

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

土地利用の基本方針（大分市都市計画マスタープランより）

（1）県都にふさわしい都市機能の集積

大分市都市計画マスタープランでは、全体計画の土地利用の方針を「県都にふさわしい都市機能の集積」として、「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。」こととしている。

（2）環境負荷の小さいコンパクトな都市づくり

また、「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しますが、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。」としており、都市計画マスタープランで、持続可能なまちづくりの推進に向けた都市機能の集積を明確にしている。

[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併せて、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。

■都市計画マスタープラン

1. 土地利用の方針（P25）

（1）土地利用の基本方針

●環境負荷の小さいコンパクトな都市づくり

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・拡散の抑制に努めます。また、市街化調整区域においては、新たな住宅開発を抑制しますが、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・誘導方策を検討します。

（4）市街地の整備に対応した土地利用の方針（P28）

④居住環境の維持・改善の方針

・土地基盤整備が遅れたまま市街化が進行した地域では、公共施設の整備や都市計画制度などにより、居住環境の改善を推進します。

⑥中心市街地の活性化への影響を及ぼす大規模集客施設の制限方針

・中心市街地の活性化への影響が大きいと考えられる大規模集客施設について、特別用途地区の指定により準工業地域における立地を制限します。

2. 市街地整備の方針（P37）

（1）市街地整備の基本方針

●宅地開発の適正な誘導

市街化区域内の宅地開発は、住環境の向上を目指して適正な開発を誘導します。市街化調整区域においては、優良な農地の保全に努めつつ、人口減少の著しい既存集落については地域コミュニティの維持を図るため、都市計画制度などによる居住環境の整備を地域住民とともに推進します。また、市街化調整区域の新たな住宅団地の開発については、既存住宅地のストックが十分にあることから、開発許可を受けた地区以外における開発を抑制します。

（2）市街地整備事業などの方針（P38）

④宅地開発の適正な誘導

・市街化区域内の開発行為においては、ミニ開発による道路などの公共施設の整備が不十分な街区形成の防止や、高層住宅の立地による低層住宅の住環境悪化を防止するなど、宅地開発の適正な規制・誘導を図ります。

・市街化調整区域においては、優良な農地の保全に努めつつ、人口減少の著しい既存集落については地域コミュニティの維持を図るため、都市計画制度などによる居住環境の整備を地域住民とともに推進します。

⑤宅地開発の抑制

市街化調整区域における新たな住宅団地の開発については、既存住宅地のストックが十分にあることから、当該開発の要件である地区計画の決定は当分の間、行いません。（平成19年11月29日までに開発許可を受けた区域を除く。）

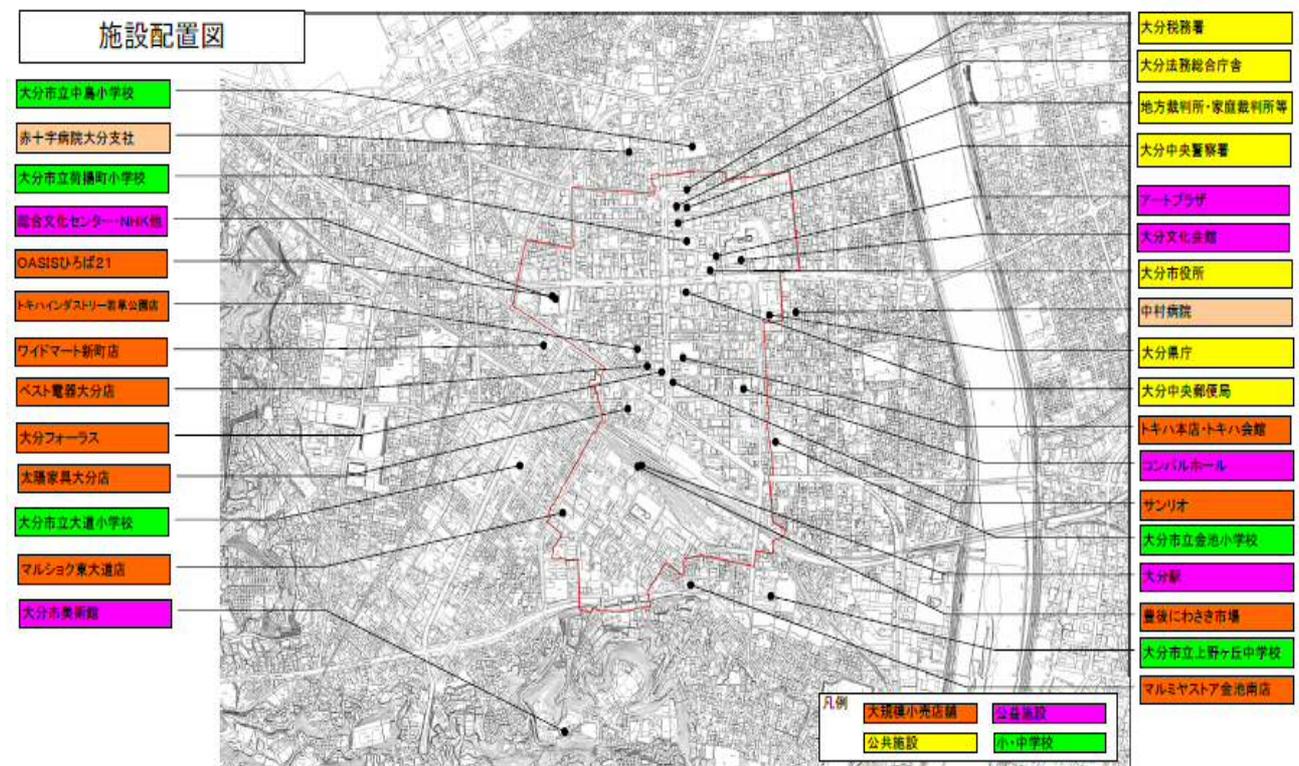
[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1) 中心市街地における公共公益施設等の立地状況

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、トキハデパート本店やフォーラス、トキハインダストリー若草公園店や大分駅に隣接している豊後にわさき市場などの大規模小売店舗も集積している。

また、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おり、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。



[4] 都市機能の集積のための事業等

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

中央通りのひと優先空間の再構築事業

中心市街地駐輪場整備事業

高架下駐輪場整備事業

大分駅南土地区画整理事業

シンボルロード整備事業

大分駅北口駅前広場整備事業

庄の原佐野線電線類地中化事業

末広東大道線街路事業

県庁前古国府線再整備事業

市道中央住吉1号線電線共同溝整備事業

市道中央住吉2号線電線共同溝整備事業

市道府内11号線電線共同溝整備事業

ガレリアドーム広場の改修事業

彫刻を活かしたまちづくり

小鹿児童公園リニューアル事業

金池南公園整備事業

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）

5. 都市福利施設を整備する事業

ホルトホール大分整備事業

大分県立美術館整備事業

6. 都心居住の推進に関する事業

大分駅南土地区画整理事業

7. 商業の再生に関する事業

まちなか出店サポートセンター運営事業

空き店舗対策事業

起業家支援事業

商店街魅力アップ出店事業

商店街リニューアル事業

イベント開催事業

休憩所設置事業

トイレ設置事業

大分七夕まつり

大分生活文化展

JR 大分駅ビル整備事業

まちなか市場

新大分第7ビルリノベーション事業

商店街事業戦略室の設立

オンリーワン企業等育成事業

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

8. 4から7までに掲げる事業と一体的に推進する事業

大分駅南土地区画整理事業

公共交通環境整備事業

中心市街地循環バス導入可能性調査事業

安全・快適な自転車走行ネットワーク事業

大友氏遺跡情報発信事業

ご近所の底力再生事業

おおいた夢色音楽プロジェクト

大分市高齢者ワンコインバス事業

観光案内サイン設置事業

都市博物館モデルルート策定事業

環境にやさしい自転車のまちづくり啓発事業

大分駅付近連続立体交差事業

県立美術館まちなか支局運営事業

まちなかアートギャラリー推進事業

「B-s t o p (R)」事業

マッチクリエイトの活動による賑わい創出事業

マッチクリエイト支援策「マッチバコ」の推進

リノベーション推進事業

まちなかファンドの設立に向けて検討

中央通り賑わい創出調査事業

大分県芸術文化ゾーン創造事業

県立美術館ペDESTリアンデッキ建設事業