

街 な み 環 境 整 備 方 針 説 明 書

愛媛県大洲市 肱南地区

1. 街なみ環境整備促進区域 街なみ環境整備事業地区

- (1) 街なみ環境整備促進区域の概要
- (2) 街なみ環境整備事業地区の概要

- 所在地 愛媛県大洲市大洲ほか
- 区域面積 約 2 7 7 h a (歴史的風致維持向上計画重点区域)
- 地区面積 2 6 . 1 h a (肱南地区)

① 立地

大洲市は、愛媛県西南部、県都の松山市から約50 k mに位置する。平成17年、肱川（ひじかわ）流域の1市2町1村が合併し誕生した。肱南地区は、肱川の中流域に位置し、藩政時代の旧大洲城下である。地区内には、大洲市役所をはじめ裁判所、税務署など公的施設が多く置かれている。主要道路である国道56号（旧松山街道）と肱川の結節点であり、明治以降も物流の拠点として繁栄した歴史をもつ。

② 地区の形成経緯

大洲市の中心市街地を形成する肱南地区は、近世に整備された城下町としての風情を残す地域でもある。その西端に大洲城跡があり、この城跡から東に延びる形で短冊状の町割りが形成され、道筋は当時のままにはぼ失われることなくその姿を残し、かつての町人町の町並みと相まって独特の風情や情緒を感じ取ることのできる環境にある。その町並みを構成する建物の多くは、この地域が「木蠟」、「製糸」、「舟運」で隆盛を極めた明治から大正時代に建てられたもので、その中には、明治時代に急速に進められた西洋化の世相を代表する「旧大洲商業銀行本店（現 おおず赤煉瓦館）」がある。また、城下町が肱川につき当たる東の端には、肱川の豊かな水と富士山の緑を借景に「日本伝統建築・工芸」の粋を集めて建築された「臥龍山荘」が文化財としてその姿を今に留めている。このような歴史的な市街地環境の中で、その風土が育んできた歴史と文化を反映した大洲市特有の歴史的風致を形成してきた。

③ 現況

昭和 50 年(1975)代以降はモータリーゼーションへの対応の立ち遅れ等から商業地としての中心市街地の衰退が著しく、高齢化や空洞化が急速に進行しつつあり、この歴史的環境を維持していくことが困難となってきた。

このため、大洲市では、こうした固有の歴史的風致の維持・向上を目指し、平成 11 年(1999)からは、おはなはん通り周辺の伝統的な町並みを保全するための外観整備に係る補助制度をスタート

した。平成 16 年(2004)には大洲城天守閣(4 層 4 階)と多聞櫓とを豊富な歴史資料を基に完全木造で復元し、約 120 年ぶりにその雄姿を甦らせるなど、様々な事業に取り組んできた。そして、歴史的景観や環境への市民意識が高まりつつある中、大洲の風土が育んできた「良好な景観」を適正に保全し次代へと継承していくために、平成 21 年(2009)3 月に大洲市景観計画を策定し、同年 7 月から施行した。

また、平成 24 年 3 月には、歴史まちづくり法に基づく「大洲市歴史的風致維持向上計画」の認定を受け、貴重な資産である歴史的風致を維持・向上していくための事業を積極的に実施し、文化財や歴史的景観を活かしたまちづくりを推進してきた。

④ 課題

歴史的建造物の所有者の多くが都市部等の遠隔地に在り、維持が困難となり更地化により処分されてしまうこと、また所有者の高齢化等により改修等の新たな投資がなされず老朽化が進むことなどで、近年、歴史的風致のある街なみ環境が急速に失われつつある。

元々城下町として商業用途として使用されてきた背景を持つ歴史的建造物がほとんどであることから、住宅としてよりも宿泊施設や飲食施設など商業用途への活用においてその価値を顕在化させやすく、民間投資を促進しつつ事業者等が活用でき、かつ時代に合った官民協働の仕組みが地域内につくられていくことが求められている。

(3) 地区住民のまちづくり活動の概要

歴史的町並みの一画に昭和30年代のまぼろし商店街を再現した「ポコペン横丁」が毎週日曜日に開催されている。平成11年(1999)に開設以降、約20年間住民グループ「大洲まぼろし探偵団本舗」により町並みを生かした活動が継続されている。

また、平成29年(2017)から地域内外の若手住民らにより、町並みの保全活動がスタートしている。維持管理が困難な所有者に代わり清掃活動を行い、地域内の歴史的建造物等の保全と町家活用イベント「城下のMACHIBITO」(年1回)を開催している。平成30年(2018)にNPO法人化し、現在は「NPO法人YATSUGI」という名称で活動している。

2. 区域の整備に関する基本計画

(1) 整備の目標

大洲市歴史的風致維持向上計画(平成 24 年 3 月認定)にある「歴史的風致形成建造物指定候補物件」について、大洲市観光まちづくり町家活用エリア基本計画(平成 31 年 3 月策定予定)に基づき、分散型宿泊施設や飲食施設、その他商業店舗等に活用することで、本来の城下町がもつ歴史的風致を再生し、歴史文化や暮らし、営みとともに、区域内に賑わいを取り戻すことで、交流する人々の姿がいきいきと映える街なみ環境を創出する。

(2) 整備の時期

平成31年度 ～ 35年度

(3) 地区施設等の整備に関する基本的方針

地区施設等の整備なし

(4) 住宅等の整備に関する基本的方針

大洲城下町に広がる歴史的町並みについて、平成29(2018)・30(2019)年度に学術調査を実施し、歴史的建造物としての文化的価値が判明しつつある。維持管理が困難となった歴史的風致形成建造物指定候補物件を中心に、文化的価値を最大限に発揮させ、事業用途だけでなく、観光資源としての活用を図れるように改修整備を行う。

改修にあたっては、観光まちづくり機能を担う地域DMO「一般社団法人キタ・マネジメント」(日本版DMO候補法人)を中心とした民間事業者が、地域未来投資促進法に基づく地域経済牽引事業者となり、維持管理が困難な所有者と、事業を行う民間事業者との間に入り、中間組織として法令チェックやファイナンス、改修整備等のつなぎ役を担う。また、改修整備した歴史的建造物を事業者にリース又はサブリースを行い事業化する。地域DMOが、街なみ環境と地域活性化のマネジメント機能を担い、街なみ環境整備を推進させる。

(5) その他の事項

■計画の目標を達成するために必要な交付対象事業

街なみ環境整備事業

・歴史的風致形成建造物整備

街なみ整備助成事業

・歴史的風致形成建造物助成

■計画の期間における交付対象事業の全体事業費

全体事業費：521.2 百万円

■交付対象事業等の効果の把握及び評価に関する事項

主要観光施設に位置付けている大洲城、臥龍山荘の利用者数を 75,195 人／年から 80,000 人／年に増加(5%以上増)

■費用便益比

費用C：各年の事業費用に割引率4%を用いて現在価値化した値の合計

便益B：各年の便益に割引率4%を用いて現在価値化した値の合計

B：1,054,868 千円 / C：476,651 千円 = B/C 2.21

※平成15年2月 国土交通省住宅局市街地住宅整備室

街なみ環境整備事業 費用対効果分析マニュアル(案)により算出

■ 案内図・位置図



