
津山市立地適正化計画

概要版

< 抜 粋 >

◇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

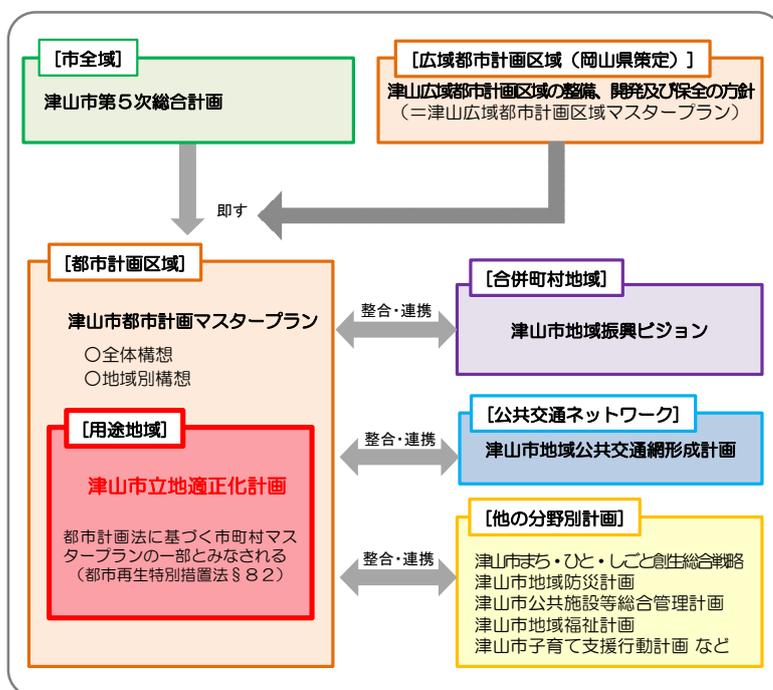
立地適正化計画は、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や医療・福祉等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。

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。



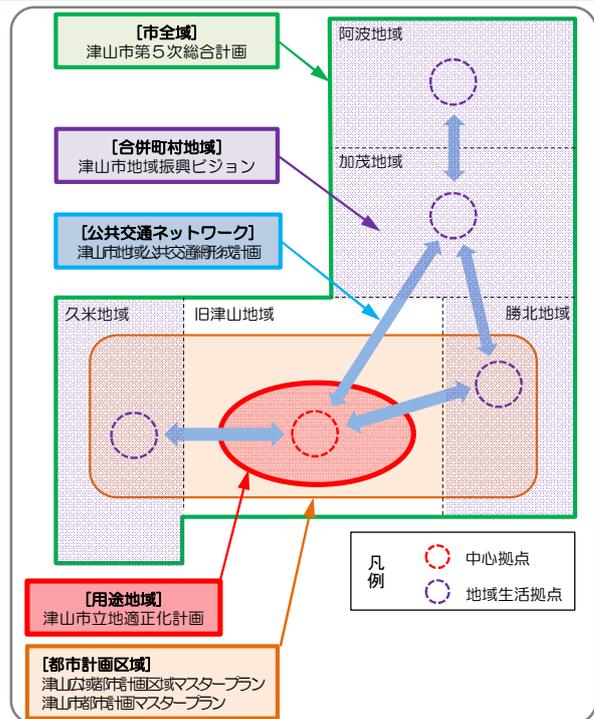
◇計画の区域

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）



◇計画の記載事項

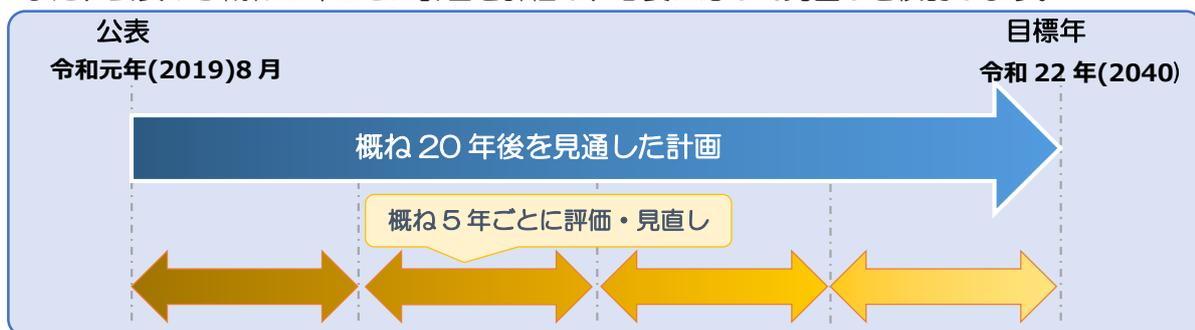
立地適正化計画には、以下の内容を記載します。

- 📌 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

◇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生活圏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

