

津山市中心市街地活性化基本計画

岡山県 津山市

平成25年3月

(平成25年3月29日認定)

津山市中心市街地活性化基本計画

目 次

○基本計画の名称-----	1
○作成主体-----	1
○計画期間-----	1
 1．中心市街地の活性化に関する基本的な方針-----	1
〔1〕津山市の概要-----	1
〔2〕中心市街地の概況-----	4
〔3〕統計的なデータ等による客観的な把握・分析-----	11
〔4〕地域住民のニーズ等の客観的な把握・分析-----	27
〔5〕これまでの中心市街地活性化に関する取り組みと評価-----	38
〔6〕上位計画等-----	46
〔7〕中心市街地の活性化に向けた課題-----	47
〔8〕中心市街地活性化の基本方針-----	50
 2．中心市街地の位置及び区域-----	53
〔1〕位置-----	53
〔2〕区域-----	54
〔3〕中心市街地要件に適合していることの説明-----	55
 3．中心市街地の活性化の目標-----	62
〔1〕中心市街地活性化の目標-----	62
〔2〕計画期間-----	63
〔3〕数値目標-----	63
 4．土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用 に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項-----	84
〔1〕市街地の整備改善の必要性-----	84
〔2〕具体的事業の内容-----	85
 5．都市福利施設を整備する事業に関する事項-----	90
〔1〕都市福利施設の整備の必要性-----	90
〔2〕具体的事業の内容-----	91

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項-----	96
〔1〕 街なか居住の推進の必要性-----	96
〔2〕 具体的事業の内容-----	96
7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項-----	101
〔1〕 商業の活性化の必要性-----	101
〔2〕 具体的事業の内容-----	102
8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項-----	109
〔1〕 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性-----	109
〔2〕 具体的事業の内容-----	109
◇ 4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所-----	112
9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項-----	113
〔1〕 市町村の推進体制の整備等-----	113
〔2〕 中心市街地活性化協議会に関する事項-----	120
〔3〕 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進-----	126
10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項-----	129
〔1〕 都市機能の集積の促進の考え方-----	129
〔2〕 都市計画手法の活用-----	129
〔3〕 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等-----	130
〔4〕 都市機能の集積のための事業等-----	133
11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項-----	134
〔1〕 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項-----	134
〔2〕 都市計画との調和等-----	134
〔3〕 その他の事項-----	134
12. 認定基準に適合していることの説明-----	136

- 基本計画の名称 : 津山市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体 : 岡山県津山市
- 計画期間 : 平成25年4月から平成30年3月まで

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

[1] 津山市の概要

(1) 自然的・地理的特性

津山市は、岡山県の北東部に位置し、北は鳥取県、南は吉備高原に接する人口106,628人、世帯数44,110世帯（住民基本台帳、平成24年4月1日現在）の都市で、岡山県北の中心都市となっています。

地勢は、市街地から中国山地まで約1,000mの標高差がありますが、おおむね平坦で、市街地の中央部を県下三大河川の一つである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いわれ、標高100～200mの平坦地が広がっています。広さは、東西約32km、南北約36km、面積506.36km²で、県土面積の約7%を占めています。



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 で、中国自動車道を利用して約 2 時間の位置にあります。中国自動車道からは、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。

また、鉄道は、J R 津山線、J R 姫新線、J R 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。



(2) 社会的・経済的特性

本市は、古代から近世まで一貫して美作国の政治・経済・文化の中心を担っていた地域です。和銅 6 年（713）に備前国の北部 6 郡を割いて美作国が設置されたことに始まり、古代には、総社地内に美作国府、国分寺地内に美作国分寺・国分尼寺が置かれ、中世には、神戸地内に美作の守護所・院庄館が置かれました。近世には、本能寺の変で織田信長とともに戦死した森蘭丸の弟森忠政が、美作国 18 万 6 千 5 百石の領地を与えられ、吉井川と宮川の合流点を見下ろす鶴山を城地に選定し、「鶴山（つるやま）」を「津山（つやま）」と改め築城に着手し、現在の町並みの基礎が築かれました。

森氏は、4 代 95 年間で嗣子なく領国没収となり、代わって、徳川家康の次男結城秀康を祖とする越前松平家の松平長矩（のち宣富）が美作国の内 10 万石を領して入国しました。以降、津山松平家は、9 代 172 年間続き、明治 2 年に版籍を奉還することになりました。越前松平家は、越前国を領していた御家門の一つであり、その系譜につながる津山松平家は、幕府において、特別な家として扱われていました。

こうして、城下町の基礎を築いた森家と、それを受け継いだ松平家の時代を経て、今日の津山の町並みと文化の基礎が形成されました。そして、今なお優れた歴史的建築物が多く残されている都市構造や自然環境から「西の小京都」とも呼ばれています。

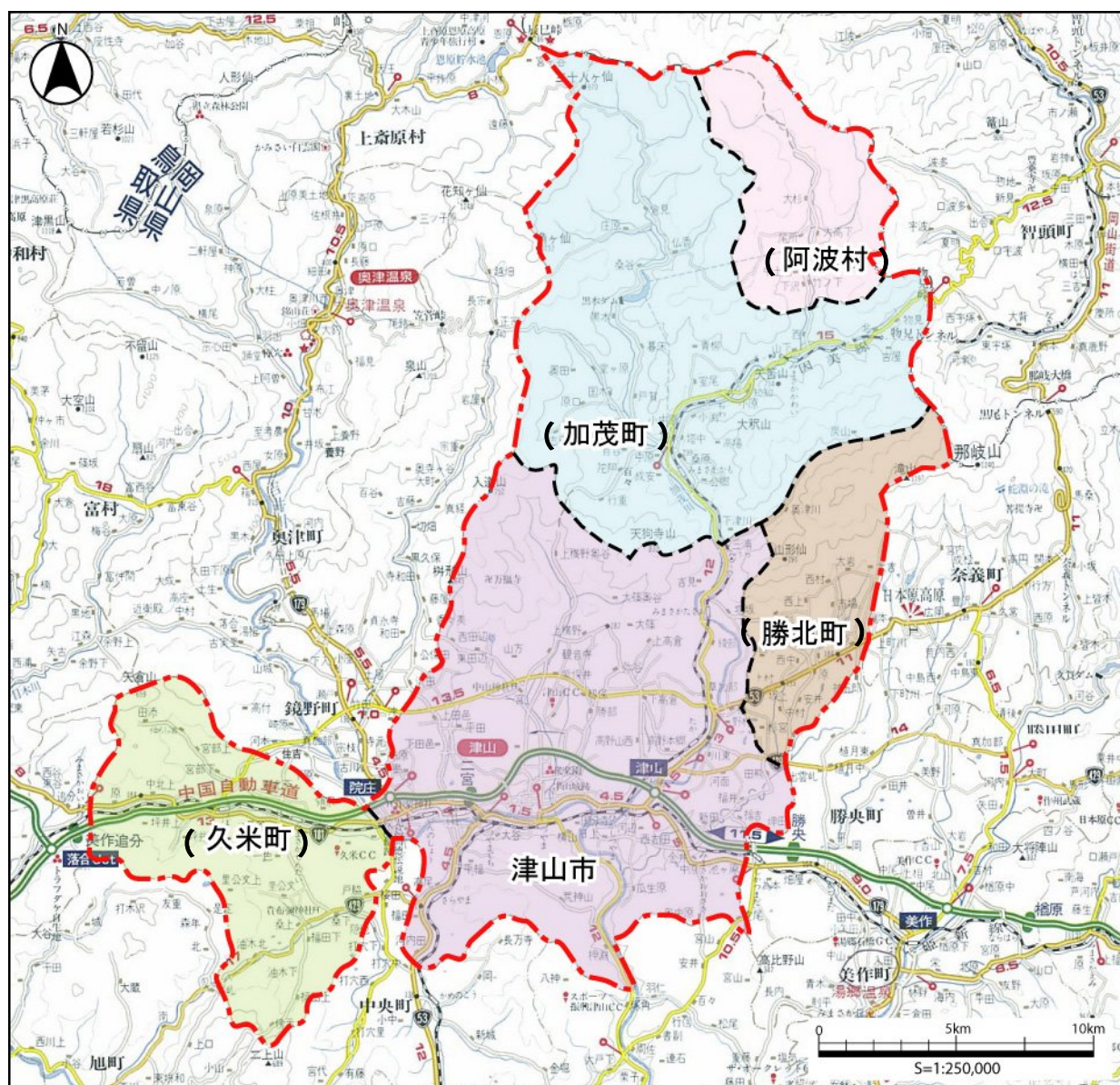
明治時代に入り、津山県、北条県と受け継がれ、明治 9 年（1876）に岡山県に合併された後、明治 31 年（1898）の岡山～津山口間の鉄道開通を手始めに、社会基盤の整備が進め

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。しかし、昭和30年代の高度経済成長期に入ってから、人口の流出が続く、過疎化が進行しました。

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定住志向が高まり、再び人口は増加を続けてきました。

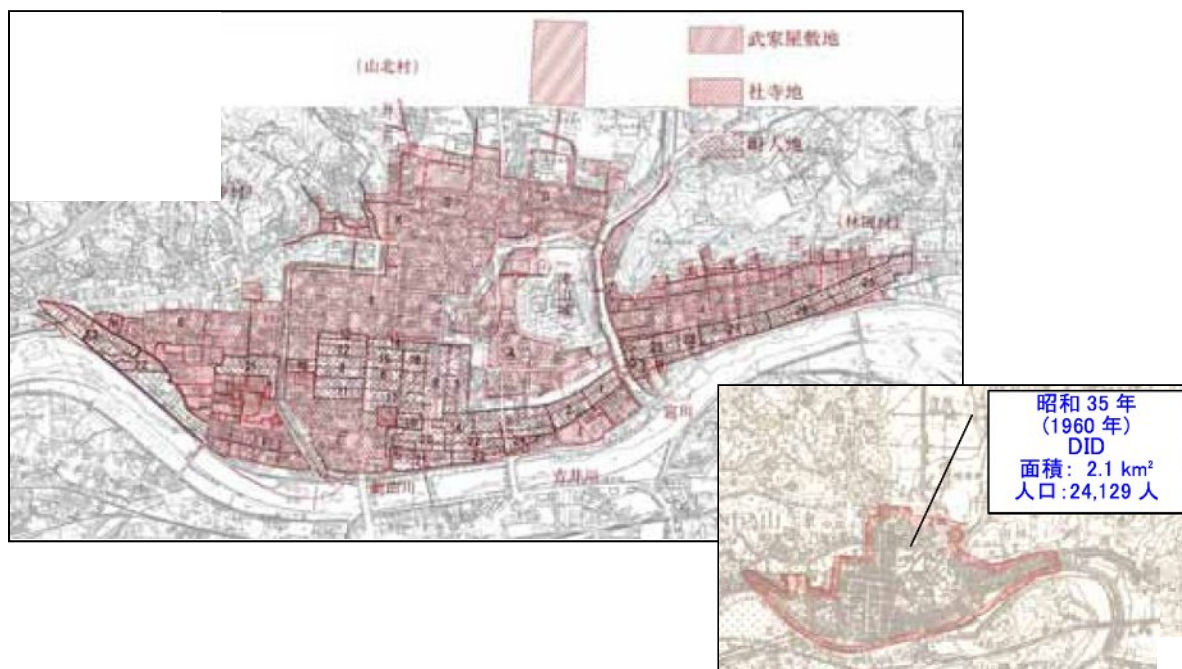
平成17年（2005）には、津山市、加茂町、阿波村、勝北町及び久米町の合併により、津山市が発足し、面積は約2.5倍となり、人口は約2万人増加しましたが、それら地域全体の人口推移をみると、平成13年をピークに徐々に減少し続けています。



〔2〕 中心市街地の概況

（1） 中心市街地の概況

現在の中心市街地は、江戸期に形成された津山城下町が基礎となっています。本市は、戦禍を受けることなく今日に至っていることから、数多くの歴史的・文化的資源が残っています。400 年前の城下町の町割りと、昭和 35 年（1960）の人口集中地区(DID)と比較しても、ほぼ同じであり、江戸時代の基盤を残していることがよくわかります。また、町名には、桶屋町、鍛冶町、吹屋町など職種名がそのまま町名として今でも残っています。しかし、中心部では、土地の権利関係が複雑であること等から、開発が進みにくいという問題を抱えています。



（2） 中心市街地の既存ストックの状況と有効活用の検討

① 歴史的・文化的資源

国指定史跡の津山城跡は、明治時代に廃城となり、石垣を残して全ての建物が取り壊されました。しかし、明治 24 年（1891）に津山城跡を公園として整備する趣旨で、津山城址保存会が設立され、明治 33 年（1900）に津山町が土地を公有化し、^{かくさん}鶴山公園が誕生しました。現在、春には約千本の桜が咲き誇り、「日本さくら名所 100 選」にも選ばれるなど、西日本有数の桜の名所として、多くの花見客・観光客が訪れています。また、市民のシンボルとしても親しまれています。



津山城古写真



津山城跡（鶴山公園）の桜

城西地区には西寺町を中心に、藩祖森家の菩提寺である本源寺をはじめとして 15 カ寺があり、多くの文化財を有しています。また、田町地区には武家屋敷の構えをなす建物が多く残っています。そのほか、大正時代に建てられた作州民芸館や我国唯一のキリスト教図書館である森本慶三記念館、名棟梁池田豊太郎氏の代表的な建造物である旧中島病院本館（城西浪漫館）、数寄屋風書院造のあけぼの旅館、昭和初期に建設された第 35 代内閣総理大臣平沼騏一郎の生家である知新館、写真スタジオとして建てられ昭和初期の風景を今に伝える江見写真館、昭和 8 年（1933）に市庁舎として建設され官庁建築の特徴を残す津山郷土博物館は、いずれも国の登録有形文化財です。このように、江戸時代から明治、大正、昭和初期の貴重な建物が数多く残されています。特に津山郷土博物館が所蔵している江戸一目図屏風は、東京スカイツリー（H24.5.22 オープン）にその複製パネルが展示されるほど評価の高い歴史的資源です。

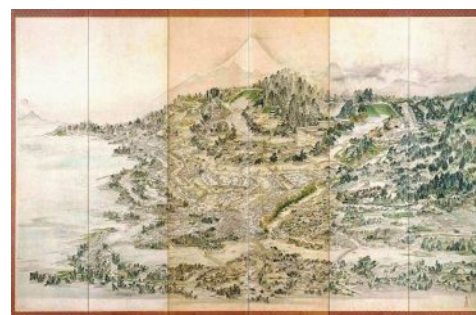
また、つやま自然のふしぎ館（津山科学教育博物館）では、世界の希少動物約 800 種のはく製を中心に、チョウなどの昆虫、貝類、日本各地の鉱石、化石類などが展示されています。なかでも、インドライオンやローランドゴリラといった世界でも珍しい動物のはく製は、希少動物の取引を禁じる「ワシントン条約」発効前に館が設立されたために展示が実現したものです。

中心市街地の東側に広がる城東地区は、伝統的建造物群保存地区として指定されており、洋学者箕作阮甫の生家で国指定史跡の「箕作阮甫旧宅」をはじめ、江戸時代における有数の商家で、明治以降は実業家として成功を収めた梶村家の住宅を整備した「城東むかし町家」など、江戸末期を中心に明治・大正期の伝統様式の町家遺構が多く残っています。また、敵の進入を防ぐために道を折り曲げた「大曲がり」や「荒神曲がり」、東西に走る出雲街道に対して南北に交差する 13 の小路など、城下町形成時の都市計画をそのまま現代に伝えています。

そして、平成 22 年（2010）3 月には、江戸時代後期から明治初期にかけて、津山が輩出した優れた



田町武家屋敷



江戸一目図屏風



つやま自然のふしぎ館



城東地区の町並み



荒神曲がり

洋学者たちを調査研究し、その成果を展示公開している「津山洋学資料館」が箕作阮甫旧宅の隣に新築・移転され、リニューアルオープンしました。常設展示は、映像や模型が多用され、分かりやすくなったと好評です。また、洋学者の銅像が並ぶ前庭や薬草の小径、ミュージアムショップ「和蘭堂^{おらんた}」なども整備され、周辺散策も楽しめます。

さらに、JR津山駅構内には、経済産業省、岡山県の近代化遺産に指定された旧津山扇形機関車庫と転車台があります。機関車庫は、現存しているものは全国で13カ所、県内ではここ1カ所のみであり、京都の梅小路に次ぎ全国で2番目の規模を誇るものです。

このように、中心市街地内には、築城時の都市構造の上に、江戸時代後期から明治、大正、昭和を経て現在に至る建造物が数多く残されています。

また、ここを舞台として、県指定重要有形民俗文化財に指定されている「津山だんじり」が巡行する「津山まつり」をはじめ、地域の伝統を守り伝える行事が生活の中に息づいて脈々と受け継がれています。津山まつりは、中心市街地を東西に走る出雲街道を中心に、津山だんじりと大神輿^{みこし}が市街地一円を練り歩き、城下町風情を一層漂わせています。

このように、多くの歴史的建造物や近代化遺産が残された中心市街地では、そこを舞台として人々の活動や暮らしが連綿と受け継がれています。

しかしながら、近年の人口減少や高齢化に伴うコミュニティ機能の低下等によって、歴史的・文化的資源に触れる機会が減少しており、津山の伝統の継承を危ぶむ声も聞かれます。

津山市では、これら歴史的・文化的資源をより一層活かすため、「津山市歴史的風致維持向上計画」を策定し、平成21年（2009）に国の認定を受けました。これを契機に、これまで維持されてきた津山固有の歴史的文化や風情、たたずまいを、今後とも維持し、さらに向上させることを目指しています。



津山洋学資料館



旧津山扇形機関車庫と転車台



津山まつり

②景観資源

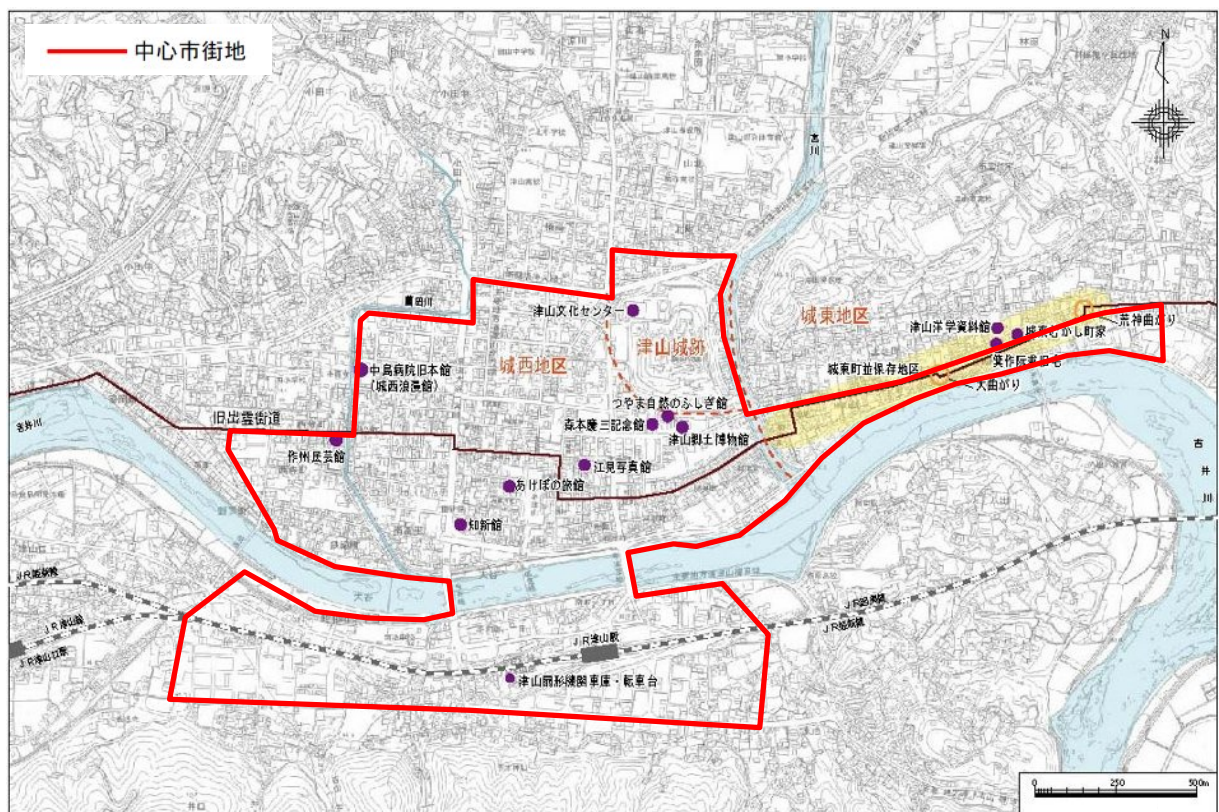
本市は、中国山地の濃い緑と吉井川の豊かな流れなどの自然に恵まれた、内陸性景観の美しさを有しています。市街地からはどの方向を眺めても背景に山並みが連なり、中国山系だけでなく、市街地との間に小丘や田園をもつ緑の二重構造に特徴があります。さらに市街地からの景観には、宅地内や街路樹等の近景の緑が加わり、緑の三重構造として映し出されています。

中心市街地内を東西に貫流する吉井川のほか、宮川、加茂川、皿川などが市内を流れ、水際景観はとても豊かです。また、盆地の中の谷あいや台地にため池があり、盆地内の多くの小丘や木立とともに、多様な景観を形成し、豊かな自然環境に恵まれています。

また、津山城跡を中心とした城下町のたたずまいは、落ち着いた歴史的景観となっており、美しい自然とあいまって、他都市には見られない極めて津山らしい景観を形成しているといえます。

津山市では、まちをさらに美しく魅力あふれる快適なものとしていくため、昭和 62 年に「津山市景観整備基本計画」を策定し、地区の特性に応じて、歴史景観地区、自然景観地区、市街地景観地区に分けました。歴史景観地区では、日本瓦、白壁、格子窓、石垣等の伝統的様式の保存・修景に取り組んでいます。また、自然景観地区では、地形の保存や緑化を推進して建築物等の形態・色彩の自然との調和に取り組んでいます。そして、市街地景観地区では、街角、道路空間、河川の水際線等の整備を図るなど、新しい津山らしさを創出するための景観形成に取り組んでいます。

さらに、景観法に基づく景観行政団体となるため、全市を対象とした景観計画の策定作業を進めるとともに、関係機関と協議を行っています。



③社会資本

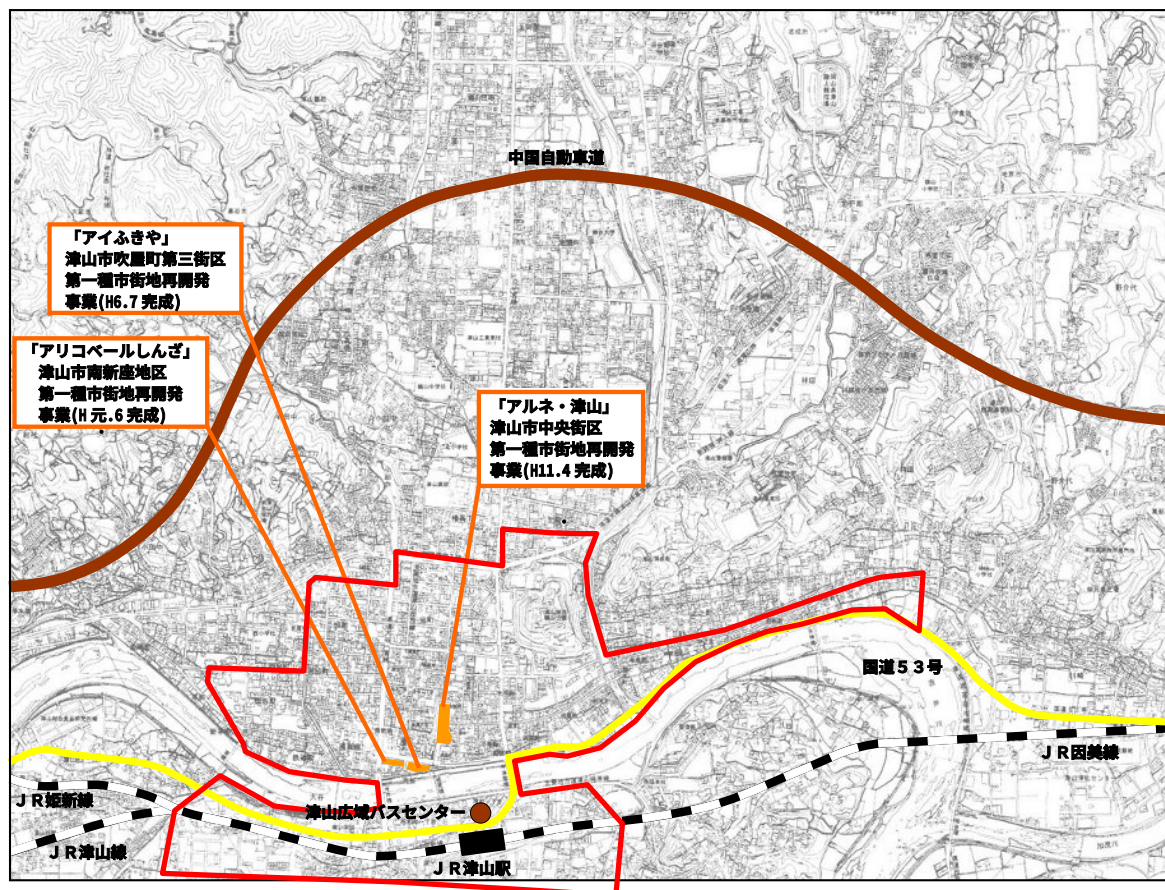
鉄道が区域の南部に位置するＪＲ津山駅を起点に整備されており、現在ＪＲ津山駅には、岡山を結ぶ津山線、鳥取を結ぶ因美線、姫路と新見を結ぶ姫新線の列車が乗り入れ、岡山市、新見市、姫路市、鳥取市への広域交通網を形成しています。また、近代化遺産である旧津山扇形機関車庫と転車台に見られるように、津山駅は岡山県北の鉄道機能の拠点となっていました。

道路については、国道 53 号が区域の南から東に向けて伸びており、他の国道や主要道路、中国自動車道とも接続して、近隣の市町村や県内外の都市を結んでいます。一方、都市計画道路は、総延長 58.4km の内、整備延長 38.54km、整備率 66.0%（平成 24 年 4 月 1 日現在）となっています。

都市計画決定を受けている公園・緑地等の公共空地は、30 カ所、88.98ha で、整備済は 29 カ所、70.18ha、整備率 78.8%となっています。また、本市の用途地域面積は、1,910ha ですが、その内 246.6ha が土地区画整理事業によって整備されています。

中心部には、法務局や税務署等の国の機関、津山郵便局、地方銀行や信用金庫の本支店が集積しているほか、都市ガスも整備されています。また、鶴山公園の麓に位置する津山文化センターは、昭和 40 年に建設されて以来、市民の文化活動を支えています。完成からかなりの年数が経過した建物ですが、日本の社寺建築に見られる「斗^{ときょう}棋構造」のデザインを鉄筋コンクリート造の建造物に取り入れていることで、特徴的かつ希少価値の高い建造物となっており、建築業協会賞を受賞しています。

一方で、市庁舎（昭和 57 年）、警察署（平成 3 年）、消防署（平成 12 年）などの公共機関、総合病院、金融機関の郊外移転も散見され、都市機能の低下が危惧されています。



市街地中心部では、住宅（48戸）、高齢者交流施設等からなる「アリコベールしんざ」が平成元年に完成したのを手始めとして、3街区連鎖型の市街地再開発事業が実施されました。平成6年には、住宅（68戸）にスポーツ施設（温水プール）等を併設した「アイふきや」が完成しました。

そして、平成11年には、中心市街地の顔となる複合型施設として「アルネ・津山」が建設されました。「アルネ・津山」は、商業機能の再整備に加え、市立図書館、音楽文化ホール、文化展示ホール、男女共同参画センターなどの公共公益施設を併設し、大型商業施設としての機能だけでなく、県北地域の文化・交流拠点施設となっています。年間来客数は約250万人に上り、中心市街地に商業施設、公共施設及び大型駐車場からなる複合施設が整備されたことにより、中心市街地への来街者の吸引に一定の役割を果たしています。

しかし、アルネ・津山への来客のうち、施設外を利用する人の割合は14%程度にとどまっており、周辺商店街を含めた中心市街地の賑わい創出への効果が薄いことが課題となっています。また、近年ではアルネ・津山内に空きスペースが生じており、新規テナント誘致等の強化とともにイベントスペース等として中心市街地の活性化に活かしていくことが望まれます。



《アルネ・津山全景》

④産業資源

津山地方では、古くから農村部を中心に、高級絹織物が盛んに織られていました。戦後は、綿織物業が津山市産業振興計画の一つに取り上げられ、伝統ある木綿緋が復活し、「作州緋」として市場に出ました。太めの木綿糸を使用し織り上げた素朴な^{かすり}緋で、大変貴重な伝統工芸品となっています。

また、津山は古くから竹細工の伝統を持ち、美作地域はかつて九州大分と勢力を二分する産地でした。山間地で育った良質の和牛をデザインした竹細工の「作州牛」は素朴で美しく、年賀切手のデザインにも採用されました。

他にも、中国山地に多いトチ材を使った盆に刀の鏝等の文様を彫刻し、洋画のグラッシ技法を漆に導入した味わいある漆器「鶴山彫」、トチやケヤキ材を用い、自然の木目を生かしながら手彫りの彫刻をほどこした「鶴城彫」など多くの民芸品や工芸品があります。

平成11年には、津山地域の地域活性と産業振興を目的に、意欲のある企業・事業者のグループ化や産学官民連携をツールとして、新技術・新商品から販路開拓まで一体的にサポートする「つやま新産業開発推進機構（現・つやま新産業創出機構）」が創設されました。この組織では、テーマごとに分科会を設置し、大学の教授等や学生、企業、行政、関連する団体（介護施設、消費者モニター、農畜産業者など）などが参画し、津山産小麦を使ったスイーツ「津山ロール」など、知恵を集めた売れる商品を連携の輪から生み出しています。

近年では、津山地方で戦後から食されてきた「津山ホルモンうどん」が、2009年度第4回 B-1 グランプリ（秋田県横手市で開催）で第3位、2011年度第6回 B-1 グランプリ（兵庫県姫路市で開催）でも第2位を獲得し、津山市を全国的にPRする資源となっています。



作州緋



作州牛



鶴山彫



鶴城彫



津山ホルモンうどん



津山ロール



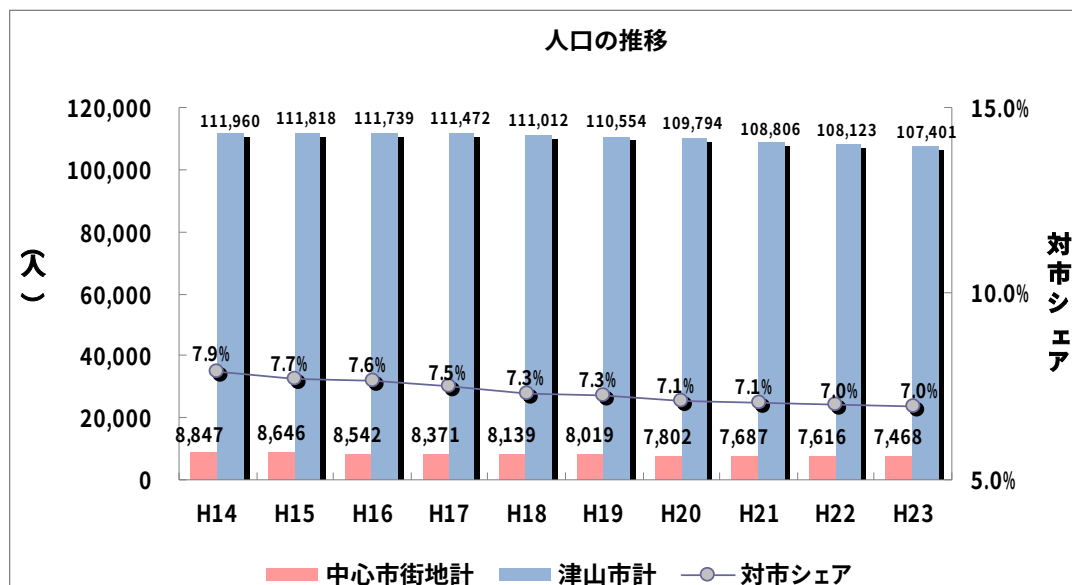
産学官民連携をツールとし新技術・新商品から販路開拓まで一体的にサポートする「つやま新産業開発推進機構」

〔3〕統計的なデータ等による客観的な把握・分析

①人口、世帯数

《人口》

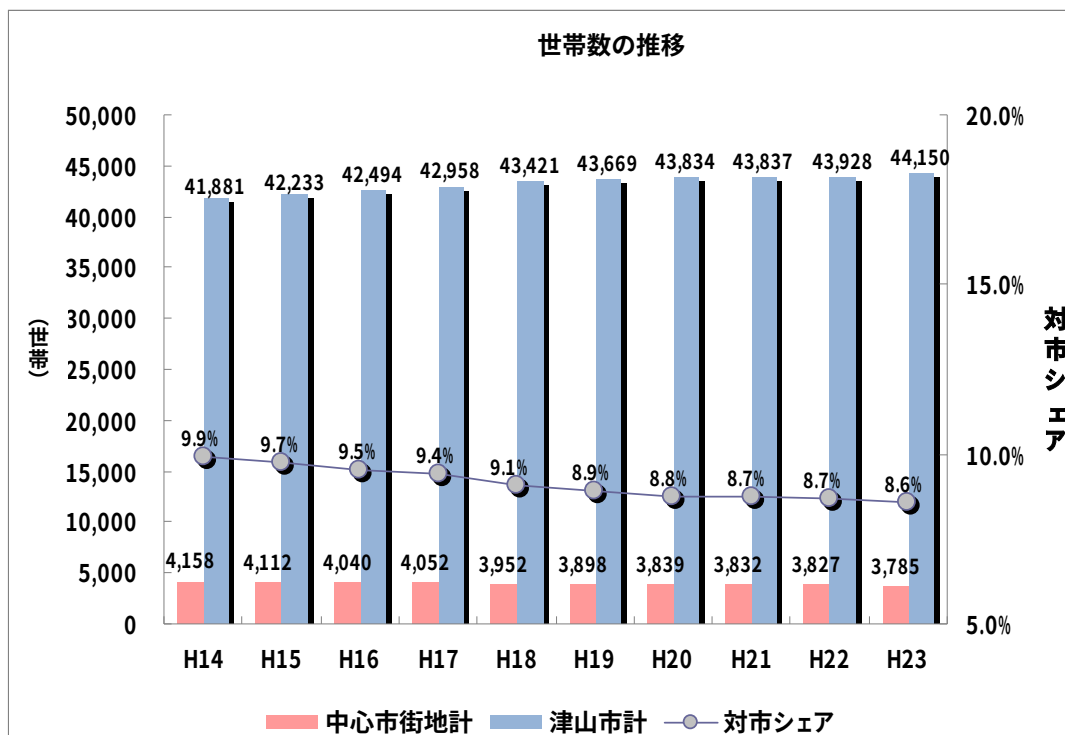
- ・平成 14～23 年の 10 年間では、市全体の人口も減少傾向にあります。中心市街地の人口は 16%減少し、市全体に占める中心市街地の人口の割合（対市シェア）も 7.9%から 7.0%に低下しています。



資料：住民基本台帳（各年 10 月 1 日現在）

《世帯数》

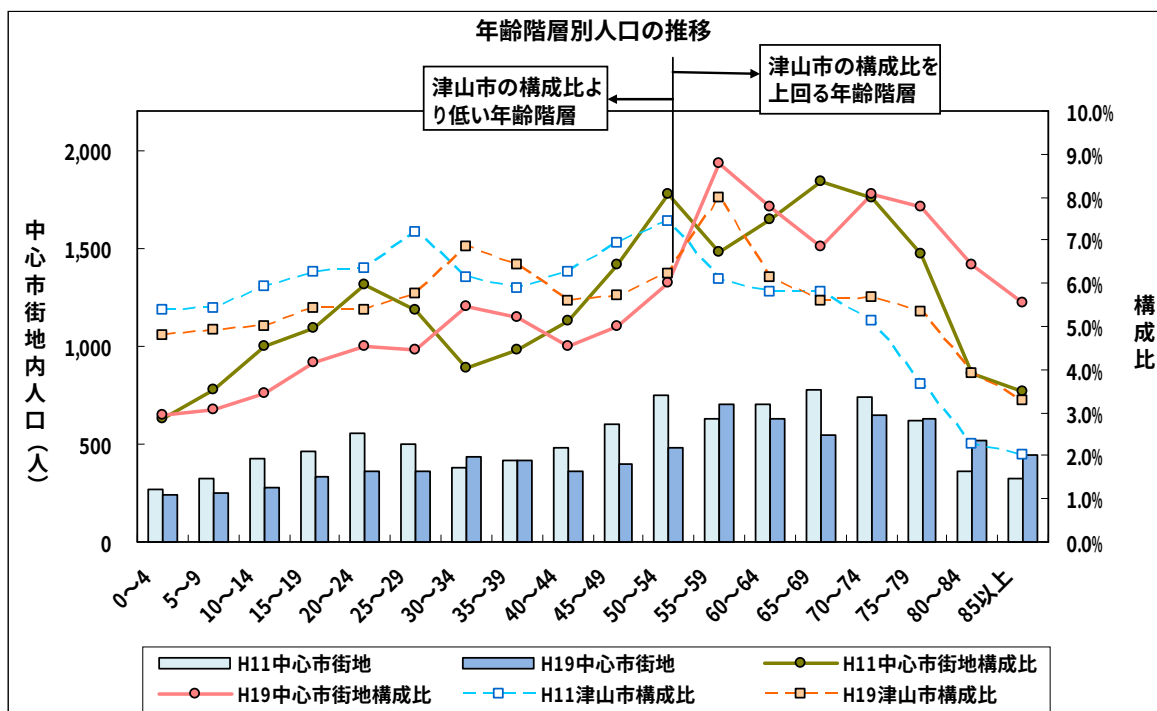
- ・全市の世帯数は微増となっていますが、中心市街地では平成 14 年以降、減少し続けており、この 10 年間で 9 %減少、対市シェアは 9.9%から 8.6%に低下しました。



資料：住民基本台帳（各年 10 月 1 日現在）

《年齢別人口》

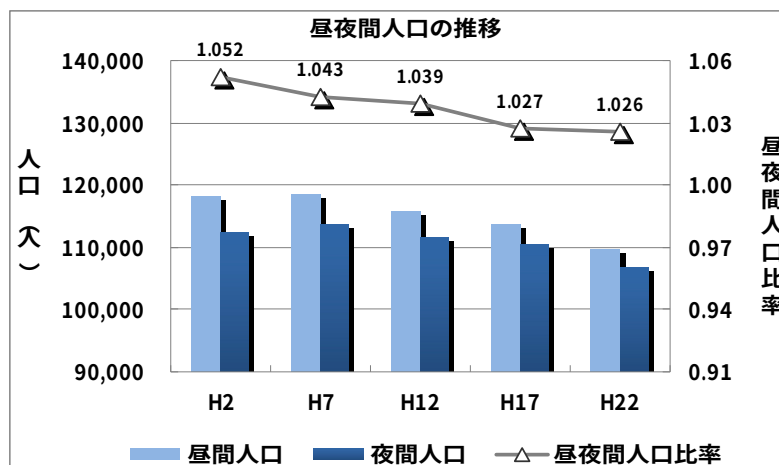
- ・ 中心市街地の年齢別人口について平成 19 年と平成 11 年を比較すると、30 歳未満の人口が減少し、75 歳以上の高齢者が増加しています。
- ・ 平成 19 年の中心市街地の年齢階層別人口構成比を見ると、50 歳未満の全ての年齢層で市全体より低く、50 歳以上の全ての年齢層で市全体を上回っています。また、平成 19 年の全市の高齢化率が 23.8%であるのに対し、中心市街地の高齢化率は 34.7%となっており、中心市街地の高齢化の進行が顕著になっています。
- ・ 高齢化の進行に伴って、津山まつりのだんじりの曳き手不足が生じるなど、地域活動の低下が見受けられ、コミュニティ機能の喪失が危惧されています。



資料：住民基本台帳（各年 4 月 1 日現在）

《昼夜間人口の推移》

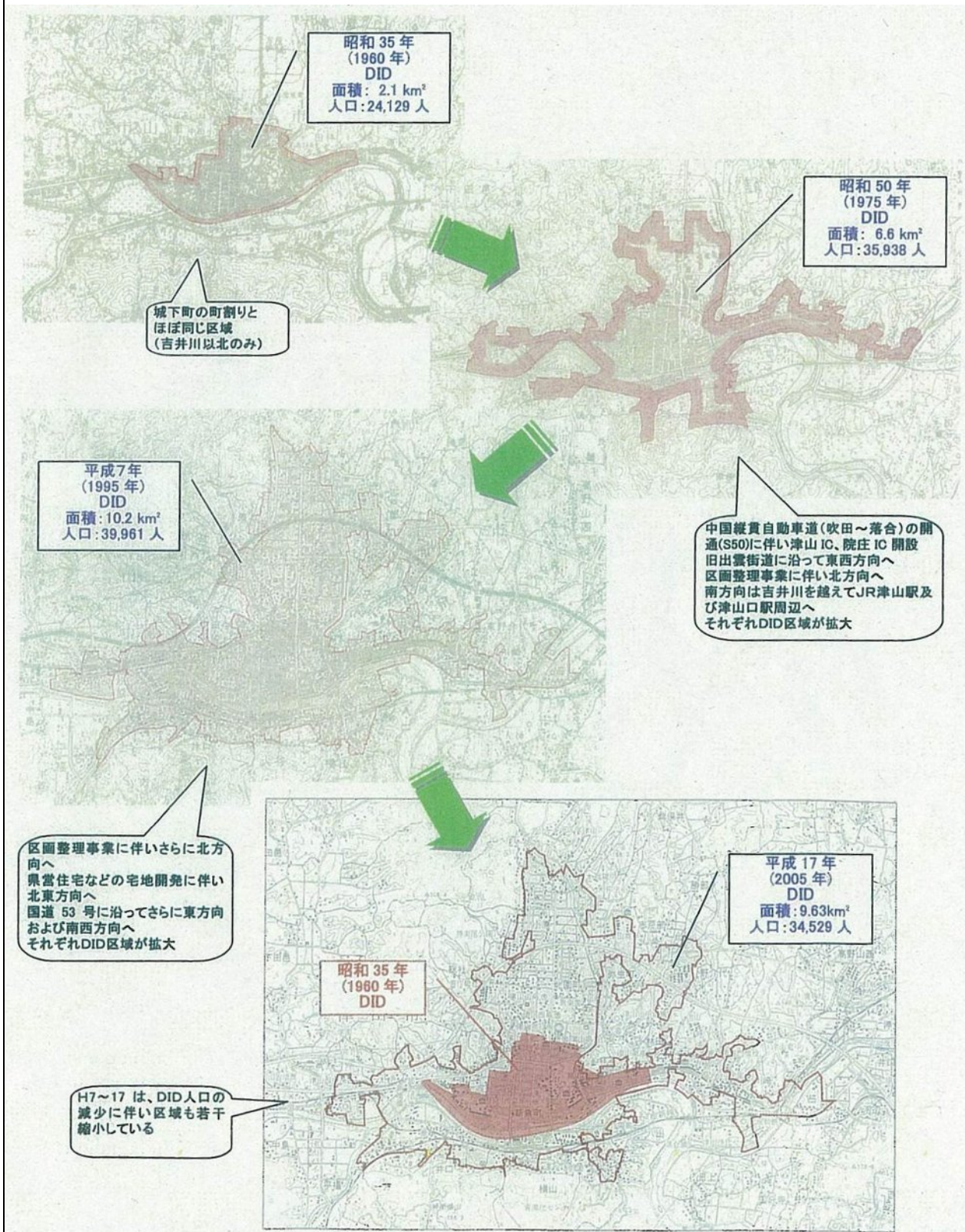
- ・ 平成 7 年以降、全市の昼間人口・夜間人口はともに減少し続けています。
- ・ 昼夜間人口比率が減少し続けていることから、津山市の吸引力の低下がうかがえます。



資料：国勢調査

《人口集中地区の変遷》

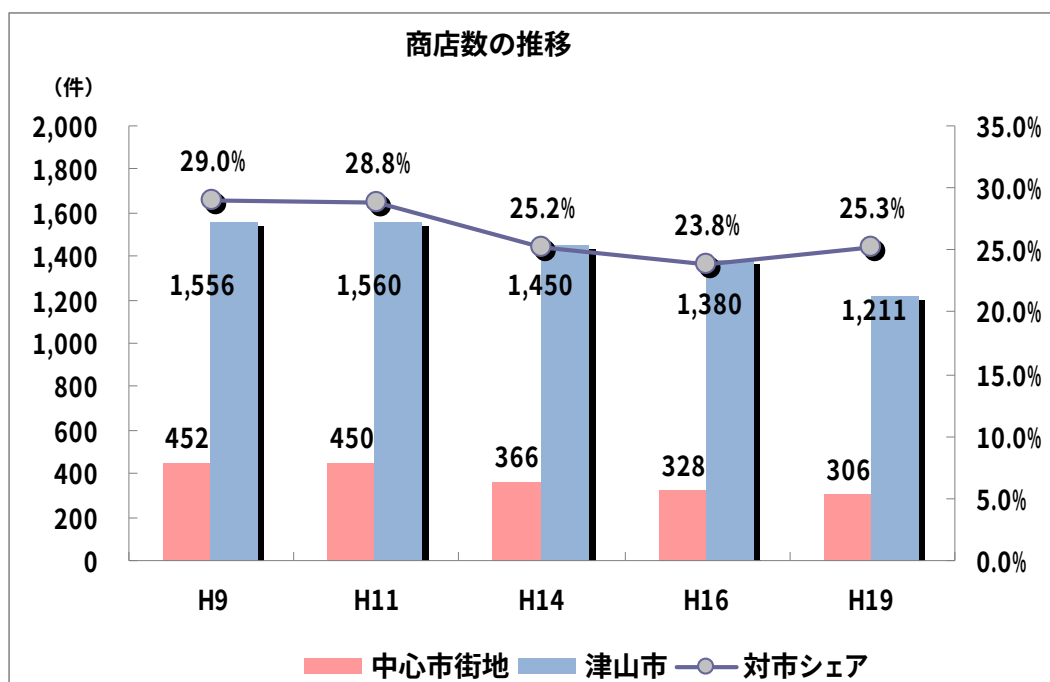
- ・人口集中地区（DID）の変遷を見ると、昭和 35 年は江戸時代の城下町の町割りとはほぼ同じ区域となっています。その後、高度経済成長期を経て平成 7 年まで拡大してきましたが、近年は人口集中地区の人口の減少に伴い若干縮小しています。
- ・また、人口密度は、昭和 35 年以降低下し続けており、モータリゼーションの進展に伴って低密度の市街地が拡散している状況がうかがえます。



②商業

《小売業商店数の推移》

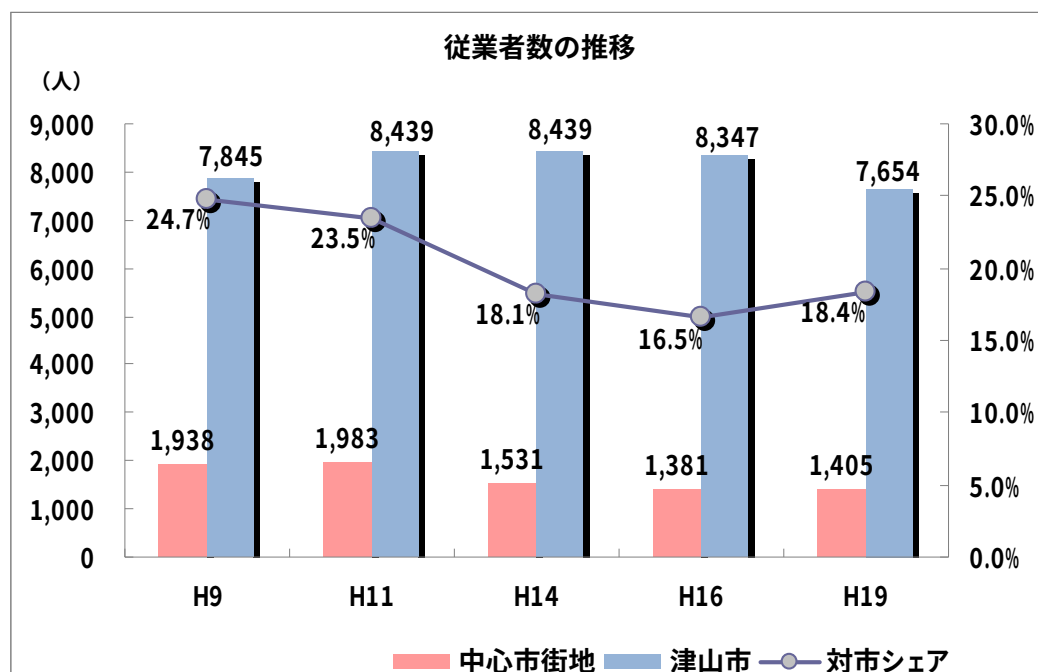
- ・小売業商店数は、中心市街地及び市全体とも平成11年以降減少し続けています。
- ・中心市街地の対市シェアは、低下傾向であるものの、平成19年に若干持ち直しています。



資料：商業統計調査

《従業者数の推移》

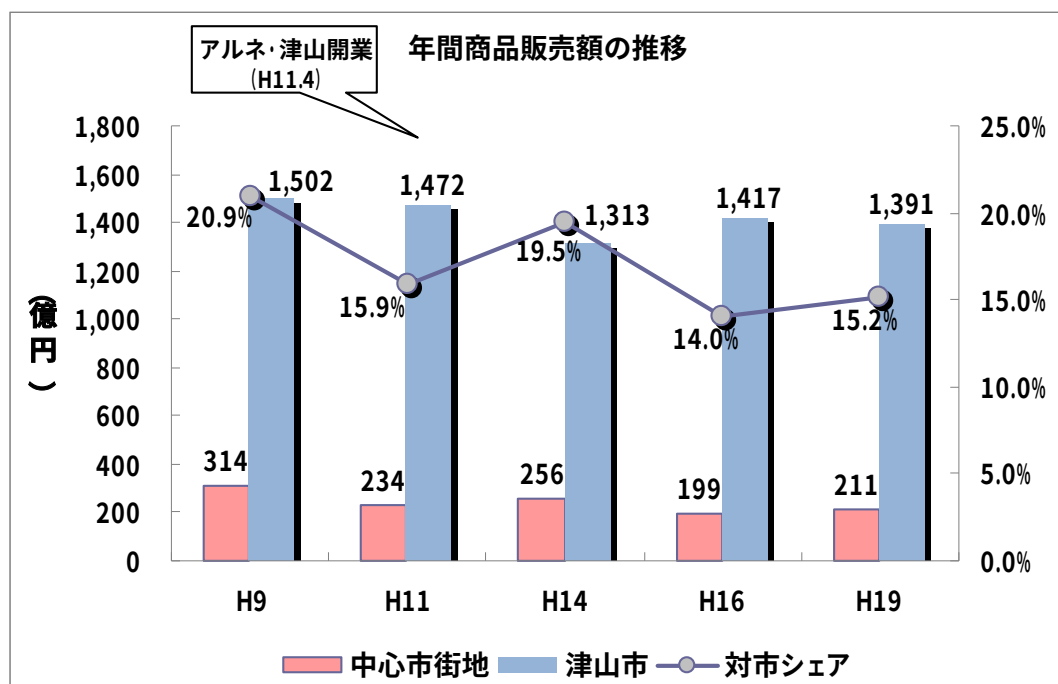
- ・従業者数は、商店数と同様に、平成11年以降減少傾向にあります。
- ・中心市街地の対市シェアは平成19年に若干持ち直していますが、平成9～19年の10年間で6.3%低下しています。



資料：商業統計調査

《年間販売額の推移》

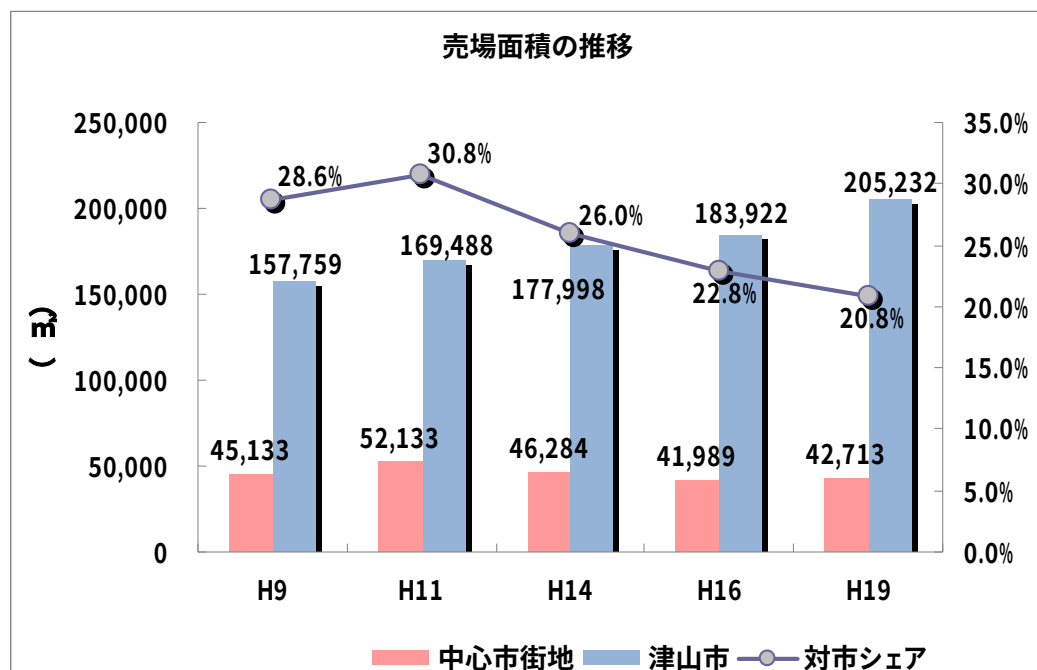
- ・年間商品販売額は平成 11 年のアルネ・津山の開業（平成 11 年データには含まれない）等により、平成 14 年は増加しているものの、その後は減少傾向にあります。
- ・また、中心市街地の対市シェアも同様の動きになっています。



資料：商業統計調査

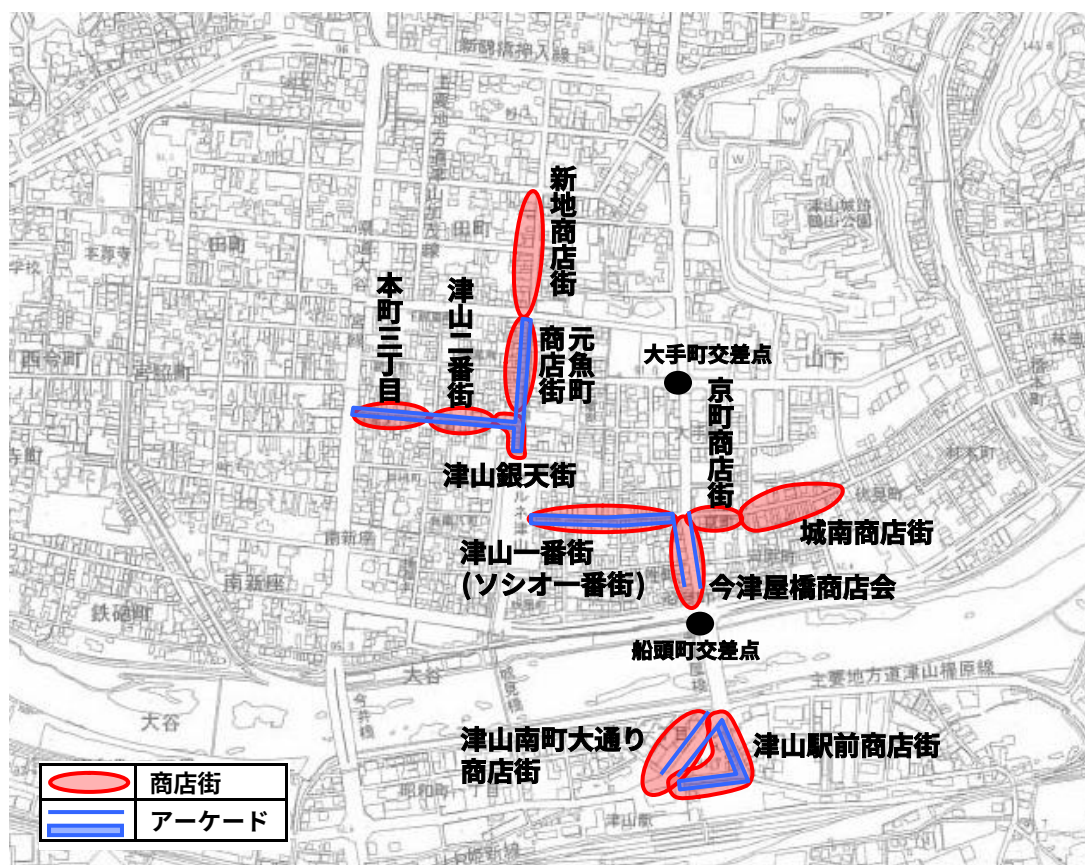
《売場面積の推移》

- ・売場面積は、市全体では増え続けているのに対し、中心市街地では平成 11 年のアルネ・津山の開業により一時的に増加したものの、その後減少傾向にあります。
- ・中心市街地の対市シェアについては、平成 11～19 年の 8 年間で 10.0%低下し、中心市街地の求心力の低下がうかがえます。



資料：商業統計調査

■商店街の分布図（平成24年5月現在）



■空き店舗の状況（分布図）

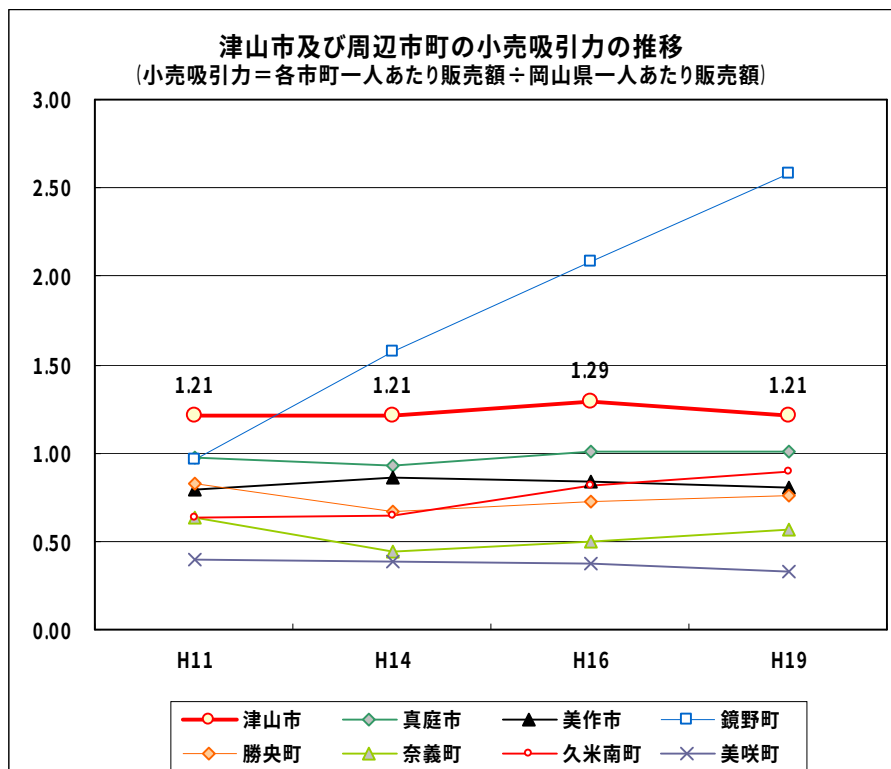
- ・中心市街地内の商店街の空き店舗は増加し続け、全体の空き店舗率は平成19年には3割を超えましたが、平成22年には減少しました。
- ・平成22年の空き店舗率を見ると、津山二番街で約47%、今津屋橋商店会で約39%となっており、特に深刻な状況にあります。

商店街名	平成10年2月調査			平成14年3月調査			平成19年4月調査			平成22年12月調査		
	営業店舗(店)	空き店舗(店)	空き店舗率(%)	営業店舗(店)	空き店舗(店)	空き店舗率(%)	営業店舗(店)	空き店舗(店)	空き店舗率(%)	営業店舗(店)	空き店舗(店)	空き店舗率(%)
本町三丁目	39	3	7.1	49	3	5.8	27	15	35.7	22	4	15.4
津山二番街	18	4	18.2	14	3	17.6	14	6	30.0	8	7	46.7
津山銀天街	11	5	31.3	8	4	33.3	11	4	26.7	10	2	16.7
元魚町商店街	36	5	12.2	37	6	14.0	29	11	27.5	26	6	18.8
新地商店街	55	0	0.0	41	0	0.0	50	1	2.0	34	7	17.1
ソシオ一番街	51	4	7.3	48	7	12.7	46	10	17.9	48	9	15.8
京町商店街	26	1	3.7	22	0	0.0	15	9	37.5	13	0	0.0
城南商店街	36	2	5.3	46	7	13.2	34	6	15.0	15	2	11.8
今津屋橋商店会	45	3	6.3	31	6	16.2	23	20	46.5	17	11	39.3
津山駅前商店街	25	5	16.7	23	3	11.5	22	1	4.3	17	4	19.0
津山南町大通り商店街	20	6	23.1	16	6	27.3	10	6	37.5	9	0	0.0
合計	362	38	10.5	335	45	13.4	281	89	31.7	219	52	23.7

資料：津山市経済振興課調べ

《小売吸引力の推移》

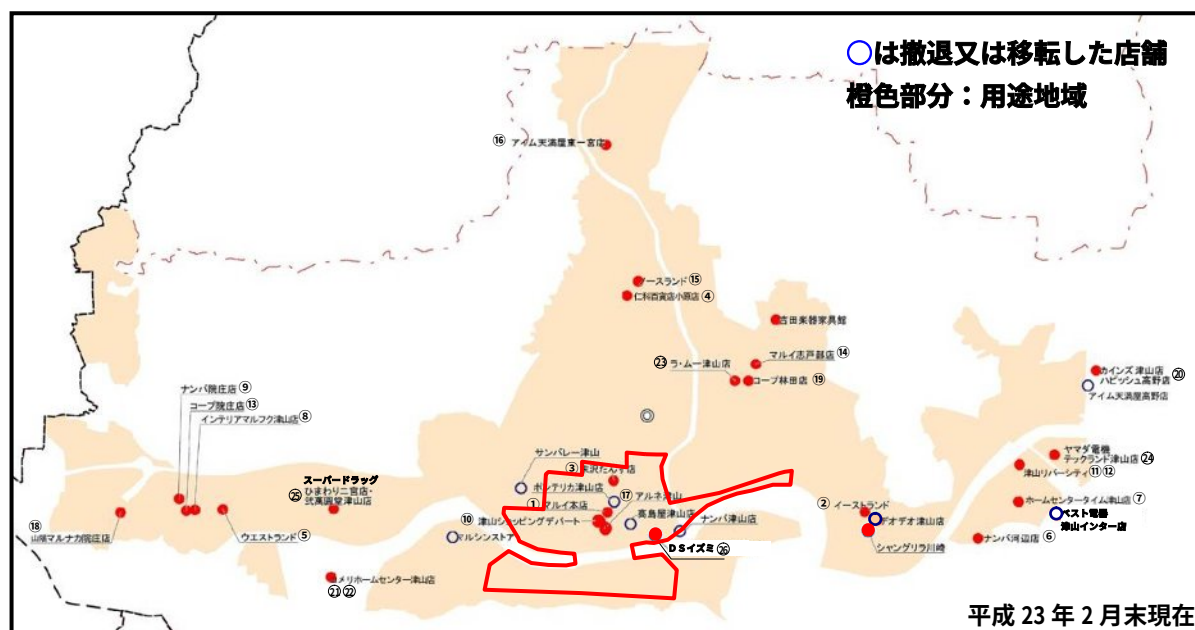
- ・津山市は周辺の市町に比べ小売吸引力が高く、県北地域の商業の中心となっていることが分かります。また、平成16年は若干高くなったものの、ほぼ横ばいで推移しています。
- ・なお、隣接する鏡野町では、小売吸引力が飛躍的に伸びていますが、通信販売等が大きな割合を占めていると思われます。



資料：商業統計調査、住民基本台帳（各年10月1日現在）より作成

■ 大規模小売店舗（1,000㎡以上）の分布図

- ・郊外部では、大規模小売店舗の立地が進んでいます。逆に、中心市街地内には新たな大規模小売店舗の立地がありません。



大規模小売店舗の出店状況（平成23年2月末） ＊大規模小売店舗＝店舗面積が1,000㎡を超えるもの

No	店 舗 の 名 称	所 在 地 (地 区)	開 店 日	業 種	店舗面積 (㎡)	核 店 舗
1	マルイ本店	元魚町14 (中央)	S42.11.10	スーパー 食料品他	1,203	(株)マルイ
2	イーストランド	川崎147 (東部)	S52.2.25	スーパー 専門店・家電	9,391	(株)マルイ (株)デオデオ
3	末沢たんす店	田町32 (中央)	S55.9.1	専門店 家具類	3,451	(有)末沢たんす店
4	仁科百貨店小原店	小原129-3 (北部)	S54.3.1	スーパー 衣・食料品他	1,335	(株)仁科百貨店
5	ウエストランド	二宮71 (西部)	S57.6.11	スーパー 衣・食料品他	5,986	(株)イズミ (株)マルイ
6	ナンバ河辺店	国分寺25-1 (東部)	S62.11.18	専門店 ホームセンター	5,499	(株)ナンバ
7	ホームセンタータイム 津山店	河辺911-1 (東部)	H2.7.23	専門店 スポーツ用品他	2,212	(株)ヒマラヤ
8	インテリアマルフク津 山店	院庄912 (西部)	H3.7.12	専門店 家具類	1,495	(株)越智タンス店
9	ナンバ院庄店	院庄927-1 (西部)	H4.10.27	専門店 ホームセンター	4,000	(株)ナンバ
10	津山ショッピング デパート	戸川町27 (中央)	H8.6.30	専門店 CD・家具・家電	2,544	(有)吉田楽器
11	イオン津山ショッピン グセンター	河辺1000-1 (東部)	H8.12.10	スーパー 衣・食料品他	15,501	イオン(株)
12	コープ院庄店	院庄909-1 (西部)	H9.1.23	スーパー 衣・食料品他	1,478	(生協)おかやまコープ
13	マルイ志戸部店	林田160-8 (北部)	H9.5.23	スーパー 食料品他	1,833	(株)マルイ
14	ノースランド	上河原160-2 (北部)	H9.5.28	スーパー 衣・食料品他	3,462	(株)マルイ
15	アイム天満屋東一宮店	東一宮1-11 (北部)	H9.11.1	スーパー 食料品他	1,440	(株)天満屋ハッピーマート
16	アルネ・津山	新魚町17 (中央)	H11.4.2	百貨店 専門店	18,633	(株)天満屋
17	山陽マルナカ院庄店	院庄1029-1 (西部)	H12.8.10	スーパー 衣・食料品他	2,200	(株)山陽マルナカ
18	津山リバーシティ B街 区	河辺966-1 (東部)	H12.9.1	専門店 ホームセンター	7,000	(株)ニトリ
19	コープ林田店	林田117-2 (北部)	H14.3.19	スーパー 衣・食料品他	2,821	(生協)おかやまコープ (株)しまむら
20	カインズ津山店・ハ ピッシュ高野店	高野本郷1369-2 (東部)	H17.12.21	ホームセンター スーパー	8,398 1,597	カインズ津山店 ハピッシュ高野店
21	コメリホームセンター 津山店A棟	平福15-1 (西部)	H18.5.10	ホームセンター	6,196	(株)コメリ
22	コメリホームセンター 津山店B棟	平福78-1 (西部)	H18.5.10	ホームセンター	2,659	(株)コメリ
23	ラ・ムー津山店	林田71-1 (北部)	H19.4.17	スーパー 専門店	2,388	ラ・ムー(大黒天物産(株))
24	ヤマダ電機テックラン ド津山店	河辺756-1 (東部)	H20.3.7	専門店 家電他	4,495	(株)ヤマダ電機
25	スーパーラッグひまわり 二宮店・式萬圓堂津山 店	二宮1922-1 (西部)	H20.4.4	専門店	1,423	(株)ブプレひまわり 式萬圓堂
26	D S イズミ 津山店	伏見町50-2 (中央)	H22.11.5	スーパー 衣・食料品他	2,544	(株)イズミ

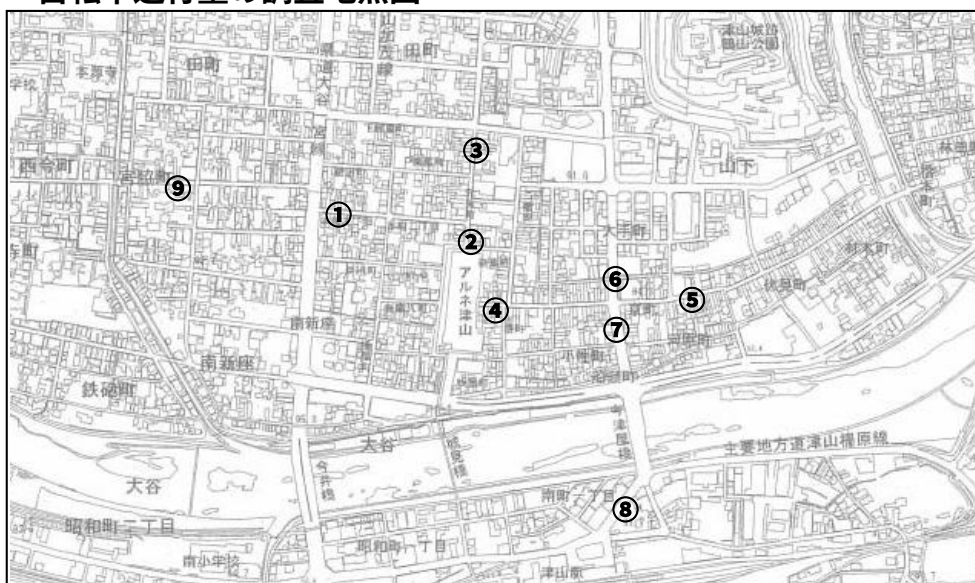
※太字の施設が中心市街地内。

資料：津山市経済振興課調べ

③歩行者・自転車通行量

- ・歩行者・自転車通行量の推移を見ると、平成24年度に若干持ち直しているものの、大幅な減少傾向にあります。その要因としては、学生や従業員数の減少とともに中心市街地周辺部への都市機能施設の移転や、大規模小売店舗の郊外立地、中心商店街における空き店舗の増加に伴う魅力の低下等があげられます。
- ・平日の推移をみると、平成17年度は平成14年の75%の水準、平成20年は平成17年の45%の水準となるなど、平成20年度には激しく落ち込みましたが、平成24年度については、若干持ち直してはいるものの、平成11年度の水準の半分以上となっています。
- ・休日は、平成14～19年頃にかけて郊外にオープンした大規模小売店舗に流れた買い物客の流出が一段落し、平成20年の調査でアルネ・津山東口ほか6地点で増加に転じているものの、平成24年度では大幅に減少しており、平成11年の水準に至っていません。

■歩行者・自転車通行量の調査地点図



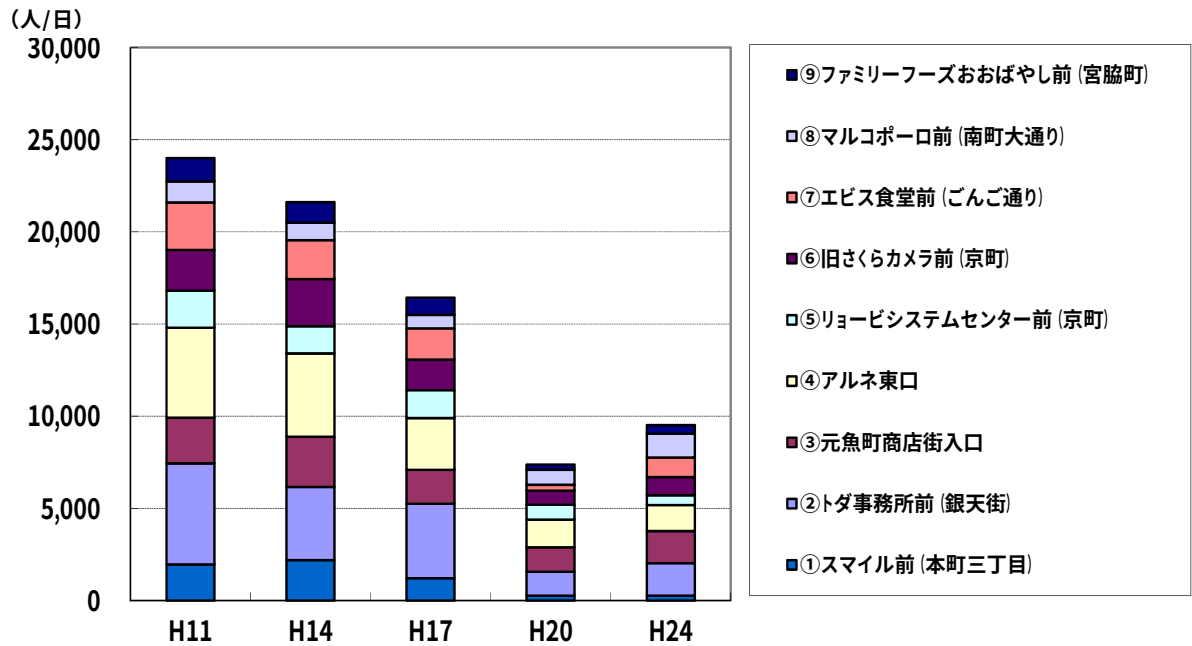
●歩行者・自転車通行量（平日）

調査地点	H11	H14	H17	H20	H24
①スマイル前(本町三丁目)	1,963	2,204	1,215	268	262
②トダ事務所前(銀天街)	5,483	3,970	4,044	1,293	1,776
③元魚町商店街入口	2,466	2,720	1,834	1,326	1,738
④アルネ東口	4,888	4,516	2,811	1,497	1,418
⑤リョービシステムセンター前(京町)	2,018	1,484	1,516	826	524
⑥旧さくらカメラ前(京町)	2,197	2,556	1,662	754	980
⑦エビス食堂前(ごんご通り)	2,574	2,099	1,690	324	1,057
⑧マルコポーロ前(南町大通り)	1,154	950	725	804	1,295
⑨ファミリーフーズおおばやし前(宮脇町)	1,253	1,121	941	280	479
9地点計	23,996	21,620	16,438	7,372	9,529

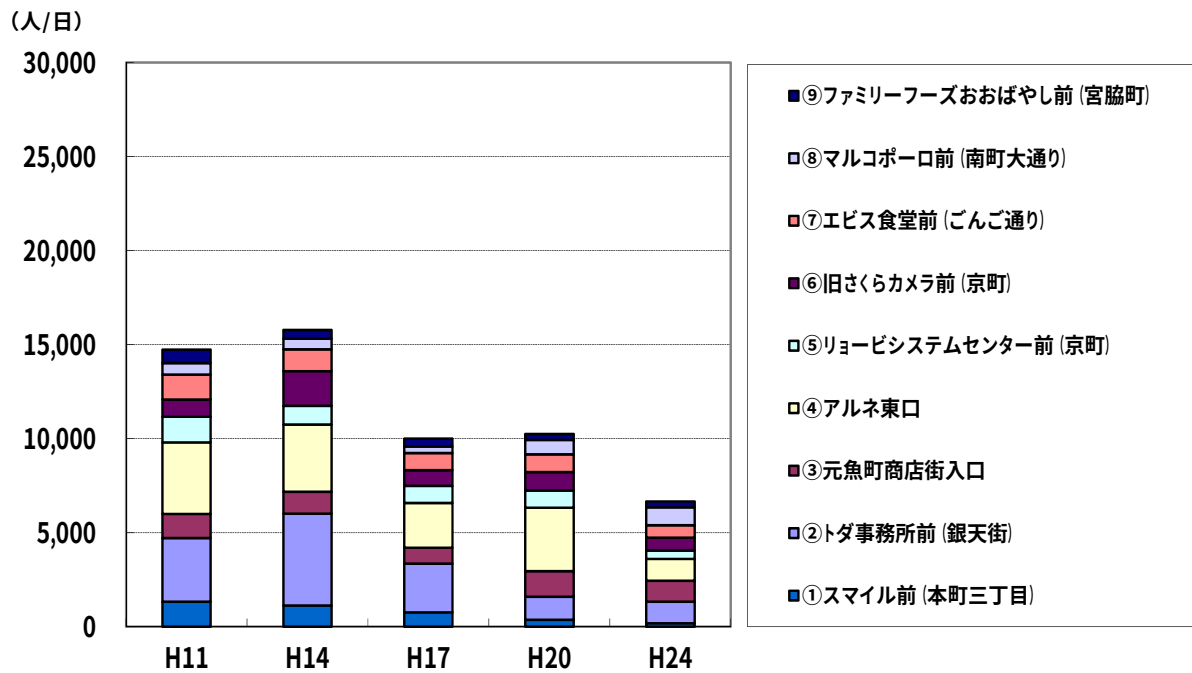
●歩行者・自転車通行量（休日）

調査地点	H11	H14	H17	H20	H24
①スマイル前(本町三丁目)	1,338	1,141	761	363	189
②トダ事務所前(銀天街)	3,375	4,883	2,595	1,231	1,137
③元魚町商店街入口	1,289	1,162	857	1,360	1,118
④アルネ東口	3,803	3,561	2,375	3,381	1,159
⑤リョービシステムセンター前(京町)	1,363	999	901	917	446
⑥旧さくらカメラ前(京町)	905	1,840	834	969	694
⑦エビス食堂前(ごんご通り)	1,333	1,160	924	957	662
⑧マルコポーロ前(南町大通り)	613	577	345	752	945
⑨ファミリーフーズおおばやし前(宮脇町)	713	467	406	330	320
9地点計	14,732	15,790	9,998	10,260	6,670

歩行者自転車通行量(平日)



歩行者自転車通行量(休日)

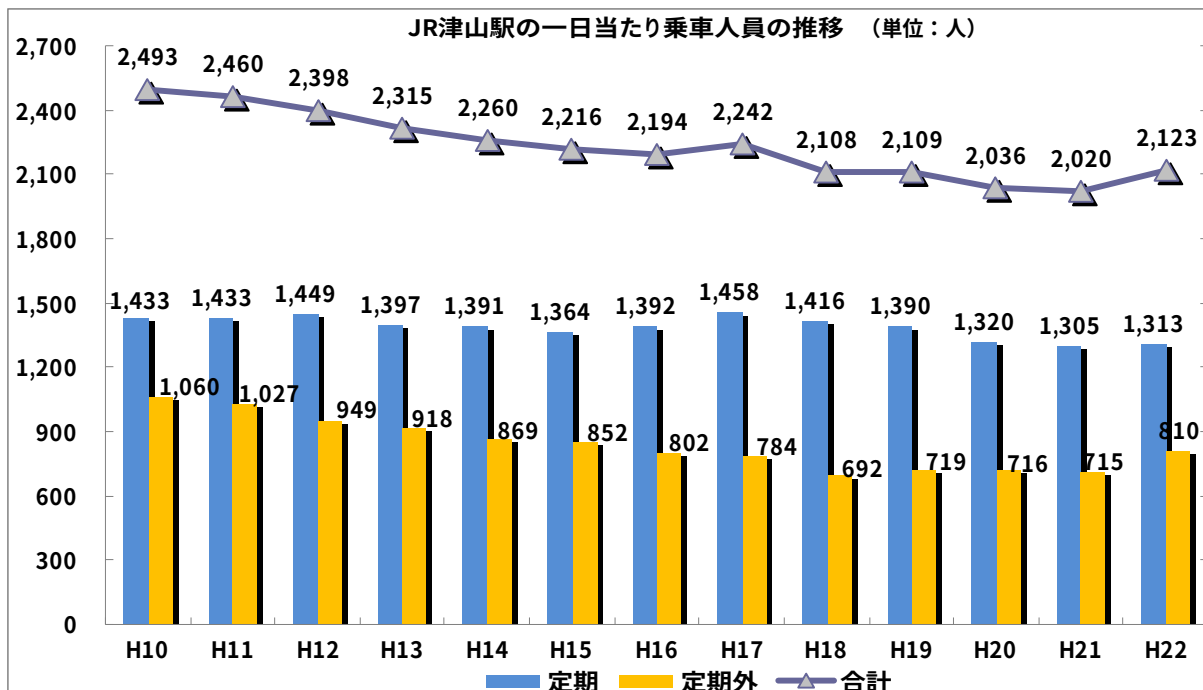


資料：津山市経済振興課調べ

④公共交通

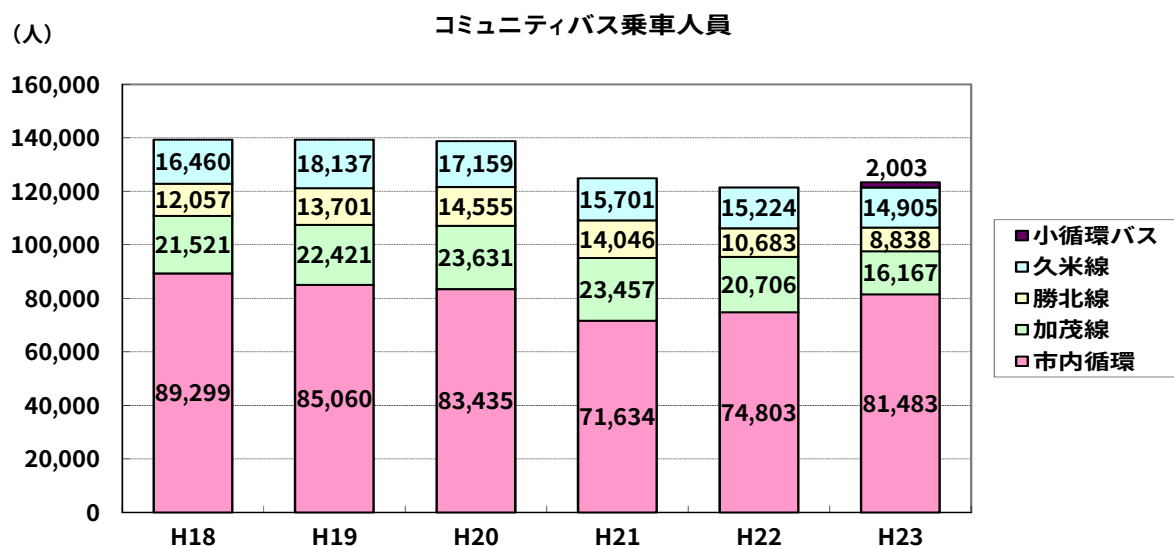
《JR津山駅の乗客数》

- ・JR津山駅の乗車人員は、平成10年以降減少傾向にあります。
- ・この10年ほどの間では、定期での乗車人員が1割程度の減少、定期外の乗車人員は1割以上の減少となりました。観光入込客数が増加しているのに対し、定期外の乗車人員が減少傾向にあることから、自家用車での来街比率が高まっていることが分かります。



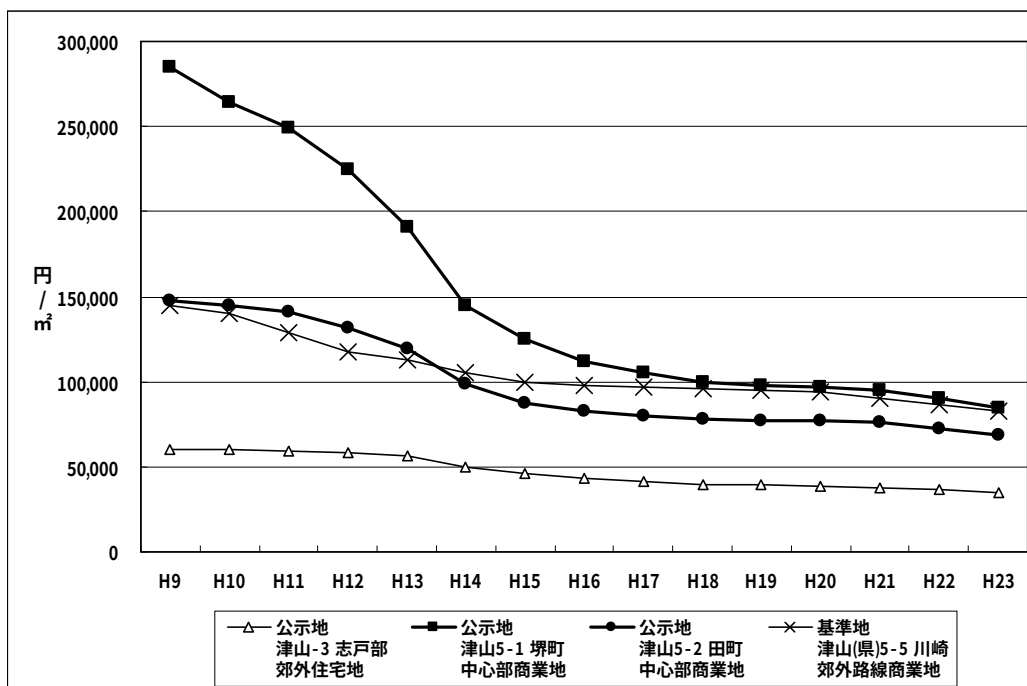
《コミュニティバスの乗車人員》

- ・コミュニティバス（ごんごバス）の乗車人員は、現在の運行体系となった平成18年度以降は微減が続いていましたが、平成21年度には市内循環線が大きく減少しました。
- ・平成21年度には「津山市地域公共交通総合連携計画」を策定し、バス路線の運行体系を見直した結果、市内循環線については平成22年度に持ち直しています。また、中心市街地については、平成23年12月より高齢者の買い物・通院のための利便性向上や街なかの回遊性向上を主目的とする低床バスの小循環線を新たに運行しています。



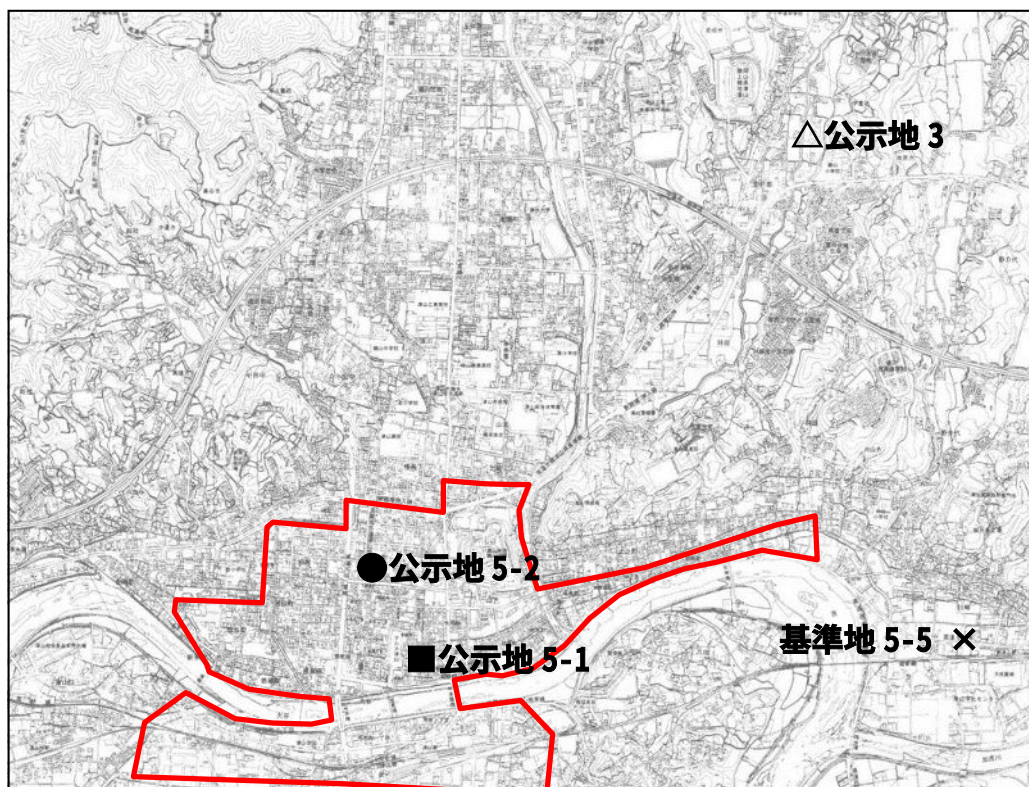
⑤地価

- 全ての地点において地価が下がり続けており、下げ止まっていません。
- 平成 17 年頃より、公示地 5-1（中心部商業地）と基準地 5-5（郊外路線商業地）が同程度の水準にあります。
- 平成 14 年以降、中心市街地内の公示地 5-2（中心部商業地）と基準地 5-5（郊外路線商業地）の地価が逆転し、中心市街地の地価の相対的な位置付け低下が見てとれます。



資料：地価公示、地価調査

■地価調査地点図



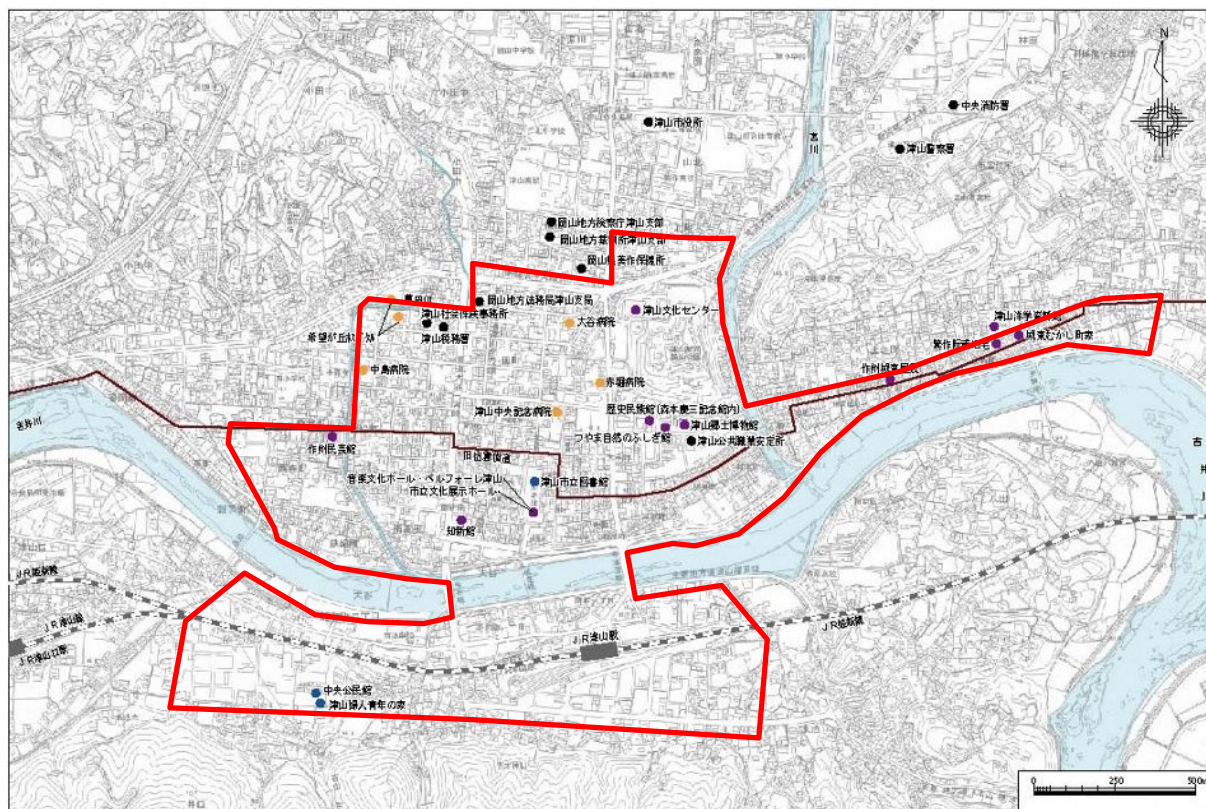
⑥公共公益施設等

《公共公益施設の立地状況》

- ・中心市街地には、法務局や税務署などの公共施設や、音楽文化ホール「ベルフォーレ津山」、津山洋学資料館、津山郷土博物館、作州城東屋敷、作州民芸館など多くの歴史文化施設及び津山市立図書館などの社会教育施設があり、主要な公共公益施設の半数弱が中心市街地内に集積しています。

●主要な公共公益施設の概要

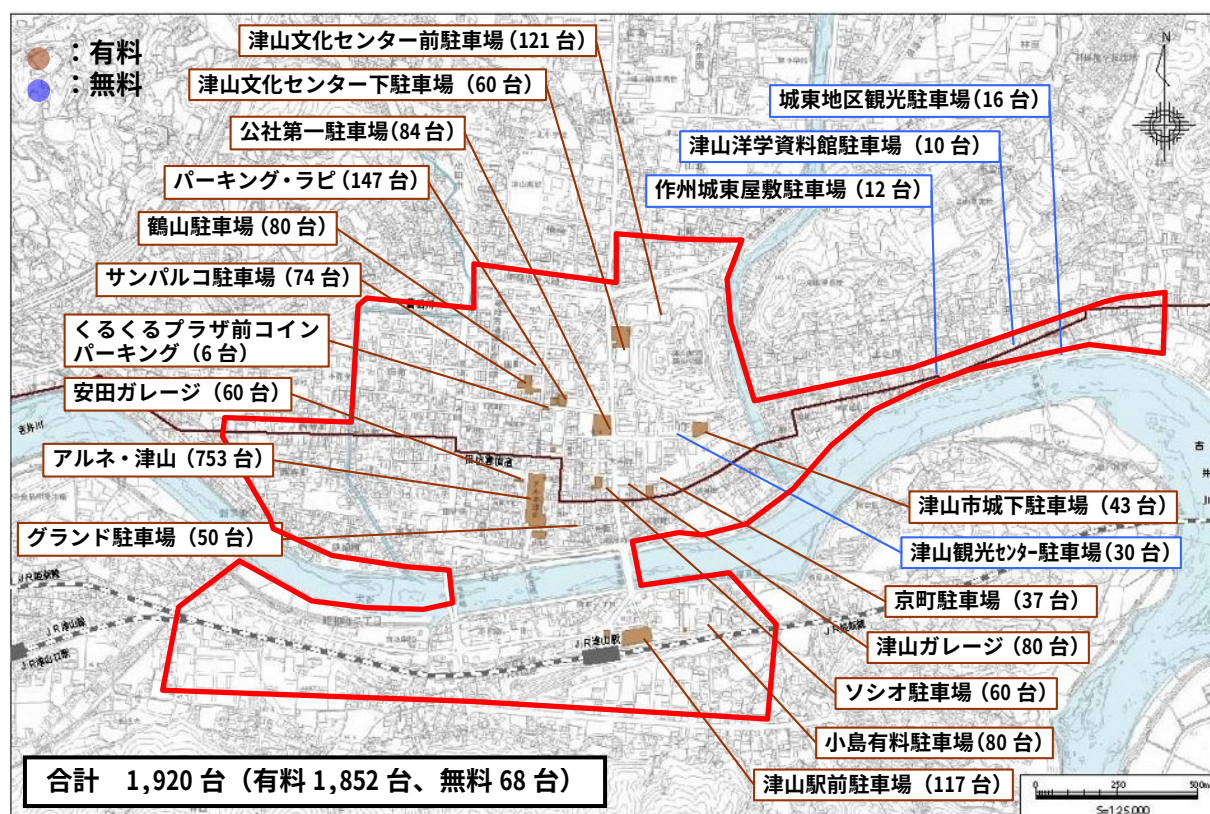
施設分類	施設数	うち中心市街地内に立地
主要公共施設	10	4 (40%)
文化施設	20	12 (60%)
病院 (20 床以上)	11	5 (45%)
社会教育施設	3	1 (33%)
合 計	44	22 (50%)



公共公益施設等分布図

《駐車場の分布》

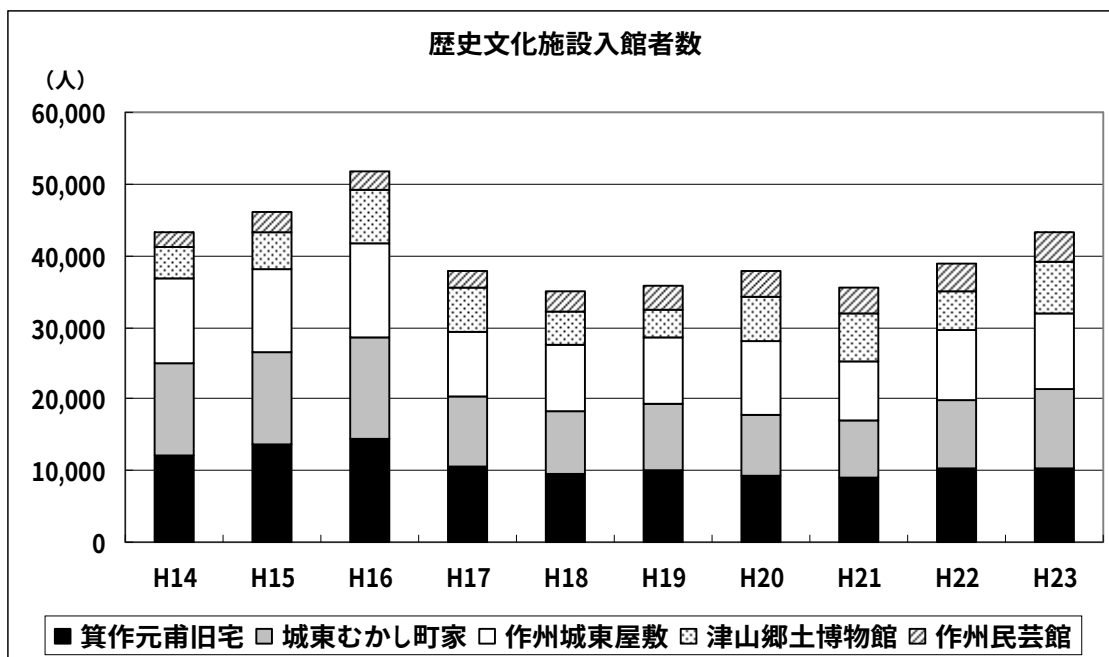
- ・ 中心市街地内には広く駐車場が分布しており、その多くは月極めや専用の青空駐車場となっているため、市街地中心部の土地利用としては密度が低い印象を受けます。
- ・ 自家用車での来街者が利用できる駐車場の分布は、下図のようになっています。駐車可能台数の合計は 1,920 台となっており、量的には十分と思われますが、市民アンケートでは「利用しやすい駐車場がない」といった意見が多く、満足度は高くありません。



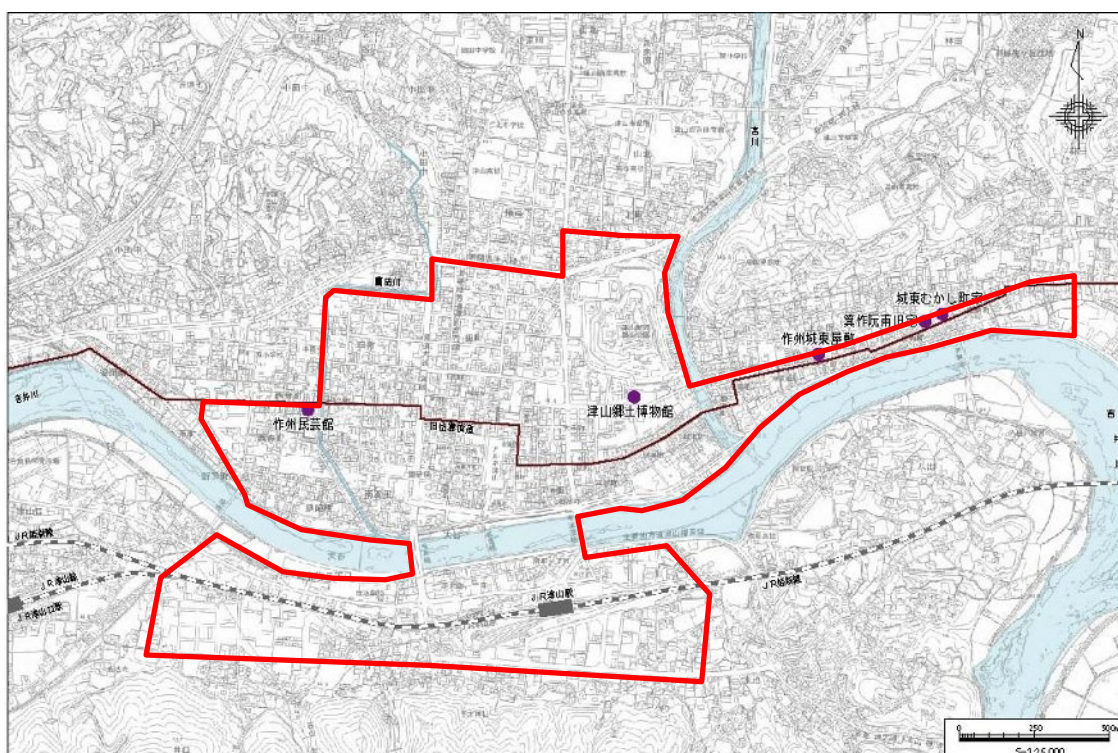
駐車場分布図

《歴史文化施設入館者数》

- ・ここでは、中心市街地内の歴史文化施設のうち、入館者を常時計測しており、誰もが気軽に利用できると考えられる施設を対象とします。
- ・平成 15 年は津山国際総合音楽祭の開催、平成 16 年は津山城築城 400 年記念事業実施の効果により入館者数が増加しましたが、大きなイベント等が無かった平成 17 年以降は大幅に減少しました。
- ・平成 21 年まで減少傾向が続いたものの、平成 22 年以降は増加傾向にあります。



資料：津山市統計書

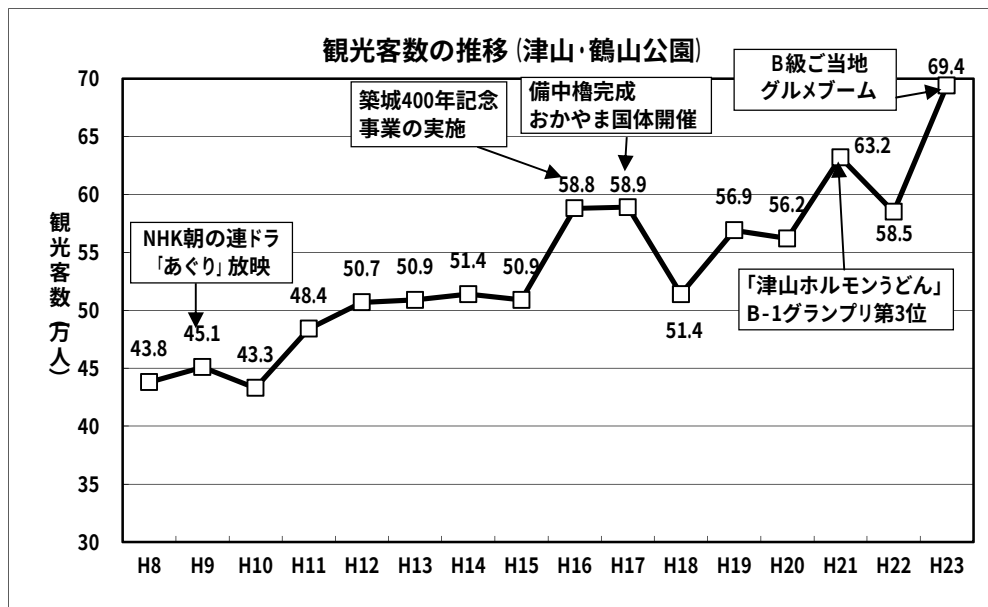


対象とする文化施設の位置図

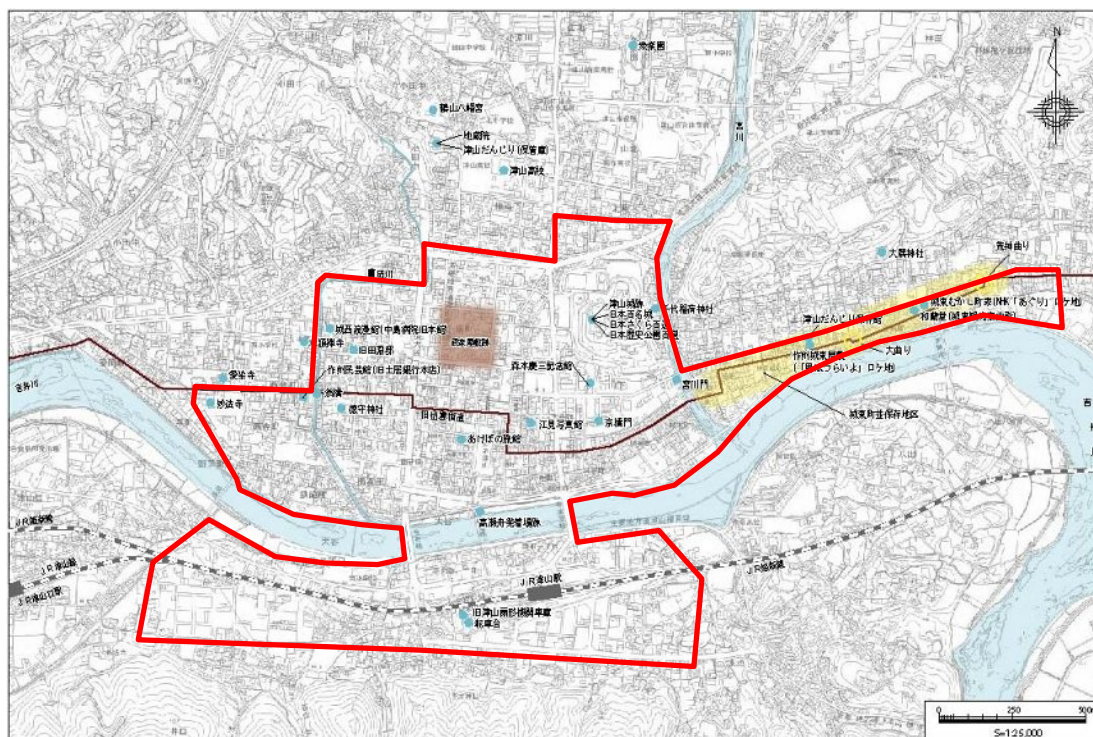
⑦観光客数

《観光客数(津山・鶴山公園)の推移》

- ・平成8年以降、観光客数は増加傾向にあり、10年余りで約1.4倍となっています。
- ・平成9年はNHK朝の連続ドラマ「あぐり」の放映、平成16年は築城400年事業の実施、平成17年は備中櫓の完成やおかやま国体の開催など、一時的なイベント等により観光客数が増加する傾向がみられます。
- ・平成17年度策定の「新・津山市観光ビジョン」では、鶴山公園や城下町(町並み)等の歴史文化資源をコア的な観光資源と位置付け、PR強化を行う方針が示されています。



資料：岡山県統計年報



主な観光施設分布図

〔４〕地域住民のニーズ等の客観的把握・分析

（１）アンケート調査

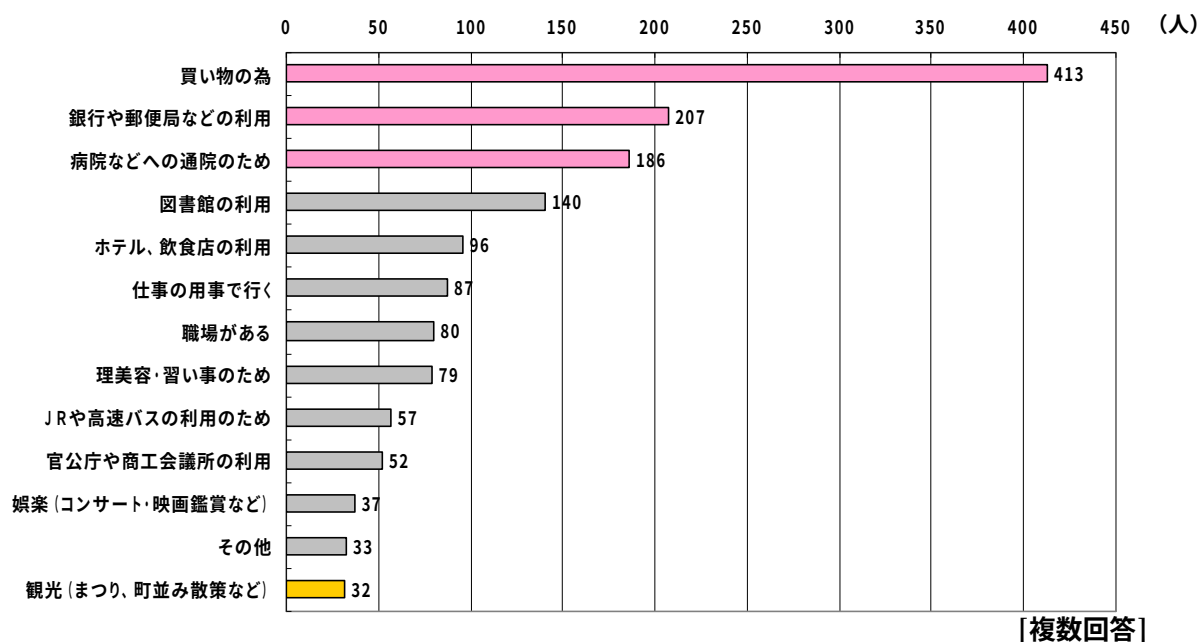
①住民アンケート調査

調査方法：津山市に住民登録のある18歳以上の方を対象に2,000名を無作為抽出し、アンケート用紙を郵送で配布・回収
●有効回答者 851 名（回答率 43%）

調査期間：平成 21 年 8～9 月

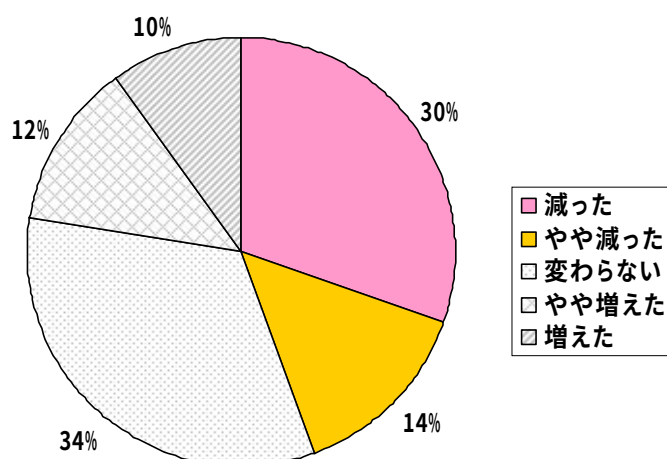
《中心市街地の利用目的》

・中心市街地の利用目的は、「買い物」との回答が最も多く、次いで「銀行や郵便局などの利用」「病院などへの通院」となっています。一方、町並み散策などの観光が目的であるとの回答が最も少なくなっていることから、中心市街地に数多く残る歴史・文化資源が活かしきれていないことが分かります。



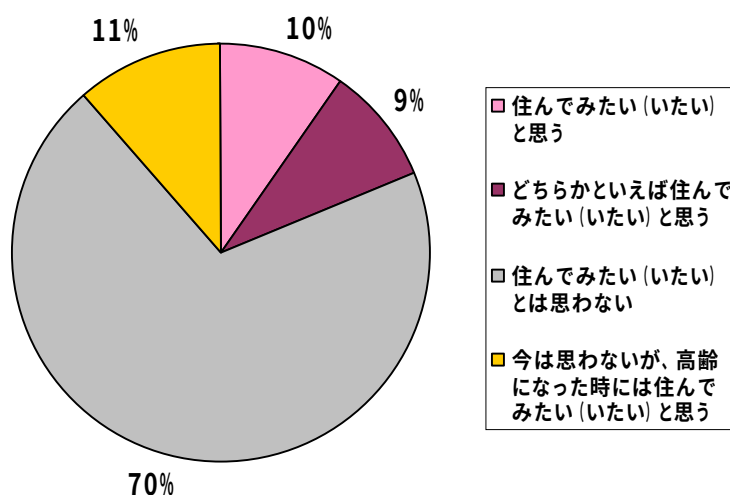
《中心市街地の来訪頻度》

・10 年前と比べて中心市街地の来訪頻度の増減について訊ねた結果、「減った」「やや減った」との回答が 44%に上りました。
このことから、中心市街地の拠点性や求心力や低下していることが分かります。



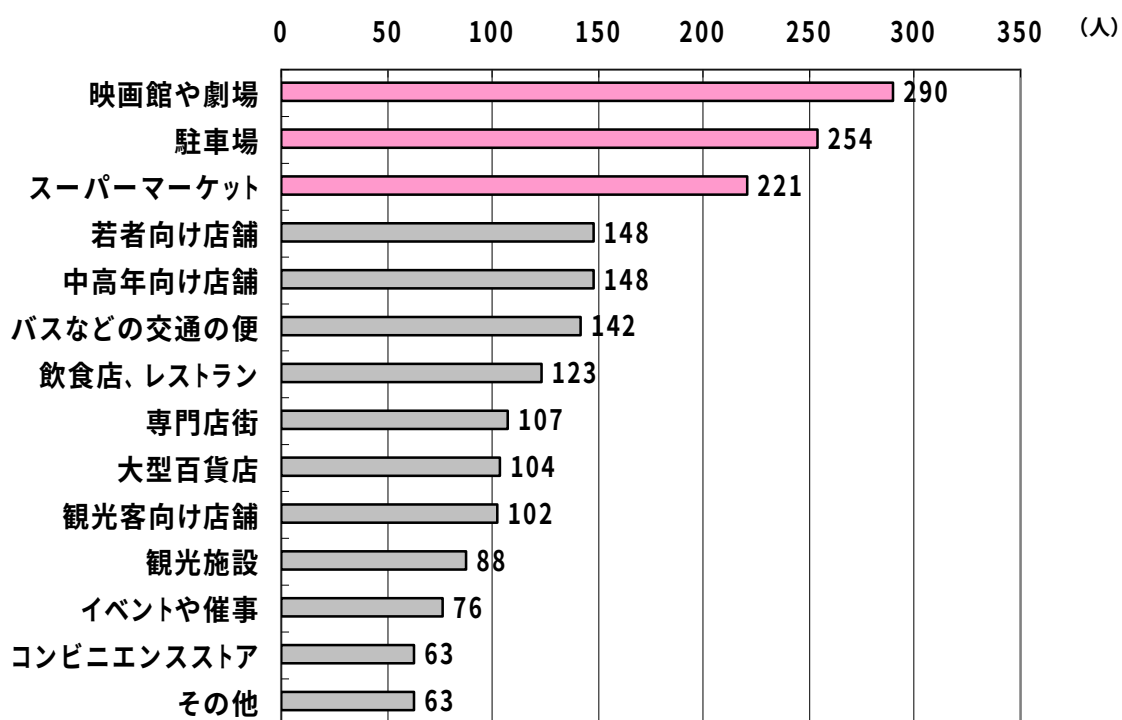
《中心市街地での居留意向》

・津山市全体に占める中心市街地の人口の割合が約 13%であるのに対し、「住んでみたい(いたい)」「どちらかといえば住んでみたい(いたい)」「今は思わないが、高齢になった時には住んでみたい(いたい)と思う」との回答は 30%となっています。このことから、現状に比べて街なか居住の需要が多いことが分かります。



《中心市街地に不足しているもの》

・回答が多かった順に「映画館や劇場」「駐車場」「スーパーマーケット」となっています。

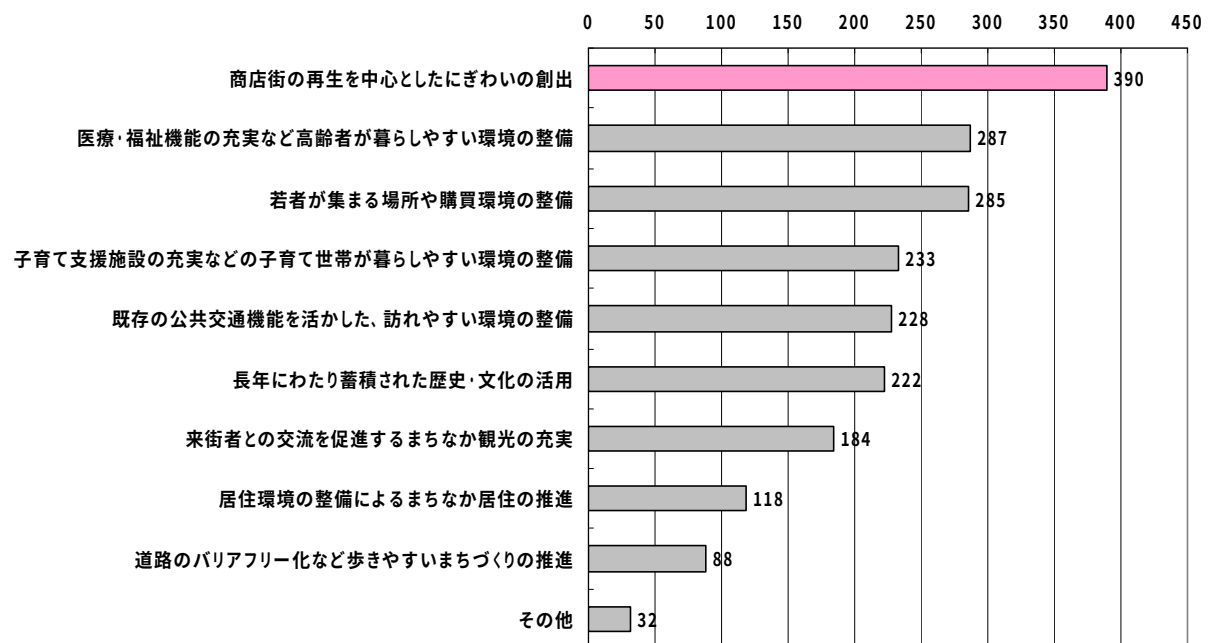


[複数回答]

《中心市街地活性化のための柱となるべきもの》

・「商店街の再生を中心とした賑わいの創出」が最も多くなっています。

(人)



[複数回答]

《自由意見》

自由意見のうち、活性化に向けて特に留意すべき主な意見は以下のとおりでした。

- ・ 歴史・文化資源を活かして活性化を図りながら、次の世代に継承していくべき
- ・ 活気ある商店街となるよう、商店主の意識改革が必要
- ・ イズミが撤退したため、スーパーマーケットが不足
- ・ 中心市街地を魅力的な居住の場とするための環境整備
- ・ 公共交通の利便性を高めるべき（特にバスの便が少ない）

②都市計画マスタープラン アンケート調査

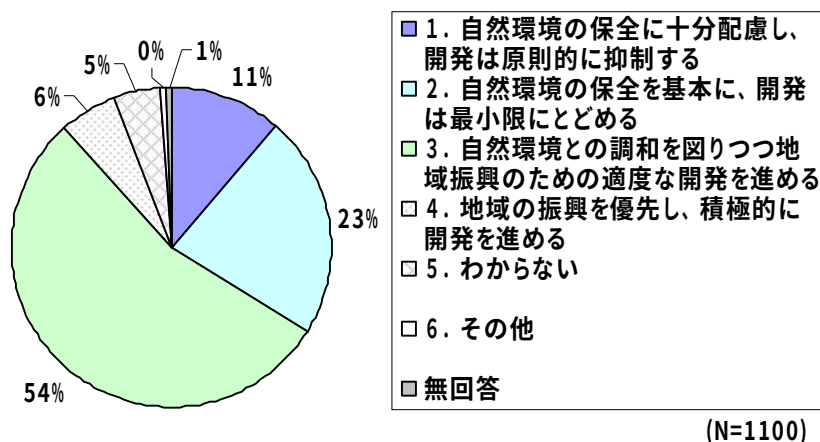
調査方法：津山市に住民登録のある20歳以上の方を対象に3,000名を無作為抽出し、アンケート用紙を郵送で配布・回収

●有効回答者 1,105 名（回答率 37%）

調査期間：平成 19 年 5 ～ 6 月

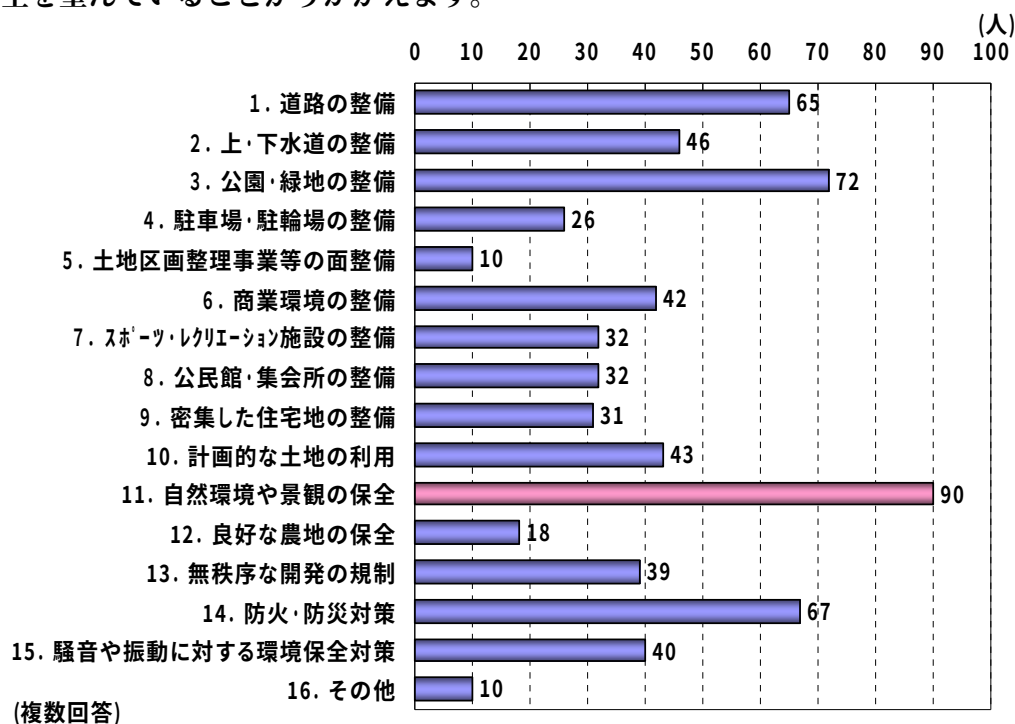
《今後の開発》

・「地域振興のため適度に」行うべきとの回答が最も多く、半数以上を占めました。また、自然環境を保全しながら「原則的に抑制」「最小限に」「地域振興のため適度に」との回答を合わせると 88%に上りました。これらことを踏まえ、過度な投資に依存しない、身の丈にあった開発を進めることが望まれます。



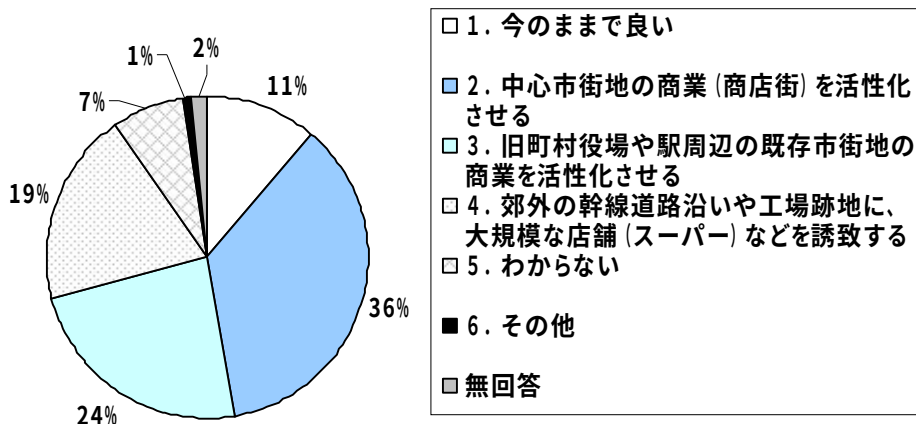
《中心市街地居住者の居住地域への要望》

・「自然環境や景観の保全」との回答が最も多く、中心市街地に多く残る歴史的景観などの保全を望んでいることがうかがえます。



《商業系土地利用について望むこと》

・「中心市街地の商業(商店街)を活性化させる」との回答が最も多く、次いで「旧町村役場や駅周辺の既存市街地の商業を活性化させる」となっています。半数以上の人々が、既存の商業集積地の活性化を望んでいます。



(N=1100)

③津山市観光ビジョン策定に向けたアンケート調査

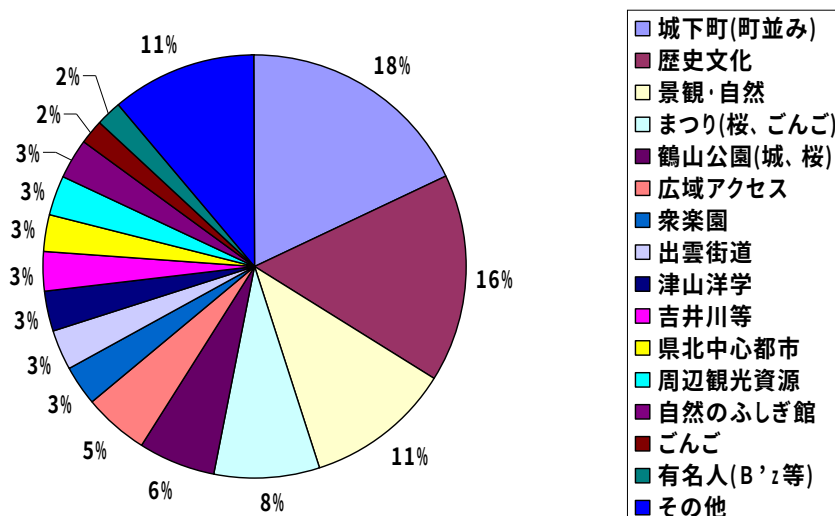
調査方法：津山市観光ビジョン策定委員及びワーキングメンバーにアンケート用紙を配布・回収

●有効回答者 37 名（回答率 64%）

調査期間：平成 17 年 9 月

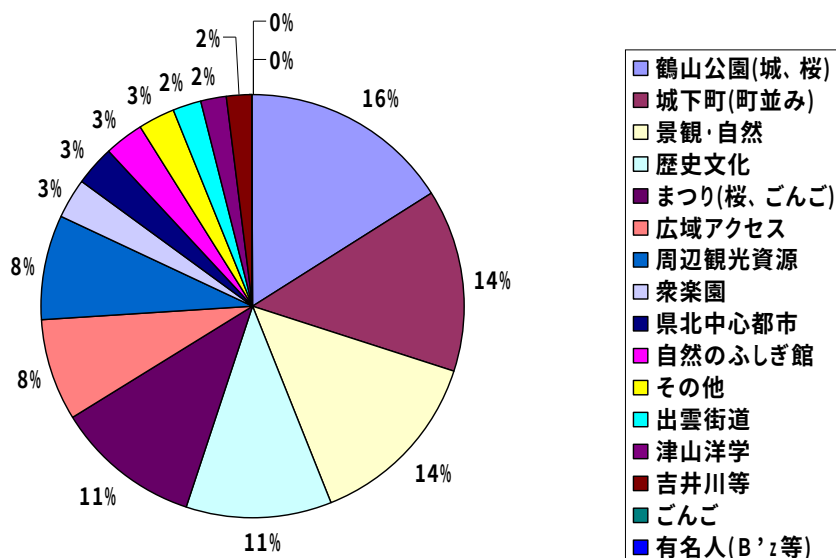
《津山らしさ》

・津山らしさとは何かとの質問への回答は、多い順に「城下町(町並み)」「歴史文化」「景観・自然」との結果でした。また、歴史文化に関連する回答が約 6 割を占めました。



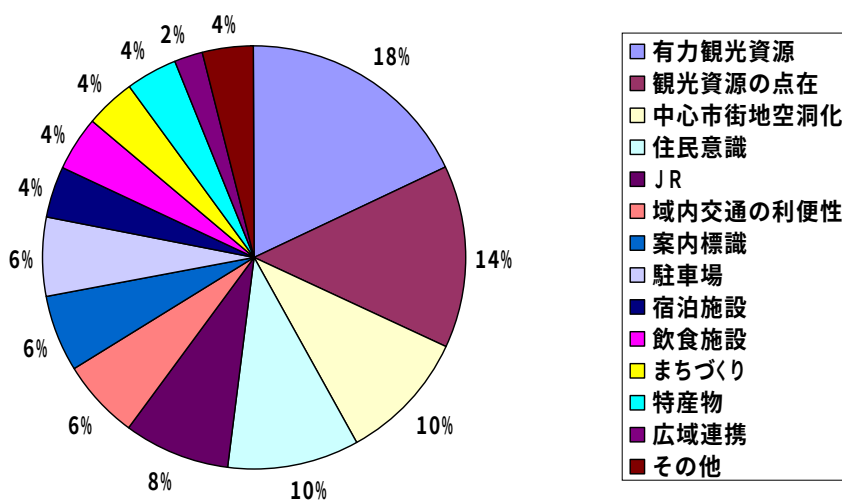
《津山観光の強み》

- ・津山観光の強みについては、回答が多い順に「鶴山公園(城、桜)」「城下町(町並み)」「景観・自然」「歴史文化」「まつり」との結果でした。津山らしさに関する質問と同様、歴史文化に関連する回答が約6割を占めました。



《津山観光の弱み》

- ・津山観光の弱みについては、「有力観光資源がない」が18%と最も多く、次いで「観光資源の点在」「中心市街地の空洞化」「住民意識（地域資源への理解・認識不足）」となっています。このことから、観光資源の一体的活用や安価な輸送手段（バス）の整備、中心市街地の活性化などの必要性が高いことがうかがえます。



《アンケート結果に見る地域住民のニーズ》

- ・津山の観光資源の中心となるものが、津山城跡を中心に点在している歴史文化資源であることについては、多くの市民の共通認識となっています。また、そのような歴史文化資源を保全・活用することの重要性・必要性についても認識されています。現状では、それを目的に中心市街地を訪れる市民が少ないことから、貴重な地域資源が活かしきれておらず、観光資源として有効活用できていないことが分かります。
- ・中心市街地の空洞化や活力低下については、多くの市民が問題視していることがうかがえ、商店街を中心とする商業機能の強化が必要であるとの意見も多くなっています。市民アンケートでは、半数弱にのぼる市民が「中心市街地への来訪機会が減少している」と回答しており、中心市街地の拠点性や求心力がますます低下していくことが懸念されます。
- ・中心市街地での柱となるべきものについては、「商店街の再生を中心とした賑わいの創出」と「医療・福祉機能などの充実など高齢者が暮らしやすい環境の整備」という意見が多くなっています。したがって、増え続けている空き店舗に対し、何らかの対策が必要であることが分かります。また、高齢者に街なか居住のニーズがあると判断できることから、高齢者が安心して生活できる環境を整えていくことが、中心市街地活性化の一つの方針として必要であることが分かります。
- ・中心市街地については、自然環境の保全に対するニーズも高く、中心市街地に多く残る歴史的景観などの保全を望んでいることがうかがえます。

(3) 関係機関ヒアリング調査

中心市街地の活性化に向けた事業活動を行っている企業、市民団体、NPO 法人を対象として、活動内容や過去の取り組みの成果、問題点・反省点、基本計画策定にあたり考慮すべき視点、目標設定に当たり重要と考えている点、活性化に関して必要な取り組みについて、ヒアリング調査を行いました。

調査の日時：平成 21 年 9 月 14 日（月）～18 日（金）

調査団体：16 団体

- ・ 津山商工会議所
- ・ 津山街づくり株式会社
- ・ 社団法人津山市観光協会
- ・ 津山青年会議所
- ・ にぎわい商人隊^{あきんど}
(中心市街地の 6 商店街で構成する組織で、多様なイベント活動等を実施)
- ・ ソシオおかみさん会
(ソシオ一番街の女性による組織で、定期的イベント等を実施)
- ・ 津山まちづくり本舗
(商業者、住民、消費者、市民団体等で構成され、商店街の顧客の意見やまちづくりに関する意見集約を実施)
- ・ 株式会社天満屋
- ・ 美作大学
- ・ 鶴山を考える会
(市民有志で組織され、鶴山公園での定期的イベント実施や勉強会等を実施)
- ・ 城東むかし町実行委員会
(商工会議所や城東地区の各種団体等で構成された組織で、定期的イベントや研修会等を実施)
- ・ つやま城西ほりおこし隊
(城西地区の市民有志による組織で、定期的イベントやマップ作成等を実施)
- ・ 財団法人津山文化振興財団
- ・ 津山市文化連盟
- ・ NPO 法人津山子ども広場
(子どもの社会参画や健やかな成長に寄与することを目的とする組織で、多様な体験活動や舞台芸術観賞等を実施)
- ・ まちなか・子ども基地運営委員会
(市民団体の有志による組織で、街なかで子どもの環境学習を実施))

■調査の結果

①過去の取り組みで得られた成果

- ・ にぎわい商人隊、ソシオおかみさん会、まちづくり本舗などまちづくりを実践する組織ができてきています。
- ・ 地域住民が主体となって企画・運営するイベントを継続して実施することにより、県

外からの来客も見られるなど恒例のイベントとして定着し、その取り組みの成果が、「新がんばる商店街 77 選」の選定につながりました。

- ・また、美作大学の学生サークルが商店街の空き店舗を活用して定期的に模擬商店街を開設する取り組み「MIMA商店街事業」は、地域のまちづくりに若者の感性と活力が活かされることとなり、まちの活力が感じられる効果的な取り組みになっています。
- ・商店街組織の存在意義が薄れつつある中で、空き店舗対策の事業は、商店街が主体となった取り組みの一つとなり、賑わい創出を図る手段として一定の成果がありました。
- ・毎年、中秋の名月に合わせて行うイベント「観月と邦楽の夕べ」の開催等によって、地域資源の一つである津山城跡(鶴山公園)が桜の時期だけでなく、四季を通じて楽しめる場所として定着しつつあります。
- ・駐車場の無料時間延長サービスにより来店者の増加がみられるなど、駐車場の無料化は来街者の増加に有効な手段の一つと考えられます。
- ・空き店舗を活用して文化活動を行うことで集客効果があり、文化と経済活動の融合を図ることができました。

②過去の取り組みでの問題点・反省点

- ・アルネ・津山を巡る混乱や駐車場の問題などから、商店街に期待される機能を果たしているとは言えない状況にあります。
- ・中心市街地内でのイベント、だんじり等の祭り、子育て支援等のコミュニティ活動、商店街組織を支える人が徐々に少なくなってきました。
- ・NPO団体同士の活動の情報交換が十分ではなく、団体間の交流が不足しています。
- ・中心商店街の活性化に向けたイベント等の取り組みに対し、協力的でない店主もあり、個店の商業活動と結びついていません。
- ・商店の後継者が育成できていないため、個店のやる気が感じられません。
- ・ハード事業を中心とした活性化策が主であったため、ソフト事業が十分行われてきませんでした。
- ・空き店舗が増加しているため商店街としての連続性がなく、魅力に欠けています。また、空き店舗の所有者の危機感が低く、賃貸に消極的です。
- ・空き店舗対策事業では、過去に一年程度で止める人が見受けられました。
- ・イベント時の集客はあるが、リピーターが少ない状況となっています。
- ・イベントを行うための資金確保が困難であり、補助金を受けるための条件に沿うため、土日のイベント中心の活動から放課後教室等の平日中心の活動へと転換し、土日のイベントが行いにくくなりました。
- ・城東地区では次世代の後継者が居住しておらず、住宅を建て替える動機が生じないため、住宅の建て替えが進んでいません。
- ・観光ルートの案内や来街者が回遊する環境整備が不十分です。
- ・商店街組合の加盟店が減少し、組合の予算規模が縮小する中で、過去のハード事業の返済に迫られ、ソフト事業に充てる資金が減少しており、十分な活動ができていません。

③新基本計画策定に当たり考慮すべき視点

- ・城東、城西、中央を一体として含めた中心市街地
- ・より多くの人々が津山市、中心市街地に訪れて頂ける取り組み
- ・街なかでの多くのイベントと商店街組織との連携の強化
- ・中心市街地の活性化を支える組織・人の仕組みづくり

④中心市街地活性化の目標設定に当たり重要なこと

- ・居住者がかなり減少していると感じているので居住者を増やすことが必要。
- ・津山は学生が多い町なのでその学生たちが休日に街なかに遊びに来たくなるまちづくりが必要。
- ・数ある商店街の中でもやる気のある商店街に絞った重点的な活性化（選択と集中）。
- ・個店の魅力向上が重要。
- ・アルネ・津山の来店者が中心商店街を歩くような歩行者通行量の増加に向けた取り組みが必要。
- ・ごんごバスは、城西地区をルートに加え、中心市街地内を移動しやすい環境に整備することが大切。
- ・観光客増加に向けた取り組みが必要。
- ・コンパクトシティの形成、地球温暖化の防止に向けた点を考慮することも必要。

⑤中心市街地活性化に関して必要な取り組み（アイデア・意見を含む）

- ・行政への依存体質から脱却し、民間主導による活性化。
- ・チャレンジショップ等新規開業者の経営相談等、継続できる仕組みづくり。
- ・美作大学の取り組み（MIMA商店街等）の継続。
- ・託児所等、子育て世代がゆっくり買い物をできる環境整備。
- ・土地建物についての所有意識が強く、まちの活性化に活用できないため、保有から活用への意識転換が必要。
- ・街なかにNPO団体相互の情報の共有化ができる拠点が必要。
- ・エフエムつやまを活かしたマンパワーの集結。
- ・電器店、雑貨店等、中心市街地内に不足している業種の誘致。
- ・津山ホルモンうどんの活用。
- ・地産地消を推進する施設。
- ・無店舗型のネットショップのアンテナショップ誘致。
- ・城西浪漫館、武家屋敷、扇形機関庫など歴史的資産の発掘と保全、有効活用。
- ・津山市のメインストリートである鶴山通りを魅力ある通りとして、駅から津山城跡(鶴山公園)までの人の流れを形成。
- ・毎日多くの学生が通る鶴山通りでの、未来を担う子どもたちに津山の良さを感じることのできるような環境づくり（民有地の空間も含めて）。
- ・中心市街地内での催し物やイベントの情報を集約する場所（組織）の形成。
- ・さくらまつり開催時は駐車場への入庫待ちの車が渋滞発生の原因ともなっていることから、郊外に駐車場を設け、シャトルバスを運行するなど渋滞の発生を抑え、より多くの人に「日本さくらの名所100選」の鶴山公園の桜を楽しんでもらうことが必要。

- ・平成 16 年に復元されたシンボル性の高い備中櫓の前での結婚式の開催を認めるなど、津山城跡(鶴山公園)を活かす対応が必要。
- ・津山のシンボルである津山城跡(鶴山公園)における、高齢者や障害者でも登れるようにするための整備。
- ・多様な伝統工芸の工房を備えた起業支援施設を整備し、その暮らしの体感・体験による活性化。
- ・中心商店街の活性化には関係者の意識改革等が必要であり、短期的には非常に厳しいと感じる。新たな商業集積を模索するなど、長期的な視点にたった取り組みも必要。

《ヒアリング結果に見る地域住民のニーズ》

- ・過去の取り組みでの問題点・反省点として、各個店の魅力や商店主の意欲が感じられず、商店街全体の魅力や雰囲気は低下していることや、中心市街地再生に向けた組織や人材・協力体制が整っていない等の意見があったことから、商店主の意識啓発・育成や地域再生・活性化に向けた人材育成・仕組みづくりの必要性が高まっていることが分かります。
- ・中心市街地の活性化に向けては、歴史文化資源や既存ストックの有効活用、アルネ・津山の来客を商店街に誘導して歩行者・自転車通行量を増やすこと、バス路線・運行体系の改善による中心市街地内の移動環境整備等の必要性があげられました。
- ・城東、城西地区を含めた一体的な中心市街地の形成や、多くの人が訪れたくなる中心市街地とするための取り組み（まちなかイベントの実施や中心市街地活性化を支える組織・仕組みづくり等）が必要であると考えられています。

[5] これまでの中心市街地活性化に関する取り組みと評価

(1) 中心市街地商業等活性化基本計画

本市では、モータリゼーションの進展に伴い、郊外への大規模小売店舗や路面店の立地が進んでいます。また、空き店舗の発生など、中心市街地内での都市活力の低下が進んでいる状況を踏まえ、中心市街地における都市構造、都市環境、都市基盤の改善を図り、新たな商業集積を核としながら複合的な都市機能を再配置し、豊かな地域生活の実現とモータリゼーションに対応した魅力ある津山市の顔を再生する必要があります。そのため、平成10年に中心市街地商業等活性化基本計画を策定し、中心市街地の活性化の方向性として、

- ①津山市の顔となる複合型商業集積の再整備
- ②快適な都市型プロムナードとしての商店街整備
- ③商店街としての理念の明確化と組織力強化
- ④個店の魅力強化
- ⑤都市アメニティ・都市インフラの強化
- ⑥快適な都市住環境の整備

の6つを掲げ、それぞれに目標を定め、中心市街地の活性化に取り組んできました。

■ 旧計画に位置付けられた事業の進捗状況のまとめ

区 分	事業数	完了又は事業中	未実施	備 考
市街地の整備改善のための事業	14 事業	10 事業	4 事業	未実施の4事業は、長期的な事業として位置付けられていた事業
商業の活性化のための事業	16 事業	13 事業	3 事業	未実施の3事業は主として民間の事業
その他の事業	9 事業	8 事業	1 事業	民間事業として実施されたため、事業化の必要性がなかった事業
合 計	39 事業	31 事業	8 事業	

旧計画に位置付けられた事業の実施状況をみると、市街地の整備改善のための事業については、長期的な事業として位置付けられていた4事業が未実施です。商業の活性化のための事業については、地元商店街が事業主体として位置付けられていた民間の3事業が未実施です。また、その他の事業については、民間事業として実施されたため、市として事業化の必要性がなかったデイサービス事業の1事業が未実施です。

事業名	状況	効果、課題、今後の取り組み等
①津山市の顔となる複合型商業集積の再整備		
津山市中央街区第一種市街地再開発事業	完了	中心部の拠点施設としてアルネ・津山が竣工し、中心市街地の活性化に寄与しました。しかし、バブルの崩壊などにより市の支援が必要になるなど、まちづくりに対して大きな影響を与えました。したがって、今後の取り組みにおいては、アルネ・津山の魅力を向上させる対策が求められます。
中心市街地商店街リノベーション事業	完了	「アルネ・津山」が中心商業地への誘客の吸引施設となりました。今後は、まちのコンパクト化に向けたコア・マグネット施設としての機能アップが課題であり、津山街づくり(株)「アルネ・津山」の文化交流施設を活用した事業展開や、周辺の商店街との共同イベントの開催等を実施し、中心部の魅力アップを図ることが必要です。
駐車場整備事業	完了	「アルネ・津山」や近隣商店街等の利用者の利便性が高まりました。
②快適な都市型プロムナードとしての商店街整備		
街路整備事業	完了	津山駅から津山城跡(鶴山公園)に至るメインストリートにおいて、城下町としての個性を活かしたファザード面の美装化や歩道の整備を行うことにより、歴史文化を感じる町並みの形成に大きく寄与しました。また、津山の中心部を貫流する吉井川のシンボルである河童のモニュメントを設置することにより、市民や来街者に親しまれる通りとして定着しました。
商店街環境整備事業	事業中	アーケードの改修や多目的コミュニティ施設の整備、商店街共通ののれん作成等を行っており、商店街としての環境向上に一定の効果がありました。しかし、来客者数の増加にはつながっていないため、集客に効果のあるソフト的な取り組みが必要です。
歩行者空間の整備(バリアフリー事業)	完了	自転車歩行者道の幅員拡幅によって事故の危険性も低くなり、円滑でゆとりある高齢者にもやさしい歩行空間が創出されました。
③商店街としての理念の明確化と組織力強化		
④個店の魅力強化		
商店街活性化事業	事業中	空き店舗対策やイベント実施等により、賑わいの創出に一定の効果がありました。しかし、平成20年度で岡山県の補助事業が廃止されたため、市の単独事業として取り組みを継続していく方策の検討が必要です。
商店街環境整備事業(再掲)	事業中	アーケードの改修や多目的コミュニティ施設の整備、商店街共通ののれん作成等を行っており、商店街としての環境向上に一定の効果がありました。しかし、来客者数の増加にはつながっていないため、集客に効果のあるソフト的な取り組みが必要です。
駐車場整備事業	完了	平成11・12年に、商店街連盟が管理する立体駐車場、津山駅前駐車場、都市機能集積地での公共駐車場を整備し、中心市街地への来街者の利便性の向上に寄与しました。しかし、来街者数は減少しており、今後は、中心市街地内の他の時間貸し駐車場と共通利用できるシステムの導入等、より駐車場利用の利便性を高める取り組みが必要です。
津山市市街地再開発高度情報化基盤事業	中止	複合商業ビル「アルネ・津山」の専門店を中心に、クレジット決済機能を付加したPOSシステム・ICカードシステムを導入し、全テナント及び商店街の共同化を図りましたが、核テナントが独自システム利用の方針となったため、共同化には至りませんでした。今後は、利用者の利便性の向上や販売事業の効率化を図るため、現行のシステムは廃止し、核テナントのシステムを他の専門店が利用できるよう取り組みを進めます。

⑤都市アメニティ・都市インフラの強化

津山駅南土地地区画整理事業	完了	造成完了（平成 10 年度）から 10 年以上が経過していますが、宅地化率が 45% と思うように宅地化が進みませんでした。 鉄道により中心市街地と分断されており、商業施設などへのアクセスが悪いことや、J R 津山駅の南側に改札口等がなく駅が近い土地柄が生かされていないこと等が原因の一つと考えられるため、駅南北のアクセス性の向上に向けた整備が必要です。
駅前広場整備事業	完了	津山市の玄関口にふさわしい、住む人、訪れる人が魅力を感じる駅への転換に一定の効果がありませんでした。 今後は、交通結節点としての更なる機能拡充や、出入り口の交差点が不整形であることから交通安全対策等が課題となります。
駅前整備事業	未実施	平成 20 年度に計画内容の見直しを行い、全面的な区画整理手法によらず段階的な整備を図る方向で協議・調整を進めています。
電線類地中化事業	実施中	歴史的なまちなみ景観の形成が進んでいます。
街路整備事業（再掲）	完了	中心市街地地区の基幹道路を整備することにより、交通流動の円滑化並びに周辺道路の混雑緩和等に効果がありました。
街区公園整備事業	未実施	整備の必要性を検証し、事業への理解を深める必要があります。
循環バス路線の整備	完了	導入当初は年間 13 万人以上の利用があり、一定の成果をあげましたが、利用者は減少傾向（H20：8.5 万人）となっています。 今後、平成 21 年度に策定した「地域公共交通総合連携計画」に基づいて路線の見直し・再編を図りました。また、平成 23 年 12 月から街なかに特化した小循環線を新たに運行していますが、今後は、利便性を向上させることで利用客の増加を図り、交通弱者である高齢者をはじめとする市民の足の確保や、観光・文化の振興、環境負荷の軽減を目指します。
公共下水道整備事業	事業中	快適な都市型居住環境の創出に寄与しました。
城見橋修景事業	完了	アルネ・津山南側にペデストリアンデッキを整備して津山駅方面へのアクセス性の向上と安全な生活環境の創出に寄与しました。
ふれあいサロン設置事業	完了	年間約 5 万人の利用があり、来街者数の増加や回遊の促進に寄与しました。
C A T V 光ファイバー設置事業	完了	中心市街地における快適な生活環境の創出と情報発信力の向上に寄与しました。また、中心市街地の駐車場の満空情報を津山市のホームページで提供するシステムは、駐車場需要の多い時期における駐車場利用者の利便性向上に寄与しています。
児童館設置事業	完了	津山市南部の未就園児の親子のつどいの場、放課後の児童の居場所として機能しており、安全な生活環境の創出に寄与しました。
自治体ネットワーク施設整備事業	完了	施設の予約システム等を整備し快適な生活環境の創出に寄与しました。
津山城跡並びに周辺整備事業	事業中	備中櫓の復元や石垣の修理が完了したことにより、鶴山公園の入場者の増加に寄与しました。 今後は、平成 21 年 5 月に策定し、7 月に国に認定された「歴史的風致維持向上計画」に基づき、史跡津山城跡の保存のみならず、周辺に位置する宮川門跡地や京橋門跡地の整備等により、集客効果の波及を目指します。

⑥快適な都市型居住環境整備

津山市南新座地区第一種市街地再開発事業	完了	48戸の都市型住宅、店舗、高齢者交流施設、駐車場などを整備し、街なか居住の推進等に寄与しました。
津山市吹屋町第三街区第一種市街地再開発事業	完了	68戸の都市型住宅、店舗、スポーツ施設、駐車場などを整備し、街なか居住の推進等に寄与しました。
津山駅南土地区画整理事業（再掲）	完了	造成完了（平成10年度）から10年以上が経過していますが、宅地化率が45%と、思うようには宅地化が進んでいません。鉄道により中心市街地と分断されており、商業施設などへのアクセスが悪いことや、JR津山駅の南側に改札口等がなく、駅が近い土地柄が生かされていないこと等が原因の一つと考えられるため、駅南北のアクセス性の向上に向けた整備が必要と考えられます。
街路整備事業（再掲）	完了	中心市街地地区の基幹道路を整備することにより、交通流動の円滑化並びに周辺道路の混雑緩和等に寄与しました。
公共下水道整備事業（再掲）	事業中	快適な都市型居住環境の創出に寄与しました。
デイサービス事業	未実施	事業の実施について検討しましたが、中心市街地居住者のニーズを充足していたため、事業化の必要性がないものと判断されました。
津山中央病院分院整備	完了	年間約5万人の患者が受診しており、患者及びその家族等の購買活動によって、一定の経済効果があります。

(2) まちづくり交付金を活用した取り組み

本市では、城下町としての魅力アップと交流拠点など、都市機能の強化による中心市街地の再生を目標として、様々な分野の補助を活用しながら取り組みを進めてきました。その一つとしてまちづくり交付金の活用があげられます。

以下に示す地区については、旧法に基づいて策定した中心市街地活性化基本計画との整合性を図りながら、事業年度を平成 16 年度から平成 20 年度までの 5 ヶ年とする都市再生整備計画を策定し、まちづくり交付金を活用した中心市街地の活性化に取り組んできました。

地区名：中心市街地再生計画地区

面積：302ha

計画期間：平成 16 年度 ～ 平成 20 年度

【整備方針】

方針 1：中心市街地の活性化

方針 2：歴史遺産を活用したまちづくり

方針 3：市町村合併を視野に入れた広域交流の促進

方針 4：密集市街地における安全性の向上

【事業】

○基幹事業

既存建造物活用事業(地域交流センター整備、地域防災施設整備)、地域生活基盤事業(地域防災施設整備、ごんご広場整備、地域交流広場整備)、地区集散道路整備、道路整備(総社川崎線)

○関連事業

バリアフリー事業、城東町並保存対策、史跡津山城跡保存整備事業(備中櫓復元整備)、商業基盤施設整備事業、

○提案事業

まちづくり活動推進事業、城西まると NPO 活動推進事業、地域創造支援事業、津山洋学資料館建設事業、NPO まちづくり活動推進事業

■ 取り組みの評価と残された課題

区 分	取り組みの評価	残された課題
中心市街地の活性化	・ 地域交流センターやごんご広場（ラビリント広場）等、交流拠点の整備により、中心市街地の核施設であるアルネ・津山への来訪者が増加しました。 ・ まちづくり活動団体が設置した「まちなか案内図」や「まちなかトイレ」等により、買い物客や観光客の利便性が向上しました。	・ アルネ・津山への来訪者が増加したものの、周辺商店街の通行者数の減少に歯止めがかかっていません。 ・ 商店街の低迷や空き店舗の増加 中心市街地の人口減少、高齢化が現在も進んでいます。

歴史遺産を活用したまちづくり	・津山洋学資料館は、城東地区における新たな観光拠点として、入館者数が増加しました。	・津山洋学資料館の集客効果の周辺の既存観光施設への波及 ・歴史遺産の保全・活用
市町村合併を視野に入れた広域交流の促進	・地域交流センターは、年間約8万人が利用しています。また、アルネ・津山内の図書館、文化展示ホール、音楽文化ホール等既存文化施設の利用者数が増加しました。	・周辺住民や商店街等への交流の拡大 ・広域からのアクセス向上
密集市街地における安全性の向上	・地域防災施設及び災害時緊急車両拠点の整備により密集市街地の防災機能が強化されました。 ・総社川崎線の供用により、警察署・消防署から中心市街地への到達時間が短縮されました。	
その他委員会等での意見	・アルネ・津山の駐車場利用台数が9%増加しており、事業効果は確認できます。	・アルネ・津山館外へ出かける人が14%にとどまっており、効果が周辺部まで波及しておらず、周辺商店街の魅力づくりや人が回遊する仕掛けが必要です。

上記の取り組みの評価や残された課題等を踏まえ、その後、第2期計画として、平成21年度から23年度までを事業年度とする都市再生整備計画を策定し、城東周辺地区の魅力向上に向けた取り組みを進めています。

地区名：城東周辺地区

面積：85ha

計画期間：平成21年度 ～ 平成23年度

【整備方針】

方針1：まちなみ保存・景観整備による観光資源の魅力向上

方針2：観光客の回遊性の向上と交流促進

【事業】

○基幹事業

高質空間形成施設整備(カラー舗装化、電線類地中埋設施設整備)、城東地区案内板設置事業

○関連事業

史跡津山城跡保存整備事業、鶴山公園三の丸整備事業、宮川門整備事業、バリアフリー事業

○提案事業

まちづくり活動推進事業(町並修景整備、津山大名行列の復元、研修会・ワークショップの開催)

■ 取り組みの評価と残された課題

区 分	取り組みの評価	残された課題
旧出雲街道の環境整備の充実	・無電柱化に向けて、電線事業者と協議を行っておりますが、全区間の無電柱化は、技術的に困難な状況です。	・実施可能な区間から、無電柱化を実施していくこと
旧出雲街道沿道を重要伝統的建造物群保存地区指定	・伝統的建造物群保存地区の指定に向けて理解を得るため、地区住民を対象とした住民説明会を開催しました。 ・より住民の理解を得るため、町内会単位の住民説明会を開催しています。 ・その結果、基本的住民同意は得られています。	・伝統的建造物群保存条例の制定を図ること（制定済） ・伝統的建造物群保存地区の都市計画決定を行うこと（決定済） ・重要伝統的建造物群保存地区の選定を受けること（申請中）
津山洋学資料館を核とした観光・文化活動	・文化講演会を定期的に開催しています。 ・テーマを定め、展示物の入れ替えを定期的に行っています。 ・その結果、文化講演会に毎回参加されるリピーターも多くなりました。	・津山洋学資料館の施設を観光に結び付ける方策が必要です。
旧出雲街道の環境整備の充実	・町並修景整備事業の継続実施を行っています。	・今後も町並修景整備事業を継続的に行えるよう、財政的裏付けが必要です。
観光施設の連携	・津山さくらまつりと連携して、城東地区でお茶席を設け、観光客の誘致を行いました。 ・ホームページに、津山市観光情報発信サイト“津山「よりみち」ガイド”を新たに立ち上げ、観光案内や観光ルートの発信を行いました。 ・しかし、まだ認知度が低く、観光客の増加には結びついていません。	・イベント等の定期的開催が必要です。 ・ホームページの利用促進や利用しやすい改良を実施する必要があります。
観光客の滞在時間の延長	・空き家の実態調査を行い、空き家の利活用の検討調査を行いました。 ・しかし、空き家の使用権に消極的な地権者が多くみられる状況です。	・地権者の意識改革や使用者の確保が重要です。

【これまでの中心市街地活性化に関する取り組みと評価のまとめ】

- ◆再開発事業が行われ、核施設としてアルネ・津山が竣工し、誘客の拠点として多くの来街者を吸引しています。アルネ・津山の集客効果については一定の効果が上がっているものの、その効果はアルネ・津山の施設内で完結してしまっている場合が多いため、周辺商店街への波及効果を高める取り組みを進める必要があります。（アンケートによると、アルネ・津山の来訪者のうち 14%しか周辺商店街に行かないという状況）
- ◆旧法計画やまちづくり交付金事業により、ハード事業・ソフト事業をそれぞれ行い、一定の効果が上がっているところですが、中心市街地全体の活性化につながっているとは言い難い状況にあります。その理由としては、各事業が単独の取り組みとなっていることや、ソフト事業を継続的に行っていくシステムや組織の協働が不十分であったことなどが考えられます。よって、新計画では、事業間の連携を図ることによって相乗効果を上げていくことを念頭に置き、戦略的に事業を進めていくことに留意します。
- ◆道路、公園、駐車場等の都市基盤整備やアーケードのリニューアルを行ったことによって、市街地環境の向上や安心して生活できる環境の創出、商店街の魅力アップや利便性の向上などに一定の効果はありましたが、賑わいの創出や回遊の増加、居住者の増加等にはつながっていません。このことから、ハード事業だけではなく、継続的なソフト事業の実施によって、中心市街地の賑わいの創出及び回遊性向上など、活性化の実現につなげていく取り組みの重要性が認められます。
- ◆中心市街地の利用目的は「買い物」が圧倒的に多く、中心市街地活性化に向けては「商店街の再生を中心とする賑わいの創出」を柱とすべきとの意見が多い現状を踏まえ、中心市街地内の商店街の魅力向上が必要です。

〔6〕上位計画等

（1）第4次総合計画 平成18年9月

笑顔あふれる ふるさと津山

- ・安全なくらしと都市基盤の整備

（魅力的な都市環境づくり、都市を支える交通体系づくり）

- ・産業振興と雇用の創出

（個性的でにぎわいのある商業の振興、特性を活かした観光の振興など）

総合計画の後期実施計画（平成24～27年度）においては、街なか回帰を基本方針の一つとし、中心市街地における各種施策を盛り込んでいます。

（2）都市計画マスタープラン 平成20年3月

『歴史と文化を未来へつなぐ緑あふれる環境都市』つやま

県北の中心拠点にふさわしい活力ある都市、特色ある資源をまちづくりに活かした魅力的な都市を提言しています。

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。

（3）地域雇用創造計画（地域再生計画関連） 平成24年6月認定

郷土の豊かな地域資源を活用した地域イノベーションによる雇用創出

人口減少、少子高齢化等の社会構造の変化やバブル経済崩壊後の企業立地の停滞や中心市街地の空洞化の進展、リストラクチャリング等の経済構造の変化に伴い、就業人口や事業所数が減少し、地域の経済情勢や雇用情勢に大きく影響を及ぼしている。そうした状況に対応するため、実践型地域雇用創造事業の支援措置を通じ、地元企業や求職者の能力向上を促進するセミナー等を実施することにより、地域資源の掘り起し、民間投資の促進及び雇用機会の拡大を図ります。

- ◆事業実施年度：平成24年度～平成26年度
- ◆実施主体：津山市地域雇用創造協議会
- ◆支援措置等：厚生労働省委託事業

（4）うまし国濁酒特区 平成18年11月認定

濁酒を使った商品開発を促進 都市農村交流と地域経済の振興を図る

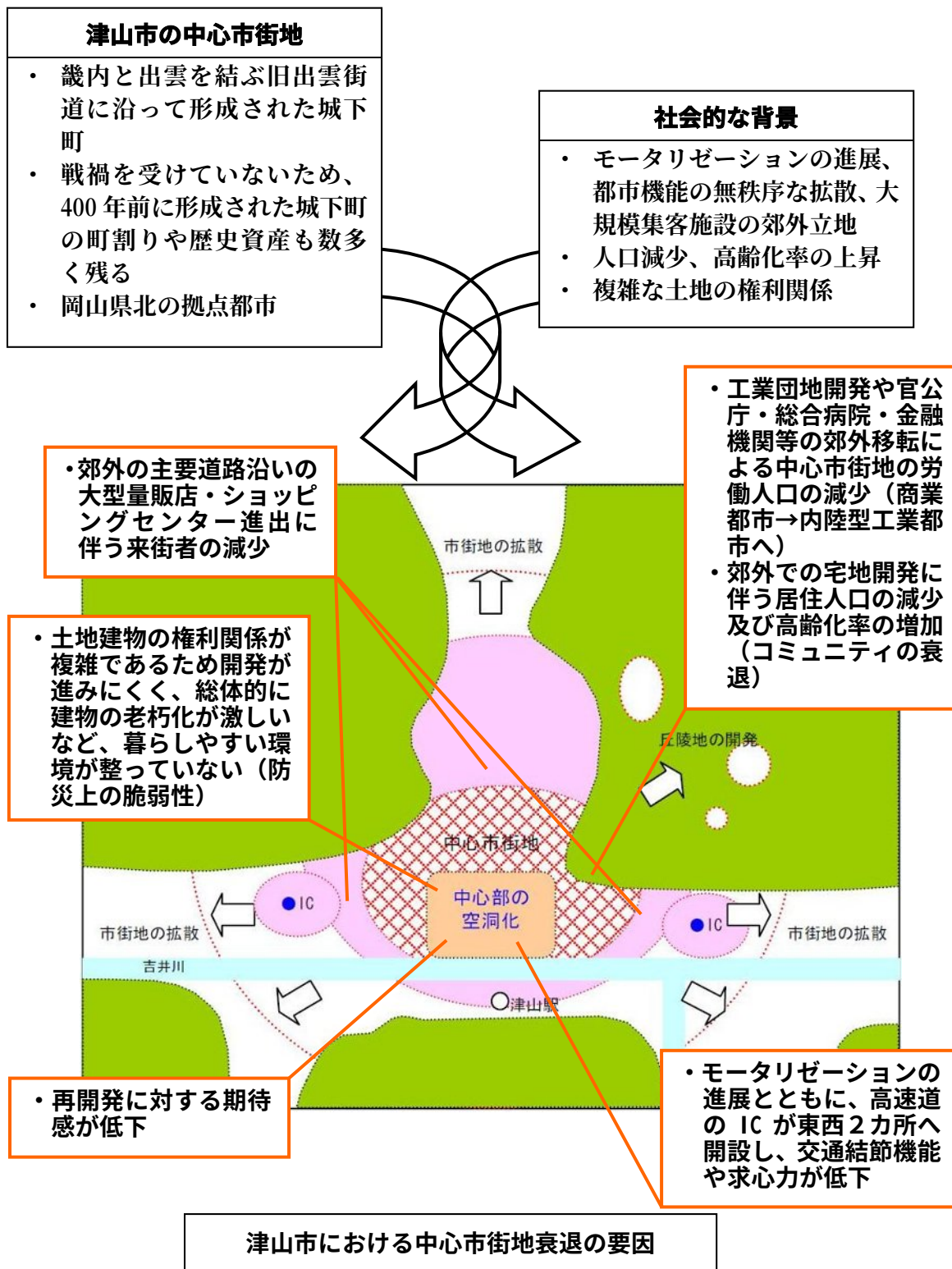
本市は、かつて多くの造り酒屋が存在し、「美作のうまし国」と昔から歌にも詠まれるなど、お酒が美味しい地域として知られています。濁酒の製造事業の促進は、昔から酒造りが盛んな土地柄にもマッチし、停滞している農山村に活力を与え、都市農村交流による入り込み客数の増加と波及効果による地域経済の振興を図ることができるものとして期待できます。濁酒により開発した特産品は、「つやま地域産品まつり」などの中心市街地での事業と連携し、展示・販売することにより、安定した生産と消費の拡大につながっています。



〔7〕 中心市街地の活性化に向けた課題

（1）本市における中心市街地衰退の要因

モータリゼーションの進展、大規模集客施設の郊外立地、少子高齢化による人口減少社会の到来など、経済・社会的な動向を踏まえ、本市における中心市街地衰退の要因を整理すると、以下のように考えられます。



(2) 中心市街地活性化への課題

今後、中心市街地の活性化を進めていくにあたっては、過去の取り組み、まちの再生・活性化のありかた委員会や中心市街地活性化協議会等での議論及び地域住民のニーズ等を踏まえ、活性化への課題を以下にまとめます。

課題1 訪れたいと思えるような環境や魅力が低下しています

中心市街地には、再開発事業により中心市街地の拠点が整備されましたが、その周辺については施設の整備が進んでおらず、アルネ・津山の集客効果が周辺商店街等へ波及していないといった課題があります。また、複数の主要な都市機能施設の郊外移転や大型商業施設の郊外立地、交通網の整備による生活行動圏の拡大等に伴って中心市街地への来街者は減り続け、人通りの減少が商店主の意欲や中心商業地としての活気・雰囲気の低下、商店街として、また各店舗としての魅力低下につながるという悪循環に陥っています。また、従業員の減少に歯止めがかからず、昼間人口も減少し続けていることから、中心市街地の吸引力の低下がうかがえます。

市民アンケートによると、10年前と比べて中心市街地の来訪頻度が「減った」という人が「増えた」という人を20%も上回っており、求心力が弱まっていることが分かります。

中心市街地の利用目的については「買い物」などの日常的な用事をするためと答える人が多く、趣味・嗜好などを満たすために利用する人が少ないことから、娯楽性やエンターテインメント性の欠如が見て取れます。このことは、平成20年12月に唯一残っていた映画館が閉鎖されて以降、市内に映画館が無いという状況や、アミューズメントパーク等の若者向け店舗が郊外へ進出していることから明らかです。

その一方で、同じアンケートで1割以上の人 coming 来街頻度が増えた」と回答しており、来街者は一方的に減るばかりではないことが分かります。

また、同アンケートにおいて、中心市街地に不足しているものを調査したところ、「映画館や劇場」「スーパーマーケット」「若者向け店舗」など、商業系施設整備の要望が高かった以外に、「駐車場」「バスなどの交通の便」の回答が上位となっています。駐車場に関しては、中心市街地内には来街者向けのスペースが1,920台分もあることを考えると、供給量が不足している訳ではなく、郊外店舗と比較して利便性（駐車料金の発生や店舗との距離等）に問題があるものと思われます。

これらのことから、来街者のニーズに合わせて都市機能の充実や、娯楽性・エンターテインメント性の高い映画館等の整備、駐車場自体のアクセス性の向上、車に乗れない高齢者などへの対策として公共交通網整備による来街手段の確保等が中心市街地の課題といえます。

課題2 多世代にとって暮らしやすい環境が整っていません

市民アンケートによると、中心市街地に「住んでみたいと思わない」人が7割、「住んでみたいと思う」「どちらかといえば住んでみたいと思う」「高齢になったら住んでみたいと思う」人が3割となっており、中心市街地での居住希望は高くないことが分かります。しかし、現在の居住割合（1割弱）に比べて居住希望者が多い（3割）ことを踏まえると、潜在的な需要はあることが分かります。

住んでみたい理由としては「利便性が高いこと」が最上位となっており、別の設問で来街の目的に「用事をするため」と回答した人が多い状況と合致します。このことから、中心市街地の居住地としての一番の魅力は、利便性が高いことであると認識されていることが分かります。

一方、公共交通環境や子育て環境、高齢者に優しい環境に対する評価が特に低くなっており、全市平均に比べて中心市街地の人口減少・少子高齢化の進行が速くなっている状況をあわせて考えると、老若男女が暮らしやすい環境を整えることが必要となっています。

また、中心市街地の居住者の要望のうち最も多かったのは「自然環境や景観の保全」となっており、自然環境との調和を図りつつ適度な開発や整備改善を行うことが求められています。

中心市街地の道路は、城下町特有の脆弱性を有しており、その解消を図るとともに、歩行者、自転車の安全を確保する対策が必要となっています。また、古い木造住宅が密集している中心市街地では、台風による浸水等の災害経験もあり、防災の面で問題があります。

これらのことを踏まえると、高齢化に伴って不安が生じる人の増加が懸念される中心市街地において、中心市街地を持続可能で魅力的な居住地とするためには、特有の意匠を持つ密集した住宅、狭小で独特の曲がりやを有する路地といった城下町の特徴を損なうことなく、津山の歴史文化を感じられる景観に配慮しながら、多世代の人々にとって暮らしやすい機能の向上を図ることが課題と考えられます。

課題3 津山魅力を十分に伝えられる環境が整っていません

市民を対象としたアンケートにおいて「津山らしさ」とは何かと尋ねたところ、回答が多い順に「城下町(町並み)」「歴史文化」となるなど、津山の歴史文化に関連する回答が約6割を占めており、津山の一番の特徴は中心市街地を中心に数多く残る歴史文化資源といえます。

しかし、その一方で、実際に歴史文化資源を目的に中心市街地を訪れている人は少なく、津山の個性的魅力である地域資源に触れる機会が不足していることがうかがえます。市民的議論の中でも、中心市街地内に多数存在している歴史文化資源の保存活用を進めるべきとの意見が聞かれます。

中心市街地内の歴史文化資源の一部は観光資源として活用されていますが、それぞれの施設が単体で考えられており、津山の歴史文化の流れやその中における各資源の関連を魅力的に伝える環境は整っていません。市民アンケートにおいても、「津山観光の弱み」として、「有力観光資源がない」「観光資源の点在」が上位となっており、地域資源が魅力的な観光資源として十分に活用されていないと考えられていることが分かります。

また、中心市街地の人口減少が伝統行事である津山まつりのだんじりの曳き手不足等のコミュニティ活動の低下も招いています。

これらのことから、各地域資源の歴史文化的な位置付けやストーリー性を分かりやすくまとめながら一体的な活用を図ることや、訪れたいくなるような環境・雰囲気づくり、多様な人々が地域に愛着を感じられるような津山特有の歴史文化に触れる機会づくり等が課題と考えられます。

[8] 中心市街地活性化の基本方針

中心市街地活性化のテーマ

歴史・文化を感じ、訪れたい、住みつづけたい城下町^ま^ち

津山市は、中国山系の裾野で、小丘や屋敷林等の緑に囲まれた盆地で、岡山県三大河川の一つである吉井川が東西に貫流し、宮川、皿川、加茂川等の支流が注ぎ、緑と水際景観を豊かにしています。

また、中心市街地は、戦禍を免れたことから、城下町特有の都市構造を今に残し、津山城跡や箕作阮甫旧宅など歴史的価値の高い建造物や、指定文化財以外にも作州民芸館、城東、城西地区に代表される風情ある町並みや武家屋敷、津山駅構内の転車台と旧扇形機関庫など、築城以来の多くの歴史的建造物や近代化遺産が、中心市街地内に広く分布し、残されています。

そして、歴史的な資源や町並みを舞台として、津山だんじりや田町奴行列をはじめ、中心市街地で行われる行事、津山洋学、伝統工芸、民芸品といった多くの伝統文化が保存・継承され、伝統的な人々の営みが色濃く残っている地域です。

これらの緑と水際景観といった自然と貴重な歴史的・文化的資源、そしてそれらを舞台とした伝統文化が相まって独特の『津山らしさ』を醸し出しています。

これまで、時代の変遷とともに変化する市民ニーズに対応するため、道路、公園、上下水道等の都市基盤をはじめ、文化センター、博物館、音楽文化ホール、図書館、展示ホール、洋学資料館などの公共公益施設や連鎖型再開発による居住施設整備など、社会資本の充実に努めてきました。

しかしながら、中心市街地内の人口は減少し続けており、空き家や空き店舗の増加など、中心市街地の求心力の低下や経済活動の空洞化が依然として進行しています。また、城下町特有の町割りから防災上の脆弱性が指摘されているとともに、複雑な土地の権利関係等の問題から土地の有効活用が十分に図られていないといった指摘もあるなど、未だに多くの課題を有しています。

本市が県北地域の中心都市として引き続き発展していくためには、その基点となる中心市街地の活性化に向けた取り組みが急務であり、独自の歴史的・文化的資源を礎として、前回の中心市街地活性化に向けた取り組みやまちづくり交付金を活用した取り組みなど、過去の取り組みを活かした活性化を目指すものです。

本市の中心市街地活性化のテーマは、先人達により長年にわたって築き、磨き上げられた津山独自の歴史や文化を大切にし、暮らしやすい環境を整備することにより、良好なコミュニティが維持・継続され、誰もが住み続けたい城下町(まち)を目指すとともに、この地を訪れる人に本市の良さを感じて頂ける城下町(まち)を目指すものとして、「歴史・文化を感じ、訪れたい、住みつづけたい城下町(まち)」とします。

《基本方針の内容と展開》

人口が減少し、少子高齢化が進行する中で、本市が持続的に発展していくためには、環境負荷軽減の観点からも、今後の新たな市街地の拡散・拡大を抑制し、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に活用し、過度な投資に依存せずに身の丈にあった取り組みを行い、コンパクトでまとまりのある都市づくりを進めることが重要です。

その中で、中心市街地は、県北地域の中心都市としての拠点性を高め、特色ある歴史的・文化的資源、社会資本・産業資源、景観資源などの既存ストックを活かすとともに、ユニバーサルデザインの導入や公共交通の利便性向上などにより、誰もが暮らしやすいまちづくりを進める必要があります。

これらを受けて、中心市街地の活性化を図るための基本方針として、次の3つを掲げます。

【課題】

課題1：訪れたいと思えるような環境
や魅力が低下しています

課題2：多世代にとって暮らしやすい
環境が整っていません

課題3：津山の魅力を十分に伝えられ
る環境が整っていません

【基本方針】

基本方針1：県北の中心都市としての拠点
性向上を目指したまちづくり

基本方針2：誰もが安心して住みつづけら
れるまちづくり

基本方針3：津山の特色ある歴史遺産等を
活かしたまちづくり

基本方針1 県北の中心都市としての拠点性向上を目指したまちづくり

本市の中心市街地では、再開発事業により中心市街地の拠点が整備されましたが、その周辺については整備が進んでおらず、アルネ・津山の集客効果が施設周辺へ波及していないといった課題があります。そのため、既存都市機能や、空き店舗を有効活用した施策を実施しながら、全域的な商業環境の底上げを図っていきます。

また、公共交通機関や交流拠点機能として、本市の玄関口である津山駅北口広場を整備し、利便性や快適性を向上するとともに、駅前から中心商店街への人の流れを生むため、四季折々の民間主体イベントを実施すること等により、人が集い賑わうまちを目指します。

それらのことにより、賑わい喪失の悪循環に陥っている中心市街地のイメージを払拭しつつ、県北の中心都市にふさわしい環境を創出し、拠点性の向上を目指します。



基本方針2 誰もが安心して住みつづけられるまちづくり

現在の中心市街地は、人口減少と高齢化の進行が顕著となっており、道路は城下町特有の脆弱さを有していることから、市民にとって「安心して住みつづけられるまち」とは認識されておらず、子育て世代・高齢者の暮らしやすさ等に対する満足度は高くありません。また、古い木造住宅が密集しており、過去に台風による浸水等の災害経験もあることから、防災の面での問題も指摘されています。

そのため、高齢者向けの住宅や安全に通行できる道路を整備し、公共交通の利用促進を図ることにより、高齢者にとって安心して住みつづけられる環境を整えるとともに、多世代が交流し、賑わいが生まれるまちを目指します。

それらのことによって、多世代の人々にとって暮らしやすい環境を整え、誰もが安心して住みつづけられる持続可能なまちの形成を図ります。

基本方針3 津山の特色ある歴史遺産等を活かしたまちづくり

中心市街地に残る豊富な歴史文化資源が「津山らしさ」「津山を代表するもの」と認識されているにも関わらず、あまり有効活用されていません。

城東、城西地区を中心とした中心市街地に残る歴史文化資源の修景、補修等を行い、それらを活用した記念事業や地域産品を活用したイベントを実施することにより、中心市街地の魅力を広く内外へ情報発信していきます。

また、近年注目されている着地型観光の推進により、中心市街地の歴史文化資源に興味を持ってもらい、楽しく回遊できるような仕掛けづくりを進めていきます。

それらの取り組みにより、これまで有効活用されていなかった歴史文化資源や既存ストックの魅力や価値を高めることによって、関心の薄かった市民や津山を知らない人々の興味を引き付けられるようなまちづくりを目指します。



中心市街地活性化の基本方針

県北の中心都市としての拠点
性向上を目指したまちづくり

誰もが安心して住み
つづけられるまちづくり

津山の特色ある歴史遺産等
を活かしたまちづくり

2. 中心市街地の位置及び区域

〔1〕位置

位置設定の考え方

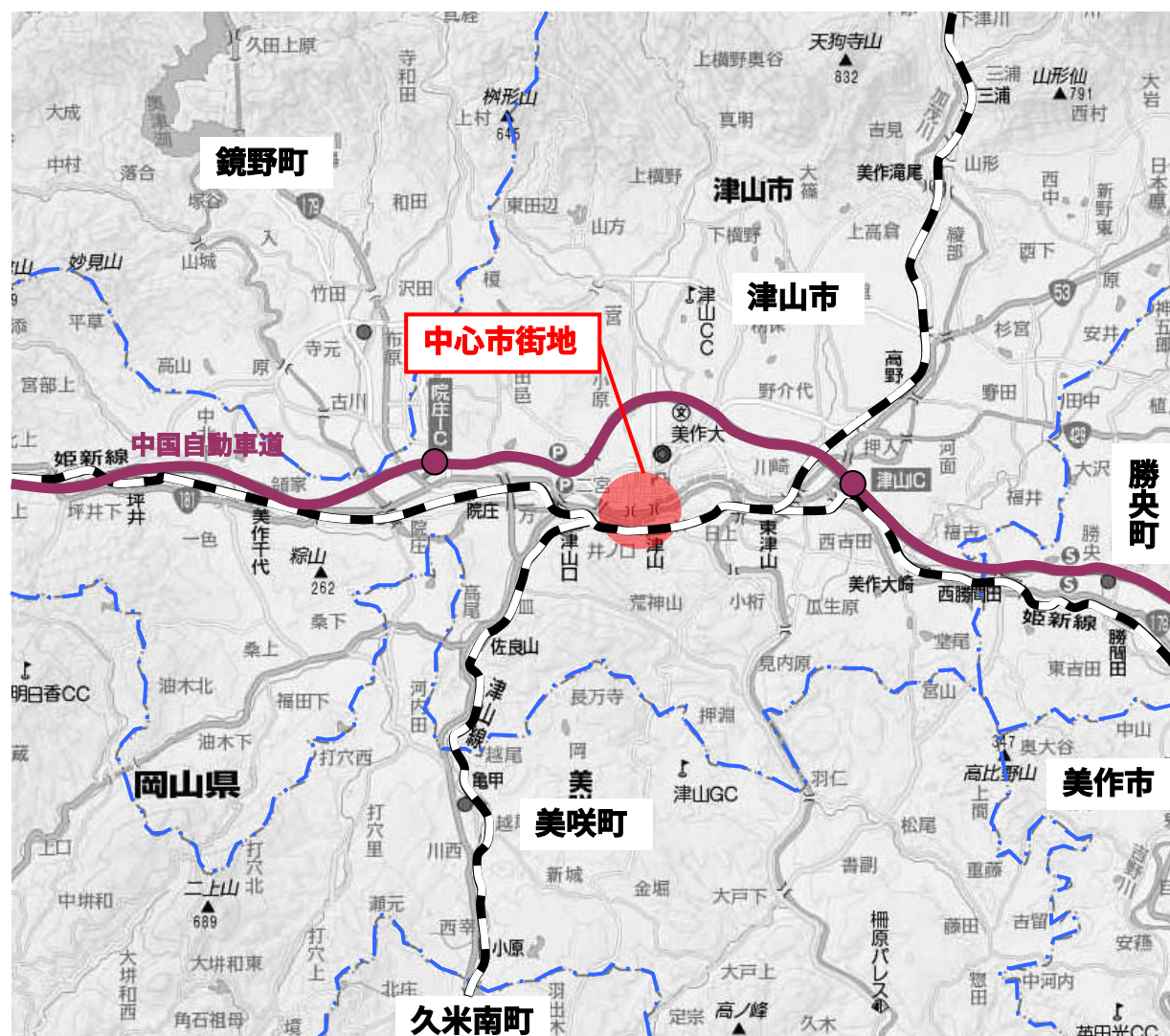
本市の中心市街地は、畿内と出雲を結ぶ古くからの街道に沿って、林田宿や戸川宿が開かれ、その後城下町が形成され、発展を続けてきました。

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」ともいうべき場所であり、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)



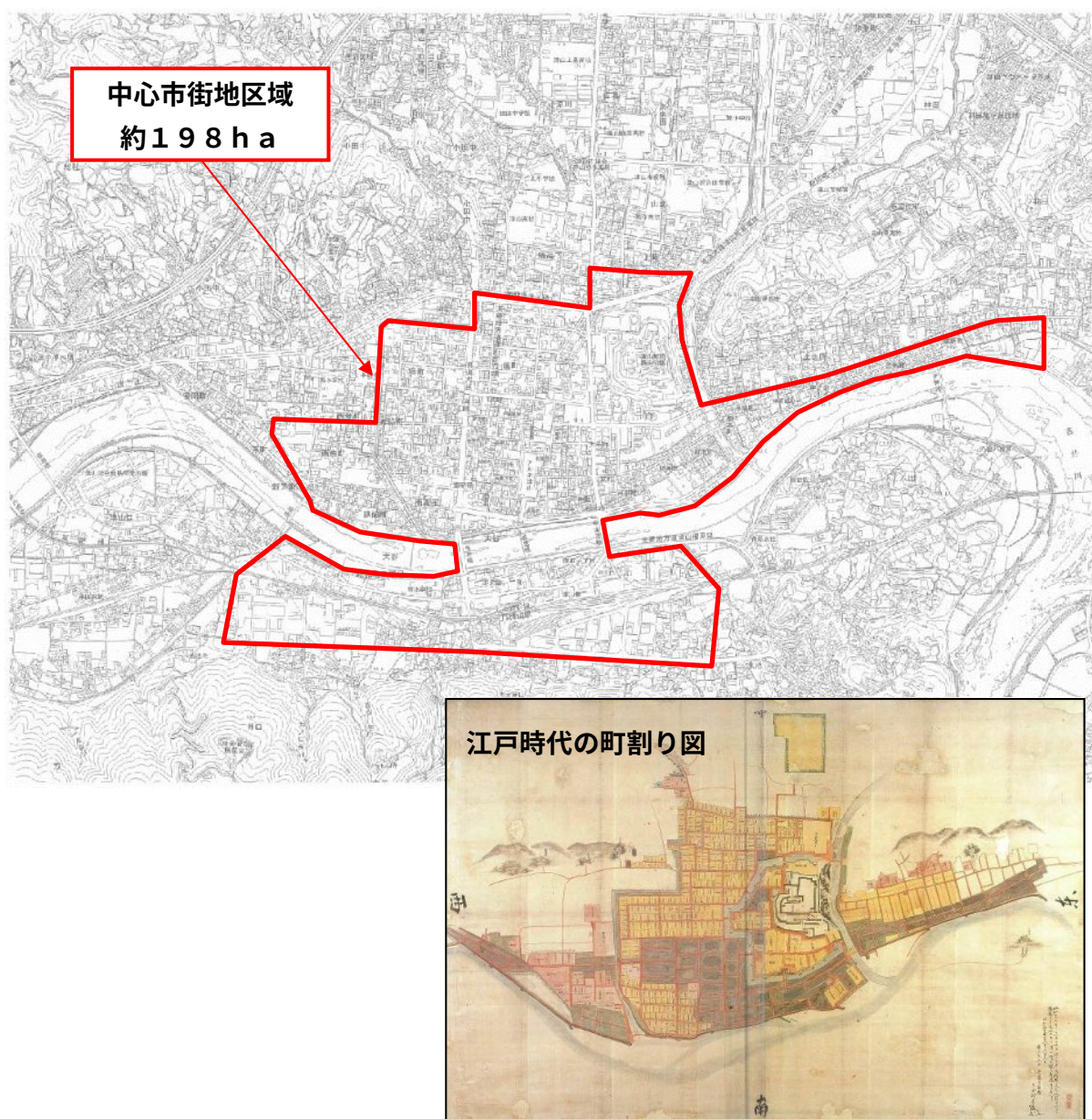
[2] 区域

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)

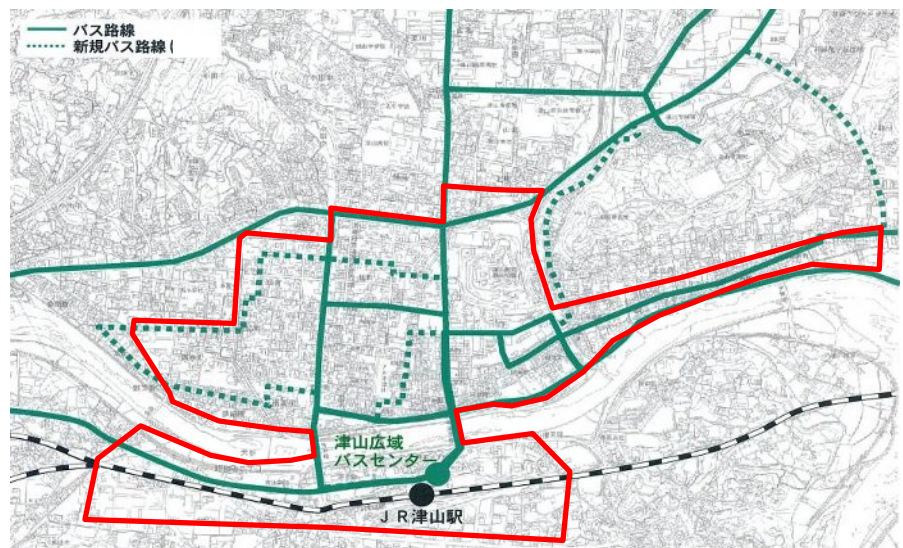


[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

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	①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 ②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） ③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%																																						

④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。

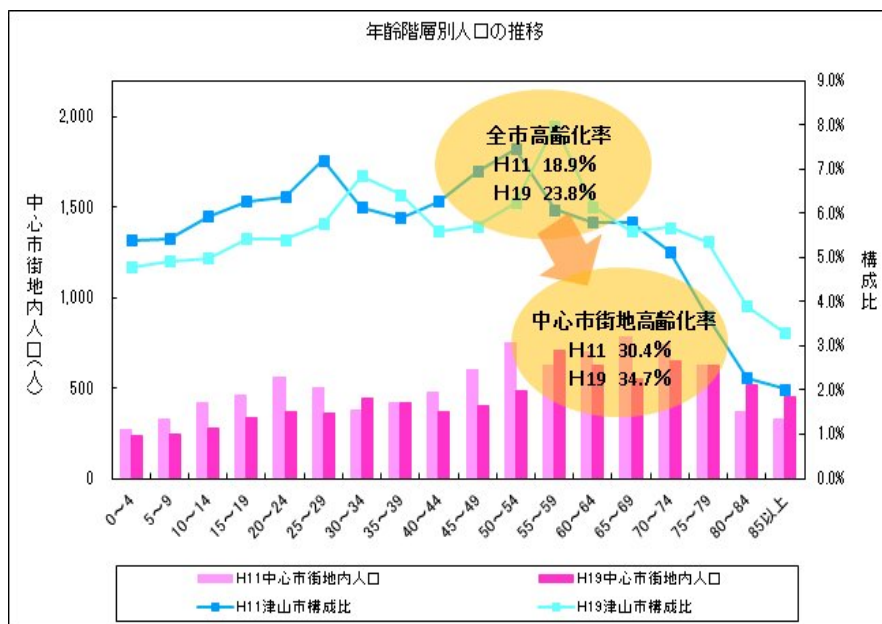


第2号要件

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

①高齢化率の進行が速くなっています

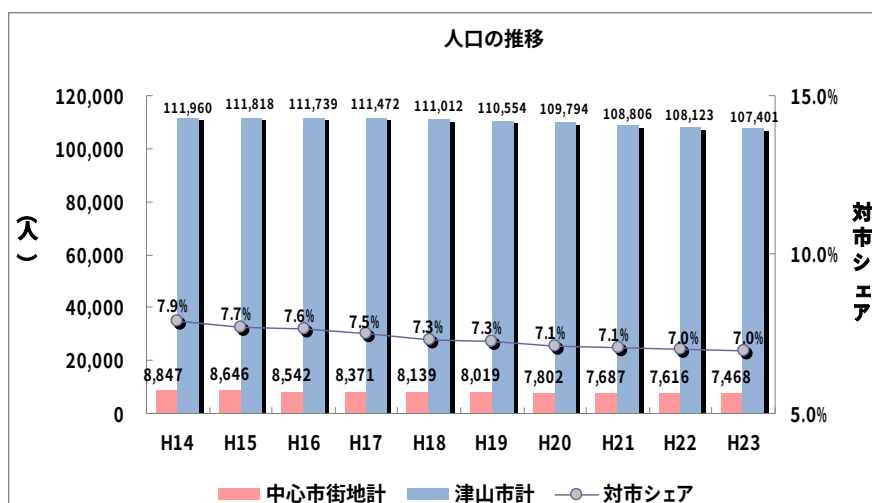
- ・ 中心市街地の年齢別人口について平成19年と平成11年を比較すると、30歳未満の人口が減少し、75歳以上の高齢者が増加しています。
- ・ 年齢構成をみると、全市では50～59歳が多く、中心市街地では65～75歳が比較的多くなっています。また、平成19年の全市の高齢化率が23.8%であるのに対し、中心市街地の高齢化率は34.7%となっており、中心市街地の高齢化率の進行が顕著となっています。



資料：住民基本台帳（各年4月1日現在）

②人口が減少し続けています

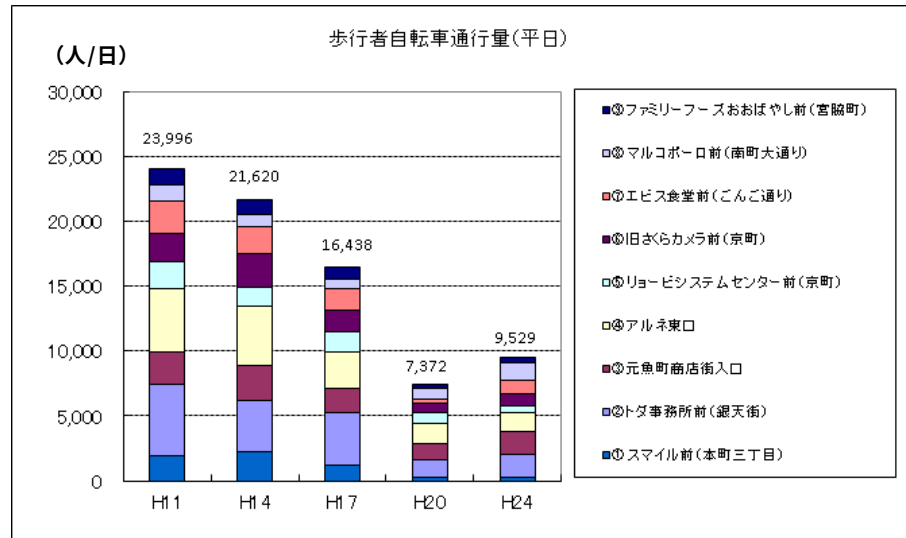
- ・ 平成14～23年の10年間で、中心市街地の人口は16%減少し、市全体に占める中心市街地の人口の割合（対市シェア）も7.9%から7.0%に低下しています。



資料：住民基本台帳（各年10月1日現在）

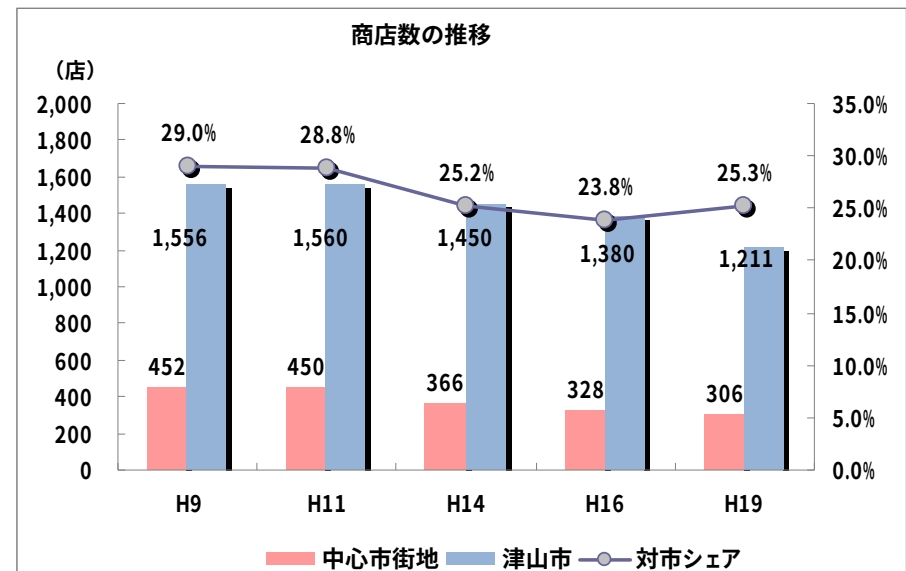
③歩行者・自転車通行量（平日）が激減しています

- ・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。



④商店数が減少し続けています

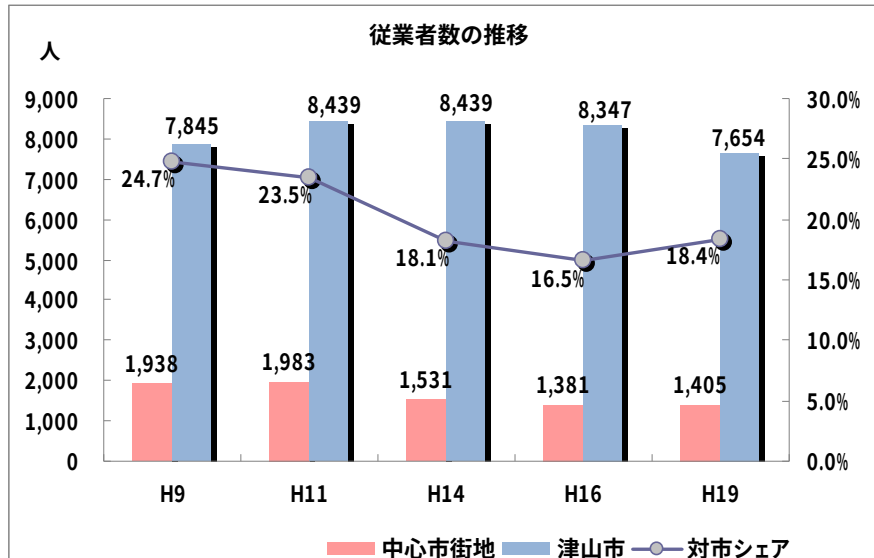
- ・平成19年の商店数を平成9年と比較すると、452店から306店へと146店(32%)減少しました。また、市全体に対する商店数シェアも29.0%から25.3%に低下しています。



資料：商業統計調査

⑤従業員が減少傾向にあります

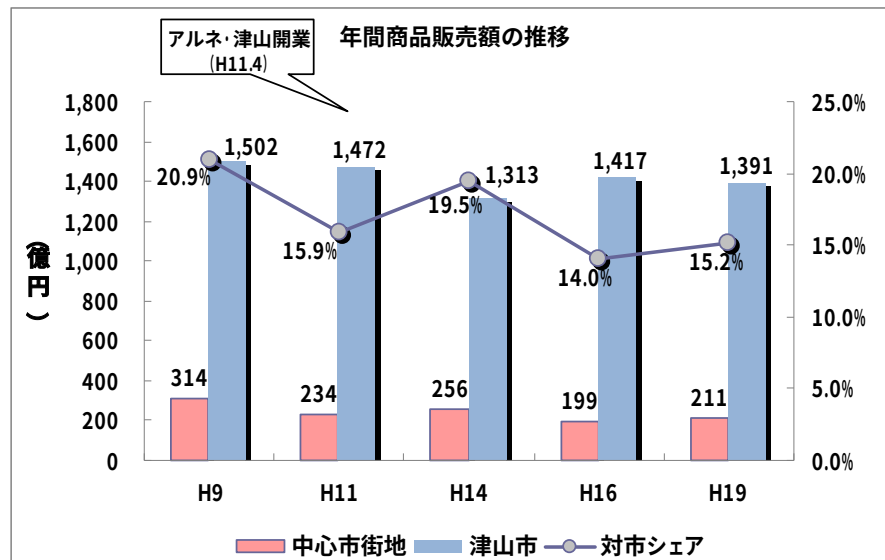
・平成 19 年の従業員数を平成 9 年と比較すると、1,938 人から 1,405 人と 533 人（28％）減少しました。また、市全体に対する従業員数シェアも 24.7％から 18.4％に低下しています。



資料：商業統計調査

⑥年間商品販売額が減少し続けています

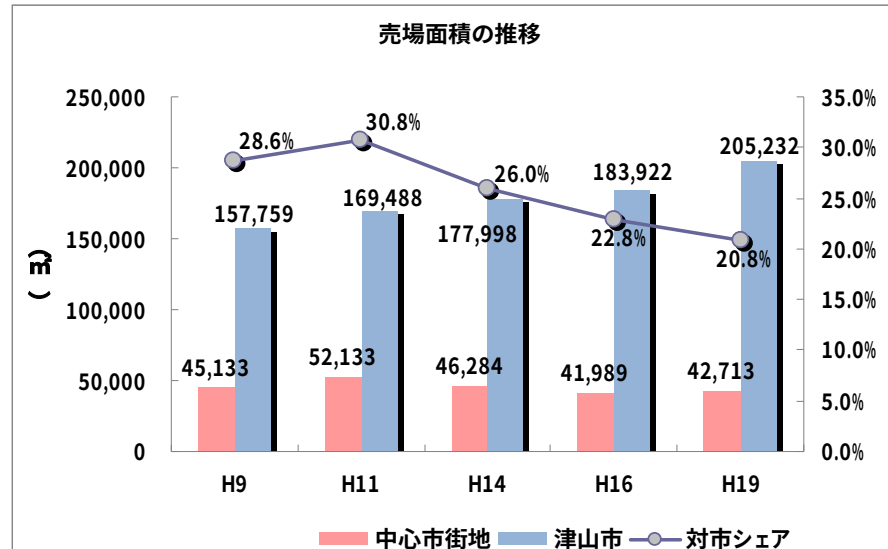
・平成 19 年の年間商品販売額を平成 9 年と比較すると、314 億円から 211 億円へと（33％）減少しました。また、市全体に対する年間商品販売額シェアが 20.9％から 15.2％に低下しています。



資料：商業統計調査

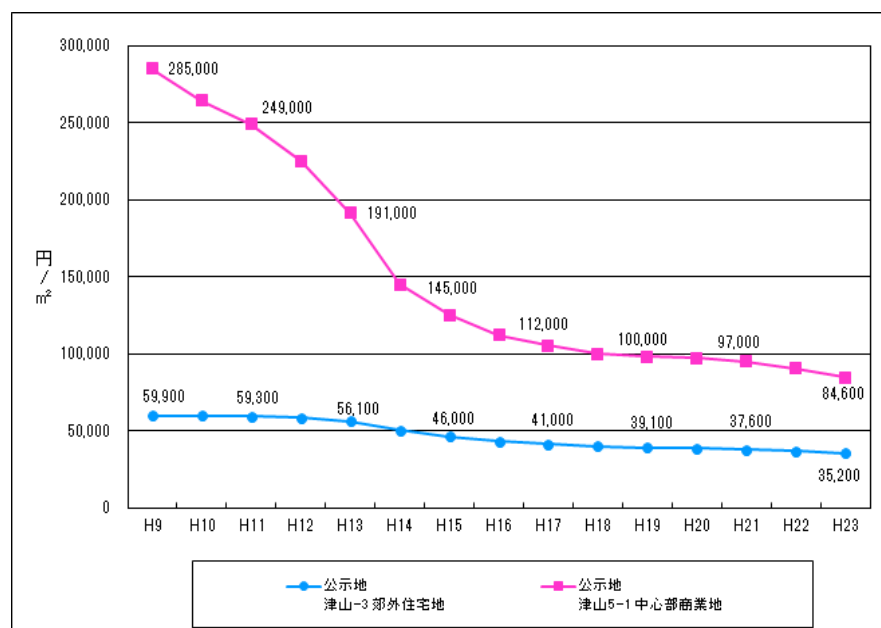
⑦売場面積が減少傾向にあります

- ・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。



⑧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。



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

①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。

②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。

③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。

④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。

3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 中心市街地活性化の目標

本市の中心市街地の活性化を実現していくためには、前述の「中心市街地活性化の基本方針」に基づく取り組みを着実に推進することにより、交通、交流の結節点であるＪＲ津山駅から人の流れを生み、多様な都市機能がコンパクトに集積した、津山らしい魅力的な中心市街地へと再生していくことが重要です。

【基本方針】

【目標】

基本方針１：県北の中心都市としての
拠点性向上を目指したまちづくり

目標１：人が集い賑わいを感じる
「まち」

基本方針２：誰もが安心して住みつづ
けられるまちづくり

目標２：人が暮らしやすいと感じる
「まち」

基本方針３：津山の特色ある歴史遺産
等を活かしたまちづくり

目標３：歴史文化を感じる「まち」
楽しむ「まち」

■ 中心市街地活性化の目標

目標１ 人が集い賑わいを感じる「まち」

何度訪れても違った楽しみがあるような多様性、回遊性のある商業エリアの形成や、街なかを回遊しやすい環境の整備を行い、県北地域を中心とする多くの人が津山市の中心市街地で時間を過ごしたり、生活の場として魅力を感じたりするような環境を整えることによって、多様な人々が日常的に集い、いつでも賑わいを感じられるまちとすることを目指します。

目標２ 人が暮らしやすいと感じる「まち」

高齢化の進行が顕著となっている中心市街地において、高齢者が安心して暮らせる環境を整備し、中心市街地にある医療、福祉機能の集積を活かした事業を展開することにより、市民が暮らしやすいと感じられるまちを目指すとともに、中心市街地への転入を促進します。

目標３ 歴史文化を感じる「まち」楽しむ「まち」

津山最大の観光施設である津山城跡（鶴山公園）を最大限活かしつつ、城東、城西地区

に点在する歴史文化資源について、観光客などへ分かりやすく紹介し、中心市街地を楽しく回遊してもらえるような一体的な観光エリアの創出を図ります。同時に、他にはない観光資源としての魅力や価値を高めながら、多くの市民や観光客が津山の歴史文化を気軽に感じ楽しめるまちとすることを目指します。

[2]計画期間

計画期間は、事業の実施効果が表れると考えられる平成 30 年 3 月までの 5 年間とします。

[3]数値目標

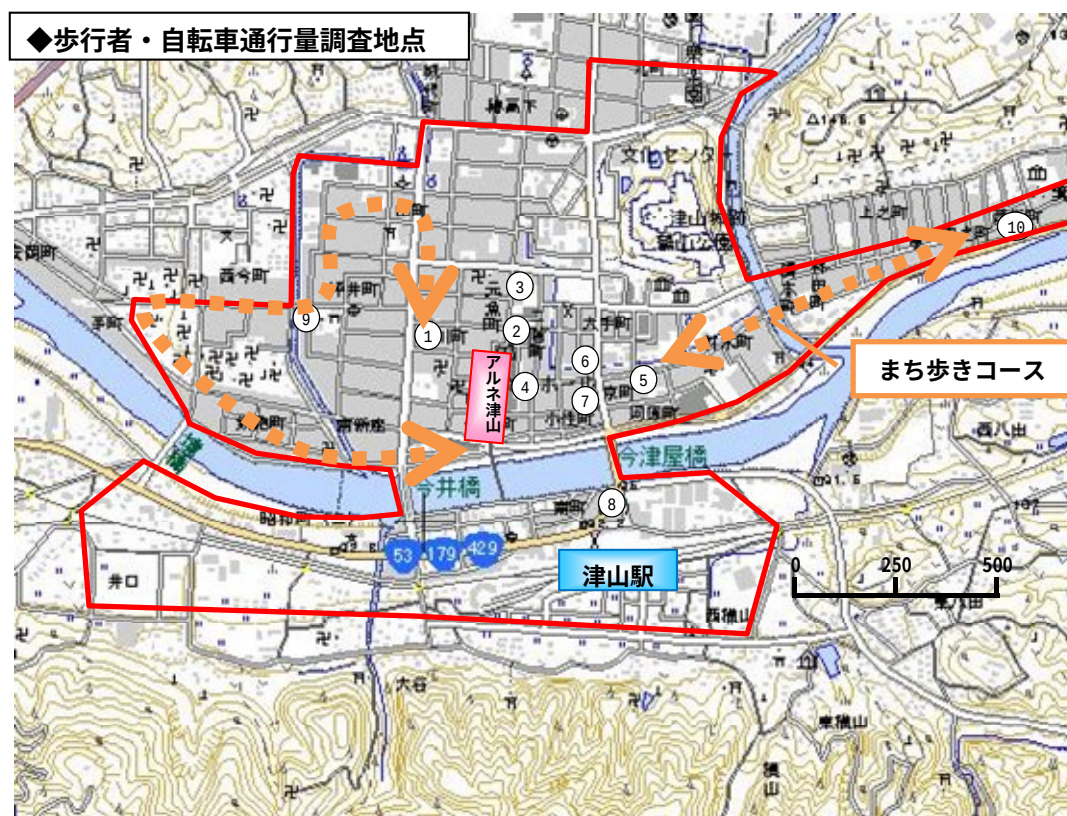
(1) 評価指標設定の考え方

本計画では、中心市街地を活性化していくために設定した目標について、その達成状況を把握するための評価指標を設定します。

●目標 1 人が集い賑わいを感じる「まち」に対応する評価指標

目標 1 に対応する評価指標として、人の行き来が多いことが、人が集い賑わいを感じることに通じることから、定期的・数値的に把握が可能な「歩行者・自転車通行量」を評価指標とします。

調査地点は平成 3 年から定期的に観測している 9 地点と城東地区の 1 地点を加えた 10 地点とし、平日・休日とも含めた 1 日当たりの平均値で測るかたちで、「歩行者・自転車通行量 (平日・休日の平均)」を評価指標とします。



●目標2 人が暮らしやすいと感じる「まち」に対応する評価指標

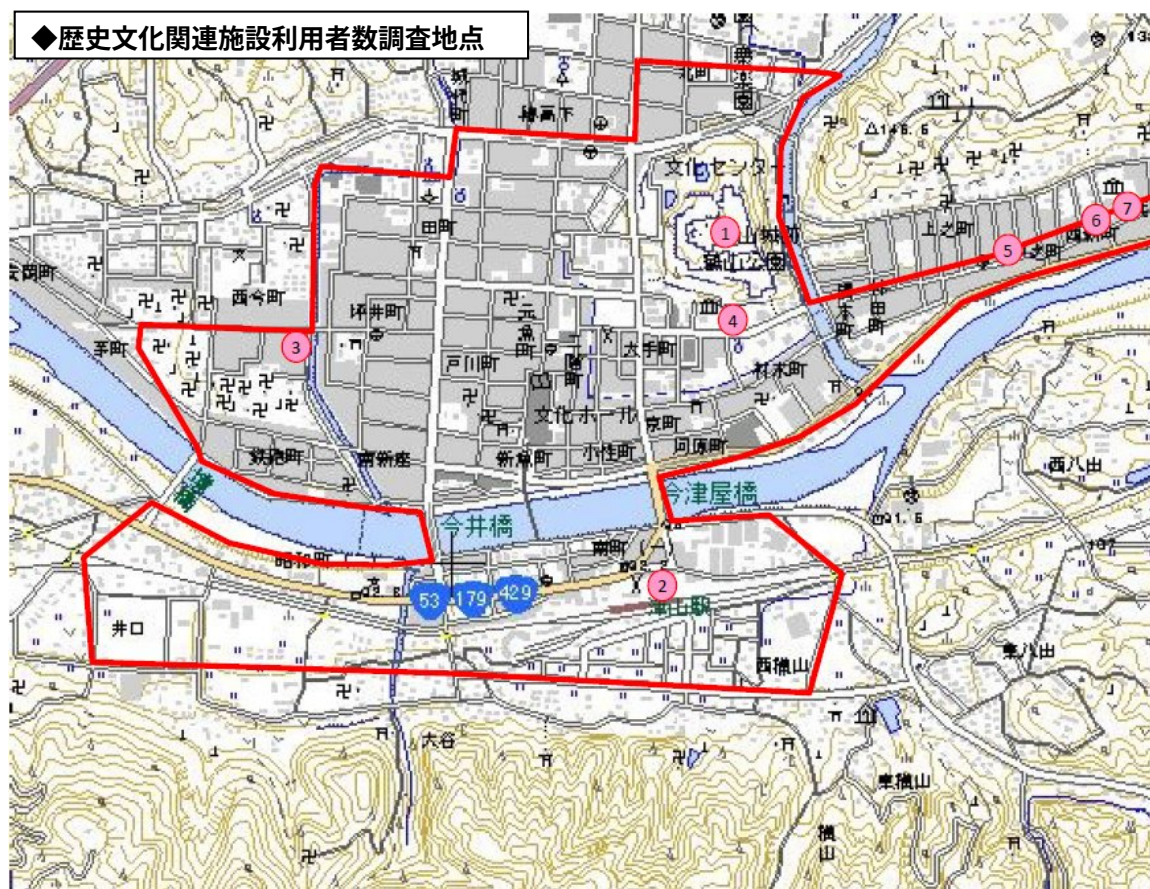
目標2に対応する評価指標として、人が中心市街地に暮らすことが、人が暮らしやすいと感じるまちに通じることから、定期的・数値的に把握が可能な「居住人口」を評価指標とします。

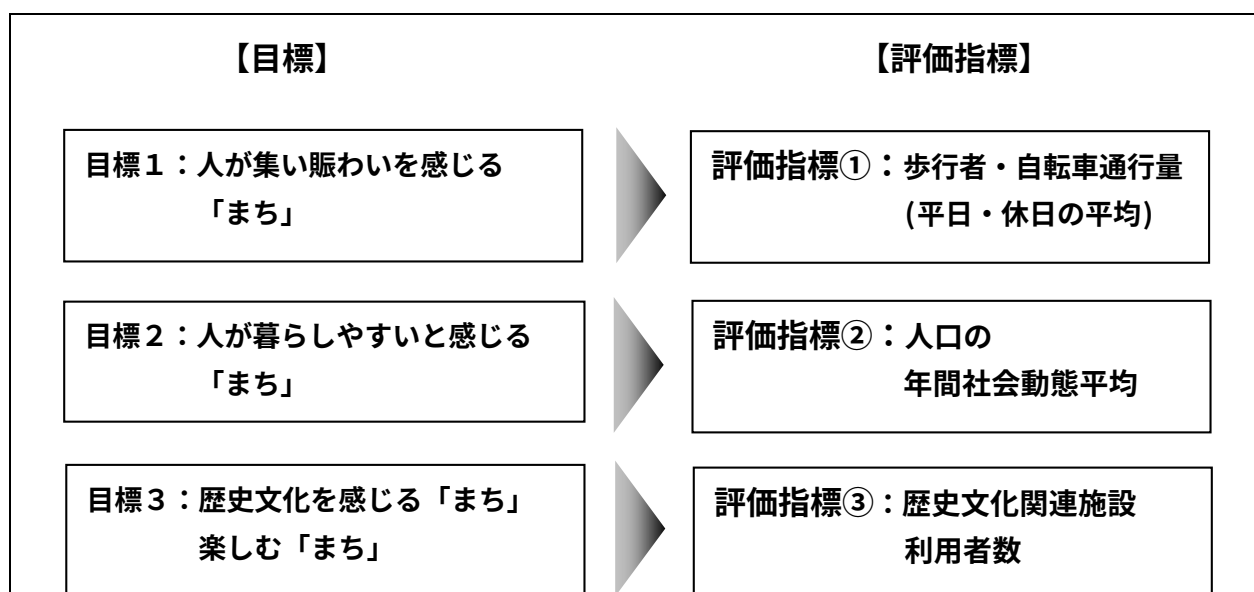
中心市街地の人口は、郊外部に比べて少子・高齢化の傾向が顕著となり、減少し続けている状況です。このため、評価指標としては「中心市街地の人口の年間社会動態平均をプラスに転じること」を達成すべく、「人口の年間社会動態平均」を評価指標とします。

●目標3 歴史文化を感じる「まち」楽しむ「まち」に対応する評価指標

目標3に対応する評価指標として、本市の歴史的な街並みを散策する人の数や、観光を目的として訪れた人数などが考えられますが、経年的・数値的に把握が可能で、かつ、将来的・効率的に数値的に把握が可能な指標は一部施設に限られています。

そこで、歴史文化を感じる「まち」楽しむ「まち」の達成状況を把握するための評価指標として、常時利用者数の観測を行っている「①津山城跡（鶴山公園）」「②津山駅観光案内所」「③作州民芸館」「④津山郷土博物館」「⑤作州城東屋敷」「⑥箕作阮甫旧宅」「⑦城東むかし町家」の7施設の入館者を「歴史文化関連施設利用者数」として評価指標とします。





(2) 評価指標に基づく数値目標の設定

「評価指標① 歩行者・自転車通行量（平日・休日の平均）」の数値目標の達成に向けて

市民アンケート等で把握された来街者のニーズを踏まえると、人が集い賑わいを感じる「まち」とするためには、買い物・飲食環境の向上や娯楽・エンターテインメント性の向上を図る必要があると考えられます。

そのため、「屋台村整備事業」「まちなか健康サポート事業」「パワーアップ商業振興事業」によって、空き店舗を活用して、新店舗の出店や既存店舗にはない魅力ある店舗の出店を促進するとともに、暮らし・にぎわい再生事業を活用したサービス付き高齢者向け住宅の整備に伴うヘルスカフェレストランや多目的ホールの整備により、集客力を高めながら回遊のきっかけづくりを行います。

また、年間約250万人の集客があるアルネ・津山内の音楽文化ホール「ベルフォーレ津山」を活用し、「まちなかシネマ実証実験事業」を実施することにより、市民アンケートでもニーズの高い映画館の事業化に向けた実証実験を行うとともに、近隣商店街と連携した企画を実施することにより、アルネ・津山の集客を周辺部へ波及させる仕組みに取り組みます。

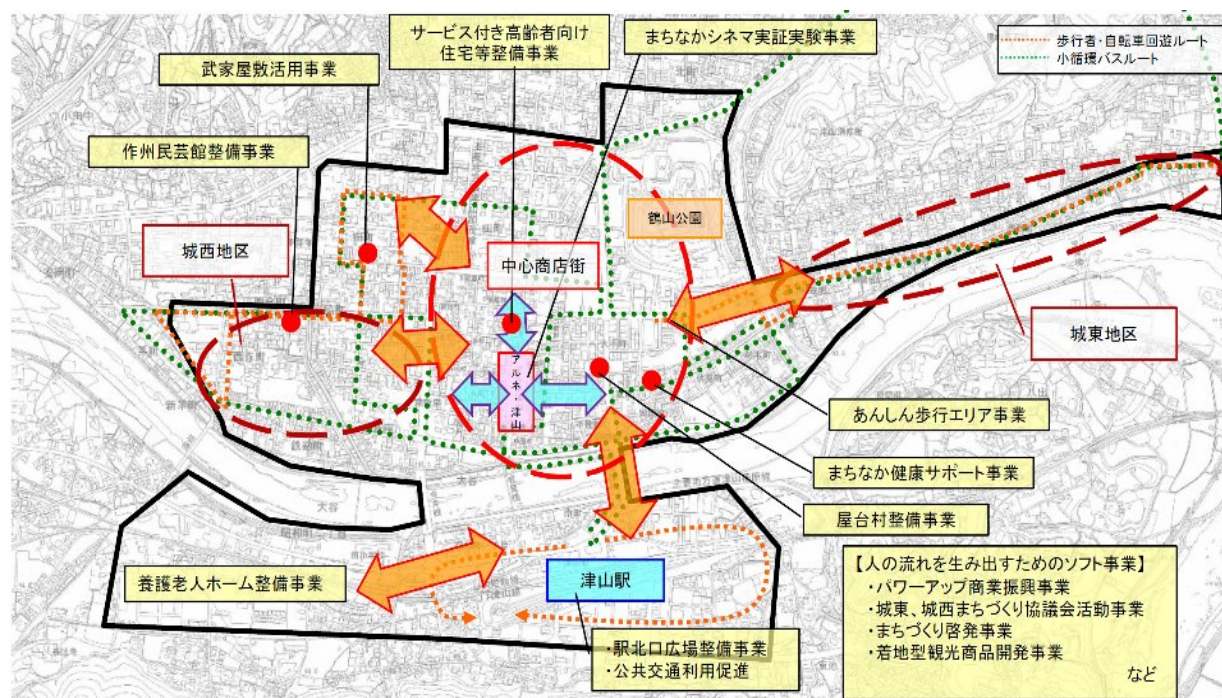
一方、養護老人ホームの整備や、「サービス付き高齢者向け住宅等整備事業」、「あんしん歩行エリア整備事業」及び公共交通の利用促進などにより、高齢者が安心して住み続けられる環境を整えるとともに、「まちなか健康サポート事業」と連携し、高齢者の健康のサポートや子どもたちと交流できるコミュニティと賑わいを創出する環境を整えます。

これらの事業により、一体的で魅力の高い商業空間を創出して誘客を図るとともに、本市の玄関口である津山駅北口広場を含む駅周辺を整備し、利便性、快適性を向上させることにより、駅から中心商店街への人の流れを促進させ、中心市街地内を行き交う来街者の増加を目指します。

城東、城西地区については、関係機関へのヒアリング調査を踏まえると、両地区を含めた一体的な中心市街地の形成や、多くの人が訪れたくなる取り組みが必要であると考えられます。したがって、「作州民芸館整備事業」「武家屋敷活用事業」及び出雲街道の無電柱化やカラー舗装整備により、両地区に多く存在する歴史的資産を市民や観光客に楽しんでもらえるような景観に整備し、利便性の向上を図っていきます。

このように、既存施設の観光資源化や魅力向上を図るとともに、城東地区と城西地区にそれぞれ設立されている地域づくり協議会の活動による出雲街道を軸とした歴史的景観の整備・保存を連続的に行うことにより、津山の歴史文化を感じ楽しめる一体的な空間を創出していきます。あわせて、「城東、城西まちづくり協議会活動事業」による地域住民が主体となった取り組みや、「着地型観光商品開発事業」による着地型観光の開発やモニターツアーの実施などを進めながら、中心市街地の観光の魅力を高め、人の流れを生み出していきます。

また、「まちづくり啓発事業」で、まちづくりコーディネーターを配置し、城東、城西地区と中心部の取り組みについて、事業の調整やニーズ調査、それぞれの取り組みの情報共有などを行うことによって、それぞれの地区を結び付け、エリア全域に人の導線を広げ、回遊性の向上につなげていきます。



◆数値目標設定の考え方◆

歩行者・自転車通行量の数値目標については、これまでに中心市街地において経年的にデータを計測している9地点における平日・休日の通行量の（加重）平均値とします。

中心市街地の歩行者・自転車通行量は、平成11年度から20年度にかけて急激に減少しましたが、平成24年度においては若干持ち直しています。これは、平日の歩行者・自転車通行量が若干持ち直したことが原因ですが、それでも、平成11年度の水準の半分以下となっており、総体的には年々減少傾向にあります。

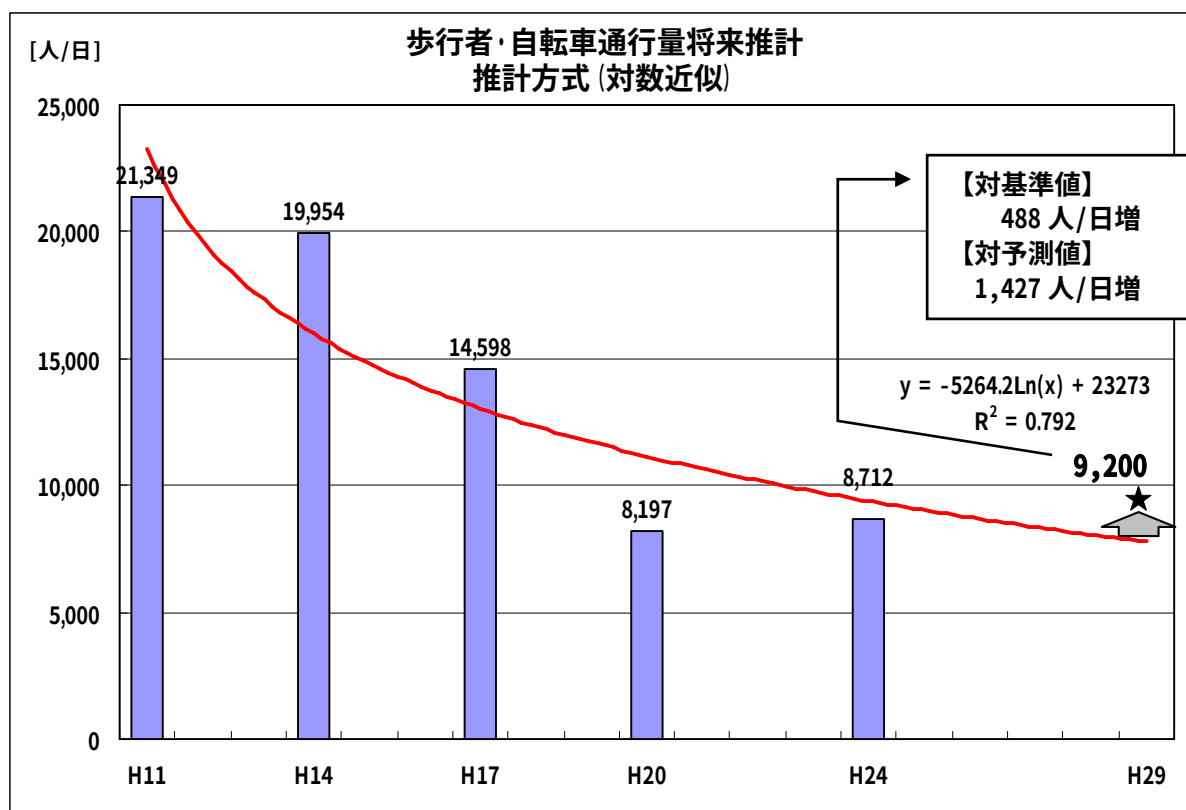
そのため、数値目標の設定については、直近の実績である平成24年度数値（8,712人/日）を基準とし、平成29年度の歩行者・自転車通行量を、人が集い賑わいを創出する事業の実施によって、基準値を約6%上回る9,200人/日とすることを目指します。

◆平成29年度の予測値の考え方◆

平成19年度には中心市街地の東方約2.5kmの位置に県北部最大のショッピングセンター（イオン津山）が整備されるなど、平成17年度以降、津山市内及びその近隣において大規

模小売店舗の開店が相次ぎ、中心市街地の歩行者・自転車通行量は急激に減少しました。

近年では大型小売店舗の郊外出店も一段落し、商店街の人通りも若干持ち直してはいるものの、依然として来街者の増加を感じられる状況とはいえません。そうした現状を踏まえ、平成 11 から 24 年度までのデータを参考に歩行者・自転車通行量を想定すると（対数近似値を使用）、平成 29 年度の歩行者・自転車通行量（平日・休日の平均）は 7,773 人/日となります。



◆事業実施による効果の考え方◆

(1) サービス付き高齢者向け住宅等整備事業による通行量の増： 342人

暮らし・にぎわい再生事業を活用し、サービス付き高齢者向け住宅、多目的ホール、健康をテーマとしたヘルスカフェレストランを整備することにより、高齢化率が高い中心市街地に高齢者が安心して暮らせる空間をつくるとともに、街なかの利便性の向上や賑わいを創出し、人の流れを生むものです。

【算出根拠】

①サービス付き高齢者向け住宅部分

- ・単身及び世帯向け住宅を 60 室整備する予定となっています（単身世帯用）。
→近隣の高齢者施設が 100%入居であるという実績に基づき、60 室全て入居すると想定します。
- ・入居者については、通院、買い物及び近隣の散歩などにより、1 日 1 回は外出し、1 地点 1 往復するものと想定し、以下のように算出します。

$$60 \text{ 人} \times 1 \text{ 地点} \times 2 \text{ 回} = 120 \text{ 人/日}$$

②多目的ホール部分

- ・近隣類似施設（「ふれあいサロン」内のサロン部分（津山市南新座：アリコベール・しんざ2F内））を基に算定

【ふれあいサロンのデータ】

平成23年度利用者数：15,320人

施設面積：263.65㎡

よって、単位面積当たりの利用者数は、 $15,320 \text{ 人} \div 263.65 \text{ ㎡} = 58.1 \text{ 人}$

- ・多目的ホール部分の面積は、103.2㎡（予定）のため、年間利用者数は、 $58.1 \text{ 人} \times 103.2 \text{ ㎡} = 5,996 \text{ 人}$

営業日数を280日とすると、1日当たりの利用者数は、

$5,996 \text{ 人} \div 280 \text{ 日} = 21 \text{ 人}$

- ・同施設利用者が、調査地点を1地点1往復すると想定し、以下のように算出します。

$21 \text{ 人} \times 1 \text{ 地点} \times 2 \text{ 回} = 42 \text{ 人} / \text{日}$

③ヘルスカフェレストラン部分

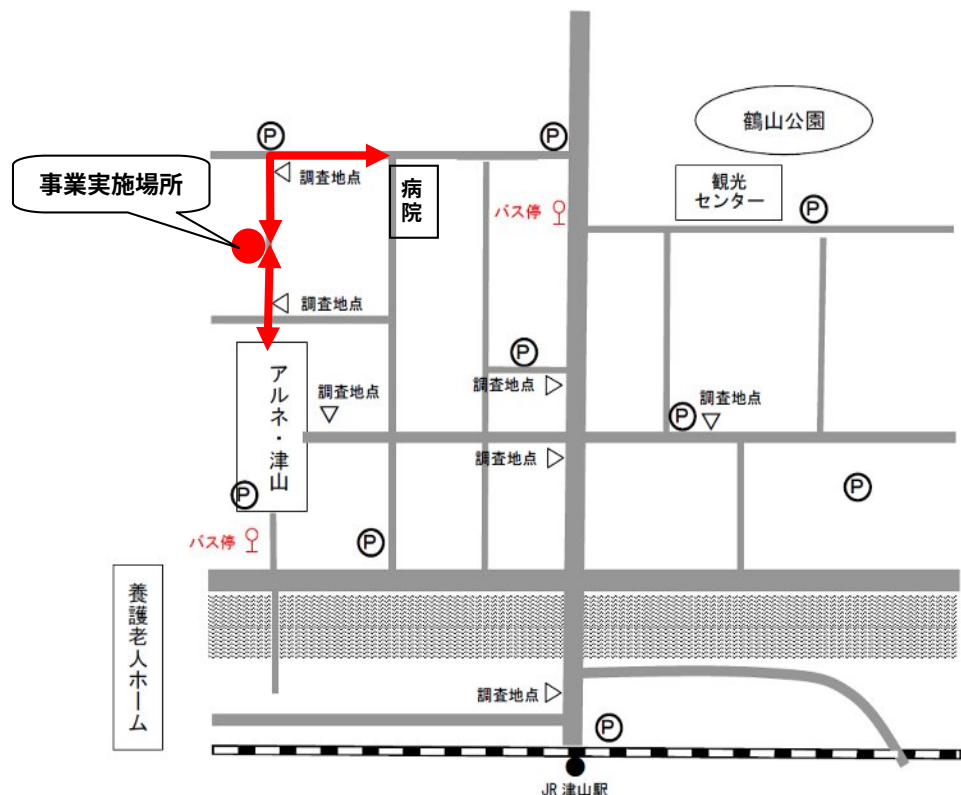
- ・施設内容は、40席程度のスペースと高齢者向け等の料理教室を開催する厨房（10人程度の教室を予定）を設置するものとなっています。

事業計画では、飲食については朝食、昼食で2回転（40席×2回転）、料理教室については、週2回程度開催予定（平日、土曜日）であるため、利用者が調査地点を少なくとも1地点1往復すると想定し、以下のとおり算出します。

$(40 \text{ 席} \times 2 \text{ 回転} \times 1 \text{ 地点} \times 2 \text{ 回}) + (10 \text{ 人} \times 2 \text{ 教室} / 2 \text{ (平均)} \times 1 \text{ 地点} \times 2 \text{ 回})$
 $= 180 \text{ 人} / \text{日}$

①+②+③=342人/日

【来街者の動線の想定】



(2) 屋台村整備事業による通行量の増加： 388人

干し肉などの津山の食肉文化を活かした郷土料理や津山ホルモンうどんなどのB級ご当地グルメ、桃やブドウなどの地元スイーツなどを屋台形式で提供。屋台店舗（3店舗）、チャレンジショップ店舗（2店舗）、スイーツ、カクテル提供店舗（各1店舗）及びイベントスペースの構成で、合計100席の店舗となっており、新たな市民の来街の機会を創出するとともに、行政や観光協会等とも連携し、観光ツアーに組み込むなど、観光客の増加による賑わいの創出を目指します。

【算出根拠】

事業主体が現在運営している店舗（概ね屋台店舗1店舗分の規模）の平成23年度決算データ等を基に算出

◆平成23年度決算データ

売上高 約16,000千円

平均客単価 約2,500円

週6日営業のため、1日あたりの来客数は約20人

※ただし、当該店舗については、席数の関係上、入店を断るケース（機会ロス）が多くあるとのこと。

○既存店の来客数からの算出

チャレンジショップ店舗については、屋台店舗の3/4の面積で設計しているため、

$20人 \times 3/4 = 15人/日$

スイーツ及びカクテル店舗は、それだけの目的での来店は想定できないためカウントしません。

よって、1日当たりの来客数の合計は、

$20人 \times 3店舗 + 15人 \times 2店舗 = 90人/日$

○既存店の平均客単価からの算出

一方、屋台村整備事業における各店舗からの家賃等収入の合計は、75万円（家賃61万円、共益費14万円）と設定しています。

近隣飲食店の平均的データでは、売上：地代家賃＝10：1 となっているため、

全店舗売上は、610万円/月と想定できます。

月25日営業で、平均客単価は、2,500円と想定すると、

$6,100,000円 \div 25日 \div 2,500円 = 97.6人/日$

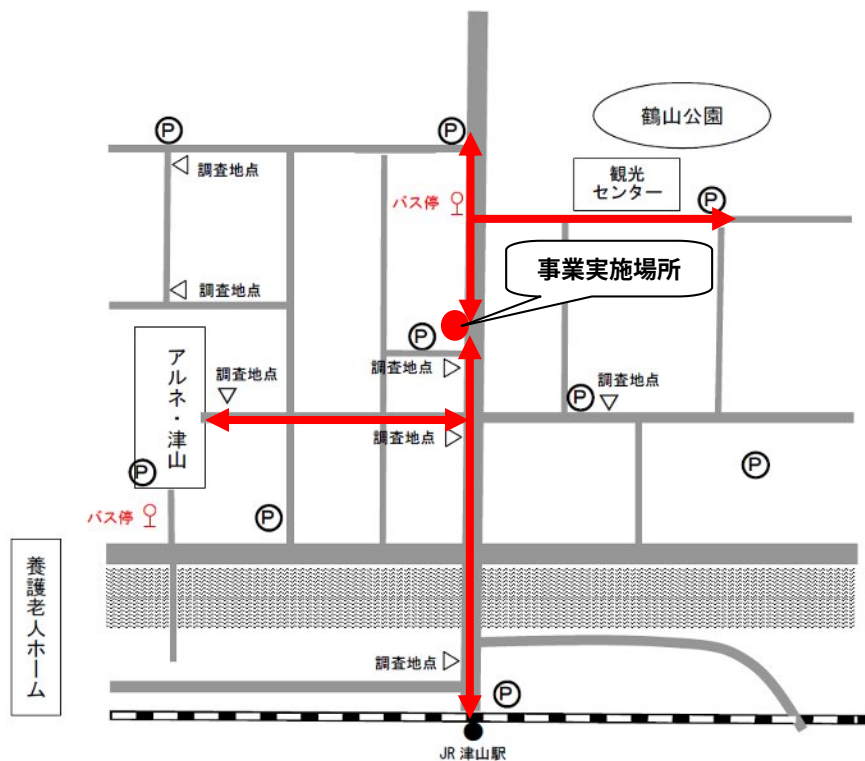
以上のデータを踏まえ、既存店舗の実績ベースでの来客数（90人/日）に対する機会ロスを考慮し、

当該事業による1日当たりの来店数は、97人/日と算出します。

また、歩行者動線については、①近隣駐車場からの動線、②駅からの動線、③ツアーバスからの動線、④徒歩及び自転車による動線の4つのパターンが想定されますが、いずれの場合もいずれかの調査地点を2地点1往復すると想定し、以下のように算出します。

$97人 \times 2地点 \times 2回 = 388人$

【来街者の動線の想定】



(3) まちなか健康サポート事業による通行量の増： 328人

ダンス、ヨガ、トレーニング及び英会話を通じて、子どもの教育や高齢者、妊婦など様々な世代の健康増進をサポート。地元商店街も事業主体の構成メンバーとして参加し連携、また、「サービス付き高齢者向け住宅等整備事業」や「養護老人ホーム整備事業」とも連携した高齢者向け事業を実施し、街なかの新たな人の流れを生み、賑わいを創出します。

【算出根拠】

事業主体が現在運営している店舗（子どもを対象にしたダンス教室：会員 200 名）の実績を基に算出します。

- ・ 1日当たりの平均来客数：33 名
→200 名の会員が 1 週あたり 1 レッスン受講、週 6 日営業
- ・ 施設収容可能数=20 名
→ 1 週間の総レッスン数は 16（1 日当たり 2.6 レッスン）
(33 名÷2.6 レッスン) / 20 名 63%（施設の収容人数に対する利用率）
- ・ 当該事業での各施設収容可能数
 - ①ダンススペース：30 名（→利用率換算で 19 名）
 - ②トレーニングスペース：30 名（→利用率換算で 19 名）
 - ③ヨガスペース：30 名（→利用率換算で 19 名）
 - ④英会話教室：10 名（→利用率換算で 6 名）
- ・ 事業計画では、1 日当たりレッスン数は、概ね以下のとおりとなっています。

- ①ダンススクール：4レッスン（HIPHOP、KIDS、高齢者）
- ②トレーニング：2レッスン
- ③ヨガスクール：2レッスン
- ④英会話教室：2レッスン

よって、1日当たりの来客数は、

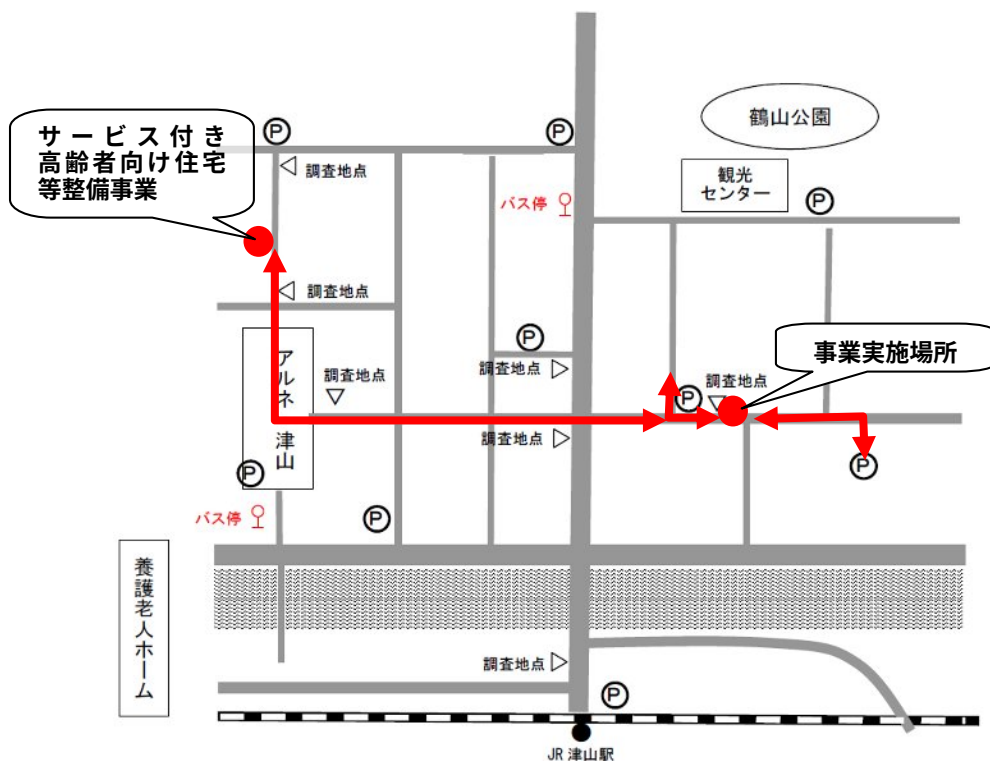
$19 \text{ 名} \times 4 + 19 \text{ 名} \times 2 + 19 \text{ 名} \times 2 + 6 \text{ 名} \times 2 = \underline{164 \text{ 名/日}}$ と想定されます。

同施設の駐車場については、近隣の月極め及び地元商店街の駐車場を活用する予定としています。

来客の動線については、基本的に自動車を利用するケースが多いと想定され、歩行者・自転車通行量との関係では、同施設の前にある調査地点を2回通過すると推計し、以下のように算出します。

$164 \text{ 名} \times 1 \text{ 地点} \times 2 \text{ 回} = \underline{328 \text{ 人}}$

【来街者の動線の想定】



(4) まちなかシネマ実証実験事業による通行量の増： 64人

都市再生整備計画に基づき、バルフォーレ津山において、新たな魅力を付加する形で、中心市街地での映画館運営の事業化の可能性を調査するものです。

あわせて、近隣商店街への波及効果を目的とした企画（商店街利用者への優待など）を実施し、街なかの新たな人の流れを生み、賑わいを創出します。

※「実証実験」としての事業実施期間は、平成 27 年度までであるが、その後も継続して事業を行う予定。

【算出根拠】

平成 23 年度のベルフォーレ津山の指定管理者による自主事業の実績では、

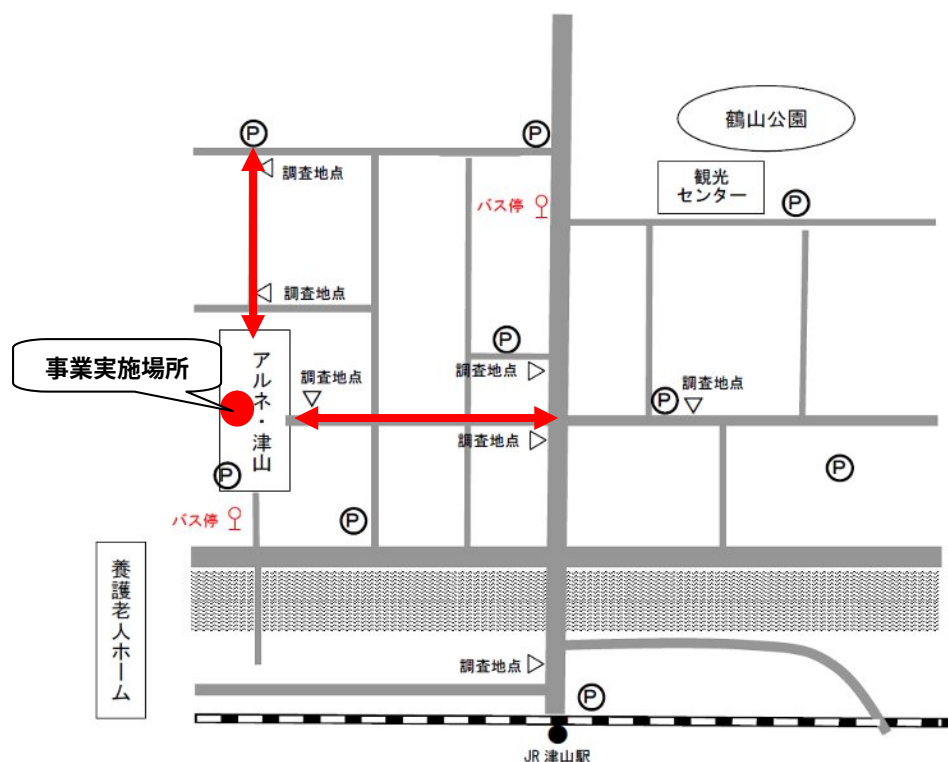
映画事業での平均集客人数は、1 回当たり 324 名

映画事業以外の平均集客人数は、1 回当たり 265 名

同事業の事業計画では、商店街利用者優待枠を約 1 割と見込んでいることと、商店街利用者が、調査地点のうちアルネ・津山出入口地点（2 地点）のいずれか 1 地点を 1 往復すると想定し、同事業による通行量の増加を以下のように算出します。

$324 \text{ 人} \times 10\% \times 1 \text{ 地点} \times 2 \text{ 回}$ **64 人**

【来街者の動線の想定】



(5) パワーアップ商業振興事業による通行量の増加： 240 人

パワーアップ商業振興事業によって中心市街地内の空き店舗を活用して開店し、現在も営業を続けている 14 店舗では、1 日当たりの平均来客数が 8.4 人/日となっています。

また、これまでの実績を踏まえると、平成 29 年度時点では 29 店舗（15 店舗の増加）の営業が見込まれます。

→平成 20～23 年度の空き店舗対策実績 14 店舗（年度平均は約 3 店舗）

来客者の交通手段と歩行者・自転車通行量との関係については、「バイク」「その他（タクシーと考える）」以外の回答割合（95.3%）にあたる人が、いずれかの調査地点を 2 地点 1 往復程度通行することが想定されるため、空き店舗対策支援事業による通行量の増加を以下のように算出します。

【算出根拠】

パワーアップ商業振興事業による通行量の増加

=1日当たり平均来客者数×交通手段分担率×店舗数×調査ポイント通過想定回数

=8.4人/日×0.953×15店舗×2回×1地点 **240人**

【来街交通手段の分担率について】

来街交通手段の分担率については、以下によることとします。

中心市街地来街者の交通手段の分担率については、平成19年度に診断助言事業の中で行った来街者アンケート調査において以下のような結果となっています。

徒歩	自転車	バイク	自家用車	バス	電車	その他
15.3%	20.3%	4.1%	40.8%	9.2%	9.7%	0.6%

※「その他」の回答は「タクシー」と捉えます

(6) 駅北口広場整備事業による通行量の増： 38人

本市の玄関口である津山駅北口広場を整備し、利便性、快適性を向上させるとともに、既存の駅前観光案内所についても、観光情報の充実やお土産品の販売、食事処など、機能拡充を図るものです。

【算出根拠】

現在、運営している城下観光センターの実績を基に算出します。

・平成23年度観光センター入館者数 59,354人

・城下観光センター面積 364 m²

→単位面積あたりの入館者数 59,354÷364 163人/m²

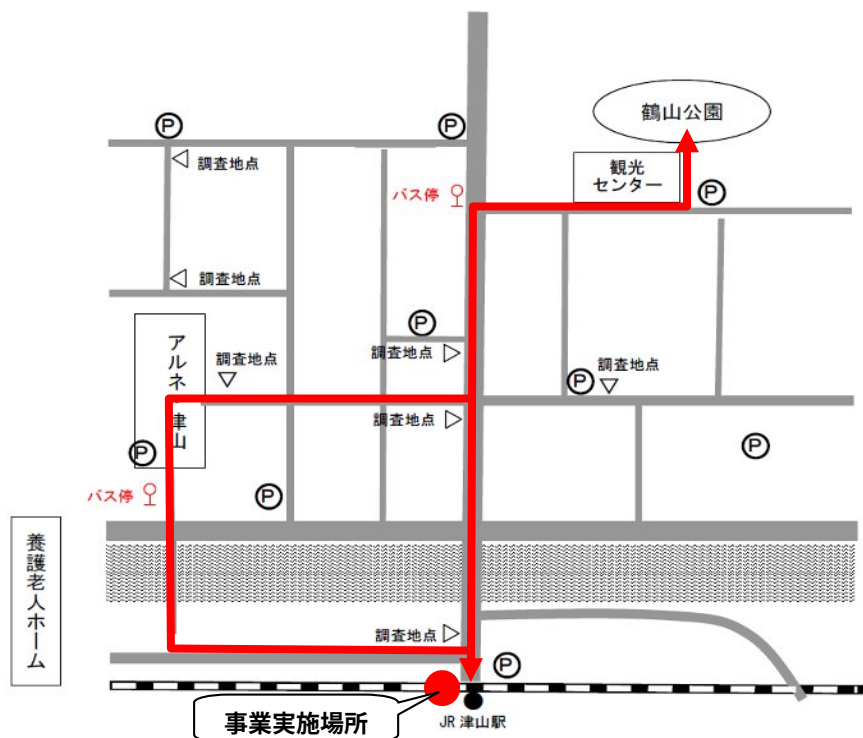
駅前観光センター整備予定面積 60 m²

→60 m²×163人=9,780人/年

津山駅では、レンタサイクルのサービスも実施しているため、来街者の交通手段と歩行者・自転車通行量との関係については、徒歩と自転車の回答割合（35.6%）にあたる人が、いずれかの調査地点を2地点1往復程度通行すると想定し、駅北口広場整備事業による通行量の増加を以下のように算出します。

(9,780人/年÷360日（営業日数）)×0.356×2地点×2回 **38人**

【来街者の動線の想定】



(7) 養護老人ホーム整備事業による通行量の増： 40人

老朽化している養護老人ホームを中心市街地に移転建て替えし、高齢者が安心して暮らせる空間を整備するものです。(80床)

【算出根拠】

基本的に入所している高齢者は外出が可能。

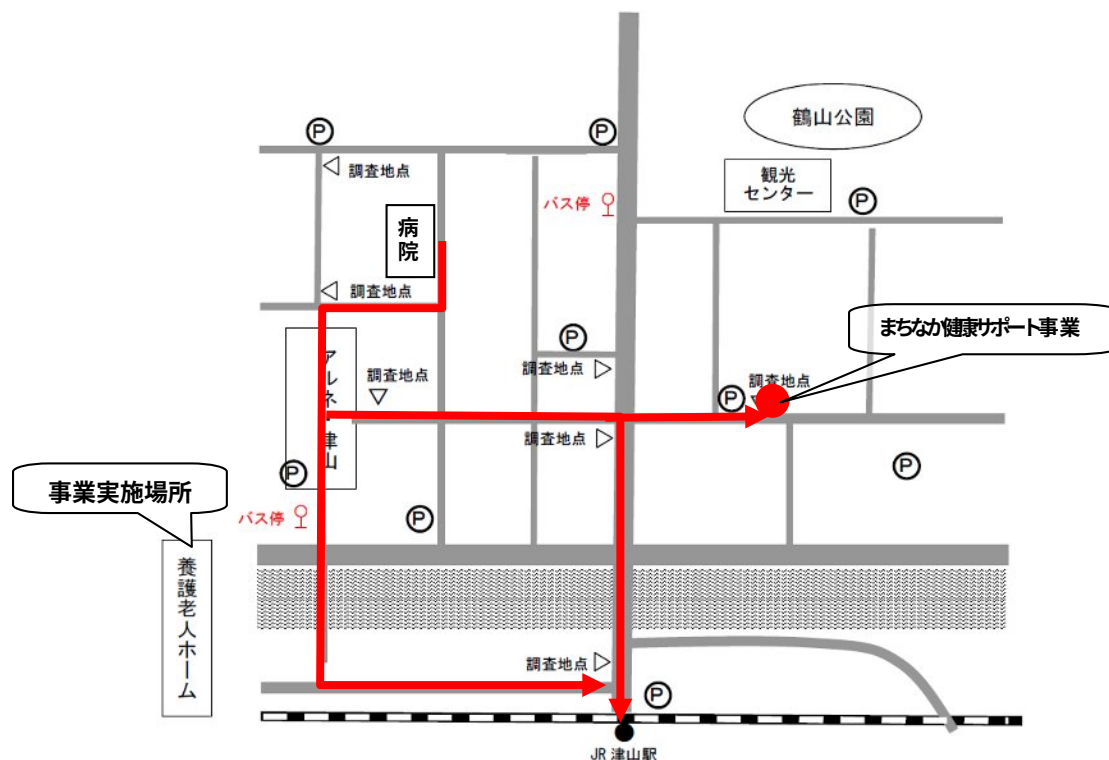
現状（通院及び買い物等の目的で外出）と「まちなか健康サポート事業」との連携により、1日当たり約10人が外出すると想定します。

→中心市街地にある既存の高齢者施設が100%入居であるという実績に基づき80床全て入居すると想定します。

想定動線としては、当該施設からは、目的地近辺までバスを利用する方法が一般的と思われますが、通院及び買い物等で街なかを回遊するため、2地点を1往復すると想定し、通行量の増加を以下のように算出します。

10人×2地点×2回＝40人

【来街者の動線の想定】



以上より、目標年次の平成 29 年度に 9,213 人/日（基準値の 501 人/日増）となります。

中心市街地内の歩行者・自転車通行量の基準値	8,712 人/日
-----------------------	-----------

中心市街地内の歩行者・自転車通行量の予測値（H29 年度）	7,773 人/日
-------------------------------	-----------



中心市街地内の歩行者・自転車通行量の増加量（H29 年度）	1,440 人/日
(1) サービス付き高齢者向け住宅等整備事業による増加	342 人/日
(2) 屋台村整備事業による増加	388 人/日
(3) まちなか健康サポート事業による増加	328 人/日
(4) まちなかシネマ実証実験事業による増加	64 人/日
(5) パワーアップ商業振興事業による増加	240 人/日
(6) 駅北口広場整備事業による増加	38 人/日
(7) 養護老人ホーム整備事業による増加	40 人/日
(8) 上記を補強する事業 ・あんしん歩行エリア事業 ・小循環バス運行促進事業 ・中心市街地賑わい創出事業	—



中心市街地内の歩行者・自転車通行量（H29 年度）	9,213 人/日
---------------------------	-----------

目標見込み：9,213 人/日 ≥ 目標値：9,200 人/日

◆フォローアップ

事業の進捗について毎年度確認し、状況に応じて事業の進捗促進のための措置を講じていくとともに、計画期間の中間年度にあたる平成 27 年度には数値目標を検証し、状況に応じて目標達成に向けた改善措置を講じていきます。また、最終年度にあたる平成 29 年度の終了後には、平成 27 年度で検証した事項を含め再度検証します。

◆調査方法

歩行者・自転車通行量については、毎年 11 月頃の平日及び休日に計 10 カ所の調査地点（60 頁参照）で交通量調査を行います。

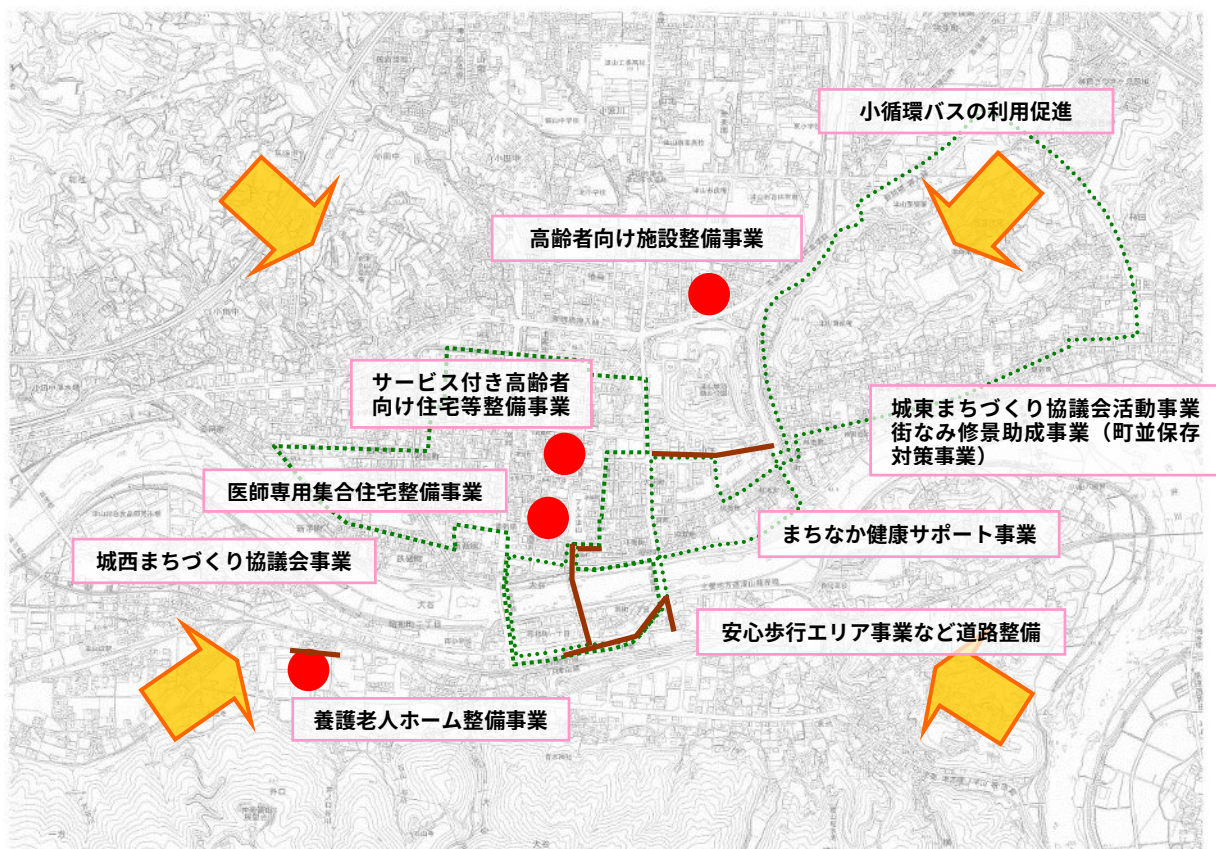
「評価指標② 人口の年間社会動態平均」の数値目標の達成に向けて

現在の中心市街地は、人口減少と高齢化の進行が顕著となるなかで、道路は、城下町特有の脆弱性を有していることから、市民にとって「安心して住み続けられるまち」とは認識されていません。

そのため、「サービス付き高齢者向け住宅等整備事業」「養護老人ホーム整備事業」「高齢者向け施設整備事業」により、主に高齢者が安心して暮らせる環境を整備するとともに、「医師専用集合住宅整備事業」により、県北への医師の確保と街なか居住の推進を図ります。

また、「安心歩行エリア事業」などの道路整備による歩行者が安全に通行できる環境の整備、「地域公共交通の活性化・再編事業」による新たに設置した小循環バスの利用促進、「まちなか健康サポート事業」による高齢者への健康サポートと、親子で集い多世代が交流できる場の整備、「城東、城西まちづくり協議会活動事業」による地域コミュニティの維持、促進、「街なみ修景助成事業（町並保存対策事業）」による津山が誇る歴史的町並空間の保存など、誰もが快適に暮らせる住環境を整備します。

これらの事業により、中心市街地が居住の場として魅力的な空間となるような取り組みを行い、街なかからの転出を抑制し、転入を促進します。



◆数値目標設定の考え方◆

津山市の中心市街地の人口動態をみると、社会動態が増加した平成 22 年度は、中心市街地内においてマンションが建設された影響で増加していますが、全体的には、死亡数が出生数を上回る自然減が続いていることから、減少傾向にあります。

表 津山市中心市街地の人口動態

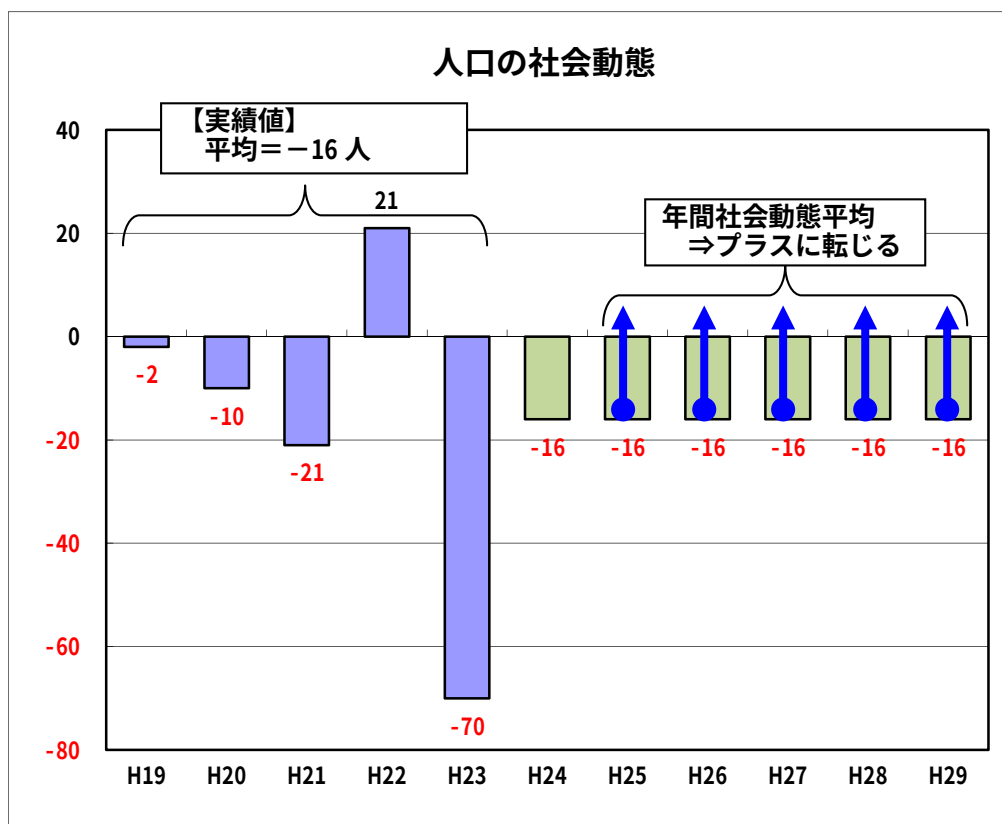
	転入	転出	社会動態
H19 年度	268	270	-2
H20 年度	278	288	-10
H21 年度	298	319	-21
H22 年度	275	254	21
H23 年度	239	309	-70
平均	272	288	-16

資料：住民基本台帳（各年度 4 月 1 日より 3 月 31 日までの累計）

※平成 20 年度については、データ欠落のため、直近前後の数値を参考に推計値で算出

平成 19 年度から平成 23 年度までの社会動態の平均値は－16 人となっています。

そのため、数値目標の設定については、この数値（－16 人）が平成 29 年度まで続くと想定し、平成 29 年度までの年間社会動態平均を、±0 あるいは、増加に転じることを数値目標とします。



◆事業実施による効果の考え方◆

(1) サービス付き高齢者向け住宅等整備事業による人口の増加：12人/年

暮らし・にぎわい再生事業を活用し、サービス付き高齢者向け住宅、多目的ホール、健康をテーマとしたヘルスカフェレストランを整備することにより、高齢化率が高い中心市街地に高齢者が安心して暮らせる空間をつくるものです。

サービス付き高齢者向け住宅については、単身世帯用の部屋 60 室の整備を予定しており、中心市街地にある既存の高齢者施設が 100%の入居率であるという実績に基づき、60 室全て入居すると想定し、毎年 12 人の社会動態の押上げを見込みます。

(2) 養護老人ホーム整備事業による人口の増加：14人/年

老朽化している養護老人ホームを中心市街地に移転新築し、高齢化率が高い中心市街地に、高齢者が安心して暮らせる空間を整備するものです。(80 床)

中心市街地にある既存の高齢者施設が 100%入居であるという実績に基づき、80 床全て利用すると想定します。

一方で、現施設において、入所者が現施設への住所移転手続き（住民基本台帳上の住所移転）を行っているのは約 9 割である実績を踏まえ、同事業による人口の増加を 70 人と想定し、毎年 14 人の社会動態の押上げを見込みます。

(3) 高齢者向け施設整備事業による人口の増加：6人/年

遊休地となっていた旧北町市営住宅跡地は、中心市街地の活性化に資する用に供することを条件として民間へ売却したもので、高齢者向けの施設（特別養護老人ホーム・60 人定員）の整備が予定されています。

中心市街地にある既存の高齢者施設が 100%入居であるという実績から、60 床すべて利用すると想定します。

また、入居者のうち、50%が同施設へ住所移転（住民基本台帳上の住所移転）の手続きを行うと想定し、同事業による人口の増加を 30 人と想定し、毎年 6 人の社会動態の押上げを見込みます。

(4) 医師専用集合住宅整備事業による人口の増加：5人/年

県北の医師不足を解消するため、医師専用の集合住宅を整備し、医師の生活環境を整えるとともに、街なかへの居住を推進するものです。

単身赴任者用の住宅（25 室）を整備するものであり、近隣で類似施設がないことから、基本的に 25 室全て入居すると想定します。

また、同住宅への住所移転手続きも 100%行うと想定し、同事業による人口の増加を 25 人と想定し、毎年 5 人の社会動態の押上げを見込みます。

以上より、平成 25～29 年度での年間社会動態平均が 37 人/年の増加となります。

中心市街地内の人口の社会動態平均予測値（H25～29 年度）	-16 人/年
--------------------------------	---------



中心市街地内の人口の社会動態平均の増加量（H25～29 年度）	+37 人/年
(1) サービス付き高齢者向け住宅等整備事業による増加	12 人/年
(2) 養護老人ホーム整備事業による増加	14 人/年
(3) 高齢者向け施設整備事業による増加	6 人/年
(4) 医師専用集合住宅整備事業による増加	5 人/年
(5) 上記を補強する事業 ・あんしん歩行エリア事業 ・小循環バス運行促進事業 ・まちなか健康サポート事業 ・城東、城西まちづくり協議会活動事業 ・街なみ修景助成事業（町並保存対策事業）	—



中心市街地内の人口の社会動態平均(H25～29 年度)	+21 人/年
-----------------------------	---------

目標見込み：+21人/年 ≥ 目標値：0人/年以上

◆フォローアップ

事業の進捗状況について毎年度確認し、状況に応じて事業の進捗促進のための措置を講じていくとともに、計画期間の中間年度にあたる平成 27 年度には数値目標を検証し、目標達成に向けた改善措置を講じていきます。また、最終年度にあたる平成 29 年度の終了後には、平成 27 年度で検証した事項を含め再度検証します。

◆調査方法

中心市街地の人口社会動態平均については、各年度末の状況を住民基本台帳から把握することとします。

「評価指標③ 歴史文化関連施設利用者数」の数値目標の達成に向けて

中心市街地の活性化に向けて、津山最大の観光施設である津山城跡（鶴山公園）とその周辺を最大限活かしつつ、中心市街地内に点在する歴史文化資源の連携を図りながら、街なかを回遊する城下町観光のシナリオ・仕掛けを作っていきます。

それに向けて、既存施設の観光資源化や魅力向上、情報発信の強化等を図って、城下町観光の魅力を高めていきます。

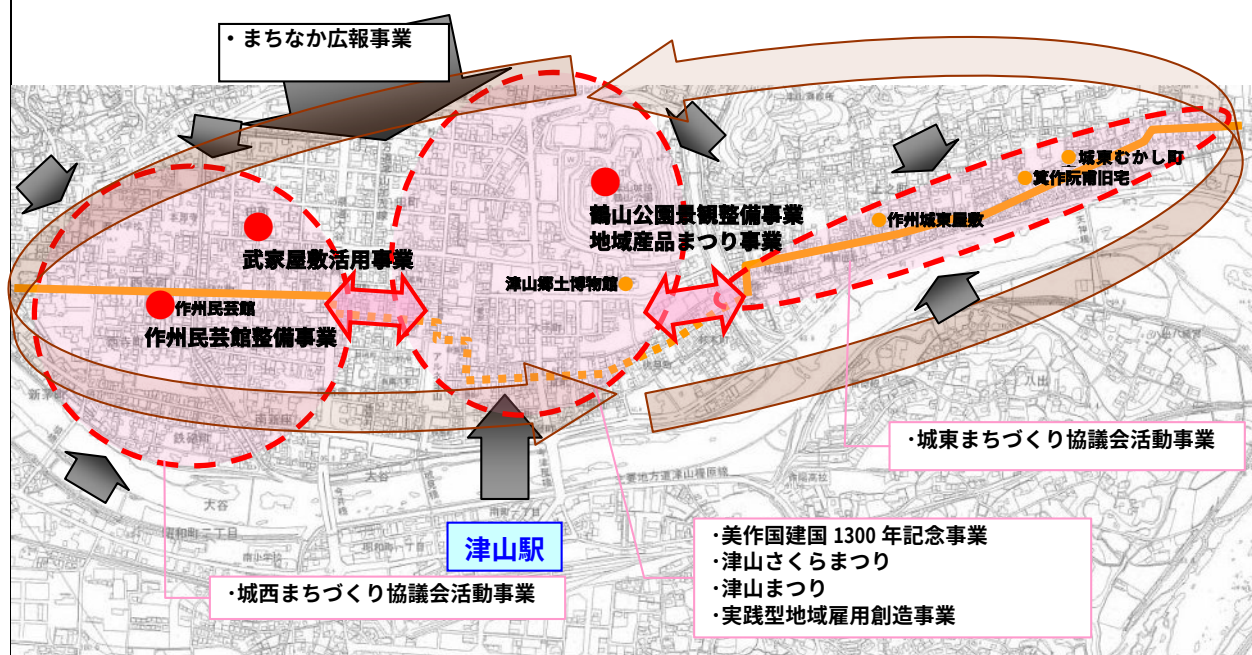
具体的には、津山のシンボルともいえるべき津山城跡（鶴山公園）を「鶴山公園景観整備事業」と「地域産品まつり事業」によって「津山さくらまつり」期間以外の入園者を増加させます。城下周辺及び中心商店街での滞留時間を延ばすための仕掛けと相まって、津山城跡（鶴山公園）周辺の魅力を高めることで、津山随一の観光スポットの集客力を強化します。

また、本市の玄関口である津山駅北口広場を整備し、利便性、快適性を向上させ、駅前観光案内所の利用拡大を図ります。

さらに、城東、城西地区についても、作州民芸館やだんじり展示館の整備、出雲街道の無電柱化及びカラー舗装整備など、歴史的景観や利便性の向上を図るための事業を実施してい

このように、既存施設の観光資源化や魅力向上を図る一方、城東地区と城西地区にそれぞれ設立されている地域づくり協議会の活動により出雲街道を軸とした歴史的景観の整備・保存を連続的に行うことによって、津山の歴史文化を感じ楽しめる一体的な空間を創出していきます。あわせて、「津山さくらまつり」「美作国建国 1300 年記念事業」などの歴史文化を活かしたイベントの強化、城東及び城西まちづくり協議会の活動事業などの地域住民が主体となった取り組みや「まちのコンシェルジュ」の配置による観光客などへのきめ細やかなサービスの提供、実践型地域雇用創造事業を活用した着地型観光開発やモニターツアーの実施などを進めながら、城下町観光の魅力を高めていきます。

これらの事業により、歴史文化を感じる「まち」楽しむ「まち」を創出し、歴史文化施設利用者の増加を目指します。

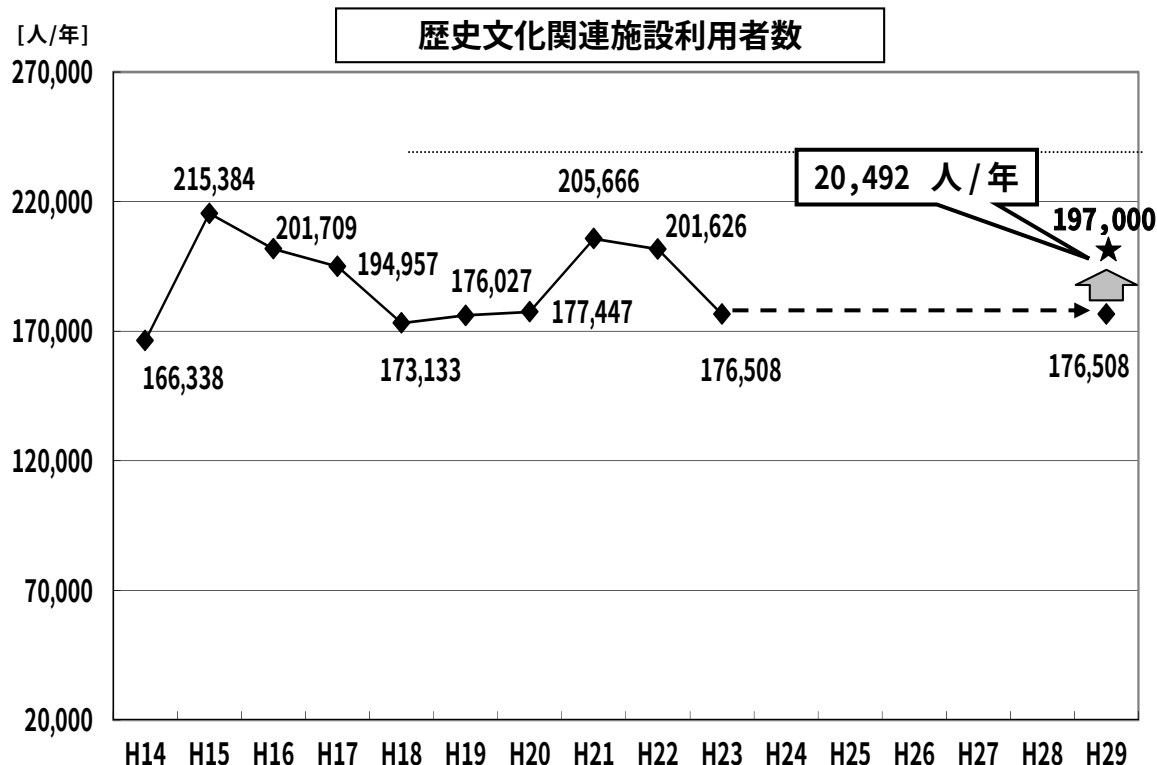


数値目標の対象とする歴史文化関連施設は、経年的データがあり、活性化に向けて行う事業との関連性が高い立地条件にある津山城跡（鶴山公園）、箕作阮甫旧宅、城東むかし町家、作州城東屋敷、作州民芸館、津山郷土博物館、津山駅観光案内所の7施設とします。

そのため、数値目標の設定については、直近数値（176,508 人/年）を基準値とし、津山の歴史をより感じ楽しむための事業の実施によって、平成 29 年度の上記 7 施設の利用者数を、基準値から約 12%上回る（197,000 人/年）ことを目指します。

◆平成 29 年度の予測値の考え方◆

平成 19 年度から 23 年度までの 5 年間については、対前年度比の平均が 1.0 となっており、これが平成 29 年度まで続くものと想定し、平成 29 年度の歴史文化関連施設の利用者数の予測値を 176,508 人/年と設定します。



◆事業実施による効果の考え方◆

(1) 鶴山公園景観整備事業による利用者の増加：8,756 人/年

津山城跡（鶴山公園）は津山のシンボルであり、最大の観光スポットとなっています。特に、千本を超える桜が開花する 4 月に行われる「津山さくらまつり」は、毎年 10 万人前後の入場者数を数え、年間入場者数の 60%以上が 4 月に訪れます。

しかし、それ以外の季節には数千人の規模となるため、4 月以外の入場者数を増やすことが課題となっています。

そこで、「鶴山公園景観整備事業」によって、年間を通して入場者を増加させ、津山の最大の観光スポットを観光面でさらに強化します。

利用者数については、現状のイベントを参考としつつ、一体的事業として再編し、「鶴山大茶華道展」等の新規のイベントを実施します。

「鶴山公園景観整備事業」による利用者の増加については、平成 17 年 3 月に備中櫓を整備した前後の利用者増の割合を参考とし（平成 16 年度→平成 17 年度実績で約 7.3%増）、平成 23 年度実績（119,951 人）をベースに、**8,756 人/年**の増加と算定します。



(2) 津山駅北口広場整備事業による駅前観光センター利用者の増加：9,780 人/年

本市の玄関口である津山駅北口広場を整備し、利便性、快適性を向上させるとともに、既存の駅前観光案内所についても、観光情報の充実やお土産品の販売など、機能拡充を図るものです。

【算出根拠】

現在、運営している城下観光センターの実績を基に算出します。

・平成 23 年度観光センター入館者数 59,354 人

・城下観光センター面積 364 m²

→単位面積当たりの入館者数 $59,354 \div 364$ 163 人/m²

駅前観光センター整備予定面積 60 m²

→ $60 \text{ m}^2 \times 163 \text{ 人} = 9,780 \text{ 人/年}$

津山駅北口広場整備事業による駅前観光案内所利用者の増加：**9,780 人/年**

(3) 城西まちづくり事業による利用者の増加：4,500 人/年

現在、城西地区に多く残る歴史的建造物は、その生活や文化を未来に伝えていく施設として有効に活用することが望めます。西寺町の寺院群、作州民芸館や城西浪漫館といった大正時代の建築物が、現在も町並みの中に残っています。

これを、「城西まちづくり事業」によって有効活用し、津山の歴史文化を感じ楽しめる施設として活用します。

利用者数については、経年的に集計している作州民芸館への入館者数を推計します。

城西地区では「城西まるごと博物館」と題して、年 1 回イベントを開催しているところですが、一過性のイベントではなく継続的に利用が増えるような仕掛けを行います。

また、作州民芸館では、「野菜と魚の市」などのコミュニティ活動が毎月実施されていますが、「作州民芸館整備事業」により同施設の間口を拡幅整備（A=200 m²）することにより利便性を向上させ、利用者の増加を目指します。

【算出根拠】

拡幅整備部分はイベントスペースとして整備しますが、イベント時以外は駐車スペースとしての利用を想定します。（9 台分の駐車スペースになると想定）

城西まちづくり事業による作州民芸館利用者の増加：

$$9 \text{ 台} \times 2 \text{ 人} \times 1 \text{ 回転} \times 250 \text{ 日} = \mathbf{4,500 \text{ 人/年}}$$



以上より、目標年次の平成 29 年度に 199,544 人/年（基準値よりも 23,036 人増）となります。

中心市街地内の歴史文化施設の利用者数の基準値	176,508 人/年
-------------------------------	--------------------

中心市街地内の歴史文化施設の利用者数の予測値（H29 年度）	176,508 人/年
---------------------------------------	--------------------



中心市街地内の歴史文化施設の利用増加人数（H29 年度）	23,036 人/年
(1) 鶴山公園景観整備事業による利用者の増加	8,756 人/年
(2) 津山駅北口広場整備事業による観光交流センター（津山駅観光案内所）利用者の増加	9,780 人/年
(3) 城西まちづくり協議会活動事業による利用者の増加	4,500 人/年
(4) 上記を補強する事業 ・鉄道遺産活用事業 ・美作国建国 1300 年記念事業 ・実践型地域雇用創造事業 ・まちなか広報事業	—
中心市街地内の歴史文化施設の利用者（H29 年度）	199,544 人/年

目標見込み：199,544 人/年 ≥ 目標値：197,000 人/年

◆フォローアップ

事業の進捗状況について毎年度確認し、状況に応じて事業の進捗促進のための措置を講じていくとともに、計画期間の中間年度にあたる平成 27 年度には数値目標を検証し、目標達成に向けた改善措置を講じていきます。また、最終年度にあたる平成 29 年度の終了後には、平成 27 年度で検証した事項を含め再度検証します。

◆調査方法

利用者数については、施設ごとに日常的に計測し、定期的に集計を行って、「津山城跡（鶴山公園）」「箕作阮甫旧宅」「城東むかし町家」「作州城東屋敷」「作州民芸館」「津山郷土博物館」「観光交流センター（津山駅観光案内所）」の計 7 施設の年間利用者数を調査します。

4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

【1】市街地の整備改善の必要性

【現状分析】

本市の中心市街地は、津山城を中心とした藩政期の町の構造を今に残しています。また、本市の中心市街地は、戦禍を受けていないため、出雲街道を中心として大曲がりや小路等の街路構造や、津山城跡、箕作阮甫旧宅等の国指定文化財、その他歴史的建造物や近代化遺産が数多く分布しています。この古い都市構造を礎として、道路・公園・上下水道等の社会資本や商業・業務・居住等の都市機能等が長年にわたり蓄積されてきました。

今後の少子高齢化、人口減少社会の進行を見据えつつ、都市の活力を再生し中心市街地の活性化を図っていくためには、これら社会資本や都市機能等の既存ストックを最大限活用するとともに、必要に応じて再編・強化・充実を図り、「歴史・文化を感じ、訪れたい、住みつづけたい城下町」の実現に向けた市街地の改善整備が求められています。

【市街地の整備改善の必要性】

- ①「まちなか」のパブリック空間（＝公的空間）は、不特定多数が行き交う場所であり、誰もが安全・安心で、かつ快適に感じる空間である必要があります。そのため、回遊しやすい環境整備として、駅周辺の整備や道路歩道の新設及びバリアフリー化といった取り組みが必要です。
- ②「歴史・文化を感じ、訪れたい、住みつづけたい城下町」を中心市街地活性化のテーマとする本市にとって、歩きたくなる空間整備を図るため、歴史的景観の向上に併せた道路空間の高質化が必要です。
- ③津山の大きな魅力である歴史文化資源の保存・整備を行い、観光資源やコミュニティ活動の場として有効活用し、中心市街地の回遊性の向上を図ることが必要です。
- ④自家用車での来街者が多いことや市民ニーズが高いことを踏まえ、時間貸し駐車場の利便性向上が必要です。
- ⑤古い都市構造が残る地区においては、都市基盤が脆弱であるため、オープンスペースの確保や防災施設の整備が必要です。

【フォローアップの考え方】

事業の進捗状況を定期的に調査し、事業効果の検証を行うとともに、関係機関との協議を行い、必要に応じて事業の見直しや改善を図ります。

〔2〕 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 津山駅北口広場整備事業 【事業内容】 津山駅北口広場を中心として整備を行う 【実施時期】 H24 年度～H28 年度	津山市	【位置付け】 公共交通機関や交流拠点機能として、本市の玄関口である津山駅前を整備し、居住者及び来街者の利便性、快適性を向上させる。 【必要性】 駅前から中心商店街への人の流れを生む結節点としての機能をさらに充実し、街なかの賑わいを創出するために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（中心市街地地区）） 【実施時期】 H24 年度～ H28 年度	
   津山駅北口広場のデザインイメージ（案）				
【事業名】 井口防災公園整備事業 【事業内容】 防災機能向上のための公園を整備（約 2.0ha） 【実施時期】 H24 年度～H25 年度	津山市	【位置付け】 防災公園を整備することにより、中心市街地の防災機能強化を図り、安心・安全に暮らせる環境を整備する。 【必要性】 中心市街地において未浸水区域内で避難機能を有した施設を整備するために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（中心市街地地区）） 【実施時期】 H24 年度～ H25 年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 都市計画道路駅前元魚町線高質空間形成事業 【事業内容】 城見橋を含む都市計画道路のカラー舗装及び照明施設(L=360m W=3.0～5.5m) 【実施時期】 H28 年度	津山市	【位置付け】 市道南北線の歩道のバリアフリー化を行い、誰もが歩きやすい環境への改善を図る。 【必要性】 観光客が多く利用するエリアでもあり、誰もが住みやすい環境を創出することで回遊性の向上を図る。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（中心市街地地区）） 【実施時期】 H28 年度	
【事業名】 市道 G023 号線改築事業 【事業内容】 市道 G023 号線（井口防災公園前）の道路拡幅(L=210m W=9m) 【実施時期】 H24 年度～H25 年度	津山市	【位置付け】 市道の拡幅及び歩道を新設することにより、井口防災公園へのアクセス向上を図る。 【必要性】 防災公園への進入路として、道路が狭小であるため、車の進入が妨げられており、アクセス性の向上に必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（中心市街地地区）） 【実施時期】 H24 年度～H25 年度	
【事業名】 市道 B075、H077 号線高質空間形成事業 【事業内容】 駅前から中心部にかけの道路のカラー舗装(L=340m W=3～5.5m) 【実施時期】 H28 年度	津山市	【位置付け】 駅前から中心部にかけの道路をカラー舗装することにより、来訪者の街なかへの誘導を促進する。 【必要性】 駅前から中心部へは川を隔てて若干の距離があるため、動線を明示し回遊性を向上させるために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（中心市街地地区）） 【実施時期】 H28 年度	
【事業名】 市道 H169 号線高質空間形成事業 【事業内容】 城西地区の道路のカラー舗装(L=205m W=6.0m) 【実施時期】 H28 年度	津山市	【位置付け】 歴史的価値の高い建築物が点在している城西地区の景観を向上させる。 【必要性】 城西地区の景観を向上させ、回遊性及び賑わいを創出するために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（中心市街地地区）） 【実施時期】 H28 年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 作州民芸館整備事業 【事業内容】 イベント等に利用可能な広場の拡張 【実施時期】 H28 年度	津山市	【位置付け】 歴史的価値の高い同施設の利便性を向上させる。 【必要性】 地域のコミュニティ活動の拠点としても利用の高い同施設の利便性を向上させ、賑わいを創出するために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（中心市街地地区）） 【実施時期】 H28 年度	
【事業名】 市道 B257 号線改築事業 【事業内容】 市道 B257 号線の歩道の整備、道路拡幅及びアーケードの撤去（L=30m W=8.5m） 【実施時期】 H25 年度～H28 年度	津山市	【位置付け】 市道の拡幅及び歩道を新設することにより、アルネ・津山へのアクセス向上を図る。 【必要性】 道路が狭小であるため、歩行者の安全の確保及び循環バスのスムーズな走行のために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（中心市街地地区）） 【実施時期】 H25 年度～ H28 年度	
【事業名】 道路側溝整備事業 【事業内容】 アルネ・津山周辺道路の側溝整備（L=580m） 【実施時期】 H24 年度～H28 年度	津山市	【位置付け】 道路側溝のガタツキやランダムな形状等を景観に配慮するため改善することにより、暮らしやすい環境づくりを推進する。 【必要性】 観光振興や防災機能の強化に寄与するために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（中心市街地地区）） 【実施時期】 H24 年度～ H28 年度	
【事業名】 だんじり展示館整備事業 【事業内容】 岡山県指定重要文化財であるだんじりの展示館の整備 【実施時期】 H25 年度～H27 年度	津山市	【位置付け】 岡山県指定重要文化財であるだんじりの展示館を整備し、観光客の集客を図る。 【必要性】 地域資源を活かしながら観光客の増加を図るために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（中心市街地地区）） 【実施時期】 H25 年度～ H27 年度	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業
該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 市道中央線改良事業 (あんしん歩行エリア事業) 【事業内容】 市道 1001 号線(中銀津山支店～宮川)の道路改良歩道のバリアフリー化(L=410m W=14m) 【実施時期】 H20 年度～H28 年度	津山市	【位置付け】 市道中央線の歩道のバリアフリー化を行い、誰もが歩きやすい環境への改善を図る。 【必要性】 観光客が多く利用するエリアでもあり、誰もが住みやすい環境を創出することで回遊性の向上を図る。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金(安全・安心のまちづくりを支援する道路及び環境整備) 【実施時期】 H20 年度～ H28 年度	
【事業名】 市道福岡 136 号線改良事業(大谷踏切) 【事業内容】 市道 H136 号線(国道 53 号～院庄横山線)の道路改良両側歩道の新設(大谷踏切含)(L=150m W=12m) 【実施時期】 H22 年度～H27 年度	津山市	【位置付け】 市道福岡 136 号線の歩道を新設するとともに踏切整備を行い、J R 南北のアクセス性向上を図る。 【必要性】 通行量が増加しているが道路が狭小であり、安全に歩き回れる環境を創出するために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金(安全・安心のまちづくりを支援する道路及び環境整備) 【実施時期】 H22 年度～ H27 年度	
【事業名】 武家屋敷活用事業 【事業内容】 田町武家屋敷長屋門の整備 【実施時期】 H25 年度～H27 年度	津山市	【位置付け】 当該事業は、武家屋敷の風情を見せる歴史上価値の高い建造物を整備するものであり、目標である歴史文化を感じるまちを実現する事業として位置付ける。 【必要性】 屋敷構えが、往時の姿をよく残しており、武家屋敷として貴重なものである。後世に継承するため保存・再生することは、歴史的な魅力あるまちづくりを進めるうえで、必要不可欠である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金(街なみ環境整備事業) 【実施時期】 H25 年度～ H27 年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 鶴山公園景観整備事業 【事業内容】 津山城跡（鶴山公園）の石垣の整備及び桜の植栽等を行い景観を向上させる。 【実施時期】 H24年度～H27年度	津山市	【位置付け】 津山のシンボルともいえる津山城跡（鶴山公園）の景観を整備し、歴史的文化遺産としての集客力等を向上させる。 【必要性】 歴史的な魅力あるまちづくりを進め、来街者を増加させるために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（街なみ環境整備事業） 【実施時期】 H24年度～H27年度	
【事業名】 城東地区道路空間高質化事業 【事業内容】 出雲街道の舗装の高質化を行い、歴史的景観の向上を図る 【実施時期】 H26年度～H27年度	津山市	【位置付け】 歴史上価値の高い建築物が点在している城東地区の景観を向上させる。 【必要性】 城東地区の景観を向上させ、回遊性及び賑わいを創出させるために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（街なみ環境整備事業） 【実施時期】 H26年度～H27年度	
【事業名】 城東地区出雲街道無電柱化事業 【事業内容】 城東地区出雲街道の良好な景観整備のため無電柱化を行う 【実施時期】 H26年度～H27年度	津山市	【位置付け】 城下町津山の面影を残す町並みの歴史的景観の保存 【必要性】 城東地区の景観を向上させ、回遊性及び賑わいを創出させるために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（街なみ環境整備事業） 【実施時期】 H26年度～H27年度	

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 中心市街地共通駐車券システム事業 【事業内容】 中心市街地に点在する駐車場の共同利用に向けて調査・検討を行う。 【実施時期】 H26年度	津山市、津山市都市整備公社、各商店街、津山地域振興開発(株)	【位置付け】 中心市街地に点在する駐車場の共同利用に向けて調査・検討を行う。 【必要性】 駐車場の利便性を高めて、来街しやすい環境を整えるために必要な事業である。		

5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

【1】都市福利施設の整備の必要性

【現状分析】

中心市街地内の文化施設としては、平成 11 年に市街地再開発事業により整備された市立図書館、市立文化展示ホール、男女共同参画センター、音楽文化ホールに加え、文化センター、郷土博物館、つやま自然のふしぎ館など多くの施設が集積しています。また、郷土博物館で所蔵している江戸一目図屏風は、東京スカイツリーにその複製パネルが展示されるほど評価の高い歴史的資源です。

医療施設については、津山中央病院が平成 11 年に中心市街地から郊外に移転しましたが、その跡地には津山中央記念病院が開院し、医療機能の維持・継続が図られています。また、中心市街地内には、その他の病院や診療所も多く、アンケート調査でも中心市街地内に住んでみたい理由として、「病院や医療施設が近くにあり安心できる」という意見が多いなど、医療機能は充実しているものと考えられます。

一方、社会福祉施設のうち、高齢者の入居施設（有料老人ホーム）については、中心市街地において整備する必要があるものと考えられます。

【都市福利施設の整備等の必要性】

- ①「歴史・文化を感じ、訪れたい、住みつづけたい城下町^{まち}」を目指す本市にとって、中心市街地内に数多く残る歴史的・文化的遺産や近代化遺産等に更に磨きをかけ、魅力を高めていくことによって、中心市街地の回遊性を向上させることが必要です。
- ②中心市街地を魅力的な居住の場とするため、歩行者、自転車の安全を確保する対策や子育て世代への支援等の充実が必要です。

【フォローアップの考え方】

事業の進捗状況を定期的に調査し、事業効果の検証を行うとともに、関係機関との協議を行い、必要に応じて事業の見直しや改善を図ります。

〔2〕 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 サービス付き高齢者向け住宅等整備事業 【事業内容】 元魚町地内に高齢者向け住宅、ヘルスカフェレストラン等の商業施設、多目的ホール等を兼ね備えた複合ビルを整備 【実施時期】 H25 年度～H27 年度	グリーン ホスピタル サプライ(株)	【位置付け】 中心市街地に高齢者向け住宅、ヘルスカフェレストラン等の商業施設及び多目的ホールを整備し、街なか居住の推進及び賑わいの創出を図る。 【必要性】 高齢化率の上昇とともに、商店街の老朽化及び空き店舗の増加が顕著となっている中心市街地に対し、安心・安全なまちづくりや利便性の向上及び賑わいの創出を推進していくために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（暮らし・にぎわい再生事業（津山市元魚町地区）） 【実施時期】 H25 年度～ H27 年度	
【施設イメージ】				
				
サービス付き 高齢者向け住宅	ヘルスカフェ レストラン	多目的ホール		
【事業名】（再掲） 井口防災公園整備事業 【事業内容】 防災機能向上のための公園を整備（約 2.0ha） 【実施時期】 H24 年度～H25 年度	津山市	【位置付け】 防災公園を整備することにより、中心市街地の防災機能強化を図る。 【必要性】 中心市街地において未浸水区域内で避難機能を有した施設を整備するために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（中心市街地区）） 【実施時期】 H24 年度～ H25 年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 観光交流センター整備事業 【事業内容】 津山駅北口広場に観光情報や観光物産などを展示する施設を整備 【実施時期】 H27 年度～H28 年度	津山市	【位置付け】 観光交流センターを整備することにより、駅利用者のまちなか回遊のための利便性を向上させる。 【必要性】 駅から中心商店街等への人の流れを生み、賑わいを創出するために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（中心市街地地区）） 【実施時期】 H27 年度～H28 年度	
【事業名】 町並啓発用展示品整備事業 【事業内容】 津山駅北口広場に整備する観光交流センターに観光PRに役立つ啓発用展示品を整備 【実施時期】 H27 年度～H28 年度	津山市	【位置付け】 津山の観光拠点が一目で表示でき、観光PRに役立つ展示品を整備することで、観光客への情報提供を推進し、中心部への人の流れを向上させる。 【必要性】 駅から中心商店街等への人の流れを生み、賑わいを創出するために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（中心市街地地区）） 【実施時期】 H27 年度～H28 年度	
【事業名】 町並景観整備事業 【事業内容】 津山駅北口広場の整備に伴い、隣接して新たに建築される建築物の景観整備等を行う場合に助成を行う。 【実施時期】 H26 年度～H28 年度	津山市	【位置付け】 津山駅北口広場の整備に伴い、統一した町並みを形成し、歴史・文化を感じられる空間形成を図る。 【必要性】 駅周辺の景観整備に資する助成を行うことで、駅周辺の快適性を向上させ、賑わいを創出するために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（中心市街地地区）） 【実施時期】 H26 年度～H28 年度	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業
該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 街なみ修景助成事業 (町並保存対策事業) 【事業内容】 出雲街道「城東町並保存地区」の町家の修理、修景及び復旧 (平成 26 年度からは、国の指定に基づき、「重要伝統的建造物群保存地区保存事業」として実施予定) 【実施時期】 H24 年度～	津山市	【位置付け】 出雲街道「城東町並保存地区」の町家の修理、修景及び復旧等の促進を図る。 【必要性】 歴史的な町並みを保存していくために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金 (街なみ環境整備事業) 【実施時期】 H24 年度～ H27 年度	
【事業名】 着地型観光商品開発事業 【事業内容】 着地型観光の開発及びモニターツアーの実施、観光商品等の市場調査 【実施時期】 H25 年度～H26 年度	津山市	【位置付け】 中心市街地にある歴史的文化遺産をわかりやすく紹介し、楽しく回遊してもらえるような観光商品を開発する。 【必要性】 中心市街地に点在する歴史的文化遺産をより多くの観光客に知ってもらい、中心市街地の回遊性を向上させるために必要な事業である。	【支援措置】 実践型地域雇用創造事業補助金 【実施時期】 H25 年度～ H26 年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】（再掲） サービス付き高齢者向け住宅等整備事業 【事業内容】 元魚町地内に高齢者向け住宅、ヘルスカフェレストラン等の商業施設、多目的ホール等を兼ね備えた複合ビルを整備 【実施時期】 H25 年度～H27 年度	グリーン ホスピタル サプライ(株)	【位置付け】 中心市街地に高齢者向け住宅、ヘルスカフェレストラン等の商業施設及び多目的ホールを整備し、街なか居住の推進及び賑わいの創出を図る。 【必要性】 高齢化率の上昇とともに、商店街の老朽化及び空き店舗の増加が顕著となっている中心市街地に対し、安心・安全なまちづくりや利便性の向上及び賑わいの創出を推進していくために必要な事業である。	【支援措置】 高齢者等居住安定化推進事業 【実施時期】 H25 年度～ H27 年度	
【施設イメージ】				
   サービス付き 高齢者向け住宅 ヘルスカフェ レストラン 多目的ホール				

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 養護老人ホーム整備事業 【事業内容】 老朽化している養護老人ホームの建て替えを中心市街地に行う 【実施時期】 H25 年度～H27 年度	津山市	【位置付け】 中心市街地外にある養護老人ホームを中心市街地に新築移転することで、居住の場を提供する。 【必要性】 居住者の利便性を向上させるために必要な事業である。		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 鉄道遺産活用事業 【事業内容】 津山駅構内の旧扇形機関庫、転車台を活用したイベント（機関車庫・鉄道展示室の見学等）、展示スペースの拡充 【実施時期】 H25年度～	JR西日本、津山市観光協会、津山市	【位置付け】 津山の玄関口である津山駅には、昭和初期に造られた日本で2番目の規模を誇る扇形機関車庫があり、既存ストックを活用した事業により、目標である歴史文化を感じるまちを実現する事業として位置付ける。 【必要性】 扇形機関車庫を活用した既存イベントでは、年間約5千人の来場があり、更なる拡充整備を図ることで駅周辺の賑わいを創出する。		

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

〔1〕 街なか居住の推進の必要性

【現状分析】

中心市街地の人口・世帯数は減少し続けており、高齢化についても市全体と比較して進んでいます。

市民アンケート調査では、中心市街地での居住意向が3割程度にとどまっており、その原因としては高齢者が暮らしやすい環境になっていないことや、子育て環境が整っていないこと等があげられます。しかし、現在の中心市街地居住者の割合が1割程度であるのに対して、希望者が3割であることから、潜在的な需要はあるものと捉えられます。

そのため、子育て世代や高齢者が安心して生活できる環境を整えたり、多様な世代にとって暮らしやすい居住環境を創出することによって、中心市街地を居住の場としても魅力的な場所にすることが望まれます。

【街なか居住の推進の必要性】

- ①多くの人が行き交い、集い、賑わいが感じられる中心市街地とするためには、都市機能が集積し利便性が高いことや、歴史的町並みが残し落ち着いた雰囲気であること等、強みを活かしながらより充実を図って、魅力的な居住の場とすることが必要です。
- ②多世代にとって暮らしやすい持続可能な居住環境を実現するため、住まい方の方向性について十分に検討することが必要です。

【フォローアップの考え方】

事業の進捗状況を定期的に調査し、事業効果の検証を行うとともに、関係機関との協議を行い、必要に応じて事業の見直しや改善を図ります。

〔2〕 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】(再掲) サービス付き高齢者向け住宅等整備事業 【事業内容】 元魚町地内に高齢者向け住宅、ヘルスカフェレストラン等の商業施設、多目的ホール等を兼ね備えた複合ビルを整備 【実施時期】 H25年度～H27年度	グリーン ホスピタル サプライ(株)	【位置付け】 中心市街地に高齢者向け住宅、ヘルスカフェレストラン等の商業施設及び多目的ホールを整備し、街なか居住の推進及び賑わいの創出を図る。 【必要性】 高齢化率の上昇とともに、商店街の老朽化及び空き店舗の増加が顕著となっている中心市街地に対し、安心・安全なまちづくりや利便性の向上及び賑わいの創出を推進していくために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（暮らし・にぎわい再生事業（津山市元魚町地区）） 【実施時期】 H25年度～ H27年度	
【施設イメージ】				
				
サービス付き 高齢者向け住宅	ヘルスカフェ レストラン	多目的ホール		

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】(再掲) 街なみ修景助成事業 (町並保存対策事業) 【事業内容】 出雲街道「城東町並保存地区」の町家の修理、修景及び復旧 (平成 26 年度からは、国の指定に基づき、「重要伝統的建造物群保存地区保存事業」として実施予定) 【実施時期】 H24 年度～	津山市	【位置付け】 出雲街道「城東町並保存地区」の町家の修理、修景及び復旧等の促進を図る 【必要性】 歴史的な町並みを保存していくために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金 (街なみ環境整備事業) 【実施時期】 H24 年度～ H27 年度	
【事業名】(再掲) サービス付き高齢者向け住宅等整備事業 【事業内容】 元魚町地内に高齢者向け住宅、ヘルスカフェレストラン等の商業施設、多目的ホール等を兼ね備えた複合ビルを整備 【実施時期】 H25 年度～H27 年度	グリーン ホスピタル サプライ(株)	【位置付け】 中心市街地に高齢者向け住宅、ヘルスカフェレストラン等の商業施設及び多目的ホールを整備し、街なか居住の推進及び賑わいの創出を図る。 【必要性】 高齢化率の上昇とともに、商店街の老朽化及び空き店舗の増加が顕著となっている中心市街地に対し、安心・安全なまちづくりや利便性の向上及び賑わいの創出を推進していくために必要な事業である。	【支援措置】 高齢者等居住安定化推進事業 【実施時期】 H25 年度～ H27 年度	

【施設イメージ】



サービス付き
高齢者向け住宅



ヘルスカフェ
レストラン



多目的ホール

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 まちなか健康サポート事業 【事業内容】 中心商店街の空き事務所を活用し、高齢者をはじめ、多世代の健康増進に資する場を整備 【実施時期】 H25 年度～	(株)Globe fitness &studio	【位置付け】 中心市街地に、ダンスやトレーニングを通じて子どもの教育、高齢者や妊婦などの健康増進をサポートできる場を整備し、新たな人の流れを生み出す。 【必要性】 高齢者施設などからの新たな人の流れを生み、賑わいを創出するために必要な事業である。		
 				
【事業名】 定住促進事業 【事業内容】 空き家情報を市に登録し、定住・移住希望者に情報を提供する 【実施時期】 H25 年度～	津山市	【位置付け】 空き家の情報を提供することで街なか居住の促進を図る。 【必要性】 定住・移住希望者の要望に応えるために必要な事業である。		
【事業名】(再掲) 養護老人ホーム整備事業 【事業内容】 老朽化している養護老人ホームの建て替えを中心市街地に行う 【実施時期】 H25 年度～H27 年度	津山市	【位置付け】 中心市街地外にある養護老人ホームを中心市街地に新築移転することで、居住の場を提供する。 【必要性】 居住者の利便性を向上させるために必要な事業である。		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 高齢者向け施設整備事業 【事業内容】 遊休地となっている旧市営住宅跡地を売却し、街なか居住に資するための施設を整備 【実施時期】 H26年度～H27年度	民間事業者	【位置付け】 居住系の福祉施設（特別養護老人ホームの予定）を中心市街地に整備することで、居住の場を提供する。 【必要性】 社会的弱者の福祉を向上するために必要な事業である。		
【事業名】 城東、城西まちづくり協議会活動事業 【事業内容】 城東、城西地区住民のコミュニティ活動への支援を行う 【実施時期】 H25年度～	津山市	【位置付け】 地域住民の主体的取り組みを支援することで地域コミュニティの維持促進を図る。 【必要性】 城東、城西地区のコミュニティ活動の活性化を図るとともに、中心市街地全体へ、その効果を波及させ、街なか居住を促進するために必要な事業である。		
 				
【事業名】 医師専用集合住宅整備事業 【事業内容】 県北の医師不足の解消と街なか居住の推進のため、単身赴任の医師専用の集合住宅を整備 【実施時期】 H25年度	(財)津山 慈風会	【位置付け】 医師専用の集合住宅を中心市街地に整備することで、街なかへ居住の場を提供する。 【必要性】 街なかの生活環境を整え、利便性を向上させるために必要な事業である。		

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項

【1】 商業の活性化の必要性

【現状分析】

平成 11 年 3 月に市街地再開発ビル「アルネ・津山」が完成しました。地元百貨店の天満屋が核テナントとして入居した商業施設や、市立図書館、音楽文化ホール、展示ホール等の文化的施設の複合施設である「アルネ・津山」は、年間 250 万人の来館者が訪れるなど、来街者の吸引に一定の役割を果たしているものの、周辺商店街では歩行者通行量の減少が続いています。

また、中心市街地における小売業商店数、従業者数、年間販売額、売場面積は、旧基本計画策定後も減少しており、対市シェアも減少しています。

しかしながら、商店街組織を中心とした活動が停滞する一方で、にぎわい商人隊、ソシオおかみさん会、まちづくり本舗など、まちづくりを実践する組織により、街なかの賑わいを生むイベントが継続的に実施されています。また、MIMA 商店街など、大学生や高校生が中心となった空き店舗を活用したイベントも毎年行われています。商店街では、空き店舗が増加しているものの、定期的なイベントが継続的に実施される中で、イベントの開催時には中心市街地内に訪れる人も多く、賑わいの回復に一定の効果が見られます。

市民アンケート等によるニーズとしては、特に「アルネ・津山」周辺の「買い物・飲食」機能の充実が求められています。

【商業の活性化の必要性】

- ①市民ニーズを満足させることに加え、「アルネ・津山」の集客効果を周辺に波及させるため、アルネ・津山周辺の商店街での、「パワーアップ商業振興事業」によって、空き店舗を活用して新店舗の出店を促進することにより、集客力を高めながら回遊のきっかけづくりを行っていく必要があります。
- ②何度訪れても楽しい場所であるとの印象を定着させることを目指して、改善や変化を加えながら、多様なイベントを定期的・継続的に実施していく必要があります。
- ③一店逸品運動など、商店街等が一体となった販促活動を強化することによって、個店の魅力を高めながら商店街全体の雰囲気向上をさせて、回遊性の促進を図る必要があります。
- ④中心市街地の活性化という同一の目標に向けて、多くの市民が参画しながら一体的かつ継続的な取り組みを進めていくため、まちづくりコーディネーターの設置や民間の活動を支援する仕組みの構築、検討する機会の確保などが必要です。
- ⑤中心市街地への来街を促進するため、広く情報発信・PRを行うことが必要です。

【フォローアップの考え方】

事業の進捗状況を定期的に調査し、事業効果の検証を行うとともに、関係機関との協議を行い、必要に応じて事業の見直しや改善を図ります。

〔2〕 具体的事業等の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 まちづくり啓発事業 【事業内容】 商店街を中心とした商業機能の再整備に関する業務の円滑な推進を図るための専門家を配置 【実施時期】 H25 年度～H29 年度	津山市	【位置付け】 津山駅北口広場の整備に伴い、駅前から中心商店街への人の流れを生むための企画推進を図る。 【必要性】 拡張した駅機能を活用し、賑わい創出を図るために必要である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（中心市街地地区）） 【実施時期】 H25 年度～ H29 年度	
【事業名】 まちなかシネマ実証実験事業 【事業内容】 アルネ・津山内の音楽文化ホールで映画館運営の事業化に向けた実証実験を実施 【実施時期】 H25 年度～H27 年度	津山市	【位置付け】 中心市街地活性化協議会等からの要望が強い「まちなかシネマ」整備に向け、既存事業を活用した実証実験を行い、今後の開館を目指すとともに、アルネ・津山の集客を近隣商店街に波及させる。 【必要性】 アルネ・津山の集客を近隣商店街に波及させ、街なかの賑わいを創出させるために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（中心市街地地区）） 【実施時期】 H25 年度～ H27 年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 パワーアップ商業振興事業 【事業内容】 商店街等が行う空き店舗対策事業等に対し、店舗改装費や家賃等の支援を行う。 平成 25 年度以降は、城東、城西地区を含めた中心市街地活性化エリア全体をカバーする内容に拡充する 【実施時期】 H25 年度～	津山市	【位置付け】 中心商店街及び城東、城西地区における商業活性化を目的に、商店街等への出店希望者の適性を審査した上で、市が店舗改装費や家賃等の一部を補助する。 【必要性】 空き店舗の活用を支援・促進し、衰退が激しい商店街を再生するとともに、城東、城西地区の回遊性の向上に資するために必要な事業である。	【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 【実施時期】 H25 年度～	
【事業名】 一店逸品運動 【事業内容】 意欲ある中心市街地商業者で構成し、現在展開している一店逸品運動の拡充を図る（マップの作成、キャンペーンの実施〈年 2 回程度〉街なかでの各種イベントへの出店等を実施） 【実施時期】 H25 年度～	一店逸品 実行委員会	【位置付け】 「一店逸品」は個店が自慢の商品やサービスをアピールし、店の付加価値を高め、特色ある店舗を生み出す。 【必要性】 商店街等の賑わいを創出するために必要な事業である。	【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 【実施時期】 H25 年度～	

事業名、内容及実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	支援措置の内容及実施時期	その他の事項
【事業名】 スイーツフェスタ開催事業 【事業内容】 市内の和洋菓子店と商店街が連携し、スイーツを一堂に集め食べ比べてもらうイベントを実施することで中心市街地への集客を図る 【実施時期】 H25 年度～	津山街づくり(株)	【位置付け】 市内の有名店が一堂に参加することにより、中心市街地への集客増加を図り、回遊性を向上させる。 【必要性】 商店街等の賑わいを創出するために必要な事業である。	【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 【実施時期】 H25 年度～	
		 		
【事業名】 「全日本地ビールフェスタ in 津山」開催事業 【事業内容】 全国から選りすぐりの地ビールを集め販売すると同時に、地元の大学や団体等によるイベントを開催 【実施時期】 H25 年度～	にぎわい商人隊	【位置付け】 地元商店街の団体が主催し、様々な団体がイベントを実施することにより、中心市街地の集客増加及びコミュニティ活動の促進を図り、回遊性を向上させる。 【必要性】 商店街等の賑わいを創出するために必要な事業である。	【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 【実施時期】 H25 年度～	
				

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 MIMA商店街事業 【事業内容】 中心商店街の空き店舗を活用して、美作大学の学生サークルが定期的に模擬商店街を開設 【実施時期】 H25 年度～	美作大学、津山街づくり(株)	【位置付け】 中心商店街の空き店舗を活用して、美作大学の学生サークルが定期的に模擬商店街を開設し、若者を巻き込んで賑わいを創出する。 【必要性】 若者を巻き込み、多世代で中心市街地の賑わいを創出するために必要な事業である。	【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 【実施時期】 H25 年度～	
 				
【事業名】 美作国建国 1300 年記念事業 【事業内容】 美作地域の建国 1300 年にあたる平成 25 年に記念事業を実施 【実施時期】 H25 年度	美作国建国 1300 年記念事業実行委員会	【位置付け】 美作国建国 1300 年を振り返り、歴史文化に関連する様々なイベントや、着地型観光商品の開発等を行い、街中の賑わいを創出する。 【必要性】 多くの市民や観光客で中心市街地の歴史文化を振り返り、賑わいを創出するために必要な事業である。	【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 【実施時期】 H25 年度	
  				

事業名、内容及実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	支援措置の内容及実施時期	その他の事項
【事業名】 つやま地域産品まつり事業 【事業内容】 地域産品の展示販売、情報発信及び販路拡大に資するイベントを実施 【実施時期】 H25 年度～	津山市	【位置付け】 津山のシンボルである津山城跡（鶴山公園）で、地域産品の情報発信や販路拡大を目的としたイベントを実施し、商業の活性化及び街なかの賑わいを創出する。 【必要性】 新たな販路拡大による商業活性化及びまちなかの賑わいの創出のために必要な事業である。	【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 【実施時期】 H25 年度～	
【事業名】 近畿・中国・四国 B-1 グランプリ開催事業 【事業内容】 近畿・中国・四国 B-1 グランプリの開催 【実施時期】 H25 年度	2013 近畿・中国・四国 B-1 グランプリ in 津山 実行委員会	【位置付け】 B-1 グランプリは全国的にも有名なイベントであり、それを中心市街地で開催することにより多くの観光客を呼び寄せ、賑わいを創出する。 【必要性】 中心市街地の賑わいを創出するために必要な事業である。	【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業 【実施時期】 H25 年度	



(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 産業体験セミナー事業 【事業内容】 農商工関係者が連携した農業、ものづくり、販売体験セミナーを実施(販売体験は空き店舗を活用) 【実施時期】 H25年度～H26年度	津山市	【位置付け】 中心市街地と農山漁村を結ぶ新たな販売ルートの開発を目的に、中心商店街へのインキュベータ施設整備の可能性を検討する。 【必要性】 中心商店街の新たな魅力創造と活性化のために必要な事業である。	【支援措置】 実践型地域雇用創造事業補助金 【実施時期】 H25年度～H26年度	

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】(再掲) まちなか健康サポート事業 【事業内容】 中心商店街の空き事務所を活用し、高齢者をはじめ、多世代の健康増進に資する場を整備 【実施時期】 H25年度～	(株)Globe fitness & studio	【位置付け】 中心市街地にダンスやトレーニングを通じて、子どもの教育、高齢者や妊婦などの健康増進をサポートできる場を整備し、新たな人の流れを生み出す。 【必要性】 高齢者施設などからの新たな人の流れを生み、賑わいを創出するために必要な事業である。		
 				

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 屋台村整備事業 【事業内容】 中心商店街の空き店舗を活用し、津山の食肉文化をPRする場を整備 【実施時期】 H25年度～	民間事業者	【位置付け】 中心市街地に津山の食肉文化を活かした料理やB級ご当地グルメを提供できる場を整備し、観光客等の新たな人の流れを生み出す。 【必要性】 駅前から中心商店街への新たな人の流れを生み、賑わいを創出するために必要な事業である。		
 				

8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項

【1】公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

【現状分析】

J R 津山駅の乗車人員は、平成9年以降減少傾向にあります。

また、平成11年に運行を始めた中心市街地を循環するコミュニティバス（循環ごんごバス）の利用者も、平成15年以降減少し続けています。

一方、本市の公共交通体系については、平成23年度に「地域公共交通総合連携計画」に基づき、より利便性の高いものに再編しました。その中で、平成23年12月から中心市街地を循環する「小循環線」の運行を開始しており、今後、その利用を促進していく必要があります。

市民アンケート等では、バス利用の際の情報が得にくいと感じている人の割合が高くなっており、いかに市民及び来訪者に広く情報提供できるかが課題となっています。

現状では、中心市街地を訪れる際の主な交通手段は、自家用車が圧倒的に多くなっていますが、中心市街地内には十分な時間貸し駐車台数があるにも関わらず、駐車場に対する不満も多くなっています。

【公共交通機関の利用促進の必要性】

- ①地球環境に優しい社会の構築や CO₂削減に向けて、交通手段を公共交通にシフトしていくことは重要です。平成23年度に再編したバス路線や運行体系について、今後その利用を促進するための取り組みが必要です。
- ②高齢化の進行を視野に入れて、自家用車に頼らずとも快適に生活できる環境を整える必要があります。
- ③中心市街地内の既存の時間貸し駐車場については、来街者にとって利用しやすくするための取り組みが必要です。

【フォローアップの考え方】

事業の進捗状況を定期的に調査し、事業効果の検証を行うとともに、関係機関との協議を行い、必要に応じて事業の見直しや改善を図ります。

【2】具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】（再掲） 津山駅北口広場整備事業 【事業内容】 津山駅北口広場を中心として整備を行う 【実施時期】 H24 年度～H28 年度	津山市	【位置付け】 公共交通機関や交流拠点機能として、本市の玄関口である津山駅前を整備し、居住者及び来街者の利便性、快適性を向上させる。 【必要性】 駅前から中心商店街への人の流れを生む結節点としての機能をさらに充実し、街なかの賑わいを創出するために必要な事業である。	【支援措置】 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（中心市街地地区）） 【実施時期】 H24 年度～ H28 年度	
   津山駅北口広場のデザインイメージ（案）				

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

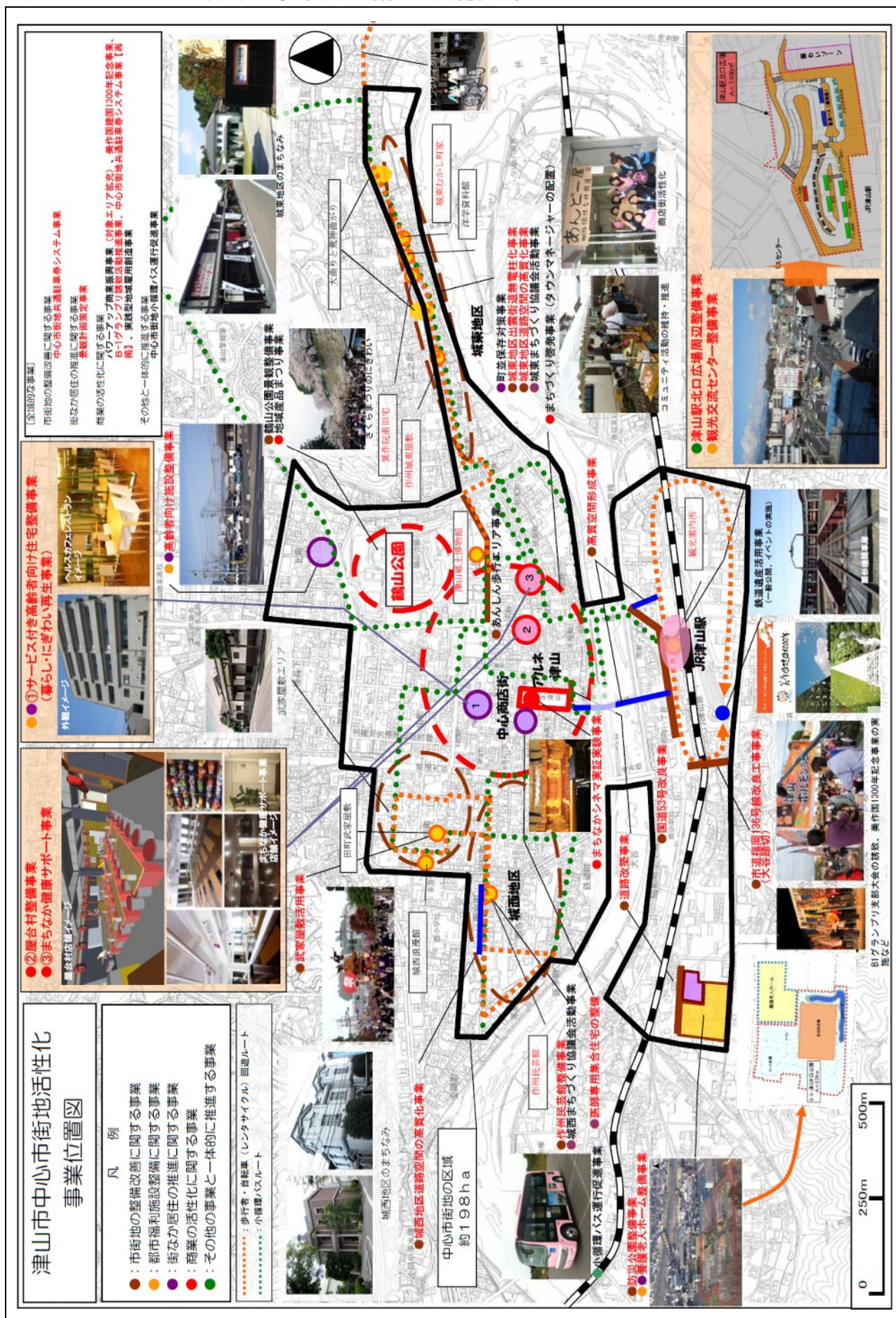
事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】 中心市街地小循環バス 運行促進事業 【事業内容】 中心市街地を中心とした低床ループバスの運行及び利用促進 【実施時期】 H25 年度～	津山市	【位置付け】 駅利用者、観光客及び居住者等の利便性の向上を図り、公共交通の利用促進を目指すものであり、人が集い賑わいを感じるまち、安心して住みつけられるまちを実現する事業として位置付ける。 【必要性】 中心市街地内を循環するコミュニティバスを運行することにより、高齢者等の街なか居住の利便性向上のために必要な事業である。	【支援措置】 地域公共交通確保維持改善事業補助金 【実施時期】 H25 年度～	



(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置づけ及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
【事業名】(再掲) 中心市街地共通駐車券システム事業 【事業内容】 中心市街地に点在する駐車場の共同利用に向けて調査・検討を行う 【実施時期】 H26 年度	津山市、津山市都市整備公社、各商店街、津山地域振興開発㈱	【位置付け】 中心市街地に点在する駐車場の共同利用に向けて調査・検討を行う。 【必要性】 駐車場の利便性を高めて来街しやすい環境を整えるために必要な事業である。		

◇ 4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所



9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

[1] 市町村の推進体制の整備等

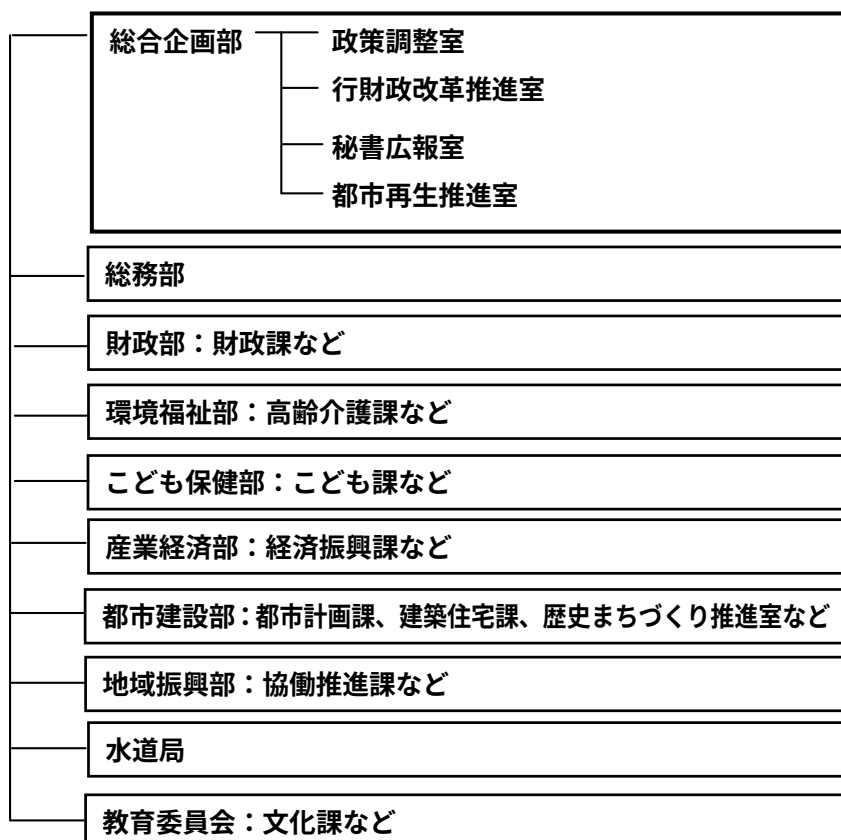
(1) 津山市における庁内推進体制について

津山市では平成20年4月に組織改編を行い、中心市街地活性化に関しては、経済文化部産業支援課の商工振興係が担当部署となりました。

また、中心市街地活性化に全庁的に取り組むための横断的な組織として、平成21年に主要関係課長等で構成する「コンパクトシティ推進班」を設けて検討を行ってきました。

その後、平成24年4月に組織改編を行い、新たに創設した総合企画部都市再生推進室が担当部署となっています。

・ 庁内の組織体制（平成24年4月現在）



○コンパクトシティ推進班の活動経過

	年月日	内容
第1回	平成21年 3月30日	・組織構成について ・基本計画策定スケジュールについて ・事業の取りまとめについて
第2回	平成21年 4月15日	・事業の取りまとめについて ・基本計画策定業務委託について ・策定委員会構成員について
第3回	平成21年 8月11日	・現行基本計画の進捗状況と事業効果の検証について ・住民アンケート調査について
第4回	平成21年10月9日	・中心市街地の位置及び区域（案）について ・中心市街地活性化の基本方針の骨子について ・基本計画に記載する市の事業について
第5回	平成22年2月25日	・基本計画に掲載する市事業について ・今後の基本計画策定スケジュールについて ・準工業地域における大規模集客施設の立地規制について
第6回	平成22年8月12日	・中心市街地活性化基本計画の素案について ・スケジュールについて
第7回	平成23年4月20日	・中心市街地活性化基本計画策定の進捗状況について ・重点事業について ・津山市中心市街地活性化基本計画原案について
第8回	平成23年5月17日	・津山市中心市街地活性化協議会からの申入れへの対応について ・後期計画要望事業について ・関係機関（整備局等）との協議について
第9回	平成23年8月3日	・津山市中心市街地活性化協議会総会について ・協議会検討事業について ・関係機関（整備局等）との協議について

（２）津山市議会における中心市街地活性化に関する審議の内容

津山市議会における中心市街地活性化に関しての主な質疑について、以下のとおり答弁を行いました。

年月	審議の要旨
平成20年 12月定例会	（質問要旨） 本市におけるコンパクトシティの考え方について （総合企画部長答弁） これまで郊外に拡大し続けてきた街の考え方、中心市街地がスプロール化してきている現象、こういう流れにブレーキをかけて、街なかへの集住を進めて、既存の都市基盤を再生、充実していこうとするものです。今後、コンパクトシティの考え方のもと具体的な取り組みを進めていくうえで、高齢者や弱者の

	方々が住みやすい街となるよう、それから新たな民間活力が生まれるような取り組みにつなげていきたいと考えています。
平成 20 年 12 月定例会	(質問要旨) ミニ開発の規制の必要性について (総合企画部長答弁要旨) ありかた委員会が求めている周辺部の無秩序なミニ開発を規制する制度は、私権を制限することを前提としたものになります。さまざまな課題の整理も必要であるというふうに考えており、慎重に検討を行わなければならないものです。今後、関係部局と調整を進めます。
平成 21 年 3 月定例会	(市長) まちづくりの当面の最重要課題は、中心市街地活性化基本計画の策定です。これは、中心市街地の都市機能と経済活力を総合的に増進するための計画で、内閣総理大臣の認定を受けた後、種々の支援を得て施策を実施することとなります。この中心市街地の活性化に当たっては、民間での主体的な議論の場となる中心市街地活性化協議会の動きが本格化しつつあり、その協議会の意見を反映させて、市が計画を策定する手順となります。平成 21 年度中には、居住、交通、景観、商業等を含む総合的な検討を加えて基本計画を策定する予定です。
平成 21 年 3 月定例会	(質問要旨) 中心市街地活性化基本計画の策定に当たって、街なか居住と市街地機能の強化についてどう考えていますか。 (市長答弁) 民間側の主体的な取り組みがなければ、中心市街地活性化基本計画の認定は難しいと受けとめています。したがって、街なか居住や市街地機能の強化を図る施策についても、国の支援を取り込んだ民間のノウハウと資本による事業化が主体となることが重要です。こうした関係者の意気込みというものがないければ、次の投資につながりませんから、持続可能な中心市街地の活性化ということは図れないのではないだろうかと思っていますところです。
平成 21 年 6 月定例会	(質問要旨) 中心市街地はどの範囲を考えていますか。 (経済文化部長答弁要旨) 国は、中心市街地については、商業、居住などの都市機能が集積し、長い歴史の中で文化や伝統を育くみ、各種機能を培ってきたまちの顔ともいべき地域と整理しています。 それを踏まえ、現在、中心市街地活性化協議会では、いわゆる旧城下町に重なる城東、城西、中心商店街周辺及び駅前地区を中心市街地の範囲と捉えて議論を進めています。

平成 21 年 6 月 定 例 会	（質問要旨） 活性化協議会の経過、今後について教えてください。 （経済文化部長答弁要旨） 活性化協議会の設立に向けては、平成 20 年 10 月から商工会議所において設立準備会を開催し、延べ 10 回にわたる議論を経て、本年 4 月 27 日に商工会議所及び津山街づくり会社を設置主体として、地元住民、関連事業者など 74 団体を構成メンバーに加え、設立されています。現在、同協議会の作業部会において、民間の関係者が主体となって実施できる具体的な事業等の議論を本格的に進めているところです。今年度、本市としても策定を進めている中心市街地活性化基本計画において、同協議会の意見を十分に反映するため、本年 5 月に設置された中心市街地活性化基本計画策定委員会等の中で議論を重ねていく予定です。
平成 22 年 3 月 定 例 会	（質問要旨） 中心市街地の商業の活性化と街なか居住の推進について、どのように考えていますか。 （市長答弁要旨） 中心市街地の商業の活性化と街なか居住の推進については、まちの賑わい創出に資する重要な要素であるという認識です。中心市街地の活性化については、私の公約にもあります元気な津山市にもつながると思いますので、今後とも民間側の取り組みと連携をしながら、まちの活力、活気を取り戻せるよう、この課題に取り組んでいく所存です。
平成 22 年 6 月 定 例 会	（質問要旨） 駅前開発と中心市街地の活性化は、津山市民の誇りにかけて知恵を出す必要があると思います。 （経済文化部長答弁要旨） 現在、民間が中心となって組織された中心市街地活性化協議会において、中心市街地活性化に向けた構想が 6 月末に市に提言される予定であります。この提言をもとに、市がその基本計画を策定し、その計画の中で駅前を含む中心市街地の活性化のビジョンを示してまいりたいと思っています。
平成 22 年 12 月 定 例 会	（質問要旨） 中心市街地活性化基本計画の取り組み状況はどうなっているのか。また、活性化のシナリオをどのように描く考えなのか。 （経済文化部長答弁要旨） 基本計画については、本年 6 月に中心市街地活性化協議会が取りまとめた提言をベースとして、本市の策定委員会等で協議を行いながら策定作業を進めているところであります。 策定に当たっては、大型事業を中心とした内容ではなく、身の丈に合った計画とすることを原則としています。さらに、今回の基本計画においては、既存ストックの有効活用の観点から、これまで整備した都市基盤等を効果的に活用していくことが重要であると認識しています。

平成 23 年 6 月 定 例 会	(質問要旨) 今後の認定に向けてのスケジュールはどのように考えられているのか。 (産業経済部長答弁要旨) 国の指摘にもありますように、活性化の効果がより明確に得られる事業を具体化していくことが、早期の認定につながることでありますので、中心市街地活性化協議会と連携して、事業の具体化に向けて取り組んでまいりたいと考えています。
平成 23 年 9 月 定 例 会	(質問要旨) 県北における都市機能の一環として、中心市街地活性化基本計画に関して、シネマコンプレックス設備を検討してはとの意見があるかどうか。 (産業経済部長答弁要旨) 津山市中心市街地活性化協議会においても、本年 8 月の総会において、活性化に向けた取り組みとして映画館の整備を検討していくことが決議されています。しかし、市内に映画館がないという現状は、本市の魅力を喪失する一方で映画館経営の難しさを示しており、十分な整理が必要と認識しています。 したがって、本市としましては、同協議会での検討と並行し、当該基本計画の策定作業の一環として調査研究を行う考えであります。
平成 23 年 12 月 定 例 会	(質問要旨) 認定を受けるには、市長みずから先導者となり、この認定に向けて前に進んで行っていただきたいと思います。 (市長答弁要旨) 現在策定中の中心市街地活性化基本計画の国の認定が早急に得られますように、担当部署に指示をいたしておるところでございます。この計画の認定申請に関する国との協議が進んだ段階では、私みずからも国に出向きましてお願いをする覚悟はございます。
平成 24 年 3 月 定 例 会	(質問要旨) 中心市街地活性化基本計画の認定に向けて、津山市内部の推進体制の強化を行うと答弁されましたが、具体的な推進体制はどのような内容になるのか。 (市長答弁要旨) 中心市街地活性化基本計画の認定に向けた推進体制につきましては、総合企画部に課レベルの特別対策室——仮称でございますけれども——を設置いたしまして、専任職員を配置して強力に進めていきたいと、このように考えています。
平成 24 年 6 月 定 例 会	(質問要旨) 国認定を受け、活性化につながる街づくり計画の実現を期待している。中心市街地活性化計画の現状についての考えは。昨年度までの内容は認定に至らないまま。今後、どのように考えていくのか。 (総合企画部長答弁要旨) 計画策定の現状につきましては、民間による事業と津山駅北口広場の整備を核事業に位置付け、それぞれのハード、ソフトの事業を組み合わせる賑わいの創出と活性化を目指すという組み立てで国との協議を行っております。計画認定

	に向けては、目標指標の達成のために、それぞれの事業がどう効果を生み出すのかを具体的に示す必要がありますので、引き続き、より効果の高い活性化計画にまとめられるよう努めてまいります。
平成 24 年 9 月 定 例 会	(質問要旨) 中心市街地活性化基本計画については、総合企画部内部に専門部署を設置して取り組んでおられますが、本年度末に認定が得られるのか。 (総合企画部長) 基本計画の認定に向けましては、現在国との間で協議を重ねているところです。なお、今後の本市の中心市街地活性化は、中・長期にわたる継続的な取り組みが求められており、中心部の将来のまちづくりビジョンを計画に反映し、本年度末を目途とする認定スケジュールをもって、国との調整を現在行っているところです。

(3) 中心市街地活性化基本計画策定委員会

学識経験者や商業者の意見を反映させながら中心市街地活性化基本計画を策定していくため、平成 21 年 5 月に「中心市街地活性化基本計画策定委員会」を設立しました。これまでに 5 回の会議を行い、下表の事項について検討してきました。

○中心市街地活性化基本計画策定委員会の構成員

	所属	役職		所属	役職
1	美作大学福祉のまちづくり学科	准教授	9	津山市	財政部長
2	中心市街地活性化協議会	タウンマネージャー	10	津山市	環境福祉部長
3	岡山県宅建業協会津山支部	支部長	11	津山市	環境福祉部参与
4	岡山大学大学院環境学研究科	准教授	12	津山市	こども保健部長
5	津山商工会議所	中心市街地活性化協議会 運営委員会委員長	13	津山市	産業経済部長
6	津山商工会議所	中心市街地活性化協議会 運営委員会委員	14	津山市	土木部長
7	津山市	副市長	15	津山市	地域振興部長
8	津山市	総合企画部長	16	津山市	生涯学習部長

○中心市街地活性化基本計画策定委員会の活動経過

	年月日	内容
第 1 回	平成 21 年 5 月 19 日	・ 中心市街地活性化基本計画の策定について ・ 今後のスケジュールについて
第 2 回	平成 21 年 7 月 30 日	・ 中心市街地活性化協議会の進捗状況について ・ 中心市街地活性化基本計画策定について
第 3 回	平成 21 年 11 月 5 日	・ 中心市街地の位置及び区域（案）について ・ 中心市街地活性化の基本方針の骨子について

第4回	平成22年8月17日	・ 中心市街地活性化基本計画の素案について ・ スケジュールについて
第5回	平成23年3月17日	・ 中心市街地活性化基本計画について ・ 今後の対応について

(4) まちづくり会社の設立

津山街づくり株式会社は、アルネ・津山の商業保留床の取得及び商業床の威喝運営を主目的として平成6年4月に設立されました。その際の主な出資者は、津山市、日本政策投資銀行、権利者法人、市中銀行、デベロッパー、関係企業、商業者等でした。

また、平成11年2月にはTMO機関として認定を受け、「TMO津山まちづくり株式会社」となりました。現在では、商店のオーナーで組織する「商業維新会」「津山空き店舗対策機構」「津山商業高校商業クラブ」「津山まちづくり本舗」「元魚町活性化協議会」等の多様な団体との連携を図りながら様々なまちづくり活動を行っています。

■ 会社概要

商号 津山街づくり株式会社

所在地 岡山県津山市山下30-9

資本金 5,000万円（うち、津山市4,000万円、その他1,000万円）

■ 株主数及び発行株式

84名 普通株式18,626株・優先株8,620株

■ 設立時取締役及び監査役について

代表取締役社長	津山商工会議所会頭	取締役 (9名)	津山市産業経済部長
副社長	津山市助役		津山市都市建設部長
常務取締役	津山市OB		政策投資銀行岡山事務所長
			津山商工会議所副会頭
			商店街関係者5名

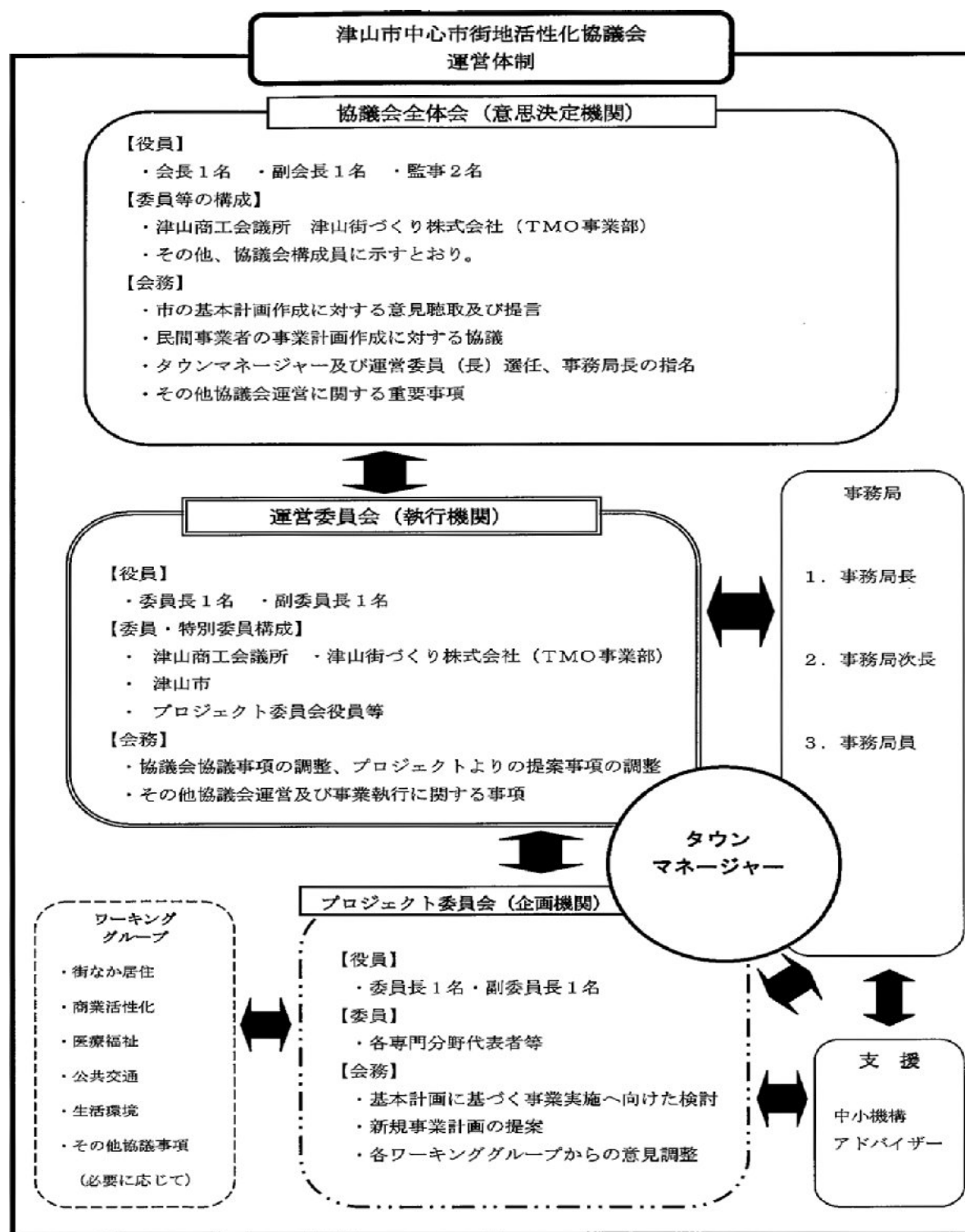
■ 活動理念

- ◇ 中心市街地の歴史、中心市街地の利便性等について議論研究を行い、津山市独自の中心市街地の政策理念を確立します。
- ◇ TMOの名のもとに、商店街の店主だけでなく、中心市街地に住む住民、まちづくりに意欲のある市民等の力を結集し、コンサルタント任せでなく、自らの街は自らの手で良くする気概を持ち、活性化政策を行っていきます。
- ◇ 全ての市民に平等に利益と喜びを与える中心市街地になるよう、点から線、線から面の、人々に笑顔の溢れる楽しい中心市街地づくりを行います。

[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項

中心市街地活性化協議会については、法第15条第1項の規定に基づき、基本計画並びに認定基本計画及びその実施に関し必要な事項、その他中心市街地の活性化の総合的かつ一体的な推進に関し必要な事項について協議するため、平成21年4月27日に、津山市中心市街地活性化協議会を設置し、関係者の緊密な連携と協力体制のもと、基本計画の策定、特定事業の実施等、中心市街地活性化に積極的に取り組む体制が整えられました。

■津山市中心市街地活性化協議会の運営体制



■ 津山市中心市街地活性化協議会の協議内容について

□全体会

	年月日	協議内容
第1回	平成 21 年 4 月 27 日	・運営体制（案）、規約（案）について ・事業計画（案）及び収支予算（案）について
第2回	平成 21 年 12 月 2 日	・中心市街地活性化コンセプト(案)、区域(案)について ・活性化事業(案)について ・今後のスケジュールについて
第3回	平成 22 年 6 月 28 日	・平成 21 年度の事業報告
第4回	平成 23 年 8 月 11 日	・平成 22 年度の事業報告 ・4 核スクエア構想について
第5回	平成 24 年 10 月 10 日	・基本計画策定に向けた国との協議について ・平成 23 年度事業報告 ・平成 24 年度事業計画

□運営委員会

	年月日	協議内容
第1回	平成 21 年 7 月 6 日	・中心市街地活性化コンセプト(案)、区域(案)、活性化事業(案)について
第2回	平成 21 年 7 月 30 日	・取組の方向、活性化事業の具体案について
第3回	平成 21 年 9 月 17 日	・ワーキングの途中経過について ・まちづくりシンポジウムについて
第4回	平成 21 年 11 月 27 日	・経過報告 ・活性化事業(案)について
第5回	平成 22 年 6 月 24 日	・平成 21 年度の事業報告 ・活性化構想（案）について
第6回	平成 23 年 7 月 15 日	・平成 22 年度の事業報告 ・4 核スクエア構想（案）について
第7回	平成 24 年 9 月 28 日	・基本計画策定に向けた国との協議について ・平成 23 年度事業報告 ・平成 24 年度事業計画

□プロジェクト委員会

	年月日	協議内容
第1回	平成 21 年 5 月 12 日	・中心市街地活性化コンセプト(案)、区域(案)の再確認
第2回	平成 21 年 5 月 22 日	・運営委員会及びプロジェクトメンバーについて ・中心市街地の現状、活性化事業について
第3回	平成 21 年 6 月 8 日	・都市マサアンケート結果について ・活性化事業について
第4回	平成 21 年 6 月 19 日	・活性化事業について(KJ 法による提案)
第5回	平成 21 年 6 月 26 日	・活性化事業の精査
第6回	平成 21 年 7 月 3 日	・活性化事業の精査
第7回	平成 21 年 7 月 15 日	・活性化事業の精査及び事業主体の選定

第8回	平成21年7月27日	・活性化事業について ・ワーキンググループメンバーについて
第9回	平成21年8月6日	・ワーキンググループでの活性化事業の検討
第10回	平成21年11月19日	・活性化事業について
第11回	平成22年2月22日	・中心市街地活性化の構想について

□ワーキンググループ

	年月日	協議内容
歴史文化ワーキング	① 平成21年8月12日 ② 平成21年8月27日 ③ 平成21年9月8日 ④ 平成21年9月16日	歴史文化活性化事業について
にぎわいワーキング	① 平成21年8月12日 ② 平成21年8月27日 ③ 平成21年9月9日 ④ 平成21年9月16日 ⑤ 平成21年9月30日 ⑥ 平成21年11月13日	にぎわい活性化事業について
街なか居住ワーキング	① 平成21年8月12日 ② 平成21年8月27日 ③ 平成21年9月8日 ④ 平成21年9月18日 ⑤ 平成21年9月30日 ⑥ 平成21年11月12日 ⑦ 平成24年2月14日 ⑧ 平成24年2月19日 ⑨ 平成24年3月15日 ⑩ 平成24年3月30日	街なか居住活性化事業について
駐車場ワーキング	① 平成21年10月9日 ② 平成21年12月14日	駐車場共同化について

□タウンマネジメント会議

	年月日	協議内容
第1回	平成23年4月14日	・中心市街地活性化事業について
第2回	平成23年5月19日	・中心市街地活性化事業について
第3回	平成23年6月23日	・4核スクエア構想について ・中小機構プロジェクト型サポート事業について ・中活協議会総会、運営委員会について
第4回	平成23年7月21日	・4核スクエア構想について ・中活協議会総会について
第5回	平成23年8月26日	・4核スクエア構想について ・中小機構プロジェクト型サポート事業について

第6回	平成23年9月30日	・中活基本計画修正について ・4核スクエア構想について ・中小機構プロジェクト型サポート事業について
第7回	平成23年10月28日	・4核スクエア構想について ・中小機構プロジェクト型サポート事業について
第8回	平成23年11月25日	・4核スクエア構想について ・中小機構プロジェクト型サポート事業について
第9回	平成23年12月22日	・中活基本計画について ・4核スクエア構想について ・中小機構プロジェクト型サポート事業について
第10回	平成24年1月20日	・中活基本計画について ・街なか居住ワーキングについて
第11回	平成24年2月17日	・中活基本計画について ・4核スクエア構想について ・中小機構プロジェクト型サポート事業について
第12回	平成24年3月29日	・平成24年度中活新体制について ・4核スクエア構想について ・中小機構プロジェクト型サポート事業について

■津山市中心市街地活性化協議会の構成員

No	役職	団体
1	会 長	津山商工会議所
2	副会長	津山街づくり(株)(TMO事業部)
3	監 事	津山市連合町内会中央支部
4	監 事	(株)日本政策金融公庫 津山支店
5	会 員	(財)津山慈風会
6	〃	(医)社団高見徳風会 希望が丘ホスピタル
7	〃	(医)和風会 中島病院
8	〃	西日本旅客鉄道(株)岡山支社津山駅
9	〃	西備ホールディングス(株)西備津山カンパニー
10	〃	(社)岡山県タクシー協会 津山支部
11	〃	(協)本町三丁目
12	〃	(協)津山銀天街
13	〃	(協)元魚町商店街
14	〃	(協)城南商店街(協)
15	〃	(協)津山一番街
16	〃	(協)津山南町大通り商店街
17	〃	津山駅前商店街(協)
18	〃	新地商店街
19	〃	(協)今津屋橋商店会
20	〃	津山飲食業組合
21	〃	(株)天満屋 津山店
22	〃	(財)津山市都市整備公社
23	〃	西日本電信電話(株)岡山支店
24	〃	中国電力(株) 津山営業所
25	〃	津山瓦斯(株)
26	〃	津山市連合町内会城東支部
27	〃	津山市連合町内会城南支部
28	〃	津山市連合町内会城北支部
29	〃	津山市連合町内会城西支部
30	〃	津山市老人クラブ連合会
31	〃	津山城東連合青壮年会
32	〃	アリオベール・しんざ管理組合
33	〃	アイ・ふきや管理組合
34	〃	(社)岡山県建設業協会津山支部
35	〃	(社)岡山県建築士会津山支部
36	〃	(社)岡山県不動産協会 津山支部
37	〃	(社)岡山県宅地建物取引業協会 津山支部
38	〃	津山市社会福祉協議会

No	役職	団体
39	会 員	独 国立高等専門学校機構 津山工業高等専門学校
40	〃	美作大学
41	〃	岡山県立津山商業高等学校
42	〃	津山市PTA連合会
43	〃	津山だんじり保存会
44	〃	(社)津山青年会議所
45	〃	津山商工会議所女性会
46	〃	津山商工会議所青年部
47	〃	(株)中国銀行 津山支店
48	〃	(株)山陰合同銀行 津山支店
49	〃	(株)鳥取銀行 津山支店
50	〃	(株)トマト銀行 津山支店
51	〃	(株)広島銀行 津山支店
52	〃	津山信用金庫
53	〃	津山農業協同組合
54	〃	(社)津山市観光協会
55	〃	津山旅館組合
56	〃	津山郷土博物館
57	〃	津山洋学資料館
58	〃	(株)山陽新聞社津山支社
59	〃	(株)津山朝日新聞社
60	〃	(株)テレビ津山
61	〃	津山まちづくり本舗
62	〃	エコネットワーク津山
63	〃	特定非営利活動法人つやまNPO支援センター
64	〃	鶴山を考える会
65	〃	つやま城西ほりおこし隊
66	〃	津山市消防団
67	特別会員	津山市 総合企画部 都市再生推進室
68	〃	津山市 環境福祉部
69	〃	津山市 産業経済部 産業政策課
70	〃	津山市 産業経済部 経済振興課
71	〃	津山市 都市建設部 都市計画課
72	〃	津山市 都市建設部 建築住宅課
73	オブザーバー	独 中小企業基盤整備機構
74	〃	岡山県美作県民局
75	〃	つやま新産業創出機構
76	〃	津山警察署

■津山市中心市街地活性化協議会の意見

「津山市中心市街地活性化基本計画（案）」に対し、協議会より以下の意見が提出されました。事業推進にあたっては、事業の進捗状況・成果を検証し、津山市民に周知するとともに、新規に具現化した事業については、計画内容を見直しながら推進するとともに、民間や関係機関と連携しながら、事業を実現することとします。

平成24年12月21日

津山市長 宮地 昭範 様

津山市中心市街地活性化協議会
会長 牧野 大作



津山市中心市街地活性化基本計画（案）に対する意見書の提出について

平成24年12月18日付発津総企都第73号で意見聴取のありました「津山市中心市街地活性化基本計画（案）」について、中心市街地活性化に関する法律第15条9項の規定に基づき、意見書を別紙の通り提出致します。

津山市中心市街地活性化基本計画（案）に対する意見書

津山市は、中心市街地活性化に向け、津山市中心市街地活性化基本計画（案）（以下、基本計画（案））を策定されました。

車社会の進展が良好な住環境を郊外に求める人々を増加させ、郊外大型店の出店等が、中心市街地の来街者の減少、販売額の低下、中心市街地居住者の減少と高齢化も課題となり、中心市街地の吸引力低下を招き、本来の中心市街地が持っていた「にぎわい」という特性が失われました。

津山市の中心市街地は、津山城など歴史・文化資産、商業複合機能等が集積し、地域コミュニティとしての役割も担っております。基本計画にある３つの基本方針「拠点性向上を目指したまちづくり」「誰もが安心して住みつけられるまちづくり」「特色ある歴史遺産等を活かしたまちづくり」は、互いに密接な関係にあり、人が集まり、歩いて楽しみ、元気に暮らせる中心市街地として位置付けられています。基本計画に記載されている事業については、様々な主体が参加し、着実に実施されることにより、将来像を現実のものとして津山市民が享受でき、今後の中心市街地活性化が津山市の発展に寄与できると考えます。

基本計画（案）については、津山市と津山市中心市街地活性化協議会が協議・検討を重ねたうえでまとめたものであり、その内容は概ね妥当であると判断致しますので、国の基本計画の早期認定を強く望むところです。

基本計画（案）の認定後の、事業実施においては、下記事項について特段の配慮をお願い致します。

記

1. 当該事業計画（案）の進捗状況、成果等については、津山市民に周知と理解を得るための説明責任を果たすこと。
2. 基本計画（案）掲載事業実施にあたり、関係省庁及び県等との連絡を密にし、各事業主体への支援強化を図ること。
3. 今回の基本計画（案）への記載に至らなかった事業及び新規性のある事業について、今後具体化したものについては、基本計画の変更等柔軟に対応すること。
4. 今回の基本計画（案）を踏まえつつ、津山市中心市街地の将来像を中長期的な視点に立って検討する必要があるため、協議を継続すること。

以上

[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進

(1) 客観的現状分析、ニーズ調査に基づく事業・措置の集中実施

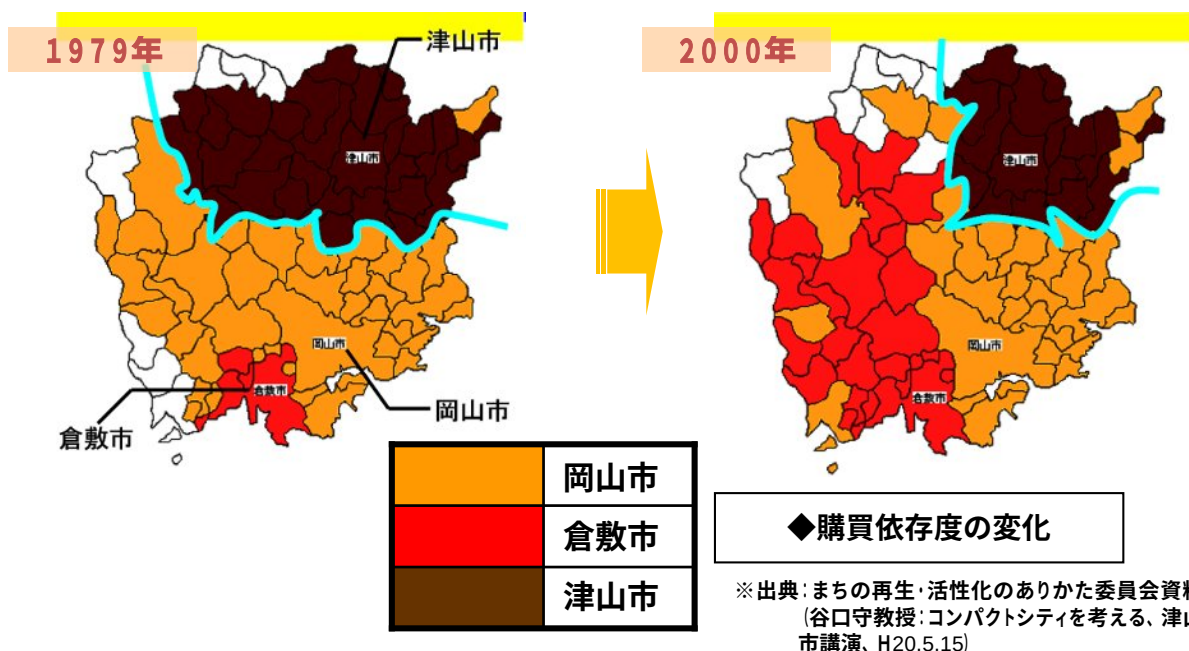
1) 統計的なデータ等による客観的な把握・分析（第1章[3]参照）

基本計画の策定にあたり、商業統計調査、国勢調査等の客観的データに基づく現状分析を行い、基本計画策定のための参考としました。

2) 地域住民のニーズ等の客観的な把握・分析（第1章[4]参照）

① まちの再生・活性化のありかた委員会（平成20年5月～11月に設置、検討）

瀬戸大橋、岡山空港、岡山自動車道をはじめとする交通網整備や、大規模小売店舗立地法の施行を契機とした大型店の出店ラッシュなど、県内の市民の生活行動は大きく変化しています。全県的に生活行動圏が広域化するなか、県北住民の生活行動圏は、津山市から、県南へ変化してきている状況にあります。



② 住民アンケート調査

地域ニーズを的確に把握するため、下記内容でアンケート調査を実施し、基本計画策定の参考としました。

◆調査方法：津山市に住民登録のある18歳以上の方を対象に2,000名を無作為抽出し、アンケート用紙を郵送で配布・回収

●有効回答者851名（回答率43%）

◆調査期間：平成21年8～9月

③ 関係機関ヒアリング調査

中心市街地の活性化に向けた事業活動を行っている企業、市民団体、NPO法人を対象として、基本計画策定にあたり、考慮すべき視点、目標設定にあたり重要と考えている点、活性化に関して必要な取組みについて、ヒアリング調査を行い、基本計画策定の参考としました。

◆調査期間：平成21年9月14日～18日

◆調査団体：津山商工会議所、津山街づくり株式会社、にぎわい商人隊、城東むかし町実行委員会、つやま城西ほりおこし隊ほか、全16団体

④基本計画案に対する市民意見

市民の中心市街地に対する意識を把握するため、「津山市中心市街地活性化基本計画（素案）」への意見募集（パブリックコメント）を行いました。その結果、5件の意見書（意見数11件）が寄せられ、今後の事業実施にあたっての参考としました。

実施期間：平成24年11月21日～平成24年12月14日

（2）様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整について

○各種団体との連携

本市では、平成11年2月に「TMO津山まちづくり株式会社」が組織され、現在ではそのメンバーとして、商店のオーナーで組織する「商業維新会」や「津山空き店舗対策機構」「津山商業高校商業クラブ」「津山まちづくり本舗」などの多様な団体が参画し、連携を図りながら様々な活動を行っています。

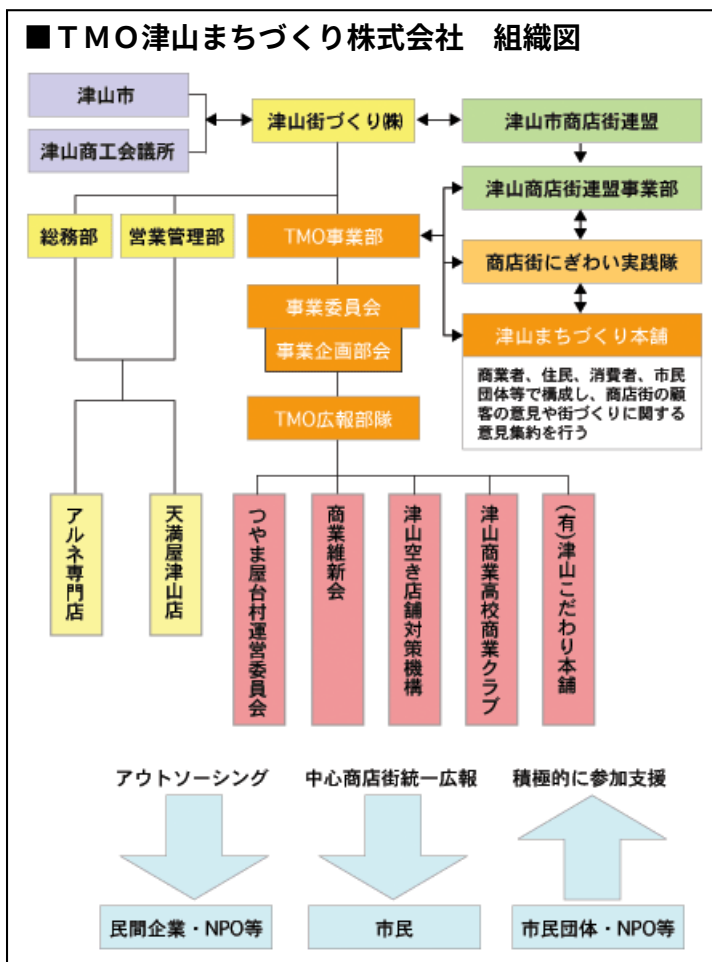
○市民団体との連携

平成15年11月に、市民団体「津山まちづくり本舗」が誕生しました。これまでにワークショップの開催やまち歩きなどを行うとともに、平成17年には「まちづくり提言書」（テーマは『まちなか・回帰！～持続可能な「まち」を目指して～』）の作成、平成18年には「まちなか案内図」の作成・設置などを行っています。現在も約60人のメンバーで活動しています。

その他、ソシオ一番街の空き店舗・空地を子どもの遊び場の拠点「まちなか子ども基地」として活用しています。ここでは、市民団体「まちなか・子ども基地運営委員会」の運営により、昔あそび教室、手づくり工作教室、まちなか探検ワークショップ、ごんごバス体験ツアー、環境学習などが行われてきました。

○学生との連携

中心市街地内の今津屋橋商店街とソシオ一番街の空き店舗を活用して、美作大学の社会活動サークルの企画により「MIMA商店街」を開催しています。平成20年11月第1回開催時には、美作大学の学生約100人が参加し、飲食店や青果店など13店舗が開かれ、約1,700人が来場しました。その後も毎年継続して実施しています。



○NPOとの連携

ソシオ一番街の空き店舗を活用して、NPO法人「つやまコミュニティFM」がコミュニティFM局「エフエムつやま」を開局し、平成21年12月に本放送がスタートしました。地元の主婦や学生がパーソナリティーを務め、地域の話題や災害情報の提供など、地域に密着した情報発信を目指しています。

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

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」と位置付け、それを補完する旧町村役場を中心とした地域の生活拠点である「地域生活拠点」や本市の産業振興をリードしていく「産業拠点」、周辺都市等を都市軸で結ぶこととしています。

[2] 都市計画手法の活用

●準工業地域における大規模集客施設の立地の制限

賑わいや活力が感じられ、中枢的・広域的な都市機能が集積する中心市街地を核とした集約型都市構造の実現を目指す必要があります。そのため、将来の都市構造や土地利用方針と乖離した店舗等の集積や自動車交通量の増加の一因となる大規模集客施設を適正誘導する必要性が高いことから、国道 53 号や国道 179 号の幹線道路沿道などを中心として配置している都市計画準工業地域において、大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区を定めました。

■津山広域都市計画特別用途地区の決定

種 類	面 積
大規模集客施設立地制限地区	約 151ha

■大規模集客施設の立地制限に関するスケジュール

項 目	年 月 日
計画案の縦覧	平成 22 年 7 月 21 日～8 月 4 日
津山市都市計画審議会	平成 22 年 8 月 12 日
条例の公布日	平成 22 年 9 月 22 日
決定・告示	平成 22 年 9 月 22 日
条例の施行日	平成 23 年 1 月 1 日

[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1) 都市機能の適正立地

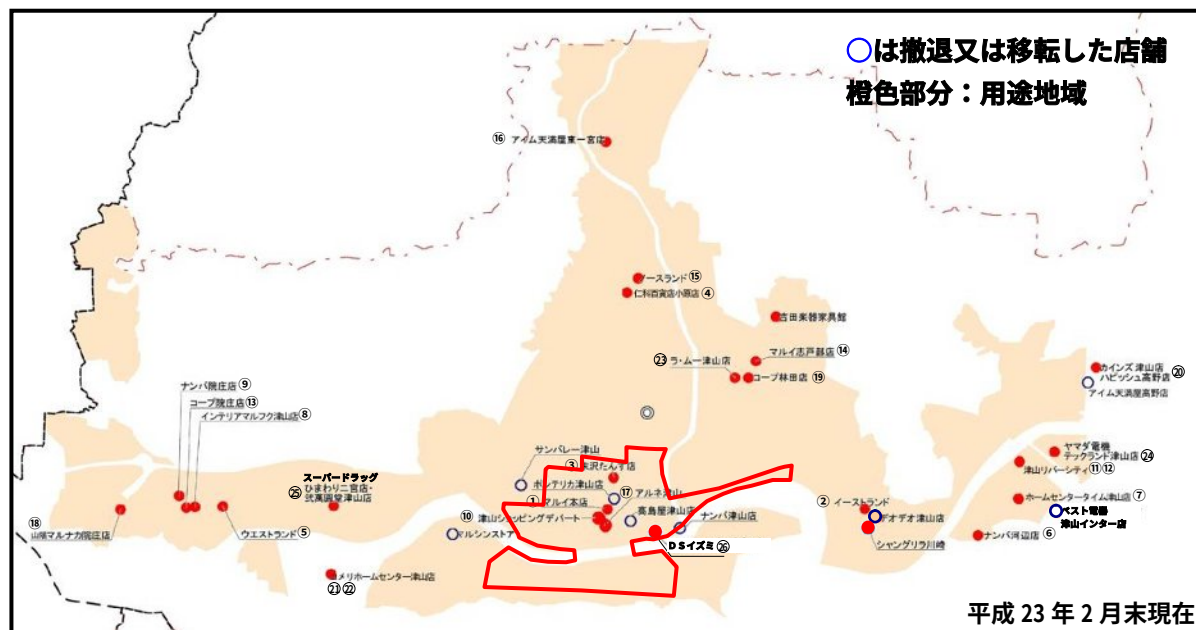
[2] 都市計画手法の活用(前頁)を参照

(2) 既存ストックの有効活用

1) 中心市街地における大規模建築物等の既存ストックの現況

中心市街地内の延床面積 10,000 m²以上の大規模建築物はアルネ・津山のみです。

また、津山市における大規模小売店舗の立地状況については、以下のとおりです。



大規模小売店舗（1,000 m²以上）の分布図

大規模小売店舗の出店状況（平成23年2月末） ＊大規模小売店舗＝店舗面積が1,000㎡を超えるもの

No	店 舗 の 名 称	所 在 地 (地 区)	開 店 日	業 種	店舗面積 (㎡)	核 店 舗
1	マルイ本店	元魚町14 (中央)	S42.11.10	スーパー 食料品他	1,203	(株)マルイ
2	イーストランド	川崎147 (東部)	S52.2.25	スーパー 専門店・家電	9,391	(株)マルイ (株)デオデオ
3	末沢たんす店	田町32 (中央)	S55.9.1	専門店 家具類	3,451	(有)末沢たんす店
4	仁科百貨店小原店	小原129-3 (北部)	S54.3.1	スーパー 衣・食料品他	1,335	(株)仁科百貨店
5	ウエストランド	二宮71 (西部)	S57.6.11	スーパー 衣・食料品他	5,986	(株)イズミ (株)マルイ
6	ナンバ河辺店	国分寺25-1 (東部)	S62.11.18	専門店 ホームセンター	5,499	(株)ナンバ
7	ホームセンタータイム 津山店	河辺911-1 (東部)	H2.7.23	専門店 スポーツ用品他	2,212	(株)ヒマラヤ
8	インテリアマルフク津 山店	院庄912 (西部)	H3.7.12	専門店 家具類	1,495	(株)越智タンス店
9	ナンバ院庄店	院庄927-1 (西部)	H4.10.27	専門店 ホームセンター	4,000	(株)ナンバ
10	津山ショッピング デパート	戸川町27 (中央)	H8.6.30	専門店 CD・家具・家電	2,544	(有)吉田楽器
11	イオン津山ショッピ ングセンター	河辺1000-1 (東部)	H8.12.10	スーパー 衣・食料品他	15,501	イオン(株)
12	コープ院庄店	院庄909-1 (西部)	H9.1.23	スーパー 衣・食料品他	1,478	(生協)おかやまコープ
13	マルイ志戸部店	林田160-8 (北部)	H9.5.23	スーパー 食料品他	1,833	(株)マルイ
14	ノースランド	上河原160-2 (北部)	H9.5.28	スーパー 衣・食料品他	3,462	(株)マルイ
15	アイム天満屋東一宮店	東一宮1-11 (北部)	H9.11.1	スーパー 食料品他	1,440	(株)天満屋ハピーマート
16	アルネ・津山	新魚町17 (中央)	H11.4.2	百貨店 専門店	18,633	(株)天満屋
17	山陽マルナカ院庄店	院庄1029-1 (西部)	H12.8.10	スーパー 衣・食料品他	2,200	(株)山陽マルナカ
18	津山リバーシティ B街 区	河辺966-1 (東部)	H12.9.1	専門店 ホームセンター	7,000	(株)ニトリ
19	コープ林田店	林田117-2 (北部)	H14.3.19	スーパー 衣・食料品他	2,821	(生協)おかやまコープ (株)しまむら
20	カインズ津山店・ハ ピッシュ高野店	高野本郷1369-2 (東部)	H17.12.21	ホームセンター スーパー	8,398 1,597	カインズ津山店 ハピッシュ高野店
21	コメリホームセンタ ー津山店A棟	平福15-1 (西部)	H18.5.10	ホームセンター	6,196	(株)コメリ
22	コメリホームセンタ ー津山店B棟	平福78-1 (西部)	H18.5.10	ホームセンター	2,659	(株)コメリ
23	ラ・ムー津山店	林田71-1 (北部)	H19.4.17	スーパー 専門店	2,388	ラ・ムー(大黒天物産(株))
24	ヤマダ電機テックラン ド津山店	河辺756-1 (東部)	H20.3.7	専門店 家電他	4,495	(株)ヤマダ電機
25	スポーツドラッグひまわり 二宮店・式萬圓堂津山 店	二宮1922-1 (西部)	H20.4.4	専門店	1,423	(株)プブレひまわり 式萬圓堂
26	D S イズミ 津山店	伏見町50-2 (中央)	H22.11.5	スーパー 衣・食料品他	2,544	(株)イズミ

※太字の施設が中心市街地内。

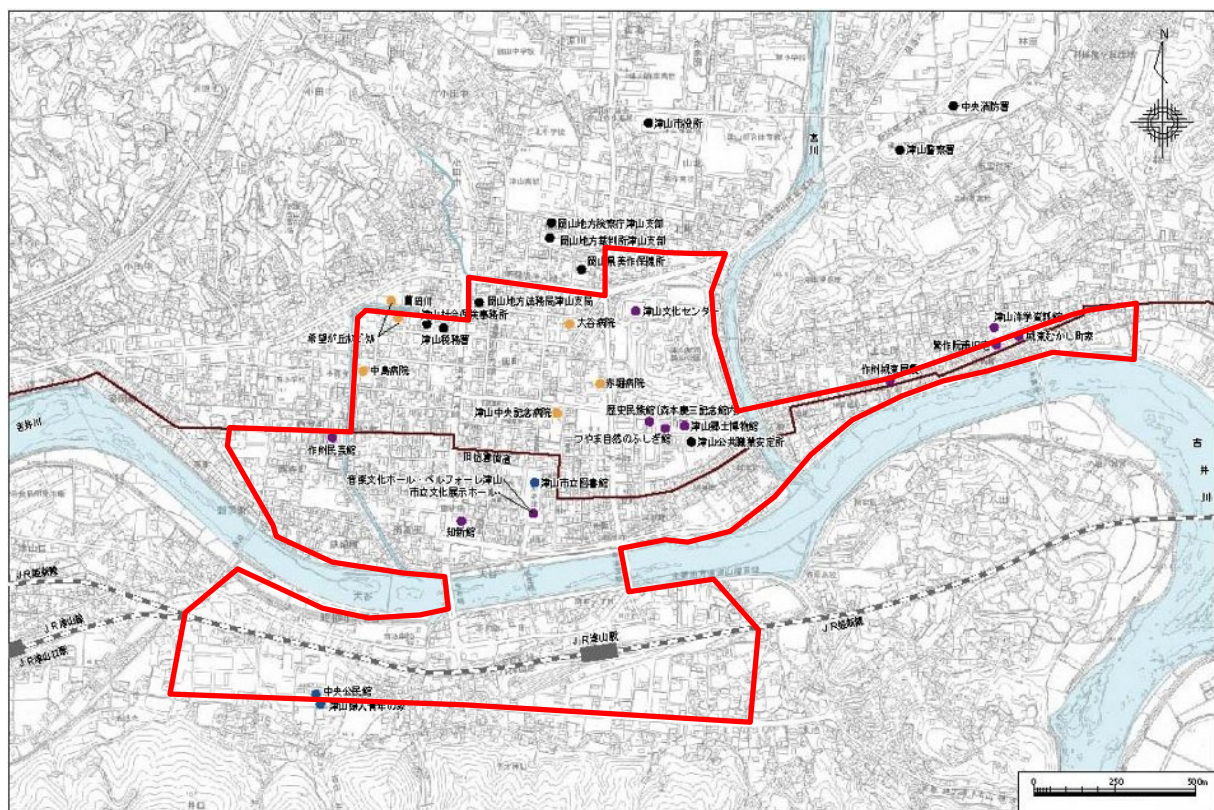
資料：津山市経済振興課調べ

2) 津山市内の行政機関、病院・学校等の都市福利施設の立地状況

詳細については、第1章[3]統計的なデータ等による客観的な把握・分析 ⑥公共公益施設等を参照

●主要な公共公益施設の概要

施設分類	施設数	うち中心市街地内に立地	
主要公共施設	10	4	(40%)
文化施設	20	12	(60%)
病院(20床以上)	11	5	(45%)
社会教育施設	3	1	(33%)
合 計	44	22	(50%)



公共公益施設等分布図

〔４〕都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積に資すると考えられる主な事業については以下のとおりです。

これらの事業は、主に都市活力の再生、連携強化、中心市街地の吸引力及び回遊性の確保を目的にしており、これらの事業を総合的に推進することによって中心市街地の活性化を図っていきます。

○市街地の整備改善に関する事業

津山駅北口広場整備事業、井口防災公園整備事業、都市計画道路駅前元魚町線高質空間形成事業、市道 G023 号線（井口防災公園前）道路改築事業、市道 B075、H077 号線高質空間形成事業、市道 H169 号線高質空間形成事業、作州民芸館整備事業、市道 B257 号線改築事業、中心市街地共通駐車券システム事業、市道中央線改良事業（あんしん歩行エリア事業）、市道福岡 136 号線改良事業（大谷踏切）、鶴山公園景観整備事業、城東、城西地区道路空間高質化事業、城東地区出雲街道無電柱化事業、田町武家屋敷（長屋門）保存事業

○都市福祉施設整備に関する事業

サービス付き高齢者向け住宅等整備事業、井口防災公園整備事業【再掲】、観光交流センター整備事業、町並啓発用展示品整備事業、町並景観整備事業、町並保存対策事業、鉄道遺産活用事業、養護老人ホーム整備事業

○街なか居住の推進に関する事業

サービス付き高齢者向け住宅等整備事業【再掲】、まちなか健康サポート事業、町並保存対策事業【再掲】、養護老人ホーム整備事業【再掲】、医師専用集合住宅整備事業

○商業の活性化に関する事業

まちづくり啓発事業、まちなかシネマ実証実験事業、まちなか健康サポート事業、屋台村整備事業、産業体験セミナー事業、パワーアップ商業振興事業、城東、城西まちづくり協議会事業、一店逸品運動、M I M A 商店街事業、全日本地ビールフェスタ IN 津山開催事業、スイーツフェスタ開催事業、美作国建国 1300 年記念事業、つやま地域産品まつり事業、近畿・中国・四国 B-1 グランプリ開催事業

○上記に掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業

津山駅北口広場整備事業【再掲】、中心市街地小循環バス運行促進事業、中心市街地共通駐車券システム事業

11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項

〔1〕 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項
（1）個別事業等に関連した実践的・試行的な活動の内容・結果等 ○商店街の活性化に向けた取り組み 商店のオーナー有志により組織された「商業維新会」が中心となって、一店逸品運動を推進しています。 その他、前述のとおり、学生が中心となって、定期的に商店街の空き店舗を活用して飲食店などを開く「MIMA商店街」を開催しています。 ○賑わい創出に向けた取り組み 前述のように、市民団体「まちなか・子ども基地運営委員会」の運営により、ソシオ一番街の空き店舗・空き地を子どもの遊び場の拠点「まちなか子ども基地」として活用して、昔あそび教室、手づくり工作教室、まちなか探検ワークショップ、ごんごバス体験ツアー、環境学習などを行うことによって、街なかの賑わい創出を図っています。
〔2〕 都市計画との調和等
第2章〔3〕中心市街地要件に適合していることの説明の第3号要件で記載したとおり、本計画は、上位の都市計画である総合計画、都市計画マスタープラン、住宅マスタープランとの調和が図られています。
〔3〕 その他の事項
○歴史文化資源や既存ストックを活かした市独自の戦略 本市の中心市街地は、城下町特有の都市構造を今に残し、津山城跡や箕作阮甫旧宅など歴史的価値の高い建造物や、指定文化財以外にも作州民芸館、城東、城西地区に代表される風情ある町並みや武家屋敷、津山駅構内の転車台と旧扇形機関庫など、築城以来の多くの歴史的建造物や近代化遺産が、中心市街地内に広く分布し、残されています。 そして、歴史的な資源や町並みを舞台として、津山だんじりや田町奴行列をはじめ、中心市街地で行われる行事、津山洋学、伝統工芸、民芸品といった多くの伝統文化が保存・継承され、伝統的な人々の営みが色濃く残っている地域です。 したがって、本市における中心市街地の活性化については、多くの歴史的・文化的資源を活かした取り組みを行っていきます。 具体的には、「鶴山公園景観整備事業」と「つやま地域産品まつり事業」によって、津山さくらまつり期間以外の入園者を増加させます。城下周辺及び中心商店街での滞在時間を延ばすための仕掛けと相まって、津山城跡（鶴山公園）周辺の魅力を高めることで、津山随一の観光ス

ポットの集客力を強化します。

また、「作州民芸館整備事業」「武家屋敷活用事業」及び出雲街道の無電柱化やカラー舗装整備など、中心市街地に多く存在する歴史的資産を市民や観光客に楽しんでもらえるような景観に整備し、利便性の向上を図るとともに、城東地区と城西地区にそれぞれ設立されている地域づくり協議会の活動による出雲街道を軸とした歴史的景観の整備・保存を連続的に行うことによって、津山の歴史文化を感じ楽しめる一体的な空間を創出していきます。

さらに、歴史文化を再認識するイベント等を盛り込み、地域活性化及び観光客の誘致につなげる「美作国建国 1300 年記念事業」、近年人気となっている B 級ご当地グルメを活かした「近畿・中国・四国 B-1 グランプリ開催事業」などを津山城跡（鶴山公園）及びその周辺で実施することにより、歴史文化資源や既存ストックの活用を促進し、中心市街地全域に賑わいの創出及び回遊性の向上を波及させていきます。

○農商工連携の推進

本市では、平成 24 年 3 月に「津山市農商工連携推進計画」を策定。

基幹産業である農業に軸足をおき、常日頃から農業者と商工業者が意見交換をし、情報共有ができる連携体を津山市全域の規模で構築し、食に関連する各産業が一体となって連携できる仕組みをつくり、特徴のある農産物の産地づくりとそれを活用した商品開発、そして消費者との対話による新しい付加価値の創造を一貫して推進し、津山市の産業振興に結び付けていくこととしています。

12. 認定基準に適合していることの説明

基 準	項 目	説 明
第 1 号基準 基本方針に 適合するも のであるこ と	意義及び目標に関する事項	中心市街地において、県北地域の中心都市としての拠点性を高め、特色ある歴史文化資源を活かすとともに、公共交通の利便性の向上などにより、誰もが暮らしやすい街づくりを目指すことを記載しています。 （1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針参照）
	認定の手続	本基本計画の内容については、津山市中心市街地活性化協議会と協議を行い、意見をいただいています。 （9. 中心市街地活性化協議会に関する事項参照）
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	中心市街地の位置及び区域は、中心市街地の各要件を満たしています。 （2. 中心市街地の位置及び区域参照）
	4 から 8 までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項	庁内の推進体制や中心市街地活性化協議会との関係、現状分析や各種事業との連携・調整に取り組んでいます。 （9. 4 から 8 までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項参照）
	中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項	公共公益施設や商業施設の集積などコンパクトな市街地形成に取り組むとともに、準工業地域における大規模集客施設の立地制限に取り組むことを明確にしています。 （10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項参照）
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	津山市総合計画、都市計画マスタープラン、住宅マスタープランとの整合を図った計画となっています。 （11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項参照）

基 準	項 目	説 明
第 2 号基準 基本計画の 実施が中心 市街地の活 性化の実現 に相当程度 寄与するも のであると 認められる こと	目標を達成するために必要 な 4 から 8 までの事業等が 記載されていること	目標達成に必要な事業を 4 から 8 に、どのよ うな位置づけの事業かを記載しています。 (4. ～ 8.)
	基本計画の実施が設定目標 の達成に相当程度寄与する ものであることが合理的に 説明されていること	記載している各種事業の実施が、数値目標の 達成に寄与していることを合理的に説明して います。 (3. 中心市街地の活性化の目標参照)
第 3 号基準 基本計画が 円滑かつ確 実に実施さ れると見込 まれるもの であること	事業の主体が特定されてい るか、又は、特定される見 込みが高いこと	全ての事業において、事業主体は特定されて います。(各事業等ごとに掲載した「実施主体」 参照)
	事業の実施スケジュールが 明確であること	全ての事業において、計画期間である平成 29 年度までに完了及び着手できる見込みである ものです。(各事業等ごとに掲載した「実施時 期」参照)