

都市再生整備計画(第2回変更)

みなとオアシス^{つ く み し ゅ う へ ん ち く}津久見周辺地区

^{お お い た}大分県 ^{つ く み し}津久見市

令和7年11月

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	つくみし 津久見市	地区名	みなとオアシス津久見周辺地区	面積	29.1	ha
計画期間	令和	5	年度	～	令和	8	年度	
					交付期間	令和	5	年度
							～	令和
							8	年度

目標
大目標：みなとオアシス津久見の拡大・再整備による新たな都市づくりの拠点形成
目標1：都市機能の誘導、周辺環境整備による街なか居住の促進
目標2：子育て支援・地域コミュニティの形成等によるまちづくり満足度の向上

目標設定の根拠
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)
・本市の人口は令和2年時点で16,100人(R2年国勢調査)であり、第2期津久見市人口ビジョンでは令和22年に10,000人を維持する目標を掲げている一方で、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、令和22年には9,233人に減少されると予想されている。 ・第5次津久見市総合計画や津久見市総合戦略に基づき、少子高齢化、人口減少社会に対応する取組を進めてきたが、転出超過(社会減)の状況は顕著であり、特に若い世代や子育てファミリー層から「住みたい、住み続けたい」と思われる都市づくりが求められていることから、生活利便性の高い街なかに都市機能や居住を誘導し人口流出に歯止めをかける必要がある。 ・その街なかであるが、つくみん公園、スーパー、ホテル等の立地はあるものの、遊休地(市有地・民有地)、利便性や周遊性、衰退している商店街等の課題も山積している。 ・令和3年度に改訂した「津久見市都市計画マスタープラン」では、JR津久見駅から概ね半径1km以内のエリアを市中心部(中心市街地)と位置づけ、今後10年以内に取り組む必要がある事業を「津久見市グランドデザイン構想」として整理した。 ・その中でも、築64年を経過し老朽化している現庁舎の新築移転と・街なか観光拠点の一体的整備及びつくみん公園等の周辺環境整備等が長年にわたり住民・団体間で議論されており、本市の都市づくりの核となるエリアとしての整備が望まれている。 ・そして、今年度策定予定の「津久見市立地適正化計画」では、JR津久見駅北側に都市機能を誘導することで、街なか居住を促進することとしている。 ・本整備計画において、未利用の市有地に建設する津久見市新庁舎に、子育て支援活動拠点を整備し郊外にある地域子育て支援センターを移設、さらに、地域住民の交流、コミュニティ形成を目的とした市民活動拠点の二つの高次都市施設を新設する。さらに、三つ目の高次都市施設(街なか観光拠点)を一体的に整備し、周辺のつくみん公園・緑地の整備、道路の新設・改良により国道217号からのアクセス性、エリア内の周遊性向上を図ることで、この国道217号以北のエリアを新たな都市づくりの拠点とし、PR効果も踏まえ「みなとオアシス津久見」の拡大・再整備と位置づける。 ・そして、国道217号で分断されていた周辺の中心商店街を含めたエリアを計画区域とし、市道岩屋線道路改良事業による利便性・安全性、周遊性の向上、津久見市創業支援事業による新規創業・事業承継等の促進などの関連事業を効果的に推進し相乗効果を生む施策展開を目指していく。 ・目標1として、計画的な都市機能の誘導、周辺環境整備と関連事業との相乗効果で街なか居住を促進し、計画区域内の居住人口の維持を目指す。 ・目標2として、子育て支援や地域コミュニティ形成等の効果的な活用により、市民活動の活発化を図り住民のまちづくり満足度の向上を図る。特に、子育て支援活動拠点は立地環境等から、少子化傾向の中でも利用を促進し現行水準の25%増の利用実績を目標とすることで子育て支援の充実、定住促進につなげていく。 ・以上の目標を掲げ、本整備計画を計画的に推進することで、みなとオアシス津久見エリアに都市機能を集約化し、周辺地区との周遊性・回遊性を高め、本市の都市づくりの拠点形成を目指す。

まちづくりの経緯及び現況
・平成20年7月に、県下でも高い人気を誇るつくみん公園を核施設とした「みなとオアシス津久見」に認定された。しかしながら、周辺地域においては、遊休地(市有地・民有地)や緑地が存在し、その利活用や道路線形の改善、中心商店街への人の流れなどが長年にわたる課題として掲げられてきた。また、中心商店街においても、空き店舗・空き家、空き地が年々増加し、商店街としての機能や購買力の低下に加え、街なかの人口減少も大きな課題とされてきた。 ・市中心部のまちづくりを推進するため、平成27年度から3か年にわたり実施した「津久見観光周遊性創出事業」において、大学、行政、市民、団体等の相互連携によるワークショップ、ワークショップ意見を基にした、つくみん公園の休憩施設「コンテナ293号」、中心商店街での活動拠点「cafe1/2」を整備した。 ・平成29年台風第18号では、津久見川の氾濫等により甚大な被害を受けた市中心部の早期の復旧と将来的なまちづくりを議論するため、平成30年2月に、産・学・官・金・有識者等で構成する「津久見市中心部の活性化検討委員会」を設置し、現在まで計7回にわたり市中心部のまちづくりに関する議論を重ねてきた。その中で、子育て支援や市中心部での市民活動の活発化に関する多くの意見も寄せられた。 ・上記災害からの復旧事業(津久見川・彦の内川河川激甚災害対策特別緊急事業)に合わせ、大学・県・市が連携し「津久見川プロジェクトチーム」を結成し周辺整備の方向性を協議する中で、JR津久見駅周辺区域を滞在快適性等向上区域(まちなかウォーカブル区域)に位置付け、歩いて楽しめる空間づくりを目的としたまちなかウォーカブル推進事業(令和2年度～6年度予定)を計画し実施している。 ・築64年を経過し老朽化が著しい現庁舎の新築移転については、平成28年6月から庁内で検討を開始し、基本構想、基本計画、設計業務と計画的に推進してきたが、この間、庁内検討委員会15回、専門家検討委員会12回、市民委員会10回、その他地区説明会等を開催し、みなとオアシス津久見周辺地区への新築移転等について市民や団体とのコンセンサスを形成してきた。 ・街なか観光拠点整備については、平成29年3月に策定した「津久見市観光戦略」の重点事業として方向性を示し、県、産業(観光・鉱工業・農業・公共交通)、金融、経済・まちづくり団体、報道、行政等が参画する「津久見市観光戦略会議」を中心に協議を進め、令和3年度に『広域周遊観光客の交流拠点「街なか観光拠点」整備に向けた基本計画』を策定し、今後2か年をかけF/S(フィンビリティストディ)やサウンディング調査等の実施、令和9年度中のグランドオープンを目指している。また、基本計画策定業務の際のヒアリング調査結果として、JA・JF等の関係団体や飲食店等の事業者から、施設整備に期待する声をいただいている。 ・キックオフとして令和元年11月に、大学が主導し産業・福祉・教育・防災・まちづくりの各分野で活躍している市民・団体の参画のもと「グランドデザインワークショップ」を開催し、上記の取組や計画の方向性を鑑み、令和3年度に「津久見市都市計画マスタープラン」の改訂、「津久見市グランドデザイン構想」を策定した。 ・「津久見市立地適正化計画」の中で、津久見駅北側(みなとオアシス津久見周辺地区)への都市機能の誘導、街なか居住の促進等の方向性や本整備計画についての住民説明会等を開催し住民とのコンセンサスを形成している。また、子育て支援策強化のため、郊外の千怒地区にて地域子育て支援センターを運営している福祉法人や関係者と街なか(新庁舎1F)への移設についての協議を行ってきた。 ※本市は、特に市中心部のまちづくりに関するワークショップ等を数多く実施してきたが、こ2年間はコロナ禍でもあり、ワークショップや意見交換会等の機会が減少している。都市計画マスタープランや立地適正化計画策定業務期間は、各地区少人数でのヒアリング調査程度に留め実施した。

課題
・歯止めがかからない人口減少(特に社会減)、若い世代から「本市に住みたい、住み続けたい」と思われる都市づくり、子育て、福祉、学力向上、地域コミュニティの形成などのソフト面の対策強化のための拠点となる施設整備が求められている。 ・築64年を経過し老朽化が著しい現市庁舎の建て替えは大きな行政課題。市中心部のみなとオアシス津久見地区に、新庁舎の新築移転などによる都市機能の集積を図り、生活利便性や周遊性・回遊性向上による街なか居住の促進、新たな都市づくりの拠点形成が求められている。 ・本計画区域とJR津久見駅南側との連携・連続性により、JR津久見駅から概ね半径1km以内の市中心部のまちづくりは大きく前進する。本計画に続く第二期計画として、JR津久見駅のバリアフリー化や現庁舎・第二中学校の利活用等を検討していく必要がある。 ・将来的にも、市中心部と市内の他の地域を結ぶ交通ネットワークの構築が求められている。

将来ビジョン(中長期)							
①第5次津久見市総合計画後期基本計画(令和3年度～令和7年度)(令和2年度改訂)							
・多様な都市活動を支える快適で潤いのあるまち(都市基盤・生活基盤整備分野)							
津久見港埋立地に新庁舎・街なか観光拠点整備を図るなど、市中心部のまちづくりを総合的に推進。							
②第2期津久見市人口ビジョン まち・ひと・しごと創生第2期津久見市総合戦略(令和3年度～令和7年度)(令和2年度策定)							
・将来の目標人口:令和22年 10,000人							
・基本目標1.住みたい、住み続けたい、魅力あるまちへ ①安心して暮らせるまち、暮らしにやさしい活気あふれるまちづくり (ウ)にぎわいの創出 ○市中心部 の活性化の推進 と 魅力の向上 ○津久見港青江地区埋立地に市庁舎建て替えを推進							
○集客交流拠点施設(街なか観光拠点)整備の推進 ○観光産業との連携による市中心部 への周遊性向上 ○つくみん公園を核とした市中心部 のにぎわい 創出							
・基本目標2.子育て世代に選ばれる、産み、育てやすい環境づくり ①子どもを産み育てやすい環境づくり (イ)出産・子育てに関する支援 ○子育てのステージに応じた支援策の充実 ○地域社会全体が一体となった子育て環境づくり 等							
③津久見市都市計画マスタープラン(目標年次:令和22年)(令和3年度改訂)							
・JR津久見駅から概ね半径1kmの範囲を市中心部位置付け。新庁舎・街なか観光拠点の一体的整備を機に、これまでにない新しい都市を創造する。							
④津久見市グランドデザイン構想(目標年次:今後10年以内)(令和3年度策定)							
・都市計画マスタープランで市中心部に位置付けた、JR津久見駅から概ね半径1kmの範囲で、今後10年以内に行っていきたい事業を整理。							
⑤津久見市立地適正化計画(目標年次:令和22年)(令和4年度策定)							
・JR津久見駅北側を都市機能誘導区域に設定し、新たな都市施設を誘導することで街なかの都市機能強化、街なか居住の利便性向上を目指す。							
⑥広域周遊観光客の交流拠点「街なか観光拠点」整備に向けた基本計画(令和3年度策定)							
・街なか観光拠点の機能、施設計画、事業手法、管理運営計画等を整理し、今後、F/S(フィジビリティスタディ)やサウンディング調査等を経て令和9年度中のグランドオープンを目指す。							

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							
・津久見市都市計画マスタープランでは、JR津久見駅から概ね半径1km以内のエリアを新たに市中心部(中心市街地)と位置づけ、その中でも本地区は、市中心部の都市づくりの核となるエリアと位置づけられている。							
・現在、国道217号以北のエリアには、つくみん公園、ホテル、スーパー等が立地している一方で、遊休地(市有地・民有地)や緑地が存在し、さらに道路線形から国道からのアクセス性が脆弱であり、東側の荷捌き所・水産加工事業所・うみえーるから西側の耐震岸壁・遊休地(県有地)に至るエリア全体の周遊性も課題となっている。							
・中心商店街においても、空き店舗・空き家、空き地が年々増加し、商店街としての機能や購買力の低下に加え、街なかの人口減少も大きな課題とされてきた。							
・拡大・再整備を計画している、みなとオアシス津久見エリアと中心商店街エリア一帯を「みなとオアシス津久見周辺地区」とし計画区域に指定し、みなとオアシス津久見エリアへの都市機能(施設)の誘導等により計画区域全体での生活利便性の向上を図るとともに、新たな都市づくりの拠点形成を目指す。							
・具体的には、代表的な都市機能(施設)である新庁舎整備を機に、街なか観光拠点、市民交流拠点、子育て支援活動拠点などの高次都市施設を複合的・一体的整備及びつくみん公園・緑地・道路等の周辺環境整備を推進することで、更なる都市機能の集約化、都市構造を再編につなげ街なか居住や観光交流の促進、子育て支援活動拠点等の利用促進によるまちづくり満足度の向上を図る。							
・さらに、第二期計画として、JR津久見駅のバリアフリー化と駅前周辺環境整備、現市庁舎・現第二中学校の有効活用、市民図書館・津久見川周辺と計画区域との回遊性促進のためのウォーカブルの取組強化、小中高連携等による居住環境整備など、JR津久見駅南側の整備を検討し、本事業計画区域との連携・連続性を向上させることで、JR津久見駅から概ね半径1km以内の市中心部の都市づくりを推進していく。							
・本市の医療機能の中核である津久見中央病院が立地する千怒地域、自然に恵まれた上青江地域、基幹産業である石灰石・セメント産業等が集積する堅徳地域にも都市機能誘導区域を設定し、道路整備、公共交通の利便性向上等により、本地区とのネットワークを構築していく。							
都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等							

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	
計画区域内の居住人口	人	国勢調査に基づく計画区域内の居住人口	都市機能の誘導・集約化により生活利便性の向上を図り、街なか居住を促進することで、計画区域内の居住人口の維持を目指す。	716人	R2年度	716人	R8年度
子育て支援活動拠点の延べ利用人数	人／年間	新設する子育て支援活動拠点の年間の延べ利用人数	立地環境等から、少子化傾向の中でも、乳幼児の一時預りも含めた利用を促進し、現行水準の25%増の利用実績を目標とすることで、子育て支援の充実による、まちづくり満足度の向上、定住促進効果につなげる。	1,200人／年間	R3年度	1,500人／年間	R8年度

都市再生整備計画の整備方針等

様式(1)-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
【都市機能の誘導、周辺環境整備による街なか居住の促進】 ・新庁舎(市民交流・子育て支援活動拠点)・街なか観光拠点の高次都市施設の立地、周辺の道路・公園・高質空間形成(港湾緑地)事業を計画的に推進し、中心商店街との相乗効果による居住利便性の向上につなげ街なか居住を促進する。 ・並行して、市道岩屋線道路改良事業、津久見商工会議所等と連携し津久見市創業支援事業等を活用した新規創業・事業承継の促進などの関連事業を効果的に推進し、本整備計画との相乗効果を図る。 ・本計画区域内の居住人口を維持することで、市中心部商店街の商店数の維持につなげていく。	【基幹事業】(公園)つくみん公園整備事業 【基幹事業】(高次都市施設 地域交流センター)市民交流拠点整備事業 【基幹事業】(高次都市施設 子育て世代活動支援センター)子育て支援活動拠点整備事業 【基幹事業】(地域生活基盤施設)港湾緑地美装化整備事業、再生可能エネルギー施設整備事業 【提案事業】(まちづくり活動推進事業)まちづくり活動支援事業 【提案事業】(地域創造支援事業)埠頭用地道路整備事業
【子育て支援・地域コミュニティの形成等によるまちづくり満足度の向上】 ・高次都市施設(子育て支援活動・市民活動拠点)及び周辺環境整備により、それぞれの高次都市施設の意義・目的に沿った取組を推進することで、まちづくりの満足度(本市の魅力)の向上を図る。 ・特に、子育て支援活動拠点は、立地環境等から少子化傾向の中でも利用を促進し現行水準の25%増の利用実績を目標とするところで、子育て支援の充実、定住促進につなげていく。 ・他の高次都市施設やつくみん公園と連携し、相乗効果を生むイベント等の取組を検討実施する。	【基幹事業】(公園)つくみん公園整備事業 【基幹事業】(高次都市施設 地域交流センター)市民交流拠点整備事業 【基幹事業】(高次都市施設 子育て世代活動支援センター)子育て支援活動拠点整備事業 【基幹事業】(地域生活基盤施設)港湾緑地美装化整備事業、再生可能エネルギー施設整備事業 【提案事業】(まちづくり活動推進事業)まちづくり活動支援事業 【提案事業】(地域創造支援事業)埠頭用地道路整備事業
その他	
【本整備計画立案の基盤となった行政と大学・産業・住民・団体等との協働の取組】 ①津久見観光周遊性創出事業(平成27年度～29年度) ・市中心部のまちづくりを推進するため、平成27年度から3か年にわたり実施した「津久見観光周遊性創出事業」において、大学(福岡大学・大分大学)、行政、市民、団体等の相互連携によるワークショップ(平成27年度計5回)、ワークショップ意見を基にした、つくみん公園の休憩施設「コンテナ293号」、中心商店街での活動拠点「cafe1/2」を整備。 ②津久見市中心部の活性化検討委員会(平成29年度～) ・平成29年台風第18号では、津久見川の氾濫等により甚大な被害を受けた市中心部の早期の復旧と将来的なまちづくりを議論するため、平成30年2月に、産・学・官・金・有識者等で構成する「津久見市中心部の活性化検討委員会」を設置し、現在まで計7回にわたり市中心部のまちづくりに関する議論を重ね、その中で、子育て支援や市中心部での市民活動の活発化に関する多くの意見あり。 ③津久見川プロジェクトチーム(平成30年度) 災害からの復旧事業(津久見川・彦の内川河川激甚災害対策特別緊急事業)に合わせ、大学(福岡大学)・県・市が連携し「津久見川プロジェクトチーム」を結成し周辺整備の方向性を協議する中で、JR津久見駅周辺区域を滞在快適性等向上区域(まちなかウォークアブル区域)に位置付け、歩いて楽しめる空間づくりを目的としたまちなかウォークアブル推進事業(令和2年度～6年度予定)を計画し実施中。 ④新庁舎建設の検討委員会(平成28年度～) ・築64年を経過し老朽化が著しい現庁舎の新築移転については、平成28年6月から庁内で検討を開始し、基本構想、基本計画、設計業務と計画的に推進してきたが、この間、庁内検討委員会15回、専門家検討委員会12回、市民委員会10回、その他地区説明会等を開催し、みなとオアシス津久見周辺地区への新築移転等について市民や団体とのコンセンサスを形成。 ⑤津久見市観光戦略会議(平成28年度～) ・街なか観光拠点整備については、平成29年3月に策定した「津久見市観光戦略」の重点事業として方向性を示し、県、産業(観光・鉱工業・農業・公共交通)、金融、経済・まちづくり団体、報道、行政等が参画する「津久見市観光戦略会議」を中心に協議を進め、令和3年度に『広域周遊観光客の交流拠点「街なか観光拠点」整備に向けた基本計画』を策定、今後F/S(フィンビリティスタディ)やサウンディング調査等の実施、令和11年度中の完成を目指す。 ⑥グランドデザインワークショップ(令和元年～) ・大学(福岡大学)が主導し産業・福祉・教育・防災・まちづくりの各分野で活躍している市民・団体の参画のもと「グランドデザインワークショップ」を開催し、市中心部のまちづくり等の方向性を議論。その後の継続開催を予定していたがコロナ禍で未開催。	

様式(1)-④-1

(金額の単位は百万円)

...A

...B

...C

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)				事業期間		全体事業費(千円)
					直轄	補助	地方単独	民間単独	開始年度	終了年度	
					/	/	/	/	/	/	
					/	/	/	/	/	/	
					/	/	/	/	/	/	
合計					/	/	/	/	/	/	0

[illegible]

みなとオアシス津久見周辺地区(大分県津久見市)	面積	29.1	ha	区域	津久見市中央町
-------------------------	----	------	----	----	---------

