

別府市中心市街地活性化基本計画

平成 20 年 7 月

別府市

平成 20 年 7 月 9 日認定

平成 21 年 6 月 26 日変更

平成 23 年 3 月 31 日変更

平成 24 年 3 月 29 日変更

目 次

○ 基本計画の名称	1
○ 作成主体	1
○ 計画期間	1
1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針	1
[1]別府市の概要	1
[2]中心市街地の現状把握及び分析	3
[3]地域住民及び観光客等のニーズ等の把握・分析	32
[4]中心市街地活性化に係る取組み	42
[5]課題の整理	50
[6]別府市中心市街地活性化基本方針	51
2. 中心市街地の位置及び区域	53
[1]位置	53
[2]区域	54
[3]中心市街地要件に適合していることの説明	55
3. 中心市街地の活性化の目標	61
[1]別府市中心市街地活性化の目標	61
[2]計画期間の考え方	62
[3]具体的な目標数値の考え方	62
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供 する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項	78
[1]市街地の整備改善の必要性	78
[2]具体的事業の内容	78
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	83
[1]都市福利施設の整備の必要性	83
[2]具体的事業の内容	83
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供 給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等 に関する事項	86
[1]街なか居住の推進の必要性	86
[2]具体的事業の内容	87

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項	90
[1] 商業の活性化の必要性	90
[2] 具体的事業等の内容	92
8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項	105
[1] 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性	105
[2] 具体的事業の内容	105
◇4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所	107
9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項	108
[1] 市町村の推進体制の整備等	108
[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項	112
[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進	119
10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項	122
[1] 都市機能の集積の促進の考え方	122
[2] 都市計画手法の活用	123
[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	124
[4] 都市機能の集積のための事業等	126
11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項	127
[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	127
[2] 都市計画との調和等	129
[3] その他の事項	130
12. 認定基準に適合していることの説明	131

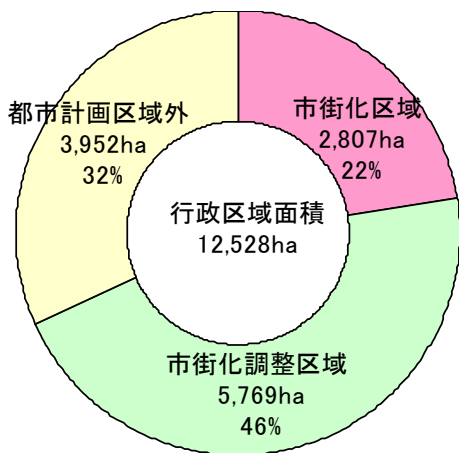
(2) 土地利用と人口

1) 土地利用

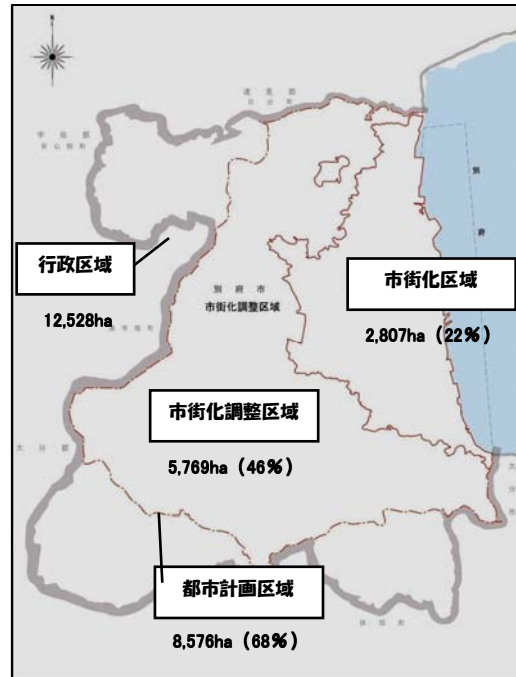
別府市の行政区域面積は 12,528ha で県土の約 2% である一方、人口約 12 万 2 千人を擁する県下第二の都市として大分県総人口の約 10% を占めており、都市形態として元来コンパクトなまちである。

行政区域のうち山林・原野が 68.4% を占めているため可住地は 31.6% に過ぎず、そのうち市街化区域を定めているのは 2,807ha と市街地面積は広くない。

■ 土地利用計画区域面積



■ 土地利用計画区域区分図

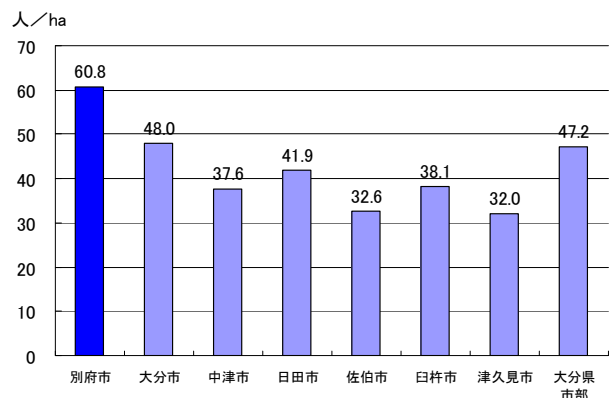


2) 市街地人口密度

市街地は、山に囲まれた緩やかに傾斜した扇状地に南北約 9km、東西約 4km にわたり広がり、平成 17 年国勢調査における人口集中地区は 1,861ha で、ここに 113,075 人が居住しており、人口密度は 60.8 人/ha と県内他都市に比べ高い状況となっている。

	DID 面積 (ha)	DID 人口	人口密度 (人/ha)
別府市	1,861	113,075	60.8
大分市	6,633	318,252	48.0
中津市	667	25,049	37.6
日田市	729	30,562	41.9
佐伯市	792	25,826	32.6
臼杵市	37	14,100	38.1
津久見市	318	10,163	32.0
大分県市部	11,370	537,027	47.2

■ 人口集中地区の人口密度



資料:平成 17 年国勢調査

D I D : 人口集中地区 (Density Inhabited District)

[2] 中心市街地の現状把握及び分析

(1) 中心市街地の概要

○ 明治時代から発展してきた都市

別府市の中心市街地は、明治 39 年の旧別府町・旧浜脇町の合併により形成された旧別府町（合併時人口約 1 万 2 千人、町域 2, 186ha。同区域は大正 13 年市制施行、人口約 3 万 6 千人。）の当時の市街地部分に相当する。この市街地は海沿いの比較的平坦な土地にひらけ、港湾（明治 4 年）、国道 35 号（明治 18 年指定当時。現在は国道 10 号。）、鉄道（明治 44 年開業）を主な交通路として、その周辺に形成されたものであり、今も神社仏閣など当時の名残をとどめている。

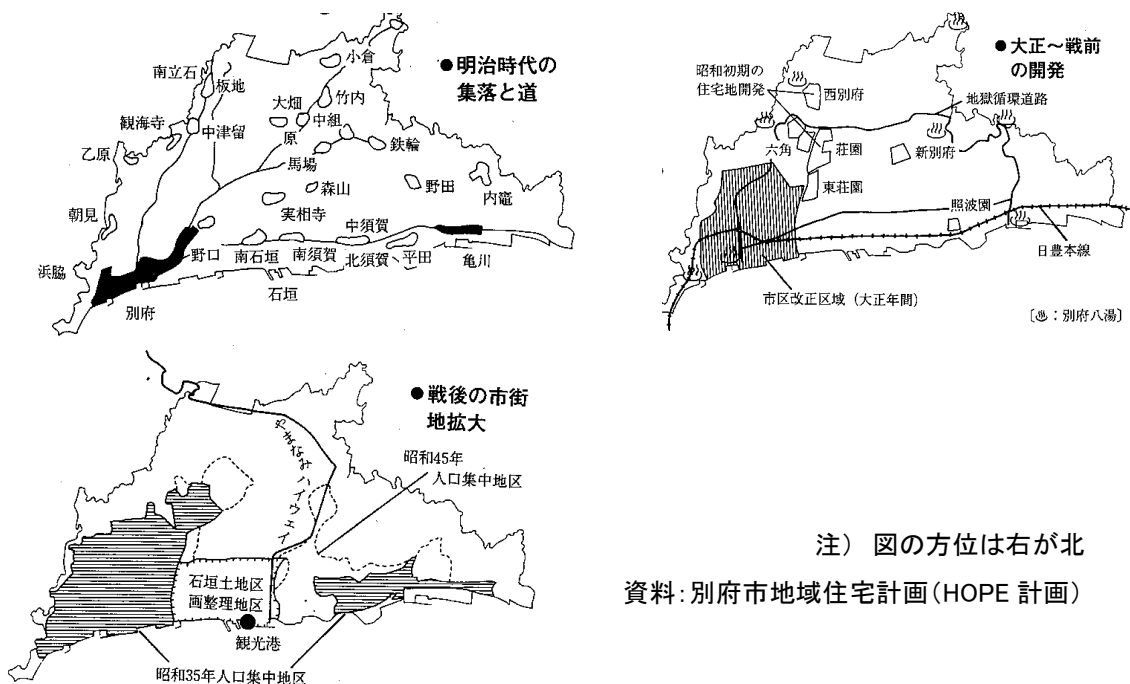
○ 南部から郊外への市街地拡大

本市の都市形成の動向をみると、南部の浜脇地区を発祥として、J R 別府駅（昭和 41 年鉄道高架化・民衆駅開業）周辺の商業集積を経て、現在は北部及び西部の山麓部へと扇型に広がってきた。この意味で中心市街地は本市の歴史的な核である。この中心市街地は第二次世界大戦時に戦災を被らなかつたことから、旧来の道路網や古い建築物、低層密集地区が今も残っており、反面、都市化に対応できなかったことで、その後の郊外への市街地拡大をもたらす要因となった。

○ 豊富な温泉資源により成り立つ観光都市

本市市街地は扇状地一帯の地下に伏流する温泉からなるいわば広大な“池”の上に形成されており、市街地内及び周辺部に「別府八湯」と称される古くからの湯治場が所在し、北部の亀川、鉄輪などをはじめとする集落・観光市街地が発達してきた。この八湯のうち中心市街地には浜脇温泉、別府温泉があり、交通の要衝でもあることから多くの宿泊施設、土産物店など商業施設が集積するとともに、市役所など公共機関や病院、金融機関などの都市機能が立地し、本市発展の基礎となった。

■ 別府市の市街地形成過程



○ 中心市街地衰退の要因

関西汽船発着場、市役所の移転

関西汽船発着場の移転（旧楠港→国際観光港）は昭和42年。昭和30年代から40年代にかけて別府市は新婚旅行客と修学旅行客のピークを迎えており、増加する客船需要に応えるべく移転した。別府市の観光客数は順調な伸びを示したが、反面中心市街地内の観光客は減少した。観光客を対象とした娯楽遊技場や土産品店が主体だった中心市街地の各店舗も、観光客の減少とともに買回品や最寄品等の地元住民対象の物販構成へと転換を余儀なくされた。

関西汽船移転後の中心市街地を支えていたのは、別府市役所と別府駅前の近鉄百貨店。中心商店街を間にはさむ形で立地し、多くの市民を迎え入れていたが、昭和60年に市役所が移転。来街者の減少は物販はもちろん昼型・夜型飲食店にも影響、中心市街地店舗は空き店舗、駐車場へと姿を転じ始めた。そして地域住民の郊外移転へとつながっていった。

その他施設の撤退

交通機関や公共施設の移転による中心市街地の集客鈍化は他の集客施設へも影響を及ぼし、映画館やボウリング場等の娯楽施設も徐々に減少していった。昭和35年以来市民に親しまれていた駅前通りの近鉄百貨店の撤退（平成6年）は、さらに中心市街地の魅力を欠くこととなり、さらなる来街者減少につながった。もともと中心市街地商業の顧客対象は観光客であり、市役所をはじめとする他施設を訪れる市民であったことから、来街者の減少がそのまま中心市街地の衰退に直結している。

住民の郊外移転

観光客減少、公共施設等の移転・撤退による中心市街地の魅力喪失は、おりからの車社会の進展に伴い住民の郊外移転を加速させている。こうした動きは郊外の環境整備促進につながり、逆に郊外の魅力を高める結果となっている。中心商店街店主の郊外経営及び定住化も進み、中心市街地の空き店舗増の要因となっている。また既存店舗においても経営は厳しい状況であり、老朽化した店舗を改修する体力に乏しく、中心市街地全体のイメージをさらに損なうなど悪循環となっている。

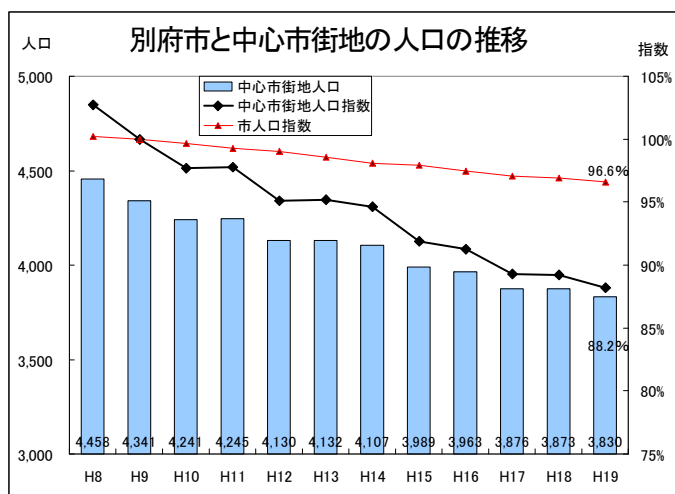
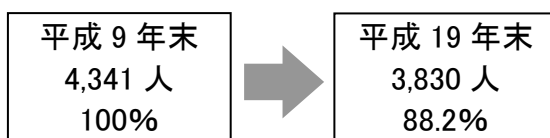
(2) 人口動態状況

○ 人口推移

中心市街地の人口は3,830人で、別府市総人口の約3.1%を占める。

平成19年末の別府市全域の人口は平成9年末の人口に対し3.4%減少であるが、中心市街地の人口は、11.8%減の88.2%となっており、減少が著しい。

中心市街地は高齢化も進んでいる。世帯規模も小さくなってきていることから、一人暮らし高齢者や高齢者夫婦のみの世帯が増えていることがうかがえる。



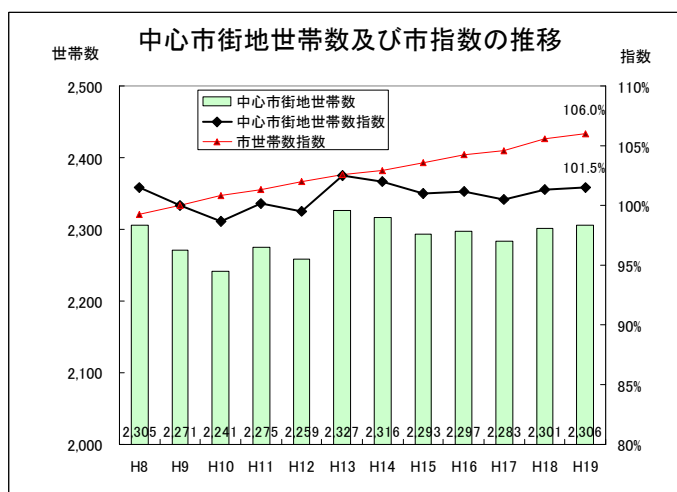
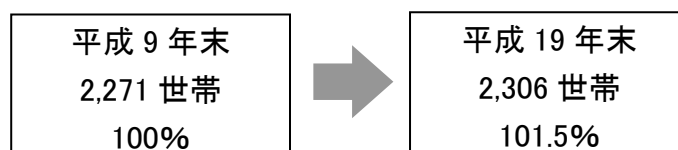
人口指数は、平成9年を100とする。

資料：住民基本台帳
各年12月末日

○ 世帯数推移

中心市街地の世帯数は2,306世帯で、別府市全域の3.9%を占める。

この10年間増減を繰り返し、増加傾向の別府市全域の世帯数とともに人口推移と反比例の傾向を示している。中心市街地居住者の郊外移転がうかがえる。

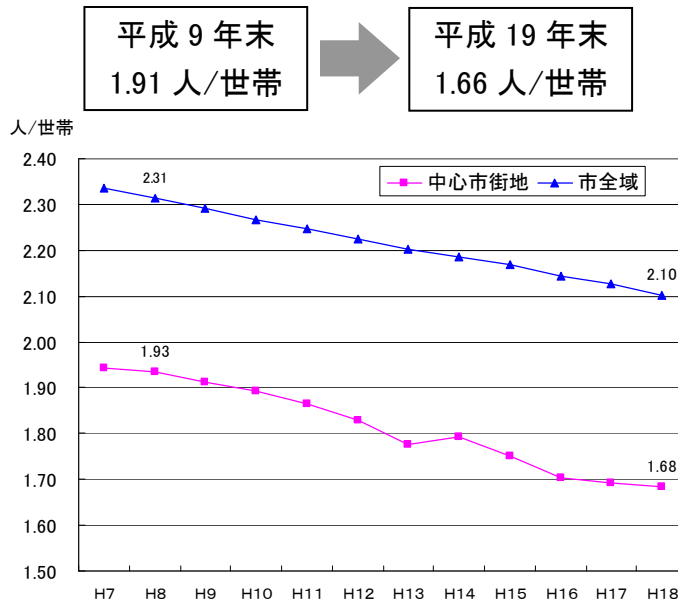


世帯数指数は、平成9年を100とする。

資料：住民基本台帳
各年12月末日

○ 世帯規模推移

中心市街地の一世帯あたり人員は、平成9年末に1.91人であったのが、平成19年末には1.66人となっており、別府市全域の一世帯あたり人員2.09人（平成9年2.29人）と比べて小規模世帯の増加が進んでいる。

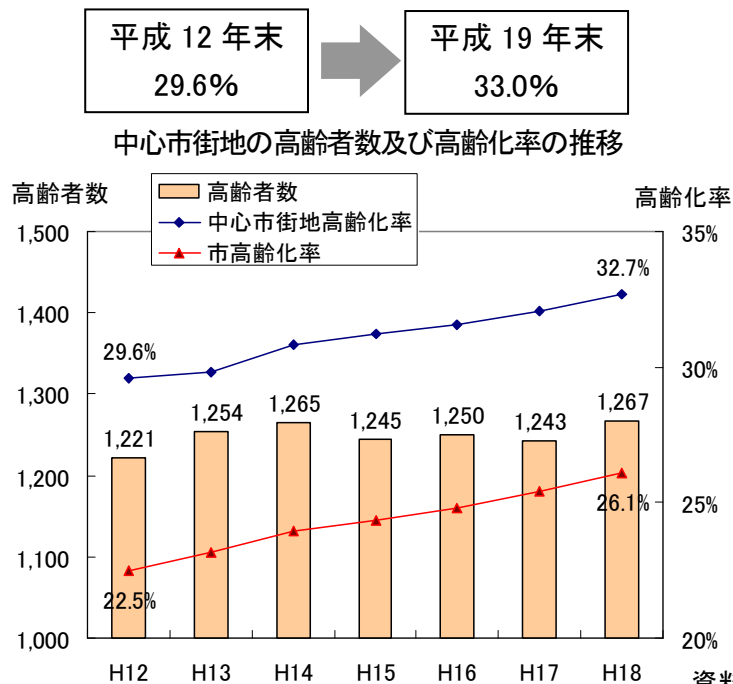


資料: 住民基本台帳、各年12月末日

○ 高齢化推移

中心市街地の65歳以上の高齢者の割合は高くなっており、平成19年末には33.0%と約3人に1人が高齢者となっている。別府市全域の高齢者の割合26.7%と比べ、極めて高くなっている。

高齢者数自体はほぼ横ばいの状況であることから、人口減少により高齢化率が高まってきたといえる。



資料: 住民基本台帳
各年12月末日

(3) 土地利用の状況

1) 既存ストック

○ 歴史的・文化的資源等

中心市街地は9の町丁目（10自治会）から構成されるが、市営温泉のほか町・区営温泉（共同浴場）が合計8箇所あり、これらの共同温泉には地区の公民館が併設され、憩いと交流の場として機能するとともに、施設の運営・管理などを通じてコミュニティ活動が維持されてきている。また、温泉施設の中には昭和初期の和風建築（竹瓦温泉）、擬洋風建築物もあり、古きロマンを感じさせる観光施設にもなっている。



市営竹瓦温泉



不老泉（中央町公民館）



駅前高等温泉



海門寺温泉

そのほか、戦国時代に開祖され豊前街道のお旅所であった西法寺や江戸時代に勧請された秋葉神社などの社寺、明治・大正時代の建築物等も点在している。



海門寺



秋葉神社



西法寺



大正浪漫調の金物店



玄関脇に洋室のある和風旅館

観光施設としては、名古屋テレビ塔、大阪通天閣に次いで3番目（昭和32年：1957年）に建てられた高さ100メートルのテレビ塔「別府タワー」がある。別府観光のシンボルとして親しまれており、完成後50周年を迎え平成19年10月2日に国の有形文化財として登録された。

また、竹瓦温泉の近くには、木造のアーケードがかかった「竹瓦小路」や石畳舗装された路地があるほか、狭い通りにも案内板、由来紹介石碑、ロマン調の街路灯なども設置されており、市街地を散策する際の目印となっている。



別府タワーの夜景



外国人観光客案内所



竹瓦小路



石畳の路地



由来紹介石碑

これらの歴史的・文化的資源は中心市街地の貴重な資源であり、地元住民のみならず別府市を訪れる観光客の散策ルートにもなっている。NPO法人が中心となって実施している散策ツアーも人気を博していることから、こうした既存ストックを商業、観光の振興にさらに活用していく。

○景観資源

別府市は山と海に囲まれた自然豊かなまちであり、中心市街地は海と隣接、山も眺望できるといった景観に恵まれた環境にある。特に海岸は国土交通省の事業により緑地帯が整備されることとなっており、新たな景観資源として有効に活用するとともに、前述の歴史的・文化的資源も貴重な景観資源としてとらえ、有効活用と保存を図ることとする。

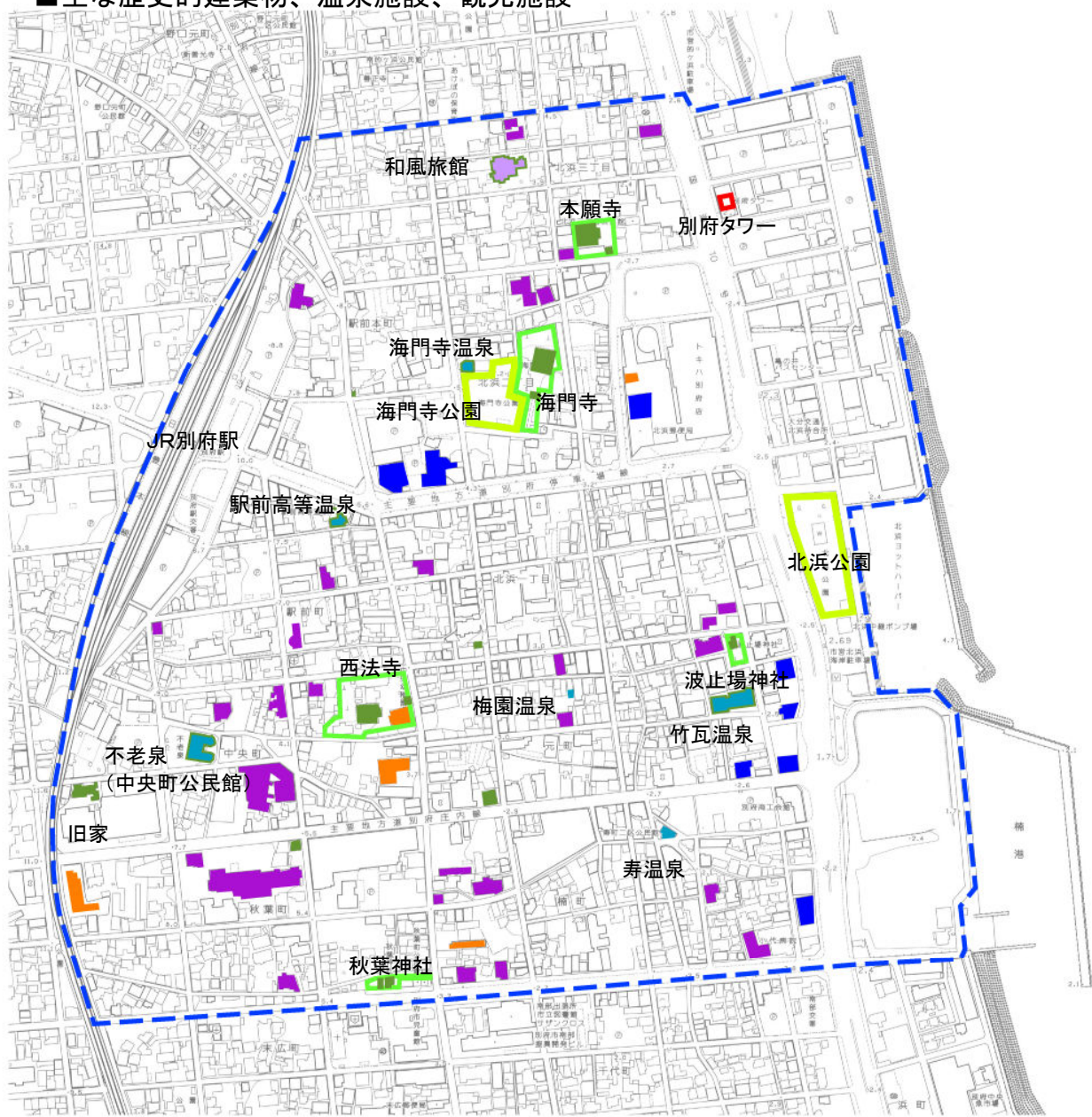










北浜海岸整備イメージ
(グリーンベルト)

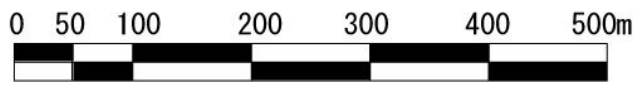
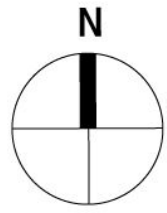
○都市福利施設等

中心市街地内には31の病院医療施設のほか、民間金融機関や生命保険会社などが集積している。公共施設は極めて少なく、ふたつの都市公園（海門寺公園、北浜公園）が位置するのみであるが、中心市街地の数少ない憩いの場として提供、有効活用していく。また、空き店舗や未利用地等も都市福利施設の整備に必要な既存ストックとして活用していく。

■主な歴史的建築物、温泉施設、観光施設



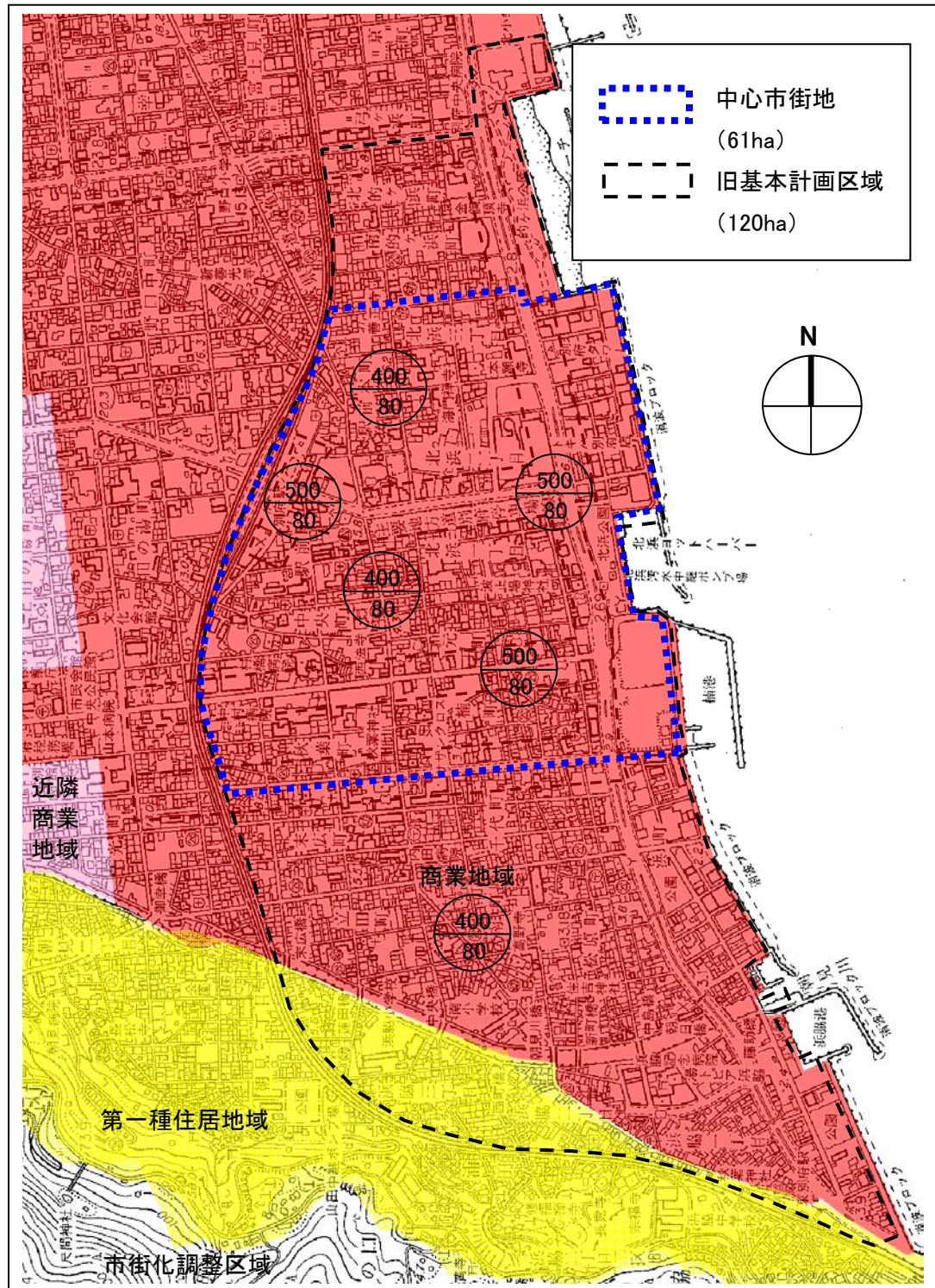
凡 例	
	福祉・教育施設
	病院・医療施設
	金融・生命保険
	温泉・公民館
	歴史的情緒を感じさせる様式の建築物
	寺社境内
	公園
	別府タワー



2) 土地に関する状況

○ 中心市街地の全域が商業地域

中心市街地の都市計画用途地域は、全域が商業地域である。建ぺい率は80%、容積率は400%であり、主な幹線道路沿いについては500%を指定している。



○ 中心市街地は低・未利用の土地が増加

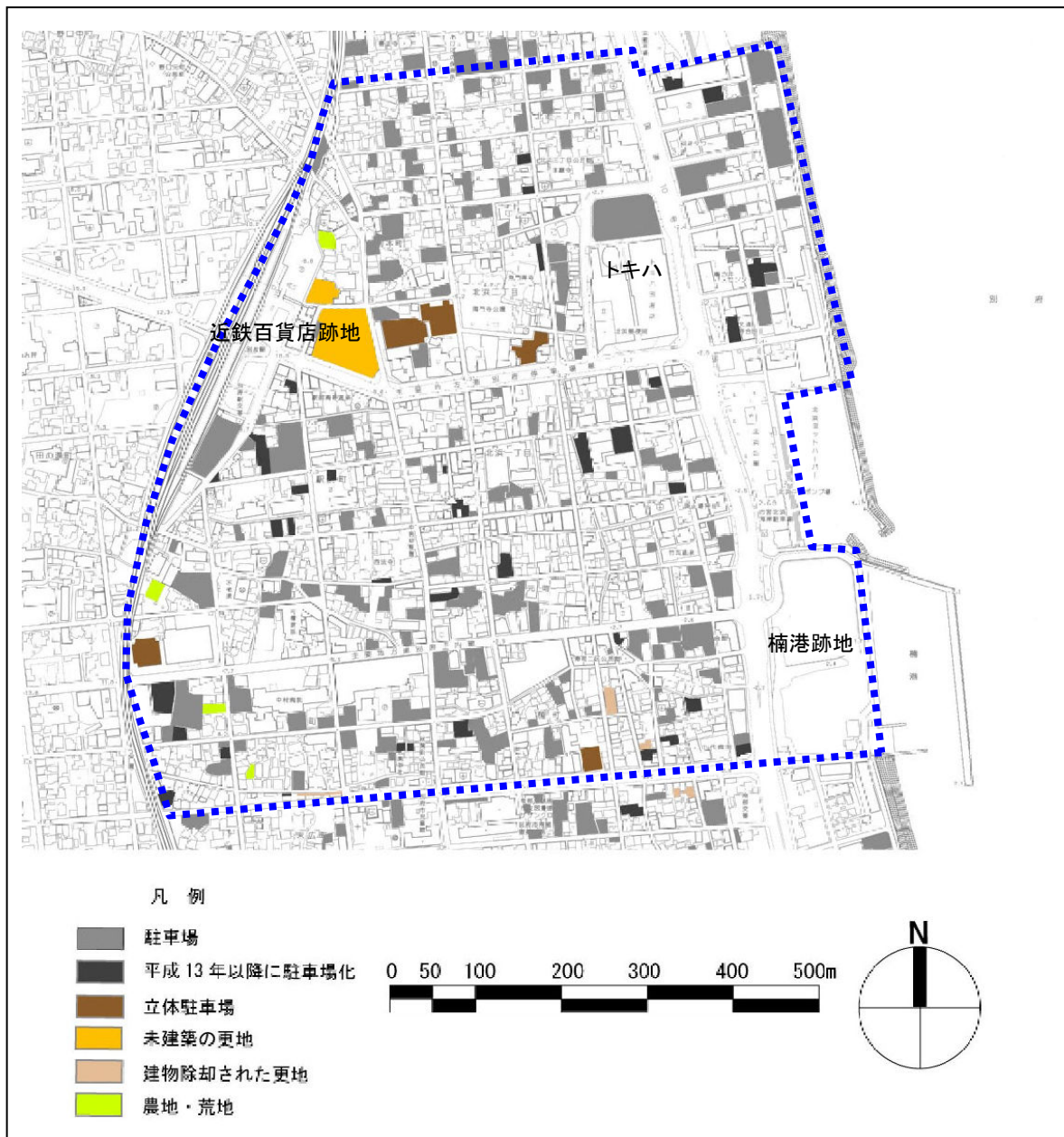
低・未利用地は中心市街地の衰退とともに増加しており（6年間で15%増加）、特に別府駅前の近鉄百貨店跡地の空間は、衰退の象徴ともいえる。そしてその撤退に呼応するかのようには商店街の空き店舗も増加、民家・商店の空き地化・駐車場化も加速されている。

これらは昭和60年の別府市役所の移転（中心市街地区域外へ）によるものが大きく、それにモータリゼーションの加速と消費者行動の郊外化が拍車をかけたものと推測される。

■ 中心市街地の低・未利用地、駐車場の状況

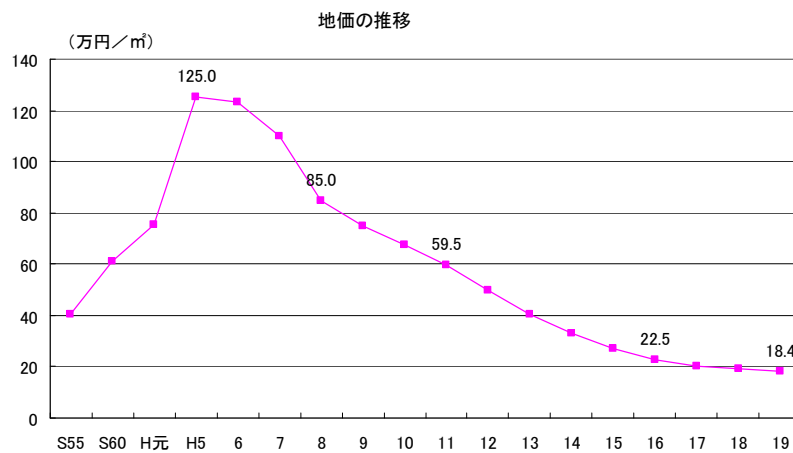
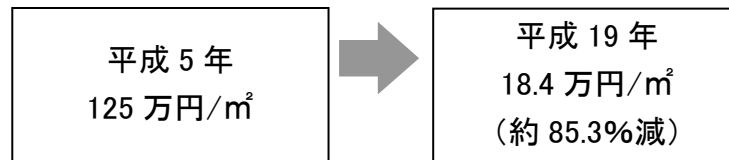
	面積(ha)	区域に占める割合	増減率
平成12年末	5.92	9.70%	—
平成18年末	6.81	11.16%	+15%

※平面駐車場、空き地を図上計測
・楠港跡地、トキハ駐車場を除く



○ 中心市街地の地価は大きく下落

中心市街地の地価は全国的なバブル景気とともに昭和の後半から高騰を続け、トキハ別府店開店（昭和 63 年）等もあり、平成 5 年に 125 万円/㎡のピークを迎えた。しかし、以後は下落傾向が著しく、平成 8 年にはバブル崩壊と近鉄百貨店撤退の余波等もあり平成 5 年から 32%減少。また、平成 11 年から 16 年にかけては郊外型大型店の進出もあって約 62.2%もの下落を示している。現在は下げ止まり感はみえるものの平成 5 年のピーク時から約 85.3%の下落となっている。



標準地：別府市北浜 1-3-11（～S57）
別府市駅前町 13-7（S58～H4）
別府市北浜 1-3-12（H5～17）
別府市北浜 2-1-28（H18～）

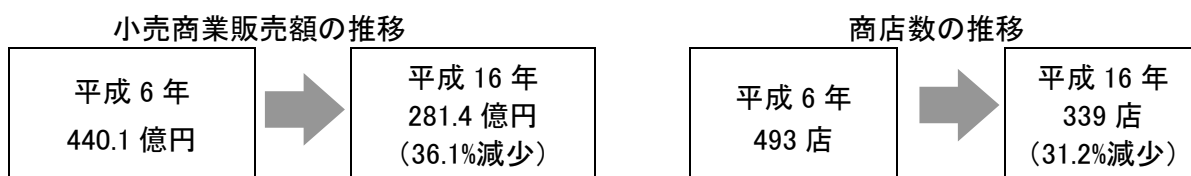
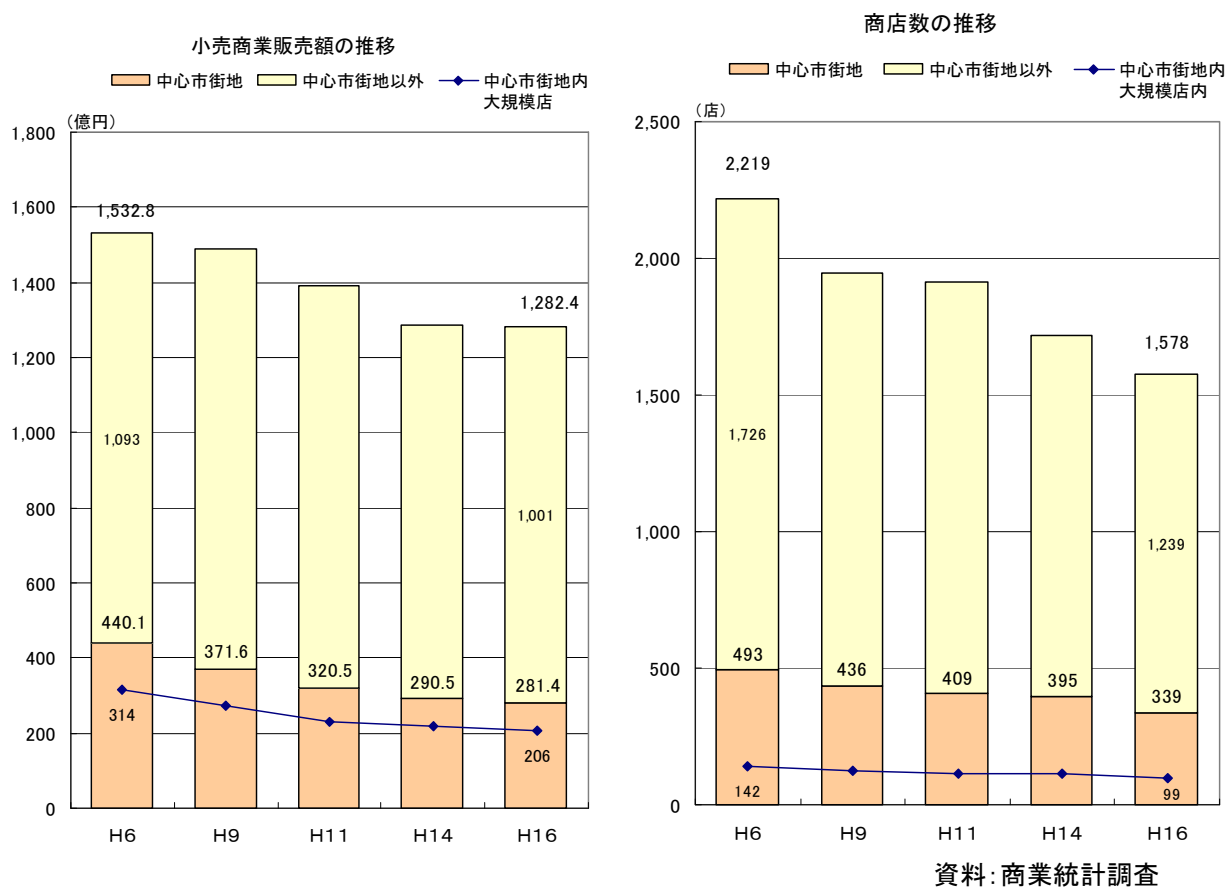
資料：国土交通省地価公示

平成 19 年末に立地した大型複合商業施設や、J R 別府駅前に計画されている複合マンションによる地価下落の歯止めが期待されるとともに、空き店舗や低・未利用地の有効活用により、中心市街地の魅力を高める必要がある。

(4) 商業

1) 中心市街地及び別府市域小売商業の現況

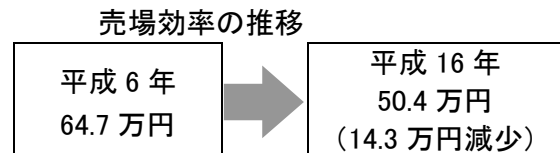
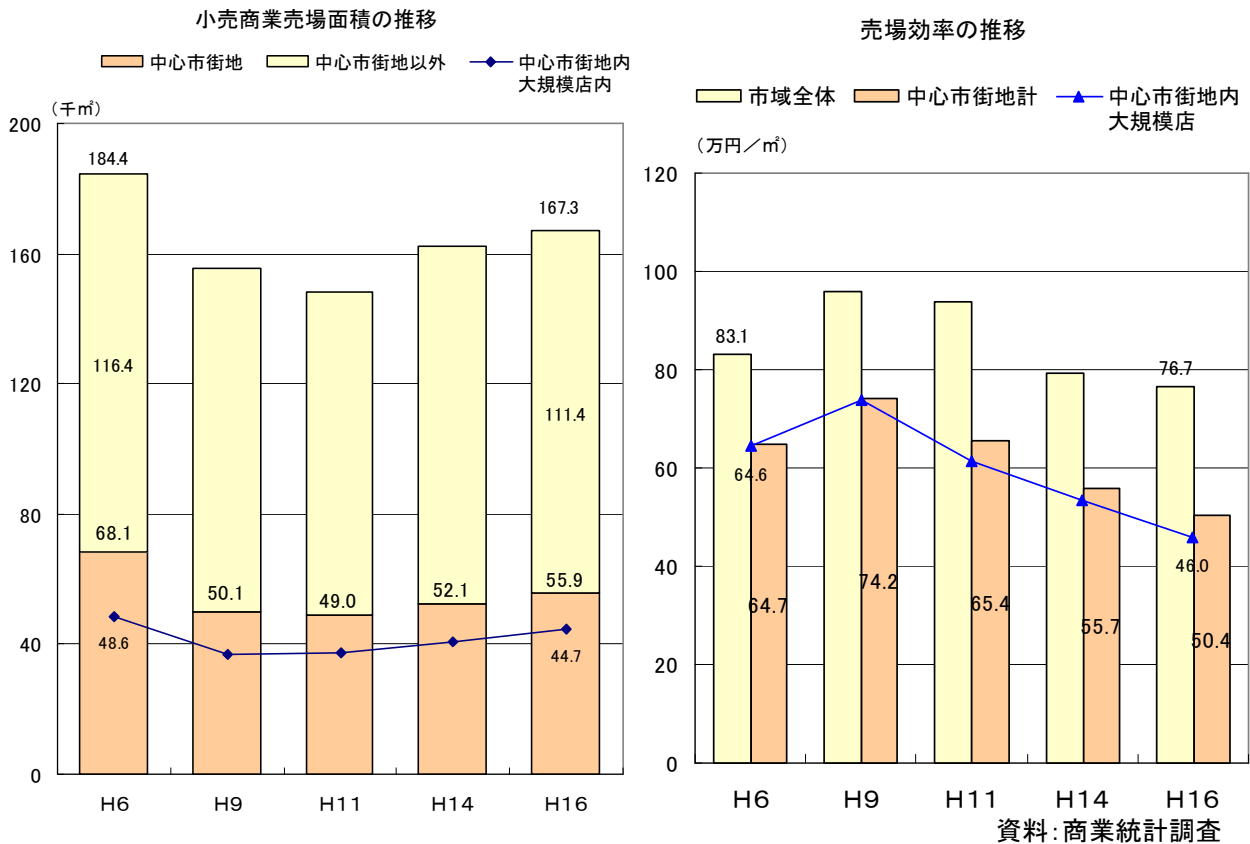
○ 小売商業販売額と商店数の推移



中心市街地の小売販売額は、平成 6 年から平成 16 年にかけて 36.1%の減少、市域全体の 16.3%を大幅に上回っている。商店数も同様に 31.2%減少しており（市域 28.9%）、中心市街地商業の衰退状況がみてとれる。

いずれも人口減少率を上回っていることから（H8～18：13.1%、5 ページ参照）、商圈人口の減少とともに、市外郊外型店舗への消費者流出も一因になっているものと思われる。なお、平成 6 年から 9 年にかけての減少は近鉄百貨店撤退の影響と推測される。

○ 小売商業売場面積、売場効率の推移

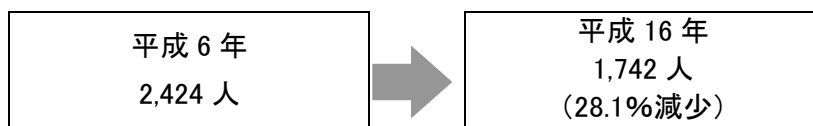
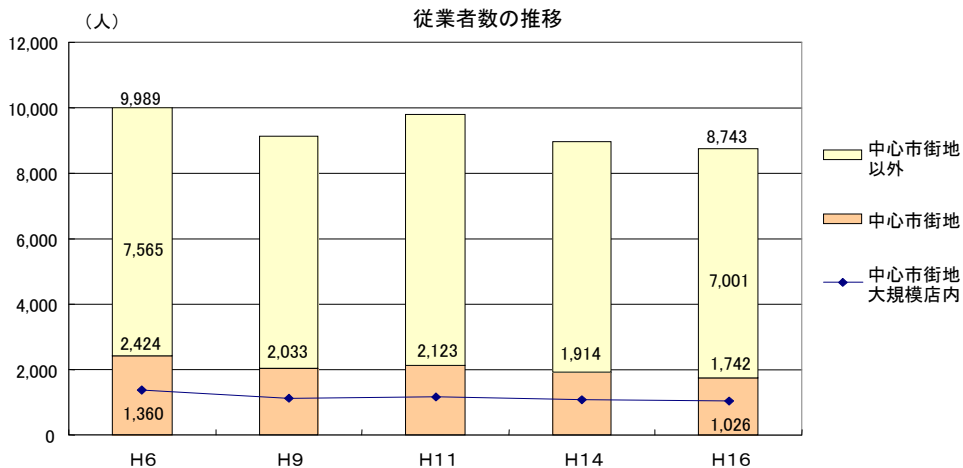


中心市街地の売場面積は平成 6 年の近鉄百貨店の撤退により一時減少したが、既存大型店の増床に伴い現在は増加傾向にある。しかしながら平成 16 年の売場面積は平成 6 年の 17.9%、市域で 9.3%の減少となっている。また、中心市街地全体と大型店の推移がほぼ同じような傾向を示していることから、その他の小売店舗の売場面積は減少傾向にあることがうかがえる。

売場効率は売場面積の減少により高い数値を示していたものの (H6→H9)、以後は増加傾向にある売場面積に比して小売販売額が減少していることから、効率は悪化傾向にある。平成 6 年から 16 年にかけて 14.3 万円、市域で 6.4 万円の減少となっている。

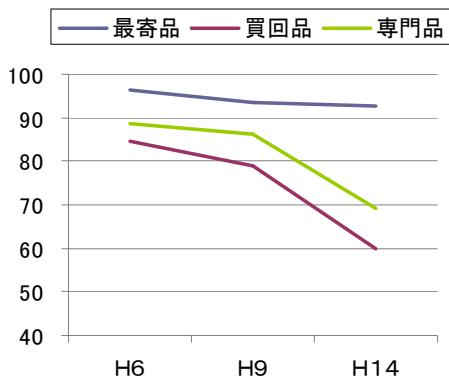
中心市街地の売場効率悪化は、大規模店舗の販売額減少が大きな要因となっており、これは大分市に立地した大型複合商業施設への消費者流出によるものと推測される。

○ 従業者数



市域及び中心市街地外では郊外型店舗の立地に伴い増加した時期があったが、中心市街地では横ばいあるいは減少の傾向を示している。小売販売額と商店数の減少が雇用面、従業者数の減少につながっているものと思われ、中心市街地商業全体の底上げが求められる。

○ 地元購入率の推移



商品別の地元購入率をみると、別府市は最寄品は90%を超えているものの、買回品は59.8%、専門品も69.3%と低い数値を示している。買回品は平成6年から24.8%も減少しており、表でみるように大分市へと買物に出かける傾向が強い。この傾向は平成6年の近鉄百貨店撤退とともに示されており、12、14年の大分市郊外の大型商業施設立地が拍車をかけている。

平成19年末中心市街地内に誘致したゆめタウン別府は、年間800万人の来客を見込む大型商業施設であり、流出した消費者を呼び戻すだけでなく近隣市町からの消費者の集客が見込める施設である。既存商店街への効果に結びつけるためにも連携した取組みが必要であり、中心市街地の魅力アップも図る必要がある。

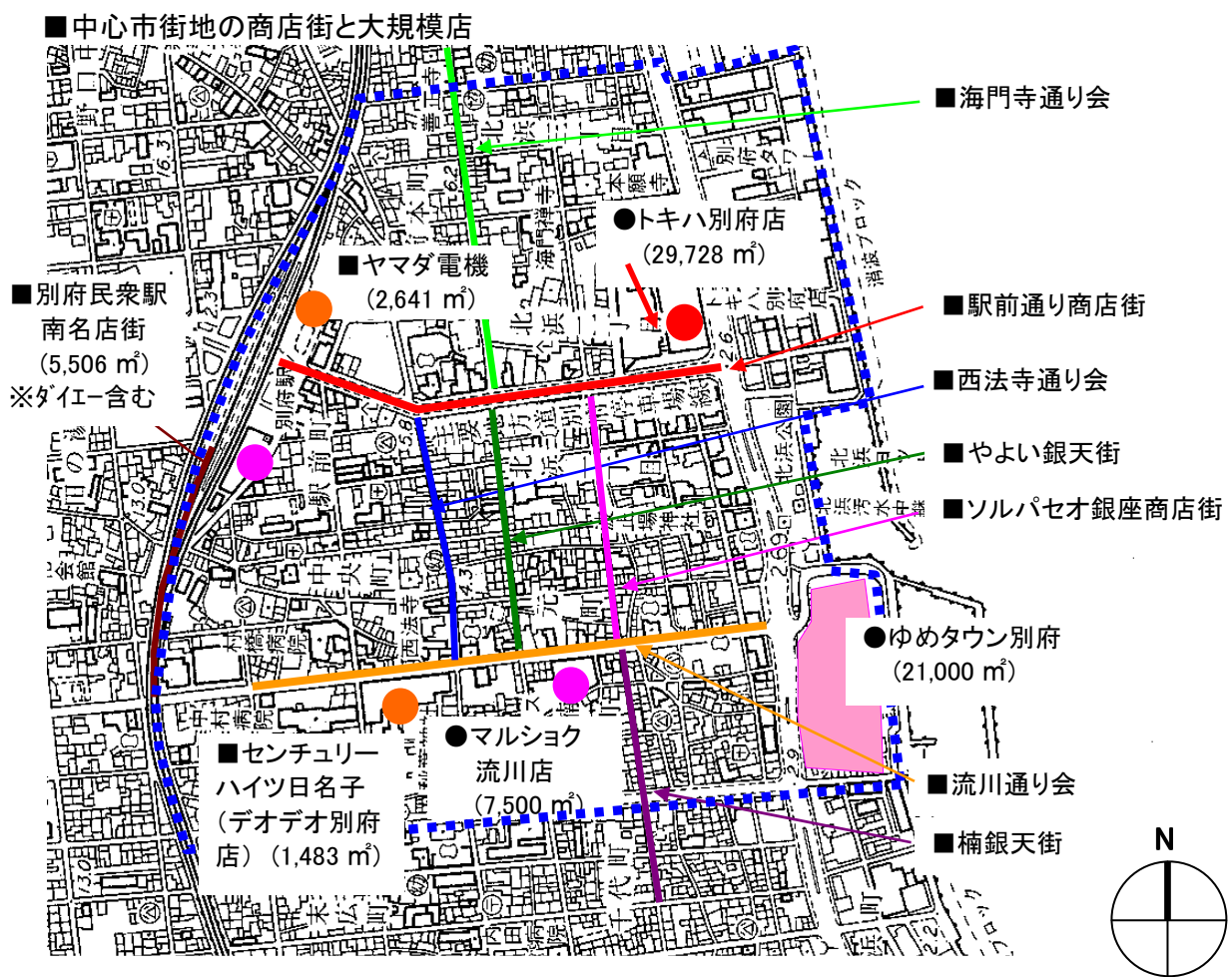
	買回品出向状況				専門品出向状況			
	出向者数	居住地別割合(%)			出向者数	居住地別割合(%)		
		別府市	大分市	その他		別府市	大分市	その他
別府市	3,102	59.8	33.8	6.4	1,057	69.3	26.6	4.1

資料:平成14年度大分県消費者買物動向調査報告書

2) 中心市街地の大型店と商店街

本市の中心市街地には 339 店、売場面積約 56,000 m²の商店が集積しており、市全体の商店数の約 21.5%、売場面積の約 33%を占める。このうち大規模小売店舗は 5 店あり、施設内店舗数は 99 店、売場面積は 45,000 m²で、中心市街地内の約 30%の商店数、約 80%の売場面積を占めている（平成 16 年商業統計）。さらに、平成 19 年末に 21,000 m²を有するゆめタウン別府が立地、中心市街地における大規模店舗は 6 店となり、商店数、売場面積ともに市街地に占める割合がさらに高くなっている。

商店街は、7 つの通りと鉄道高架下名店街の計 8 商店街があり、商店街及びその他の中心市街地内店舗は 240 店舗、売場面積は約 11,000 m²で、1 店あたり売場面積の平均は約 46 m²と零細な店舗が多い（平成 16 年商業統計）。



週刊東洋経済2007全国小売店総覧より

①大型店

○ 大型店の出店状況

平成 19 年末現在、市内の大型店は 27 店舗で、業種別にみるとスーパーが 13 店で一番多く、次いで専門店 7 店、ホームセンター 4 店の順になっている。出店時期別にみると昭和 50 年までが 8 店、昭和 63 年までが 5 店、平成 10 年までが 5 店、平成 11 年以降が 9 店となっている。近年は出店ラッシュの傾向がみられ、17 年から 19 年までの 3 年間で 7 店舗が出店している。

隣接する県都大分市も同様の傾向をみせており、平成 19 年末現在 91 店舗のうち、平成 11 年以降に 43 店舗が出店、この 3 年間でも 19 店の出店がみられる。

○ 大型店の規模、配置等

ゆめタウン別府の出店により、規模の大きい大型店の上位 3 店が中心市街地内に立地することとなり、3 店で 58,228 m²。大型店売場面積合計の 49%、市街地内大型店合計 67,858 m²の約 86%を占める。市域の大型施設の大半は 3,000 m²未満のスーパーで、郊外地域の商業核となっている。

大型店の立地場所をみると、中心市街地内には百貨店からスーパー、専門店が混在し、国道 10 号等の主要幹線にはホームセンターが、郊外住宅地方面には食品スーパーが点在するという構図がみられる。

別府市は坂が多く平地の少ない扇状地を形成するまちである。そのため大規模な店舗の郊外立地が成り立ちにくく、地域密着型の中規模スーパー立地が主流となっている。

○ 大型店の影響

前述のように別府市の大型店の主流は中規模スーパーであり、極端な出店傾向もみられないことから、中心市街地への影響はさほど感じられない。逆に大分市の大型店の影響が大きく、平成 12 年 (64,505 m²) と 14 年 (39,654 m²) に立地した大型複合商業施設は地元消費額を大きく下げている。平成 14 年度の買回品の地元購入率は 59.8% (対 6 年度比 19.3%減) で、大分市へ 33.8%流出しており、専門品も 69.3% (同比 17.1%減) で 26.6%の流出を示している。

別府市の中心市街地に誘致した大型複合商業施設は、集客はもちろん、大分市へと流出する消費者を呼び戻す役割の店舗として位置付けている。開店直後 2 週間で 50 万人を集客し多くの人通りを創出するなど、その役割を果たしつつある。この効果を中心市街地全体の効果へと結びつける取組みと連携が必要であり、継続させていく努力が求められる。

■ 大型店一覧表(設置順)

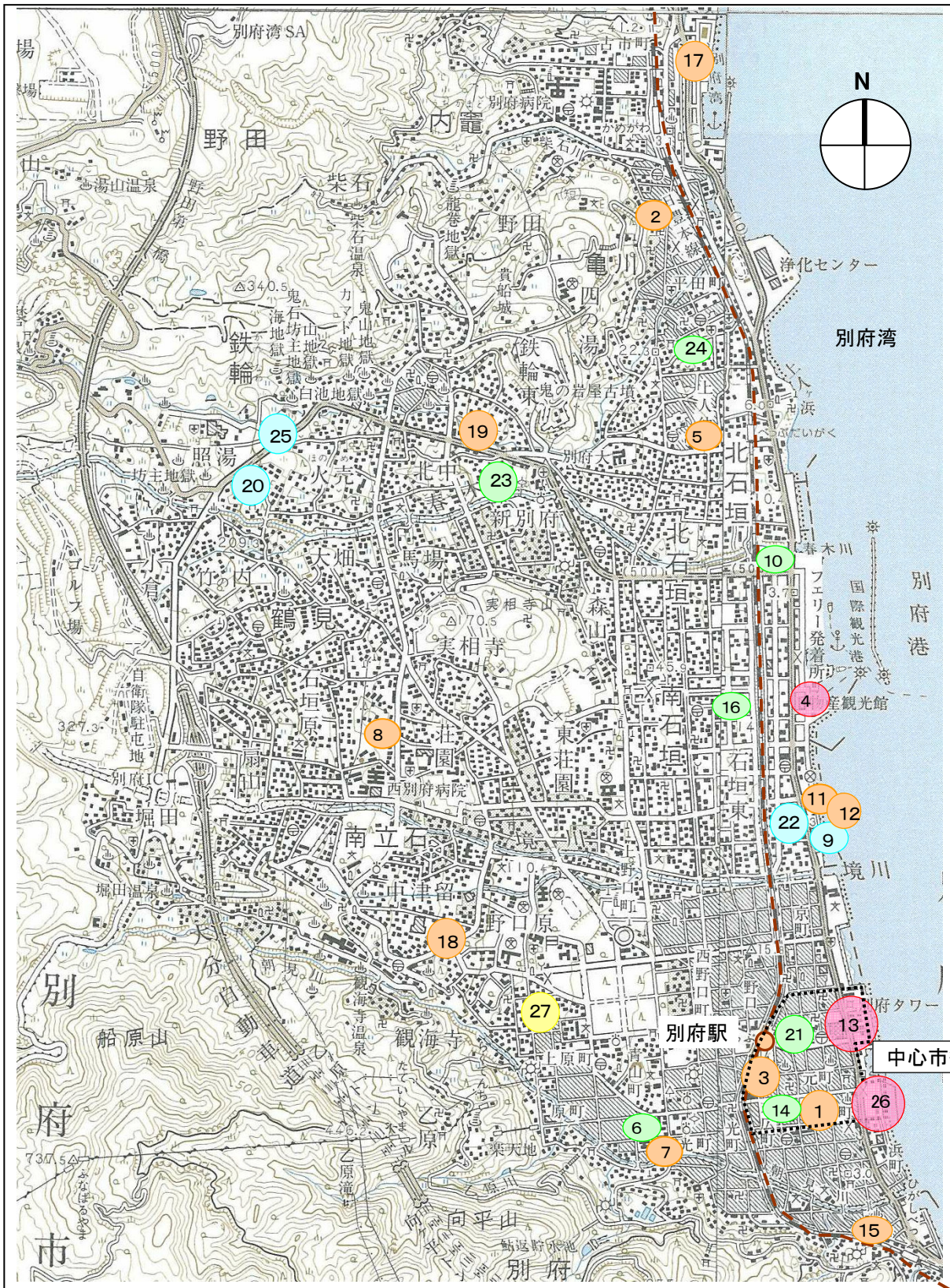
No.	店舗名	開設 年月	店舗面積 (㎡)	業態	主要販売品
1	マルシヨク流川店	S32.5	7,500	スーパー	食料品、家庭用品、衣料品
2	マルシヨク亀川店	S37.11	1,020	スーパー	食料品、家庭用品、衣料品
3	別府民衆駅南名店街(ダイエー別府店)	S42.9	5,506	スーパー	食料品、家庭用品、衣料品
4	別府交通センター大分県物産観光館	S45.9	1,040	寄合百貨店	名産品、特産品等みやげ品
5	トキハインダストリー上人店	S48.12	1,498	スーパー	食料品、家庭用品
6	太陽家具百貨店別府店	S49.11	1,445	専門店	家具類
7	ビッグフレッシュ光町店	S50.4	1,247	食品スーパー	食料品
8	マルシヨク鶴見店	S50.11	1,491	スーパー	食料品、家庭用品
9	ナフコホームセンター別府店	S54.5	1,494	ホームセンター	家具類、DIY関連用品、家庭用品
10	家具の丸高	S54.5	1,397	専門店	家具類
11	マルシヨク餅ヶ浜店	S56.1	2,286	スーパー	食料品、家庭用品
12	HIヒロセ食の蔵別府店	S61.12	2,825	食品スーパー	食料品
13	トキハ別府店	S63.10	29,728	百貨店	総合
14	センチュリーハイツ日名子 (デオデオ別府店)	H1.5	1,483	専門店	家電、情報通信機器
15	別府市浜脇再開発ビル (マルシヨク浜脇店)	H2.11	1,999	食品スーパー	食料品、家庭用品
16	プラザマルトウ	H2.12	1,100	専門店	贈答品、人形、名産・特産品
17	マルシヨク関の江店	H6.12	2,879	スーパー	食料品、家庭用品、衣料品
18	トキハインダストリー鶴見園店	H8.10	2,125	スーパー	食料品、家庭用品
19	マルシヨクやまなみ店	H12.1	2,585	スーパー	食料品、家庭用品
20	グッディ別府店	H12.5	5,897	ホームセンター	DIY関連用品、家庭用品
21	ヤマダ電機テックランド別府駅前店	H17.1	2,641	専門店	家電、情報通信機器
22	HIヒロセ スーパーホームセンター別府店	H18.3	4,906	ホームセンター	DIY関連用品、家庭用品
23	ベスト電器New別府店	H18.4	3,463	専門店	家電、情報通信機器
24	スーパードラッグコスモス別府平田店	H18.5	1,225	専門店	医薬品・化粧品、家庭用品
25	ホームプラザナフコ別府鶴見店	H19.3	4,906	ホームセンター	DIY関連用品、家庭用品
26	ゆめタウン別府	H19.11	21,000	スーパー	食料品、衣料品、家庭用品
27	別府ガーデン	H19.11	3,954	複合商業施設	食料品、衣料品、靴
	合計		118,640		

は中心市街地内

資料：週刊東洋経済2007全国大型小売店総覧

■ 大型店位置図

- 百貨店
- ホームセンター
- スーパー
- 専門店(電器、家具)
- 2000㎡未満



②商店街

○ 各商店街の特色

駅前通り商店街

JR別府駅と国道10号を結ぶ本市のメインストリートとして「別府の顔」といえる商店街である。鉄道やバスの利用者などにより、他の商店街と比較して歩行者通行量は最も多い。また、近年の商業衰退により空き店舗も増加傾向にあるが、新たな店舗の定着率も他商店街より高い。商業構成としては買回品が最も多く、次いで最寄品、昼型飲食店の順となっている。

西法寺通り会

駅前通りへの通過経路（一方通行）の商店街で、アーケードもなく狭小な通りは歩行者の安全確保が図られているとは言い難い。歩行者通行量も一番少ない通りである。歩行者の多くは男性であり、業種構成も夜型飲食店が最も多く、次いで娯楽の順になっている。飲食店合計でほぼ半数を占め「飲食店街」としての機能が強い商店街である。他の物販中心の商店街と比較すると空き店舗率は低い。

やよい銀天街

JR別府駅や旧楠港に近いことから、娯楽品遊技場を主に観光客を対象として発展したアーケード商店街である。その後港の移転や観光客の伸び悩み等により、買回品を主体とする地元住民対象の商店街へと移行した。天狗まつりなどの独自イベントの実施や空き店舗対策事業など、活性化に向けた取組みが活発な商店街だが、その効果はあまり出ていない。空き店舗が目立ち、歩行者通行量も減少傾向にある。



やよい天狗

ソルパセオ銀座街

駅前通りの百貨店と流川通りのスーパーを結ぶ経路にあるアーケード商店街で、駅前通りに次いで歩行者は多いものの、買回品や最寄品を中心に空き店舗が目立つ。

買回品主体の商業構成だが物販機能の低下により、夜型飲食店へと移行する店舗も多く「飲食店街」のイメージも強くなってきた。国際色豊かな商店街「国際通りソルパセオ」など独自の取組みは活発であるが、既存店舗との統一感に欠け、商店街全体の活性化にはつながっていない。



シャッターアート

楠銀天街

かつては市役所に近接するアーケード商店街として、また南部方面への導線となつて栄えていたが、昭和 60 年の市役所移転とともに購買力が低下、低迷が始まった。メインストリートである駅前通りから一番離れている環境や住民の郊外定住化も、空洞化を加速させた。結果として空き店舗の割合が他の商店街と比較して格段に高くなり、厳しい状況となっている。

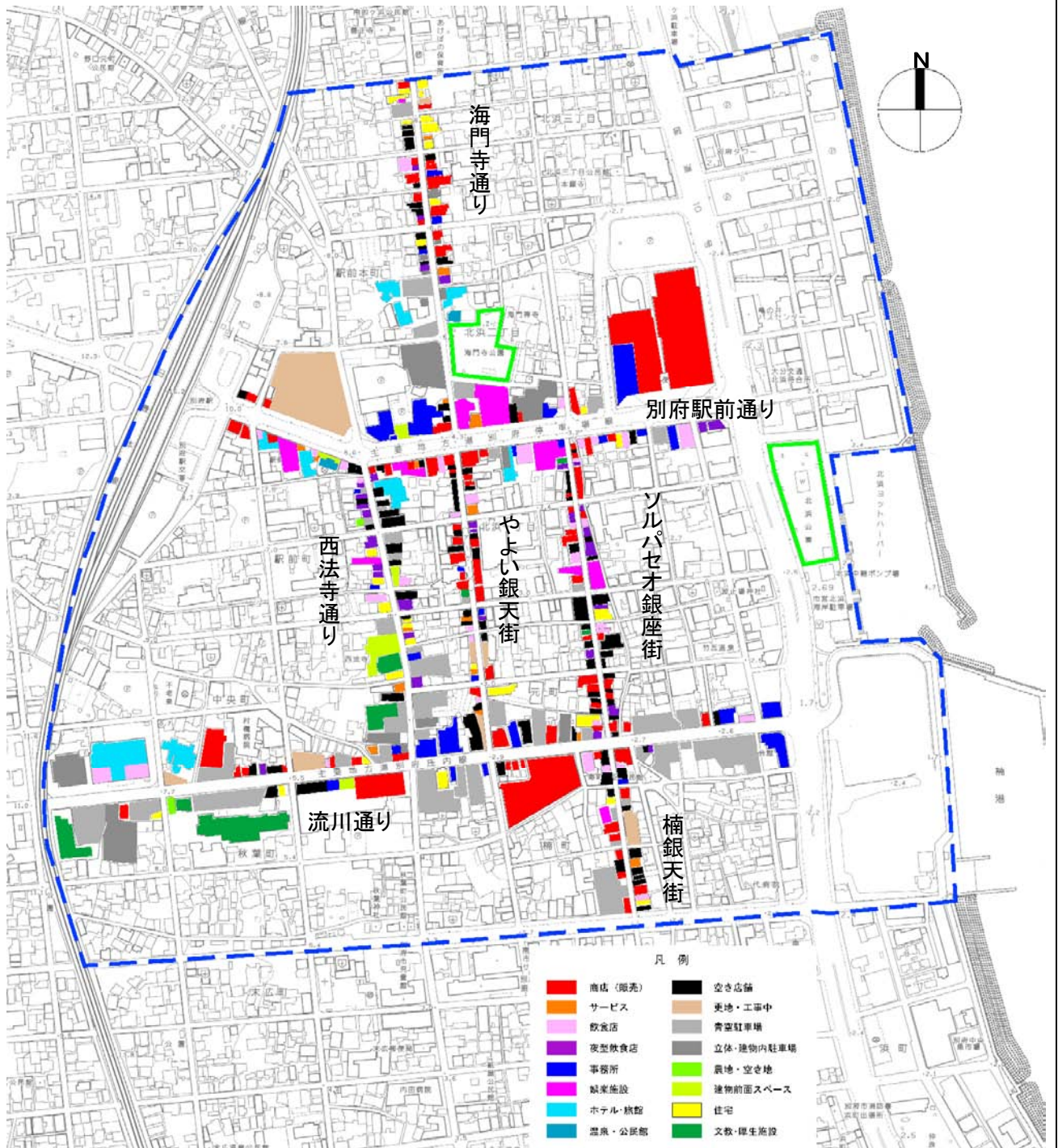
流川通り会

大型スーパーも立地しかつては商店街の中心であったが、楠銀天街同様市役所の移転とともに衰退傾向に転じた。また、中心部東西方向の主要道路であり自動車交通量も多いことから、歩行者が歩きにくくなっていることも店舗出入りを阻害する一面となっている。

海門寺通り会

駅前通りへ続く（一方通行）アーケードのない商店街だが、やよい銀天街やソルパセオ銀座街といった商店街との連動性もなく、西法寺通り以上に通過経路のイメージが強い。他商店街同様物販主体の商店街だが、空き店舗率が高く、新規店舗は夜型飲食店が主体である。

■中心商店街空き店舗等状況図



■商店街別・商店及び空店舗数

商店街等	店舗数	開業店舗 間口数	空店 舗数	空店 舗率(%)	飲食 店舗数	飲食店 率(%)	駐車場	住宅	その他	空地	間口 合計	開業店舗 間口数率
別府駅前通り	67	59	8	11.9%	12	20.3%	4	2	1	1	75	78.7%
西法寺通り会	38	25	13	34.2%	13	52.0%	11	8	2	1	60	41.7%
やよい銀天街	53	35	18	34.0%	7	20.0%	2	4	1	1	61	57.4%
ソルパセオ銀座街	77	58	19	24.7%	22	37.9%	1	2	0	0	80	72.5%
楠銀天街	55	26	29	52.7%	3	11.5%	9	11	2	2	79	32.9%
流川通り会	57	43	14	24.6%	7	16.3%	17	4	5	1	84	51.2%
海門寺通り会	69	45	24	34.8%	4	8.9%	18	22	5	3	117	38.5%
合計(H18年度)	416	291	125	30.0%	68	23.4%	62	53	16	9	556	52.3%

※間口は敷地又は建物の区画の数。間口は広・狭様々である。

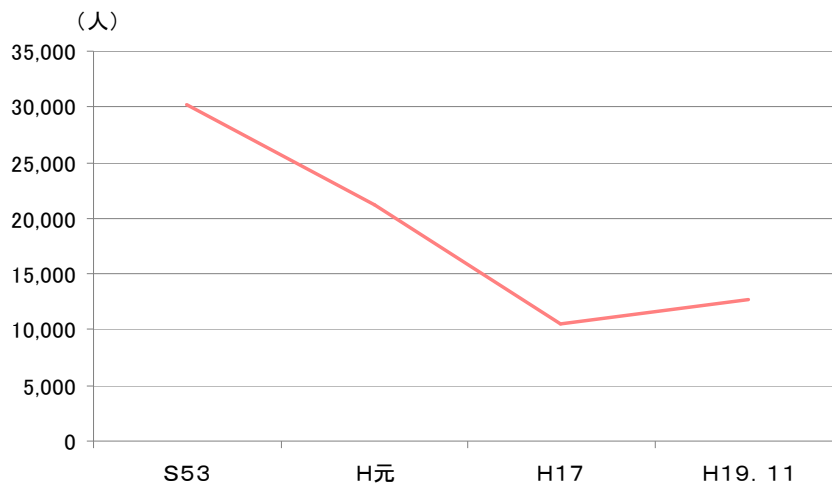
※店舗数には、銀行・事務所、ホテル・旅館を含む。空店舗は店構えのある区画で空いているもの、シャッターの閉まっているもの。

※飲食店率は開業店舗間口数に対する割合。

※住宅には入口通路のみ、壁面のみを含む。その他は、寺院、保育園、温泉・公民館、病院など。

(5) 歩行者通行量

○ 歩行者通行量の推移



■ 調査地点の状況

		H元	H17	H19.11	H19 ／H元	H19.12	H19.12／ H19.11
従来調査地点	①パーラーダイヤモンド前	3,248	1,704	1,835	56.5%	2,105	114.7%
	②近鉄百貨店[跡地]前(H6 撤退)	5,070	2,614	2,877	56.7%	3,070	106.7%
	③グランドタイホー前	4,721	2,414	2,907	61.6%	3,543	121.9%
	④アサヒ銀座店前	1,929	1,142	1,387	71.9%	1,842	132.8%
	⑤西法寺通り会・ホテルアーサー前	1,002	352	589	58.8%	530	90.0%
	⑥やよい銀天街・おの青果前	2,233	684	968	43.3%	767	79.2%
	⑦ソルパセオ銀座街・事務所前	3,050	1,546	2,093	68.6%	2,619	125.1%
	①～⑦計	21,253	10,456	12,656	59.5%	14,476	114.4%
追加調査地点	⑧トキハ別府店・北浜郵便局前	6,460		4,943	76.5%	5,267	106.6%
	⑨ホテル・ニューツルタ裏			225		284	126.2%
	⑩北浜海岸駐車場前			276		2,395	867.8%
	⑪明治安田生命ビル南側			178		232	130.3%
	⑫流川マルショク下交差点(両側)			569		1,359	238.8%
	⑬流川マルショク上交差点(両側)			497		556	111.9%
	⑭楠銀天街・たばこ店前			137		495	361.3%
	⑧～⑭計			6,825		10,588	155.1%
合計				19,481		25,064	128.7%

資料：別府市、別府商工会議所

調査日：平成元年 11 月 19 日(日)10:00～20:00 (上表は 7/10 をかけた値)

平成 17 年 8 月 28 日(日)10:00～17:00

ゆめタウン別府開業前後に、新たに7箇所の調査地点を設定し、調査を行った。

平成 19 年 11 月 18 日(日)10:00～17:00

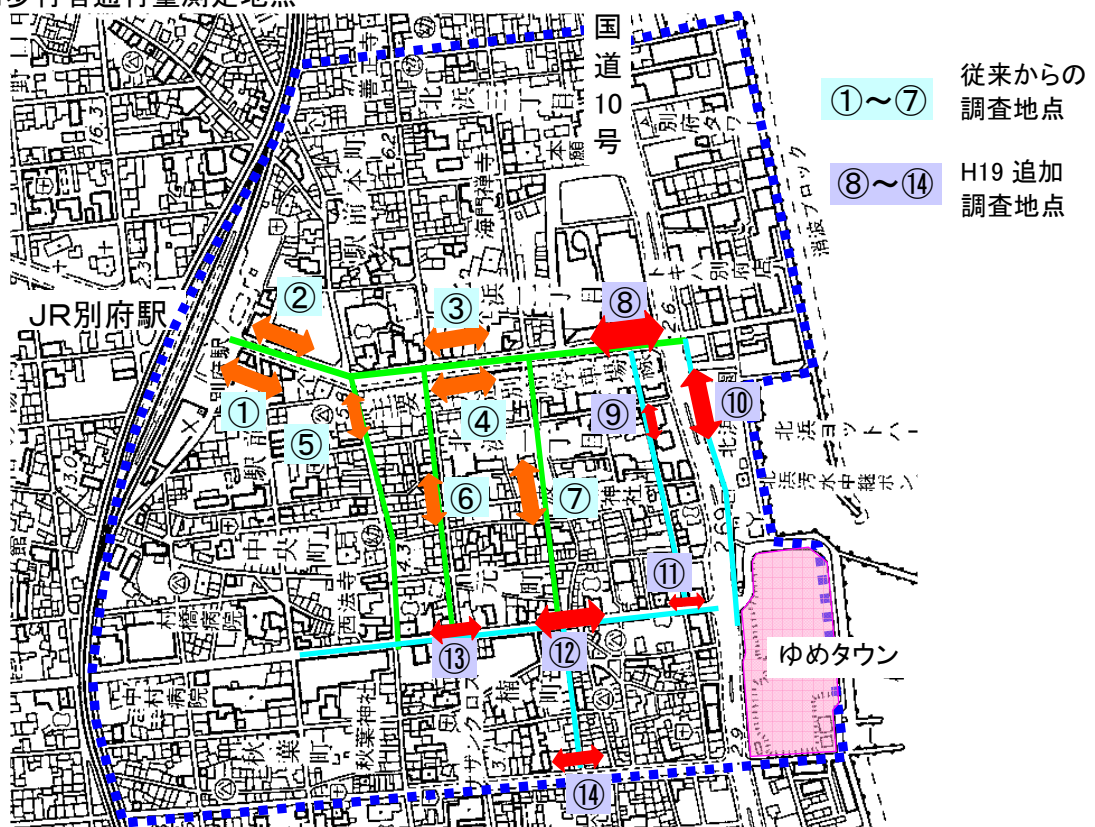
平成 19 年 12 月 16 日(日)10:00～17:00

平成元年はトキハ別府店が駅前通りの海側にオープンした翌年であり、中心市街地にふたつのデパートが立地した、近年では一番賑わった頃といえる。しかし、市役所が移転した昭和60年頃からの著しい減少傾向に歯止めはかかっていない。以後は近鉄百貨店の撤退、郊外の大型店舗立地等に伴い来街者は減少、人口推移や小売販売額推移と同様の傾向を示している。調査データに乏しいことと測定時期が一定していないことから一概に比較はできないものの、平成19年では対元年比で約40.5%の減少となっている。

○ 大型商業施設出店前後の歩行者通行量

平成19年末のゆめタウン別府出店前後の通行量をみると従来調査地点で約14.4%、追加調査地点で約55.1%の増となっており、測定地点全体で約28.7%の伸びを示している。主な通行ルートは駅前通りを東へと直進、海岸線を通って商業施設へ向かうルート。来街目的が明確なことから、地理に不案内な近隣市町からの来街者が分かりやすいルートを選択したことを示している。歩行者の商店街回遊にはつながらなかったものの大型店出店の効果は明らかであり、この効果を商店街へと導く取組みが求められる。

■ 歩行者通行量測定地点



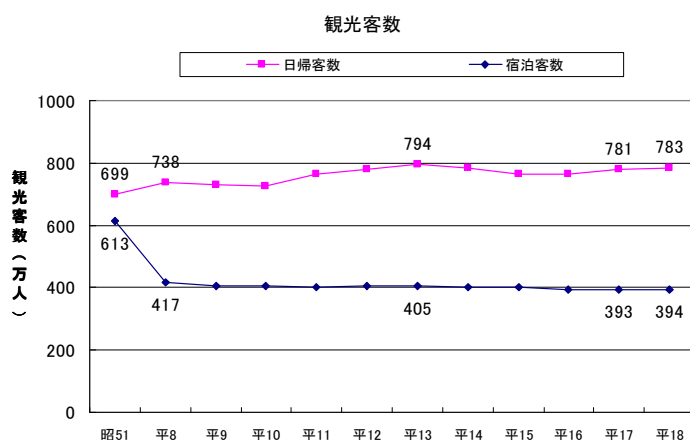
資料：別府市、別府商工会議所

(6) 観光

1) 現況及び推移

別府市は市内に点在する「別府八湯」を中心とした温泉観光のまちであることから、「別府八湯温泉まつり」や「別府八湯ウォーク」など市域全体を見据えた観光戦略を展開している。その中でも「別府温泉」を有する中心市街地には、JR別府駅をはじめ宿泊施設や商業施設など多くの都市機能が集積しており、観光客をお迎えしおもてなしをするといった役割を担っている。これは別府市の観光戦略の中でも重要な位置づけであり、その役割を果たしていくことで中心市街地のみならず市域全体の活性化に結びつけていくこととしている。

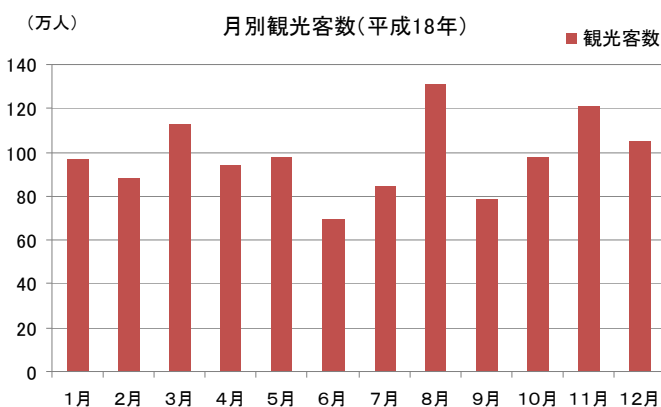
○観光客数、宿泊客数推移



資料：別府市統計書、平成18年観光動態要覧

宿泊客数もほぼ同様に約400万人で推移しているが、日帰り客数が昭和51年より約12%増加しているにもかかわらず、宿泊客数は約28%の減少となっている。これは観光客の短期滞在型の流れが表れているといえ、また高速道路の開通に伴い自家用車使用の観光客が増えていることも一因と思われる。

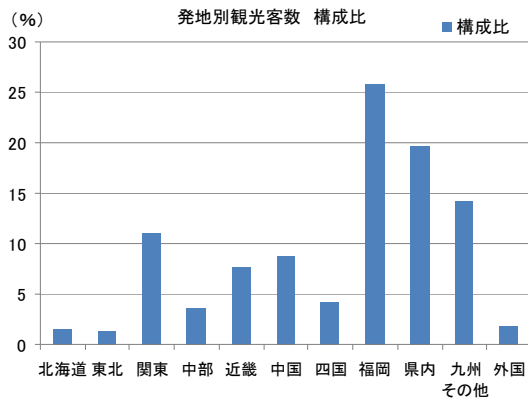
別府市を訪れる観光客は、昭和51年の1,300万人をピークに、以後は1,200万人台と1,100万人台を繰り返しながら、この13年間は1,100万人台で推移している。平成12年から14年にかけて若干の伸びが示されたが、これは14年に開催された大分県でも試合が行われたワールドカップサッカーの効果によるもので、外国チームの県内キャンプのころから増加していた。



月別の観光客数では長期休暇が可能な8月が最も多い。次いで秋の行楽シーズンで温泉を求める11月が多く、この傾向は毎年続いている。9月の減少は8月の反動と台風シーズンが要因と思われ、最も少ない6月は祝祭日がないため連休がないことが要因と思われる。

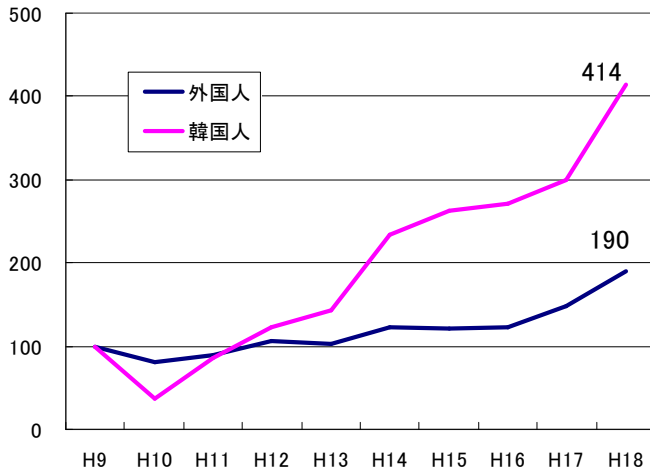
観光客数及び宿泊客数の減少は観光消費額の減少にもつながるものであることから、地域経済に与える影響も大きい。既存の観光施設だけでなく、イベントを含めた多彩な戦略で観光客確保を図る必要がある。また、イベントは月別観光客の傾向を踏まえた効果的な実施が望まれ、観光従事者だけでなく商業関係者も一体となって取り組むことで、長期滞在、リピーター確保につなげる必要がある。

○発地別観光客数



発地別観光客数の構成比率はグラフのとおりで、平成6年以降この傾向に変化はなく、九州内からの入り込みが全体の約6割を占めている。特に福岡からの入り込みは全体の4分の1となっているほか、近年増加傾向にあり平成6年の約242万人から平成18年には304万人、25.6%の伸びを示している。これも高速道路開通の効果と思われる。

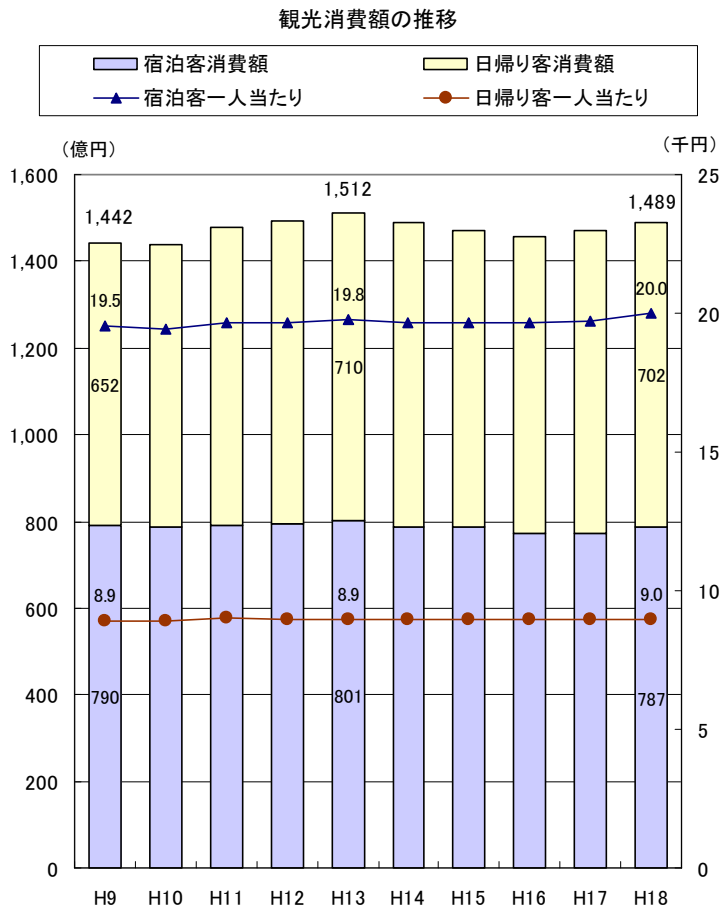
外国人観光客及び韓国人の推移(平成9年を100とする)



外国人観光客の伸びも顕著で、平成18年は226千人で平成9年の121千人から2倍近い伸びを示している。そのうち9割以上がアジアからの観光客で、特に韓国からの観光客が急増、平成18年は179千人、平成9年の43千人から4倍強の伸びとなっており、外国人観光客の8割近くを占めている。

高速道路の開通により福岡からの観光ルートは確立されたといえる。あとはこの観光客を日帰りではなく宿泊客へと結びつける施策が必要である。そのためには夜も滞在したくなる環境整備も求められ、料飲街との連携により、夜の別府の魅力向上に努める必要がある。また、韓国人観光客は温泉目的が主流であることから、竹瓦温泉をはじめとする温泉施設の充実をさらに図ることで来街者増を図る必要がある。

○観光消費額



別府市の観光消費額が最も大きかったのは平成13年の約1,510億円で、平均約1,470億円で推移している（平成9年～18年）。平成13年は最も観光客が多かった年でもあり、観光客数の多寡が消費額に反映されていることがうかがえる。

宿泊客と日帰り客の一人あたりの平均消費額をみると、宿泊客が約1万円多いにもかかわらず、全体で占める割合はそれぞれほぼ同じくらいとなっている（宿泊客53%）。これは日帰り客の増加と伸び悩む宿泊客の現状が表れているといえる。

観光消費額は観光客数の多寡に左右される。特に宿泊客の増減は宿泊施設や飲食店、娯楽場の多い中心市街地経済にとって大きな問題である。宿泊客の増加を図る施策が必要であり、観光産業従事者の多い市域全体への効果としてつなげる必要がある。

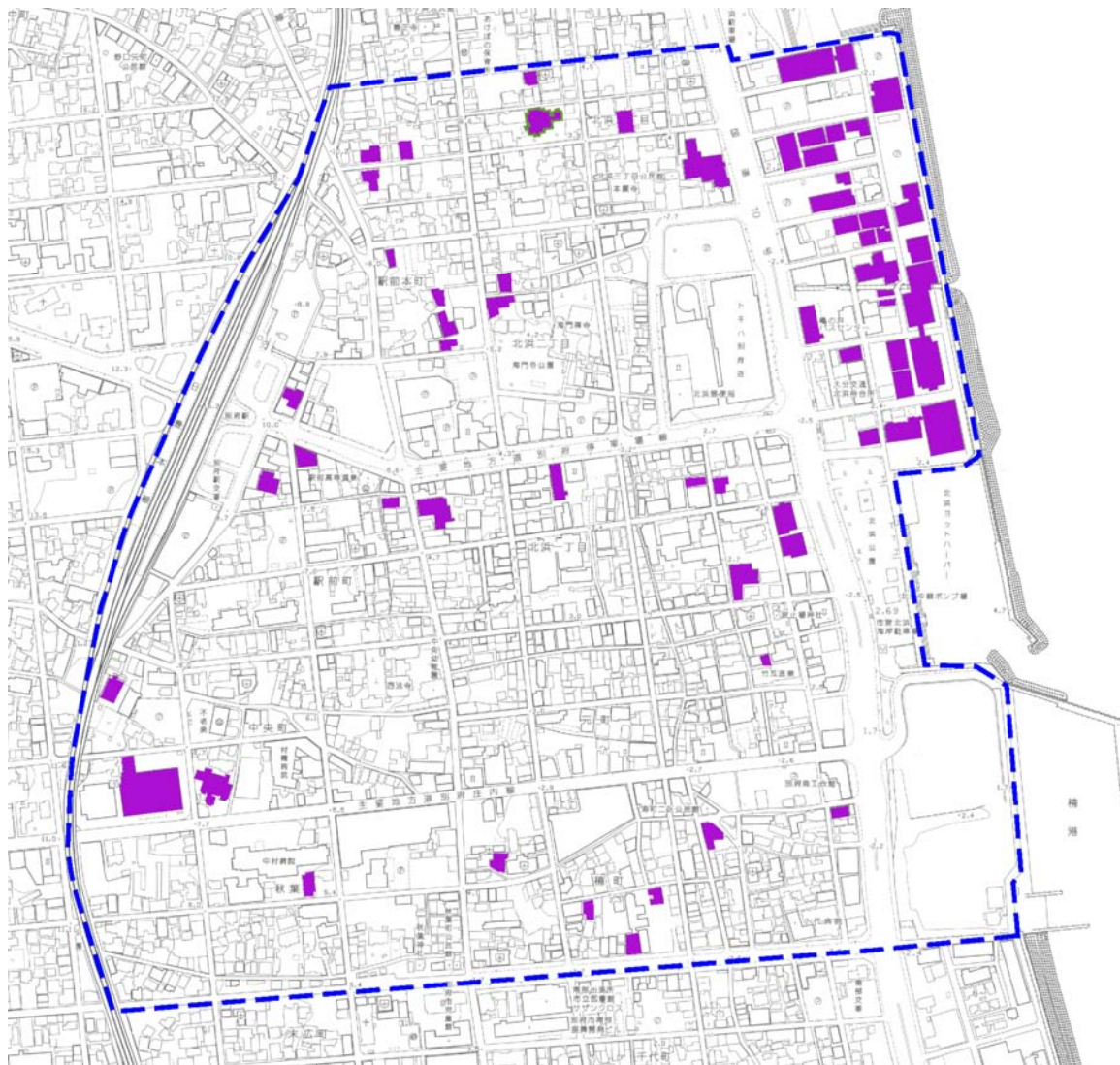
○観光関連産業従事者と宿泊施設数

温泉を豊富に有することから産業は観光が主体であり、本市従業者の約 6 割が広義の観光関連産業に従事している（第三次産業就業者比率 81%、飲食・宿泊、その他サービスのみで 27%＜平成 17 年国勢調査＞）。

有料宿泊施設は 261 軒（中心市街地内 56 軒）、収容人員は約 2 万人（中心市街地内約 6 千人）であり、わが国有数の観光地である（平成 18 年 12 月現在）。

現在観光客数、観光消費額は横ばい状態で推移しているが、見方を変えれば「停滞」しているともいえる。観光と経済の関連性を再確認し、観光客の確保に努めなければならない。そのためにも観光客のニーズを的確に把握するとともに、それに即応した受け入れ態勢をホテル・旅館はもちろん、各商店街も図る必要がある。

■中心市街地の宿泊施設



■ 宿泊施設

(7) 公共交通に関する状況

○ 公共交通利用客数は減少

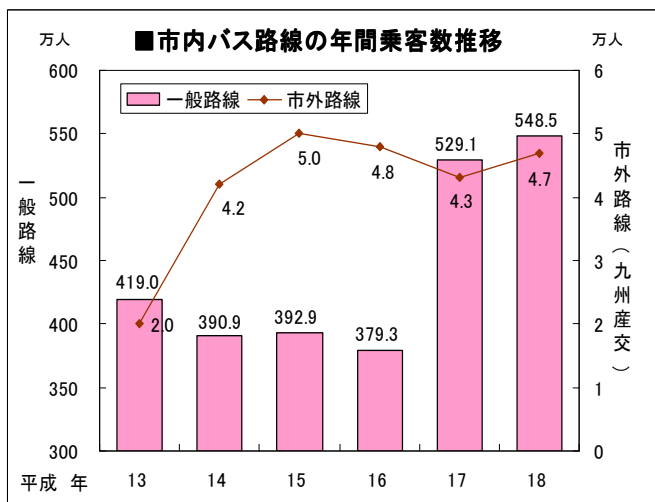
公共交通機関を利用して本市を訪れる観光客等は、JR別府駅、北浜地区にある高速バス乗降場及び中心市街地外にある別府観光港を利用している。

市内バス路線は、JR別府駅東西駅前広場のバス乗降場を起点に郊外へ向け放射状に設定されており、方面により15～60分間隔で運行されている(次頁図)。

自家用車利用の増加や、少子化による通学生の減少などから、近年路線バスなどの公共交通機関の利用者は減少傾向にあり、平成13年から平成18年(APU路線利用者を除いた乗客数)の間で、路線バスの年間平均乗車人数は約10%減少している。

また、定期券利用者を除いたJR別府駅降客数も同様に減少傾向にある。

これら公共交通機関の利用減少は自家用車利用者の増が主要因だが、平成8年に全面開通した別府～福岡間の高速道路整備の影響も大きい。また、時間に制約されず行動できることから自家用車を利用する観光客も増えており、今後もこの傾向は続くものと思われる。自家用車利用者は市内に点在する観光施設を直接訪れることも多く、公共交通機関利用の減少とともに、中心市街地への来街減少にもつながっている。

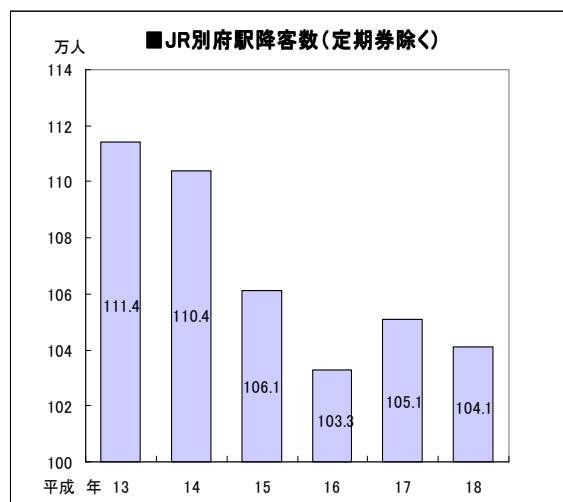


資料：別府市統計書

※平成17年度よりAPU路線の利用者を含めている。

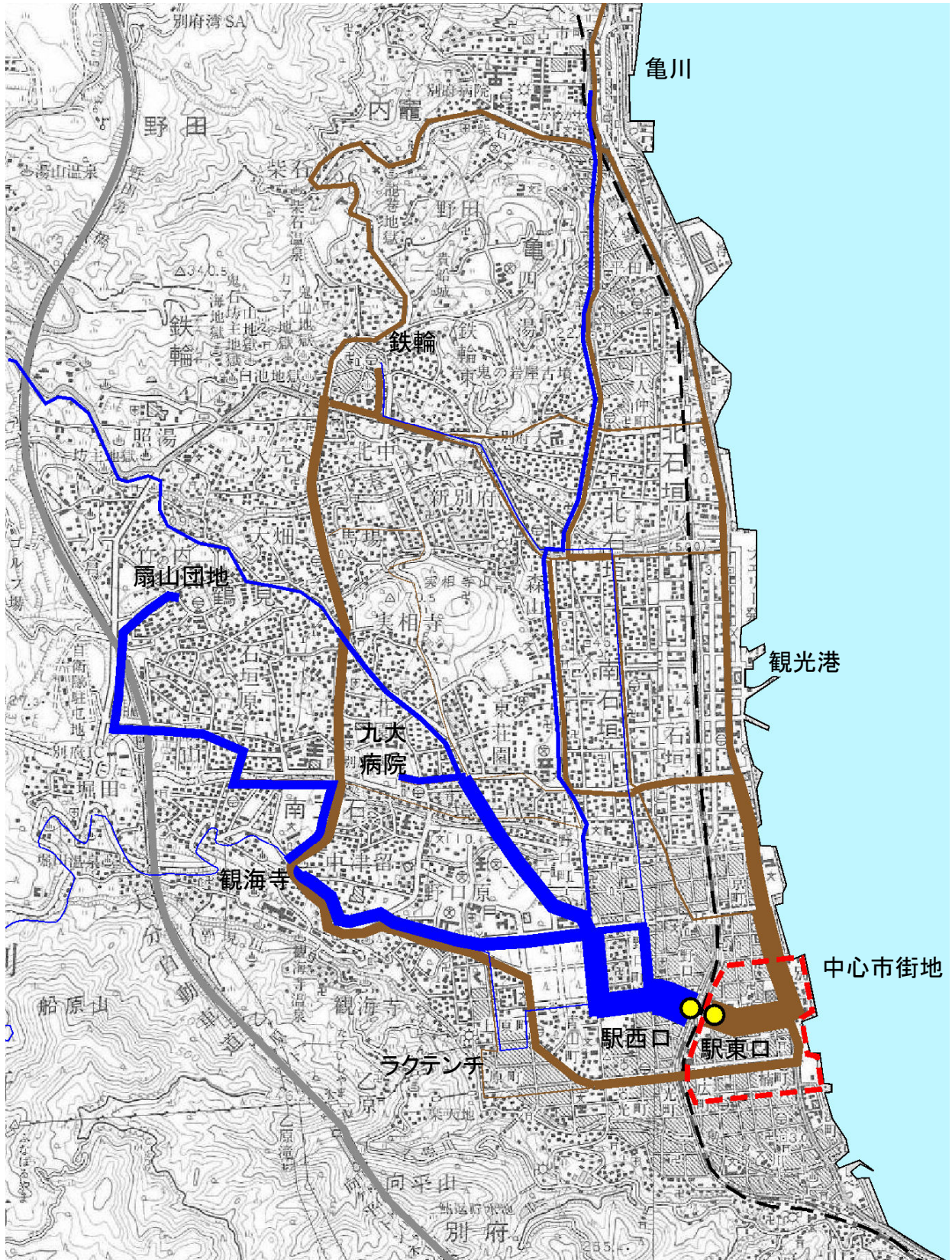
APU路線利用者を除いた乗客数

(平成17年度:388.3万人 平成18年度:379.3万人)



資料：平成18年観光動態要覧

■市内バス路線図



※線の太さは運行本数を示す。駅東口 205 本/日、駅西口 148 本/日

200 本/日
 100 本/日

資料：亀の井バス

[3] 地域住民及び観光客等のニーズ等の把握・分析

1) 地域住民ニーズの把握・分析

○ 商店街来街者アンケート状況

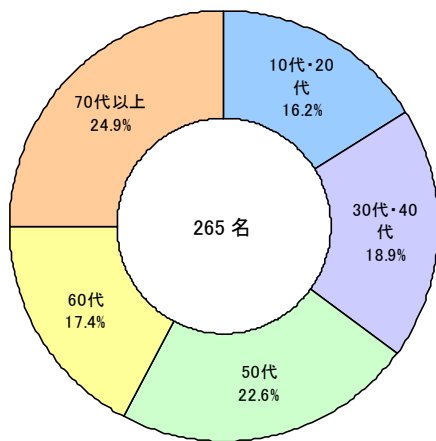
■ 来街者アンケート調査の実施概要

- (1) 調査実施日時
・平成17年8月28日(日) 午前10時～午後5時
- (2) 調査地点
・商店街
- (3) サンプル数
・回収票数：265票

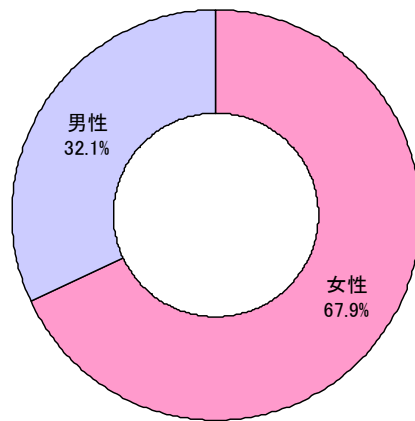
① 年齢構成・性別

50歳以上が64.9%で、女性が67.9%を占める。

■ 年齢

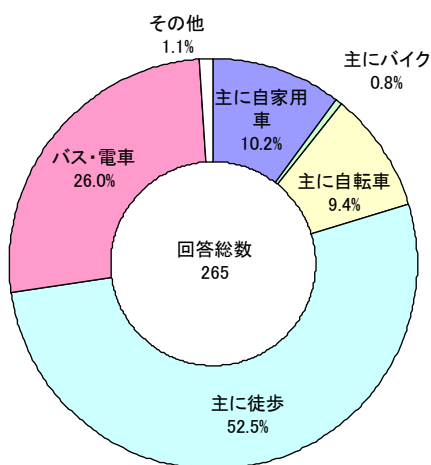


■ 性別



② 交通手段

■ 交通手段



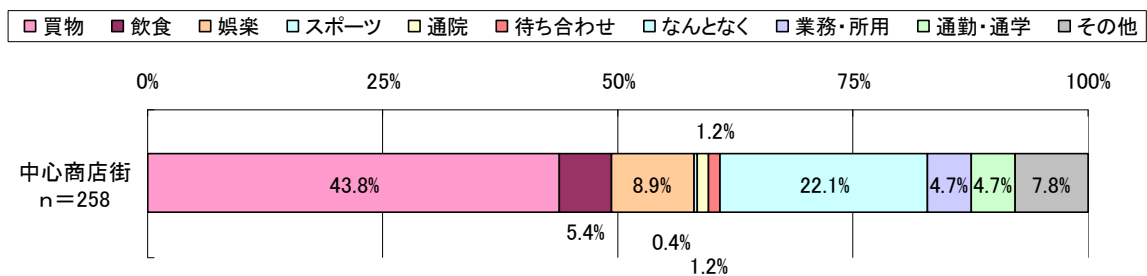
近隣年配者の来街が主体となっており「主に徒歩」が50%以上を占めている。次いで「バス・電車」の回答が多く、中心市街地の公共交通利便性が表れているとともに、年配者利用がうかがえる。

③来街目的及び商店街選定理由(複数回答)

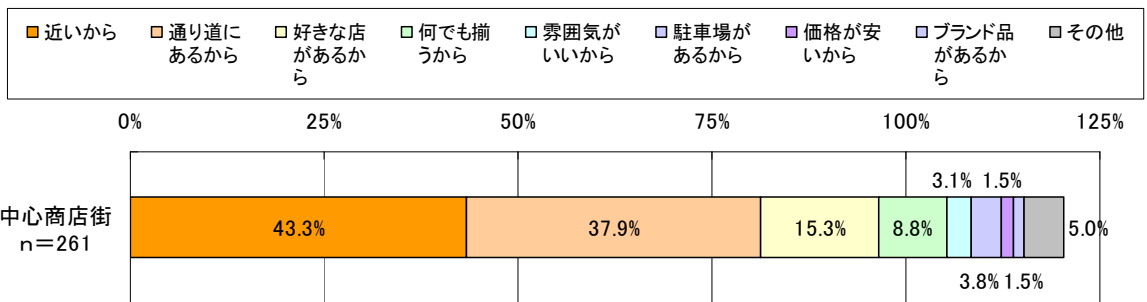
「来街目的」は「買物」が 43.8%で最も多く、「なんとなく(散歩を含む)」が 22.1%で2番目に多い。これは、中心商店街の周辺には飲食や娯楽などの施設が立地していることが理由と考えられる。

それは「選定理由」にも表れており、「通り道にあるから」という、店そのものの魅力ではなく立地環境に頼った店舗営業をベースに、近隣消費者を誘引しているものと考えられる。ただし、「好きな店があるから」という回答も 15%程度あり、個店魅力の重要性も感じられる。

■来街目的



■来街商店街の選定理由(複数回答)



④来街した商店街に対する自由意見

全体として商品及びハード面に対する意見・要望は少なく、ソフト面に回答が集中している。中心商店街については空き店舗が多いなどの理由から、「活気がなく暗い」というイメージが定着しており、ますます足が遠のくという悪循環に陥っている。

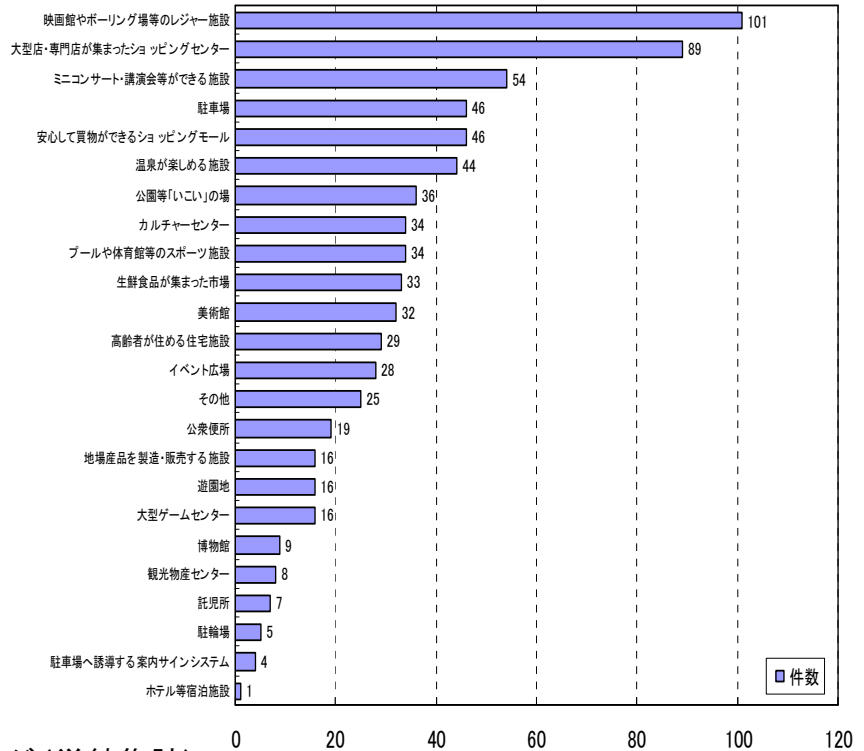
■来街した商店街に対する自由意見

	商品	商店街(ハード面)	商店街(ソフト面)
中心商店街	11件 ・ものが揃わない ・欲しいものがない ・品物数が少ない	21件 ・雨のとき滑りやすい ・雨天時にアーケードがあれば便利 ・もっと駐車場が欲しい	136件 ・さびれていて、活気がない ・イベントをして欲しい ・全体の統一感がない ・色々なお店があればよい ・空き店舗が多すぎる ・閉店時間が早い ・活気が無く、近寄りがたい ・暗く、怖いイメージ ・個性的なお店が増えて欲しい

⑤ 中心市街地(駅周辺)に「あったらいいな」と思う施設(複数回答)

「映画館やボウリング場等のレジャー施設」や「大型店・専門店が集まったショッピングセンター」が群を抜いて多い。現在別府市にないレジャー施設を望み、買物においては現状の大型店にはない、利便性の高い大型総合ショッピングセンターを望んでいることがうかがえる。また一方で「カルチャーセンター」「美術館」といった文化施設を望む回答も多い。

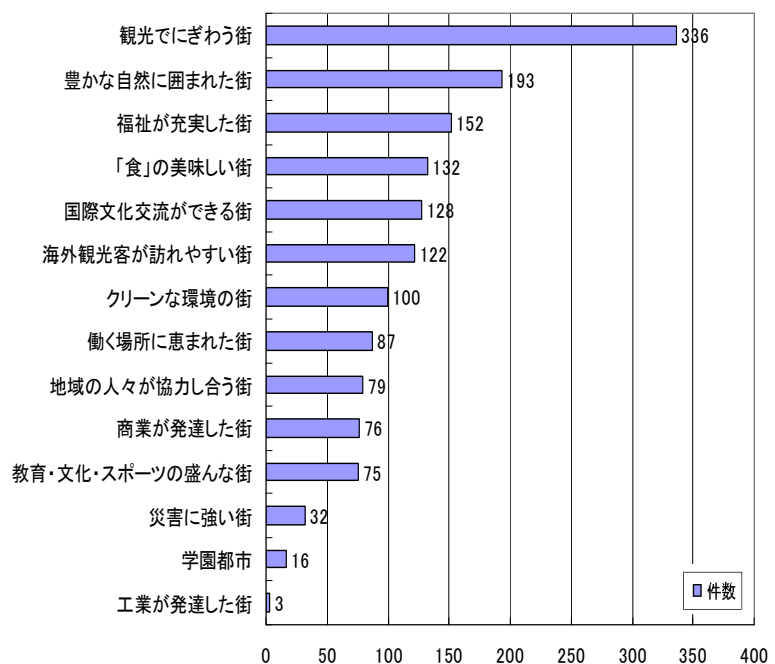
■ 中心市街地に望む施設



⑥ 今後望む別府市のイメージ(単純集計)

商店街来街者が望む今後の別府市のイメージは「観光でにぎわう街」が最も多く、特に観光でにぎわっていた時代を知っている50歳以上の層でその傾向が強い。

■ 今後の別府市のイメージ



○大型店来店客アンケート状況

■大型店アンケート調査の実施概要

大規模小売店の来店者アンケート調査

(1)調査実施日時

・平成17年8月28日(日) 午前10時～午後5時

(2)調査地点

・大規模小売店舗3店前(入口周辺) 中心市街地1店、郊外2店

(3)調査対象者・サンプル数

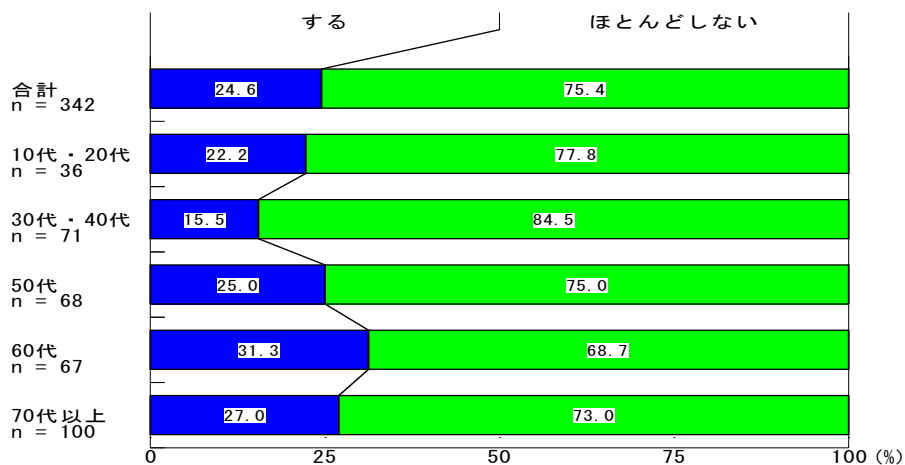
・男女 計343人

・60代・70代の合計が全体の約半数を占め、残りの半数を他の世代が分けている

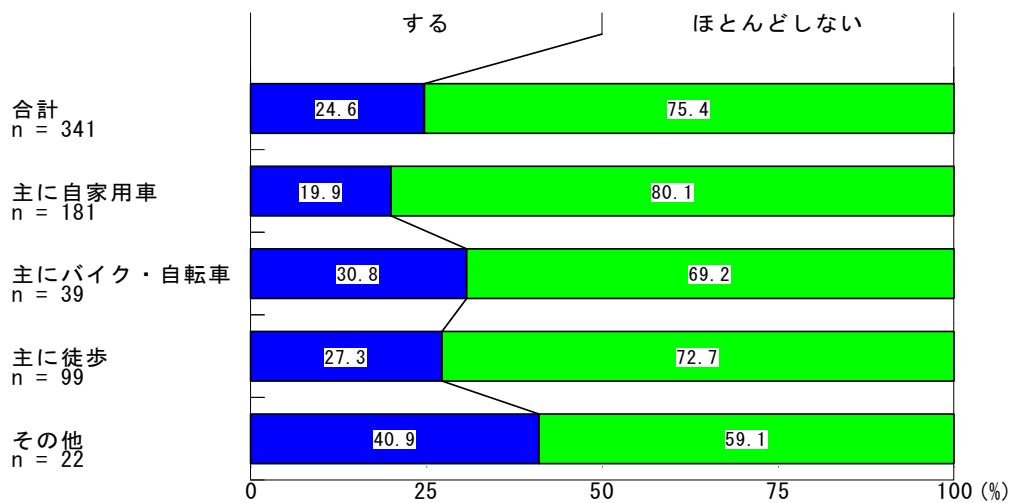
①商店街利用の有無

大型店利用者の75.4%が「商店街の利用をほとんどしない」と回答している。年代別では30代・40代が最も高い。交通手段別では自家用車来店者の80.1%が同様に回答している。

■商店街利用の有無と年代



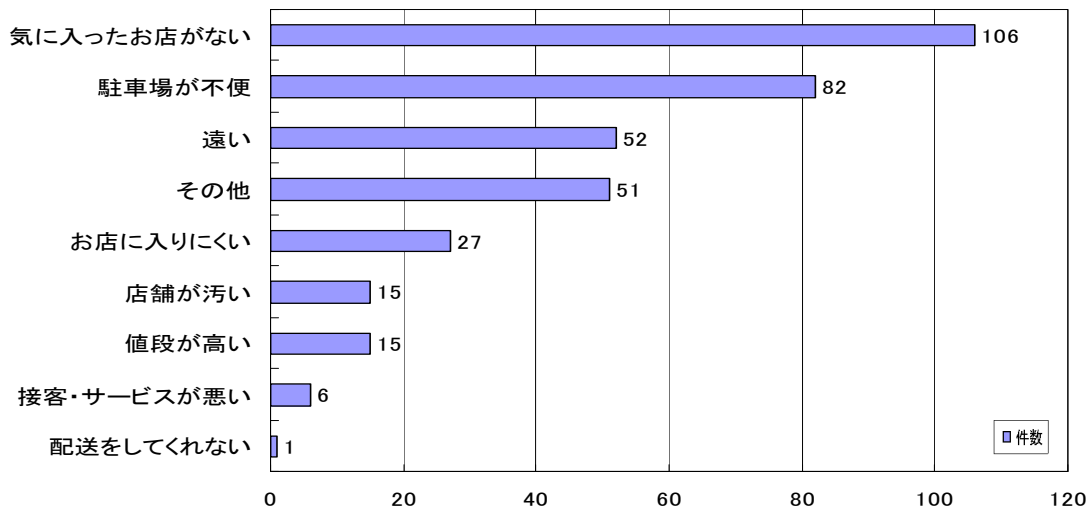
■商店街利用の有無と交通手段



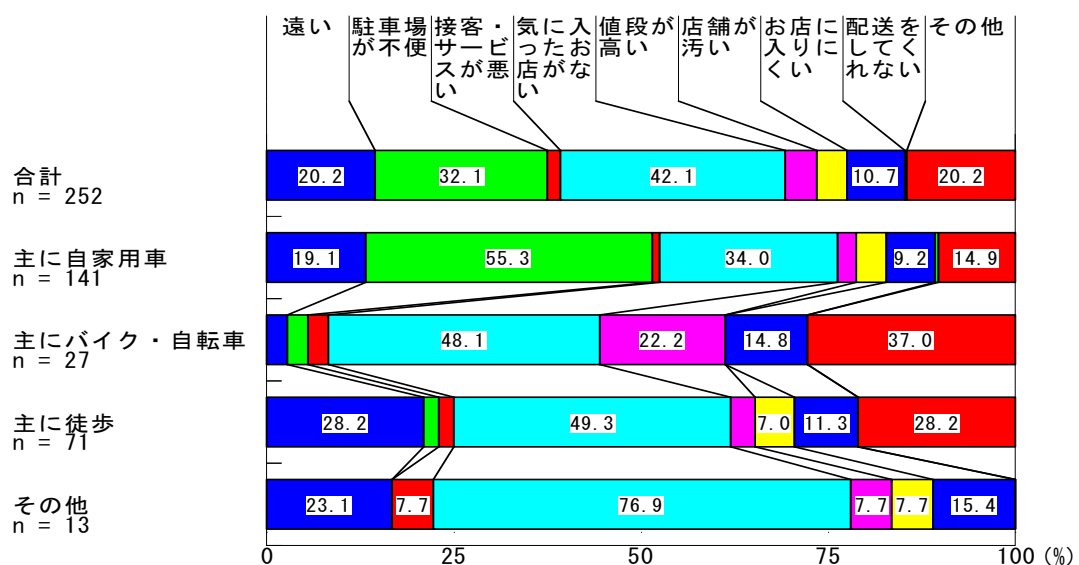
②商店街を利用しない理由

商店街を利用しない理由では「気に入ったお店がない」「駐車場が不便」が上位を占めており、「大型店で何でも揃う」（その他・9件）といった大型店のメリットよりも、商店街のデメリットの回答が多い。交通手段別では自家用車来店者が最も多いこともあり「駐車場が不便」が大きな理由となっている。他の交通手段では「気に入ったお店がない」が主な理由といえる。

■商店街で買物しない理由(複数回答) N=258



■商店街で買物しない理由と交通手段



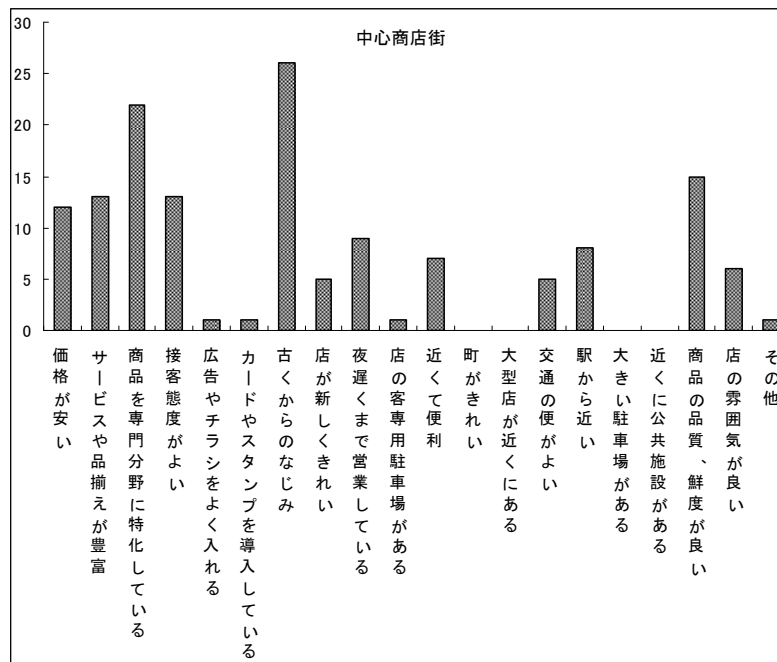
2) 中心商店街小売業経営者アンケート状況

<小売業経営者実態アンケート調査実施概要>

- (1) 調査実施日時
・平成17年8月 留置き法アンケート
- (2) 調査対象
・市内小売業 119 店
- (3) 回収票数
・96 票 うち中心商店街 58 票

自分の店が支持される理由としては「古くからのなじみ」が最も多い。そして「商品の専門化」「商品の品質・鮮度」などが多く挙げられている。しかし一方で、消費者は「ものが揃わない」「欲しいものがない」など、商品に対する不満も表れており(33 ページ参照)、中心商店街は近隣住民等の特定消費者に対する営業展開に特化しているといえる。

■顧客に支持されていると思う項目



●アンケート調査分析に基づく中心市街地の課題

中心市街地の商店街は、周辺に飲食店や娯楽施設が集積していることが「なんとなく」顧客を来街させている。また、大型店への「通り道」として利用している。こうした「なんとなく」「通り道」的な顧客を、目的意識を持った顧客にするための施策が商店街に求められる。また、駅からのアクセスの良さといった環境は他の商店街にはない立地条件でもあり、こうしたメリットを最大限に活かした施策も求められる。

そのためには、各個店が「店の魅力づくり」の意識を持つことが重要である。「商店街にはない魅力が大型店には備わっているからこそ顧客は流れる」ということを再認識し、個店、商店街、行政が一体となって取り組む必要がある。

3) 観光客（宿泊客）ニーズの把握・分析

① 宿泊客アンケート（中心市街地内）

平成 19 年 10～11 月に別府市中心市街地活性化協議会が実施した「商業の活性化及び福祉のまちおこし研究調査事業」のアンケートにより、ニーズを把握・分析する。

調査対象：北浜ホテル・旅館街宿泊者
 回収結果：471 人（男性：232 人(52.4%)、女性 211 人(47.6%)、不明 28 人）

○ 宿泊者層及び動向

■ 年齢

	回答数	構比
20 歳代以下	64	14.3%
30 歳代	115	25.8%
40 歳代	80	17.9%
50 歳代	94	21.0%
60 歳以上	94	21.0%
計	447	100.0%

■ 交通手段

	回答数	構成比
マイカー・レンタカー	260	55.2%
J R	88	18.7%
船・飛行機	43	9.1%
貸し切り・団体バス	17	3.6%
その他・不明	63	13.4%
計	471	100.0%

性別は男女ともほぼ同じ比率となったが、調査時期が女性参加者の多い別府八湯温泉伯覧会（オンパク）の開催時期と重なったことが要因と思われる。年間を通すと男性が女性の約 1.5 倍となっている。（次ページ参照）。

年齢層は 30 歳代と 50 歳代以上が多くなっており、就学年齢層が大半を占める 20 歳代以下は少ない。この傾向は年間を通じても同様である。

交通手段別ではマイカー及びレンタカー利用が半分以上を占めている。次いで J R の利用率が高く、中心市街地の都市機能集積が数字として表れているといえる。

■ 泊数

	回答数	構成比
1	37	81.0%
2 泊	64	13.8%
3 泊	11	2.4%
4 泊以上	13	2.8%
計	464	100.0%

■ 観光先（複数回答）

	回答数	構成比
地獄巡り	224	26.1%
うみたまご・高崎山	207	24.1%
鉄輪温泉	152	17.7%
アフリカンサファリ	130	15.1%
その他	146	17.0%
計	859	100.0%

■ 行為別の利用先（複数回答）

	宿泊先	その他	宿泊先近辺	計	来街比率
飲食（朝食除く）	247	55	132	43	30.4%
カラオケ・飲酒等	72	45	103	220	46.8%
土産品等買物	102	130	159	391	40.7%
温泉	367	32	88	487	18.1%
ぶらぶら歩き	0	64	256	320	80.0%
計	788	326	738	1,852	39.8%

宿泊客の観光ルートは郊外の地獄巡りが主流である。そこでお土産を買い、宿泊先の温泉に入るといった行動パターンが見て取れる。それでも約 4 割の宿泊客は近辺に外出していることが示されており、特に娯楽や飲食を求める傾向もあることから、市街地内の情報を積極的に提供することで来街促進を図る必要がある。そして近隣の温泉利用をも促し、観光客の長期滞在に結びつけていく。

②宿泊者アンケート（市域）

平成17年4月から18年3月にかけて別府市旅館ホテル組合連合会が実施した宿泊者アンケートにより、ニーズを把握・分析する。

調査対象：組合会員企業宿泊者

回収結果：2,072人（男性：1,257人、女性：815人）

○消費行動

■宿泊費

	全体		うち1泊2食	
	回答数	構成比	回答数	構成比
6,000円未満	38	1.9%	15	0.9%
6,000～9,000円	248	12.3%	219	12.5%
9,001～12,000円	570	28.2%	553	31.7%
12,001～15,000円	517	25.6%	498	28.5%
15,001～18,000円	256	12.6%	253	14.5%
18,001円以上	182	9.0%	178	10.2%
無回答	211	10.4%	29	1.7%
計	2,022	100%	1,745	100%

■別府滞在中の飲食費（1人あたり）

	回答数	構成比
1,000円未満	188	9.3%
1,001～2,500円	728	35.8%
2,501～5,000円	594	29.2%
5,001～7,500円	189	9.3%
7,501円以上	138	6.8%
無回答	194	9.6%
計	2,031	100%

■別府滞在中の交通費（1人あたり）

	回答数	構成比
1,000円未満	656	31.7%
1,001～2,500円	292	14.1%
2,501～5,000円	222	10.7%
5,001～7,500円	156	7.5%
7,501円以上	9	3.8%
無回答	666	32.2%
計	2,071	100%

■土産代、買い物代（1人あたり）

	回答数	構成比
2,500円未満	561	27.1%
2,501～5,000円	757	36.6%
5,001～7,500円	303	14.7%
7,501～10,000円	127	6.1%
10,001～15,000円	98	4.7%
15,001円以上	58	2.8%
無回答	166	8.0%
計	2,07	100%

宿泊費は全体を通して9,000円から15,000円が半数以上を占めている。約86%が1泊2食型で、18,000円以上の比率も1割近くあることから、夕食の充実を求めていることがわかる。

1泊2食型が多く宿泊先で飲食を済ませる傾向があることから、飲食費は割と低い数字を示している。また、交通費の低さはマイカー利用の割合が高いことを示しており、これらの経費節減分が土産品等の買い物代となっているといえる。

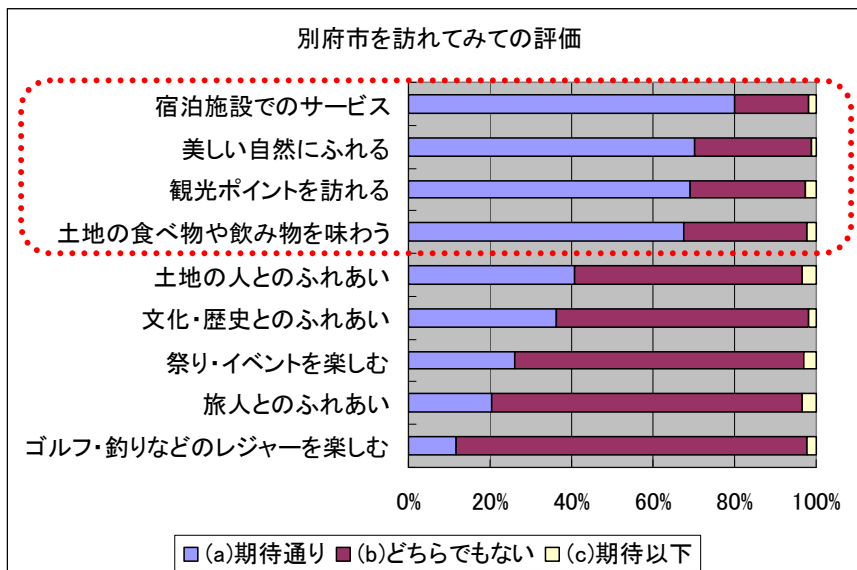
これらアンケートにより宿泊者の消費行動を分析すると、1人あたりの単価は1泊2食で宿泊費12,000円、飲食費3,000円、交通費1,000円、買物代4,000円の合計20,000円と推計できる。

この消費額の底上げが活性化に結びつくものであるが、そのためにもまず現在提供している宿泊、飲食の質・サービスを再点検し、向上を図ることが先決である。確実に消費していただけるものを提供し、さらに向上させることで消費額拡大はもちろん、リピーター確保にもつなげる必要がある。さらに宿泊施設や飲食店等の連携は不可欠で、互いの質・サービスを確認し、一体的に取り組む必要がある。

③宿泊者アンケート（その他）

平成17年、商店街アンケートとともに実施。346人（男性：165人、女性：181人）から「別府市を訪れての満足度」のデータを得た。

■別府市を訪れての満足度



④ オンパクによるニーズ分析

別府市では「別府八湯」を中心にしたイベント「別府八湯温泉泊覧会（オンパク）」が平成13年より実施されている。オンパクは地域資源を活用した体験交流型プログラムを集積させたもので「温泉・癒し・健康・食・ウォーキング」といったサービスプログラムを顧客が選んで参加、体験して楽しむイベントである。

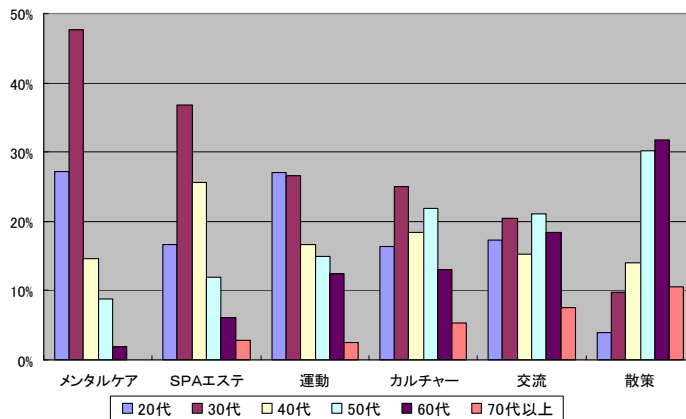
■アンケート調査による顧客層分析（平成16年調査・回答数1,576）

男女構成比 男性6%、女性94%
 年代別参加者数（平均年齢：44.9歳）

年代層	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代以上	総数
アンケート回収数	266	400	280	307	238	85	1,576

■各ジャンルごとの年代別参加者比率

2004年の春・秋のオンパク参加者アンケートより（回答数1,581通）



●別府市中心市街地の観光の課題

別府市は観光立市であり、経済はもちろん市全体の活力の源である。特に別府駅を中心とした中心市街地には多くの宿泊施設も立地しており、観光の拠点ともいえる。この中心市街地における観光の活性化を図ることが市域全体への活性化につながるものといえる。

アンケート等により浮き彫りにされた観光客の不満部分の解消と満足部分のさらなる向上を課題と捉え、以下に整理する。

・女性層、若年層をターゲットとした観光戦略

比率の低い女性層、若年層の観光客確保が活性化の鍵ともいえる。「癒し、健康」等の女性層、若年層のニーズを的確に把握した戦略を図る必要がある。

・歴史や文化、イベント等を通じた観光客とのふれあい促進

観光客は観光ポイントを訪れるだけでなく、別府の歴史や文化、地域住民とのふれあいを求めている。歴史や文化にふれあえる場の提供を図り、観光客も参加できるイベントを効果的に実施する必要がある。

・宿泊施設、飲食店等の質・サービスの向上

食べてみたい料理、受けてみたいサービス、持って帰りたいお土産。観光客に満足してもらえる質・サービスの向上を中心市街地が一体となって取り組む必要がある。そしてその取組みにより消費額の増、長期滞在へとつなげる必要がある。

[4] 中心市街地活性化に係る取組み

(1) 旧中心市街地活性化基本計画(平成12年策定)

1) 中心市街地の区域

中心市街地の法的要件、上位・関連計画(別府市総合計画、中心市街地活性化計画等)との整合性を考慮し、以下の要件に基づき設定した。

- ・市街地に相当数の小売業が集積する商店街を含んでおり、市の中心的な商業地域であること。
- ・市の中心地域でありながら公共施設の移転やライフスタイルの変化等により人口が減少し空洞化が進んでおり、経済活力の維持に支障を生じ始めていること。
- ・別府温泉、浜脇温泉と温泉資源の豊富な地域であり、特色を活かしながら地域の機能強化が図れる地域であると考えられること。
- ・イベント等民間の展開が期待でき、賑わいを出すことが可能と考えられる地域であること。
- ・広さ的に公共投資が可能な範囲と考えられること。

これらの要件により、計画対象区域をJR日豊本線、富士見通り、海岸線で囲まれた120haと設定した。

2) 基本方針

世界に誇る温泉観光都市である別府の中心市街地として、人が集い交流する場として街を歩くことが楽しくなるような様々な仕掛けづくりを図る必要があることから、「歩いて楽しい泉都別府の中心街」をテーマに以下の方針を設定した。

- ・別府固有の温泉文化(資産)と歴史を活かしたまちづくり
- ・イベントを含めた地域文化の継承・創出
- ・国際性豊かな交流の場づくり
- ・居住環境の改善

3) 活性化の目標

前述の基本方針を踏まえ、活性化の目標を以下の7項目に絞り、事業計画を策定した。

- 魅力ある商業機能と商業基盤の整備
- 観光拠点としての機能の整備
- 快適な居住環境の整備
- バリアフリー化の促進
- 活力あるまちづくり
- 温泉施設を活用したまちづくり
- 市民参加型のまちづくり

4) 事業の進捗状況 (43 事業:平成 13~18 年度)

■ 進捗率(平成 13~17 年度)

区分	完了・着手	未着手	進捗率
市街地の整備改善	12	12	50.0%
商業等の活性化	7	12	36.8%
合計	19	24	44.2%

○ 市街地の整備改善に関する事業の評価・分析

区分	事業	事業主体
完了・着手	海門寺公園リニューアル整備	市
	松原公園リニューアル整備	市
	なかよし公園リニューアル整備	市
	(都)秋葉通線道路整備	市
	永石通線下水道整備	市
	秋葉通線下水道整備	市
	永石温泉改築	市
	大分学生交流会館建設	財団法人
	楠港跡地整備	市・民間
	JR別府駅駅舎再整備	市・民
	県道別府・挟間線道路整備	県
	楠温泉改築	市
未実施	中央市場跡地再開発	TMO・民間
	北浜公園リニューアル整備	市
	(都)東蓮田的ヶ浜線道路整備	市
	(都)田の湯線道路整備	市
	駅前高等温泉広場整備	TMO・民間
	海門寺温泉改築	市
	不老泉改築	市
	竹瓦温泉アプローチ整備	TMO・民間
	快適な都市型居住空間の整備	市・民間
	ペDESTリアンデッキ整備	市
	サイン・案内板整備	市
街路景観・歩行者空間等整備	TMO・市	

① 主な完了・着手事業

A. 公園整備

平成13年～16年に、松原公園、海門寺公園、なかよし公園の3公園をリニューアル整備。地域交流の場として、また観光客も気軽に立ち寄れる憩いの場として環境整備が図れた。特に清潔感あふれるバリアフリートイレは喜ばれている。そのほか遊具や樹木の適正配置により十分な広場が確保され、数少ない中心市街地のイベント空間としても利用され、中心市街地の賑わい創出にも寄与した。

B. 温泉施設整備

永石温泉のリニューアル整備。老朽化した施設の改築により、内湯傾向が続いていた地域住民の利用が増え、地域コミュニティの場所としても親しまれている。ただ、整備目的の一つとして掲げていた観光客利用の増には結びついていない。PR活動はもちろん、観光関係者との連携を図り利用につなげていく必要がある。

C. 大分学生交流会館建設事業

留学生の宿舎の確保及び地域における国際交流拠点づくりを目的とし、204の居室のほか200人収容の多目的ホール等を整備。多くの若者が集い、商店街の共同イベントにも積極的に参加するなど、中心市街地の活性化に大いに寄与している。市街地の整備改善のなかで、唯一民間主体で実施された事業である。

② 主な未着手事業

A. 温泉施設整備

別府の最大の資源である温泉施設の計画でありながら、6の計画事業のうち4事業が未着手になっている。これは市の財政事情によるところが大きな原因だが、住民のコンセンサス不足も要因である。浜脇高等温泉の広場整備、竹瓦温泉のアプローチ整備は商業の活性化にも寄与するために、TMOと民間の協働で実施する事業として位置付けていたが、TMOの未設立により事業実施に至っていない。民間の資金不足も要因だが、中心市街地活性化におけるTMOの必要性、重要性が共有できていなかったことに起因している。計画策定の段階で十分な協議を図る必要がある。

B. ペDESTリアンデッキ整備

ウォーターフロントゾーンとの回遊性確保のための、駅前通り～北浜旅館街及び流川通り～楠港跡地のアクセス整備。また、海辺空間の魅力向上を図るための北浜遊歩道の再整備計画であるが、やはり財政事情により未着手になっている。また、事業実施についての十分な協議が行われておらず、計画策定時点で実現性に乏しかったといえる。

C. その他の事業

行政及び民間の財政事情によるところも大きいですが、計画策定時に十分な協議がなされていなかったことも要因である。協議を重ね意識を共有できていれば、事業が厳選され実施が期待できたものと思われる。また、計画期間がおおむね10

年であるため、事業の実現性より可能性に重点が置かれてしまったものと思われる。

○ 商業等の活性化に関する事業の評価・分析

区分	事業	事業主体
完了・着手	商店街テナントミックス事業（空き店舗対策事業）	民間
	夜型飲食景観整備（イルミネーション事業）	民間
	中心市街地PR事業	民間
	近鉄跡地への企業誘致の推進	市・民間
	販売促進事業（ふれあい・ゆー・パーキング事業）	民間
	祭り・イベントの展開	民間
	散策ツアー促進事業	民間
未実施	中央市場跡地再開発	TMO・民間
	コミュニティセンター整備	TMO・民間
	コミュニティ・ビジネス環境整備	TMO
	商店街ファサード事業	TMO・民間
	街路景観・歩行空間等整備	TMO・市
	地区計画・建築協定・まちづくり協定の導入	市・民間
	宅配サービス事業	TMO・民間
	バーチャルモール(仮想商店街)開設事業	TMO・民間
	竹瓦温泉アプローチ整備	TMO・民間
	駅前高等温泉広場整備	TMO・民間
	温泉めぐり促進業	TMO
	タウンマネジメント機構の設置	民間

① 主な完了・着手事業

A. 商店街テナントミックス

行政、商工会議所、ソルパセオ銀座街の協働で「空き店舗対策事業」として平成 17, 18 年度に実施。「国際通りソルパセオ」をコンセプトに、国際色豊かなチャレンジショップが 5 店（インド料理店、ジャマイカレストラン、アジア雑貨店等）入居、商店街のシャッターに世界の風景を描くイベントを留学生や地元住民を交えて実施するなど地域に貢献、商店街賑わいに寄与した。しかし、商店街との意思疎通の問題もあり店舗自身の売上状況は芳しくなく、家賃補助の終了とともに 1 店舗が撤退している。旧計画の位置づけではないが、他の商店街においてもすべての店舗が撤退した経緯もあり、経営ノウハウや人材育成等の支援も含めたチャレンジショップシステムのあり方も考える必要がある。

B. 夜型飲食街景観整備

明るく、活気のある夜型飲食街の形成を図ることを目的に「イルミネーション事業」として、行政、商工会議所、各商店街の協働で、平成 14 年から 16 年まで 3 年間実施。中心市街地以外の商店街も参加、事業期間中（12 月から 1 月）にワ

インパーティーや甘酒のサービスなど、商店街独自のイベントも開催し、多くの人で賑わった。事業は16年に終了したが駅前通り等一部の地域では現在も継続中である。しかし、点灯に伴う店舗の閉店時間の前倒し等により個店の売り上げにはつながらないことと、グレードアップを求める市民要望に応える商店街の負担も大きくなっていることから、今後の運営体制を再構築する必要がある。

C. 販売促進事業

各商店街が一体となったサービスを展開し、リピーター客の確保を図ることを目的に「ふれあい・ゆー・パーキング事業（無料駐車券発行）」を行政と商店街で3年間実施。商店街で買物された顧客に無料駐車券を交付することで来街促進を図るとともに、商店街周辺の民間駐車場の活性化も図るもの。17年度に事業はいったん終了したが、再実施を望む要望が商店街よりなされ、19年1月より改めて実施している。今後は同事業を継続しながら、公共交通機関利用も視野にホテルや料飲関係者と一体となって進めていく予定としている。

D. 散策ツアー促進事業

散策ツアーの促進、定着を目指すことを目的としており、NPO法人が中心になって実施している。現在では路地裏散策や名所・旧跡散策など、いくつかのコースが組み込まれ、すっかり定着して人気を博している。今後も新たなコース設定によりリピーターの確保を図る必要がある。

② 主な未着手事業

以下に掲げる各事業はいずれもTMOが事業主体とされていた事業であり、事業をリードする旗振り役の存在がなかったことが共通の要因である。

A. コミュニティセンター整備

地域コミュニティの核施設としての役割やポケットパークとしての役割を持たせることで、商店街の活性化を図ることを目的としており、イベントスペースやトイレ等の整備を計画していた。しかし、TMOの未設立に伴い資金確保のめどが立たず、地権者との交渉役もないことから未着手となっている。空き店舗以上に適地確保に困難が伴うことから、行政も協働の一体的な取り組みが必要である。

B. 商店街ファサード整備

店舗建替時や改装時を利用して外装の統一を図り、一体性のある商業空間を目指すことを目的としている。各商店街のコンセプトに基づいた統一された景観整備を図る計画だが、さらなる負担増という印象とともに、「統一された景観整備」の認識不足から実施に至っていない。景観統一による活性化効果を明確にし、事業着手の動機付けを図る必要がある。

C. バーチャルモール（仮想商店街）開設事業

インターネットを利用したバーチャルモールを開設し、宅配サービス事業とともに商品の受注、宅配サービスを行おうというものだが、情報処理を管理する人材が存在せず、まだIT化が始まったばかりの時期であったため、各店舗の理解が十分に得られなかった。また、各店舗経営者の高齢化も事業着手への躊躇につながった

面もある。商店街各店舗との事前協議が十分でなかったことが原因である。宅配サービスと連動する計画であったため、両事業とも未実施。

5) 旧計画の総括及び今後の課題

以上の事業評価・分析に基づき、以下のように問題点を整理した。

○現状把握と分析

旧計画事業の進捗率は44.2%にとどまっており、その要因の一つとして、行政の恒常的な財政難と民間の資金不足があげられる。未着手事業の多くは多額の財政負担、民間資金を必要とするものであり、身の丈に合った事業計画とは言い難い。官民の現状を把握した上で、この事業は実施可能なのか、民間資金を求められるか、といった分析を十分に図る必要がある。そして、それぞれの現状を認識することが、より実現性の高い効果的な計画に結びつくものと思われる。

○官民協働の推進体制の確立と合意形成

計画策定にあたっては官民で組織する策定委員会を設置して協議を重ねてきたが、広く住民までにその意識共有が図れていない。計画策定段階から住民の声が反映される体制がなかったためであり、それが合意の未形成、前述の現状把握不足にもつながっている。また、合意の未形成がTMOの未設立という形で現れ、推進体制の欠如を招いている。

計画策定の段階から商業、観光関係者はもちろん、広く住民の参画を求めることにより合意形成を図り、その機運を推進体制の確立へと結びつける必要がある。

○事業の効果測定を含めた検証体制の確立と継続

基本計画の目標は事業の進捗率ではなく、あくまでも中心市街地の活性化である。事業実施は活性化に結びつかなければならないことを再認識する必要がある。そのためにも事業の進捗状況の把握に努め、必要に応じて修正を図るとともに、事業終了後においても継続的に検証を図ることで活性化に結びつけなければならない。前述で確立した推進体制を計画策定段階から事業検証に至るまで継続させることが必要である。

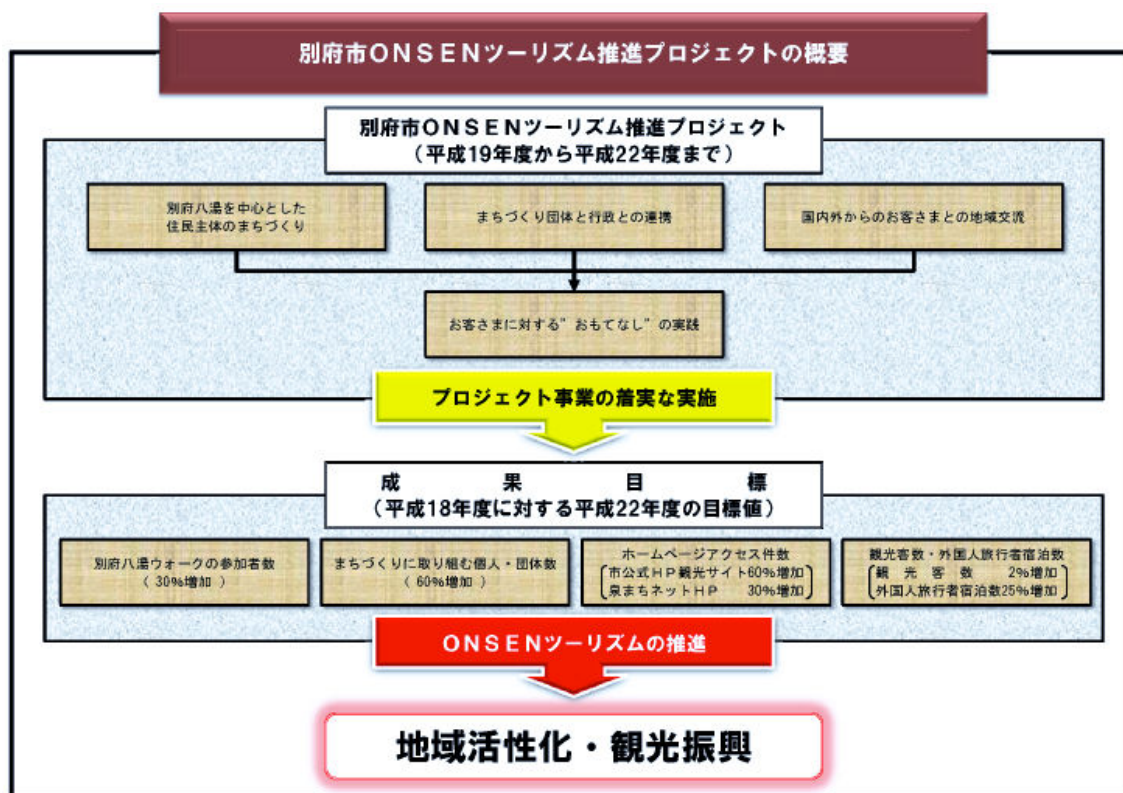
○まちづくりリーダー等人材育成

計画事業の実施効果は商業関係者や観光関係者に偏ってはならない。事業実施が地域住民すべての活性化につながり、その効果が市域全体へと及ぶものでなければならない。そのためにも地域をトータル的にとらえる視点が重要であり、リーダーとなる人材が必要である。

今回の計画作成において中心市街地活性化協議会を設置しているが、活性化事業の推進にとどまらず、将来の別府市のまちづくりの中核を担うリーダーとして位置付けている。そして、この協議会を継続させていくためにもリードする人材が必要であり、多様な参画を図る中で、事業を進めていく中で育成する必要がある。

(2) 頑張る地方応援プログラム

地域通貨モデル推進事業 まちづくり活動支援事業 温泉道段位認定事業 油屋熊八市民学校事業 OONSENツーリズム研究事業 別府八湯温泉まつり支援事業 別府宵酔女まつり支援事業 日韓親善ゴルフ大会支援事業 誘客推進事業	交通関係整備事業(観光ルネサンス事業) 拠点整備事業 人材育成事業 受入環境整備事業 交流促進事業 情報発信整備事業 外国人観光客宿泊者数調査事業 音泉タウン推進事業 インバウンド対策事業
--	--



平成19年総務省からの募集を受け上記プログラムを策定、市域全体を対象とした地域活性化の事業を展開している。18事業のうち特に中心市街地活性化に寄与する事業は次のとおり。

①まちづくり活動支援事業

泉都まちづくりネットワーク（～平成22年度）

まちづくりに取り組む個人・団体の情報共有及び協力体制構築のためのネットワーク。ホームページ運営や交流会の開催、ニュースレターの発行による情報の共有を通じて団体間の協力体制、行政のバックアップを行うことで、まちづくり活動の輪を広げ別府の地域再生を図る。

②別府宵酔女まつり支援事業

別府宵酔女まつり（～平成 22 年度）

本市を代表する北浜料飲街の盛り上げと忘年会シーズン開幕祭として、飲食店の女性自らが中心となり観光客をおもてなししようとするもので、市の活性化と地域経済の発展に寄与することを目的とする。

中心市街地の夜の賑わいに寄与する。

③拠点整備事業(観光ルネサンス事業)

国際交流サロン（～平成 22 年度）

外国人観光客に対する情報発信及び市民との交流拠点として別府駅前通りに設置する。

増加する外国人観光客の観光案内、市街地散策に寄与する。

(3)「都市再生整備計画」に基づく市街地整備の取組み

平成 16 年に「都市再生特別措置法」（平成 14 年法律第 22 号）に基づく「都市再生整備計画」の認定を受け、「まちづくり交付金」を活用した事業を推進している。

- ・ 計画期間：平成 17 年度～平成 21 年度 計画面積：91ha
- ・ 大目標：中心市街地の魅力と活力を向上させることにより、全体の活性化を図る
- ・ 目標：(1) JR 別府駅を中心とした一体的な整備と魅力的な都市空間の形成
(2) 別府市のへそづくり。（別府駅前の「広場」整備による中心市街地活性化）のもと、以下の事業を推進している。

・ 主な事業内容：

地域生活基盤施設 : 駅前広場整備、駐輪場整備、情報板設置

高質空間形成施設 : 観光モニュメント、バスシェルター、バリアフリー対応公衆トイレ

地域創造支援事業 : 海門寺温泉改築

まちづくり活動推進事業: 市民学校による人材育成、「音泉タウン実行委員会」設立支援

[5]課題の整理

現状分析及びニーズ分析、旧計画の検証を踏まえて、別府市の中心市街地を支えてきた「観光」「賑わい」「商業」の観点から課題を整理する。

1. 賑わいの課題

- ・人口減少と高齢化加速に対応した暮らしやすい環境整備、コミュニティの場
- ・低未利用地への民間資本導入
- ・増加する空き店舗の利活用
- ・商店街の暗いイメージ払拭
- ・歩行者通行量の増
- ・来街者ニーズの高いレジャー施設やカルチャーセンター等の整備
- ・宿泊客ニーズの高い飲食、娯楽の情報提供

2. 観光の課題

- ・中心市街地に蓄積する歴史的、文化的資源等の有効活用
- ・減少傾向にある宿泊客の確保及び長期滞在促進による観光消費額の増
- ・宿泊客の来街促進
- ・女性層や若年層をターゲットとした観光戦略
- ・ニーズの高い地域住民とのふれあいの場の提供、参加型イベントの実施
- ・増加傾向の外国人観光客のニーズに即した受入態勢

3. 商業の課題

- ・減少する小売販売額の底上げ
- ・消費者の郊外流出の歯止めによる地元消費の拡大
- ・売り上げに直結した効果的なイベント実施
- ・魅力ある店舗づくり
- ・公共交通機関利用による来街促進
- ・宿泊施設、交通機関等との連携

そのほか、旧計画の取組みにおける反省点を各課題に結び付けていく必要がある。

- ・活性化の意識共有と官民の役割確認
- ・事業間連携とハード、ソフトの一体的実施
- ・事業進捗確認、事後検証
- ・活性化組織の強化
- ・人材育成、リーダー育成

○別府市中心市街地の活性化した姿

消費者アンケート結果による今後の別府市のイメージ、将来像の回答上位は「観光でにぎわう街」「豊かな自然に恵まれた街」「食のおいしい街」「国際文化交流ができる街」という意見であった。

活性化された別府市の中心市街地像は、「多くの人でにぎわう街」であり、「地域住民と観光客とのふれあえる街」である。そのためには魅力ある中心商店街、中心市街地を形成する必要がある。

○基本計画のコンセプト

来ちよくれ、見ちよくれ、楽しんじょくれ

～温泉文化が息づく暮らしのまち～

「来ちよくれ（来てください）、見ちよくれ（見てください）」と言える中心市街地にするために、育んできた伝統を受け継ぐとともに新たな魅力を導入。「訪れてみたい、見てみたい」中心市街地を構築する。それは暮らしやすいまちづくり、住んでみたいまちづくりであり、近所の人や観光客に一声かけたくなるような素敵な中心市街地を構築する。

また、「楽しんじょくれ（楽しんでください）」と言えるための癒しの場、ふれあいの場を提供することで、「楽しみました」と感じてもらえる中心市街地を築き上げる。

既存の温泉資源や歴史、文化を最大限に活用しつつ、新たな文化を育みながら商業の活性化、観光の振興に結びつけていくためのコンセプト。

○基本方針

方針1 地域と来街者がふれあえる中心市街地づくり

消費者は、近年市外の郊外型商業施設へと流出している。また、観光客も郊外の観光施設を主に訪れており、中心市街地の都市機能集積の拠点としての位置付けが薄れてきている。

この拠点機能を回復させるためにも、中心市街地にしかない独自性、地域性を最大限に発揮するとともに、来街者にとって魅力あるまちづくりを推進することが重要である。

中心市街地の既存ストックの活用と地域住民の活力を引き出すことで来街促進を図れる市街地を構築、来街者の回遊とともに、交流で賑わう中心市街地づくりを推進する。

方針2 観光客が心癒され、回遊したくなる中心市街地づくり

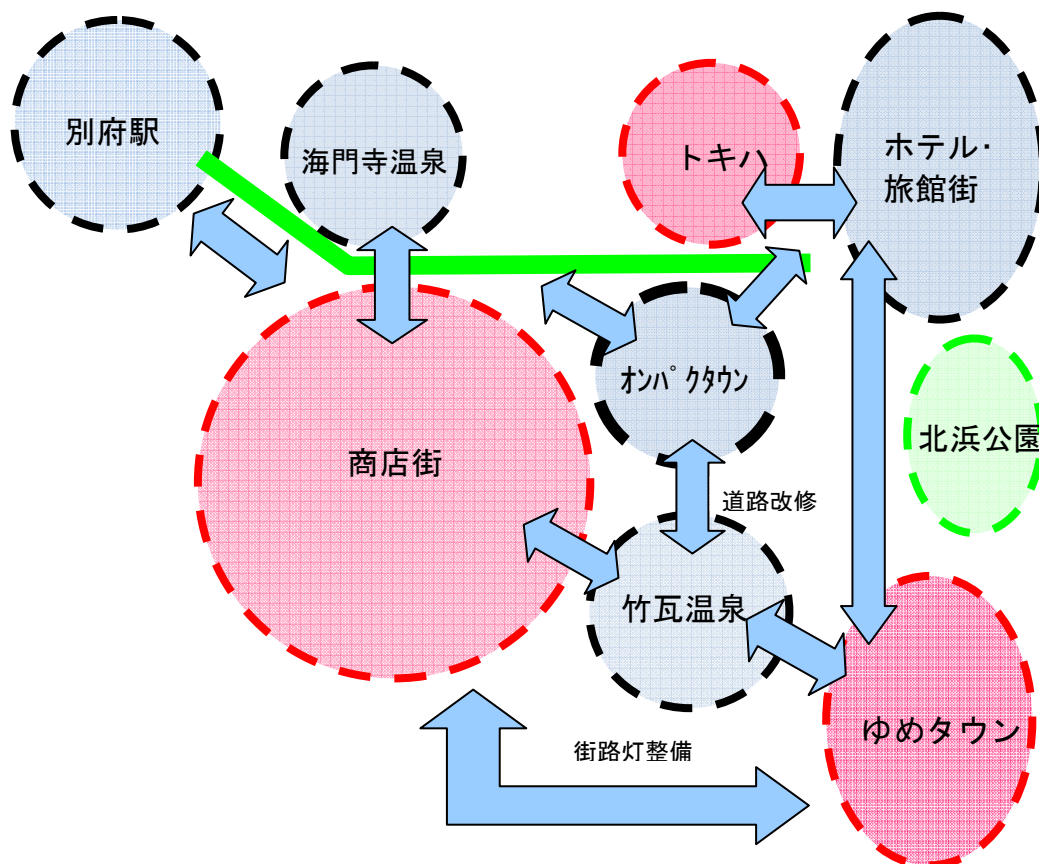
JR別府駅と多くの宿泊施設が集積する中心市街地は、観光客が気持ちよく訪れ、楽しんで帰路についていただく役割を担っており、別府観光の拠点として重要である。

中心市街地には宿泊施設とともに、多くの歴史的建築物や名所・旧跡、温泉施設が点在する。これら資源を最大限に活用するとともに、地域住民や文化に親しんでもらい、中心市街地全体を観光施設と捉えた中心市街地づくりを推進する。

方針3 市域経済拠点としての中心市街地づくり

市民や観光客の来街によりもたらされた賑わいを、地元消費、観光消費に効果的に結びつけていく必要がある。商業者だけでなく地域住民、観光関係者等が一体となって取り組むことで有機的に結びつけ、「来ちよくれ、見ちよくれ、楽しんじよくれ」と言える中心市街地づくりを推進する。そしてその機運を市域全体の活力向上に寄与させることを目指す。

回遊性のイメージ



2. 中心市街地の位置及び区域

[1]位置

位置設定の考え方

本市の中心市街地は、市街化区域の南部でJR日豊本線より東側、海寄りに位置する。南部地域は明治時代以降温泉観光地として発達した本市の発祥の地であり、歴史的な核である。

中心市街地は、南部市街地の中で特に歴史があり、商業、交通拠点をはじめとする都市機能が集積している。

(位置図)



[2] 区域

(1) 区域についての考え方

平成 12 年に策定した中心市街地活性化基本計画では、別府発祥の地である浜脇地区を含む約 120ha を中心市街地とした。

観光都市である別府市にとって、表玄関である別府駅周辺の衰退は観光振興にも係る問題である。今回の基本計画においては、駅を中心とする区域を重点に活性化事業を展開し、観光客増及び商業の活性化につなげることにしている。そしてその効果を地域住民の幸せに結びつけるために、これら区域へ歩いていける範囲を、本計画の「中心市街地」として位置付けた。

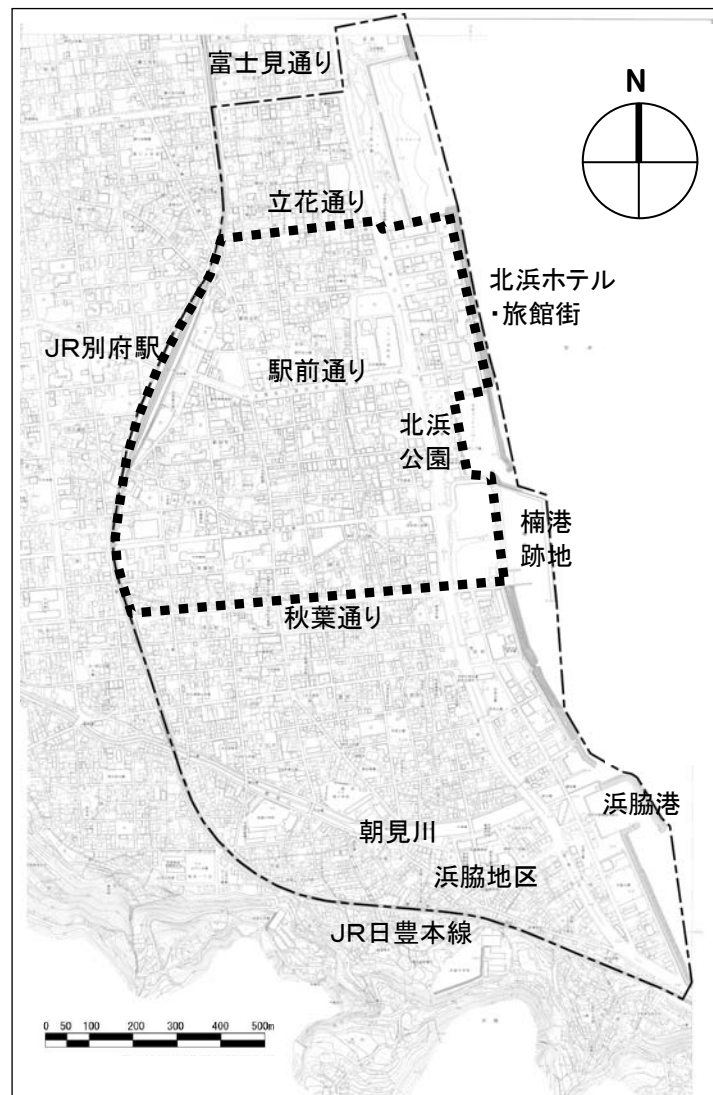
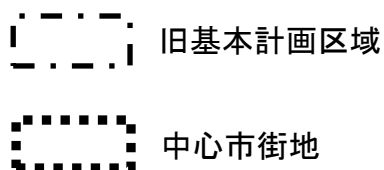
(2) 中心市街地活性化基本計画区域の境界となる部分

- ・ 東側の境界は、別府湾海岸線
- ・ 西側の境界は、JR 日豊本線
- ・ 北側：立花通り（北浜 3 丁目以南）
- ・ 南側：秋葉通り（秋葉町、楠町以北）

(3) 区域の面積

- ・ 61.35 ha

(区域図)



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説明																																																						
<p>第1号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>中心市街地活性化基本計画区域は、面積としては市街化区域約2,807haの約2%、人口規模では約3%であるが、以下の集積があり、別府市の中心としての役割を果たしている。</p> <p>① 小売商業</p> <ul style="list-style-type: none"> 別府市の小売商業のうち21.5%の店舗が集積し、19.9%の従業員が働き、21.9%の年間販売額を有している。 特に売場面積は33.4%を占めており、相当程度の集積がある。 <p>■小売商業の状況</p> <table border="1" data-bbox="483 728 1353 954"> <thead> <tr> <th></th> <th>中心市街地 (A)</th> <th>別府市 (B)</th> <th>対市割合 (A/B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>店舗数</td> <td>339 店</td> <td>1,578 店</td> <td>21.5%</td> </tr> <tr> <td>従業者数</td> <td>1,742 人</td> <td>8,743 人</td> <td>19.9%</td> </tr> <tr> <td>年間販売額</td> <td>281 億円</td> <td>1,282 億円</td> <td>21.9%</td> </tr> <tr> <td>売場面積</td> <td>55,856 m²</td> <td>167,276 m²</td> <td>33.4%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">資料：平成16年商業統計</p> <p>② 交通拠点機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 市内のJR駅4駅の乗降客数のうち、中心市街地に存する別府駅の乗降客数が全体の61.3%を占めている。 <p>■市内鉄道駅乗降客数（平成17年）</p> <table border="1" data-bbox="478 1211 1353 1453"> <thead> <tr> <th>駅名</th> <th>乗降客数(人/年)</th> <th>構成比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>別府駅</td> <td>3,964,590</td> <td>61.3%</td> </tr> <tr> <td>別府大学駅</td> <td>1,212,132</td> <td>18.7%</td> </tr> <tr> <td>亀川駅</td> <td>1,083,895</td> <td>16.8%</td> </tr> <tr> <td>東別府駅</td> <td>208,272</td> <td>3.2%</td> </tr> <tr> <td>市内4駅計</td> <td>6,468,889</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">資料：別府市統計書</p> <p>③ 病院・医院</p> <ul style="list-style-type: none"> 別府市の病院のうち11.1%、医院・診療所の21.5%が集積している。 <p>■病院</p> <table border="1" data-bbox="458 1702 1353 1924"> <thead> <tr> <th>施設区分</th> <th>中心市街地 (A)</th> <th>別府市 (B)</th> <th>対市割合 (A/B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>病院 (100床～)</td> <td>1</td> <td>11</td> <td>9.1%</td> </tr> <tr> <td>病院 (20～99床)</td> <td>2</td> <td>16</td> <td>12.5%</td> </tr> <tr> <td>医院・診療所</td> <td>28</td> <td>130</td> <td>21.5%</td> </tr> </tbody> </table>		中心市街地 (A)	別府市 (B)	対市割合 (A/B)	店舗数	339 店	1,578 店	21.5%	従業者数	1,742 人	8,743 人	19.9%	年間販売額	281 億円	1,282 億円	21.9%	売場面積	55,856 m ²	167,276 m ²	33.4%	駅名	乗降客数(人/年)	構成比	別府駅	3,964,590	61.3%	別府大学駅	1,212,132	18.7%	亀川駅	1,083,895	16.8%	東別府駅	208,272	3.2%	市内4駅計	6,468,889	100.0%	施設区分	中心市街地 (A)	別府市 (B)	対市割合 (A/B)	病院 (100床～)	1	11	9.1%	病院 (20～99床)	2	16	12.5%	医院・診療所	28	130	21.5%
	中心市街地 (A)	別府市 (B)	対市割合 (A/B)																																																				
店舗数	339 店	1,578 店	21.5%																																																				
従業者数	1,742 人	8,743 人	19.9%																																																				
年間販売額	281 億円	1,282 億円	21.9%																																																				
売場面積	55,856 m ²	167,276 m ²	33.4%																																																				
駅名	乗降客数(人/年)	構成比																																																					
別府駅	3,964,590	61.3%																																																					
別府大学駅	1,212,132	18.7%																																																					
亀川駅	1,083,895	16.8%																																																					
東別府駅	208,272	3.2%																																																					
市内4駅計	6,468,889	100.0%																																																					
施設区分	中心市街地 (A)	別府市 (B)	対市割合 (A/B)																																																				
病院 (100床～)	1	11	9.1%																																																				
病院 (20～99床)	2	16	12.5%																																																				
医院・診療所	28	130	21.5%																																																				

④ ホテル・旅館及び観光資源

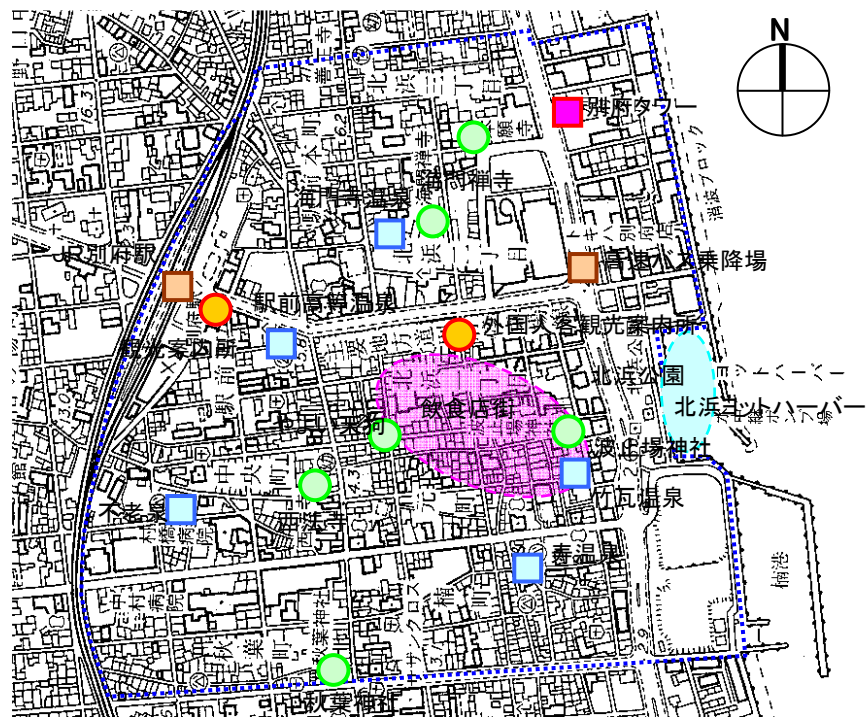
- ・ホテルや旅館は別府市の宿泊施設のうち 21.5%が集積しており、宿泊客数は約 30.4%を占めている。
- ・竹瓦温泉や別府タワーなど代表的な観光施設が集積している。

■宿泊施設の状況

	中心市街地 (A)	別府市 (B)	対市割合 (A/B)
施設数	56	261	21.5%
年間宿泊客数	約 1,197 千人	約 3,937 千人	約 30.4%

資料:平成 18 年観光動態要覧(別府市)

■観光情報機能及び観光資源



要件	説明																																																
<p>第2号要件</p> <p>当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること</p>	<p>中心市街地活性化基本計画区域内には低・未利用地や駐車場が増えており、中心商店街においては空き店舗が増加し、小売業販売額が低下するなど中心市街地としての機能が衰退してきている。</p> <p>①人口の減少、高齢者率の増加</p> <p>中心市街地の人口は6年間で7.3%減少している。世帯数は過去減少していたが近年やや回復しており、ほぼ横ばいである。</p> <p>一方で高齢者は増加しており、生産年齢層の中心市街地以外への流出と高齢化が同時に進行していることが推測される。</p> <p>このような人口構成の変化により、コミュニティの活力が低下してきている。</p> <p>■中心市街地人口・世帯数の推移</p> <table border="1" data-bbox="529 801 1370 1039"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成12年</th> <th>平成19年</th> <th>増減率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>人口</td> <td>4,130人</td> <td>3,830人</td> <td>△7.3%</td> </tr> <tr> <td>世帯数</td> <td>2,259世帯</td> <td>2,306世帯</td> <td>+2.1%</td> </tr> <tr> <td>世帯規模</td> <td>1.83人/世帯</td> <td>1.66人/世帯</td> <td>△9.3%</td> </tr> <tr> <td>高齢人口</td> <td>1,221人</td> <td>1,265人</td> <td>+5.7%</td> </tr> <tr> <td>高齢化率</td> <td>29.6%</td> <td>33.0%</td> <td>+46.7%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">資料:住民基本台帳</p> <p>②低・未利用地</p> <p>中心市街地の低・未利用地は6年間で約15%増加している。</p> <p>■低・未利用地面積</p> <table border="1" data-bbox="529 1279 1370 1397"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成12年末</th> <th>平成18年末</th> <th>増減率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積</td> <td>5.92ha</td> <td>6.81ha</td> <td>+15.0%</td> </tr> <tr> <td>区域に占める割合</td> <td>9.70%</td> <td>11.16%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">資料:都市計画基本図、住宅地図</p> <p>③地価の下落</p> <p>中心市街地の地価は過去10年の間、下がってきている。</p> <p>■地価の推移</p> <table border="1" data-bbox="529 1637 1370 1787"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成7年</th> <th>平成17年</th> <th>増減率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>北浜 1-3-12</td> <td>1,100千円/m²</td> <td>200千円/m²</td> <td>△81.8%</td> </tr> <tr> <td>北浜 3-2-2</td> <td>163千円/m²</td> <td>92.5千円/m²</td> <td>△43.3%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">資料:公示地価</p>		平成12年	平成19年	増減率	人口	4,130人	3,830人	△7.3%	世帯数	2,259世帯	2,306世帯	+2.1%	世帯規模	1.83人/世帯	1.66人/世帯	△9.3%	高齢人口	1,221人	1,265人	+5.7%	高齢化率	29.6%	33.0%	+46.7%		平成12年末	平成18年末	増減率	面積	5.92ha	6.81ha	+15.0%	区域に占める割合	9.70%	11.16%			平成7年	平成17年	増減率	北浜 1-3-12	1,100千円/m ²	200千円/m ²	△81.8%	北浜 3-2-2	163千円/m ²	92.5千円/m ²	△43.3%
	平成12年	平成19年	増減率																																														
人口	4,130人	3,830人	△7.3%																																														
世帯数	2,259世帯	2,306世帯	+2.1%																																														
世帯規模	1.83人/世帯	1.66人/世帯	△9.3%																																														
高齢人口	1,221人	1,265人	+5.7%																																														
高齢化率	29.6%	33.0%	+46.7%																																														
	平成12年末	平成18年末	増減率																																														
面積	5.92ha	6.81ha	+15.0%																																														
区域に占める割合	9.70%	11.16%																																															
	平成7年	平成17年	増減率																																														
北浜 1-3-12	1,100千円/m ²	200千円/m ²	△81.8%																																														
北浜 3-2-2	163千円/m ²	92.5千円/m ²	△43.3%																																														

④小売商業の衰退

中心市街地の商店数、従業者数、年間小売商業販売額は平成6年から平成16年の間に約30%減少している。また、売場面積も17.9%減少している。

■小売商業の推移

	平成6年	平成16年	増減率
商店数	493店	339店	△31.2%
従業者数	2,424人	1,742人	△28.1%
年間販売額	440.1億円	281.4億円	△36.1%
売場面積	68,061㎡	55,856㎡	△17.9%
売場効率	64.7万円/㎡	50.4万円/㎡	△14.3万円

資料:商業統計調査

■歩行者通行量の推移

	昭和53年	平成元年	平成19年	H19/H元
7地点計	30,229	21,253	12,656	△40.5%

昭和53年、平成元年は7時間通行量に換算。資料:商工会議所、別府市

⑤空き店舗の増加

中心市街地の主な商店街内(4商店街)の空き店舗数は、年々その数が増えており、平成18年度は58箇所となっている。

■4商店街の空き店舗数

	平成16年度	平成17年度	平成18年度	18/16
空き店舗数	41	45	58	+41.5%

資料:別府市商工課

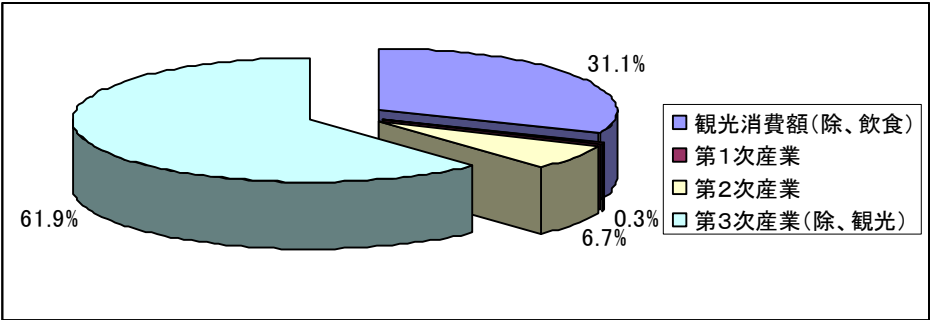
⑥観光消費額の落ち込み

観光消費額は低落傾向にある。

■観光消費額の推移(中心市街地・推計値)

	平成13年	平成18年	増減率
観光消費額	487億円	453億円	△7.0%

資料:観光動態調査

要件	説明										
<p>第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>中心市街地の活性化は、別府市総合計画等と整合性をもって進めることとしており、中心市街地の発展は、別府市全域の発展に有効かつ適切である。</p> <p>・別府市中心市街地は、大分県観光の中心地であり、中心市街地の商業集積は隣接する市町からも吸引していることから、中心市街地における商業機能・観光拠点機能の活性化と都市福利機能や居住機能の強化とを一体的に推進する総合的なまちづくりは、別府市全域及び周辺地域の発展に有効かつ適切である。</p> <p>①県都大分市との役割分担</p> <p>別府市は大分県第二の都市であり、大分市に隣接しているが産業構造が観光関連業主体の第三次産業に特化しており、近年工業都市として成長した大分市とは性格が異なっている。</p> <p>本市の商圈は市内が主で、隣接する日出町、杵築市、由布市の一部を含んでいる。</p> <p>また本市は、別杵速見圏域の中心として、国・県等の公的機関の支分署が所在している。</p> <p>②観光都市の交通・情報の拠点</p> <p>市内及び周辺地域に多数存在する温泉保養地や観光施設に来訪する観光客にとって、中心市街地は鉄道・バス・タクシーなど公共交通機関利用の玄関口・周遊の起点であるとともに、観光関連情報が手に入りやすい案内・情報提供機能を有している。</p> <p>また、本市の観光関連業は市経済の約3分の1を担っており、大分県における観光消費額の55.8%を占めている。</p> <p>■ 別府市総生産に占める観光業のウエイト</p>  <table border="1" data-bbox="1141 1556 1396 1691"> <thead> <tr> <th>産業</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>観光消費額(除、飲食)</td> <td>31.1%</td> </tr> <tr> <td>第1次産業</td> <td>6.7%</td> </tr> <tr> <td>第2次産業</td> <td>0.3%</td> </tr> <tr> <td>第3次産業(除、観光)</td> <td>61.9%</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料:市統計書 平成18年版、観光動態要覧「別府市の観光消費額」</p>	産業	割合	観光消費額(除、飲食)	31.1%	第1次産業	6.7%	第2次産業	0.3%	第3次産業(除、観光)	61.9%
産業	割合										
観光消費額(除、飲食)	31.1%										
第1次産業	6.7%										
第2次産業	0.3%										
第3次産業(除、観光)	61.9%										

■大分県内の市町別観光消費額

	観光消費額(百万円)	ウエイト
別府市	147,241	55.8%
大分市	34,835	13.2%
日田市	18,070	6.9%
由布市	16,736	6.3%
九重町	9,532	3.6%
竹田市	9,016	3.4%
その他	28,425	10.8%
大分県計	263,855	100.0%

資料：平成17年大分県観光動態調査

中心市街地は交通の要衝・基点であり、今後の都市機能集積・機能増進を図るのに適切な区域であり、本市経済・社会活動の中心である。既存のインフラストックを活用し、中心市街地を活性化させていくことにより、別府市全体にその波及効果を及ぼし、ひいては別杵速見圏域の活力向上、大分県を訪れる観光客増加につながることを期待される。

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。

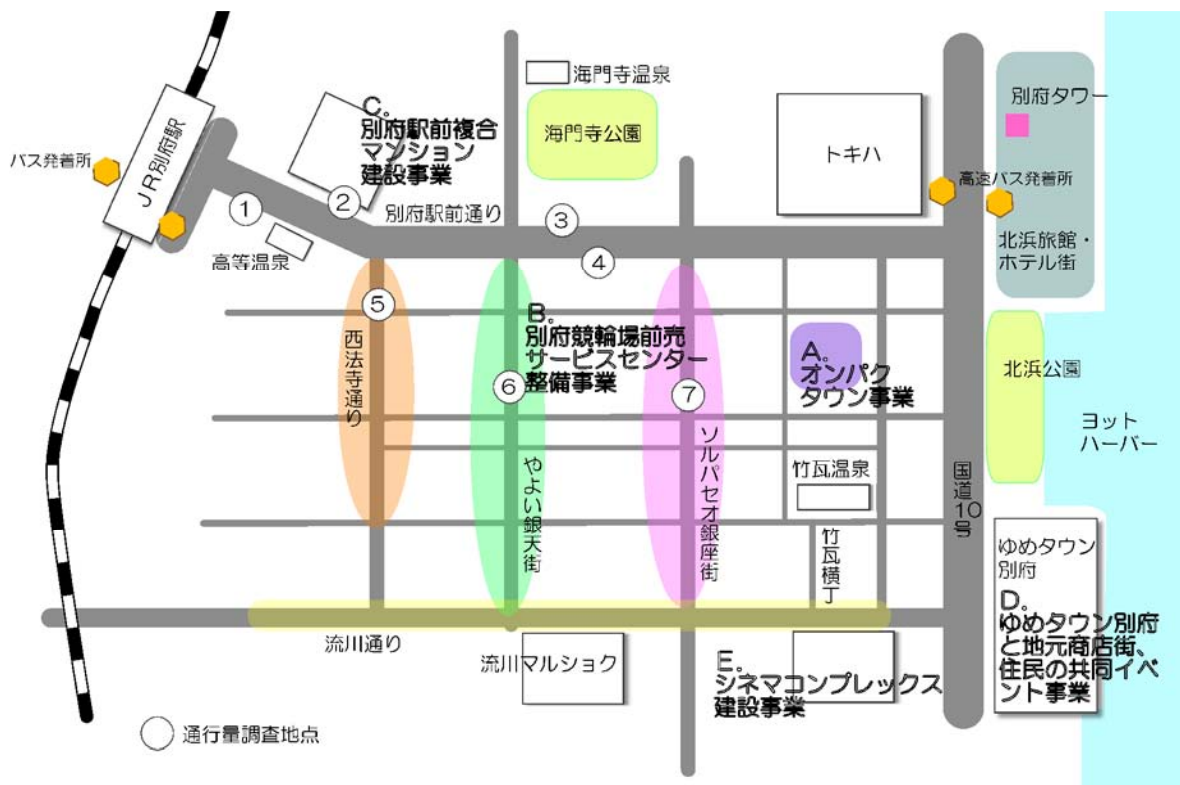
[3]具体的な目標数値の考え方

(1) まちなかの賑わい創出

①指標の考え方

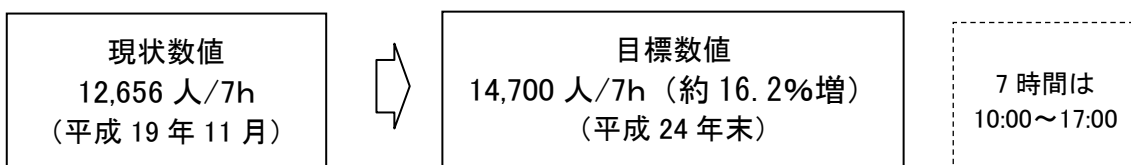
中心市街地の賑わいは、まちを回遊する人数により把握が可能であり、定点観測による歩行者通行量が客観的な指標として有効である。

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。

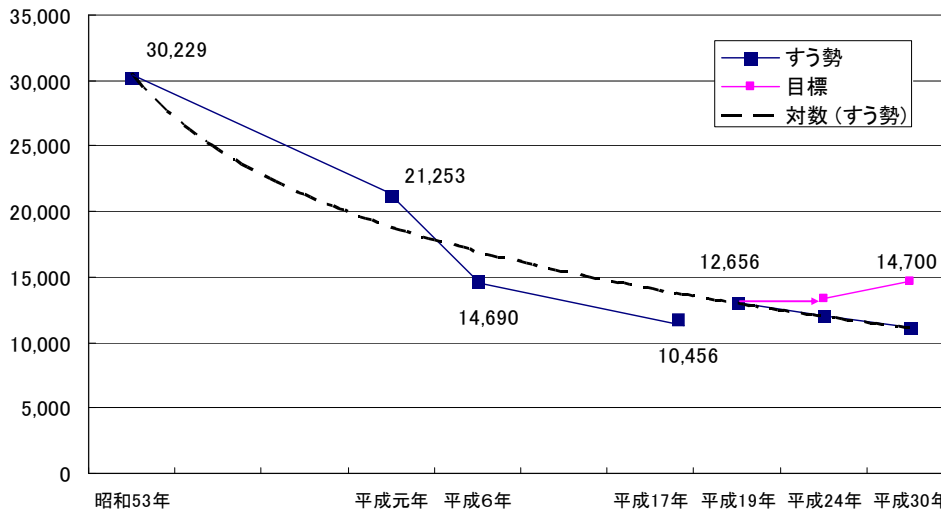


②数値目標設定の考え方

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) H 6 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、

$100 \text{ 人} \times 18.7\% \times 2 \text{ 箇所} \times \text{往復} = \text{約} 70 \text{ 人}$ 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
 $280 \text{ 人} + 70 \text{ 人} = 350 \text{ 人}$ 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、

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

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。

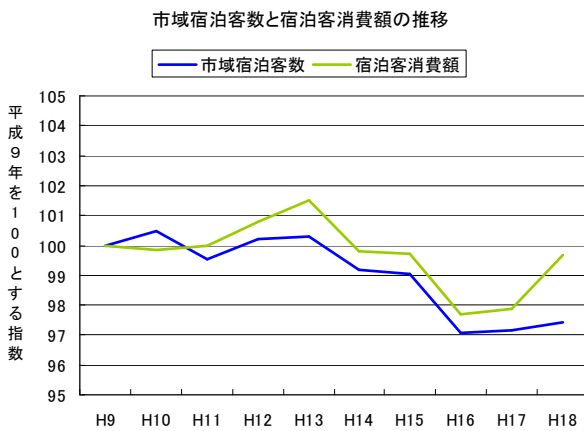
また、平成19年の調査時に設定した追加調査地点についても調査を継続し、従来調査地点とともにフォローアップを図る。

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。



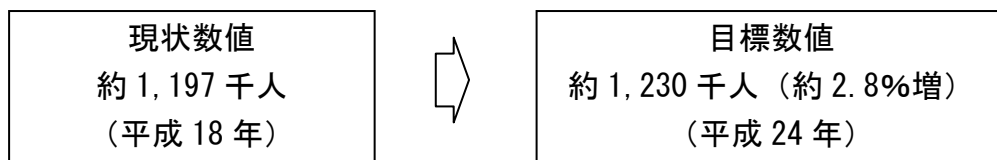
市域の観光宿泊客数と宿泊客観光消費額の推移はグラフのようになっており、宿泊客と観光消費額が密接に関連していることがうかがえる。

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人ー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。

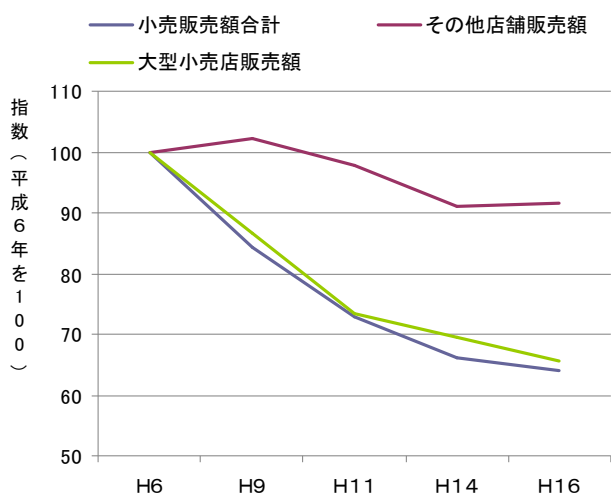
(3) まちなか商業の活性化

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

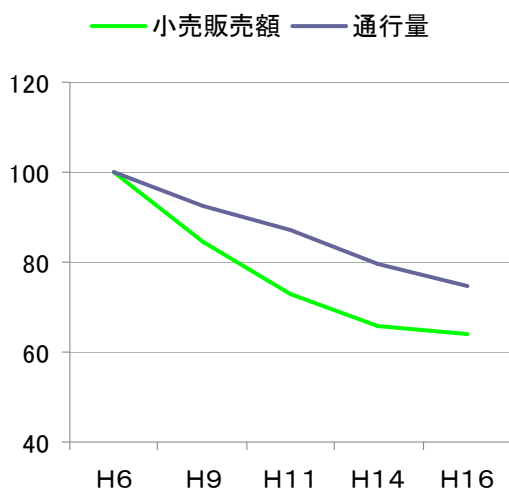
大規模店舗：206億円
 その他店舗：76億円
 販売額合計：282億円
 (平成16年度)



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、

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

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

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 m²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

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

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。

4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

[1]市街地の整備改善の必要性

(1) 現状分析

○ 歴史的な資産の活用や情緒を感じさせる公共施設整備の必要性

市街地の裏路地や建築時期の古い建物は歴史的な情緒や文化性を感じさせ、まちの魅力を醸し出している。これらを魅力資源として活用しつつ、安全で快適な市街地環境をつくっていくニーズが高い。老朽化した温泉の改築や空き店舗を利用した賑わいの創出など、魅力ある都市空間を形成する必要がある。

都市公園は一部整備を完了しイベント等交流の場として活用されているが、より魅力ある交流のまちの形成のため、公共空地の再整備・利活用並びに空き地・空き店舗などを活用したオープンスペース確保（休憩所、ユニバーサル・デザインのトイレなどの整備）及び緑化の推進、良好な景観形成が求められている。

○ 大規模店舗立地に合わせた歩行者回遊空間(かいわい)整備の必要性

自動車交通量の多い国道10号を挟んだ海側に大規模商業施設が開業した。中心商店街との連携を密接にし、当該店舗及び付設駐車場利用者が安全に商店街へ回遊することができる施設の整備が必要である。また、その商店街側の地区には木造の市営竹瓦温泉があり、周辺では民間による開発も計画されている。このため、買い物客や観光客が快適に回遊できるよう、竹瓦周辺の路地などの基盤施設整備及び修景が必要である。

(2) 市街地の整備改善の必要性

中心市街地の活性化を目指す上で必要性が高く、目標達成に寄与する「市街地の整備改善」として、以下の事業を今回の活性化基本計画に位置づける。

- 1) 別府の特性を活かし賑わい交流を促進するための公共空間や道路に面するポケットパークの整備、温泉施設改築事業、都市公園整備事業
- 2) 国道10号を安全・快適に横断できる歩道橋の整備、及びその商店街側の街区（竹瓦温泉周辺）の基盤施設整備及び修景を行う事業
- 3) 快適で安全なまちなか空間形成のための老朽化した街灯の整備事業
- 4) 国、県の海岸整備事業に沿った旅館・ホテル街の再生を検討する事業

(3) フォローアップの考え方


毎年度末に事業進捗状況の調査を行い、状況に応じて事業促進などの改善措置を講じる。計画期間満了時点においても再度進捗調査を行い、中心市街地活性化の効果的な推進を図るものとする。

[2]具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2)①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 北浜公園整備事業</p> <p>【内容】 北浜公園リニューアル 面積：0.7ha 園路舗装、休憩所・モニュメント・トイレ設置等</p> <p>【位置】 北浜1丁目</p> <p>【実施時期】 H20年度</p>	別府市	<p>中心市街地で旅館街に隣接した海沿いの北浜公園は、貴重な憩いのスペースとして観光客や市民に利用されているが、老朽化に伴いその機能低下が著しい。公園の全面的なリニューアルを行い、海岸線とマッチした潤いと憩いを提供できる場として整備し、観光客と市民のふれあいの拠点づくりを図る事業である。</p>	<p>【支援措置の内容】 まちづくり交付金</p> <p>【実施時期】 H20年度</p>	
		<p>海門寺温泉は昭和36年に建設された市営温泉であるが老朽化が著しくなっている。隣接する公園(旧計画でリニューアル整備済)と一体的な整備を図ることにより、気軽に利用できる温泉としてまちなか回遊の憩いの場として、観光客と地域住民のふれあいと賑わいの創出を図る事業である。</p>	<p>【支援措置の内容】 まちづくり交付金</p> <p>【実施時期】 H20年度～H21年度</p>	
<p>【事業名】 海門寺温泉改築事業</p> <p>【内容】 海門寺温泉改築 面積：168㎡</p> <p>【位置】 北浜2丁目</p> <p>【実施時期】 H20年度～H21年度</p>	別府市			

(2)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業
該当なし

(3)中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業
該当なし

(4)国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 竹瓦周辺整備事業</p> <p>【内容】 市道鶴田町線道路改修 延長 約 290m、 幅員 6 m 側溝整備 石張舗装 約 1,800 m² 電線地中化</p> <p>【位置】 元町街区内及び周辺</p> <p>【実施時期】 H22 年度～H23 年度</p>	別府市	市営竹瓦温泉は昭和 13 年に建築された木造唐破風造りの共同温泉で、別府観光のシンボリックな温泉施設であり、多くの観光客や市民が訪れている。また、中心市街地の貴重な歴史的建造物として、路地裏散歩等の散策ツアーの拠点ともなっている。この既存ストックを活用し、まちなかへの来街者を増やすため周辺の環境整備を行い、賑わいの創出にも寄与する事業である。		
<p>【事業名】 ポケットパーク・U Dトイレ整備事業</p> <p>【内容】 商店街区域内の空地等を活用した憩いの場の整備</p> <p>【位置】 商店街の区域</p> <p>【実施時期】 H21 年度～H24 年度</p>	別府市	来街者の買物行動及び観光客の市街地散策において必要となる街かど休憩場所として、ポケットパークやユニバーサルデザインのトイレを整備し、快適な商店街空間を形成するための事業である。 整備箇所は後述の「商業の活性化及び福祉のまちおこし調査研究事業」によって得られたデータを基に要望の強い箇所(4 箇所)に適正に配置する。		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 快適で安全なまちなかづくり街灯整備事業</p> <p>-----</p> <p>【内容】 流川通り及び梅園通りの街灯の改修整備</p> <p>-----</p> <p>【位置】 流川通り及び梅園通り</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H20年度～H21年度</p>	別府市	<p>流川通りは海の玄関口として栄え、本市の商業、観光、文化発祥の地で歴史ある通りであるが、街灯が老朽化し安全な歩行空間としての機能が低下している。街灯整備を行うことにより、大型商業施設への来店者を快適・安全にまちなか回遊へとつなげるための事業である。併せて繁華街の中心地に位置する梅園通りの街灯整備も実施、夜のまちなかの演出も図り賑わいを創出する。</p>		
<p>【事業名】 国道10号横断歩道橋整備事業</p> <p>-----</p> <p>【内容】 大型商業施設とまちなかを連結する立体横断施設の設置</p> <p>-----</p> <p>【位置】 国道10号・主要地方道別府庄内線（流川通り）の交差点</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H20年度～H21年度</p>	別府市・（株）イズミ	<p>平成19年11月末にオープンした『ゆめタウン別府』は、多くの消費者が訪れる大規模集客施設として、その目的を達成している。</p> <p>この来店者を来街者として近隣商店街に回遊させ賑わいを創出するためには、安全に国道を横断する施設が必要であることから、歩行者の安全性確保と利便性を図るために実施する事業である。</p>		

<p>【事業名】 北浜地区再生整備 調査事業</p>	<p>別府市 ・ 北浜 振興 会</p>	<p>約 30 の旅館・ホテルが建ち並ぶ北浜地区には毎日約 1,000 名の宿泊客が訪れており、観光客の中心市街地回遊の拠点として位置付けているが、施設の老朽化や低未利用地が目立ち、拠点としての機能が薄れつつある。この機能回復、観光再生により中心市街地商業の活性化につなげる必要がある。</p> <p>国土交通省と大分県による海岸・緑地整備も実施されることから、海岸景観を生かした再生計画を検討するものである。</p>		
<p>【内容】 北浜地区の観光振興を目的として旅館・ホテルの適正配置や協調建替について、市街地整備手法による事業実施の検討を行う。</p>				
<p>【位置】 別府市北浜地区</p>				
<p>【面積】 55,000 m²</p>				
<p>【実施時期】 H20 年度</p>				

5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

[1] 都市福利施設の整備の必要性

(1) 現状分析

中心市街地には多くの高齢者が居住しているが、病・医院は多数立地しているものの、福祉施設は少ない状況にある。高齢者が暮らしやすい住み続けられる街とするためには、身近な場所に医療施設や介護支援施設などの充実が求められるところであり、買物等日常生活の利便性の高さからこれらの施設整備が必要である。

少子化に伴い保育所なども少なくなっており、子ども連れの買い物客を対象とした子育て支援施設がなく、子育て世代の来街しやすい環境整備も必要である。

また、誰でも親しめる生涯学習の場としての文化施設も中心市街地には少なく、世代を超えた交流の場としての整備も必要である。特に今後も高齢化社会が加速するものと思われ、生涯学習の場を求める声も一層高まることも予想されるため、早期の整備が必要である。

さらに、観光客のニーズの一つとして「地元文化・住民とのふれあい・交流」が挙げられている。文化施設での交流や体験を通じて別府市を、別府市民を観光客に感じていただき、滞在の促進、リピーター確保に努める必要がある。

(2) 都市福利施設の整備の必要性

都市福利施設の整備は、中心市街地居住者・観光客に対する利便性の提供、交流の場の提供、賑わい創出の観点から中心市街地の活性化を目指すうえで必要性が高く、目標達成に寄与する「都市福利施設の整備」として、以下の事業を位置づける。

- 1) 高齢者世帯や子育て世代が中心市街地に暮らし、住み続けたい環境を形成するために必要な課題を調査・研究・分析し、実験を行う事業。
- 2) 高齢者や子育て世代が暮らしやすく、文化的欲求や生涯学習ニーズに応えられる福祉施設や文化施設を整備する事業。

(3) フォローアップの考え方

毎年度末に事業進捗状況の調査を行い、状況に応じて事業促進などの改善措置を講じる。計画期間満了時点においても再度進捗調査を行い、中心市街地活性化の効果的な推進を図るものとする。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

(2)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業
該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業
該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 商業の活性化及び福祉のまちおこし調査研究事業</p> <hr/> <p>【内容】 中心市街地の商業機能及び福祉機能の向上を図るなど、誰もが暮らしやすく訪れたいくなる街にするための調査研究事業。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民、商店主、地権者、障がい者・観光客等のニーズ把握、分析 ・空き店舗を活用したリノベーション実験 ・バスシステム改善実験 ・福祉施設やUDトイレ等の適正配置提言及び実施 <hr/> <p>【位置】 中心市街地</p> <hr/> <p>【実施時期】 H20 年度 : 調査提言と実験 H21 年度 : 実験とまとめ</p>	<p>別府市中心市街地活性化協議会</p>	<p>都市福利施設の利用者は、その大半が高齢者や障がい者であることから、ニーズに沿った施設である必要がある。また、施設の整備箇所や交通の便など利用しやすい、訪れやすい環境整備も必要である。同事業はニーズ把握に始まり施設の適正配置まで提言することから、効率的な施設整備が図られ、公共交通事業者にとっても有効な運行計画が立てられるなど、中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 都市福利施設設置事業</p> <hr/> <p>【内容】 「商業の活性化及び福祉のまちおこし調査研究事業」の提言に基づき都市福利施設を設置（空き店舗や未利用地活用）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保育サービス、高齢者デイサービス、交流サロン等福祉施設設置 ・ミニ美術館、ミニ図書館等文化施設設置 <hr/> <p>【位置】 商店街の区域</p> <hr/> <p>【箇所数】 8箇所</p> <hr/> <p>【実施時期】 H21年度～H24年度</p>	別府市	<p>既存ストックの空き店舗を利活用し、前述の「商業の活性化及び福祉のまちおこし調査研究事業」の提言に基づき福祉施設や文化施設を導入する。商店街に新たな機能や魅力を創出し中心市街地への来街動機の喚起を図るもので、住民ニーズ、観光客ニーズに合致した施設整備を実施することで、賑わいの再生や消費拡大等活性化に結びつける事業である。</p>		

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

[1] 街なか居住の推進の必要性

(1) 現状分析

中心市街地は少子高齢化や持ち家志向の高さ、モータリゼーションの進展に伴う郊外部への転出により居住人口の減少が進み、別府市全域の人口が微減であるにもかかわらず平成8年末から平成18年末の間に約13.1%減少している。

中心市街地を活性化させ賑わいを取り戻すには、人口減少に歯止めをかけ居住人口を増加させることが重要である。

(2) 住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等、街なか居住の推進の必要性

居住人口の増加は中心市街地に賑わいを取り戻し、商業の活性化の原動力にもなるものである。

中心市街地の活性化を目指す上で必要性が高く、目標達成に寄与する「中心市街地における住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業」として、以下の事業を今回の活性化基本計画に位置づけるものである。

- 1) 民間事業者による温泉・医療施設等を複合したシニア向けマンション建設事業
- 2) 空き店舗を居住スペースとして活用するとともに、アートギャラリーや工房にリノベーションする事業
- 3) 民間事業者による長期滞在促進のための宿泊施設改修、まちなか居住促進のためのアパート改修事業
- 4) 移住希望者への住宅情報を提供する事業

(3) フォローアップの考え方

毎年度末に事業進捗状況の調査を行い、状況に応じて事業促進などの改善措置を講じる。計画期間満了時点においても再度進捗調査を行い、中心市街地活性化の効果的な推進を図るものとする。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

(2) ② 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 別府駅前複合マンション建設事業</p> <hr/> <p>【内容】 共同住宅・商業施設複合建築物の整備事業 19階建て 住宅370戸（うちシニア向け160戸） 1・2階：商業施設、飲食店</p> <hr/> <p>【位置】 近鉄百貨店跡地 （駅前本町）</p> <hr/> <p>【敷地面積】 4,540㎡</p> <hr/> <p>【実施時期】 H20年度～H24年度</p>	<p>（株） ロフティ</p>	<p>恒久的な活性化のためには定住人口の増加策が必要である。本事業はシニア向けの居室も有したユニバーサルデザインのマンション計画であり、市内外の居住者が見込め、定住人口の増加に寄与する事業である。</p>		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 中心市街地リノベーション事業</p> <hr/> <p>【内容】 空き店舗を段階的にリノベーションしアートギャラリーや工房、音楽やダンスの小劇場等の文化拠点として再利用するとともに、2階もアーティストの居住スペースとして活用する事業。中心市街地を新たな創造文化産業の集積地として再生させ、それらを密な連携でつなぐことで回遊性を生み出す「星座型 アートコンプレックス構想」。</p> <hr/> <p>【位置】 中心市街地内</p> <hr/> <p>【箇所数】 H20年度に3店舗、 計画期間内に20店舗</p> <hr/> <p>【実施時期】 H20年度～24年度</p>	<p>N P O 法 人 B E P P U P R O J E C T、 別 府 市</p>	<p>中心商店街は居住人口の減少に伴い空き店舗も目立つ状況となっており、それが商店街のさびしい印象となり来街を妨げている。それぞれの解消が必要であり、賑わいに結びつける必要がある。同事業は芸術・文化を軸とした空き店舗対策事業であるが、2階スペースの居住が入居条件となっており、まちなか居住の推進に寄与する事業と位置付けている。</p>		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 オンパクタウン事業（宿泊施設リノベーション、アパート改築）</p> <p>【内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宿泊施設リノベーション ・アパート改築 <p>【位置】 北浜1丁目、元町</p> <p>【地区面積】 0.66ha</p> <p>【実施時期】 H20年度～H24年度</p>	<p>NPO法人 ハットウ・オンパク</p>	<p>宿泊施設のリノベーションは観光客の長期滞在を促進するうえで必要な事業であり、アパートの改装はホテル従業員だけでなく、事業参加者の居住に結びつく事業として位置付けている。</p> <p>同事業による長期滞在、まちなか居住は中心市街地の回遊性に結びつき、賑わい創出にも寄与する。</p>		
<p>【事業名】 （仮称）移住希望者への住宅情報提供ネットワーク構築事業</p> <p>【内容】 別府市に住まいを求める人へ住宅情報を提供するシステムを構築する</p> <p>【位置】 中心市街地</p> <p>【実施時期】 H21年度～</p>	<p>別府市、民間</p>	<p>目標とする「居住・滞在の促進」の観点から、県内外において別府市の住宅情報を発信するためのネットワークを構築し、特に暮らしに便利な中心市街地での居住を促進することにより、まちなかの居住人口増加に寄与する事業である。</p>		



7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項

[1] 商業の活性化の必要性

(1) 現状分析

○ 中心市街地小売商業の傾向

かつては県内でも有数の商業区域として栄えた別府市の中心市街地も、現在は空き店舗や未利用地が増え衰退の状況となっている。こうした状況は観光客来街者の減少とともに市役所や住民の移転がもたらしたものであり、それが百貨店や娯楽施設の撤退へとつながり中心市街地の魅力喪失を生んだものである。さらに近隣市町の郊外型大型商業施設の出店が消費者の市外流出を呼び、別府市の小売商業は下降線を描いた状況となっている。

○ 魅力が低下している商店街

中心商店街は活気がなく暗いイメージとなっている。駅前通りは平成2年にシンボルロード整備事業により舗装等の整備がなされたが、傷みが著しく沿道景観も乱雑な印象を与える状況である。

また空き店舗が多いなどの理由から郊外店に比べ満足度が低くなっている。大型店来店者調査における商店街への回遊率は約25%であり、歩行者通行量も著しく減少している。

○ 大型複合商業施設の出店効果

平成19年末、中心市街地内に売場面積約21,000㎡、無料駐車場1,500台を有する大規模店舗（ゆめタウン別府）が開店。2週間で約50万人を集客、通行量調査においても大幅な人通りが示されており、商業ゾーンとしての役割を果たしている。今後はこの結果を商店街回遊に確実に結びつけていく方策が必要であり、商店街と大規模店舗との共存共栄策や商店街ならではの魅力創出により、回遊性を高める必要がある。

○ 商店街、宿泊施設等の取組み

別府市では別府八湯温泉まつりや別府宵酔女まつり、花火ファンタジアなど、中心市街地がメイン会場となる様々なイベントが行われている。また、商店街独自によるイルミネーション事業等の催しも盛んに行われている。そのほか、まちづくり団体は路地裏散歩などの散策ツアー、ホテル・旅館関係者による宿泊客の商店街誘導など、市街地活性化の取組みはなされてきている。

今後はそれぞれの取組みの総合的なマネジメントを図り、一体化した施策、協働の事業として推進していく必要がある。

(2) 商業の活性化のための事業及び措置の必要性

以上の現状を踏まえ、観光と商業を一体化した取組みが必要であることから、中心市街地の活性化を図る上で必要性が高く、目標達成に寄与する「商業の活性化のための事業及び措置」として、以下の事業を今回の活性化基本計画に位置づけるものである。

- 1) 居住施設を商業活性化に結びつけるための、施設と商店街が連携した事業
- 2) 観光客の回遊や長期滞在を促すための「温泉、癒し、健康、食、ウォーキング」をテーマに、新たなサービスを提供する事業
- 3) 住民や観光客が楽しめる催しやサービスを、商店街や宿泊施設、料飲街等中心市街地全体がひとつになって提供する共同実施事業。そして、その事業を円滑に進めるための人材育成やアドバイスを行うための事業
- 4) 中心市街地の回遊性を高めるための施設整備やイベントを、商店街自らが実施する事業
- 5) 観光振興と住民のまちづくり機運を商業の活性化に結びつける事業
- 6) 大型商業施設を訪れる消費者を中心に市街地へ回遊させるための商業施設と商店街、地域が連携した事業
- 7) 新たな娯楽施設により賑わい、回遊性を高める事業
- 8) きれいな店舗間口など、呼び戻した消費者が回遊したくなる魅力ある商店街にするための、店舗改装を促進する事業
- 9) 賑わい創出のための空き店舗対策事業
- 10) 車でも気軽に来街できる環境整備を図る事業
- 11) 商店街ごとの特色あるイベント充実拡充事業や新たなイベント事業
- 12) 商店街の賑わいをもたらす新たなテナントミックス事業
- 13) 魅力的な商業の情報を提供する事業

(3) フォローアップの考え方

毎年度末に事業進捗状況の調査を行い、状況に応じて事業促進などの改善措置を講じる。計画期間満了時点においても再度進捗調査を行い、中心市街地活性化の効果的な推進を図るものとする。

[2] 具体的事業等の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置づけ及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 大規模小売店舗立地法の特例区域の指定の要請事業</p> <p>-----</p> <p>【内容】 大規模小売店舗立地法に基づく手続きを大幅に簡略化できる「大規模小売店舗立地法の特例区域」の指定</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H24年度～</p>	別府市	大規模小売店舗立地法の手続きを簡略化することで、大規模小売店舗への早期出店を支援し、多様で魅力ある商業集積の形成と来街者の増加を図ることは中心市街地活性化に必要である。	<p>【支援措置の内容】 大規模小売店舗立地法の特例</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H24年度～</p>	

(2) ① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置づけ及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 別府駅前複合マンション建設事業（再掲）</p> <p>-----</p> <p>【内容】 共同住宅・商業施設複合建築物の整備事業及びイベント等ソフト事業</p> <p>-----</p> <p>【位置】 近鉄百貨店跡地 等 (駅前本町)</p> <p>-----</p> <p>【敷地面積】 4,540 m²</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H20年度～H24年度</p>	(株)ロフティ	<p>本事業は、居住と商業の一体化を図ることにより居住者の利便性を高めるとともに、来街促進も図るものである。</p> <p>また、施設内広場を活用した商店街との共同イベントの実施や、集会所の地元開放、住民及び観光客への足湯の開放等により賑わい創出を図り、中心市街地全体の消費拡大に寄与する事業である。</p>	<p>【支援措置の内容】 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H24年度</p>	

<p>【事業名】 オンパクタウン事業(商業活性化、人材育成)</p>	<p>N P O 法 人 ハ ッ ト ウ ・ オ ン パ ク</p>	<p>オンパクはオンパクパートナーと呼ばれる各事業者がプログラムを提供し、別府八湯を中心に年2回開催しているイベントである。</p>	<p>【支援措置の内容】 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金</p>
<p>【内容】 宿泊・商業等複合施設の新設・改装及び商店街との連携事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホテルリニューアルによる店舗展開 ・新規商業施設導入 ・イベント広場整備 ・商店街との連携(プログラム共有) 		<p>同事業ではこの機能を中心市街地を拠点として展開、商店街の店舗もパートナーとしてイベント広場を共有しながら参加する。通年実施することにより商店街への人の流れの創出に効果が見込まれ、商業の活性化に寄与する事業として位置付けている。さらにオンパクの持つ郊外観光施設との連携が中心市街地にも活かされることで、別府観光の玄関口としての機能も期待できる。</p>	<p>【実施時期】 H22年度～ H23年度</p>
<p>【位置】 北浜1丁目、元町等</p>		<p>また、空き店舗を活用した中心市街地リノベーション事業とも連携し、回遊にも寄与する。</p>	
<p>【地区面積】 0.66ha</p>			
<p>【実施時期】 H19年度～H24年度</p>			

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 共同イベント事業</p> <p>【内容】 中心市街地各商店街、旅館ホテル組合連合会、料飲組合等が一体となって取り組む活性化事業で、空き店舗や未利用地、公園等を利用して展開する。H21年度まで社会実験期間として試行、問題点や効率面等を検証しながら、H22年度より本格実施。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・朝市の開催（商店街店舗の持ち寄りによる開催） ・ランチバイキングの開催（同上及び区域外商店街の店舗にも参加を促し、市域全体への活性化につなげる） ・屋台村開催（平日と週末で開催場所を変更、回遊促進） ・浴衣姿客の商店街・料飲街割引（宿泊客回遊促進） ・商店街、料飲街利用者の宿泊施設サービス付与 ・宿泊者特典イベント開催等を計画している。 <p>【位置】 中心市街地内空き店舗等</p> <p>【実施時期】 H20年度～H24年度</p>	<p>別府市商店街連合会振興組合</p>	<p>旧基本計画の取組みにおける反省点として「関係者の連携・共同」が挙げられている。中心市街地の位置付け及び活性化の重要性に係る共有認識が図られていなかったことが、それぞれの連携不足につながっている。活性化を実現するためにはこれらの課題を克服し、事業につなげていく必要がある。同事業はそうした反省点のもと、活性化協議会を通じて生まれたものであり、民意の反映された必要な事業である。</p> <p>活性化の3つの目標に寄与する事業として位置付けている。</p>	<p>【支援措置の内容】 戦略的中心市街地中小商業等活性化支援事業費補助金</p> <p>【実施時期】 H22年度～ H24年度</p>	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 間口改良事業</p> <p>-----</p> <p>【内容】 商店街に面する店舗のファサード意匠を歴史性が感じられるものに統一化する事業</p> <p>-----</p> <p>【位置】 商店街の区域</p> <p>-----</p> <p>【箇所数】 50 店舗</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H20 年度～H24 年度</p>	<p>中心市街地 7 商店街</p>	<p>中心市街地の賑わいを再生させるために、統一されたデザインの店舗間口に一新し、イメージアップを図ろうという商店街の発案により実施する事業。</p> <p>各商店街の特色を打ち出し、個性あふれる商店街にしようというもので、その取組みに対し行政も助成を行うこととしている。</p> <p>賑わい再生とともに店舗の経営意欲、商店街連携につながるものであり、活性化に必要な事業である。</p>	<p>【支援措置の内容】 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H20 年度～ H24 年度</p>	
<p>【事業名】 ふれあい・ゆー・パーキング事業</p> <p>-----</p> <p>【内容】 買い物客駐車場利用券を発行する事業</p> <p>-----</p> <p>【位置】 中心市街地</p> <p>-----</p> <p>【面積】 61.35ha</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H20 年度～H24 年度</p>	<p>別府市・商店街</p>	<p>中心市街地には商業施設だけでなく多様な都市機能が集積している。車でも来街しやすいまちにする必要もあることから、必要な事業である。</p> <p>「まちなかの賑わい創出」「まちなか商業の活性化」に寄与する事業として位置付けている。</p>	<p>【支援措置の内容】 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H20 年度～ H24 年度</p>	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 中心市街地活性化協議会補助</p> <p>-----</p> <p>【内容】 協議会の運営及び協議会実施事業に対して支援</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H20年度～H24年度</p>	別府市	<p>中心市街地活性化協議会は基本計画事業の進捗状況の確認や検証を行う組織であり、活性化を実現させるために重要な位置付けにある。また、官民多様な会員で組織されており、さらなる活性化意欲を高めていくためにも、円滑な運営が求められる。</p> <p>運営及び実施事業に対して支援することにより、さらに組織強化が図られることから、計画の目標すべてに寄与する事業として位置付けている。</p>	<p>【支援措置の内容】 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H20年度～H24年度</p>	

(2)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 商業活性化アドバイザー派遣事業</p> <p>-----</p> <p>【内容】 中小機構から専門家の派遣を受け、活性化に向けた事業計画を策定</p> <p>-----</p> <p>【位置】 中心商店街</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H20年度～H23年度</p>	別府市中心市街地活性化協議会	<p>商店街の活性化に係る企画、事業計画の立案などについて、実務知識、ノウハウを持つ中心市街地商業活性化アドバイザーの派遣を受けることにより、「商業・観光の振興」に寄与する。</p>	<p>【支援措置の内容】 中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H20年度～H23年度</p>	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 別府市ONSENツーリズム推進プロジェクト</p> <p>【内容】 総務省が募集した「頑張る地方応援プログラム」に基づき、「観光振興・交流プロジェクト」を施策として展開する事業</p> <p>【位置】 中心市街地全域</p> <p>【面積】 61.35ha</p> <p>【実施時期】 H19年度～H22年度</p>	<p>別府市</p>	<p>観光振興・交流プロジェクトの政策のもと、住民主体のまちづくり活動を推進すること、まちづくり団体と行政との連携を促進すること及び国内外からのお客様との地域交流を育むことにより、心からの「おもてなし」を実践。地域活性化及び観光振興を促進し、従来の団体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)を推進することを目的としている。</p> <p>市域を対象に実施する事業であるが、全18事業(48ページ参照)とも中心市街地に係る内容であり、商業振興につなげるために必要な事業である。</p> <p>活性化に係る3つの目標すべてに寄与する事業であり、市域活性化にも寄与する事業として位置付けている。</p>	<p>【支援措置の内容】 頑張る地方応援プログラム</p> <p>【実施時期】 H19年度～H22年度</p>	

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 「ベップ・アート・マンス」開催事業</p>	<p>別府現代芸術フェスティバル「混浴温泉世界」実行委員会</p>	<p>別府市は「別府アルゲリッチ音楽祭」や「別府現代芸術フェスティバル2009」等が評価され、平成21年度の文化庁長官表彰（文化芸術創造都市部門）を受賞。文化芸術都市としても定着しつつあるとともに、今後もこの機運を高めていく必要がある。</p> <p>「ベップ・アート・マンス」は地域の機運をさらに高め文化芸術の振興を図るとともに、集客交流人口の増加、地域活性化を図ることを目的としている。平成22年の開催では27団体・個人による43の企画を実施したが、期間中3,930人が県内外より訪れ、まちなかの賑わい創出に寄与した。さらには、中心市街地の飲食店や温泉施設等にも利用できるクーポン型のプログラムチケットの採用により、まちなか商業及びまちなか観光の活性化にもつながっている。</p> <p>同事業には市民はもちろん市外の芸術家が、鑑賞機会の提供の場として、発表機会の提供の場として参画している。活性化の3つの目標に寄与する事業であるとともに、活性化の基盤となる市民参画や人材育成にも寄与する事業であることから、今後も事業を継続させていく必要がある。</p>		
<p>【内容】 毎年11月の1ヶ月間を別府市の芸術月間「ベップ・アート・マンス」と称し、様々な団体が文化芸術振興事業やアートイベントを開催する。</p>				
<p>【位置】 市内及び中心市街地</p>				
<p>【参加団体・個人】 約30</p>				
<p>【実施時期】 平成23, 24年</p>				

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 「別府現代芸術フェスティバル2012(混浴温泉世界)」開催事業</p> <hr/> <p>【内容】 中心市街地の空き店舗や遊休施設等を主会場として、8組の海外アーティストのほか国内の若手アーティストが美術や、ダンス、音楽などの作品を展開する現代芸術展。シンポジウムやワークショップも開催し、別府市全体をアート化する。</p> <hr/> <p>【位置】 市内及び中心市街地</p> <hr/> <p>【参加団体・個人】 約100</p> <hr/> <p>【実施時期】 平成24年11月3日～12月24日</p>	<p>別府現代芸術フェスティバル「混浴温泉世界」実行委員会</p>	<p>同事業は地域における文化芸術の振興を図るとともに、観光振興・地域の活性化と多様性を開拓し、さらには地域を担う人材の育成の礎を築くことを目的としている。初開催の2009年には若年層を中心に延べ46,000人が来街するとともに、推定で約700人の宿泊客が生まれた。多数の来街者とともに参加アーティストの長期滞在により、基本計画3つの目標すべてに寄与する事業として位置付けている。さらには、若手アーティストの別府移住のきっかけともなっており、「まちなか居住」にも資する事業としてとらえている。</p> <p>他市の事例を見ても、同様のフェスティバルの開催は多くの来街者を生みだし、地域の活性化に寄与している。別府市では3年に1回の開催を計画しているが、24年度の開催でも初開催以上の賑わい創出が期待されることはもちろん、文化都市としての別府市を改めて全国にPRできる場でもあることから、中心市街地の継続的な活性化に必要な事業である。</p> <p>24年度は活性化基本計画の最終年度でもあることから、同時期に開催される「ベップ・アート・マンス」とともに、中心市街地はもちろん市内全域を賑わいのまちにしたいと考えている。</p>		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 （仮称）地元商店街、住民との共同イベント事業</p> <p>-----</p> <p>【内容】 地元商店街及び住民との共同イベントを実施。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商店街デーの開催（ゆめタウン内） ・商店街店舗の情報提供 ・フリーマーケット、作品発表会、展示会等の開催 <p>-----</p> <p>【位置】 ゆめタウン別府</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H20 年度～H24 年度</p>	<p>（株）イズミ・商店街</p>	<p>ゆめタウン別府は郊外へ流出する消費者を呼び戻し、中心市街地活性化の起爆剤として誘致した大型複合商業施設である。呼び戻した消費者、新たに訪れる消費者を中心市街地へ回遊させ、地元消費へと結びつける必要がある。</p> <p>中心市街地の情報を積極的に提供することにより、特にゆめタウンの自家用車来店者の来街の動機付けを図る。また、住民とのふれあいで地域を知っていただくことで、さらに来街の促進を図るものである。</p>		
<p>【事業名】 シネマコンプレックス建設事業</p> <p>-----</p> <p>【内容】 複合映画館の整備とともに商店街共同利用の駐車場も整備する。</p> <p>-----</p> <p>【位置】 楠町</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H23 年度～H24 年度</p>	<p>（株）イズミ</p>	<p>映画館は消費者アンケートの中で中心市街地に望む施設として、最も要望が多かった施設である。商店街も利用できる駐車場を併設することにより、賑わい創出と商業の活性化に寄与する。</p>		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 別府競輪場前売サービスセンター整備事業</p> <p>-----</p> <p>【内容】 中心市街地の空き店舗を活用し、別府競輪場の自動発払機(2台)を設置。</p> <p>-----</p> <p>【位置】 やよい商店街内</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H20年度～H24年度</p>	別府市	<p>他市の例をみてもサービスセンター整備は周辺の賑わい創出をもたらし、また新たなファン獲得は事業推進にも寄与する。別府市の中心市街地においても賑わい創出が必要とされており、低迷する競輪事業の打破も市域活性化に必要なことから実施するものである。</p> <p>「まちなかの賑わい創出」「まちなか商業の活性化」に寄与する事業として位置付けている。</p>		
<p>【事業名】 竹工房整備事業</p> <p>-----</p> <p>【内容】 商店街の空き店舗を活用した竹工房の整備。 観光客や住民の体験の場を提供することにより、伝統工芸の継承と後継者育成、文化の流布を目的とする。</p> <p>-----</p> <p>【位置】 中心市街地内空き店舗</p> <p>-----</p> <p>【箇所数】 1箇所</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H21年度</p>	別府市	<p>別府の伝統工芸品である竹細工は土産品としての販売はあるものの、体験できる工房等は郊外観光地など中心市街地外に位置している。観光客ニーズの高い体験の場を中心市街地に整備することにより来街促進を図る。また、職人の技を発信でき竹細工のPRと後継者育成の場としての機能により、伝統工芸の継承にも寄与する事業である。</p>		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 リバイバル新婚旅行事業・(仮称)リバイバル新婚旅行博物館整備事業</p> <p>-----</p> <p>【内容】 昭和40年代に別府を訪れた新婚旅行者を対象に、改めて別府を訪れてもらうための観光施策事業。商店街の空き店舗を博物館に改修し、当時の写真や小物等を展示、旅行者が訪れる拠点とする。</p> <p>-----</p> <p>【位置】 中心商店街内</p> <p>-----</p> <p>【箇所数】 1箇所</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H20年度～H24年度</p>	別府市	<p>中心市街地が賑わっていたころの昭和40年代当時の写真や思い出の小物等を展示する博物館を整備することにより、観光客等の来街動機の喚起を図る。中心市街地の回遊を促し、消費拡大を図る事業である。</p>		
<p>【事業名】 別府現代芸術フェスティバル2009</p> <p>-----</p> <p>【内容】 国籍多様なアーティストによる現代美術展やダンス・音楽・公演等を中心市街地の空き店舗等を活用して開催</p> <p>-----</p> <p>【位置】 市内及び中心市街地</p> <p>-----</p> <p>【箇所数】 8箇所</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H21年4～6月 (約2ヶ月間)</p>	別府市	<p>活性化を継続的なものとしていくためには、確固たる方針のもと事業を進めていく必要がある。同事業の最終目標は「中心市街地リノベーション事業」による空き店舗ゼロを目指すものであり、またステップとしてH19年度に実施した「中心市街地活性化国際シンポジウム」の流れをくむものである。</p> <p>活性化の3つの目標に寄与する事業として位置付けている。</p>		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 駅前通りイルミネーション事業</p> <p>-----</p> <p>【内容】 中心市街地のメインストリートである駅前通りのイルミネーション装飾</p> <p>-----</p> <p>【位置】 駅前通り商店街</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H20年度～H24年度</p>	別府駅前通り商店街	<p>冬季（12月から1月まで）の中心市街地でのイルミネーション装飾事業をさらにバージョンアップすることにより、市民や観光客の来街の動機づけを喚起することで、季節間の来街者の平準化を図る。中心市街地の賑わい創出に寄与する。</p>		
<p>【事業名】 ソルパセオ銀座イベント事業</p> <p>-----</p> <p>【内容】 毎月の定例イベントの強化と七夕まつりの拡充</p> <p>-----</p> <p>【位置】 銀座商店街</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H20年度～H24年度</p>	別府銀座商店街	<p>インド料理店やアジア雑貨店などの国際色豊かなチャレンジショップと、各国の風景や地図が描かれたシャッターアートなど「国際通りソルパセオ」として定着している同商店街のイベント拡充を図る。</p> <p>消費者の来街とともに、外国人観光客も楽しめる商店街としてさらに発展させ、賑わい再生と消費拡大に結びつける。</p>		
<p>【事業名】 ほっとストリートやよい天狗まつり事業</p> <p>-----</p> <p>【内容】 定例実施イベント『やよい天狗まつり』の拡充</p> <p>-----</p> <p>【位置】 やよい商店街</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H20年度～H24年度</p>	別府やよい商店街	<p>商店街の特色を出し来街者が楽しめ交流できるオリジナル性の高いイベントを実施することにより、中心市街地の魅力向上を図り、商店街全体の賑わい回復と消費拡大に寄与する。</p>		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 流川通り会『名残市』事業</p> <p>-----</p> <p>【内容】 定期イベント『名残市』の拡充</p> <p>-----</p> <p>【位置】 流川通り</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H20年度～H24年度</p>	流川通り会	<p>流川は別府観光の海の玄関口であった旧楠港を基点に発展した通りであり、商業・観光・文化の発祥の地でもある。通りの再興を目指すイベント『名残市』の拡充を図ることにより、名実ともに発祥の地にふさわしい、かつての賑わい溢れた名物通りを再構築。消費拡大に寄与する。</p>		
<p>【事業名】 ソルパセオ銀座テナントミックス事業</p> <p>-----</p> <p>【内容】 大型店にはない魅力あるテナントの開発及び誘致</p> <p>-----</p> <p>【位置】 銀座商店街</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H21年度～H24年度</p>	別府銀座商店街	<p>空き店舗や空き地を利活用し、県下でも珍しく特色と魅力あるテナントを開発及び誘致することで、中心市街地の集客力を高め、賑わい回復に寄与する。</p>		
<p>【事業名】 マップ及びタウン誌等の発行事業</p> <p>-----</p> <p>【内容】 中心市街地の魅力を紹介するマップ及びタウン誌の発行</p> <p>-----</p> <p>【位置】 中心市街地</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H21年度～H24年度</p>	中心市街地活性化協議会	<p>観光ルートや街歩きポイントなどのまちなかの魅力をストレートに、市民や観光客にPRすることにより、中心市街地の回遊性の創出と集客力の向上を図る。さらには、地域住民にも隠れた魅力を紹介することにより、まちなかの再認識と郷土愛や誇りが芽生え、中心市街地の活性化に寄与する。</p>		

8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項

[1]公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

(1) 現状分析

別府市に市外から訪れる観光客等は、JR別府駅、北浜地区にある高速バス乗降場及び中心市街地外にある別府観光港を利用している。市内バス路線は、JR別府駅東西駅前広場のバス乗降場を起点に郊外へ向け放射状に設定されており、方面により10～20分間隔で運行されている。

しかし、自家用車利用の増加や、少子化による通学生の減少などから、近年路線バスなどの公共交通機関の利用者は減少傾向にある。

市内の道路のほとんどが坂道であり、市内全域で高齢化が進行していることからバス路線の維持・利便性の向上が不可欠であるが、一民間事業者によるバス経営に依存している実情から、中心市街地商業者・大規模店等との協調・連携により、買物客等にとって利用しやすい仕組みづくりを推進する必要がある。

(2) 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

中心市街地の活性化を目指す上で必要性が高く、目標達成に寄与する「公共交通の改善」として、以下の事業を今回の活性化基本計画に位置づけるものである。

- 1) ルートやダイヤの再編成、環境整備により利便性を向上させる事業
- 2) 観光客も手軽に利用できるシステムを構築する事業

(3) フォローアップの考え方

毎年度末に事業進捗状況の調査を行い、状況に応じて事業促進などの改善措置を講じる。計画期間満了時点においても再度進捗調査を行い、中心市街地活性化の効果的な推進を図るものとする。

[2]具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

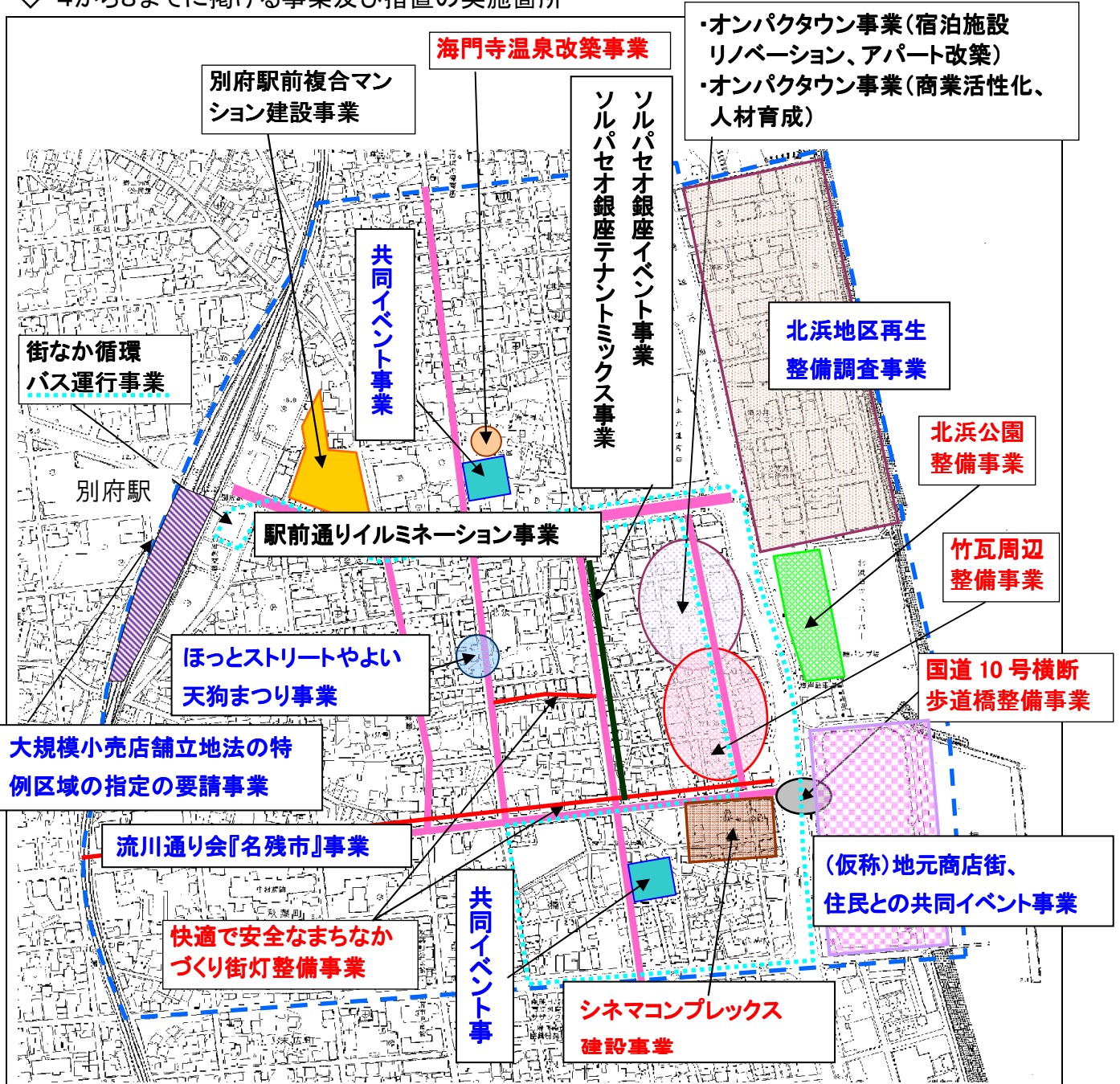
(2)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業
該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業
該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 中心市街地モビリティ事業</p> <p>-----</p> <p>【内容】 中心市街地バス停のベンチ設置、バスルートの再編検討、バスダイヤの調整の検討</p> <p>-----</p> <p>【位置】 中心市街地</p> <p>-----</p> <p>【面積】 61.35ha</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H21年度～H23年度</p>	別府市・バス事業者	中心市街地の各バス停に街並みに合った統一感のあるベンチを設置する。郊外からまちなかへの移動手段としてのバス路線、バスダイヤの再編に向けた検討を行い、バス利用の利便性と快適性を図るもので、来街者の交通アクセス面での利便増進に寄与する事業である。		
<p>【事業名】 街なか循環バス運行事業</p> <p>-----</p> <p>【内容】 JR別府駅、大規模店舗、その他中心市街地内主要地点を巡回する乗り合いバスを運行</p> <p>-----</p> <p>【位置】 中心市街地</p> <p>-----</p> <p>【運行距離】 2.6km</p> <p>-----</p> <p>【実施時期】 H21年度～H24年度</p>	別府市・バス事業者	中心市街地内に分散する交通拠点、大型店及び観光施設間を容易に移動できる中心市街地内循環バス路線を設定。低料金で利用できるシステムを構築することにより、地域住民や観光客の交通アクセスの利便増進を図る事業である。		

◇ 4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所



赤:ハード事業、青:ソフト事業、黒:ハード・ソフト

中心市街 商店

●その他の事業

- ・ポケットパーク・UDトイレ整備事業
- ・商業の活性化及び福祉のまちおこし調査研究事業
- ・都市福利施設設置事業
- ・中心市街地リノベーション事業
- ・(仮称)移住希望者への住宅情報提供ネットワーク構築事業
- ・商業活性化アドバイザー派遣事業
- ・別府市ONSENツーリズム推進プロジェクト
- ・間口改良事業

- ・「ベップ・アート・マンス」開催事業
- ・「別府現代芸術フェスティバル2012(混浴温泉世界)」開催事業
- ・別府競輪場前売サービスセンター整備事業
- ・竹工房整備事業
- ・リバイバル新婚旅行事業
- ・(仮称)リバイバル新婚旅行博物館整備事業
- ・ふれあい・ゆー・パーキング事業
- ・別府現代芸術フェスティバル2009
- ・マップ及びタウン誌等の発行事業
- ・中心市街地モビリティ事業
- ・中心市街地活性化協議会補助金
- ・大規模小売店舗立地法の特例区域の指定の要請事業

9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

[1]市町村の推進体制の整備等

市内部に以下の委員会等を設置して会議を開催し、別府市中心市街地活性化基本計画の策定に取り組んできた。

そのほか、地域住民の理解・協力を得るために、住民説明会や商店街との意見交換会を実施。

(1)基本計画策定委員会

基本計画の策定について審議を行うため、別府商工会議所、地元商業者代表、関係行政機関、学識経験者などからなる「基本計画策定委員会」を平成18年10月6日に設置し、計7回の会議を開催。計画書について市長に答申を行った。

別府市中心市街地活性化基本計画策定委員会委員名簿

種別	所属等
学識経験者	大分大学教授
	立命館アジア太平洋大学助教授
市議会代表	別府市議会観光経済委員長
商工観光等 関係者代表	別府商工会議所専務理事
	別府市観光協会専務理事
	別府商店街連合会専務理事
	別府商工会議所青年部会長
	別府銀座商店街振興組合理事長
	大分県観光連絡会会長
住民等代表	別府市都市計画審議会委員
	自治委員会連合会会長
	九州旅客鉄道(株)別府駅駅長
	亀の井バス(株)取締役社長
	NPO法人別府八湯トラスト代表理事
	別府市消費生活モニター代表
行政機関代表	大分県商業・サービス業振興課長
	大分県都市計画課長
	別府市企画部長
	別府市建設部長
	別府市観光経済部長

[基本計画策定委員会開催経過及び議事概要]

第1回会議 平成18年10月6日

- ・ 中心市街地活性化基本計画について
- ・ 計画策定に係る推進体制について
- ・ 策定スケジュール及び今後の取組み
- ・ 中心市街地の区域について

第2回会議 平成18年11月21日

- ・ まちづくりの経過及び今後の方針
- ・ 活性化のための方策（行政の事業計画）
- ・ 別府市中心市街地の位置及び区域の検討

先進地視察 平成18年11月29日

- ・ 鳥栖アウトレットモール及び久留米市商店街

第3回会議 平成19年1月9日

- ・ 民間事業計画について
- ・ 基本計画のコンセプト
- ・ 中心市街地の位置及び区域について

第4回会議 平成19年1月29日

- ・ 活性化協議会設置準備会からの中間報告
 - ①策定委員会の意見に対する回答
 - ②提案事業について
 - ③中間報告書について
- ・ 別府市中心市街地活性化基本計画素案
 - ①別府市が目指すまちづくり
 - ②活性化のための戦略

第5回会議 平成19年2月19日

- ・ 活性化協議会設置準備会からの回答
- ・ 基本計画の素案
- ・ 各協議概要の報告
- ・ 行政の計画

第6回会議 平成19年3月16日

- ・ 活性化協議会設置準備会からの報告
- ・ 基本計画答申案について

第7回会議 平成19年3月30日

- ・ 基本計画書について
- ・ 市長への答申について

別府市長へ答申 平成19年3月30日

(2) 市内推進協議会

市内の連絡調整組織として「市内推進協議会」を平成18年8月22日に発足。
策定後は、行政事業の進行管理を行い、民間事業との総合的かつ一体的な実施について、別府市中心市街地活性化協議会と連携していく。

別府市中心市街地活性化基本計画市内推進協議会委員名簿

役職	所属
会長	観光経済部長
副会長	企画部長
	建設部長
委員	総務部次長兼財産活用課長
	企画部次長兼政策推進課長
	企画部次長兼広報広聴課長
	観光経済部観光まちづくり室長
	観光経済部温泉振興室長
	観光経済部国際交流課長
	生活環境部環境安全課長
	福祉保健部障害福祉課長
	福祉保健部児童家庭課長
	福祉保健部老人福祉課長
	建設部次長兼土木課長
	建設部都市計画課長
	建設部公園緑地課長
	建設部次長兼建築住宅課長
	建設部下水道課長
	教育委員会教育次長兼教育総務課長
教育委員会学校教育課長	
教育委員会生涯学習課長	

[市内推進協議会開催経過]

- 第1回会議 平成18年8月22日
- ・基本計画策定に向けての取組み
 - ①法改正のポイント
 - ②基本計画の内容
 - ・事業スキーム及び各委員会等の位置付け
- 第2回会議 平成19年1月22日
- ・中心市街地のエリア
 - ・基本計画のコンセプト
 - ・行政の計画について
- 第3回会議 平成19年2月15日
- ・各協議概要の報告
- 第4回会議 平成19年3月1日
- ・行政に対する意見、要望等

(3) 住民説明会の実施

市内各所で実施した「市長と語る会」のなかで、中心市街地活性化に係る説明会を同時開催。別府市の中心市街地の現況と課題を説明するとともに、活性化の必要性の共有認識を図った。

平成 19 年 1 月 16 日～2 月 23 日（17 回開催）

(4) 各種団体との意見交換会の実施

・ 商店街との意見交換会

中心市街地の商店街（楠、銀座、やよい、駅前通り、海門寺）及び通り会（西法寺、流川）の関係者と商工会議所の担当者を交えた意見交換会を開催。ユニバーサルデザイントイレを備えたポケットパークの整備要望等が出されるとともに、商店街の取組みとして間口改良事業の実施等が発案され、基本計画事業に反映させた。そのほか、観光関係者や料飲関係者との共同イベントの実施についても検討、一体的に取り組むことを確認し、事業実施に向けた話し合いを継続中である。

：平成 19 年 3 月 9 日～平成 19 年 11 月 29 日（5 回開催）

・ 商店街、北浜振興会、料飲組合との意見交換会 平成 19 年 4 月 12 日

商店街との意見交換会を踏まえ、さらに活性化の輪を拡げ結束を固めるべく、ホテル・旅館関係者で組織する北浜振興会及び料飲組合との意見交換会を開催。中心市街地内宿泊客の商店街・料飲街への誘引、回遊性について意見を交えた。

[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項

(1) 中心市街地活性化協議会設置準備会

中心市街地活性化協議会設立に向けた準備会を平成18年10月30日に設立。

民間の事業計画についての協議を実施。また、別府市が組織する「別府市中心市街地活性化基本計画策定委員会」に民間事業計画を報告するとともに、策定委員会からの計画素案について答申を行い、連携を図った。

協議にあたっては、全体会のほか必要に応じて法定会員、ワーキンググループ等で密度の濃い協議を実施。

[会議開催経過等]

○設置準備会会議概要等

第1回会議（設置準備会設立総会） 平成18年10月30日

- ・改正中活法研修会
- ・協議会規約について
- ・会長選任について
- ・別府市の策定委員会について

第2回会議 平成18年11月16日

- ・中心市街地活性化に係る研修会
- ・準備会スケジュールについて
- ・別府市の活性化コンセプトについて
- ・民間プランのプレゼンテーション

第3回会議 平成18年12月6日

- ・規約の一部改正について
- ・副会長、監事の選任について
- ・民間プランのプレゼンテーション

第4回会議 平成18年12月15日

- ・民間プランのプレゼンテーション

別府市長への中間報告 平成19年1月26日

策定委員会への意見 平成19年2月15日

策定委員会への報告 平成19年3月15日

第5回会議 平成19年5月11日

- ・民間プランのプレゼンテーション
- ・民間事業プラン最終報告（案）について
- ・今後のスケジュールについて

別府市長への最終報告 平成19年5月15日

○法定会員(法第15条第1項、第4項、第5項)会議

第1回会議 平成18年12月15日

- ・別府市への提案プランの検討

第2回会議 平成19年1月25日

- ・別府市への中間報告(案)について

第3回会議 平成19年2月14日

- ・ワーキンググループ会議の経過報告
- ・策定委員会の計画素案について

第4回会議 平成19年3月12日

- ・ワーキンググループ会議の経過報告
- ・民間プランのプレゼンテーション
- ・活性化協議会設置に向けて

○ワーキンググループ(民間事業検討)会議

第1回会議 平成19年1月10日

- ・コンセプト、テーマの選定
- ・事業提案選定

第2回会議 平成19年1月17日

- ・事業提案者との個別協議
- ・法定会員会議への事業提案協議

第3回会議 平成19年1月23日

- ・法定会員会議への事業提案まとめ

第4回会議 平成19年2月7日

- ・事業提案者との個別協議
- ・策定委員会からの意見協議

第5回会議 平成19年2月23日

- ・事業計画取りまとめ協議
- ・協議会の設置について

第6回会議 平成19年2月26日

- ・民間計画個別協議
- ・事業計画取りまとめの確認

○その他

事務局主導で各商店街との意見交換会を実施したほか各事業提案者と個別ヒアリングを実施し、全体会議の円滑化を図った。また、準備会設立前には商工会議所主催による「まちづくり3法説明会」を開催(平成18年9月11日)。行政や商店街、まちづくり関係者約100名が、九州経済産業局及び大分県の担当者の説明を受けた。

(2) 中心市街地活性化協議会

特定非営利活動法人別府八湯トラストが平成19年5月16日に別府市中心市街地整備推進機構の指定を受けたことを受け、平成19年6月8日に別府商工会議所とともに正式に中心市街地活性化協議会を設立。中心市街地活性化を推進するための法的な組織体制が整った。協議会では、必要に応じてワーキンググループを組織し、具体的な事業実施や事業進捗の検証を実施することとする。

別府市中心市街地活性化協議会規約

第1章 総則

(名称)

第1条 本会は、別府市中心市街地活性化協議会（以下「協議会」という。）と称する。

(事務所)

第2条 協議会は、事務所を大分県別府市内に置く。

(目的)

第3条 協議会は、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号。以下「法」という。）にもとづき別府市が作成しようとする基本計画並びに認定基本計画及びその実施に関し必要な事項、その他中心市街地活性化の総合的かつ一体的な推進に関し必要な事項について協議することを目的とする。

(公表の方法)

第4条 協議会の公告は、事務所内の掲示および別府市の広報への掲載の他、協議会のホームページに掲示することによりこれを行う。ただし、必要があると認めるときは、新聞掲載等によりこれを行う。

(活動)

第5条 協議会は、その目的を達成するため、次の活動を行う。

- (1) 別府市が作成する中心市街地活性化基本計画並びに認定基本計画への意見提出および実施に関する協議
- (2) 中心市街地の活性化に関する会員相互の意見及び情報交換
- (3) 中心市街地の活性化に関する調査研究
- (4) 中心市街地の活性化に関する研修会等の開催
- (5) 協議会会員及び地域向けの情報発信
- (6) 中心市街地活性化に係る事業に関すること
- (7) その他中心市街地活性化に関すること

第2章 会員等

(会員等)

第6条 協議会は、次のものにより構成される。

- (1) 会員

ア 法第15条第1項および第4項、第5項の規定に該当するもの

(2) 準会員

ア 法第15条第7項、第8項の規定に該当するもの

イ その他別府市内において中心市街地の活性化に関する活動および事業を行う者で、協議会の目的に賛同したもの

(入会)

第7条 会員、準会員として入会しようとする者は、文書をもって会長に申し込み、総会の承認を得なければならない。

(退会)

第8条 会員、準会員は、協議会を退会しようとするときは、その旨を会長に届け出なければならない。

第3章 役員

(役員)

第9条 協議会に次の役員を置く。

- (1) 会長 1名
- (2) 副会長 1名
- (3) 会計監事 2名

2 役員は、総会において会員の中から選任する。

3 役員の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。

(職務)

第10条 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

3 会計監事は、協議会の会計を監査する。

(事務局)

第11条 協議会の事務を処理するために、事務局を置く。

2 事務局に、事務局長1人とその他必要な職員を置く。

3 事務局長その他の職員は、会長が任免する。

第4章 会議

(総会)

第12条 協議会は、総会を開催し活動報告及び収支決算、活動計画及び収支予算、規約の改正、役員を選出、会員・準会員の入会ほかを審議する。

2 総会は、会員をもって構成する。

3 総会は、会員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

4 総会は、会長が招集し、会長が議長となる。

5 会長に事故あるとき又は欠員のときは、副会長が議長となる

6 会長及び副会長に事故あるとき又は欠員のときは、出席者の互選により議長を定める。

7 総会の議事は、出席者の過半数をもってこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(ワーキンググループ)

第13条 協議会の目的を達成するために、協議会にワーキンググループを設置することができる。

2 ワーキンググループは、随時、活動状況を協議会に報告する。

3 ワーキンググループの構成、運営その他必要な事項は、会長が別に定める。

(タウンマネージャー)

第14条 協議会には、協議会における活動を円滑に進めるため、まちづくりについて専門的知見を有するタウンマネージャーを置くことができる。

第5章 会計

(会計年度)

第15条 協議会の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(収入・支出)

第16条 協議会の収入は、負担金、補助金、寄付金及びその他の収入による。

2 協議会の支出は、調査費、通信費、事務費、会議費その他運営に要する経費とする。

第6章 解散

(解散)

第17条 総会の議決にもとづいて解散する場合は、会員の4分の3以上の同意を得なければならない。

2 解散のときに存する残余財産は、総会の議決を経て協議会と類似の目的を持つ団体に寄付するものとする。

附則

1 この規約は、平成19年6月8日から施行する。

2 協議会設立時の役員任期は、平成21年3月31日までとする。

3 この規約に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項については、会長が副会長並びに法第15条第1項に該当する会員に諮って定める。

別府市中心市街地活性化協議会構成員

法第 15 条		所 属	
会員	第 1 項	中心市街地整備推進機構 (NPO 法人別府八湯トラスト代表理事) 別府商工会議所会頭	
	第 4 項・第 5 項	別府大学助教授	
		別府溝部学園短期大学教授	
		立命館アジア太平洋大学教授	
		大分大学副学長	
		(株)本多産建総務部長	
		九州旅客鉄道(株)別府駅駅長	
		亀の井バス(株)社長	
		地域住民 (地権者)	
		地域住民 (地権者)	
		別府市地域婦人団体連合会会長	
		西法寺通り会会長	
		別府やよい商店街振興組合理事長	
		別府銀座商店街振興組合理事長	
		別府駅前通り商店街振興組合理事長	
		流川通り会会長	
		北浜振興会 (北浜旅館街)	
		トキハ別府店店長	
		マルシヨク流川店店長	
		ゆめタウン別府 ((株)イズミ開発渉外部長)	
		大分大学福祉科学研究センター教授	
	NPO 法人 BEPPU PROJECT 代表理事		
	海門寺通り商店街会長		
	別府市ONSENツーリズム部商工課長		
	別府市建設部都市政策課長		
	準会員	第 7 項	大分県東部振興局地域振興部長 大分県別府土木事務所企画調査課主査
		第 8 項	(社)大分県建築士会別府支部常議員
(株)地域科学研究所社長			
(社)別府市医師会会長			
別府ONSEN治療法研究会会長			
NPO 法人自立支援センターおおいた理事長			
別府警察署生活安全課長			
べっぷ未来塾			
自治委員北地区支部長			
別府市老人クラブ連合会事務局長			
大分合同新聞社別府支社営業部長			
今日新聞社会長			
CTBメディア(株)営業課長			
別府商工会議所女性会副会長			
別府商工会議所青年部会長			
別府商工会議所青年部直前会長			
別府青年会議所理事長			
別府青年会議所シニア			
別府市金融懇話会会長			
大分みらい信用金庫営業推進部			
日本政策投資銀行大分事務所所長			
別府料飲協同組合理事長			
別府市旅館ホテル組合連合会青年部			
(社)別府市観光協会			
別府観光産業経営研究会副幹事			

○活性化協議会開催経過

第1回会議（設立総会） 平成19年6月8日

- ・準備会事業及び決算報告について
- ・協議会会員（案）及び規約（案）について
- ・役員選任について
- ・協議会事業計画（案）及び収支予算（案）について

第2回総会 平成19年9月20日

- ・規約改正について
- ・別府市中心市街地活性化基本計画案について

「商業の活性化及び福祉のまちおこし調査研究事業」実施

- ・平成19年10月5日～平成20年3月31日

「中心市街地活性化国際シンポジウム」実施

- ・平成19年10月27日・28日

第3回総会 平成19年11月12日

- ・別府市中心市街地活性化基本計画案に対する意見書について
- ・補正予算案について

別府市長に意見書提出 平成19年11月13日

歩行者通行量調査参加

- ・平成19年11月18日及び12月16日

協議会設置者会議 平成20年1月18日

- ・基本計画の申請状況について
- ・次年度予算について

基本計画答申案協議 平成20年3月31日

- ・基本計画案修正に伴う意見書の協議

平成20年度第1回総会 平成20年4月14日

- ・中心市街地活性化基本計画案に対する意見書について
- ・平成19年度事業及び決算報告について
- ・平成20年度会員（案）について
- ・役員選任について
- ・平成20年度事業計画（案）及び収支予算（案）について

別府市長に意見書提出 平成20年4月14日

意見書骨子

基本計画（案）の3つの活性化目標は、中心市街地の活性化に向け既存の温泉資源や歴史、文化を最大限に活かしつつ、新たな文化を育みながら商業、観光の活性化に結び付けていく基本方針と合致し、それぞれに目標とする数値や具体的に取り組む事業が明示されていることから、中心市街地活性化に大きく寄与するものとして、概ね妥当である。

[3]基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進

(1)客観的現状分析、ニーズ分析に基づく事業・措置の集中実施

1) 統計的なデータの客観的把握・分析

1～41 ページに記載。

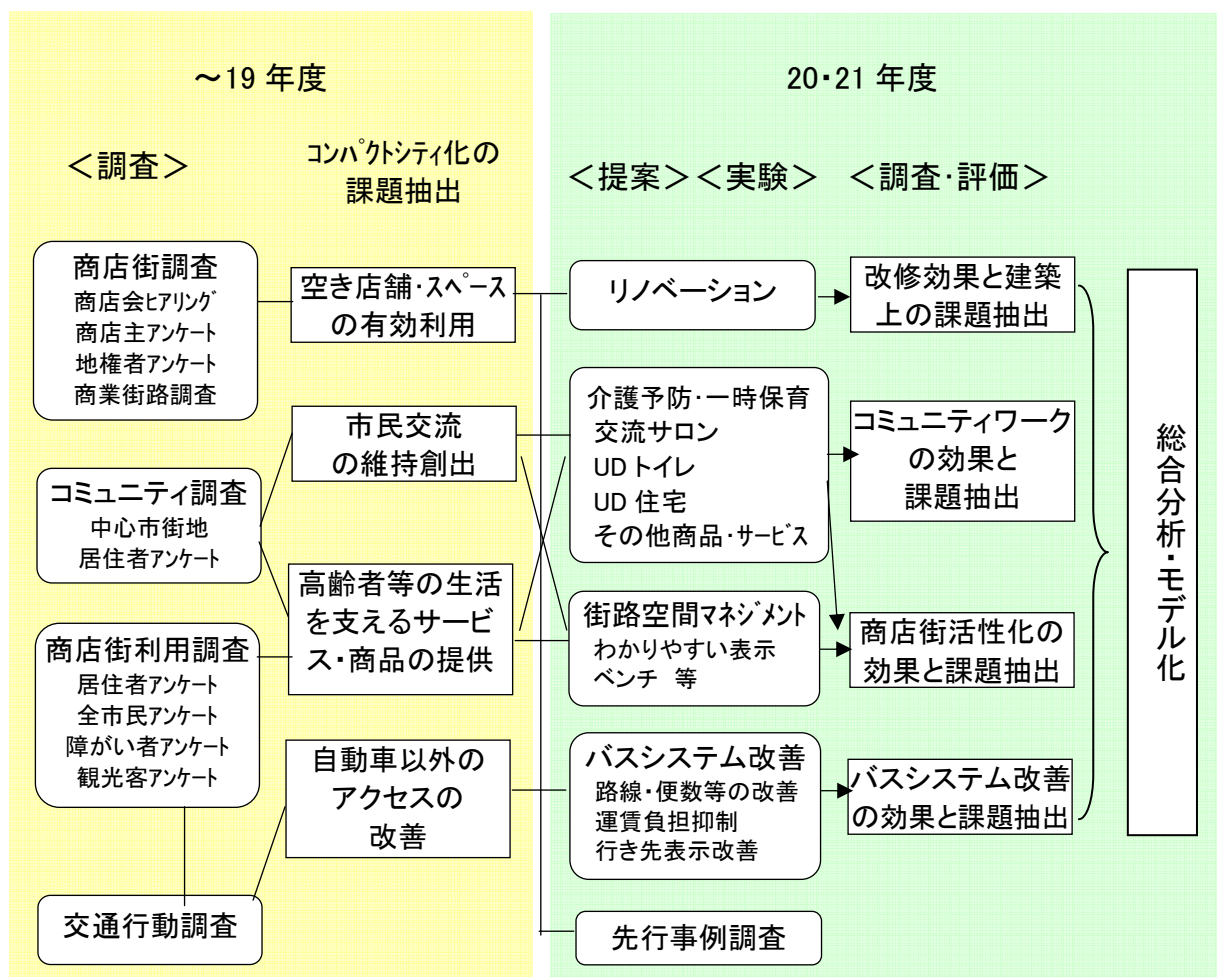
2) 事業・措置の集中実施の方針

① 調査事業、事業実施計画策定の先行的実施

区域内住民、商店主及び市内全域の住民を対象としたニーズ調査を行う「商業の活性化及び福祉のまちおこし調査研究事業」を実施。福祉拠点運営実験、商店街活性化実験やバス運行システム改善実験などを行い、より実態に即した効率的・効果的な事業実施に結びつける。

商業の活性化及び福祉のまちおこし研究事業

—コンパクトシティ化による福祉コミュニティ再生を目指して—

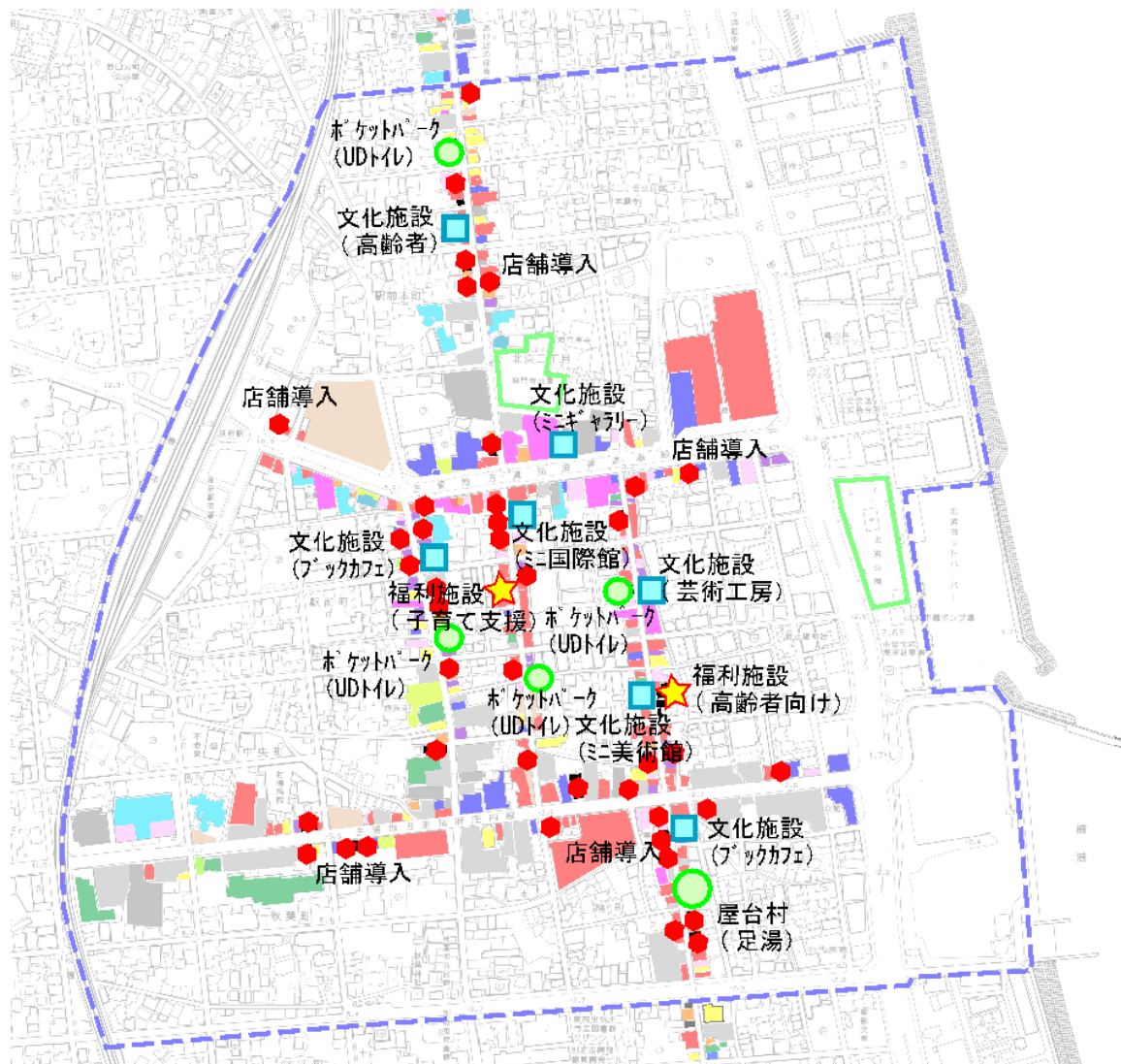


② 空き店舗の集中的・積極的利活用

本計画においては、商店街店舗数の30%近くを占める空き店舗の存在を最も大きな問題点ととらえるとともに、今後の活性化のための貴重な活用資源として考え、積極的かつ徹底的な利活用を図る事業を展開することとした。

空き店舗の利活用にあたっては、先ず所有者・地権者等について把握し、自己活用・賃貸・売却などの意向を調査する。一方で、空き店舗に賃貸入居して店舗を開業する希望者や文化施設等に利用する者を募集し、あっ旋等を行う。

■空き店舗活用・リノベーションのイメージ



(2) 様々な主体の巻き込み及び各種事業との連携・調整について

① 様々な主体の地域ぐるみでの取組み

(1) 活性化協議会を中心とした商店街経営者等の啓発活動等

活性化協議会を中心に、活性化に向けた啓発活動や協議の場を設置。各種団体との協議も引き続き進めていく。

(2) 大分大学との連携

商業の活性化及び福祉のまちおこし調査研究事業は、大分大学福祉科学研究センター、同経済学部との共同による調査研究事業として実施している。

(3) 独立行政法人 都市再生機構九州支社との連携

北浜地区再生整備調査事業検討にあたっては、都市再生機構九州支社へ支援の要請を行う予定としている。

(4) NPO団体による主体的取組み

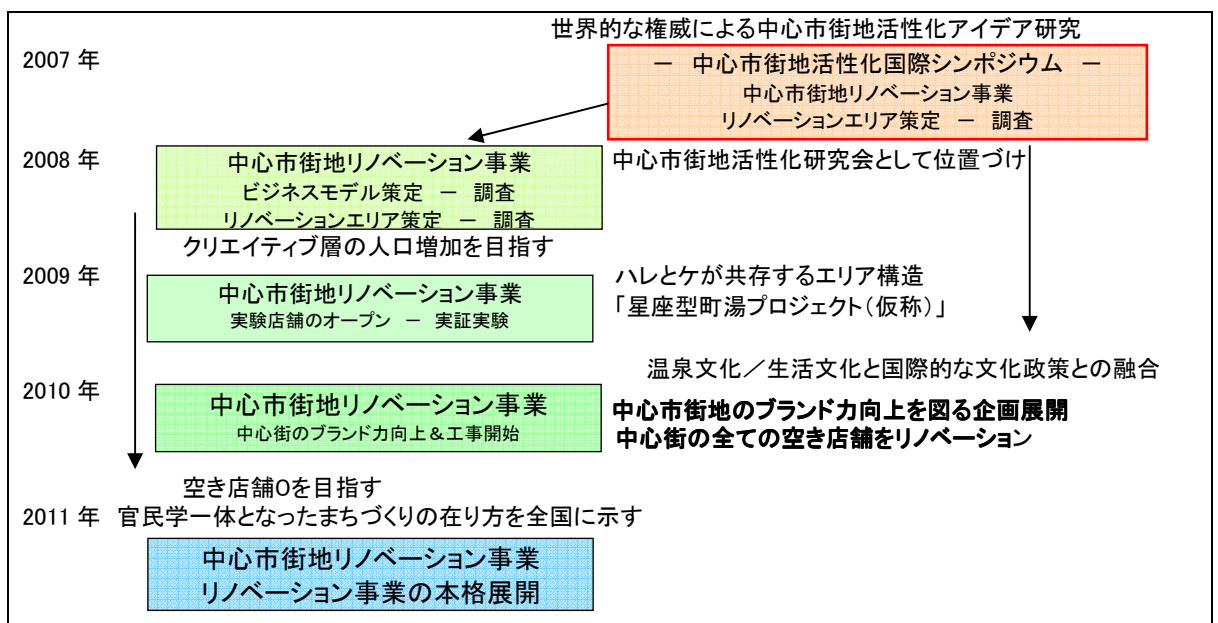
・ NPO法人別府八湯トラスト

平成13年から地域資源を活かした「ハットウ・オンパク（温泉泊覧会）」と銘打ったソフト事業を展開しており、約4,000名の地域会員組織、100以上のサービス事業者が主体となり、6年間に様々なサービスプログラムを提供している。また、「わくわくラクダ」のブランド名で別府への移住希望者のネットワーク化を推進している。

・ NPO法人BEPPU PROJECT

同法人は、別府市全域を舞台に現代美術展を中心とした音楽イベント、パフォーマンスアートフェスティバル、トークショー等を企画し開催する組織。別府市民が中心のメンバー構成で、別の市民グループとの連携により各企画を展開しており、その活動は全国のNPO団体との連携にまで広がりをみせている。

本計画において商店街の空き店舗を海外・国内芸術家・工芸家などによる居住滞在・制作の支援の場として活用する事業を実施することとしており、その前段として芸術フェスティバルを2009年に実施する。



10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

別府市都市計画マスタープラン（平成 17 年 3 月）において、都市の構成を『今後とも自然環境と都市が共生するように、コンパクトな市街地を維持するため、区域区分を維持します。』と位置づけており、コンパクトシティの形成を目指している。

また、具体的な取組みとして、「中心市街地の商業・業務地は、幹線道路沿道のサービス施設と役割分担を明確にして、宿泊、商業、業務機能などの集積を促進していきます。特に、交通利便性の高い別府駅周辺から北浜地区では、多様な都市サービスを提供する場として、土地の高度利用を促進し、商業地としての土地利用の誘導を促進し、街の連続性などを十分考慮して、適度な公共空地を確保しながら、一体性の高い商業・業務地の形成を図ります。」と示している。

本計画においては、上記既存の商業、宿泊・観光業、飲食提供業などの集積に加え、民間レベルの芸術・文化機能、滞在型観光客向けホスピタリティ・サービス産業など新たな都市機能を誘致、集積させる。また、市民向けの子育て支援機能、高齢者生活サービス機能等を充実させる。

中心市街地における多様な都市機能の集積により、生活環境、観光・滞在環境の向上を図るとともに、交流による集積効果を高める。

同時に、郊外部への無秩序な都市機能の分散を抑制する。

[2]都市計画手法の活用

郊外部への都市機能の拡散防止のために、都市計画手法を活用する。

(1) 郊外部への都市機能の拡散防止策

本市市街化区域内には4箇所の準工業地域がある。うち1箇所については地区計画を指定し、立地用途の制限を行っている。

準工業地域における大規模店舗等の立地抑制のため、特別用途地区を都市計画決定した。

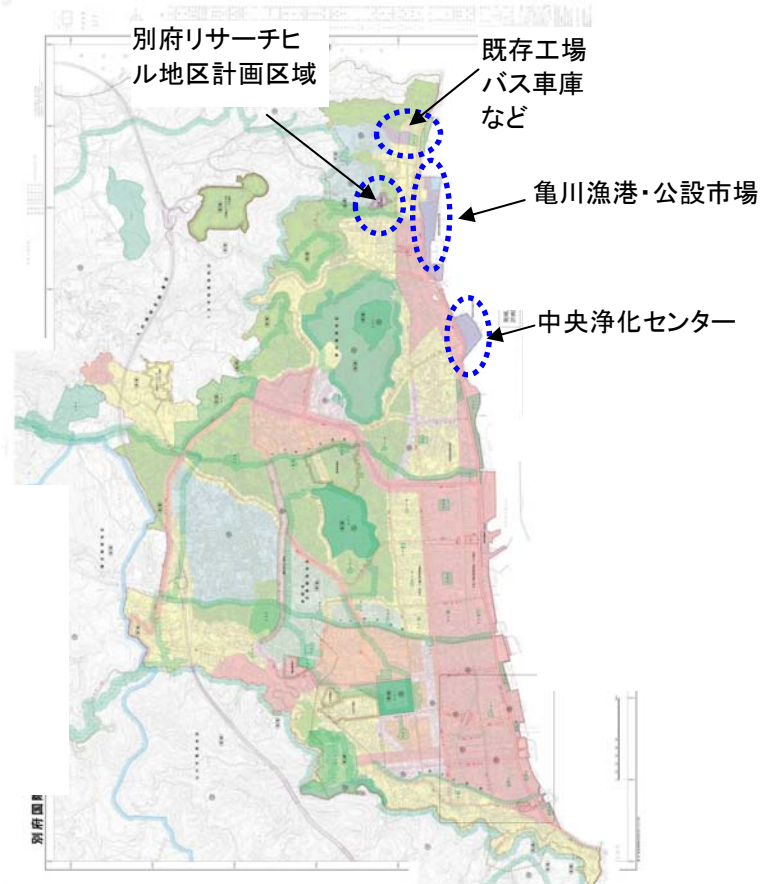
(2) 経緯

準工業地域における立地抑制の具体的手続きは、以下の通り。

- ・平成19年2月16日：都市計画審議会で報告
- ・平成19年3月15日、22日：住民説明会を実施
- ・平成19年4月13日：公聴会の公告、原案の縦覧
- ・平成19年5月15日：公聴会（公述の申出がなかったため中止）
- ・平成19年6月15日：案の公告予備縦覧、住民等の意見書提出
- ・平成19年9月20日：別府市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例議決
- ・平成19年10月9日：別府国際観光温泉文化都市建設計画特別用途地区の都市計画決定告示

別府市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例施行

■ 準工業地域位置図



[3]都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1)中心市街地における都市機能の適正立地

既存商業、宿泊・観光業等の集積の中に、民間レベルの芸術・文化機能、滞在型観光客向けホスピタリティ・サービス産業など商業以外の都市機能を誘致、集積させる。

(2)既存ストックの有効活用

「まちなかの賑わい創出」「まちなか観光の活性化」の目標に向けて、歴史的建築物・街並みの保全を図るとともに、修景・整備を行い、観光資源としての活用を図る。

JR別府駅前広場、楠港跡地、マリナー地区など公共空間の改修整備に加えて、民間の低未利用地や空き店舗、空きビルの活用による上記都市機能の適正な立地を促進する。

そのため、各商店街での取組みやNPO法人などによる取組みを支援するとともに、店舗、ビル所有者に対する個別の相談によって空き店舗等の有効利活用の意識啓発、事業化を促進する。

①中心市街地における大規模建築物等の既存ストックの現況

■大規模建築物

建築物名称	敷地面積	店舗面積	経過年数	利用状況
トキハ別府店	10,700 m ²	28,000 m ²	19年	百貨店
ゆめタウン別府 (株イズミ)	21,400 m ²	21,000 m ²	0年	スーパー 専門店

■歴史的建築物

名称	用途	建築年(推定)	備考
海門禅寺及び山門	寺院		
西法寺及び山門	寺院		
市営竹瓦温泉	温泉	昭和13年	木造唐破風造共同浴場
市営不老泉	温泉	昭和32年	市営温泉で最も広い浴場
市営海門寺温泉	温泉	昭和36年	
寿温泉	温泉	大正13年	

■空き店舗・空きビル

商店街の区域において約60店舗、北浜ホテル旅館街において4棟の建築物が空き店舗等となっている。

②市の庁舎などの行政機関、病院・学校等の都市福利施設の立地状況

■主な公共公益施設等

	設置者	名称
隣接	市	ふれあい広場・サザンクロス
	市	別府市南部子育て支援センター「わらべ」
	市	別府市立図書館
	市	別府市南部児童館
中心市街地外	市	別府市役所
	市	B-C o n P l a z a
	市	別府市中央公民館
	市	別府市美術館
	市	別府市市民体育館
	県	別府警察署
	県	別府県税事務所
	県	別府県民保健福祉センター
	県	大分県物産観光館
	県	竹工芸・訓練支援センター
	県	別府土木事務所
	県	東部振興局別府事務所
	国	国土交通省九州地方整備局別府港湾空港工事事務所
	国	大分西部森林管理署別府森林事務所
	国	別府簡易裁判所
国	ハローワーク別府	
国	別府社会保険事務所	

■病院（再掲）

施設区分	中心市街地	中心市街地外	市内計
病院（100床～）	1	10	11
病院（20～99床）	2	14	16
医院・診療所	28	102	130

■学校等

施設区分	中心市街地	中心市街地外
幼稚園	1 (私立)	22 (公立 16、私立 6)
小学校	0	17 (公立 16、私立 1)
中学校	0	9 (公立 8、私立 1)
高等学校	0	10 (公立 8 (定時制を含む)、私立 2)
専修学校	0	2 (私立)
大学・短大	0	4 (私立)

※現段階において、上記公共施設等で移転計画はない。

③市内及び周辺の大規模集客施設の立地状況及び設置計画の状況

区分	建築物名称	敷地面積	店舗面積	設置計画年	利用用途
中心市街地	トキハ別府店	10,700 m ²	28,000 m ²	1988年	百貨店 専門店
	ゆめタウン別府 (株イズミ)	21,400 m ²	21,000 m ²	2007年	スーパー 専門店
	別府駅前複合マ ンション(株本多 産建)	4,540 m ²	約8,000 m ²	2010年	住宅 専門店 スーパー

※郊外部及び周辺地域において、新たな設置計画はない。

[4]都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積に特に資すると考えられる事業は以下のものである。

5 主要な都市福利施設整備事業

- ・商業活性化及び福祉のまちおこし調査研究事業
- ・都市福利施設設置事業

6 主要な居住環境向上のための事業

- ・別府駅前複合マンション建設事業
- ・中心市街地リノベーション事業

7 主要な商業等の活性化の事業

- ・オンパクタウン事業
- ・シネマコンプレックス建設事業
- ・別府競輪場前売サービスセンター整備事業
- ・竹工房整備事業
- ・(仮称)リバイバル新婚旅行博物館整備事業

11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項

[1]基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

(1)個別事業等に関連した実践的・試行的な活動の内容・結果等

①オンパクタウン事業

オンパクタウン事業は平成13年より実施されている「別府八湯温泉博覧会（オンパク）」の活動実績に基づき、ホスピタリティサービス産業の集積を図る事業である。

オンパクは、健康・癒し・美・交流・歩く・エコなどがテーマの温泉体験型プログラムを通じて、温泉の力、別府八湯の魅力、地域住民との交流の楽しさを体感してもらうイベントで、経済産業省の「健康サービス産業創出支援事業」や大分県の「拠点観光地整備事業」に採択されるなど、その取組みは評価されている。

オンパクタウンの事業化は、オンパクでの活動実績及びアンケート調査等に基づいている。

②ふれあい・ゆー・パーキング事業

旧基本計画における商業等の活性化に係る販売促進事業として、「ふれあい・ゆー・パーキング事業」を平成15年度より17年度まで実施した。

この事業は、商店街及び通り会に加盟する商店で買物をする際、車を利用して買物に来られる顧客に1時間の無料駐車券を配布。利便性を高めるとともに商店街の活性化につなげることを目的としている。

下表に示すように月平均3千台以上の利用実績が示され、1台に1.5人乗車したと推計しても、毎月5千人近い買物客が中心商店街を利用しているという結果となった。期限付きの事業であったため平成17年度で終了したが、中心商店街から再実施を望む声が寄せられ、平成19年1月から再実施、現在に至っている。

買物客はもちろん、商店街や駐車場経営者にとっても有意義な事業であることから、今回の計画においても重要な事業として位置付けるものである。

■対象商店ステッカー



■事業実績(駐車台数) 15年度:5ヶ月、18年度:3ヶ月

	15年度	16年度	17年度	計	月平均	18年度
別府民衆駅商店連合会	6,990	16,080	18,000	41,070	1,416	2,688
別府駅前通り商店街振興組合	630	1,040	2,260	3,930	136	200
別府やよい商店街振興組合	1,140	1,900	2,560	5,600	193	945
別府新宮通り街灯会	4,470	9,410	7,490	21,370	737	1,720
別府銀座商店街振興組合	2,390	7,310	7,740	17,440	601	1,400
西法寺通り会	290	670	1,110	2,070	71	30
別府楠銀天街協同組合	55	165	165	385	13	
流川通り会						50
秋葉通り会	20			20	1	
計	15,985	36,575	39,325	91,885	3,168	7,033
駐車場箇所数	6	7	7		7	7

③「中心市街地リノベーション事業」、「別府現代芸術フェスティバル2009」

NPO法人BEPPU PROJECTが目指す空き店舗ゼロの「中心市街地リノベーション」及びその前段としての「別府現代芸術フェスティバル」の周知、啓発のために平成19年10月にシンポジウムを開催した。「世界の文化創造都市を目指して～別府市中心市街地活性化国際シンポジウム～」と称し、海外の都市研究者による講演会、別府市長を交えたパネルディスカッション、市民参加のワークショップを2日間にわたり実施。文化による中心市街地活性化の意識共有が図られ、すでに数件の空き店舗活用が決まっている。

<別府市中心市街地活性化国際シンポジウム>

名称：世界の温泉文化創造都市を目指して …別府市中心市街地活性化国際シンポジウム…

趣旨： 文化によるまちづくりと国際交流を目指して

主催：別府市中心市街地活性化協議会、NPO法人 BEPPU PROJECT

概要：文化を活用しながら、市民の力で地域を再生する方法を一緒に考えてみませんか？

○基調講演

「アートで都市が甦るー国内外の創造都市の潮流からー」
吉本光宏（ニッセイ基礎研究所芸術文化プロジェクト室長）

○講演

「文化による地域再生」
ジャン＝ルイ・ボナン（仏／ナント市文化顧問）

○市民参加ワークショップ

「別府市中心市街地資源ツアー」

○講演「創造都市の可能性」

チャールズ・ランドリー（英／コメディア代表）

○プレゼンテーション

「別府市中心街アートコンプレックス構想」
山出淳也（NPO 法人 BEPPU PROJECT 代表理事）

○パネルディスカッション

「創造性を活かした別府の再生へ」
（別府市長、ランドリー、ボナン、吉本、山出）



[2]都市計画との調和等

基本構想、都市計画、市町村マスタープラン、その他法令に基づく計画との整合性

(1)別府市総合計画（平成11年3月）

○基本的方向

中心市街地の活性化を図るため、中心市街地活性化法などを活用し、市街地の整備改善と商業の活性化を一体的に進める。また、民間活力の効果的・戦略的活用により、中心市街地の都市機能を総合的に更新するとともに、まちづくりイベントを効果的に実施し、より実効性のあるまちづくりに努める。

○施策の概要

1. 都市機能の総合的更新

- ①都市商業環境の整備
- ②中心商業地形成を支える諸機能の充実
- ③中心市街地の構造の明確化
- ④交通体系の整備
- ⑤公共的用地の高度利用

2. 民間活力の効果的活用

- ①中心市街地活性化の契機となる核的な民間事業（大きな民活）
- ②中心市街地活性化のためのまちづくりを充実させる個別の民間事業（小さな民活）
- ③活力ある中心市街地を維持し、さらなる発展に向けての意識を高める民間のまちづくり活動（ソフトな民活）

3. まちづくりイベントの効果的な実施

- ①中心市街地のイメージづくりと賑わいづくりを図る。
- ②別府市の持つ固有のテーマをイベント等に活用する。
- ③まちづくりの担い手育成とネットワーク形成を図る。
- ④イベント開催による活力を発展させた、新たなまちづくり活動の展開を図る。

(2)別府市都市計画マスタープラン（平成17年3月）

人が元気、まちが元気 「国際観光温泉文化都市へのまち育て」

●中心市街地(拠点)の位置づけ

- ・商業、観光、業務、福祉などの集積を活かして、多くの人々が訪れたいくなるように、市の顔としてふさわしい機能の集積や風情を残したまちなか居住を促進させていただきます。

●都市再生ゾーン

- ・市街地環境を魅力あるものにしていくため、地区の特性や個性が出るように、きめ細やかで柔軟な土地利用誘導や市街地の改善を図ります。

●地域づくりのテーマと方針

テーマ「中心市街地として住む人、訪れる人の多様な交流を育む温泉文化のまち」

方針1：温泉文化や賑わいの中心となる中心市街地の再生

①別府温泉、浜脇温泉を活用した観光文化拠点の形成、②中心市街地にふさわしい賑わいある多様なサービス集積、③利便性の高い公共公益施設の維持・充実、④未利用地の有効利用による中心市街地の魅力の向上

方針2：コミュニティを育む安全快適な居住の推進

①生活利便性が高い住宅の促進、②防災性の高い市街地の形成、③良好なまちなか住環境の維持・向上、④それぞれの市街地特性を活かした個性ある景観

方針3：様々な交流や生活を支える交通環境の形成

①市街地の骨格となる幹線道路の段階的整備、②歩行者と車の共存する道路空間の創出、③歩行者空間のバリアフリー化、④別府駅周辺の整備・改善

方針4：水辺・住宅・森林が共生し、美しさを感じられるまちなみ環境の創出

①市街地背後の豊かな森林の保全、②都市の顔となるシンボル景観の形成、③都市の魅力となる水辺環境の創出

(3)景観形成マスタープラン（平成19年3月）

中心市街地は「別府駅地区」として、5つの景観形成重点地区のひとつに選定されている。

○景観形成の目標

「温泉観光都市の顔として賑わいのある魅力的なまちなみ景観づくり」

○景観形成の方針

- ・本市の中心市街地にふさわしい観光商業拠点の形成と歩行者空間の改善やネットワークの強化、ファサードの魅力化など商業空間として賑わいのある魅力的な景観づくりに努める。
- ・国道10号東側の海辺の魅力強化するとともに、商店街を中心とする買物客の歩行者ネットワークと海辺の歩行者ネットワークを連携させ、回遊性を強化する。
- ・竹瓦温泉周辺や街区内部の飲食街では、陳腐あるいは奇抜なファサードや看板を排除して、界隈性のある歓楽街としての沿道景観づくりに努める。
- ・イルミネーションや景観資源等へのライトアップを行い、賑わいのある魅力的な夜間景観の創出に努める。
- ・点在する歴史的・文化的景観資源は、ネットワークで連携させ、資源の保全・活用を図りつつ、東別府駅まで続く歴史景観歩行者ネットワークの創出を検討する。
- ・公園の緑の修景や河川緑地など、うるおいのあるまちなみ景観づくりに努める。

[3]その他の事項

特になし

12. 認定基準に適合していることの説明

基準	項目	説明
第1号基準 基本方針に 適合するもの であること	意義及び目標に関する事項	意義・・・「1. [6]」に記載。 目標・・・「3. 」に記載。
	認定の手續	「9.[2]」に記載。
	中心市街地の位置及び区域 に関する基本的な事項	「2. 」に記載。
	4から8までの事業及び措 置の総合的かつ一体的推進 に関する基本的な事項	「9. 」に記載。
	中心市街地における都市機 能の集積の促進を図るため の措置に関する基本的な事 項	「10. 」に記載。
	その他中心市街地の活性化 に関する重要な事項	「11. 」に記載。
第2号基準 基本計画の 実施が中心 市街地の活 性化の実現 に相当程度 寄与するもの であると認め られること	目標を達成するために必要 な4から8までの事業等が 記載されていること	「4. 」から「8. 」に記載。
	基本計画の実施が設定目標 の達成に相当程度寄与する ものであることが合理的に 説明されていること	「3. 」で説明。
第3号基準 基本計画が 円滑かつ確 実に実施され ると見込まれ るものである こと	事業の主体が特定されてい るか、又は、特定される見込 みが高いこと	「4. 」から「8. 」に記載。
	事業の実施スケジュールが 明確であること	「4. 」から「8. 」に記載。