

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

人口減少傾向にある中、必要な都市機能は適切に集約することが必要であるとともに、中心市街地におけるにぎわいと憩いの再生のために、都市機能の集積を進める必要がある。

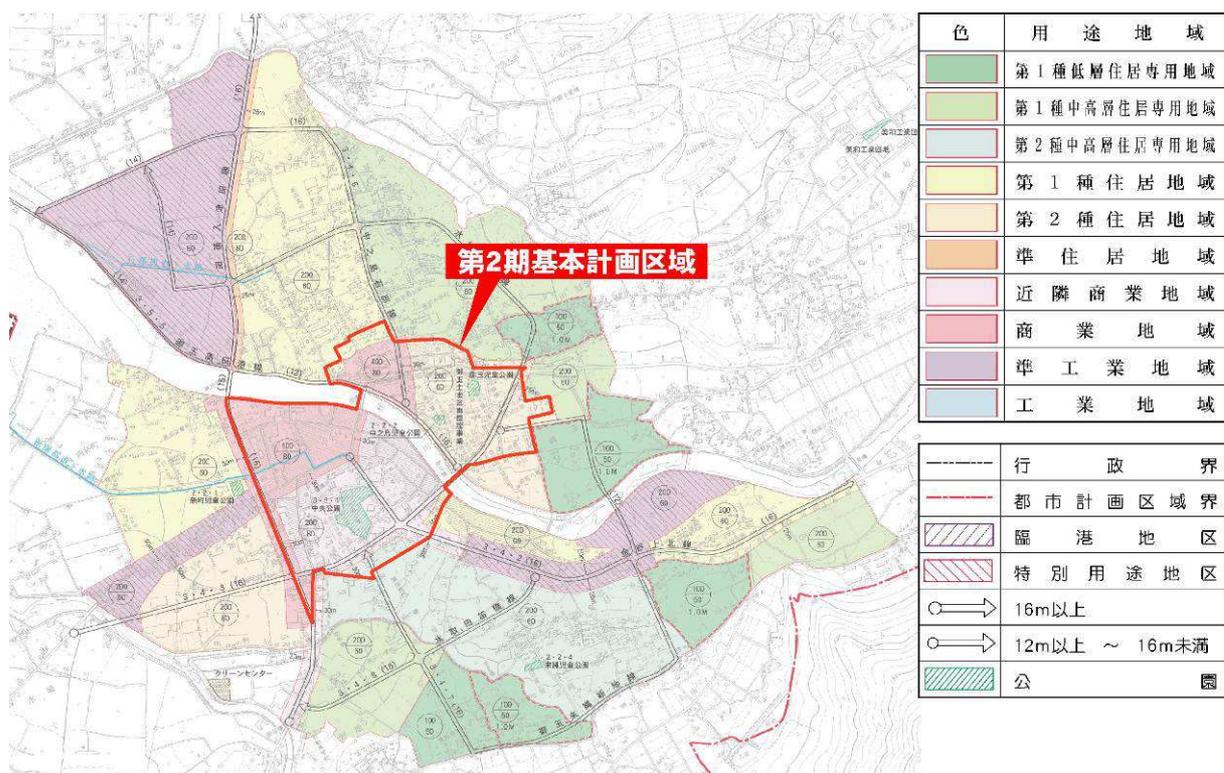
本市では、既存の中心市街地に一定の都市機能が集積していることから、現状のコンパクトな都市としての魅力の維持を図る。

[2] 都市計画手法の活用

■大規模集客施設の立地制限

準工業地域における特別用途地区を活用した大規模集客施設の立地制限については、平成 18 年 9 月 27 日に開催した第 1 回豊後高田市都市計画審議会において概要を説明した。その後、平成 19 年 1 月 12 日に第 2 回都市計画審議会を開催し、市長から準工業地域における特別用途地区を活用した大規模集客施設の立地制限に取り組む方針を報告した。

平成 19 年 2 月 13 日・14 日・25 日には、当該準工業地域の地権者に対して住民説明会を開催した。平成 19 年 11 月 30 日には特別用途地区の都市計画決定を行い、当該条例を制定、同日から施行している。



■市計画道路（3.4.4 桂橋西新町線、幅員 16M）の廃止

①都市計画道路（3.4.4 桂橋西新町線）の概要

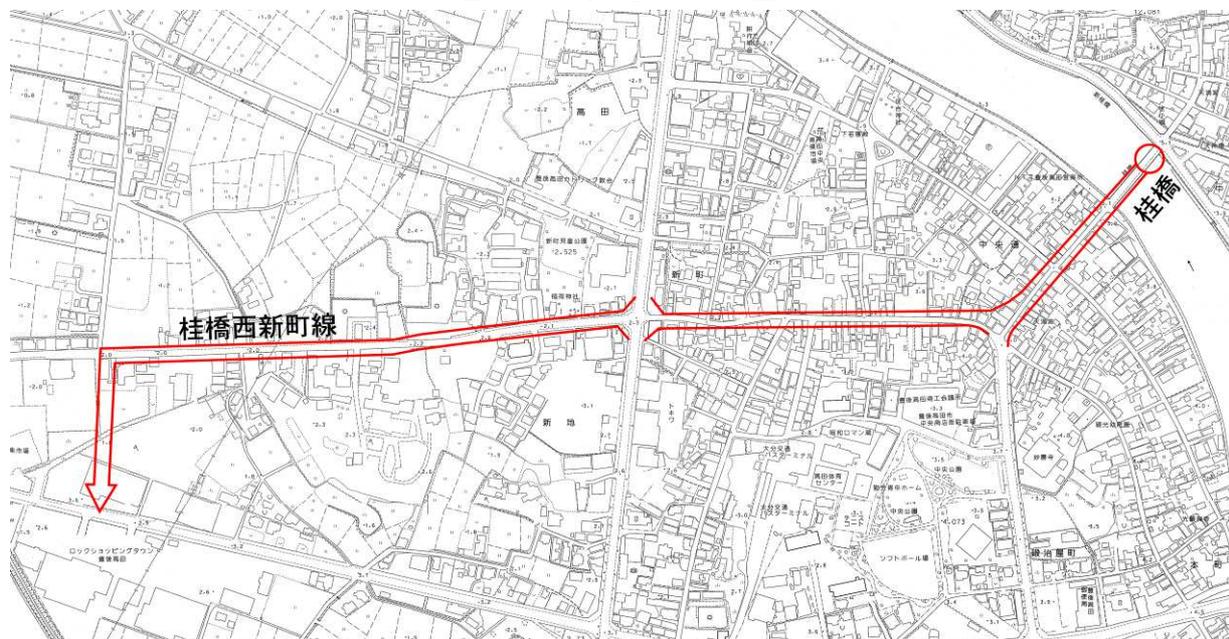
本市では、平成 13 年度から「昭和の町」を中心とした中心市街地活性化に向けた取り組みを進めてきたが、その一方で、昭和 28 年より計画されていた中央通から新町の中を通過する都市計画道路（3.4.4 桂橋西新町線、幅員 16m）が長期未着手となっていた。

市としては、当該都市計画道路を廃止したいと考えていたことから、平成 18 年 9 月 27 日に開催した第 1 回豊後高田市都市計画審議会において、当該方針を報告し、平成 20 年 1 月に廃止を決定した。

〈都市計画道路（3.4.4 桂橋西新町線）の状況〉

計画決定年次(当初)	昭和 28 年
計画決定年次(最終)	昭和 61 年
経過年数	53 年
計画延長	1,400m
計画幅員	16m
整備状況区分	全区間未改良
整備率	0%

〈「桂橋西新町線」計画位置図〉



②廃止の主な理由

- 1) 都市計画決定から長期未着手となっている場合、その原因として現在の土地利用や道路網が大きく変化していることが考えられたこと。
- 2) 密集した市街地に都市計画道路が決定している場合、地区内への建替えが困難であるため、地区外への移転を余儀なくされ、また、整備することにより中心市街地の空洞化（人口の減少、商店街の閉店）を招き、将来にわたって建築制限を行うことで活力ある良好な市街地形成が阻害されることが懸念されたこと。
- 3) 「昭和の町」を通過する都市計画道路について、かつて計画していた中心市街地整備の方向性を見直し、「昭和の町」の取り組みを恒久的に継続させ、中心市街地の活性化を図っていく方針としたこと。

上記の理由により、市として、この都市計画道路の決定権者が大分県であったため、当該都市計画道路見直しに係る住民説明会を実施した。

③都市計画道路の見直しに伴い想定された影響

- 1) 都市計画道路の予定区域となっている沿道の土地において、将来の事業の円滑な施行を確保するために法の規制がかけられている。新たな建築又は増改築を行う場合、都市計画法第53条に基づく建築許可が必要となる。しかし今回の都市計画道路を廃止することにより、都市計画法第53条の建築許可は必要がなくなる。
- 2) 当該地域は、商業地域の用途で高い容積率（400%）が指定されているが、前面市道の道路幅員が狭いと容積率を活用できないことから土地の高度利用は抑制された状態となっており、都市計画道路の見直しを行っても現在の前面道路の幅員どおりとなるので高層のビル等の建築は、制限を受けたままとなり今までどおりの「昭和30年代」をテーマとした『いとおしく、懐かしい』当時の景観を保持することができる。
- 3) 防災上の観点から、より災害に強いまちづくりを進めていく必要がある。

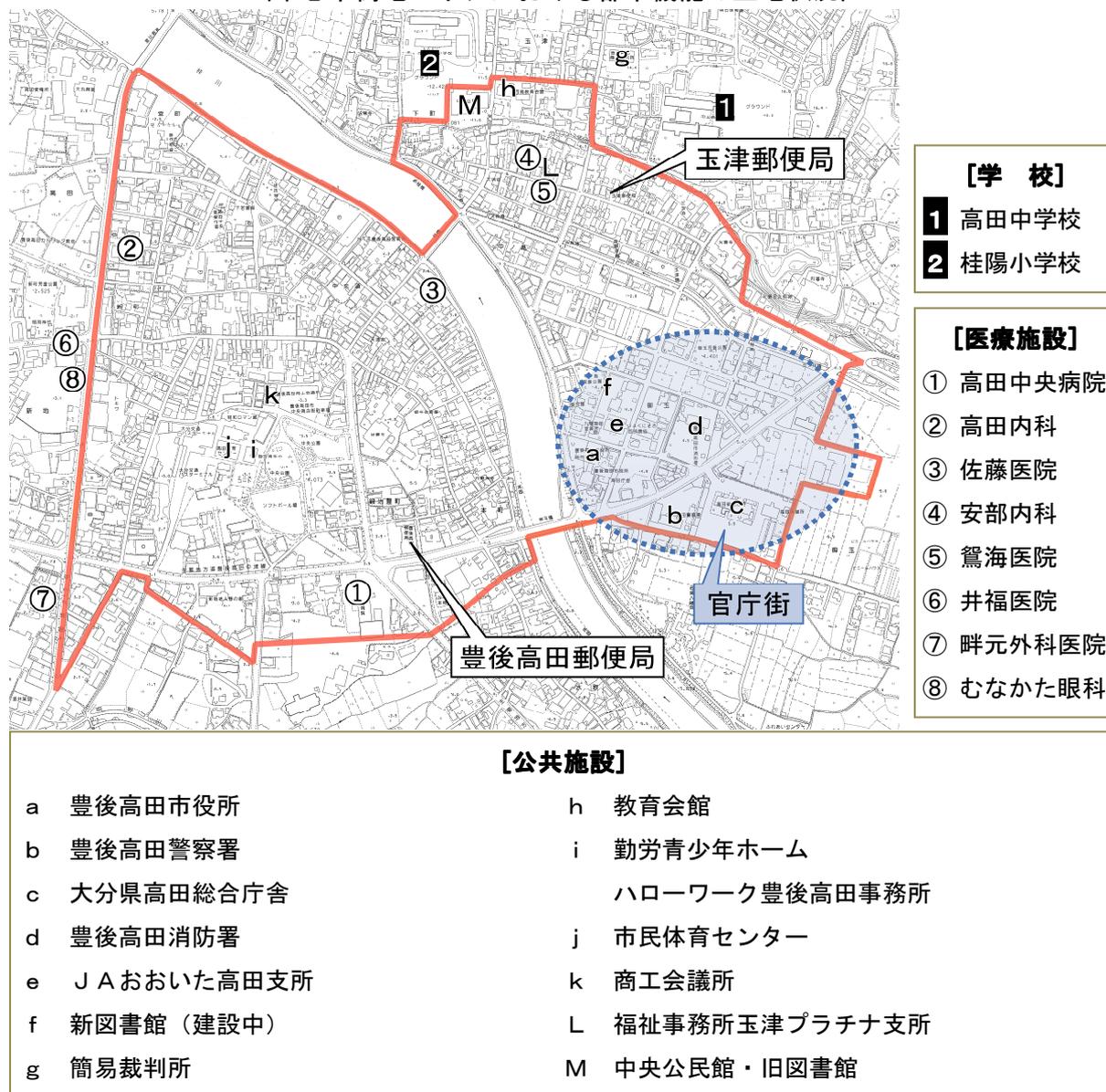
[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

現在、市が保有する公共施設のうち、市庁舎（高田庁舎）については、老朽化が進んでいることや耐震基準を満たしていないこと等の問題から、平成 26 年度までに移転・建て替えをする予定である。

移転先は同じく中心市街地区域内としており、移転後の跡地利用については、中心市街地の賑わい創出に寄与できる都市公園を整備する方針である。（詳細については、p.116・117を参照）

その他、市が保有する公共施設については、具体的な移転計画はない。

〈中心市街地エリアにおける都市機能の立地状況〉



〈特徴的な公共公益施設〉

項 目	施設数	備考
豊後高田市役所(高田庁舎)	1	
豊後高田市真玉庁舎	1	
豊後高田市香々地庁舎	1	

〈教育・文化施設数〉

項 目	施設数	備考
幼稚園	3	市立 2、私立 1
小学校	12	市立 12
中学校	6	市立 6
高等学校	1	県立 1
図書館	1	市立 1
勤労青少年ホーム	1	市立 1

〈医療・福祉施設数〉

項 目	施設数	備考
病院・診療所	16	病院 3、診療所 13
保育所	7	市立 1、私立 6
児童館	1	市立 1
老人憩いの家	16	市立 16
健康交流センター	1	市立 1

※「大規模集客施設」の状況については、p.132~135 参照

[4] 都市機能の集積のための事業等

※再掲

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
<p>■事業名 御玉市民公園整備事業 (仮称)</p> <p>■内容 整備面積 4,597m²</p> <p>■実施時期 H24~27年度</p>	<p>市</p>	<p>市庁舎移転後の用地に、都市公園を整備する。整備予定地については、新図書館と「裸祭り」「ホーランエンヤ」など市を代表するお祭りが行われる桂川河川敷に隣接することと、また市民・高齢者向けのまちづくりを進める「玉津地区」との連携を図ることから、「学び・お祭り・高齢者の健康づくり」をコンセプトに整備する方針である。</p> <p>したがって、当公園については新図書館の景観とマッチするように一体的に整備を行うとともに、お祭りイベント広場、高齢者の健康づくりに寄与できる遊具等を設置する予定である。当該公園については、子ども・大人・プラチナ世代といった幅広い年齢層が楽しめる公園として整備し、近隣にある「中央公園」とはコンセプトの住み分けを行う。</p> <p>また、お祭りイベント広場については、「昭和の町」のイベントや新図書館のイベントと連携を図りながら活用することにより、当該区域に、「昭和の町」来訪者を含めた多くの観光客の誘客と市民の来街促進を図る。</p> <p>これらの取り組みにより、「さらなる“まちなか”のにぎわい創出」、「昭和の町、玉津地区、新図書館等が集積する地区、3地区の回遊性向上」、そして「“まちなか”滞在時間の延長」が期待される。①いとおしく懐かしいおまちー飛躍ー、②高齢者が楽しいおまちー進化ー、③市民がうれしいおまちー創造ーを目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>■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(豊後高田昭和の町地区))</p> <p>■実施時期 H24~27年度</p>	

<p>■事業名 図書館建設事業</p> <p>■事業内容 新図書館の建設</p> <p>■実施時期 H23～24年度</p>	市	<p>現状の老朽化・狭小化した中心市街地域内の図書館を見直し、区域の中でも特に公共施設が集積し、徒歩や自転車でのアクセス面でも利便性の高い場所に新図書館を建設する。</p> <p>本来の図書館機能の充実に加え、市民講座や読み聞かせなど、世代間交流事業を展開する空間を創出するほか、定住対策としても重要な要素である子育てや教育(学び)の観点も含めた魅力ある都市空間機能を整備する。</p> <p>また、隣接地に整備する都市公園と一体となって整備し、観光情報発信機能も兼ね備えることにより、多くの市民、観光客に同区域への新たな来街目的を付与する。これらの取り組みにより、「さらなる“まちなか”のにぎわい創出」、「昭和の町、玉津地区、新図書館等が集積する地区、3地区の回遊性向上」、そして「“まちなか”滞在時間の延長」が期待される。①いとおしく懐かしいおまちー飛躍ー、②高齢者が楽しいおまちー進化ー、③市民がうれしいおまちー創造ーを目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>■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(豊後高田昭和の町地区))</p> <p>■実施時期 H23～24年度</p>	
<p>■事業名 新庁舎建設事業</p> <p>■事業内容 市役所高田庁舎の建て替え</p> <p>■実施時期 H24～27年度</p>	市	<p>老朽化した市庁舎について、現庁舎と同様に行政機関が集積するエリアに移転・建て替えを行う。</p> <p>本市行政の拠点となる市庁舎を、中心市街地エリア内に留め、本基本計画で新たに中心市街地領域として加える位置に移転することにより、当区域の活性化と中心市街地全体のにぎわいを維持することが期待される。また市の防災拠点として、そして効率的な窓口の設置によるワンストップサービス化、高齢者、障がい者に配慮したバリアフリー化など、市民目線の庁舎を建設することにより、これまで以上に安心・安全なまちづくりに寄与できるとともに市民の利便性を高めることができる。②高齢者が楽しいおまちー進化ー、③市民がうれしいおまちー創造ーを目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>■支援措置 無</p>	