

# 都市再生整備計画

なんぶ  
南部地区

(第2回変更)

おおいた べっぶし  
大分県 別府市

令和5年10月

| 事業名             | 確認 |
|-----------------|----|
| 都市構造再編集中支援事業    | ■  |
| 都市再生整備計画事業      | □  |
| まちなかウォークアブル推進事業 | □  |

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

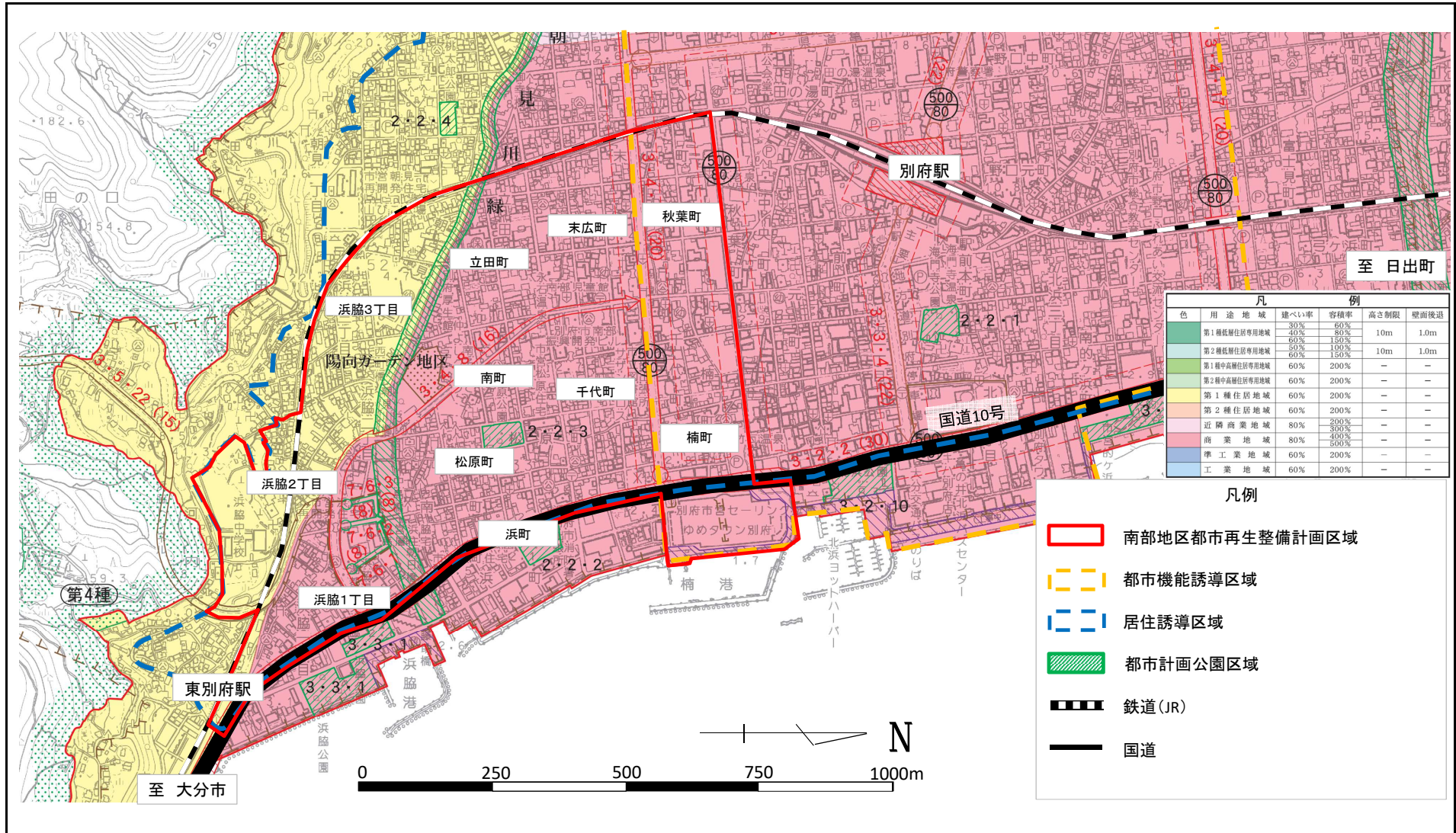
|       |                    |      |                    |     |          |    |       |
|-------|--------------------|------|--------------------|-----|----------|----|-------|
| 都道府県名 | 大分県                | 市町村名 | べつふ 別府市            | 地区名 | なんぶ 南部地区 | 面積 | 73 ha |
| 計画期間  | 平成 31 年度 ~ 令和 6 年度 | 交付期間 | 平成 31 年度 ~ 令和 6 年度 |     |          |    |       |

|  |
|--|
| <p><b>目標</b></p> <p>大目標:地域資源を活かし、文化創造、魅力的な住環境の形成により移住定住を図り、南部地区の魅力を醸成し、次世代へとつなぐまちづくり<br/>         目標1:多世代が交流し、新たな交流や賑わいを創造するまちづくりの推進<br/>         目標2:中心市街地からの流れを考慮し、雇用の創出や活性化を育むまちづくりの推進<br/>         目標3:安全・安心なまちづくりの推進</p>  |
| <p><b>目標設定の根拠</b></p> <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)<br/>         本市では、昭和34年の国際観光港の移転や昭和34年から実施した石垣土地区画整理事業、また、九州横断道路(やまなみハイウェイ)をはじめとした幹線道路の整備などにより、市街地が拡がり、都市機能の拡散や別府駅を中心とした中心市街地の空洞化が進んでいる。また、本市は日本一の湧出量を誇る温泉を中心とした観光都市であり、年間約900万人の観光客が訪れている。こうしたことから、別府駅を中心とした中心拠点において、民間や公共が保有する低未利用地の活用や老朽化した公共施設の中心拠点内部での更新を行い、都市機能の拡散防止と中心拠点の公共・公益サービス機能の維持を図る。また、別府八湯と呼ばれる温泉地を中心に観光拠点の魅力の向上を図り、交流人口の拡大を図る。<br/>         公的不動産の活用については、本計画地区内での事業や、本計画地区から近接する地区へ統合中学校の整備等を行ったところであり、今後も施設の統合や複合化を図ることや跡地となった公的不動産については、民間資金の活用を基本として都市機能の誘導や有効な活用を図る。</p> <p>まちづくりの経緯及び現況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>南部地区は、別府市市街化区域内の南部にあり、JR別府駅とJR東別府駅との間に位置した地区である。</li> <li>地区内には国道10号、2級河川である朝見川があり、東側は別府湾に面している。</li> <li>地区は古くは港町として栄え、旧来のまちなみを基盤とした商業地と住宅地の混在する古い既成市街地である。</li> <li>南部地区は人口減少と高齢化率が市内で特に高い地区であり、人口は5年間で約9.8%減(平成25年6月末の6,526人、平成30年6月末5,887人)、高齢化率は約42.1%(平成30年度6月末 2,479人)となっている。</li> <li>そのため、南部地区には老朽化した空き家、空き地、空き店舗が多い。</li> <li>南部地区内には、地元運営による多数の地区温泉や歴史的建築物、つげ工芸、工場、商店街(市道日の出国分町線)などがあり、歴史、伝統、文化、産業の存在する地域となっている。</li> <li>別府八湯では各々の地区が独自のまちづくりを展開しており、南部地区内には、別府八湯の別府温泉、浜脇温泉がある。</li> <li>市では、都市計画マスタープランやまちづくりに関する各種計画の策定において、市民意向を反映することを目的とし、平成22年度に地域別の「まちづくり懇談会(ワークショップ)」を開催し、その意見を参考として「都市計画マスタープラン」の策定を行った。</li> <li>このマスタープランで南部地区を含む地域は、「別府の核となる中心市街地の活性化」「観光温泉文化拠点の形成・活性化」「安全で快適な居住環境の形成」を方針としている。</li> <li>別府市内全体としては市内に2つの4年制大学があり、学生や留学生が多い。</li> <li>都市再生整備計画にあたっては、別府市の南部振興プロジェクトチームによる平成27年度提言書を踏まえて策定した「別府市南部振興基本計画」に基づいて策定した。</li> </ul> |
| <p><b>課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>子育て世代の定住移住を促進するための空間作りが必要である。<br/>             →子育て世代間のコミュニティを活性化するための施設整備が求められている。<br/>             →人口減少率、少子高齢化の抑制が求められている。</li> <li>人が集まりやすく賑わいの拠点となる空間の整備を検討する必要がある。<br/>             →南部地域のコミュニティ拠点が求められている。<br/>             →「魅力的な住環境の形成」や「多世代交流」に資するまちづくりの中核を担う拠点が求められている。</li> <li>空き家・空き店舗や空き地の活用を促し、中心市街地の活性化や魅力向上の検討及び安全安心なまちづくりが必要である。<br/>             →空き店舗や空き地の利用による新たな担い手人材が求められている。<br/>             →別府市における「ものづくり・ひとづくり」の拠点の形成が求められている。<br/>             →密集市街地の解決や空き家、空き店舗、空き地の活用による安全安心なまちづくりが求められている。</li> </ul>  |
| <p><b>将来ビジョン(中長期)</b></p> <p>別府市総合計画後期基本計画「基本目標3 日常生活が便利で、誰もが快適に暮らしている」の内の「重点目標3-1 便利で、快適な都市環境が実現している」に基づいて策定した「別府市南部振興基本計画」において、「共同温泉等の地域資源を活かし健康づくりと文化創造、魅力的な住環境の形成を通じて南部地区に住む魅力を醸成し、次世代へとつなぐまちづくり」をコンセプトに南部地区の魅力あるライフスタイルの醸成を行い、移住・定住を促進させていく。<br/>         別府市マスタープランにおいて、「中心市街地として新しい活力の中に、歴史情緒と温泉文化が光る、来て・見て・住んでみたくなるまち」を目標に掲げ、別府温泉、浜脇温泉の温泉街の歴史文化やまちなみを活かしながら、中心市街地の活性化を図るとともに、まちなか及び周辺の住宅地にふさわしい安全な地域づくりを進める。<br/>         公共施設再編計画において、既存施設の移転、複合化の方針が示されている。</p>  |



| 計画区域の整備方針   | 方針に合致する主要な事業  |
|---|---|
| <p>【地域の拠点施設の整備による交流・賑わい向上、移住の促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地元住民の憩いの場、地域の拠点、交流賑わいの場として複合公共施設を設置する。</li> <li>・複合公共施設に併せ、広場などの整備を行い、地域活性化の役割を担える機能の充実を図る。</li> <li>・地域の交流、賑わいの拠点の一つである地域交流センター等を複合的に整備することにより、様々な目的の来街者が集い、交流する場を南部地区に創出する。また、これらの施設とともに整備する広場をイベント開催等にも活用することで、南部地区に新たな賑わい空間、快適で心地よく時間消費できる憩いの場を再生する。</li> <li>・別府市立地適正化計画における目標である「コンパクトで暮らしやすい市街地環境の保全・向上」「観光産業を中心とした地域資源の更なる活用促進」に適合する。</li> </ul> | <p>【基幹事業】（地域生活基盤施設 広場）広場整備事業<br/>                 【基幹事業】（高次都市施設 地域交流センター）地域交流センター整備事業<br/>                 【提案事業】（事業活用調査）事業効果分析調査</p> |
| <p>【新たな産業集約拠点を整備し、区域内のネットワークを構築する。】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市道日の出国分町線の道路整備、また空き店舗の解消や個性ある通りづくりの検討を継続的に進め、中心市街地の賑わいや交流、移住者の新たな雇用の場を創出させる軸（賑わい軸）の整備を推進する。</li> <li>・別府市立地適正化計画における目標である「コンパクトで暮らしやすい市街地環境の保全・向上」「観光産業を中心とした地域資源の更なる活用促進」に適合する。</li> </ul>   | <p>【基幹事業】（高質空間形成施設 緑化施設等）市道日の出国分町線整備事業<br/>                 【提案事業】（事業活用調査）楠銀天街活用検討業務<br/>                 【提案事業】（事業活用調査）事業効果分析調査</p>  |
| <p>その他</p>  |   |
| <p>○事業成果の評価について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業最終年度において、総合的な事業成果の評価のため、事業活用調査を実施し、目標を定量化する指標の計測を行う。</li> </ul>   |   |

|              |    |       |  |
|--------------|----|-------|--|
| 南部地区(大分県別府市) | 面積 | 73 ha | 区域<br>楠町、秋葉町、末広町、千代町、浜町、松原町、南町、立田町、浜脇1丁目、浜脇2丁目、浜脇3丁目 |
|--------------|----|-------|--|



| 凡例 |              | 例    |      |      |      |
|----|--------------|------|------|------|------|
| 色  | 用途地域         | 建ぺい率 | 容積率  | 高さ制限 | 壁面後退 |
| 緑  | 第1種低層住居専用地域  | 30%  | 60%  | 10m  | 1.0m |
|    | 第2種低層住居専用地域  | 40%  | 80%  | 10m  | 1.0m |
| 黄  | 第1種住居地域      | 60%  | 150% | —    | —    |
|    | 第2種住居地域      | 50%  | 100% | —    | —    |
| 青  | 第1種中高層住居専用地域 | 60%  | 200% | —    | —    |
|    | 第2種中高層住居専用地域 | 60%  | 200% | —    | —    |
| 赤  | 近隣商業地域       | 60%  | 200% | —    | —    |
|    | 商業地域         | 80%  | 400% | —    | —    |
| 紫  | 準工業地域        | 60%  | 200% | —    | —    |
|    | 工業地域         | 60%  | 200% | —    | —    |

凡例

- 南部地区都市再生整備計画区域
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 都市計画公園区域
- 鉄道(JR)
- 国道

南部地区(大分県別府市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

|    |  |        |                    |                    |   |                    |
|----|--|--------|--------------------|--------------------|---|--------------------|
| 目標 | 大目標:「地域資源を活かし、文化創造、魅力的な住環境の形成により移住定住を促り、南部地区の魅力を確認し、次世代へとつなぐまちづくり」 | 代表的な指標 | 地域交流センター利用者数 (人/年) | 9,313(人/年) (H30年度) | → | 10,000(人/年) (R5年度) |
|    | 目標1:多世代が交流し、健康で活き活きと暮らせるまちづくりの推進                                   |        | 楠銀天街歩行者数 (人/7h)    | 547(人/7h) (H30年度)  | → | 600(人/7h) (R6年度)   |
|    | 目標2:中心市街地からの流れを考慮し、新たな賑わいの創出、活性化を育むまちづくりの推進                        |        | ( )                | ( 年度)              | → | ( 年度)              |
|    | 目標3:安全・安心なまちづくりの推進   |        |                    |                    |   |                    |

