

3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 別府市中心市街地活性化の目標

中心市街地活性化の基本方針に基づき、次の3つを中心市街地活性化の目標とする。

目標 1. まちなかの賑わい創出

中心市街地を地域住民と観光客の交流の場、そして楽しむことができる賑わいの拠点とするための目標。

中心市街地活性化のイメージである「多くの人で賑わう姿」を中心市街地が伝統的に受け継いできた魅力と、これから築き上げる魅力により創出させる。また、観光客とのふれあいによる賑わいを観光客の来街促進、長期滞在促進へとつなげていく。

目標 2. まちなか観光の活性化

観光客の市街地回遊と長期滞在及び宿泊促進のための目標。

安心・快適に回遊できる環境整備や癒しを感じられる施設整備、おもてなし。そして地域住民、歴史、文化とのふれあいにより長期滞在を促進するとともに、新たな観光客確保に努める。観光客の長期滞在は観光消費額の増にもつながることから、ホテル・旅館街だけでなく中心市街地商業の活性化にも寄与するものである。そして、その効果を商業の活性化へと有機的に結びつけていく。

目標 3. まちなか商業の活性化

市民や観光客によってもたらされた賑わいを、商業の活性化へと結びつけていくための目標。

中心市街地内に蓄積された逸品や一品、そしてサービスを商店街や料飲街、宿泊施設等が一体となった「共同イベント事業」の中で最大限に活用、アピールする。昼も夜も楽しめる中心市街地とし、まちなか商業の活性化を図る。市民の来街促進、観光客の長期滞在促進に寄与するとともに、その効果を市域商業全体の活性化へと結びつけていく。

[2]計画期間の考え方

本基本計画の計画期間は、事業着手から、既に進捗している事業が完了し、事業実施の効果が現れると考えられる平成25年3月までの4年9月とする。

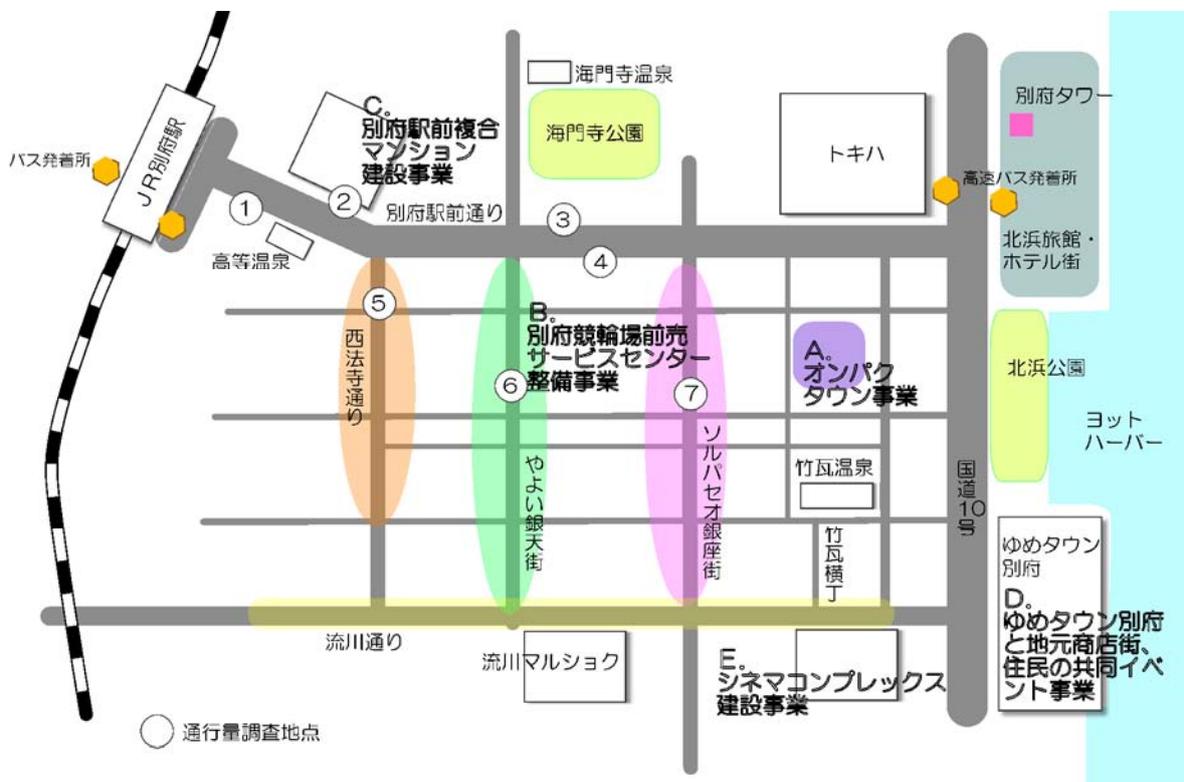
[3]具体的な目標数値の考え方

(1) まちなかの賑わい創出

①指標の考え方

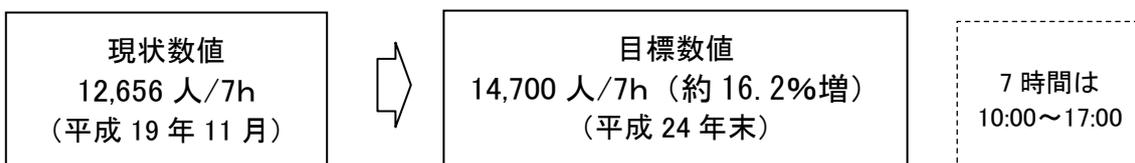
中心市街地の賑わいは、まちを回遊する人数により把握が可能であり、定点観測による歩行者通行量が客観的な指標として有効である。

同指標は、不定期ではあるが中心4商店街(7地点)で計測されてきており、中心市街地の賑わいを示す指標として有効である。また、減少傾向を示している数値の回復を図る必要があることから設定するものである。

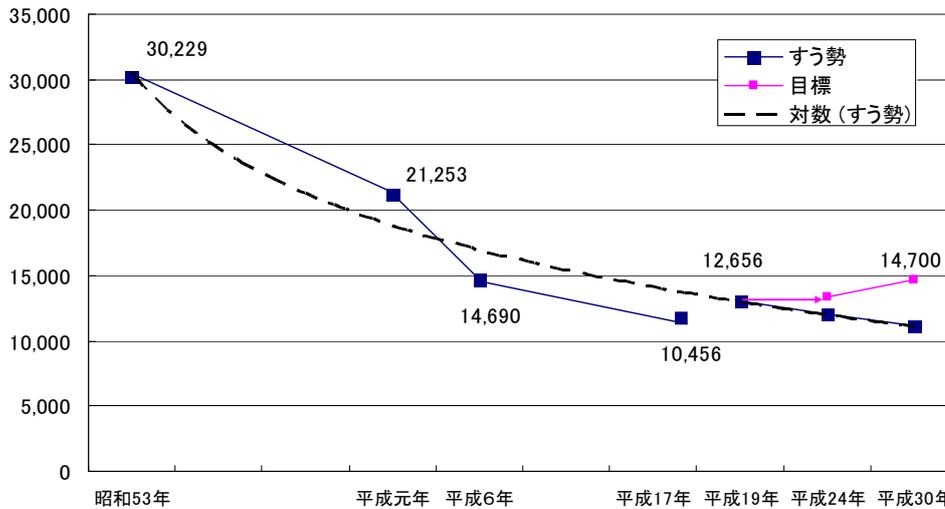


②数値目標設定の考え方

中心市街地の衰退は近鉄百貨店の撤退により加速された。平成6年の数値は同年に近鉄百貨店が撤退する前の推計値であり、トキハ別府店とともに中心市街地にふたつの百貨店が存在した、近年では一番賑わった頃のデータといえる。この数値、約14,700人を本計画の目標数値と設定する。



■ 中心市街地歩行者通行量の推移と目標値



注) H6 数値は同年に実施した夜間歩行者調査と空き店舗対策事業実施前に測定した数値(H10, 17)の減少率により推計(やよい商店街、ソルパセオ銀座)

A. オンパクタウン事業

当事業は別府八湯を中心としたイベント「別府八湯温泉泊覧会(オンパク)」の機能を中心市街地に集積、いつでもオンパクを体験できる拠点とするもの。このオンパクのデータをもとに歩行者通行量を推計する。歩行者通行量の増は事業そのものの参加者ルートと事業プログラムによる回遊ルートが考えられる。

年度	開催日数	参加者約)
H14	34 日間	38,000 人
H15	41 日間	41,000 人
H16	42 日間	42,000 人
H17	48 日間	75,000 人
H18	47 日間	47,000 人
合計	212 日間	243,000 人
1 日平均 (243 千人/212 日)		1,146 人

・ 参加者の来街ルートによる歩行者通行量

過去のデータから 1 日平均の参加者は 1,146 人と算出されるが、短期開催のため数値が高い傾向にある。月別の観光客数(26 ページ参照)をみると 8 月が最も多く、最も少ない 6 月はその約半分という結果が出ている。オンパクのデータを 8 月の最高数値と捉え、通年開催の場合はその半分程度と見込む。よって同事業による 1 日平均の参加者見込みは 573 人(1,146 人/2)と推計する。

オンパクの参加者割合は地元(別府・大分)が 80%、その他 20%となっていることから、地元参加者は約 400 人(573 人×80%)、その他約 100 人(573 人×20%)と見込む。

地元参加者の来街交通手段は自家用車、バス、JRが主と考えられるが、同施設の駐車場利用及び近隣バス停付近に歩行者調査地点がないことから、通行量に反映される来街手段はJR利用のみと想定する。中心市街地宿泊者アンケートによるJRの利用率は18.7%であることから（38ページ参照）、地元参加者の通行量反映は約70人（400人×18.7%）と推計され、調査地点の①と④のルートを通行するものと見込まれる。

よって、地元参加者の歩行者通行量は

$$70 \text{ 人} \times 2 \text{ 箇所} \times \text{往復} = 280 \text{ 人}$$

と推計される。

同様にその他の来街者の交通手段もJR利用のみが反映され、調査地点①と④を通行するものと見込み、

$$100 \text{ 人} \times 18.7\% \times 2 \text{ 箇所} \times \text{往復} = \text{約 } 70 \text{ 人} \quad \text{と推計される。}$$

以上により、参加者の来街ルートによる1日の歩行者通行量を

$$280 \text{ 人} + 70 \text{ 人} = 350 \text{ 人} \quad \text{と見込む。}$$

b. プログラム参加に基づく回遊ルート

中心市街地には散策に適した歴史的・文化的資源のほか、食に適した飲食店が多数集積している。オンパクにはこうした散策や食をテーマとしたプログラムが多数設定されており、参加者の市街地回遊が見込まれる。

散策や交流といった回遊につながるプログラムを志向する参加者は約30%となっていることから（41ページ参照）、約170人（573人×30%）がまちなか回遊が見込める参加者と推計する。

散策プログラムが主に竹瓦温泉以南に集中していることから、調査地点における通行割合を⑥及び⑦が30%、⑤が10%と見込むと、それぞれの通行量は、

$$\text{⑥及び⑦} : 170 \text{ 人} \times 30\% \times 2 \text{ 箇所} \times \text{往復} = \text{約 } 200 \text{ 人}$$

$$\text{⑤} : 170 \text{ 人} \times 10\% \times \text{往復} = \text{約 } 30 \text{ 人}$$

と推計される。

よって、同事業による歩行者通行量の見込みは、

$$350 \text{ 人} + 200 \text{ 人} + 30 \text{ 人} = 580 \text{ 人} \cdots \text{①}$$

と見込まれる。

B. 別府競輪場前売サービスセンター整備事業

やよい商店街内の空き店舗を活用して設置、来街促進とともに新たなファン獲得による売り上げ増も見込まれる。

K市の商店街に開設されたサービスセンターでは、19年度は10ヶ月間で延べ55,200人が来場しており（1日平均242人）、約0.04%の市民が同施設に入場した計算となる（242人／605千人（H19末K市人口））。この割合で試算すると、

本事業により約 50 人（122.4 千人×0.04%）の利用が見込まれる。

サービスセンターの利用者はほとんどが近隣住民と思われるほか、一部 JR やバスの利用者も見込める。商店街来街者アンケート（32 ページ参照）による交通手段から利用者数を推計すると、「主に徒歩」は 26 人（50 人×52.5%）、「バス・電車」利用者が 13 人（50 人×26.0%）と見込まれる。

徒歩来街者はやよい商店街の調査地点⑥で 60%、①④⑤⑦地点でそれぞれ 10% 通行するものと思われ、

⑥：26 人×60%×往復＝31 人

①④⑤⑦：26 人×10%×4 箇所×往復＝20 人

の通行量が見込める。

また、バス及び電車利用の来街者は①あるいは④を通して訪れるものと思われ、バス停の数を考慮し①が 70%、④が 30%の通行量と見込むと、

①：13 人×70%×往復＝18 人

④：13 人×30%×往復＝8 人

と推計される。

以上により、同事業による歩行者通行量は、

31 人＋20 人＋18 人＋8 人＝77 人・・・②

と見込まれる。

C. 別府駅前複合マンション建設事業

a. マンション居住者の歩行者通行量

同マンションは 370 戸を計画し、約 1,000 人の入居者を見込んでいる。この居住者の通行量を推計するが、①調査日が日曜日であり通勤、通学者が減少すること、②1 階に商業施設が併設されること、③高齢者層が多いこと（シニア向け戸数 160 戸）などから、まちなか回遊率を 60%、600 人と見込む。

調査地点の通行は海岸沿いのトキハデパートへの導線である③で 40%、商店街及びゆめタウンへの導線として④⑤⑥⑦全体で 40%の回遊を見込む。なお、マンション出入口である調査地点②においては通行しない居住者も見込まれることから片道通行で推計すると、

③：600 人×40%×往復＝約 480 人

④⑤⑥⑦：600 人×40%×往復＝480 人

②：600 人

合計 1,560 人 となる。

b. 商業施設来店者の歩行者通行量

平成 19 年末にオープンしたゆめタウン別府は年間 800 万人の来店者、100 億円の年商を目標としている。マンションの商業施設は年間 8 億円の売上げを目標としていることから、年間の来店者は約 64 万人（8 億円／100 億円×800 万人）、1 日平均 1,753 人（64 万人／365 日）が訪れるものと推計できる。

商業施設への徒歩来店率は約 29% (35 ページ下グラフ参照、99 人/341 人) であることから、徒歩来店者は約 500 人 (1,753 人×29%) と見込まれる。駅前通りという利便を考慮し②で 40%、⑤で 20%の来店を見込むと、

② : 500 人×40%×往復=400 人

⑤ : 500 人×20%×往復=200 人

合計 600 人となる。

以上により本事業による歩行者通行量の増は

1,560 人+600 人=2,160 人・・・③ と見込まれる。

D. ゆめタウン別府と地元商店街、住民の共同イベント事業

平成 19 年末にオープンしたゆめタウン別府は、郊外へ流出する消費者を呼び戻すために中心市街地に誘致した大型複合商業施設である。同施設の集客効果を中心市街地の回遊に結びつけるために、地元商店街と住民が一体となって共同のイベントを実施し、ゆめタウンへの自家用車来店者の中心市街地回遊促進を図ることとしている。

ゆめタウンは年間 800 万人、1 日平均 21 千人 (800 万人/365 日) の来店者を見込んでいる。同施設オープン後の休日における自動車分担率は 70%であったことから、自家用車来店者を 14,700 人 (21 千人×70%) と見込む。このうち 1 日あたりの商店街利用者は、利用割合が 19.9% (35 ページ下グラフ参照) となっていることから、約 2,900 人 (14,700 人×19.9%) と推計できるが、イベント実施が土日祝祭日になることから回遊への反映を週 1 回程度と見込み、約 400 人 (2,900 人/7 日) と推計する。

商店街利用者は調査対象でない地点への回遊も考えられるため、⑥⑦の地点で 50%程度の反映と見込む。また、まちなか散策を兼ねての回遊による片道通行も考えられることから、

⑥⑦ : 400 人×50%=200 人・・・④

が同事業による歩行者通行量と見込まれる。

E. シネマコンプレックス建設事業

映画館は、中心市街地に望む施設として最も要望の高い施設である (34 ページ参照)。商店街も利用できる駐車場も併設されることから、来館者の中心市街地回遊が期待できる。

同事業による歩行者通行量の見込みを、社団法人日本映画製作者連盟が発表している日本映画産業統計を参考数値として用い、推計する。

平成 19 年の日本全国にあるスクリーン数は 3,221 スクリーン、来館者数は 163,193 千人となっており、1 スクリーンあたりの入場者数は 50,665 人 (163,193 千人/3,221 スクリーン) である。

当事業では4～7スクリーンを予定しているため、年間の入場者数は202,660人～354,655人と見込まれる。1日平均では555人～971人と推計されるが、入場者は土曜日と祝祭日に集中すること、歩行者通行量調査日を日曜日に設定していることから、最大値の971人を1日平均の入場者数とする。そのうち自家用車による来館者は、Dの推計により自家用車来店者が88.4%となっていることから858人(971人×88.4%)、その他を113人と見込む。

同推計により自家用車利用者の商店街利用割合が19.9%であることから、商店街回遊数は170人(858人×19.9%)と推計され、D同様に50%が⑥⑦の片道ルートを選択するものと思われる。よって、歩行者通行量は、

$$\text{⑥⑦} : 170 \text{ 人} \times 50\% = \text{約 } 80 \text{ 人}$$

と見込む。

その他の来館者のうちJR及びバス利用者はそれぞれ10%程度と見込まれるが、映画館の立地環境からバス利用者は通行量に反映されず、JR利用者約10人(113人×10%)が市街地回遊するものと見込む。通行ルートは①と④、そして⑥または⑦を通るものと見込まれ、その通行量は、

$$\text{①④ (⑥または⑦)} : 10 \text{ 人} \times 3 \text{ 箇所} \times \text{往復} = 60 \text{ 人}$$

と推計する。

徒歩来館者は中心市街地南北それぞれから訪れるものと思われ、中心市街地内は⑥または⑦を通行するものと見込むと、

$$\text{⑥または⑦} : 113 \text{ 人} \times 80\% \times 50\% \times \text{往復} = 90 \text{ 人}$$

と推計できる。

以上により、同事業による歩行者通行量増は、

$$80 \text{ 人} + 60 \text{ 人} + 90 \text{ 人} = 230 \text{ 人} \cdots \text{⑤}$$

と見込む。

F. その他の事業 (A～Eを支える事業)

A～Eの事業目標は、以下の事業を一体的に進めることで十分達成が見込めるとともに、さらに高い目標へと結びつけることが期待できる。

- ・ 休息の場提供のための公園、ポケットパーク整備
- ・ 歩きやすい環境づくりのための道路、街路灯整備
- ・ 交流の場提供のための文化施設、福利施設整備
- ・ 魅力提供のための共同イベント、資料館・博物館、間口改良
- ・ 特色ある商店街づくりのためのイベント事業

G. 歩行者通行量の推移及び見込み

a. ゆめタウン別府来店者の通行量見込み

同施設の开店前後に行った通行量調査では従来調査地点7地点で約14.4%の伸びがみられた(24ページ参照)。开店直後は1日平均約35千人の集客が

みられたが、最終的には当初見込みの1日21千人平均（800万人／365日）となるものと思われ、今後は現在数値の約60%（（35千人－21千人）／21千人）で推移するものと見込む。したがって、従来調査地点7地点における歩行者通行量の増も約8.6%（14.4%×60%）と見込み、徒歩来店者による歩行者通行量は、

$$12,656 \text{ 人（開店前調査）} \times 8.6\% = \text{約 } 1,000 \text{ 人} \cdots \text{⑥}$$

と推計する。

b. すう勢による通行量見込み

平成19年11月の歩行者通行量は平成17年より約21%の増となっているものの、平成元年から18年間で約40.5%の減少となっている（年2.25%平均）。活性化策を講じなかった場合はさらに減少し、平成24年度末においては11.25%（2.25%×5年）の減少が見込まれる。

よって、すう勢による歩行者通行量の減少は、

$$12,656 \text{ 人（H19年数値）} \times 11.25\% = \text{約 } 1,400 \text{ 人} \cdots \text{⑦}$$

と見込まれる。

以上により、各事業及びすう勢による見込み数①～⑦は

$$580 \text{ 人} + 77 \text{ 人} + 2,160 \text{ 人} + 200 \text{ 人} + 230 \text{ 人} + 1,000 \text{ 人} - 1,400 \text{ 人} \\ = 2,847 \text{ 人} \cdots \text{⑧}$$

と推計され、

平成24年度末の歩行者通行量数は、

$$\text{H19 現況数値} + \text{⑧}$$

$$= 12,656 \text{ 人} + 2,847 \text{ 人} = 15,503 \text{ 人}$$

となり、目標達成が見込まれる。

③フォローアップの考え方

従来の歩行者通行量調査は、活性化を視野に入れたものになっていない。調査地点や時期も統一されてなく、比較するには乏しいデータである。今後はこれまでの取組みを反省し、活性化協議会及び市が一丸となって調査を実施していくこととする。

フォローアップは従来の調査地点を基本に毎年実施することとし、データ条件を均一にするために、11月第3日曜日の10時から17時を調査の日と設定する。

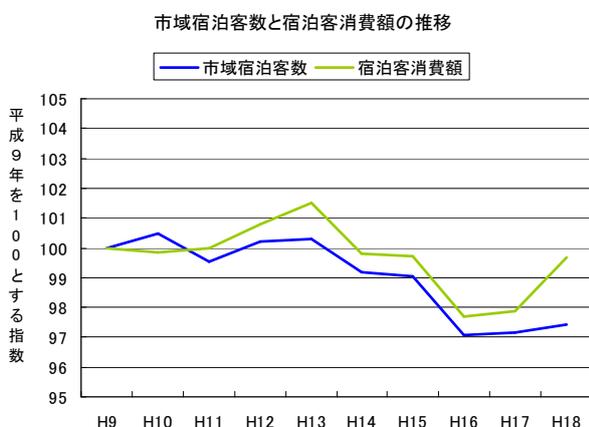
また、平成19年の調査時に設定した追加調査地点についても調査を継続し、従来調査地点とともにフォローアップを図る。

なお、調査は活性化協議会会員、事業主体者、行政が直接従事することとし、中心市街地歩行者の現状を肌で感じることで、活性化意識及び活性化協議会組織のフォローアップにも努めることとする。

(2) まちなか観光の活性化

①指標の考え方

観光客の宿泊客数を客観的な指標として設定する。



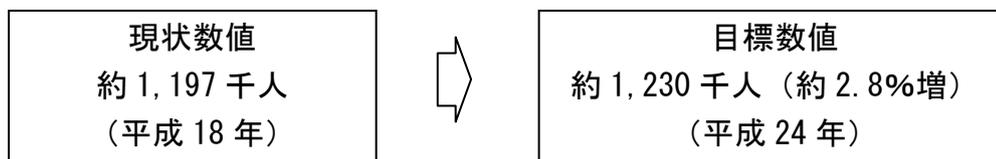
市域の観光宿泊客数と宿泊客観光消費額の推移はグラフのようになっており、宿泊客と観光消費額が密接に関連していることがうかがえる。

宿泊客の増が観光消費額の増につながり、中心市街地商業の活性化につながるものといえる。また、宿泊客数の増は中心市街地の魅力が向上している証しでもあり、その増減を把握、分析することは今後の施策の方向性も図れる指標となり得る。

同指標は毎年実施している観光動態調査の中でも把握され定期的なフォローアップが可能であり、観光産業従事者の多い別府市にとって市民にも理解されやすい指標といえる。

	宿泊者数		割合	市域観光客数	観光客の市街地宿泊割合
	中心市街地(A)	市域(B)	A/B		
平成9年	1,161,967	4,040,305	28.8%	11,340,157	10.2%
平成10年	1,180,877	4,059,268	29.1%	11,321,104	10.4%
平成11年	1,220,005	4,020,956	30.3%	11,671,773	10.5%
平成12年	1,256,606	4,048,412	31.0%	11,850,681	10.6%
平成13年	1,306,663	4,052,460	32.2%	11,992,889	10.9%
平成14年	1,359,504	4,006,061	33.9%	11,860,123	11.5%
平成15年	1,151,324	4,001,217	28.8%	11,636,515	9.9%
平成16年	1,177,405	3,921,269	30.0%	11,567,482	10.2%
平成17年	1,154,077	3,925,190	29.4%	11,735,741	9.8%
平成18年	1,196,895	3,936,966	30.4%	11,765,789	10.2%
合計	12,165,323	40,012,104	30.4%	116,742,254	10.4%
平均	1,216,532	4,001,210	30.4%	11,674,225	10.4%

②数値目標設定の考え方



中心市街地における観光宿泊客数は、平成14年の約1,360千人を示すまでは順調な伸びを示していたが、以後は1,200千人を下回る数値で増減を繰り返している。

中心市街地の活性化を図るためには、この数値の回復が急務であることから、本計画期間においては平成11年当時を上回る1,230千人を目標として設定する。

平成11年はワールドカップサッカーの公認キャンプ地として別府市が立候補した年であり、地域の機運も高まり始めた年である。この機運が12年のキャンプ候補地認定、14年のワールドカップサッカー大会開催とともに宿泊客の増加につながっている。

この目標を達成することは、中心市街地活性化協議会を中心とする活性化の機運をさらに高めることとなり、宿泊客数の増とともに市域全体の活性化へのつながりになるものと期待できる。

A. オンパクタウン事業

同事業による宿泊客は地元（別府・大分）以外からの参加者と考えられる。目標1-Aにおいてその他の参加者を1日100人と推計しており、観光客の中心市街地宿泊割合が30.4%（56ページ参照）であることから、30人（100人×30.4%）が1日の中心市街地宿泊者数と推計できる。

よって、本事業参加者の年間宿泊客数は10,950人（30人×365日）と見込む。

さらに、オンパクの取組みは全国の地域資源発掘や人材育成ノウハウのモデルとなっており、北海道函館市（はこだて湯の川オンパク）と長野県鹿教湯温泉（里山パッセンジャータ）にすでに導入済み、平成20年には福島県いわき市（いわきフラオンパク）も取り入れることとなっている。NPOハットウオンパクではオンパク型のイベントを全国30地域で立ち上げ、研修会の開催等を通じて人材育成を目指すこととしており（経済産業省：地域新事業活性化中間支援機能強化事業）、平成19年10月の研修会では県外から30人の参加者が訪れ、2泊3日の研修期間中に延べ約50人の宿泊者が得られた。この研修会はオンパクの開催に併せて今後も継続実施することとしており、イベント立ち上げ予定の地域を中心に、さらに参加者の増加が見込まれる。オンパクタウン事業とNPOの取組みが相乗効果を生み出すものと予想されることから、1研修につき100名の参加、延べ200人の宿泊を見込む。

よって、同事業による年間の宿泊客数は

10,950人+200人=11,150人・・・①

と推計する。

B. リバイバル新婚旅行事業

昭和40年前半の別府市は新婚旅行のメッカとして知られ、船客だけをとっても当時年間25千人位と推計されている。現在ではニーズ変化や交通手段の多様化等によりすっかり減少してしまっただが、団塊世代の大量退職者をターゲットとした観光施



■リバイバル新婚旅行

策の一環として実施する事業である。平成19年度に2組の夫婦を同事業のモデルとして招待、その感想をもとに平成20年度より本格的に実施する。

具体的には、①宿泊客のまち案内や切符の手配等を行うコンシェルジュガイドの育成、②ポスター、パンフレット等によるPR、③市民をあげてお迎えするための民間活動の支援等の戦略を描いている。

全市的な取組みではあるが、当時の写真や小物等を展示する「(仮称)リバイバル新婚旅行博物館」を中心市街地商店街の空き店舗に整備し、旅行客に甘い思い出を呼び戻していただくこととしている。また、同事業にちなんだ飲食やサービスの提供を宿泊施設関係者や商店街、料飲街が一体で取り組み、旅行客のおもてなしを図る。

現在、同事業概要をラッピングしたトラックを、同じくPRに力を入れている「別府元祖“とり天”」のトラックとともに、福岡県を中心にPR走行させている。さらに大阪や東京にも走行させる予定であり、「食」とともに別府をアピールすることで積極的な誘致キャンペーンを展開中である。

同事業の目標は2泊3日の夫婦800組としているが、ターゲットが団塊世代であり、観光消費額の拡大にも効果の大きい施策でもあることから、さらに目標を高めていくこととしている。

よって、同事業による年間の宿泊客数は

$$2人 \times 800組 \times 2泊 = 3,200人 \dots \textcircled{2}$$

と推計される。

C. 別府市ONSENツーリズム推進プロジェクト

平成19年総務省からの募集を受け観光振興・交流プロジェクトとして「別府市ONSENツーリズム推進プロジェクト」を策定、18の事業を展開している。目的は従来の団体集客型の観光から脱却した地域資源を活かしたツーリズム観光(ONSENツーリズム)を推進することであり、全市的な取組みではあるが、すべての事業においてまちづくり団体や関係者等、中心市街地に大きく係るプロジェクトである。

同プロジェクトの4つの目標のうち、18年度観光客数の2%増を掲げているが、18の事業のうち「A. オンパクタウン事業」が含まれているため、オンパクの18年度参加者数を控除した観光客数11,718,789人(11,765,789人-47,000人)を基準値とする。よって、同プロジェクトにおける観光客増の

目標は 234,375 人 (11,718,789 人×2%) となる。

中心市街地の宿泊客数は市域観光客数の約 10.4%であることから (69 ページ参照)、同プロジェクトにより見込まれる宿泊客数増は

$$234,375 \text{ 人} \times 10.4\% = 24,375 \text{ 人} \cdots \textcircled{3}$$

と推計される。

D. その他の事業 (A～Cを支える事業)

A～Cまでの事業を支えるものとして以下の事業に取り組む。商業や交通等の側面からも支えていくことで、より効果的に事業の推進が見込まれ、目標達成も見込めるものである。

- ・ お客様を迎える環境向上としての街灯整備、道路整備
- ・ 憩いの場提供としての公園、温泉、ポケットパーク整備
- ・ 体験、交流の場提供としての共同イベント、竹工房整備
- ・ 交通便利としての循環バス運行

以上により、平成 24 年度末における中心市街地宿泊客数は、

$$18 \text{ 年度数値} + \textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3}$$

$$= 1,196,895 \text{ 人} + 11,150 \text{ 人} + 3,200 \text{ 人} + 24,375 \text{ 人}$$

$$= \text{約 } 1,236,000 \text{ 人}$$

と推計され、目標達成が可能である。

③フォローアップの考え方

宿泊客数は毎年実施している観光動態調査により把握が可能であることから、毎年フォローアップすることとし、各事業の進捗状況と照合しながら状況に応じて必要な改善措置を講じることとする。また、別府市ホテル旅館組合連合会が平成 14 年より実施している宿泊施設へのアンケートや、観光客を対象としたアンケートも定期的に実施し、ニーズ把握に努めることで目標達成に向けて取り組むこととする。さらに、計画期間終了後も同様の検証を継続することで、中心市街地活性化への効果をより高めていくこととする。

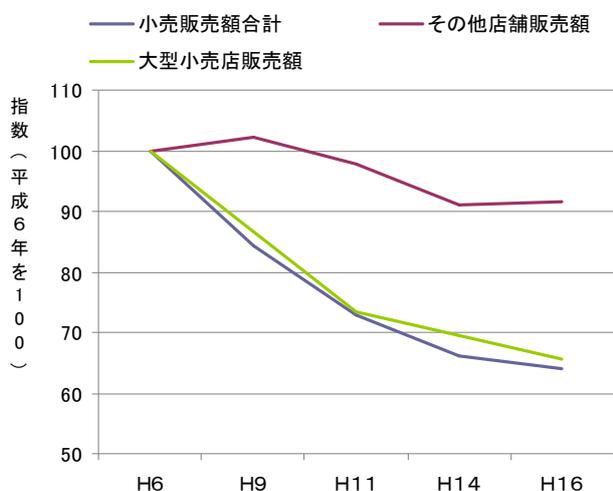
(3) まちなか商業の活性化

①指標の考え方

観光宿泊客と歩行者通行量の増加により期待されるものは地元消費の拡大である。中心市街地経済の発展・活性化を雇用促進につなげ、さらなる消費拡大へと結びつけ市域経済発展を図るものである。

活性化を計る指標として、中心市街地商業の小売販売額を設定する。小売販売額の数値は商業統計により明確に示されることから、市民も理解しやすい指標と捉える。

②数値目標設定の考え方



中心市街地の小売販売額は平成11年から16年までの5年間で約12.2%の減少をみせている。この傾向で推移すると平成24年度末には対6年度比で50%近い落ち込みが予想される。特にその他の店舗については、約55%の減少が見込まれる状況となっている。

大規模店舗については、平成19年のゆめタウン別府出店による効果が期待されることから、ふたつの百貨店が存在した平成6年当時の販売額を目標とする。

その他の店舗は、平成14年から16年にかけて若干の伸びを示しているものの、長期推計では大幅な落ち込みが予想される。まず現在の伸びを堅持し、落ち込みを食い止める必要があることから、平成16年の数値を維持することを目標とする。

■小売販売額の推移と推計値

(単位: 万円)

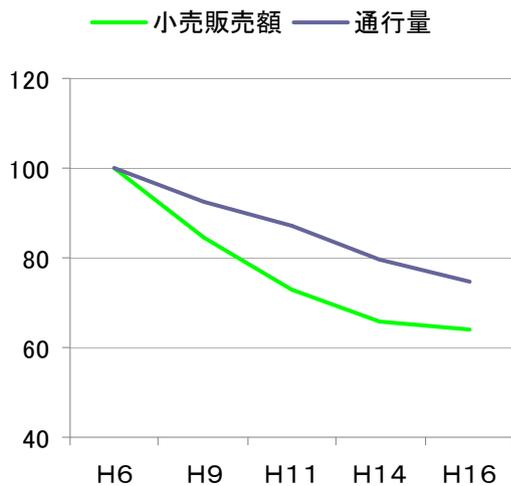
	H6	H9	H11	H14	H16	H11~16 減少率	H19推計	H24推計
小売販売額	4,400,632	3,715,578	3,205,059	2,904,570	2,814,152	12.2%	2,610,112	2,295,857
うち大規模店舗	3,137,936	2,718,187	2,300,790	2,181,478	2,058,531	10.5%	1,928,844	1,726,316
うちその他	1,262,696	997,391	904,269	723,092	755,621	16.4%	681,268	569,541

現状数値
 大規模店舗：206億円
 その他店舗：76億円
 販売額合計：282億円
 (平成16年度)



目標数値
 大規模店舗：314億円 (52.4%増)
 その他店舗：76億円 (±0%)
 販売額合計：390億円 (38.3%増)
 (平成24年度末)

A. 歩行者通行量増等に伴う小売販売額



グラフは平成6年を100として、中心市街地の小売販売額と歩行者通行量の推移を表したもので、それぞれが密接に関連していることがうかがえる。通行量の増は販売額の増につながることを表しているといえることから、歩行者通行量の増加率より小売販売額を推計する。

目標1においてゆめタウンへの来店者を除き3,247人の歩行者通行量増(68ページ参照)の検証が得られたことから、平成19年数値からの増加率は約25.7%(3,247人/12,656人)。

よって平成24年における小売販売額は670,799万円(19年度推計小売販売額2,610,112万円×25.7%)の増が見込まれる。平成16年度小売販売額における大規模店舗とその他の店舗の割合は、大規模店舗73.1%(2,058,531万円/2,814,152万円)、その他店舗26.9%(755,621万円/2,814,152万円)であることから、平成19年度からの増見込みを按分すると

$$\text{大規模店舗} = 670,799 \text{ 万円} \times 73.1\% = 490,354 \text{ 万円}$$

$$\text{その他店舗} = 670,799 \text{ 万円} \times 26.9\% = 180,445 \text{ 万円}$$

と見込まれる。

以上により、平成24年度末における小売販売額の見込みは、平成19年度推計値に上記増見込みを加えた数値となることから、

$$\text{大規模店舗} = 1,928,844 \text{ 万円} + 490,354 \text{ 万円} = 2,419,198 \text{ 万円}$$

$$\text{その他店舗} = 681,268 \text{ 万円} + 180,445 \text{ 万円} = 861,713 \text{ 万円}$$

と推計され、平成16年度からの増見込み額は

$$\text{大規模店舗} = 2,419,198 \text{ 万円} - 2,058,531 \text{ 万円} = 360,667 \text{ 万円} \dots \textcircled{1}$$

$$\text{その他店舗} = 861,713 \text{ 万円} - 755,621 \text{ 万円} = 106,092 \text{ 万円} \dots \textcircled{2}$$

となる。

B. 観光宿泊客増に伴う小売販売額

本計画では、観光振興の取組みにより観光客(宿泊客及び日帰り客)の増を観光消費額の増に結びつけることとしている。

a. 宿泊客増に伴う小売販売額

宿泊客アンケートのデータから宿泊客の消費額は1人あたり約2万円と推計されている(40ページ参照)。そのうち小売販売額に係る消費額は買物代の約4千円と見込まれ、この金額を宿泊客増見込み数に乗じて推計する。

目標2において宿泊客目標を1,230千人と設定している。これは平成16年の宿泊客数1,177千人の53千人増であることから、販売額の増は21,200万円と見込まれる(53千人×4千円)。

この増見込み額に大規模店舗、その他の店舗それぞれの按分率を乗じると、平成24年度末の小売販売額の増見込みは、

$$\text{大規模店舗} = 21,200 \text{ 万円} \times 73.1\% = 15,497 \text{ 万円}$$

$$\text{その他店舗} = 21,200 \text{ 万円} \times 26.9\% = 5,703 \text{ 万円}$$

と推計される。

b. 日帰り客増に伴う小売販売額

日帰り客の平均消費額は約9千円(28ページグラフ参照)。このうち小売販売額に係る消費額は、前述の宿泊者の消費割合20%(4千円/2万円)を乗じた1,800円と見込み(9千円×20%)、この金額に日帰り客の増見込み数を乗じて推計する。

平成16年の中心市街地の宿泊者割合が約30%であることから(56ページ参照)、同年における中心市街地内観光客数を3,470千人(11,567千人×30%)と見込む。これに宿泊客数の伸び率4.5%(53千人/1,177千人)を乗じて目標年次における観光客総数を推計すると、156千人(3,470千人×4.5%)の増が見込まれる。このうち53千人は宿泊客の増見込みであることから、日帰り客の増見込みは103千人(156千人-53千人)となり、小売販売額の増見込みは18,540万円(103千人×1,800円)と推計される。これに大規模店舗及びその他の店舗の按分率を乗じると、

$$\text{大規模店舗} = 18,540 \text{ 万円} \times 73.1\% = 13,553 \text{ 万円}$$

$$\text{その他店舗} = 18,540 \text{ 万円} \times 26.9\% = 4,987 \text{ 万円}$$

と見込まれる。

以上により、観光客増に伴う平成24年度末における小売販売額の増見込みは、

$$\text{大規模店舗} = 15,497 \text{ 万円} + 13,553 \text{ 万円} = 29,050 \text{ 万円} \dots \textcircled{3}$$

$$\text{その他店舗} = 5,703 \text{ 万円} + 4,987 \text{ 万円} = 10,690 \text{ 万円} \dots \textcircled{4}$$

と推計される。

C. 別府駅前複合マンション建設事業

別府駅前に建設予定の複合マンションの1階部分にはスーパーが入居することとなっている(1,000㎡未満)。駅前という好立地条件と約千人の入居者により多くの顧客が予想されることから、約8億円の年商が見込まれている。また、この事業では周辺商店街と協働のソフト事業を展開することとしている。周辺商業の売り上げにも寄与するものと見込まれることから、この年商見込みをその他の店舗の小売販売額見込みと位置付ける。

よって、本事業による小売販売額を

$$\text{その他店舗} = 80,000 \text{ 万円} \dots \textcircled{5}$$

とする。

D. その他の事業(A~Cを支える事業)

目標1、2に掲げる事業のほか、以下の事業に取り組むことで目標達成が見

込めるものである。

- ・ 天狗まつり、イルミネーション等の各商店街独自のイベント事業
- ・ 商店街振興のための無料駐車券発行事業
- ・ 新たな魅力を創出するテナントミックス事業や、その情報を提供するマップ、タウン誌の発行事業

なお、これらの事業はオンパクタウン事業や共同イベント事業等と連携させながら実施することとしていることから、目標達成だけでなく約10%程度の効果があるものと見込む。

よって、その他の事業による小売販売額の増見込み額は、

$$\begin{aligned} \text{大規模店舗} &= (\text{①} + \text{③}) \times 10\% \\ &= (360,667 \text{ 万円} + 29,050 \text{ 万円}) \times 10\% \\ &= 389,717 \text{ 万円} \times 10\% = 38,972 \text{ 万円} \cdots \text{⑥} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{その他店舗} &= (\text{②} + \text{④} + \text{⑤}) \times 10\% \\ &= (106,092 \text{ 万円} + 10,690 \text{ 万円} + 80,000 \text{ 万円}) \times 10\% \\ &= 196,782 \text{ 万円} \times 10\% = 19,678 \text{ 万円} \cdots \text{⑦} \end{aligned}$$

と推計される。

E. 中心市街地商業小売販売額の推移及び見込み

平成11年から16年まで5年間の小売販売額の推移から、平成24年度末における増減額を推計する。なお、大規模店舗についてはゆめタウン別府が掲げている年間100億円の目標額を加味する。

$$\begin{aligned} \text{大規模店舗} &= 1,726,316 \text{ 万円} - 2,058,531 \text{ 万円} + 1,000,000 \text{ 万円} \\ &= 667,785 \text{ 万円} \cdots \text{⑧} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{その他店舗} &= 569,541 \text{ 万円} - 755,621 \text{ 万円} \\ &= \Delta 186,080 \text{ 万円} \cdots \text{⑨} \end{aligned}$$

となる。

以上により、平成24年度末における平成16年度からの増加額は、

$$\begin{aligned} \text{大規模店舗} &= \text{①} + \text{③} + \text{⑥} + \text{⑧} \\ &= 360,667 \text{ 万円} + 29,050 \text{ 万円} + 38,972 \text{ 万円} + 667,785 \text{ 万円} \\ &= 1,096,474 \text{ 万円} \cdots \text{⑩} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{その他店舗} &= \text{②} + \text{④} + \text{⑤} + \text{⑦} + \text{⑨} \\ &= 106,092 \text{ 万円} + 10,690 \text{ 万円} + 80,000 \text{ 万円} + 19,678 \text{ 万円} \\ &\quad - 186,080 \text{ 万円} \\ &= 30,380 \text{ 万円} \cdots \text{⑪} \end{aligned}$$

と推計される。

よって、平成24年度末における小売販売額は、

$$\begin{aligned} \text{大規模店舗} &= 16 \text{ 年度数値} + \text{⑩} \\ &= 2,058,531 \text{ 万円} + 1,096,474 \text{ 万円} \\ &= 3,155,005 \text{ 万円} = \text{約} 315 \text{ 億円} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{その他店舗} &= 16 \text{ 年度数値} + \text{㊴} \\ &= 755,621 \text{ 万円} + 30,380 \text{ 万円} \\ &= 786,001 \text{ 万円} = \text{約 79 億円} \\ \text{合計販売額} &= 3,155,005 \text{ 万円} + 786,001 \text{ 万円} \\ &= 3,941,006 \text{ 万円} = \text{約 394 億円} \end{aligned}$$

となり、目標の達成が見込まれる。

③フォローアップの考え方

現状値は平成16年商業統計調査をもとに推計しているため、平成20年に公表される平成19年商業統計調査の実績値により検証を行う。

以後、経済センサス（平成23年、平成25年実施）を活用することを基本とするが、それぞれ公表に期間を要するとともに調査前年度の数値となるため、中間年である平成22年度は中心市街地活性化協議会が中心となり直接各店舗の小売販売額を調査し、目標の進捗状況を検証する。検証にあたっては、目標数値の妥当性、既存事業の改善及び追加事業の必要性等について検討を行う。そのほか、商工会議所や金融機関が実施する景気動向調査も参考としながら、正確なデータ収集に努める。

なお、最終年度は平成22年度と同様に中心市街地活性化協議会で調査を実施し、目標の達成について検証する。