

1. はじめに

(1) 計画の目的

津山市は、城下町の構成要素である城跡・武家地・町家・社寺地がセットとして良く残されている典型的な城下町として評価されている。中でも町家を東西に貫く出雲街道は、古来より山陽と山陰を繋ぐ動脈として物資・文化・人の行き交う歴史の回廊であり、津山の歴史を支えてきた貴重な歴史遺産と位置付けられる。津山市では、昭和63年に策定された「出雲街道復元計画」に基づき、城東地区において町並みの整備・復元事業や観光の拠点となる施設の整備を実施してきた。その結果、町並み整備に一定程度の成果が認められるものの、計画策定から四半世紀を経過していることもあり、計画内容と現実に齟齬をきたしつつある。このため、平成21年度には国からの助言を得ながら旧城下町全域を対象とした「津山市歴史的風致維持向上計画」を策定し、歴史的風致の更なる向上に努めているところであり、平成25年8月には、城東地区が重要伝統的建造物群に選定された。

本計画は、「津山市歴史的風致維持向上計画」を上位計画とし、「出雲街道復元計画」を継承・発展させ、従前以上に城東地区の町並みを観光資源として活かしながら、住民との協働により、地域の活性化を図ることを目的として平成25年3月に策定されたものであるが、重要伝統的建造物群保存地区選定以降、更なる整備計画の具体化を図るべく、内容の見直しを行うものである。



【城東地区位置図】

(2) 計画の範囲と期間

本計画における城東地区とは、城跡出雲街道沿いの商家・丹後山麓の社寺地及びそれに挟まれる武家地を指し、宮川以東のおおむね下図の緑色の範囲とする。

また、本計画の期間は平成25年4月から平成29年度末までとする。

(3) まちづくりの視点

歴史的町並みは、そこに住む住民にとっては生活の場であり、そこを訪れる観光客にとっては、どこか懐かしい風景として大きな魅力を持つ観光資源である。これからのまちづくりの視点としては

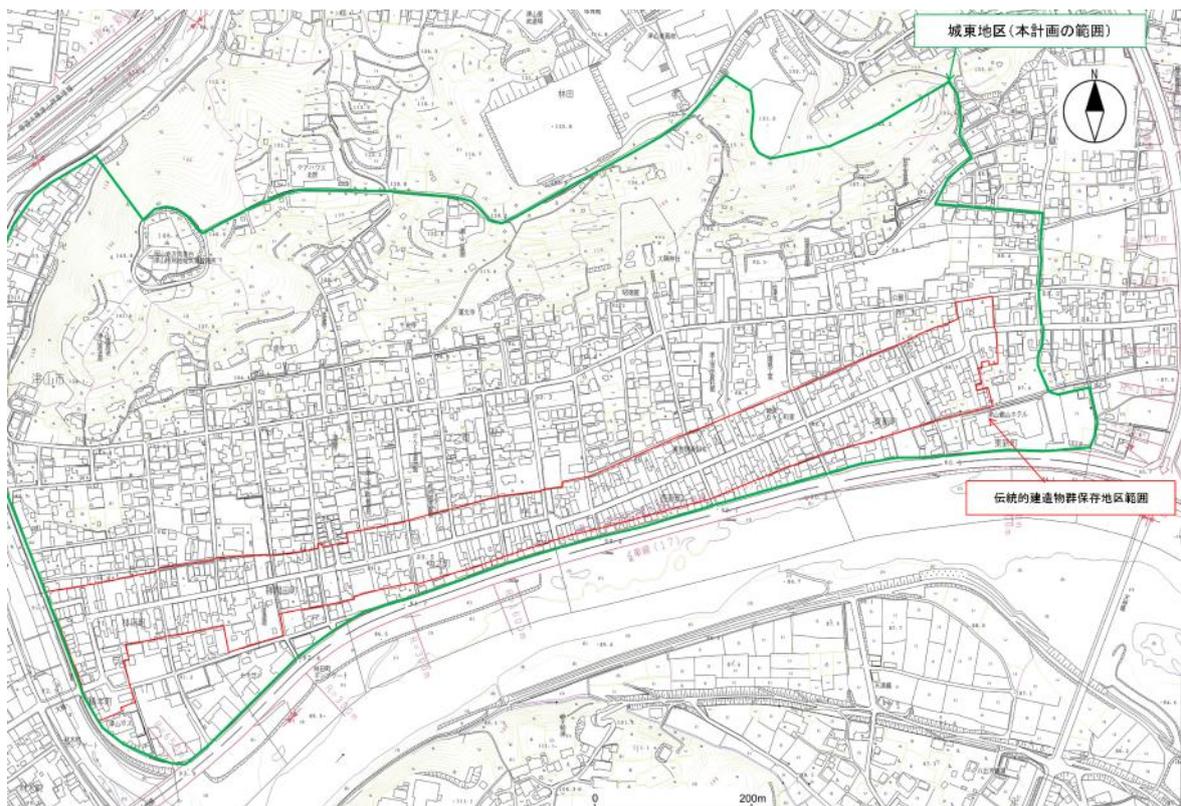
- ①地域主導のまちづくり
- ②地区の住環境の向上及び防災機能の強化
- ③空き家・空き地の整備・活用

の大きな3つの視点のもと、特に城東地区のまちづくりにおいては、「重要伝統的建造物群保存地区（以下、「重伝建地区」と表記）」を活かしたまちづくりが求められ、①重伝建地区の町並みとしての歴史的風致の向上②地区の住環境の向上③観光資源としての価値の向上、の三点のバランス良い発展がまちづくりの要となる。

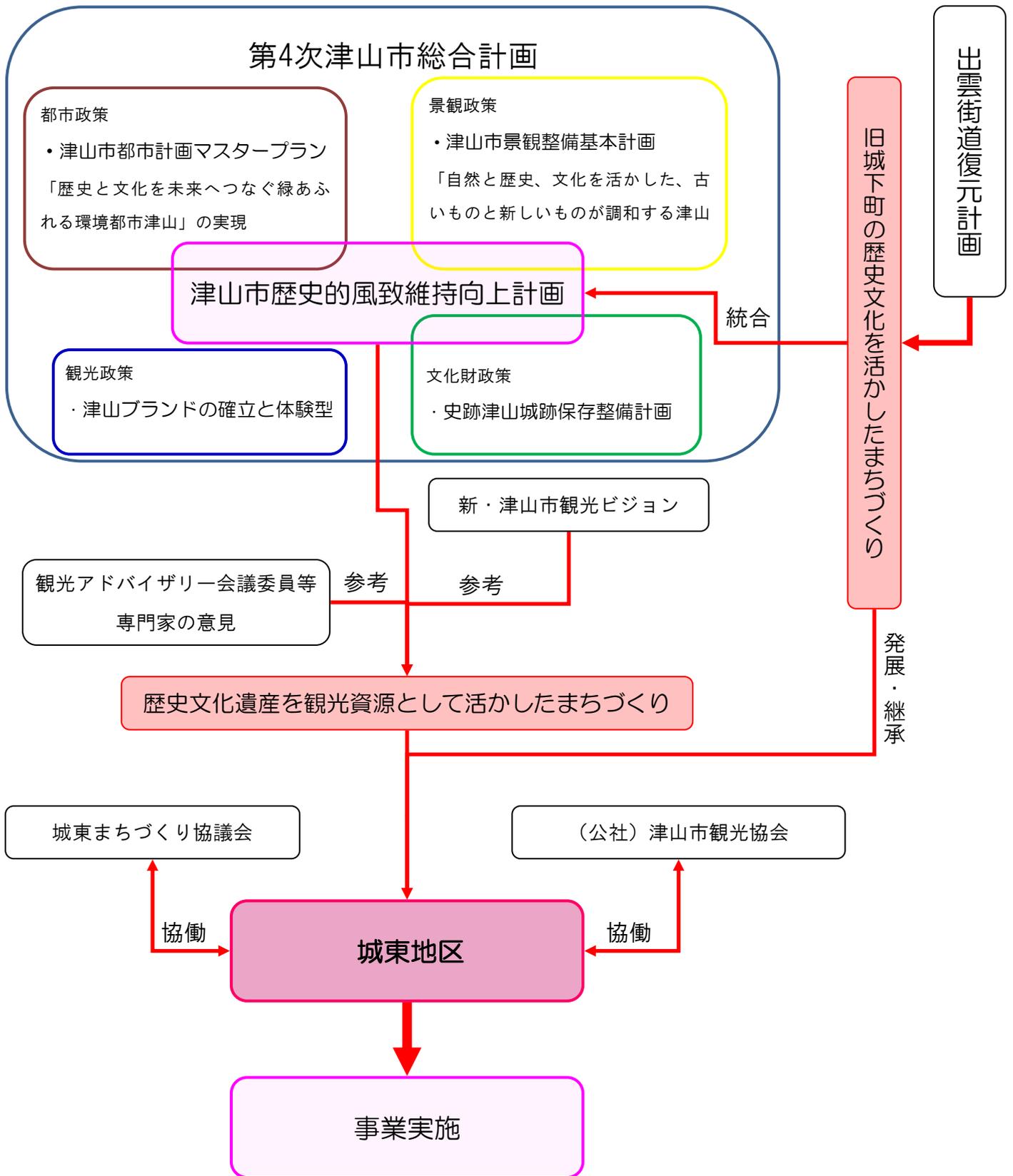
これまでの城東地区におけるまちづくりは、ともすれば町並みの保存に偏りがちであったが、今後は観光的な視点を視野に入れ、

- ①眠れる観光資源（歴史的資産の価値づけ）の掘り起し
- ②イベント開催やガイドによる案内などソフト面の重視
- ③「本物」を体験することによる満足感

を追求していく。



【計画の範囲（緑線）と伝統的建造物群保存地区範囲（赤線）】



【計画体系図】

2. 城東地区の概要

城東地区はその名のとおり城の東側を南北に流れる宮川を隔てた東側の地区を指し、北の丹後山の丘陵から南の吉井川にいたる緩斜面の北側に社寺及び武家地、南の低地側を東西方向に流れる吉井川の北岸に、川と並行して延びる出雲街道沿いに町人地が形成された。また、慶長年間（1604～1614）に武家地である上之町（西半）、宮川にかかる大橋から東方向へ、町人地である橋本町・林田町・勝間田町が形成され、寛永年間（1624～1643）に上之町（東半）、勝間田町の東側に中之町・西新町・東新町が形成された。



【津山城跡から望む城東地区】

明治以降もこの地区は、高瀬舟による物資の集積地として、商人地として繁栄した。

城東地区の町割りは、森忠政の津山城築城に伴う城下町の都市計画に基づいたものであり、400年が経過した現在も、吉井川沿いの国道53号以外は基本的に江戸初期以来の敷地割を残している。



【津山城跡下町絵図（部分）】

昭和63年には城東地区全域の景観調査と、街道沿いの町並調査が行われ、「津山城東の町並」が発刊され、津山城東の町並みの特徴及び価値について、下記のコラムのようにまとめられている。

平成25年度には、地元まちづくり協議会等の尽力により、国から全国104番目の重要伝統的建造物群保存地区として選定され、改めて活性化の機運が高まっている。

「津山城東の町並」より

津山城東の町並みは、城下町を東西に貫く出雲街道を挟むように南北に町家が立ち並んでおり、町家は互いに壁同士を接するように、物件によっては柱や壁を共有しながら隙間なく延長約1.2kmにわたり立ち並んでいる。

町家の構造は、つし二階建て（中二階）平入りで、出入口は東側に寄せて設定され、外壁は、一階は下見板張り、二階は漆喰塗腰なまこ壁と出格子の窓を持ち、両側に袖壁を持つものが津山城下の典型的なものである。また、明治以降の近代になると二階の立ちの高い本二階建ての町家が現れるようになり、これらの町家の二階の意匠は木製建具の腰高ガラス窓となり、近世以前の建築とは若干印象を異にするが、両者が町並みに併存することで、変化のある景観を形成している。

城東地区の町家景観で特筆されるのは、町家の表側の壁が出雲街道両側の側溝ぎりぎりに建てられるのが通例とされるため、自ずと一階庇の位置が隣同士で良く揃うこととなり、結果として庇が長く連続する景観を形成することである。この庇が連続する景観は、他の地域に見られない城東地区の特徴といえる。



3. 城東地区の現状と課題

(1) 現状

城東地区は津山市の中でも過疎化、少子高齢化が著しく、平成24年2月1日現在で、全体に占める65歳以上の率は津山市全体で25.3%、城東地区では40.9%となっている。空き家の増加も顕著であり、平成22年度調査では、出雲街道沿線の家屋数は343戸、うち空き家は69戸であり、空き家率は20.1%とに及ぶ。

城東地区のこれまでの事業経過、文化財及び主な観光資源は以下のとおりである。



【城東むかし町の様子】

これまでの事業経過

平成	ハード事業	ソフト事業
元年	津山市独自の修理・修景制度による町並保存（平成24年度までに84件の修理・修景）	「出雲街道 津山城東むかし町」開催（現在まで継続中）
2年	旧梶村邸の整備	
5年	作州城東屋敷の建設	
21年	新洋学資料館開館	
22年	周辺道路の一部無電柱化(L=130m) カラー舗装整備(L=540m)	
24年		「城東まちづくり協議会」が設立
25年		重要伝統的建造物群保存地区に選定

城東地区の文化財

国指定史跡	箕作阮甫旧宅
国登録文化財	城東むかし町家（旧梶村邸）
国登録記念物	旧梶村氏庭園
県指定有形民俗文化財	津山だんじり7基（大隅神社）内旧城下町4基（勝間田町、中之町、西新町、東新町）
市指定文化財	大隅神社神門、大隅神社本殿、大隅神社神輿、大隅神社昭徳館、大隅神社境内、大隅神社の木造獅子狛犬、苅田家住宅及び酒造場

城東地区の観光資源

公共施設	作州城東屋敷、城東だんじり展示館、津山洋学資料館、和蘭堂、城東むかし町家（旧梶村邸）、箕作阮甫旧宅
観光資源	大隅神社・千光寺などの社寺、出雲街道（大曲り、荒神曲り、街道と交わる13の小路）、町家・武家地の町並景観、丹後山の景観
民間施設	河野美術館、食事処1箇所、カフェ1箇所、菓子店3箇所、土産物・雑貨店2箇所
町並保存対策	修理・修景補助事業（昭和63年～） 83件実施
駐車場	城東地区観光駐車場（大型バス4台、乗用車16台）、津山洋学資料館（乗用車10台程度）、作州城東屋敷（乗用車5台程度）
イベント	出雲街道城東むかし町（平成元年～ 毎年11月開催）城東竹灯籠祭り（年4回 4月、7月、10月、12月開催予定）津山まつり（大隅神社 毎年10月）

(2) 課題

①歴史的町並みの喪失

津山市独自の町並保存事業を実施し、町並み景観の維持・復元に一定程度の成果を挙げてきたが、人口減による独居化・空家化、老朽化による取り壊し、火災による焼失などにより、町家と町家の間に空地が増えつつある。

これは、東西約1.2kmにわたって壁を接するように隙間なく町屋が立ち並ぶという城東地区の歴史的町並みの特徴を喪失することにつながる。



【出雲街道沿いの空き地】

②景観の不調和

東西に1.2kmの町並みの中で、無電柱化やカラー舗装等の町並み空間の整備が一部実施されているのみにとどまっている。そのため、城東地区全域での道路を含む町並景観の統一感がない。



【カラー舗装の未施工】

③空家、空地の増加

城東地区は津山市の中でも過疎化、少子高齢化が著しい地区である。このため、定住人口の減少による地域の活力低下や、防火・防犯面の不安につながっている。

なお、空家については観光客向けの店舗等への活用など、有効な利用方法の検討も必要である。



【売りに出された空き家】

④拠点施設、駐車場の確保など

近年のご当地グルメブームも手伝って、平成23年には津山市の観光客は76万人を記録した。市観光行政の当面の目標である観光客100万人達成を目指すためには、個々の観光拠点の魅力アップが必要であり、城東地区においても更なる観光拠点づくりを行う必要がある。

現状では、団体客を受け入れることが可能なレストランは存在せず、より多くの観光客を呼び込むための大型の観光駐車場が1か所しか整備されていないなど、課題が多い。



【城東観光駐車場】

4. 地区の将来像とまちづくりの基本方針

(1) 城東地区の目指す将来像

重伝建地区として選定された城東地区は、その歴史的風致を後世に継承することが求められている。地区の歴史的な町並みは住民の誇りであり、津山市にとっても貴重な資源である。

その町並み景観の維持・向上を図りつつ、津山洋学資料館などの地区内の拠点施設を東西に細長い地区内にバランスよく配置することにより、「歴史」を軸として近世から近代にかけての町家景観と町人文化、津山が誇る洋学を融合した「歴史文化のまち城東」を目指すこととする。

また、町家群の北側に広がる武家地・丹後山麓の社寺地等も取り込んだ回遊ルートの設定等、地区全体の魅力を発信する。

そして「歴史文化のまち城東」は地域住民が“住み続けたい”、観光客が“訪れたい”まちを将来像としてまちづくりを継続して進める。

(2) まちづくりの基本方針

地区の課題を踏まえ、「歴史文化のまち城東」の実現に向けて、次の基本方針により取り組むものとする。

1. 建造物の修理・修景による歴史的町並みの整備
2. 町並み空間の景観の向上と住環境の整備
3. 空き家、空き地の積極的な活用
4. 地区の特色を活かした魅力的な拠点施設や駐車場の整備

5. 地区全体の整備方針

(1) 建造物の修理・修景による歴史的町並みの整備

建造物の修理・修景については重伝建制度を活用し、歴史的町並みの整備を実施する。重伝建制度の活用による事業のメリットは下記のとおりである。

◆重伝建地区制度による町並整備策

・津山町家の特徴を活かした基準に基づく修理・修景

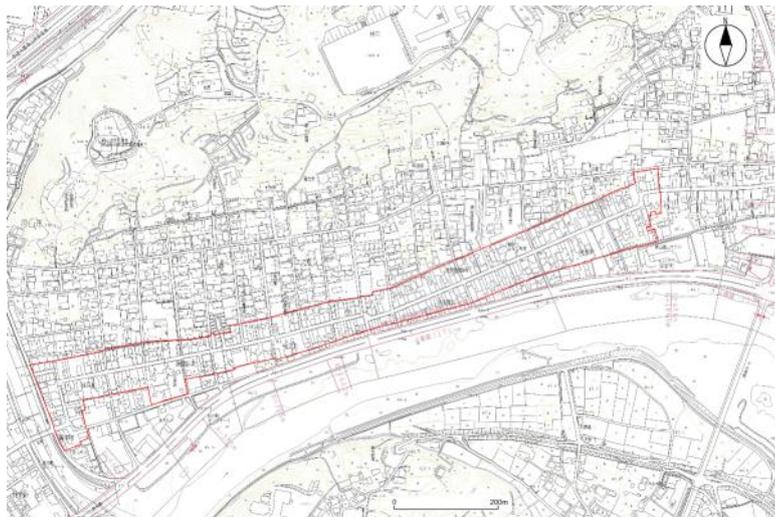
→高さ、屋根勾配、外観形状、色彩等建物の外観の統一性を確保し、町並み景観の復元を進める。

・建築基準法緩和による町並みの統一

→城東地区の特徴である壁面、軒先の連続性を確保する。

・不均一課税条例による伝統的建造物所有者の負担の軽減

→税負担を軽減することにより、伝統的建造物所有者の負担を軽減する。



【重伝建地区範囲】

「伝統的建造物群保存地区」とは

伝統的建造物群保存地区（以下、「伝建地区」という。）の制度は、市町村の主体性を尊重し、都市計画と連携しながら、歴史的な集落や町並みの保存と整備を行うものである。この制度は、戦後の国土開発や、高度経済成長に伴う無秩序な都市開発の中で、民家などの伝統的な建物が急速に姿を消し、歴史的な市街地や農村景観が失われていくことに歯止めをかけるために、昭和50年に文化財保護法を改正して創設された。「伝統的な建造物群の保存を通して地区の生活や生業に新たな息吹を呼び込む」という地元住民の意欲と地元自治体の取り組みを、国が後押しするために設けられたのが、伝建地区制度である。

この伝建地区制度において、国は市町村の申出に基づき、我が国にとって特に価値が高いと判断されるものを「重要伝統的建造物群保存地区」に選定し、市町村の取り組みについて経費補助等の支援を行う。

津山市においては平成25年8月に城東地区が重伝建地区の選定を受け、平成26年度から修理・修景事業に国の補助金を充当することとしているほか、平成25年9月には不均一課税条例及び建築基準法の緩和条例を制定した。

国の補助金充当や不均一課税条例制定による土地・建物所有者の費用負担の軽減により歴史的町並みの保存が推進されるとともに、伝統的建造物群保存地区保存計画により定められた修理・修景基準や、建築基準法緩和条例により壁面や軒先の連続性を復元することが可能となり、より統一感のある町並み景観の創出が期待される。



(2) 町並み空間の景観の向上と住環境の整備

町並み景観を形成するのは町家などの建造物だけではなく、道路空間も重要な役割を果たす。重伝建地区制度による建造物の整備にあわせて、道路空間等の整備を進めることにより、快適な町並み空間を整備し、景観の統一感を創出する。

城東まちづくり協議会等と連携を図り、市民や観光客が楽しんで散策できる快適な町並み空間の整備と地区住民が快適に生活できる住環境の整備を推進する。

◆行政が主体となり実施するもの

- ・無電柱化
- ・電柱や電線類の整理による景観の向上
- ・カラー舗装等による路面の美装化
- ・石組水路、石の溝蓋や出入り口による側溝の美装化
- ・街路灯、防犯灯、カーブミラー等の美装化
- ・ポケットパークの整備
- ・観光駐車場の整備
- ・標識、標柱、観光案内板等のイメージの統一
- ・国道53号から城東町並保存地区への、パラペット、ガードパイプ、歩道の美装化
- ・防火水槽の設置等地域の防災対策施設の整備

◆まちづくり協議会、民間が主体となり実施するもの

- ・通過交通の排除や一方通行などの交通規制
- ・商店等の看板のイメージの統一
- ・暖簾、装飾品、草花等による町並イメージの演出
- ・エアコン室外機の設置場所の規制や美装化
- ・自動販売機の美装化
- ・レトロな郵便ポスト
- ・板塀等による、空き地や駐車場の修景



【無電柱化、美装化がされていない区間】



【無電柱化、カラー舗装実施区間】

(3) 空き家、空き地の積極的な活用

空き家の活用については、地域住民が安心して住み続けることができるまちづくりを行うため、また観光客の増加による地域の活性化策として、まちづくり協議会等の関係機関が連携し取り組むことを基本とする。

また、行政側からの支援策として、重伝建制度による伝統的建造物への耐震補強を含む修理補助、伝統的建造物以外への外観を整えるための修景補助、その他、空き店舗活用にかかる補助金等活用可能な補助金の円筒を行います。

空き地や駐車場は町並み景観を損なう原因となっており、引き続きまちづくり協議会等と協働で対策を講じていく。

◆空き家・空き地の整備策

- ・空き家バンク等による、空き家活用による定住促進
- ・空き家を活用して店舗を出店するための助成制度の拡充
- ・板塀等による、空き地や駐車場の修景
- ・空き地をポケットパークとして整備し、便益施設として活用する

寄付を受けての空き家活用

城東町並保存地区内において、津山市への寄付の申し出があった場合、城東まちづくり協議会が主体となり、民間活用を第一に考える。

そのうえで、行政が主体となって町並保存や地域の活性化のために有効活用が可能な物件については、まちづくり協議会等の関係機関と活用方法を具体的に検討した上で、最終的に「津山市町並保存地区空き家等寄付審査会」の審議を経て寄付を受けることとしている。

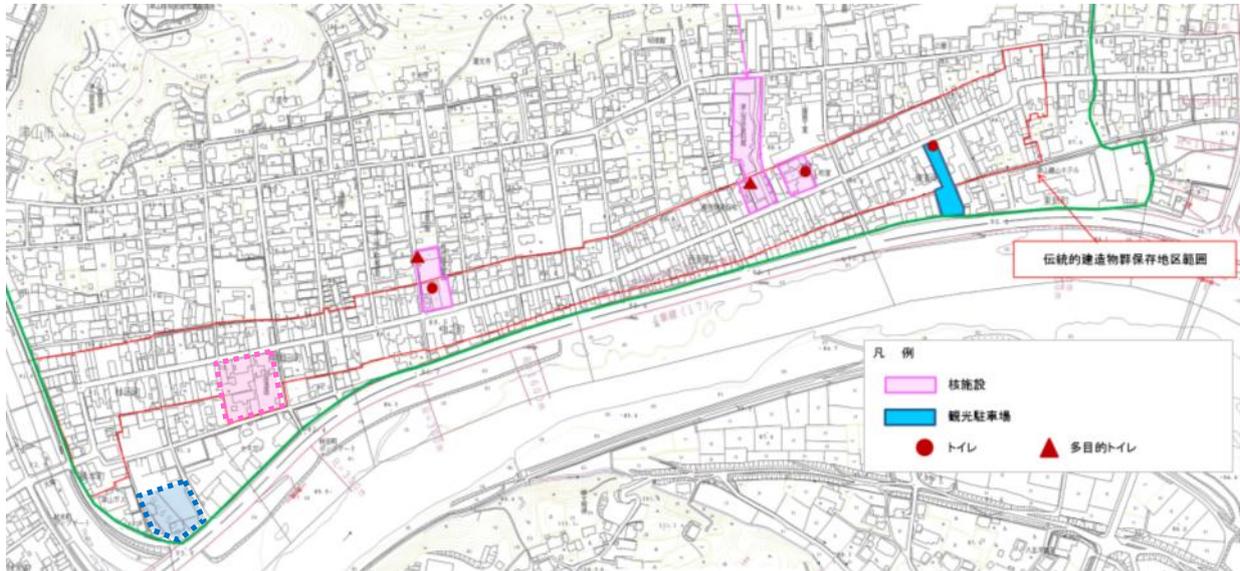
<活用例>

- ・重伝建地区に欠かせない町並み景観を形成する建造物の保存整備と活用
- ・地域交流、世代間交流施設としての活用
- ・空き地を活用した防火防災施設、ポケットパーク、駐車場としての整備

(4) 地区の特色を活かした魅力的な拠点施設や駐車場の整備

<拠点施設>

これまで城東地区においては、伝統的建造物群の修理・修景事業と並行して、箕作阮甫旧宅、城東むかし町家、作州城東屋敷、津山洋学資料館など、地区の拠点となる施設を整備してきた。これら拠点施設は城東地区の中央部から東へ偏って存在しており、地区の西部に新たな拠点施設を整備し、地区全体の均衡を図っていく必要がある。



【拠点施設等位置図】

<駐車場>

東新町に観光駐車場が整備されているが、城東地区の東端に位置しており、地区の西端まで行くとすれば往復で2.4kmを歩かなければならない。

観光客の利便性向上と快適な回遊を目指すためには、地区の西側にも観光駐車場が必要である。地区の東西に観光駐車場を設置することにより、城東地区の集客力を高める。

また、乗用車で来客用に地区周辺の空き地を活用し、ミニパーキングの整備を検討する。

◆駐車場整備策

- ・城東地区の西地区での（仮称）西観光駐車場整備の検討について、津山ガスのガスタンク跡地を念頭に整備の検討を行う。
- ・重伝建地区周辺の空き地を活用したミニパーキングの設置

他都市の重伝建地区観光駐車場

	バス		乗用車		障がい者用	
	台数	料金	台数	料金	台数	料金
亀山市 関宿						
観光駐車場	4台	無料	16台	無料	1台	無料
「道の駅」関宿	6台	無料	36台	無料	2台	無料
西追分公園駐車場	2台	無料	5台	無料	1台	無料
観光客数 30万人(H18) 目標 H28 35万人						
近江八幡市 八幡						
市営小幡観光駐車場	7台	2,000円	17台	500円	-	-
臨時駐車場(土日のみ)	-	-	30台	500円	-	-
観光客数 314万人(H23)						
倉吉市 打吹玉川						
観光バス回転広場	7台	無料	-	-	-	-
琴桜・赤瓦観光駐車場	-	-	13台	無料	-	-
市役所観光駐車場	-	-	260台	無料	-	-
裁判所横観光駐車場	-	-	10台	無料	-	-
観光客数 57万人(H21)						
津山市						
城東観光駐車場	4台	無料	16台	無料	-	-
観光客数 76万人(H23)						

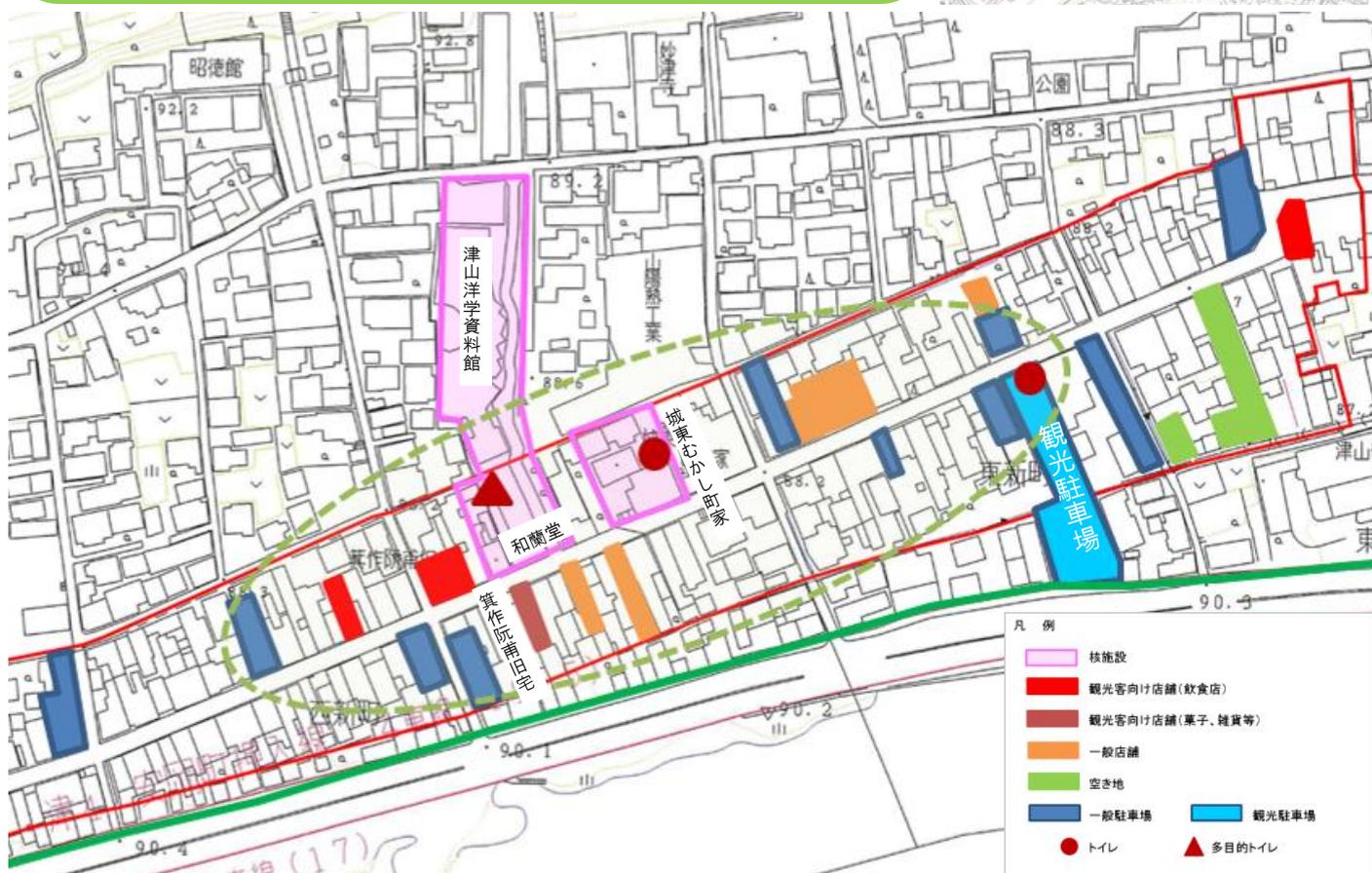
6. 拠点施設の設定とその周辺の整備方針

城東地区を魅力ある観光地とし、回遊性を高めるため、地区を東・中・西に分割し、それぞれの地区に拠点となる施設を設定し、特色を持たせた整備を行う。

(1) 東地区

“洋学”をキーワードとした地区の活性化

- ・拠点施設でのイベント開催など、公開以外の活用による情報発信力の強化と施設の魅力向上
- ・空き家を活用した観光客向け店舗の出店支援



拠点施設（整備済）

津山洋学資料館

箕作阮甫旧宅

城東むかし町家

江戸時代には津山から多くの洋学者が輩出され、その内の一人「日本最初の大学教授」と称される箕作阮

甫の旧宅（国指定史跡）があり、一般公開されている。また、隣接して全国でも数少ない洋学に特化した博物館である「津山洋学資料館」が地区外から移転・整備され、洋学を中心とした学習・情報発信の拠点となっている。資料館敷地内にある和蘭堂は、津山市観光協会が運営しており、城東地区の観光案内所として機能している。

さらに、旧梶村家住宅（国登録有形文化財）は城東むかし町家として整備され、東地区の拠点施設整備は概ね完了している。

これら拠点施設の周辺には城東観光駐車場もあり、一定区間の無電柱化やカラー舗装が施工され、近年、食事処やカフェの出店もみられ、観光振興の機運が高まっている。

既存施設を活用してのイベント開催や情報発信力の強化などにより、施設の魅力向上を図るとともに、周辺の空き家を活用しての出店支援を行い、観光客向けの食事処や土産物店などの出店を誘導する。

“洋学”をキーワードとし、地区の特色を活かした観光資源とする。



【国指定史跡 箕作阮甫旧宅】



【津山洋学資料館】



【和蘭堂】



【無電柱化・カラー舗装等整備の完了した東地区拠点施設周辺】

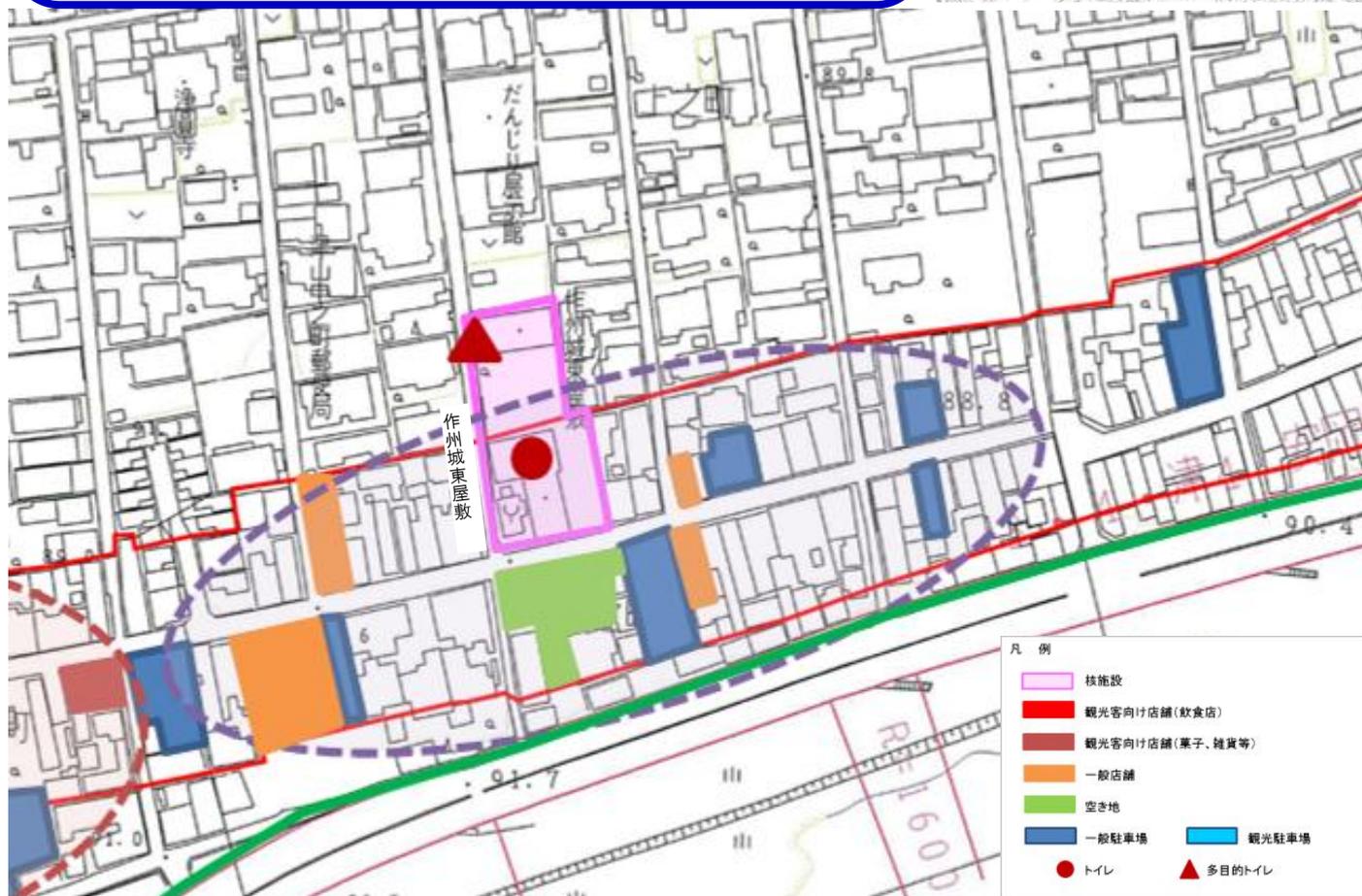
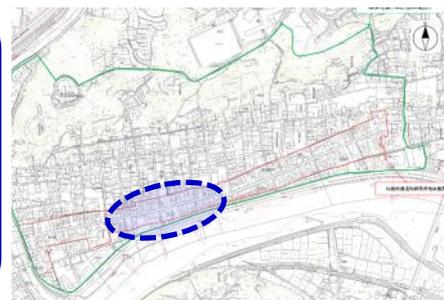


【城東むかし町家（旧梶村家住宅）】

(2) 中地区

“にぎわい”をキーワードとした地区の活性化

- ・ だんじり展示館の展示機能の強化
- ・ 作州城東屋敷での年間を通じてのイベント開催
- ・ 空き家を活用した観光客向け店舗の出店支援などによる地域の活性化
- ・ 空き地を活用したミニパーキングやポケットパークなどの整備
- ・ 側溝、カラー舗装、無電柱化による道路の美装化



拠点施設（整備済）

作州城東屋敷

だんじり展示館

中地区については、側溝とカラー舗装の道路整備が残っているが、「城東中央公園」として、作州城東屋敷、消防機庫、だんじり展示館が整備され、中地区の核施設は整備が完了している。

作州城東屋敷は、城東まちづくり協議会など地元活動の拠点として活用されており、地域のイベントである城東むかし町や灯籠祭りのメイン会場でもあり、だんじり展示館と併せ、地域活動の中心となっている。

だんじり展示館については、現状では防犯のためにシャッターがほぼ閉まった状態であり、大隅神社関連文化財だんじり7基のうち事実上、勝間田町・中之町・西新町・東新町の4基のだんじりの専用保管庫としての機能しか果たしていない。残り3基の文化財だんじりを含め、入れ替え展示等の公開を行うことで、地域の伝統文化の継承と情報発信の場として活用する。

また、出雲街道沿線の家屋の入り口の高さがまちまちであるため、道路の高さが縦断方向に波打った状態にあり、カラー舗装が施工できない。地域住民との協議により、道路と側溝の高さ、家屋への出入り口の構造等の課題を解消し、側溝の美装化とカラー舗装を整備する。

作州城東屋敷は地域活動の拠点となっており、中地区は、城東地区の“にぎわい”の中心となるよう、年間を通じてのイベント開催とだんじりの展示により、観光客を誘致する。

また、空き家を活用した出店促進や、空き地を活用したミニパーキングやポケットパーク等を設置することにより、観光客の利便性を向上させる。



【消防機庫と作州城東屋敷】



【だんじり展示館】



【だんじり展示館内部】

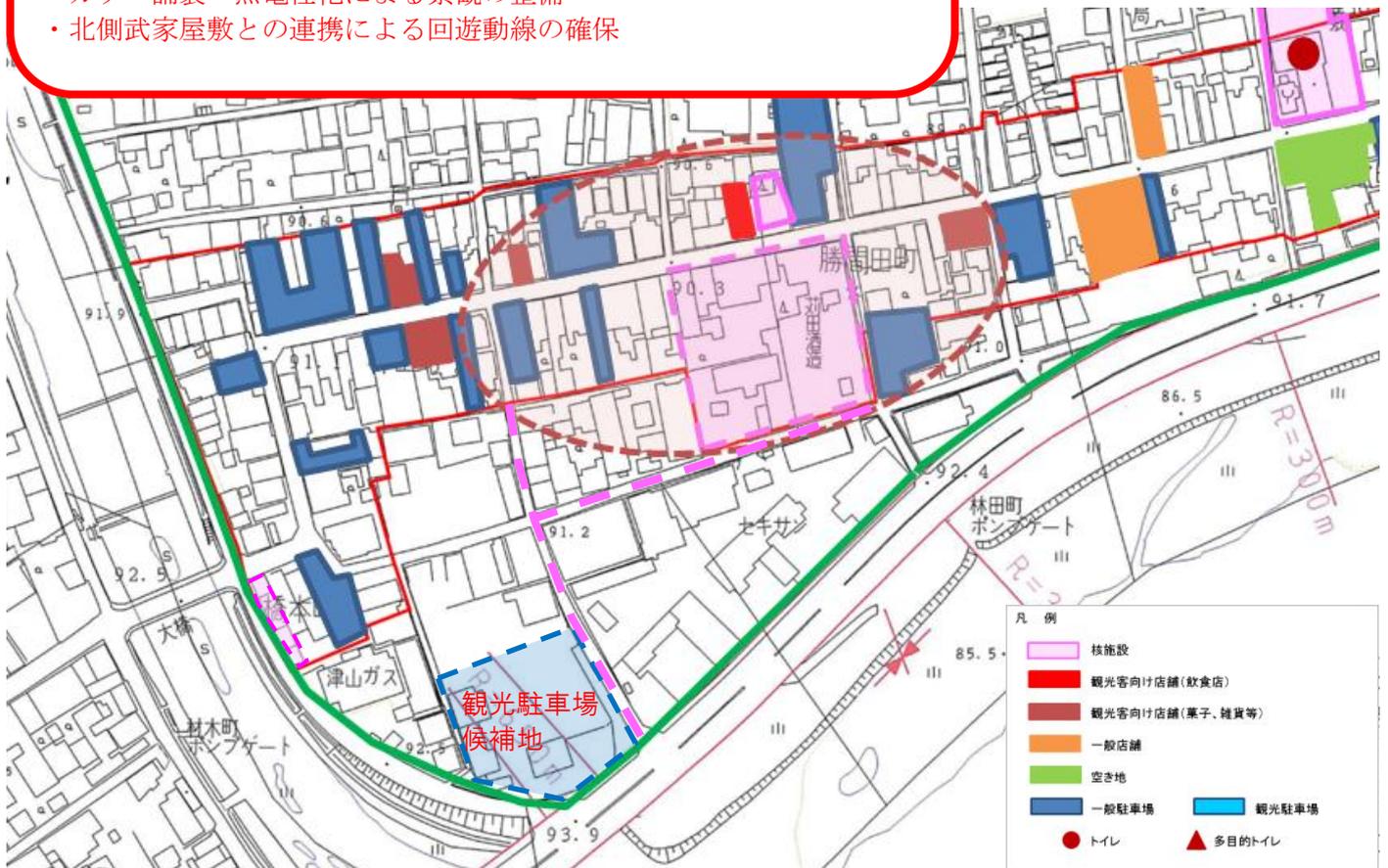
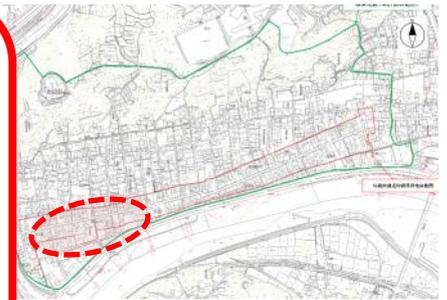


【町家入口の段差の状況】

(3) 西地区

“町並み”をキーワードとした拠点施設の整備

- ・津山を代表する“観光・歴史の顔”としての苅田家町家群の整備
- ・周辺町家の優先的整備による優れた町並み景観の復元
- ・苅田家町家群と河野美術館との連携による観光客の誘致
- ・多目的トイレ・休憩所等便益施設の設置
- ・観光バスでの来客に対応できる飲食施設・観光駐車場の整備
- ・カラー舗装・無電柱化による景観の整備
- ・北側武家屋敷との連携による回遊動線の確保



拠点施設（未整備）

苅田家町家群

（河野美術館）

観光駐車場

ポケットパーク

西地区においては、東地区・中地区とは異なり、拠点施設の整備や道路の美装化等は行われていないため、「未整備地区」として位置付ける。

城東地区全体を活力ある魅力的な町並みとして後世に伝えていくためには、西・中・東の地区が一体的に整備され、互いに連携し回遊性を高めていくことが重要である。そのため、未整備の西地区においても、行政が主体的に拠点施設を設定し、整備する必要がある。

市指定史跡「苺田家住宅及び酒造場」は、江戸時代後期の酒造蔵群が完存する貴重な建造物群であり、街道沿いの町家は西に隣接する町家を含め、庇が55m以上連続する貴重な町並み景観を残す。その景観は城東を代表する町家群景観と位置付けられるとともに、全国的にも数少ないものであることから、「苺田家住宅及び酒造場」の建物群と周辺町家群全体を一体として「苺田家町家群」と位置付け、保存活用を図る必要がある。このため、西地区における拠点施設は苺田家住宅及び酒造場とする。

なお苺田家町家群の具体的な整備及び活用については、①住宅及び酒造場は国指定建造物をめざし、②付属町家群を休憩所等の便益施設として整備すること、を基本として策定した「苺田家町家群保存活用基本計画」に基づき実施する。

苺田家町家群の周辺は城東地区の中でも特に伝統的建造物群が密集している場所であり、中でも苺田家住宅の向かいにある河野美術館は伝統的な町家と洋風の病院建築が融合したユニークな外観が特徴的である。苺田家町家群と河野美術館の連携により、拠点施設としての効果を相乗的に高めることが可能となる。

また、城東西地区は宮川に接しており、宮川にかかる大橋東詰は市街地中心部から伝建地区への玄関口である。ここに城東地区全体の案内施設を兼ねたポケットパークを整備することにより、伝建地区東側導入口としての機能を整備する。

さらに、現在城東地区の観光駐車場は現在東新町一か所であり、地区の東端に近く、観光客の動線上問題がある。このため、西地区においても観光駐車場の整備が必要である。候補地として、橋本町の伝建地区と国道53号線に挟まれた津山ガスのガスタンク跡地に設置することを検討する。

この場所を①観光駐車場として整備すると共に、②国道53号線との交差点の改良・③苺田家町家群までの道路の整備、の三点を一体として取り組むことにより、苺田家町家群の拠点施設としての価値の向上を図ることができる。



【苺田家住宅】



【河野美術館】



【大橋東詰の空地】



【観光駐車場候補地】

【整備方針】

(1) 各建造物等の保存計画

ア 苺田家住宅及び酒造場

国指定重要文化財としての保存整備を行ったうえで公開し活用する

イ 付属町家群

伝統的建造物の外観を維持しつつ、多目的に活用可能な便益施設として整備する

(2) 活用の基本方針

苺田家町家群の活用にあたっては、城東地区の賑わい創出と活性化を図ることにより、地域の歴史と文化をつなぎ、津山ならではの魅力ある町並みを活かす施設の整備を行う。

なりわい
『町家の暮らしと生業に会う』
～人・もの・歴史が往来する町並～

施設整備にあたっては、以下に掲げる施設全体のイメージコンセプトと、「見る」、「買う」、「食べる」、「体験する」、「交流する」という5つの機能を組み込み、新たな地域の中核施設となるような整備を実施する。

(3) 全体の活用計画

施設全体を活用するにあたっては、市民、地域が利用しやすい憩いの場及び観光拠点として整備する。

(4) 城東地区における連携の考え方

この施設は、城東地区（西地区）の中核施設として整備することから、地域の住民との協働により、訪れた人が地域を歩いて楽しめる散策ルートを提案するなど、周辺施設との連携を図ることとする。

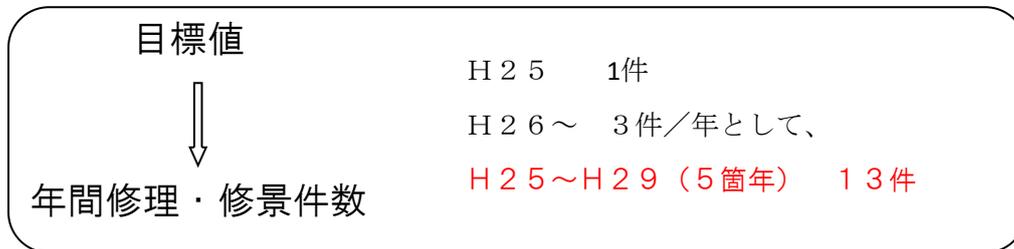


苺田家町家群保存活用計画イメージ図

7. 数値目標

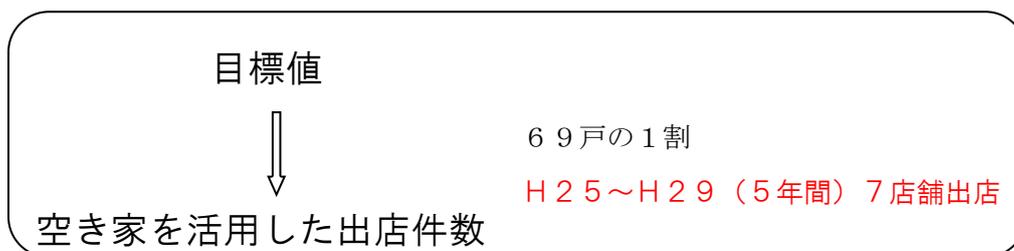
(1) 建造物の修理・修景事業実施件数

平成25年度は従来の市の助成制度を実施し、平成26年度からは国庫補助事業による重伝建地区内建造物の修理・修景事業を実施する。



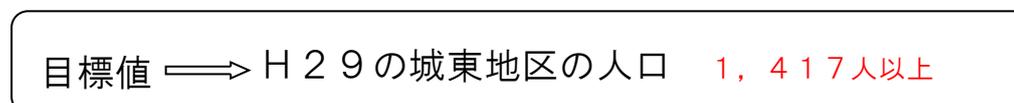
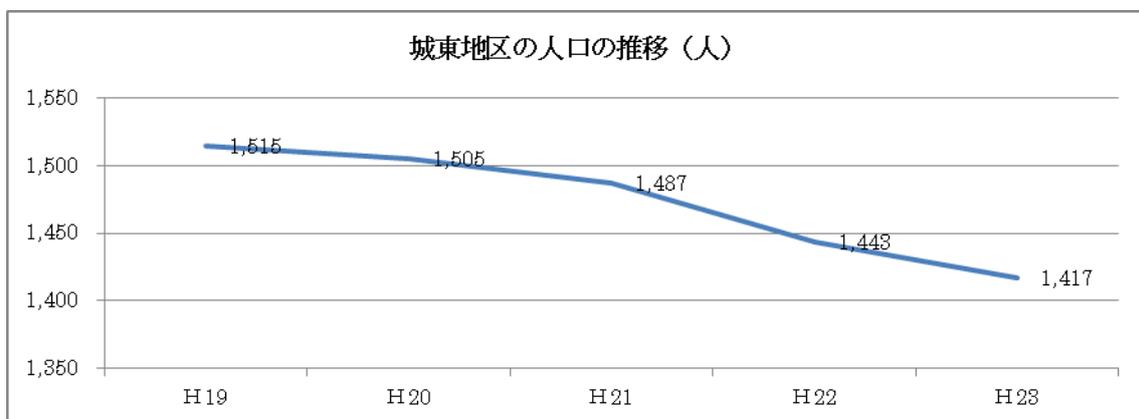
(2) 空き家を活用した出店件数

地区内の空き家を活用しての出店件数を設定する。平成22年度調査時で空き家が69戸確認されているうち、本計画期間中に1割相当の出店を目標とする。



(3) 城東地区の人口減少の防止

城東地区の人口の推移をみると、右肩下がり減少している。本計画の数値目標として、空き家活用による定住促進を図り、これ以上の人口減少を防止することとする。



(4) 城東地区への観光客数

津山市への観光客数100万人を達成し、重伝建制度による歴史的町並みの景観向上や西の核施設整備を行い、津山城跡周辺地区と一体化した観光拠点化を図り、津山城跡（鶴山公園）入園者のうち城東地区への回遊率を、現在の1/4から1/3に引き上げることを目標とする。

津山城跡（鶴山公園）入園者数

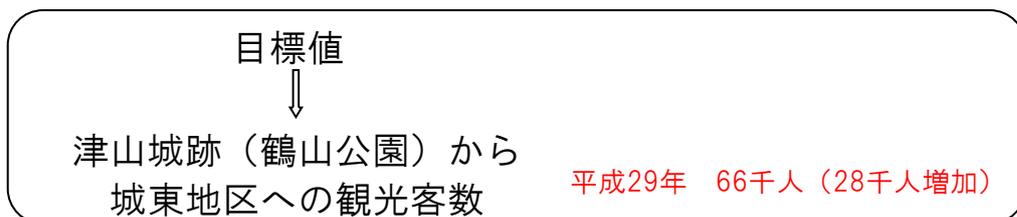
現在 150千人

目標 150千人 × (100万人 ÷ 76万人) = 197千人

城東地区への回遊者数

現在 150千人 ÷ 4 = 38千人

目標 197千人 ÷ 3 = 66千人



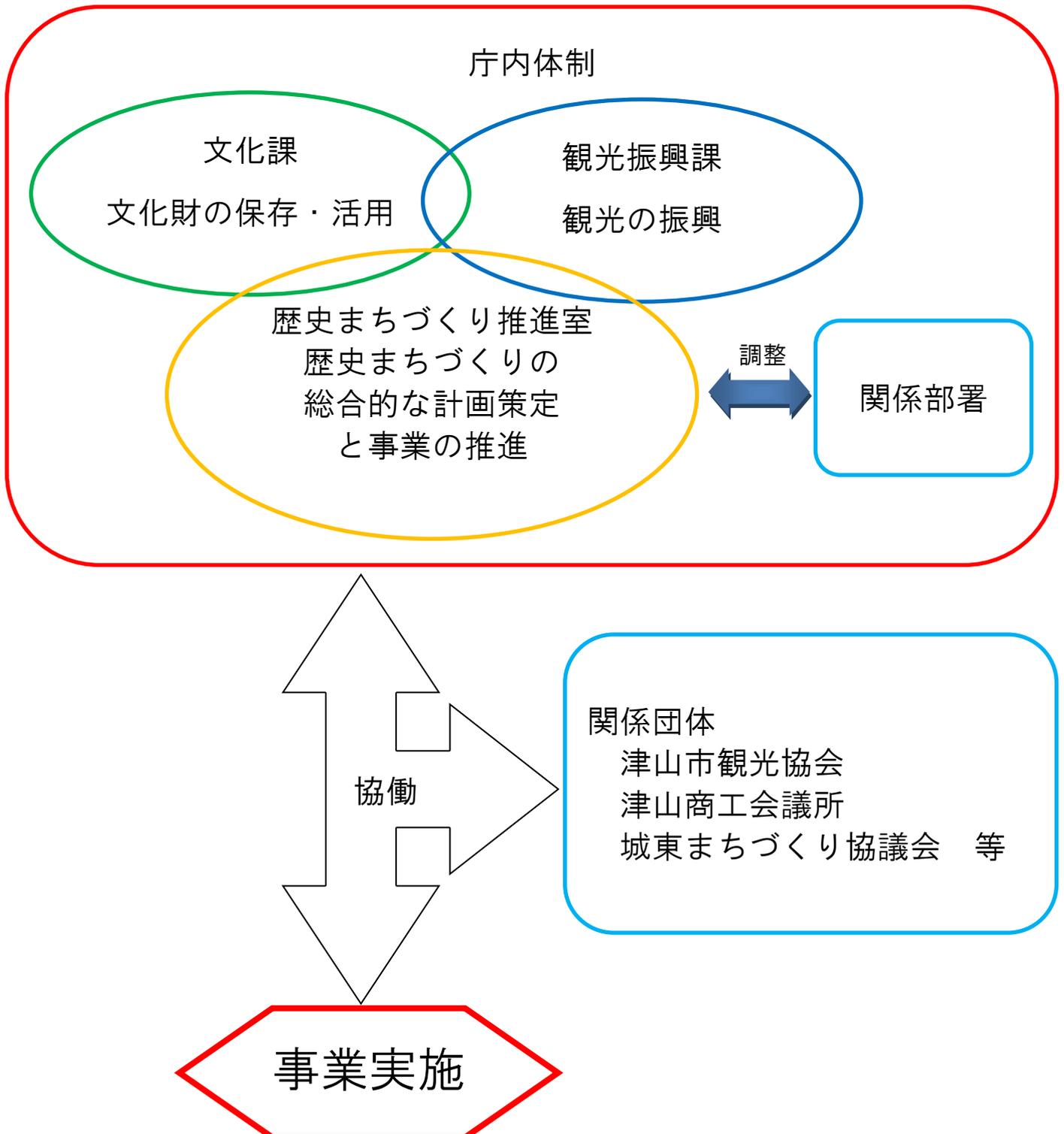
《参考資料》城東地区の施設利用者数(人/年)

	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
箕作阮甫旧宅	9,804	9,999	9,600	9,018	10,306	10,445	9,390
城東むかし町家	9,006	8,985	8,283	8,070	9,902	11,106	11,306
津山洋学資料館	4,348	3,704	3,857	3,762	17,775	13,258	12,371
作州城東屋敷	9,472	9,131	10,463	8,151	9,881	10,026	8,866
合計	32,630	31,819	32,203	29,001	47,864	44,835	41,900

8. 計画の推進体制

文化財の保存・活用と観光振興を視野に入れた歴史まちづくりを推進するため、都市建設部歴史まちづくり推進室が中心となり、生涯学習部文化課、産業経済部観光振興課と連携を密にし、必要に応じて関係部署の意見を聞きながら、計画を推進するものとする。

また、事業実施にあたっては、津山市観光協会、津山商工会議所、城東まちづくり協議会等の関係団体と協働して実施するものとする。なお、城東まちづくり協議会はNPO法人化を目指し、一層の事業推進を図る。



《参考資料》

平成24年11月26日開催 観光アドバイザー会議委員の意見

☆出雲街道について

- ・出雲街道は、ゆったり散策できないため、車両の通行規制が必要。住民は許可をもらえばよい。少なくとも、一方通行にするべき。
- ・カラー舗装の白線は良くない。歩く町が車を中心に考えた町になっており、すべてを壊している。
- ・松などを植樹し、城下町のイメージと日陰をつくる。

☆城東地区について

- ・東西に1.2kmと細長いため、観光客の流れは往復ではなく、片道で考えるべき。
- ・高齢者は長い距離を歩けないため、3輪・4輪・電動レンタサイクルや人力車等の移動手段を用意する。
- ・城東地区の歴史や町並み、各施設のストーリーをつくりあげ、その歴史等の説明ができる“語り部”の育成・配置が必要。
- ・観光客を施設内へ誘導するため、表を通る観光客に対して、施設の中から琴の音などが聞こえるようにし、「音」による吸引力を高める工夫をする。
- ・有名な森蘭丸をキーワードに津山を検索できるように工夫する。

☆苧田酒造について

- ・苧田酒造は、まちの宝である。道路一本つくるのを中止してでも保存整備に取り組むべきである。
- ・苧田酒造は300年の歴史と大きさを持ち、非常に良い素材である。隣接民家、国道沿い観光駐車場と併せて整備すべき。
- ・隣接民家の庭は駐車場ではなく、イベント広場や飲食・観光施設として整備すべき。
- ・片手間でできる事業ではない。コンペなどにより専門家の応援をもらい、市が総力を挙げて取り組むべきである。
- ・津山の人間も楽しめる整備が必要。
- ・洋学資料館とセットの入館券を発売するのが良い。
- ・棟方志功の作品を展示する場所が欲しい。

津山観光キャンペーン推進会議 観光アドバイザー会議

津山市の「市政アドバイザー」の中から、観光振興や地域ブランド、地域活性化等に豊富な経験と知識を有する4名を「観光アドバイザー会議委員」として任命し、津山での現地視察を行ったうえで、情報提供とアドバイスをいただくもの。

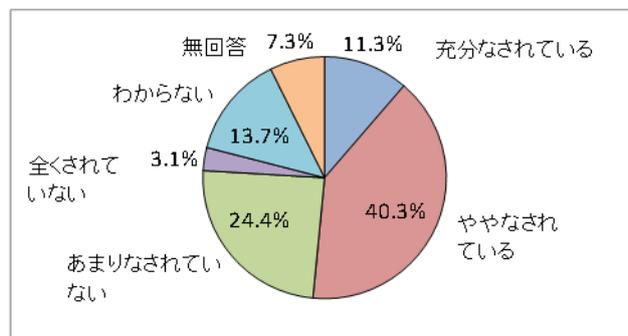
城東まちづくりに関するアンケート結果抜粋

平成24年3月 城東まちづくり協議会

《町並み保存について》

(問16) 「城東の町並保存」についてどう思いますか

充分なされている	99 名
ややなされている	353 名
あまりなされていない	214 名
全くなされていない	27 名
わからない	120 名
無回答	64 名

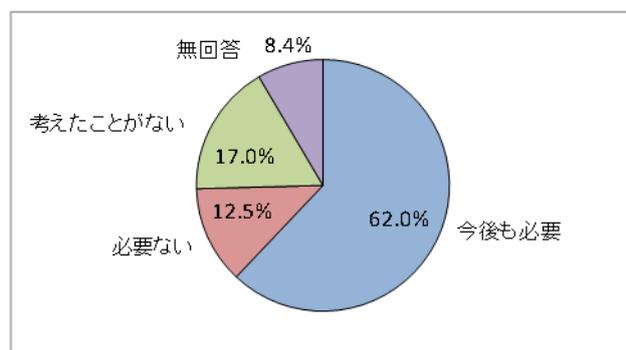


回答者の城東の町並保存について、「充分なされている」が11.3%、「ややなされている」が40.3%、合わせると50%以上を占めており、ある程度町並保存の取り組みが出来ているとの回答が多い。

一方で「あまりなされていない」と「全くなされていない」と答える人を合わせると27.5%である。

(問17-1) 「城東の町並保存」は必要だと思いますか

今後も必要	544 名
必要ない	110 名
考えたことがない	149 名
無回答	74 名

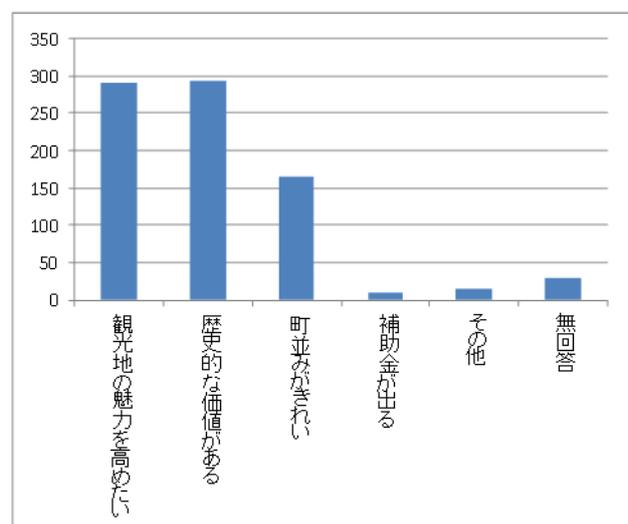


回答者の城東の町並保存の必要性について、「今後も必要」と答える人が54.0%を占めており、今後も町並を保存して行く取り組み等を必要としている現状が伺える。

(問17-2) そう思われる理由をお聞かせください

《問17-1で「必要」と回答した方 複数回答》

観光地の魅力を高めたい	291 名
歴史的な価値がある	294 名
町並みがきれい	165 名
補助金が出る	10 名
その他	14 名
無回答	29 名



問17-1の回答の理由として、「歴史的な価値がある」が最も多く、ほぼ同数で「観光地の魅力を高めたい」という意見が多い。

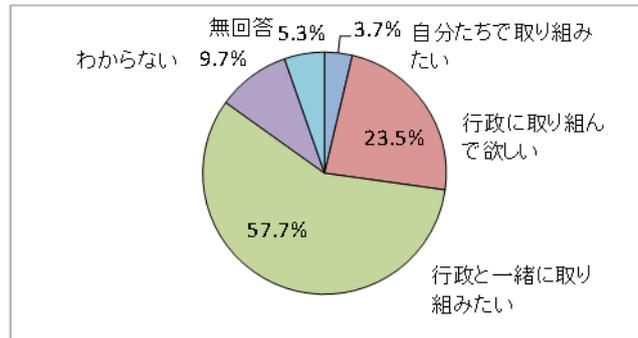
《参考資料》

(問17-3) 町並保存に取り組みたいと思いますか

《問17-1で「必要」と回答した方 複数回答》

自分たちで取り組みたい	20 名
行政に取り組んで欲しい	128 名
行政と一緒に取り組みたい	314 名
わからない	53 名
無回答	29 名

町並保存については、「行政と一緒に取り組みたい」と答える人が57.7%を占めている。今後、町並保存の取り組みを住民と行政が協働できる仕組みを構築していく必要がある。

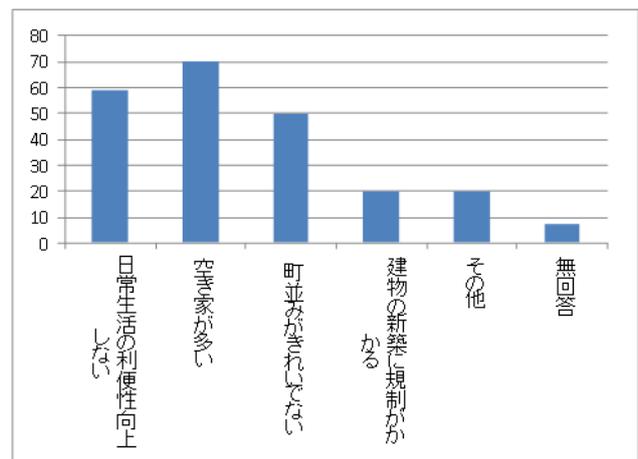


(問17-4) そう思われる理由をお聞かせください

《問17-1で「必要ない」と回答した方 複数回答》

日常生活の利便性向上しない	59 名
空き家が多い	70 名
町並みがきれいでない	50 名
建物の新築に規制がかかる	20 名
その他	20 名
無回答	7 名

町並み保存が必要ない理由として、「空き家が多い」が最も多く、町並保存の取り組みにおいて、最大の問題ととらえていることが伺える。



(問18) 旧出雲街道以外の整備も必要だと思いますか

はい	288 名
いいえ	364 名
無回答	225 名

旧出雲街道以外の整備も必要かとの問いに対して「いいえ」との回答が41.5%と最も多い。

