

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

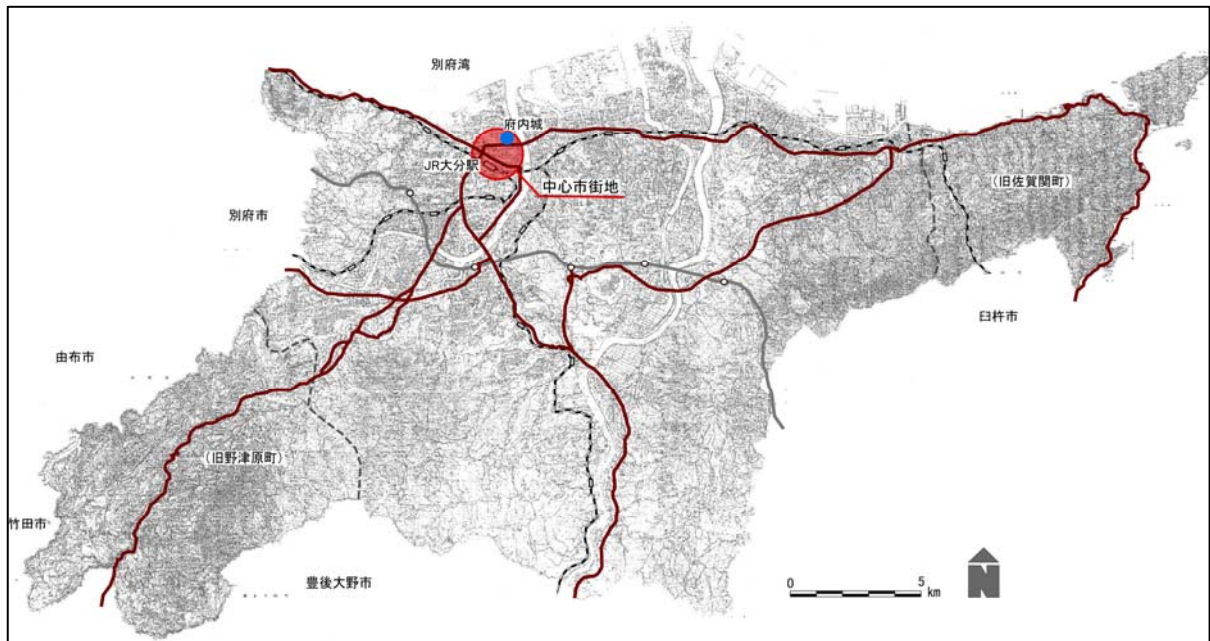
位置設定の考え方

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。

中心市街地の骨格は、近世江戸時代の府内城下町の建設を先駆けに、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、中心市街地の骨格は府内城下町の影響を色濃く受け継ぐものとなっている。

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、また、商業、業務、文化、行政などの都市機能が集積している府内城下町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

本市の中心市街地は、南北に走る中央通りが来街者の主要動線となっており、この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都市構造を形成している。前章で整理したように、回遊性向上を目指す中心市街地にとって、この中央通りは東西方向に移動する人々の阻害要因となっていることなどから、高齢者などを含めた歩行者が安全快適に移動できる、ひと中心の安心・安全・快適な歩行者優先空間の再構築を予定している。また、現在進められている鉄道連続立体交差事業及び大分駅南土地区画整理事業に伴って、鉄道によって分断されていた南北市街地が一体化するとともに、中央通を南に延伸する形で幅員 100m の緑豊かなシンボルロードが整備されることになる。

これらにより、南北市街地が一体化した中心市街地の中央部分を中央通りからシンボルロードへと結節する都心南北軸が形成されることになる。

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、南側は複合文化交流施設をはじめとする都市機能や街なか居住機能の集積が予定されている大分駅南土地区画整理事業区域、そして東側及び西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 145ha を範囲とする。

(区域図)



[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（145ha）は、大分市域（501.25 k m²）の0.3%に過ぎないが、大分市小売業の商店街数の41%、事業所数の42%、従業者数の36%、年間商品販売額の40%、売場面積の33%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" data-bbox="502 627 1428 929"> <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>32</td> <td>41%</td> </tr> <tr> <td>事業所数</td> <td>517</td> <td>1,244</td> <td>42%</td> </tr> <tr> <td>従業者数(人)</td> <td>3,962</td> <td>10,889</td> <td>36%</td> </tr> <tr> <td>年間商品販売額(百万円)</td> <td>85,490</td> <td>213,606</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>売場面積(m²)</td> <td>98,399</td> <td>295,369</td> <td>33%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(資料：H16 商業統計/立地環境特性格データ)</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(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)、医療福祉機能など、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、経済の中心であり続けている。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	32	41%	事業所数	517	1,244	42%	従業者数(人)	3,962	10,889	36%	年間商品販売額(百万円)	85,490	213,606	40%	売場面積(m ²)	98,399	295,369	33%
	中心市街地(A)	大分市(B)	対市シェア(A/B)																						
商店街数	13	32	41%																						
事業所数	517	1,244	42%																						
従業者数(人)	3,962	10,889	36%																						
年間商品販売額(百万円)	85,490	213,606	40%																						
売場面積(m ²)	98,399	295,369	33%																						

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16年の水準は、事業所数で89%、従業者数で93%、年間商品販売額で81%、売場面積で87%の水準までそれぞれ下落している。

■当該市街地における小売業の動向

	平成14年(A)	平成16年(B)	水準(B/A)
事業所数	578	517	89%
従業者数(人)	4,274	3,962	93%
年間商品販売額(百万円)	105,596	85,490	81%
売場面積(m ²)	113,051	98,399	87%

(資料：各年商業統計/立地環境特性格別データ)

○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18年の歩行者通行量は73%の水準まで落ち込んでおり、6年間で27%減少している。

■歩行者通行量の推移

	平成12年	平成14年	平成16年	平成18年	H18/H12
金曜	185,454	168,499	153,610	156,181	84%
土曜	237,470	187,398	176,604	162,760	69%
日曜	234,437	187,621	172,498	164,073	70%
合計	657,361	543,518	502,712	483,014	73%

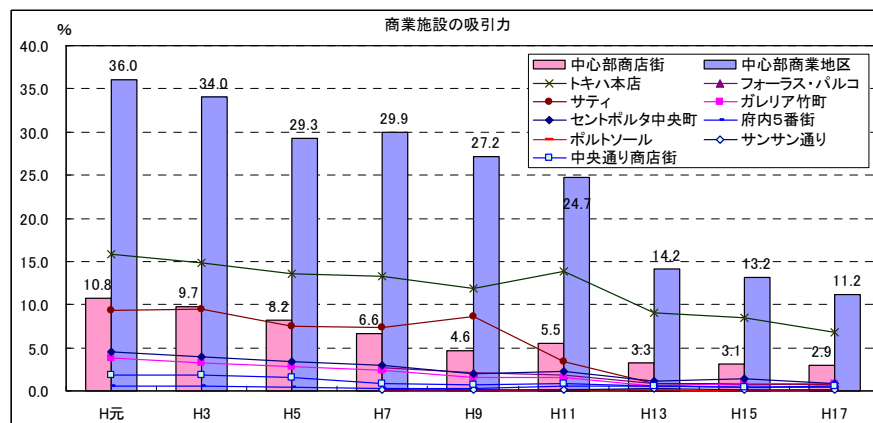
(資料：各年大分市中心部における通行量調査)

○中心市街地の商業施設の吸引力が減少している

中心市街地における全ての施設で減少傾向にあり、中心部商店街では平日で2.9%、中心部商業地区では11.2%まで低下している。

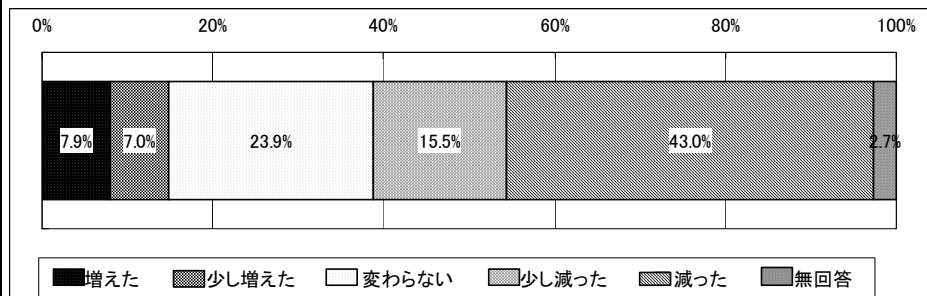
■中心市街地の商業施設の吸引力(再掲)

(資料：大分市商圏における消費者購買実態調査)



○市民の中心市街地離れが進んでいる

市民アンケート調査結果より、5年程度以前と比較した場合の中心市街地へ行く頻度の増減について見ると、「増えた」と「少し増えた」を合わせた増加層が14.9%であるのに対して、「減った」と「少し減った」を合わせた減少層が58.5%と約6割を占めており、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：市民アンケート調査平成19年10月)

○空地や平面駐車場などの低未利用地が増加している

本市では、平成7年に面積約17ha（中心市街地に占める割合は11.8%）であった低未利用地は、平成12年には約21ha（同14.5%）、平成19年には約25ha（同17.3%）と着実に増加しており、中心市街地内の賑わいを損なう低未利用地が散見される状態となっている。

■低未利用地の動向

	平成7年	平成12年	平成19年	H7→H19
空き地	55,647㎡	76,296㎡	123,765㎡	122.4%増
平面駐車場	107,314㎡	123,406㎡	117,511㎡	9.5%増
立体駐車場	7,430㎡	10,161㎡	9,379㎡	26.2%増
合計	170,391㎡	209,863㎡	250,655㎡	47.1%増
占有率	11.8%	14.5%	17.3%	5.5pt 増

(資料：各年住宅地図から図上計測)

以上のように、当該市街地は、低未利用地が増加し、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し、多くの市民の活動に中心市街地離れの傾向が見られるなど、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。

<p>第3号要件</p> <p>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>○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</p> <p>本市は平成17年1月1日に佐賀関町及び野津原町と合併し、当該市街地は、これら合併地区の中心市街地としての役割も担うことになった。</p> <p>また、買回り品の大分市への流出率が50%を超える大分商圏は周辺7市町村に及び（H14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。</p> <p>○全市的な主要課題となっている中心市街地の活性化</p> <p>大分県都市計画区域マスタープラン（平成15年度策定）では、大分地区を、「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、さらには東九州の中核たるにふさわしい規模、質を備えた商業業務中核都心を形成することが期待される地区」としてしている。</p> <p>また、中心部は、大分市都市計画マスタープラン（平成16年度）では、広域都市連携図による、「広域都心」として、また広域都心構造図として、「駅北商業業務中核都心」、「駅南情報文化新都心」と位置づけ、県都中核市にふさわしい中心市街地の再構築による都市機能の集積と環境負荷の小さいコンパクトな都市づくりを都市像として掲げている。</p> <p>広域都心は、大分県および東九州の政治・経済・文化・交通などの拠点として重要な役割を担い、県都・中核市にふさわしい中枢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こととしている。</p> <p>○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</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、県都として全县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>○広域的な公共交通ネットワークの拠点</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位の乗車人員を誇っている（平成17年度）。</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>
--	--

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。

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。

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。