

全体総括

○計画期間：平成20年7月～平成25年3月（4年9月）

1. 計画期間終了後の市街地の状況（概況）

基本計画認定後、「地域と来街者がふれあえる中心市街地づくり」、「観光客が心癒され、回遊したくなる中心市街地づくり」、「市域経済拠点としての中心市街地づくり」の基本方針に基づき、「まちなかの賑わい創出」「まちなか観光の活性化」「まちなか商業の活性化」の3点を目標に掲げて各種事業に取り組んできた。

施設整備では、「北浜公園整備事業」により中心市街地で旅館街に隣接した海沿いの公園を整備し、観光客と市民のふれあいの拠点づくりを図れ「北浜マルシェ」の定期開催が始まるなど、今後の賑わいの創出や観光の活性化への効果が期待される。また、「海門寺温泉改築事業」や「ポケットパーク・UD トイレ整備事業」及び「快適で安全なまちなかづくり街灯整備事業」の相乗効果により、市民及び観光客のまちなか回遊効果や安心して快適に過ごせる環境整備を図ることができた。

大きな効果に結びついた事業としては、「中心市街地リノベーション事業」により中心市街地の空き店舗を改修し、レンタルができるイベントスペースや地域住民とふれあいを図るコミュニティスペース、高齢者を中心とした異世代交流の場及び別府の伝統産業である竹細工を広く情報発信する竹工房などの各施設をplatformとして設置し、異なる分野の団体が連携して運営していくことにより中心市街地における活性化や回遊性を高め賑わいの創出を図ることができた。また、「マップ及びタウン誌等の発行事業」で情報発信するための季刊誌である「旅手帖beppu」や中心市街地をグルメ、歴史、人などテーマ別に分けた各マップを作成し、大都市圏を中心とした県外に配布し別府市のまちなかの魅力を発信の実施や、文化・芸術イベントとして別府市に新たな価値を創造する「ベップ・アート・マンス」「別府現代芸術フェスティバル」実施が相俟って、賑わいの創出・観光の活性化及び商業の活性化に貢献している。

2. 計画した事業は予定どおり進捗・完了したか。また、中心市街地の活性化は図られたか（個別指標毎ではなく中心市街地の状況を総合的に判断）

【進捗・完了状況】

- ①概ね順調に進捗・完了した ②順調に進捗したとはいえない

【活性化状況】

- ①かなり活性化が図られた
②若干の活性化が図られた
③活性化に至らなかった（計画策定時と変化なし）
④活性化に至らなかった（計画策定時より悪化）

基本計画に掲載した38事業のうち27事業を実施し、進捗率は71.05%である。行政主体の施設整備事業やソフト事業は概ね実施されたが、民間が主体となる主要事業が未完了であるため順調に進捗したとはいえない。

目標指標との関連では、各種事業への取り組みにより基準値を超える数値が得られ成果を挙げることができたが、いずれも目標値に達していない。

上述「1.」のとおり中心市街地の空き店舗再生事業や文化・芸術イベントなどにより、中心市街地の活性化に効果が表れ始めている。

しかし、基本計画の主要事業である「別府駅前複合マンション建設」や「オンパクタウン事業」及び「シネマコンプレックス建設」などについては、事業者の経営上の判断から事業が実施されておらず、中心市街地内の面的な回遊性を形成することができなかった。

以上のことから、歩行者通行量と観光宿泊客数は伸び悩んでおり、小売販売額では減少傾向にあるが、基準値を超える数値が得られたことから若干の活性化が図られたと考える。

3. 活性化が図られた(図られなかった)要因(別府市としての見解)

目標指標において民間が主体となる主要事業が経済情勢の悪化により実施には至らなかったが、安心して快適に過ごせる環境整備や、「中心市街地リノベーション事業」による賑わいの創出及びまちなかの魅力の発信・別府市の新たな価値を創出する文化・芸術イベントの実施により活性化に寄与することができた。

4. 中心市街地活性化協議会として、計画期間中の取組をふり返ってみて(協議会としての意見)

【活性化状況】

- ①かなり活性化が図られた
- ②若干の活性化が図られた
- ③活性化に至らなかった(計画策定時と変化なし)
- ④活性化に至らなかった(計画策定時より悪化)

中心市街地活性化事業は平成19年協議会の発足より、まちなかの賑わい創出、まちなか観光の活性化、まちなか商業の活性化の3点を目標として実施された。

協議会では、平成24年11月より基本計画の実施について検証を重ね総括をしたが、その概要について以下に記載する。

実施された事業により、当初の目標に対しては一定の成果と、今後の改善の道筋は示された。芸術や文化、まちの魅力の再発見により、新たな観光や商業に可能性を見出した。一方で公的資金比率の高いイベントをはじめとし、イベント集客における費用対効果とその自立持続性には少なからず疑問が残る結果となった。

ハード面におけるインフラ整備は行政主体となっている事業はほとんどが実施された。今後、地域の活動に密着した活性化推進のための民間事業の取り組みが一層望まれる。

今期の中心市街地活性化事業の大きな問題は、観光・商業系の中核整備事業の成立と、中心市街地を結ぶ交通インフラの整備、並びに定住者数の増加という計画の骨子ともいべき事業の成立を成し得なかったことであった。事業実施中に起こったリーマンショック、東日本大震災は少なからず日本全体の経済に悪影響を及ぼしたにとどまらず、地域における大型事業の実施にも打撃を与えた結果となった。

総体としての計画に対し、一部大型事業の実施は、まちの活性化に対してアンバランスな状態を作り出したことも事実であり、この点については地域における経済状況の推移として年表にまとめて付した。

当初より必要とされた、まちづくり会社などの中核的な組織を構築できなかったことは、事業全体の推進において課題となっている。このような実施主体に専門的な人材を配備し、エリアマネジメントを実施・調整することで今期の事業の成果をさらに将来へとより有効につないでいくものとなる。また、このような組織を継続的に自立運営する経済的背景も同時に検討されるべきである。

基幹産業としての観光が伸び悩み、大型商業施設の新規参入から商業エリア再編、まちなか居住者の高齢化が進む今、まちの持つ資産価値を最大限に発揮させる、実行力のある組織を構築した第2期計画の検討が切に望まれる。

最後に今期の事業の総括に際して、今後必要となる活性化事業の推進には、

- 1) 中核となるコーディネイト組織と人材の配置と、持続可能なエリアマネジメントの仕組み、事業評価の仕組みを構築すること。
- 2) 個別計画でも大型案件には精緻な計画立案を要求し、場合によっては公益性を要件として計画立案の費用の公的負担も検討すること。
- 3) 地域内の多様な事業者（不動産、病院、介護施設など）、住民代表（若者・女性・外国人）なども議論・意思決定の場への参画を推進すること。

の3点を原則とし、取り組むほかに総体的な成果への方法論はないことを明記する。

【年表】

別府市や国内外における経済状況

年・月		別府市経済の出来事(中心市街地)	国内外の出来事
平成18年	6月	ゆめタウンの出店が決定	
平成19年	11月	ゆめタウン別府開店 (売り場面積:21,000㎡)	
平成20年	7月	基本計画が認定を受ける	
	9月		リーマンショック発生
平成21年	3月		高速道路の休日上限千円制度開始
平成23年	3月		東日本大震災発生
	6月		高速道路の休日上限千円制度廃止
	8月	大型クルーズ船「レジェンド・オブザ・シーズ」初入港	
平成24年	3月	ダイエー別府店閉店 (売り場面積:3,000㎡)	
	11月	マルミヤストア別府駅店開店 (売り場面積:1,850㎡)	
平成25年	2月	マルシヨク流川店閉店 (売り場面積:7,500㎡)	
	3月	基本計画終了	

5. 市民からの評価、市民意識の変化

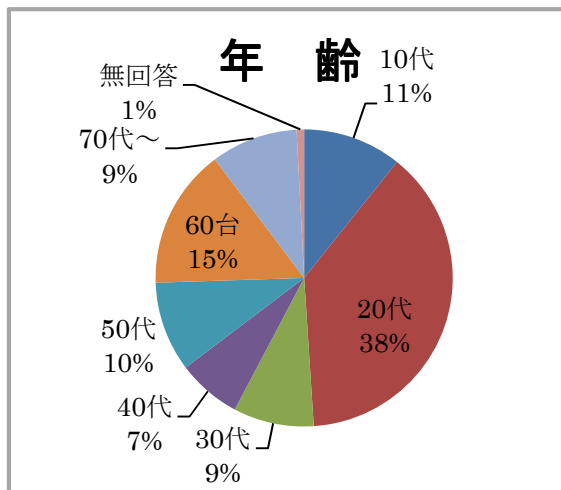
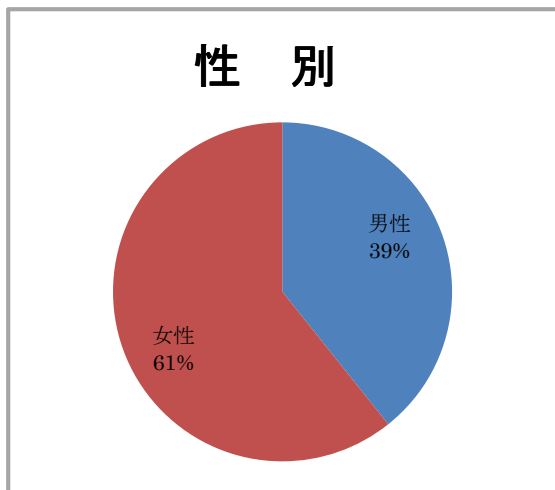
- ①かなり活性化が図られた
- ②若干の活性化が図られた
- ③活性化に至らなかった（計画策定時と変化なし）
- ④活性化に至らなかった（計画策定時より悪化）

国立大学法人大分大学福祉科学センターにより、中心市街地活性化事業評価についてアンケート調査を実施した。

(1) 調査の方法

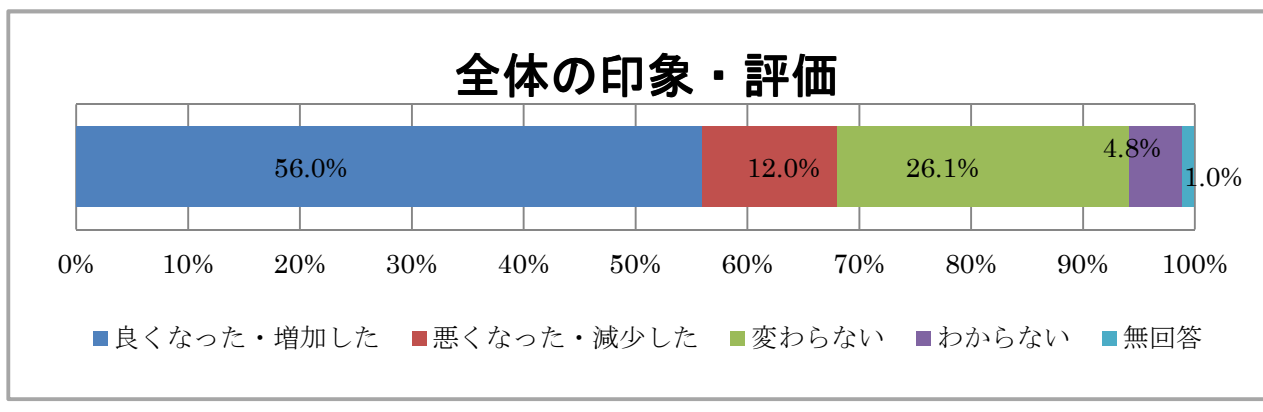
- ①調査実施日：平成23年10月、11月
- ②調査場所：「JR別府駅」、「トキハ百貨店前」、「商店街」
- ③調査対象者：調査当日、上記調査場所に来街した概ね15歳以上の男女
- ④調査サンプル：400サンプル
- ⑤末端調査法：調査員による調査対象者への面接アンケート調査

(2) 回答者の属性



(3) アンケート結果

中心市街地活性化事業による、通りや商店街、商業施設の印象・評価、通行者や歩行者の数などの印象・評価を総括すると、3年間で「良くなった・増加した(56.0%)」が「悪くなった・減少した(12.0%)」を上回っているが、「変わらない(26.1%)」評価もあり、以前と比べ若干の活性化は図られたと考えられる。



6. 今後の取組

基本計画の実施による、芸術や文化、まちの魅力の再発見ができ、新たな観光や商業に可能性を見出すなど一定の効果があった。

基本計画の期間は終了したが、中心市街地の施策は重要であることから今期の基本計画によって得られた反省点を踏まえて、引き続き市独自の計画を協議会と協働策定し、更なる活性化に向け取り組んでいきたい。

(参考)

各目標の達成状況

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値		達成状況
				(数値)	(年月)	
まちなかの賑わい創出	歩行者通行量	12,656 人 (H19)	14,700 人	13,043 人	H24.11	<u>b</u>
まちなか観光の活性化	観光宿泊客	1,197 千人 (H18)	1,230 千人	1,227 千人	H24.10	<u>b</u>
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	341 億円	H25.5	<u>b</u>

注) 達成状況欄 (注: 小文字の a、b、c は下線を引いて下さい)

A (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。さらに、最新の実績でも目標値を超えることができた。)

a (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。一方、最新の実績では目標値を超えることができた。)

B (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では基準値は超えることができたが、目標値には及ばず。)

b (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。また、最新の実績では基準値を超えることができたが、目標値には及ばず。)

C (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。)

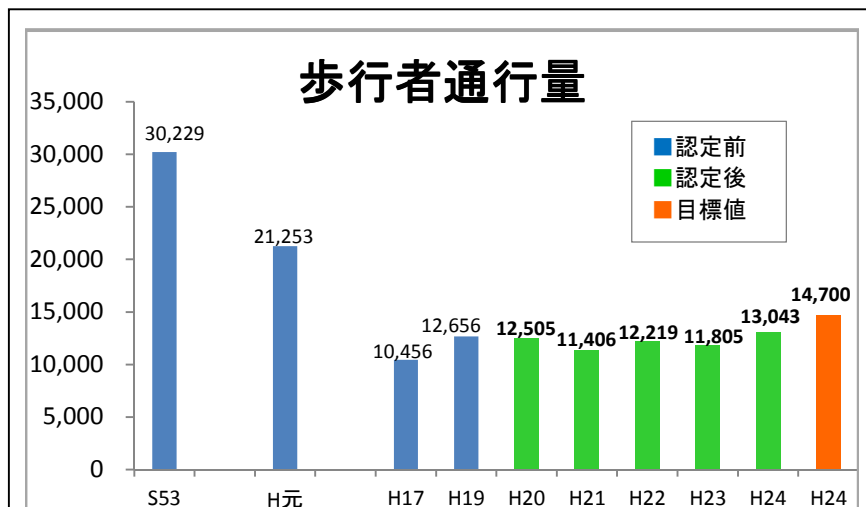
c (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。また、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。)

個別目標

目標「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. 目標達成状況の総括



年	(人)
H19	12,656 (基準年値)
H20	12,505
H21	11,406
H22	12,219
H23	11,805
H24	13,043
H24	14,700 (目標)

※調査方法；調査地点によ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

（パーラーダイヤモンド前・近鉄百貨店跡地前・グランドタイホー前・アサヒ銀座店前
西法寺通りホテルアーサー前・やよい銀天街おの青果前・ソルパセオ銀座事務所前）

【総括】

歩行者通行量については、ゆめタウン開業前の平成 19 年数値より大きな変動がなく 1 万 2 千人前後を推移する状況であったが、平成 24 年では文化・芸術イベント効果により基本計画中に初めて 1 万 3 千人を超えることができたが、民間主要事業の未実施により十分な賑わいを創出することができず、目標値の 1 万 4 千 7 百人には及ばなかった。

2. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（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）

支援措置名及び支援期間	戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金（－）
事業開始・完了時期	平成 20 年度～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 2,500 m ² 、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。

目標値・最新値	(目標値)歩行者通行量 14,700 人 (最新値)歩行者通行量 13,043 人
達成状況	目標未達成
達成した(出来なかった)理由	経済情勢の悪化により、オンパクタウン整備事業実施が中断されたため。
計画終了後の状況(事業効果)	ソフトプログラムは実施しているため、賑わいの創出には寄与しているものの、目標を達成することはできなかった。しかし、基準値よりも増加しているため、一定程度の活性化は図られたと考えられる。
事業の今後について	事業環境の好転により事業再開を望む。

②. 別府競輪場前売サービスセンター整備事業(別府市)

支援措置名及び支援期間	—
事業開始・完了時期	平成 20 年度～平成 24 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。
目標値・最新値	(目標値)歩行者通行量 14,700 人 (最新値)歩行者通行量 13,043 人
達成状況	目標未達成
達成した(出来なかった)理由	別府競輪場前売サービスセンター整備事業に対する市内部での合意に至らなかったため、事業中止。
計画終了後の状況(事業効果)	事業未実施のため、事業効果なし。
事業の今後について	事業再開の予定なし。

③. 別府駅前複合マンション建設事業((株)ロフティ)

支援措置名及び支援期間	戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金(—)
事業開始・完了時期	平成 20 年度～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。

目標値・最新値	(目標値)歩行者通行量 14,700 人 (最新値)歩行者通行量 13,043 人
達成状況	目標未達成
達成した(出来なかった)理由	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、平成 22 年度末に起工式を行う。しかし、その後動きがなく着工に至っていない。
計画終了後の状況(事業効果)	事業未実施のため、事業効果なし。
事業の今後について	事業環境の好転により事業再開を望む。

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)

支援措置名及び支援期間	—
事業開始・完了時期	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ふれあ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・地域双方の賑わいの創出を図る。
目標値・最新値	(目標値)歩行者通行量 14,700 人 (最新値)歩行者通行量 13,043 人
達成状況	目標未達成
達成した(出来なかった)理由	地域との交流イベントは定期的に行われており、地域団体も参加して盛り上がりを見せているなど、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いないため。
計画終了後の状況(事業効果)	定期的な地域との交流イベントは実施しているため、賑わいの創出には寄与しているものの、目標を達成することはできなかった。しかし、基準値よりも増加しているため、一定程度の活性化は図られたと考えられる。
事業の今後について	中心市街地回遊に結びつけるために、地元商店街との連携を促していきたい。

⑤. シネマコンプレックス建設事業((株)イズミ)

支援措置名及び支援期間	—
事業開始・完了時期	平成 23 年度～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の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。

目標値・最新値	(目標値)歩行者通行量 14,700 人 (最新値)歩行者通行量 13,043 人
達成状況	目標未達成
達成した(出来なかった)理由	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ため着工に至っていない。
計画終了後の状況(事業効果)	事業未実施のため、事業効果なし。
事業の今後について	隣接都市にシネマコンプレックス建設の表明があったため、事業再開の可能性は極めて低いため、事業者と代替案を協議していきたい。

3.今後について

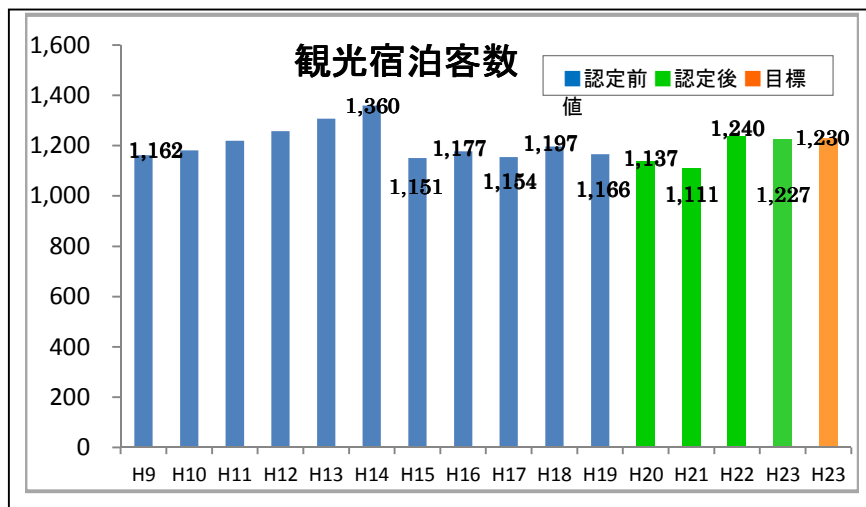
別府駅前複合マンション建設の再開を引き続き要請していくとともに、4 商店街 8 箇所の空き店舗リノベーション物件運営団体間の連携を推進していく。また、計画終了後も協議会との連携により中長期的な観点に立った魅力的なまちづくりを目指して賑わいの創出が図れる取り組みを推進していく。

個別目標

目標「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. 目標達成状況の総括



年	(千人)
H18	1,197 (基準年値)
H19	1,166
H20	1,137
H21	1,111
H22	1,240
H23	1,227
H23	1,230 (目標)

※平成 22 年より観光動態統計の作成方法の変更により計画当初時点の数値及び目標値と比較ができないため、H22 は従来統計数値を用い、H23 は対前年比の伸び率による推計値としています。

※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

【総括】

観光宿泊客数は、平成 21 年までは減少傾向にあったが、平成 22 年に高速道路割引に起因していると思われる増加が見受けられ目標値を達成した。平成 23 年は高速道路の休日上限額の廃止により減少の懸念があったが、若干の減少にとどまる 1,227 千人と東日本大震災の影響による宿泊客の減少もあり目標値の 1,230 千人にあと一步届かなかった。

2. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（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】

支援措置名及び支援期間	戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金（－）
事業開始・完了時期	平成 20 年度～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 2,500 m ² 、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。
目標値・最新値	(目標値)観光宿泊客数 1,230 千人 (最新値)観光宿泊客数 1,227 千人
達成状況	目標未達成
達成した(出来なかった)理由	経済情勢の悪化により、オンパクタウン整備事業実施が中断されたため。
計画終了後の状況(事業効果)	ソフトプログラムは実施しているため、賑わいの創出には寄与しているものの、目標を達成することはできなかった。しかし、基準値よりも増加しているので、一定程度の活性化は図られたと考えられる。
事業の今後について	事業環境の好転により事業再開を望む。

②. リバイバル新婚旅行事業(別府市)

支援措置名及び支援期間	—
事業開始・完了時期	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。
目標値・最新値	(目標値)観光宿泊客数 1,230 千人 (最新値)観光宿泊客数 1,227 千人
達成状況	目標未達成
達成した(出来なかった)理由	事業は継続して実施しているため、観光の活性化には寄与しているものの主要事業が未実施のため目標を達成することはできなかった。
計画終了後の状況(事業効果)	リバイバル企画の事業は継続して実施しているため、観光の活性化には寄与しているが、目標を達成することはできなかった。しかし、基準値よりも増加しているので、一定程度の活性化は図られたと考える。
事業の今後について	リバイバル企画が定着しつつあることから、今後も継続して事業を実施していく。

③. 別府市ONSENツーリズム推進プロジェクト(別府市)

支援措置名及び支援期間	頑張る地方応援プログラム 平成19年度～平成22年度
事業開始・完了時期	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。
目標値・最新値	(目標値)観光宿泊客数 1,230 千人 (最新値)観光宿泊客数 1,227 千人
達成状況	目標未達成
達成した(出来なかった)理由	プログラムに基づく事業は平成 22 年度末で終了したが、民間を主体とした一部の取り組みは継続して実施しているため、観光の活性化には寄与しているが、主要事業が未実施のため目標を達成することはできなかった。
計画終了後の状況(事業効果)	一部の事業の継続した実施により、観光の活性化には寄与しているため、一定程度の活性化は図られたと考える。
事業の今後について	民間を主体とした一部事業は、今後も継続して実施していく。

3. 今後について

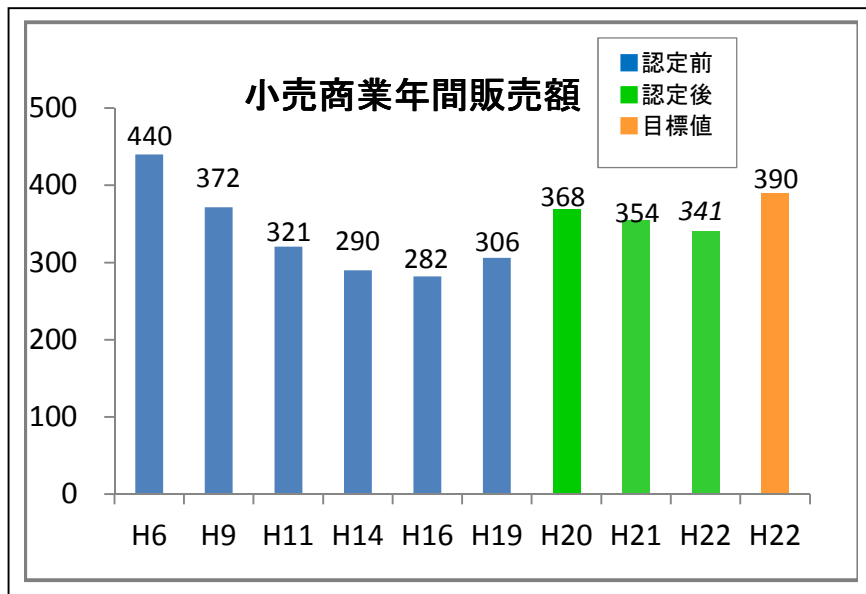
オンパクタウン事業の再開を引き続き要請していくとともに、定期的な開催で定着しつつある文化・芸術イベントを地域の商店街と連携を深めて推進していく。また、観光重点イベントを実施することにより観光客の誘致を図り、観光の活性化に取り組んでいく。

個別目標

目標「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. 目標達成状況の総括



年	(億円)
H16	282 (基準年値)
H19	306
H20	368 (推計値)
H21	354 (推計値)
H22	341 (推計値)
H22	390 (目標)

※調査方法；中心市街地の主要な大型商業施設からの聞き取り調査値による推計

※調査月；平成 25 年 5 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；計画区域内の大型施設

【総括】

小売商業年間販売額については、大型商業施設開業後の平成 20 年は一時増加をしたものの、その後平成 21 年以降は減少傾向にあり、民間の主要事業未実施のため十分な商業の活性化を図ることができず目標値の 390 億円には達することができなかった。

2. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（事業効果）

①. 別府駅前複合マンション建設事業（(株)ロフティ）【再掲】

支援措置名及び支援期間	戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金（－）
事業開始・完了時期	平成 20 年度～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。
目標値・最新値	(目標値)小売商業年間販売額 390 億円 (最新値)小売商業年間販売額 341 億円
達成状況	目標未達成

達成した（出来なかった）理由	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、平成 22 年度末に起工式を行う。しかし、その後動きがなく着工に至っていない。
計画終了後の状況（事業効果）	事業未実施のため、事業効果なし。
事業の今後について	事業環境の好転により事業再開を望む。

3. 今後について

小売商業年間販売額については、前述の歩行者通行量・観光宿泊客の増に密接に関連していることから、賑わいの創出・観光の活性化を推進し、駅前複合マンション建設事業の再開を引き続き要請していく。また、計画期間終了後も協議会との連携により、中長期的な観点に立った施策を計画し、商業の活性化を推進していく。