

## 2. 中心市街地の位置及び区域

### [1] 位置

#### 位置設定の考え方

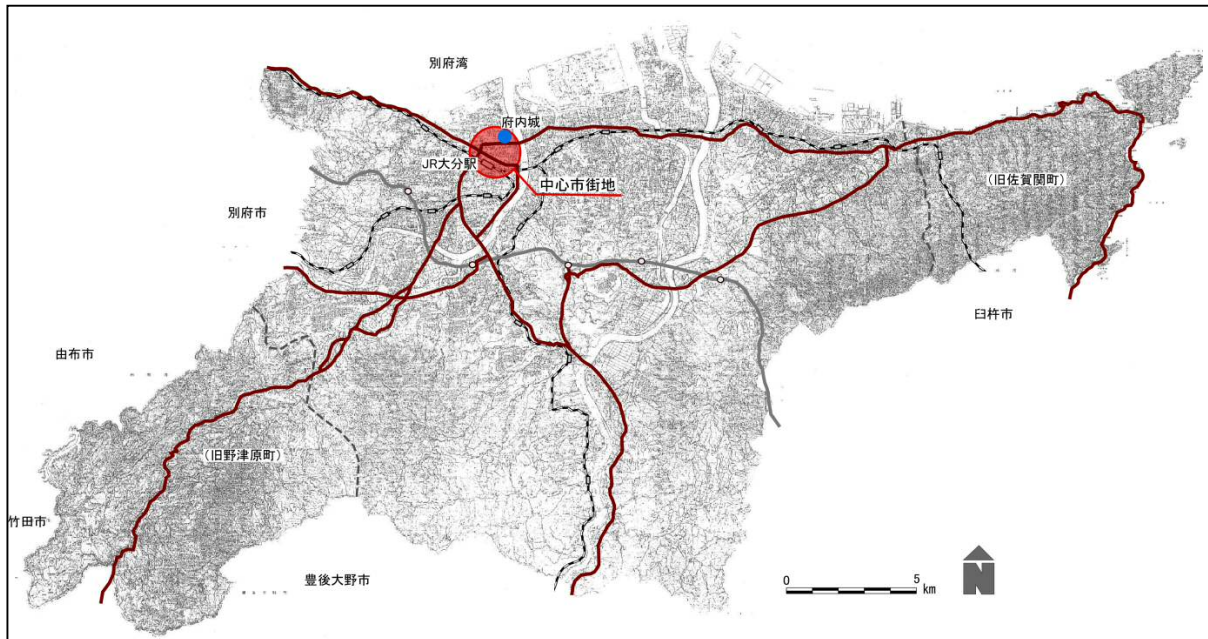
本市は、平成17年の合併により50,125haにまで市域が拡大した。また、大分都市計画区域及び佐賀関都市計画区域は全体の約74%にあたる37,254haを指定し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ってきた。市域内人口も現在のところ微増である。

中心市街地における駅北既存商業地の形成は、近世江戸時代の府内城下町の建設を基礎として、戦後において戦災復興や周辺の市街地整備が行われたものの、大きな変化のない状況でこれまでのまちづくりが行われてきた。

しかしながら、現在進められている「大分駅付近連続立体交差事業」並びに「大分駅南土地区画整理事業」により、南北が一体となった新たな中心市街地が形成され、そこに様々な施設整備などが進められることになっており、本市の大きな転換期となっている。

また、交通の拠点であるJR大分駅は、九州で4番目に乗車人員の多い拠点的な駅であり、商業、業務、文化、行政などの都市機能が集積している駅北地区と整備が進む駅南地区を中心とする範囲を中心市街地の位置とする。

#### (位置図)



## [2] 区域

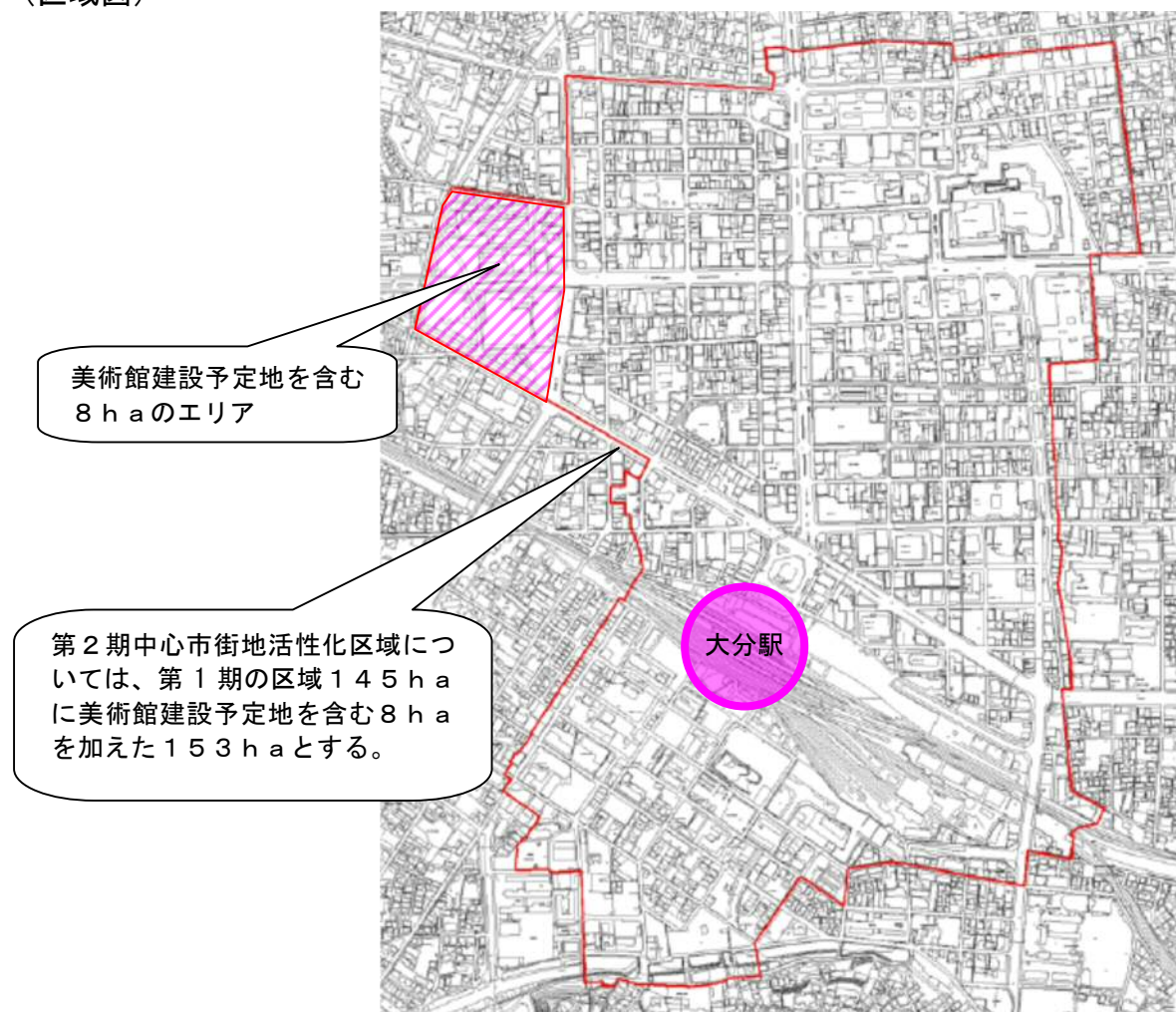
### 区域設定の考え方

第1期基本計画同様、中央通り周辺に商業、業務、文化、行政など都市機能が集中する駅北既存商業地に、大分駅周辺総合整備事業により駅南の市街地と南北が一体となる新たな中心市街地が形成されることから、中央通りから駅南シンボルロードまでの都心南北軸について、南北市街地の回遊性の軸として、歩行者が安心・安全に回遊が出来る空間、心地よい環境を提供することで憩い潤える空間、さらには、様々な来街者が活発に活動し集える賑わいの空間として、ひとを中心とした安心・安全・快適な新たな公共空間として再構築を予定している。

本市の中心市街地は、歩いて暮らせる生活空間の実現をめざすことから、この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、南側はホルトホール大分をはじめとする都市機能や街なか居住機能の集積が進んでいる大分駅南土地区画整理事業区域、そして東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エリア、西側について、大型店や商店街の商業集積と平成27年開館予定の大分県立美術館のエリアを含む153haとする。

#### (区域図)



## 追加する区域の考え方

追加する高砂町と寿町の区域については、第1期活性化区域の北西に位置しており、高砂町には、OASISひろば21として大ホールや中ホール、会議室を有する「iichiko 総合文化センター」があり「NHK大分放送局」や「大分オアシスタワーホテル」、「商業施設」が一体になった新しい文化情報発信基地が形成され、集客拠点としての機能を有している。

また、現在、その北側の寿町の区域に、平成27年春開館予定で年間50万人もの来館者が予定されている新たな集客の拠点として大分県立美術館の整備が進められている。

さらに、中心市街地との回遊性の向上を図るために、「iichiko 総合文化センター」と大分県立美術館をペDESTリアンデッキの建設を行うよう計画している。

この区域は、竹町通商店街の西側に位置しており、公共交通での来街拠点となる中央通りや九州でも4番目の乗降客数を有する大分駅とは、竹町通商店街や中央町商店街を經由して来館することや、竹町通商店街には、県立美術館まちなか支局が設置されるとともに、竹町通商店街や中央町商店街では、まちなかアートギャラリー推進事業など、美術館の開館に向けて気運の醸成を図っている。

また、整備主体の大分県は、「iichiko 総合文化センター」と「大分県立美術館」一体を「大分県芸術文化ゾーン」と位置付けて、芸術文化に関する発信拠点として商店街と連携した取組みを進めるように計画しており、これらの取組みは、本市中心市街地における回遊性の向上や魅力の創出に向けて非常に有効であることから、同区域を中心市街地の一部として加えるものである。

[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要 件	説 明																								
<p>第1号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>○中心市街地活性化の主眼となる小売業が高密度に集積している 当該市街地（153ha）は、大分市域（501.25 k m<sup>2</sup>）の0.3%に過ぎないが、大分市小売業の商店街数の57%、事業所数の40%、従業者数の31%、年間商品販売額の37%、売場面積の31%をそれぞれ占めており、小売業が高密度に集積している。</p> <p>■当該市街地における小売業の集積状況</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>中心市街地(A)</th> <th>大分市(B)</th> <th>対市シェア(A/B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街数</td> <td>13</td> <td>23</td> <td>57%</td> </tr> <tr> <td>事業所数</td> <td>491</td> <td>1,230</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>従業者数(人)</td> <td>3,348</td> <td>10,939</td> <td>31%</td> </tr> <tr> <td>年間商品販売額(百万円)</td> <td>79,989</td> <td>213,399</td> <td>37%</td> </tr> <tr> <td>売場面積(m<sup>2</sup>)</td> <td>107,822</td> <td>343,386</td> <td>31%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(資料：H19 商業統計/立地環境特性格別データ)</p> <p>○市民のライフスタイルを彩る多様な都市機能が集積している 当該市街地には、行政サービス機能（県庁・市役所）、文化交流機能（大分文化会館、コンパルホール、iichiko 総合文化センター、アートプラザ、ホルトホール大分）、医療福祉機能（総合社会福祉保健センター）など、多様な都市機能が集積している。</p> <p>○城下町形成以来続く広域圏における中心地である 本市の中心市街地は、1597年（慶長2年）の府内城及び城下の形成を契機とし、以来400年以上にわたって広域圏における政治、経済の中心である。また、古来より貿易都市として栄えた交通ネットワークの基点でもあり、現在では、鉄道やバスなど公共交通ネットワークの拠点でもある。</p> <p>以上のように、当該市街地には、中心市街地の主要機能の一つとして期待される商業機能（小売業）が高密度に集積しているとともに、商業機能と連携して市民のライフスタイルを彩ることが期待される多様な都市機能が集積しており、本市の中心としての役割を果たし、市民も当該市街地を中心市街地として認識している。</p>		中心市街地(A)	大分市(B)	対市シェア(A/B)	商店街数	13	23	57%	事業所数	491	1,230	40%	従業者数(人)	3,348	10,939	31%	年間商品販売額(百万円)	79,989	213,399	37%	売場面積(m <sup>2</sup> )	107,822	343,386	31%
	中心市街地(A)	大分市(B)	対市シェア(A/B)																						
商店街数	13	23	57%																						
事業所数	491	1,230	40%																						
従業者数(人)	3,348	10,939	31%																						
年間商品販売額(百万円)	79,989	213,399	37%																						
売場面積(m <sup>2</sup> )	107,822	343,386	31%																						

**第2号要件**

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

**○小売業の衰退が顕著に見られる**

当該市街地の小売業は衰退しており、平成14年と比較した平成19年の水準は、事業所数で85%、従業者数で78%、年間商品販売額で76%、売場面積で95%の水準までそれぞれ下落している。

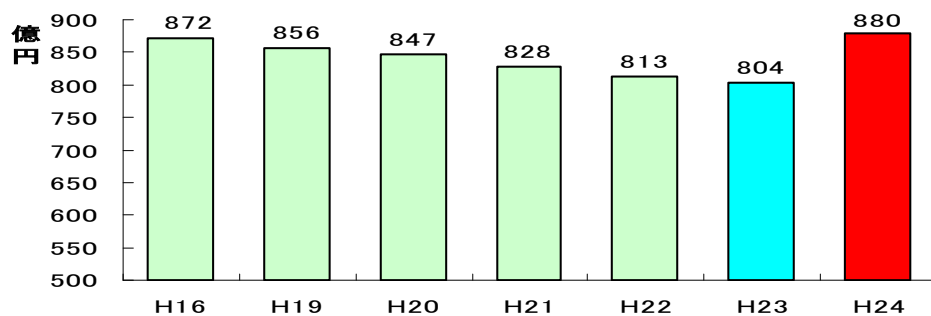
また、小売業年間商品販売額の推移からも近年の中心市街地における小売業のおかれている状況は非常に厳しいものが続いていることが確認できる。

**■当該市街地における小売業の動向**

	平成14年(A)	平成19年(B)	水準(B/A)
事業所数	578	491	85%
従業者数(人)	4,274	3,348	78%
年間商品販売額(百万円)	105,596	79,989	76%
売場面積(m <sup>2</sup> )	113,051	107,822	95%

(資料：各年商業統計/立地環境特性格別データ)

**■小売業年間商品販売額の推移**



**○歩行者通行量が著しく減少している**

当該市街地の歩行者通行量は大きく減少しており、金曜日・土曜日・日曜日の3日間の合計について、平成12年に対する平成23年の歩行者通行量は63%の水準まで落ち込んでおり、11年間で37%減少している。

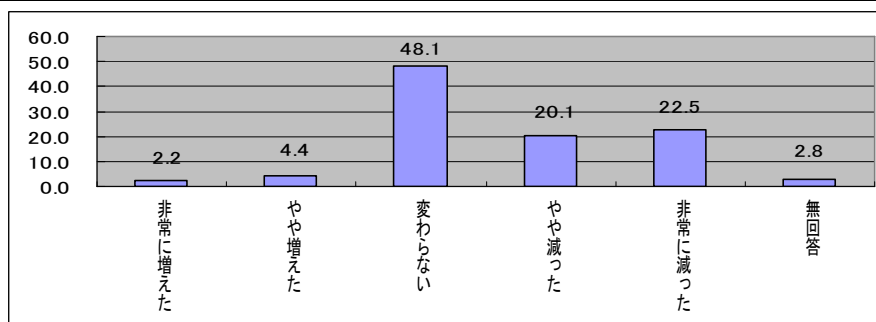
**■歩行者通行量の推移**

	平成12年	平成18年	平成20年	平成23年	H23/H12
金曜	185,454	156,181	149,266	122,218	66%
土曜	237,470	162,760	161,752	153,958	65%
日曜	234,437	164,073	156,535	137,577	59%
合計	657,361	483,014	467,553	413,753	63%

(資料：各年大分市中心部における通行量調査)

**○市民の中心市街地離れが進んでいる**

調査結果より、1年前と比較した中心市街地への来街頻度の増減について見ると、「増えた」と「やや増えた」を合わせた増加層が6.6%であるのに対して、「減った」と「やや減った」を合わせた減少層が42.6%と4割を越えており、中心市街地へ行く頻度が大きく減少し、中心市街地離れが深刻化している。



(資料：消費者購買実態調査平成 24 年 3 月)

○中心市街地の空き床状況、低・未利用地の状況

◆中心市街地の土地利用状況

	街区数	敷地面積	低・未利用地面積	割合
中央町	23	109,185.4 m <sup>2</sup>	23,188.1 m <sup>2</sup>	21.2%
府内町	22	143,995.4 m <sup>2</sup>	24,843.9 m <sup>2</sup>	17.2%
計	45	253,180.8 m <sup>2</sup>	48,032.0 m <sup>2</sup>	18.9%

◆中心市街地の空き床状況

	建物個数	延べ床面積	空き床面積	割合
中央町	301	264,328.6 m <sup>2</sup>	37,033.3 m <sup>2</sup>	14.0%
府内町	236	429,649.5 m <sup>2</sup>	35,907.1 m <sup>2</sup>	8.3%
計	537	693,978.1 m <sup>2</sup>	72,940.4 m <sup>2</sup>	10.5%

駅北商業地において、低・未利用地となっているものが約 48,000 m<sup>2</sup>で、全体の 18.9%あり、また、活用されずに空き床となっている建物の床面積も、約 73,000 m<sup>2</sup>と全体の 10.5%ある。

以上のように、小売業の衰退が顕著で空き店舗は増加し歩行者通行量は著しく減少、市民の活動に中心市街地離れの傾向が見られ、低・未利用の土地や建物が多く存在するなど、本市の機能的な都市活動の確保及び経済活力の維持に支障を生ずるおそれがある。

第 3 号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町

○大分市のみならず、広域圏における中心市街地としての役割

本市の中心市街地は、隣接市の中心市街地の役割も担っており、買回り品、専門品並びに贈答品の購入での本市への出向率が 20%を超える大分商圏は周辺 10 市町に及び (H19 年度大分県消費者買物動向調査報告書より)、当該市街地は、商業機能について広域圏における中心市街地の役割を担っている。

○全市的な主要課題となっている中心市街地の活性化

大分県都市計画区域マスタープラン (平成 23 年改訂) では、「大分駅南北を中心とした市街地は、本都市計画区域の商業・業務の中心地であり、大分市のみならず、県都、さらには東九州の重要な拠点にふさわしい規模、質を兼ね備えた商業・業務都心を形成することが期待される

<p>村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>地区である」と位置づけている。</p> <p>また、中心部については、大分市都市計画マスタープラン（平成 23 年改訂）において、広域都市連携における「広域都心」と位置づけており、本市のみならず県都として各種機能が集積し、政治・経済・文化の中心として、商業・業務や各種サービス機能を担う拠点として、商業・サービス機能の再編・活性化および風格と賑わいの形成を図ることとしている。</p> <p>中でも当該市街地は、広域都心において、「駅北・商業業務都心」、「駅南・情報文化都心」と位置づけ、県都にふさわしい中枢的な都市機能の集積、個性を發揮した先進的な都市空間の形成、安心安全で快適な環境の創出とコンパクトに集約された都市づくり、都市の風格を高める質の高い都市景観づくりの推進による集客力の向上と魅力ある都市の創造を目指している。</p> <p><b>○広域的なサービス提供を目的とした拠点的な都市機能の集積</b></p> <p>当該市街地には、全市を対象とした公共施設は勿論のこと、県都として全県を対象とした公共施設、更には国の機関など、広域的なサービス提供を目的とした拠点的な都市機能が集積している。</p> <p><b>○広域的な公共交通ネットワークの拠点</b></p> <p>当該市街地の中心に位置する JR 大分駅は日豊本線、豊肥本線（阿蘇高原線）、久大本線（ゆふ高原線）の 3 線が乗り入れるターミナル駅であり、JR 九州管内で第 4 位（平成 23 年）の乗車人員を誇っている。</p> <p>また、JR 大分駅及びこれに結節する中央通りは広域的な路線バスネットワークの要となっており、毎日 100 本以上運行している路線が集まる基点となっている。</p> <p>以上のように、当該市街地は、広域的なサービス提供を目的とした拠点的な都市機能が集積しており、また広域圏での商業の中心地となっているなど、本市にとどまらない広域圏における中心市街地の役割を担っている。</p> <p>また、当該市街地は、鉄道や路線バスなど公共交通機関によって広域圏からのアクセス性の高い立地特性を有しており、現在進められている大分駅周辺総合整備事業などの整備によってその機能は一層高まることになる。</p> <p>これらのことから、当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、本市及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切である。</p>
-------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------