

2．中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

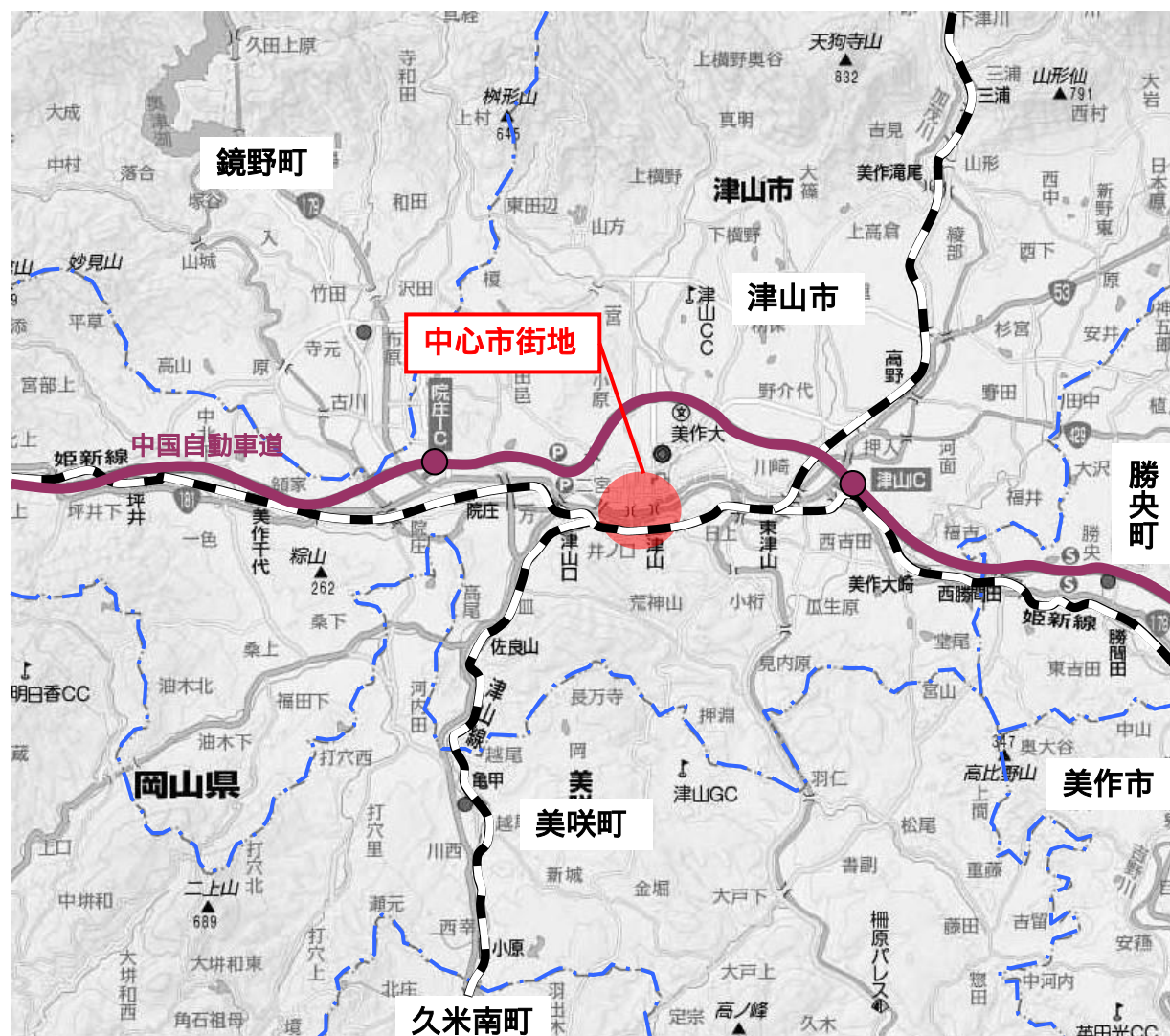
本市の中心市街地は、畿内と出雲を結ぶ古くからの街道に沿って、林田宿や戸川宿が開かれ、その後城下町が形成され、発展を続けてきました。

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おり、岡山県北の拠点都市として、大きな役割と責任を担っています。

本市の中心市街地は、江戸時代の城下町の町割りを基盤として古くから商業や業務など様々な機能が集まり、人々の生活や交流の場として発展してきました。また、長い歴史の中で育まれてきた独自の文化や伝統があり、各種の都市機能が集積するなど、まちの活力や個性を代表する「顔」ともいふべき場所であり、津山市ひいては県北地域の拠点となる場所です。

このため、江戸時代の城下町とほぼ合致し、昔からの中心部として発展してきた区域（約 198ha）を本市の中心市街地として位置付けます。

（位置図）



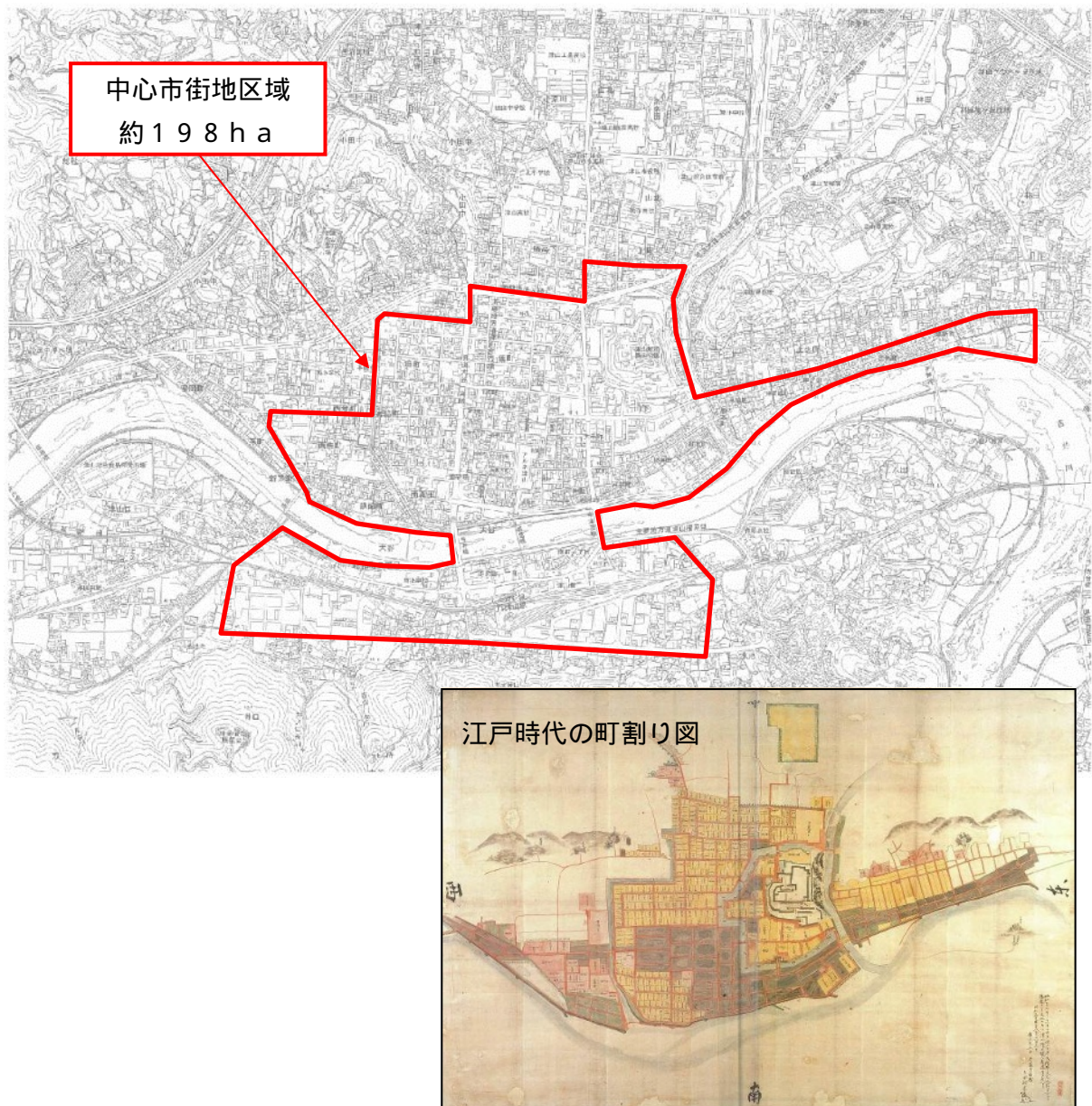
[2] 区域

区域設定の考え方

津山市の中心市街地の特徴は、戦禍を逃れた歴史的・文化的な地域資源が広範囲にわたって数多く残っているところにあり、中心市街地の活性化に向けては、これらの資源を有効活用しながら取り組んでいく方針です。

そのため、中心市街地の区域設定に当たっては、商業地域を中心に設定した旧中心市街地商業等活性化基本計画の区域をベースに、平成 25 年度から実施を予定している都市再生整備計画の区域と連携し、活性化に向けて一体的な取り組みを行っていくべきエリアを中心市街地として設定します。

(区域図)

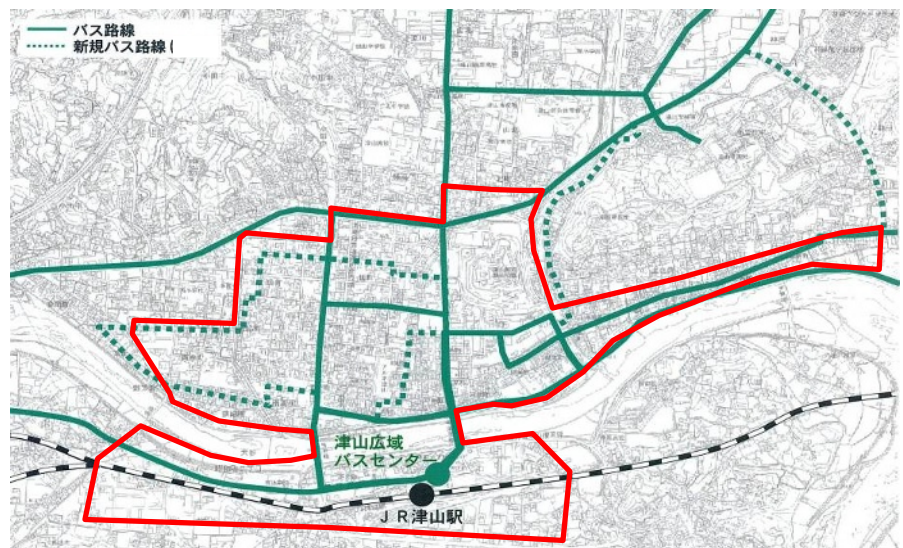


[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説明																																								
第1号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること	商業が集積しています - 中心市街地の面積 198ha は、津山市全体の 0.4%であり、この範囲に、小売商業の事業所数の 25.5%、従業者数の 17.4%、売場面積の 20.8%、年間商品販売額の 13.4%を占めており、小売商業が集積しています。 表 小売商業の状況 <table><tr><th></th><th>中心市街地</th><th>津山市</th><th>対市シェア</th></tr><tr><td>面積(ha)</td><td>198</td><td>50,636</td><td>0.4%</td></tr><tr><td>事業所数(店)</td><td>306</td><td>1,211</td><td>25.3%</td></tr><tr><td>従業者数(人)</td><td>1,405</td><td>7,654</td><td>18.4%</td></tr><tr><td>売場面積(m²)</td><td>42,713</td><td>205,232</td><td>20.8%</td></tr><tr><td>年間販売額(億円)</td><td>211</td><td>1,391</td><td>15.1%</td></tr></table> 資料：平成 19 年商業統計調査 人口が集中しています - 中心市街地として設定した区域は、津山市全域の人口の 7.0%、世帯数の 8.6%を占めているなど、人口が集積しています。 表 人口・世帯数の集積状況 <table><tr><th></th><th>中心市街地</th><th>津山市</th><th>対市シェア</th></tr><tr><td>面積(ha)</td><td>198</td><td>50,636</td><td>0.4%</td></tr><tr><td>人口(人)</td><td>7,468</td><td>107,401</td><td>7.0%</td></tr><tr><td>世帯数</td><td>3,785</td><td>44,150</td><td>8.6%</td></tr></table> 資料：住民基本台帳（H23.10.1 現在） 公共公益施設、都市福利施設が集積しています - 法務局、年金事務所、美作県民局などの公共公益施設や、市立図書館、公民館、郷土博物館などの教育文化施設、民間の医療機関や社会福祉施設など、都市福利施設が集積しています。また、市役所や小・中学校・高等学校が近接しています。		中心市街地	津山市	対市シェア	面積(ha)	198	50,636	0.4%	事業所数(店)	306	1,211	25.3%	従業者数(人)	1,405	7,654	18.4%	売場面積(m ²)	42,713	205,232	20.8%	年間販売額(億円)	211	1,391	15.1%		中心市街地	津山市	対市シェア	面積(ha)	198	50,636	0.4%	人口(人)	7,468	107,401	7.0%	世帯数	3,785	44,150	8.6%
	中心市街地	津山市	対市シェア																																						
面積(ha)	198	50,636	0.4%																																						
事業所数(店)	306	1,211	25.3%																																						
従業者数(人)	1,405	7,654	18.4%																																						
売場面積(m ²)	42,713	205,232	20.8%																																						
年間販売額(億円)	211	1,391	15.1%																																						
	中心市街地	津山市	対市シェア																																						
面積(ha)	198	50,636	0.4%																																						
人口(人)	7,468	107,401	7.0%																																						
世帯数	3,785	44,150	8.6%																																						

公共交通の結節点です

- ・ J R 津山駅をはじめ、同駅前の津山広域バスセンターを発着場としたバス路線網が整備されているなど、公共交通の結節点となっています。

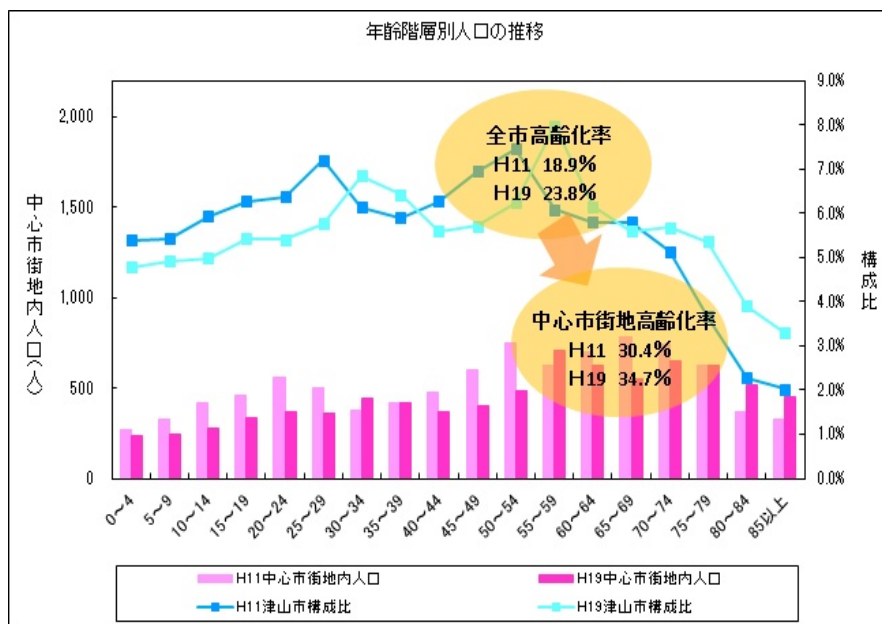


第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

高齢化率の進行が速くなっています

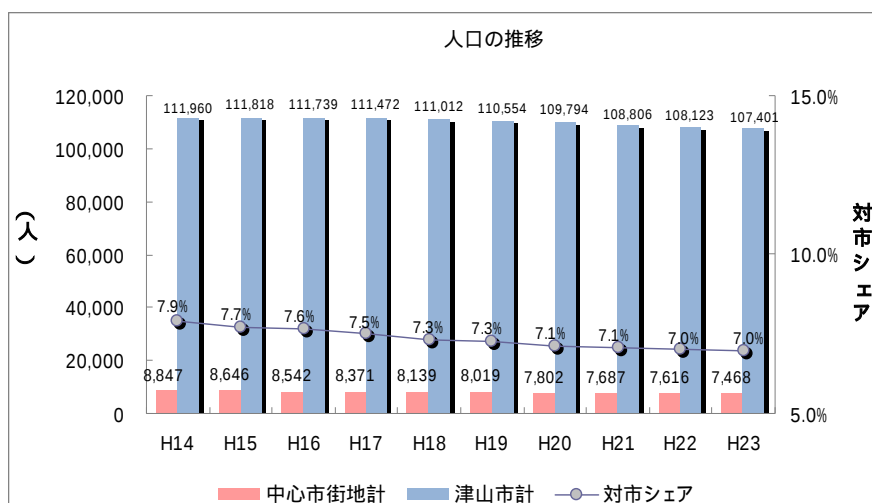
- ・ 中心市街地の年齢別人口について平成19年と平成11年を比較すると、30歳未満の人口が減少し、75歳以上の高齢者が増加しています。
- ・ 年齢構成をみると、全市では50～59歳が多く、中心市街地では65～75歳が比較的多くなっています。また、平成19年の全市の高齢化率が23.8%であるのに対し、中心市街地の高齢化率は34.7%となっており、中心市街地の高齢化率の進行が顕著となっています。



資料：住民基本台帳（各年4月1日現在）

人口が減少し続けています

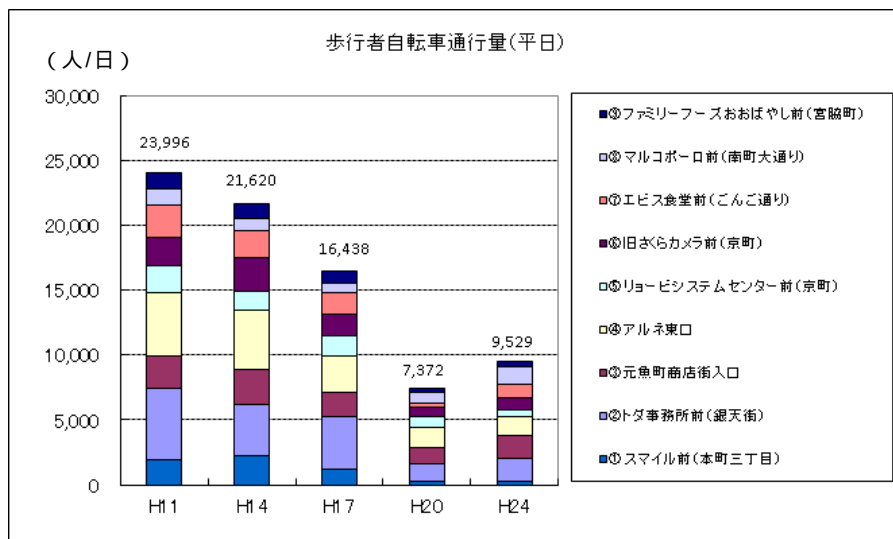
- ・ 平成14～23年の10年間で、中心市街地の人口は16%減少し、市全体に占める中心市街地の人口の割合（対市シェア）も7.9%から7.0%に低下しています。



資料：住民基本台帳（各年10月1日現在）

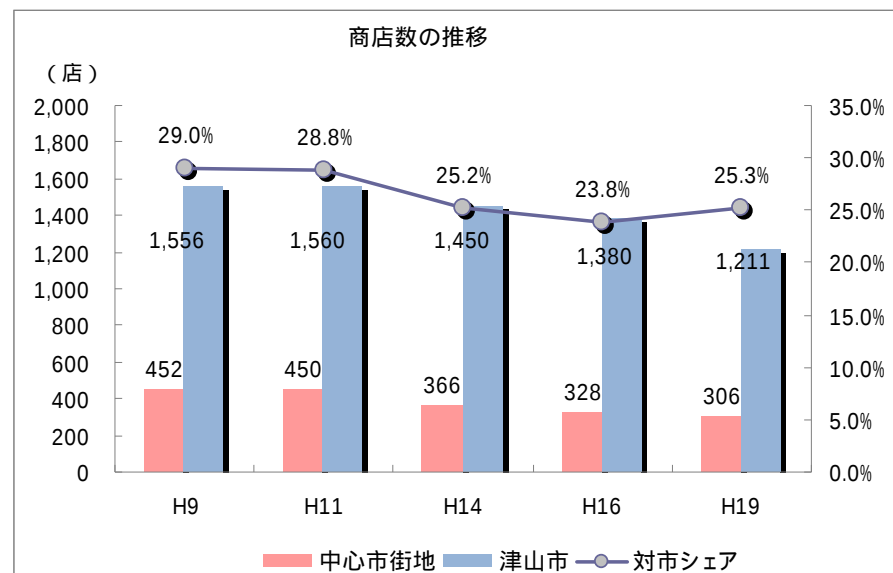
歩行者・自転車通行量（平日）が激減しています

- ・歩行者・自転車通行量の推移をみると、平成3年の調査以降、減少し続けています。
- ・平成24年の歩行者・自転車通行量を平成11年と比較すると、23,996人/日から9,529人/日へと14,467人/日（60％）減少しています。



商店数が減少し続けています

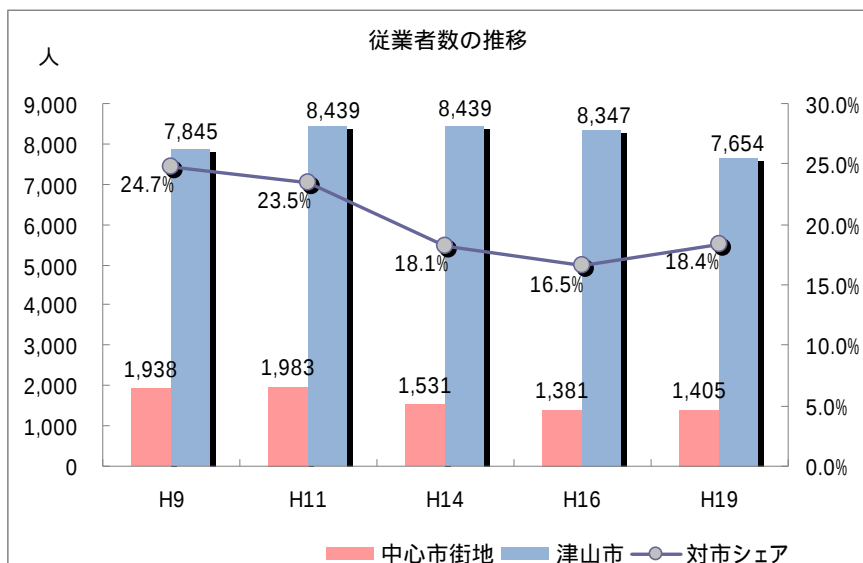
- ・平成19年の商店数を平成9年と比較すると、452店から306店へと146店(32%)減少しました。また、市全体に対する商店数シェアも29.0%から25.3%に低下しています。



資料：商業統計調査

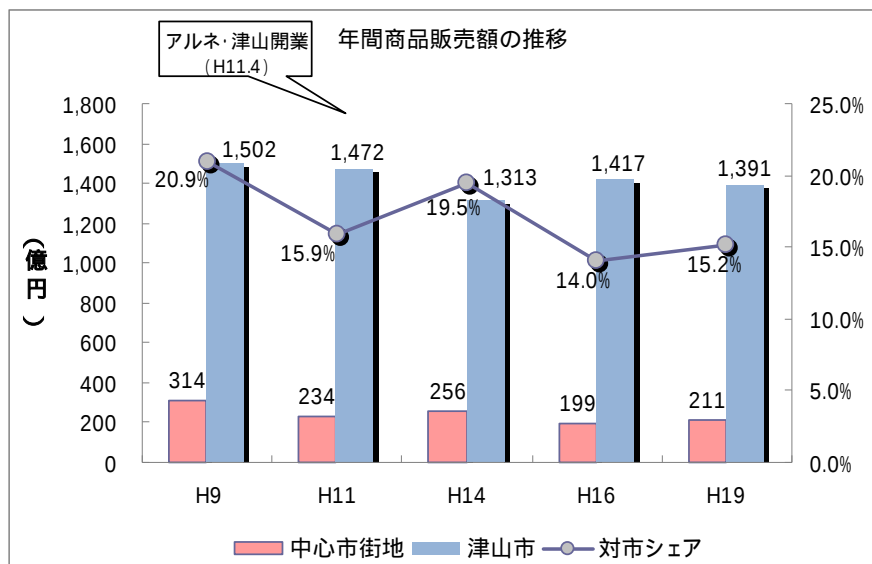
従業者が減少傾向にあります

・平成 19 年の従業者数を平成 9 年と比較すると、1,938 人から 1,405 人と 533 人（28％）減少しました。また、市全体に対する従業者数シェアも 24.7％から 18.4％に低下しています。



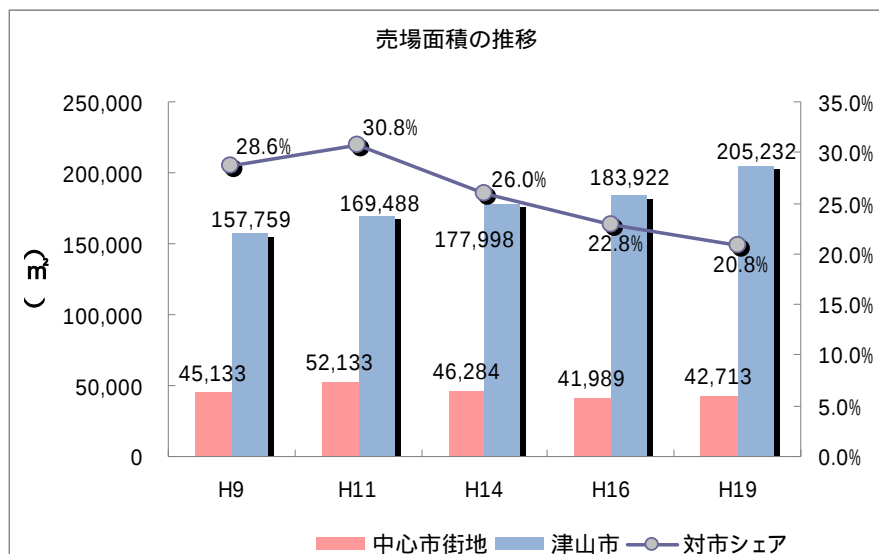
年間商品販売額が減少し続けています

・平成 19 年の年間商品販売額を平成 9 年と比較すると、314 億円から 211 億円へと（33％）減少しました。また、市全体に対する年間商品販売額シェアが 20.9％から 15.2％に低下しています。



売場面積が減少傾向にあります

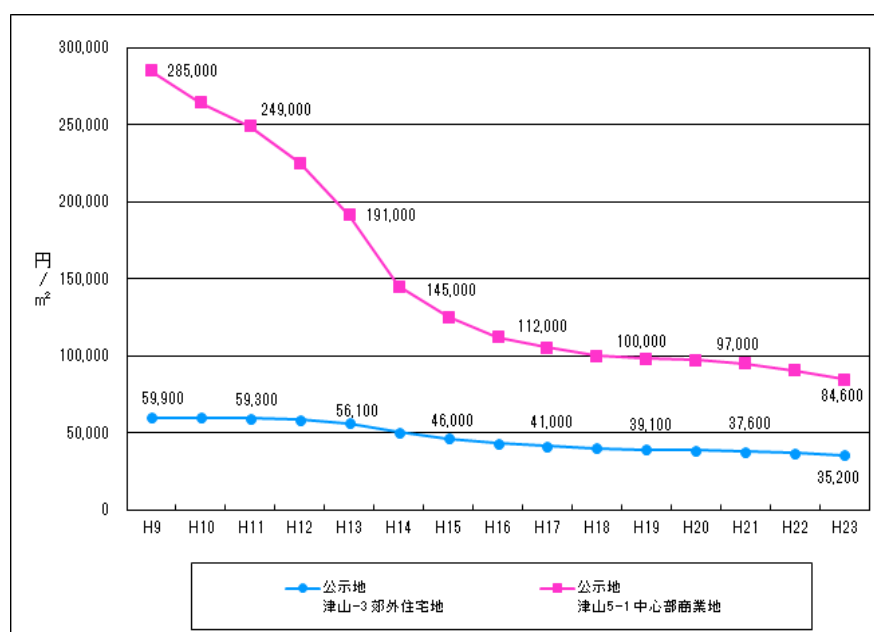
- ・売場面積は、市全体では増え続けていますが、中心市街地では、平成 19 年の売場面積を平成 9 年と比較すると、45,133 m²から 42,713 m²と 2,420 m²（5 %）減少しました。また、市全体に対する売場面積のシェアも 28.6%から 20.8%に低下しています。



資料：商業統計調査

地価の下落率が大きくなっています

- ・中心市街地の地価の下落率をみると、中心部と郊外で1地点ピックアップし、平成 23 年と平成 9 年を比較した場合、郊外では、59,900 円/m²から 35,200 円/m²と 24,700 円/m²（41%）の下落であるのに対し、中心部では、285,000 円/m²から 84,600 円/m²と 200,400 円/m²（70%）減少しており、地価の下落率が大きくなっています。



資料：地価公示、地価調査

第 3 号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

津山市第 4 次総合計画（平成 18 年 9 月）

第 4 次総合計画において、中心市街地を含むエリアは、市全体の中心また県北地域の拠点として、地域連携・交流を支えるとともに都市機能を市全体かつ広域的に提供できる機能が備わった拠点として位置付けられています。

これを受けて、中心市街地に関する整備方針として、以下のよう
なことがあげられています。

- ・民間活力の導入により、未利用地や空き店舗などの整備を促進するとともに、魅力ある商業・生活空間の創造を推進します。
- ・津山駅周辺については、公共交通結節点としての機能を強化するとともに、本市の玄関口にふさわしい景観の整備と活性化を図ります。

津山市都市計画マスタープラン（平成 20 年 3 月）

都市計画マスタープランでは、まちづくりの主要課題の一つとして「県北中心都市としての拠点性の向上」をあげています。その考え方は、以下のとおりです。

- ・津山市の周辺市町村は、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おり、拠点としての求心力が弱まってきています。
- ・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様々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。

また、将来の都市構造としては、中心市街地を「中心拠点」とし、それを補完するため旧町村役場を中心とした地域を「地域生活拠点」、本市の産業振興をリードしていく地域を「産業拠点」として位置付け、周辺都市等を都市軸で結ぶこととしています。

津山市住宅マスタープラン（平成 21 年 3 月）

住宅マスタープランでは、これまでに蓄積された都市機能を活かして民間住宅の供給や民間賃貸住宅への入居を促進し、定住人口の維持・増進を図り、市街地周辺部での無秩序な宅地開発等を抑制し、コンパクトな市街地形成を図るため、計画的な土地利用を推進すること、としています。

津山市景観整備計画（昭和 62 年 3 月）

津山市景観整備計画では、自然と歴史、文化を活かして、古いものと新しいものが調和する津山らしいたたずまいの良い町並みをつくるための基本計画を定め、市民ぐるみで街づくりを推進すること、としています。

なお、地域の特性を活かした良好な景観形成を保全するため、平成 25 年度に景観法に基づく景観計画の策定し、その具現化施策として、平成 26 年度に景観条例を施行する予定としています。