

様式第4[基本計画標準様式]

- 基本計画の名称：別府市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：大分県別府市
- 計画期間：平成 20 年 7 月から平成 25 年 3 月まで（4 年 9 ヶ月）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

[1]別府市の概要
<p>(1) 位置及び地勢</p> <p>別府市は九州の北東部にある大分県のほぼ中心に位置している。西に由布岳、鶴見岳を市境とし、東は別府湾、北は数多くの史跡が散在する国東半島と隣接、南は県の県庁所在地大分市との境界に高崎山が存在する。</p> <p>地形は由布岳 (1,584m)、鶴見岳 (1,375m) 等の連山に囲まれ、その裾野がなだらかに別府湾に続く扇状地を形成しており、自然豊かな都市である。</p> <p>市周囲の連山は鐘状火山(トロイデ)であり、そのため市内には温泉が数多く散在し、湧出量、湧出孔数、泉質数で世界的にみても類を見ない温泉観光地となっている。</p> <p>本市の年間平均気温は 15.7 度と温暖であるが、年間降雨量は約 1,600mm と比較的雨は少ない。</p> <p>■別府市の位置</p>  <p>■地勢図</p>  <p>(等高線は 100m 間隔)</p> <p>面積: 125.28km² 位置: 東経 131 度 29 分 37 秒 北緯 33 度 16 分 52 秒 広ぼう: 東西 13km 南北 14km</p>

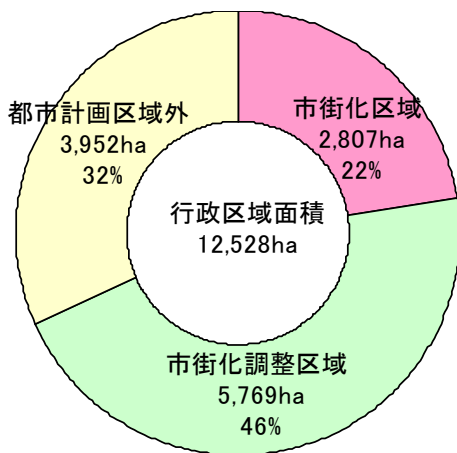
(2) 土地利用と人口

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

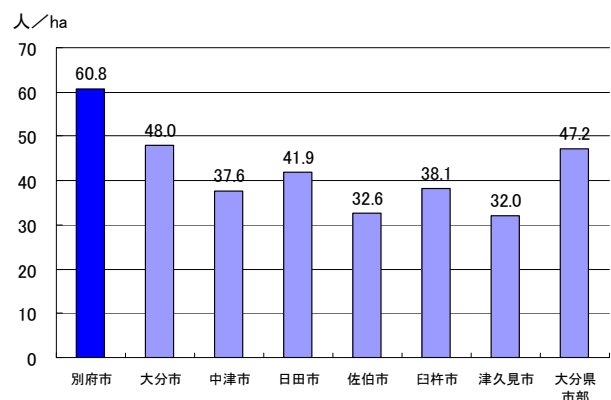


2) 市街地人口密度

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。

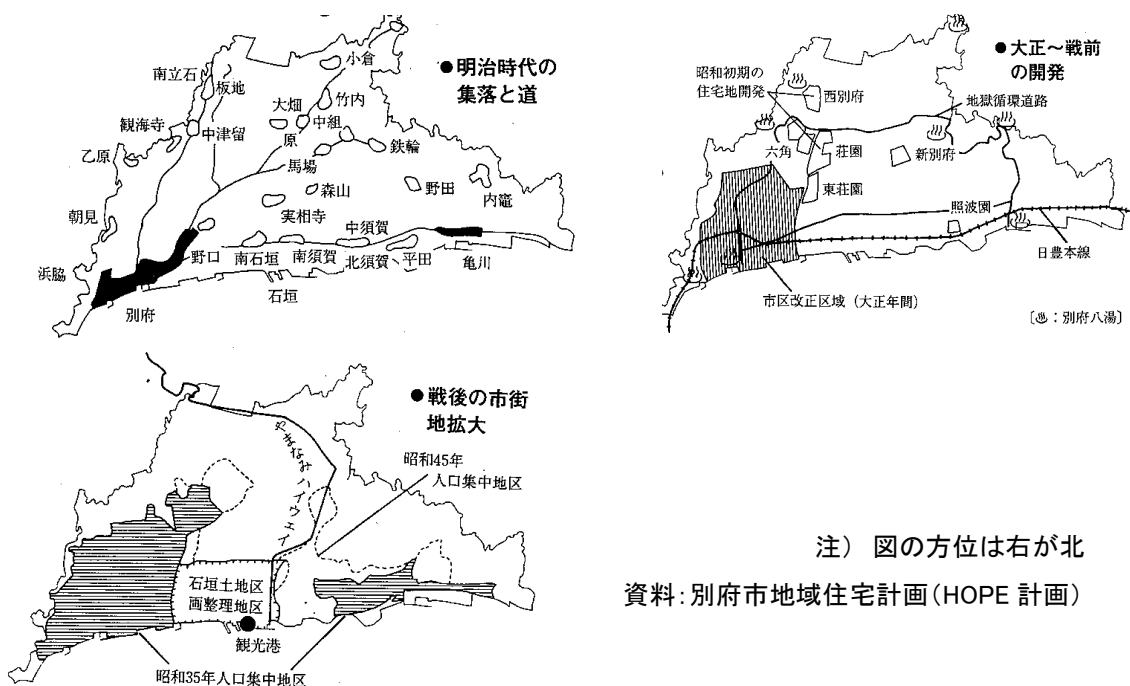
○ 南部から郊外への市街地拡大

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。

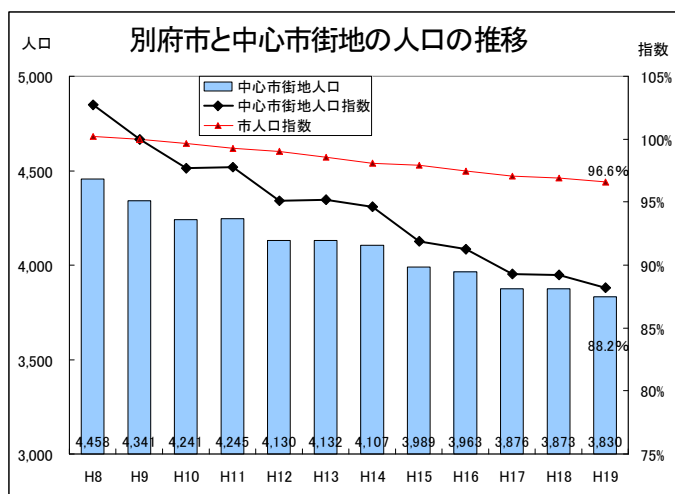
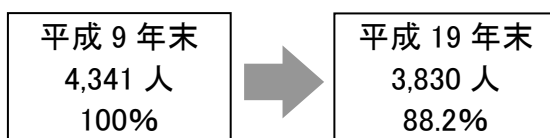
(2) 人口動態状況

○ 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。

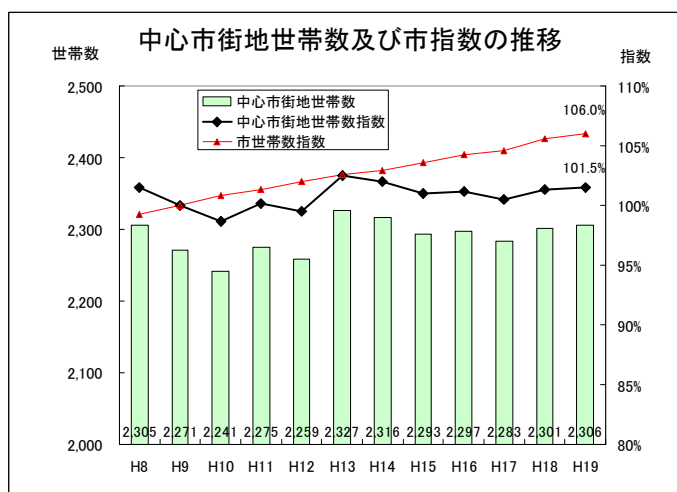
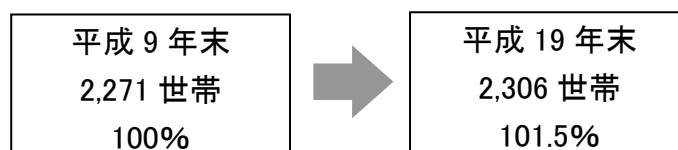


人口指数は、平成9年を100とする。
資料：住民基本台帳
各年12月末日

○ 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。

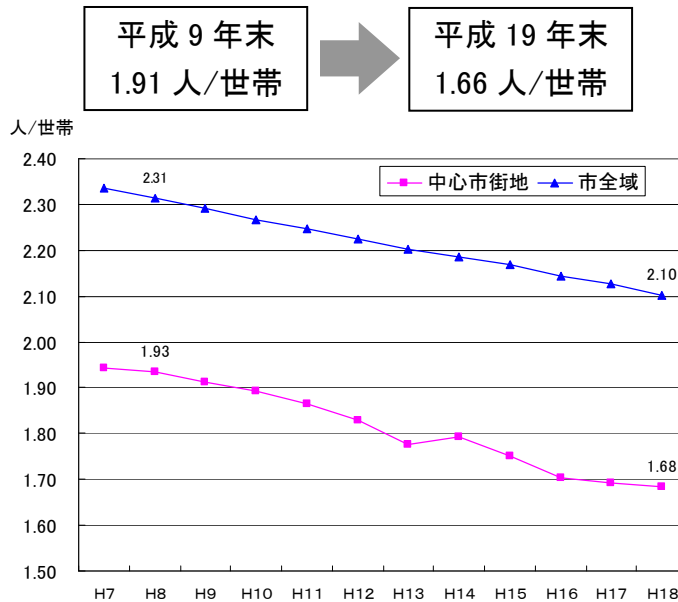
この10年間増減を繰り返し、増加傾向の別府市全域の世帯数とともに人口推移と反比例の傾向を示している。中心市街地居住者の郊外移転がうかがえる。



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。

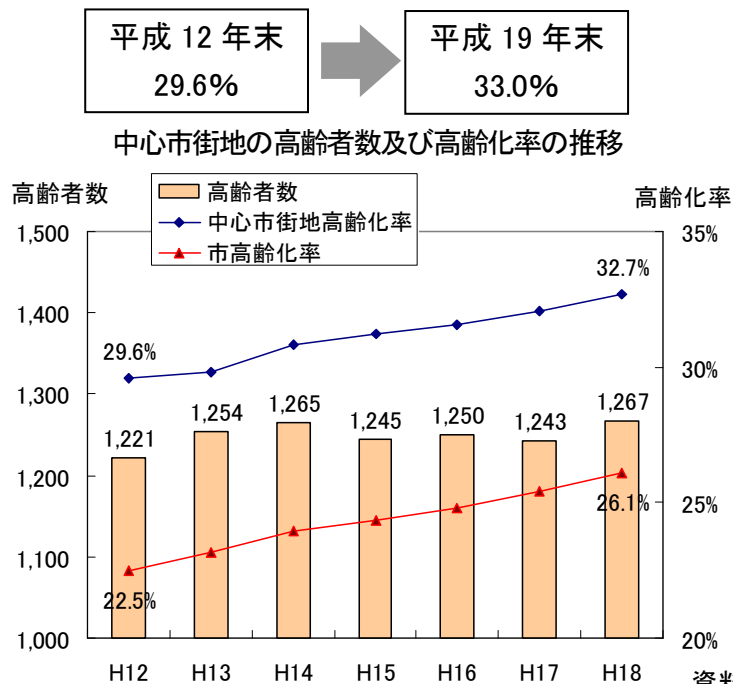


資料: 住民基本台帳、各年12月末日

○ 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。

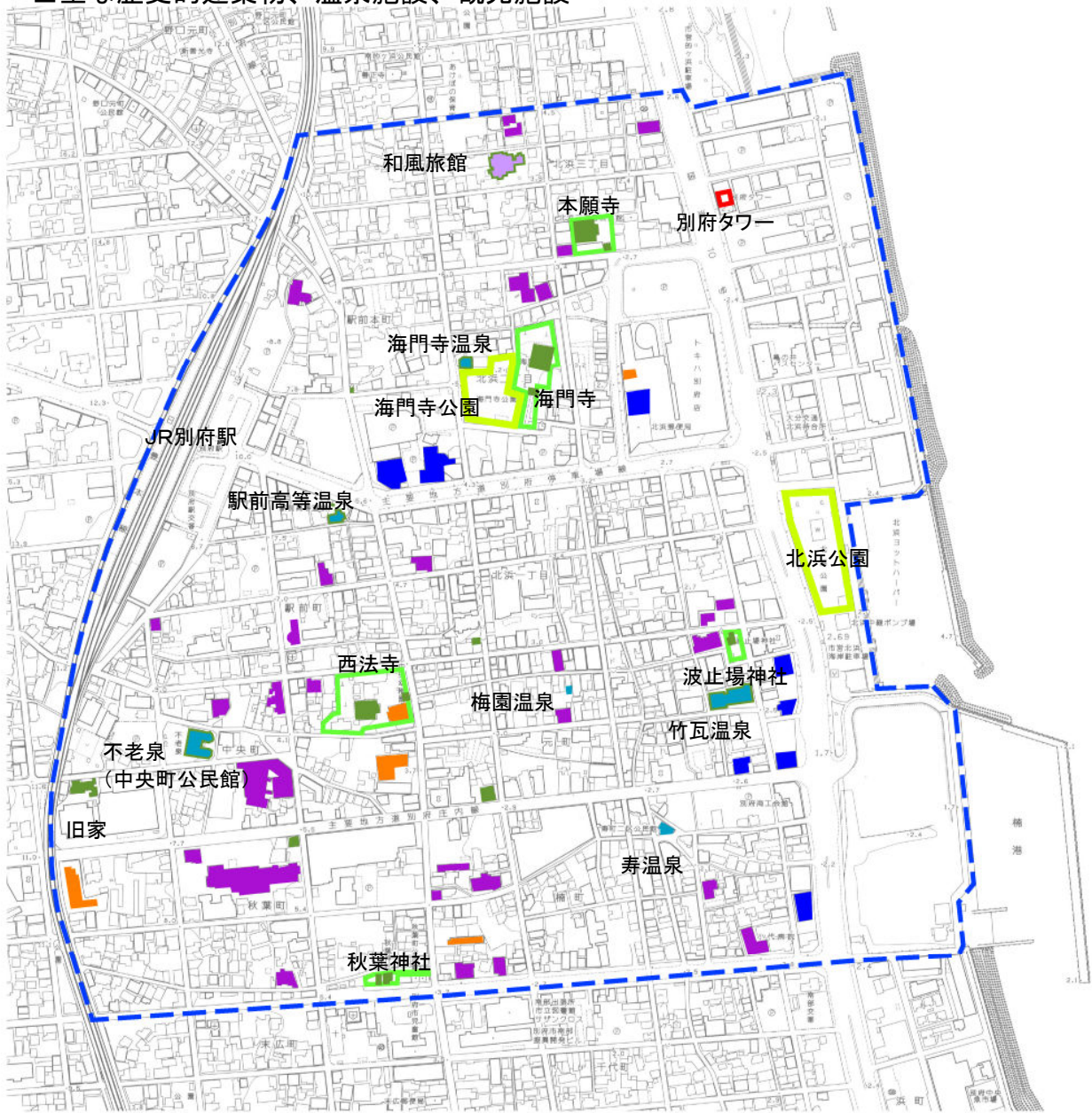










北浜海岸整備イメージ
(グリーンベルト)

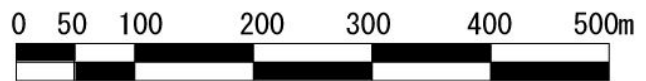
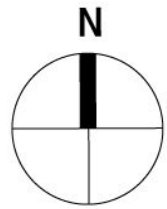
○都市福利施設等

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



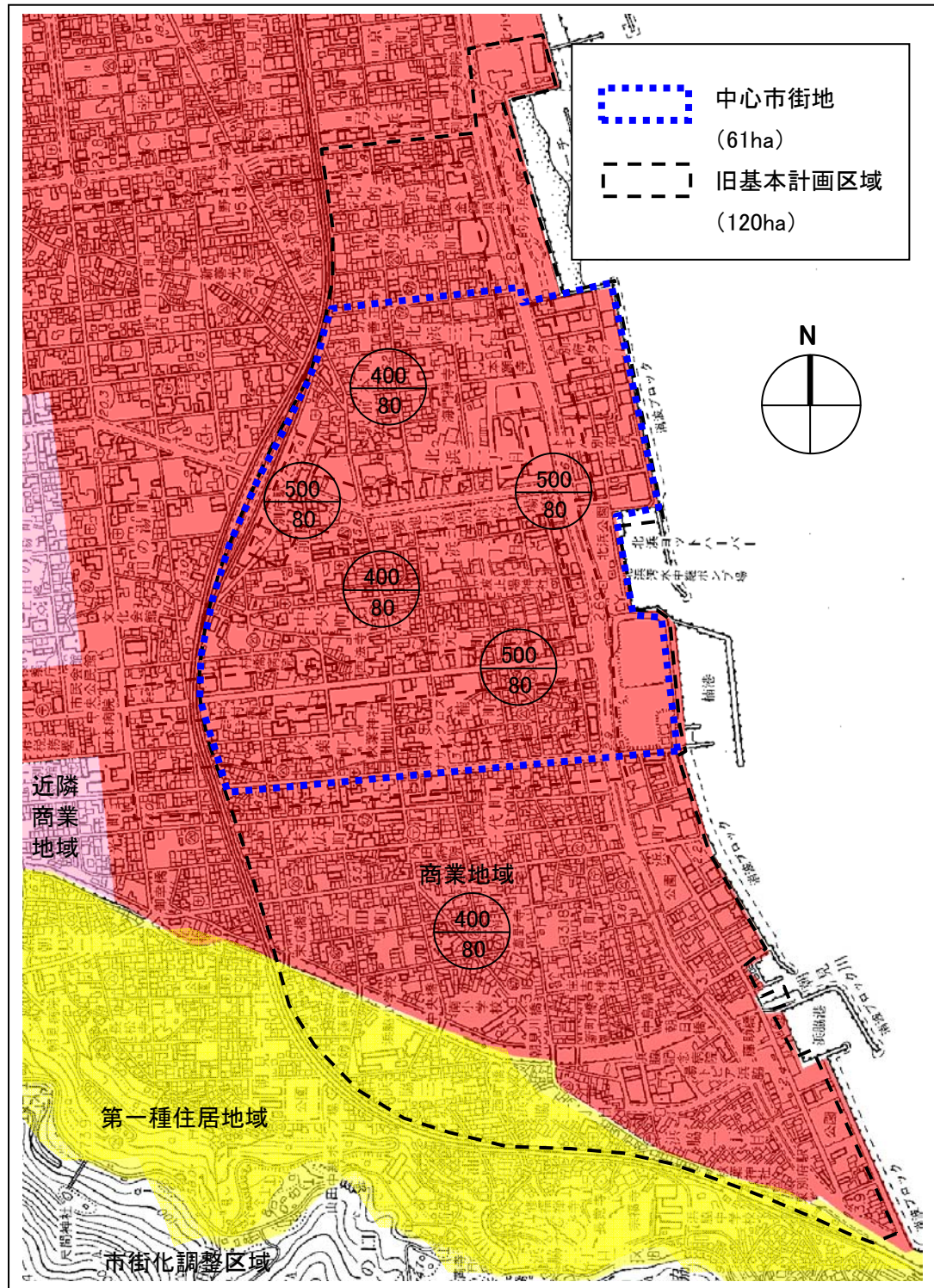
凡 例	
	福祉・教育施設
	病院・医療施設
	金融・生命保険
	温泉・公民館
	歴史的情緒を感じさせる様式の建築物
	寺社境内
	公園
	別府タワー



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

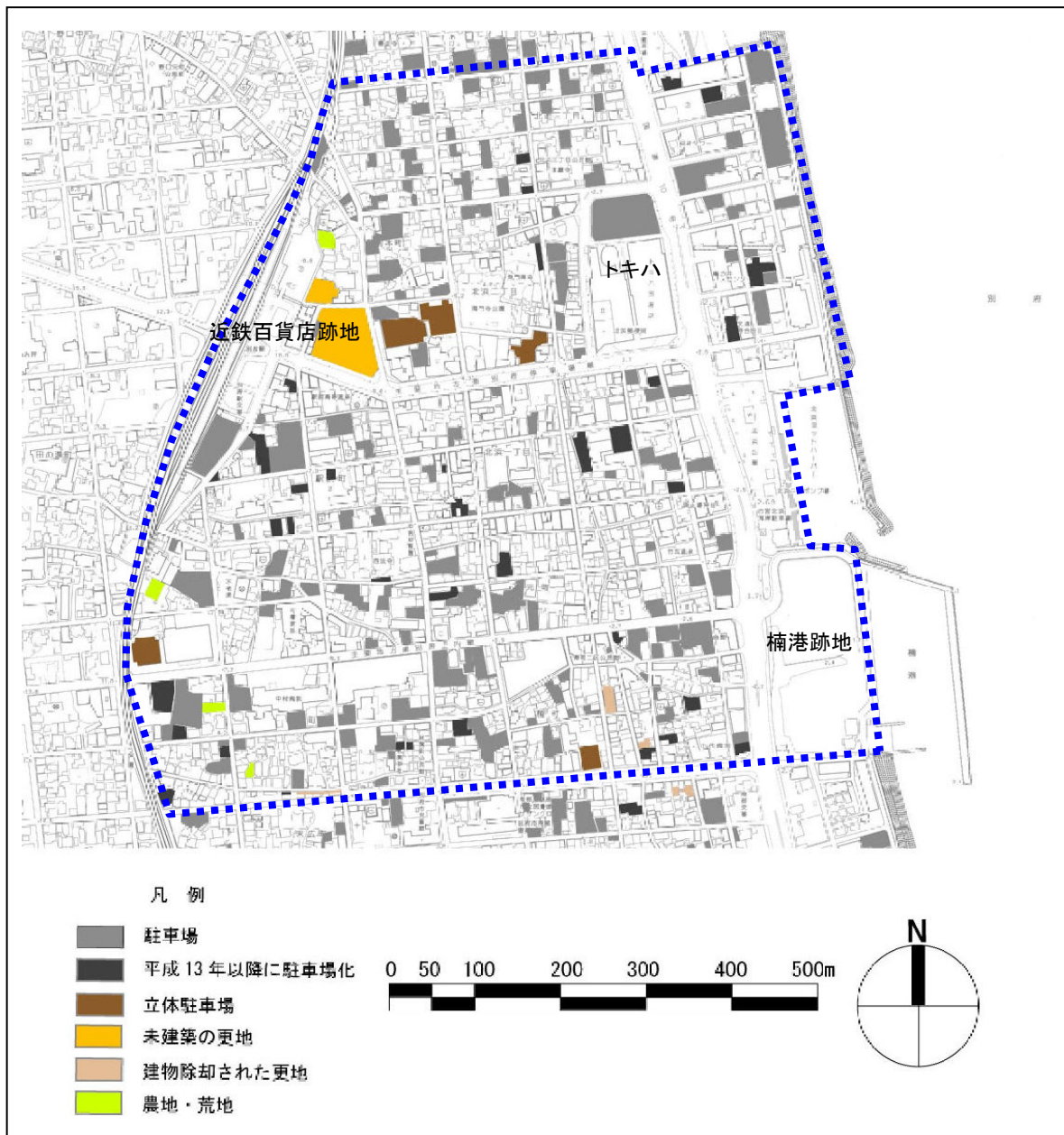
低・未利用地は中心市街地の衰退とともに増加しており（6年間で15%増加）、特に別府駅前の近鉄百貨店跡地の空間は、衰退の象徴ともいえる。そしてその撤退に呼応するかのようには商店街の空き店舗も増加、民家・商店の空き地化・駐車場化も加速されている。

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

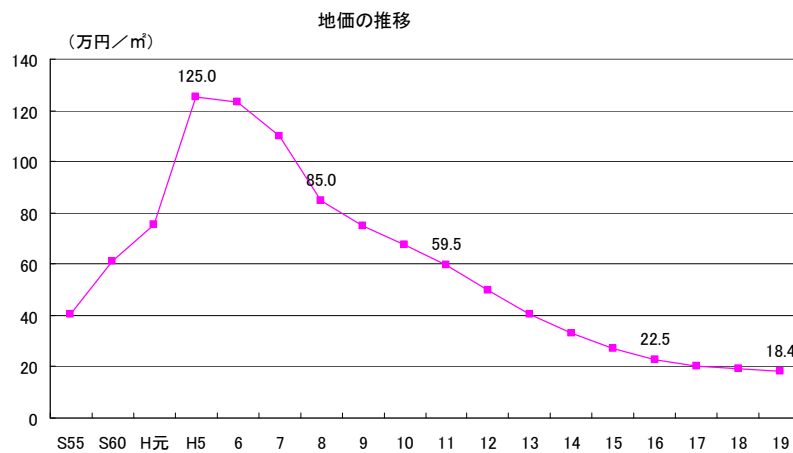
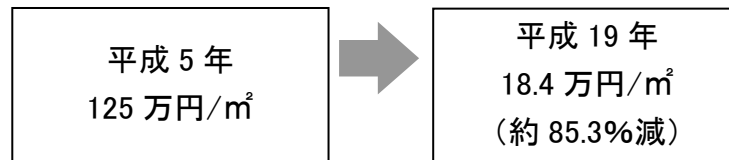
	面積(ha)	区域に占める割合	増減率
平成12年末	5.92	9.70%	—
平成18年末	6.81	11.16%	+15%

※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～）

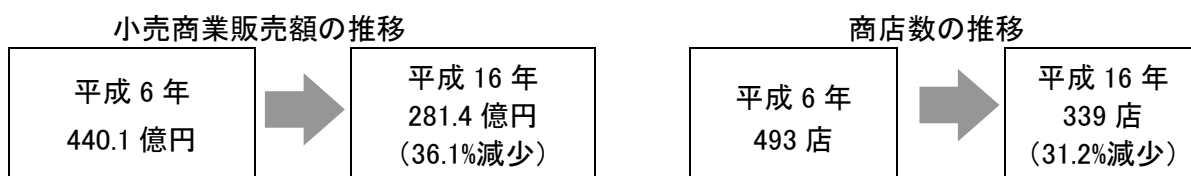
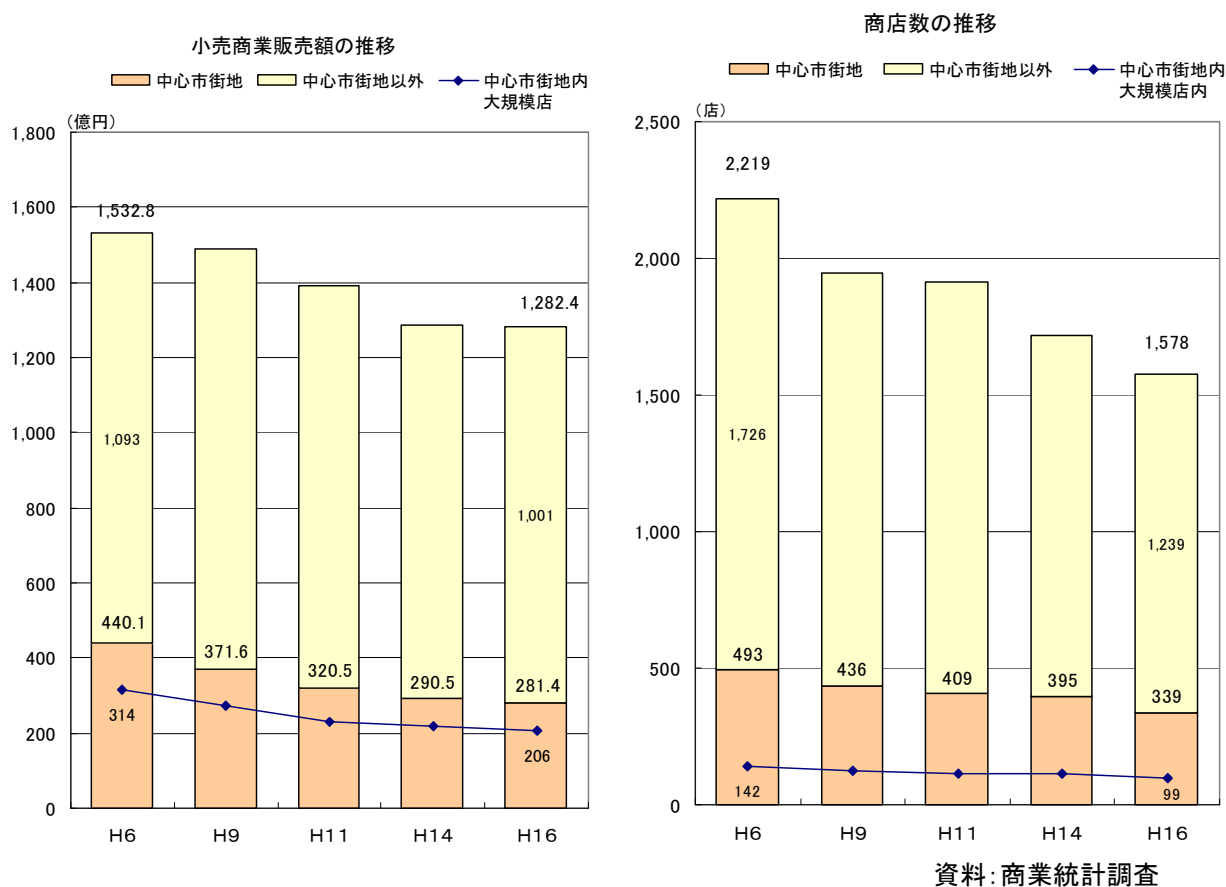
資料：国土交通省地価公示

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

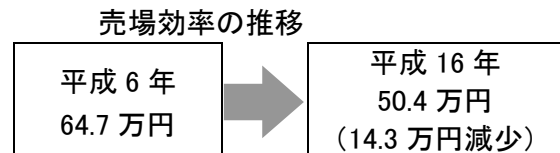
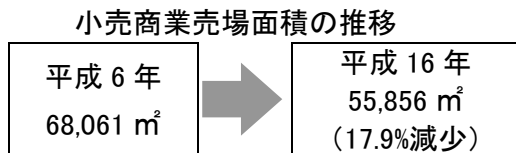
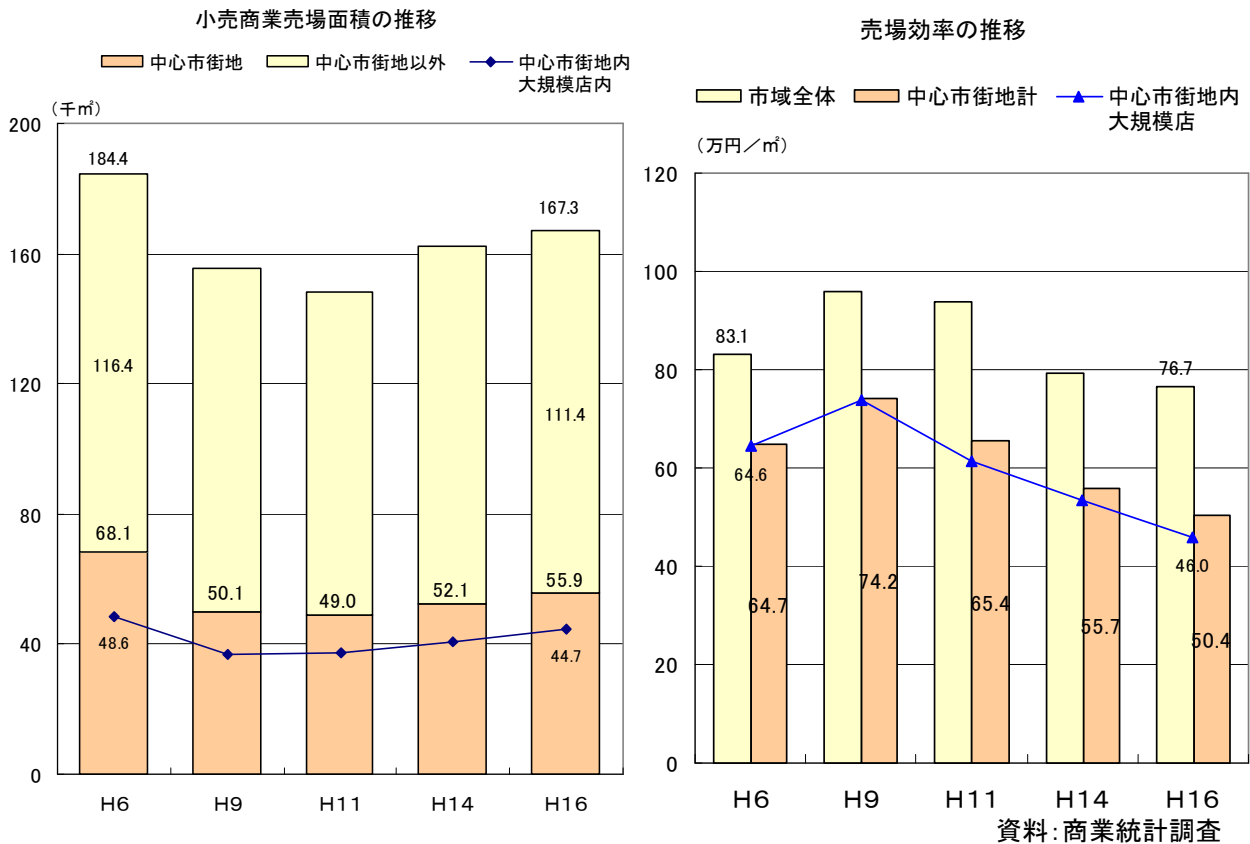
○ 小売商業販売額と商店数の推移



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

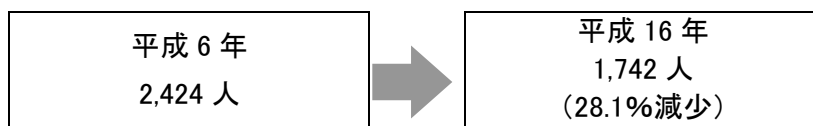
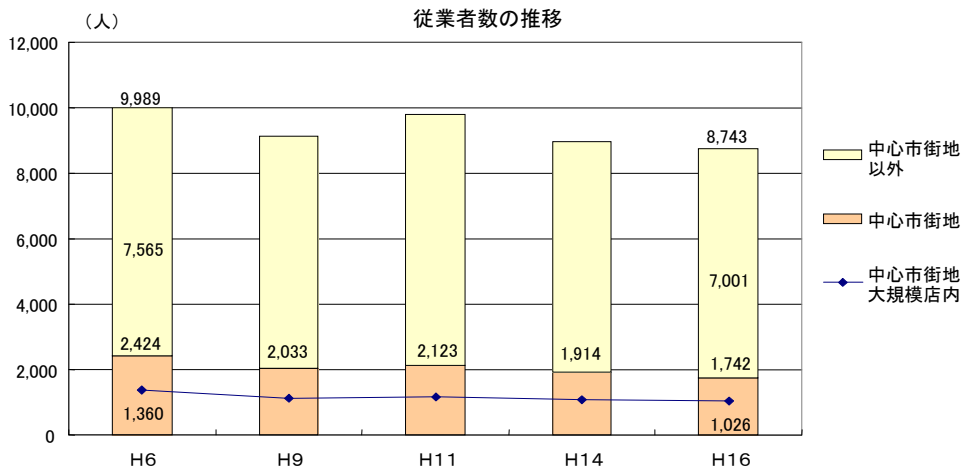


中心市街地の売場面積は平成 6 年の近鉄百貨店の撤退により一時減少したが、既存大型店の増床に伴い現在は増加傾向にある。しかしながら平成 16 年の売場面積は平成 6 年の 17.9%、市域で 9.3%の減少となっている。また、中心市街地全体と大型店の推移がほぼ同じような傾向を示していることから、その他の小売店舗の売場面積は減少傾向にあることがうかがえる。

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。

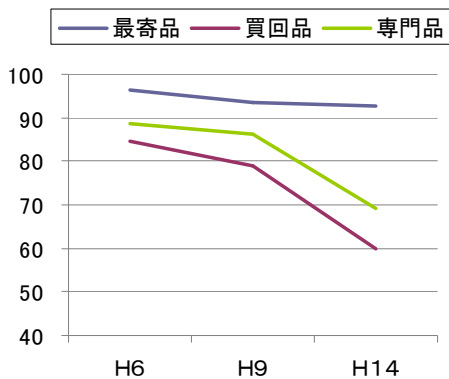
中心市街地の売場効率悪化は、大規模店舗の販売額減少が大きな要因となっており、これは大分市に立地した大型複合商業施設への消費者流出によるものと推測される。

○ 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。

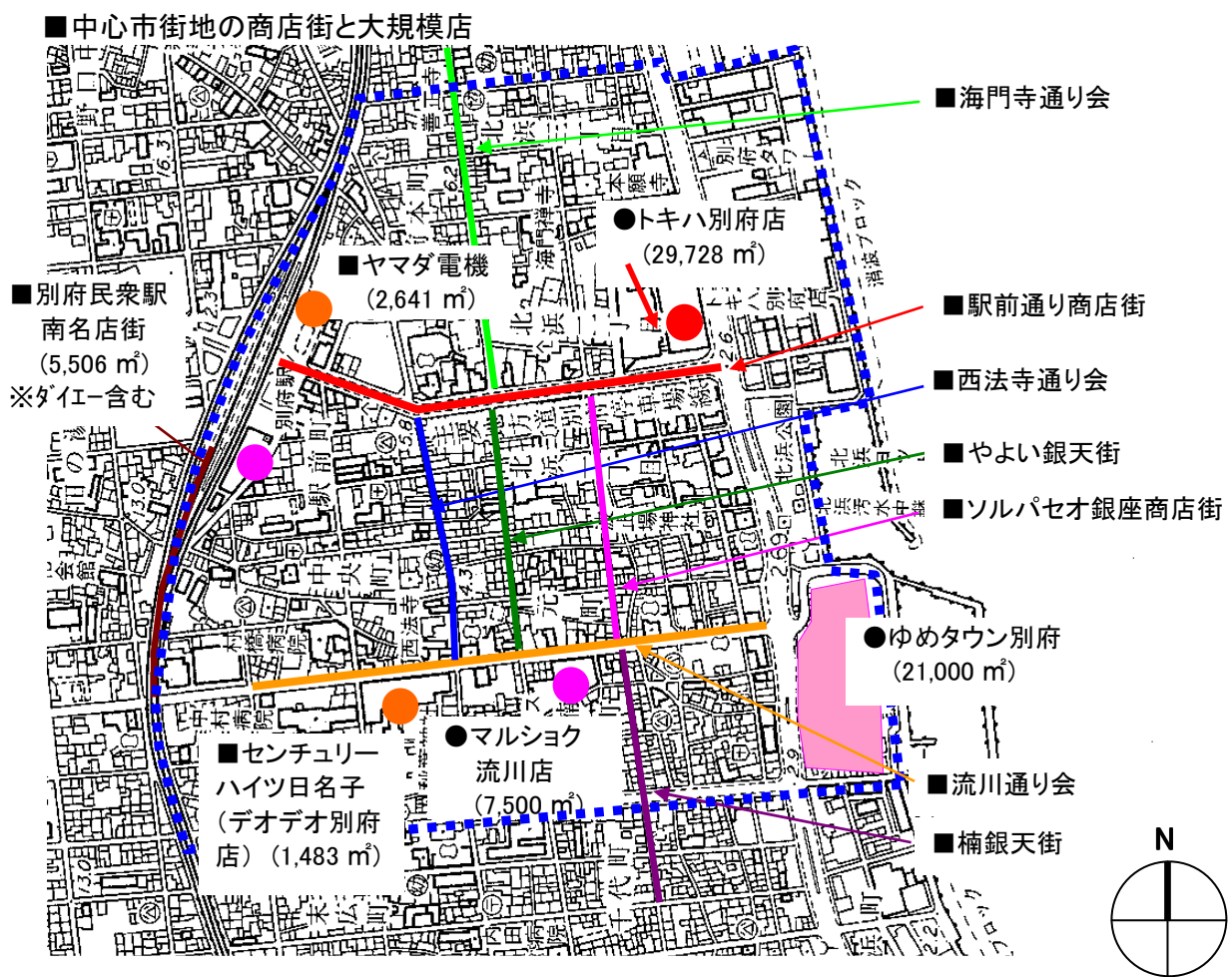
	買回品出向状況				専門品出向状況			
	出向者数	居住地別割合(%)			出向者数	居住地別割合(%)		
		別府市	大分市	その他		別府市	大分市	その他
別府市	3,102	59.8	33.8	6.4	1,057	69.3	26.6	4.1

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)

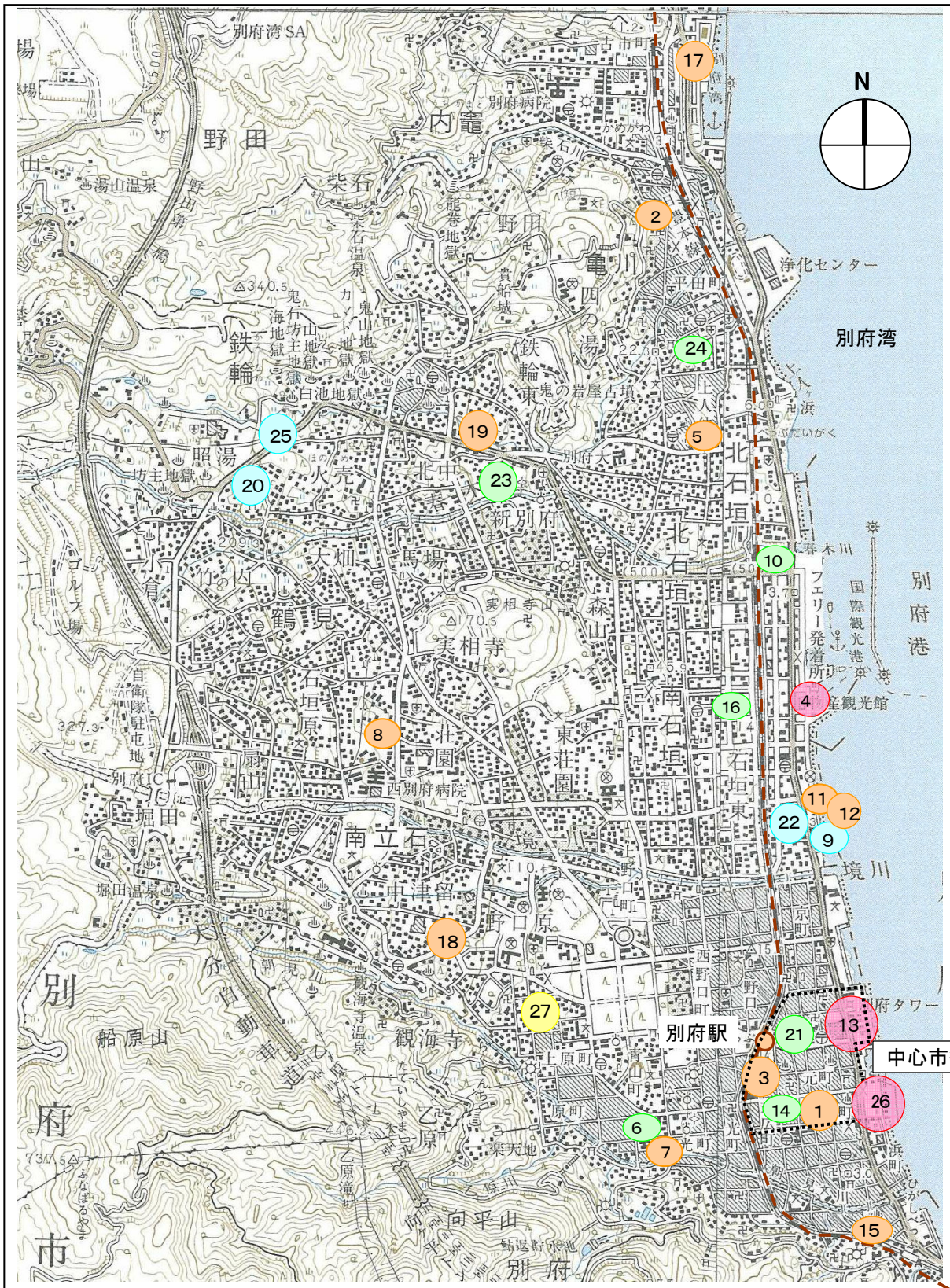
No.	店舗名	開設 年月	店舗面積 (㎡)	業態	主要販売品
1	マルシヨク流川店	S32.5	7,500	スーパー	食料品、家庭用品、衣料品
2	マルシヨク亀川店	S37.11	1,020	スーパー	食料品、家庭用品、衣料品
3	別府民衆駅南名店街(ダイエー別府店)	S42.9	5,506	スーパー	食料品、家庭用品、衣料品
4	別府交通センター大分県物産観光館	S45.9	1,040	寄合百貨店	名産品、特産品等みやげ品
5	トキハインダストリー上人店	S48.12	1,498	スーパー	食料品、家庭用品
6	太陽家具百貨店別府店	S49.11	1,445	専門店	家具類
7	ビッグフレッシュ光町店	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。

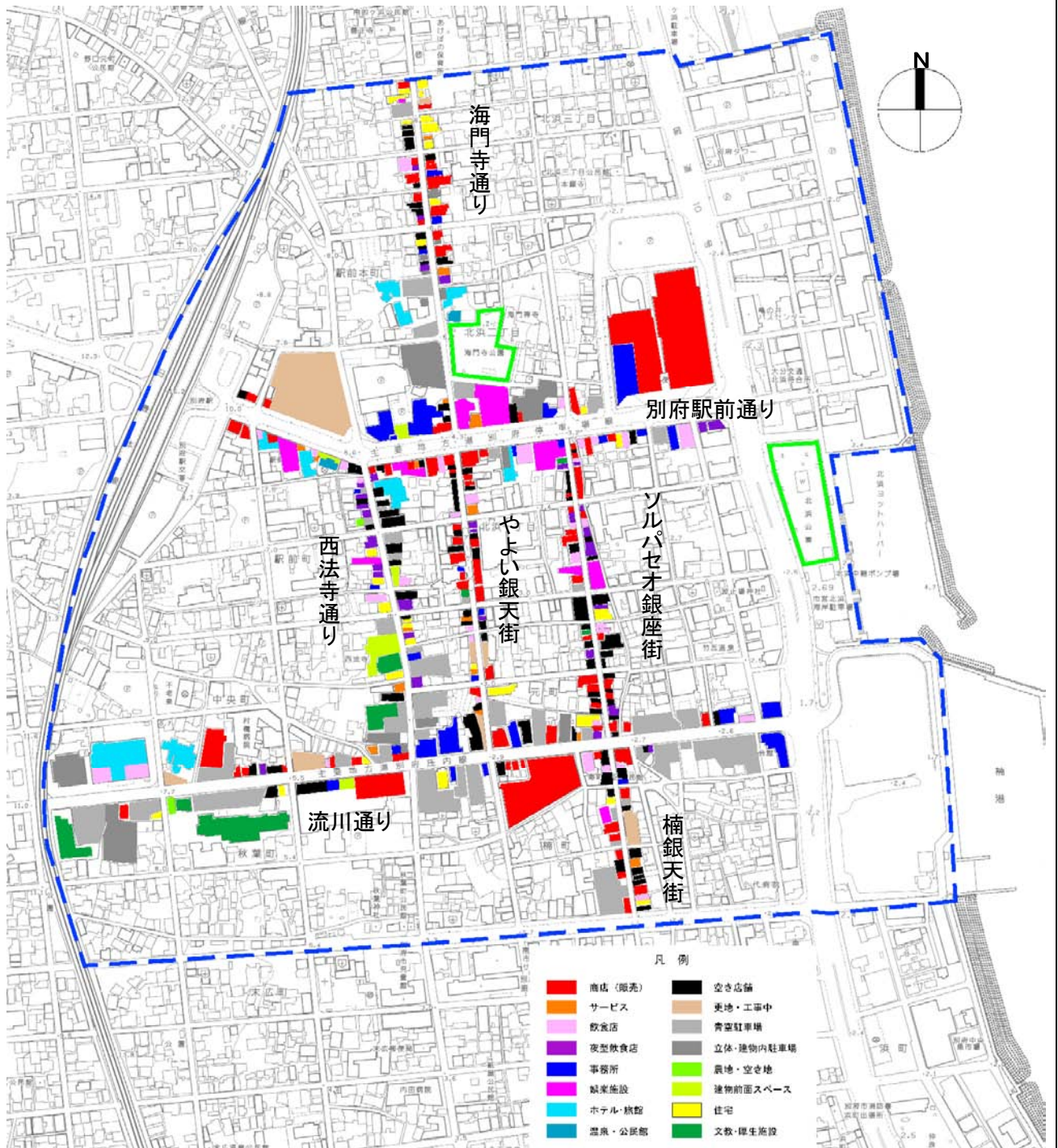
流川通り会

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。

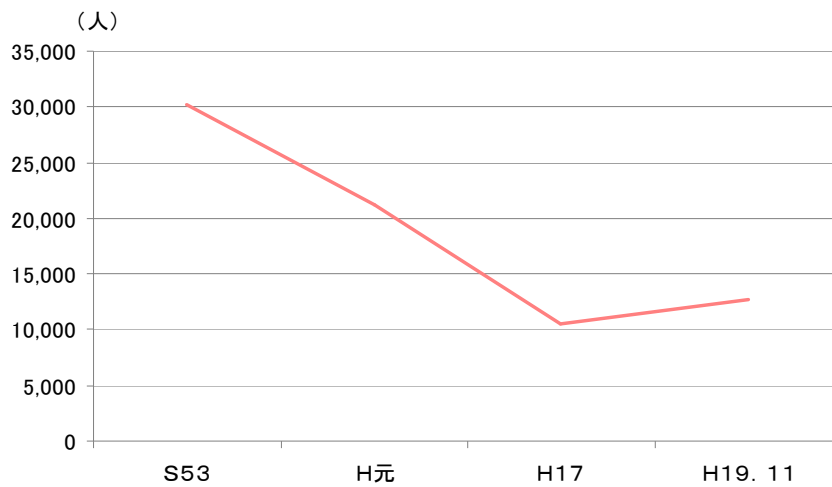
※店舗数には、銀行・事務所、ホテル・旅館を含む。空店舗は店構えのある区画で空いているもの、シャッターの閉まっているもの。

※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

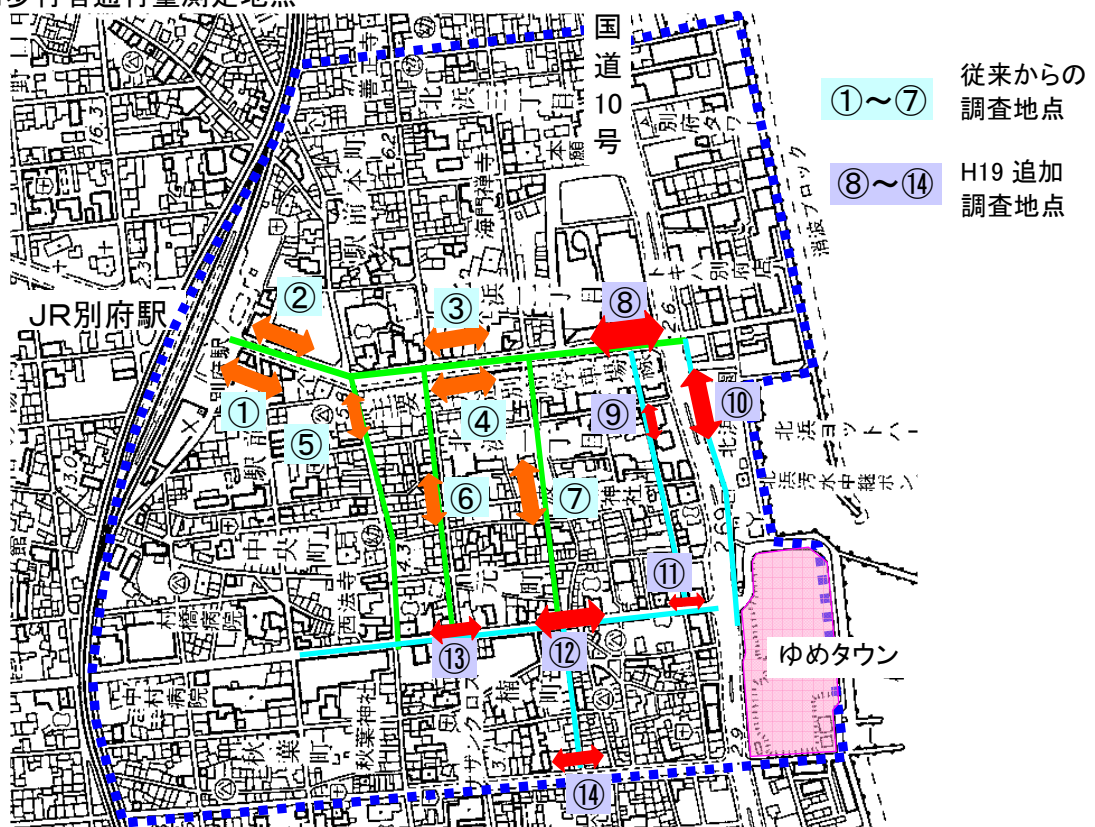
平成 19 年 12 月 16 日(日)10:00～17:00

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



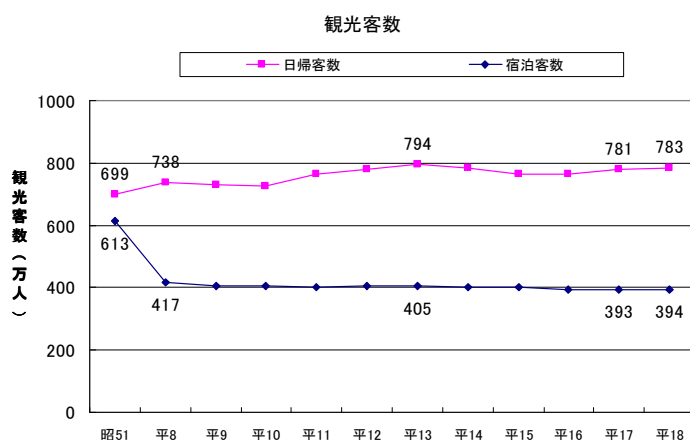
資料：別府市、別府商工会議所

(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。

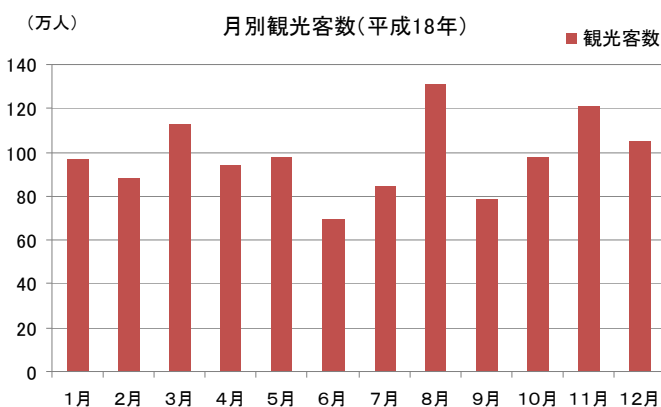
○観光客数、宿泊客数推移



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。

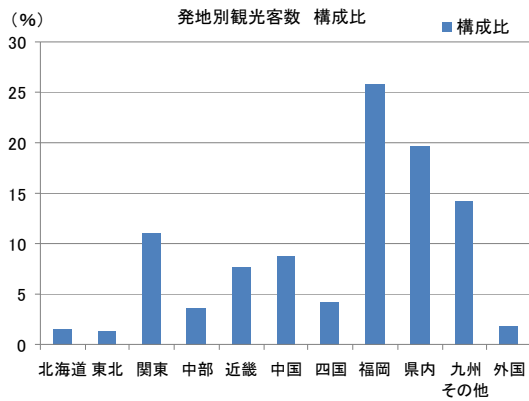
別府市を訪れる観光客は、昭和51年の1,300万人をピークに、以後は1,200万人台と1,100万人台を繰り返しながら、この13年間は1,100万人台で推移している。平成12年から14年にかけて若干の伸びが示されたが、これは14年に開催され大分県でも試合が行われたワールドカップサッカーの効果によるもので、外国チームの県内キャンプのころから増加していた。



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。

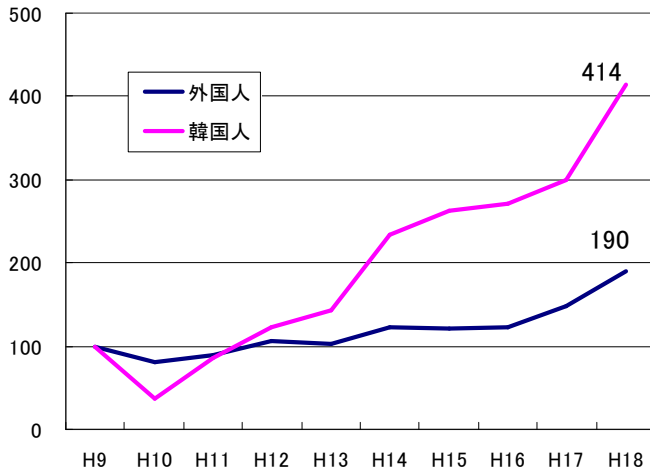
観光客数及び宿泊客数の減少は観光消費額の減少にもつながるものであることから、地域経済に与える影響も大きい。既存の観光施設だけでなく、イベントを含めた多彩な戦略で観光客確保を図る必要がある。また、イベントは月別観光客の傾向を踏まえた効果的な実施が望まれ、観光従事者だけでなく商業関係者も一体となって取り組むことで、長期滞在、リピーター確保につなげる必要がある。

○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。

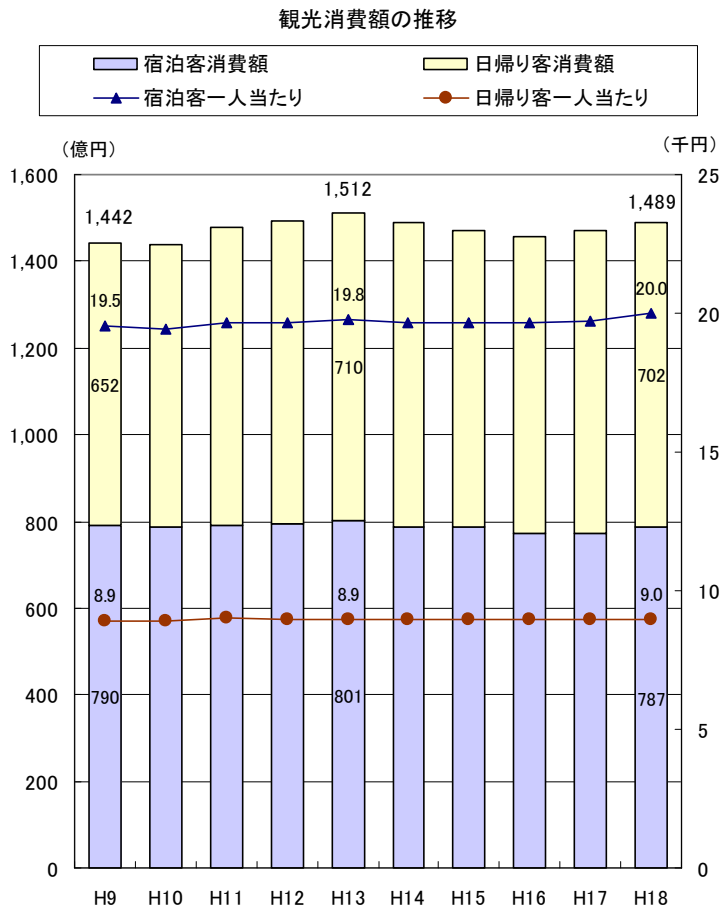
外国人観光客及び韓国人の推移(平成9年を100とする)



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。

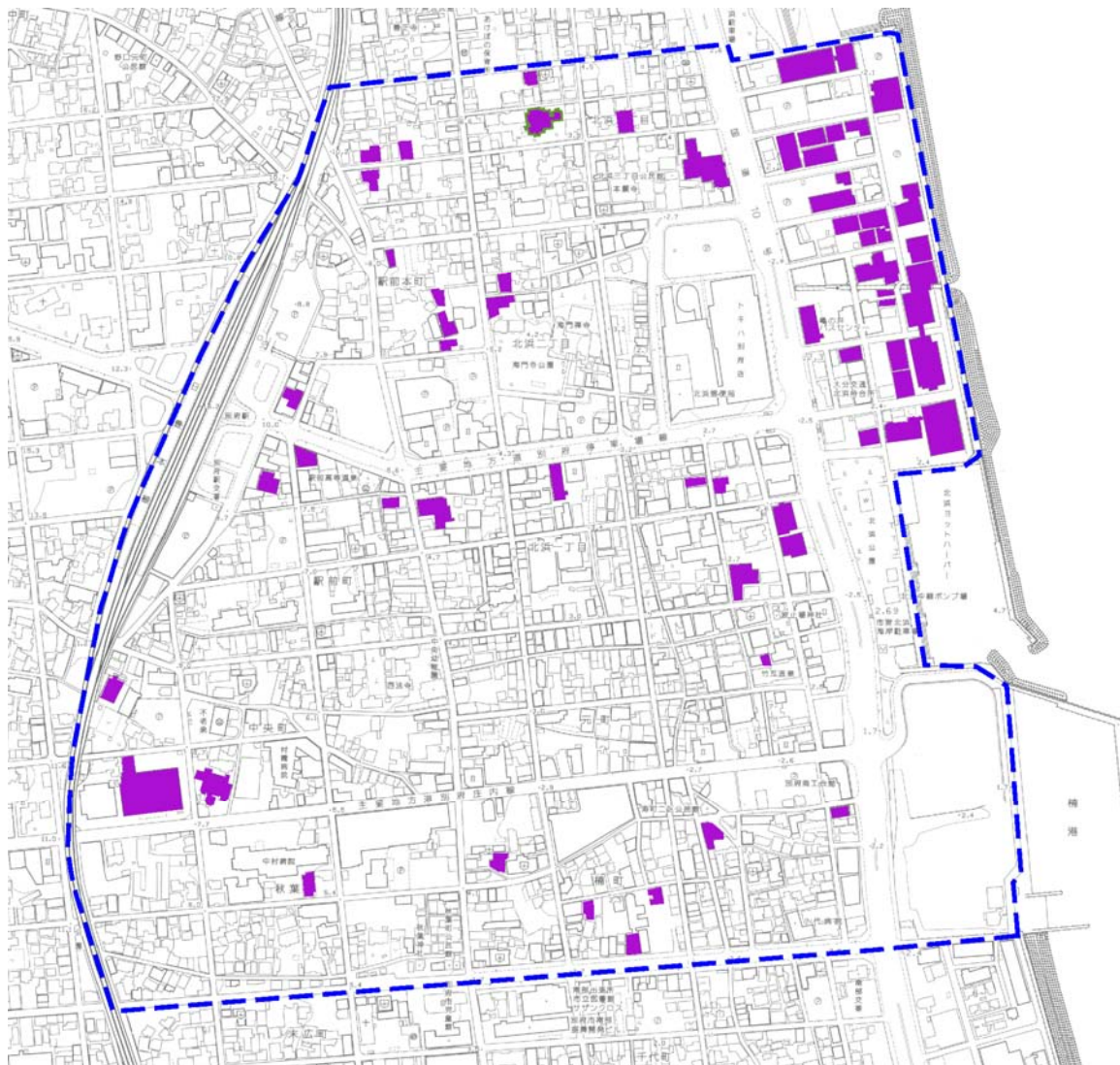
○観光関連産業従事者と宿泊施設数

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

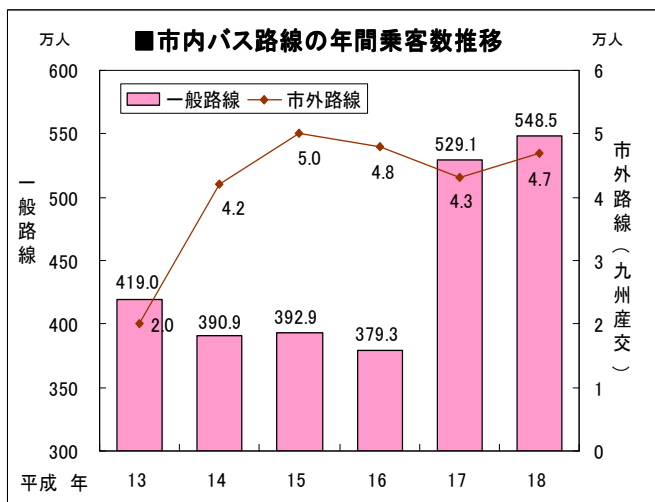
公共交通機関を利用して本市を訪れる観光客等は、JR別府駅、北浜地区にある高速バス乗降場及び中心市街地外にある別府観光港を利用している。

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。

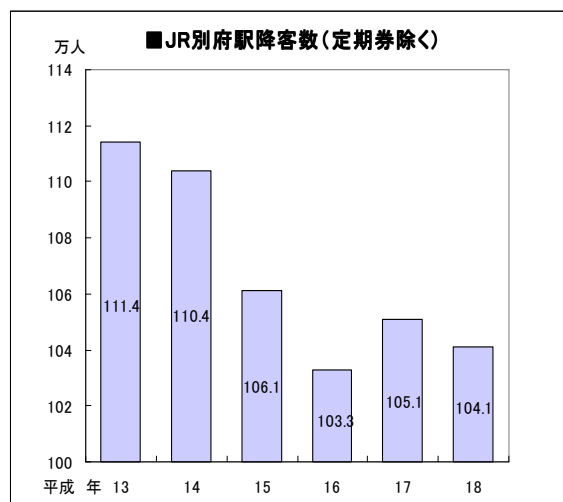


資料：別府市統計書

※平成17年度よりAPU路線の利用者を含めている。

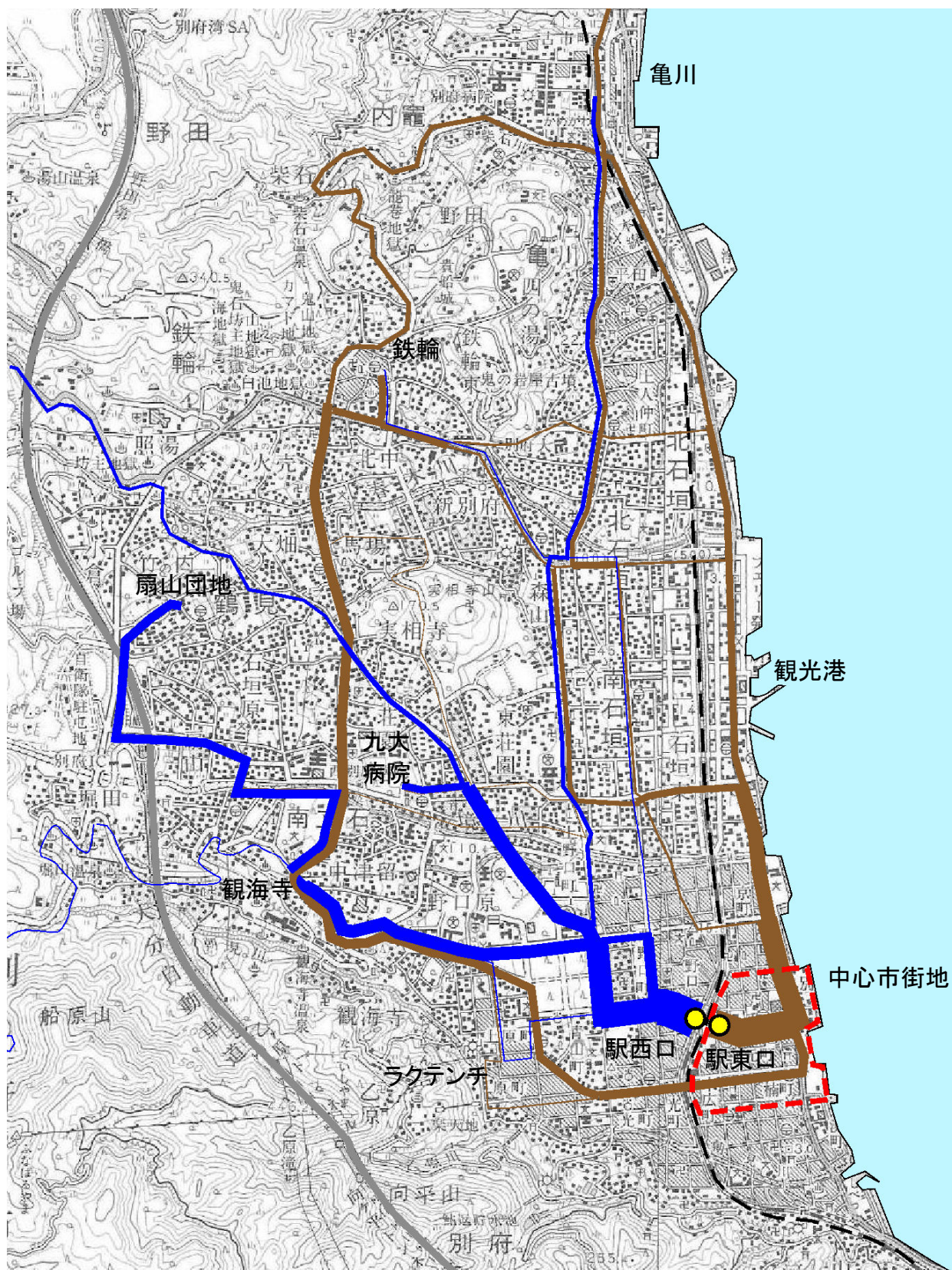
APU路線利用者を除いた乗客数

(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

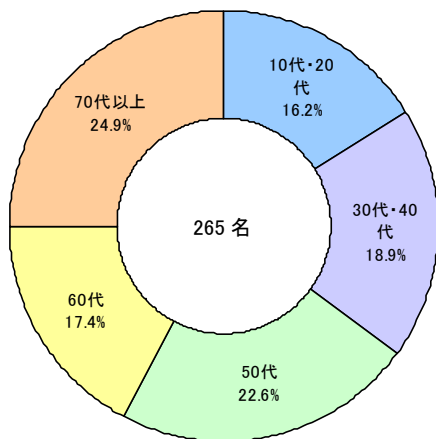
■ 来街者アンケート調査の実施概要

- (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

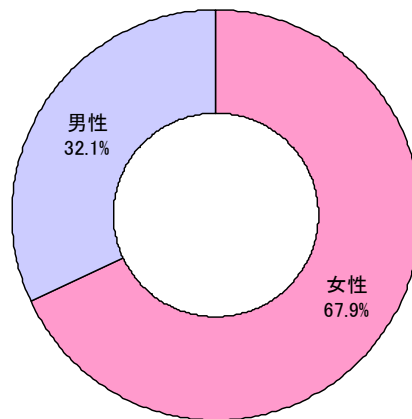
① 年齢構成・性別

50歳以上が64.9%で、女性が67.9%を占める。

■ 年齢

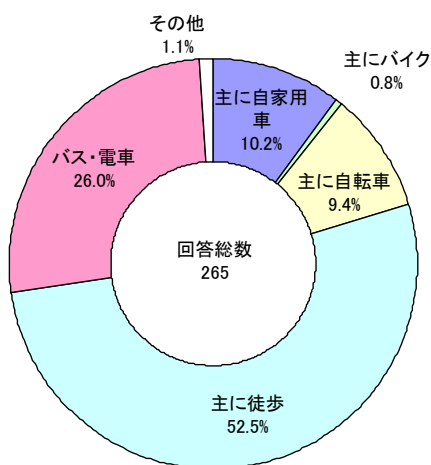


■ 性別



② 交通手段

■ 交通手段



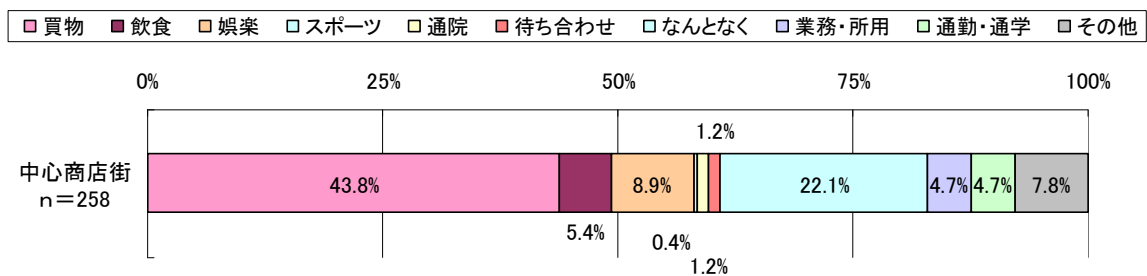
近隣年配者の来街が主体となっており「主に徒歩」が50%以上を占めている。次いで「バス・電車」の回答が多く、中心市街地の公共交通利便性が表れているとともに、年配者利用がうかがえる。

③来街目的及び商店街選定理由(複数回答)

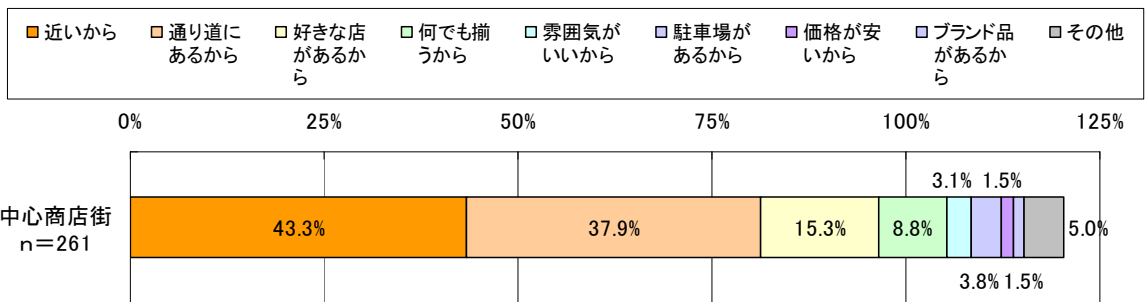
「来街目的」は「買物」が 43.8%で最も多く、「なんとなく(散歩を含む)」が 22.1%で2番目に多い。これは、中心商店街の周辺には飲食や娯楽などの施設が立地していることが理由と考えられる。

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。

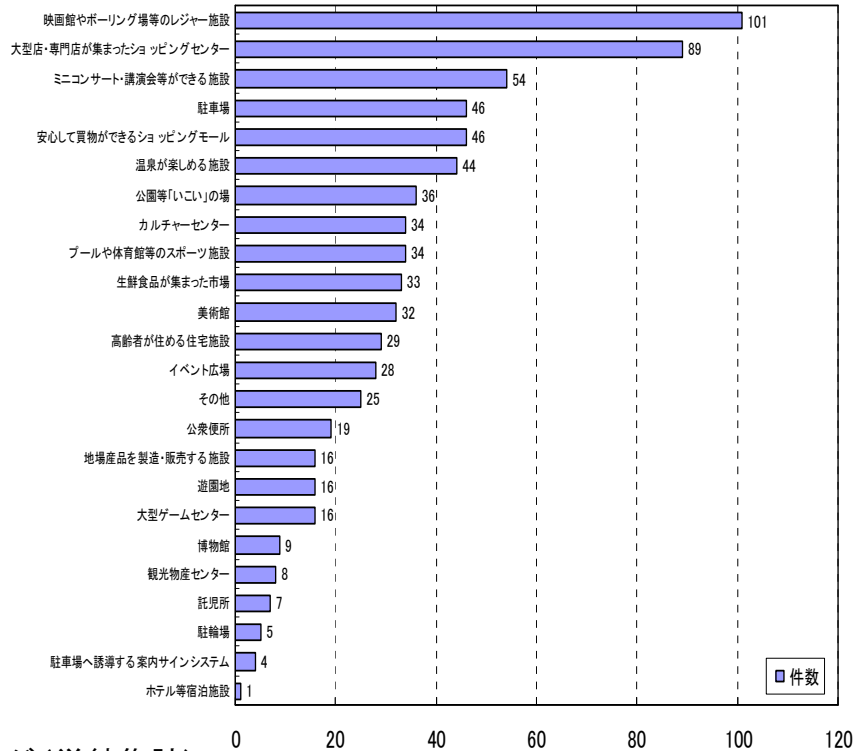
■来街した商店街に対する自由意見

	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、近寄りたいたい ・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。

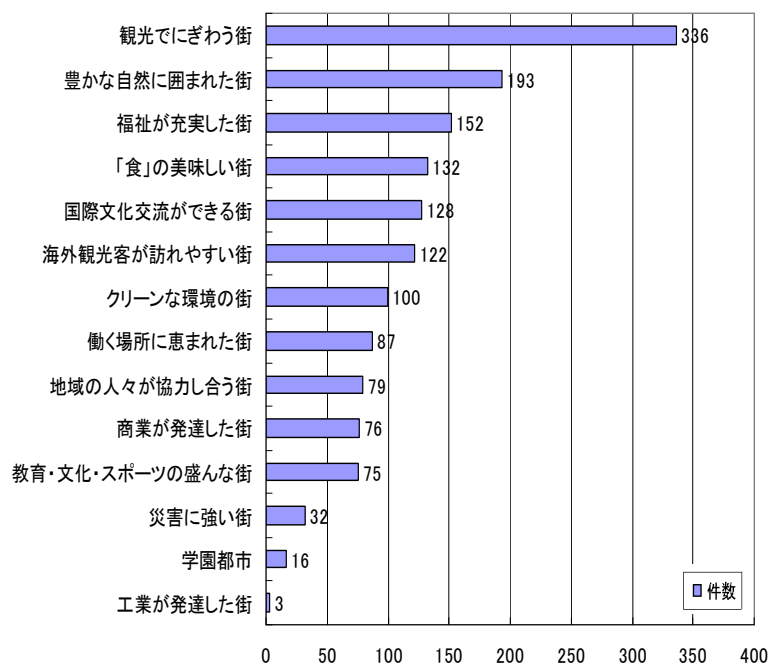
■ 中心市街地に望む施設



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

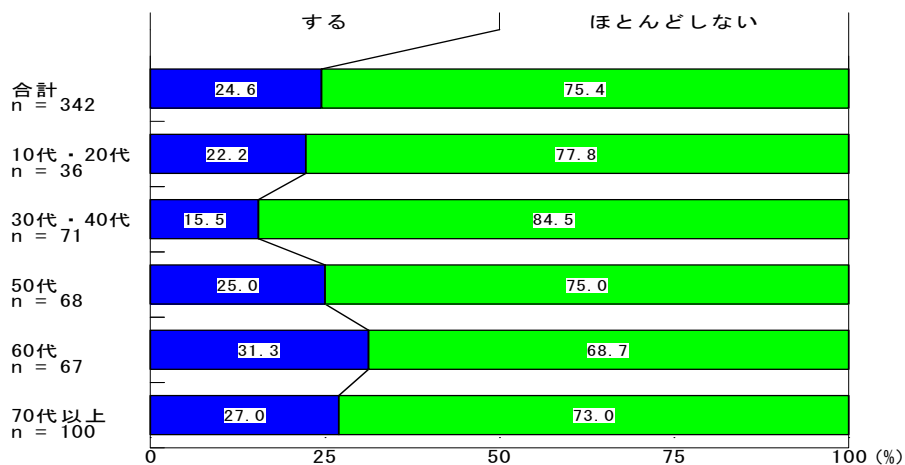
・男女 計343人

・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

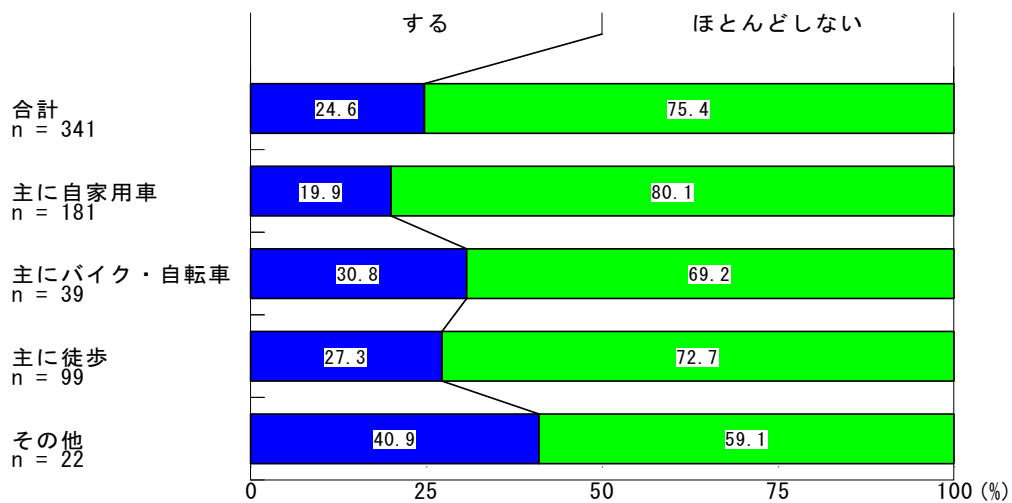
①商店街利用の有無

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



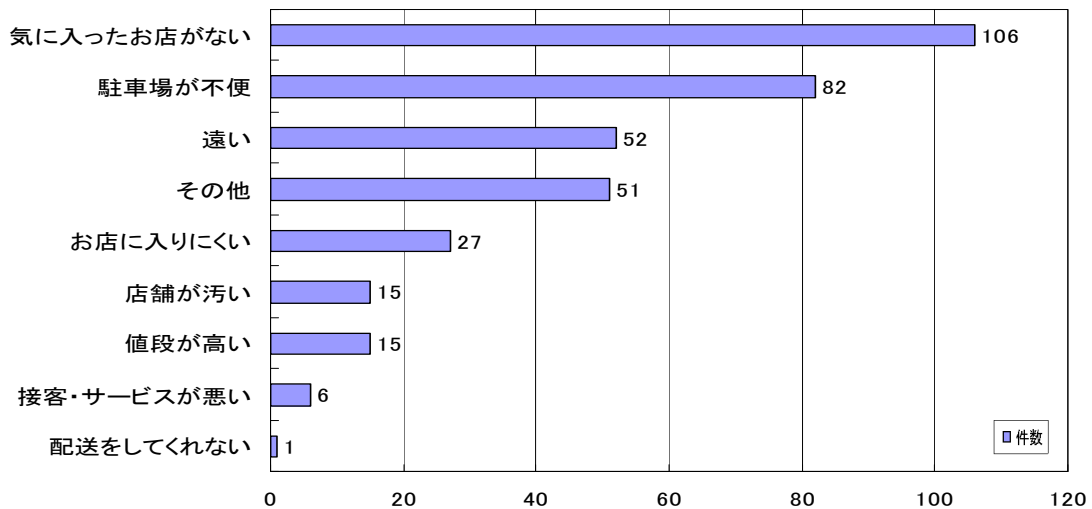
■商店街利用の有無と交通手段



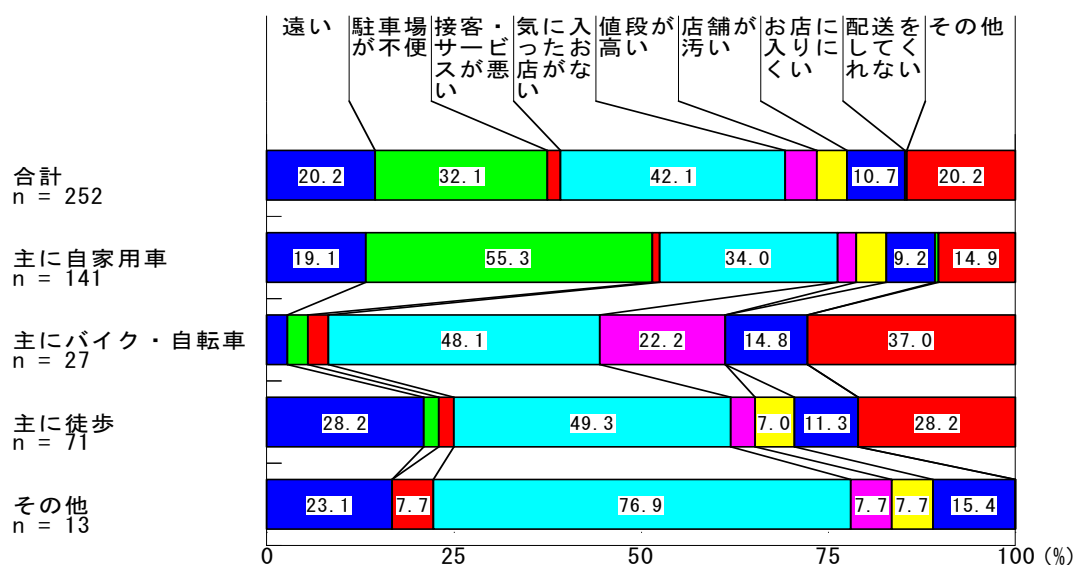
②商店街を利用しない理由

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



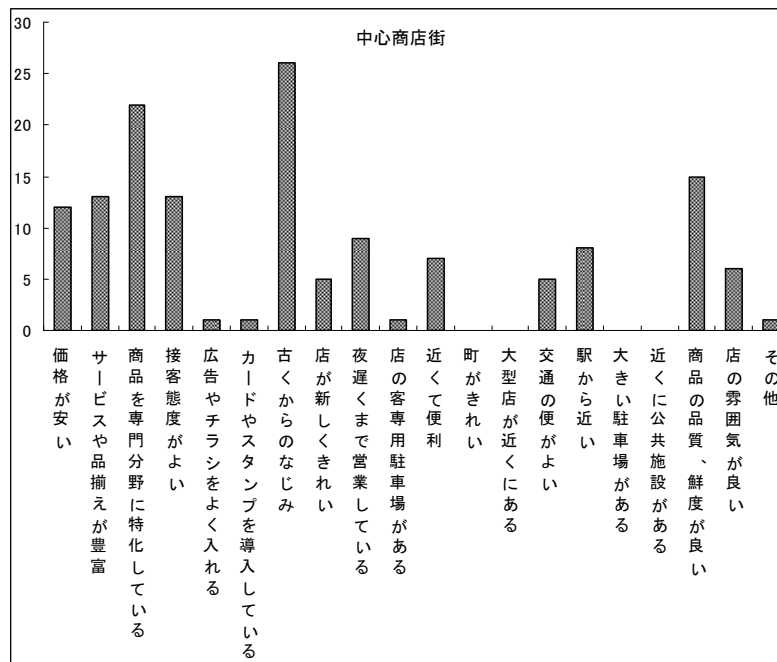
2) 中心商店街小売業経営者アンケート状況

<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。

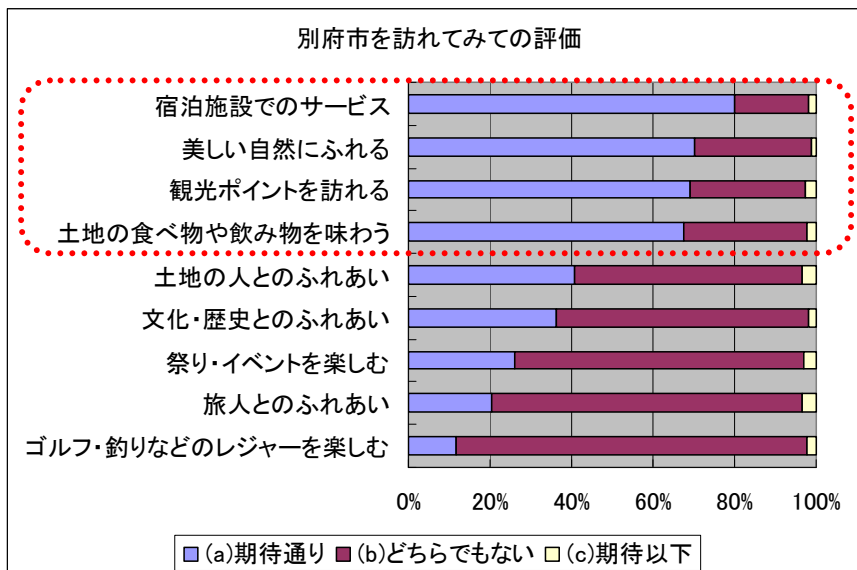
これらアンケートにより宿泊者の消費行動を分析すると、1人あたりの単価は1泊2食で宿泊費12,000円、飲食費3,000円、交通費1,000円、買物代4,000円の合計20,000円と推計できる。

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。

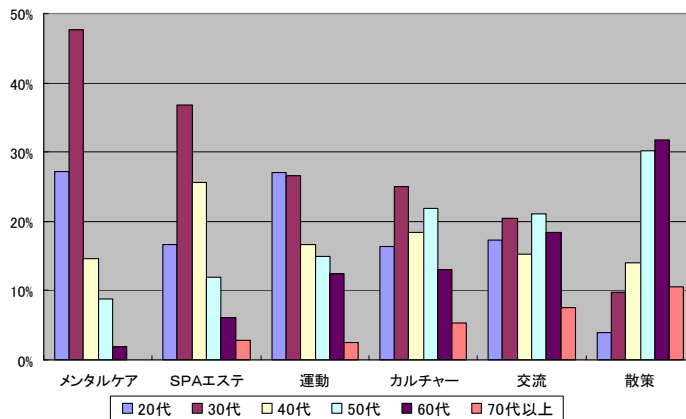
■アンケート調査による顧客層分析（平成16年調査・回答数1,576）

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。

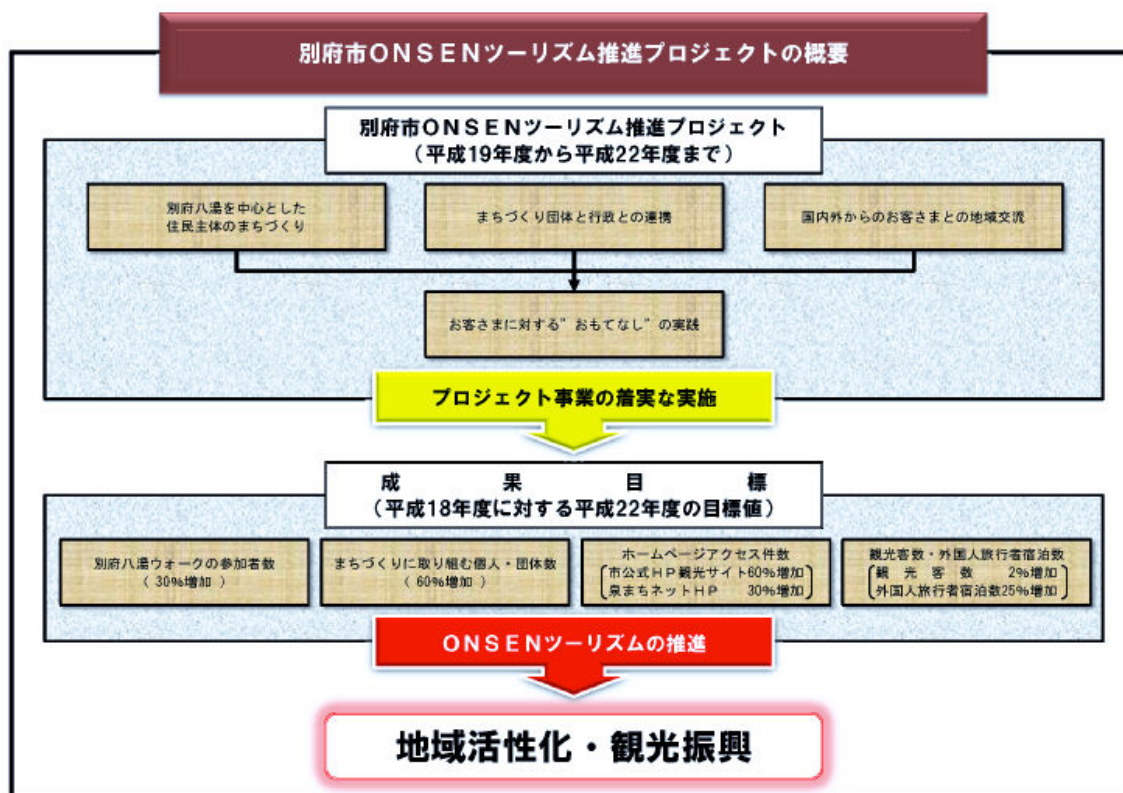
○まちづくりリーダー等人材育成

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

[6]別府市中心市街地活性化基本方針

○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

