

豊後高田市中心市街地活性化基本計画

～にぎわいと憩いの創出で愛されるまちなかへ～

栗原 茂彦 豊後高田市商工観光課長

小都市発『改正まちづくり三法』への チャレンジ

コンパクトシティへの転換－人口減少、少子高齢社会時代の到来に伴い、集約型都市構造への転換を図る－財政基盤のせい弱な地方の小都市ではなく、大都市向けのスキームではないか？と一部では言われていた、新中心市街地活性化法に対して、『合併しても人口26,000人』の小さなまちがチャレンジした。

小さな都市なので『すでにコンパクト』。国の中心市街地活性化の目標である、もう一つの柱“活力ある地域経済社会の確立”に重点を置き、旧基本計画の反省をふまえた上で新たに作成し、本年5月28日付けで内閣総理大臣の認定を受けた豊後高田市中心市街地活性化基本計画を紹介する。

市の沿革

豊後高田市は大分県の北東部、国東半島の西側に位置し、総面積206.6km²の都市である。瀬戸内海国立公園及び国東半島県立自然公園を擁し、山間部及び海岸部の自然景観や農村集落景観、六郷満山文化ゆかりの史跡等、豊かな自然と歴史文化などの地域資源が豊富である。

昭和にかけて町村合併により、昭和29年に豊後高田市、真玉町、香々地町の1市2町が誕

生した。しかし、それから半世紀後、我が国の産業構造の変化に伴う、都市部への人口流出により、過疎化、高齢化が進行したため、新たな時代の変化に対応すべく、平成17年3月31日に1市2町が合併し、新生「豊後高田市」が発足した。

中心市街地の歴史

本市の中心市街地の歴史は、安土桃山時代から江戸時代初期にかけて築かれた城下町に端を発し、寛文9年(1669年)には島原藩の飛び地となって、その年貢米を積み出す港町としても栄えてきた。現在でも、その町並みの骨格はそのまま残り、道幅も当時とほとんど変わっていないと言われている。

栄枯盛衰

明治時代に入り、その町並みの骨格の上に商店街が形成され、以降、本市が地理的に国東半島の西の入り口に当たり、かつて運行されていた宇佐神宮と豊後高田を結ぶ私鉄の宇佐参宮鉄道(いわゆる軽便鉄道)の終点として、また、国東半島一円のバス路線の起点であったことから、必然的に人々が集う賑やかな場所であった。

このような基盤を背景として、昭和30年代に

中心市街地はピークを迎えた。



写真 1

(多くの買い物客でにぎわう商店街 (昭和 30 年代))

中心市街地の陰りが見え始めたのは昭和 40 年代に入ってからと言われている。人口減少や車社会の進展等により人の流れに変化が起こったことなどから衰退が加速していった。また、平成時代に入って郊外へ相次ぐ大型店が進出し、商店街の空洞化が加速度的に進み、さらに、既存商店街内に立地されていた大型店の撤退が衰退に拍車をかけた。

おまち再生への起死回生策

衰退していく商店街に、かつての元気を取り戻そうと、商業者・商工会議所・行政の 3 者が一体となって、足かけ 9 年にわたり、おまち再生に向けた議論を重ねた。

『大型店を誘致して余録にあずかろうとするコバンザメ商法は、まちの誇りを失うし、大型店が撤退すれば打撃をこうむるから避けるべき』『中心市街地は市の歴史や伝統、人々の思いが詰まった、日本のどこにもない、自分たちのふるさと』

議論を積み重ね、産み出されたテーマが、商店街が最も元気で華やかだった『昭和 30 年代』。昭和の姿のまま取り残された商店街の“弱み”

を“強み”へと転換させ、実態調査などを経て、今ではすっかり本市が誇るお家芸となった、行政・商工会議所・商業者など関係者が一体となった取り組みで、平成 13 年度から開始した。

“おまち”再生への起死回生策 - 『豊後高田昭和の町』 -

昭和の町で元気復活

昭和の町は、次の 4 つのキーワードにより取り組んでいる。

- ①昭和の建築再生 - パラペットを撤去し、当時の雰囲気醸し出す木やブリキを使用した店舗や看板などに改修する
- ②昭和の歴史再生 - その店に伝わる珍しいお宝を一店一宝として展示する
- ③昭和の商品再生 - その店自慢の商品を販売する
- ④昭和の商人再生 - お客様と直接対話し、ふれあうことにより昭和 30 年代と変わらないおもてなしをする

各個店が取り組んできた 4 つの“再生”と昭和の町のコンセプトを観光客に伝える『ご案内人制度』、中心市街地にかつての姿のまま眠っていた“米蔵”を活用した観光拠点施設『豊後高田昭和ロマン蔵』、そして数々の昭和のイベント。これらまちぐるみの取り組みが相乗効果を生み、平成 15 年度には前年比 250% 超の年間 20 万人を超える観光客が訪れるようになり、人通りも少なく『犬や猫の方が多い』と揶揄されていた商店街にはたくさんの人がにぎわう活気に満ちあふれた場所へと変貌を遂げた。

◆昭和の町観光客数の推移 (単位: 人)

H13	H14	H15	H16	H17
25,712	80,528	202,334	249,392	259,647

※観光動態調査



大勢の観光客でにぎわう昭和の町

H16年 旧基本計画策定・そして課題

中心市街地の活性化を最重点施策の一つとする本市では、この取り組みを一層支援し、地域が一体となった計画的取り組みへとシフトチェンジするため、平成16年3月に「豊後高田昭和の町活性化基本計画」（旧法に基づく基本計画）を策定した。しかし、まちづくりが進むに連れ、様々な課題が生じてきた。

①記載事業の実効性

旧基本計画を平成16年3月に策定したものの、前述のとおり、この策定年は、前年比250%超の年間20万人もの観光客が訪れた年。旧基本計画では、計67の事業を設定したが、行政のみならず、策定にかかわった商工会議所、事業者など関係者の間で『とにかくブームを一過性のものに終わらせないため』という気持ちの中で、客観的データの分析・把握が不十分の中、事業主体、実施時期が不明確な事業を数多く掲載したのみにとどまった。

<進捗状況>

旧基本計画に記載の事業の進捗状況

(平成18年度現在)

	事業数	実施数	実施率
市街地の整備改善事業	11	1	9.1%
商業等の活性化事業	45	9	20.0%
その他	11	2	18.2%
計	67	12	17.9%

②活性化推進に向けた体制

予想を大きく上回る観光客にお越しいただくようになった結果、団体客の受付の問題や駐車場の整理、不足のご案内人、団体客の昼食の受け入れの問題など、次々と新しい課題が生じた。商工会議所を中心として、市もバックアップをし、それぞれが必死の思いでがんばっていたものの、昭和の町の受け入れ体制については不十分であり、持続可能なまちづくりのシステム確立が大きな課題となった。

③玉津地区まちづくりの明確な戦略

本市中心市街地は、市の中心部を流れる桂川により二分されており、西側に6商店街、東側に2商店街が形成されている。昭和の町の取り組みは、桂川によって二分されている西側商店街で中心に取り組みが進められ、もう一方の東側2商店街（玉津地区）については、まちづくりの戦略が見いだせず、依然として人通りも少なくさみしい状況が続いていた。旧基本計画では、この玉津地区のまちづくりについて明確な戦略が見いだせず、提言に近い意味合いのものとなった。

活性化施策推進のターニングポイント ～豊後高田市観光まちづくり株式会社の設立～

昭和の町の進化に伴って生じた様々な課題に対応し、さらに、来訪者にまちづくりのコンセプトを正しく伝えるため、地域観光の振興に寄与する観光事業について、民間的手法を活用し展開する『豊後高田市観光まちづくり株式会社』が平成17年11月に設立された。これは市、商工会議所、金融機関などが出資し、いわゆる第三セクター方式により設立されたものである。

本市は、平成17年に、地域再生法に基づく地域再生計画を策定し、内閣総理大臣認定を受けている。これにより、地域人材育成事業、人材の誘致事業、コンサルティング支援事業を実施（地域提案型雇用創造促進事業）、さらに、日本政策投資銀行によるまちづくり会社への出資が行われた。これらは、まちづくり会社設立に大きな役割となっただけではなく、後の中心市街地活性化協議会設立など本市中心市街地活性化施策推進のための大きなターニングポイントとなった。

反省から徹底的な検証へ

まちづくり会社設立により、活性化のため継続的・安定的に取り組む体制が整備されたことから、旧基本計画での課題を解消し、さらなる活性化を図るべく新法による基本計画策定に向けた検討を始めることとした。

新基本計画策定に当たって、実効性の高い事業と玉津地区の明確な戦略を検討するため、旧基本計画での反省をふまえて、昭和の町でにぎわう西側商店街ともう一方の東側商店街と区分し、特に商業統計など各種データを使用して商店街ごとに分析を行うなど、徹底的な深掘り現状分析、そしてニーズの把握を行うこととした。

課題の抽出と求められる方向性

詳細な分析結果などをふまえて、新基本計画策定に当たっての課題を抽出し、求められる方向性を導き出した。（詳細なデータは当市の基本計画を参照）

<西側商店街>

過去の反省

現状分析が不十分で、実施主体等不明確な事業が多く、進捗状況は低い



推進体制の充実

豊後高田市観光まちづくり株式会社の設立により推進体制は充実した



深掘り現状分析

- ① 豊後高田昭和の町の取り組みにより年間25万人を超える観光客が訪問
- ② 小売商店数・空き店舗の減少を食い止め、飲食店・従業員数・歩行量の増など大きな波及効果をもたらした
- ③ 観光客は増加し、一部商店街では商品販売額が持ち直したものの、全体としては衰退の傾向
- ④ 滞在時間は短く通過型観光地となっている



求められる方向性

- ◆ 既存ストックを活用した新たな拠点施設の整備
- ◆ 4つの再生の継続実施等による各個店の魅力アップ
- ◆ ニーズへの対応



目標

- さらなる観光客の増を図る
- 観光客滞在時間の延長による観光消費額の増を図る

<東側商店街>

過去の反省
現状分析が不十分で、明確な戦略が打ち出せなかった



深掘り現状分析
①小売店舗数や歩行者通行量等、依然として衰退が続き、西側商店街と格差が顕著になっている
②病院・神社・お寺などの隣接、地元の史跡の存在、公共機関の集積



求められる方向性
◆既存ストックを有効活用し、高齢者の市民をターゲットとした交流の場の形成
◆昭和の町へ訪れている観光客にも来街を促させる



目標
○玉津地区の活性化
○中心市街地全体の滞在時間の延長など相乗効果を図る

中心市街地活性化の方針

このようなスキームを経て、市全体の人口減少・高齢化が進むと予想される中、地域の活力維持のため、中心市街地を核として豊後高田市全体が活力ある地域となるよう目指すものと、活性化の方針を次のように設定した。

I いとおしく懐かしいおまち ー進化ー

商業者・観光まちづくり株式会社・商工会議所・市の4者が一体となって、これまでの経験をいかし連携体制を取りながら、さらに「昭和の町」を“進化”させ、その活性化に努めていくものとする。

II 高齢者が楽しいおまち ー創造ー

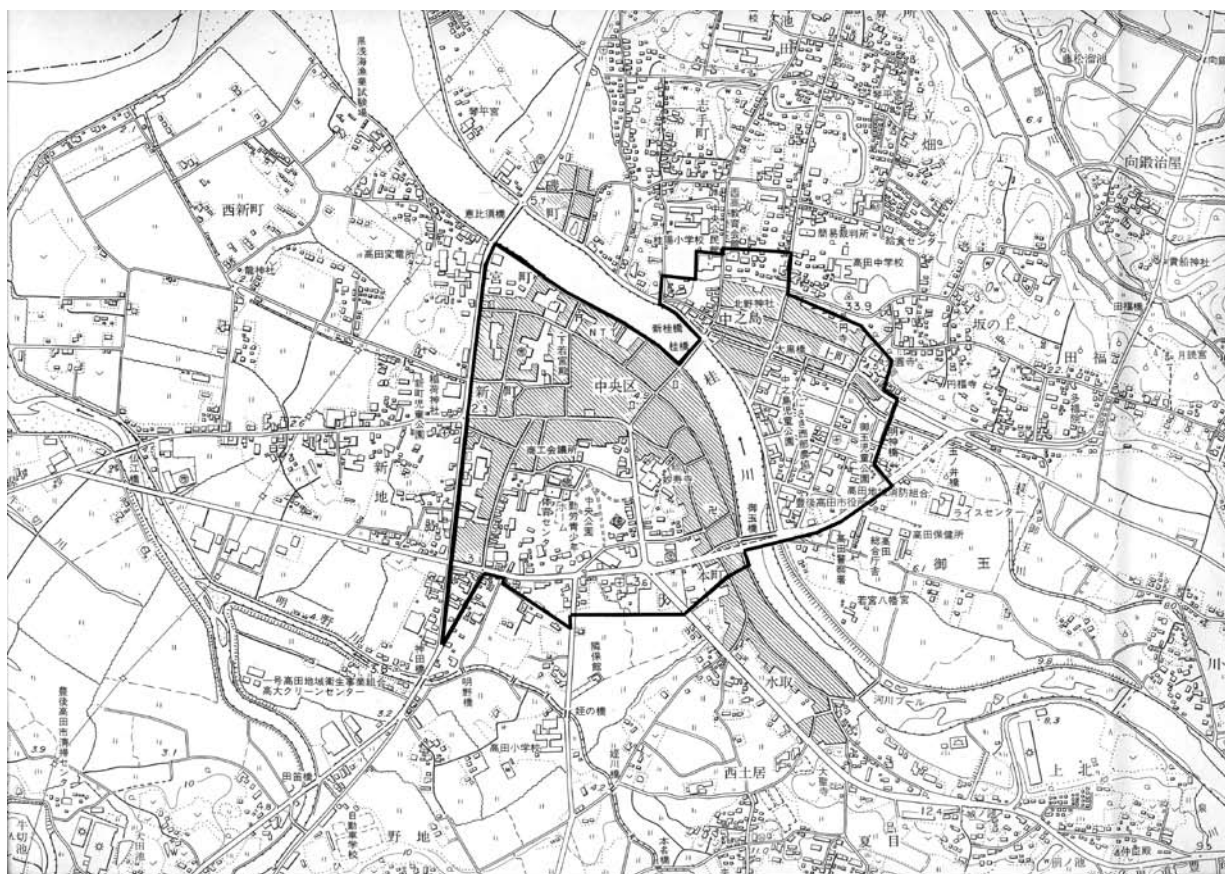
西側商店街(高田地区)の取り組みで得た『商店街自体に来街目的を付与する』という実績に学び、公共施設の集積やお寺等の既存ストックも活用しながら、『健康と御利益』=高齢者の市民の交流の場として、玉津地区にやってくるための動機を新たに付与し、新しいまちづくりにチャレンジする。

III わたってみたいおまち ー交流ー

市の中心部を流れる桂川によって、2分されている中心市街地の『弱み』を『強み』へと転換させ、桂橋を架け替え中心市街地全体の活性化を図る。

中心市街地の区域

今回の基本計画の区域は旧基本計画とほぼ同様の区域を設定した。



豊後高田市中心市街地エリア（面積：71.0 ha）

中心市街地活性化の目標

中心市街地活性化の達成状況を判断する指標として以下の3つを設定した。

①豊後高田昭和の町の年間観光入り込み客数

『豊後高田昭和の町』の取り組みは、既存商店街の再生のために“観光”という要素を取り入れて行ってきた。このため、観光交流人口の増加が活性化の実態を把握する指標として適切であるとした。

現況値（H17）	目標値（H23）
259,647 人	400,000 人

②豊後高田昭和の町の観光客滞在時間（滞在時間が2時間を超える観光客の割合）

観光客の滞在時間の延長は、観光消費額の増

加につながることを期待され、活性化の実態を把握する指標として適切であるとした。

現況値（H18.1）	目標値（H23）
26%※	36%

※来街者向けアンケート調査

③玉津地区高齢者交流施設の入り込み客数

玉津地区は、高齢者の市民をターゲットとした『昭和の町・高齢者が楽しいおまち』として、まちづくりにチャレンジする。同地区への来街状況を把握するためには、その拠点施設となる空きビルを活用した高齢者交流施設への入り込み状況を把握するのが適切であるとした。

現況値（H18）	目標値（H23）
— 人	3,600 人

活性化のために取り組む事業

中心市街地の活性化を実現するため、ハード・ソフト事業あわせて33の事業に取り組むこととした。

なお、まちなか居住に関する事業は、本市の現状を考慮して実施しないこととした。

①市街地の整備改善に関する事業

市の中心を流れる桂川に架かる桂橋を『昭和の町にマッチした』橋へと架け替える桂橋道路修繕事業、駐車場の不足問題と憩いの場の整備に一体的に対応する豊後高田昭和の町駐車場整備事業・中央公園整備事業などに取り組むこととした。



わたってみたい橋へと架け替える桂橋

②都市福利施設整備等に関する事業

玉津地区の商店街の中にある空きビルを活用して高齢者の交流施設として整備する拠点施設活用事業などに取り組むこととした。

③商業活性化のための事業

昭和の4つの再生を推進する店舗修景事業、空き店舗等活用事業や商店街の中に眠る昭和の建築物等を活用し新しい観光拠点施設として整備する拠点施設活用事業、各種イベントに取り組むこととした。



商店街の中に眠る未活用の建築物



商業と環境の一体的推進
昭和の町打ち水大作戦

④公共交通機関の利便性向上に関する事業

高齢者等の通院、買い物等、日常生活の移動手段を確保するため、区域内における路線バスの代替として、10人乗りのワゴンタクシーをもって運行する市民乗合いタクシー事業に取り組むこととした。

都市計画手法の活用

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、市都市計画審議会において方針を説明、都市計画決定を平成19年11月30日までにを行うこととし、当該条例を制定することとしている。また、昭和の町を通過する市道に都市計画道路（現行幅員5～6m⇒16mへ拡幅）が昭和28年より計画されており、長期未着手となっている。当該道

路の整備による中心市街地の空洞化を防ぎ、昭和の町の取り組みを恒久的なものとするため、この都市計画道路の見直し（廃止）に向け大分県と協議を行っている。

おわりに

本市基本計画策定に当たっては、豊後高田商工会議所と豊後高田市観光まちづくり株式会社で共同設置した豊後高田市中心市街地活性化協議会など様々な関係者が一体となって議論を進

めてきた。

中心市街地をさらに元気にさせ、市全体の活性化へつなげたい－関係者の思いは一致しており、真に活力ある地域を実現するため、今後着実に活性化のための事業を実行していかなければならない。“計画”のためではなく、“活性化”のために真に効果がある事業を着実に。

以上、合併しても人口約 26,000 人の小さな都市・大分県豊後高田市発中心市街地活性化基本計画の概要である。

(くわばら しげひこ)