

別府市中心市街地活性化基本計画

【概要】

来ちよくれ 見ちよくれ 楽しじよくれ
～温泉文化が息づく暮らしのまち～



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



平成 20 年 7 月

○現状分析

商業

大規模小売店舗5店、7つの通りと鉄道高架下名店街の計8商店街。零細な店舗が多い。
小売商業販売額、商店数、従業者数の減少、売場面積の減少、売場効率は低下。地元購入率の急激な低下（大分市郊外の大型商業施設立地が拍車をかけている）歩行者通行量減少。平成19年大規模店舗出店前後、全体で約28.7%の伸び。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。

観光

観光客数、宿泊客数は横ばい。福岡からの入り込みは全体の4分の1。外国人観光客の増加。
交通手段は自家用車・タクシー利用が増加。
観光消費額の伸び悩み。交通費や参観費は低く、飲食費、土産品代の占める比率は高い。
公共交通利用客数は減少。マイカーを利用し中心市街地に足を運ばない観光客が多い。
宿泊客の観光ルートは郊外の地獄巡りが主流である。そこで土産を買って、宿泊先の温泉に入るといった行動パターン。約4割の宿泊客は近辺に外出。

中心市街地衰退の要因

関西汽船発着場、市役所の移転、その他施設の撤退、住民の郊外移転。

人口動態

人口減少、小規模世帯の増加、高齢化。

土地

低・未利用の土地の増加、地価の下落。

資源

歴史的・文化的資源等
既存ストックの存在、
景観に恵まれた環境。

○課題の整理

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
- ・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

○基本計画のコンセプト

来ちよくれ、見ちよくれ、楽しんじよくれ ～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、「楽しんじよくれ（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、観光の振興に結び付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。

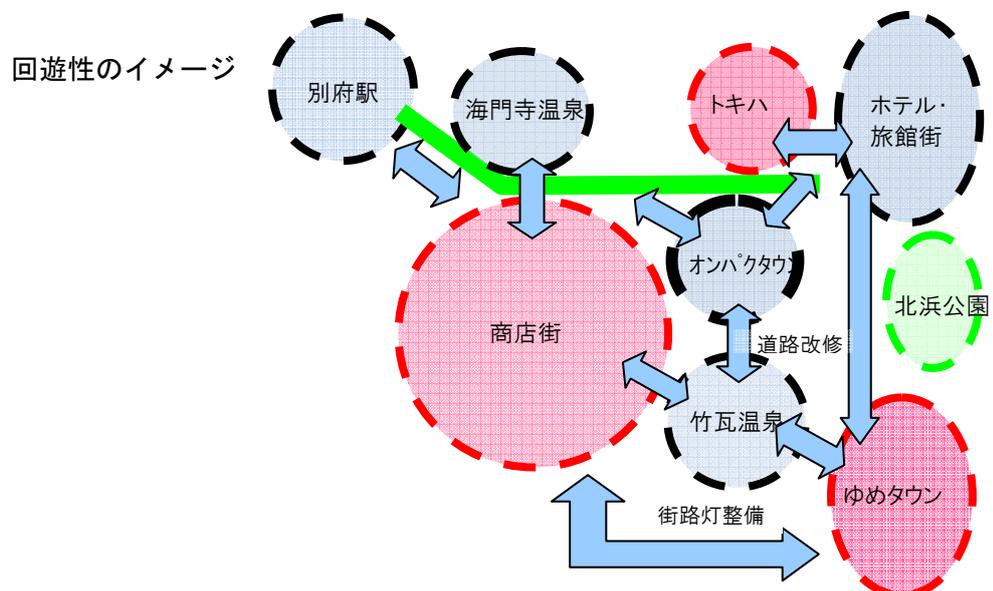
方針2 観光客が心癒され、回遊したくなる中心市街地づくり

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。



○区域設定

(1) 区域についての考え方

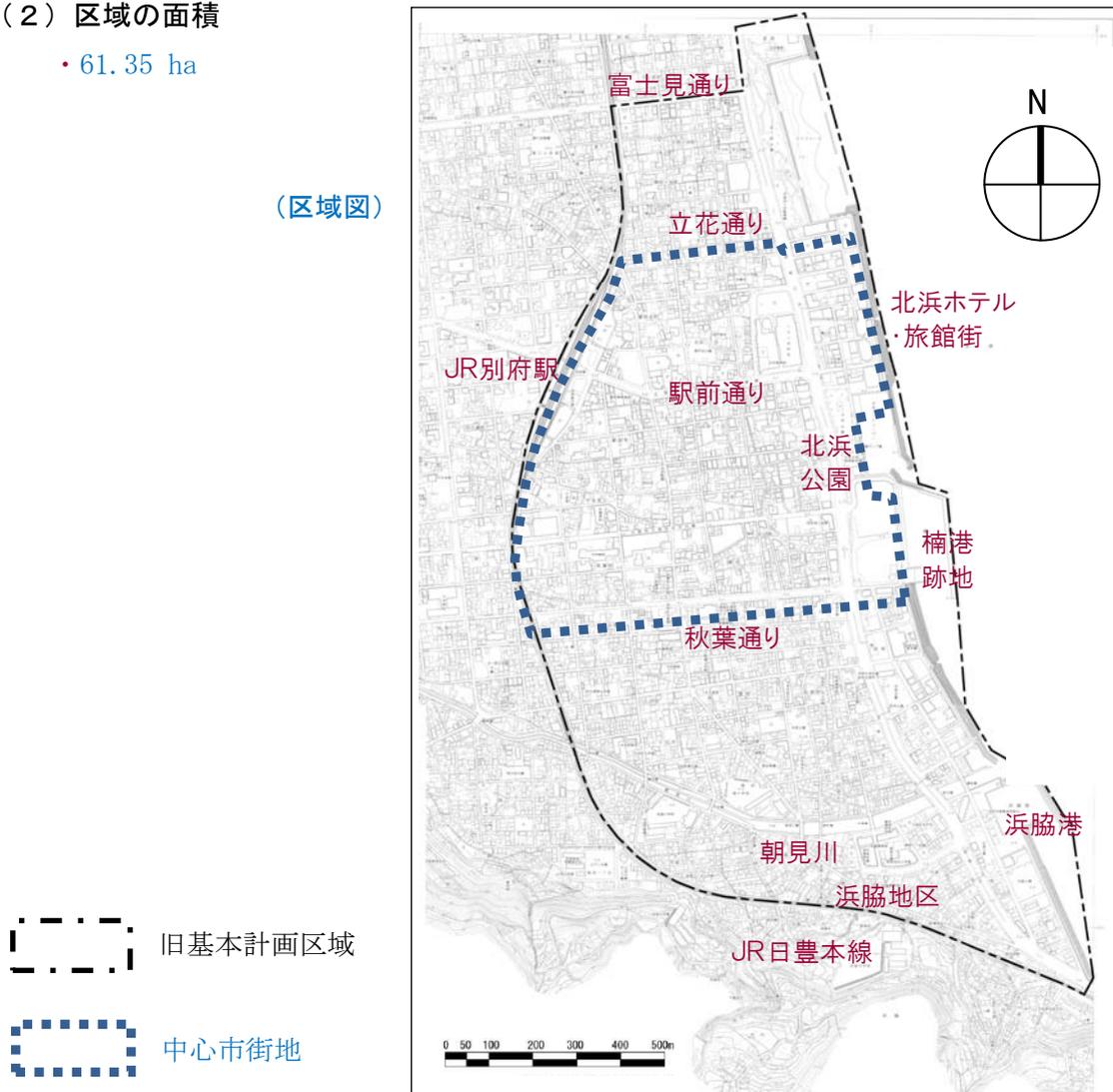
平成 12 年に策定した中心市街地活性化基本計画では、別府発祥の地である浜脇地区を含む約 120ha を中心市街地とした。

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としている。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) 区域の面積

・ 61.35 ha

(区域図)



○計画期間

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。

○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。

■数値目標

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

歩行者通行量 4商店街(7地点)

現状数値(平成19年11月)

12,656人/7h

目標数値(平成24年末)

14,700人/7h

(約16.2%増)

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

観光客の宿泊客数

現状数値(平成18年)

約1,197千人

目標数値(平成24年)

約1,230千人

(約2.8%増)

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

中心市街地商業の小売販売額

現状数値(平成16年度)

うち大規模店舗: 206億円

うちその他店舗: 76億円

小売販売額合計: 282億円

目標数値

うち大規模店舗: 314億円

(52.4%増)

うちその他店舗: 76億円

(±0%)

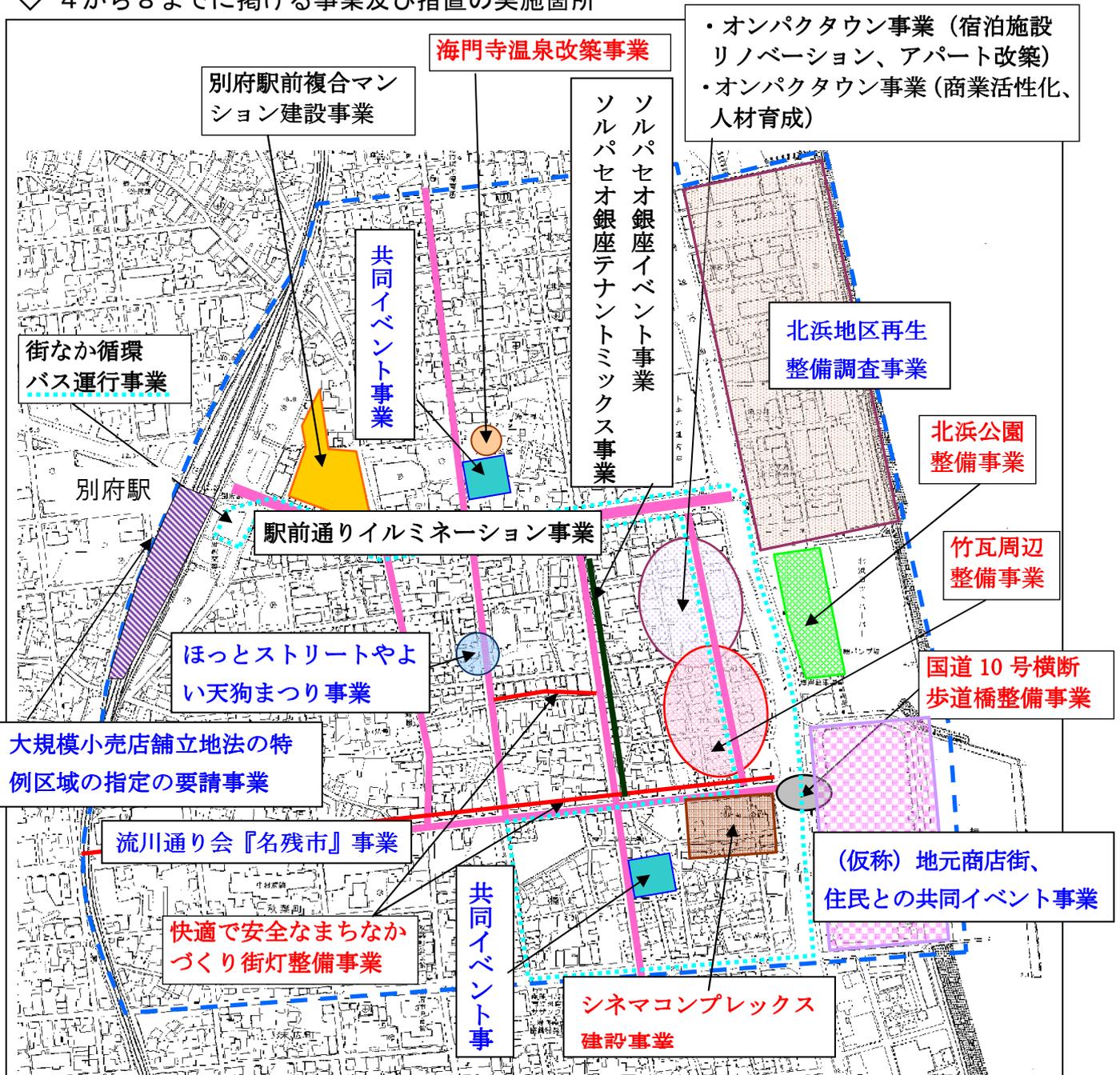
小売販売額合計: 390億円

(38.3%増)

○事業概要

事業名	実施主体	支援措置の内容
市街地の整備改善のための事業		
北浜公園整備	別府市	まちづくり交付金
海門寺温泉改築	別府市	まちづくり交付金
竹瓦周辺整備	別府市	—
ポケットパーク・UDトイレ整備	別府市	—
快適で安全なまちなかづくり街灯整備	別府市	—
国道10号横断歩道橋整備	別府市、(株)イズミ	—
北浜地区再生整備調査	別府市、北浜振興会	
都市福祉施設を整備する事業		
商業の活性化及び福祉のまちおこし調査研究	別府市中心市街地活性化協議会	—
都市福祉施設設置	別府市	—
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		
別府駅前複合マンション建設	(株)ロフティ	—
中心市街地リノベーション	NPO法人 BEPPU PROJECT、別府市	—
オンパクタウン(宿泊施設リノベーション、アパート改築)	NPO法人ハットウオンパク	—
(仮称)移住希望者への住宅情報提供ネットワーク構築	別府市、民間	—
商業の活性化のための事業及び措置		
大規模小売店舗立地法の特例区域の指定の要請	別府市	大規模小売店舗立地法の特例
別府駅前複合マンション建設(再掲)	(株)ロフティ	戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金
オンパクタウン(商業活性化、人材育成)	NPO法人ハットウオンパク	〃
共同イベント実施	各商店街、旅館ホテル組合連合会、料飲組合	戦略的中心市街地中小商業等活性化支援事業費補助金
間口改良	中心市街地7商店街	中心市街地活性化ソフト事業
ふれあい・ゆー・パーキング	別府市	〃
中心市街地活性化協議会補助	別府市	〃
商業活性化アドバイザー派遣	別府市中心市街地活性化協議会	中心市街地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	別府市	頑張る地方応援プログラム
「ベップ・アート・マンス」開催	別府現代芸術フェスティバル「混浴温泉世界」実行委員会	—
「別府現代芸術フェスティバル2012(混浴温泉世界)」開催	別府現代芸術フェスティバル「混浴温泉世界」実行委員会	—
(仮称)地元商店街、住民との共同イベント	(株)イズミ、商店街	—
シネマコンプレックス建設	(株)イズミ	—
別府競輪場前売サービスセンター整備	別府市	—
竹工房整備	別府市	—
リバイバル新婚旅行・(仮称)リバイバル新婚旅行博物館整備	別府市	—
別府現代芸術フェスティバル2009	別府市	—
駅前通りイルミネーション	別府駅前通り商店街	—
ソルパセオ銀座イベント	別府銀座商店街	—
ほっとストリートやよい天狗まつり	やよい商店街	—
流川通り会『名残市』	流川通り会	—
ソルパセオ銀座テナントミックス	別府銀座商店街	—
マップ及びタウン誌等の発行	別府市中心市街地活性化協議会	—
以上に掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業		
中心市街地モビリティ	別府市、バス事業者	—
街なか循環バス運行	別府市、バス事業者	—

◇ 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・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