

# 大分市中心市街地活性化基本計画

大分県大分市

平成 20 年 7 月 9 日 認定

平成 21 年 3 月 27 日 変更

平成 22 年 3 月 23 日 変更

平成 22 年 7 月 8 日 変更

平成 22 年 11 月 12 日 変更



## 目次

○基本計画の名称	1
○作成主体	1
○計画期間	1
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
[2]大分市総合計画	2
[3]大分市都市計画マスタープラン	4
[4]中心市街地の概況と旧基本計画の検証	7
[5]市民のニーズ等の把握・分析	45
[6]中心市街地の戦略的活性化方針	53
2. 中心市街地の位置及び区域	
[1]位置	61
[2]区域	62
[3]中心市街地要件に適合していることの説明	63
3. 中心市街地の活性化の目標	
[1]中心市街地活性化の目標	68
[2]計画期間の考え方	68
[3]評価指標設定の考え方	69
[4]目標数値の設定	70
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項	
[1]市街地の整備改善の必要性	82
[2]具体的事業の内容	83
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	
[1]都市福利施設の整備の必要性	90
[2]具体的事業の内容	91
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項	
[1]街なか居住の推進の必要性	92
[2]具体的事業の内容	92

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項	
[1] 商業の活性化の必要性	94
[2] 具体的事業の内容	95
8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項	
[1] 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性	106
[2] 具体的事業の内容	107
◇ 4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所	112
9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項	
[1] 市町村の推進体制の整備等	113
[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項	116
[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進	122
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	125
[2] 都市計画手法の活用	125
[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	128
[4] 都市機能の集積のための事業等	130
11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項	
[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	131
[2] 都市計画との調和等	131
[3] その他の事項	134
12. 認定基準に適合していることの説明	135

## 様式第 4 [基本計画標準様式]

- 基本計画の名称： 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 20 年 7 月～平成 25 年 3 月（4 年 9 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、大分県の扇状領域の要に位置し、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 樅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、豊後水道を経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（平成19年6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、基本計画第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。

全ての市民が利用できる複合文化交流施設によるにぎわいを創出するとともに、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16年12月）

（参考：資料編 **資料1**）

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・商業業務中核都心

大分駅北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、余暇等新たな機能の集積により都市の魅力向上させ、集客力のある中心商業・業務地を形成する。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・情報文化新都心

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、都市型居住機能等の集積を図るとともに、緑豊かで先進的な情報文化新都心の形成を図る。

##### 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～大分駅～シンボルロードを結び上野丘・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等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）シンボル緑地

上野丘都心の森及び大分城址公園については、都心における緑の拠点と位置付け、保全・活用を図る。

#### （2）土地利用の方針

（参考：資料編 **資料2**）

##### 1）県都・中核市にふさわしい都市機能の集積

県都・中核市としての機能を十分に発揮し、東九州の中核都市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、副都心など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を形成します。

## 2) 環境負荷の小さいコンパクトなまちづくり

効率的な社会資本投資と環境負荷の小さい都市づくりに向けて、無秩序な市街地の拡大・拡散を抑制するとともに、市街化調整区域における地域コミュニティの活力維持のため、適正な土地利用の規制・誘導方策を検討する。

### (3) 中心市街地の将来都市構造（中心市街地の方針）

(参考：資料編 **資料3**)

#### 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、既成市街地である歴史的・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 JR 大分駅を中心とした南北一体的な新しい都心の形成を図る。

- a. 駅北・商業業務中核都心
- b. 駅南・情報文化新都心

#### 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、大分市の玄関口であり、また交通結節拠点である JR 大分駅を中心に、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. 都心メインストリート（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

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上野丘・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. 都心シンボル緑地
- b. 歴史文化観光拠点
- c. 複合文化交流拠点



## [4] 中心市街地の概況と旧基本計画の検証

### 1. 旧基本計画の概要

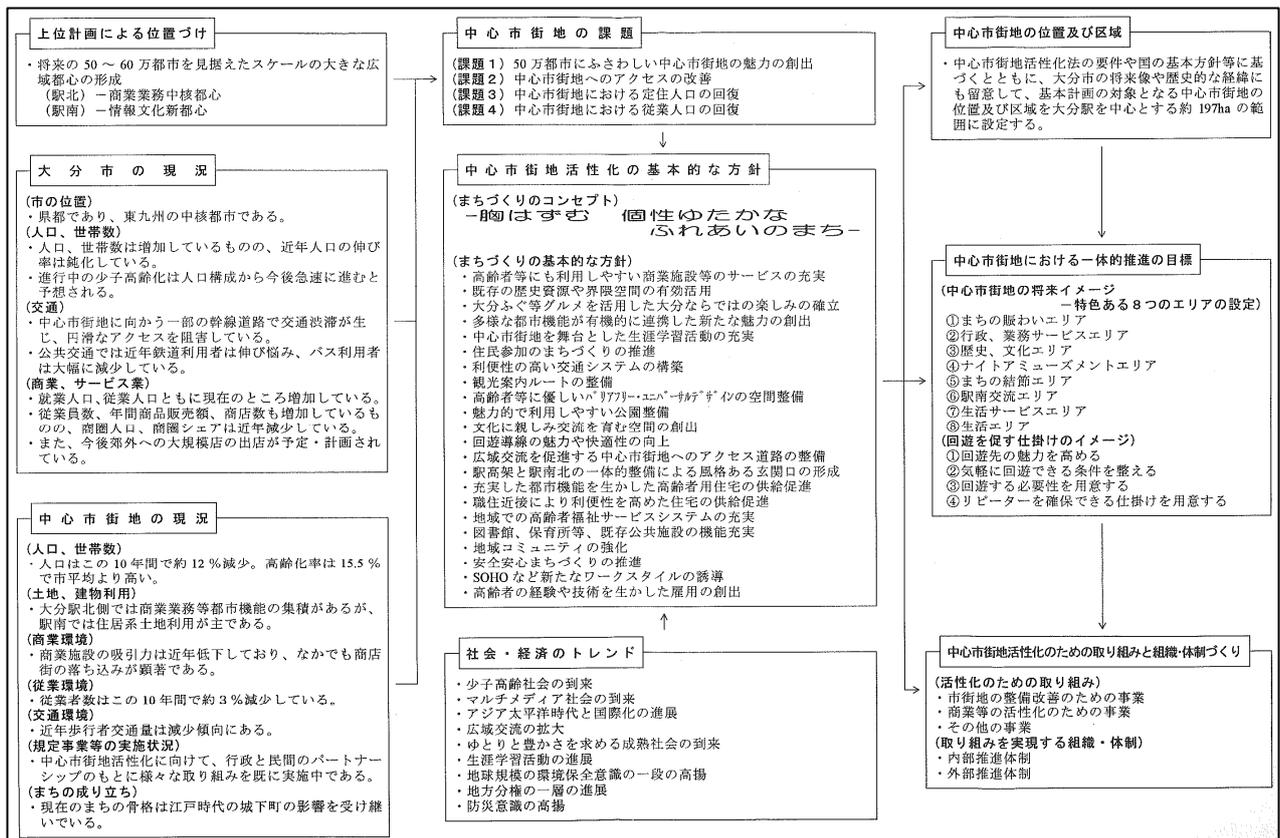
平成12年に策定された「大分市中心市街地活性化基本計画（以下、「旧基本計画」という。）の検証と課題の整理を行うにあたり、旧基本計画の概要を示す。

#### (1) 旧基本計画の計画体系

旧基本計画の理論構築の流れである計画体系図を以下のとおりである。

旧基本計画の計画体系は「上位計画の位置付け」、「大分市の現況」、および「中心市街地の現況」から「中心市街地の課題」を抽出し、この課題に対応するとともに「社会・経済のトレンド」を勘案した「中心市街地活性化の基本的な方針」を設定し、方針に対応した「中心市街地の位置及び区域」、「中心市街地における一体的推進の目標」の設定、「中心市街地活性化のための取り組みと組織・体制づくり」という流れとなっている。

### ■ 基本計画の体系



出典：大分市中心市街地活性化基本計画／H12

## (2) まちづくりのコンセプト

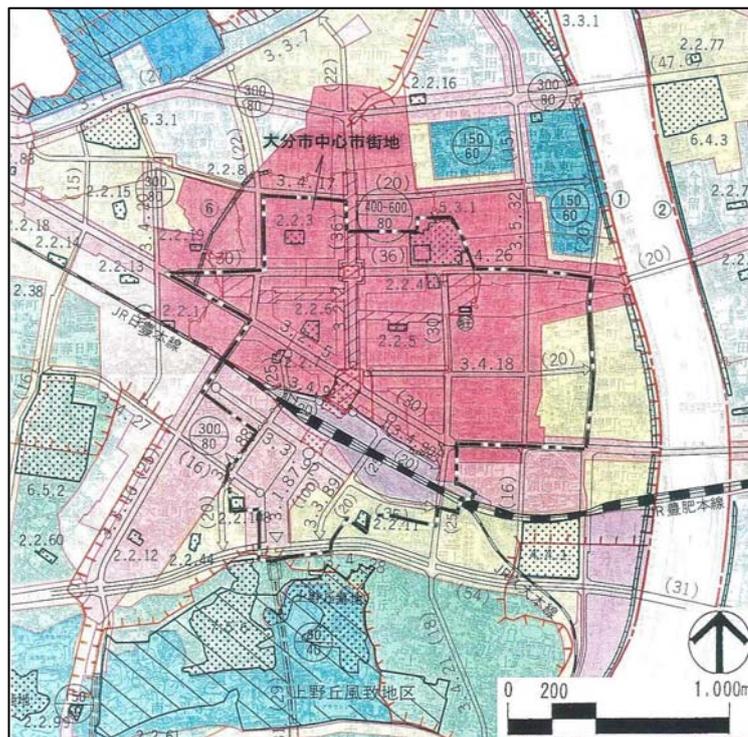
人・景観・食文化・イベントの一つ一つが個性を出し合い、21世紀の地球規模での環境に配慮した魅力あるまちづくりを創造し、賑わいのある都市生活空間とすることをめざし、まちづくりのコンセプトは以下のように設定された。

－ 胸はずむ 個性ゆたかな ふれあいのまち －  
人と環境に優しい 多核回遊まちなかづくり をめざして

## (3) 中心市街地の位置及び区域

旧基本計画における中心市街地の位置及び区域は、中心市街地活性化法の要件や国の基本方針などにもとづくとともに、大分市の将来像や歴史的な経緯にも留意し、以下に示す約197haの範囲に設定された。

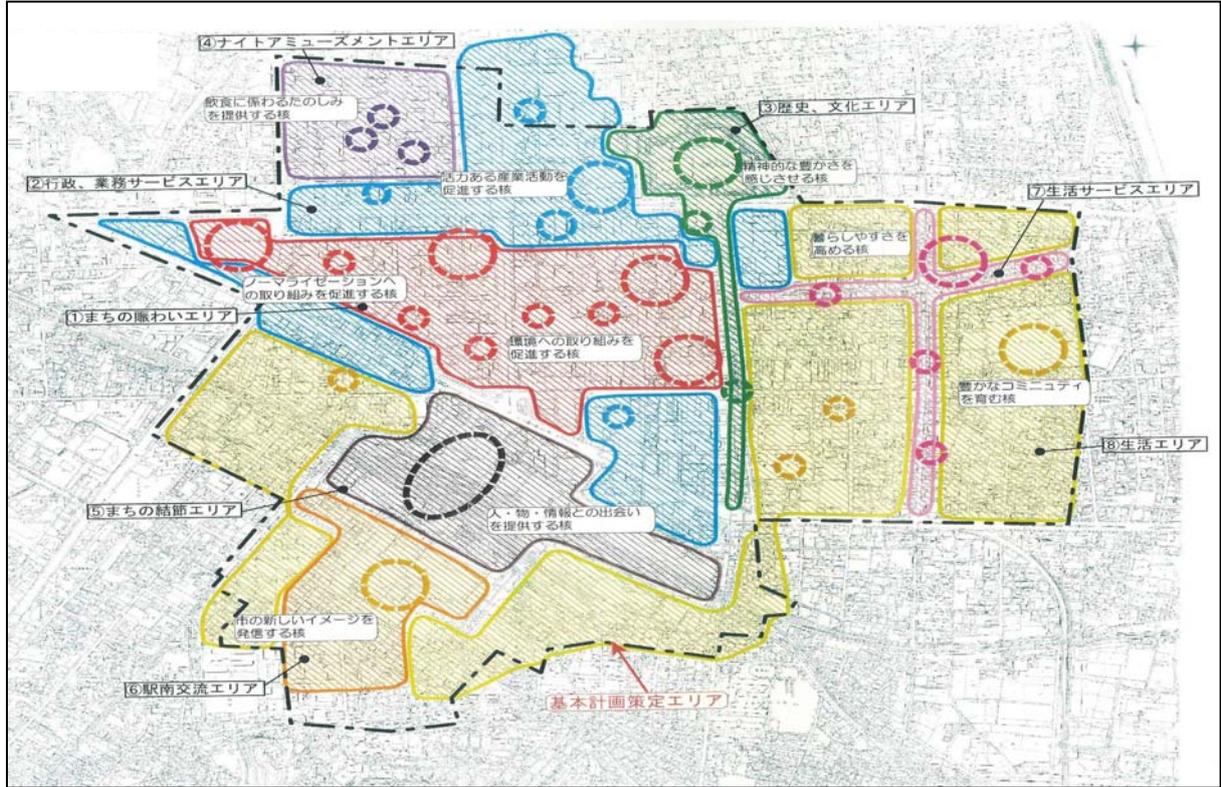
### ■中心市街地の位置及び区域（旧基本計画より）



## (4) 中心市街地の将来イメージ

「中心市街地のコンセプト」と「まちづくりの基本的な方針」を踏まえ、人々の胸がはずむような個性豊かな中心市街地づくりを行うにあたり、多様な個性を育む観点から区域毎に特色を明確にするエリア設定をするとともに、各エリア間を回遊させる仕掛けを整理し、中心市街地の将来イメージを下図のように設定した。

## ■中心市街地の将来イメージ（ゾーニング）



### (5) 旧基本計画に基づく取り組み

本市では、平成12年8月に「大分市中心市街地活性化基本計画」（以下「旧基本計画」という。）を策定し、4つの課題、49の事業を掲げ、事業展開してきた。

■中心市街地活性化の取り組み

課題	まちづくりの基本的な方針	事業名	事業の主たる目的			事業の効果		
			市街地の整備改善	商業等の活性化	その他	核の育成	回遊の促進	その他
課題1： 50万都市に相応しい 中心市街地の魅力の 創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>○「郊外部との差別化をめざした多様な魅力の発案と創出」のために行う事業 <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者等にも利用しやすい商業施設等のサービスの充実</li> <li>・既存の歴史資源や界隈空間の有効活用</li> <li>・大分ふく等グルメを活用した大分ならではのしみの確立</li> <li>・多様な都市機能が有機的に連携した新たな魅力の創出</li> <li>・中心市街地を舞台とした生涯学習活動の充実</li> <li>・住民参加のまちづくりの推進</li> </ul> </li> <li>○「多様な魅力と出会いを誘導する回遊性の確保」のために行う事業 <ul style="list-style-type: none"> <li>・利便性の高い交通システムの構築</li> <li>・観光案内ルートの整備</li> </ul> </li> <li>○「回遊そのものが楽しくなる空間の創出」のために行う事業 <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者等に優しいバリアフリー・ユニバーサルデザインの空間整備</li> <li>・魅力的に利用しやすい公園整備</li> <li>・文化に親しみ交流を育む空間の創出</li> <li>・回遊導線の魅力や快適性の向上</li> </ul> </li> </ul>	1) 府内城見発見事業	○	○	○	○	○	○
		2) 楽しい商店街づくり事業	○	○	○	○	○	○
		3) 商店街空き店舗対策事業	○	○	○	○	○	○
		4) 共同店舗化事業	○	○	○	○	○	○
		5) 表参道整備事業	○	○	○	○	○	○
		6) 託児所等の設置事業	○	○	○	○	○	○
		7) 複合拠点施設整備事業	○	○	○	○	○	○
		8) 商店街活性化事業	○	○	○	○	○	○
		9) 広域カード等推進事業	○	○	○	○	○	○
		10) 商店街空き店舗活用事業	○	○	○	○	○	○
		11) 大分名物新魅力創出事業	○	○	○	○	○	○
		12) TMO結成支援促進事業	○	○	○	○	○	○
		13) 商店レベルでの魅力サービスの向上	○	○	○	○	○	○
		14) 既存イベントの充実と魅力あるイベントの創出	○	○	○	○	○	○
		15) 環境保全活動と連携した商店街づくりの推進	○	○	○	○	○	○
		16) 複合文化交流施設整備事業	○	○	○	○	○	○
		17) エコ・エコプラザ設置事業	○	○	○	○	○	○
18) 総合社会福祉保健センター建設事業	○	○	○	○	○	○		
19) 大分駅周辺地区まちづくり総合支援事業	○	○	○	○	○	○		
20) タウンモビリティ整備事業	○	○	○	○	○	○		
21) 駐車場有効利用促進事業	○	○	○	○	○	○		
22) 駐車場確保及びその利用システムの整備	○	○	○	○	○	○		
23) 複合観光案内サイン整備事業	○	○	○	○	○	○		
24) 総合観光案内所整備事業	○	○	○	○	○	○		
25) レンタサイクル整備事業	○	○	○	○	○	○		
26) 観光案内所・導路整備事業	○	○	○	○	○	○		
27) 歴史を活かしたまちづくり構想の推進	○	○	○	○	○	○		
28) 広域公園整備事業	○	○	○	○	○	○		
29) 緑化重点地区整備事業	○	○	○	○	○	○		
30) 中央町地区コミュニティゾーン形成事業	○	○	○	○	○	○		
31) 電線路地中化事業	○	○	○	○	○	○		
32) 複合型交流センター整備事業	○	○	○	○	○	○		
33) 商店街基盤整備事業	○	○	○	○	○	○		
34) 都市計画道路事業（高）住の原住野緑	○	○	○	○	○	○		
35) 一般国道10号線古国府拡張事業	○	○	○	○	○	○		
36) 大分駅近付連続立体交差事業	○	○	○	○	○	○		
37) 連続立体交差関連関連事業	○	○	○	○	○	○		
38) 大分駅南土地区画整理事業	○	○	○	○	○	○		
39) 大分駅周辺総合整備関連道路事業	○	○	○	○	○	○		
40) 大分市特定優良賃貸住宅供給促進事業	○	○	○	○	○	○		
41) 高齢者向け優良賃貸住宅制度	○	○	○	○	○	○		
42) 恵比寿をシンボルとしたまちづくりの推進	○	○	○	○	○	○		
43) 従前居住専用賃貸住宅建設事業	○	○	○	○	○	○		
44) 東広地区まちづくり事業	○	○	○	○	○	○		
45) ライフサポートシステムのある街づくりの推進	○	○	○	○	○	○		
46) 金池保寿館で暮らし事業	○	○	○	○	○	○		
47) コミュニティ・タウンの推進	○	○	○	○	○	○		
48) 我がまちを愛する熱意を通じた「人づくり」の推進	○	○	○	○	○	○		
49) 用途地域の見直しと地区計画の指定	○	○	○	○	○	○		

## (6) 事業推進に向けた組織・体制づくり

旧基本計画に盛り込まれた事業等を円滑かつ効率的に推進するため、内部及び外部の推進体制が以下のように位置付けられた。

内部推進体制	○庁内調整会議の設置 基本計画の進行管理や推進を図るため、総合企画課、都市整備課、商工労政課、土木管理課、駅周辺総合整備課の5課からなる「中心市街地活性化基本計画庁内調整会議」を設置する。
	○推進窓口の設置 「中心市街地活性化基本計画庁内調整会議」に基本計画推進のための窓口を設置する。
外部推進体制	○TMOの設置 商店街の合意形成、さまざまな主体が参画するまちづくりを横断的、総合的に調整し、またソフト面における事業の運営・管理を行う立場から、関係機関と協議の上、TMO（タウンマネージメント機関）を設置する必要がある。

## 2. 人口・世帯数等の状況

中心市街地の人口・世帯数は、大分駅南土地区画整理事業が進捗する中で増加傾向にある。また、中心市街地では、相対的に高齢者人口が多く、高齢化率も高い状況にある。

### (1) 人口

(参考：資料編 資料4 資料5)

人口の推移について見ると、大分市及び中心市街地ともに、基本的に増加傾向にあるが、大分市の人口が一貫して増加しているのに対し、中心市街地人口<sup>(\*)</sup>は、平成16年から17年、及び平成18年から19年にかけて大きく増加している。

旧基本計画が策定された平成12年から19年にかけて、大分市の人口増加率は2.7% (12,519人増加) であるのに対し、中心市街地の人口増加率は6.2% (777人増加) となっている。

中心市街地人口の市全体に占める割合の推移について見ると、市人口及び中心市街地人口ともに増加していることから、割合はほぼ横這い状態にある。

### ■大分市と中心市街地の人口の推移

	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H19/H12	H19-H12
市人口	456,818	458,948	460,916	462,019	463,439	465,216	466,852	469,337	102.7%	12,519
中心市街地人口	12,462	12,381	12,180	12,174	12,273	12,805	12,824	13,239	106.2%	777
中心市街地割合	2.7%	2.7%	2.6%	2.6%	2.6%	2.8%	2.7%	2.8%	—	—

資料：各年住民基本台帳（各年9月末、H16以前は旧佐賀関町、旧野津原町を含む）