

大分市におけるまちづくりと商業立地の研究

関 谷 忠

A Study of Town Planning and Commercial Location in Oita City

Tadashi SEKIYA

1 はじめに

大分市は九州の東の玄関口に位置し、瀬戸内型の温暖な気候と、緑豊かな山々や別府湾の青い海、豊かな水量の大分川・大野川と恵まれた地勢を有し、東九州の拠点として重要な役割を担ってきた。

昭和39年には新産業都市として地域指定を受け¹⁾、重化学工業の誘致により都市機能の充実が図られてきた。また、国の施策が軽薄短小に代表される、IC産業等に移行するにともない、積極的な企業誘致により、世界的な電子機器メーカーの誘致にも成功している。こうした産業構造変化に柔軟に対応しながら、平成9年には中核市へ移行するとともに、14年にはワールドカップサッカーの開催都市として、さらに20年には2順目国体の開催に向けて、都市のインフラ整備が進められている。

こうした中で、地方都市における中心市街地においては大規模小売店舗の郊外部への立地、高速交通体系の整備、都市基盤施設の未整備、消費者ニーズの高度化・多様化による既存商店街の相対的な魅力不足により、商店街の活力が低下しており、大分市においても例外ではない。

そこで、この論文では、大分市におけるこれまでのまちづくりの取り組みと、商業立地の状況を検証し、今後の中心市街地活性化の推進について検討することを目的としている。

2 人口動態

大分市における総人口は順調に推移しており、平成15年現在443,520人となっている(図表1)。平成15年に策定された「2010大分市総合計画 第2次基本計画」では目標年次である平成22年の将来人口を、おおむね50万人と想定している²⁾。大分市の総人口が順調に推移してきた要因は、出生数が死亡数を上回る自然増が続いていることである。しかしながら、最近では自然増の数も逡減しており、転出数が転入数を上回る社会減の年も多くなっている(図表2)。また、常住人口と昼間人口の比率である、昼夜間人口比率も100を超え、流入超過ではあるものの、最近はその割合も逡減傾向にある(図表3)。しかしながら、大分市全体の人口動態とは別に、大分市中心市街地活性化計画では中心市街地の人口特性について、次の点を指摘している³⁾。

- ① 中心市街地の人口を見ると、平成7年現在では14,420人であり、昭和60年の16,396人から10年間で約12%減少している。
- ② なかでも都町は約50%、府内町や末広町は約30%と大幅な減少になっている。
- ③ また、大分市全体に占める割合に着目すると、昭和60年には4.2%だったものが、平成7年には3.4%へと0.8%低下して

いる。

- ④ 中心市街地の高齢化の状況を見ると、老年人口が全人口に占める割合は平成7年現在で15.5%あり、大分市平均の11.9%と比較して高齢化が進んでいる。
- ⑤ その中でも長浜小学校区が17.3%と最も高齢化が進んでおり、続いて荷揚町小

学校区の16.1%、金池小学校区の15.0%となっている。

こうした点から、大分市全体の総人口は順調に推移しているものの、郊外部への人口移動のため、中心市街地において人口の減少や高齢化が顕在化してきている。

図表1 人口と世帯数の推移

年 別	世帯数	総人口	男	女	人口密度	1世帯当り平均人員	備 考
昭和60	129,105	390,096	189,987	200,109	1.087	3.0	第14回国勢調査
平成 2	142,170	408,501	198,774	209,727	1.135	2.9	第15回国勢調査
平成 7	158,310	426,979	207,662	219,317	1.184	2.7	第16回国勢調査
平成12	168,098	436,470	210,986	225,484	1.210	2.6	第17回国勢調査
平成15	176,455	443,520	213,545	229,975	1.229	2.5	住民登録人口

(資料) 国勢調査、住民登録人口

図表2 人口動態の推移

年 別	出 生	死 亡	自然増減	転入(内県外)	転入(内県外)	社会増減
平成10年	4,774	2,460	2,314	19,710(12,593)	19,764(13,744)	△ 54
平成11年	4,545	2,717	1,828	19,853(12,453)	19,520(13,618)	333
平成12年	4,720	2,647	2,073	18,742(11,763)	18,992(13,263)	△250
平成13年	4,752	2,656	2,096	18,512(11,687)	18,564(12,923)	△ 52
平成14年	4,483	2,726	1,757	18,639(11,853)	18,450(12,808)	189
平成15年	4,335	2,831	1,504	17,927(11,364)	18,225(12,470)	△298

(資料) 大分県毎月流動人口調査

図表3 昼夜間人口比率の推移

年 別	常住人口	流入 (15歳以上)			流出 (15歳以上)			15歳未満流入超	昼間人口	昼夜間人口比率
		総 数	就業者	通学者	総 数	就業者	通学者			
昭和60	390,063	27,095	23,093	4,002	8,823	7,082	1,741	85	408,420	104.7
平成 2	407,184	30,669	25,404	5,265	11,285	9,222	2,063	97	426,665	104.8
平成 7	426,726	32,411	26,887	5,524	13,214	11,582	1,632	139	446,062	104.5
平成12	436,175	30,584	25,890	4,694	15,911	14,336	1,575	117	450,965	103.4

(資料) 国勢調査

3 高速交通体系の整備状況

わが国の高速道路ネットワークは、全国の市町村からおおむね1時間以内で到達可能な高速自動車国道11,520km、本州四国連絡道路180km、一般国道の自動車専用道路2,300kmの高規格幹線道路網14,000kmとして整備が進められ

ている⁴。

九州横断自動車道は、長崎市を起点に長崎、佐賀、福岡及び大分の各県を東西に結び大分市にいたる延長約257kmの高速自動車国道である。大分県内は全区間約106kmあるが、平成8年11月に大分IC～大分米良IC間が開通したことにより全線が供用となった(図表4)。また、長崎自動車道(長崎～鳥栖間)約119kmのうち、

最後の未開通区間であった「長崎～長崎多良見間」が平成16年3月に完成したことにより大分自動車道（鳥栖～大分米良間）約138kmとあわせ、全線が開通した。

東九州自動車道は、北九州市を起点に福岡、大分、宮崎を通り鹿児島市にいたる約436kmの高速自動車国道である。大分県内区間は約105kmあり（九州横断自動車道との重用区間〔速見

IC～大分米良IC間：33km〕を除く）、大分米良～大分宮河内間は平成11年に、大分宮河内～津久見間は平成13年12月に開通し、津久見～佐伯間については現在工事中である（図表5）。

こうした高速交通体系の整備により、大分県内はもとより、大分市から九州各県の主要都市までの時間距離は飛躍的に短縮され（図表6）、住民の生活圏の大幅な拡大が予想される。

図表4 九州横断自動車道の経緯

区間	距離(km)	規格	設計速度	車線数	インターチェンジ	開通年月日
県境～日田	9.7	1種3級	80km/h	4車	日田	H2. 3.10
日田～玖珠	24.7				天瀬高塚玖珠	H7. 3.10
玖珠～湯布院	21.8				九重湯布院	H8. 3.28
湯布院～別府	27.2				別府	H1. 7.20
別府～大分	14.8				大分	H4.12. 3
大分～大分	7.8				大分光吉 大分米良	H8.11.26

(資料) 大分県の高速道路

図表5 東九州自動車道の経緯

区間	距離(km)	規格	設計速度	車線数	整備計画	開通年月日
県境～宇佐市	13	1種2級	100km/h	4車	H11.12.24	
宇佐市～速見IC	22	1種2級	100km/h		宇佐別府として供用	
速見IC～大分米良	33	1種3級	80km/h		S48.10.19 九州横断と供用	
大分米良～津久見	27	1種2級	100km/h	4車 暫定2	H 3.12. 3	H13.12.27
津久見～佐伯	13				H 8.12.27	工事中
佐伯～蒲江	20				H 8.12.27	
蒲江～県境	10				1種3級	80km/h

(資料) 大分県の高速道路

図表6 高速道路による時間距離の短縮

大分市からの時間	一般道路使用	高速道路完成後	短縮時間
福岡市	4時間20分	2時間	2時間20分
佐賀市	4時間	2時間 4分	1時間56分
長崎市	6時間50分	3時間10分	3時間40分
熊本市	3時間	2時間20分	40分
鹿児島市	8時間	4時間	4時間
山口市	5時間30分	2時間30分	3時間
日田市	2時間20分	1時間	1時間20分

(資料) 大分県の高速道路から作成

4 都市間・都市内競合の状況

(1) 都市間競合の状況

大分県消費者買物動向調査報告書⁵により、最寄品についての買物先出向状況を見ると（図

表7）、津久見市を除く10市に三重町、国東町、玖珠町がそれぞれ商圏を形成し、商圏内において都市間競合が発生している。

また、買回品についての買物先出向状況を見ると（図表8）、やはり津久見市を除く10市に三重町、玖珠町がそれぞれ商圏を形成している

が、最寄品と異なり大分市を除いて、地元購入率は低い水準にある。また、日田市、中津市およびその周辺町村を除き大分市への出向割合が

高く、最寄商圈を越えて都市間競合が発生している。

図表7 最寄品買物先出向状況

商 圏	中心となる市町	含まれる市町村 (中心となる市町に10%以上出向している市町村)
大分商圈	大分市(90.0)	佐賀関町(60.5)、野津原町(54.4)、犬飼町(28.5)、直入町(27.5)、庄内町(13.0)、千歳村(12.7)、挾間町(12.6)、久住町(12.6)
別府商圈	別府市(92.9)	湯布院町(13.2)
臼杵商圈	臼杵市(95.6)	津久見市(36.4)、野津町(22.0)、佐賀関町(11.0)
佐伯商圈	佐伯市(92.3)	米水津村(81.1)、鶴見町(75.8)、上浦町(68.5)、蒲江町(68.0)、弥生町(55.7)、本匠村(54.7)、直川村(54.4)、宇目町(13.5)
三重商圈	三重町(93.0)	千歳村(72.6)、清川村(68.4)、宇目町(57.3)、犬飼町(47.6)、大野町(46.2)、緒方町(41.9)、野津町(29.7)、朝地町(12.4)
竹田商圈	竹田市(82.8)	荻町(61.3)、久住町(53.1)、朝地町(45.8)、直入町(20.9)、緒方町(13.9)
中津商圈	中津市(83.8)	三光村(54.6)、本耶馬溪町(41.0)、耶馬溪町(29.0)
宇佐商圈	宇佐市(79.8)	院内町(46.8)、安心院町(33.5)、山香町(18.8)
豊後高田商圈	豊後高田市(88.7)	真玉町(69.3)、香々地町(52.9)、大田村(32.3)、国見町(26.8)、姫島村(10.8)
杵築商圈	杵築市(87.9)	大田村(21.8)、安岐町(18.2)、山香町(14.8)
国東商圈	国東町(84.8)	姫島村(23.9)、武蔵町(17.4)、国見町(14.5)
日田商圈	日田市(95.5)	前津江村(89.4)、天瀬町(87.5)、大山町(79.8)、中津江村(51.2)、山国町(50.8)、上津江村(45.2)
玖珠商圈	玖珠町(91.4)	九重町(66.8)

(資料) 平成14年度 大分県消費者買物動向調査報告書

図表8 買回品買物先出向状況

商 圏	中心となる市町	含まれる市町村 (中心となる市町に10%以上出向している市町村)
大分商圈	大分市(93.4)	中津市、日田市、三光村、本耶馬溪町、耶馬溪町、山国町、前津江村、中津江村、上津江村、大山町、天瀬町を除く市町村
別府商圈	別府市(59.8)	日出町(23.0)、安岐町(19.0)、杵築市(18.3)、国東町(15.4)、湯布院町(15.4)、山香町(15.2)、武蔵町(13.8)、姫島村(12.5)、大田村(12.4)
臼杵商圈	臼杵市(47.5)	津久見市(17.0)
佐伯商圈	佐伯市(52.9)	蒲江町(63.1)、鶴見町(61.8)、上浦町(58.8)、米水津村(54.9)、本匠村(53.6)、弥生町(50.3)、直川村(49.3)、宇目町(19.8)、津久見市(11.3)
三重商圈	三重町(55.4)	清川村(48.3)、千歳村(38.1)、宇目町(35.1)、緒方町(29.1)、大野町(28.4)、犬飼町(24.1)、野津町(20.4)、朝地町(13.1)
竹田商圈	竹田市(32.9)	久住町(26.0)、荻町(24.3)、朝地町(19.8)、直入町(13.0)、緒方町(10.0)
中津商圈	中津市(62.6)	三光村(46.4)、本耶馬溪町(45.4)、耶馬溪町(43.5)、宇佐市(20.9)、院内町(20.2)、真玉町(17.5)、豊後高田市(16.4)、安心院町(15.0)、山国町(13.1)、香々地町(12.2)
宇佐商圈	宇佐市(29.1)	院内町(32.5)、安心院町(25.4)、真玉町(11.0)
豊後高田商圈	豊後高田市(40.7)	香々地町(37.2)、真玉町(33.7)、大田村(23.9)、国見町(20.6)、姫島村(10.2)
杵築商圈	杵築市(31.8)	安岐町(20.4)、武蔵町(13.6)、大田村(13.1)、山香町(12.4)
日田商圈	日田市(65.3)	前津江村(78.4)、大山町(76.4)、天瀬町(71.8)、中津江村(50.1)、山国町(42.4)、上津江村(36.6)
玖珠商圈	玖珠町(48.3)	九重町(43.0)

(資料) 平成14年度 大分県消費者買物動向調査報告書

(2) 都市内競合の状況

大分市商圏における消費者購買実態調査報告書⁶により、大分市部における大分市商業施設吸引率(図表9)を見ると、大分市内において中心部商業地区と郊外商業地区との都市内競合が顕著に見られる。平成3年までは中心部商業地区計(51.4%)が郊外商業地区計(37.3%)を上回っていたが、平成5年からは一貫して郊

外商業地区が中心部商業地区を上回る傾向が続き、特に平成13年以降はこの傾向が顕著となっている。これはトキハわさだタウンやパークプレイス大分等の大規模商業集積の郊外部における出店が要因と考えられる。

また、中心部商業地区・郊外商業地区においても大型店・大型商業施設が圧倒的に顧客を吸引していることがわかる。

図表9 大分市部における大分市商業施設吸引率(%)

						平日		休日	
	平成3	平成5	平成7	平成9	平成11	平成13	平成15	平成13	平成15
中心部商店街	14.7	12.4	9.6	6.9	9.2	4.7	5.6	5.6	5.3
中心部大型店	36.7	31.2	32.1	31.8	28.9	17.3	15.8	19.1	16.6
中心部商業地区計	51.4	43.6	41.7	38.7	38.1	22.0	21.4	24.7	21.9
郊外商店街	4.0	3.9	1.9	1.7	1.6	1.2	0.4	0.8	0.2
郊外スーパー	17.0	18.2	20.4	21.2	20.4	24.9	25.1	20.2	19.4
近くの商店	16.3	13.4	13.2	13.6	13.6	11.7	8.9	9.9	6.3
郊外大型商業施設	—	10.6	11.7	13.7	14.4	33.5	37.5	38.2	45.9
郊外商業地区計	37.3	46.1	47.2	50.2	50.0	71.3	71.9	69.1	71.8

(資料) 大分市商圏における消費者購買実態調査報告書(第19回)

5 特定商業集積整備基本法への対応状況

(1) 特定商業集積整備基本法

特定商業集積整備基本法は、消費者ニーズの多様化・高度化等への対応、大店法の規制緩和による従来の中小売商業対策の発展(中小店舗と大型店舗との共存共栄)、国民生活のゆとりと豊かさの実現のための社会資本の整備(まちづくり)等の新たな視点から望ましい商業集積の整備を促進するため、

- ・店舗の集合としての商業施設と地域のアメニティ性を向上させる商業基盤施設とを民間事業者が一体的に設置し、
- ・さらに、自治体等の公共セクターがこれらの施設と一体的に公共施設を整備する。

という官民一体となった「商業を核としたまちづくり」を進めるための枠組を提供し、これに併せて、特定商業集積の整備に必要な資金の確保、情報提供の支援等各種助成措置を講じ、特定商業集積の整備を促進する法律として、平成3年5月に施行された⁷。

(2) 大分市特定商業集積整備基本構想

大分市特定商業集積整備基本構想⁸は特性商業集積整備基本法に基づき、平成6年3月に策定された。都心型商業地域、都心型商業地周辺地域、副都心型商業地域、近隣型商店街及び郊外型商業集積ごとに課題を考え、それに対応して、各商業集積の機能を発揮する基本方針を定めている⁹。

① 都心型商業地域

高級買回品や文化用品について、品揃え計画を強化するとともに、食料品等の日常生活商品も中心部におけるニーズが濃く存在しているため、これらの充実を図る。さらに「生き粋大分づくり」の情報発信基地としての魅力的空間の形成に努める。特に一部商店街に見られる歯抜け現象について早急な対応を図る。

② 都心型商業地周辺地域

土地利用計画策定に当たっては、都心商業集積の分散を来たさないよう配慮するとともに、新規大型施設に付帯する商業施設を中心に考える。また、大型施設利用者の都心型商

業集積への回遊誘導を図る。

③ 副都心型商業地域

歴史と伝統によって、地域と密着している特性を生かし、周辺居住市民の完結型商業集積を図る。さらに、市東部地域の市民のための快適空間の形成を図る。

④ 近隣型商店街及び郊外型商業集積

歴史のある古い近隣商店街では、その特性を生かしたイベント活動を盛り上げるとともに周辺市民の生活拠点ゾーンとしての機能の発揮を図る。

郊外型商業集積では、最寄品中心の店舗構成に止まらず、地域の生活文化センターとしての機能を充実させる。

(3) 商店街ごとの整備目標

特定商業集積の整備の目標年次を平成12年(2000年)として¹⁰⁾、商店街ごとの整備目標を設定しており、その主なものは次のとおりである¹¹⁾。

① 竹町通商店街(ヒューマンサンクチュアリー 人間のための楽園)

- ・21世紀の大分の顔づくり
- ・人が集まる、魅力のある商業都市づくり
- ・地域の生活、経済活動の基盤づくり

② 中央町商店街(アメニティ空間の創造)

- ・商店街へのアプローチの快適さ
- ・アメニティ・アーケードの新築、改装
- ・カラー舗装
- ・魅力的なイベントの開催
- ・ふれあいの場

③ 府内五番街商店街(人間にやさしく親しみのある街 ひと・ゆめ・発信地)

・昼：降りそそぐ陽光の下、緑とファッションのプロムナード

・夜：浮かび上がる街路樹の下、アフターディナーとウィンドーショッピングのプロムナード

④ ポルトソール商店街(ポルトガル風の街づくり)

・快適なまち : 安全で利便性が高く、回遊性のあるまちづくり

・個性のあるまち : 文化機能を強化した総合的なまちづくり

・美しいまちなみ : 景観に配慮したまちづくり

・生き粹とした商業地 : 来街者参加のまちづくり

⑤ サンサン通り商店街(みんなが住める街づくり・歩いて楽しい街づくり)

・昼のSUN(影=街路樹による木陰)

・夜のSUN(照明=ガス灯、ショーウィンド)

(4) 商店街ごとのソフト・ハード事業

こうした特定商業集積整備基本構想に基づいて中心部の商店街では、国・大分県等の助成により中小商業活性化事業(図表10)として主にイベントや商店街活性化のための計画策定事業に取り組んだ。

また、同様の助成により商業基盤施設等整備事業(図表11)としてアーケードやカラー舗装、立体駐車場等の建設事業にも取り組んでいる。

図表10 中小商業活性化事業

年度	商店街名	事業内容	事業費(千円)
8	大分市竹町通商店街(振)	イベント事業	2,830
	大分市中央町商店街(振)	イベント事業	2,700
9	大分市府内五番街商店街(振)	府内五番街商店街再開発事業	3,000
	西新町通り共栄会	西新町通り街並環境整備計画策定	3,150
10	大道町尚栄会	大道町並みづくり基本構想策定	2,888
	大分市竹町通商店街(振)外4	「おあしす祭」の創設	3,330
11	大分駅前商店会	大分駅前商店街再開発基本構想策定	940
	塩九升通り商店会・長池町東栄会	大分市中心市街地東部地区将来構想策定	2,470
	サンサン通り商店街(振)	府内町東部地区再開発基本構想策定	2,000

(資料) 大分県商業・サービス業振興課

図表11 商業基盤施設等整備事業

年度	商店街	事業内容	事業費(千円)
5	大分市竹町通商店街(振)	アーケード、カラー舗装、モニュメント	979,585
	大分市若松通商店街(振)	カラー舗装、街路灯、街路樹	119,648
7	大分市中央町商店街(振)	アーケード、カラー舗装、ストリートファニチャー	1,102,052
	サンサン通り商店街(振)	カラー舗装、街路灯、街路樹、放送設備	156,630
9	大分市中央町商店街(振)	カラー舗装、街路灯、放送設備	99,435
11	大分市竹町通り商店街(振)	立体駐車場(自走式5階6層、120台)	225,750

(資料) 大分県商業・サービス業振興課

6 中心市街地活性化法への対応状況

(1) 中心市街地活性化法

平成10年7月24日に施行された中心市街地活性化法の基本的考え方は、①市町村のイニシアティブ、②「市街地の整備改善」と「商業等の活性化」が車の両輪、③「都市化社会」から「都市型社会」への歴史的転換期に当たっての「都市の再構築」、④個店や商店街に着目した「点」、「線」から、「面」的な商業活性化策へ、⑤各省協議会等、関係省庁の連携による各種措置の一体的推進である¹²。

具体的なスキームは、①国が「基本方針」を作成、②市町村が基本計画に即して市街地の整備改善及び商業等の活性化を中核として関連施策を総合的に実施するための「基本計画」を作成し、国及び都道府県は助言、③市町村の「基本計画」に則って中小商業の高度化を推進する機関(TMO¹³)・民間事業者等が作成する商店街整備や中核的商業施設整備事業等に関する事業計画を国が認定し、支援を実施するという

ものである¹⁴。

こうした中心市街地における商業振興の考え方については産業構造審議会流通部会・中小企業政策審議会流通小委員会合同会議による中間とりまとめに集約されている¹⁵。

また、国は中心市街地活性化法に基づき、市町村等が各種の事業を総合的に実施するための基本的な指針を定めている。この指針において具体的に中心市街地の活性化の意義、基本計画に基づく各種事業の一体的推進の重要性、基本計画に基づく各種事業の一体的推進に当たっての基本的視点、中心市街地の位置及び区域に関する基本的事項等が詳しく定められている¹⁶。こうした制度による平成16年11月17日現在での中心市街地活性化基本計画は624市区町村(646地区)¹⁷、TMO構想は345地区(平成16年10月30日現在)¹⁸で策定されており、大分県での策定状況は図表12のとおりである。

(2) 大分市中心市街地活性化基本計画

平成12年8月8日に国に提出された「大分市中心市街地活性化基本計画」では計画の目標年次を概ね10年とし、課題を①50万都市にふ

図表12 中心市街地活性化基本計画の策定状況

市町村	国への提出年月日	まちづくりの基本方針
中津市	平成11年 9月 2日	「溜」(たまる)のある街づくり
別府市	平成12年 4月28日	歩いて楽しい泉都別府の中心街
日田市	平成12年 6月23日	天領日田～時間(とき)が輝くまち
大分市	平成12年 8月 8日	胸はずむ個性ゆたかなふれあいのまち
佐伯市	平成12年 8月29日	豊かなくらしを次代につなぐふるさと
臼杵市	平成12年 9月21日	いきいき・きらきら・生涯現役の「まちなか」
竹田市	平成14年 9月27日	あるいて楽しいまち たけた
津久見市	平成14年10月 4日	“いちば”のまち津久見
宇佐市	平成14年11月21日	時が出会い、人が出会うふれあいのまち
杵築市	平成16年 4月27日	深みある歴史と心からのもてなしを体感できるまち『杵築』・再発見
豊後高田市	平成16年 5月18日	豊後高田 “昭和の町”

(出典) 中心市街地活性化室ホームページと各市の基本計画書により作成

さわしい中心市街地の魅力の創出, ②中心市街地へのアクセスの改善, ③中心市街地における定住人口の回復, ④中心市街地における従業人口の回復としている¹⁹。

こうした課題に対して, 中心市街地活性化の基本的な方針であるまちづくりのコンセプトを「胸はずむ 個性ゆたかなふれあいのまち」とし, まちづくりの基本的な方針として次の点をあげている²⁰。

- ・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
- ・既存の歴史資源や限界空間の有効活用
- ・大分ふぐ等グルメを活用した大分ならではの楽しみの確立
- ・多様な都市機能が有機的に連携した新たな魅力の創出
- ・中心市街地を舞台とした生涯学習活動の充実
- ・住民参加のまちづくりの推進
- ・利便性の高い交通システムの構築
- ・観光案内ルートの整備
- ・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
- ・魅力的で利用しやすい公園整備
- ・文化に親しみ交流を育む空間の創出
- ・回遊導線の魅力や快適性の向上
- ・広域交流を促進する中心市街地へのアクセス道路の整備
- ・駅高架と駅南北の一体性整備による風格ある玄関口の形成

- ・充実した都市機能を生かした高齢者用住宅の供給促進
- ・職住近接により利便性を高めた住宅の供給促進
- ・地域での高齢者福祉サービスシステムの充実
- ・図書館, 保育所等, 既存公共施設の機能充実
- ・地域コミュニティの強化
- ・安全安心まちづくりの推進
- ・SOHOなど新たなワークスタイルの誘導
- ・高齢者の経験や技術を生かした雇用の創出

中心市街地の位置及び区域は, 大分駅を中心とする約197haの範囲に設定している。また, 中心市街地の将来イメージとして, ①まちの賑わいエリア, ②行政, 業務サービスエリア, ③歴史, 文化エリア, ④ナイトアミューズメントエリア, ⑤まちの結節エリア, ⑥駅南交流エリア, ⑦生活サービスエリア, ⑧生活エリアの特色ある8つのエリアを設定している²¹。

さらに, 回遊を促す仕掛けのイメージとして, ①回遊先の魅力を高める, ②気軽に回遊できる条件を整える, ③回遊する必要性を用意する, ④リピーターを確保できる仕掛けを用意している²²。

7 大規模小売店舗立地法への対応状況

(1) 大規模小売店舗立地法

平成12年6月1日に施行された大規模小売店舗立地法は, 大規模小売店舗の立地に関し,

その周辺の地域の生活環境の保持のため、大規模小売店舗を設置する者によりその施設の配置及び運営方法について適正な配慮がなされることを確保することにより、小売業の健全な発達を図り、国民経済及び地域社会の健全な発展並びに国民生活の向上に寄与することを目的としている²³。

通商産業大臣は、大規模小売店舗の立地に関し、その周辺地域の生活環境の保持を通じた小売業の健全な発達を図る観点から、大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針²⁴を定め、これを公表するものとしている。指針は大型店の周辺の生活環境の保持を目的とする地方の条例・要綱であっても、大規模小売店舗立地法及びその指針がナショナルスタンダードを示すものであることから、法で定める手続きや、指針の内容について大型店の設置者の負担を増大させるような規定（いわゆる「上乗せ規制」）をおくことができない旨自治体への

十分な周知徹底を図り、国においても法の運用が適切になされるための体制を整えておくことが必要であるとしている²⁵。

また、立地の適否判断との関係について、大型店の出店による既存中小商業者への商業上の影響を理由に大型店の出店を調整するという考え方は大規模小売店舗法の趣旨に反するものであるとし、立地の適否の判断に直接的にかかわるものについては、ゾーニング的手法で対応すべきであるとしている²⁶。

つまり、この法律の施行により、中小小売業の事業活動の機会を確保することを目的に店舗面積、開店日、閉店時刻、年間休業日数といういわゆる調整四項目による商業調整を行ってきた大規模小売店舗法は完全にその役目を終え、大店立地法による周辺環境の保持を目的とした社会的調整へと大幅に政策転換されたのである（図表13）。

図表13 大規模小売店舗立地法（新法）と大規模小売店舗法（旧法）

項目	大規模小売店舗立地法	大規模小売店舗法
目的	大型店と周辺の生活環境との調和を図っていくために店舗設置者に一定の配慮を求める。	大型店の事業活動を調整することにより、中小小売業の事業活動の機会を確保する。
対象店舗	店舗面積1,000㎡を超えるもの	店舗面積500㎡を超えるもの
調整対象	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車需要の充足 ・ 交通渋滞、交通安全 ・ その他住民、業務の利便確保 ・ 騒音防止 ・ その他生活環境悪化防止 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗面積 ・ 開店日 ・ 閉店時刻 ・ 年間休業日数
調整期間	10月以内	12月以内
運用主体	都道府県・政令指定都市	第一種店舗：通商産業大臣 （3,000㎡以上、政令指定都市6,000㎡以上） 第二種店舗：都道府県知事 （3,000㎡未満、政令指定都市6,000㎡未満）

（出典）大分県商業・流通課資料により作成

(2) 大分市における大規模小売店舗の出店状況
大規模小売店舗立地法に基づく大分市での新設届出状況²⁷は図表14のとおりである。新法施行後中心市街地への大型店の出店はなく（中心市街地に隣接した地区に2店舗出店）、全て郊外部への出店である。中でも、パークプレイス大分は38,000㎡の店舗面積をもつ複合型の大

規模商業集積である。

8 改正都市計画法への対応状況

都市計画法は昭和30年代後半から40年代にかけての高度経済成長の過程で、都市への急速な人口や諸機能の集中が進み、市街地の無秩序

図表14 大規模小売店舗立地法新設届出概要

立地	大規模小売店舗名	建物設置者	小売業者	新設日	店舗面積
郊外	パークプレイス大分	エフ・ジェイ・リアルエステート	九州ジャスコ外	2001. 2. 2	38,085
郊外	サンリブ明野	マルシヨク	マルシヨク外	2002. 3. 1	7,438
郊外	ケーズデンキパークプレイス大分本店	エフ・ジェイ・リアルエステート	ケーズデンキ	2002. 3. 1	5,322
郊外	コジマNEW大分店	コジマ	コジマ	2003. 1.23	2,738
隣接	ホームワイド新川店	ホームワイド	ホームワイド	2003. 3.17	4,397
郊外	ハンズマンわさだ店	ハンズマン	ハンズマン	2003. 9. 1	9,900
郊外	ウエストタウン大分店	ホームワイド外	ホームワイド外	2003.11.26	11,650
郊外	サンリブわさだ・ベスト電器わさだ	マルシヨク外	マルシヨク外	2004. 1. 8	8,966
隣接	D-plaza	大分交通	ドンキホーテ外	2004. 1.21	3,099
郊外	洋服の青山大分わさだ店・ 明屋書店フリーモールわさだ店	青山商事外	青山商事外	2004. 6. 7	1,383
郊外	スーパードラッグコスモス賀来店	佐伯不動産開発	コスモス薬品	2004. 7.13	1,359
郊外	スーパードラッグコスモス新貝店	コスモス薬品	コスモス薬品	2004.12.22	1,799
郊外	スーパードラッグノザキ羽屋店	ノザキ薬品	ノザキ薬品外	2005. 1.20	1,308
郊外	スーパースポーツゼビオ大分店	ゼビオ外	ゼビオ外	2004. 5. 1	4,486
郊外	スーパードラッグコスモス西大在	ダイワロイヤル	コスモス薬品	2004. 5.16	1,646

(資料) 九州経済産業局ホームページから作成

な外延化が全国的課題として深刻化したため、昭和43年に制定され翌年施行された。しかしながら制定後30年が経過したため、今回全面改正されたものである。

平成13年5月18日に施行された改正都市計画法の基本的考え方²⁸は、都市計画制度を21世紀の「都市型社会」にふさわしい新たな仕組みとするために行われたもので、①中心市街地の土地利用の有効利用と活力ある都市の核づくりとして、特例容積率適用区域制度の創設、建ぺい率制限の緩和、都市施設を整備する立体的な範囲の都市計画決定等と②郊外部を対象とした良好な田園環境でのゆとりある居住の実現として線引き制度及び開発許可制度の見直し、風致地区制度の見直し、特定用途制限地域制度の創設その他良好な環境の確保のための制度の充実、都市計画区域外における準都市計画区域制度の創設及び開発許可制度の適用がある。また、今回の改正は、地方分権の大きな流れに沿って行われたものでもあり、都市計画に関するマスタープランの充実や都市計画システムの透明化と住民参加の促進も図られている。

こうした改正都市計画法に対して、大分市では大分市都市計画マスタープランの中で、都市計画の提案・申し出制度の活用や平成14年度

の都市計画法の改正及び都市再生特別措置法の制定による、土地所有者、まちづくりNPO、民間事業者による都市計画の提案制度を活用しながら、積極的に住民参加の都市づくりを推進していくとしている²⁹。

9 今後の取り組みと課題

大分市において、特定商業集積整備法に基づく商業集積を核としたまちづくりの時代は、うまくいったといえる。しかし、その後の「まちづくり三法」時代に入ってから、郊外部に進出した大規模商業集積との競合が激化し、中心市街地は苦戦をしいられている。TMO構想も策定されていない中で、現在「大分駅付近連続立体交差事業」、「大分駅南土地地区画整理事業」、「地域高規格道路庄の原佐野線の整備」という大事業が実施されている。こうした中で、今後の取り組みと課題を考えてみる。

(財)中小企業総合研究機構によると、90年代の奈良市奈良町のコミュニティ再生運動、長浜市の(株)黒壁の民間主導のまちなか再生事業などの新しいまちづくりの流れを「二十一世紀的まちづくり」と仮定すれば、ほぼ7つの要因によって生み出されていると考えることができると

している³⁰。

- ①「日本人による日常生活感の新生」で、自分たちの日常生活そのものを豊かにしていこうという志向が生まれてきており、それがまちづくりに繋がってきている。
- ②「コミュニティの創造」で、会社起点からコミュニティ起点のライフスタイルの転換が生じており、家族だけでなく地域のため人間関係再生をめざして、相互扶助の精神が芽生えだしてきている。
- ③「新たなビジネス観、産業観の誕生」で、地域や身の丈にあったビジネスの志向、すなわちコミュニティ・ビジネス（地域や生活起点のビジネス）やマイクロ・ビジネス（個人の意思を起点にしたビジネス）への志向となって現れてくる。
- ④「NPOやNGOといった民間組織やセクターの出現」で、行政や自治体では対応できないものに対する主体的な係わりを持つ組織が機能しだした。そして、これらの組織はまちづくりの手法と思想に大きな変革をもたらす。
- ⑤「環境の保全・再生」で、物の流れをグローバルにするのではなく、地域の中であるべく小さく循環することが経済の視点だけでなく、エネルギーの消費を最小にするためには必要となる。そして持続志向社会（サステイナブル・コミュニティ）において忘れてはならないのは、ゴミなどの物の循環だけでなく、「文化」の循環の発想である。さらに、持続可能社会とは、文化が見事に循環する社会でもある。環境とは文化の環境も含めて考えることが大切であるが、まちづくりの原点にその文化問題がある。
- ⑥「不況からの離陸」で、戦後最大の、そして長引く日本の不況という状況を地域からリカバリーするためにもまちづくりが大切になる。これは二つの局面を持っており、一つは地域における新しいコンセプトのビジネスや産業を興すことで、地域やコミュニティの元気を取り戻す。二つ目は自立循

環型の経済を確立することで、グローバルな不況の影響を受けにくいコミュニティを創りあげる。

- ⑦「パートナーシップ型のまちづくり社会」で、新しいパートナーシップを可能にする社会、新しいパートナーシップが生まれてくる社会、すなわちパートナーシップ型のまちづくり社会が求められている。

こうした新しいまちづくりの流れとしてまとめられた7つの要因は、今後の大分市のまちづくり、商業立地を考える上で、大いに参考にするべき点である。

この要因の一つにも取り上げられている「サステイナブル・コミュニティ」という言葉は、幅広い意味を持ち、今のところ共通した定義は確立されていない。川村・小門によると、マイケル・コルベットは「サステイナビリティとは、千年後でもこの地球の上で生きていけるような町づくりをし、千年後でもこの地球で生きていけるような方法で生活をするということの意味する」³¹と述べ、DPZは「サステイナブル・コミュニティとは“常に成長を続ける町（a community could keep growing）”と考える」³²とし、ピーター・カルソープは「エネルギーや物質の消費量は、その都市や地域がバイオロジカルな方法をはじめとするさまざまな方法により産み出すことのできる量と同じかそれ以下にしなければならない。」³³と述べている。川村・小門は、こうしたサステイナブル・コミュニティには2つの理念があり、一つは“強いコミュニティ”の創造、もう一つはコミュニティの持続性を目的とする“サステイナビリティ”の追求であるとしている³⁴。また、こうしたサステイナブル・コミュニティの特徴あるいはそれを構成している要素として、①アイデンティティ、②自然との共生、③自動車の利用削減のための交通計画、④ミックスユース、⑤オープンスペース、⑥画一的でなく、いろいろな意味で工夫された個性的なハウジング、⑦省エネ・省資源の7点を抽出している。³⁵

少子高齢化の時代に入り、都市化による拡大政策から都市型社会への政策転換により、都市

の再構築に取り組んでいくためには、大分市におけるまちづくりにおいてもこうしたサステイナブル・コミュニティの考え方を積極的に取り入れていかなければならない。

-
- 1 昭和39年1月に新産業都市建設促進法に基づく新産業都市に「大分地区」が地域指定された
 - 2 『2010大分市総合計画 第2次基本計画』大分市、2003、20頁
 - 3 『大分市中心市街地活性化基本計画』大分市、2000、13・14頁
 - 4 『大分県の高速度道路』大分県土木建築部高速度道路対策局、2002
 - 5 『平成14年度 大分県消費者買物動向調査報告書』大分県、2003
 - 6 『大分市商圏における消費者購買実態調査報告書第19回』大分市、2004
 - 7 通商産業省商業集積推進室編『'97年版 特定商業集積整備法の解説』通商産業調査会、1997、265頁
 - 8 『大分市特定商業集積整備基本構想』大分市、1994
 - 9 大分市、前掲書、6頁
 - 10 大分市、前掲書、12頁
 - 11 大分市、前掲書、9～11頁
 - 12 通商産業省産業政策局中心市街地活性化室・中小企業庁小売商業課編『中心市街地活性化対策の実務』ぎょうせい、1998、3頁
 - 13 1 TMO (Town Management Organization) は中心市街地における商業集積を一体として捉え、業種構成、店舗配置等のテナント配置、基盤整備及びソフト事業を総合的に推進し、中心市街地における商業集積の一体的かつ計画的な整備をマネージ(運営・管理)する機関です。すなわち、様々な主体が参加するまちの運営を横断的・総合的に調整し、プロデュースします。時には、施設の建設主体になることもあります。
2 TMOの事業実施地域は、市町村の基本計画で決定されますが、TMOが具体的にどのような機関で、どのようなプロジェクトに取り組むかは、TMOになろうとする機関が策定する構想(TMO構想(中小小売商業高度化事業構想))を市町村が認定することによって決定されます。(通商産業省産業政策局中心市街地活性化室・中小企業庁小売商業課編、前掲書、89頁)
 - 14 通商産業省産業政策局中心市街地活性化室・中小企業庁小売商業課編、前掲書、3頁
 - 15 通商産業省産業政策局流通産業課編「産業構造審議会流通部会・中小企業政策審議会流通小委員会合同会議中間答申(平成9年12月24日)」『これからの大店政策—大店法からの政策転換』通商産業調査会、1998、18～22頁
 - 16 「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律第五条第一項の規定に基づき、中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する基本的な方針」(平成10年7月31日、農林水産省・通商産業省・運輸省・郵政省・建設省・自治省告示第一号)
 - 17 中心市街地活性化推進室ホームページ
<http://chushinshigaichi-go.jp/> 参照
 - 18 中心市街地活性化推進室ホームページ
<http://chushinshigaichi-go.jp//frame/f-shiryo.htm> 参照
 - 19 大分市、前掲書、36頁
 - 20 大分市、前掲書、45・46頁
 - 21 大分市、前掲書、49～51頁
 - 22 大分市、前掲書、57・58頁
 - 23 大規模小売店舗立地法第1条
 - 24 「大規模小売店舗立地法第四条第一項の規定に基づき、大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」(平成11年6月30日、通商産業省告示第三百七十五号)
 - 25 産業構造審議会流通部会・中小企業政策審議会流通小委員会合同会議『大規模小売店舗立地法第4条の指針(案)の策定に当たって』1999年5月31日、通商産業省
 - 26 同上
 - 27 九州経済産業局ホームページ
<http://www.meti.go.jp/policy/index27-2.html> 参照
 - 28 建設省都市局都市計画課・建設経済局民間宅地指導室・住宅局市街地建築課監修『平成12年改正都市計画法・建築基準法の解説Q&A』大成出版社、2000、11頁
 - 29 『大分市都市計画マスタープラン(原案)』大分市都市計画課、2004、106・107頁
 - 30 財団法人中小企業総合研究機構『地域づくり・まちづくりの推進体制および今後の新たな展開に関する調査研究』2001、216～218頁
 - 31 川村健一・小門裕幸編『サステイナブルコミュニティ』学芸出版社、1995、92頁
 - 32 川村健一・小門裕幸編、前掲書、94頁
 - 33 川村健一・小門裕幸編、前掲書、97頁
 - 34 川村健一・小門裕幸編、前掲書、100頁
 - 35 川村健一・小門裕幸編、前掲書、100～121頁

〔参考文献〕

- ・『大分県の高速道路』大分県土木建築部高速道路対策局, 2002
- ・『平成14年度 大分県消費者買物動向調査報告書』大分県, 2003
- ・『大分市商圈における消費者購買実態調査報告書 第19回』大分市, 2004
- ・『大分市中心市街地活性化基本計画』大分市, 2000
- ・『大分市特定商業集積整備基本構想』大分市, 1994
- ・『大分市都市計画マスタープラン(原案)』大分市都市計画課, 2004
- ・『2010大分市総合計画 第2次基本計画』大分市, 2003
- ・川村健一・小門裕幸編『サステイナブルコミュニティ』学芸出版社, 1995
- ・財団法人中小企業総合研究機構『地域づくり・まちづくりの推進体制および今後の新たな展開に関する調査研究』2001
- ・通商産業省商業集積推進室編『'97年版 特定商業集積整備法の解説』通商産業調査会, 1997
- ・通商産業省産業政策局中心市街地活性化室・中小企業庁小売商業課編『中心市街地活性化対策の実務』ぎょうせい, 1998
- ・通商産業省産業政策局流通産業課編『これからの大店政策—大店法からの政策転換』通商産業調査会, 1998