

# 別府市南部振興基本計画

「共同温泉等の地域資源を活かし  
健康づくりと文化創造、魅力的な住環境の形成を通じて  
南部地区に住む魅力を醸成し、次世代へとつなぐまちづくり」



## 別府市南部振興基本計画 目次

<b>第1章 計画策定にあたって</b> .....	<b>1</b>
1. 計画策定の趣旨 .....	1
2. 計画の対象地域 .....	1
3. 計画期間 .....	2
4. 計画の位置付けと役割 .....	2
<b>第2章 南部地区の将来像とまちづくりのコンセプト</b> .....	<b>3</b>
1. 南部地区の将来像 .....	3
2. 南部地区のまちづくりのコンセプト .....	4
3. 南部地区のまちづくりの進め方 .....	6
4. まちづくりの全体像 .....	7
<b>第3章 南部地区振興に向けた取り組み</b> .....	<b>9</b>
1. 旧南小学校跡地におけるコミュニティ拠点の形成 .....	9
2. 空き家・空き店舗を活用した新たな担い手人材の誘致 .....	12
3. 楠銀天街の再生に向けた取り組み .....	14
4. 都市計画道路の整備 .....	15
5. 協働のまちづくりの推進 .....	17
6. 共同温泉の付加価値創出と維持管理の仕組み再構築 .....	18
7. ものづくり・ひとづくり拠点形成 .....	19
8. 密集市街地対策 .....	20

## 第1章 計画策定にあたって

### 1. 計画策定の趣旨

本計画は、南部地区における地域振興の基本的な方向性を示した上で、地域づくりの具体的な取り組みを挙げ、基本計画として取りまとめることにより、南部振興を総合的に図るものである。

### 2. 計画の対象地域

本計画は、以下の図に示す南小学校区を構成する南地区及び浜脇地区とその周辺を対象とする。

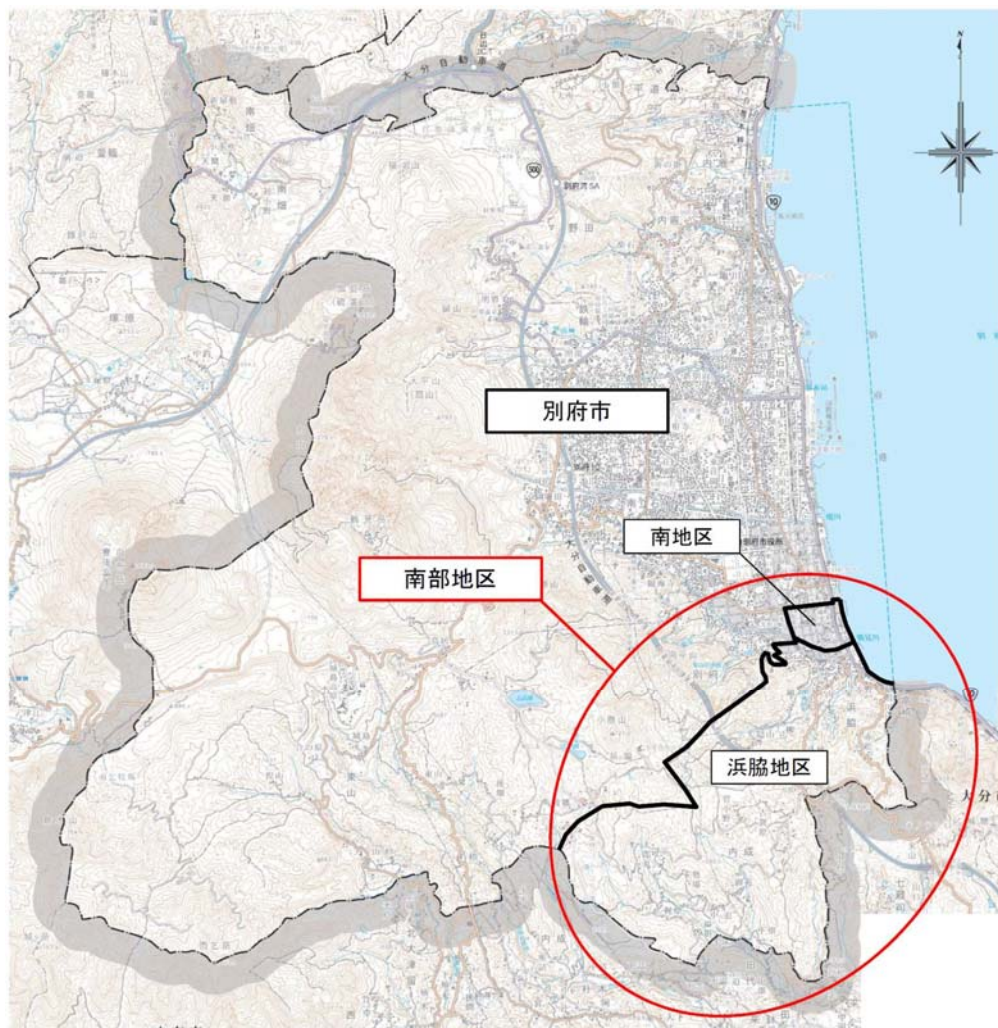


図 南部地区の位置と範囲

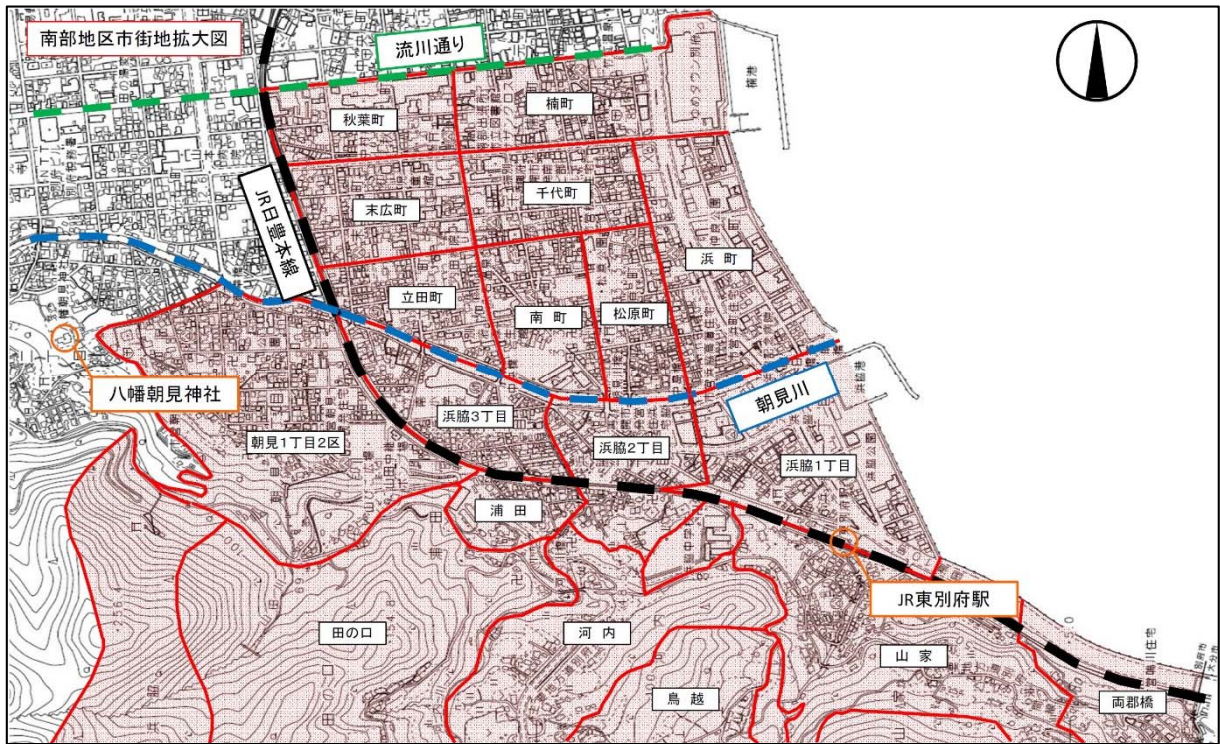


図 南部地区の市街地拡大図

### 3. 計画期間

本計画では、5年後の平成34年度を目標設定年度とし、また、その後も、5か年の取り組み状況と成果を踏まえて計画の必要な見直しをした上で、継続的に南部地区のまちづくりを進めていくものとする。



### 4. 計画の位置付けと役割

本計画は、平成27年度に南部振興プロジェクトチームにより策定された「南部振興プロジェクトチームH27年度提言書（平成28年3月）」や、これまでの南部地区における密集市街地改善に関する調査検討の内容を踏まえ、「別府市総合計画」や「別府市総合戦略」、「別府市都市計画マスタープラン」等の市全体におけるまちづくりの計画とも整合を図りながら、南部地区における地域づくりの基本的な方向性と具体的な取り組みを示すものである。

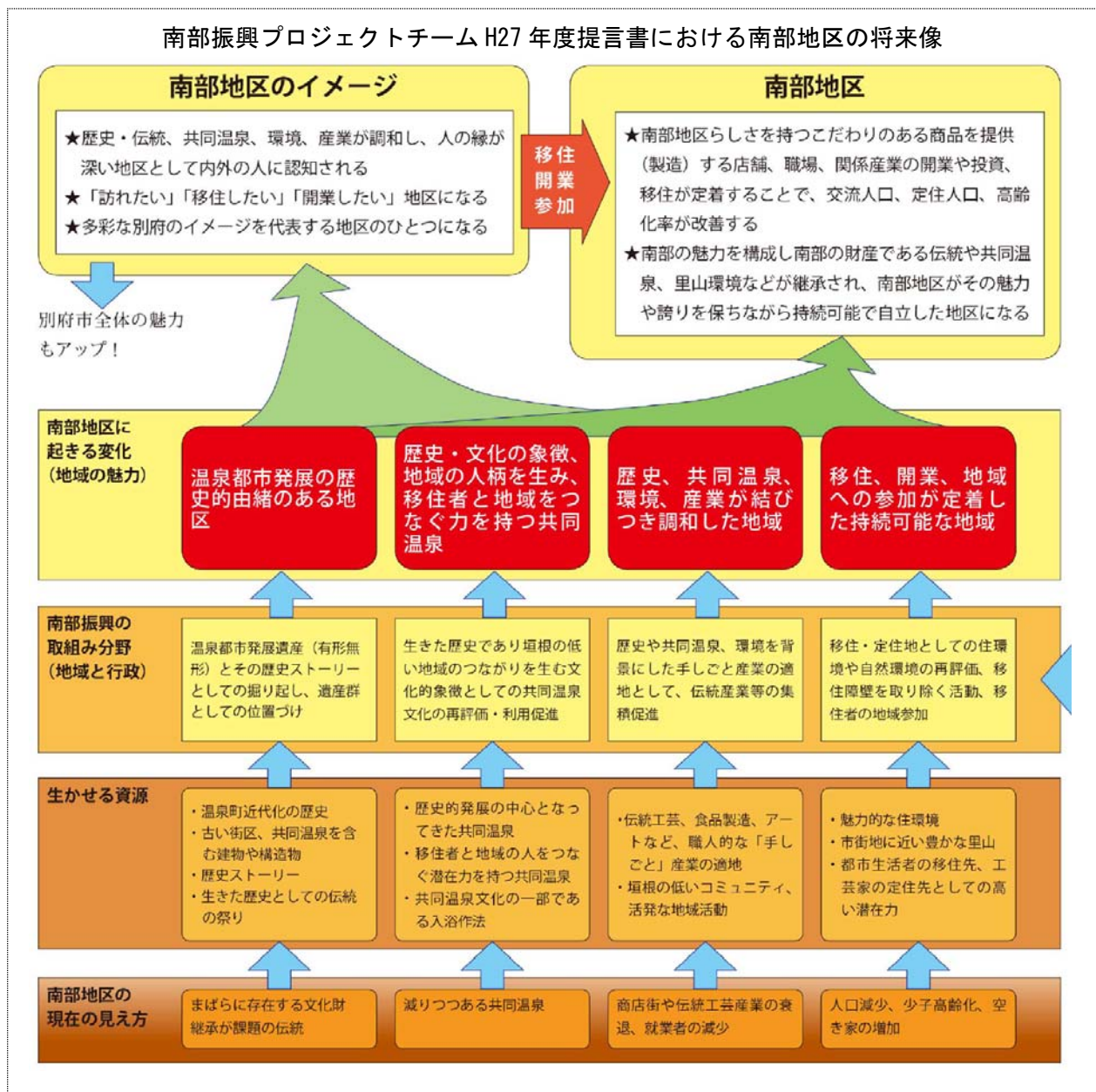
## 第2章 南部地区の将来像とまちづくりのコンセプト

### 1. 南部地区の将来像

南部地区の将来像は、南部振興プロジェクトチーム H27 年度提言書（平成 28 年 3 月）において、下図のように提言されている。

この将来像については、単なる方向性を示したのではなく、多岐にわたる政策を立案・実施するうえで、個別の政策立案や実施・検証の基盤となり、地域振興全体の整合性を持たせてゆくための共通の目標にできるものである必要があるとしている。

本計画では、これらの将来像の実現に向けて、まちづくりのコンセプトや具体的な取り組みを示す。



出典：南部振興プロジェクトチーム H27 年度提言書（平成 28 年 3 月）

## 2. 南部地区のまちづくりのコンセプト

市内でも特に人口減少と高齢化が進行する南部地区においては、地区外からの移住・定住を促し、南部地区に住み、関わる人口を増やすことが喫緊の課題であり、提言書にも掲げるように、将来的には交流人口・定住人口の増加、高齢化率の改善を目指す必要がある。

しかし、立地条件や環境からして現状の南部地区は課題も多いことから、地区内外の人々が南部地区に住みたいと思うような新たな魅力づくりが必要であるとともに、南部地区に住む人が魅力的なライフスタイルを送っていることも必要である。

こうした魅力づくりを進めるにあたり、初動の原資となるのが、南部地区が長年にわたり培ってきた伝統的な祭り（浜脇薬師祭、住吉神社海上渡御祭等）、共同温泉や竹細工等の「**地域資源**」や、旧南小学校跡地や空き家・空き店舗等の活用可能な「**空間（低未利用地）**」、同地区において進められてきた医療と介護の連携やアート等のまちづくりの担い手である「**人材・団体**」である。

例えば、共同温泉や旧南小学校跡地を活かし、日常的なふれあいや交流を通じたコミュニティの場を形成するとともに、共同温泉を活かしながら医療・介護が連携することにより健康寿命の延伸につながる「**健康づくり**」を推進・促進することで、南部地区に住む人が健康で元気になる、南部地区の新たな魅力となることが期待される。

また、竹細工等の伝統工芸やアート等のまちづくりの展開を活かして、一般市民も巻き込んだ「**文化創造**」を推進・促進することで、創作や起業等の自己表現・自己実現がしやすく文化度が高いものに日常的に触れることができる文化レベルが高い地区となり、南部地区に住まう新たな価値を創出することが期待される。

このように「**地域資源**」「**空間（低未利用地）**」「**人材・団体**」を、南部地区のまちづくりを特徴づける3つの柱としつつ、「**利便性**」「**魅力**」「**安全性**」を高めることで防災性の向上や質の高い住環境の形成を通じた**南部地区の魅力あるライフスタイルを醸成**し、移住・定住が促進され、地区内外の人のコミュニティが形成されることにより、魅力ある南部地区を次世代へ受け継いでいくことを目指す。

こうしたまちづくりの考え方のもと、以下のコンセプトを掲げる。

**「共同温泉等の地域資源を活かし**

**健康づくりと文化創造、魅力的な住環境の形成を通じて**

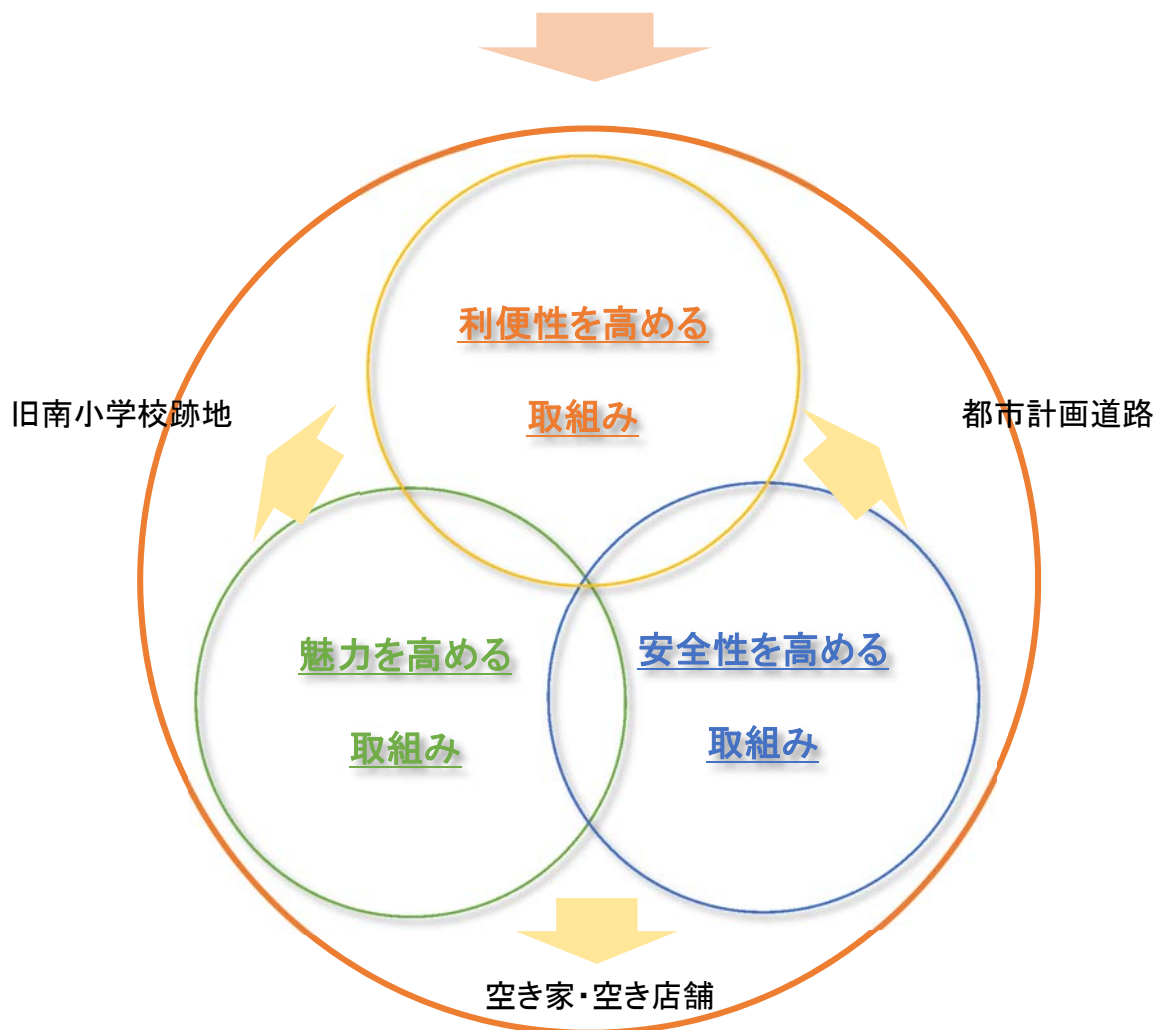
**南部地区に住む魅力を醸成し、次世代へとつなぐまちづくり」**

まちづくりの原資

まちづくりの担い手（人材・団体）

活用可能な空間（低未利用地）

南部地区の地域資源



南部地区の魅力的なライフスタイルの醸成

移住・定住促進

南部地区の将来像

### 3. 南部地区のまちづくりの進め方

まちづくりのコンセプトを踏まえ、次の3つの進め方に従って、地域資源を活用し、新たな担い手人材を呼び込みながら、できるところから随時まちづくりを進めていく。

- 魅力的な住環境を形成し、移住・定住を促進することにより、持続可能なまちづくりを図るために、できるところから随時施策を進めていきます。
- 早期に進めていく施策と並行して検討していく施策に分け、前者については目標値を設定することで、各施策の整合性を図るとともに、計画の進捗管理を行います。
- 各施策の推進にあたっては、市、関係団体、住民の皆さまと協働により進めていきます。

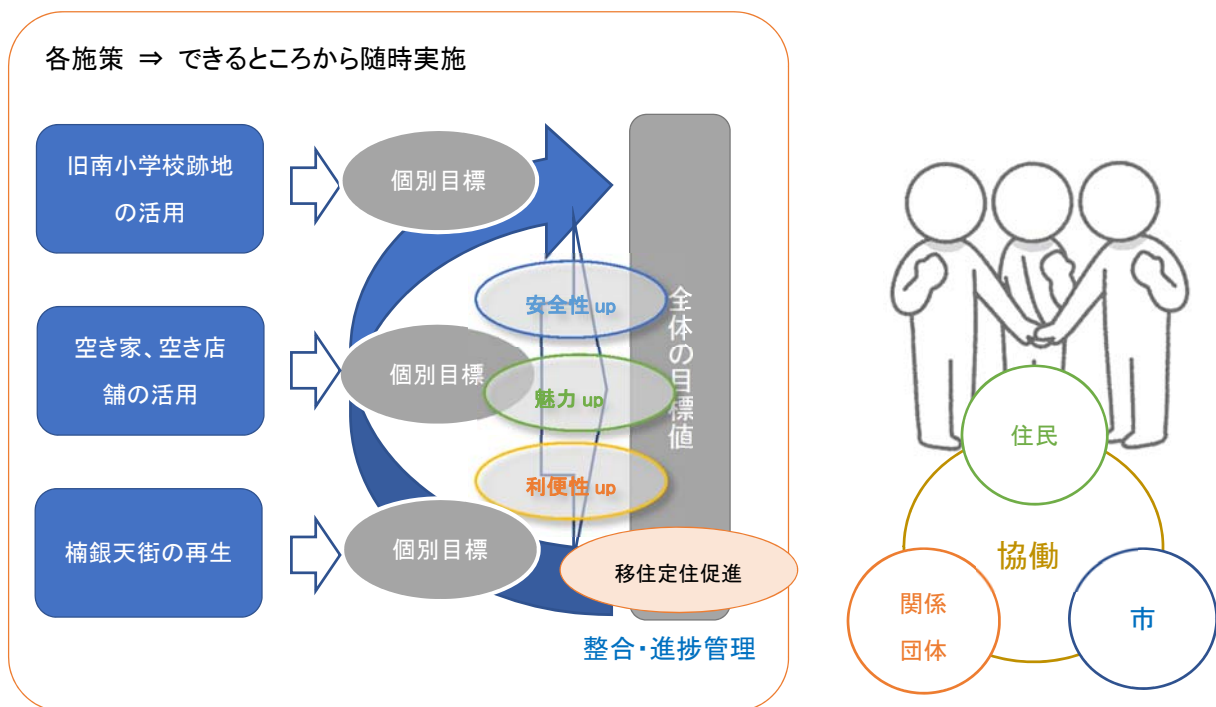


図 南部地区のまちづくりの進め方のイメージ



#### 4. まちづくりの全体像

南部地区の将来像の実現を支えるまちの構造と、まちづくりのコンセプトと段階的なまちづくりの展開を空間上に表したものを下図に示す。

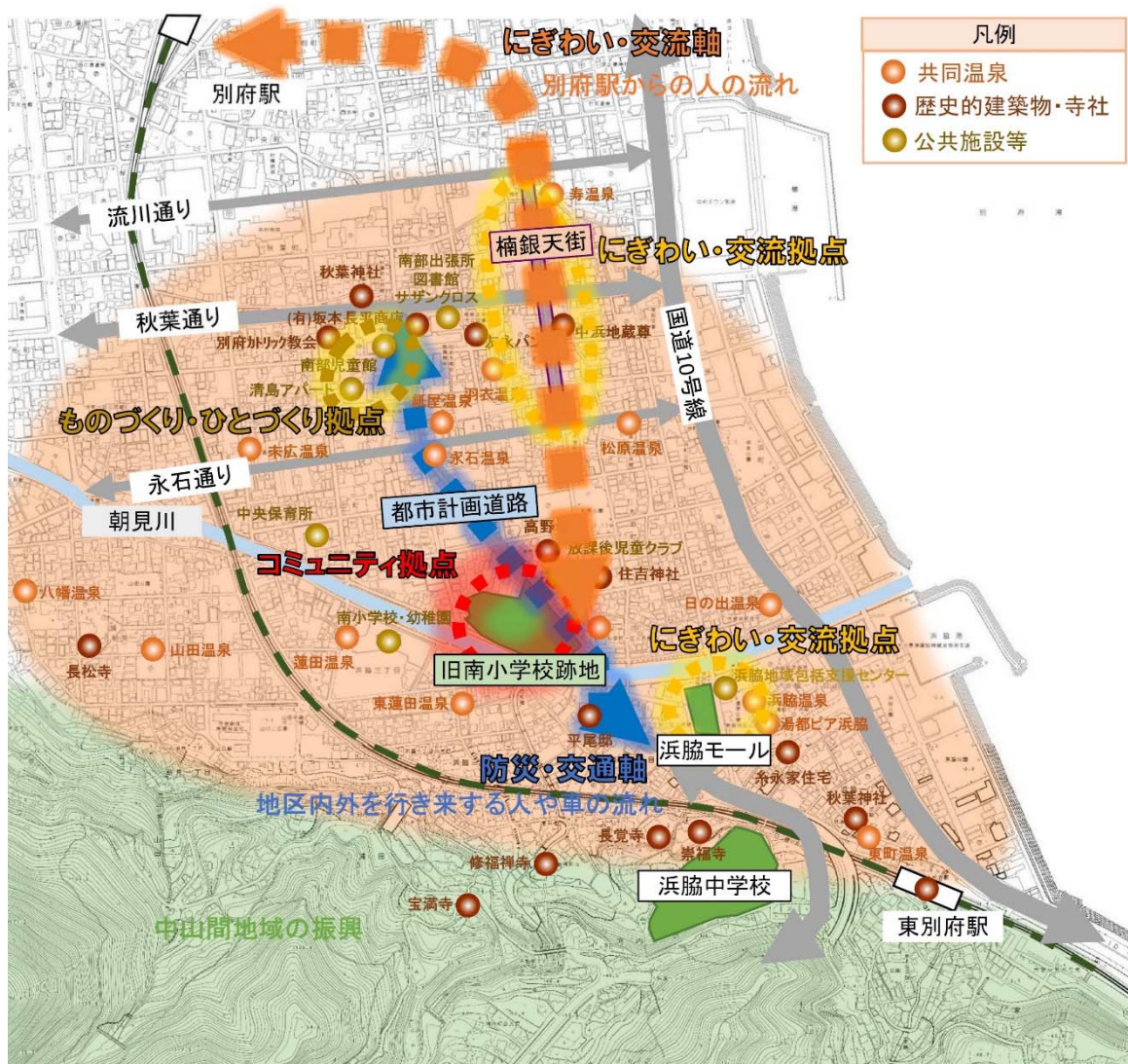
別府駅から楠銀天街を通り旧南小学校跡地へと至る通りを「にぎわい・交流軸」として位置づけ、別府駅から楠銀天街を通り南部地区を行き交う人の流れを創出する。

地区内を横断する今後整備予定の都市計画道路を「防災・交通軸」として位置づけ、防災性や利便性を高めるとともに、住環境の改善を図り、住みやすい南部地区を形成する。

「にぎわい・交流軸」と「防災・交通軸」が交わる箇所に旧南小学校跡地等が位置することから、両者が交わり核となる拠点として、旧南小学校跡地周辺を「コミュニティ拠点」として位置づけ、南部地区における「魅力的な住環境の形成」や「健康づくり」に資するまちづくりの中核を担う拠点を形成する。

また、楠銀天街や浜脇モールを「にぎわい・交流拠点」として位置づけ、これまでの商業施設等の生活利便機能の集積を活かしつつ、空き店舗等の空間を活用して新たな機能を導入し、人々が集う拠点として活用する。

また、南部児童館周辺を「ものづくり・ひとづくり拠点」として位置づけ、南部地区における創作や起業等の自己表現・自己実現を促し、「文化創造」を推進・促進する拠点を形成する。



取り組みを、「早期に進めていく施策」「並行して検討していく施策」に整理し、一覧を示す。

<取り組み・プロジェクト>

早期に  
進めていく施策

①旧南小学校跡地におけるコミュニティ拠点の形成

目標値の設定

②空き家・空き店舗を活用した新たな担い手人材の誘致

目標値の設定

③楠銀天街の再生に向けた取組み

目標値の設定

④都市計画道路の整備

目標値の設定

並行して検討し  
ていく施策

⑤協働のまちづくりの推進

⑥共同温泉の維持保全の取組み

⑦ものづくり・ひとづくり拠点形成

⑧密集市街地対策

### 第3章 南部地区振興に向けた取り組み

#### 1. 旧南小学校跡地におけるコミュニティ拠点の形成

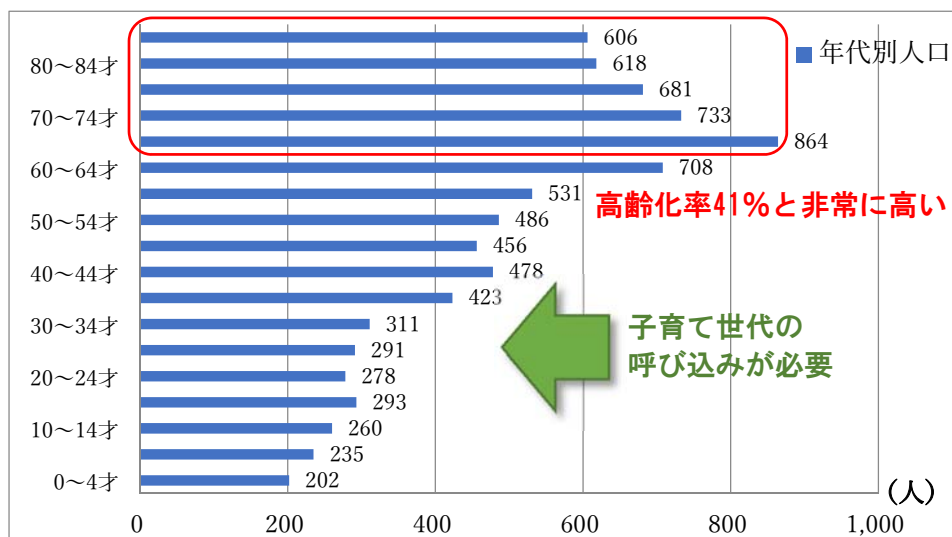
将来像や取り組みの方向性を踏まえ、南部振興を図るため、旧南小学校跡地の活用を図るものとする。

「にぎわい・交流軸」と「防災・交通軸」が交わる箇所に旧南小学校跡地等が位置することから、両者が交わり核となる拠点として、旧南小学校跡地周辺を「コミュニティ拠点」として位置づけ、公共施設再編計画を考慮しつつ、南部地区における「魅力的な住環境の形成」や「健康づくり」に資するまちづくりの中核を担う拠点を形成する。

##### ◆取り組み概要

南部地区は市内でも高齢化が著しく、子育て世代や若年層の人口減少が進んでいることから、南部地区における公共施設再編計画を踏まえ、「魅力的な住環境の形成」や「健康づくりの向上」「多世代の交流」に資するまちづくりの中核を担う「コミュニティの拠点」を目指していく。

保育所・児童館・子育て支援センターを移設、複合化し、さらに地域住民の健康増進及び交流に資する機能を有する「**複合公共施設**」、複合公共施設と一体的に活用する「**広場**」、人の移住・定住につながり良好な住環境形成に資する「**住宅**」、交通ネットワークの形成と防災性の向上に資する「**都市計画道路**」を、整備・誘導する。



南部地区の年代別人口（H27年度）

## ■導入機能

南部地区の現状と課題、将来像やまちづくりの全体像、事業者へのヒアリング等を踏まえ、旧南小学校跡地へ導入する機能を以下のように設定する。

### ◆都市計画道路用地

+

### ◆複合公共施設

- ・南部地区にある「中央保育所」、「児童館」、「子育て支援センター」を移転し、複合化する。
- ・地域住民の健康増進や、多世代の交流を推進する「健康増進・交流施設」を併せて整備する。

+

### ◆広場

- ・複合公共施設と一体となった地域住民の運動や多世代の交流のための広場、駐車場、旧南小学校の記念碑等のための広場を整備する。

+

### ◆良好な住環境形成に資する分譲住宅

- ・戸建て、共同住宅など

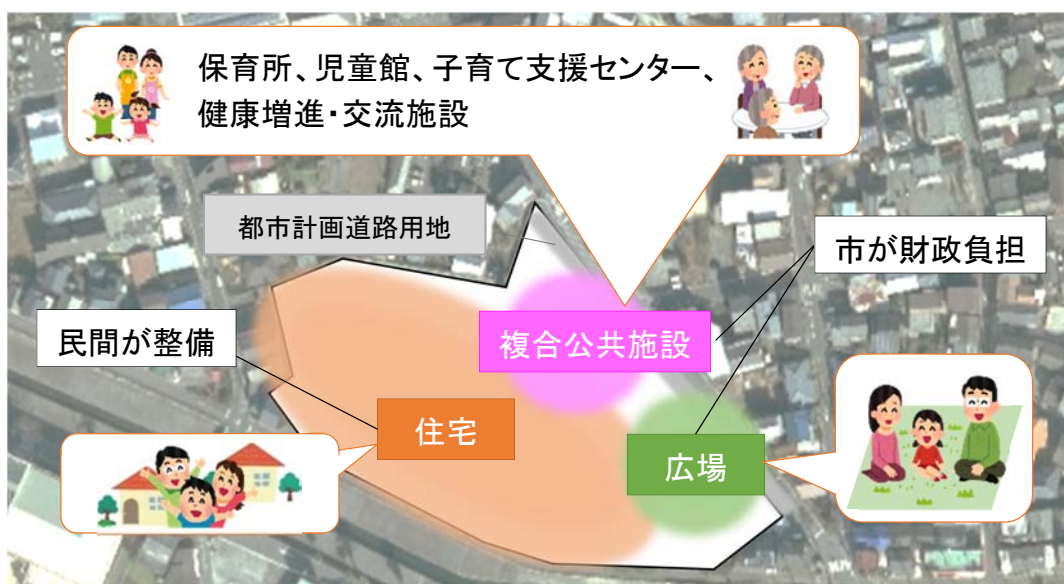


図 旧南小学校跡地の活用イメージ

## ■取り組みの進め方

取り組みの進め方
◆導入機能に応じた事業手法により、旧南小学校跡地の整備や活用する事業者の応募・選定・売却を行う。
◆選定された事業者が導入機能の整備を行う。

## ■取り組みの予定スケジュール

年度	内容
平成 29 年度	事業者選定条件設定
平成 30 年度	事業者選定
平成 31 年度	造成工事等事業着手

## ■導入機能に応じた事業手法（現段階での想定）

導入機能	事業手法（現段階での想定）
◆都市計画道路用地	都市計画変更した上で整備する。
◆複合公共施設	プロポーザル方式等により提案を求め、最も優秀な事業者を選定する。事業者が一括して造成、整備を実施し、複合施設、広場については完成後市が買い戻す。住宅部分については土地を売却し、事業者が造成等を行った後、個人へ分譲する。
◆広場	
◆良好な住環境形成に資する住宅	

## ■取り組みの推進体制、各主体の役割分担

場 所	旧南小学校跡地
役割 分割 分担	住民 地区外人材
	複合公共施設、広場の利用、住宅への居住等
	事業者・団体等
	【開発事業者等】 ・跡地の整備
	別府市（行政）
	・募集、選定準備 ・事業者の募集 ・（複合公共施設の整備費負担） ・（広場の整備費負担）

## ■取り組みに係る指標

成果指標	平成 29 年度 （現況値）	⇒	平成 34 年度 （目標値）
跡地活用の整備率 （複合公共施設・広場・住宅地）	—	⇒	100%

## 2. 空き家・空き店舗を活用した新たな担い手人材の誘致

南部地区は別府の中心として栄えた地区であるが、市内でも高齢化が著しく、また、空き家や接道条件を満たさず建替えが困難な建物が多い中で、地域の防災性と住環境の向上が課題となっている。

このため、空き家や空き店舗を活用して、移住の促進やまちづくりの新たな担い手人材の誘致を図る。

### ◆取り組み概要

空き家の有効活用と移住・定住の推進を図るため、移住を検討している方が一定期間滞在し、気候風土や日常生活などを体験していただく「お試し移住施設」を空き家をリノベーションして整備する。

また、一定のエリアで、空き家や空き店舗をリノベーションし、起業家やクリエイターなどの活動を支援し、事業を行うことを通して情報発信がなされ、南部地区のイメージを変え、エリアの価値を高めていく。

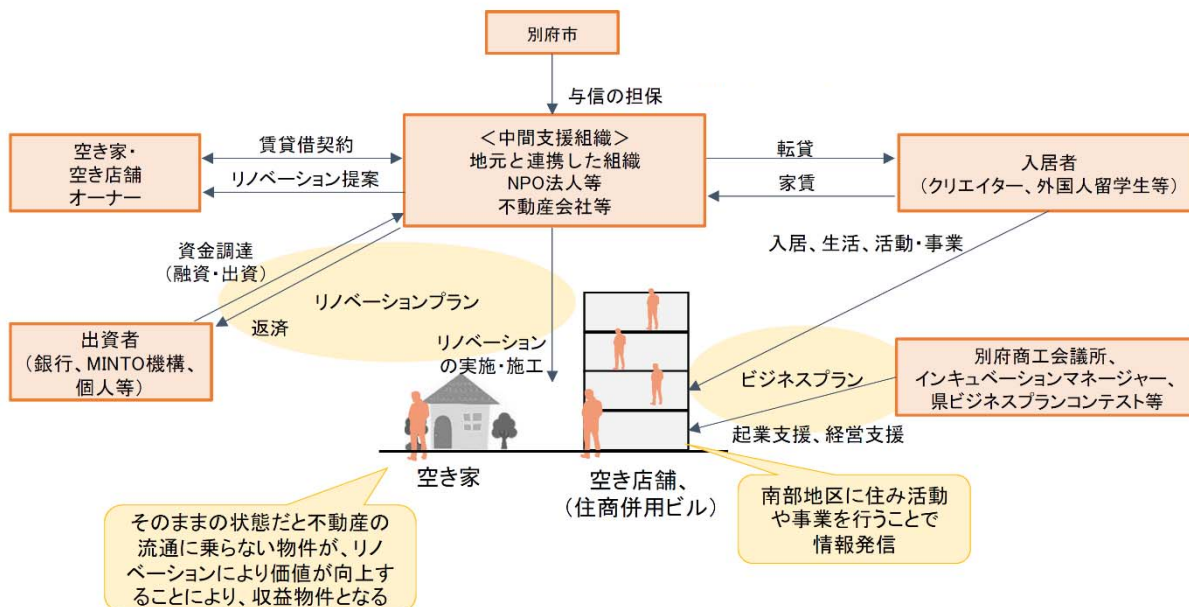


図 空き家・空き店舗を活用した新たな担い手人材の誘致のイメージ案

## ■取り組みの進め方

取り組みの進め方
◆お試し移住施設を整備し、移住促進を図る。
◆空き家・空き店舗を活用し、新たな担い手人材の誘致等を図るシステムを検討する。
◆将来的には、中間支援組織が地区の空き家や空き店舗の管理・活用のマネジメントを一手に引き受ける。

## ■取り組みの予定スケジュール

年度	内容
平成 29 年度～	お試し移住施設の整備、空家調査等の実施、空家活用の検討

## ■取り組みの推進体制、各主体の役割分担

場 所	地区全体	
役割 分担	住民 地区外人材	<b>【空き家・空き店舗オーナー等】</b> ・空き家、空き店舗の提供 <b>【移住希望者、起業家、クリエイター等】</b> ・生活、創作活動、情報発信
	事業者・団体等	<b>【NPO 法人、地域と連携した組織、不動産会社等】</b> ・空き家の貸付に係る中間支援
	別府市（行政）	・支援制度等での支援 ・公共性、信頼性の担保

## ■取り組みに係る指標

成果指標	平成 29 年度 （現況値）	⇒	平成 34 年度 （目標値）
「お試し移住施設」の整備	1 軒	⇒	2 軒

### 3. 楠銀天街の再生に向けた取組み

楠銀天街は、別府市の中心繁華街として栄えてきたが、空き店舗の増加やアーケードの老朽化などの衰退が進んでいる。

楠銀天街の再生に向けた取組みについて、関係団体等と協議・検討しながら進めていく。

#### ◆取組み概要

楠銀天街の再生に向けた取組みについては、通りのコンセプトを明確にした上で進めることとし、アーケードの安全対策、空き店舗や空地の活用、市民参加型のイベントの実施等による活性化を推進する。



#### ■取組みの進め方

##### 取組みの進め方

◆楠銀天街の再生に向けた取組みについて、関係団体等と協議・検討しながら進めていく。

#### ■取組みの予定スケジュール

年度	内容
平成 30 年度～	関係団体等との意見交換、アーケードの安全対策等の実施、市民参加型のイベントの実施等

#### ■取組みの推進体制、各主体の役割分担

場 所		楠銀天街
役 割 分 担	住民	【住民】
	地区外人材	・楠銀天街の利用
	事業者・団体等	・方針の協議・検討 ・具体的取組みの実施
	別府市（行政）	・方針の協議・検討 ・具体的取組みの実施

#### ■取組みに係る指標

成果指標	平成 29 年度 (現況値)	⇒	平成 34 年度 (目標値)
活用された空き地・空き店舗の数	—	⇒	5 箇所



## 4. 都市計画道路の整備

南部地区では、地区内を横断する都市計画道路が長期未整備となっており、都市計画変更引き続き、早期整備を目指す。

また、都市計画道路の整備により、周辺の交通ネットワークの形成を図るとともに、都市計画道路沿道の建物の建替えの促進により、地区の防災性の向上を図る。

### ◆取り組み概要

長期未整備となっている都市計画道路について、都市計画変更（平成 29 年度変更）に引き続き、早期整備を目指す。

都市計画道路の整備により、周辺の交通ネットワークの形成を図るとともに、都市計画道路沿道の建物の建替えの促進により、地区の防災性の向上を図る。

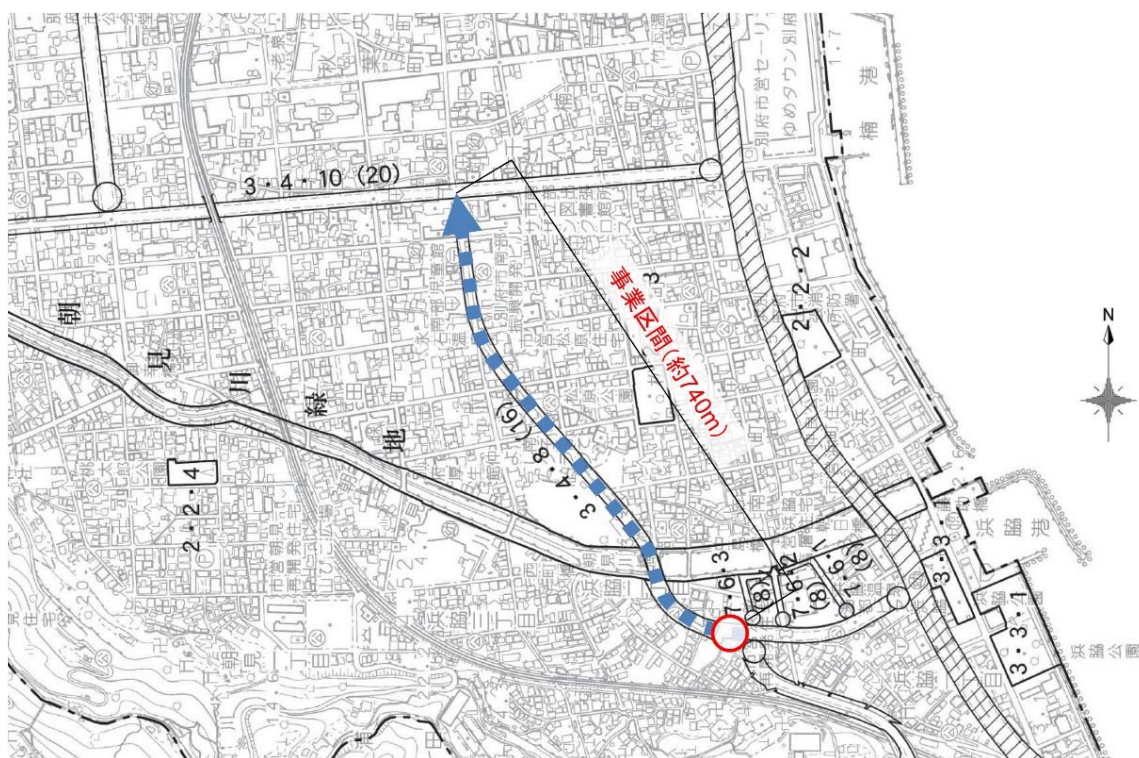


図 事業区間

■取り組みの進め方

取り組みの進め方	
◆都市計画道路について、整備を進める。	

■取り組みの予定スケジュール

年度	内容
平成 29 年度	都市計画の変更
平成 30 年度～	事業認可取得・実施設計等

■取り組みの推進体制、各主体の役割分担

場 所		都市計画道路 3・4・8 浜脇秋葉線
役割 分 担	住民	—
	地区外人材	—
	事業者・団体等	—
	別府市（行政）	・都市計画変更 ・都市計画道路の整備

■取り組みに係る指標

成果指標	平成 29 年度 (現況値)	⇒	平成 34 年度 (目標値)
整備率※（事業費ベース）	—	⇒	20%

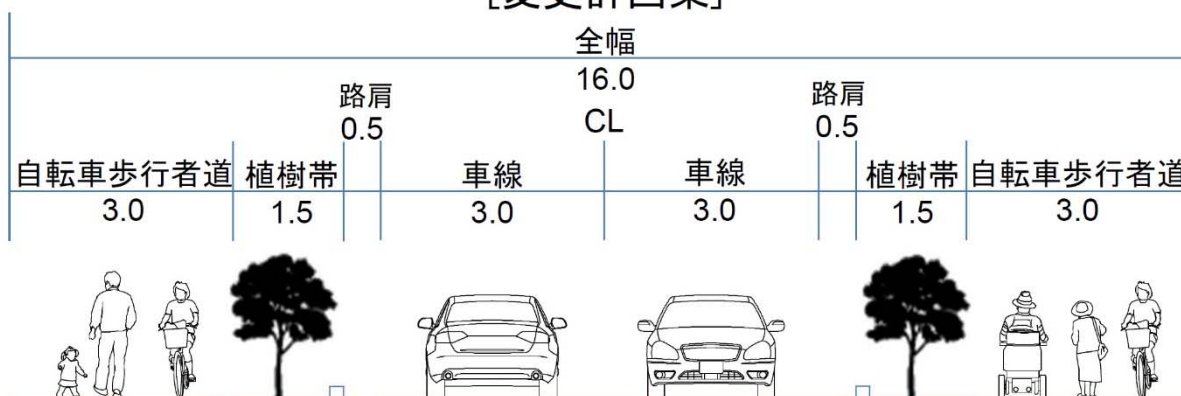
※目標年度時までの事業費計÷全体事業費（概算）

事業費には工事費・用地買収費・補償費・測量試験費等が含まれる。

[現在]



[変更計画案]



都市計画道路の変更案 ～標準断面図～

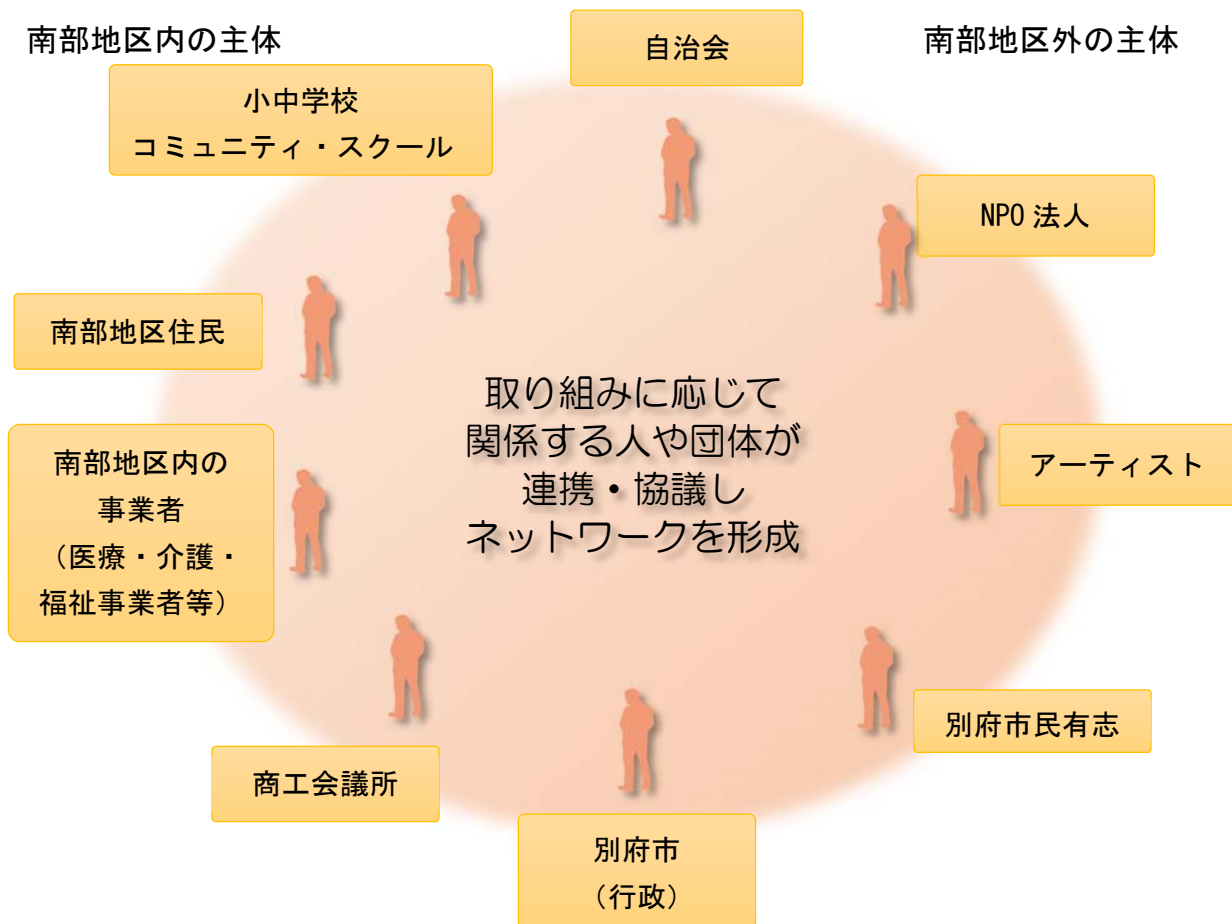
## 5. 協働のまちづくりの推進

南部地区では様々なまちづくり活動が行われているが、特に祭り（浜脇薬師祭、住吉神社海上渡御祭）などでは、担い手の不足や高齢化による課題が生じている。

そこで、南部地区の自治会や住民、事業者等の南部地区内の主体をはじめ、地区外の団体（地元商工関係者、NPO 法人）やクリエイター、別府市民有志等の多様な人材が、取り組みに応じて関係する人や団体と連携や協議をし、ネットワークを形成しながら、南部地区のまちづくりを進める。

### ◆取り組み概要

南部地区の自治会や住民、事業者等の南部地区内の主体をはじめ、地区外の団体（地元商工関係者、NPO 法人）やクリエイター、別府市民有志等の多様な人材が、取り組みに応じて関係する人や団体と連携や協議をし、ネットワークを形成しながら、南部地区のまちづくりを進める。



<協働のまちづくりの形成のイメージ>

## 6. 共同温泉の維持保全の取組み

南部地区には多くの共同温泉が密集し、かつて温泉町として発展した地区だが、別府市の温泉町発展の歴史的地区として認知されていない。

共同温泉については、温泉の効果を活用した健康づくりへの利用、またアート作品による温泉施設自体の付加価値をつけること等により、人が集まる、コミュニティの場として、昔あちらこちらで見ることでできた光景を再現させることが重要である。

一方、その利用者減少に伴って、厳しい運営状況が続いており、閉鎖等に追い込まれる共同温泉も少なくない。そこで、従来から続く単独での運営だけでなく、地区内の共同温泉同士が連携する等、運営方法の方向転換が必要であり、新たな施策の展開が急務である。

今後、地区内だけでなく地区外からの人材の流入（移住・定住）を踏まえ、共同温泉のアピールと利用促進により、後世に残せる共同温泉文化を目指す。

### ◆取組み概要

共同温泉については、温泉の効果を活用した健康づくりへの利用、またアート作品による温泉施設自体の付加価値をつけること等により、人が集まる、コミュニティの場として、昔あちらこちらで見ることでできた光景を再現させることが重要である。

今後、地区内だけでなく地区外からの人材の流入（移住・定住）を踏まえ、共同温泉のアピールと利用促進により、後世に残せる共同温泉文化を目指す。



再開された住吉温泉



末広温泉の壁に描かれたアート作品  
写真出典：BEPPU PROJECT ホームページ

## 7. ものづくり・ひとづくり拠点形成

南部地区はかつて、竹細工やつげ細工等、伝統工芸品のものづくり拠点として定着していたが、伝統工芸の集積が産業の縮小と共に衰退してきた。空き家や空き店舗を活用してものづくり、ひとづくりの拠点形成を図る。

### ◆取り組み概要

市内にある点と点を結び、アイデアを共有する多様な人材が交わることで新たな価値を創造していくことができるよう、構築された別府市産業連携・協働プラットフォーム「B-biz link」の拠点を南部児童館に設置し、ものづくり・ひとづくりの拠点の形成を図る。

同組織体が市内の企業、大学、行政、地域を連携協働する「ハブ」としての役割を担い、産業イノベーションや人材育成の支援、起業支援、DMO 機能の拡充、まちづくり（まちなか活性化）・移住支援機能、大学と社会を結ぶ社会連携に貢献する。小中学校では、コミュニティ・スクールを活用したものづくりの継承を図り、将来の南部地区を担う子供たちを育成する。

また、空き家や空き店舗、低未利用の公共空間等を活用して、クリエイター等の創作活動や展示の場、竹細工等の伝統工芸品の製作や販売の場の集積を図り、南部地区全体がものづくり・ひとづくりの拠点として認知され、別府市及び南部地区の全国的・国際的な知名度の向上を図る。



## 8. 密集市街地対策

南部地区は、道路などの基盤整備が遅れており、狭い路地が多く、老朽木造建築物が多い密集市街地となっている。このため、都市計画道路の整備や建替え促進による不燃化・耐震化、避難路など道路空間の確保により、地区の防災性の向上を図る。また、空き家対策の取組みにより、老朽家屋の発生を抑制することや地域住民が主体となるソフト施策など複合的な施策の実施を検討する。

### ◆取り組み概要

南部地区の密集市街地対策については、きめの細かい対策による改善を図る。具体的な取組みとしては、部分的な道路改良や老朽家屋の解体により建替えを促進することで、不燃化・耐震化及び避難空間等を確保することや、避難訓練・防災訓練等のソフト施策による防災対策を検討していく。

必要に応じ、地区計画の策定等、都市計画制度の活用も検討する。特に避難や防災についての住民意識の向上等、ソフト施策による対策が重要となるため、関係機関との連携や、地元住民との意見交換等、協働による取組みを行っていく。

### 【参考】



図 都市計画道路の整備と沿道建物の不燃化・耐震化のイメージ

出典：東京都 防災都市づくり推進計画

## **別府市南部振興基本計画**

発行年：平成30年

発行：別府市

企画・編集：別府市 都市政策課

〒874-8511

別府市上野口町1番15号

Tel：0977-21-1471

Fax：0977-22-9478