第２章　津山市の現状とまちづくりの主要課題

１．都市の現状

１）本市の概要

(1) 地勢

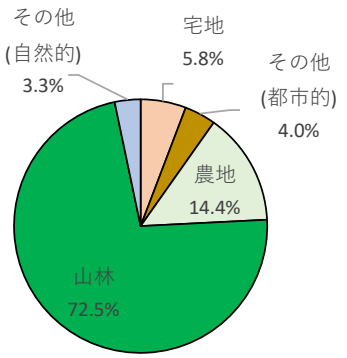
本市は、岡山県の北東部に位置し、北は鳥取県、南は吉備高原に接しており、面積は506.33km^{2}で、これは県土面積7,114.32km^{2}の約7.1%を占めています。

地勢は、市街地から中国山地まで約1,000mの標高差を有しており、市街地の中央部を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」と言われ、標高100～200mの平坦地が広がっています。

地目別面積を見ると、山林が全体の72.5%を占め、その他は、農地14.4%、宅地5.8%などとなっています。

本市の土地利用現況

津山市（全域）			面積(ha)		割合
都市的土地利用	宅地	住宅用地	1,926.4	2,948.1	5.8%
		商業用地	367.5		
		工業用地	265.0		
		公益施設用地	389.2		
	その他都市的土地利用	道路用地	1,378.1	2,001.9	4.0%
		公共空地	231.7		
		その他の空地	303.0		
		その他	89.1		
土地利用 自然的	農地			7,316.1	14.4%
	山林			36,705.0	72.5%
	その他自然的土地利用			1,661.9	3.3%
地区合計				50,633.0	100.0%



※その他の空地…未利用地、平面駐車場、資材置場、改変工事中の土地等
その他…交通施設用地、農林業施設用地、その他公的施設用地
農地…田、畑
その他自然的土地利用…水面、その他自然地

資料:都市計画基礎調査(平成30年(2018)3月)

(2) 歴史・沿革

本市は、和銅６年（713）に美作国が設けられ、現在の津山市総社に国府が置かれました。そして、古代国家の時代から江戸時代を通じて、鉄の産地として各地域との交流が盛んになり、出雲と大和を結ぶ往来の要衝として発展してきました。

その後、慶長８年（1603）森忠政が美作国の領主となり、津山城と城下町の建設に着手し、県北の政治、経済、文化の中心都市として、現在の発展の基礎が築かれました。

明治時代に入り、明治31年（1898）の津山口・岡山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いきました。

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が、昭和30年代の高度経済成長期に入り、大都市圏への人口の流出が続き、過疎化が始まりました。

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人口も増加に転じました。

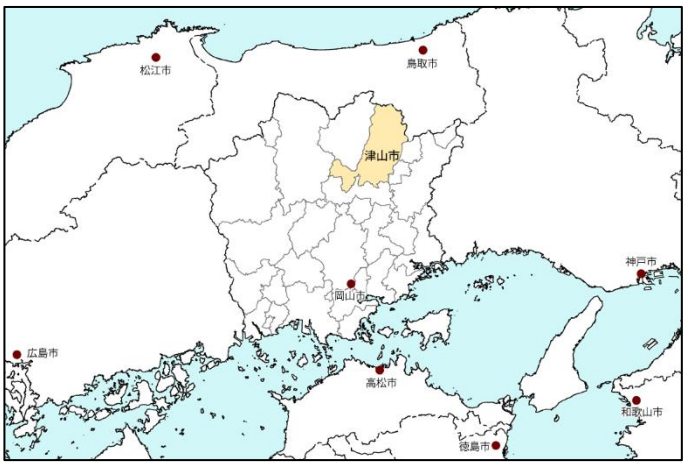
平成17年（2005）には、津山市、加茂町、阿波村、勝北町及び久米町の合併により、新津山市が誕生しました。

市域の変遷

合併年月日	地　　区	合併形式
S 4.2.11	津山町・津山東町・西苫田村・二宮村・院庄村・福岡村	市制施行
S16.2.11	東苫田村・佐良山村	編入合併
S29.7. 1	田邑・一宮・高田・神庭・高倉・高野・河辺・大崎・広野・滝尾の各村	〃
S30.4. 1	楢（勝北町）	〃
S30.6. 1	池ヶ原・堂尾（勝央町）	〃
H17.2.28	加茂町・阿波村・勝北町・久米町	〃

資料：津山市統計書

⑶　広域的な位置



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、広島市へは約 220km で、中国自動車道を利用してそれぞれ約２時間、３時間の位置にあります。

中国自動車道は、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しています。現在、広域的な路線である空港津山道路や姫路鳥取線などの整備が進められており、山陽及び山陰方面との交通利便性の向上が期待されます。

鉄道は、JR 津山線、JR 姫新線、JR 因美線（市内１４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。

津山市の広域的位置

２）人口

①人口の推移と見通し

本市の総人口は、平成７年（1995）の 113,617 人をピークに減少傾向に転じ、平成 27 年（2015）は 103,746 人となっています。

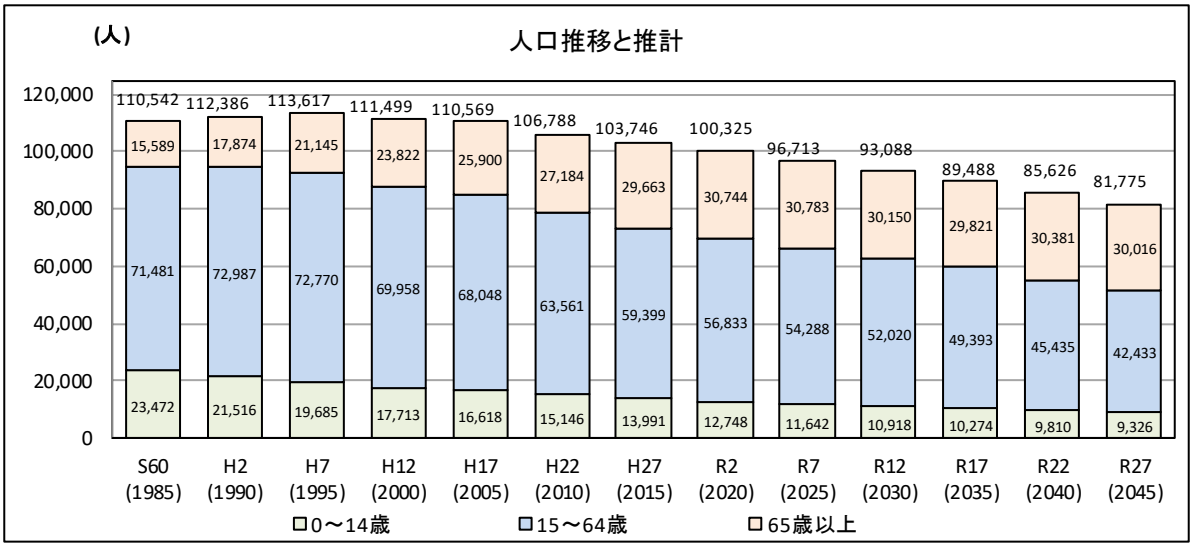
国立社会保障・人口問題研究所による推計（日本の地域別将来推計人口（平成 30 年（2018）推計））では、20 年後の令和 22 年（2040）の人口は 85,626 人と推計されています。

年齢別人口を見ると、年少人口（0～14 歳）は昭和 60 年（1985）以降、また生産年齢人口（15～64 歳）は平成２年（1990）以降、減少を続けています。

一方、老年人口（65 歳以上）は一貫して増加しており、今後は、令和７年（2025）頃まで増加し、その後３万人前後で推移すると予測されています。

年齢別		実績							推計					
		S60 (1985)	H2 (1990)	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
0～14 歳	人口（人）	23,472	21,516	19,685	17,713	16,618	15,146	13,991	12,748	11,642	10,918	10,274	9,810	9,326
	構成比	21.2%	19.1%	17.3%	15.9%	15.0%	14.2%	13.5%	12.7%	12.0%	11.7%	11.5%	11.5%	11.4%
15～64 歳	人口（人）	71,481	72,987	72,770	69,958	68,048	63,561	59,399	56,833	54,288	52,020	49,393	45,435	42,433
	構成比	64.7%	64.9%	64.0%	62.7%	61.5%	59.5%	57.3%	56.6%	56.1%	55.9%	55.2%	53.1%	51.9%
65 歳以上	人口（人）	15,589	17,874	21,145	23,822	25,900	27,184	29,663	30,744	30,783	30,150	29,821	30,381	30,016
	構成比	14.1%	15.9%	18.6%	21.4%	23.4%	25.5%	28.6%	30.6%	31.8%	32.4%	33.3%	35.5%	36.7%
総数（人）		110,542	112,386	113,617	111,499	110,569	106,788	103,746	100,325	96,713	93,088	89,488	85,626	81,775

資料：実績（S60(1985)～H27(2015)）は国勢調査、推計（R2(2020)～R27(2045)）は国立社会保障・人口問題研究所



②社会動態（転入・転出）の推移

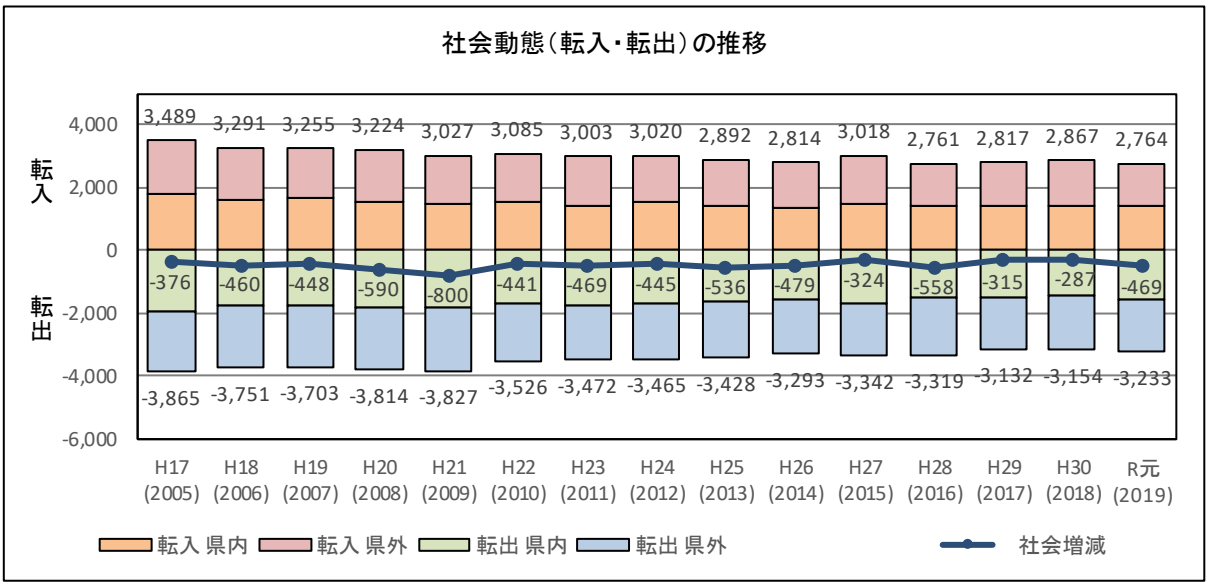
本市の社会増減（転入数と転出数の差）については、平成２８年（２０１６）までは転出超過が 500 人を超える年もありましたが、平成２９年（２０１７）以降は減少傾向にあります。

その内訳をみると、県内への転出より県外への転出の方が若干多くなっています。転入は、県内からの転入、県外からの転入がほぼ同数となっています。

単位:人

		H17 (2005)	H18 (2006)	H19 (2007)	H20 (2008)	H21 (2009)	H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R 元 (2019)
転入	県内	1,821	1,626	1,655	1,537	1,509	1,535	1,418	1,551	1,436	1,373	1,511	1,399	1,424	1,398	1,395
	県外	1,668	1,665	1,600	1,687	1,518	1,550	1,585	1,469	1,456	1,441	1,507	1,362	1,393	1,469	1,369
	合計	3,489	3,291	3,255	3,224	3,027	3,085	3,003	3,020	2,892	2,814	3,018	2,761	2,817	2,867	2,764
転出	県内	1,931	1,782	1,729	1,807	1,804	1,695	1,768	1,723	1,637	1,567	1,673	1,533	1,534	1,430	1,547
	県外	1,934	1,969	1,974	2,007	2,023	1,831	1,704	1,742	1,791	1,726	1,669	1,786	1,598	1,724	1,686
	合計	3,865	3,751	3,703	3,814	3,827	3,526	3,472	3,465	3,428	3,293	3,342	3,319	3,132	3,154	3,233
社会増減		−376	−460	−448	−590	−800	−441	−469	−445	−536	−479	−324	−558	−315	−287	−469

※外国人は含まない。　　資料：岡山県毎月流動人口調査

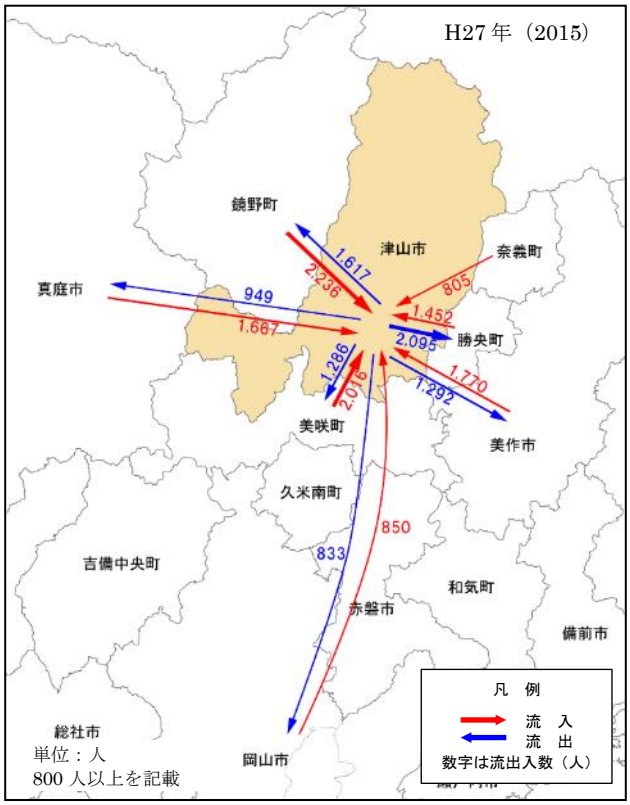


③通勤・通学流動

通勤・通学流動を見ると、流出先は勝央町が最も多く、次いで鏡野町、美作市、美咲町の順となっています。

流入と流出の人数を比較すると、流入が常に上回っていますが、平成７年（1995）から平成 27 年（2015）の動向をみると、流入率が4.0%の増加に対し、流出率は 6.7%の増加となっており、市外への流出率が増加傾向にあります。これらの状況から、県北の中心都市の本市の求心力（吸引力）が弱まっていることがうかがえます。

流入先は鏡野町が最も多く、次いで美咲町、美作市の順となっています。



	A:津山市在住の就業・通学者数（人）	流　出			B:津山市内での就業・通学者数（人）	流　入			B／A×100
		就業・通学者数（人）	流出率（%）			就業・通学者数（人）	流入率（%）		就業・通学者比率（%）
平成 7 年（1995）	65,004	7,642	11.8		69,855	12,493	17.9		107.5
平成 12 年（2000）	61,226	8,668	14.2		65,611	13,053	19.9		107.2
平成 17 年（2005）	59,007	9,683	16.4		62,057	12,733	20.5		105.2
平成 22 年（2010）	55,912	10,371	18.5	6.7%の増加	58,796	12,180	20.7	4.0%の増加	105.2
平成 27 年（2015）	55,008	10,185	18.5		57,598	12,608	21.9		104.7

	流　出　先														
	第 1 位			第 2 位			第 3 位			第 4 位			第 5 位		
	市町村名	流出者数（人）	流出率（%）	市町村名	流出者数（人）	流出率（%）	市町村名	流出者数（人）	流出率（%）	市町村名	流出者数（人）	流出率（%）	市町村名	流出者数（人）	流出率（%）
平成 7 年（1995）	勝央町	1,786	2.7	鏡野町	769	1.2	奈義町	743	1.1	美作町	720	1.1	岡山市	653	1.0
平成 12 年（2000）	勝央町	1,891	3.1	鏡野町	1,029	1.7	美作町	814	1.3	奈義町	693	1.1	岡山市	657	1.1
平成 17 年（2005）	勝央町	2,111	3.6	鏡野町	1,512	2.6	美作市	1,275	2.2	美咲町	1,113	1.9	真庭市	844	1.4
平成 22 年（2010）	勝央町	2,009	3.6	鏡野町	1,518	2.7	美作市	1,185	2.1	美咲町	1,074	1.9	岡山市	847	1.5
平成 27 年（2015）	勝央町	2,095	3.8	鏡野町	1,617	2.9	美作市	1,292	2.3	美咲町	1,286	2.3	真庭市	949	1.7

	流　入　先														
	第 1 位			第 2 位			第 3 位			第 4 位			第 5 位		
	市町村名	流入者数（人）	流入率（%）	市町村名	流入者数（人）	流入率（%）	市町村名	流入者数（人）	流入率（%）	市町村名	流入者数（人）	流入率（%）	市町村名	流入者数（人）	流入率（%）
平成 7 年（1995）	鏡野町	2,316	3.3	中央町	1,244	1.8	勝央町	1,238	1.8	柵原町	844	1.2	奈義町	837	1.2
平成 12 年（2000）	鏡野町	2,427	3.7	勝央町	1,359	2.1	中央町	1,264	1.9	美作町	897	1.4	柵原町	882	1.3
平成 17 年（2005）	鏡野町	2,418	3.9	美咲町	2,330	3.8	美作市	1,708	2.8	真庭市	1,622	2.6	勝央町	1,352	2.2
平成 22 年（2010）	美咲町	2,284	3.9	鏡野町	2,232	3.8	美作市	1,748	3.0	真庭市	1,553	2.6	勝央町	1,370	2.3
平成 27 年（2015）	鏡野町	2,236	3.9	美咲町	2,016	3.5	美作市	1,770	3.1	真庭市	1,667	2.9	勝央町	1,452	2.5

資料：国勢調査

３）世帯数

世帯数は、核家族化の進行などにより増加傾向にあります。

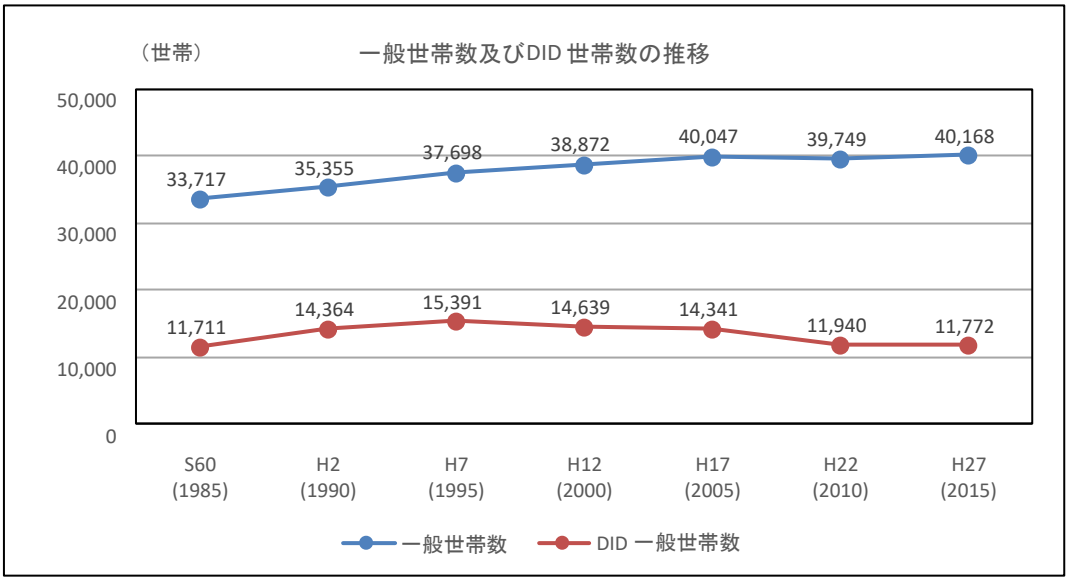
一方、人口集中地区（DID）※の世帯数は、人口と同様に平成７年（1995）までは増加していましたが、その後は減少傾向にあります。

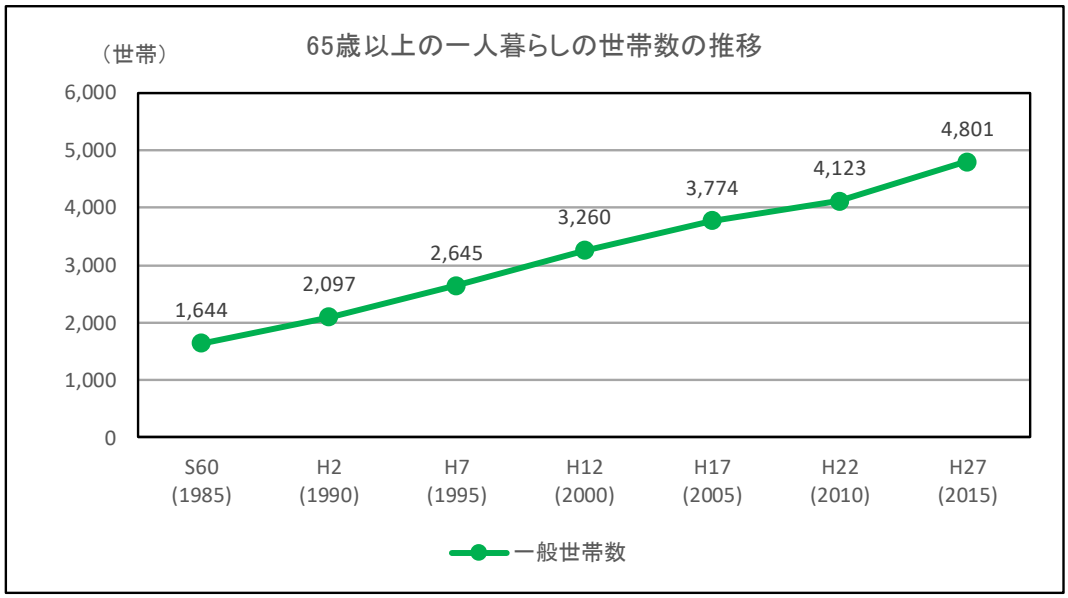
65 歳以上の一人暮らし世帯数は増加傾向が続いています。平成 27 年（2015）は 4,801 世帯となっており、昭和 60 年（1985）の 1,644 世帯から約３倍に増加しています。

※人口集中地区(DID)…一定の基準により都市的地域を定めたもの
原則として人口密度が 40 人/ha 以上の基本単位区等が隣接し、かつ隣接した地域人口が 5,000 人以上の地域

	S60 (1985)	H2 (1990)	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)
一般世帯数※	33,717	35,355	37,698	38,872	40,047	39,749	40,168
DID一般世帯数	11,711	14,364	15,391	14,639	14,341	11,940	11,772
65歳以上の一人暮らしの世帯数	1,644	2,097	2,645	3,260	3,774	4,123	4,801

※一般世帯…寮・寄宿舎の学生・生徒や病院・療養所の長期入院者等を除いた世帯　　資料：国勢調査





４）産業の動向

(1)産業別人口

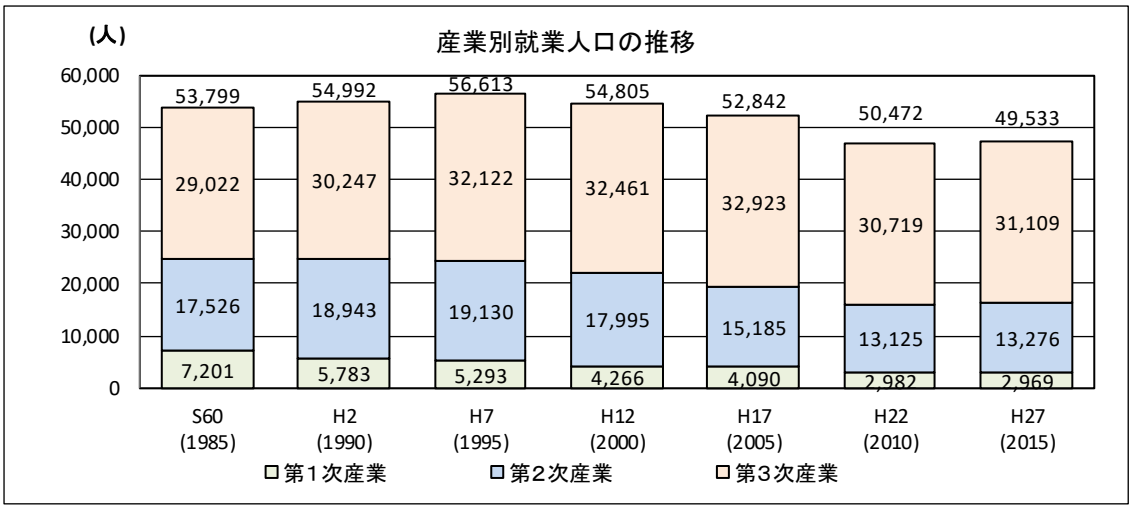
産業別就業者数は、平成７年（1995）の 56,613 人をピークに減少傾向に転じています。

各産業における平成 27 年（2015）と昭和 60 年（1985）の構成比を比べると、第１次産業は 7.4 ポイント減少、第２次産業は 5.8 ポイント減少、第３次産業は 8.9 ポイント増加しています。

産業別就業人口の推移

	就業人口						
	S60 (1985)	H2 (1990)	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)
就業者総数	53,799 人	54,992 人	56,613 人	54,805 人	52,842 人	50,472 人	49,533 人
第1次産業	7,201 人	5,783 人	5,293 人	4,266 人	4,090 人	2,982 人	2,969 人
構成比	13.4%	10.5%	9.3%	7.8%	7.7%	5.9%	6.0%
第2次産業	17,526 人	18,943 人	19,130 人	17,995 人	15,185 人	13,125 人	13,276 人
構成比	32.6%	34.4%	33.8%	32.8%	28.7%	26.0%	26.8%
第3次産業	29,022 人	30,247 人	32,122 人	32,461 人	32,923 人	30,719 人	31,109 人
構成比	53.9%	55.0%	56.7%	59.2%	62.3%	60.9%	62.8%

※総数には分類不能の産業を含む。　　資料：国勢調査



（2）産業動向

①工業

本市の従業者４人以上の事業所の製造品出荷額等の推移を見ると、各年ばらつきがありますが、概ね 2,000 億円前後で推移し、岡山県の製造品出荷額等の約 3%を占めています。

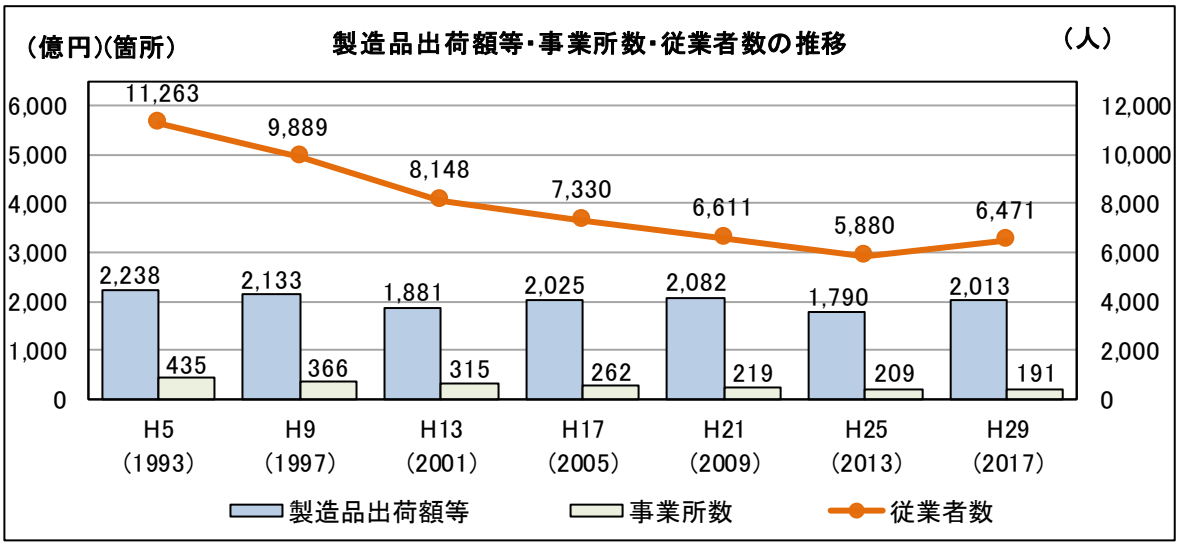
また、事業所数は減少傾向が続いていますが、従業者数は近年増加に転じています。事業所数、従業者数は県内シェアが約４～6%となっています。

事業所数・従業者数・製造品出荷額等（従業者４人以上の事業所）

年　次	事業所数（箇所）	従業者数（人）	製造品出荷額等（億円）
H5(1993)	435	11,263	2,238
H9(1997)	366	9,889	2,133
H13(2001)	315	8,148	1,881
H17(2005)	262	7,330	2,025
H21(2009)	219	6,611	2,082
H25(2013)	209	5,880	1,790
H29(2017)	191	6,471	2,013
岡山県 H29(2017)	3,186	145,720	76,032
津山市(H29) 県内シェア	6.0%	4.4%	2.6%

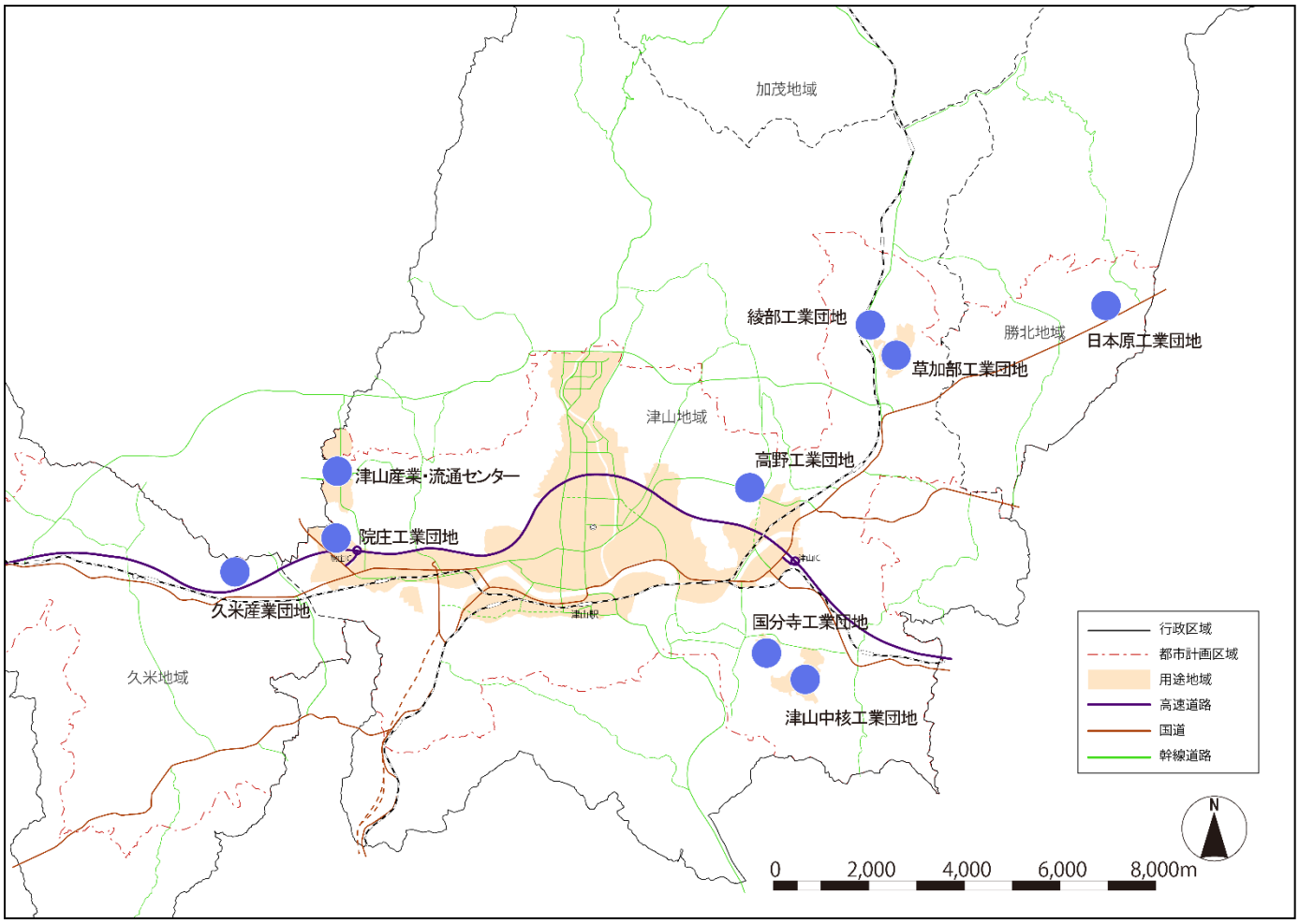
※平成 13 年(2005)までの値は、合併前市町村の合計。ただし、一部秘匿となっている町村がある。

資料：工業統計調査



【工業団地の整備状況】

本市は、温暖な気候風土で地震等の災害も極めて少なく、市内には中国自動車道のインターチェンジが２箇所設置されるなど交通アクセスにも優れており、インターチェンジ周辺や国道53 号周辺に工業団地が整備されています。市内には９つの工業団地に 100 を超える企業が立地し、これらは中国自動車道開通前後に造成されたものが多く、本市の工業生産の主要な拠点となっています。



工業団地の立地状況

番号	名称	工業敷地 (ha)	立地面積 (ha)	利用率 (%)	造成完了年度	企業数
①	院庄工業団地	14.9	14.9	100	S43	9
②	国分寺工業団地	25.0	25.0	100	S48	1
③	綾部工業団地	7.7	7.7	100	S50	5
④	草加部工業団地	29.9	29.9	100	S52	13
⑤	高野工業団地	5.7	5.7	100	S56	6
⑥	津山中核工業団地	43.1	43.1	100	S63	7
⑦	日本原工業団地	5.5	5.5	100	H２	1
⑧	久米産業団地	31.4	25.2	80.4	H５	9
⑨	津山産業・流通センター	44.9	35.1	78.1	H10	54
	合計	208.1	192.1	92.3		105

※立地面積と利用率には、売却済みの土地を含む。　　資料：津山市調べ（令和２年(2020)１月１日現在）

②商業

商業関係の統計は、平成 19 年（2007）までは商業統計調査でしたが、その後は経済センサスに変更されました。このため、単純な比較はできませんが、平成 19 年（2007）までの推移をみると、年間商品販売額は 1,300～1,500 億円台で推移しています。事業所数及び従業者数は減少傾向となっています。売場面積は、平成 19 年（2007）まで増加傾向にあります。

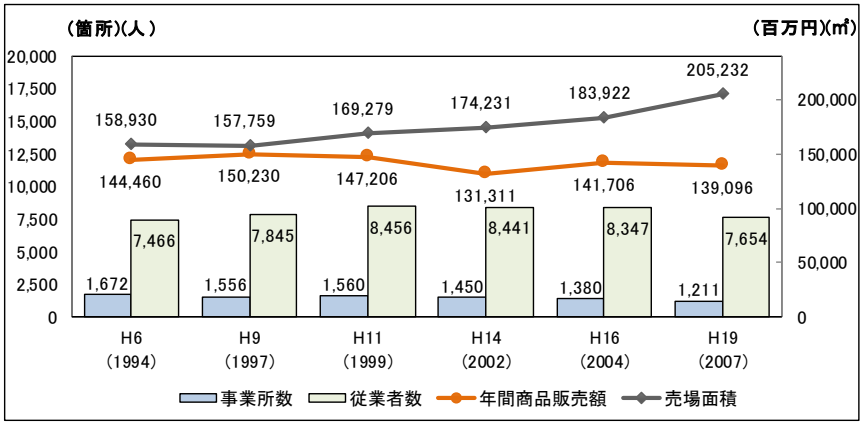
津山市の商業（小売業）の推移（平成 6 年（1994）から平成 19 年（2007））

年　次		H6 (1994)	H9 (1997)	H11 (1999)	H14 (2002)	H16 (2004)	H19 (2007)
年間商品販売額	（百万円）	144,460	150,230	147,206	131,311	141,706	139,096
事業所数	（箇所）	1,672	1,556	1,560	1,450	1,380	1,211
従業者数	（人）	7,466	7,845	8,456	8,441	8,347	7,654
売場面積	（㎡）	158,930	157,759	169,279	174,231	183,922	205,232

※平成 16 年(2004)までの値は、合併前市町村の合計。ただし、一部秘匿となっている町村がある。

資料：商業統計調査

事業所数・従業者数・年間商品販売額・売場面積の推移

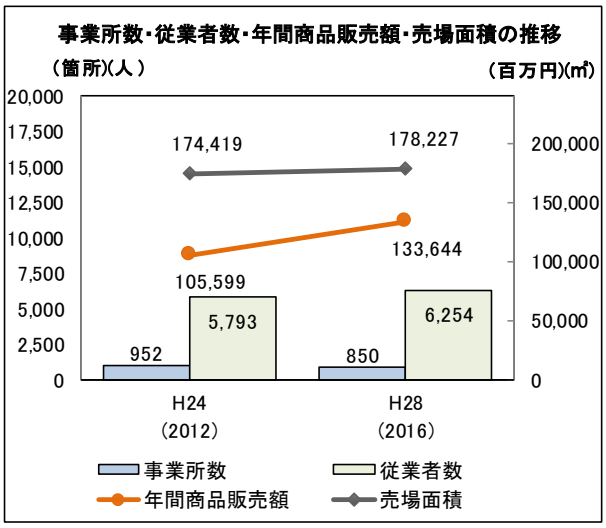


平成 24 年（2012）と平成 28 年（2016）を比較すると、年間商品販売額及び従業者数は増加している一方で、事業所数は減少しています。また、売場面積は 170,000 ㎡台で推移しています。

津山市の商業（小売業）の推移
（平成 24 年（2012）から平成 28 年（2016））

年　次		H24 (2012)	H28 (2016)
年間商品販売額	（百万円）	105,599	133,644
事業所数	（箇所）	952	850
従業者数	（人）	5,793	6,254
売場面積	（㎡）	174,419	178,227

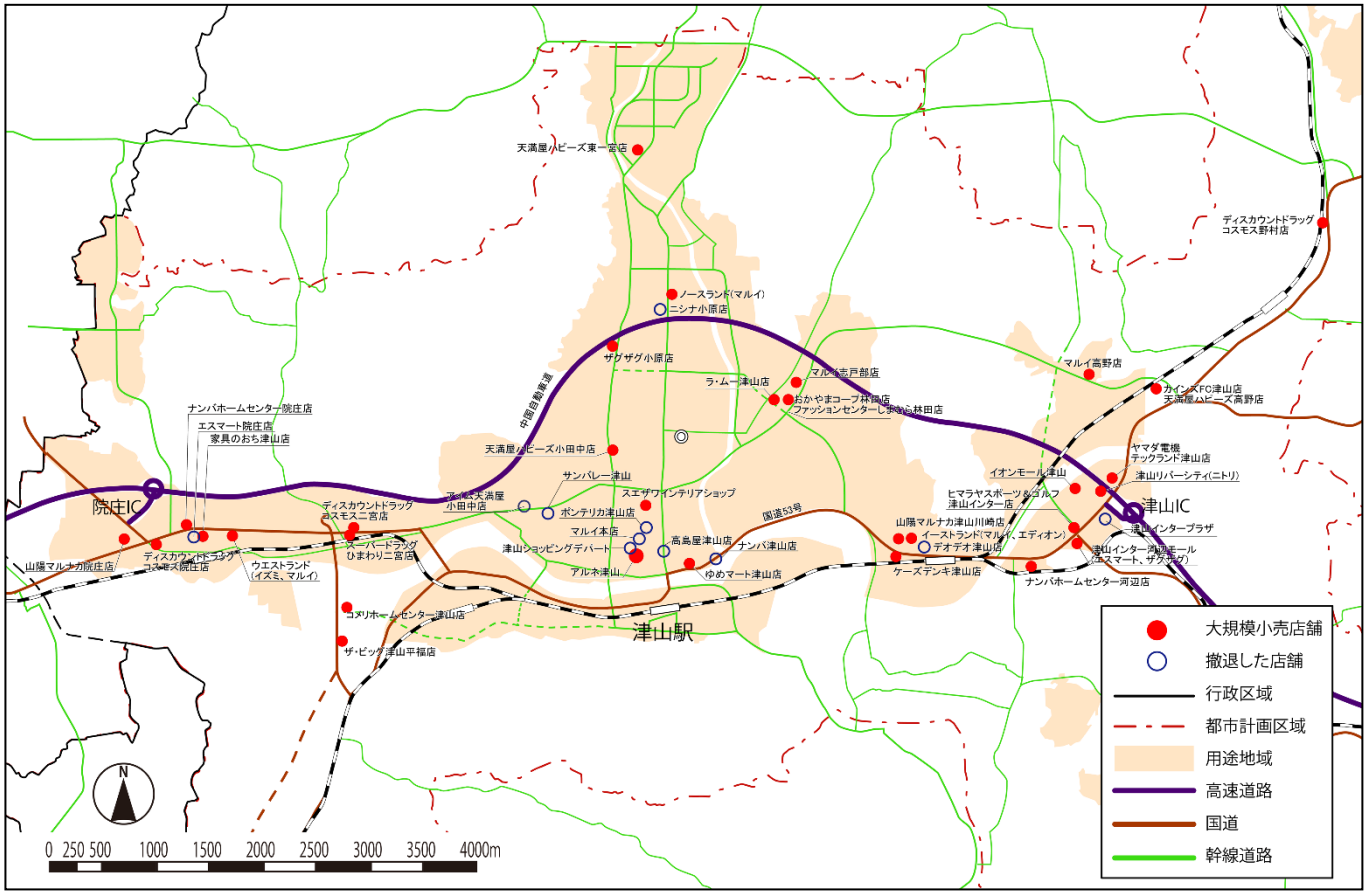
資料：経済センサス（活動調査）



【大規模小売店舗※の立地状況】

大規模小売店の立地状況をみると、津山城下町を基盤とする中心市街地と国道 53 号など幹線道路沿道、中国自動車道津山 IC・院庄 IC 周辺に集中していますが、中心部では撤退した店舗もみられます。

※大規模小売店舗…大規模小売店舗立地法に定める店舗面積の合計が 1,000 ㎡を超える店舗



資料：津山市調べ（令和２年(2020)１月１日現在）

大規模小売店舗の出店状況

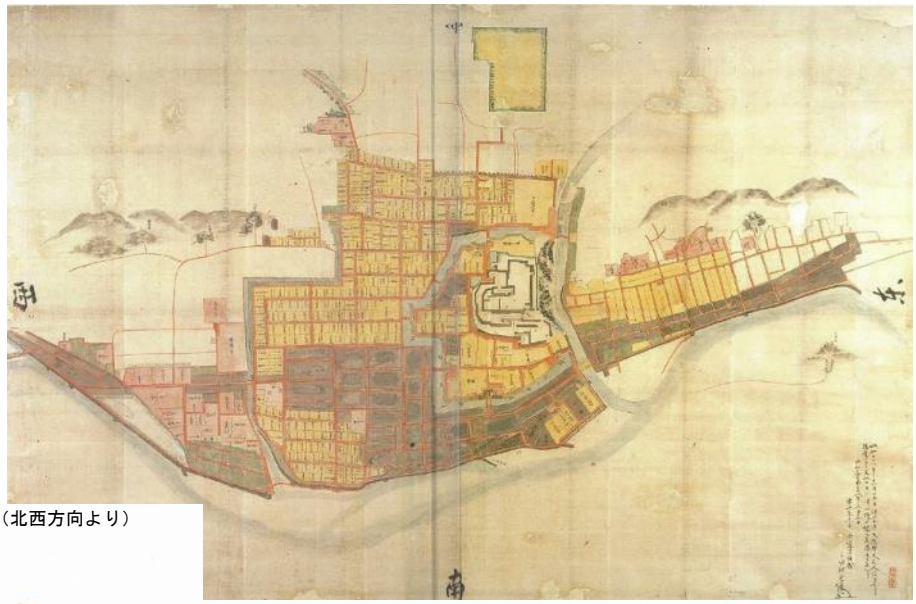
番号	店舗の名称	所在地	開店日	業種	店舗面積（㎡）	核店舗	主要販売品
1	イーストランド	川崎 147	S52.2.25	スーパー	9,391	㈱マルイ、㈱エディオン	専門店・家電
2	スエザワインテリアショップ	田町 32	S55.9.1	専門店	3,451	㈲末沢たんす店	家具類
3	ウエストランド	二宮 71	S57.6.11	スーパー	5,986	㈱イズミ、㈱マルイ	衣・食料品他
4	ナンバホームセンター河辺店	国分寺 25-1	S62.11.18	専門店	5,499	㈱ナンバホームセンター	ホームセンター
5	家具のおち津山店	院庄 912	H3.7.12	専門店	1,495	㈱越智タンス店	家具類
6	ナンバホームセンター院庄店	院庄 927-1	H4.10.27	専門店	4,000	㈱ナンバホームセンター	ホームセンター
7	イオンモール津山	河辺 1000-1	H8.12.10	スーパー	25,797	イオンリテール㈱	衣・食料品他
8	マルイ志戸部店	林田 160-8	H9.5.23	スーパー	2,838	㈱マルイ	食料品他
9	ノースランド	上河原 160-2	H9.5.28	スーパー	4,791	㈱マルイ	衣・食料品他
10	天満屋ハピーズ東一宮店	東一宮 1-11	H9.11.1	スーパー	1,440	㈱天満屋ストア	食料品他
11	アルネ・津山	新魚町 17	H11.4.2	百貨店	16,532	㈱天満屋	専門店
12	山陽マルナカ院庄店	院庄 1029-1	H12.8.10	スーパー	2,200	㈱山陽マルナカ	衣・食料品他
13	津山リバーシティB街区	河辺 966-1	H12.9.1	専門店	7,000	㈱ニトリ	ホームセンター
14	おかやまコープ林田店、ファッションセンターしまむら林田店	林田 117-2	H14.3.6	スーパー	2,838	(生協)おかやまコープ、㈱しまむら	衣・食料品他
15	カインズ FC 津山店・天満屋ハピーズ高野店	高野本郷 1369-2	H17.12.21	HC	9,995	㈱ウシオ、㈱天満屋ストア	スーパー
16	コメリホームセンター津山店	平福 15-1	H18.5.10	HC	6,196	㈱コメリ	ホームセンター
17	コメリホームセンター津山店資材館	平福 78-1	H18.5.10	HC	2,659	㈱コメリ	ホームセンター
18	ラ・ムー津山店	林田 71-1	H19.4.17	スーパー	2,388	大黒天物産㈱	専門店
19	ヤマダ電機テックランド津山店	河辺 756-1	H20.3.7	専門店	4,495	㈱ヤマダ電機	家電他
20	スーパードラッグひまわり二宮店	二宮 1922-1	H20.4.4	専門店	1,423	㈱ププレひまわり	医薬品・化粧品・家庭用品
21	ゆめマート津山店	伏見町 50-2	H22.11.2	スーパー	2,544	㈱イズミ	衣・食料品他
22	津山インター河辺モール	河辺 903	H23.1.15	スーパー	3,080	㈱エスマート、㈱ザグザグ	食料品・家庭用品・医薬品・化粧品
23	天満屋ハピーズ小田中店	小田中 203-1	H24.4.17	スーパー	1,598	㈱天満屋ストア	食料品・家庭用品
24	マルイ高野店	高野山西 437-1	H24.8.27	スーパー	1,162	㈱マルイ	食料品・家庭用品
25	ディスカウントドラッグコスモス二宮店	二宮 1920-1	H25.11.2	専門店	1,659	㈱コスモス薬品	医薬品・化粧品・家庭用品
26	ザグザグ小原店	総社 77-1	H25.11.14	専門店	1,345	㈱ザグザグ	医薬品・化粧品・家庭用品
27	ディスカウントドラッグコスモス野村店	野村 304-1	H26.11.28	専門店	1,765	㈱コスモス薬品	医薬品・化粧品・家庭用品
28	ディスカウントドラッグコスモス院庄店	院庄 958-1	H27.9.14	専門店	1,662	㈱コスモス薬品	医薬品・化粧品・家庭用品
29	山陽マルナカ津山川崎店	川崎 131-1	H27.10.24	スーパー	2,850	㈱山陽マルナカ	食料品・家庭用品
30	ケーズデンキ津山店	川崎 516-1	H29.4.30	専門店	4,540	㈱ビック・エス	家電製品
31	ヒマラヤスポーツ&ゴルフ　津山インター店	河辺 915-1	H30.3.1	専門店	2,240	㈱ヒマラヤ	スポーツ用品他
32	ザ・ビッグ津山平福店	平福 431-1	H30.8.31	スーパー	4,062	マックスバリュ西日本㈱	日用品・食料品他

資料：津山市調べ（令和２年（2020）１月１日現在）

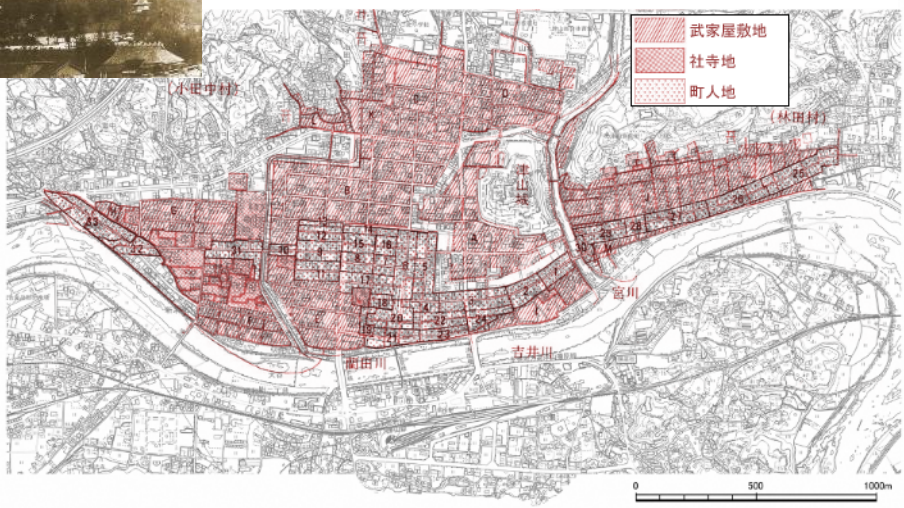
５）都市のなりたち

本市の中心市街地は、400 年前に築かれた江戸時代の城下町の町割りを基盤としています。また、戦災による影響を受けていないため、現在でも城跡をはじめとして古い町割りなどの歴史資産が多く残されています。特に、旧武家地であった田町・椿高下・南新座地区、また旧町人地であった城東・城西地区など、市内の随所に伝統的な武家屋敷の構えや伝統様式を保つ商家群が落ち着いた景観を見せています。

○津山城下町絵図



○津山城古写真（北西方向より）



○田町の武家屋敷

○復元された備中櫓

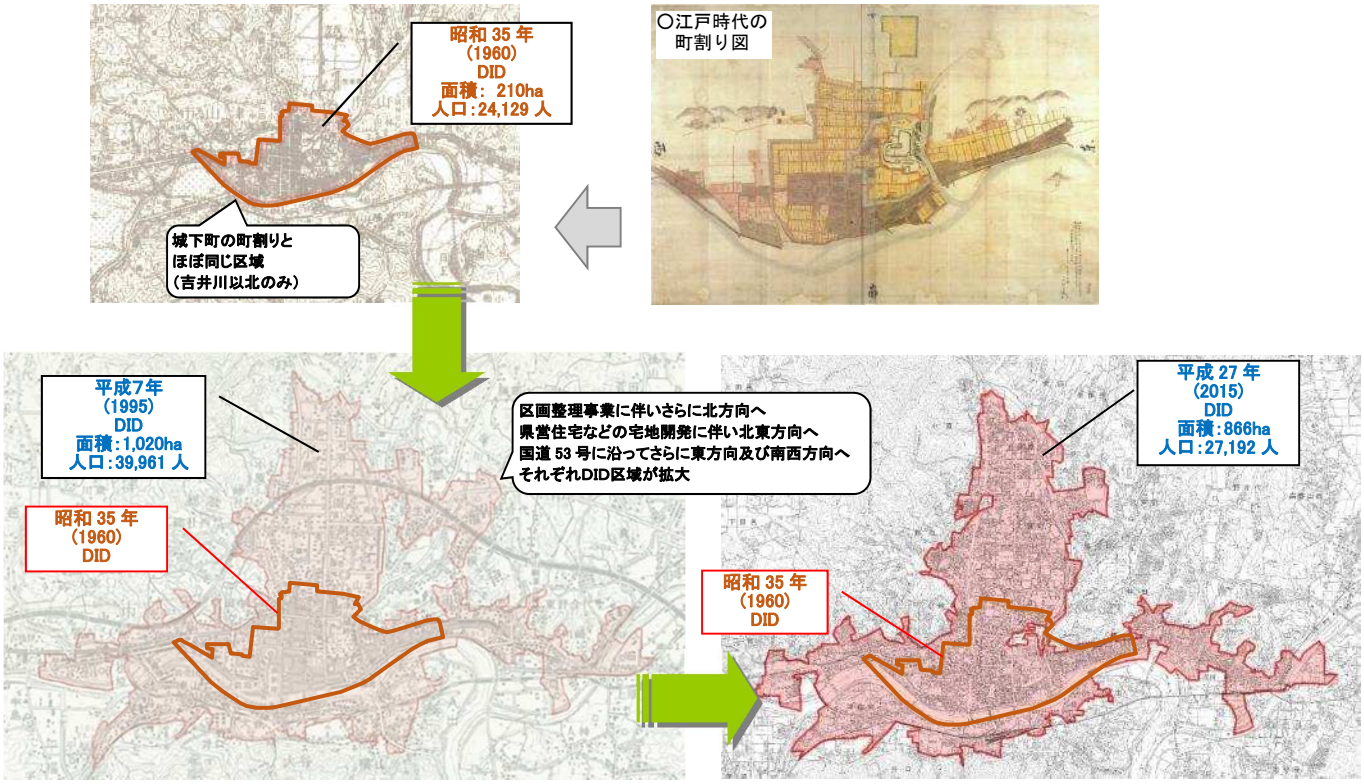
○城東地区の商家群

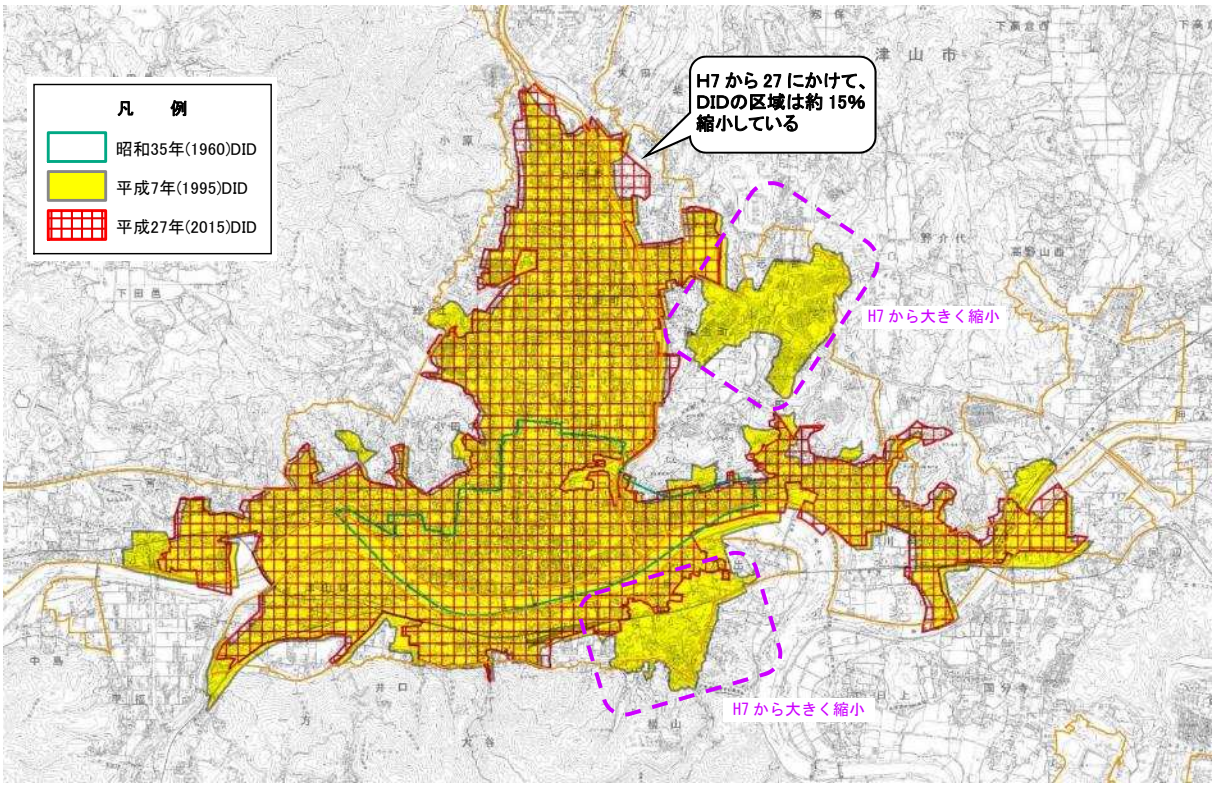
６）市街地の進展状況

①人口集中地区の状況

人口集中地区（DID）の変遷を見ると、昭和 35 年（1960）は江戸時代の城下町の町割りとほぼ同じ区域で、人口密度は 114.9 人／ha となっていました。その後、高度経済成長期を経て平成７年（1995）まで面積は拡大する一方で、世帯人員の減少や低密度な市街地の拡大により、人口集中地区（DID）の人口密度は減少が続いています。

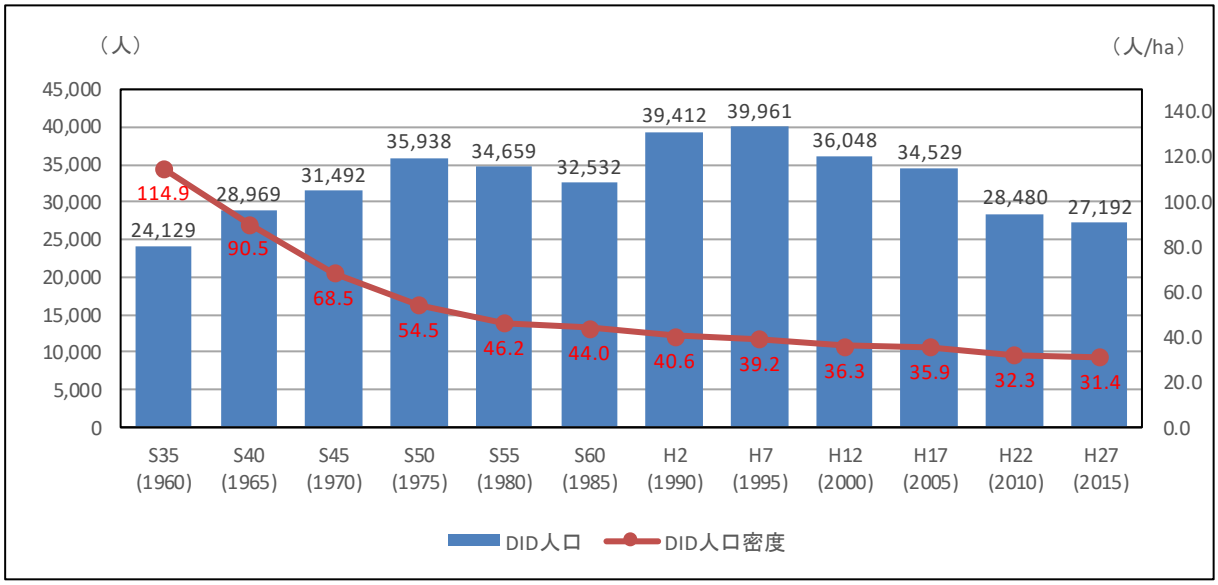
近年は、人口の減少等により人口集中地区（DID）の基準を下回る地域が増加し、特に、市街地の東側ではまとまった地域が人口集中地区（DID）から外れています。





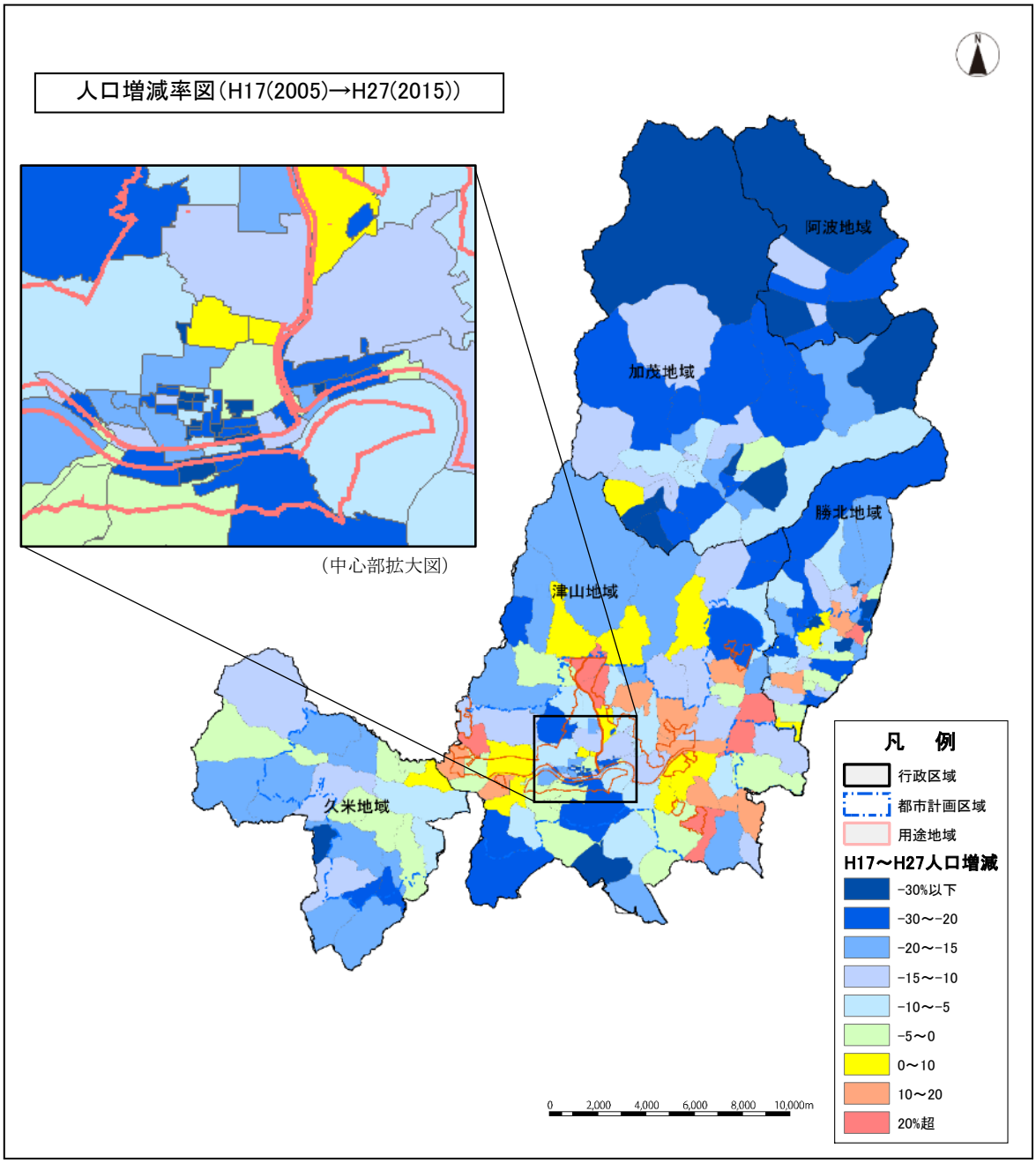
国勢調査年	S35 (1960)	S40 (1965)	S45 (1970)	S50 (1975)	S55 (1980)	S60 (1985)	H2 (1990)	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)
行政区域人口	108,977	103,637	101,015	103,527	106,684	110,542	112,386	113,617	111,499	110,569	106,788	103,746
DID 人口（人）	24,129	28,969	31,492	35,938	34,659	32,532	39,412	39,961	36,048	34,529	28,480	27,192
DID／行政区域人口比率	22.1%	28.0%	31.2%	34.7%	32.5%	29.4%	35.1%	35.2%	32.3%	31.2%	26.7%	26.2%
DID 面積（ha）	210	320	460	660	750	740	970	1,020	993	963	883	866
DID 人口密度（人／ha）	114.9	90.5	68.5	54.5	46.2	44.0	40.6	39.2	36.3	35.9	32.3	31.4

資料：国勢調査、国土数値情報



②人口増減の状況

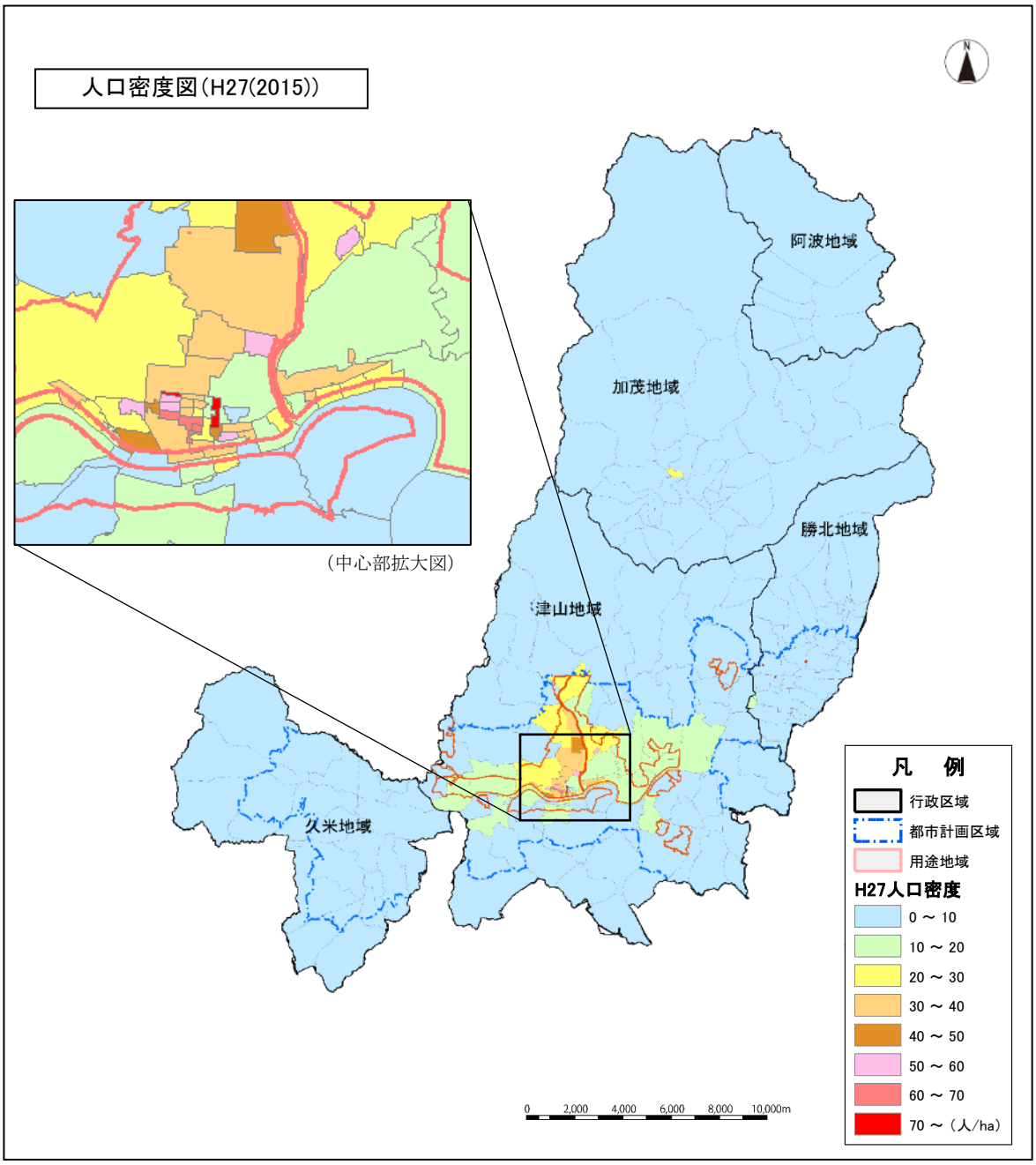
平成 17 年（2005）から平成 27 年（2015）にかけて、中心部は多くの地域で人口が減少している一方で、市街地外縁部などの地域で増加していることから、中心部の空洞化と市街地の拡散による低密度化の進行がうかがえます。



資料：国勢調査

③人口密度の状況

市街地の拡散が進み、近年、市街地の人口密度は下がってきてはいるものの、平成 27 年（2015）の市全体の人口密度分布を見ると、市街地、特に中心市街地は周辺地域に比べ、今もなお高い人口密度を有していることが分かります。



資料：国勢調査

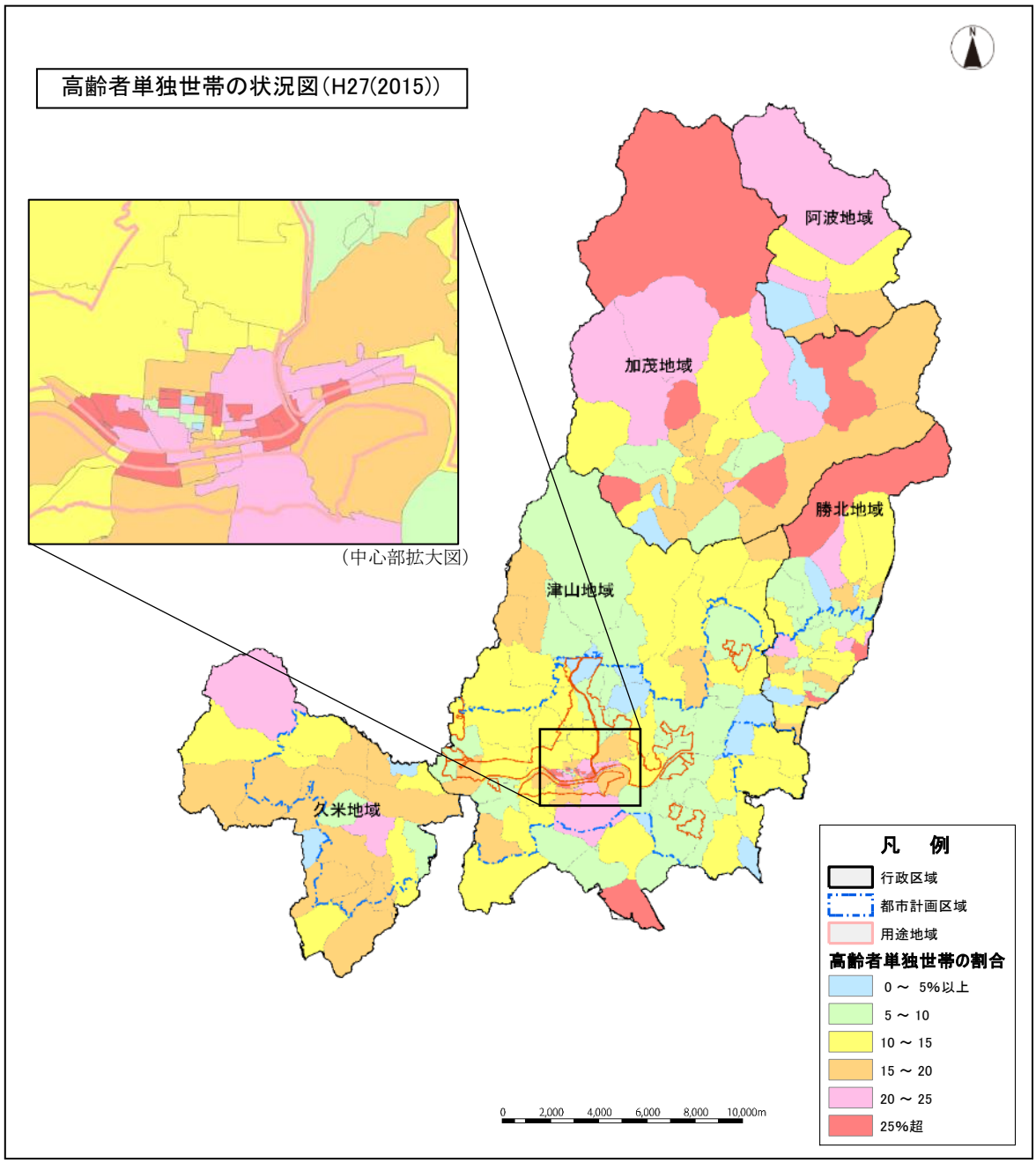
④高齢者単独世帯の状況

平成 27 年（2015）の単独世帯（1 人世帯）の割合は市全体では 32%で、人口集中地区（DID）では 42%を占めています。

65 歳以上の単独世帯の状況をみると、市全体に対する割合は 12%で、人口集中地区（DID）に対する割合は 15%となっています。地域別にみると、市北部の加茂・阿波・勝北地域のほか中心市街地においても 20%以上の地区が多くなっています。

	市全体	DID
一般世帯数	40,168	11,772
単独世帯数 (単独世帯の割合)	12,679 (31.6%)	4,995 (42.4%)
65 歳以上の単独世帯数 (65 歳以上の単独世帯の割合)	4,801 (12.0%)	1,738 (14.8%)

資料:国勢調査



資料：国勢調査

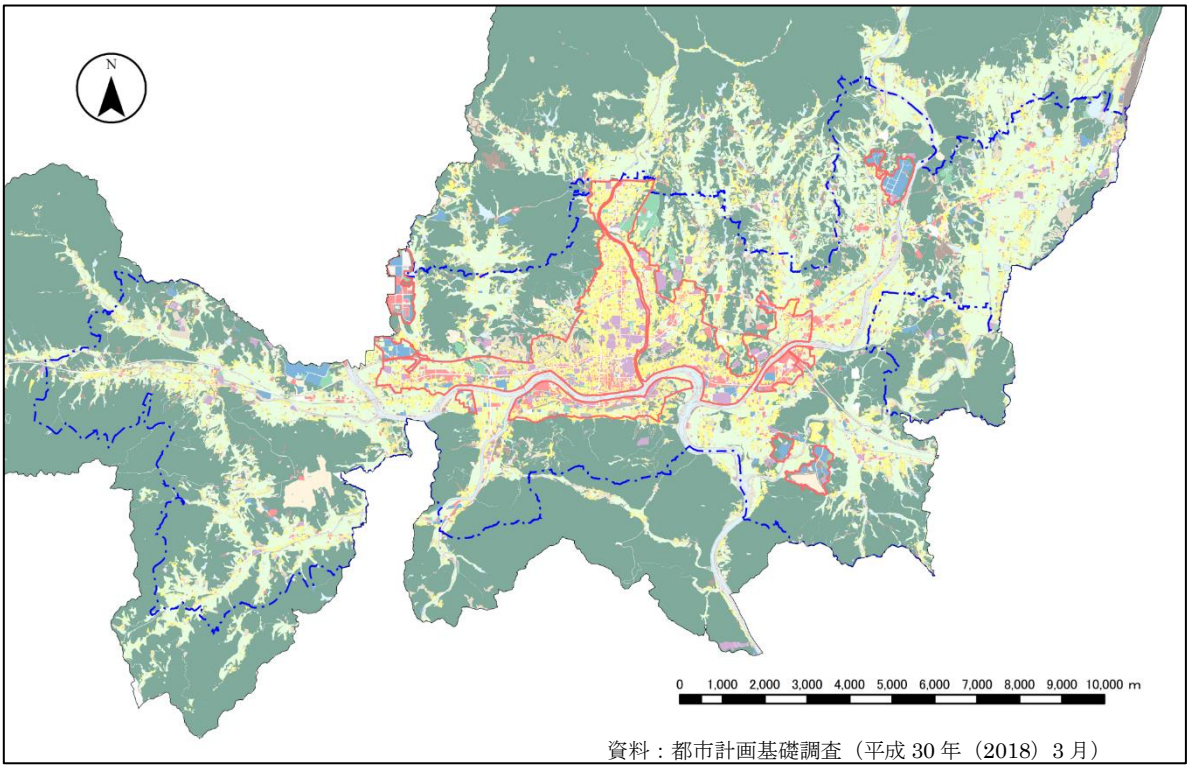
７）土地利用

①土地利用現況

都市計画区域の都市的土地利用の状況をみると、住宅地は用途地域内に広く集積しています。また、市街地外縁部の幹線道路沿道では、農地等の自然的土地利用と住宅地等の都市的土地利用が混在する土地利用が多くみられます。商業地は中心部と幹線道路沿道に集積がみられます。工業地は工業団地等で一団の工業地が形成されているほか、小規模な工業地が用途地域内等に点在しています。

自然的土地利用の状況をみると、吉井川や加茂川、久米川の河川沿い等に農地が広がり、その背後には山林が連なっています。

都市計画区域外の土地利用の状況をみると、加茂支所及び阿波出張所周辺で一団の都市的土地利用がみられますが、その他の地域では大部分が山林等の自然的土地利用となっています。



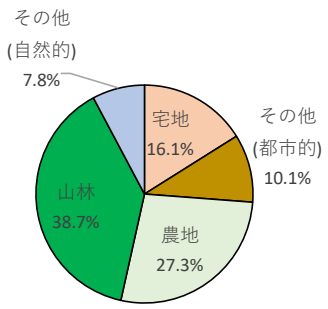
資料：都市計画基礎調査（平成 30 年（2018）３月）

凡例
行政区域　都市計画区域　用途地域

土地利用
田　山林　河原等　住宅用地　工業用地　道路用地　公共空地　農林業施設用地　その他空地
畑　水面　原野等　商業用地　公益施設用地　交通施設用地　その他公的施設用地　未利用宅地等

【都市計画区域の土地利用】

都市計画区域			面積(ha)		割合
都市的土地利用	宅地	住宅用地	1,358.4	2,219.3	16.1%
		商業用地	333.6		
		工業用地	219.4		
		公益施設用地	307.9		
	その他都市的土地利用	道路用地	923.1	1,386.1	10.1%
		公共空地	158.9		
		その他の空地	257.8		
		その他	46.3		
土地利用 自然的	農地			3,747.3	27.3%
	山林			5,328.6	38.7%
	その他自然的土地利用			1,070.7	7.8%
地区合計				13,752.0	100.0%



※その他の空地…未利用地、平面駐車場、資材置場、改変工事中の土地等
その他…交通施設用地、農林業施設用地、その他公的施設用地
農地…田、畑
その他自然的土地利用…水面、その他自然地

②地価

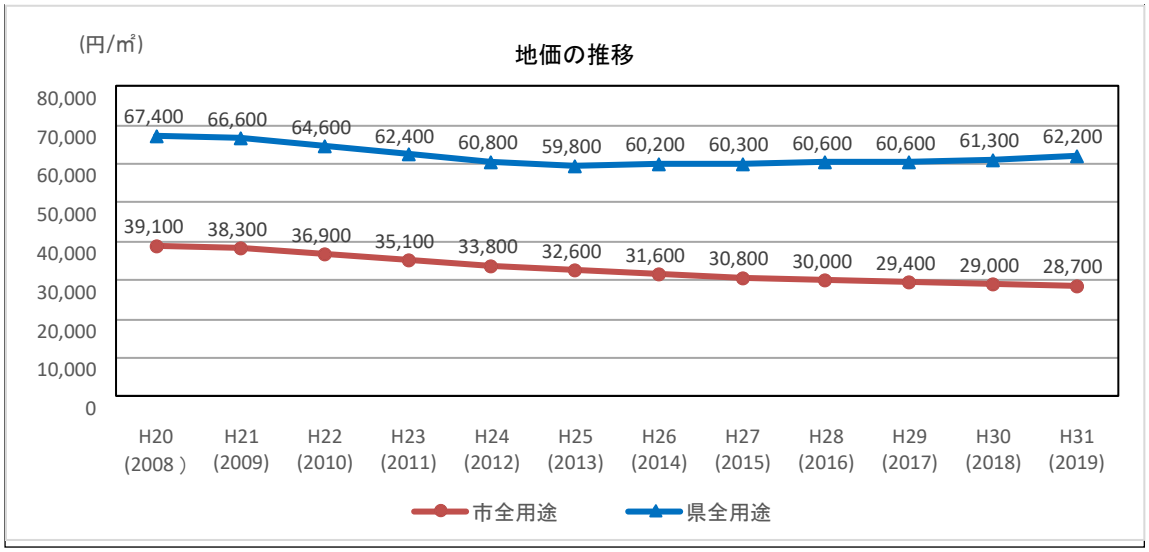
国土交通省地価公示によると、岡山県では下落を続けていた地価が平成 26 年（2014）から上昇に転じています。一方、本市の土地価格は、近年、下落幅は小さくなっているものの、依然として下落傾向にあり、土地に対する需要が低下していることがうかがえます。

地価（用途別平均価格）の推移

（単位：円/㎡）

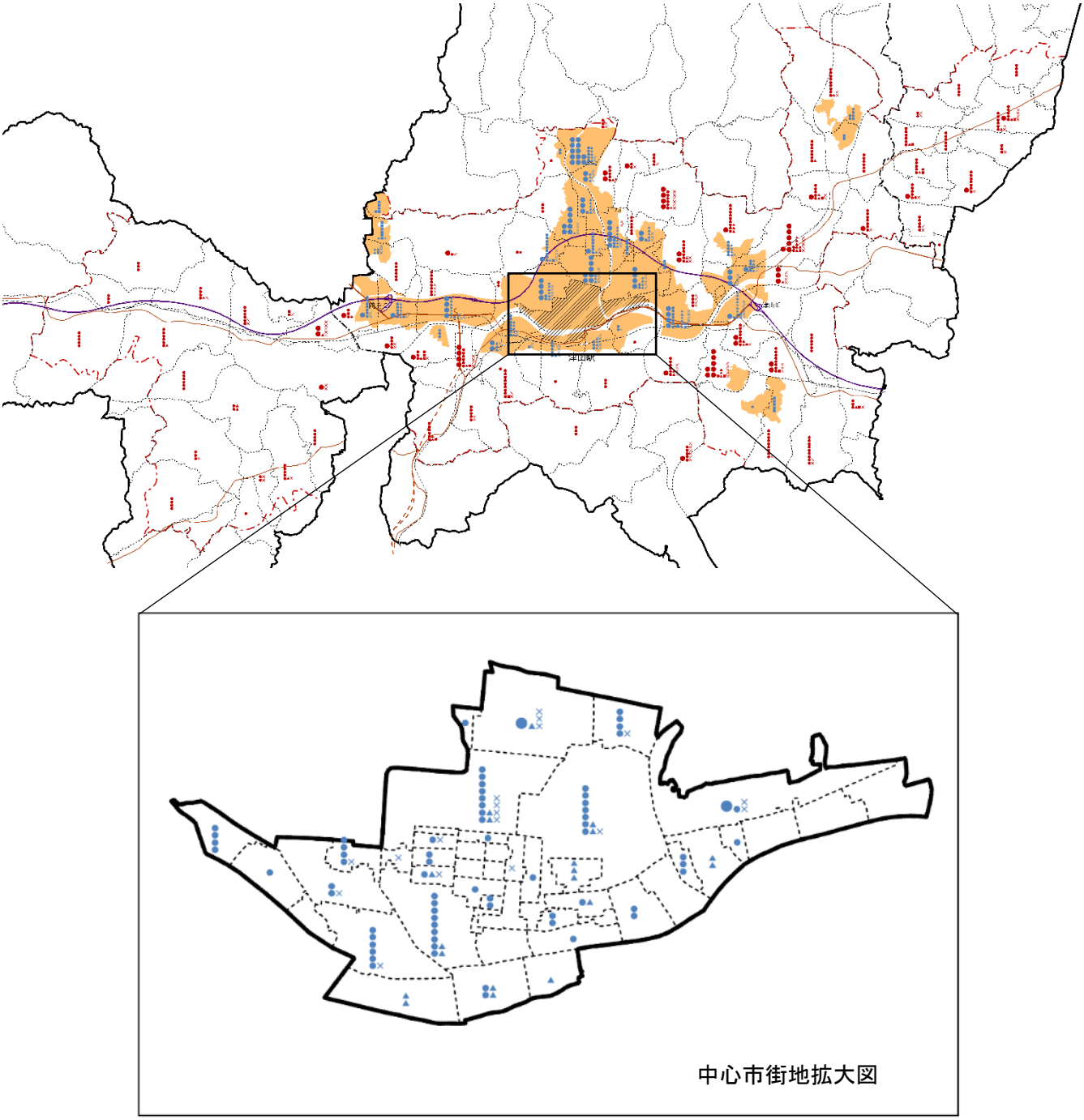
		住宅地	商業地	全用途
H20 (2008)	津山市	24,800	66,600	39,100
	岡山県	53,000	130,000	67,400
H21 (2009)	津山市	24,300	65,200	38,300
	岡山県	52,400	128,400	66,600
H22 (2010)	津山市	23,500	62,300	36,900
	岡山県	50,500	123,900	64,600
H23 (2011)	津山市	22,600	58,700	35,100
	岡山県	48,300	120,800	62,400
H24 (2012)	津山市	21,900	55,800	33,800
	岡山県	47,400	117,100	60,800
H25 (2013)	津山市	21,200	58,100	32,600
	岡山県	43,700	105,000	59,800
H26 (2014)	津山市	20,800	56,000	31,600
	岡山県	43,700	106,900	60,200
H27 (2015)	津山市	20,400	54,100	30,800
	岡山県	43,500	107,800	60,300
H28 (2016)	津山市	20,100	52,300	30,000
	岡山県	43,300	108,700	60,600
H29 (2017)	津山市	19,800	51,000	29,400
	岡山県	43,300	109,500	60,600
H30 (2018)	津山市	19,600	50,200	29,000
	岡山県	43,400	111,900	61,300
H31 (2019)	津山市	19,500	49,500	28,700
	岡山県	43,600	114,800	62,200

資料：地価公示



③新築建築物の状況

平成 24 年度（2012）から平成 28 年度（2016）の５年間の新築状況をみると、都市計画区域内での新築 2,058 件のうち約半数の 1,100 件が用途地域内で新築されていますが、中心市街地では他地域と比べ新築件数が少なくなっています。用途地域外では、市街地外縁部で新築件数が多くなっています。



凡　例			
建物用途	住　宅	●	1件を小 10件を大 用途地域内は青 用途地域外は赤
	商　業	▲	
	工　業	■	
	その他	×	
大字界			----------
行政区域			
都市計画区域			

用途地域
高速道路
国道

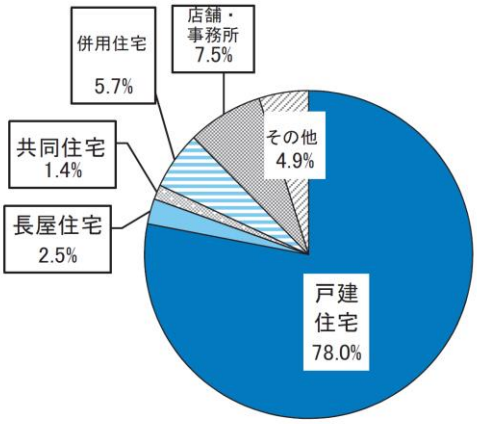
資料：都市計画基礎調査（平成 30 年（2018）３月）

④空き家の状況

津山市空家等対策計画（平成 29 年（2017）３月）における空き家の実態調査では、空き家等総数は市内全域で 3,336 件、空き家率（建物全棟件数に占める割合）は 7.0%でした。地区別にみると、空き家率は地区により差がみられ、城東地区（13.7%）などの 10 地区で、10%を超えています。

用途別の空き家の状況をみると、戸建住宅が 78%を占め、次いで店舗・事務所が 7.5%、併用住宅が 5.7%となっています。

【空き家等の用途別割合】



■実態調査における空き家等の件数及び空き家率

地区名	空き家等件数	建物全棟件数	空き家率
東津山	159	3,639	4.4%
城東	121	881	13.7%
城南	61	683	8.9%
中央	38	471	8.1%
鶴城	44	759	5.8%
城北	95	1,571	6.0%
城西	199	2,530	7.9%
西苫田	232	5,295	4.4%
東苫田	90	3,102	2.9%
二宮	67	1,148	5.8%
院庄	66	1,583	4.2%
佐良山	215	2,842	7.6%
福岡	211	1,729	12.2%
福南	25	225	11.1%
田邑	86	764	11.3%
一宮	69	1,878	3.7%
高田	82	970	8.5%
高倉	45	680	6.6%
神庭	46	374	12.3%
滝尾	44	393	11.2%
成名	53	796	6.7%
高野	123	2,873	4.3%
広野	72	702	10.3%
大崎	70	1,146	6.1%
河辺	105	2,235	4.7%
加茂	316	2,297	13.8%
阿波	38	298	12.8%
勝北	231	2,858	8.1%
久米	333	3,199	10.4%
全体	3,336	47,921	7.0%

資料：津山市空家等対策計画

⑤中心市街地の建物の状況

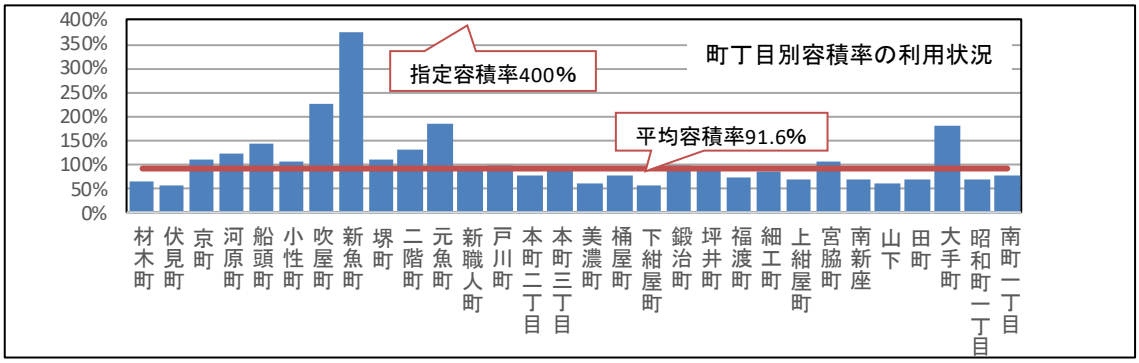
中心市街地の容積率をみると、再開発ビルのある新魚町が 373.6%、吹屋町が 225.7%と高くなっていますが、中心市街地の平均は 200%以上の指定容積率に対して 91.6%の利用容積率となっています。一方、中心市街地を除く用途地域内の平均は 44.7%となっており、中心市街地は中高層建築物と低層建築物が混在する一定の高度利用が図られた市街地となっています。

また、地震時の倒壊や火災時の延焼リスクの要因となる木造率及び老朽建築物の状況をみると、中心市街地の木造率は 66.4%となっており、中心市街地を除く用途地域内の平均 70.8%に対し、少し低い割合となっています。建築後 30 年を超える建物の割合は 75.0%で、中心市街地を除く用途地域内の平均 59.6%に対し、約 15 ポイント高い割合となっています。

中心市街地の建物容積率他

地区名	全建物			木造建物			宅地面積（㎡）	建築面積（㎡）	建物年齢	
	棟数	延床面積（㎡）	容積率	棟数	延床面積（㎡）	木造率（棟数比）			30 年超棟数	割合
材木町	178	14,538	66.7%	154	8,456	86.5%	21,786	8,770	151	84.8%
伏見町	133	15,597	56.4%	91	6,011	68.4%	27,638	10,028	117	88.0%
京町	183	20,112	112.4%	120	6,984	65.6%	17,895	9,498	164	89.6%
河原町	93	12,404	123.3%	74	4,087	79.6%	10,061	4,429	79	84.9%
船頭町	92	8,075	145.1%	67	2,496	72.8%	5,564	2,914	81	88.0%
小性町	102	10,878	108.1%	78	4,771	76.5%	10,066	4,954	89	87.3%
吹屋町	263	18,403	225.7%	38	2,212	14.4%	8,155	4,460	36	13.7%
新魚町	95	73,273	373.6%	55	3,843	57.9%	19,613	11,209	54	56.8%
堺町	92	10,100	110.2%	52	2,565	56.5%	9,163	5,067	75	81.5%
二階町	126	24,673	130.0%	88	5,435	69.8%	18,973	7,877	108	85.7%
元魚町	97	21,219	183.1%	62	3,646	63.9%	11,588	8,979	87	89.7%
新職人町	39	4,112	87.9%	29	2,130	74.4%	4,680	2,114	32	82.1%
戸川町	150	12,840	96.8%	107	5,329	71.3%	13,259	5,633	121	80.7%
本町二丁目	53	5,052	76.9%	44	2,908	83.0%	6,568	3,195	46	86.8%
本町三丁目	84	7,261	92.8%	71	4,514	84.5%	7,826	4,551	70	83.3%
美濃町	74	4,355	59.9%	67	3,422	90.5%	7,267	2,777	71	95.9%
桶屋町	48	3,693	78.6%	39	2,701	81.3%	4,698	2,212	37	77.1%
下紺屋町	41	3,614	58.2%	31	1,475	75.6%	6,209	1,939	33	80.5%
鍛冶町	58	7,238	98.2%	41	2,821	70.7%	7,369	3,133	52	89.7%
坪井町	155	11,396	89.7%	135	7,776	87.1%	12,700	6,981	142	91.6%
福渡町	112	8,974	74.4%	90	5,787	80.4%	12,061	5,340	94	83.9%
細工町	47	3,273	86.6%	41	2,630	87.2%	3,779	2,085	37	78.7%
上紺屋町	121	6,937	69.8%	101	4,378	83.5%	9,931	4,254	101	83.5%
宮脇町	71	5,223	107.6%	60	3,499	84.5%	4,856	2,890	62	87.3%
南新座	569	50,011	67.3%	368	23,895	64.7%	74,259	24,194	367	64.5%
山下	379	59,825	59.1%	242	16,567	63.9%	101,231	27,226	301	79.4%
田町	844	104,806	71.0%	571	40,895	67.7%	147,527	50,737	612	72.5%
大手町	65	34,414	178.8%	9	972	13.8%	19,246	9,677	49	75.4%
昭和町一丁目	135	23,373	70.6%	73	5,724	54.1%	33,097	12,836	101	74.8%
南町一丁目	77	10,652	76.3%	40	2,859	51.9%	13,955	5,497	64	83.1%
合計	4,576	596,320	91.6%	3,038	190,789	66.4%	651,019	255,456	3,433	75.0%
中心市街地を除く用途地域合計	28,048	3,740,698	44.7%	19,849	1,750,750	70.8%	8,364,717	2,456,959	16,718	59.6%

資料：都市計画基礎調査（平成 30 年（2018）3 月）



⑥中心市街地の空き店舗の状況

中心市街地の商店街の状況をみると、ソシオー番街は、「営業店舗」が５割を超えていますが、「空き店舗」も４割を超えています。

城南は、「住居」の占める割合が他商店街より多くなっており、今津屋橋は、「空き店舗」が６割を占めています。

銀天街と新地通は、「営業店舗」が約６割となっており、「空き店舗」の割合が他商店街より少ないことが分かります。

元魚町は、「空き店舗」が 12 件で約３割となっています。

津山二番街は、「営業店舗」と「空き店舗」の件数がほぼ同数になっています。また、「駐車場・空き地」の占める割合が他商店街より多くなっていることが分かります。

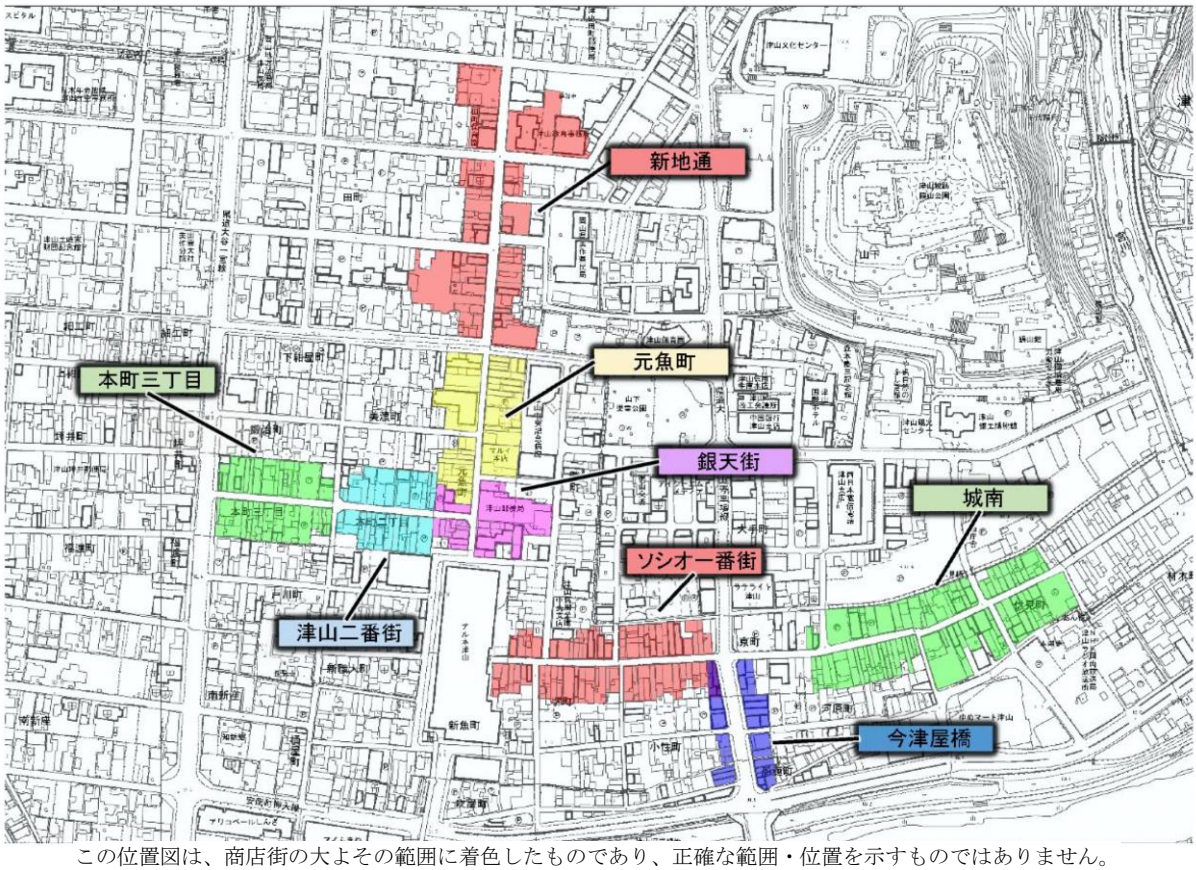
本町三丁目は、「営業店舗」が５割を超えていますが、「空き店舗」も３割弱あります。

■各商店街の用途種別件数と商店街位置図

種別	ソシオー番街	城南	今津屋橋	銀天街	元魚町	新地通	津山二番街	本町三丁目	合計
営業店舗	33(51%)	28(33%)	14(31%)	13(65%)	15(43%)	36(59%)	8(35%)	19(54%)	166(45%)
空き店舗	26(40%)	15(18%)	27(60%)	1(5%)	12(34%)	2(3%)	6(26%)	9(26%)	98(27%)
住居	2(3%)	23(27%)	2(4%)	1(5%)	1(3%)	4(7%)	3(13%)	4(11%)	40(11%)
駐車場･空き地	2(3%)	12(14%)	0(0%)	2(10%)	5(14%)	8(13%)	5(22%)	2(6%)	36(10%)
事務所･その他	2(3%)	6(7%)	2(4%)	3(15%)	2(6%)	11(18%)	1(4%)	1(3%)	28(8%)
合計	65	84	45	20	35	61	23	35	368

※店舗件数は、住宅地図や庁内資料等を参考としたものであり、正確な件数を示すものではない。
※建物やテナントなどの用途が不明なものは集計に含めていない。

資料：H30 津山市調べ

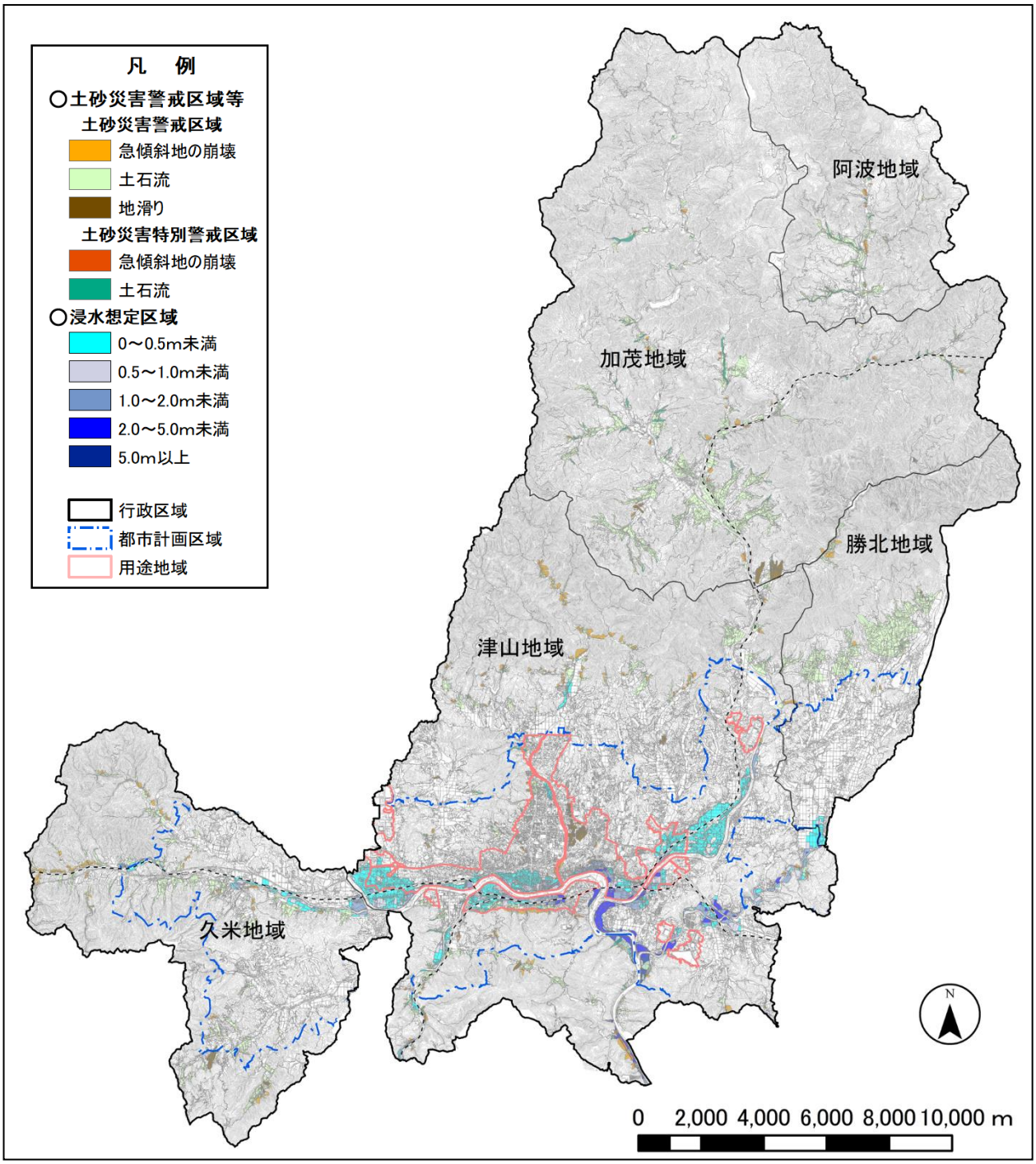


この位置図は、商店街の大よその範囲に着色したものであり、正確な範囲・位置を示すものではありません。

⑦災害警戒区域等の状況

土砂災害警戒区域等は、津山地域では指定面積は小さいものの、沼地区や市街地外縁部等に警戒区域が広く指定されています。その他地域では、山裾や集落地の一部に警戒区域等が設定されています。

浸水想定区域は、吉井川等の河川沿いに指定されており、特に日上地区や横山地区等の吉井川と加茂川の合流部周辺で想定浸水深が深くなっています。



資料：土砂災害：岡山県資料（平成 30 年度(2018)）
浸水想定：国土数値情報（平成 23 年度(2011)）

８）都市施設の整備状況

①都市計画道路

本市では、都市計画決定された道路が 19 路線、58,050mあり、整備率は 68.2%となっています。

また、都市計画決定された駐車場が２箇所あります。

■都市計画道路の概要

番号	路線名	起点	終点	延長(m)	車線数	幅員(m)	整備済延長(m)	施工中延長(m)	整備率(%)
3･3･津 1	中央線	安岡町	安岡町	280	4 車線	22	60.5	－	21.6
3･3･津 2	井口鉄砲町線	井口	鉄砲町	670	2 車線	27	0.0	－	0
3･3･津 3	新錦橋押入線	神戸	押入	11,850	4 車線	22	10,914.0	730.0	92.1
3･4･津 4	安岡町押入線	安岡町	押入	7,300	4 車線	19.5	5,505.0	－	75.4
3･4･津 5	駅前横山線	横山	横山	1,620		16	0.0	－	0
3･5･津 6	皿一宮線	皿	小原	7,510	2 車線	15	4,202.0	370.0	56.0
	（津山駅北口広場：面積 A=約 7,400m^{2}を含む）								
3･4･津 7	平福横山線	平福	横山	3,790	2 車線	18	1,131.0	－	29.8
3･4･津 8	大谷一宮線	昭和町	東一宮	5,540	2 車線	18	5,540.0	－	100
3･4･津 9	林田小原線	林田	小原	2,530		16	2,530.0	－	100
3･4･津 10	総社川崎線	総社	川崎	2,940	2 車線	18	2,048.0	892.0	69.7
3･4･津 11	新国道 53 号線	美咲町打穴中	二宮	津山市：6,200 (6,530)	4 車線	16.5	1,130.0	5,070.0	18.2
3･4･津 12	大田一宮線	大田	東一宮	1,550		16	1,550.0	－	100
3･4･津 13	一宮野辺線	東一宮	東一宮	870	2 車線	16	870.0	－	100
3･5･津 15	大谷横山線	大谷	横山	520		14	520.0	－	100
3･4･津 16	河辺高野山西線	河辺	高野山西	1,940	2 車線	20	660.0	－	34.0
3･3･津 17	院庄神戸線	院庄	神戸	1,300	4 車線	22	1,300.0	－	100
7･5･津 1	東一宮東西線	東一宮	東一宮	550		14	550.0	－	100
7･6･津 2	横野川堤防線	東一宮	東一宮	330		8	330.0	－	100
8･7･津 1	駅前元魚町線	昭和町	元魚町	760		4	760.0	－	100
計	19 路線			58,050			39,600.5	7,062.0	68.2

※R2(2020).1.1 現在

資料：庁内資料

■都市計画駐車場の概要

番号	名　　称	面積(ha)	収容台数	備　　考
津 1	津山中央駐車場	0.1	104	機械式地上 4 層（供用：自走式 2 層-43 台）
津 2	津山中央街区駐車場	0.46	205	自走式地上 2 層

※R2(2020).1.1 現在

資料：庁内資料

②都市計画公園

本市には、都市計画決定された公園が 29 箇所、64.48ha あり、すべて整備済みとなっています。また、緑地も 1 箇所、23.8ha 計画され、そのうち 7.7ha が整備済みとなっています。

■都市計画公園の概要

番号	名　称	種別	位　置	決定面積 (ha)	整備面積 (ha)	整備率 (%)
2･2･津 1	北園第一公園	街区	北園町	0.29	0.29	100.0
2･2･津 2	山下児童公園	街区	山下	0.26	0.26	100.0
2･2･津 3	城西児童公園	街区	小田中	0.24	0.24	100.0
2･2･津 4	城北第一公園	街区	小原	0.33	0.33	100.0
2･2･津 5	城北第二公園	街区	上河原	0.22	0.22	100.0
2･2･津 6	城北第三公園	街区	上河原	0.29	0.29	100.0
2･2･津 7	城北第四公園	街区	上河原	0.37	0.37	100.0
2･2･津 8	高野第一公園	街区	高野山西	0.36	0.36	100.0
2･2･津 9	高野第二公園	街区	高野本郷	0.48	0.48	100.0
2･2･津 10	沼第一公園	街区	沼	0.28	0.28	100.0
2･2･津 11	沼第二公園	街区	沼	0.32	0.32	100.0
2･2･津 12	沼第三公園	街区	沼	0.20	0.20	100.0
2･2･津 13	沼第四公園	街区	沼	0.22	0.22	100.0
2･2･津 14	沼第五公園	街区	山北	0.33	0.33	100.0
2･2･津 15	院庄東公園	街区	院庄	0.14	0.14	100.0
2･2･津 16	高野川東公園	街区	高野本郷	0.29	0.29	100.0
2･2･津 17	小橋公園	街区	院庄	0.25	0.25	100.0
2･2･津 18	野辺公園	街区	東一宮	0.31	0.31	100.0
2･2･津 19	天王公園	街区	東一宮	0.40	0.40	100.0
2･2･津 20	知原公園	街区	東一宮	0.28	0.28	100.0
2･2･津 21	鳥居公園	街区	東一宮	0.22	0.22	100.0
街区公園小計	21 箇所			6.08	6.08	100.0
3･3･津 1	東部運動公園	近隣	川崎	2.90	2.90	100.0
3･3･津 2	下河原公園	近隣	東一宮	1.10	1.10	100.0
3･3･津 3	井口公園	近隣	井口	2.00	2.00	100.0
近隣公園小計	3 箇所			6.00	6.00	100.0
4･4･津 1	西部公園	地区	二宮	6.50	6.50	100.0
5･4･津 1	衆楽公園	総合	山北	8.00	8.00	100.0
6･5･津 1	津山ｽﾎﾟｰﾂｾﾝﾀｰ	運動	勝部	20.90	20.90	100.0
7･4･津 1	神楽尾公園	特殊	総社	8.50	8.50	100.0
8･4･津 1	鶴山公園	特殊	山下	8.50	8.50	100.0
都市計画公園の合計	29 箇所			64.48	64.48	100.0
津1	津山河岸緑地	緑地	津山口他	23.80	7.70	32.4
都市計画緑地の合計	1 箇所			23.80	7.70	32.4

※R2(2020).1.1 現在

資料:庁内資料

③下水道

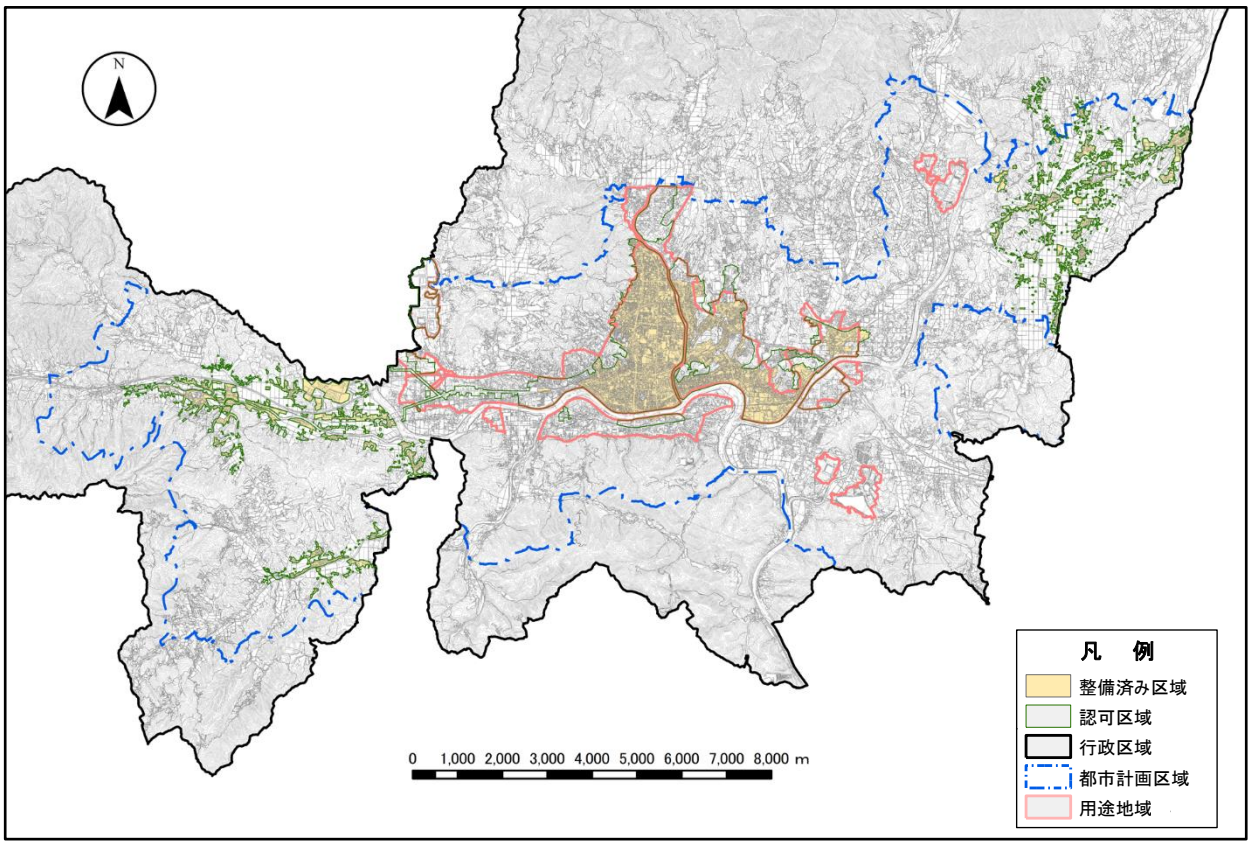
都市計画区域内における公共下水道は、1,086ha が供用されています。なお、公共下水道、農業集落排水、合併処理浄化槽を合計した、汚水処理人口普及率は 73.5%となっており、岡山県平均の 86.9%を下回っています。

■公共下水道等の概要

市町名	供用状況						普及状況		
	排水区域(ha)	処理区域(ha)	ポンプ場		処理場		住民基本台帳人口(人)	汚水処理人口(人)	汚水処理人口普及率※(%)
			箇所数	面積(㎡)	箇所数	面積(㎡)			
津山市	1,086	1,086	2	1,080	2	110,000	100,863	74,115	73.5
岡山県	28,726	28,736	107	221,327	36	1,413,609	1,905,283	1,655,821	86.9

※汚水処理人口普及率…公共下水道、農業集落排水、合併処理浄化槽の合計に対する割合
※普及状況:H31(2019).3.31 現在、その他:H29(2017).3.31 現在

資料:都市計画現況調査、庁内資料



④その他の都市施設

本市には、その他の都市施設として、ごみ焼却場が 1 箇所、汚物処理場が 1 箇所計画され、いずれも供用されています。

■その他の都市施設の概要

種別	番号	名称	面積(ha)		処理能力(t/日):ごみ(kl/日):汚物	
			計画	供用	計画	供用
ごみ焼却場	津1	津山圏域クリーンセンター	25.57	25.57	128	128
汚物処理場	1	津山圏域衛生処理組合 汚泥再生処理センター	1.55	1.55	170	170

※R2(2020).1.1 現在

資料:庁内資料

⑤土地区画整理の状況

本市の用途地域面積は 1,910ha で、そのうち 242.8ha（12.7%）が土地区画整理事業によって整備された区域となっています。

土地区画整理事業実施地区の宅地化率を見ると、全体合計では 76.5%となっています。

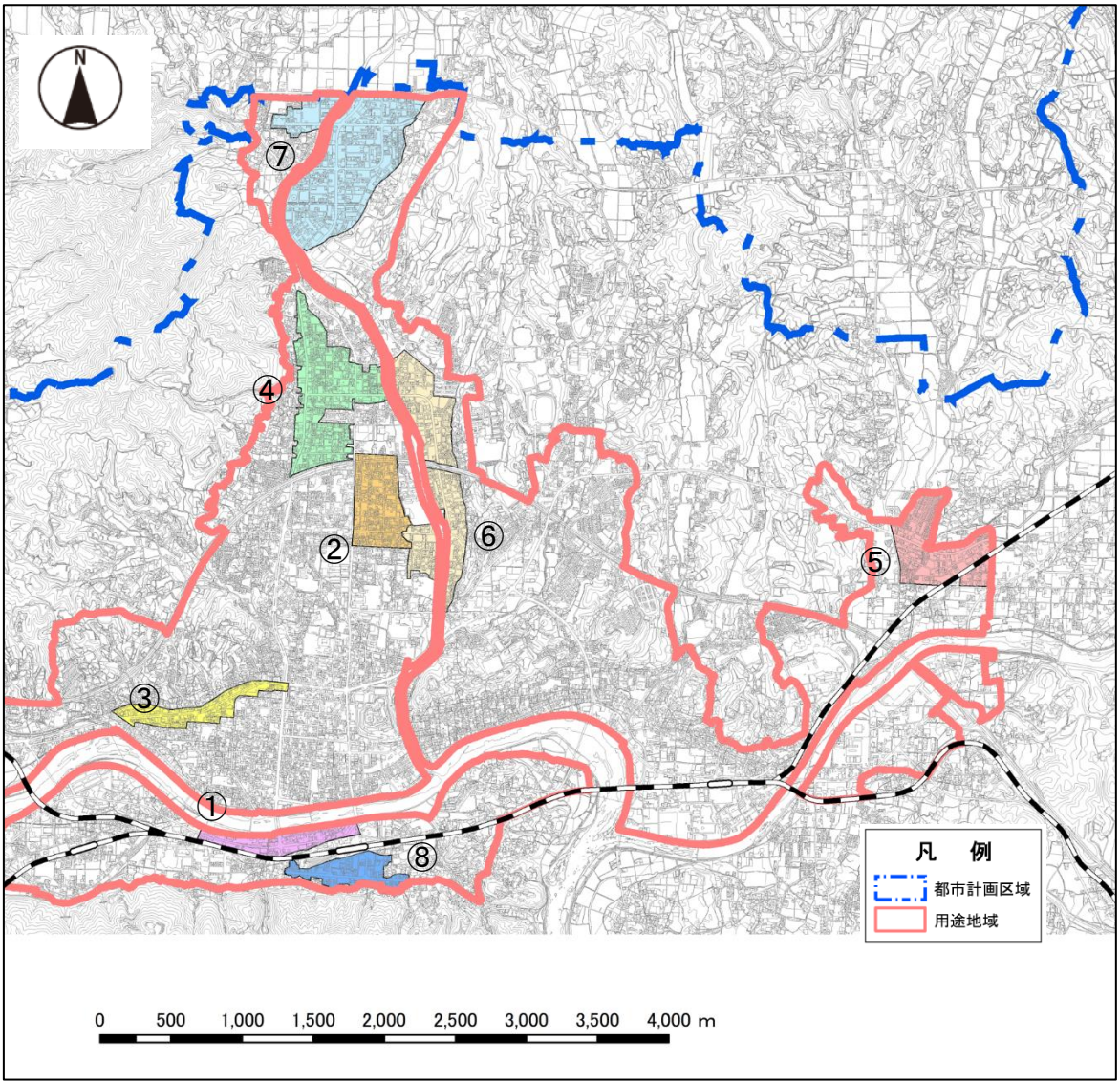
昭和 55 年（1980）以前に施行が完了した地区は 80%以上の宅地化率となっていますが、昭和 55 年（1980）以降に完了した地区は 55%～70%程度にとどまっており、今後も宅地化の促進が必要となっています。

■その他の都市施設の概要

地区名	施行年度	地区面積(ha)	台帳宅地面積(㎡)	宅地面積(㎡)	宅地化率
①大谷第一	S11(1936)～S35(1960)	14.7	101,341	101,341	100.0%
②城北第一	S39(1964)～S43(1968)	21.7	170,101	148,287	87.2%
③城西	S41(1966)～S50(1975)	14.1	94,429	91,848	97.3%
④城北第二	S47(1972)～S52(1977)	39.9	307,538	253,852	82.5%
⑤高野	S48(1973)～S52(1977)	28.1	207,098	168,895	81.6%
⑥沼	S49(1974)～S56(1981)	42.6	318,142	231,504	72.8%
⑦東一宮	S63(1988)～H9(1997)	68.3	489,121	314,803	64.4%
⑧津山駅南	H4(1992)～H10(1998)	13.4	92,091	51,229	55.6%
合計		242.8	1,779,861	1,361,760	76.5%

※宅地面積は都市計画基礎調査の土地利用現況をもとに、図上計測を行った。

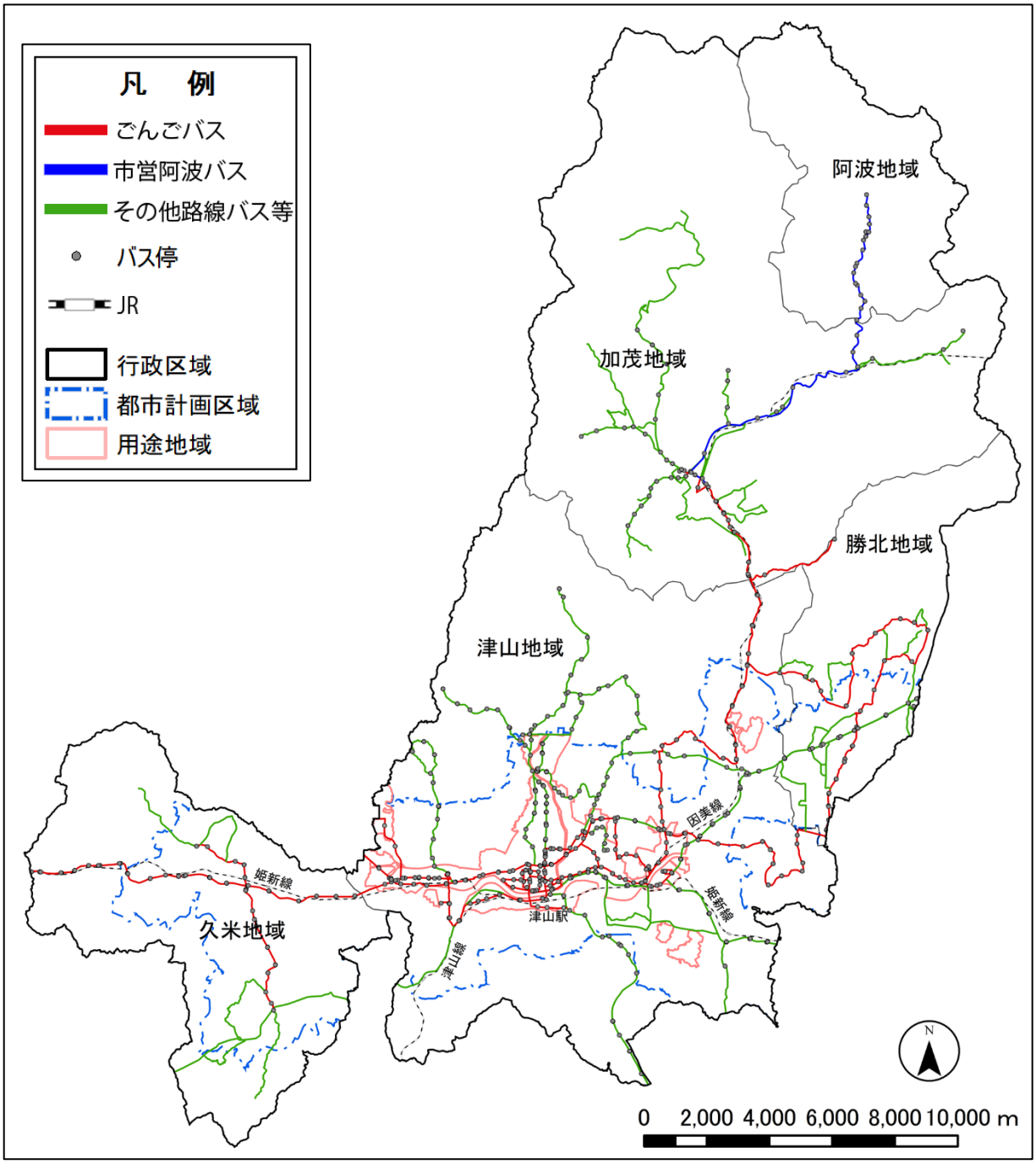
資料：庁内資料、都市計画基礎調査（平成 30 年（2018）3 月）



９）公共交通の状況

①公共交通網

本市の公共交通網は、鉄道及び路線バス、タクシーで構成されています。鉄道は JR 津山線、姫新線、因美線の３路線があり、津山駅は JR 各線や路線バスが乗入れる主要な交通結節点となっています。路線バスは、津山駅を中心に、市内各地へ放射状に連絡しています。タクシーは、13 社 150 台あまりで、鉄道や路線バスを補完する役割を担っています。



資料：おかやまオープンデータカタログ（平成 28 年(2016)6 月）に加筆

②鉄道の利用状況

１日当たりの乗車人員は、津山駅が約２千人で突出しており、２番目に多い東津山駅が 100 人を少し超える程度で、その他の駅は 100 人以下となっています。

■鉄道の乗車人員（人／日）

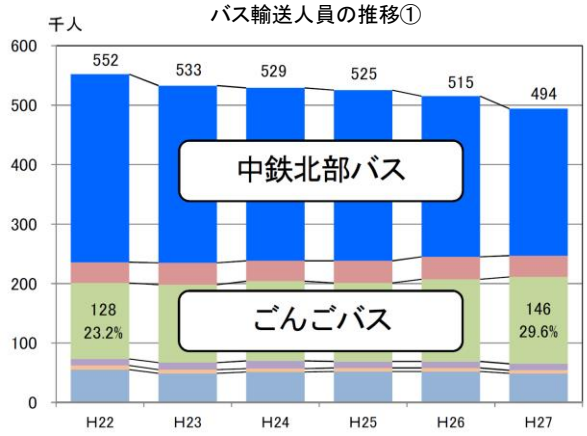
駅	佐良山	津山口	美作大崎	東津山	津山	院庄	美作千代	坪井	高野
路線名	津山線	津山線	姫新線	姫新線 因美線	津山線 姫新線 因美線	姫新線	姫新線	姫新線	因美線
運行頻度(平日)	33	33	19	42	55	22	24	24	18
年　度	(人／日)	(人／日)	(人／日)	(人／日)	(人／日)	(人／日)	(人／日)	(人／日)	(人／日)
平成 23 年度	14	20	19	103	2,042	52	61	32	15
平成 24 年度	15	24	23	112	2,201	47	50	29	7
平成 25 年度	20	19	25	109	2,207	39	52	22	18
平成 26 年度	20	22	23	119	2,091	34	50	22	22
平成 27 年度	14	21	24	122	1,981	38	49	25	23
平成 28 年度	12	20	23	118	2,007	36	42	20	26
平成 29 年度	17	19	25	123	2,050	45	36	18	28

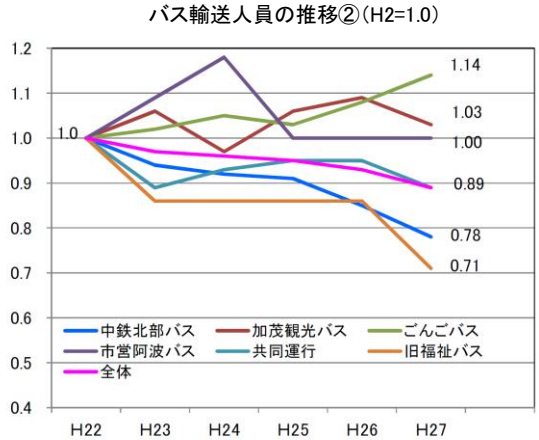
資料:岡山県統計年報

③路線バスの利用状況

市内を運行するバス路線の輸送人員は、平成 22 年（2010）の 55 万２千人から平成 27 年（2015）では 49 万４千人と、５年間で 10.5%減少しています。

事業者別の状況をみると、ごんごバスと加茂観光バスは平成 22 年（2010）から平成 27 年（2015）にかけて増加していますが、輸送人員の最も多い中鉄北部バスは全体平均以上に減少しています。

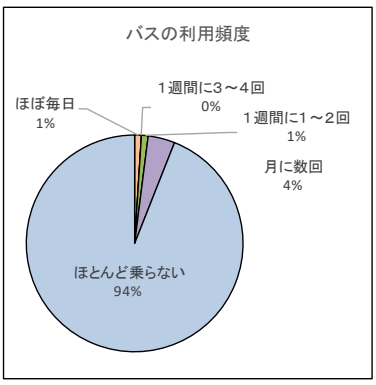


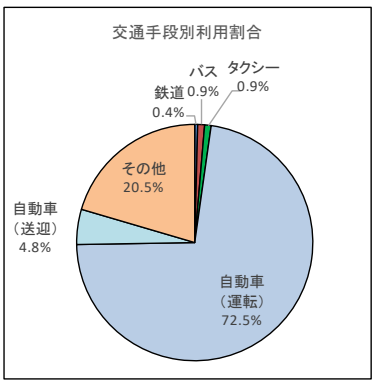


資料：津山市地域公共交通網形成計画（平成 29 年(2017)3 月）

④公共交通の利用頻度等

公共交通のアンケートによると、バスの利用頻度として「ほとんど乗らない」の割合が 94%となっています。また、市内移動の交通手段別利用割合をみても「自動車（運転）」の割合が 72.5%と非常に高く、「鉄道」や「バス」等の公共交通機関の利用割合は少なくなっています。





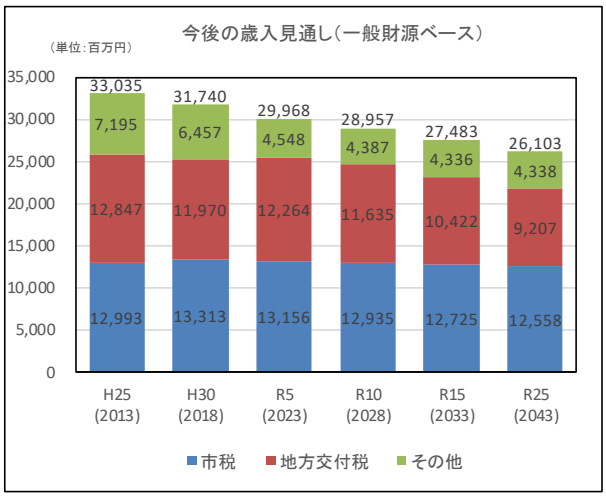
資料：津山市地域公共交通網形成計画（平成 29 年(2017)3 月）

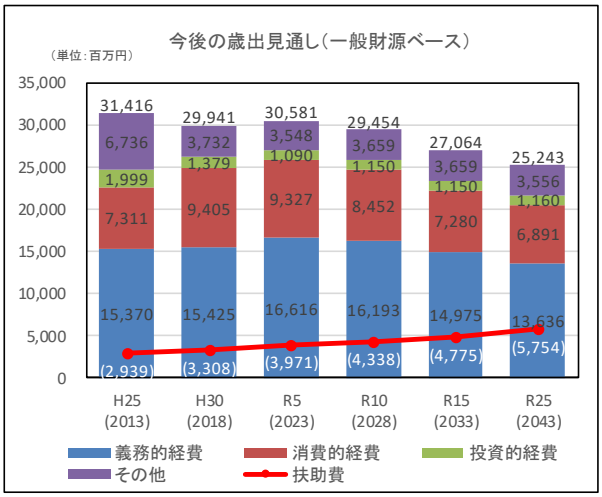
10）財政状況

①歳入、歳出の見通し

「津山市財政計画」によると、歳入及び歳出総額は平成 25 年(2013)から令和 25 年(2043)にかけて減少していくと予想されています。

人口減少・少子高齢化の進行に伴い、市税の増収が望めない一方で、社会保障関係費は増加の一途をたどることが見込まれており、厳しい財政状況が続くと考えられます。

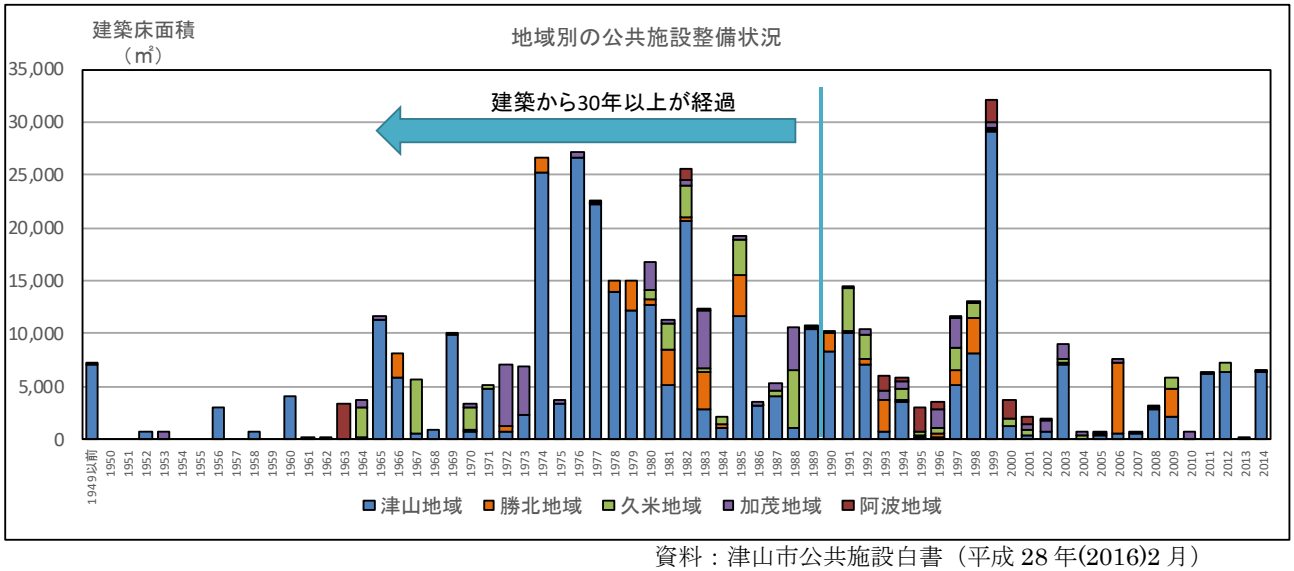




資料：津山市財政計画（長期財政見通し）（令和元年(2019)11 月版）

②公共施設の更新等に係る財政負担

本市の公共施設の建築年をみると、昭和 49 年（1974）頃から昭和 57 年（1982）頃に建設が集中しています。これらの施設は、現時点で建設から 30 年を超過し、昭和 56 年(1981)までの建築基準法（旧耐震基準）により建設されている施設も多くなっています。今後、公共施設の老朽化等に伴う財政負担の増大が懸念されていることから、津山市公共施設等総合管理計画に基づく施設の更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行う必要があります。なお、平成 11 年（1999）に建築床面積が大きくなっていますが、主に「アルネ・津山」内の公共施設整備によるものです。



資料：津山市公共施設白書（平成 28 年(2016)2 月）

２．市民アンケート調査

都市計画マスタープランの見直しにあたり、市民ニーズやまちづくりに対する意向を調査するため、アンケート調査を実施しました。その概要については、次のとおりでした。

１）調査の概要

調査対象：18 歳以上の市民　3,000 人

実施期間：平成 30 年（2018）３月～平成 30 年（2018）４月

調査方法：郵送法による自記式無記名の調査票を用いたアンケート調査

回 収 数：回答数　1,022 人　回収率 34.1%

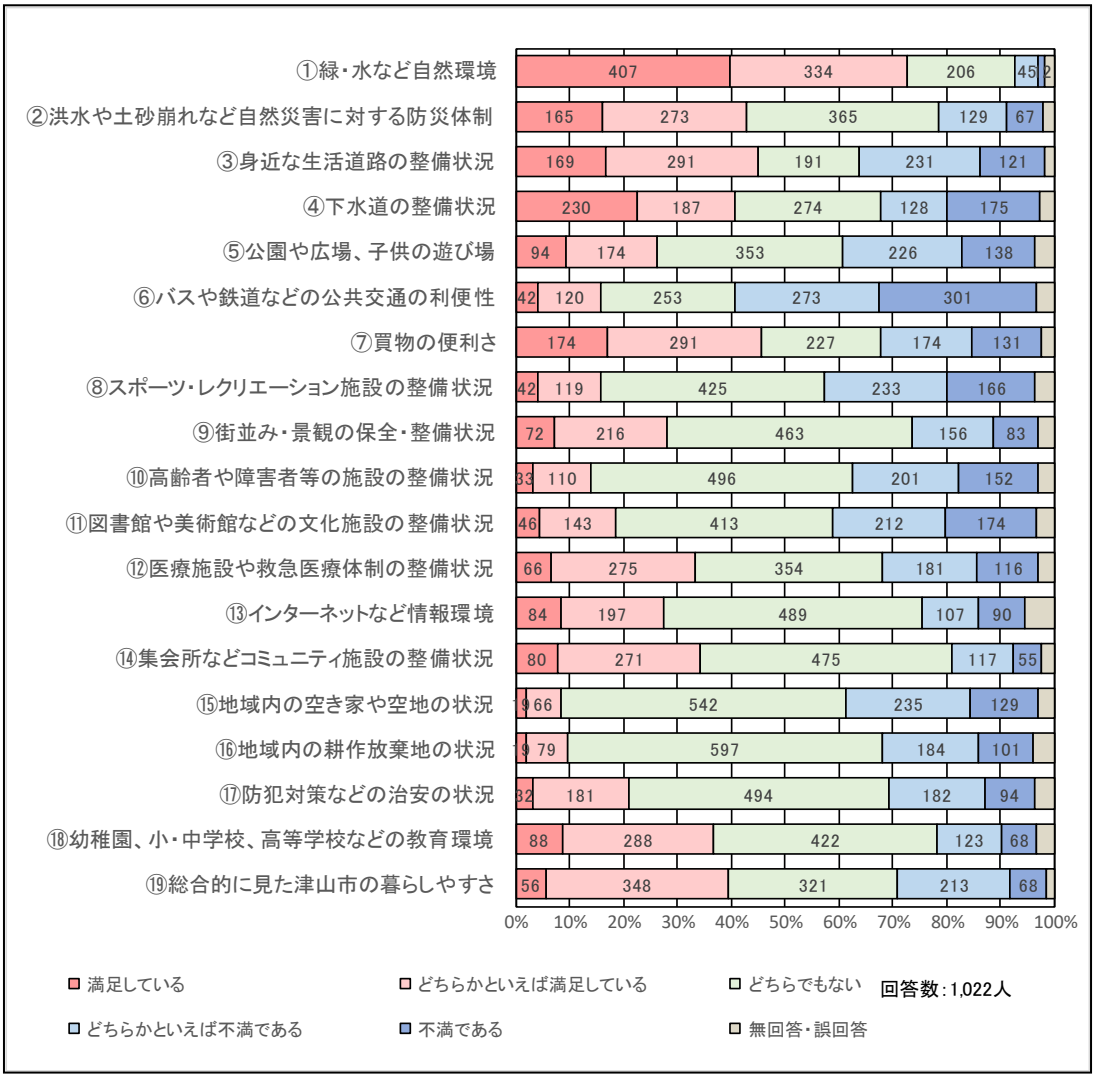
２）調査結果（抜粋）

①「お住まいの地域の現状について、どう思いますか。」（19 項目）の設問に対して

「緑・水などの自然環境」は満足、どちらかといえば満足の合計（以下、満足度）が 70%を超えていますが、その他の 18 項目の満足度は 50%に達していません。そのうち、「公共交通の利便性」など８項目で不満、どちらかといえば不満の合計（以下、不満度）が満足度を上回っています。

特に「公共交通の利便性」の不満度が約 60%と非常に高く、次いで「スポーツ・レクリエーション施設の整備状況」、「文化施設の整備状況」、「空き家や空地の状況」、「公園や広場、子供の遊び場」、「高齢者や障害者等の施設の整備状況」、「身近な生活道路の整備状況」などの項目も不満度が高くなっています。

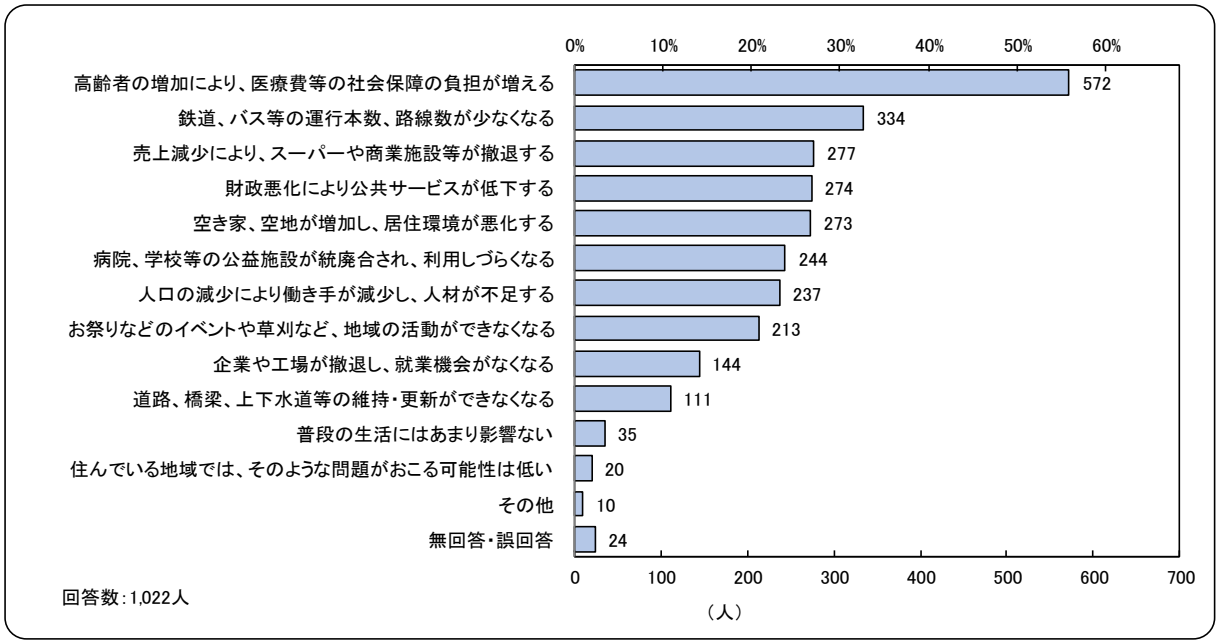
お住まいの地域の現状について



②「今後、市内の人口減少・少子高齢化がさらに進行した場合、あなたの普段の生活に大きく関係する問題はどれだと思いますか。」（複数回答）の設問に対して

「高齢者の増加により、医療費等の社会保障の負担が増える」と答えた人の割合が 56.0%と最も高く、次いで「鉄道、バス等の運行本数、路線数が少なくなる」32.7%、「売上減少により、スーパーや商業施設等が撤退する」27.1%、「財政悪化により公共サービスが低下する」26.8%、「空き家、空地が増加し、居住環境が悪化する」26.7%となっています。

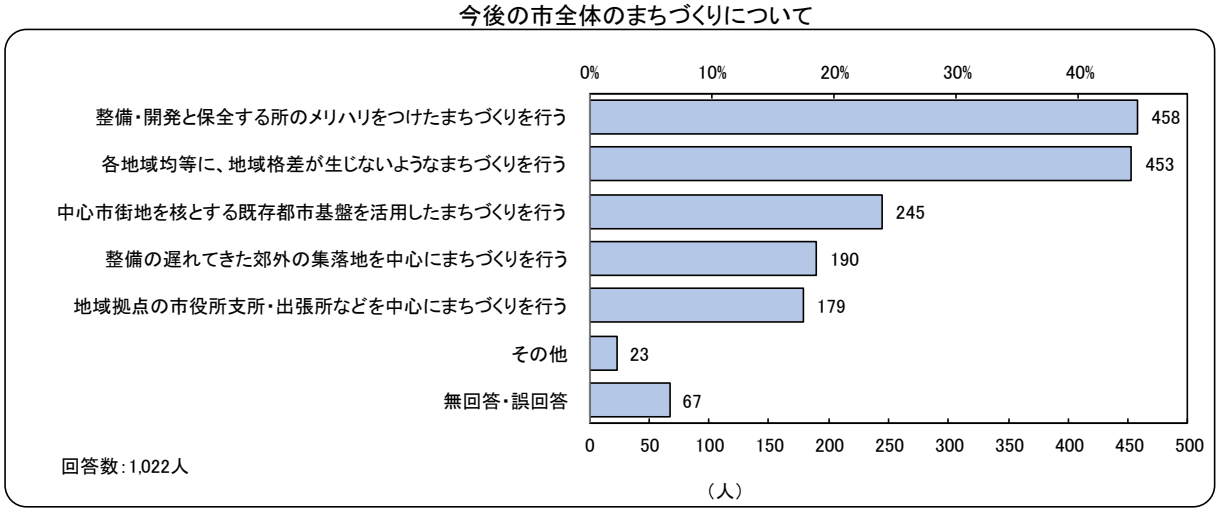
人口減少・少子化の進行に伴う、生活上の課題について



③全国的に求められているコンパクトなまちづくりの現状等を踏まえた、「今後の市全体のまちづくりについて、どのように思いますか。」の設問に対して

「整備・開発する所と保全する所のメリハリをつけたまちづくりを行う」と答えた人の割合が 44.8%と最も高い一方、「各地域とも均等に整備を行い、地域格差が生じないようなまちづくりを行う」44.3%とほぼ同じ割合となっています。また、次いで「中心市街地を核とする既存都市基盤を活用したまちづくりを行う」24.0%となっています。

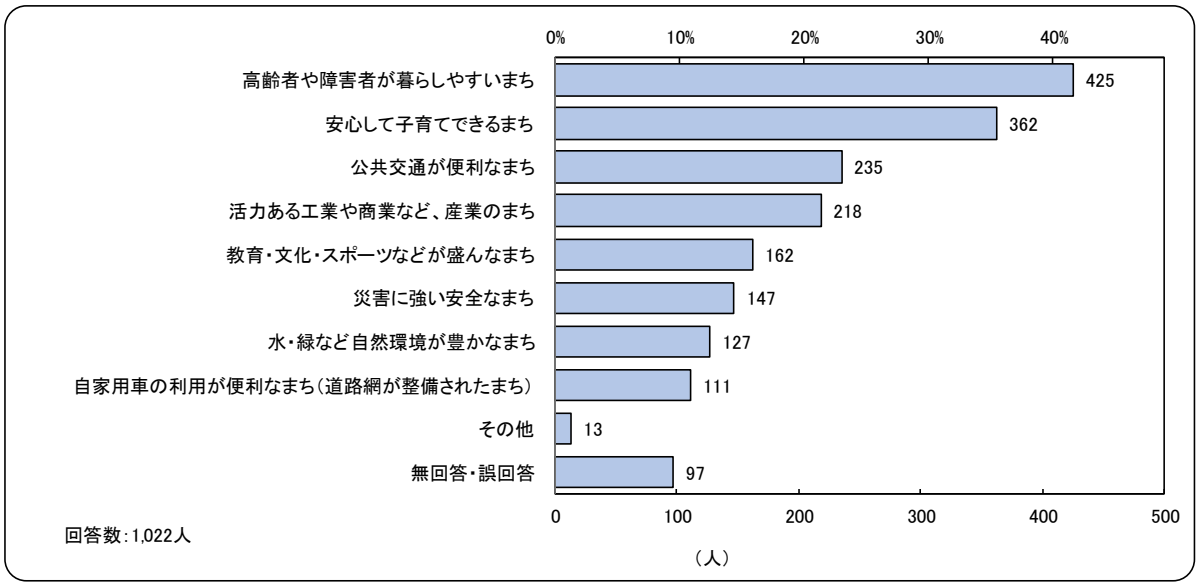
今後の市全体のまちづくりについて



④「あなたは、津山市が将来どのようなまちになったらよいと思いますか。」（複数回答）の設問に対して

「高齢者や障害者が暮らしやすいまち」と答えた人の割合が 41.6%と最も高く、次いで「安心して子育てできるまち」35.4%、「公共交通が便利なまち」23.0%、「活力ある工業や商業など、産業のまち」21.3%となっています。

津山市の将来のまちに望むこと



３．まちづくりの主要課題

１）県北中心都市としての拠点性の向上

- 本市は、就業・就学・買い物などで周辺市町村からの依存度が高く、県北地域の中心都市として大きな役割と責任を担っていますが、市外への人口流出が続くなど、中心都市としての求心力低下が懸念されています。
- 今後も県北の中心都市として持続していくためには、広域交通機能の向上、商業・工業の活性化、医療・福祉、教育・文化、レクリエーション施設など、広域的なニーズに応えるさまざまな都市機能を維持・集積し拠点性の向上を図る必要があります。
- 中心市街地に残る城下町の風情ある町並みや、大学・工業高等専門学校などの高等教育機関の集積、中四国初のがん陽子線治療センターなどの資源を活かして特色あるまちづくりを進め、まちの魅力・活力の向上を図り交流人口の増加につなげる必要があります。
- さらに、広域的な課題に対応していくため、中心都市としての機能強化とあわせて近隣都市等との広域的な連携を図り、相互補完を図る必要があります。

２）中心市街地の活性化と既存ストックの有効活用

- 中心市街地は、多くの人が住み、働き、訪れる場として、本市の賑わいと活力の源となっていましたが、郊外部の幹線道路沿道への大規模小売店舗の立地や中心市街地の商店街における空き店舗の増加など、商業機能の低下や空洞化が顕著となっています。中心市街地活性化基本計画に基づく様々な取組により一定の成果が得られましたが、今後も活性化に向けた取組を継続的に進める必要があります。
- 本市の「特色」である津山城跡（鶴山公園）をはじめとする歴史・文化資産や、商業、行政、医療などの都市機能が集積している中心市街地では、既存ストックを有効活用し、機能強化を図る必要があります。
- また、本市の交通結節点の核である津山駅は、駅前広場の整備等が進められていますが、周辺地域は都市機能が少なく未利用地も多いことから、交通結節点機能の強化とあわせて賑わいのある地域づくりを進める必要があります。
- 地域コミュニティの維持や賑わい創出を図るため、若者から高齢者まで幅広い年齢層のまちなか居住を推進するとともに、歩いて暮らせるまちづくりに取り組む必要があります。

３）コンパクトで持続可能な都市の形成

【コンパクトなまちの形成】

- これまで郊外型宅地開発等により都市が拡大してきましたが、今後は人口減少・少子高齢化に伴い、人口密度の低下が進むと見込まれています。
- 現状の拡大した都市のままで人口が減少し低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた商業機能などの日常生活に必要な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などさまざまな問題の発生が懸念されます。
- また、税収の減少や社会保障費等の行政コストの増大が見込まれるなか、都市基盤の整備や維持管理コストがさらに増大すれば、適切な行政サービスの水準を維持できなくなることが懸念されています。
- 今後、人口減少と財政的制約が見込まれる中で、持続可能で効率的なまちづくりのためには、無秩序な市街地の拡散を抑制し、都市機能や居住の誘導を図るとともに、既存ストックの活用等による地域の拠点づくりを進め、これらの拠点を相互に連携・補完する多極ネットワーク型のまちづくりに取り組む必要があります。
- 勝北地域や久米地域、加茂地域、阿波地域の中心部は、支所・出張所、公民館等の一定の既存ストックが整っており、これらの有効活用を図りつつ、日常生活に必要な郵便局や銀行、病院などの生活関連施設を維持し、地域の暮らしを守る生活拠点の形成を進める必要があります。

・さらに、土地の有効活用を図るため、土地利用の動向を把握し、将来都市像を踏まえた土地利用のあり方を検討する必要があります。

【公共交通網の維持・充実】

・本市は県北の中心地であり、道路網や公共交通網が比較的整っていますが、公共交通の利用率が低いうえに乗車人員も減少しています。特に路線バスは、利用者の減少に伴う収益の悪化、乗務員の人員不足や高齢化など厳しい運営状況が続いており、バス路線の廃止・縮小などが懸念されています。

・高齢者や子育て世代をはじめとする市民の円滑な移動手段を確保するため、まちづくりと一体となった利便性の高い公共交通ネットワークの構築を進め、公共交通の維持・充実を図ることが求められています。

４）都市施設の整備と適切な維持・管理

【道路の整備】

・道路は、市民の日常生活や社会経済活動を支える重要な社会資本であり、市街地と周辺地域の生活拠点を結ぶ地域道路網の整備や、地域に密着した生活道路の機能向上に取り組むとともに、市街地の渋滞緩和、通学路の安全確保、だれもが快適に利用できる歩道の整備などを推進し、移動の円滑化と安全・安心な道路網の整備を図る必要があります。

・また、県北唯一の第３次救急医療機関である津山中央病院へのアクセス向上が期待される河辺高野山西線の北工区や、県南地域へのアクセス時間の短縮や定時性の確保が期待される空港津山道路の早期開通を目指す必要があります。

【公園の整備】

・都市計画決定された公園はすべて整備されていますが、市民アンケートでは公園や広場、子供の遊び場に対する満足度が低いことから、既存施設のリニューアルや公園の適切な維持管理などを行う必要があります。

【上・下水道の整備】

・水道の普及率は 99.5%に達していますが、近年は給水量や給水人口の減少に加え、施設の老朽化等が進んでいることから、施設の拡張から適切な維持管理への移行を図る必要があります。

・下水道は順次整備を進めていますが、普及率は７割程度であり、今後もさらなる汚水処理事業を推進する必要があります。

【都市施設等の維持・管理】

・高度経済成長期等に集中的に整備された都市施設や公共施設等が老朽化し、今後の維持管理・更新費用の大幅な増加が見込まれています。

・効率的な維持管理・更新に向けて、既存ストックの長寿命化や有効活用を図るとともに、将来のまちのあり方を見据えた公共施設等の集約化・再配置を推進する必要があります。

５）歴史・文化と自然の保全と活用

【歴史・文化資産の保存と活用】

・伝統的な町家が多数残っている城東地区は、重要伝統的建造物群保存地区に選定（平成 25 年（2013）８月）され、江戸後期から明治期の町並みを保存するため、建物の修理・修景などに取り組んでいますが、空き家率が 13.7%を超えるなど空き家が多数存在し、歴史的町並みの喪失が懸念されています。

・城西地区は、江戸時代の地割を基に近代の鉄道開通により発展した場所であり、江戸時代から続く寺社地と商家町が融合した独特な歴史的風致が残されています。同地区の空き家率は 7.9%ですが高齢化率は高く、今後の伝統的建造物の保存・活用に対する不安要素となっています。

・城下地区についても、津山城跡（鶴山公園）をはじめとする歴史的な景観の保全に努めることが重要です。

・また、より効果的で広がりを持った歴史・文化資産の保存と活用を進めるため、城下地区と城東・城西地区等の連携を図るとともに、市内全域を対象とした文化財の一体的な保存に努める必要があります。

【自然環境・農地の保全】

・森林や農地は、水源涵養機能、土砂災害防止、低炭素社会への貢献などの多面的な機能を有しています。このかけがえのない自然の恵みや機能を将来にわたって享受し、市民生活の安全・安心を確保するため、自然環境を保全していく必要があります。

・本市の特徴である豊かな森林や美しい里山、吉井川、加茂川などの水辺空間は、暮らしに潤いを与える貴重な資源であり、将来にわたり守っていく必要があります。

・農業者の高齢化や後継者不足等により、条件不利地域などの農地が荒廃しており、耕作放棄地の拡大を防ぐ必要があります。

６）安全・安心で快適な生活環境の形成

【災害リスクの低減】

・近年、局地的な豪雨等による土砂災害などの自然災害の多発や震災の発生等により、市民の防災に対する関心が高まっており、これまで以上に災害に強いまちづくりを進めていく必要があります。

・本市においても、中心市街地を含めた吉井川沿いなどが浸水想定区域に指定され、山沿いは土砂災害警戒区域等に指定されており、災害の危険性を有しています。

・また、中心市街地では、建築時期の古い木造住宅が多く残っており、地震時の倒壊や火災発生時の延焼の拡大等が懸念されています。

・このため、適切な土地利用の規制・誘導、防災対策など、災害予防と減災対策に取り組む必要があります。

【低未利用地対策の推進】

・市街地には低未利用地が多く存在しており、中心市街地等では空き家や空き地が不規則に発生する都市のスポンジ※化が進んでいます。

・また、今後も人口減少に伴い都市のスポンジ化が進むと考えられることから、既存ストックの活用による都市機能や居住の誘導など、都市機能及び地域活力の維持・向上に努める必要があります。

・近年、人口の減少に伴い空き家が増加し、老朽化による倒壊の危険性や衛生、防犯、景観等の問題が顕在化していることから、現況を的確に把握し、その利活用と対策に取り組む必要があります。

※都市のスポンジ化…都市の内部において、空き地や空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生する現象

【人にやさしいまちづくりの推進】

・すべての人にとって安全で安心して暮らせるよう、公共施設や建築物のバリアフリー化など、ユニバーサルデザインによるまちづくりを推進する必要があります。

【子育て・教育施設の充実】

・少子化等に対応し、だれもが安心して子育てができるよう、子育て世代のニーズに対応した施設の充実を図る必要があります。

・学校施設は、建物や施設など老朽化が課題となっており、計画的な改修に取り組む必要があります。また、学習内容の多様化や生活様式の変化に対応した施設整備を進める必要があります。