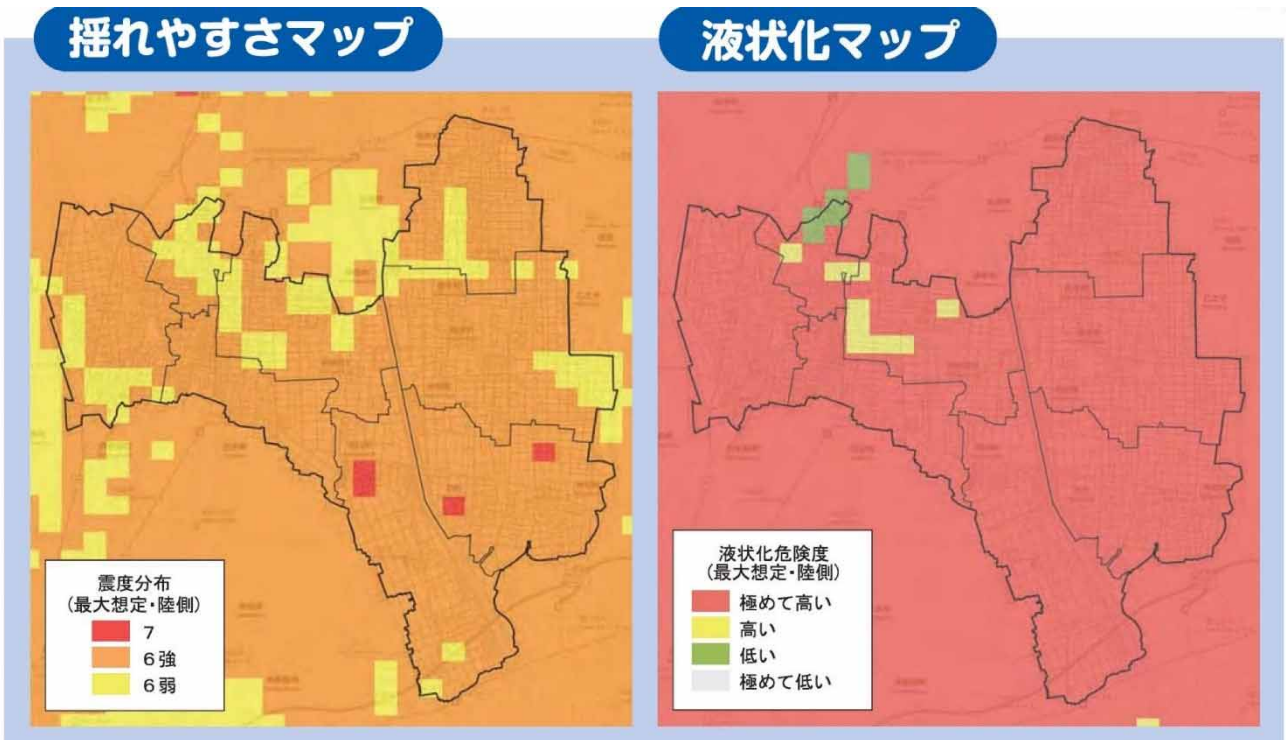
■ 円滑な避難行動を促進する日頃からの準備

円滑な避難行動が促進されるよう情報発信や防災訓練等を実施するほか、避難路、避難場所、資機材備蓄の確保が必要。



⑦地震・液状化

南海トラフ巨大地震により、市のほぼ全域が最大震度 6 強、ところによって震度 7 にみまわれることが予測されています。また、この揺れにより市内のほぼ全域で液状化が発生することが予測されていることから、建物倒壊の抑制、避難経路の確保が必要。



震度分布・液状化危険度（津島市ハザードマップ）

(3)防災まちづくりの取組方針

本市においては、市域全域に災害ハザードが広がっており、災害リスクの状況は居住誘導区域内外で共通しています。

こうしたことから、居住誘導区域に限定した防災・減災対策を行うことが困難であるため、本市における防災指針では居住誘導区域内外にかかわらず、想定最大規模の災害を基本とし、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。

取組方針 1：事前の余裕を持った避難行動を促す積極的な情報発信

本市においては、洪水、高潮、津波により、市域の広い範囲が浸水することが想定されており、発信される避難情報等により、過去の水災害の経験を活かし、事前の余裕を持った避難行動を市民一人ひとりに促すことを基本とし、情報発信を積極的に行います。

取組方針 2：他自治体や関係機関との広域的な連携を推進

本市の広い範囲で想定される浸水想定区域に対応した避難対策を講じるためには、市内にとどまらず、市外への避難を検討することが必須となることから、他自治体や関係機関との広域的な連携を推進します。

取組方針 3：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

低頻度で発生する想定最大規模の災害ハザードについては、市街化区域においても2階への垂直避難が困難になるとされる浸水深 3.0mを越える浸水が想定され、洪水による浸水が3日以上継続することも想定されています。

このことから、想定最大規模の災害ハザードについては、まずは各地域の特性に応じた防災教育・訓練等を実施することで、自助・共助の取組を促進するとともに、これを支援、補完するための公助による減災対策を推進します。

取組方針 4：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

本市における計画規模による木曾川、日光川、領内川からの洪水は、浸水深 3.0m未満の浸水が市域の広い範囲で想定されています。こうした中高頻度で発生する災害ハザードに対し、被害の軽減に向け、ハード対策を含めた防災・減災対策を推進します。

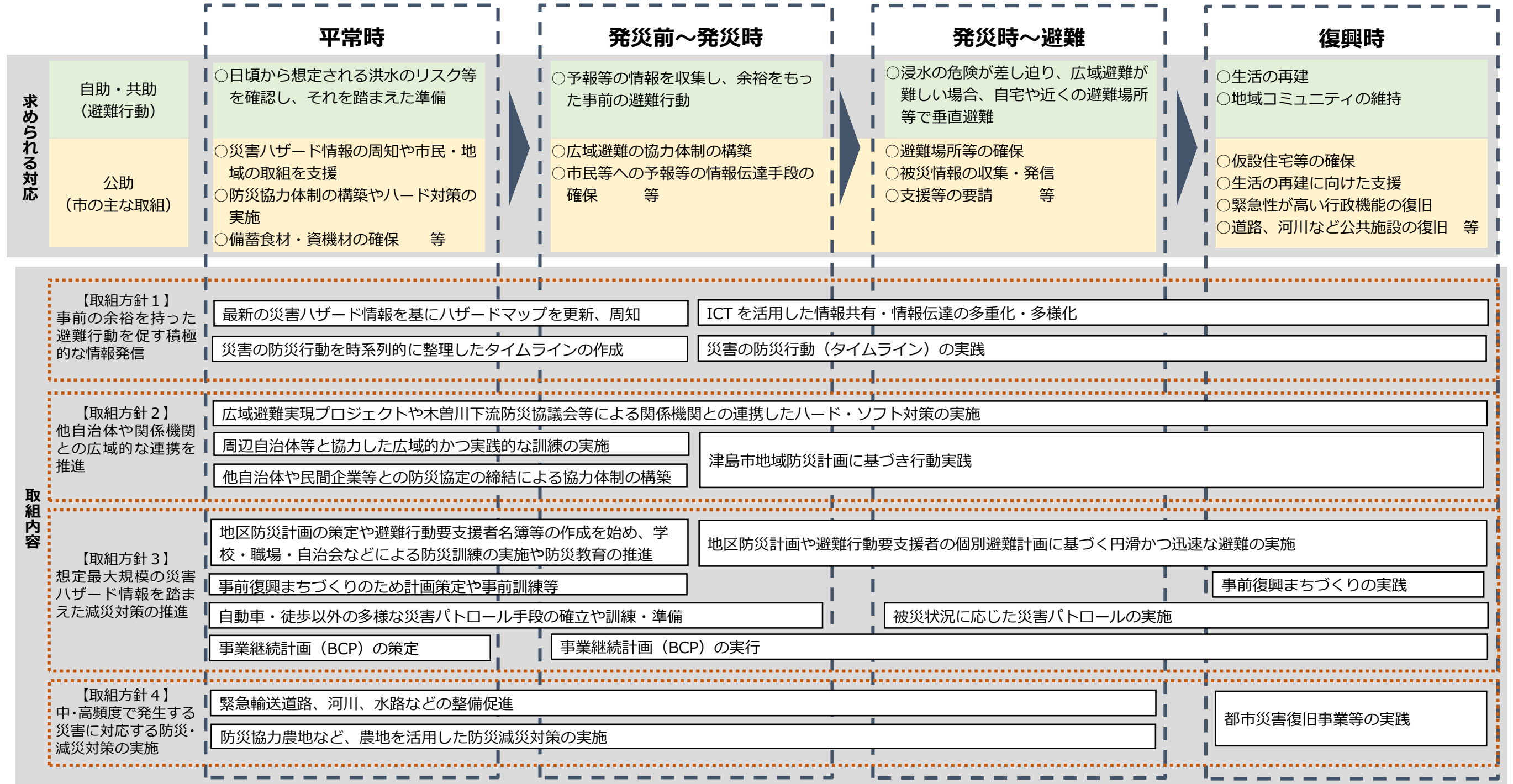
取組方針 5：地震・液状化に対応する建物の耐震化等の推進

本市では、市のほぼ全域が最大震度 6 強となることが予測されており、この揺れにより市内のほぼ全域で液状化が発生することが予測されています。こうした地震・液状化に対応するため、建物の耐震化等の対策や避難経路の確保を検討します。

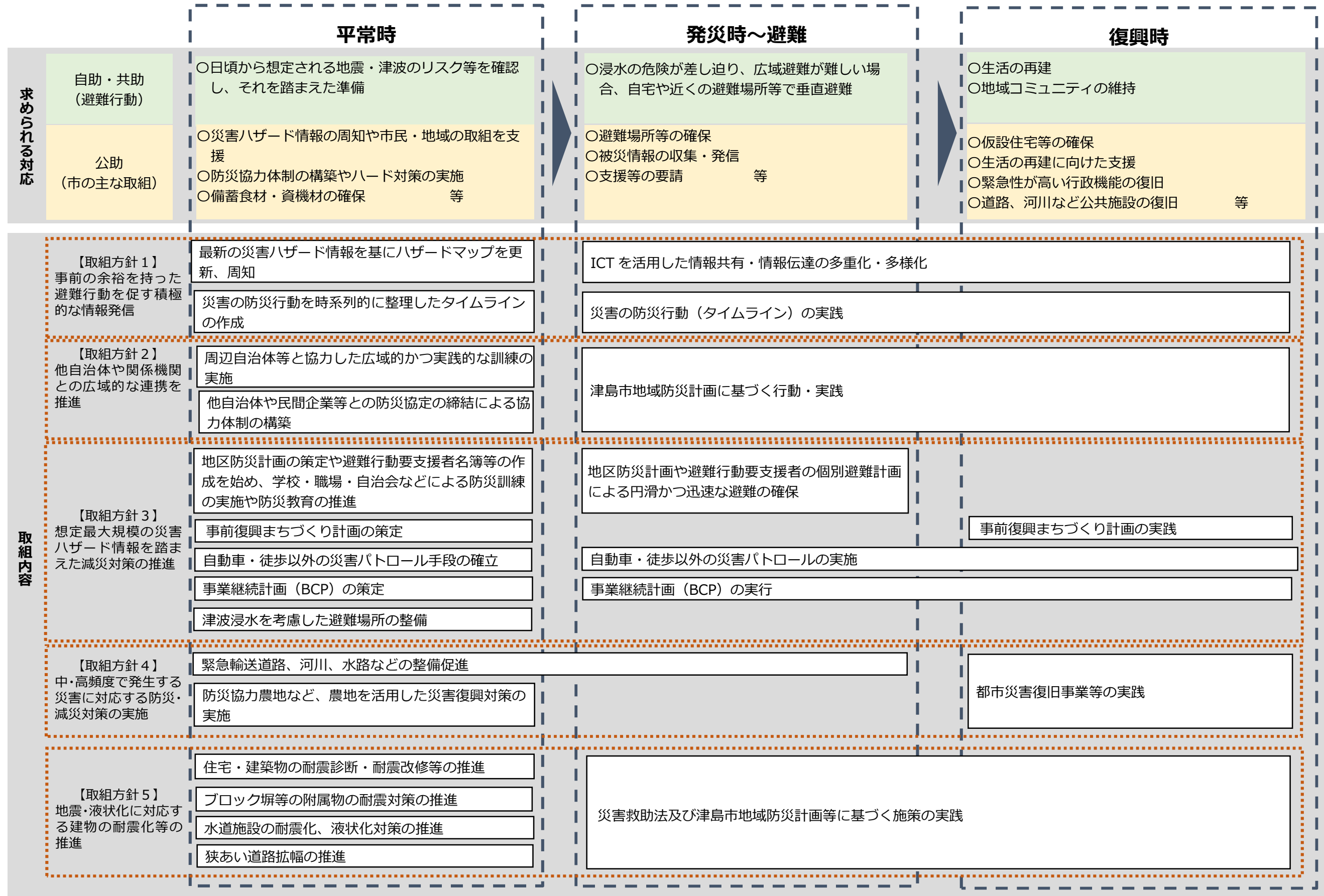
(4) 具体的な取組

取組方針を踏まえ、津島市国土強靱化地域計画等に基づく取組内容について、災害区分、平常時から復興に至るまでに必要な取組を以下の通り整理します。
 なお、本取組内容については、津島市国土強靱化地域計画等により、具体的な実施内容、目標年度等について、進捗管理を行っていくこととします。

〈洪水・高潮〉



〈地震・津波〉



1	はじめに
2	都市構造上の課題分析
3	立地適正化の方針
4	都市機能誘導区域
5	誘導施設
6	居住誘導区域
7	誘導施策
8	届出制度
9	防災まちづくりの取組
10	計画の実現に向けて
	用語集
	参考資料

10

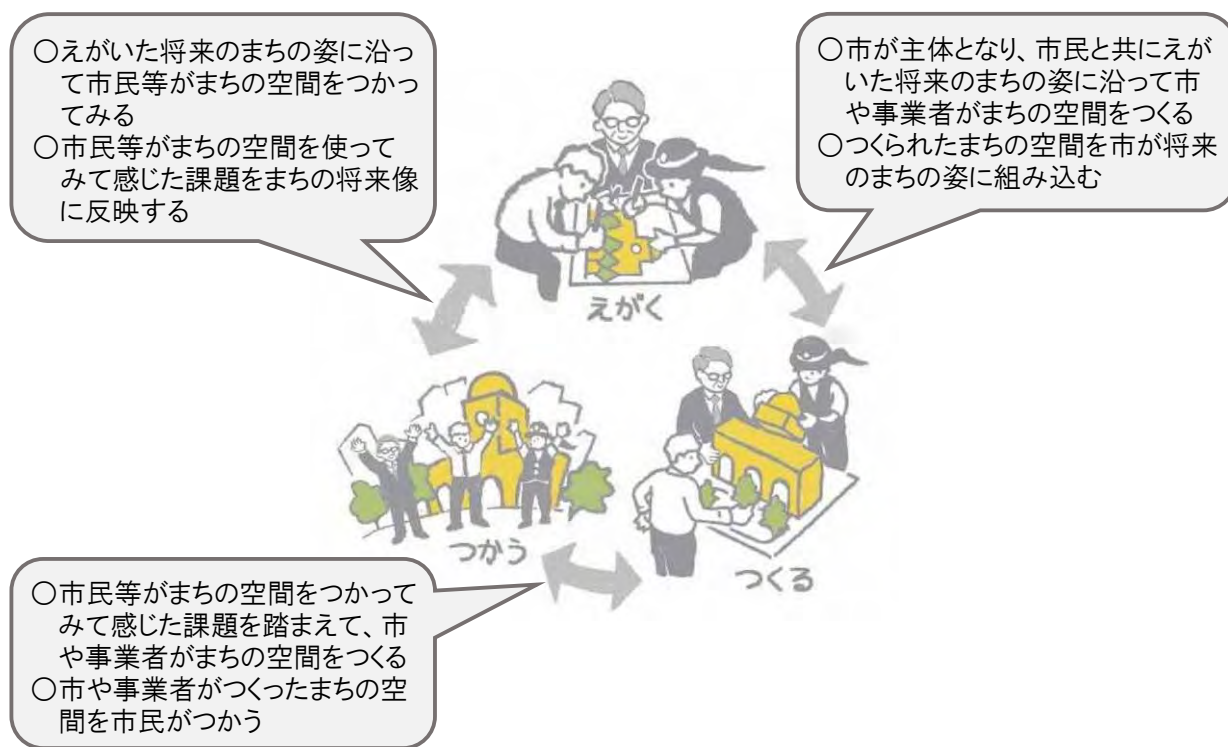
計画の実現に向けて

(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。



都市機能誘導施策に係る計画の進め方イメージ

(資料: 駅まちデザイン検討会 駅まちデザインの手引き(令和3年9月)を編集)

【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プ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・充実に努めながら実施していきます。

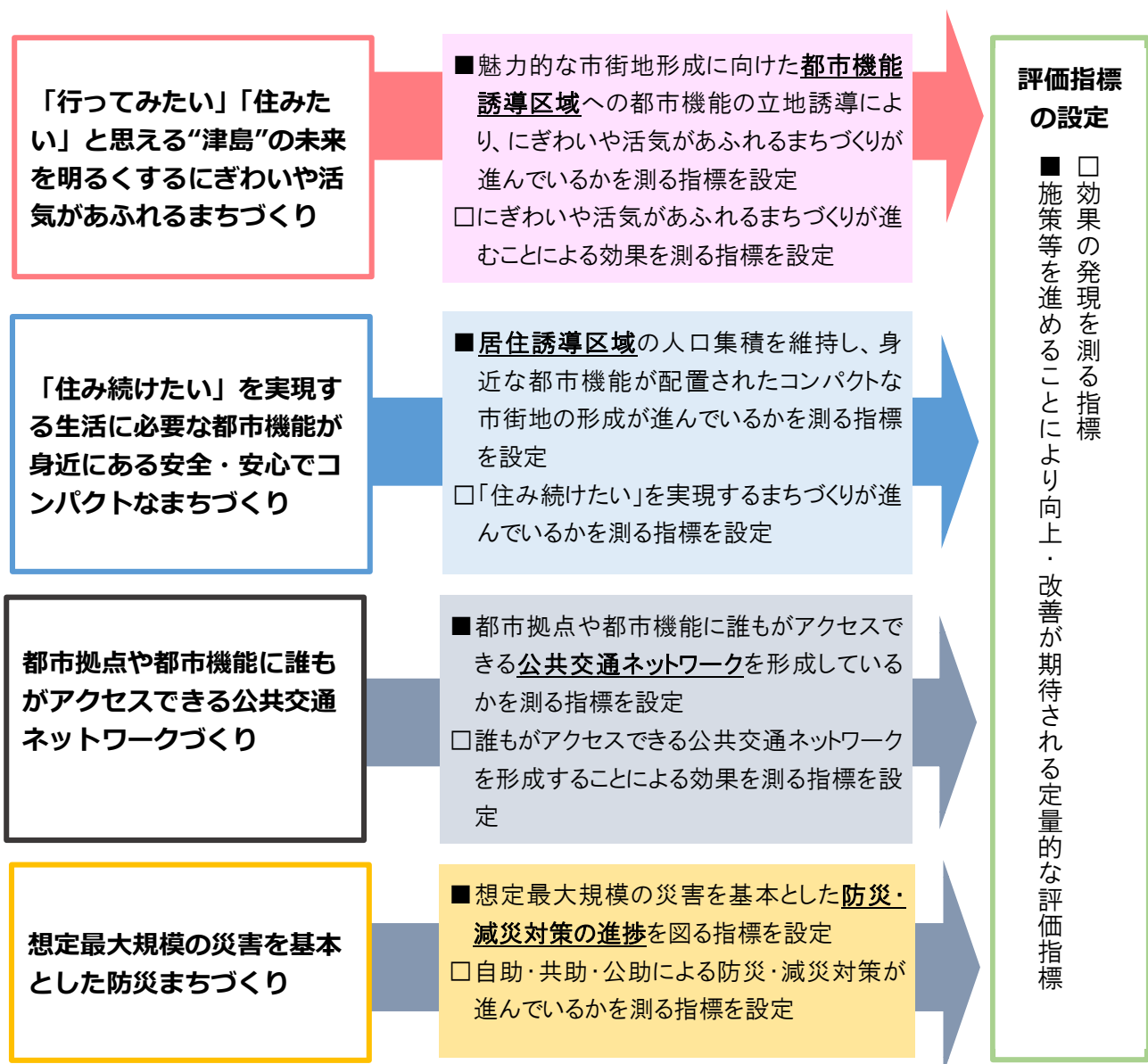
(2) 計画の評価について

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。

なお、防災まちづくりに係る評価指標については、近年激甚化・頻発化する災害に迅速に対応していくため、津島市国土強靱化地域計画等と連携し、評価期間に関わらず進捗状況を把握するとともに、必要に応じて施策や評価指標の見直し等を行うものとする。



まちづくりの方針

「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

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、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。

都市機能及び居住誘導の方針

「行ってみたい」と思える魅力的な市街地を形成するため、商業、業務等のまちなぎわいや活気を生む都市機能の立地を誘導します。これにより、「住みたい」と思える若者をはじめとする多様な世代に対し、便利な駅ちか居住を実現する中・高層住宅の立地誘導とあわせ、医療、福祉、生活に密着する三次産業の機能の集積を図り、ゆとりと便利につながる都市環境を創出していきます。

評価指標設定の考え方

- 魅力的な市街地形成に向けた都市機能誘導区域への都市機能の立地誘導により、にぎわいや活気があふれるまちづくりが進んでいるかを測る指標を設定
- にぎわいや活気があふれるまちづくりが進むことにより、効果を測る指標を設定

評価指標の設定

■ 指標 【賑わい創出】誘導施設数

神社 歴 駅 天王
公園 まち 周辺 通り

現状値：0 施設

目標値：2 施設以上

■ 指標 【空き地・空き家対策】都市機能誘導区域における低未利用地率

現状値：9.2% ※現状値は都市計画基礎調査から算出

目標値：6.4%

神社 歴 駅 天王
公園 まち 周辺 通り

■ 指標 【来訪者】津島駅の乗車人員

神社 歴 駅 天王
公園 まち 周辺 通り

現状値：2,572,053人 ※現状値は「津島の統計」から引用

目標値：3,000,000人

□ 効果を測る指標 天王通りにおける歩行者交通量

神社 歴 駅 天王
公園 まち 周辺 通り

現状値：442人 ※令和2年度（2020年度）津島市都市計画道路見直し検討業務から算出

目指す方向性：↗

□ 効果を測る指標 都市機能誘導区域内の平均地価

神社 歴 駅 天王
公園 まち 周辺 通り

現状値：84,417円/㎡ ※令和2年地価公示・令和2年地価調査より平均値を算出

目指す方向性：↗

■指標 誘導施設数

現状値：0施設

誘導施設一覧

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	○		総合保健福祉センター、 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	○	○	看護専門学校	専門学校、短期大学及び大学
文化施設	○	○	文化会館、 尾張津島観光センター、 観光交流センター、	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 (店舗面積 1,500 m ² 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

目標値：2施設以上

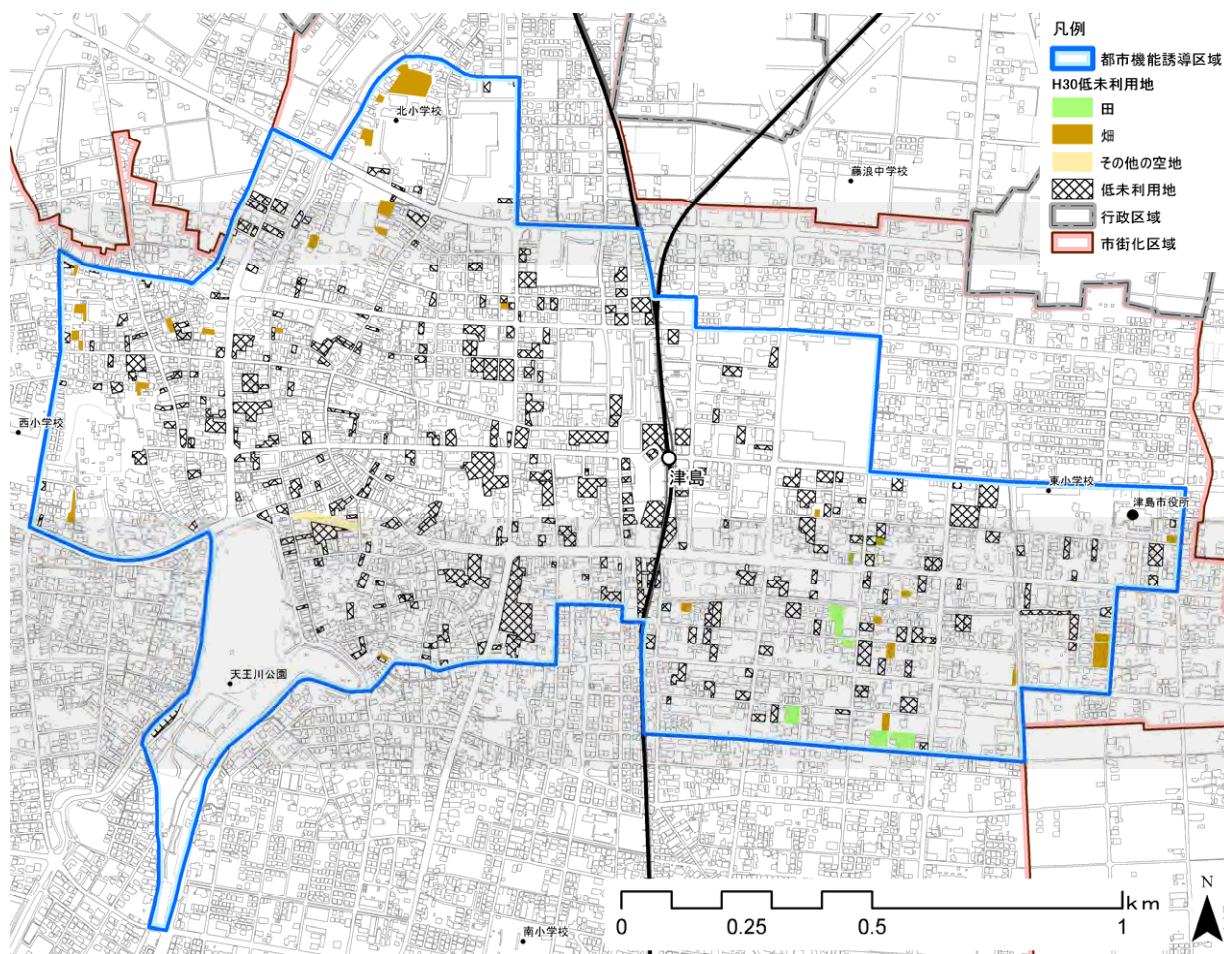
※誘導施設のうち、公共性の高い2施設の誘導を推進し、地域の価値を高めることで、民間事業者による誘導施設の立地を目指すものとし設定

■指標 都市機能誘導区域における低未利用率

現状値：9.2%

	田	畑	山林	その他の空地	低未利用地	低未利用地計 A	都市機能誘導区域面積(ha) B	低未利用率(%) C=A÷B
都市機能誘導区域内低未利用地(ha)	0.6	1.6	0.0	0.2	14.0	16.4	178.2	9.2

※低未利用地は平成30年(2018年)都市計画基礎調査の土地利用現況を基にGISソフトにより図上計測



都市機能誘導区域内の低未利用地 (平成30年 都市計画基礎調査)

目標値：6.4%

※低未利用地の活用により約500人の増加を見込むこととし、約500人の増加に必要な低未利用地面積は5ha(500人÷100人/ha)であり、現在の低未利用地面積から5haを差し引いて低未利用率を再算出

増加人口(人) A	将来人口密度(人/ha) B	必要面積(ha) C=A÷B	H30低未利用地面積(ha) D	都市機能誘導区域面積(ha) E	低未利用率(%) F=(D-C)÷E
500	100	5.0	16.4	178.2	6.4

■指標 津島駅の乗車人員

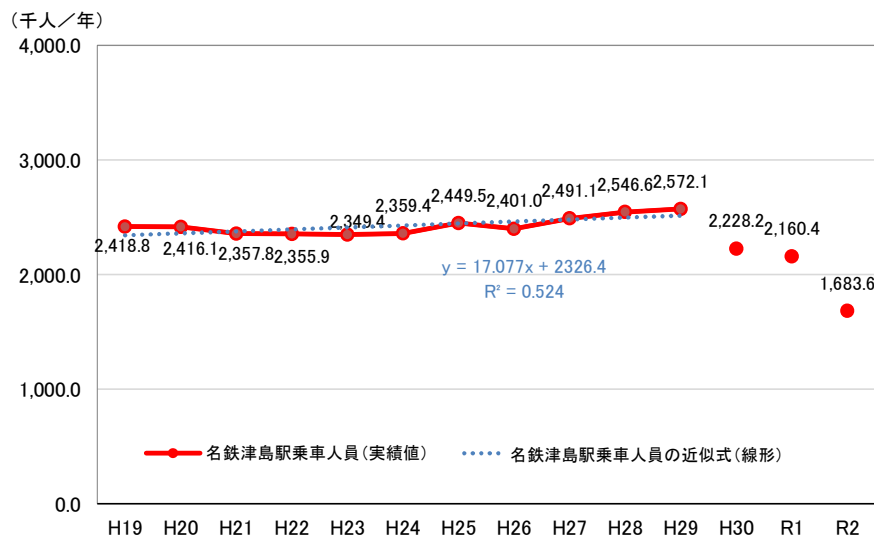
現状値：2,572,053人

※「津島の統計」から引用

目標値案：3,000,000人

※過去10年間の推移から得られる近似式（線形回帰）からR22の乗車人員を2,907千人と推計（新型コロナウイルス感染症の影響により大幅に減少している平成30年から令和2年の乗車人員は除外）

※今後増加することを見込む人口500人の標準的な世帯人員を両親（2人）と子ども（1人）の一世帯当たり3人と想定し、この内、1人が通勤・通学で電車を利用すると想定し、年間の乗車人員が61千人（500人÷3人/世帯×365日）増加することとなり、R22乗車者人員推計値に加算することで目標値を算出（2,907千人+61千人≒3,000千人）



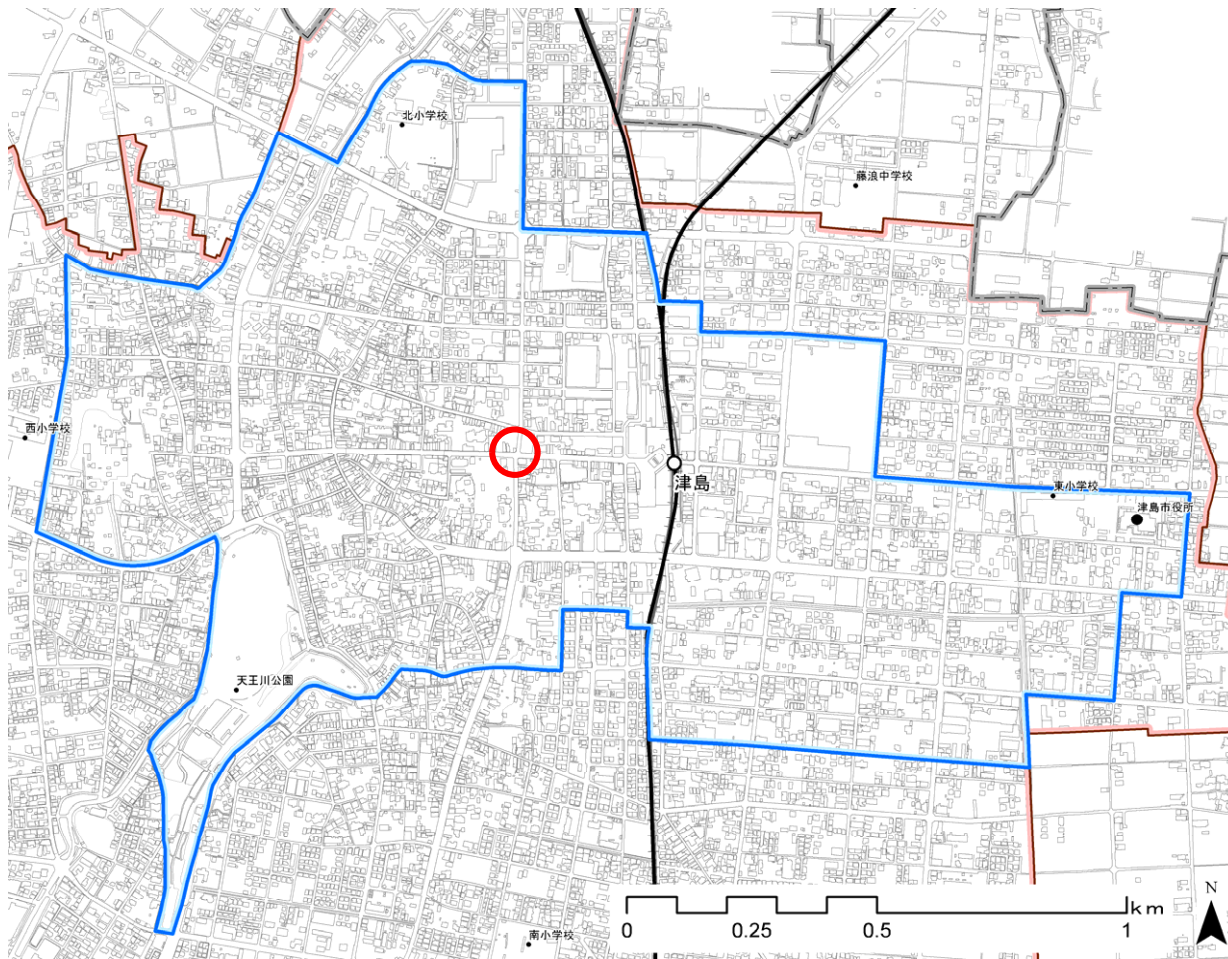
R22乗車人員推計値(千人/年) A	増加見込人口(人) B	世帯当人員(人/世帯) C	乗車人員1日当り増加数(人/日) D=B÷C	乗車人員増加数(千人/年) E=D×365日	R22乗車人員目標値(人/年) F=A+E
2,907	500	3	167	61	2,968

津島駅の乗車人員の推移（津島の統計）

□効果を測る指標 **天王通りにおける歩行者交通量**

現状値：442人（平日 東西方向）

※令和2年度（2020年度）津島市都市計画道路見直し検討業務における調査結果による



歩行者交通量調査箇所

目指す方向性：↗

※定住の促進や都市機能の立地誘導により歩行者交通量の増加によるにぎわい創出を目指す。

令和2年度（2020年度）津島市都市計画道路見直し検討業務より

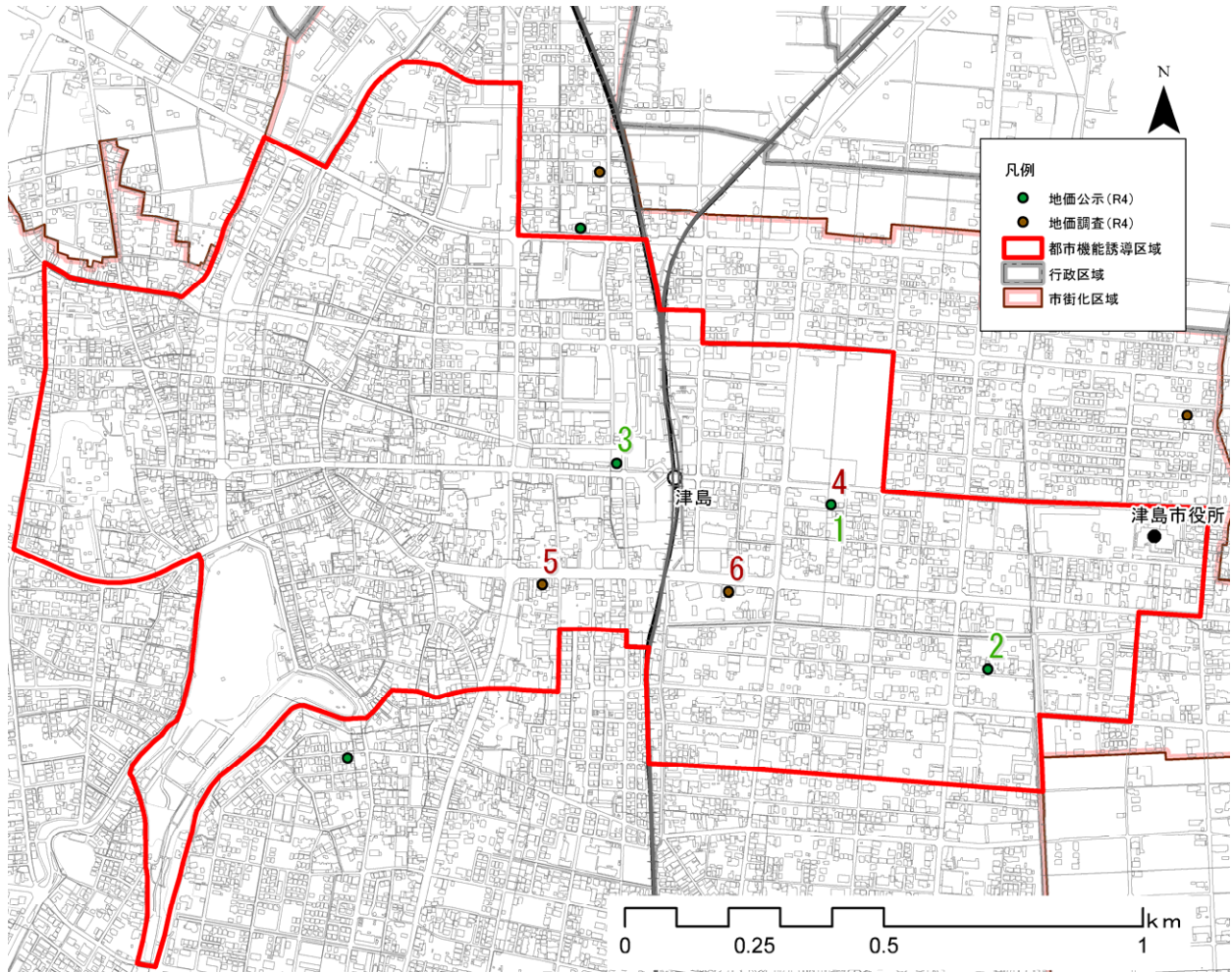
調査日：令和3年（2021年）2月25日（木） 7時～19時 442人（東西方向合計）

令和3年（2021年）2月28日（日） 7時～19時 434人（東西方向合計）

□効果を測る指標 都市機能誘導区域内の平均地価

現状値：82,750 円/㎡

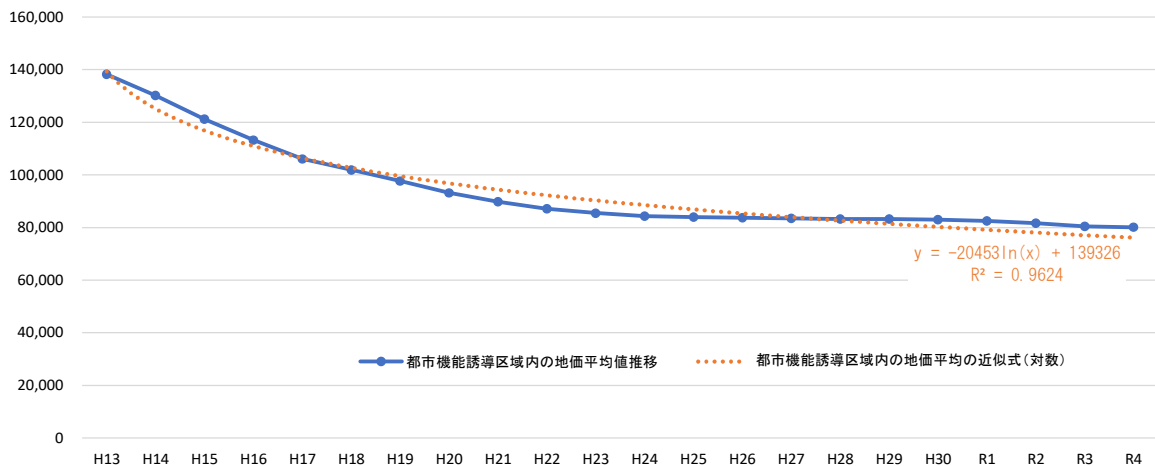
※令和4年（2022年）地価公示・令和4年地価調査より平均値を算出



平均地価（地価公示）基準箇所

目指す方向性：↗

※過去20年間継続して調査されている調査地点1～4の平均地価を、近似式（対数回帰）により令和22年（2040年）平均地価を推計して得られる令和4年から令和22年の減少率0.80を、最新の調査地点1～6の令和4年平均地価82,750 円/㎡に掛け合わせると令和22年の平均地価は65,970 円/㎡まで減少することが想定



まちづくりの方針（ターゲット方針）

「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

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。

都市機能及び居住誘導の方針

本市の市街地においては、道路や上下水道等の既存ストックを適切に維持管理しつつ、時間的不規則に発生する空き家や空き地を活用して現在の市街地における人口集積を維持します。また、こうした市街地において生活を支える医療、福祉、商業等の都市機能の維持や地域生活拠点に位置付けられた地域への立地誘導を図ります。

評価指標設定の考え方

- 空き家・空き地を活用し、居住誘導区域の人口集積を維持し、身近な都市機能が配置されたコンパクトな市街地の形成が進んでいるかを測る指標を設定
- 「住み続けたい」を実現するまちづくりが進んでいるかを測る指標を設定

評価指標の設定

■ 指標 【人口集約】 居住誘導区域内の可住地人口密度

現状値：70 人/ha ※2040 年社人研推計値より算出
目標値：83 人/ha

■ 指標 【区域内転入】 居住誘導区域内における新築住宅の着工件数

現状値：144 件/年 ※都市計画基礎調査結果より算出
目標値：170 件/年

■ 指標 【空き家対策】 居住誘導区域内で非耐震となる昭和 56 年以前の住宅の割合

現状値：29.6% ※都市計画基礎調査結果より算出
目標値：15%

□ 効果を測る指標 各種都市機能の徒歩圏人口カバー率

現状値：商業施設 77.6% 医療施設 86.8% 子育て支援施設 86.5%
※令和 2 年国勢調査結果より算出
目指す方向性：↗

□ 効果を測る指標 定住意向の割合

現状値：73.4% (= 「住み続けたい 36.7%」 + 「当分住み続けたい 36.7%」)
※津島市市民意識調査（平成 31 年）より算出
目指す方向性：↗

■指標 居住誘導区域内の可住地人口密度

現状値：70人/ha（2040年社人研推計値）

	2040年 社人研推計人口 (人) A	可住地面積 (ha) B	可住地人口密度 (人/ha) C = A ÷ B
津島駅 500m圏内	3,753	48	78.2
都市機能誘導区域	3,729	64	58.3
上記を除く居住誘導区域	22,908	322	71.1
居住誘導区域	30,390	434	70.0

※令和3年度都市計画基礎調査から居住誘導区域内人口を集計

※平成30年度都市計画基礎調査から居住誘導区域内可住地面積を集計

目標値：83人/ha

	2040年 将来目標人口 (人) A	可住地面積 (ha) B	可住地人口密度 (人/ha) C = A ÷ B
津島駅 500m圏内	5,800	48	120
都市機能誘導区域	6,100	64	95
上記を除く居住誘導区域	24,200	322	75
居住誘導区域人口密度	36,100	434	83.2

※2040年将来人口は第5次津島市総合計画(R3)の人口の将来展望を参照して居住誘導区域内の将来人口を設定

※平成30年度都市計画基礎調査から居住誘導区域内可住地面積を集計

■指標 居住誘導区域内における新築住宅の着工件数

現状値：144件/年

表 新築住宅棟数 (R4 都市計画基礎調査)

	2017 H29	2018 H30	2019 R1	2020 R2	2021 R3	合計 5年間	平均 5年間
居住誘導区域内の新築住宅棟数	129	120	155	152	166	722	144

※住宅は都市計画基礎調査上の分類「住宅」「共同住宅」「店舗併用住宅」「店舗併用共同住宅(A)(B)(C)」「作業所併用住宅」と対象と

※令和4年度都市計画基礎調査により、平成29年から令和3年の5年間における居住誘導区域内における新築住宅件数を集計し、年平均を算出

目標値：170件/年

※居住誘導区域内人口の目標値約3万6千人から現状値約3万人（2040社人研推計値）を差し引くと、約6千人の新たな人口確保が必要となり、これを今後20年間で確保しようとする、年間約3百人となる。「出生数の増加」、「転入者数の増加」、「転出者数の抑制」の3つの観点からの対応により、それぞれ100人/年間を受け持つことと想定。

※転入者の世帯当たり人員を3人/世帯と設定すると、約30戸/年（≒100人/年÷3人/世帯(戸)）の新たな住宅確保が必要となる。これを現状値144件/年に加算し、目標値を170件/年と設定

■指標 居住誘導区域内で非耐震となる昭和56年以前の住宅の割合

現状値：29.6%

※令和4年度都市計画基礎調査により、居住誘導区域内の昭和57年以降に建築された住宅を抽出
※現状値は、居住誘導区域内の住宅15,571棟（共同住宅や店舗併用住宅、作業所併用住宅を含む）のうち、昭和56年以前の住宅棟数4,616棟が占める割合

目標値：15%

※住宅・土地統計調査における平成20年と平成30年の昭和55以前の住宅戸数割合を算出すると平成20年の32%から平成30年には25%と10年間で7.1%減少している。20年間で約15%減少することを想定し、目標値は15%と設定

表 住宅戸数の推移（住宅・土地統計調査）

	H20		H30		H25-H30	
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
総数	22,990	-	23,470	-	480	-
S55以前	7,380	32.1%	5,870	25.0%	-1,510	-7.1%

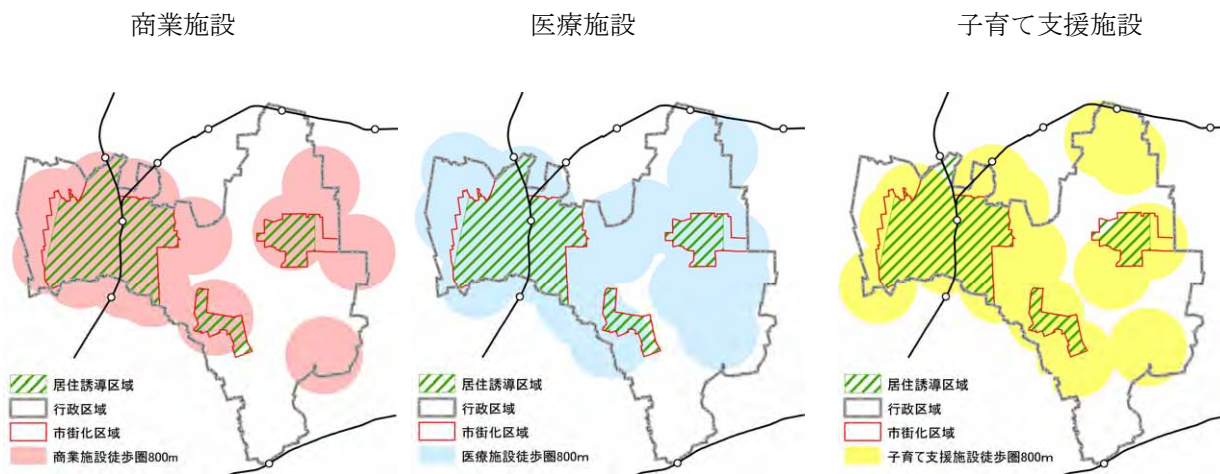
□効果を測る指標 各種都市機能の徒歩圏人口カバー率

現状値：商業施設 77.6% 医療施設 86.8% 子育て支援施設 86.5%

※各種施設から800m圏内の人口を令和2（2020）国勢調査500mメッシュにより集計（500mメッシュが800m圏域を跨る場合は面積按分により集計）

目指す方向性：↑

※低未利用地の活用、人口の集約を進め、利便性の高い居住誘導区域を形成する。



□効果を測る指標 定住意向の割合

現状値：73.4%（＝「住み続けたい 36.7%」＋「当分住み続けたい 36.7%」）

※津島市市民意識調査（平成31年）における定住意向について、「住み続けたい 36.7%」と「当分住み続けたい 36.7%」を合算

目指す方向性：↑

※誘導施策を実施していくことにより、定住意向の上昇を目指す。

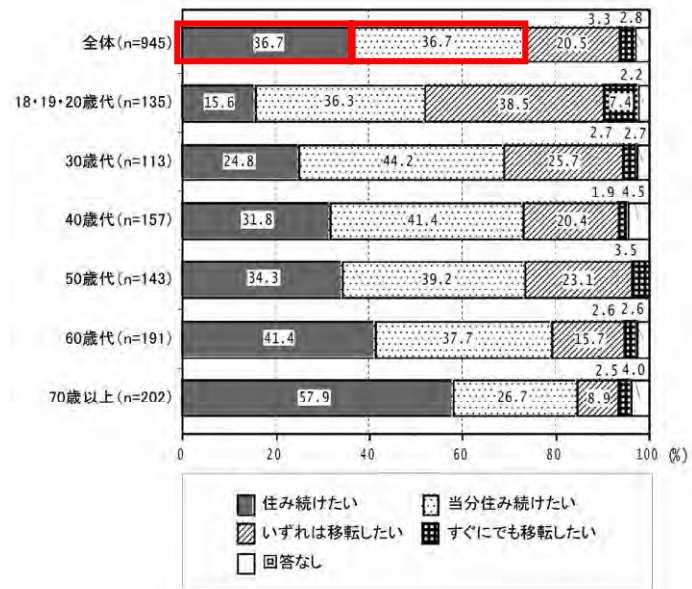


図 定住意向（津島市市民意識調査より）

まちづくりの方針（ターゲット）

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

誰もが市街地間を移動できるよう公共交通が充実したネットワークづくりを進めます。

公共交通の方針

市民のだれもが居住地に関係なく 都市拠点や地域生活拠点、公共公益施設等にアクセスできるよう公共交通ネットワークを形成します。このため、津島市の玄関口となる津島駅は駅前広場を整備すること等により交通結節機能を強化します。また、路線バスやふれあいバスにより津島駅から神島田や唐臼町の市街地、ふれあいバスにより市街地と集落地等を結ぶ公共交通ネットワークを形成します。

評価指標設定の考え方

- 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を形成しているかを測る指標を設定
- 利便性が高い公共交通ネットワークを形成しているかを測る指標を設定

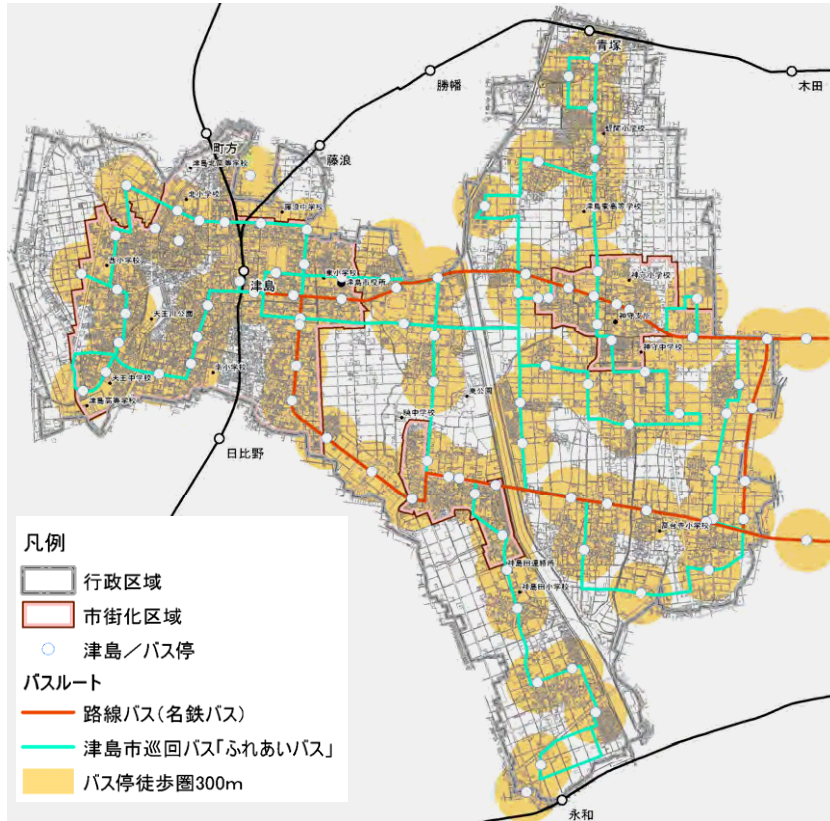
評価指標の設定

- 指標 【公共交通アクセス性】総人口に対するバス停カバー圏域人口の割合
現状値：72.1% ※令和2年国勢調査結果より算出
目標値：72.8%
- 効果を測る指標 **公共交通の利便性に対する市民の不満足度の解消**
現状値：48.8%（＝「不満21.8%」＋「やや不満27.0%」）
※津島市市民意識調査（平成31年）より算出
目指す方向性：↘

■指標 総人口に対するバス停カバー圏域人口の割合

現状値：72.1%

※バス停 300m圏内の人口を令和2年国勢調査 500mメッシュにより集計 (500mメッシュが 300m圏域を跨る場合は面積按分により集計)



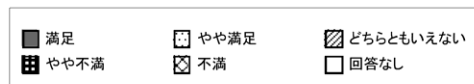
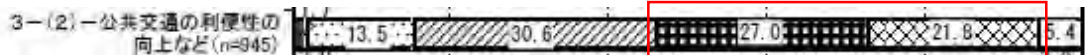
目標値：72.8%

※都市計画マスタープランから引用

□効果を測る指標 公共交通の利便性に対する市民の不満足度の解消

現状値：48.8%

※津島市市民意識調査（平成31年）における公共交通の利便性向上について、「不満21.8%」と「やや不満27.0%」を合算



目指す方向性：↓

防災まちづくりの取組方針（防災指針）

想定最大規模の災害を基本とし、自助・共助・公助の取組を促進し、市民の安全安心につながる防災まちづくりを進めます。

防災まちづくりの取組方針

- 取組方針 1：事前の余裕を持った避難行動を促す積極的な情報発信
- 取組方針 2：他自治体や関係機関との広域的な連携を推進
- 取組方針 3：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
- 取組方針 4：中・高頻度で発生する洪水に対応する防災・減災対策の実施
- 取組方針 5：地震・液状化に対応する建物の耐震化等の推進

評価指標設定の考え方

- 想定最大規模の災害を基本とした防災・減災対策の進捗を図る指標を設定
- 自助・共助・公助による防災・減災対策が進んでいるかを測る指標を設定

評価指標の設定

- 指標 【自助・共助】 小学校区ごとの防災指針となる地区防災計画の策定率（数）
 現状値：12.5%（1小学校区）
 目標値：100%（8小学校区）
- 指標 【公助】 緊急輸送道路の整備・改良済み率（市外の日光川右岸堤防災道路含む）
 現状値：73%
 目標値：100%
- 指標 【自助・公助】 木造住宅の耐震化率
 現状値：85% ※津島市耐震改修促進計画より算出
 目標値：91.5%以上
- 効果を測る指標 災害に対する家庭内の備えが出来ていると答えた市民の割合
 現状値：36.8% ※津島市市民意識調査（平成31年）より算出
 目指す方向性：↗
- 効果を測る指標 地域における防災・防犯活動に参加していると答えた市民の割合
 現状値：23.7% ※津島市市民意識調査（平成31年）より算出
 目指す方向性：↗

■指標 小学校区ごとの防災指針となる地区防災計画の策定率（数）

現状値：12.5%（1小学校区）

目標値：100%（8小学校区）

■指標 緊急輸送道路の整備・改良済み率（市外の日光川右岸堤防災道路含む）

現状値：73%

目標値：100%

※都市計画マスタープランから引用

表 緊急輸送道路整備状況一覧

道路名	都市計画道路	管理者	計画延長	目標設定				
				緊急輸送道路	整備済み		目標	
主要地方道 名古屋津島線	名古屋津島線	県	7,430	7,430	3,710	50%	7,430	100%
日光川右岸堤防災道路	日光川右岸堤防災道路	県	20,000	12,000	6,700	56%	12,000	100%
県道津島蟹江線	津島七宝名古屋線	県	7,180	5,060	4,450	88%	5,060	100%
国道155号	名古屋第3環状線	県	2,850	2,850	2,850	100%	2,850	100%
主要地方道津島南濃線	津島南濃線	県	2,620	2,620	2,320	89%	2,620	100%
主要地方道あま愛西線	基目寺佐織線	県	350	350	350	100%	350	100%
〃	〃	県	1,690	1,690	1,690	100%	1,690	100%
県道一宮弥富線	愛西津島線	県	830	830	190	23%	830	100%
県道一宮弥富線		県	1,060	1,060	1,060	100%	1,060	100%
西尾張中央道	西尾張中央道	県	4,590	4,590	4,590	100%	4,590	100%
合計		県	48,600	38,480	27,910	73%	38,480	100%

■指標 木造住宅の耐震化率

現状値：85%

目標値：91.5%

※津島市耐震改修促進計画から引用

現状（令和2年度末時点）
85.0%
（13,006戸／15,310戸）

令和7年度
88.5%
（13,952戸／15,765戸）

令和12年度
91.5%
（14,723戸／16,090戸）

□効果を測る指標 **災害に対する家庭内の備えが出来ていると答えた市民の割合**

現状値：36.8%

※津島市市民意識調査（平成31年）における災害に対する家庭内の備えができていない割合について、「当てはまる5.5%」と「やや当てはまる31.3%」を合算

目指す方向性：↑

□効果を測る指標 **地域における防災・防犯活動に参加していると答えた市民の割合**

現状値：23.7%

※津島市市民意識調査（平成31年）における地域における防災・防犯活動に参加していない割合について、「当てはまる5.3%」と「やや当てはまる18.4%」を合算

目指す方向性：↑

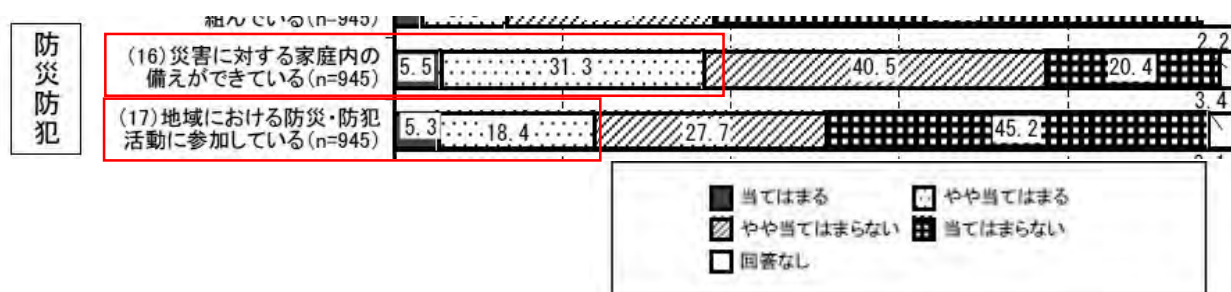


図 日常生活や地域活動等の状況（津島市市民意識調査より）

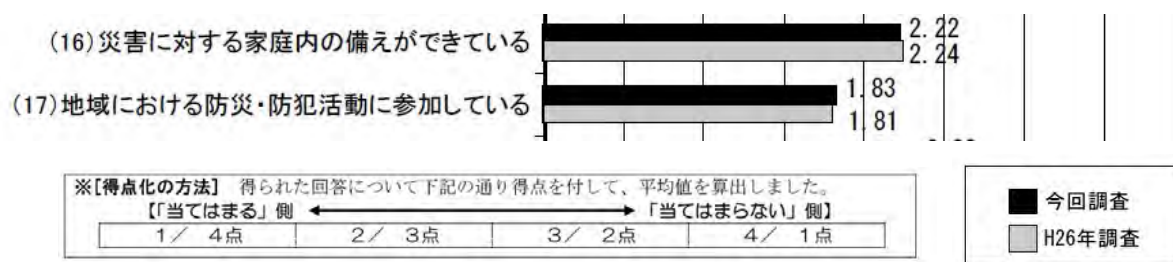


図 日常生活や地域活動等の状況【評点】（津島市市民意識調査より）

	全体	18・19 20 歳代	30 歳代	40 歳代	50 歳代	60 歳代	70 歳 以上
(16) 災害に対する家庭内の備えができていない	2.22	2.11	2.06	2.31	2.11	2.23	2.42
(17) 地域における防災・防犯活動に参加していない	1.83	1.56	1.63	1.83	1.81	1.93	2.09

図 日常生活や地域活動等の状況【年代別評点】（津島市市民意識調査より）