

22街区・54街区 利活用に関する民間アイデア募集の
提案概要について

(受付順)

提案概要書

【4つのテーマ】利活用の方向性（公募要項 P5～）
 i. 最先端の知識や技術、文化、エンタメの享受と創造の場
 ii. 子ども、若者があつまり、交流し、成長する多彩な空間
 iii. 多様な暮らし方、アップデートされたライフスタイル表現の場所
 iv. 来訪者を受け入れ、滞在・滞留・交流から回遊・収益をつなく出発点

■ 提案書受付 12団体 / 辞退 7団体（参加表明 19団体の内）

受付番号	上段:タイトル 下段:22街区・54街区を基点に想像されるストーリー	選択テーマ	施設概要
A	OITA CROSS GREENS ・都市軸の伸張/強化による 県都にふさわしい中心市街地の形成	i, ii, iii, iv	商業、駐車場、ホテル、TV局、学校、共同住宅等
B	well-becoming with おおいた OITA LOOP～めぐり、つながり、育つまち～ ・駅周辺(GATEWAY PARK)と城址公園・県・市庁周辺 FUNAI PARK の2つの拠点機能を強化し、それらをつなぐ回遊ネットワークを充実させることで まちなかの回遊促進を目指す 。 ・上記の段階的な整備に合わせ、まちなかの既存のコミュニティや公共空間の再生、活性化を図り、まちなか全体の活性化へつなげる。	iii	利便施設(温浴、軽飲食、物販)、オフィス、共創機能(オフィスラウンジ)、県庁機能(フードホール、ギャラリー)、広場等
C	OITA みらい共創環 ・駅周辺のにぎわいを両街区に取り入れながら、 多様性のある新たなにぎわいを創出 することで、駅周辺のにぎわいがつながり、相乗的に拡張する仕組みを想定	ii	にぎわい、交流、くらし機能
D	大分駅前 Base Point PROJECT ・大分市が 県都として 、また東九州の拠点都市として 大きな存在感を持続させるための課題解決に大きな役割を果たす ステージになる。 ・多くの市民や観光客等が、「にぎわい」「交流」「安全・安心」「情報発信」の拠点である本施設を訪れ、「わくわく感」「満足感」「安心感」を体感し、更なる来訪者や人口の増加につなげていく。	i, ii, iii, iv	ハイクラスビジネスホテル、展示・交流施設、事務所、店舗、教育文化施設、集合住宅、駐車場等
E	身の丈にあった交通と商業の複合拠点 ・「駅から街へ、街から地域へ」人と情報がつながる拠点。 ・地域住民・観光客・ビジネス客が自然に集まり、交流・消費・移動がシームレスに行える環境	iii, iv	複合商業施設(飲食、物販)、立体駐車場等
F	県都の玄関口として賑わいを市街地全体に波及させると共に、市民のウェルビーイングを実現するまちづくり ・ 来訪者は交通結節機能にて来訪し、複合施設に滞在しながら、既成市街地へ回遊し賑わいを波及 ・ 市民は、職住近接による利便性の高い都心居住を実現しながら、地域イベント等を通じてコミュニティを形成 。また、教育機能では、子の好奇心を育み地域産業に触れる機会を提供する事で、次世代を担う人材を育成	ii, iii, iv	教育機能、生活利便機能、居住機能
G	おおいた かなめテラス ・ 市民にとっての“日常的に立ち寄りやすい場所”“立ち寄るたびに気付きを得られる場所” となることを目指し、多様な世代が集まり、各々の時間を過ごすことのできる空間を整備する。 ・また、 ハードの整備のみではなく産官学連携のエリアマネジメント組織の運営を行う ことで、新たな取り組みを本街区起点で大分全体に発信していく。 ・併せて交通結節機能の強化により、来街者の流入も促し、更なるイノベーションを誘発する。	i, ii, iii, iv	飲食、物販、ローカルリソースミュージアム、広場、利便施設、住宅機能、駐車場等
H	街の魅力を最大化させる “チャージスポット” ・ 心身の充電(チャージ)の場 として気軽かつ継続的に利用され、利用後に次の活動へ活力をもたらす。	i, ii, iii, iv	温浴、スポーツ、文化体験、ホテル、オフィス、分譲住宅、公園等
I	大分市民の生活の質を高める「医・触・充」の拠点整備 ・健康寿命が延伸した大分市民によるコミュニティ醸成および市街地の賑わい創出 ・働く場の創出による子育て世帯を中心とした若年層の定住促進 ・ウォーカーシティおよびスマートシティ推進によるウェルビーイングシティの実現	i, ii, iii, iv	多目的ホール、図書館、医療施設、健康増進施設、業務施設、分譲住宅、駐車場等
J	おおいた まちなか社 テラス ・大分市内はもとより、 県内各地から子ども達が訪れ、まちなみ散策・遊び・学び・飲食で過ごす 場に。 ・54 街区は、民間による維持管理が行われ、美しい賑わいの場であり、これを官民で持続していく。 ・ 「おおいたのまちの価値を高める」ことが可能な場 として、存在感のある、まちに欠く事の出来ない場。	i, ii, iii, iv	公園、広場、空中回廊、自然体験施設、カフェ、コワーキングスペース、公会堂等
K	BPRO=beach proximity oita(大分のビーチ近接性) ～砂が紡ぐ、すべての人の幸福と健康のウェルビーイング拠点～ ・一日を通じて、市民と来訪者が砂浜広場・砂浴・砂上スポーツ・砂の美術館・発達支援・インターナショナルプリスクールなどを利用し、朝の健康づくり、昼の交流と学び、夕方の癒し、夜のナイトビーチイベントへつながるライフストーリーを描く。 ・この連続的な体験により、健康寿命の延伸、社会包摂、地域経済活性化、「大分＝温泉＋砂」という新たな都市ブランドを創出する。	i, ii, iii, iv	砂上スポーツコート、砂湯・砂風呂ウェルネス施設、砂浜広場・カフェ・物販、砂アートスタジオ、砂の美術館、子ども発達支援・感覚統合ゾーン、インターナショナルプリスクール等
L	おおいた commonsステーション ・ついで…ではなく、目的になる場所。賑わいは 新たなイベント開催など市民生活に彩りをもたらす 。 ・施設には日々利用できるコンテンツもあるので市民のQOLも向上。子ども向けの施設は教育の一環で利用してもらうことで 子育て世代の定着に寄与 していく。 誰もが集い、つながる“みんなの場所” になっていく。	i, ii, iii, iv	アリーナ、サブカル施設、温浴施設、職業体験施設、IP×テーマパーク、科学館等

提案のタイトル	選択テーマ(複数選択可)
OITA CROSS GREENS	i ・ ii ・ iii ・ iv
(1) 中心市街地全体(検討対象エリア)に係る提案	
◎ 22街区・54街区が将来に向けて果たしていく役割・機能等 ● JR 大分駅の都市核を拡張/構築 ・大分の玄関口としての顔の形成 ・多世代・多機能の融合 ・緑と都市の融合	
◎ 22 街区・54 街区を基点に想像されるストーリー ・都市軸の伸展/強化による県都にふさわしい中心市街地の形成	
● 中心市街地全体の魅力向上に資するアイデア	
(2) 22街区・54街区全体に係る提案	
◎ 22 街区・54街区全体の活用の考え方やイメージ (コンセプト等) ・大分駅周辺の緑を伸展し、「みどり」による「面」としての顔づくり ・大分駅との連続性に配慮し駅前のにぎわいを周辺に伸展 ・周辺との調和を軸とした県都の玄関口にふさわしい景観の形成	
◎ 土地利用の考え方、ゾーニング ・22街区は交通結節機能施設の配置を勘案し、大分市のゲートウェイと位置づけ宿泊・商業機能を集約 ・54街区は学び・情報発信(TV局)・居住を配置。にぎわいと落ち着きが共存できるゾーニングを形成	
◎ 土地・建物の権利形態、事業スキーム等 ・市有地(54街区)と22街区公共施設を等価交換し、交通広場建設のコスト削減に加え、市有地活用による土地代、民間施設整備による土地と建物に係る固定資産税と都市計画税による歳入を確保することで、財政効果を最大化	
(3) 22街区・54街区の各要素に係る提案	
① 交通結節機能	
◎ 施設の概要 (機能、規模、配置、仕様等)	・22街区の1階に高速バス乗り場、貸切バス駐車場、路線バスの待機場、駅前広場への駐車場を確保した交通広場を配置し歩行者の安全性とスムーズな運航に配慮した合理的な仕様
◎ 整備・管理運営主体	・整備主体:SPC ・管理運営主体:大分市さま
② 導入施設 (民間施設の概要等を含む)	
◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)	・22街区: 交通機能・駐車場・商業・ホテル、約 52,300 m ² 、17 階建 ・54街区-1: 商業・駐車場・TV局・学校等、約 42,700 m ² 、10階建 ・54街区-2: 共同住宅(分譲)、約32,400 m ² 、29階建
◎ 整備・管理運営主体	・整備主体: SPC ・管理運営主体: SPC
③ 空間構成等	
◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)	・22街区: 1階(交通機能)・2-3階(商業:5,600m ²)・4-5階(駐車場:約 12,000 m ²)・7階-17階(ホテル:約 19,000m ²) ・54街区-1: 1-2階(商業:4,900 m ²)・3-4階(駐車場:約 11,000 m ²)・6-7階(TV局:約 8,800 m ²)・8-10階(学校:約 7,000 m ²) ・54街区-2: 共同住宅(分譲)
◎ 整備・管理運営主体	・整備主体:SPC ・管理運営主体:SPC

JR 大分駅の都市核を拡張 / 構築

都市軸の伸展 / 強化による県都にふさわしい
中心市街地の形成

課題 1. 地域コミュニティの活性化
課題 2. 中心市街地のにぎわい向上

→ 多機能の融合による
文化・情報の発信拠点

thema I. 最先端の知識や
技術、文化、エンタメの教授と創造の場

課題 3. コンパクトで持続可能なまちづくり

→ 多世代の融合による
交流拠点

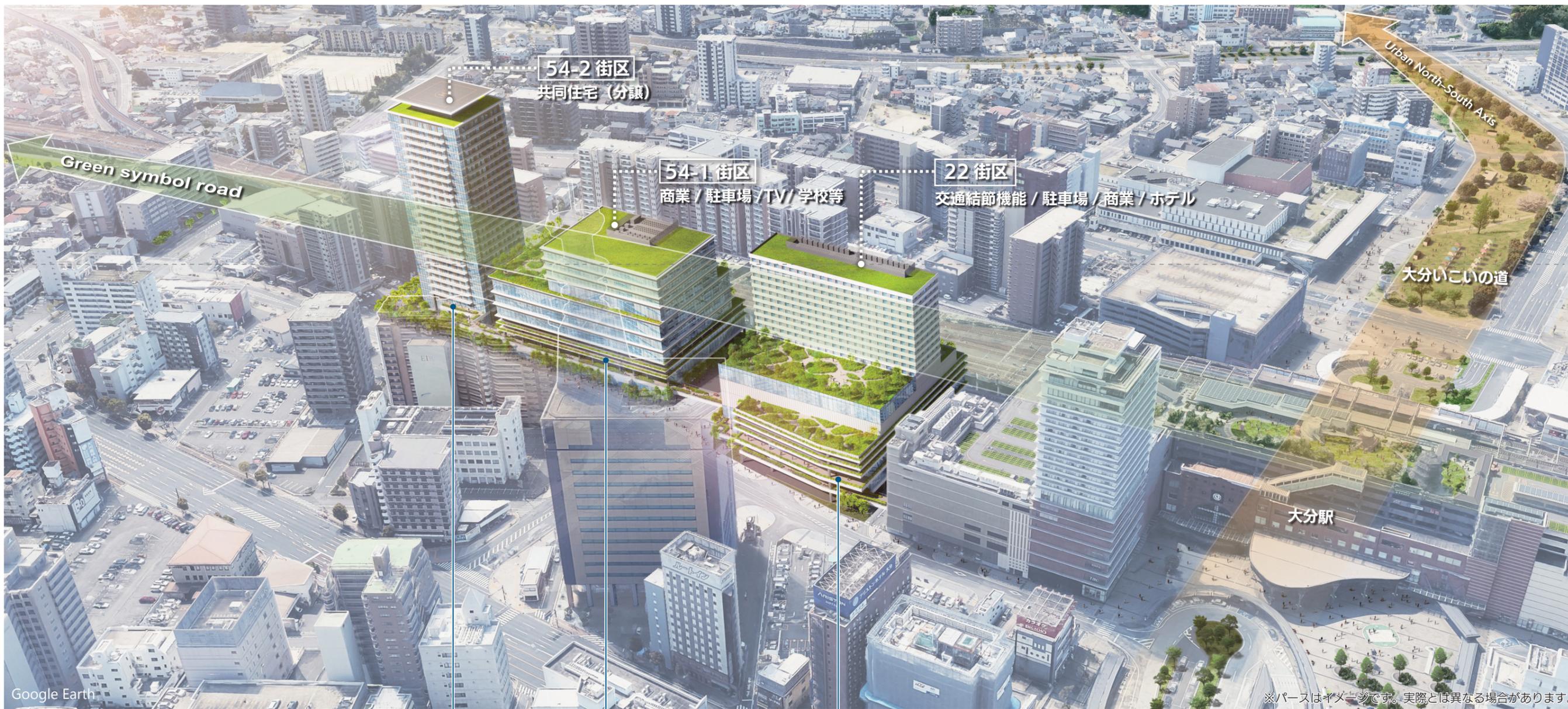
thema II. 子ども、若者があつまり、交流し、成長する多彩な空間
thema III. 多様な暮らし方、アップデートされたライフスタイル実現の場所

課題 4. 都市拠点の形成を支える公共交通ネットワークの強化
課題 5. 人にやさしく美しい都市空間の形成

→ みどりの創出による
ウォーカブル拠点

thema IV. 来訪者を受け入れ、
滞在・滞留・交流から回遊・収益をつなぐ出発点

OITA CROSS GREENS
にぎわいと GREENS がクロスする「大分ブランド」の形成



54-2 街区 | OITA CROSS GREENS **_Residence**
多様・多世代の居住プラットフォーム
規模 / 延べ面積 : 29 階建 / 約 32,400 m²
共同住宅 (分譲)



54-1 街区 | OITA CROSS GREENS **_Culture**
『創る・育む』文化拠点
規模 / 延べ面積 : 10 階建 / 約 42,700 m²
商業 | 駐車場 | TV局 | 学校等



22 街区 | OITA CROSS GREENS **_Hub**
『迎える』大分と広域を結ぶ結節拠点
規模 / 延べ面積 : 17 階建 / 約 52,300 m²
交通結節機能 | 駐車場 | 商業 | ホテル



※ 本企画書には、著作権法に定める「検討の過程における利用」として一部著作権者への許可を得ていない著作物が含まれています。
本企画書は社内検討用資料としての使用を前提としており、それ以外の目的で使用した場合、当社は責任を負いかねますので、ご了承願います。

提案のタイトル	選択テーマ(複数選択可)				
well-becoming with おおいた	iii.様々な人々が集まる場				
(1) 中心市街地全体(検討対象エリア)に係る提案					
<p>◎ 22 街区・54 街区が将来に向けて果たしていく役割・機能等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大分のゲートウェイとなる新たな拠点を創出する。 ・広域行政を担う県庁の本館機能を駅に近い54街区へ移転し、22 街区と一体で官民協働して県都のゲートウェイ機能を高め、県内外の多様な出会い、交流の場を創出する。 ・みどり豊かな市民の日常の憩いの場を創出する。 					
<p>◎ 22街区・54街区を基点に想像されるストーリー</p> <p>OITA LOOP ~めぐり、つながり、育つまち~</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺(GATEWAY PARK)と城址公園・県・市庁周辺(FUNAI PARK)の2つの拠点機能を強化し、それらをつなぐ回遊ネットワークを充実させることでまちなかの回遊促進を目指す。 ・上記の段階的な整備に合わせ、まちなかの既存のコミュニティや公共空間の再生、活性化を図り、まちなか全体の活性化へつなげる。 					
<p>● 中心市街地全体の魅力向上に資するアイデア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・城址公園と府内町をつなぐ場所に立地し、建築的価値の高い県庁本館を、県と民間事業者によりアダプティブリユース(適応型再利用)し、城址公園再生と合わせ、府内町・荷揚町エリアの活性化を図る。 					
(2) 22街区・54街区全体に係る提案					
<p>◎ 22街区・54街区全体の活用の考え方やイメージ (コンセプト等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・両街区に連続するみどり豊かな広場やテラスを整備し、市民が憩う大分の新たな象徴空間を創出する。 ・鉄道、高速バス等の広域交通、広域行政を担う県庁が結集する強みを活かした県内外の出会い、交流の場づくりを官民協働して行い、まちなかへ活力を波及させる。 					
<p>◎ 土地利用の考え方、ゾーニング</p> <ul style="list-style-type: none"> ・22街区のテラスと54街区の広場を一体的に整備、活用する。 ・テラス、広場、路面等を介し、利便、共創、交流機能が相互につながり、出会いを促すよう計画する。 ・バスターミナルは、運行機動力を保つワンフロアとし、上階利便機能との一体利用で快適性を確保する。 					
<p>◎ 土地・建物の権利形態、事業スキーム等</p> <p>22 街区：事業用定期借地を想定。交通結節機能は民間事業者が整備し、市への当該床売却を想定。 土地 市(一部民間事業者へ借地)、建物 区分所有(交通結節機能は市、収益施設は民間事業者)。 54 街区：市県での土地売買を想定。県による庁舎建設、土地建物とも県所有。</p>					
(3) 22街区・54街区の各要素に係る提案					
<p>① 交通結節機能</p> <table border="1" data-bbox="188 1496 1481 1653"> <tr> <td data-bbox="188 1496 587 1576">◎ 施設の概要 (機能、規模、配置、仕様等)</td> <td data-bbox="587 1496 1481 1576">高速・貸切バス乗降場及び運営機能、路線バス・タクシー待機場 (1 階、約5千㎡) ※タクシー待機場を場外とできれば快適性は向上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 1576 587 1653">◎ 整備・管理運営主体</td> <td data-bbox="587 1576 1481 1653">整備主体：民間事業者 管理運営主体：市</td> </tr> </table>		◎ 施設の概要 (機能、規模、配置、仕様等)	高速・貸切バス乗降場及び運営機能、路線バス・タクシー待機場 (1 階、約5千㎡) ※タクシー待機場を場外とできれば快適性は向上	◎ 整備・管理運営主体	整備主体：民間事業者 管理運営主体：市
◎ 施設の概要 (機能、規模、配置、仕様等)	高速・貸切バス乗降場及び運営機能、路線バス・タクシー待機場 (1 階、約5千㎡) ※タクシー待機場を場外とできれば快適性は向上				
◎ 整備・管理運営主体	整備主体：民間事業者 管理運営主体：市				
<p>② 導入施設 (民間施設の概要等を含む)</p> <table border="1" data-bbox="188 1697 1481 1921"> <tr> <td data-bbox="188 1697 587 1845">◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)</td> <td data-bbox="587 1697 1481 1845">22 街区：1,2 階 利便機能(温浴、軽飲食、物販)、2,3 階 共創機能(オフィ斯拉ウンジ等)、4~10 階 オフィス、延床面積約 3 万㎡ 54 街区：1~10 階 県庁本館(1,2 階フードホール、ギャラリー等)、延床面積 約 3 万㎡</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 1845 587 1921">◎ 整備・管理運営主体</td> <td data-bbox="587 1845 1481 1921">22街区：(整備・管理運営主体)民間事業者 54街区：(整備・管理運営主体)県</td> </tr> </table>		◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)	22 街区：1,2 階 利便機能(温浴、軽飲食、物販)、2,3 階 共創機能(オフィ斯拉ウンジ等)、4~10 階 オフィス、延床面積約 3 万㎡ 54 街区：1~10 階 県庁本館(1,2 階フードホール、ギャラリー等)、延床面積 約 3 万㎡	◎ 整備・管理運営主体	22街区：(整備・管理運営主体)民間事業者 54街区：(整備・管理運営主体)県
◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)	22 街区：1,2 階 利便機能(温浴、軽飲食、物販)、2,3 階 共創機能(オフィ斯拉ウンジ等)、4~10 階 オフィス、延床面積約 3 万㎡ 54 街区：1~10 階 県庁本館(1,2 階フードホール、ギャラリー等)、延床面積 約 3 万㎡				
◎ 整備・管理運営主体	22街区：(整備・管理運営主体)民間事業者 54街区：(整備・管理運営主体)県				
<p>③ 空間構成等</p> <table border="1" data-bbox="188 1966 1481 2105"> <tr> <td data-bbox="188 1966 587 2047">◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)</td> <td data-bbox="587 1966 1481 2047">22 街区：2~4 階 屋上テラス 54 街区：1 階 県庁前広場</td> </tr> <tr> <td data-bbox="188 2047 587 2105">◎ 整備・管理運営主体</td> <td data-bbox="587 2047 1481 2105">22街区：(整備・管理運営主体)民間事業者 54街区：(整備・管理運営主体)県</td> </tr> </table>		◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)	22 街区：2~4 階 屋上テラス 54 街区：1 階 県庁前広場	◎ 整備・管理運営主体	22街区：(整備・管理運営主体)民間事業者 54街区：(整備・管理運営主体)県
◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)	22 街区：2~4 階 屋上テラス 54 街区：1 階 県庁前広場				
◎ 整備・管理運営主体	22街区：(整備・管理運営主体)民間事業者 54街区：(整備・管理運営主体)県				



大分駅東大規模公有地(22街区・54街区)利活用に関する民間アイデア募集

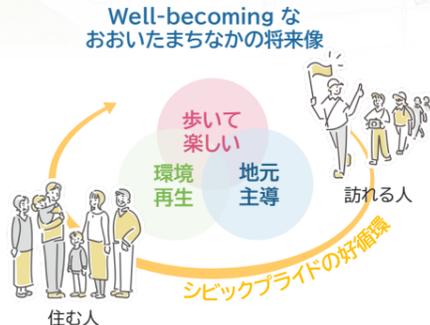
well - becoming with **おおいた**

ビジョン | 住む人も訪れる人も誇らしい、好循環が生まれるまち

成熟社会に求められるウェルビーイングの実現は、ひとりでは成しえず、個人と社会、ひいては地球環境との、良好な関係づくりが重要です。そのために、まちづくりに何ができるでしょうか？

歴史・文化の魅力が積層する大分県都の中心市街地では、多様な活動の創出と連鎖を通して、「住む人」の地域への誇りと信頼が、「訪れる人」にとっての魅力につながり、都市格向上につながるという、「シビックプライドの好循環」の創出が期待されます。

そうして、「ひとりひとりがおおいたと共にウェルビーイングになっていける」、<well-becoming>な将来像を提案します。

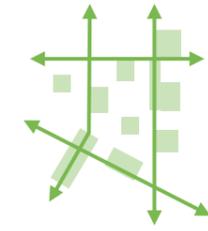


コンセプト | OITA LOOP ~めぐり、つながり、育つまちなか~

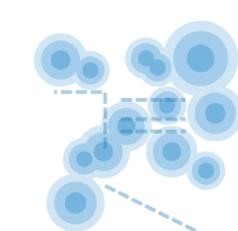
- ① めぐる | 2つの回遊拠点の創出
- ② つながる | みどりのネットワーク
- ③ そだつ | ストック活用とコミュニティ活性化



まちなかの両端に回遊の目的性を高める賑わい拠点を県庁本館機能の駅前移転を起点に創出し、歩いて楽しいまちへ



ストリートや低未利用地、既存の公園をみどりでつなぐことで、まちの骨格の回遊性、快適性を強化し環境再生型のまちへ



文化・歴史を継承しながら、まちなかの既存ストックや商店街、高架下などでの地元主導のまちづくりが連鎖するまちへ

※パースは現時点でのイメージであり、今後の検討等により変更の可能性があります。

提案のタイトル	選択テーマ(複数選択可)
OITA みらい 共創環	ii
(1) 中心市街地全体(検討対象エリア)に係る提案	
<p>◎ 22街区・54街区が将来に向けて果たしていく役割・機能等 県都の玄関口としての交通結節機能向上と、新たな都市機能の導入により、駅周辺のにぎわいをつなぎ、拡げる魅力ある「おおいた」のまちづくりを実現します。</p>	
<p>◎ 22街区・54街区を基点に想像されるストーリー 駅周辺のにぎわいを両街区に取り入れながら、多様性のある新たなにぎわいを創出することで、駅周辺のにぎわいがつながり、相乗的に拡張する仕組みを想定しています。</p>	
<p>● 中心市街地全体の魅力向上に資するアイデア 大分駅・駅前広場に近接した好立地を生かして新たな結節点として成熟し、中心市街地と共存共栄していくことが求められると考えます。新たな拠点となる両街区から、中心市街地や大友氏館跡、ボードウォーク広場等の周辺へ、まちのネットワークが拡張されることを目指します。</p>	
(2) 22街区・54街区全体に係る提案	
<p>◎ 22街区・54街区全体の活用の考え方やイメージ (コンセプト等) 両街区の「一体利用」を目指す計画とします。 周辺との関係性を考慮し、大分駅や隣接する JR おおいたシティとの連続性を強化するためにアクセス性を向上し、駅前のにぎわいを引き込むことができる動線整備を行います。</p>	
<p>◎ 土地利用の考え方、ゾーニング 両街区の「一体利用」を前提に、建物配置も一体感のある構成を目指します。 建物ボリュームを適切に配置し、動線をつなげることで、「一体利用」を実現します。</p>	
<p>◎ 土地・建物の権利形態、事業スキーム等 定期借地方式による借り受け(一部用途については売却)を希望します。</p>	
(3) 22街区・54街区の各要素に係る提案	
① 交通結節機能	
◎ 施設の概要 (機能、規模、配置、仕様等)	バス待機場を設置し、大分駅からの人の流れを受け止め、利用者の利便性に配慮した整備を行います。
◎ 整備・管理運営主体	整備主体:事業者 管理運営主体:従来通り
② 導入施設 (民間施設の概要等を含む)	
◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)	マスタープランや基本構想等の上位計画やエリア等の分析を紐解き、大分市内に不足する機能を導入し、多様性のあるまちづくりを推進します。
◎ 整備・管理運営主体	整備主体:事業者 管理運営主体:事業者・大分市
③ 空間構成等	
◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)	2つの街区を一体利用するため、2Fレベルへ「公共性の高い、広場のような人工地盤」を設けることを提案します。
◎ 整備・管理運営主体	整備主体:事業者 管理運営主体:事業者・大分市

OITA みらい 共創環

選択テーマii

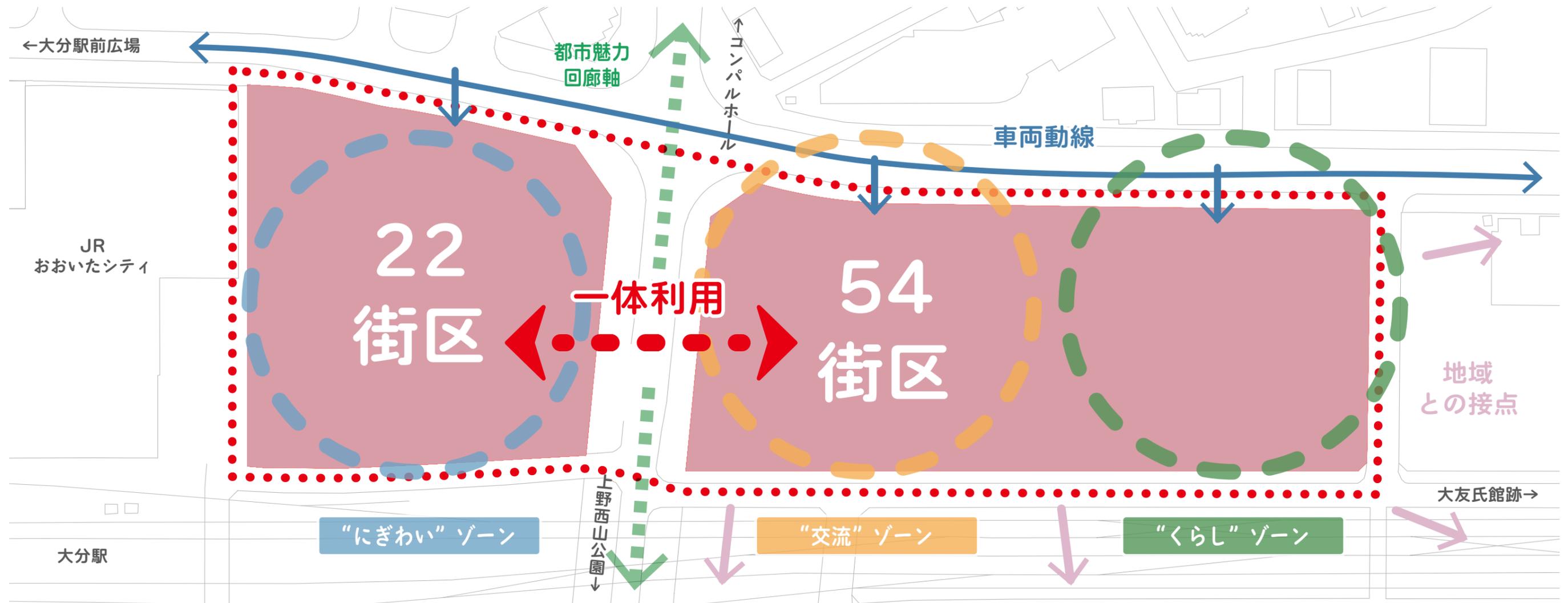
【(1)中心市街地全体に係る提案】

県都の玄関口としての交通結節機能向上と、新たな都市機能の導入により、駅周辺のにぎわいをつなぎ、拡げる魅力ある「おおいた」のまちづくりを実現します。

【(2)22・54街区全体活用に係る提案】

駅周辺のにぎわいを街区に取り入れる一方、多様性のある新たなにぎわいを創出することで、駅周辺のにぎわいがつながり、相乗的に拡張する仕組みをつくります。

子ども、若者があつまり、
交流し、成長する多彩な空間



【(3)22・54街区各要素に係る提案】

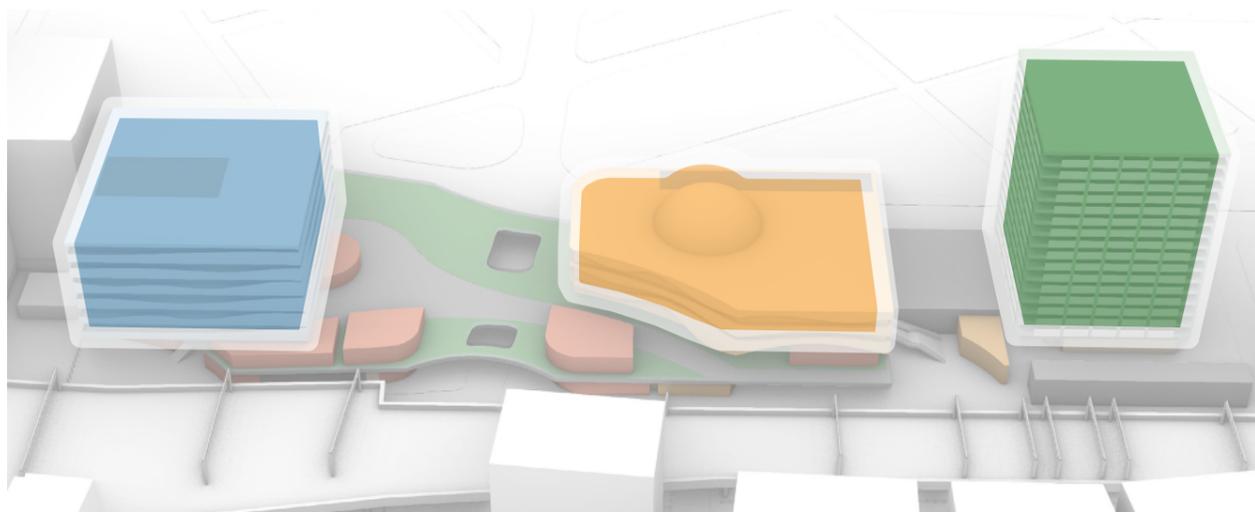
民間施設との合築などにより土地利用の効率化を図るとともに、利用者の利便性に配慮した整備を行います。新たな都市機能の導入により、既成市街地に相乗効果をもたらし、都心の魅力を進展します。

【事業計画など】

定期借地法による借り受け(一部用途については売却)を希望します。

【公共に求める事項】

公共の用に供する施設については、公共による区分所有を希望します。



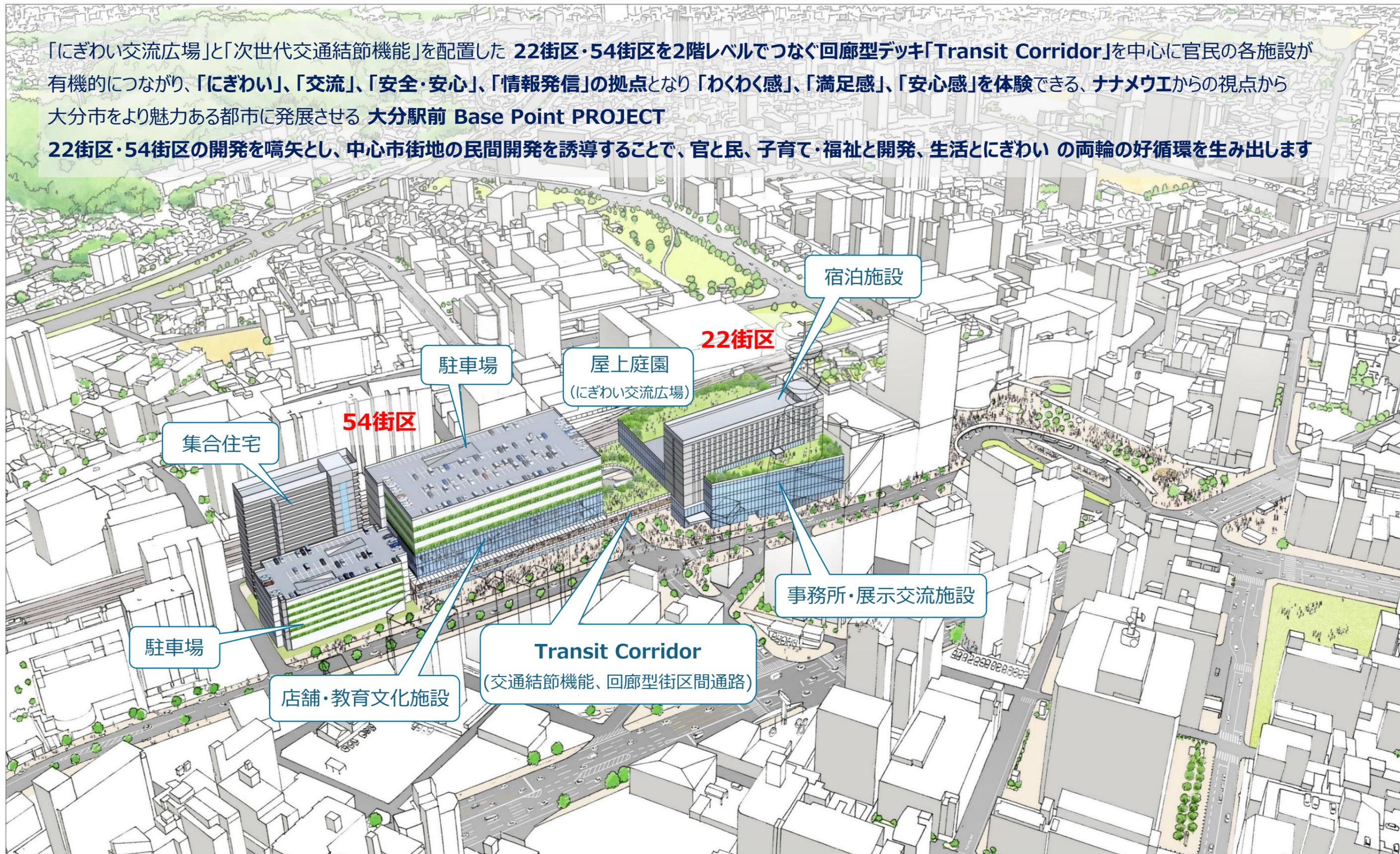
提案のタイトル	選択テーマ(複数選択可)
大分駅前 Base Point PROJECT	i、ii、iii、iv
(1) 中心市街地全体(検討対象エリア)に係る提案	
<p>◎ 22街区・54街区が将来に向けて果たしていく役割・機能等 大分駅前エリアは、国内外から多くの観光客を迎える大分の玄関口で、またビジネス、通勤・通学の多くの市民が行き交い、地域の商業施設とともににぎわいを形成する活動の起点。恵まれた立地と、ゆとりある開発が可能な規模を生かし「にぎわい」「交流」「安全・安心」「情報発信」の都市基盤としての役割・機能を果たす</p>	
<p>◎ 22街区・54街区を基点に想像されるストーリー 大分市が県都として、また東九州の拠点都市として大きな存在感を持ち続けるための課題解決に大きな役割を果たすステージになる。多くの市民や観光客等が、「にぎわい」「交流」「安全・安心」「情報発信」の拠点である本施設を訪れ、「わくわく感」「満足感」「安心感」を体感し、更なる来訪者や人口の増加につなげていく</p>	
<p>● 中心市街地全体の魅力向上に資するアイデア 安全・安心と環境貢献、賑わい創出等への取り組み:2Fレベルで両街区に跨るデッキを整備し、災害時には一時的な避難所や帰宅困難者を収容できるスペースにする。またデッキ屋上部などに緑化した広場を整備して本施設に入居する公民の事業者及び既存中心市街地の事業者と連携したイベント等を定期的で開催</p>	
(2) 22街区・54街区全体に係る提案	
<p>◎ 22街区・54街区全体の活用の考え方やイメージ (コンセプト等) 両街区を「にぎわい交流広場」と「次世代交通結節機能」を配置したデッキで継ぐ大胆な構成が特徴。両街区をモビリティと人がデッキレベルで行き交い、街歩きの起点となり地域に親しまれる。多くの人が大分市といえば本施設の景観を思い浮かべるような大きな存在感がある施設になる</p>	
<p>◎ 土地利用の考え方、ゾーニング 22 街区・54 街区の両街区をデッキでつなげることで一体的な土地利用の可能性の最大化を図る。また利用者の街区間の移動が デッキのバスターミナル外周部に配された Transit Corridor により安全でスムーズになり、各施設の有機的な連携が期待できる</p>	
<p>◎ 土地・建物の権利形態、事業スキーム等 土地:事業用定期借地方式(契約期間 40~50 年)、但し 54 街区敷地の住宅部分は民間事業者へ売却 建物:民間が所有、但しバスターミナル部分は民間事業者が整備後に大分市に移管。教育・文化施設部分は PFI 方式等の民間活力の活用等を積極的に検討する</p>	
(3) 22街区・54街区の各要素に係る提案	
① 交通結節機能	
<p>◎ 施設の概要 (機能、規模、配置、仕様等)</p>	<p>機能:バスターミナル、タクシー乗降場、にぎわい情報発信スペース他 規模:約 8,000 m² 配置:22街区・54街区 仕様:未定(県内産の木材・竹材等の積極的な活用を検討)</p>
<p>◎ 整備・管理運営主体</p>	<p>整備主体:民間(民間事業者が全施設を整備後、大分市に売却 or 賃貸) 管理運営主体:大分市に移管し運営は交通事業者と公民連携</p>
② 導入施設 (民間施設の概要等を含む)	
<p>◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)</p>	<p>ハイクラスビジネスホテル:約200室(約 9,000 m²)…22 街区 事務所、展示・交流施設:約 12,000 m²…22 街区 その他 店舗(22・54街区)、教育文化施設、集合住宅、駐車場(54街区)</p>
<p>◎ 整備・管理運営主体</p>	<p>整備主体:民間事業者 管理運営主体:民間事業者(教育文化施設は大分市等の運営も検討)</p>
③ 空間構成等	
<p>◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)</p>	<p>2Fレベルで両街区に跨るデッキにバスターミナルと本施設利用者が回遊できる通路を配した Transit Corridor を中心に、低層部は主に店舗等、中高層部に事務所、展示・交流施設、ホテル等が機能的に接続</p>
<p>◎ 整備・管理運営主体</p>	<p>整備主体:民間事業者 管理運営主体:民間事業者(バスターミナル等は大分市に移管)</p>

大分駅前 Base Point PROJECT

東九州エリアの拠点 大分市 が これからも魅力ある都市として発展していくため 国内外から訪れる人と情報&モビリティの結節点を整備する官民協働のプロジェクト

「にぎわい交流広場」と「次世代交通結節機能」を配置した 22街区・54街区を2階レベルでつなぐ回廊型デッキ「Transit Corridor」を中心に官民の各施設が有機的につながり、「にぎわい」、「交流」、「安全・安心」、「情報発信」の拠点となり「わくわく感」、「満足感」、「安心感」を体験できる、ナナメウエからの視点から大分市をより魅力ある都市に発展させる 大分駅前 Base Point PROJECT

22街区・54街区の開発を嚆矢とし、中心市街地の民間開発を誘導することで、官と民、子育て・福祉と開発、生活とにぎわいの両輪の好循環を生み出します



提案のタイトル	選択テーマ(複数選択可)
身の丈にあった交通と商業の複合拠点	iii、iv
(1) 中心市街地全体(検討対象エリア)に係る提案	
<p>◎ 22街区・54街区が将来に向けて果たしていく役割・機能等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大分駅東側の交通結節機能を強化し、回遊性を高めるハブとして機能。 ・商業・交流・滞留を促進し、駅周辺のにぎわいを持続させる。 	
<p>◎ 22街区・54街区を基点に想像されるストーリー</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「駅から街へ、街から地域へ」人と情報がつながる拠点。 ・地域住民・観光客・ビジネス客が自然に集まり、交流・消費・移動がシームレスに行える環境。 	
<p>● 中心市街地全体の魅力向上に資するアイデア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺商店街との連携イベント、地域産品マーケット、観光案内機能の強化。 	
(2) 22街区・54街区全体に係る提案	
<p>◎ 22街区・54街区全体の活用の考え方やイメージ (コンセプト等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「交通+商業+交流」複合型ハブ。 ・公共交通機能を核に、商業・飲食を融合。 	
<p>◎ 土地利用の考え方、ゾーニング</p> <p>22 街区:交通結節機能+商業施設 54 街区:商業+緑地広場+立体駐車場</p>	
<p>◎ 土地・建物の権利形態、事業スキーム等</p> <p>土地:定期借地権方式 建物:民間整備・運営(BOO 方式)+一部大分市購入(BTO 方式)</p>	
(3) 22街区・54街区の各要素に係る提案	
① 交通結節機能	
◎ 施設の概要 (機能、規模、配置、仕様等)	<ul style="list-style-type: none"> ・機能:高速バス・貸切バス乗降、待合、案内、運行管理 ・規模:平面駐車場+利便施設棟 1 階部分 323 m²
◎ 整備・管理運営主体	整備主体:民間が整備し大分市が区分所有 管理運営主体:大分市
② 導入施設 (民間施設の概要等を含む)	
◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)	<ul style="list-style-type: none"> ・複合商業施設(飲食・物販) ・規模:延べ床面積約 11,457 m² ・立体駐車場 14,658 m²
◎ 整備・管理運営主体	整備主体:民間 管理運営主体:民間
③ 空間構成等	
◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)	22街区 平面駐車場+商業(鉄骨 4 階建て 延床 3350 m ²) 54 街区 商業(鉄骨 3 階建て 延床 11,457 m ²) +立体駐車場(5層6段 14,658 m ² 548 台)+緑地広場
◎ 整備・管理運営主体	整備主体:民間(バスセンターは大分市所有) 管理運営主体:民間(バスセンターは大分市・バス事業者)

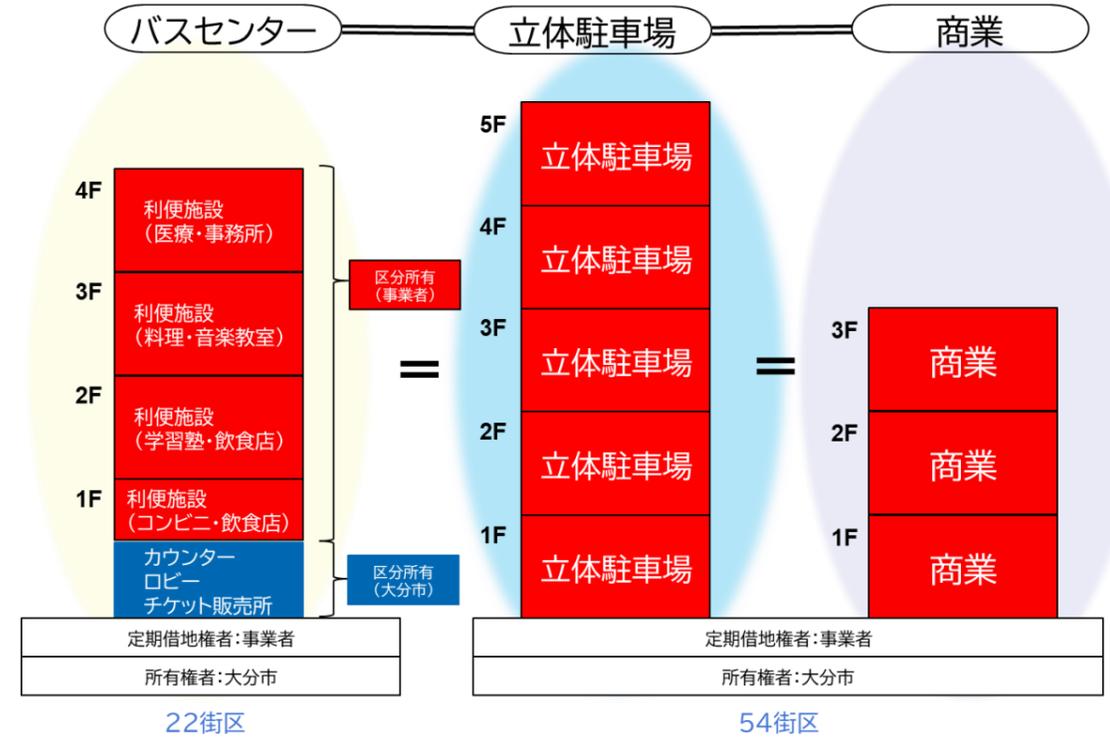
提案概要書 (A3)

基本方針

「身の丈にあった交通と商業の複合拠点を整備する」
交通結節機能をアップグレードし、利便性と快適性を向上させ、賑わいと回遊性のある持続可能なまちづくりを行う

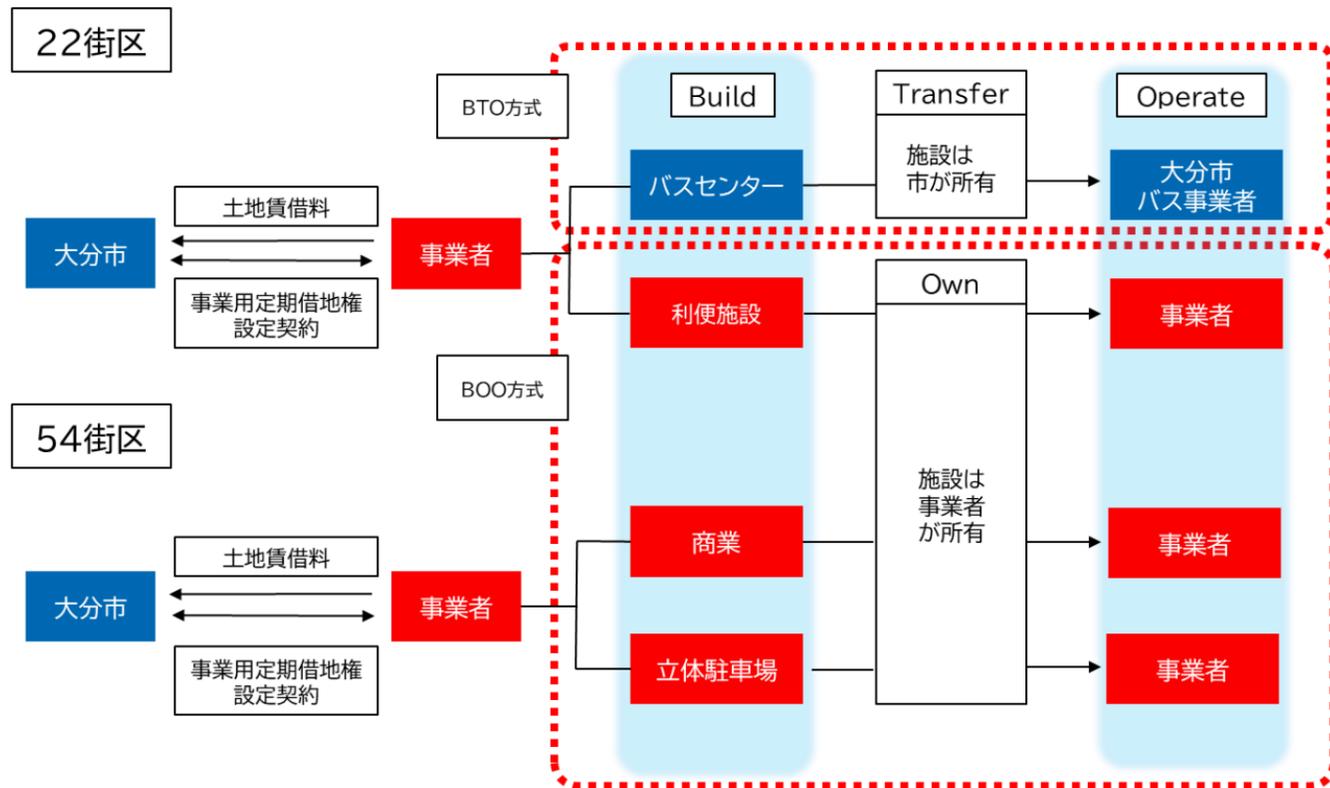


イメージ図①

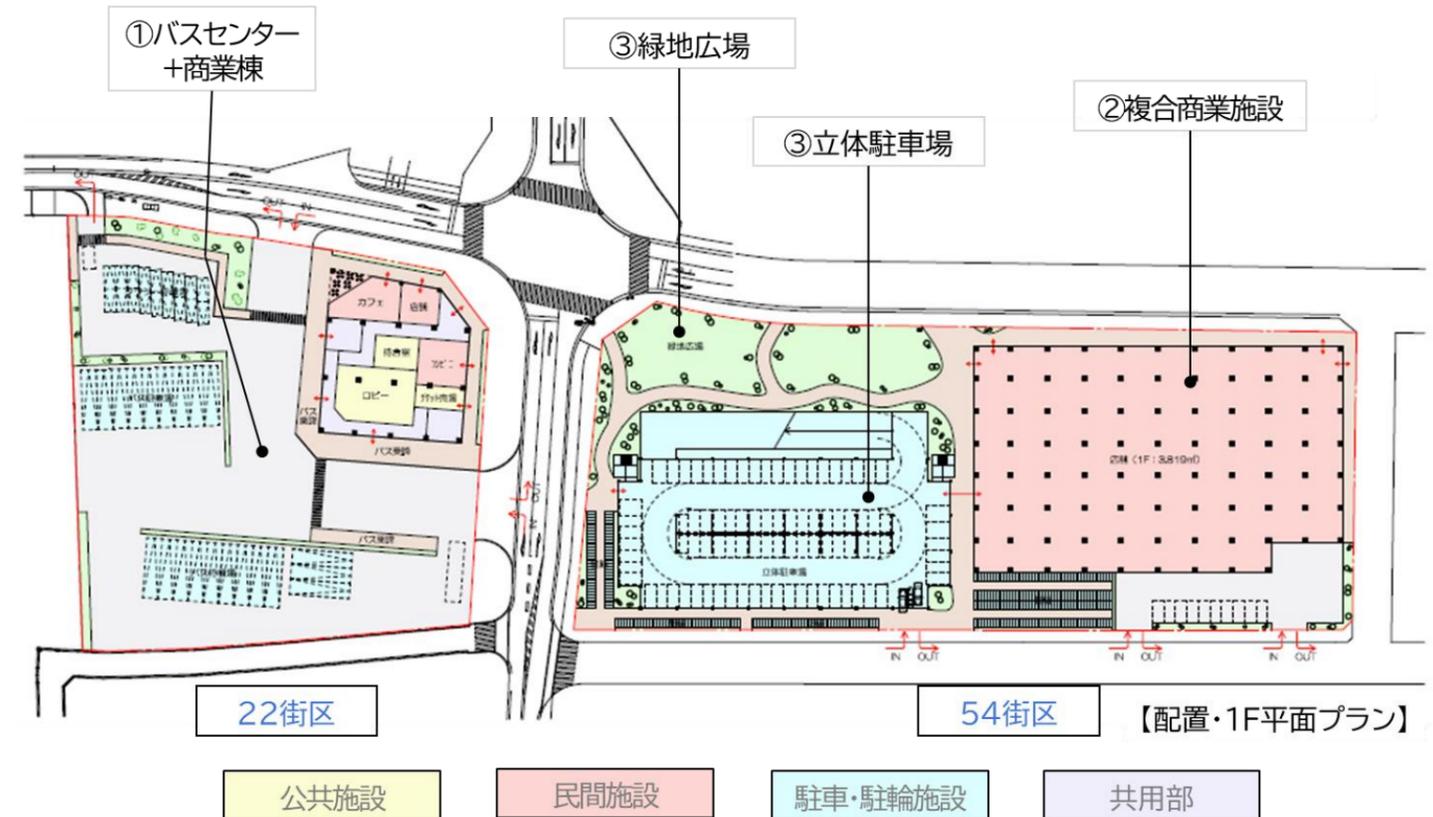


スキーム

本事業において【BOO】と【BTO】の複合型事業をご提案します。



イメージ図②



提案のタイトル		選択テーマ(複数選択可)
県都の玄関口として賑わいを市街地全体へ波及させると共に、市民のウェルビーイングを実現するまちづくり		ii、iii、iv
(1) 中心市街地全体(検討対象エリア)に係る提案		
◎ 22街区・54街区が将来に向けて果たしていく役割・機能等		
・本開発では、大分市中心市街地活性化基本計画における、中心市街地の課題解決に資する役割を担う ・22街区: 駅との交通結節連携や高質な複合施設により、大分市のランドマークとして広域から来訪者を吸引 ・54街区: 高規格の業務機能により県外企業の誘致や創業を支援。また利便性の高い居住機能を整備		
◎ 22街区・54街区を基点に想像されるストーリー		
・来訪者は交通結節機能にて来訪し、複合施設に滞在しながら、既成市街地へ回遊し賑わいを波及 ・市民は、職住近接による利便性の高い都心居住を実現しながら、地域イベント等を通じてコミュニティを形成。また、教育機能では、子の好奇心を育み地域産業に触れる機会を提供する事で、次世代を担う人材を育成		
● 中心市街地全体の魅力向上に資するアイデア		
・JR 大分駅(駅ビル)と、22・54 街区が機能結節できる形態とすることで、利用者の利便性や回遊性が向上し、中心市街地全体の魅力を向上 (例: 空中歩廊の整備等)		
(2) 22街区・54街区全体に係る提案		
◎ 22街区・54街区全体の活用の考え方やイメージ (コンセプト等)		
・22 街区: 複合施設(交通結節機能ほか) ・54 街区: 敷地が広大であり、用途を適切に区分するため、敷地を分割して活用 敷地①(西側)・・・複合施設(教育機能、生活利便機能ほか) 敷地②(東側)・・・居住機能		
◎ 土地利用の考え方、ゾーニング		
・JR 大分駅から22・54街区を空中歩廊で接続し、歩車分離動線を確保することで、各街区を一体的に活用 ・「都心魅力回廊軸(中心市街地公有地利活用 基本構想)」を尊重した施設計画により、南北駅前広場からの動線の連続性の確保や、既存市街地への賑わいの波及に寄与 ・交通結節機能は、駅との連携や利用者・交通事業者の利便性に配慮し、22 街区に集約して配置		
◎ 土地・建物の権利形態、事業スキーム等		
・土地権利形態: 所有権(事業者) ・建物権利形態: 区分所有(公共部分※: 市、民間部分: 事業者) ※交通結節機能、教育機能 ・事業スキーム: 事業者が一括して整備・運営(公共部分は民間整備後、譲渡、運営委託)		
(3) 22街区・54街区の各要素に係る提案		
① 交通結節機能		
◎ 施設の概要 (機能、規模、配置、仕様等)	【機能、仕様】 i .高速バス乗降場: 3バス、 ii .貸切バス乗降場: 6バス、 iii .路線バス待機場: 9バス、 iv .タクシーの待機場: 4レーン、13 台 v .利便機能・vi .運営機能: 最小限で整備(民間施設と共用) 【規模】延床 0.3~0.5 万㎡ 【配置】22 街区に集約して配置	
◎ 整備・管理運営主体	市(民間整備後、譲渡、運営委託)	
② 導入施設 (民間施設の概要等を含む)		
◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)	22 街区: 複合施設(交通結節機能ほか) 延床 5~6 万㎡ 54 街区: 施設①複合施設(教育機能、生活利便機能ほか)延床3~4万㎡ 施設②居住機能 延床2~3万㎡	
◎ 整備・管理運営主体	市・事業者(公共部分は民間整備後、譲渡、運営委託)	
③ 空間構成等		
◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)	多様な機能の合築や複合化により、広域から多くの来訪者を吸引し、賑わい交流を創出すると共に、ここを起点に既成市街地へ賑わいを波及させる大分市の新たなランドマークを創造	
◎ 整備・管理運営主体	市・事業者(公共部分は民間整備後、譲渡、運営委託)	

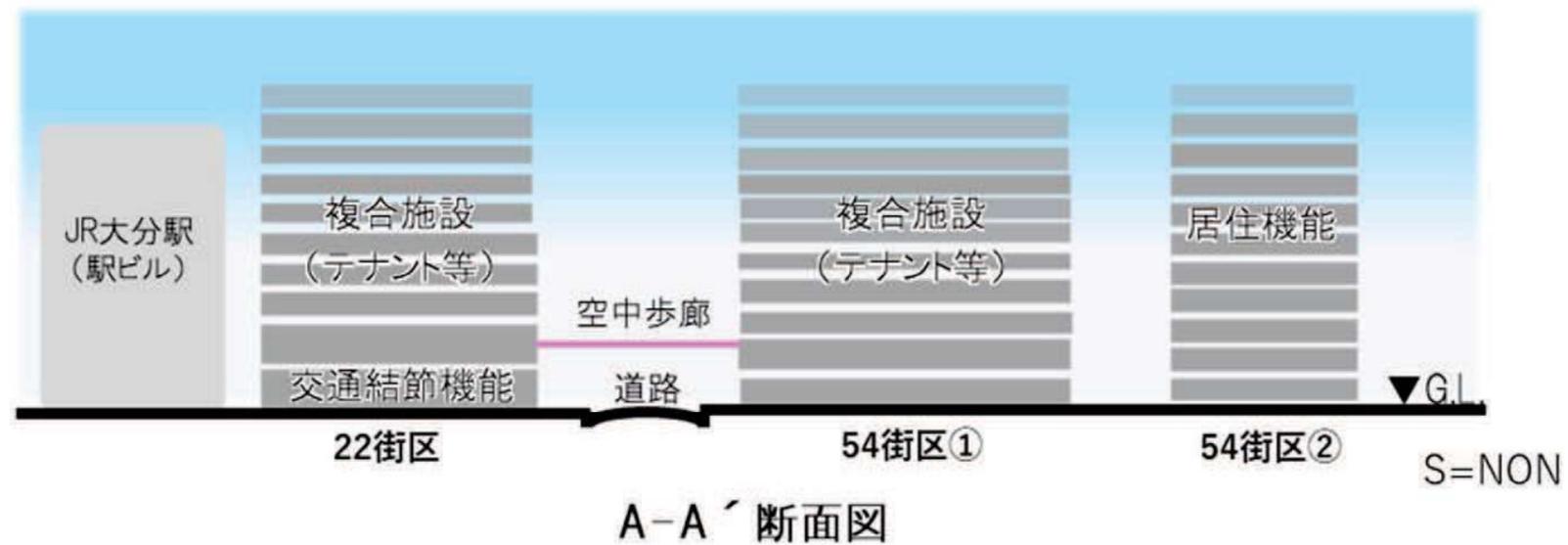
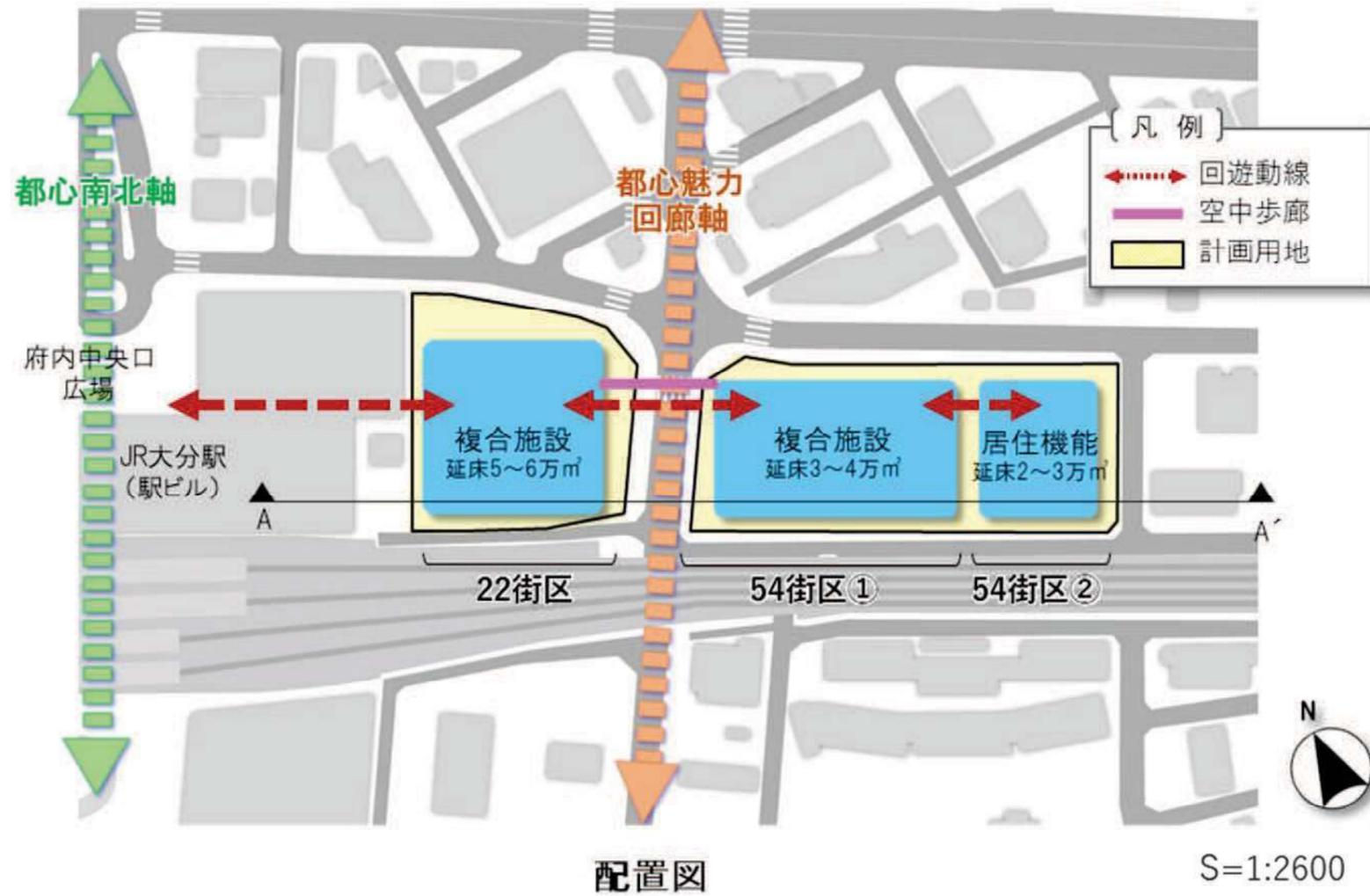
○ 22街区・54街区全体の活用のイメージ

■22街区

- ・複合施設(交通結節機能ほか) 延床5~6万㎡

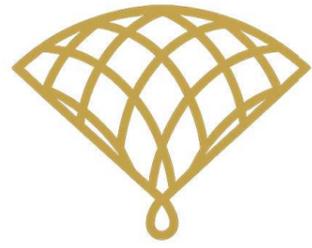
■54街区(敷地が広大であり、用途を適切に区分するため、敷地を分割して活用)

- ・敷地①(西側)・・・複合施設(教育機能、生活利便機能ほか) 延床3~4万㎡
- ・敷地②(東側)・・・居住機能 延床2~3万㎡



提案のタイトル	選択テーマ(複数選択可)
おおいた かなめテラス	i、ii、iii、iv
<p>◎ 22街区・54街区が将来に向けて果たしていく役割・機能等 大分の豊かな生活環境と大分駅周辺の利便性、双方を享受する新たな“おおいた暮らし”を体現・発信する場、大分を訪れた人々が“大分らしさ”に触れることができる場として、交通結節機能、交流機能、利便施設、居住機能を複合的に整備し、中心市街地活性化の起点とする。</p>	
<p>◎ 22街区・54街区を基点に想像されるストーリー 市民にとっての“日常的に立ち寄りやすい場所”“立ち寄るたびに気付きを得られる場所”となることを目指し、多様な世代が集まり、各々の時間を過ごすことのできる空間を整備する。また、ハードの整備のみではなく産官学連携のエリアマネジメント組織の運営を行うことで、新たな取り組みを本街区起点で大分全体に発信していく。併せて交通結節機能の強化により、来街者の流入も促し、更なるイノベーションを誘発する。</p>	
<p>● 中心市街地全体の魅力向上に資するアイデア 中心市街地の現存の機能を駅前を集約するのではなく、中心市街地全体・大分市域全体の玄関口として必要な機能を本街区に整備する。産官学連携の取組により地域交通の実証実験等も行い、地域参加型で中心市街地の魅力向上、利便性向上を目指す。</p>	
<p>(2) 22街区・54街区全体に係る提案</p>	
<p>◎ 22街区・54街区全体の活用の考え方やイメージ (コンセプト等)</p>	
<p>『おおいた かなめテラス…おおいたの暮らしが交わり、これからのおおいたを紡ぐ場所』 ①交通のかなめ:交通結節機能の強化 ②暮らしのかなめ:多様な人々が集い、出会う ③カナメからテラス:新しい“おおいた暮らし”の醸成</p>	
<p>◎ 土地利用の考え方、ゾーニング</p>	
<p>22 街区:バスターミナル、商業機能(飲食、物販、等)、ローカルリソースミュージアム、等 整備時期の需要に応じ、地元を支える企業のオフィス、ホテル、等の付帯整備を検討 54 街区:広場、利便施設(小規模商業、飲食店、等)、住宅(分譲・賃貸・シニア、等)、駐車場</p>	
<p>◎ 土地・建物の権利形態、事業スキーム等</p>	
<p>22 街区:PFI 事業、もしくは公共主体で整備のうえ一部床を民間に賃貸 54 街区:広場、利便施設…PFI事業、もしくは公共主体で整備のうえ一部床を民間に賃貸 住宅機能…土地譲渡を想定、土地売却収益を公共施設整備費用等に補填</p>	
<p>(3) 22街区・54街区の各要素に係る提案</p>	
<p>① 交通結節機能</p>	
<p>◎ 施設の概要 (機能、規模、配置、仕様等)</p>	<p>約 5,000 m²程度 地元交通事業者との連携・チャーターバスの受け入れも強化し、導入機能との連携による修学旅行や校外学習の受け入れも強化する</p>
<p>◎ 整備・管理運営主体</p>	<p>整備主体:民間(SPC 等)、もしくは公共主体で整備 管理運営主体:公共</p>
<p>② 導入施設 (民間施設の概要等を含む)</p>	
<p>◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)</p>	<p>商業機能(飲食、物販)、ローカルリソースミュージアム、 広場、利便施設、住宅機能、駐車場</p>
<p>◎ 整備・管理運営主体</p>	<p>整備主体:民間(SPC 等)、もしくは公共主体で整備 管理運営主体:公共/民間(SPC 等)、住宅機能は民間</p>
<p>③ 空間構成等</p>	
<p>◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)</p>	<p>街区中心に広場を配置し、各機能の利用者・住民の活動が交わる空間を構成する。ハード面の整備のみではなく産官学連携組織を組成することで、施設の使われ方に合わせた施設運用等を行いながら人と人をつなぎ、育まれ続ける施設を目指す</p>
<p>◎ 整備・管理運営主体</p>	<p>整備主体:民間(SPC 等)、もしくは公共主体で整備(住宅機能を除く) 管理運営主体:公共/民間(SPC 等)、住宅機能に関連する空間は民間</p>

○全体コンセプト・導入機能



おおいた かなめ テラス

1. 交通のかなめ：バス移動の玄関口【交通結節点】

- ・高速/長距離バス利用者のための交通拠点機能の拡充
- ・街の玄関口として、大分の産業や文化に触れることのできる接点をつくる
- ・導入機能との連携により修学旅行・校外学習の受け入れも強化

2. 暮らしのかなめ：多様な人々が集い、出会う

- ・『日常の目的地』となるようなカフェや産直店舗
集う人々がそれぞれの時間を過ごすことができる広場・テラスを整備する
- ・産官学連携のエリアマネジメント組織の運営により人や情報をつなぎ、
施設を育み、新たな“大分らしさ”を生み出す

3. カナメからテラス：新しい“おおいた暮らし”の醸成

- ・大分の豊かな生活環境と大分駅周辺の利便性、双方を享受する新たな
ライフスタイル“おおいた暮らし”を醸成・発信
- ・施設内でのデジタル技術や住宅におけるスマートホーム機能の導入等により、
これまでの大分にはない新しい暮らしが体感できる場所



○現状分析とまちづくりのストーリー

- ・大分市中心市街地は、広範囲で多用途が混在しているが、各用途・ゾーンの繋がりが薄く、まちづくりの効果が見えにくい。
- ・まずは波及効果が高いエリアに既存市街地の各ゾーンを結ぶ新たな機能を導入し、長い時間軸で街づくりを捉え、
段階的な中心市街地全体の活性化を目指す。
- ・ハードの整備のみではなく産官学連携のエリアマネジメント組織の運営を行うことで、新たな取り組みを本街区起点
で大分全体に発信していく。

○街区全体のゾーニングと周辺との関係

- ・22街区：駅に近く人の往来が多い特徴を生かし、**多様な世代が集う交通結節・滞在・文化発信機能**
整備時期の需要に応じ、地元を支える企業のオフィス、ホテル、等の付帯整備を検討
- ・54街区：周辺環境に配慮し“おおいた暮らし”を発信する**居住空間住宅**を計画
- ・**両街区、さらには駅前を繋ぐデッキと、にぎわいの溜まり空間となる広場**を計画

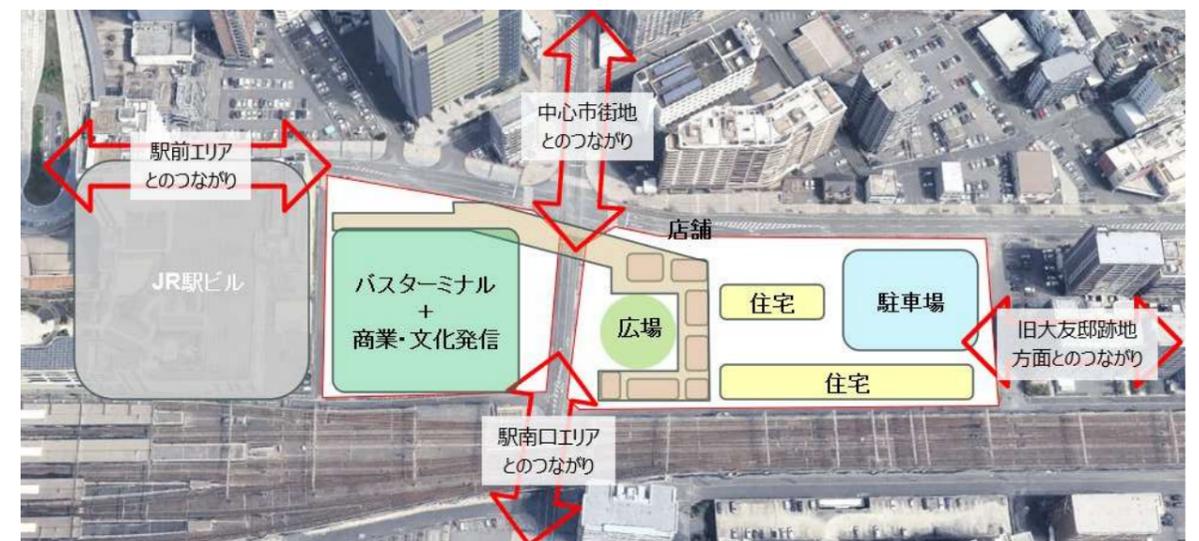
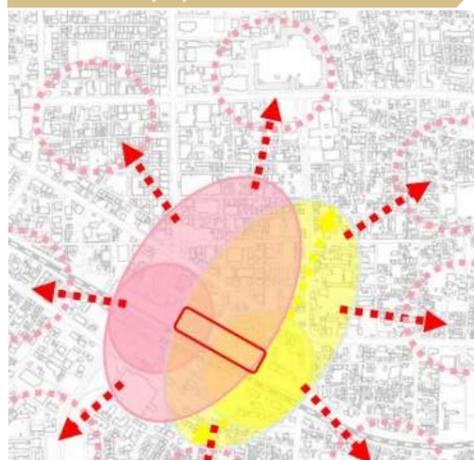
PHASE 0



PHASE 1



PHASE 2,3,4...



提案のタイトル		選択テーマ(複数選択可)
「街の魅力を最大化させる“チャージスポット”」		i、ii、iii、iv、v
(1) 中心市街地全体(検討対象エリア)に係る提案		
◎ 22街区・54街区が将来に向けて果たしていく役割・機能等 他都市の駅前開発事例にみられる新たな商業施設追加ではなく、ハブ・遊び・経験・居住機能を補完的に配置し、都心の「チャージスポット」として機能することで、大分市が直面する課題を解決する役割を果たす。		
◎ 22街区・54街区を基点に想像されるストーリー 心身の充電(チャージ)の場として気軽かつ継続的に利用され、利用後に次の活動へ活力をもたらす。		
● 中心市街地全体の魅力向上に資するアイデア 活力の源となる機能(アート、体験型施設、休息施設等)を配置し、周辺エリアへ活動を展開するきっかけになるような空間形成を行う。		
(2) 22街区・54街区全体に係る提案		
◎ 22街区・54街区全体の活用の考え方やイメージ (コンセプト等) 街中の既存拠点を「電磁石(電流が流れることで磁力が発生する)」、22・54街区を街中における「チャージスポット(充電場所)」と捉え、そこで英気を養った(エネルギーをチャージした)“人々”が電流のように街全体に流れ(回遊性向上)、既存拠点の集客(“電”磁石の磁力・引力の向上)に寄与することで、中心市街地全体の活性化に繋げる。		
◎ 土地利用の考え方、ゾーニング 22 街区はホテル、オフィス、温浴、スポーツ、エンタメ、バスターミナル等の目的性の高い用途を集約し、54 街区は住宅、公園、文化施設、子育て支援施設等、安定した生活の基盤として整備する。両街区を歩行者デッキで接続し、敷地の東西およびその先の市街地への歩行者ネットワークを形成する。		
◎ 土地・建物の権利形態、事業スキーム等 22 街区は土地売却方式とし、54 街区は一部は公園・文化施設用地を市が保有、一部を住宅用地として民間会社へ土地売却する方式。市保有地の住宅側への容積移転により、安定的な事業性を実現させる。現在の建築費等高騰下では、柔軟なスキーム設定や公的支援等が望まれる。		
(3) 22街区・54街区の各要素に係る提案		
① 交通結節機能		
◎ 施設の概要 (機能、規模、配置、仕様等)	高速・貸切・路線バス、タクシーなどの乗降を一体的に扱える総合ターミナルを 22 街区に整備し、来訪者(観光者含む)だけでなく、普段使いとしても使用しやすい移動拠点とする。地上11階建・1階部分を想定。	
◎ 整備・管理運営主体	整備主体(所有):民間事業者 管理運営主体:大分市(バスターミナル部分を民間事業者から賃借)	
② 導入施設 (民間施設の概要等を含む)		
◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)	◆22 街区:温浴、スポーツ、文化体験など長時間滞在を促す施設を中心に誘致し、ホテル・オフィスも配置。単なるホテルやオフィスでなく、存在理由が明確な企画を必要とする。地上 11 階建・2 階以上。 ◆54 街区:分譲住宅エリア(容積移転等による計画想定)地上 29 階建、公園・文化等施設エリア	
◎ 整備・管理運営主体	整備主体:大分市・民間事業者(詳細区分は別紙提案書参照) 管理運営主体:大分市・民間事業者(詳細区分は別紙提案書参照)	
③ 空間構成等		
◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)	自動車動線と棲み分けを行い、街区間はデッキで接続することで歩行者が歩いて楽しい回遊しやすい空間とし、自然に体感できるアートを配した広場・公園・テラスなどの配置により、建物内部と外部が連続する利用しやすい都市空間を形成する。	
◎ 整備・管理運営主体	整備主体:大分市・民間事業者(詳細区分は別紙提案書参照) 管理運営主体:大分市・民間事業者(詳細区分は別紙提案書参照)	



計画地	54街区	22街区
敷地面積	10,968.59 m ²	7,527.92 m ²
用途地域	商業地域	商業地域
建蔽率	90%	90%
許容建築面積	9,871.73 m ²	6,775.13 m ²
容積率	500%	600%
許容延べ面積	54,842.95 m ²	45,167.52 m ²
計画延べ面積	37,913.00 m ²	32,105.00 m ²
容積率	346%	426%

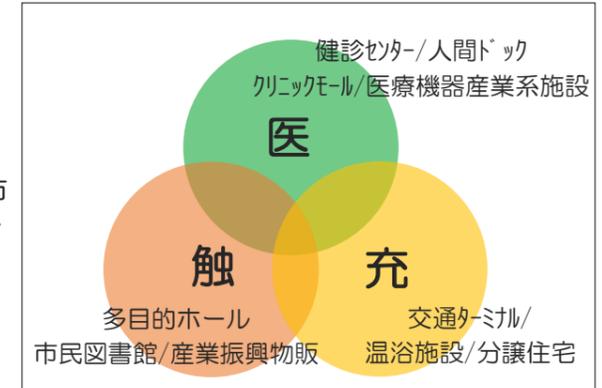
提案のタイトル	選択テーマ(複数選択可)
大分市民の生活の質を高める「医・触・充」の拠点整備のご提案	i、ii、iii、iv
(1) 中心市街地全体(検討対象エリア)に係る提案	
<p>◎ 22街区・54街区が将来に向けて果たしていく役割・機能等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・医療施設(健診センター)、健康増進施設、多目的ホールによる大分市民の健康増進 ・温浴施設、多目的ホールによる市民コミュニティの活性化 ・地域産業振興拠点と新産業創出拠点の整備による生産年齢人口世代の増加 ・公共交通サービスの利便性向上、持続性確保による市街地の回遊性向上と賑わい創出 	
<p>◎ 22街区・54街区を基点に想像されるストーリー</p> <ul style="list-style-type: none"> ・健康寿命が延伸した大分市民によるコミュニティ醸成および市街地の賑わい創出 ・働く場の創出による子育て世帯を中心とした若年層の定住促進 ・ウォーカブルシティおよびスマートシティ推進によるウェルビーイングシティの実現 	
<p>● 中心市街地全体の魅力向上に資するアイデア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・稼働率の高いコンパルホールの交流・学習機能(多目的ホール、大分図書館分館)の移転とアップデート ・中央通りのトランジットモール化による駅および対象地利用者による市街地の賑わい創出 	
(2) 22街区・54街区全体に係る提案	
◎ 22街区・54街区全体の活用の考え方やイメージ(コンセプト等)	
<p>少子高齢化に伴う中心市街地の賑わい低下および衰退に対し、大分市民の生活の質を高める「医・触・充」の拠点、つまり市民がいつまでも健康で、新たな人・モノ・情報に触れ、充実した市民生活を営むことができる拠点を整備</p>	
◎ 土地利用の考え方、ゾーニング	
<p>(22街区)大分駅至近の立地を生かして、交通ターミナルおよび公共施設を整備 (54-①街区)分譲住宅の付加価値にもなる健康増進施設、産業振興施設等の民間施設を整備 (54-②街区)市街地に賑わいを創出するため、付加価値の高い分譲住宅を整備 (22街区+54街区)土地のポテンシャル最大化のため、JR おおいたシティと連携の上、大分駅と22街区および54街区をデッキ等により接続</p>	
◎ 土地・建物の権利形態、事業スキーム等	
<p>(22街区)【PFI事業】土地・建物:大分市 (54-①街区)【定期借地】土地:大分市、建物:民間 (54-②街区)【民間へ土地売却】土地・建物:民間</p>	
(3) 22街区・54街区の各要素に係る提案	
① 交通結節機能	
◎ 施設の概要 (機能、規模、配置、仕様等)	高速バス発着場、貸切バス発着場、タクシー(自動運転車)待機所 パーソナルモビリティポート、防災拠点、空飛ぶクルマポート
◎ 整備・管理運営主体	整備主体:大分市 管理運営主体:民間
② 導入施設(民間施設の概要等を含む)	
◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)	(22街区)多目的ホール、図書館 (54街区)医療施設、健康増進施設、業務施設、分譲住宅、駐車場
◎ 整備・管理運営主体	整備主体:(22街区)大分市、(54街区)民間 管理運営主体:民間
③ 空間構成等	
◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)	大分駅と22街区、54街区を歩行者デッキにて接続
◎ 整備・管理運営主体	整備主体:(22街区、道路上)大分市、(54街区)民間 管理運営主体:民間

22街区・54街区全体の活用イメージ

大分市民がいつまでも健康で、新たな人・モノ・情報に触れ、充実した市民生活を営む拠点整備をご提案します

■ 22街区・54街区全体の施設構成と考え方

- 大分駅至近の立地を活かし、22街区は市民生活の充実に資する公共性の高い施設を整備し、54街区は分譲住宅と合わせ、健康増進施設、産業振興施設といった民間施設を整備する計画とし、また施設全体で中心市街地の活性化に向けた波及効果の高い拠点を整備する計画をご提案します。
- 22街区は、隣接街区のJR九州ブラッサムおおいた、アミュプラザ大分への相乗効果を企図し、県外からの利用も想定される多目的ホールを整備すると共に、大分市民図書館分館(現コンパルホール)の移転を視野に、多様な世代による利用を想定した図書館を整備する計画とします。また将来の技術進展を見据え、空飛ぶ車ポートを屋上階に計画する他、自動運転車実装にも対応可能な交通ターミナルを整備することをご提案します。
- 54街区は、市街地に賑わいを創出するファミリー世帯が居住する分譲住宅を整備すると共に、当該分譲住宅の付加価値となり、また大分市民の健康増進を支える医療施設および温浴施設等の健康増進施設を整備する計画をご提案します。また生産年齢人口の定住促進に向け、重化学工業に代わる新たな地域産業として医療機器産業に特化したR&D、インキュベーション施設の整備をご提案します。

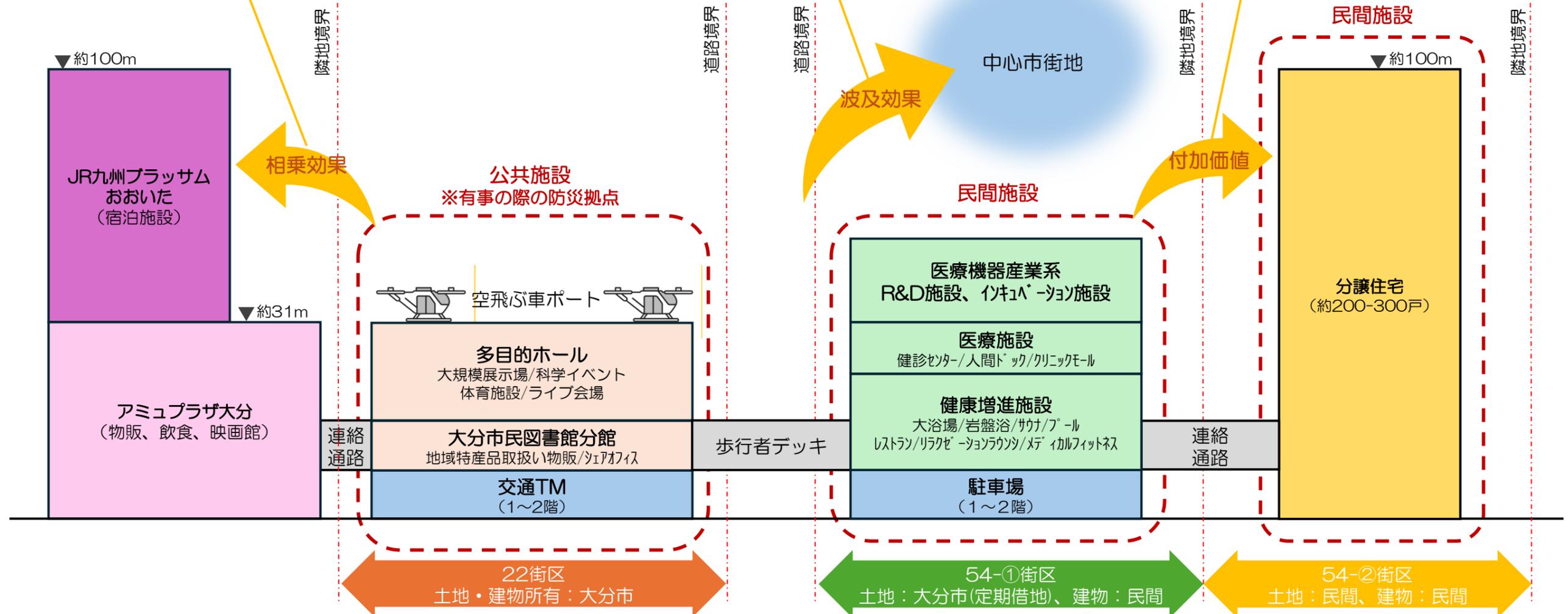


施設全体のコンセプトイメージ

- 大分県外の多目的ホール利用者(企業展示等)による宿泊需要増加
- 図書館のファミリー、中高生の日常利用後に見込まれるアミュプラザ大分への落下傘効果
- 空飛ぶ車実装時のVIP客、トランジット客による宿泊需要の獲得

- 利便性の高い健診センター整備による市民の健診受診率向上および予防医療の普及
- 多目的ホール、温浴施設利用によるコミュニティの活性化
- 産業振興による生産年齢人口の増加
- 公共交通の利便性向上による市街地の回遊性向上と賑わい向上

- 日本一のおんせん県の魅力を活かし、分譲住宅の住民も利用可能な温浴施設をサウナ、フィットネスジムと合わせ、健康増進施設として整備
- 人間ドックも受診可能な健診センター、クリニックモールを整備し、住民の予防医療を推進



提案のタイトル	選択テーマ(複数選択可)
『おおいた まちなか杜・テラス』	i、ii、iii、iv
(1) 中心市街地全体(検討対象エリア)に係る提案	
<p>◎ 22街区・54街区が将来に向けて果たしていく役割・機能等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多様なニーズに対応でき、出会い・旅立ち・学び・休息できる場に ・この場に降り立ち、何かを感じ、この場より出発、戻ってくる場に ・おおいたのランドマークであり、賑わいを拡散していく場に 	
<p>◎ 22街区・54街区を基点に想像されるストーリー</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大分市内はもとより、県内各地から子ども達が訪れ、まちなみ散策・遊び・学び・飲食で過ごす場に ・54街区は、民間による維持管理が行われ、美しい賑わいの場であり、これを官民で持続していく ・「おおいたのまちの価値を高める」ことが可能な場として、存在感のある、まちに欠く事の出来ない場 	
<p>● 中心市街地全体の魅力向上に資するアイデア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空中回廊では散歩・ジョギング・出店、その下層にはカフェ・図書館等様々な施設を複合併設させたい ・市街地を回遊コース設定した、マラソン・駅伝他イベントの発着場に ・南北東への人流を促す それは、まちなかへの滞留・消費を促しみんなの活況につなげる ・まちなかが自社ブランドを高め、人材確保可能と感じる企業が多く集まる新たなまちが誕生する 	
(2) 22街区・54街区全体に係る提案	
<p>◎ 22街区・54街区全体の活用の考え方やイメージ (コンセプト等)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・22街区:多くのひと・交通車両の喧騒を感じさせずとも、しなやかで高機能的なシステムスペース ・54街区:賑やかであり穏やかな場 高層施設を控えた空を見上げる事の出来る場 	
<p>◎ 土地利用の考え方、ゾーニング</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・これまでの駅が大分市の中心→22街区が中心に 駅と54街区を繋ぐのが22街区 ・中心市街地の過疎と過密を整える場 	
<p>◎ 土地・建物の権利形態、事業スキーム等</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・土地、建物の権利形態は下記(3)による ・街区事態での収益 周辺活性に伴う2次的な収益を見込む 	
(3) 22街区・54街区の各要素に係る提案	
① 交通結節機能	
<p>◎ 施設の概要 (機能、規模、配置、仕様等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・75m x 60m の 2 重螺旋スロープ構造とその西側に乗降口 更に西側に昇降設備・共用部・テナントスペース配置 ・地下駐車場、諸施設・1～3F 車両移動・停車スペース他・4,5 階商業多目的施設(管理・児童体験宿泊施設*食事・入浴は市内別場所にて)
<p>◎ 整備・管理運営主体</p>	<p>整備主体:行政 管理運営主体:上記共同の維持管理</p>
② 導入施設 (民間施設の概要等を含む)	
<p>◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公園・広場(イベント・噴水・ビオトープ・森・芝生・彫刻・偉人碑) ・空中回廊・自然体験施設・カフェ・図書館・コワーキングスペース・店舗 ・公会堂(音楽・演劇・集会・発表・各種イベント開催)
<p>◎ 整備・管理運営主体</p>	<p>整備主体:22街区、54街区 官庁 管理運営主体:官・民</p>
③ 空間構成等	
<p>◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)</p>	<p>22 街区交通結節～54 街区広場を空中回廊でつなぎ、双方よりアクセス。54 街区に多機能な高層施設は設けず、広場・公会堂・空中回廊・公園管理、体験・休息施設を設ける 将来的には、交通結節地下と南北を地下空間で繋げたい</p>
<p>◎ 整備・管理運営主体</p>	<p>導入施設項目記載に同じ</p>

【22街区・54街区アイデアご提案書】

(1) 中心市街地全体（検討対象エリア）に係る提案

- ・大分駅を境にした南北の文化・商業施設の分断・既設商店街の衰退が見受けられる。提案エリアを利活用し、その打開に繋げたい。
- ・人の移動手段を交通結節施設によりスピーディーに誘導し、且つ乗り降りする人たちに街区周辺へ滞在を促す施設を目指したい。
- ・街区は、訪れる人たちが様々に知る・感じる・学ぶ・憩う・共有する場でありたい。
- ・ここを訪れたいと思わせる場には何が必要か、各地のまちづくりや施設運営に学び、新たな場をつくり上げたい。



(2) 22街区・54街区全体に係る提案

<22街区>

- ・交通結節・多目的スペースを併せ持つ複合施設であり、まちのランドマーク・シンボリックなもので在りたい。
- ・東側に2重螺旋スロープで車両を上下階へ導く。西側に車道フラットエリアを設け乗降口とする。
- ・乗降口東側には上下階への移動機能・商業スペース・管理事務所等を有す。

<54街区>

- ・中央に広場を設ける。憩い・学び・自然・にぎわいを生む。
- ・広場の緑地帯は起伏があり芝・樹木・花を植え、彫刻がある場としたい。子ども達の遊び場・人々の憩いの場である。
- ・22街区と繋ぐ空中回廊が、街区をシンボリックな場とする。
- ・空中回廊には草木・ベンチを配置し散歩・ジョギング・休憩・フリマ他、様々な場面をつくりだす。
- ・回廊下には1~2層のカフェ・図書館・食・コワーキング・各種テナント・憩い・学習の場を設けたい。
- ＊東京田園調布「せせらぎ館」等参照
- ・東側に公会堂を設け、各種イベント・演劇・音楽・映画上映等が可能な場をつくる。
- ・公会堂手前には客席を設け、その手前にはイベントを演出・管理する施設・及び公園管理施設を併設する。



提案のタイトル	選択テーマ(複数選択可)
BPRO=beach proximity Oita (大分のビーチ近接性)～砂が紡ぐ、すべての人の幸福と健康のウェルビーイング拠点～	ii、iii、i、iv(全4テーマの統合提案)
(1) 中心市街地全体(検討対象エリア)に係る提案	
<p>◎ 22街区・54街区が将来に向けて果たしていく役割・機能等</p> <p>大分駅東側の22街区・54街区を、点在する公共・商業施設を面としてつなぐ「面的なまちづくりの結節点」と位置づけ、砂を核に健康・福祉・教育・観光・スポーツを統合したウェルビーイング拠点として整備する。</p> <p>高齢者リハビリ、障害児者の感覚統合支援、子どもの発達支援、働き世代のストレス解消を一体的に提供し、世代・属性を超えた共生交流と中心市街地全体への回遊・消費を生み出す。</p>	
<p>◎ 22街区・54街区を基点に想像されるストーリー</p> <p>一日を通じて、市民と来訪者が砂浜広場・砂浴・砂上スポーツ・砂の美術館・発達支援・インターナショナルプリスクールなどを利用し、朝の健康づくり、昼の交流と学び、夕方の癒し、夜のナイトビーチイベントへとつながるライフストーリーを描く。</p> <p>この連続的な体験により、健康寿命の延伸、社会包摂、地域経済活性化、「大分=温泉+砂」という新たな都市ブランドを創出する。</p>	
<p>● 中心市街地全体の魅力向上に資するアイデア</p> <p>22・54街区から大分城址公園、商店街、J:COM ホルトホール、荷揚複合公共施設へ「砂の回廊(サンド・コリドー)」を整備し、砂のアートやデジタルスタンプラリーで回遊性を高める。</p> <p>砂上ウォーキングや砂浴等を市の健康ポイント制度と連携させ、ポイントを商店街や公共交通で利用できる仕組みにより、健康増進と地域経済の好循環を生む。</p>	
(2) 22街区・54街区全体に係る提案	
<p>◎ 22街区・54街区全体の活用の考え方やイメージ (コンセプト等)</p> <p>コンセプトは「OITA URBAN BEACH～都市に現れたウェルビーイングの砂浜～」。</p> <p>砂の運動・癒し・リハビリ・発達支援・創造・交流といった多面的効用を活かし、公園・福祉・観光・スポーツを有機的に融合したユニバーサルな複合拠点とする。</p>	
<p>◎ 土地利用の考え方、ゾーニング</p> <p>22街区は交通結節機能と砂上スポーツ・砂浴を中心とした「動」のエリア、54街区は砂浜広場、砂の美術館、発達支援、プリスクール等による「静」のエリアとして機能分担し、一体的な土地利用を行う。</p> <p>両街区はペDESTリアンデッキと歩行者優先の広場空間で結び、回遊性と滞留性を高めつつ、既存商店街や公共施設と連携した人流を生み出す。</p>	
<p>◎ 土地・建物の権利形態、事業スキーム等</p> <p>22・54街区はいずれも事業用定期借地権による貸付(想定70年)とし、市が土地所有権を保持しつつ柔軟な将来活用を可能とする。</p> <p>建物は民間SPCが所有し、交通結節は市が整備・所有のうえ交通事業者へ運営委託、砂浴・美術館・発達支援・プリスクール等は民間・福祉法人・教育事業者が運営するスキームとする。</p>	
(3) 22街区・54街区の各要素に係る提案	
① 交通結節機能	
◎ 施設の概要 (機能、規模、配置、仕様等)	延床約4,500㎡規模とし、高速・貸切・路線バス乗降・待機、タクシー待機、待合、トイレ、案内・運行管理機能を集約したモビリティハブを整備する。 待合は砂浜広場を見下ろせるガラス張りの開放空間とし、多言語デジタル案内やバリアフリー動線を備え、「移動のための場所」から「滞在したくなる場所」への転換を図る。
◎ 整備・管理運営主体	交通結節施設は大分市が整備・所有し、運営はバス・タクシー事業者へ委託、維持管理は民間SPCとの一体管理により効率化する。
② 導入施設 (民間施設の概要等を含む)	
◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)	22街区には砂上スポーツコート(約5,000㎡)、砂浴・砂風呂ウェルネス施設(約2,000㎡)等を配置し、通年利用可能なビーチスポーツと温熱療法の拠点とする。 54街区には砂浜広場・カフェ・物販(約4,000㎡)、砂の美術館・砂アートスタジオ、子ども発達支援・感覚統合ゾーン、インターナショナルプリスクール等を配置し、ファミリーと学びのゾーンを形成する。
◎ 整備・管理運営主体	整備は主に民間SPC、運営はヘルスケア企業、アート会社、福祉法人、教育事業者等が担う。
③ 空間構成等	
◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)	1階は砂浜広場・カフェ・交通結節が一体となる「まちに開かれた賑わいの層」、2～3階はスポーツ・アート・学びが展開される「アクティブな層」、4階は砂浴等による「癒しの層」、屋上は実験庭園やテラスからなる「創造と開放の層」として構成する。 砂を媒介に機能・世代・属性を横断的につなぐ空間構成とする。
◎ 整備・管理運営主体	整備主体は市および民間SPC、運営主体は交通事業者・ヘルスケア企業・福祉法人・教育事業者・スポーツ団体等が役割分担する。

1. ねらい・基本コンセプト

- ・駅前再開発の目的を「恒常的な人流・賑わい」と定義し、その手段として高頻度開催が可能なスポーツを中核に据える。
- ・スポーツ市場の中でも年平均成長率15%超と伸長するビーチスポーツに特化し、「国内初の都市型常設ビーチアリーナ」を大分駅南に整備することで、差別化と成長余地を同時に確保する。

2. なぜスポーツか:集客構造の優位性

年間開催回数・リピーター構造

- ・一般的なイベント年間開催可能回数(概念値)
 - ・ 音楽イベント:5~15回(準備期間・出演者スケジュールに制約)
 - ・ 食フェス:5~12回(季節・食材調達に制約)
 - ・ スポーツ大会:80~200回(リーグ戦+学生・市民大会の積み上げ)
 - ・スポーツは「リーグ戦+学生大会+市民大会」で年間100回規模の開催が現実的であり、同一施設へのリピーター来場が構造的に起こる。
- ### 駅前アリーナとの相性
- ・平日夜間開催(18~21時)が可能のため、仕事帰りの観戦需要を取り込みやすく、商業の弱い時間帯の人流を創出できる。
 - ・チーム・選手・競技への愛着を軸としたリピーターと、遠征・国際大会による観光客を同時に取り込める点で、単発型イベントよりも駅前活性化効果が継続する。

3. なぜビーチスポーツか:残された成長市場

市場データから見た成長性

- 世界ビーチスポーツ市場は2018年~2024年にかけて約1.6倍へ成長し、年平均成長率は15%前後と、従来型スポーツ(3~5%)を大きく上回る水準とされる。
- 日本でもビーチバレー・ビーチサッカー・ビーチテニス等の競技人口は合計約40万人規模まで増加し、年20%前後の成長率と推計されている。
- 一方、都市部の常設ビーチ施設は全国で数十か所にとどまり、「需要に対して施設が決定的に不足している」状態が続いている。
- ### 参加+観戦型コンテンツとしての強み
- 初心者でも参加しやすく、家族・仲間と「遊びとして」楽しめる敷居の低さ。
- 砂浜・音楽・照明を組み合わせた演出により、観戦コンテンツとしても高いエンタメ性を持ち、SNSとの親和性が高い。
- 屋内常設ビーチアリーナの事例(欧州都市など)では、年間300日前後稼働・来場者数十万人規模の実績が報告されており、「参加と観戦を組み合わせた通年集客モデル」が成立している。

4. 大分駅南「都市型常設ビーチアリーナ」整備イメージ

施設概要(機能:空調・照明完備で365日利用可能、テレビ・配信対応の照明・音響設備)

想定する主な利用シーン

- ・国際ビーチバレーボール大会/ビーチサッカー大会等
- ・国内リーグ戦誘致
- ・高校・大学のビーチバレー/ビーチサッカー公式戦・合宿
- ・市民ビーチスポーツ大会・体験会(ファミリー・シニア・インクルーシブ)
- ・ビーチ×音楽・ビーチ×食フェス・企業チームビルディング・パーティーなど
- ・児童福祉や高齢者福祉の療法場所

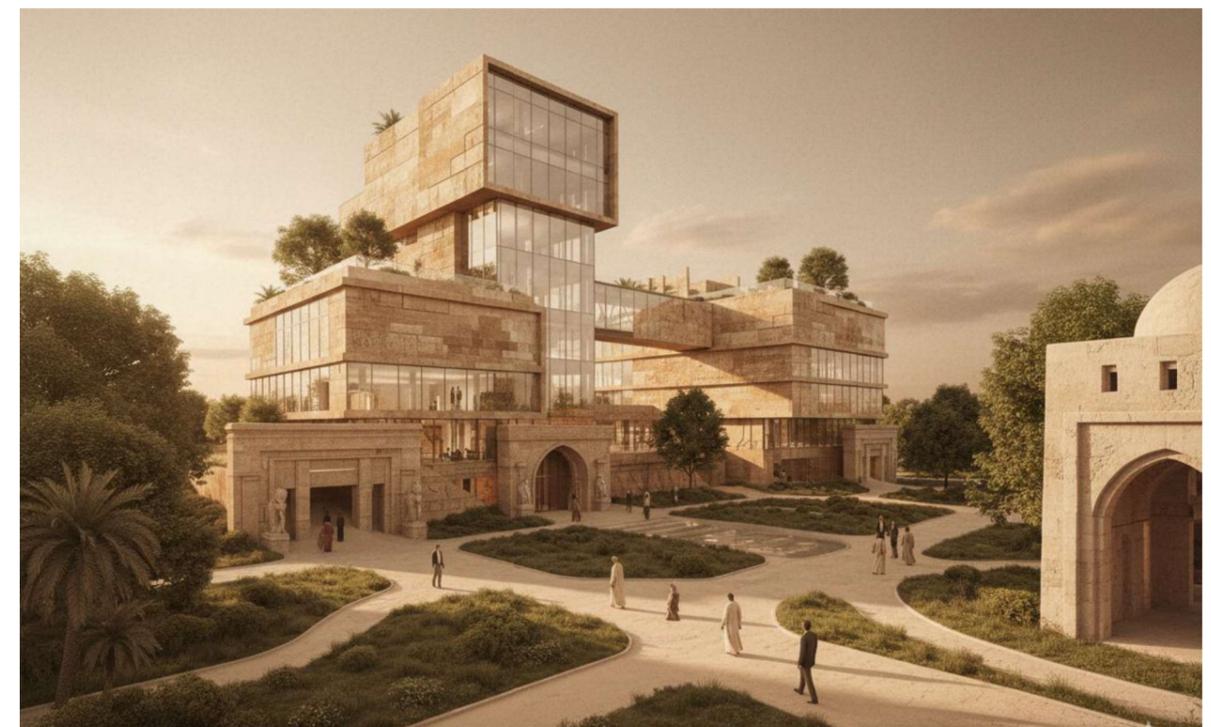


提案のポイント

スポーツは「開催頻度・平日活用・リピーター形成」の3点で音楽・食イベントより構造的に優位であり、駅前再開発の中核コンテンツとして最適。

その中でも、ビーチスポーツは

- 世界的に高成長かつ施設供給が追いついていない「残された成長市場」であること
- 大分がすでにデフビーチバレーの拠点であり、海・温泉との親和性も高い。



提案のタイトル	選択テーマ(複数選択可)
おおいたcommonsステーション	i、ii、iii、iv
(1) 中心市街地全体(検討対象エリア)に係る提案	
<p>◎ 22街区・54街区が将来に向けて果たしていく役割・機能等 最たる役割は賑わいの創出。ここに集まった人々が思い思いに中心市街地、大分市周辺、大分県内へと拡散していくためにも、市民のためだけでなく、県外者にとっても魅力的なエリアであるべき。また交通の結節点であることも活かして、災害時には避難所などの機能も有することが望ましい。</p>	
<p>◎ 22街区・54街区を基点に想像されるストーリー ついで…ではなく、目的になる場所。賑わいは新たなイベント開催など市民生活に彩りをもたらす。施設には日々利用できるコンテンツもあるので市民の QOL も向上。子ども向けの施設は教育の一環で利用してもらうことで子育て世代の定着に寄与していく。誰もが集い、つながる“みんなの場所”になっていく。</p>	
<p>● 中心市街地全体の魅力向上に資するアイデア 駅ビルが商業中心のエリアであることに対し、commonsステーションはコト消費が中心のエリアであることで、相互補完の関係を築き、滞留・滞在を促していく。また駅周辺へターミナルを集約出来れば、54 街区の更なる有効活用につながる。大分いいの道を含めて利活用を進めていくことがエリアとして望ましい。</p>	
(2) 22街区・54街区全体に係る提案	
<p>◎ 22街区・54街区全体の活用の考え方やイメージ (コンセプト等) 22 街区にはアリーナを整備し、今までに無い規模の音楽ライブなど文化的なイベントが開催出来る環境を整える。54街区は交通ターミナルや観光やエンタメなどの機能を有した施設を整備。また空間全体を緑で包むことで街なかに潤いをもたらし、人々の足が向く施設とする。</p>	
<p>◎ 土地利用の考え方、ゾーニング JR大分駅から 54 街区までシンプルで分かりやすい動線を施設。バリアフリーであり、可能な限り天候に左右されない動線。またイベントだけでなくジョギングや将来的にはマラソン大会などスポーツでの利用も想定した公共空間を用意する。ターミナルは 54 街区の東側に施設し、歩行者動線との接点を少なくする。</p>	
<p>◎ 土地・建物の権利形態、事業スキーム等 土地所有は大分市。アリーナは大分市が整備。可能であれば企業版ふるさと納税などを活用。また積極的な利活用を促すため、指定運営管理者を立てる。54 街区は交通ターミナル除き民間整備し、いずれも民間運営。また公共空間部分は大分市と民間が共同整備し、共同運営。イベントなど事業的な部分は民間マター。</p>	
(3) 22街区・54街区の各要素に係る提案	
① 交通結節機能	
<p>◎ 施設の概要 (機能、規模、配置、仕様等)</p>	<p>現在の規模のままバスターミナルとタクシー待機場は 54 街区へ収容。屋内に設置すること、また大分駅から動線を確保することで利便性を向上させる。</p>
<p>◎ 整備・管理運営主体</p>	<p>整備主体:大分市 管理運営主体:民間</p>
② 導入施設 (民間施設の概要等を含む)	
<p>◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)</p>	<p>22 街区にはアリーナ。54 街区には交通ターミナル、IP創出と娯楽の一環としてサブカル施設。また観光に資するように温浴施設や職業体験施設、IP×テーマパークを誘致。加えて初の科学館を整備する。</p>
<p>◎ 整備・管理運営主体</p>	<p>整備主体:大分市+民間 管理運営主体:大分市+民間</p>
③ 空間構成等	
<p>◎ 施設の概要 (用途、規模、配置、階数等)</p>	<p>市民や観光客が落ち着いて過ごせる緑豊かな空間を整備。ジョギングなどでも利用できるような空間を設けることで、日々の暮らしに接点も産ませる。</p>
<p>◎ 整備・管理運営主体</p>	<p>整備主体:大分市+民間 管理運営主体:大分市+民間</p>

OITA COMMONS STATION

おおいたコモンズステーション

楽しい、学べる、成長できる
誰もが集い、つながる”みんなの場所”

◎ コア・コンセプト

公共コモンズの創出

「通過する駅前」から「滞在する拠点」へ
地方で輝く大分市の象徴

- ✓ 常に賑わい、誰をも受け入れる包摂性
- ✓ エンタメ・観光・生活が融合する拠点
- ✓ 人を育て、新たな文化を創出する場所



交通結節機能と利便性向上

高速バスが乗り入れる
九州の東の玄関口



九州最先端エンターテイメント拠点

I P × テーマパークと最先端サブカルが
融合する九州唯一の複合エンタメ拠点



「知識」と「運動」の育成拠点

職業体験・科学館・スポーツで
心も体も育てる次世代育成の場



温泉文化の現代的解釈

大分の伝統的な温泉文化を
現代に継承した温浴施設



災害時の地域防災拠点

避難所機能に加え、動物愛護
センターとの連携によるペット防災



多目的アリーナ

スポーツの感動と音楽の興奮が響き合う
大分の新たな文化発信拠点