

第4章

重点区域の位置及び区域

1. 歴史的風致の分布

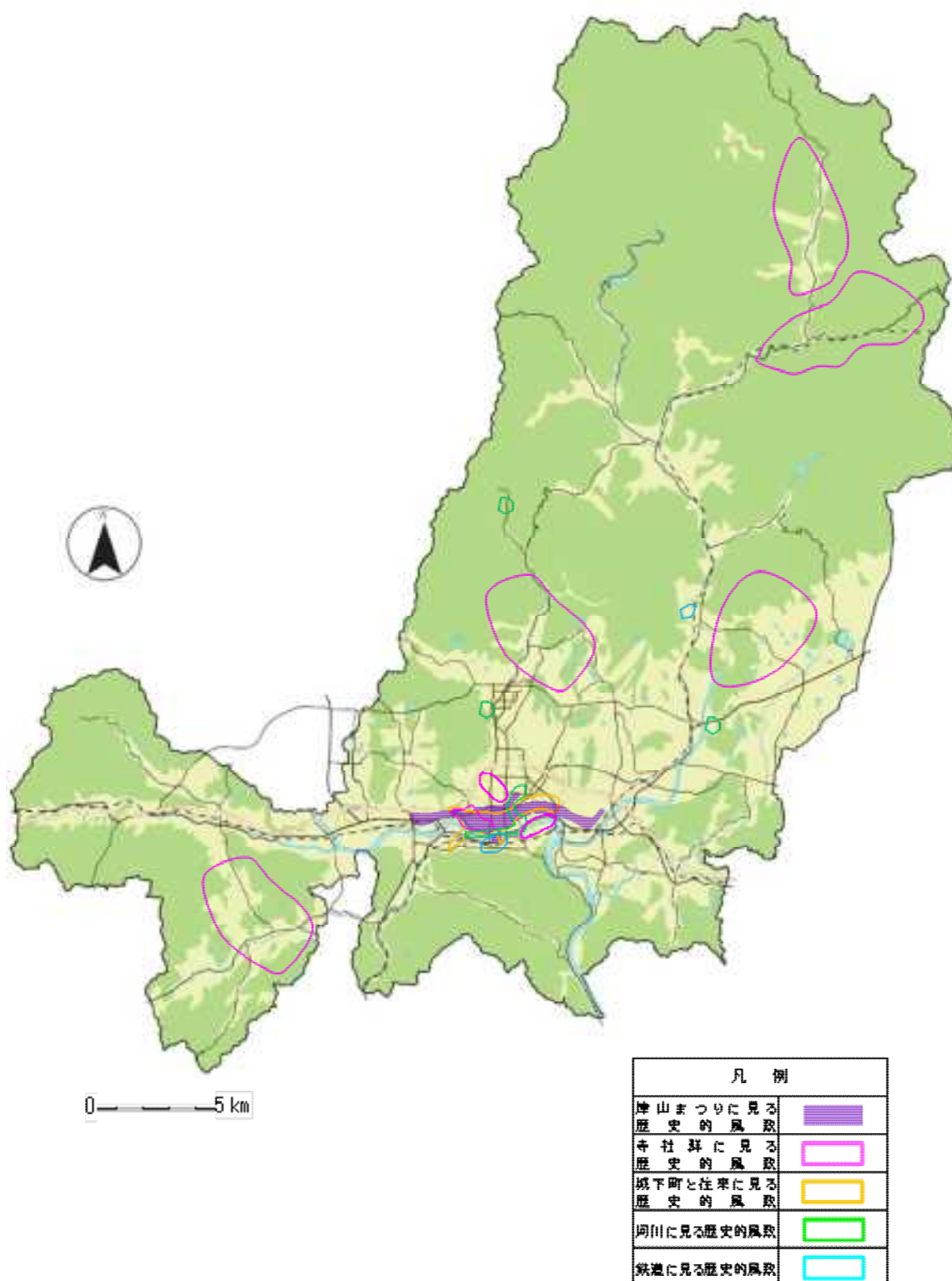
本市の歴史的風致は、古来からの街道である出雲往来^{いずもおうらい}に関連して形成されてきた。慶長8年（1603）森忠政^{もりただまさ}が美作国に入国し、「津山城」築城と同時に、津山城を中心に東西の寺町、職人町などをはじめとした城下町や往来が整備され、現在も続く津山の歴史的な町並みや文化の基礎が形成された。

さらに、明治以降の近代化の時代には、鉄道、教育、医療等様々な整備が進められた。これらの整備は、これまでの城下町の都市構造や文化を守りながら行われ、近代化遺産として本市の歴史的風致を高めていくことになった。

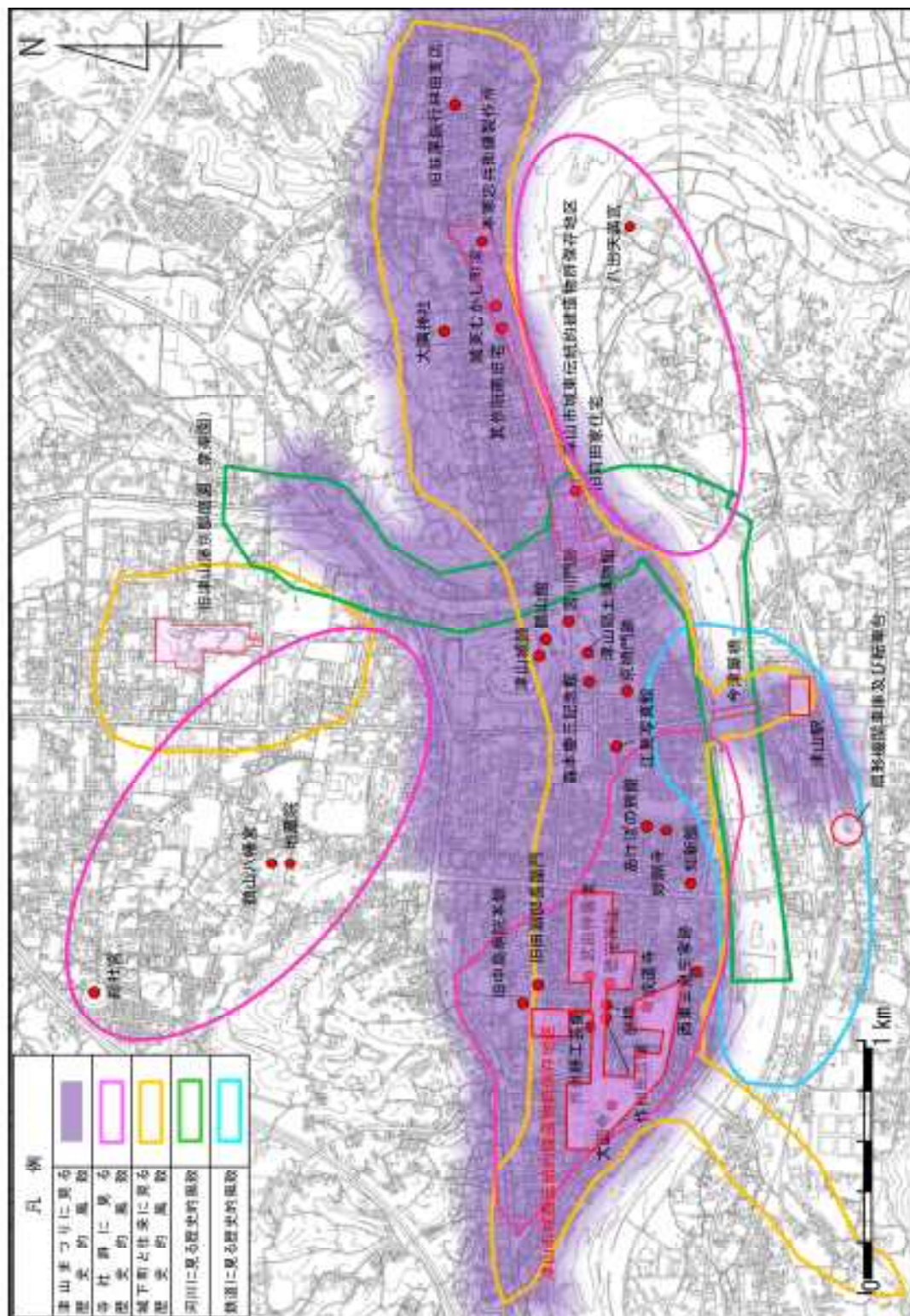
地形をみると、本市は中国山系など盆地を取り囲む山々や小丘や田園があり、また、吉井川^{よしいがわ}、宮川^{みやがわ}、加茂川^{かもがわ}、皿川^{さらがわ}等の河川景観は豊かで、盆地内の多くの丘陵地やため池とともに多様な景観を形成している。

津山城下町は、今日に至るまで、戦災をはじめとする大きな火災に遭わなかったことから、現在も、城下町の都市構造（曲がり等を含む城下町特有の通り、職人町等の町割り）や歴史遺産（城跡、町家、武家屋敷、寺社群や、それらが一体となった町並み）が数多く残る。

このようなまちを舞台に、人々のくらしの中に、津山まつり、寺社、往来、河川、鉄道にみる歴史的風致が形成されてきた。

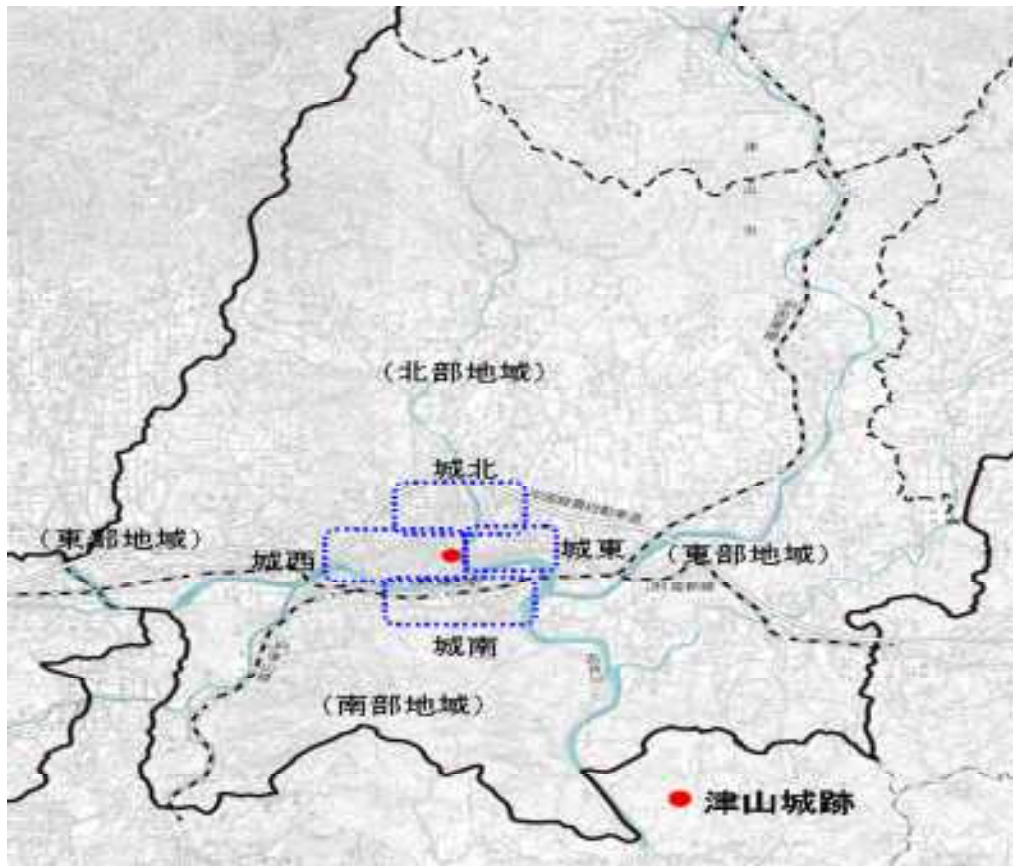


津山市内全体の歴史的風致分布



2. 重点区域の位置

津山城跡周辺地区は、津山城を中心に、^{じょうとう}城東地区、^{じょうさい}城西地区、^{じょうほく}城北地区、^{じょうなん}城南地区に区分され、各地区は次のような特徴がある。



津山市街地区割図

^{じょうとう}【城東地区】

^{みやがわ}宮川以東の地域。^{いずもおうらい}出雲往来を中心に江戸、明治、大正、昭和の各時期の歴史的な町並み残り、平成 25 年（2013）「重要伝統的建造物群保存地区」に選定され、平成 28 年（2016）7 月には^{かんだけ}旧荻田家住宅が国の重要文化財の指定を受けた。また、津山洋学の歴史を伝える史跡^{みつくりげんぼ}箕作阮甫旧宅や津山洋学資料館がある。

^{じょうさい}【城西地区】

^{みやがわ}宮川以西、津山城跡以南の地域。市や県の重要文化財が多く、武家屋敷、町家、寺院を中心とした、城下町津山を代表する地域。令和 2 年（2020）「重要伝統的建造物群保存地区」に選定された。明治以降の近代化遺産も多い。



整備が進む津山城跡



無電柱化され高質舗装された城東地区の町並み

【城南地区】

吉井川以南の地域。明治期の津山駅の開設以降、津山市の玄関口としての役割を担いながら発展し、近代化産業遺産に認定された旧津山扇形機関車庫と転車台がある。

【城北地区】

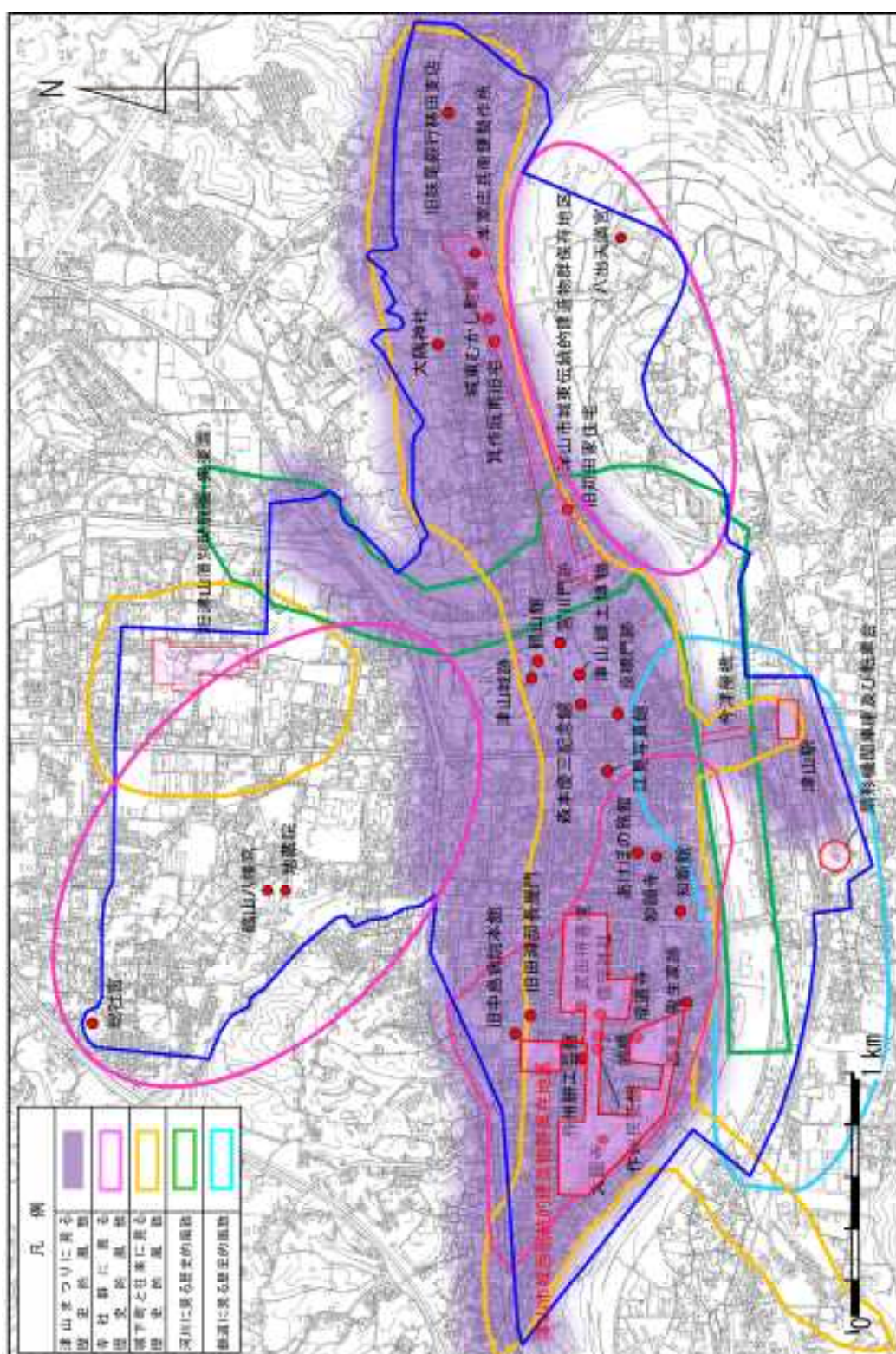
津山城跡以北の地域。城の北側には国の名勝旧津山藩別邸庭園（衆楽園）、伯州往来沿には国重要文化財である総社本殿や岡山県立津山高等学校（旧岡山県津山中学校）本館がある。

第一期の津山市歴史的風致維持向上計画では、津山城跡を中心として、その周辺で受け継がれてきた文化財をはじめとした歴史的風致を形成する歴史的建造物や町並みが一定の広がりを持って形成され、そこを舞台とした人々の暮らし、祭、そこで育まれてきた伝統的な工芸や文化が一体となって良好な環境を形成している範囲を重点区域として設定した。

また、史跡津山城跡保存整備事業を継続的に実施し、津山市のシンボルである津山城跡の整備を行うとともに、歴史的に重要な建造物や町並み、伝統を反映した活動が継承されている城東地区では伝統的町並みの修理・修景事業、無電柱化に取り組み、平成25年に「重要伝統的建造物群保存地区」に選定された。そうした取組により歴史的景観の向上と調和したまちづくりが推進された。

しかし、市内には指定文化財ではない武家屋敷、町家、寺社等多くの歴史的建造物が残されている。高齢化や中心市街地の空洞化が進む中で、維持修繕が十分でない建物が多くみられる。また、伝統行事や工芸技術についても、高齢化による後継者不足や、中心市街地からの人口流出による担い手不足が懸念される。これらの課題に対して今後も重点的な施策を講じる必要がある。また、城^{じょう}西^{さい}地区は出雲往来沿いの歴史的建造物や町並みが多く残っており歴史的風致の維持向上が求められている。

こうしたことを踏まえ、第二期計画では第一期計画の重点区域に残る歴史的風致をさらに維持向上させるため、「津山城跡」及び「津山市城東伝統的建造物群保存地区」に加え、令和2年(2020)に新たに「重要伝統的建造物群保存地区」に選定された「津山市城西伝統的建造物群保存地区」を核とした地域を重点区域として設定し、重点的に施策を実施し、歴史的風致向上に取り組む。また、歴史的風致維持向上を図る重点的な施策の実施範囲等に変更や追加が生じた場合は、必要に応じて見直しを行うものとする。



3. 重点区域の区域・名称・面積

津山城跡及び伝統的建造物群保存地区等を中心とした周辺区域は、次のような内容を基本に設定する。

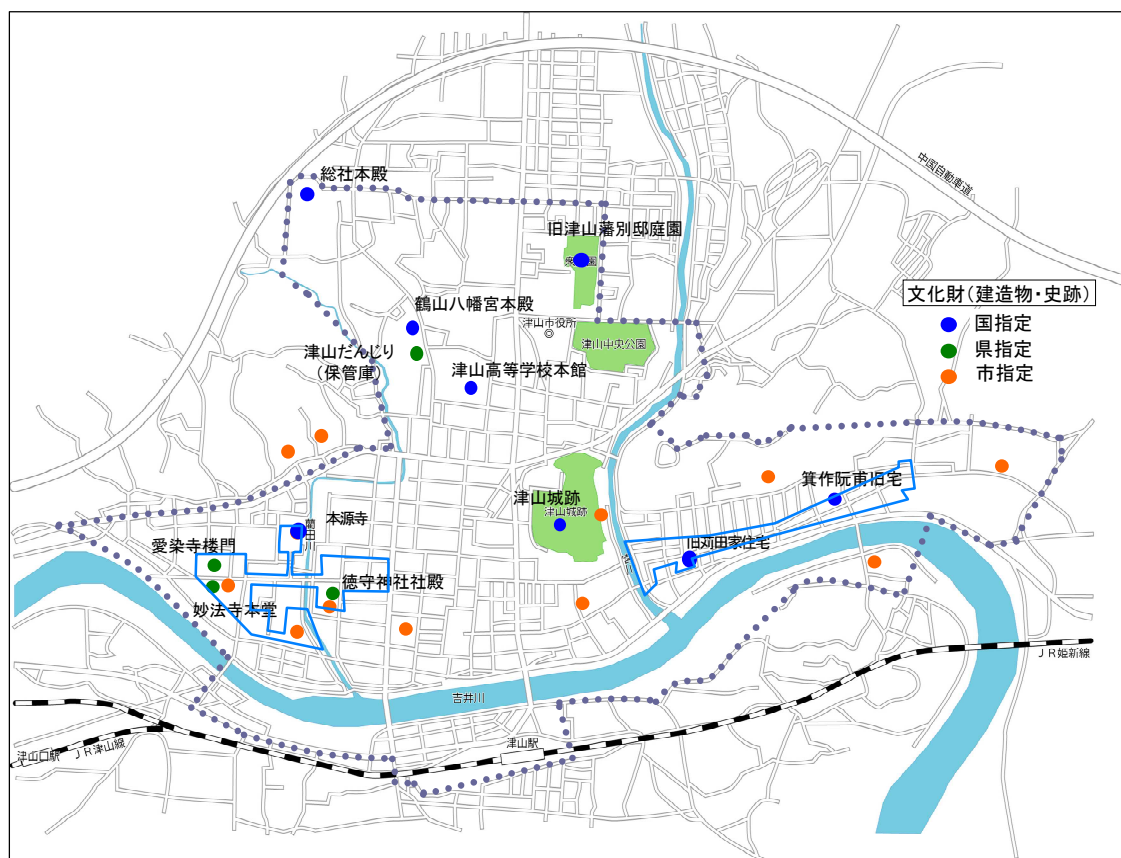
名称：津山城跡及び伝統的建造物群保存地区等を中心とした周辺地区

面積：412.3ha

①国・県・市の文化財の分布

津山城跡周辺に分布する国指定等の文化財を包含するように設定。

重点区域の文化財位置図



②城下町時代の町割り



城下町町割り図（嘉永7年 1854）

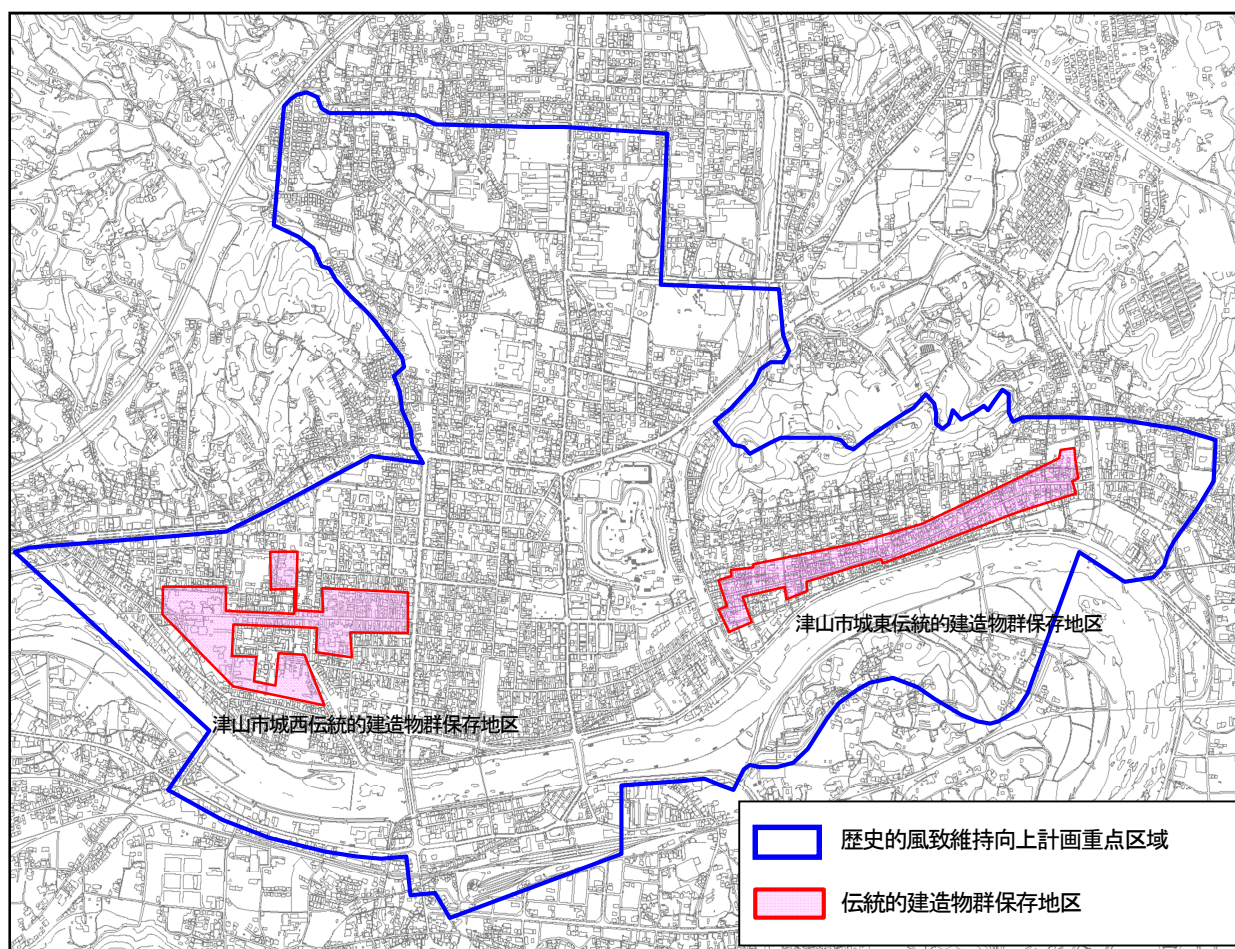
城下町時代の、町人地・社寺地・武家屋敷等の町割りを包含するように設定。

※城下町の町割り部分のみ記載された図であり、空白部分にも寺社等がある。

③伝統的建造物群保存地区

平成 25 年（2013）に重要伝統的建造物群保存地区として選定された「城^{じょう}東^{とう}地区」
及び令和 2 年（2020）に選定された「城^{じょう}西^{さい}地区」を包含するように設定。

伝統的建造物群保存地区



④「津山市景観計画」（平成 28 年）の形成重点地区

津山城跡及び津山市城東伝統的建造物群保存地区等を中心とした景観形成重点地区を包含するように設定。



【重点区域の境界について】

重点区域の境界については、景観法に基づく景観計画等「重点区域における良好な景観形成に関する施策」に取り組むうえで、以下のような点を基本に、まちの連続性・一体性や道路・河川・鉄道といった、市民にわかりやすいように設定する。

- ① 道路（国道 53 号、都市計画道路・新 錦 橋 押 入 線、市道）、河川（吉井川等）、JR 津山駅等の公共施設
しんにしきばしおしいれ よしいがわ
- ② 景観形成地区の境界
- ③ ①と②を結ぶ線

【重点区域と境界】

4. 重点区域の指定の効果

重点区域「津山城跡及び伝統的建造物群保存地区等を中心とした周辺地区」は、本市の中心市街地と重なっており、重点区域における歴史的風致の維持・向上は、中心市街地の活性化に重要な役割を果たし、結果的に、本市全体の広域的なまちづくりに大きな効果を及ぼすことになる。

都市計画マスタープランでは、具体的な主要目標の一つとして、「歴史・文化資産の保存と活用、良好な景観の保全・形成」を掲げている。また、本市の将来像は、都市部のまとまりのある中心市街地と周辺の地域生活拠点が連携した多極ネットワーク型コンパクトシティを提示しており、中心市街地の活性化と地域生活拠点の整備を進めることとしている。

また、都市計画マスタープランを策定する際に行ったアンケート調査の中の「今後とも守っていくべき景観、他都市に誇れる景観」という項目では、圧倒的に鶴山公園・津山城跡周辺と回答した人が多く、次に、津山市城東伝統的建造物群保存地区、衆楽園周辺と続いている。史跡津山城跡や城東地区及び城西地区の重要伝統的建造物群保存地区を中心とした歴史的景観や町並み、そこで行われている人々の活動を活かしたまちづくりを行い、歴史的風致を維持向上していくことは、津山市民の多くが残したいと望む津山城跡を中心とした歴史的景観の保全などにつながるとともに津山の魅力を高め、観光客増加やそれに伴う経済的な波及効果が期待できる。

【参考】都市計画マスタープラン策定アンケート

(問) 今後とも守っていくべき景観、他都市に誇れる景観についてお答えください。

(結果) 「鶴山公園・津山城跡周辺」が圧倒的に多く、次いで「城東地区（津山市城東伝統的建造物群保存地区）」、「衆楽園周辺」、「その他歴史的まちなみ（城西地区、武家屋敷・文化財集積地等）」、「吉井川・宮川等の水辺景観」の順になっている。歴史に養われた津山市を象徴する景観と、豊かな自然景観とが市民の誇れる資源であることが確認できた。

＜鶴山公園・津山城跡周辺＞884 件、＜城東地区（津山市城東伝統的建造物群保存地区）＞269 件、
＜衆楽園周辺＞221 件、＜その他歴史的まちなみ＞180 件、＜吉井川・宮川等の水辺景観＞102 件
＜農地が広がる田園景観＞60 件、＜横野滝・布滝等＞60 件、＜中国山地などの山なみ＞58 件

5. 重点区域における良好な景観の形成に関する施策との連携

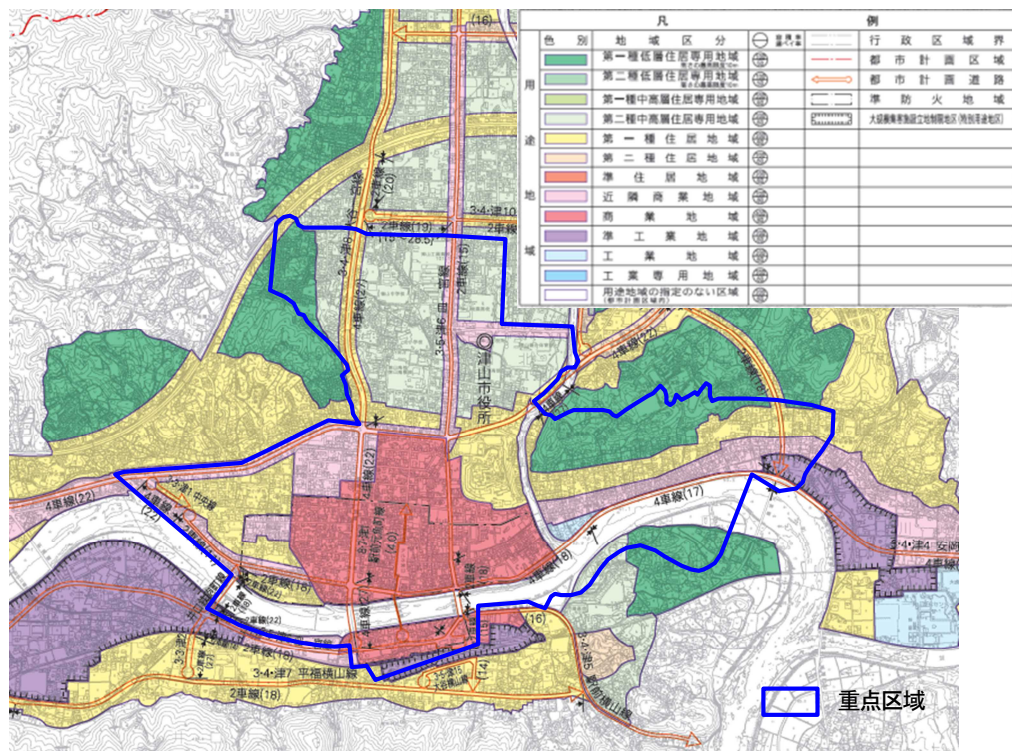
(1) 津山市都市計画マスタープランとの連携

全国的な人口の急激な減少と高齢化を背景として、大幅な都市構造の見直しが求められる中、平成26年（2014）8月に、改正都市再生特別措置法が施行され、都市全体の構造を見渡しながら、住宅及び医療・福祉、商業その他の居住に関連する施設の誘導と、それと連携した公共交通に関する施策を講じることにより、持続可能で効率的なまちづくりを目指す立地適正化計画制度が創設された。

本市においてもコンパクトなまちづくりと公共交通ネットワークの観点から令和元年（2019）8月に津山市立地適正化計画を策定し、都市計画においても、これらの状況に対応し、時代に対応したまちづくりの方向性を示す必要があることから、令和2年（2020）3月に「津山市都市計画マスタープラン」の見直しを行った。

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定めるもので、「津山市第5次総合計画（市町村の建設に関する基本構想）」と、県の都市計画区域マスタープラン（整備、開発及び保全の方針）に即して定められるもので、まちづくりの基本的な考え方、土地利用、道路・公園等、都市施設の整備方針などを明らかにし、具体的な都市計画を定める際の体系的な指針となる。

さらに、市民と行政の協働によるまちづくりの推進に向けて、都市の将来像や地域毎のまちづくりの方針を明らかにすることにより、市民が主体的に行うまちづくりや地区レベルのルールづくりなどに活用される。

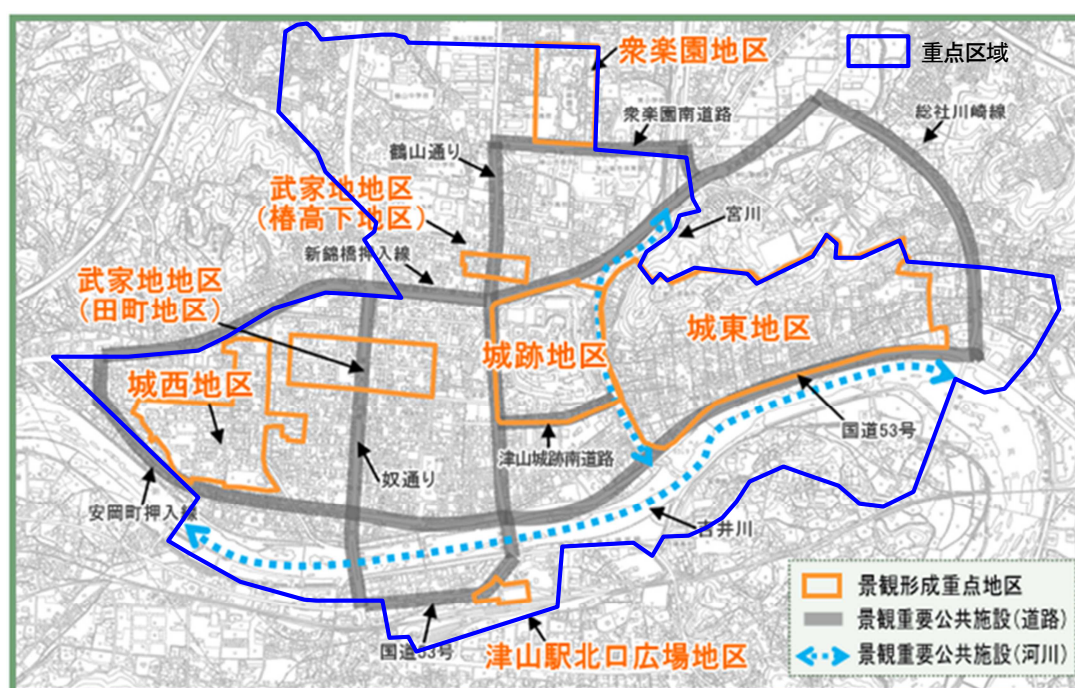


都市計画図

(2) 津山市景観計画との連携

津山市では、平成27年7月に景観行政団体となり、平成28年4月「津山市景観計画」を策定した。地域の豊かな自然や美しい農村の風景、城下町などの歴史資産を活かし、古いものと新しいものが調和する良好な景観を創出し、市民が誇りと愛着を持てる都市の創造と次世代への継承に寄与することを目的として、四つの基本方針を示している。また、景観計画の区域は市の全域とし、それぞれの地域が持つ多様性や特色を活かした景観づくりを進めるとともに、特に本市の景観的特徴を象徴的に有し、その特性を活かした景観形成を重点的に推進する六つの地区を設けて、統一感のある景観誘導を図る。

景観形成重点地区と景観重要公共施設



●景観形成重点地区・景観重要公共施設

景観形成重点地区	景観形成上、特に重要な区域 ①城跡地区 ②城東地区 ③城西地区 ④武家地地区 (④-1 椿高下地区、④-2 田町地区) ⑤衆楽園地区 ⑥津山駅北口広場地区
景観重要公共施設	景観形成上、特に重要である道路、河川 ①鶴山通り ②奴通り ③国道53号 ④新錦橋押入線 ⑤津山城跡南道路 ⑥衆楽園南道路 ⑦総社川崎線 ⑧安岡町押入線 ①吉井川 ②宮川

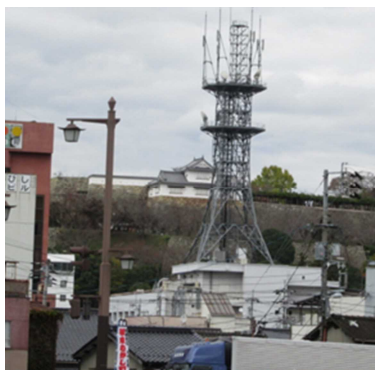
●景観形成重点地区における景観形成基準

①建築物

事項		地区	基準
建築物	位置	共通	・歴史的建造物等の優れた景観資源に隣接する場合には、その保全に配慮した位置とする。
		しろあと 城跡	・城跡に対し、周辺からの見え方に配慮し、その存在を阻害しないような位置とする。
		じょうとう じょうさい 城東・城西	・歴史的に継承された町割・地割を活かした配置となるよう努める。
		武家地	
		しゅうらくえん 衆楽園	・衆楽園内からの借景に配慮し、その存在を阻害しないような位置とする。
	形態及び 意匠	共通	・津山の歴史的な背景に根ざした伝統的な形態・意匠の採用に努める。 ・勾配屋根を基本とし、奇抜なものではなく、周辺景観と調和した落ち着いたものとする。 ・外壁又は屋上に設ける設備は、露出させないようにし、建築物本体及び周辺景観との調和に配慮した意匠とする。 ・太陽光発電設備等を屋根に設置する場合は、公共空地から望見できないよう配慮する。
		しろあと 城跡	・城跡に対し、周辺からの見え方に配慮し、その存在を阻害しないような形態とする。
		しゅうらくえん 衆楽園	・衆楽園内からの借景に配慮し、その存在を阻害しないような形態とする。
	色 彩	共通	・外壁で複数の色彩を使用する場合には、色相・明度・彩度のコントラストが大きくなるようにする。 ・屋根の色彩はグレー系とし、金属板葺きの場合は光沢が少ないものとする。
		しろあと 城跡	・外壁の色彩は、城下町津山の歴史文化を象徴する城跡に配慮し、白・茶・ベージュ・グレー系で落ち着いた色彩とする。
		じょうとう じょうさい 城東・城西	・外壁の色彩は、城下町津山の歴史文化を象徴する町並み景観の継承に配慮し、白・茶・ベージュ・グレー系で落ち着いた色彩とする。
		武家地	
	素材及び 材料	共通	・周辺景観との調和に配慮した素材及び材料を使用する。 ・地域の優れた景観を特徴づける素材及び材料の活用に配慮する。
	その他	津山駅 北口広場	・津山市の玄関口にふさわしい、城下町の風情が薫る駅前形成に努める。 ・地域の人達と来訪者との交流を活発にし、おもてなしの心が見

			える空間の形成に努める。 ・観光を通じて、にぎわう空間としての演出に努める。
敷地利用	敷地の緑化	共通	・敷地内においては、できるだけ緑化に努める。 ・敷地内の既存の庭及び樹木がある場合は、積極的に修景に活用する。
	屋外設備等	共通	・道路・河川・公共空地から直接見えにくい場所に設置する。やむを得ず露出する場合は、植栽や格子・ルーバー等で目隠し修景の配慮をする。
	外構 付属物	共通	・屋内駐車場（車庫）は、できる限り建築物と一体化したものとし、道路側は町並みとの調和に配慮する。屋外駐車スペースを設ける場合は、緑化・目隠し修景に努める。 ・自動販売機を設置する場合は、道路からの見え方・配置に適切な修景等の工夫を行い、本体の色彩は原色や派手なものを避ける。
		武家地	・門・塀等は、城下町武家地の風情を感じさせるような木材や石材、土等の自然素材若しくはこれを模したもの等を取り入れるように配慮する。 ・屋外駐車スペースを設ける場合は、塀や目隠し修景に努め、町並みの連続性を保てるよう配慮する。
	広告物等	共通	・周辺景観との調和に配慮し、落ち着いたデザインとし、伝統的な素材の工夫をする。 ・奇抜なデザインや広告物の混在をさけた設置に努める。

屋外広告物についての規制については、今後、特に景観形成重点地区において、津山城跡の眺望景観の保全・制限、建築物の高さ、形態・意匠・色彩誘導等、景観法での規制強化について検討を行う。



津山城跡の眺望

(3) 重要伝統的建造物群保存地区の保存修理・修景

重要伝統的建造物群保存地区に選定された城 東 地区及び城 西 地区では、歴史や自然が形成してきた固有の景観を良好な状態で次世代へと継承するとともに、個性的なまちづくりに活用することにより、保存地区の生活環境の向上と文化環境の発展に資することを目的として重要伝統的建造物群保存地区制度の取り組みを進めている。

現状変更許可基準（地区内で最低限守らなければならない基準）

	項目	細項目	許可基準
建築物	位置		伝統的町並みとしての一体性と連続性を損なわないものとする
	高さ		地上2階建以下を原則とし、屋根高さは周囲の伝統的建造物と調和させる
	構造		主要構造は原則として木造とする ただし用途上やむを得ず他の構造とする場合は外部意匠を考慮し、伝統的まちなみと調和を図る
		屋根	勾配屋根とし、原則として切妻平入りとする 屋根材料及び勾配等については、歴史的風致を損なわないものとする
		外壁	自然素材を多く用いた伝統的な様式・意匠とし、歴史的風致を損なわないような位置・形態・仕上げとする
		軒・庇	1階と2階の間には庇を設ける 軒・庇の出幅、高さは周囲の伝統的建築物に合わせ、伝統的町並みに景観に調和したものとする
		建具	歴史的風致を損なわないものとする
		基礎	歴史的風致を損なわないものとする
工作物	塀		歴史的風致を損なわないものとする
	石垣		歴史的風致を損なわないものとする
設備機器等			歴史的風致を損なわないものとする
木竹の伐採・植栽			伐採・植栽後の状態が、歴史的風致を損なわないものとする
土地の形状の変更			変更後の状態が歴史的風致を損なわないものとする 空地が生じた場合は、歴史的風致を損なわないよう管理運用を図る
土石類の採取			採取後の状態が、歴史的風致を損なわないものとする