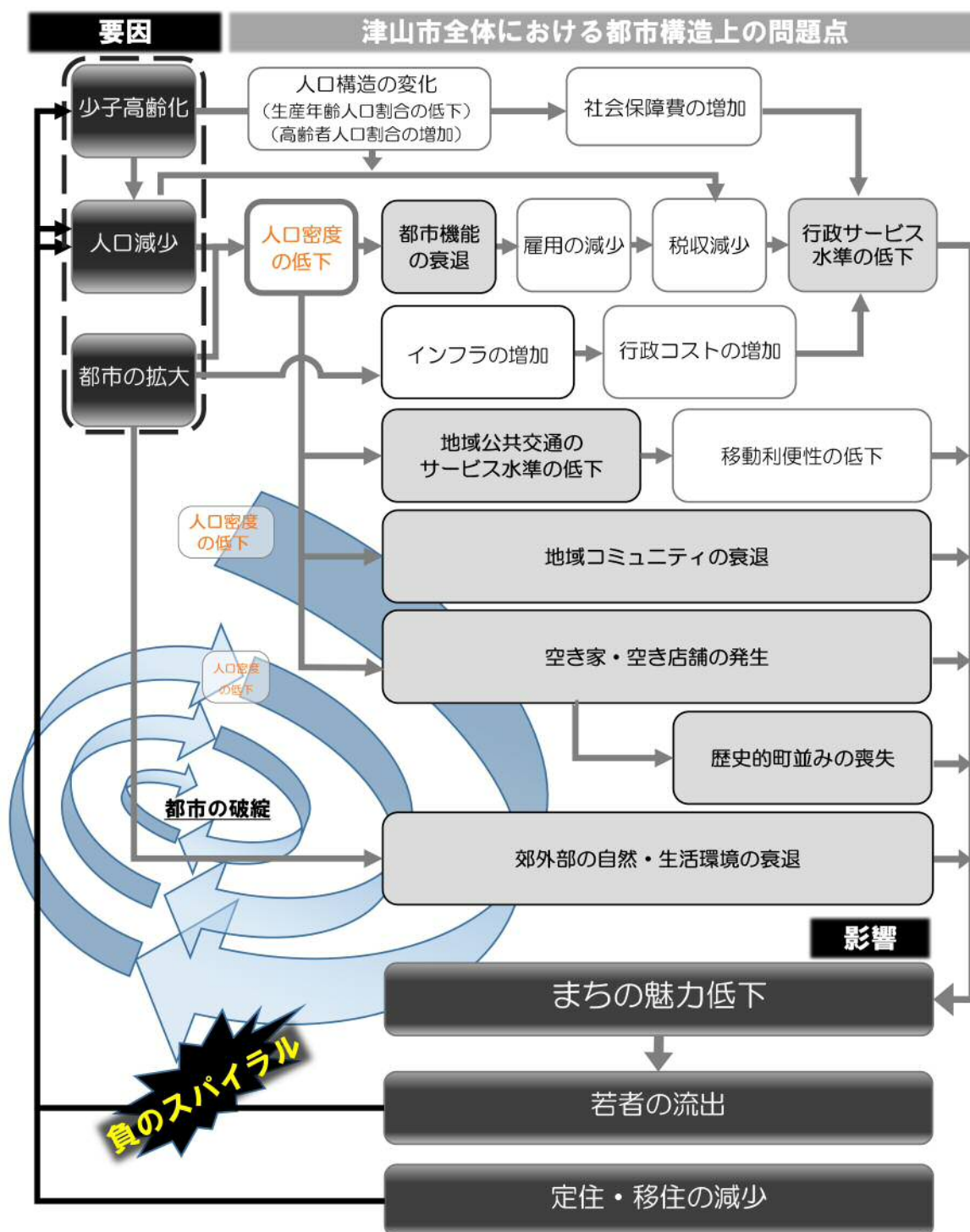


第4章 津山市で解決すべき問題点

(1) 津山市全体の都市構造上の問題点

都市の現状の特性として見られた「人口減少」や「少子高齢化」「都市の拡大」は、「まちの魅力」を低下させ、複雑に関連し合い、さらなる人口密度の低下に拍車をかける「負のスパイラル」を発生させます。

本市が今後も持続可能な都市であるためには、負のスパイラルを断ち切る必要があります。



(2) 立地適正化計画で解決すべき都市構造上の問題点

「負のスパイラル」の示した問題点のうち、特に立地適正化の観点から見て解決すべき都市構造上の問題点は次の通りです。

表：津山市の現状と立地適正化の観点から見た都市構造上の問題点

津山市の現状に関するポイント		問題点①：都市機能の衰退
人口	- 本市全体で人口減少が進行。 - 特に働く世代の人口減少が進行。 - 市全体で少子高齢化が進行。また、高齢者一人暮らし世帯が増加。 - 将来人口推計によると大手町、城西地区、城東地区、小原地区などの中心市街地の人口密度の低下が進行。	- 施設利用者の減少に伴う既存都市施設(医療機関、商業施設など)の撤退・廃業 - 低未利用地の増加による中心市街地のスポンジ化 - 交流人口の減少による都市の賑わいの喪失
土地利用	- 東一宮、小原、上河原、林田、高野山西地区などで新築住宅が着工。 - 中心市街地や津山駅周辺地域に低未利用地が多く存在。 - 城西地区、城東地区、城下地区などは空き家が特に多い。 - 商店街の3割弱は空き店舗。 「都市のスポンジ化」が進行している。 - 用途地域外でも宅地化が進行している。 - 中心市街地においても災害の危険性がある区域が存在。	問題点②：行政サービス水準の低下
産業	- 本市の中心市街地は県北地域の産業・就業の中心を担っている。 - 市内の事業所数は減少傾向。特に、主要産業である卸売・小売業は事業所数・従業員数共に減少傾向。 - 地域別の小売業販売額は、中心市街地から郊外にシフト。全体的な販売額は減少傾向。	- 人口減少や人口構造の変化による税収減少や社会保障費関係の扶助費の増加 - 公共施設や道路・上下水道等のインフラは、人口減少に関係なく一定の維持管理費が必要 - 上記により、住民の生活利便性の維持・向上に資する投資的経費等が減少
都市機能	- 将来人口推計によると生活サービス施設の徒歩圏の人口密度が著しく減少。 - 用途地域の中においても、生活サービス施設の立地が少ない地域が存在。	問題点③：地域コミュニティの衰退
財政	- 今後の人口減少と少子高齢化扶助費に伴い、扶助費の増加と投資的経費やその他の経費の減少が予想される。 - 公共施設の老朽化対策の費用も必要。	人口減少や少子高齢化による地域内活動・交流の減少・喪失、地域のつながりの希薄化、地域防災力の低下
・歴史文化	本市の特徴でもある歴史的町並みのある城西地区、城東地区、城下地区、総社地区などに空き家が集中。	問題点④：郊外部の自然・生活環境の衰退
都市交通	- 津山駅は本市の公共交通網の拠点。 - 路線バスは乗車人員が減少、それに伴う赤字補填のための財政支出が増加。 - 路線バス、タクシーは乗務員の高齢化が進行。	市街地郊外における宅地化の進行による良好な自然環境・自然景観の喪失、生活環境の悪化
		問題点⑤：空き家・空き店舗の発生
		- 倒壊、火災の発生、不法投棄、景観の悪化等の生活環境悪化 - 高齢化や若者の転出などによる空き家・空き店舗のさらなる増加 - 店舗利用者の減少に伴う小規模小売店舗(スーパーなど)の撤退・廃業、商店街の衰退
		問題点⑥：歴史的町並みの喪失
		所有者の高齢化や転居に伴う古民家などの歴史的建造物の老朽化の進行、良好な歴史的町並み景観の喪失
		問題点⑦：地域公共交通のサービス水準の低下
		- 公共交通利用者の減少に伴うバス路線の廃止・縮小、減便、利用料金の値上げ、バス事業者の撤退 - 高齢化や後継者不足によるバス運転手の不足

第5章 立地の適正化に関する基本的な方針

(1) 立地適正化の観点からみた都市構造上の課題

本市の現状と問題点、上位関連計画における都市づくりの方向性から、立地適正化計画で解決すべき市街地の課題を次のように抽出しました。

表：立地適正化計画の観点からみた都市構造上の課題

現状の調査項目	立地適正化の観点から見た都市構造上の問題点	立地適正化の観点から見た都市構造上の課題
◆人口	◆都市機能の衰退	🌈 まちのにぎわいの創出 - 本市の中心市街地は、活性化に向けた取組が進む一方で、人口減少、少子高齢化が進行しており、特に若い世代、働く世代が減少し、まちのにぎわいが衰退していくことが懸念されています。このため、まちの魅力・活力を高め、多世代が住み良い環境を創出するほか、交流人口の増加を図り、元気あふれるまちを形成する必要があります。またこれらの取組みには、まちなかの既存ストックの有効活用が求められています。 - 本市の公共交通網の核である津山駅は駅前広場整備などの公共交通機能の強化が図られているところですが、駅周辺地域は都市機能が少なく、低未利用地も存在しています。このため、津山駅周辺地域は、中心市街地と一体的に整備・活用し、にぎわいの創出が求められています。
◆土地利用	◆行政サービス水準の低下	
◆産業	◆地域コミュニティの衰退	🌈 利便性が高く持続可能な居住環境の創出 人口減少が進行している状態で都市が拡大すると、低密度な都市構造となり、生活サービス施設の撤退や、公共投資の増大、地域内のコミュニティの希薄化、郊外部の良好な自然の衰退など、さまざまな問題が発生します。このため、コンパクトな市街地を形成することで、生活に必要な利便性やサービスを持続的に維持できる環境整備が求められています。また、中心市街地のみではなく、郊外に居住する市民の生活利便性の確保のため、都市生活における円滑な移動を確保する必要があります。
◆都市機能	◆郊外部の自然・生活環境の衰退	
◆財政	◆空き家・空き店舗の発生	🌈 都市のスポンジ化の抑制 本市の市街地は、空き地や空き家等の低未利用地が多く存在しており、特に城西地区、城東地区など本市の代表的な景観である歴史的町並みが残されている地区は、低未利用地が集中しており、都市のスポンジ化が一層進行すると懸念されています。このため、中心市街地の既存ストックの有効利用を推進する必要があります。また、これらの取組みにおいては、周辺景観へ配慮し、本市の代表的な景観である歴史的町並みを保存することが必要です。
◆歴史・文化	◆歴史的町並みの喪失	
◆都市交通	◆地域公共交通のサービス水準の低下	🌈 持続可能な公共交通体系の構築 本市の公共交通は、乗車人員の減少や、それに伴う財政的補助の増加、乗務員の高齢化など、困難な運営状況が続いています。このため、特に高齢者や子育て世代などが公共交通を利用しやすい環境を整備し、利用の増加、サービス水準の向上の好循環を生み出す、持続可能な公共交通を確保する必要があります。

(2) 基本方針

本市に住む人も訪れる人も、ここで“ずっと暮らしたい”と思えるまちを目指すため、立地の適正化に関する基本的な方針を次のように設定します。

“ずっと暮らしたい” やさしさと元気あふれるまち津山

- 中心市街地の魅力・活力の向上による**元気あふれる**まちづくり
- 若者・子育て世代、高齢者などだれもが安心して暮らせる**やさしい**まちづくり



(3) 将来都市像

第5次総合計画に基づき、居住区域と都市の生活を支える機能がコンパクトにまとまった市街地と各支所等を中心とした地域生活拠点が公共交通で結ばれた「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を目指します。

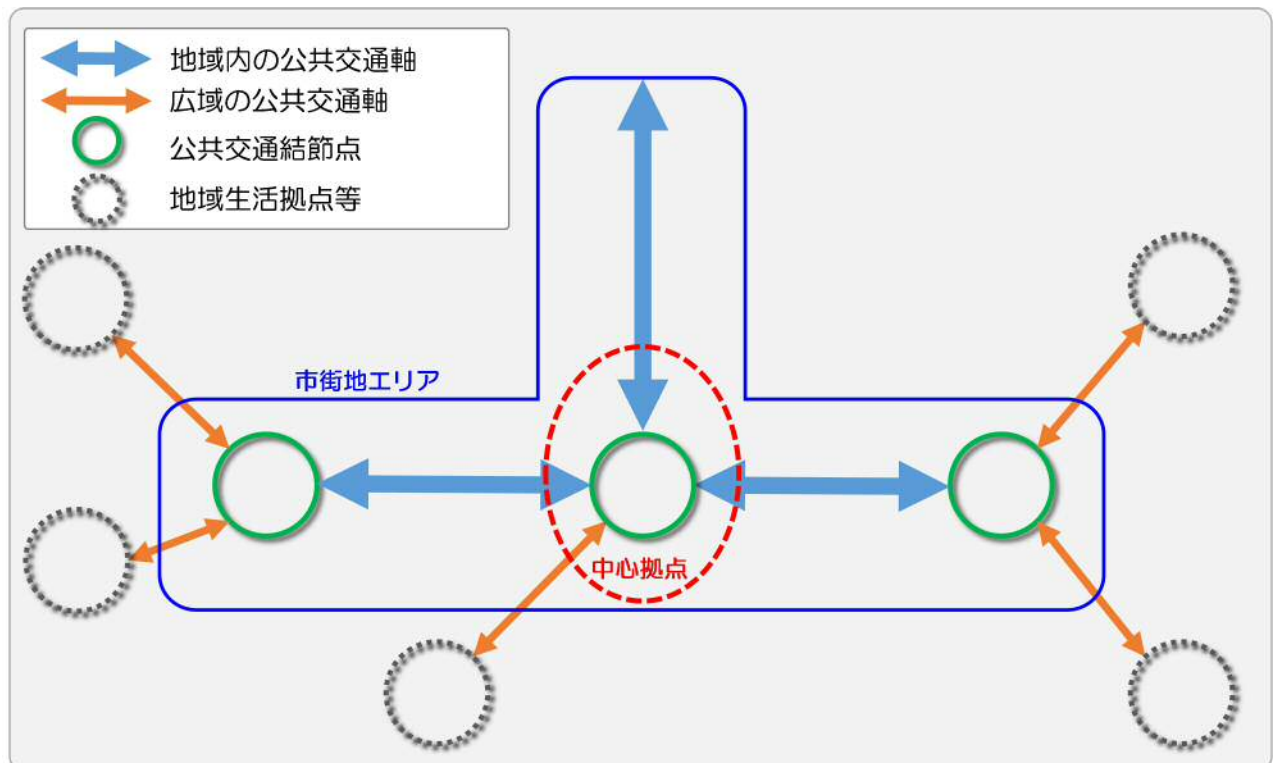
市街地エリア

適切な土地利用の誘導を行い、市街地の拡散の抑制と都市機能の集積を促し、コンパクトでまとまりのある市街地形成に取り組むとともに、高齢者や子育て世代が住みやすい地域コミュニティの創出、良好な景観の創出、災害に強いまちづくり、利便性に優れた公共交通の形成などまちの機能向上により、だれもが市街地へ住みたいと思える、安心して暮らせる生活環境の創出を図ります。



中心拠点

県北の中心都市としてふさわしい多様な都市機能や公共施設などが集積し、地域連携・交流を支えるとともに、広域的な機能を有する本市全体の中心となる地区であり、特に、行政・金融機関、文化施設等が集積している城下周辺については、だれもが安心して暮らせる生活環境に加えて、広域的な都市機能の維持、新たな都市機能増進施設を集積を図り、魅力・活力の向上、賑わいのあるまちづくりを進めるとともに、公共交通の充実や道路環境の整備により歩いて暮らせるまちを実現します。



図：将来都市構造のイメージ

【多極ネットワーク型コンパクトシティのイメージ】

