

都市再生整備計画(第4回変更)

豊後高田昭和の町周辺地区

大分県 豊後高田市

令和7年12月

| 事業名 | 確認 |
|-------------------------|----|
| 都市構造再編集集中支援事業 | ■ |
| 都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金) | □ |
| 都市再生整備計画事業(防災・安全交付金) | □ |
| まちなかウォークアブル推進事業 | □ |

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|-----|------|-------|-----|--------------|----|-----|------|----|---|----|---|----|---|----|
| 都道府県名 | 大分県 | 市町村名 | 豊後高田市 | 地区名 | 豊後高田昭和の町周辺地区 | 面積 | 416 | ha | | | | | | | |
| 計画期間 | 令和 | 4 | 年度 | ～ | 令和 | 8 | 年度 | 交付期間 | 令和 | 4 | 年度 | ～ | 令和 | 8 | 年度 |

| |
|--|
| <p>目標</p> <p>大目標： 昭和の懐古を強みに変え、豊後高田市の持続的発展の拠点となるまちづくり～豊後高田昭和の町周辺地区第四期活性化計画～</p> <p>目標1： 観光振興 昭和の町が核となり、市全体の活発な交流を促進する魅力あふれる観光まちづくり</p> <p>目標2： 商業活性化 昭和の懐かしさを軸に、さまざまな魅力が広がり、つながる回遊して楽しいまちづくり</p> <p>目標3： 定住促進 安心・快適で居心地のよい“まちなか”が人を惹きつけるコンパクトなまちづくり</p> |
| <p>目標設定の根拠</p> <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)</p> <p>・多様な都市機能が集積する「中心市街地」と、大規模商業施設が立地する「商業核」からなる『都市拠点』を位置づけ、市域全体の生活を支える都市機能を維持・確保していく。</p> <p>・このうちの中心市街地内には、多様な交通モード結節点となり、市内外の交流・回遊の拠点となる「交通核」の設定を図る。</p> <p>・都市拠点内においては、「中心市街地」「交通核」と「商業核」を結び、その一体化を図る『交通軸』の形成を図るとともに、市街地内の回遊や、周辺住宅エリアから都市拠点へのアクセス手段となる利便性の高いネットワークの形成を推進する。</p> <p>・市域は、大きく高田・真玉・香々地の3地域に大別され、各地域の中心部へのアクセスを確保する「地域内ネットワーク」、各地域中心部と都市拠点の連携を図る「地域間連携軸」、都市拠点と隣接市である宇佐・中津方面や別府・大分方面、および国東方面をつなぐ「広域連携軸」の3層の交通軸/交通ネットワークの維持・形成を図っていく。</p> <p>まちづくりの経緯及び現況</p> <p>・本地区は、かつては半島の拠点都市として商業集積により賑わいをみせていたものの、昭和40年代以降は時代の潮流を乗りきれず、過疎化による後継者不足や大型店の進出などにより空き店舗も増え、戦火を逃れた商店街は古い建物が多く残されたまま衰退の道をたどってきた。</p> <p>・そのような中、本市では、平成4年に商工会議所及び地元商店主をメンバーとして、足かけ9年間にわたって地域づくりのコンセプトづくりを行った結果、商店街が最も華やかで元気だった昭和30年代をテーマとして、商業の振興に観光振興をプラスとして活性化を図る『豊後高田昭和の町』づくりが平成13年度からスタートした。本物の商店街で懐かしさを再現した取り組み、マスコミ等での紹介も相まって、「昭和の町」は着実に地域に浸透・拡大し、平成15年には年間の来訪者数が20万人を超過した。</p> <p>・また、平成17年にはタウンマネジメントの機能を持つ、豊後高田市観光まちづくり株式会社を設立し、平成18年度から「豊後高田“昭和の町”地区都市再生整備計画」に取り組みはじめた。本計画では、観光振興、商業活性化、定住促進の実現による“地域文化の再生と創造により持続可能な交流がうまれる 魅力溢れるまちづくり・賑わいづくり”を進めており、平成19年5月に認定された「豊後高田中心市街地活性化基本計画」とあわせて事業を推進することで、観光交流機能の強化や昭和の町のブランド力の向上、商店街の新たな魅力づくりに繋がるほか商店街の自主的な取り組みが始まるなど、まちの魅力が高まった。</p> <p>・さらに、平成23年度からは「第2期 豊後高田昭和の町地区都市再生整備計画」に取り組み、平成24年3月に認定された「第2期 豊後高田市中心市街地活性化基本計画」とあわせて、新たに玉津地区において高齢者世代＝プラチナ世代が楽しめる『昭和の町・玉津プラチナ通り』として地域づくりを行うことで、年齢層に関係なく市民にも魅力あるまちづくりを進め、豊後高田市の中心部としての魅力を維持・向上させるほか、地域コミュニティ活動が活発化した。</p> <p>・こうした取り組みにより、一時は年間40万人を集客するまでに至ったが、その後、来訪者数や来訪者の滞留時間は減少傾向に転じてきている。</p> <p>課題</p> <p>①昭和の町の活性化をさらに促進させるためには“まちは常に進化を遂げなければならない”－そのため、昭和の町の雰囲気やより一層色濃く感じさせる新たな拠点施設づくりなどにより観光交流機能を高めることで昭和の町のブランド力を強化し、多くの来訪者を惹きつけるとともに、昭和の町を「玄関口」とした市全域の交流促進・観光振興にもつなげていく必要がある。</p> <p>②昭和の町の活性化をさらに促進させるためには“来訪者も市民も多様な時間を過ごすことのできるまちづくりを行う必要がある”－観光施設や憩いの場、交流の場などの多様な魅力の創出・充実を図るとともに、地区内の回遊を促進することでにぎわいの拡大や商業の活性化につなげていく必要がある。</p> <p>③中心市街地の活性化を真に図るためには、“人口の集積を高め、活力あるまちづくりを行う必要がある”－そのため、居住環境のさらなる向上や地域コミュニティの強化などにより定住の魅力を高め、地区周辺エリアも含めた市中心部に居住を誘導することでコンパクトな都市構造を形成していく必要がある。</p> <p>将来ビジョン(中長期)</p> <p>○当地区の将来ビジョンを描いている上位計画は「第2次豊後高田市総合計画(改訂版)(計画期間:令和2年度～令和6年度)」、「豊後高田市都市計画マスタープラン(目標年次:令和7年、長期展望:令和17年)」、「豊後高田市立地適正化計画(計画期間:令和3年～令和22年)」の3つである。</p> <p>○上位計画をまとめると、昭和の町が目指す方向としては以下の4点が挙げられる。</p> <p>①市全体の観光・商業の拠点としての充実を図り、周辺地区との連携を進める。</p> <p>②高田地区・玉津地区の特色をいかしながら連携を図り、官民協働の推進、高齢化社会への対応を進め、観光客にも市民にも愛されるまちなかを目指す。</p> <p>③官公庁施設の集積による業務機能の充実を図る。</p> <p>④住宅建設の促進による良好な住宅地の形成を図る。</p> |

都市構造再編集集中支援事業の計画

都市機能配置の考え方

- ・中心市街地周辺を「拠点」として位置づけ、多様な都市機能が集積する市域全体への”サービス提供基地”としての機能を推進し、市内で一定の生活サービスが受けられるための都市機能を維持していきます。
- ・市域全体から拠点へのアクセス手段となる「ネットワーク」の充実に図ることで、多様な市民等が暮らしやすい環境を維持します。
- ・市街地内を回遊できる公共交通ネットワークの形成や、市街地内の空き家・空き地の有効活用の促進などを通じて、自家用車に頼りすぎないライフスタイルの受け皿となる居住環境を確保します。
- ・拠点以外の地域については、医療福祉など他分野の連携により、かかりつけ病院や日常生活レベルの商業機能など生活に不可欠な都市機能の維持を図り、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる生活環境を維持します。

目標を定量化する指標

| 指 標 | 単 位 | 定 義 | 目標と指標及び目標値の関連性 | 従前値 | 基準年度 | 目標値 | 目標年度 |
|---------------|-----|-------------------------------|--|---------|--------|---------|-------|
| | | | | | | | |
| 来訪者数 | 人/年 | 計画区域内に立地する観光拠点施設の年間来訪者数 | 昭和の町及び周辺地区の魅力向上を図ることで来訪者数が増加 | 402,184 | 令和1年度 | 407,000 | 令和8年度 |
| 市内観光地への立ち寄り割合 | % | 昭和の町に来訪者のうち、市内の他の観光地へ立ち寄る人の割合 | 昭和の町を「玄関口」として市全域へ交流促進・観光振興の効果が波及することで立ち寄り割合が増加 | 19.2 | 令和1年度 | 26.6 | 令和8年度 |
| 滞留時間 | 分 | 昭和の町に来訪者の滞留時間 | 地区の魅力向上や回遊の促進などにより滞留時間が増加、滞留時間の増加はにぎわいの拡大や商業の活性化につながる。 | 93.7 | 令和1年度 | 115 | 令和8年度 |
| 居住誘導区域内の居住人口 | 人 | 国勢調査に基づく居住人口 | 道路整備などによる居住環境の向上によって“まちなか”への住宅の整備を誘導し、居住人口の維持を図る。 | 7,583 | 平成27年度 | 7,583 | 令和7年度 |

| 計画区域の整備方針 | 方針に合致する主要な事業 |
|---|--|
| <p>整備方針1： 誕生20周年を迎え策定する昭和の町リ・ブランディング計画に基づき、観光の玄関口としての機能を強化し市内外からの来訪者の増加を図るとともに、昭和の町を核とした市全体の活発な交流促進・観光振興を目指すため、主要道路及び周辺エリアと中心部を結ぶアクセス道路として道路整備を行うことにより、市外からの来訪者や周辺部エリアの定住者を豊後高田昭和の町に誘導し来訪者の増加を図る。加えて、市内の他の観光地へ立ち寄り寄ることも促進されると考えられることから、市内の他の観光地への立ち寄り割合の増加に繋げる。</p> | <p>【基幹事業】(道路)市道入津原中之島線道路改良事業 【提案事業】(地域創造支援事業)昭和ロマン蔵魅力向上事業 【提案事業】(地域創造支援事業)昭和の町商店街再構築事業 【提案事業】(地域創造支援事業)昭和の町リ・ブランディング事業 【提案事業】(まちづくり推進事業)地域交通対策事業</p> |
| <p>整備方針2： 周辺地区において通学や通勤、生活用道路としての利便性向上に資する道路整備のほか、交通弱者向けの移動手段の提供に向けた実証実験を行い、安心・安全・便利な居住環境の向上を図ることで、地区内やその周辺エリアへの定住を促進し、コンパクトなまちづくりを目指す。</p> | <p>【基幹事業】(道路)市道来縄上山山付線道路改良事業 【基幹事業】(道路)市道入津原中之島線道路改良事業 【基幹事業】(道路)市道中学校向鍛冶屋線道路改良事業 【提案事業】(まちづくり推進事業)地域交通対策事業</p> |
| <p>その他</p> | |
| <p>【まちづくりの住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和3年に昭和の町誕生20周年を迎えたのを機に、これまでの実績と時代のニーズを踏まえた再構築を図り、今後のまちづくりにつなげていくためのリ・ブランディング計画を策定した。 ・この計画は、市や商工会議所に加え、昭和の町を構成する商店街連合会や観光まちづくり(株)で構成するリ・ブランディング計画推進協議会を母体に、立案組織として、昭和の町の店主等で構成するプロジェクトメンバーによるプロジェクト会議によって策定したもの。 ・これらメンバーに地域関係住民を加えた自主組織により、事業の具体的な企画・実施等の運営を行っていく予定。 <p>【リ・ブランディング計画の要旨】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 策定の目的 昭和の町のリ・ブランディングとは、これまで続けてきた昭和の町のブランドを、変化する時代や求める顧客に合わせて再構築することです。令和3年9月に20周年という節目を迎えるにあたって、次の30周年や40周年を見据えたまちづくりを創造します。 2. 計画基本方針 <ul style="list-style-type: none"> ・変えてはいけないものと変えなくてはいけないもの ・原点を振り返ってみる(もっと深いところにまなざしを) ・「ニューレトロ(昭和)がエモい」が再びブームに ・昭和の町のありたいビジョン(将来像) 『共感が生まれる、昭和の町』 3. 重点プロジェクト <ul style="list-style-type: none"> ・20周年記念式典 ・昭和50年代 & 60年代フェア ・恩送りの昭和の町 4. 具体的施策(抜粋) <ul style="list-style-type: none"> ・着地型コンテンツの開発 ・地元誘客対策、あらゆる年代の市民と昭和の町の関わりを促進 ・未来へつなげる記念誌の制作 ・山里海町の連携強化 ・景観づくり 昭和の街並み・商店主衣装再生事業 | |

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集支援事業)

様式(1)-④-1

| | | | | | |
|---------|-------|-------|-------|-----|-------|
| 交付対象事業費 | 1,046 | 交付限度額 | 474.7 | 国費率 | 0.454 |
|---------|-------|-------|-------|-----|-------|

(金額の単位は百万円)

| 基幹事業 | 事業 | 細項目 | 事業箇所名 | 事業主体 | 直/間 | 規模 | (参考)事業期間 | | 交付期間内事業期間 | | (参考)全体事業費 | 交付期間内事業費 | 交付期間内 | | 交付対象事業費 | 費用便益比B/C | |
|--------------|-------------|-----------------|-----------------------|---------------|-------|-----------|----------|------|-----------|-------|-----------|----------|--------|--------|-----------|----------|--|
| | | | | | | | 開始年度 | 終了年度 | 開始年度 | 終了年度 | | | うち官負担分 | うち民負担分 | | | |
| 道路 | | | 市道来綱上南山付線 | 豊後高田市 | 直 | 延長:460m | 4 | 8 | 4 | 8 | 320.0 | 320.0 | | | 320.0 | | |
| | | | 市道入津原中ノ島線 | 豊後高田市 | 直 | 延長:390m | 4 | 8 | 4 | 8 | 600.0 | 600.0 | | | 600.0 | | |
| | | | 市道中学校向鍛冶屋線 | 豊後高田市 | 直 | 延長:100m | 4 | 5 | 4 | 5 | 23.7 | 23.7 | | | 23.7 | | |
| 公園 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 古都保存・緑地保全等事業 | 河川 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 下水道 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 駐車場有効利用システム | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地域生活基盤施設 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 高質空間形成施設 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 高次都市施設 | 地域交流センター | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 観光交流センター | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | テレワーク拠点施設 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 子育て世代活動支援センター | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 複合交通センター | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 誘導施設 | 医療施設 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 社会福祉施設 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 教育文化施設 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 子育て支援施設 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 元地の管理の適正化 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 基幹的誘導施設 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 既存建造物活用事業 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地区画整理事業 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 市街地再開発事業 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅街区整備事業 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| バリアフリー環境整備事業 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 優良建築物等整備事業 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅市街地総合整備事業 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 街なみ環境整備事業 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅地区改良事業等 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 都心共同住宅供給事業 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公営住宅等整備 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 都市再生住宅等整備 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 防災街区整備事業 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 復興促進事業 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| エリア価値向上整備事業 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | | | | | | | | | | 943.7 | 943.7 | 0.0 | 0.0 | 943.7 | | | |
| 提案事業 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 事業 | 細項目 | 事業箇所名 | 事業主体 | 直/間 | 規模 | (参考)事業期間 | | 交付期間内事業期間 | | (参考)全体事業費 | 交付期間内事業費 | 交付期間内 | | 交付対象事業費 | | |
| | | | | | | | 開始年度 | 終了年度 | 開始年度 | 終了年度 | | | うち官負担分 | うち民負担分 | | | |
| 地域創造支援事業 | | 魅力ある商店街再構築事業 | 新町1・2丁目商店街 | 豊後高田市観光まちづくり課 | 間 | 全21店舗ほか | 4 | 4 | 4 | 4 | 39.9 | 39.9 | 39.9 | | 39.9 | | |
| | | 昭和ロマン蔵魅力向上事業 | 昭和ロマン蔵(北蔵) | 豊後高田市観光まちづくり課 | 間 | A=159㎡ | 4 | 5 | 4 | 5 | 19.6 | 19.6 | 19.6 | | 19.6 | | |
| | | 昭和の町リ・ブランディング事業 | 昭和の町商店街、昭和ロマン蔵、中央公園ほか | 豊後高田市観光まちづくり課 | 間 | イベント10回ほか | 6 | 7 | 6 | 7 | 24.0 | 24.0 | 24.0 | | 24.0 | | |
| | | 事業活用調査 | 事業効果分析に関する調査 | 計画区域内 | 豊後高田市 | 直 | 一式 | 8 | 8 | 8 | 8 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | | 3.0 | |
| | | まちづくり活動推進事業 | 地域交通対策事業 | 計画区域内 | 豊後高田市 | 直 | 4路線ほか | 4 | 5 | 4 | 5 | 15.5 | 15.5 | 15.5 | | 15.5 | |
| 合計 | | | | | | | | | | | 102.0 | 102.0 | 102.0 | 0.0 | 102.0 | | |
| 居住誘導促進事業 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 事業 | | 事業箇所名 | 事業主体 | 直/間 | | (参考)事業期間 | | 交付期間内事業期間 | | (参考)全体事業費 | 交付期間内事業費 | 交付期間内 | | 交付対象事業費 | | |
| | | | | | | | 開始年度 | 終了年度 | 開始年度 | 終了年度 | | | うち官負担分 | うち民負担分 | | | |
| 居住誘導促進事業 | | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| 合計 | | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | 合計(A+B+C) | 1,045.7 | |

豊後高田昭和の町周辺地区(大分県豊後高田市)

| | | | |
|----|--------|----|---|
| 面積 | 416 ha | 区域 | 豊後高田市中央通、浜町、鍛冶屋町、金谷町、御玉、玉津、是永町、水取の全部と豊後高田市高田、新地、来縄、本町、新町、新栄、美和の一部 |
|----|--------|----|---|

