

1

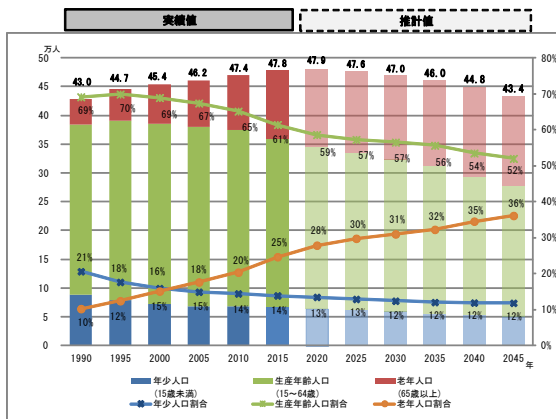
基本構想の目的

本市の中心市街地は、大分駅周辺総合整備事業の完成により魅力とにぎわいのあふれる新しいまちが形成されています。このような中、中心市街地に位置する荷揚町小学校跡地、22街区・54街区の利活用により、中心市街地のさらなる魅力創造を図ることが必要です。荷揚町小学校跡地は、地域住民からは子どもの遊び場や地区公民館等の整備などが望まれており、また、22街区・54街区についても、ＪＲ大分駅に隣接する立地特性を活かし、交通結節機能の強化とあわせてにぎわいを創出し、今後の中心市街地の魅力ある発展に資する利活用が望まれています。

本基本構想ではこれらの中心市街地に位置する公有地の整備方針を示し、各公有地に導入することが望ましい機能を整理するとともに、民間のノウハウや資金を活用することによる効率的効果的な事業手法の検討等を取りまとめたものであり、今後は、本市の中心市街地のまちづくりの骨格として、魅力のある実現性の高い事業の構築を目指すものです。

2

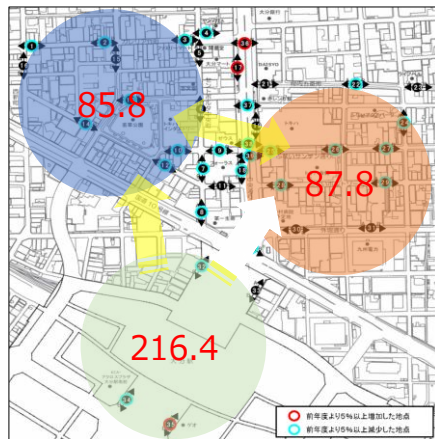
中心市街地を取り巻く現状と課題



社会情勢の変化への対応

本市の人口は僅かではあるものの、年々増え続けていましたが、今後人口は減少に転じるとともに、老年人口は増加する一方、年少人口、生産年齢人口は減少することが予測されています。

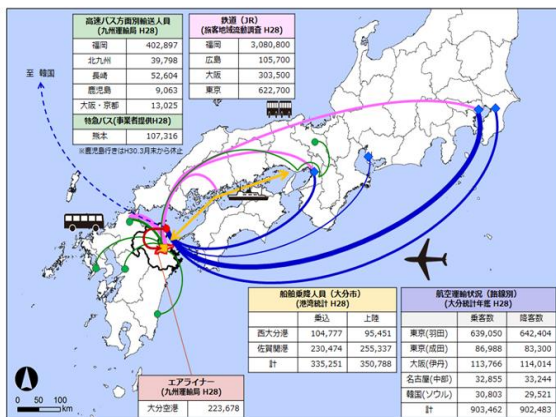
今後は少子化対策や増加する高齢者への対応、さらには地域コミュニティの活性化や、多発する災害への対応など、行政機能を充実させ社会情勢の変化への適切に対応することが求められます。



にぎわいの向上

中心市街地の歩行者通行量は、平成28年、平成29年と2年続けて減少しており、地点別に見ると、ＪＲ大分駅前の通行量は大幅に増加しているのに比べ、中央通り西側及び東側の歩行者数は減少傾向にあるなど、通行量や伸び率に大きな差があり、まち全体の回遊性に課題があります。

今後は公有地の利活用等により新たな魅力を創造することで、回遊性の向上と来街者の増加に努める必要があります。



交通結節機能の強化

大分市と他市・他県との移動では、九州圏内へは鉄道や高速バスが多く用いられており、東京・名古屋・大阪などの三大都市圏へは主に空路が用いられています。また、大分空港と大分市街の間はエアライナーが運行されるなど、ＪＲ大分駅周辺は交通結節拠点として利用されています。

今後は、鉄道やバス、タクシー、一般自動車などとの交通結節拠点としてのハブ機能をさらに強化し、公共交通ネットワークを強化することが必要です。

3

コンセプトと利活用の方向性

コンセプト

『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』

利活用の方向性

荷揚町小学校跡地

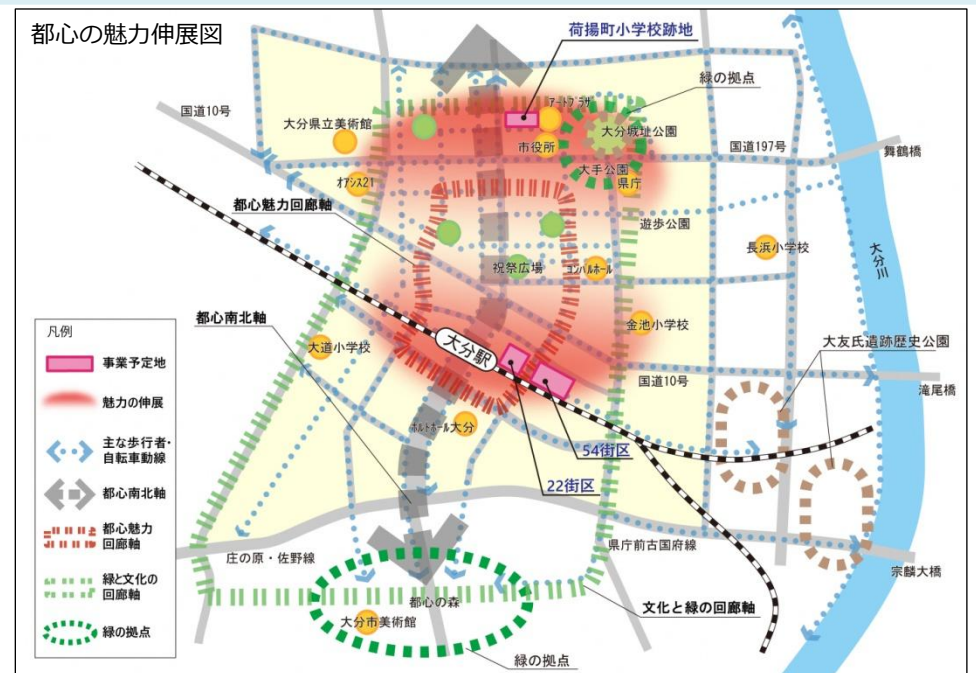
「地域住民や訪れる人が安心して快適にすごせる憩いの場の創出」

- ① 地域の人々のふれあいや交流を育むコミュニティ拠点を形成します
- ② 多世代が交流し快適にすごせる憩いの場づくりを目指します
- ③ 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、既存市街地へ魅力を伸展させ、回遊性と滞留性をあわせもつ空間形成を図ります
- ④ 安全・安心な暮らしを支える防災拠点を含む行政機能の集積を図ります
- ⑤ 緑豊かでうるおいのある洗練された美しい都市景観の形成を図ります
- ⑥ 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します

22街区・54街区

「県都の玄関口にふさわしい、にぎわいをつなぐ交流の場の形成」

- ① 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を図ります
- ② 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
- ③ JR大分駅と22街区・54街区の歩行者動線の連続性を強化するとともに、北側既存市街地へ都心の魅力を伸展させ、回遊性と滞留性をあわせもつ空間形成を図ります
- ④ にぎわいある洗練された美しい都市景観の形成を図ります
- ⑤ 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します



4

中心市街地公有地に求められる機能

中心市街地公有地に求められる機能は、必要な公共サービス機能の整備と併せて、各公有地の利活用の方向性と市民ニーズに加え、民間事業者ヒアリングによる事業実現性の高さ等から、導入の望ましい機能を整理します。

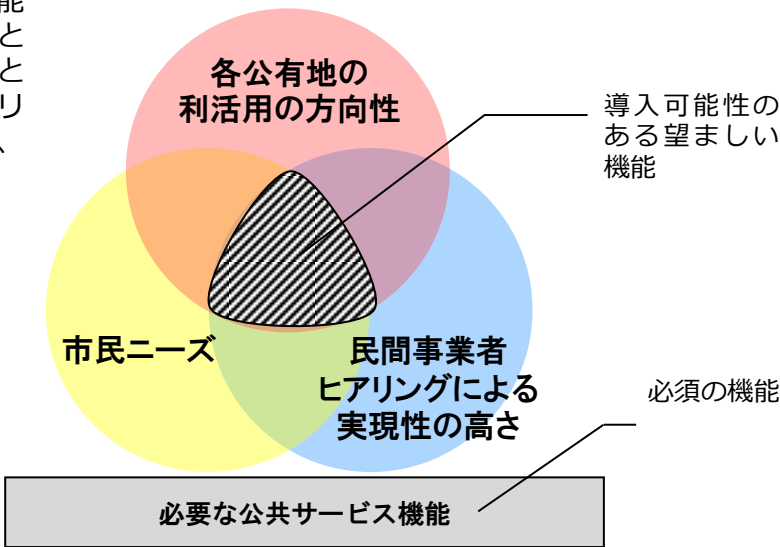
必要な公共サービス機能

荷揚町小学校

- ◎社会教育施設
- ◎子育て支援施設
- ◎行政施設

2 2 街区・5 4 街区

- ◎交通結節機能施設



5

事業手法

荷揚町小学校跡地

荷揚町小学校跡地では、必要な行政機能として地域コミュニティ施設・庁舎等の公共施設機能を整備し、また、容積率の余剰部分については、コンセプトや利活用の方向性に整合する民間施設の整備が望ましいと考えます。また、整備を行う上ではアートプラザからの歩行者動線の確保等、動線計画や建物外観・デザインの整合性を図る必要があるため、同一の事業者による公共施設と民間施設の一体的な整備が望ましいと考えます。

土地：市が土地を所有し、民間施設部分については貸し付けとします。

建物：民間事業者からの提案により決定します。

2 2 街区・5 4 街区

22街区・54街区については、主に22街区に交通結節機能を整備するとともに、駅に近接する良好な立地特性を活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が望ましいと考えます。

土地：2 2 街区では市が土地を所有利用し、民間施設部分については貸し付けとします。

5 4 街区では、原則貸し付けとしますが、民間事業者の安定的な事業実施などを考慮し、必要に応じて売却も可能とします。

建物：交通結節機能部分については、民間からの貸し付けもしくは市所有とします。

交通結節機能部分以外の民間施設部分については民間所有とします。

現状

1. 人口構造の変化

- ・中心市街地の人口は増加の見込み
- ・生産年齢人口は減少の見込み

2. 土地利用と開発動向

- ・駅の南北が一体の新たなまちが形成
- ・行政、商業などすみ分けが進行

3. 歩行者通行状況

- ・大分駅前は大幅増加
- ・既存商店街は減少傾向

4. J R 大分駅周辺の交通結節機能

- ・他都市への主要交通手段の起点が J R 大分駅周辺に集約

5. 観光客の動向

- ・観光入込客数は横ばい
- ・外国人観光客数は増加傾向

課題

1. 地域コミュニティの活性化

- ・人口構造の変化や核家族の増加等へ対応し、地域コミュニティの活性化が必要

2. 中心市街地のにぎわいの向上

- ・中心市街地の歩行者通行量を増加させ、回遊性と滞留性を高め、にぎわいの向上へつなげることが必要

3. コンパクトで持続可能なまちづくり

- ・市全体の人口が減少する中、中心市街地における都市機能の集積・再構築

4. 都市拠点の形成を支える公共交通ネットワークの強化

- ・中心 J R 大分駅周辺の交通結節機能を強化し、利用者や来街者への利便性の向上

5. 人にやさしく美しい都市空間の形成

- ・中心県都にふさわしい都市景観の形成
- ・ユニバーサルデザインへ配慮した整備

利活用の方向性：荷揚町小学校跡地

①地域の人々のふれあいや交流を育むコミュニティ拠点を形成

②多世代が交流し快適にすごせる憩いの場づくり

③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、回遊性と滞留性をあわせもつ空間形成

④安全・安心な暮らしを支える防災拠点を含む行政機能の集積

⑤緑豊かでうるおいのある洗練された美しい都市景観の形成

利活用の方向性：2 2 街区・5 4 街区

①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

②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

③JR大分駅と22街区・54街区の歩行者動線の連続性を強化、回遊性と滞留性をあわせもつ空間形成

④にぎわいある洗練された美しい都市景観の形成

利活用イメージ（例）：荷揚町小学校跡地

必須の機能

- ◎社会教育施設
- ◎子育て支援施設
- ◎行政施設（防災機能含む庁舎等）

望ましい機能

- 飲食施設
- 福祉施設
- 健康増進施設
- 教育施設
- 緑地・公共空地
- 業務施設

その他の機能

- ・文化施設
- ・医療施設
- ・住宅施設

利活用イメージ（例）：2 2 街区・5 4 街区

必須の機能

- ◎交通結節機能施設

望ましい機能

- サービス施設
- 業務施設
- 宿泊施設
- 住宅施設
- 飲食施設
- 健康増進施設
- 医療施設
- 教育施設
- 緑地・公共空地