

# 津山市立地適正化計画

## 概要版

### 津山市立地適正化計画 概要版

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

## ◇立地適正化計画作成の背景と目的

本市は、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な都市機能・生活サービスの提供が困難になるとともに、地域コミュニティの希薄化や空き家の増加など様々な問題の発生が懸念されます。

このような背景を踏まえ、コンパクトでまとまりのある都市構造への転換を図り、人口密度を維持しつつ都市機能や生活サービスの提供を確保し、「ずっと暮らしたい」と思えるまちづくりを推進するため、「津山市立地適正化計画」を作成しました。

## ◇立地適正化計画とは

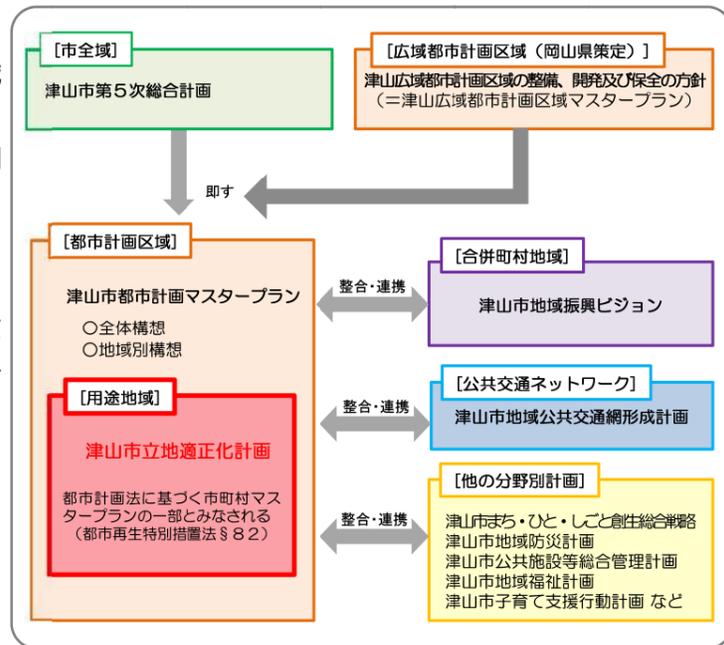
立地適正化計画は、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や医療・福祉等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。

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。

## ◇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。



## ◆水平避難と垂直避難

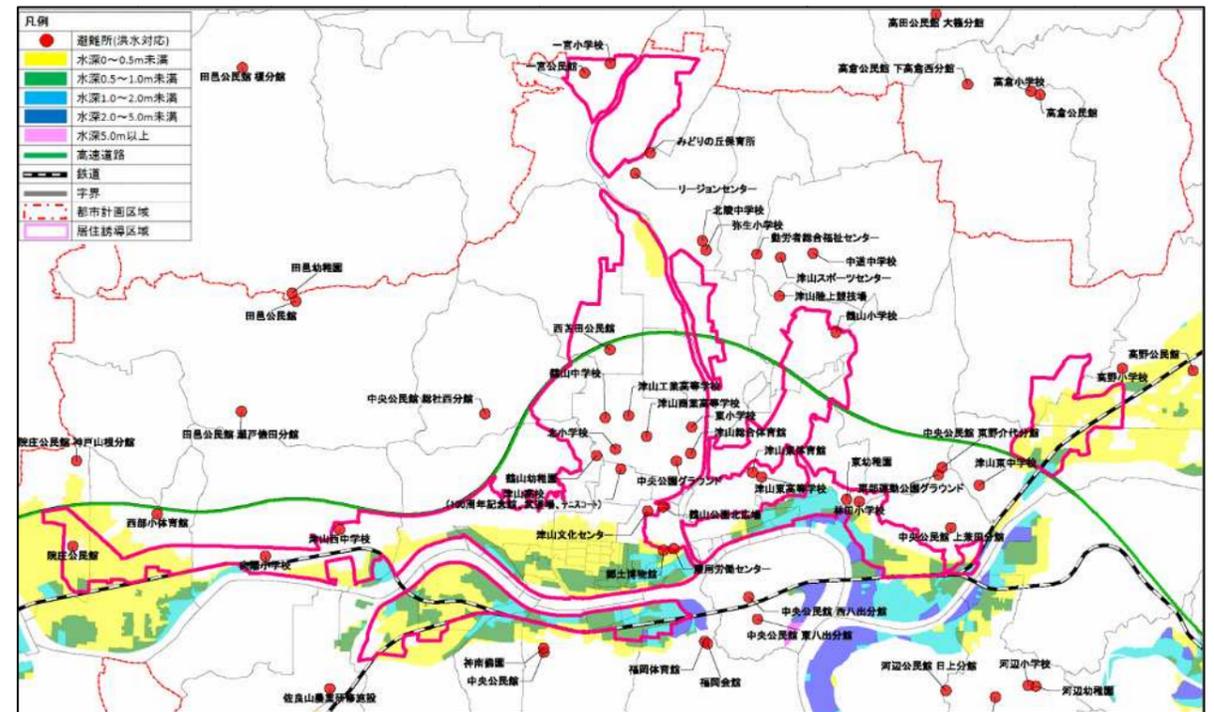
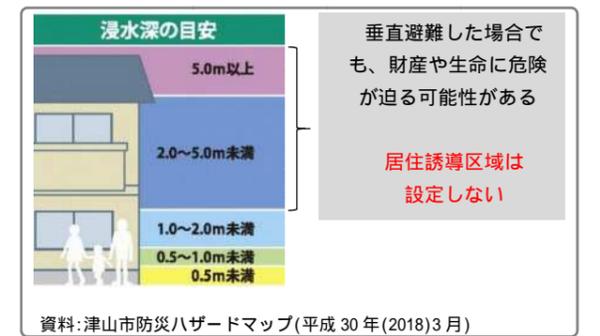
災害では早めの避難が重要です。ただし、すでに避難経路が浸水しているなど、危険が間近に迫っている状況での避難行動はできるだけ避けなければいけません。そのような場合は、がけや浸水区域から離れる(水平避難)だけではなく、近隣の高い建物や自宅の2階といった高い場所へ移動(垂直避難)するという判断も必要です。



## ◆居住誘導区域内の浸水想定区域と避難所位置図

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。

参考として、居住誘導区域と浸水想定区域、避難所の位置図を示します。



## ◇参考：津山市の防災対策と居住誘導区域内の浸水想定区域及び避難所

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、本市が取り組んでいる防災対策(ハード対策、ソフト対策)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。

### ◆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、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

#### 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。



#### 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。

#### 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、「防災情報」「火災情報」「行政情報(大気環境に関する情報や断水情報等)」などです。

#### 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
- 避難準備情報・避難勧告・避難指示
- 土砂災害警戒情報
- 震度4以上の地震情報



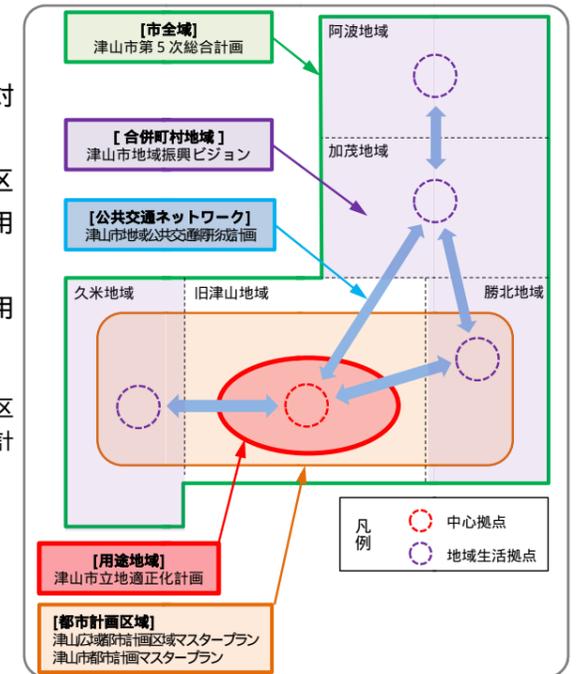
## ◇計画の区域

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、または非線引き都市計画区域の場合、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)



## ◇計画の記載事項

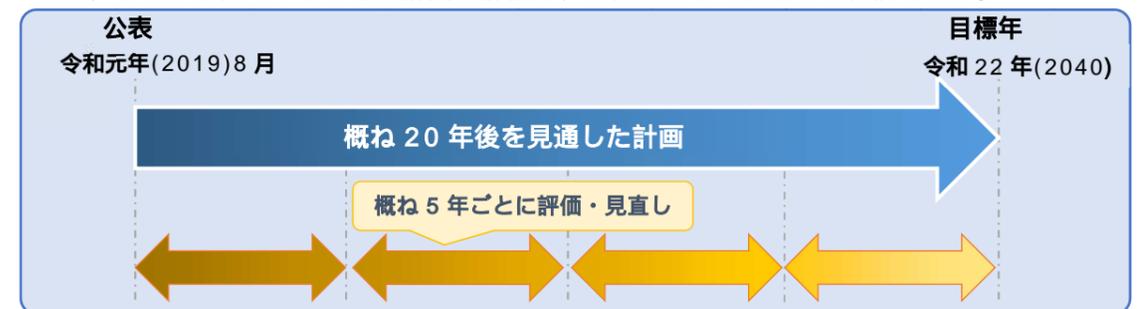
立地適正化計画には、以下の内容を記載します。

- ✦ 立地適正化計画の区域
- ✦ 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
- ✦ 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)
  - 居住を誘導するための市町村の施策
- ✦ 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)
  - 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
- ✦ 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
- ✦ 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

## ◇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。

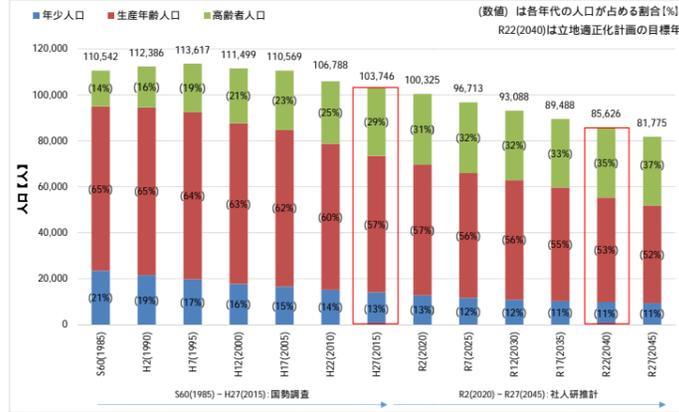


図：津山市立地適正化計画の計画期間

## ◇津山市の現状

### 人口の推移

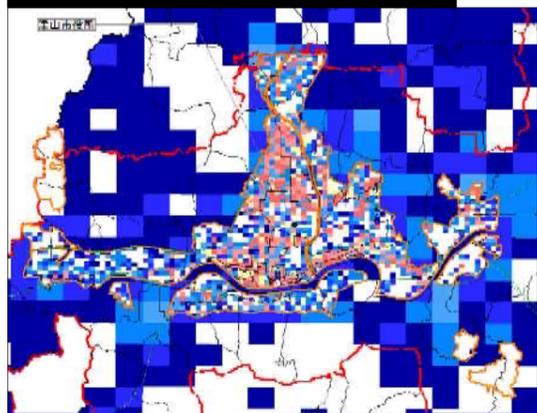
- 本市の人口は減少傾向にあり、平成7年(1995)の113,617人をピークに平成27年(2015)には103,746人まで減少しています。(平成7年(1995)比較：-9,871人、-8.7%)
- さらに、国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」という)による将来人口推計によると、令和22年(2040)には85,626人まで減少すると推計されています。



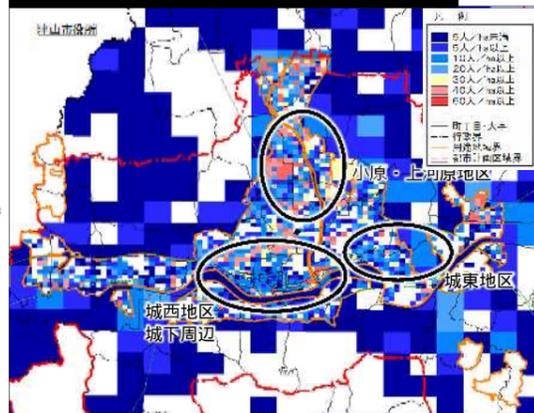
### 人口密度の推移

- 平成22年(2010)と令和22年(2040)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。

平成22年(2010)の人口密度メッシュ



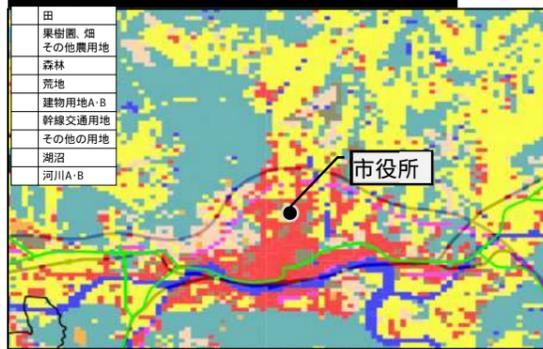
令和22年(2040)の人口密度メッシュ



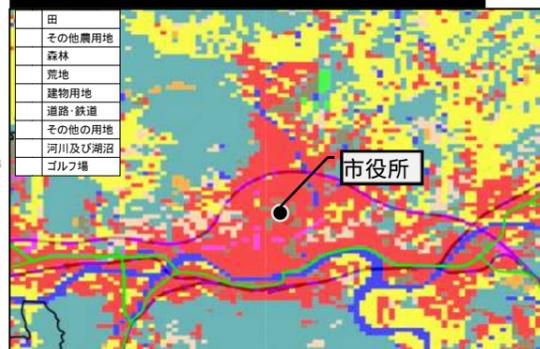
### 市街地の拡大の状況

- 図中の赤いエリアが「建物用地」となっている土地です。中国自動車道が開通し津山IC及び院庄ICが設置されたことや、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。

昭和51年(1976)の建物分布メッシュ



平成26年(2014)年の建物分布メッシュ



資料:国土情報ウェブマッピングシステム

## ◇計画の目標値と期待される効果

前項の施策や低未利用土地利用等指針を運用することで目指す目標値を設定します。目標値は、居住誘導の目標値に加えて、空き地や空き家等の低未利用地及び公共交通について設定しました。また、これらの目標を達成することにより期待される効果を試算しました。

### 計画の目標値

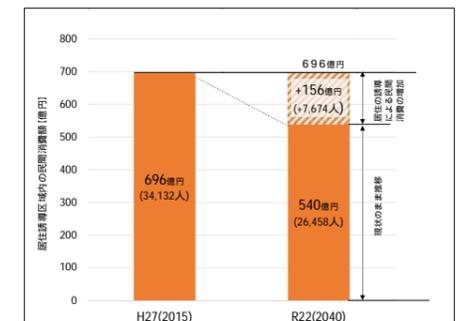
対応方針とキーワード	立地適正化計画における全体目標値
<b>◆中心市街地の活性化</b> ・都市機能の誘導 ・交流人口増加 ・まちなか居住の推進 ・歩いて暮らせるまちの形成 ・津山駅周辺地域の拠点性の向上	<b>都市機能誘導区域の人口密度</b> 現在値 平成27年(2015) 31.6人/ha 目標値 令和22年(2040) 40.0人/ha
<b>◆良好な居住エリアの形成とコンパクト化</b> ・人口密度の維持・向上 ・生活サービス機能の維持・向上 ・円滑な移動手段の確保	<b>居住誘導区域の人口密度(都市機能誘導区域を含む)</b> 現在値 平成27年(2015) 34.4人/ha 目標値 令和22年(2040) 34.4人/ha
<b>◆空き地や空き家等の低未利用地の有効利用</b> ・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	<b>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)</b> 目標値 平成31年(2019)から令和7年(2025)までの支援件数 60件
<b>◆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</b> ・円滑な移動手段の確保	<b>バス利用者数(ごんごバス東・小・西循環線を対象)</b> 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ソース(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。



## ◇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。

### 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）

### 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

#### 【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

### 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

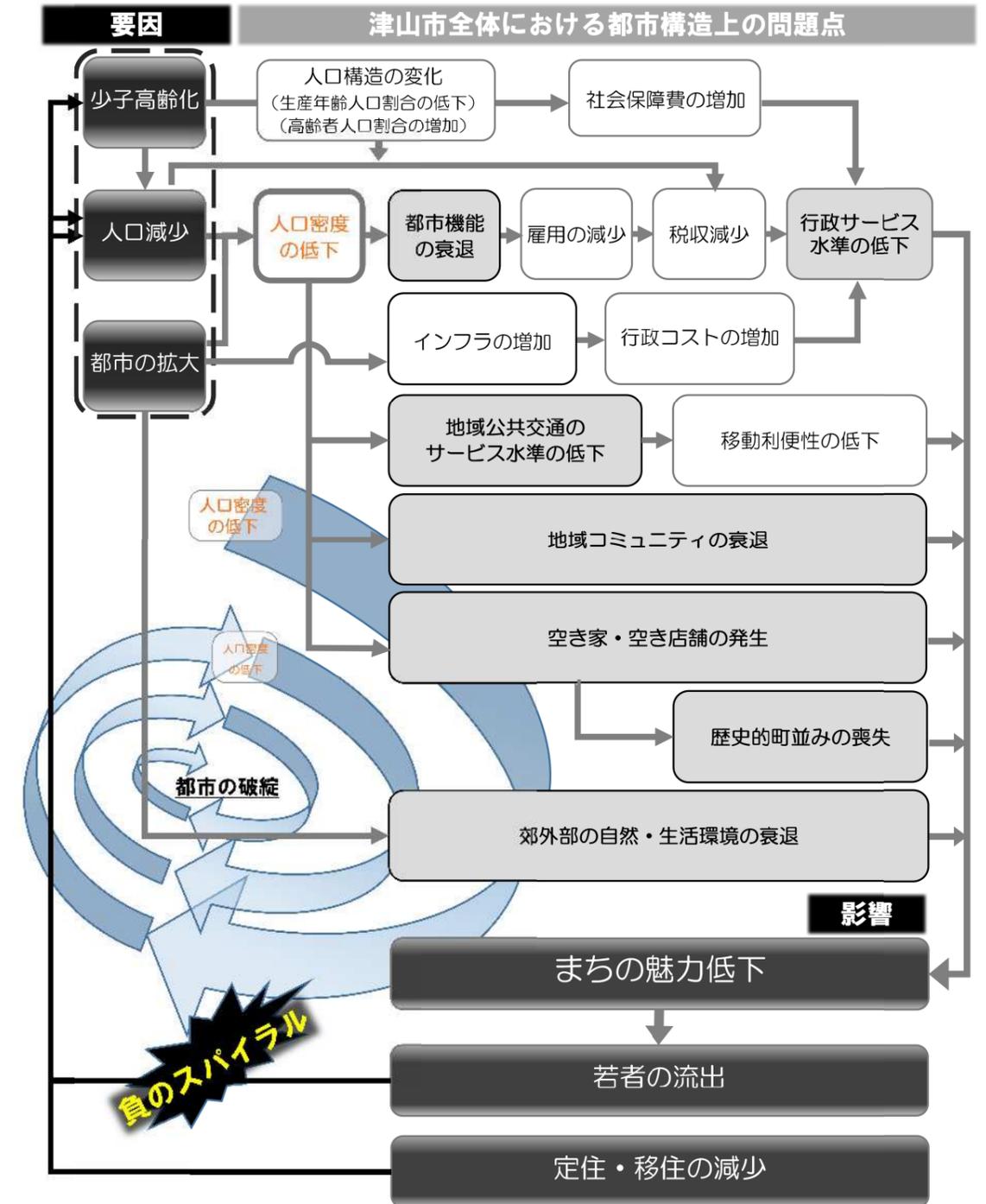
- ◆ 回遊性向上のための道路整備、バリアフリー化、案内サイン整備などのだれもが円滑に移動できる道路環境の確保
- ◆ 津山駅駅舎のバリアフリー化など駅の利便性・快適性の向上に向けた検討

#### 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）

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。



## ◇立地適正化の観点からみた都市構造上の課題

「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。

都市機能の衰退、行政サービス水準の低下、地域コミュニティの衰退、郊外部の自然・生活環境の衰退、空き家・空き店舗の発生、歴史的町並みの喪失、地域公共交通のサービス水準の低下

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。

### 立地適正化の観点から見た都市構造上の課題

#### ✦ まちのにぎわいの創出

- ・まちのにぎわいの衰退が懸念されていることから、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。
- ・津山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。

#### ✦ 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、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、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。

#### ✦ 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。

## ◇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。

### 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

### 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

### 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

## ◇誘導施設

都市機能誘導区域における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。

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

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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>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まれます。

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

## ◇立地の適正化に関する基本的な方針

本市の都市構造上の課題を解決し、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

#### 対応方針

##### 📌 中心市街地の活性化

- ・広域的な利用圏域を持つ高次都市機能を維持・誘導することで、まちの魅力・活力を向上させるとともに、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。
- ・既存施設や空き店舗など市街地の既存ストックを活用し、都市機能や居住の誘導を効率的かつ効果的に進めます。
- ・良好な居住環境の形成による若者から高齢者まで幅広い年齢層のまちなか居住を推進するとともに、公共交通の充実や道路環境の整備などにより、歩いて暮らせるまちの形成を推進します。
- ・津山市の玄関口となる津山駅周辺地域では、交通結節点機能の強化など拠点性の向上を図ります。

##### 📌 良好な居住エリアの形成とコンパクト化

- ・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。
- ・都市生活における円滑な移動手段を確保するため、生活拠点と中心市街地間のアクセス向上など交通環境の整備を推進します。

##### 📌 空き地や空き家等の低未利用地の有効利用

- ・市街地に多く点在する空き家は、住宅や店舗などへの積極的な活用を促進し、良好な居住環境の形成を図ります。
- ・中心市街地の空き地や空き家等の低未利用地は、従前の建物としての有効利用のほか、再編・集約により新たな都市機能の誘導を促進します。
- ・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、津山の代表的な景観である歴史的町並みの保全と活用を推進します。

##### 📌 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

- ・公共交通沿線への居住誘導やバス等の利用を促進することで、公共交通のサービス水準の維持・向上を図り、高齢者や若者・子育て世代をはじめとする市民の円滑な移動手段を確保します。

## ◇誘導区域の設定

前記の方針に基づいたまちづくりを推進する区域を設定しました。

### ◆居住誘導区域の基本的な考え方

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。

### ◆都市機能誘導区域の基本的な考え方

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な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。

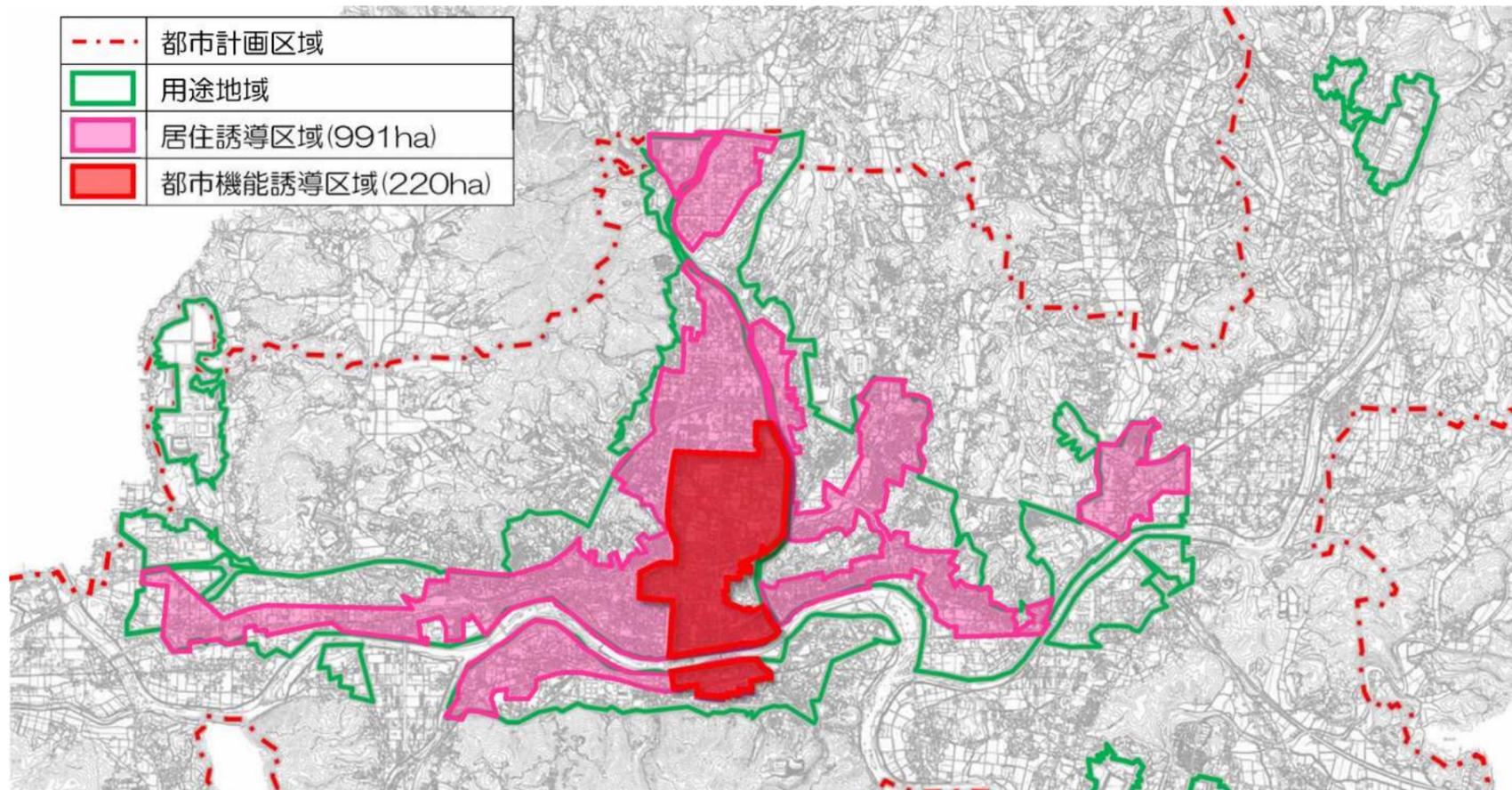
### ◆居住誘導区域設定の視点

・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

### ◆都市機能誘導区域設定の視点

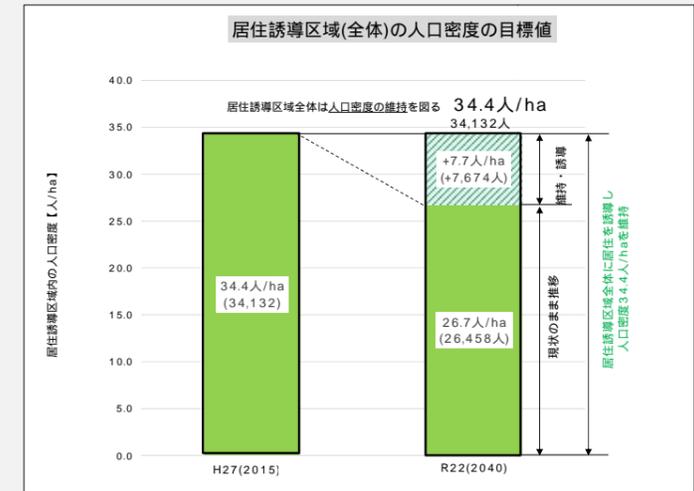
・都市機能の分布状況	都市機能誘導区域の基本となる拠点地域及びその周辺の都市機能(生活サービス機能、高次都市機能)がどのように分布しているか。
・関連計画の区域	用途地域、人口集中地区、景観形成重点区域(津山市景観計画)、重要伝統的建造物群保存地区(重伝建地区)、享保8年(1723)頃の町割り

--- 都市計画区域
■ 用途地域
■ 居住誘導区域(991ha)
■ 都市機能誘導区域(220ha)

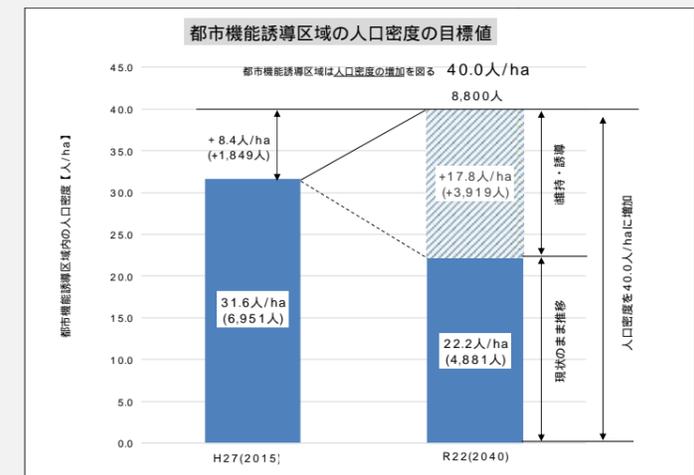


## ◇居住誘導の目標値

・居住誘導区域は、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。



・都市機能誘導区域の人口密度(2015年)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。



・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。

