

青塚駅周辺地区 まちづくりかわら版

第6号

日頃は、津島市政にご理解・ご協力いただき誠にありがとうございます。

令和7年6月に開催した勉強会の中で、皆様とつくり上げたまちづくり計画案の実現に向けて、民間事業者ヒアリングや地権者アンケート等を行いました。その結果の概要をご報告します。

1. 民間事業者へのヒアリングの結果

現在のまちづくり計画案について、民間事業者に計画概要を説明し、主に住宅や商業施設等の可能性についてヒアリングを行いました。その結果は以下の通りです。

【民間企業（全7社）の意見】

- ・当地区は住宅地としてのポテンシャルがあるため、道路等のインフラ整備が進むのであれば戸建て住宅や賃貸アパート規模であれば実現可能性はある。
- ・昨今の全国的な建築コストの高騰等により、当地区に限らず市街地であっても中高層のマンション建設は厳しい状況。
- ・道路整備が進めば、コンビニやドラッグストア、スーパーマーケットなどの小規模な買い物施設の立地は可能性がある。
- ・県道沿いでなければ、ドラッグストア、スーパーマーケットの出店は難しい。

⇒基盤整備が整えば、住宅地や小規模な買い物施設であれば実現可能性があることを確認できました。

2. 愛知県・あま市・愛西市との協議状況

今回のまちづくり計画案の内容及び今後の予定について確認したところ、以下の通りでした。

愛知県：県道蜂須賀白浜線は、青塚駅周辺のまちづくり計画の進捗に合わせて道路計画の検討を進める予定。

あま市：まずは、青塚駅北側の土地改良区が行っている既存事業の完了を目指している。

愛西市：目比川に架かる橋につながるアクセス道路の拡幅予定はない。

⇒将来的には北側も含めた区域の拡大を検討していきますが、まずは今のまちづくり計画案の区域で計画実現に向けて進めていきたいと考えています。

3. 地権者アンケート調査の結果

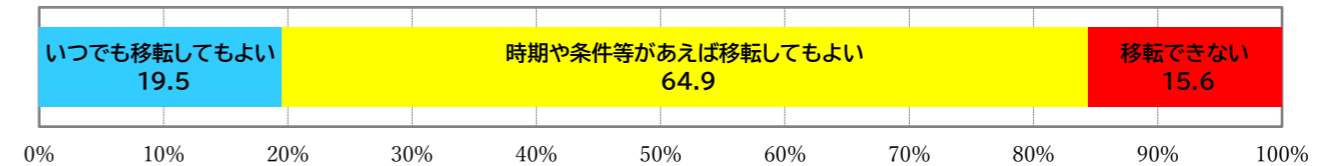
勉強会で作ったまちづくり計画案の実現に向け、計画区域内の地権者を中心に現在のご意向を把握するために行ったアンケート調査の結果は以下の通りでした。

なお、アンケートの際に頂いたご質問・ご意見の回答を3ページ目にまとめました。

【アンケート送付年月：令和7年9月 アンケート回収率：77.7%（87/112通）】

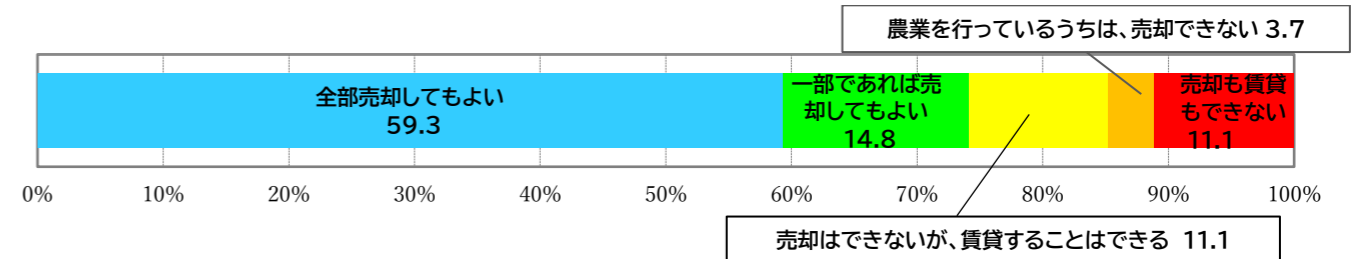
① 県道沿い、駅前広場予定地の土地・建物所有者の意向

移転に対して前向きなご意見が多いが、様々なご事情により移転が出来ない方もいることがわかりました。



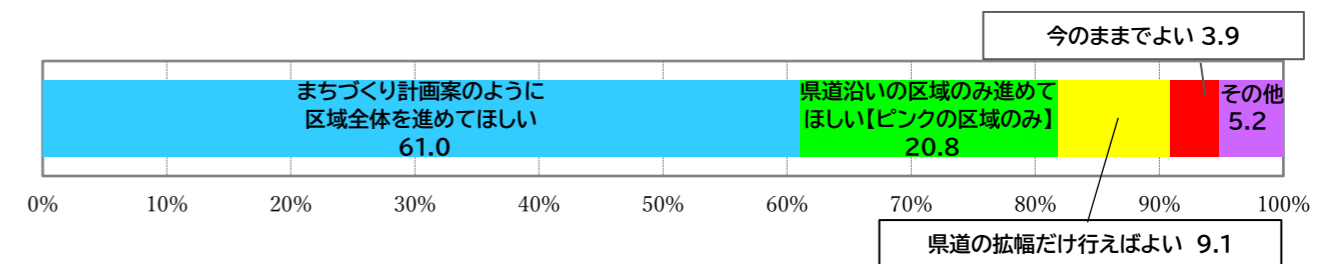
② 農地所有者の意向

農地を売却することに前向きな意見が多く、土地の規制緩和を行うことで、農地から宅地などに転換されていく可能性があることがわかりました。



③ まちづくり計画案について

前向きにまちづくりを進めてほしいとの意見が多く（61.0%+20.8%=81.8%）、勉強会参加者に対して行ったアンケート結果（86.6%）と同程度の結果となりました。



⇒地権者はまちづくりを進めることに前向きな方が多い結果となりました。

4. 今後の予定

今回の調査結果より、現在のまちづくり計画案に関する今後の課題などを2ページ目に整理しました。

当初予定していた報告会等の開催時期については、改めてご連絡させていただきます。

各種調査・協議結果を踏まえた、まちづくり計画案実現のための課題

勉強会でのまちづくり計画案

インフラ整備について

駅前広場

- ・駅前ロータリーは市のバスが入れるような大きなものを整備
- ・ロータリー完成までに暫定的な小さなロータリーをつくる
- ・県道に渋滞が発生しないようにロータリーの入口を市道側にもつくる
- ・駐輪場は駅前広場に併設
- ・トイレ、交番を設置
- ・改札口の位置を検討

県道

- ・県道を北側のあま市側まで通す
- ・踏切、ロータリー付近の渋滞対策
- ・速度抑制

公園

- ・防災機能がある公園を整備
- ・駅近は治安が悪くなるため、身近な場所に配置
- ・空き家の跡地活用で公園を設置
- ・使いにくい土地を公園として活用

その他留意点

- ・検討範囲を地区西側や県道東側に広げる
- ・目比川にかかる歩道橋を自動車を通れるように拡幅
- ・空き家対策もあわせて行う

地域コミュニティ維持のため、新たな住宅地を形成するエリア

◎誘導する建物(例)

- ・戸建て住宅、アパート
- ・小規模な店舗 等

×規制する建物(例)

- ・店舗、飲食店
- ・工場、倉庫、産業廃棄物処理場などの居住環境上ふさわしくない施設 等

現在の居住環境を守り、住みやすさを高めるエリア

◎誘導する建物(例)

- ・戸建て住宅、アパート
- ・小規模な店舗 等

×規制する建物(例)

- ・工場、倉庫、産業廃棄物処理場などの居住環境上ふさわしくない施設 等

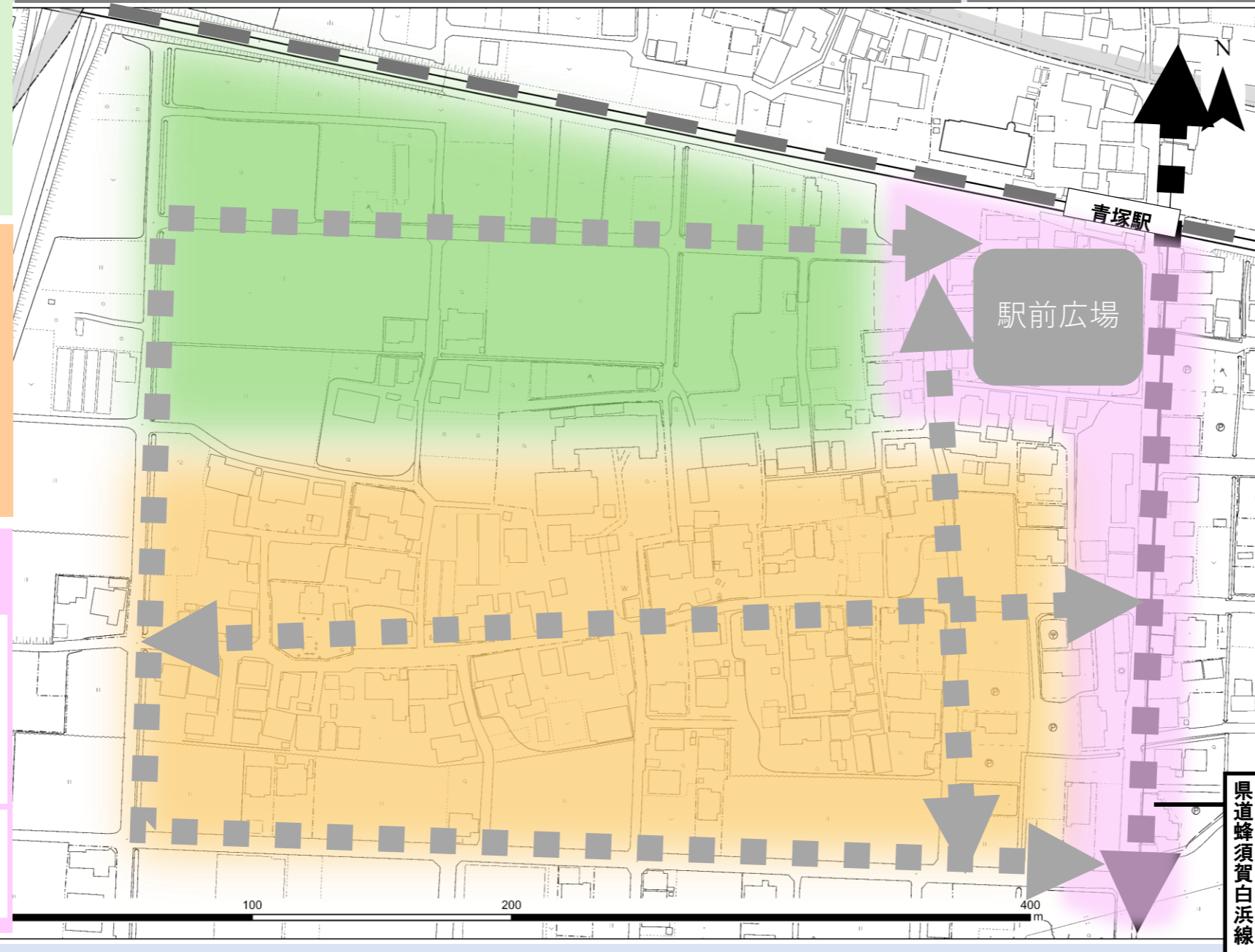
駅チカ、県道沿道のポテンシャルを活かし、利便性を高めるエリア

◎誘導する建物(例)

- ・コンビニ、ドラッグストアなどの日常の買い物施設
- ・飲食店
- ・病院（内科）
- ・4～5階建てのマンション 等

×立地を規制する建物(例)

- ・高層マンション
- ・パチンコ店 等



県道
蜂須賀白浜線

各種調査・協議結果

民間事業者へのヒアリング

- ・戸建て住宅や賃貸アパートは、**インフラ整備が進むことで、実現可能性が高まる。**
- ・中高層のマンションの建設は厳しい。
- ・県道沿いであれば、道路整備が進めば、買い物施設の出店の可能性はある。

関係機関との協議

- ・まちづくり計画の進捗に合わせて道路計画の検討を進める予定。

地権者アンケート調査

- ・県道を南北に通り返けるようにしてほしい。
- ・まちづくりは県道整備と同時進行で進めてほしい。
- ・大雨時の対策をしてほしい。
- ・駅前広場の整備では今の課題解決にはつながらない。
- ・治安面など日常的な安全・安心の確保をしてほしい。

今後の課題（取り組むべきこと）

実現可能なまちづくり計画の検討

- ・今の地域住民への影響が少なく、かつ戸建て住宅や賃貸アパート、商業施設等の建築が可能となる規制緩和策の検討が必要。
- ・県道整備と規制緩和が一体となったまちづくりが必要。

インフラ整備内容の検討

- ・駅前広場の整備にあたっては、地権者との合意形成や位置等の再検討が必要。
- ・住宅地や商業施設立地のためにも、道路や公園などまちのポテンシャル向上につながるインフラ整備が必要。

地域住民の意向反映

- ・地域の課題を洗い出すため、引き続き勉強会等を行いながら、地域が望むまちづくり計画に磨き上げていく。

地権者アンケート調査でのご意見・ご質問

ご質問・ご意見		回答	
Q1	土地の買収はいつ頃になるか？ 金額はいくらになるのか？ 代替地はあるのか？ 等	A1	現時点では、土地の買収に関する内容（時期、範囲、金額等）は未定です。 代替地は基本的に地権者の方で探していただくこととなりますが、公共事業による移転は特例措置等があるため、買収の際には相談しながら進めていきます。
Q2	道路工事等の開始は何年後か？	A2	現段階では未定です。まずは地域の皆さまが望むまちづくりの計画をつくり上げてから、具体的な道路の検討に入っていきます。
Q3	青塚駅北部も開拓して南北の道を開通させ通り抜ける様に検討してほしい。	A3	まずは今の検討区域（青塚駅の踏切南側）の実現を目標に進めていく予定です。その後、事業の進捗状況を見ながら区域を拡大していきたいと考えています。
Q4	青塚駅周辺まちづくりは県道の拡幅と同時進行で行わなければいけないと思うので、愛知県と早急に協議して実現して欲しい。	A4	愛知県とは定期的に協議しており、今後も引き続き協議を行っていきます。市としてはまちの姿を決め、そのまちに適した県道の計画にしていける必要があると考えているため、まずは地域の皆さまが望むまちづくりの計画をつくり上げる必要があると考えています。
Q5	交通安全の向上、渋滞の緩和ならば県道の拡幅のみで良い。 今の駅前広場案では交通安全、渋滞緩和に寄与しないと思う。	A5	県道の拡幅のみでは、駅送迎車の路上駐車を無くすることができず、道路拡幅に伴い交通量が増えることで、新たな交通安全上の問題や渋滞を発生する可能性があるため、駅前広場の必要性はあると考えています。
Q6	青塚駅周辺に近代的なマンションや企業を誘致できないか？	A6	民間事業者へのヒアリングの結果、現在の建設資材高騰、人口減少の状況下で、青塚駅前の中高層マンションの建設は困難であると聞いております。今後規制緩和の検討を進めていく中で、この地域に適した施設が誘致できるよう検討を進めていきます。
Q7	青塚地区は、今後市街化区域に変わるのか？	A7	現段階では市街化区域への編入は考えていません。
Q8	地区計画がなされたら土地利用に何らかの制限が課されるのを危惧している。	A8	土地利用の制限は今後検討を進めていく予定ですが、基本的に地域住民の生活環境の向上に資する土地利用は規制緩和し、環境悪化の要因となる土地利用は制限する予定です。
Q9	田を全て埋め立ててしまうことになれば、昨今多発している線状降水帯による大雨が続いた場合、浸水被害が起きるのではないかと心配になる。	A9	開発に際しては、基準に従い排水機能が低下しないよう調整池を整備します。
Q10	漠然と「便利になる」といった感覚で、青塚住民の安全を犠牲にするということでは困る。 治安面など日常的な安全・安心の確保ができないならば、開発は見送ってはどうか？	A10	ご指摘のとおり、道路の整備や規制緩和の結果として、交通量の増加や地域外の人が集まるなど様々な問題も発生する可能性があります。 一方で、勉強会でも意見が出た当地域が抱えている問題（高齢化や人口減少、路上駐車、農地の管理、買い物ができる店舗がない等）も解決していく必要もあると考えています。そのために、市主体ではなく、地域として将来どのようにしていきたいかを考えて頂くために、青塚町に関わりのある方に限定した勉強会を開催し、今回のまちづくり計画案をつくりました。 今後はこのまちづくり計画案を基本に検討していきますが、市だけでは気が付けない問題もあり、全ての問題を市だけでは解決できないため、地域の方々と一緒に解決できるよう進めていきたいと考えています。

※ご意見・ご質問の内容は、一部表現を調整しています。

■お問合せ先:

津島市まちづくり推進部まちづくり事業課 企業誘致・土地利用推進グループ
電話 0567-55-9347 e-mail machizukuri@city.tsushima.lg.jp

