

様式第4 [基本計画標準様式]

○ 基本計画の名称： 第2期 大分市中心市街地活性化基本計画

○ 作成主体： 大分県大分市

○ 計画期間： 平成25年4月～平成30年3月（5年0月）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

[1]大分市の特性

(1) 自然特性

大分市は、九州の東端、東九州軸の北部、瀬戸内海の西端にあつて、大分県の扇状地域の要に位置し、九州でも有数の広い市域を有する。

地勢は、高崎山をはじめよろいがだけ 鎧ヶ岳、もみのきやま 縦木山などの山々が連なり、市域の約半分を森林が占めるなど、緑豊かである。また、県下の二大河川、大分川、大野川が市域の南北に貫流し、別府湾に注いでいる。さらに、海岸部にあつては、北部沿岸海域は水深が深く、東部海岸はリアス式海岸で天然の良港となっているなど、本市は自然と都市とが共存する都市環境を有している。

(2) 歴史特性

本市は縄文時代から現代まで、瀬戸内ルートを主幹にした「海の道」を媒介に歴史を刻んだ東九州の要地である。また、古代・豊後国府以来、現代まで1300年にわたり県都としての役割を担っている。

①先史～古墳時代

西日本屈指の縄文遺跡である横尾遺跡では、海を介した黒曜石の交易の跡が見つかっている。また、古墳時代の大分は、県下最大級の前方後円墳・亀塚古墳や築山古墳などに代表される古墳が別府湾南岸沿いに数多く遺されていることからわかるように、豊後における古代勢力形成の中核となっていたことがうかがえる。

また、「壬申の乱」での勲功者・おおいたのきみ え さか 大分君恵尺のものと推定される九州唯一の畿内型終末期古墳・古宮古墳に象徴されるように、東九州地域において畿内（中央）文化が最も濃厚に及んだ。

②古代・奈良時代

古代大分は「豊後国風土記」に広々とした美田・おおさだ 碩田の美称で記されているように、豊かな生産の地であるとともに、全国に建立された64か国の国分寺のうち3指に入る壮大な七重塔を持った豊後国分寺が造営された。

③古代・平安時代

大分元町石仏、高瀬石仏、曲石仏などに代表される磨崖仏文化が大分川流域を中心に広がり、また、豊後一の宮が置かれるなど、神仏混淆の精神文化が展開された。

④中世・戦国時代

全国有数の貿易都市豊後府内が形成され、英傑大友宗麟は、いち早くキリスト教を受け入れ、医術、音楽、演劇など日本で最初に西洋文化の華が開いた。

⑤近世・江戸時代

府内藩の城下町のほか、熊本藩の港町鶴崎・佐賀関や宿場町野津原、岡藩の港町三佐や宿場町今市、臼杵藩の在町戸次、延岡藩の代官所があった千歳、幕府領の高松など小藩分立のなか、独特の地域づくりが展開された。

⑥近現代

明治以降、幾度かの市町村合併により現在の本市が形成された。その経緯から、旧市町村の拠点であった地区は現在も地区拠点としての機能を持ち、その地区拠点を中心に地域が形成されている。

市全体としては、新産業都市として、鉄鋼、石油化学、銅の精錬など重化学工業を中心に発展し、近年では、IT関連の企業が進出するなど、様々な産業が集積している。

鉄道3線や高速道路など県内外からの主要幹線道が合流しており、また、豊後水道を經由して内外に通じる海上交通が発達し、東九州における経済活動の一大拠点を担っている。

[2]大分市総合計画第2次基本計画（平成23年12月）

誰もが暮らしやすく、夢と希望があふれるまちを描くために、4つの「未来へのキーワード」を掲げ、そこから導かれる「ともに築く 希望あふれる 元気都市」を将来の都市像（めざすまちの姿）としている。

《4つのキーワード》

(1)「みんなが参加」（行動する市民）

市民を中心としたまちを築くために、市民と行政が協働し、市民も自らまちづくりに向けて、考え、発言し、行動しながら、ともに進めるまちづくり

(2)「健やかに育つ子どもたち」（ひとへの思いやりと地域の連携）

子どもを健やかに育てることができ、大人も心安らかに暮らせるまちづくり

(3)「地域を誇る気持ち」（地域の歴史伝統・文化の再認識と、まちに対する誇りの伝承）

自分の住むまちへの誇りをもち、地域を大切に思うまちづくり

(4)「新しい魅力の発信」（地域の特性と新市の一体的発展）

新しい大分市の魅力を最大限に活かしたまちづくり

「ともに築く 希望あふれる 元気都市」(めざすまちの姿)を実現するために、6つの基本的な政策を進めることとしている。

《6つの基本的な政策》

- (1) 一人ひとりが健やかでいきいきと暮らせるまちづくり (市民福祉の向上)
- (2) 思いやる豊かな心と生きがいをはぐくむまちづくり (教育・文化の振興)
- (3) 安心・安全に暮らせるまちづくり (防災安全の確保)
- (4) 人と自然が共生するまちづくり (環境の保全)
- (5) にぎわいと活力あふれる豊かなまちづくり (産業の振興)
- (6) 快適な生活を支えるまちづくり (都市基盤の整備)

中心市街地の活性化については、大分市総合計画第6部に以下のように定めている。

《第6部 第1章 快適な都市構造の形成 第1節 計画的な市街地の整備》

(基本方針)

県都・中核市としてふさわしい都市構造の構築に向け、多様な都市機能が集積した風格ある広域都心と自然・歴史など地域の特性をいかした魅力ある地区拠点の形成を図るとともに、それらをつなぐ道路網の整備を積極的に進め、総合的かつ計画的な都市の骨格形成を推進する。また、人にやさしく美しい都市空間の創造と整備を推進する。

(主な取組み)

《風格ある広域都心と魅力ある地区拠点の形成》

県都・中核市として、また、東九州の政治・経済・文化・交通などの拠点として、大分駅の高架化をはじめとした広域都心の総合的な整備を推進する。

多様な都市機能を集積した、多くの人にとって暮らしやすい環境の整備を進めるなど、大分駅南北における中心市街地の活性化を図り、風格とにぎわいのある都市拠点の形成をめざす。

[3]大分市都市計画マスタープラン（平成23年3月改訂）

大分市都市計画マスタープランにおいて、中心市街地に関する基本方針は以下のとおりである。

（1）将来都市構造（広域都心）

1）都市拠点

① 駅北・商業業務都心

JR 大分駅北地区の既成市街地については、商業・業務機能の強化による拠点性を高めつつ、教育・文化や観光、余暇など新たな機能の集積により都市の魅力を向上させ、集客力のある商業・業務地の形成を図る。また、駅南北の都心機能の連携を強化し、県都にふさわしい都市拠点の形成を図る。

② 駅南・情報文化都心

JR 大分駅南地区については、文化交流機能や情報系業務機能、都市型居住機能などの集積を図るとともに、緑豊かで先進的な情報文化都心の形成を図る。

2）広域都心を形成する他の拠点

① 西大分湾岸交流拠点

② 湾岸拠点

③ 南大分健康文化拠点

④ 大分駅交通結節拠点

3）都心軸

湾岸拠点から中央通り～JR 大分駅～シンボルロードを結び都心の森に至る都心軸については、都心の顔となるメインストリートとして植栽などによる緑化や修景などによる都心南北軸の形成を図る。

中心市街地内においては、駅南北を歩行者が回遊できる都心回遊軸の整備を図る。大分川の両岸については、河川敷を活用した散策路、自転車道の整備など、水辺の交流軸の整備を図る。

4）緑の拠点

都心の森及び大分城址公園については、広域都心部における緑の拠点と位置づけ、保全・活用を図る。

（2）土地利用の方針

1）県都にふさわしい都市機能の集積

県都としての機能を十分に発揮し、東九州の重要な拠点として求心力を強固にするため、中心市街地の再構築による商業・業務機能の集積、拠点地区における都市機能の集積と拠点間の連携、居住機能と商業機能が融合した利便性の高い市街地の形成を図る。

2) 環境負荷の小さいコンパクトな都市づくり

既存ストックを有効に活用した都市施設の再配置などによる効率的な社会資本投資と環境負荷の小さい都市づくりを推進し、無秩序な市街地の拡大・拡散を抑制する。

また、市街化調整区域においては新たな住宅開発を抑制するが、地域コミュニティの活力維持を必要とする人口減少の著しい既存集落については、適正な土地利用の規制・誘導方策を検討するとともに、地域と協働した活動による持続可能なまちづくりを推進する。

(3) 中心市街地の将来都市構造（中心市街地の方針）

① 大分駅南北都心の形成

大分駅周辺総合整備事業により、JR 大分駅を中心とした南北市街地の一体化を図るとともに、既成市街地であり歴史的・文化的中枢を担ってきた駅北地区と、新しい都心の形成が進む駅南地区の役割分担と相互連携による、新しい都心の形成を図る。

- a. 駅北・商業業務都心
- b. 駅南・情報文化都心

② 大分駅南北都心を連結する都心南北軸の形成

鉄道の高架化による南北市街地の分断を解消するとともに、本市の玄関口であり、また交通結節拠点である JR 大分駅を中心に、南北市街地の連携による一体化を促進し、中心市街地のシンボルとなる都心南北軸の形成を図る。

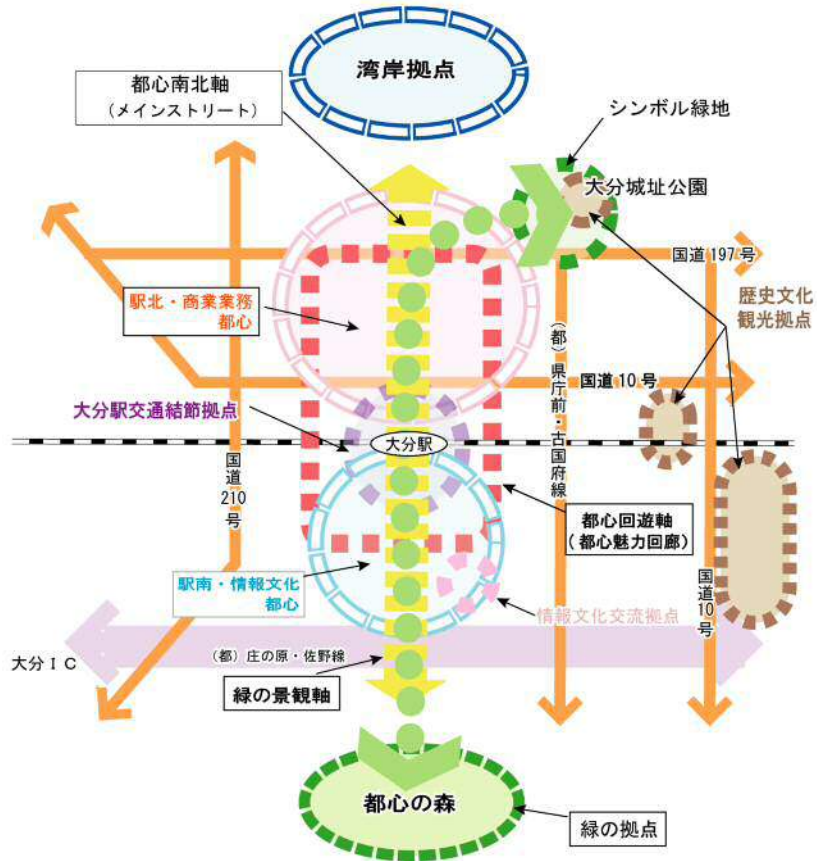
- a. 大分駅交通結節拠点
- b. メインストリート（都心南北軸）
- c. 都心魅力回廊（都心回遊軸）
- d. 緑の景観軸

③ 個性ある文化を創造する拠点の形成

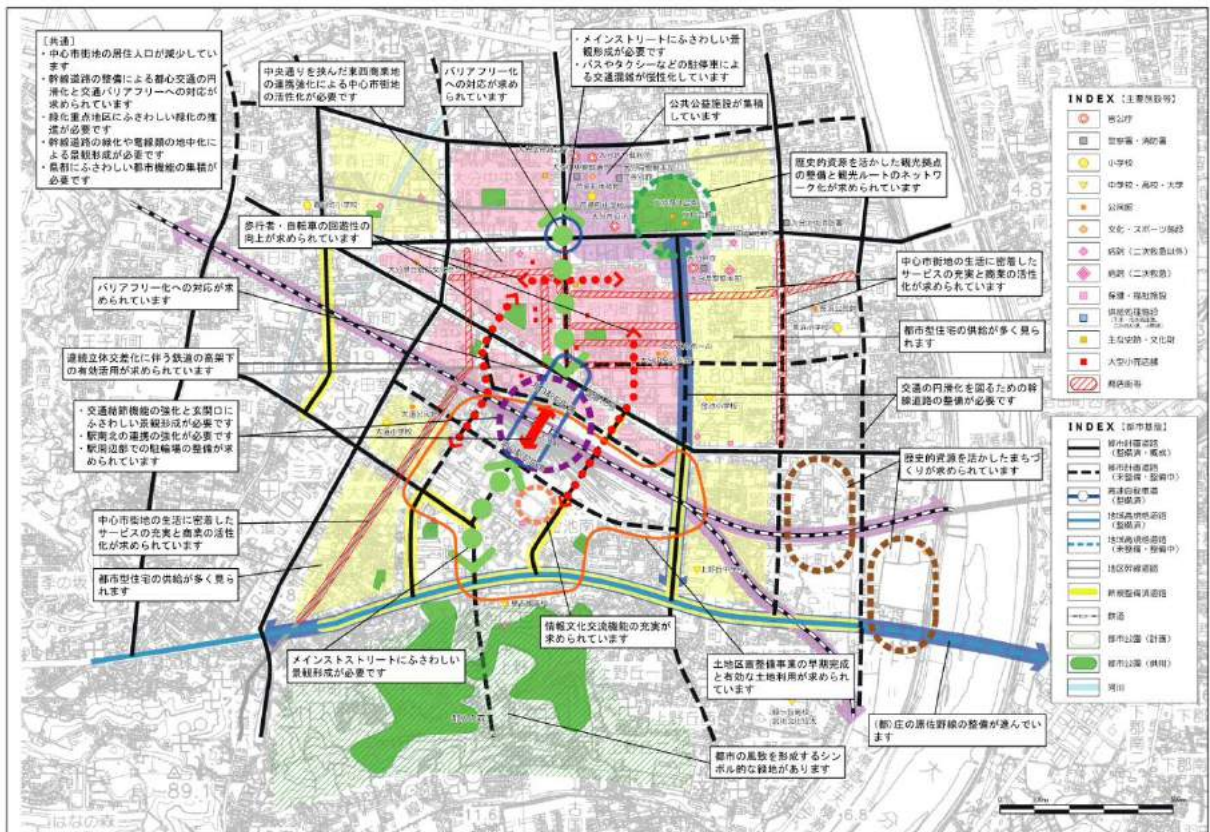
古代・中世において東九州の中心都市として発展してきたことから、歴史資源が多く残るとともに、中心市街地におけるシンボリックな緑である大分城址公園や都心の森など、多様な地域資源が豊富な地区の特性を活かし、市民や来街者が憩い・ふれあえる拠点の形成を図る。

- a. 緑の拠点
- b. 歴史文化観光拠点
- c. 複合文化交流拠点

■ 中心市街地の将来都市構造図



■ 中心市街地の現況及び課題図



[4]大分市商工業振興計画

第3章 本市商工業の現状と課題

7. 商店街の現状と課題

(1) 商店街の現状

①商店街の店舗数

平成14年と平成20年の店舗数の比較では、大きな変化はないが、平成16年に大分マート店主会が、平成20年に相生町商店街（ともに中心部）がそれぞれ解散し、中心部商店街の組合数は減少傾向にある。

②空き店舗数

中心部商店街の平成14年6月と平成20年3月の空き店舗数を比較すると、12件から26件に増加しており、空き店舗率は平成14年に3.11%であったが、平成20年に7.08%へと増加している。

大分マート店主会跡地（空き店舗数11件）を含めると、平成20年の空き店舗数は37件となり、空き店舗率は9.61%となり、6.5ポイント増加している。

(2) 商店街の課題

①中心部商店街の振興

中心市街地は都市の顔であり、多種多様なサービス業が集積し、本市経済の拡大に大きな役割を果たしています。

この中心市街地の核となる存在が中心部に立地する商店街であり、多くの人々で賑わい、地域の活力を生み出す場所として、その活性化が喫緊の課題である。

商店街を構成する個店の店舗数は減少傾向にあり、隣接する大手スーパーの撤退、商店街組合の解散、空き店舗の発生などで空洞化が生じており、空き店舗対策に加え、商業者の連携強化、商店街や商店街を構成する個店の魅力アップのための支援を行う必要がある。

さらに、大型商業施設との連携・協力体制を構築することで、競争力や集客力の強化を図り、中心市街地そのものの活性化を着実に進める必要がある。

②実効性のある商店街支援制度の確立と商店街の自助努力による活動の活性化

空き店舗に店舗を誘致した際に、出店に要した費用の一部を助成する制度のほか、組合員を対象とした研修会や集客イベント実施時に経費の一部を助成する制度を設け、商店街活動の促進を図る。

しかし、助成を受けた店舗の一部が廃業していること、研修会や講習会などの開催頻度が低下していることなどから、これらの課題解決に向け、商店街自らが努力することによる商店街活動の活性化や個店の連携強化を促す支援制度の構築が求められている。

第4章 計画の基本的考え方

1. 計画がめざすまちのすがた

- 「にぎわいと活力あふれる豊かなまち」
- キーワード 「ものづくり」「まちづくり」「ひとづくり」

2. 計画の基本的方針

○商業の活性化

大分市中心市街地活性化基本計画に掲げられた事業や大分駅周辺総合整備事業を着実に推進することにより、中心市街地の都市機能の充実を図るとともに、消費者ニーズの多様化、高質化に対応できる個性的な商店づくりや賑わいや憩いの場としての商店街づくりを進め、県都としての魅力創出を図る。

第5章 基本施策

◎商業の活性化

(1) 事業者の支援及び事業活動の促進

◆背景

大分商工会議所などの団体が地域の商工業者の経営改善に関する相談や指導、地域経済の振興を図るための取り組みなど幅広い活動を行っている。

また、中心部の商店街や大規模商業施設で構成された「大分都心まちづくり委員会」、商店街で組織された「大分市商店街連合会」や中心市街地活性化に関する法律に基づき本市や大分商工会議所などが出資して設立した「大分まちなか倶楽部」が中心市街地の活性化や商業振興のための活動を進めている。

◆施策の方針

大分商工会議所、おおいた都心まちづくり委員会、大分市商店街連合会、大分まちなか倶楽部などの各団体との協力・連携を強化することにより、各団体の事業活動を支援するとともに、各団体の構成員である事業者の経済活動を促進する。

◆具現化に向けた主要な取り組み・事業等

- ◎各商業団体の事業活動支援
- ◎各商業団体主催事業の支援とリーダー育成

(2) 特色ある個店・魅力ある商店街づくり

◆背景

新業態店舗や無店舗販売の普及に伴い、消費者ニーズは多様化・高度化の一途をたどっており、事業者には消費者ニーズへの的確な対応が求められている。

また、個店で構成される商店街は事業者の営業拠点だけにとどまらず、地域の活力を生み出す場所であり、その活性化を図ることは極めて重要である。

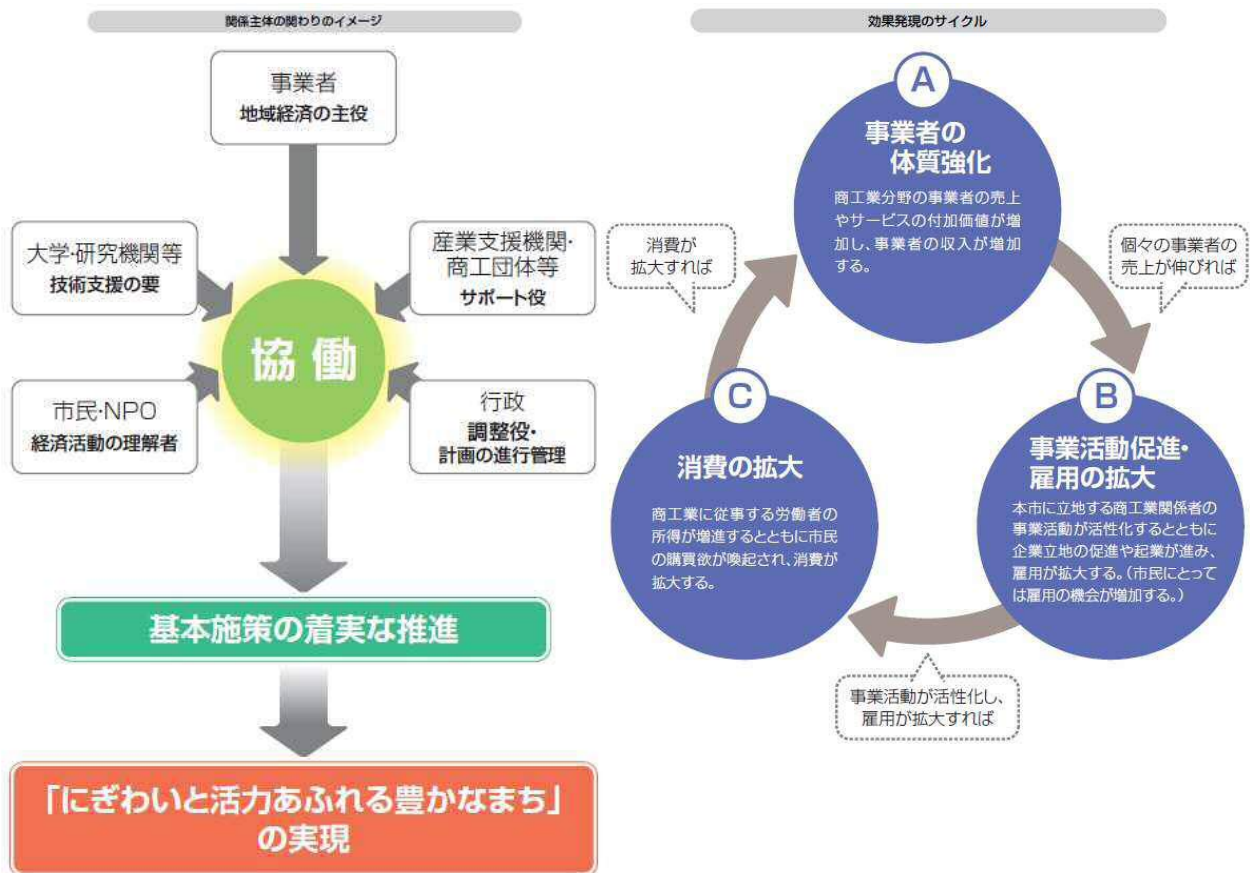
◆施策の方針

快適な買い物環境を創出し、商店街の活性化を図るとともに、商店街の様々な取組みを支援することで、商店街組織の拡充と商店街を構成する各個店の競争力強化を促進するとともに消費者の多様な価値観やニーズに対応できる個性的で魅力ある商店づくりのための事業者の取組みを支援する。

◆具現化に向けた主要な取組み・事業等

- ◎補助制度見直しによる意欲的な経営者の支援及び商店街活動の活性化
- ◎快適な買い物環境の整備
- ◎商店街連携の強化
- ◎大分トリニータをはじめとした国内トップリーグに属するクラブやチームとの連携による商店街の活性化促進。

第6章 計画の推進について



[5] 大分経済に活力を生むための「地域の自立的発展」に向けたキーワード

大分商工会議所 会頭（大分市中心市街地活性化協議会 会長） 姫野清高

新しい大分駅ビルの概要が発表された。その内容は、地下1階地上23階建、総延床面積約113,600㎡、店舗面積約31,000㎡という予想を上回る規模の複合商業ビルで、平成27年春にオープンする。特徴は、ランドマーク性、都心の賑わい創出、魅力ある施設構成など、綿密に計画されている。

大分駅は東九州の玄関口であり、九州県庁所在地では唯一中心市街地に位置し、始発駅かつ終着駅でもある。年間の乗降客数は延べ約1,200万人と言われ、JR九州全駅の中でも4番目を誇る。こうした中で2年後には、200億円の売上を見込む駅ビルが完成することとなり、既存の商業者等にとっては脅威となる一方、中心市街地の一つの顔となることも期待されている。

また、中心市街地においては、大分都心南北軸構想をはじめとした今後の活性化策の議論が進められており、平成25年から27年にかけて、複合文化施設「ホルトホール大分」や道路幅100メートルの「シンボルロード」、「大分県立美術館」などが相次いで完成する。

インフラ整備においても、大分駅高架の開業や別大国道の6車線化が実現し、また、東九州自動車道も大分・北九州間が当初の建設計画より2年前倒しでの平成26年度完成を目指すなど、九州の一体的な循環型高速交通体系が大分駅ビルオープンに併せるかのように完結予定である。

このように県都大分市は、千載一遇の大きなチャンスを迎えており、中心市街地活性化基本計画を一層推進するとともに、新しい大分駅を活かした鉄道網や循環型高速道路、関西や四国との航路・空路といったインフラをうまくリンクさせ、ハード・ソフト両面からトータルに取り組むべきである。また、九州の一体的な観光やビジネスを視野にこうした優位性を存分に活かした経済活動を展開することも重要である。

大分経済に活力を生むためには、「地域の自立的発展」に向けたキーワードを意識し、取り組む必要がある。

一つ目は、「地域循環型経済の構築」である。日本経済は大都市圏（九州で言えば福岡圏域）に集中するなど、地方の中小企業への潤いに乏しいのが実情であり、ある試算によれば、大分県から年間1,000億円ものお金が県外へ流出している。これらが地域内で回る仕組みを作れば、地域経済の活性化のみならず、雇用の創出にも繋がる。

二つ目は、「潜在的な力・宝の活用」である。大分はたくさんの潜在力を持っている。九州の中でも瀬戸内に面し、温暖な気候と豊かな自然、美しい環境に包まれ、別府温泉や由布院温泉といった観光資源をはじめ、シイタケやカボス、関アジ・関サバなど、全国有数の農水産品の食材にも恵まれている。これらの素材を加工し、付加価値を付けることが重要である。インフラにおいても、日豊本線や豊肥線、久大線は大分から放射状に伸びており、在来線でも山手線のように内回り外回りで豪華列車を回せば、九州の一体的な観光やビジネスに繋がる。

大分がこうした循環型経済を構築し、潜在的な力・宝を最大限に活かしかねば、これまで以上に経済的な活力を生み出すことができると確信している。

[6] 中心市街地の概況と旧基本計画の検証

1. 第1期 基本計画の概要

平成20年に策定された「大分市中心市街地活性基本計画（以下、「第1期基本計画」という。）の検証。

(1) 第1期 基本計画の概要

① 第1期 基本計画策定の背景

経済環境

- 中心市街地の小売業年間商品販売額の減少
- 商店街の空き店舗増加
- 中心市街地の歩行者通行量の減少
- 中心市街地の滞留時間の減少
- 大型商業施設の郊外立地

都市環境

- 大分駅南土地区画整理事業による都市基盤整備の進展
- 公共施設（新設・既存）の集積による
公共サービス機能の充実
- 医療施設の集積による高齢者サービス機能の充実
- JR・バス発着点等、公共交通サービス機能の充実
- 放置自転車等による歩行者空間の安全性低下

社会環境

- 旧基本計画（平成12年策定）以降、大分市、
中心市街地ともに人口・世帯数は増加
- 大分市・中心市街地ともに高齢化率は上昇傾向

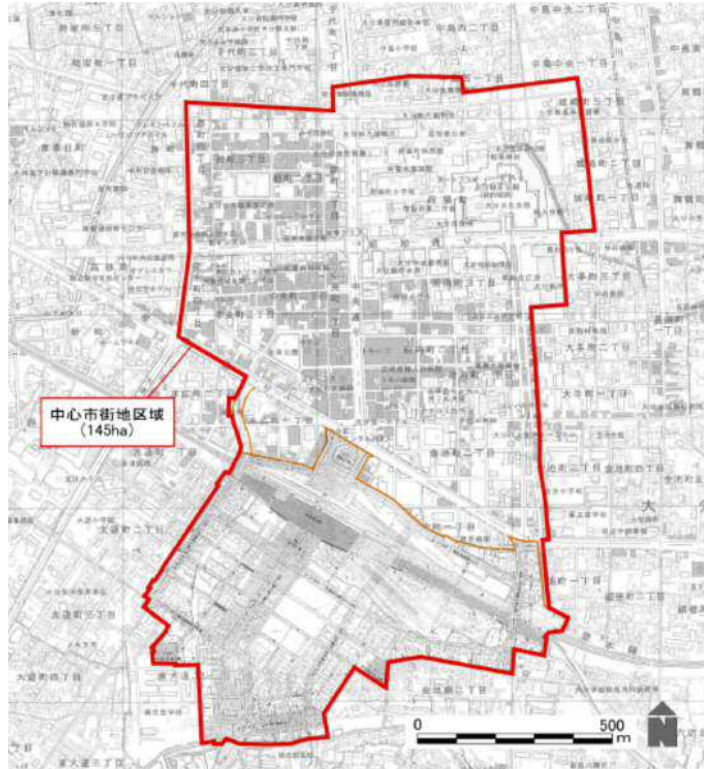
平成20年に中心市街地基本計画策定に向けて各環境の分析を行った結果、経済環境の状況が非常に厳しかったことから、商業再生を軸にした第1期基本計画を策定。

② 中心市街地の位置及び区域

第1期 基本計画における中心市街地の位置及び区域は、歩いて暮らせる生活空間の実現をめざすことから、都心南北軸を中心として東西方向に徒歩圏（概ね500m程度）の範囲を中心市街地区域とする。

具体的には、南側は複合文化交流施設をはじめとする都市機能や街なか居住機能の集積が予定されている大分駅南土地区画整理事業区域、そして東側及び西側は百貨店などの大規模商業施設や商店街が集積した商業エリア、北側は府内城址及び飲食店が集積した都町を含む145haを範囲とする。

■ 中心市街地の位置及び区域



③ 中心市街地の基本コンセプト及び基本方針

◆ 基本コンセプト

あなたのライフスタイルを彩るまちへ
～個の贅（ぜい）が見つかるまち“復活する商都・おおいたの拠点づくり”～

◆ 中心市街地活性化基本方針

- ①あなたのこだわりに出会える質感の高いまちをつくります
- ②ひと中心の安心・安全、新たな魅力と賑わいあふれるまちをめざします
- ③新たなライフスタイルが発見できるまちをつくります

④ 活性化の目標と評価指標

目標 1 : こだわりに出会える価値観の高い商業の再生

評価指標・・・小売業年間商品販売額

現況値 (H16)

目標値 (H24)

872 億円

→

880 億円

目標 2 : 安心・安全に回遊できるひと中心のまち創出

評価指標・・・歩行者通行量

現況値 (H18)	目標値 (H24)
326,833 人	→ 350,000 人

目標 3 : 街なかで過ごすライフスタイルを提案するまち創出

評価指標・・・まちなか滞留時間

現況値 (H18)	目標値 (H24)
37.4%	→ 40.0%

⑤第 1 期 基本計画掲載事業

市街地の整備改善	1	大分駅南土地区画整理事業	第 2 期継続
	2	末広東大道線街路事業	第 2 期継続
	3	市道府内 1 号線電線共同溝整備事業	完了
	4	市道中央 3 号線電線共同溝整備事業	完了
	5	シンボルロード整備事業 (土地区画整理事業)	第 2 期継続
	6	庄の原佐野線電線類地中化事業 (土地区画整理事業)	完了
	7	安全・快適な自転車走行ネットワーク事業 (土地区画整理事業)	第 2 期継続
	8	小鹿公園リニューアル事業	第 2 期延伸
	9	中心市街地駐輪場整備事業	第 2 期継続
	10	高架下駐輪場整備事業	第 2 期継続
	11	中央通りのひと優先空間の再構築事業	第 2 期継続
	12	県庁前古国府線再整備事業	完了
	13	彫刻を活かしたまちづくり	第 2 期継続
	14	ガレリアドーム広場の改修事業	第 2 期継続
	15	ポケットパークの整備事業	第 2 期継続
	16	人にやさしいトイレ等設置事業	第 2 期延伸
60	市道中央住吉 1 号線電線共同溝整備事業	第 2 期継続	
61	市道中央住吉 2 号線電線共同溝整備事業	第 2 期継続	

都市福利施設の整備	17	複合文化交流施設整備事業 (総合社会福祉保健センター含む)	第 2 期継続
-----------	----	-------------------------------	---------

街なか居住の推進	1	大分駅南土地区画整理事業(再掲)	第 2 期継続
----------	---	------------------	---------

商業の 活性化	18	新大分第6ビルリノベーション事業	完了
	19	中央通りと連携した中心商業地の集客・回遊性向上とコミュニティ形成事業	完了
	20	商店街活性化補助事業（イベント支援拡充）	第2期継続
	21	メディアコンプレックス事業	第2期継続
	22	府内町の空き店舗活用テナント化事業及び遊休地を活用したチャレンジショップ事業	第2期末定
	23	パーキングネットの拡大及び駐車場情報提供事業	第2期継続
	24	まちなか出店サポートセンター運営事業	第2期継続
	25	まちなか開業グランプリ事業	終了
	26	ガレリア竹町リニューアル事業	第2期継続
	27	新大分第7ビル新築事業	第2期延伸
	28	まちなか市場	第2期継続
	29	府内町サウンドプロジェクト事業	終了
	30	大分マートのリニューアル事業	完了
	31	空き店舗対策事業	第2期継続
	32	起業家支援事業	第2期継続
	33	商店街魅力アップ出店事業	第2期継続
	34	商店街リニューアル事業	第2期継続
	35	イベント開催事業	第2期継続
	36	休憩所設置事業	第2期継続
	37	トイレ設置事業	第2期継続
	38	おおいた土曜日	完了
	39	大分トリニータ応援事業	終了
	40	チャレンジスポット賑わい創出事業	終了
	41	大分七夕まつり	第2期継続
	42	土曜夜市	第2期継続
	43	大分生活文化展	第2期継続
	44	おおいたまちなかコンシェルジュ事業	第2期継続
	58	セントポルタビル（旧大分サティビル）再生事業	完了
	59	大規模小売店舗立地法の特例区域の指定の要請	完了

公共交通 機関利便 増進その 他一体的 に推進す る事業	1	大分駅南土地区画整理事業（再掲）	第2期継続
	45	大分駅付近連続立体交差事業	第2期継続
	46	自転車通行環境に関するモデル地区事業	完了
	47	観光案内サイン設置事業	第2期末定
	48	観光案内所設置事業	完了
	49	公共施設案内及び通りの名称サイン設置事業	第2期継続
	50	環境にやさしい自転車のまちづくり啓発事業	第2期継続
	51	ベロタクシー運行事業	第2期継続
	52	演劇ワークショップ	終了
	53	ご近所の底力再生事業	第2期継続
	54	大分市文化鑑賞事業	終了
	55	大分市高齢者ワンコインバス事業	第2期継続
	56	おおいた夢色音楽プロジェクト	第2期継続
57	「B-STOP®」事業	第2期継続	

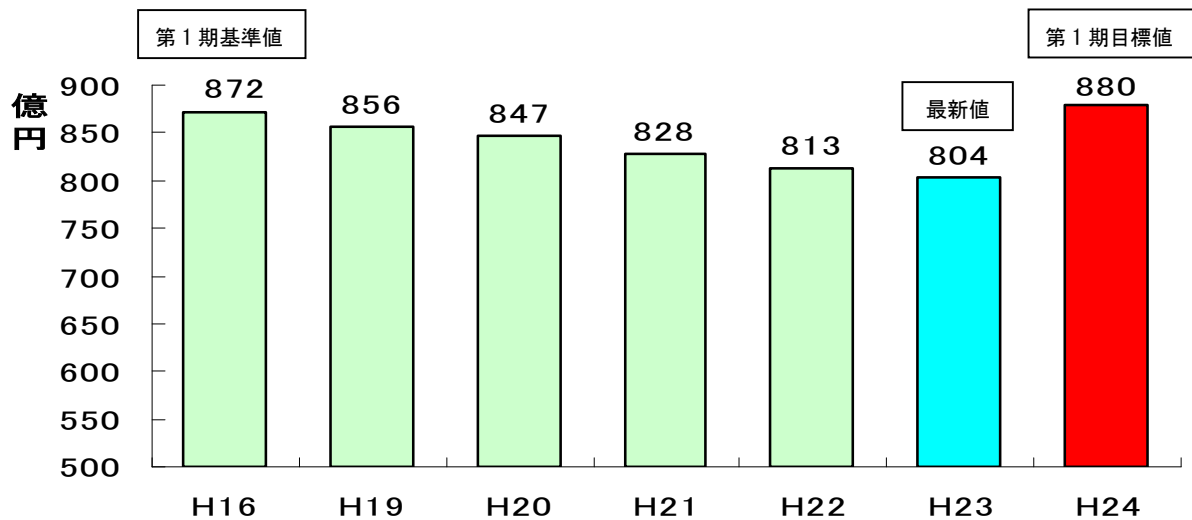
- 完了した事業・・・12事業
- 実施中の事業・・・44事業
- 未実施の事業・・・5事業

事業の実施状況
61事業中 56事業に着手
<約92%の実施率>

(2) 第1期 基本計画の検証

①各基本方針における検証

基本方針1 あなたのこだわりに出会える質感の高いまちをつくります
<数値目標>小売業年間商品販売額



※調査方法・・・平成16年及び平成19年については、経済産業省の商業統計から算出
平成20年度以降は、商店街における販売額調査を基に推計

小売業年間商品販売額については、平成 23 年の最新値の 804 億円は、第 1 期基本計画の基準値である平成 16 年の 872 億円と比較して 68 億円減少しており、目標値である 880 億円の達成は出来ない見込みが高い。

これは、中心部での販売額を牽引している大型店 4 店舗（トキハ本店、大分フォーラス、大分パルコ、大分サティ）のうち、平成 21 年 3 月に「大分サティ」（年間商品販売額約 20 億円）、平成 23 年 1 月に「大分パルコ」（年間商品販売額約 40 億円）の 2 店舗が相次ぎ閉店・撤退となったことが要因としてあげられる。

また、閉店した 2 店舗の内、旧大分サティについては、「セントポルタビル（旧大分サティビル）再生事業」により再生が完了したものの、当初の総合スーパーから 1/5 にダウンサイジングして食品スーパーとして再生したことから、店舗面積あたりの売上は大幅に向上したものの、全体的な売上額は、大分サティの 5 割程度の売上の回復にとどまっている。

さらに、百貨店のファサードとバス待合所のリニューアル等を実施し百貨店の 1 階部分の買い上げ率は向上（事業前との比較：107.9%）したものの、アンケート調査の結果から、中心市街地での消費者の購入品目が、百貨店に求められている傾向の品目である、ファッション衣料や娯楽品などが近年大きく下がっていることなどから、市民ニーズに対する対応がまだ不足していると推察され、百貨店の販売額が回復するに至っていない。

「新大分第 6 ビルリノベーション事業」については、4 階部分のテナント誘致が完了していないが、3 階までのテナントに 16 店舗などの誘致が完了しており、活性化に寄与できているが、基本計画策定時の 1 店舗あたりの販売額の設定（69.6 百万円）と現実の販売額（平均 20 百万円）とが乖離しており、積算上の改善点と捉えている。

また、「新大分第 7 ビル新築事業」については、「新大分第 6 ビルリノベーション事業」の状況や本市中心部の商業床の需要を鑑み、現在、事業内容の見直しを行っており事業実施できていない。

個店の魅力回復等についても、大分まちなか倶楽部が推進するテナントミックス事業による空き店舗対策などにより 105 店舗の新規出店が行われ、売上の回復に大きく寄与できているが、基本計画策定時の 1 店舗あたりの販売額の設定（69.6 百万円）と現実の販売額（平均 20 百万円）とが乖離していることなどから目標値を大きく下回っていると推察される。また、商店街の再生方針が定まっている商店街でのテナントミックスが順調であることから、方針が定まっていない商店街については、商店街毎の再生方針を明確に示す中で大分まちなか倶楽部がテナントミックス事業を展開することが必要と考えている。

課題の整理

- ※ 1. 市民ニーズの変化に対応した取り組み
- ※ 2. 個店の売り上げ目標と実績の乖離
- ※ 3. 商店街の活性化に向けた方針の決定と大分まちなか倶楽部との連携

主要事業の進ちょく状況及び事業効果

①. 19. 中央通りと連携した中心商業地の集客・回遊性向上とコミュニティ形成事業 (株)トキハ

事業完了時期	【済】平成20年度
事業概要	質の高いバス待合所の環境整備や来街者の待ち合わせ、くつろぎ空間を備えた公共空間と一体的なコミュニティ空間整備事業
事業効果又は進捗状況	<p>トキハ百貨店の正面とバス待合所をリニューアルし、整備された空間を活用したイベントの開催などにより、賑わい創出や憩い空間の提供に努めている。</p> <p>リニューアル効果による滞留客数の増加に伴い百貨店1階では入店テナントの再配置等を実施しており、買上率(買上客数と入店客数の比)は事業前より107.9%に上昇している。</p> <p>ただし、週末における歩行者通行量は前年比で96.6%に留まっているとともに百貨店全体の売上回復まで事業効果が現れていないのは、アンケート調査の結果から、中心市街地での消費者の購入品目が、ファッション衣料や娯楽品など百貨店に求められている傾向の品目が近年大きく下がっており、市民ニーズへの対応がまだ不足していると推察される。</p>

②. 18. 新大分第6ビルリノベーション事業(新大分土地株)

事業完了時期	【済】平成20年度
事業概要	竹町商店街の空きビルを再生することにより、商店街に不足する業種の誘導やビジネス空間の提供を行い、若い意欲ある経営者の入居を支援し、商店街全体の賑わい創出に貢献する事業
事業効果又は進捗状況	<p>リノベーションにより新たに19の質の高い店舗・事務所空間が整備され、1階部分は商店街に少なかった飲食店、2階以上には物販やサービス業が入店し、3階には複数の大学が共同研究のために入居するなど、事業計画どおり起業や賑わいの場を提供しており、週末の竹町通商店街における歩行者通行量は計画前(平成18年度)と同程度まで回復しており、第6ビル周辺2地点では前年比で104~111%と増加している。</p> <p>しかし、当初計画での1店舗あたりの売り上げ目標(69.6百万円)が売上実績(20百万円)と乖離していたことから、本事業での目標を大きく下回っており、第2期基本計画では積算上の1店舗あたりの売り上げ目標を見直す必要がある。</p>

③. 27. 新大分第7ビル新築事業（新大分土地㈱）

事業完了時期	【未】
事業概要	竹町商店街に隣接する用地の空きビルを解体し新築することにより、商店街に不足する業種の誘導やビジネス空間の提供を行い、若い意欲ある経営者の入居を支援し、商店街全体の賑わい創出に貢献する事業
事業効果又は進捗状況	テナントビルの新築により新たに19の質の高い店舗・事務所空間を整備することで、起業や賑わいの場を提供し、活性化を推進するように計画をしていたが、新大分第6ビルリノベーション事業の推進状況や本市中心部の商業床の需要を鑑み、現在、事業内容の見直しを行っており事業実施できていない。 第2期基本計画期間内で事業実施予定。

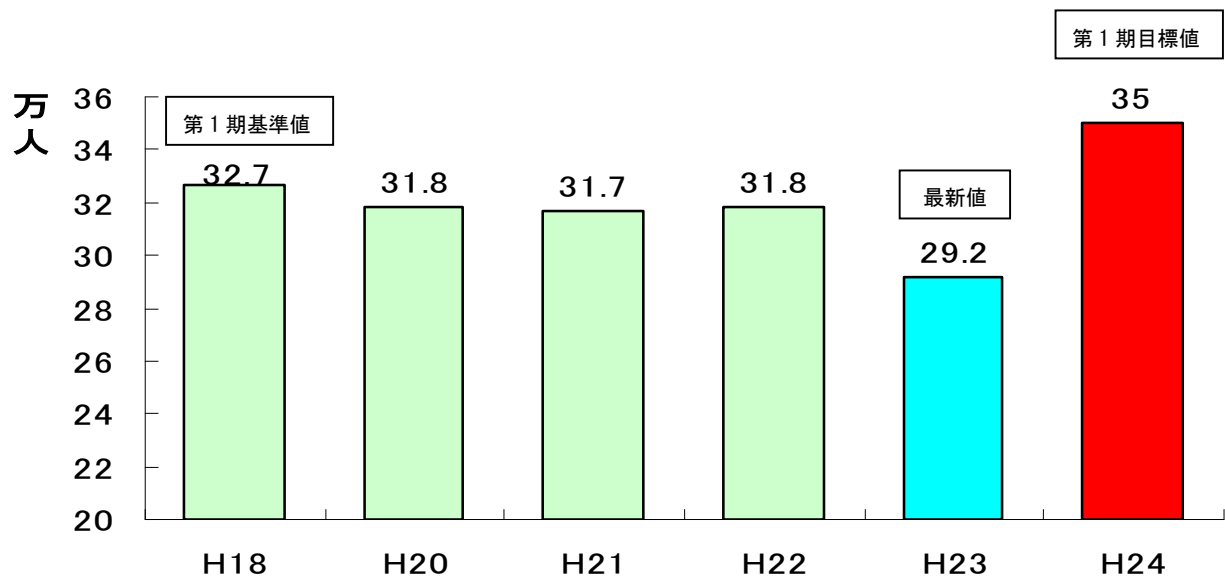
④. 31. 空き店舗対策事業等（個人事業者及び商店街団体）

事業完了時期	【実施中】平成20年度～平成24年度
事業概要	中心市街地で事業意欲のある商業者・起業家に対して新規出店に係る経費の一部を補助する事業(31. 空き店舗対策事業、32. 起業家支援事業)。商店街団体で活性化に効果があると認められる業種や店舗を誘致する場合、出店に係る経費の一部を補助し、商店街・個店の魅力向上を図る事業(33. 商店街魅力アップ出店事業)。
事業効果又は進捗状況	平成24年6月現在、「31. 空き店舗対策事業」、「32. 起業家支援事業」、「33. 商店街魅力アップ出店事業」に加え、出店補助を利用しなかったものも合わせると延べ105店舗が新規出店を果たしている。 テナントミックスによる効果的な店舗配置と経営フォローアップにより、新規事業者の継続的な運営を支えており、新規店舗周辺では事業効果が現れ始めている。 しかし、当初計画での1店舗あたりの売り上げ目標（69.6百万円）が売上実績（20百万円）と乖離していたことから、本事業での売上の積算は目標を大きく下回っており、第2期基本計画では積算上の1店舗あたりの売り上げ目標を見直す必要がある。

⑤. 【追加】 58. セントポルタビル(旧大分サティビル)再生事業(榊西原パーキング)

事業完了時期	【済】 平成 22 年度
事業概要	平成 21 年 3 月に閉店し、空きビルになっていた旧大分サティビルを部分解体して、2 階建ての商業系ビルに再生し、1 階部分には総合食料品スーパーを誘致。
事業効果又は進捗状況	<p>平成 22 年 1 月にビルの再生に着手し、同 10 月 25 日に 1 階部分の総合食料品スーパー「トキハインダストリー 若草公園店」がオープンした。</p> <p>現在 2 階部分を含め、5 事業所が営業しており、旧大分サティ閉店時には 41%まで落ち込んでいた周辺歩行者通行量も現在では 82%にまで回復している。</p> <p>また、効率化を図るため、8 階建てを 2 階建てにし、床面積も 1 / 5 にダウンサイジングし、床面積あたりの販売額については向上したものの、総合スーパーであったものが食品スーパーとなったことで売上が 5 割程度までしか回復していない。</p>

基本方針 2 ひと中心の安心・安全、新たな魅力と賑わいあふれるまちをめざします
 <数値目標> 歩行者通行量



※調査方法・・・中心市街地の 33 ポイントで歩行者の双方方向の通行量をカウント。
 調査時間は 11 時～19 時の 8 時間、土日の合計

歩行者通行量については、イベント開催場所周辺における歩行者通行量の増加（H18→H23：調査ポイント④118% ⑥102% ⑤154% ③104%）が確認できており、良質な音楽やアートによる良質な空間を提供するための音楽イベントである「ハニカムステージ」やアートイベントである「アートストリート」、また、市民などに新鮮な商品の提供やグルメの提供を行うとともに商店街と連携したお買い物券の抽選などを行っている「まちなか市場」等をはじめとする様々なイベントを土曜日・日曜日を中心に年間150日以上も開催することで、まちなかでは週末に何かが行われているということが市民に定着してきたと考えている。

空き店舗対策事業などでは、大分まちなか倶楽部が実施したテナントミックス事業により、100店舗を超える魅力ある新規出店が実現できており、特に活性化に向けた方針を明確に示した中央町エリアの商店街（竹町通商店街・中央町商店街）については、大分まちなか倶楽部が進めるテナントミックス事業が大きな効果を示しており、歩行者通行量が増加している調査ポイントが多い。

セントポルタビル再生事業については、大分サティが撤退した際には、58%も通行量が減少（H20:18,501人→H21:7,798人）したが、再生後は通行量も回復（→H22:15,462人）するなど、事業効果が明確に表れている。

これらの事業により、平成20年から平成22年の間における歩行者通行量については、回復までには至ってはいないものの安定してきたところであった。

しかしながら、平成23年1月の「大分パルコ」の撤退により、平成23年調査の結果、「大分パルコ」周辺部の歩行者通行量が大きく減少（約62%減）している。さらに府内町側の商店街では、活性化に向けた方針が明確にされておらず、大分まちなか倶楽部が進めるテナントミックス事業による空き店舗対策事業についても事業効果がなかなか発揮できていないことなどから府内町エリアの歩行者通行量の減少が顕著であり、中央通りの人優先空間の再構築事業の遅れなど、中央町側の歩行者を府内町側に回遊させるなどの取り組みが進んでいなかったことが、まち全体の歩行者通行量の減少に影響していると考えている。

テナント誘致の方針が明確でテナントミックスが順調な商店街は落ち幅が少ない。

H18→H23 中心部全体で11%の減少であり府内町側商店街は14%の減少であるが、中央町側商店街は4%の減少にとどまっている。

課題の整理

- ※1. 大型店の撤退に対応した取り組み
- ※2. 商店街の活性化に向けた方針の決定と大分まちなか倶楽部との連携
- ※3. 中央町と府内町を含む中心市街地の回遊性向上を推進する事業の実施

主要事業の進ちよく状況及び事業効果

①. 19. 中央通りと連携した中心商業地の集客・回遊性向上とコミュニティ形成事業 (株)トキハ)

事業完了時期	【済】平成20年度
事業概要	質の高いバス待合所の環境整備や来街者の待ち合わせ、くつろぎ空間を備えた公共空間と一体的なコミュニティ空間整備事業
事業効果又は進捗状況	<p>トキハ百貨店の正面とバス待合所をリニューアルし、整備された空間を活用したイベントの開催などにより、賑わい創出や憩い空間の提供に努めている。リニューアル効果による滞留客数の増加に伴い百貨店1階では入店テナントの再配置等を実施しており、買上率(買上客数と入店客数の比)は事業前より107.9%に上昇している。</p> <p>ただし、週末における歩行者通行量は前年比で96.6%に留まっており、アンケート調査の結果から、中心市街地での消費者の購入品目が、ファッション衣料や娯楽品など百貨店に求められている傾向の品目が近年大きく下がっており、市民ニーズへの対応がまだ不足していると推察される。</p>

②. 18. 新大分第6ビルリノベーション事業(新大分土地株)

事業完了時期	【済】平成20年度
事業概要	竹町商店街の空きビルを再生することにより、商店街に不足する業種の誘導やビジネス空間の提供を行い、若い意欲ある経営者の入居を支援し、商店街全体の賑わい創出に貢献する事業
事業効果又は進捗状況	<p>リノベーションにより新たに19の質の高い店舗・事務所空間が整備され、1階部分は商店街に少なかった飲食店、2階以上には物販やサービス業が入店し、3階には複数の大学が共同研究のために入居するなど、事業計画どおり起業や賑わいの場を提供しており、週末の竹町通商店街における歩行者通行量は計画前(平成18年度)と同程度まで回復しており、第6ビル周辺2地点では前年比で104~111%と増加している。</p>

③. 31. 空き店舗対策事業 等（個人事業者及び商店街団体）

事業完了時期	【実施中】平成20年度～平成24年度
事業概要	中心市街地で事業意欲のある商業者・起業家に対して新規出店に係る経費の一部を補助する事業(31. 空き店舗対策事業、32. 起業家支援事業)。商店街団体で活性化に効果があると認められる業種や店舗を誘致する場合、出店に係る経費の一部を補助し、商店街・個店の魅力向上を図る事業(33. 商店街魅力アップ出店事業)。
事業効果又は進捗状況	<p>平成24年6月現在、「31. 空き店舗対策事業」、「32. 起業家支援事業」、「33 商店街魅力アップ出店事業」に加え、出店補助を利用しなかったものも合わせると延べ105店舗が新規出店を果たしている。</p> <p>テナントミックスによる効果的な店舗配置と経営フォローアップにより、新規事業者の継続的な運営を支えており、新規店舗周辺では事業効果が現れ始めている。</p> <p>しかし、商店街の活性化方針が未決定の府内町エリアでは、テナントミックス事業の効果が限定的であり、まち全体の歩行者通行量の回復まで至っていない。</p>

④. 35. イベント開催事業（個人事業者及び商店街団体）

事業完了時期	【実施中】平成20年～平成24年
事業概要	商店街団体などで活性化に効果があると認められたイベント等に対して、実施に係る経費の一部を補助し、まちなかの魅力アップや滞在時間の向上を図る
事業効果又は進捗状況	<p>毎週土曜日に「週末イベントプロジェクト」として中心部の様々な場所でのイベント開催や、その他商店街による多彩なイベントを継続的に開催しており、イベント開催数も増加傾向にあり、今年度は約150日開催されている。</p> <p>イベント開催時における開催場所周辺の歩行者通行量は計画当初から年々増加している。</p> <p>また、イベントを楽しみに来街する固定客も増加しつつあり、イベント開催による効果が浸透してきているものの、まち全体の歩行者通行量の回復までには至っておらず、他の事業との連携も含めイベントの内容や開催数などの見直しを進める。</p>

⑤. 17. 複合文化交流施設整備事業（大分市）

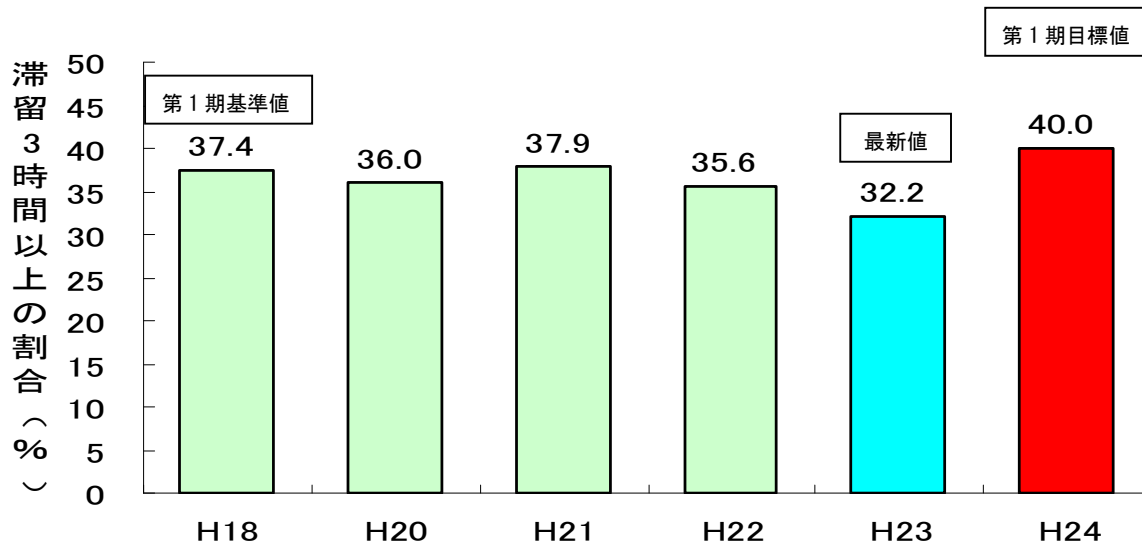
事業完了時期	【未】平成24年度
事業概要	中心市街地の複合的文化交流拠点として、多くの市民、団体、企業、大学などが活用できる様々な交流の場を提供しながら、厚みのある地域コミュニティの力を醸成する施設を整備する事業
事業効果又は進捗状況	平成21年8月にプロポーザルにより提案を受けた事業者の中から1社を特定し、同年12月に契約を行った。 その後、平成22年度に施設の詳細設計、23年3月には起工式を行い、平成25年7月のオープンに向けて施設を建設中である。

⑥. 11. 中央通りのひと優先空間の再構築事業（大分市）

事業完了時期	【未】平成20年度～平成24年度
事業概要	駅北商業業務中核都心の軸となる市道中央通り線について、人を中心とした安心・安全・快適な歩行者優先空間の再整備を図ることにより、中心部の東西交流の円滑化や楽しく安全に回遊できる魅力ある空間を形成する事業
事業効果又は進捗状況	中央通りの再整備に先行して平成21年度から地上部の不要な占用物件の撤去を行い、併せて自転車利用者に対する駐輪指導の強化により安全な歩行空間確保に努めている。 再整備については、中央通り線から南北駅前広場、シンボルロードに至る空間を「都心南北軸」と位置づけ、ストーリー性のある一体的な公共空間整備を実施することとしており、平成22年11月に公募型プロポーザルにより設計者と契約を行った。 現在、都心南北軸整備に関する市民意見交換会を定期的に行っており、広く市民意見を聴きながら中央通り線のひと優先空間の再構築に向けた検討を行っているが、調整がなかなか進まない状況であり、事業の送れがまち全体の回遊性の向上に影響しており、早期の事業実施に向けて取り組みを進める。

基本方針3 新たなライフスタイルが発見できるまちをつくります

<数値目標> まちなか滞留時間（3時間以上の割合）



※調査方法・・・中心部の33ポイントにおいて歩行者の双方向の通行量をカウント
調査時間は11時～19時の8時間、土日の合計

まちなか滞在時間については、平成20年度から平成22年度には安定してきたところであった。

これは、週末を中心に実施してきた魅力あるイベント実施による効果や3年半で105店舗にも及ぶテナントミックスによる空き店舗対策事業などによる魅力ある店舗の新規出店などの効果が現れていると考えており、イベント実施場所が多く、商店街の方針が明確に定められた上で大分まちなか倶楽部によるテナントミックスが実施できている中央町側の商店街（ガレリア竹町 H18:37.8%→H23:39.7%、若草公園 H18:20.7%→H23:29.1%）でまちなか滞留時間の調査ポイントで3時間以上滞留している割合が増加している。

全体としては、平成23年の落ち込みが大きくなっており、これは、本市の中心市街地には、若者向けファッション系の大型店が「大分パルコ」と「大分フォーラス」の2店舗あったことから、10代、20代の年齢層が、この2つの大型店を回遊することで歩行者通行量とまちなか滞在時間を引き上げていたことが相関関係から把握されている。

また、「大分パルコ」直近のまちなか滞留時間の調査ポイントでは、多い年では3時間以上滞留している割合が60%を超えており、中心部の滞留時間延長の牽引車であった。

さらに、3時間以上まちなかに滞在する割合の最も多い年代と2番目に多い年代は、この4年間、10代あるいは20代のいずれかであり、その世代に対して大きな魅力であった「大分パルコ」の閉店は、まちなか滞留時間と歩行者通行量の低下に大きく影響し、目標値を大きく下回っていると推察される。

また、平成23年には、まちなか滞留時間が2.5時間と2時間の割合が増加している

ことから、まちなか滞留時間が3時間以上となる可能性が潜在しており、その様な来街者にまちなかで何かもうひとつ魅力を提供する取り組みが必要と考える。

課題の整理

- ※1. 大型店の撤退に対応した取り組み
- ※2. 商店街の活性化に向けた方針の決定と大分まちなか倶楽部との連携
- ※3. まちなかでの新たな魅力の提供

主要事業の進ちょく状況及び事業効果

- ①. 19. 中央通りと連携した中心商業地の集客・回遊性向上とコミュニティ形成事業
(株)トキハ)

事業完了時期	【済】平成20年度
事業概要	質の高いバス待合所の環境整備や来街者の待ち合わせ、くつろぎ空間を備えた公共空間と一体的なコミュニティ空間整備事業
事業効果又は進捗状況	<p>トキハ百貨店の正面とバス待合所をリニューアルし、整備された空間を活用したイベントの開催などにより、賑わい創出や憩い空間の提供に努めている。</p> <p>リニューアル効果による滞留客数の増加に伴い百貨店1階では入店テナントの再配置等を実施しており、買上率(買上客数と入店客数の比)は事業前より107.9%に上昇している。</p> <p>ただし、トキハ周辺でのまちなか滞留時間の調査ポイントでは3時間以上の割合が24%~34%に留まっており、まちなか滞留時間の延長にはニーズに対するさらなる魅力の創出が必要である。</p>

- ②. 18. 新大分第6ビルリノベーション事業(新大分土地株)

事業完了時期	【済】平成20年度
事業概要	竹町商店街の空きビルを再生することにより、商店街に不足する業種の誘導やビジネス空間の提供を行い、若い意欲ある経営者の入居を支援し、商店街全体の賑わい創出に貢献する事業
事業効果又は進捗状況	<p>リノベーションにより新たに19の質の高い店舗・事務所空間が整備され、1階部分は商店街に少なかった飲食店、2階以上には物販やサービス業が入店し、3階には複数の大学が共同研究のために入居するなど、事業計画どおり起業や賑わいの場を提供しており、まちなか滞在時間の3時間以上の割合は、第6ビル周辺の調査ポイントで増加している。</p> <p>しかし、目標値の40%を超えたのが1年間だけでありニーズに対するさらなる魅力の創出が必要である。</p>

③. 31. 空き店舗対策事業 等（個人事業者及び商店街団体）

事業完了時期	【実施中】平成20年度～平成24年度
事業概要	中心市街地で事業意欲のある商業者・起業家に対して新規出店に係る経費の一部を補助する事業(31. 空き店舗対策事業、32. 起業家支援事業)。商店街団体で活性化に効果があると認められる業種や店舗を誘致する場合、出店に係る経費の一部を補助し、商店街・個店の魅力向上を図る事業(33. 商店街魅力アップ出店事業)。
事業効果又は進捗状況	<p>平成24年6月現在、「31. 空き店舗対策事業」、「32. 起業家支援事業」、「33 商店街魅力アップ出店事業」に加え、出店補助を利用しなかったものも合わせると延べ105店舗が新規出店を果たしている。</p> <p>テナントミックスによる効果的な店舗配置と経営フォローアップにより、新規事業者の継続的な運営を支えており、新規店舗周辺では事業効果が現れ始めている。</p> <p>しかし、商店街の活性化方針が未決定の府内町エリアでは、テナントミックス事業の効果が限定的であり、まち全体の滞在時間3時間以上の増加にまでは至っていない。</p>

④. 35. イベント開催事業（個人事業者及び商店街団体）

事業完了時期	【実施中】平成20年～平成24年
事業概要	商店街団体などで活性化に効果があると認められたイベント等に対して、実施に係る経費の一部を補助し、まちなかの魅力アップや滞在時間の向上を図る
事業効果又は進捗状況	<p>毎週土曜日に「週末イベントプロジェクト」として中心部の様々な場所でのイベント開催や、その他商店街による多彩なイベントを継続的に開催しており、イベント開催数も増加傾向にあり、今年度は約150日開催されている。</p> <p>また、イベント開催箇所に近いまちなか滞在時間の調査ポイントでは、3時間以上の割合が増加しているポイントが多く、また、それ以外のポイントでも2.5時間の割合が増加しており、イベントの内容や開催数などの見直しも含め、他の事業との連携などにより、3時間以上の割合の増加を図る必要がある。</p>

⑤. 17. 複合文化交流施設整備事業（大分市）

事業完了時期	【未】平成24年度
事業概要	中心市街地の複合的文化交流拠点として、多くの市民、団体、企業、大学などが活用できる様々な交流の場を提供しながら、厚みのある地域コミュニティの力を醸成する施設を整備する事業
事業効果又は進捗状況	平成21年8月にプロポーザルにより提案を受けた事業者の中から1社を特定し、同年12月に契約を行った。 その後、平成22年度に施設の詳細設計、23年3月には起工式を行い、平成25年7月のオープンに向けて施設を建設中である。

⑥. 11. 中央通りのひと優先空間の再構築事業（大分市）

事業完了時期	【未】平成20年度～平成24年度
事業概要	駅北商業業務中核都心の軸となる市道中央通り線について、人を中心とした安心・安全・快適な歩行者優先空間の再整備を図ることにより、中心部の東西交流の円滑化や楽しく安全に回遊できる魅力ある空間を形成する事業
事業効果又は進捗状況	中央通りの再整備に先行して平成21年度から地上部の不要な占有物件の撤去を行い、併せて自転車利用者に対する駐輪指導の強化により安全な歩行空間確保に努めている。 再整備については、中央通り線から南北駅前広場、シンボルロードに至る空間を「都心南北軸」と位置づけ、ストーリー性のある一体的な公共空間整備を実施することとしており、平成22年11月に公募型プロポーザルにより設計者と契約を行った。 現在、都心南北軸整備に関する市民意見交換会を定期的に行っており、広く市民意見を聴きながら中央通り線のひと優先空間の再構築に向けた検討を行っているが、調整がなかなか進まない状況であり、事業の送れがまち全体のまちなか滞留時間の増加に影響しており、早期の事業実施に向けて取り組みを進める。

②第1期 基本計画検証総括

第1期基本計画における3つの基本方針については、いずれも目標値の達成が見込めない状況となっているものの、計画されている61事業のうち56事業には着手しており、概ね順調な取り組み状況である。

基本方針1については、1事業のみ事業着手に至っていないが、その他は概ね順調に事業が推進されており、百貨店の1階部分の買い上げ率の改善や大型店の再生による売上の回復、空き店舗対策による商店街などの売上の向上などの事業効果が現れてきている。しかしながら、その事業効果も限定的で、百貨店全体の売上回復までには至っていないことや、大型店の再生も食料品スーパーであることから以前の総合スーパーであったときの売上には届いていない。また、空き店舗対策事業についても、基礎となるテナントミックス事業に対して商店街毎にその取組みの差が事業効果の差となって現れるなど、その効果が限定的であることなど、まち全体の売上の向上まで至っていない状況である。

その上、平成21年と平成23年に相次いで大型店が撤退するなど、計画策定時には想定していない事態により、大きく影響を受けている。今後は、市民ニーズに対応した取り組みや、テナントミックスの推進について、大型店や商店街等と連携を深めながら適切な対策を講じていく。

基本方針2と3についても、1事業が施設を建築中であり、1事業が最終的な整備に向けて調整中であることから事業効果が現れていないが、その他については概ね順調に事業が推進されており、テナントミックスに基づく空き店舗対策事業やイベントミックスに基づくイベント事業等については、歩行者通行量や滞在時間の3時間以上の増加について事業効果が現れているが、事業実施場所での限定的なものとなっており、中心市街地全体に事業効果が広がっていない。

基本方針1、2、3のいずれも、事業実施の効果は現れているが、それが限定的でありまち全体に拡大していないことが把握でき、その要因としては、事業連携による事業効果の拡大が図られていないことが挙げられ、公共事業で建築中のものや整備中のものがあり、事業効果が現れていないものがあるとともに、公共事業で完了しているものでも、民間との連携が図られていないことから、事業効果が拡大しておらず、官民で連携を図る中で事業の推進を図る必要があったと考えている。

また、市民とのコンセンサスを得るために時間を要し、整備に着手できていない公共事業があり、計画段階から十分に民意の把握を行っておく必要があったと考えている。

さらに、様々な課題に対して、官民が連携して課題対策に取り組む体制が取れておらず、様々な要因で計画内容の見直しを行わなければならなくなった事業が、未実施のままとなっていることや、旧大分サティや旧大分パルコの対策の着手の遅れに繋がっていると考えており、事業の推進や新たな課題に対する取組などに対して迅速に的確に対応が出来るよう関係者間での連携を深める必要があると考えている。

今後は、事業効果が現れている取り組みのさらなる推進や拡大を図ることに加え、現在、調整中の事業の早期着手に努めるとともに、建設中の施設が完成した場合に事業効果が最大限に発揮されるように、関係者等の連携をさらに深め、事業効果の拡大に向けて取組みを進める。

[7] 市民の購買動向などの把握と分析

< 1 > 大分市消費者購買実態調査

調査期間：平成 24 年 2 月上旬～2 月下旬

調査方法：郵送配布：郵送回収法

調査範囲：大分市

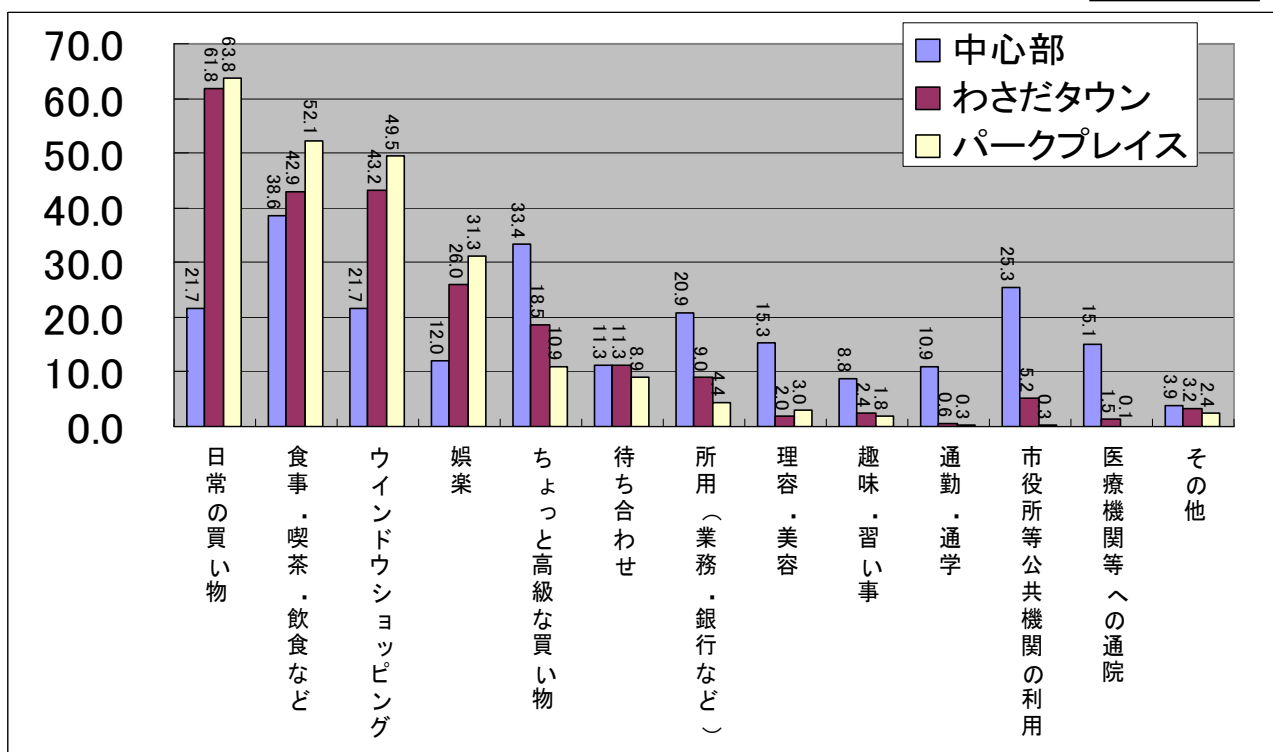
調査数：5,000 件の調査数に対し 2,030 件の有効回答数（回収率 40.6%）

郵送での本調査により、市全体における中心市街地の位置づけや中心市街地に求められているものを把握することで中心市街地活性化の推進を図る基礎資料とする。

○大分市中心部への来街目的と来街頻度

【大分市中心市街地、郊外大型店へ行く目的 ※複数回答】

表 1



「表 1」から、中心部と郊外大規模集客施設との来街目的の違いが把握できるが、郊外大規模集客施設は、施設のコンセプトの通り「日常の買い物」、「食事・喫茶・飲食など」、「娯楽」が非常に高い数字を示している。

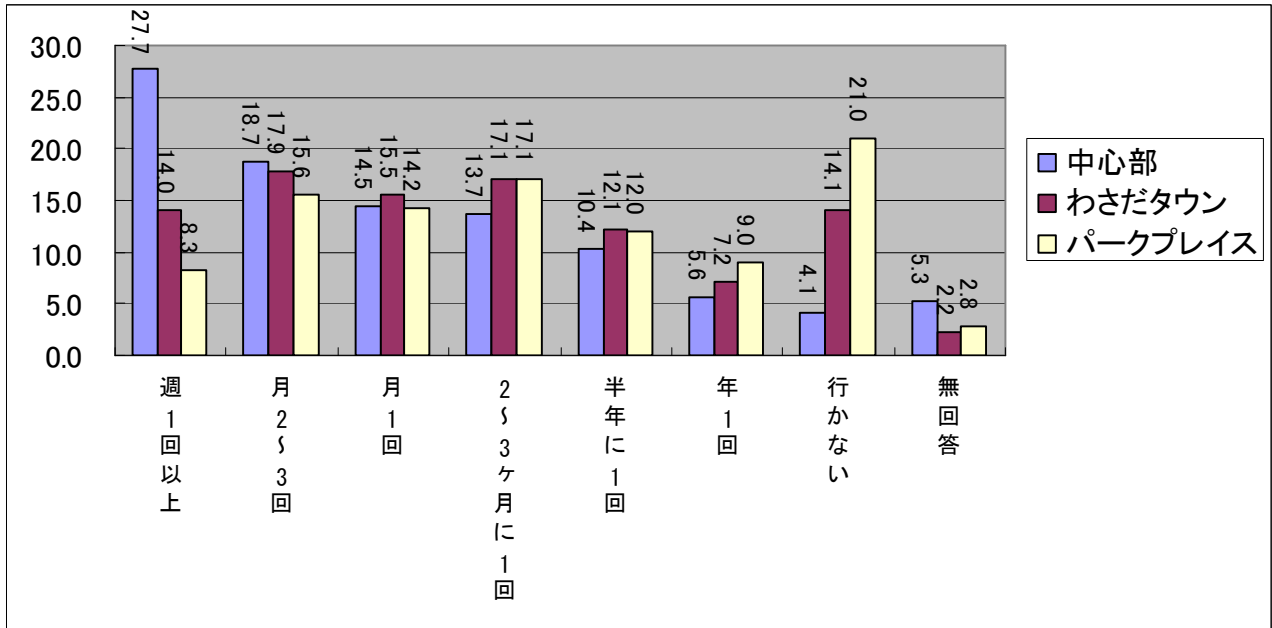
一方、中心市街地は、「食事・喫茶・飲食など」については、郊外に劣ってはいないものの「日常の買い物」、「娯楽」については、大きく下回っている。

しかし、買い物の中でも「ちょっと高級な買い物」については、中心部が多く、また、「所用」や「理容・美容」、「市役所等公共機関の利用」、「医療機関等への通院」などについては中心部が非常に多くなっている。

このことから、中心市街地は、様々な機能がバランスよく集約された利便性の高い場所であることが把握できる。

【大分市中心市街地、郊外大型店に行く頻度】

表 2

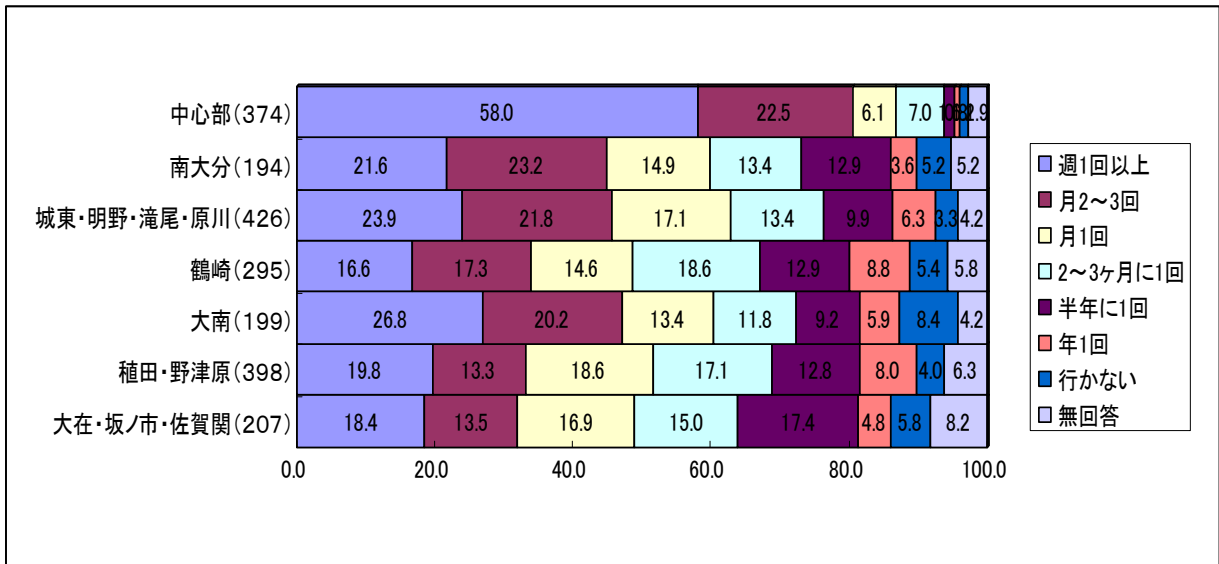


「表 2」から、中心市街地については、多くの市民が週 1 回以上来街しており、来街目的の項目内容を習慣的に行っている人の割合が高いと考えられる。

その他の項目は、「行かない」というもの以外は、郊外大型店と大きな差はない。

【大分市中心市街地へ行く頻度（地区別）】

表 3

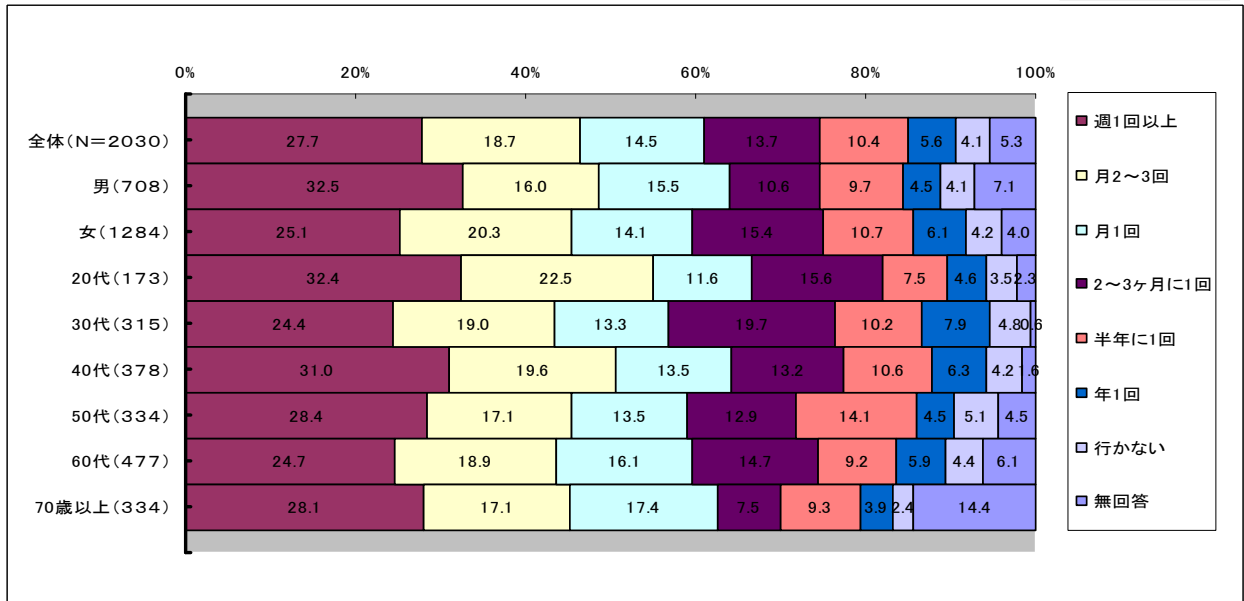


「表 3」から、中心部に居住している市民の 80% 以上は月に 2~3 回以上来街しており、近隣地区に当たる「南大分」「城東・明野・滝尾・原川」地区についても 45% 近くの市民が中心部に月に 2~3 回以上は訪れている。

また、「週 1 回以上」の来街者については、中心部では 58% の市民が、中心部以外からも 21% 以上の市民が来街しており、多くの市民が習慣的に訪れる場所であることが把握できる。

【大分市中心市街地へ行く頻度（性別・年齢別）】

表 4

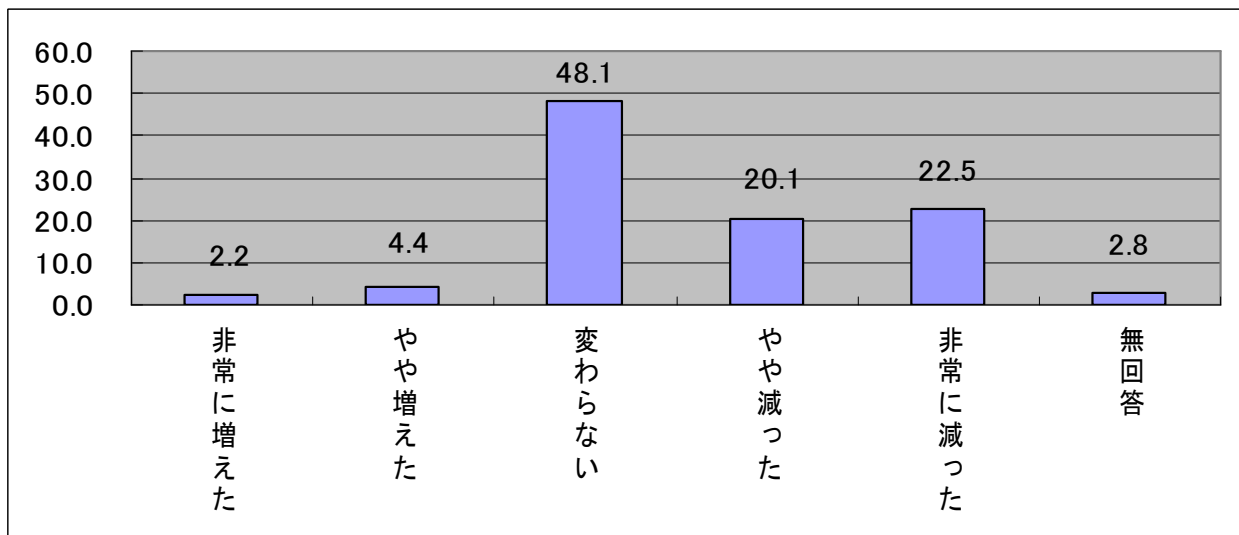


「表 4」から、本市中心市街地は、全年齢に渡って 50% 近くの市民が月に 2～3 回以上は訪れる地区であることが把握できる。

また、「週 1 回以上」が、各年代においても 25% 前後おり、多くの市民にとって習慣的に訪れる場所であることが把握できる。

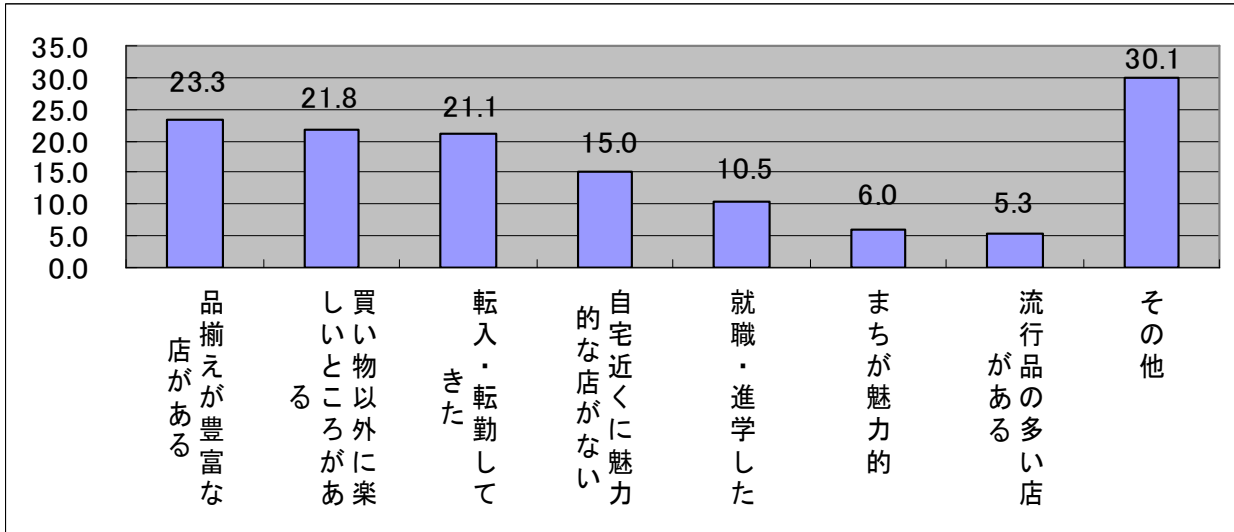
【大分市中心市街地へ行く頻度の変化（1 年前との比較）】

表 5



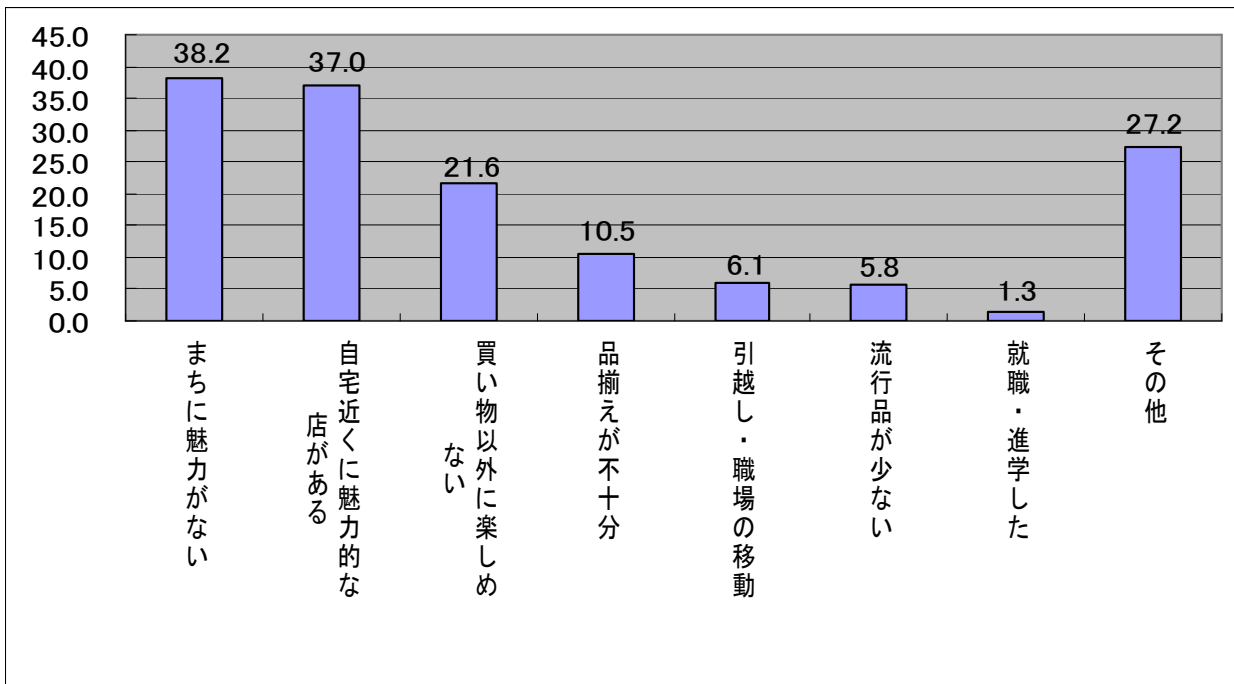
【来街頻度が増えた理由】

表 6



【来街頻度が減った理由】

表 7



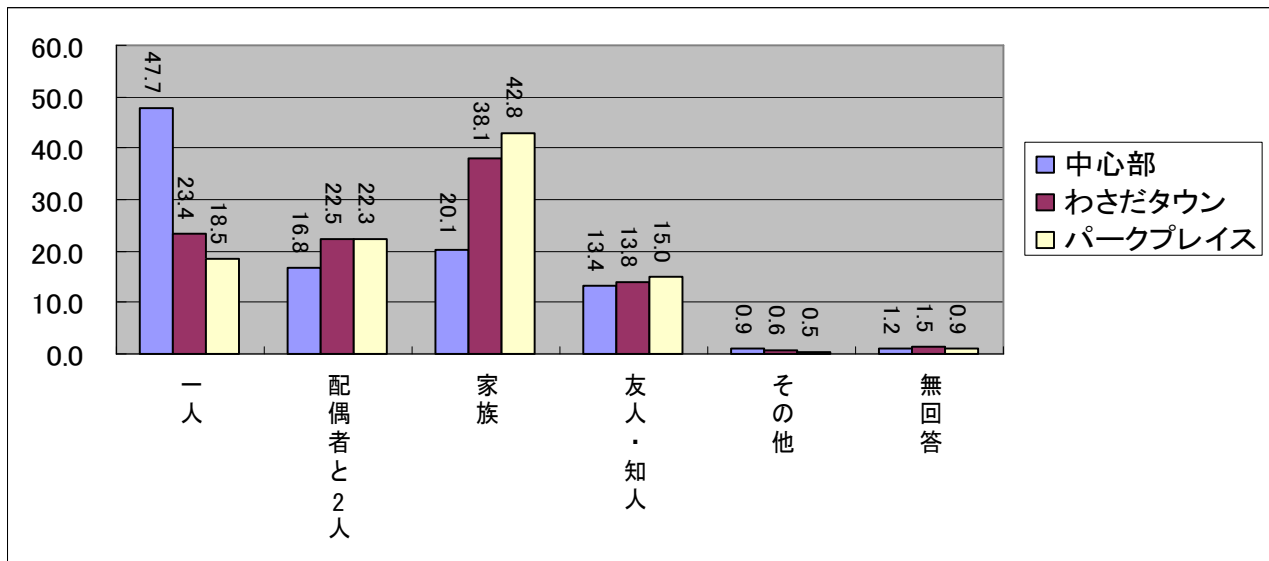
「表 5」から来街頻度が増えた合計が僅か 6.6%と非常に少ない中ではあるが、「表 6」にあるように、来街頻度が増えた理由に、「品揃えが豊富な店がある」(23.3%)や「買い物以外に楽しいところがある」(21.8%)や「まちが魅力的」(6.0%)という意見がある。

一方、「表 5」から来街頻度が減った合計が 42.6%もあり、「表 7」から、減った理由が、「まちに魅力がない。」(38.2%)「買い物以外に楽しめない。」(≒買い物以外の魅力がない。)(21.6%)を併せると 59.8%となり、「自宅近くに魅力的な店がある。」(近くの店の魅力 > 中心部の店の魅力)、「品揃えが不十分」(魅力ある品物がない。)などからも、買い物自体や買い物以外の魅力も少ない、満足感の乏しいまちであることから来街頻度が減ったと考えられる。

○中心部や大型店への来街の際の同伴者の有無などについて

【大分市中心市街地、郊外大型店への同伴者】

表 8

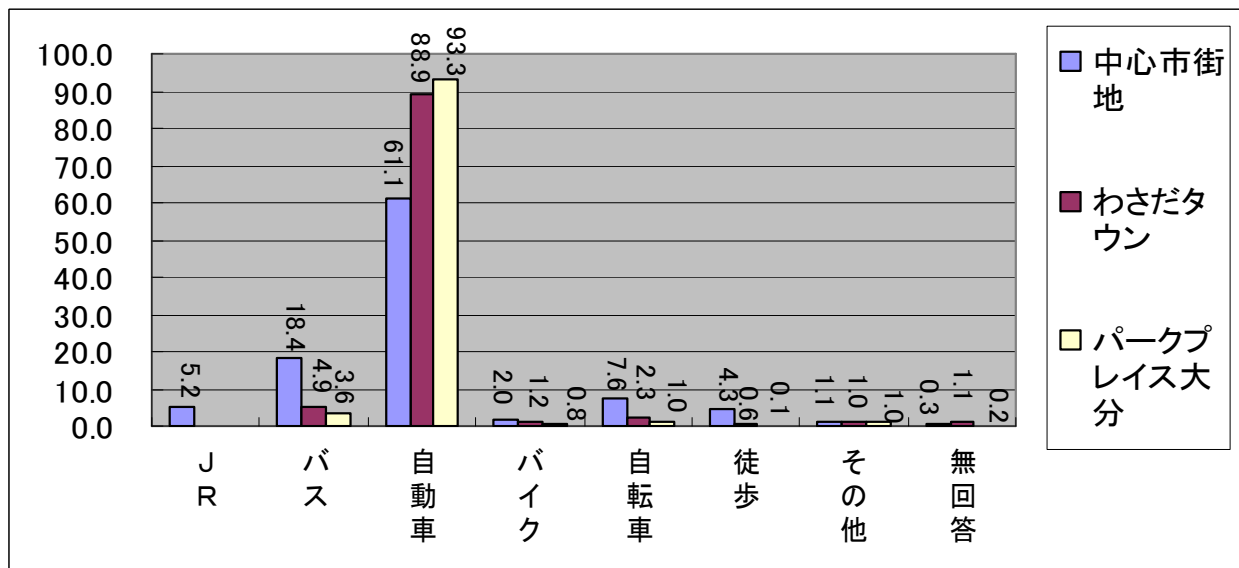


「表 8」から、中心部は一人での来街する市民の割合が多く、郊外大型店は家族、友人・知人と訪れる市民が多いことが把握できる。

また、「表 1」から、中心部は一人で来街し、個人の用事を済ませる市民が多く、郊外大型店は家族、友人・知人と訪れて、日用品を購入したり、娯楽を楽しんだり、家族の用事を済ます市民が多いことが把握できる。

【大分市中心市街地、郊外大型店への来街手段】

表 9



本市は、産業の発展に伴う人口増加などにより市街地が拡大し、車社会へと発展を続けてきた経緯から、来街手段の第 1 位は自動車となっており、特に、郊外大型店は、9 割前後が自動車を利用している状況である。

一方、中心市街地については、JR やバスなどの公共交通機関や徒歩、自転車での来街者も郊外大型店と比較すれば多いが、自動車利用が 61% と特に多い状況となっている。

＜2＞大分市中心部アンケート調査

調査期間：平成20年～平成23年の各11月中旬の金・土・日の3日間

調査方法：聞き取り方法

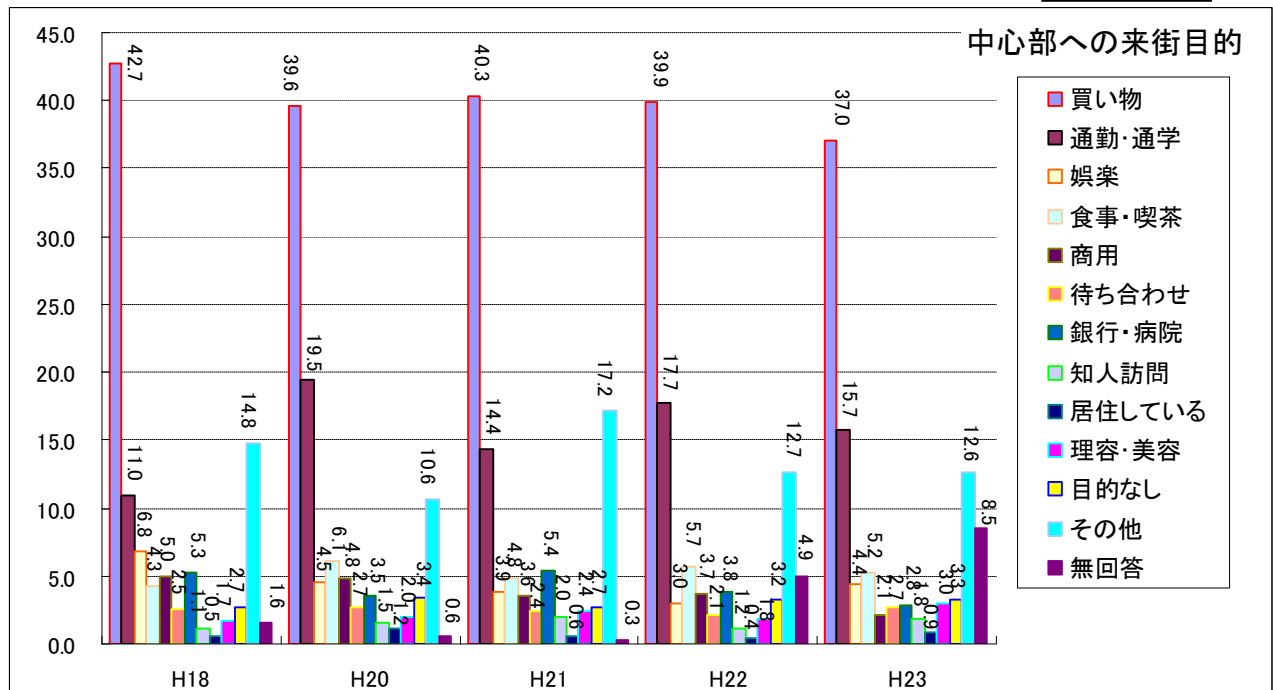
調査範囲：中心市街地

調査数：各年約2,000件の回答数

来街者への聞き取りによる本調査により、中心市街地の位置づけや中心市街地に求められているものを把握することで中心市街地活性化の推進を図る基礎資料とする。

○ 中心部への来街目的

表10

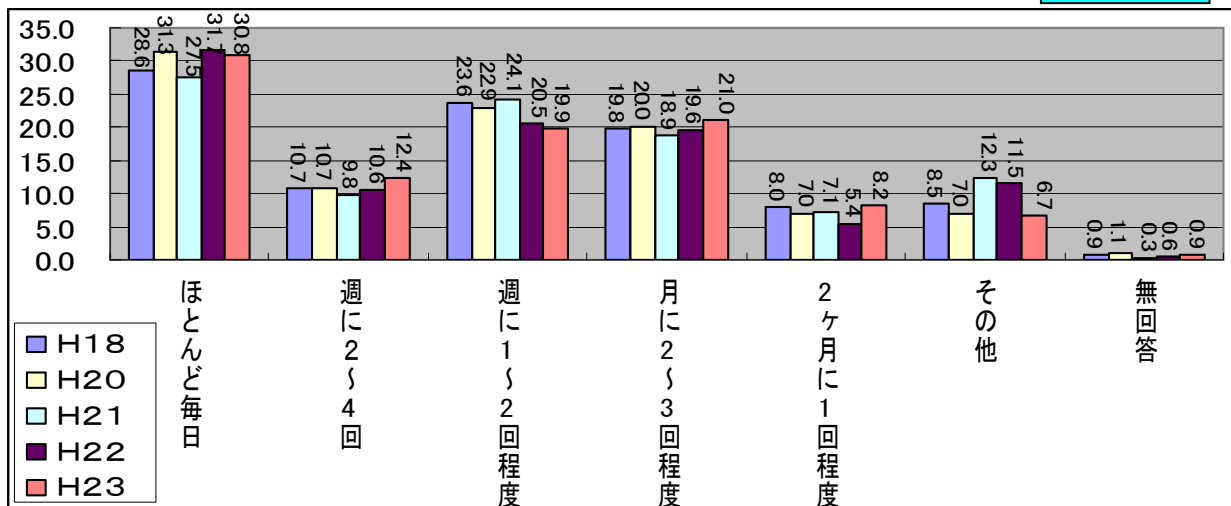


中心市街地への来街者への調査においても、購買実態調査と同様に「買い物」を目的とした来街が多く、次に「通勤・通学」、3番目に「その他」となっている。

また、「食事」や「娯楽」、「銀行・病院」についての調査結果が各年5%前後となっていることから、中心市街地は、様々な機能がバランスよく集約された利便性の高い場所であり、多くの市民がさまざまな用件で来街していることが把握できる。

○中心市街地への来街頻度

表 1 1

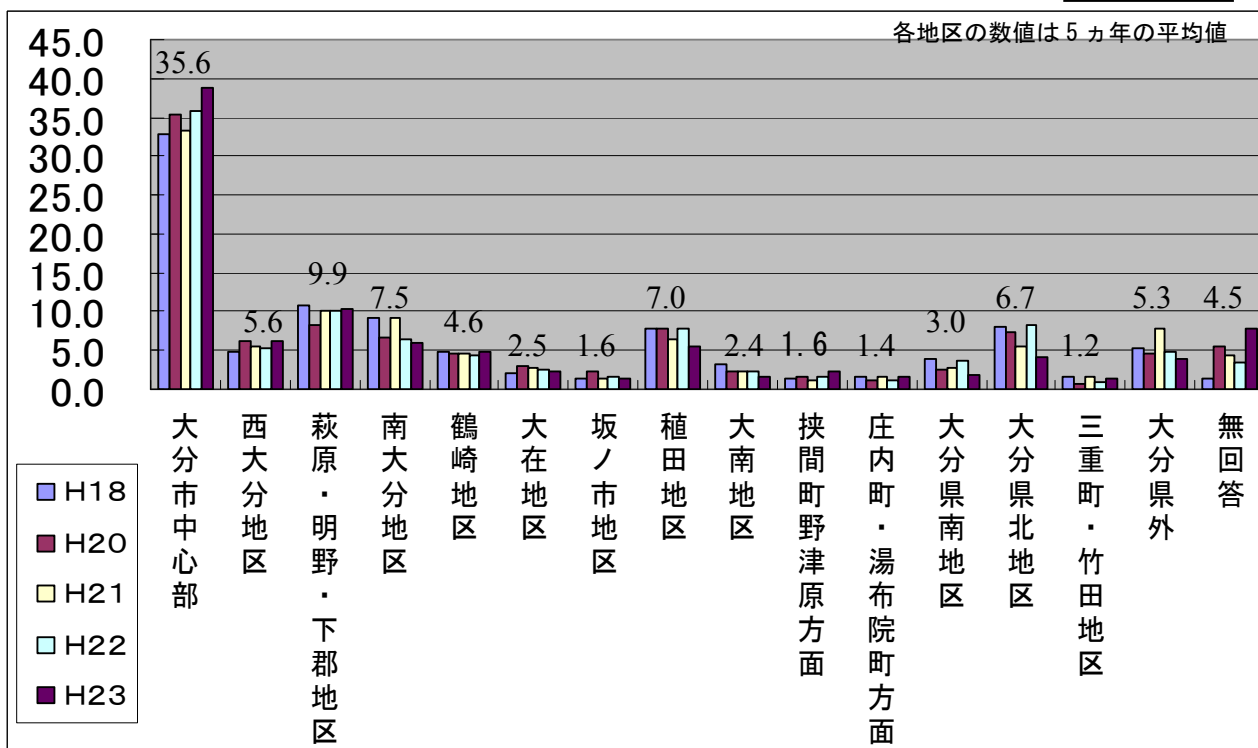


「表 1 1」から、来街頻度が非常に高い「ほとんど毎日」訪れる人や「週 2~4 回」訪れる人の合計が平均すると約 40%となっており、比較的来街頻度の高い「週に 1~2 回程度」訪れる人を加えると約 62.9%の市民などが来街しており、購買実態調査よりもはるかに高い数値を表している。

これにより、中心市街地が、市民にとって日常生活の中で、習慣的に買い物や様々な活動を行うために訪れる頻度の高いところであることが把握できる。

○住所

表 1 2

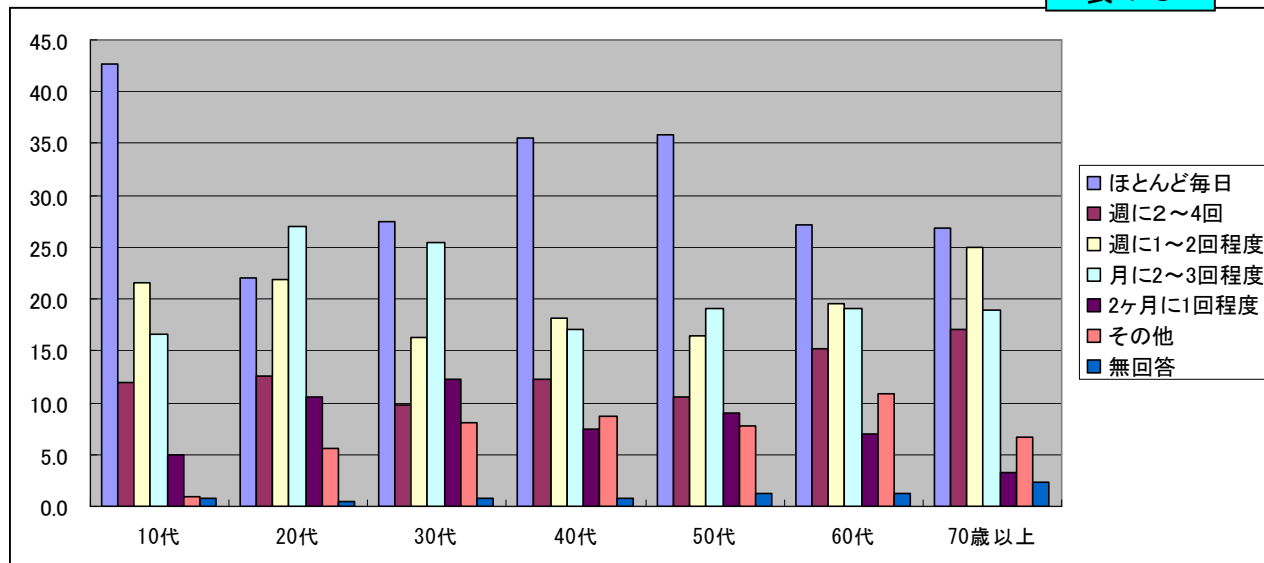


来街者の住所の分布は、「中心部」が最も多く平均で 35.6%となっている。

その他は、近隣の「西大分」や「萩原・明野・下郡地区」「南大分地区」が多くなっており、郊外では「鶴崎地区」「大在地区」「坂ノ市地区」「大南地区」の数値が低くなっている。

○年代別来街頻度（H23）

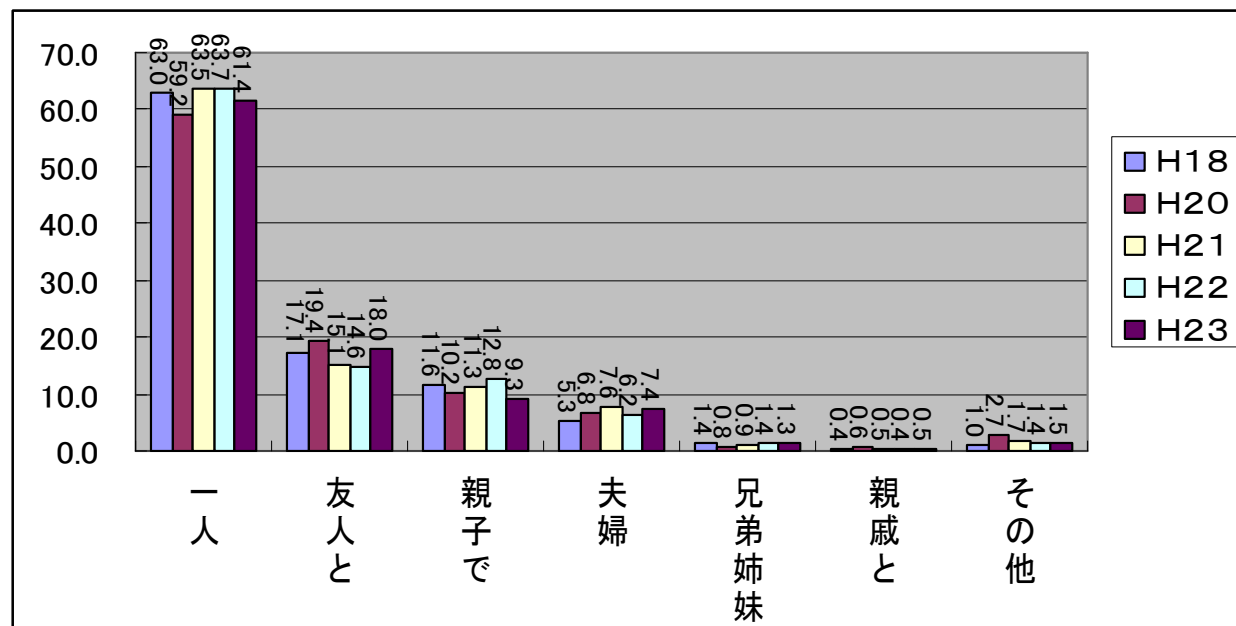
表 1 3



年代で多少の差はあるものの、傾向としては「表 11」の全体の来街頻度と同じ傾向であり、来街頻度における年代による大きな特徴は見受けられない。

○同伴者

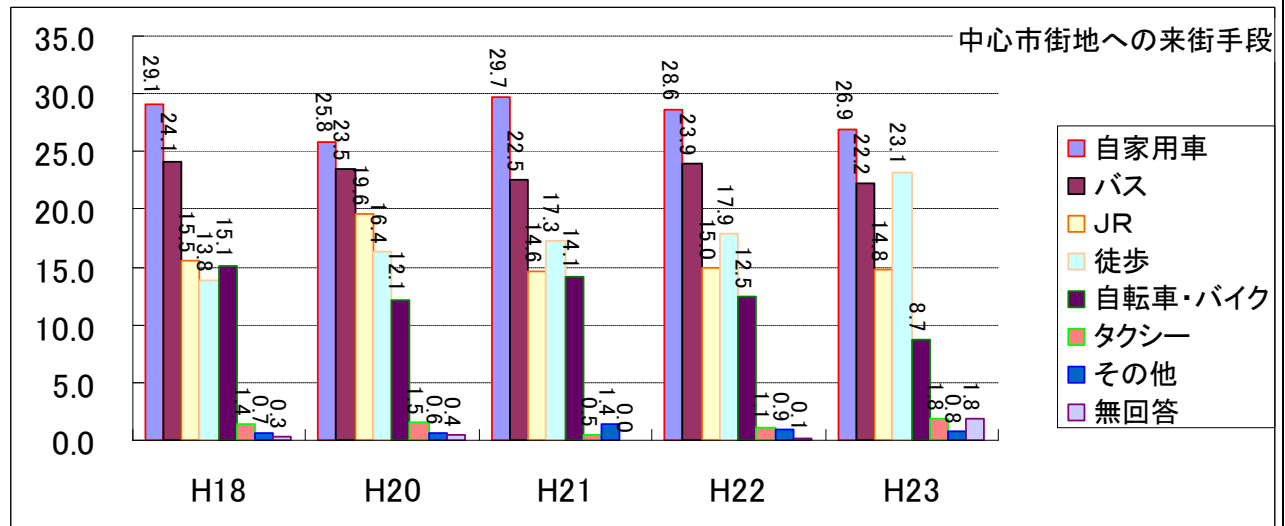
表 1 4



同伴者については、一人での来街が最も多く、友人（友人・知人）や親子（家族）同伴での来街については、購買実態調査と大きな差はなく、中心市街地は一人で来街し、用事や仕事などを済ませる市民などが多いことが把握できる。

○来街手段

表 15

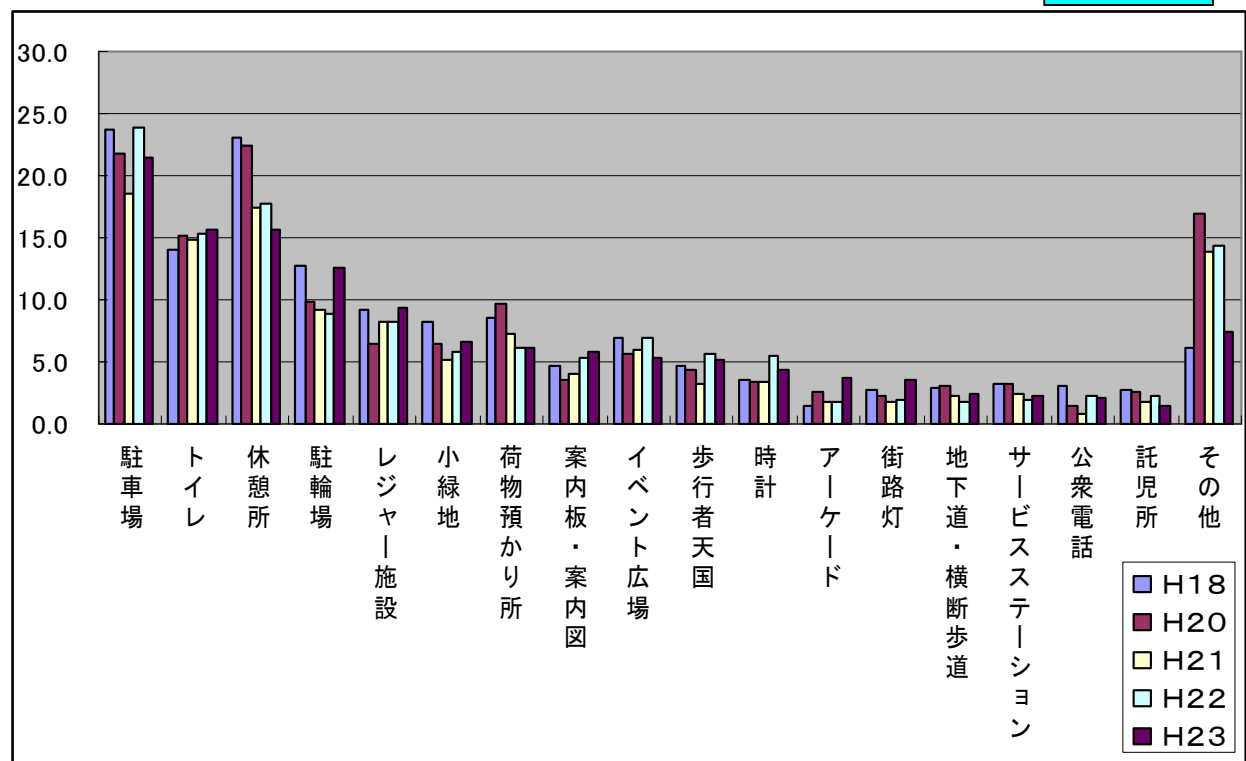


来街手段については、「自動車」での来街が最も多いが、その割合が購買実態調査の61%と比較すると30%以下となっている。

また、「バス」、「JR」、「徒歩」、「自転車・バイク」の割合が購買実態調査と比較すると非常に多い。

○中心部に必要な施設

表 16



中心部に求められているものは、年毎に多少のばらつきはあるものの「駐車場」、「トイレ」、「休憩所」が求められているもののベスト3となっている。

「駐車場」については、中心部（中央町、府内町、金池町、末広町）に4,760台（平成24年3月）あり、駐車台数としては足りていると考えられるが、郊外大型店と比較する

と、有料であることや駐車しづらいこと、或いはアクセスしにくいことなどの改善が求められていると考えられる。

「トイレ」については、公園などに設置されているものの他に、大型店やホテルなどには整備されているが、商店街や中央通りでは隣接する各店舗のものを使用する状況となることから、来街者が気軽に快適に利用できる「トイレ」を求めていると考えられる。

「休憩所」については、公園や大型店の休憩スペースなどがあるが、商店街や中央通り周辺では、気軽に活用できる休憩スペースが設置されていない。

そのほかには、「駐輪場」が多いが、中央町地下駐輪場（1,008 台）が整備されたことから中央通りの仮設駐輪場を撤去し、自転車等の放置禁止区域の指定などにより中央通りからの放置自転車は少なくなったが、これまで目的地近くまで行くことが出来た自転車利用の状況から、まちなかに駐輪場の充実が求められている。

＜3＞中心市街地活性化ワークショップ

【1】目的

中心市街地の活性化に向けて、商業者をはじめとする関係者が活性化への課題を抽出し、課題の対応策等について意見交換することで、まちづくりに向けての方向性を共有するとともに、まちづくりへの積極的な参画への気運を醸成する。

【2】対象者

中心部（中央町・府内町など）の商店街、商業者、事業者、居住者を中心に案内

【3】開催状況

＜コンパルホール3F 多目的ホール＞

	開催日	開催時間	参加者数	内容
第1回	平成23年 5月30日	①10時 ～12時	26名	○現状を知り課題を考えよう ●歩行者回遊が分断されている（歩道が狭い、歩車分離等） ●憩いの空間（緑、広場、ベンチ等）が少ない ●車でアクセスしにくい（駐車場、一方通行が多い等） ●歴史が活かされていない ●若者が少ない（店舗のターゲット層が若者向けでない） ●空き店舗が多い
		②19時 ～21時	38名	
第2回	平成23年 6月2日	③10時 ～12時	61名	○課題を共有し対応策を考えよう ●歩道のバリアフリー化、歩行者優先 ●緑・公園の整備、城址公園・遊歩公園の活用 ●駐車場・駐輪場の整備、自転車活用、パークアンドライド ●公共交通の充実（周遊バス、タクシー待機所の整備等） ●歴史文化に浸れるまち（散策マップ、案内板等） ●まち全体でのイベント開催（公園や空き店舗活用） ●空き店舗の活用（ギャラリー、フリースペース等）
		④19時 ～21時	64名	
第3回	平成23年 6月9日	⑤10時 ～12時	51名	○対応策を共有し進め方をイメージしよう
		⑥19時 ～21時	52名	
第4回	平成23年 6月16日	⑦10時 ～12時	45名	○これからの役割を考えよう 自助・共助・公助について
		⑧19時 ～21時	40名	
第5回	平成23年 6月23日	⑨19時 ～21時	39名	○これからの役割を考えよう 自助・共助・公助について（まとめ） ○WSでの意見について市から報告

※第5回までの参加者 延べ AM183名+PM233名=416名 （1回・・・約46名）

※意見総数 517件

【4】 中心市街地活性化に必要な取り組み、方向性（第3回取りまとめ）

中心市街地活性化に必要な取り組み、方向性		得票(順位)		
		午前	午後	計
まちづくり	1 緑あふれるまちにする	5	2	7
	2 日本一きれいなまちにする	1	1	2
	3 安心・安全なまちにする	5	2	7
	4 歩いて楽しいまちにする	15 (1)	22 (1)	37 (1)
	5 歴史・文化を活かす工夫をする(古い地名など)	11 (4)	6	17
	6 特色あるまちにする(集客施設・スポーツ施設など)	3	7	10
	7 回遊性を向上させる	9 (5)	13 (2)	22 (3)
にぎわい促進	8 まちなか居住促進を図る	3	7	10
	9 情報発信の充実	9 (5)	4	13
	10 商業施設のサービス向上	2	3	5
	11 ICカードの利用環境の向上	1	0	1
	12 イベントの充実(歩行者天国やフリマなど)	8	4	12
	13 空き店舗の有効活用	9 (5)	11 (4)	20 (5)
	14 開店・営業にチャンスを与える仕組みをつくる	8	0	8
	15 地域コミュニティの向上、特色ある取り組み		7	7
	16 医療・教育施設などの誘導	3	2	5
	17 休憩スペースを配置する(木陰、ベンチなど)	3	7	10
交通対策	18 特色ある公園の整備する	0	1	1
	19 個性的・魅力ある店づくり	14 (2)	13 (2)	27 (2)
	20 駐車場の利用環境向上(無料開放、スタンプ制度)	2	6	8
	21 自転車の利用環境向上(自転車道の整備など)	4	2	6
	22 自転車の利用促進を図る(レンタサイクルなど)	3	2	5
	23 歩道空間の充実を図る(バリアフリー化など)	1	4	5
	24 タクシー待機所の改善を行う	2	1	3
その他	25 公共交通の利便性を向上させる(バス停の増設など)	13 (3)	8 (5)	21 (4)
	26 交差点の改良	2	3	5
計		136	142	278

中心市街地の活性化について、ワークショップを開催したところ、「まちづくり」、「にぎわい促進」、「交通対策」の三つの視点から、中心市街地における課題の抽出、解決策の検討等を議題としてワークショップが行われた。

その中で、「まちづくり」については、一番目に「歩いて楽しいまちにする」という意見が多く、二番目に「回遊性を向上させる」、三番目に「歴史・文化を活かす工夫をする」となっており、歩いて楽しく回遊できるまち、地域の財産である歴史・文化を活かしたまちづくりについて議論がなされた。

次に、「にぎわい」については、一番目に「個性的・魅力ある店づくり」が最も多く、二番目に「空き店舗の有効活用」、三番目に「情報発信の充実」となっており、中心部の賑わいの創出のための魅力ある店舗や商店街について議論がなされた。

最後に、「交通対策」については、一番目が「公共交通の利便増進」であり、二番目が「駐車場の利用環境の向上」、三番目が「自転車の利用環境の向上」となっており、中心部へのアクセス性の向上について議論がなされた。

【5】 最終的に取りまとめた意見概要

	項目	自助	共助	公助
こじんじま	歴史・文化を活かす	<ul style="list-style-type: none"> ●大分の歴史、文化を自ら学ぶ ●子どもに大分の歴史を教える 	<ul style="list-style-type: none"> ●ボランティアガイドの育成 ●市民が勉強するための出版物作成 	<ul style="list-style-type: none"> ●学校教育に地元の歴史を取り入れる ●歴史文化を示す看板設置、情報発信
	周遊性・回遊性	<ul style="list-style-type: none"> ●健康のためにもまずは歩く！ 	<ul style="list-style-type: none"> ●多種多様な情報マップの作成 	<ul style="list-style-type: none"> ●歩行者優先のハード整備
	全体コンセプトの必要性	<ul style="list-style-type: none"> ●中心部だけでない郊外からの来訪者を見据えた全体コンセプトが必要であり、そのためにも分野、立場、年齢の異なる様々な人を集め、このような話し合いを継続していくことが活性化につながっていくものと考える。 		
にぎわい	空き店舗の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ●チャレンジスペースとして貸し出す ●農産物のアンテナショップ 	<ul style="list-style-type: none"> ●保育園、託児所としての提供、活用 ●異業種店の合体、モール化 	<ul style="list-style-type: none"> ●家賃の補助、賃貸への支援 ●コミュニティスペースとしての整備
	アートあふれる街	<ul style="list-style-type: none"> ●シャッターアート ●美術館バザー 	<ul style="list-style-type: none"> ●アート関連のミュージアムショップ 	<ul style="list-style-type: none"> ●彫刻、銅像等の配置 ●駅前～県立美術館の動線づくり
	多様なイベント	<ul style="list-style-type: none"> ●若草公園、城址公園で軽トラ市を 	<ul style="list-style-type: none"> ●若草公園のイルミネーション ●外部団体との交流 	<ul style="list-style-type: none"> ●イベントの公募 ●補助金によるバックアップ
交通	自動車・駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ●個人の運転マナー向上 	<ul style="list-style-type: none"> ●一方通行再考には地域のまとまりが必要 ●駐車場の利用性の向上（料金、場所） 	<ul style="list-style-type: none"> ●市営駐車場の整備 ●一方通行の再考
	自転車・駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> ●個人の運転マナー、駐輪マナー向上 ●店の前に駐輪スペースを確保 	<ul style="list-style-type: none"> ●自転車の利用環境の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ●市営駐輪場を増やす ●自転車レーンの整備 ●レンタサイクルの利用促進
	交通体系	<ul style="list-style-type: none"> ●積極的なバス利用 	<ul style="list-style-type: none"> ●歩きやすい街づくり 	<ul style="list-style-type: none"> ●中心市街地の循環バス ●タクシー待機システム ●バス停の再配置

それぞれの課題について、どのような取り組みを進めていけばよいか「自助」「共助」「公助」を意識する中でとりまとめを行った。

まちづくりについては、回遊性・周遊性に関する歩行者優先空間の構築や歴史・文化に関する情報発信の充実が重要と位置づけられている。

次に、にぎわいについては、空き店舗の有効活用に関する保育所や託児所、コミュニティスペースなど店舗以外の活用策の検討や県立美術館の建設に関連したアートを活かしたまちづくり、多彩なイベントの開催による賑わいの創出などについての検討が重要と位置づけられている。

交通については、駐車場対策や駐輪場対策、自転車レーンや公共交通の充実と一方通行の再考などについての検討が重要と位置づけられている。

< 4 > 総括

中心市街地の状況について、市全体を対象とした「購買実態調査」と中心市街地に来街している市民への「アンケート調査」との比較、並びに中心市街地活性化ワークショップにより中心市街地の特徴を把握する。

①来街目的から、「買い物」や「食事・喫茶」が上位にあることから、多くの市民から商業地として認知されていることや、「通勤・通学」、「医療機関」、「銀行」、「公共機関の利用」などを目的とした来街者も多いことから、中心市街地の多様な都市機能の活用を目的とした多くの市民が集まる場所であることが把握できる。

②来街頻度からは、リピート率が非常に高く、多くの市民などが日常的に中心市街地に訪れて買い物や様々な活動などしていることが把握できる。

③地区別の来街動向からは、中心部に居住者している市民が日常的に来街し、買い物や様々な活動をしている割合が非常に高いことが把握できる。

④年代別での来街頻度からは、年代別に大きな変化は見られないことが把握できる。

⑤来街頻度の低下からは、低下の要因は、「まちの魅力の低下」によるものであり、商業機能以外の魅力もないことがまちへのリピート率を低下させていることが把握できる。

⑥同伴者からは、中心市街地は、一人で買い物や食事、仕事や用事をする市民が中心のまちであり、郊外大型店は、家族や友人などと買い物や食事をする市民の割合が高いまちであることが把握できる。

⑦来街手段からは、来街頻度が高い大分市中心部からの来街者は、「徒歩」や「自転車・バイク」の利用割合が高く、相対的に来街頻度が低い郊外からの来街者は「自動車」の利用割合が高いと想定される。

また、「バス」や「JR」利用者は固定化していると想定される。

⑧中心部に必要な施設からは、自動車や自転車の「アクセス性の向上」と休憩所、トイレ、荷物預かり所、小緑地など買い物などの途中での「憩いやくつろぎなどの空間整備」や「サービスの提供」、さらに、レジャー施設やイベント広場、歩行者天国など「賑わいの空間の整備」の意見であることが把握できる。

以上から、本市の中心市街地は、中心部近郊からの日常的な来街者を中心に、郊外からの来街者も加えて、買い物や食事などを中心とした様々な機能を活用するために市民などが来街するところである。

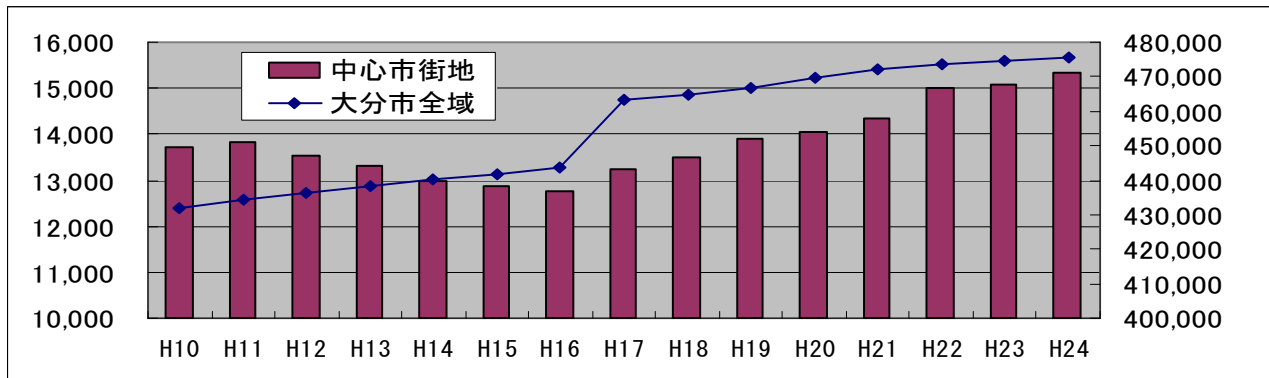
特に、一人での来街頻度が高く、郊外商業施設が家族や友人と訪れる割合が高いことは対照的である。

また、来街頻度の低下は、「まちの魅力の低下」が課題として浮き彫りになっており、必要な施設から、「アクセス性の向上」や「憩い」や「くつろぎ」空間の確保、さらには「賑わいの創出」が求められている。

「8」 中心市街地の現状分析と課題

< 1 > 中心市街地の人口動態

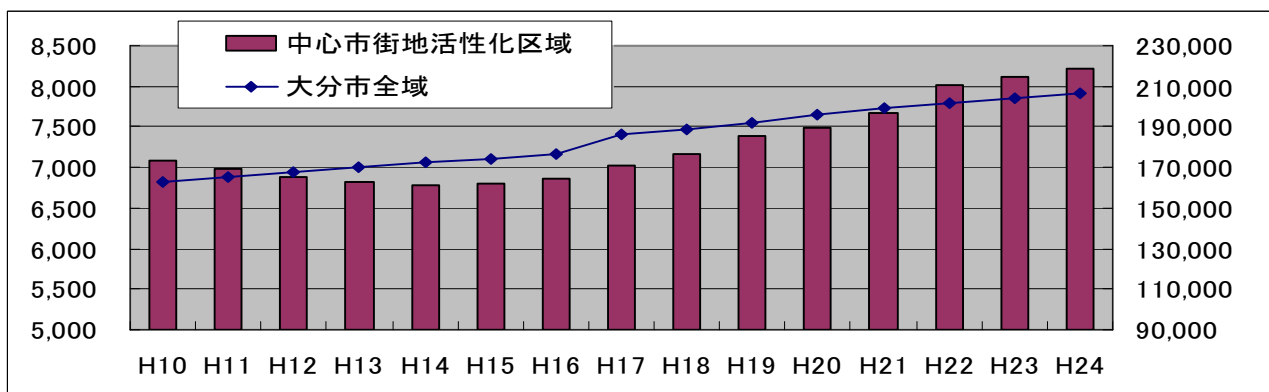
◆ 中心市街地の人口



○本市の人口は、平成 23 年頃にピークを迎えると予測されていたが、現在も微増の状況が続いている。また、平成 17 年での人口の伸びは市町村合併によるものである。

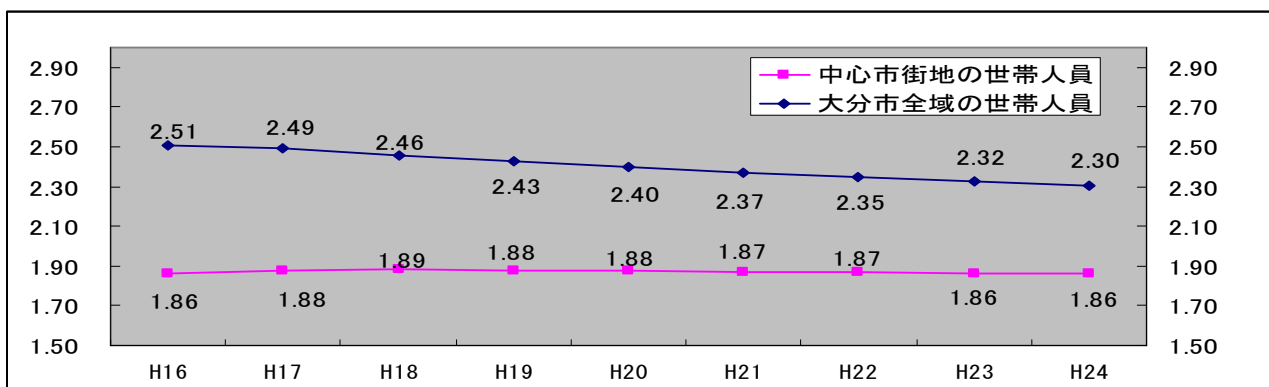
中心市街地の人口は、大分駅南土地区画整理事業の進捗に併せて平成 17 年から回復に向っている。

◆ 中心市街地の世帯数



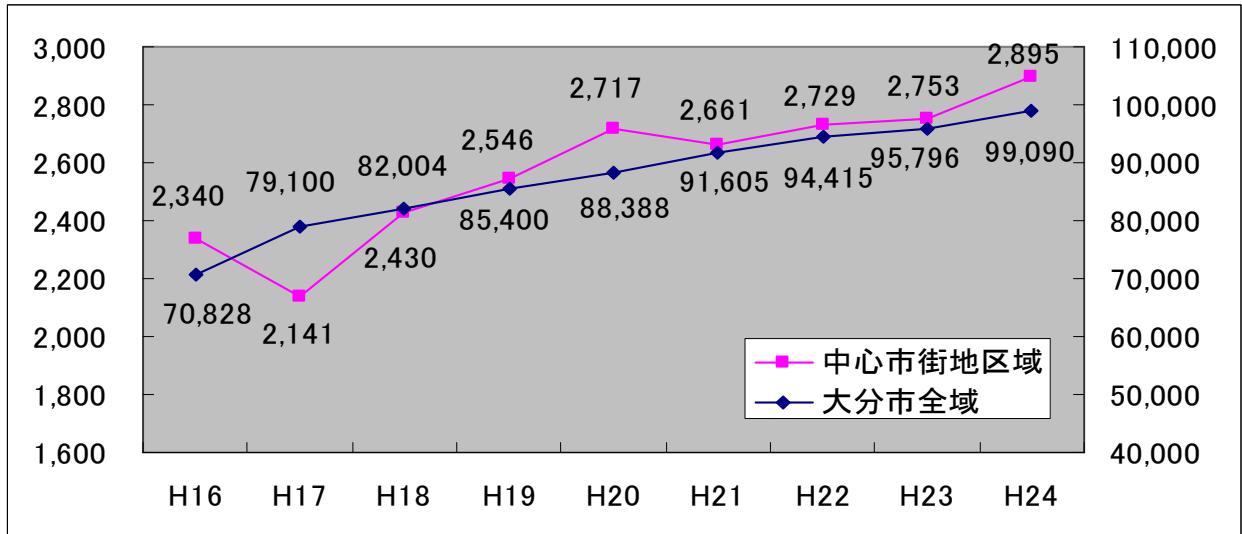
○人口の増減と同様に、大分市全域では微増の状況であり、中心市街地活性化区域については、平成 14 年以降回復傾向にあり、現在でも微増の状況である。

◆ 世帯人員

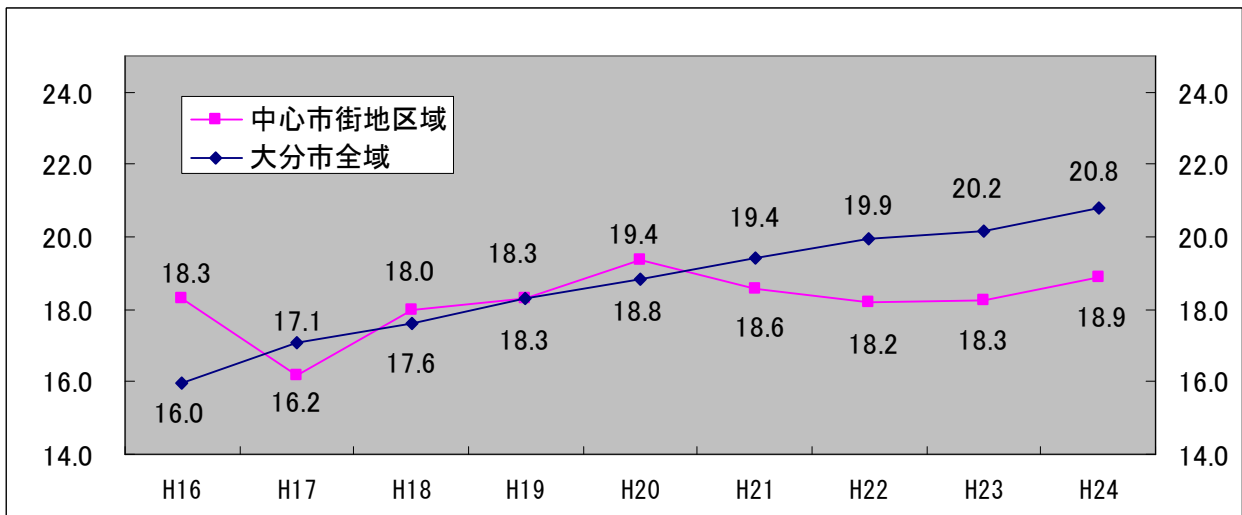


○世帯人員については、大分市全域の世帯人員が年々減少している。中心市街地においては平成 16 年度以降ほぼ横ばいの状況となっている。

◆高齢者数



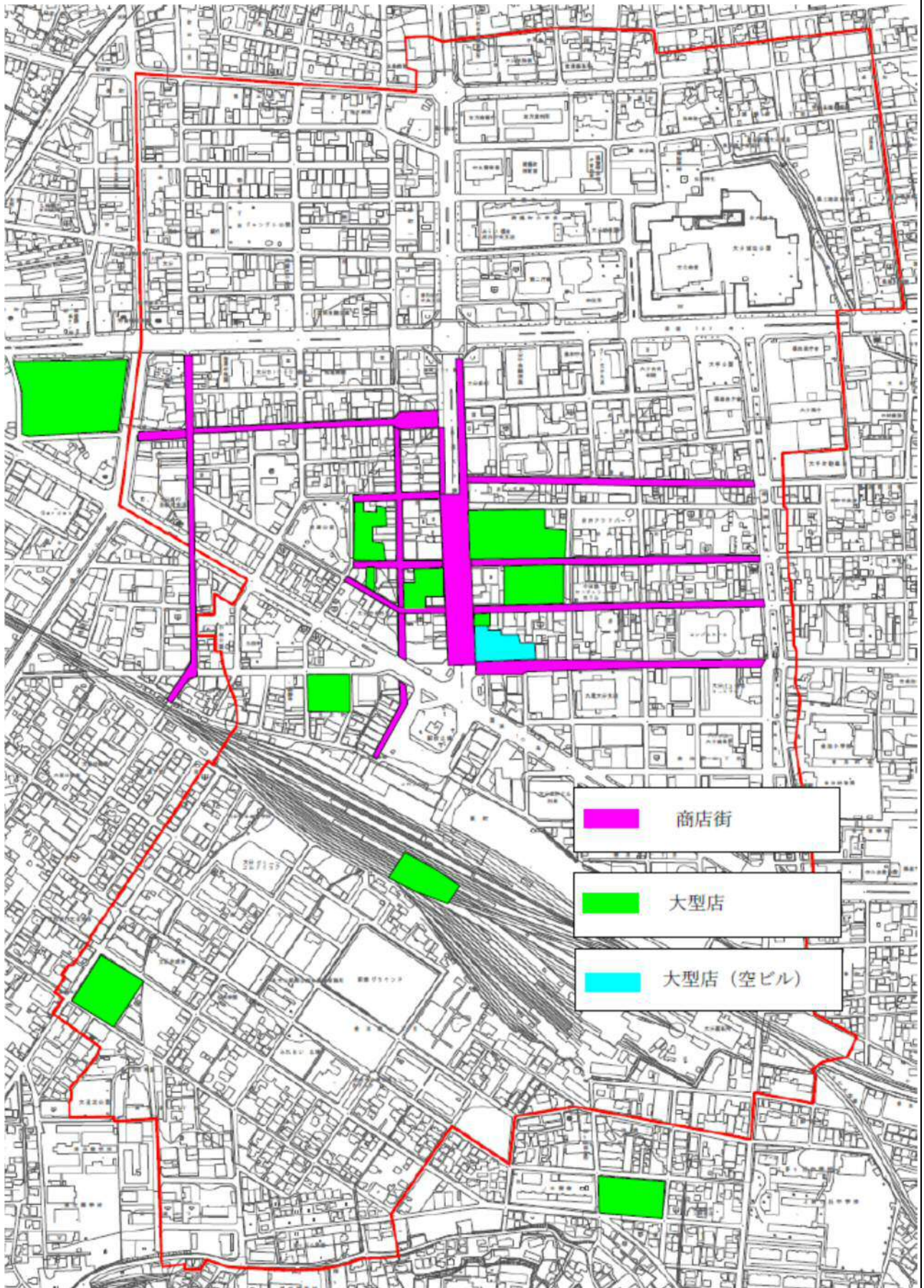
◆高齢者率



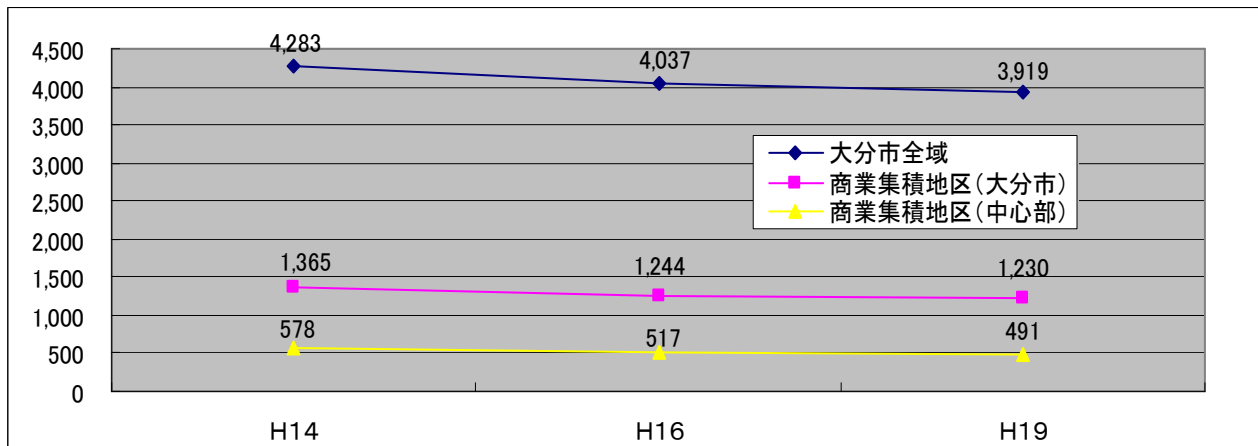
○高齢者数については、大分市全域、及び中心市街地ともに増加しており、高齢化率についても、同様の傾向である。

< 2 > 中心市街地の商業の動向

◆ 中心市街地の商店街・大型店の立地状況



◆商業統計における事業所数

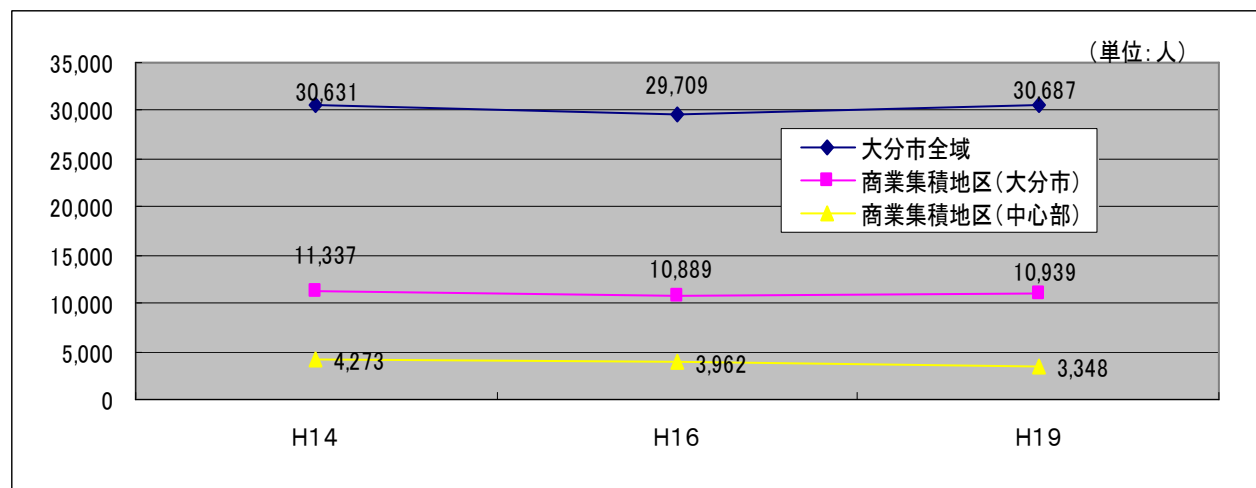


商業集積における事業所数	H14	H16	H19	H19/H16	H19/H14	H16/H14
大分市合計	1,365	1,244	1,230	0.98	0.90	0.91
大分市中心部	578	517	491	0.94	0.84	0.89
西新町商店街	9	6	4	0.66	0.44	0.66
中央町商店街	93	85	100	1.17	1.07	0.91
外堀通・ポルトソール商店街	85	84	75	0.89	0.88	0.98
長池商店街	6	6	5	0.83	0.83	1.00
東新町商店街	13	11	12	1.09	0.92	0.84
塩九升通商店街	31	29	25	0.86	0.80	0.93
長浜商店街	12	9	7	0.77	0.58	0.75
サンサン通り商店街	31	25	24	0.96	0.77	0.80
都町商店街	53	37	38	1.02	0.71	0.69
中島通商店街	38	28	25	0.89	0.65	0.73
末広町商店街	19	15	14	0.93	0.73	0.78
大道尚栄会	45	42	32	0.76	0.71	0.93
南大分商店街	57	47	41	0.87	0.71	0.82
浜の市商店街	15	15	11	0.73	0.73	1.00
鶴崎商店街	98	93	70	0.75	0.71	0.94
坂ノ市商店街	67	55	50	0.90	0.74	0.82
萩原商店街	67	65	49	0.75	0.73	0.97
戸次商店街	30	29	28	0.96	0.93	0.96
高城商店街	49	42	37	0.88	0.75	0.85
森町商店街	82	81	77	0.95	0.93	0.98
竹町通商店街	69	64	57	0.89	0.82	0.92
府内五番街商店街	37	42	40	0.95	1.08	1.13
赤レンガ通・大分マート商店街	21	15	11	0.73	0.52	0.71
大分駅前商店街	28	22	24	1.09	0.85	0.78
宮崎・ホワイトロード商店街	57	55	48	0.87	0.84	0.96
ふないアクアパーク商店街	20	14	16	1.14	0.80	0.70
オアシス並木通商店街	14	11	12	1.09	0.85	0.78
中央通商店街	99	97	76	0.78	0.76	0.97
三ヶ田町商店街	41	34	28	0.82	0.68	0.82
トキハわさだタウン	17	20	21	1.05	1.23	1.17
パークプレイス大分	62	60	66	1.10	1.06	0.96
木上商店街		6	24	4.00		
フレスポ春日浦			16			

○事業所数については、大分市全域（ $H19/H14 = 0.91$ ）も、大分市の商業集積地区（ $H19/H14 = 0.90$ ）ともに減少しているが減少率に大きな差はない。

しかし、中心部の商業集積地区の減少率（ $H19/H14 = 0.84$ ）が大きくなっている。

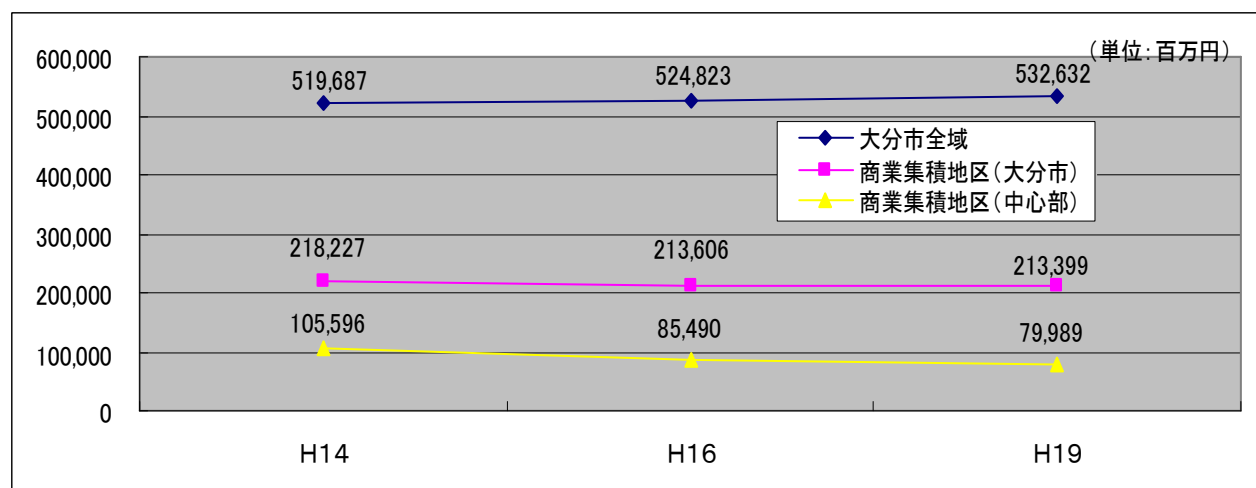
◆商業統計における従業者数



商業集積における従業者数	H14	H16	H19	H19/H16	H19/H14	H16/H14
大分市合計	11,337	10,889	10,939	1.00	0.96	0.96
大分市中心部	4,273	3,962	3,348	0.84	0.78	0.92
西新町商店街	47	44	22	0.50	0.46	0.93
中央町商店街	742	654	704	1.07	0.94	0.88
外堀通・ポルトソール商店街	305	285	257	0.90	0.84	0.93
長池商店街	14	14	10	0.71	0.71	1.00
東新町商店街	73	86	75	0.87	1.02	1.17
塩九升通商店街	145	137	167	1.21	1.15	0.94
長浜商店街	42	34	12	0.35	0.28	0.80
サンサン通り商店街	1,295	1,417	909	0.64	0.70	1.09
都町商店街	342	220	198	0.90	0.57	0.64
中島通商店街	141	128	74	0.57	0.52	0.90
末広町商店街	71	59	48	0.81	0.67	0.83
大道尚栄会	282	285	202	0.70	0.71	1.01
南大分商店街	460	357	451	1.26	0.98	0.77
浜の市商店街	36	35	24	0.68	0.66	0.97
鶴崎商店街	486	485	397	0.81	0.81	0.99
坂ノ市商店街	338	283	293	1.03	0.86	0.83
萩原商店街	453	431	375	0.87	0.82	0.95
戸次商店街	274	259	249	0.96	0.90	0.94
高城商店街	597	500	508	1.01	0.85	0.83
森町商店街	845	849	834	0.98	0.98	1.00
竹町通商店街	380	302	287	0.95	0.75	0.79
府内五番街商店街	155	179	149	0.83	0.96	1.15
赤レンガ通・大分マート商店街	101	74	51	0.68	0.50	0.73
大分駅前商店街	289	197	229	1.16	0.79	0.68
宮崎・ホワイトロード商店街	1,064	1,141	1,195	1.04	1.12	1.07
ふないアクアパーク商店街	59	47	39	0.82	0.66	0.79
オアシス並木通商店街	72	47	62	1.31	0.86	0.65
中央通商店街	415	437	393	0.89	0.94	1.05
三ヶ田町商店街	143	97	86	0.88	0.60	0.67
トキハわさだタウン	697	721	827	1.14	1.18	1.03
パークプレイス大分	974	930	956	1.02	0.98	0.95
木上商店街		155	420	2.70		
フレスポ春日浦			215			

○従業者数については、大分市全域は増加しているが（ $H19/H14=1.00$ ）、大分市の商業集積地区は僅かに減少（ $H19/H14=0.96$ ）となっており、中心部の商業集積地区については大きく減少（ $H19/H14=0.78$ ）している。

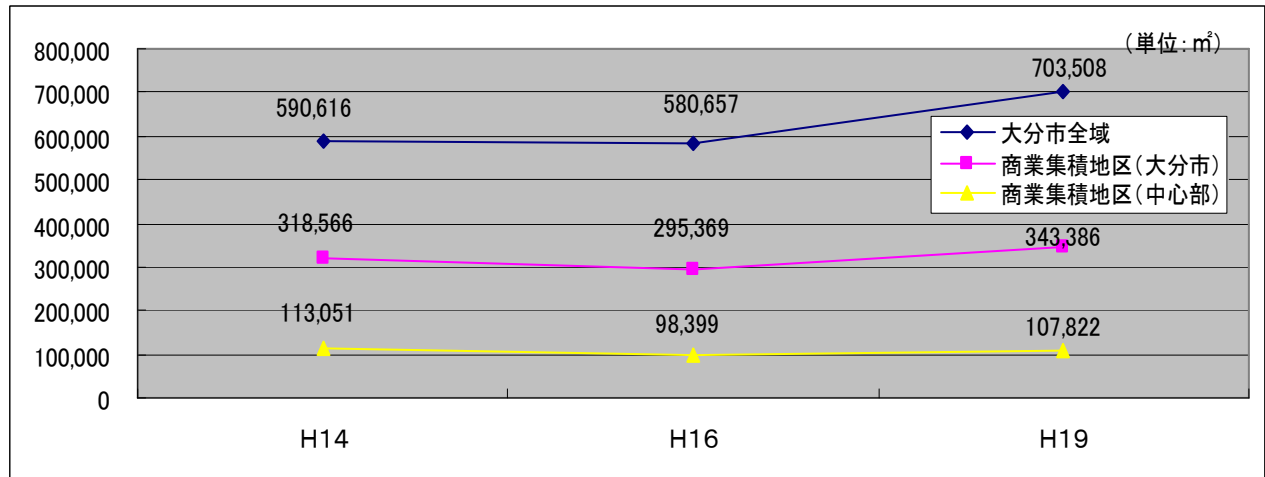
◆商業統計における年間商品販売額



商業集積における年間商品販売額	H14	H16	H19	H19/H16	H19/H14	H16/H14
大分市合計	218,227	213,606	213,399	0.99	0.97	0.97
大分市中心部	105,596	85,490	79,989	0.93	0.75	0.80
西新町商店街	381	1,361	246	0.18	0.64	3.57
中央町商店街	19,401	11,553	14,445	1.25	0.74	0.59
外堀通・ポルトソール商店街	3,606	3,286	3,356	1.02	0.93	0.91
長池商店街	155	160	104	0.65	0.67	1.03
東新町商店街	807	939	708	0.75	0.87	1.16
塩九升通商店街	1,538	1,624	1,695	1.04	1.10	1.05
長浜商店街	236	218	50	0.22	0.21	0.92
サンサン通り商店街	56,701	48,657	43,258	0.88	0.76	0.85
都町商店街	3,281	2,324	2,227	0.95	0.67	0.70
中島通商店街	1,724	1,404	1,381	0.98	0.80	0.81
末広町商店街	982	738	1,297	1.75	1.32	0.75
大道尚栄会	3,837	4,358	3,315	0.76	0.86	1.13
南大分商店街	9,227	7,940	6,874	0.86	0.74	0.86
浜の市商店街	279	273	230	0.84	0.82	0.97
鶴崎商店街	5,189	4,928	3,944	0.80	0.76	0.94
坂ノ市商店街	3,944	2,919	3,426	1.17	0.86	0.74
萩原商店街	8,335	6,971	6,278	0.90	0.75	0.83
戸次商店街	3,159	3,424	3,356	0.98	1.06	1.08
高城商店街	10,761	7,348	7,195	0.97	0.66	0.68
森町商店街	15,766	14,034	13,878	0.98	0.88	0.89
竹町通商店街	5,070	4,001	3,544	0.88	0.69	0.78
府内五番街商店街	2,226	3,110	2,084	0.67	0.93	1.39
赤レンガ通・大分マート商店街	1,039	687	396	0.57	0.38	0.66
大分駅前商店街	3,277	2,073	2,239	1.08	0.68	0.63
宮崎・ホワイトロード商店街	25,229	28,830	29,820	1.03	1.18	1.14
ふないアクアパーク商店街	589	363	458	1.26	0.77	0.61
オアシス並木通商店街	925	631	683	1.08	0.73	0.68
中央通商店街	8,118	6,706	5,756	0.85	0.70	0.82
三ヶ田町商店街	1,161	878	769	0.87	0.66	0.75
トキハわさだタウン	20,250	21,813	22,400	1.02	1.10	1.07
パークプレイス大分	1,032	18,601	16,051	0.86	15.55	18.02
木上商店街		1,455	9,948	6.83		
フレスポ春日浦			303			

○年間商品販売額については、大分市全域は増加（ $H19/H14=1.02$ ）しているが、大分市の商業集積地区は減少（ $H19/H14=0.97$ ）、さらに中心部の商業集積地区に至っては（ $H19/H14=0.75$ ）と大きく下がっている。

◆ 商業統計における売り場面積



商業集積における売り場面積	H14	H16	H19	H19/H16	H19/H14	H16/H14
大分市合計	318,566	295,369	343,386	1.16	1.07	0.92
大分市中心部	113,051	98,399	107,822	1.09	0.95	0.87
西新町商店街	1,098	865	282	0.32	0.25	0.78
中央町商店街	31,200	25,333	33,896	1.33	1.08	0.81
外堀通・ポルトソール商店街	4,750	4,776	4,695	0.98	0.98	1.00
長池商店街	207	197	263	1.33	1.27	0.95
東新町商店街	735	735	526	0.71	0.71	1.00
塩九升通商店街	1,503	1,205	2,168	1.79	1.44	0.80
長浜商店街	252	208	178	0.85	0.70	0.82
サンサン通り商店街	44,718	40,740	44,253	1.08	0.98	0.91
都町商店街	2,102	1,441	1,704	1.18	0.81	0.68
中島通商店街	2,309	1,574	1,889	1.20	0.81	0.68
末広町商店街	2,968	3,183	1,819	0.57	0.61	1.07
大道尚栄会	2,797	3,196	3,622	1.13	1.29	1.14
南大分商店街	12,140	11,809	11,050	0.93	0.91	0.97
浜の市商店街	736	1,232	451	0.36	0.61	1.67
鶴崎商店街	9,463	7,876	6,502	0.82	0.68	0.83
坂ノ市商店街	8,071	4,679	5,877	1.25	0.72	0.57
萩原商店街	9,719	10,254	9,797	0.95	1.00	1.05
戸次商店街	3,399	3,130	3,356	1.07	0.98	0.92
高城商店街	11,865	11,031	11,465	1.03	0.96	0.92
森町商店街	28,404	27,178	25,936	0.95	0.91	0.95
竹町通商店街	7,975	6,821	6,321	0.92	0.79	0.85
府内五番街商店街	2,524	3,178	2,886	0.90	1.14	1.25
赤レンガ通・大分マート商店街	1,067	760	491	0.64	0.46	0.71
大分駅前商店街	2,950	1,692	1,449	0.85	0.49	0.57
宮崎・ホワイトロード商店街	24,189	24,547	27,242	1.10	1.12	1.01
ふないアクアパーク商店街	997	628	675	1.07	0.67	0.62
オアシス並木通商店街	1,091	997	909	0.91	0.83	0.91
中央通商店街	9,611	7,985	8,442	1.05	0.87	0.83
三ヶ田町商店街	1,844	1,823	1,739	0.95	0.94	0.98
トキハわさだタウン	53,616	42,478	53,494	1.25	0.99	0.79
パークプレイス大分	34,266	33,074	35,615	1.07	1.03	0.96
木上商店街		10,744	23,951	2.22		

○売り場面積については、大分市全域 ($H19/H14 = 1.191$) と大分市の商業集積地区 ($H19/H14 = 1.106$) はともに増加している。

しかしながら、中心部の商業集積地区については ($H19/H14 = 0.953$) と下がっている。

◆商業統計による分析

平成 14 年、平成 16 年、平成 19 年の商業統計調査の結果から、本市における事業所数は減少しているものの、従業者数、年間商品販売額、売り場面積についてはいずれも増加している。

これにより、1 事業所辺りの従業者、販売額、売り場面積が増えていることから、比較的大きな店舗が出店し、個店が減少していると考えられる。

本市の商業集積地区においては、売り場面積が増加したのみで、事業所数、従業者数、年間商品販売額については減少している。

これにより、商業集積地においても、1 事業所あたり比較的大きな店舗が出店し、個店が減少していると考えられる。

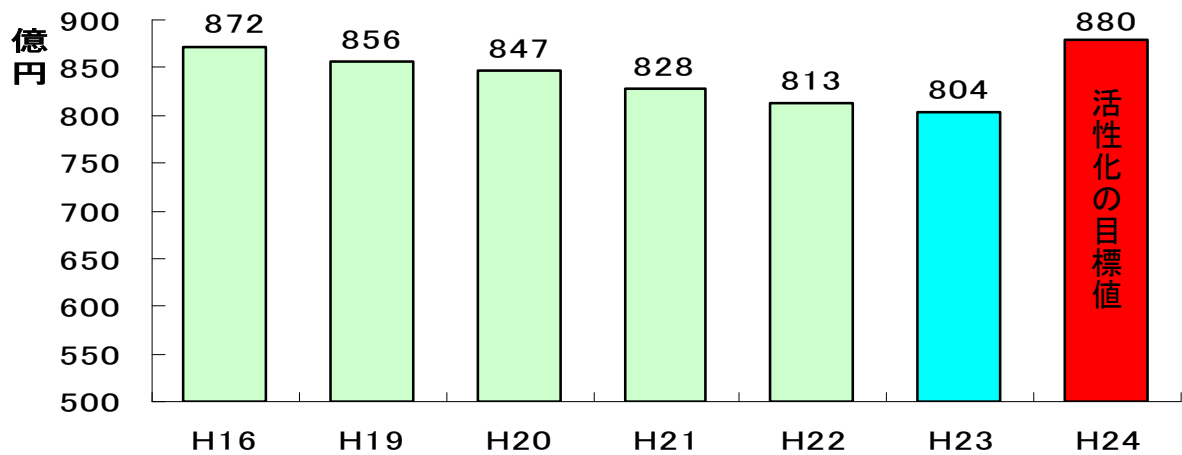
中心部の商業集積地区においては、事業所数、従業者数、年間商品販売額、売り場面積の全てが減少しており、特に従業者数と年間商品販売額については、それぞれ 20%以上の大きな落ち込みとなっている。

これらによると、大分市全体や商業集積地全域では、事業所数の減少や売り場面積の増加から、1 事業所辺りの売り場面積が比較的大きな店舗が立地されているとともに、個店の減少が進んでいると考えられ、また、従業者数や販売額が商業集積地全域及び中心部では減少しているにもかかわらず、市全域では伸びていることから、商業集積地以外での大型店舗の立地が進んでいることが把握できる。

商業集積地全域では、事業所数が減少し、売り場面積が増加していることから、1 事業所あたり比較的大きな店舗が出店し、個店が減少していると考えられるが、商業集積地全域の小売業の状況は大きく改善していない。

特に、中心部では、売り場面積は回復傾向にあるものの、大分市全域や商業集積地全域の事業所数、従業者数、年間商品販売額の比較では、中心部が大きく下がっており、中心部が消費者から選択されにくくなっていることが確認できる。

◆ 中心市街地活性化区域における小売業年間商品販売額の推移



○平成19年以降の年間商品販売額については、商店街のアンケート結果から推計しており、活性化本計画に基づき、「新大分第6ビルリノベーション事業」や「出店サポートセンター事業」、「空き店舗対策事業」や「イベント開催事業」等を推進してきたが、売上の回復までには至っていない。

< 3 > 中心市街地の空き店舗状況

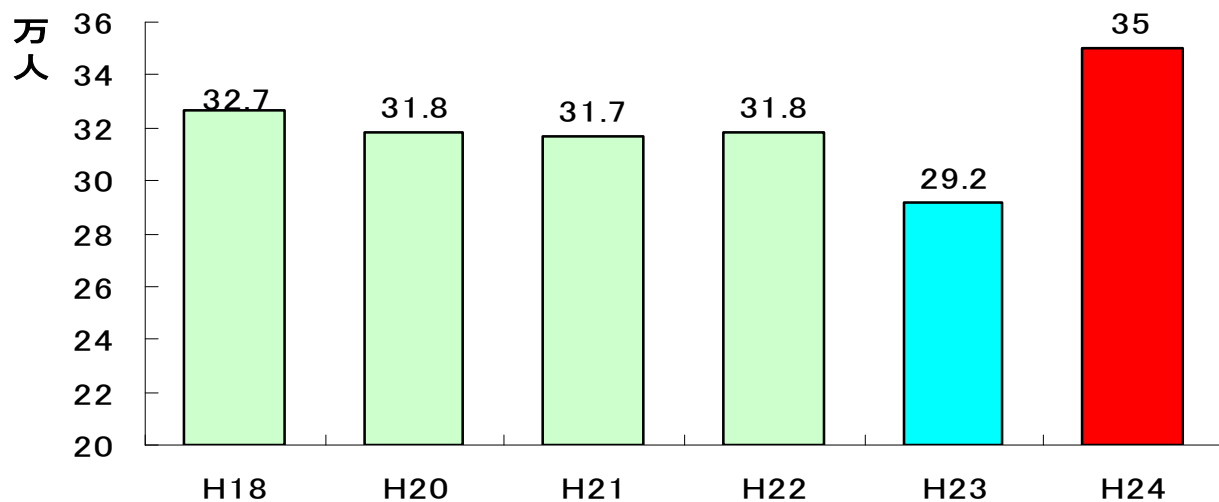
商店街名	H20.6		H21.6		H22.6		H23.6		H24.6	
	店舗数	空き店舗数 空店舗率	店舗数	空き店舗数 空店舗率	店舗数	空き店舗数 空店舗率	店舗数	空き店舗数 空店舗率	店舗数	空き店舗数 空店舗率
竹町商店街	75	9 12.0%	75	11 14.7%	77	13 16.9%	76	14 18.4%	78	10 12.8%
中央町商店街	105	12 11.4%	105	11 10.5%	106	13 12.3%	105	9 8.6%	105	9 8.6%
府内5番街	70	3 4.3%	68	2 2.9%	69	2 2.9%	69	2 2.9%	69	4 5.8%
ポルトソール商店街	64	3 4.7%	64	3 4.7%	76	6 7.9%	76	10 13.2%	76	8 10.5%
サンサン通り商店街	53	3 5.7%	53	3 5.7%	53	3 5.7%	53	6 11.3%	52	4 7.7%
合計	367	30 8.2%	365	30 8.2%	381	37 9.7%	379	41 10.8%	380	35 9.2%

○中心市街地活性化本計画の「出店サポートセンター事業」に基づき、「空き店舗対策事業」等を推進し、これまで105店舗に及ぶ新規店舗を空き店舗に出店させてきたが、同じぐらいに空き店舗が新たに発生しており、空き店舗率は改善していない。

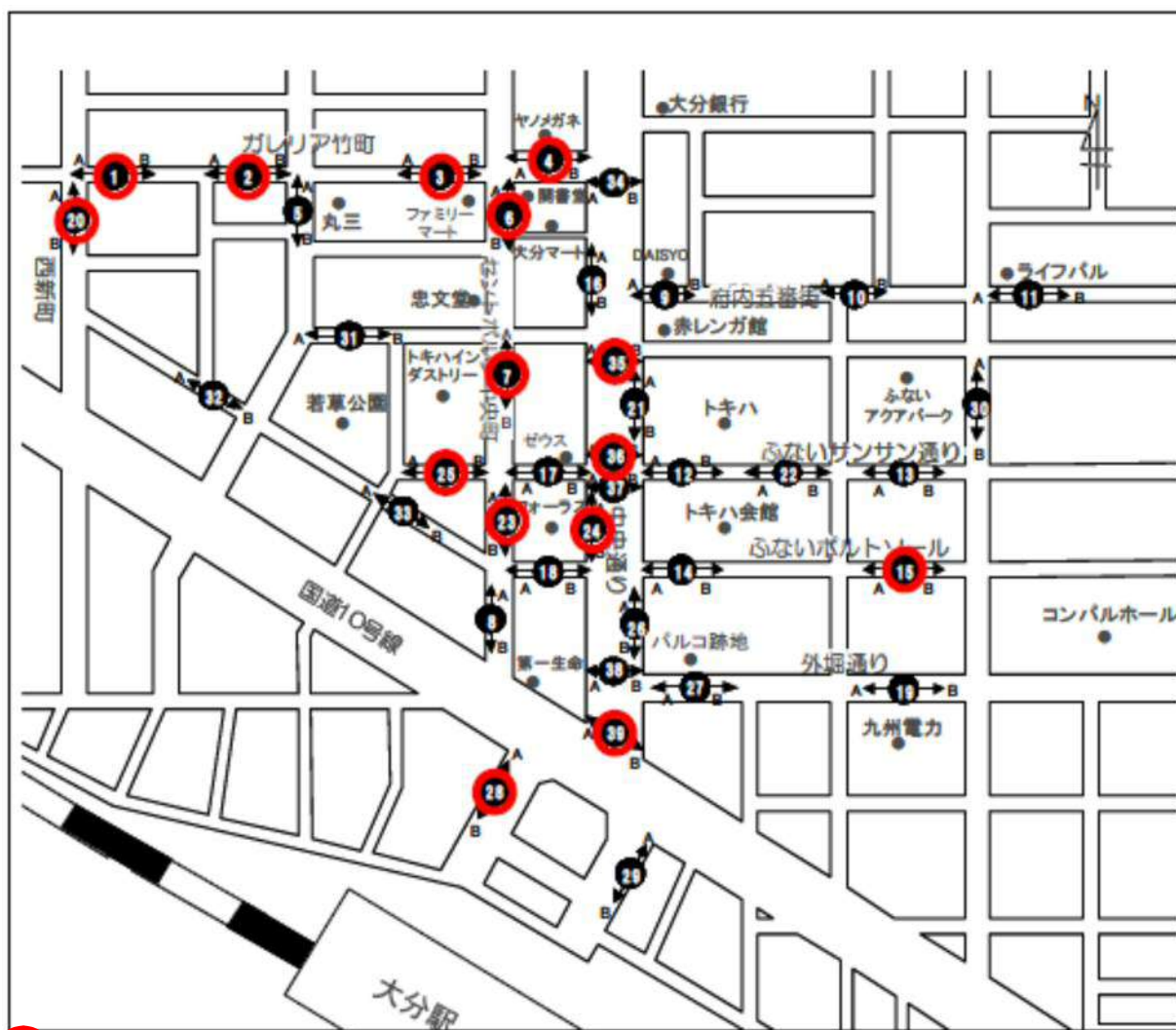
しかし、まちなかの状況にあわないことから経営が厳しくなった店舗が撤退し、現在のまちなかの状況に合致した店舗が出店してきたということであり、まち全体や商店街としての魅力の向上、形成の健全化は図られていると考える。

< 4 > 中心市街地の歩行者通行量の状況

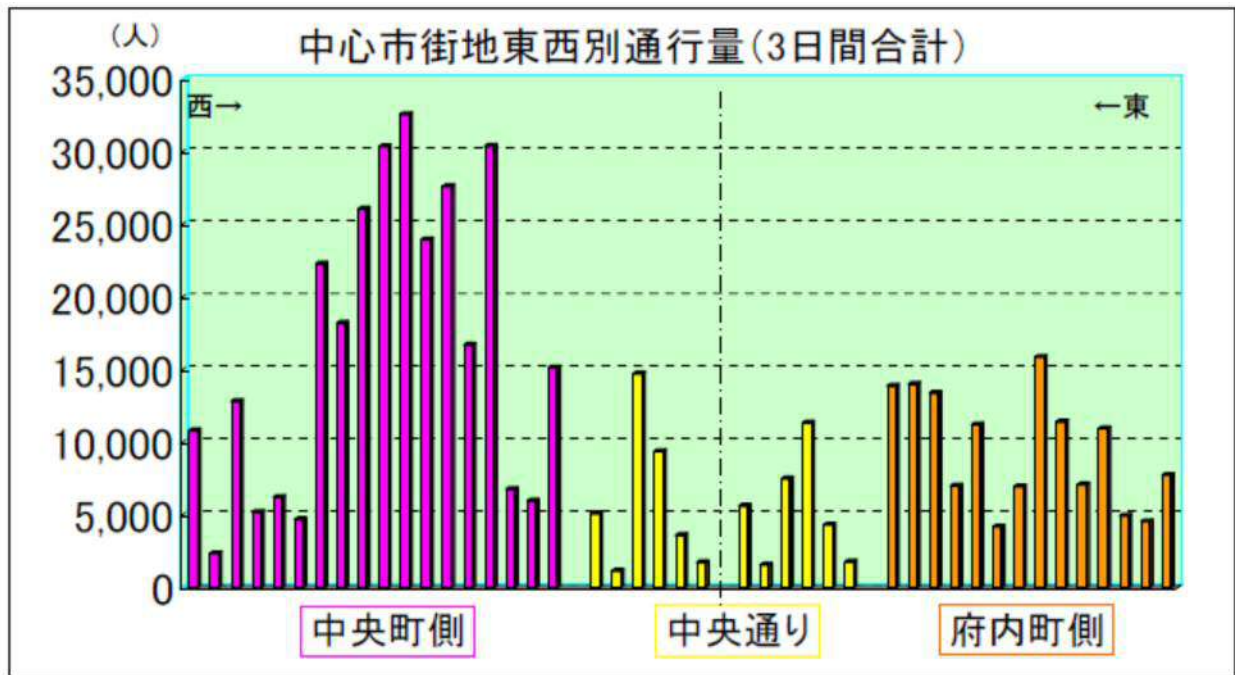
◆歩行者通行量（土・日）の推移



◆平成23年度の調査ポイント別の状況



○については、前年度から歩行者通行量が増加したポイント



○本市の通行量調査は、中心市街地における33ポイントにおいて、午前11時から午後7時までの8時間、土・日曜日の2日間の調査結果を指標としている。

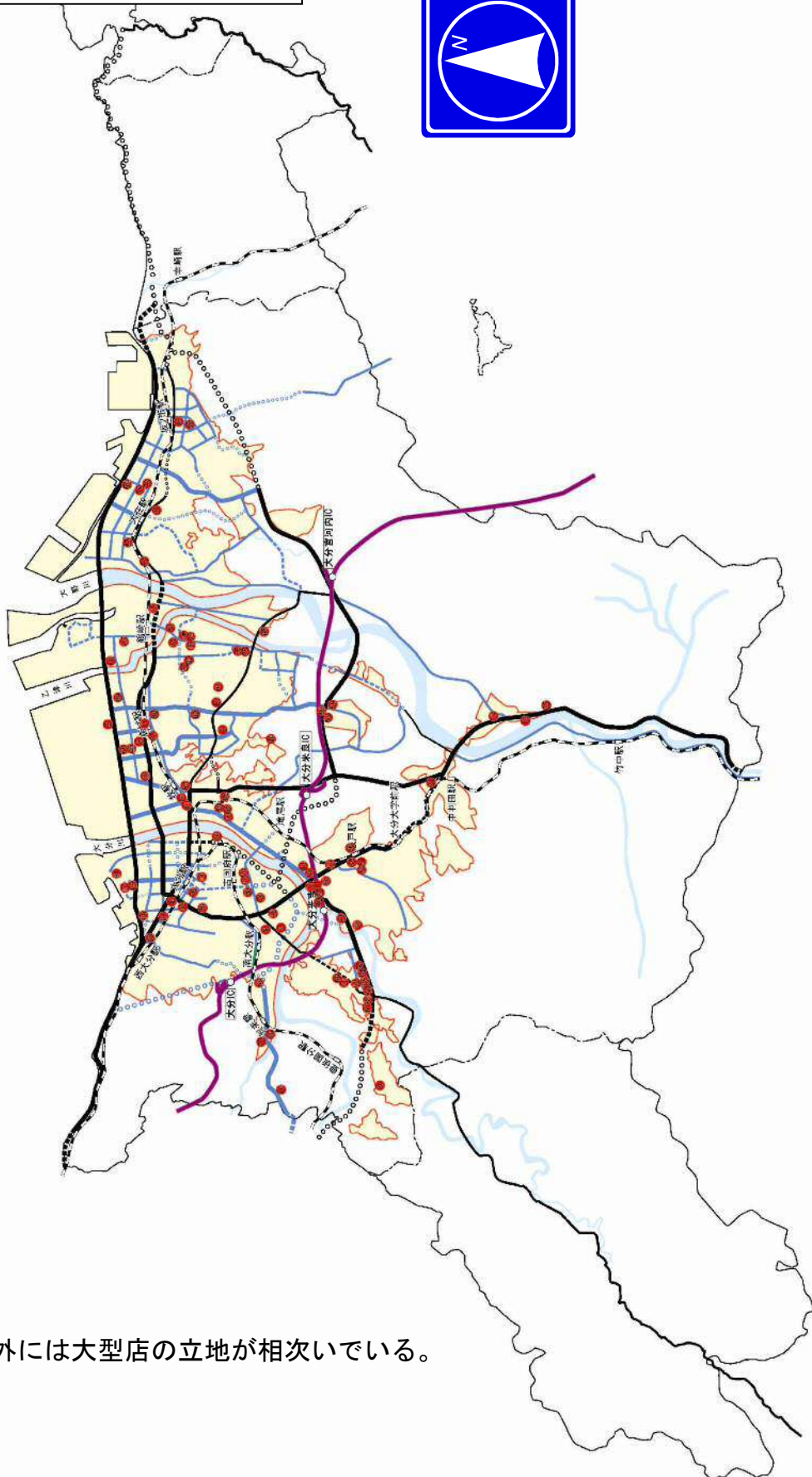
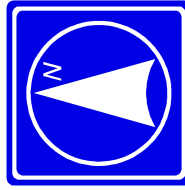
平成20年から平成22年にかけては、大分サティの閉店等もあったが、セントポルタビルとして再生し、周辺の歩行者通行量も回復してきており、平成21年よりも平成22年のほうが通行量も多かったことから中心市街地における通行量も安定してきたと考えていた。

そのような中、平成23年1月に大分パルコが閉店したことにより、歩行者通行量が大きく減少しており、パルコが立地していた府内町側（東側街区）については、全体的に通行量が減少（14ポイント中13ポイントで減少）するなど非常に厳しい状況となっている。

一方、テナントミックスが順調に進んでいる中央町側（西側街区）については、前年よりも通行量が増加しているところが多く（19ポイント中11ポイントで増加）、商店街や大分まちなか倶楽部の地道な取り組みが事業効果を発揮していると考えている。

< 5 > 大規模小売店舗の立地状況

○市全域の大型店の分布



○郊外には大型店の立地が相次いでいる。

(2)大規模小売店舗一覧表
大型店舗一覧表(1,000㎡超)

(平成24年3月末現在)

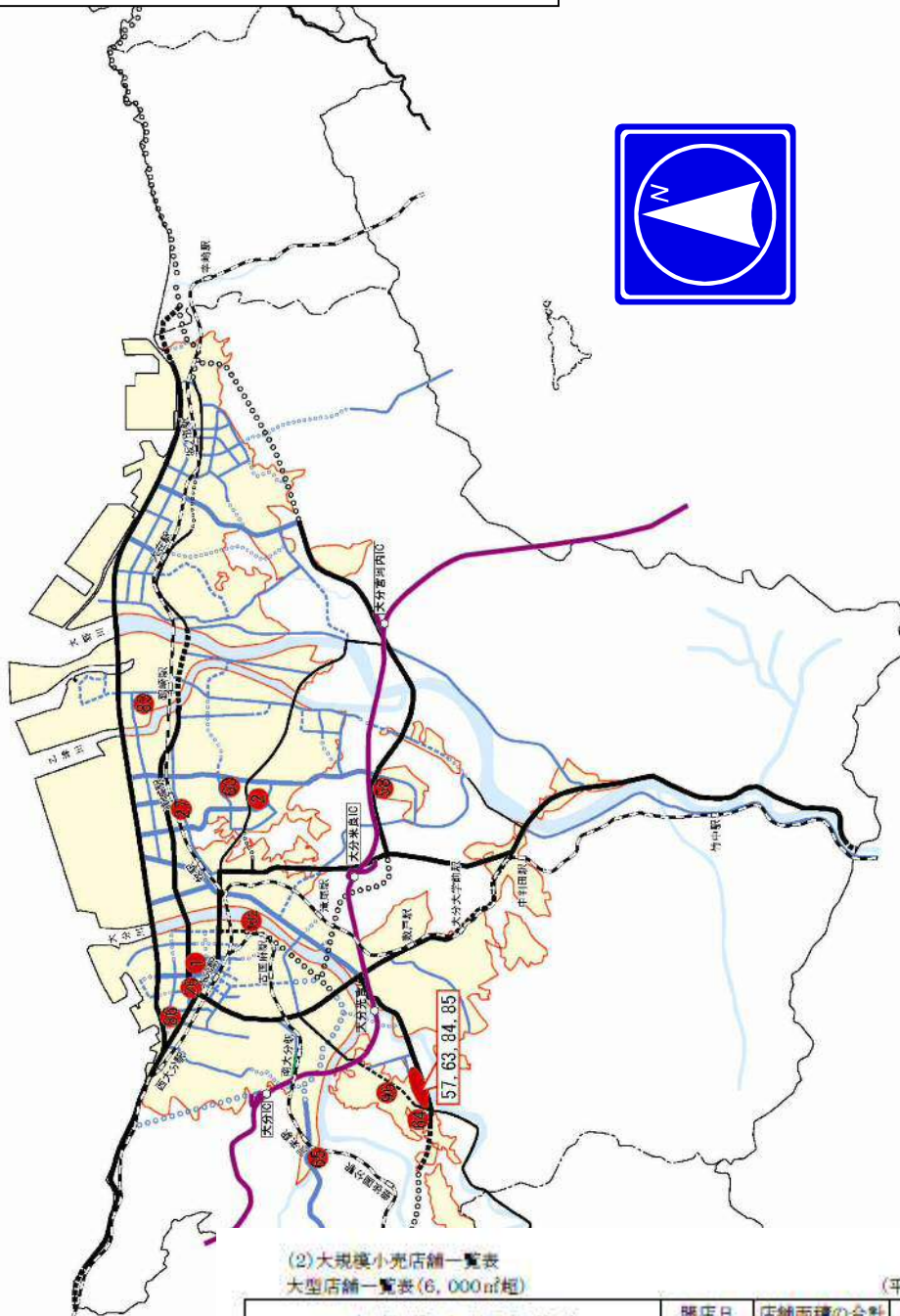
大規模小売店舗名		開店日 (年月)	店舗面積の合計 (㎡)	業種	備考
1	トキハ 大分店	S10.10	42,564	百貨店	中心部
2	明野センターアクロス	S46.10.16	23,729	SM	
3	ビッグチェーン	S47.9	1,475	カー用品店	
4	トキハインダストリー	S47.12.12	5,646	スーパー	
5	コープ南大分・J南大分店・フジカラーメディア南大分店	S48	1,886	スーパー	
6	ワイドマートドラッグ&フード新町店(旧ホームワイド新町店)	S51.8	1,880	HC	
7	マルシヨク 高城店	S53.10	1,822	スーパー	
8	ホームワイド 高城店	S54.5.14	2,364	HC	
9	トキハインダストリー 富士見が丘店	S54.5	2,068	スーパー	
10	トキハインダストリー(アテオ) 学園台店	S56.12	1,370	スーパー	
11	イオン光吉店(旧光吉ショッピングセンター)	S57.7.15	5,497	JR九州	
12	ベスト電器 大分店	S57.8	1,119	家電量販店	中心部
13	マルミヤストア(旧へつぎショッピングプラザ) 戸次店	S58.7	1,499	スーパー	
14	太陽家具百貨店	S58.9	1,450	家具店	中心部
15	ホームインブルーメントひろせ 明野店	S58.12	2,720	HC	
16	ホームワイド 森町店	S58.12.20	2,980	HC	
17	サンリブ 鶴崎店	S60.7.12	3,510	スーパー	
18	ホームワイド 下郡店	S61.11	5,204	HC	
19	ホームワイド 戸次店	S61.12	1,882	HC	
20	サンリオソーシャルコミュニケーション	S62.5.2	1,095	SC	中心部
21	マルシヨク 判田店	S63.5	2,283	スーパー	
22	ホームインブルーメントひろせ萩原ショッピングセンター	H1.4	2,992	HC	
23	ホームプラザナフコ 大分店	H1.9	2,531	HC	
24	CO-OPふらいる・ぱせお・J鶴崎店 外	H3	3,136	スーパー	
25	ホームワイド 宮崎店	H3.4	2,708	HC	
26	大分フォーラス(大分中央ビル・横萬ビル)	H5.10.24	12,097	SC	中心部
27	イオン高城ショッピングセンター(旧城東ショッピングセンター)	H5.11.17	11,000	SC	
28	ホームプラザナフコ 東大分店	H6.3	2,587	HC	
30	ホームワイド 下郡ワイド店	H6.9.9	5,790	HC	
31	マルシヨク 大在店	H6.11	1,246	スーパー	
32	インテリアフェスタ	H7.3.17	2,157	家具店	
33	トキハインダストリー アムス大在店	H7.7.7	5,530	スーパー	
34	マルシヨク 森町店	H7.8	1,239	スーパー	
35	アビ・ヒサツネ 森店	H7.10.20	2,340	衣料品店	
36	くらし館・センケンドラッグ 下郡店	H8.1	1,244	スーパー	
37	ホームワイド 大在店	H9.9	2,975	HC	
38	100満ボルト 大分南店	H9.10	1,973	家電量販店	
39	マルキョウ 寒田店	H9.11	2,314	スーパー	
40	デオデオ 大分本店	H9.11.29	3,835	家電量販店	
41	ヤマダ電機テックランド 大分本店	H10.8.28	2,763	家電量販店	
42	OASIS広場21	H10.9.1	4,159	ホテル	中心部
43	スカワショッピングセンター トイザラス	H10.10.31	3,001	SC	
45	ベスト電器 森町店	H11.2	2,619	家電量販店	
46	マルシヨク 坂ノ市店	H11.6.17	1,586	スーパー	
47	マルシヨク 南大分店	H11.6	2,366	スーパー	
48	マルシヨク 高田店	H11.7.24	1,702	スーパー	
49	マルキョウ 新貝店	H11.7	1,747	スーパー	
51	マルシヨク 寒田店	H11.12.3	1,448	スーパー	
52	マルキョウ・マイチェリー 皆春店	H11.3	2,162	スーパー	
53	トレンズ古国府店(旧ホームインブルーメントひろせスーパーコンボ古国府店)	H12.5	2,999	スーパー	
54	グッディ 大分汐見店	H11.9.1	4,760	HC	
55	クラスター南大分 オートボックス	H12.11	1,526	カー用品店	
56	グッディ 大分下郡店	H12.12	5,799	HC	
57	トキハわさだタウン	H12.12.2	64,505	SM	
58	パークプレイス大分	H14.4	42,753	SM	
59	ケーズデンキ パークプレイス大分本店	H14.4	5,522	家電量販店	
60	サンリブ 明野	H14.5	7,438	スーパー	
61	ホームワイド 新川店	H15.2	4,397	HC	
62	コジマNEW 大分店	H15.3.21	2,738	家電量販店	
63	ハンズマン わさだ店	H15.9	9,900	HC	
64	サンリブわさだ・ベスト電器 わさだ店	H15.12.6	10,160	HC	
65	ウエストタウン大分	H16.3.4	11,650	SM	

大規模小売店舗名		開店日 (年月)	店舗面積の合計 (㎡)	業種	備考	
66	D-plaza	H16.4.24	3,099	DS		
67	洋服の青山・明屋書店フリーモール	わさだ店	H16.6.7	1,383	SM	
68	スーパードラッグコスモス	賀来店	H16.7.13	1,359	ドラッグストア	
69	スーパードラッグコスモス	新貝店	H17.1.29	1,799	ドラッグストア	
70	スーパードラッグノザキ	羽屋店	H17.1.20	1,309	ドラッグストア	
71	スーパースポーツゼビオ	大分店	H17.4.28	4,486	スポーツ店	
72	スーパードラッグコスモス	西大在店	H17.5.16	1,646	ドラッグストア	
73	おもちゃ倉庫	大分店	H17.5.21	3,465	中古品買取販売	
74	マルショク・サンドラッグ	羽屋店	H17.8.23	2,043	スーパー	
75	サンライフ	(トマト店)植田店	H18.3.10	1,474	スーパー	
76	マルキョウ	大道店	H18.1.25	1,611	スーパー	
77	ザ・ダイソー	大分賀来店	H18.5.26	2,700	スーパー	
78	ヤマダ電機テックランド	大分皆春店	H18.6.30	4,608	家電量販店	
79	マルショク・サンドラッグ	東大道店	H18.8.4	2,336	スーパー	中心部
80	スーパードラッグコスモス	皆春店	H18.8.19	1,654	ドラッグストア	
81	明林堂書店	大分本店	H18.9.1	1,888	書店	
82	蔦屋	光吉店	H19.3.16	1,957	書店	
83	㈱ホームプラザナフコ	鶴崎店	H19.4.12	11,397	HC	
84	㈱ニトリ	わさだ店	H19.3.16	6,819	家具店	
85	ヤマダ電機テックランド	わさだ店	H19.4.20	6,680	家電量販店	
86	フレスポ春日浦		H19.4.14	8,190	SM	
87	マックスバリュ	大在店	H19.8.9	1,467	スーパー	
88	パークプレイス大分C敷地		H19.10.4	5,636	SM	
89	フレンドピア花高松	花高松	H20.1.25	1,538	スーパー	
90	フレンドピア敷戸	敷戸	H20.1.25	1,520	スーパー	
91	クロスモール大分(旧ドットあへるzone大分)(旧コマースモール大分)		H20.5.20	4,374	SM	
92	わさだファッションモール(しまむら)		H20.6.5	3,247	衣料品店	
93	ベスト電器	高城店	H21.1.31	2,403	家電量販店	
94	マックスバリュ	桜坂店	H21.3.1	2,320	スーパー	
95	スーパードラッグコスモス	下郡店	H21.9.20	1,158	ドラッグストア	
96	メガセンタートライアル	植田店	H21.4.8	7,298	DS	
97	Apple・さくら書店	羽屋店	H10.6.21	2,693	スーパー	
98	マルショク	西大分店	S54.10.23	1,285	スーパー	
99	コープ	下郡	H21.12.18	1,372	スーパー	
100	マンガ倉庫	大分東店	H21.5.1	2,619	中古品買取販売	
101	スーパードラッグコスモス	大分猪野店	H22.2.19	1,206	ドラッグストア	
102	Hiヒロセスーパーコンボ	元町店	H22.6.10	6,000	HC	
103	ドラッグコスモス	三佐店	H22.12.21	1,168	ドラッグストア	
104	ドラッグコスモス	坂ノ市店	H22.12.28	1,286	ドラッグストア	
105	セントポルタビル(旧大分サティ)		H22.10.25	2,607	スーパー	中心部
106	マルミヤストア	金池南店	H23.4.28	1,449	スーパー	中心部
107	ドラッグコスモス	大分新川店	H23.4.28	1,326	ドラッグストア	
108	マックスバリュ南下郡店(旧下郡店)		H23.7.19	1,697	スーパー	
109	ダイレックス	下郡店	H24.2.1	1,557	DS	
110	豊後にわさき市場		H24.3.17	4,852	スーパー	中心部
111	ドラッグコスモス	上宗方店	H24.7.15	1,324	ドラッグストア	
112	サンライフメロン		H24.10.23	1,944	スーパー	

*上記の表は大規模小売店舗立地法の届出に基づき作成しています。

DS・・ドラッグストア HC・・ホームセンター SM・・ショッピングモール SC・・ショッピングセンター

○市全域の6,000㎡以上の大型店の分布



(2)大規模小売店舗一覧表
大型店舗一覧表(6,000㎡概)

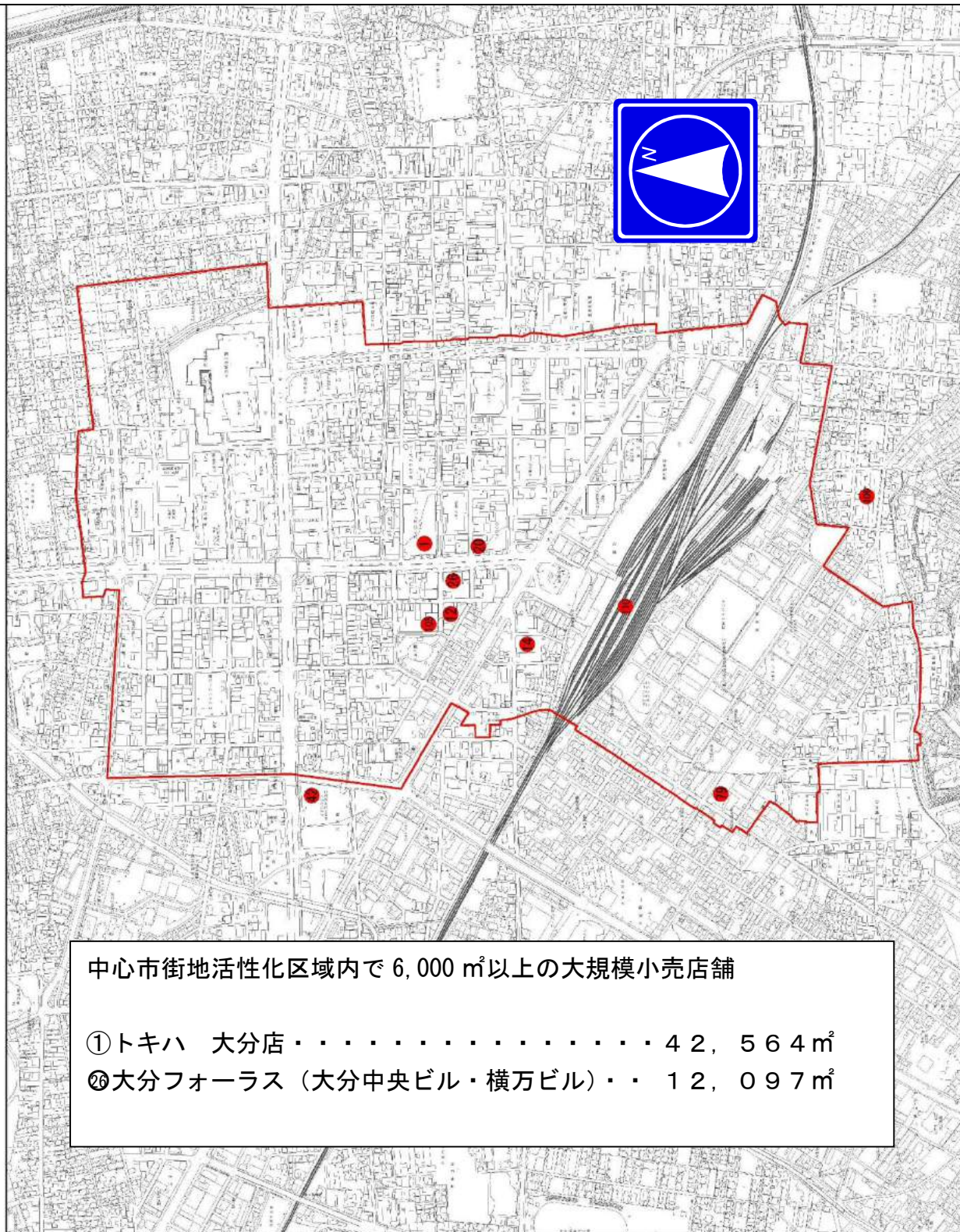
(平成24年3月末現在)

大規模小売店舗名		開店日 (年月)	店舗面積の合計 (㎡)	業種	備考
1	トキハ 大分店	S10.10	42,564	百貨店	中心部
2	明野センターアタロス	S46.10.16	23,729	SM	
26	大分フォーラス(大分中央ビル・福萬ビル)	H15.10.24	12,097	SC	中心部
27	イオン高級ショッピングセンター(日城東ショッピングセンター)	H15.11.17	11,000	SC	
57	トキハわさだタウン	H12.12.2	64,595	SM	
58	パークプレイス大分	H14.4	42,753	SM	
60	サンリブ 明野	H14.5	7,438	スーパー	
63	ハンスマン わさだ店	H15.9	9,900	HC	
64	サンリブわさだベスト電器	H15.12.6	10,160	HC	
66	ウエストタウン大分	H16.3.4	11,650	SM	
83	西ホームプラザナフコ 福崎店	H19.4.12	11,397	HC	
84	西ニトリ わさだ店	H19.3.16	6,819	家具店	
85	ヤマダ電機デックランド わさだ店	H19.4.20	6,680	家電量販店	
88	フランスボネ日産	H19.4.14	8,190	SM	
96	メガセンタートライアル 雑田店	H21.4.8	7,298	DS	
102	118ヒロセスーパーコンポ 元町店	H22.6.10	6,000	HC	

*上記の表は入居権小売店舗立地法の届出に基づき作成しています。
DS・ドラッグストア HC・ホームセンター SM・ショッピングモール SC・ショッピングセンター

○中心市街地の大型店の分布

○ 中心市街地では、かつては大型店がひしめき合う状況であったが、近年大型店の閉店が相次いでいる。



中心市街地活性化区域内で 6,000 m²以上の大規模小売店舗

- ①トキハ 大分店 42,564 m²
- ②大分フォーラス (大分中央ビル・横万ビル) 12,097 m²

[9] 第2期中心市街地活性化の基本方針

(1) 中心市街地の変化について

○本市の中心市街地は、戦災復興以来の大きな変化のときを迎えている。

これまで本市の中心市街地、いわゆる「まち」と呼ばれるところは、商業や交通、業務や医療などの機能が集積し、多くの市民などが来街する駅北既存商業地のことであるが、それを含む中心市街地が、100年に一度といわれる大きな変化のときを迎えている。

そのひとつが、大型ハード事業によるまちの骨格の再編である。

本市の中心市街地は、これまでJRの鉄道が、駅北商業地と駅南地区の分断要因となっていたことから、本市の主要駅であるJR大分駅の直近であるにもかかわらずその土地利用や建物の立地状況に大きな差が生まれていた。

このような中、現在、国・県・市・JRによる「大分駅付近連続立体交差事業」が実施されており、この事業によって幹線道路が新たに2路線新設され、既存の幹線道路も拡幅や踏切の撤去が行われるとともに、JR大分駅も自由通路により容易に往来が出来るようになるなど、これまで分断されていた南北市街地が一体的になった新たな中心市街地が創出されることになってくる。

また、駅南地区は、「大分駅付近連続立体交差事業」に併せて、良好な住環境の整備や都心にふさわしい土地利用の増進を目指して「大分駅南土地区画整理事業」により整備を進めており、この2つの大型ハード事業により、新たな中心市街地が形成される。



もうひとつの、大きな変化は、中心市街地に新たな施設が次々に整備されることである。

一つ目は、ＪＲ大分駅ビルの建設である。

「大分駅付近連続立体交差事業」により新たなＪＲ大分駅が整備され、併せて商業施設である「豊後にわさき市場」が開業し大きな賑わいが創出されたが、駅の隣接地にＪＲ九州が大分駅ビルの建設を進めており、平成２７年春に開業予定である。

この駅ビルは、３１，０００㎡の大型商業施設をはじめ、シネマコンプレックス、温浴施設、ホテル、屋上庭園、約９６０台の駐車場を備えた大規模集客施設として整備され、商業施設では、年間約２００億円の売上と約１０００万人の集客が見込まれており、中心市街地の集客力の向上による大きな賑わいの創出に繋がると考えている。

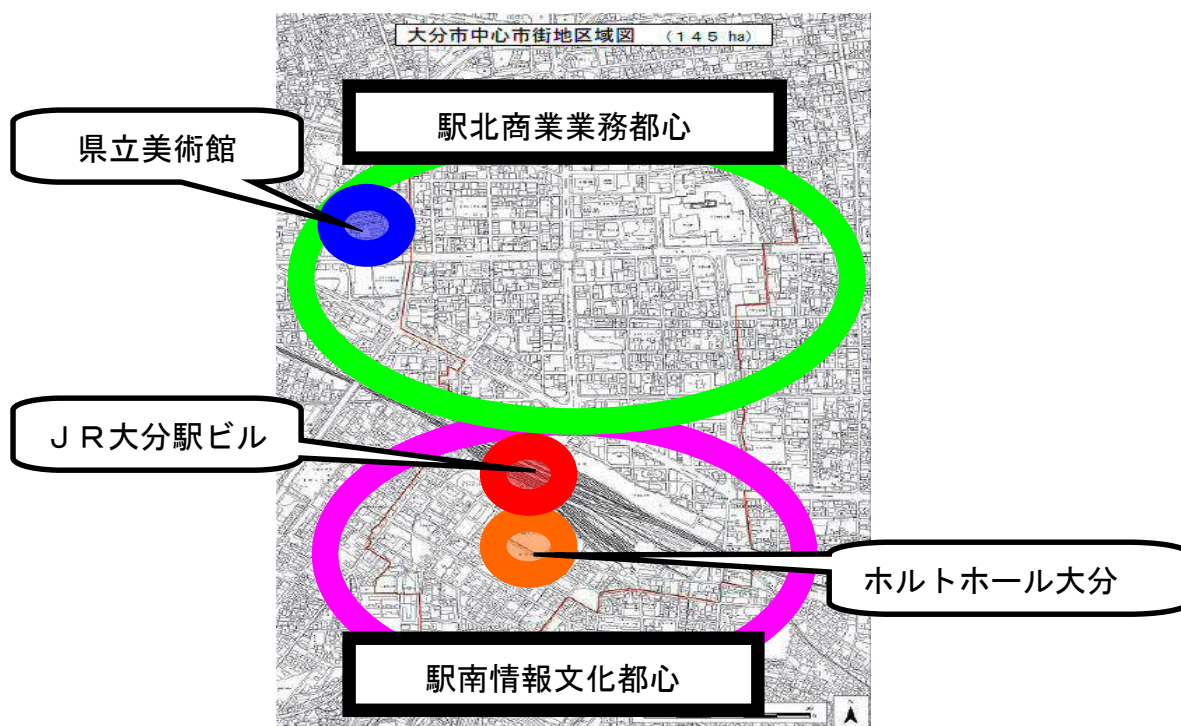
二つ目は、駅南情報文化都心の核施設として大分駅南土地区画整理事業区域内に整備を進めている「ホルトホール大分」である。

施設内に、図書館や市民ホール、総合社会福祉保健センターや保育所などが整備され、年間１４０万人の集客を見込んでおり、市民だけではなく多くの方が市内外から訪れる賑わいの拠点としての整備が進められている。

三つ目は、大分県立美術館である。

第１期大分市中心市街地活性化区域に隣接した地区に建設予定であり、年間５０万人の来館者を見込んでいる。

県立美術館と大分駅を結ぶ動線には、竹町通商店街と中央町商店街、本市のメインストリートである中央通りが位置しており、美術館と連携した商店街の取り組みや快適な移動空間としての中央通りの整備について検討を進めている。

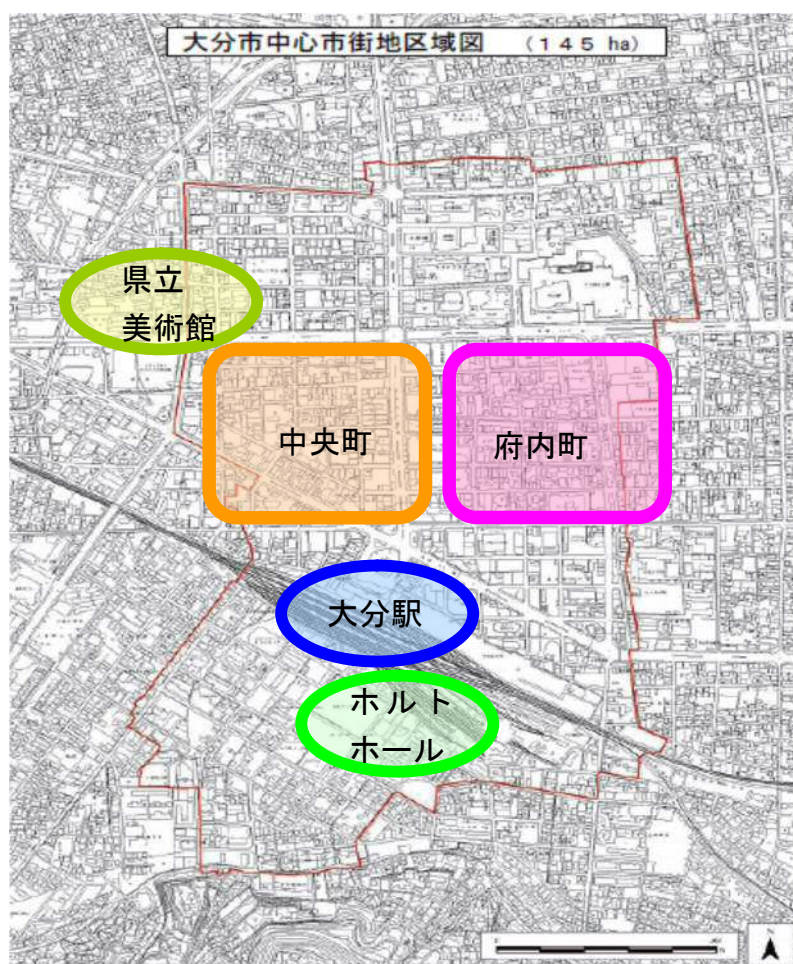


(2) 中心市街地の課題と対応

本市の中心市街地は大きな変化の時期にあり、駅南地区については、土地区画整理事業により駅南情報文化都心としての整備が進んでいることから、まちづくりについても、新たな施設整備やマンション立地が進んでいる状況にある。

一方、近世より本市の政治・経済等の中心として様々な都市機能が集積している駅北商業業務都心については、戦災復興土地区画整理事業により基盤整備されて以降、大きな街区の再編等が行われないものの、電線類地中化や街路の再編などの事業により、時代に即した整備を進めてきており、そうした都市基盤の上で、商業や交通、医療や行政サービスなどの様々な都市機能が集積されることで、本市の政治経済の中心として発展を続けてきたが、十数年前から衰退傾向にあり、近年では大型店の撤退などにより歩行者通行量が大きく減少するなど、厳しい状況が続いている。

また、駅北商業業務都心については、市道中央通り線を挟んで西側の中央町と東側の府内町では、まちの形成、組織のあり方などが異なっていることから、その課題も異なっており、それぞれのエリアに即した対策を検討していくことが必要である。



まず、中央町側の商店街については、平成 19 年以前は、古くからの物販店の間に空き店舗が散見され、歩行者通行量も減少傾向であり、小売業年間商品販売額も非常に厳しい状況となっていた。

その後、平成 20 年の第 1 期 大分市中心市街地活性化基本計画の認定を契機に、まちづくり会社である「大分まちなか倶楽部」が進めている、テナントミックス事業について、竹町通商店街と中央町商店街が、賑わい創出のために飲食店の率を若干増加させるという商店街の方針を明確に打ち出したことが功を奏し、賑わいが創出された。

また、イベント開催についても、大分まちなか倶楽部が推進する「ハニカムステージ」について、セントポルタビル前やガレリアドーム広場、W a z a w a z a 前での開催や若草公園で行っている「まちなか市場」等により、通行量と 3 時間以上の滞在者の割合が増加するなど賑わいの創出が図られている。

さらには、平成 21 年 3 月に閉店した「旧大分サティ」については、平成 22 年 10 月に 1 階に食料品スーパーを誘致したセントポルタビルとして再生され、閉店により減少していた歩行者通行量が回復している。

今後は、竹町通商店街と中央町商店街が「商店街事業戦略室」を設立し、変化するまちに対応するための検討を進め、大分県立美術館や大分駅ビルとの連携や影響に対する対応、また、「大分まちなか倶楽部」や「マッチクリエイト」との連携による活発な市民活動やイベント開催による魅力の増進を図る取組みの検討を進めるとともに、現在、それに対する事業費の捻出に向けて、自主事業による収益や事務機能の見直しによる経費節減などの取組についても検討を進めており、確実に来る未来と想定できる駅ビルの利用者や県立美術館の来館者による駅ビルや美術館の賑わいと異なり、その影響がどれくらいあるか未確定の未来である商店街の置かれている立場を充分認識し、商店街の状況が好転している現段階で、現状を楽観視することなく戦略的かつ迅速に将来に向っての確固たる組織や仕組みを構築しておくことが大変重要となっている。

一方、東側の府内町については、平成 16 年の小売業年間商品販売額が、平成 14 年より増加した府内五番街商店街を始め、サンサン通り商店街やポルトソール商店街の販売額の状態なども比較的良好であった。

しかし、夜のみ営業する飲食店等の自然増加などにより、近年では日中の歩行者通行量が低下してきており、また、小売業年間商品販売額も厳しい状況である。

さらに、平成 23 年 1 月に「大分パルコ」が閉店しており、その後の歩行者通行量調査が周辺で 60%前後減少し、府内町全体の歩行者通行量も大きく減少している。

また、エリア内の公共施設であるコンパルホールについては、「ホルトホール大分」へ図書館の機能が一部移転することやエリアの北側に位置する「大分文化会館」が閉館することなども含めて、中心市街地で出店を検討している方々は、これまでの状況を総合的に判断して、府内町側と比べると将来展望が明確である中央町側に対しての出店意欲が高くなっていることが「大分まちなか倶楽部」の相談内容からも確認できる。

また、中心市街地では、駅ビルの影響などにより商業ビルの低・未利用化が進むと予想されているが、特に府内町にその影響が大きいと予想されることから、「大分まちなか倶楽部」や、民間が設立を検討している「リノベーション推進組織」と調整を図る中で、商業や事業系ビルの住居系ビル等へのリノベーションを検討するとともに、商業地であることを考慮してマンション等の新築も含めて、低層階はまちの活性化に資する用途のものとするなどなどのまちのルールづくりの検討も必要である。

さらに、府内町エリアについては、電線類の地中化や一方通行のあり方など、交通体系を見直す必要があり、協議会などを設立し、見直しに向けて検討を進めるとともに、地区内への車輛の流入を調整するための駐車場の整備についても検討を行う必要がある。

今後は、大分駅ビルの開業等により、空き店舗の増加や通行量の低下、低・未利用の商業ビルの増加、リノベーションの検討や交通体系の見直し、さらには、パルコ跡地に計画されている総合病院の立地による、パルコとの関連性を考慮して出店していた個店やこれから出店する個店などの計画への影響など、様々な課題に対する検討を進めるために、商店街や大型店などによる検討組織の編成を早急に行い、活性化に向けてまちづくりの方針を定め、それに向けて取り組みを進めることが大変重要となっている。

この様に、本市の中心市街地の駅北商業業務都心では、東西のまちの状況が異なっており、中央町側における「商店街事業戦略室」は中央町エリアの課題に対する取り組みを推進し、「府内町で検討中の商店街や大型店などによる検討組織」については、府内町エリアの課題に対する取り組みを推進することになるが、今後の本市の中心市街地活性化の取り組みについては、まちづくり会社である「大分まちなか倶楽部」をまちづくりの中心に据えて、大分まちなか倶楽部が進める「エリアマネジメント」に基づくまちづくりを推進することで、駅南地区での取り組みも含めて中心市街地全体で調整の取れた活性化の取り組みを推進することとしており、各団体が「大分まちなか倶楽部」と連携・調整を図った上でそれぞれの取り組みを実施するシステムの構築が大変重要である。

さらに、「大分まちなか倶楽部」の中心市街地での活動を活性化させるための取り組みとして、「商店街事業戦略室」においては事務費抑制による事業費の捻出などを検討しており、さらには、官民が共同で設立する「ファンド」の立ち上げなどの検討も進めており、早急な対応が必要となっている。

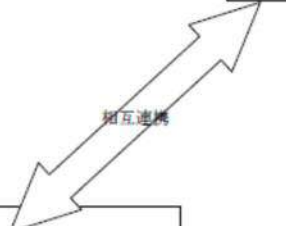
また、様々な市民活動やイベント情報についても、大分まちなか倶楽部に集約することが重要で、情報が集まることでまちなかの動きが把握でき、情報発信や様々な取り組みの検討が的確に進められることから、「大分まちなか倶楽部」への情報の集約も行うようにする。

大分商工会議所

<連携>
 大分市中心市街地活性化協議会
 オンリーワン企業等育成事業
 補助金関連の経営診断
 他

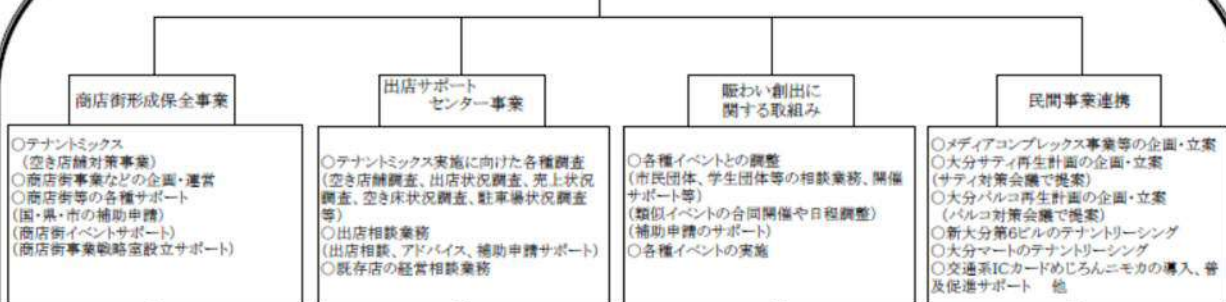
大分市

<連携>
 出店サポートセンター事業等の連携
 空き店舗対策等民間事業への支援
 販わり創出に向けたイベントなどの支援
 商店街事業の推進に関する調整・連携
 中央通りの社会実験に関する連携 他



大分まちなか倶楽部
 (エリアマネジメントによる活性化への取り組み)

中活エリアにおける民間事業の推進と調整



今後の取組み

<p>これまでの取組に加え新たな取組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ○駅ビル等の影響による空き店舗の増加に対応するために、既存店の移動や業態の変更などについて調整を図る。 ○商店街事業戦略室 ・変化に併せたテナントミックスの推進 ・事務の効率化による事業費の捻出 ・自主事業による事業費の捻出 ・美術館との連携 ・マッチクリエイトとの連携 ○府内町創業者者連携組織 ・課題解決に向けた事業者連携組織の設立 	<p>これまでの取組に加え新たな取組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ○駅ビルに関する影響調査と影響を考慮した出店相談やアドバイス ○既存店舗への相談やアドバイス ○各種データ収集に関する取組み ・通行量カウンター設置による来街者の動向のデータ収集 ・ニモカの普及による購買動向のデータ収集 ・空き店舗調査等 	<p>これまでの取組に加え新たな取組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ○各種イベント団体の組織化 (市民団体、学生団体等を組織化し、自主運営が出来るようにすることで、持続可能な販わりの創出を図る。) イベントコミュニティ連携組織「マッチクリエイト」(事務局:大分まちなか倶楽部) ○「マッチクリエイト」による販わりの創出 ◆連携による販わりの創出 ・JR九州との連携 ・県立美術館との連携 ・商店街・大型店 ・行政等 	<p>これまでの取組に加え新たな取組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ○リノベーション推進組織の設立 ◆余剰した商業ビルに対するリノベーションの推進による効率的な土地建物の活用に向けた取り組み。 ・建築士会や不動産事業者の連携 ・ビルオーナーへの啓発や提案 ○ファンドの立ち上げ ◆活性化に向けた取り組みを支援する「ファンド」の立ち上げについて検討を進める。 ・行政 ・金融機関 ・民間事業者 等
--	---	--	--

○大分まちなか倶楽部が、各組織の取組みが活発になるよう全体調整・相互連携を行うとともに、持続可能な活性化への推進に向けて、各組織の運営が自立したものとなるように調整を進める。

(3) 変化に併せた取組について

本市の中心市街地活性化への取り組みは、第1期基本計画で取り組んできたことをベースに、今後大きく変化するまちの状況を的確に捉えた取り組みが必要である。

●公共事業について

南北市街地が一体となった中心市街地では、既存の魅力ある施設に加えて、新たに「大分駅ビル」、「ホルトホール大分」、「大分県立美術館」が整備されることで、大きな集客が見込まれているが、その施設内で賑わいが完結してしまうとまち全体の賑わいに繋がらないことから中心市街地における回遊性の向上が非常に重要と考えており、安心安全で快適であるとともに、魅力的な移動空間の提供を行うとともに、回遊性を補完する循環バスの導入についても検討を行う。

中心市街地へのアクセス性の向上については、南北が一体となった中心市街地へのアクセス道路として重要な位置づけである「県庁前古国府線」の整備を最優先に進めるとともに、府内町への自動車の流入を調整するための駐車場の整備について検討する。

また、バス利用者の利便性向上に向けた、公共交通環境整備を行うとともに、自転車での来街者に対応した自転車通行帯の整備や駐輪場の整備を行う。

●民間事業について

変化するまちでは、新たな課題に対する取り組みが求められるとともに、官民ともに財政状況が厳しいことなどから、経営的な戦略をもって取り組む必要がある。



各事業の調整を図り活性化を推進するまちづくり会社「大分まちなか倶楽部」
活動を支える資金である「ファンドの設立」「補助金の継続・見直し」

①賑わい創出のための戦略

まちなかでの賑わい創出にむけて、「大分まちなか倶楽部」が推進するエリアマネジメントの一環であるイベントコミュニティ連携組織「マッチクリエイト」を中心に、まちなかの市民活動やイベント活動の推進・調整を図る。

「マッチクリエイト」は、市民団体やイベント団体の組織化を進めるとともに、公共機関が実施するイベントや組織化されている団体が実施するイベントなどを含む、まちなか全体の市民活動やイベント活動を推進・調整することで、魅力や賑わいの創出、回遊性向上を図るとともに、市民活動やイベントの開催費用の効率化を図ることで、数多くの市民活動やイベントが開催されるように調整し、商店街等とも連携することで、中心市街地全体の魅力と賑わいの創出を図り、通行量や3時間以上の滞在者の割合の増加を図る。

大分まちなか倶楽部が推進するエリアマネジメントの
一環であるイベントコミュニティ連携組織

[マッチクリエイト]

- ①市民活動団体やイベント団体の組織化
- ②さまざまなイベント実施団体との調整
- ③公共団体のイベントとの調整

マッチクリエイトとの調整効果

- 中心市街地エリアでのイベント調整による魅力の向上・賑わい創出
- 中心市街地エリアでの戦略的イベント開催による回遊性の向上
- イベント団体等の調整による費用対効果の効率化の推進
- イベントや市民活動の情報の集約による広報の効率化

マッチクリエイトと調整が必要なその他の項目

- 活動しやすい公共空間の提供と施設の充実
- 活動を支えるイベント開催補助等

②資産有効活用のための戦略

中心市街地では、現在でも商店街の空き店舗率は9.2%であり、2階以上のテナントも空き店舗や空き事務所が散見される状況になる中で、「大分駅ビル」の開業により、さらに空き店舗等が増加する可能性があり、余剰した床を有する商業ビルなどについては、ビルそのものの用途変更も含めた「リノベーション」などの手法を取り入れることで、土地建物の有効活用の推進を図る。

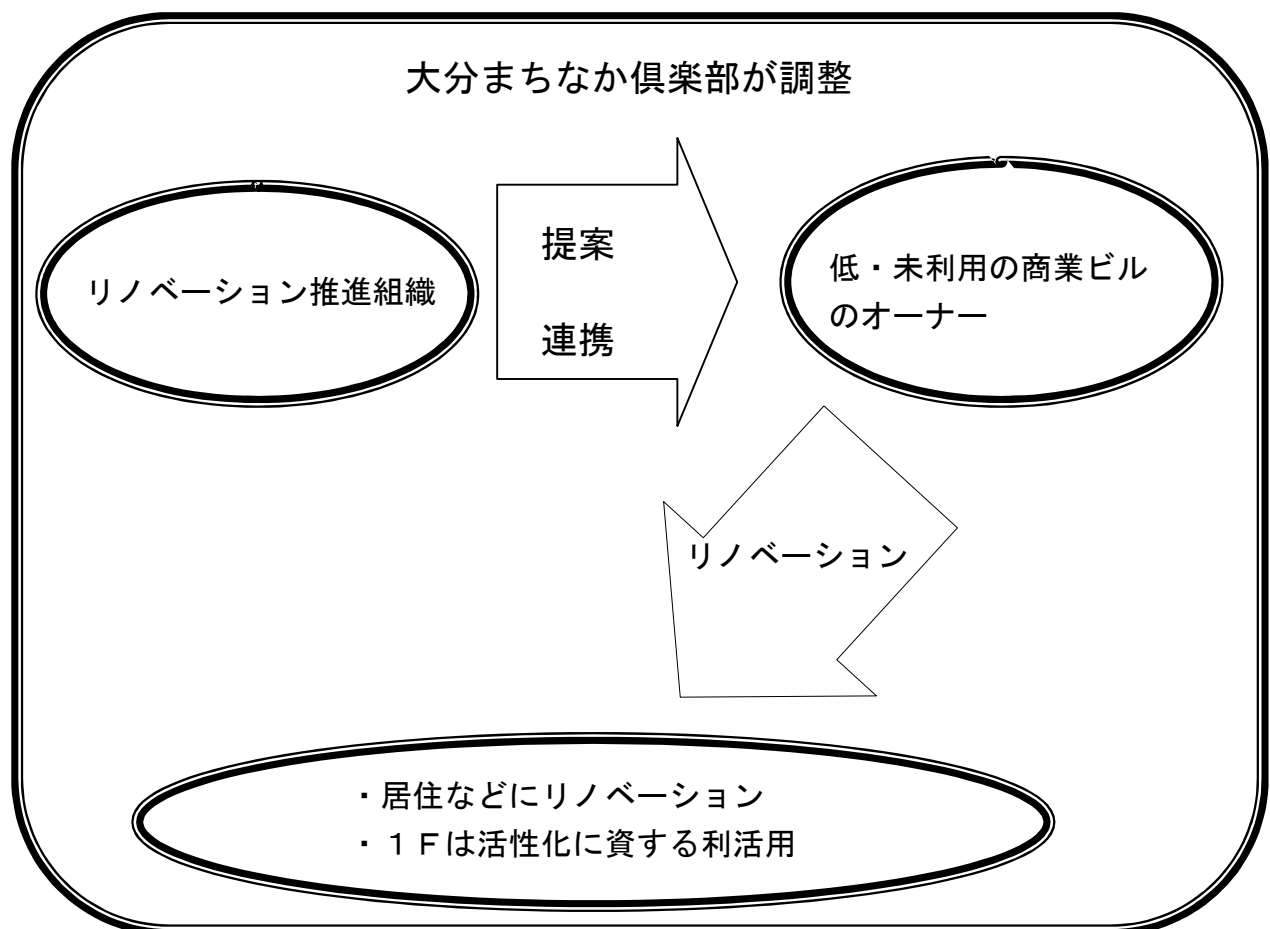
中心市街地の商業床・・・84,600㎡

大分駅ビルの商業床・・・31,000㎡

駅南の商業床（推定）・・・7,000㎡

合計・・・・・・・・122,600㎡

現在、中心市街地の商業床は84,600㎡である状態でも、空き店舗や空きビル等が存在しており、さらに31,000㎡の大分駅ビルと駅南の商業床も加わると、駅北の商業系ビルの低・未利用化が加速すると予測している。



③まちなか組織強化のための戦略

●竹町通商店街と中央町商店街が進める「商店街事業戦略室」

「大分駅ビル」は、大きな集客力でまちに人々を呼び戻すことにより、大きな賑わいが創出されると考えており、駅北既存商業地にもその効果が波及すると考えているが、その一方で、商業環境に対して大きな影響があると考えており、空き店舗がさらに増加する可能性があり、それに対して竹町通商店街と中央町商店街は連携して「商店街事業戦略室」を創設し、環境の変化に併せたテナントミックスに戦略を持って取り組むことで、空き店舗への魅力ある店舗の出店を図り、商店街の健全な状況の保全を図る。

「商店街事業戦略室」では、商店街の魅力の創出、賑わいの創出に向け、「大分まちなか倶楽部」や「マッチクリエイト」と連携する中で、常に何かが行われている空間を来街者に提供することで、通行量の増加や滞在時間の延長を図る。

また、平成27年開館予定の「大分県立美術館」と連携してアートによる賑わいの創出を図る。

「商店街事業戦略室」では、今後の商店街活動等の資金について、事務経費を抑制する取り組みを進めるとともに、自主事業の推進により、事業費を捻出することで、商店街活動を活発にし、組織強化に繋げていく。

●府内町における商店街等の取組み

パルコの撤退やコンパルホールの図書館の縮小、文化会館の閉館など活性化に繋がる材料が少ない中で、府内町エリアの活性化に向けて商店街や大型店の商業関係者が課題の解決に向けて検討組織の立ち上げを進めている。

課題のひとつに交通体系の見直しがあり、検討組織に地権者などの関係者を加えて、電線類地中化や一方通行をはじめとする交通体系の見直しに向けた検討を進める。

また、図書館の機能が縮小するコンパルホールを賑わい拠点として活用することについて強い要望があり今後も検討を進める。

また、府内町エリアについては、駅ビルの影響や現在の出店相談などの状況から商業ビルなどの低・未利用化が早く進むと予想されており、府内町エリアの商店街や大型店の商業者などによる検討組織が、商業ビル等の利活用増進に向けて民間が設立を検討している「リノベーション推進組織」と調整を図る中で、中心市街地全体の商業床や事業床の需要と供給のバランスや、商店街などから居住人口の増加による活性化の推進に向けた意見などを考慮する中で、商業や事業系ビルを住居系ビルへとリノベーションすることを推進するとともに、マンション等の新築も含めて、商業地であることを考慮して低層階はまちの活性化に資する用途のものとするなどまちづくりのルールとしておくことも必要である。

(4) 第1期基本計画の検証を踏まえた基本方針の考え方

第1期基本計画の検証では、本市の中心市街地は、中心部近郊からの日常的な来街者を中心に、郊外からの来街者も加えて、買い物や食事などを中心とした様々な機能を活用するために市民などが来街するところであり、特に、一人での来街頻度が高く、郊外商業施設が家族や友人と訪れる割合が高いこととは対照的である。

また、中心市街地への来街頻度の低下は、「まちの魅力の低下」が課題として浮き彫りになっており、必要な施設などから、「アクセス性の向上」や「憩い」や「くつろぎ」空間の確保、さらには「賑わいの創出」が求められている。

来街頻度の低下の理由としては、「まちに魅力がない。」(38.2%)、「買い物以外に楽しめない」(≒買い物以外の魅力がない)(21.6%)、「自宅近くに魅力的な店がある」(近くの店の魅力>中心部の店の魅力)(37.0%)、「品揃えが不十分」(魅力ある品物がない)(10.5)などとなっており、中心市街地への来街目的が「買い物や食事」が最も多いのにも関わらず、まちの魅力の大きなポイントである買い物自体の魅力の低下に関することや、買い物以外のまちの魅力も少ないことが、まちにまた来たいという気持ちを喪失させていると考えられることから、まずは、買い物や食事出来る個店や商店街などの魅力の創出に対する取り組みを進めることが重要である。

さらに、大きなポイントとなる「大分駅ビル」の開業以降に訪れる商業環境の変化に対応した取組みについては、戦略的で迅速な対応が要求されることから、確実に来る未来に対する的確な対応が要求される。

次に、買い物以外のまちの魅力の創出については、これまで「週末イベントプロジェクト」として中心部の様々な場所でのイベント開催や、その他商店街による多彩なイベントを継続的に開催しており、毎年約150日は、何かイベントが開催されている状況を作り出すことで、イベント開催時における開催場所周辺の歩行者通行量は計画当初から年々増加している。

しかし、その効果も限定的なところがあることから、さらなる活性化に向けて新たな取り組みが必要であり、ワークショップでも多彩なイベントの開催による賑わいの創出や大分県立美術館との連携によるアートを活かしたまちづくりの推進、歴史・文化に関する情報発信の充実など、買い物以外の来街動機を来街者に与えられるように、まちの魅力を様々な取組により創出する必要がある。

さらに、大きなポイントとなる「大分駅ビル」の開業や「大分県立美術館」の開館以降に訪れる環境の変化に対応した賑わい創出に関する取組みについては、「大分駅ビル」や「大分県立美術館」と連携した取組みに加え、商店街独自の魅力が創出されるような取組みが要求されることから、さらなる魅力創出に向けた戦略的な取組みを進める必要がある。

次に、「アクセス性の向上」について、ワークショップでも重要と位置づけられている「駐車場対策」については、現在、中心部(中央町、府内町、金池町、末広町)に4,760台(平成24年3月現在)の駐車場があるが、中心市街地内において、複雑な一方通行道路や歩道の無い道路での歩行者と自動車の混在等により自動車の交通環境がよくないエ

リアも見受けられることから、複雑な一方通行の再考や駐車場の整備による円滑な交通環境の確保などについても重要と位置づけられている。

また、自転車での来街者への対策として、自転車レーンの整備や1,008台の駐輪場を整備するとともに放置禁止区域の指定により、駐輪に関する環境整備を進めているが、自転車の利点である「Door to Door」に対してある程度の制約が係ることから、来街手段における「自転車・二輪車」の割合が低下しており、中心市街地内における駐輪場の充実が求められている。

また、ワークショップでは、公共交通の利便性増進についても重要と位置づけられており、利用しやすい公共交通の利用環境の整備も重要である。

次に、「憩い」や「くつろぎ」空間の確保については、「休憩所」や「小緑地」、「荷物預かり所」という意見が多く、来街者が買い物などの途中で気軽に休憩できる空間や憩える緑地などの空間が求められている。

また、ワークショップでは、「歩いて楽しいまち」や「回遊性の向上」について重要と位置づけられており、公共空間を活用して「憩い」や「くつろぎ」の空間を創出することで「歩いて楽しいまち」や「回遊性の向上」に繋げていく。

特に、「大分駅ビル」の開業や「大分県立美術館」の開館はそれぞれの施設に大きな集客が見込まれることから、大きな賑わいが創出されることと考えているが、その賑わいをまちに広げるためには、魅力的な歩行空間の提供による「歩いて楽しいまち」を実現するとともに、バリアフリーや安心安全で「回遊性の向上」を目指していく必要がある。

その様なことから、今後大きく変化する本市の中心市街地では、「大分駅ビル」や「県立美術館」などの集客効果により中心市街地に賑わいが戻ってくることが予想されるけれども、既存の商業集積地に魅力がなければ、せっかく戻ってきた来街者の選択肢から漏れてしまい、まちの活性化には繋がってこないことから、「大分駅ビル」や「県立美術館」などと共存・連携できるような魅力あるまちであり続ける必要があり、関係者が戦略をもってまちの魅力の創出に向けて、魅力ある商品やサービスを提供する取り組みを続けていくことが必要であることから、第2期基本計画における一つ目の方針を「**激変する商業環境へのエリアマネジメントによる経営戦略の構築に向けた取り組みの推進**」とする。

次に、南北の一体化により新たな中心市街地の骨格が出来上がり、そこに既存の施設に加え、新たに魅力ある施設が整備されるけれども、施設と施設を人々が回遊するための工夫や、そのための快適な空間の提供などが必要と考えており、ただ単に、移動手段として空間整備をするのではなく、歩いて心地よく快適で美しい「ひと」にやさしい空間を提供することがこれからのまちに必要であることから「回遊性の向上に向けた快適な公共空間の整備」が必要であるとともに、商店街において大きな変化に対応した戦略的で迅速な魅力ある店舗の出店や、「大分駅ビル」や「大分県立美術館」と連携したイベント、さらには、商店街独自の魅力を創出するイベントなどを行うことで、人々がまちを回遊するとともに、頻繁に再来街したくなるような魅力と魅力をつなぐ取り組みが必要であることから、『回遊性の向上』に向けて、第2期の二つ目の方針を「**変化するまちと既存ストック**

の連続性による魅力の向上に向けた取り組みの推進」とする。

最後に、まちの骨格が出来あがり、魅力ある施設が出来上がっても目的を果たした来街者が中心市街地からすぐに離れてしまっただけでは、活性化には繋がらない。

まちの魅力、来街動機として、買物や食事であることからその提供に磨きをかけるとともに、買い物や食事以外の来街動機となるものを出来るだけ多く提供することで、来街者がまちに長く滞在するとともに、また、まちを選択するようになることを考える。

様々な質の高いイベントは、来街者の五感に感動を呼び、再来街の動機を促し、まちでの滞在時間を延長させる要因のひとつであると考えている。

また、市民活動においては、活動する市民そのものが来街者であり、他の来街者がその活動に共感し、ともに活動を始めた場合に、まちへの再来街の頻度が増加するとともに滞在時間も延長されることから、コミュニティ連携による活発な市民活動や魅力あるイベントの継続的な開催による、恒常的な賑わいの創出は重要な取り組みであり、新たな魅力との出会いが来街動機を促すことから、第2期の三つ目の方針を「コミュニティ連携による新たな賑わいのスキーム構築に向けた取り組みの推進」とする。

第2期 中心市街地活性化基本計画において、活性化の方針を「①激変する商業環境へのエリアマネジメントによる経営戦略の構築に向けた取り組みの推進」、「②変化するまちと既存ストックの連続性による魅力の向上に向けた取り組みの推進」、「③コミュニティ連携による新たな賑わいのスキーム構築に向けた取り組みの推進」とし、それらに基づく取組みは「大分まちなか倶楽部」を中心に進めることとしており、変化していくまちに対して迅速かつ戦略的に対応していくシステムを構築することで、継続的にまちの様々な魅力を磨き上げることに取組み、来街者が長く滞在し、再び来街してもらえるまちであり続けることが必要であることから、第2期中心市街地活性化基本計画における基本コンセプトを「大きく変化するまち 経営スキームによるまちづくり戦略の構築」とする。

(4) 基本コンセプト

「大きく変化するまち 経営スキームによるまちづくり戦略の構築」

(5) 中心市街地活性化基本方針

①激変する商業環境へのエリアマネジメントによる経営戦略の構築に向けた取り組みの推進。

②変化するまちと既存ストックの連続性による魅力の向上に向けた取り組みの推進。

③コミュニティ連携による新たな賑わいのスキーム構築により魅力の創出に向けた取り組みの推進。