

目次

- 1. 紹介 津島市について P.3～4
- 2. 調査 RESASを用いた分析 P.5～9
- 3. 提案 施策①、施策② P.10～15
- 4. まとめ P.16



津島市とは？

- ・ 愛知県津島市
- ・ 人口は59,214人(令和7年8月1日時点)
- ・ 濃尾平野の西部、名古屋市の西方約16kmに位置する
- ・ 市内には、600年近い歴史を持つ「尾張津島天王祭」や重要文化財「堀田家住宅」など、貴重な**歴史・文化遺産**や古い町並みが残されている
- ・ **自然が豊か**で、桜や藤、紅葉、雪景色など四季折々の美しさを楽しめる「天王川公園」が魅力の一つ



将来都市像

歴史、文化遺産や美しい自然など大切な地域資源を十分に活かしながら、「人、モノ、情報」が活発に交流する個性豊かなまちを目指す。



津島市 : <https://www.city.tsushima.lg.jp/shokai/index.html>

まちづくりの目標

1. 子育てしやすいまち
2. 活力あるまち
3. 安心して暮らせるまち

津島市の現状（SWOT分析）

強み(strenghts)

- ・ 歴史・文化資源が豊富
- ・ 観光資源が魅力的
- ・ 交通アクセスの良さ
- ・ 自然と調和した環境

弱み (weaknesses)

- ・ 進学・就職先が少ない
- ・ 商業地の衰退
- ・ 空家率が高い
- ・ 産業基盤が弱い

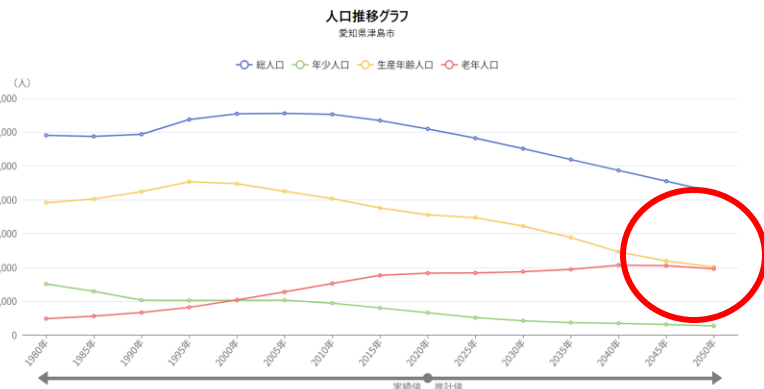
機会 (opportunities)

- ・ インバウンドの増加
- ・ 環境、持続可能性への社会関心の高まり

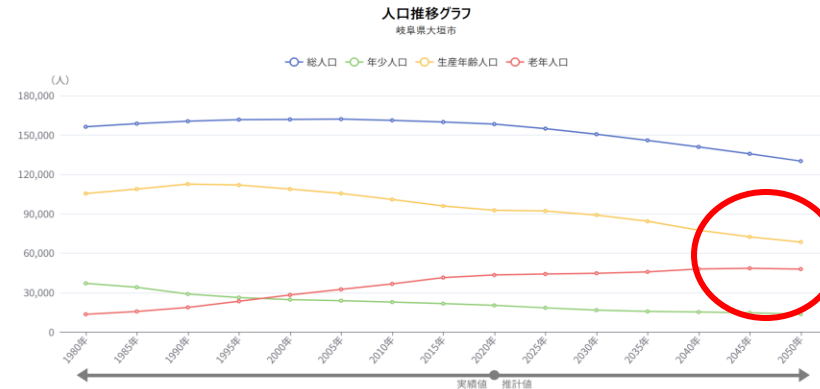
脅威 (threasts)

- ・ 地方都市間での競争激化
- ・ 高齢化の進行

津島市



大垣市



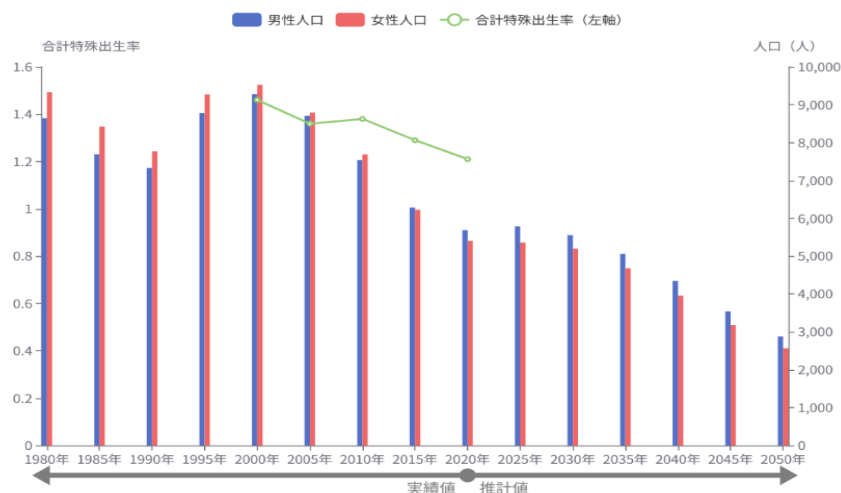
大垣市

津島市と抱えている
課題が似ている！

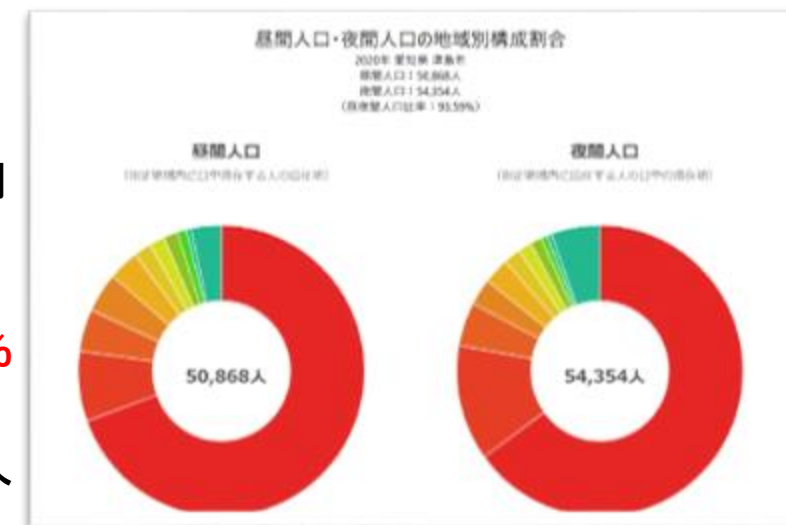
(商店街中心市街地の
空洞化、
若年層流出など)

津島市の人口推移（比較対象：大垣市）

- ・大垣市は津島市と比べて全体的に緩やかな減少
- ・それぞれ生産年齢人口は減少しているが津島市は特に急激に減少している

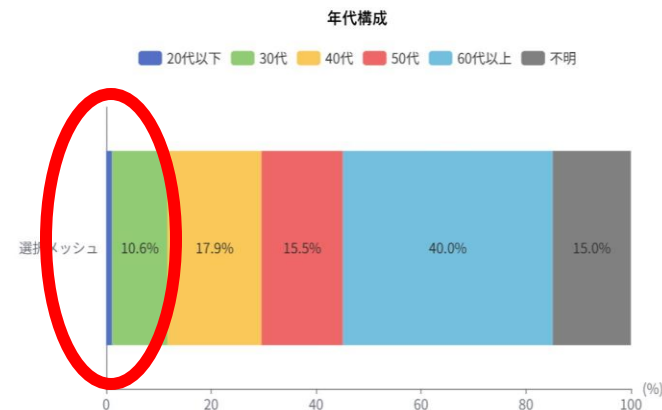
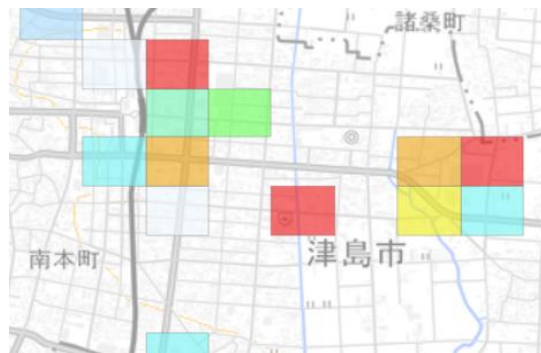
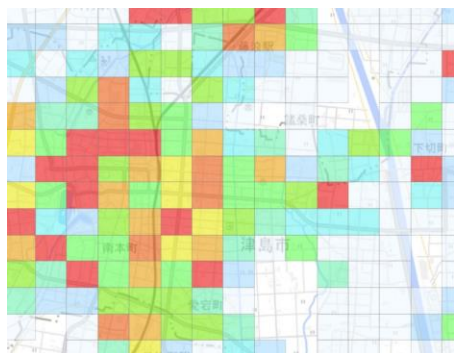


- ・津島市は5年間で約1,700人減少、2.8%の減少率
→2050年には約42,300人→減少傾向が続く。60000人弱いた人口が約42000人になる予想。
- ・津島市の昼夜間人口比率は約94%
100%を下回る
→昼間に市外へ通勤、通学している人が多い ベッドタウン化している

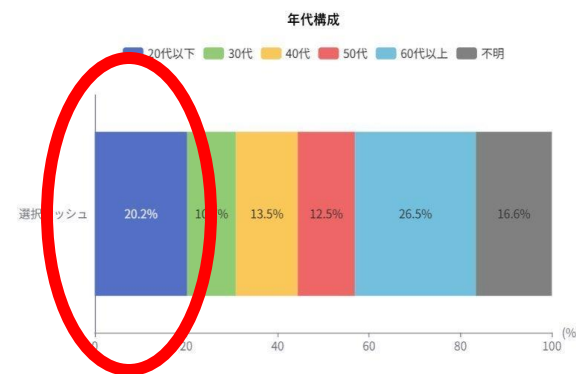
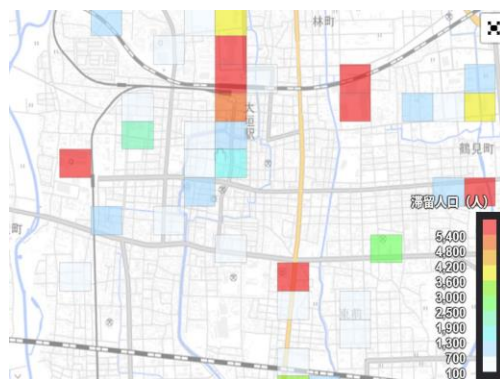


RESASによる分析：滞留人口

津島市



大垣市



年代別で見ると津島市と大垣市で20代以下の割合に大きな差がある。

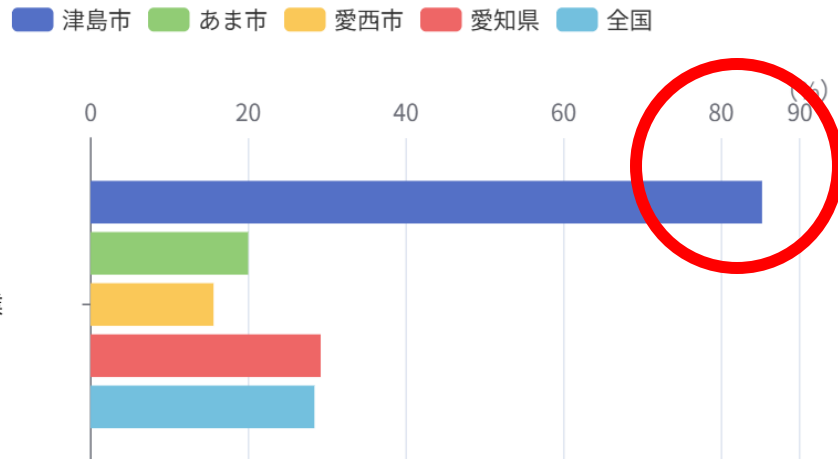
50代以上のメッシュマップ 30代以下のメッシュマップ
津島市の大垣市の中心市街地の滞留人口（14時）

年代構成グラフ

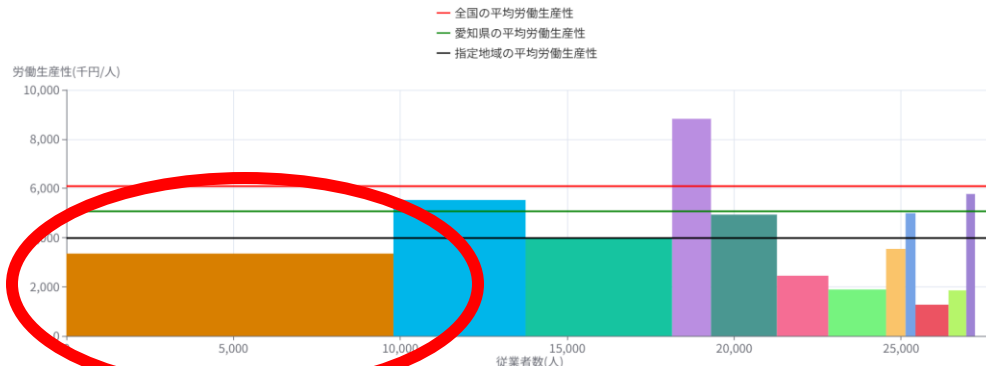
- ・ どちらの市も50代以上と30代以下で大きな差がある。
- ・ 二つの市で比較すると、津島市は、若者世代の割合が大垣市に比べてかなり少ない状況である。

RESASによる分析：産業構成

卸売業、小売業；近隣の市、県、全国と比較



従業者と労働生産性から見る付加価値額
愛知県津島市
2021年

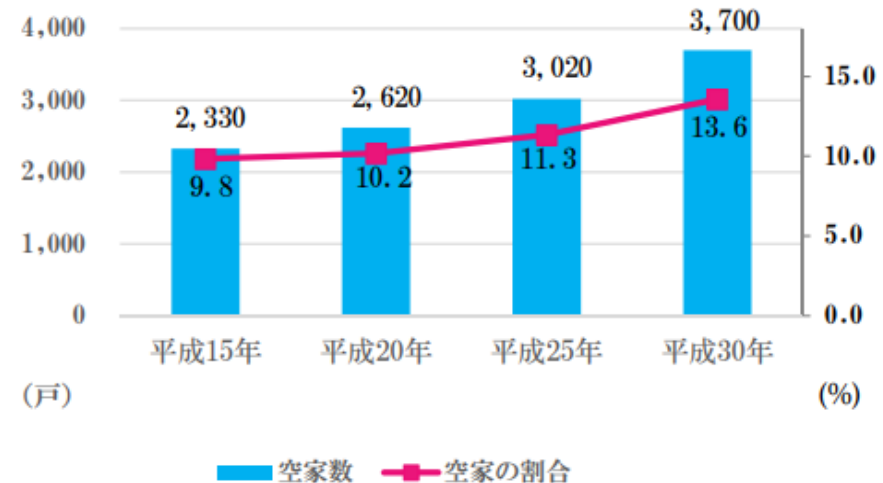


従業員数、付加価値額共に卸売業、小売業が一番多くなっている。

津島市の産業の特徴

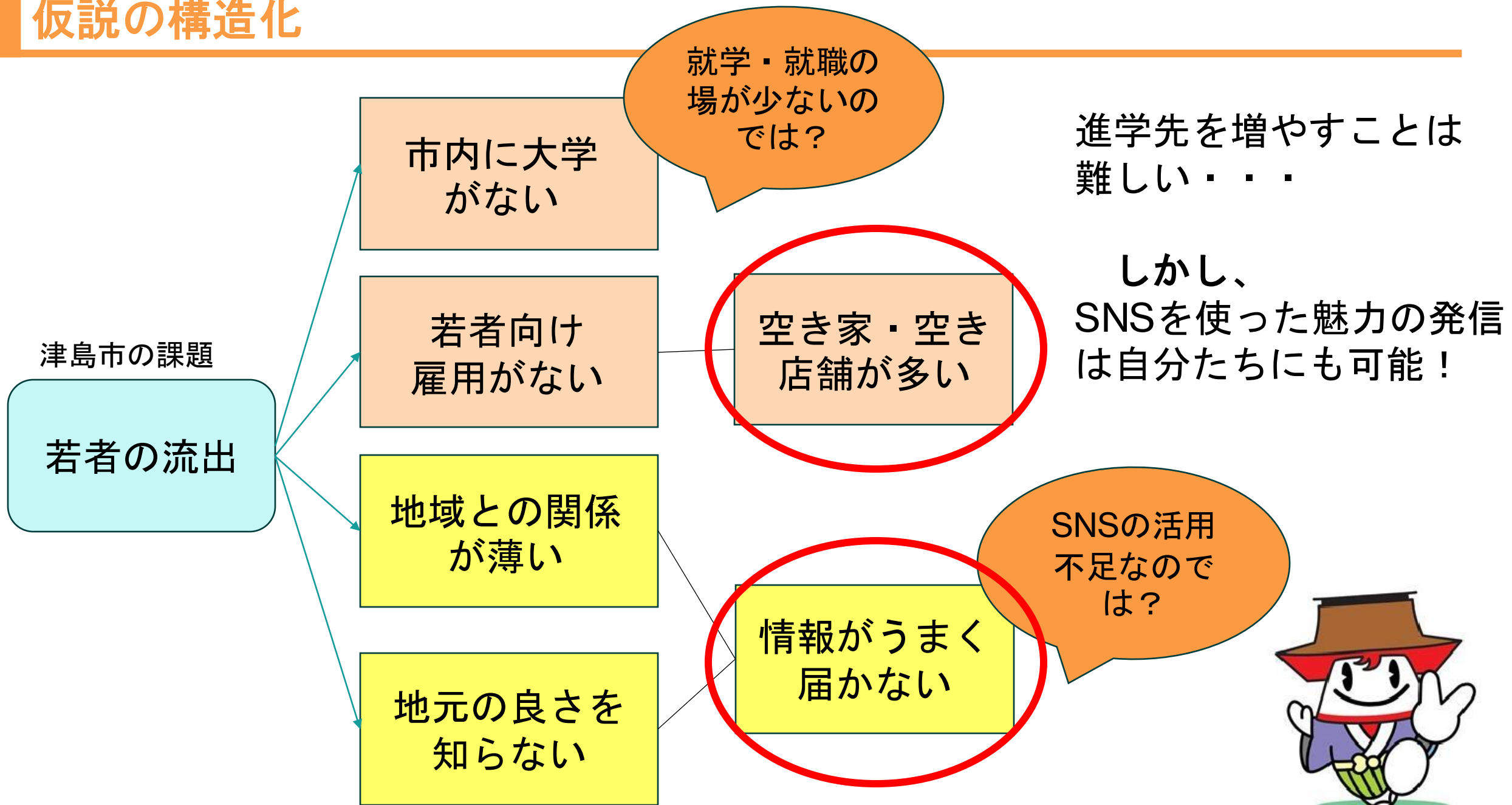
- 卸売業、小売業が津島市の産業全体の8割以上を占める
- 近隣の市、全国と比較しても高い割合であり、産業構成に偏りがある
- 卸売業、小売業は津島市の強みともいえる。

卸売業、小売業が高いにもかかわらず空家率が高い
→施策が必要



津島市の空き家率：津島市空家等対策計画

仮説の構造化



- ・津島市の人口の推移は近隣の市と比較して大きな違いはない
- ・市内の滞留人口分析から50代以上と比べて30代以下の**若者がかなり少ない**
- ・津島市の産業構成は**卸売業、小売業**がほとんどを占めている

～この状況の背景～

- ▶ **空き家・空き店舗が多い**ことから中心市街地の活気が少ない
 - ▶ 強みである卸売業・小売業を活かせていない
 - ▶ **SNS**などの情報発信が弱い → 魅力が伝わらない

→この背景の解決のため、商店街の空き家・空き店舗を活用した施策により
活性化を図るとともに、SNSを活用して市の魅力を発信

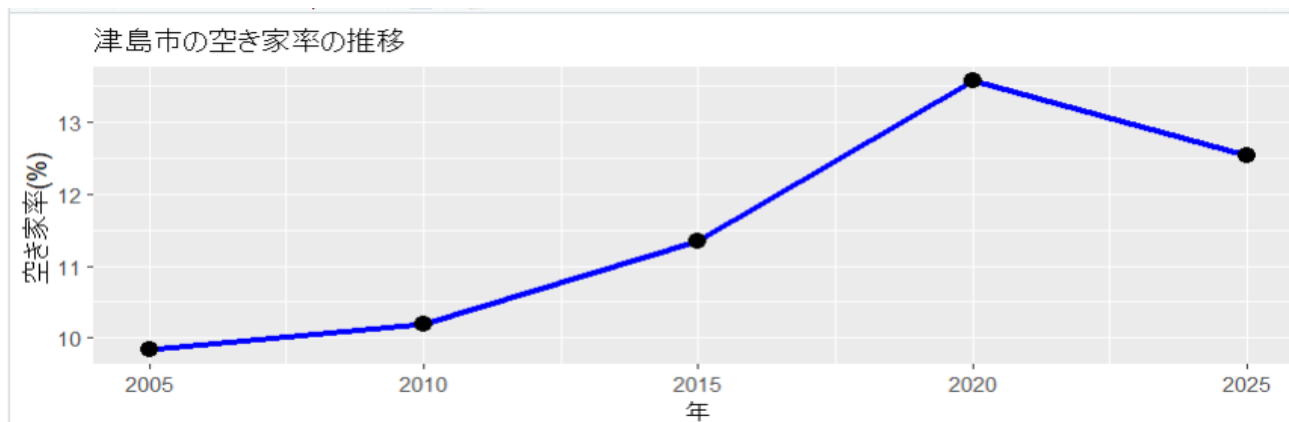
空家率(津島市)と若年人口の関係

・津島市における空き家率と若年人口の関係について調べる

説明変数 : 若年人口(津島市) (e-Stat)

被説明変数 : 空き家率(津島市) (e-Stat)

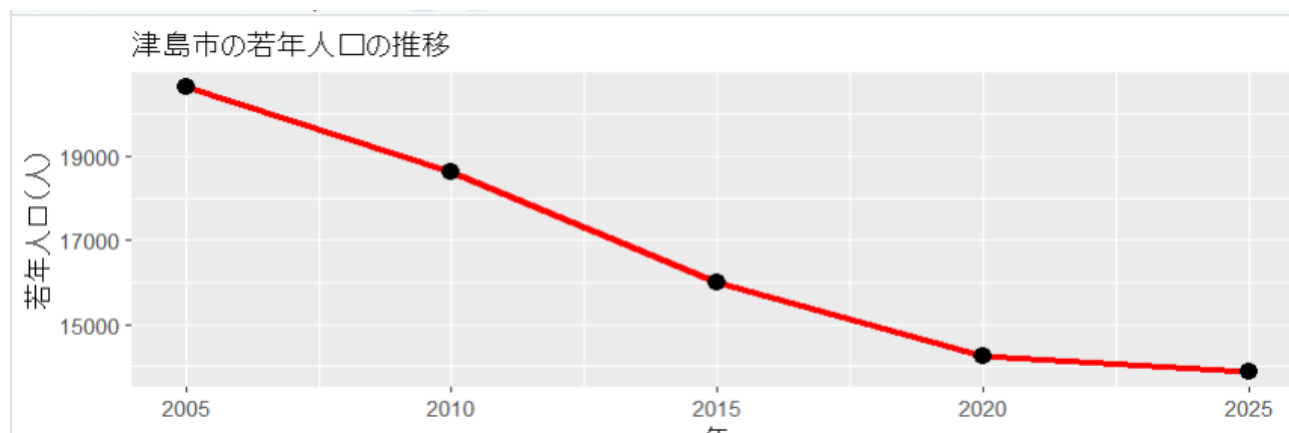
・x=年、y=空き家率(%)としたときのグラフ



```
ggplot(data, aes(x=年, y=空き家率....)) +  
  geom_line(color="blue", size=1.2) +  
  geom_point(size=3) +  
  labs(title="津島市の空き家率の推移",  
        x="年", y="空き家率(%)")
```

- ・ 2005年から2020年にかけて増加
- ・ 2025年にかけては少し減少

・x=年、y=若年人口(15~39歳)としたときのグラフ



```
ggplot(data, aes(x=年, y=若者人口.15.39歳.)) +  
  geom_line(color="red", size=1.2) +  
  geom_point(size=3) +  
  labs(title="津島市の若年人口の推移",  
        x="年", y="若年人口(人)")
```

- ・ 2005年から2025年にかけて減少

空き家率(津島市)と若年人口の関係

```
# 若者人口の割合を計算（総人口に対して）
data$若者割合 <- data[["若者人口.15.39歳."]] / data[["総人口"]]* 100

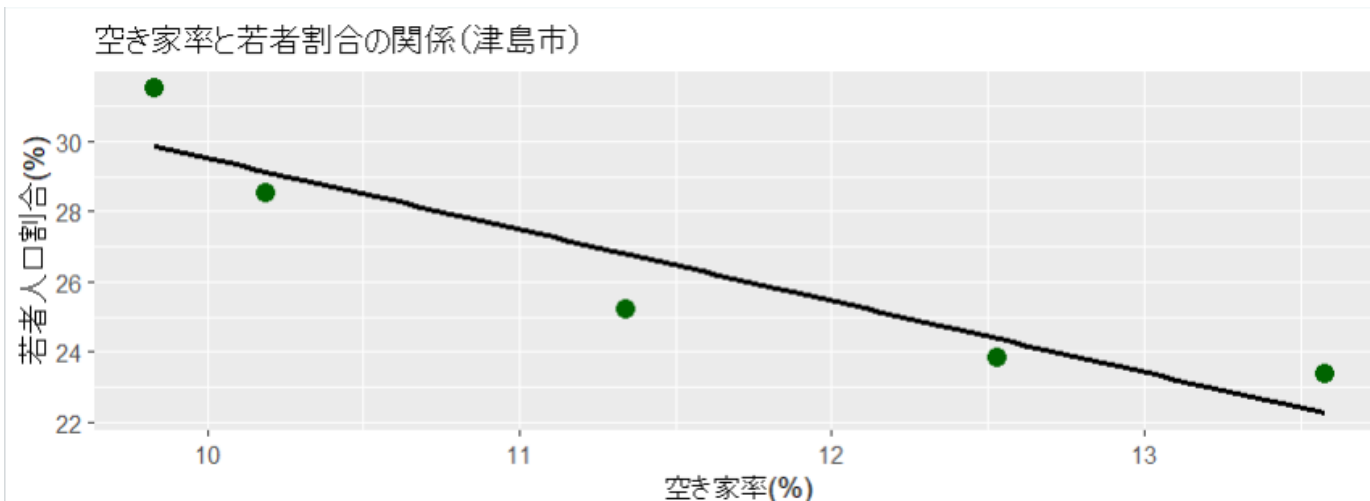
# 空き家率と若者割合の関係を見る
cor(data$空き家率..., data$若者割合)
```

空家率と若者割合の関係

〔1〕の結果を見ると、マイナスの数値が出たため、
「空家率が上がると、若者が減る傾向がある」という**相関がある**。

```
> # 空き家率と若者割合の関係を見る
> cor(data$空き家率..., data$若者割合)
[1] -0.9223582
```

グラフで関係を可視化



```
ggplot(data, aes(x=空き家率..., y=若者割合)) +
  geom_point(size=3, color="darkgreen") +
  geom_smooth(method="lm", se=FALSE, color="black") +
  labs(title="空き家率と若者割合の関係（津島市）",
        x="空き家率(%)", y="若者人口割合(%)")
```

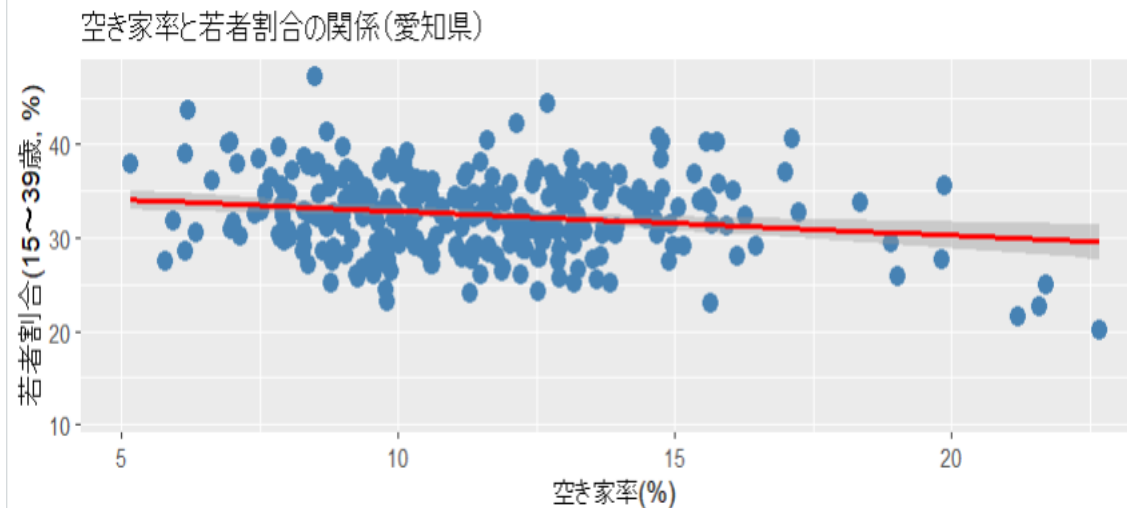
空き家率(愛知県)と若年人口の関係

・愛知県の全市における空き家率と若年人口の関係について調べる

```
> cor(dataa[["VacancyRate"]], dataa[["YouthRate"]], use="complete.obs")  
[1] -0.1805263
```

[1] 結果から、マイナスの値が出たため、「**空き家率が上がると者が減少する傾向にある**」
ということが愛知県全体でもわかる。

グラフで関係を可視化



Coefficients:

	Estimate	Std. Error	t value	Pr(> t)	
(Intercept)	49.8398	5.6910	8.758	0.00314	**
空き家率...	-2.0323	0.4915	-4.135	0.02567	*

Signif. codes: 0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

Residual standard error: 1.548 on 3 degrees of freedom
Multiple R-squared: 0.8507, Adjusted R-squared: 0.801
F-statistic: 17.1 on 1 and 3 DF, p-value: 0.02567

係数が負の値かつ、P値が0.05未満である
→**統計的に有意な負の関係**がある

・全国における空き家率と他の要因の関係について調べる

説明変数 : 若年人口 (e-Stat), 県民所得 (e-Stat), 失業者 (e-Stat)

被説明変数 : 空き家率 (e-Stat)

記述統計量	データ数	平均値	標準偏差	最小値	最大値
空き家率	235	13.49	2.56	7.05	22.01
若年人口	235	27.64	3.80	19.23	38.53
県民所得	235	2802.05	455.18	2022	5530
失業者数	235	68136.98	6996.7	9286	372500

・全国単位

```
Call:
lm(formula = VacancyRate ~ YouthRatio + unemployed + Income,
    data = datacc)
```

Residuals:

Min	1Q	Median	3Q	Max
-6.3651	-1.2551	0.0376	1.2019	7.4490

Coefficients:

	Estimate	Std. Error	t value	Pr(> t)
(Intercept)	2.256e+01	1.409e+00	16.015	< 2e-16 ***
YouthRatio	-3.860e-01	4.445e-02	-8.683	7.1e-16 ***
unemployed	-7.670e-07	2.649e-06	-0.290	0.772
Income	5.918e-04	3.663e-04	1.616	0.108

Signif. codes: 0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

Residual standard error: 2.145 on 231 degrees of freedom
(1747 個の観測値が欠損のため削除されました)
Multiple R-squared: 0.3059, Adjusted R-squared: 0.2969
F-statistic: 33.94 on 3 and 231 DF, p-value: < 2.2e-16

・固定効果モデル

```
OLS estimation, Dep. Var.: VacancyRate
Observations: 235
Fixed-effects: local: 47, Year: 5
Standard-errors: IID
```

	Estimate	Std. Error	t value	Pr(> t)
YouthRatio	0.80296879	0.12089941	6.641627	3.5087e-10 ***
unemployed	0.00000778	0.00000423	1.839841	6.7429e-02 .
Income	0.00020439	0.00059365	0.344300	7.3102e-01

Signif. codes: 0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1
RMSE: 0.789285 Adj. R2: 0.876432
within R2: 0.263291

R分析まとめ

・ 全国単位

説明変数	係数	t 値	P値	優位性
若年人口	-3.860e-01	-8.683	7.1e-16	* * *
失業者数	-7.670e-07	-0.290	0.772	
県民所得	5.918e-04	1.616	0.108	

・ 固定効果モデル

説明変数	係数	t 値	P値	優位性
若年人口	0.80296879	6.641627	3.5087e-10	* * *
失業者数	0.00000778	1.839841	6.7429e-02	—
県民所得	0.00020439	0.344300	7.3102e-01	

- ・ どちらも、若年人口と空家率の関係には統計的にみて有意である
- ・ 通常回帰では係数は負の値
- ・ 固定効果モデルでは係数は正の値

結果

全国単位でみた通常の回帰では、若者の割合が減ると、空家率が上がる傾向がある。
しかし、固定効果モデルでの回帰では、若者が増加すると空家率は高まる傾向が示された。

推測される背景

全国単位：全国的な傾向（5年以上の長期）

固定効果モデル：同一地域の5年間の変動

→短期的には、若者率は、地域の空き家率を引き上げるかもしれないが、全国的な長期の趨勢でみると、空き家率を引き下げると考えられる。

施策①：空き店舗の活用

課題

天王通りのシャッター街化による駅前衰退により中心市街地の活気が少ない

目的

空家や空き店舗を無くし活気を取り戻す～中心市街の活性化～

提案概要

空き店舗を若者向けにリノベーション。

学生が運用し、地元×若者の連携でカフェ、ワークショップ、ゲストハウスなど体験・交流の場にする。

例

チャレンジショップでの起業体験

- 空き店舗を使い、高校生・大学生のビジネス体験
 - 商品開発、販売、PRまでを自分たちで行う
 - 成功体験と同時に、地域活性化にもつながる

「学生による古着ショップ」
「地元野菜を使ったスムージースタンド」

空き店舗を「みんなの居場所」に

- フリースペースや自習室、子ども食堂など
 - 学生ボランティアが定期的に運営する
- 高齢者や子どもと世代を越えた交流が生まれる

「地域こどもカフェ」
「学生運営のまちの図書室」

比較対象地域：岐阜県大垣市

課題

- ①魅力的な環境を創出することによる回遊性の向上
- ②子育て世代や若年世帯等の定住促進
- ③老朽化した建物の更新および個店の魅力向上

目的

- ①観光・交流拠点の整備や商業機能の再生によるにぎわいの創出
- ②都市基盤の推進によるまちなか居住の推進
- ③中心市街地の商業再生による空き店舗の解消

観光・交流拠点の整備や商業機能の再生によるにぎわいの創出

① 郭町東西街区都市再生区画整理事業
老朽化した建物を更新して大垣城と一体となる広場を整備し、和風低層の店舗・宅地を配置する区域を設け、にぎわいの創出を図る。

② 丸の内公園整備事業
新庁舎整備に伴い、庁舎・水門川・公園が一体となった、子供から高齢者まで誰もが快適に利用できる憩いの場としての公園を整備する。

③ まちなかスクエアガーデン事業
毎月第1日曜日に商店街が中心となって、駅北大型店や市民団体などと連携し「まちなかスクエアガーデン」を開催。

④ 観光客誘客促進事業
大垣城・大垣公園・大垣城址公園など、観光名所を訪れる観光客の誘客を図る。

中心市街地の商業再生による空き店舗の解消

⑨ 中心市街地リフレッシュサポート事業
商店街及び美濃路街道沿い等において、空き店舗に出店する事業者に対し、改修費と家賃の一部を支援。

⑩ 中心市街地個店魅力アップ事業
商店街の老朽化した既存店に対し、改装等経費を補助。

⑪ 商店街魅力向上事業
商店街の空き店舗撲滅のためのマッチングサポートやまちゼミの開催、商店街の情報発信等を行う。

⑫ プレミアム付商品券発行事業
商店街での買い物促進を図るため、商店街や大垣駅ビル店舗等で使用可能な商品券を発行する。

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値		達成状況
				(数値)	(年月)	
観光・交流拠点の整備や商業機能の再生による「にぎわいの創出」	中心市街地の休日歩行者・自転車通行量	12,189人/日 (H26)	12,688人/日 (R02)	15,510人	H31.3	A
都市基盤の推進による「まちなか居住の推進」	中心市街地の居住人口	8,330人 (H26)	8,430人 (R02)	8,108人	R3.3	C
中心市街地の商業再生による「空き店舗の減少」	商店街振興組合連合会内空き店舗数	36店舗 (H26)	27店舗 (R02)	27店舗	R2.5	A

①と③の課題の目標値を達成している

大垣市：
<https://www.city.ogaki.lg.jp/0000053001.html>

大垣市と津島市

着目した理由

- ・ 津島市の課題と目的で一致しているものがある
 - ・ 商業機能の再生によるにぎわいの創出
 - ・ 中心市街地の商業再生による「空き店舗の減少」
- ・ 実際に目標を達成している
 - ・ 大垣市が定めた目標指標に対する目標値を達成
 - ・ 似ている点を強みとして挙げている
 - ・ 歴史的・文化的資源
例：大垣城
 - ・ まつり・イベント
例：水の都おおがき舟下り

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値		達成状況
				(数値)	(年月)	
観光・交流拠点の整備 や商業機能の再生による「にぎわいの創出」	中心市街地の 休日歩行者・ 自転車通行量	12,189 人/日 (H26)	12,688 人/日 (R02)	15,510 人	H31.3	A
都市基盤の推進による 「まちなか居住の推進」	中心市街地の 居住人口	8,330人 (H26)	8,430人 (R02)	8,108 人	R3.3	C
中心市街地の商業再生 による 「空き店舗の減少」	商店街振興組合 連合会内 空き店舗数	36店舗 (H26)	27店舗 (R02)	27 店舗	R2.5	A

⇒津島市でも実現できる可能性が高い

大垣市：<https://www.city.ogaki.lg.jp/0000053001.html>

空き店舗の活用

津島市でも過去に天王通り周辺の
まちづくりへの取り組みあり

■整備プランの完成です

梅の花が咲き早春の気配を感じる中、第三回ワークショップが開催されました。ここまでの検討を踏まえ、さらに具体的に天王通りの整備計画について検討を加えました。

まずは、これまでのワークショップでいただいた皆さんからの意見を市でまとめた「整備プラン（案）」について説明した後に、皆さんとの意見交換に入ります。

案について、わからない部分を質疑応答して理解を深めるとともに、さらにこうしたら良くなるのではないかと、という観点で皆さん意見を挙げてくださいました。「都市計画道路（拡幅計画）に関すること」、「建物の高さ、用途や景観に関すること」、「空き家・空き地の活用に関すること」や、「整備スケジュール」など多くの観点から検討して整備の方向性について共有することができました。

○空き家・空き地

- ・耐震補強はお金がかかる。だからといって解体して更地にすると固定資産税が高くなる。
- ・人が集まる商売で使ってほしい→「琥珀」が心配。
- ・空き地、空き家を市が借りてほしい。
- ・市が空き家を買収することがあるのか。⇒難しい。（市）



雇用の創出にも
つながる可能性

空き家、空き地にはお金の問題が伴う

↓
商店街の空き家（空き店舗）を利用して事業を
始める人へのサポートをすることが効果的

大垣市における
中心市街地リフレッシュサポート事業
中心市街地個店魅力アップ事業 など

津島市：

<https://www.city.tsushima.lg.jp/kurashi/sumaikenchiku/machidukuri/tennoutownmeeting.html>

施策②：SNSでの魅力発信

課題

津島市の魅力が若者に知られていない

目的

たくさんの祭りや歴史ある文化財を若い世代にアピールし、来街者を増やす

提案概要

Instagram、TikTok、X、YouTubeなどの拡散力のある**SNS**を活用して**魅力の発信**。
紹介動画やインタビュー投稿など写真や動画で「体験」が直感的に伝わる。

今あるSNS：Instagram、YouTube→他のSNSにも力をいれる！



具体的な運用例

運用体制：学生によるチームを構成して管理

使用媒体：Instagram, TikTok, X, YouTube

指標：フォロワー数、再生回数、外部の反応・参加率

コンテンツ例

1.“空き店舗DIYチャレンジ”シリーズ

目的：若者が「自分もやってみたい！」と思える
体験例を伝える

2.津島市が運営するイベントのPR

目的：多くの人に津島市に足を運ぶきっかけ作り

3.“エモい”スポット×写真・動画投稿

目的：SNS映え・地域の自然や歴史を
「青春感」で伝える



引用：つしまちあるきキャンペーン
津島市公式ホームページ

津島市の課題

- ①進学や就職を機に市外に流出する若者が多い
- ②空き家や空き店舗の増加により衰退した市街地を活性化させたい
- ③SNSなどを利用した情報発信がうまくできていない

そのための施策

- ①商店街の空き家や空き店舗を活用した施策により、中心市街の活性化を図る
- ②SNSを活用して若者向けに市の魅力発信