

【概要版】

津山市中心市街地活性化基本計画

岡山県 津山市

平成25年3月

平成25年 3月29日認定

平成25年11月29日変更

平成26年 3月28日変更

平成27年 7月31日変更

平成28年 3月15日変更

平成28年11月29日変更

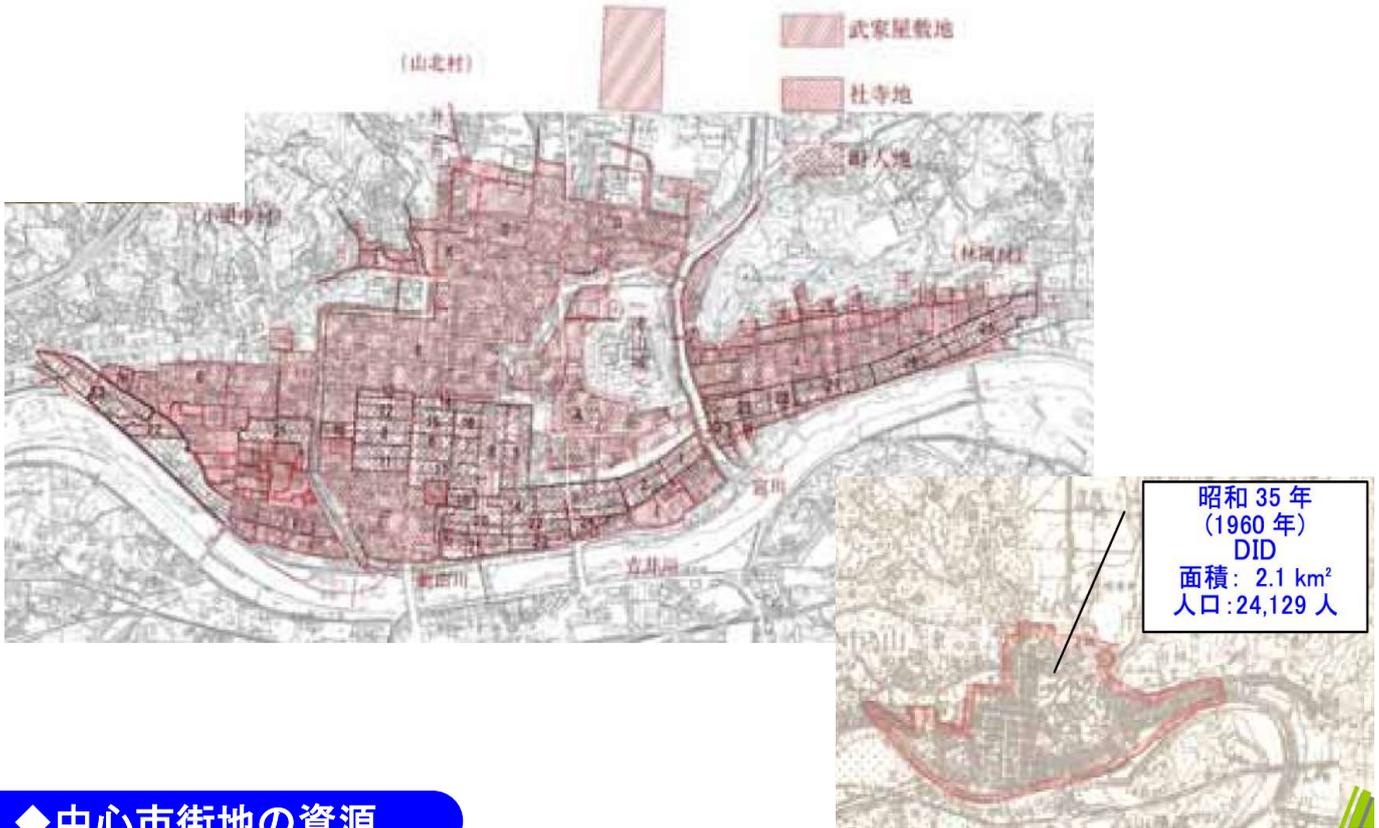
平成29年 3月24日変更

平成30年 3月23日変更

1. 中心市街地の概況

◆ 中心市街地の概況

- 現在の中心市街地は、江戸期に形成された津山城下町が基礎となっている。
- 市街地地域は、大きな戦禍を受けることなく今日に至っていることから、数多くの歴史的・文化的資源が残っている。
- しかし、一方で土地の権利関係が複雑であること等から、開発が進みにくく、防災上の面での脆弱性も指摘されている。



◆ 中心市街地の資源



津山城（鶴山公園）の桜



城東、城西地区の街並み



- 国指定の文化財である津山城跡(鶴山公園)は、石垣等の往時の城割りが残り、「日本のさくらの名所100選」にも選ばれる桜の名所である。
- 市街地西部(城西地区)は武家屋敷や寺社仏閣、東部(城東地区)は江戸末期に建築された町家が数多く、城下町の風情が色濃く残されている。
- 津山郷土博物館が所蔵している江戸一目図屏風は、東京スカイツリー(H24.5.22オープン)にその複製パネルが展示されるほど評価の高い歴史的資源である。
- 市街地中心部では、平成に入ってから3街区連鎖型の市街地再開発事業が施工され、そのうち平成11年に完成した「アルネ・津山」には、商業施設のほか、市立図書館、文化展示ホール及び音楽文化ホールといった公共施設が整備され、年間約250万人の来館者がある。
- 津山地方で古くから食されてきた「ホルモンうどん」が、平成23年の第6回B-1グランプリで第2位を獲得したこともあり、来街者の増加や関連商品等の開発を通じて地域の活性化に寄与している。



江戸一目図屏風



アルネ・津山



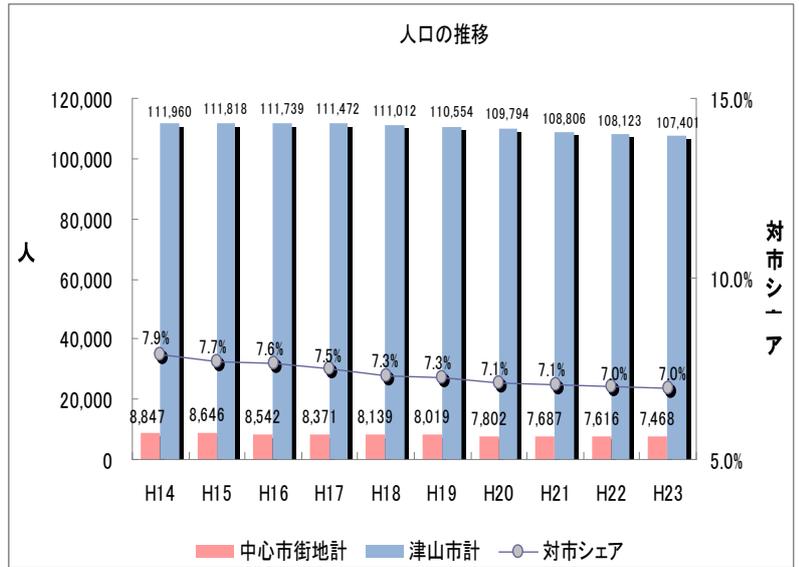
津山ホルモンうどん

2. 中心市街地の現状分析

◆人口に関する現状分析

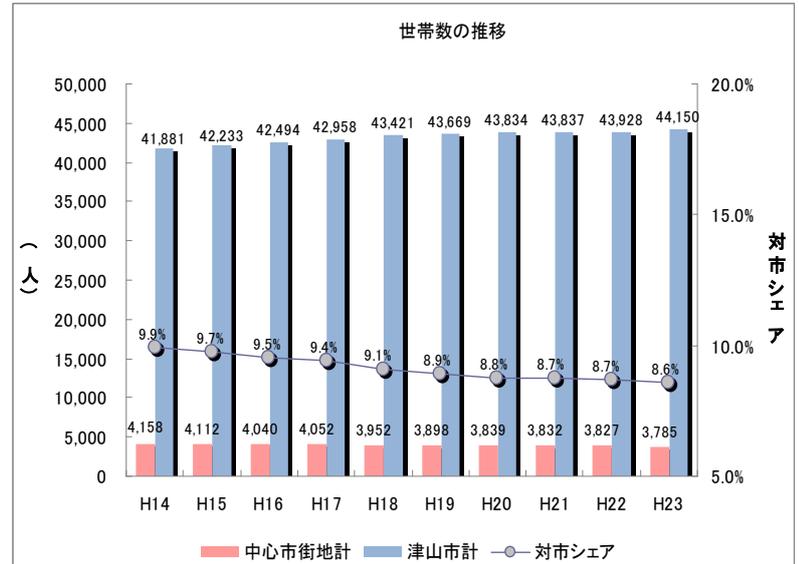
《人口》

- 平成14年～23年の10年間では、市全体も減少傾向にあるが、中心市街地は、約16%減少
- 市全体に占める中心市街地の人口割合(対市シェア)も7.9%から7.0%に低下



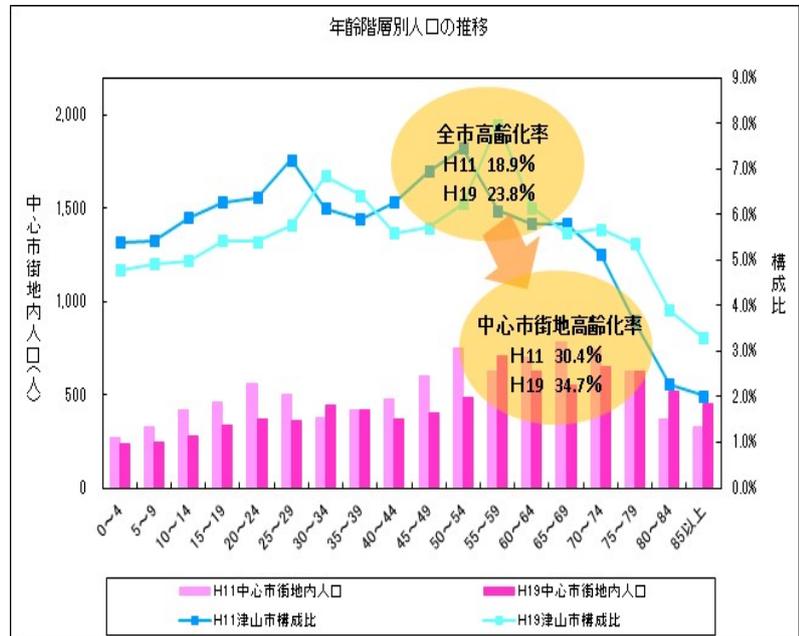
《世帯》

- 全市の世帯数は微増となっているが、中心市街地では平成14年以降減少し続けており、この10年間で9%減少
- 対市シェアは9.9%から8.6%に低下



《年齢別人口》

- 中心市街地の年齢別人口について平成19年と平成11年を比較すると、30歳未満の人口が減少し、75歳以上の高齢者が増加
- 平成19年の中心市街地の年齢階層別人口構成比で見ると、50歳未満のすべての年齢層で市全体より低く、50歳以上のすべての年齢層で市全体を上回っている。
- また、平成19年の全市の高齢化率が23.8%であるのに対し、中心市街地の高齢化率は34.7%となっており、中心市街地の高齢化の進行が顕著となっている。
- 高齢化の進展にともなって、地域活動の低下やコミュニティ機能の喪失が危惧される。

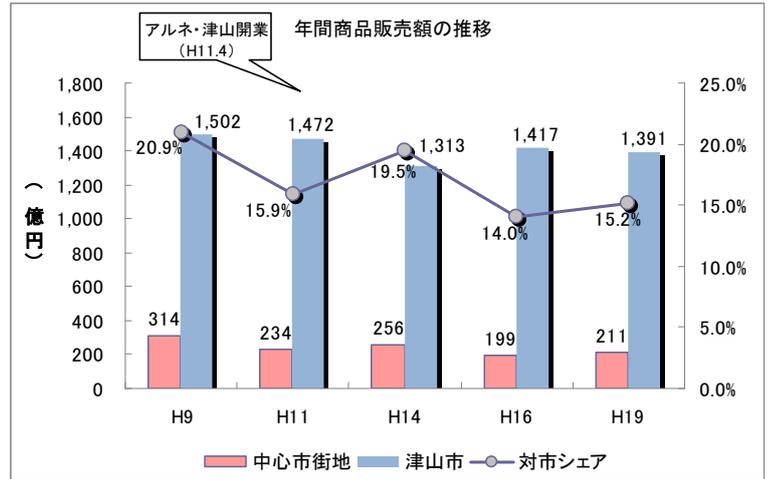


2. 中心市街地の現状分析

◆商業に関する現状分析

《年間販売額の推移》

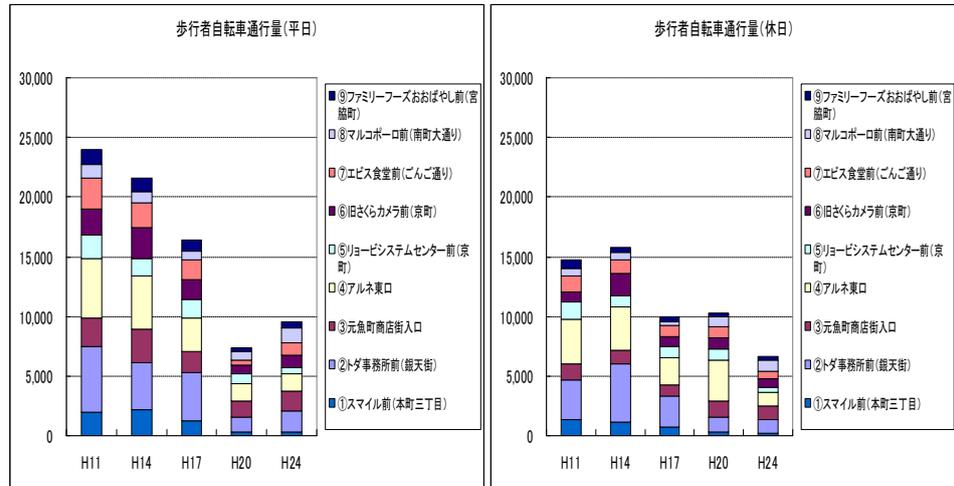
○年間商品販売額は、平成11年のアルネ・津山の開業(平成11年データには含まれない)等により、平成14年は増加しているものの、その後は減少傾向



◆通行量に関する現状分析

《歩行者・自転車通行量》

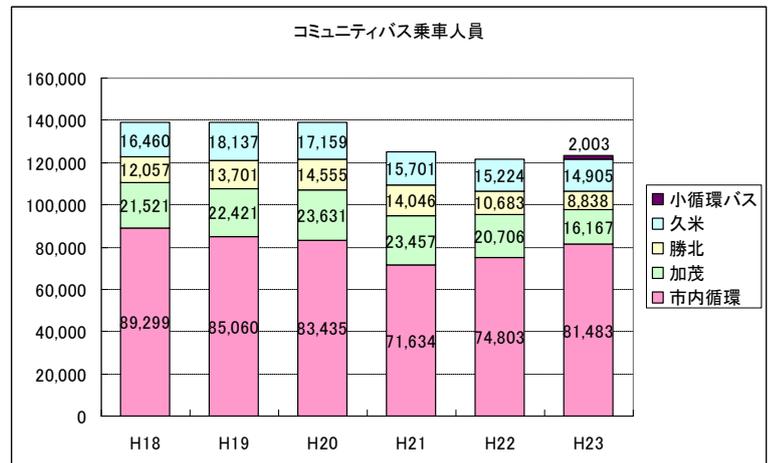
○歩行者・自転車通行量の推移を見ると、平成24年度に若干持ち直しているが、大幅な減少傾向
○要因としては、中心市街地周辺部への都市機能施設の移転や、大規模小売店舗の郊外立地、中心商店街における空き店舗の増加に伴う魅力の低下等があげられる。



◆公共交通に関する現状分析

《コミュニティバスの乗車人員》

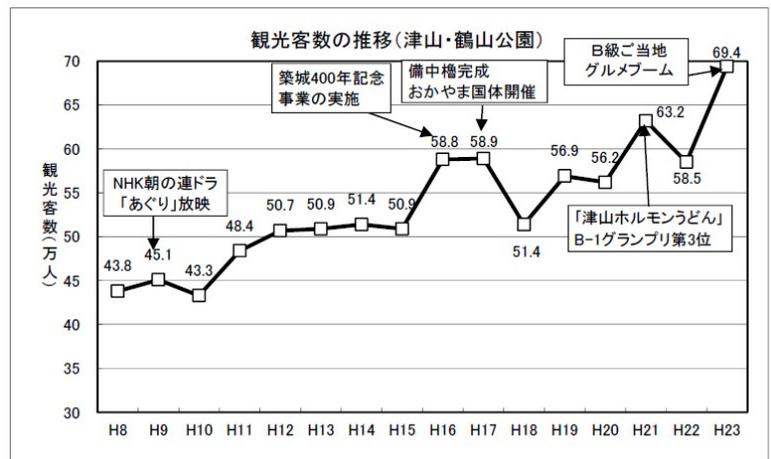
○コミュニティバスの乗車人員は、平成21年度に市内循環線が大きく減少
○平成22年度には「津山市地域公共交通総合連携計画」を策定し、若干持ち直している。
○また、平成23年12月より街なかを回遊する小循環線を新たに運行



◆観光に関する現状分析

《観光客数の推移》

○平成16年は築城400年記念事業の実施、平成17年は備中櫓の完成やおかやま国体の開催等により観光客数は増加
○また、平成23年は、「津山ホルモンドン」などのB級ご当地グルメブームの影響もあり、大幅に増加している。



3. 地域住民のニーズ等

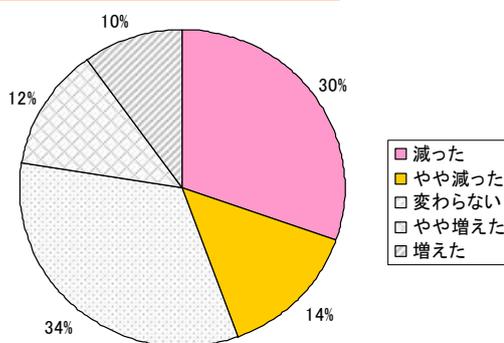
◆住民アンケート調査に基づく把握・分析

○津山の観光資源の中心となるものが、津山城跡を中心に点在している歴史文化資源であることについては、多くの市民の共通認識となっている。現状では、そうした貴重な地域資源が観光資源として有効活用できていない。

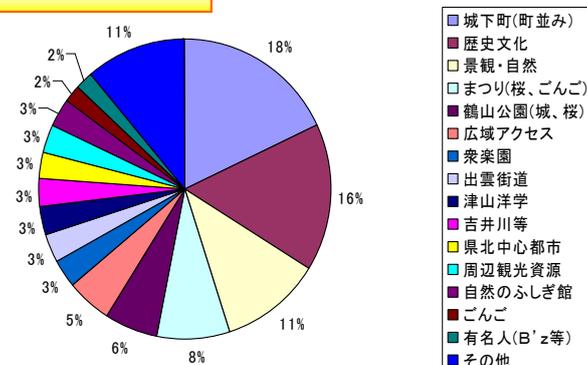
○商店街を中心とする商業機能の強化が必要であるとの意見が多い。半数弱にのぼる市民が「中心市街地への来訪機会が減少している」と回答しており、中心市街地の拠点性や求心力がますます低下していくことが懸念される。

○中心市街地での柱となるべきものについては、「商店街の再生を中心とした賑わいの創出」と「医療・福祉機能などの充実など高齢者が暮らしやすい環境の整備」という意見が多い。したがって、空き店舗への何らかの対策が必要。また、高齢者が安心して生活できる環境を整えていくことが、中心市街地活性化の一つの方針として必要。

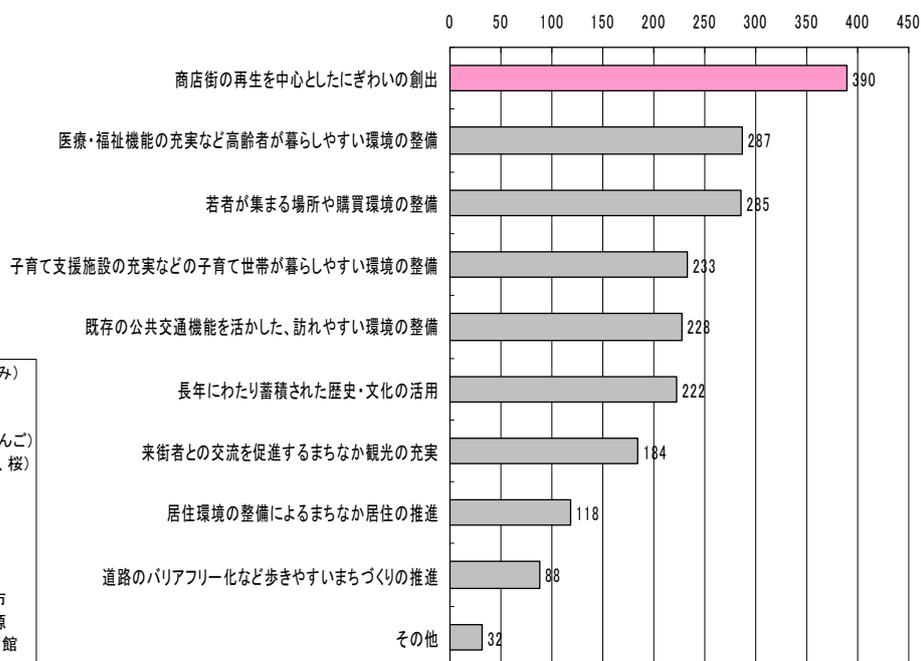
《中心市街地への来訪頻度》



《津山らしさとは何か》



《中心市街地活性化のための柱となるべきもの》



◆関係機関ヒアリング調査に基づく把握・分析

○過去の取組での問題点・反省点として、商店街全体の魅力の低下、中心市街地再生に向けた組織や人材・協力体制が整っていない等の意見があったことから、店主の意識啓発・育成や地域再生・活性化に向けた人材育成・仕組みづくりの必要性が高まっていることがわかる。

○中心市街地の活性化に向けては、歴史文化資源の有効活用、アルネ・津山の来客を商店街に誘導して歩行者自転車通行量を増やすことなどの意見が挙げられた。

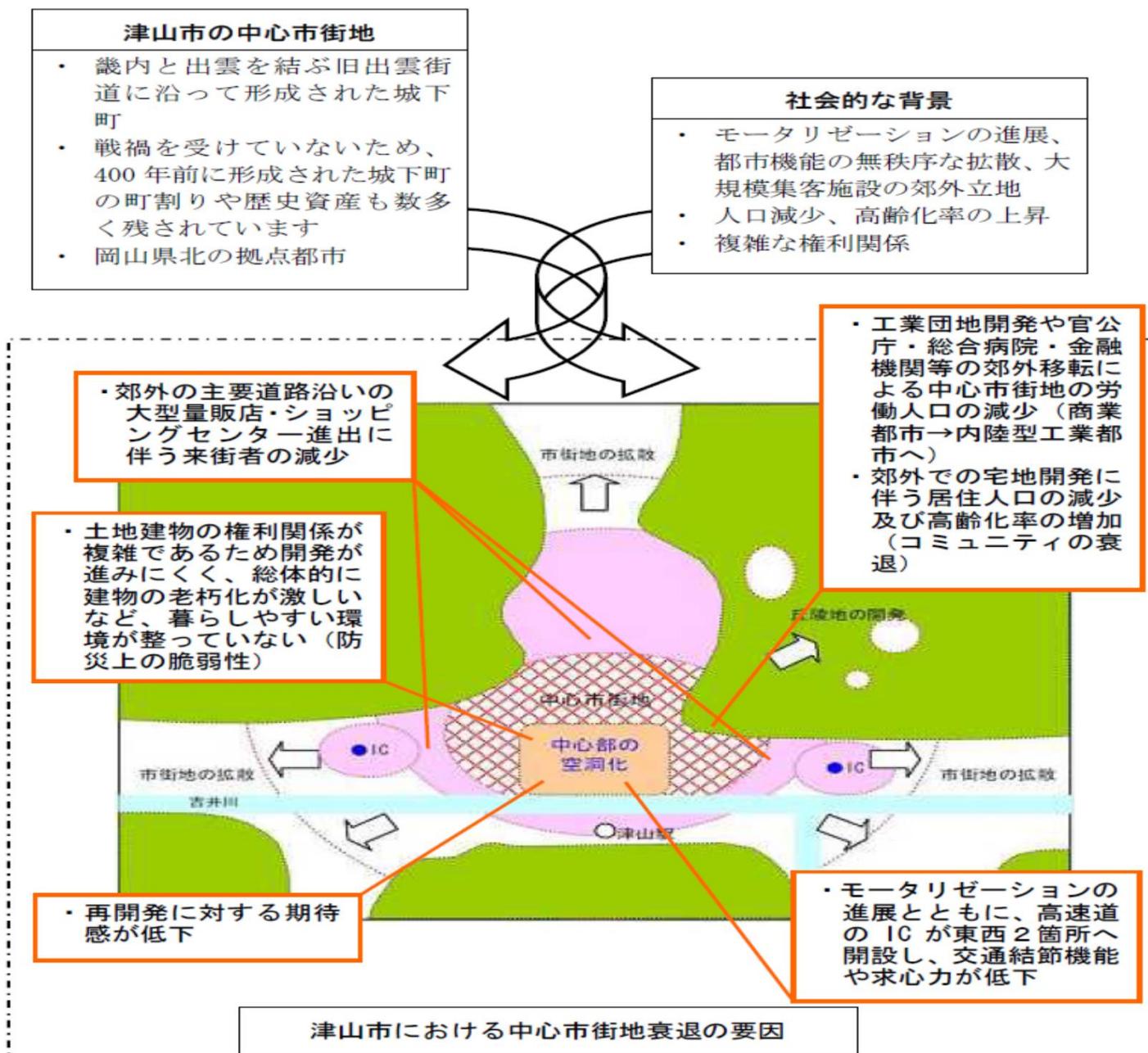
○城東・城西地区を含めた一体的な中心市街地の形成や、多くの人を訪れたい中心市街地とするための取り組み(まちなかイベントの実施や中心市街地活性化を支える組織・仕組みづくり等)が必要であると考えられている。

4. 中心市街地衰退の要因

◆これまでの中心市街地活性化に関する取り組みと評価

- 再開発事業が行われ、核施設としてアルネ・津山が竣工し、市街地環境の改善が図られるとともに、誘客の拠点として多くの来街者を吸引している。アルネ・津山の集客効果については一定の効果が上がっているものの、今後は周辺商店街への波及効果を高めるための取り組みを進める必要がある。
- 旧法計画やまちづくり交付金事業により、ハード事業・ソフト事業をそれぞれ行い、一定の効果が上がっているところ。しかし、各事業が単独の取り組みとなっていることや、ソフト事業を継続的に行っていくシステムや組織の協働が不十分であった。したがって、新計画では、事業間の連携を図ることによって相乗効果を上げていくことを念頭に置きながら、戦略的に事業を進めていく。
- 道路、公園、駐車場等の都市基盤整備やアーケードのリニューアルにより、市街地環境の向上、商店街の魅力アップや利便性の向上などに一定の効果はあったが、賑わいの創出や回遊の向上、居住者の増加等にはつながっていない。このことから、ハード事業だけではなく、継続的なソフト事業の実施により活性化の実現につなげていく取り組みの重要性があげられる。

◆中心市街地衰退の要因



5. 中心市街地活性化への課題

過去の取り組みや地域住民のニーズ等を踏まえ、中心市街地活性化への課題を以下の3点に整理する。

課題1 訪れたいと思えるような環境や魅力が低下しています

- 再開発事業により中心市街地の拠点機能が整備されたが、駅前を含めた周辺施設整備が進んでいない。
- アルネ・津山は中心部の集客に一定の効果을上げているが、近隣商店街等への波及効果が少ない。
- 周辺市町村は、通勤・通学・買い物などで本市への依存度が高いが、交通網の整備による生活行動圏の拡大とロードサイド店舗の立地は、中心市街地の求心力の低下を招いている。
- 従業者の減少に歯止めがかからず、昼間人口も減少し続けていることから、中心市街地の吸引力の低下が伺える。
→勤務先が県南部にシフトする傾向

課題2 多世代にとって暮らしやすい環境が整っていません

- 中心市街地において、人口減少、少子高齢化の進行が顕著となっている。
- 中心市街地の道路は、城下町特有の脆弱性を有しており、歩行者、自転車の安全の確保の面で問題がある。
- 古い木造住宅が密集している中心市街地では、台風による浸水等の災害経験もあり、防災上の面で問題がある。

課題3 津山の魅力を十分に伝えられる環境が整っていません

- 中心市街地の歴史文化資源が魅力的な観光資源として十分に活用されていない。
- 居住人口の減少が、賑わいの喪失やコミュニティ活動の低下を招いている。



歴史文化資源



中心市街地の生活利便施設

滞在するための活用資源



6. 中心市街地活性化の基本方針

中心市街地活性化のテーマ

歴史・文化を感じ、訪れたい、住みつづけたい城下町^{まち}

基本方針1 県北の中心都市としての拠点性向上を目指したまちづくり

○公共交通機関の結節点であり、本市の玄関口でもある津山駅の北口広場を整備し、利便性、快適性を向上するとともに、駅前から中心商店街への人の流れを生むため、ファサード整備や民間主体のイベントを実施すること等によって、人が集い賑わうまちを目指す。

基本方針2 誰もが安心して住みつづけられるまちづくり

○高齢者向けの住宅や安全に通行できる道路を整備し、公共交通の利用促進を図ることにより、高齢者にとって安心して住みつづけられる環境を整えるとともに、多世代が交流し、賑わいが生まれるまちを目指す。また、防災機能を備え、都市機能の充実を図る。

基本方針3 津山の特色ある歴史遺産等を活かしたまちづくり

○中心市街地に残る歴史文化資源の修景、補修等を行い、それらを活用した記念事業や地域産品を活用したイベント及び着地型観光の実施等により、多くの人が訪れ、楽しく回遊できるまちを目指す。

【課題】

【基本方針】

課題1：訪れたいと思えるような環境
や魅力が低下しています

基本方針1：県北の中心都市としての拠点
性向上を目指したまちづくり

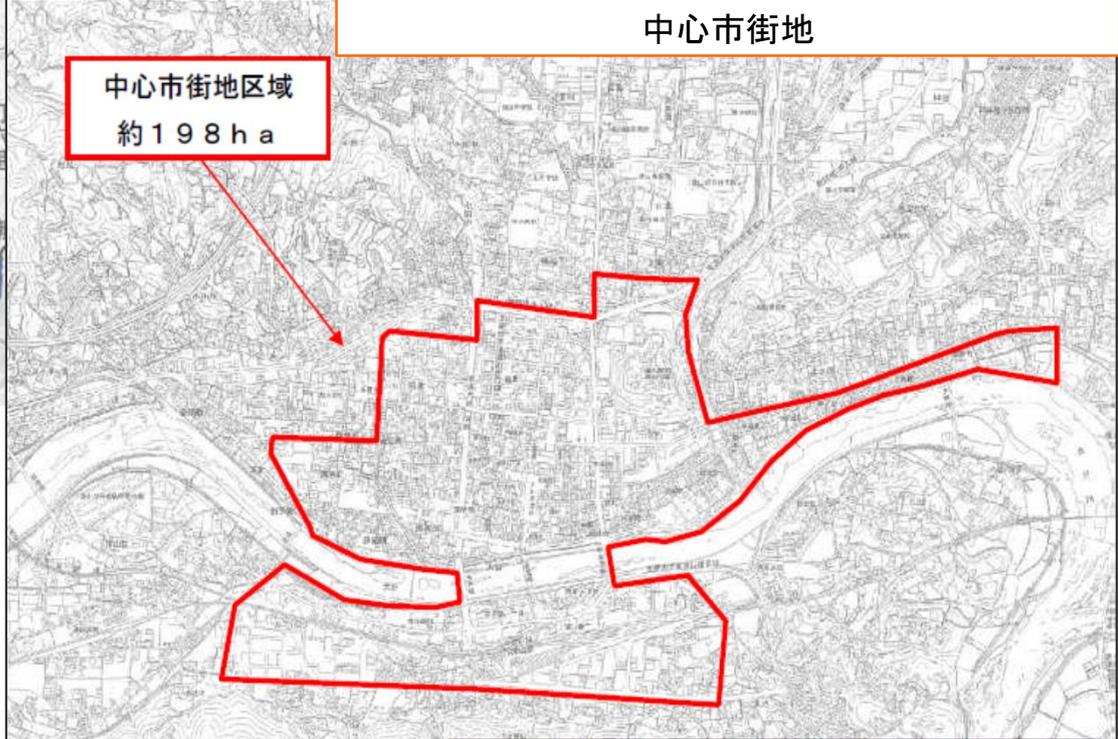
課題2：多世代にとって暮らしやすい
環境が整っていません

基本方針2：誰もが安心して住みつづけら
れるまちづくり

課題3：津山の魅力を十分に伝えられ
る環境が整っていません

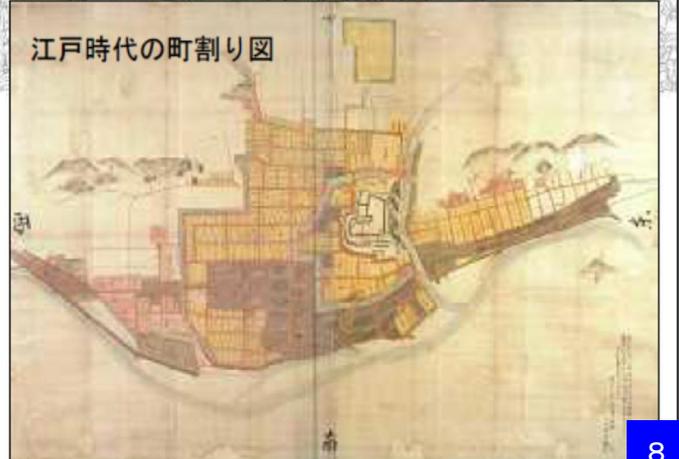
基本方針3：津山の特色ある歴史遺産等を
活かしたまちづくり

7. 中心市街地活性化の区域



中心市街地区域の範囲は、以下の理由で設定し、上図で示す約198haの区域とします。

- 【区域についての考え方】
- 有効活用すべき歴史的・文化的資源を含む範囲
 - 商業を中心に設定した旧中心市街地活性化基本計画の区域をベース
 - 平成25年度から実施予定の都市再生整備計画の区域と整合し、活性化に向けて一体的な取り組みを行っていくべき範囲



8. 中心市街地活性化の目標

【基本方針】

【目標】

【評価指標】

基本方針1：県北の中心都市としての拠点性向上を目指したまちづくり

目標1：人が集い賑わいを感じる「まち」

評価指標1：歩行者自転車通行量
(平日・休日の平均)

基本方針2：誰もが安心して住みつけられるまちづくり

目標2：人が暮らしやすいと感じる「まち」

評価指標2：人口の年間社会動態平均

基本方針3：津山の特色ある歴史遺産等を活かしたまちづくり

目標3：歴史文化を感じる「まち」
楽しむ「まち」

評価指標3：歴史文化関連施設
利用者数

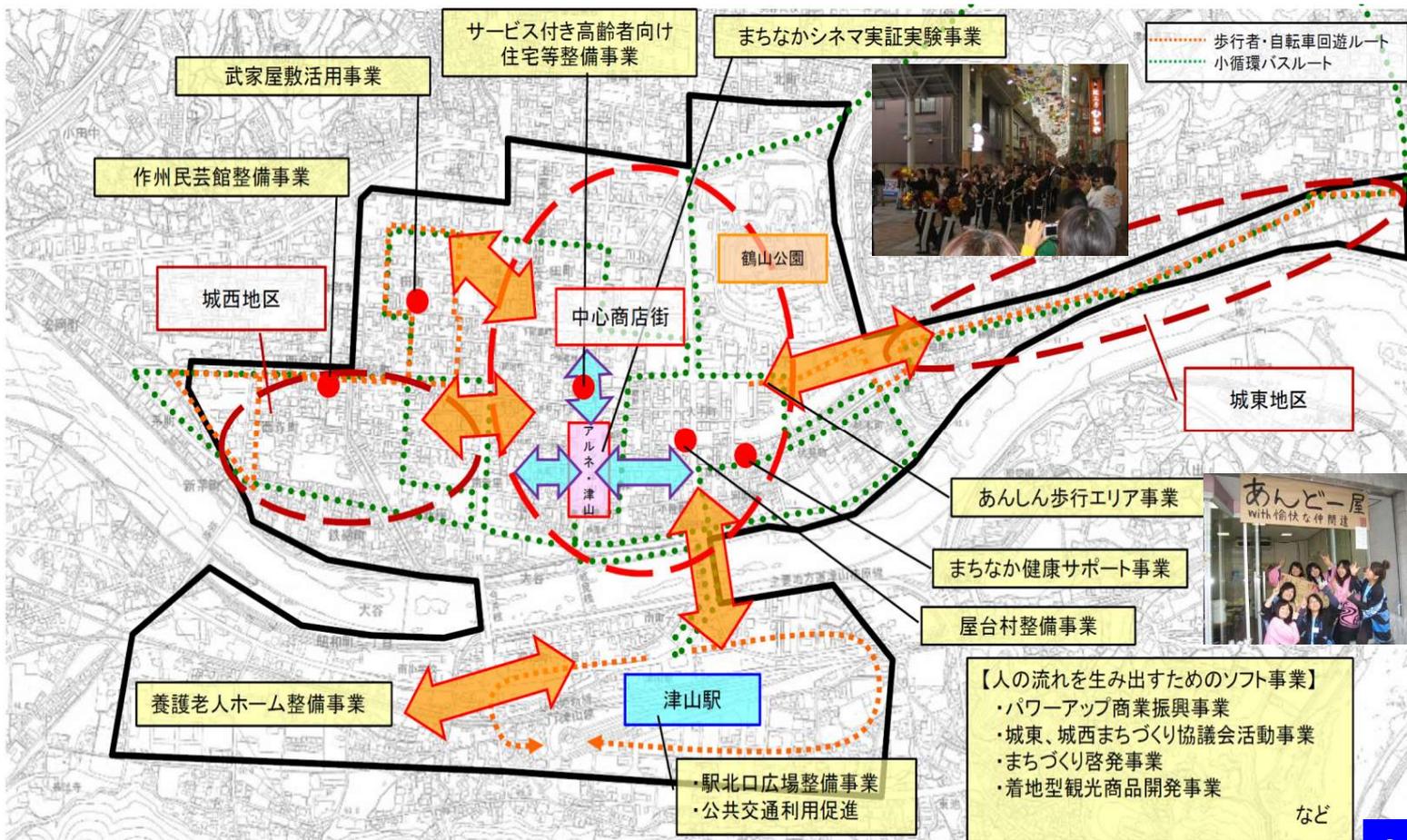
目標1 人が集い賑わいを感じる「まち」

○多様性・回遊性のある商業エリアの形成やまちなかを回遊しやすい環境の整備を行い、多くの人々が中心市街地で時間を過ごしたくなったり、魅力を感じたりするような環境を整えることにより、賑わいが感じられるまちとすることを旨とする。

評価指標1 歩行者・自転車通行量(平日・休日の平均)

平成24年度(8,712人/日) ⇒ 平成30年度 10,000人/日(約15%増)

○下記事業により、一体的で魅力の高い商業空間を創出して誘客を図るとともに、本市の玄関口である津山駅北口広場を整備し、利便性、快適性を向上させることにより、駅から中心商店街への人の流れを生み、中心市街地内を行き交う人の増加を目指す。



8. 中心市街地活性化の目標

目標2 人が暮らしやすいと感じる「まち」

○高齢者が安心して暮らせる環境を整備し、医療、福祉機能の集積を活かした事業を行うことにより、市民が暮らしやすいと感じられるまちを目指し、転入を促進する。

評価指標2 中心市街地の人口の年間社会動態平均
平成25～30年度(−16人/年) ⇒ 平成25～30年度 ±0人/年以上

○高齢化の進行が顕著となっているとともに、道路について城下町特有の脆弱性を有している中心市街地に対し、主に高齢者が安心して暮らせる環境を整備する。また、道路整備による歩行者が安全に通行できる環境の整備、新たに設置した小循環バスの利用促進、高齢者への健康サポートと親子で集い多世代が交流できる場の整備、地域コミュニティの維持、促進、津山が誇る歴史的町並空間の保存など、誰もが快適に暮らせる住環境を整備する。これらの事業により、居住の場として魅力的な空間となるような取り組みを行い、まちなかからの転出を抑制し、転入を促進する。

まちなか活性化支援事業
津山駅周辺地域出店促進事業
サテライトオフィス設置・創業等サポート事業
トライアルステイ「お試し住宅」促進事業
城下地区にぎわい再生事業



小循環バスの利用促進

高齢者向け施設整備事業

サービス付き高齢者
向け住宅等整備事業

城東まちづくり協議会活動事業
街なみ修景助成事業(町並保存
対策事業)

医師専用集合住宅整備事業

まちなか健康サポート事業

城西まちづくり協議会事業

安心歩行エリア事業など道路整備

養護老人ホーム整備事業



8. 中心市街地活性化の目標

目標3 歴史文化を感じる「まち」楽しむ「まち」

○中心市街地内に点在する歴史文化資源を活用し、一体的な観光エリアの創出を図る。同時に多くの市民や観光客が津山の歴史文化を気軽に感じ楽しむまちとすることを目指す。

評価指標3 歴史文化関連施設利用者数

平成23年度の数値(176,508人)の約12%増

⇒ 平成30年度 197,000人/年

○既存施設の観光資源化や魅力向上を図る一方、城東地区と城西地区にそれぞれ設立される協議会の活動により出雲街道を軸とした歴史的景観の整備・保存を連続的に行うことにより、津山の歴史文化を感じ楽しむ一体的な空間を創出していくとともに、歴史文化を活かしたイベントの強化、城東、城西地区への「まちのコンシェルジュ」配置による観光客などへのきめ細やかなサービスの提供、着地型観光開発やモニターツアーの実施などを進めながら、城下町観光の魅力を高め、歴史文化施設利用者の増加を目指す。



10. 中心市街地活性化の推進

◆ 市内の推進体制

【都市再生推進室の設置】

○平成20年4月に機構改革を行い、中心市街地活性化に関しては、経済文化部産業支援課の中の商工振興係が担当部署となった。

○また、中心市街地活性化に全庁的に取り組むための横断的な組織として、平成21年に「コンパクトシティ推進班」を設置し、検討を行ってきた。

○さらに、平成24年4月市内を総合的かつ一体的に総括し推進するために、総合企画部都市再生推進室を設置。専任職員を1名配置し、計画策定に取り組んでいる。

【中心市街地活性化基本計画策定委員会】

○学識経験者や商業者の意見を反映させながら中心市街地活性化基本計画を策定していくため、平成21年5月に「中心市街地活性化基本計画策定委員会」を設立。

◆ 津山市中心市街地活性化協議会

【組織の概要】

○まちづくりの推進組織である「津山街づくり株式会社」と津山商工会議所が設立発起人となって、平成21年4月27日に津山市中心市街地活性化協議会を設立

