別府市中心市街地再生計画策定業務
（概要版）

別府市

計画策定の背景と目的

中心市街地の商店街は厳しい環境変化に直面しており、これらの課題を解決するための総合的なアプローチが必要です。

経営者の高齢化と後継者不足
商店街店主の平均年齢上昇と事業承継問題が深刻化

空き店舗の増加とアーケード老朽化
商店街の活力低下と施設の安全性・美観の課題

日中シャッター街化と夜間格差
昼間営業店舗の減少により、日中の回遊性が低下

計画の目的

- ☑ 持続可能な観光地の価値向上
- ☑ 地域経済の活性化
- ☑ 観光客の回遊促進
- ☑ 多世代共存の商店街

対象区域と実施期間

- □ 中心市街地エリア
- □ 令和7年度～令和11年度

中心市街地エリア定義と範囲

別府市の中心市街地は、JR別府駅を中心とした半径約1kmの区域と定義され、温泉街としての歴史的特性と商業地としての機能が共存するエリアです。

中心市街地エリアの特性

総面積：約162ヘクタール
（都市計画区域の約3.2%）
人口：約12,500人
（市全体の約10.8%）
事業所数：約1,750事業所
（市全体の約28%）
従業者数：約15,300人
（市全体の約31%）

エリア設定の根拠

◆歴史的連続性：昭和54年以降の商業活性化区域を踏襲
◆機能的一体性：商業・観光・行政機能が集積
◆都市計画との整合性：都市機能誘導区域と整合
◆交通結節点：JR別府駅を中心とした徒歩圏内

重点整備地区

本計画では、以下の3地区を重点的に整備する地区として設定
□駅前エリア：別府駅周辺の商業機能強化と観光拠点整備
□温泉街エリア：別府八湯を活かした体験型観光の強化
□商店街エリア：空き店舗活用とアーケード再生

中心市街地が直面する主な課題

別府市中心市街地は観光資源や多様な都市機能を持ちながらも、近年様々な課題に直面しています。店舗・人・環境の3つの観点から分析し、解決策を導くことが地域再生の鍵となります。

店舗の課題

➡ 空き店舗の増加　施設・設備の老朽化　商品・サービスの魅力不足

人の課題

➡ 経営者の高齢化　後継者不足・事業承継問題　DXやSNS活用の遅れ

環境の課題

➡ 商圏人口の減少傾向　昼夜間の人口バランス課題　駐車場・駐輪場の不足と偏在

全体傾向

➡ 通行量・売上の減少　商業活力低下

別府市空き店舗解消施策案

3つのアプローチで「貸せない」を「貸したい」に変える

別府式「家守」モデル

〇信頼ある地元法人の介在
「BEPPU PROJECT」など、地域で信頼されるアート・まちづくり団体がオーナーと借主の間に入り、リスクを遮断する。

〇サブリースによる負担ゼロ化
法人が一括して借り上げ、管理・運営まで全責任を持つ。「見知らぬ若者に貸す不安」を完全に払拭。

〇歴史的物件のシェア活用
旅館跡やスナックなど別府特有の物件を、複数のクリエイターでシェアする形式で転貸し、収益性を確保。

〇APUとの連携
APUの学生がトライアルで使用できる店舗区画を形成し、若者の斬新なアイデアで街に活気をもたらす。

心理的・物理的支援

〇思い出整理の伴走
「片付け＝先祖への申し訳なさ」という心理的障壁に対し、専門スタッフが寄り添いながら仕分けを支援。

〇仏壇・位牌の供養サポート
最も繊細な「仏壇」の問題に対し、お焚き上げや一時預かりの手配を代行し、心のつかえを取り除く。

〇動線分離の簡易改修
店舗と住居が一体化した物件でも、裏口活用や簡易壁の設置でプライバシーを守る改修案を提示。

〇収支の提案
オーナーに実際に店舗に貸した際の収支を提案し、空き家との比較を分かりやすく見える化する。

「お試し」からの接続

〇イベント連携型の期間限定開放
「別府八湯温泉まつり」や芸術祭の期間中、1週間だけシャッターを開ける「街のイベント協力」として参加を促す。

〇成功体験の可視化
実際に店に灯りがともり、人々が喜ぶ姿を見せることで、「貸してもいいかな」という意識変化を誘発。

〇ノーリスクでのテスト
オーナーにとっては賃貸契約のリスクを負わず、自分の物件の市場価値やテナントの質を確認できる。

魅力創出コンテンツ案

中心市街地の魅力を高め、観光客・地域住民の満足度向上と回遊性を促進する多様なコンテンツを展開します。空き店舗の有効活用と地域資源を最大限に活かした計画的な実装を目指します。

空き店舗活用

温泉文化体験施設、地元食材カフェ、クリエイターワークスペース、観光案内拠点など、個性的で集客力のある店舗を戦略的に配置し、新たな活力を創出します。空き店舗の有効活用により商店街全体の魅力を向上させます。

回遊促進

デジタルスタンプラリー、商店街案内マップ（デジタルサイネージ）、定期イベント（別府マルシェ等）、夜間ライトアップなど、来街者が中心市街地を歩いて楽しめる仕掛けを導入します。商店街全体をストーリーのある体験空間として演出します。

体験型コンテンツ

温泉文化学習プログラム、歴史ガイドツアー、料理教室・工芸体験、インスタ映えフォトスポットなど、別府ならではの特色ある体験コンテンツを充実させます。「見る観光」から「体験する観光」への転換を図ります。

情報発信

効果的なSNS戦略、多言語対応、宿泊施設との連携、統一的なブランディングにより、商店街の魅力を広く発信します。観光客と地域住民に向けた双方向のコミュニケーションを重視し、リピーターの獲得を目指します。

再生方針の重点アプローチと数値目標

別府市中心市街地の再生に向けた3つの重点アプローチと、それぞれに紐づく数値目標を設定します。

回遊性向上

中心市街地内の回遊性を高め、滞在時間延長と消費拡大を実現。歩行者通行量増加を促進。

KPI　歩行者通行量：現在の約2倍に

KPI　滞在時間：現在の1.5倍以上に

生活・滞在の質向上

市民生活と観光客滞在の質を高め、昼夜の賑わいと持続的な魅力創出を実現。

KPI 中心市街地居住人口: 現在+200人

KPI 来街者満足度: 80%以上

次世代受け皿づくり

若年層・創業者向け環境整備と空き店舗活用で持続可能な市街地形成を促進。

KPI 新規出店数: 年間5店舗以上

KPI 空き店舗率: 現在の2分の1に

フェーズ別実施計画

本計画は5年間（令和7年度～令和11年度）を3つのフェーズに分割して段階的に推進します。
各フェーズでは前段階の成果を活かしながら、持続可能な中心市街地の再生に向けた取り組みを発展させていきます。各フェーズの目標達成状況は定期的に評価・検証を行い、必要に応じて計画の見直しを実施します。

第1期：基盤整備期（1年目）

商店街組織の強化と基盤整備を重点的に行う期間です。空き店舗のモデル事業実施、関係者ネットワーク構築、情報発信体制の確立を進めます。

主要施策：
・商店街活性化プラットフォームの設立、強化
・空き店舗活用モデル事業の推進、補助金活用の推進
・共通ブランディング・案内情報発信体制整備（別府たび改修）
・定期イベント開催（別府マルシェ等）
・これら活性化プロジェクトへの伴奏支援

第2期：展開期（2-3年目）

第1期のモデル事業を本格展開する期間です。空き店舗活用の拡大、回遊促進策の実施、体験型コンテンツの充実化、新規出店支援の強化を推進します。

主要施策：
・空き店舗活用拡大
・デジタルスタンプラリー、ミステリーツアー等　回遊促進策実施
・体験型コンテンツ拡充（温泉文化体験等）
・創業支援・事業承継プログラム実施
（まちなか交流館の活用）

第3期：定着・発展期（4年目～）

自立運営体制の確立を目指す期間です。事業の定着と収益基盤の強化、次期計画の検討、事業成果の総合評価を行い、持続可能な運営体制を構築します。

主要施策：
・収益事業の拡大・経営安定化
・自主運営体制の確立・強化
・事業総合評価・成果分析
・次期発展計画の策定