
津山市立地適正化計画

令和元年(2019)8月

暮らし、
ほんもの。



津山市

津山市立地適正化計画

令和元年 8 月

津 山 市

《 目 次 》

第1章 はじめに

第1節 立地適正化計画作成の背景	1-1
第2節 立地適正化計画の制度説明	1-2
(1) 立地適正化計画とは	1-2
(2) 計画の位置付け	1-3
(3) 計画の区域	1-4
(4) 計画の期間	1-5
(5) 計画の記載事項	1-5
(6) 計画施行による届出制度	1-6
第3節 上位計画及び関連計画について	1-7

第2章 津山市の現状

(1) 人口	2-1
(2) 土地利用	2-5
(3) 産業	2-12
(4) 都市機能	2-15
(5) 都市交通	2-17
(6) 歴史・文化	2-19
(7) 財政	2-21
(8) 現状のまとめ	2-22

第3章 市民意向の把握

(1) 調査概要	3-1
(2) 主な意見	3-1

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	4-1
(2) 立地適正化計画で解決すべき都市構造上の問題点	4-2

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	5-1
(2) 基本方針	5-2
(3) 将来都市像	5-3

第6章 誘導区域の設定

第1節 居住誘導区域の設定	6-1
(1) 基本的な考え方	6-1
(2) 区域の設定方針	6-1
(3) 区域設定	6-3

第2節 都市機能誘導区域の設定 6-14

◆都市機能誘導区域の設定 6-14

(1) 基本的な考え方 6-14

(2) 区域の設定方針 6-14

(3) 区域設定 6-15

◆誘導施設の設定 6-20

(1) 基本的な考え方 6-20

(2) 誘導施設の設定方針(誘導方針) 6-20

(3) 誘導施設の設定 6-22

第3節 居住誘導に関する目標値の検討 6-23

(1) 基本的な考え方 6-23

(2) 目標値の設定 6-23

第7章 誘導施策

第1節 誘導施策 7-1

(1) 居住を誘導するための施策 7-1

(2) 都市機能を誘導するための施策 7-2

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 7-3

(1) 低未利用土地利用等指針 7-3

(2) 低未利用土地の活用を促進するための国の施策 7-3

第3節 国などによる支援措置の活用 7-4

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 8-1

(2) 定量的な目標値等の設定(全体目標値) 8-2

◆参考 津山市の防災状況(主に洪水について)

(1) 津山市の防災対策 参考-1

(2) 居住誘導区域内の浸水想定区域と避難所の確認 参考-2

第1章 はじめに

第1節 立地適正化計画作成の背景

多くの地方都市では、これまで郊外型宅地開発などが進み都市が拡大してきましたが、今後は急速な人口減少により、人口密度の低下が見込まれています。

現状の拡大した都市のままで人口が減少し居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業や公共交通など日常生活に必要不可欠な都市機能・生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況にあります。また、地域コミュニティの活力の低下、空き家の発生など様々な問題も懸念されます。

さらに、このような人口減少・高齢者の増加という人口動態の変化に加え、公共施設の老朽化が進行しており、厳しい財政制約の下で、これらへの対応もあわせて求められています。

このような都市構造上の課題は、「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。

今後のまちづくりは、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要です。

こうした背景を踏まえ、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組むため、平成26年(2014)8月に「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が施行され、「立地適正化計画」が制度化されました。

本市では、第5次総合計画に基づき、人口減少・少子高齢化に歯止めをかけ、住み続けたいと思える津山の創造を目指しています。

まちづくりの観点からも、こうした都市構造上の課題を解決するため、立地適正化計画を作成し、コンパクトで持続可能な都市の構築に向けて取り組んでいきます。

第2節 立地適正化計画の制度説明

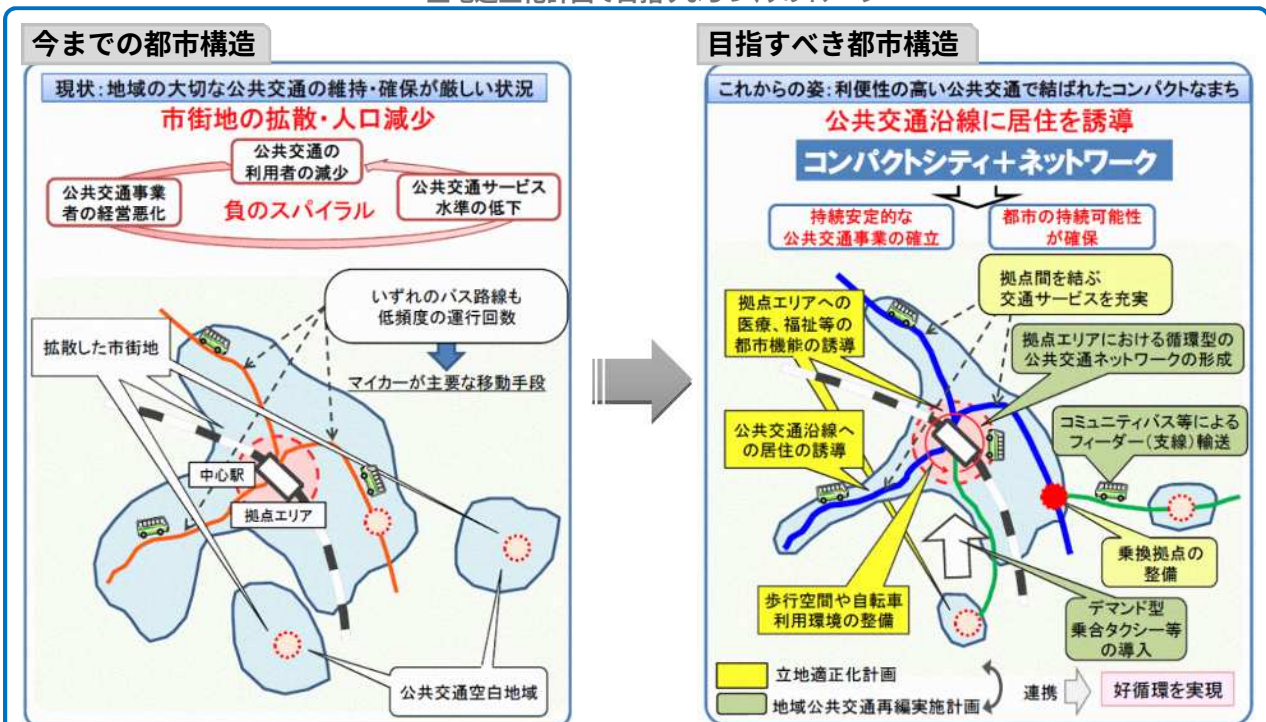
(1) 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や医療・福祉等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。

居住や都市機能を誘導する地域をあらかじめ明示することで将来の都市像を明確にし、インセンティブを講じることで時間をかけながら、公共施設のみではなく住宅及び医療・福祉・商業等の民間の施設も対象としてその誘導を図り、コンパクトシティの形成を目指す計画です。

- ◆コンパクトシティの形成においては、居住機能や都市機能を誘導する区域(居住誘導区域、都市機能誘導区域)や、誘導する都市機能(誘導施設)などを設定し、民間の投資や、居住を効果的に誘導する施策を講じます。
- ◆公共交通ネットワークにおいては、中心市街地における回遊性の向上や、郊外地域から中心市街地へのアクセス性の維持及び向上を図ることで、市民の移動利便性を確保します。

立地適正化計画で目指すまちづくりのイメージ



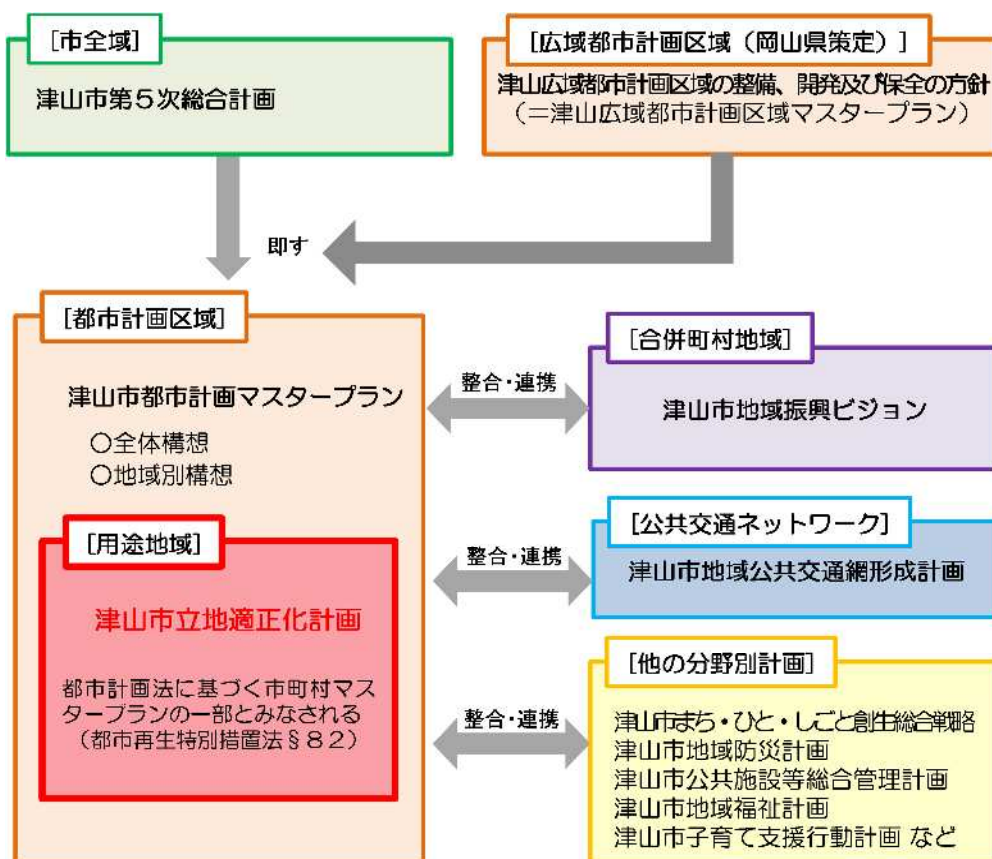
資料:(平成 28 年(2016)4 月 国土交通省:立地適正化計画作成の手引き)

- ・ 医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あるいは、
 - ・ 高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、
 - ・ 日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する
- ⇒「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指す。

(2) 計画の位置付け

立地適正化計画は、上位計画である「津山市第5次総合計画」や「津山広域都市計画区域マスタープラン」に即するとともに、まちづくりに関わる様々な関係施策との連携による総合的な取組を推進していく必要があります。

また、立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画法に基づく「津山市都市計画マスタープラン」の一部とみなされます。



図：津山市立地適正化計画の策定とその他関連計画の位置付け

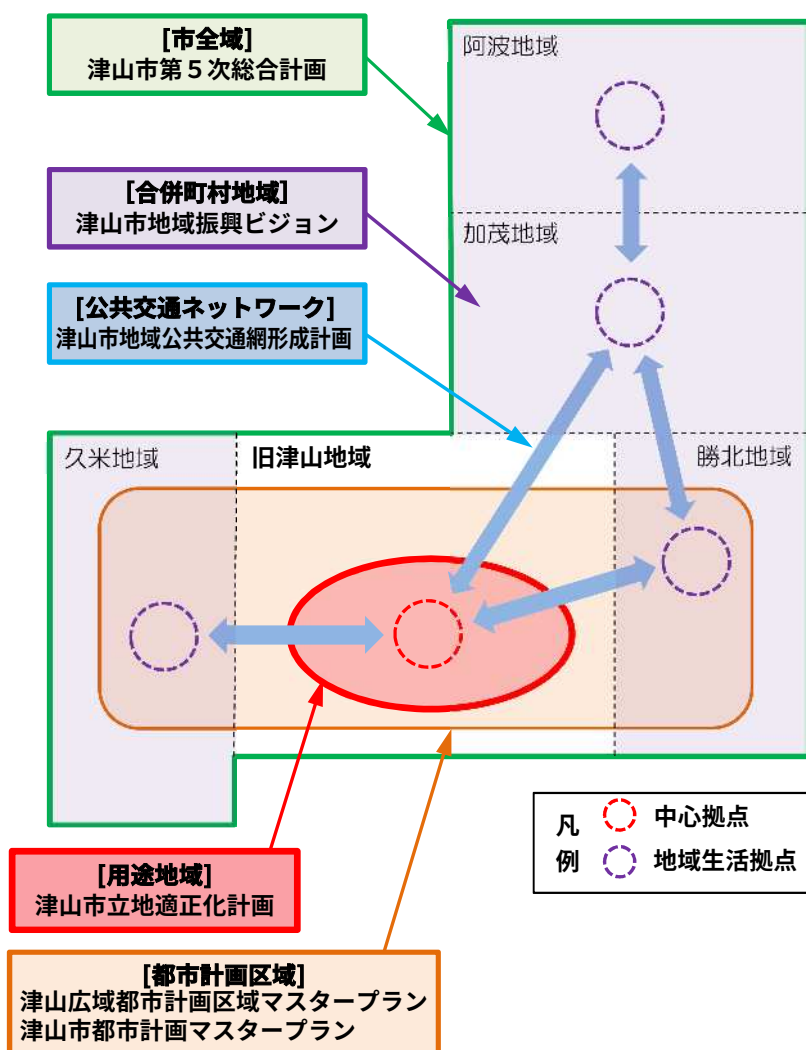
(3) 計画の区域

立地適正化計画は法律の制度上、都市計画区域を対象とした計画です。

また、居住や都市機能を誘導する区域は、市街化区域、又は非線引き都市計画区域※の場合は、概ね用途地域を対象に検討することとされています。

本市においても、都市計画区域を計画区域とし、用途地域を対象に誘導区域の設定を検討します。

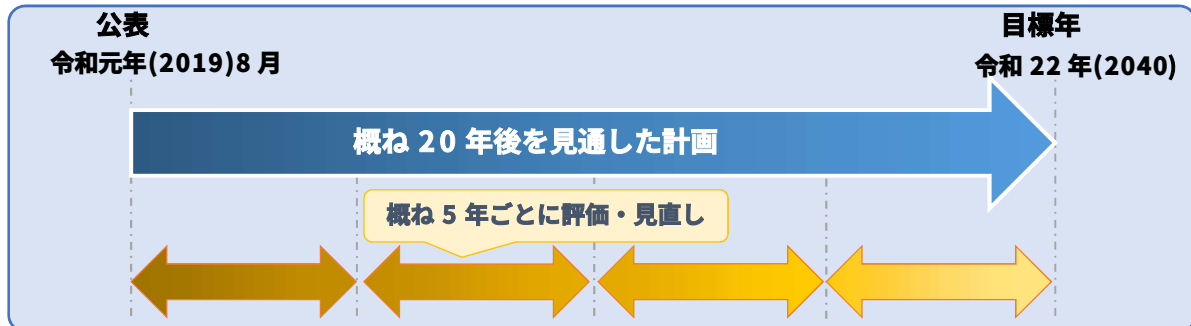
※非線引き都市計画区域・・・市街化区域と市街化調整区域の区分を行っていない都市計画区域
津山市は、非線引き都市計画区域です



図：計画区域の確認

(4) 計画の期間

津山市立地適正化計画は、概ね20年後となる令和22年(2040)を目標として作成します。
また、公表から概ね5年ごとに計画を評価し、必要に応じて見直しを検討します。



(5) 計画の記載事項

立地適正化計画には、以下の内容を記載します。

1) 立地適正化計画の区域

2) 住宅及び都市機能増進施設※の立地の適正化に関する基本的な方針

3) 居住誘導区域に関する事項

- ・ 居住を誘導する区域（居住誘導区域）
人口密度を維持することにより、今後も生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導する区域
- ・ 居住を誘導するための市町村の施策

4) 都市機能誘導区域に関する事項

- ・ 都市機能増進施設の立地を誘導する区域（都市機能誘導区域）
居住誘導区域内への居住を促し、都市機能の向上に寄与する医療・福祉・商業等の施設を誘導することにより、各種サービス提供の効率化を図る区域
- ・ 立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）
- ・ 誘導施設の立地を誘導するための市町村の施策

5) 低未利用土地利用等指針(任意事項)

- ・ 低未利用地の有効な利用及び適正な管理に関する指針

6) 定量的な目標値等

※都市機能増進施設…居住誘導区域内への居住を促し、都市機能の向上に寄与する医療・福祉・商業等の施設

(6) 計画施行による届出制度

居住誘導区域及び都市機能誘導区域の運用開始以降、区域外においては一定の開発行為等に対して市町村への届出が義務付けられます。

1) 居住誘導区域外での建築等の届出

【届出制の目的】

- ・市町村が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度

【届出の時期】

- ・開発行為等に着手する30日前まで

【対象行為】

- ・居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられています

■開発行為

- ・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- ・住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為

■建築行為

- ・3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
- ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

■届出内容の変更

- ・届出内容の変更をしようとする場合

2) 都市機能誘導区域外での建築等の届出

【届出制の目的】

- ・市町村が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度

【届出の時期】

- ・開発行為等に着手する30日前まで

【対象行為】

- ・都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられています

■開発行為

- ・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

■開発行為以外

- ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ・建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

■届出内容の変更

- ・届出内容の変更をしようとする場合

3) 都市機能誘導区域内での誘導施設に係る休廃止の届出

【届出制の目的】

- ・市町村が都市機能誘導区域内に存する誘導施設の休廃止の動きを把握するための制度

【届出の時期】

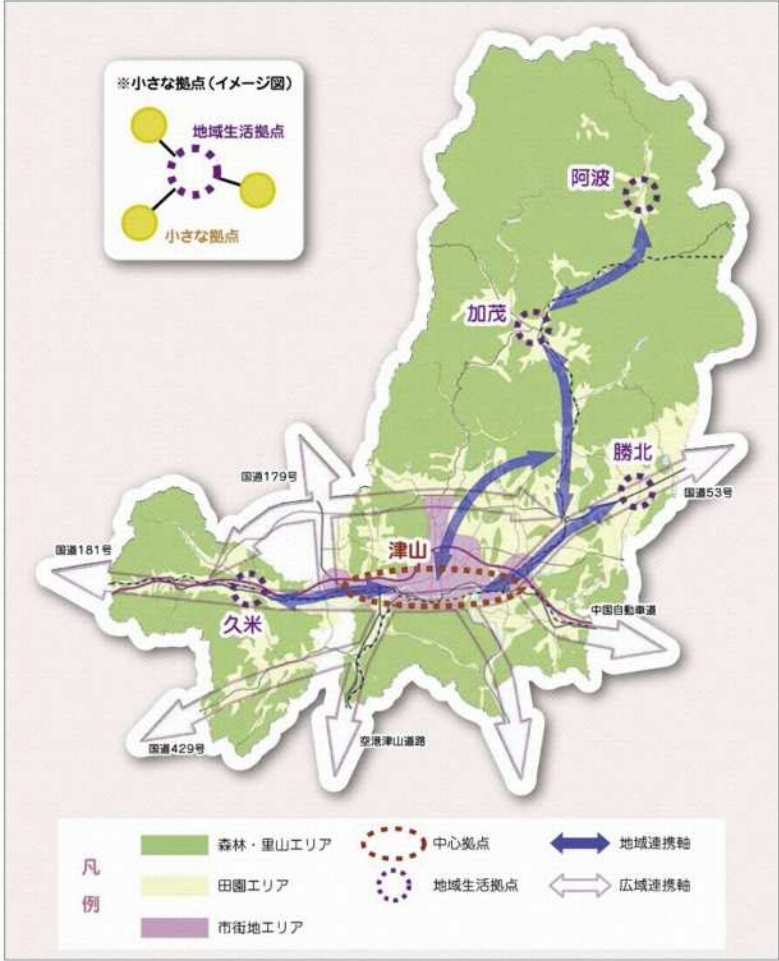
- ・誘導施設を休止又は廃止する30日前まで

【対象行為】

- ・都市機能誘導区域内において、誘導施設に指定されている都市機能を休止又は廃止する場合

第3節 上位計画及び関連計画について

主な上位・関連計画のうち、立地適正化に係る都市づくりの方向性等は、以下の通りです。

計画名	立地適正化に係る都市づくりの方向性等
1. 津山市 第5次総合計画 (平成28年(2016)3月)	【都市全体】 ◆コンパクトでまとまりのある都市構造への転換 ◆都市機能の集約化や生活サービス機能の維持向上 ◆各地域の拠点(中心拠点・地域生活拠点)を中心とした相互に連携・補完することができる「多極連携型のまちづくり」 【市街地エリア】 ◆コンパクトでまとまりのある市街地形成 ・市街地の拡散の抑制と都市機能の集積 ・空き店舗や低未利用地の有効活用を促進し民間開発を誘導 ◆快適で暮らしやすい住環境の創出 【森林・里山、田園エリア】 ◆豊かな自然環境や良好な農地の保全及び活用を基本に、農林業振興、耕作放棄地の活用などに取り組むとともに、集落の生活環境の維持向上 ◆小さな拠点や周辺集落、地域生活拠点、中心拠点をつなぐ移動手段を確保することによる安心して暮らし続けられる地域生活圏の形成  図：土地利用方針図

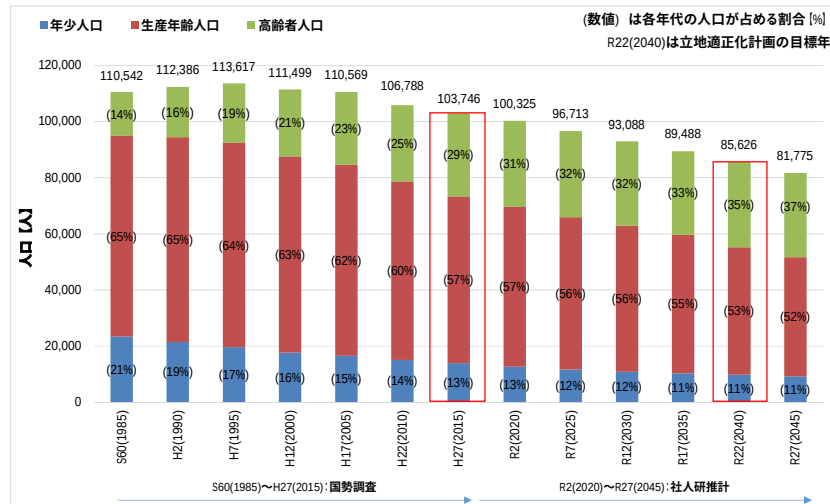
計画名	立地適正化に係る都市づくりの方向性等
2. 津山広域都市計画区域の整備、開発、及び保全の方針 (平成 29 年(2017)3 月)	【都市全体】 ◆人口減少・少子高齢社会に対応する公共交通を軸としたコンパクトで持続可能な都市づくり ・既存の都市施設や公共施設等の積極的な活用による行政コストの削減 ・中心市街地などにおけるさらなる都市機能の集積や公共施設等の集約 ・まちづくりと連携した利便性の高い公共交通ネットワークの構築 ・それらの拠点や公共交通の利便性の高い地域への計画的な居住誘導 ◆市街地や地域の生活拠点を結ぶ道路網や公共交通サービスの充実による市街地と地域の生活拠点が有機的に連携・一体化する都市づくり 【市街地エリア】 ◆長年にわたり蓄積された既存ストックや公共交通を活かす、空き家・空き店舗の利活用、中心部における高密度居住の推進、中心市街地の空洞化の改善などによる多様なニーズに応えられる県北の中心拠点にふさわしい活力ある市街地形成 ◆まとまりのある市街地では都市機能の維持・集積による高齢者や子育て世代も安心して暮らせる便利で快適な市街地の形成 ◆津山駅周辺の商業業務地では一体として市街地開発事業の促進 ◆災害危険区域における市街化の抑制
3. 津山市都市計画マスタープラン (平成 20 年(2008)3 月)	【都市全体】 ◆市街地や地域生活拠点を結ぶ道路網や公共交通サービスの充実を図ることにより、まとまりのある市街地(都市部)と地域生活拠点(農村部)が有機的に連携し、一体化した「集約型都市構造」の構築 【市街地エリア】 ◆計画的な土地利用の推進、市街地の無秩序な拡大を抑制 ◆既存の都市施設を活用、中心市街地に効果的な公共投資を行い、民間企業の開発なども市街地に誘導することにより、コンパクトでまとまりのある市街地の形成 ◆空き店舗や低未利用地の有効高度利用、複合利用の促進、商業・医療・福祉・文化・教育など多様な都市機能の集積による津山圏域の中心都市としての魅力向上 ◆多様なニーズに対応した住宅供給の促進や良好な居住環境の形成によるまちなか居住の促進 【地域生活拠点】 ◆支所や公民館など一定の既存ストックの有効利用、ワンストップサービスの提供やラストワンマイルの整備など、生活圏としてそこで暮らす市民の日常生活に必要なサービス機能の強化・集積を促進することによる地域生活拠点の確保
4. 津山市地域公共交通網形成計画 (平成 29 年(2017)3 月)	【都市全体】 ◆「中心部や住居集積地域等」「周辺部の核となる地域生活拠点(支所等)」「公共交通結節点」「津山市内と津山市街」を相互に連絡する「公共交通軸(公共交通体系の軸線・幹線(動脈))」により、市民の主要な生活交通を担い、市域、圏域の交流・連携 ◆「地域生活拠点、公共交通拠点(または公共交通軸)への接続・合流のための移動」、「その地域内での移動」を想定した公共交通体系(地域内公共交通)の構築 【市街地エリア】 ◆中心部では「中心部内の主要施設相互の連絡」、「市域周辺地域や市域外と中心市街地」を想定した公共交通体系の構築 ◆住居集積地域では「自家用車がなくても移動しやすい環境」、「高齢者の生活交通」、「子育てをしやすい住環境の 1 つとしての交通手段」を想定した公共交通体系の構築 図: 住居集積地域での公共交通のイメージ

第2章 津山市の現状

(1) 人口

① 人口の推移

- 本市の人口は減少傾向にあり、平成7年(1995)の113,617人をピークに平成27年(2015)には103,746人まで減少しています。(平成7年(1995)比較：-9,871人、-8.7%)
- さらに、国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」という)による将来人口推計によると、令和22年(2040)には85,626人まで減少すると推計されています。

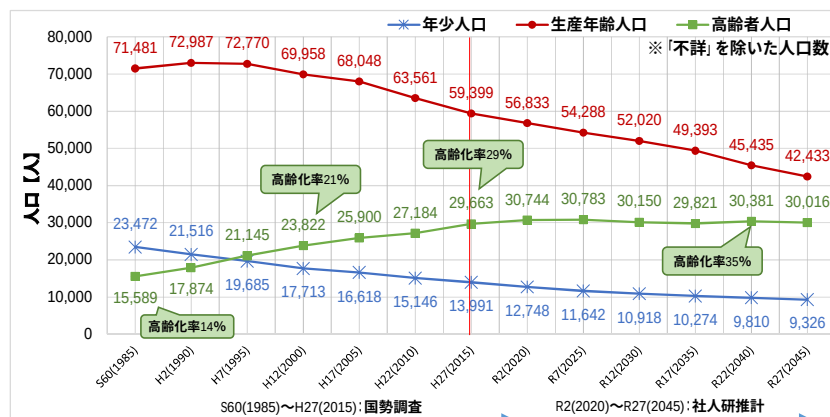


図：現在までの人口及び将来人口推計

資料：昭和60年(1985)～平成27年(2015)まで国勢調査、令和2年(2020)～令和27年(2045)まで国立社会保障・人口問題研究所(日本の地域別将来推計人口(平成30年(2018)推計))

② 年齢別人口の推移

- 年齢3区分別人口の推移を見ると、年少人口(0～14歳)及び生産年齢人口(15～64歳)の減少が顕著であることが分かります。
- 高齢者人口(65歳以上)は、増加傾向でしたが、今後は約30,000人前後で推移すると推計されています。
- 高齢化率(総人口に占める高齢者人口の割合)は、昭和60年(1985)に14%(高齢社会の基準)、平成12年(2000)に21%(超高齢社会の基準)を越え、平成27年(2015)には29%となり、令和22年(2040)には35%まで上昇すると予測されます。



図：年齢3区分別人口の推移

資料：昭和60年(1985)～平成27年(2015)まで国勢調査、令和2年(2020)～令和27年(2045)まで国立社会保障・人口問題研究所(日本の地域別将来推計人口(平成30年(2018)推計))

③ 世帯数の推移

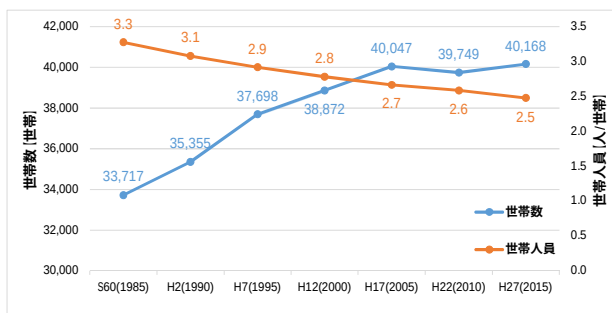
- 一般世帯※の世帯数は、平成 17 年(2005)まで増加傾向が続いていましたが、それ以降は 40,000 世帯前後で推移しています。
- 一方で、世帯人員数は平成 27 年(2015)にかけて減少傾向が続いています。
- 65 歳以上の一人暮らし世帯数も増加傾向が続いており、昭和 60 年(1985)は 1,644 世帯でしたが、平成 27 年(2015)には 4,801 世帯(昭和 60 年(1985)比較：+3,157 世帯、+190%)まで増加しています。

※一般世帯：次に該当するものを一般世帯といいます。

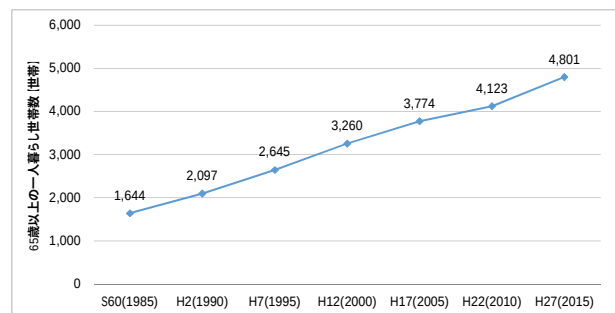
①住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者

②上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者

③会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎、独身寮などに居住している単身者



図：世帯数と世帯人員数の推移(一般世帯)



図：65歳以上の一人暮らし世帯数の推移

資料：国勢調査

④ 人口密度の推移

- 将来人口推計によると、本市全体の人口密度は平成 22 年(2010)で 2.1 人/ha ですが、令和 22 年(2040)には 1.7 人/ha まで減少することになります。
- 用途地域は、面積割合は市全体の 4%程度ですが、市全体人口の約半数が居住しています。しかし、将来人口推計によると、用途地域人口密度は平成 22 年(2010)の 26.6 人/ha から令和 22 年(2040)には 21.0 人/ha まで低下し、市街地の人口密度が著しく低下すると推計されています。

表：都市計画区域区分ごとの人口・人口密度の推移

区分	面積 [ha]	H22(2010)		H27(2015)		R22(2040)		2010～2040の 人口増減率 [%]
		人口[人]	人口密度 [人/ha]	人口[人]	人口密度 [人/ha]	人口[人]	人口密度 [人/ha]	
市全体	50,633	106,788	2.1	103,746	2.0	85,626	1.7	-20%
都市計画区域	13,752 (27%)	88,522 (83%)	6.4	86,780 (84%)	6.3	72,782 (85%)	5.3	-18%
用途地域	1,910 (4%)	50,898 (48%)	26.6	49,879 (48%)	26.1	40,073 (47%)	21.0	-21%
用途地域外	11,842 (23%)	37,624 (35%)	3.2	36,901 (36%)	3.1	32,795 (38%)	2.8	-13%

注1) H22(2010)人口は「不詳」を含む

注2) 市全体人口は国勢調査及び社人研資料

注3) 都市計画区域区分人口はH22(2010)、H27(2015)は国勢調査、R22(2040)は社人研推計に基づく仮定値

注4) () の数値は市全体に対する割合 [%]

- 平成 22 年(2010)と令和 22(2040)年の人口密度メッシュを比較すると、市街地の人口密度が低下すると推計されている状況が分かります。中でも城東地区、城西地区、城下周辺、小原・上河原地区などにおいて、人口密度が著しく低下すると推計されています。

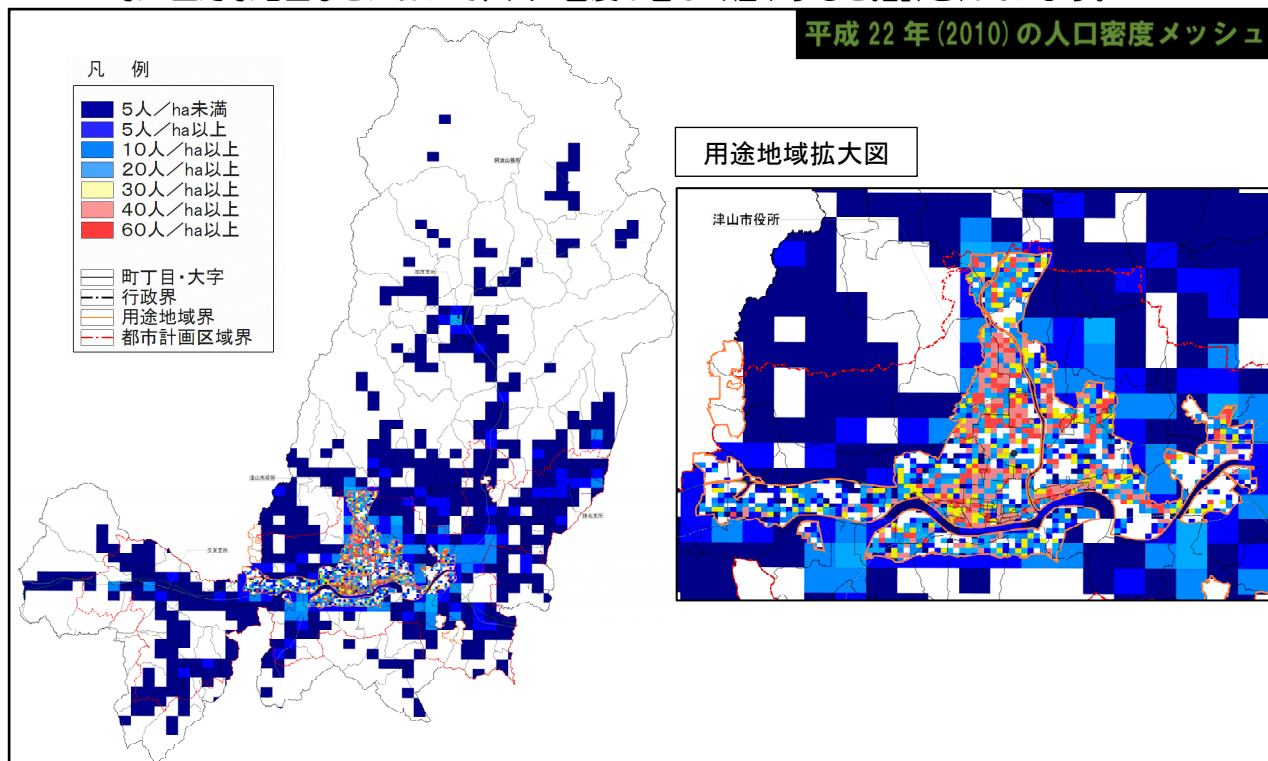


図:平成 22 年(2010)の人口密度の状況

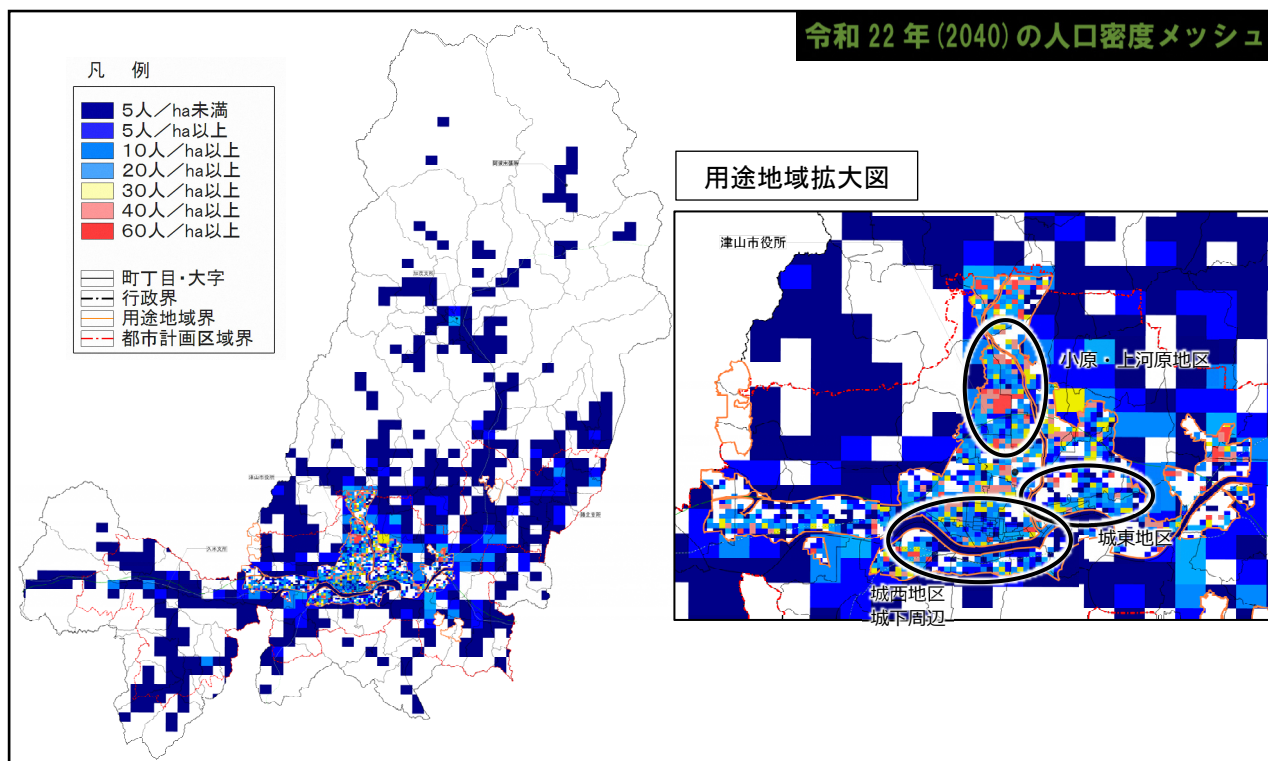


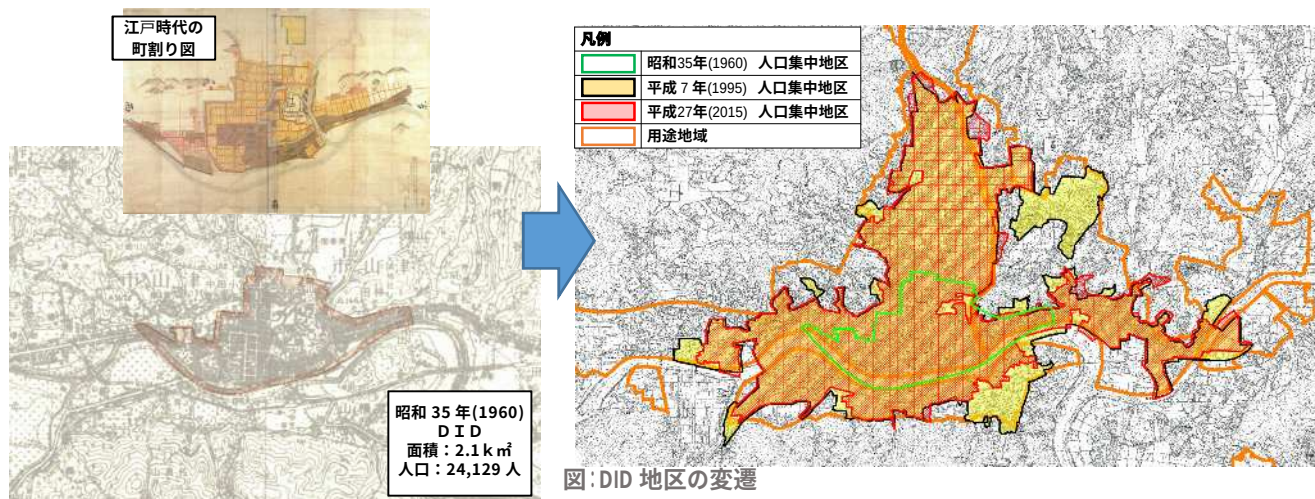
図:令和 22 年(2040)年人口密度の状況

⑤ 人口集中地区(DID)の人口密度推移

- 人口集中地区※は、江戸時代の町割りを基盤として、東西方向、南北方向に拡大してきました。
- 人口集中地区の面積が最大となっていたのは、平成 7 年(1995)であり、その後は人口減少に伴い、減少しています。
- 人口集中地区の人口密度は、昭和 35 年(1960)以降低下し続けています。

※人口集中地区,Densely Inhabited District：原則として人口密度が 40 人/ha 以上の基本単位区等が隣接し、かつ隣接した地域人口が 5,000 人以上の地域

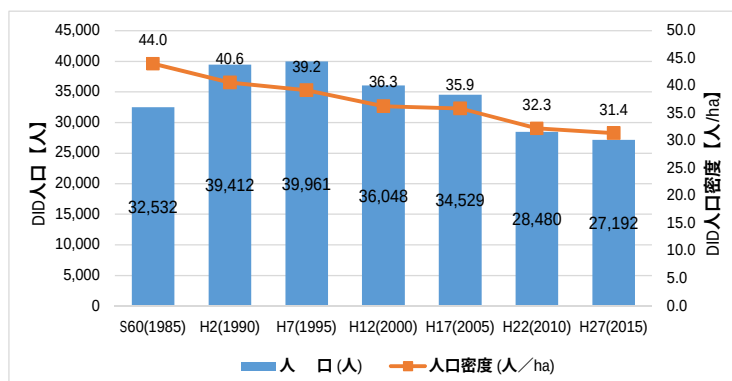
資料:総務省統計局 HP



資料:津山市歴史的風致維持向上計画(平成 26 年(2014)12 月)、国土数値情報

図表:人口集中地区の人口・人口密度の推移

年次	人口集中地区			用途地域指定区域			用途地域に対する比率	
	面積 (ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)	面積 (ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)	面積ベース (%)	人口ベース (%)
S35(1960)	210.0	24,129	114.9					
S60(1985)	740.0	32,532	44.0	1,830.0	53,711	29.4	40.4	60.6
H2(1990)	970.0	39,412	40.6	1,828.0	54,781	30.0	53.1	71.9
H7(1995)	1,020.0	39,961	39.2	1,828.0	56,773	31.1	55.8	70.4
H12(2000)	993.0	36,048	36.3	1,828.0	51,261	28.0	54.3	70.3
H17(2005)	963.0	34,529	35.9	1,828.0	51,378	28.1	52.7	67.2
H22(2010)	883.0	28,480	32.3	1,910.0	50,898	26.6	46.2	56.0
H27(2015)	866.0	27,192	31.4	1,910.0	49,879	26.1	45.3	54.5

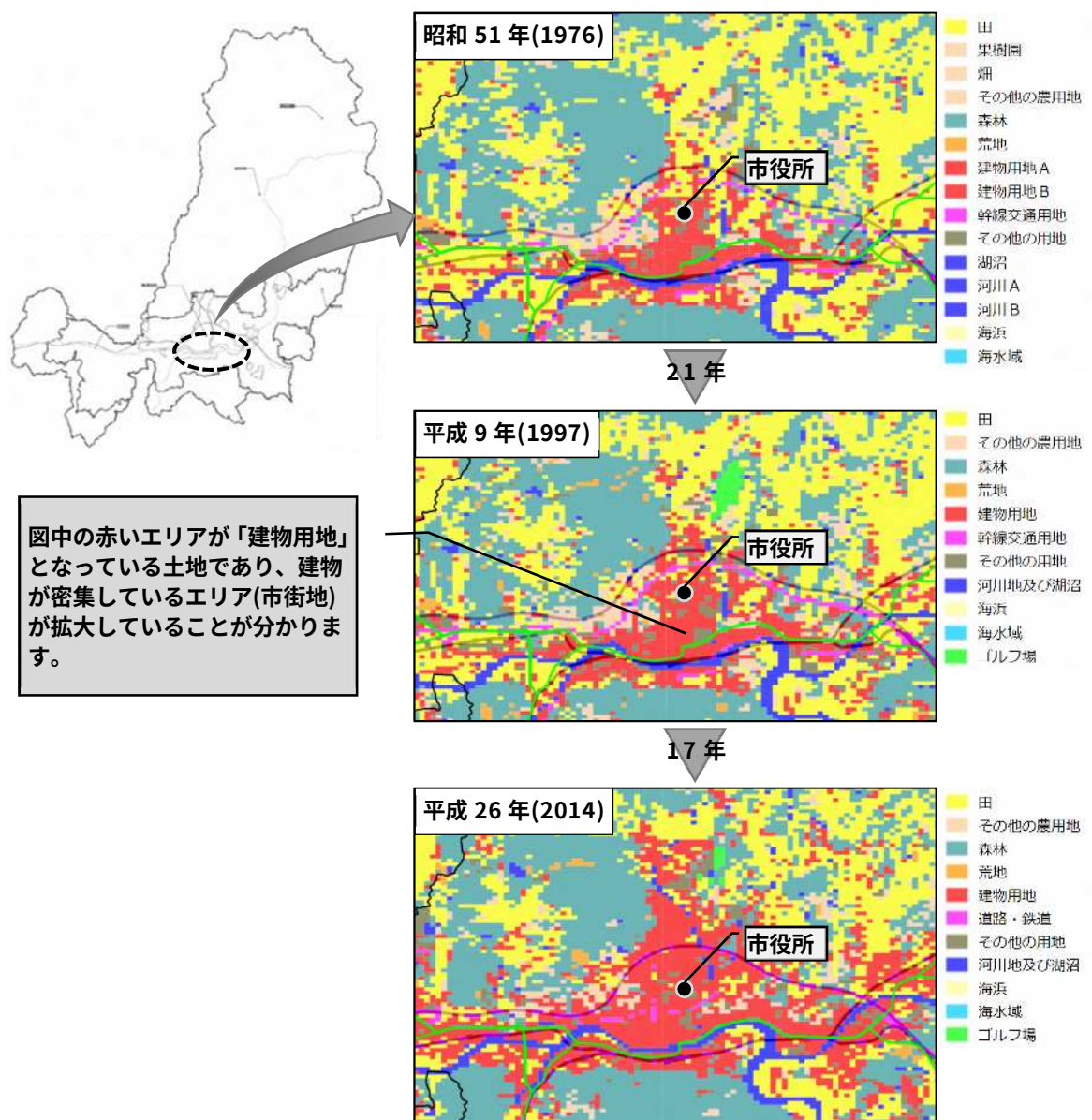


資料:国勢調査

(2) 土地利用

① 市街地の拡大の状況

- 中国自動車道が開通し津山 IC 及び院庄 IC が設置されたこと、土地区画整理事業等の住宅地整備などにより、東西方向、南北方向に市街地が拡大してきました。



図：市街地の拡大の状況

資料：国土情報ウェブマッピングシステム

② 低未利用地の分布状況

- 都市計画基礎調査(平成 29 年度(2017))の土地利用現況図にもとづき、「未利用地」「低利用地」の分布状況を確認しました。

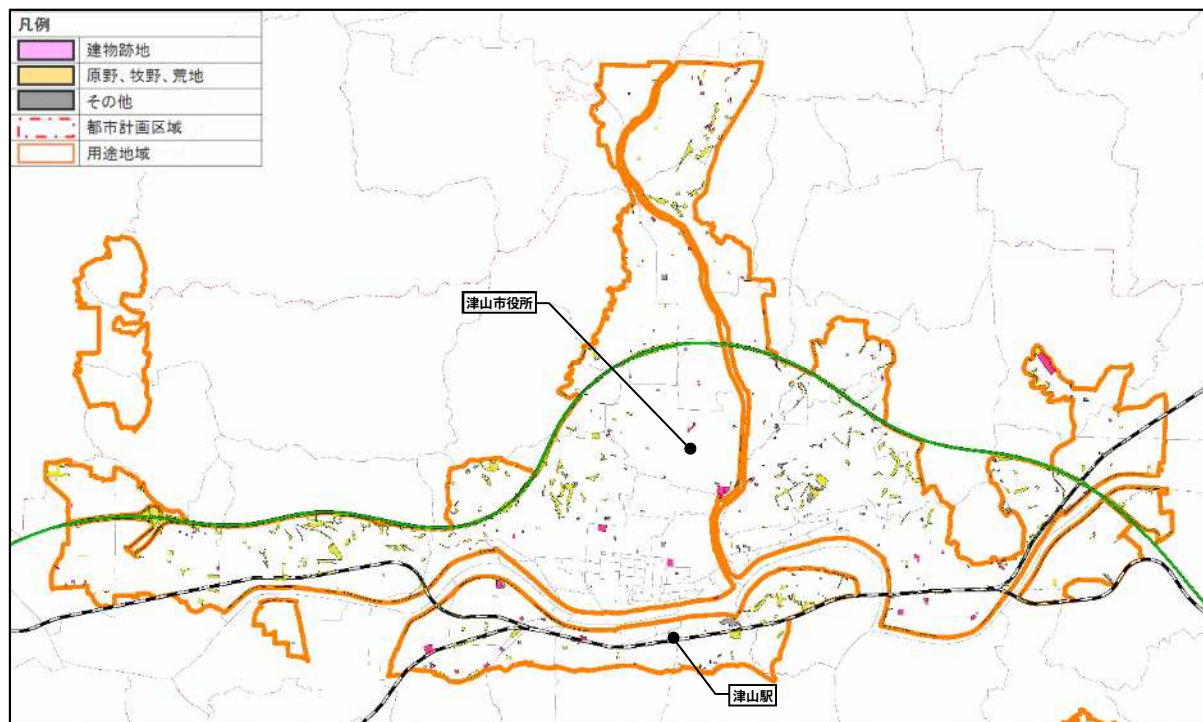
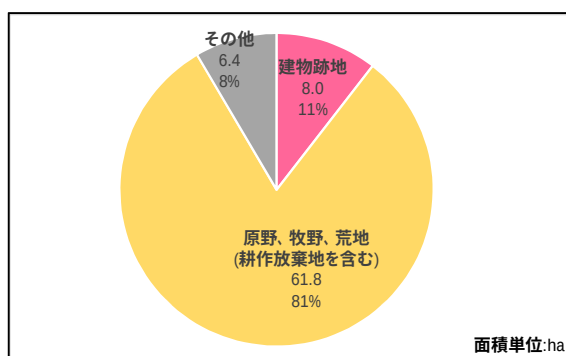
■未利用地：適正な利用が図られるべき土地であるにも関わらず、長期間にわたり利用されていない土地
具体例：建物跡地、空き家、空き店舗、原野、耕作放棄地など

■低利用地：周辺地域の利用状況に比べて、利用の程度(利用頻度、整備水準、管理状況など)が低い土地
具体例：平面駐車場、資材置場など

未利用地の分布状況(空き家・空き店舗を除く)

- 用途地域内の未利用地の面積割合は、耕作放棄地を含む「原野、牧野、荒地」が全体の 81%を占めています。
- 分布状況を見ると、大手町、城西地区、城東地区、津山駅周辺は少なく、二宮、小田中、林田の丘陵地に多くなっています。

※未利用地のうち、空き家、空き店舗の分布状況は、P2-8、2-9 に示しています。

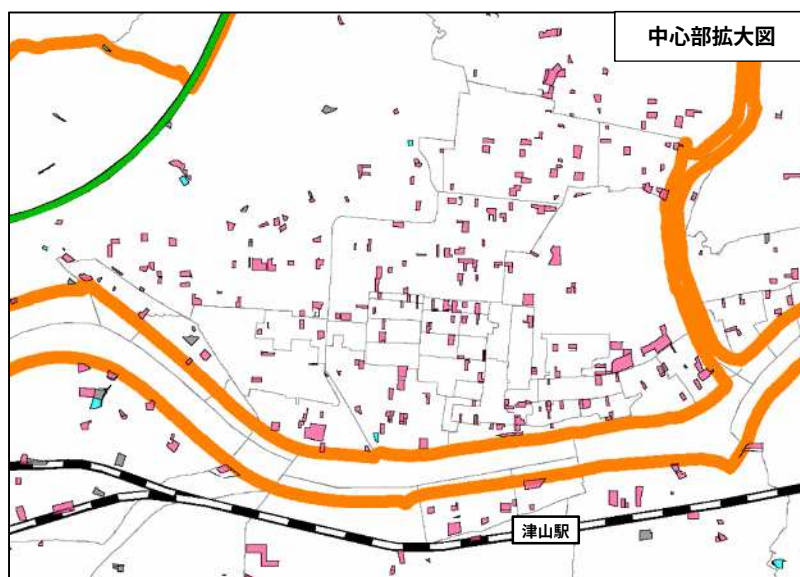
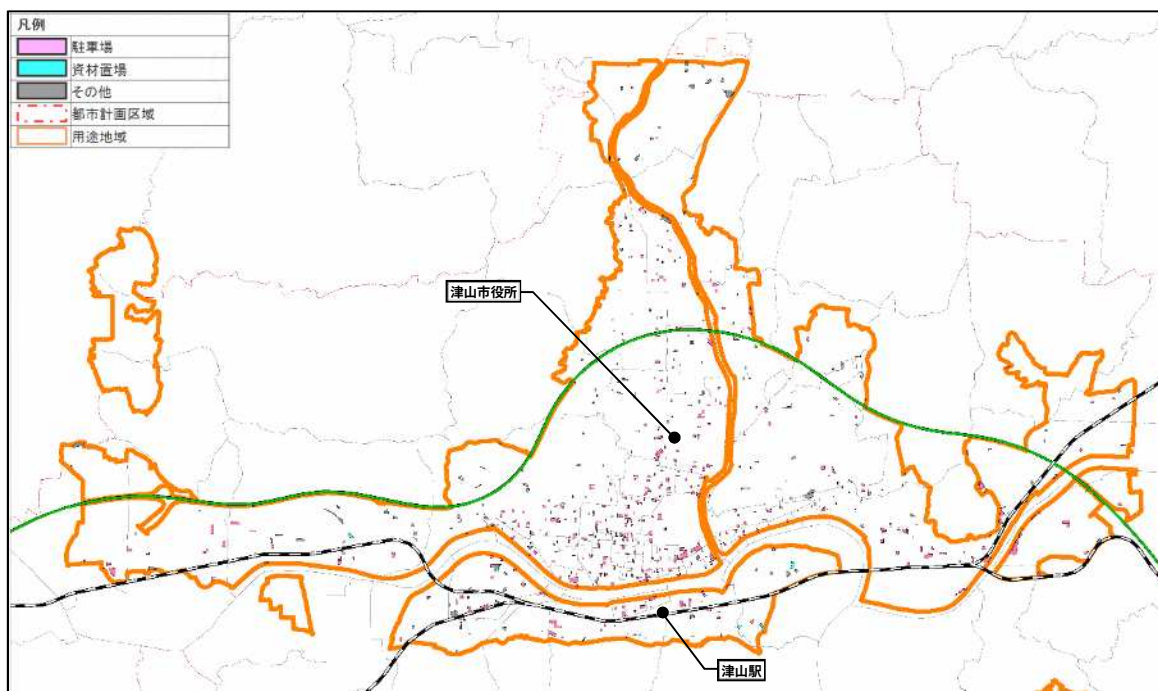
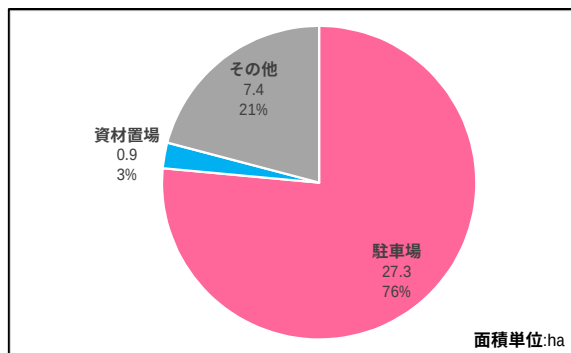


図：未利用地の分布状況

資料：都市計画基礎調査(平成 29 年度(2017))

低利用地の分布状況

- 低利用地は中心市街地に比較的多く分布している傾向があります。
 - 低利用地の面積割合によると、全体の 76% が駐車場になっています。
 - 駐車場は、大手町、城西地区、城東地区などの中心市街地に比較的多く、分布しています。
- ※「その他」は住宅地図や航空写真などから明確な用途が判定できない土地を指します。



図：低利用地の分布状況

資料：都市計画基礎調査(平成 29 年度(2017))

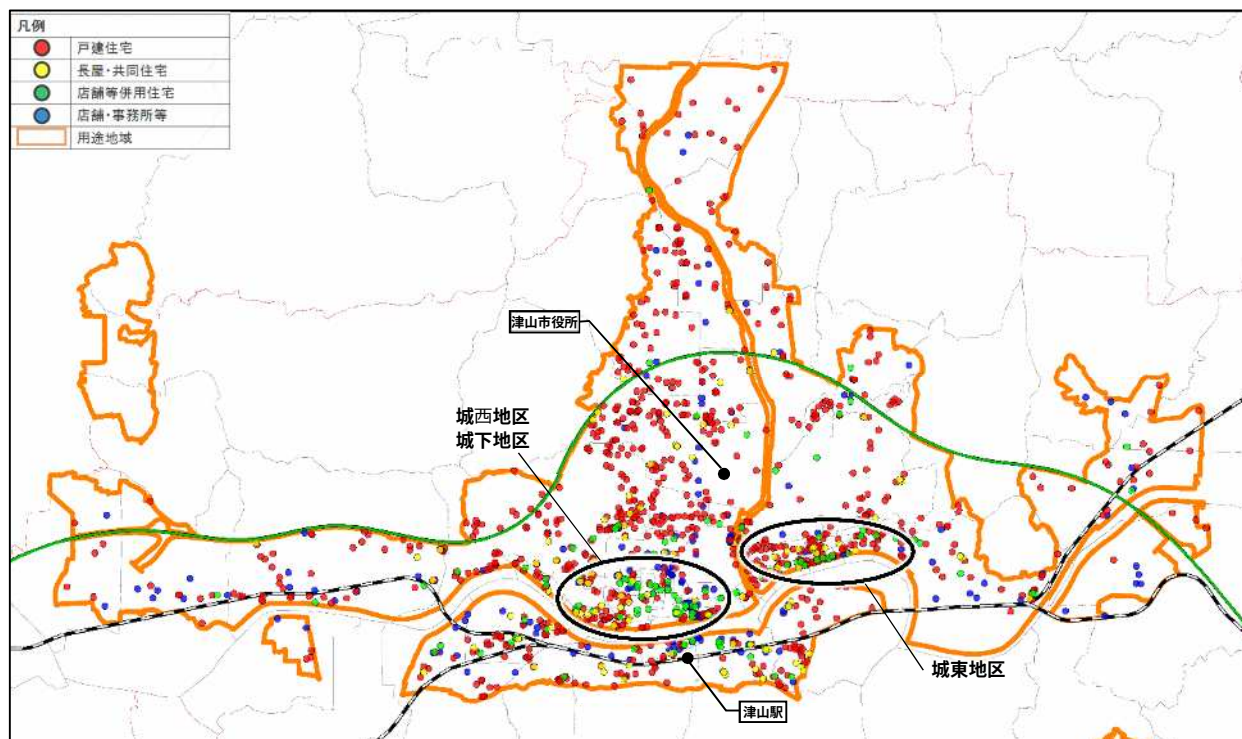
③ 空き家の分布状況

- 津山市空家等実態調査(平成 28 年(2016)3 月)に基づき、用途地域内の空き家の分布状況を確認しました。
- 建物用途ごとの空き家件数をみると、「戸建住宅」が 886 件で全体の約 70%を占めており、「長屋・共同住宅」「店舗等併用住宅※」も含めて、住居としての用途の建物が全体の約 85%を占めています。
- 空き家の分布状況をみると、城東地区、城西地区、城下周辺などの中心部に多いことが分かります。
- 城西地区、城下周辺は、「店舗等併用住宅」「店舗・事務所等」の空き家が多く分布しており、城東地区は、主に「戸建住宅」が多く分布しています。

※店舗等併用住宅：住居と(階数による分断も含む)店舗を兼用した建物

図表：用途地域内の建物用途別空き家件数

建物用途別空き家件数				計
戸建住宅	長屋・共同住宅	店舗等併用住宅	店舗・事務所等	
886 (68%)	108 (8%)	125 (10%)	185 (14%)	1304



資料：津山市空家等実態調査(平成 28 年(2016)3 月)

④ 空き店舗の分布状況

- ここでは、市街地のにぎわいの状況を把握する 1 つの視点として、商店街の営業店舗等の状況を確認します。

【主な特徴】

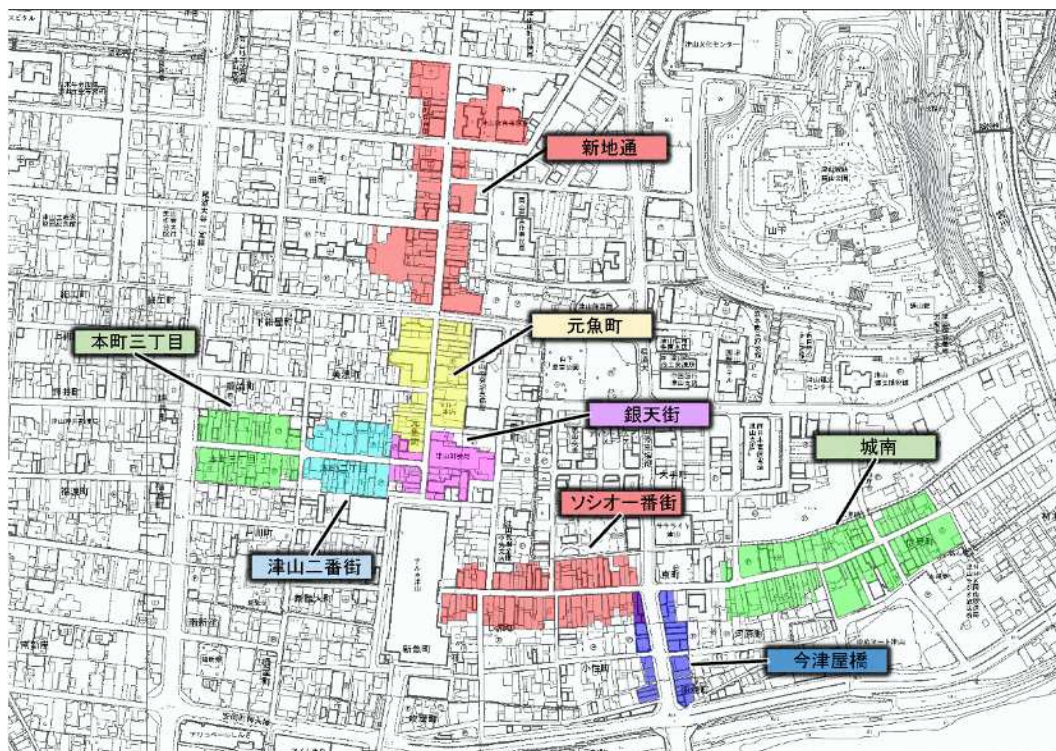
- ・ ソシオー番街は、「営業店舗」が 5 割を超えていますが、4 割が「空き店舗」になっています。
- ・ 城南は、「住居」の占める割合が他商店街より多くなっています。
- ・ 今津屋橋は、「空き店舗」が 6 割を占めています。
- ・ 銀天街は、「営業店舗」が 6 割を超えており、「空き店舗」は 1 件のみとなっています。
- ・ 元魚町は、「空き店舗」が 12 件で約 3 割となっています。
- ・ 新地通は、「営業店舗」が約 6 割となっており、「空き店舗」の割合が他商店街より少ないことが分かります。
- ・ 津山二番街は、「営業店舗」と「空き店舗」の件数がほぼ同数になっています。また、「駐車場・空き地」の占める割合が他商店街より多くなっていることが分かります。
- ・ 本町三丁目は、「営業店舗」が 5 割を超えていますが、「空き店舗」も 3 割弱あります。

図表：各商店街の用途種別件数と商店街位置図

種別	ソシオー番街	城南	今津屋橋	銀天街	元魚町	新地通	津山二番街	本町三丁目	合計
営業店舗	33 (51%)	28 (33%)	14 (31%)	13 (65%)	15 (43%)	36 (59%)	8 (35%)	19 (54%)	166 (45%)
空き店舗	26 (40%)	15 (18%)	27 (60%)	1 (5%)	12 (34%)	2 (3%)	6 (26%)	9 (26%)	98 (27%)
住居	2 (3%)	23 (27%)	2 (4%)	1 (5%)	1 (3%)	4 (7%)	3 (13%)	4 (11%)	40 (11%)
駐車場・空き地	2 (3%)	12 (14%)	0 (0%)	2 (10%)	5 (14%)	8 (13%)	5 (22%)	2 (6%)	36 (10%)
事務所・その他	2 (3%)	6 (7%)	2 (4%)	3 (15%)	2 (6%)	11 (18%)	1 (4%)	1 (3%)	28 (8%)
合計	65	84	45	20	35	61	23	35	368

※店舗件数は、住宅地図や庁内資料等を参考としたものであり、正確な件数を示すものではありません。

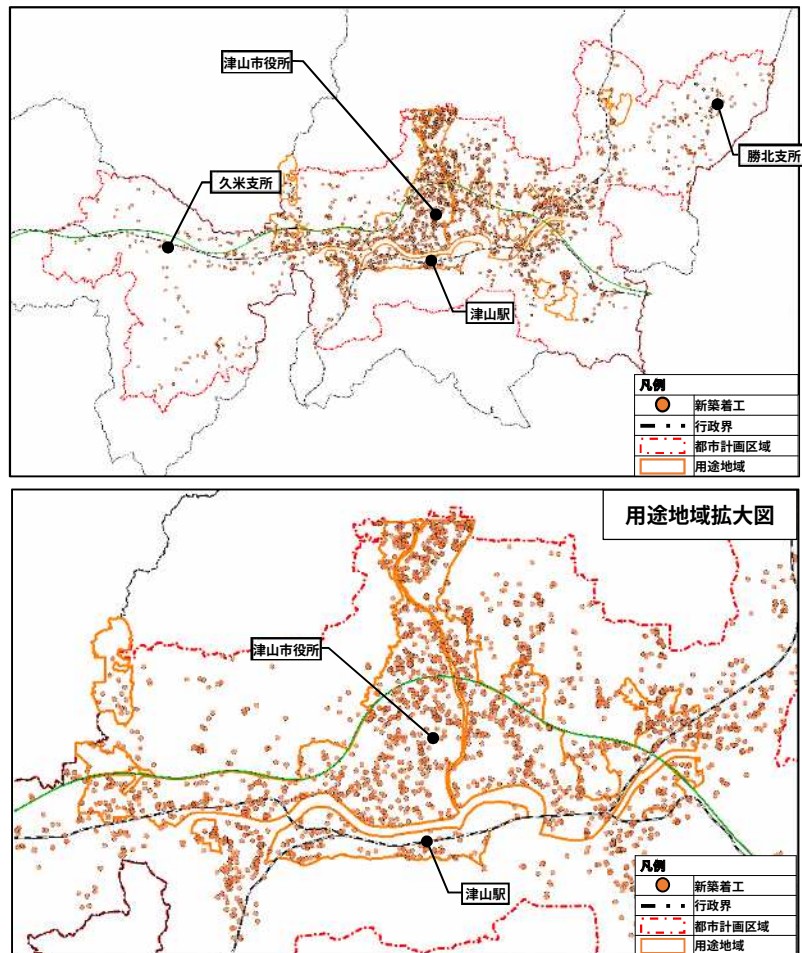
※建物やテナントなどの用途が不明なものは集計に含めていません。



※この位置図は、商店街の大よその範囲に着色したものであり、正確な範囲・位置を示すものではありません。

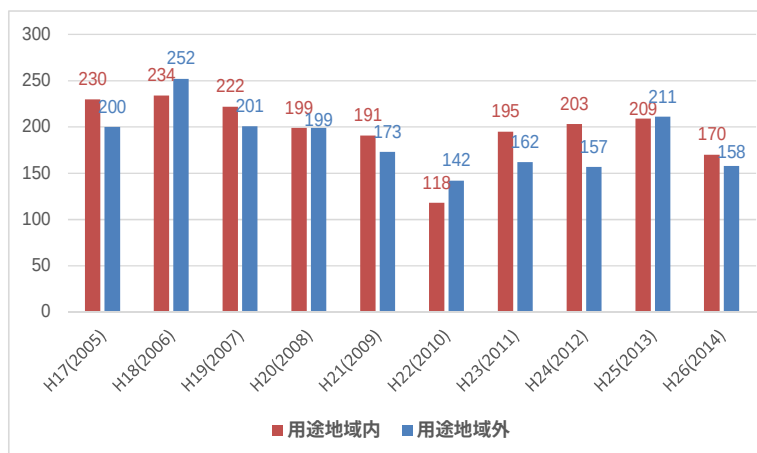
⑤ 住宅着工の分布状況

- 平成 17 年(2005)から平成 26 年(2014)の 10 年間で建設された住宅の分布を見ると、住宅着工の位置は、概ね用途地域に集中しています。また、用途地域外においても、幹線道路周辺に宅地化が進行しています。



図：住宅着工の分布状況(平成 17 年(2005)～平成 26 年(2014))

資料：建築確認申請より作成



図：住宅着工件数の推移(平成 17 年(2005)～平成 26 年(2014))

資料：建築確認申請より作成

区域区分	新築着工件数 H17(2005)～H26(2014)
都市計画区域	3,826 件
用途地域内	1,971 件
用途地域外	1,855 件

⑥ 災害の危険性のある地域の状況

- 本市においては、吉井川沿いから山裾までのエリアに居住地が形成されています。そのため、居住地においても土砂災害の危険性のある区域や、浸水被害が想定される区域が指定されており、下表に示すように一定程度の居住もみられ、災害を被災する危険性を有しています。
- 用途地域は人口が集中している一方で、吉井川沿いの浸水の危険性がある区域や、沼地区や鶴山公園といった丘陵地に土砂災害の危険性がある地域が存在します。

表：各種ハザード区域内における人口の推移

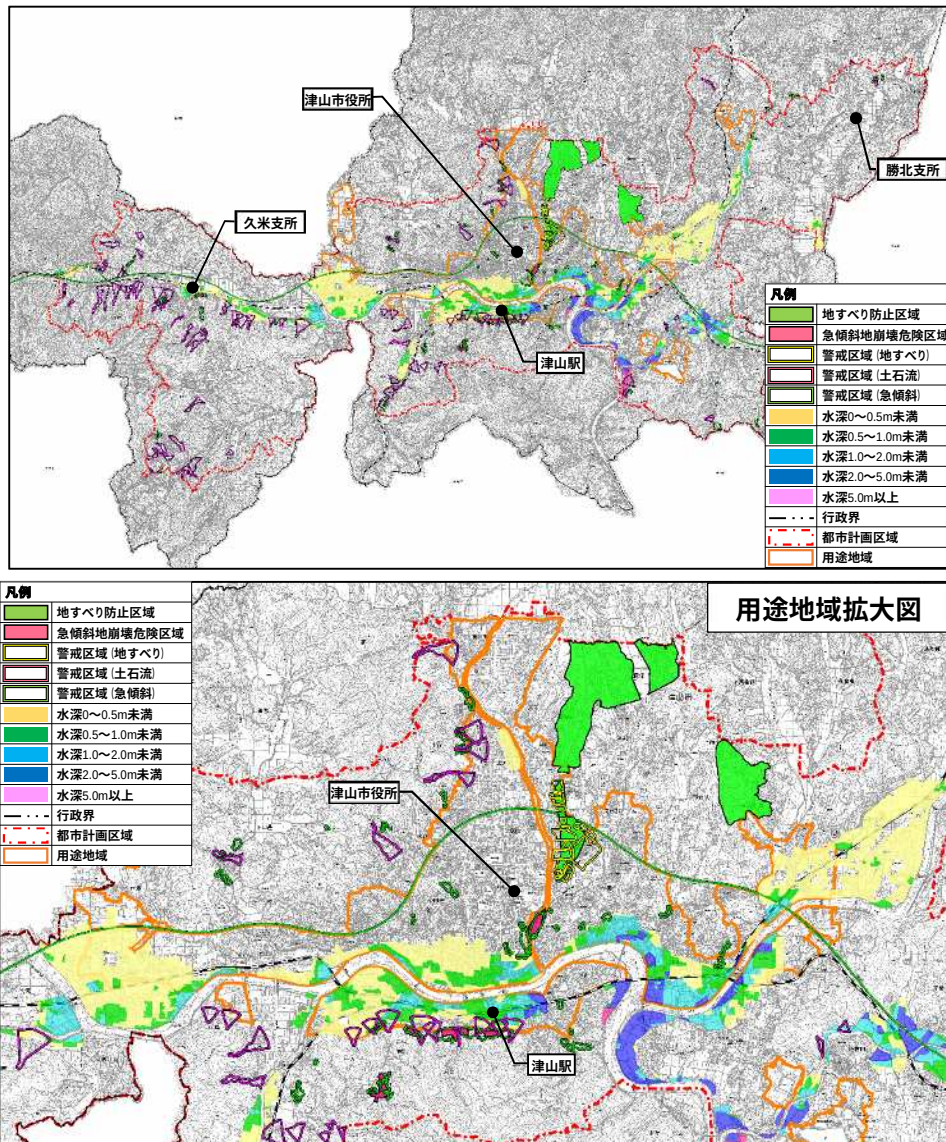
単位：人

都市計画の 地域区分	地すべり 防止区域		急傾斜地 崩壊危険区域		土砂災害警戒区域（イエロー）						浸水想定区域	
					急傾斜		土石流		地すべり			
	H 22 (2010)	R 22 (2040)	H 22 (2010)	R 22 (2040)	H 22 (2010)	R 22 (2040)	H 22 (2010)	R 22 (2040)	H 22 (2010)	R 22 (2040)	H 22 (2010)	R 22 (2040)
都市計画区域内	1,666	1,454	211	108	727	466	2,316	1,798	1,047	763	17,286	12,464
用途地域内	811	600	81	42	341	227	1,228	941	1,045	763	12,548	8,374
用途地域外	855	854	130	66	386	239	1,088	857	1	0	4,738	4,090

注1) 都市計画区域内を対象

注2) 各ハザード区域は互いに重複しているものもある

注3) 各ハザード区域内人口は、メッシュデータにより算出



図：ハザード区域の指定状況

資料：庁内資料、国土数値情報等から作成
 ※各ハザード区域は都市計画区域内のみを表示しています。

(3) 産業

① 就業者の流入出の状況

- 本市への就業者の流入出の状況は、流出口より流入人口が多い状態が続いており、岡山県北部において、経済活動や就業の面で求心力が高いことが伺えます。
- しかし、就業者比率は低下しており、津山市の求心力が年々弱まっていることが伺えます。
- 津山市で働いている就業者数(表中②)は、平成 7 年(1995)から平成 27 年(2015)にかけて 9,000 人程度減少しています。

表：就業者の流入・流出人口の推移

年	① 津山市在住の 就業者数 (人)	流 出		② 津山市内での 就業者数 (人)	流 入		②／① 就業者比 率(%)
		就業者数 (人)	流出率 (%)		就業者数 (人)	流入率 (%)	
H7(1995)	56,613	11,305	20.0%	59,543	14,235	23.9%	105.2%
H12(2000)	54,805	12,523	22.9%	57,500	15,218	26.5%	104.9%
H17(2005)	52,842	8,921	16.9%	54,626	10,705	19.6%	103.4%
H22(2010)	50,472	9,626	19.1%	52,190	10,361	19.9%	103.4%
H27(2015)	49,533	9,549	19.3%	50,813	10,674	21.0%	102.6%

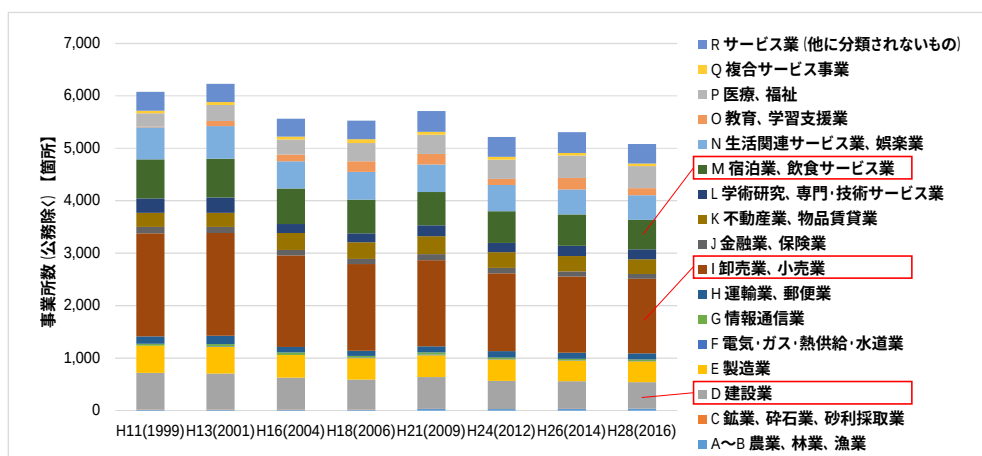
※15歳以上の就業者を対象とする

資料：国勢調査

② 事業所数・従業員数の推移

【事業所数】

- 平成 28 年(2016)における産業大分類別の事業所数を見ると、「卸売・小売業」「宿泊業、飲食サービス業」「建設業」の順に多く、3 業種で全体の約半数を占めています。
- 事業所数は、減少傾向にあります。

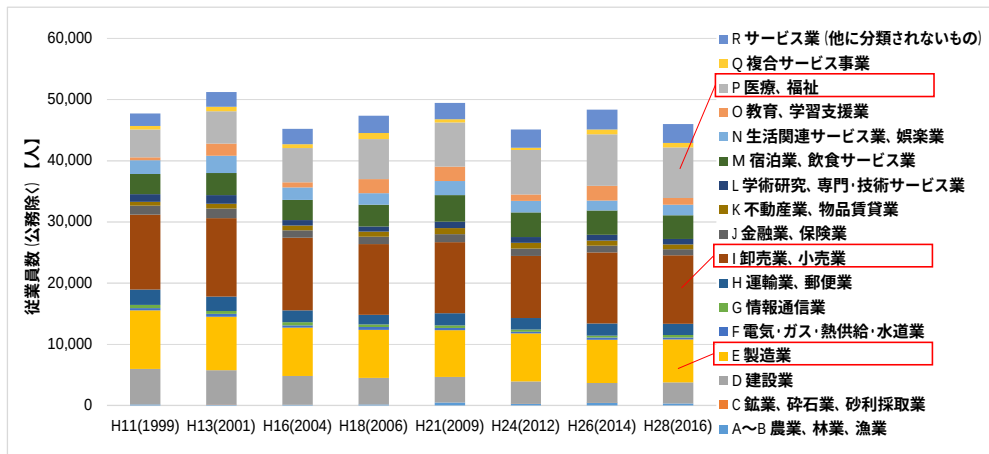


図：産業大分類別事業所数の推移

資料：平成 11 年(1999)～平成 18 年(2006)は事業所統計調査、平成 21 年(2009)以降は経済センサス

【従業員数】

- 従業員数を見ると、「卸売・小売業」「医療、福祉」「製造業」の順に多く3業種で全体の約6割を占めています。
- 従業員数は、47,000人前後で推移しています。

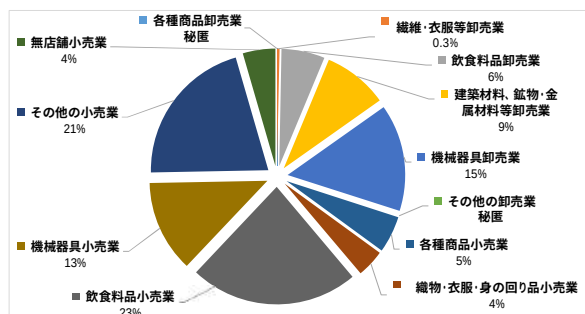


図：産業大分類別従業者数の推移

資料：平成 11 年(1999)～平成 18 年(2006)は事業所統計調査、平成 21 年(2009)以降は経済センサス

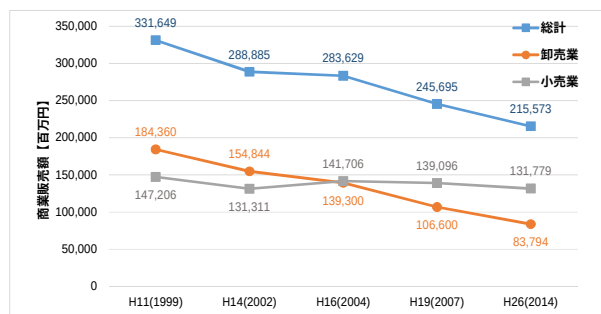
③ 商品販売額の推移

- 本市の産業の中核を担う卸売業及び小売業の平成 26 年(2014)における年間商品販売額構成比を見ると、「その他の小売業」の項目を除くと、「飲食料品小売業」「飲食料品卸売業」及び「機械器具卸売業」「機械器具小売業」の割合が大きくなっており、飲食料品及び機械器具に関する産業が活発であることが分かります。
- 年間商品販売額の推移を見ると、小売業の販売額は 1,300 億円前後で推移していますが、卸売業の販売額は年々減少傾向にあり、平成 26 年(2014)は平成 11 年(1999)比の約 45%にまで減少しています。また、卸売業の販売額の減少に伴い、年間商品販売額全体も減少傾向であることが分かります。



図：年間商品販売額の構成比(産業分類小分類別)

資料：商業統計調査(平成 26 年(2014))

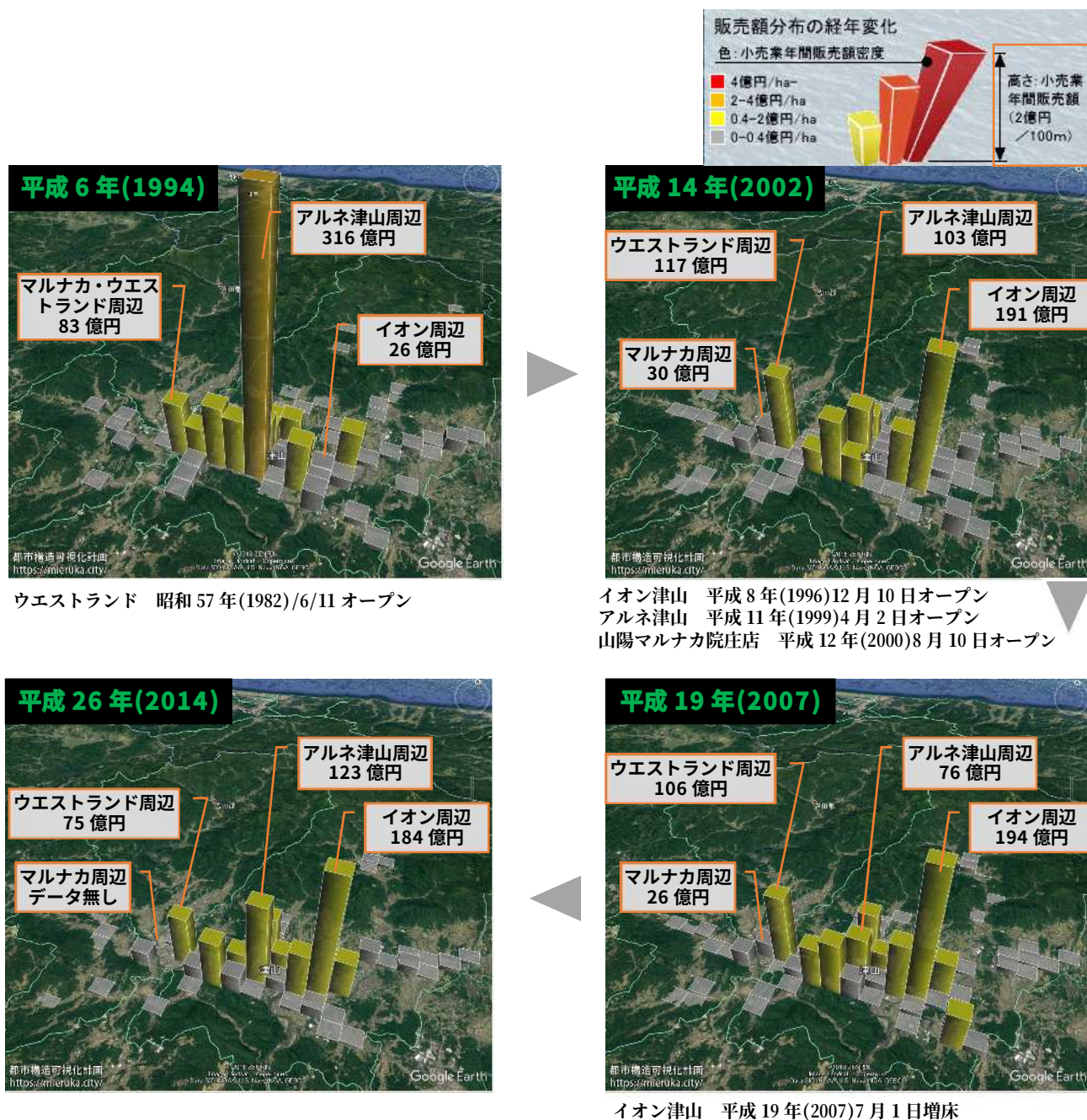


図：年間商品販売額の推移

資料：商業統計調査

④ 小売業販売額の地域別の推移

- 地域別に整理した小売業の販売額の推移をみると、平成 6 年(1994)は商店街の立地する中心市街地が圧倒的に多いことが分かります。
- その後、津山 IC や院庄 IC 付近に郊外型店舗が出店したことが影響し、中心市街地から離れた位置で小売業販売額が増加していることが分かります。



平成 14 年(2002)調査からメッシュの位置が変更となっているため、平成 6 年(1994)と平成 14 年(2002)以降とはメッシュの位置が一致しません。
画像の権利は Google Earth に帰属します。

図：地域別的小売業年間販売額の経年変化

資料：都市構造可視化計画(福岡県、建築研究所、日本都市計画学会都市構造評価特別委員会)より
資料：作成元のデータは商業統計調査

(4) 都市機能

① 都市機能の立地状況と公共交通の利便性

- ここでは、以下の表に示す都市機能の分布状況と公共交通の利便性を確認します。
- 本市の主要な道路網をみると、東西方向に国道 53 号、新錦橋押入線、南北方向に皿一宮線が通っており、これらの沿道は公共交通の利便性が高い地域(公共交通利便地域)になっています。
- 都市機能は、大手町等中心部のほか、公共交通の利便性の高い主要道路沿線に多く立地しています。

～公共交通に関する用語の定義～

- ①公共交通利便地域：基幹的公共交通路線の徒歩圏(誘致距離)内の地域
- ②基幹的公共交通路線：ピーク時片道 3 本以上の鉄道駅・バス停
- ③誘致距離：鉄道駅は半径 800m、バス停は半径 300mの範囲
- ④公共交通不便地域：基幹的公共交通路線以外の鉄道駅・バス停の徒歩圏(誘致距離)内の地域
- ⑤公共交通空白地域：公共交通路線の徒歩圏(誘致距離)外の地域
- ※③・④は都市構造評価に関するハンドブック(国土交通省)を参考

表:分析対象の施設概要と出典

分類	概要	出典
医療施設	内科及び外科を扱う医療機関	津山市医師会
福祉施設	サービス提供する施設を有する福祉施設 (居宅介護や訪問介護などの施設を有していない事業者を除く)	介護保険サービス事業者一覧津山市版
商業施設	1,000 m ² を越えるスーパー、百貨店 (独立しているドラッグストアやホームセンターは除く)	庁内資料
教育施設	小学校	国土数値情報、住宅地図
金融施設	窓口機能がある金融機関	住宅地図

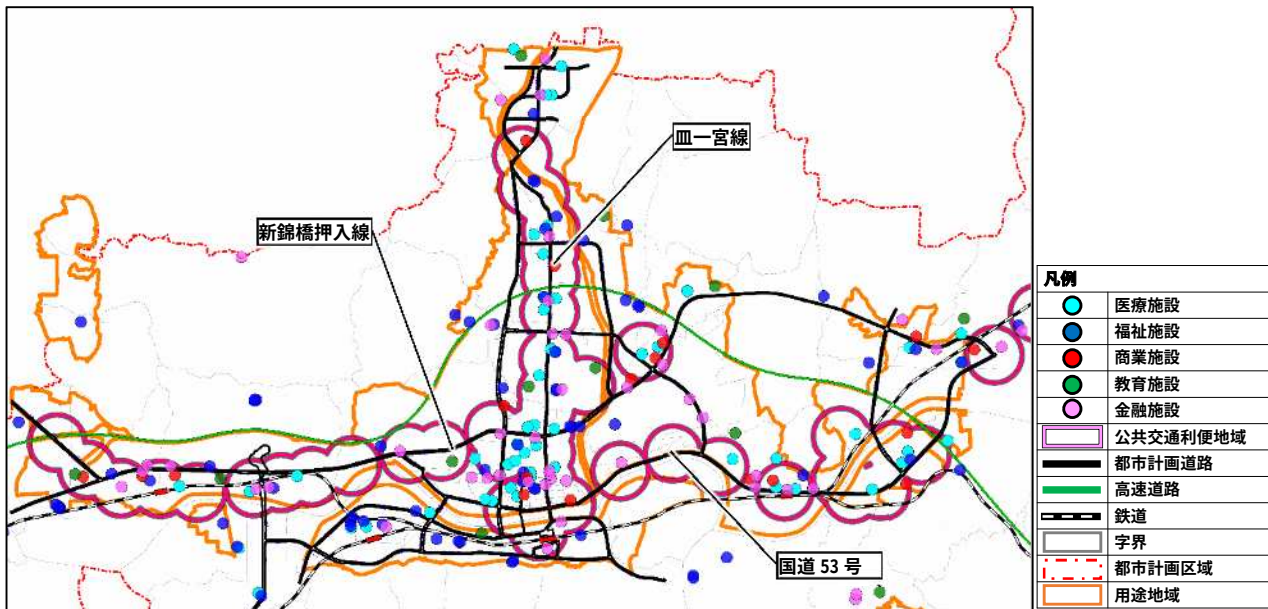


図:都市機能の分布状況と公共交通の利便性

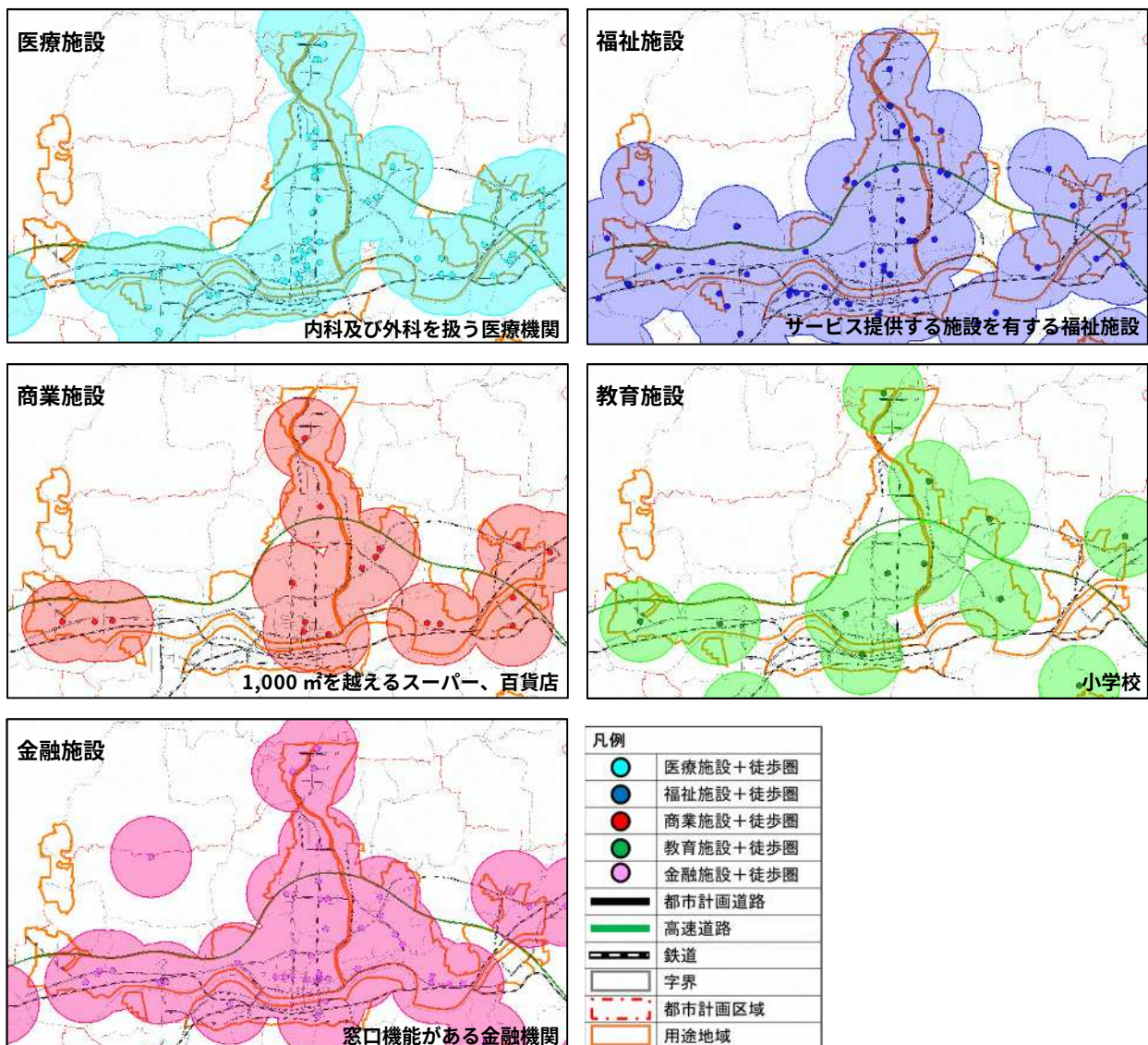
② 徒歩圏人口密度の推移

- 平成22年(2010)と令和22年(2040)の都市機能の徒歩圏※人口及び人口密度は以下のとおりであり、いずれの施設においても徒歩圏人口が大きく減少し、将来的に都市機能の縮小や撤退などが懸念されます。

※徒歩圏：各施設から半径 800mの範囲。都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)より。

表：施設種別毎の徒歩圏人口の推移

施設種別	用途地域内における 各施設の徒歩圏人口【人】		用途地域内における 各施設の徒歩圏人口密度【人/ha】	
	H22(2010)	R22(2040)	H22(2010)	R(2040)
医療施設	41,094	29,571	26	19
福祉施設	43,270	31,433	23	17
商業施設	34,292	24,774	25	18
教育施設	30,154	21,297	25	18
金融施設	42,831	30,710	25	18



図：各施設の徒歩圏の状況

(5) 都市交通

① 公共交通網の状況

- 本市の公共交通網は、JR、路線バス、タクシーで構成されています。
- 路線バスは、津山駅を中心として本市各地を連絡しています。また、バス停「津山中央病院」「イオン津山店」「マルナカ院庄店」はバスの乗継拠点として機能しており、複数の路線が接続しています。

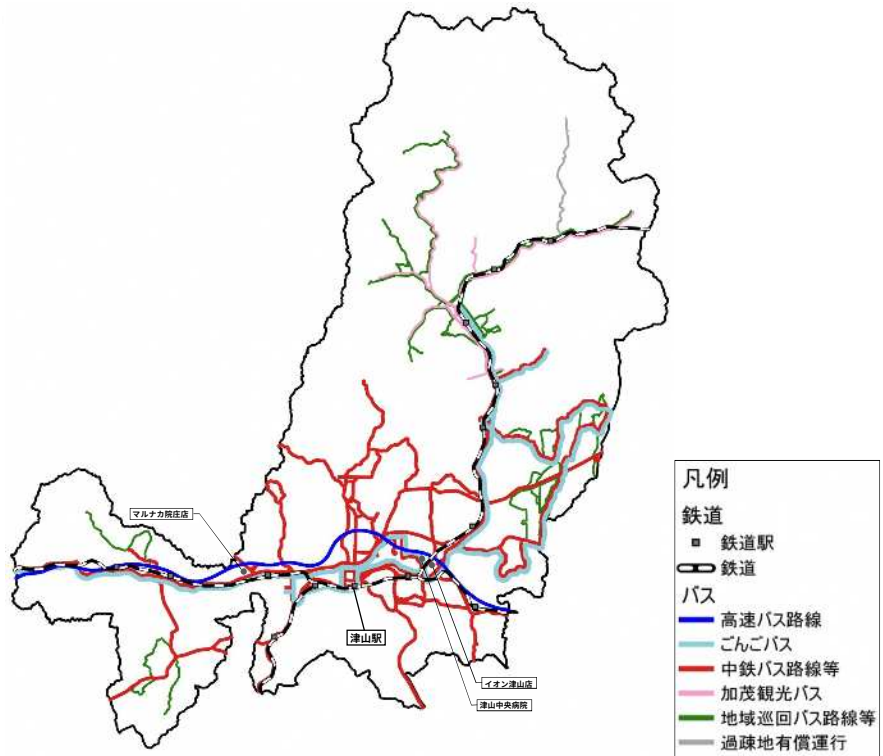
表 津山市のタクシー事業者概要

市内タクシー事業者数	登録車両台数
13社	161両

資料：津山市タクシー協会調べ

表 津山市関連バス系統

	主な系統
中鉄北部バス等	津山・田島・榑線
	津山・寺元・小原・奥津道・石巻線
	あさひデリーバス(津山・西川線共同バス)
	津山・榑線共同バス
	高田・榑線
	津山・野々代線
	津山・一宮・西田・上横野線
	高下・吉ヶ原・津山・リージョンセンター前
	スポーツセンター・第一宮庫線
	津山・大塚・榑田駅前線
加茂路線バス	津山・日本原・行方・馬桑線
	榑原星のふる里バス(津山・榑原線共同バス)
ごんごバス 榑線	行方・下津川線
	馬桑・下津川線
	物見・榑線
ごんごバス 支所線	小瀬線
	東瀬線
	西瀬線
	久米線
地域巡回バス 市宮阿波バス	榑・高瀬・久米支所線
	加茂線
	榑北線
地域巡回バス 市宮阿波バス	加茂地区 榑北地区 久米地区
	過疎地有償運行

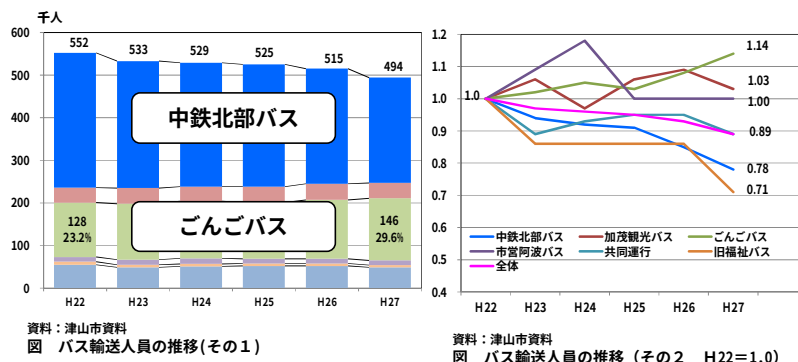


図：公共交通網

資料：津山市公共交通網形成計画(平成 29 年(2017))

② 路線バスの利用状況

- 路線バスの輸送人員は全体的には減少傾向が続いています。
- 事業者別にみると、ごんごバスは輸送人員が増加傾向にあり、他事業者は減少または微増に留まっています。



図：事業者別輸送人員の推移

資料：津山市公共交通網形成計画(平成 29 年(2017))

③ 公共交通手段別の利用割合

- 公共交通に関する市民アンケート結果によると、交通手段別の利用割合は「鉄道」が 0.4%、「バス」が 0.9%であり、両方を合わせても 1.3%に留まっています。
- 一方で「自動車」は 77.3%(自分で運転 72.5%、家族等の送迎 4.8%)であり、交通手段を自動車に依存していることが分かります。

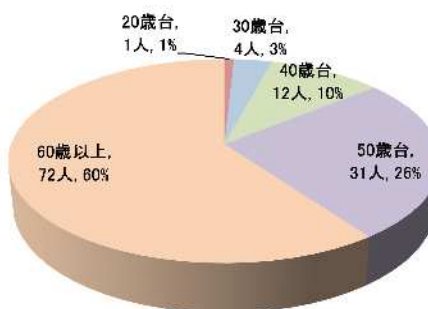
表：交通手段別利用割合

	鉄道	バス	タクシー	自動車		その他	合計
				運転	送迎		
利用者数(人)	748	1,734	1,648	134,054	8,888	37,824	184,896
構成比	0.4%	0.9%	0.9%	72.5%	4.8%	20.5%	100.0%

資料：津山市公共交通網形成計画(平成 29 年(2017))

④ 乗務員の年齢構成

- 路線バスの乗務員の年齢構成は 50 歳代、60 歳代が多く、また、タクシーの乗務員は 60 歳以上が半数以上を占めるなど、バス・タクシーともに 50 歳以上が 8 割を超え、乗務員の高齢化が進んでいます。

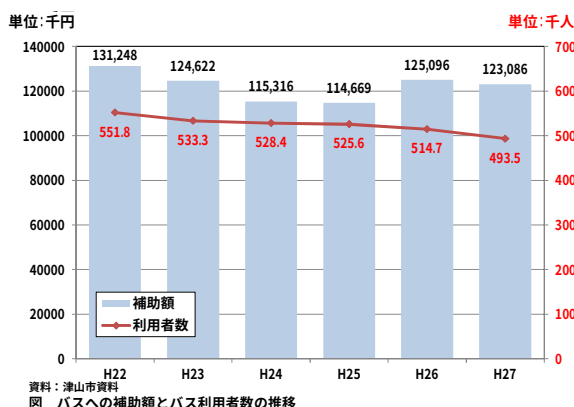
資料：津山市資料
図 市内バス乗務員の年齢構成資料：津山市資料
図 市内タクシー乗務員の年齢構成

図：鉄道の乗車人員の推移

資料：津山市公共交通網形成計画(平成 29 年(2017))

⑤ バス路線の維持に向けた補助金の状況

- 本市を運行するバスは赤字の状態が続いており、国・県・津山市が補助金を交付しています。
- 補助額は、平成 25 年(2013)から微増傾向にあり、平成 26 年(2014)以降は 1 億 2 千万円を超えています。

資料：津山市資料
図 バスへの補助額とバス利用者数の推移

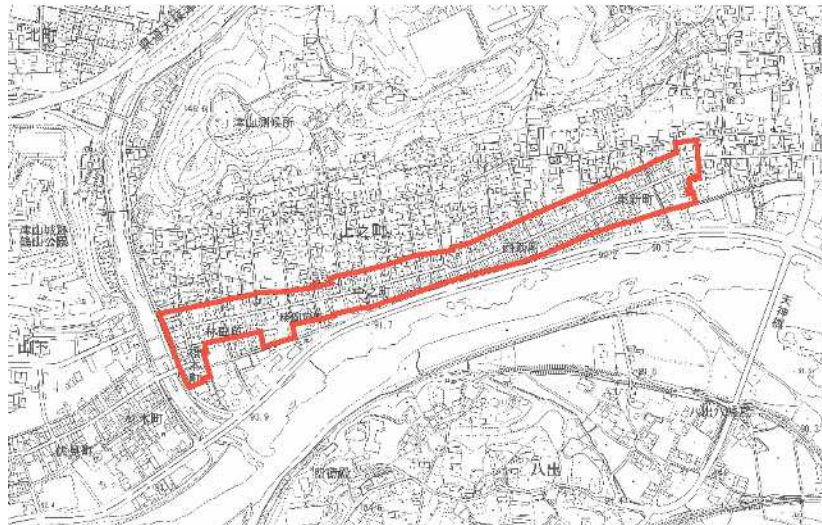
図：市内のバス路線維持のための補助額とバス利用者数の推移

資料：津山市公共交通網形成計画(平成 29 年(2017))

(6) 歴史・文化

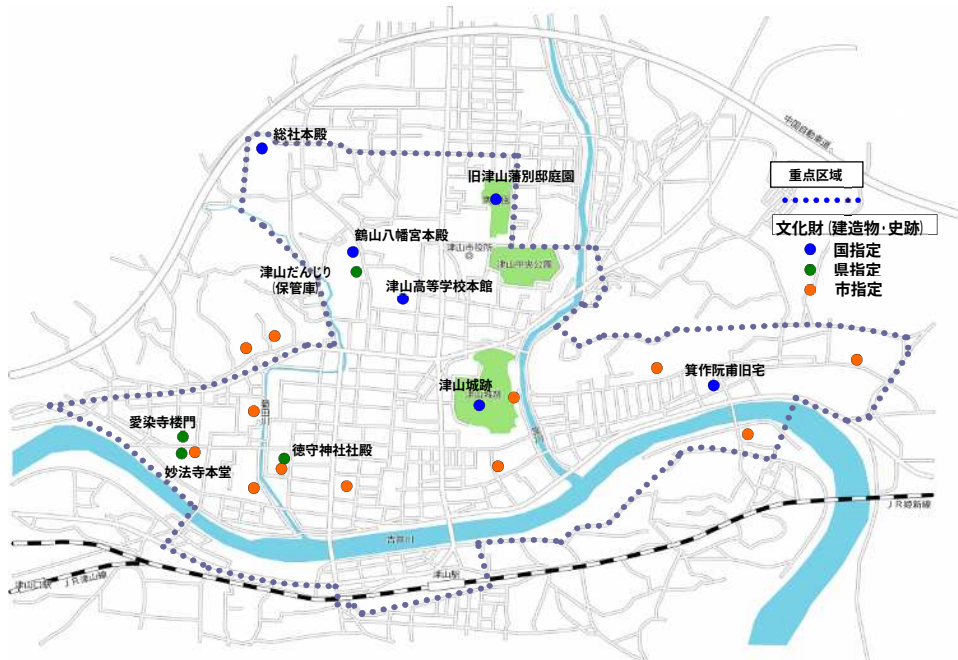
① 文化財の分布状況

- 本市の中心市街地は、400 年前に築かれた江戸時代の城下町の町割りを基盤としています。また、戦災による影響を受けていないため、数多くの歴史遺産が残されており、特に城東地区・城西地区には、複数の町家や武家屋敷、寺院などの歴史的町並みが残されています。
- 城東地区は、「重要伝統的建造物群保存地区」に選定されています。
- 「津山市歴史的風致維持向上計画」には、これらの歴史・文化財の保存を推進するため、歴史まちづくりにおける重点区域が設定されています。



図：城東地区の重要伝統的建造物群保存地区

資料：津山市伝統的建造物群保存地区保存計画(平成 25 年(2013))

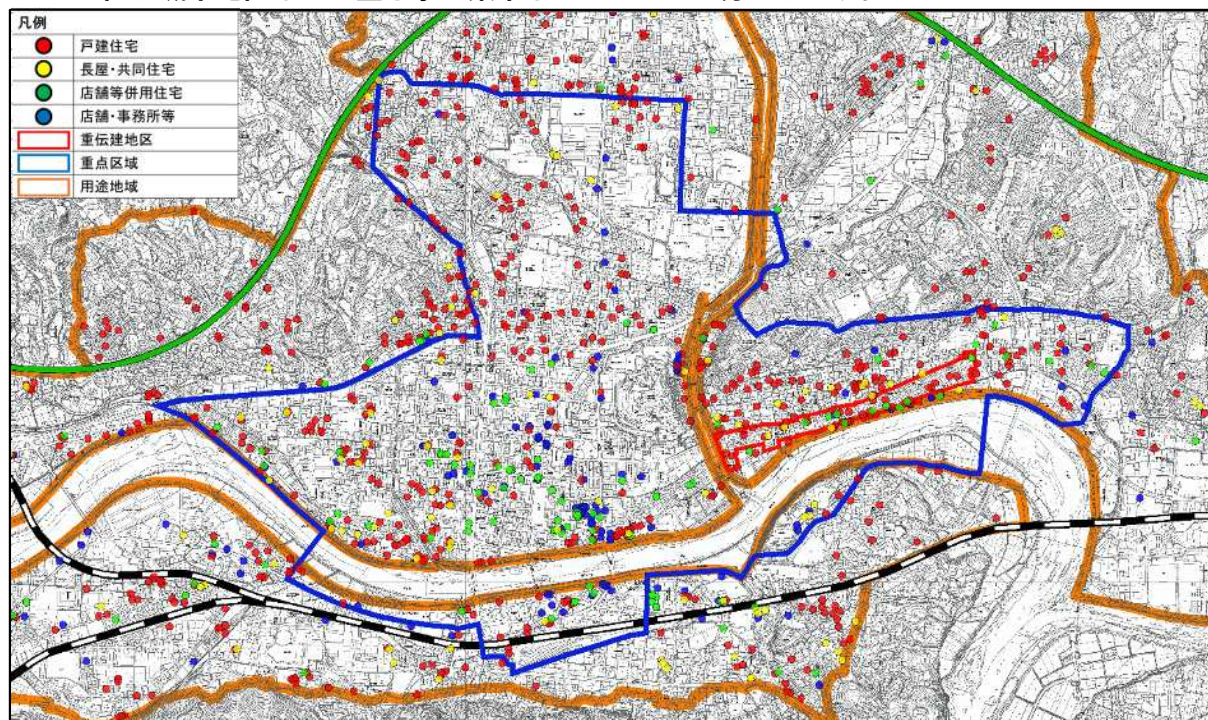


図：歴史まちづくりにおける重点区域

資料：津山市歴史的風致維持向上計画(平成 29 年(2017))

② 歴史まちづくりにおける重点区域内の空き家の分布状況

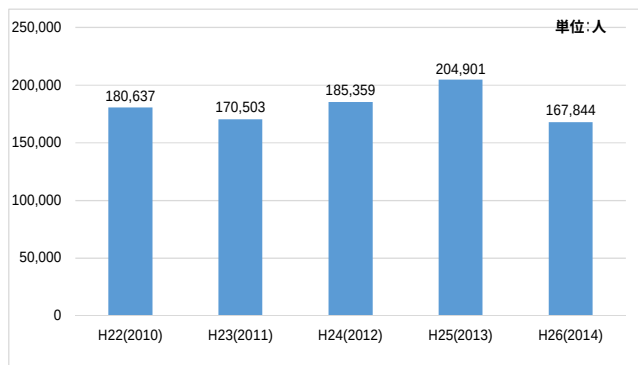
- 歴史まちづくり重点区域及び重伝建地区に空き家の分布状況を重ねると、城東地区、城西地区、城下地区などに空き家が集中していることが分かります。



図：歴史まちづくりの重点区域における空き家の分布状況

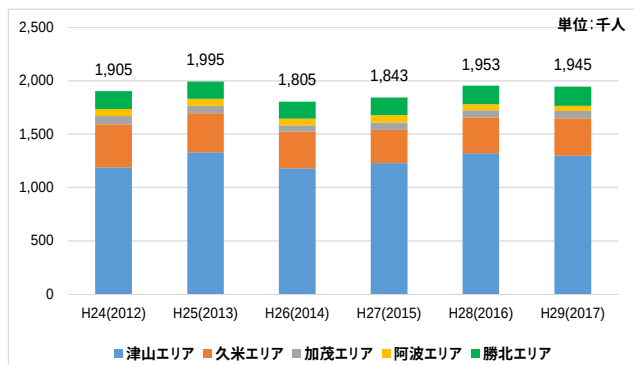
③ 歴史・文化施設利用者数の推移

- 本市は歴史・文化財を多数有しており、これらは観光資源としても活用されています。
- 郷土博物館をはじめとする歴史・文化施設の利用者数は、平成 22 年(2010)～平成 26 年(2014)のいずれも 15 万人以上となっていることから一定の集客効果があることが伺えます。
- また、平成 24 年(2012)から平成 29 年(2017)にかけて年間観光入込客数は 190 万人前後で推移しています。



図：歴史文化施設の利用者数の推移

資料：津山市第 5 次総合計画(平成 28 年(2016) 3 月)



図：年間観光客入込数の推移

資料：庁内資料

(7) 財政

① 歳入・歳出の将来見通し

- 「津山市長期財政計画」によると、平成 25 年(2013)から令和 25 年(2043)にかけて、歳入と歳出は減少することが予想されています。一見すると、バランスのとれた将来動向と受け取れますが、高齢化の進行により社会保障費となる扶助費(義務的経費の一種)は増加傾向が続くと予想されているほか、住民の生活利便性の維持・向上に資する投資的経費及びその他の経費は減少することが予想され、厳しい財政状況が続くと考えられます。

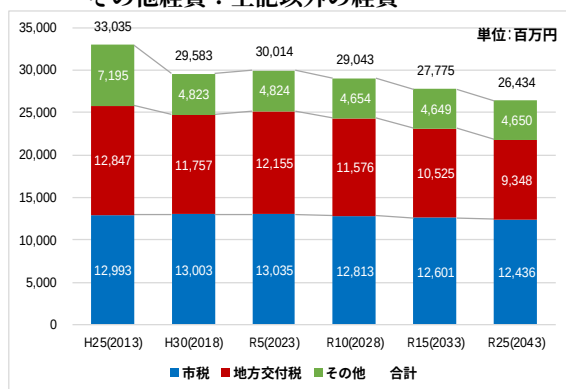
～財政に関する用語の定義～

義務的経費：任意に削減できない極めて硬直性が強い経費(人件費、扶助費、公債費)

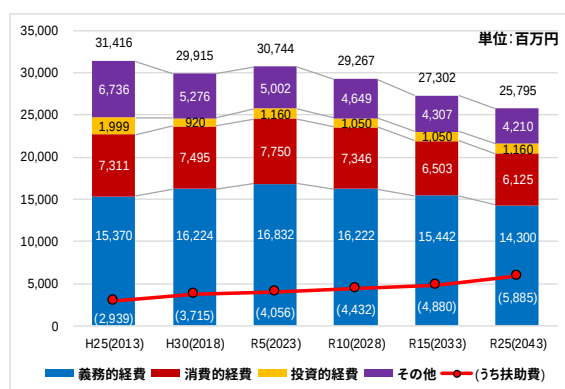
投資的経費：社会資本(道路や公共施設など)の形成に用いられる経費

消費的経費：支出の効果が単年度など短期間で終わるもので、投資的経費以外の経費

その他経費：上記以外の経費



図：歳入の将来見通し

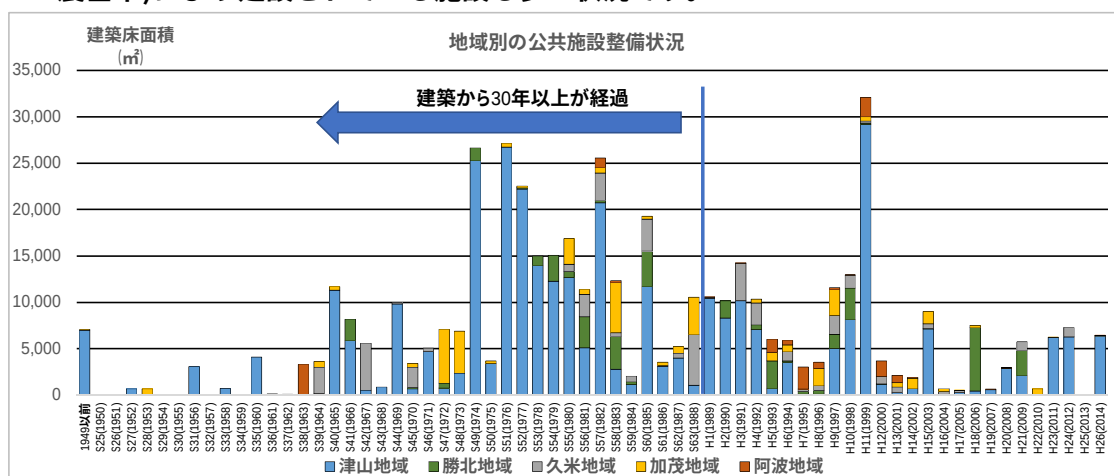


図：歳出の将来見通し

資料：津山市財政計画(長期財政見通し)(平成 29 年(2017)年度ローリング版)

② 公共施設の整備状況から見た財政状況

- 本市の公共施設の築年数を見ると、高度経済成長期である昭和 45 年代(1970)～昭和 55 年代(1980)に建設が集中していることが分かります。これらの施設は、現時点で建設から 30 年を超過し、老朽化しているものもあります。また、昭和 56 年(1981)までの建築基準法(旧耐震基準)により建設されている施設も多い状況です。



図：地域別の公共施設整備状況

資料：津山市公共施設白書 別冊 施設別カルテ(平成 28 年(2016)2 月)

(8) 現状のまとめ

項目	現状のまとめ(津山市の現状の特性)
人口	●人口減少と少子高齢化が進行しており、働く世代が減少している現状があります。 ●世帯数(一般世帯)は増加する一方で、世帯人員数は減少傾向にあります。また、高齢者一人暮らし世帯が増加しています。 ●市全体で人口密度は減少すると推計されており、特に、城東地区、城西地区、城下周辺、小原地区などの市街地の人口密度が減少すると推計されています。
土地利用	●江戸時代の町割りを基盤として、東西南北方向に市街地が拡大してきた経緯があり、近年も東一宮、小原、上河原、林田、高野山西地区などで新築住宅の着工が多くみられます。 ●その一方で、市街地には低未利用地が多く存在しているほか、城東地区、城西地区、城下周辺などの地域では空き家が特になっっています。こうした状況は「都市のスポンジ化※」と表現されており、人口減少と高齢化の進行により、今後更に、都市のスポンジ化が進行すると考えられます。 ●商店街において、「空き店舗」が点在している状況であるほか、閉店後の店舗を「住居」として使用している状況がみられます。 ●用途地域外においても、幹線道路周辺では宅地化が進行しています。 ●本市は、吉井川沿いから山裾に居住地が形成されていることから、人口が集中している市街地においても、土砂災害の危険性のある区域や浸水被害が想定される区域が指定されており、被災の危険性を有しています。 ※都市のスポンジ化…都市の内部において、空き地や空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生する現象
産業	●就業者数(昼間人口)の動きから、本市は求心力が高く、県北の中心的役割を担っていますが、年々その求心力は低下しています。また、就業者数は減少傾向にあります。 ●市内の事業所数は減少傾向にあります。特に、卸売・小売業は本市の主要産業の一つですが、事業所数・従業員数共に減少傾向にあります。 ●本市の年間商品販売額は卸売業の減少額が大きく、全体でも減少傾向となっています。 ●小売販売額は郊外型店舗の出店などにより中心市街地より郊外地域で多くなっています。
都市機能	●都市機能は、用途地域の主要道路沿線に立地している傾向があり、車を使用しない人にとっては生活利便性が低くなっていると考えられます。 ●各施設の徒歩圏人口密度は、将来的に著しく減少すると推計されており、施設の廃業や撤退などが懸念されます。
都市交通	●津山駅は、鉄道、路線バス、高速バスなど公共交通網の拠点になっています。 ●本市の地域内交通を担っている路線バスは乗車人員が減少しており、赤字補填のための財政支出が増加しているほか、乗務員の高齢化も進行し、厳しい運営状況が続いています。 ●交通手段は自動車に強く依存しており、公共交通の利用割合が低くなっています。
歴史・文化	●本市の特徴でもある歴史的町並みのある城東地区、城西地区、城下周辺などに空き家が集中しています。また、これらの地区は人口密度の減少が大きい地域でもあります。
財政	●人口減少や人口構造の変化は、歳入の減少につながり、歳出面では社会保障関係の扶助費の増加などをもたらすと予測されています。また、公共施設やインフラは、人口減少に関係なく一定の維持管理費が必要であり、歳出の削減は容易ではなく、厳しい財政状況が続くと考えられます。

第3章 市民意向の把握

本計画を作成(及び津山市都市計画マスタープランの見直し)するにあたり、市民の皆様とともにまちづくりの将来像を描き快適な都市づくりを推進させるため、地域の実状をよく知る市民の皆様の‘まちづくりに対する意向’に関するアンケート調査を実施しました。本計画に関連する内容を確認し、問題点や課題、基本方針および施策設定などの参考とします。

(1) 調査概要

調査対象：18歳以上の市民 3,000人

実施期間：平成30年(2018)3月～平成30年(2018)4月

調査方法：郵送法による自記式無記名の調査票を用いたアンケート調査

回収数：回答者 1,022人 回収率 34.1%

(2) 主な意見

～問題や懸念～

- ・市全体としては、空き家や未利用地の増加、インフラ等の生活基盤整備の遅れ、商業施設の閉鎖・撤退などを心配する意見が多く挙げられています。
- ・地域別にみると、中心部では、空き家や未利用地の増加、商業施設の閉鎖・撤退の割合が特に多く、郊外部では、これらに加えインフラ等の生活基盤整備の遅れなども多くなっています。
- ・今後の人口減少や少子高齢化の進行により、社会保障費などの負担増加、公共交通利便性の低下、商業機能の撤退などの生活利便性低下を心配する意見が多く挙げられています。

～今後のまちづくり～

- ・今後のまちづくりについては、中心市街地を核としてメリハリのある整備を求める意見がある一方で、地域間格差のない整備を求める意見も多く挙げられています。
- ・高齢者や障害者、子育て世代が安心して生活できるまちの実現に対する意見が多く挙げられています。
- ・日常生活に必要な施設としては、医療施設、商業施設、金融施設などが上位に挙げられています。
- ・中心部に欠かせない施設としては、大型の商業施設や飲食店、食料品・日用品店舗、総合病院が上位に挙げられています。
- ・住宅地においては、空き家の利活用や、高齢者や障害者への配慮を求める意見が多く挙げられています。
- ・商業地においては、住宅地等に日常的に利用する商店の立地、商業施設等の集積による中心市街地の活性化、幹線道路沿いに利便性の高い商業施設の立地を求める意見が多く挙げられています。

～災害対策～

- ・災害への備えについては、避難地・避難路、防災施設の整備などのハード整備とともに、情報提供の充実などのソフト整備を求める意見も挙げられています。

～アンケート調査結果(抜粋)～

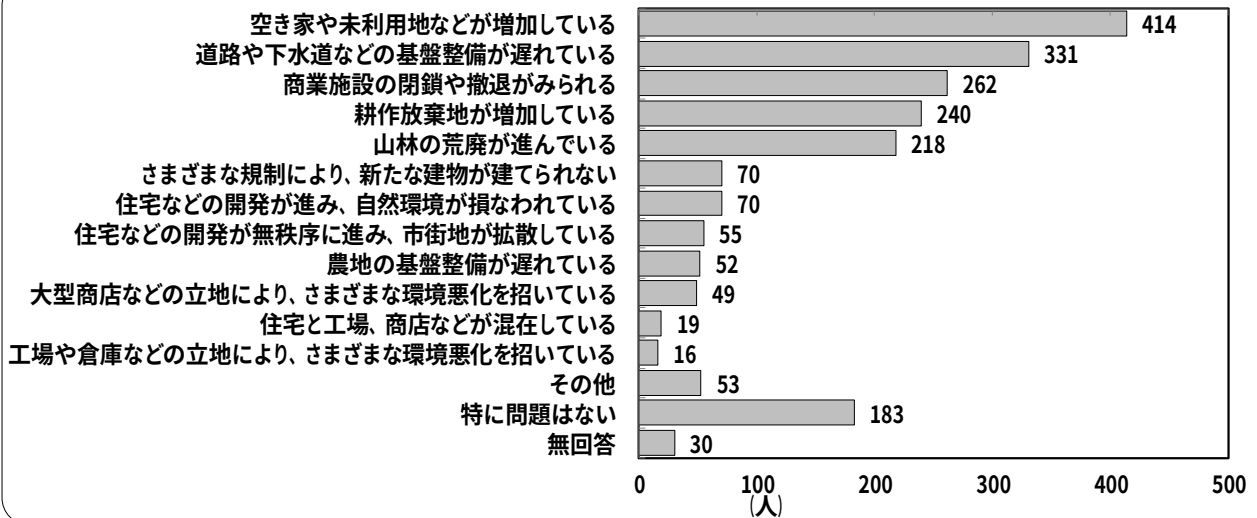
複数回答の設問については、割合の分母を有効回答数としていることから、割合の合計は100%を超過します。

① 居住する地域について ※複数回答の設問

■お住まいの地域の現在の土地利用において、特にどのようなことが問題だと思えますか。

～市全体の集計結果～

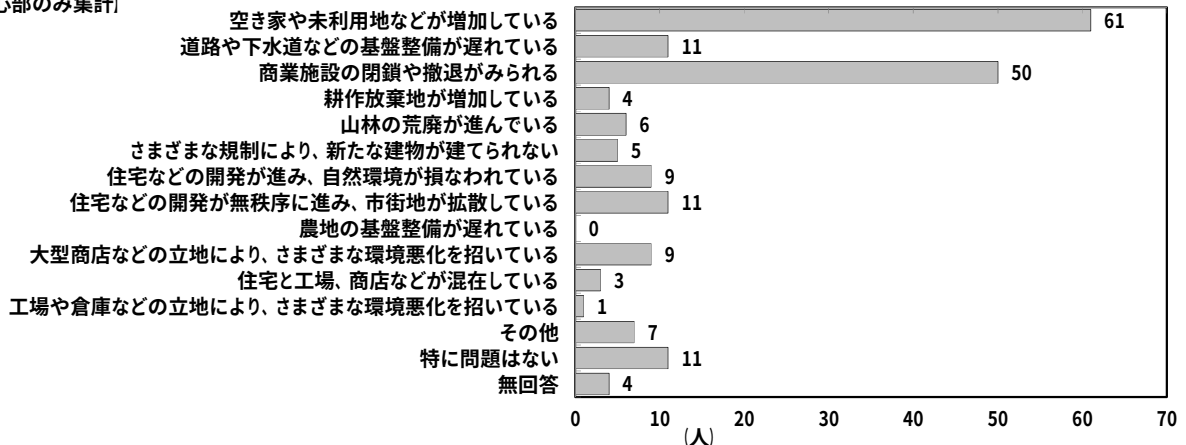
1 位	空き家や未利用地などが増加している(40.5%)
2 位	道路や下水道などの基盤整備が遅れている(32.4%)
3 位	商業施設の閉鎖や撤退がみられる(25.6%)



～中心部の集計結果～

1 位	空き家や未利用地などが増加している(64.9%)
2 位	商業施設の閉鎖や撤退がみられる(53.2%)
3 位	道路や下水道などの基盤整備が遅れている(11.7%)
	住宅等の開発が無秩序に進み、市街地が拡散している(11.7%)
	特に問題はない(11.7%)

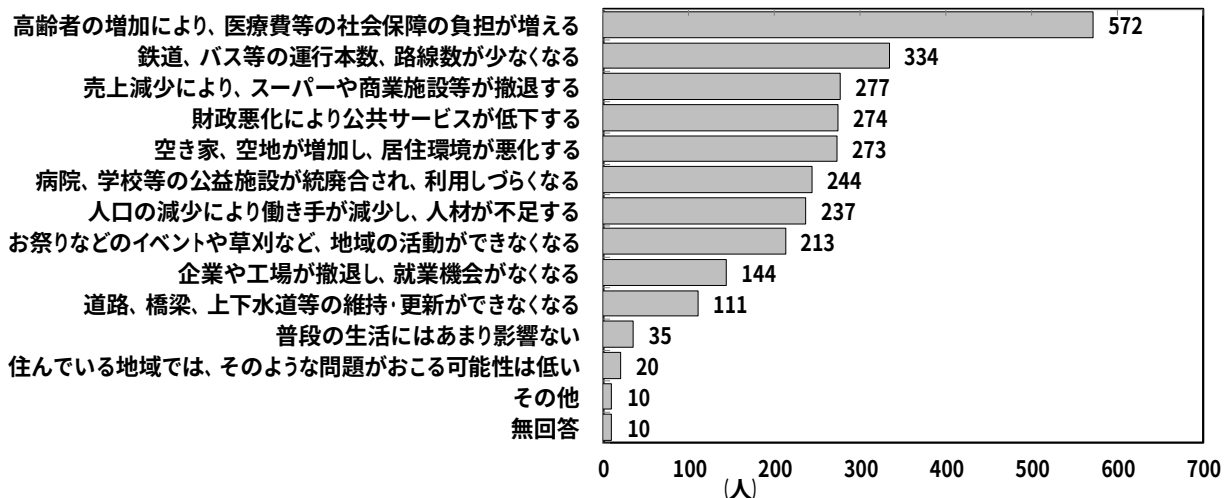
[中心部のみ集計]



② 人口減少・少子高齢化による普段の生活の関係する課題について ※複数回答の設問

■今後、市内の人口減少・少子高齢化がさらに進行した場合、あなたの普段の生活に大きく関係する問題はどれだと思いますか。

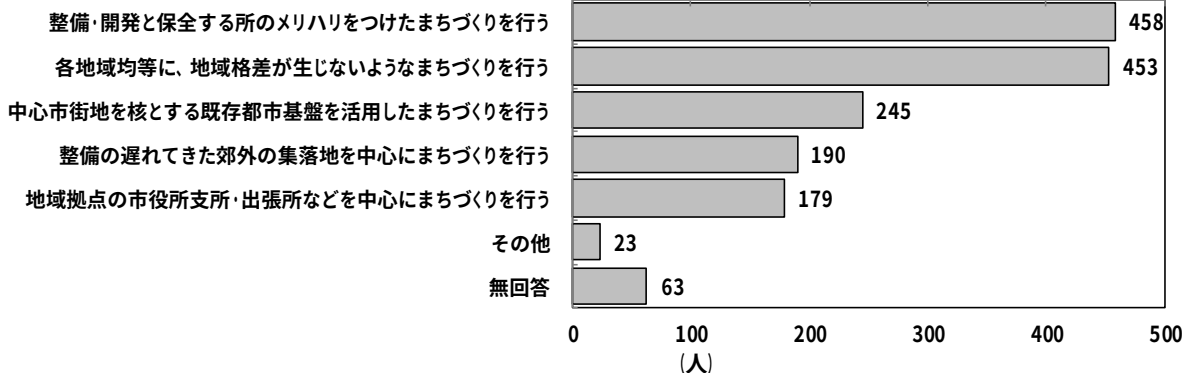
- 1 位 高齢者の増加により、医療費等の社会保障の負担が増える(56.0%)
 2 位 鉄道、バス等の運行本数、路線数が少なくなる(32.7%)
 3 位 売上減少により、スーパーや商業施設等が撤退する(27.1%)
 財政悪化により公共サービスが低下する(26.8%)
 空き家、空地が増加し、居住環境が悪化する(26.7%)



③ 今後の市全体のまちづくりについて ※複数回答の設問

■近年、人口減少・少子高齢化の進展や環境の保護、公共投資負担の軽減等の観点から、既存ストックの活用による「コンパクトなまちづくり」が、全国的に求められています。これらの現状を踏まえ、今後の市全体のまちづくりについて、どのように思いますか。

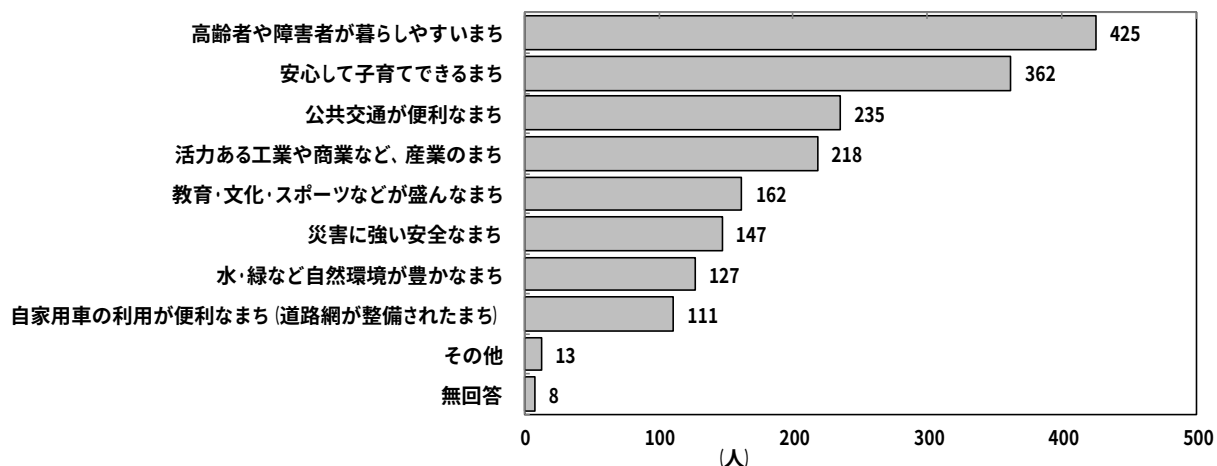
- 1 位 整備・開発する所と保全する所のメリハリをつけたまちづくりを行う(44.8%)
 2 位 各地域とも均等に整備を行い、地域格差が生じないようなまちづくりを行う(44.3%)
 3 位 中心市街地を核とする既存都市基盤を活用したまちづくりを行う(24.0%)



④ 津山市の将来像について ※複数回答の設問

■あなたは、津山市が将来どのようなまちになったらよいと思いますか。

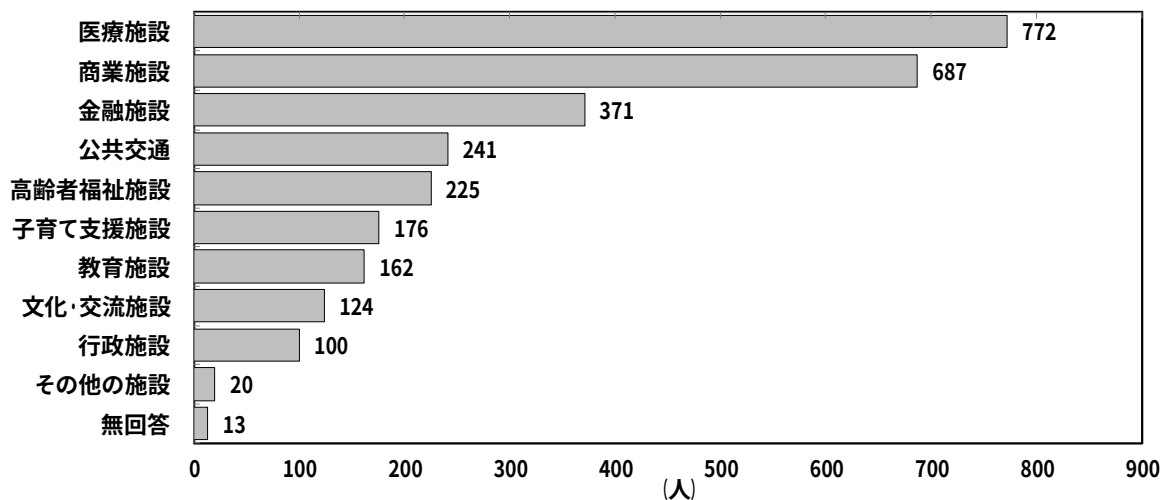
- 1 位 高齢者や障害者が暮らしやすいまち(41.6%)
 2 位 安心して子育てできるまち(35.4%)
 3 位 公共交通が便利なまち(23.0%)



⑤ 日常生活に必要な機能について ※複数回答の設問

■あなたが日常生活に必要と思う施設は何ですか。

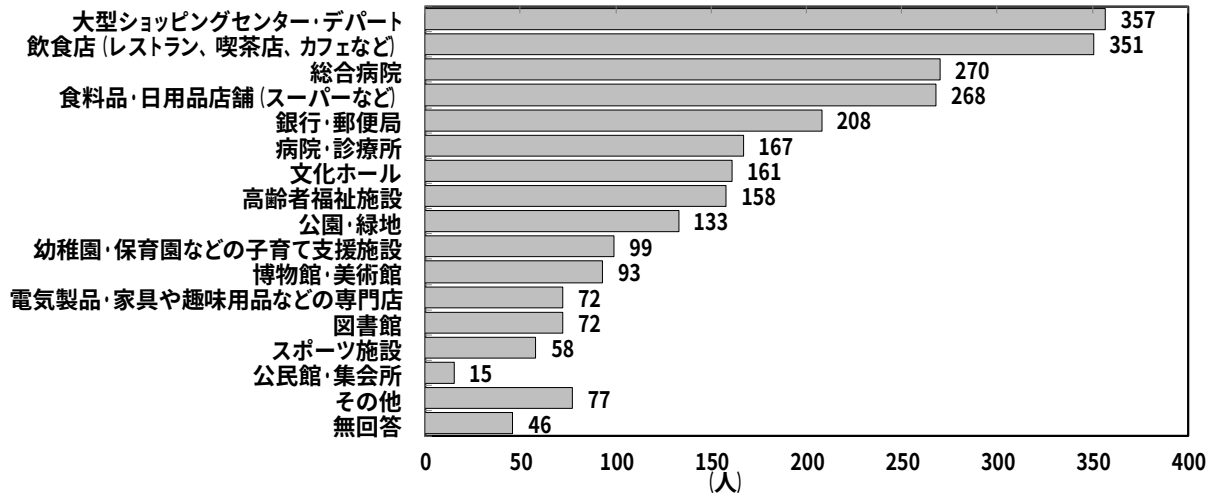
- 1 位 医療施設(75.5%)
 2 位 商業施設(67.2%)
 3 位 金融施設(36.3%)



⑥ 中心部に欠かせない施設について ※複数回答の設問

■ 駅周辺など、市全体の拠点となる地区(中心部)に欠かせないとする施設は何ですか。

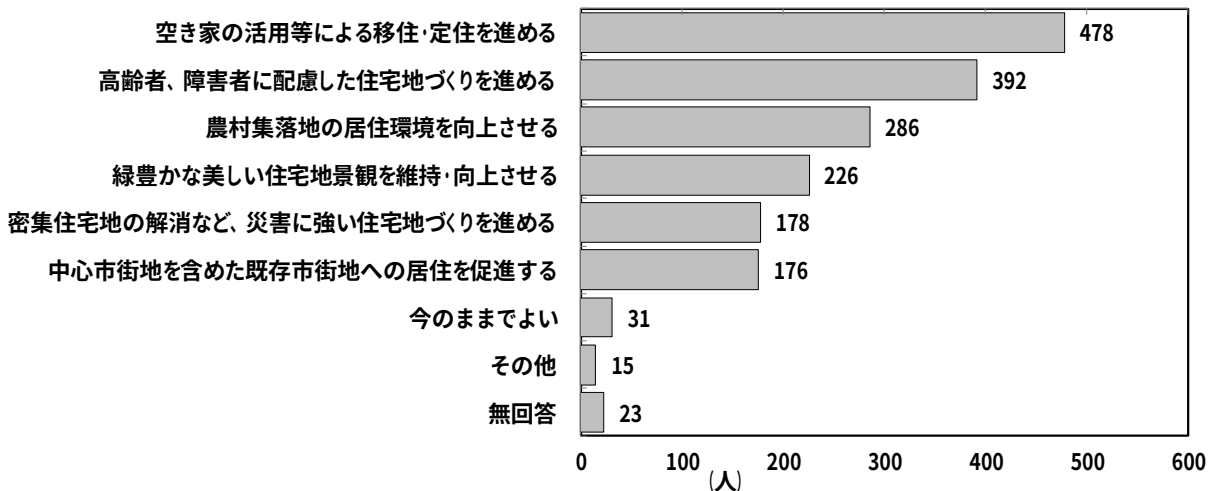
- 1 位 大型ショッピングセンター・デパート(34.9%)
 2 位 飲食店(レストラン、喫茶店、カフェなど)(34.3%)
 3 位 総合病院(26.4%)
 食料品・日用品店舗(スーパーなど)(26.2%)



⑦ これからの住宅地について ※複数回答の設問

■ これからの住宅地について、どのようなことが必要とお考えですか。

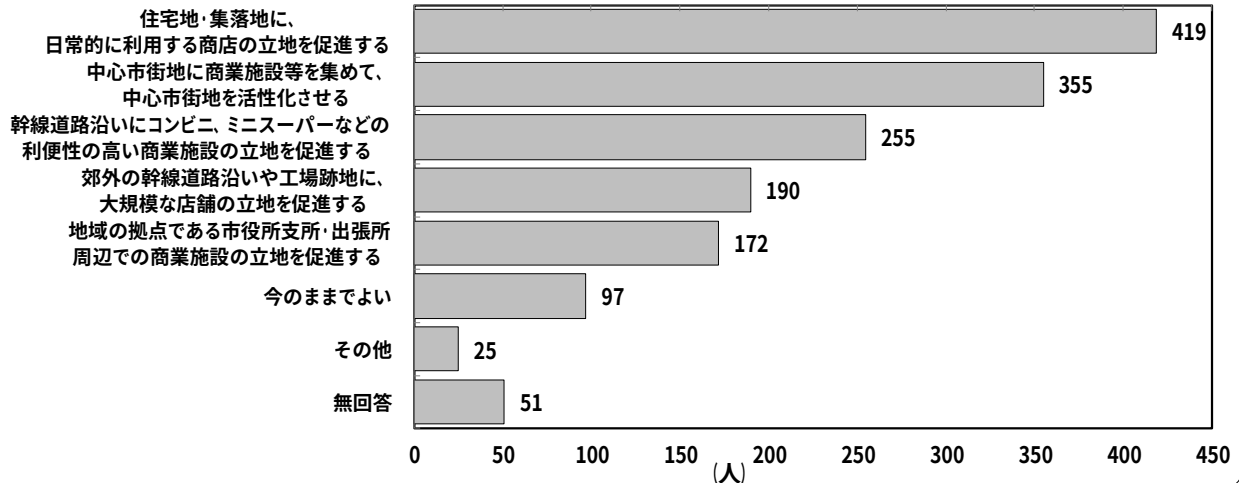
- 1 位 空き家の活用等による移住・定住を進める(46.8%)
 2 位 高齢者、障害者に配慮した住宅地づくりを進める(38.4%)
 3 位 農村集落地の居住環境を向上させる(28.0%)



⑧ これからの商業地について ※複数回答の設問

■これからの商業系用地について、どのようなことが必要とお考えですか。

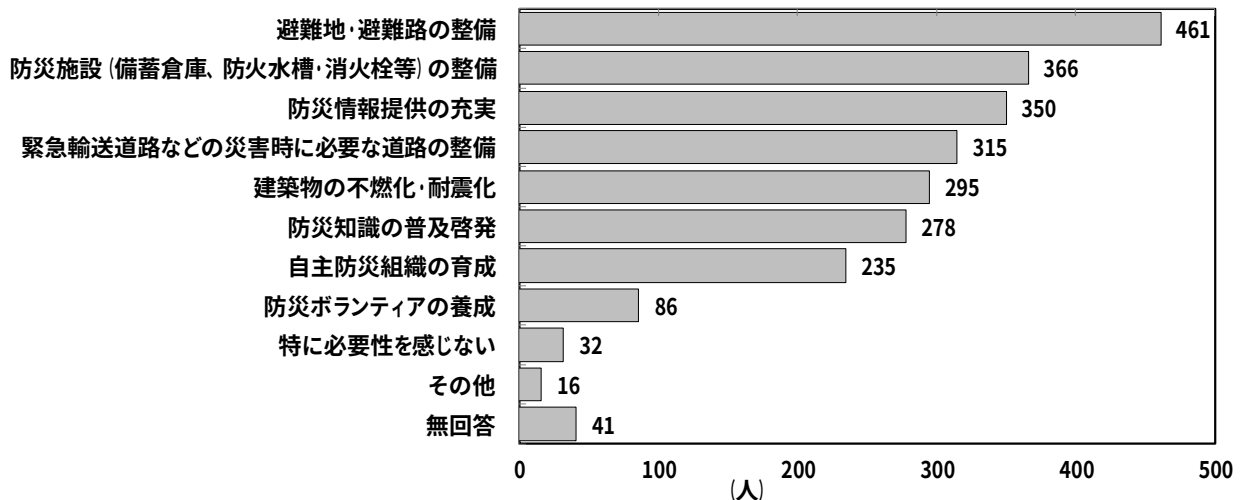
- 1 位 住宅地・集落地に、日常的に利用する商店の立地を促進する(41.0%)
 2 位 中心市街地に商業施設等を集めて、中心市街地(商店街)を活性化させる(34.7%)
 3 位 幹線道路沿いにコンビニエンスストア、ミニスーパーなどの利便性の高い商業施設の立地を促進する(25.0%)



⑨ 災害への備えについて ※複数回答の設問

■大地震や台風・大雨による風水害・火災等、災害に強いまちづくりが求められています。お住まいの地域において、これらの災害に対する備えとしてどのようなことをしておけばよいと思いますか。

- 1 位 避難地・避難路の整備(45.1%)
 2 位 防災施設(備蓄倉庫、防火水槽・消火栓等)の整備(35.8%)
 3 位 防災情報提供の充実(34.2%)

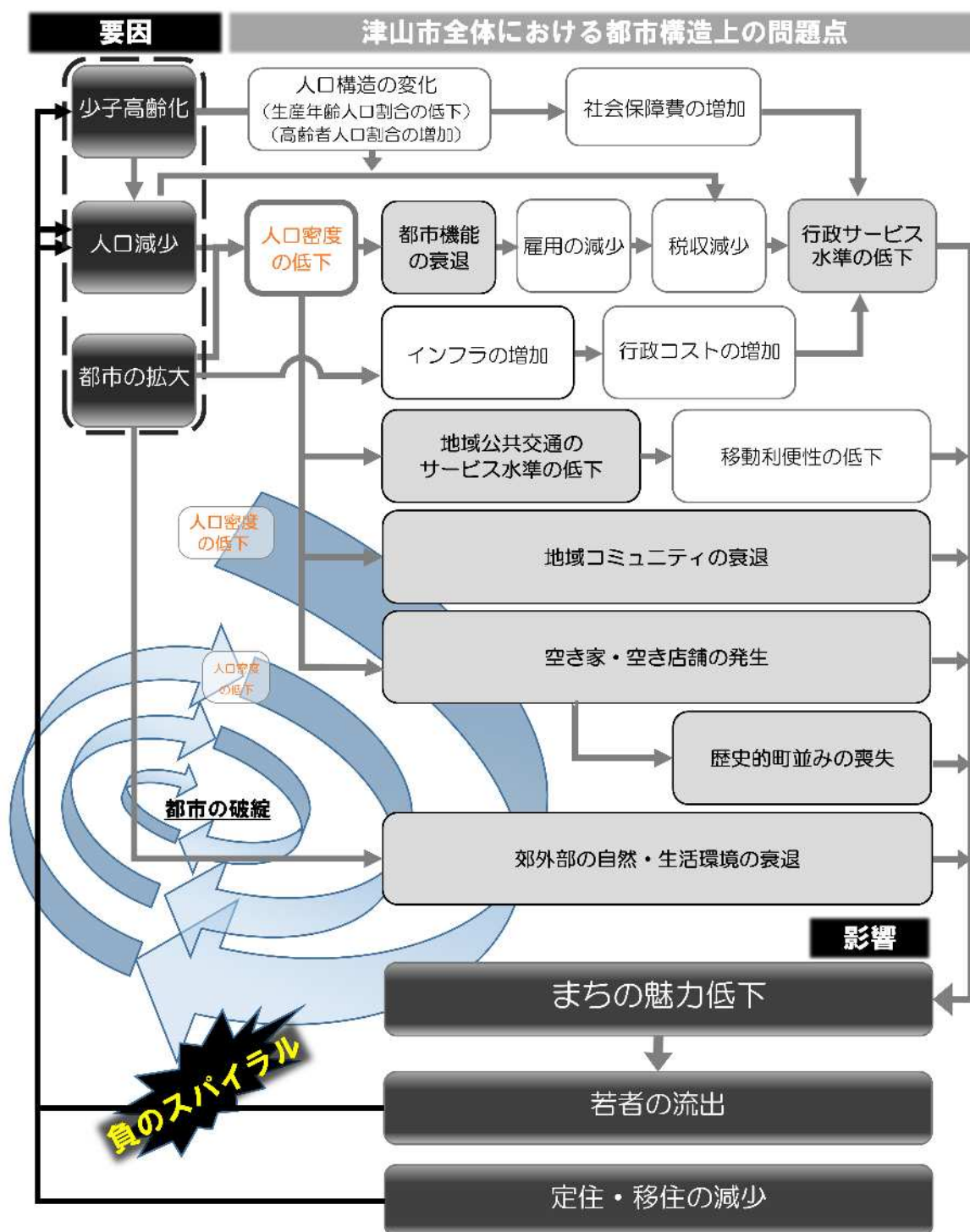


第4章 津山市で解決すべき問題点

(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。	問題点③：地域コミュニティの衰退
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④：郊外部の自然・生活環境の衰退
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。	問題点⑤：空き家・空き店舗の発生
・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⑥：歴史的町並みの喪失
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。	問題点⑦：地域公共交通のサービス水準の低下

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。

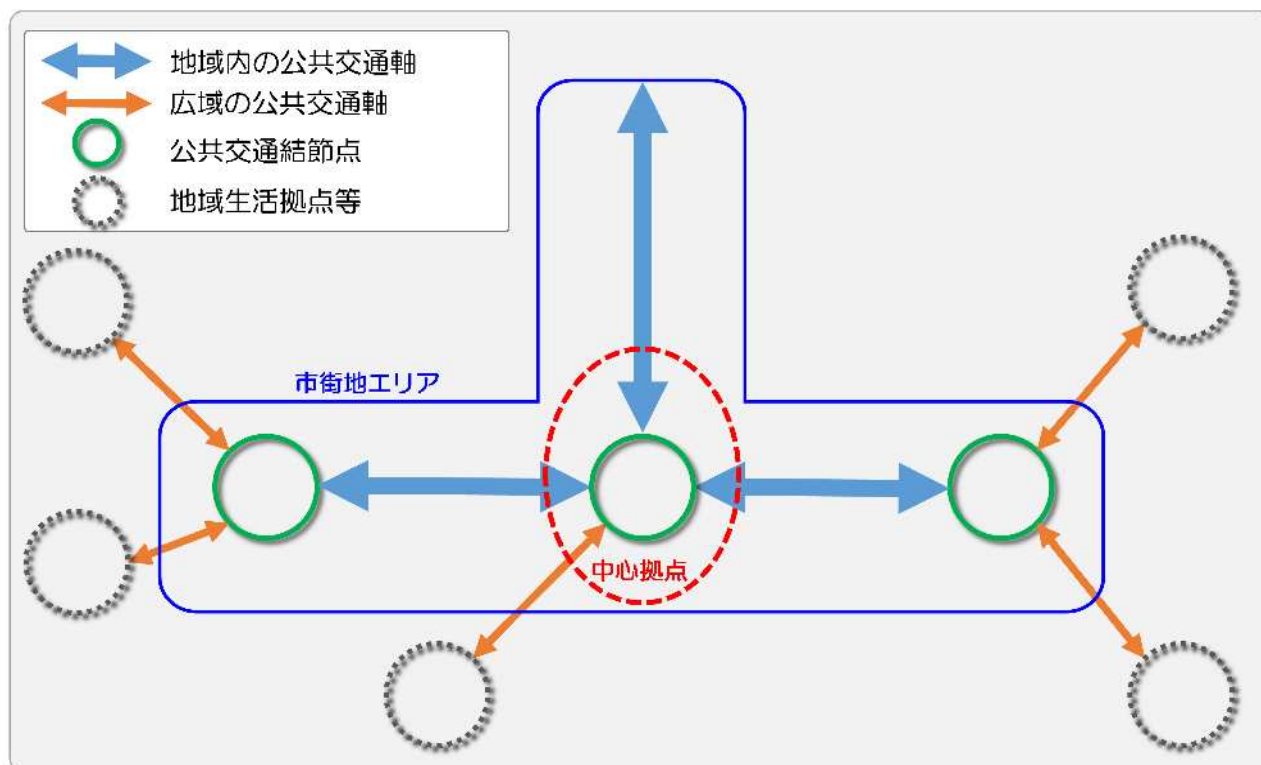
市街地エリア

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。



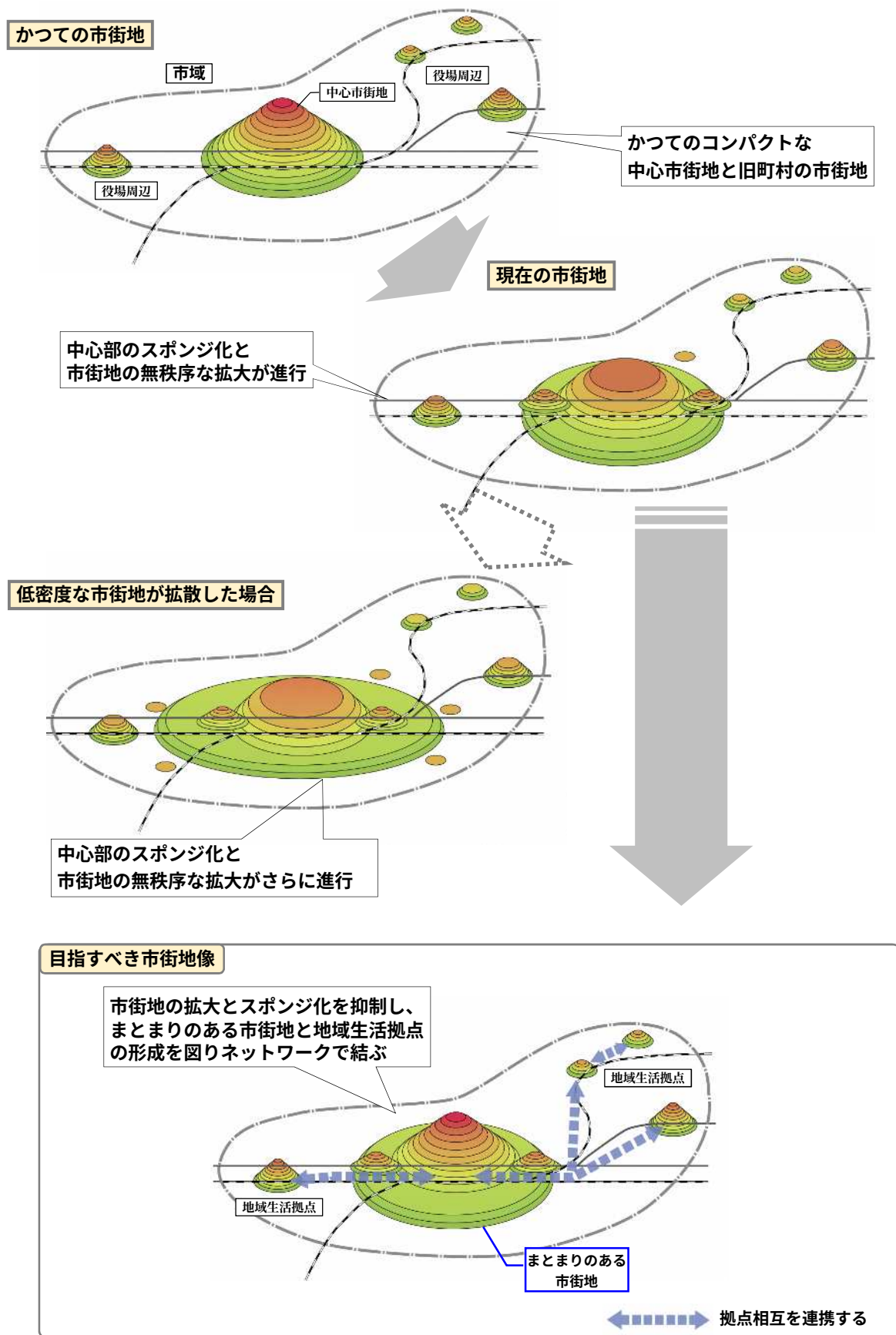
中心拠点

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】



第6章 誘導区域の設定

第1節 居住誘導区域の設定

(1) 基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域のコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

子育て支援・環境の充実、公共交通の利便性向上、都市基盤整備によるまちの機能向上など、若者・子育て世代から高齢者までだれもが安心して暮らせる魅力的な生活環境を整備することにより居住を誘導し、2世代・3世代同居や近居を促し、世代間で支え合うまちづくりを目指します。

(2) 区域の設定方針

① 設定方針

ポイント：検討範囲は用途地域

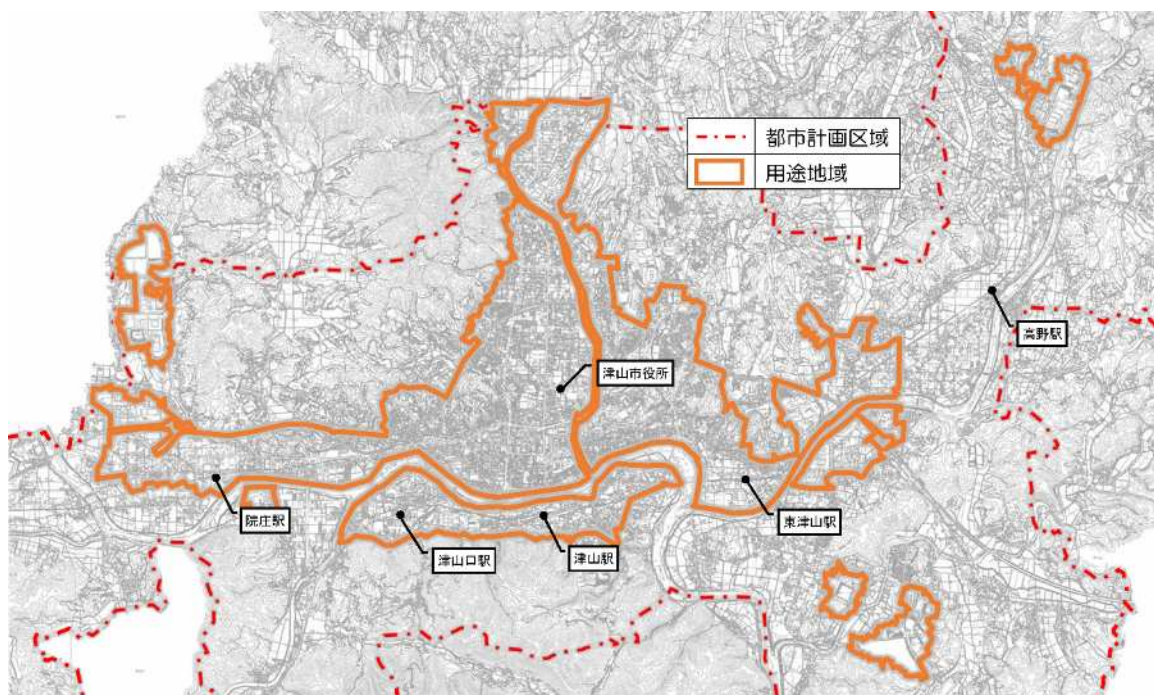
道路、公園、下水道などの都市施設がおおむね整備され、商業施設や医療機関などの生活に必要な機能や居住が一定程度立地・集積している用途地域を居住誘導区域の検討範囲とします。

検討にあたっては、公共交通軸である主要バス路線を基本として、都市機能の立地状況や人口密度等を基に拠点地域を設定し、次の視点から各拠点の地域特性を把握することで総合的に検討します。

なお、拠点地域の大きさは、ＪＲ駅、バス停の中心から高齢者の一般的な徒歩圏の半径 500m※で設定します。



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)



図：用途地域の範囲

区域検討の視点

・用途地域の指定状況	良好な居住環境の確保に適している用途地域かどうか
・都市機能の立地状況	暮らしに必要な都市機能の立地の有無
・現在や将来の人口密度	将来的に一定程度の人口密度の維持が見込めるかどうか
・公共交通の利便性	自動車に頼ることなく公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできる環境が整っているかどうか
・含むべきではない区域	災害による危険性、工業系の用途地域、丘陵地

※都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)より

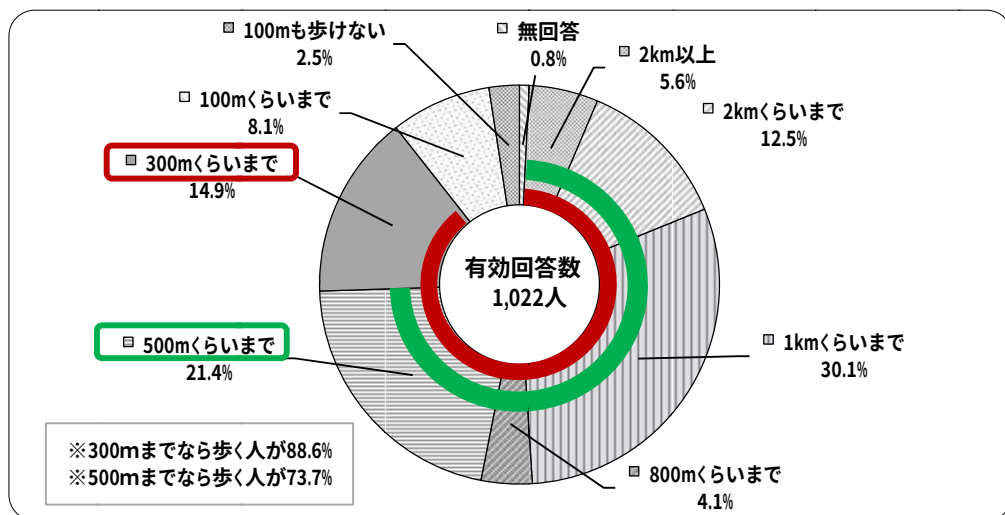
※前述の‘まちづくりに対する意向’に関するアンケート調査においても、概ね7割の人が500mまでは目的地まで徒歩で移動すると回答

～アンケート調査結果(抜粋)～

徒歩での移動距離について

■あなたは、どのくらいの距離であれば目的地まで歩いて行こうと思いますか。

- ・500mまでなら目的地まで歩いて行こうと思う人が73.7%



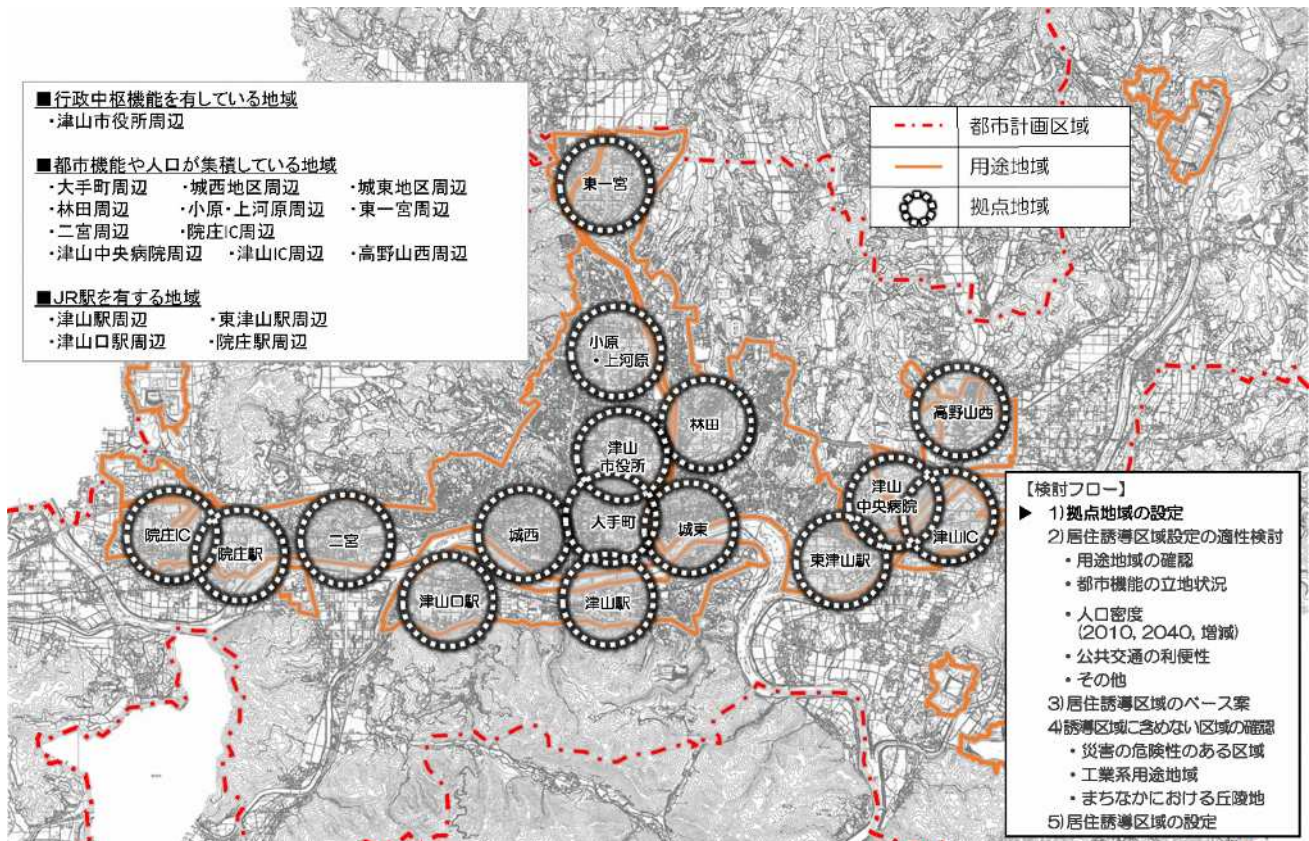
② 区域の境界

居住誘導区域の境界は、原則として、道路、鉄道、河川などの明確な地形・地物により定めます。明確な地形・地物による明示が適切ではない箇所については、現行の用途地域境界などを参考に境界を定めます。

(3) 区域設定

1) 拠点地域の設定

公共交通軸である主要バス路線を基本として、都市機能や人口密度が集積している地域及びＪＲ駅を有する地域を拠点地域に設定します。



2) 居住誘導区域設定の適性検討

① 拠点地域毎の適正検討

各拠点地域が居住誘導区域の設定に適しているかどうかを、「A：用途地域」「B：都市機能の立地状況」「C：人口密度(2010年、2040年)」「D：公共交通の利便性」の視点で確認し、各拠点の地域特性を把握することで総合的に判断します。

A：用途地域の確認

居住誘導区域は、良好な住居環境を確保するものであることから、工業系の用途地域への設定は望ましくありません。

B：都市機能の立地状況の確認

都市機能を「生活密接型都市機能」と「その他都市機能」に分類し立地状況を確認します。

日常生活においてすべての世代に密接な関わりがあると考えられる「医療・商業・金融機能」を「生活密接型都市機能」とします。

《生活密接型都市機能》

医療機能	病院、診療所(内科系、外科系、その他診療科目)
商業機能	生鮮食料品を扱う商業施設、コンビニエンスストア、その他の商業施設
金融機能	銀行、郵便局、ATM等

《その他都市機能》

行政機能	市役所、国・県の機関、コンビニエンスストア(住民票の取得など)
文化・交流機能	文化センター、図書館、博物館、総合体育館、公民館等
福祉機能	地域包括支援センター・サブセンター、高齢者福祉施設等
教育機能	大学、高校、高等専門学校、中学校、小学校等
子育て支援機能	子ども・子育て支援施設、児童相談所、保育園(所)、放課後児童クラブ等

C：現在や将来の人口密度

目標年である「2040年の用途地域の人口密度」を基準値に設定し、「C-1：2040年人口密度」、「C-2：2010年人口密度」及び「C-3：人口密度の増減(2010年から2040年の人口密度の動向)」を確認します。

基準値：23.8人/ha

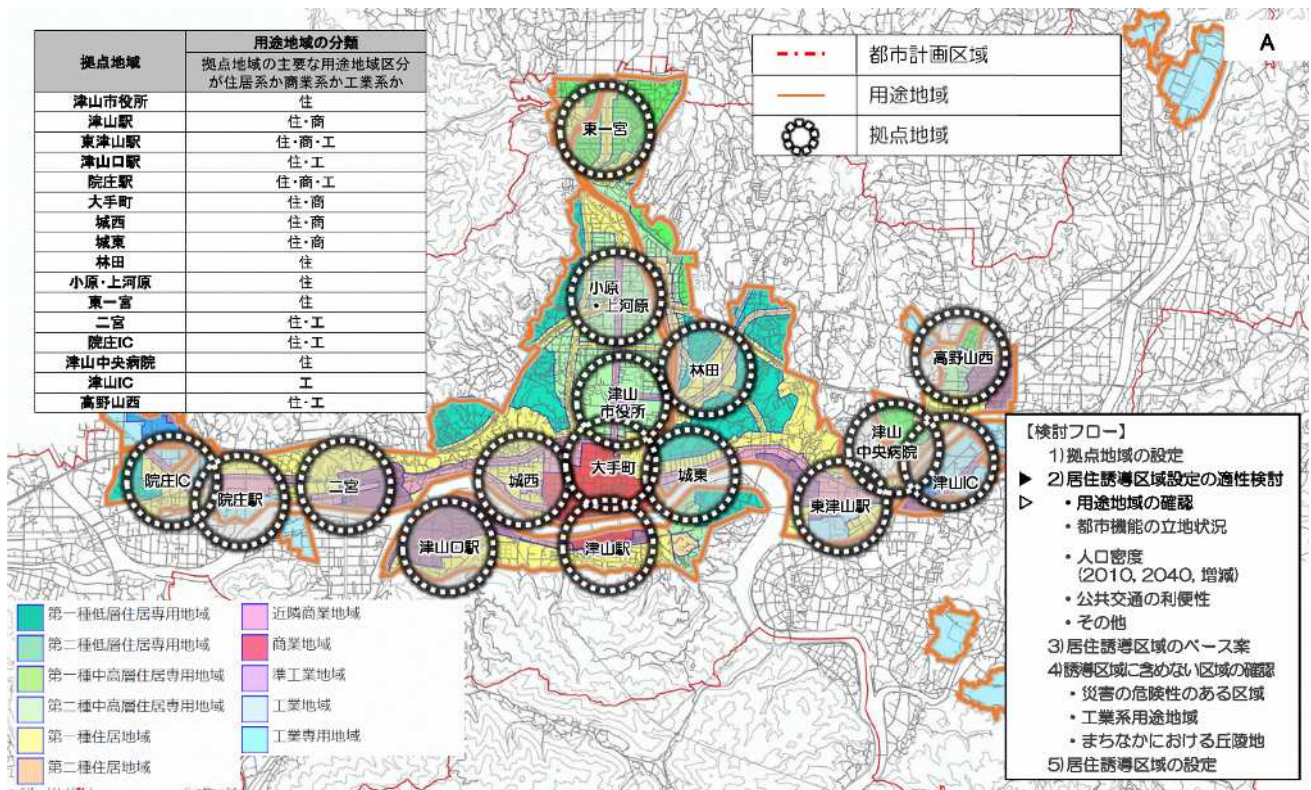
→2040年の用途地域の人口密度(居住のない飛び地の工業系用途地域(工業団地)を除く)

D：公共交通の利便性の確認

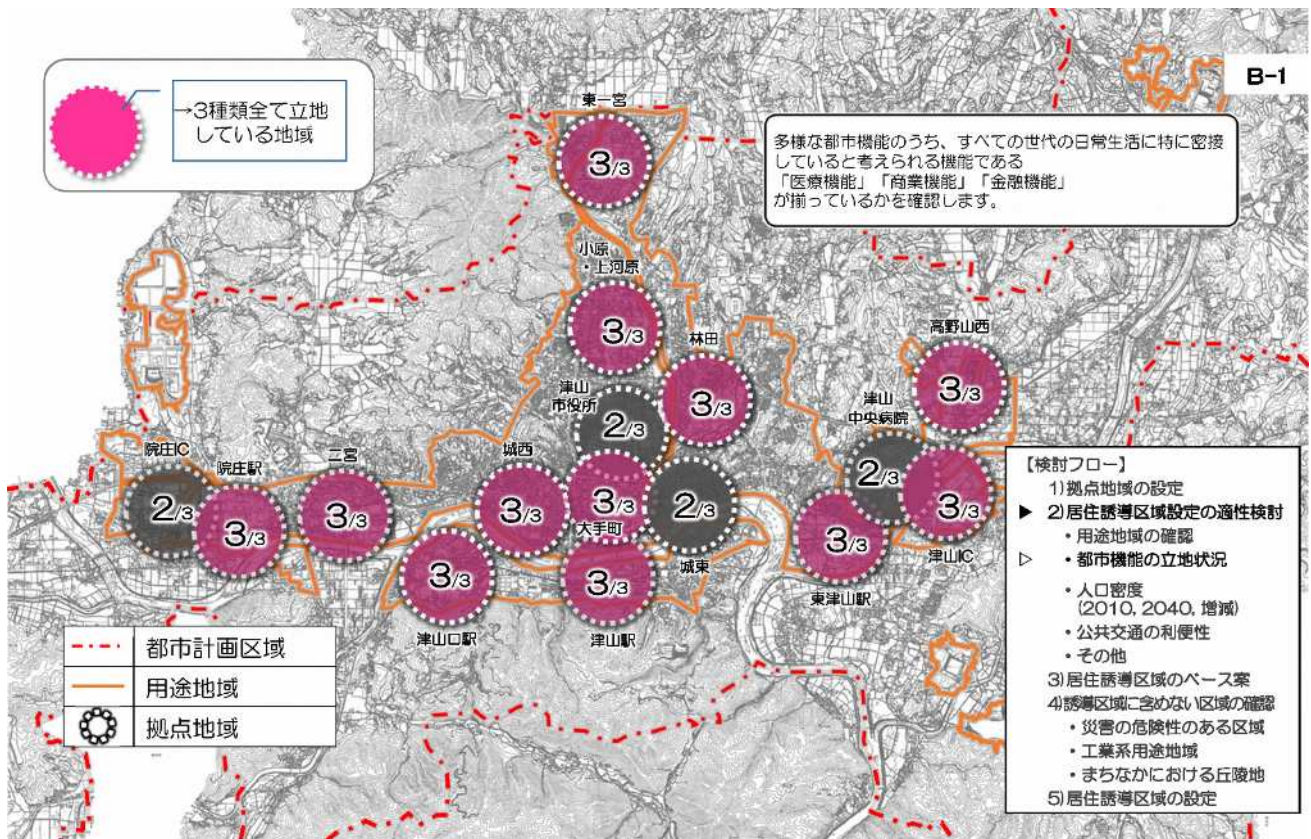
拠点地域ごとに基幹的公共交通路線※となる鉄道駅又はバス停留所を有しているかを基準として、公共交通利便性が優れている拠点地域を確認します。

※ピーク時片道1時間当たり3本以上の運行頻度のある鉄道路線及びバス路線

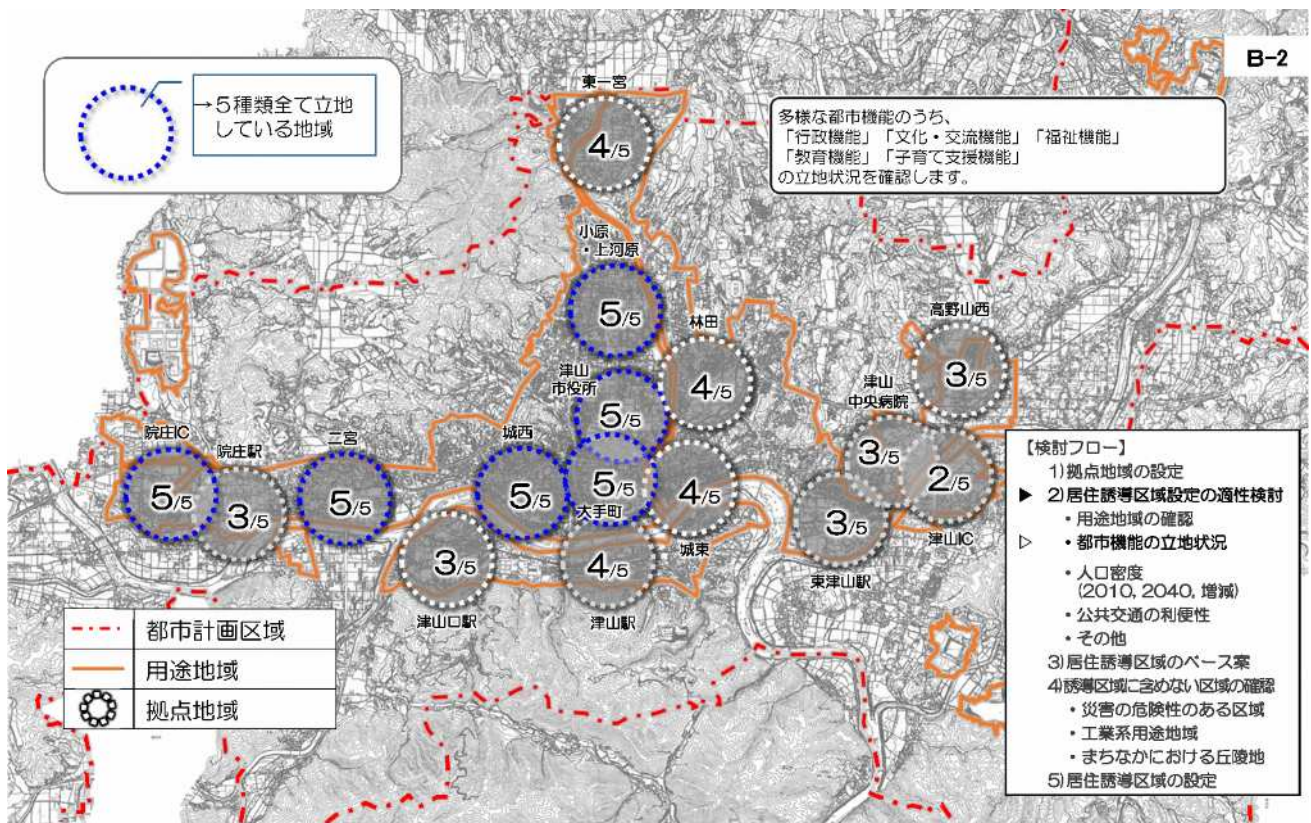
A：用途地域の指定状況



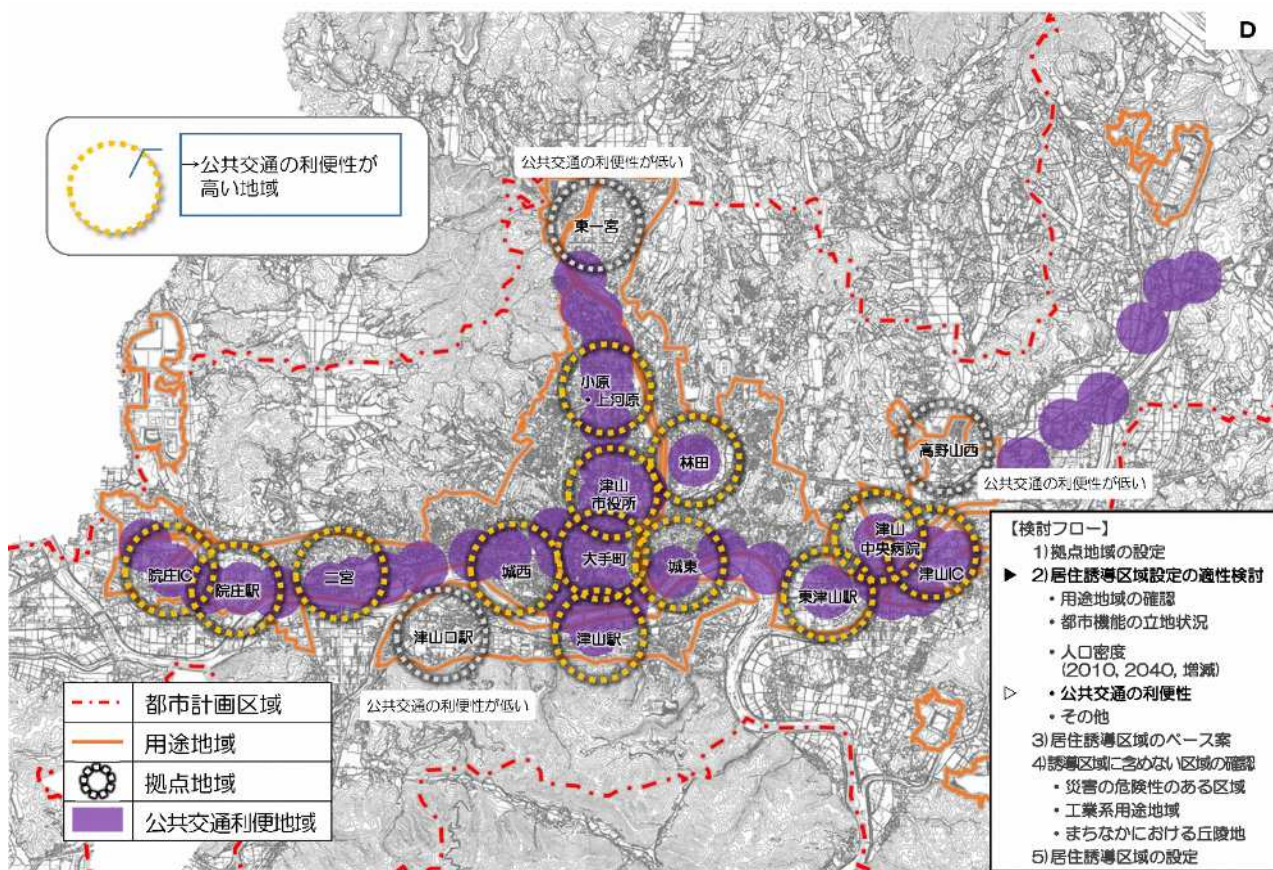
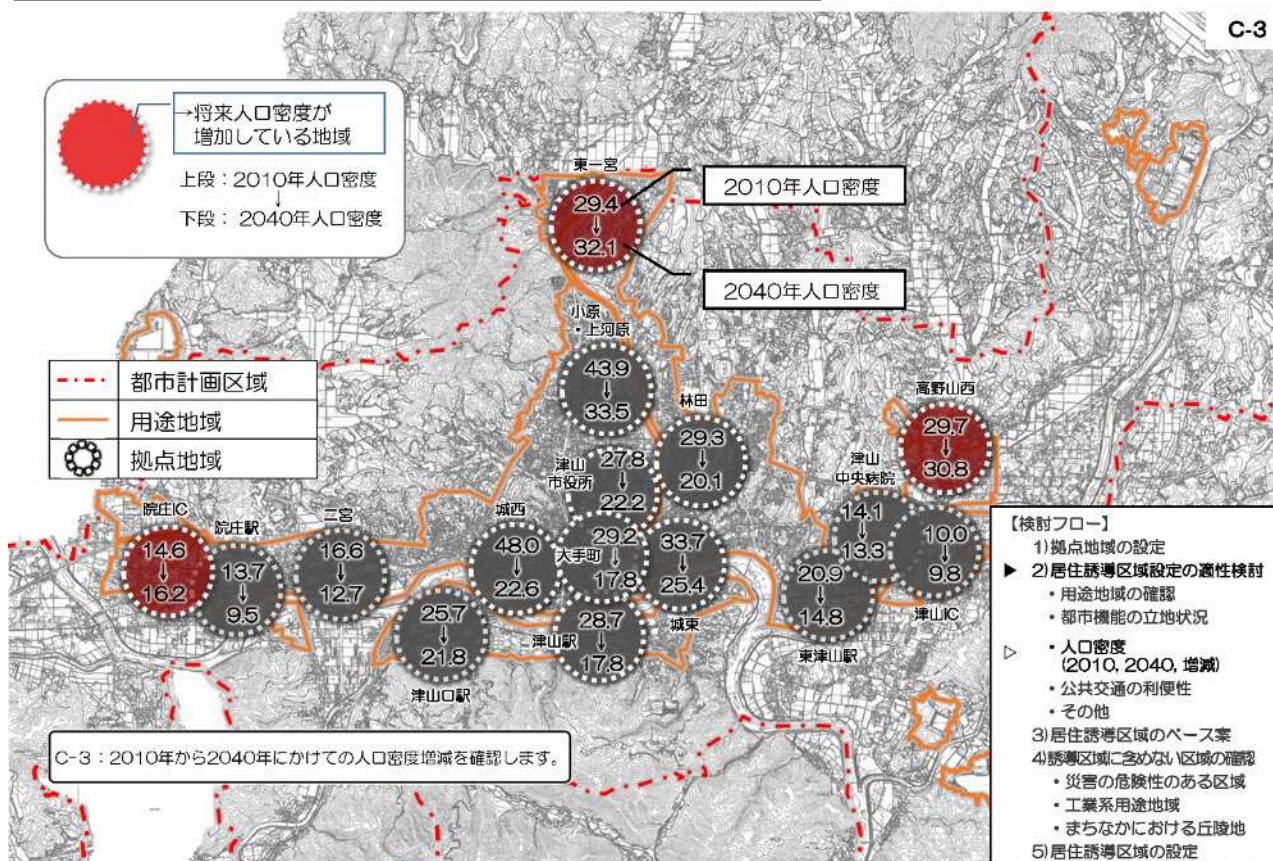
B-1：生活密接型都市機能の立地状況



B-2：その他の都市機能の立地状況



D: 公共交通の利便性の状況



A～Dの視点による居住誘導区域の設定の適正検討結果は、次のとおりです。

表 居住誘導区域の設定の適正検討結果

拠点 地域	A:用途地域	B:都市機能						C:人口密度		D:公共交通		総合 判定		
		B-1		B-2				C-1	C-2	C-3	公共交通 利便地域			
		生活密着型 都市機能	医療	金融	行政	文化・交 流	福祉						子育て・学 校	
居住誘導区域の設定の通正	主たる 用途地域								2040年 人口密度	2010年 人口密度	人口密度 増減		公共交通 利便地域	
	津山市役所	住	○	×	○	○	○	○	22.2	○ 27.8	↗ -20%	○	○	
	大手町	住・商						×	17.8	○ 29.2	↗ -39%	○	○	
	城西	住・商						○	○	48.0		○	○	
	城東	住・商	○	○	○	○	○	○	22.6	○	○	↗ -53%	○	○
		住・商	○	×	×	○	○	○	25.4	○	33.7	↗ -25%	○	○
	林田	住	○	○	○	×	○	×	20.1	○	29.3	↗ -31%	○	○
	小原・上河原	住	○	○	○	○	○	○	33.5	○	43.9	↗ -24%	○	○
	東一宮	住	○	○	○	○	×	○	32.1	○	29.4	↗ 9%	×	○
	二宮	住・工						×	12.7	×	16.6	↗ -24%	△	
	院庄C	住・工	×	○	○	○	○	×	16.2	×	14.6	↗ 11%	○	○
	津山 中央病院	住						×	13.3	×	14.1	↗ -6%	△	
	津山C	工	○	○	○	○	×	×	9.8	×	10.0	↗ -2%	×	×
	高野 山西	住・工						×	30.8	○	29.7	↗ 4%	×	○
	津山駅	住・商						×	17.8	×	28.7	↗ -38%	○	○
	東津山駅	住・商・工						×	14.8	×	20.9	↗ -29%	△	
津山口駅	住・工						×	21.8	○	25.7	↗ -15%	×	○	
院庄駅	住・商・工						×	9.5	×	13.7	↗ -31%	△		

※ △：拠点地域全体としては適していないが、公共交通の利便性や都市機能の集積状況を考慮し、部分的な居住誘導区域の設定を検討する地域

② 拠点地域を結ぶ区間の適正検討

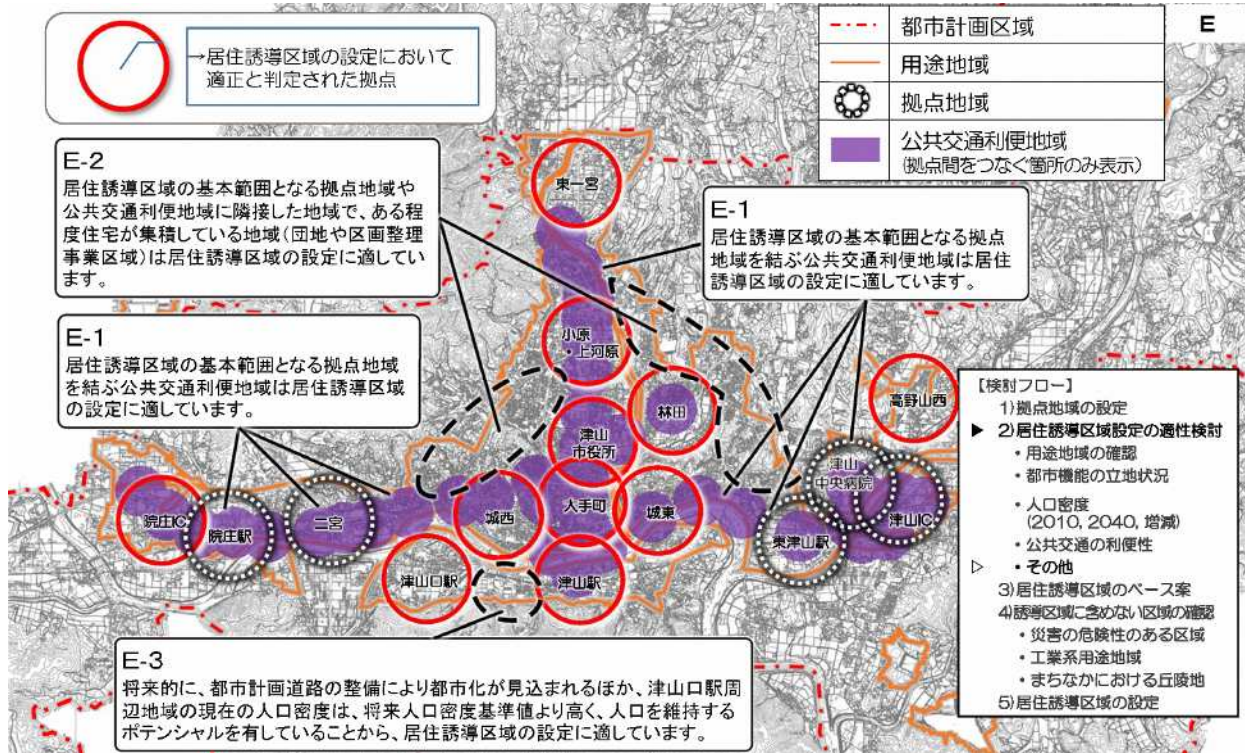
E：その他

拠点地域間を結ぶ区間について、次のような特徴を持つ地域は、居住誘導のポテンシャルを有していることや基幹的公共交通路線の維持の観点からも、居住誘導区域に含める方針とします。

E-1 選定した拠点地域を結ぶ公共交通利便地域

E-2 選定した拠点地域及び公共交通利便地域に隣接して住宅地(団地や区画整理事業区域など)が形成されている地域

E-3 都市計画道路の整備などにより居住地としての利便性向上が見込まれる地域

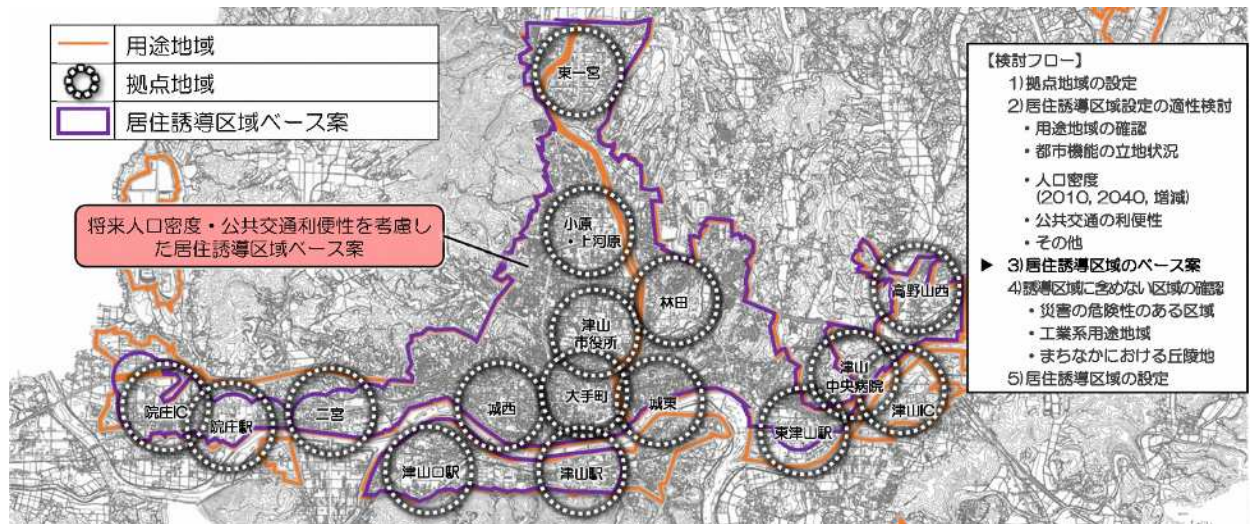


3) 居住誘導区域ベース案

ここまでの検討結果を踏まえて、居住誘導区域のベース案を作成しました。

ベース案の作成における基本的な考え方は次の通りです。

- ・居住誘導区域の設定に適している拠点地域は、全体を居住誘導区域に含める
- ・公共交通の沿線地域として、公共交通利便地域を居住誘導区域とする
- ・公共交通利便地域ではないエリアは用途地域の外側の境界線を居住誘導区域の境界とする



4) 居住誘導区域に含めない区域の確認

居住誘導区域に含むべきではない「災害の危険性のある区域」「工業系の用途地域」「まちなかにおける丘陵地」などは、原則、居住誘導区域に含めないこととします。

【災害の危険性のある区域】

次の災害の危険性のある区域は、居住誘導区域に含めません。

- A：地すべり防止区域(地すべり等防止法)
- B：急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地法)
- C：土砂災害特別警戒区域(通称「レッド区域」といいます)(土砂災害防止法)
- D：土砂災害警戒区域(通称「イエロー区域」といいます)(土砂災害防止法)
- E：浸水想定区域(水防法) (※浸水深 H=2.0m 以上の区域)

※浸水想定区域は、垂直避難(建物の 2 階以上への避難など)した場合でも、生命に危険が迫ることになる浸水深 H=2.0m 以上の区域は、居住誘導区域に含めないこととします。

しかし、下記の理由から浸水深 H=2.0m 未満の区域は、含めることとします。

- ◆ 除外することが望ましいが、大手町地域などのまちなかには本市の中核機能が立地し、居住が集積していることから、浸水想定区域の全域を居住誘導区域に含めないことは現実的に困難である。
- ◆ 平成 10 年(1998)の洪水被害後に河川改修が行われ、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、水害に対する安全性が更に向上しており、引き続き、流域の治水安全度向上のため緊急性の高い箇所からの計画的な整備、適切な維持管理を関係機関と協力のもとに推進する。
- ◆ 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ソフト対策による洪水時の円滑かつ迅速な避難を図り、居住の安全性向上に努めている。

【工業系の用途地域】(F とします)

工業系用途地域は、工業の利便を増進するため定める地域であることから、居住誘導区域に含める場合は慎重に判断を行うことが望ましいです。

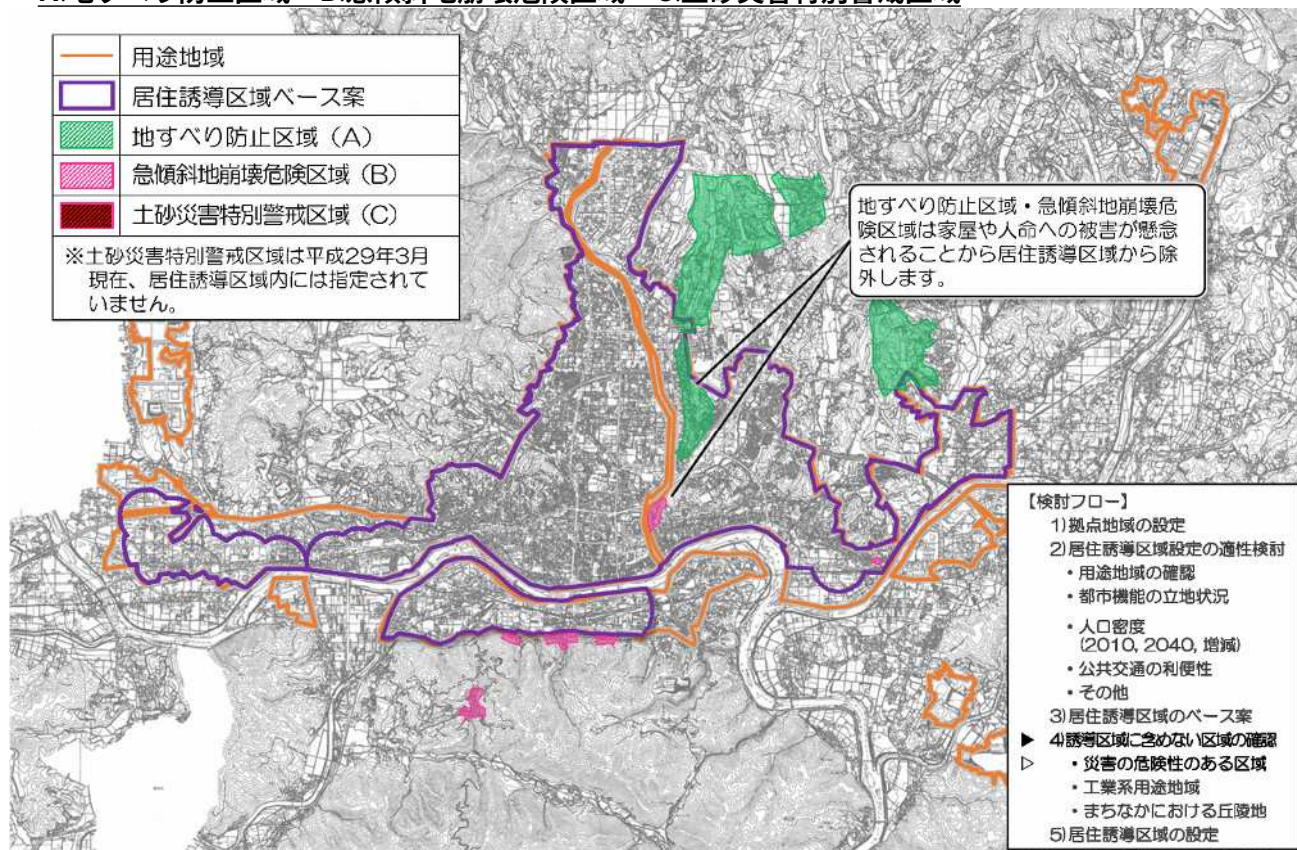
- ◆ 工業専用地域、工業地域には、製造業の工場などが立地しており、既往の土地利用を継続することが望ましいことから、居住誘導区域には含めません。
- ◆ 準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する地域であり、現状において、居住や都市機能が集積している地域があります。こうした地域については、公共交通の利便性や隣接地域との連続性等を勘案し設定します。

【まちなかにおける丘陵地】(G とします)

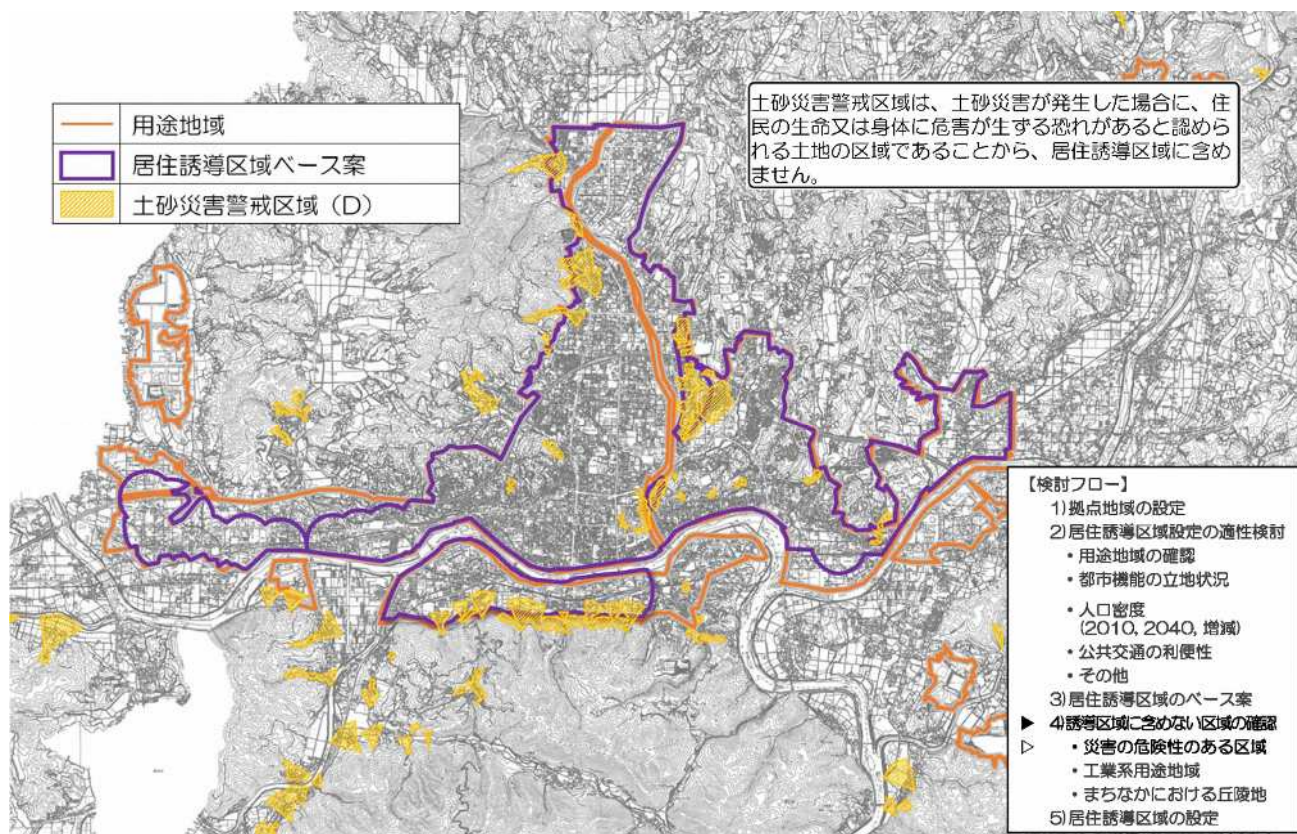
本市のまちなかの丘陵地は、農地や居住地として利用されています。また、これらの丘陵地に残されている森林は、豊かな自然と調和した都市景観を形成しています。

こうした丘陵地は、今後も維持していく必要があり、今後の人口減少を考慮すると新たな宅地化は望ましくないことから、本市の居住誘導区域には原則含めないこととし、既存市街地との連続性や住宅の集積度、公共交通の利便性を勘案し設定します。

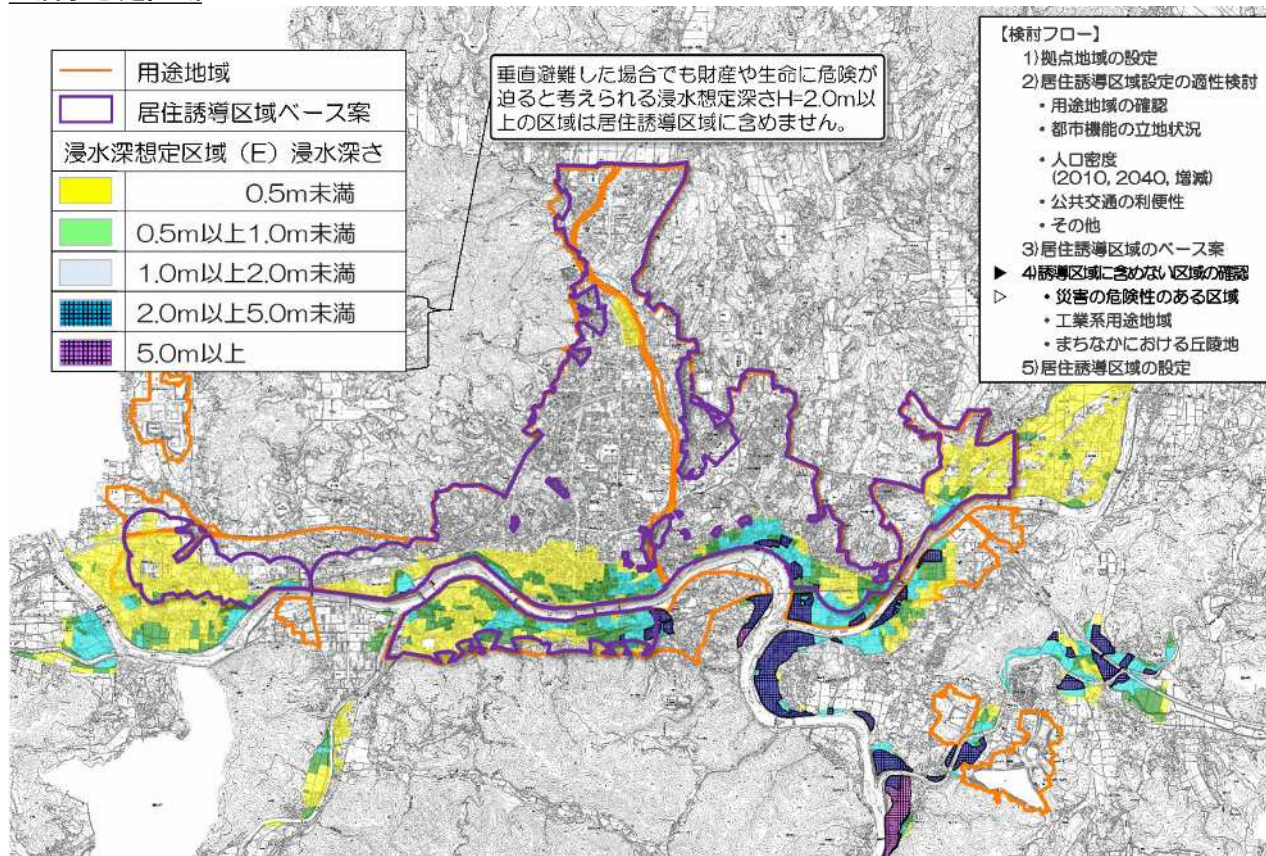
A:地すべり防止区域 B:急傾斜地崩壊危険区域 C:土砂災害特別警戒区域



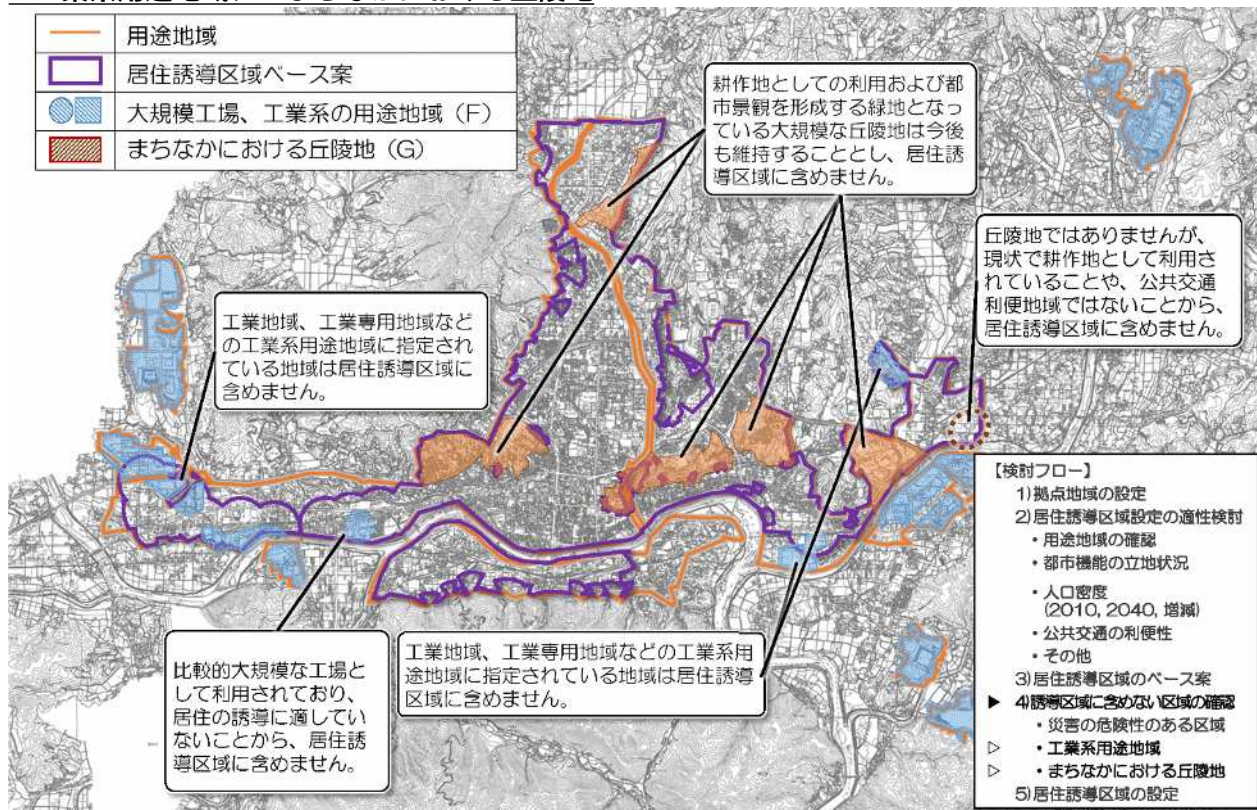
D:土砂災害警戒区域(イエロー区域)



E:浸水想定区域

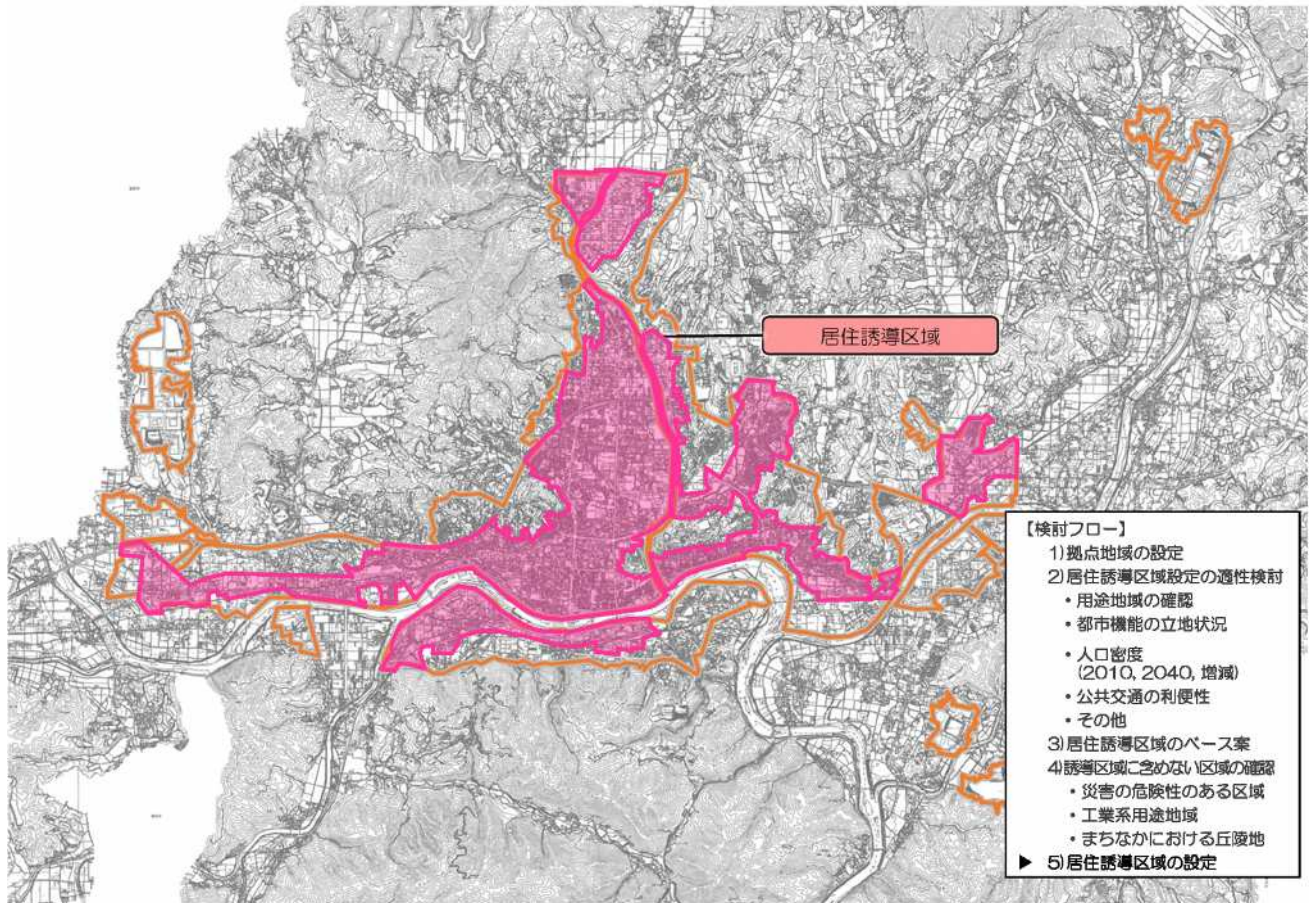


F:工業系用途地域、G:まちなかにおける丘陵地



5) 居住誘導区域の設定

これまでの適正検討等の結果を踏まえ、明確な地形地物で線引きすることで居住誘導区域を設定します。



居住誘導区域：約 991ha

【区域境界の設定について】

優先順位 1：居住誘導区域の境界は、原則として明確な地形・地物(道路や河川の中心や境界)

優先順位 2：明確な地形・地物による境界設定が適切ではない箇所については、現行の用途地域境界などを参考に境界を設定

優先順位 3：上記以外の場合は、筆界を参考に境界を設定

第2節 都市機能誘導区域の設定

◆都市機能誘導区域の設定

(1) 基本的な考え方

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

本市の都市機能誘導区域は、居住誘導区域における日常の生活圏域に必要となる身近な生活サービス機能に加え、大規模な商業施設、総合病院、行政機関など日常生活圏を越えた広域の利用者を対象とした都市機能(以下「高次都市機能」という。)を維持・誘導することで、住民の暮らしを支え、本市の中核機能を今後も維持・確保する区域とします。

都市機能誘導区域内においては、子育て支援施設の充実や博物館などの文化施設、コンベンション施設を有するホテルなどを誘致・整備するほか、空き店舗などへの新規出店を促すなど、来訪目的となる都市機能を維持・誘導することで、まちなかの魅力をさらに向上させるとともに、昼間人口・交流人口の増加の好循環を図り、人が集い賑わいのあるまちの形成を目指します。

また、これらの施設をだれもが効率的に利用できるように、拠点駐車場の整備や公共交通の運行形態などを見直すことで、自動車と公共交通が連携した交通ネットワークの構築を進めるほか、道路環境などを整備することで、歩いて暮らせるまちづくりを進めます。

(2) 区域の設定方針

① 設定方針

ポイント：検討範囲は居住誘導区域

都市機能誘導区域は、都市機能の集積により居住誘導区域への居住の誘導、また、人口密度維持による都市機能の持続性の向上を図るなど、居住誘導区域内に配置することが合理的であることから、検討範囲は居住誘導区域内とします。

検討にあたっては、高次都市機能が集積し、周辺からの公共交通によるアクセス性の高い地域を都市機能誘導区域の基本となる拠点地域に設定し、次の視点から都市機能誘導区域を設定します。



区域検討の視点

資料：改正都市再生特別措置法等について(平成27年(2015)6)

・都市機能の分布状況	都市機能誘導区域の基本となる拠点地域及びその周辺の都市機能(生活サービス機能、高次都市機能)がどのように分布しているか
・関連計画の区域	用途地域、人口集中地区、景観形成重点区域(津山市景観計画)、重要伝統的建造物群保存地区(重伝建地区)、享保8年(1723)頃の町割り

② 区域の境界

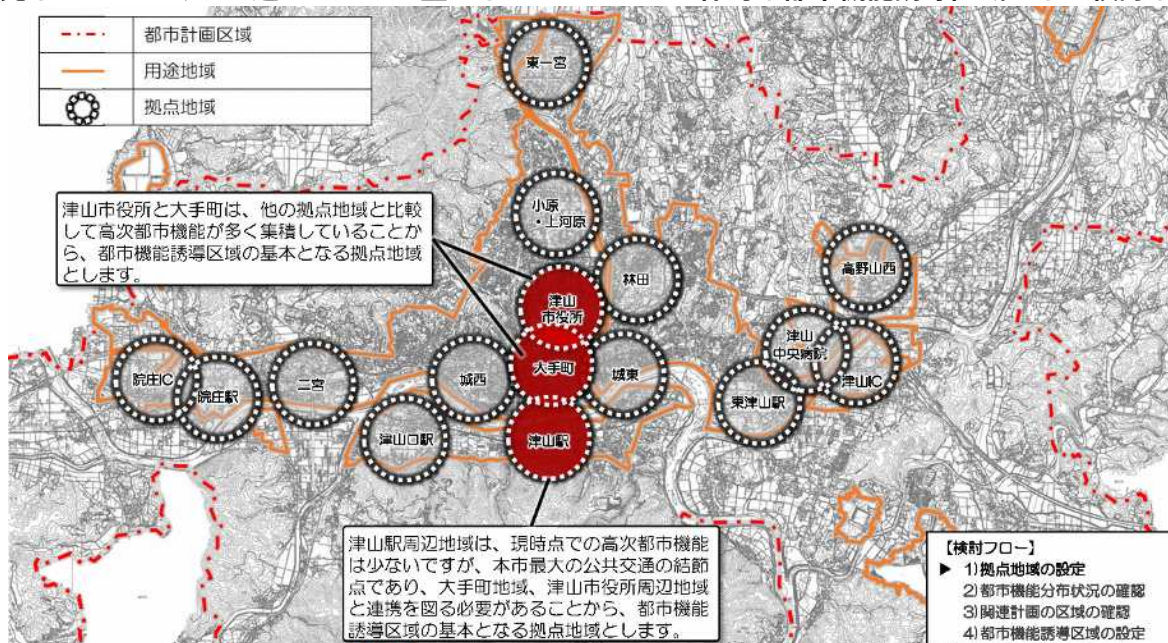
都市機能誘導区域の境界は、原則として、道路、鉄道、河川などの明確な地形・地物により定めま。明確な地形・地物による明示が適切ではない箇所については、現行の用途地域境界などを参考に境界を定めます。

(3) 区域設定

1) 拠点地域の設定

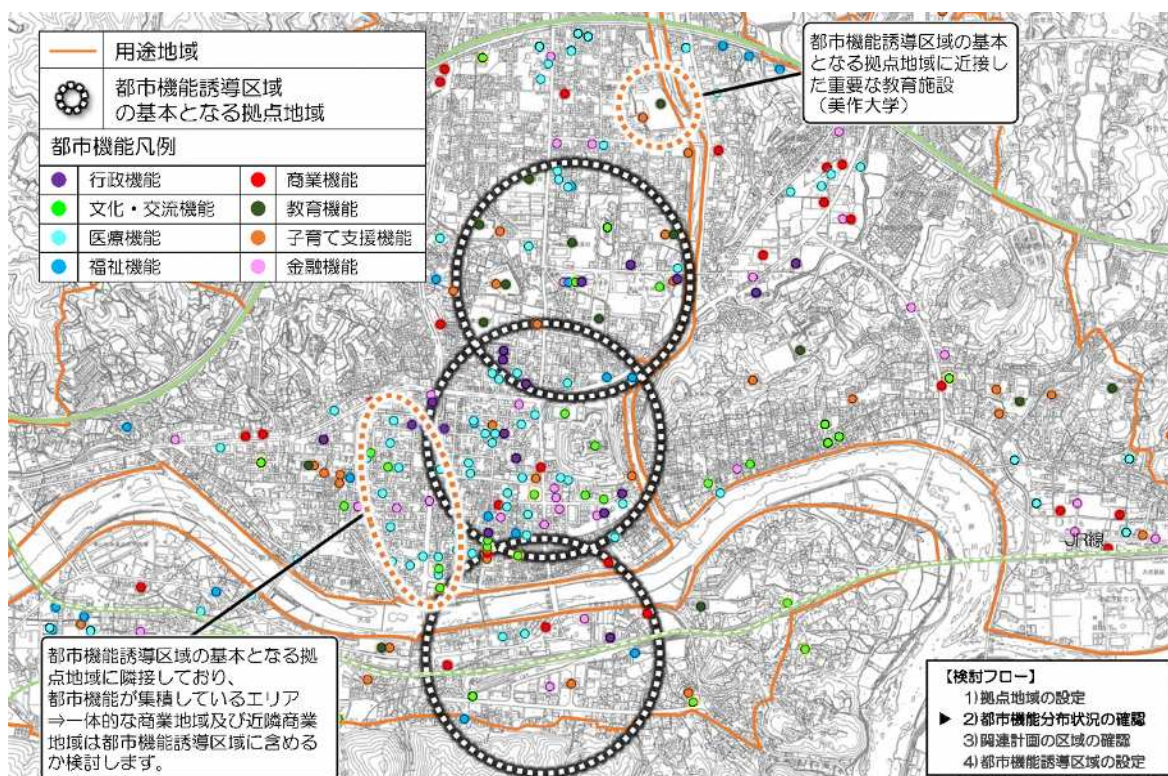
高次都市機能が集積し、周辺からの公共交通によるアクセス性の高い地域として、以下の拠点地域を都市機能誘導区域の基本となる拠点地域に設定します。

これらの地域は、基幹的公共交通で結ばれ居住誘導区域の中心に位置しており、相互に連携・補完してまちづくりを進めることが望ましいことから、一体的な都市機能誘導区域として検討します。



2) 都市機能分布状況の確認

都市機能(生活サービス機能、高次都市機能)がどのように分布しているかを詳細に確認します。



3) 関連計画の区域の確認

都市計画の観点で関連する区域や関連計画の区域を確認します。

【市街地に関する確認】

次の区域は、津山市の市街地現状を示す区域です。本市の都市機能誘導区域設定においても、これらの区域を考慮します。

a：用途地域

b：人口集中地区(平成 27 年(2015))

【景観・歴史に関する確認】

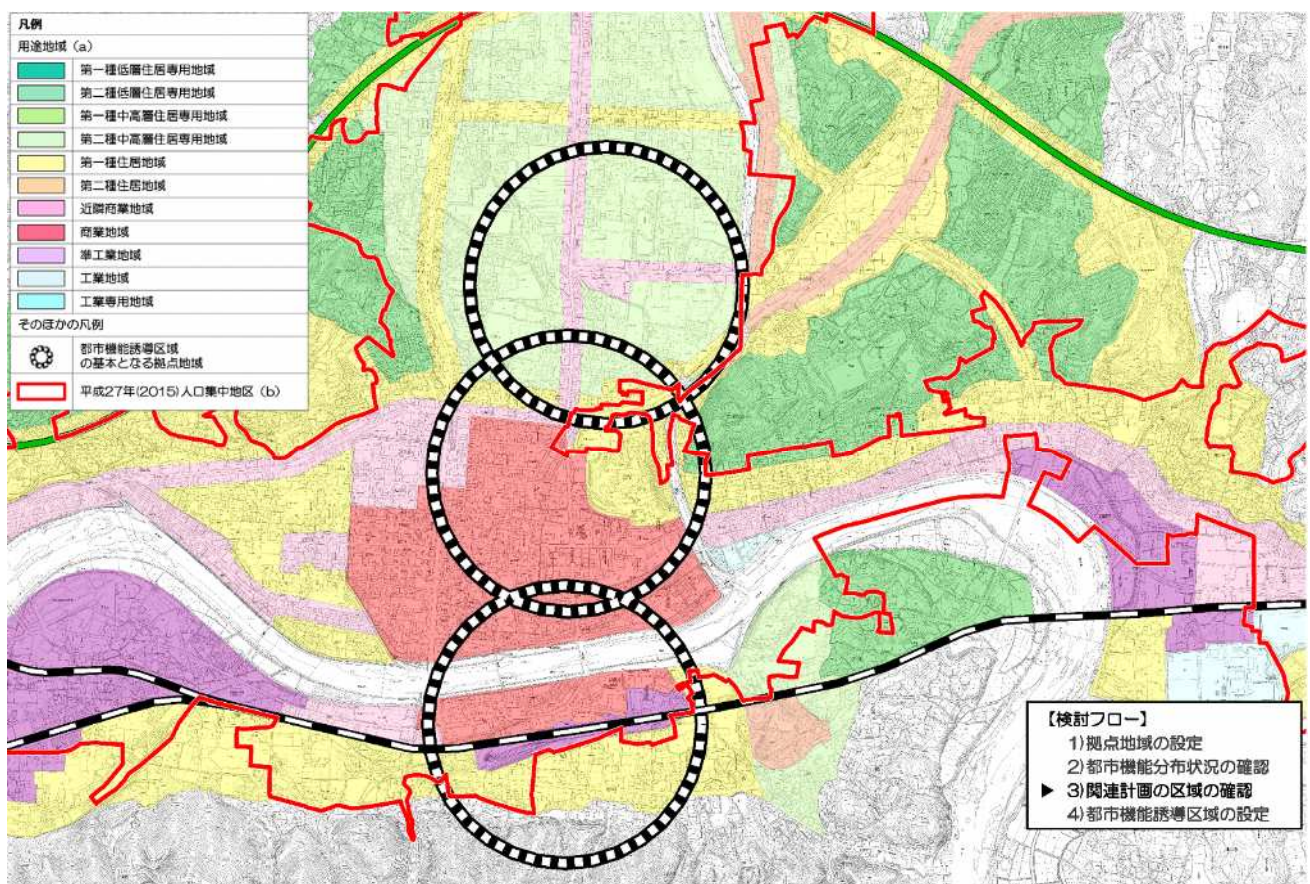
次の区域は、津山市の成り立ちや景観形成、重要伝統的建造物群保存地区(重伝建地区)を示した区域です。本市の都市機能誘導区域設定においても、これらの区域を考慮します。特に、重伝建地区は、まちなみ保存の観点から、都市機能の誘導は望ましくないため、都市機能誘導区域に設定しない方針とします。

c：景観形成重点区域(津山市景観計画)

d：重要伝統的建造物群保存地区(重伝建地区)

e：享保 8 年(1723)頃の町割り

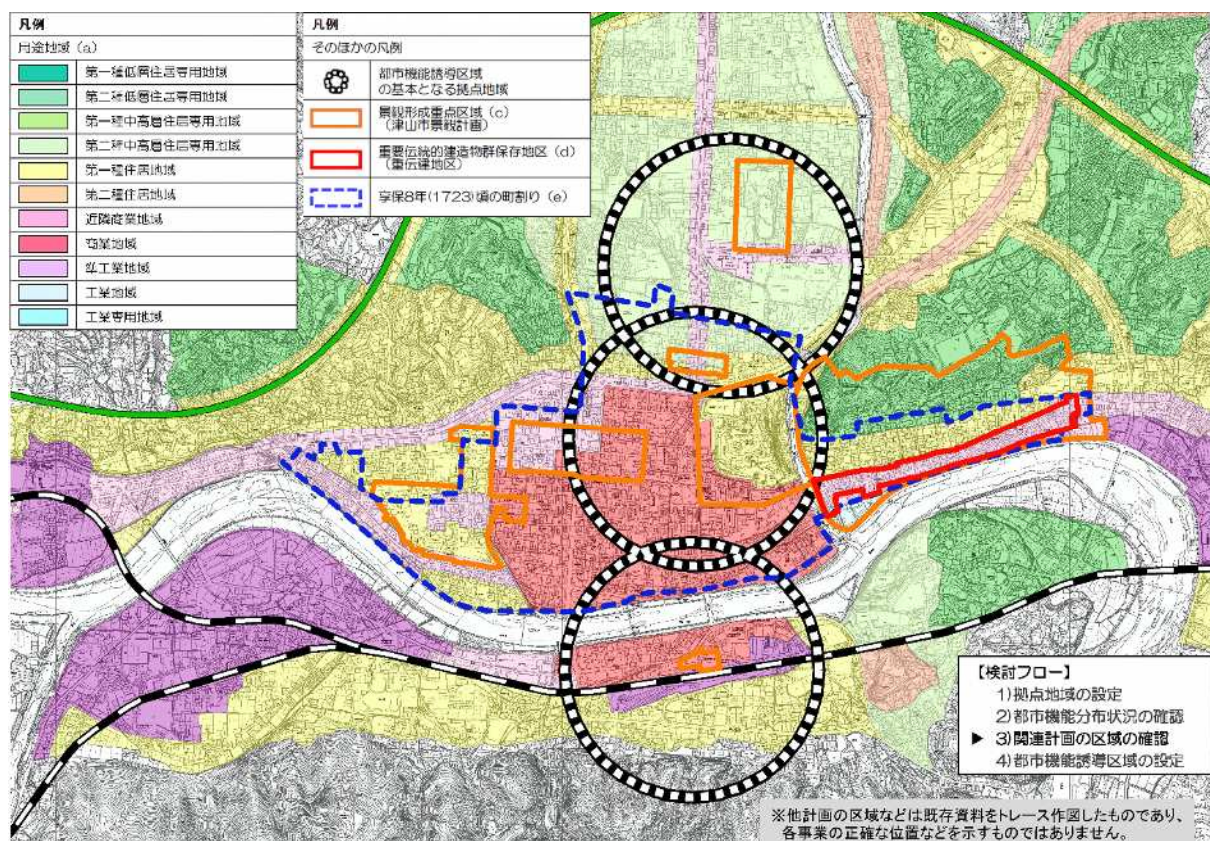
a：用途地域 b：人口集中地区(平成 27 年(2015))



c：景観形成重点区域

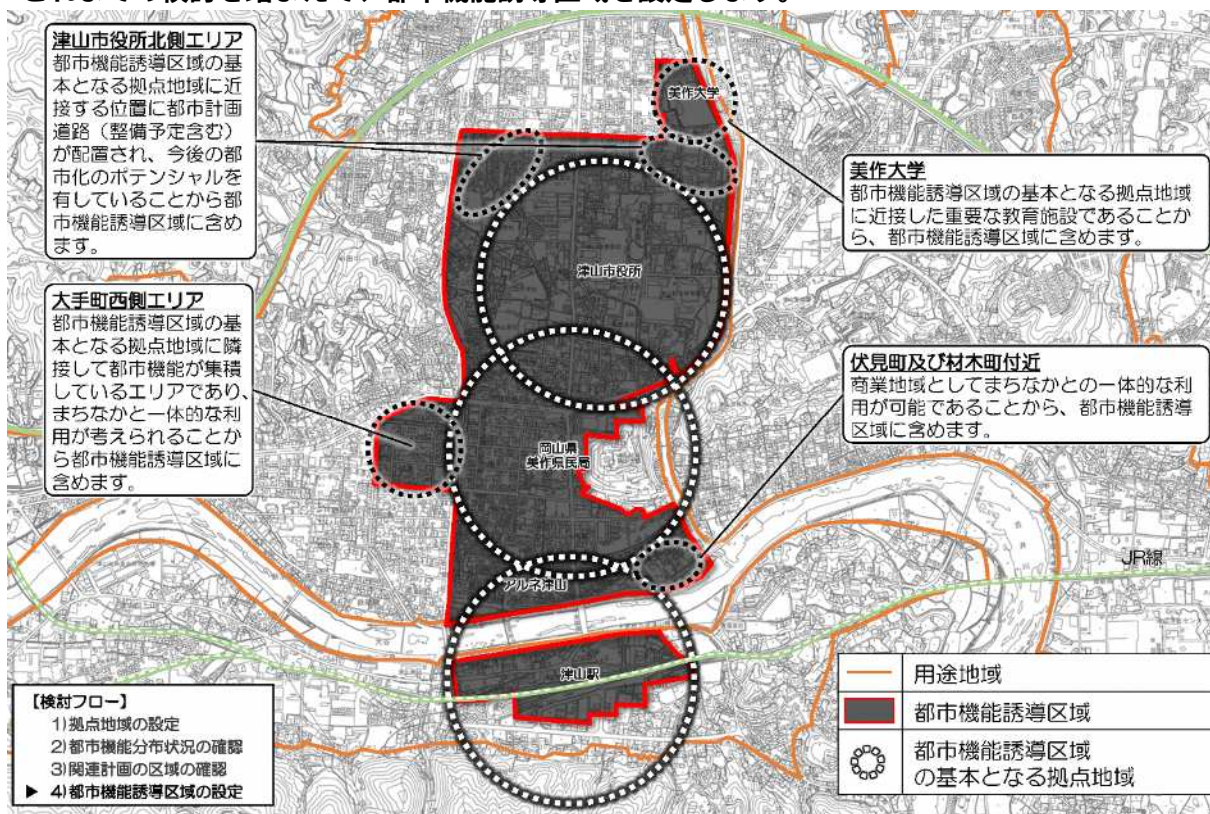
d：重要伝統的建造物群保存地区

e：享保8年(1723)頃の町割り

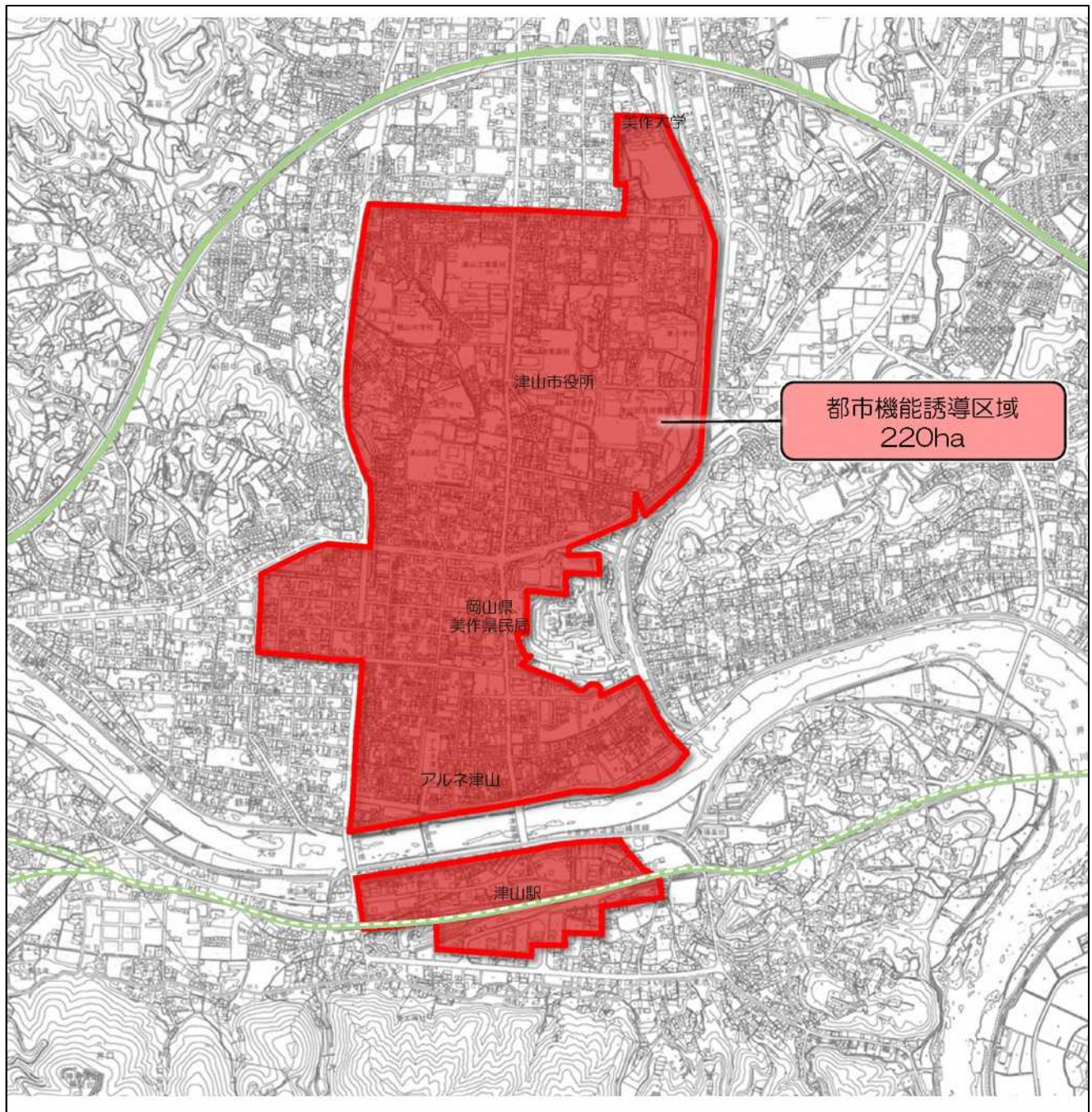


4) 都市機能誘導区域の設定

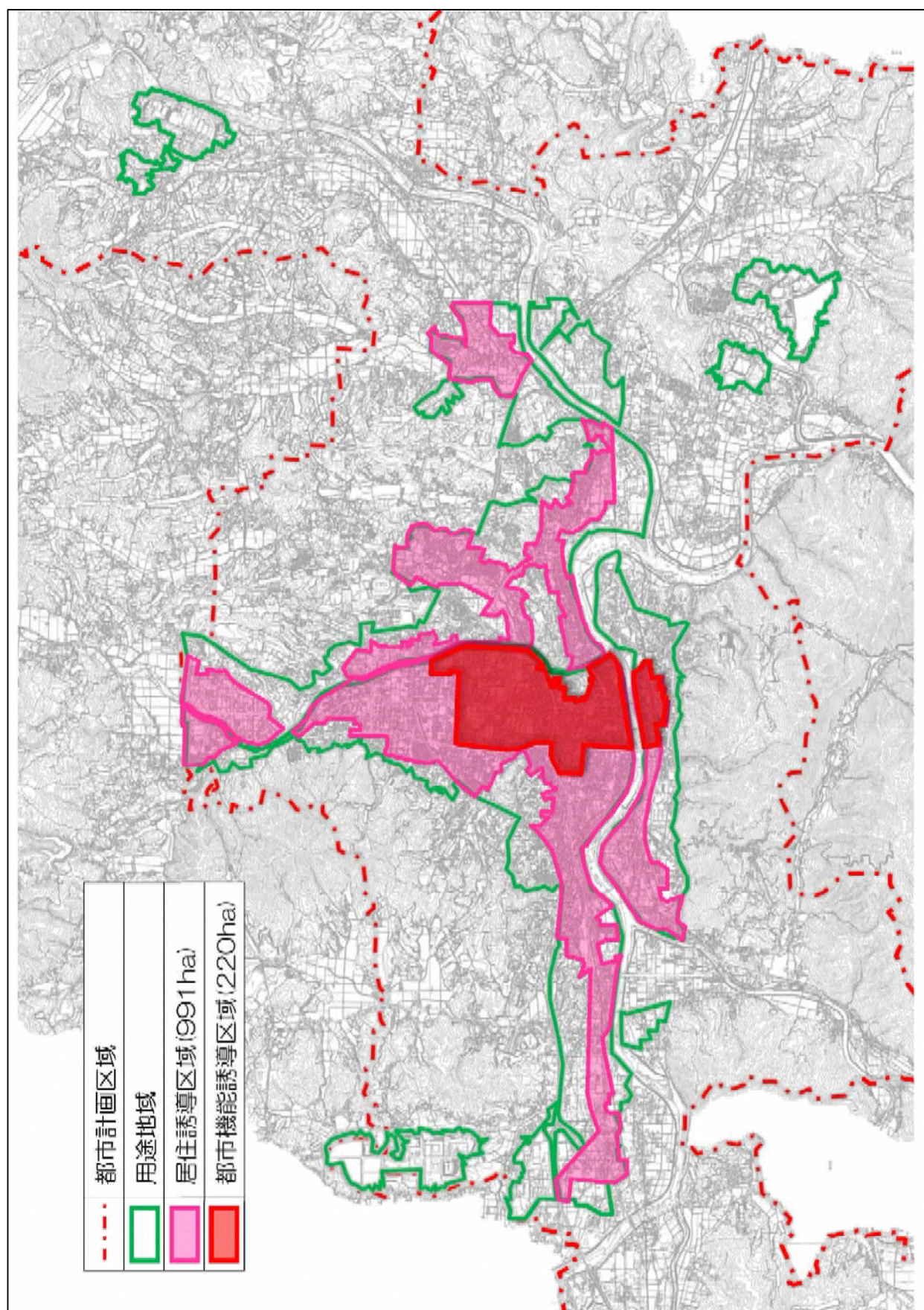
これまでの検討を踏まえて、都市機能誘導区域を設定します。



■都市機能誘導区域



■ 居住誘導区域と都市機能誘導区域



◆誘導施設の設定

(1) 基本的な考え方

誘導施設とは、都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。人の居住を誘導することができる機能があるもの。

(都市計画運用指針(国土交通省)他)

本市においては、都市機能を“生活サービス機能”と“高次都市機能”に区分します。

生活サービス機能・・・日常生活圏を対象として生活に身近なサービスを提供できる機能であり、居住誘導区域に適度に分散して立地することが望ましい。

(例)身近な商店、小規模スーパー、診療所、公民館など

高次都市機能・・・日常生活圏を越えた広域圏域(市全域や近隣市町)を対象とする機能であり、都市機能誘導区域に立地することが望ましい。

(例)百貨店、総合病院、市民文化センターなど

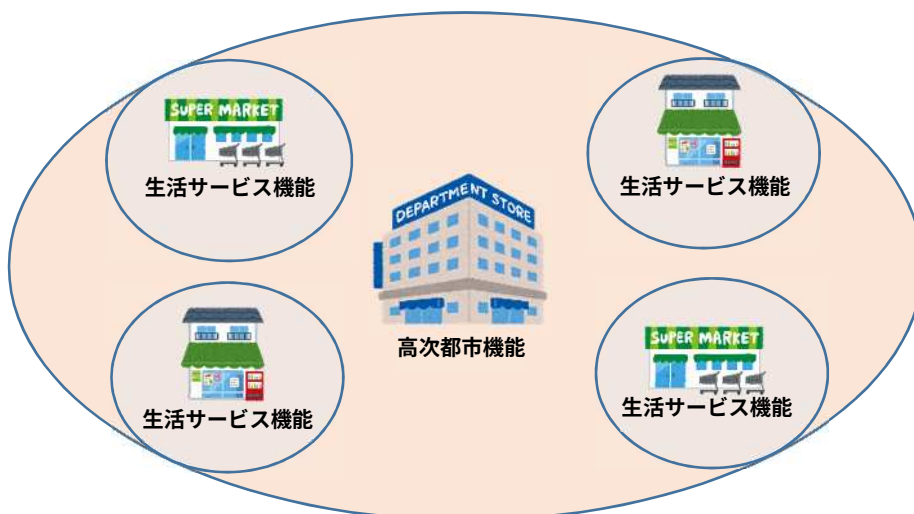


なお、誘導施設に設定された都市機能は次の場合に届出が義務付けられることになります。

- ・都市機能誘導区域外において、誘導施設を整備またはそのための開発行為を行う場合
- ・都市機能誘導区域内において、誘導施設に指定されている都市機能を休止又は廃止する場合

(2) 誘導施設の設定方針(誘導方針)

本市の誘導施設は、分布状況を確認した上で高次都市機能を設定することを基本とし、生活サービス機能については、必要性、重要性等を考慮して設定することとします。



図：生活サービス機能と高次都市機能の集客圏域イメージ

本市の誘導施設の設定にあたっては、高次都市機能及び生活サービス機能を次のように分類し、それぞれの施設に対して、誘導施設への設定が適しているかを検討します。

図：誘導施設の検討における都市機能の分類

	高次都市機能 日常生活圏を越えた広域圏域を対象とする機能	生活サービス機能 生活に身近なサービスを提供できる機能 (居住誘導区域、都市機能誘導区域及び市全域に分散していることが望ましい)
行政	市役所本庁舎、国・県の出先機関 中枢的な機能を有する行政機能	市役所支所・出張所など 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能や、住民票の取得などができる機能（コンビニ）など
文化・交流	文化活動の拠点となる施設 市全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる施設など 例：文化センター、市立図書館、総合体育館、郷土博物館、広域集会所、賑わい交流施設など	公民館など 地域の文化・交流活動の拠点となる施設
医療	救急医療対応病院、一般病院 高度医療や救急医療などを提供する病院としての規模を有する医療機能	診療所など 日常的な診療を受けることができる医療機能
福祉	地域福祉推進の拠点となる施設 例：社会福祉協議会・地域包括支援センター	高齢者・障害福祉施設 老人ホーム、グループホームなど
商業	大型の商業施設（3,000㎡以上） 様々なニーズに対応したサービスを提供する商業機能（百貨店、スーパー、遊戯施設など）	3,000㎡未満の商業施設 地域における購買活動を支える身近な商業施設（スーパー、コンビニエンスストアなど）
教育	大学、高等学校、専修学校、高等専門学校など 広域な通学圏を有する教育機能	小学校・中学校 小中学校など地域の教育やコミュニティを担う機能
子育て支援	子ども・子育て支援施設、児童相談所、教育支援施設 例：親子ひろば「すくすく」「わくわく」 津山児童相談所、鶴山塾 など	幼稚園・保育園(所)・認定こども園・児童館 子育てに必要なサービスを受けることができる機能
金融	銀行の支店、信用金庫の本店・支店、その他支店規模の金融機関、郵便局（基幹局）など 融資機能を有するなど、ある程度事業規模の大きい金融機関や基幹局として位置づけられる郵便局など	郵便局、金融機関出張所（ATM）など 日常的な金融サービスを提供する機能

原則として誘導施設に設定します。

立地状況や必要性、重要性等を考慮し、誘導施設に設定します。

(3) 誘導施設の設定

各機能の立地状況や役割などを確認したうえで、本市の誘導施設を下表のように設定しました。商業機能については、都市機能誘導区域内の生活利便性の向上を図るため、生活サービス機能も誘導施設に設定しました。

なお、これら施設の誘導にあたっては、景観計画に基づき、歴史的な町並みなど津山らしい景観の保全に努めます。

表：誘導施設一覧

都市機能分類		施設種別
行政機能		市役所庁舎
		国・県の出先機関
		その他行政施設
		コンビニエンスストア※1
文化・交流機能		文化センター
		図書館
		博物館・美術館
		総合体育館
		集会機能を有する施設(広域的な施設※2)
医療機能		救急医療対応病院※3
		一般病院
福祉機能		社会福祉協議会
		地域包括支援センター
商業機能	高次都市機能	床面積 3,000 m ² を超える大型の商業施設※4
	生活サービス機能	床面積 500 m ² 以上 3,000 m ² 以下の中型の商業施設※5
		コンビニエンスストア※1
		空き店舗、空き家を活用した店舗※6
教育機能		大学
		高校
		専修学校
		高等専門学校
		職業能力開発校
子育て支援機能		子ども・子育て支援施設
		児童相談所
		教育支援施設
金融機能		銀行※7
		郵便局※8
		コンビニエンスストア※1

※1 食料品、日用品に加えて、ATM による金融機能や、住民票交付などの簡易的な行政機能を有しています。都市機能誘導区域にはあまり立地していないため、誘導施設に設定します。

※2 地域交流センターや多目的ホール、会議室等の住民の交流の場となる施設(賑わい交流施設)を有するホテル等

※3 二次医療・三次医療施設

※4 3,000 m²を超える商業施設は、本市では複数の店舗を有する複合施設の場合が多く、広域的な集客に資するため高次都市機能として設定。市民需要が高い映画館も含みます。

※5 小規模なスーパーを想定。生活に欠かせない施設であり、ある程度分散した立地が望ましい施設ですが、都市機能誘導区域にはあまり立地していないため、誘導施設に設定します。

※6 中心市街地内の空き店舗等を有効活用することにより、魅力ある店舗の立地を促進し、中心市街地の活性化を図るため、誘導施設に設定します。(都市機能誘導区域内において、空き店舗等活用賑わい創出支援事業に該当するものを対象)

※7 本店・支店クラスのみ

※8 ゆうゆう窓口・集荷機能を有する基幹局のみ

第3節 居住誘導に関する目標値の検討

(1) 基本的な考え方

立地適正化計画は、居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定し、各種施策を講じることで区域内の人口、都市機能の維持・向上を図るものです。

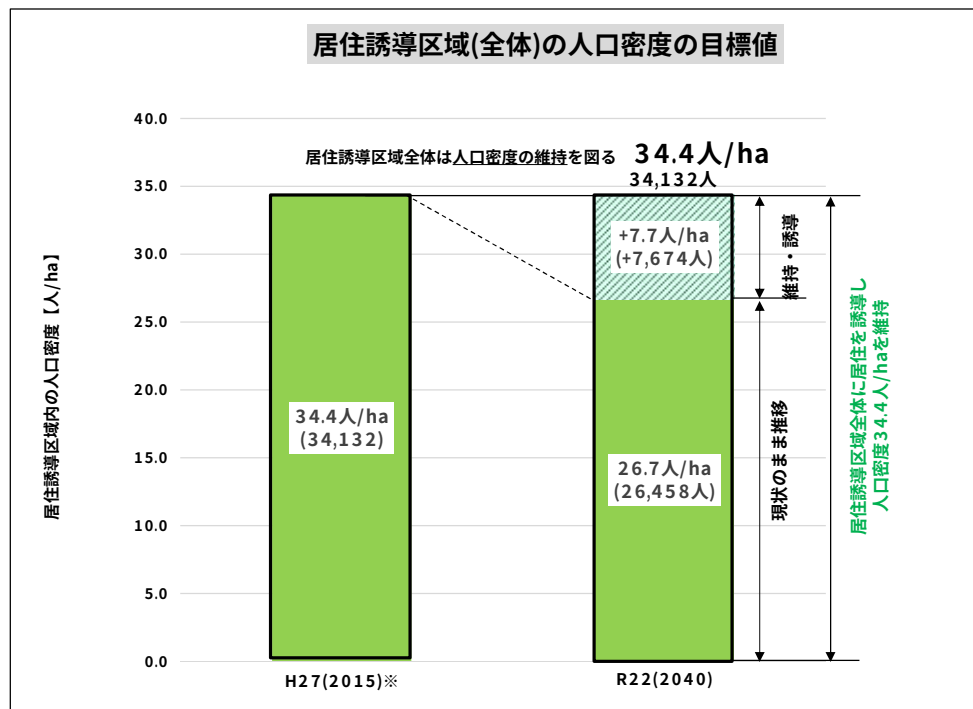
居住誘導区域全体においては、人口密度を維持するとともに、都市機能誘導区域では中心市街地の活性化の実現に向けて、「中心部が空洞化したドーナツ型の都市構造」から「まとまりのある高密度な山型の都市構造」への転換を進めるため、都市機能の向上及びまちなか居住を推進し、人口密度の増加を図ります。

(2) 目標値の設定

① 居住誘導区域

公共交通を軸として一定の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、人口密度の維持を図ります。

居住誘導区域内の人口密度(34.4人/ha)を維持



※平成27年(2015)の国勢調査

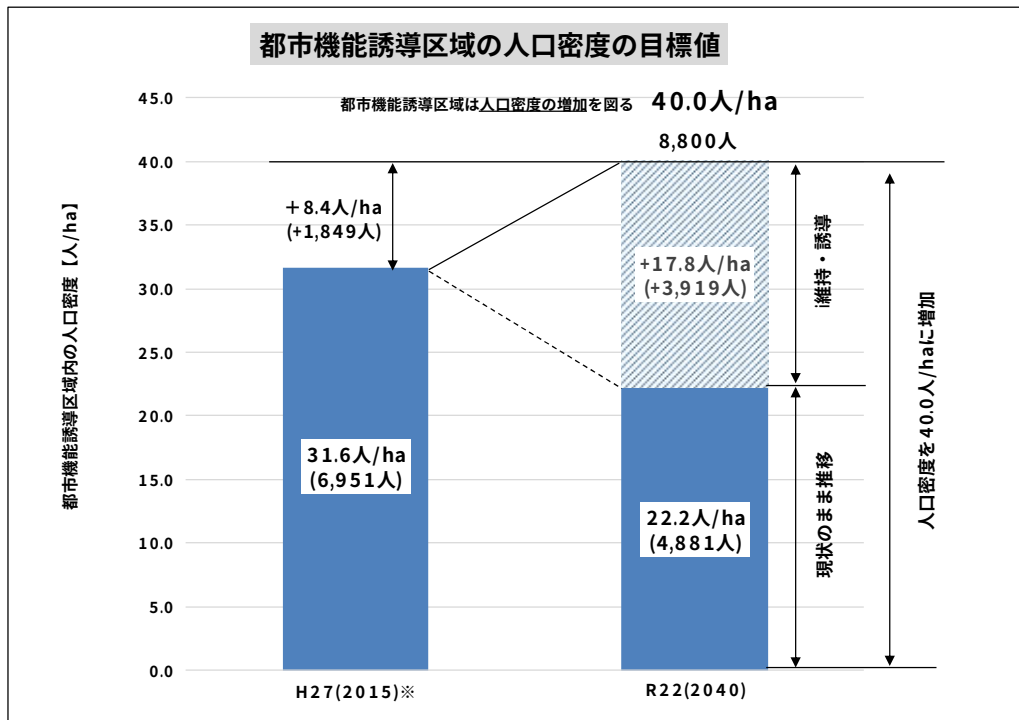
居住誘導区域：約991ha

② 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域の人口密度(平成 27 年(2015))は 31.6 人/ha ですが、「まとまりのある高密度な山型の都市構造」の実現に向けて、目標人口密度を 40 人/ha※に設定します。

※ 40 人/ha…都市計画法施行規則による既成市街地の人口密度の基準、国勢調査における人口集中地区（都市的地域）の設定の人口密度の基準

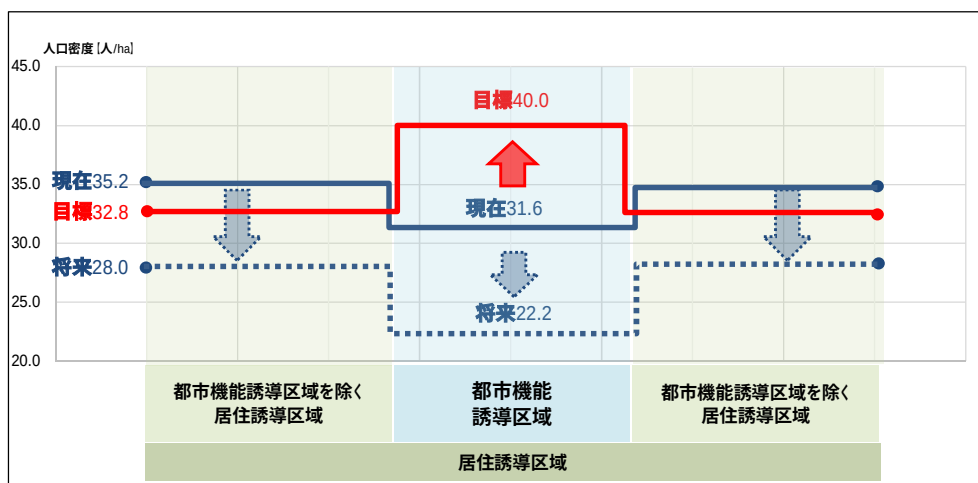
都市機能誘導区域における令和 22 年(2040)の人口密度の目標：40.0 人/ha



※平成 27 年(2015)の国勢調査

都市機能誘導区域：約 220ha

居住誘導のイメージ



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】

- ・定期的な空気の入れ換えや掃除等を行い、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

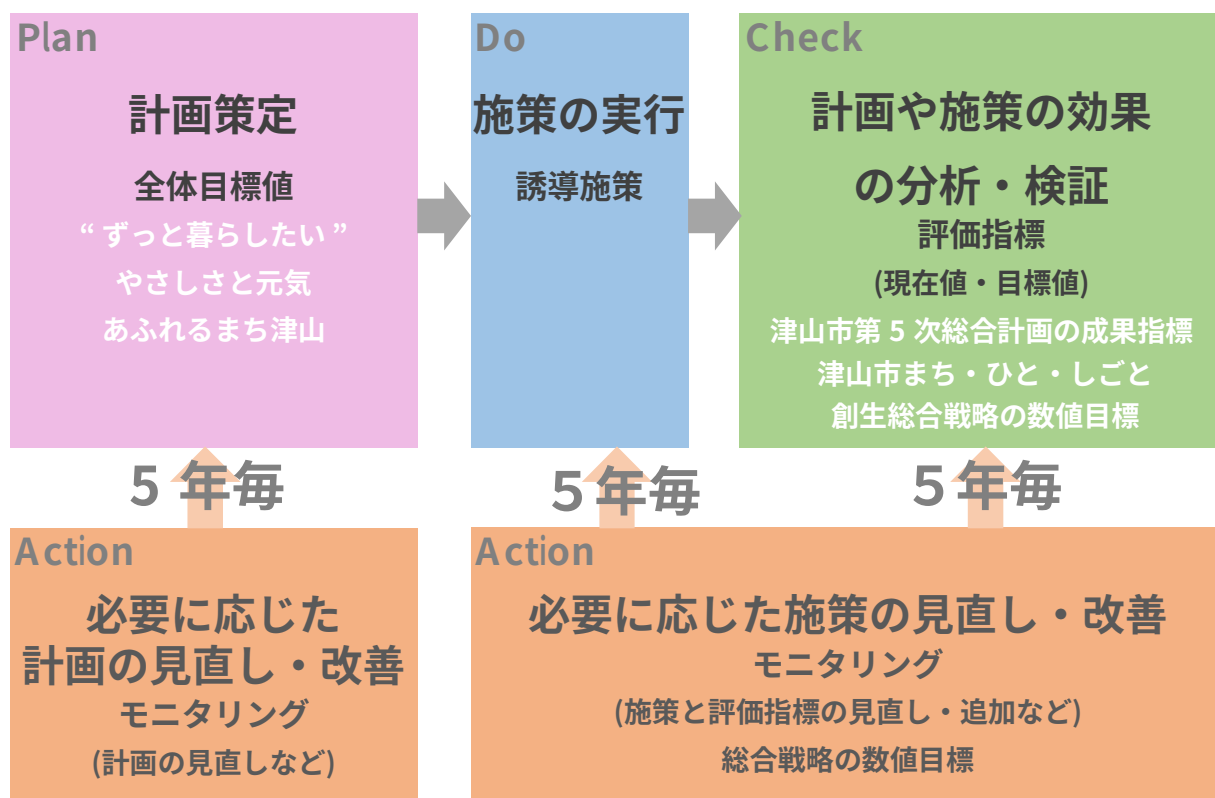
(1) 計画の評価・管理における基本的な考え方

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。

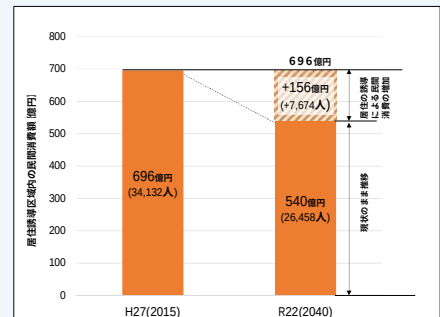
【期待される効果】

- ・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

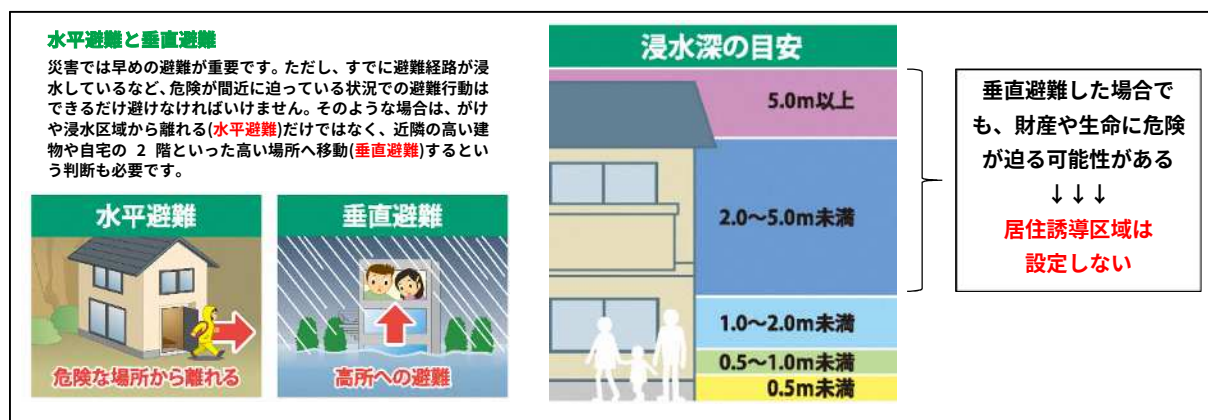
○避難準備情報・避難勧告・避難指示

○震度 4 以上の地震情報



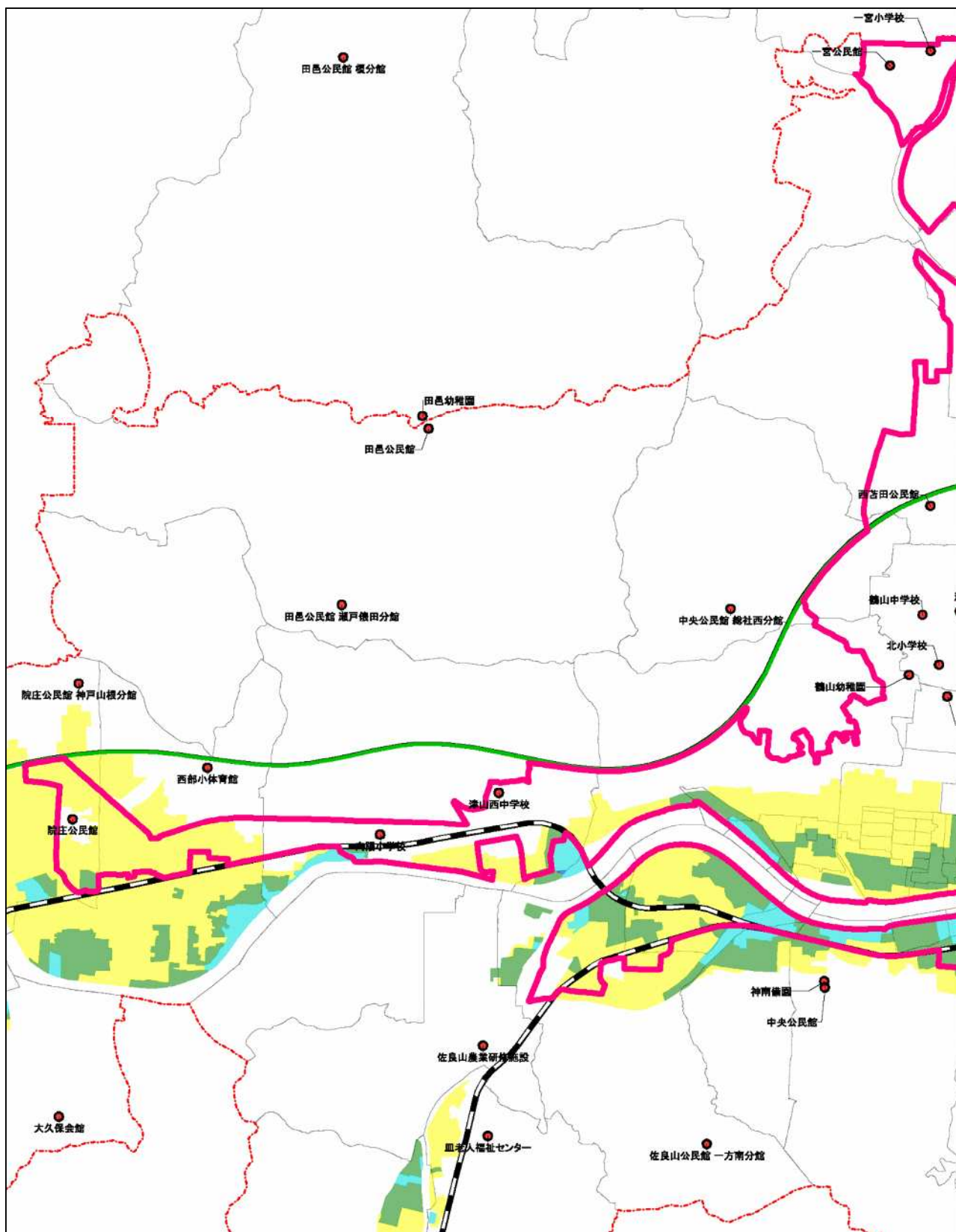
(2) 居住誘導区域内の浸水想定区域と避難所の確認

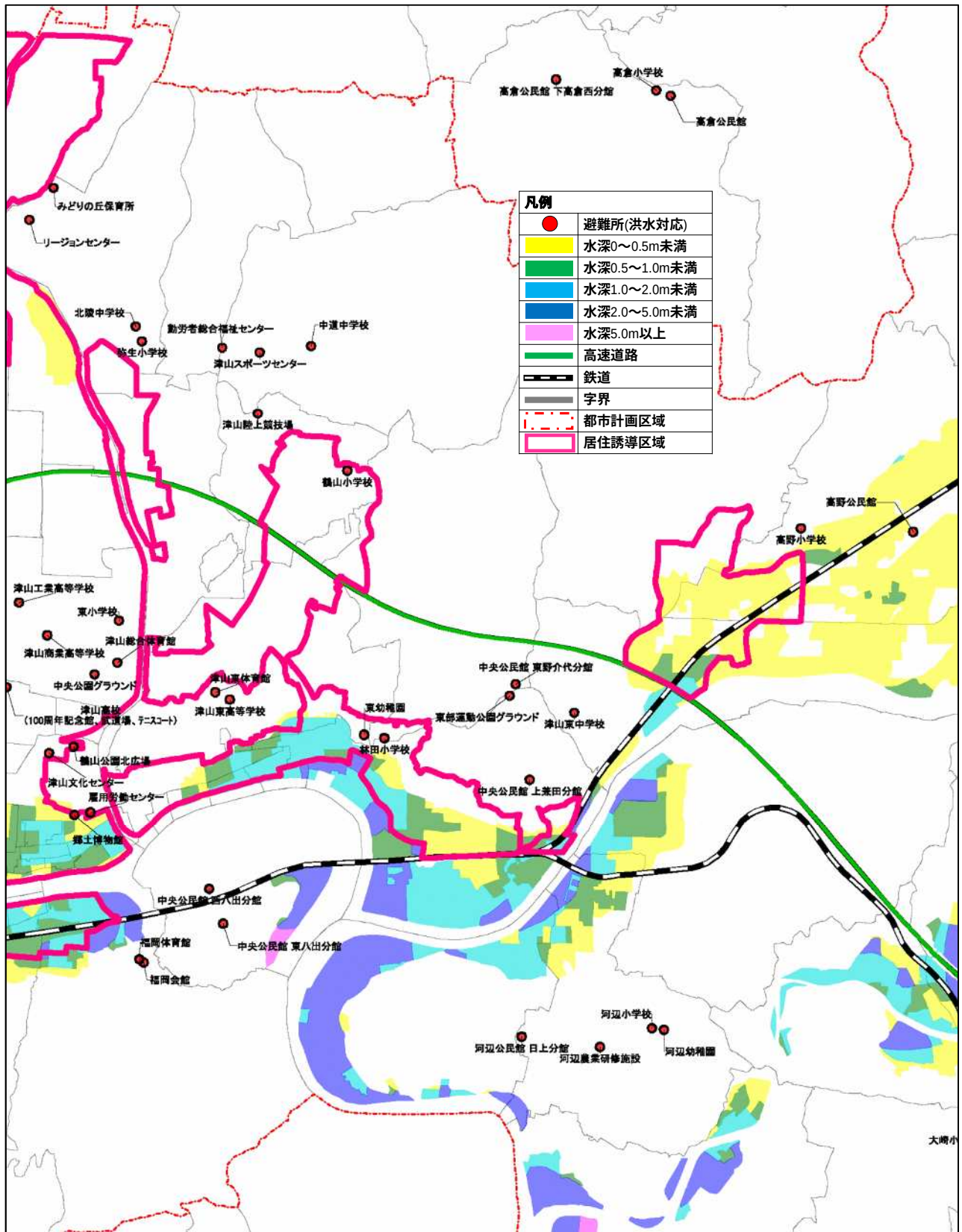
ここでは、居住誘導区域における浸水想定区域と洪水の際の避難場所を確認します。なお、垂直避難した場合でも財産や生命に危険が迫る可能性がある浸水深さが H=2.0m 以上の区域は、居住誘導区域を設定していません。



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)





津山市立地適正化計画

発行日：令和元年 8 月

発 行：津山市

編 集：都市建設部都市計画課

〒708 - 8501 岡山県津山市山北 520 番地

TEL 0868-32-2096

FAX 0868-32-2155