

第7章 誘導施策

居住および都市機能を積極的に誘導するため、以下の施策に取り組むとともに、コンパクトなまちづくり推進の支障となる低未利用地の有効な利用や適正な管理に関する方針（低未利用土地利用等指針）を定めます。

第1節 誘導施策

(1) 居住を誘導するための施策

公共交通を軸とした一定の生活サービスが整った地域への居住誘導を促進し、市街地のコンパクト化を図ることで、人口密度及び生活サービス機能の相互の維持・向上、持続的な地域コミュニティの形成を図ります。

また、城東・城西地区などの歴史的建造物が多く立地する地区においては、周辺景観に配慮した住居や店舗としての有効利用を促進し、歴史的町並みの保全と活用を推進します。

～居住を誘導するための施策～

良好な住環境の形成と居住の誘導

- ◆ 下水道や雨水対策施設、道路環境空間、公園やポケットパークなどの整備・検討
- ◆ 持続可能な市街地形成に必要な道路ネットワークの構築
- ◆ 重要伝統的建造物群保存地区などでの歴史的町並みの保全に対する支援の継続的な運用
- ◆ 市営住宅再編の検討
- ◆ 就職促進家賃助成事業などの移住施策の継続的な運用と事業充実の検討
- ◆ 移住者に対する住宅取得費用や賃貸住宅の家賃などへの補助の制度化の検討



公共交通のサービス水準の維持・向上による円滑な移動手手段の確保

- ◆ 公共交通の幹となる公共交通軸の維持・充実
- ◆ 公共交通軸周辺への居住誘導やバス等の利用促進
- ◆ 利用しやすい公共交通のための環境整備の検討
- ◆ 津山駅の利便性・快適性の向上に向けた検討



低未利用地（空き地や空き家等）の有効活用

- ◆ 住まい情報バンクや空き家活用定住促進事業などの移住施策の継続的な運用と事業充実の検討
- ◆ 低未利用地の有効活用施策の検討

自然災害への対応

- ◆ 河川の計画的な整備による流域の治水安全度の向上と適切な維持管理（関係機関との協力のもとに推進）
- ◆ ハザードマップによる自然災害の危険性や避難所等の周知
- ◆ 災害情報の迅速な発信などのソフト対策による円滑かつ迅速な避難の確保
- ◆ 自主防災組織の活動強化による安全・安心な地域づくりの推進
- ◆ 緊急輸送道路(避難路)沿道建築物の耐震改修工事費用補助（建築物の倒壊による緊急輸送道路閉塞の防止による避難や救助活動、緊急物資の輸送等の確保）



(2) 都市機能を誘導するための施策

都市機能誘導区域に誘導施設を誘導し、まちの魅力・活力を向上させるとともに、居住者や交流人口増加の好循環を生み出し、元気あふれるまちの形成を図ります。

～都市機能を誘導するための施策～

まちなかの魅力・活力の向上

- ◆ 空き家・空き店舗などを活用した新規出店支援の検討
- ◆ コンベンション機能を有するホテルなどの誘致・活用によるまちなかの宿泊機能・交流機能の強化
- ◆ 津山文化センターの耐震補強・大規模改修
- ◆ 城下地区を歴史・文化・観光ゾーンとして、市民と観光客が交流・回遊し、憩えるまちづくりを進めるための整備方針や取組の検討
- ◆ 城東地区の観光機能強化のための‘ひと・歴史・まち’をつなぐ「まちの駅」の整備検討
- ◆ ‘まちなか’における来訪目的となる施策の実施（まちなかカレッジの充実、おかやま出会い・結婚サポートセンターとの連携など）

まちなか居住の推進

- ◆ 子育て支援施設の充実（子どもや保護者の交流、子育て相談の場である、親子ひろば「すくすく」や「わくわく」、一時預かりルーム「にこにこ」など）
- ◆ 公園やポケットパークなどの市民の憩いの場となる空間整備の検討

まちなかの回遊性向上

- ◆ 回遊性向上のための道路整備、バリアフリー化、案内サイン整備などのだれもが円滑に移動できる道路環境の確保
- ◆ 津山駅駅舎のバリアフリー化など駅の利便性・快適性の向上に向けた検討

低未利用地（空き地や空き家等）の有効活用

- ◆ 空き家・空き店舗などを活用した新規出店支援の検討（再掲）
- ◆ 低未利用地の有効活用施策の検討（再掲）

第2節 低未利用土地の有効活用と適正管理に関する指針等

(1) 低未利用土地利用等指針

空き地や空き家等の低未利用地は、治安・景観の悪化、地域の魅力の低下等を招き、誘導施設や居住の立地誘導を図る上での障害となり得るものであることから、低未利用地の利用及び管理に関する指針を定め、所有者や周辺住民等による有効利用及び適正な管理を促します。

また、低未利用地の所有者等に対し、利用及び管理に関する必要な情報の提供、指導、助言その他の援助を行います。

【利用について】

- ・「津山市景観計画」を順守し、良好な景観形成に協力すること
- ・津山市住まい情報バンクの活用を促進する
- ・都市機能誘導区域内においては、誘導施設の整備を推奨する
- ・誘導施設に限らず、土地・建物の利用に際しては、複合化など、土地・建物の高度利用を推奨する



城東地区の町並み

【管理について】

- ・定期的な空気の入替えや掃除等を行い、老朽化の防止に努めること
- ・樹木や雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するため、定期的な剪定や除草を行うこと
- ・空き地、空き家やその周辺を清潔に保ち、みだりに不法投棄が行われないよう柵の設置等の措置を講じるなど、適切な管理を行うこと
- ・歴史的な景観を保全するため、維持修繕や改修などの必要な対策を行うこと



低未利用土地の維持管理の様子

資料：改正都市再生特別措置法等
について(平成27年(2015)6月)

(2) 低未利用土地の活用を促進するための国の施策

都市再生特別措置法の改正(平成30年4月施行)により、低未利用地の利用の促進を図るため、「低未利用土地権利設定等推進計画」、「立地誘導促進施設協定」等の制度が創設されました。本市においても、低未利用土地利用等指針に即して、これらの制度の活用を検討します。

(参考)

◆低未利用土地権利設定等推進計画

低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず複数の土地や建物に一括して利用権等を設定することができる制度。

◆立地誘導促進施設協定(通称：コモンズ協定)

空き地・空き家を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯などを、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理するために、地権者と地域コミュニティやまちづくり団体が協定を締結する制度。

第3節 国などによる支援措置の活用

国による居住誘導区域及び都市機能誘導区域を対象とした様々な支援施策やコンパクトシティの形成に資する関連施策等を効果的に活用しながら、立地適正化計画を運用します。

第8章 計画の評価・管理

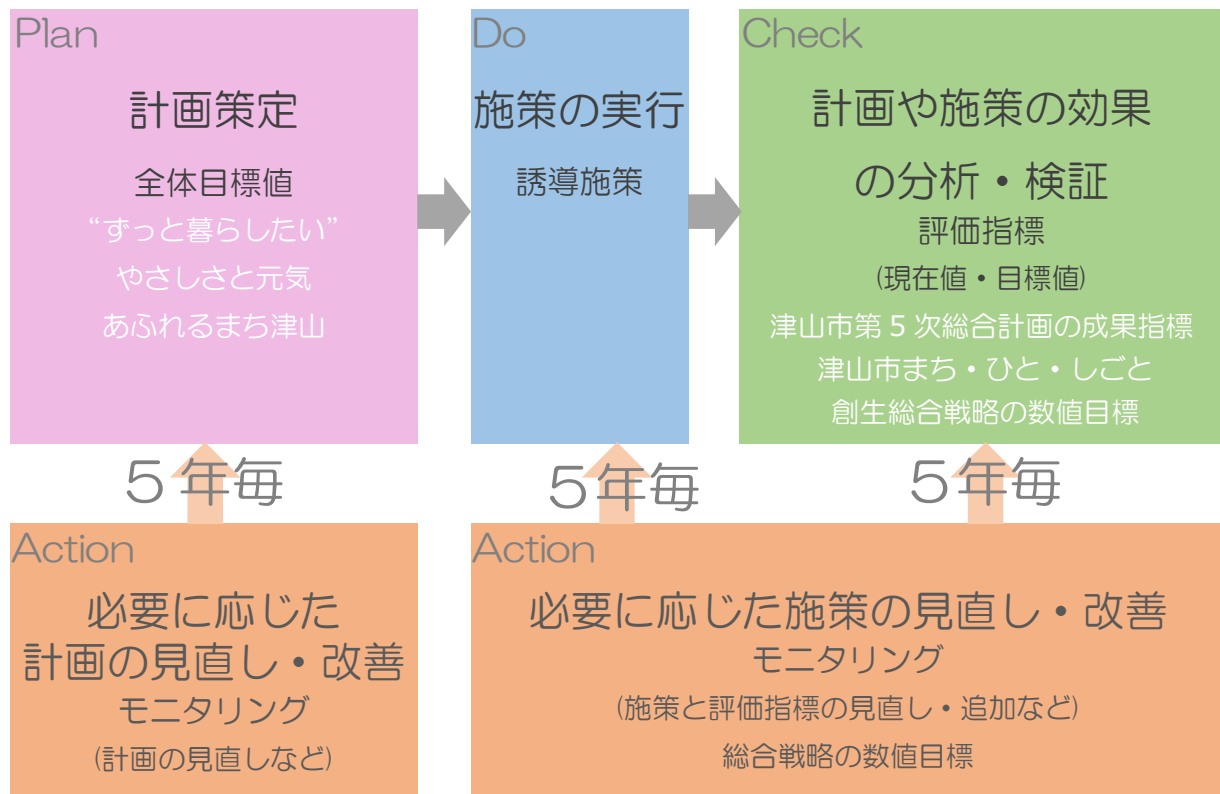
(1) 計画の評価・管理における基本的な考え方

立地適正化計画を実行性のあるものとするためには、人口減少社会における市民ニーズの変化や都市開発、交通ネットワークの動向、さらには公共インフラの維持管理の状況などを踏まえつつ、定期的な見直し・改善により、細やかな施策を展開していくことが必要となります。

そのために、本市の立地適正化計画は、5年間で1つのサイクルとして、計画策定(Plan)、施策の実行(Do)、施策の効果の分析・検証(Check)、計画や施策の見直し・改善(Action)を繰り返すこととします。

また、検討中の誘導施策については、需要調査や実施効果の検証など事業化の準備が整い次第、適宜追加していきます。

■ 評価指標と目標値の概念



(2) 定量的な目標値等の設定(全体目標値)

ここでは、“立地の適正化に関する基本的な方針”に基づき目標値を設定します。

“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

対応方針とキーワード	立地適正化計画における全体目標値
◆中心市街地の活性化 ・都市機能の誘導 ・交流人口増加 ・まちなか居住の推進 ・歩いて暮らせるまちの形成 ・津山駅周辺地域の拠点性の向上	都市機能誘導区域の人口密度 現在値 平成 27 年(2015) 31.6 人/ha → 目標値 令和 22 年(2040) 40.0 人/ha
◆良好な居住エリアの形成とコンパクト化 ・人口密度の維持・向上 ・生活サービス機能の維持・向上 ・円滑な移動手段の確保	居住誘導区域の人口密度(都市機能誘導区域を含む) 現在値 平成 27 年(2015) 34.4 人/ha → 目標値 令和 22 年(2040) 34.4 人/ha
◆空き地や空き家等の低未利用地の有効利用 ・良好な居住環境の形成 ・既存ストックの有効利用、再編、集約 ・都市機能の誘導 ・歴史的町並みの保全と活用	空き家・空き店舗等の活用及び歴史的建造物の修理、修景の支援件数(居住誘導区域内を対象) 目標値 平成 31 年(2019)から令和 7 年(2025)までの支援件数 60 件
◆公共交通のサービス水準の維持・向上による円滑な移動手段の確保 ・円滑な移動手段の確保	バス利用者数(ごんごバス東・小・西循環線を対象) 現在値 平成 30 年(2018) 105,000 人/年 → 目標値 令和 22 年(2040) 105,000 人/年

期待される効果

- ・都市機能誘導区域において、居住やささまざまな都市機能を維持・誘導することで、中心部が高密度な山型の都市構造となり、利便性の高い居住誘導区域が形成されます。
- ・居住誘導区域における経済活動の好循環が生まれ、区域全体として人口密度や商業・医療などの身近な生活サービス機能が維持されます。

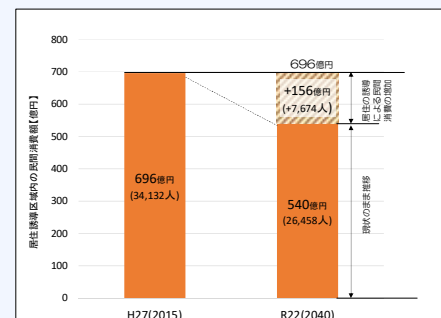
【期待される効果】

- ・居住誘導区域内の民間消費額 **156 億円** 減少を抑制

※ ‘居住誘導区域の人口密度’ を達成した場合の民間消費額をリーサス(地域経済分析システム、内閣府)のデータを基に試算。[津山市の一人当たりの民間消費額：2.04 百万円/年]

※利便性の高い居住誘導区域が形成されることで、消費活動を区域内で行うと仮定。

※地域内における民間消費額が人口に比例すると仮定。



参考 津山市の防災状況(主に洪水について)

本市の居住誘導区域は、一部に浸水想定区域を含んでいます。ここでは、本市の主な防災対策の状況や、居住誘導区域と浸水想定区域及び避難所の位置などを確認します。

(1) 津山市の防災対策

【ハード対策】

浸水想定区域の対象となる吉井川は、平成10年(1998)の台風10号(降雨量174mm/2日)による洪水被害がありましたが、その後河川改修が行われ、同規模の水害に耐え得る構造となっているほか、上流にダム(洪水調整施設)が建設されており、水害に対する安全性が向上しています。今後も関係機関との協力のもとに、河川の計画的な整備、適切な維持管理による流域の治水安全度の向上を図ります。

【ソフト対策】

①ハザードマップ

防災ハザードマップは、災害の危険度を地図上に表したもので、地域の災害に対する備えの強化、住民の皆さんの災害時の避難や危険回避など、自主的な行動の支援を目的に作成しています。

平成30年(2018)3月に作成した防災ハザードマップを、『広報津山(平成30年(2018)5月号)』と一緒に配布していますが、市のHPにおいてもダウンロードできます。



②緊急速報メール(エリアメール)

携帯電話事業者(NTTドコモ、KDDI(au)、ソフトバンクモバイル(ワイモバイルを含む))が提供するサービスで、消防庁が配信する「国民保護に関する情報」や、気象庁が配信する「地震・津波に関する情報」とともに、地方公共団体から配信する「避難に関する情報」等を、対象地域内の携帯電話に対して、回線混雑の影響を受けることなく一斉にメール配信を行うものです。利用にあたっての事前登録は不要で、受信に係る通信料なども全て無料で利用することができます。なお、配信される情報は次の通りです。

【津山市から配信する情報】

- 避難に関する情報
(避難準備・高齢者等避難開始、避難勧告、避難指示(緊急))
- 警戒区域情報(立ち入り禁止等の規制がされているもの。)
- 土砂災害警戒情報

【気象庁から配信される情報】

- 緊急地震速報

【消防庁から配信される情報】

- 国民保護に関する情報
(弾道ミサイル情報、航空攻撃情報、ゲリラ・特殊部隊攻撃情報、大規模テロ情報)

③津山市災害情報等メール配信サービス

津山市では、災害発生時の緊急情報などを「つやま災害情報メール」によりお知らせしていますが、システムの更新により、平成 29 年(2017)4 月 1 日から新たな『津山市災害情報等メール配信サービス』がスタートしています。利用には登録作業が必要となります。なお、配信される情報は次の通りです。

○防災情報

緊急時や災害発生時に、市の災害警戒(対策)本部から避難情報などを配信します。

○火災情報

津山圏域消防組合管内での火災の発生・鎮火をお知らせします。

○行政情報

大気環境(光化学オキシダントの発生など)や、水道の断水などの情報を、必要に応じて随時配信します。

④緊急告知防災ラジオ

緊急告知防災ラジオとは、災害などの緊急時に、自動的に電源が入り、市からの緊急放送を最大音量で伝えるラジオで、主に次の情報を放送します。

○特別警報

○土砂災害警戒情報

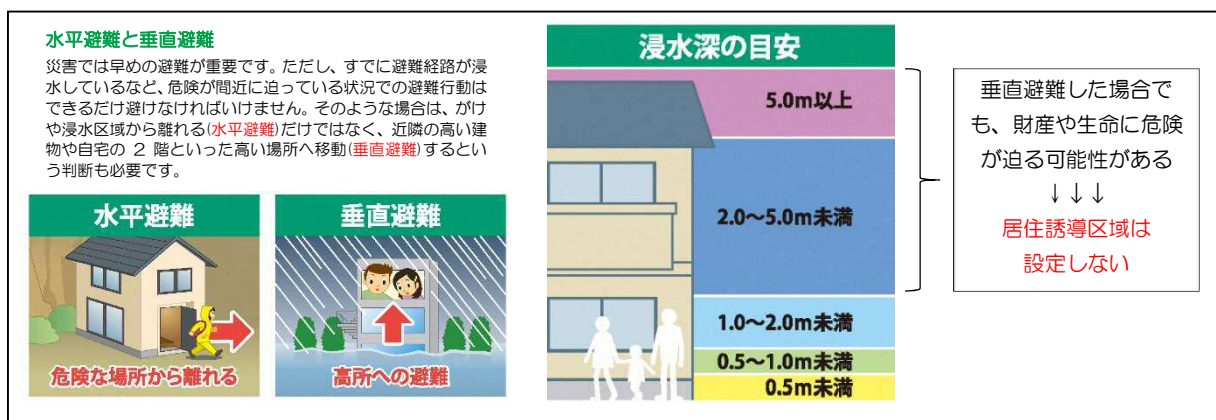
○避難準備情報・避難勧告・避難指示

○震度 4 以上の地震情報



(2) 居住誘導区域内の浸水想定区域と避難所の確認

ここでは、居住誘導区域における浸水想定区域と洪水の際の避難場所を確認します。なお、垂直避難した場合でも財産や生命に危険が迫る可能性がある浸水深さが H=2.0m 以上の区域は、居住誘導区域を設定していません。



資料:津山市防災ハザードマップ(平成 30 年(2018)3 月)から抜粋して作成

■居住誘導区域と浸水想定区域及び避難所(洪水時)

