

「中心市街地公有地利活用基本構想（素案）」に対する 市民意見公募の結果について

平成30年12月19日から平成31年1月18日までの間、「中心市街地公有地利活用基本構想（素案）」について、市民の皆様からいただいたご意見の要旨とそれに対する本市の考え方等を取りまとめ公表します。

いただいたご意見については、今後中心市街地公有地利活用の検討を進める際に参考とします。

1. 意見募集期間

平成30年12月19日（水）から平成31年1月18日（金）

2. 意見提出者数

15人

3. 意見の件数

24件

番号	意見要旨
方針に関すること	
1	祝祭広場等他の公有地も併せて検討を行うべき
2	22街区・54街区の一体的な整備に賛成
用途に関すること	
3	商業施設は飽和状態のため反対
4	既存商店街と共存共栄できる施設を希望
5	民間の自由な発想による施設を希望
6	ハイグレードホテルの誘致を希望
7	マンションの誘致を希望
8	マンションの誘致に反対
9	大学、サテライトキャンパス等の誘致を希望
10	回遊性の向上につながる複合施設を希望
11	コンベンションホール施設を希望
12	不要な公共施設の整備には反対
13	科学館の建設を希望
14	荷揚町小学校跡地に中央郵便局の移転を希望
15	災害時の避難場所として緑地・空地の確保を
16	交通結節機能施設も災害時には避難場所として利用を
交通結節機能に関すること	
17	交通結節機能施設におけるタクシー待機場を最小限に
18	交通結節機能施設におけるバス待機場を最小限に
19	交通結節機能施設の強化に賛成
20	交通結節機能施設での観光案内等を希望
21	交通結節機能施設を行政が整備することは反対
22	交通結節機能施設として鉄道残存敷の活用を
23	高速バス等が22街区に乗り入れることは反対
その他	
24	中心市街地に屋台や路面電車を

「大分市中心市街地公有地利活用基本構想(素案)」の意見公募において寄せられた意見等の概要とそれに対する本市の考え方

意見提出期間:平成30年12月19日～平成31年1月18日

意見提出者数:15人

意見件数:24件

<方針に関すること>

No.	意見要旨	意見に対する本市の考え方
1	今回の基本構想は、荷揚町小学校跡地、22街区・54街区のみを対象としており、祝祭の広場、中島小学校跡地、大友氏遺跡等、他の公有地を除いて検討されています。例えば祝祭の広場の将来的な活用方針も想定されていません。 中心市街地公有地の利活用の検討に際しては、都市計画マスタープランやランドデザインとの整合を図り、その他の公有地も含めた総合的な活用方針を検討するべきでないでしょうか。	基本構想は関連する「大分市都市計画マスタープラン」や「おおいた中心市街地まちづくりランドデザイン」など各種計画との整合を図ることとしており、中心市街地のその他の公有地と包括的に関連するとともに、荷揚町小学校跡地、22街区・54街区の利活用の方向性を示したものです。 その他の公有地については、将来の活用方針を盛り込むものではありませんが、中心市街地の魅力の伸展に寄与する重要な位置づけであると認識しており、いただいたご意見は今後の参考とさせていただきます。
2	22街区・54街区については、「駅に近接する良好な立地特性を生かしたにぎわいの創出につながる土地の有効利用を図るため、両街区の一体的な整備」を目指す基本方針に賛同いたします。	基本構想の中心市街地公有地の利活用のコンセプトであります「県都にふさわしい中心市街地の魅力が伸展するまちづくり」に資する土地の有効活用に向け、今後も検討を行ってまいります。

<用途に関すること>

No.	意見要旨	意見に対する本市の考え方
3	22街区・54街区の活用については、商業施設は妥当ではないと考えます。商業施設はすでにオーバーストアであり、これ以上商業施設が出来ると、既存商店街や駅前商業施設の活性化にも影響があると思います。	22街区・54街区の市場ニーズについて、ヒアリング等により民間事業者の意向を確認したところ、JRおおいたシティなど物販等の商業機能は現状でも充足しているとの意見が多くありました。そのため当該地には、既存商店街や駅前商業施設に不足している機能を導入する方が実現性があると考えています。また、既存商店街等と共存共栄を図ることは、重要な考え方と認識しております。
4	22街区・54街区の利活用については既存商店街や駅前商業施設にない、フィットネスなどの健康ビジネス、ドローンやAI、5Gを見据えたIoT関係ビジネスなどの施設を誘致して、回遊性の向上と既存施設との共存共栄を図ることが良いと考えます。	22街区・54街区の市場ニーズについて、ヒアリング等により民間事業者の意向を確認した結果、既存商店街や駅前商業施設に不足している機能を導入する方が実現性があると考えています。また、既存商店街等と共存共栄を図ることは、重要な考え方と認識しております。
5	22街区・54街区は、民間活力を活用してにぎわいある施設を作ることに賛成です。将来の中心市街地の発展のためにも、民間の自由な発想により、スポーツクラブなどの体験型施設ができれば、府内町、中央町、都町の再開発も進むと思われます。	基本構想では、「官民連携により、民間事業者の資金・ノウハウの有効活用を目指す」を掲げており、中心市街地のまちづくりのコンセプトであります「県都にふさわしい中心市街地の魅力が伸展するまちづくり」に資する土地の有効活用を図ります。
6	22街区については、低層階を交通結節機能とし、高層階はグレードの高い高級ホテルが望ましいと思います。宿泊施設は、現状でも稼働率は十分なレベルにあり、既存施設と同グレードのホテルを増やすより、既存ホテルの稼働率維持につながる考え方が求められるべきと思います。	基本構想では「交通結節機能の強化を図り、乗り継ぎや広域アクセスの向上」の観点から、22街区の低層階においては利活用イメージ例の中で、「交通結節機能」を必須機能として示しております。また「複合的なにぎわいの溜り場の創出」「滞留性をもつ空間形成」の観点から、「宿泊施設」などを示しております。 今回いただいたホテルやそのグレードに関するご意見は、事業者提案を受ける際に参考とさせていただきます。

No.	意見要旨	意見に対する本市の考え方
7	<p>荷揚町小学校跡地、22街区・54街区については、民間事業者に貸付し、民間施設の誘致を進めて欲しい。また、マンションの建設も考えられると思います。居住人口の増加は中心市街地の活性化になると考えます。</p>	<p>基本構想において、まちづくりのコントロール性を保つため、土地については原則、市が所有・利用する、もしくは貸付することとしています。ただし、54街区については、民間事業者による事業の自由度を高めるなど観点から、必要に応じて一部または全部を売却することも可能としています。</p> <p>また、荷揚町小学校跡地、22街区・54街区の導入する機能について、利活用イメージ例の中で、「住宅施設」などを示しており、マンションについても、事業者提案が可能と考えています。</p>
8	<p>住宅については、今後も開発が予定されており、中心市街地ではすでに供給過多の傾向にあると考えます。</p> <p>まちなか居住の推進は重要な課題のひとつですが、住宅施設を建設するだけで推進できるものではなく、住宅供給そのものより、都市アメニティが充実した生活に便利で豊かな場所となることが重要です。そのための役割を公有地が担うべきだと思います。人が集まり交流できる魅力的な場所となれば、市民にまちなかに住みたいという機運が生まれ、住宅や宿泊施設は市場が反応して供給されると考えます。</p>	<p>基本構想では、22街区・54街区の利活用の方向性において「複合的なにぎわいの溜まり場の創出を図るとともに、快適な都心居住に向けたまちづくりを推進します」としております。当該地の利活用につきましては、市民ニーズや民間事業者の意向など市場ニーズを確認するなか、22街区・54街区の利活用イメージ例として「住宅施設」に加え、近隣居住者も対象にした居住環境を向上させる、「健康増進施設」や「医療施設」「サービス施設」などを示しており、まちなか居住の推進につながる生活利便性の向上する施設等についても事業者提案が可能と考えております。</p>
9	<p>54街区には大学やサテライトキャンパス等を誘致してほしい。大分のまちなかは若い世代が少ないと感じるため、大学を誘致することにより住居需要など、新たな土地活用も進むと考えられます。また、若い世代が居るまちは活力があり、学生はまちづくりにも協力してくれると思います。</p>	<p>基本構想では「複合的なにぎわいの溜り場の創出」「滞留性をもつ空間形成」の観点から、22街区・54街区の利活用イメージ例の中で、導入が望ましい機能として「教育施設」を掲げており、大学やサテライトキャンパス等についても事業者提案が可能と考えています。</p>
10	<p>荷揚町小学校跡地は、コンパルホール、J:COMホルトホール大分などを結び、回遊性を高める機能が必要だと思います。例えば、300人程度の多目的ホールや広場等の行政施設と民間の事務所や店舗などが一体となった複合施設があれば回遊性の向上が期待できると思います。</p>	<p>基本構想では、荷揚町小学校跡地の利活用の方向性として「隣接する大分城址公園やアートプラザと連携し、歴史・文化・学びの場の充実を図り、既成市街地へ魅力を伸展させ、回遊性と滞留性をもつ空間形成」を掲げております。コンパルホール等、他の公共施設とも連携し、中心市街地における回遊性の向上に資する利活用を図ります。</p>
11	<p>コンベンションホールや大規模室内スポーツ施設機能を併設した施設の整備を提言します。</p> <p>現在、中心市街地に訪れる若年層が少なくなっており、要因として大分パルコ等の撤退や、映画館、ボウリング場などの娯楽施設が閉鎖などが考えられます。</p> <p>そのため、J:COMホルトホールやiichikoグランシアタよりも大きく、コンサートやスポーツイベントなどが開催できる4,000人程度収容可能なホールが必要と考えます。</p> <p>また、大分三好ヴァイセアドラーやバサジィ大分などのプロスポーツチームもあり、こうしたチームの育成の観点からも、交通アクセスが最高なこの立地を活かして頂きたいと思っています。</p>	<p>現在中心市街地には、コンサートの開催が可能なJ:COMホルトホール大分やiichikoグランシアタ、また、プロスポーツチームの試合が可能なコンパルホール等の既存施設があります。</p> <p>また、九州内においても熊本市や長崎市などで新たな大型コンベンション施設の整備が進んでいます。</p> <p>このような中、今回の基本構想では「複合的なにぎわいの溜り場の創出」「滞留性をもつ空間形成」の観点から、22街区・54街区の利活用イメージ例として「サービス施設」「業務施設」などを示しているため、コンベンションホール等についても事業者からの提案は可能と考えており、いただいたご意見は、事業者提案を受ける際に参考とさせていただきます。</p>

No.	意見要旨	意見に対する本市の考え方
12	<p>現在不足している公共サービスや機能等を補完するための公共施設等の建設については問題ないが、新たな機能を備えた施設を行政が運営することについては、積極的には賛成はできません。</p> <p>近隣にコンパルホール、J:COMホルトホール大分、iichiko総合文化センターなど、公共施設が多数あり、これ以上の整備は、持続可能な行政運営に支障をきたす恐れがあると思います。</p>	<p>「大分市公共施設等総合管理計画」の基本方針である「施設保有量の最適化」や「市民ニーズに対応した施設の活用」の観点から、施設の多機能化や集約化、民間活力(PPP/PFI等)の導入を積極的に行うこととしており、多様化する市民ニーズに対応した持続可能な公共サービスの提供に資する施設としたいと考えます。</p>
13	<p>基本構想のコンセプトでは、「県都にふさわしい中心市街地の魅力が伸展するまちづくり」とありますが、大分市内には、県立と市立の美術館はあるものの、いわゆる総合的な科学館・博物館がありません。</p> <p>科学・技術の分野において、新たな時代にふさわしい文化・教育のためのハードウェア、ソフトウェアが十分に準備できていないと感じます。</p> <p>確かな科学的思考と豊かな感性に支えられた子どもを育てるためにも、大分県等と協力しながら科学館を設置することを提案します。</p>	<p>本市といたしましても、未来を担う子どもたちが自然科学や科学技術に親しみ、意欲的に学ぶことのできる環境を整え、創造性豊かな人材を育成していくことは大変重要なことであると考えております。</p> <p>このようなことから、これまでも関崎海星館やのつはる少年自然の家などの活用をはじめ、地区公民館での科学に関する教室・講座を毎年開催しており、大分県においても少年少女科学体験スペースO-Laborにおいて、科学体験講座や科学展示を行うなど、さまざまな取組を行っております。今後も既存施設の有効活用を含め、科学に関する学習機会の提供に努めてまいりたいと考えております。</p> <p>なお、科学館の設置については、重要なテーマのひとつと考えており、大分県との連携や役割分担に関する議論はもちろんのこと、本市の特色である新産業都市群や大学などとの連携も考慮する必要があるものと考えており、慎重に議論を重ねているところであり、今回いただいた科学館に関するご意見は、今後の参考にさせていただきます。</p>
14	<p>荷揚町小学校跡地に大分中央郵便局の移転を提案します。現在の大分中央郵便局は、駐車場の出入りに伴う渋滞や事故の心配があり、建物も老朽化しています。荷揚町小学校跡地は、中心部に残る数少ない広い土地であり、また、既存の郵便局と近く、隣接する道路もその目的以外の通行量が少ない場所であることから、周辺の渋滞等の問題が少ない適地だと考えます。</p>	<p>基本構想では、「県都にふさわしい中心市街地の魅力が伸展するまちづくり」をコンセプトとし、公有地の利活用の方向性を掲げております。今回いただいた大分中央郵便局に関するご意見につきましては、今後、中心市街地のまちづくりに資する施策などの参考にさせていただきます。</p>
15	<p>22街区・54街区については、すべてに建物を建設するのではなく、住民の憩いの場所、および大規模災害時の避難場所として確保しておくことも良いと思います。</p>	<p>基本構想において、「人にやさしい美しい都市空間の形成」「滞留性をもつ空間形成」の観点から、22街区・54街区の利活用イメージ例の中で、「緑地・公共空間」などを示しており、災害時の避難場所の予備地の確保などについて、今後検討させていただきます。</p>
16	<p>大規模災害が発生した際には、中心市街地の市民を速やかに避難させる必要があり、22街区・54街区のバスベイとスペースは避難拠点にも利用できると思います。</p>	<p>大分市地域防災計画において、JR大分駅周辺では金池小学校、上野ヶ丘中学校が「指定緊急避難場所」に指定されているほか、J:COMホルトホール大分、コンパルホールが「指定避難所」や、「津波避難ビル」に位置付けられています。</p> <p>22街区・54街区についても、災害時の避難場所の予備地の確保などについて、今後検討させていただきます。</p>

<交通に関すること>

No.	意見要旨	意見に対する本市の考え方
17	<p>22街区のレイアウト案において、タクシー32台分の駐車場が確保されていますが、タクシー台数を最低限の5台程度にすれば民間施設の面積が増え、交通施設としてのにぎわいが更に高まると思います。</p>	<p>現在、22街区は大分駅府内中央口広場のにぎわい空間を創出するため、タクシーの待機機能を担い、交通結節機能の円滑化を図っています。</p> <p>今後、22街区・54街区の利活用を検討する中で、タクシーの待機や乗降の方法について、開発事業者と具体的なレイアウト等を協議し、市民や来街者の利便性向上に努めます。</p>
18	<p>22街区のレイアウト案について、バスの待機スペースが占める割合が多く、バスセンターというより待機スペースのみの施設の様です。待機スペースを最低限とし、バス待機場所は、22街区・54街区以外で確保する等、市民や観光客等が有効に活用できる施設を検討してください。</p>	<p>現在、22街区は、貸切バスの乗降・夜間駐車や大分駅周辺を発車する路線バスや高速バスの時間調整のための待機機能を有しています。貸切バスは年間約9000台弱、高速バスは3路線が発着しており、市民や来街者が利用しています。</p> <p>今後、22街区・54街区の利活用を検討する中で、高速バスや貸切バスの待機や乗降の方法について、開発事業者と具体的なレイアウト等を協議し、市民や来街者の利便性向上に努め、「県都の玄関口」にふさわしい、にぎわいをつなぐ交流の場を目指します。</p>
19	<p>22街区・54街区の交通結節機能の強化を要望します。特にバスベイは、ラグビーワールドカップの競技会場である大分スポーツ公園へ向かう渋滞緩和のため、シャトルバスへの乗り継ぎ拠点として有効になるとともに、市内中心部へ観戦客が滞留する事も期待できます。観戦客に市内に宿泊してもらうためにも中心市街地と競技会場を結ぶ交通拠点が重要です。</p>	<p>大分スポーツ公園への輸送については、既に交通事業者が22街区を拠点としてシャトルバスを運行する等、輸送手段の確保に努めているところです。</p> <p>今後も既存の輸送方法に考慮しつつ、22街区・54街区の利活用と整合を図ってまいります。</p> <p>交通結節機能の強化につきましては、鉄道やバス、タクシーなどの公共交通の乗り継ぎ環境を円滑にし、市民や来街者の利便性の向上を図ります。</p>
20	<p>大分市中心部は県内最大の商業集積地であるため、利便性が極めて良好でキャバも十分な22街区・54街区を、国内、国外から来訪する人々の交通ハブ拠点として整備していくことを要望します。</p> <p>また、ここから市内中心部の回遊性を確保するための、大分きゃんバスの拠点施設もここに設置して1日乗車券を販売するとともに、大分市美術館と大分県立美術館、アートプラザ、各商店街のイベント情報やアンテナショップも併設することを提案します。</p>	<p>1日平均約4万人弱が利用する大分駅や、市内を運行する路線バス、高速バスの大半が集まる大分駅府内中央口広場と22街区などを拠点とし、鉄道やバス、タクシーなどの乗り継ぎ環境を向上させ、「県都の玄関口」にふさわしい、にぎわいをつなぐ交流の場を目指してまいります。</p> <p>22街区・54街区では、まちなかやJR大分駅との動線の連続性確保に配慮し、市民や来街者の回遊性と滞留性をあわせもつ空間形成に努めます。</p>

No.	意見要旨	意見に対する本市の考え方
21	<p>他都市でも民間バス事業者がバスターミナルを整備しており、公共交通とはいえ行政がバスターミナルを整備する事には反対です。仮に高速バスの停留所が大分駅に必要なら、府内中央口に設置すべきですし、貸切バスなどの乗降場も大分いこいの道や上野の森口に設置するべきです。</p> <p>また、貸切バスの駐車場や待機場を建物内に設置するのはコスト的にも悪いです。中心部の周囲の空き地に民間で作るのが妥当だと思います。</p>	<p>1日あたり約4万人弱が利用する大分駅やまちなかに近接する場所に貸切や高速バスを結節するための施設を整備することは、まちなかのにぎわいに大きく寄与するものと考えます。</p> <p>現在、22街区には3路線の高速バスが発着し、貸切バスはピーク時に30台以上が集中するなど、その利用も年々増加しています。これらの車両を安全かつ円滑に受け入れるには、一定程度の規模が必要であり、市民や来街者等がスムーズに利用出来る環境整備を考慮する必要があります。</p> <p>大分いこいの道広場は、市民の憩いの場や交流の場など、にぎわいの創出に寄与する施設として整備が終了しており、既に多くのイベントが開催され、中心市街地のにぎわいの場としての役割を担っています。また、大分駅上野の森口は路線バスの停車枠として2枠確保しておりますが、貸切バスを受け入れることは困難であると判断しています。</p> <p>なお、他都市では、行政主導によりバスターミナルを整備した藤崎乗継バスターミナル(福岡市)や新宿南口交通ターミナル(バスタ新宿)、民間主導で整備した天神バスターミナル、那覇バスターミナルなどがあり、これらの事例を参考に、本市においても、今後とも民間事業者等との協議を深め、具体的な整備手法を検討してまいります。</p>
22	<p>22街区に計画されているバスやタクシーの施設は不要だと思います。すぐにでも自動運転などのイノベーションで公共交通のあり方が変わる可能性があり、旧態依然のバスやタクシーのための施設を税金を使って整備することは無駄だと思います。</p> <p>時代の変化でなくなりそうなバスやタクシーの駐車場や待機場は、鉄道残存敷等に設置するのがよいと思います。</p>	<p>急速に技術が進展している自動運転技術は、人による運転と比べより安全で円滑な運転を可能とし、将来的には、様々な課題を解決する事が期待されます。</p> <p>現在検討を進めているターミナル機能も時代の変化に対応し、その形態の変更が必要になることもと考えられます。今後とも、自動運転技術を含む新たな交通システムに関する技術開発や国の動向を注視し、交通結節機能の強化について検討してまいります。</p> <p>なお、鉄道残存敷の有効活用において、バスの駐車場等プール機能の整備が可能であるか、併せて検討してまいります。</p>
23	<p>以前、トキハ前の中央通りの車線減少に反対があったように、中央通りがバス交通の拠点であり、ターミナル機能を有しています。</p> <p>高速バスに関しても、すべての路線がトキハ前に停車しているので、22街区に停車することは時間的なロスだと思います。</p>	<p>今回のターミナル機能の検討では、中心市街地の交通結節機能を22街区に集約するものではありません。</p> <p>トキハ前は、街中からの利用に適しており、22街区は大分駅からの利用に適しております。各々の特徴を活かし市民や来街者の利便性向上に向けた検討に努めてまいります。</p>

<その他>

No.	意見要旨	意見に対する本市の考え方
24	<p>中心市街地の中央通りに路面電車を走らせたり、屋台を設置してはどうでしょうか。利便性の向上やにぎわいの創出につながると思います。</p>	<p>基本構想では、「県都にふさわしい中心市街地の魅力が伸展するまちづくり」をコンセプトとし、公有地の利活用の方向性を掲げております。今後、中心市街地全体の活性化や回遊性の向上が必要であると認識しており、今回いただいたご意見につきましては、中心市街地のまちづくりの参考にさせていただきます。</p>