

## 10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

### [1] 都市機能の集積の促進の考え方

中心市街地の都市機能は、第1期及び第2期基本計画の取組を推進してきた結果、中心市街地内に新たな大規模商業施設であるJRおおいたシティが開業し、ホルトホール大分や大分県立美術館が開館するなど、商業・業務施設や公共公益施設等が数多く集積しており、人が集まる環境が整っている状況にある。

そのようななか、大分市都市計画マスタープラン（平成28年7月一部改訂）においては、以下の方針が示されている。

#### 都市づくりの基本方針

##### <県都にふさわしい広域都心の形成>

本市は、大分県及び東九州の政治・経済・文化・交通などの拠点として重要な役割を担っており、県都にふさわしい中核的な都市機能の集積に向けた広域都心の総合的な都市整備を推進する。

#### 土地利用の基本方針

##### <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・業務機能が融合した利便性の高い市街地の形成を図る。

##### <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・拡散の抑制に努め、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。

本市では、このような関連計画との整合性を図りつつ、適正な土地利用を進めているものである。

## **[2]都市計画手法の活用**

### **(1)準工業地域における大規模集客施設の立地規制について**

本市では、人口減少・少子高齢化社会を迎えるなか、まちづくり三法の見直しに伴い、都市機能の無秩序な拡散を防止し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、都市機能を集約して環境負荷の小さいコンパクトな賑わいあふれる都市づくりを推進しており、中心市街地の活性化に関する法律に基づく中心市街地活性化基本計画の認定とあわせて、大分都市計画区域内のすべての準工業地域を対象とし、店舗・飲食店・遊技場等の大規模集客施設の立地を制限するため、「特別用途地区」を指定するとともに、当該建築物を制限する「大分市特別用途地区建築条例」を定めた。

この特別用途地区の指定及び大分市特別用途地区建築条例については、平成 20 年 5 月 2 日より施行した。

### **(2)市街化調整区域における大規模住宅開発の地区計画決定方針について**

都市計画法改正により市街化調整区域における大規模住宅開発に関する基準（旧都市計画法第 34 条第 10 号イ）が廃止されることとなった。

本市では「市街化調整区域における新たな住宅開発の地区計画決定方針」について、市街化区域内の土地利用の促進を図るため、「市街化調整区域内においては、新たな住宅団地の開発にかかる地区計画の都市計画決定は、当分の間、行わない。」（ただし、平成 19 年 11 月 29 日までに開発許可を受けた区域を除く。）として定める。

### [3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

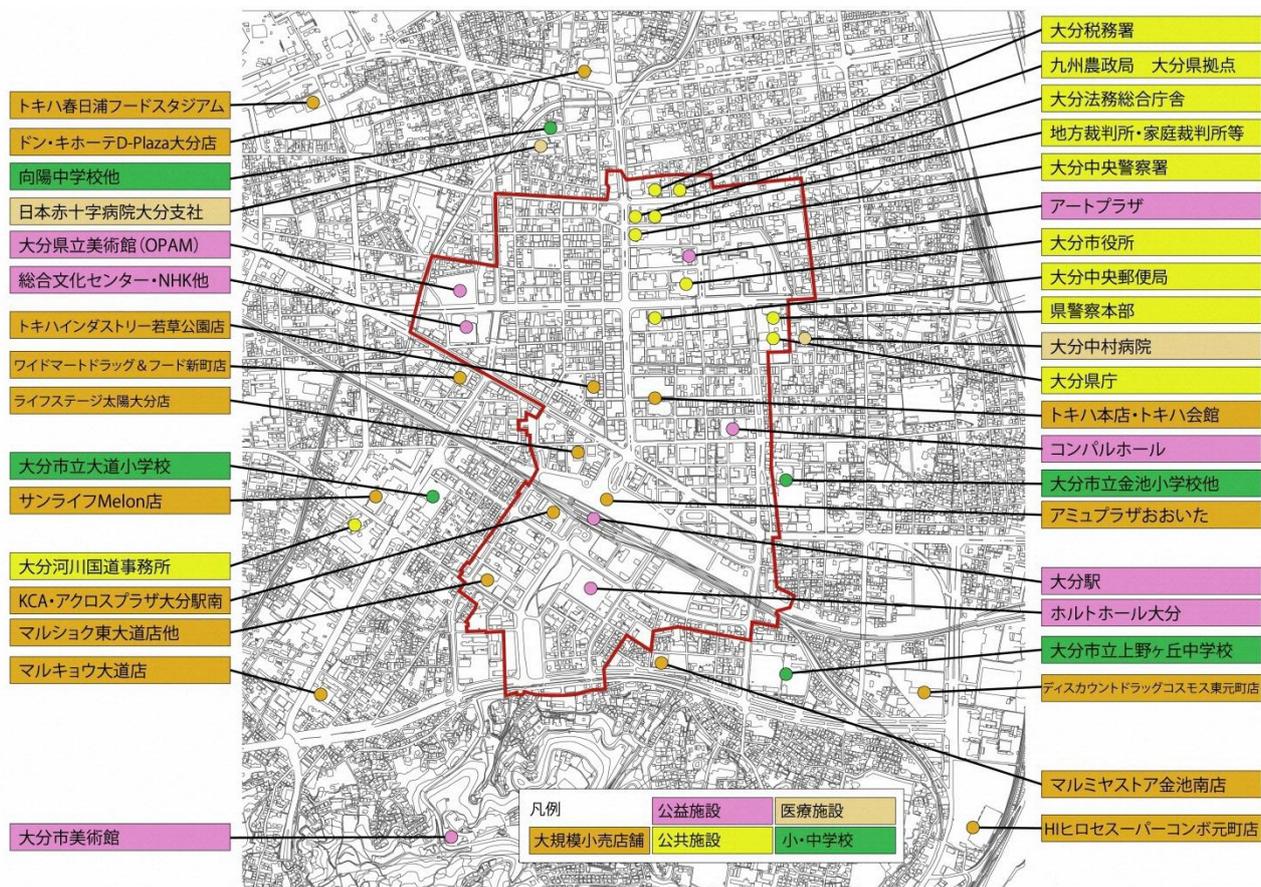
#### (1) 中心市街地における大規模建築物等の既存ストックの現況

中心市街地内には、市役所、県庁、裁判所、警察署などの公共施設をはじめ、コンパルホールやアートプラザ、九州で4番目に乗客数の多い大分駅などの公共公益施設が立地している。

また、アミュプラザおおいたやトキハ本店、トキハインダストリー若草公園店などの大規模小売店舗も集積している。

さらに、中心市街地周辺には、日本赤十字病院大分支社や大分中村病院などの総合病院も立地している。区域の西側には大分県立美術館（OPAM）、区域の南側には大分市美術館も整備されており、これらの施設利用などのために中心市街地へ来街する市民なども多い。

中心市街地における大規模建築物等の既存ストックの現況



## (2) 都市福利施設の立地状況

市内の行政機関や病院、福祉施設、学校といった都市福利施設の立地状況は以下のようになっている。

都市福利施設の立地状況

施設分類	施設数	うち中心市街地に立地	備考
主要公共施設	12	1 (8.3%)	市役所、支所
医療施設	266	28 (10.5%)	内科、小児科
高齢者福祉施設	42	0 (0.0%)	養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、経過的軽費老人ホーム
障がい者福祉施設	434	22 (5.1%)	障害福祉サービス等指定事業者
小学校	57	0 (0.0%)	市立の小学校、うち1校は休校
中学校	28	0 (0.0%)	市立の中学校
義務教育学校	1	0 (0.0%)	
高等学校	24	1 (4.2%)	
専修学校	27	7 (25.9%)	
大学	7	0 (0.0%)	
子育て支援施設	146	7 (4.8%)	幼稚園、認可保育所、認定こども園

※ ( ) 内は占有率

## (3) 大規模集客施設の立地状況

### ① 中心市街地及び大分市全域の大規模小売店舗の立地状況

市内の大規模小売店舗の状況をみると、大分市全域では119店舗立地しており、そのうち中心市街地には7店舗が立地している。今後の設置計画については、旧大分フォーラスビルの建替えを実施し、大分OPAが平成31年春に開業する予定である。

大規模小売店舗一覧

(原則2017年7月現在)

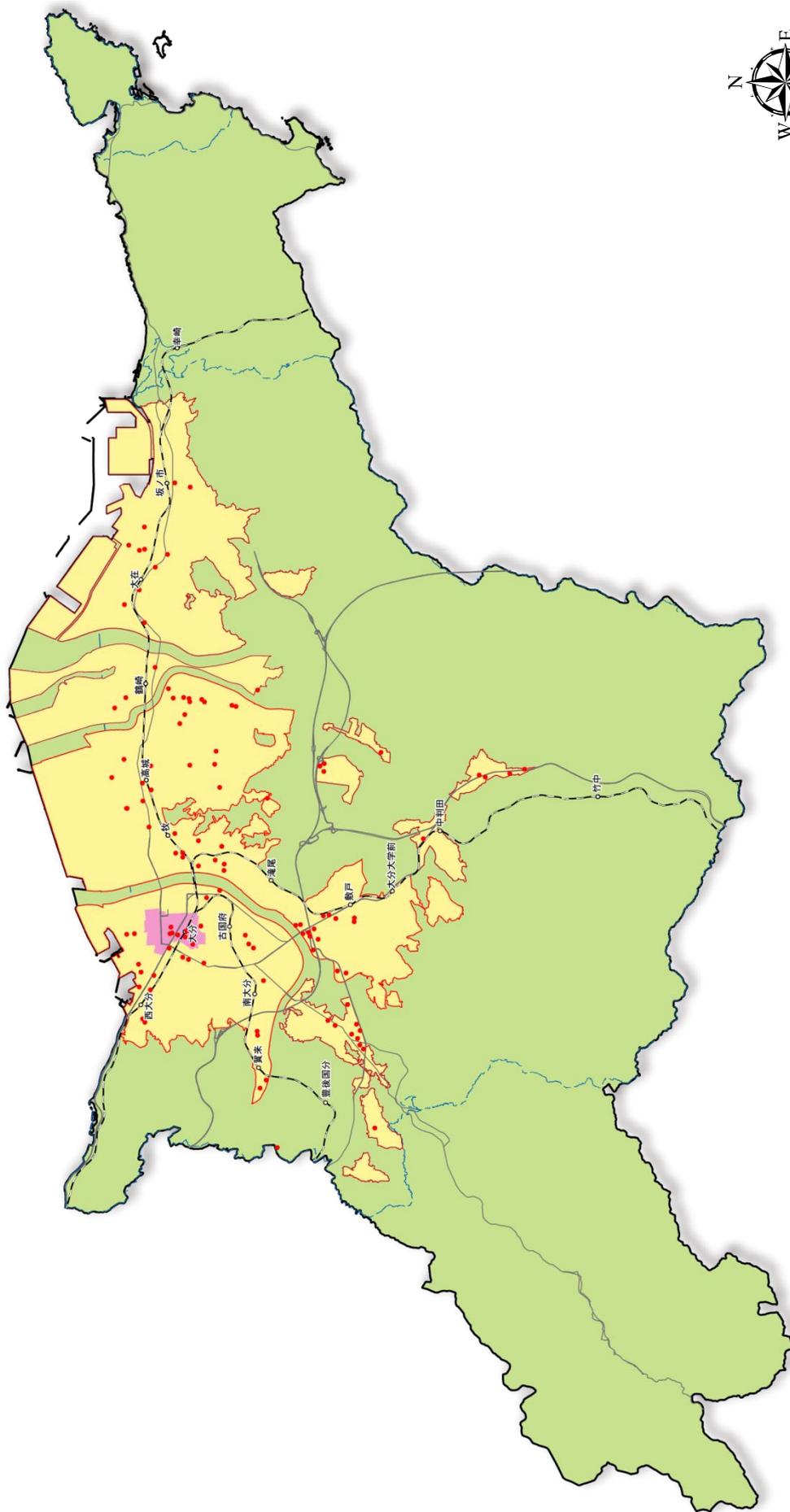
NO.	店舗名	店舗面積	開設日	業態	駐車台数	駐輪台数
1	わさだ新都心センター(トキハわさだタウン)	64,505	2000.12	ショッピングセンター	3,200	-
2	パークプレイス大分(イオンパークプレイス大分店)	48,093	2002.4	ショッピングセンター	2,355	490
3	トキハ本店	42,564	1935.10	百貨店	808	150
4	アミュプラザおおい(コープ大分駅前)	29,148	2012.3	ショッピングセンター	552	926
5	トキハインダストリー・あけのアクロスタウン	23,729	1971.10	ショッピングセンター	1,043	160
6	イオン賀来ショッピングセンター(ホームワイドプラス賀来店)	12,178	2004.3	ショッピングセンター	666	192
7	ホームプラザナフコ鶴崎店	11,397	2007.3	ホームセンター	499	60
8	イオン高城ショッピングセンター(イオン高城店)	11,000	1993.11	総合スーパー	619	45
9	サンリフわさだ	10,160	2003.12	総合スーパー	602	300
10	DIY ホームセンターハンズマンわさだ店	9,900	2003.9	ホームセンター	400	9
11	ホームプラザナフコ・ナフコワンスタイル西大分店	9,301	2013.5	ホームセンター	180	24
12	メガセンタートライアルわさだ店	8,351	1983.4	総合スーパー	332	45
13	フレスポ春日浦(トキハ春日浦フードスタジアム)	8,190	2007.4	食品スーパー	450	234
14	サンリフ明野	7,438	2002.3	総合スーパー	372	201
15	MrMax 西大分店	6,912	2013.2	総合スーパー	412	67
16	ニトリ大分わさだ店	6,819	2007.3	専門店	112	60
17	ヤマダ電機ダイクマテックランド大分わさだ本店	6,680	2007.4	専門店	292	77
18	HIヒロセスーパーコンボ元町店	6,000	2010.6	総合スーパー	347	50
19	HIヒロセスーパーコンボ大在店	6,000	1995.10	総合スーパー	346	27
20	HIヒロセスーパーコンボ明野	5,900	2015.6	総合スーパー	308	84
21	グッデイ下郡店	5,799	2000.8	ホームセンター	117	-
22	KCA・アクロスプラザ大分駅前(ベスト電器大分駅前店)	5,757	2016.10	専門店	199	212
23	トキハインダストリー南大分センター	5,646	1972.12	食品スーパー	266	49
24	ホームプラザナフコ・パークプレイス大分店	5,636	2007.11	ホームセンター	109	25
25	ケーズデンキパークプレイス大分本店	5,522	2002.4	専門店	231	24
26	光吉ショッピングセンター(イオン光吉店)	5,497	1983.7	総合スーパー	417	60
27	ドットとあ〜る zone 大分(ベスト電器光吉インター店)	5,403	2008.6	専門店	226	134
28	ライフステージ太陽大分店	4,963	1983.9	専門店	-	-
29	グッデイ大在店	4,760	1999.9	ホームセンター	214	-
30	ヤマダ電機テックランド大分皆春店	4,608	2006.6	専門店	258	66
31	スーパースポーツゼビオ大分店	4,486	2005.4	専門店	181	28
32	トキハインダストリーアムス大在店	4,266	1995.7	食品スーパー	400	-
33	スーパーセンタートライアル大道店	4,084	2017.11	総合スーパー	216	81
34	ケーズデンキ春日浦店	3,890	2013.6	専門店	137	44
35	エディオン大分本店	3,835	1997.11	専門店	423	-
36	マルシヨク鶴崎店	3,510	1985.7	食品スーパー	53	-

NO.	店舗名	店舗面積	開設日	業態	駐車場台数	駐輪台数
37	わさだファッションモール(しまむら、アベイル、パースデイ)	3,247	2008.6	専門店	154	63
38	アクロスプラザ森町	3,202	2013.4	寄合百貨店	200	164
39	コープおおいだ CO-OP ぷらいる	3,136	1995.2	食品スーパー	147	60
40	D-Plaza(ドン・キホーテ D-Plaza 大分店)	3,099	2004.4	総合スーパー	459	218
41	下郡ショッピングセンター(フレインド下郡店)	3,030	2016.11	食品スーパー	148	72
42	スカワショッピングセンター(トイザラス大分店)	3,001	1988.10	専門店	197	-
43	萩原ショッピングセンター(HIヒロセホームセンター萩原店)	2,992	1989.4	ホームセンター	-	-
44	スーパーセンタートリアル下郡店	2,992	2014.9	総合スーパー	180	56
45	ワイドマートドラッグ&フード森町店	2,980	1983.12	専門店	-	-
46	ホームワイド大在店	2,975	1997.9	ホームセンター	65	24
47	MEGAドン・キホーテ大分光吉インター店	2,952	2016.10	総合スーパー	136	117
48	マンガ倉庫大分わさだ店	2,868	1998.10	専門店	185	13
49	ヤマダ電機テックランド大分本店	2,763	1998.6	専門店	170	17
50	ホームワイド宮崎店	2,708	1978.2	ホームセンター	124	16
51	ダイソー大分賀来店	2,700	2006.4	専門店	164	68
52	サンライフ Apple 店	2,693	1997.3	食品スーパー	145	87
53	マンガ倉庫大分東店	2,619	1998.11	専門店	151	12
54	セントポルタビル(トキハイナダストリー若草公園店)	2,607	1977.3	食品スーパー	70	52
55	ホームプラザナフコ東大分店	2,587	1995.11	ホームセンター	189	-
56	ホームプラザナフコ大分店	2,531	1986.9	ホームセンター	-	-
57	ベスト電器高城店	2,403	2009.3	専門店	70	83
58	ホームワイド高城店	2,364	1977.4	ホームセンター	79	50
59	ディスカウントドラッグコスモス戸次店	2,355	2015.2	専門店	115	68
60	サンドラッグ鶴崎森店、マルミヤストア鶴崎森店	2,340	1995.10	専門店	114	11
61	マルシヨク東大店、サンドラッグ東大店	2,336	2006.7	食品スーパー	75	113
62	スーパーオートバックス大分 21	2,324	2001.1	専門店	210	-
63	マックスバリュ桜坂店	2,320	2009.3	食品スーパー	102	66
64	マルシヨク判田店	2,283	1988.8	食品スーパー	114	56
65	マルキョウ皆春店	2,162	1999.3	食品スーパー	158	71
66	インテリアフェスタ	2,157	1994.3	専門店	66	-
67	富士見が丘グリーンP(トキハイナダストリー富士見が丘店)	2,068	1979.5	食品スーパー	100	-
68	マルシヨク羽屋店、サンドラッグ羽屋店	2,043	2005.8	食品スーパー	106	80
69	ディスカウントドラッグコスモス光吉店、スーパー産直光吉市場店	2,030	2016.3	専門店	116	28
70	TSUTAYA 光吉店、カメラのキタムラ大分光吉店	1,957	2007.3	専門店	60	56
71	サンライフ Melon 店	1,944	2012.11	食品スーパー	119	25
72	明林堂書店大分本店	1,888	2006.9	専門店	75	55
73	ホームワイド戸次店	1,882	1986.12	ホームセンター	56	-
74	ワイドマートドラッグ&フード新町店	1,880	1976.8	専門店	52	36
75	ディスカウントドラッグコスモス寒田店	1,872	2017.5	専門店	87	34
76	マルシヨク高城店	1,822	1978.10	食品スーパー	103	34
77	ディスカウントドラッグコスモス新見店	1,799	2004.12	専門店	83	14
78	マルキョウ新見店	1,747	2000.6	食品スーパー	70	47
79	オアシスパーク明野(アテオ南明野店)	1,729	1998.11	食品スーパー	100	60
80	フレインド大分宮崎店	1,726	2013.12	食品スーパー	107	25
81	マルシヨク高田店	1,702	1999.6	食品スーパー	58	-
82	マックスバリュ南下郡店	1,697	2011.6	食品スーパー	69	22
83	ディスカウントドラッグコスモス森町バイパス店	1,697	2017.2	専門店	63	39
84	ディスカウントドラッグコスモス森町店	1,654	2006.9	専門店	70	50
85	ディスカウントドラッグコスモス西大在店	1,646	2005.5	専門店	67	36
86	ディスカウントドラッグコスモス下郡バイパス店	1,635	2015.4	専門店	67	24
87	マルキョウ大道店	1,611	2006.1	食品スーパー	120	20
88	ダイレックス下郡店	1,557	-	総合スーパー	76	44
89	フレンドピア花高松(新鮮市場花高松店)	1,538	2008.1	食品スーパー	89	58
90	ディスカウントドラッグコスモス王子港町店	1,536	2015.7	専門店	67	38
91	アウトレット家具ビッグウッド大分南店	1,499	1987.2	専門店	-	-
92	マルミヤストア戸次店	1,499	1983.6	食品スーパー	93	20
93	ディスカウントドラッグコスモス城原店	1,492	2015.7	専門店	60	11
94	ビッグチェーン	1,475	1992.11	専門店	70	-
95	サンライフ Tomato	1,474	2006.3	食品スーパー	92	39
96	マックスバリュ大在店	1,467	1995.12	食品スーパー	119	42
97	マルミヤストア金池南店	1,449	2011.6	食品スーパー	63	62
98	マルシヨク寒田店	1,448	1999.12	食品スーパー	58	60
99	洋服の青山・明屋書店フリーモールわさだ店	1,383	2004.5	専門店	-	-
100	コープ下郡	1,372	2009.11	食品スーパー	73	39
101	トキハイナダストリーアテオ学園台センター	1,370	1986.11	食品スーパー	47	-
102	ディスカウントドラッグコスモス汐見店	1,369	2014.9	専門店	41	12
103	ディスカウントドラッグコスモス東元町店	1,360	2014.6	専門店	60	17
104	ディスカウントドラッグコスモス賀来店	1,359	2004.7	専門店	54	12
105	ディスカウントドラッグコスモス大分新川店	1,326	2011.4	専門店	53	18
106	ディスカウントドラッグコスモス上宗方店	1,324	2012.7	専門店	35	35
107	スーパードラッグノザキ羽屋店	1,309	1996.4	専門店	63	17
108	ディスカウントドラッグコスモス坂ノ市店	1,286	2010.12	専門店	20	35
109	マルシヨク西大分店	1,285	1979.5	食品スーパー	81	51
110	マルシヨク大在店	1,246	1994.11	食品スーパー	135	16
111	ダイレックス森店	1,239	1995.5	総合スーパー	55	30
112	マルシヨク坂ノ市店	1,239	1999.7	食品スーパー	85	-
113	ディスカウントドラッグコスモス松岡店	1,225	2013.11	専門店	56	17
114	ディスカウントドラッグコスモス猪野店	1,206	2010.2	専門店	47	14
115	ディスカウントドラッグコスモス下郡東店	1,197	2014.11	専門店	46	16
116	ディスカウントドラッグコスモス三佐店	1,168	2010.11	専門店	45	26
117	ディスカウントドラッグコスモス下郡店	1,158	2009.8	専門店	45	9
118	まるしよく屋賀来	1,153	1980.5	食品スーパー	77	-
119	ジュンク堂大分店	1,119	1982.7	専門店	-	-

※黄色は、中心市街地内に立地する大規模小売店舗

資料：全国大型小売店総覧 2018 / 東洋経済

大分市全域の大規模小売店舗の分布



## ②大分市全域及びその周辺の大規模集客施設の立地状況

市内には、10,000 m<sup>2</sup>を超える大規模小売店舗が9件立地しており、周辺都市では、別府市、由布市に計3件立地している。

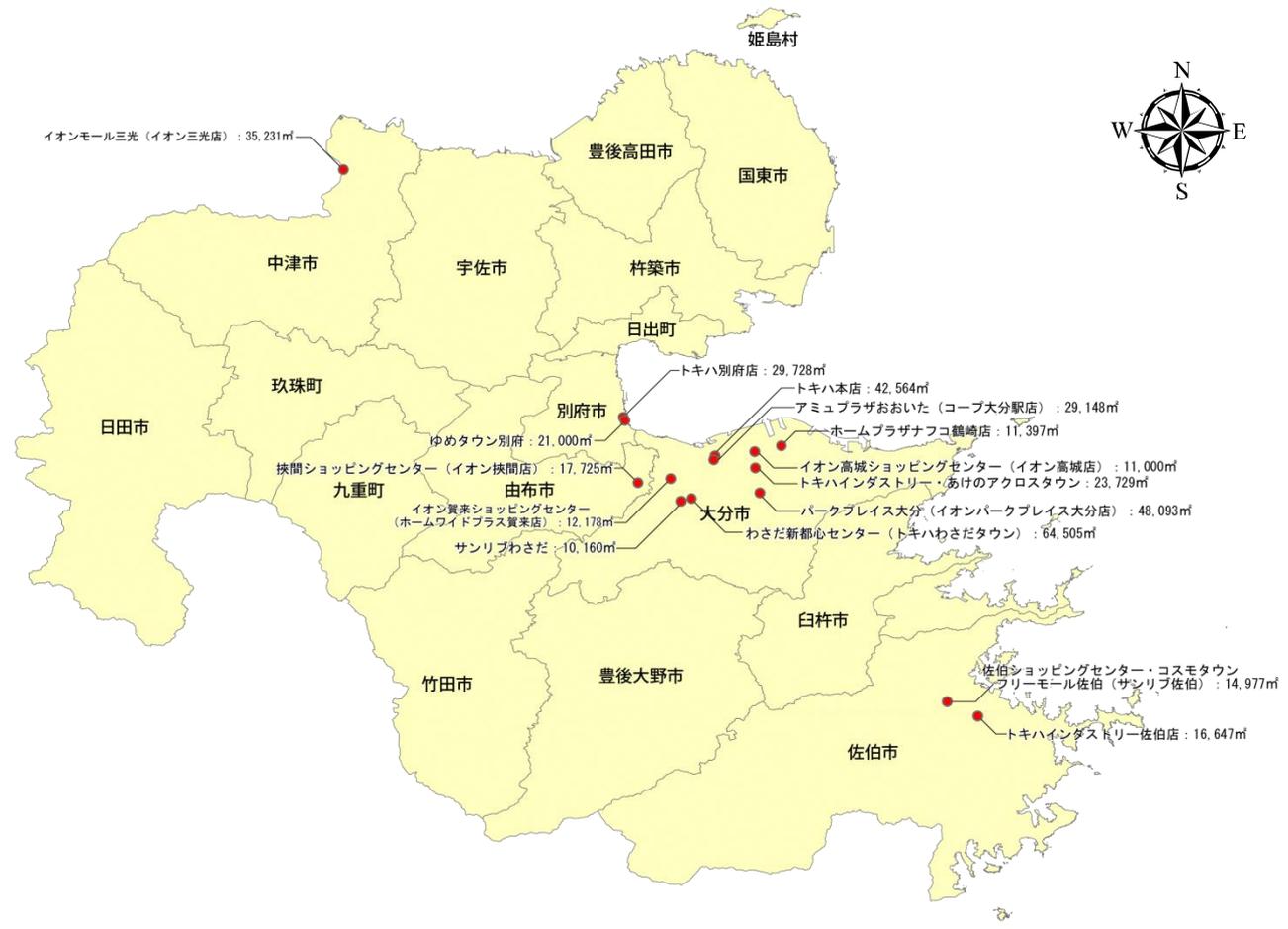
大分県内の10,000 m<sup>2</sup>を超える大規模小売店舗

NO.	店舗名	店舗面積	開設日	業態	駐車台数	駐輪台数	市町村
1	わさだ新都心センター（トキハわさだタウン）	64,505	2000.12	ショッピングセンター	3,200	-	大分市
2	パークプレイス大分（イオンパークプレイス大分店）	48,093	2002.4	ショッピングセンター	2,355	490	大分市
3	トキハ本店	42,564	1935.10	百貨店	808	150	大分市
4	アミュプラザおおいた（コープ大分駅店）	29,148	2012.3	ショッピングセンター	552	926	大分市
5	トキハインダストリー・あけのアクロスタウン	23,729	1971.10	ショッピングセンター	1,043	160	大分市
6	イオン賀来ショッピングセンター （ホームワイドプラス賀来店）	12,178	2004.3	ショッピングセンター	666	192	大分市
7	ホームプラザナフコ鶴崎店	11,397	2007.3	ホームセンター	499	60	大分市
8	イオン高城ショッピングセンター（イオン高城店）	11,000	1993.11	総合スーパー	619	45	大分市
9	サンリブわさだ	10,160	2003.12	総合スーパー	602	300	大分市
10	トキハ別府店	29,728	1988.10	百貨店	620	144	別府市
11	ゆめタウン別府	21,000	2007.3	ショッピングセンター	1376	240	別府市
12	挟間ショッピングセンター（イオン挟間店）	17,725	1999.4	総合スーパー	873	70	由布市
13	トキハインダストリー佐伯店	16,647	1998.10	食品スーパー	534	27	佐伯市
14	佐伯ショッピングセンター・コスモタウン フリーモール佐伯（サンリブ佐伯）	14,977	2006.11	ショッピングセンター	1078	487	佐伯市
15	イオンモール三光（イオン三光店）	35,231	1996.12	ショッピングセンター	1683	82	中津市

※黄色は、中心市街地内に立地する大規模小売店舗

資料：全国大型小売店総覧 2018／東洋経済

大分県内の10,000 m<sup>2</sup>を超える大規模小売店舗の位置図



## **[4]都市機能の集積のための事業等**

### **(1) 都市機能の集積のための事業**

中心市街地活性化に向けた都市機能の集積のための事業として以下の事業を推進する。

#### **4. 市街地の整備改善のための事業**

- ・大分城址公園整備活用事業
- ・大分市中心市街地祝祭広場整備事業
- ・県庁前古国府線再整備事業
- ・交通安全事業 国道 197 号（昭和通り工区）
- ・市道府内 11 号線電線共同溝整備事業
- ・彫刻を活かしたまちづくり
- ・中心市街地駐輪場整備事業
- ・市道荷揚舞鶴線無電柱化整備事業
- ・都市計画道路県庁前古国府線修景整備事業
- ・大分市中心市街地祝祭の広場利活用推進事業
- ・市道府内 11 号線修景整備事業
- ・末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業
- ・市道荷揚 4 号線ほか無電柱化整備事業

#### **5. 都市福利施設を整備する事業**

- ・旧荷揚町小学校跡地利活用事業

#### **6. 都心居住の推進に関する事業**

- ・新大分第 7 ビルリノベーション事業
- ・まちなかりノベーション居住等物件魅力アップ事業

#### **7. 経済活力の向上に関する事業**

- ・第一種大規模小売店舗立地法特例区域の設定
- ・まちなか出店サポートセンター運営事業  
(まちなか出店サポート事業、テナントミックス・イベントミックス)
- ・まちなか出店支援事業
- ・イベント開催事業
- ・広域連携イベント誘致事業
- ・大分七夕まつり
- ・おおいた食と暮らしの祭典
- ・オンリーワン企業等支援事業
- ・大分市中央通り歩行者天国
- ・商店街基盤整備事業
- ・大分市中心市街地プロモーション事業

- ・自治体情報発信拠点づくり促進事業
- ・交通系ＩＣカード普及と商業利用環境の整備による消費者利便性向上事業
- ・小規模事業者競争力強化支援事業
- ・宗麟公まつり
- ・大分市中心部一括免税カウンター運営事業
- ・大分市免税店ＰＲ支援事業
- ・おおいたマルシェ開催事業
- ・新大分第７ビルリノベーション事業（再掲）
- ・まちなかりリノベーション居住等物件魅力アップ事業（再掲）
- ・旧大分フォーラスビル建替事業
- ・おおいた産品創出・魅力発信事業
- ・中小企業人材育成支援事業
- ・「チャレンジ創業！」大分市創業者応援事業
- ・トイレ整備事業

#### **8. 4から7までに掲げる事業と一体的に推進する事業**

- ・アートを活かしたまちづくり事業
- ・中心市街地循環バス運行事業
- ・おおいた夢色音楽プロジェクト(おおいた夢色音楽祭)
- ・府内城宗門櫓復元公開活用事業
- ・O I T A サイクルフェスティバル開催事業
- ・大分県芸術文化ゾーン創造事業
- ・宝のまち・豊後F U N A I 芸術祭
- ・大友氏遺跡情報発信事業
- ・ご近所の底力再生事業
- ・長寿応援バス事業
- ・「赤ちゃんの駅」事業
- ・交通渋滞対策・公共交通利用促進事業
- ・バイシクルフレンドリータウン創造事業
- ・安全・快適な自転車走行ネットワーク事業
- ・交通結節機能施設等管理運営事業
- ・シェアサイクル事業
- ・国際スポーツ誘致推進事業
- ・おおいたワールドフェスタ
- ・国民文化祭、全国障害者芸術・文化祭
- ・「大分国際車いすマラソン」の開催
- ・デジタルサイネージ型案内板運用事業
- ・「B - S t o p ®」事業
- ・大分市M I C E 開催促進事業
- ・広域公共施設相互利用促進事業

- ・まちなかアートフルロード推進事業
- ・大分市無料公衆無線LANサービス
- ・まちなか防犯パトロール事業
- ・大分市中心市街地案内サイン整備事業