

津山城下

まちづくり

ビジョン

Tsuyama Shiroshita

Machizukuri

Vision

(案)

version.1.0

令和4年 月

津山市

目 次

城下地区の将来イメージスケッチ

第1章 津山城下まちづくりビジョンについて

1－1 策定の目的	p.1
1－2 期間	p.2
1－3 既存計画との連携	p.2
1－4 対象区域	p.2

第2章 津山市及び城下地区について

2－1 津山市の現状	p.3
2－2 城下地区の歴史と地理的特性	p.8
2－3 城下地区の現状	p.9
2－4 市民意向	p.13

第3章 城下地区のまちづくり

3－1 まちづくりの将来像	p.14
3－2 まちづくりの考え方	p.15
3－3 空間再整備の基本方針	p.17
3－4 まちづくりの行動指針	p.19
1) 多彩でオリジナリティのある経済活動をつくる	
2) 地域を支える人材を育てる	
3) 地域の魅力と誇りを可視化し発信する	
4) 大都市や郊外との関係性を再構築する	
5) 人の活動を促し交流を誘発する	
6) 産・官・学・民の総合力を発揮する	

第4章 将来像の実現に向けて

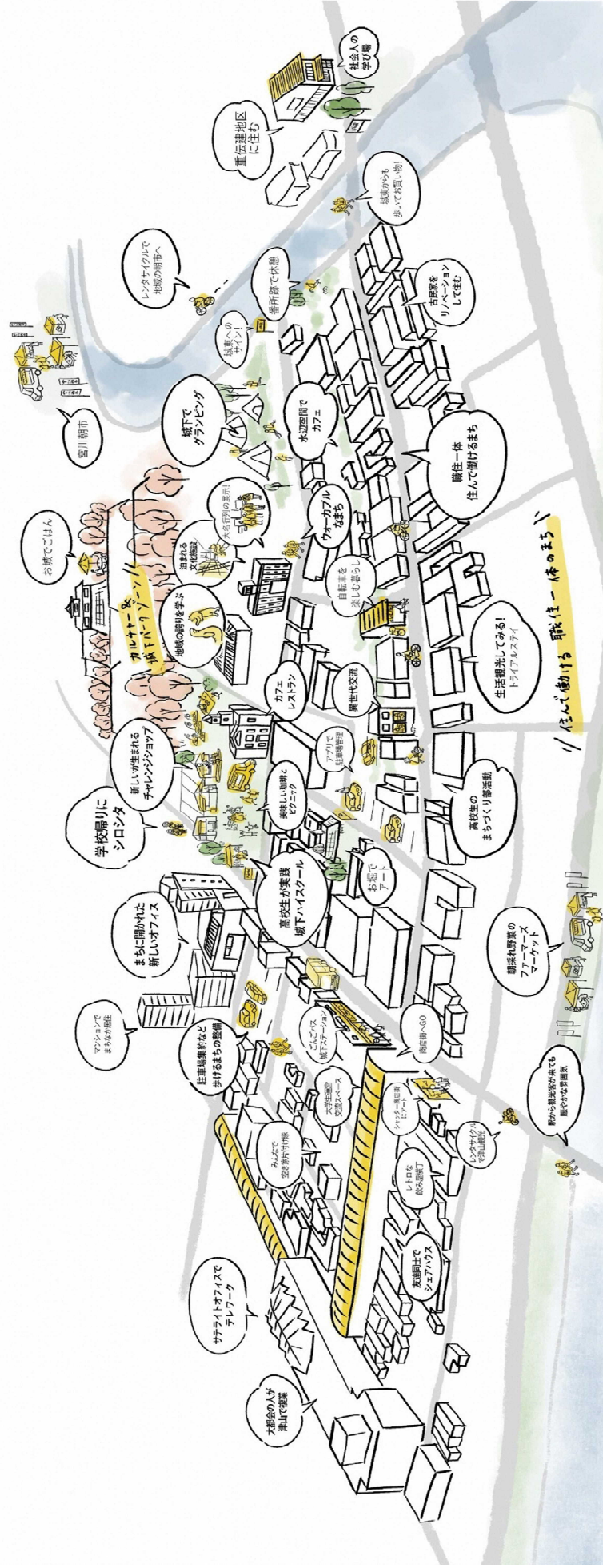
4－1 将来像の実現方策	p.23
4－2 ビジョンの実現プロセス	p.26

Column『未来の津山城下の風景』 p.27

【参考資料】 p.29

関連計画	p.29
城下地区の土地利用変遷	p.30
令和3年度実証実験「TSUYAMA 8Days TRIAL」について	p.32
城下地区文化施設の更なる利活用に関する勉強会について	p.35

城下地区の将来イメージスケッチ



第1章 津山城下まちづくりビジョンについて

1-1 策定の目的

津山市城下地区は、1604年（慶長9年）の津山城築城に合わせて形成された城下町が基礎となっており、数多くの歴史的・文化的資源を有する地区です。昭和40年代には、市を南北に縦断する都市計画道路（通称「鶴山通り」）の開通前後に金融機関やホテルなどが立地、さらに近隣商店街も賑わうなど、商業・経済の中心として発展しました。また、周辺には、高校や大学も集積しており、津山市だけでなく美作地域の住民生活において大きな役割を担ってきました。

しかし、平成に入り、モータリゼーションの進展や郊外への大規模小売店の出店に伴い、市民の生活圏も広がり、中心市街地では人口減少や高齢化の進行、空き店舗の増加による商業機能の低下等によって、空洞化が進んでいます。

また、鶴山通り沿線に建設された建物の多くが構造的な更新期を迎えており、城下地区は都市機能の低下や施設の老朽化などの課題が深刻化していることから、都市基盤の整備も含めた、中長期的な将来ビジョンに基づいた整備が必要な状況にあります。

一方、歴史・文化・観光に目を向けると、廃城後に公園として整備された津山城跡（鶴山公園）は、約千本の桜が咲き誇り「日本さくら名所100選」に選定されており、平成17年には築城400年記念事業として備中櫓を復元するなど、本市のシンボルとして親しまれ、多くの観光客が訪れています。

このような状況のなか、平成25年度から平成30年度まで「中心市街地活性化基本計画」に基づき様々な取組が行われ、平成31年2月には官民連携のもと都市型宿泊施設「ザ・シロヤマテラス津山別邸」が開業するなど、まちづくりの機運が高まっています。

本ビジョンは、こうした機運を逃すことなく、城下地区の将来絵姿を市民、事業者、行政等が共有し、それぞれが持つ力を結集し、一丸となって取り組むための指針として策定します。

なお、取組を進めるにあたっては、津山市が美作地域の中心都市としての拠点性を有し、将来にわたり持続可能であり続けるため、まちづくり活動をはじめ、地域経済や自然環境など本ビジョンに基づくすべての活動については、持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）の理念・考え方を行動の指針として推進することとします。

本ビジョンが関連する主な SDGs



1－2 期間

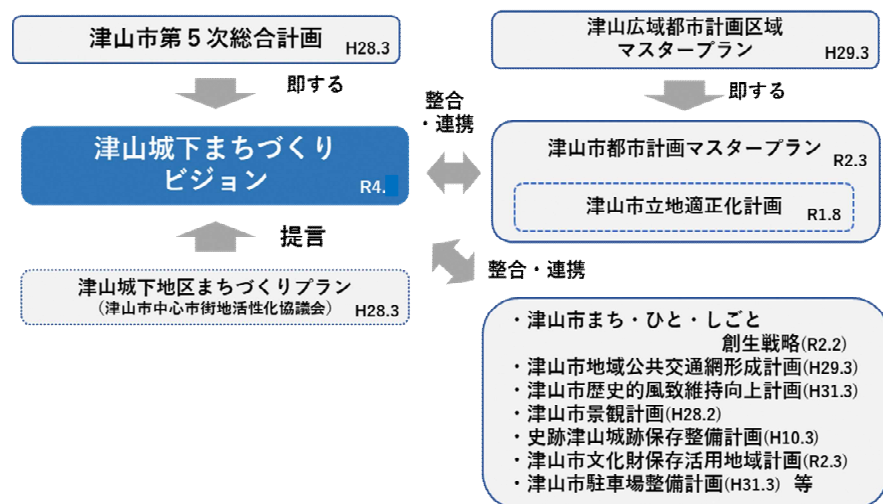
本ビジョンの期間は概ね 20 年とします。

本ビジョンを「バージョン 1.0」とし、社会情勢・環境の変化、まちづくりの動き、各種施策や関係者との協議の進捗等に応じ、概ね 5 年を目途に見直しを行うこととします。

1－3 既存計画との連携

本ビジョンは、上位計画である「津山市第 5 次総合計画」に即するとともに、「津山市都市計画マスタープラン」、「津山市立地適正化計画」等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携して取り組みます。

■関連計画との関係



1－4 対象区域

本ビジョンの対象区域は、下図赤線の範囲とします。これは、まちづくりの方向性を示すビジョン上の区域として設定するものであり、行われるまちづくり活動そのものの区域を制限するものではありません。津山市内、美作地域、日本全国で既に行われている様々な実践活動や実践者と情報共有、相互連携を行い、人と人との交流や活動の幅を広げ、より大きな効果を発揮することを目指します。

■対象区域図



第2章 津山市及び城下地区について

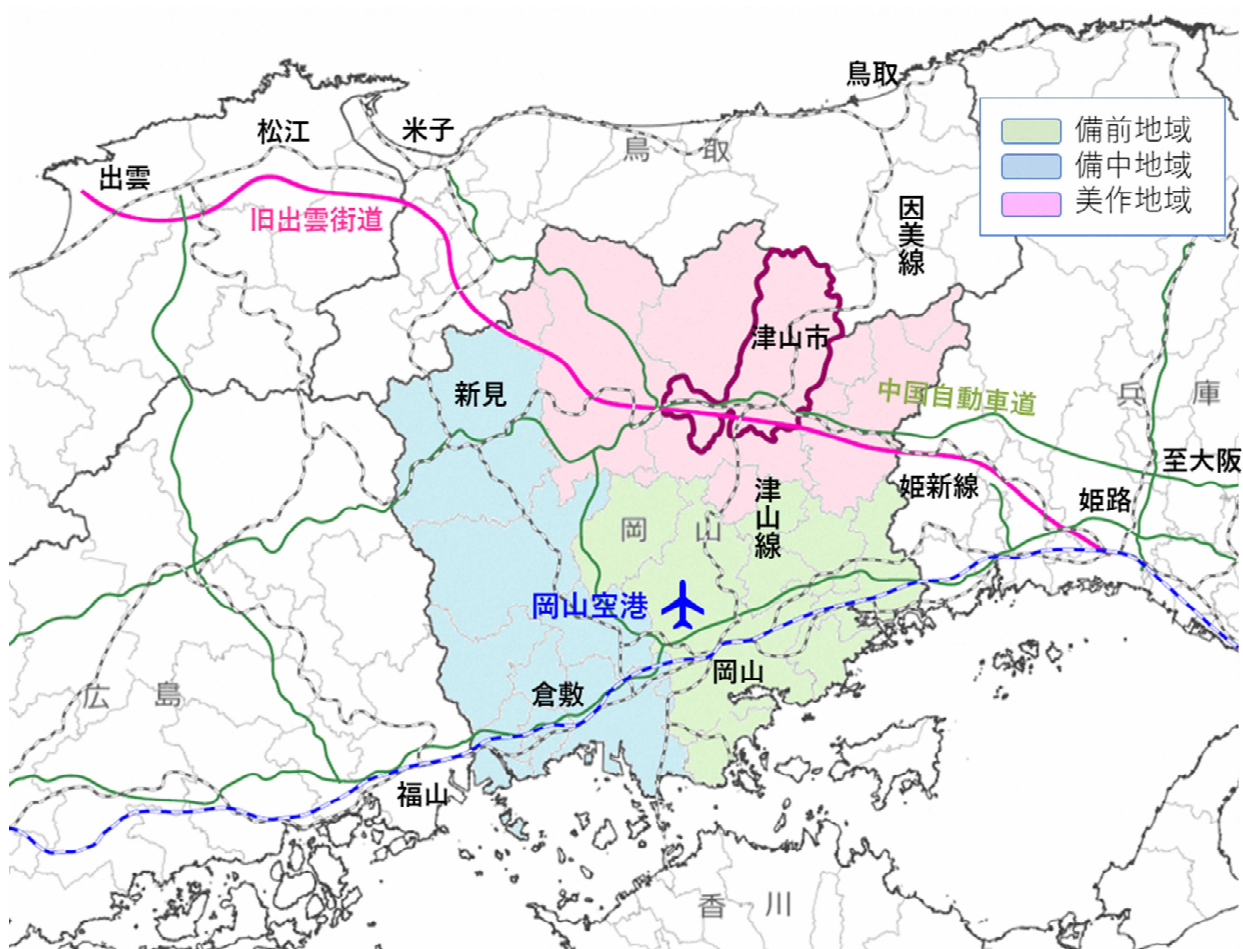
2-1 津山市の現状

1) 地理と交通

津山市は、岡山県北東部に位置し、山陽と山陰を結ぶ交通の要衝として古くから県北、美作地域の歴史文化、政治経済活動の中心として発展してきました。平成の大合併により、加茂町、阿波村、勝北町、久米町と合併し、現在は県内3位の人口を有しています。

主要道路としては、中国自動車道が市の南部を走り、市街地東部に津山IC、西部に院庄ICが設けられています。車での広域移動の利便性が高いことから、産業団地が昭和50年代から形成されており、主に京阪神の企業が多く立地し、市の産業を支えています。

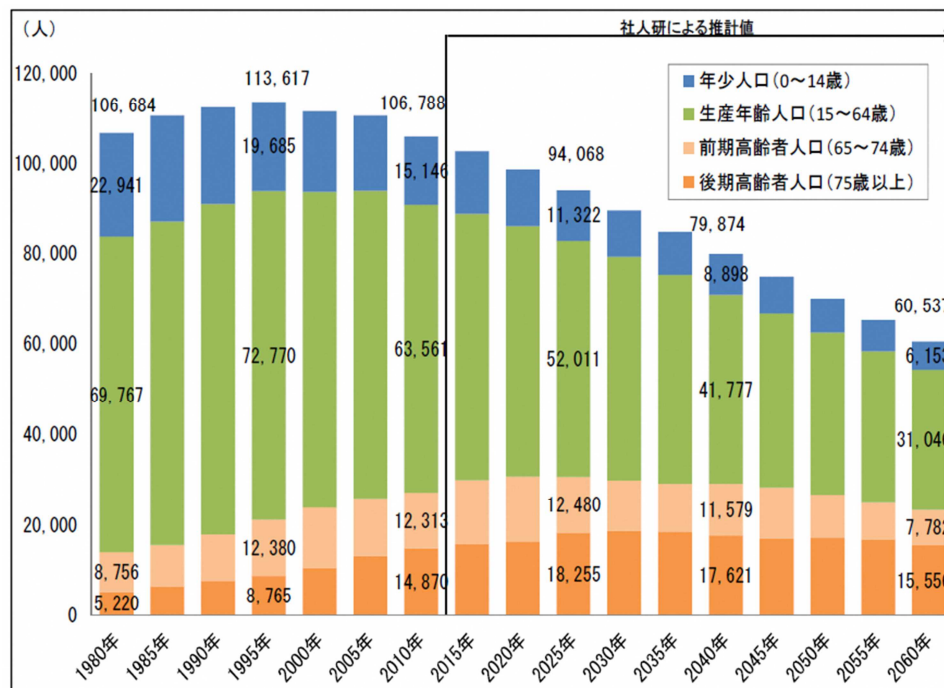
鉄道は、JR津山線（岡山駅～津山駅）、JR姫新線（姫路駅～津山駅～新見駅）、JR因美線（鳥取駅～東津山駅）が走り、津山駅は、東西、南北をつなぐ鉄道網の結節点となっています。岡山、鳥取、姫路の主要駅からの所要時間は、いずれも1時間以上であり便数も限られている一方、高速バスは大阪駅や新大阪駅と30分から1時間間隔で運行しており、所要時間は約3時間となっています。



2) 人口

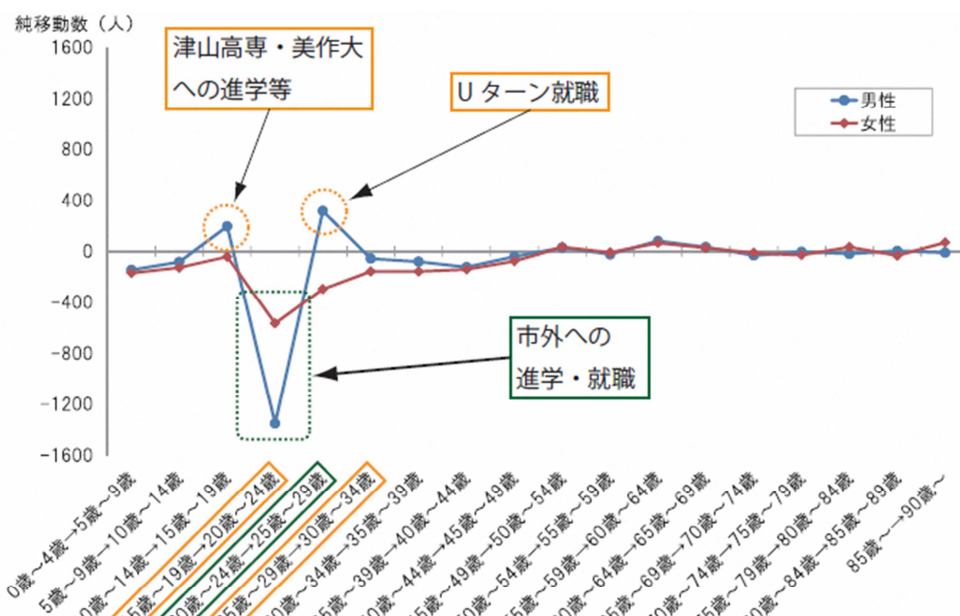
人口は、1995 年（平成 7 年）から減少に転じ、2020 年（令和 2 年）には 10 万人を割り込みました。また、年少人口、生産年齢人口の割合が低下し、高齢者の割合が増加しています。

■津山市の人口と将来推計 出典：国勢調査 国立社会保障・人口問題研究所による推計値



人口移動に関しては、男女ともに進学・就職の時期（15 歳～19 歳→20 歳～24 歳）の転出が目立ちます。男性では、大学進学やUターン就職のタイミングで転入が転出を上回るものの、男女ともに高校卒業後の進学や就職を機に転出する「18 歳の崖」が顕著にみられ、その後も崖の落差を上回る転入は見られません。

■5 歳階級別人口移動の推移（2005 年（平成 17 年）→2010 年（平成 22 年））



※2005 年と 2010 年の 5 歳階級別人口の差から純移動数を推計し作成

昼間と夜間の人口構成を見ると、多くが市内に居住し市内に通勤通学をしていることがわかります。一方で、昼夜間人口比率は100%を超えており、隣接する鏡野町、美咲町、美作市等からの移動が見られることから、圏域市町村との強い結びつきと中心機能を有していることが伺えます。

■ 昼間人口・夜間人口の地域別構成割合 出典：RESAS

昼間人口・夜間人口の地域別構成割合

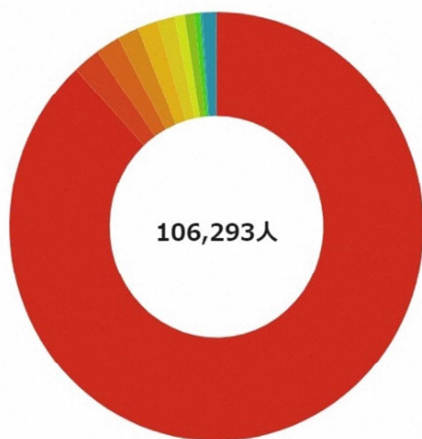
2015年 岡山県津山市

昼間人口：106,293人

夜間人口：103,746人

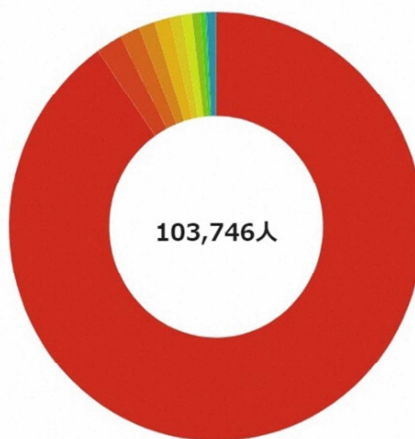
(昼夜間人口比率：102.46%)

昼間人口
(指定地域内に日中滞在する人の居住地)



- 1位 岡山県津山市 93,685人 (88.14%)
- 2位 岡山県鏡野町 2,236人 (2.10%)
- 3位 岡山県美咲町 2,016人 (1.90%)
- 4位 岡山県美作市 1,770人 (1.67%)
- 5位 岡山県真庭市 1,667人 (1.57%)
- 6位 岡山県勝央町 1,452人 (1.37%)
- 7位 岡山県岡山市 850人 (0.80%)
- 8位 岡山県奈義町 805人 (0.76%)
- 9位 岡山県久米南町 450人 (0.42%)
- 10位 岡山県倉敷市 186人 (0.17%)
- その他 1,176人 (1.10%)

夜間人口
(指定地域内に居住する人の日中の滞在地)

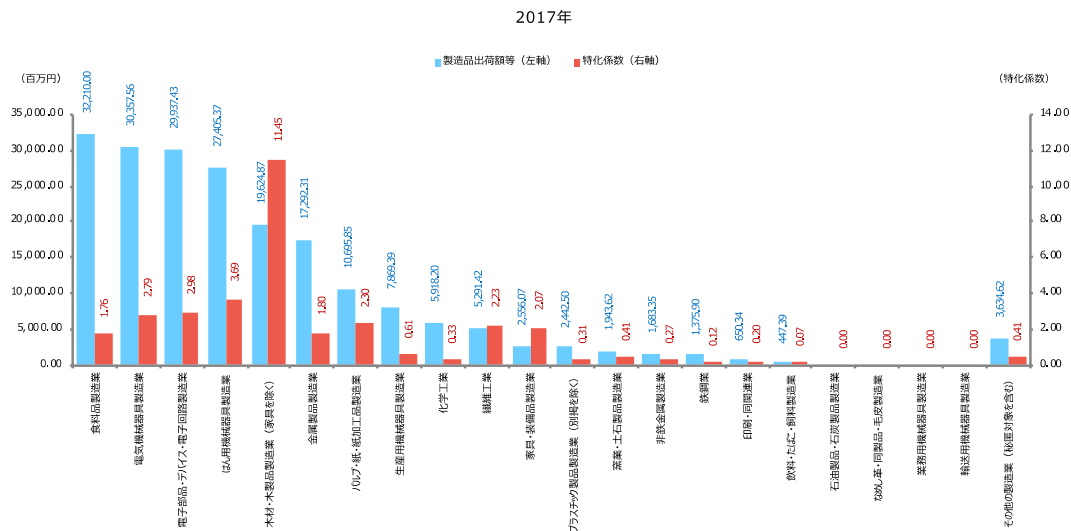


- 1位 岡山県津山市 93,728人 (90.34%)
- 2位 岡山県勝央町 2,095人 (2.02%)
- 3位 岡山県鏡野町 1,617人 (1.56%)
- 4位 岡山県美作市 1,292人 (1.25%)
- 5位 岡山県美咲町 1,286人 (1.24%)
- 6位 岡山県真庭市 949人 (0.91%)
- 7位 岡山県岡山市 833人 (0.80%)
- 8位 岡山県奈義町 682人 (0.66%)
- 9位 岡山県久米南町 388人 (0.37%)
- 10位 岡山県赤磐市 109人 (0.11%)
- その他 767人 (0.74%)

3) 産業

出荷額規模の大きな産業は、食料品製造業、電気機械器具製造業、電子部品・デバイス・電子回路製造業、はん用機械器具製造業、木材・木製品製造業（家具を除く）の順になっています。これらの産業は、出荷額が多く、かつ特化係数¹が1よりも大きくなっており、規模・構成比の両面で主要な産業と言えます。

■産業中分類別製造品出荷額等 出典：経済産業省「工業統計調査」総務省・経済産業省「経済センサス」

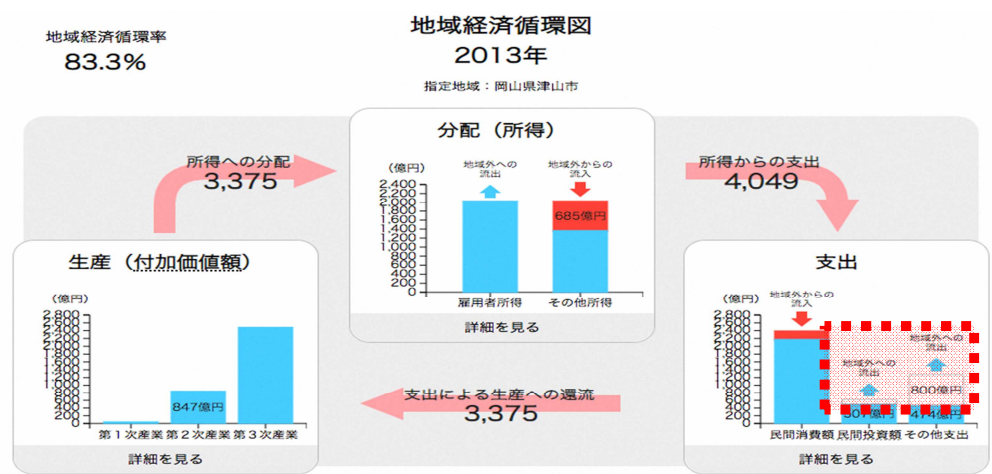


【出典】経済産業省「工業統計調査」総務省・経済産業省「経済センサス－活動調査」

【その他の留意点】従業員数4人以上の事業所が対象。

地域経済循環においては、地域外への資金流出が流入を上回っており、流出規模は約 670 億円となっています。

■地域経済循環図 出典：RESAS



¹ 特化係数 …産業への特化程度を測るための指標。1 より大きければ比較優位にあるとされる。

岡山県内の地域別観光入込客数を見ると、津山城跡（鶴山公園）への来場者が多く、その規模は県内で毎年6、7番目となっています。周辺に湯原温泉、奥津温泉、湯郷温泉など温泉地が多いことも特徴ですが、一方で、津山市が通過型観光地になっている要因の1つと言えます。

（単位：千人）

■（日本人）休日 14 時に津山市に滞在した人口の居住都道府県割合 出典：RESAS

4,112人
地域外割合5.12%

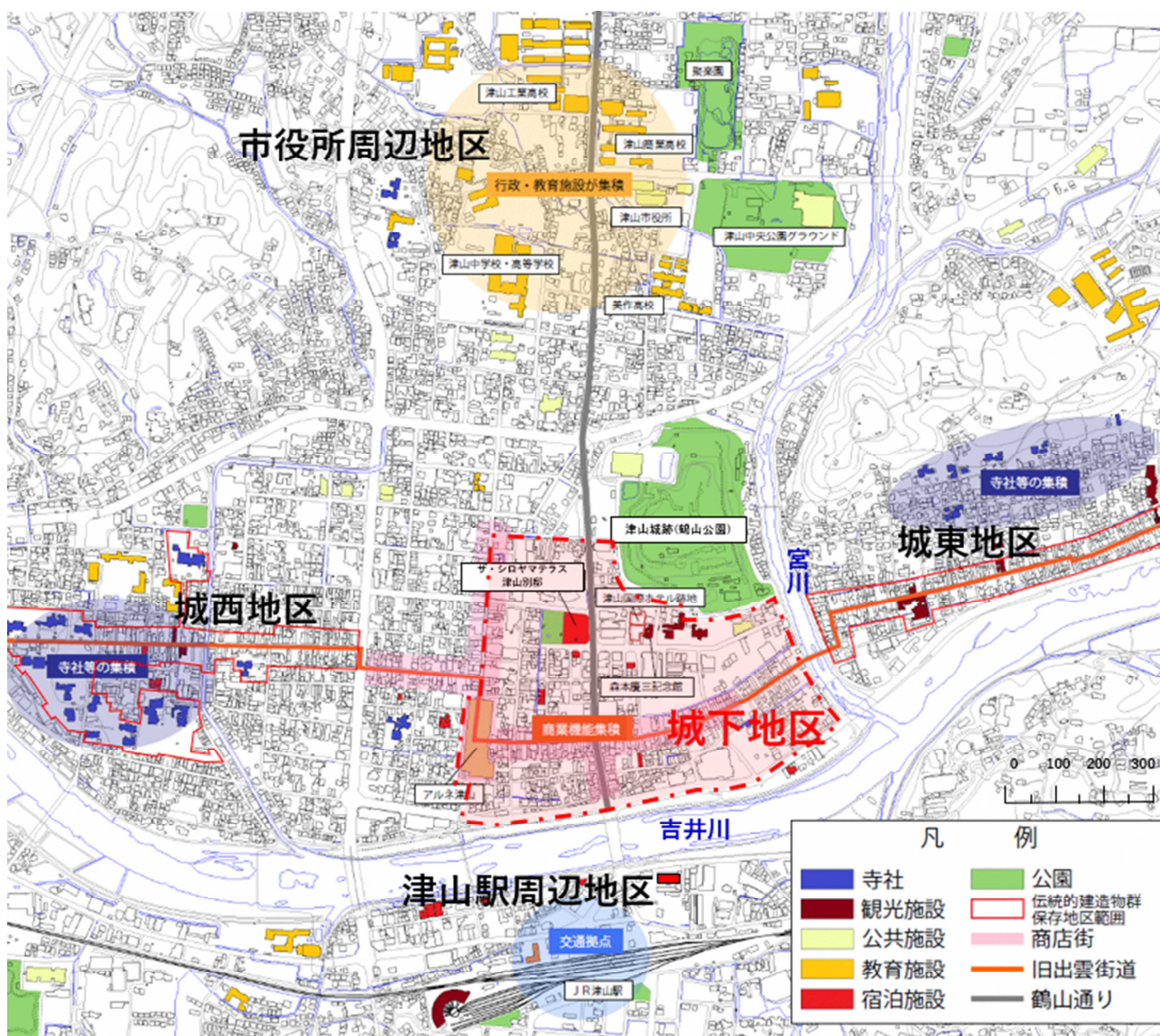
- Page.7

2-2 城下地区の歴史と地理的特性

津山市中心市街地は、旧城下町が基礎となっており、戦火を受けることなく今日に至り、当時の町割りや津山城跡（鶴山公園）をはじめとした数多くの歴史的・文化的資源を残しています。中心市街地は、これらをベースとした都市構造を持っており、津山城跡（鶴山公園）をまちの基点として、旧出雲街道に沿って2つの重要伝統的建造物群保存地区（城東地区、城西地区）が東西に位置しています。また、南に吉井川を挟みＪＲ津山駅が市の玄関口として立地、北には行政・教育施設が位置し、導線として鶴山通りが結んでいます。旧城下町の中心部には商業機能が集中し、旧出雲街道沿いに商店街が形成されています。

城下地区は、中心市街地においても地理的中心に位置し、商業機能の他、観光資源、経済業務機能が集積しています。

■津山市中心市街地概況図



2－3 城下地区の現状

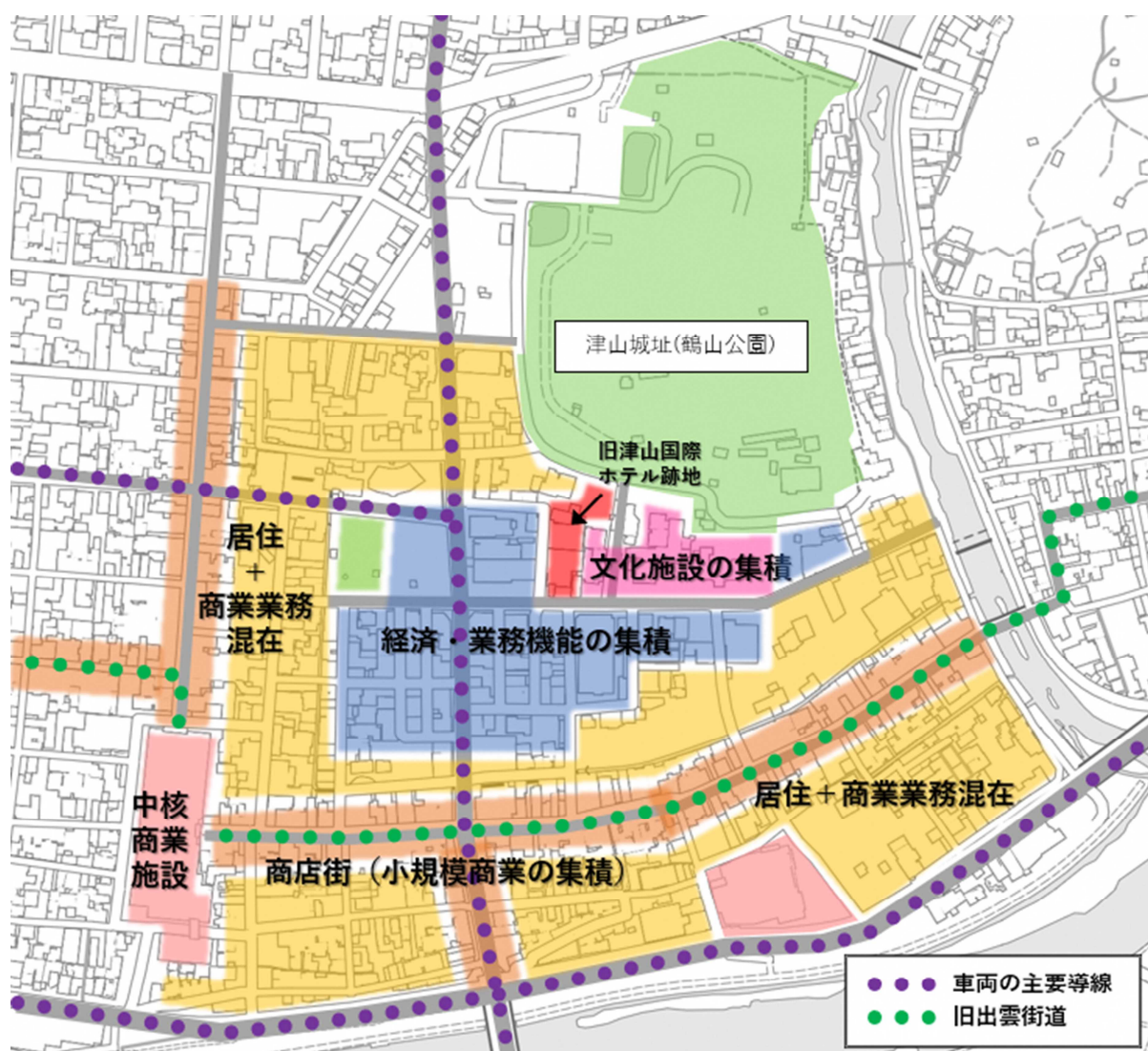
1) 土地利用、都市機能

城下地区は、江戸時代の町割りを基礎とし、昭和 40 年代の都市計画道路事業、平成のアルネ・津山再開発事業を経て現在の街並みが形成されています。

鶴山通りと市道 1001 号線が交わる大手町交差点周辺には、商工会議所や金融機関、保険会社、N T T、多くの宿泊施設が立地し、経済・業務機能ゾーンとなっています。旧出雲街道沿いには、圏域の中核商業施設であるアルネ・津山を有し、東西南北に商店街が形成されていますが、近年は売上減少や空店舗の増加を課題として抱え、また、店舗から住宅や福祉施設等への土地利用の転用も進んでいます。

津山城跡（鶴山公園）の登城口の東西は、景観形成重点地区に指定されており、歴史資産を活かし、良好な景観を創出しています。当該重点地区内には、国登録有形文化財である森本慶三記念館をはじめとした3つの博物館が立地しており、城下地区の特徴の一つと言えます。また、今後の土地利用にあたっては、これらに隣接し、平成 31 年 2 月のザ・シロヤマテラス津山別邸開業に伴い生まれた旧津山国際ホテル跡地（旧関家跡）の有効活用が求められています。

■城下地区の土地利用概況図



■城下地区の主な施設

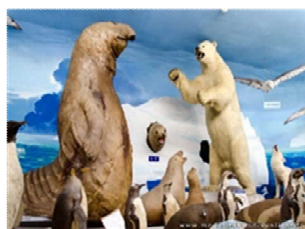
公共公益施設	津山市地域交流センター・津山市立図書館・音楽文化ホールベルフォーレ津山・津山市立文化展示ホール・津山男女共同参画センター「さん・さん」（以上アルネ・津山内）・津山文化センター・山下児童公園・津山圏域雇用労働センター・ハローワーク・岡山労働局津山労働基準監督署他
商業施設	天満屋津山店（アルネ・津山）・ゆめマート津山店
観光施設	津山城跡（鶴山公園）・森本慶三記念館・つやま自然のふしぎ館・津山郷土博物館・津山観光センター・京橋門跡他
宿泊施設	ザ・シロヤマテラス津山別邸・津山セントラルホテルタウンハウス・津山セントラルホテルアネックス・城下町旅籠お多福・インセクト他
経済業務施設	津山商工会議所・津山信用金庫本店・各金融機関津山支店・津山郵便局他
子育て・医療 福祉施設	一時預かりルーム「にこにこ」・親子ひろば「わくわく」（以上アルネ・津山内）・津山保育園・津山中央記念病院・井戸内科クリニック・グリーンライフ津山元魚町・アーバンライフ二階町他
時間貸駐車場	15 箇所 1434 台（アルネ・津山 726 台・サテライト津山 217 台・津山市城南駐車場 81 台・ソシオ駐車場 60 台・津山市城下駐車場 42 台他） ※津山市駐車場整備計画より
月極駐車場	49 箇所 ※津山市駐車場整備計画より



○津山城跡（鶴山公園）
「日本100名城」「日本さくら名所100選」に選ばれた津山市のシンボル。地上から45mに及ぶ立派な石垣に、約1,000本の桜が咲き誇る景観は圧巻。平成17年には備中櫓を復元。



○森本慶三記念館
大正15年建築。基督教文書伝道を目的として設立された日本唯一の基督教公共図書館。国の登録有形文化財。現在は、江戸期に津山随一の豪商であった森本家の歴史を展示。



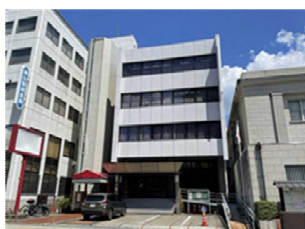
○つやま自然のふしぎ館
創設者である森本慶三氏が収集した、希少動物を含む世界中の動物のはく製等2万点以上を展示する自然史の総合博物館。建物は、旧津山基督教図書館高等学校夜間部だった歴史を持つ。



○津山郷土博物館
先史時代から現代に至る津山の通史を展示する市の歴史博物館。建物は昭和9年築の旧津山市庁舎を活用し、国の登録有形文化財に指定されている。令和2年4月リニューアル。



○アルネ・津山
市街地再開発事業により整備された複合ビル。県北唯一の百貨店である天満屋津山店を核テナントとする商業施設と、図書館や音楽文化ホール等の公共施設が入居している。



○津山商工会議所
昭和40年代の都市計画道路整備事業にあわせて竣工。商工会議所をはじめ、保険会社やライオンズクラブが入居。貸し会議室機能も有し、津山市産業経済の発展、交流の拠点となっている。



○ザ・シロヤマテラス津山別邸
平成31年2月に開業した。建設に際し、地元経済界が出資を行い、地域の総力をあげて完成。運営事業者は、令和2年7月城東地区にも「城下小宿 花や」を開業

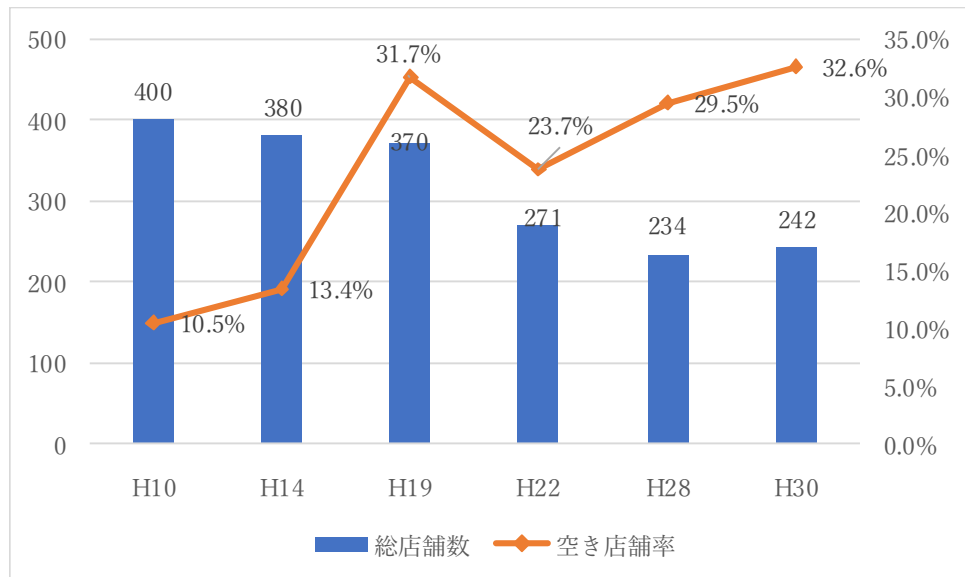


○津山観光センター
津山市のみならず美作観光の拠点として広域的な観光案内を行っている。土産物や名産品だけでなく、地元産の野菜や果物の販売も行っており、地域の人にも利用されている。

2) 商店街

中心市街地の空き店舗率は、平成10年の10.5%から近年では30%程度まで上昇しており、商業機能の低下が数値的にも示されています。また、総店舗数の減少は、商業利用から住宅や駐車場、医療福祉等他用途への機能転換が進んでいる結果と推察されます。

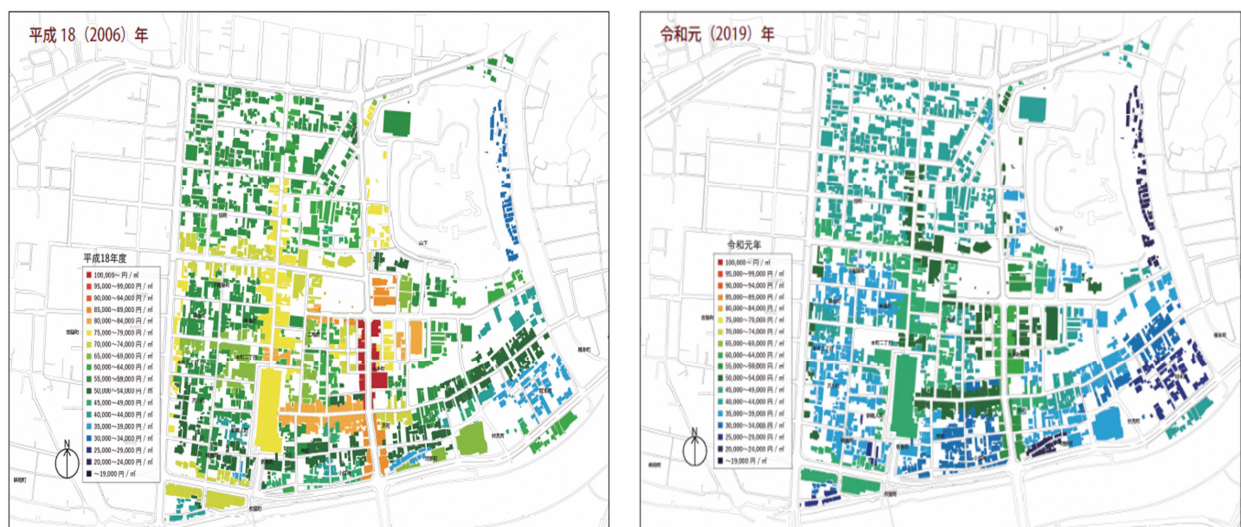
■中心市街地エリアの空き店舗推移



3) 地価

中心市街地の地価は、鶴山通り及び商店街沿いを中心に高い傾向にありますが、年々下降しており、平成18年（2006年）と令和元年（2019年）を比較すると約40%～50%の下落となっています。

■地価の推移 出典：令和元年度まちなか再生支援事業業務委託報告書

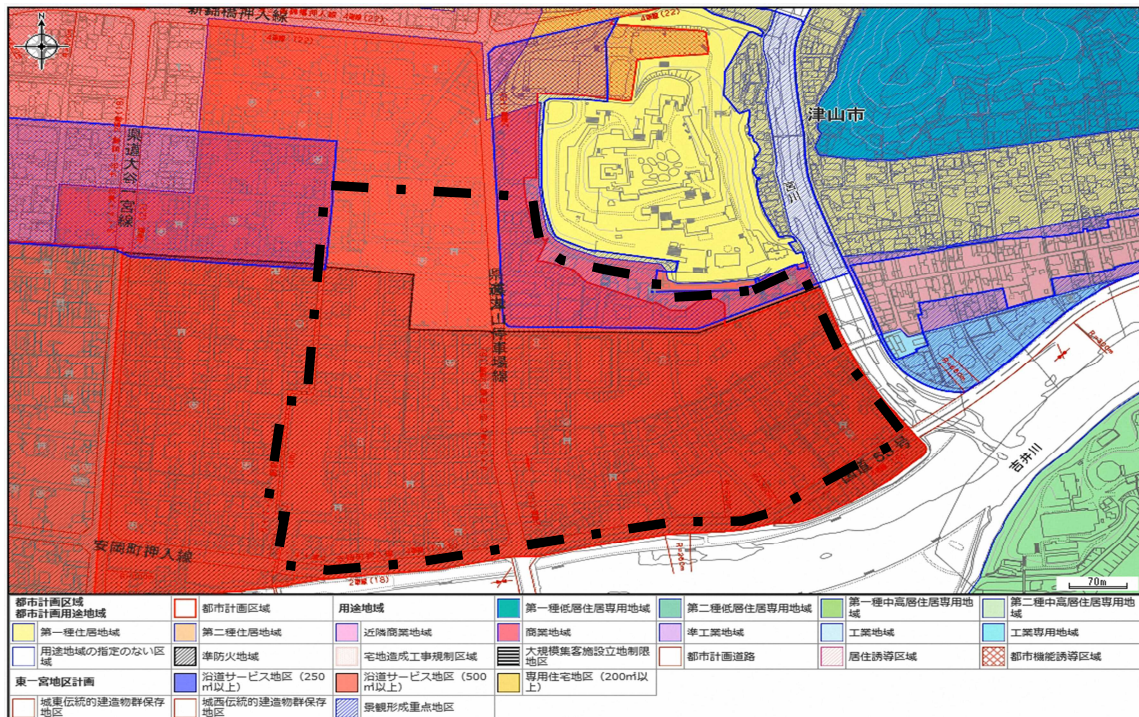


4) 都市計画等の指定

本ビジョン区域の全域が都市計画上の商業地域となっており、建ぺい率は80%、容積率は400%です。また、津山城跡（鶴山公園）の石垣沿いの土砂災害警戒区域に指定された部分を除いて、立地適正化計画において都市機能誘導区域に指定しています。大手町交差点の北東側は、津山城跡（鶴山公園）の眺望確保を念頭に、景観形成重点地区に指定しています。なお、吉井川や旧津山城外堀跡に面することから広範囲で2.0m未満の浸水想定区域となっています。

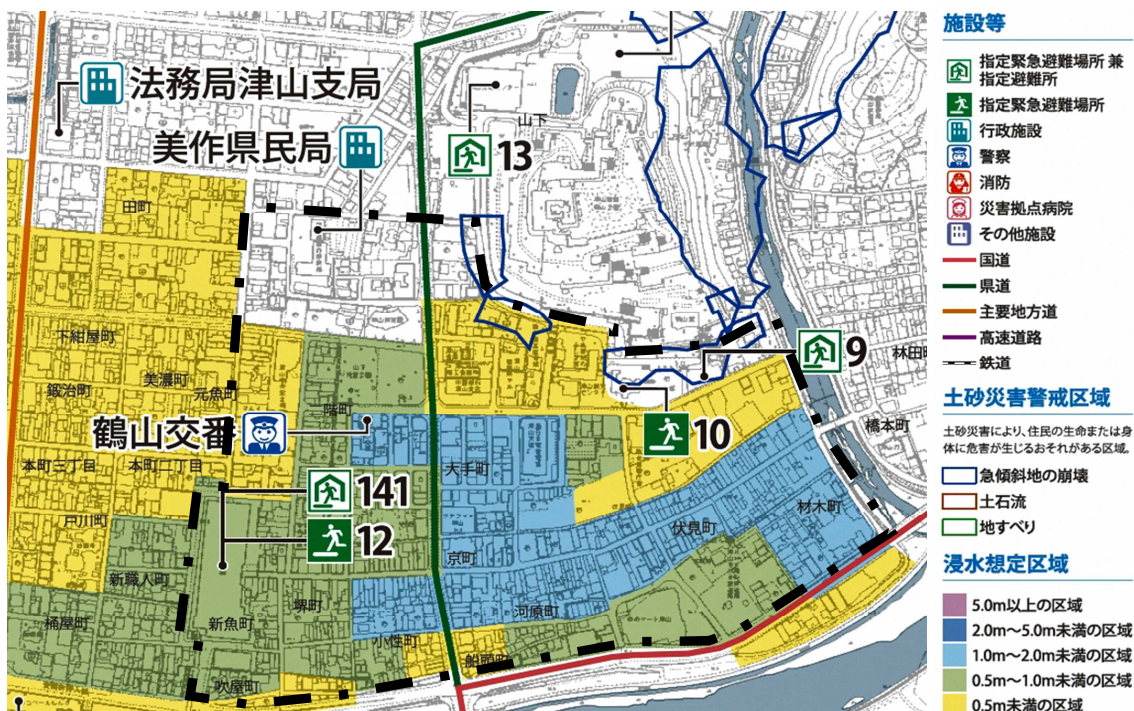
■津山市都市計画図

※黒点線は本ビジョンの対象区域を示しています。



■津山市防災ハザードマップ

※黒点線は本ビジョンの対象区域を示しています。

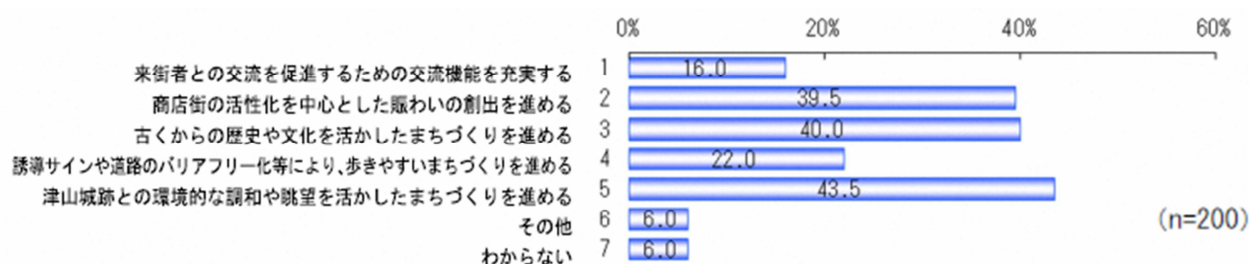


2-4 市民意向

平成 27 年に津山市中心市街地活性化協議会が行った市民アンケートでは、城下地区の魅力を高めるための重点的取組について、「津山城跡との環境的な調和や眺望を活かしたまちづくり」が最も高く、次いで「古くからの歴史や文化を活かしたまちづくり」、「商店街の活性化を中心とした賑わいの創出」となっています。

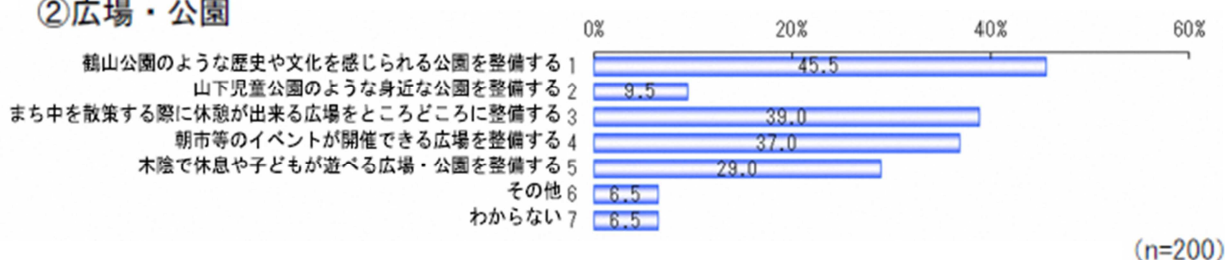
■市民アンケート（出典：津山城下地区まちづくりプラン）

①魅力向上に向けた重点的取組



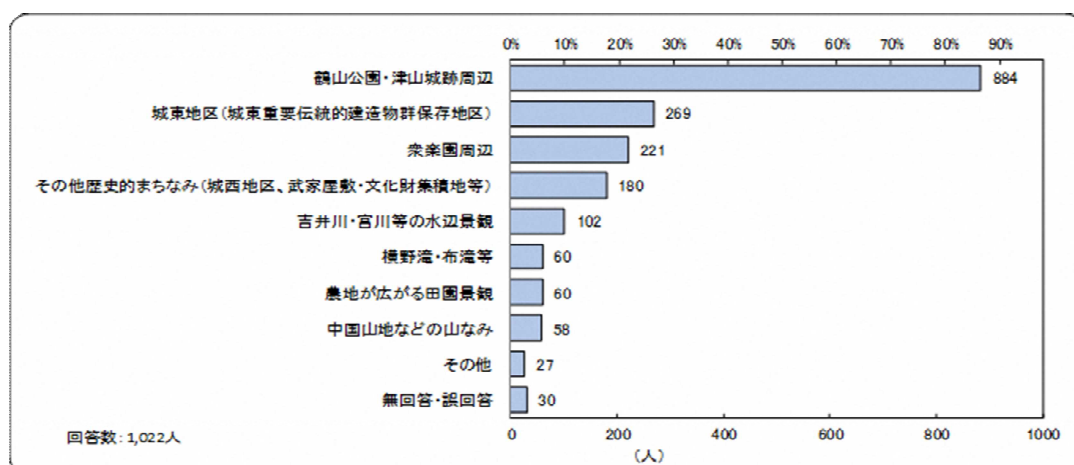
広場や公園については、「歴史や文化を感じられる公園の整備」や「まち中を散策する際の休憩ができる公園の整備」、「朝市等のイベントが開催できる広場の整備」が望まれています。

②広場・公園



また、平成 30 年に市が行ったアンケート調査では、「津山市が今後とも守っていくべき景観、他都市に誇れる景観はどのようなものですか」という問いに対し、「鶴山公園・津山城跡周辺」と答えた人の割合が 86.5%と抜きんでて高く、次いで「城東地区（城東重要伝統的建造物群保存地区）」26.3%、「衆楽園周辺」21.6%となっており、市民にとって大切な景観であることがわかります。

■市民アンケート（出典：津山市都市計画マスタープランまちづくりアンケート調査）



第3章 城下地区のまちづくり

3-1 まちづくりの将来像

城下地区は、これまでのデータが示すとおり、人口減少や商業機能の低下、地価の下落、建物の老朽化等を課題として抱えています。一方で、城下地区が県北の中心拠点としての都市機能を有し、また市民にとっても重要な場所と捉えられていることがうかがえます。

城下地区のまちづくりを振り返ると、江戸時代の津山城築城から始まり、明治以降は、官公庁や学校、私設図書館が開設され、昭和に入ってから市庁舎の建設、戦後には博物館の創設、業務ビルやホテルの立地等、教育、経済活動、観光とその時代の要請に応じ、一貫して地域の発展のために行われてきたことがわかります。津山城跡（鶴山公園）は、まちのシンボルとして400年以上にわたり地域の発展を見守り続け、現代においても津山城跡（鶴山公園）の石垣と桜は、津山の印象的な風景であり続けています。城下町津山のはじまりの場所として、経済・文化・教育などの中心地として、まちづくりが進み、発展してきました。

津山市や美作地域が、これからも市内外から人を惹きつける魅力を有し、豊かさを実感しながら安心して住み続けられる持続可能なまちであり続けるため、城下地区にはその原動力となる役割が期待されます。

城下地区が、地域の発展を牽引し、市民の暮らしを豊かなものにする魅力と活力を生む場所となるため、また、城下町の歴史文化を継承し、津山の誇りと持続的なまちを次世代につなぐため、「広域交流の拠点として 県北の活性化を牽引し 次世代につなぐ 城下地区」を目指すことを将来像として掲げ、城下地区のまちづくりに取り組みます。

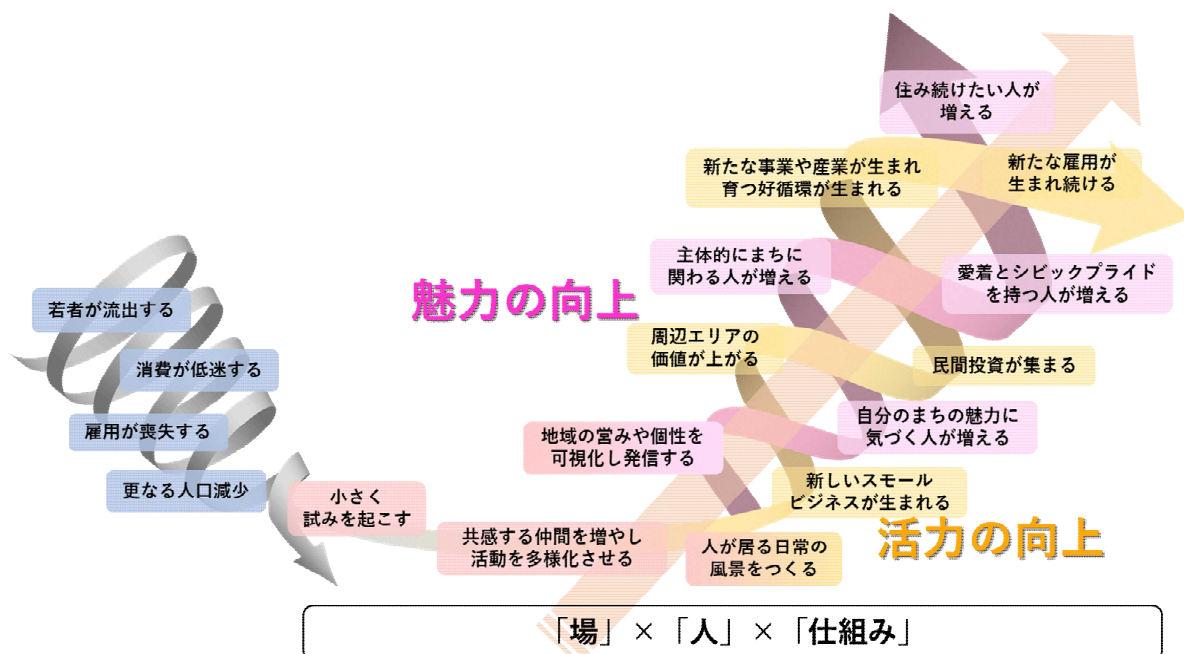
■まちづくりの将来像

広域交流の拠点として 県北の活性化を牽引し
次世代につなぐ 城下地区

3-2 まちづくりの考え方

現在の津山市は、従来からの少子高齢化、人口減少や郊外への大規模小売店の出店が進み、まちの活力や魅力が減退し、地域経済にも悪影響を与えています。

ここでは、「広域交流の拠点として 県北の活性化を牽引し 次世代につなぐ 城下地区」の実現に向けたまちづくりの考え方を示します。各種施策との相乗効果を発揮させるとともに、地域の資源を最大限に活かして、負のスパイラルを正のスパイラル（好循環）へ転換していくことが実感できる津山の未来のため、以下の考え方を常に意識し、まちづくりに取り組みます。



近年のまちづくりでは、小さな実践から始め、その活動が共感を呼び、まちを訪れる人や関わる人、活動内容が徐々に拡大していく展開が良い結果につながっています。小規模な試みから段階的、連鎖的に人の集まるエリアに変えていくことが、持続的な地域経済の活性化につながるという発想です。

小さく実験的な試みから、試行錯誤し確実な一歩を積み重ねることが、時代のニーズに沿ったまちづくりの進め方と言えます。

実践活動が積み重なっていくと、思いや試みに共感する仲間が徐々に集まってきます。仲間が増えると活動が多様化し、訪れる人の目的や楽しみ方の広がりにつながり、その結果として日常を楽しみ、生活に充実感を持つ人が増えていきます。

活動を多様化するうえで重要なことは「人が居る日常の風景づくり」を目指すことです。城下地区には、住む人だけでなく、通勤通学する人、買い物や病院に訪れる人、出張で訪れる人や観光客など、市内外から多くの人往来しています。既に城下地区で時間を過ごす人のニーズを捉え、日常生活を少し豊かで魅力的にする取組により、生活や活動する人の姿が見える日常の風景づくりをまちづくり【場づくり】を通じて実践していきます。

平日休日や時間帯を問わず、様々な人が思い思いに豊かな時間を過ごすことのできる居心地の良い場所の周辺には、それらの人をターゲットにした新しい小さな商いが生まれてきます。それらがまた新たな人を惹きつけ、さらに商いが生まれ、訪れた人の滞在時間が長くなり、人が居る風景がより濃いもの

になっていきます。

ひとつひとつの商いは小さくともいくつか集積すると、新しいことやおもしろいことが起こっているエリアとして市民や事業者にも認知されます。まちに対する期待感が高まり、「訪れたい」「出店したい」価値の高いエリアとして、内外から民間投資を呼び込む呼び水となります。

民間投資が集まり始めると、比較的規模の大きな事業やそれに伴う雇用が生まれ、城下地区を往来する人の増加につながります。その経済活動は、少しずつ周辺にも広がり、市民生活もより豊かで潤いのあるものになるという好循環の拡大へとつなげていくことができます。

加えて、津山という地方都市が「行ってみたい」「住んでみたい」まちになるためには、ほかの都市にはない、ここにしかない価値を伝えていくことが不可欠です。

津山には、津山城跡（鶴山公園）の桜や荘厳な石垣、城東・城西の伝統的なまちなみ、牛肉料理に見られる独特の食文化、古い家屋を現代のデザインでリノベーションした店舗など、魅力あるコンテンツがたくさんあり、多くの観光客や有識者から評価を得ています。一方、普段の生活では気づきにくくなっていたり、現代の感性にそぐわないものになっていたりするものもあります。これら地域が持つ固有の資産を見つめ直し、津山が持つ魅力や個性を、まちづくり活動によって見える化し、効果的な情報発信を行います。歴史、文化、風景などの魅力を共通のストーリーで紡ぎ、磨き、再生していくことをまちづくり【**場づくり**】で実践します。磨きぬかれた地域の魅力が、物語性をもって人の心の深くまで届くようになれば、魅力に気づき、興味を持ち、まちに主体的に関わる仲間が増えていきます。

まちで過ごした時間や経験した出来事の蓄積は、場所の記憶に変換され、愛着やシビックプライド²の醸成につながっていきます。それは特に地域で育つ若年層の間で大きな意味をなします。愛着やシビックプライドを備えた若者は、進学等で一度津山を離れても、将来戻りたいという選択肢を抱き続けてくれます。活力が再生し、魅力的な日常と仕事があれば、一度外の世界を経験した後に津山に戻り、その経験を地域に還元するという【**人づくり**】の好循環ができます。

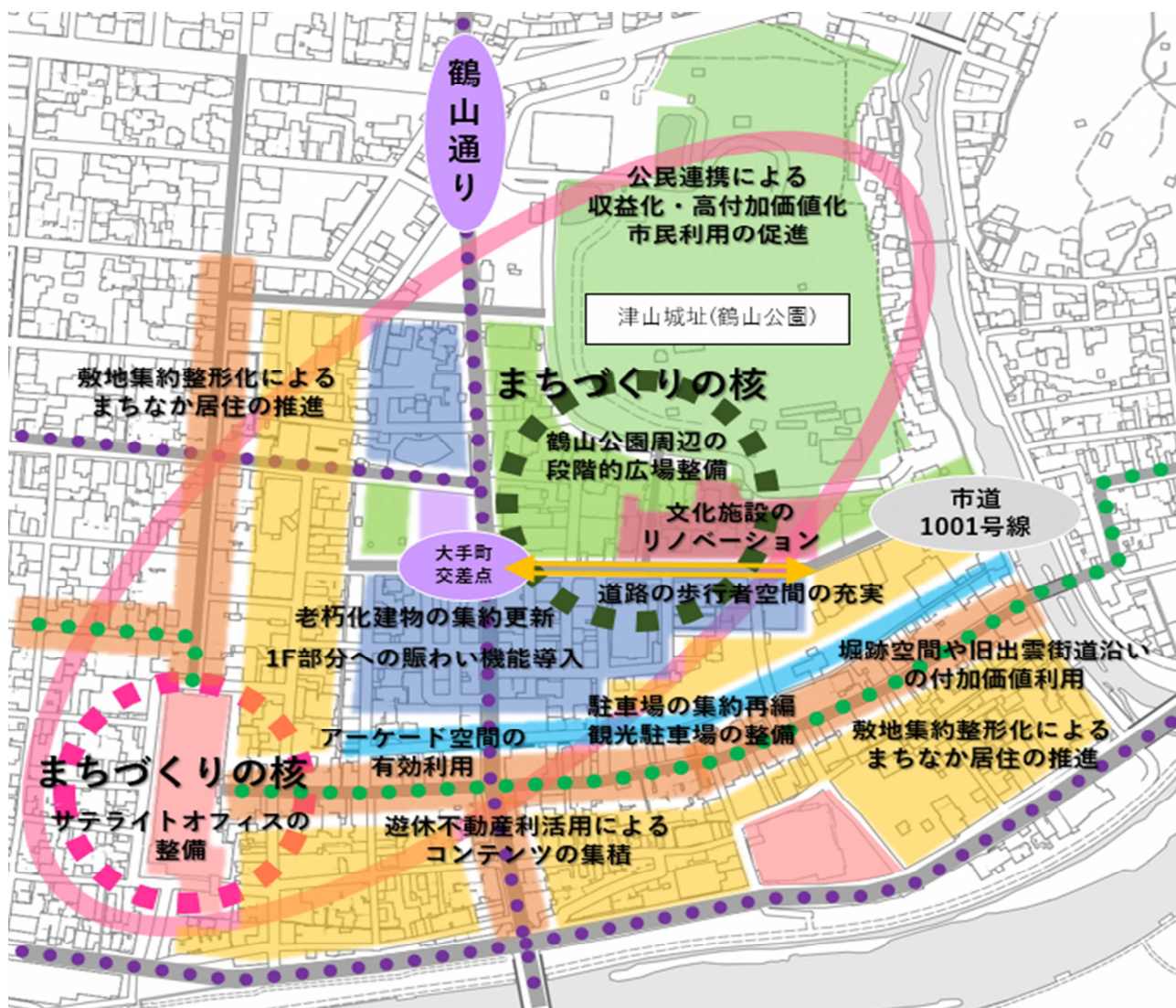
一方、少子高齢化が進む中においては、定住人口の減少を食い止め、増加に転じさせることは容易ではありません。そのため、観光による外貨の獲得や市外に住みながら津山に関わる関係人口の増加は、まちの活力を維持し、好循環を加速させる重要なリソースのひとつと考えます。津山のファンやリピーターづくりのためにも、魅力を効果的に発信し、津山との接点を戦略的につくる必要があります。

地域の「活力」と「魅力」は相互に影響し合う関係にあります。両輪の循環構造をつくる【**仕組みづくり**】がまちづくりの道筋です。目に見える成果が出るには時間がかかります。市民や事業者が本ビジョンを共有し、それぞれの得意分野を持ち寄り、津山の総力を挙げて、中長期的スパンでまちづくりに取り組むことが必要です。

以上の考え方を踏まえ、次に「空間再整備の基本方針」と「まちづくり活動の行動指針」を掲げます。

² シビックプライド(Civic Pride) … 都市に対する市民の誇り。単に地域に対する「愛着」を意味するだけでなく「シビック（市民の/都市の）」には権利と義務を持って活動する主体としての市民性という意味があることから、自分自身が関わって地域を良くしていこうとする、ある種の当事者意識に基づく自負心を指す。（読売広告社都市生活研究局（著）・伊藤香織他（監修）【2008】『シビックプライドー都市のコミュニケーションをデザインする』宣伝会議より）

県北地域の拠点都市として経済活性化を牽引するために、城下地区に求められる機能や人の活動を誘発する場づくりの必要性を踏まえ、中長期的スパンで以下のゾーニングにより空間形成を誘導します。



1 津山城跡（鶴山公園）と文化施設の魅力を活かした市民の誇りとなる空間の形成

旧津山国際ホテル跡地を含む市道 1001 号線から北側の範囲と鶴山通りの東側に挟まれた範囲は、津山城跡（鶴山公園）の保全・活用とともに、公園エントランスとしてふさわしい一体的な広場整備と文化施設のリノベーションによる魅力化・高付加価値化を進めます。

津山城跡（鶴山公園）を仰ぎ見、津山の新たなシンボル空間として、市民にとっては、まちの誇りとなり、観光客にとっては、観光のハイライトとなる魅力的な場とするため、中長期のスパンで広場としてパブリックな空間形成を目指します。また、将来的には城の堀の一部復元による水辺空間の創出や歴史遺構を継承した空間サインなどの付加価値を加える検討を行うなど、市民や観光客がやすらぎ感を共有できるまちづくりを目指します。

2 広域都市機能拠点の形成と戦略的更新

大手町交差点の南北と東側に集積する業務・金融機能については、その機能維持・強化を図るとともに、各建物が更新時期を迎えていることから、中長期的視点から戦略的な再配置の誘導を検討します。

併せて、鶴山通りなどの道路に面する部分については、まちの景観を形成し、また、津山城跡（鶴山公園）に隣接し観光・商業ポテンシャルを有することから、まちの賑わい創出に資する機能を誘導します。加えて、在宅ワークの普及、サテライトオフィスやワーケーション等の新たな働き方のニーズも踏まえ、多様な機能導入を進めます。

3 中核商業・公共公益機能の強化と地方回帰の拠点整備

アルネ・津山については、中心市街地の核施設として、商業機能と公共公益機能の維持・強化を図ります。サテライトオフィスの整備を契機に、大都市からの地方回帰と人口誘導を図るとともに、若年層に就労ニーズの高い ICT 事業者の誘致など、魅力的な雇用創出につなげてまいります。

4 空地空家利活用による商業活性化とまちなか居住の推進

商店街やその周辺は、空地空家が増加している一方、新規店舗開業や居住ニーズが高くなっています。遊休不動産を活用し、賑わい再生のための魅力的な商業店舗・コンテンツの集積を図ります。加えて、従来の商店街機能に固執せず、市民の生活を支え、豊かな生活を育む多様な機能の導入を図ります。

また、まちなか居住推進のため、長期的視野に立った戦略的な土地の集約・建物更新が求められています。短冊形敷地や点在する駐車場の集約再編、土地の整形化を図り、住宅用地としての付加価値も向上させ、居住人口の増加を目指します。

5 居心地の良さと未来の交通対応を両立する都市基盤の整備

市道 1001 号線については、国土交通省が提唱するウォークアブル推進戦略の考えを踏まえて、歴史文化と観光ゾーンにふさわしい歩行者中心の空間整備を進めます。歩いて楽しい回遊性と快適で居心地のよい多様なアクティビティを創出する空間形成を目指します。

また、区域内に点在する駐車場については、目前に迫る自動運転社会の到来と次世代モビリティの普及を的確に捉え、地権者と連携しエリア全体での最適配置に向け柔軟に検討を行います。並行して、大型バスが駐車可能な観光駐車場の位置を検討します。

6 新旧融和のたたずまいを大切にした個性ある景観形成

津山城跡（鶴山公園）の石垣と国登録有形文化財に指定された建築物の歴史的文化的価値の高い景観を軸としつつ、現代のデザイン空間が融和する景観形成を進めます。検討にあたっては、津山市景観計画の基準に則り検討を行います。

3-4 まちづくりの行動指針

地域への好循環をつくりだすまちづくりのため、「場づくり」とともに、「人づくり」、「仕組みづくり」を合わせて行います。人と仕組みによるまちづくり活動は、以下の6つの行動指針に基づき実践します。

1 多彩でオリジナリティのある経済活動をつくる

市民生活と自治体財政の基盤となる経済活性化のため、多彩でオリジナリティのある経済活動をつくりまします。

ステンレス加工などの主要産業をはじめ、歴史ある食肉加工、木工産業などユニークで世界に誇れる産業が多くあります。個々の店舗に目を向けると、デザイン性や居心地の良さ、商品のオリジナリティから、そのお店を目的に市外から訪れるディステーションストアと呼ばれる店舗が増えてきています。このような地域の産業を活かし、地域の魅力を表現したモノや体験・時間を提供する人や店舗を増やしていくことで、市民の生活はより豊かで彩りあるものになり、人の賑わいが生まれ、強い地域経済の原動力となります。

◆多彩でオリジナリティのある経済活動を育む既存の活動



○つやま産業支援センター
津山地域の経済発展と人の定住を目指し、津山市の外郭団体として設立。
「Made in Tsuyama」の開発など様々な形で企業の付加価値向上支援を行っている。



○津山肉ビル
津山市中心市街地活性化計画により事業化され、平成26年3月オープン。津山の特色ある食肉文化を発信するとともに、市民のみならず観光客にも人気を博している。

2 地域を支える人材を育て、次世代の津山を担う人材の厚みをつくる

世代を超えて将来にわたりまちづくりを持続させるため、地域のために行動する人材を育て、次世代の津山を担う人材の厚みをつくりまします。

まちづくりは、多種多様な人や組織の関わりの中で進められていきます。その関わり合いの中で、地域のために行動するパブリックマインドを持った人材が、連携し、各々の得意分野を活かしながら活動の域を広げていきます。

さらに、まちづくりを持続的なものにするためには、将来の担い手となる若者の人材育成をプロセスの中に意識的に組み入れることが必要です。これによって、次の津山を担う若者の感性や新しいアイデアがまちづくりに取り入れられると同時に、絶えず活動の新陳代謝が繰り返され、未来の津山を生きる

世代、さらにその次の世代の人材の厚みをつくることで、まちづくりのバトンが繋がっていきます。

◆地域を支える人材を育てる既存の活動



○つやまエリアオープン
ファクトリー
市内の児童学生に向け、
地元の魅力的なものづくり
企業を知ってもらう目的で
年に一度開催。ものづくり
体験も行われ、人気を博し
ている。



○城下ハイスクール
津山の未来を担う若者の
想い・感性を将来のまちづ
くり構想に反映させること
を意図とし令和2年度開校。
まち歩きワークショップや
「高校生がつくるつやま自
然のふしぎ館」を実践した。



○ReDiscover Tsuyama
高校生が地域の魅力を掘
り起こし、外国人観光客に
ローカルコンテンツを体験
してもらうことで、自らの
まちの人・地域・文化を知
り、将来の人材育成に繋げ
るプロジェクト。

3 地域の魅力と誇りを可視化し発信する

津山市民のシビックプライドを刺激し、まちづくりに主体的に関わる担い手を拡大するため、地域の魅力と誇りを可視化し発信します。

城下地区は、津山城跡（鶴山公園）に加えて3つの博物館を有し、うち2つの建物が国の登録有形文化財であるなど、その歴史的経緯や建物の品格から「津山の顔」と言えます。また、まちの歴史文化を学べるだけでなく、地域発展のために尽力した先達のメッセージが込められた、地域が誇るべき物語のあるエリアです。まちづくりの担い手が、まちづくりの中で自ら学び、現代人の視点で改めて見つめ直し、現代の価値観とデザインで再編集し、磨きあげを行います。その繰り返しにより、地域の魅力と誇りを可視化し、発信し続けることで、将来にわたって魅力と活力を高めていくことができます。

◆地域の魅力と誇りを可視化し発信する既存の活動



○津山さくらまつり
「日本さくら名所100選」
に選ばれる城壁と桜が織り
なす美しい風景は圧巻。津
山の春の風物詩であり、市
民の誇りとなっている。市
外からも多くの観光客が訪
れる。



○ごんごまつり
昨年41回目を迎えた津
山の夏のイベント。「ごん
ご」の衣装をして「ごんご
囃子」を披露する。開催に
向けて、吉井川のゴミ拾い
の環境ボランティアも行っ
ている。



○つやま自然のふしぎ館
ナイトミュージアム
希少動物が夜のライト
アップをされ、剥製を間近
で見たり、普段は触れない
剥製に触ることができる。
事前に研修を受けた高校生
によるツアーガイドも好評。

4 大都市との関係性を再構築し、津山を飛び出し活躍する津山人と津山をつなぐ

定住人口が減少する中で、津山のまちづくりに多様な人材を巻き込むため、大都市との関係性を再構築し、津山を飛び出し活躍する津山人と津山をつなぎます。

18歳から22歳の人口減少は、進学・就職のタイミングで市外へ出ていくものであり、その後地元に戻ってくる人口も少ない現状は、言い換えれば、津山を飛び出し、大都市や世界で活躍している津山出身者がたくさんいるということに他なりません。津山に所縁がある多様な人材が、津山のまちづくりにその経験を還元し、地域の発展に大きく寄与することは、江戸期から続く津山の歴史が証明しており、今後のまちづくりにおいても、津山出身者が地元とつながる双方向コミュニケーションの仕組みづくりを行います。

これからは、働き方や暮らし方の多様化、移動利便性の向上とIT環境の急速な進歩により地元に関わりながら働きたい、暮らしたいというニーズがさらに増加していくものと考えられます。この状況は、人口減少という消費のパイの減少とまちづくりの担い手不足が課題である地方と、大都市に居住し地元と関わる余地を潜在的に有する人材が、win-winの関係性を構築し得る可能性がより高まったと捉えることができます。ビジネスにおいても、大消費地とのネットワーク構築のきっかけになることが期待されます。

◆域外の人と津山をつなぐ既存の活動



○ファクトリーブランドフェア

津山が誇るファクトリーブランドを東京にある岡山県アンテナショップで販売。大都市の人に津山のものづくりの技術を届け、販路拡大と収益増を実現している。



○地域おこし協力隊

行政や地域住民、関係団体等と協力・連携し、城東・城西まちづくり協議会で空き家の活用策の企画を行ったり、地域ブランド向上に資する商品開発、販路開拓等を行っている。



○UR団地イベントへ出展

大都市に大規模な賃貸住宅団地を有するUR都市機構と連携し、団地イベントに津山市ブースを出展、朝採れ野菜の販売や観光、ふるさと納税のPRなどを行っている。

5 人の活動を促し交流を誘発する

津山らしく魅力的な風景を演出するため、人の活動を促し交流を誘発します。

人を惹きつける魅力的な風景には、人々が生き生きと、心地よく過ごす活動が伴います。住んでいる人、働く人、通学する人、観光客など、様々な目的をもって訪れる人にとって居心地よい空間をしつらえます。多様な使い方を受け入れる運営の仕組みを備えて、人の活動を促し誘発することで、津山らしく魅力的な風景を演出します。

◆人の活動を促し交流を誘発する既存の活動



○津山デザインミーティング 城下
“次世代にどのような未来を繋ぐのか”がテーマのまちづくりプログラム。社会実験「津山城下パークピクニック」を開催。市民自らの手で津山の未来の景色が具現化された。



○まちなかさろん再々
まちづくりの拠点として、また市民の憩いの場として中心市街地のにぎわい創出を図るため、商店街の空き店舗を活用して整備。学校帰りの高校生が待ち合わせや勉強をする姿が見られる。



○みまっぱプラザ
令和3年12月、ソシオ一番街の空店舗を改装しオープン。美作大学の学生有志が運営。学生の出身地の特産品等の販売やカフェ営業、イベント企画等を行い地域の活性化に貢献している。

6 産・官・学・民の総合力を発揮する

小さく始まった循環を大きな好循環につなげるため、津山地域が持つ産・官・学・民の総合力を発揮します。

まちづくり活動において、経済活動の持続的な好循環を実現するためには、地域で得られた収益を地域の発展のために還元、再投資していく仕組みが必要です。しかし、まちづくり活動は、純粋に収益だけを追い求める事業ではないため、初動期から地域に還元できるほどの収益を得ることは困難です。地域の多様な主体が、人材、費用、その他あらゆる面で連携・協力し、担い手や仕組みが自走できるまで支えていくことが必要となります。本ビジョンにより、将来的な理想像を共有し、産・官・学・民が得意分野を持ち寄り、不得意を補完し合い、地域の総合力でまちづくり活動を持続させ、経済活動の好循環につなげます。

◆地域の総合力の発揮による既存の活動



○ザ・シロヤマテラス 津山別邸
平成31年2月に開業した新ホテル。建設に際し、地元経済界が大口の出資を行い、地域の総力をあげて完成。2020年7月には城東地区にも「城下小宿 栴や」を開業



○美作大学と地元企業の連携による商品開発
美作大学食物学科と地元企業が連携し、商品開発を行っている。「全国お弁当・お惣菜大賞」では、過去5作品が最優秀賞や優秀賞に輝いている。



○こんごバス
バス運行事業者の中鉄北部バス（株）と連携し、国の補助を受けて中国地方で初となる公営民営方式（自治体が購入し、事業者が運行する）による車両購入を（平成30年、令和元年に）実施。また、車両には地元企業の有料広告を掲載している。

第4章 将来像の実現に向けて

4-1 将来像の実現方策

1) 博物館都市・津山が有する文化施設の利活用

博物館都市・津山の更なる推進のため、城東地区・城西地区と同様、城下地区の登録有形文化財等の文化施設の積極的な利活用を図ります。

- (仮称) 津山まちじゅう博物館構想の推進
- 史跡津山城跡保存整備計画に基づく津山城跡（鶴山公園）整備
- 森本慶三記念館の利活用策の検討と整備
- つやま自然のふしぎ館の更なる魅力化とブランディング
- 三津同盟（大分県中津市・島根県津和野町・津山市）による蘭学・洋学のまち連携事業の推進



2) (仮称) 城下パークの整備とアイレベル（1階部分）でつながる風景の創造

人々の日常的な居場所となり、城下地区のまちづくり活動の拠点、実証実験の場となる（仮称）城下パーク（旧津山国際ホテル跡地一帯）の整備を行います。（仮称）城下パークは、森本慶三記念館と一体的な利活用を検討し、これからの津山を象徴する空間作りを目指し、まちづくり活動と連動して段階的な整備を進めていきます。

また、広場や沿道に立地する建物の1階部分等のアイレベルの空間において、市民が訪れ、観光客も立ち寄ることのできる地域に開かれたまちづくり活動を行い、まちに人々が行き交う魅力的な風景を創造します。

- （仮称）城下パークの整備
- 鶴泉苑の再整備など津山城跡（鶴山公園）の石垣や備中櫓を背景にした象徴的な眺望の創出
- 毎日新鮮な野菜が並ぶマルシェや気軽に立ち寄れ地域の旬の素材が味わえる飲食店のトライアル
- デザイン性の高い地域産品やクラフト雑貨を集めたセレクトショップのトライアル



3) ビジネス機能の強化と居住誘導の推進

賑わいの創出や魅力向上を図るため、商業店舗やコンテンツ等の集積を図ります。

また、多拠点居住、分散型業務やワーケーション需要の拡大、IT企業の地方移転等新たな働き方に対応し、企業誘致や移住・定住の促進につなげるため、デジタル社会を推進し、市内外から多様な企業、人材を受け入れるビジネス機能の強化を行います。

- 民間資本による建物更新等のまちづくり活動に対する支援
- マンション等の集合住宅の整備検討に対する支援
- 市民と域外の人が交流・連携したイノベーションの創出
- サテライトオフィスの利用促進等に対する支援
- 高速通信環境を活用した集客施設の整備
- 空き店舗等への出店促進支援
- 空き家を活用した移住・定住支援



4) 観光都市としてのエントランス空間整備

本ビジョンに機能誘導・再配置により、かつての城下町の面影を活用し、観光都市としてのエントランス空間を整備し、回遊性や利便性、魅力の向上を図ります。

- エントランス空間としての景観形成促進
- 観光案内標識の統一化
- 多言語対応したデジタルサイネージの設置及び音声ガイドの整備
- 観光トイレの整備
- 肉文化をベースとした地産地消の食事処の整備
- 城下エリアへのアクセスルートと観光駐車場の整備の検討
- 市内コミュニティバスへのＩＣカード決済システムの導入
- ウォーカブル推進都市に向けた環境整備
- 回遊性・利便性向上を図る環境整備（シェア電動キックボード等）の検討

5) 事業推進体制とまちづくり活動推進体制の構築

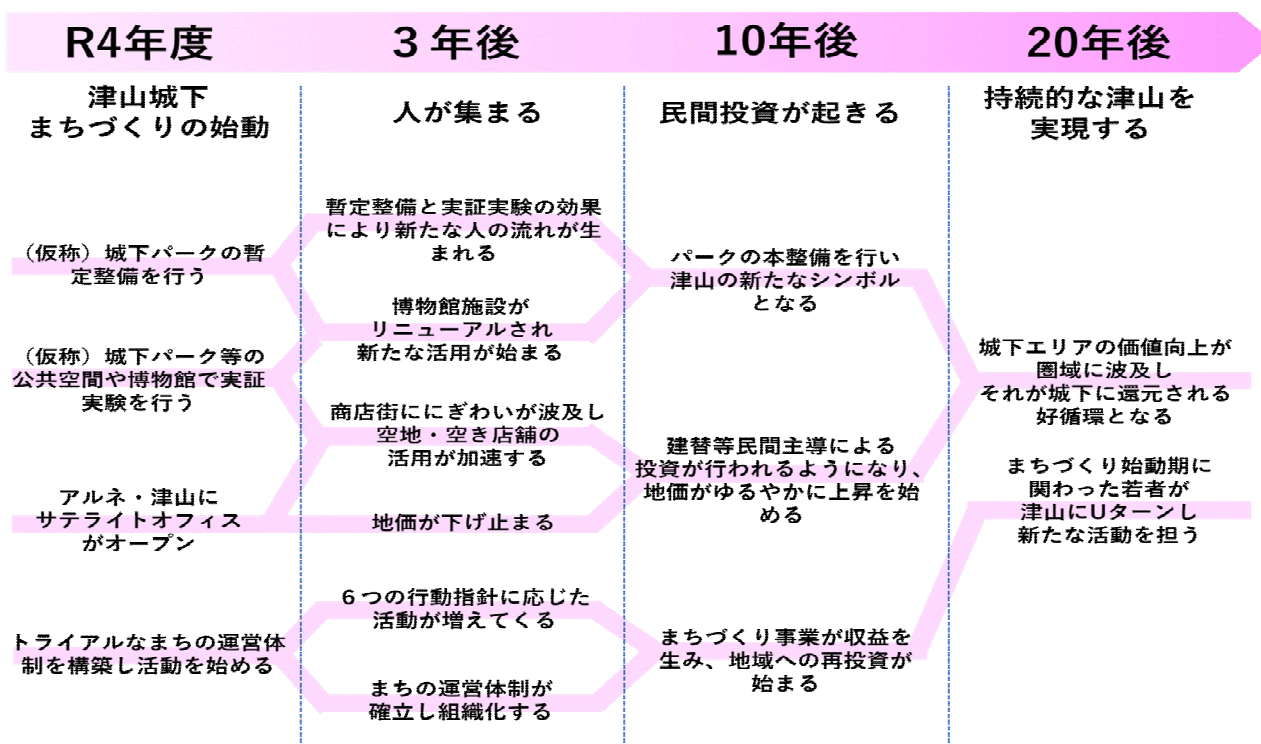
本ビジョンに基づき将来像を実現していくため、主に「場づくり」を実施していく事業推進体制と、主に「人づくり」「仕組みづくり」を実施していくまちづくり活動推進体制を構築し、始動させていきます。

事業推進体制は、津山市、津山商工会議所、津山市中心市街地活性化協議会、津山社会教育文化財団、地元企業等が中心となり、独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）等と連携・協力して構成し、まちの将来像を実現するための具体的な方策を協議し、まちづくりを推進します。まちづくり活動推進体制は、（仮称）城下パーク等において行うまちづくり活動、実証実験を通じて、地域を支える人材の育成、次世代を担う地域のプレイヤーを発掘、トライアルを行い、将来の組織化を目指します。

- 事業推進体制の構築、協議推進
- まちづくり推進体制の構築、試行、組織化
- 事業推進体制とまちづくり活動推進体制の共同推進会議の設置

4-2 ビジョンの実現プロセス

初年度から、3年後まで、10年後まで、20年後までと目標を定め、段階的に取り組み、ビジョンの具現化を図ってまいります。



Column『未来の津山城下の風景』

明け方、まだ日の出前、甘い焼きたての香りとともに津山で最も早い店がオープンする。城下パークのパン屋だ。店の前では、既に何人かの常連客がパーク備え付けの木製チェアに座って待っている。高校生が地元の木材を使ってDIYでつくったものだ。

津山産小麦を使ったパンと「珈琲」をテイクアウトしたら津山城に登る。コーヒーではなくあえて「珈琲」。この漢字を作った津山出身の洋学者宇田川榕菴に思いを馳せながら石段を登る。本丸から城東地区越しに登る日の出を眺めながら朝食をとる。歴代城主も見た日の出だ。津山の一日が始まる。

城を降りるとき、旧津山基督教図書館の尖塔の時計に目をやると7時半を過ぎていて、城下パークでは早朝のヨガが始まっている。一面緑の芝生に色とりどりのマットが並ぶ。いつも見る顔もあれば、観光客らしき外国人の顔も見える。最近出雲街道沿いに開業したゲストハウスの宿泊客だろうか。大阪からUターンした人がやっていると聞いた。朝食は宿でとるのではなく、パークのパン屋と連携しているらしい。

少し目を移すと、ヨガの横で高齢者がラジオ体操をしている。出勤前のサラリーマンらしき人が新聞を読んでいる。将棋をしている人もいる。朝からいろんな人が集まっていて、それぞれが互いを尊重しながら穏やかな時間を過ごしている。ヨガやラジオ体操が終わると、自主的にパークの草むしりや掃除が行われる。やらなきゃいけない決まりがあるわけではない。いつ誰から始まったかもわからないが、みな自発的に行っている。自分たちの場所を自分たちで育て、大切にしている光景は地域の力を象徴しているように思える。

日中の城下パークでは、赤ちゃんを連れた子育てママを多く見かける。ここなら広い空間で安全に遊ぶことができる。平日は近くの保育園のお散歩コースにもなっていて、市の移動図書館がその時間に合わせて巡回してお話をしている。最近はこのあたりにもファミリー世帯が多くみられるようになった。新築のマンションに住んでいる人もいれば、古い建物をリノベーションして住んでいる人もいる。

木のまわりで走り回っている子どもたちが見える。その光景を見ながら、親同士はカフェでティータイム。地元自慢のフルーツを使った限定ケーキを頬張っている。今日は晴れているので、パークにテーブルや椅子が広げられ、外国の街さながらオープンカフェの雰囲気だ。

親たちの傍らには大きな紙袋がある。週に一度定期開催されるマルシェで買ったものだ。マルシェには、色とりどりの野菜や果物、オーガニック栽培のハーブやジャムが並ぶ。特に、生産者自ら直送する新鮮な朝採れ野菜が人気だ。津山の恵まれた自然と素材、季節の移り変わり、地域の豊かな営みを感じることができる。いつも地元の人で賑わっているが、最近は観光客にも人気らしい。このマルシェがきっかけで、出店者同士のコラボレーションが生まれたり、パーク内のシェアキッチンでは、買った野菜をその場でみんなで調理する市民講座が盛況と聞いた。近隣住民や常連客にとっては、週に一度自然と出くわす大切なコミュニティの場にもなっている。

カフェの横には、チャレンジショップとキッチンカーが並んでいる。

中の店舗は数年単位で入れ替わり、ひとつのお店が卒業した新たなお店がオープンすると、パークの風景や流れる空気もわずかながらに変化する。以前出店していた津山和牛のお店は大人気で、最近商店街にお店を開いたらしい。キッチンカーは、市内で人気の飲食店はもちろん、普段は別の仕事をしていて週末だけ副業として出店する人もいる。味は専門店に引けを取らず、むしろ個性が光っていて、月に2日しか出店しない希少性も相まって今も行列ができています。この場所から次は何が生まれるのか、まちが常に動いている期待感がこの場所からは感じられる。

東京から移転してきた IT 企業の人たちがパソコンを開いて打合せをしている。みな、津山城を背にしているのは、WEB 会議の背景に備中櫓と石垣を意識しているからだろうか。近隣の会社で働く人たちも、ランチ時はお弁当を持って訪れたり、営業の合間に珈琲片手にリモートワークをしたりしている。パークコーディネーターが企業間のマッチングも行っており、ここでの出会いをきっかけに多くの新たなサービスや高付加価値製品が生まれている。

夕暮れになると、津山城の石垣と旧津山基督教図書館の建物が夕日を受けて輝く。旧図書館の中は地産地消のレストランになっており、文化財建物の装いをそのまま生かした室内は、パークで青空のもと食べるカジュアルな幸福感とはまた違った上質な時間が流れる。併設のバーから流れるジャズバンドの生演奏が、パークにもかすかにも聞こえてきて、津山の夕暮れを特別な時間に惹き立てている。

昨年、友人が結婚式をパークで、披露宴を旧図書館のレストランで行った。パークに遊びに来ていた知らない人たちからも祝福されて、照れくさくも嬉しそうだったのがとても心に残っている。

放課後の高校生が列車待ちの時間をつぶしながら語らっている。以前はコンビニ前の駐車場か駅のベンチが彼らの指定席だったが、今はパークの芝生の上が彼らにとって最も居心地の良い空間のようだ。高校生が日常的に集まってくるので、彼ら向けのお店が常にパーク内のチャレンジショップに出店し、東京の流行が津山に入ってくる発信地となっている。

学校を越えたつながりも生まれ、軽音楽部が合同練習していたり、さながら部室のような雰囲気もある。秋にはこの場所で市内高校の合同文化祭が開かれる。吹奏楽部の合同演奏会は圧巻で、津山城の石垣に反響してより深くのびやかに聞こえ、言葉では言い表せない感動がある。

以前は家と学校と塾の往復だった彼らの日常にとって、まちで過ごす時間や地域の大人たちと関わる活動は大切なくさびになるのだろう。最近は一度進学で津山を出た若者の U ターンが増えている。自分で事業を始める人もいれば、大企業勤めの経験を活かして地元企業を盛り上げている人もいる。

日が落ちると、パークにはランタンのあたたかな明かりが灯り、今度は仕事を終えた勤め帰り人たちによる 0 次会が始まる。空の下で心地よい風を感じながら飲むクラフトビールやレモンサワーは格別だ。ここで数杯飲んで、市内の飲食店に消えていくのが津山の大人の夜の嗜みと言える。屋外という解放感からか、居合わせた出張のサラリーマンや観光客とも話が弾む。外の人間から生まれたまちを褒められると、少しくすぐったいが誇らしい。

休日には大小様々なイベントが行われ、多くの人が訪れる。市内外からセンスの良い小さなお店が集まるおしゃれな日もあれば、食をテーマにしたイベントや古本市、ビールフェスタ、地元ダンススクールの発表会、夏祭りにあわせた賑やかな屋台など日によって色とりどりの顔に変わる。この場所が更地だった時に実証実験として始まったイベントも続いており、今ではすっかり城下の象徴的な風景になっている。

以前は、東京の友人から「津山って何があるの？」と聞かれたら、「なにもない田舎。」と、本音半分、自分の地元を良い風に言う気恥ずかしさ半分で答えていた。東京にあって津山にないものが数えきれないほどあるのは今も変わらないが、東京になくて津山にあるものも自信をもって伝えることができるようになった。ここに流れる穏やかな時間と等身大で豊かな人の営み、城下は津山の誇りだ。

参考資料

関連計画

1) 津山市総合計画

城下地区を含む中心市街地について、「民間活力を生かしたにぎわいのあるまちづくりの推進」「都市機能の集積・再編」「交流機能の創出による中心市街地の活性化」等が掲げられています。

2) 津山市都市計画マスタープラン

本ビジョン区域を含むエリアは、市の中心拠点として位置づけられており、「広域的な利用圏を持つ高次都市機能の集積と機能強化」「まちなか居住の促進や歩いて暮らせるまちづくり」「周辺景観に配慮した中高層建築物の誘導」「空き家・空き地等の再編・利活用による土地の有効活用」等が掲げられています。また、「城下地区と城東・城西地区の連携強化と市内全域の歴史・文化資産を一体的・効果的に活用した魅力あるまちづくり」が掲げられています。

3) 津山市立地適正化計画

本ビジョン区域は、津山城跡（鶴山公園）の石垣に面する一部を除き、都市機能誘導区域に指定されています。また、城下地区は「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を検討」と記載されています。

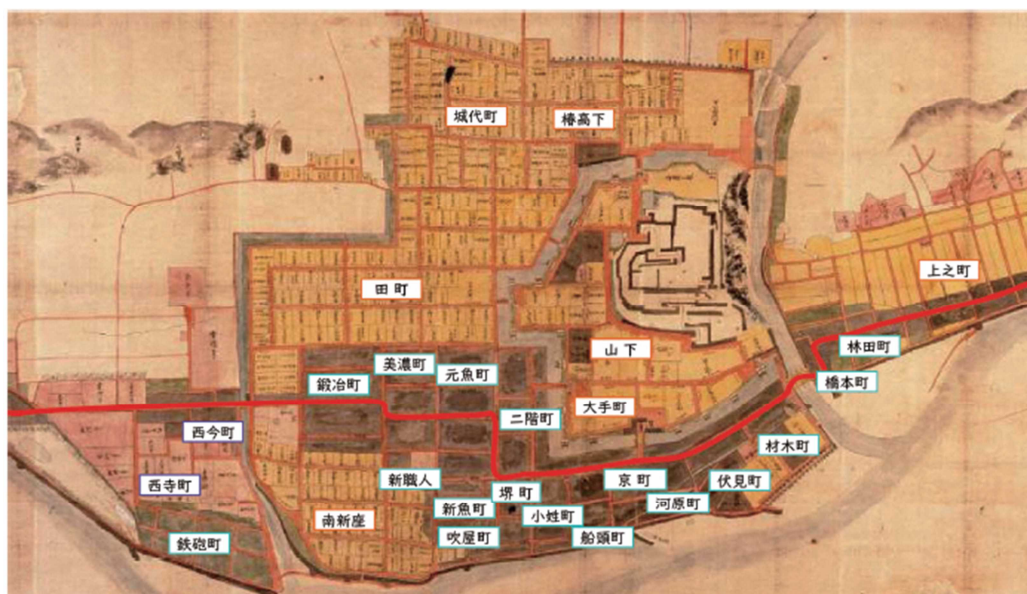
4) 津山市景観計画

津山城跡（鶴山公園）と鶴山通り及び市道 1001 号線の間エリアが、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地区として景観形成重点地区に指定され、「津山城跡の石垣を、周辺から眺望できるような景観環境へと整えていく」ことが掲げられています。

城下地区の土地利用変遷

【江戸時代】

城の周辺には武家地、出雲街道沿いに商人地、横町や裏に職人地、それらを取り囲むように寺社仏閣が配置されている。現在の町割りの基礎となっており、職名がそのまま町名となった町など昔ながらの町名がそのまま残されています。



【1913 年（大正 2 年）】

堀が埋め立てられ、堀の内側の家老屋敷だった場所に学校や大規模工場が立地しています。堀内側の家老等が居住していた武家屋敷跡の広い区画を活かし、地域の教育や産業発展のための敷地として有効利用していることがわかります。



【1956 年（昭和 31 年）】

大正時代の地図にも見られる 2 つの学校と工場が確認できます。鶴山通りがまだありませんが、それとアルネ・津山を除けば、ほぼ現在のまちのつくりと変わっていないことがわかります。



【現在（令和 3 年）】

鶴山通りが開通し、沿道の整形化された土地には中層の経済業務機能が立地しています。また、アルネ・津山が完成し、美作地域の中心商業施設として重要な役割を果たしています。



令和 3 年度実証実験「TSUYAMA 8Days TRIAL」について

令和 3 年 11 月 14 日（日）から 21 日（日）の 8 日間、旧津山国際ホテル跡地において、本ビジョン「3-2 津山再生の考え方」に掲げる「場づくり」「人づくり」「仕組みづくり」を小さく試行する実証実験「TSUYAMA 8Days TRIAL」を実施しました。

普段は臨時駐車場として利用されているスペースに、人工芝を敷設し、物販・飲食店やキッチンカーの出店、移動図書館やアウトドアオフィスの設置を行いました。平日は、近隣にお住まいの方や周辺で働く方がランチに訪れ、週末は、たくさんの家族連れや幅広い年齢層の方に来場いただき、多くの人で賑わいました。

秋空の下、食事や買い物を楽しむ人、置かれたチェアでくつろぐ人、人工芝の上を走り回る子どもたちなど、訪れた人は思い思いの時間を過ごし、人の姿が見える将来の日常風景を可視化できました。

アンケート結果からも、城下に居る人が持つ潜在的なニーズや今後の活用ポテンシャルの高さが実証され、来場者・出店者から、平日休日や時間帯を問わず、様々な人が思い思いに豊かな時間を過ごすことのできる居心地の良い空間が求められているという結果になりました。

週末



来場目的

休日の余暇を楽しむため、本イベントを目的に市外からも多くの人々が訪れました。訴求力のあるイベントの実施が、市内の消費活動の増加につながりました。

来場者

家族連れや友人グループが多く訪れました。

時間帯

午前中から夕方まで多くの来場がありました。

滞在時間

概ね 30 分～2 時間程度の長時間の滞在が多く見られ、アンケートでも居心地の良い芝生空間が高評価を得ました。

出 店

市内外から 10 店舗以上の出店があり、即時完売する人気店も見られました。

来場人数

1 日 1,000 人以上の来場があり、賑やかな風景が生まれました。

その他

近隣で開催された他イベントとの回遊が見られ、まちなか全体に好影響が生まれました。

平日

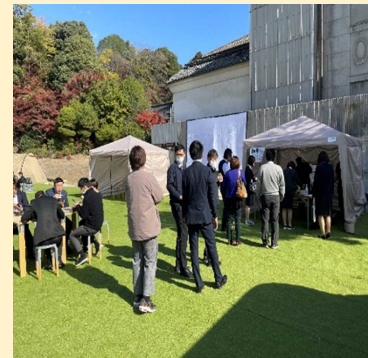
来場目的

- 近隣のオフィスで働く方を中心に、12～13時に集中して、飲食（ランチ）を目的とした来場が多くあり、消費活動が創出されました。

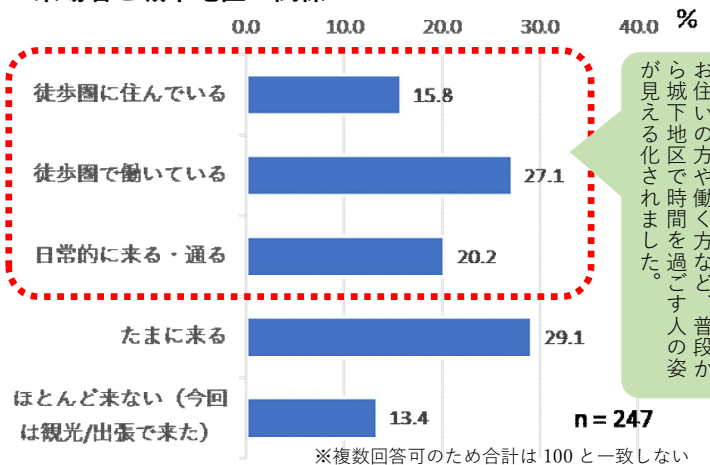
来場属性

- その他の時間には、「近隣にお住まいの高齢者の方が散歩途中の休憩に」「子育てママが赤ちゃんを連れて」「学生が放課後塾までの時間調整に」と多様な属性の方が来場され、消費を必ずしも目的としない”居場所”としての利用ニーズも特徴として確認されました。

時間帯



■来場者と城下地区の関係



出店

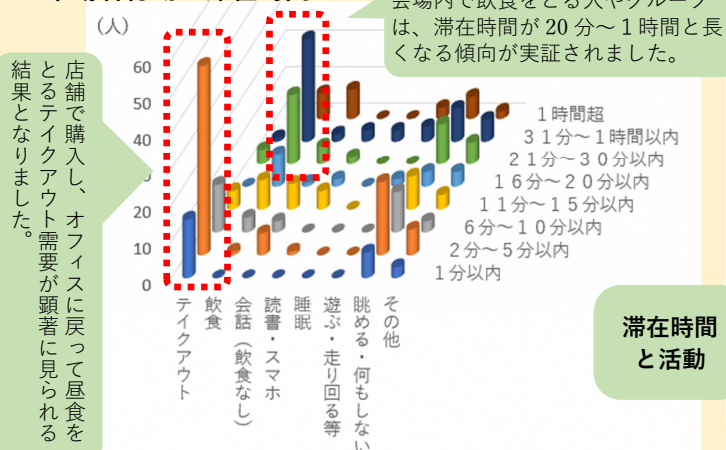
1日あたり3～5店舗が出店しました。平均売上は2～5万円程度となり、即時完売する人気店も見られました。来場者のうち8割が商品を購入し、アンケート調査でも 85%が「今後も購入したい」との回答となりました。

来場人数

- 1日あたり 80～100 人の来場があり、大半が 12～13 時の来場でした。
- その他の時間の来場者は、コロナ禍開催における広報自粛の影響もあり少数に留まりましたが、特に小さい赤ちゃん連れや高齢者からは、賑やかすぎず、安心して穏やかに時間を過ごすことのできる”居場所”として高い評価が得られました。



来場者行動と滞在時間



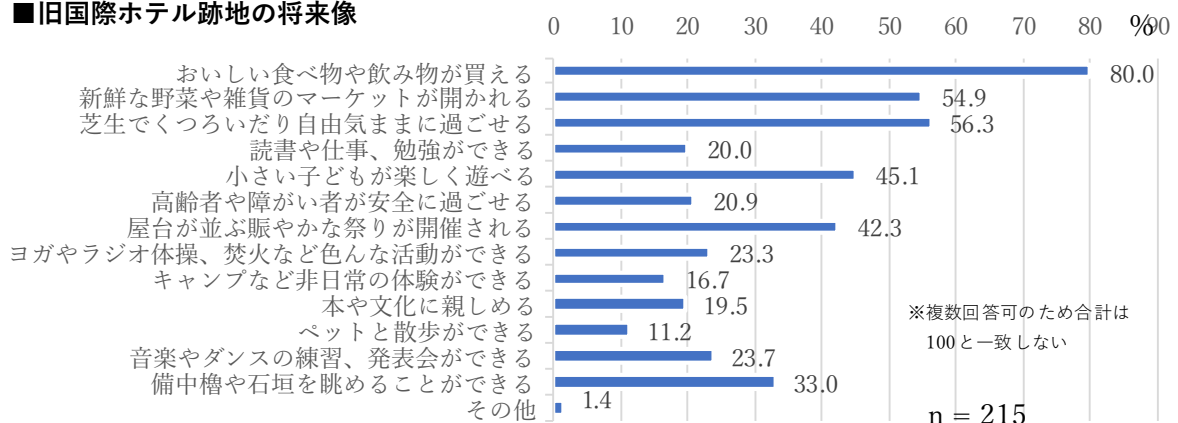
●テイクアウト需要が顕著に見られました。

- 会場でランチタイムを過ごす人も多く見られ、飲食行為が滞在時間を延ばすことにつながることが実証されました。ピーク時には数十人が会場で過ごし、人の姿がある風景が創出されました。

市民意向

来場者アンケートでは「おいしい食べ物や飲み物が買える」、「芝生でくつろいだり自由気ままに過ごせる」、「新鮮な野菜や雑貨のマーケットが開かれる」が上位となりました。一方、どの回答も 1 割以上を占めており、多様な属性の人を受け入れ、様々な活動や使い方ができる場となることが期待されていることがわかりました。

旧国際ホテル跡地の将来像



城下地区文化施設の更なる利活用に関する勉強会について

津山市は、城下地区に立地する文化施設（「郷土博物館」「森本慶三記念館（旧津山基督教図書館）」「つやま自然のふしぎ館」）の更なる利活用について、令和2年11月から4回にわたり勉強会を開催しました。

勉強会は、施設を所有運営する市と公益財団法人津山社会教育文化財団のほか、独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）、独立行政法人国立科学博物館などの専門家を招へいし、森本慶三記念館とつやま自然のふしぎ館の価値や見せ方、隣接する旧津山国際ホテル跡地との一体的な活用策等を話し合い、令和3年11月に報告をとりまとめました。

勉強会とりまとめ要旨

- つやま自然のふしぎ館が収蔵する剥製標本群について、国立科学博物館の専門家から「必要な補修等を加えて、保存していくべき高い価値を有するものである。」との評価を受けました。
- 森本慶三記念館について「地域教育に果たした役割とその歴史的価値を踏まえ、隣接する旧津山国際ホテル跡地と一体的に、市民の日常的な居場所として、津山の象徴的な空間として利活用していくべき。」ととりまとめました。
- 勉強会で得られた様々やアイディアや意見を踏まえ、関係者との調整を図り具体化を進めていくとともに、利活用に必要な図書の整理や改修、機能付加等整備について、継続して検討を行うこととしました。



津山城下まちづくりビジョン

策 定 津山市 産業文化部商業・交通政策課

電話 0868-32-2081

HP <https://www.city.tsuyama.lg.jp/unit.php?id=81>

策 定 日 令和4年 月

策定支援 独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）