

うすきじょうあとしゅうへんちく
臼杵城跡周辺地区 都市再生整備計画（第1回変更）

おおいたけん うすきし
大分県 臼杵市

平成17年8月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	大分県	市町村名	うすきし 臼杵市	地区名	うすきじょうきょうしゅうへんちく 臼杵城跡周辺地区	面積	28.1 ha
計画期間	平成 16 年度 ~ 平成 19 年度	交付期間	平成 16 年度 ~ 平成 19 年度				

目標

大目標: 中心市街地をその歴史特性を活かした景観整備によって、人・モノのが活発に交流するまちの賑わいを復活させる。

目標1: 城下町のシンボルである臼杵城跡の史跡景観整備を行なうことで、地域住民の景観保護意識の高揚を図る

目標2: 地域住民が自発的に景観形成に取り組み、自らが地域特性にふさわしい居住環境を形成・維持できる環境を整備する。

目標3: 地域特性にふさわしい景観のなかで、活発な人的・物的交流が活発となる拠点を整備する。

目標4: 来訪者が地域住民の生活を妨げることなく、安心して円滑にまちなみ散策を楽しめる環境を整備する

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

旧臼杵城下町地区は、戦国末期の大友氏城下町を母体とした近世城下町の範囲である。旧城下町域は近代以降に大きな改変を受けておらず、近世期そのまま位置と幅員を変えずに残る街路や、当時のままの町割りと、そのよすがを伝える多くの伝統的建造物が今も残されている。

臼杵市ではこうした歴史的遺産を保全しつつ、住みやすく、賑わいのあるまちづくりを目指して、昭和62年の「臼杵市歴史環境保全条例」制定による歴史環境保全地域の設定と修景助成を嚆矢として、平成4～5年度の「二王座歴史の道整備事業」、平成10年度からの「街なみ環境整備事業」、平成14年度からの「身近なまちづくり支援街路事業」での、石畳美化による城下町以来の街路の修景を行ない、建屋と街路が一体として修景され、落ち着いたたたずまいの形成に努めてきた。また、戦国末期から現在まで中心商店街の性格を保っている本町通りの商店街については、平成12～16年度の期間で、城下町にふさわしい景観統一と、地区特性を活かした商業活動を支援する「商業地域景観形成事業」に取り組んでいる。こうした城下町景観のシンボルといえる県史跡臼杵城跡(都市計画公園臼杵公園)についても、臼杵城保存整備計画に基づく既存遺構の保存修理や城郭建築物の復元などを行なうことによってその存在感を高め、市民や来訪者の憩いの場であると同時に、臼杵の歴史特性を後世に伝える核的存在となっている。

課題

昭和の末から徐々に景観整備が進められたことによって、城下町地区の面的な歴史的景観の保全ははかられつつあるが、臼杵城跡と歴史的な町並みの間には、まだ歴史的景観保全の観念がなかった昭和40年代から50年代にかけて建てられた、歴史的景観に適合しない中層建築物が立ち並んでいる空間が形成されている。この空間部分については近代化が著しかったため、現在まで歴史環境保全地域には編入されておらず、修景事業の対象ともなっていない。そのような中で、この空間の東側部分に都市計画道路が敷設されることに伴い、臼杵城跡周辺の家屋等の立ち退きが始まり、歴史環境保全地域から臼杵城への展望が広がってきていることを受けて、早い時期にこの空間をなんらかの形で景観整備する必要が生じてきた。また、この近代的空間のために、今まで景観の連続性が途絶えていた感のある海浜地区から臼杵城跡、二王座地区方面への歴史的景観の連続性を確保を行なうと同時に、これらの区間をつなぐ散策街路の整備の必要性が求められる状況下にある。

将来ビジョン(中長期)

臼杵城跡と歴史環境保全地域間の空間については、中心市街地の活性化計画と整合性をはかりながら、修景整備が必要である。この空間に存在する歴史景観を阻害する建築物等の増加を招かないような規制措置を都市計画法の手続きではかると同時に、市町合併後の総合計画の中で優先課題とした上で、この空間の土地の公有化を進め、これを市民に開放する修景施設として開放する方向性での事業展開をはかる。

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	目標値	
				基準年度	目標年度	
臼杵の町なみ来訪者数	人	観光動態調査データによる、臼杵町なみ来訪者数	歴史的景観整備等の充実に伴うまちの賑わいの復活を目指す	190,000	H15	H19
既存家屋等の修景件数	件	歴史環境保全事業による修景補助件数	地域住民の景観形成に対する意識の高揚と地域特性を活かした居住環境の形成を進める。	120	H15	H19
臼杵城～町なみの一体化度	%	臼杵町なみ来訪者数における、臼杵城跡来訪者の割合	臼杵城跡が臼杵の町なみのシンボルとして意識されてきたかどうかをはかる	50	H15	H19
商店街来店客数上昇率	%	アンケートによる中央通り商店街来店客数の上昇率。15年度に「上昇傾向にある」と回答したパーセンテージを基準にする。	歴史的景観整備の充実とともに、地域特性を活かした経済活動により臼杵城と町なみをつなぐ商店街の活性化を目指す	16.6	H15	H19

都市再生整備計画の整備方針等

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(臼杵の歴史景観シンボルとしての臼杵城跡整備)</p> <p>・臼杵城下町のシンボルである臼杵城跡を近世城郭にふさわしい景観に整備するため、旧城道を活かした順路整備、既存遺構の保存と遺構復元をはかりつつ、安全で市民の憩いの場にふさわしい史跡公園とする。</p>	<p>方針に合致する主要な事業</p> <p>臼杵城再生整備事業 大手門公園整備事業 臼杵城周辺サイン整備事業</p>
<p>整備方針2(臼杵城跡を核とした活用性の高い施設整備)</p> <p>・歴史環境保全地域と臼杵城跡の間の空間を、城下町にふさわしい歴史的景観確保と市民の憩いの場として整備する。</p> <p>・地域の特性を活かしたイベント等に利用できる、利便性と活用性の高い施設整備を行なう。</p>	<p>大手門公園整備事業 臼杵城再生整備事業 仲よし子供公園整備事業</p>
<p>整備方針3(交通拠点・景観保全地区と臼杵城を結ぶ順路整備)</p> <p>・景観的に分断されていた歴史環境保全地域(海添地区)と臼杵城跡をつなぐ散策街路の修景とともに整備されるポケットパークに休憩舎・トイレを設置し、活用性の高いものに整備する。</p> <p>・臼杵駅から臼杵城跡を通り町なみへつなぐ順路を形成するために順路サイン・観光情報提供板を整備することによって、地域の歴史特性をアピールする。</p>	<p>蛤小路ポケットパーク整備事業・二王座ポケットパーク整備事業 臼杵城周辺サイン整備事業 臼杵城再生整備事業 大手門公園整備事業</p>
<p>その他</p>	
<p>○事業成果の評価について 交付金事業施工期間中に、目標値の従前値の算出を行なったのと同じ方法で目標値の達成状況を逐次チェックしていくが、最終年度において総括的な事業活用調査を行い、最終的な成果達成の指標としたい。</p>	

公共公益施設の整備の状況その他の交付限度額算定のために必要な事項

要綱第5に掲げる式による交付限度額(X)	348 百万円	規則第16条第1項に基づく交付限度額(Y)	6,227 百万円	X≤Yゆえ、本計画における交付限度額	348 百万円
----------------------	---------	-----------------------	-----------	--------------------	---------

Au 126,450 m²

公共施設の上限整備水準

区域面積(m ²)	281,000
当該区域の特性に応じて国土交通大臣が定める割合	
○ 区域の面積が10ha未満の地区	0.50
○ 最近の国勢調査の結果による人口集中地区内	0.45
○ その他の地域	0.40

Cl 343,920 円/m²

単位面積あたりの標準的な用地費

標準地点数	1
公示価格の平均値(円/m ²)	138,000

単位面積あたりの標準的な補償費

当該区域内の戸数密度(戸/m ²)	0.001
標準補償費(円/戸)	44,000,000

Cf 23,000 円/m²

控除額 3,193 百万円

まちづくり交付金とは別に国庫補助事業等により整備する施設

施設名(事業名)	面積(m ²)	国庫補助事業費等(百万円)
祇園洲柳原線整備事業	7,722	3,000
身近なまちづくり支援街路事業	922.25	193
合計	8644.25	3193

Ap 83803.5 m²

公共施設の現況整備水準

整備水準が明らかになっている類似市街地等からの推定

推定現況整備水準(小数第2位まで)	
推定公共施設面積(m ²)	0

○ 個別公共施設の積み上げ

	面積(m ²)	割合
道路	28,674	0.1
公園	55,000	0.2
広場	130	0
緑地	0	0
公共施設合計	83,804	0.3

Cnを考慮しない場合の交付限度額(Y1) 6227 百万円

ΣCn 0 円

下水道	0 円
区域面積(m ²)	281,000
うち現況の共用済み区域面積(m ²)	281,000
標準整備費(円/m ²)	3,600

地域交流センター等の公益施設(建築物) 0 円

上限床面積(m ²)	9,400
標準整備費(円/m ²)	518,000

調整池 0 円

調整池の容積(m ³)	0
標準整備費(円/m ³)	140,000

河川 0 円

河川整備延長(m)	0
標準整備費(円/m)	3,700,000

住宅施設 0 円

建設予定戸数(戸)	超高層	0	
	一般	0	
	合計	0	
標準整備費(円/戸)	超高層	一般	
	北海道特別地区	41,310,000	33,500,000
	北海道一般地区	38,190,000	30,990,000
	特別地区	49,120,000	35,690,000
	大都市地区	37,170,000	30,180,000
	多雪寒冷地区	41,510,000	32,370,000
	奄美地区	39,520,000	35,640,000
	沖縄地区	30,280,000	30,280,000
○	一般地区	33,700,000	28,640,000

市街地再開発事業による施設建築物 0 円

施設建築物の延べ面積(m ²)	0
標準共同施設整備費(円/m ²)	132,000

電線共同溝等 0 円

電線共同溝等延長(m)	0
標準整備費(円/m)	680,000

人工地盤 0 円

人工地盤の延べ面積(m ²)	0
標準整備費(円/m ²)	5,300,000

協議して額を定める大規模構造物等 0 円

大規模構造物等	協議状況	整備費(円)
なし	0	0

Cnを考慮した場合の交付限度額(Y2) 6227 百万円

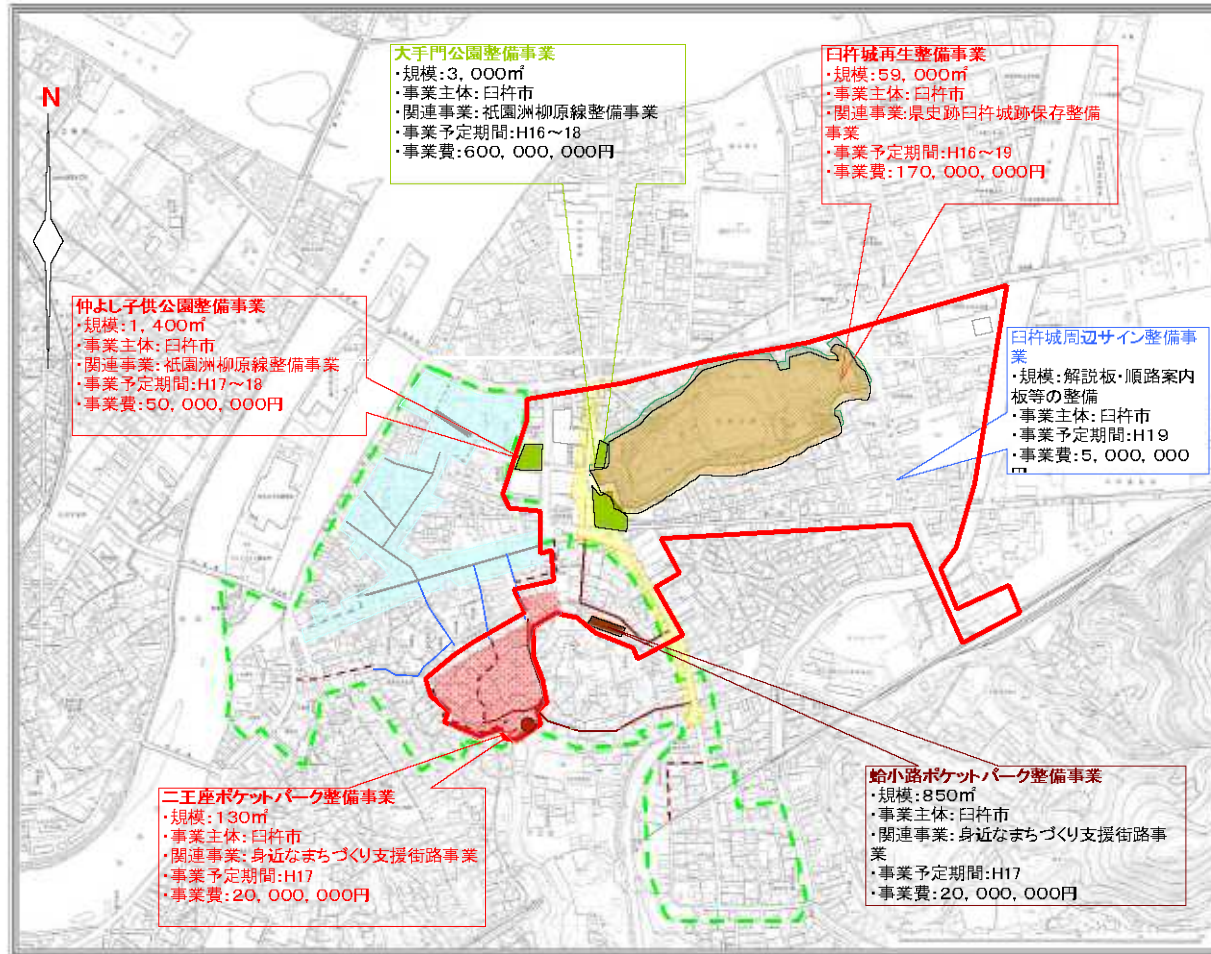
都市再生整備計画の区域

臼杵城跡周辺地区(大分県臼杵市)	面積	28.1 ha	区域	臼杵市大字臼杵・海添・二王座のそれぞれ一部
------------------	----	---------	----	-----------------------



臼杵城跡周辺地区(大分県臼杵市) 整備方針概要図

目標	その歴史特性を活かした景観整備によって、中心市街地を人・モノが活発に交流する賑わいの町へとを復活させる。	代表的な指標	臼杵の町なみ来訪者数 (人)	190,000 (16年度)	→	210,000 (19年度)
			既存家屋等の修景件数 (件)	120 (16年度)	→	190 (19年度)
			臼杵城～町なみの一体化度 (%)	50 (16年度)	→	70 (19年度)



赤字・赤枠は17年度変更・追加事業
は17年度追加区域

(参考)当初年次計画

(事業費:百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
道路									
公園		大手門公園	臼杵市	600	250	150	100	100	0
下水道									
河川									
共同駐車場									
駐車場有効利用システム									
地域生活基盤施設		蛤小路ポケットパーク	臼杵市	40	0	40	0	0	0
高質空間形成施設		臼杵城周辺サイン整備	臼杵市	5	0	5	0	0	0
高次都市施設									
既存建造物活用事業									
都市再生交通拠点整備事業									
住宅市街地 総合整備事業	拠点開発型								
	沿道等整備型								
	密集住宅市街地整備型								
公営住宅等整備									
都市再生住宅等整備									
都心共同住宅供給事業									
街なみ環境整備事業									
人にやさしいまちづくり事業									
優良建築物等整備事業									
住宅地区改良事業等									
土地区画整理事業									
市街地再開発事業									
防災街区整備事業									
住宅街区整備事業									
地区再開発事業									
計				645	250	195	100	100	0
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
地域創造支援事業	文化財保存整備	臼杵城本丸	臼杵市	170	20	50	50	50	0
事業活用調査	市民意識調査	交付金事業計画区域	臼杵市	5	0	0	0	5	0
まちづくり活動推進事業									
計				175	20	50	50	55	0
				820	270	245	150	155	0