

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506.36km²で、これは県土面積7113.0km²の約7%を占めています。

地勢は、市街地から中国山地まで約1,000mの標高差を有していますが、おおむね平坦で、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6割を占め、その他は、田22.4%、畑4.0%、宅地8.1%などとなっています。

地目別私有地面積

	田	畑	宅地	山林	原野	その他	計
H17(ha)	6,003.50	1,064.74	2,175.99	16,340.75	684.03	545.56	26,814.57
割合	22.4%	4.0%	8.1%	60.9%	2.6%	2.0%	100.0%

(注) 介在田、介在畑は「その他」に含む

資料：固定資産概要調書

(2) 歴史・沿革

本市は、和銅6年(713年)に美作国が設けられ、現在の津山市総社に国府が置かれた時が起源とされています。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年)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、津山県、北条県と受け継がれ、明治9年(1876年)に岡山県に合併された後、明治31年(1898年)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年)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。しかし、昭和30年代の高度経済成長期に入り、人口の流出が続き、過疎化が進行しました。

昭和50年(1975年)に開通した中国縦貫自動車道は、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、人口も増加を続けてきました。

平成17年(2005年)には、津山市、加茂町、阿波村、勝北町および久米町の合併により、新津山市が発足しました。

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) 広域的な位置づけと本市の役割

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、下関市へは約 390km で、中国縦貫自動車道を利用してそれぞれ約 2 時間、4 時間 30 分の位置にあります。

中国縦貫自動車道からは、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するなど、南北、東西方向の広域交通軸が強化されつつあります。

鉄道は、JR 津山線、JR 姫新線、JR 因美線(市内 16 駅)が通っており、岡山市、新見市、姫路市、鳥取市への広域交通軸として機能しています。

津山市の広域的な位置

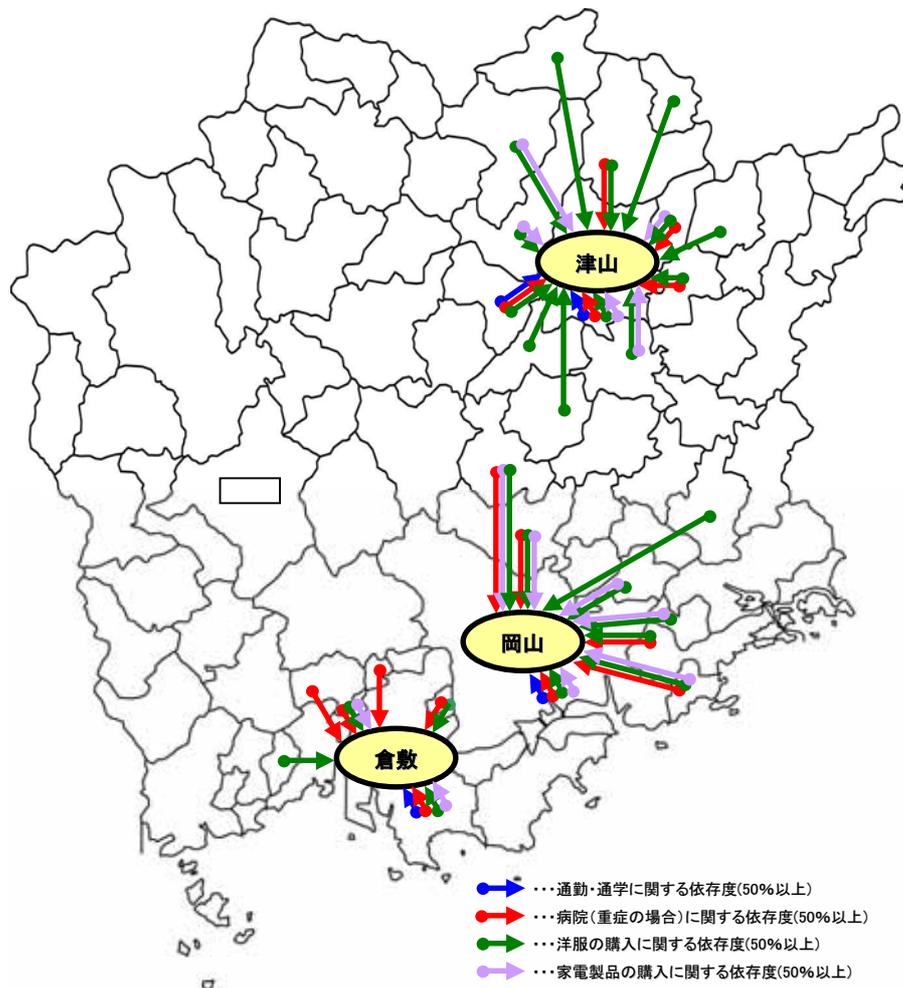


資料：H18 津山市総合交通体系調査

「岡山県民の生活行動圏（第10回調査結果報告書）平成16年5月：財団法人岡山経済研究所」によると、通勤・通学、買物等を津山市に50%以上依存している市町村は、勝央町、久米南町、旧奥津町、旧鏡野町、旧柵原町、旧中央町、奈義町などの多くの周辺地域となっています。これは、本市が県北の拠点都市として大きな役割と責任をもった都市であることを示しています。

しかし、以前に比べて、岡山市や倉敷市への流出が増えてきており、県北の拠点都市としての本市の求心力（吸引力）は弱まっています。

岡山県民の主な商圈（依存度50%以上）



※依存度とは、対象市町村を、各市町村民が利用する割合。

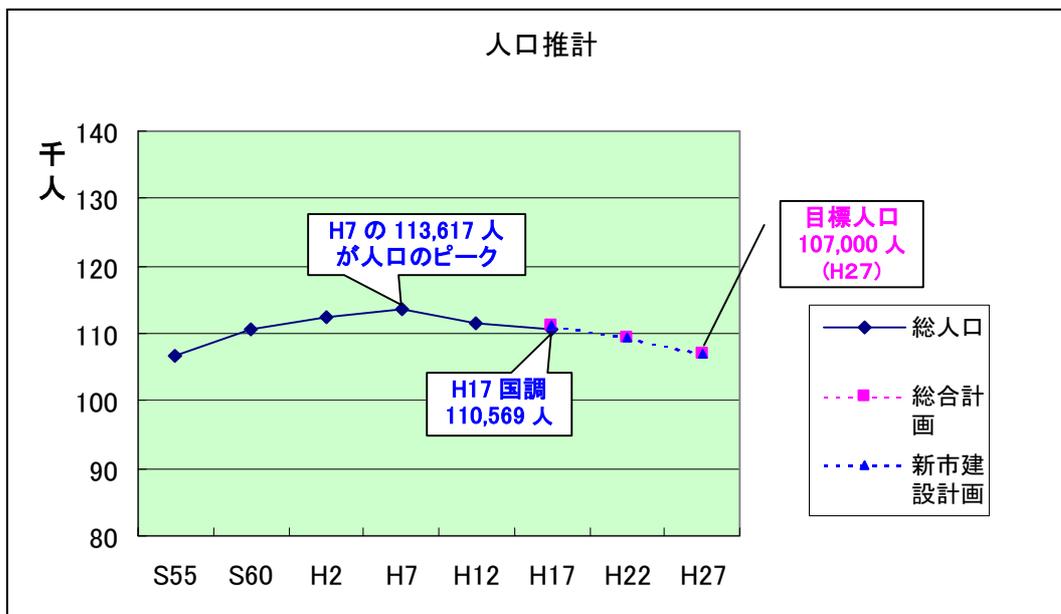
$$\frac{\text{A町民のうちB市で〇〇を購入した人数}}{\text{A町民で〇〇を購入した総数}} \times 100$$

資料：岡山県民の生活行動圏（（財）岡山経済研究所、H16.5）より編集

2) 人口

本市の総人口は、昭和50年の中国縦貫自動車道開通以降、増加が続いていましたが、平成7年の113,617人をピークにゆるやかな減少傾向に転じ、平成17年は110,569人となっています。

第4次総合計画では、推計人口に政策目標要因（努力目標）を加えて、平成27年の目標人口を107,000人に設定しています。

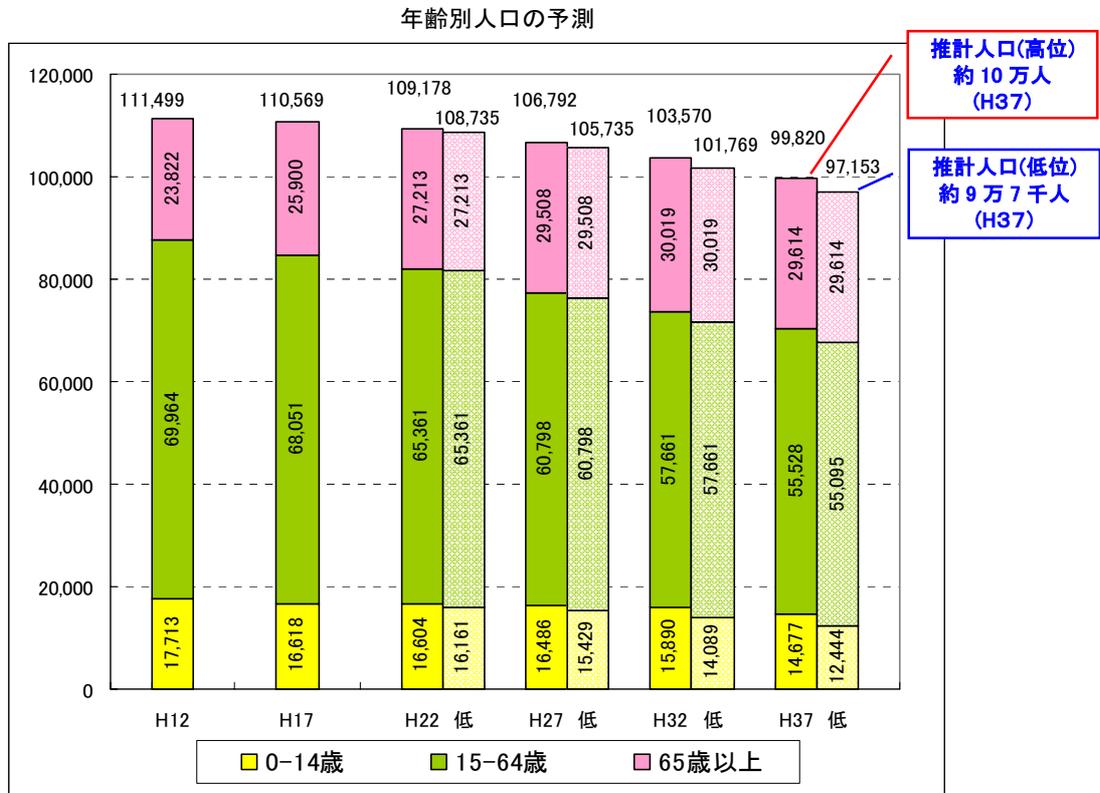


(人)

	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
総人口 (国勢調査)	106,684	110,542	112,386	113,617	111,499	110,569		
総合計画 (目標値)	-	-	-	-	-	111,200	109,300	107,000
新市建設計画 (推計値)	-	-	-	-	-	111,224	109,400	106,974

資料：国勢調査、津山市第4次総合計画、津山新市建設計画

今後は、人口減少傾向が加速するものと予測されますが、総合計画と同様に出生率の減少傾向に歯止めがかかるとした場合（高位予測^注）、平成37年の推計人口は約10万人になることが見込まれます。また、低位予測^注では約9万7千人と推計されます。



注) 高位予測の合計特殊出生率は1.67、低位予測では国立社会保障・人口問題研究所の低位予測の出生率比(H37/H17=0.825)を参考にして平成17年=1.57、平成37年=1.3としている。

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

一方、高齢人口(65歳以上)は一貫して増加しており、今後は、平成32年まで増加し、その後減少に転ずるものと推計されます。

年齢別の人口推移

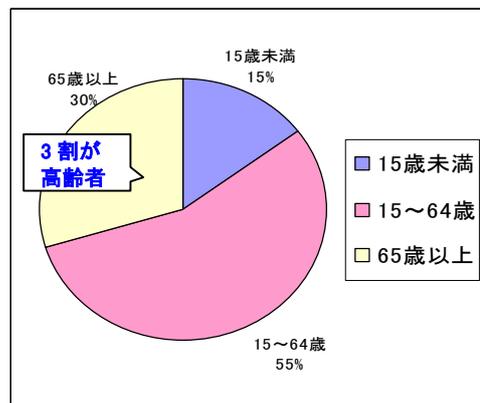
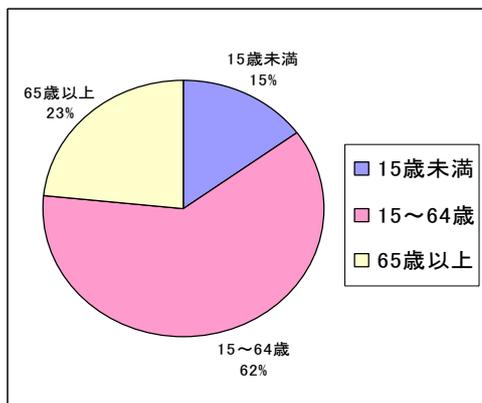
年齢別		S55	S60	H2	H7	H12	H17
0~14歳	人口(人)	22,941	23,472	21,516	19,685	17,713	16,618
	構成比	21.5%	21.2%	19.1%	17.3%	15.9%	15.0%
15~64歳	人口(人)	69,767	71,481	72,987	72,770	69,958	68,048
	構成比	65.4%	64.7%	64.9%	64.0%	62.7%	61.5%
65歳以上	人口(人)	13,976	15,589	17,874	21,145	23,822	25,900
	構成比	13.1%	14.1%	15.9%	18.6%	21.4%	23.4%
総数(人)		106,684	110,542	112,386	113,617	111,499	110,569

資料: 国勢調査

平成17年の人口構成は、年少人口15%、生産年齢人口62%、高齢人口23%となっており、男女別では男性が48%、女性が52%を占めています。また、65歳以上の女性は総数の14%を占め、男性の約1.5倍になっています。

前述のように、出生率の減少傾向に歯止めがかかるものとした場合、平成37年の人口構成比率は、年少人口15%、生産年齢人口55%、高齢人口30%となり、生産年齢人口比率の低下とともに、人口全体の3割を高齢者が占めるものと推計されます。

	H17			H37 推計値
	計	男	女	
総数	110,569 100%	52,418 48%	58,151 52%	99,819 100%
15歳以上	16,618 15%	8,364 8%	8,254 7%	14,677 15%
15～64歳	68,048 62%	33,661 31%	34,387 31%	55,528 55%
65歳以上	25,900 23%	10,390 9%	15,510 14%	29,614 30%



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、美作市の順となっています。また、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。

流出・流入別人口

	流出			流入			従/常 就業者比率(%)
	就業者数(人)	流出率(%)	流出率(%)	就業者数(人)	流出率(%)	流出率(%)	
H2	63,665	6,003	9.43	69,553	11,891	17.10	109.2
H7	65,004	7,642	11.76	69,855	12,493	17.88	107.5
H12	61,226	8,668	14.16	65,611	13,053	19.89	107.2
H17	59,007	9,683	16.41	62,057	12,733	20.52	105.2

	流出先								
	流出率第1位			第2位			第3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(%)
H2	勝央町	1,352	2.12	奈義町	642	1.01	美作町	585	0.92
H7	勝央町	1,786	2.75	鏡野町	769	1.18	奈義町	743	1.14
H12	勝央町	1,891	3.09	鏡野町	1,029	1.68	美作町	814	1.33
H17	勝央町	2,111	3.58	鏡野町	1,512	2.56	美作市	1,275	2.16

	流入先								
	流入率第1位			第2位			第3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(%)
H2	鏡野町	2,360	3.39	勝央町	1,208	1.74	中央町	1,199	1.72
H7	鏡野町	2,316	3.32	中央町	1,244	1.78	勝央町	1,238	1.77
H12	鏡野町	2,427	3.70	勝央町	1,359	2.07	中央町	1,264	1.93
H17	鏡野町	2,418	3.90	美咲町	2,330	3.75	美作市	1,708	2.75

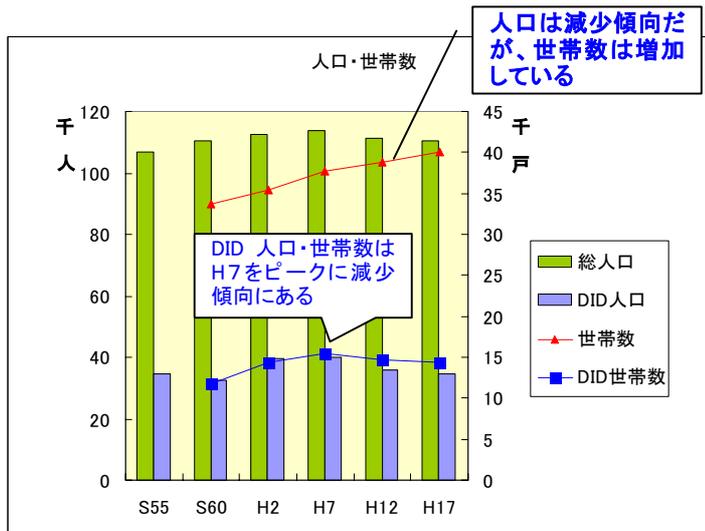
資料：国勢調査

3) 世帯数

前述のように、人口は平成7年をピークに減少傾向にあります。世帯数は核家族化の進行などにより一貫して増加しています。世帯数の増加傾向は今後もしばらく続き、その後減少に転じるものと思われます。

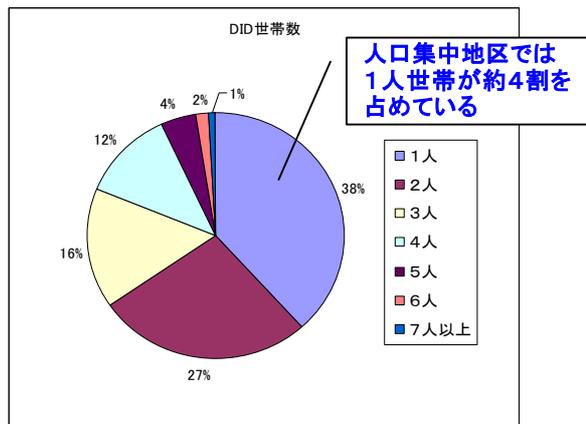
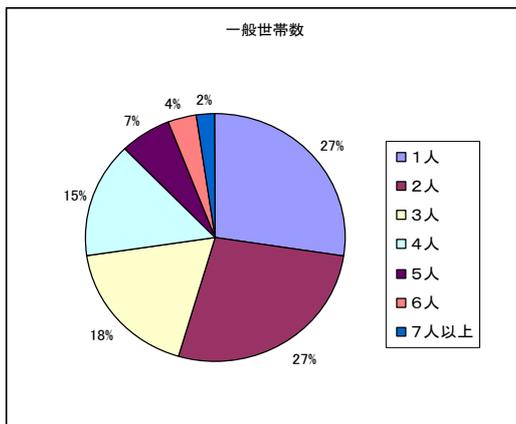
一方、人口集中地区（DID）の世帯数は、人口と同様に平成7年までは増加していましたが、その後は減少傾向にあります。

	S55	S60	H2	H7	H12	H17
総人口	106,684	110,542	112,386	113,617	111,499	110,569
世帯数		33,717	35,355	37,698	38,872	40,047
DID人口	34,659	32,532	39,412	39,961	36,048	34,529
DID世帯数		11,711	14,364	15,391	14,639	14,341



一般世帯の世帯人数別の世帯数割合を見ると、1人および2人の世帯がそれぞれ27%と一番多く、次いで3人が18%、4人が15%となっています。

一方、人口集中地区(DID)では、1人世帯が38%と4割近くを占め、次いで2人世帯27%、3人世帯16%、4人世帯12%という順になっています。

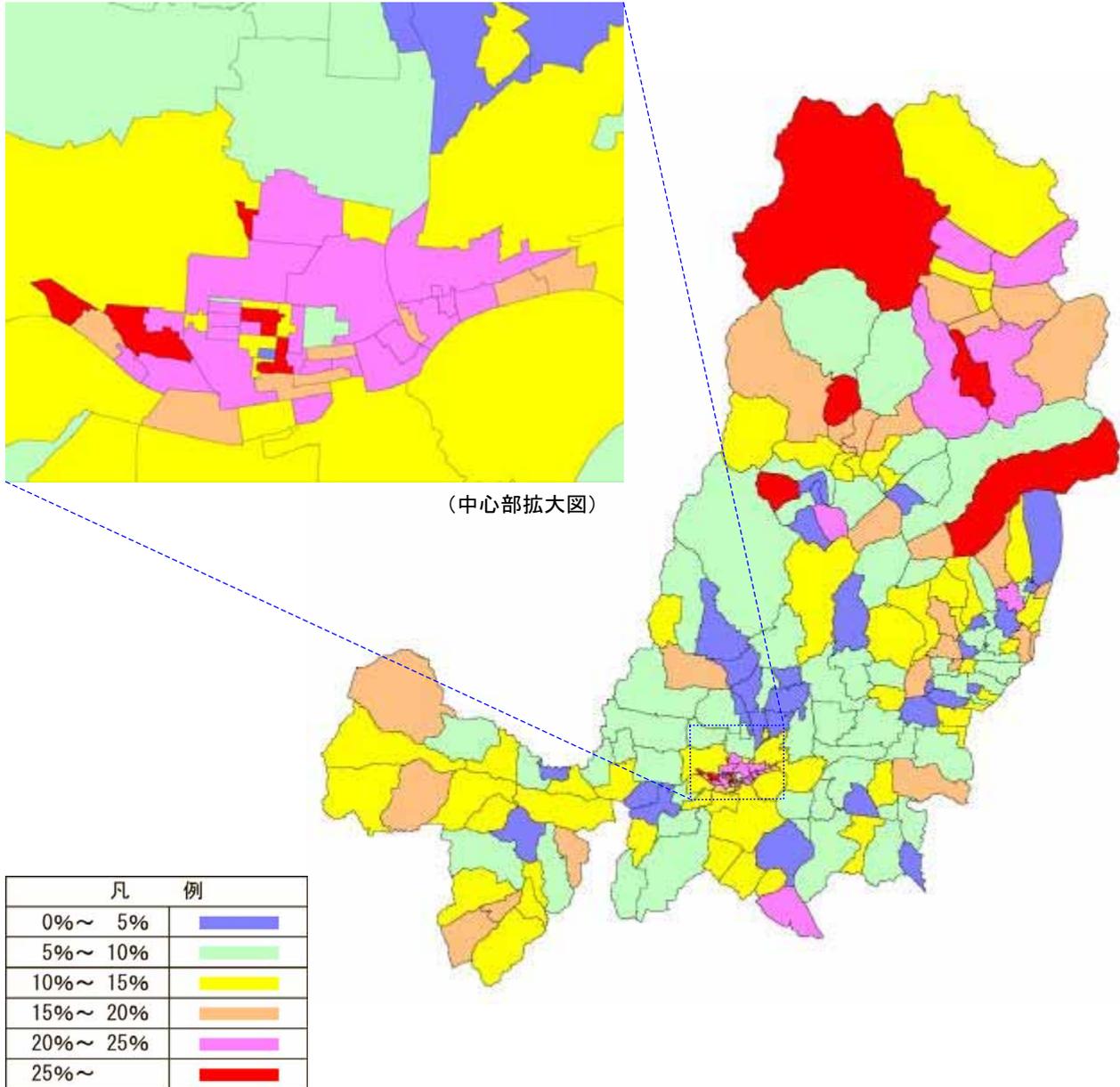


※人口集中地区(じんこうしゅうちゅうちく)とは、日本の国勢調査において設定される統計上の地区である。英語による“Densely Inhabited District”を略して「DID」とも呼ばれる。
市区町村の区域内で人口密度が4,000人/km²以上の基本単位区(平成2年(1990年)以前は調査区)が互いに隣接して人口が5,000人以上となる地区に設定される。
都市的地域と農村的地域の分けや、狭義の都市としての市街地の規模を示す指標として使用される。

前述のように、市全体における単独世帯（1人世帯）の率は27%、人口集中地区（DID）では38%となっていますが、さらに高齢者単独世帯の比率を地域別に見てみると、市北部の加茂・阿波地域と中心市街地で20%以上（赤色および桃色部分）の地区が多くなっています。

また、市街地周辺部や郊外部では、ほとんどの地区が15%以下（黄色、黄緑、青色）となっています。

○高齢者単独世帯の比率（H17）



4) 産業の動向

(1) 産業別人口

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

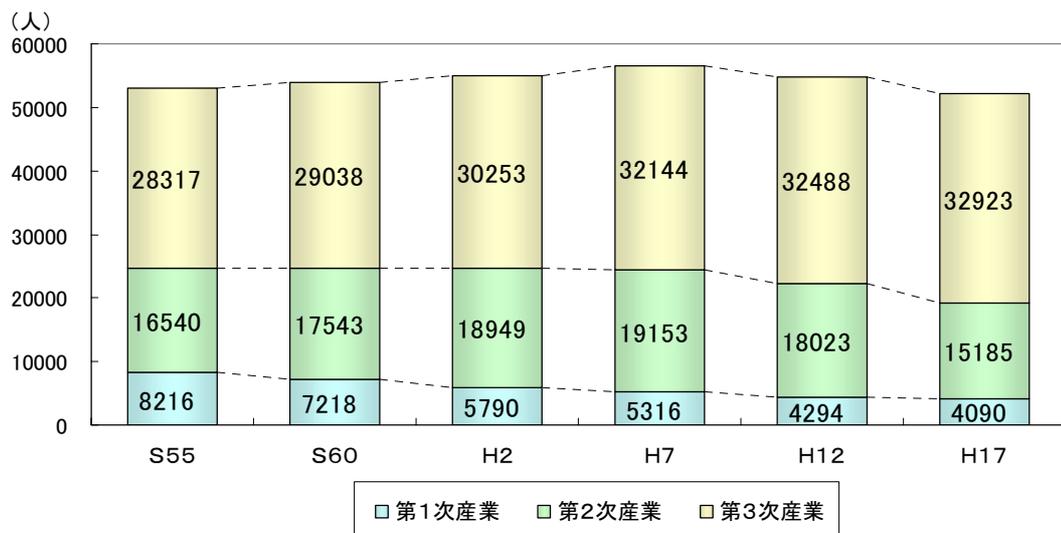
平成12～17年の5年間で総数は、約2,000人減少しています。また、第1次産業は約200人、第2次産業は約2,800人減少し、第3次産業は微増傾向を示しています。

今後も少子・高齢化の進行、若者の都市への流出など、生産年齢人口の減少によって就業人口が減少することが懸念されます。

産業別就業人口の推移

	就 業 人 口					
	H55	S60	H2	H7	H12	H17
就業者総数	53,073 人	53,799 人	54,992 人	56,613 人	54,805 人	52,842 人
第1次産業	8,216 人	7,218 人	5,790 人	5,316 人	4,294 人	4,090 人
構成比	15.5%	13.4%	10.5%	9.4%	7.8%	7.7%
第2次産業	16,540 人	17,543 人	18,949 人	19,153 人	18,023 人	15,185 人
構成比	31.2%	32.6%	34.5%	33.8%	32.9%	28.7%
第3次産業	28,317 人	29,038 人	30,253 人	32,144 人	32,488 人	32,923 人
構成比	53.4%	54.0%	55.0%	56.8%	59.3%	62.3%

※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

本市の製造品出荷額の推移を見ると、平成15年を底に平成16年には増加を見たが、平成17年は再び減少に転じています。

また、事業所数はここ数年減少傾向を示しているものの、従業者数では平成14年より横ばい～微減傾向となっています。

事業所数、従業者数は県内シェアが約5～6%と、ほぼ県内人口シェアと同等となっています。

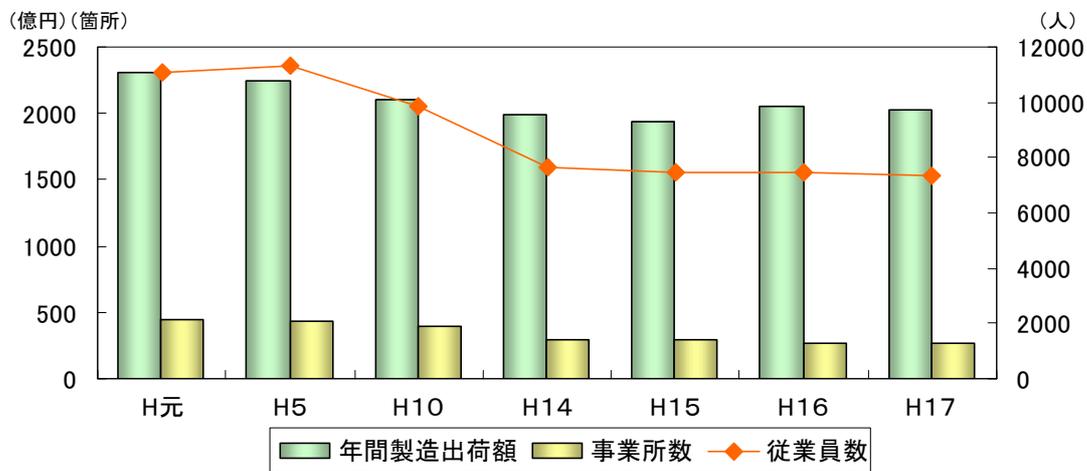
一方、製造品出荷額のシェアは約3%で、1人あたり製造品出荷額は県平均の約1/2となっています。

事業所数・従業員数・年間製造出荷額

単位：事業所、人、百万円

	事業所数	従業員数	製造品出荷額
H元	448	11,080	230,420
H5	436	11,300	223,932
H10	396	9,874	209,822
H14	289	7,645	198,837
H15	289	7,457	193,563
H16	267	7,450	205,897
H17	262	7,330	202,489
津山市(H17) 県内シェア	5.9%	4.9%	2.8%
岡山県(H17)	4,450	150,174	7,295,598

資料：工業統計調査



工業団地の立地状況を見ると、平成18年3月現在、9箇所の工業団地等が立地しています。これらは中国縦貫自動車道開通前後に造成されたものが多く、本市の工業の根幹を担っています。

工業団地の立地状況

記号	名称	事業所数	従業員数 (人)	立地面積 (ha)	工業敷地 (ha)	利用率	造成年度
①	院庄工業団地	8	556	14.9	14.9	100%	S43
②	国分寺工業団地	1	145	25.0	25.0	100%	S47
③	綾部工業団地	5	213	7.7	7.7	100%	S50
④	草加部工業団地	19	1,257	29.9	29.9	100%	S52
⑤	高野工業団地	11	103	5.7	5.7	100%	S56
⑥	津山中核工業団地	9	278	43.1	43.1	100%	S63
⑦	日本原工業団地	1	110	5.5	5.5	100%	H2
⑧	久米産業団地	4	80	11.2	31.4	36%	H5
⑨	津山市総合流通センター	24	380	12.5	44.9	28%	H9
	合計	82	3,122	155.5	208.1	75%	

資料：津山市調べ(H18.3現在)

②商業

本市の商業中心は旧津山地域となっており、顧客流出入率を見ると旧津山地域は1.44と市域内の他地域に比べ流入超過となっています。

大規模小売店の立地状況を見ると国道53号沿線を中心に、中国縦貫自動車道津山IC周辺や、院庄IC周辺、(都)新錦橋押入線沿線へ集中しています。

また、近年の立地傾向では、特に国道53号などの幹線道路沿線の郊外立地が目立っています。

本市の商業構造

区 分		旧津山地域	加茂地域	阿波地域	勝北地域	久米地域	津山市	
行政人口	(a)	90,301 人	5,102 人	663 人	7,247 人	7,256 人	110,569 人	
商業人口	(b)	130,231 人	-	95 人	4,196 人	4,413 人	138,934 人	
商店数(小売業)	(c)	1,148 店	74 店	8 店	70 店	79 店	1,379 店	
売場面積(小売業)	(d)	166,852 m ²	4,553 m ²	210 m ²	7,791 m ²	4,509 m ²	183,915 m ²	
年間商品販売額(小売業)	(e)	13,282,941 万円	-	9,687 万円	427,946 万円	450,074 万円	14,170,648 万円	
従業者数(小売業)	(f)	7,408 人	222 人	33 人	335 人	349 人	8,347 人	
顧客流出入比率	(b/a)	1.44	-	0.14	0.58	0.61	1.26	
小売業支持人口	(b/d)	0.78 人	-	0.45 人	0.54 人	0.98 人	0.76 人	
一人当り販売額	(e/a)	1,471,012 円	-	146,329 円	590,515 円	620,278 円	1,281,658 円	
一人当り売場面積	(d/a)	1.85 m ²	0.89 m ²	0.32 m ²	1.08 m ²	0.62 m ²	1.66 m ²	
売場1m ² 当り人口	(a/d)	0.54 人	1.12 人	3.15 人	0.93 人	1.61 人	0.60 人	
売場1m ² 当り販売額	(e/d)	796,091 円	-	461,286 円	549,283 円	998,168 円	770,500 円	
1店舗 あたり 規模	従業者数	(f/c)	6.5 人	3.0 人	4.1 人	4.8 人	4.4 人	6.1 人
	年間販売額	(e/c)	11,571 万円	-	1,211 万円	6,114 万円	5,697 万円	10,276 万円
	売場面積	(d/c)	145.3 m ²	61.5 m ²	26.3 m ²	111.3 m ²	57.1 m ²	133.4 m ²

資料：H18 津山市総合交通体系調査、H16 年商業統計調査、H17 年国勢調査

旧津山市の商業(小売店)の推移

		H3	H6	H9	H11	H14	H16	H16/H6	H16/H3
小 売 業 計	商店数(店)	1,490	1,389	1,297	1,297	1,215	1,148	83%	77%
	従業者数(人)	6,623	6,869	7,270	7,529	7,502	7,408	108%	112%
	年間販売額 (百万円)	126,073	135,483	139,973	134,157	121,798	132,829	98%	105%

従業者規模別		H9	H14	H14/H9
1~ 2人	商店数(店)	600	532	89%
	従業者数(人)	X	847	-
3~ 4人	商店数(店)	331	279	84%
	従業者数(人)	1,126	965	86%
100 人~	商店数(店)	4	5	125%
	従業者数(人)	690	967	140%

資料：商業統計調査

旧津山市全体の商業(小売店)の年間販売額は1200~1300億円台で推移しています。商店数を見ると、平成16年は平成6年に比べて17%減っていますが、従業者数は8%増えています。

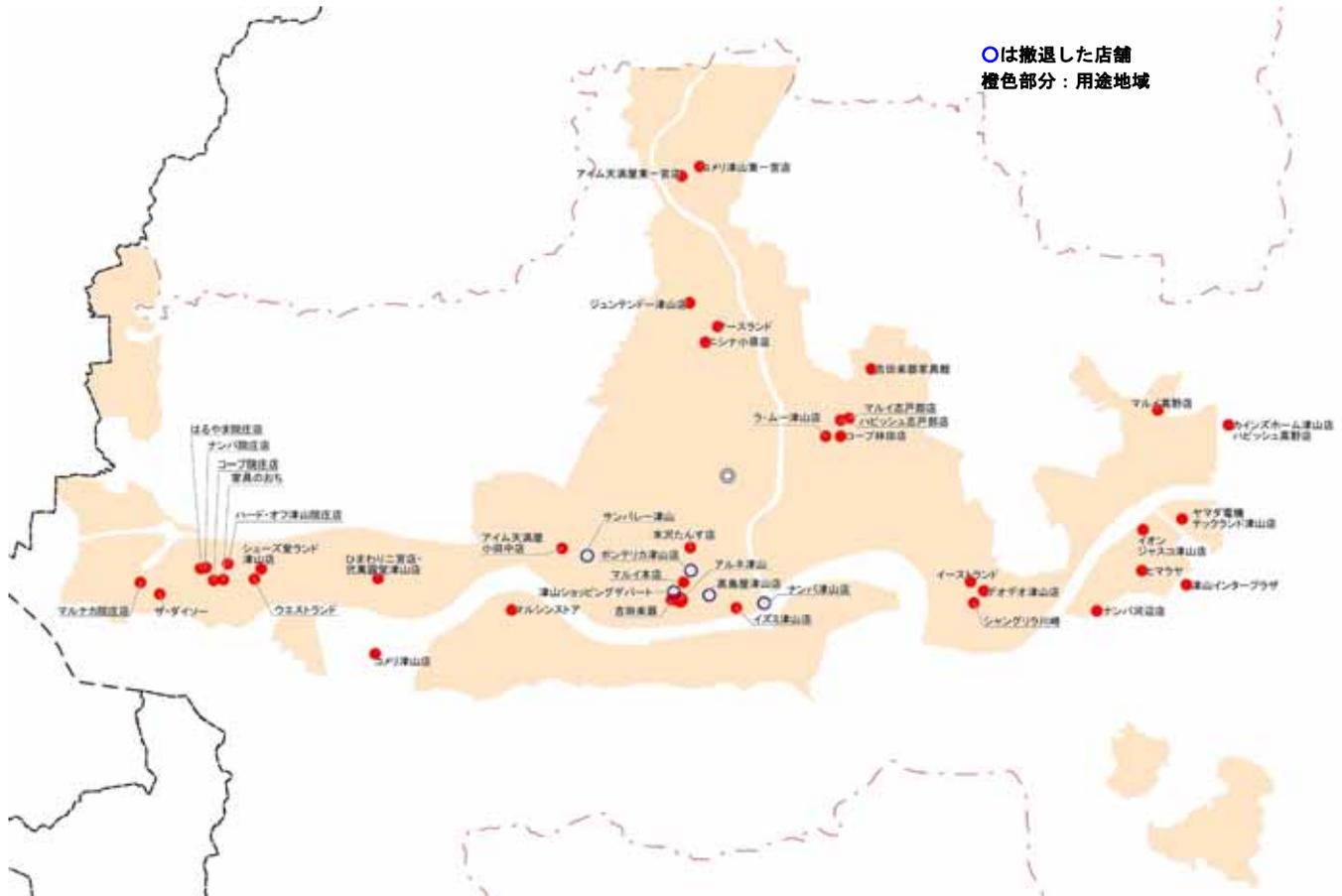
従業者規模別は、平成14年は平成9年に比べて「1~2人」の商店数が11%減り、

「3～4人」では16%減っている（従業者は14%減少）のに対して、「100人以上」の商店数が1店舗増え、従業者数が40%増えています。

これは、中心市街地商店街の個人商店などが減少し、郊外に出店した大規模小売店による雇用が増えたことが原因と考えられます。

大規模小売店舗の出店状況を見ると、市街地東部および西部、北部、北東部などの幹線道路沿いや用途地域外への出店が目立っており、中心部では撤退した店舗も見られるなど、中心市街地への商業集積が進んでいないことがわかります。

○大規模小売店舗の出店状況



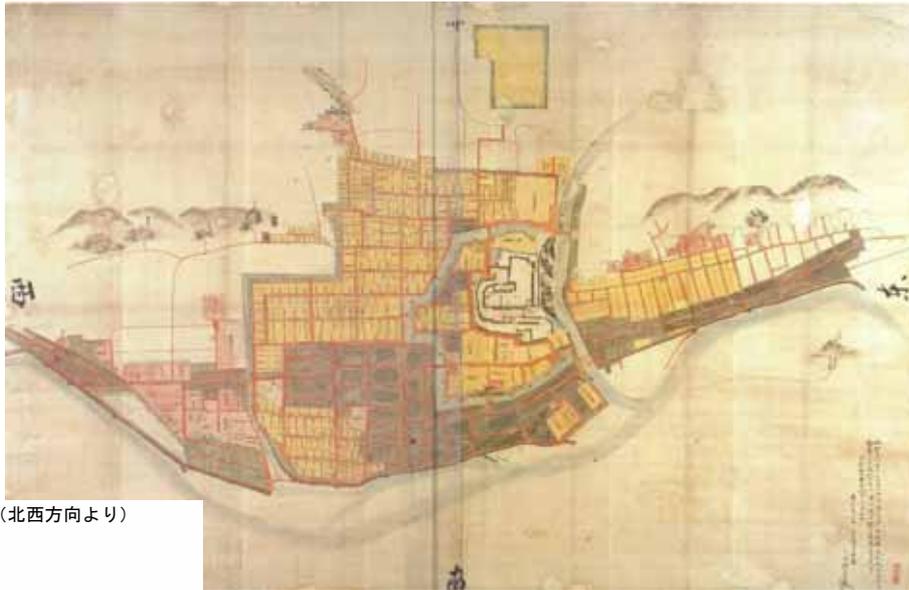
大規模小売店舗の出店状況(平成20年3月末)

No.	名称	所在地	開店日	概要		核店舗	主要販売品
				業種	面積㎡		
1	マルイ本店	元魚町14	S42.11.10	SM	1,203	(株)マルイ	食料品他
2	イーストランド	川崎147	S52.2.25	SM・HC	9,391	(株)マルイ、 コーナン	食料品 DIY用品
3	津山ショッピング プラザ	伏見町50-12	S53.12.3	SSM	9,325	(株)イズミ	衣・食料品他
4	仁科百貨店 小原店	小原129-3	S54.3.1	SM	1,335	(株)仁科百貨店	衣・食料品他
5	デオデオ津山店	川崎158-4	S54.9.5	専門店	2,839	(株)デオデオ	家電等
6	末沢たんす店	田町32	S55.9.1	専門店	3,451	(有)末沢たんす店	家具・建具・ 什器
7	ウエストランド	二宮71	S57.6.11	SM	5,986	(株)イズミ (株)マルイ	衣・食料品他
8	ナンバ河辺店	国分寺25-1	S62.11.18	HC	5,499	(株)ナンバ	DIY用品
9	ホームセンタータイム 津山店	河辺911-1	H2.7.23	専門店	2,212	ヒマラヤ	スポーツ用品 他
10	インテリアマルフク 津山店	院庄912	H3.7.12	専門店	1,495	(株)越智タンス店	家具・建具・ 什器
11	ナンバ院庄店	院庄927-1	H4.10.27	HC	4,000	(株)ナンバ	DIY用品
12	津山ショッピング デパート	戸川町27	H8.6.30	専門店	2,544	(有)吉田楽器	楽器・家具・ 家電等
13	津山リバーシティ A街区	河辺1000-1	H8.12.10 H19.7.1変更	GMS	25,797	イオン ジャスコ津山店	衣・食料品他
14	津山リバーシティ B街区	河辺966-1		専門店	7,000		各種商品
15	コープ院庄店	院庄909-1	H9.1.23	生協・ 専門店	1,478	(生協) おかやまコープ	衣・食料品他
16	マルイ志戸部店	林田160-8	H9.5.23	SM・専門店	1,833	(株)マルイ	衣・食料品他
17	ノースランド	上河原160-8	H9.5.28	SM・専門店	3,462	(株)マルイ	衣・食料品他
18	津山インタープラザ	河辺853-1	H9.7.18	専門店	1,879	ベスト電器	家電等
			H9.11.7	専門店	596	イエローハット	自動車用品
19	アイム天満屋 東一宮店	東一宮1-11	H9.11.1	SM	1,440	(株)アイム天満屋	食料品他
20	アルネ津山	新魚町17	H11.4.2	百貨店	18,633	(株)天満屋	各種商品
21	山陽マルナカ 院庄店	院庄1029-1	H12.8.10	SM	2,200	(株)山陽マルナカ	衣・食料品他
22	コープ林田店	林田117-2	H14.3.19	SM	2,821	(生協) おかやまコープ (株)しまむら	衣・食料品他
23	カインズホーム津山店 ・ハピッシュ高野店	高野本郷1369-2	H17.12.21	HC・ SM	9,995	カインズ (株)ハッピーマート	衣・食料品 DIY用品他
24	コメリホームセンター 津山店A棟	平福15-1	H18.5.10	HC	6,196	(株)コメリ	住・生活関連 用品、資材
25	コメリホームセンター 津山店B棟	平福78-1	H18.5.10	HC	2,659	(株)コメリ	住・生活関連 用品、資材
26	ラ・ムー津山店	林田71-1	H19.4.17	SM・専門店	2,388	ラ・ムー (大黒天物産(株))	食料品、日用 雑貨他
27	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	家庭電化製品
28	ひまわり二宮店・ 式萬圓堂津山店	二宮1922-1	H20.4.4	専門店	1,423	(株)プレひまわ り	医薬品、化粧 品、メガネ他

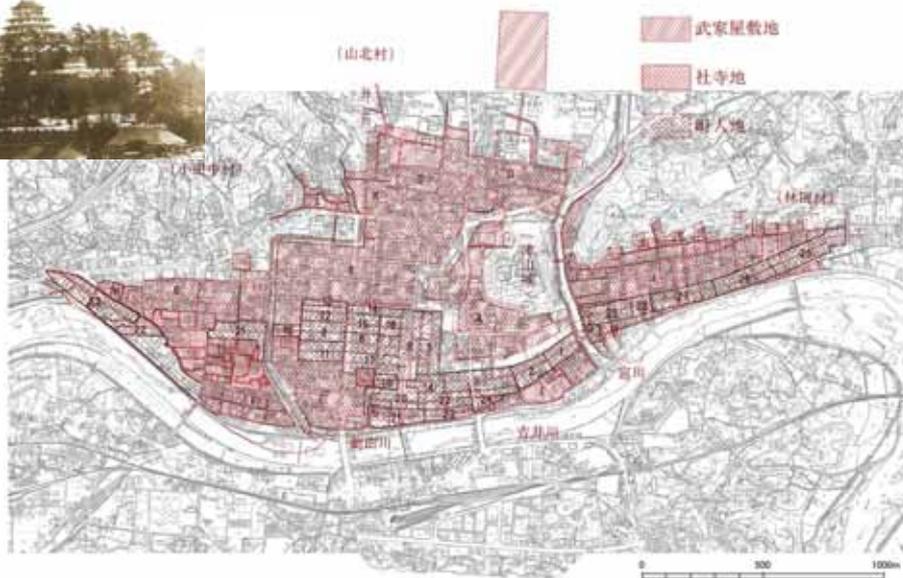
5) 都市のなりたち

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まちなみなどの歴史資産が良く残されています。特に、旧武家屋敷地であった田町、椿高下、南新座の各地区、また旧町人地であった城東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



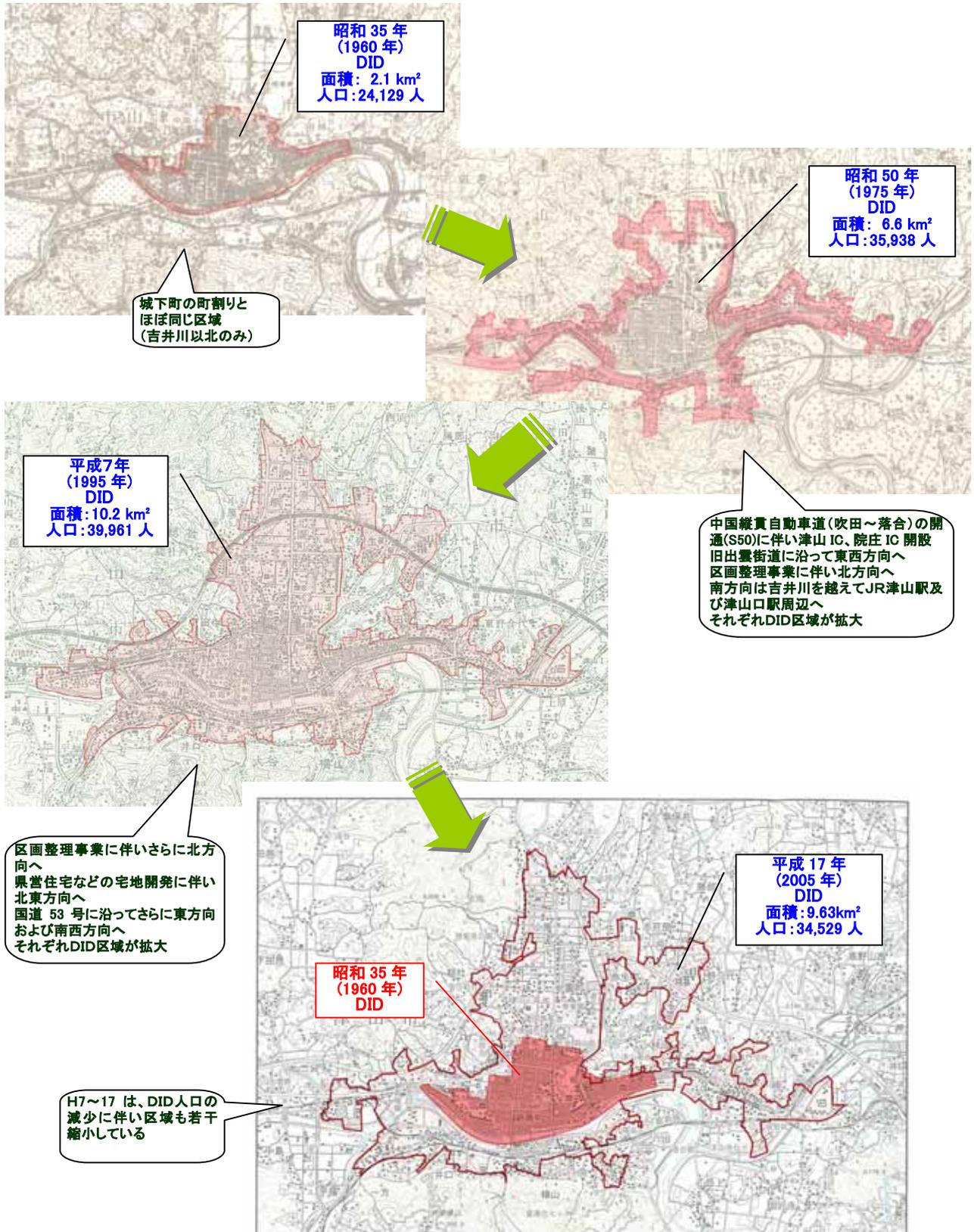
○城東地区の商家群



6) 市街地の進展状況

人口集中地区(DID)の変遷を見ると、昭和35年は江戸時代の城下町の町割りとはほぼ同じ区域でした。その後、高度経済成長期を経て平成7年まで拡大して来ましたが、近年は人口集中地区(DID)人口の減少に伴い縮小してきています。

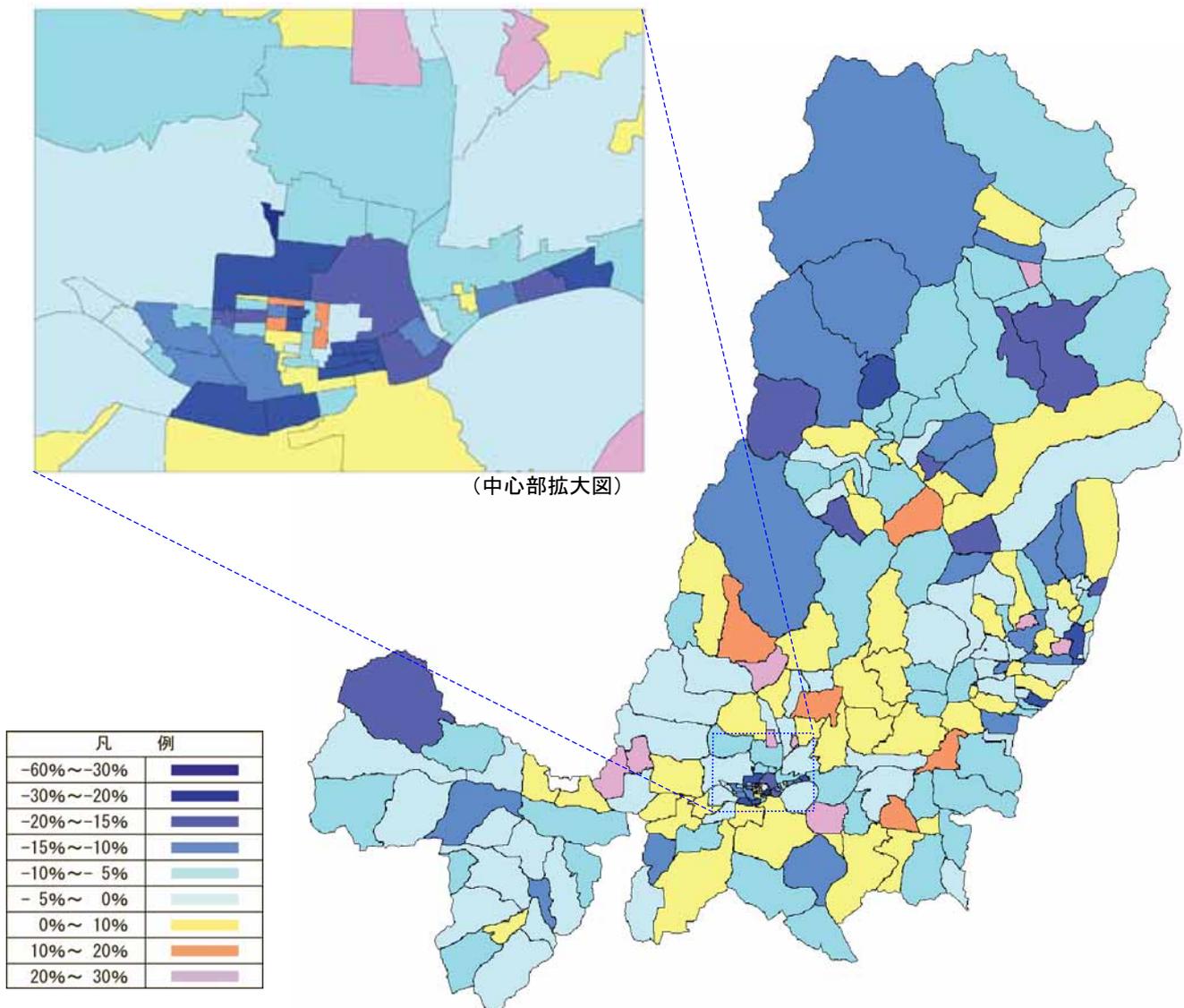
また、人口密度は、昭和35年以降低下し続けており、低密度の市街地が拡散しています。



国勢調査年	S60	S60-H2 増減	H2	H2-H7 増減	H7	H7-H12 増減	H12	H12-H17 増減	H17
行政区域 人口	110,542	1,844	112,386	1,231	113,617	-2,118	111,499	-930	110,569
DID 人口 (人)	32,532	6,880	39,412	549	39,961	-3,913	36,048	-1,519	34,529
DID/行政区域 人口比率	29.4%	5.6%	35.1%	0.1%	35.2%	-2.8%	32.3%	-1.1%	31.2%
DID 面積 (km ²)	7.4	2.3	9.7	0.5	10.2	-0.27	9.93	-0.30	9.63
DID 人口密度 (人/km ²)	4,396.2	-333.1	4,063.1	-153.0	3,910.1	-279.9	3,630.2	-44.6	3,585.6

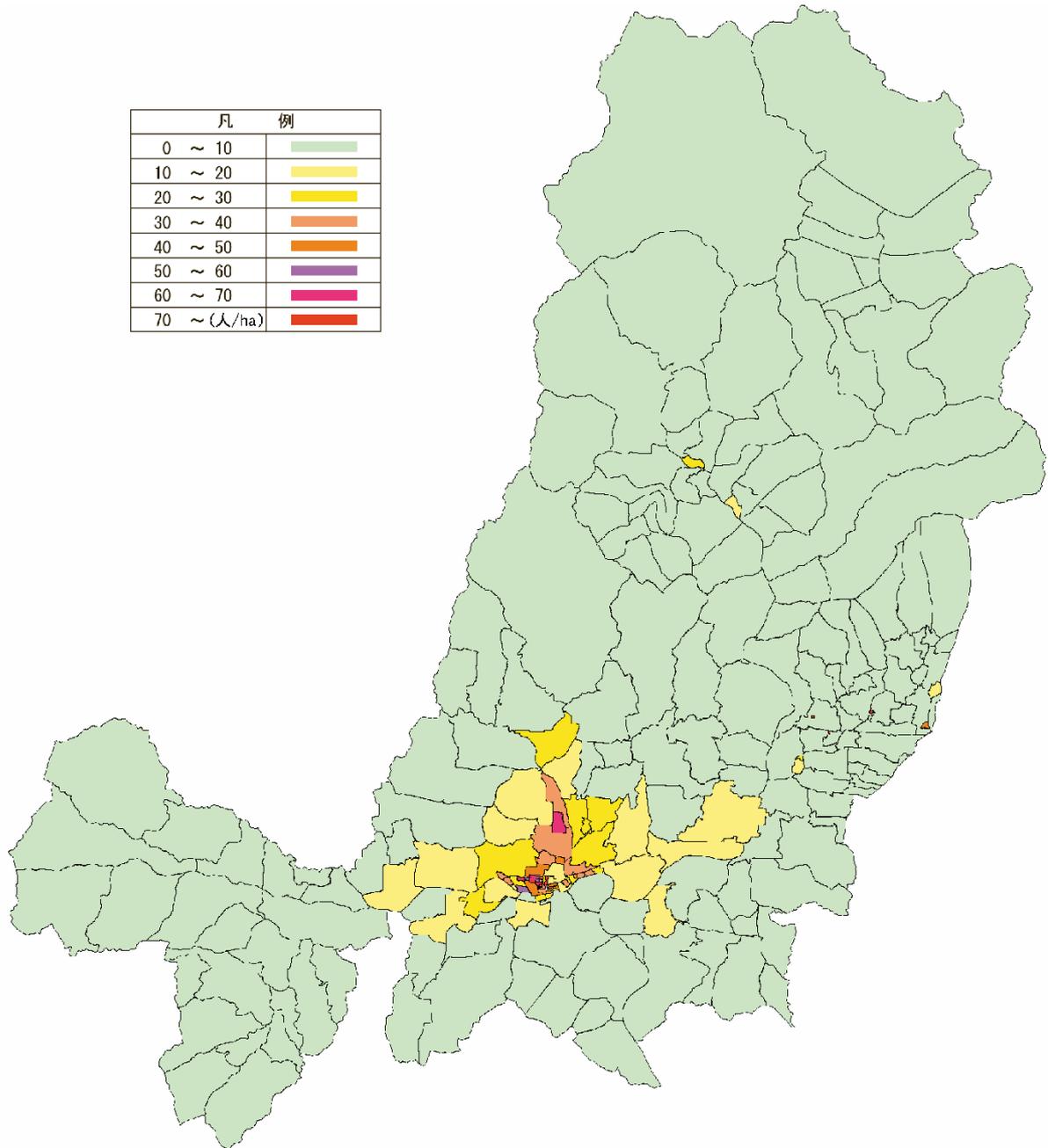
人口集中地区（DID）人口が行政区域人口に占める比率は、平成7年の35%をピークに平成17年には31%に低下しています。そして、平成7年～17年の行政区域人口の減少数（約3000人）よりも人口集中地区（DID）人口の減少数（約5400人）の方が多くことや、地域別人口の増減状況から見ても、中心部の空洞化（=人口減少）と市街地の拡散（=周辺部の人口増加）が進んでいることがわかります。

○地域別人口の増減率（H12～17）



前述のように、中心市街地の空洞化と市街地の拡散が進んでおり、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17年の市全体の人口密度分布を見ると、市街地部、特に中心市街地部は周辺地域に比べると、今も尚高い人口密度を有していることがわかります。

○地域別人口密度（平成17年）



7) その他（地価、建築物、下水道等）

①土地価格と土地利用について

国土交通省地価公示及び岡山県地価調査によると、本市の土地価格はバブル経済崩壊後の平成4年に住宅地、商業地とも最高値を記録し、その後平成19年に至るまで15年間一貫して下落を続けています。この10年間の推移を見ると、バブル経済の影響を受けた市街地中心部の商業地（津山5-1、津山5-2）の下落幅が特に大きく、反面、郊外の住宅地（津山-3）や路線商業地（津山(県)5-5）の下落幅は比較的緩やかになっています。

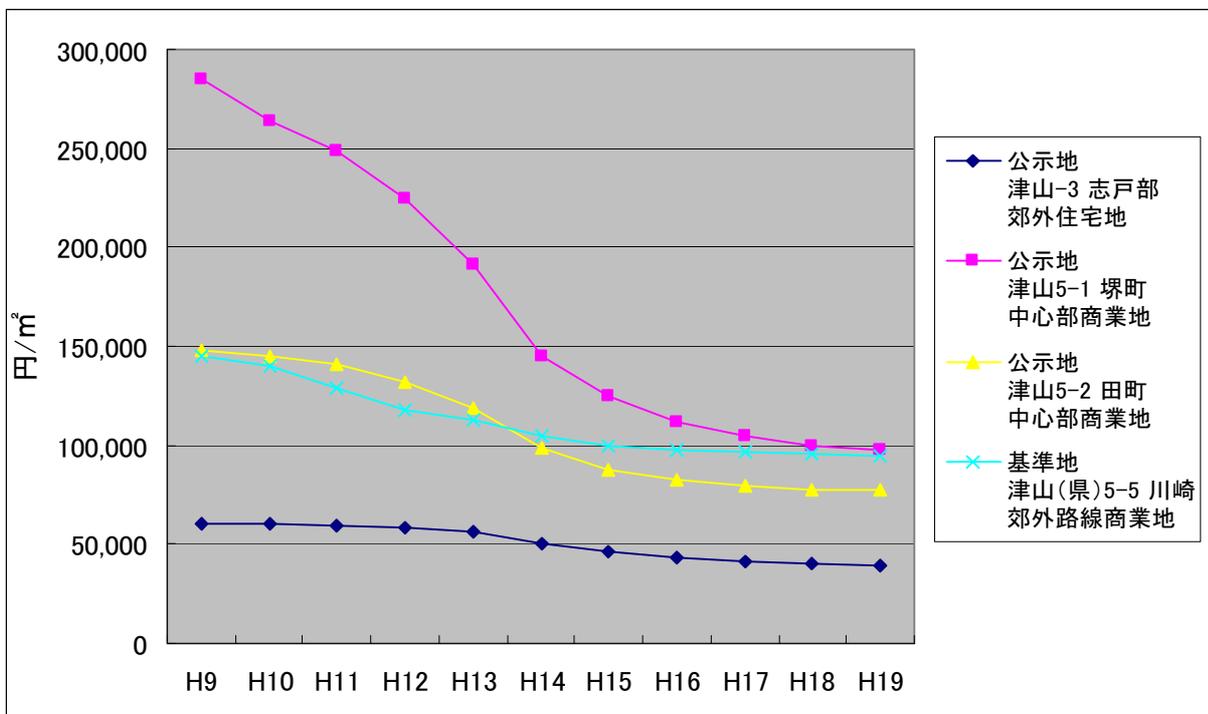
その結果、直近の両者の価格差は大幅に縮小し、本市においては中心部と周辺部の地価の平準化が顕著になってきました。

しかし、中心市街地全体の面的土地価格総額は、郊外部道路沿線の線的土地価格より高いことから、中心市街地の土地の魅力はある程度あるものと考えられます。

○土地価格の推移

(単位:円/㎡)

種類 番号	所在	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	価格比 (H19/H9)
公示地 津山-3	志戸部 郊外住宅地	59,900	59,900	59,300	58,200	56,100	50,100	46,000	43,000	41,000	39,900	39,100	65.2%
公示地 津山5-1	塚町 中心部商業地	285,000	264,000	249,000	225,000	191,000	145,000	125,000	112,000	105,000	100,000	98,000	34.3%
公示地 津山5-2	田町 中心部商業地	148,000	145,000	141,000	132,000	119,000	99,000	87,500	82,500	79,500	78,000	77,100	52.0%
基準地 津山(県)5-5	川崎 郊外路線商業地	145,000	140,000	129,000	118,000	113,000	105,000	100,000	98,000	97,000	96,000	95,000	65.5%



市街地中心部の在来型個人商店が集積する既存商業地は、自動車利用の利便性に劣っているため、現代の消費者ニーズに十分対応出来ていません。また、中心市街地内には大規模施設の開発余地もあまりありません。

このため、土地価格が安く利便性の高い郊外幹線道路沿いに広い敷地を求めて顧客誘引に優れる大型商業施設の立地が進み、公共施設や大病院までが郊外に移転したことにより郊外化に拍車がかかりました。

その結果、中心市街地では、人口減少や商業機能の衰退、土地利用が図れないなどの理由による空洞化が進み、地価の下落とともに機能的な都市活動の確保に問題が生じています。

近年、地方都市の中心市街地においては、地価の下落や比較的まとまった更地（事業所跡地等）の出現により、市街地再開発やマンション建設などが進み、高齢者を中心に郊外の戸建住宅からまちなかに住み替える「都心回帰」が見られるところもあります。

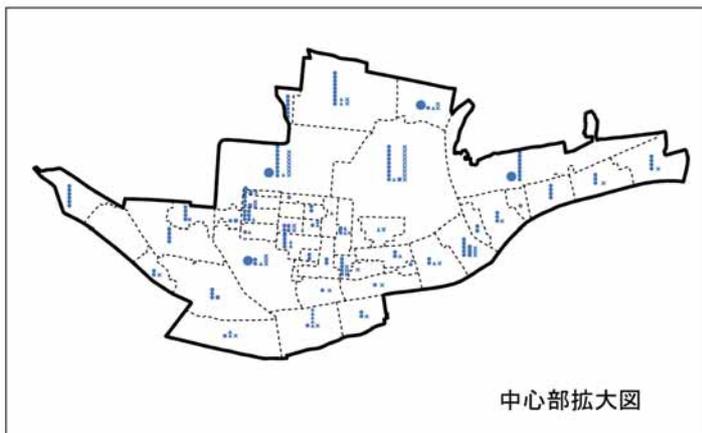
本市の中心部の地価は、ほぼ下げ止まったと思われるものの、中心市街地には古い町割りが残っており、特に商家地区は間口の狭い小規模住宅が密集しているため、権利関係の整理・調整、狭い道路幅員などがネックとなり、あまり土地活用が図られていません。

②建物新築状況

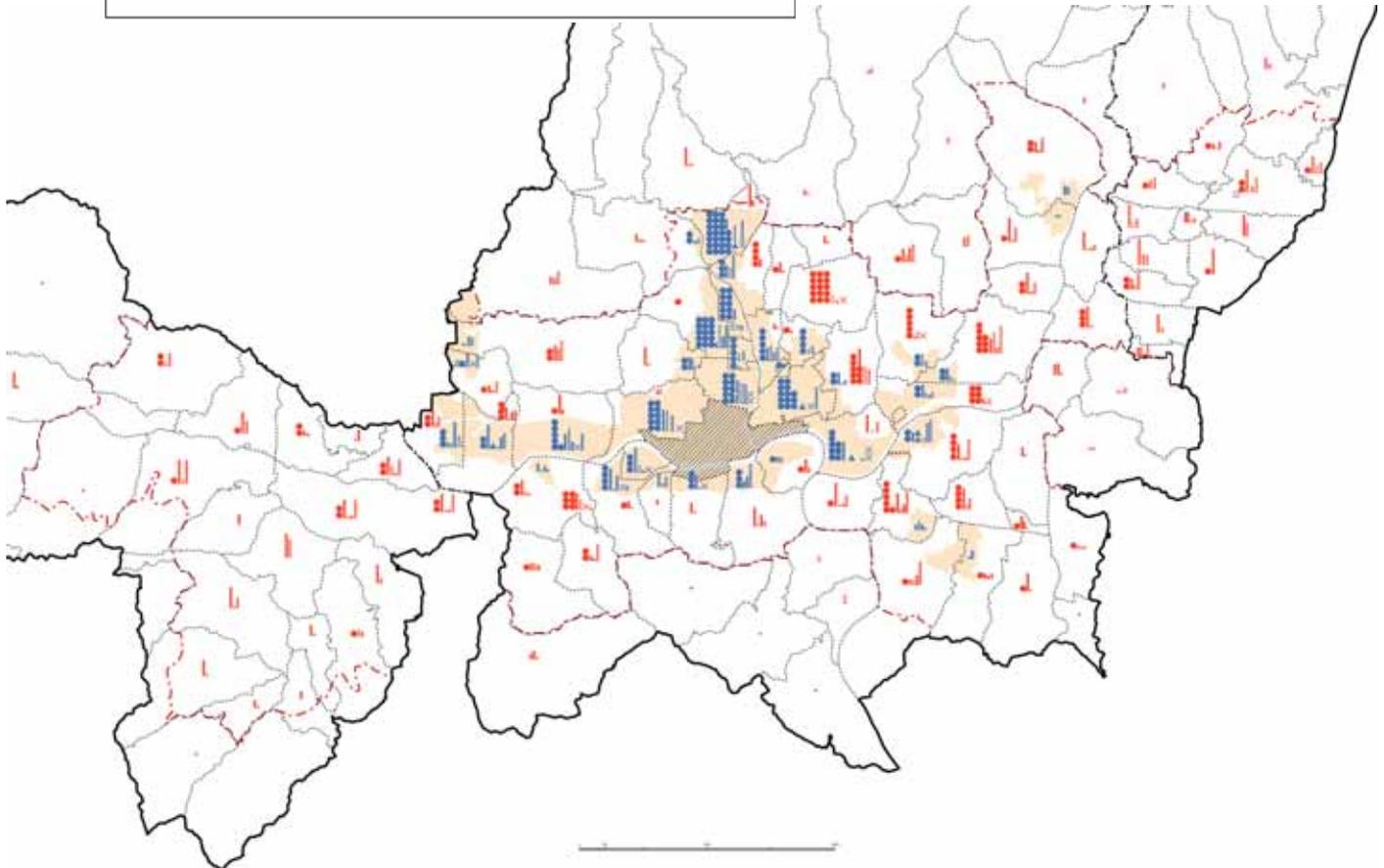
平成10年度から平成17年度の建物新築状況を見ると、用途地域指定区域内では東一宮、小原、林田などの地区で新築件数（特に住宅）が多く、中心市街地では少なくなっています。

用途地域指定区域外では勝部、野介代、高野本郷などで新築件数が多くなっており、これらの地区では、大規模小売店舗やパチンコ店の立地、住宅団地やミニ開発、戸建住宅によるスプロールなど、無秩序な土地利用が進んでいます。また、市街地北部の都市計画区域外でもミニ開発や戸建住宅によるスプロールが見られます。

○建物新築状況（H10～17年度）



凡 例			
建物用途	住宅	●	1件を小 10件を大
	商業	▲	
	工業	■	用途地域内は青
	その他	×	用途地域外は赤
旧市町村界	-----		
行政区域界	▭		
都市計画区域界	- - - - -		
用途地域指定区域	■		



③中心市街地の建物の状況

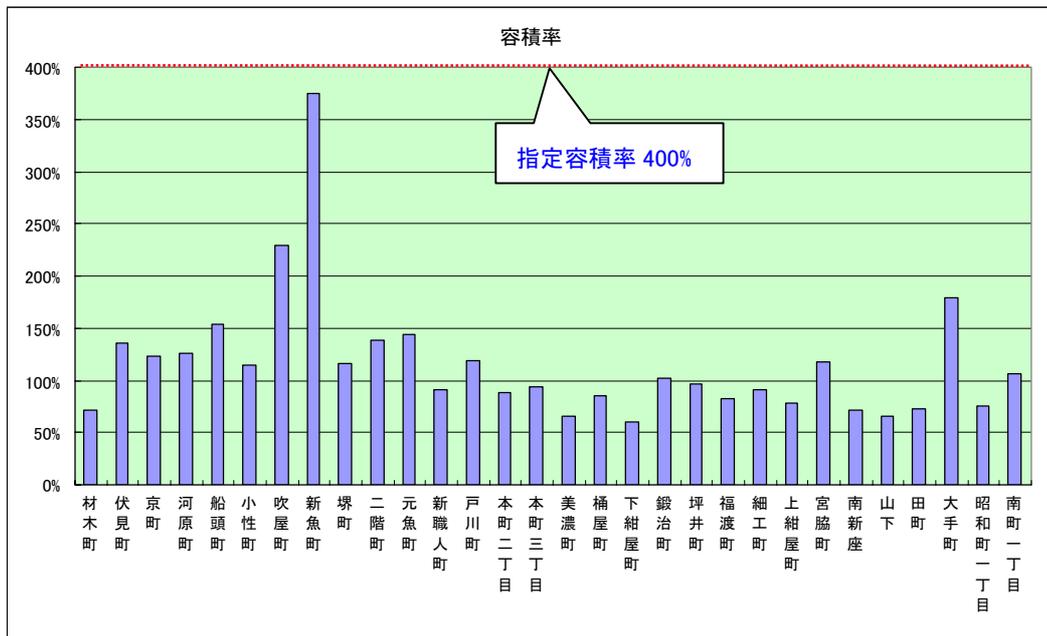
中心市街地の商業地域には、5階以上の建築物132件のうち半数の66件が立地しています。中心市街地以外では、国道沿道や北園町等で5階以上の建築物の立地が多く見られます。

また、容積率を見ると、再開発ビルのある新魚町が375%、吹屋町が229%と高くなっていますが、中心市街地の平均は100%であり、指定容積率の25%程度の利用となっています。一方、中心市街地以外の地区の平均容積率は44%で、指定容積率(200%,100%)の4分の1程度の利用率と考えられます。

このように、中心市街地は他地区と比べて高層建築物が多く、ある程度高度利用は図られています。指定容積率に対しては周辺部と同様に低い利用率となっています。

○中心市街地の建物容積率、建ぺい率 他

地区名 名称	全建物		NET 容積率	木造建物		木造率 (面積)	宅地面積	建築面積	建ぺい率
	棟数	延床面積		棟数	延床面積				
材木町	195	15,604.83	72%	170	9,504.35	61%	21,780.10	9,582.09	44%
伏見町	148	37,895.53	136%	103	6,818.32	18%	27,915.36	12,106.51	43%
京町	204	21,994.55	123%	137	8,031.41	37%	17,872.28	10,481.51	59%
河原町	98	13,001.39	126%	77	4,137.88	32%	10,281.88	4,653.74	45%
船頭町	99	8,563.88	154%	73	2,933.97	34%	5,550.62	3,333.43	60%
小性町	121	11,495.38	114%	98	5,572.97	48%	10,059.33	5,497.19	55%
吹屋町	264	18,693.95	229%	42	2,503.13	13%	8,155.13	4,666.06	57%
新魚町	101	73,483.81	375%	62	4,096.86	6%	19,594.68	11,411.72	58%
堺町	94	10,601.92	116%	58	2,983.92	28%	9,162.57	5,407.55	59%
二階町	147	24,368.04	138%	114	6,449.87	26%	17,632.88	8,379.57	48%
元魚町	119	15,100.22	145%	86	4,510.34	30%	10,446.50	7,684.04	74%
新職人町	43	4,383.83	91%	32	2,356.79	54%	4,827.87	2,309.73	48%
戸川町	167	15,964.14	119%	126	6,051.29	38%	13,394.43	7,140.76	53%
本町二丁目	67	5,826.72	89%	59	3,808.27	65%	6,570.01	3,753.59	57%
本町三丁目	86	7,303.67	93%	73	4,555.93	62%	7,825.75	4,610.32	59%
美濃町	83	4,704.84	66%	74	3,667.32	78%	7,158.12	3,079.78	43%
桶屋町	53	4,016.29	85%	44	3,024.67	75%	4,697.83	2,538.28	54%
下紺屋町	43	3,762.87	61%	33	1,623.68	43%	6,209.74	2,172.81	35%
鍛冶町	67	7,495.56	102%	50	3,014.63	40%	7,368.56	3,299.01	45%
坪井町	177	12,307.79	97%	157	8,687.17	71%	12,684.39	7,667.97	60%
福渡町	130	10,058.17	83%	107	6,767.88	67%	12,096.95	6,192.12	51%
細工町	53	3,434.55	91%	47	2,791.10	81%	3,779.25	2,206.30	58%
上紺屋町	150	7,855.41	79%	129	5,016.59	64%	9,966.20	5,074.67	51%
宮脇町	80	5,683.13	117%	69	3,959.22	70%	4,856.22	3,267.91	67%
南新座	646	54,095.04	72%	440	26,827.43	50%	75,562.76	27,017.08	36%
山下	440	64,601.22	66%	301	19,728.41	31%	98,425.11	30,399.66	31%
田町	908	107,169.26	73%	632	43,609.39	41%	146,472.23	55,295.65	38%
大手町	64	34,348.56	179%	10	1,089.33	3%	19,215.86	9,684.88	50%
昭和町一丁目	146	25,011.41	76%	79	6,383.52	26%	33,121.43	15,784.17	48%
南町一丁目	105	16,011.10	107%	54	3,899.81	24%	15,020.91	11,052.74	74%
合計	5,098	644,837.06	100%	3,536	214,405.45	33%	647,704.95	285,750.84	44%



④土地区画整理事業地区の宅地化率

本市の用途地域面積は 2081.9ha となっていますが、その内 242.8ha (11.7%) が土地区画整理事業によって整備されています。

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 70% となっています。

施行年度が古い大谷第一、城西地区の宅地化率はほぼ 100% で、城北第一・第二地区も 80% 以上と高い率となっています。

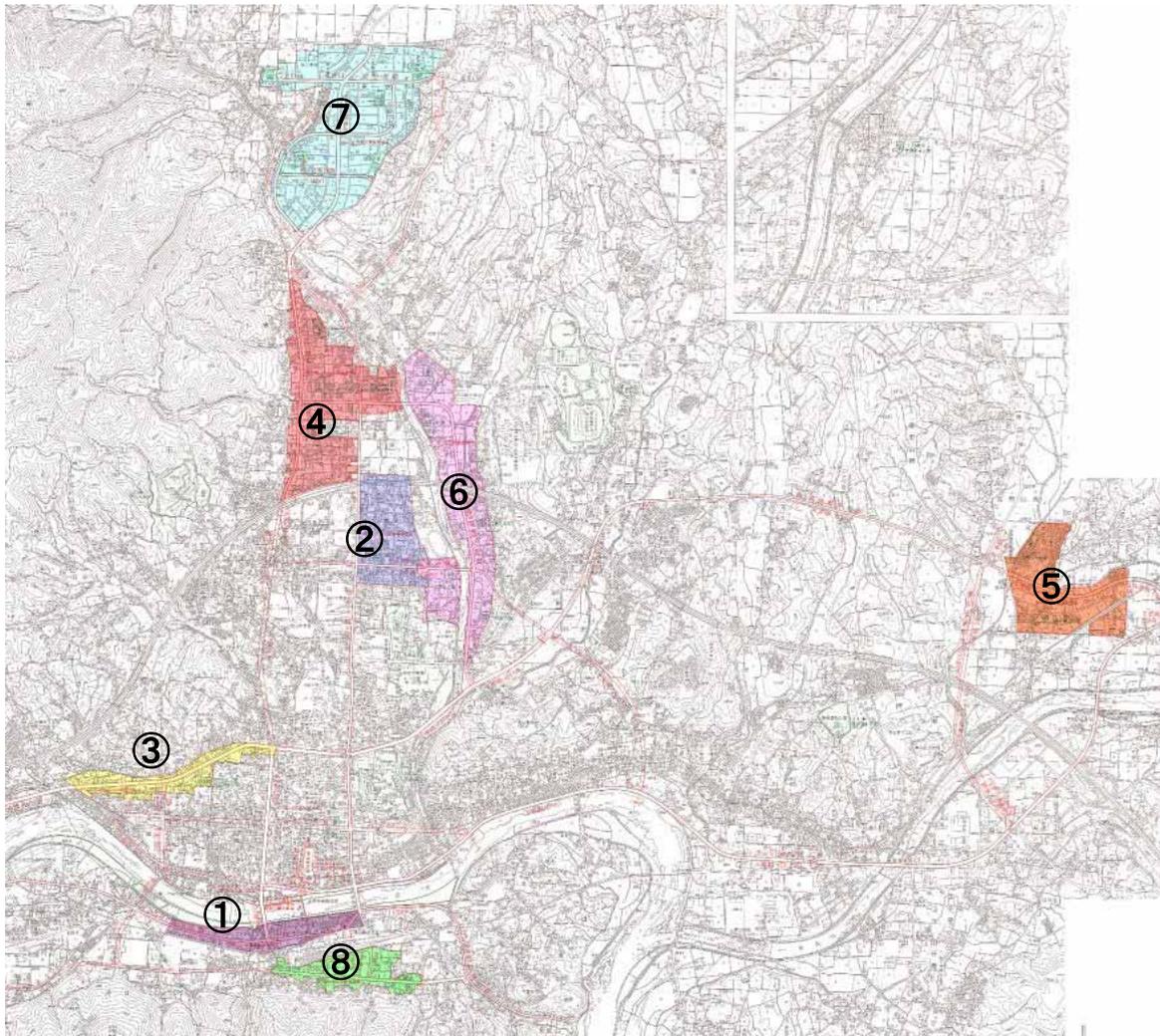
しかし、施行年度の新しい駅南、東一宮地区は事業完了後 10 年近く経過していますが、宅地化率は 45 ~ 50% で、今後も宅地化の促進が必要となっています。

土地区画整理事業地区の宅地化率

地区名	施行年度	地区面積	台帳宅地面積	宅地化面積	宅地化率
① 大谷第一	S11~35	14.7	146,834	146,834	100%
② 城北第一	S39~43	21.7	170,101	144,370	85%
③ 城西	S41~50	14.1	94,429	91,245	97%
④ 城北第二	S47~52	39.9	307,538	249,413	81%
⑤ 高野	S48~52	28.1	207,098	151,382	73%
⑥ 沼	S49~56	42.6	318,142	208,008	65%
⑦ 東一宮	S63~H9	68.3	489,121	246,915	50%
⑧ 駅南	H4~10	13.4	92,091	41,011	45%
合計		242.8	1,825,354	1,279,179	70%

※宅地化面積はプランメーターによる求積

○土地区画整理事業地区位置図



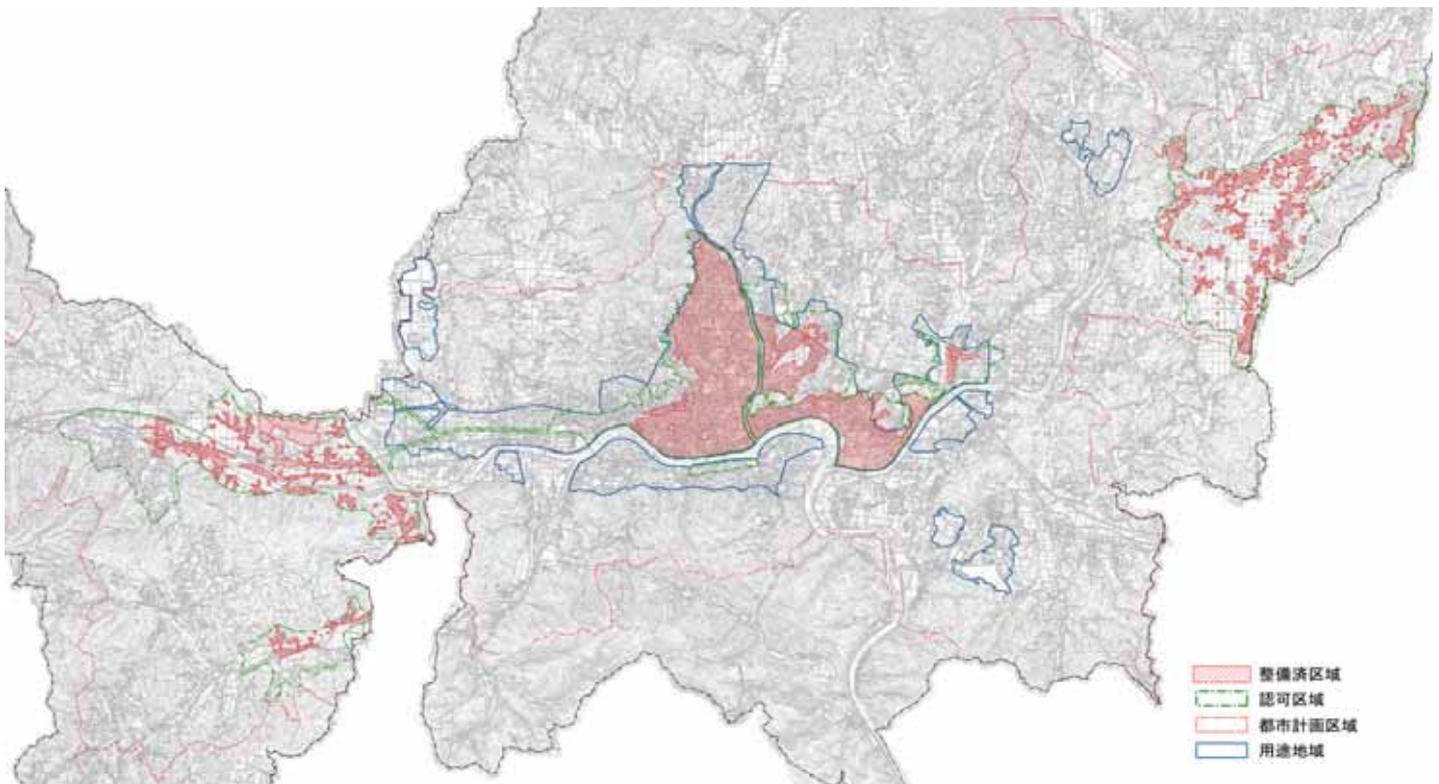
⑤ 下水道の整備状況

都市計画区域内における公共下水道は、用途地域が指定されている吉井川以北の既成市街地を中心に順次整備が進められていますが、市街地の西部地域や津山駅がある吉井川以南の市街地は未整備区域となっています。

また、用途地域指定外の久米地域と勝北地域には、既に公共下水道が整備済の地域があります。

このように、市町村合併により、同一都市計画区域内に用途地域指定区域内の下水道未整備地域と用途地域指定外区域の整備済（又は整備予定）地域が併存しています。

○ 下水道の整備状況

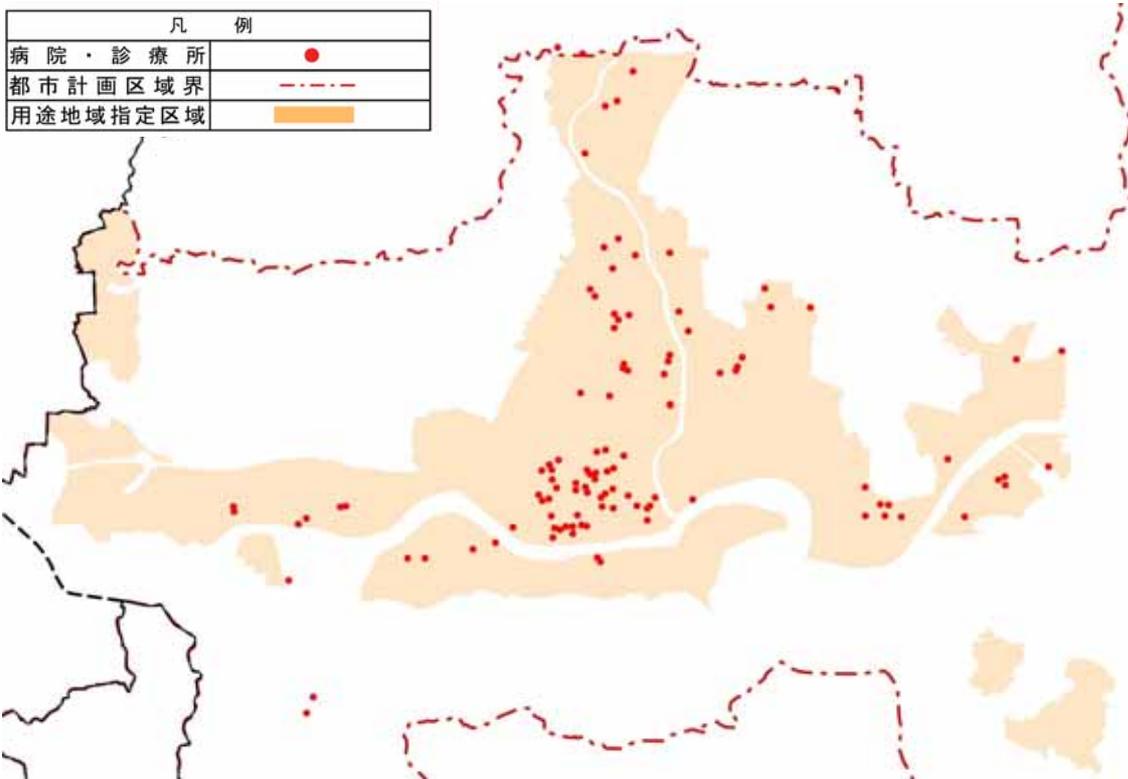


- ・ 津山処理区（認可計画：1042ha／全体計画：2555ha）
- ・ 久米処理区（認可計画：249ha／全体計画：480ha）
- ・ 加茂処理区（認可計画：110.4ha／全体計画：110.4ha）
- ・ 勝北処理区（認可計画：167ha／全体計画：287ha）

⑥各種施設の立地状況

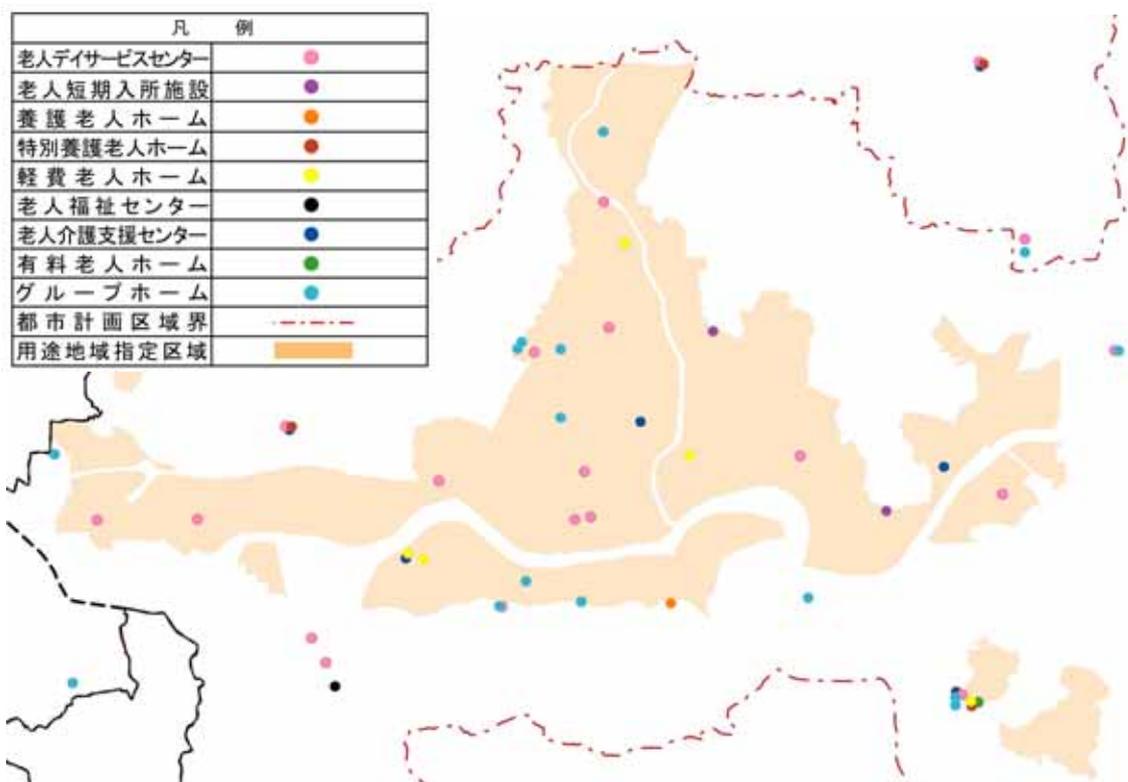
病院・診療所の立地状況を見ると、中心市街地にかなりの施設が集積しています。

○病院・診療所の立地状況



老人福祉施設の立地状況を見ると、市街地内に施設が分散して立地しています。

○老人福祉施設の立地状況



2. 環境面から見た位置づけ

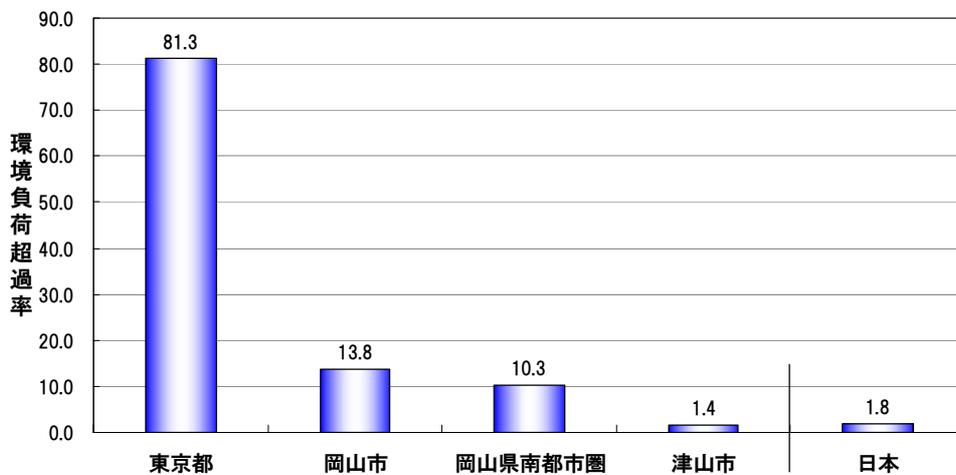
本市の市街地は比較的コンパクトでまとまりがあり、郊外・農村部などに豊かな自然環境を有しています。

そこで、環境面から見た本市の位置づけを明確にするために、近年注目され平成20年1月に提出された岡山県環境審議会の答申でも採用されている、環境負荷量（エコロジカル・フットプリント：EF）^{（次頁参照）}という指標を参考として計画の方向性を考えます。

岡山大学社会システム計画学研究室が行った分析によると、津山市の環境負荷超過率は1.4になります。他都市と比較すると、東京都は81.3（津山市の約58倍）と著しく高く、岡山市は13.8、岡山県南都市圏は10.3で、津山市の7～10倍の値となっています。

日本、各都市および都市圏の環境負荷超過率

【居住者消費に伴うEFに基づく：産業、業務関連は除く】



岡山大学 社会システム計画学研究室 作成

また、津山市は、日本全体の環境負荷超過率1.8を下回っており、環境負荷の観点から見ると、相対的に他地域への依存度が低い都市と言えます。

合併した旧市町村地域別の環境負荷超過率を見ると、旧津山地域は他の地域よりかなり高くなっており、市街化が進む旧津山地域が、他の地域（勝北地域、久米地域、加茂地域、阿波地域）に環境的に依存していることがわかります。

特に、加茂地域、阿波地域などの環境負荷超過率は1.0をはるかに下回っており、環境負荷の点から見て優れた特性を持っているといえます。

岡山大学 社会システム計画学研究室 作成

エコロジカル・フットプリント（EF）指標

「ある一定の人口あるいは経済活動を維持するために必要となる資源消費量を、土地の機能に着目して面積換算（Footprint:足跡）することで、人間活動の持続可能性を評価する環境指標」（参考文献：Wackernagel,M,and W.E.Rees(和田喜彦監訳)：エコロジカル・フットプリント 地球環境持続のための実践プランニング・ツール）

このマスタープランの計算では、対象地域内での居住者の都市活動に伴って、直接的に消費される EF 指標値（以下、居住者消費に伴う EF 指標値）を対象にしています。このため、産業・業務活動等に伴う環境負荷（資源消費や CO₂ 排出）は対象外としています。つまり、他地域の都市活動による影響を排除した上で、津山市居住者の都市活動に伴う環境負荷に焦点を当てています。環境負荷の観点から、都市・交通計画や土地利用計画を策定する際に重要かつ直接的な関連性のある下記の各要素より構成されています。

「居住者消費に伴う EF 指標」

食糧、動物飼料のための作物を育てる農用地

肉および牛乳のための動物に草を食べさせるための牧草地

製紙材料を採取するための森林地

都市的な活動を提供するために必要な土地

排出された二酸化炭素を固定するために必要な森林地（民生家庭・交通部門対象）

環境受容量(Carrying Capacity : CC)

「EF 指標の各構成要素における環境負荷を受け入れるための土地利用面積（例えば、対象地域内の食糧消費に伴って必要となる農用地を、その対象地域内でどれだけ準備できているか等）」

環境負荷超過率

「地域の環境受容量に対して、その地域から発生する環境負荷量がどの程度であるのか、それら環境受容量と環境負荷量とのバランスを示す定量的な指標」

$$\text{環境負荷超過率} = \text{環境負荷量(EF 指標値)} / \text{環境受容量(CC)}$$

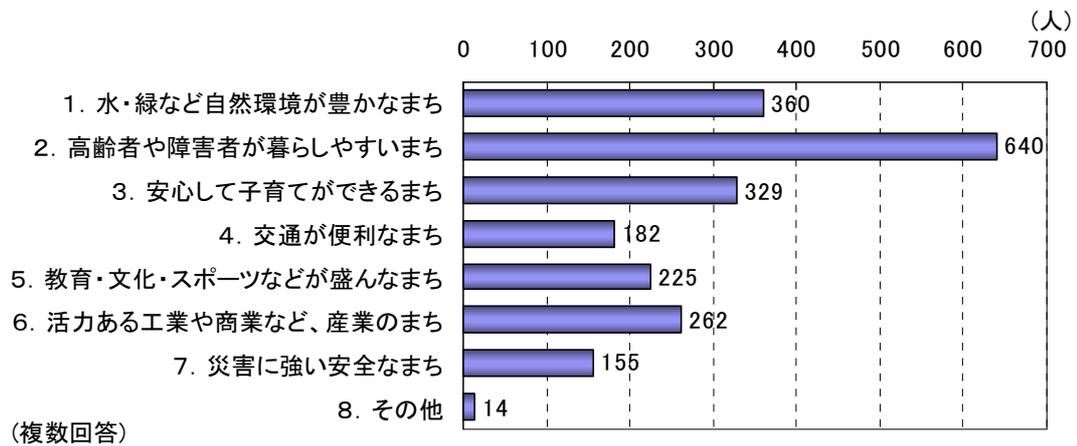
つまり、単純にその超過率が 1.0 以下の場合、環境負荷の観点からは、他地域に依存せずとも自地域内での人間活動を持続的に営むことが可能な地域と言えます。言い換えれば、これらの地域は他地域における環境負荷を自地域内での土地利用において負担しているとも言えます。

3. 市民の意向

まちづくりアンケート調査結果（平成19年5月実施）より（抜粋）

①「津山市が将来どんなまちになったらよいと思いますか」

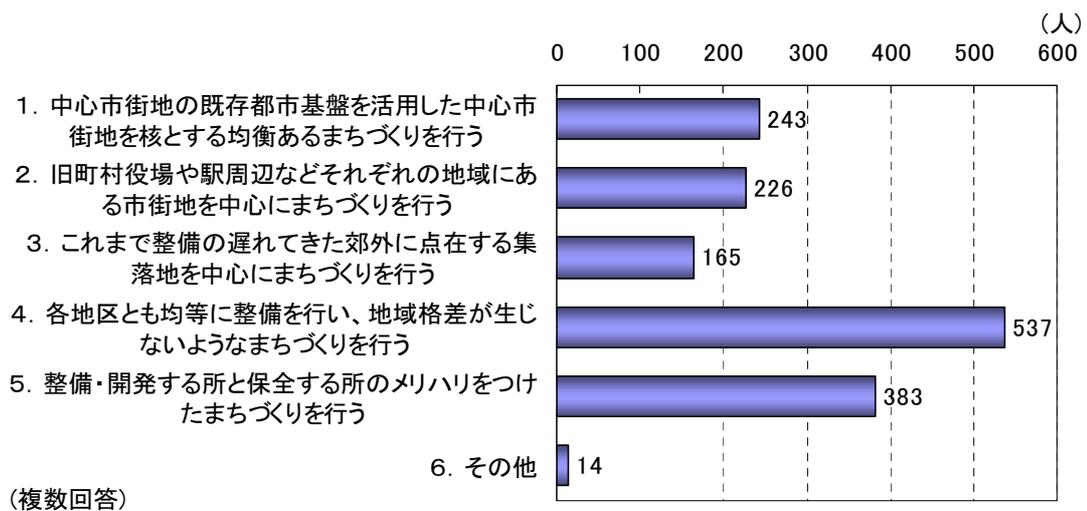
「高齢者や障害者が暮らしやすいまち」という意見が圧倒的に多く、次いで「自然環境が豊かなまち」、「安心して子育てができるまち」、「産業のまち」という意見が多くなっています。



②「今後の市全体のまちづくりについて、どのように思われますか」

「地域格差のないまちづくり」という意見が多いが「開発・保全のメリハリをつけたまちづくり」という意見もかなりあります。

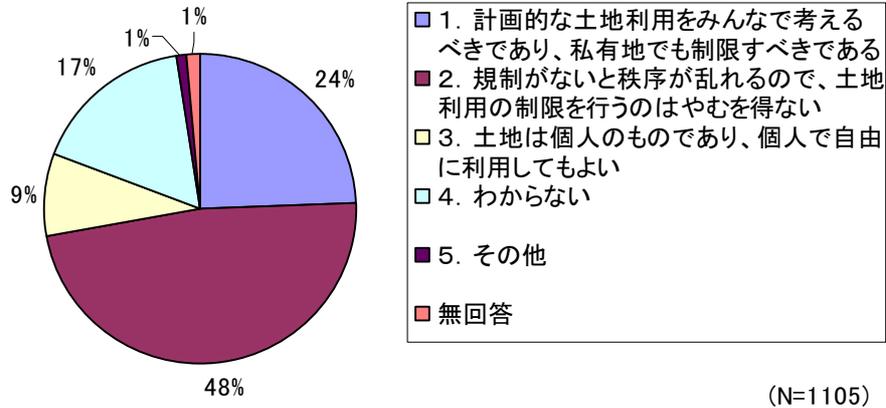
次いで「中心市街地を核としたまちづくり」、「旧町村などの地域にある市街地中心のまちづくり」が多くなっています。



③ 「総合的な土地の利用方法についてどのようにお考えですか」

「秩序を守るため土地利用の制限はやむを得ない」という意見が半数近くありました。

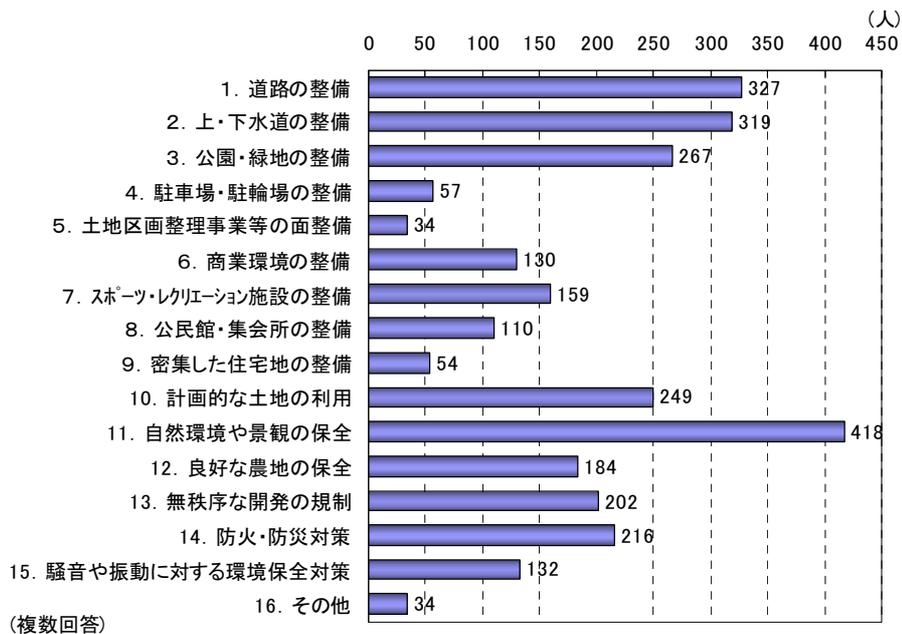
「計画的な土地利用をみんなで考え、私有地でも制限すべきだ」という意見と合わせると、7割以上の方が土地利用の制限が必要と考えています。



④ 「あなたがお住まいの地域について、特に望まれていることは何だと思われますか」

「自然環境や景観の保全」が最も多く、次いで「道路」「上・下水道」「公園・緑地」の整備の順となっており、反対に「土地区画整理事業」や「密集した住宅地の整備」に対しての要望は少なくなっています。

自然環境の保全を第一に考えつつも、生活環境の充実への期待が高くなっていることがわかります。



4. 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

- ・本市の周辺市町村は、通勤・通学・買い物などで本市への依存度が高く、本市は県北地域の拠点都市として大きな役割と責任を担っています。
- ・しかし、以前に比べて、岡山市や倉敷市への流出が増えてきており、拠点都市としての求心力が弱まってきています。
- ・総人口は平成7年をピークに既に減少段階に入っており、生産年齢人口の減少・少子化・超高齢化の進行などに伴う都市活力の低下が懸念されます。
- ・今後も県北の中心都市として発展していくためには、交流拠点の形成や広域交通機能の向上、商業・工業の産業拠点、医療、文化、レクリエーションの拠点形成など、広域的なニーズに応えるさまざまな都市機能を強化し拠点性の向上を図る必要があります。

② コンパクトな都市づくり

- ・本市では、城下町の町割りを基盤として、河川や丘陵地により地形的に限定された空間に、比較的まとまりのある市街地が形成されてきました。
- ・近年、市街地周辺部の用途地域外や都市計画区域外にある丘陵地や農業地域において、宅地開発などのスプロール的な都市的土地利用が進んでおり、これらの地域では土地利用の混在が見られます。
- ・用途地域内には低・未利用地が存在し、低密度な市街地が郊外部（用途地域外）へ拡散することで、都市基盤等への過大な投資が必要になっており、環境負荷の低減や景観保全などの点でも問題のある市街地が形成されつつあります。
- ・今後、持続可能な発展をめざした効率的な都市づくりのためには、無秩序な市街地の拡散的拡大を抑制し、優良農地や丘陵地樹林の維持・保全および既成市街地の有効高度利用を図りながら、環境負荷の視点に立ったコンパクトな都市づくりをすすめる必要があります。

③ 中心市街地活性化と既存ストックの有効活用

- ・幹線道路沿いへの大規模小売店舗の立地により、中心市街地では大規模店舗の撤退や空き店舗の増加が見られるなど商業機能が低下し、賑わいの喪失、中心部の空洞化が進んでいます。
- ・近年、中心市街地では人口減少が著しく、高齢化率及び高齢者のみの世帯割合も高くなっています。
- ・しかし、周辺部に比べると、中心市街地は今なお高い人口密度を有しており、高密度居住の場であることに変わりありません。
- ・中心部には、本市の「特色」である津山城跡をはじめとする歴史・文化遺産、道路・公園・駐車場等の都市施設、医療施設、文化施設、官公庁などが集積しています。

- ・今後、「特色」を活かした個性あるまちづくりを進めるためには、これら既存ストックの有効活用を図り、まちなか居住の促進による賑わいの創出や商業機能の再生など、中心市街地の活性化を図る必要があります。

④ 旧町村地域等の生活拠点の整備

- ・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、支所、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、公共公益施設と日常サービスの商業施設などが集約的に立地した生活拠点を整備する必要があります。
- ・市町村合併に伴い、用途地域が指定されていない勝北地域と久米地域の都市計画区域が編入され一体的な都市計画の運用を図る必要があります。
- ・都市施設・基盤が整備される地域においては、市街化を促進するため、基盤整備状況や宅地化の状況などを勘案しながら、適切な土地利用の誘導を図る必要があります。
- ・旧町の中心部等の活性化を図っていくためにも、用途地域の指定などにより土地利用方針を明確にすることで、メリハリのある都市構造の形成に努める必要があります。

⑤ 誰もが安全で安心して暮らせるまちづくり

- ・本市は近年、台風や集中豪雨などの自然災害により、河川の氾濫や土砂崩れ、家屋の浸水、森林の倒木などの甚大な被害を受けています。
- ・自然災害から市民の生命と財産を守るため、市民と行政が協力し、災害に強い都市基盤づくりと災害発生時の避難対策などの体制整備に努める必要があります。
- ・超高齢社会に対応したユニバーサルデザイン住宅、公共施設や建築物のバリアフリー化など、すべての人にやさしいユニバーサルデザインを推進する必要があります。
- ・郊外拡大型の無秩序な開発防止、歩いて暮らせるまちづくりなど、安全、安心、快適で暮らしやすい居住環境づくりが求められています。
- ・県北唯一の救命救急病院である津山中央病院へのアクセス強化や交通安全施設の整備、防犯対策など、誰もが安全で安心して暮らせるまちづくりを進める必要があります。