

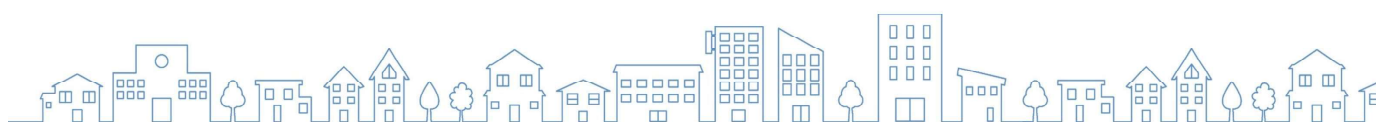
# 青塚駅周辺地区 まちづくりに関する説明会

令和6年9月8日

## 目次

1

1. はじめに
2. これからのまちづくりについて
3. 基盤整備の検討状況
4. 今後の予定



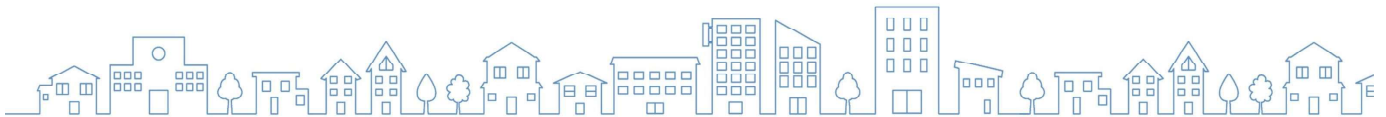
# 1. はじめに

- ①開催の経緯
- ②2017年度実施のワークショップ結果
- ③本地区のまちづくりについての市の考え

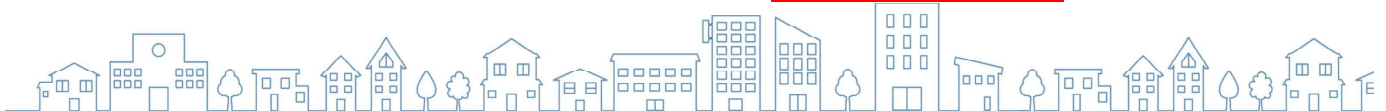
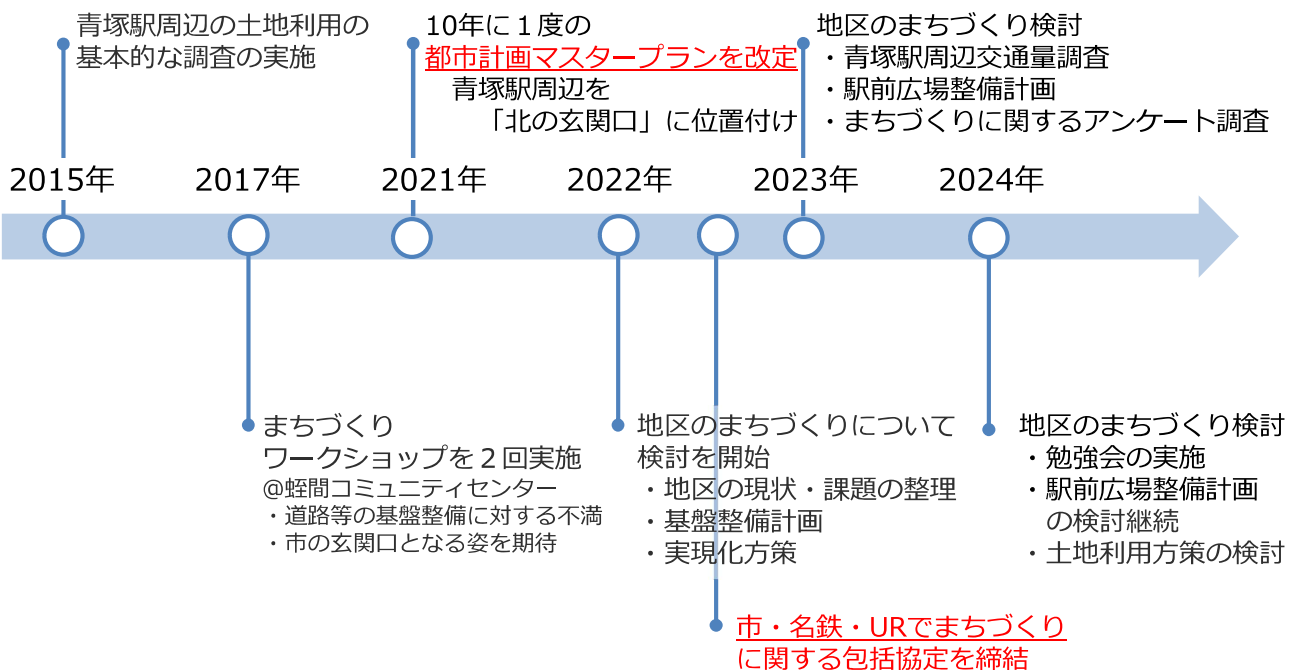
## 2. これからのまちづくりについて

## 3. 基盤整備の検討状況

## 4. 今後の予定



# 1. はじめに①開催の経緯



## ワークショップでいただいた意見

### 第1回（地区の課題）

#### 基盤整備

- ・ 県道の整備推進が必要である
- ・ 県道の渋滞が多い
- ・ 歩道の整備が必要である
- ・ まず道路を整備し、その後に駅前広場の整備が必要である
- ・ 駅前広場（ロータリー）が無いため送迎がにくい

#### 土地利用

- ・ 駅前に商店やコンビニが少ない
- ・ 駅前広場にあわせて商業施設が必要である

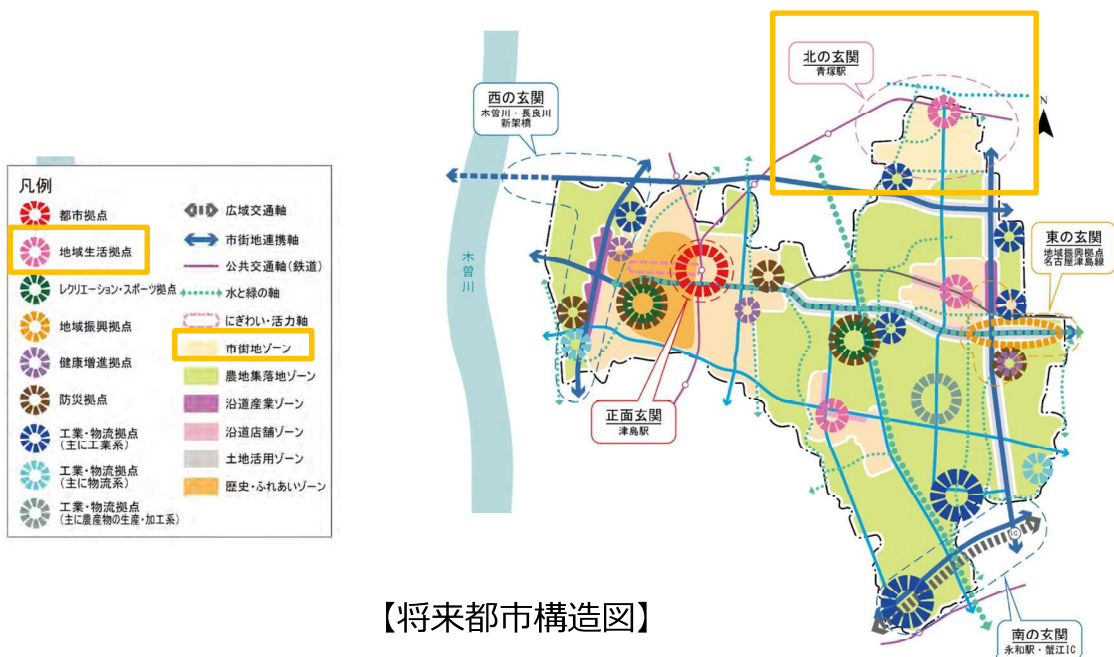
### 第2回（まちづくり構想）

- ・ 津島市の玄関口としての整備
- ・ 事業の具体化に向けて、協議会・委員会でプロジェクトを立ち上げる！
- ・ 駅に近い線路沿いでの駐輪場の確保
- ・ 市営住宅のあとに戸建の住宅
- ・ 第一に県道整備安全確保は絶対！



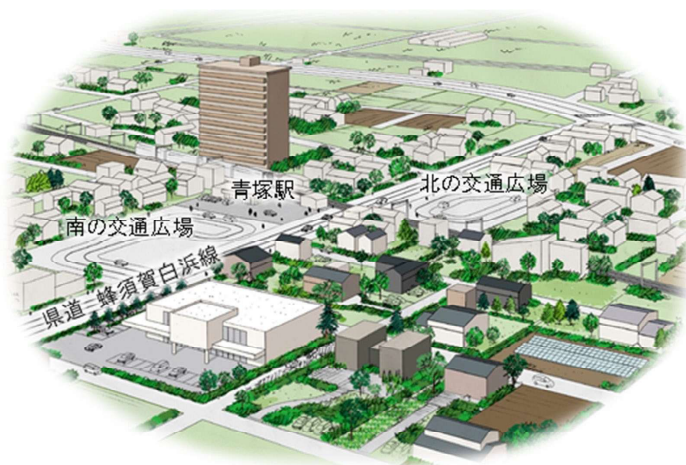
## 本地区の位置づけ

津島市都市計画マスタープランで、当市の北の玄関口として、青塚駅を地域生活拠点に位置づけ（2021.12改定）



## 北の玄関の今後の方針

- ・ 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
- ・ 地域住民とともに地域の将来像を定め、地区計画制度等を活用しながら、本市の北の玄関口にふさわしい土地利用を目指す



【青塚駅周辺の将来イメージ図】

## 2. これからのまちづくりについて

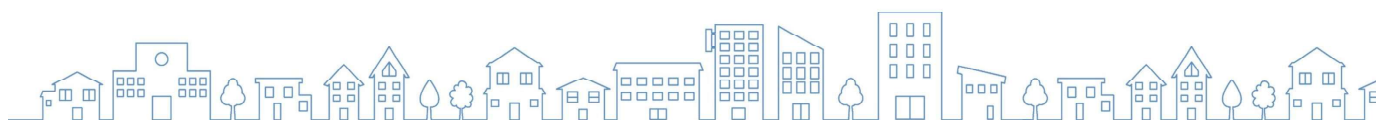
### 1. はじめに

## 2. これからのまちづくりについて

- ①まちづくりの検討項目
- ②基盤整備

### 3. 基盤整備の検討状況

### 4. 今後の予定



## まちづくりの検討に不可欠な2つの要素

本地区のまちづくり

**基盤整備**道路、駅前広場、公園等の  
社会基盤施設の整備→生活の質の向上・都市の安全性の確保土地利用計画に合わせた  
基盤整備の検討基盤整備によるポテンシャルアップを活かした  
土地利用の検討**土地利用**土地の使い方の決定  
土地の造成や建築行為などに対する  
一定の制限・規制緩和→まちの魅力向上

## 2. これからのまちづくりについて②基盤整備

**本地区の基盤の状況**①交通利便性（ポテンシャル）が高い

- ◎名鉄津島線青塚駅が隣接
- ◎県道蜂須賀白浜線が通る

③上下水道の充実

- ◎上水道の耐震管整備
- ◎下水道整備による公共水域の改善

②交通基盤整備が不十分

- △県道の踏切部が狭小
- △駅前広場が未整備

④民間企業から需要

- 宇治工区の企業からも  
駅整備が求められている

地元からの基盤整備の要望

まずは、駅前広場の整備や県道の拡幅等の基盤整備を検討

1. はじめに

2. これからのまちづくりについて

### 3. 基盤整備の検討状況

- ①駅前広場
- ②県道蜂須賀白浜線

4. 今後の予定



#### ①交通量調査

目的：踏切前後の滞留状況や自動車や歩行者の交通状況を把握

場所：青塚駅出入口付近

日時：令和5年11月1日(水)

朝 6:00~9:00、夕 16:00~19:00

令和5年11月12日(日)

朝 8:00~11:00、夕 14:00~17:00



調査状況

#### ②青塚駅周辺のまちづくりに関するアンケート

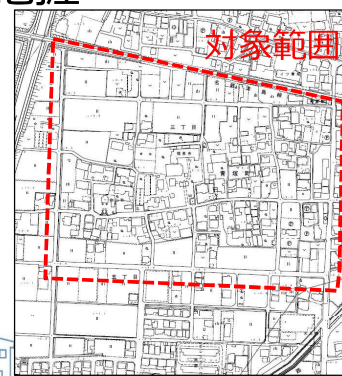
目的：地権者のまちづくりに関する意識を把握

対象者：県道蜂須賀白浜線の沿道  
及び西側地区の地権者

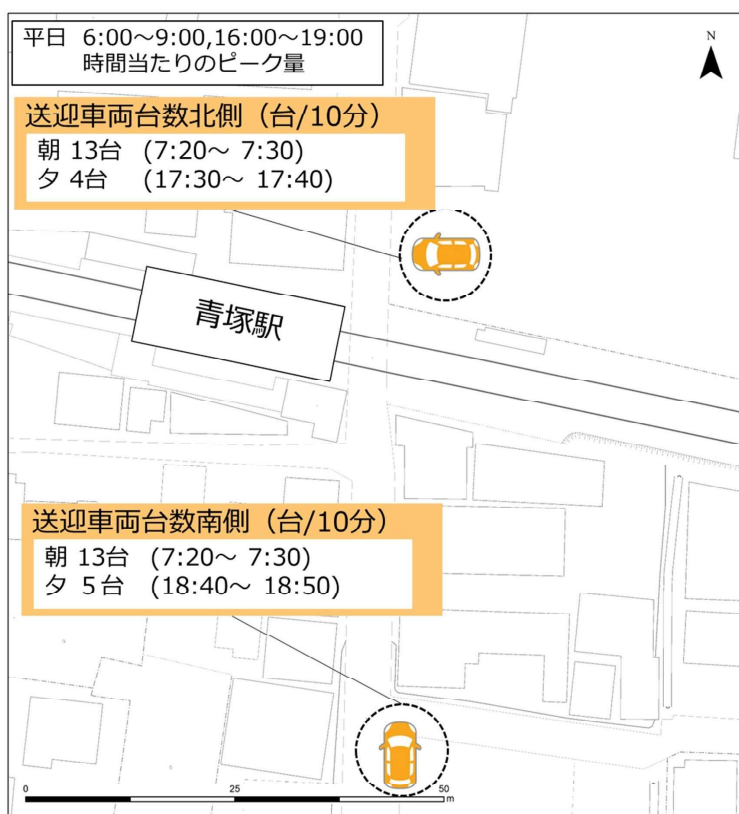
時期：令和5年12月

配布数：202部

回収数：59部（回収率：29.2%）



## 青塚駅周辺の送り迎えの車の台数（10分ごと）



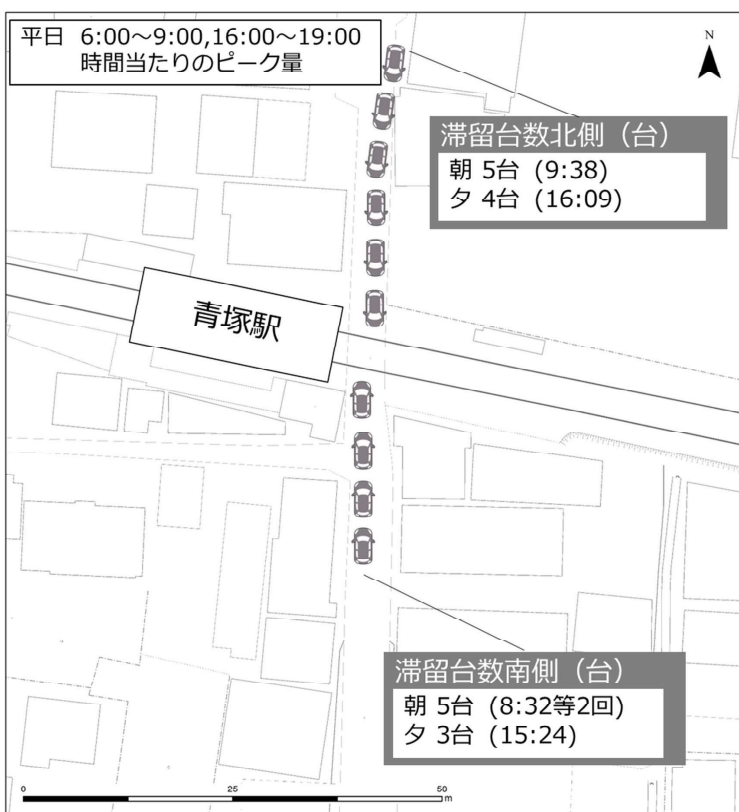
## 調査結果

- ・最大台数  
駅北側：朝13台、夕4台  
駅南側：朝13台、夕5台  
**駅南北合計：夕7台**
- ・朝とは違い、夕方は電車が来るのを待つため、比較的長い時間の駐車
- ・駅周辺のコインパーキングや路肩に停車し、乗降を行っている

## 駅前広場整備検討

これら送迎車両台数（夕方の南北合計7台）に対応する一般車乗降場の確保が必要

## 踏切南北の滞留車両台数（踏切の遮断ごと）



## 調査結果

- ・最大台数  
駅北側：朝5台、夕4台  
駅南側：朝5台、夕3台

## 駅前広場整備検討

- ・整備検討中の駅前広場へのアクセス道路に滞留が干渉しないことを確認する必要がある
- ・現状は踏切部でのすれ違いが不可であり、滞留の先頭車両が停止線より後方に位置する場合があるが、今後、踏切部の改良により、この問題は解消される見込み

### 駅前にバス停は未設置

- ・地区の南部には「ふれあいバス（神守北回りコース）」が巡回
- ・バス停「青塚駅南口」が設置
- ・青塚駅周辺は狭あい道路が多く、バスが乗り入れるスペースがないため、駅前にバス停は未設置



### 駅前広場整備検討

ふれあいバスが転回できる面積の確保、  
バス停の設置が必要！



### 駅前広場配置計画案の例①（検討中）



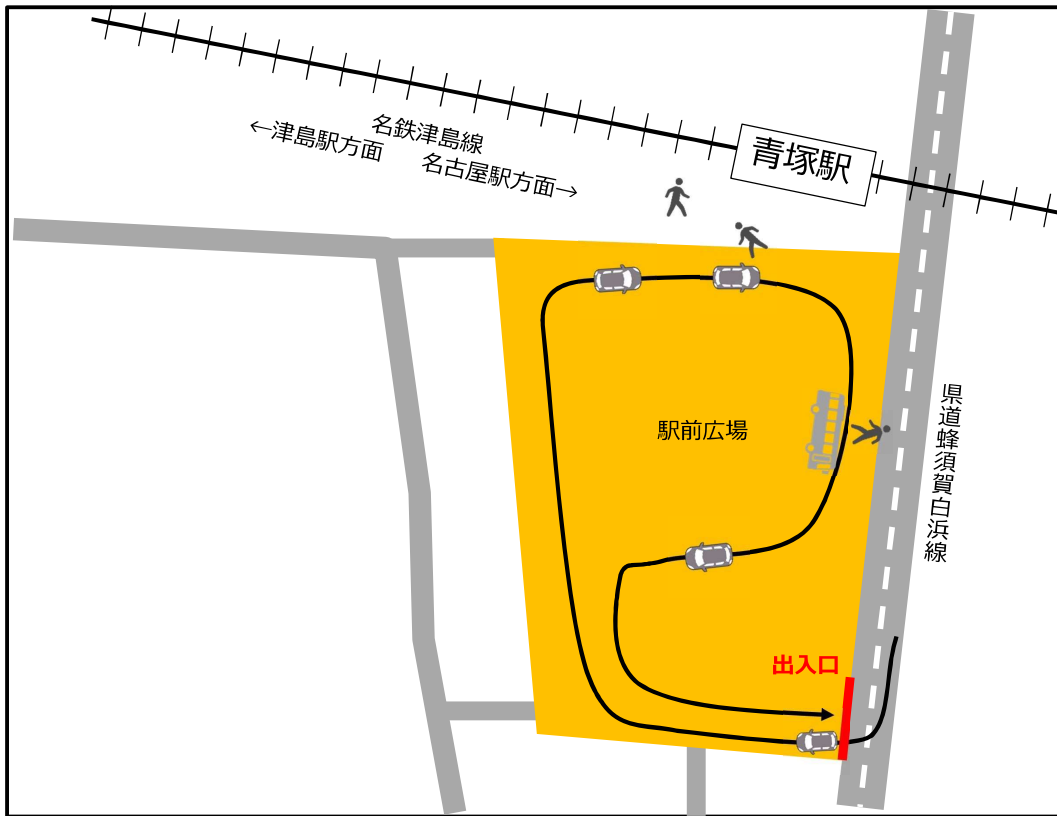
一般車乗降場  
を7台確保  
(+身体障害  
者用停車ス  
ペース1台)

ふれあいバス  
の停留所の  
設置

近隣住宅地に  
住む駅利用者  
の利便性向上  
のため、地区  
内道路を通り  
、県道に接続



駅前広場配置計画案の例②（検討中）



一般車乗降場  
を7台確保  
(+身体障害  
者用停車ス  
ペース1台)

ふれあいバス  
の停留所の  
設置

比較的広域か  
らの駅利用者  
の利便性向上  
のため、県道  
に接続

踏切部の断面交通量（1時間あたり）



**調査結果（参考）**

- ・朝夕の通勤時間帯に合わせて、自動車、歩行者共に交通量が多くなる。

### 道路や踏切部の危険性を感じている方が多い

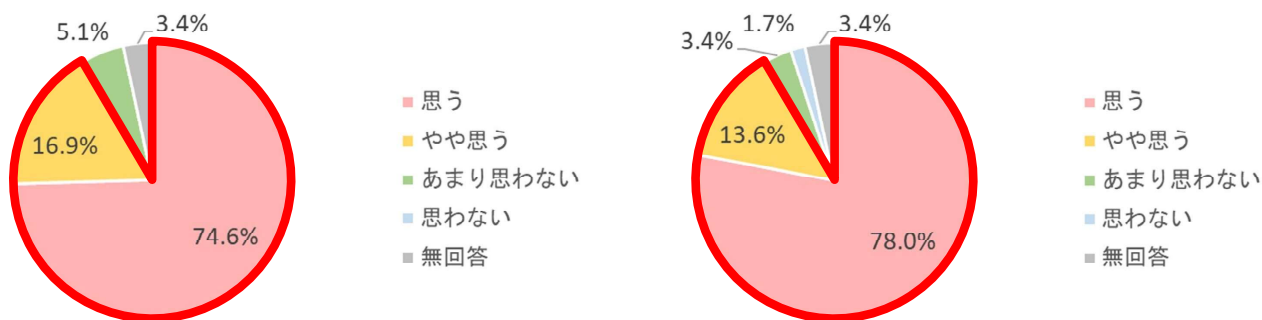


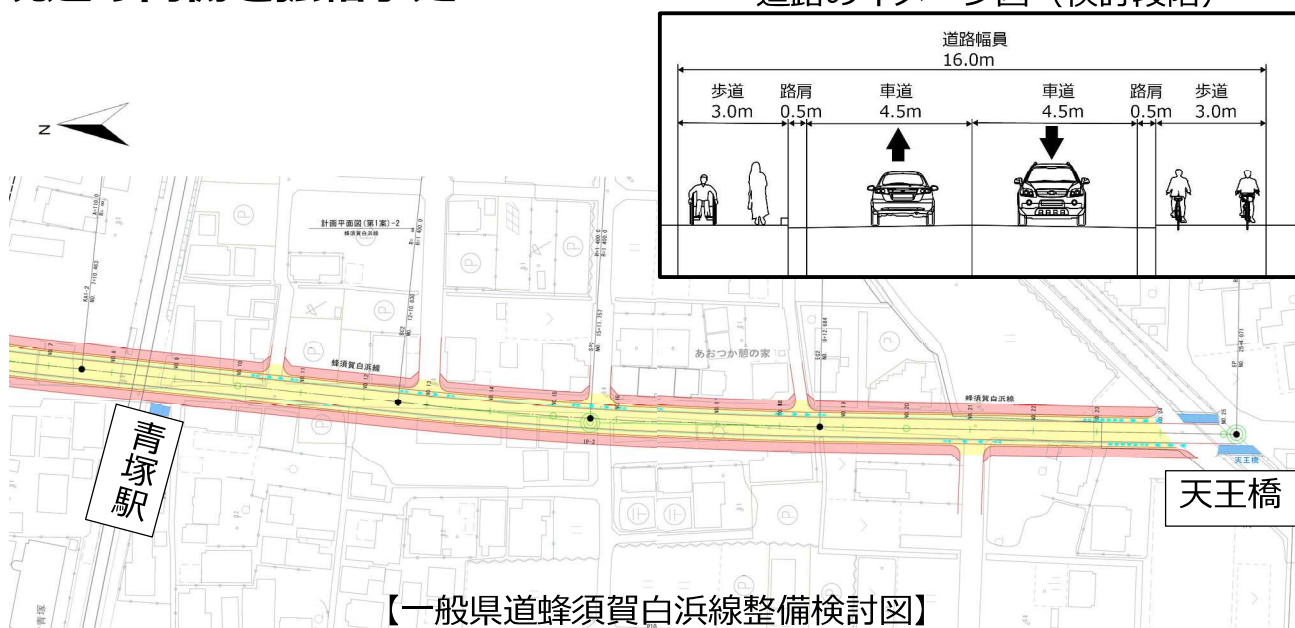
図 「歩道が整備された道路が少なく、車と人が混在し危険を感じる」の回答割合  
回答者数N=57人  
(資料：青塚駅周辺のまちづくりに関するアンケート (2023.12実施))

図 「踏切が狭く、通りにくい」の回答割合  
回答者数N=57人  
(資料：青塚駅周辺のまちづくりに関するアンケート (2023.12実施))

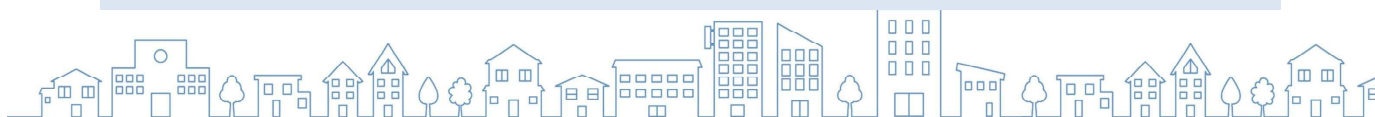


### 現道の両側を拡幅予定

道路のイメージ図 (検討段階)



**まちづくり計画に道路基盤の整備を明確化する予定**



1. はじめに

2. これからのまちづくりについて

3. 基盤整備の検討状況

4. 今後の予定



## 地区内のまちづくりの方針を考える勉強会を開催

POINT①

### 無秩序な開発の抑制

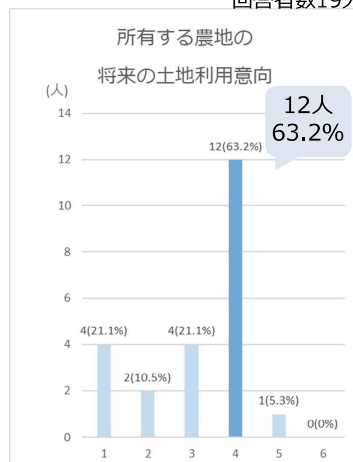
駅前広場や県道の拡幅等の基盤整備を実施すれば、土地のポテンシャルがアップ

→土地利用について、ルールを設けなければ、無秩序な開発が行われるおそれ

POINT②

### 地区内の農地所有者は売却意向が多い

回答者数19人



1	今のまま利用し続けたい
2	他の土地利用に変えたい
3	全部、一部を他人に貸したい
4	全部、一部を売りたい
5	市に寄付したい
6	その他

資料：青塚駅周辺のまちづくりに関するアンケート（2023.12実施）

POINT③

### 駅前への店舗等誘致の意見が多い

地区の将来像やまちづくりの必要性について「駅の利便性を活かし、店舗や飲食店などの誘致を進めるべき」と答えた方は設問回答者合計57人のうち、34人で約6割

資料：青塚駅周辺のまちづくりに関するアンケート（2023.12実施）

## 本地区の土地利用検討のポイント

POINT①

無秩序な開発の抑制

POINT②

地区内の農地所有者は  
売却意向が多い

POINT③

駅前への店舗等誘致の  
意見が多い

まちづくりを進めていくためには、検討のポイントを踏まえ  
津島市と地権者の方が協力して、土地利用について考えていくことが必要！

### 市の役割

都市計画の決定等の事務手続き  
まちづくり勉強会の開催  
地権者の合意形成支援

等



### 地権者の役割

土地利用の方向性の検討  
まちづくり勉強会への参加  
合意形成

等

## 5. 今後の予定 ※地元調整等により延期する可能性あり

### 地元調整

令和6年度 地元説明会（本日）、勉強会スタート  
（勉強会の進め方）

- ・本日の説明会での質問や意見から回数や方法を決めます。
- ・開催日が決まりましたら、**班回覧もしくは郵送**で周知します。

令和7年度 地元調整（権利者との合意形成）



権利者の同意が得られたら・・・

### 都市計画法等の手続き

令和8年度 事業計画決定の手続き ※地区計画（まちづくり）、道路計画



事業計画が決まったので着手開始

令和9年度 駅前広場・道路用地交渉開始、住宅等の建築可能