

令和2年3月 津山市

津山市都市計画マスタープラン

『暮らし続けたい
活力と魅力あふれるまち つやま』



津山市都市計画マスタープラン

令和 2 年 3 月

津 山 市

目 次

第1章 都市計画マスタープランの目的と改定の背景	1
1. 目的.....	1
2. 改定の背景.....	1
3. 位置づけ	2
4. 構成.....	3
5. 目標年次	3
6. 津山市立地適正化計画	4
第2章 津山市の現状とまちづくりの主要課題	5
1. 都市の現状.....	5
1) 本市の概要	5
2) 人口	7
3) 世帯数	10
4) 産業の動向	11
5) 都市のなりたち.....	17
6) 市街地の進展状況	18
7) 土地利用.....	23
8) 都市施設の整備状況	30
9) 公共交通の状況.....	34
10) 財政状況	36
2. 市民アンケート調査	37
1) 調査の概要	37
2) 調査結果（抜粋）	37
3. まちづくりの主要課題	40
1) 県北中心都市としての拠点性の向上	40
2) 中心市街地の活性化と既存ストックの有効活用.....	40
3) コンパクトで持続可能な都市の形成.....	40
4) 都市施設の整備と適切な維持・管理.....	41
5) 歴史・文化と自然の保全と活用	41
6) 安全・安心で快適な生活環境の形成.....	42
第3章 全体構想.....	43
1. まちづくりのテーマ・目標の体系	43
2. まちづくりの主要目標	44
1) 県北の中心都市にふさわしい活力あるまちづくり	44
2) コンパクトで持続可能なまちづくり	45
3) 都市施設等の既存ストックを活かしたまちづくり	45
4) 歴史・文化と自然を活かしたまちづくり	46
5) だれもが安全・安心で暮らしやすいまちづくり	46
3. 将来都市像.....	48
1) 広域的な役割	48
2) 目指す都市構造.....	48
4. 将来都市構造と土地利用	50
1) 基本的な考え方.....	50
2) 将来都市構造の構成	50
3) 土地利用のエリア区分.....	50

5. 分野別方針.....	52
1) 土地利用の方針.....	52
2) 道路の整備方針.....	58
3) 公共交通の方針.....	61
4) 公園・緑地等の整備方針.....	62
5) 上・下水道の整備方針.....	63
6) 住宅・住環境の整備方針.....	64
7) その他都市施設の整備方針.....	64
8) 安全・安心のまちづくり方針.....	65
9) ユニバーサルデザインによるまちづくりの方針.....	66
10) 歴史・文化を活かしたまちづくりの方針.....	67
11) 景観形成の方針.....	68
12) 公共施設の整備・管理の方針.....	70
第4章 地域別構想.....	71
1. 地域区分.....	71
1) 地域区分の設定.....	71
2) 地域区分図.....	71
2. 津山地域.....	72
1) 地域の概況.....	72
2) 中心市街地のまちづくり方針.....	76
3) 東部地域のまちづくり方針.....	80
4) 西南部地域のまちづくり方針.....	84
5) 北部地域のまちづくり方針.....	88
3. 勝北地域.....	92
1) 地域の概況.....	92
2) 勝北地域のまちづくり方針.....	95
4. 久米地域.....	98
1) 地域の概況.....	98
2) 久米地域のまちづくり方針.....	101
5. 加茂地域.....	104
1) 地域の概況.....	104
2) 加茂地域のまちづくり方針.....	107
6. 阿波地域.....	110
1) 地域の概況.....	110
2) 阿波地域のまちづくり方針.....	113
第5章 まちづくりの推進方策.....	116
1. 基本的な考え方.....	116
2. 協働による都市づくり.....	116
1) 協働による都市づくりの役割と責務.....	116
2) 推進方策.....	117
3. 計画的・一体的な都市づくり.....	117

第1章 都市計画マスタープランの目的と改定の背景

1. 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（市町村の建設に関する基本構想）」や県が定める「津山広域都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）」に即して定めます。

その内容は、個別の事業の細かな内容を直接決めるものではありませんが、今後、市が定める都市計画は、このマスタープランに即して定めることとなります。つまり、マスタープランは、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。

2. 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、郊外型店舗の増加などによる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ています。さらに財政運営においても、税収入の減少や社会保障費等の増加、公共施設の老朽化に伴う維持管理コストの増大などにより、今後も一層厳しくなるものと予測されます。

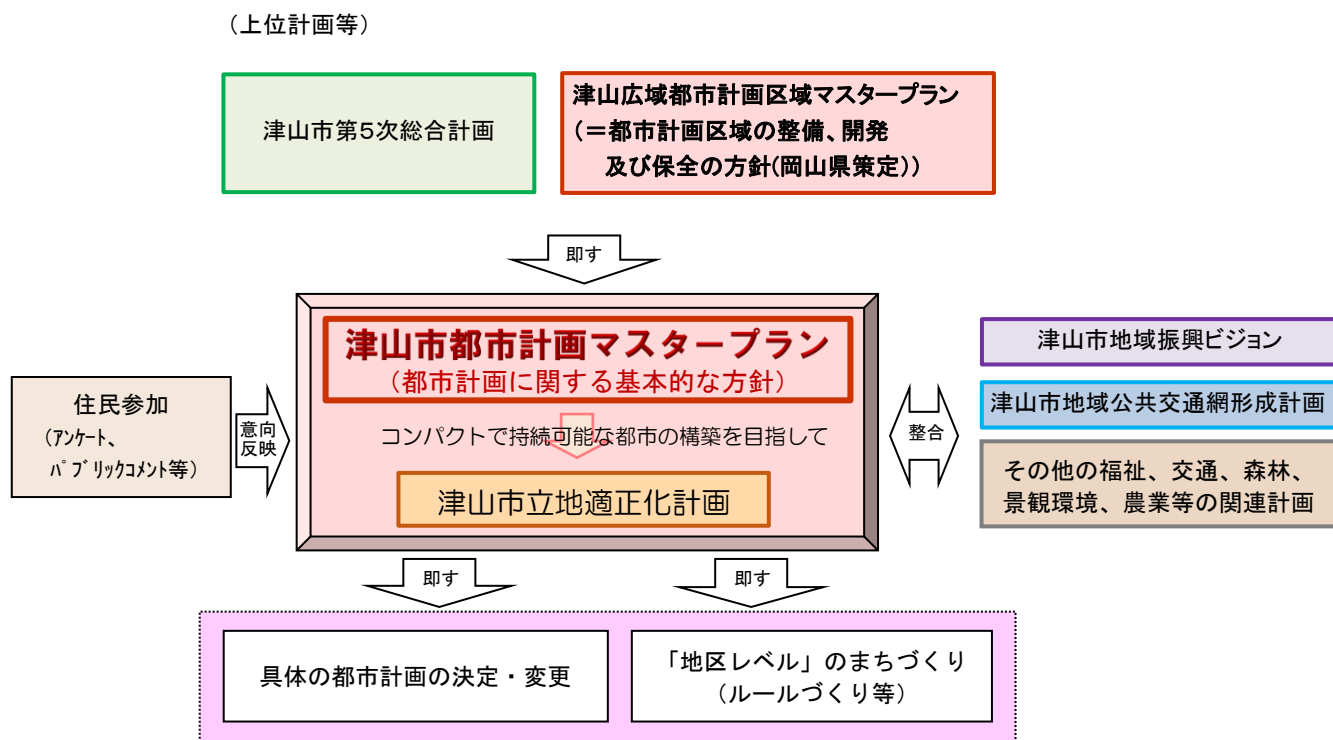
こうした背景から、本市では都市再生特別措置法の改正により創設された立地適正化計画を令和元年（2019）8月に策定し、コンパクトで持続可能な都市の構築に向けて取組を進めているところです。

今後の都市計画においても、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、都市計画マスタープランの見直しを行います。



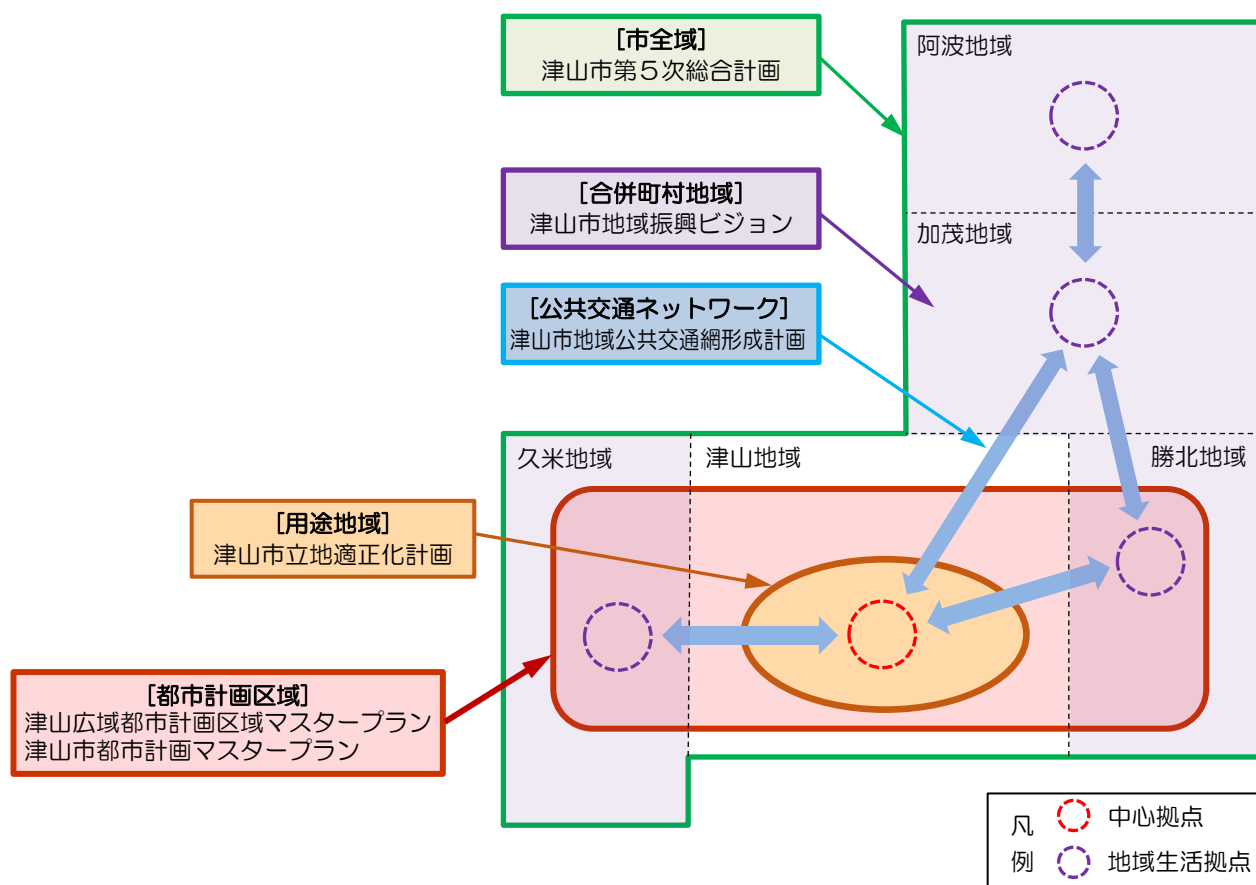
3. 位置づけ

市が定める都市計画マスタープランは、上位計画などに即しつつ、長期的な視点でまちづくりの方向を示すものであり、市の主体的な意志によって具体の都市計画をリードしていくものとして位置づけられます。

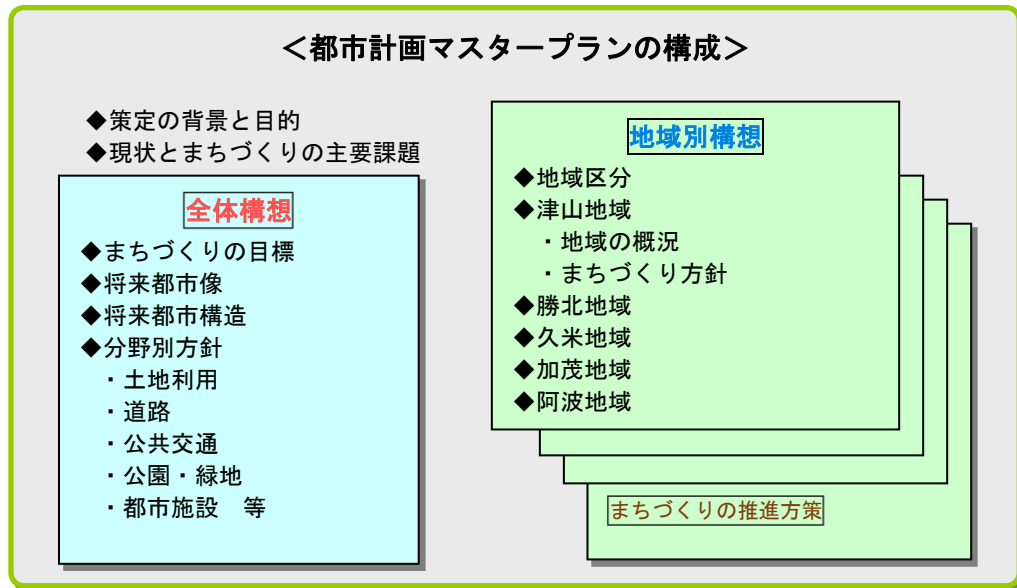


【各計画が対象とする区域】

都市計画マスタープランに関係の深い計画が対象とする範囲は以下のとおりです。



4. 構成



5. 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。

6. 津山市立地適正化計画

1) 立地適正化計画

立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部であり、概ね用途地域を対象に居住や都市機能を誘導する区域を設定し、これらの区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。

※インセンティブ…人や組織に特定の行動を促す動機づけ、要因のこと

2) 計画の区域

立地適正化計画は、都市計画区域を対象とした計画であり、概ね用途地域を対象に居住や都市機能を誘導する区域を設定しています。

3) 計画期間

概ね20年後となる令和22年（2040）を目標としています。

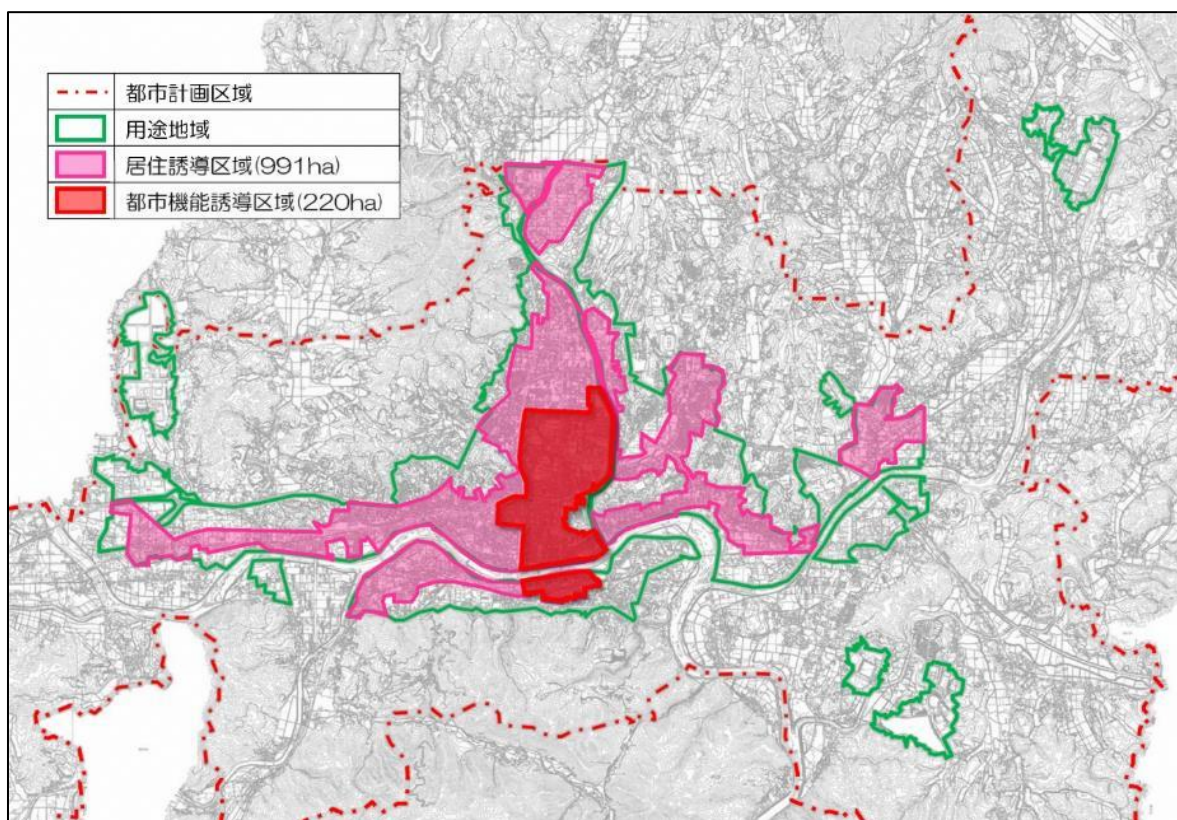
また、公表から概ね5年ごとに計画を評価し、必要に応じて見直しを検討します。

4) 居住誘導区域

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。

5) 都市機能誘導区域

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。



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

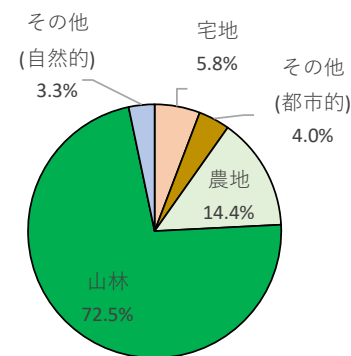
本市は、岡山県の北東部に位置し、北は鳥取県、南は吉備高原に接しており、面積は506.33km²で、これは県土面積7,114.32km²の約7.1%を占めています。

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 自然 利用	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られました。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	檜(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

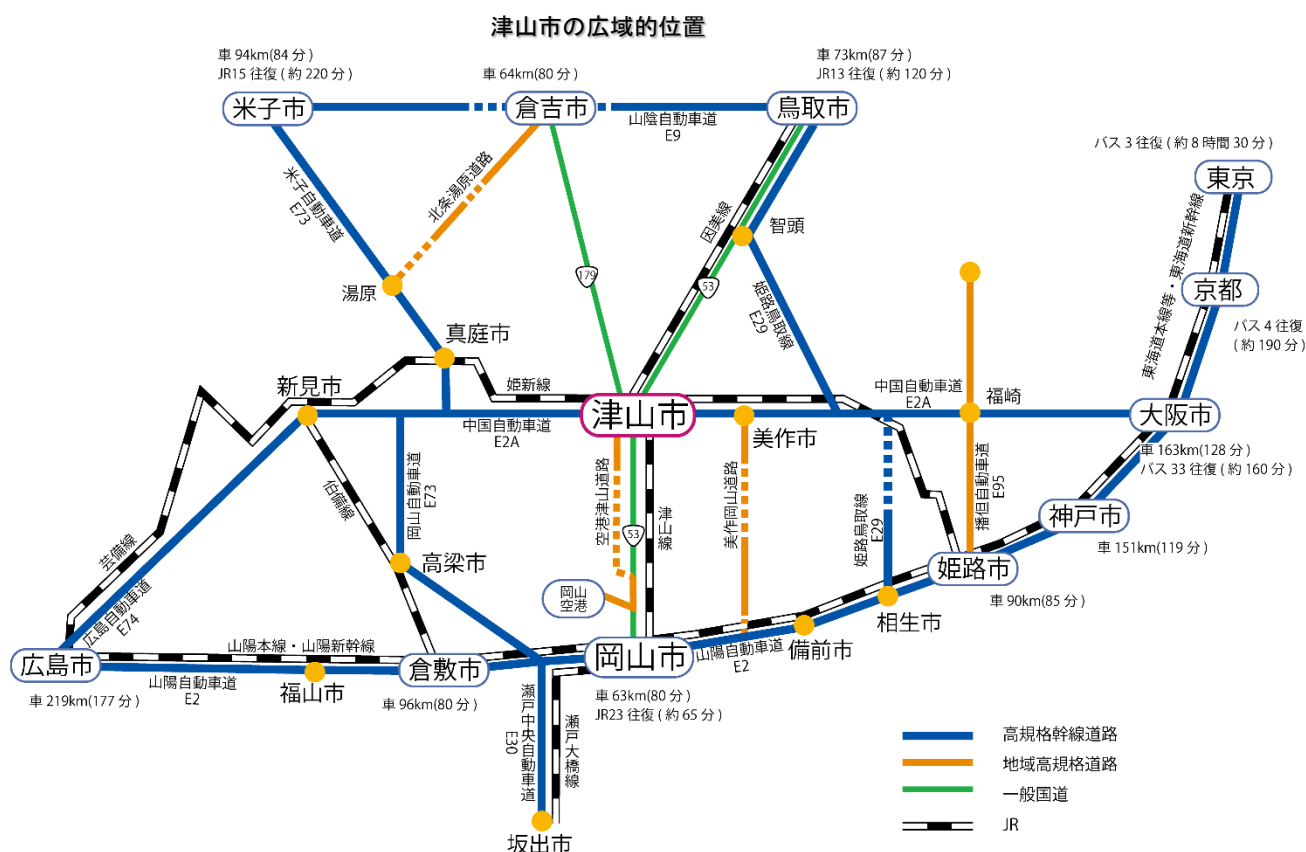
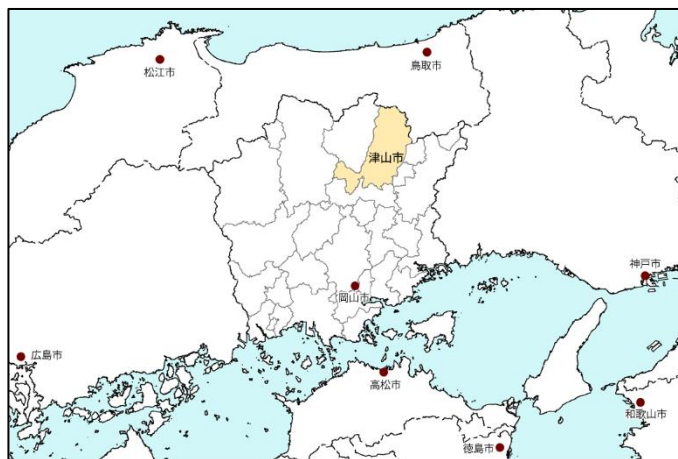
(3) 広域的な位置

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。



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。

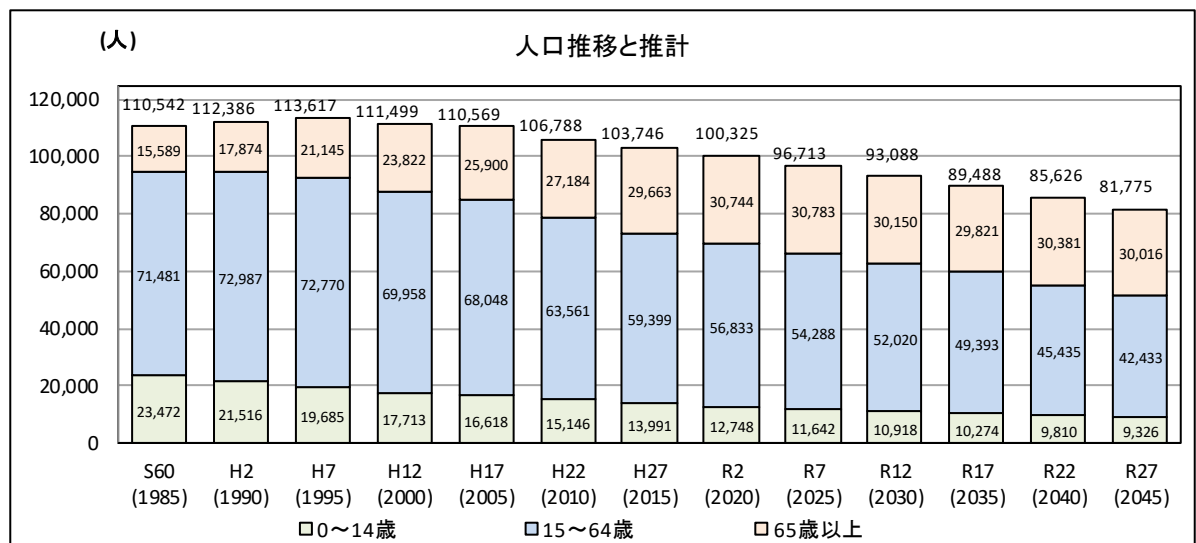
国立社会保障・人口問題研究所による推計（日本の地域別将来推計人口（平成30年（2018）推計））では、20年後の令和22年（2040）の人口は85,626人と推計されています。

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。

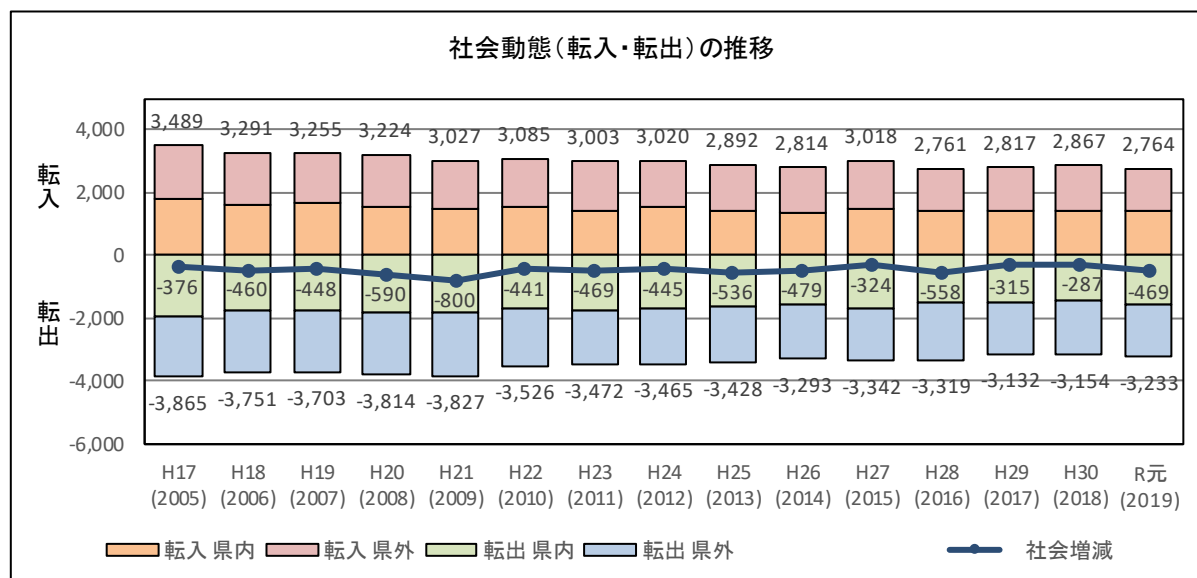
その内訳をみると、県内への転出より県外への転出の方が若干多くなっています。転入は、県内からの転入、県外からの転入がほぼ同数となっています。

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

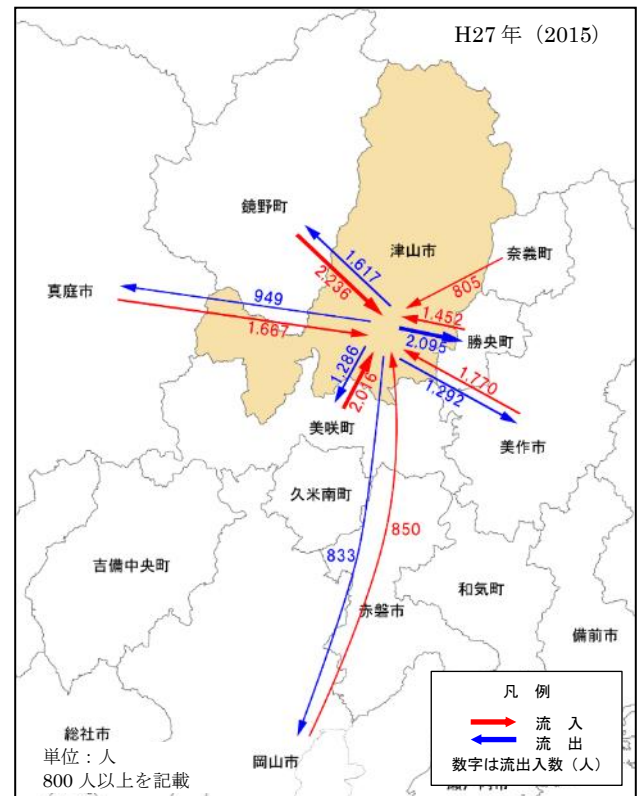


③通勤・通学流動

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・通学者比率 (%)
		就業・通学者数 (人)	流出率 (%)			就業・通学者数 (人)	流入率 (%)	
平成7年 (1995)	65,004	7,642	11.8	↓ 6.7%の 増加	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		58,796	12,180	20.7	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		
	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
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
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
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
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

	流 入 先											
	第1位			第2位			第3位			第4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 (%)
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
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
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
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
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

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。

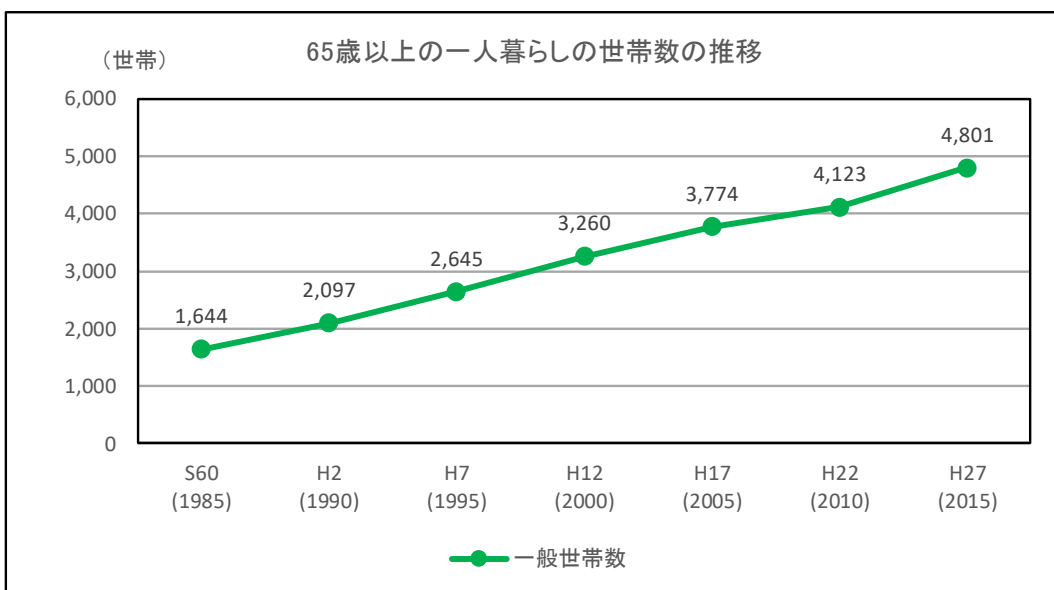
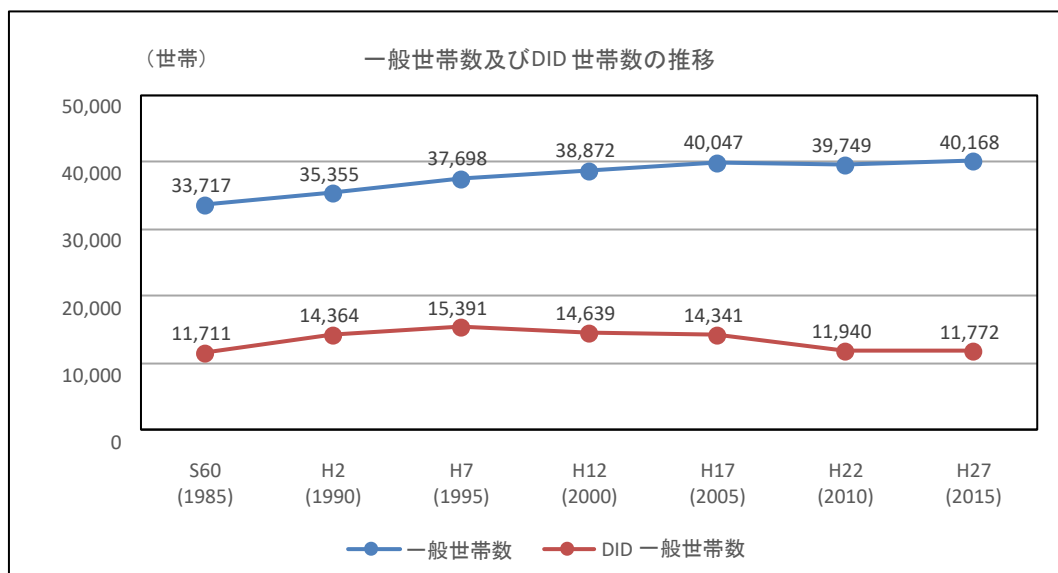
※人口集中地区（DID）…一定の基準により都市的地域を定めたもの

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。

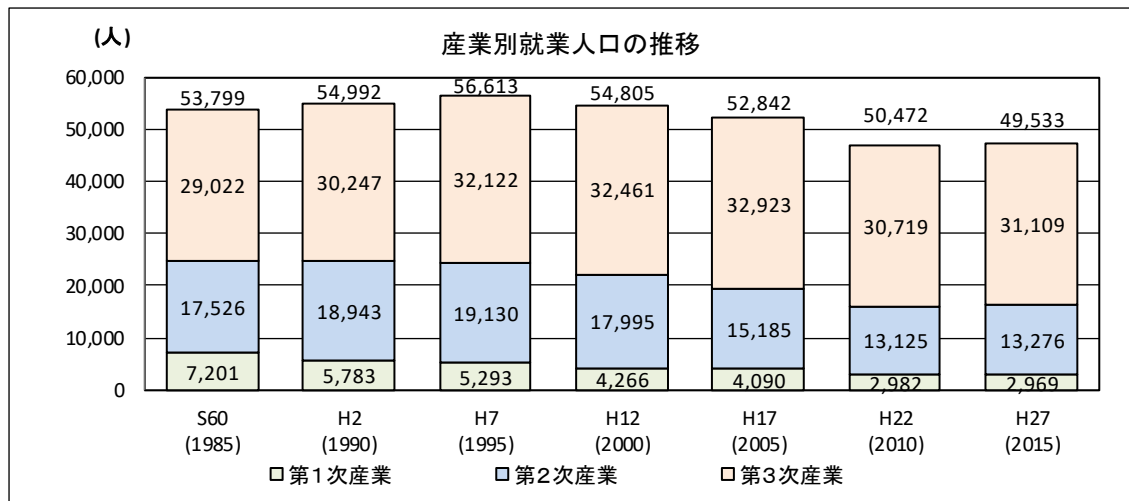
各産業における平成27年（2015）と昭和60年（1985）の構成比を比べると、第1次産業は7.4ポイント減少、第2次産業は5.8ポイント減少、第3次産業は8.9ポイント増加しています。

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。

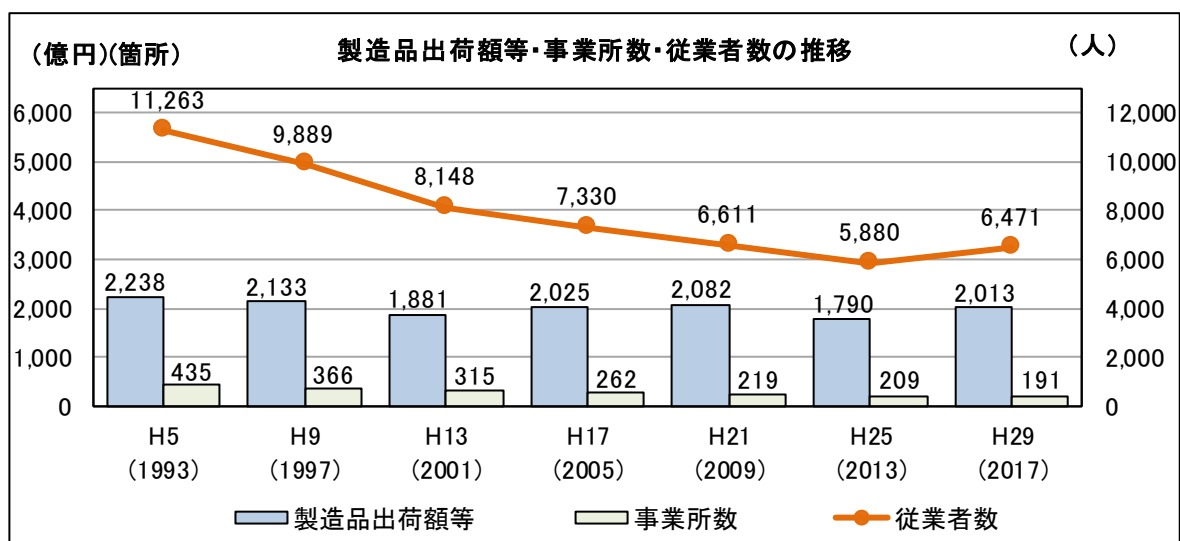
また、事業所数は減少傾向が続いていますが、従業者数は近年増加に転じています。事業所数、従業者数は県内シェアが約4～6%となっています。

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%

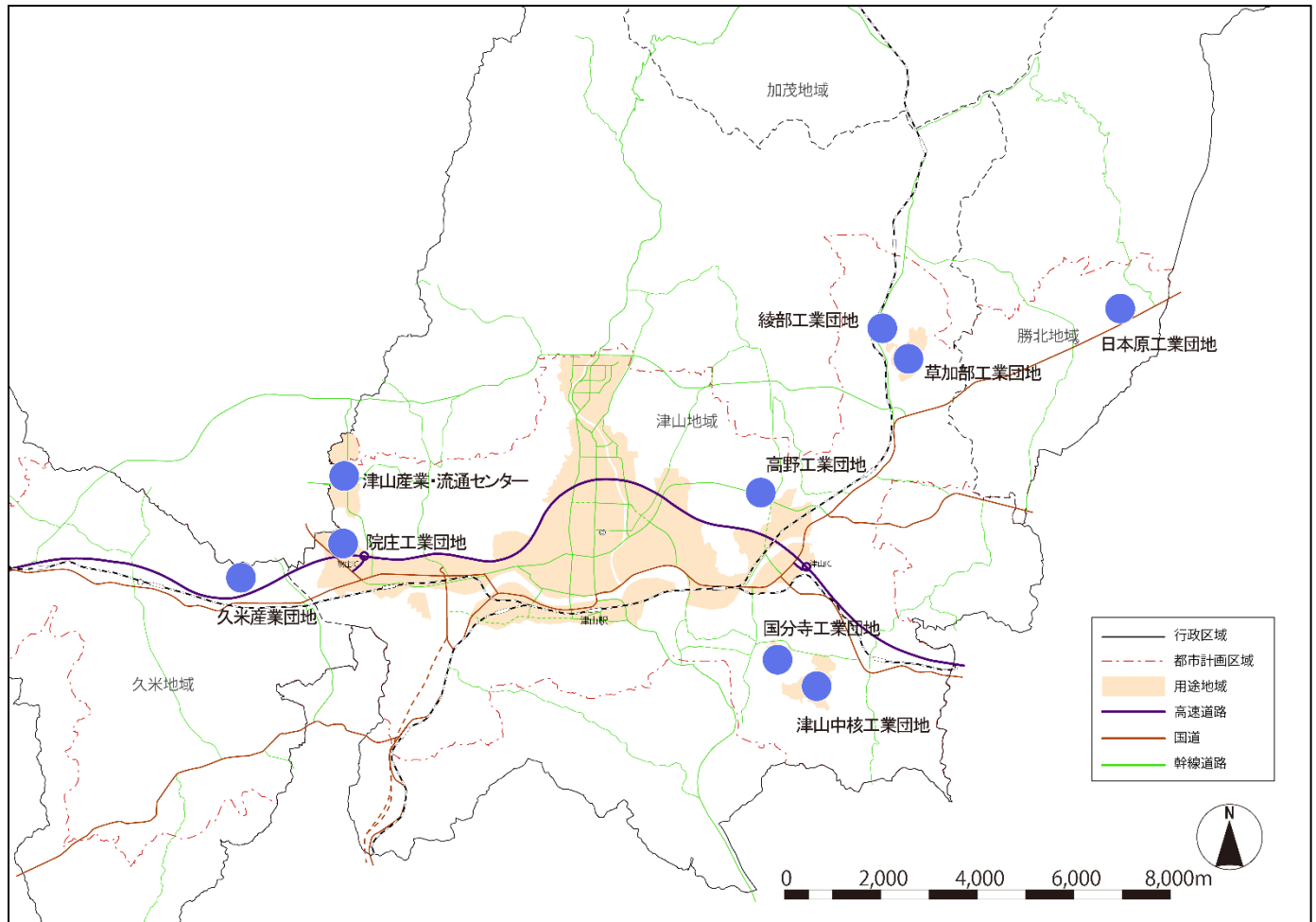
※平成13年(2005)までの値は、合併前市町村の合計。ただし、一部秘匿となっている町村がある。

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	H 2	1
⑧	久米産業団地	31.4	25.2	80.4	H 5	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

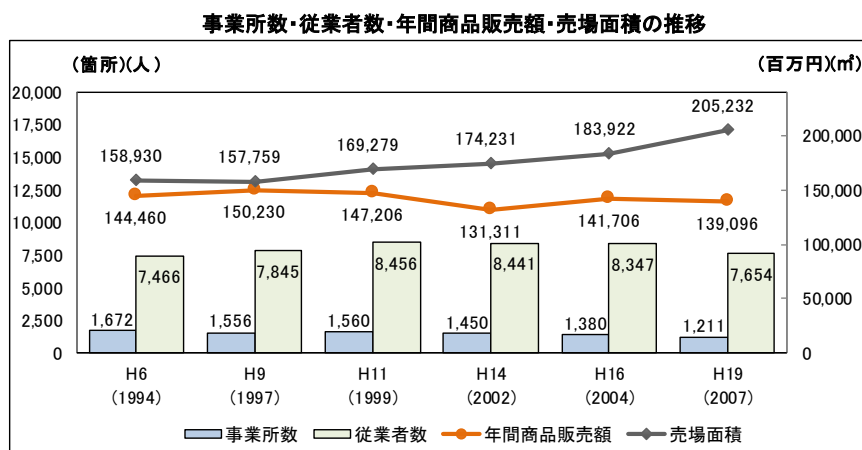
商業関係の統計は、平成 19 年（2007）までは商業統計調査でしたが、その後は経済センサスに変更されました。このため、単純な比較はできませんが、平成 19 年（2007）までの推移をみると、年間商品販売額は 1,300～1,500 億円台で推移しています。事業所数及び従業者数は減少傾向となっています。売場面積は、平成 19 年（2007）まで増加傾向にあります。

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



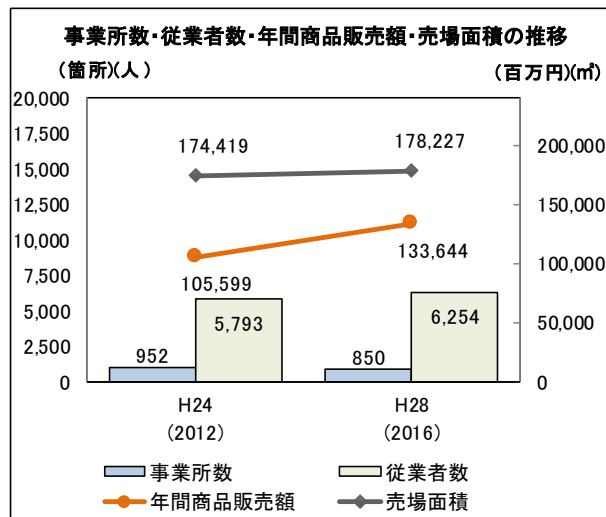
平成 24 年（2012）と平成 28 年（2016）を比較すると、年間商品販売額及び従業者数は増加している一方で、事業所数は減少しています。また、売場面積は 170,000 ㎡台で推移しています。

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

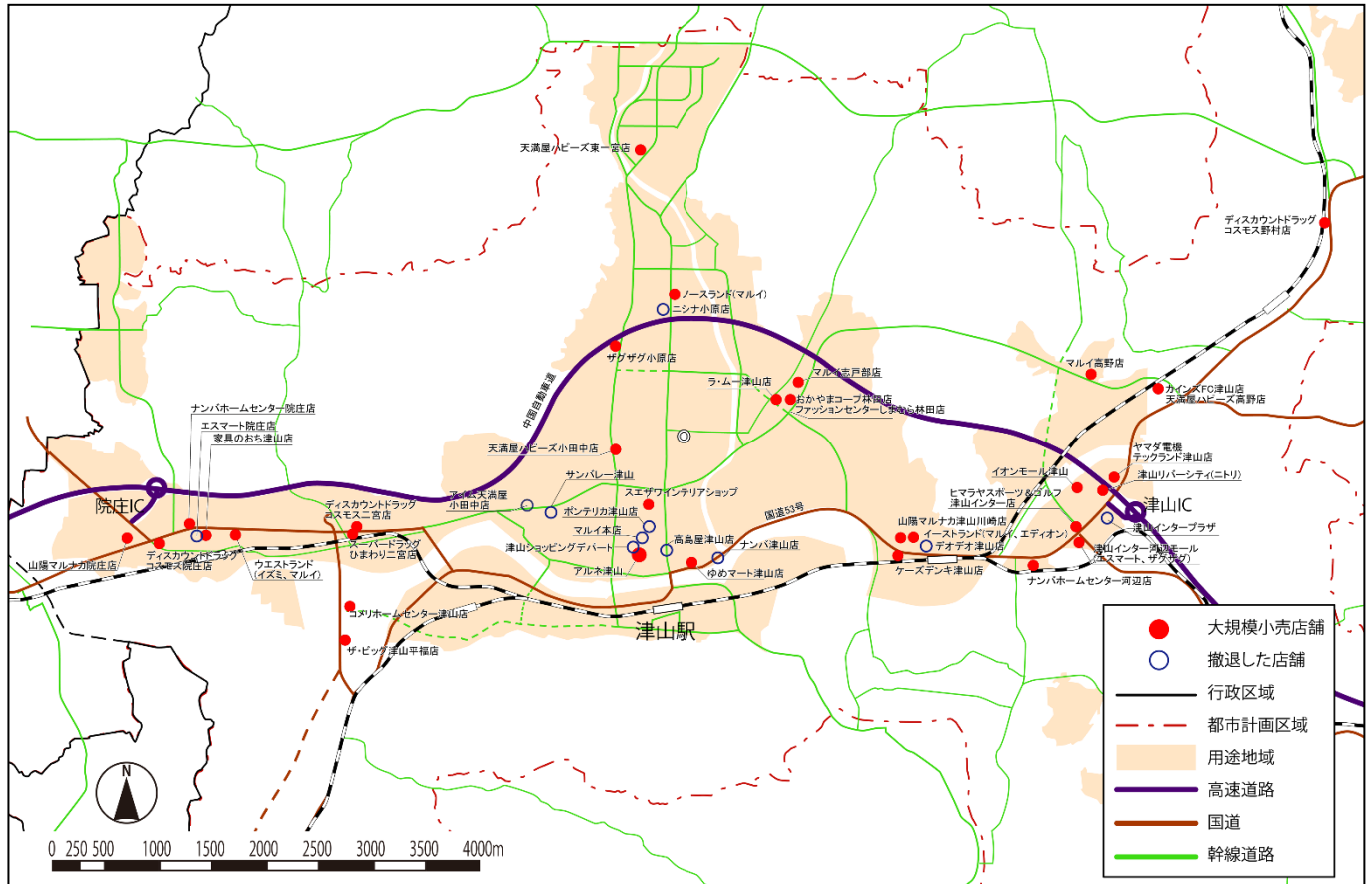
資料：経済センサス（活動調査）



【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

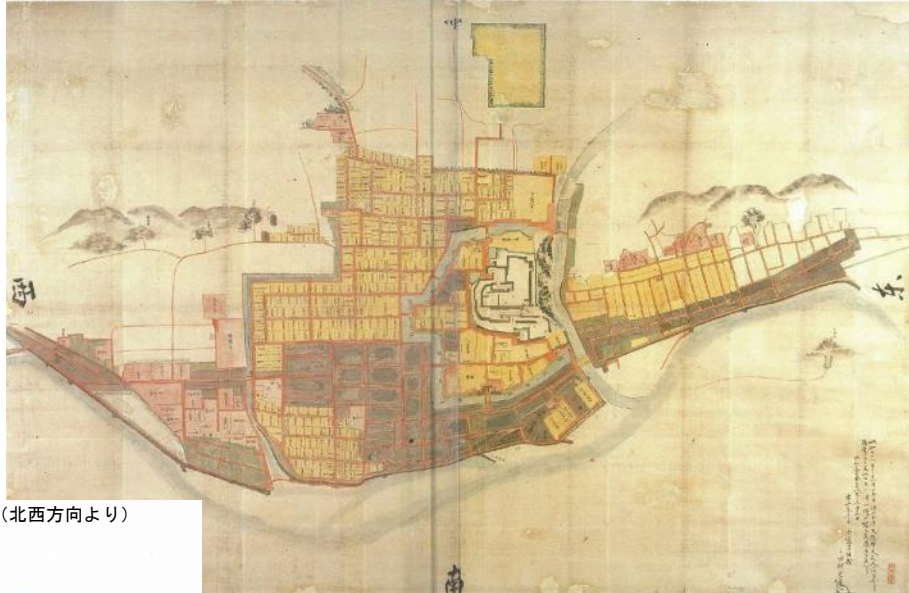
番号	店舗の名称	所在地	開店日	業種	店舗面積 (㎡)	核店舗	主要販売品
1	イーストランド	川崎 147	S52.2.25	スーパー	9,391	㈱マルイ、 ㈱エディオン	専門店・家電
2	スエザワインテリアショップ	田町 32	S55.9.1	専門店	3,451	有末沢たんす店	家具類
3	ウエストランド	二宮 71	S57.6.11	スーパー	5,986	㈱イズミ、(株)マルイ	衣・食料品他
4	ナンバホームセンター河辺店	国分寺 25-1	S62.11.18	専門店	5,499	㈱ナンバホームセンター	ホームセンター
5	家具のおち津山店	院庄 912	H3.7.12	専門店	1,495	㈱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(株)	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(株)	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	㈱プブレひまわり	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(株)	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)

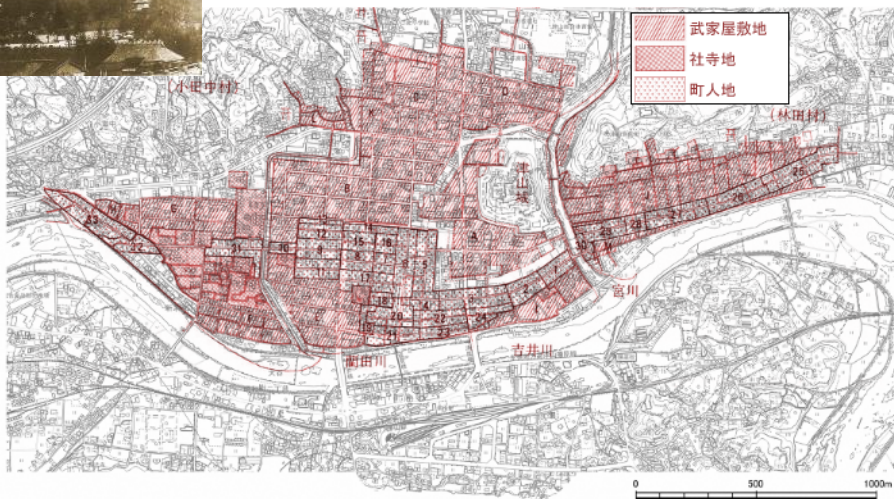
5) 都市のなりたち

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

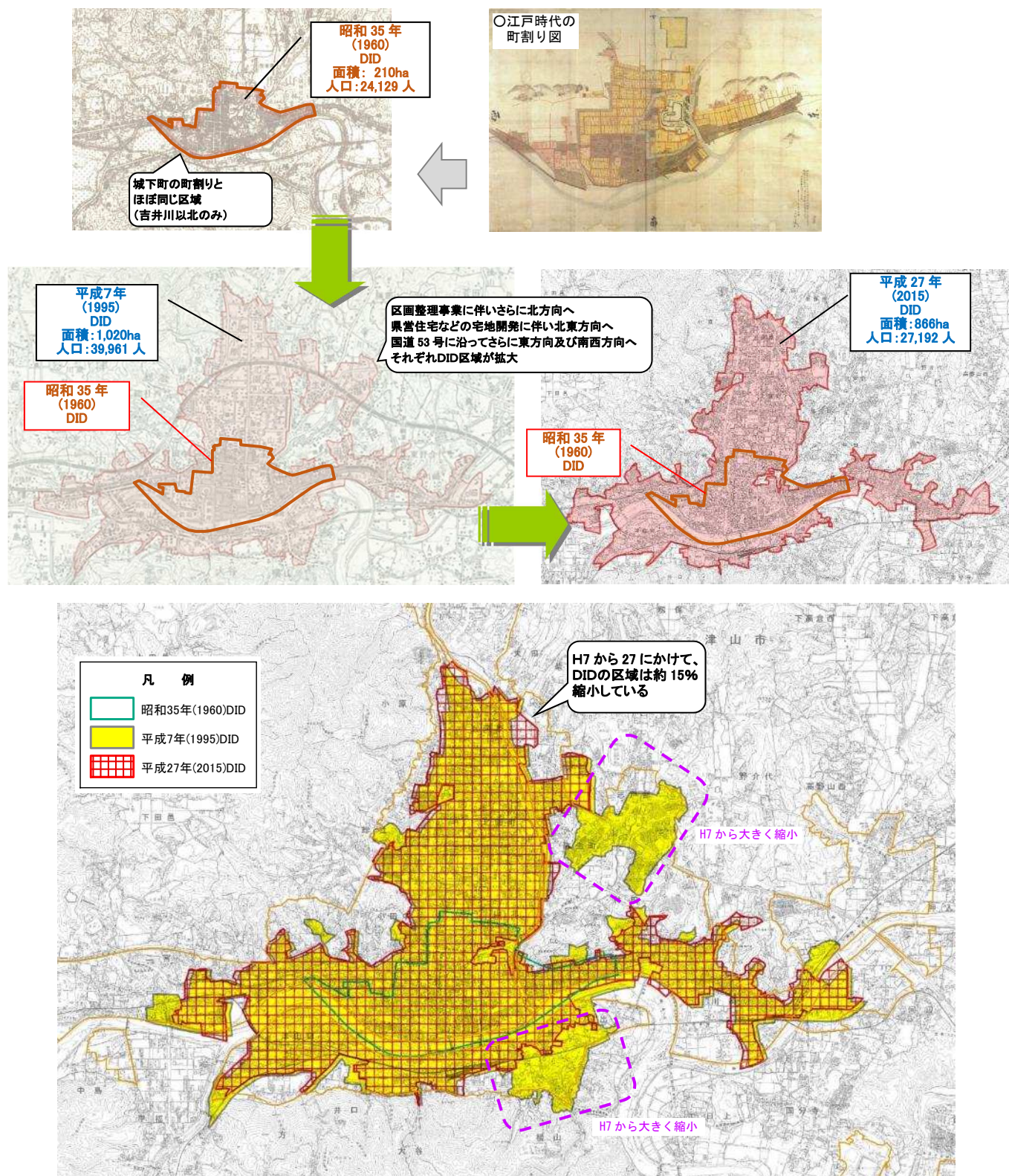


6) 市街地の進展状況

①人口集中地区の状況

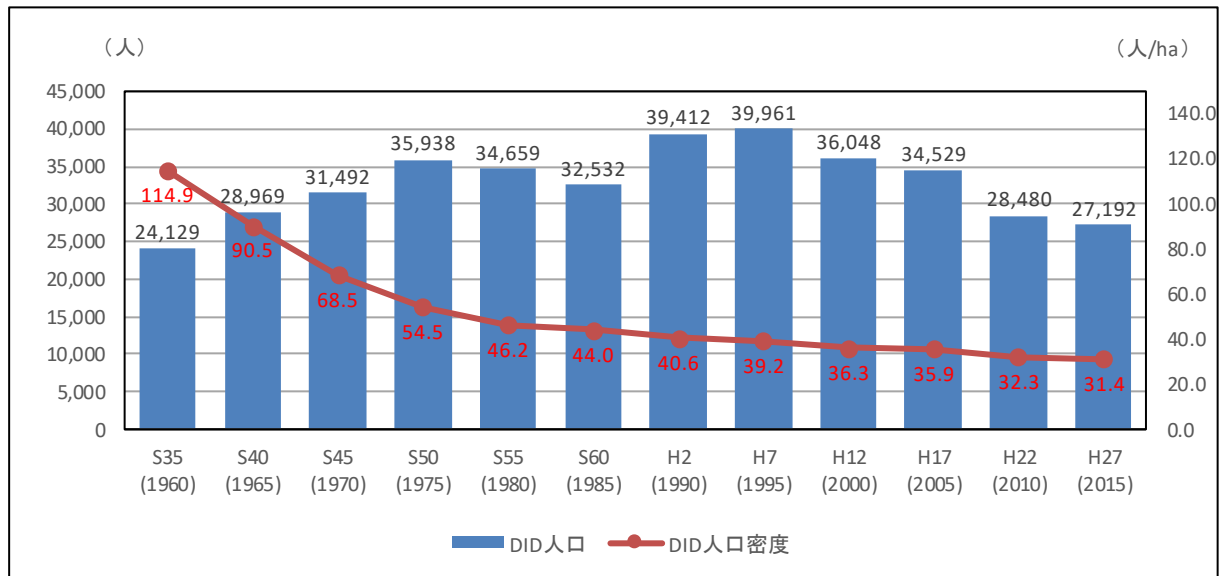
人口集中地区（DID）の変遷を見ると、昭和 35 年（1960）は江戸時代の城下町の町割りとはほぼ同じ区域で、人口密度は 114.9 人/ha となっていました。その後、高度経済成長期を経て平成 7 年（1995）まで面積は拡大する一方で、世帯人員の減少や低密度な市街地の拡大により、人口集中地区（DID）の人口密度は減少が続いています。

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。



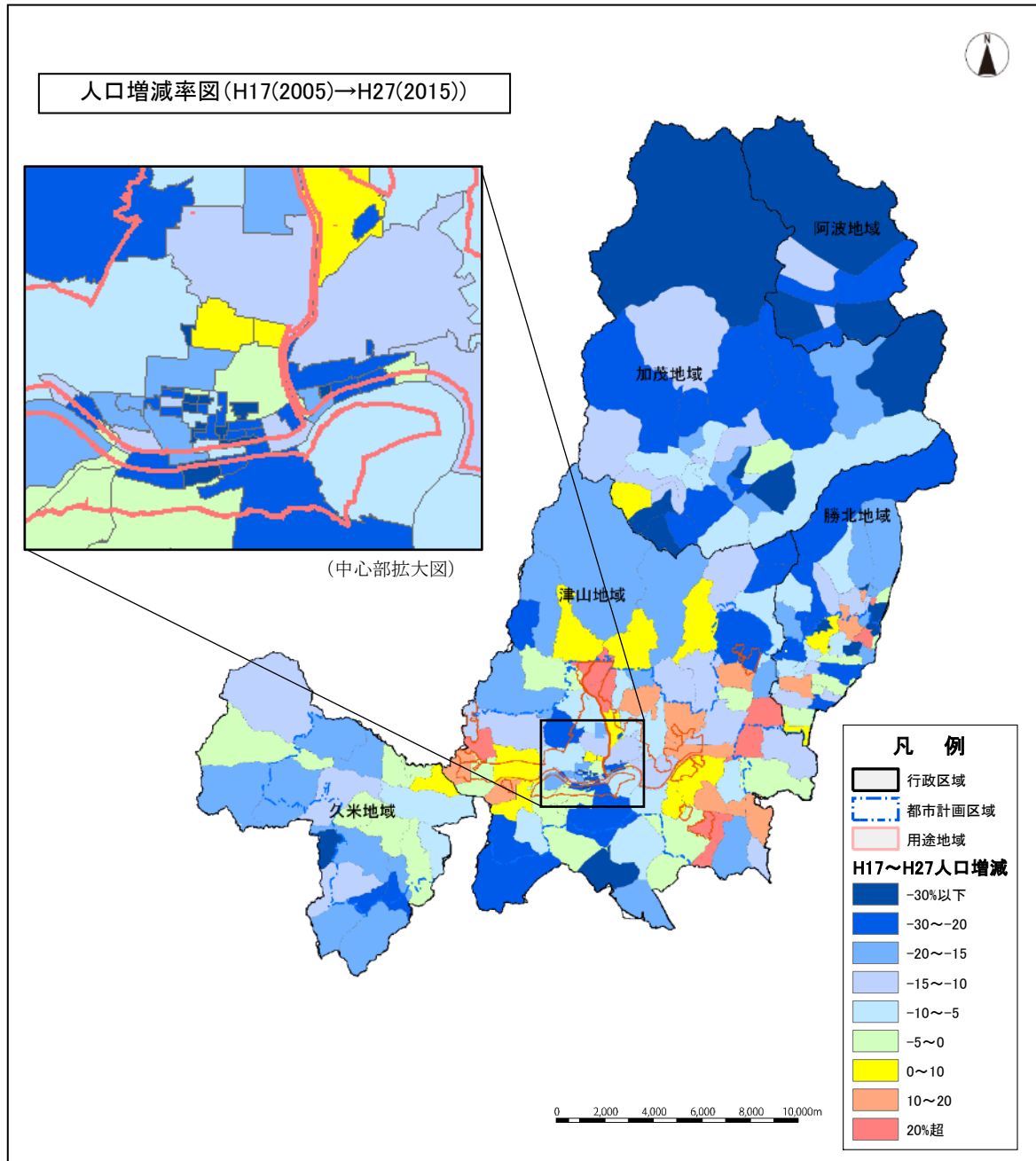
国勢調査年	S35 (1960)	S40 (1965)	S45 (1970)	S50 (1975)	S55 (1980)	S60 (1985)	H2 (1990)	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)
行政区 人口	108,977	103,637	101,015	103,527	106,684	110,542	112,386	113,617	111,499	110,569	106,788	103,746
DID 人口 (人)	24,129	28,969	31,492	35,938	34,659	32,532	39,412	39,961	36,048	34,529	28,480	27,192
DID／行政区 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

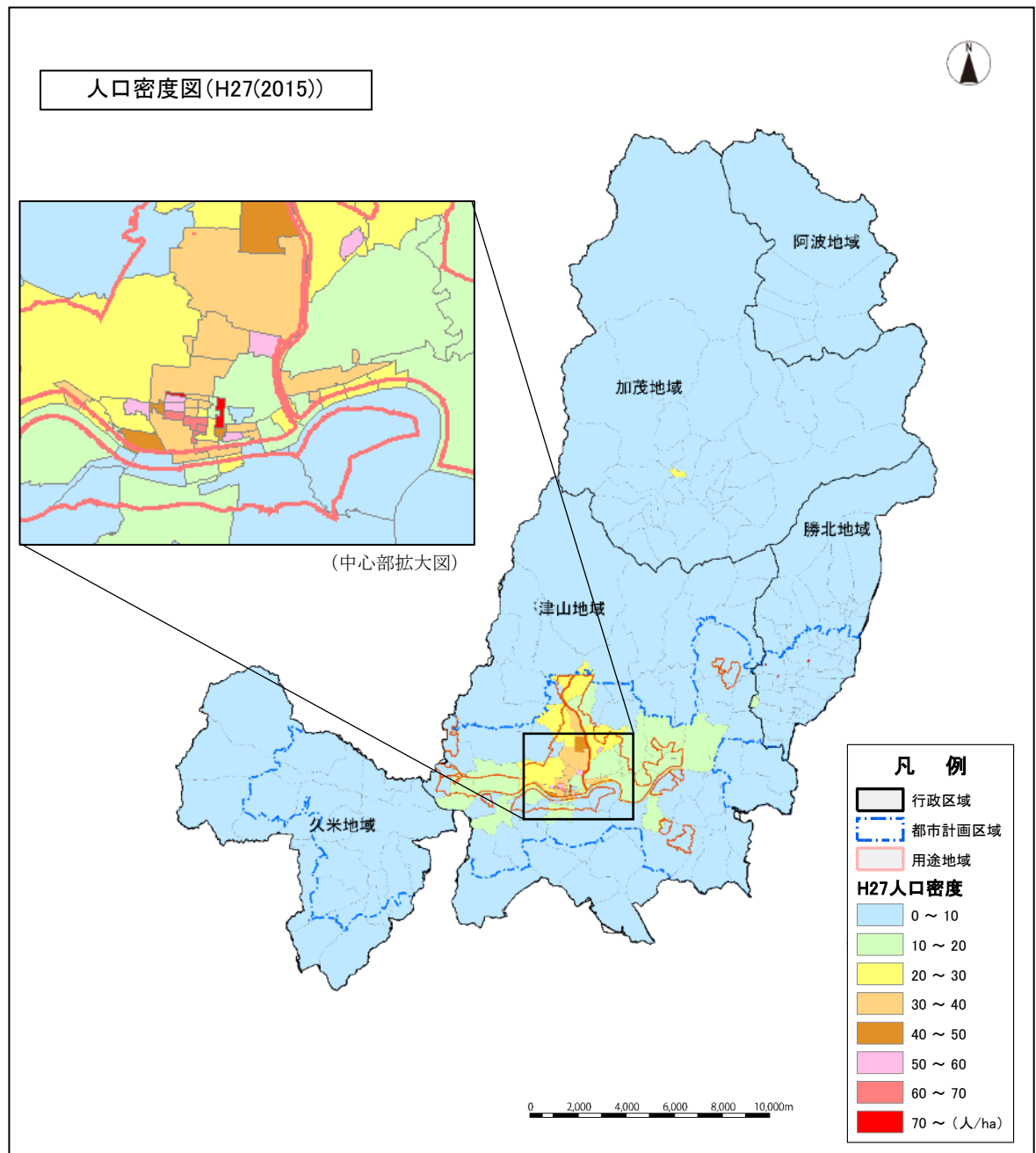
平成 17 年（2005）から平成 27 年（2015）にかけて、中心部は多くの地域で人口が減少している一方で、市街地外縁部などの地域で増加していることから、中心部の空洞化と市街地の拡散による低密度化の進行がうかがえます。



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

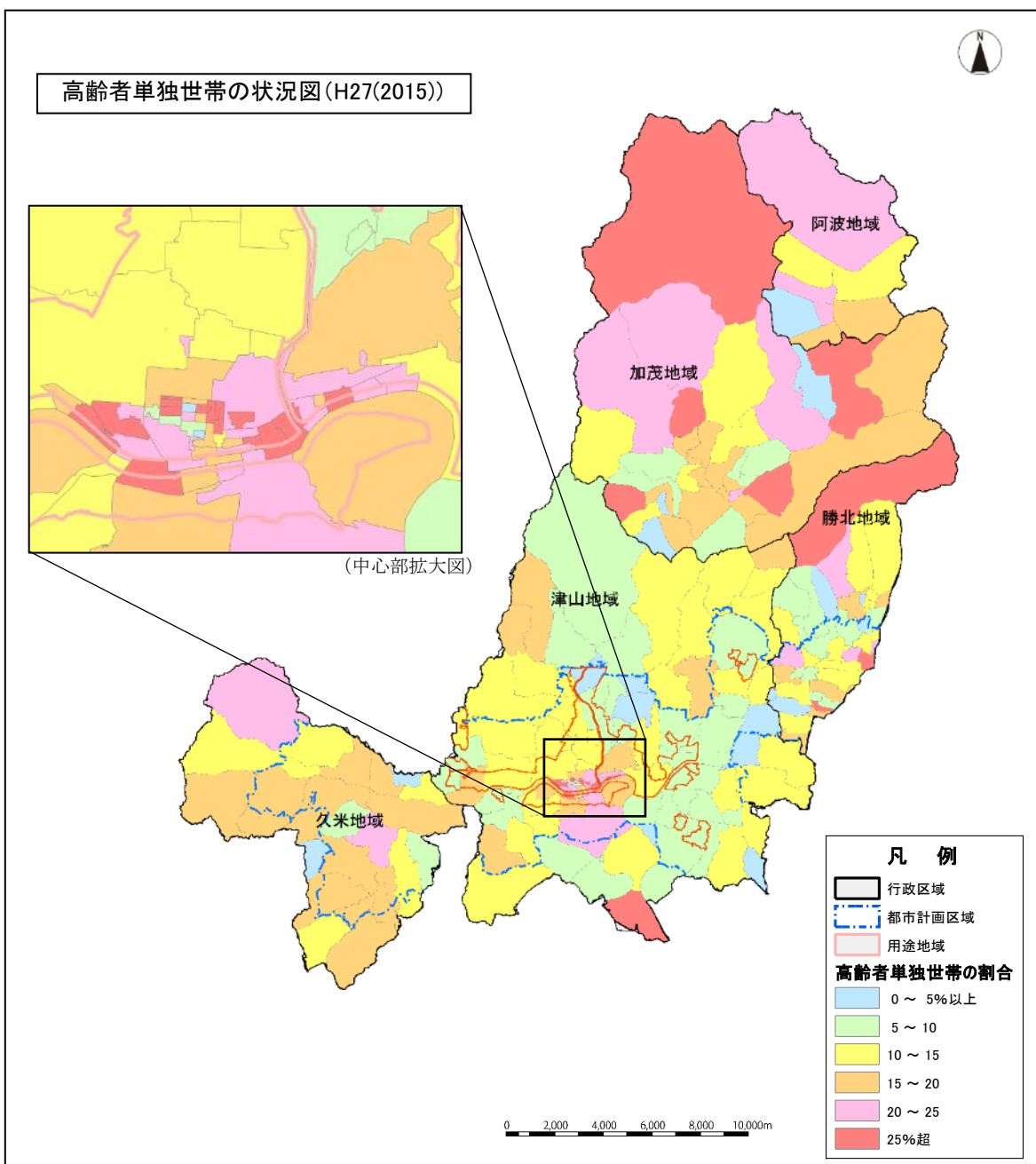
④高齢者単独世帯の状況

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

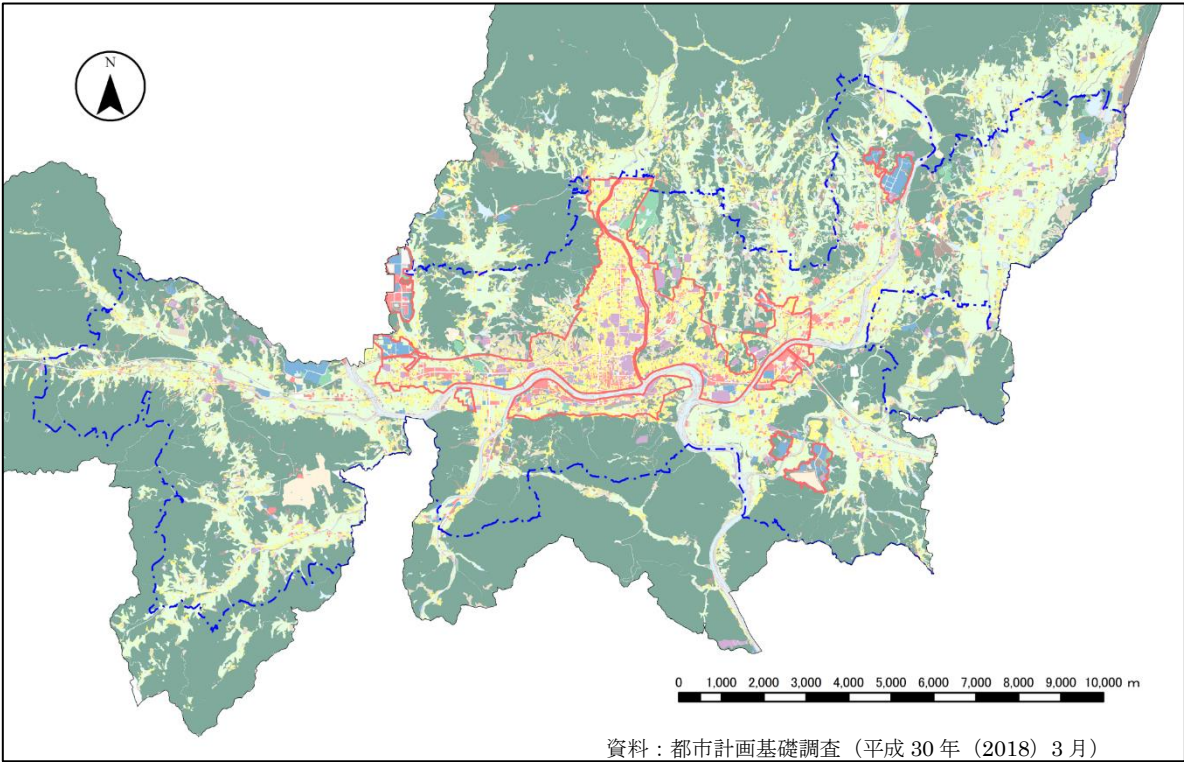
7) 土地利用

①土地利用現況

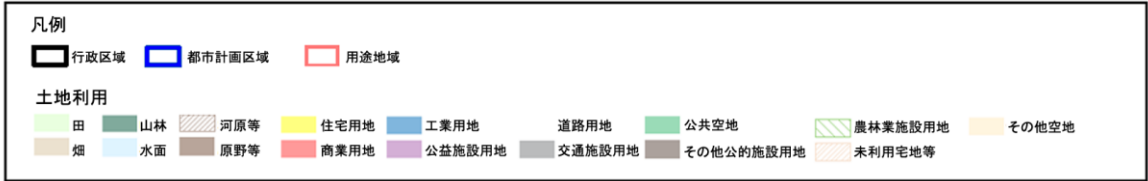
都市計画区域の都市的土地利用の状況をみると、住宅地は用途地域内に広く集積しています。また、市街地外縁部の幹線道路沿道では、農地等の自然的土地利用と住宅地等の都市的土地利用が混在する土地利用が多くみられます。商業地は中心部と幹線道路沿道に集積がみられます。工業地は工業団地等で一団の工業地が形成されているほか、小規模な工業地が用途地域内等に点在しています。

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。

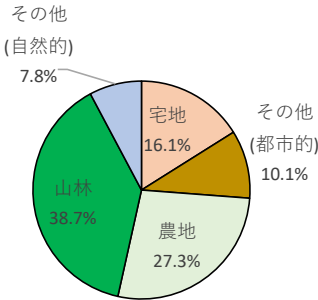


資料：都市計画基礎調査（平成30年（2018）3月）



【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		
	その他の都市的土地利用	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		
自然的土地利用	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%	



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

②地価

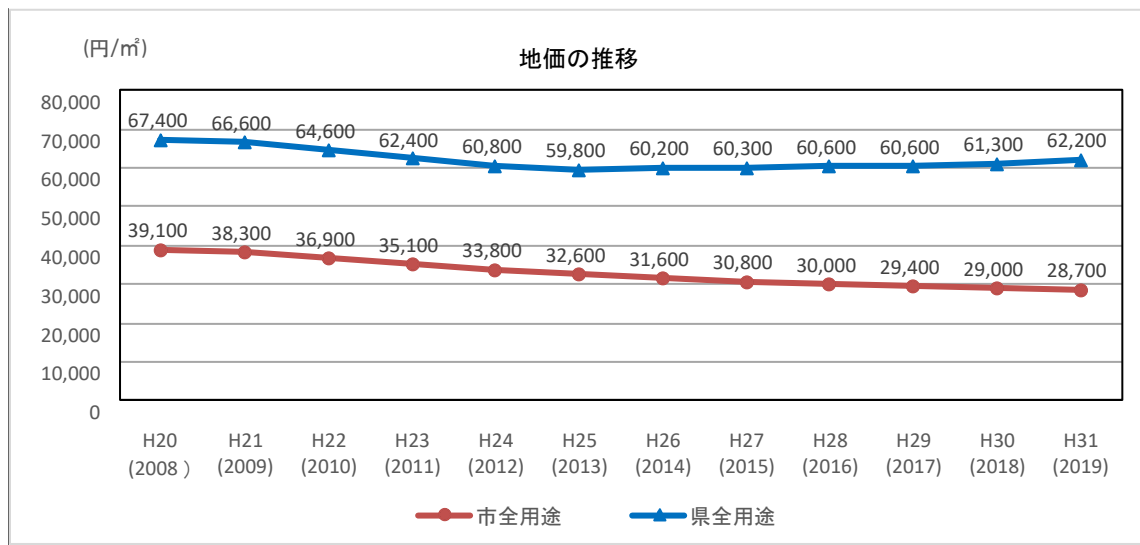
国土交通省地価公示によると、岡山県では下落を続けていた地価が平成26年（2014）から上昇に転じています。一方、本市の土地価格は、近年、下落幅は小さくなっているものの、依然として下落傾向にあり、土地に対する需要が低下していることがうかがえます。

地価（用途別平均価格）の推移

（単位：円/㎡）

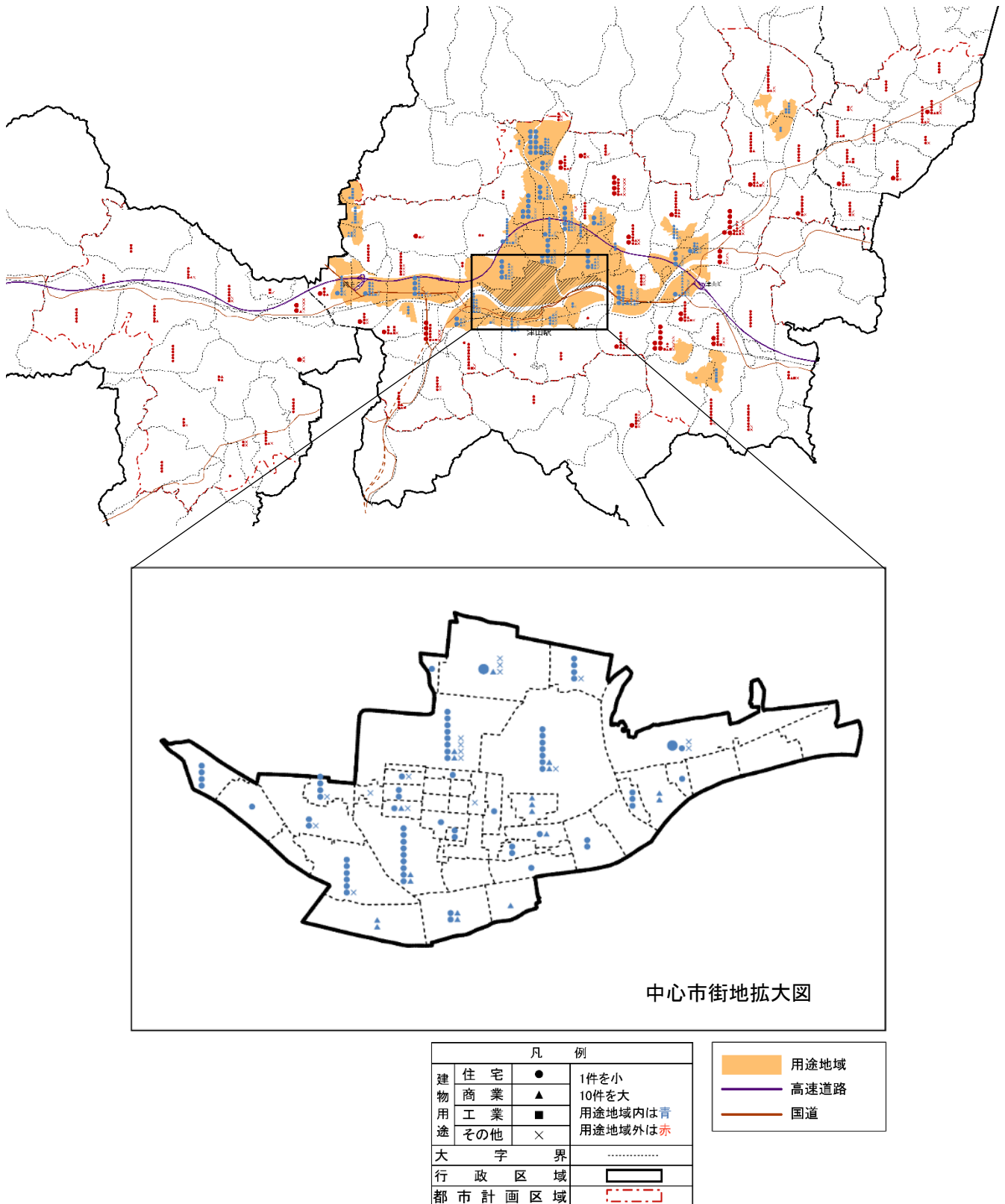
		住宅地	商業地	全用途
H20 (2008)	津山市	24,800	66,600	39,100
	岡山県	53,000	130,000	67,400
H21 (2009)	津山市	24,300	65,200	38,300
	岡山県	52,400	128,400	66,600
H22 (2010)	津山市	23,500	62,300	36,900
	岡山県	50,500	123,900	64,600
H23 (2011)	津山市	22,600	58,700	35,100
	岡山県	48,300	120,800	62,400
H24 (2012)	津山市	21,900	55,800	33,800
	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。



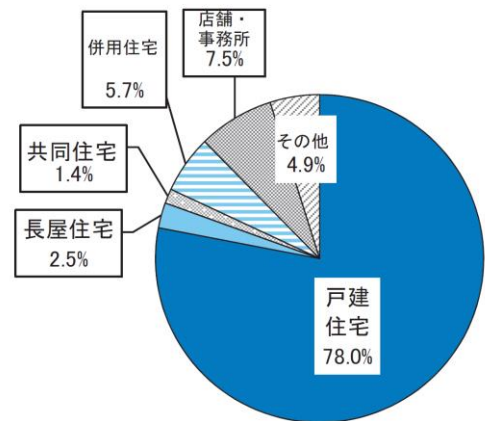
資料：都市計画基礎調査（平成30年（2018）3月）

④空き家の状況

津山市空き家等対策計画（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%
西苔田	232	5,295	4.4%
東苔田	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：津山市空き家等対策計画

⑤ 中心市街地の建物の状況

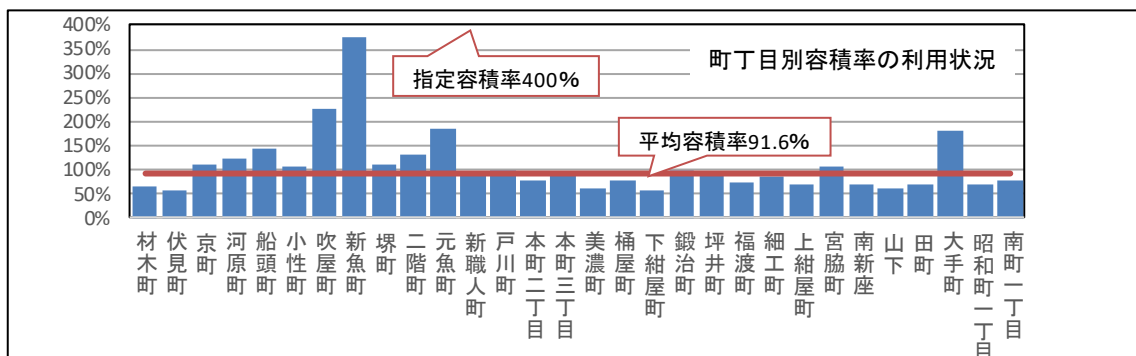
中心市街地の容積率をみると、再開発ビルのある新魚町が 373.6%、吹屋町が 225.7%と高くなっていますが、中心市街地の平均は 200%以上の指定容積率に対して 91.6%の利用容積率となっています。一方、中心市街地を除く用途地域内の平均は 44.7%となっており、中心市街地は中高層建築物と低層建築物が混在する一定の高度利用が図られた市街地となっています。

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見ると、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。

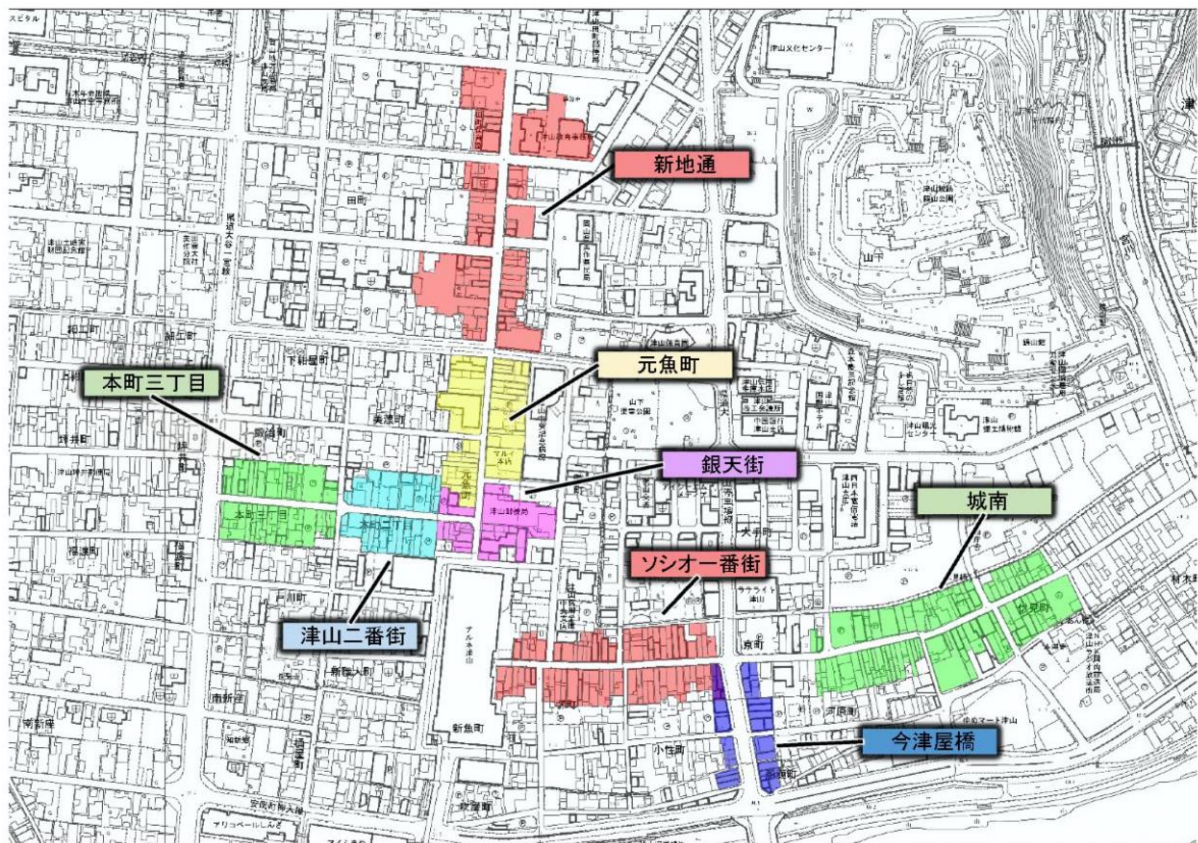
■各商店街の用途種別件数と商店街位置図

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

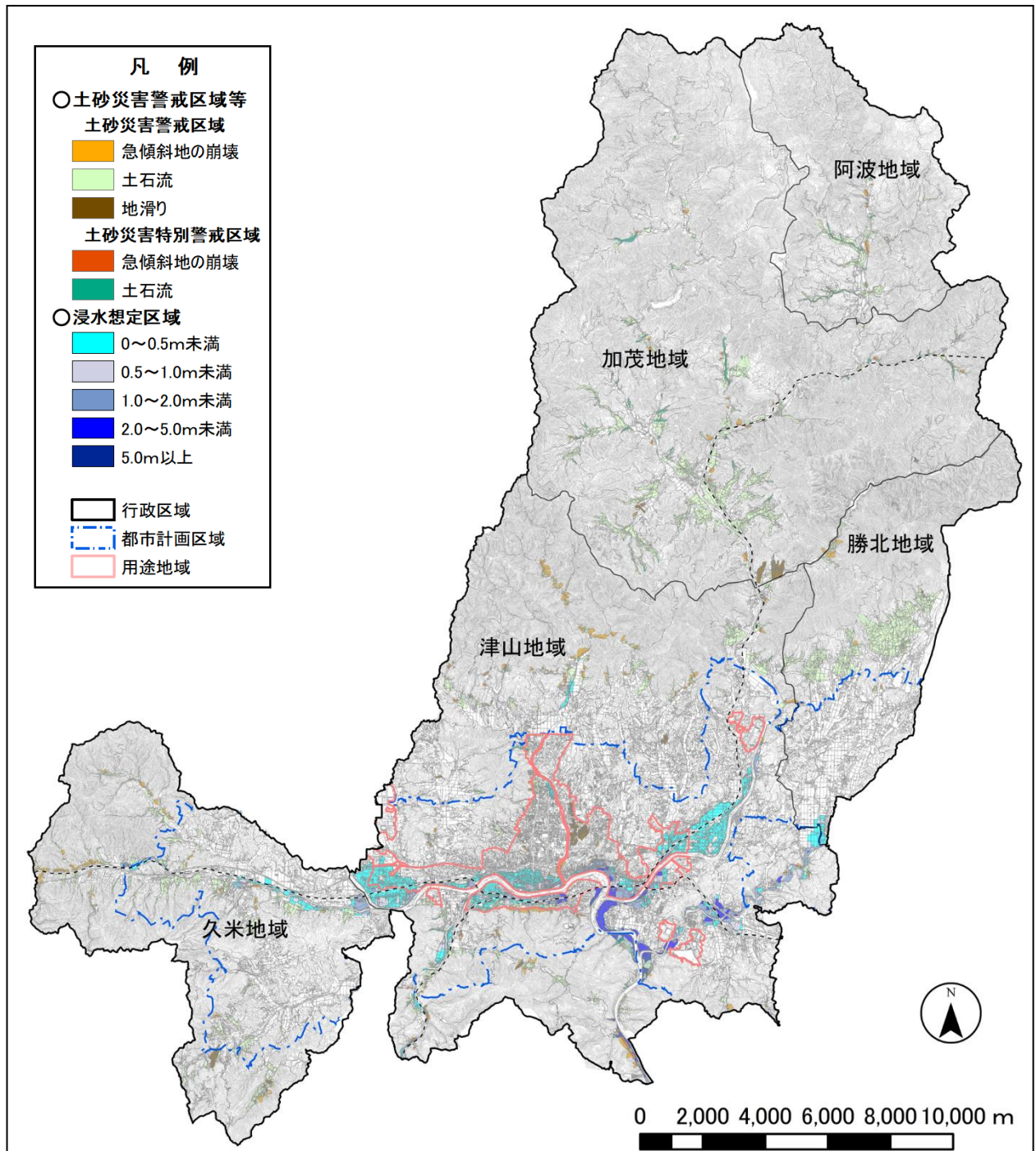


この位置図は、商店街の大よその範囲に着色したものであり、正確な範囲・位置を示すものではありません。

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 (津山駅北口広場:面積 A=約 7,400m ² を含む)	皿	小原	7,510	2 車線	15	4,202.0	370.0	56.0
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	津山スポーツセンター	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。

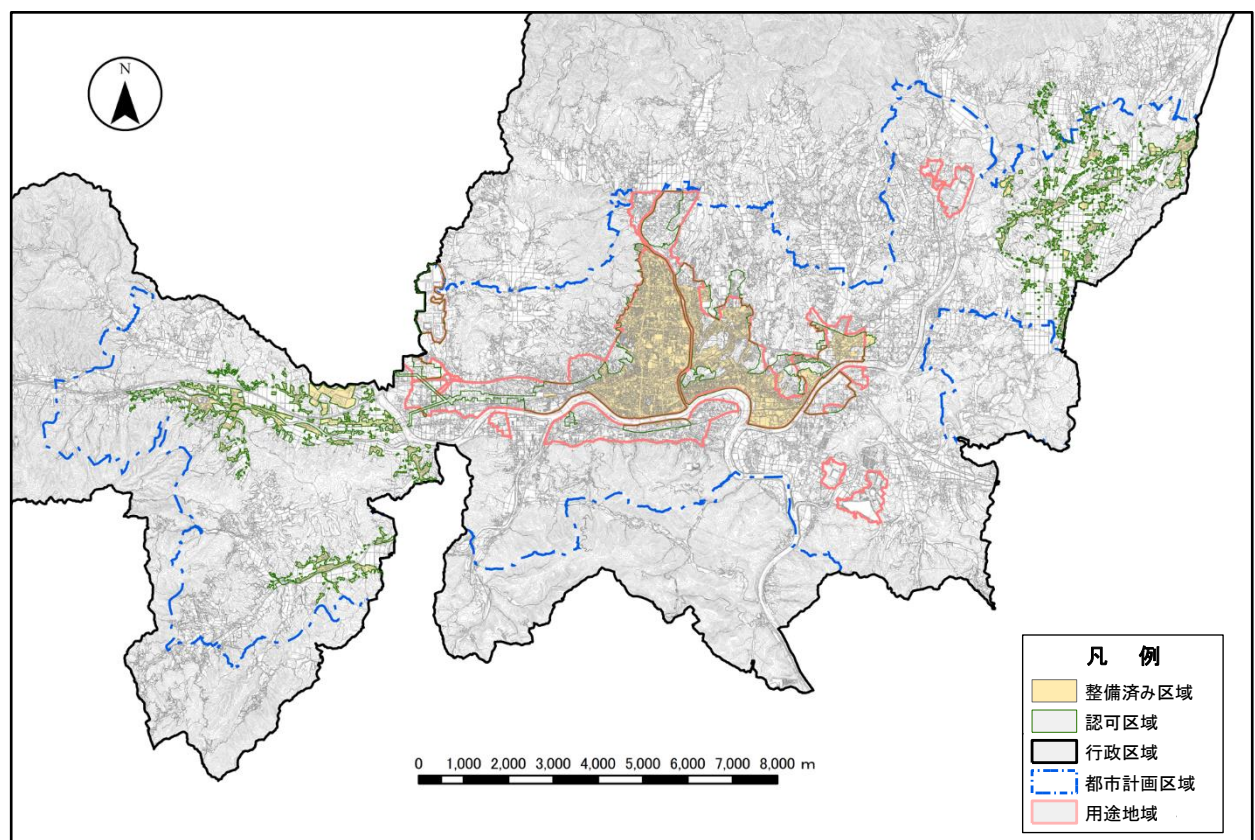
■公共下水道等の概要

市町名	排水区域 (ha)	処理区域 (ha)	供用状況				普及状況		
			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。

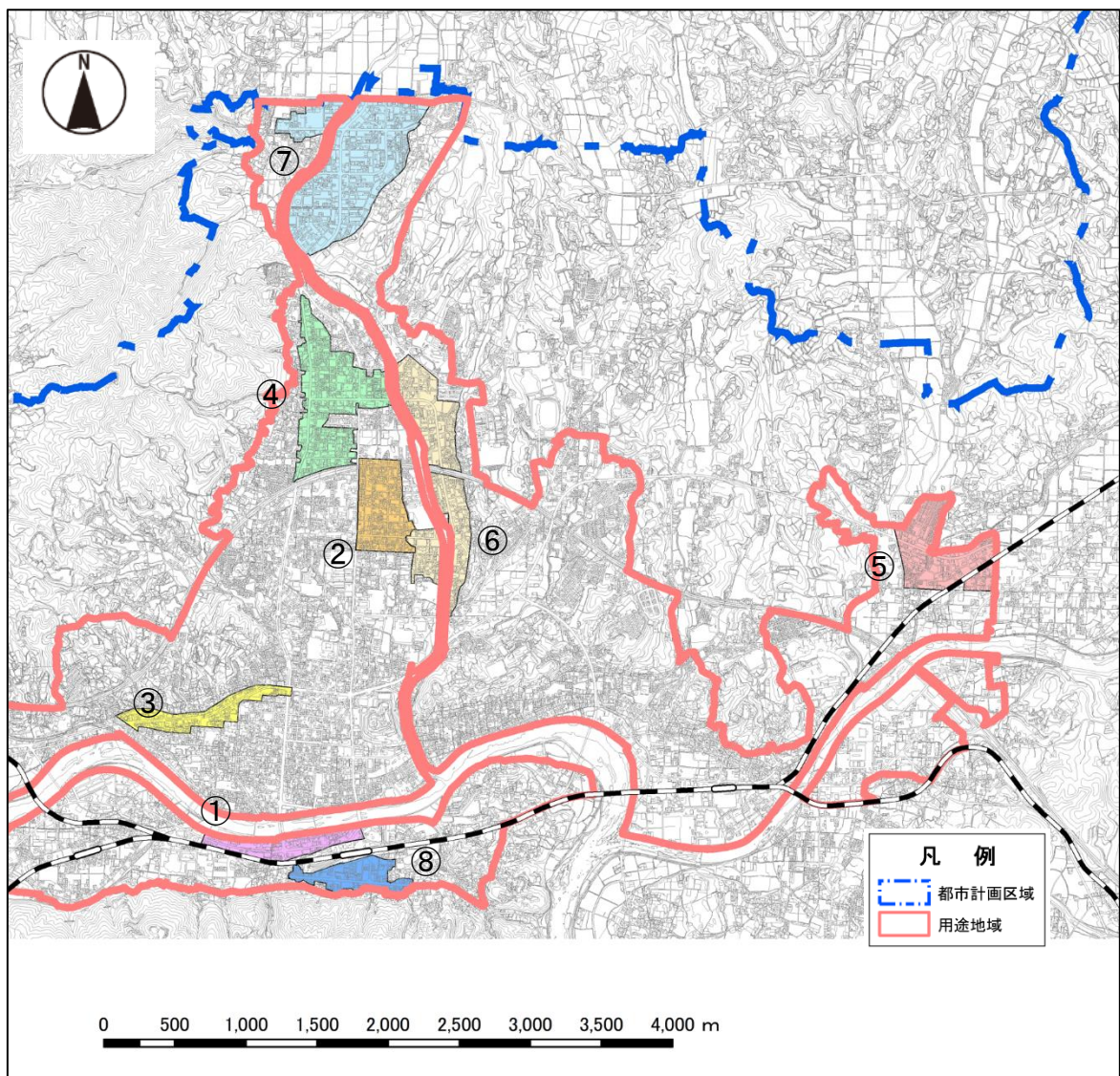
昭和 55 年（1980）以前に施行が完了した地区は 80%以上の宅地化率となっていますが、昭和 55 年（1980）以降に完了した地区は 55%～70%程度にとどまっており、今後も宅地化の促進が必要となっています。

■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。

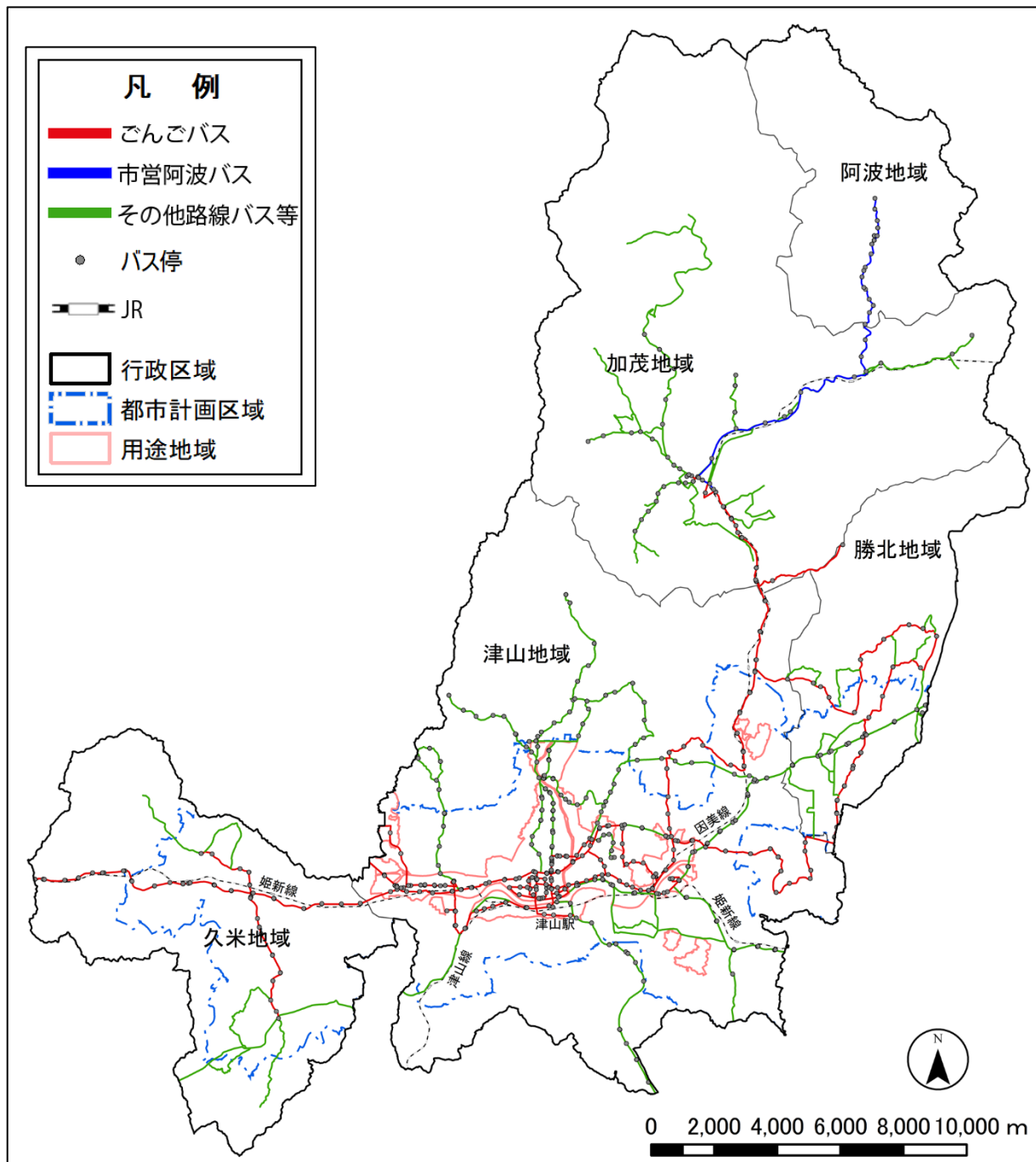
資料:庁内資料、都市計画基礎調査(平成 30 年(2018)3 月)



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）

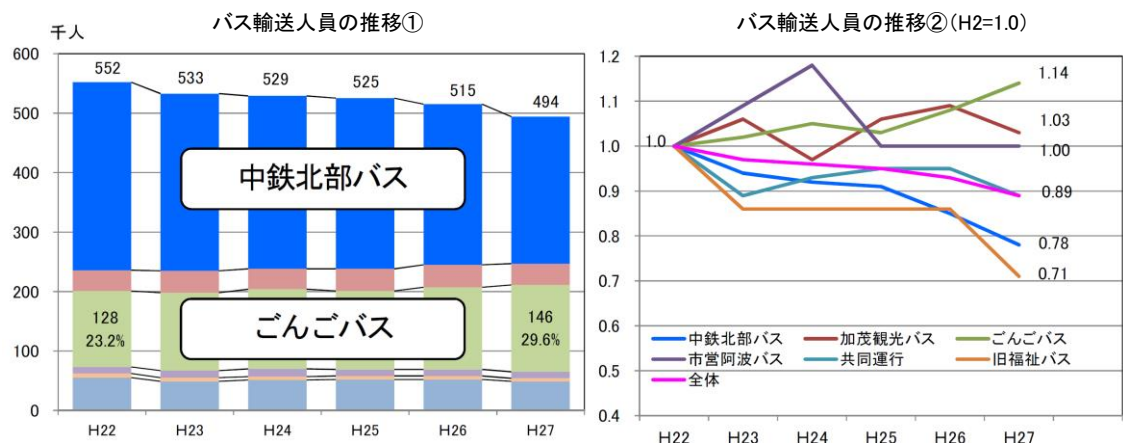
駅	佐良山	津山口	美作大崎	東津山	津山	院庄	美作千代	坪井	高野
路線名	津山線	津山線	姫新線	姫新線 因美線	津山線 姫新線 因美線	姫新線	姫新線	姫新線	因美線
運行頻度(平日)	33	33	19	42	55	22	24	24	18
年 度	(人／日)	(人／日)	(人／日)	(人／日)	(人／日)	(人／日)	(人／日)	(人／日)	(人／日)
平成 23 年度	14	20	19	103	2,042	52	61	32	15
平成 24 年度	15	24	23	112	2,201	47	50	29	7
平成 25 年度	20	19	25	109	2,207	39	52	22	18
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。

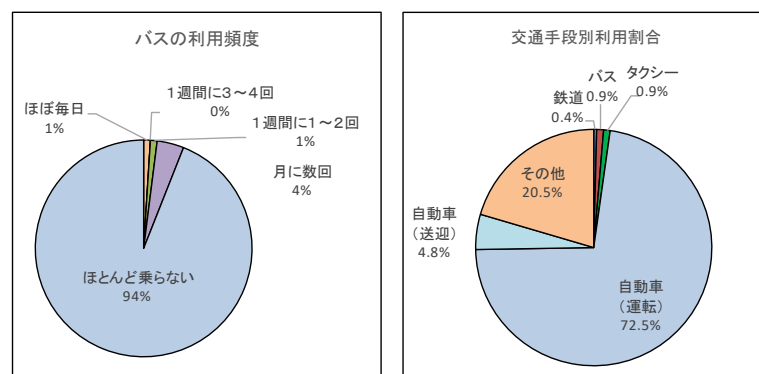
事業者別の状況をみると、ごんごバスと加茂観光バスは平成 22 年（2010）から平成 27 年（2015）にかけて増加していますが、輸送人員の最も多い中鉄北部バスは全体平均以上に減少しています。



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。



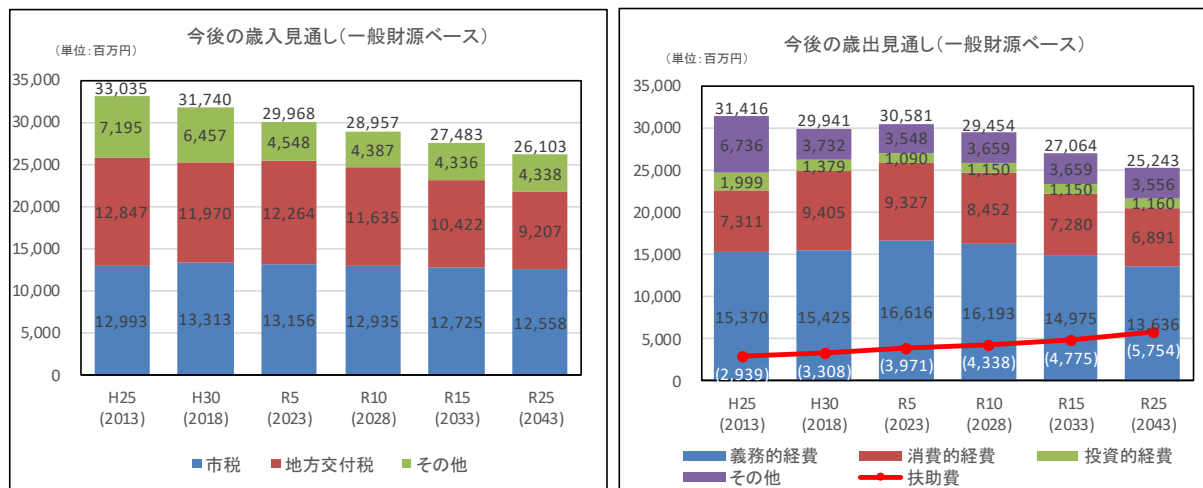
資料：津山市地域公共交通網形成計画（平成 29 年(2017)3 月）

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。

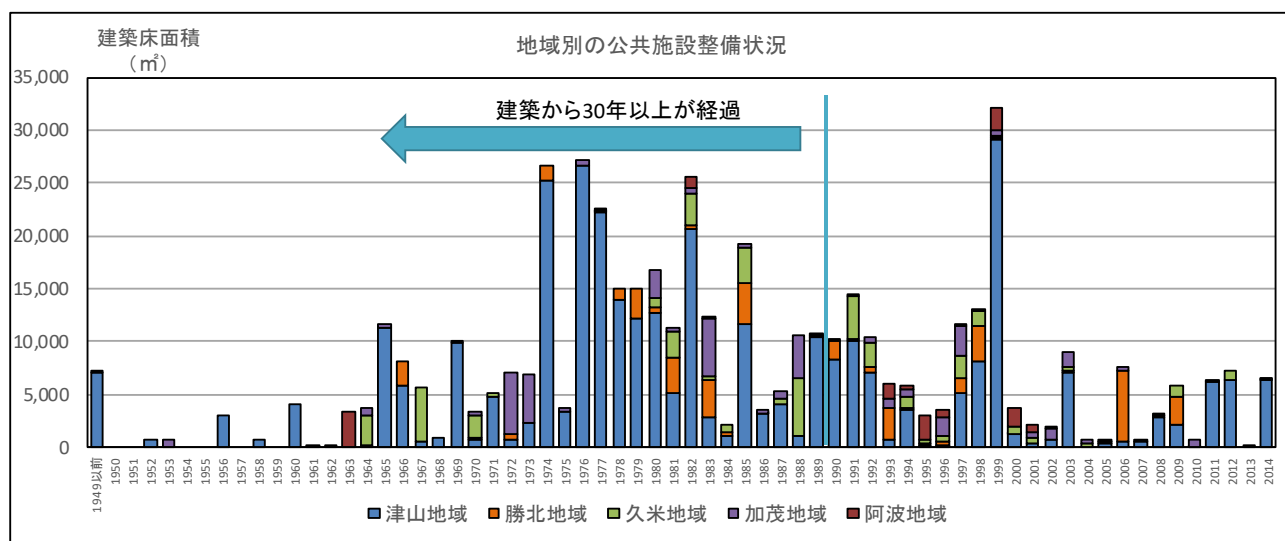
人口減少・少子高齢化の進行に伴い、市税の増収が望めない一方で、社会保障関係費は増加の一途をたどることが見込まれており、厳しい財政状況が続くと考えられます。



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%

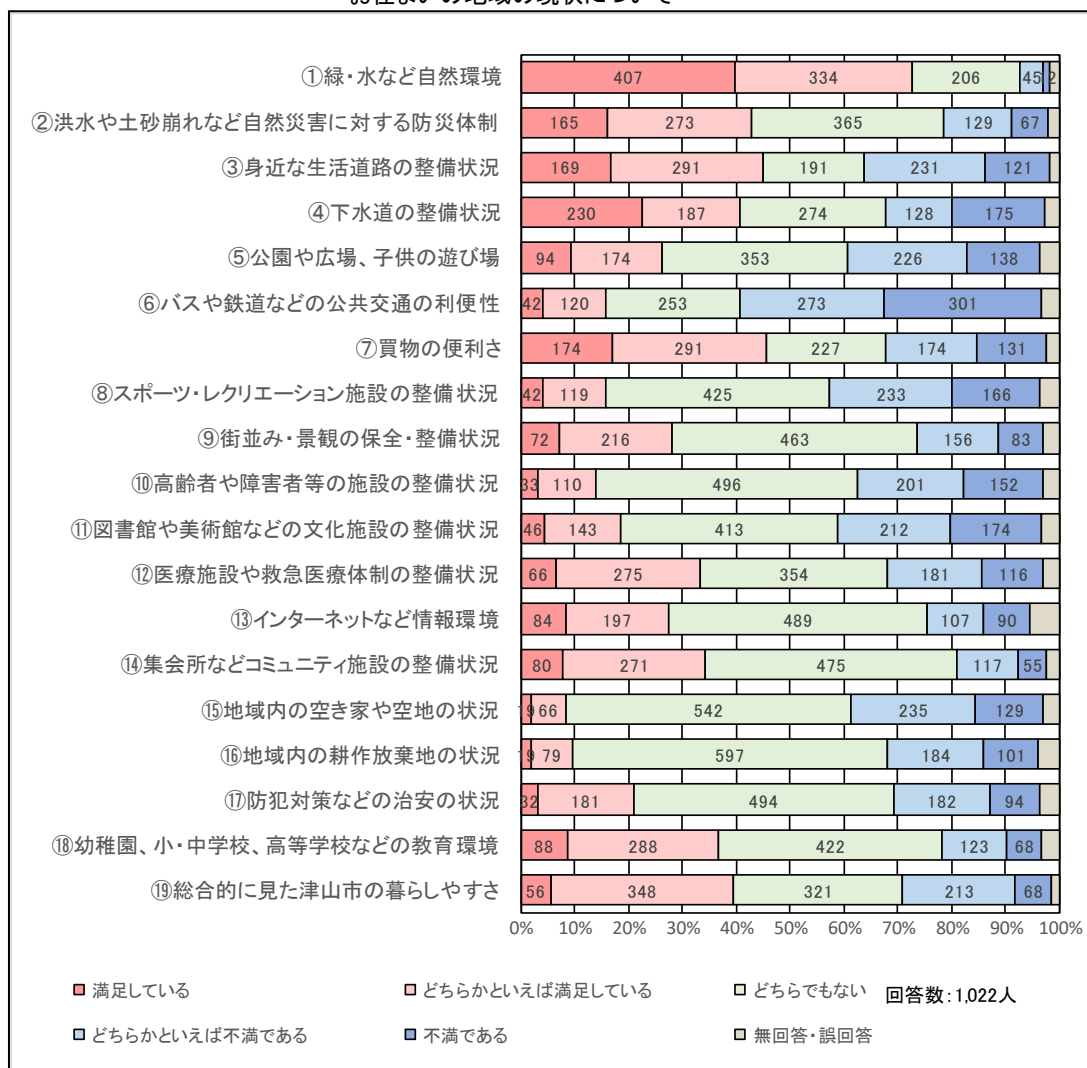
2) 調査結果（抜粋）

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。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。

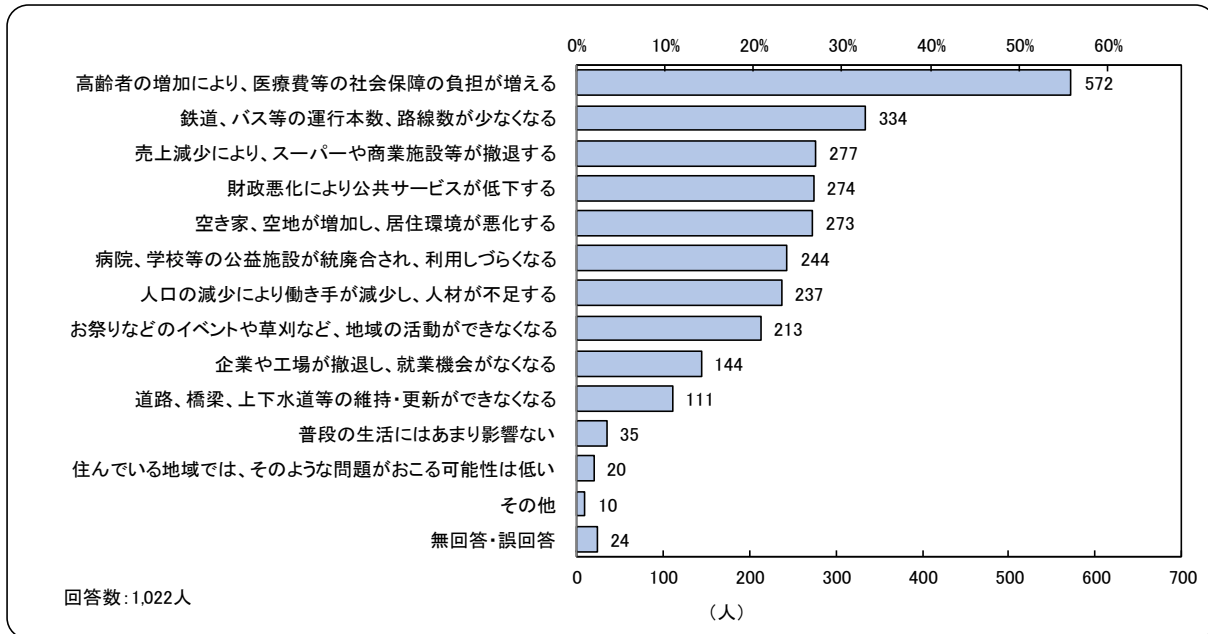
お住まいの地域の現状について



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。

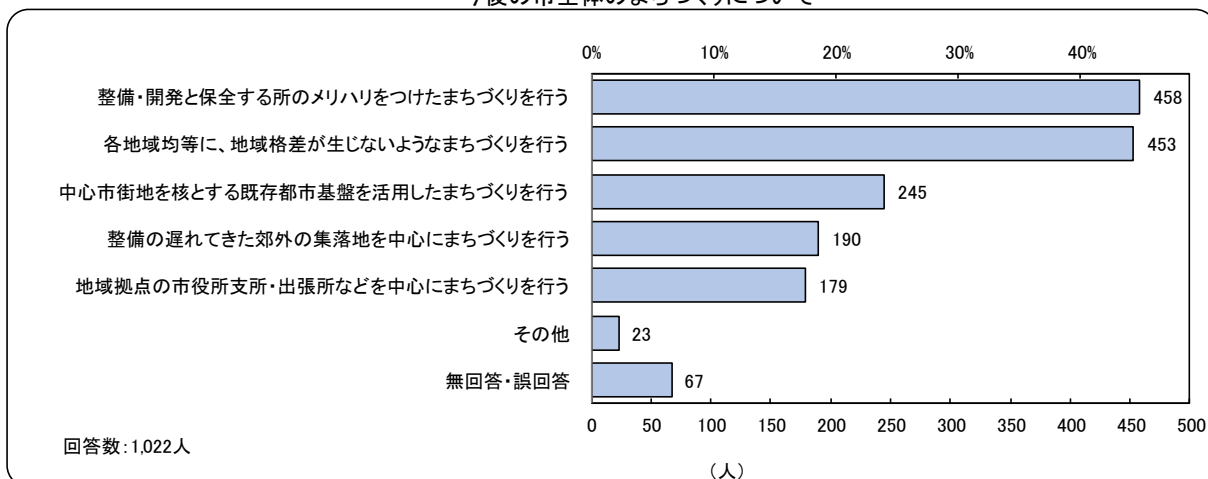
人口減少・少子化の進行に伴う、生活上の課題について



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。

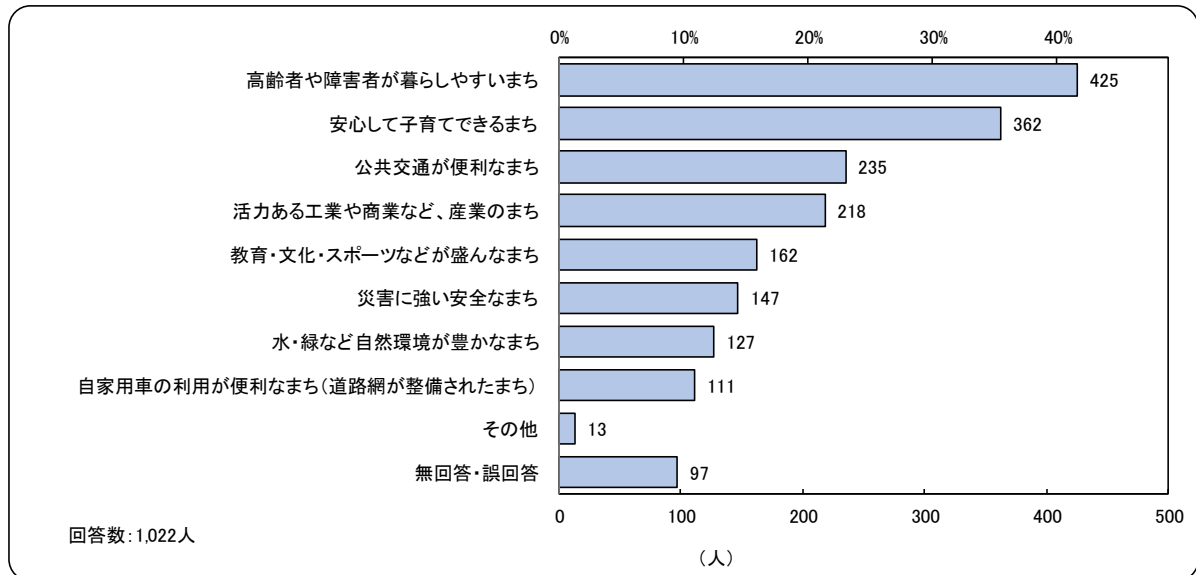
今後の市全体のまちづくりについて



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、多くの人々が住み、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。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。

第3章 全体構想

1. まちづくりのテーマ・目標の体系

都市の現状及びまちづくりの主要課題を踏まえて、津山市都市計画マスタープランにおけるまちづくりのテーマ及び目標を次のように設定します。

◆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』

- ・ 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

◆目標の体系

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

2) 中心市街地の活性化と既存ストックの有効活用

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】

【公共交通網の維持・充実】

4) 都市施設の整備と適切な維持・管理

【道路の整備】

【公園の整備】

【上・下水道の整備】

【都市施設等の維持・管理】

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】

【自然環境・農地の保全】

6) 安全・安心で快適な生活環境の形成

【災害リスクの低減】

【低未利用地対策の推進】

【人にやさしいまちづくりの推進】

【子育て・教育施設の充実】

まちづくりの主要目標

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】

2. まちづくりの主要目標

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】

- ・医療・福祉、商業、教育・文化、行政などの高次都市機能が集積している中心市街地は、これらの都市機能の維持・強化を図り、多様なニーズに応えられる県北の中心都市にふさわしい活力のある市街地の形成を目指します。
- ・また、中心市街地の高次都市機能の強化とあわせて、大学・工業高等専門学校などの高等教育機関やがん陽子線治療センターなどの地域資源を活かし、まちの魅力・活力の向上と昼間人口・交流人口増加の好循環を図り、賑わいのあるまちづくりを進めます。
- ・既存の都市機能や、商店街における空き家・空き店舗等の低未利用地の有効活用などを促進し、魅力ある商業空間、賑わいのある歩行者空間の創出により中心市街地の活性化を図ります。
- ・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を進めます。
- ・さらに、中心都市として住民等の多様なニーズに対応するため、近隣都市等との広域的な連携と役割分担のもとで、地域の特性にあわせた相互補完を図ります。

【交通機能の強化】

- ・津山圏域及び県南地域、周辺都市との連携強化や交流促進を図り、本市の拠点性を向上させるため、広域幹線道路の整備の促進と、鉄道・バスなどの広域公共交通網の維持・充実を図ります。
- ・津山圏域の玄関口である津山駅では、利便性と快適性の向上に向け駅舎のバリアフリー化等を推進するとともに、さらなる改善の検討を進め、交通結節点機能の強化を図ります。
- ・また、津山駅周辺地域では、周辺道路の渋滞緩和や自転車歩行者道整備などを推進し、駅へのアクセス性の向上を図ります。

【産業の振興】

- ・計画的な土地利用のもと、工業機能の集積を図るとともに、産・学・金・官の連携強化、先端技術の活用、地域資源・特性を活かした産業の振興や新製品の開発などに取り組み、雇用の創出と持続可能で強固な産業基盤の構築を目指します。
- ・日常生活に必要な商業サービスの確保に努めるとともに、中心商店街の活性化に向けた事業者等の取組を支援し、中心市街地等の空き家や空き店舗などへ新規出店を促す対策を実施することにより、商業の振興を図ります。
- ・農地の集積や生産基盤の維持向上、耕作放棄地の解消に努めるとともに、地域特性を活かした産地づくりや地産地消の推進、農業ビジネスモデルの構築を進めます。

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】

- ・ 中心市街地や地域の拠点において、都市機能の維持・強化や公共施設等の集約化等を図るとともに、利便性の高い中心市街地や公共交通軸周辺などに居住の誘導を図り、コンパクトで持続可能なまちづくりを推進します。
- ・ 特に、空洞化が進む中心市街地では、都市機能の維持・集積を図り、多様なニーズに応えられる拠点づくりを進めます。
- ・ 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、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施設や商業施設などのサービス機能の維持・誘導を図り、地域特性にあわせた生活拠点の形成を進めます。
- ・ 中山間地域などにおいては、連合町内会支部を単位として、生活環境やコミュニティ、地域活動の場を維持するための地域運営組織の立ち上げによる地域づくりを進めます。
- ・ 地域の特性を踏まえた長期的な視点のもと、総合的かつ計画的な土地利用の推進により、無秩序な開発による市街地の拡散を抑制し、まとまりのあるまちづくりを目指します。
- ・ また、土地の有効活用を図るため土地利用の現況や今後の動向等を踏まえて、将来都市像の実現に向けた用途地域をはじめとする土地利用のあり方を検討します。

【公共交通サービスの維持・充実】

- ・ 公共交通利用者の利便性向上や利用案内の充実などを行い、公共交通の需要を呼び出し、将来にわたり利便性が高く持続可能な公共交通サービスの維持・充実を目指します。
- ・ 中心拠点と地域の拠点を結ぶ交通ネットワークの充実により、地域間の連携や交流促進を図り、安心して暮らし続けられる地域生活圏の形成に取り組みます。
- ・ その他の地域では状況に応じた運行サービスの提供や利便性向上、公共交通空白地域の解消などを図ります。

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】

- ・ 本市では、これまで都市化の進展に併せて都市施設の整備を進めてきましたが、今後は人口減少の進行など社会経済情勢の変化や厳しい財政状況に対応した都市施設の整備を進めるとともに、既存ストックの有効活用を図り、効率的なまちづくりを推進します。

【都市施設等の適切な維持・管理】

- ・ 道路や上下水道などの都市施設は、ストックの増大及び老朽化の進行に対応していくため、的確な施設の把握・評価による予防保全型の管理に努め、長期的なコスト縮減などを考慮した維持・管理を進めます。
- ・ その他の公共施設についても、将来にわたり市民ニーズに的確に対応した行政サービスを提供することができるよう、公共施設の効果的な再編及び長寿命化など公共施設の適正管理に取り組みます。
- ・ また、既存の施設を有効に活用していくため、官民が連携しての適正な維持・管理に努めるとともに、新たな活用方策等についても検討していきます。

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】

- ・本市の特徴的な歴史的建造物や伝統的な町並みなどの貴重な資産を後世に継承するために、積極的な保存と活用を図ります。
- ・重要伝統的建造物群保存地区に選定された城東地区では、町家の修理・修景事業を進め保存と活用に努めます。
- ・城西地区においても国の重要伝統的建造物群保存地区選定を目指すとともに、町家や寺社の修理・修景を進め保存と活用に努めます。
- ・城下地区と城東・城西地区の連携強化を図るとともに、市内全域の歴史・文化資産をより一体的・効果的に活用した魅力あるまちづくりを推進します。

【良好な景観の保全・形成】

- ・景観計画に基づき地域の豊かな自然景観、美しい農村景観、城下町などの歴史資産を活かし、古いものと新しいものが調和する良好な景観の形成を図ります。
- ・景観形成基準の充実や、無電柱化、城跡眺望の視点場の確保、市街地における屋外広告物規制の必要性などについて検討します。

【自然環境・農地の保全】

- ・本市の特長である豊かな森林や丘陵地の樹林地、吉井川、加茂川などの水辺空間、そして郊外部や中山間地の優良農地の保全を図ることにより、人と自然が調和し、環境と共生する持続可能なまちづくりを目指します。
- ・また、豊かな森林と美しい里山に恵まれた本市の自然環境を保全するとともに、木質バイオマスや小水力発電などの自然エネルギーを地産地消する取組を支援し、低炭素都市の実現に努めます。
- ・農地中間管理事業を通じた担い手への農地の集約化や農業生産基盤の整備などにより、耕作放棄地の発生防止と解消、優良農地の保全に努めます。

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】

- ・市街地では災害リスクの低減を図るとともに、災害リスクの高い地域における市街化の抑制に努めます。
- ・地震や水害などの被害を最小化するため、水道・下水道等のライフラインや建築物の耐震化、緊急輸送路・避難空間の確保、浸水対策施設の整備、市街地の不燃化等を促進します。
- ・土砂災害特別警戒区域の調査の促進、防災情報伝達システムや消防・救急救助体制の充実、ハザードマップの作成・周知を図るとともに、自主防災組織の育成や防災訓練の実施など市民の防災意識の向上に努め、防災体制の強化を図ります。

【低未利用地対策の推進】

- ・都市のスポンジ化が進行している中心市街地等では、空き店舗や空き家等の既存ストックの活用や、空き地の土地利用転換などを促進し、都市機能及び地域活力の維持・向上に努めます。
- ・活用可能な空き家は、移住・定住の受け皿や中心市街地でのまちづくり資源として本市の特性に応じた活用を図ります。

- ・倒壊の危険性のある空き家等については、所有者自らによる修繕や除却を促進し、地域の住環境の向上を図ります。

【ユニバーサルデザインに配慮した施設整備の推進】

- ・子ども、高齢者、障害者をはじめ、すべての人にやさしいまちづくりのため、市役所などの公共施設のバリアフリー化、歩道の段差解消など、ユニバーサルデザインに配慮した施設整備を推進します。
- ・人にやさしいまちづくり条例に基づく民間建築物のバリアフリー化など、高齢者、障害者をはじめだれもが安全で快適な生活が営めるユニバーサルデザインに配慮した施設の供給を促進します。

【子育て・教育施設の充実】

- ・すべての子育て家庭が安心して楽しく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ります。
- ・老朽化した学校施設については、全市的な公共施設のあり方を見据え、計画的な改修を促進します。また、多様化する教育内容や生活様式の変化への対応に配慮しながら施設整備に努めます。

3. 将来都市像

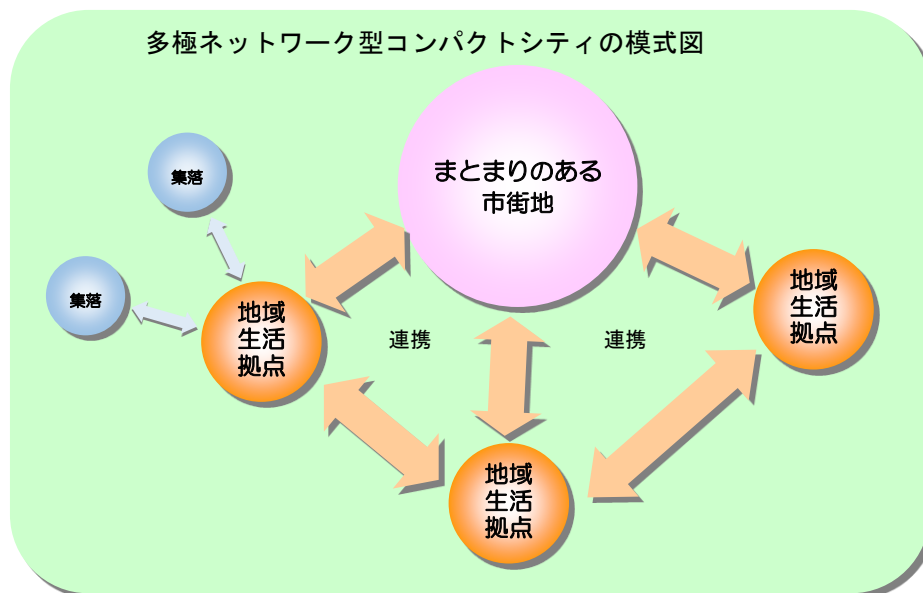
1) 広域的な役割

- 本市は、県北の中心都市として広域的な役割と責任を担っており、津山圏域のみならず、その隣接地域をも見据えたまちづくりを進めるため、今後も医療・福祉、商業、教育・文化、行政機能などさまざまな都市機能の維持・強化を図り、圏域における求心力を高めていく必要があります。

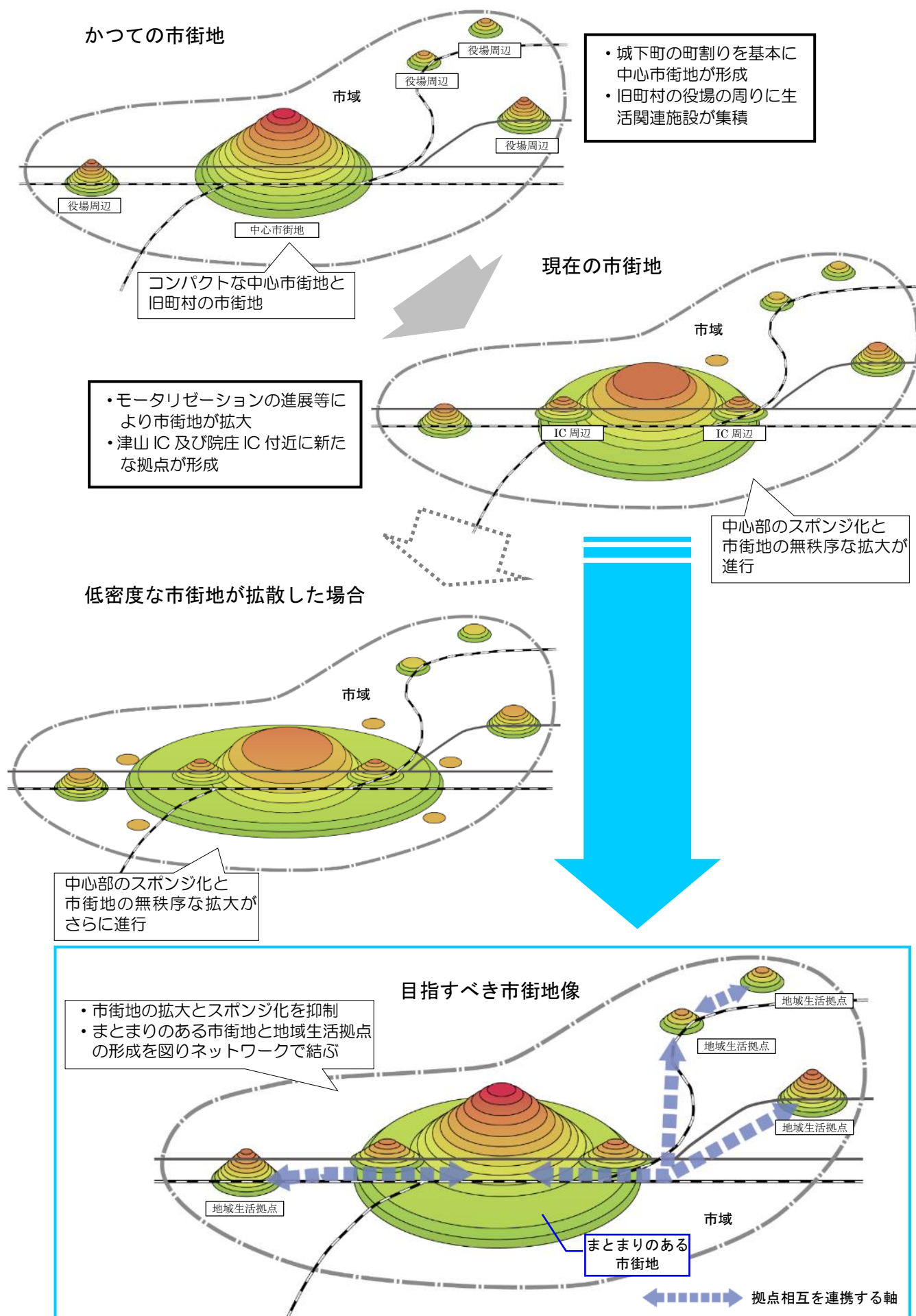


2) 目指す都市構造

- 本市を中心として、交通ネットワークで結ばれた自治体が連携・交流し、相互補完により互いに支え合う、より強固な津山圏域の中心都市を目指します。
- 新たな市街地の拡散を抑制し、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活用することによりコンパクトでまとまりのある持続可能な市街地の形成を進めるとともに、中心市街地では、拠点性を高めるため、さまざまな都市機能の集約化や強化を図り利便性の高い、だれもが暮らしやすい魅力あるまちづくりを進めます。
- 中心市街地と地域生活拠点等を結ぶ交通ネットワークや移動手段の充実を図ることにより、各地域間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。



【多極ネットワーク型コンパクトシティのイメージ】



4. 将来都市構造と土地利用

1) 基本的な考え方

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。

また、土地利用は、大きく3つのエリアに区分します。

2) 将来都市構造の構成

(1) 都市拠点

【中心拠点】

県北の中心都市にふさわしい広域的な都市機能の集積・強化を図るとともに、既存の都市施設の有効利用、空き家・空き店舗の有効利用などの推進による賑わいの創出や、まちなか居住の促進を図る地区として位置づけます。

【地域生活拠点】

支所・出張所を中心とした地域の生活拠点であり、既存の公共公益施設の有効利用を図り日常生活に必要な各種サービス機能の維持・集積を図る地区として位置づけます。

【産業拠点】

工業・流通業務施設などの集積を図る地区、また、先端産業の立地や既存機能の高度化を図り、本市の産業振興をリードしていく地区として位置づけます。

(2) 都市軸

【広域連携軸】

地域高規格道路空港津山道路や国道53号、179号、181号などの広域道路網と鉄道・バスなどの公共交通網を位置づけ、県南地域や周辺市町村との連携強化や交流促進を図ります。

【地域連携軸】

中心拠点と地域生活拠点を結ぶ幹線道路などの地域道路網と鉄道・バスなどの公共交通網を位置づけ、各拠点間の連携や交流促進を図ります。

3) 土地利用のエリア区分

【市街地エリア】

用途地域を基本とし、立地適正化計画に基づく適切な土地利用の誘導を行い、コンパクトでまとまりのある市街地形成に取り組むとともに、快適で暮らしやすい住環境の創出を図る区域です。

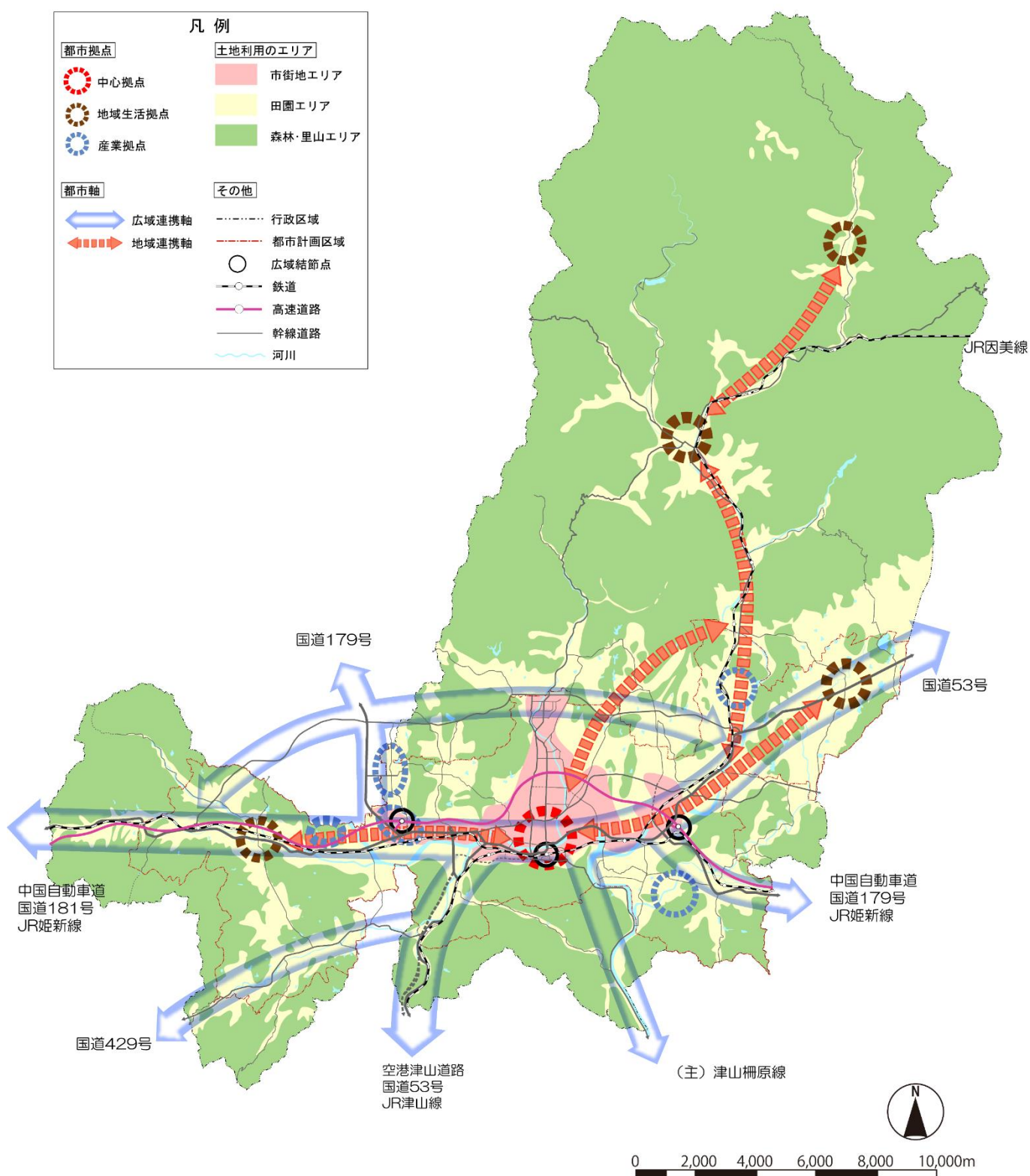
【田園エリア】

美しい田園景観や優良農地などの保全と活用を基本とし、農業振興、生産基盤の強化、耕作放棄地の利活用などに取り組むとともに、地域生活拠点やその周辺の集落の生活環境の維持向上を図る区域です。

【森林・里山エリア】

豊かな自然環境の保全と活用を基本とし、市街地周辺の丘陵地の樹林地や市域北部・南部の森林の保全と林業の振興を図るとともに、集落の生活環境の維持向上を図る区域です。

将来都市構造図



5. 分野別方針

1) 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、都市計画基礎調査等による土地利用の動向と道路等の整備状況を踏まえるとともに、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】

無秩序な開発による市街地の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。

中心市街地においては、空き家・空き店舗等の低未利用地の有効活用や、医療・福祉、商業、教育・文化、行政など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、良好な居住環境の形成を図り、若者から高齢者まで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。

本市の特性である津山城跡や武家屋敷、城東・城西地区の歴史的町並みなどの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。

また、土砂災害警戒区域等の災害の危険が高い地域については、人口減少等の社会情勢や災害リスク等も踏まえて新たな市街化の抑制を図ります。

【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中国山地の山並みをはじめ、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。特に、加茂・阿波地域の多くを占める森林は、森林資源としてだけでなく、水源涵養、土砂流出防止など公益的機能としても重要であり、津山市森林整備計画に基づき地域の特性に応じた多様な森林づくりに取り組みます。

本市の特長である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。

(2)土地利用の配置方針

市街地においては、現行の用途地域を基本に、住宅地、商業地、工業地などの適正な配置による土地利用を誘導するとともに、市街地を取り巻く美しい田園景観や豊かな自然環境の保全を図ります。

【市街地エリア】

・住宅地

今後の人口減少等に対応し、持続的な地域コミュニティの確保や生活サービスの維持を図るため、立地適正化計画で設定した居住誘導区域への居住誘導を促進し、一定の人口密度の維持を図ります。

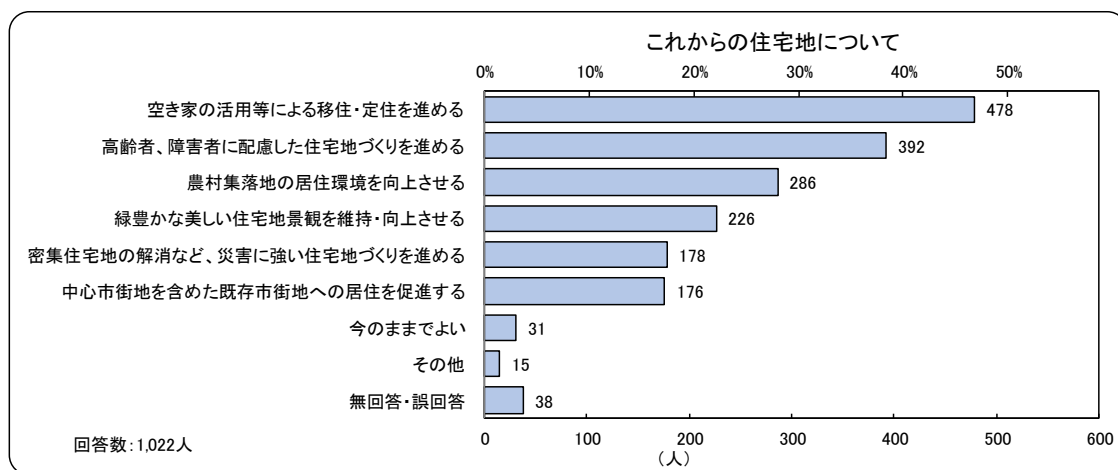
特に、中心市街地及びその周辺に中高層を含む比較的高密度の住宅地を配置することにより、現在の人口密度を上回る高密度な人口集積を目指します。また、都市機能や生活サービス施設等が併存する利便性の高い、高齢者から子どもまでだれもが暮らしやすい居住環境の形成を図ります。

幹線道路沿道等には一定の生活サービス施設と住宅が併存する住宅地を配置し、中層住宅や戸建て住宅を中心とした、利便性の高い良好な居住環境の維持・形成を図ります。

専用住宅地は防災・減災に配慮しながら市街地の周辺部に配置し、緑豊かなゆとりある良好な居住環境の維持・形成を図ります。

【市民アンケート】

市民アンケートでは、「これからの住宅地について、どのようなことが必要とお考えですか。」という問いに対して、「空き家の活用等による移住・定住を進める」と答えた人の割合が46.8%と最も高く、次いで「高齢者、障害者に配慮した住宅地づくりを進める」38.4%、「農村集落地の居住環境を向上させる」28.0%となっています。



・商業地

津山駅周辺を含む津山市中心部に商業地を配置し、商業の振興を図ります。

県北の中心都市にふさわしい魅力ある都市機能の強化と土地の高度利用を促進するため、商業やサービス施設等の誘導を図るとともに、複合型商業集積施設「アルネ・津山」と商店街の連携強化による回遊性の向上や循環バスの運行、空き店舗等の低未利用地の再編・利活用など中心市街地の活性化を促進します。

特に、立地適正化計画で設定した都市機能誘導区域には、広域的な利用圏を持つ高次都市機能の誘導を図ります。



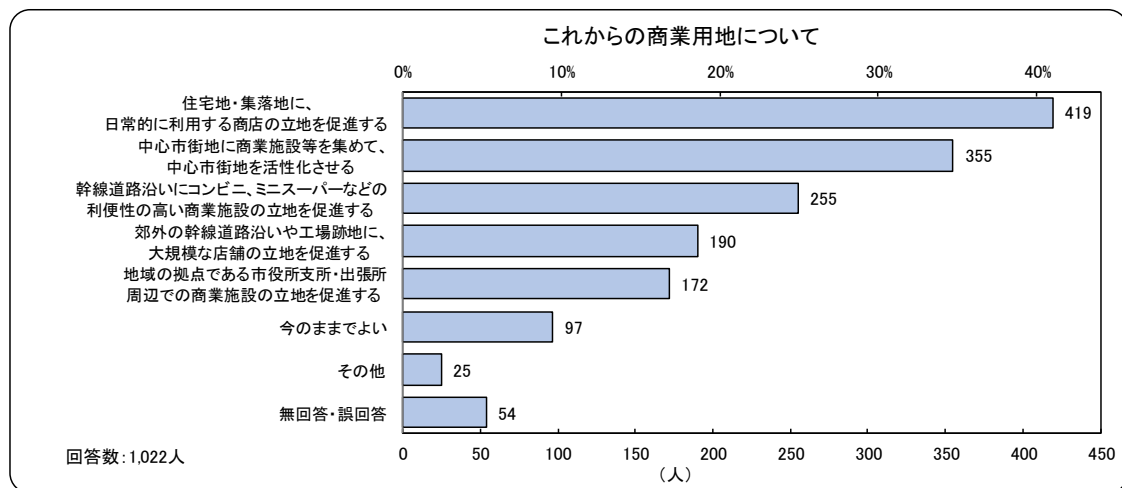
上空からみた中心市街地

・沿道商業地

交通量の多い幹線道路沿道等に沿道商業地を配置し、周辺住宅地環境などへの影響に配慮しつつ、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。

【市民アンケート】

市民アンケートでは、「これからの商業系用地について、どのようなことが必要とお考えですか。」という問いに対して、「住宅地・集落地に、日常的に利用する商店の立地を促進する」と答えた人の割合が 41.0%と最も高く、次いで「中心市街地に商業施設等を集めて、中心市街地を活性化させる」34.7%、「幹線道路沿いにコンビニ、ミニスーパーなどの利便性の高い商業施設の立地を促進する」25.0%となっています。



・工業地（市街地エリア外も含む）

津山 IC、院庄 IC 周辺などの利便性が高い地域に工業地を配置し、立地特性を活かした企業誘致を推進し、工業の振興を図ります。

綾部・草加部工業団地や津山中核工業団地など大規模な工業施設が既に立地している地区では、既存の工業機能の維持を図ります。

また、津山産業・流通センター、久米産業団地では、院庄 IC への近接性を活かし、製造業の企業誘致や流通業務施設の集積を推進し、圏域における広域的な産業拠点の形成を図ります。

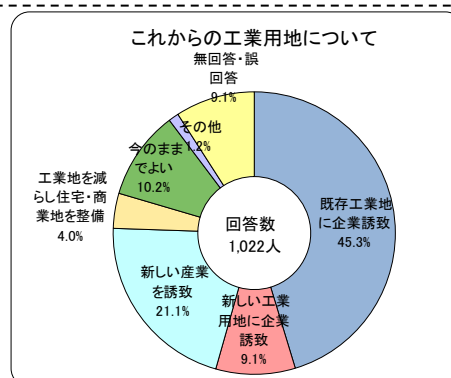
また、住宅や工場などが混在している地区から工業地への工場などの集積を促進します。



上空から見た津山産業・流通センター

【市民アンケート】

市民アンケートでは、「これからの工業系用地について、どのようなことが必要とお考えですか。」という問いに対して、「既存の工業用地に企業を誘致する」と答えた人の割合が 45.3%と最も高く、次いで「新しい産業を誘致する」21.1%、「今のままでよい」10.2%となっています。



【田園エリア】

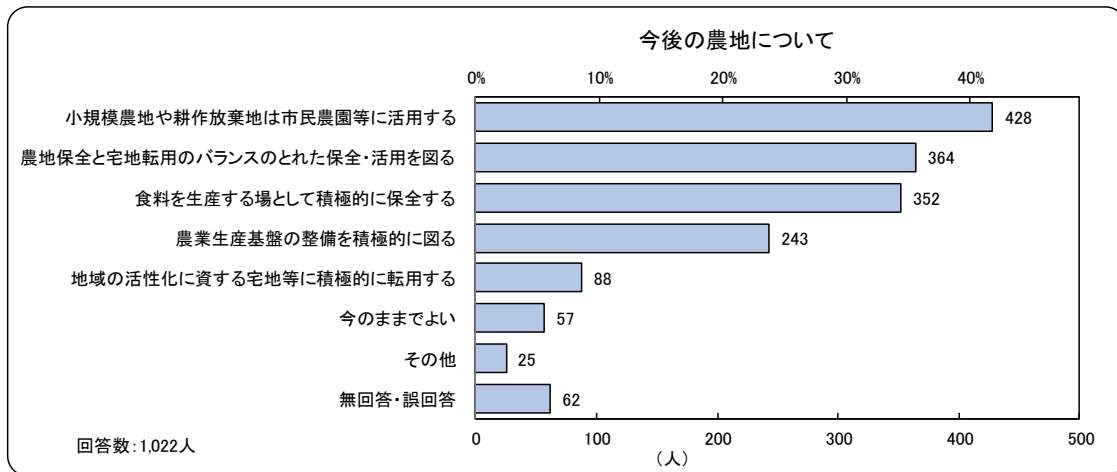
農業生産基盤である農地及び農業集落地からなる区域です。

優良農地・田園景観の保全と、農業集落地の生活環境のバランスのとれた整備を図ります。農地は食糧の安定供給を図るための生産基盤であるのはもちろん、国土の保全や良好な田園環境の形成に重要な役割を果たしており、農業振興地域においては生産基盤の維持・向上を図るとともに、耕作放棄による農地の荒廃や乱開発を防ぎながら、優良農地の積極的な保全に努めます。

支所・出張所周辺は、地域生活拠点として既存ストックを活用して日常生活に必要なサービス機能の維持・向上に努めます。

【市民アンケート】

市民アンケートでは、「今後の農地について、どのようなことが必要とお考えですか。」という問いに対して、「優良農地は保全し、小規模農地や耕作放棄地は市民農園や体験学習の場等に活用する」と答えた人の割合が 41.9%と最も高く、次いで「農地の保全と宅地への転用バランスのとれた一体的な保全・活用を図る」35.6%、「食料を生産する場として積極的に保全する」34.4%となっています。



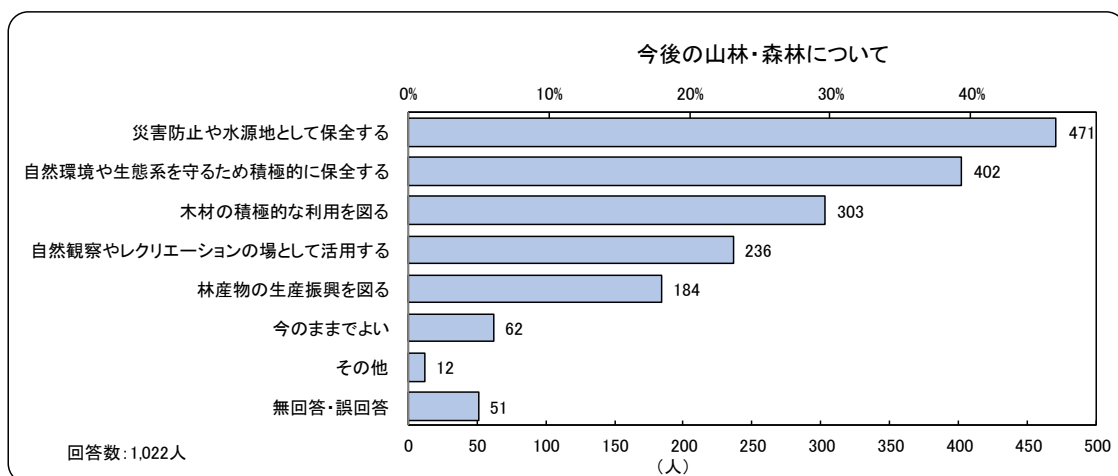
【森林・里山エリア】

氷ノ山後山那岐山国定公園などの森林地域や市街地周辺の里山からなる区域です。

加茂・阿波地域の大部分を占める森林は、森林資源としてだけでなく、水源涵養、土砂流出防止など公益的機能としても重要であり、津山市森林整備計画に基づき地域の特性に応じた多様な森林づくりに取り組みます。

【市民アンケート】

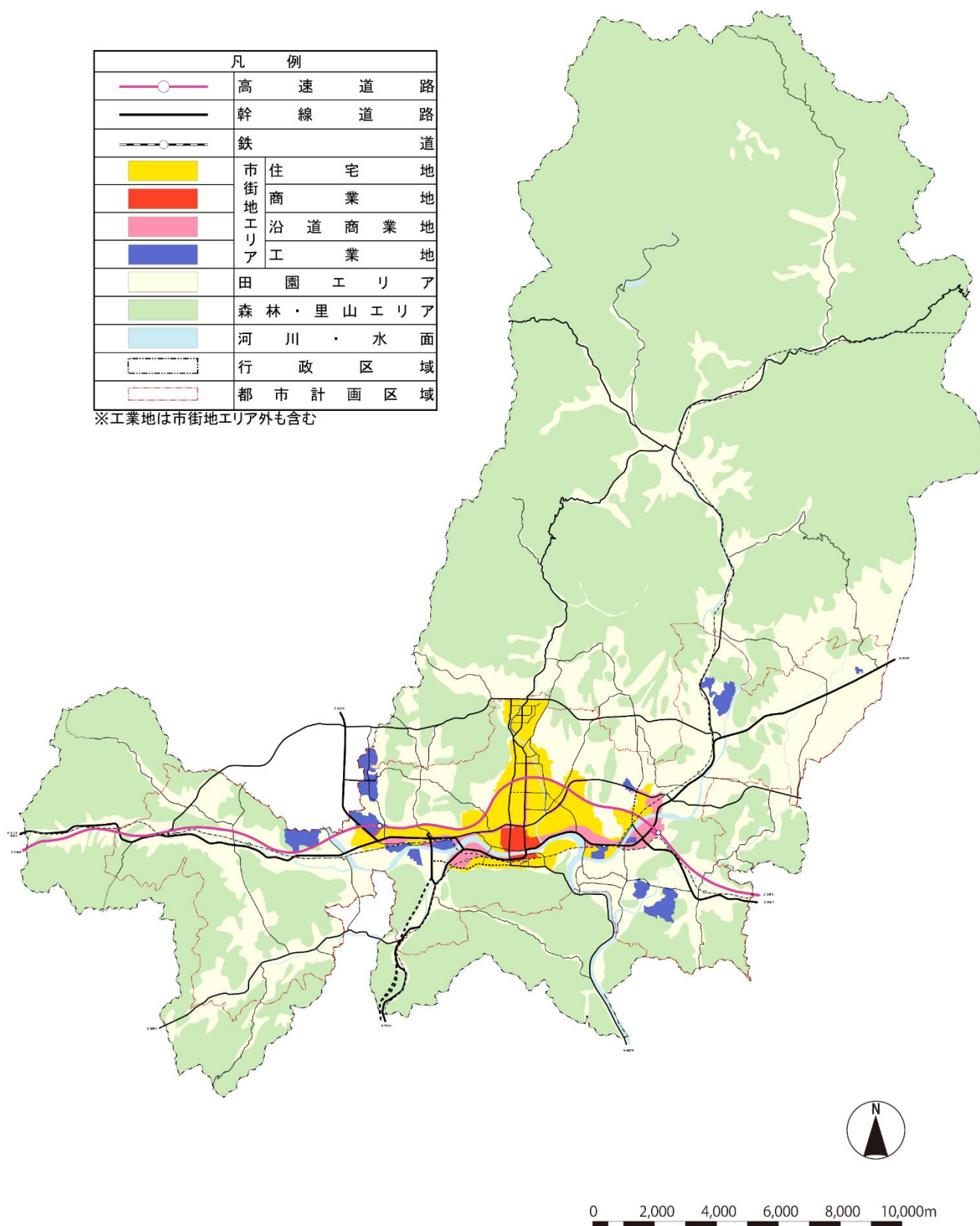
市民アンケートでは、「今後の山林・森林について、どのようなことが必要とお考えですか。」という問いに対して、「災害防止や水源地として保全する」と答えた人の割合が 46.1%と最も高く、次いで「自然環境や生態系を守るため積極的に保全する」39.3%、「木材の積極的な利用を図る」29.6%となっています。



土地利用構想図

凡 例	
	高 速 道 路
	幹 線 道 路
	鉄 道
	市 住 宅 地
	商 業 地
	沿 道 商 業 地
	工 業 地
	田 園 エ リ ア
	森 林 ・ 里 山 エ リ ア
	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



2) 道路の整備方針

(1) 道路整備の課題

① 広域連携の強化に向けた道路網の整備

- ・ 県南地域や周辺市町村との連携強化や交流促進を図るため、広域道路網の整備や渋滞箇所の解消などが必要です。
- ・ また、企業誘致の促進に向けて物流コストの縮減や岡山空港など交通拠点施設への時間短縮、定時制の確保を図り、本市の利便性や優位性を高めるため、空港津山道路をはじめとする広域道路網の整備・充実が必要です。

② 地域活性化を促進する道路網の整備

- ・ 市街地では、各地域の特性を活かした活性化を図るため、地域の拠点や主要施設へのアクセス改善、交通混雑の緩和等を促進する道路網の形成・充実が必要です。また、中心市街地では、来街者等が移動しやすい道路網の整備も必要です。

③ 生活を支える道路の整備

- ・ 住み慣れた地域で安心して生活するため、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、交通渋滞の緩和や通学路及び幼稚園・保育園等の周辺道路における安全確保、だれもが快適に利用できる歩道の整備・充実などが必要です。
- ・ また、市街地と周辺地域の生活拠点を結ぶ地域道路網の整備など、円滑に中心部等へアクセスできる道路整備が必要です。

④ 災害に強い道路整備

- ・ 災害発生時における人命の安全、被害拡大防止、災害応急対策の円滑な実施を図るため、救助・救急・医療・消火活動及び救援物資の供給等に必要な人員・物資等の輸送経路を確保することが必要です。

⑤ 道路施設の長寿命化

- ・ 全国的な課題となっている、橋梁やトンネルなど道路施設の老朽化について、定期的な点検に基づくライフサイクルコストを考慮した長寿命化が重要となっており、本市においても道路利用者の安全や円滑な交通に支障がないよう、予防保全型の維持管理に取り組むことが必要です。

⑥ 既存道路の有効活用

- ・ 新たな道路整備は、多額の事業費と長い建設期間が必要となるとともに、整備後も相当の維持管理費用が必要となることから、既存道路を活用したコスト削減や事業期間の短縮などに取り組む必要があります。

⑦ だれもが安心して快適に利用できる道路交通環境の形成

- ・ 高齢者や障害者などに配慮した歩道等の整備や来訪者に分かりやすい案内標識の設置、良好な沿道景観の形成など、だれもが安心して快適に利用できる道路交通環境の形成が必要です。

(2) 道路の整備方針

① 広域的な交通ネットワークの形成

- ・ 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た速達性や信頼性の高い道路ネットワークの構築を目指し、地域高規格道路空港津山道路や主要幹線道路の整備による都市の骨格形成を推進します。

②圏域の安全や生命を守る道路整備

- ・県北唯一の三次救急医療施設である津山中央病院へのアクセス道路となる（都）河辺高野山西線など、圏域の安全や生命を守る道路整備を推進します。



③都市内交通の円滑化

- ・市街地及び市街地周辺においては、（都）総社川崎線をはじめとする環状道路や主要幹線道路及びそれらを補完する道路等の整備により、慢性的な交通渋滞の緩和など市街地内交通の円滑化を図ります。
- ・中心市街地では、自動車交通の利便性向上とあわせて、安全・安心な歩行者空間を確保するなど市民や来街者が円滑に移動できる道路整備を推進します。

④支所地域との連絡ネットワークの充実

- ・一体的なまちづくりを進めるため、代替性に富んだ道路ネットワークの構築を目指し、交通需要を踏まえた速達性や安全性の向上に寄与する地域生活拠点を連絡する道路の充実を図ります。

⑤災害に強い道路ネットワークの充実

- ・防災性の向上を図るため、橋梁の耐震化や緊急輸送道路の無電柱化などにより災害に強い道路ネットワークの構築を目指します。

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

- ・既存の道路ネットワークを有効に活用し、効率的かつ効果的な道路網の整備を推進します。
- ・交通需要や経済性の視点から、地域の実情にあった規格による道路整備を推進します。

⑦道路施設の長寿命化

- ・老朽化する道路施設は、定期的な点検を実施し老朽化の現状把握を行うとともに、長寿命化計画にもとづく予防保全型の維持管理を推進し、道路施設の長寿命化を図ります。

⑧歩行者・自転車ネットワークの充実

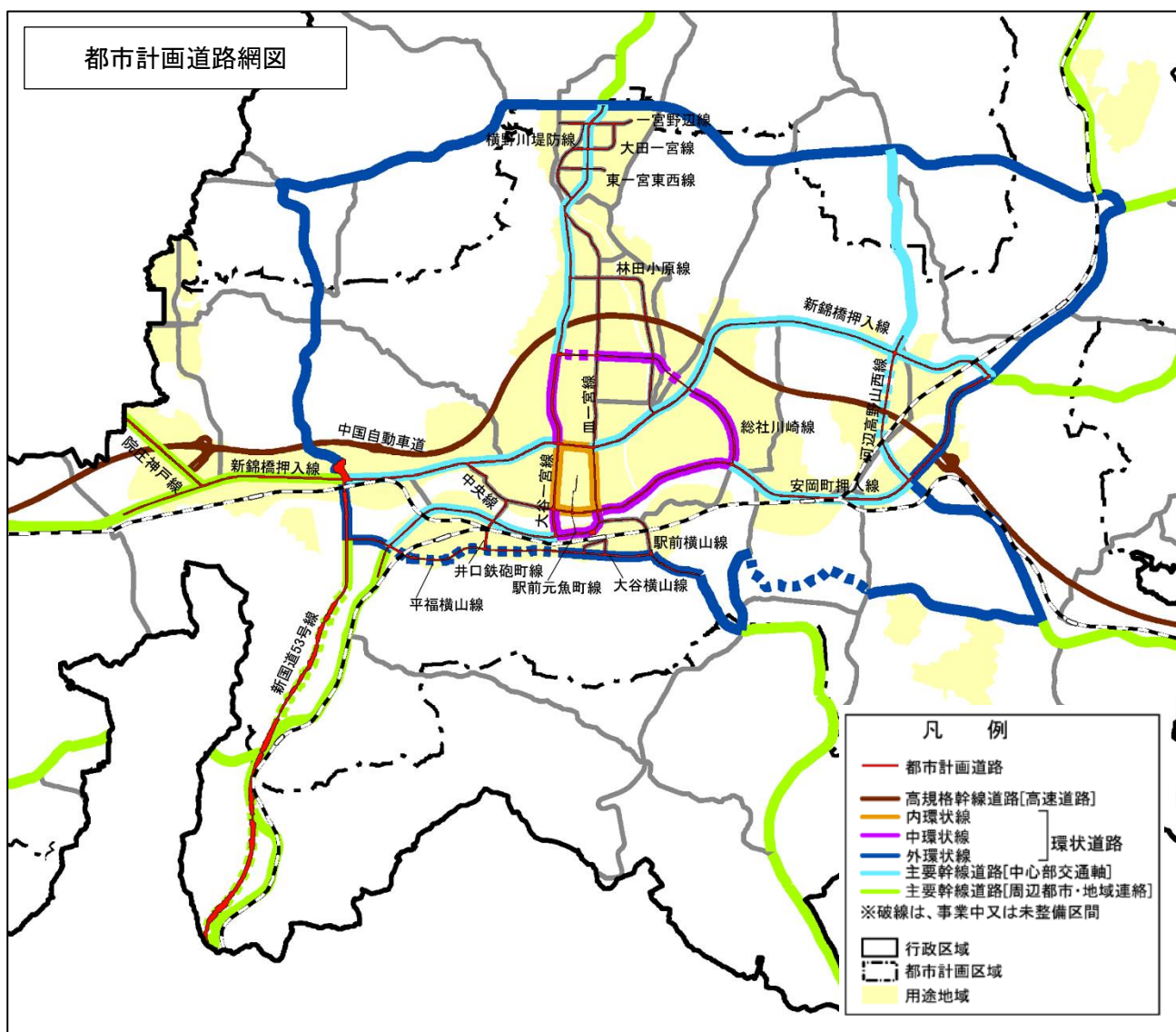
- ・子ども、高齢者、障害者など、だれもが安全に安心して利用できる歩行者・自転車ネットワークの充実を図ります。

⑨交通安全施策の推進

- ・交通安全対策として、交通事故多発地点や危険箇所における交差点改良や交通安全施設の設置等を関係機関との協力のもとに推進します。

今後整備が必要な都市計画道路

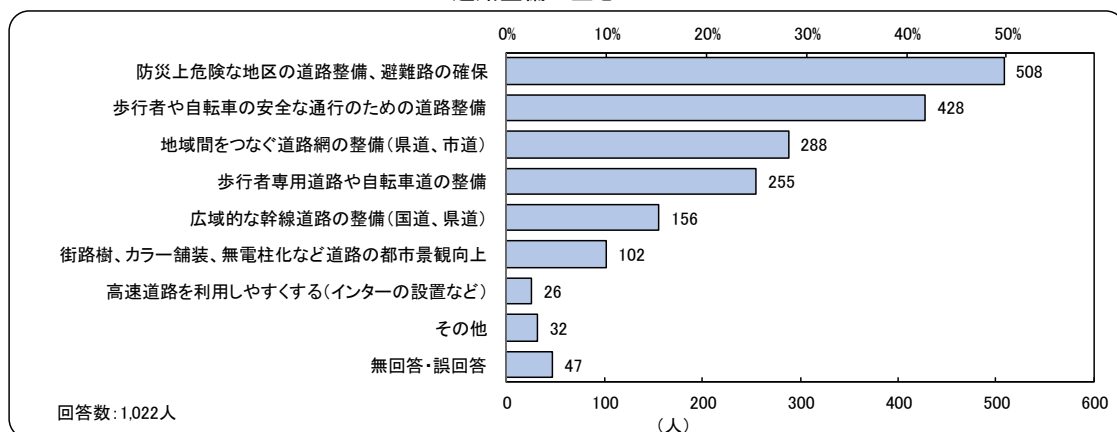
- ・（都）新国道 53 号線（地域高規格道路空港津山道路）
- ・（都）中央線
- ・（都）井口鉄砲町線
- ・（都）新錦橋押入線
- ・（都）安岡町押入線
- ・（都）駅前横山線
- ・（都）平福横山線
- ・（都）総社川崎線
- ・（都）河辺高野山西線
- ・（都）皿一宮線



【市民アンケート】

- 市民アンケートでは、「津山市全体の道路整備について、どのようなことを重点的に行うべきとお考えですか。」の設問に対し、「狭い道路の多い地区や防災上危険な地区の道路整備（生活道路）、避難路の確保」と答えた人の割合が49.7%と最も高く、次いで「歩行者や自転車の安全な通行のための道路整備（歩道の整備・拡幅、段差解消）」41.9%、「地域間をつなぐ道路網の整備（県道、市道）」28.2%となっています。

道路整備に望むこと



3) 公共交通の方針

(1) 公共交通の方針

- ・「津山市地域公共交通網形成計画(平成 29 年(2017) 3 月)」の3つの基本的な方針に基づき、公共交通の取組を推進します。

① みんなに「やさしい」「持続可能」な公共交通

- ・効率的・効果的な公共交通網を構築し、それを持続していくために、利用者や交通事業者への施策に取り組みます。
- ・多くの方が利用しやすい公共交通への改善に取り組みます。
- ・津山駅では、利便性と快適性の向上に向け駅舎のバリアフリー化等を推進します。



② 「まちづくり」といっしょに進める公共交通

- ・社会経済の変化に応じた様々なまちづくりの施策と連携し、公共交通が果たすべき役割、要請に応じていきます。
- ・公共交通軸を明確にし、津山市の都市構造の形成を図ります。



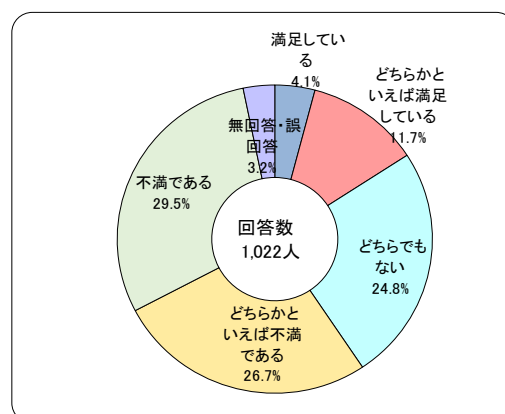
③ 「交流」と「にぎわい」を創り出す公共交通

- ・公共交通と多様な地域資源との連携により、津山市の魅力をさらに高めます。
- ・県北の中心都市としてふさわしい広域交通拠点や周辺市町とを連絡する広域公共交通網を維持・確保します。

【市民アンケート】

- ・市民アンケートでは、「お住まいの地域のバスや鉄道などの公共交通の利便性について、どう思いますか。」の設問に対し、「不満である」と「どちらかといえば不満である」の合計が56.2%となっており、公共交通に対する評価は不満の割合が高くなっています。

地域の公共交通の利便性について



4) 公園・緑地等の整備方針

(1) 公園・緑地等の整備方針

① 公園等の適切な維持管理

- ・子育て世代をはじめすべての人にやさしい、安全・安心のまちづくりのために、遊具の安全点検等を実施し、適切な維持管理に努めます。また、既存公園のバリアフリー化やトイレの水洗化、遊具の整備等、公園施設の質の向上に努めます。
- ・地域に身近な公園を市民との協働により、守り・育てる取組を推進します。



② 公園の防災性の維持・強化

- ・公園は、震災等災害時の避難拠点、復興時の拠点となることから、防災拠点としての機能の維持・強化に取り組みます。

③ 市街地の緑化

- ・公共施設の緑化を推進するとともに、環境美化活動等を通じ、市民や事業者の緑化意識の向上を図ります。
- ・市街地では、街路樹や公園内の樹木の適切な維持管理に努めます。
- ・中心市街地では、商店街の空き店舗や空き地を有効活用し、オープンスペースやポケットパーク等の確保に努めます。

④ 自然環境の保全

- ・市街地内に点在する丘陵地や河川など水辺周辺の緑地等の適正な保全に努め、防災面での機能確保を図りつつ、多自然型・自然再生型の整備を促進し、自然を楽しめる環境の創出・維持に努めます。

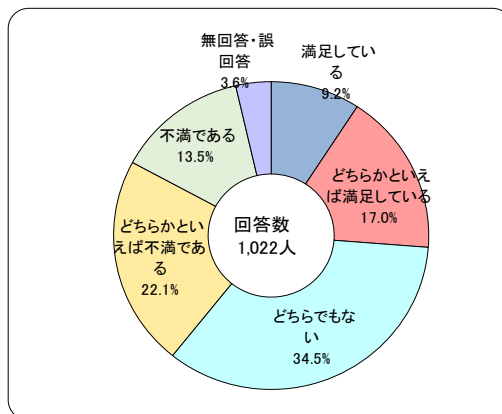
⑤ 農地・森林の保全

- ・農地には、国土保全、水源涵養、自然環境保全、景観形成などの多面的機能があり、将来にわたりその機能が保持できるよう、地域の取組を支援します。
- ・森林の有する多面的機能を総合的かつ高度に発揮させるため、適切な森林施業や持続的な林相に誘導するなど、長期展望に立った森づくりに努めます。

【市民アンケート】

- ・市民アンケートでは、「お住まいの地域の公園や広場、子供の遊び場について、どう思いますか。」の設問に対し、「不満である」と「どちらかといえば不満である」の合計が35.6%となっており、公園等に対する評価はやや不満の割合が高くなっています。

地域の公園・広場等について



5) 上・下水道の整備方針

(1) 上水道の整備・管理方針

- ・安全で良質な水を安定的に供給するため、高度浄水処理や水質検査体制の強化に努めるとともに、老朽化した水道施設の計画的な更新と耐震化を図り、適切な維持管理に努めます。
- ・また、大災害時においても必要最小限の給水が可能となるよう、主要配水池の耐震化などを進めます。

(2) 下水道の整備・管理方針

① 下水道の計画的整備

- ・下水道の整備は、公共下水道・農業集落排水・合併処理浄化槽により進めており、今後も早期概成に向け、計画的かつ効果的な事業の推進に努めます。
- ・公共下水道については費用対効果の高い地区を優先的に整備します。また、持続可能な下水道事業運営のため、計画の見直し、処理場などの施設の統廃合、広域化も視野に入れ、より一層の効率的な事業運営を推進します。
- ・また、地震被害に対して、市民生活への影響を最小化するため、下水道施設の耐震性の向上や被災時の対策に取り組みます。

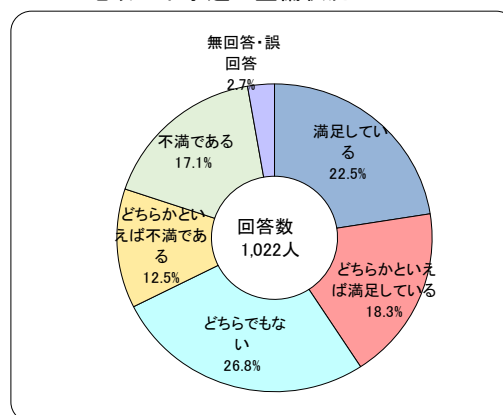
② 浸水対策施設の整備

- ・集中豪雨や河川の増水による家屋や道路の浸水を防ぐため、過去に浸水被害のあった箇所を重点的に、ポンプゲートや雨水幹線等の早期整備を推進します。

【市民アンケート】

- ・市民アンケートでは、「お住まいの地域」の下水道の整備状況について、どう思いますか。」の設問に対し、「満足している」と「どちらかといえば満足している」の合計が 40.8%となっており、下水道整備に対する評価はやや満足の割合が高くなっています。

地域の下水道の整備状況について



6) 住宅・住環境の整備方針

(1) 住宅の整備方針

① 住宅の耐震化の促進

- ・大地震から人命や財産を守るため、住宅所有者・管理者の防災意識の向上と新耐震基準以前に建てられた建築物の耐震化を促進し、安全・安心な居住環境の形成に取り組みます。

② 人や環境にやさしい住宅整備の啓発

- ・住宅のユニバーサルデザインの導入や省エネルギー化などの普及を促進します。
- ・多様な居住ニーズに対応した快適で良好な居住環境の整備を図るため、住宅相談会などを定期的に開催し市民への啓発に取り組みます。

(2) 市営住宅の改善等に関する方針

- ・市域に分散した小規模団地の集約や老朽化住宅の早期解消など施設の再編に向けた取組を進めるとともに、予防保全型の維持管理や耐久性の向上に向けた個別改善を行うことで、既存施設の長寿命化を図ります。
- ・居住性と設備水準の向上を図り、高齢者や障害のある人、子育て世帯等のニーズやライフスタイルに配慮した住宅の供給に努めます。



(3) 空き家等の対策に関する方針

- ・津山市空き家等対策計画等に基づき、空き家の所有者への意識啓発や相談体制の充実を図るとともに「津山市住まい情報バンク」の活用等による空き家の利活用を促進します。
- ・倒壊のおそれのある空き家等については、必要に応じて、国の特別措置法や条例に基づく措置を講じ、地域住民の生命、財産の保護と生活環境の保全を図ります。

7) その他都市施設の整備方針

(1) 駐車場の整備

- ・中心市街地の駐車場は、供給量が需要量を上回っているものの、地区内には需給バランスの不均衡や、空き家・空き店舗等の増加に起因した暫定的な土地利用としての小規模駐車場の増加による交通混雑の発生の課題等もみられることから、駐車場の集約化・まちなかの回遊性や歩行空間を考慮した駐車場の配置適正化等に向けた検討を推進します。
- ・インバウンドの増加を踏まえ、外国人観光客などを含む来街者に対し、観光情報と連携した駐車場情報の発信など、分かりやすい駐車場案内を行うことで、駐車場の利用促進を図るとともに、観光振興に活かします。

(2) ごみ処理施設

- ・平成 28 年（2016）に完成した津山圏域クリーンセンターを活用して、ごみの減量化・資源化に取り組むとともに、環境学習の充実を図ります。

(3) 汚物処理施設

- ・平成 31 年（2019）に完成した汚泥再生処理センターを活用して、し尿・浄化槽汚泥等を適切に処理するとともに、発生する汚泥の資源化を推進します。

8) 安全・安心のまちづくり方針

(1) 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

- ・ 緊急時の輸送路、避難路並びに延焼遮断帯としての機能を有する都市計画道路等の整備を推進します。
- ・ 緊急輸送道路における橋梁等は、優先的に耐震化を促進するとともに、点検結果に基づく補修を計画的に実施するなど、予防保全型の維持管理を推進します。また、災害時の電柱倒壊による避難や救援活動への支障を防止するために、特に重要度の高い緊急輸送道路は、関係機関の協力のもと無電柱化の推進に努めます。
- ・ 「津山市耐震改修促進計画（平成 28 年（2016）3 月）」に位置づけられた緊急輸送道路の円滑かつ安全な通行の確保を図るため、沿道建築物の耐震改修を促進します。
- ・ 道路幅員が狭く緊急車両が通行不可能な住宅密集地では、生活道路の拡幅あるいは避難路のネットワーク形成等による安全の確保を図ります。
- ・ 災害時の避難、救助活動の拠点となる学校・庁舎等の公共施設の耐震化を図るとともに、避難路及び避難地の安全の確保を図ります。
- ・ 都市公園の防災性の維持・強化に取り組むとともに、宅地開発等にあわせて、オープンスペースの確保を促進します。

② 防災性の向上

- ・ 市街地では、災害リスクの低減を図るとともに、災害リスクの高い地域における市街化の抑制に努めます。
- ・ 「津山市雨水対策基本計画（平成 11 年度（1999））」に基づき、市街地の浸水、滞水を防止するため、ポンプゲートや雨水幹線等の早期整備を推進します。
- ・ 浸水被害の恐れのある河川は、関係機関との協力のもとに、流域の治水安全度向上の観点から緊急性の高い箇所から計画的に整備し、適切な維持管理を行います。
- ・ 建築物の不燃化、耐震化等を促進し、火災発生時、地震発生時の被害拡大防止に努めます。
- ・ 道路の拡幅整備などにより、オープンスペースを確保し、火災の拡大・延焼の抑制を図ります。
- ・ 消防力強化のため、防火水槽及び消火栓の整備を推進します。

③ 災害予防対策の推進

- ・ 大地震から人命や財産を守るため、住宅、建築物等の耐震診断、耐震改修等を促進します。
- ・ 土砂災害からの被害を防止・軽減するため、土砂災害特別警戒区域等の指定により、土砂災害のおそれのある区域について、危険の周知や住宅等の新規立地の抑制などのソフト対策を推進するとともに、保全対象や緊急性などの状況を踏まえハード対策を推進します。
- ・ 防火地域の指定、宅地造成等の規制などにより都市の防災対策を積極的に推進します。
- ・ ハザードマップにより、災害のおそれがある箇所や避難所等の情報を周知し安全の確保を図ります。



④ 防災体制の確立

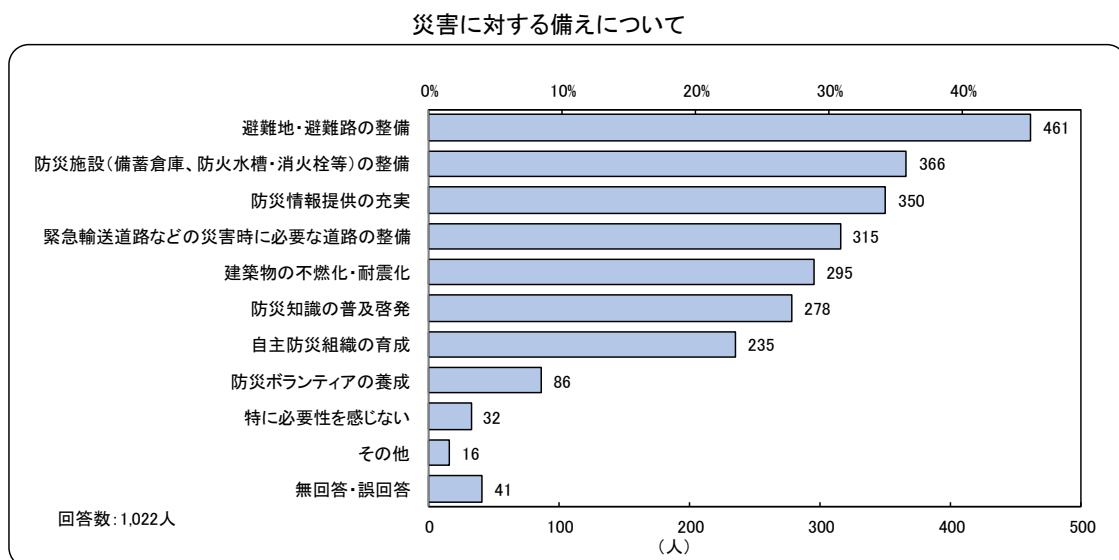
- ・ 学校教育や各種広報媒体を通じて、市民の防災意識の向上を図るとともに、防災関係機関

相互の連携・協力体制の強化を図ります。

- ・地域住民による自主防災組織や、大規模災害時に被害が生じる危険性の高い施設の関係者による自主的な防災組織を育成し、防災訓練の実施と災害発生時の協力体制の確立を図ります。
- ・災害情報等メール配信サービスや防災ラジオの普及、防災行政無線の活用による重層的な防災情報伝達システムの充実を図ります。
- ・建設業者や医療機関等との防災協定の締結や、災害発生時の協力体制の確立を図ります。

【市民アンケート】

- ・市民アンケートでは、「大地震や台風・大雨による風水害・火災等、災害に強いまちづくりが求められています。お住まいの地域において、これらの災害に対する備えとしてどのようなことをしておけばよいと思いますか。」の設問に対し、「避難地・避難路の整備」と答えた人の割合が45.1%と最も高く、次いで「防災施設（備蓄倉庫、防火水槽・消火栓等）の整備」35.8%、「防災情報提供の充実」34.2%となっています。



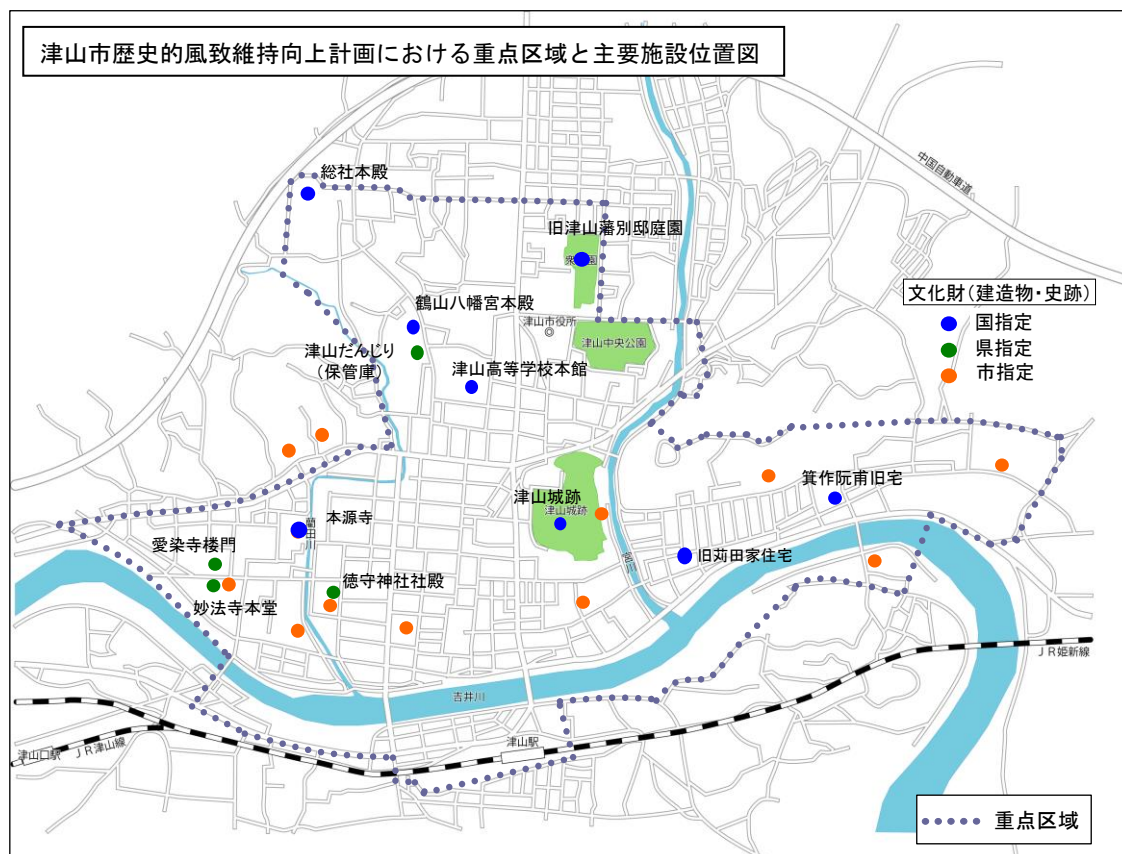
9) ユニバーサルデザインによるまちづくりの方針

- ・「年齢、性別、能力、国籍など個人の特徴にかかわらず、はじめから、すべての人にとって安全、安心で、利用しやすいように建物、製品、サービスなどをデザインする」というユニバーサルデザインの考え方のもと、道路や公園等の都市施設、公共建築物、民間建築物のバリアフリー化などを推進し、すべての人にやさしいまちづくりを目指します。
- ・道路標識や案内看板類の多言語化の検討や、視力の低下した高齢者や障害のある人、外国人観光客等も容易に理解できるように案内用図記号（ピクトサイン）の設置等を推進します。
- ・海外友好交流都市との交流などを通じて市民の国際意識の向上を図り、外国人が生活するための支援体制を充実し、外国人が暮らしやすい地域づくりを推進します。

10) 歴史・文化を活かしたまちづくりの方針

(1) 歴史・文化を活かしたまちづくりの方針

- ・「歴史的風致維持向上計画（平成 31 年（2019）3 月）」、「津山市文化財保存活用地域計画（令和 2 年（2020）3 月）」などに基づき、これまで維持されてきた津山固有の歴史的文化や風情、たたずまいの維持・向上に努めます。
- ・文化財や歴史的建造物、伝統的な人々の活動等が集積する重点区域は、歴史的風致の維持向上を図るための施策を重点的かつ一体的に推進し、その効果が市域全域に波及するよう努めます。



資料:津山市歴史的風致維持向上計画

① 歴史的建造物と町並みの積極的な保存と活用

- ・市内に残されている指定文化財をはじめ、武家屋敷、町家、寺社など多くの歴史的建造物について、継続的な調査の実施と積極的な保存と活用を図ります。
- ・城東地区に代表される伝統的な町並み保存への啓発を推進するとともに、町家の修理・修景事業や無電柱化の推進などにより景観の保全に努めます。また、城西地区では新たな重要伝統的建造物群保存地区の選定を目指し、取組を推進します。江戸時代に津山の玄関であった城東地区と鉄道開通以後発展した城西地区を、城下地区の両翼と見立てた「鶴翼の陣」として歴史・文化資産の維持向上、保存活用を図ります。

② 歴史・文化資産の活用

- ・津山城跡をはじめとする歴史・文化資産は貴重な財産であり、今後もこれらの資産を大切に保存するとともに市民の憩いの場、学習の場、観光資源として積極的に活用したまちづくりを推進します。
- ・城下地区と城東・城西地区等の連携強化はもと



より、その周辺地区との連携強化を図り、歴史・文化資産をより一体的・効果的に活用した魅力あるまちづくりを推進します。

- ・洋学資料館や郷土博物館などの集積を活かし、芸術・文化活動の支援や鑑賞機会の提供に努めるとともに、芸術・文化施設の充実を図ります。
- ・本市への来訪者に分かりやすい案内看板を設置するとともに、これらを本市の地域特性を考慮した統一感のあるデザインにするなど、景観にも配慮した津山らしさを感じるサインの整備に努めます。

11) 景観形成の方針

(1) 景観形成の方針

- ・「津山市景観計画（平成28年（2016）2月）」などに基づき、景観施策を推進します。
- ・景観形成重点地区は、本市を代表する歴史的景観を残し、津山らしい景観を保全・形成すべき区域として、重点的に良好な景観の保全・活用を進めるとともに新たな都市景観の創出を図ります。



資料：津山市景観計画

①にぎわいのある、美しいまちの形成

- ・市街地においては、建築物や屋外広告物などをコントロールすることで、町並み全体を調和させ、風格や統一感のあるまちの創出とにぎわいのある美しい景観の創出を図ります。

②地域の歴史資産の保全・継承

- ・津山城を中心とした城下町の史跡や歴史的町並みなどの保存、城跡の眺望等、城下町津山にふさわしい歴史・文化にあふれた魅力ある都市景観の保全・活用及び創出を図ります。



- ・全域に点在する古墳などの遺跡や社寺などは、本市の歴史をたどる大切な資源として守り、次の世代に伝えていくことで郷土への誇りと愛着を育てます。

③豊かな自然の保全・育成

- ・中国山地の山々や吉井川、加茂川などの河川、郊外に広がる田園風景など本市特有の景観は、人々に安らぎと潤いを与える大切な資源として、守り、育てることで次世代へ確実に継承します。

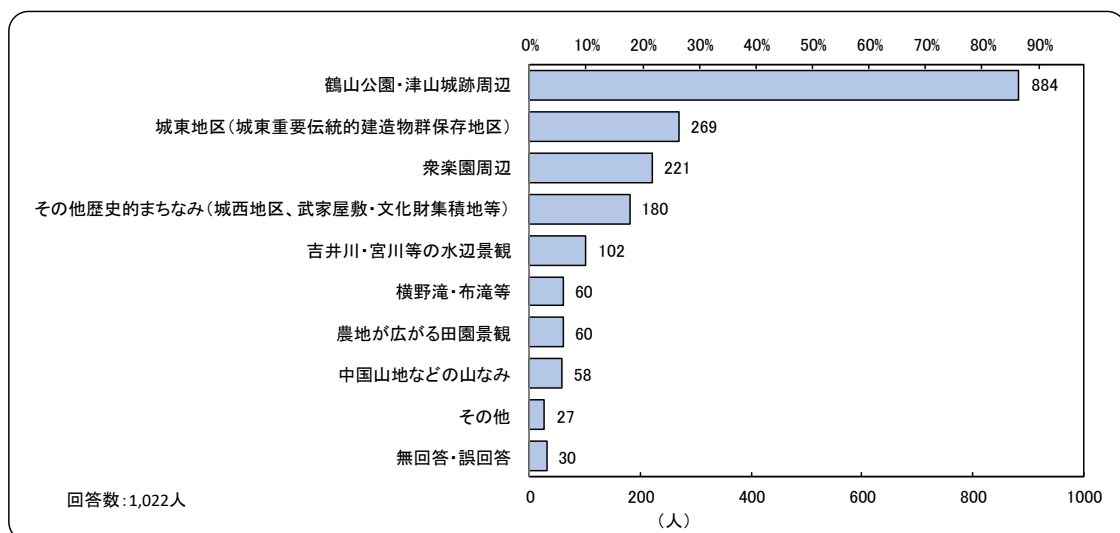
④地域主体の景観づくりの推進

- ・地域固有の景観資源との調和を図り、地域が主役のまちづくりを行うことで、真に市民が愛着と誇りを持てる景観の形成を目指します。

【市民アンケート】

- ・市民アンケートでは、「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」の設問に対し、「鶴山公園・津山城跡周辺」と答えた人の割合が86.5%と最も高く、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%となっています。

今後とも守っていくべき景観、誇れる景観について



12) 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

- ・「津山市公共施設等総合管理計画（平成 29 年（2017）5 月）」に基づき、将来の人口規模や財源見通し、施設の耐用年数などを考慮したうえで、多機能化や複合化、統廃合、再配置を進め、持続的な行政サービスの維持に努めます。

(2) 施設の長寿命化の推進

- ・建物の構造的な寿命を延ばすとともに機能を高める改修を計画的に実施します。また、対症的な事後保全型の維持管理から、定期的な点検に基づく予防保全型の維持管理へ転換を図ることで、施設の長寿命化や安全・安心の確保、ライフサイクルコストの削減を進めます。

(3) 公共施設の管理運営コストの縮減と財源の確保

- ・効率的な公共施設の管理運営によるコスト縮減を図るため、民間活力や民間手法の導入を進めるとともに、市の公共施設マネジメント体制の充実を図ります。
- ・行財政改革の推進等により財源の確保を図るとともに、統廃合・複合化・再配置等により用途廃止や未利用となった施設や余剰スペースは、積極的に民間等に売却や貸付を行い、それによる利益も財源として活用を図ります。

(4) 公共施設における県産材の積極的な利用促進

- ・公共建築物等の整備や改修等に当たっては、津山市内の公共建築物等における県産材の利用促進に関する方針を踏まえて、木造化とあわせて県産材の積極的な利用に努め、健全な森林の育成、地球温暖化防止や循環型社会の構築及び林業・木材産業の振興を図ります。

第4章 地域別構想

1. 地域区分

1) 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、以下の5地域を設定します。

また、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

「中心市街地」、「東部地域」、「西南部地域」、「北部地域」

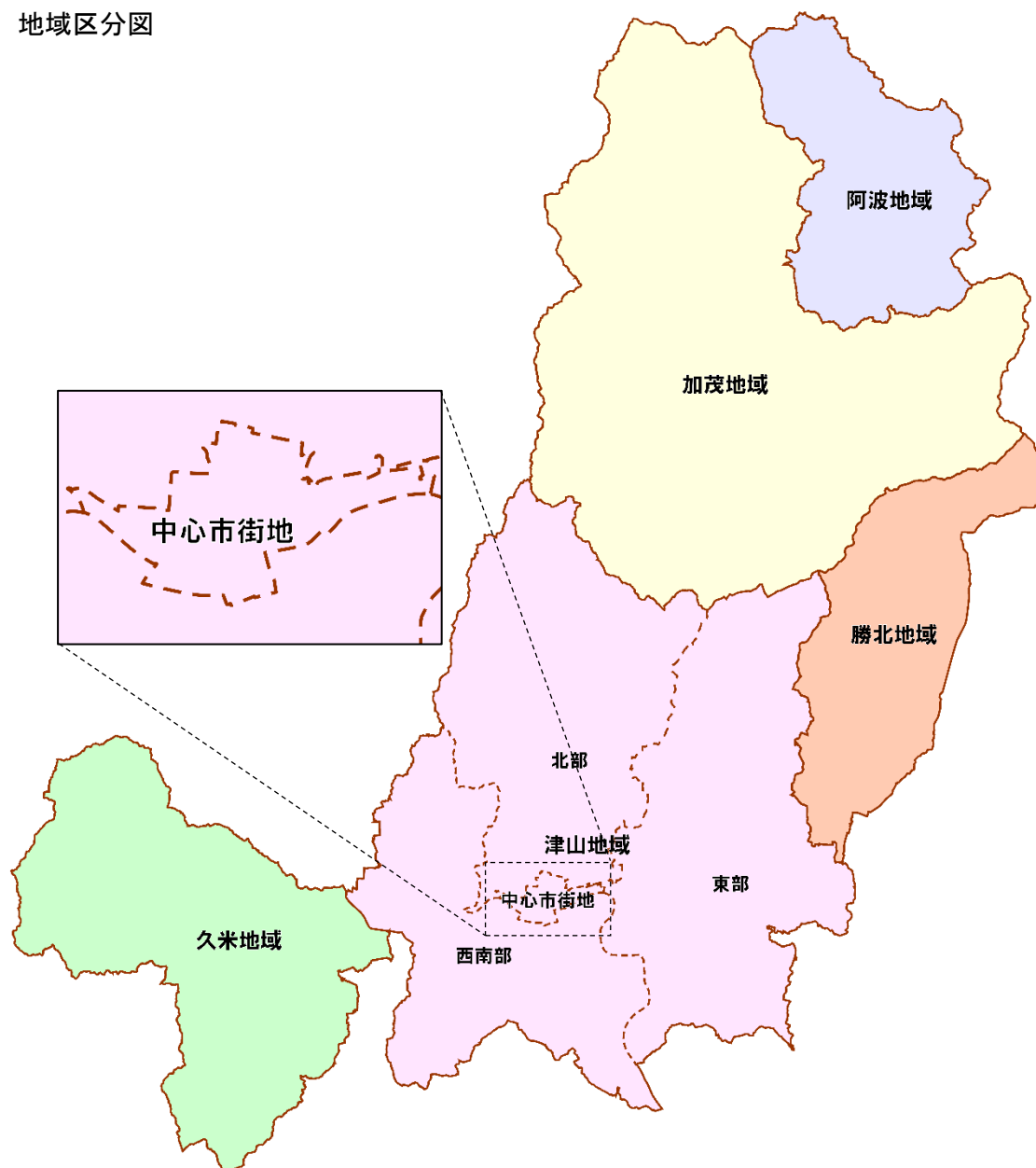
- 勝北地域

- 久米地域

- 加茂地域

- 阿波地域

2) 地域区分図



2. 津山地域

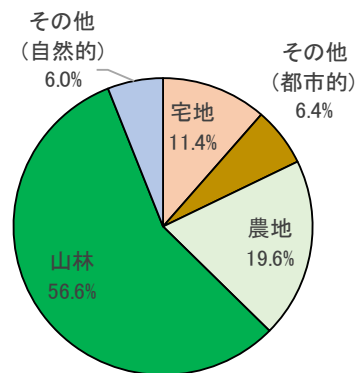
1) 地域の概況

①概況・土地利用

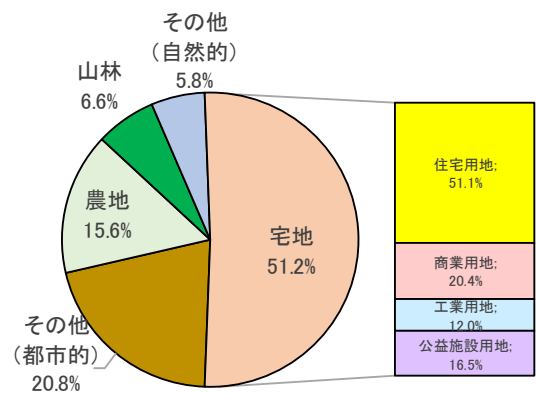
- ・津山地域は、県北の中心都市としての役割と責任を担う本市の中枢となる地域です。
- ・地域総面積 18,573ha の内、山林が約57%を占め、次いで農地が約 20%、宅地が約 11%となっています。
- ・このうち市街地を中心とする 8,582ha（地域総面積の約 46%）が都市計画区域であり、そのうち 1,910ha が用途地域に指定されています。
- ・用途地域内では、宅地が約 51%を占め、次いで農地が約16%、山林が約 7%となっています。宅地の内訳は、住宅用地が約 51%、商業用地が約 20%、公益施設用地が約 17%、工業用地が約 12%となっています。

津山地域の土地利用現況（全域、用途地域）

津山(全域)			面積(ha)		割合
都市的 土地 利用	宅地	住宅用地	1,330.8	2,110.9	11.4%
		商業用地	310.8		
		工業用地	186.9		
		公益施設用地	282.4		
	その他 都市的 土地利用	道路用地	853.0	1,193.2	6.4%
		公共空地	126.7		
		その他の空地	174.6		
		その他	38.9		
土地 自然 利用	農地		3,650.4	3,650.4	19.6%
	山林		10,506.0	10,506.0	56.6%
	その他自然的土地利用		1,112.5	1,112.5	6.0%
地区合計			18,573.0		100.0%



津山(用途地域内)			面積(ha)		割合
都市的 土地利用	宅地	住宅用地	499.7	977.7	51.2%
		商業用地	199.5		
		工業用地	116.9		
		公益施設用地	161.6		
	その他 都市的 土地利用	道路用地	256.7	396.8	20.8%
		公共空地	36.4		
		その他の空地	85.3		
		その他	18.4		
土地 自然的 利用	農地		297.5	15.6%	
	山林		126.1	6.6%	
	その他自然的土地利用		111.9	5.8%	
地区合計			1,910.0	100.0%	



※面積は図上計測のため、公表値とは異なる。

※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人口

- ・津山地域の平成27年（2015）人口は86,300人で、市全体の約83%を占めています。
- ・国勢調査結果に基づくコーホート要因法※による人口推計※では、令和22年（2040）に73,427人になるものと予測されます。
- ・平成27年（2015）の高齢化率※は26.6%ですが、令和22年（2040）には34.5%になるものと予測されます。

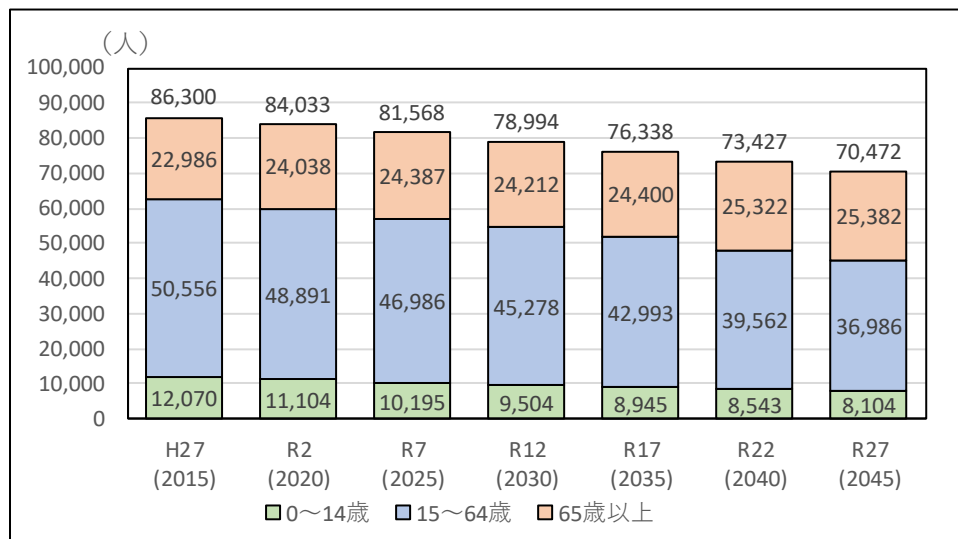
※コーホート要因法…年齢別人口の加齢にともなう生ずる年々の変化をその要因（死亡、出生、及び人口移動）ごとに計算して将来の人口を求める方法

※人口推計は、平成27年（2015）の国勢調査人口を基本に、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」と同様の方法で計算している。なお、市全体の合計値にあわせるため、一部補正を行っている。

※高齢化率…65歳以上人口／総数

津山地域の人口推計

		H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
0～14歳 (年少)	人数	12,070	11,104	10,195	9,504	8,945	8,543	8,104
	%	14.0	13.2	12.5	12.0	11.7	11.6	11.5
15～64歳 (生産年齢)	人数	50,556	48,891	46,986	45,278	42,993	39,562	36,986
	%	58.6	58.2	57.6	57.3	56.3	53.9	52.5
65歳以上 (老年)	人数	22,986	24,038	24,387	24,212	24,400	25,322	25,382
	%	26.6	28.6	29.9	30.7	32.0	34.5	36.0
総数	人数	86,300	84,033	81,568	78,994	76,338	73,427	70,472
	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0



③各地域の特性

【中心市街地】

- ・中心市街地は、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。
- ・本地域では、大規模小売店の郊外展開などにより空き店舗が目立つなど商業機能の低下が進んでいます。
- ・津山駅周辺は、公共交通の結節点として多くの人が集まる津山圏域の玄関口ですが、空き店舗等の低未利用地が多くみられます。

【東部地域】

- ・東部地域は、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んでおり、車利用客を対象とした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ており、平成 28 年（2016）にはがん陽子線治療センターが開設され、国道 53 号からのアクセス道が整備されるなど広域・高度医療の拠点となっています。
- ・工業系用途地域内には商業施設が立地するなど、用途地域指定時の想定と異なる土地利用の形成や土地利用転換が行われている地域があります。
- ・用途地域外縁の田園エリアでは、宅地開発による市街地の拡大がみられます。

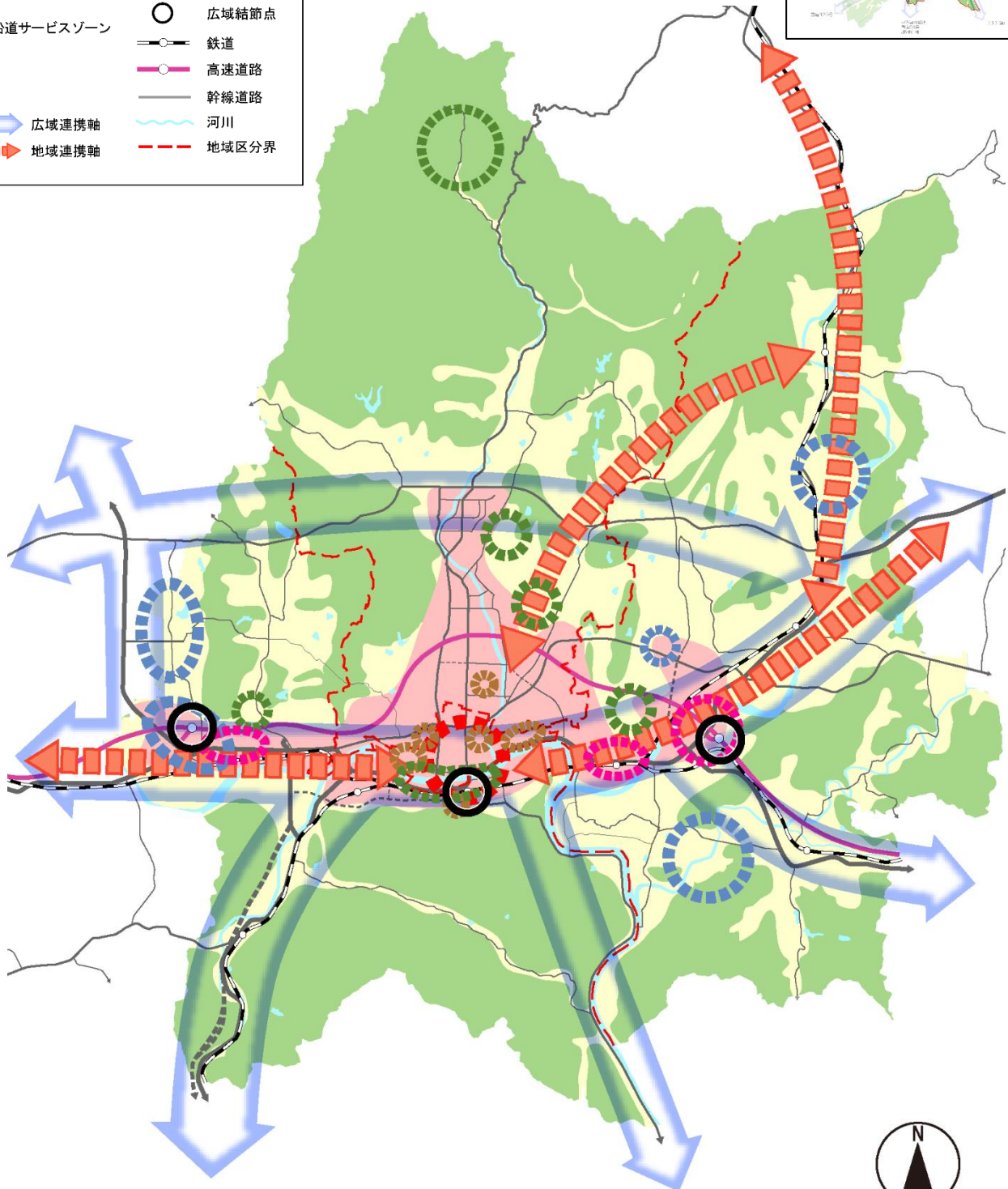
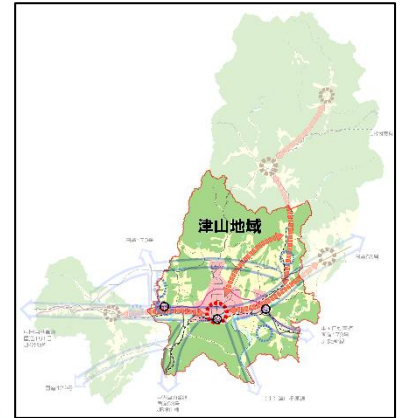
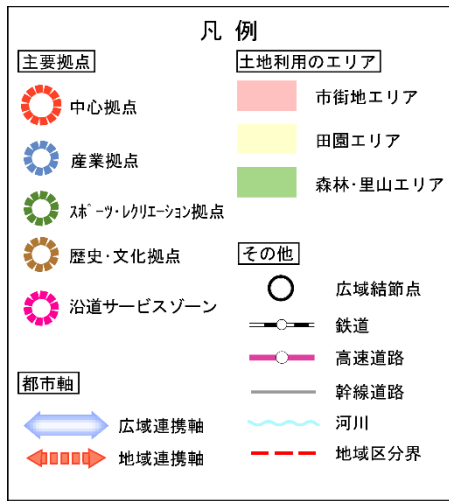
【西南部地域】

- ・西南部地域は、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。
- ・津山駅南側では、土地区画整理事業による基盤整備から 20 年以上が経過していますが、駅や中心市街地に近い土地柄にもかかわらず宅地化が十分に進んでいません。
- ・吉井川以南では、国道 53 号バイパスが整備され、沿道に大規模商業施設の立地や宅地開発による市街地の拡大がみられます。

【北部地域】

- ・北部地域は、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。
- ・市役所周辺には、大学や高等学校、小中学校などが集積しています。
- ・用途地域外縁の田園エリアでは、宅地開発による市街地の拡大がみられます。

将来都市構造図（津山地域）



0 2,000 4,000 6,000 8,000m

2) 中心市街地のまちづくり方針

(1) 土地利用の方針

- ・広域的な利用圏を持つ医療・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。
- ・中心市街地の活性化を図るため、「アルネ・津山」と商店街の連携強化による回遊性の向上や、空き店舗への商業・サービス施設の誘導を促進します。
- ・中心市街地の利便性・快適性の向上を図り、まちなか居住の促進や歩いて暮らせるまちづくりを推進します。
- ・土地の高度利用を図るため、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。

(2) 都市施設の方針

① 交通施設

【道路】

- ・主要な施設を結ぶ道路は、道路の拡幅やバリアフリー化など道路空間の高質化を推進し、市街地内交通の円滑化や、安全・安心で快適な歩行者・自転車通行空間の形成を図ります。
- ・周辺地域との連携強化や渋滞緩和に加え、回遊性やアクセス向上による中心市街地の活性化に資する道路整備を推進します。また、来街者に分かりやすい案内標識の設置を推進します。
- ・健全な市街地形成のため、まちなか居住や低未利用地の活用、公共交通への接続強化を推進する道路の整備を検討します。
- ・地域住民の利便性及び安全性の向上を目指して、生活道路の拡幅整備や歩道の整備、交通安全対策の推進に努めます。

【公共交通】

- ・関係機関と連携し、鉄道の利用啓発・促進に努めます。
- ・関係機関と連携し、路線バスのニーズを把握し、必要に応じた運行本数や路線の見直し等を検討し、利用促進と利便性の向上に努めます。
- ・津山駅北口広場の整備により、ハイウェイバス・路線バスの乗降場の集約、一般車両等との分離など、広域的な交通結節点機能の強化を図っていますが、津山駅のバリアフリー化など、さらなる利用者の快適性・利便性の向上による交通機能の強化・改善に取り組みます。



② 公園・緑地等

- ・津山城跡（鶴山公園）は、「史跡津山城跡保存整備計画（第Ⅱ期）」（平成28年（2016）3月）に基づいて城跡の整備を推進するとともに、復元された「備中櫓」や桜の木等の適切な維持管理を行い、観光拠点としてさらなる魅力向上に努めます。
- ・中心市街地内の公園は、居住者と来街者との交流や憩いの場、市街地における貴重な緑の提供の場として、施設の改修や機能の強化を図りま



す。

- ・災害時の避難場所として防災性の向上を図ります。
- ・吉井川の河岸緑地は、市民が自然に親しめるよう潤いのある親水空間づくりの促進に努めます。
- ・公共施設の緑化を推進するとともに、環境美化活動等を通じ、市民や事業者の緑化意識の向上を図ります。

③その他の都市施設

- ・河川や水路などの水質を保全し生活環境を改善するため、中心市街地の公共下水道計画区域において、計画的に下水道整備を推進します。
- ・中心市街地の駐車場は、地区内の需給バランスの不均衡や小規模駐車場の増加等を踏まえ、集約化や配置適正化等に向けた検討を推進します。
- ・インバウンドの増加を踏まえ、外国人観光客などを含む来街者に対し、観光情報と連携した駐車場情報の発信など、分かりやすい案内を行うことで、駐車場の利用促進を図るとともに、観光振興に活かします。

(3)安全・安心のまちづくり方針

- ・緊急輸送道路の優先的な防災対策を推進するとともに、耐震診断義務付け緊急輸送道路では沿道建築物の耐震改修を促進します。
- ・震災被害の軽減を図るため、公共公益施設や民間建築物の耐震化を促進します。
- ・老朽化した木造密集市街地では、火災時の延焼を防止するため、建物更新の際に、不燃化を促進します。
- ・土砂災害特別警戒区域等や浸水想定区域などにおいて、土砂災害や水害などから市民の生命を守るため、災害の危険性の周知、防災意識の向上、住宅等の新規立地の抑制などのソフト対策を推進します。
- ・過去に浸水被害のあった箇所を重点的に、ポンプゲート、雨水幹線等の浸水対策施設の整備を計画的に推進します。
- ・ハザードマップなどの広報媒体を活用することにより、災害への備えや避難所、危険性のある箇所の情報を周知し安全の確保を図ります。
- ・地域に点在する空き家は、津山市空家等対策計画に基づき空き家の利活用や自主的な除却を支援するなど総合的な対策を推進します。
- ・ユニバーサルデザインに配慮した公共公益施設の整備を推進するとともに、民間施設への啓発に努めます。

(4)環境保全・景観形成の方針

①環境保全の方針

- ・吉井川などの河川空間は、河岸緑地を保全するとともに生態系に配慮した多自然型・自然再生型の整備を促進し、自然と親しめる環境づくりに努めます。
- ・本市の特長である市街地に隣接する丘陵地の樹林は、市民の生活に潤いをあたえる貴重な緑資源として積極的な保全に努めます。



②景観形成の方針

- ・中心市街地は、津山城跡（鶴山公園）や武家屋敷地、城東・城西地区の町並みなど、城下町にふさわしい歴史と文化にあふれた魅力ある都市景観の保全と創出を図ります。また、建築物や屋外広告物などのコントロールによる町並み全体の調和を図り、風格や統一感のある美しい景観を創出します。
- ・県立津山高等学校本館、翁橋、作州民芸館、旧妹尾銀行林田支店、中島病院旧本館（城西浪漫館）などの近代化遺産の保存に努めます。
- ・本市のシンボルである津山城跡の備中櫓や石垣を眺望できる空間（視点場）の確保を図ります。
- ・重要伝統的建造物群保存地区の城東地区は、建物の修理・修景や出雲往来等の無電柱化など沿道の歴史資産等と調和する景観整備に努めます。

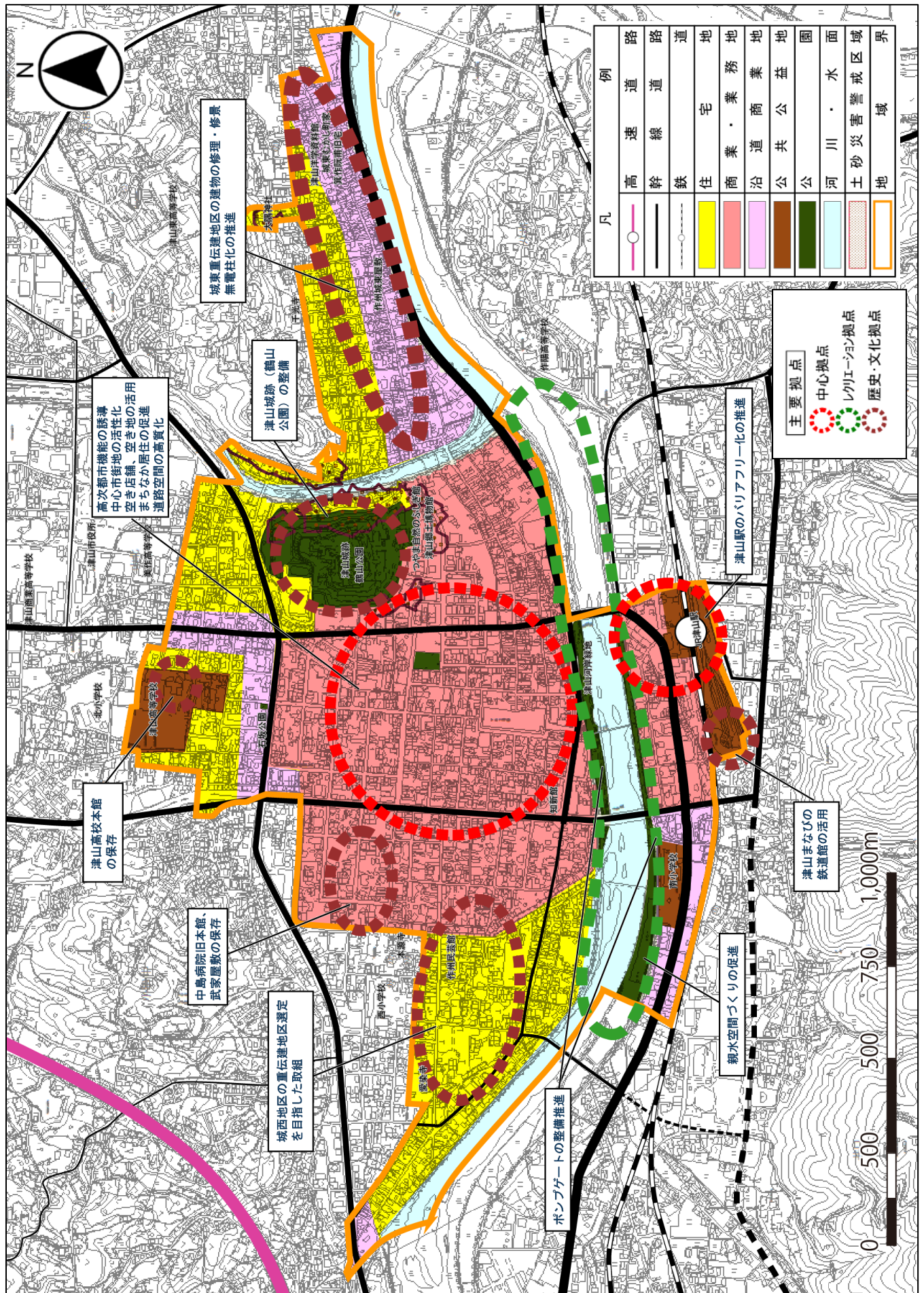


(5)特色あるまちづくりの方針

- ・津山駅は、津山圏域の玄関口としての利便性と快適性の向上に向けて駅舎のバリアフリー化等を推進するとともに、さらなるターミナル機能の強化や周辺の商業機能の充実など公共交通結節機能の充実を図ります。
- ・国内有数の扇形機関車庫がある、津山まなびの鉄道館の情報発信を積極的に行い、観光振興につなげます。
- ・城下町津山の「顔」として津山城跡（鶴山公園）の整備を推進します。
- ・重要伝統的建造物群保存地区の城東地区は、歴史的町並みの保存・活用、建物の修理・修景、景観整備等を推進するとともに、市民や来訪者の利便性の向上を図るため駐車場や休憩所などの整備に努めます。
- ・城西地区は、近代の特徴ある建築物や江戸時代からの伝統を受け継ぐ寺社などが伝統的な町並みを形成しており、これらの貴重な財産を保存・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。
- ・城下地区と城東・城西地区の連携強化による一体的で効果的なまちづくりを推進します。
- ・洋学資料館や郷土博物館などの集積を活かし、芸術・文化活動の支援や鑑賞機会の提供に努めるとともに、芸術・文化施設の充実を図ります。



津山地域【中心市街地】 まちづくり方針図



3) 東部地域のまちづくり方針

(1) 土地利用の方針

- ・優れた交通アクセスを持つ津山 IC の周辺地域に整備され、既に分譲が完了している綾部・草加部工業団地や津山中核工業団地をはじめとする工業地は、既立地企業に対する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。
- ・幹線道路沿道に生活サービス施設と住宅が併存する住宅地の形成を進めるとともに、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。
- ・市街地外縁や災害リスクの高い地域は、無秩序な開発を抑制し、自然環境及び田園環境と調和した土地利用の誘導を進め、コンパクトな市街地の形成を図ります。
- ・市街地内や市街地外縁の遊休農地は、市民農園や農業体験学習の場として有効利用を図ります。
- ・農業振興地域においては、耕作放棄による農地の荒廃や乱開発を防ぎながら、優良農地の保全に努めます。
- ・森林地域では、豊かで美しい自然環境の保全と活用を図るとともに、林業振興や集落の生活環境の維持向上を図ります。



(2) 都市施設の方針

① 交通施設

【道路】

- ・周辺地域との連携強化や渋滞緩和等のため、（都）河辺高野山西線などの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。
- ・県北唯一の三次救急医療施設であり、圏域の医療拠点津山中央病院へのアクセス道路の強化を図ります。
- ・地域住民の利便性及び安全性の向上を目指して、生活道路の拡幅整備のほか、交通安全対策や歩道の整備・バリアフリー化などの推進に努めます。
- ・農道の保管理に努め地域営農の安定化を図ります。



【公共交通】

- ・関係機関と連携し、鉄道の利用啓発・促進に努めます。
- ・関係機関と連携し、路線バスのニーズを把握し、必要に応じた運行本数や路線の見直し等を検討し、利用促進と利便性の向上に努めます。

② 公園・緑地等

- ・東部運動公園をはじめとする都市公園等の状況把握を行い、適切な維持管理と公園施設の質の向上による利用促進に努めます。
- ・災害時の避難場所として防災性の向上を図ります。
- ・加茂川は、市民が自然に親しめるような潤いのある親水空間づくりの促進に努めます。
- ・環境美化活動等を通じ、市民や事業者の緑化意識の向上を図ります。

③その他の都市施設

- ・河川などの水質を保全し生活環境を改善するため、公共下水道計画区域において、計画的に下水道整備を推進します。また、公共下水道計画区域外では、合併処理浄化槽の普及を促進します。
- ・汚泥再生処理センターの適切な維持管理・運営により、し尿、浄化槽汚泥等を適正に処理するとともに、発生する汚泥を助燃剤として資源化し循環型社会に寄与します。



(3)安全・安心のまちづくり方針

- ・緊急輸送道路の優先的な防災対策を推進するとともに、耐震診断義務付け緊急輸送道路では沿道建築物の耐震改修を促進します。
- ・震災被害の軽減を図るため、公共公益施設や民間建築物の耐震化を促進します。
- ・土砂災害特別警戒区域等や浸水想定区域などにおいて、土砂災害や水害などから市民の生命を守るため、災害の危険性の周知、防災意識の向上、住宅等の新規立地の抑制などのソフト対策を推進します。
- ・過去に浸水被害のあった箇所を重点的に、雨水幹線等の浸水対策施設の整備を計画的に推進します。
- ・ハザードマップなどの広報媒体を活用することにより、災害への備えや避難所、危険性のある箇所の情報を周知し安全の確保を図ります。
- ・地域に点在する空き家は、津山市空き家等対策計画に基づき空き家の利活用や自主的な除却を支援するなど総合的な対策を推進します。
- ・ユニバーサルデザインに配慮した公共公益施設の整備を推進するとともに、民間施設への啓発に努めます。
- ・近年深刻化しているイノシシやシカなどによる鳥獣害対策への取組を強化し、農作物被害の軽減に努めます。

(4)環境保全・景観形成の方針

①環境保全の方針

- ・加茂川などの河川空間は、治水対策を促進するとともに生態系に配慮した多自然型・自然再生型の整備を促進し、自然と親しめる環境づくりに努めます。
- ・本市の特長である市街地に隣接する丘陵地の樹林は、市民の生活に潤いをあたえる貴重な緑資源として積極的な保全に努めます。

②景観形成の方針

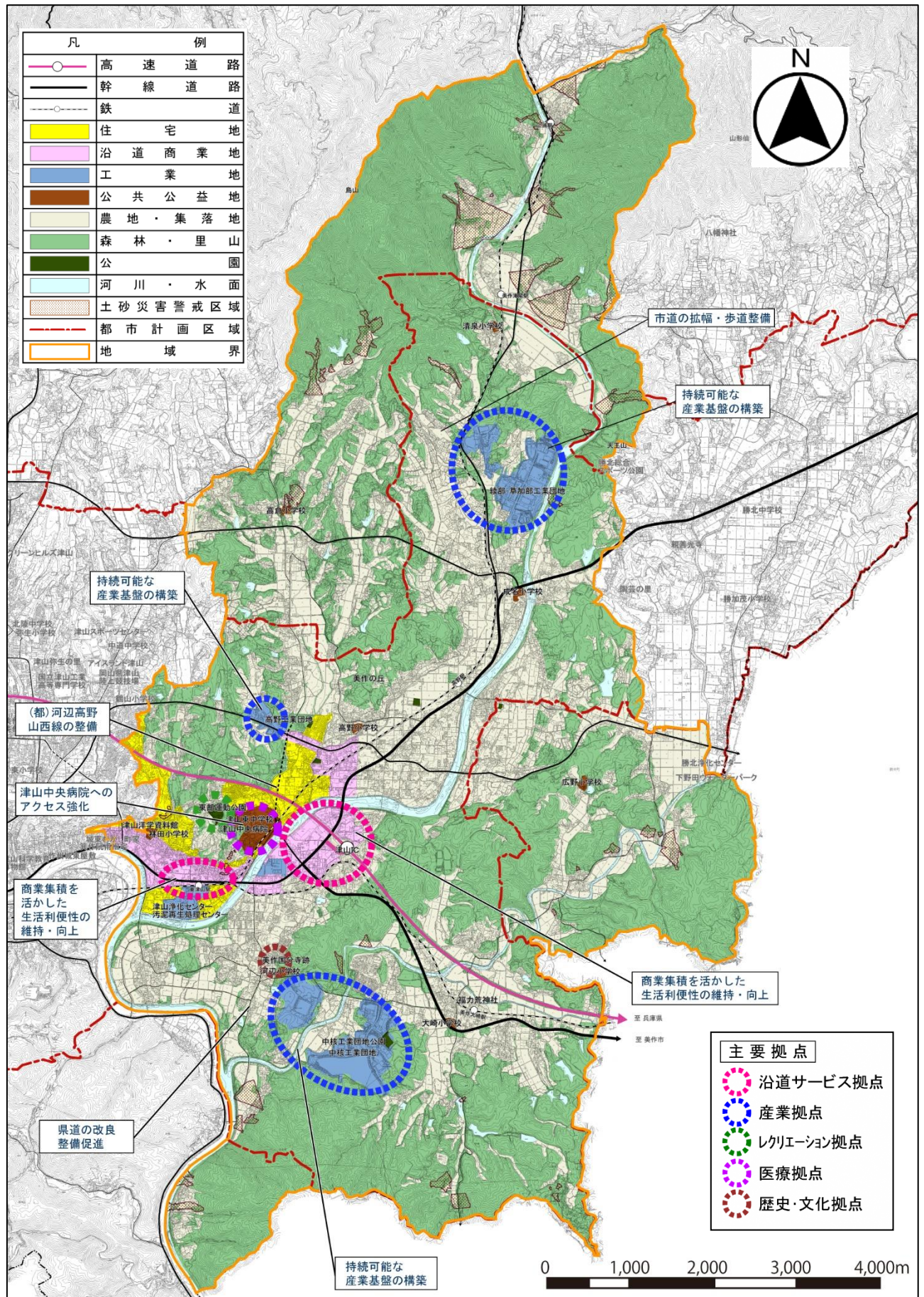
- ・市街地は、建築物や屋外広告物などのコントロールによる町並み全体の調和を図り、風格や統一感のある美しい景観を創出します。
- ・市街地外縁の田園地帯は、残された田園景観の保全と農業環境と調和した市街地景観の創出を図ります。

(5) 特色あるまちづくりの方針

- 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ており、広域・高度医療の拠点として機能の維持・充実を促進します。
- 津山 IC 周辺の国道 53 号沿道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。
- 美作国分寺跡の公有地化を進めるとともに、史跡指定地の整備・活用を図ります。



津山地域【東部地域】 まちづくり方針図



4) 西南部地域のまちづくり方針

(1) 土地利用の方針

- ・津山産業・流通センターや院庄工業団地をはじめとする工業地は、院庄 IC の持つ優れた交通アクセス等を活かし、引き続き未分譲地への製造業や物流業の企業誘致を推進するとともに、既立地企業に対する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。
- ・幹線道路沿道に生活サービス施設と住宅が併存する住宅地の形成を進めるとともに、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。
- ・市街地外縁や災害リスクの高い地域は無秩序な開発を抑制し、自然環境及び田園環境と調和した土地利用の誘導を進め、コンパクトな市街地の形成を図ります。
- ・市街地内や市街地外縁の遊休農地は、市民農園や農業体験学習の場として有効利用を図ります。
- ・農業振興地域においては耕作放棄による農地の荒廃や乱開発を防ぎながら、優良農地の保全に努めます。
- ・津山盆地が一望できる神南備山をはじめ、豊かで美しい森林の自然環境の保全と活用を図るとともに、林業振興や集落の生活環境の維持向上を図ります。



津山産業・流通センター

(2) 都市施設の方針

① 交通施設

【道路】

- ・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。
- ・周辺地域との連携強化や渋滞緩和のため、都市計画道路の整備を進め、幹線道路網の形成に努めます。
- ・地域住民の利便性及び安全性の向上を目指して、生活道路の拡幅整備のほか、交通安全対策や歩道の整備・バリアフリー化などの推進に努めます。
- ・農道の保安全管理に努め地域営農の安定化を図ります。



空港津山道路

【公共交通】

- ・関係機関と連携し、鉄道の利用啓発・促進に努めます。
- ・関係機関と連携し、路線バスのニーズを把握し、必要に応じた運行本数や路線の見直し等を検討し、利用促進と利便性の向上に努めます。

②公園・緑地等

- ・西部公園をはじめとする都市公園等の状況把握を行い、適切な維持管理と公園施設の質の向上による利用促進に努めます。
- ・災害時の一次避難地に位置付けられている井口公園は、防災拠点としての機能の充実に努めます。また、その他の公園についても防災性の向上を図ります。
- ・吉井川の河岸緑地は、市民が自然に親しめるよう潤いのある親水空間づくりの促進に努めます。
- ・環境美化活動等を通じ、市民や事業者の緑化意識の向上を図ります。



③その他の都市施設

- ・河川などの水質を保全し生活環境を改善するため、公共下水道計画区域において計画的に下水道整備を推進します。また、公共下水道計画区域外では、合併処理浄化槽の普及を促進します。

(3)安全・安心のまちづくり方針

- ・緊急輸送道路の優先的な防災対策を推進するとともに、耐震診断義務付け緊急輸送道路では沿道建築物の耐震改修を促進します。
- ・震災被害の軽減を図るため、公共公益施設や民間建築物の耐震化を促進します。
- ・土砂災害特別警戒区域等や浸水想定区域などにおいて、土砂災害や水害などから市民の生命を守るため、災害の危険性の周知、防災意識の向上、住宅等の新規立地の抑制などのソフト対策を推進します。
- ・過去に浸水被害のあった箇所を重点的に、ポンプゲート、雨水幹線等の浸水対策施設の整備を計画的に推進します。
- ・ハザードマップなどの広報媒体を活用することにより、災害への備えや避難所、危険性のある箇所の情報を周知し安全の確保を図ります。
- ・地域に点在する空き家は、津山市空き家等対策計画に基づき空き家の利活用や自主的な除却を支援するなど総合的な対策を推進します。
- ・ユニバーサルデザインに配慮した公共公益施設の整備を推進するとともに、民間施設への啓発に努めます。
- ・近年深刻化しているイノシシやシカなどによる鳥獣害対策への取組を強化し、農作物被害の軽減に努めます。



(4)環境保全・景観形成の方針

①環境保全の方針

- ・吉井川などの河川空間は、治水対策を促進するとともに、生態系に配慮した多自然型・自然再生型の整備を促進し、自然と親しめる環境づくりに努めます。
- ・本市の特長である市街地に隣接する丘陵地の樹林は、市民生活に潤いをあたえる貴重な緑資源として積極的な保全に努めます。

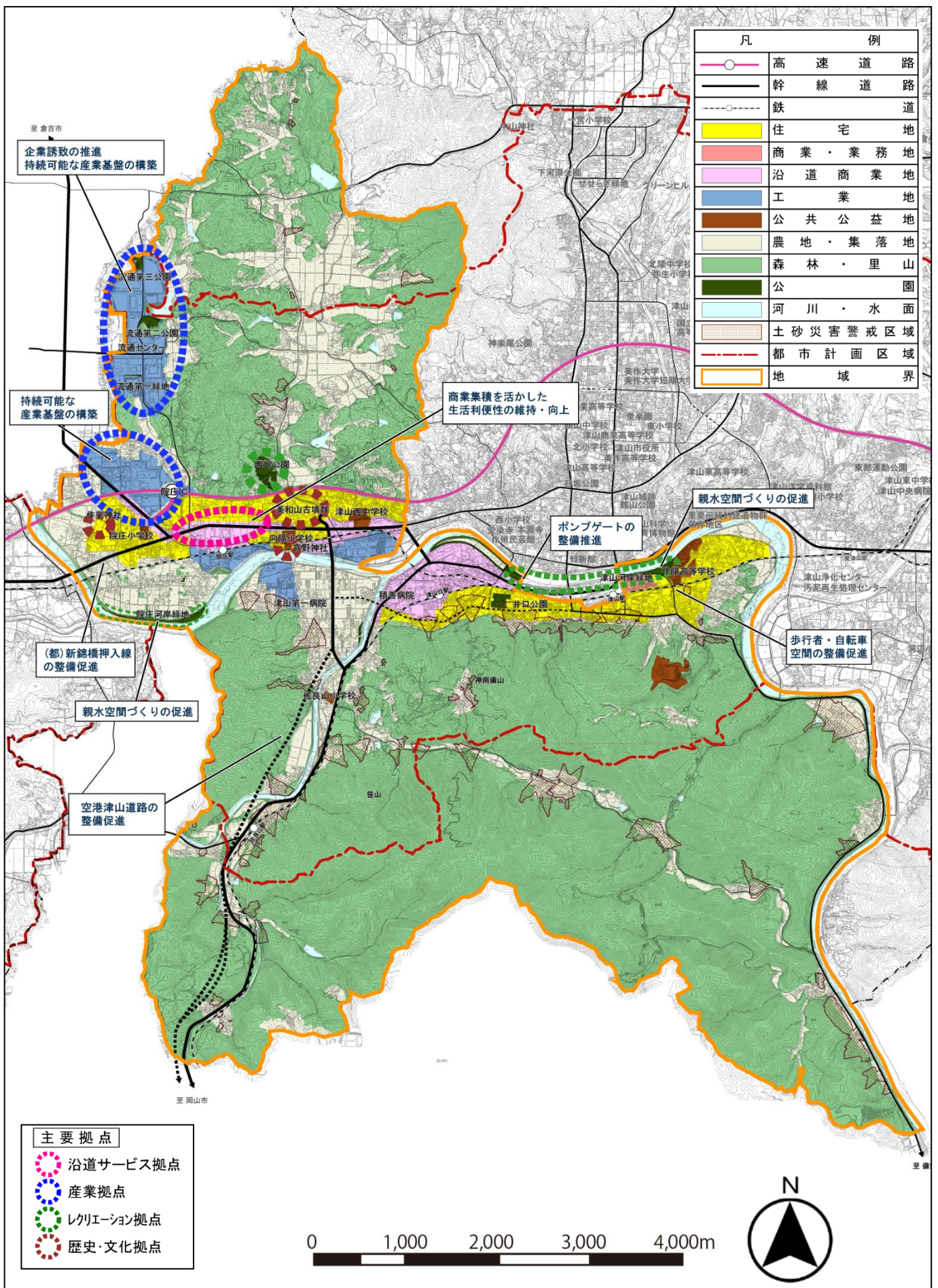
②景観形成の方針

- ・市街地は、建築物や屋外広告物などのコントロールによる町並み全体の調和を図り、風格や統一感のある美しい景観を創出します。
- ・市街地外縁の田園地帯は、残された田園景観の保全と農業環境と調和した市街地景観の創出を図ります。

(5) 特色あるまちづくりの方針

- ・院庄 IC 周辺の国道 179 号沿道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。
- ・美作地方最大級の前方後円墳がある美和山古墳群や、県指定文化財である高野神社などの歴史・文化資産の保存と活用を図ります。

津山地域【西南部地域】 まちづくり方針図



5) 北部地域のまちづくり方針

(1) 土地利用の方針

- ・ 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。
- ・ 幹線道路沿道に生活サービス施設と住宅が併存する住宅地の形成を進めるとともに、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。
- ・ 市街地外縁や災害リスクの高い地域は無秩序な開発を抑制し、自然環境及び田園環境と調和した土地利用の誘導を進め、コンパクトな市街地の形成を図ります。
- ・ 市街地内や市街地外縁の遊休農地は、市民農園や農業体験学習の場として有効利用を図ります。
- ・ 農業振興地域においては耕作放棄による農地の荒廃や乱開発を防ぎながら、優良農地の保全に努めます。
- ・ 森林地域では、豊かで美しい自然環境の保全と活用を図るとともに、林業振興や集落の生活環境の維持向上を図ります。



(2) 都市施設の方針

① 交通施設

【道路】

- ・ 周辺地域との連携強化や渋滞緩和のため、（都）総社川崎線などの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。
- ・ 地域住民の利便性及び安全性の向上を目指して、生活道路の拡幅整備のほか、交通安全対策や歩道の整備・バリアフリー化などの推進に努めます。
- ・ 農道・林道の保安全管理に努め、農林業の安定化を図ります。



【公共交通】

- ・ 関係機関と連携し、路線バスのニーズを把握し、必要に応じた運行本数や路線の見直し等を検討し、利用促進と利便性の向上に努めます。

② 公園・緑地等

- ・ 国の名勝である衆楽園（旧津山藩別邸庭園）は、本市の観光拠点であり、さらなる魅力向上に努めます。
- ・ 津山スポーツセンターは、だれもがスポーツに親しめる機能の充実と利用促進に努めます。
- ・ グリーンヒルズ津山は、機能充実と利用促進に努めます。
- ・ その他都市公園等の状況把握を行い、適切な維持管



理と公園施設の質の向上による利用促進に努めます。

- ・宮川は、市民が自然に親しめるよう、潤いのある親水空間づくりの促進に努めます。
- ・環境美化活動等を通じ、市民や事業者の緑化意識の向上を図ります。
- ・城東地区の北に位置する丹後山の樹林地は、市街地に隣接する貴重な緑資源であり、今後
も大切に保全します。

③その他の都市施設

- ・河川などの水質を保全し生活環境を改善するため、公共下水道計画区域において、計画的
に下水道整備を推進します。また、公共下水道計画区域外では、合併処理浄化槽の普及を
促進します。

(3)安全・安心のまちづくり方針

- ・緊急輸送道路の優先的な防災対策を推進するとともに、耐震診断義務付け緊急輸送道路で
は沿道建築物の耐震改修を促進します。
- ・震災被害の軽減を図るため、公共公益施設や民間建築物の耐震化を促進します。
- ・土砂災害特別警戒区域等や浸水想定区域などにおいて、土砂災害や水害などから市民の生
命を守るため、災害の危険性の周知、防災意識の向上、住宅等の新規立地の抑制などのソ
フト対策を推進します。
- ・ハザードマップなどの広報媒体を活用することにより、災害への備えや避難所、危険性の
ある箇所の情報を周知し安全の確保を図ります。
- ・地域に点在する空き家は、津山市空き家等対策計画に基づき空き家の利活用や自主的な除却
を支援するなど総合的な対策を推進します。
- ・ユニバーサルデザインに配慮した公共公益施設の整備を推進するとともに、民間施設への
啓発に努めます。
- ・近年深刻化しているイノシシやシカなどによる鳥獣害対策への取組を強化し、農作物被害
の軽減に努めます。

(4)環境保全・景観形成の方針

①環境保全の方針

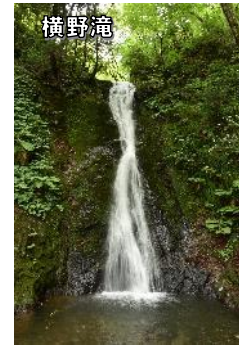
- ・宮川などの河川空間は、治水対策を促進するとともに生態系に配慮した多自然型・自然再
生型の整備を促進し、自然と親しめる環境づくりに努めます。
- ・本市の特長である市街地に隣接する丘陵地の樹林は、市民の生活に潤いをあたえる貴重な
緑資源として積極的な保全に努めます。

②景観形成の方針

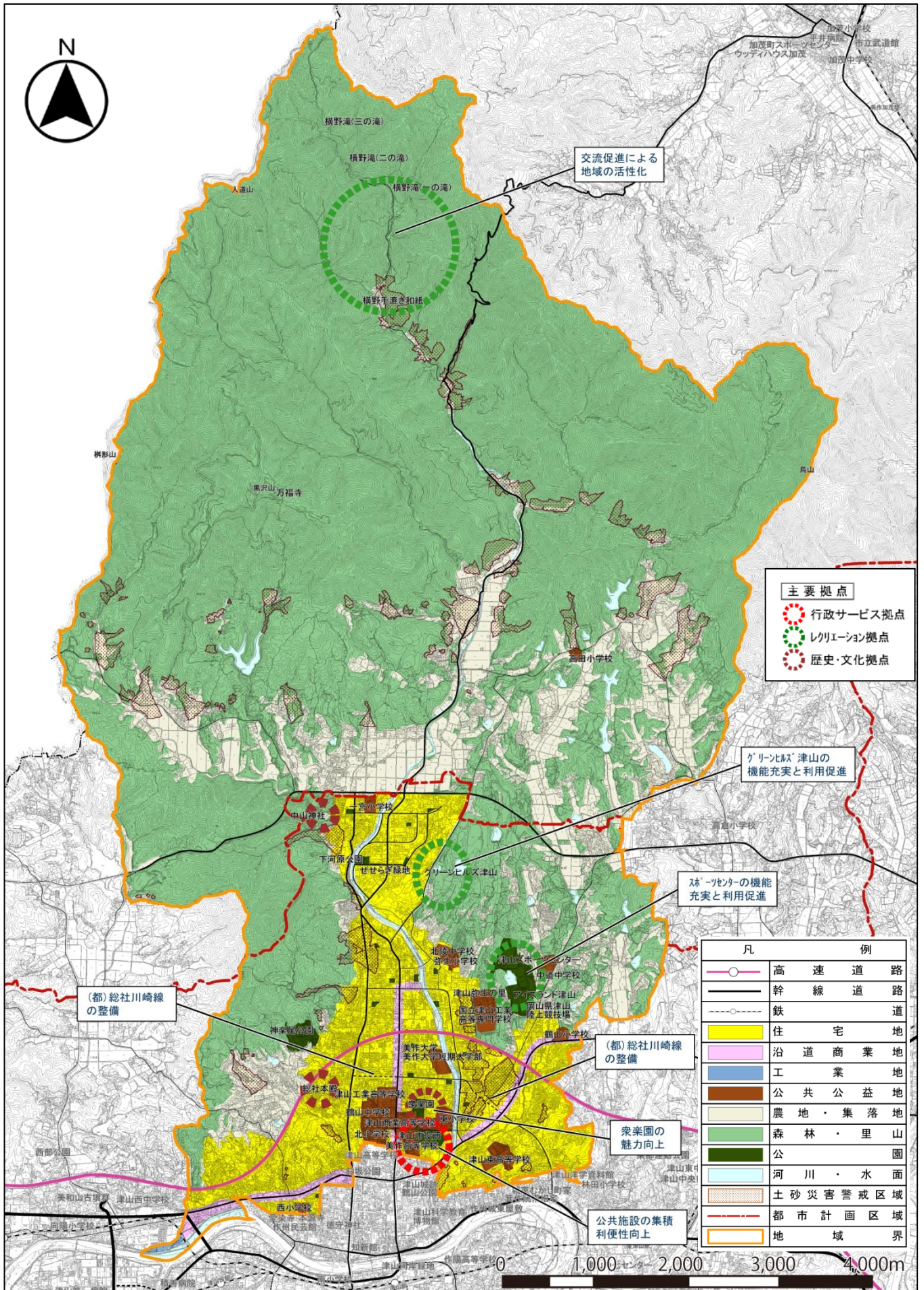
- ・市街地は、建築物や屋外広告物などのコントロールによる町並み全体の調和を図り、風格
や統一感のある美しい景観を創出します。
- ・市街地外縁の田園地帯は、残された田園景観の保全と農業環境と調和した市街地景観の創
出を図ります。

(5) 特色あるまちづくりの方針

- 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、高等教育機関との包括的な連携のもと相互に協力し、地域社会の発展、人材の育成を図ります。
- 北部に広がる豊かな自然や景観を保全するとともに、横野滝や手漉き和紙体験、黒沢山からの眺望などのレクリエーション・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。
- 美作の国府跡に隣接して設置された総社本殿や、美作国一宮である中山神社などの保存と活用を図ります。



津山地域【北部地域】 まちづくり方針図



3. 勝北地域

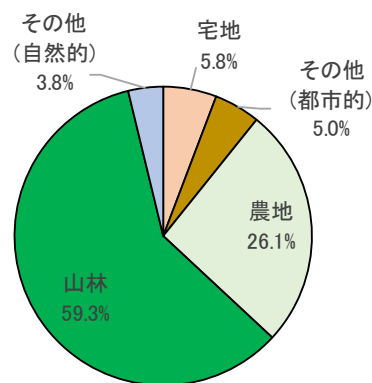
1) 地域の概況

①概況・土地利用

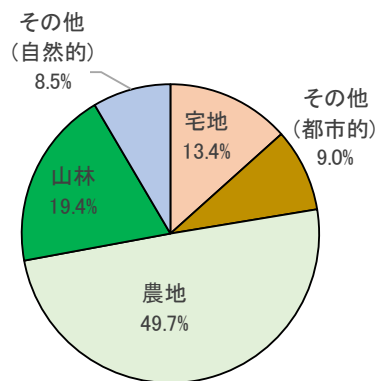
- ・勝北地域の北部には広戸仙をはじめとする標高 1,000m を超える山地が連なり、中南部の平野部にはまとまりのある農地と主な集落地が分布しています。
- ・地域総面積 4,490ha の内、山林が約 59%を占め、次いで農地が約 26%、宅地が約 6%、となっています。
- ・地域の南部 1,400ha（地域面積の約 31%）が都市計画区域ですが、用途地域は指定されていません。
- ・国道 53 号と県道工門勝央線が交差する勝北支所周辺地区は、支所をはじめとして、文化センター、図書館、保健福祉センターなどの公共施設が集積しており、勝北地域の拠点となっています。国道沿道には、商業施設や業務施設が立地しており多様な用途がみられます。

勝北地域の土地利用現況（全域、都市計画区域）

勝北(全域)			面積(ha)		割合
都市的 土地 利用	宅地	住宅用地	191.8	261.1	5.8%
		商業用地	18.9		
		工業用地	17.8		
		公益施設用地	32.6		
	その他 都市的 土地利用	道路用地	146.3	222.5	5.0%
		公共空地	27.6		
		その他の空地	14.8		
		その他	33.8		
土地 自然 利用	農地		1,172.0	26.1%	
	山林		2,662.9	59.3%	
	その他自然的土地利用		171.5	3.8%	
地区合計			4,490.0	100.0%	



勝北(都市計画区域内)			面積(ha)		割合
都市的 土地 利用	宅地	住宅用地	126.3	187.5	13.4%
		商業用地	16.9		
		工業用地	16.2		
		公益施設用地	28.1		
	その他 都市的 土地利用	道路用地	88.0	125.3	9.0%
		公共空地	20.9		
		その他の空地	13.0		
		その他	3.4		
土地 自然 利用	農地		695.9	49.7%	
	山林		272.1	19.4%	
	その他自然的土地利用		119.2	8.5%	
地区合計			1,400.0	100.0%	



※面積は図上計測のため、公表値とは異なる。

※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人口

- ・勝北地域の平成 27 年（2015）人口は 6,253 人で、市全体の 6.0%を占めています。
- ・国勢調査結果に基づくコーホート要因法※による人口推計※では、令和 22 年（2040）に 4,524 人になるものと予測されます。
- ・平成 27 年（2015）の高齢化率※は 36.3%ですが、令和 22 年（2040）には 40.7%になるものと予測されます。

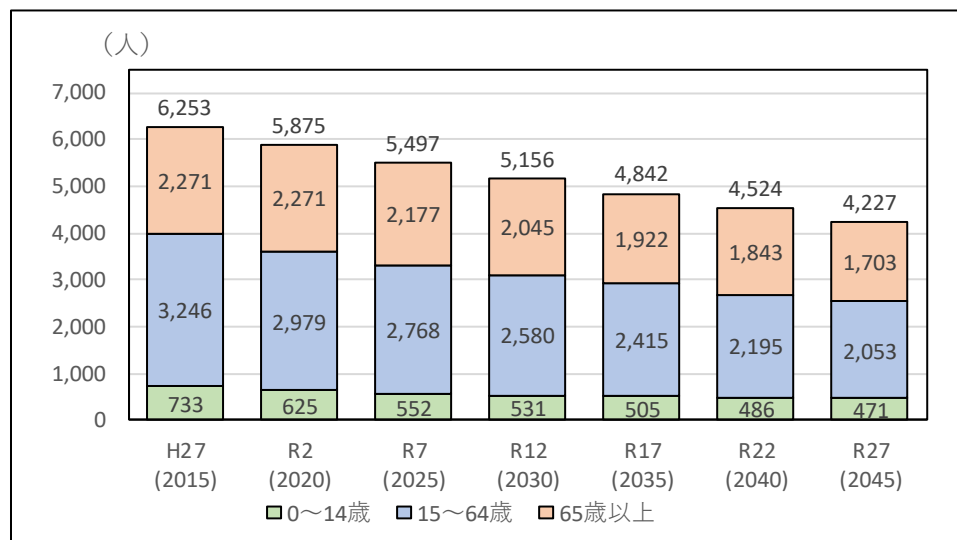
※コーホート要因法…年齢別人口の加齢にともなって生ずる年々の変化をその要因（死亡、出生、及び人口移動）ごとに計算して将来の人口を求める方法

※人口推計は、平成 27 年（2015）の国勢調査人口を基本に、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）」と同様の方法で計算している。なお、市全体の合計値にあわせるため、一部補正を行っている。

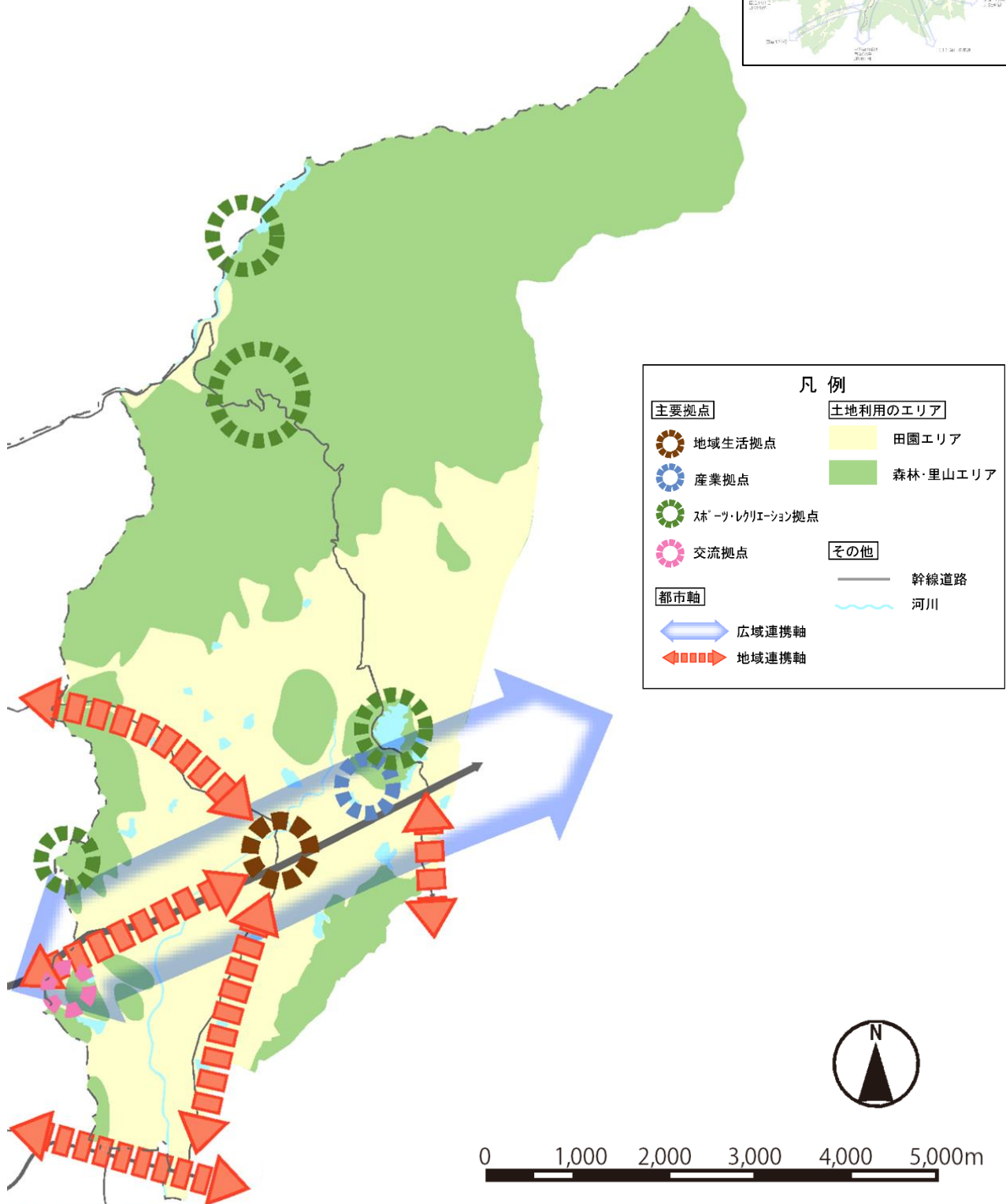
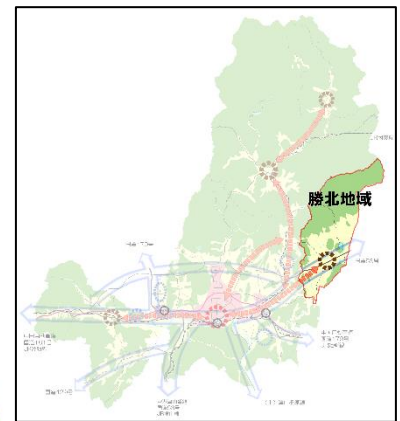
※高齢化率…65 歳以上人口／総数

勝北地域の人口推計

		H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
0～14 歳 (年少)	人数	733	625	552	531	505	486	471
	%	11.7	10.6	10.0	10.3	10.4	10.7	11.1
15～64 歳 (生産年齢)	人数	3,246	2,979	2,768	2,580	2,415	2,195	2,053
	%	51.9	50.7	50.4	50.0	49.9	48.5	48.6
65 歳以上 (老年)	人数	2,271	2,271	2,177	2,045	1,922	1,843	1,703
	%	36.3	38.7	39.6	39.7	39.7	40.7	40.3
総数	人数	6,253	5,875	5,497	5,156	4,842	4,524	4,227
	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0



将来都市構造図（勝北地域）



2) 勝北地域のまちづくり方針

(1) 土地利用の方針

- ・勝北地域の中心部は、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。
- ・農地は、良好な田園環境の形成などに重要な役割を果たしており、農業振興地域においては耕作放棄による農地の荒廃や乱開発を防ぎながら、優良農地の保全に努めます。
- ・森林地域では、林業生産基盤の整備により生産性の向上を図るとともに、国土の保全、水源涵養、保健休養、自然環境など多様な公益機能を持つ森林資源の保全に努めます。



広戸仙からの眺望

(2) 都市施設の方針

① 交通施設

- ・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。
- ・地域住民の利便性及び安全性の向上を目指して、生活道路の拡幅整備のほか、交通安全対策や歩道の整備・バリアフリー化などの推進に努めます。
- ・農道・林道の保安全管理に努め、農林業の安定化を図ります。
- ・関係機関と連携し、路線バスのニーズを把握し、必要に応じた運行本数や路線の見直し等を検討し、利用促進と利便性の向上に努めます。

② 公園・緑地等

- ・勝北総合スポーツ公園をはじめとする都市公園等の状況把握を行い、適切な維持管理と公園施設の質の向上による利用促進に努めます。

③ その他の都市施設

- ・河川などの水質を保全し生活環境を改善するため、公共下水道事業の計画区域において、計画的に下水道整備を推進します。また、公共下水道計画区域外では、合併処理浄化槽の普及を促進します。



勝北総合スポーツ公園

(3) 安全・安心のまちづくり方針

- ・緊急輸送道路の優先的な防災対策を推進するとともに、耐震診断義務付け緊急輸送道路では沿道建築物の耐震改修を促進します。
- ・震災被害の軽減を図るため、公共公益施設や民間建築物の耐震化を促進します。
- ・土砂災害特別警戒区域等や浸水想定区域などにおいて、土砂災害や水害などから市民の生命を守るため、災害の危険性の周知、防災意識の向上、住宅等の新規立地の抑制などのソフト対策を推進します。
- ・ハザードマップなどの広報媒体を活用することにより、災害への備えや避難所、危険性のある箇所の情報を周知し安全の確保を図ります。
- ・地域内の小・中学校と連携し、広戸風等災害に関する防災教育を行い、市民の防災意識の

向上を図ります。

- 地域に点在する空き家は、津山市空家等対策計画に基づき空き家の利活用や自主的な除却を支援するなど総合的な対策を推進します。
- ユニバーサルデザインに配慮した公共公益施設の整備を推進するとともに、民間施設への啓発に努めます。
- 近年深刻化しているイノシシやシカなどによる鳥獣害対策への取組を強化し、農作物被害の軽減に努めます。
- 自衛隊日本原演習場は、中国四国防衛局などの関係機関・団体との積極的な連携とともに、周辺住民の理解と協力を得て、地域との共存共栄に努めます。

(4) 環境保全・景観形成の方針

- 豊かな美しい自然環境を有する氷ノ山後山那岐山国定公園は、地域の観光資源として、自然風景地の保護やアクセス道路の整備等に努めます。
- 津川川や塩手池などの水辺環境は、その水質や水生生物の生息環境、美しい景観の保全に努めます。
- 水源涵養機能や、防災・減災等のため、長期的な展望に立って森林機能を向上させるとともに、美しい自然環境の保全に努めます。

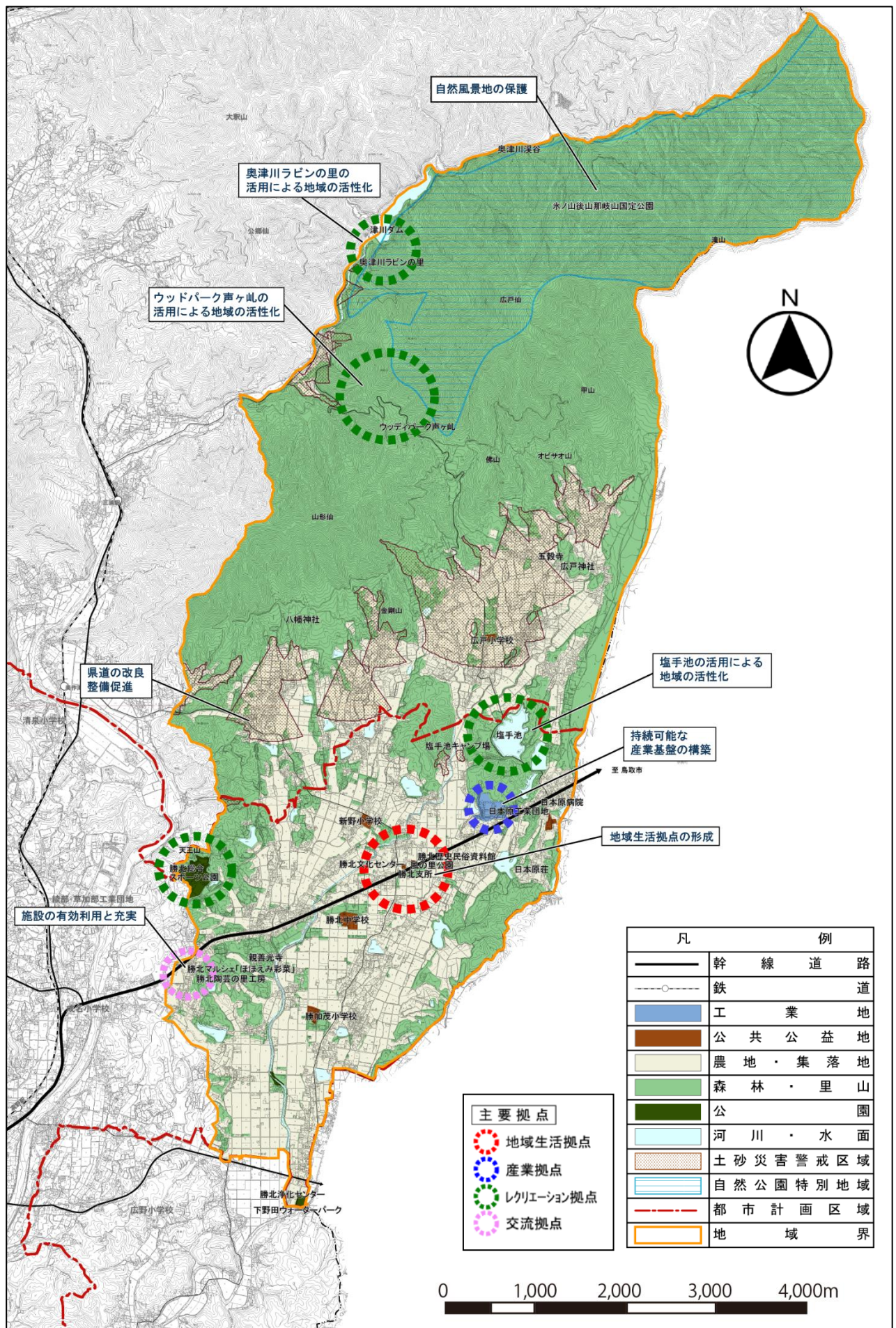


(5) 特色あるまちづくりの方針

- 本地域の基幹産業である農業を振興するため、認定農業者などの担い手を育成するとともに、生産の効率化による所得の向上に向けた支援を行います。
- 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。
- 森林の保全を図るため、林業基盤の整備や適切な森林の管理に努めます。
- 広戸仙等の自然資源や塩手池、ウッドパーク声ヶ峠、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。



勝北地域 まちづくり方針図



4. 久米地域

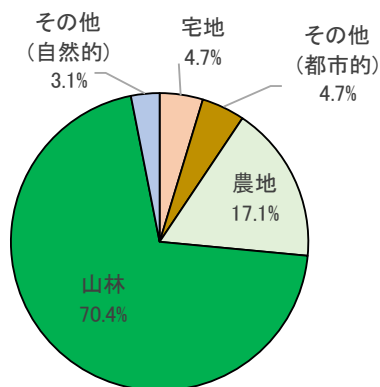
1) 地域の概況

①概況・土地利用

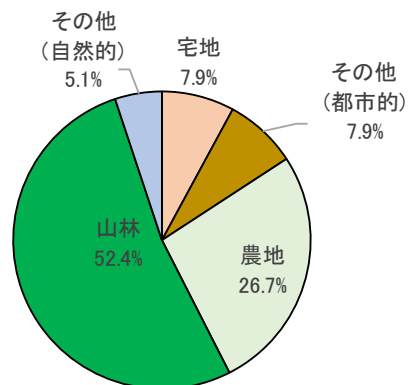
- ・久米地域の北部、南部、西部は標高およそ 500m～600m の山地に囲まれており、吉井川に注ぐ久米川、倭文川とその支流沿いに主な集落地及び農地が分布しています。
- ・地域総面積 7,439ha の内、山林が約 70%を占め、次いで農地が約 17%、宅地が約 5%となっています。
- ・地域の東部を中心に 3,770ha（地域面積の約 51%）が都市計画区域ですが、用途地域は指定されていません。
- ・国道 181 号と県道久米中央線が交差する久米支所周辺地区は、支所をはじめとして、保健センター、公民館、図書館、久米総合文化運動公園、郵便局などの公共公益施設が集積しており、久米地域の拠点となっています。また、コンビニエンスストアなどの生活利便施設や商業施設などが立地しており、多様な用途がみられます。

久米地域の土地利用現況（全域、都市計画区域）

久米(全域)			面積(ha)		割合
都市的 土地 利用	宅地	住宅用地	227.5	346.8	4.7%
		商業用地	28.2		
		工業用地	51.6		
		公益施設用地	39.5		
	その他 都市的 土地利用	道路用地	216.4	352.3	4.7%
		公共空地	33.0		
		その他の空地	93.8		
		その他	9.1		
土地 利用	農地	1,275.6		17.1%	
	山林	5,236.0		70.4%	
	その他自然的土地利用	228.3		3.1%	
地区合計			7,439.0	100.0%	



久米(都市計画区域内)			面積(ha)	割合	
都市的 土地 利用	宅地	住宅用地	185.9	299.6	7.9%
		商業用地	27.7		
		工業用地	50.3		
		公益施設用地	35.7		
	その他 都市的 土地利用	道路用地	168.1	296.1	7.9%
		公共空地	28.3		
		その他の空地	92.6		
		その他	7.1		
土地 利用	農地	1,005.7		26.7%	
	山林	1,977.0		52.4%	
	その他自然的土地利用	191.6		5.1%	
地区合計			3,770.0	100.0%	



※面積は図上計測のため、公表値とは異なる。

※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人口

- ・久米地域の平成 27 年（2015）人口は 6,438 人となっており、市全体の 6.2%を占めています。
- ・国勢調査結果に基づくコーホート要因法※による人口推計※では、令和 22 年（2040）に 4,523 人になるものと予測されます。
- ・平成 27 年（2015）の高齢化率※は 37.4%ですが、令和 22 年（2040）には 41.5%になるものと予測されます。

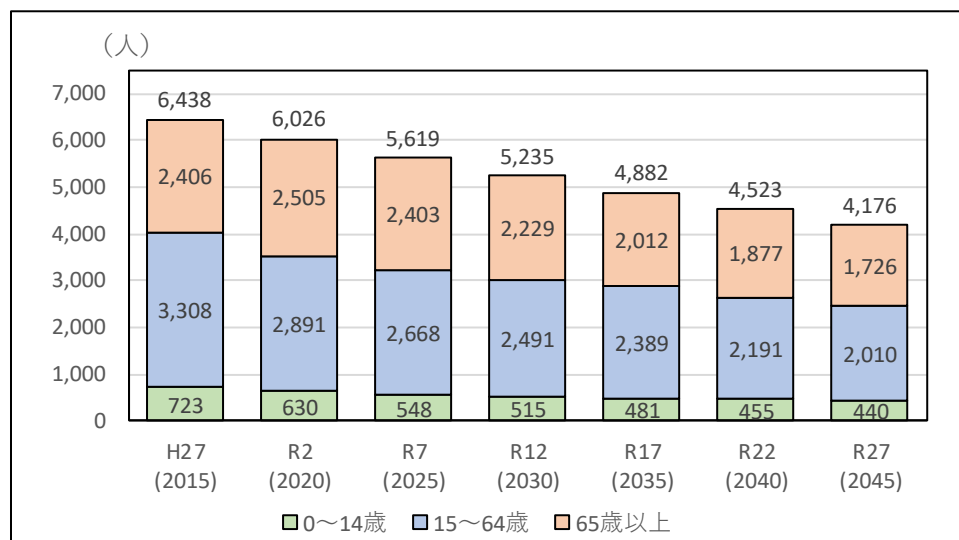
※コーホート要因法…年齢別人口の加齢にともなう生ずる年々の変化をその要因（死亡、出生、及び人口移動）ごとに計算して将来の人口を求める方法

※人口推計は、平成 27 年（2015）の国勢調査人口を基本に、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）」と同様の方法で計算している。なお、市全体の合計値にあわせるため、一部補正を行っている。

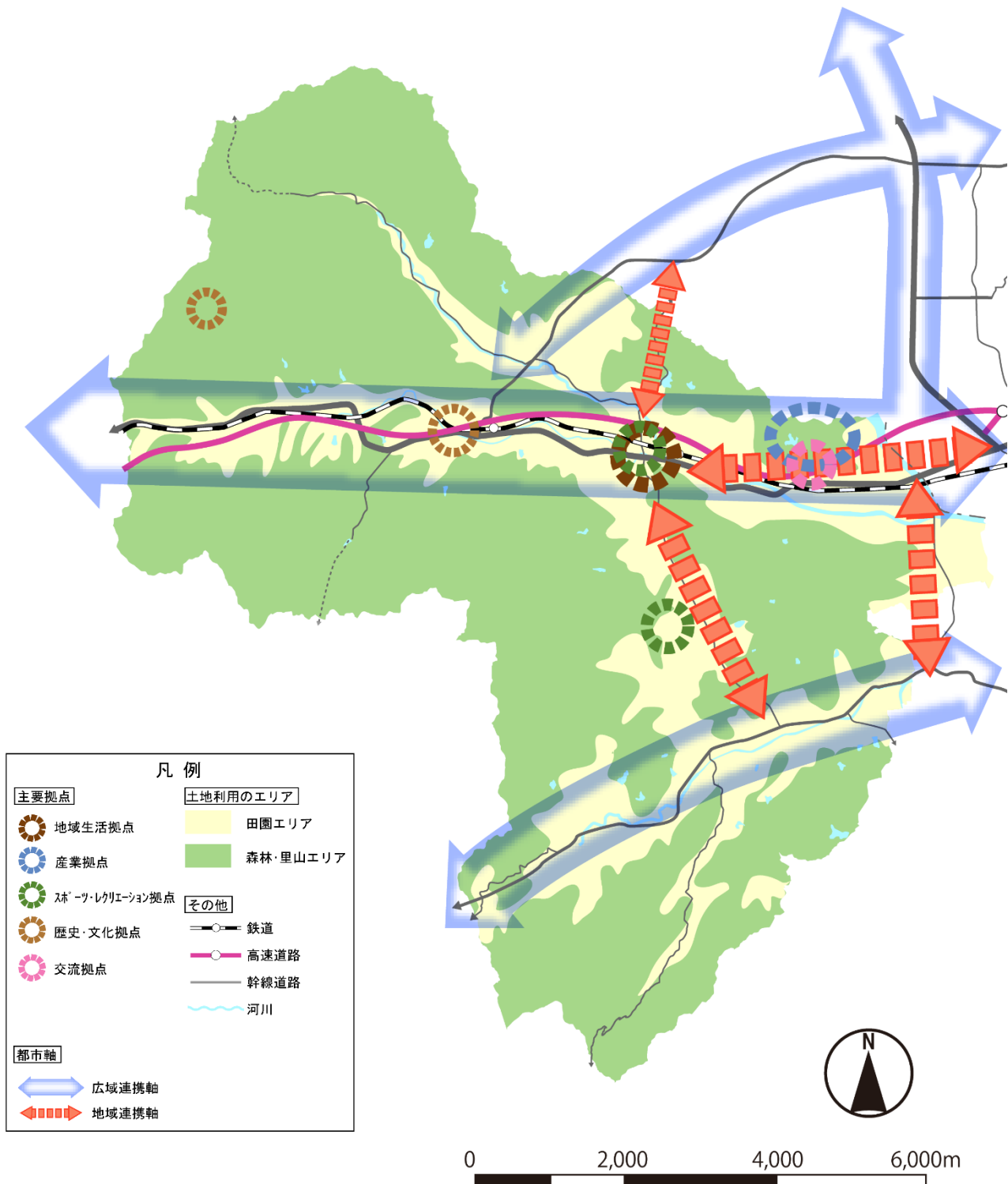
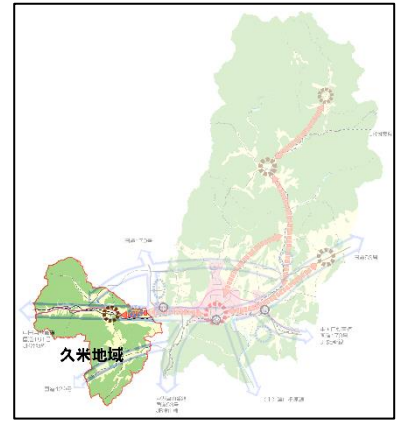
※高齢化率…65 歳以上人口／総数

久米地域の人口推計

		H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
0～14 歳 (年少)	人数	723	630	548	515	481	455	440
	%	11.2	10.5	9.8	9.8	9.9	10.1	10.5
15～64 歳 (生産年齢)	人数	3,308	2,891	2,668	2,491	2,389	2,191	2,010
	%	51.4	48.0	47.5	47.6	48.9	48.4	48.1
65 歳以上 (老年)	人数	2,406	2,505	2,403	2,229	2,012	1,877	1,726
	%	37.4	41.6	42.8	42.6	41.2	41.5	41.3
総数	人数	6,438	6,026	5,619	5,235	4,882	4,523	4,176
	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0



将来都市構造図（久米地域）



2) 久米地域のまちづくり方針

(1) 土地利用の方針

- ・久米地域の中心部は、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施設や商業施設などのサービス機能の維持・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、引き続き未分譲地への製造業や物流業の企業誘致を推進するとともに、既立地企業に対する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。
- ・農地は良好な田園環境の形成などに重要な役割を果たしており、農業振興地域においては耕作放棄による農地の荒廃や乱開発を防ぎながら、優良農地の保全に努めます。
- ・森林地域では、林業生産基盤の整備により生産性の向上を図るとともに、国土の保全、水源涵養、保健休養、自然環境など多様な公益機能を持つ森林資源の保全に努めます。
- ・久米山の適切な保全・管理を行うとともに、産業、福祉、教育など将来の活用のあり方について検討を行います。



(2) 都市施設の方針

① 交通施設

- ・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。
- ・地域住民の利便性及び安全性の向上を目指して、生活道路の拡幅整備のほか、交通安全対策や歩道の整備・バリアフリー化などの推進に努めます。
- ・農道・林道の保安全管理に努め、農林業の安定化を図ります。
- ・関係機関と連携し、鉄道の利用啓発・促進に努めます。
- ・関係機関と連携し、路線バスのニーズを把握し、必要に応じた運行本数や路線の見直し等を検討し、利用促進と利便性の向上に努めます。

② 公園・緑地等

- ・梅の里公園をはじめとする都市公園等の状況把握を行い、適切な維持管理と公園施設の質の向上等による利用促進に努めます。



③ その他の都市施設

- ・河川などの水質を保全し生活環境を改善するため、公共下水道事業の計画区域において、計画的に下水道整備を推進します。また、公共下水道計画区域外では、合併処理浄化槽の普及を促進します。

(3) 安全・安心のまちづくり方針

- ・緊急輸送道路の優先的な防災対策を推進するとともに、耐震診断義務付け緊急輸送道路では沿道建築物の耐震改修を促進します。
- ・震災被害の軽減を図るため、公共施設や民間建築物の耐震化を促進します。
- ・土砂災害特別警戒区域等や浸水想定区域などにおいて、土砂災害や水害などから市民の生命を守るため、災害の危険性の周知、防災意識の向上、住宅等の新規立地の抑制などのソ

フト対策を推進します。

- ・ハザードマップなどの広報媒体を活用することにより、災害への備えや避難所、危険性のある箇所の情報を周知し安全の確保を図ります。
- ・地域に点在する空き家は、津山市空家等対策計画に基づき空き家の利活用や自主的な除却を支援するなど総合的な対策を推進します。
- ・ユニバーサルデザインに配慮した公共公益施設の整備を推進するとともに、民間施設への啓発に努めます。
- ・近年深刻化しているイノシシやシカなどによる鳥獣害対策への取組を強化し、農作物被害の軽減に努めます。

(4)環境保全・景観形成の方針

- ・津山圏域クリーンセンターを環境学習の拠点施設として活用し、循環型社会の実現に向けて、ごみの減量化と資源化を推進します。
- ・本地域における良好な住環境の背景を構成している里山や、水源涵養などの公益機能を有する森林からなる自然環境は、大切な資源として積極的に保全します。
- ・中世の城跡である岩屋城跡の歴史的景観を保全・活用します。

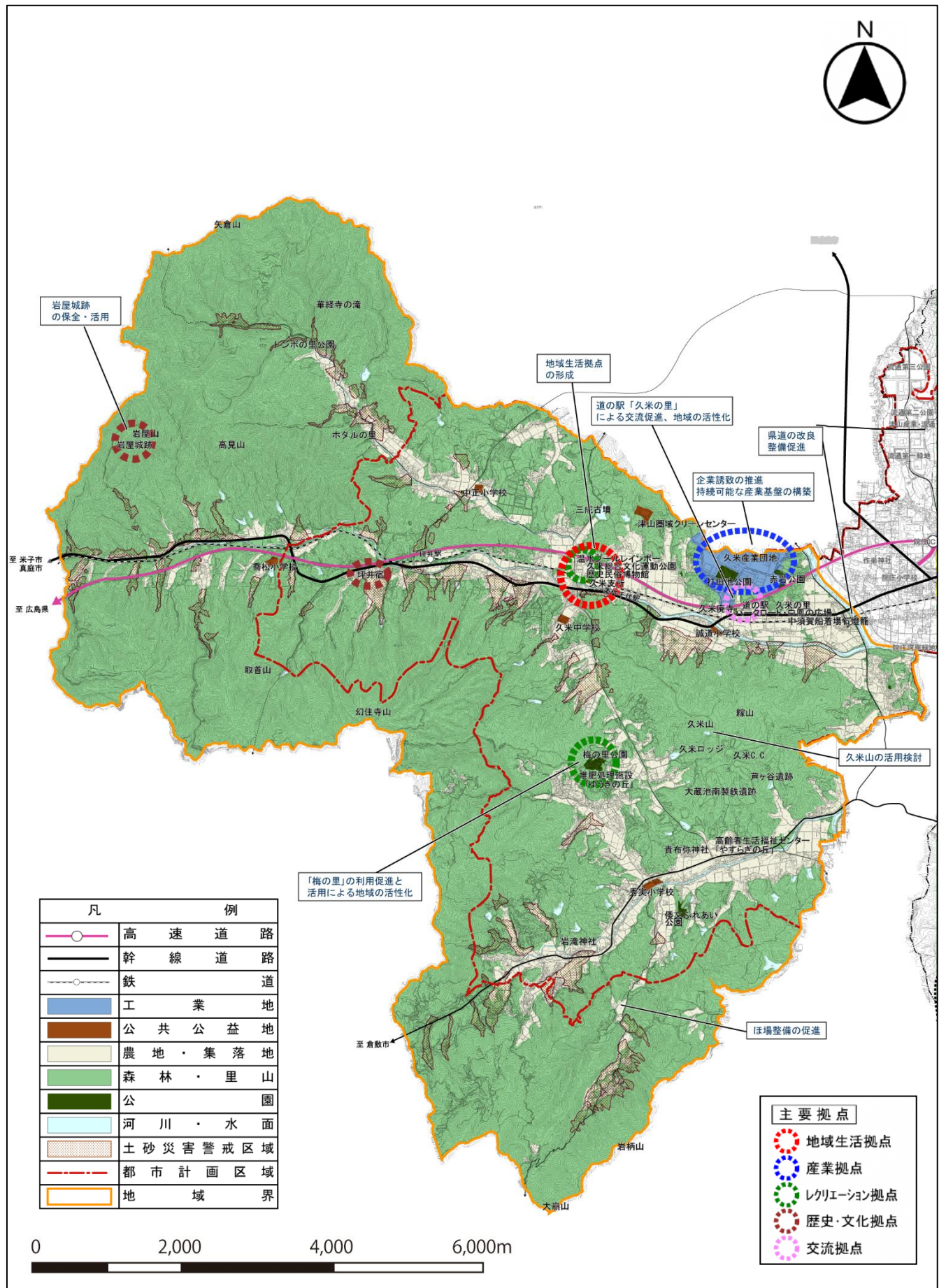


(5)特色あるまちづくりの方針

- ・本地域の基幹産業である農業を振興するため、認定農業者などの担い手を育成するとともに、生産の効率化による所得の向上に向けた支援を行います。
- ・森林の保全を図るため、林業基盤の整備や適切な森林の管理に努めます。
- ・県内外から多くの観光客でにぎわう梅の里公園や道の駅「久米の里」、出雲往来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。



久米地域 まちづくり方針図



5. 加茂地域

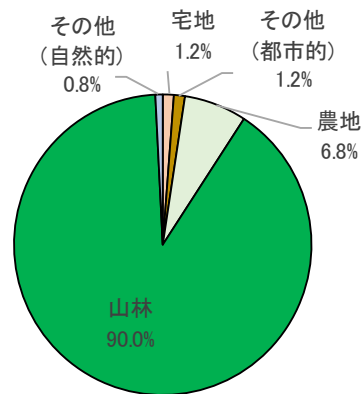
1) 地域の概況

①概況・土地利用

- ・加茂地域は、標高 1,000m 級の急峻な中国山地に囲まれており、総面積 15,927ha の内、山林が約 90%を占め、次いで農地が約 7%となっています。
- ・本地域は、全域が都市計画区域外となっています。
- ・加茂支所周辺地区は、支所をはじめとして、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。

加茂地域の土地利用現況（全域[都市計画区域外]）

加茂(全域:都市計画区域外)			面積(ha)		割合
都市的 土地 利用	宅地	住宅用地	150.9	195.4	1.2%
		商業用地	8.0		
		工業用地	8.7		
		公益施設用地	27.8		
	その他 都市的 土地利用	道路用地	140.0	187.9	1.2%
		公共空地	22.1		
		その他の空地	18.5		
		その他	7.3		
土地 自然 利用	農地		1,079.8	6.8%	
	山林		14,335.7	90.0%	
	その他自然的土地利用		128.2	0.8%	
地区合計			15,927.0	100.0%	



※面積は図上計測のため、公表値とは異なる。

※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人口

- ・加茂地域の平成 27 年（2015）人口は 4,261 人で、市全体の 4.1%を占めています。
- ・国勢調査結果に基づくコーホート要因法※による人口推計※では、令和 22 年（2040）に 2,830 人になるものと予測されます。
- ・平成 27 年（2015）の高齢化率※は 41.8%ですが、令和 22 年（2040）には 42.2%になるものと予測されます。

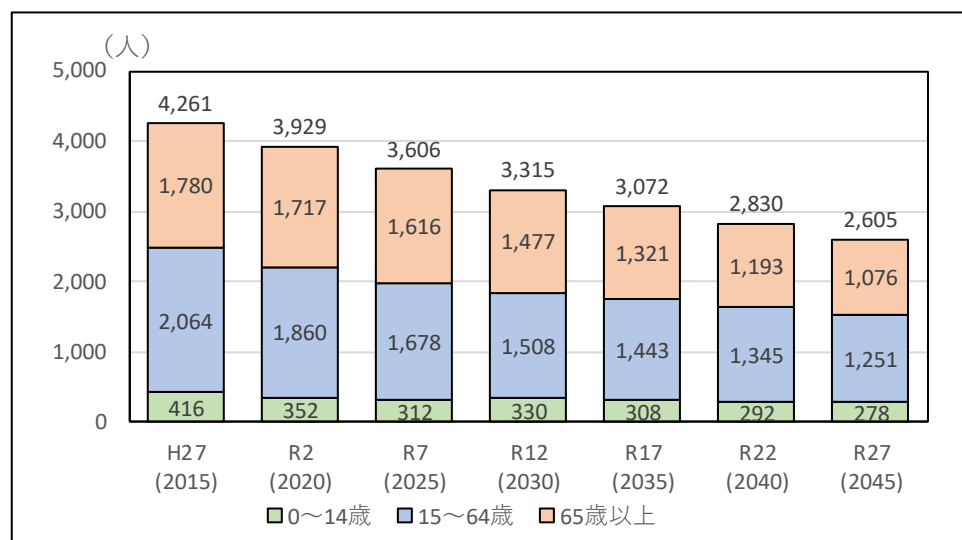
※コーホート要因法…年齢別人口の加齢にともなう生ずる年々の変化をその要因（死亡、出生、及び人口移動）ごとに計算して将来の人口を求める方法

※人口推計は、平成 27 年（2015）の国勢調査人口を基本に、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）」と同様の方法で計算している。なお、市全体の合計値にあわせるため、一部補正を行っている。

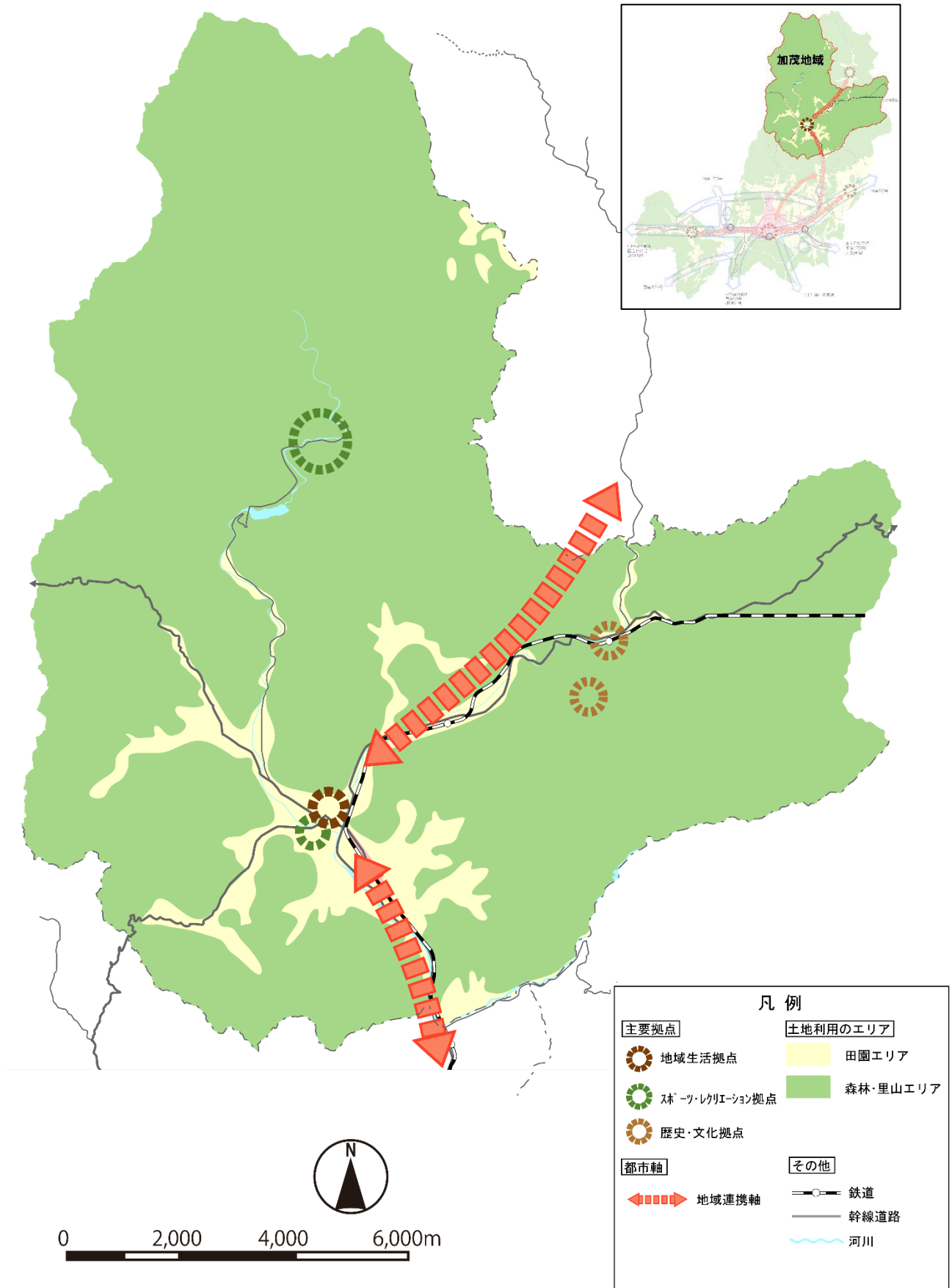
※高齢化率…65 歳以上人口／総数

加茂地域の人口推計

		H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
0～14 歳 (年少)	人数	416	352	312	330	308	292	278
	%	9.8	9.0	8.7	10.0	10.0	10.3	10.7
15～64 歳 (生産年齢)	人数	2,064	1,860	1,678	1,508	1,443	1,345	1,251
	%	48.4	47.3	46.5	45.5	47.0	47.5	48.0
65 歳以上 (老年)	人数	1,780	1,717	1,616	1,477	1,321	1,193	1,076
	%	41.8	43.7	44.8	44.6	43.0	42.2	41.3
総数	人数	4,261	3,929	3,606	3,315	3,072	2,830	2,605
	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0



将来都市構造図（加茂地域）



2) 加茂地域のまちづくり方針

(1) 土地利用の方針

- ・加茂地域の中心部は、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。
- ・農地は良好な田園環境の形成などに重要な役割を果たしており、農業振興地域においては耕作放棄による農地の荒廃や乱開発を防ぎながら、優良農地の保全に努めます。
- ・地域の約9割を占める森林は、水源涵養や土砂流出防止などの公益機能を有する森林の自然環境を大切な資源として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・矢筈城跡



(2) 都市施設の方針

① 交通施設

- ・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。
- ・地域住民の利便性及び安全性の向上を目指して、生活道路の拡幅整備のほか、交通安全対策や歩道の整備・バリアフリー化などの推進に努めます。
- ・農道・林道の保安全管理に努め、農林業の安定化を図ります。
- ・関係機関と連携し、鉄道の利用啓発・促進に努めます。
- ・関係機関と連携し、路線バスのニーズを把握し、必要に応じた運行本数や路線の見直し等を検討し、利用促進と利便性の向上に努めます。

② 公園・緑地等

- ・スポーツやレクリエーション活動の拠点となっている加茂町スポーツセンターや地域内の公園の状況把握を行い、適切な維持管理と公園施設の質の向上による利用促進に努めます。

加茂町スポーツセンター



③ その他の都市施設

- ・河川などの水質を保全し生活環境を改善するため、公共下水道事業及び農業集落排水事業の計画区域において、計画的に下水道整備を推進します。また、下水道計画区域外では、合併処理浄化槽の普及を促進します。
- ・高齢化や過疎化といった地域課題に対応していくため、ICTの利活用を検討します。

(3) 安全・安心のまちづくり方針

- ・緊急輸送道路の優先的な防災対策を推進するとともに、耐震診断義務付け緊急輸送道路では沿道建築物の耐震改修を促進します。
- ・震災被害の軽減を図るため、公共公益施設や民間建築物の耐震化を促進します。
- ・土砂災害特別警戒区域等において、土砂災害などから市民の生命を守るため、災害の危険性の周知、防災意識の向上、住宅等の新規立地の抑制などのソフト対策を推進します。

- ・ハザードマップなどの広報媒体を活用することにより、災害への備えや避難所、危険性のある箇所の情報を周知し安全の確保を図ります。
- ・地域に点在する空き家は、津山市空家等対策計画に基づき空き家の利活用や自主的な除却を支援するなど総合的な対策を推進します。
- ・積雪時の移動や家屋の安全確保のため、除雪体制の確保に努めます。
- ・ユニバーサルデザインに配慮した公共公益施設の整備を推進するとともに、民間施設への啓発に努めます。
- ・近年深刻化しているイノシシやシカなどによる鳥獣害対策への取組を強化し、農作物被害の軽減に努めます。

(4)環境保全・景観形成の方針

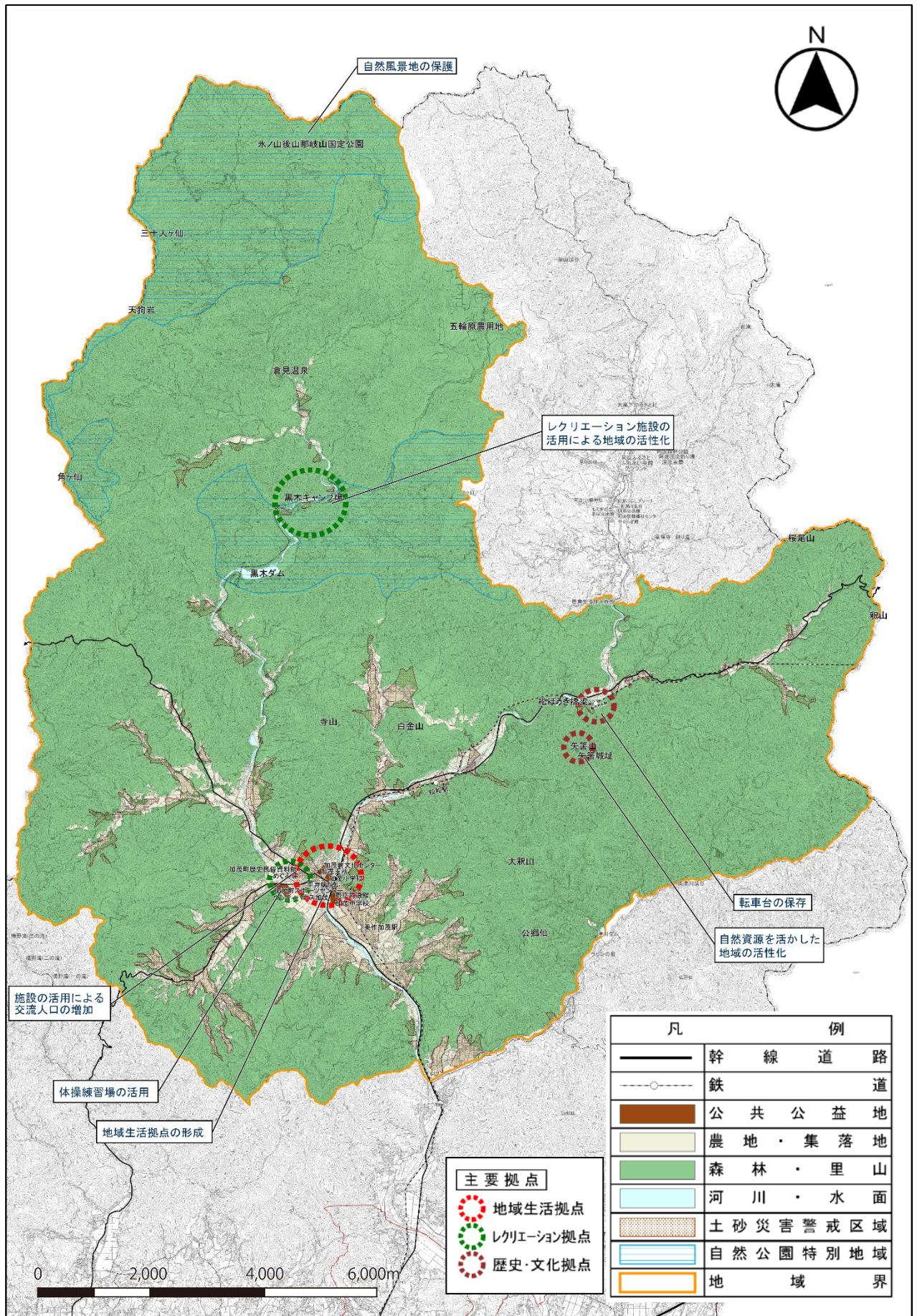
- ・自然エネルギーを活かし、環境負荷の少ない小水力発電などへの取組に対する支援を行います。
- ・森林資源を活用するため保育管理を計画的に進め、森林を「緑のダム」として育成し優良材の生産を図り、また森林基幹道などの基盤整備に取り組みます。
- ・豊かな美しい自然環境を有する氷ノ山後山那岐山国定公園は地域の観光資源として、自然風景地の保護に努めます。

(5)特色あるまちづくりの方針

- ・本地域の基幹産業である農林業については、農業生産基盤の維持・向上を図るとともに、経営管理が行われていない森林の集約化や搬出間伐等の促進、担い手となる若者の働く場の創出に努めます。
- ・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。
- ・JR 美作河井駅の転車台や、松ぼうき橋梁などの鉄道文化財の保存に努めます。
- ・地域の資源である温泉施設（めぐみ荘）やウッディハウス加茂、体操練習場などを活用し交流人口の増加を図ります。



加茂地域 まちづくり方針図



6. 阿波地域

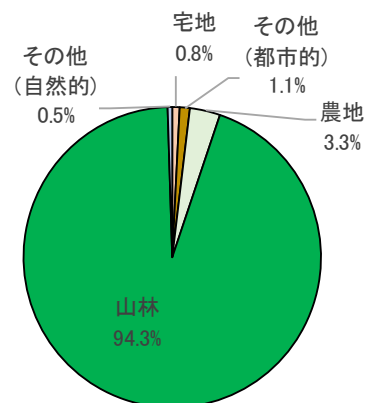
1) 地域の概況

①概況・土地利用

- ・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、総面積 4,207ha の内、山林が約 94%を占め、次いで農地が約 3%を占めています。
- ・本地域は、全域が都市計画区域外となっています。
- ・阿波出張所周辺地区は、出張所をはじめとして、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。

阿波地域の土地利用現況（全域[都市計画区域外]）

阿波(全域:都市計画区域外)			面積(ha)		割合
都市的 土地 利用	宅地	住宅用地	25.4	33.9	0.8%
		商業用地	1.6		
		工業用地	0.0		
		公益施設用地	6.9		
	その他 都市的 土地利用	道路用地	22.3	45.9	1.1%
		公共空地	22.3		
		その他の空地	1.3		
		その他	0.0		
土地 自然 利用	農地		138.6	3.3%	
	山林		3,967.2	94.3%	
	その他自然的土地利用		21.4	0.5%	
地区合計			4,207.0	100.0%	



※面積は図上計測のため、公表値とは異なる。

※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人口

- ・阿波地域の平成 27 年（2015）人口は 494 人で、市全体の 0.5%を占めています。
- ・国勢調査結果に基づくコーホート要因法※による人口推計※では、令和 22 年（2040）に 322 人になるものと予測されます。
- ・平成 27 年（2015）の高齢化率※は 44.5%と市内で最も高くなっており、令和 22 年（2040）には 45.3%になるものと予測されます。

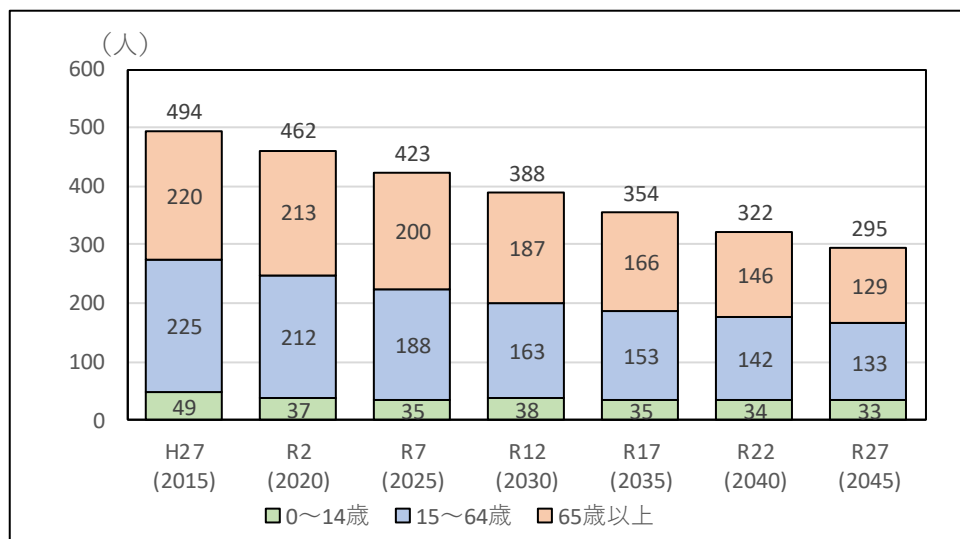
※コーホート要因法…年齢別人口の加齢にともなう生ずる年々の変化をその要因（死亡、出生、及び人口移動）ごとに計算して将来の人口を求める方法

※人口推計は、平成 27 年（2015）の国勢調査人口を基本に、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）」と同様の方法で計算している。なお、市全体の合計値にあわせるため、一部補正を行っている。

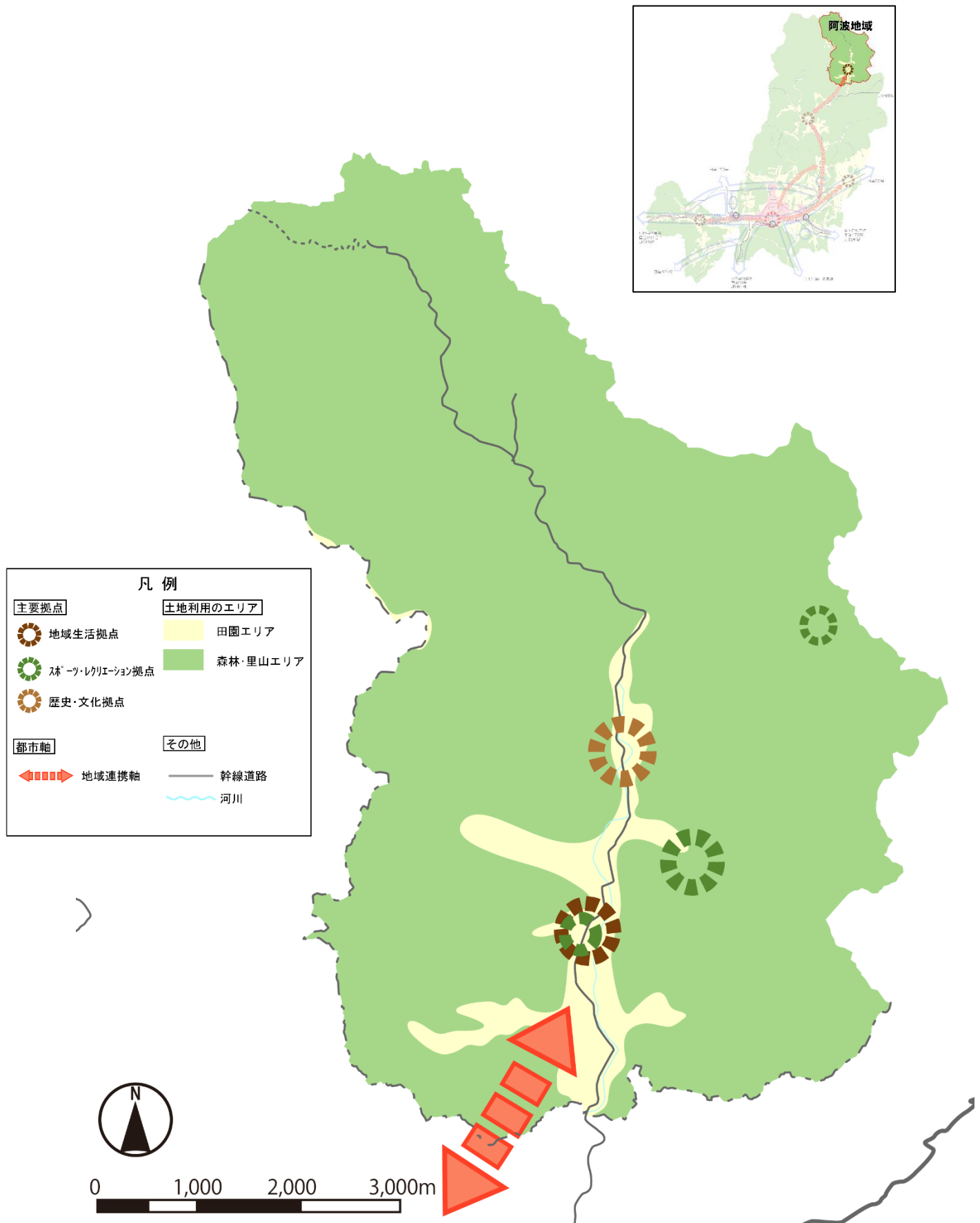
※高齢化率…65 歳以上人口／総数

阿波地域の人口推計

		H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
0～14 歳 (年少)	人数	49	37	35	38	35	34	33
	%	9.9	8.0	8.3	9.8	9.9	10.6	11.2
15～64 歳 (生産年齢)	人数	225	212	188	163	153	142	133
	%	45.5	45.9	44.4	42.0	43.2	44.1	45.1
65 歳以上 (老年)	人数	220	213	200	187	166	146	129
	%	44.5	46.1	47.3	48.2	46.9	45.3	43.7
総数	人数	494	462	423	388	354	322	295
	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0



将来都市構造図（阿波地域）



2) 阿波地域のまちづくり方針

(1) 土地利用の方針

- ・阿波地域の中心部は、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。
- ・農地は良好な田園環境の形成などに重要な役割を果たしており、農業振興地域においては耕作放棄による農地の荒廃や乱開発を防ぎながら、優良農地の保全に努めます。
- ・地域の約9割を占めている森林は、水源涵養や土砂流出防止などの公益機能を有する森林の自然環境を大切な資源として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。

阿波地域の景観



(2) 都市施設の方針

① 交通施設

- ・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。
- ・地域住民の利便性及び安全性の向上を目指して、生活道路の拡幅整備のほか、交通安全対策や歩道の整備・バリアフリー化などの推進に努めます。
- ・農道・林道の保安全管理に努め、農林業の安定化を図ります。
- ・通学・通院・買い物など、日常生活を支える基礎となっている公共交通を維持します。

② 公園・緑地等

- ・地域内の公園の状況把握を行い、適切な維持管理と公園施設の質の向上等による利用促進に努めます。
- ・県内外からの利用客がある森林公園や落合溪谷、深山溪谷等は、アクセス道路等も含めて、適切な維持管理に努めるとともに、地域内や近隣の観光スポットと連携して利用者サービスの向上に努めます。

阿波森林公園



③ その他の都市施設

- ・農業集落排水事業の計画区域において、下水道整備を行っており、河川などの水質を保全し、生活環境の改善を図ります。また、下水道整備区域外では、合併処理浄化槽の普及を促進します。
- ・高齢化や過疎化といった地域課題に対応していくため、ICTの利活用を検討します。

(3) 安全・安心のまちづくり方針

- ・緊急輸送道路の優先的な防災対策を推進するとともに、耐震診断義務付け緊急輸送道路では沿道建築物の耐震改修を促進します。
- ・震災被害の軽減を図るため、公共公益施設や民間建築物の耐震化を促進します。
- ・土砂災害特別警戒区域等において、土砂災害などから市民の生命を守るため、災害の危険性の周知、防災意識の向上、住宅等の新規立地の抑制などのソフト対策を推進します。
- ・ハザードマップなどの広報媒体を活用することにより、災害への備えや避難所、危険性の

ある箇所の情報を周知し安全の確保を図ります。

- ・災害が発生した場合、一時的に他地域との通行が遮断されることが予想されるため、消防団や自主防災組織等による初期対応の体制整備を促進します。
- ・地域に点在する空き家は、津山市空家等対策計画に基づき空き家の利活用や自主的な除却を支援するなど総合的な対策を推進します。
- ・積雪時の移動や家屋の安全確保のため、除雪体制の確保に努めます。
- ・ユニバーサルデザインに配慮した公共公益施設の整備を推進するとともに、民間施設への啓発に努めます。
- ・近年深刻化しているイノシシやシカなどによる鳥獣害対策への取組を強化し、農作物被害の軽減に努めます。



ホイルローダーによる除雪

(4) 環境保全・景観形成の方針

- ・地域の林地残材を利用した木質バイオマスを活用するとともに、環境負荷の少ない小水力発電などへの取組に対する支援を行い、地球の温暖化の防止や環境にやさしく災害に強いまちづくりを目指します。
- ・大高下ふるさと村は、景観を維持し、里山の原風景を保全します。また、かやぶき屋根など歴史資産を保存・活用した景観の形成に努めます。
- ・水源涵養機能や、防災・減災等のため、長期的な展望に立って森林機能を向上させるとともに、美しい自然環境の保全に努めます。

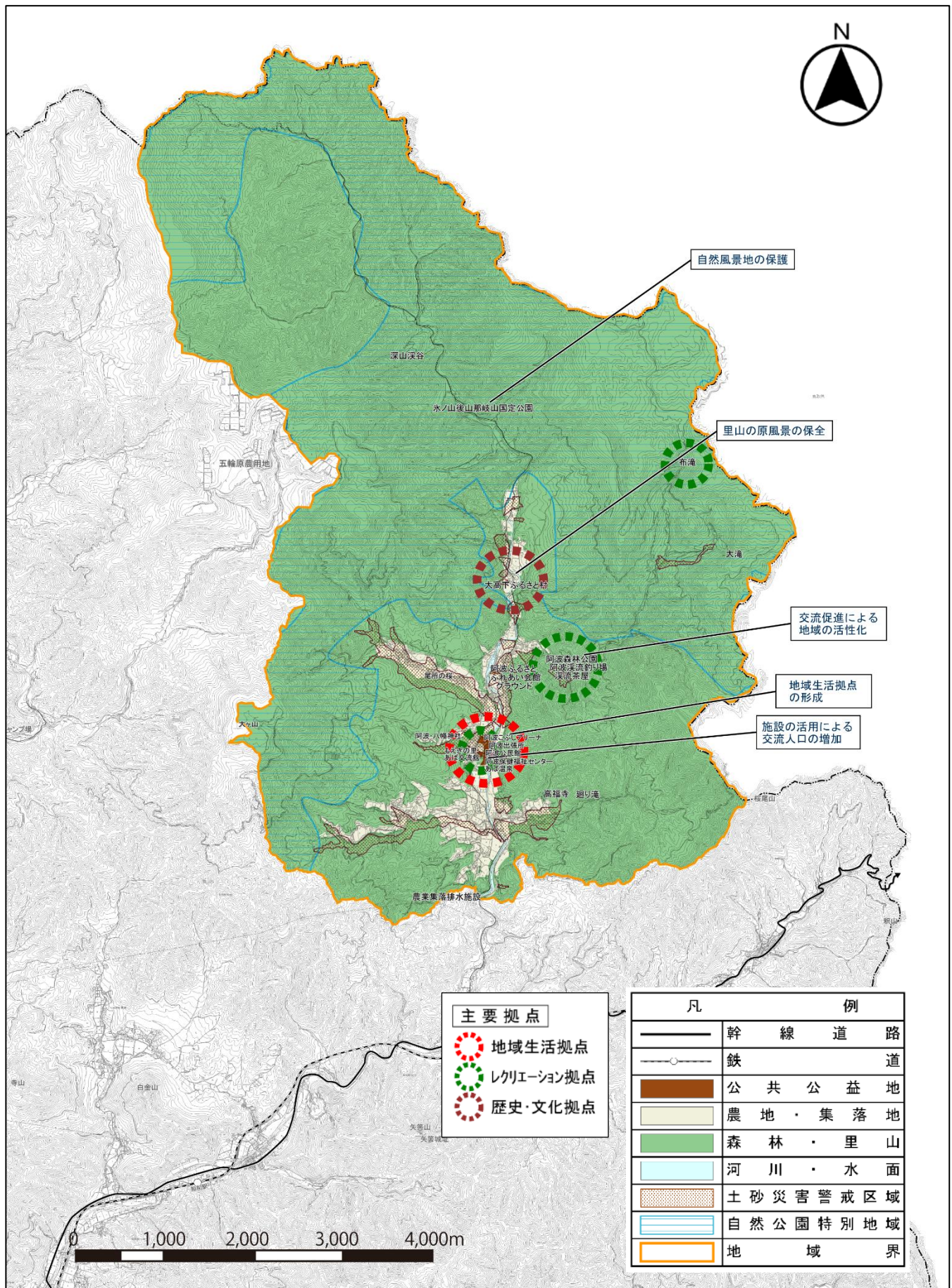
(5) 特色あるまちづくりの方針

- ・農業においては地域ブランドである「氷温米」の販路の拡大を支援します。
- ・本地域の基幹産業である農林業については、農業生産基盤の維持・向上を図るとともに、経営管理が行われていない森林の集約化や搬出間伐等の促進、担い手となる若者の働く場の創出に努めます。
- ・氷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。
- ・あば温泉や阿波こぶしアリーナなどを活用し交流人口の増加を図ります。



あば温泉

阿波地域 まちづくり方針図



第5章 まちづくりの推進方策

1. 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。

2. 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

多様化する市民ニーズに対応した、きめ細かなまちづくりのために、市民・企業・行政が本市の将来像を共有し、それぞれの責任と特性に応じた役割を担いながら対等な立場で協力・連携し、力を合わせて都市づくりに取り組み、積み重ねていくことを基本とする「協働によるまちづくり」を推進します。

■市民の役割

市民は、一人ひとりが都市づくり・地域づくりの主役であることを認識し、自らできることを考え、自発的に都市づくりや地域づくりを進めていくことが重要です。

そのため、都市・地域づくりに関心を持ち、地域活動やボランティア活動など都市・地域づくりに積極的に参加することが求められます。

■企業の役割

民間企業や団体などはその活動が地域に与える影響を十分に理解するとともに、地域社会への貢献について意識を高め、行政及び市民と連携・協力を図り、主体的に都市づくりに取り組むことが求められます。

■行政の役割

行政は、計画に基づき事業の実施や土地利用の規制誘導の仕組みづくりを行うとともに、都市づくりに関する情報の収集と提供に努め、市民・企業等が主体的に取り組む都市づくりに対し支援を行います。

また、国、県及び近隣市町及び関係機関等と連携・協力するとともに、本計画に示す都市づくりについて、理解と協力を求めています。

さらに、市民アンケートや説明会、公聴会、パブリックコメントの実施など、市民の意見を反映し協働するための取組を充実させます。

2) 推進方策

協働による都市づくりを推進するために、次のことを検討し取り組みます。

①まちづくりへの参加機会の充実

- ・行政が取り組む施策や事業のみならず、市民と行政が協働で取り組むまちづくりや、市民が主体となって取り組むまちづくり活動を促進するため、これらの情報の提供・共有化やリーダーの育成に努めます。
- ・広報誌やテレビ、ラジオ、パンフレット、インターネットなどを積極的に活用し、まちづくりに関する迅速で分かりやすい情報提供に努めます。
- ・地域の主体的なまちづくり活動には、地域のまちづくりリーダーの存在が大きな力となることから、地域づくりに必要な情報の提供や活動の支援などにより、地域づくりにおける人づくりの支援・育成に努めます。

②市民の主体的な取組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向上を図り、協働のための手法や仕組みづくりに取り組みます。

③企業、大学等との連携

- ・官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に取り組みます。
- ・包括連携協定の締結などにより、市内の大学・高専と行政が連携して、地域社会の発展に貢献する取組を進めます。

④都市計画法に基づく制度の活用等

- ・本計画の実現に向けて、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、土地利用や建築物等の立地を誘導します。
- ・また、住民がより主体的に都市計画に関わっていくことを可能とする都市計画提案制度の周知・普及に努め、都市計画提案制度を活用したまちづくりを促進します。
- ・さらに、都市計画の分野の枠にとらわれず、医療や福祉、産業、教育など多様な分野との連携を図り、複合的な制度の創設や見直しに努めます。

3. 計画的・一体的な都市づくり

①推進体制の充実

- ・本計画を実現していくためには、まちづくりのさまざまな分野との連携が必要となります。このため、都市計画に加え、商工業、農林業、防災、環境等の関連分野と連携するとともに、医療・福祉、教育・文化等さまざまな分野との横断的な連携を図ります。
- ・また、国や県、近隣市町及び民間事業者等と緊密に連携・協力し推進体制の充実に努めます。

②都市計画の決定・変更

- ・都市計画マスタープランに示された都市将来像を実現する事業を推進していくため、関係機関と連携・協力しながら、事業の熟度に応じた適切な時期に都市計画の決定・変更を行います。

③マスタープランの見直し

- 都市計画マスタープランは長期的な計画であるため、策定後も社会経済情勢等を踏まえて適宜見直しを行い、時代の変化に対応していく必要があります。
- このため、マスタープラン策定後に、その進行管理や、ある程度明確な見通しが立った事項の追加や部分的改定を機動的に行うフォローアップを実施します。
- フォローアップにあたっては、都市計画基礎調査による把握や、PDCA サイクル（計画(Plan)実行(Do)、評価(Check)、改善(Action)）の活用などによる評価の仕組みをつくります。

津山市都市計画マスタープラン

発行 津山市
令和２年３月

編 集

津山市都市建設部都市計画課

住所 津山市山北 520 番地

電話 0868-32-2096

FAX 0868-32-2155

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

表紙下写真の説明

①	②	③	④	⑤
⑥	⑦	⑧	⑨	⑩

- ① こんごバス
- ② 尾所の桜
- ③ 備中櫓
- ④ 道の駅「久米の里」
- ⑤ 黒木キャンプ場
- ⑥ 塩手池
- ⑦ 津山中央病院へのアクセス道
- ⑧ 衆楽園
- ⑨ 城東重要伝統的建造物群保存地区
- ⑩ 津山まなびの鉄道館