

- 基本計画の名称 : 津山市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体 : 岡山県津山市
- 計画期間 : 平成25年4月から平成31年3月まで

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

〔1〕津山市の概要

（1）自然的・地理的特性

津山市は、岡山県の北東部に位置し、北は鳥取県、南は吉備高原に接する人口 106,628 人、世帯数 44,110 世帯（住民基本台帳、平成 24 年 4 月 1 日現在）の都市で、岡山県北の中心都市となっています。

地勢は、市街地から中国山地まで約 1,000m の標高差がありますが、おおむね平坦で、市街地の中央部を県下三大河川の一つである吉井川が貫流しています。北部の鳥取県との県境をなす標高 1,000～1,200m の南面傾斜地は、中国山地の一角を形成しています。また南部は津山盆地といわれ、標高 100～200m の平坦地が広がっています。広さは、東西約 32km、南北約 36km、面積 506.36km² で、県土面積の約 7% を占めています。



広域的な位置をみると、南は岡山市へ約 60km、北は鳥取市へ約 75km、東は姫路市へ約 90km、西は新見市へ約 75km で、山陽と山陰の主要都市のほぼ中間に位置しています。また、大阪市へは約 160km で、中国自動車道を利用して約 2 時間の位置にあります。中国自動車道からは、米子自動車道、岡山自動車道に直結するとともに、岡山自動車道を経て山陽自動車道とも接続するなど、南北、東西方向の広域交通軸が強化されつつあります。

また、鉄道は、J R 津山線、J R 姫新線、J R 因美線（市内 16 駅）が通っており、岡山市、新見市、姫路市、鳥取市への広域交通軸として機能しています。



（２）社会的・経済的特性

本市は、古代から近世まで一貫して美作国の政治・経済・文化の中心を担っていた地域です。和銅 6 年（713）に備前国の北部 6 郡を割いて美作国が設置されたことに始まり、古代には、総社地内に美作国府、国分寺地内に美作国分寺・国分尼寺が置かれ、中世には、神戸地内に美作の守護所・院庄館が置かれました。近世には、本能寺の変で織田信長とともに戦死した森蘭丸の弟森忠政が、美作国 18 万 6 千 5 百石の領地を与えられ、吉井川と宮川の合流点を見下ろす鶴山を城地に選定し、「鶴山（つるやま）」を「津山（つやま）」と改め築城に着手し、現在の町並みの基礎が築かれました。

森氏は、4 代 95 年間で嗣子なく領国没収となり、代わって、徳川家康の次男結城秀康を祖とする越前松平家の松平長矩（のち宣富）が美作国の内 10 万石を領して入国しました。以降、津山松平家は、9 代 172 年間続き、明治 2 年に版籍を奉還することになりました。越前松平家は、越前国を領していた御家門の一つであり、その系譜につながる津山松平家は、幕府において、特別な家として扱われていました。

こうして、城下町の基礎を築いた森家と、それを受け継いだ松平家の時代を経て、今日の津山の町並みと文化の基礎が形成されました。そして、今なお優れた歴史的建築物が多く残されている都市構造や自然環境から「西の小京都」とも呼ばれています。

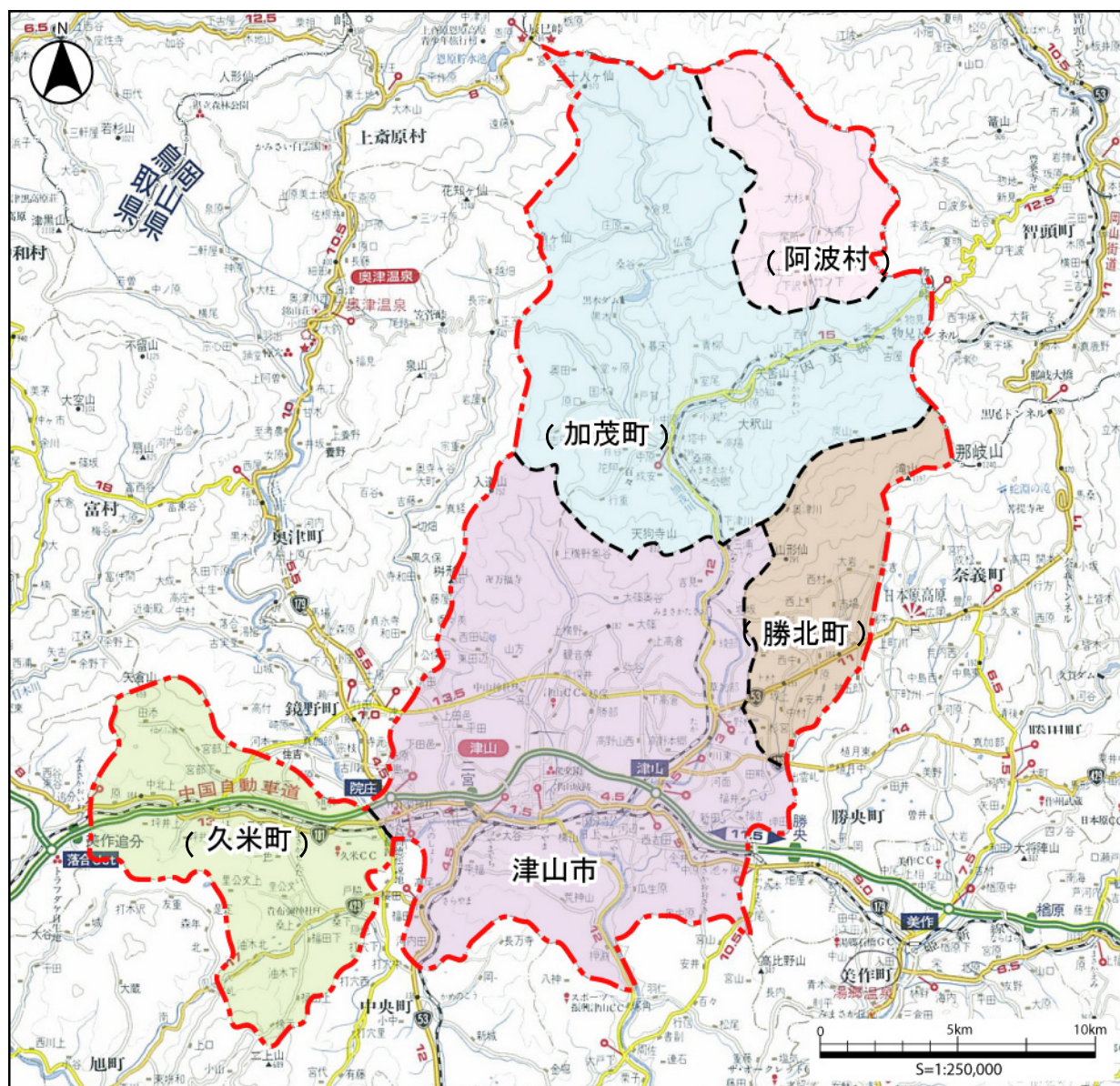
明治時代に入り、津山県、北条県と受け継がれ、明治 9 年（1876）に岡山県に合併された後、明治 31 年（1898）の岡山～津山口間の鉄道開通を手始めに、社会基盤の整備が進め

られ、現在の中心市街地が形成されてきました。

昭和4年（1929）の市制施行後は、市域を拡大しつつ、着実に発展してきました。しかし、昭和30年代の高度経済成長期に入ってから、人口の流出が続く、過疎化が進行しました。

昭和50年（1975）に開通した中国自動車道は、本市に大きな影響をもたらし、工業団地への企業立地、商業の活発化などにより定住志向が高まり、再び人口は増加を続けてきました。

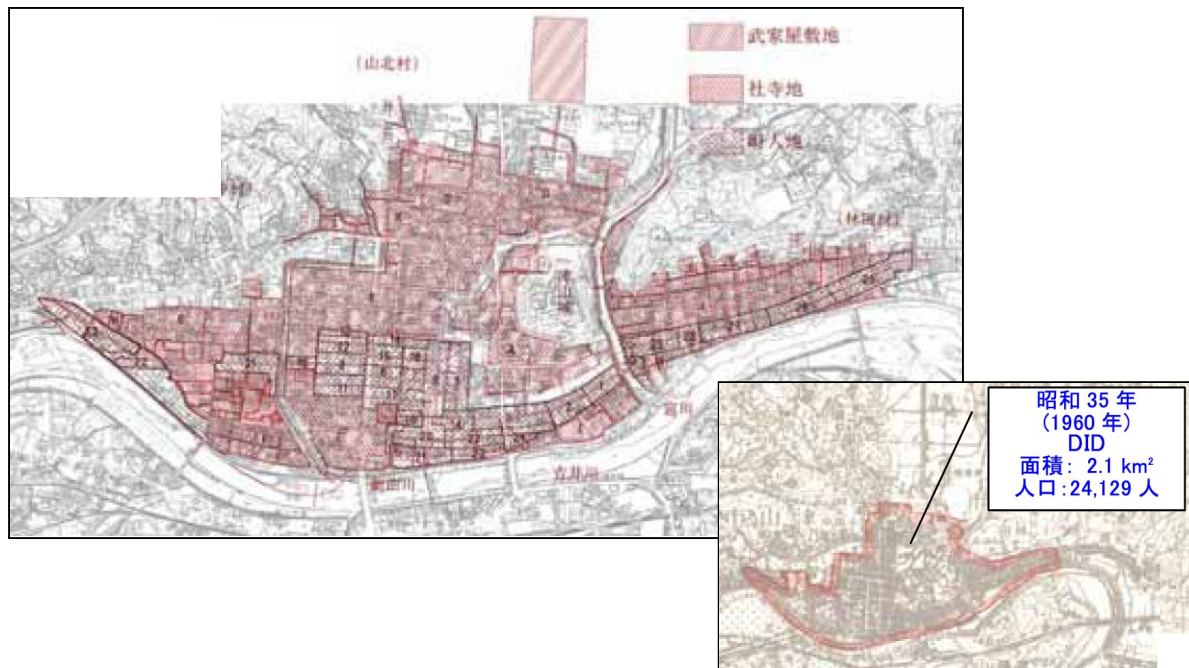
平成17年（2005）には、津山市、加茂町、阿波村、勝北町及び久米町の合併により、津山市が発足し、面積は約2.5倍となり、人口は約2万人増加しましたが、それら地域全体の人口推移をみると、平成13年をピークに徐々に減少し続けています。



〔2〕 中心市街地の概況

（1） 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ます。本市は、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ます。400 年前の城下町の町割りと、昭和 35 年（1960）の人口集中地区(DID)と比較しても、ほぼ同じであり、江戸時代の基盤を残していることがよくわかります。また、町名には、桶屋町、鍛冶町、吹屋町など職種名がそのまま町名として今でも残っています。しかし、中心部では、土地の権利関係が複雑であること等から、開発が進みにくいという問題を抱えています。



（2） 中心市街地の既存ストックの状況と有効活用の検討

①歴史的・文化的資源

国指定史跡の津山城跡は、明治時代に廃城となり、石垣を残して全ての建物が取り壊されました。しかし、明治 24 年（1891）に津山城跡を公園として整備する趣旨で、津山城址保存会が設立され、明治 33 年（1900）に津山町が土地を公有化し、鶴山公園が誕生しました。現在、春には約千本の桜が咲き誇り、「日本さくら名所 100 選」にも選ばれるなど、西日本有数の桜の名所として、多くの花見客・観光客が訪れています。また、市民のシンボルとしても親しまれています。



津山城古写真



津山城跡（鶴山公園）の桜

城西地区には西寺町を中心に、藩祖森家の菩提寺である本源寺をはじめとして 15 カ寺があり、多くの文化財を有しています。また、田町地区には武家屋敷の構えをなす建物が多く残っています。そのほか、大正時代に建てられた作州民芸館や我国唯一のキリスト教図書館である森本慶三記念館、名棟梁池田豊太郎氏の代表的な建造物である旧中島病院本館(城西浪漫館)、数寄屋風書院造のあけぼの旅館、昭和初期に建設された第 35 代内閣総理大臣平沼騏一郎の生家である知新館、写真スタジオとして建てられ昭和初期の風景を今に伝える江見写真館、昭和 8 年(1933)に市庁舎として建設され官庁建築の特徴を残す津山郷土博物館は、いずれも国の登録有形文化財です。このように、江戸時代から明治、大正、昭和初期の貴重な建物が数多く残されています。特に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す。

また、つやま自然のふしぎ館(津山科学教育博物館)では、世界の希少動物約 800 種のはく製を中心に、チョウなどの昆虫、貝類、日本各地の鉱石、化石類などが展示されています。なかでも、インドライオンやローランドゴリラといった世界でも珍しい動物のはく製は、希少動物の取引を禁じる「ワシントン条約」発効前に館が設立されたために展示が実現したものです。

中心市街地の東側に広がる城東地区は、伝統的建造物群保存地区として指定されており、洋学者箕作^{みつくり}阮甫の生家で国指定史跡の「箕作阮甫旧宅」をはじめ、江戸時代における有数の商家で、明治以降は実業家として成功を収めた梶村家の住宅を整備した「城東むかし町家」など、江戸末期を中心に明治・大正期の伝統様式の町家遺構が多く残っています。また、敵の進入を防ぐために道を折り曲げた「大曲がり」や「荒神曲がり」、東西に走る出雲街道に対して南北に交差する 13 の小路など、城下町形成時の都市計画をそのまま現代に伝えています。

そして、平成 22 年(2010)3 月には、江戸時代後期から明治初期にかけて、津山が輩出した優れた



田町武家屋敷



江戸一目図屏風



つやま自然のふしぎ館



城東地区の町並み



荒神曲がり

洋学者たちを調査研究し、その成果を展示公開している「津山洋学資料館」が箕作阮甫旧宅の隣に新築・移転され、リニューアルオープンしました。常設展示は、映像や模型が多用され、分かりやすくなったと好評です。また、洋学者の銅像が並ぶ前庭や薬草の小径、ミュージアムショップ「和蘭堂^{おらんだ}」なども整備され、周辺散策も楽しめます。

さらに、J R 津山駅構内には、経済産業省、岡山県の近代化遺産に指定された旧津山扇形機関車庫と転車台があります。機関車庫は、現存しているものは全国で 13 カ所、県内ではここ 1 カ所のみであり、京都の梅小路に次ぎ全国で 2 番目の規模を誇るものです。

このように、中心市街地内には、築城時の都市構造の上に、江戸時代後期から明治、大正、昭和を経て現在に至る建造物が数多く残されています。

また、ここを舞台として、県指定重要有形民俗文化財に指定されている「津山だんじり」が巡行する「津山まつり」をはじめ、地域の伝統を守り伝える行事が生活の中に息づいて脈々と受け継がれています。津山まつりは、中心市街地を東西に走る出雲街道を中心に、津山だんじりと大神輿^{みこし}が市街地一円を練り歩き、城下町風情を一層漂わせています。

このように、多くの歴史的建造物や近代化遺産が残された中心市街地では、そこを舞台として人々の活動や暮らしが連綿と受け継がれています。

しかしながら、近年の人口減少や高齢化に伴うコミュニティ機能の低下等によって、歴史的・文化的資源に触れる機会が減少しており、津山の伝統の継承を危ぶむ声も聞かれます。

津山市では、これら歴史的・文化的資源をより一層活かすため、「津山市歴史的風致維持向上計画」を策定し、平成 21 年（2009）に国の認定を受けました。これを契機に、これまで維持されてきた津山固有の歴史的文化や風情、たたずまいを、今後とも維持し、さらに向上させることを目指しています。



津山洋学資料館



旧津山扇形機関車庫と転車台



津山まつり

②景観資源

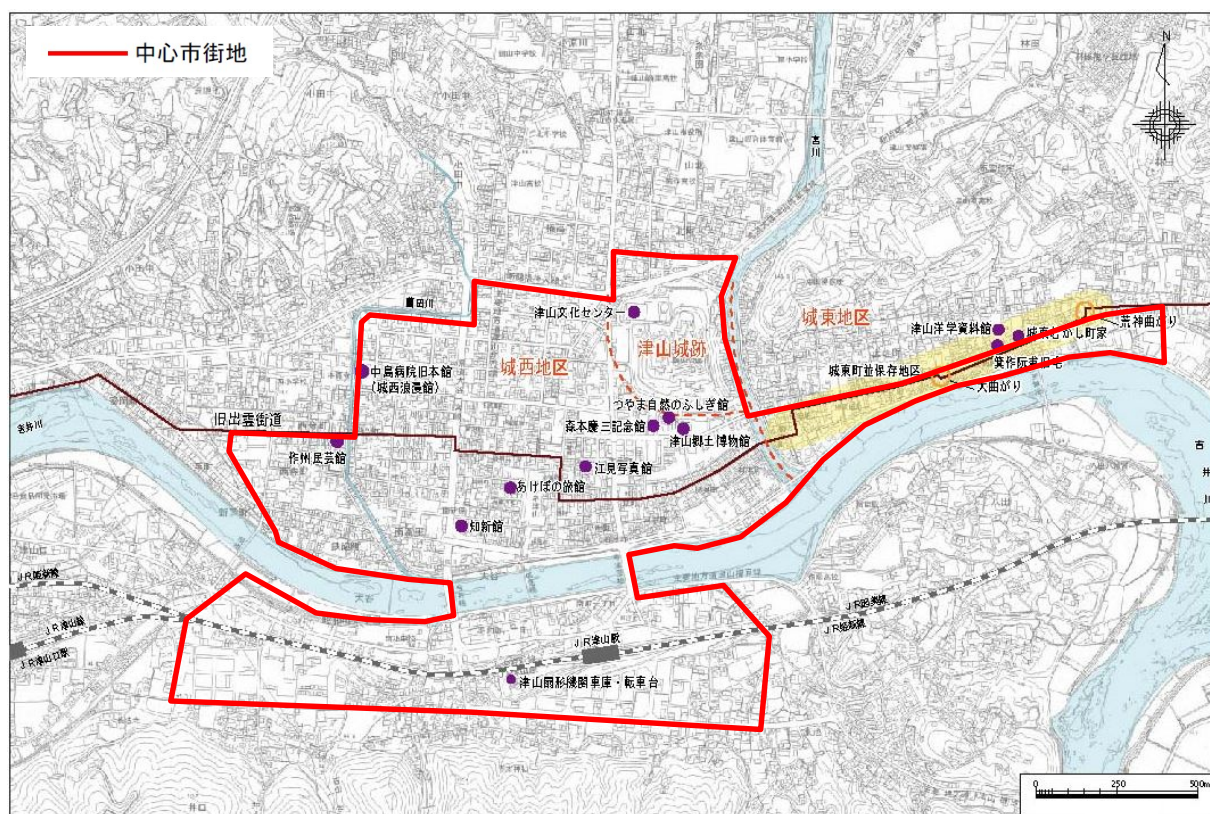
本市は、中国山地の濃い緑と吉井川の豊かな流れなどの自然に恵まれた、内陸性景観の美しさを有しています。市街地からはどの方向を眺めても背景に山並みが連なり、中国山系だけでなく、市街地との間に小丘や田園をもつ緑の二重構造に特徴があります。さらに市街地からの景観には、宅地内や街路樹等の近景の緑が加わり、緑の三重構造として映し出されています。

中心市街地内を東西に貫流する吉井川のほか、宮川、加茂川、皿川などが市内を流れ、水際景観はとても豊かです。また、盆地の中の谷あいや台地にため池があり、盆地内の多くの小丘や木立とともに、多様な景観を形成し、豊かな自然環境に恵まれています。

また、津山城跡を中心とした城下町のたたずまいは、落ち着いた歴史的景観となっており、美しい自然とあいまって、他都市には見られない極めて津山らしい景観を形成しているといえます。

津山市では、まちをさらに美しく魅力あふれる快適なものとしていくため、昭和62年に「津山市景観整備基本計画」を策定し、地区の特性に応じて、歴史景観地区、自然景観地区、市街地景観地区に分けました。歴史景観地区では、日本瓦、白壁、格子窓、石垣等の伝統的様式の保存・修景に取り組んでいます。また、自然景観地区では、地形の保存や緑化を推進して建築物等の形態・色彩の自然との調和に取り組んでいます。そして、市街地景観地区では、街角、道路空間、河川の水際線等の整備を図るなど、新しい津山らしさを創出するための景観形成に取り組んでいます。

さらに、景観法に基づく景観行政団体となるため、全市を対象とした景観計画の策定作業を進めるとともに、関係機関と協議を行っています。



③社会資本

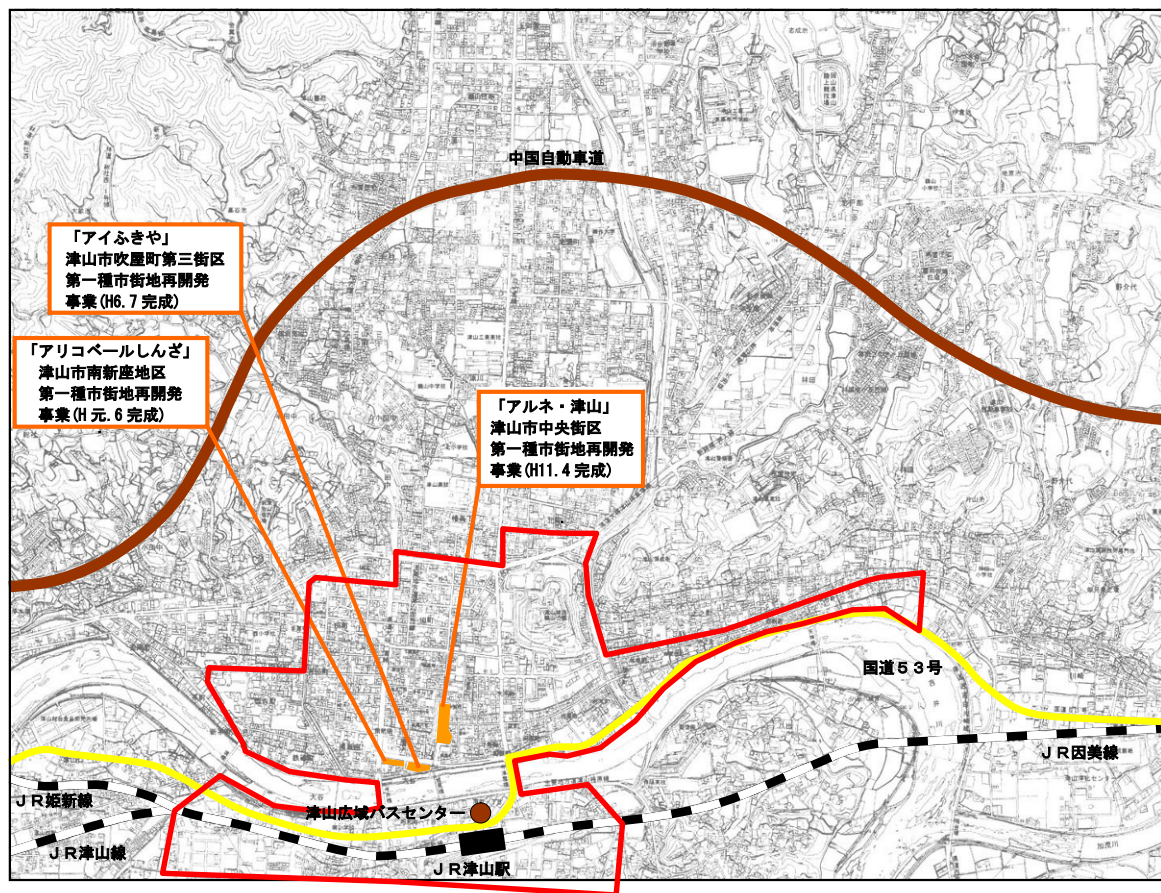
鉄道が区域の南部に位置するＪＲ津山駅を起点に整備されており、現在ＪＲ津山駅には、岡山を結ぶ津山線、鳥取を結ぶ因美線、姫路と新見を結ぶ姫新線の列車が乗り入れ、岡山市、新見市、姫路市、鳥取市への広域交通網を形成しています。また、近代化遺産である旧津山扇形機関車庫と転車台に見られるように、津山駅は岡山県北の鉄道機能の拠点となっていました。

道路については、国道 53 号が区域の南から東に向けて伸びており、他の国道や主要道路、中国自動車道とも接続して、近隣の市町村や県内外の都市を結んでいます。一方、都市計画道路は、総延長 58.4km の内、整備延長 38.54km、整備率 66.0%（平成 24 年 4 月 1 日現在）となっています。

都市計画決定を受けている公園・緑地等の公共空地は、30 カ所、88.98ha で、整備済は 29 カ所、70.18ha、整備率 78.8%となっています。また、本市の用途地域面積は、1,910ha ですが、その内 246.6ha が土地区画整理事業によって整備されています。

中心部には、法務局や税務署等の国の機関、津山郵便局、地方銀行や信用金庫の本支店が集積しているほか、都市ガスも整備されています。また、鶴山公園の麓に位置する津山文化センターは、昭和 40 年に建設されて以来、市民の文化活動を支援続けています。完成からかなりの年数が経過した建物ですが、日本の社寺建築に見られる「斗拱構造」のデザインを鉄筋コンクリート造の建造物に取り入れていることで、特徴的かつ希少価値の高い建造物となっており、建築業協会賞を受賞しています。

一方で、市庁舎（昭和 57 年）、警察署（平成 3 年）、消防署（平成 12 年）などの公共機関、総合病院、金融機関の郊外移転も散見され、都市機能の低下が危惧されています。



市街地中心部では、住宅（48戸）、高齢者交流施設等からなる「アリコベールしんざ」が平成元年に完成したのを手始めとして、3街区連鎖型の市街地再開発事業が実施されました。平成6年には、住宅（68戸）にスポーツ施設（温水プール）等を併設した「アイふきや」が完成しました。

そして、平成11年には、中心市街地の顔となる複合型施設として「アルネ・津山」が建設されました。「アルネ・津山」は、商業機能の再整備に加え、市立図書館、音楽文化ホール、文化展示ホール、男女共同参画センターなどの公共公益施設を併設し、大型商業施設としての機能だけでなく、県北地域の文化・交流拠点施設となっています。年間来客数は約250万人に上り、中心市街地に商業施設、公共施設及び大型駐車場からなる複合施設が整備されたことにより、中心市街地への来街者の吸引に一定の役割を果たしています。

しかし、アルネ・津山への来客のうち、施設外を利用する人の割合は14%程度にとどまっており、周辺商店街を含めた中心市街地の賑わい創出への効果が薄いことが課題となっています。また、近年ではアルネ・津山内に空きスペースが生じており、新規テナント誘致等の強化とともにイベントスペース等として中心市街地の活性化に活かしていくことが望まれます。



《アルネ・津山全景》

④産業資源

津山地方では、古くから農村部を中心に、高級絹織物が盛んに織られていました。戦後は、綿織物業が津山市産業振興計画の一つに取り上げられ、伝統ある木綿^{かすり}が復活し、「作州^{かすり}絣」として市場に出ました。太めの木綿糸を使用し織り上げた素朴な^{かすり}絣で、大変貴重な伝統工芸品となっています。

また、津山は古くから竹細工の伝統を持ち、美作地域はかつて九州大分と勢力を二分する産地でした。山間地で育った良質の和牛をデザインした竹細工の「作州牛」は素朴で美しく、年賀切手のデザインにも採用されました。

他にも、中国山地に多いトチ材を使った盆に刀の鏝等の文様を彫刻し、洋画のグラッシ技法を漆に導入した味わいある漆器「鶴山彫」、トチやケヤキ材を用い、自然の木目を生かしながら手彫りの彫刻をほどこした「鶴城彫」など多くの民芸品や工芸品があります。

平成11年には、津山地域の地域活性と産業振興を目的に、意欲のある企業・事業者のグループ化や産学官民連携をツールとして、新技術・新商品から販路開拓まで一体的にサポートする「つやま新産業開発推進機構（現・つやま新産業創出機構）」が創設されました。この組織では、テーマごとに分科会を設置し、大学の教授等や学生、企業、行政、関連する団体（介護施設、消費者モニター、農畜産業者など）などが参画し、津山産小麦を使ったスイーツ「津山ロール」など、知恵を集めた売れる商品を連携の輪から生み出しています。

近年では、津山地方で戦後から食されてきた「津山ホルモンうどん」が、2009年度第4回B-1グランプリ（秋田県横手市で開催）で第3位、2011年度第6回B-1グランプリ（兵庫県姫路市で開催）でも第2位を獲得し、津山市を全国的にPRする資源となっています。



作州絣



作州牛



鶴山彫



鶴城彫



津山ホルモンうどん



津山ロール



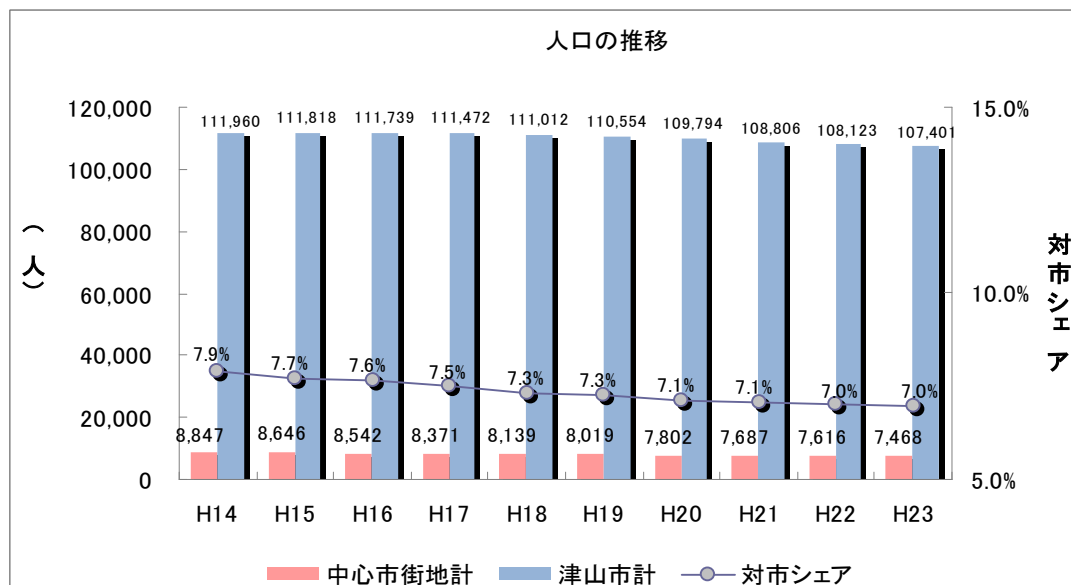
産学官民連携をツールとし新技術・新商品から販路開拓まで一体的にサポートする「つやま新産業開発推進機構」

〔3〕統計的なデータ等による客観的な把握・分析

①人口、世帯数

《人口》

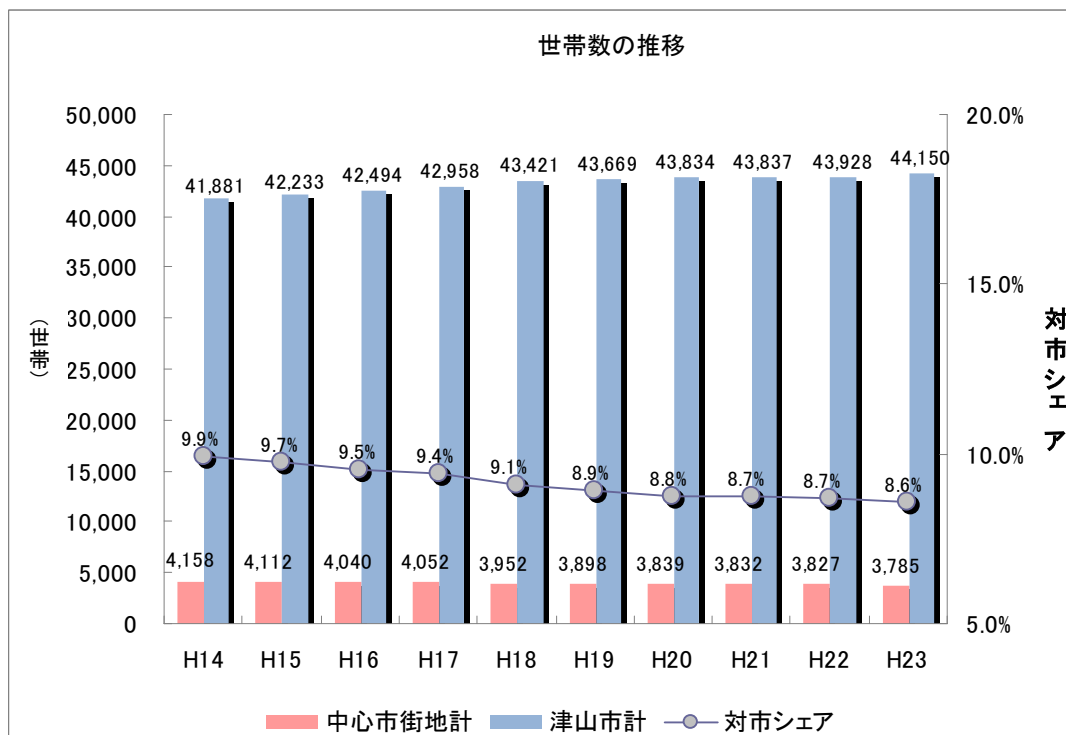
- ・平成 14～23 年の 10 年間では、市全体の人口も減少傾向にありますが、中心市街地の人口は 16%減少し、市全体に占める中心市街地の人口の割合（対市シェア）も 7.9%から 7.0%に低下しています。



資料：住民基本台帳（各年 10 月 1 日現在）

《世帯数》

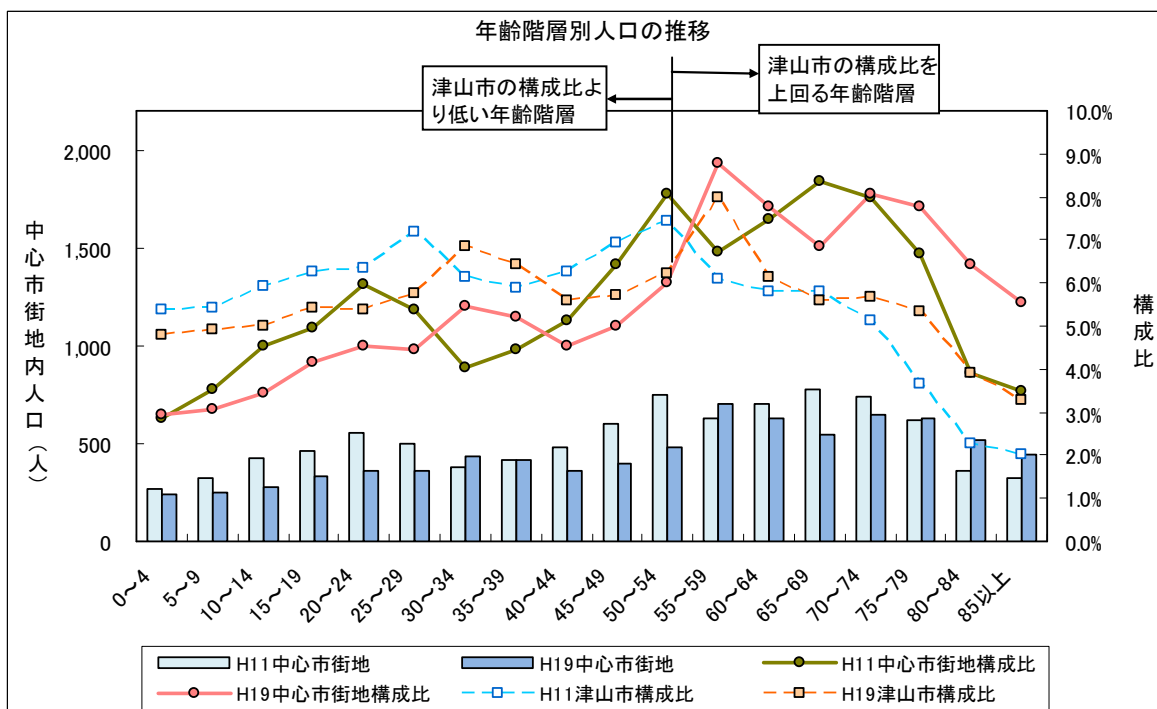
- ・全市の世帯数は微増となっていますが、中心市街地では平成 14 年以降、減少し続けており、この 10 年間で 9 %減少、対市シェアは 9.9%から 8.6%に低下しました。



資料：住民基本台帳（各年 10 月 1 日現在）

《年齢別人口》

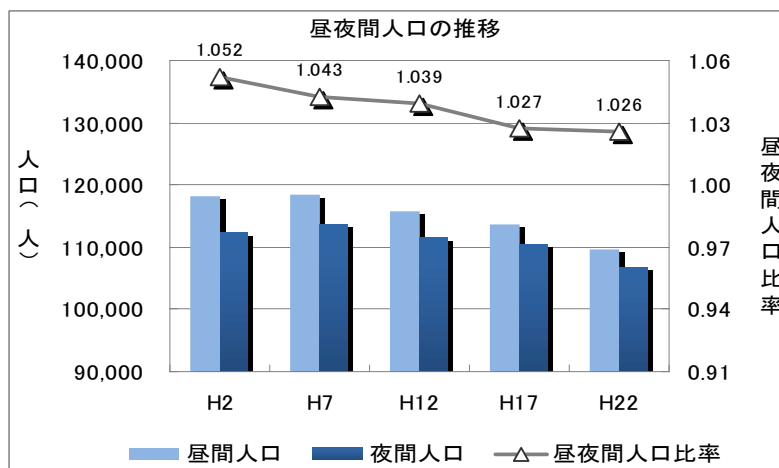
- ・ 中心市街地の年齢別人口について平成 19 年と平成 11 年を比較すると、30 歳未満の人口が減少し、75 歳以上の高齢者が増加しています。
- ・ 平成 19 年の中心市街地の年齢階層別人口構成比を見ると、50 歳未満の全ての年齢層で市全体より低く、50 歳以上の全ての年齢層で市全体を上回っています。また、平成 19 年の全市の高齢化率が 23.8% であるのに対し、中心市街地の高齢化率は 34.7% となっており、中心市街地の高齢化の進行が顕著になっています。
- ・ 高齢化の進行に伴って、津山まつりのだんじりの曳き手不足が生じるなど、地域活動の低下が見受けられ、コミュニティ機能の喪失が危惧されています。



資料：住民基本台帳（各年 4 月 1 日現在）

《昼夜間人口の推移》

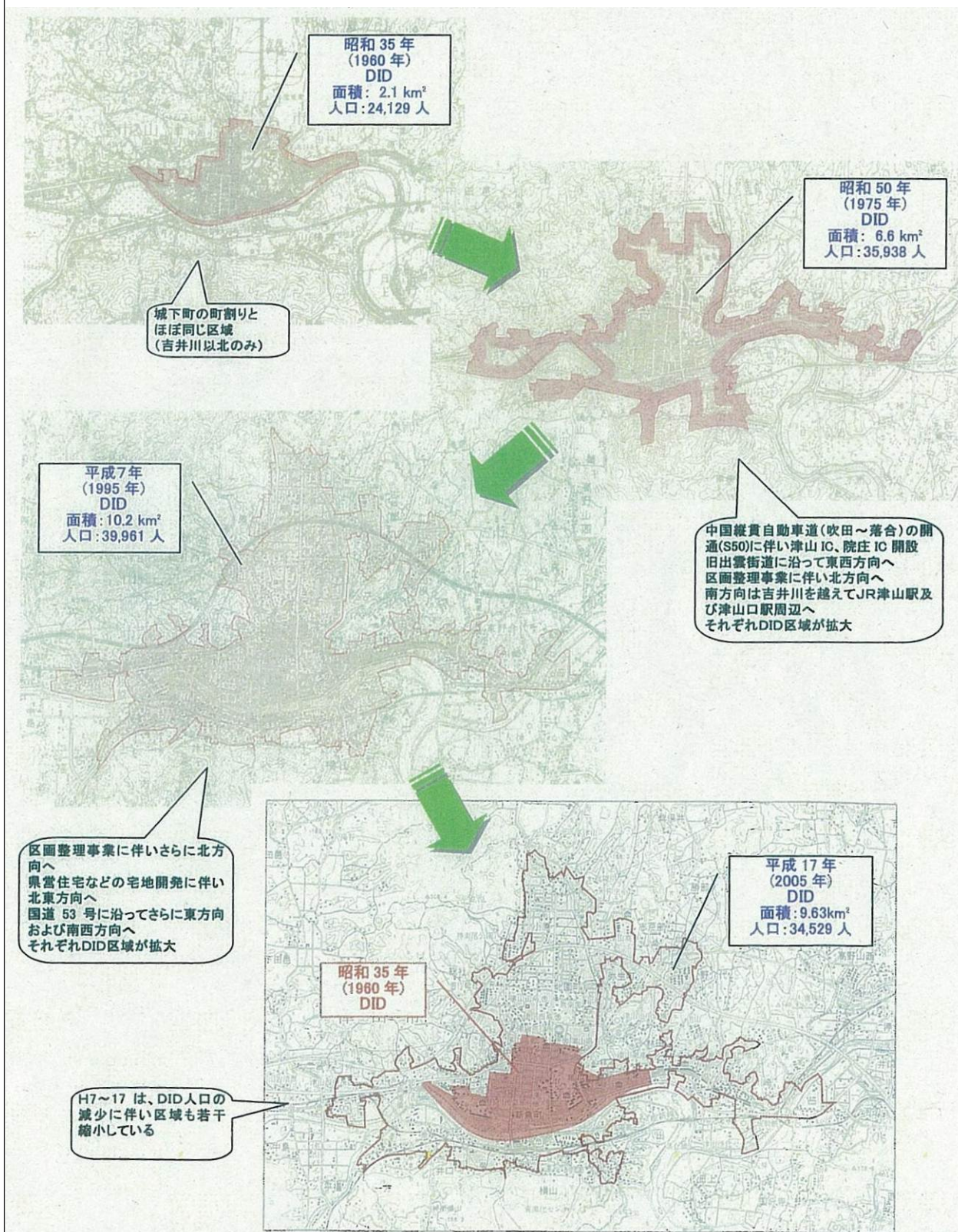
- ・ 平成 7 年以降、全市の昼間人口・夜間人口はともに減少し続けています。
- ・ 昼夜間人口比率が減少し続けていることから、津山市の吸引力の低下がうかがえます。



資料：国勢調査

《人口集中地区の変遷》

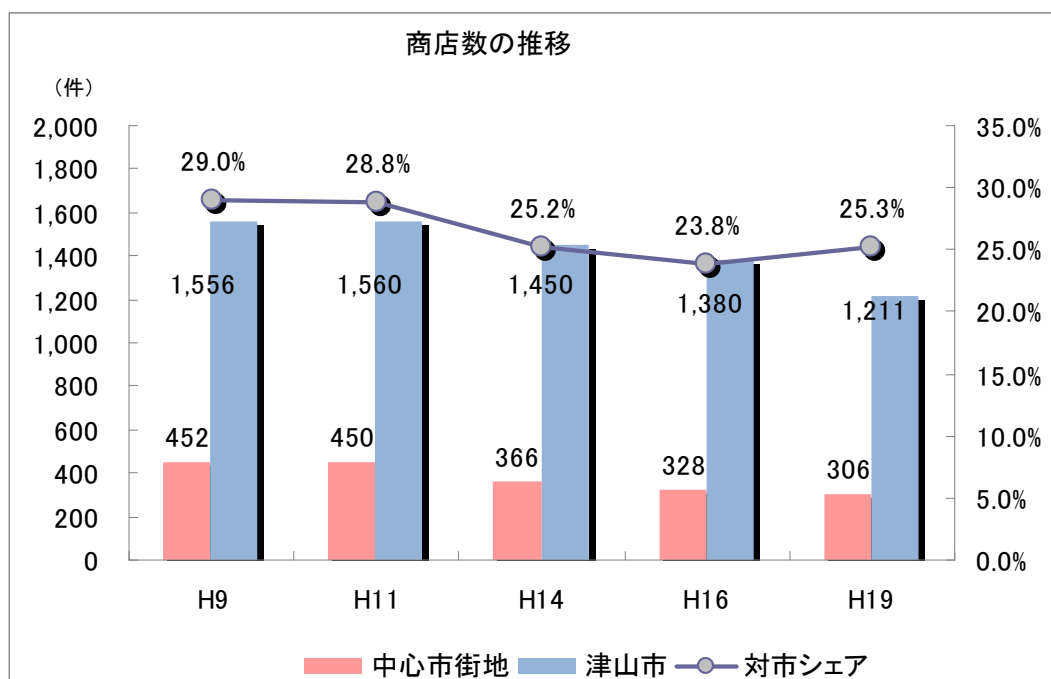
- ・人口集中地区（DID）の変遷を見ると、昭和 35 年は江戸時代の城下町の町割りとはほぼ同じ区域となっています。その後、高度経済成長期を経て平成 7 年まで拡大してきましたが、近年は人口集中地区の人口の減少に伴い若干縮小しています。
- ・また、人口密度は、昭和 35 年以降低下し続けており、モータリゼーションの進展に伴って低密度の市街地が拡散している状況がうかがえます。



②商業

《小売業商店数の推移》

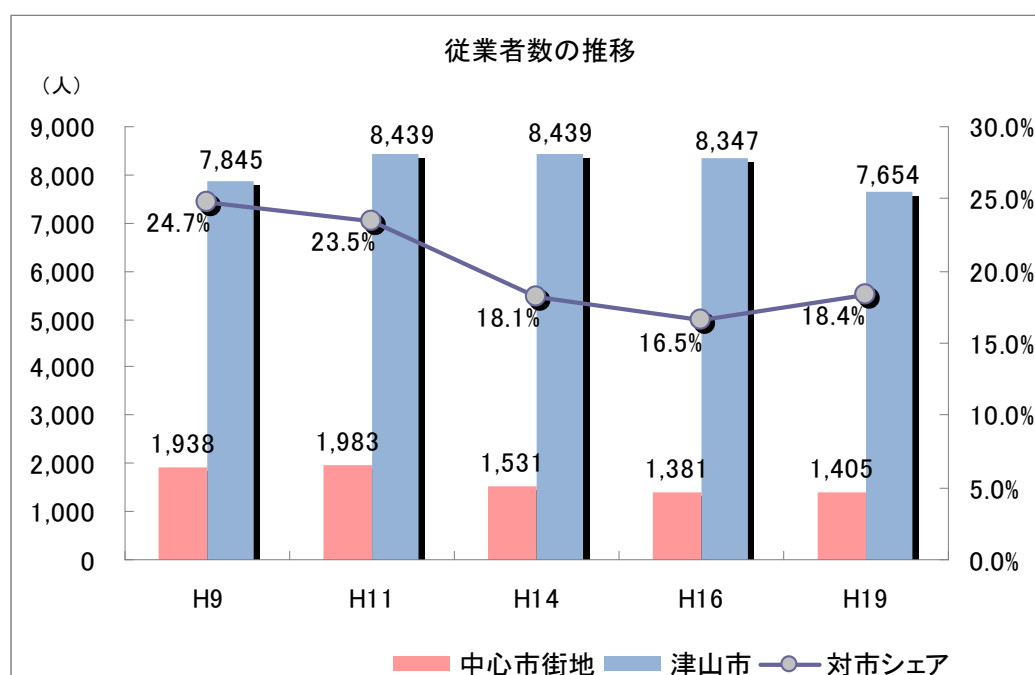
- ・小売業商店数は、中心市街地及び市全体とも平成11年以降減少し続けています。
- ・中心市街地の対市シェアは、低下傾向であるものの、平成19年に若干持ち直しています。



資料：商業統計調査

《従業者数の推移》

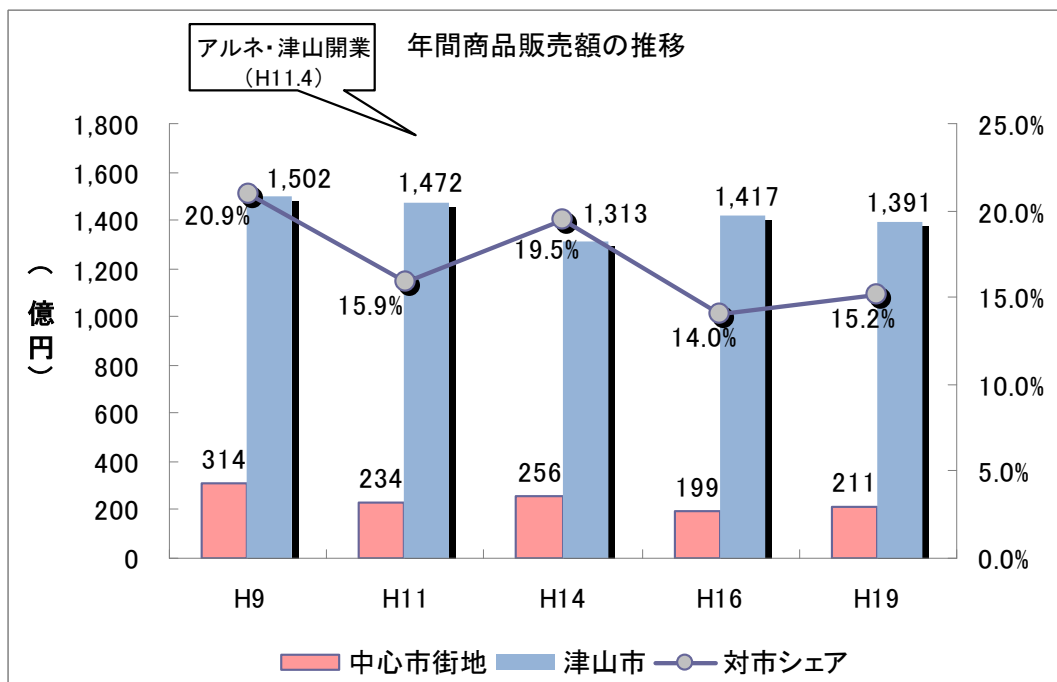
- ・従業者数は、商店数と同様に、平成11年以降減少傾向にあります。
- ・中心市街地の対市シェアは平成19年に若干持ち直していますが、平成9～19年の10年間で6.3%低下しています。



資料：商業統計調査

《年間販売額の推移》

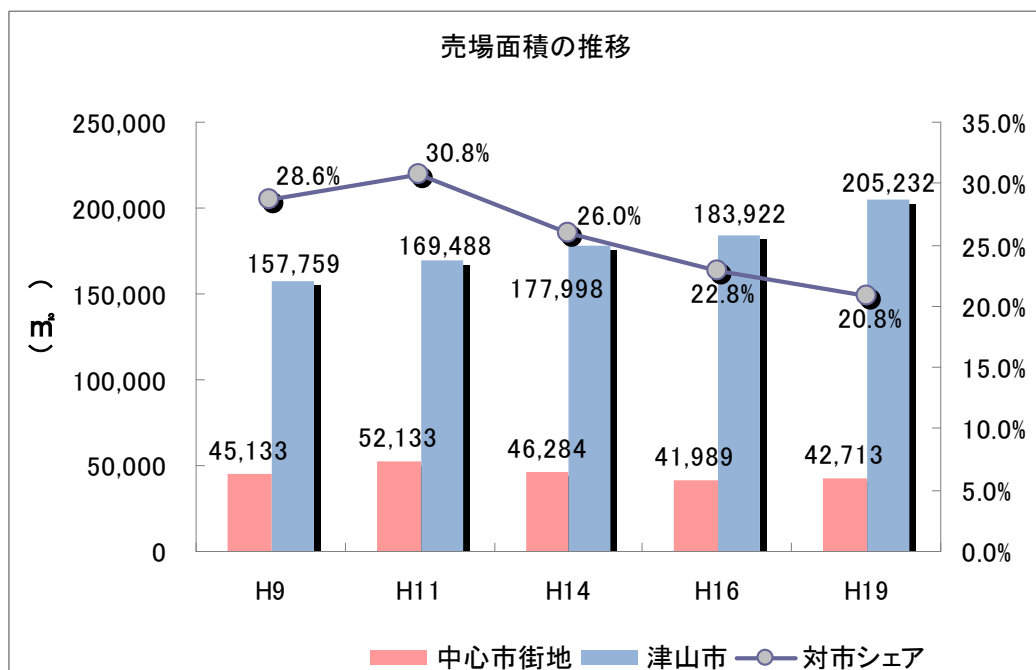
- ・年間商品販売額は平成 11 年のアルネ・津山の開業（平成 11 年データには含まれない）等により、平成 14 年は増加しているものの、その後は減少傾向にあります。
- ・また、中心市街地の対市シェアも同様の動きになっています。



資料：商業統計調査

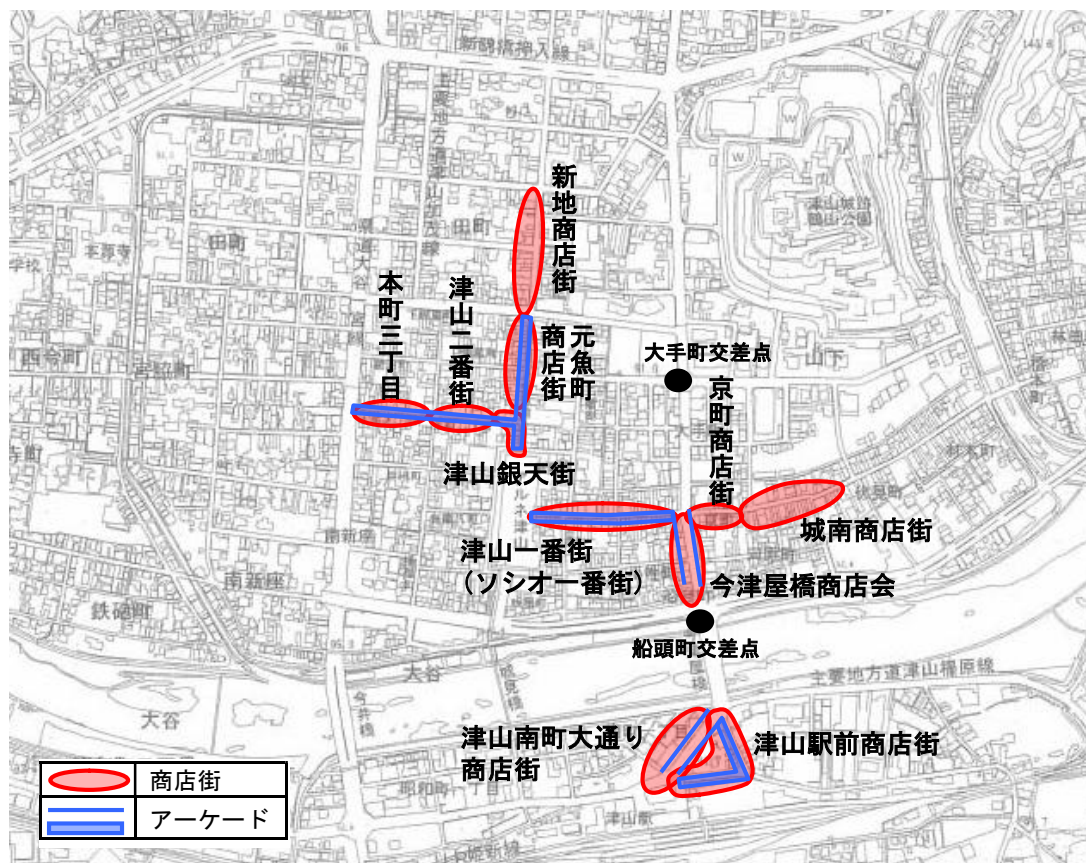
《売場面積の推移》

- ・売場面積は、市全体では増え続けているのに対し、中心市街地では平成 11 年のアルネ・津山の開業により一時的に増加したものの、その後減少傾向にあります。
- ・中心市街地の対市シェアについては、平成 11～19 年の 8 年間で 10.0%低下し、中心市街地の求心力の低下がうかがえます。



資料：商業統計調査

■商店街の分布図（平成24年5月現在）



■空き店舗の状況（分布図）

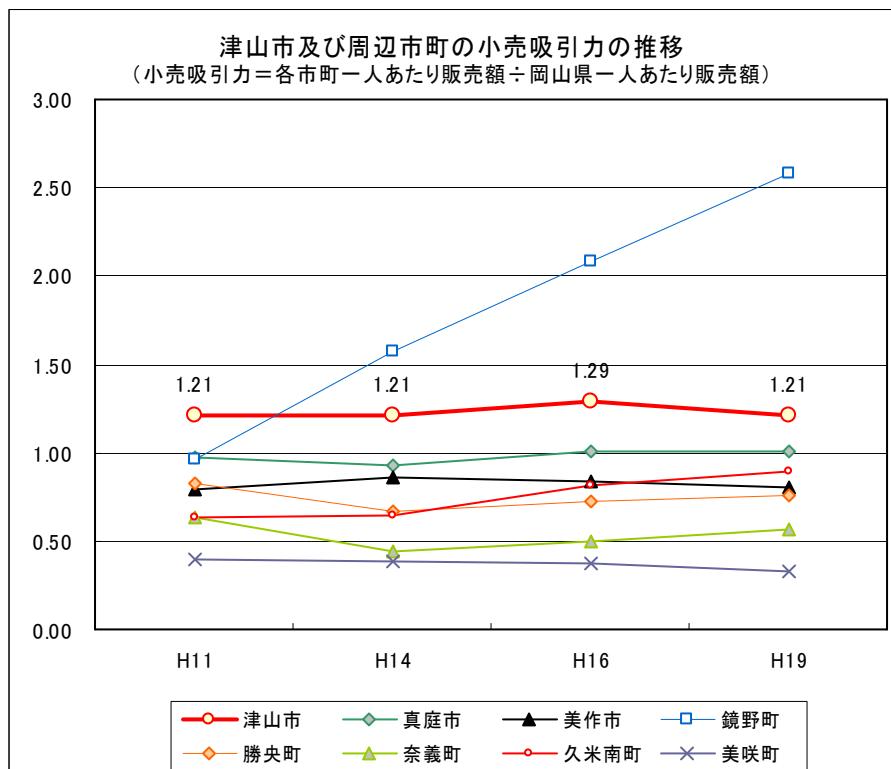
- ・中心市街地内の商店街の空き店舗は増加し続け、全体の空き店舗率は平成19年には3割を超えましたが、平成22年には減少しました。
- ・平成22年の空き店舗率を見ると、津山二番街で約47%、今津屋橋商店会で約39%となっており、特に深刻な状況にあります。

商店街名	平成10年2月調査			平成14年3月調査			平成19年4月調査			平成22年12月調査		
	営業店舗(店)	空き店舗(店)	空き店舗率(%)	営業店舗(店)	空き店舗(店)	空き店舗率(%)	営業店舗(店)	空き店舗(店)	空き店舗率(%)	営業店舗(店)	空き店舗(店)	空き店舗率(%)
本町三丁目	39	3	7.1	49	3	5.8	27	15	35.7	22	4	15.4
津山二番街	18	4	18.2	14	3	17.6	14	6	30.0	8	7	46.7
津山銀天街	11	5	31.3	8	4	33.3	11	4	26.7	10	2	16.7
元魚町商店街	36	5	12.2	37	6	14.0	29	11	27.5	26	6	18.8
新地商店街	55	0	0.0	41	0	0.0	50	1	2.0	34	7	17.1
ソシオ一番街	51	4	7.3	48	7	12.7	46	10	17.9	48	9	15.8
京町商店街	26	1	3.7	22	0	0.0	15	9	37.5	13	0	0.0
城南商店街	36	2	5.3	46	7	13.2	34	6	15.0	15	2	11.8
今津屋橋商店会	45	3	6.3	31	6	16.2	23	20	46.5	17	11	39.3
津山駅前商店街	25	5	16.7	23	3	11.5	22	1	4.3	17	4	19.0
津山南町大通り商店街	20	6	23.1	16	6	27.3	10	6	37.5	9	0	0.0
合 計	362	38	10.5	335	45	13.4	281	89	31.7	219	52	23.7

資料：津山市経済振興課調べ

《小売吸引力の推移》

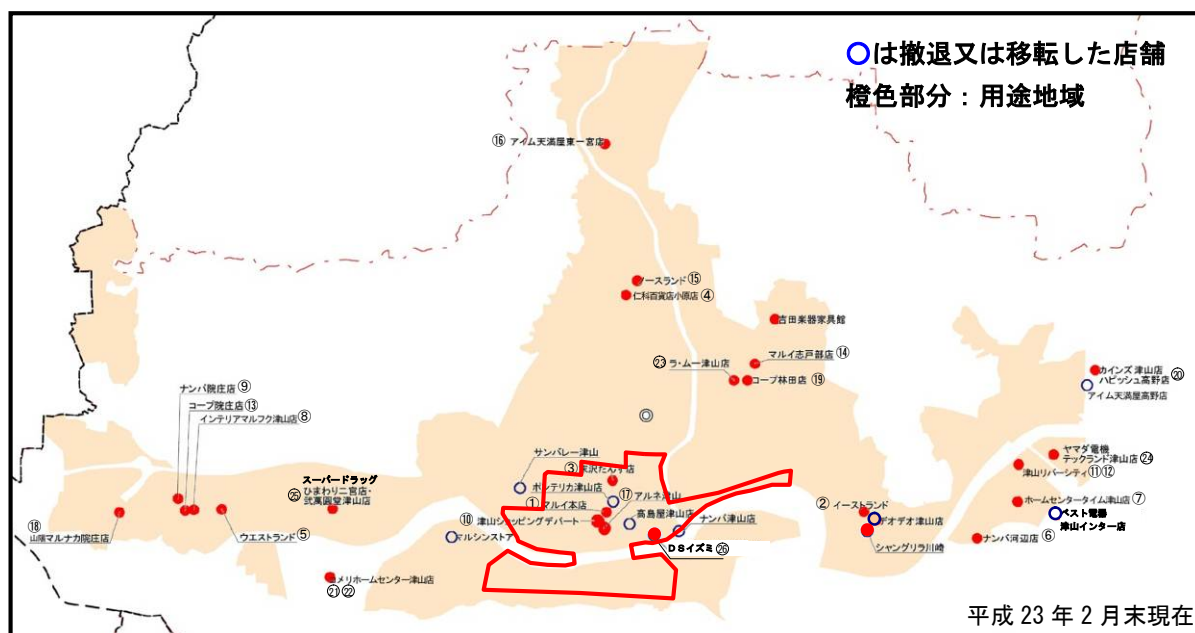
- ・津山市は周辺の市町に比べ小売吸引力が高く、県北地域の商業の中心となっていることが分かります。また、平成16年は若干高くなったものの、ほぼ横ばいで推移しています。
- ・なお、隣接する鏡野町では、小売吸引力が飛躍的に伸びていますが、通信販売等が大きな割合を占めていると思われます。



資料：商業統計調査、住民基本台帳（各年10月1日現在）より作成

■ 大規模小売店舗（1,000㎡以上）の分布図

- ・郊外部では、大規模小売店舗の立地が進んでいます。逆に、中心市街地内には新たな大規模小売店舗の立地がありません。



大規模小売店舗の出店状況（平成23年2月末） *大規模小売店舗＝店舗面積が1,000㎡を超えるもの

No	店 舗 の 名 称	所 在 地 (地 区)	開 店 日	業 種	店舗面積 (㎡)	核 店 舗
1	マルイ本店	元魚町14 (中央)	S42.11.10	スーパー 食料品他	1,203	(株)マルイ
2	イーストランド	川崎147 (東部)	S52.2.25	スーパー 専門店・家電	9,391	(株)マルイ (株)デオデオ
3	末沢たんす店	田町32 (中央)	S55.9.1	専門店 家具類	3,451	(有)末沢たんす店
4	仁科百貨店小原店	小原129-3 (北部)	S54.3.1	スーパー 衣・食料品他	1,335	(株)仁科百貨店
5	ウエストランド	二宮71 (西部)	S57.6.11	スーパー 衣・食料品他	5,986	(株)イズミ (株)マルイ
6	ナンバ河辺店	国分寺25-1 (東部)	S62.11.18	専門店 ホームセンター	5,499	(株)ナンバ
7	ホームセンタータイム 津山店	河辺911-1 (東部)	H2.7.23	専門店 スポーツ用品他	2,212	(株)ヒマラヤ
8	インテリアマルフク津 山店	院庄912 (西部)	H3.7.12	専門店 家具類	1,495	(株)越智タンス店
9	ナンバ院庄店	院庄927-1 (西部)	H4.10.27	専門店 ホームセンター	4,000	(株)ナンバ
10	津山ショッピング デパート	戸川町27 (中央)	H8.6.30	専門店 CD・家具・家電	2,544	(有)吉田楽器
11	イオン津山ショッピン グセンター	河辺1000-1 (東部)	H8.12.10	スーパー 衣・食料品他	15,501	イオン(株)
12	コープ院庄店	院庄909-1 (西部)	H9.1.23	スーパー 衣・食料品他	1,478	(生協)おかやまコープ
13	マルイ志戸部店	林田160-8 (北部)	H9.5.23	スーパー 食料品他	1,833	(株)マルイ
14	ノースランド	上河原160-2 (北部)	H9.5.28	スーパー 衣・食料品他	3,462	(株)マルイ
15	アイム天満屋東一宮店	東一宮1-11 (北部)	H9.11.1	スーパー 食料品他	1,440	(株)天満屋ハピーマート
16	アルネ・津山	新魚町17 (中央)	H11.4.2	百貨店 専門店	18,633	(株)天満屋
17	山陽マルナカ院庄店	院庄1029-1 (西部)	H12.8.10	スーパー 衣・食料品他	2,200	(株)山陽マルナカ
18	津山リバーシティB街 区	河辺966-1 (東部)	H12.9.1	専門店 ホームセンター	7,000	(株)ニトリ
19	コープ林田店	林田117-2 (北部)	H14.3.19	スーパー 衣・食料品他	2,821	(生協)おかやまコープ (株)しまむら
20	カインズ津山店・ハ ピッシュ高野店	高野本郷1369-2 (東部)	H17.12.21	ホームセンター スーパー	8,398 1,597	カインズ津山店 ハピッシュ高野店
21	コメリホームセンター 津山店A棟	平福15-1 (西部)	H18.5.10	ホームセンター	6,196	(株)コメリ
22	コメリホームセンター 津山店B棟	平福78-1 (西部)	H18.5.10	ホームセンター	2,659	(株)コメリ
23	ラ・ムー津山店	林田71-1 (北部)	H19.4.17	スーパー 専門店	2,388	ラ・ムー(大黒天物産(株))
24	ヤマダ電機テックラン ド津山店	河辺756-1 (東部)	H20.3.7	専門店 家電他	4,495	(株)ヤマダ電機
25	スーパーラッグひまわり 二宮店・式萬圓堂津山 店	二宮1922-1 (西部)	H20.4.4	専門店	1,423	(株)ププレひまわり 式萬圓堂
26	D S イズミ 津山店	伏見町50-2 (中央)	H22.11.5	スーパー 衣・食料品他	2,544	(株)イズミ

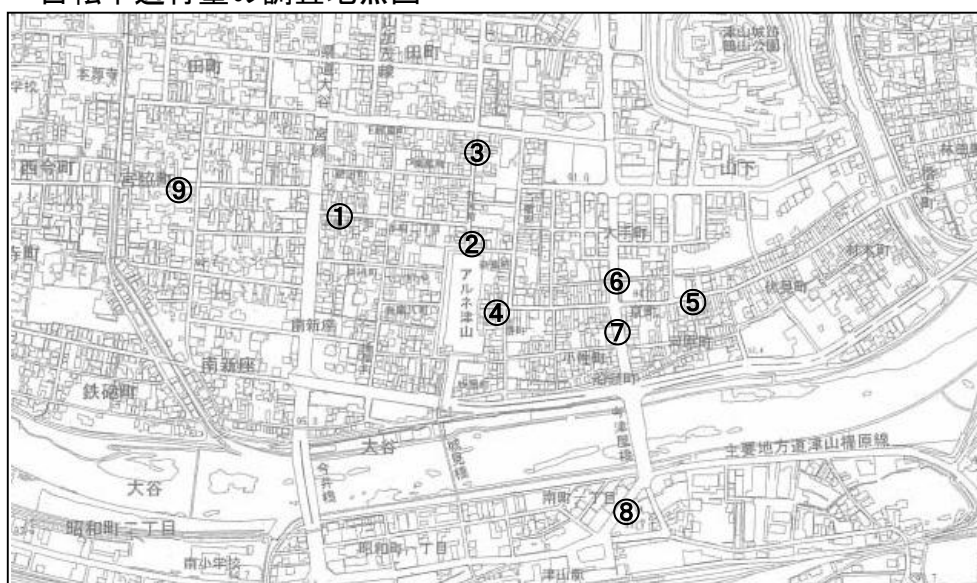
※太字の施設が中心市街地内。

資料：津山市経済振興課調べ

③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ものの、大幅な減少傾向にあります。その要因としては、学生や従業員数の減少とともに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ます。
- 平日の推移をみると、平成17年度は平成14年の75%の水準、平成20年は平成17年の45%の水準となるなど、平成20年度には激しく落ち込みましたが、平成24年度については、若干持ち直してはいるものの、平成11年度の水準の半分以上となっています。
- 休日は、平成14～19年頃にかけて郊外にオープンした大規模小売店舗に流れた買い物客の流出が一段落し、平成20年の調査でアルネ・津山東口ほか6地点で増加に転じているものの、平成24年度では大幅に減少しており、平成11年の水準に至っていません。

■歩行者・自転車通行量の調査地点図



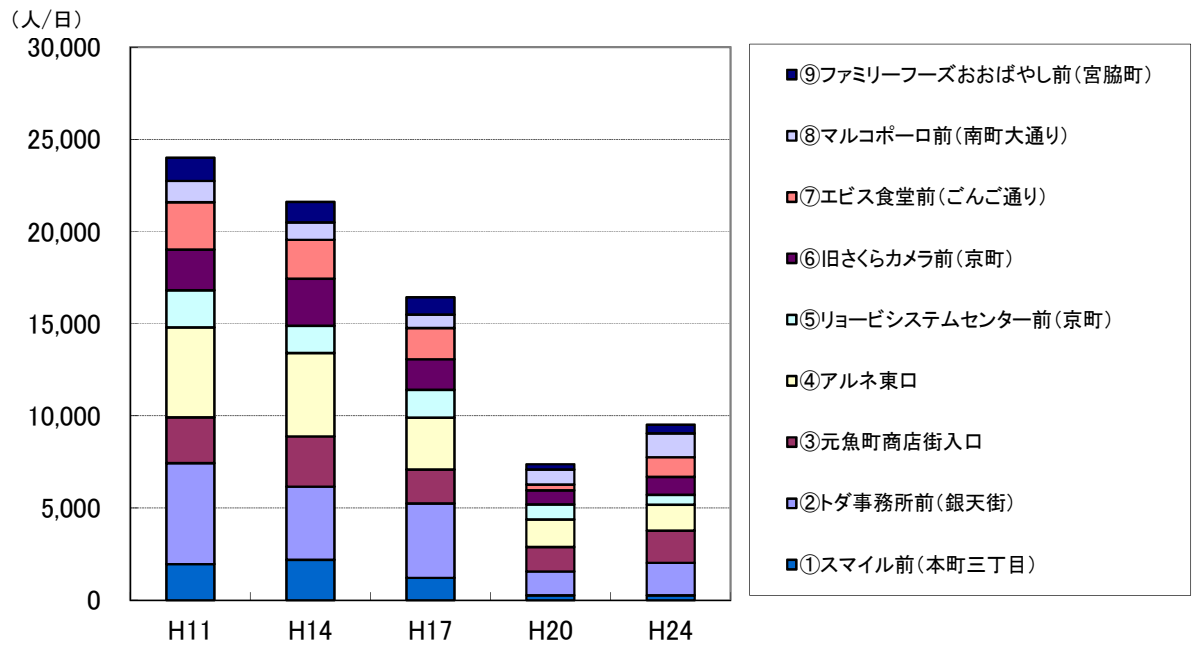
●歩行者・自転車通行量（平日）

調査地点	H11	H14	H17	H20	H24
①スマイル前(本町三丁目)	1,963	2,204	1,215	268	262
②トダ事務所前(銀天街)	5,483	3,970	4,044	1,293	1,776
③元魚町商店街入口	2,466	2,720	1,834	1,326	1,738
④アルネ東口	4,888	4,516	2,811	1,497	1,418
⑤リョービシステムセンター前(京町)	2,018	1,484	1,516	826	524
⑥旧さくらカメラ前(京町)	2,197	2,556	1,662	754	980
⑦エビス食堂前(ごんご通り)	2,574	2,099	1,690	324	1,057
⑧マルコポーロ前(南町大通り)	1,154	950	725	804	1,295
⑨ファミリーフーズおおばやし前(宮脇町)	1,253	1,121	941	280	479
9地点計	23,996	21,620	16,438	7,372	9,529

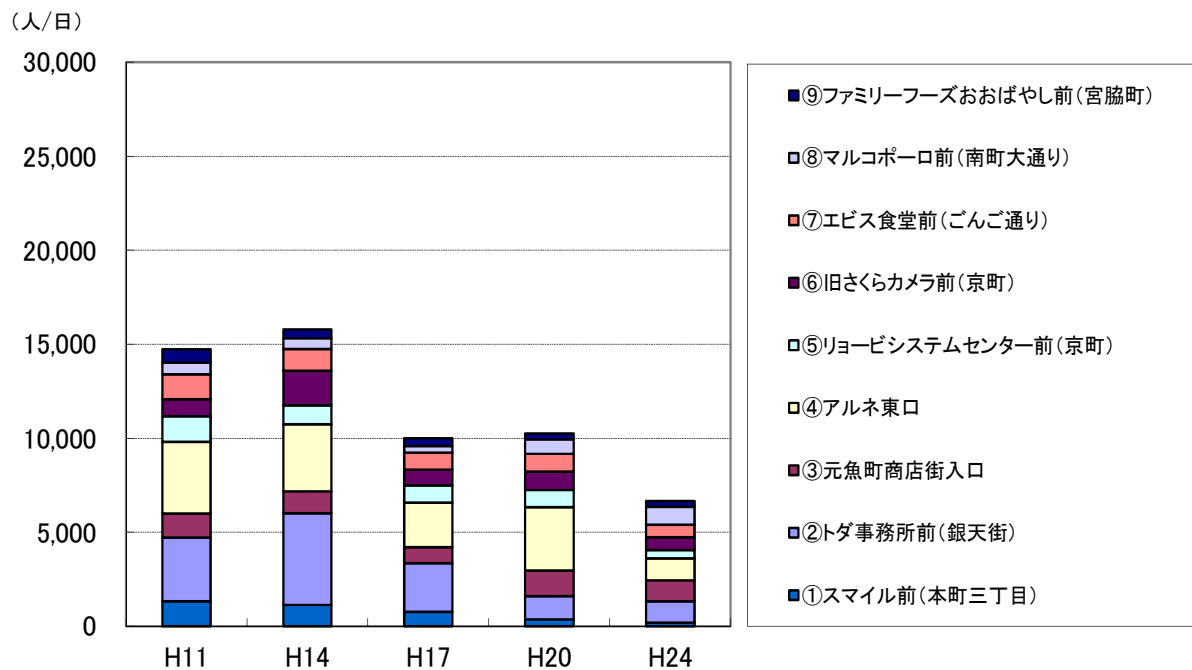
●歩行者・自転車通行量（休日）

調査地点	H11	H14	H17	H20	H24
①スマイル前(本町三丁目)	1,338	1,141	761	363	189
②トダ事務所前(銀天街)	3,375	4,883	2,595	1,231	1,137
③元魚町商店街入口	1,289	1,162	857	1,360	1,118
④アルネ東口	3,803	3,561	2,375	3,381	1,159
⑤リョービシステムセンター前(京町)	1,363	999	901	917	446
⑥旧さくらカメラ前(京町)	905	1,840	834	969	694
⑦エビス食堂前(ごんご通り)	1,333	1,160	924	957	662
⑧マルコポーロ前(南町大通り)	613	577	345	752	945
⑨ファミリーフーズおおばやし前(宮脇町)	713	467	406	330	320
9地点計	14,732	15,790	9,998	10,260	6,670

歩行者自転車通行量(平日)



歩行者自転車通行量(休日)

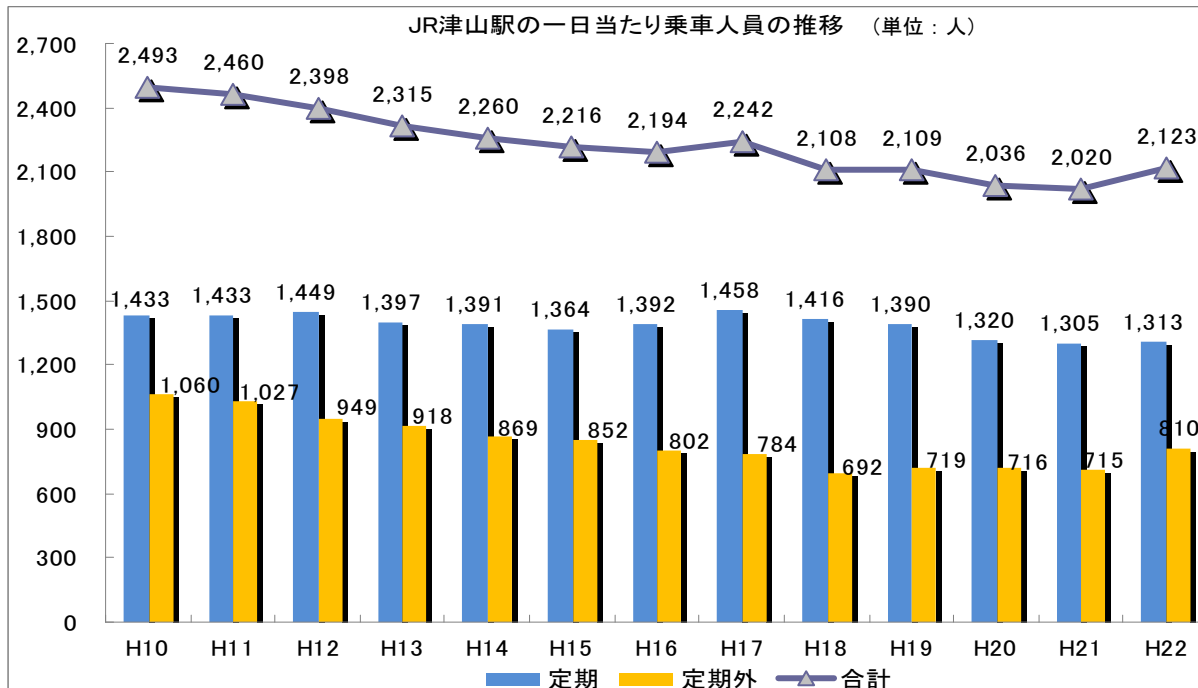


資料：津山市経済振興課調べ

④公共交通

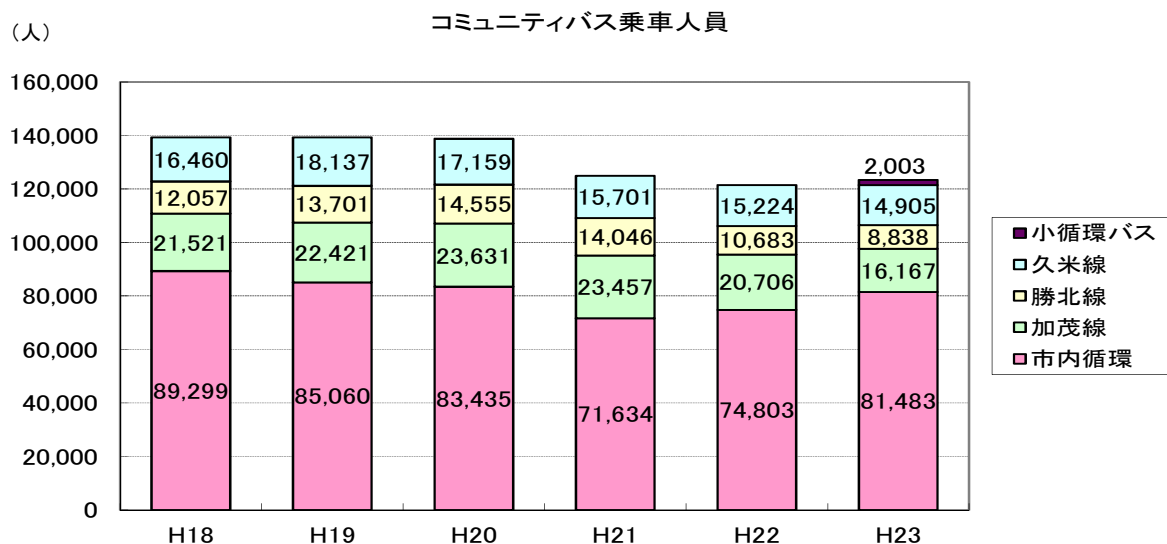
《JR津山駅の乗客数》

- ・JR津山駅の乗車人員は、平成10年以降減少傾向にあります。
- ・この10年ほどの間では、定期での乗車人員が1割程度の減少、定期外の乗車人員は1割以上の減少となりました。観光入込客数が増加しているのに対し、定期外の乗車人員が減少傾向にあることから、自家用車での来街比率が高まっていることが分かります。



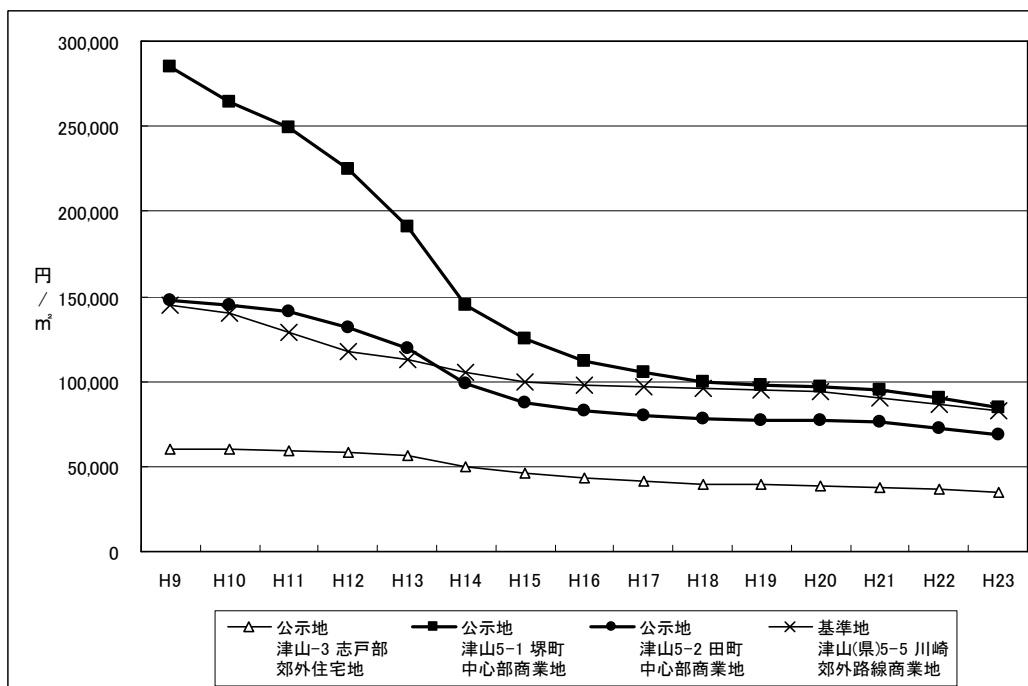
《コミュニティバスの乗車人員》

- ・コミュニティバス（ごんごバス）の乗車人員は、現在の運行体系となった平成18年度以降は微減が続いていましたが、平成21年度には市内循環線が大きく減少しました。
- ・平成21年度には「津山市地域公共交通総合連携計画」を策定し、バス路線の運行体系を見直した結果、市内循環線については平成22年度に持ち直しています。また、中心市街地については、平成23年12月より高齢者の買い物・通院のための利便性向上や街なかの回遊性向上を主目的とする低床バスの小循環線を新たに運行しています。



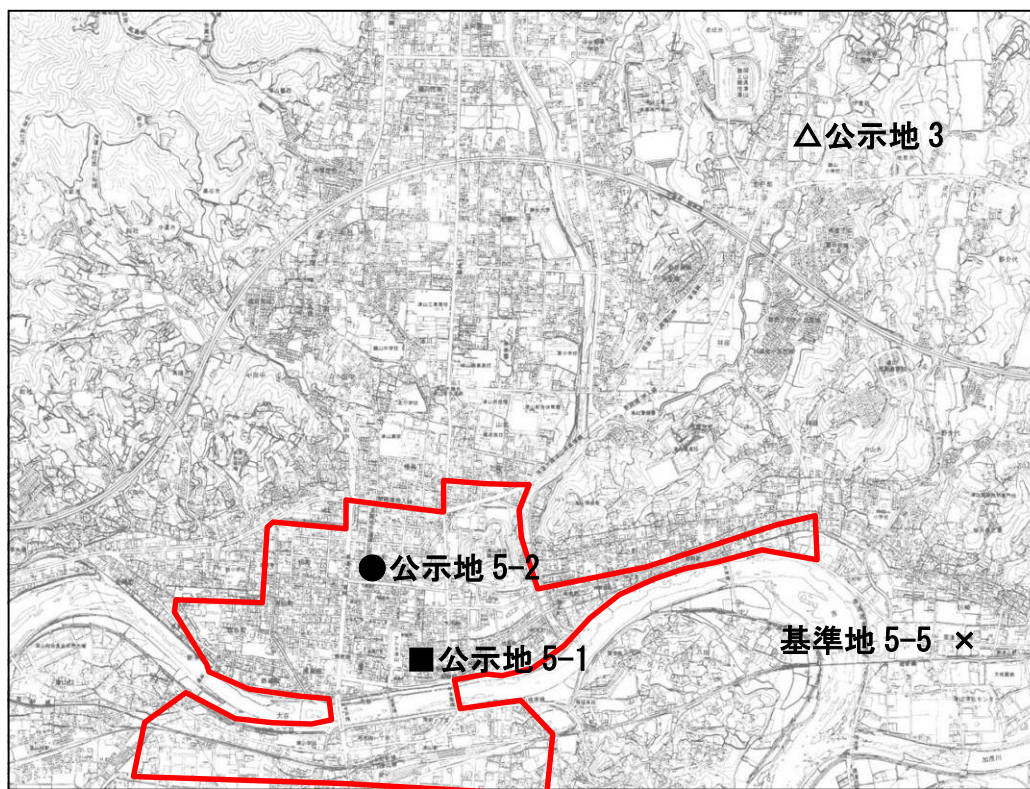
⑤地価

- ・全ての地点において地価が下がり続けており、下げ止まっていません。
- ・平成 17 年頃より、公示地 5-1（中心部商業地）と基準地 5-5（郊外路線商業地）が同程度の水準にあります。
- ・平成 14 年以降、中心市街地内の公示地 5-2（中心部商業地）と基準地 5-5（郊外路線商業地）の地価が逆転し、中心市街地の地価の相対的な位置付け低下が見てとれます。



資料：地価公示、地価調査

■地価調査地点図



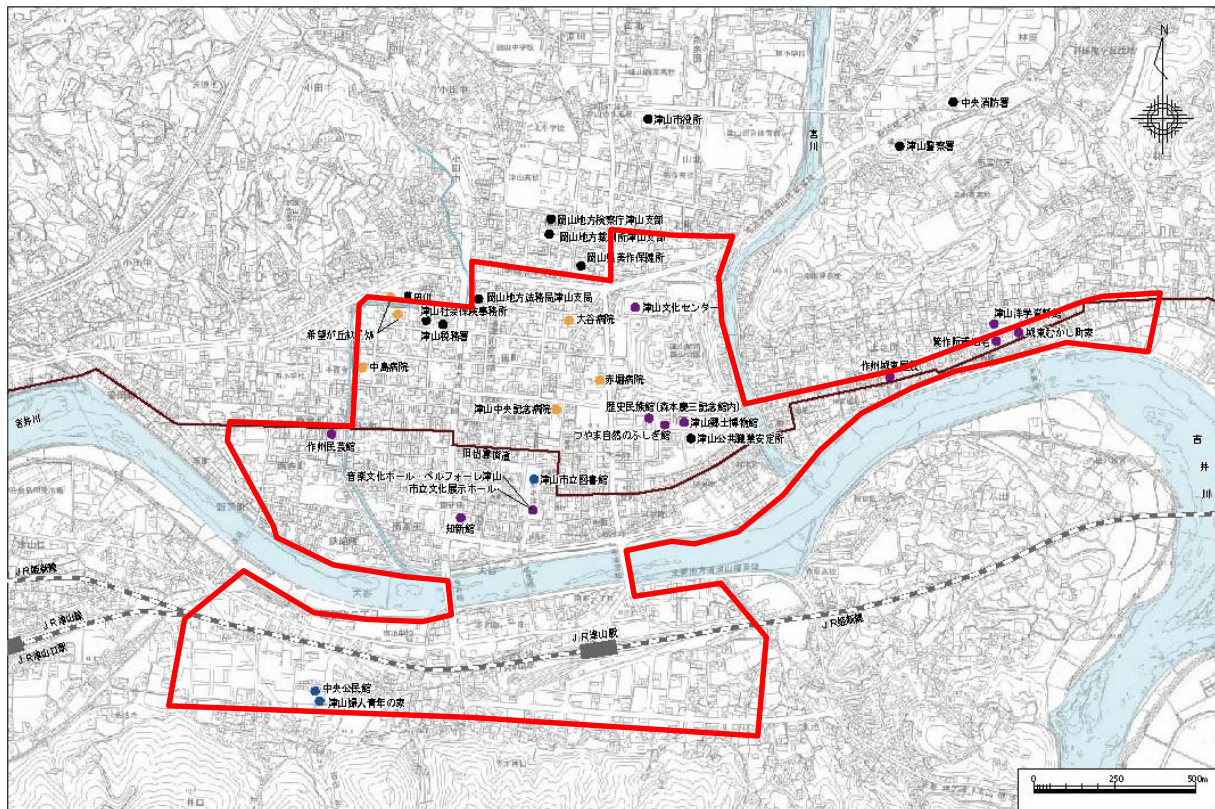
⑥公共公益施設等

《公共公益施設の立地状況》

- ・中心市街地には、法務局や税務署などの公共施設や、音楽文化ホール「ベルフォーレ津山」、津山洋学資料館、津山郷土博物館、作州城東屋敷、作州民芸館など多くの歴史文化施設及び津山市立図書館などの社会教育施設があり、主要な公共公益施設の半数弱が中心市街地内に集積しています。

●主要な公共公益施設の概要

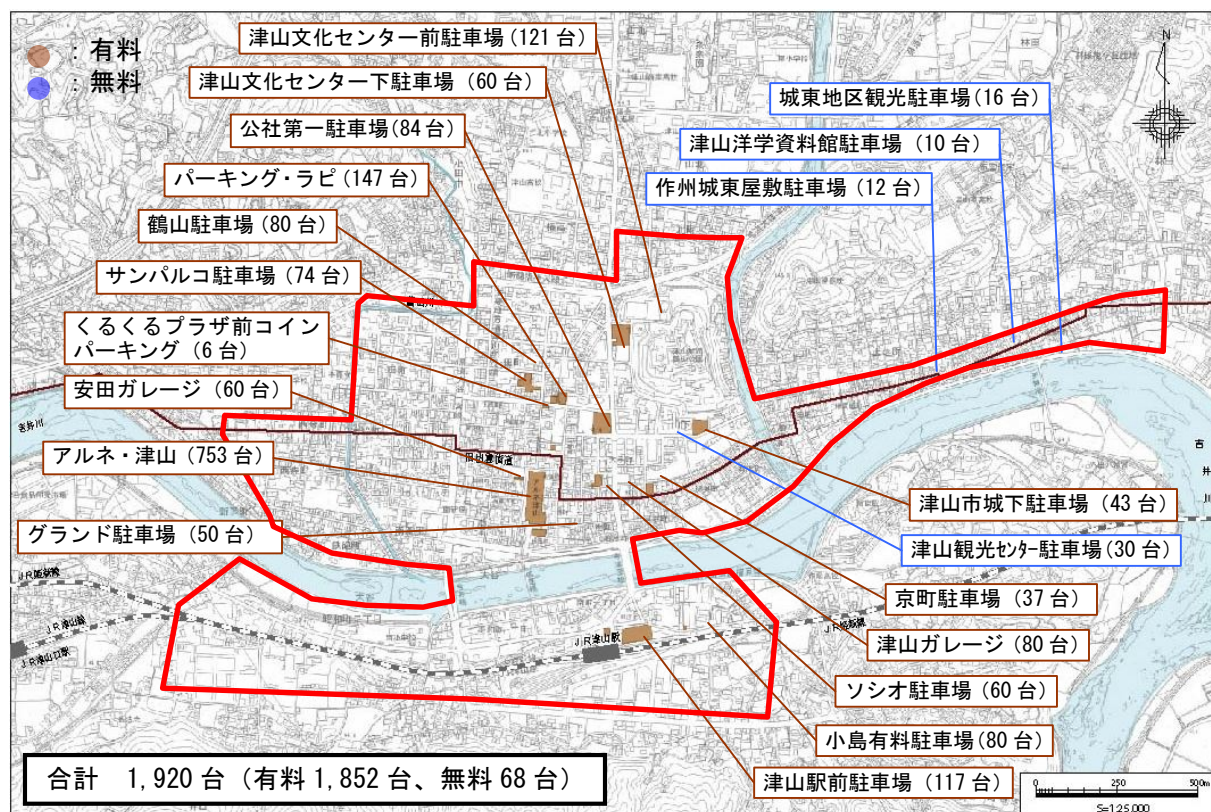
施設分類	施設数	うち中心市街地内に立地
主要公共施設	10	4 (40%)
文化施設	20	12 (60%)
病院（20 床以上）	11	5 (45%)
社会教育施設	3	1 (33%)
合 計	44	22 (50%)



公共公益施設等分布図

《駐車場の分布》

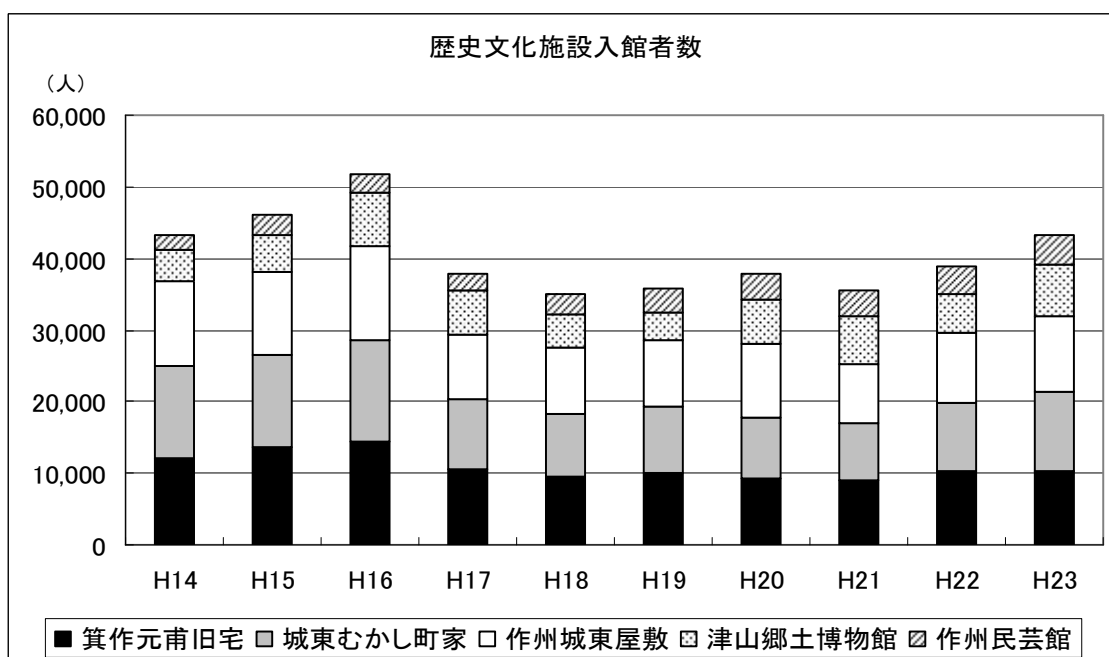
- ・ 中心市街地内には広く駐車場が分布しており、その多くは月極めや専用の青空駐車場となっているため、市街地中心部の土地利用としては密度が低い印象を受けます。
- ・ 自家用車での来街者が利用できる駐車場の分布は、下図のようになっています。駐車可能台数の合計は 1,920 台となっており、量的には十分と思われますが、市民アンケートでは「利用しやすい駐車場がない」といった意見が多く、満足度は高くありません。



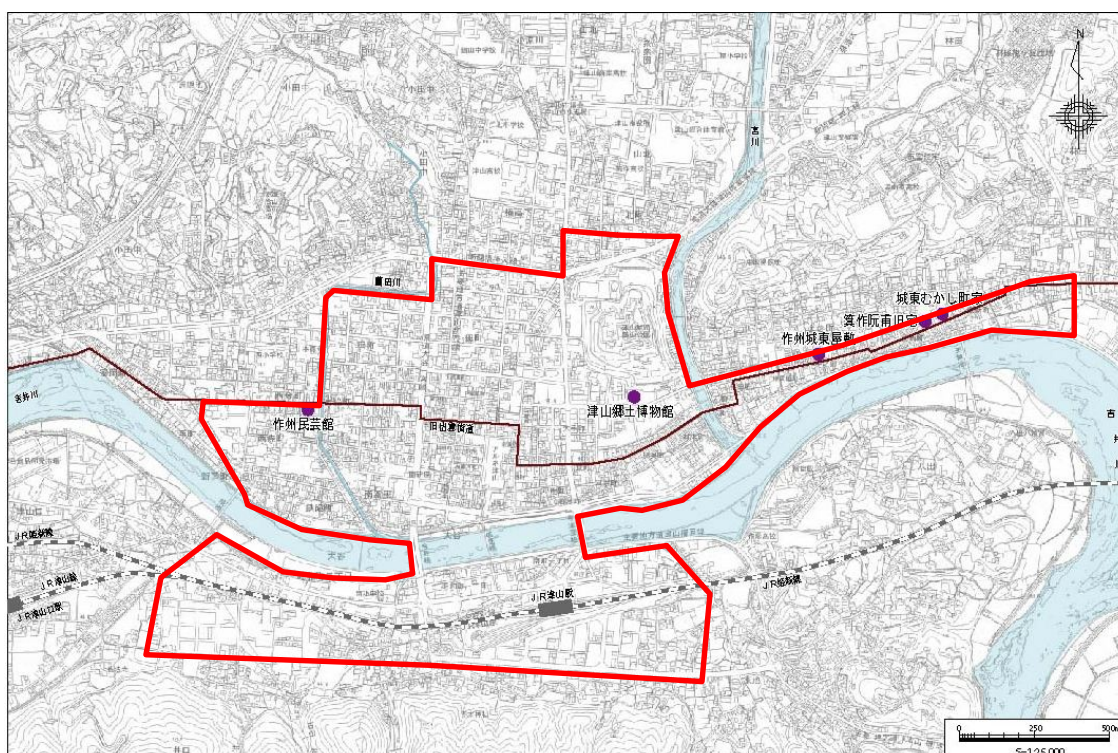
駐車場分布図

《歴史文化施設入館者数》

- ・ここでは、中心市街地内の歴史文化施設のうち、入館者数を常時計測しており、誰もが気軽に利用できると考えられる施設を対象とします。
- ・平成 15 年は津山国際総合音楽祭の開催、平成 16 年は津山城築城 400 年記念事業実施の効果により入館者数が増加しましたが、大きなイベント等が無かった平成 17 年以降は大幅に減少しました。
- ・平成 21 年まで減少傾向が続いたものの、平成 22 年以降は増加傾向にあります。



資料：津山市統計書

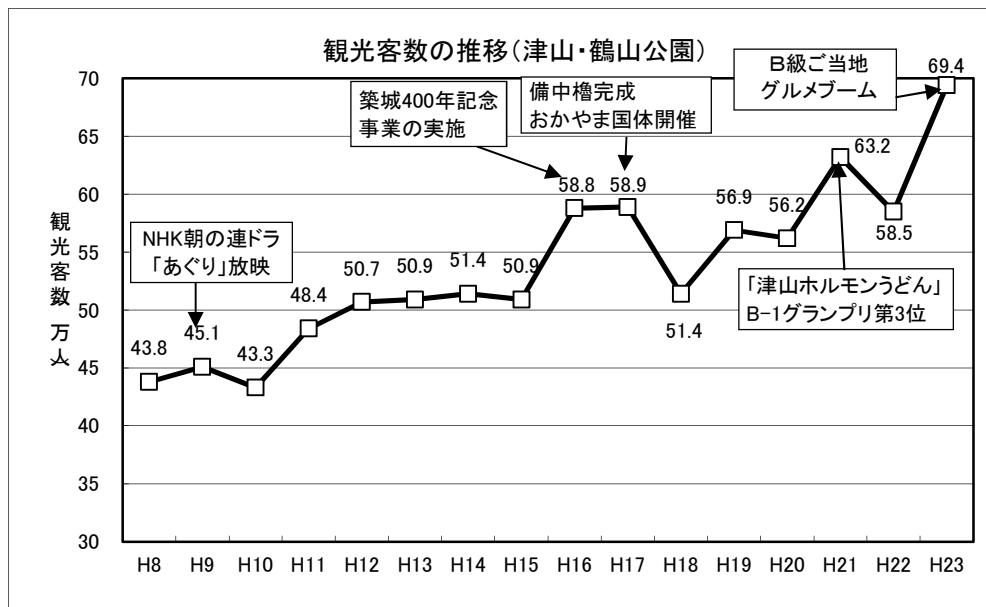


対象とする文化施設の位置図

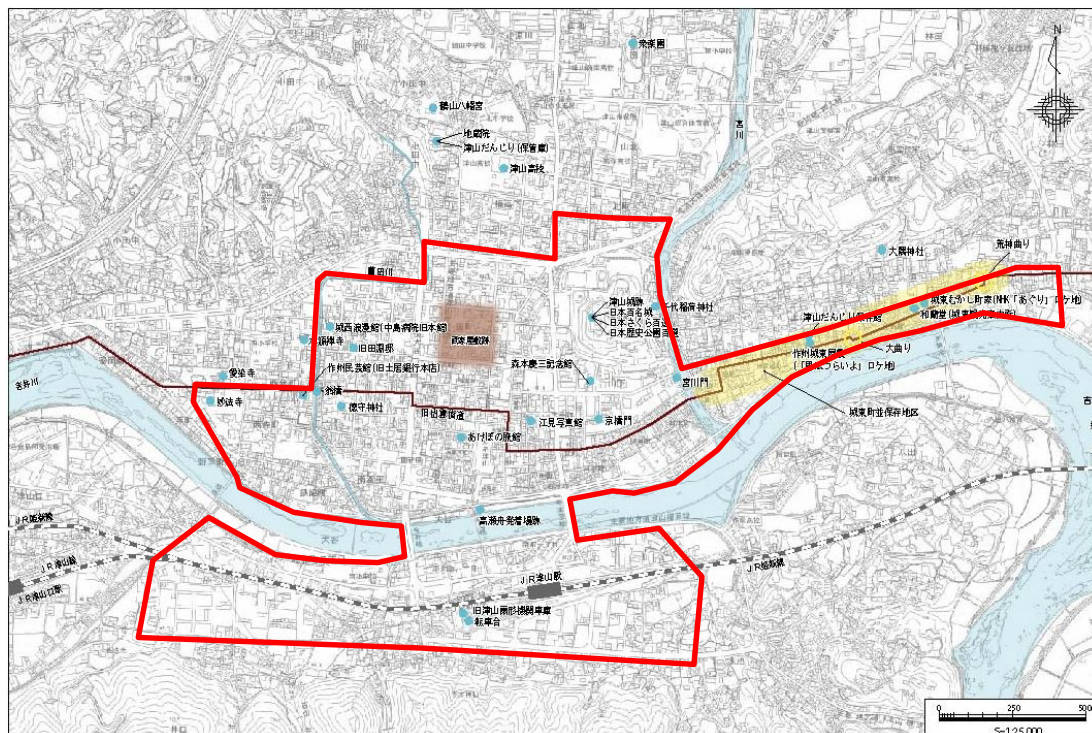
⑦観光客数

《観光客数(津山・鶴山公園)の推移》

- ・平成8年以降、観光客数は増加傾向にあり、10年余りで約1.4倍となっています。
- ・平成9年はNHK朝の連続ドラマ「あぐり」の放映、平成16年は築城400年事業の実施、平成17年は備中櫓の完成やおかやま国体の開催など、一時的なイベント等により観光客数が増加する傾向がみられます。
- ・平成17年度策定の「新・津山市観光ビジョン」では、鶴山公園や城下町(町並み)等の歴史文化資源をコア的な観光資源と位置付け、PR強化を行う方針が示されています。



資料：岡山県統計年報



主な観光施設分布図

〔４〕地域住民のニーズ等の客観的把握・分析

（１）アンケート調査

①住民アンケート調査

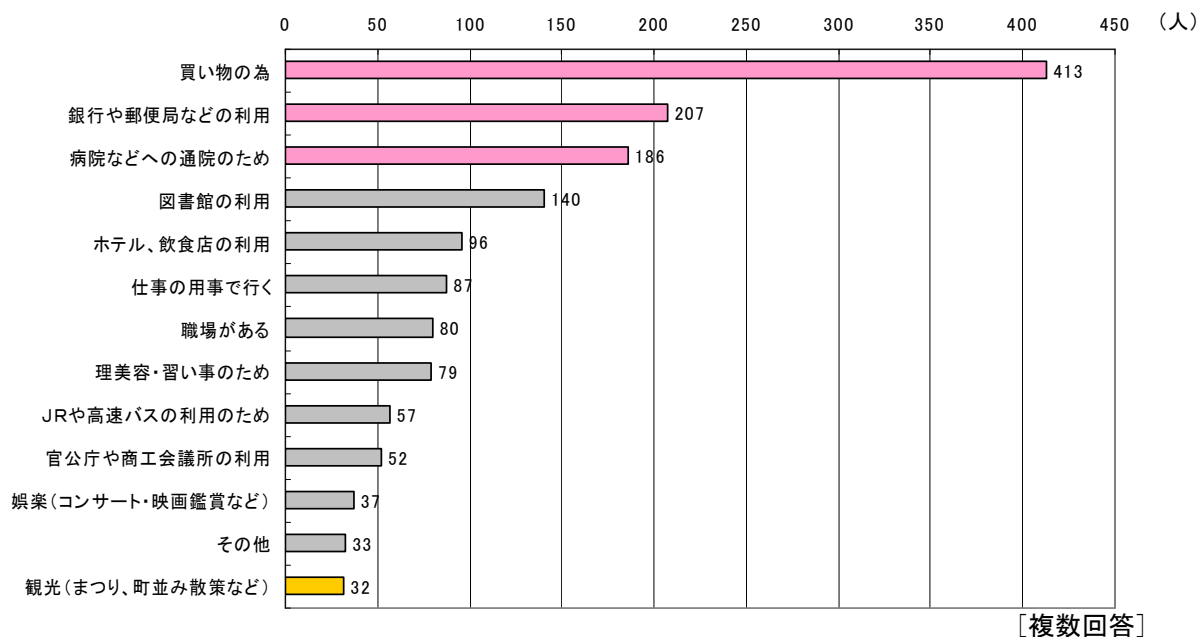
調査方法：津山市に住民登録のある18歳以上の方を対象に2,000名を無作為抽出し、アンケート用紙を郵送で配布・回収

●有効回答者 851 名（回答率 43%）

調査期間：平成 21 年 8 ～ 9 月

《中心市街地の利用目的》

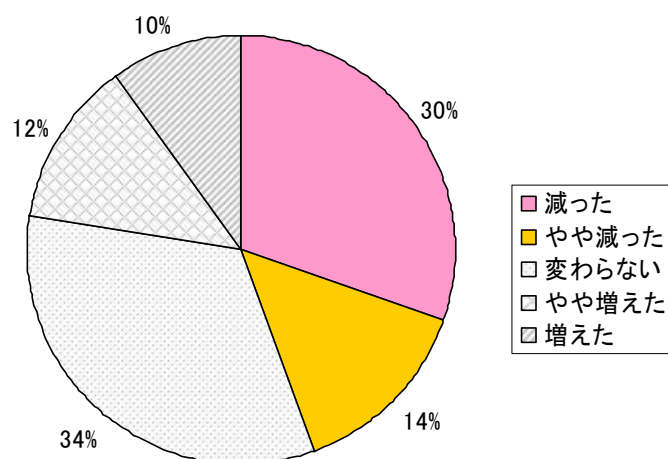
- ・中心市街地の利用目的は、「買い物」との回答が最も多く、次いで「銀行や郵便局などの利用」「病院などへの通院」となっています。一方、町並み散策などの観光が目的であるとの回答が最も少なくなっていることから、中心市街地に数多く残る歴史・文化資源が活かしきれていないことが分かります。



《中心市街地の来訪頻度》

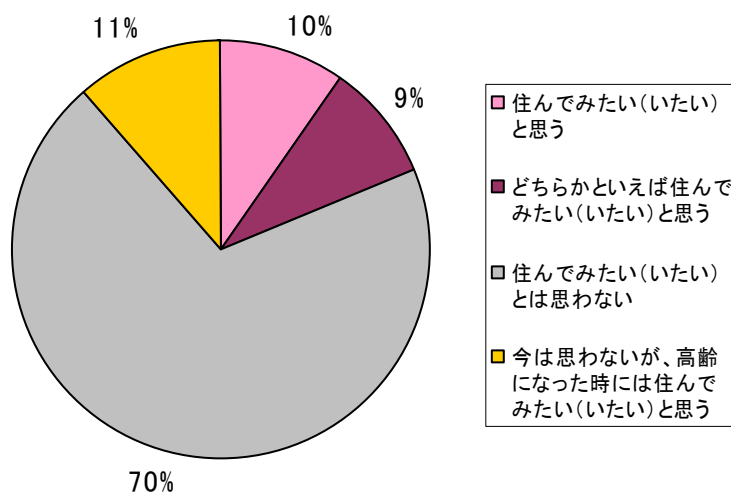
- ・10 年前と比べて中心市街地の来訪頻度の増減について訊ねた結果、「減った」「やや減った」との回答が 44%に上りました。

このことから、中心市街地の拠点性や求心力や低下していることが分かります。



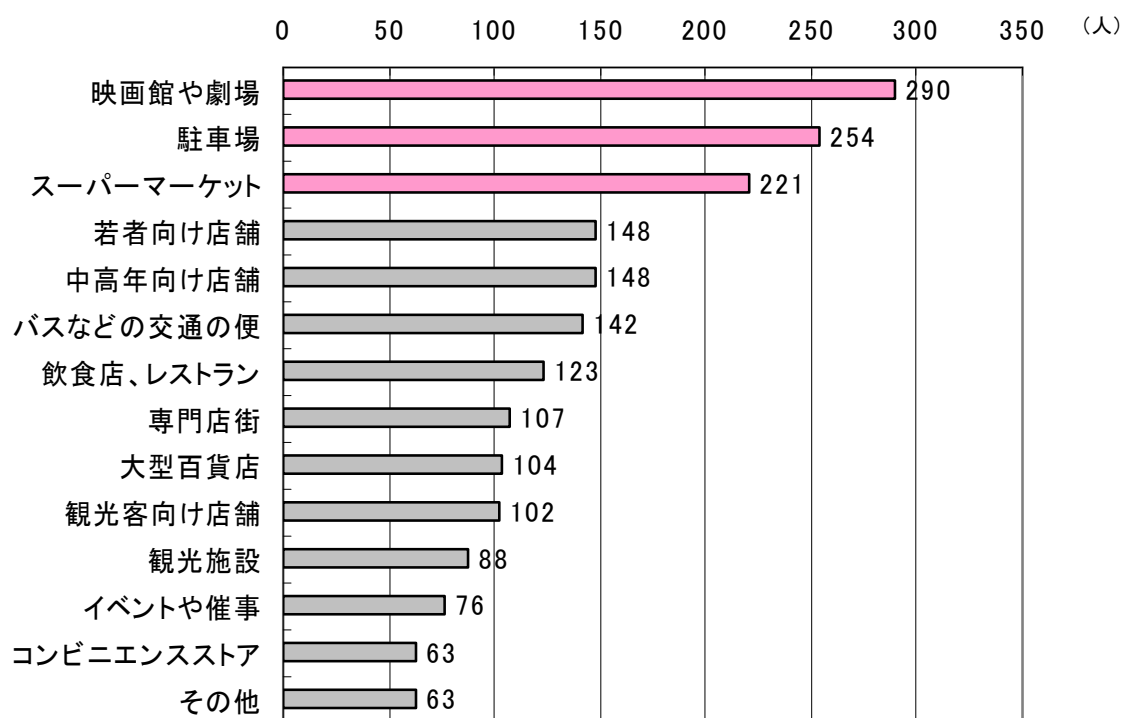
《中心市街地での居住意向》

・津山市全体に占める中心市街地の人口の割合が約 13%であるのに対し、「住んでみたい(いたい)」「どちらかといえば住んでみたい(いたい)」「今は思わないが、高齢になった時には住んでみたい(いたい)」との回答は 30%となっています。このことから、現状に比べて街なか居住の需要が多いことが分かります。



《中心市街地に不足しているもの》

・回答が多かった順に「映画館や劇場」「駐車場」「スーパーマーケット」となっています。

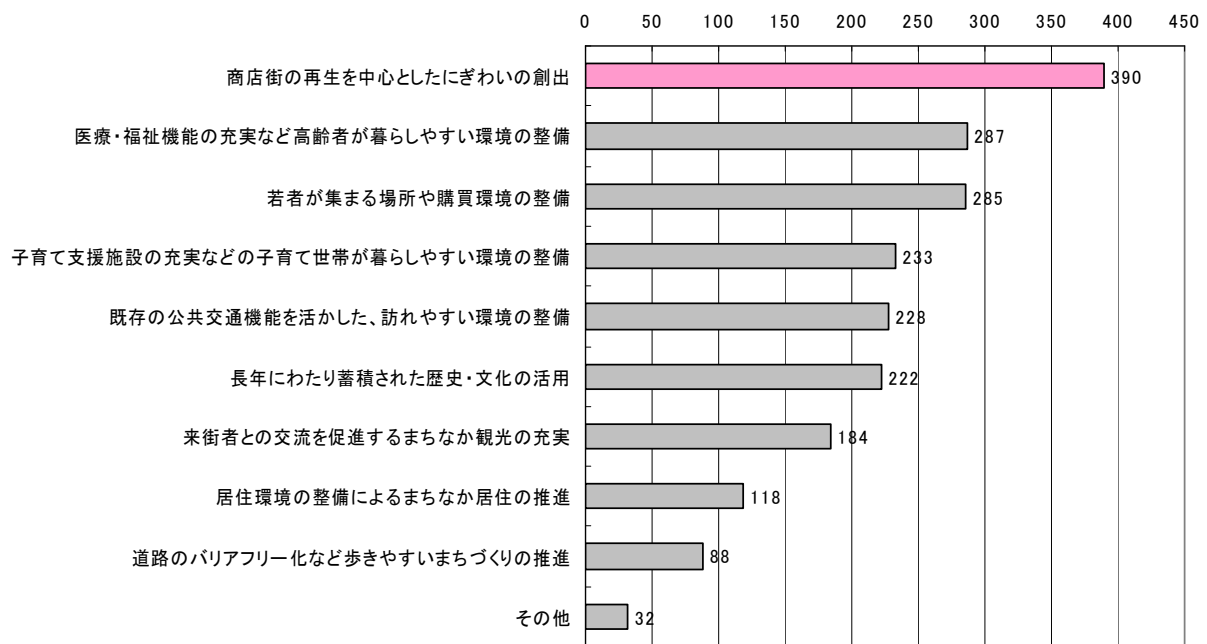


[複数回答]

《中心市街地活性化のための柱となるべきもの》

・「商店街の再生を中心とした賑わいの創出」が最も多くなっています。

(人)



[複数回答]

《自由意見》

自由意見のうち、活性化に向けて特に留意すべき主な意見は以下のとおりでした。

- ・歴史・文化資源を活かして活性化を図りながら、次の世代に継承していくべき
- ・活気ある商店街となるよう、商店主の意識改革が必要
- ・イズミが撤退したため、スーパーマーケットが不足
- ・中心市街地を魅力的な居住の場とするための環境整備
- ・公共交通の利便性を高めるべき（特にバスの便が少ない）

②都市計画マスタープラン アンケート調査

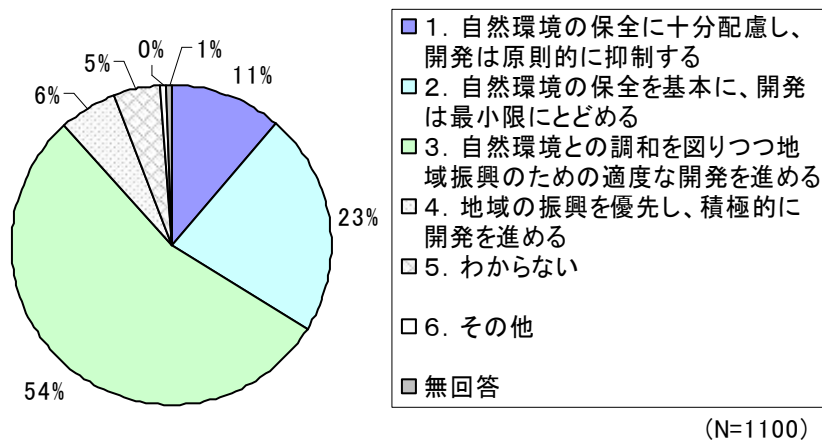
調査方法: 津山市に住民登録のある20歳以上の方を対象に3,000名を無作為抽出し、アンケート用紙を郵送で配布・回収

●有効回答者 1,105 名 (回答率 37%)

調査期間: 平成 19 年 5 ～ 6 月

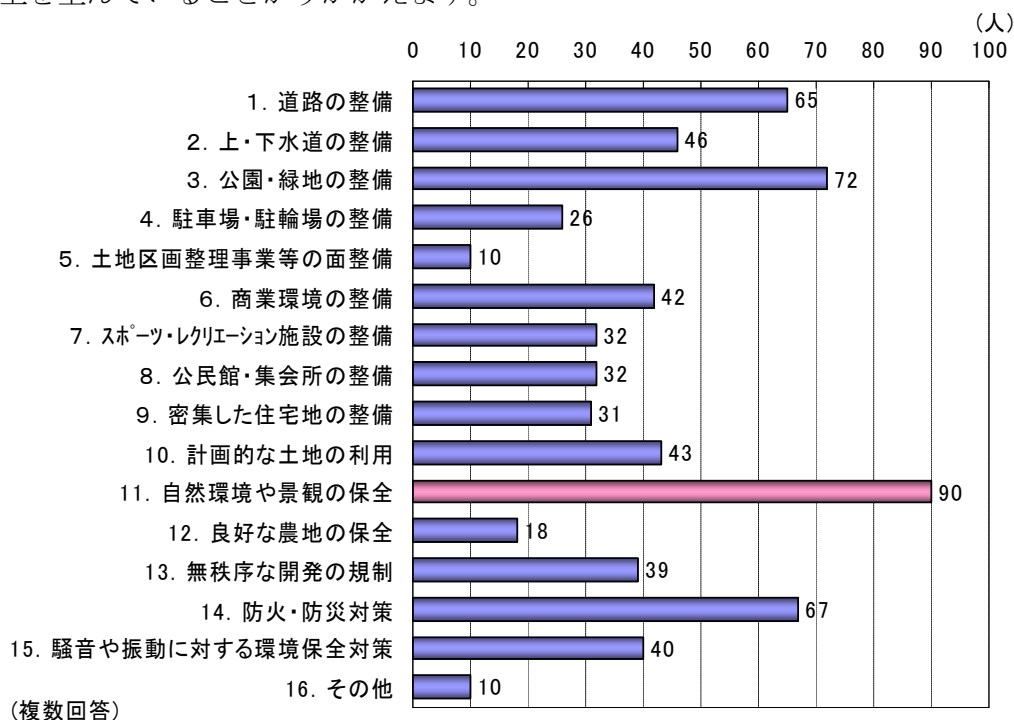
《今後の開発》

・「地域振興のため適度に」行うべきとの回答が最も多く、半数以上を占めました。また、自然環境を保全しながら「原則的に抑制」「最小限に」「地域振興のため適度に」との回答を合わせると 88%に上りました。これらことを踏まえ、過度な投資に依存しない、身の丈にあった開発を進めることが望まれます。



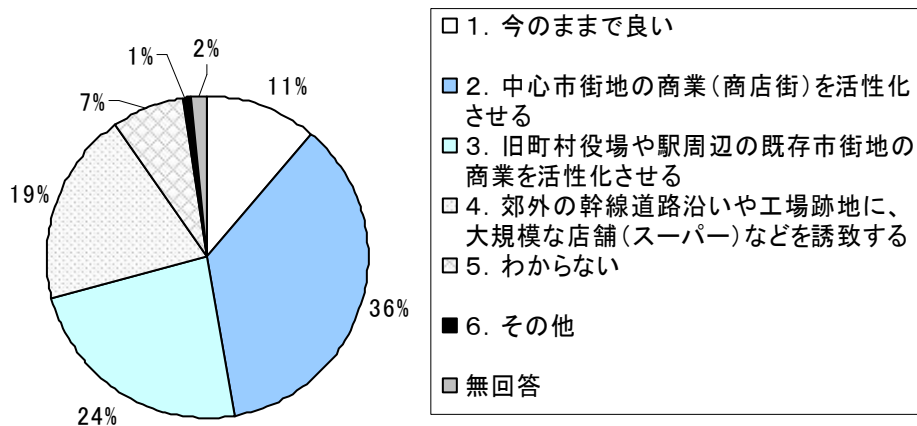
《中心市街地居住者の居住地域への要望》

・「自然環境や景観の保全」との回答が最も多く、中心市街地に多く残る歴史的景観などの保全を望んでいることがうかがえます。



《商業系土地利用について望むこと》

- ・「中心市街地の商業(商店街)を活性化させる」との回答が最も多く、次いで「旧町村役場や駅周辺の既存市街地の商業を活性化させる」となっています。半数以上の人々が、既存の商業集積地の活性化を望んでいます。



(N=1100)

③津山市観光ビジョン策定に向けたアンケート調査

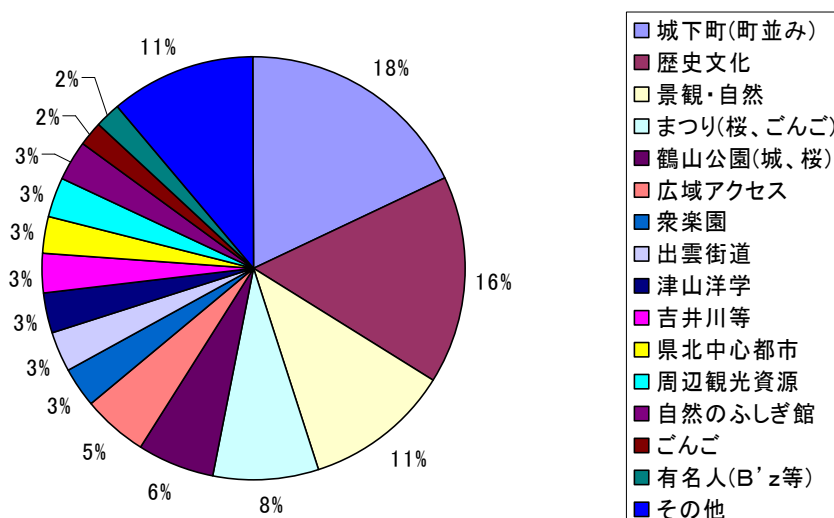
調査方法：津山市観光ビジョン策定委員及びワーキングメンバーにアンケート用紙を配布・回収

●有効回答者 37 名（回答率 64%）

調査期間：平成 17 年 9 月

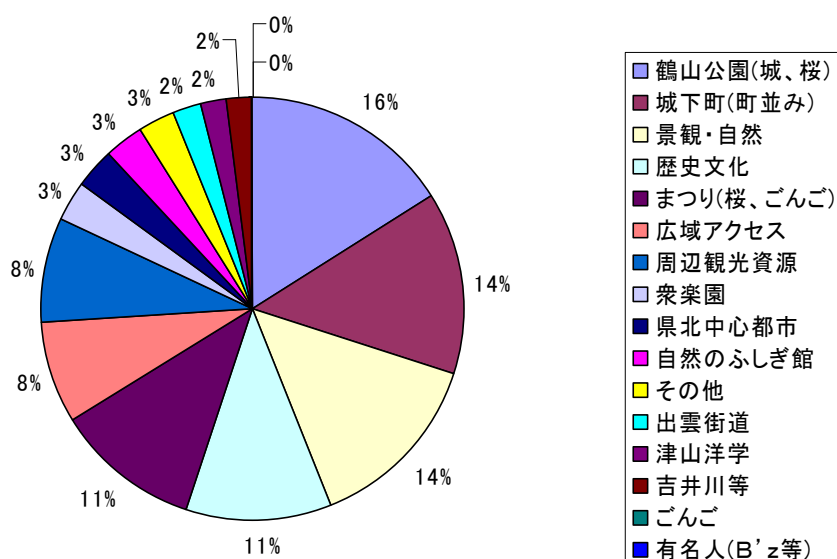
《津山らしさ》

- ・津山らしさとは何かとの質問への回答は、多い順に「城下町(町並み)」「歴史文化」「景観・自然」との結果でした。また、歴史文化に関連する回答が約 6 割を占めました。



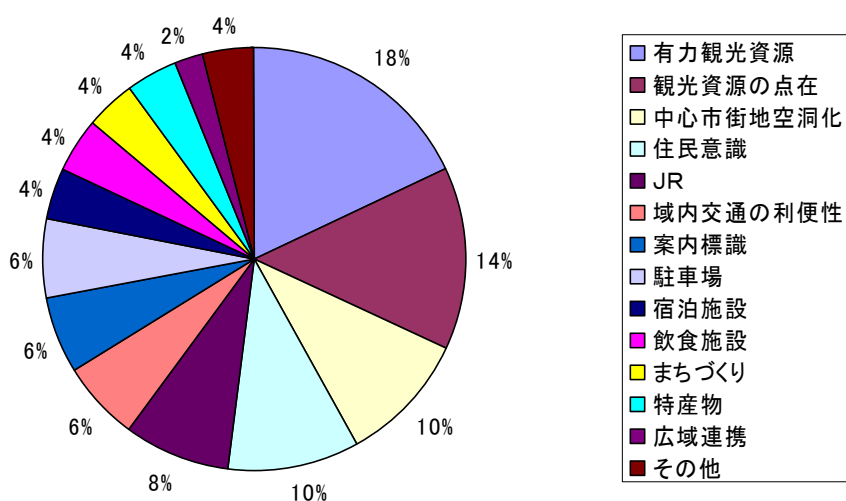
《津山観光の強み》

- ・津山観光の強みについては、回答が多い順に「鶴山公園(城、桜)」「城下町(町並み)」「景観・自然」「歴史文化」「まつり」との結果でした。津山らしさに関する質問と同様、歴史文化に関連する回答が約6割を占めました。



《津山観光の弱み》

- ・津山観光の弱みについては、「有力観光資源がない」が18%と最も多く、次いで「観光資源の点在」「中心市街地の空洞化」「住民意識（地域資源への理解・認識不足）」となっています。このことから、観光資源の一体的活用や安価な輸送手段（バス）の整備、中心市街地の活性化などの必要性が高いことがうかがえます。



《アンケート結果に見る地域住民のニーズ》

- ・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ます。また、そのような歴史文化資源を保全・活用することの重要性・必要性についても認識されています。現状では、それを目的に中心市街地を訪れる市民が少ないことから、貴重な地域資源が活かしきれておらず、観光資源として有効活用できていないことが分かります。
- ・中心市街地の空洞化や活力低下については、多くの市民が問題視していることがうかがえ、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も多くなっています。市民アンケートでは、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ます。
- ・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」という意見が多くなっています。したがって、増え続けている空き店舗に対し、何らかの対策が必要であることが分かります。また、高齢者に街なか居住のニーズがあると判断できることから、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であることが分かります。
- ・中心市街地については、自然環境の保全に対するニーズも高く、中心市街地に多く残る歴史的景観などの保全を望んでいることがうかがえます。

(3) 関係機関ヒアリング調査

中心市街地の活性化に向けた事業活動を行っている企業、市民団体、NPO 法人を対象として、活動内容や過去の取り組みの成果、問題点・反省点、基本計画策定にあたり考慮すべき視点、目標設定に当たり重要と考えている点、活性化に関して必要な取り組みについて、ヒアリング調査を行いました。

調査の日時：平成 21 年 9 月 14 日（月）～18 日（金）

調査団体：16 団体

- ・津山商工会議所
- ・津山街づくり株式会社
- ・社団法人津山市観光協会
- ・津山青年会議所
- ・にぎわい商人隊^{あきんど}

（中心市街地の 6 商店街で構成する組織で、多様なイベント活動等を実施）

- ・ソシオおかみさん会

（ソシオ一番街の女性による組織で、定期的イベント等を実施）

- ・津山まちづくり本舗

（商業者、住民、消費者、市民団体等で構成され、商店街の顧客の意見やまちづくりに関する意見集約を実施）

- ・株式会社天満屋
- ・美作大学
- ・鶴山を考える会

（市民有志で組織され、鶴山公園での定期的イベント実施や勉強会等を実施）

- ・城東むかし町実行委員会

（商工会議所や城東地区の各種団体等で構成された組織で、定期的イベントや研修会等を実施）

- ・つやま城西ほりおこし隊

（城西地区の市民有志による組織で、定期的イベントやマップ作成等を実施）

- ・財団法人津山文化振興財団
- ・津山市文化連盟
- ・NPO 法人津山子ども広場

（子どもの社会参画や健やかな成長に寄与することを目的とする組織で、多様な体験活動や舞台芸術観賞等を実施）

- ・まちなか・子ども基地運営委員会

（市民団体の有志による組織で、街なかで子どもの環境学習を実施）

■調査の結果

①過去の取り組みで得られた成果

- ・にぎわい商人隊、ソシオおかみさん会、まちづくり本舗などまちづくりを実践する組織ができてきています。
- ・地域住民が主体となって企画・運営するイベントを継続して実施することにより、県

外からの来客も見られるなど恒例のイベントとして定着し、その取り組みの成果が、「新がんばる商店街 77 選」の選定につながりました。

- ・また、美作大学の学生サークルが商店街の空き店舗を活用して定期的に模擬商店街を開設する取り組み「MIMA商店街事業」は、地域のまちづくりに若者の感性と活力が活かされることとなり、まちの活力が感じられる効果的な取り組みになっています。
- ・商店街組織の存在意義が薄れつつある中で、空き店舗対策の事業は、商店街が主体となった取り組みの一つとなり、賑わい創出を図る手段として一定の成果がありました。
- ・毎年、中秋の名月に合わせて行うイベント「観月と邦楽の夕べ」の開催等によって、地域資源の一つである津山城跡(鶴山公園)が桜の時期だけでなく、四季を通じて楽しめる場所として定着しつつあります。
- ・駐車場の無料時間延長サービスにより来店者の増加がみられるなど、駐車場の無料化は来街者の増加に有効な手段の一つと考えられます。
- ・空き店舗を活用して文化活動を行うことで集客効果があり、文化と経済活動の融合を図ることができました。

②過去の取り組みでの問題点・反省点

- ・アルネ・津山を巡る混乱や駐車場の問題などから、商店街に期待される機能を果たしているとは言えない状況にあります。
- ・中心市街地内でのイベント、だんじり等の祭り、子育て支援等のコミュニティ活動、商店街組織を支える人が徐々に少なくなってきました。
- ・NPO団体同士の活動の情報交換が十分ではなく、団体間の交流が不足しています。
- ・中心商店街の活性化に向けたイベント等の取り組みに対し、協力的でない店主もあり、個店の商業活動と結びついていません。
- ・商店の後継者が育成できていないため、個店のやる気が感じられません。
- ・ハード事業を中心とした活性化策が主であったため、ソフト事業が十分行われてきませんでした。
- ・空き店舗が増加しているため商店街としての連続性がなく、魅力に欠けています。また、空き店舗の所有者の危機感が低く、賃貸に消極的です。
- ・空き店舗対策事業では、過去に一年程度で止める人が見受けられました。
- ・イベント時の集客はあるが、リピーターが少ない状況となっています。
- ・イベントを行うための資金確保が困難であり、補助金を受けるための条件に沿うため、土日のイベント中心の活動から放課後教室等の平日中心の活動へと転換し、土日のイベントが行いにくくなりました。
- ・城東地区では次世代の後継者が居住しておらず、住宅を建て替える動機が生じないため、住宅の建て替えが進んでいません。
- ・観光ルートの案内や来街者が回遊する環境整備が不十分です。
- ・商店街組合の加盟店が減少し、組合の予算規模が縮小する中で、過去のハード事業の返済に追われ、ソフト事業に充てる資金が減少しており、十分な活動ができていません。

③新基本計画策定に当たり考慮すべき視点

- ・城東、城西、中央を一体として含めた中心市街地
- ・より多くの人々が津山市、中心市街地に訪れて頂ける取り組み
- ・街なかでの多くのイベントと商店街組織との連携の強化
- ・中心市街地の活性化を支える組織・人の仕組みづくり

④中心市街地活性化の目標設定に当たり重要なこと

- ・居住者がかなり減少していると感じているので居住者を増やすことが必要。
- ・津山は学生が多い町なのでその学生たちが休日に街なかに遊びに来たくなるまちづくりが必要。
- ・数ある商店街の中でもやる気のある商店街に絞った重点的な活性化（選択と集中）。
- ・個店の魅力向上が重要。
- ・アルネ・津山の来店者が中心商店街を歩くような歩行者通行量の増加に向けた取り組みが必要。
- ・ごんごバスは、城西地区をルートに加え、中心市街地内を移動しやすい環境に整備することが大切。
- ・観光客増加に向けた取り組みが必要。
- ・コンパクトシティの形成、地球温暖化の防止に向けた点を考慮することも必要。

⑤中心市街地活性化に関して必要な取り組み（アイディア・意見を含む）

- ・行政への依存体質から脱却し、民間主導による活性化。
- ・チャレンジショップ等新規開業者の経営相談等、継続できる仕組みづくり。
- ・美作大学の取り組み（MIMA商店街等）の継続。
- ・託児所等、子育て世代がゆっくり買い物をできる環境整備。
- ・土地建物についての所有意識が強く、まちの活性化に活用できないため、保有から活用への意識転換が必要。
- ・街なかにNPO団体相互の情報の共有化ができる拠点が必要。
- ・エフエムつやまを活かしたマンパワーの集結。
- ・電器店、雑貨店等、中心市街地内に不足している業種の誘致。
- ・津山ホルモンうどんの活用。
- ・地産地消を推進する施設。
- ・無店舗型のネットショップのアンテナショップ誘致。
- ・城西浪漫館、武家屋敷、扇形機関庫など歴史的資産の発掘と保全、有効活用。
- ・津山市のメインストリートである鶴山通りを魅力ある通りとして、駅から津山城跡(鶴山公園)までの人の流れを形成。
- ・毎日多くの学生が通る鶴山通りでの、未来を担う子どもたちに津山の良さを感じることのできるような環境づくり（民有地の空間も含めて）。
- ・中心市街地内での催し物やイベントの情報を集約する場所（組織）の形成。
- ・さくらまつり開催時は駐車場への入庫待ちの車が渋滞発生の原因ともなっていることから、郊外に駐車場を設け、シャトルバスを運行するなど渋滞の発生を抑え、より多くの人に「日本さくらの名所100選」の鶴山公園の桜を楽しんでもらうことが必要。

- ・平成 16 年に復元されたシンボル性の高い備中櫓の前での結婚式の開催を認めるなど、津山城跡(鶴山公園)を活かす対応が必要。
- ・津山のシンボルである津山城跡(鶴山公園)における、高齢者や障害者でも登れるようにするための整備。
- ・多様な伝統工芸の工房を備えた起業支援施設を整備し、その暮らしの体感・体験による活性化。
- ・中心商店街の活性化には関係者の意識改革等が必要であり、短期的には非常に厳しいと感じる。新たな商業集積を模索するなど、長期的な視点にたった取り組みも必要。

《ヒアリング結果に見る地域住民のニーズ》

- ・過去の取り組みでの問題点・反省点として、各個店の魅力や商店主の意欲が感じられず、商店街全体の魅力や雰囲気は低下していることや、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、商店主の意識啓発・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分かります。
- ・中心市街地の活性化に向けては、歴史文化資源や既存ストックの有効活用、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、バス路線・運行体系の改善による中心市街地内の移動環境整備等の必要性があげられました。
- ・城東、城西地区を含めた一体的な中心市街地の形成や、多くの人が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ます。

〔５〕これまでの中心市街地活性化に関する取り組みと評価

（１）中心市街地商業等活性化基本計画

本市では、モータリゼーションの進展に伴い、郊外への大規模小売店舗や路面店の立地が進んでいます。また、空き店舗の発生など、中心市街地内での都市活力の低下が進んでいる状況を踏まえ、中心市街地における都市構造、都市環境、都市基盤の改善を図り、新たな商業集積を核としながら複合的な都市機能を再配置し、豊かな地域生活の実現とモータリゼーションに対応した魅力ある津山市の顔を再生する必要があります。そのため、平成10年に中心市街地商業等活性化基本計画を策定し、中心市街地の活性化の方向性として、

- ①津山市の顔となる複合型商業集積の再整備
- ②快適な都市型プロムナードとしての商店街整備
- ③商店街としての理念の明確化と組織力強化
- ④個店の魅力強化
- ⑤都市アメニティ・都市インフラの強化
- ⑥快適な都市住環境の整備

の6つを掲げ、それぞれに目標を定め、中心市街地の活性化に取り組んできました。

■ 旧計画に位置付けられた事業の進捗状況のまとめ

区 分	事業数	完了又は事業中	未実施	備 考
市街地の整備改善のための事業	14 事業	10 事業	4 事業	未実施の4事業は、長期的な事業として位置付けられていた事業
商業の活性化のための事業	16 事業	13 事業	3 事業	未実施の3事業は主として民間の事業
その他の事業	9 事業	8 事業	1 事業	民間事業として実施されたため、事業化の必要性がなかった事業
合 計	39 事業	31 事業	8 事業	

旧計画に位置付けられた事業の実施状況をみると、市街地の整備改善のための事業については、長期的な事業として位置付けられていた4事業が未実施です。商業の活性化のための事業については、地元商店街が事業主体として位置付けられていた民間の3事業が未実施です。また、その他の事業については、民間事業として実施されたため、市として事業化の必要性がなかったデイサービス事業の1事業が未実施です。

事業名	状況	効果、課題、今後の取り組み等
①津山市の顔となる複合型商業集積の再整備		
津山市中央街区第一種市街地再開発事業	完了	中心部の拠点施設としてアルネ・津山が竣工し、中心市街地の活性化に寄与しました。しかし、バブルの崩壊などにより市の支援が必要になるなど、まちづくりに対して大きな影響を与えました。したがって、今後の取り組みにおいては、アルネ・津山の魅力を向上させる対策が求められます。
中心市街地商店街リノベーション事業	完了	「アルネ・津山」が中心商業地への誘客の吸引施設となりました。今後は、まちのコンパクト化に向けたコア・マグネット施設としての機能アップが課題であり、津山街づくり(株)「アルネ・津山」の文化交流施設を活用した事業展開や、周辺の商店街との共同イベントの開催等を実施し、中心部の魅力アップを図ることが必要です。
駐車場整備事業	完了	「アルネ・津山」や近隣商店街等の利用者の利便性が高まりました。
②快適な都市型プロムナードとしての商店街整備		
街路整備事業	完了	津山駅から津山城跡(鶴山公園)に至るメインストリートにおいて、城下町としての個性を活かしたファザード面の美装化や歩道の整備を行うことにより、歴史文化を感じる町並みの形成に大きく寄与しました。また、津山の中心部を貫流する吉井川のシンボルである河童のモニュメントを設置することにより、市民や来街者に親しまれる通りとして定着しました。
商店街環境整備事業	事業中	アーケードの改修や多目的コミュニティ施設の整備、商店街共通ののれん作成等を行っており、商店街としての環境向上に一定の効果がありました。しかし、来客者数の増加にはつながっていないため、集客に効果のあるソフト的な取り組みが必要です。
歩行者空間の整備(バリアフリー事業)	完了	自転車歩行者道の幅員拡幅によって事故の危険性も低くなり、円滑でゆとりある高齢者にもやさしい歩行空間が創出されました。
③商店街としての理念の明確化と組織力強化		
④個店の魅力強化		
商店街活性化事業	事業中	空き店舗対策やイベント実施等により、賑わいの創出に一定の効果がありました。しかし、平成20年度で岡山県の補助事業が廃止されたため、市の単独事業として取り組みを継続していく方策の検討が必要です。
商店街環境整備事業(再掲)	事業中	アーケードの改修や多目的コミュニティ施設の整備、商店街共通ののれん作成等を行っており、商店街としての環境向上に一定の効果がありました。しかし、来客者数の増加にはつながっていないため、集客に効果のあるソフト的な取り組みが必要です。
駐車場整備事業	完了	平成11・12年に、商店街連盟が管理する立体駐車場、津山駅前駐車場、都市機能集積地での公共駐車場を整備し、中心市街地への来街者の利便性の向上に寄与しました。しかし、来街者数は減少しており、今後は、中心市街地内の他の時間貸し駐車場と共通利用できるシステムの導入等、より駐車場利用の利便性を高める取り組みが必要です。
津山市市街地再開発高度情報化基盤事業	中止	複合商業ビル「アルネ・津山」の専門店を中心に、クレジット決済機能を付加したPOSシステム・ICカードシステムを導入し、全テナント及び商店街の共同化を図りましたが、核テナントが独自システム利用の方針となったため、共同化には至りませんでした。今後は、利用者の利便性の向上や販売事業の効率化を図るため、現行のシステムは廃止し、核テナントのシステムを他の専門店が利用できるよう取り組みを進めます。

⑤都市アメニティ・都市インフラの強化		
津山駅南土地地区画整理事業	完了	造成完了（平成 10 年度）から 10 年以上が経過していますが、宅地化率が 45% と思うように宅地化が進みませんでした。 鉄道により中心市街地と分断されており、商業施設などへのアクセスが悪いことや、J R 津山駅の南側に改札口等がなく駅が近い土地柄が生かされていないこと等が原因の一つと考えられるため、駅南北のアクセス性の向上に向けた整備が必要です。
駅前広場整備事業	完了	津山市の玄関口にふさわしい、住む人、訪れる人が魅力を感じる駅への転換に一定の効果がありませんでした。 今後は、交通結節点としての更なる機能拡充や、出入り口の交差点が不整形であることから交通安全対策等が課題となります。
駅前整備事業	未実施	平成 20 年度に計画内容の見直しを行い、全面的な区画整理手法によらず段階的な整備を図る方向で協議・調整を進めています。
電線類地中化事業	実施中	歴史的なまちなみ景観の形成が進んでいます。
街路整備事業（再掲）	完了	中心市街地地区の基幹道路を整備することにより、交通流動の円滑化並びに周辺道路の混雑緩和等に効果がありました。
街区公園整備事業	未実施	整備の必要性を検証し、事業への理解を深める必要があります。
循環バス路線の整備	完了	導入当初は年間 13 万人以上の利用があり、一定の成果をあげましたが、利用者は減少傾向（H20：8.5 万人）となっています。 今後、平成 21 年度に策定した「地域公共交通総合連携計画」に基づいて路線の見直し・再編を図りました。また、平成 23 年 12 月から街なかに特化した小循環線を新たに運行していますが、今後は、利便性を向上させることで利用客の増加を図り、交通弱者である高齢者をはじめとする市民の足の確保や、観光・文化の振興、環境負荷の軽減を目指します。
公共下水道整備事業	事業中	快適な都市型居住環境の創出に寄与しました。
城見橋修景事業	完了	アルネ・津山南側にペデストリアンデッキを整備して津山駅方面へのアクセス性の向上と安全な生活環境の創出に寄与しました。
ふれあいサロン設置事業	完了	年間約 5 万人の利用があり、来街者数の増加や回遊の促進に寄与しました。
C A T V 光ファイバー設置事業	完了	中心市街地における快適な生活環境の創出と情報発信力の向上に寄与しました。また、中心市街地の駐車場の満空情報を津山市のホームページで提供するシステムは、駐車場需要の多い時期における駐車場利用者の利便性向上に寄与しています。
児童館設置事業	完了	津山市南部の未就園児の親子のつどいの場、放課後の児童の居場所として機能しており、安全な生活環境の創出に寄与しました。
自治体ネットワーク施設整備事業	完了	施設の予約システム等を整備し快適な生活環境の創出に寄与しました。
津山城跡並びに周辺整備事業	事業中	備中櫓の復元や石垣の修理が完了したことにより、鶴山公園の入場者の増加に寄与しました。 今後は、平成 21 年 5 月に策定し、7 月に国に認定された「歴史的風致維持向上計画」に基づき、史跡津山城跡の保存のみならず、周辺に位置する宮川門跡地や京橋門跡地の整備等により、集客効果の波及を目指します。

⑥快適な都市型居住環境整備

津山市南新座地区第一種市街地再開発事業	完了	48戸の都市型住宅、店舗、高齢者交流施設、駐車場などを整備し、街なか居住の推進等に寄与しました。
津山市吹屋町第三街区第一種市街地再開発事業	完了	68戸の都市型住宅、店舗、スポーツ施設、駐車場などを整備し、街なか居住の推進等に寄与しました。
津山駅南土地地区画整理事業（再掲）	完了	造成完了（平成10年度）から10年以上が経過していますが、宅地化率が45%と、思うようには宅地化が進んでいません。 鉄道により中心市街地と分断されており、商業施設などへのアクセスが悪いことや、J R津山駅の南側に改札口等がなく、駅が近い土地柄が生かされていないこと等が原因の一つと考えられるため、駅南北のアクセス性の向上に向けた整備が必要と考えられます。
街路整備事業（再掲）	完了	中心市街地地区の基幹道路を整備することにより、交通流動の円滑化並びに周辺道路の混雑緩和等に寄与しました。
公共下水道整備事業（再掲）	事業中	快適な都市型居住環境の創出に寄与しました。
デイサービス事業	未実施	事業の実施について検討しましたが、中心市街地居住者のニーズを充足していたため、事業化の必要性がないものと判断されました。
津山中央病院分院整備	完了	年間約5万人の患者が受診しており、患者及びその家族等の購買活動によって、一定の経済効果があります。

(2) まちづくり交付金を活用した取り組み

本市では、城下町としての魅力アップと交流拠点など、都市機能の強化による中心市街地の再生を目標として、様々な分野の補助を活用しながら取り組みを進めてきました。その一つとしてまちづくり交付金の活用があげられます。

以下に示す地区については、旧法に基づいて策定した中心市街地活性化基本計画との整合性を図りながら、事業年度を平成 16 年度から平成 20 年度までの 5 ヶ年とする都市再生整備計画を策定し、まちづくり交付金を活用した中心市街地の活性化に取り組んできました。

地区名：中心市街地再生計画地区

面積：302ha

計画期間：平成 16 年度 ～ 平成 20 年度

【整備方針】

方針 1：中心市街地の活性化

方針 2：歴史遺産を活用したまちづくり

方針 3：市町村合併を視野に入れた広域交流の促進

方針 4：密集市街地における安全性の向上

【事業】

○基幹事業

既存建造物活用事業(地域交流センター整備、地域防災施設整備)、地域生活基盤事業(地域防災施設整備、ごんご広場整備、地域交流広場整備)、地区集散道路整備、道路整備(総社川崎線)

○関連事業

バリアフリー事業、城東町並保存対策、史跡津山城跡保存整備事業(備中櫓復元整備)、商業基盤施設整備事業、

○提案事業

まちづくり活動推進事業、城西まるごと NPO 活動推進事業、地域創造支援事業、津山洋学資料館建設事業、NPO まちづくり活動推進事業

■ 取り組みの評価と残された課題

区 分	取り組みの評価	残された課題
中心市街地の活性化	・ 地域交流センターやごんご広場（ラビリント広場）等、交流拠点の整備により、中心市街地の核施設であるアルネ・津山への来訪者が増加しました。 ・ まちづくり活動団体が設置した「まちなか案内図」や「まちなかトイレ」等により、買い物客や観光客の利便性が向上しました。	・ アルネ・津山への来訪者が増加したものの、周辺商店街の通行者数の減少に歯止めがかかっていません。 ・ 商店街の低迷や空き店舗の増加 中心市街地の人口減少、高齢化が現在も進んでいます。

歴史遺産を活用したまちづくり	・津山洋学資料館は、城東地区における新たな観光拠点として、入館者数が増加しました。	・津山洋学資料館の集客効果の周辺の既存観光施設への波及 ・歴史遺産の保全・活用
市町村合併を視野に入れた広域交流の促進	・地域交流センターは、年間約8万人が利用しています。また、アルネ・津山内の図書館、文化展示ホール、音楽文化ホール等既存文化施設の利用者数が増加しました。	・周辺住民や商店街等への交流の拡大 ・広域からのアクセス向上
密集市街地における安全性の向上	・地域防災施設及び災害時緊急車両拠点の整備により密集市街地の防災機能が強化されました。 ・総社川崎線の供用により、警察署・消防署から中心市街地への到達時間が短縮されました。	
その他委員会等での意見	・アルネ・津山の駐車場利用台数が9%増加しており、事業効果は確認できます。	・アルネ・津山館外へ出かける人が14%にとどまっており、効果が周辺部まで波及しておらず、周辺商店街の魅力づくりや人が回遊する仕掛けが必要です。

上記の取り組みの評価や残された課題等を踏まえ、その後、第2期計画として、平成21年度から23年度までを事業年度とする都市再生整備計画を策定し、城東周辺地区の魅力向上に向けた取り組みを進めています。

地区名：城東周辺地区

面積：85ha

計画期間：平成21年度 ～ 平成23年度

【整備方針】

方針1：まちなみ保存・景観整備による観光資源の魅力向上

方針2：観光客の回遊性の向上と交流促進

【事業】

○基幹事業

高質空間形成施設整備(カラー舗装化、電線類地中埋設施設整備)、城東地区案内板設置事業

○関連事業

史跡津山城跡保存整備事業、鶴山公園三の丸整備事業、宮川門整備事業、バリアフリー事業

○提案事業

まちづくり活動推進事業(町並修景整備、津山大名行列の復元、研修会・ワークショップの開催)

■ 取り組みの評価と残された課題

区 分	取り組みの評価	残された課題
旧出雲街道の環境整備の充実	・無電柱化に向けて、電線事業者と協議を行っておりますが、全区間の無電柱化は、技術的に困難な状況です。	・実施可能な区間から、無電柱化を実施していくこと
旧出雲街道沿道を重要伝統的建造物群保存地区指定	・伝統的建造物群保存地区の指定に向けて理解を得るため、地区住民を対象とした住民説明会を開催しました。 ・より住民の理解を得るため、町内会単位の住民説明会を開催しています。 ・その結果、基本的住民同意は得られています。	・伝統的建造物群保存条例の制定を図ること（制定済） ・伝統的建造物群保存地区の都市計画決定を行うこと（決定済） ・重要伝統的建造物群保存地区の選定を受けること（申請中）
津山洋学資料館を核とした観光・文化活動	・文化講演会を定期的に開催しています。 ・テーマを定め、展示物の入れ替えを定期的に行っています。 ・その結果、文化講演会に毎回参加されるリピーターも多くなりました。	・津山洋学資料館の施設を観光に結び付ける方策が必要です。
旧出雲街道の環境整備の充実	・町並修景整備事業の継続実施を行っています。	・今後も町並修景整備事業を継続的に行えるよう、財政的裏付けが必要です。
観光施設の連携	・津山さくらまつりと連携して、城東地区でお茶席を設け、観光客の誘致を行いました。 ・ホームページに、津山市観光情報発信サイト“津山「よりみち」ガイド”を新たに立ち上げ、観光案内や観光ルートの発信を行いました。 ・しかし、まだ認知度が低く、観光客の増加には結びついていません。	・イベント等の定期的開催が必要です。 ・ホームページの利用促進や利用しやすい改良を実施する必要があります。
観光客の滞在時間の延長	・空き家の実態調査を行い、空き家の利活用の検討調査を行いました。 ・しかし、空き家の使用権に消極的な地権者が多くみられる状況です。	・地権者の意識改革や使用者の確保が重要です。

【これまでの中心市街地活性化に関する取り組みと評価のまとめ】

- ◆再開発事業が行われ、核施設としてアルネ・津山が竣工し、誘客の拠点として多くの来街者を吸引しています。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、その効果はアルネ・津山の施設内で完結してしまっている場合が多いため、周辺商店街への波及効果を高める取り組みを進める必要があります。（アンケートによると、アルネ・津山の来訪者のうち 14%しか周辺商店街に行かないという状況）
- ◆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ですが、中心市街地全体の活性化につながっているとは言い難い状況にあります。その理由としては、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ことなどが考えられます。よって、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、戦略的に事業を進めていくことに留意します。
- ◆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を行ったことによって、市街地環境の向上や安心して生活できる環境の創出、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りましたが、賑わいの創出や回遊の増加、居住者の増加等にはつながっていません。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って、中心市街地の賑わいの創出及び回遊性向上など、活性化の実現につなげていく取り組みの重要性が認められます。
- ◆中心市街地の利用目的は「買い物」が圧倒的に多く、中心市街地活性化に向けては「商店街の再生を中心とする賑わいの創出」を柱とすべきとの意見が多い現状を踏まえ、中心市街地内の商店街の魅力向上が必要です。

[6] 上位計画等

(1) 第 4 次総合計画 平成 18 年 9 月

笑顔あふれる ふるさと津山

- ・安全なくらしと都市基盤の整備

(魅力的な都市環境づくり、都市を支える交通体系づくり)

- ・産業振興と雇用の創出

(個性的でにぎわいのある商業の振興、特性を活かした観光の振興など)

総合計画の後期実施計画(平成 24~27 年度)においては、街なか回帰を基本方針の一つとし、中心市街地における各種施策を盛り込んでいます。

(2) 都市計画マスタープラン 平成 20 年 3 月

『歴史と文化を未来へつなぐ緑あふれる環境都市』つやま

県北の中心拠点にふさわしい活力ある都市、特色ある資源をまちづくりに活かした魅力的な都市を提言しています。

また、将来の都市構造としては、中心市街地を「中心拠点」とし、それを補完するため旧町村役場を中心とした地域を「地域生活拠点」、本市の産業振興をリードしていく地域を「産業拠点」として位置付け、周辺都市等を都市軸で結ぶこととしています。

(3) 地域雇用創造計画(地域再生計画関連) 平成 24 年 6 月認定

郷土の豊かな地域資源を活用した地域イノベーションによる雇用創出

人口減少、少子高齢化等の社会構造の変化やバブル経済崩壊後の企業立地の停滞や中心市街地の空洞化の進展、リストラクチャリング等の経済構造の変化に伴い、就業人口や事業所数が減少し、地域の経済情勢や雇用情勢に大きく影響を及ぼしている。そうした状況に対応するため、実践型地域雇用創造事業の支援措置を通じ、地元企業や求職者の能力向上を促進するセミナー等を実施することにより、地域資源の掘り起し、民間投資の促進及び雇用機会の拡大を図ります。

- ◆事業実施年度：平成24年度～平成26年度
- ◆実 施 主 体：津山市地域雇用創造協議会
- ◆支 援 措 置 等：厚生労働省委託事業

(4) うまし国濁酒特区 平成 18 年 11 月認定

濁酒を使った商品開発を促進 都市農村交流と地域経済の振興を図る

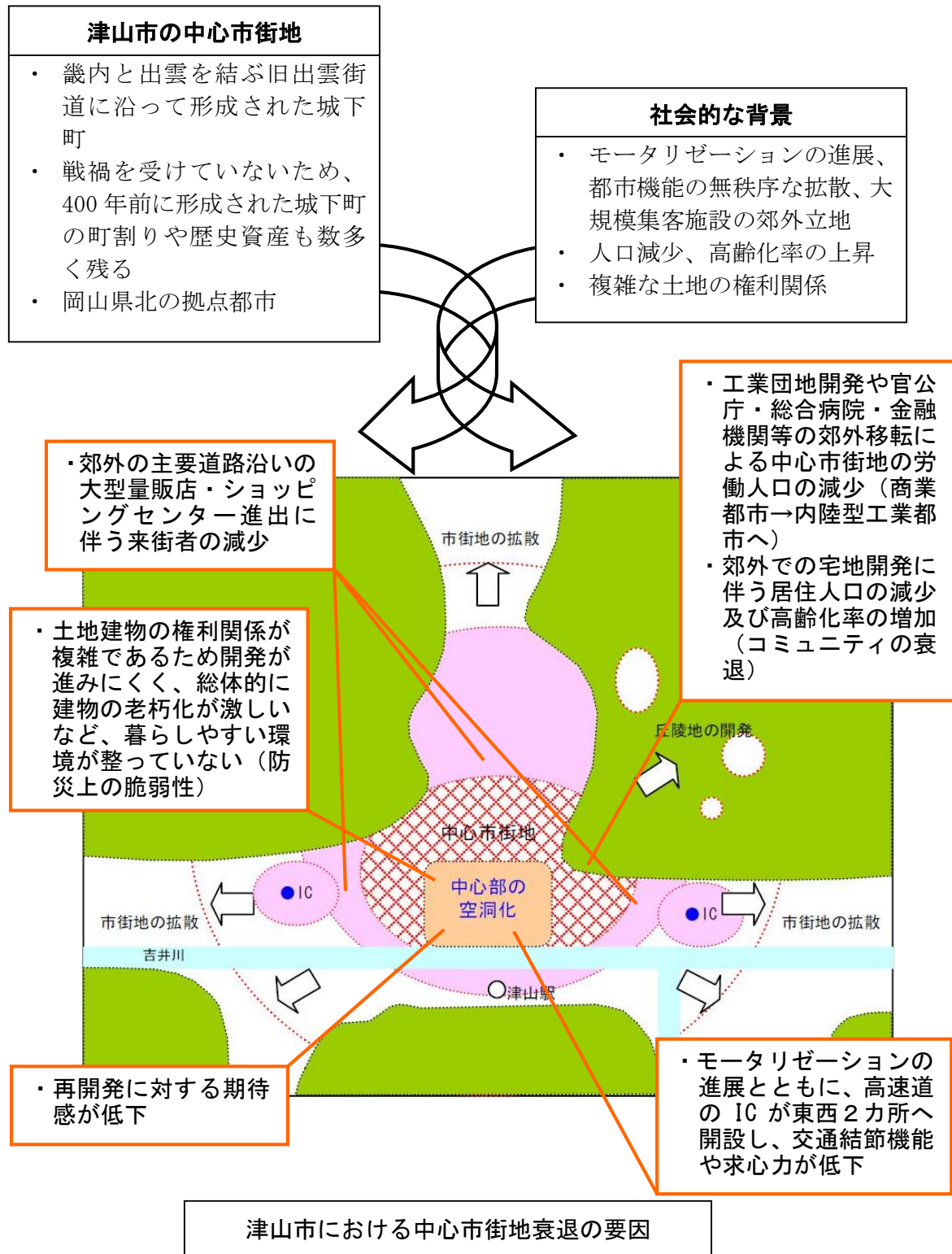
本市は、かつて多くの造り酒屋が存在し、「美作のうまし国」と昔から歌にも詠まれるなど、お酒が美味しい地域として知られています。濁酒の製造事業の促進は、昔から酒造りが盛んな土地柄にもマッチし、停滞している農山村に活力を与え、都市農村交流による入り込み客数の増加と波及効果による地域経済の振興を図ることができるものとして期待できます。濁酒により開発した特産品は、「つやま地域産品まつり」などの中心市街地での事業と連携し、展示・販売することにより、安定した生産と消費の拡大につながっています。



〔 7 〕 中心市街地の活性化に向けた課題

（ 1 ） 本市における中心市街地衰退の要因

モータリゼーションの進展、大規模集客施設の郊外立地、少子高齢化による人口減少社会の到来など、経済・社会的な動向を踏まえ、本市における中心市街地衰退の要因を整理すると、以下のように考えられます。



(2) 中心市街地活性化への課題

今後、中心市街地の活性化を進めていくにあたっては、過去の取り組み、まちの再生・活性化のありかた委員会や中心市街地活性化協議会等での議論及び地域住民のニーズ等を踏まえ、活性化への課題を以下にまとめます。

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

中心市街地には、再開発事業により中心市街地の拠点が整備されましたが、その周辺については施設の整備が進んでおらず、アルネ・津山の集客効果が周辺商店街等へ波及していないといった課題があります。また、複数の主要な都市機能施設の郊外移転や大型商業施設の郊外立地、交通網の整備による生活行動圏の拡大等に伴って中心市街地への来街者は減り続け、人通りの減少が商店主の意欲や中心商業地としての活気・雰囲気低下、商店街として、また各店舗としての魅力低下につながるという悪循環に陥っています。また、従業員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うかがえます。

市民アンケートによると、10年前と比べて中心市街地の来訪頻度が「減った」という人が「増えた」という人を20%も上回っており、求心力が弱まっていることが分かります。

中心市街地の利用目的については「買い物」などの日常的な用事をするためと答える人が多く、趣味・嗜好などを満たすために利用する人が少ないことから、娯楽性やエンターテインメント性の欠如が見て取れます。このことは、平成20年12月に唯一残っていた映画館が閉鎖されて以降、市内に映画館が無いという状況や、アミューズメントパーク等の若者向け店舗が郊外へ進出していることから明らかです。

その一方で、同じアンケートで1割以上の人 coming 来街頻度が増えた」と回答しており、来街者は一方的に減るばかりではないことが分かります。

また、同アンケートにおいて、中心市街地に不足しているものを調査したところ、「映画館や劇場」「スーパーマーケット」「若者向け店舗」など、商業系施設整備の要望が高かった以外に、「駐車場」「バスなどの交通の便」の回答が上位となっています。駐車場に関しては、中心市街地内には来街者向けのスペースが1,920台分もあることを考えると、供給量が不足している訳ではなく、郊外店舗と比較して利便性（駐車料金の発生や店舗との距離等）に問題があるものと思われます。

これらのことから、来街者のニーズに合わせて都市機能の充実や、娯楽性・エンターテインメント性の高い映画館等の整備、駐車場自体のアクセス性の向上、車に乗れない高齢者などへの対策として公共交通網整備による来街手段の確保等が中心市街地の課題といえます。

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

市民アンケートによると、中心市街地に「住んでみたいと思わない」人が7割、「住んでみたいと思う」「どちらかといえば住んでみたいと思う」「高齢になったら住んでみたいと思う」人が3割となっており、中心市街地での居住希望は高くないことが分かります。しかし、現在の居住割合（1割弱）に比べて居住希望者が多い（3割）ことを踏まえると、潜在的な需要はあることが分かります。

住んでみたい理由としては「利便性が高いこと」が最上位となっており、別の設問で来街の目的に「用事をするため」と回答した人が多い状況と合致します。このことから、中心市街地の居住地としての一番の魅力は、利便性が高いことであると認識されていることが分かります。

一方、公共交通環境や子育て環境、高齢者に優しい環境に対する評価が特に低くなっており、全市平均に比べて中心市街地の人口減少・少子高齢化の進行が速くなっている状況をあわせて考えると、老若男女が暮らしやすい環境を整えることが必要となっています。

また、中心市街地の居住者の要望のうち最も多かったのは「自然環境や景観の保全」となっており、自然環境との調和を図りつつ適度な開発や整備改善を行うことが求められています。

中心市街地の道路は、城下町特有の脆弱性を有しており、その解消を図るとともに、歩行者、自転車の安全を確保する対策が必要となっています。また、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、防災の面で問題があります。

これらのことを踏まえると、高齢化に伴って不安が生じる人の増加が懸念される中心市街地において、中心市街地を持続可能で魅力的な居住地とするためには、特有の意匠を持つ密集した住宅、狭小で独特の曲がりやを有する路地といった城下町の特徴を損なうことなく、津山の歴史文化を感じられる景観に配慮しながら、多世代の人々にとって暮らしやすい機能の向上を図ることが課題と考えられます。

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

市民を対象としたアンケートにおいて「津山らしさ」とは何かと尋ねたところ、回答が多い順に「城下町(町並み)」「歴史文化」となるなど、津山の歴史文化に関連する回答が約6割を占めており、津山の一番の特徴は中心市街地を中心に数多く残る歴史文化資源といえます。

しかし、その一方で、実際に歴史文化資源を目的に中心市街地を訪れている人は少なく、津山の個性的魅力である地域資源に触れる機会が不足していることがうかがえます。市民的議論の中でも、中心市街地内に多数存在している歴史文化資源の保存活用を進めるべきとの意見が聞かれます。

中心市街地内の歴史文化資源の一部は観光資源として活用されていますが、それぞれの施設が単体で考えられており、津山の歴史文化の流れやその中における各資源の関連を魅力的に伝える環境は整っていません。市民アンケートにおいても、「津山観光の弱み」として、「有力観光資源がない」「観光資源の点在」が上位となっており、地域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と考えられていることが分かります。

また、中心市街地の人口減少が伝統行事である津山まつりのだんじりの曳き手不足等のコミュニティ活動の低下も招いています。

これらのことから、各地域資源の歴史文化的な位置付けやストーリー性を分かりやすくまとめながら一体的な活用を図ることや、訪れたいくなるような環境・雰囲気づくり、多様な人々が地域に愛着を感じられるような津山特有の歴史文化に触れる機会づくり等が課題と考えられます。

[8] 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}

津山市は、中国山系の裾野で、小丘や屋敷林等の緑に囲まれた盆地で、岡山県三大河川の一つである吉井川が東西に貫流し、宮川、皿川、加茂川等の支流が注ぎ、緑と水際景観を豊かにしています。

また、中心市街地は、戦禍を免れたことから、城下町特有の都市構造を今に残し、津山城跡や箕作阮甫旧宅など歴史的価値の高い建造物や、指定文化財以外にも作州民芸館、城東、城西地区に代表される風情ある町並みや武家屋敷、津山駅構内の転車台と旧扇形機関庫など、築城以来の多くの歴史的建造物や近代化遺産が、中心市街地内に広く分布し、残されています。

そして、歴史的な資源や町並みを舞台として、津山だんじりや田町奴行列をはじめ、中心市街地で行われる行事、津山洋学、伝統工芸、民芸品といった多くの伝統文化が保存・継承され、伝統的な人々の営みが色濃く残っている地域です。

これらの緑と水際景観といった自然と貴重な歴史的・文化的資源、そしてそれらを舞台とした伝統文化が相まって独特の『津山らしさ』を醸し出しています。

これまで、時代の変遷とともに変化する市民ニーズに対応するため、道路、公園、上下水道等の都市基盤をはじめ、文化センター、博物館、音楽文化ホール、図書館、展示ホール、洋学資料館などの公共公益施設や連鎖型再開発による居住施設整備など、社会資本の充実に努めてきました。

しかしながら、中心市街地内の人口は減少し続けており、空き家や空き店舗の増加など、中心市街地の求心力の低下や経済活動の空洞化が依然として進行しています。また、城下町特有の町割りから防災上の脆弱性が指摘されているとともに、複雑な土地の権利関係等の問題から土地の有効活用が十分に図られていないといった指摘もあるなど、未だに多くの課題を有しています。

本市が県北地域の中心都市として引き続き発展していくためには、その基点となる中心市街地の活性化に向けた取り組みが急務であり、独自の歴史的・文化的資源を礎として、前回の中心市街地活性化に向けた取り組みやまちづくり交付金を活用した取り組みなど、過去の取り組みを活かした活性化を目指すものです。

本市の中心市街地活性化のテーマは、先人達により長年にわたって築き、磨き上げられた津山独自の歴史や文化を大切に、暮らしやすい環境を整備することにより、良好なコミュニティが維持・継続され、誰もが住み続けたい城下町(まち)を目指すとともに、この地を訪れる人に本市の良さを感じて頂ける城下町(まち)を目指すものとして、「歴史・文化を感じ、訪れたい、住みつづけたい城下町(まち)」とします。

《基本方針の内容と展開》

人口が減少し、少子高齢化が進行する中で、本市が持続的に発展していくためには、環境負荷軽減の観点からも、今後の新たな市街地の拡散・拡大を抑制し、道路・公園等の都市基盤や公共公益施設などの既存ストックを有効に活用し、過度な投資に依存せずに身の丈にあった取り組みを行い、コンパクトでまとまりのある都市づくりを進めることが重要です。

その中で、中心市街地は、県北地域の中心都市としての拠点性を高め、特色ある歴史的・文化的資源、社会資本・産業資源、景観資源などの既存ストックを活かすとともに、ユニバーサルデザインの導入や公共交通の利便性向上などにより、誰もが暮らしやすいまちづくりを進める必要があります。

これらを受けて、中心市街地の活性化を図るための基本方針として、次の3つを掲げます。

【課題】

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

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

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】

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

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

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

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

本市の中心市街地では、再開発事業により中心市街地の拠点が整備されましたが、その周辺については整備が進んでおらず、アルネ・津山の集客効果が施設周辺へ波及していないといった課題があります。そのため、既存都市機能や、空き店舗を有効活用した施策を実施しながら、全域的な商業環境の底上げを図っていきます。

また、公共交通機関や交流拠点機能として、本市の玄関口である津山駅北口広場を整備し、利便性や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、四季折々の民間主体イベントを実施すること等により、人が集い賑わうまちを目指します。

それらのことにより、賑わい喪失の悪循環に陥っている中心市街地のイメージを払拭しつつ、県北の中心都市にふさわしい環境を創出し、拠点性の向上を目指します。



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

現在の中心市街地は、人口減少と高齢化の進行が顕著となっており、道路は城下町特有の脆弱さを有していることから、市民にとって「安心して住みつづけられるまち」とは認識されておらず、子育て世代・高齢者の暮らしやすさ等に対する満足度は高くありません。また、古い木造住宅が密集しており、過去に台風による浸水等の災害経験もあることから、防災の面での問題も指摘されています。

そのため、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します。

それらのことによって、多世代の人々にとって暮らしやすい環境を整え、誰もが安心して住みつづけられる持続可能なまちの形成を図ります。

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

中心市街地に残る豊富な歴史文化資源が「津山らしさ」「津山を代表するもの」と認識されているにも関わらず、あまり有効活用されていません。

城東、城西地区を中心とした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を実施することにより、中心市街地の魅力を広く内外へ情報発信していきます。

また、近年注目されている着地型観光の推進により、中心市街地の歴史文化資源に興味を持ってもらい、楽しく回遊できるような仕掛けづくりを進めていきます。

それらの取り組みにより、これまで有効活用されていなかった歴史文化資源や既存ストックの魅力や価値を高めることによって、関心の薄かった市民や津山を知らない人々の興味を引き付けられるようなまちづくりを目指します。



中心市街地活性化の基本方針

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

誰もが安心して住み
つづけられるまちづくり

津山の特色ある歴史遺産等
を活かしたまちづくり

