

まちづくりの推進方策

基本的な考え方

- ・「津山市都市計画マスタープラン」は、都市計画分野のみならず、本市のまちづくりに関する長期的な基本方針を示したものです。
- ・計画を実現し、よりよいまちづくりを進めていくためには、行政各分野の施策の推進はもちろんのこと、これからのまちづくりの主体となる市民、NPO、民間企業（事業者）などと行政が適切な役割分担のもとに「協働のまちづくり」を強力に推進する必要があります。
- ・また、地方への権限委譲が推進される中で、基礎自治体自らが自己決定、自己責任のもとでさまざまな課題へ対処していくことが求められています。このため、計画の推進及び事業実施にあたっては、各事業・施策の重要性、費用対効果等を総合的に評価、判断し、まちづくりに対して効果の高い事業を推進することにより、持続的な発展が可能なまちづくりを推進する必要があります。

協働による都市づくり

(1) 協働による都市づくりの役割と責務

■市民の役割

- ・一人ひとりが都市・地域づくりの主役であることを認識し、自発的に都市・地域づくりを推進
- ・地域活動やボランティア活動など都市・地域づくりへの積極的な参加

■企業の役割

- ・民間企業や団体などの活動が地域に与える影響を十分に理解し、地域社会への貢献意識を向上
- ・行政及び市民と連携・協力した主体的な都市づくりへの取組

■行政の役割

- ・計画に基づく事業の実施や土地利用の規制誘導の仕組みづくり
- ・都市づくりに関する情報の収集・提供と、市民・企業等が主体的に取り組む都市づくりに対する支援
- ・国、県及び近隣市町及び関係機関等との連携・協力と、本計画への理解と協力の要請
- ・アンケートや説明会、パブリックコメントの実施などによる市民の意見を反映する取組の充実

(2) 推進方策

① まちづくりへの参加機会の充実

- ・市ホームページや広報紙などを活用した積極的な情報の提供
- ・地域づくりに必要な情報の提供や活動の支援などによる地域づくりにおける人づくりの支援・育成

② 市民の主体的な取り組みを支援する仕組みづくり

- ・まちづくりに対する市民意識の高揚と、協働のための手法や仕組みづくり

③ 企業、大学等との連携

- ・包民協働事業等による企業・事業者と行政が連携したまちづくり
- ・市内の大学・高等と行政が連携した地域社会の発展に貢献する取組の推進

④ 都市計画法に基づく制度の活用等

- ・地域地区、開発許可制度、地区計画等の制度や立地適正化計画を活用した土地利用や建築物等の立地誘導
- ・市民主体の都市・地域づくりを進めるための都市計画提案制度などを活用した取組の促進
- ・都市計画の分野の枠にとらわれない、医療や福祉、産業、教育など多様な分野との連携

計画的・一体的な都市づくり

① 推進体制の充実

- ・商工業、農林業、防災、環境等の関連分野や、医療・福祉、教育・文化等さまざまな分野との横断的な連携
- ・国や県、近隣市町及び民間事業者等との連携・協力による推進体制の充実

② 都市計画の決定・変更

- ・事業の熟度に応じた適切な時期に都市計画の決定・変更

③ マスタープランの見直し

- ・マスタープラン策定後の進行政管理や機動的なフォローアップの実施

お問い合わせ

津山市都市建設部都市計画課

〒708-8501 津山市北520

<https://www.city.tsuyama.lg.jp/>

TEL (0868) 32-2096

FAX (0868) 32-2155

7

令和2年3月 津山市

津山市都市計画マスタープラン【概要版】

『暮らし続けたい
活力と魅力あふれるまち つやま』





全体構想

[目的/背景/位置づけ/課題/目標/将来都市構造等]

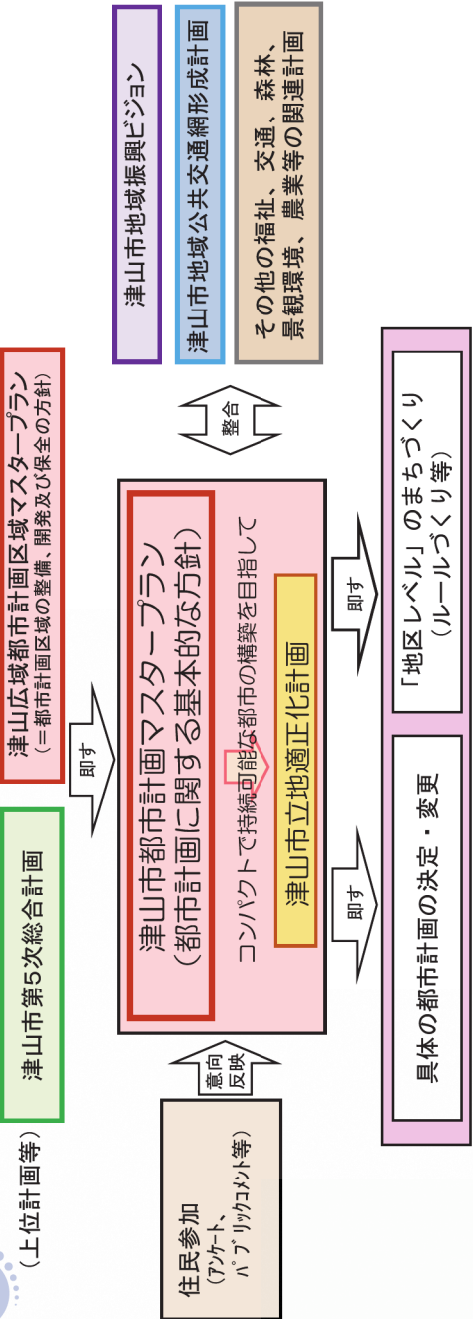
目的

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、「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」に即して定めます。都市計画マスタープランでは、まちづくりや土地利用の基本的な考え方、道路・公園等、都市施設の整備方針などを明らかにし、具体的な都市計画を定める際の体系的な指針とするものです。また、市民と行政の協働によるまちづくりの推進に向けて、都市の将来像や地域毎のまちづくりの方針を明らかにすることにより、市民が主体に行うまちづくりや地区レベルのルールづくりなどに活用されます。

改定の背景

本市では、平成20年（2008）3月に津山市都市計画マスタープランを策定し、人口減少社会に対応した集約型都市構造の構築を目指し、さまざまな事業に取り組んできました。しかし、人口減少と少子高齢化は進行していく見通しであり、中心市街地の空洞化や利用者減少に伴う公共交通の情勢悪化、空き家等の増加による住環境の悪化など、さまざまな社会問題の発生が懸念され、財政運営も一層厳しくなるものと予測されます。本市では都市再生特別措置法の改正により創設された立地適正化計画を令和元年（2019）8月に策定し、コンパクトで持続可能な都市の構築に向けて取組を進めています。都市計画においても、さまざまな課題に対応していくため、都市計画マスタープランの見直しを行い、人口減少社会を見据えた持続可能なまちづくりを柱として、県北の中心都市としての拠点性の向上や既存ストックの活用、集約型都市構造の構築、自然災害への対応などを進め、ふるさとに愛着と誇りを感じ、安心して住み続けられる津山の実現を目指します。

都市計画マスタープランの位置づけ

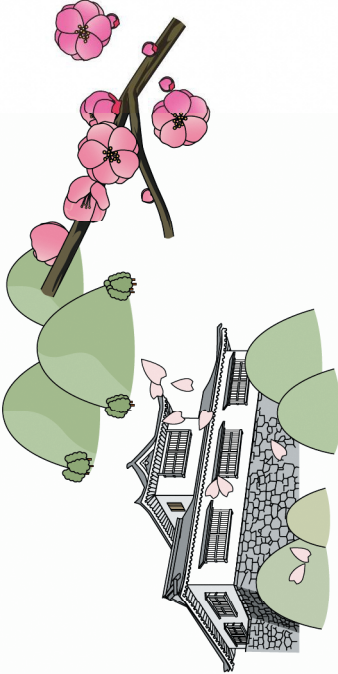


目標年次

「津山市都市計画マスタープラン」は、本市の長期的なまちづくりの基本方針を示すものであり、20年後（令和22年（2040））の都市像を見据え、今後10年間のまちづくりの方針を示します。

まちづくりの主要課題

- 県北中心都市としての拠点性の向上
- コンパクトで持続可能な都市の形成
- 歴史・文化と自然の保全と活用
- 中心市街地の活性化と既存ストックの有効活用
- 都市施設の整備と適切な維持・管理
- 安全・安心で快適な生活環境の形成



津山地域「北部地域」

地域の概況

- ・森林や農地が多くあり、また黒沢山や横野滝、グリーンヒルズ津山など、観光・レクリエーション資源や自然環境に恵まれています。
- ・東一宮地区をはじめとして、土地区画整理事業によって計画的に整備された市街地が多く、市内で最も建物の新築が多い地域です。

まちづくりの方針

- ・東一宮地区など土地区画整理事業により基盤整備された地区では宅地化を促進し、ゆとりある住宅地の形成を図ります。
- ・市役所周辺は行政サービスの中心拠点として、公共施設の集積による利便性の向上に努めます。
- ・利便性の高い公共交通沿線地域などに居住の誘導を図ります。
- ・都市計画道路の整備を進め、幹線道路網の形成を図ります
- ・美作大学や津山工業高等専門学校などの高等教育機関の集積を活かしながら拠点性を高めるとともに、相互協力による人材の育成を図ります。

勝北地域

地域の概況

- ・北部には江戸仙をはじめとする標高1,000mを超える山地が連なり、中南部の平野部にはまとまりのある農地と主な集落地が分布しています。
- ・1,400ha（地域面積の約31％）が都市計画区域ですが、用途地域は指定されていません。
- ・勝北支所周辺は、文化センター、図書館、保健福祉センターなどの公共施設が集積しており、勝北地域の拠点となっています。国道沿道には、商業施設や業務施設が立地しており多様な用途がみられます。

まちづくりの方針

- ・中心部は、既存ストックの有効活用を図りつつ、日常の暮らしに欠かせない公共公益施設や商業施設などのサービスの機能の維持・誘導を図り、地域における生活拠点の形成を進めます。
- ・日本原工業団地は、操業環境の整備に努め持続可能な産業基盤の構築を目指します。
- ・地域間を結ぶ幹線道路の改良や交通安全対策の推進に努め、都市基盤の整備を図ります。
- ・勝北マルシェ「ほほえみ彩葉」は、施設の有効利用と充実を図り、地域の活性化につなげます。
- ・江戸仙等の自然資源や塩手池、ウッドパーク声ヶ丸、勝北陶芸の里工房、奥津川ラビンの里等のレクリエーション拠点による交流を促進し、地域の活性化を図ります。

久米地域

地域の概況

- ・北・南・西部は標高500m～600mの山地に囲まれ、河川沿い等に主な集落地及び農地が分布しています。
- ・3,770ha（地域面積の約51％）が都市計画区域ですが、用途地域は指定されていません。
- ・久米支所周辺は、保健センター、公民館、図書館、久米総合文化運動公園、郵便局などの公共公益施設が集積しており、久米地域の拠点となっています。

まちづくりの方針

- ・中心部は、既存ストックの有効活用を図りつつ、日常の暮らしに欠かせない公共公益施設や商業施設などのサービスの機能の維持・誘導を図り、地域における生活拠点の形成を進めます。
- ・久米産業団地は、企業誘致を推進するとともに、設備投資への支援や操業環境の整備を行い、持続可能な産業基盤の構築を目指します。
- ・地域間を結ぶ幹線道路の改良や交通安全対策の推進に努め、都市基盤の整備を図ります。
- ・梅の里公園や道の駅「久米の里」、出雲往來の面影を残す坪井宿の町並み、国指定史跡の三成古墳、岩屋城跡などの歴史・文化資産等による交流を促進し、地域の活性化を図ります。

加茂地域

地域の概況

- ・標高1,000m級の急峻な中国山地に囲まれており、山林が約90％を占めています。
- ・全域が都市計画区域外となっています。
- ・加茂支所周辺は、公民館、文化センター、図書館、郵便局、福祉センター、病院、小学校、幼稚園などの公共公益施設が集積しており、加茂地域の拠点となっています。

まちづくりの方針

- ・中心部は、建て替えられた加茂支所や既存ストックの有効活用を図りつつ、日常の暮らしに欠かせない公共公益施設や商業施設などのサービスの機能の維持・誘導を図り、地域における生活拠点の形成を進めます。
- ・森林は、積極的に保全するとともに、林業の振興や観光資源としての利活用などを行います。
- ・矢筈山や天狗岩等の自然資源や自然を活かした黒木キャンプ場等による交流を促進し、地域の活性化を図ります。

阿波地域

地域の概況

- ・阿波地域は標高1,000m級の急峻な中国山地に囲まれており、山林が約94％を占めています。
- ・全域が都市計画区域外となっています。
- ・阿波出張所周辺は、公民館、保健福祉センター、コミュニティ体育館、あば交流館、郵便局などの公共公益施設が集積しており、阿波地域の拠点となっています。

まちづくりの方針

- ・中心部は、既存ストックの有効活用を図りつつ、日常の暮らしに欠かせない公共公益施設や商業施設などのサービスの機能の維持・誘導を図り、地域における生活拠点の形成を進めます。
- ・森林は、積極的に保全するとともに、林業の振興や観光資源としての利活用などを行います。
- ・永ノ山後山那岐山国定公園や阿波森林公園の自然資源や布滝、尾所の桜などの観光拠点等による交流を促進し、地域の活性化を図ります。

地域別構想では、全体構想における分野別方針を踏まえながら、津山地域（中心市街地、東部地域、西南部地域、北部地域）、勝北地域、久米地域、加茂地域、阿波地域に分けて、それぞれの地域の概況と特徴的なまちづくりの方針について詳細に記述しています。

地域別構想

地域区分の設定

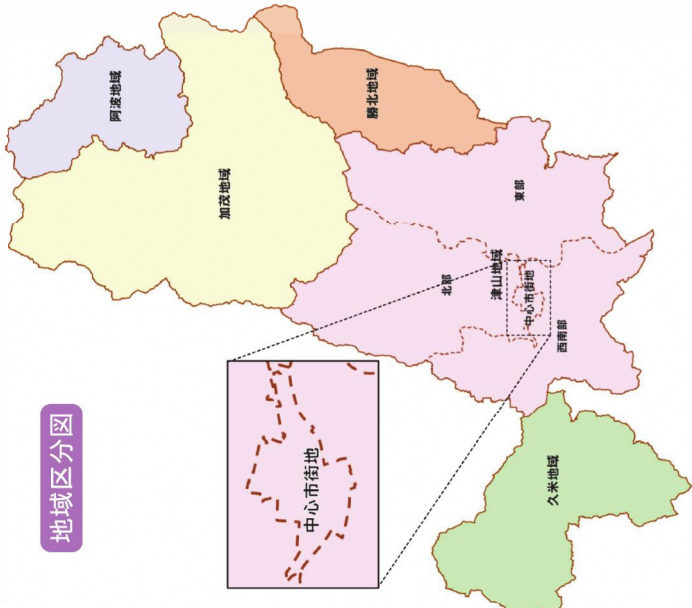
地域区分は、地理的分断要素（河川や山地など）や地域のまとまりを考慮し、津山地域、勝北地域、久米地域、加茂地域、阿波地域の5地域を設定します。津山地域は、地理的条件、地域の特性などから、さらに「中心市街地」、「東部地域」、「西南部地域」、「北部地域」の4つの地域に分けます。

● 津山地域

地域の概況

- 津山地域は、県北の中心都市としての役割と責任を担う本市の中枢となる地域です。
- 市街地を中心とする8,582ha（地域面積の約46%）が都市計画区域であり、そのうち1,910haが用途地域に指定されています。

地域区分図



● 津山地域「中心市街地」

地域の概況

- 城下町の町割りを基盤とし、医療・福祉、商業、教育・文化、行政などの高次都市機能が集積する本市の中心となる地域です。
- 本地域には、城下町津山を代表する津山城跡（鶴山公園）や、城東・城西地区をはじめとする伝統的な町並みなど貴重な歴史・文化資産が数多く残されています。

まちづくりの方針

- 医療・福祉、商業、教育・文化、行政等の高次都市機能の集積と機能強化を図り、県北の中心都市として拠点性の向上に努めます。
- 周辺景観に配慮しつつ中高層建築物の誘導を促進するとともに、空き家・空き地等の再編・利活用による土地の有効活用を図ります。
- 津山駅のバリアフリー化など、さらなる交通機能の強化・改善に取り組みます。
- 重要伝統的建造物群保存地区の城東地区は歴史的町並み・建物の保存・活用を推進し、城西地区は貴重な財産を保存・活用するため、重要伝統的建造物群保存地区の選定を目指します。

● 津山地域「東部地域」

地域の概況

- 綾部・草加部工業団地や津山中核工業団地などがあり、本市の工業生産の主要な拠点となっています。
- 津山IC周辺の国道53号沿道には大規模商業施設の立地が進み、広域の商業拠点となっています。
- 県北唯一の三次救急医療施設である津山中央病院が立地し、広域・高度医療の拠点となっています。

まちづくりの方針

- 工業地は、設備投資への支援や操業環境の整備を行い、持続可能な産業基盤の構築を目指します。
- 利便性の高い公共交通沿線地域などに居住の誘導を図ります。
- 都市計画道路の整備を進め、幹線道路網の形成を図ります。
- 圏域の医療拠点である津山中央病院へのアクセス道路の強化を図ります。
- 津山IC周辺では既存の商業機能の集積を活かして、生活利便性の維持・向上を図ります。

● 津山地域「西南部地域」

地域の概況

- 院庄工業団地や津山産業・流通センターなどがあり、東部地域と並んで本市の工業生産の主要な拠点となっています。
- 県南地域との連携や周辺都市との交流連携機能の強化に向け、地域高規格道路空港津山道路の整備が進められています。

まちづくりの方針

- 工業地は、企業誘致を推進するとともに、設備投資への支援や操業環境の整備を行い、持続可能な産業基盤の構築を目指します。
- 利便性の高い公共交通沿線地域などに居住の誘導を図ります。
- 岡山市など県南地域へのアクセス向上や経済・文化交流の強化を図るため、地域高規格道路空港津山道路の整備促進に努めます。
- 院庄IC周辺では既存の商業機能の集積を活かして、生活利便性の維持・向上を図ります。

まちづくりの目標

● まちづくりのテーマ

『暮らし続けたい
活力と魅力あふれるまち つやま』

● まちづくりの理念

- 県北中心都市としての特色を活かした、活力と賑わいのあるまちづくり
- 人口減少・少子高齢化に対応した、持続可能なまちづくり
- 歴史・文化を活かした、魅力あるまちづくり

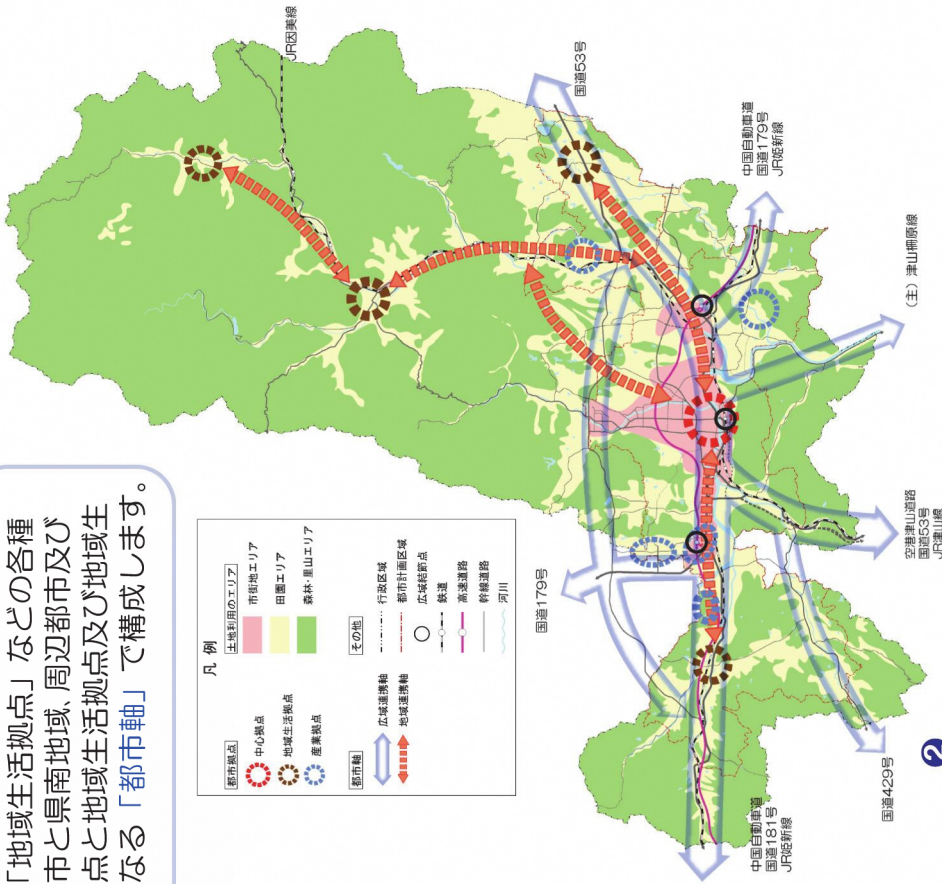
● 主要目標

- （１）県北の中心都市にふさわしい活力あるまちづくり**
 - ・中心都市としての機能強化
 - ・交通機能の強化
 - ・産業の振興
- （２）コンパクトで持続可能なまちづくり**
 - ・集約型都市構造の実現
 - ・公共交通サービスの維持・充実
- （３）都市施設等の既存ストックを活かしたまちづくり**
 - ・都市施設の整備と既存ストックの活用
 - ・都市施設等の適切な維持・管理
- （４）歴史・文化と自然を活かしたまちづくり**
 - ・歴史・文化資産の保存と活用
 - ・良好な景観の保全・形成
 - ・自然環境・農地の保全
- （５）だれもが安全・安心で暮らしやすいまちづくり**
 - ・災害に強いまちづくり
 - ・低未利用地対策の推進
 - ・ユニバーサルデザインに配慮した施設整備の推進
 - ・子育て・教育施設の充実

将来都市構造

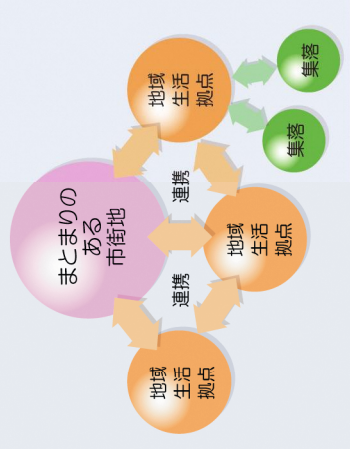
本市の将来都市構造は、「中心拠点」や「地域生活拠点」などの各種都市機能が集積する「都市拠点」、そして本市と県南地域、周辺都市及び県外地域を連携する「広域連携軸」、中心拠点と地域生活拠点及び地域生活拠点相互を連携する「地域連携軸」からなる「都市軸」で構成します。

将来都市構造図



目指す都市構造
-多極ネットワーク型コンパクトシティ-

まとまりのある市街地と地域生活拠点が有機的に連携した「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指します。



全体構想

〔分野別方針〕

分野別方針では、土地利用の方針、道路の整備方針、公共交通の方針、公園・緑地等の整備方針、上・下水道の整備方針、住宅・住環境の整備方針、その他都市施設の整備方針、安全・安心のまちづくり方針、ユニバーサルデザインによるまちづくりの方針、歴史・文化を活かしたまちづくりの方針、景観形成の方針、公共施設の整備・管理の方針について記述しています。

● 土地利用の方針

(1) 基本的な考え方

将来都市構造に基づく多極ネットワーク型コンパクトシティを構築するため、自然との調和を図るとともに、地域の特性を踏まえた長期的な視点のもと、計画的な土地利用の推進に努めます。

また、上位関連計画による将来市街地像や都市構造の変化に適切に対応するため、用途地域の見直しをはじめ本市の特性に即した土地利用のあり方などを検討します。

【まとまりのある市街地の形成】

市街地拡散の抑制と拠点への都市機能の集積や公共施設等の集約化、利便性の高い中心市街地や公共交通沿線地域などに居住の誘導を図り、コンパクトでまとまりのある市街地の形成を推進します。また、災害の危険が高い地域では、社会情勢や災害リスク等も踏まえて新たな市街地の抑制を図ります。

中心市街地では、低未利用地の有効活用や多様な都市機能の維持・強化を図り、県北の中心都市にふさわしい活力ある市街地形成を目指します。また、幅広い年齢層のまちなか居住を促進するとともに、歩いて暮らせるまちづくりを推進します。さらに、歴史資産の保存と美しい都市景観の形成を図りつつ、これらを活かした魅力ある都市空間づくりを推進します。

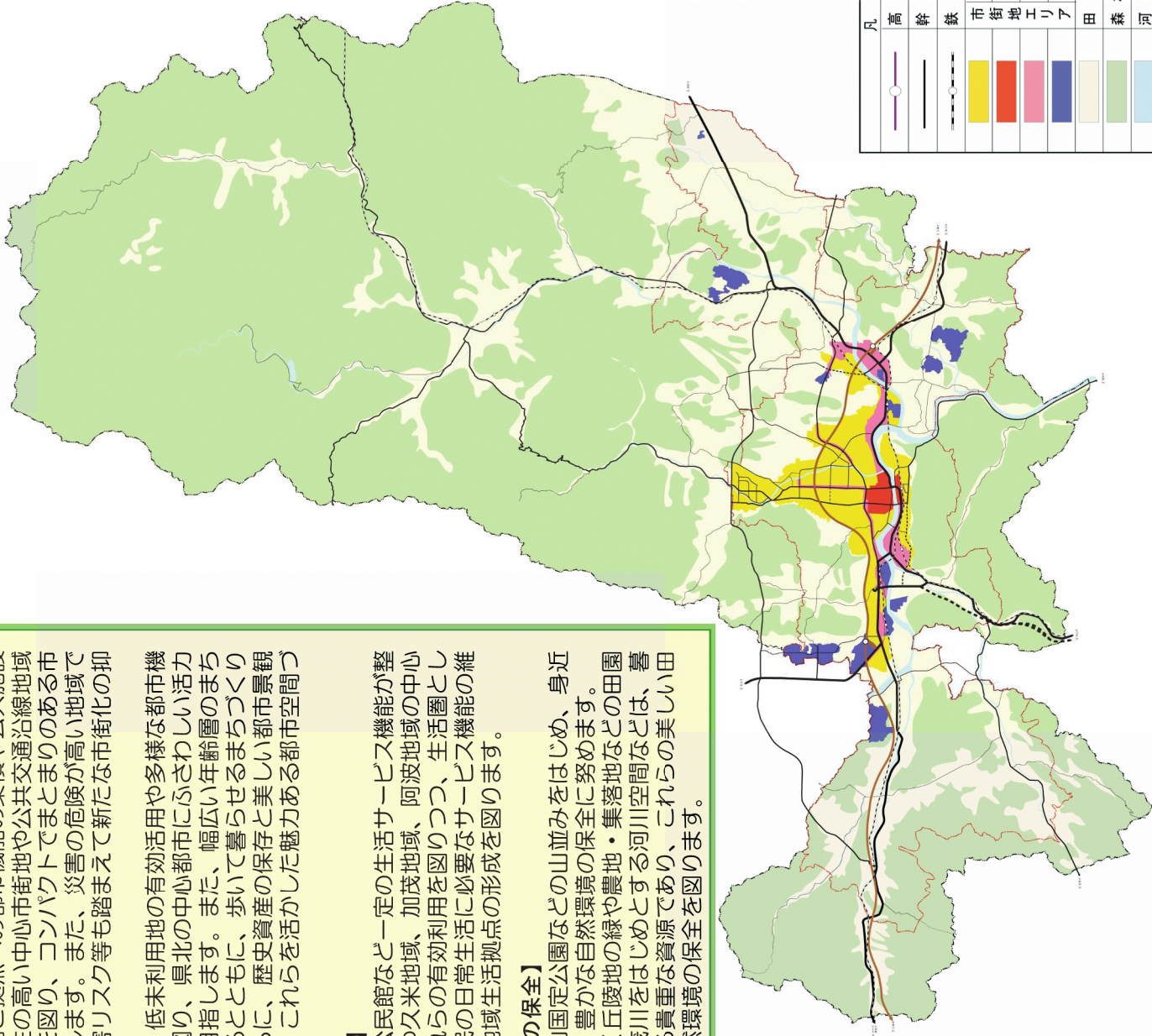
【地域生活拠点の形成】

支所・出張所や公民館など一定の生活サービス機能が整っている勝北地域や久米地域、加茂地域、阿波地域の中心部においては、これらの有効利用を図りつつ、生活圏としてそこで暮らす市民の日常生活に必要なサービス機能の維持・向上により、地域生活拠点の形成を図ります。

【自然環境や田園景観の保全】

氷ノ山後山那岐山国定公園などの山並みをはじめ、身近な里山や森林など、豊かな自然環境の保全に努めます。市街地を取りまく丘陵地の緑や農地・集落地などの田園景観、吉井川、加茂川をはじめとする河川空間などは、暮らしに潤いを与える貴重な資源であり、これらの美しい田園景観や豊かな自然環境の保全を図ります。

土地利用構想図

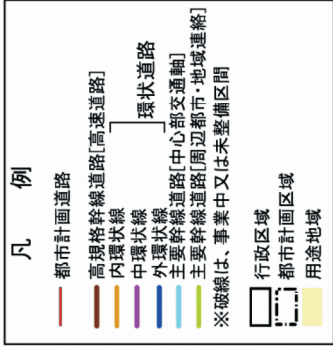


凡 例	高 速 道 路	幹 線 道 路	鉄 道	市 街 地	商 業 地	沿 道 商 業 地	工 業 地	田 園 工 業 地	森 林 ・ 里 山 工 業 地	河 川 ・ 水 面	行 政 区 域	都 市 計 画 区 域

※工業地は市街地エリア外も含む

● 道路の整備方針

- ①広域的な交通ネットワークの形成
- ②圏域の安全や生命を守る道路整備
- ③都市内交通の円滑化
- ④支所地域との連絡ネットワークの充実
- ⑤災害に強い道路ネットワークの充実
- ⑥既存道路の有効活用や地域特性に応じた道路整備による柔軟な施策の推進
- ⑦道路施設の長寿命化
- ⑧歩行者・自転車ネットワークの充実
- ⑨交通安全施策の推進



● 公共交通の方針

- ①みんなに「やさしい」「持続可能」な公共交通
- ②「まちづくり」といっしょに進める公共交通
- ③「交流」と「にぎわい」を創り出す公共交通

● 公園・緑地等の整備方針

- ①公園等の適切な維持管理
- ②公園の防災性の維持・強化
- ③市街地の緑化
- ④自然環境の保全
- ⑤農地・森林の保全

● 上・下水道の整備方針

- ①老朽水道施設の計画的な更新と耐震化
- ②下水道の計画的整備
- ③浸水対策施設の整備

● 住宅・住環境の整備方針

- ①住宅の耐震化の促進
- ②人や環境にやさしい住宅整備の啓発
- ③市営住宅の再編と長寿命化の推進
- ④空き家の利活用の促進と危険な空き家に対する適切な措置の実施

● その他都市施設の整備方針

- ①駐車場の集約化と適正配置等に向けた検討
- ②クリーンセンターを活用したごみの減量化・資源化の推進
- ③汚泥再生処理センターの活用による適切な処理と資源化の推進

● 安全・安心のまちづくり方針

- ①避難路及び避難地の安全確保
- ②防災性の向上
- ③災害予防対策の推進
- ④防災体制の確立

● ユニバーサルデザインによるまちづくりの方針

- ①公共施設等のバリアフリー化の推進
- ②だれもが暮らしやすい地域づくりの推進

● 歴史・文化を活かしたまちづくりの方針

- ①歴史的建造物と町並みの積極的な保存と活用
- ②歴史・文化資産の活用

● 景観形成の方針

- ①にぎわいのある、美しいまちの形成
- ②地域の歴史資産の保全・継承
- ③豊かな自然の保全・育成
- ④地域主体の景観づくりの推進

● 公共施設の整備・管理の方針

- ①公共施設の配置の適正化と多機能化の推進
- ②施設の長寿命化の推進
- ③公共施設の管理運営コストの縮減と財源の確保
- ④公共施設における県産材の積極的な利用促進