

認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告

平成23年4月
別府市（大分県）

I. 平成22年度フォローアップ結果のポイント

○計画期間;平成20年7月～平成25年3月(4年9ヶ月)

1. 概況

基本計画では『来ちよくれ、見ちよくれ、楽しんじょくれ』をコンセプトとして、商店街や活性化協議会等による民間事業を中心に、36事業を実施することとしている。一部の事業に遅れが見られる反面、計画通りに進められている事業も多く、総事業36事業のうち現在7事業が完了、ソフト事業など17事業が実施中、12事業が未完了（うち未着手7事業）の状況である。

商店街では、共同イベント事業として15年ぶりに歳末大売り出しを実施。市内313店舗が参加し、2億円近い売り上げ実績を示した（うち中心市街地233店舗、約1.4億円）。また、活性化協議会が実施している「中心市街地リノベーション事業」では、旅行雑誌や近県のテレビ局での紹介等により、8つのリノベーション物件に約4万人が訪れているなど、民間の取組みが小売販売額及び賑わい創出に大きく寄与している。

施設整備ではユニバーサルデザインのトイレを併設したポケットパークを2商店街に整備。既に実施した公園整備や温泉改築とともに、来街者の回遊性促進に寄与している。

その一方で観光客数は若干伸びているにもかかわらず宿泊客数は減少しており、日帰り客が増えていることを示している。観光客の志向が観光宿泊から飲食、娯楽への傾向が強くなっている昨今、高速道路の割引化がさらに加速しているものと思われ、別府市以外の観光地を訪れる日帰り客も多くなっている。さらに平成22年6月からは別府を挟む形で高速道路の無料化実験が行われており（平成23年3月末まで）、宿泊客はもちろん日帰り客の入り込みにも影響を及ぼす恐れがある。

そのほか、ウォン安に伴う韓国人観光客の減少も歯止めがかかっている。宿泊客確保の前途は厳しいものがあるが、実施事業のさらなる精査と遅れの見られる事業の早期実施を図ることで、宿泊客確保につなげる必要がある。

おりからの経済状況や雇用情勢の悪化など、中心市街地を取り巻く厳しい環境は今後も続くものと予測されるが、別府市にはもともと高い地域住民の活性化意識、まちづくり機運がある。23、24年には商店街店舗も参加する新たな事業展開も計画されており、既存事業と連携を深めることですべての目標達成に結びつけていく。

2. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値 (H24)	最新値	前回の 見通し	今回の 見通し
まちなかの賑わい創出	歩行者通行量	12,656人 (H19)	14,700人	12,219人 (H22)	③	③
まちなか観光の活性化	観光宿泊客	1,197千人 (H18)	1,230千人	1,111千人 (H21)	①	①
まちなか商業の活性化	小売商業年間販売額	282億円 (H16)	390億円	368億円 (H20)	—	③

- 注) ①取組（事業等）の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。
②取組の進捗状況は概ね予定通りだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
③取組の進捗状況は予定通りではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。
④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
⑤取組が実施されていないため、今回は評価対象外。

3. 目標達成見通しの理由 ※詳細は後述

(1) 指標1 「歩行者通行量」について

- ①事業着工に遅延が見られるが、今後の着実な実施により目標達成が見込める

オンパクタウン事業（H22～24）

別府駅前複合マンション建設事業（H22～24）

- ②「空き店舗リノベーション事業」の回遊性により目標達成が見込める

リノベーション物件観覧者数 約4万人、推定回遊人数 約3万人（H21）

(2) 指標2 「観光宿泊客数」について

- ①実施中の主要事業の効果により目標達成が見込める

「リバイバル新婚旅行事業」 推定宿泊客 延べ約3,000人（H21）

- ②事業着手は遅れているが計画期間中に完了予定であり、目標達成が見込める

「オンパクタウン事業」（H22～24）

- ③ソフト事業の実施により目標達成が見込める

「別府現代芸術フェスティバル2009」 推定宿泊客数 約700人（H21）

「ベップ・アート・マンス2010」 推定宿泊数 約400泊（H22）

(3) 指標3 「小売商業年間販売額」について

- ①実施中の主要事業の効果により目標達成が見込める

「共同イベント事業」による歳末大売出しによる売上 約1.4億円（H22）

- ②観光客増に伴う観光消費額の増により目標達成が見込める

日帰り観光客の増が小売販売額の増につながっている 約2億円（H20→21）

4. 前回フォローアップと見通しが変わった場合の理由

(1) 指標1 「歩行者通行量」について (2) 指標2 「観光宿泊客数」について

前回フォローアップの見通しと変わりなし

(3) 指標3 「小売商業年間販売額」について

前回フォローアップは実施していない

5. 今後の対策

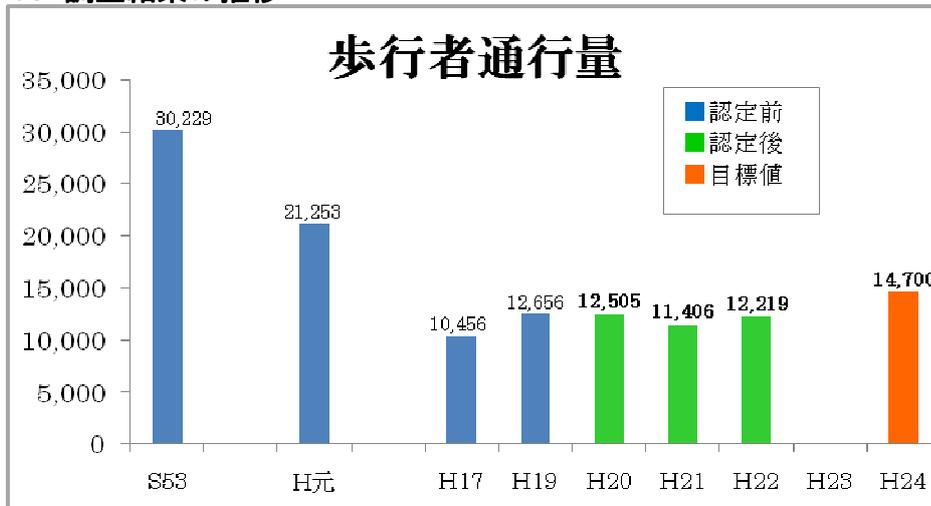
「観光宿泊客」以外の目標数値は何とか前年数値を上回ったものの、まだまだ目標数値には届いていない。特に日本はもちろん世界経済の流れひとつで、本市中心市街地の流れをも一変させてしまうことも常に念頭に入れておく必要がある。既存事業はもちろん、新たな事業の展開にあたっては慎重に進めていくこととする。

そのためにも官民はもとより事業を司る様々な主体の連携は不可欠であることから、中心市街地活性化協議会を軸として一層の活性化意識の拡大を図り、また、住民の参画を積極的に進めていくなど、地域が一体となって取り組んでいく動きを加速させていくことが重要である。

Ⅱ. 目標毎のフォローアップ結果「まちなかの賑わい創出」

「歩行者通行量」※目標設定の考え方基本計画 P62～P68 参照

1. 調査結果の推移



年	(人)
H19	12,656 (基準年値)
H20	12,505
H21	11,406
H22	12,219
H23	
H24	14,700 (目標値)

※調査方法：調査地点における歩行者及び通行量を目視で調査（毎年11月第3日曜日実施）

※調査月：11月

※調査主体：別府市、別府市中心市街地活性化協議会

※調査対象：歩行者及び自転車 中心市街地7地点

2. 目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. オンパクタウン事業（NPO法人 ハットウ・オンパク）

事業完了時期	【未】平成24年度
事業概要	食や文化、癒し、健康といったプログラムを選んで参加する体験型イベント「オンパク※」を中心市街地内で実施するための整備事業。 (面積0.66ha、建物約2,500㎡、宿泊・商業・居住等複合施設の新設・改装及び商店街との連携事業など) オンパクタウンを拠点として市街地回遊プログラムを通年実施。 ※オンパク：温泉泊覧会の略称。オンパクパートナーと呼ばれる事業者がプログラムを提供し、別府八湯を中心に年2回実施されているイベント。
事業効果又は進捗状況	22年度より商店街店舗との協働プログラムを展開中。現在23～24年度に予定している宿泊施設整備に向けた準備を進めており、当初の計画どおり24年度に完了の予定。

②. 別府競輪場前売サービスセンター整備事業（別府市）

事業完了時期	【未】平成21年度
事業概要	中心市街地の空き店舗を活用し、別府競輪場前売サービスセンターを整備（自動発払機2台設置）する事業。新たなファン獲得とともに中心市街地の賑わい創出に寄与する。
事業効果又は進捗状況	新たなファン獲得を視野に入れているが、懸念される本場（既設競輪場）収益の落ち込みについて現在シミュレーション中であることから、実施が遅れており、24年度に完了する見込み。

③. 別府駅前複合マンション建設事業（(株)本多産建）

事業完了時期	【未】平成24年度
事業概要	共同住宅と商業施設の複合したマンションの整備事業（19階建て、1・2F店舗・飲食店、3～19F住宅（370戸、うちシニア向け160戸））。中心市街地における定住人口の増とともに、商業施設を拠点とする賑わいにより商業の活性化にも寄与。
事業効果又は進捗状況	景気悪化と建築資材の高騰に伴い事業着手が遅れていたが、22年末より地元説明会と建築確認申請を進めており、23年5月に着工、24年4月に竣工する予定。

④. ゆめタウン別府と地元商店街、住民の共同イベント事業（(株)イズミ・商店街）

事業完了時期	【実施中】平成20年度～平成24年度
事業概要	大型複合商業施設を訪れる消費者と地域の触れ合いの場を提供することにより、中心市街地回遊へと結びつけるための事業。病院との共同による健康フェアやNPO団体との共同による写真展開催といったイベントの実施、地域情報の提供により、施設・地域双方の賑わい創出を図る。
事業効果又は進捗状況	地域との交流イベントは定期的に行われており、夏冬の花火大会にはそれぞれ約2,000人が参加。地元高校・大学の吹奏楽グループも参加して盛り上がっている。22年には別府市美術展も開催し、約6,000人が訪れ、賑わい創出に寄与している。一方で地元商店街との協働にはまだ至っておらず、随時協議を重ねているところである。

⑤. シネマコンプレックス建設事業（(株)イズミ）

事業完了時期	【未】平成24年度
事業概要	複合映画館の建設事業。消費者アンケートでも要望の多い施設であることから賑わい創出が見込めるとともに、商店街も利用できる駐車場の併設により、市街地回遊にも寄与する事業である。
事業効果又は進捗状況	経済情勢の悪化に伴い民間企業による事業着手の見通しが立っていないことから、計画期間内竣工を目標として事業主体と協議中。

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

平成22年度の歩行者通行量は12,219人で基準年比3.5%（437人）の減という結果となったが、以下の理由により数値目標の達成は可能と見込んでいる。

①事業着工に遅延が見られるが、今後の着実な実施により相当数の通行量が見込める

通行量の減少が最も著しかった近鉄百貨店跡地前においては、「別府駅前複合マンション建設事業」（H22～24）が実施されることから、居住者と商業施設来店者による通行量増が見込める。さらに「オンパクタウン事業」（H22～24）においても市街地回遊のプログラムが実施されることから、同様に通行量増が見込める。

②「空き店舗リノベーション事業」により回遊性が確保されている

4 商店街 8 ヶ所のリノベーション物件には、旅行雑誌や近県のテレビ局の紹介もあり、H21 年に約 4 万人の観覧者があった。うち約 7 割が各物件を回遊していることから、約 3 万人が回遊人口として示された。平成 22 年度からは 2 物件のレンタルを開始しており、地域のまちづくり団体や大学等によるシンポジウムや交流会、ゼミ等が行われている。行政においても子育て講座と健康ストレッチ教室を毎月実施しており、若年層から高齢層まで幅広い来街促進につながっている。

また、8 つの物件を拠点としたイベントも 23, 24 年度に開催予定であることから、さらなる回遊性の確保につながるものと考えている。

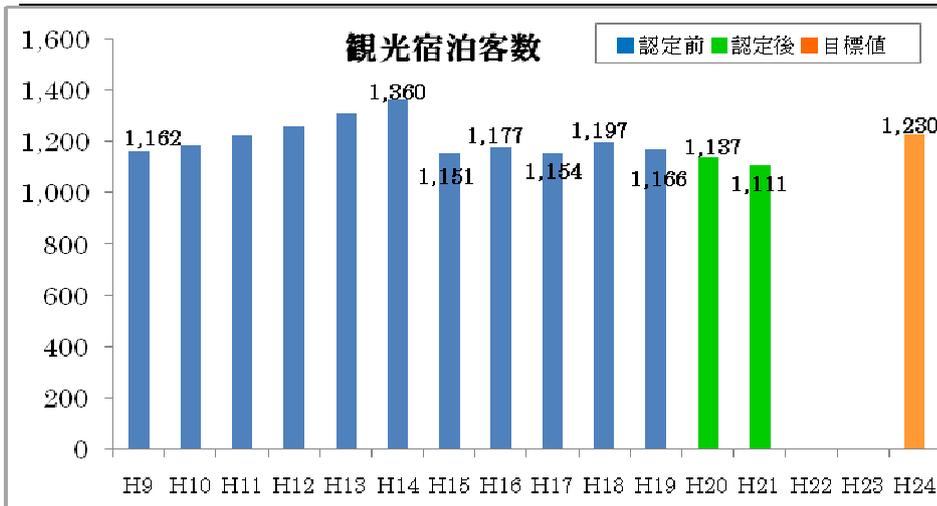
以上により数値目標の達成は見込めるものと判断しているが、主要事業の進捗状況が思わしくないのが現状である。22 年度は前年に比べて若干の増加数値を示したが、目標を達成させるためには主要事業の実施が不可欠。計画どおりに実施される見込みではあるものの、特に経済状況の変化は民間事業に大きく影響を与えるものであることから、それら事業の進捗状況を常に把握・確認するとともに、必要に応じた支援を講じていくことで、目標達成に繋げていくこととする。

また、機運の高まっている民間の活動も効果的に活性化に結びつけていく必要があり、活性化協議会が中心となって民間をリード、年間を通じての賑わい創出につながる事業へと導いていくこととする。

II. 目標毎のフォローアップ結果「まちなか観光の活性化」

「観光宿泊客数」※目標設定の考え方基本計画 P69～P72 参照

1. 調査結果の推移



年	(千人)
H18	1,197 (基準年値)
H19	1,166
H20	1,137
H21	1,111
H22	
H23	
H24	1,230 (目標値)

※調査方法：各種交通機関、宿泊施設、観光施設等に対するアンケート調査
 ※調査月：1～12月の数値を翌年3～9月にかけて調査
 ※調査主体：別府市
 ※調査対象：別府市内 251 宿泊施設

2. 目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. オンパクタウン事業 (NPO 法人 ハットウ・オンパク) 【再掲】 P3 参照

②. リバイバル新婚旅行事業（別府市）

事業完了時期	【実施中】平成20年度～平成24年度
事業概要	かつて別府を訪れた新婚旅行客に再度訪れてもらおうという観光施策事業。関西を中心にPR、アーケードや空き店舗を活用した写真展や懐かし映画祭などを通じ、来街促進を図る。
事業効果又は進捗状況	関西や福岡方面への継続的な誘致宣伝活動のほか、旅行雑誌への掲載等の広報活動を実施。平成21年は4,148人が参加し、約3,000人の宿泊客を確保した。

③. 別府市ONSENツーリズム推進プロジェクト（別府市）

事業完了時期	【実施中】平成19年度～平成22年度
事業概要	総務省が募集した「頑張る地方応援プログラム」に基づく観光振興・交流プロジェクト。中心市街地では国際交流サロンの設置や宵酔女まつり等により、来街観光客との交流、もてなしを図る。
事業効果又は進捗状況	プログラムに基づく事業は22年度末で終了したが、民間を主体とした一部の取組みは23年度以降も実施する。目標に掲げる観光客数は減少傾向であるが、外国人観光客宿泊者数、市街地散策の参加者、まちづくり団体個人の登録数は増加傾向にある。

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

平成21年の宿泊客数は約1,111千人で前年より約26千人、2.3%の減となっているが、以下の理由により数値目標の達成は可能と見込んでいる。

①実施中の主要事業の効果が表れている

「リバイバル新婚旅行事業」には4,148名が参加し、約3,000人の宿泊客を確保した（H21年度：1,584人参加、928人宿泊）。新婚旅行のほか家族旅行、修学旅行といった事業も実施し、地道に続けてきたPR活動が功を奏しているものと思われる。特に修学旅行プランは人気があり、まだまだ団体向けの宿泊施設の多い中心市街地にとって有効なプランとなっている。関西方面では「リバイバル」のプランが定着しつつあることから、今後もさらに広報宣伝活動を行うことで参加者増が見込める。

②事業着手は遅れているが計画期間中に完了予定であり、相当数の宿泊客が見込める

まだ事業着手を見ていないものの、別府八湯を舞台とした年2回の「オンパク」は開催しており、特に22年度の実施の際は商店街やリノベーション物件を活用したプログラムも用意され、「オンパクタウン事業」実施に向けた取り組みも行われている。同事業にはテーマ性を持たせた滞在プログラムが多数用意されるほか、多くの宿泊客確保につながった「別府現代芸術フェスティバル2009」で好評を得た文化・芸術の分野も展開されることから宿泊客の確保が見込める。また、全国に存在する約30のオンパク仲間・団体が常に観光視察に訪れており、同事業のサポーターとなっていることから、同事業の実施はさらなる宿泊客確保に繋がるものと見込んでいる。

③ソフト事業の実施が観光客の宿泊に繋がっている

21年度に実施した「別府現代芸術フェスティバル2009」では、初めての開催にもかかわらず延べ46,000人が来街、約700人の宿泊客が推計された。このフェスティバルは3年に1回の開催を計画しており、次回は24年度に実施予定。他市の同様のイベントをみても、2回、3回と回を重ねるたびに集客力はアップ、地域貢献が実証されている。24年度の開催には観覧チケットを会場だけでなく、中心商店街店舗も活用できるクーポン型とすることとしており、宿泊客確保のみならず、商業の活性化にも結び付くものと期待している。

「ベップ・アート・マンス2010」は、地域の文化芸術の振興を図るとともに、集客交流人口の増、地域活性化を図ることを目的としており、22年11月の1ヶ月間を「文化芸術月間」とし開催された。期間中約3,000人が来街、400泊が推計された。商店街店舗も使えるクーポンチケットを採用したことで、まだ少額ではあるが地域経済にも貢献している。この事業は前述のフェスティバルのパイロット的な事業としても位置付けており、先の開催ではフェスティバル開催に向けたシンポジウムを1週間開催するなど、文化芸術振興とともに、24年開催予定のフェスティバルの成功に向けた動きも併せて行っている。

いずれもまだ1,000泊にも及ばない実績ではあるが、郊外の地獄めぐりなど目玉となる観光施設をもたない中心市街地において、宿泊客を呼び込むためにはそれなりの仕掛けが必要である。文化・芸術についてはまだまだコア的な部分も多いが、単に鑑賞目的の宿泊客だけでなく芸術大学や行政関係者の視察等にもつながっているほか、回を重ねるたびに実績が伴ってくるものと思われ、積極的に事業を展開することで、宿泊客確保につながるものと考えている。

現在も全国的な経済不況や雇用の悪化など、目標達成に向けての状況は厳しいが、21年は高速道路のETC割引により、日帰り客は増えているという事実がある。これを有機的に宿泊客へと結びつけていくことが必要であり、「別府現代芸術フェスティバル」や「ベップ・アート・マンス」で見ると、コアな人たちは必然的に宿泊していくことも証明されている。これからも宿泊客確保に向けた取組を積極的に行っていくが、特殊な分野のイベントや夜間に特化した事業の実施など、宿泊を必然的とする取組も必要と思われる。

また、受入の拠点となる宿泊施設の取組も重要。北浜地区の旅館・ホテル街で設立された「北浜海岸地区まちづくり協議会」では、施設リニューアルやソフト事業の展開が協議されているほか、魅力的な海岸地区整備のための勉強会も実施されており、受入区域の魅力アップが期待される。

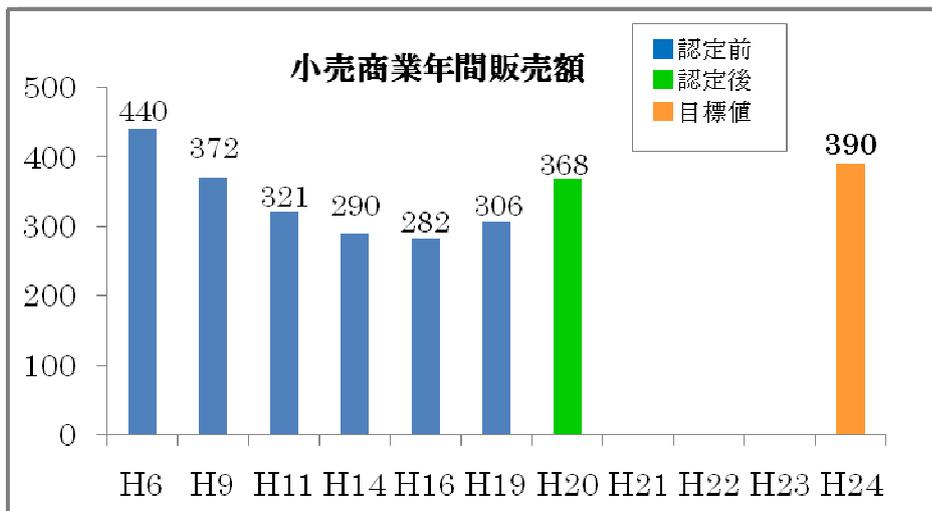
そして何よりも別府市にはまちづくりを進める多くの団体・個人が存在している。成果を出している「オンパク」や文化・芸術の取組を、今後は商店街イベント等の計画事業に絡めていくことで事業に厚みをつけていく。さらに、地道な活動をしている裏路地散策や歴史探訪ツアーなどの関係者も参画させることにより、観光客の宿泊指向へと繋げていく。

「まちなかの賑わい創出」同様、中心市街地活性化協議会を軸に計画事業の着実な実施を推進するとともに、地域住民の参画による効果的な事業展開により、目標達成を図る。

Ⅱ. 目標毎のフォローアップ結果「まちなか商業の活性化」

「小売商業年間販売額」※目標設定の考え方基本計画 P73～P77 参照

1. 調査結果の推移



年	(億円)
H16	282 (基準年値)
H19	306
H20	368
H21	
H22	
H23	
H24	390 (目標値)

- ※調査方法：小売店舗に対する聞き取り調査
- ※調査月：1～12月の数値を翌年3～9月にかけて調査
- ※調査主体：別府市、別府市中心市街地活性化協議会
- ※調査対象：中心市街地内約300事業所

2. 目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

- ① 別府駅前複合マンション建設事業（(株)本多産建）【再掲】 P34 参照

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

平成20年の小売商業年間販売額は約368億円で前年より約62億円、20.3%の増となっているが、目標数値の390億円にはまだ22億円届いていない。しかし、以下の理由により数値目標の達成は可能と見込んでいる。

①実施中の主要事業の効果が表れている

「共同イベント事業」では、H22年末に15年ぶりとなる歳末の大売り出しを実施。中心市街地8商店街、233店舗が参加し（市域：11商店街・通り会、313店舗）、約1.4億円の売り上げ実績を示した（市域：2億円）。売り出しに参加できる店舗は各商店街に加盟する大規模店舗以外の店舗としており、中小店舗の売り上げに寄与するとともに、大規模店舗へと流れていた顧客を改めて商店街に呼び戻す形となり、賑わい創出にも寄与している。また、各種賞品の参加店舗からの積極的な提供など、商店街の組織力強化にもつながっている。

この事業は23年度以降も継続して行うこととしているほか、中元やお盆のシーズンにも開催する計画も立てており、継続実施することで小売販売額の増につながるものと期待できる。また、他の事業と違って直接店舗の販売額に反映する事業であることから参加店舗にもわかりやすく、経営努力にもつながるものであると判断している。

②観光客増に伴う観光消費額の増

観光宿泊客は前年に比べ約 26 千人減少しているが、日帰り客は約 170 千人増えている。観光宿泊客の小売販売額に係る平均消費額は約 4 千円であることから（基本計画 74 ページ参照）、宿泊客減に伴う販売額の減少は約 1 億円。日帰り客の平均消費額は 1,800 円であるため（同計画 75 ページ参照）、日帰り客増に伴う販売額は約 3 億円の増となり、トータルで約 2 億円の増が推計できる。高速道路の割引や無料化実験に伴い、今後も観光客の日帰り志向は続くものと思われ、基本計画に掲げる各種事業を継続させることにより、今後も数値は確保できるものと考えている。

平成 16 年以降、大規模小売店舗の売り上げは伸びを示している（H16：206 億、H19：306 億、H20：368 億）。しかし、H17 と H20 に中心市街地に立地した大規模店舗の影響も大きく、今後の推移をさらに見守る必要がある。また、その他の店舗についても H19 から H20 にかけて伸びを示しているが（H19：718 億、H20：754 億）、高額機材の販売による売り上げ増のほか、業種によっては休業を余儀なくされているケースなど、落差の激しい状況が見て取れる。一概に順調というわけにはいかない状況である。H21～H22 にかけてはエコカー減税や、家電製品のエコポイントなどによる特需もあり、さらにその格差が表面化するとともに、その後の反動も懸念される。

前述のとおり、歳末大売出しの実施は商店街組織の強化にもつながっていることから、組織で支え合う体制づくりも急務であり、大規模店舗も含めた横の連携、協働をさらに見据えた事業展開を図っていくこととする。