22 街区・54 街区利活用に関する提言

令和8年11月19日

22 街区・54 街区利活用方針検討委員会

目次

【はじめに】..... 1

【利活用の方向性】..... 2

【導入機能の方向性】..... 4

【全体で配慮すべき事項】..... 6

【参考資料】..... 7

【はじめに】

JR 大分駅東側の 22 街区・54 街区は、大分駅南土地区画整理事業の実施に伴い生まれた大規模公有地であり、駅前広場の供用開始にあわせて、路線バスや貸切バス、タクシー等の待機・駐車場所として、10 年以上にわたり暫定的な土地利用が行われてきました。

この公有地の活用については、平成31年3月に「中心市街地公有地利活用基本構想」を策定し、令和元年に民間アイデア募集を実施するなど、利活用の方向性を検討してきましたが、新型コロナウィルス感染症拡大以降の社会経済情勢の変化等を踏まえ、より実現性の高い土地利用を目指し、令和7年度にあらためて民間アイデア募集を実施しました。

本委員会では、令和7年度に実施した民間アイデア募集で提案された内容を踏まえ、大分市の人口動態や産業構造、公共施設の立地状況など各種データの分析等を行い、市の現状や課題等を整理し、さらに若者ワークショップ、市民シンポジウム、市民アンケートの結果などの市民意向や市場調査による事業実現性を加味するなかで、22 街区・54 街区に求められる役割や機能等について検討を進めてきました。

本書は、大分市が 22 街区・54 街区の利活用方針を策定するにあたり、市の特徴や強みを生かした「大分市らしい」未来志向の利活用が図られることを期待し、必要な提言を行うものであります。

近い将来に発生が予想される大規模地震や近年頻発・激甚化する風水害など、都市を取り巻く環境の変化が著しく、また、急速に進む人口減少、少子高齢化や経済情勢の変化など、大分市を取り巻く環境が一層厳しくなることが予想されるなかではありますが、本公有地の有効かつ効率的な活用を図ることで、おおいたに暮らす人々が将来にわたり、このまちを誇り、愛着をもち、誰もが幸せを実感できるよう、この提言が生かされることを希望します。

【利活用の方向性】

大分市の人口動態、産業構造、交通や観光を取り巻く状況に加えて、中心部の商業施設や公共施設等の立地、都市基盤の整備状況など各種データの分析を通じて、市の現状や課題等を整理するとともに、若者ワークショップや市民アンケート等において市民意向を聞き取るなかで、22 街区・54 街区の利活用の方向性について検討を行いました。その結果を踏まえ、以下の通り提言を行います。

（1） まち全体に「回遊」と「経済効果」をもたらす まちの核となる機能を配置

- 22 街区・54街区においては、集客機能をしっかりと高めていくことが重要である。
  そして、その人の流れをまち全体の経済効果につなげていくことができるかが鍵となる。
- 多くの人が集まる施設をどこに配置すべきか、施設の利用者がどのようにまちに流れていくか、まちとの関わりのなかで、22街区と54街区のそれぞれの役割を具体化することが重要である。
- 54街区東側に位置する線路敷ボードウォーク広場や大友氏館跡歴史公園との関係を考慮し、エリアを広く見るなかで、各街区の役割、歩行者動線等について検討を行うことが必要である。
- 市外からの来訪者と市民の動線について、それぞれの目的を考慮したわかりやすい動線等の検討を行うことが必要である。
- 鉄道やバス等を利用する施設来訪者にとって利便性が高く、分かりやすい動線を確保するとともに、自家用車によるアクセスを想定し、適切な機能配置や誘導方法等について検討を行うことが必要である。

（2） 本市の「特徴」「強み」を生かした 「大分市ならでは」のまちづくりへの貢献

- 大分市の都市構造やまちの個性を強みとしてしっかりと認識し、まちづくりの土台となるところを作っていくことが重要である。
- 市民がより豊かになること、市外からの来訪者に高い満足を提供すること、その両方が重なる部分を目指していくことが重要である。
- 大分市の強みである製造業などの産業やビジネス需要、コンパクトなまちなかなど、「大分市らしさ」を磨き上げていくことが重要である。
- 駅と商店街とビジネス街が1km四方に集まっていることは、他都市と比較して、大分市の際立った強みであり、これらが繋がることで回遊に拡がりが生まれる可能性がある。

（3） コミュニティの場の創出など、個人を取り巻く環境の充実

・ コミュニティの場の創出については、子ども、若者、高齢者、単身世帯など、多様な世代を対象として価値を見出していくことが重要である。
・ 市民や来訪者が、気軽に立ち寄り、交流できる快適な環境づくりが必要である。
・ 障がいの有無に関わらず、誰もが安心して出かけたくなる環境づくりが必要である。

（4） 22街区・54街区の利活用を通じて、まちのアップデートを促す

・ 大分市のまちの将来を見据えて、都市機能を洗練、発展、継承していく、未来志向の利活用を図ることが重要である。
・ 新たに整備する機能と既存の都市機能をしっかりと確認し、評価して、重要なところは拡充する、必要性が低いところは見直しを含めて検討していくことが必要である。

（5） 昨今の災害を踏まえた中心部の防災機能の拡充

・ 昨今の災害の状況を踏まえ、近い将来に発生する可能性が高い大規模地震への備えを期待する。
・ 大規模地震の発生や台風等の浸水被害等により、鉄道やバス等の公共交通機関が運休することで、駅周辺に帰宅困難者が集まる可能性があり、その対策を期待する。

【導入機能の方向性】

前述の利活用の方向性を踏まえ、整理した市の現状や課題、市民意向などに加えて民間事業者へのヒアリングによる市場調査や他都市事例調査等を行い、本市における事業実現性を考慮するなかで、22 街区・54 街区に導入する機能イメージ等について検討を行いました。その結果を踏まえ、導入が望ましい機能として、以下の通り提言を行います。

また、今後の検討や事業者の公募にあたっては、行政が負担可能な範囲、民間事業者に期待する範囲など、公民の役割分担の明確化が重要です。

機能イメージ① ： MICE※施設（平土間型多目的ホール）

- 大分都市広域圏域を含む幅広い利用者を誘引する広域的な施設として、多くの来訪者を受け入れ、MICE、コンサート、スポーツ、イベントなど様々な催事に対応可能な数千席を備えた平土間型多目的ホール。
- MICE 誘致に向けては、大分県を含む組織体制の構築や施設所管部局の人材の育成、民間施設との連携等を強化するなかで、稼働率の向上を図ることが重要である。
- 大分市の強みである製造業などの産業やコンパクトなまちなかを生かし、周辺類似施設等との役割分担や機能連携を図るなかで、まち全体で来訪者を迎え入れる仕組み作りが必要である。
- 施設の整備、所有及び維持管理・運営は、民間の経営・技術能力を活用し、公民が連携し、効率的かつ効果的に行うことが必要である。
- 大分国際車いすマラソンの開催実績等を踏まえ、大分市らしさを生かし、パラスポーツの利用等に配慮した機能の整備を期待する。
- 大規模災害時において、市民等の生命、身体を守るための一時的な滞在施設としての役割を担うことを期待する。

※ MICEとは、企業等の会議（Meeting）、企業等の行う報奨・研修旅行（インセンティブ旅行）（IncentiveTravel）、国際機関・団体、学会等が行う国際会議（Convention）、展示会・見本市、イベント（Exhibition/Event）の頭文字であり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称。

機能イメージ② ： ホテル

- 県都の玄関口にふさわしい品格を備え、施設利用者に上質な滞在体験を提供する。
- 来訪者の滞在の拠点となるとともに、ホテルの顔となるダイニングなど人生の節目となる特別な晴れの日を彩る空間となることを期待する。
- MICE 施設や広場等との連携や、まち全体への波及効果の創出を期待する。

機能イメージ③ ： 交通結節機能

- 22街区・54街区が有する公共的価値を踏まえながら、社会経済情勢の変化等に対応した適正な機能・規模とすることが重要である。
- 既存の公共交通を中心とした交通結節機能は、22街区・54街区に限定せず、近隣公有地等の活用を含めた機能分散を検討しつつ、公共交通利用者の利便性確保を図ることが必要である。
- 施設整備後の利用にあたっては、受益者負担の原則や持続可能な財政基盤の確立などの観点から、適切な費用負担が必要である。
- 空飛ぶクルマや自動運転、BRT※、東九州新幹線など、将来的な交通環境の変化も注視する必要がある。

※ BRT（Bus Rapid Transit：バス高速輸送システム）とは、連節バス、PTPS（Public Transportation Priority Systems：公共車両優先システム）、バス専用道、バス専用通行帯等を組み合わせることで、定時性の確保、速達性の向上や輸送能力の増大を可能とする機能を備えたバスシステムのこと。

機能イメージ④ ： 遊びと学びの体験機能

- 大分都市広域圏域を含む幅広い利用者を誘引する広域的な施設として、遊びを入口に、発見・体験・創造・学びへとつながる機会の提供を期待する。
- 民間事業者のアイデアやノウハウを生かした質の高いサービスの提供、地元企業や教育機関との連携等を通じて、子ども、若者、高齢者など多世代が交流する機会の創出を期待する。
- MICE 施設や広場等との連携による相乗効果を期待する。

機能イメージ⑤ ： 広場等

- 市民、来訪者が気軽に立ち寄り、滞留できる快適性及び利便性の高い場所。
- 集めた賑わいをまちに繋ぎ、広げる空間になるとともに、大規模災害時において市民等の生命、身体を守るための一時的な滞在施設としての役割を担うことを期待する。

【全体で配慮すべき事項】

＜駅やまちとの連続性に配慮した動線の確保＞

・ 大分駅利用者にとって利便性が高く、安全で分かりやすい動線等の確保が重要である。
・ 大分駅周辺から既成市街地及び周辺観光施設等への人流を創出し、中心部全体の活性化を図ることが重要である。

＜その他＞

・ 周辺駐車場との連携やわかりやすい駐車場への誘導方法など、効果的な駐車場のあり方について検討を行うことが必要である。
・ まちなか居住や業務機能の集積による将来における暮らしやすさや働きやすさの確保など、持続可能なまちづくりに向けた視点が必要である。
・ 若者ワークショップの結果や市民アンケート等を踏まえると、市民が気軽に立ち寄り、利用できるまちの居場所となる機能の導入が期待されている。

【参考資料】

利活用方針検討委員会における検討の経過

令和8年 5月 28 日	第1回 利活用方針検討委員会 （1） これまでの取組、経過等について （2） 令和7年度 民間アイデア募集の結果について （3） 利活用方針策定に向けた取組、スケジュールについて
令和8年 6月27日 ※台風接近により書面開催に変更	若者ワークショップ ① 大分市中心部のこれまでの都市づくりの経過や現状の取組等についての勉強会を開催しました。
令和8年 7月11日	若者ワークショップ ② 「22・54 街区を含むまちなか」で、どのように過ごしたいか、 4 つのグループ（若手経営者、子育て世代、県外出身者・U/I ターン者、大学生等）に分かれて意見を出し合いました。
令和8年 8月 2日	市民シンポジウム テーマ ：「22・54」からはじまり、ひろがる まちなかを考える ～中心市街地全体で描く、公民が連携したまちづくり～ 市民アンケート テーマ ：「22 街区・54街区での過ごし方」について
令和8年 8月28日	第2回 利活用方針検討委員会 （1） 若者ワークショップ、市民シンポジウム等の開催報告 （2） データから見る本市の現状と課題等について （3） 22街区・54街区利活用の方向性について （4） 公共交通の現状、必要な交通施設の規模等について
令和8年10月22日	第3回 利活用方針検討委員会 （1） 22街区・54街区利活用 市場調査結果報告 （コンベンション施設及びホテルの市場ニーズ等） （2） 大分市のポジションに近い都市における事例調査結果 （3） 22街区・54街区に導入する機能等について
令和8年11月 6日	第4回 利活用方針検討委員会 ・ 22 街区・54街区利活用に関する提言（案）について

22街区・54街区利活用方針検討委員会 委員名簿

氏　　名	所　　属	分　　野	
〔学識経験者〕 ※五十音順			
黒瀬　武史	九州大学　人間環境学研究院 都市・建築学部門　教授	公民連携	
吉村　充功	日本文理大学　副学長・工学部　教授	交通	
李　燕	立命館アジア太平洋大学 サステイナビリティ観光学部　教授	都市計画	副委員長
渡邊　博子	大分大学　理事・副学長	経済	委員長
〔市の職員〕			
正池　功	大分市　企画部長		
橋本　陽嗣	大分市　都市計画部長		

＜本提言書に関するお問い合わせについて＞

提言内容に関する質問、または取材の依頼等がございます場合は、委員個人への直接の連絡はお控えいただき、下記事務局（お問い合わせ先）まで連絡くださいますようお願いいたします。

お問い合わせ先

大分市 都市計画部 都市計画課 計画調整担当班
メール ： tokei4@city.oita.oita.jp
電 話 ： 097-537-5967