

中心市街地公有地利活用基本構想 (素案)

2018.8.29ver

平成●年●月

大分市

中心市街地公有地利活用基本構想

目 次

1. はじめに	
2. 中心市街地を取り巻く情勢	
2.1 大分市の現状	
2.2 中心市街地の現状	
2.3 中心市街地公有地の概要	
3. 中心市街地公有地の利活用方針	
3.1 中心市街地のまちづくりの方針	
3.2 中心市街地公有地の利活用の方向性	
4. 中心市街地公有地に求められる機能	
4.1 地域住民等	
4.2 来街者	
4.3 民間事業者	
5. 中心市街地公有地利活用の基本的な考え方	
5.1 中心市街地公有地に想定される機能	
5.2 中心市街地公有地に求められる機能	
5.3 利活用イメージ	
5.4 概算事業費	
6. 事業手法の方向性	
6.1 土地所有形態	
6.2 公共施設の整備手法	
6.3 余剰地の整備手法	
7. 事業スケジュール	
8. （参考資料）	
8.1 中心市街地公有地等基本構想検討委員会	

1. はじめに

本市の中心市街地は、鉄道により南北に分断されていましたが、大分駅周辺総合整備事業等により一体的なまちづくりが進み、あわせて、南北駅前広場の完成や、ホルトホール大分の開館、J Rおおいたシティの開業など多くの大型事業が完成し、大きな変貌を遂げています。また、平成 29 年には大分城址公園整備・活用基本計画の策定や国道 197 号（舞鶴橋西交差点～中春日交差点）の再整備に着手するなど、中心市街地のまちづくりは次なる段階を迎えています。

このような中、本市では中心市街地に位置する荷揚町小学校跡地、大規模公有地（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不可欠と考えています。荷揚町小学校は、「大分市立小中学校適正配置基本計画」に基づき、新設の碩田学園に統合され平成 29 年 3 月に閉校し、地域住民からは子どもの遊び場や地区公民館等の整備により、中心市街地の活性化やにぎわいづくりなどが望まれています。また、大分駅東側に大分駅南土地地区画整理事業の実施に伴い生まれた、大規模公有地（22 街区、54 街区）についても、J R 大分駅に隣接する立地特性を活かし、交通結節機能と合わせて、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、実現性の高い事業構築を目指します。

最後に、本基本構想の策定にあたり、熱心なご議論をいただきました検討委員会委員の皆様をはじめ、貴重なご意見をお寄せいただきました市民の皆様に心から感謝申し上げますとともに、本事業の推進に向け、今後とも一層のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

平成●年●月

大分市長 佐藤 樹一郎

2. 中心市街地を取り巻く情勢

2.1 大分市の現状

(1) 人口推移

本市の人口は僅かではあるものの、年々増え続けています。しかしながら、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の推計によると、今後、人口構造の変化に伴い、人口が減少していくと予測されています。また、人口構造については、老年人口（65歳以上）は増加傾向である一方、年少人口（15歳未満）と生産年齢人口（15歳～64歳）は減少傾向にあり、今後も、老年人口は増加することが見込まれます。

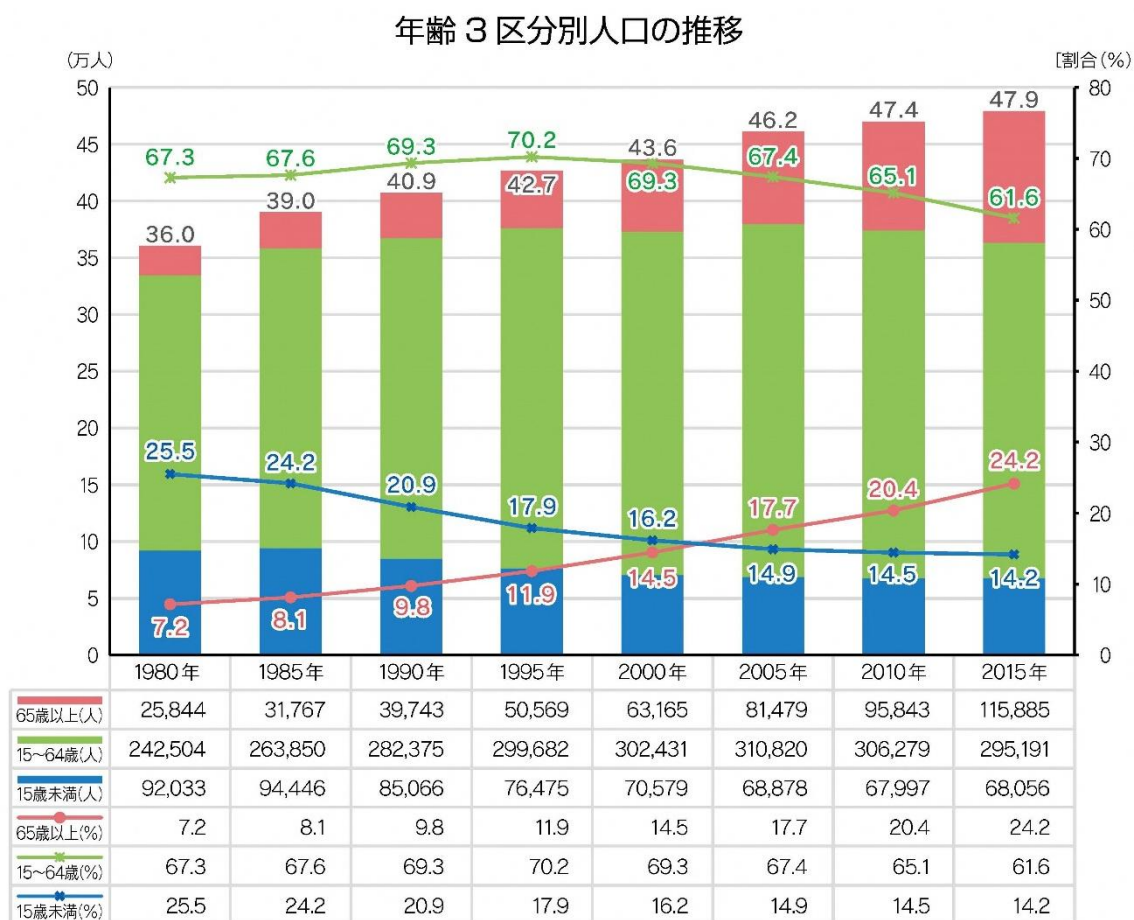


図 1 年齢3区分別人口の推移

資料：「大分市人口ビジョン」

(2) 人口動態の推移

本市の自然動態について、出生数は 1973（昭和 48）年をピークに減少し続けていましたが、1989（平成元）年頃から、ほぼ横ばいの状態となり、2006（平成 18）年以降は毎年約 4,500 人となっています。死亡数は年々増加傾向にあり、今後も死亡数の増加が見込まれます。

また、本市の大分県内における転出入者の状況について、転出、転入ともに、別府市が最も多い状況となっています。周辺自治体を中心に、大分市内への転入者が大分市からの転出者を上回っています。一方、大分県外における転出入者の状況については、転出、転入ともに、福岡県が最も多い状況となっています。

属性	総数 (人)	第 1 位			第 2 位			第 3 位			第 4 位			第 5 位		
		市町村	人数 (人)	割合 (%)	市町村	人数 (人)	割合 (%)	市町村	人数 (人)	割合 (%)	市町村	人数 (人)	割合 (%)	市町村	人数 (人)	割合 (%)
転出	4,426	別府市	939	21.2	由布市	564	12.7	佐伯市	376	8.5	豊後大野市	351	7.9	中津市	350	7.9
転入	5,683	別府市	1,212	21.3	佐伯市	631	11.1	由布市	606	10.7	豊後大野市	486	8.6	臼杵市	453	8.0

属性	総数 (人)	第 1 位			第 2 位			第 3 位			第 4 位			第 5 位		
		都道府県	人数 (人)	割合 (%)	都道府県	人数 (人)	割合 (%)	都道府県	人数 (人)	割合 (%)	都道府県	人数 (人)	割合 (%)	都道府県	人数 (人)	割合 (%)
転出	10,623	福岡県	2,911	27.4	東京都	1,102	10.4	熊本県	613	5.8	国外	581	5.5	神奈川県	503	4.7
転入	9,097	福岡県	2,411	26.5	東京都	677	7.4	熊本県	567	6.2	宮崎県	557	6.1	国外	491	5.4

図 2 主な転出入先別県内・県外転出入者数

資料：「大分市人口ビジョン」

(3) 観光入込客数の推移

本市の観光入込客数について、近年は約 340 万人から 400 万人の間で推移しています。なお、2015 年は、J R おおいたシティや大分県立美術館（OPAM）の開業等の効果もあり、前年から大幅に増加しました。また、2016 年は、4 月に発生した熊本地震の影響により観光客が大きく減少した時期もありましたが、その後の「九州ふっこう割」をはじめとする各種の観光キャンペーンや、外国人旅行者の増加等の効果もあり、前年と同程度まで回復しました。

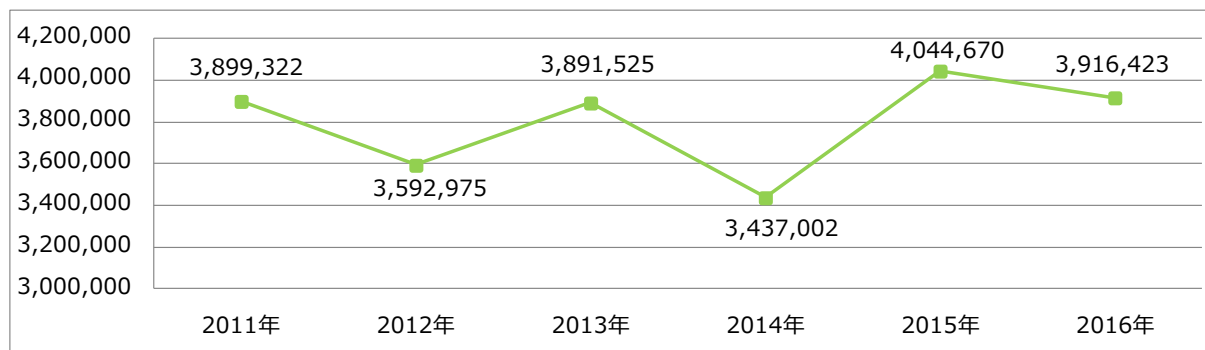


図 3 大分市観光入込客数

資料：「大分市観光戦略プラン」

(4) 観光実態調査結果

本市を訪れたことのない国内観光客（非来訪者）は、観光施設と比べて食への関心が高い状況にあります。また、訪日経験のある外国人観光客の「次回の訪日観光で期待していること」の上位に「自然・景勝地観光」「日本食を食べること」「ショッピング」「温泉入浴」「日本の歴史・伝統文化体験」等が挙げられており、本市の観光資源に対しては、「自然景観」「食」等への興味関心度が高い状況にあります。

	調査数	景勝地観光	自然・食	日本食を食べること	ショッピング	温泉入浴	日本の歴史・伝統文化体験	四季の体感	生活体験	日本の日常	まちあるき	繁華街の
全体	660	64.8	55.3	53.5	49.1	36.5	33.5	33.5	33.5	32.1		
中国	130	66.2	53.1	59.2	51.5	30.0	20.0	30.8	35.4			
香港	130	67.7	74.6	61.5	56.9	33.8	40.0	27.7	34.6			
台湾	130	76.2	44.6	58.5	54.6	44.6	56.2	43.8	26.2			
韓国	130	50.0	56.2	43.8	56.9	26.2	18.5	25.4	36.2			
米国	70	61.4	48.6	42.9	22.9	42.9	25.7	38.6	28.6			
豪州	70	67.1	48.6	47.1	31.4	51.4	40.0	40.0	28.6			

図 訪日外国人が次回の訪日観光で期待していること

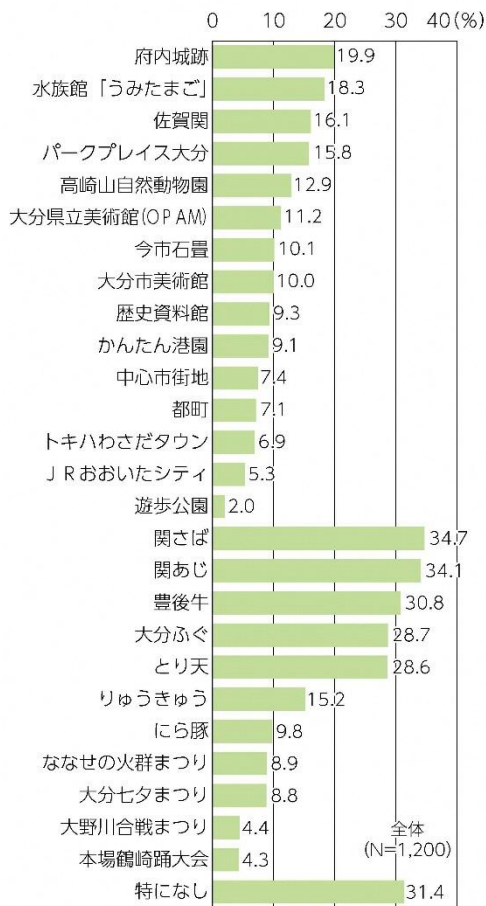


図 4 国内観光客の観光資源の興味関心度

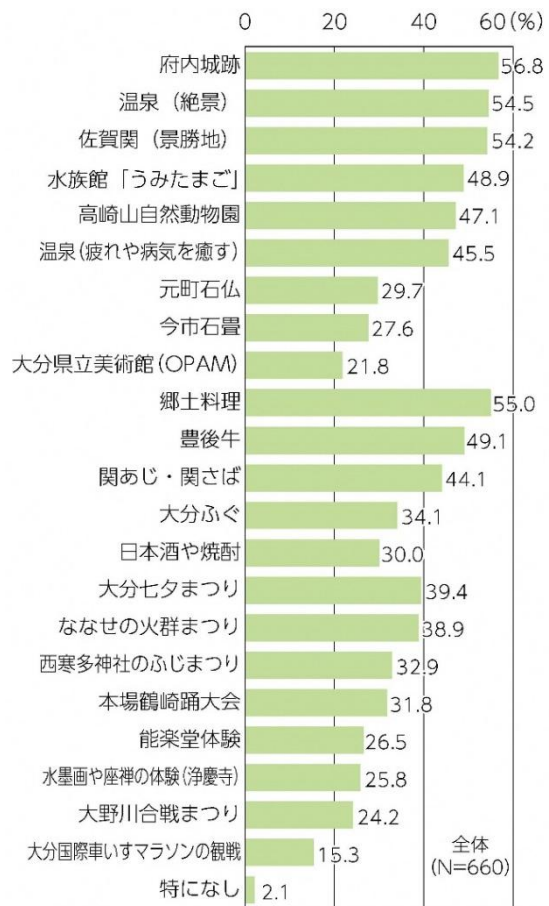


図 5 訪日外国人の観光資源の興味関心度

資料：「大分市観光戦略プラン」

2.2 中心市街地の現状

(1) 中心市街地の現況

JR 大分駅を中心とした中心市街地の人口は、平成 2 年の約 4.7 万人をピークに減少傾向が続き、平成 17 年には約 3.6 万人となりましたが、大分駅南土地区画整理事業の進捗に合せて人口は増加し、平成 26 年には約 3.8 万人となっています。（住民基本台帳人口）

高齢化率は、平成 22 年では 20.0%と市平均とほぼ同じですが、平成 32 年には 24.6%、平成 42 年には 28.5%であり市平均より低いものの、今後は増加する見通しです。（H22 社人研推計資料）

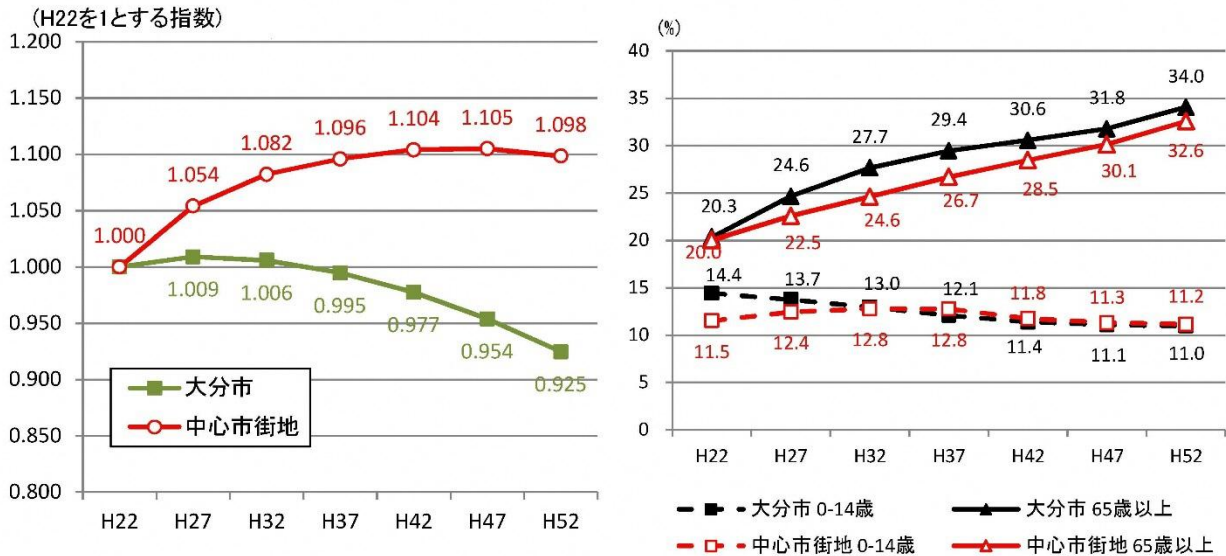


図 6 将来の人口増加率の推移と将来の高齢化率・年少人口比率の見通し

資料：「大分市都市計画マスタープラン」

駅北地区は商店街や大型店からなる商業地が形成されていますが、居住の郊外化に伴って、大型商業施設の郊外への進出が進み、商業地の吸引力が低下していましたが、大分駅周辺総合整備事業の概成にあわせて、魅力ある大型集客施設の開業により、集客拠点としての機能が高まっています。大型集客施設との連携により、駅北地区の従業者数、商業吸引力の回復が期待されます。

駅南地区では、大分駅南土地区画整理事業の完成により、新しいまちが形成されています。また、中心市街地やその周辺部では都心居住が進んでいます。

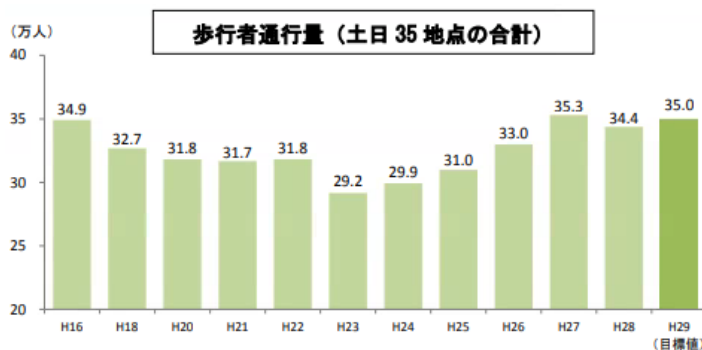


図 7 中心市街地の歩行者通行量（土・日の歩行者通行量）

(2) まちづくりの課題

- JR 大分駅および周辺部における交通結節機能の強化や玄関口にふさわしい景観の形成及び維持が必要です。
- 府内城址や大友氏遺跡などからなる歴史的資源を活かした観光拠点の整備、拠点間を連絡する（都）県庁前古国府線の景観形成及び徒歩・自転車など多様な交通手段での回遊性の向上が必要です。
- 交通バリアフリーへの対応を含めて中心市街地全体のバリアフリーが求められています。
- 駅南土地区画整理事業の完成により、整備された公有地について、有効利用が求められています。
- 中心市街地における歩行者や自転車の回遊性の向上が求められています。
- 県都にふさわしい都市機能の集積が必要です。
- 緑化重点地区にふさわしい緑化の推進が必要です。
- 大分県立美術館と大分市美術館の文化・芸術拠点間の連携、さらにアートプラザなどとの連携による文化・芸術の推進が求められています。
- 都市型住宅の供給が多くみられることから、居住者の定着のため、生活に密着したサービスの充実と商業の活性化が求められています。
- 文化・芸術の持つ創造性を活かし、まちなかの集客力や回遊性の向上、滞在時間の延長など、中心市街地の活性化に繋がる新たな魅力の創出が求められています。

2.3 中心市街地公有地の概要

(1) 対象地の概要

- ・ 荷揚町小学校跡地は、市役所・県庁・アートプラザ・城址公園等多くの公共施設が集積している行政サービスの拠点的なエリアに位置しています。また、地域活動や災害時の避難場所など地域コミュニティにとって重要な拠点であり、閉校に際して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により、中心市街地の活性化やにぎわいづくりを望む要望書が提出されております。
- ・ 大規模公有地（22 街区、54 街区）は、JR 大分駅に近接し、多様な活用方法が考えられる場所ではありますが、現在は貸切バスの待機場などの交通結節機能施設や、駐車場として暫定利用されています。



図 8 対象地位置図

(2) 荷揚町小学校跡地の現況

荷揚町小学校跡地の敷地条件や現状は以下のとおりです。

土地の 状況	所在地	大分市荷揚町 32 番、32 番 2、34 番の一部
	面積	約 8,800 m ²
交通状況		J R 日豊本線「大分」駅から道路距離で約 900m
接道条件		南側：市道荷揚 4 号線（幅員約 12m） 北側：市道荷揚 3 号線（幅員約 7m）
法令上 の制限 等	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	県道 大分港線から 50m までの敷地：500% 上記以外の区域：400% 加重平均による許容容積率概算値：約 420%
	防火地区	準防火地域
	日影規制	なし
	地区計画	＜大分城址公園周辺地区 地区計画＞ 建築物等の用途の制限：工場、倉庫、ぱちんこ屋、ラブホテル等 の風俗営業に該当する施設等は建築不可 緑化率の最低限度：10%以上 その他
	景観形成	＜大分城址公園周辺地区 景観地区＞ 建築物の形態意匠、壁面の位置の制限 建築物の高さの最高限度：原則 31m（※） ※敷地面積の 20%以上(官公庁の場合)の緑地及び 33%以上の有 効空地が確保されているものについてはこの限りではない。
	その他 地域地区等	戦災復興土地地区画整理事業
	その他 規制区域等	駐車場附置義務規制区域、駐輪場附置義務規制区域、屋外広告物 特別規制地区、埋蔵文化財包蔵地「府内城・城下町」ほか
その他	既存建物等	荷揚町小学校体育館（残置）
	インフラ	上水道・下水道・都市ガス あり



图 9 荷揚町小学校跡地 敷地位置図

(3) 大規模公有地（22 街区、54 街区）の現況

大規模公有地（22 街区、54 街区）の敷地条件や現状は以下のとおりです。

		22 街区	54 街区
土地の 状況	所在地	大分市要町 106 番、108 番、109 番	大分市要町 147 番、148 番、149 番、150 番
	面積	7,527.92 m ²	10,968.59 m ²
交通状況		JR 日豊本線「大分」駅から道路距離で約 250m	JR 日豊本線「大分」駅から道路距離で約 400m
接道条件		北側：市道要町東西線（幅員約 20m） 東側：市道金池桜ヶ丘線（幅員約 25m） 南側：市道金池南一丁目要町線（幅員約 6m）	北側：市道要町東西線（幅員約 20m） 西側：市道金池桜ヶ丘線（幅員約 25m） 南側：市道要町 2 号線（幅員約 12m） 東側：市道要町 1 号線（幅員約 8m）
法令上の制限等	用途地域	商業地域	商業地域
	建ぺい率	80%	80%
	容積率	600%	500%
	防火地区	防火地域	準防火地域
	日影規制	なし	なし
	地区計画	<大分駅南地区 地区計画> 建築物等の用途の制限：工場、倉庫、畜舎、ラブホテル等の風俗営業に該当する施設等は建築不可 建築面積の最低限度 建築物等の形態又は意匠の制限	
	景観形成	なし	
	その他地域地区等	大分駅南土地区画整理事業	
その他	その他規制区域等	駐輪場附置義務規制区域、駐車場附置義務規制区域、屋外広告物特別規制地区	
	既存建物等	高速バス・貸切バス・循環バスの乗降場、路線バス待機場、貸切バス駐車場、タクシーショットガン待機場、自動車駐車場として利用	時間貸し駐車場として利用
	インフラ	上水道、下水道、都市ガス あり	

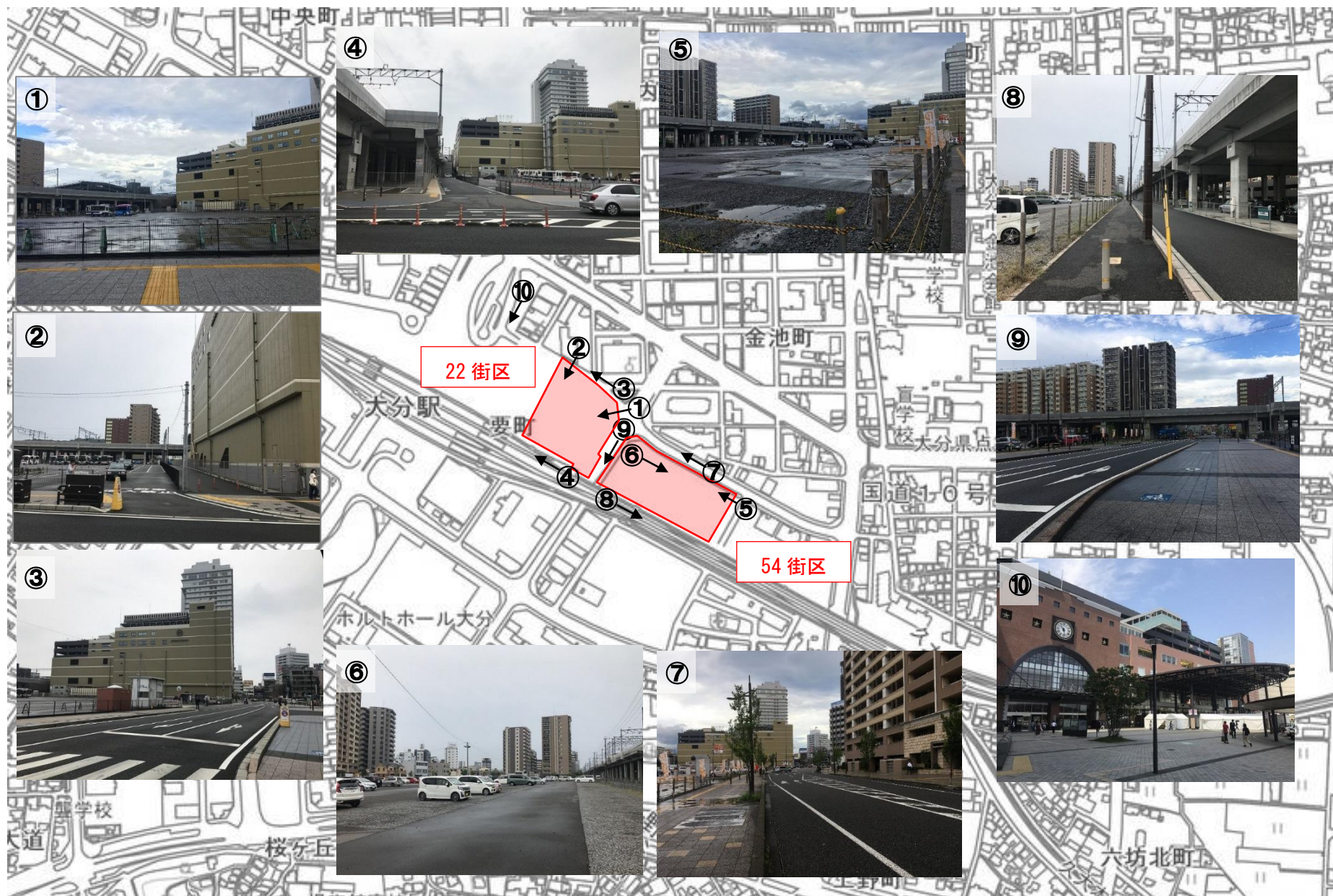


図 10 22・54 街区 敷地位置図

3. 中心市街地公有地の利活用方針

3.1 中心市街地のまちづくりの方針

(1) 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』

歴史・文化・観光などを活用した都市の魅力を創造し、駅周辺及び駅南地区における県都にふさわしい魅力あるまちづくりを維持及び発展させるとともに、各拠点の連携やハード・ソフト事業により、その流れを駅北地区の既成市街地にも伸展させていきます。

中心市街地のまちづくりの方針については、「おおいた中心市街地まちづくりグランドデザイン」により設定されたコンセプトを踏襲し、今後の中心市街地の魅力の伸展を推進します。

(2) 都市構造

駅南北の都心、大分市美術館を中心とする緑の拠点、さらに文化・芸術拠点としての大分県立美術館や交流人口を生み出す JR おおいたシティなどの新たな拠点や大分城址公園、大友氏遺跡などの歴史文化観光拠点の拠点形成を進めるとともに、都心南北軸及び国道 197 号再整備事業（リボーン 197）により形成する東西軸と拠点の連携により、「面的な広がりをもった都市構造」を目指します。



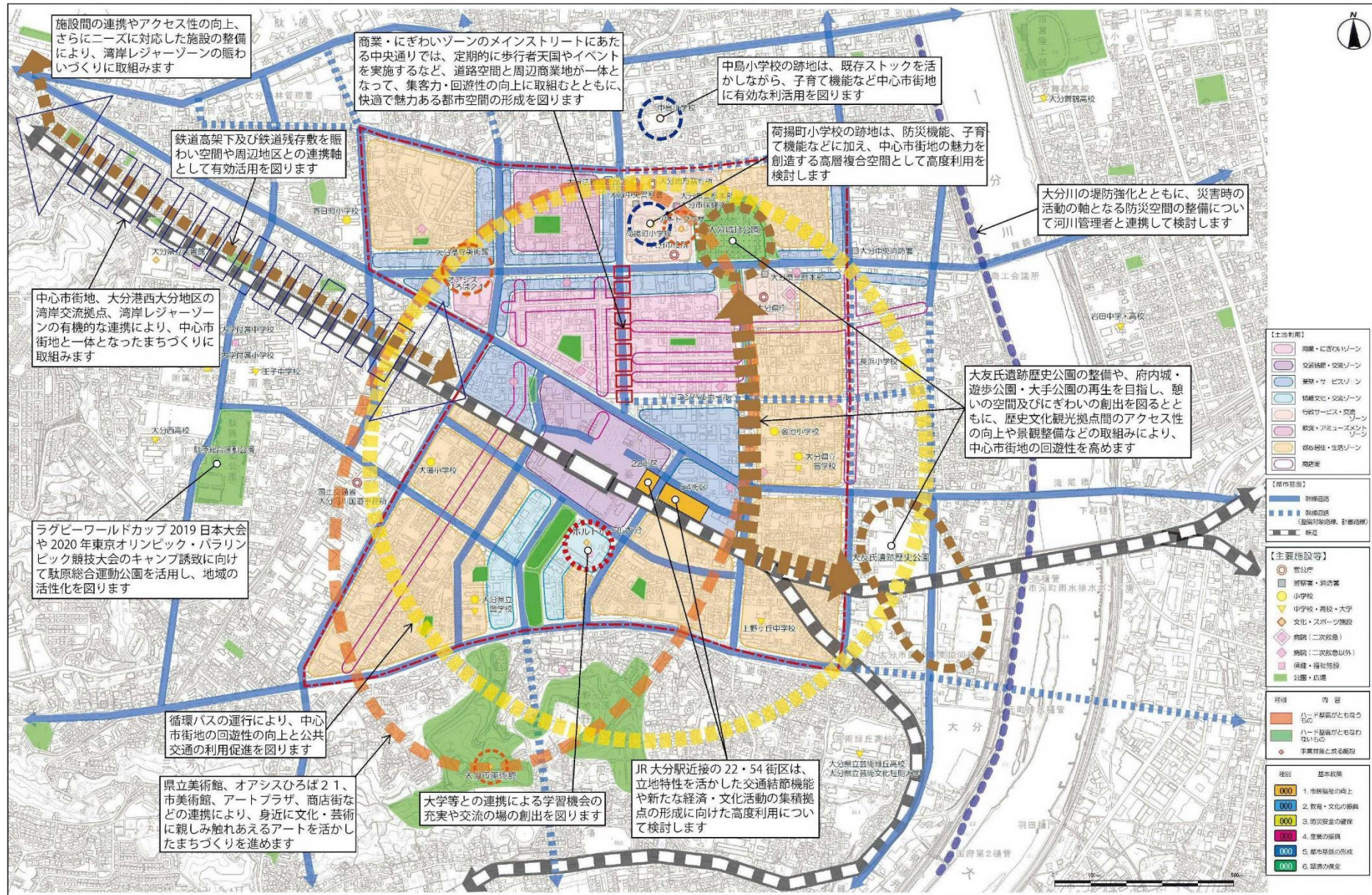
図 11 将来都市構造

(1) 土地利用のデザイン



図 12 土地利用のデザイン

(2) 魅力創造のデザイン



これからの中心市街地の魅力を創造する施策マップ

3.2 中心市街地公有地の利活用の方向性

おおいた中心市街地まちづくりグランドデザインにおける、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』を踏まえた上で、中心市街地における各公有地の利活用の方向性を以下のとおり設定します。

(1) 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場づくりを目指します
- ③隣接する城址公園やアートプラザと連携し、歴史・文化・学びの場の継続充実を図ります
- 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

(2) 大規模公有地（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多くの人々が行き交う業務サービス機能を創出します
- ③県都にふさわしい風格ある美しい都市景観の形成を図ります
- ④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