

# 都市再生整備計画

さいきししがいち じょうかまちちく  
佐伯市市街地グランドデザイン城下町地区

おおいた さいき  
大分県 佐伯市

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
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	さいき 佐伯市	地区名	さいきししがいち 佐伯市市街地グランドデザイン城下町地区	面積	37.6	ha							
計画期間	令和	8	年度	～	令和	12	年度	交付期間	令和	8	年度	～	令和	12	年度

<p><b>目標</b></p> <p>大目標：歴史・文化と海が癒し、輝けるまちづくり                  目標1：歴史・文化が薫る、歩きたくなる城下町</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の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)                  佐伯市では、かつてバイパス整備等を契機とした商業施設や病院等の郊外移転が進んだことで、中心市街地では空洞化が生じ、都市としての求心力が低下している。一方で、中心市街地には「佐伯城三の丸跡地」をはじめとする歴史的資源や「さいき城山桜ホール」等の都市機能が残されている。こうしたことから、大手前・市役所周辺を中心とした中心市街地において、公共や民間が保有する低未利用地を活用して交流空間の整備を図るほか、老朽化した公共施設の中心市街地内部での更新を行い、都市機能の拡散防止と中心市街地の公共・公益サービス機能の維持を図る。また、古い街なみを観光資源として活用し、交流の拡大を図る。                  さらに、中心市街地の一部を「滞在快適性向上区域」に位置づけ、市道の高質化等により歩行者空間を確保するとともに、官民連携によるリノベーションまちづくり等の推進により、地域資源を活かした「食のまちづくり」や賑わいの場を提供することで、官民一体となって居心地の良いまちなかを創出する。                  一方、人口減少や高齢化が顕著な既成市街地外縁部等の住宅地では、高齢者が自家用車を使わずに日常生活に必要なサービスを受けることが困難になりつつある。このため、立地適正化計画に基づき設定した地域生活拠点において、不足している生活機能の確保や医療機能の確保、中心市街地の公共・公益サービス機能との連携強化を図る。                  公的不動産の活用策として、佐伯市公共施設等総合管理計画に基づき、旧文化会館跡地等の未利用資産を核とした都市機能の集約や既存施設の複合化を順次実施することで、施設総量の適正化と財政負担の平準化を図りつつ、都市機能の拡散防止と公的不動産の有効活用を推進するものである。</p> <p><b>まちづくりの経緯及び現況</b></p> <p>佐伯市では、「第2次佐伯市都市計画マスタープラン」において「地域が輝く『佐伯がいちばん』の人・まちづくり」を将来都市像に掲げ、これを受けて策定された「佐伯市立地適正化計画」では、都市の骨格構造として3つの都市拠点と8つの地域生活拠点を定め、これらを公共交通で結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造を構築することを目指している。                  大手前・市役所周辺地区(以下、「当地区」という。)は、商業や行政機能が集積する本市の中核拠点であり、立地適正化計画においても多様な市民の交流を促す「都市機能誘導区域」として定めた地区である。当地区内では、平成21年度から令和2年度までの間ににおける「中心市街地活性化基本計画」に基づき、公共公益機能の集約や「さいき城山桜ホール」の整備が進められてきた。同ホールは開館以降、施設利用者が堅調に推移しており、多世代が集う交流拠点として機能している。                  一方で、地区周辺の歩行者通行量は減少傾向にあり、拠点施設の活力が周辺市街地へ十分に波及していない現状にある。今後は、歴史的な情緒が残る「佐伯城三の丸跡地」等の未利用資産を核とした交流空間の整備や、船頭町から山際周辺に至る地域資源を連結する歩行者ネットワークの強化を図ることにより、滞在・回遊性の向上を目指す必要がある。これにより、歴史文化を活かした高質な都市空間を形成し、歩いて暮らせる豊かで活力ある市街地拠点の創造を推進するものである。</p> <p><b>課題</b></p> <p>・さいき城山桜ホールの開館により施設利用者は堅調に推移しているものの、周辺の歩行者通行量は減少傾向にあり、ホールの集客力を地域全体へ波及させ持続的な賑わいを創出するための歩行者空間の整備が不十分な状況にある。このため、船頭町から山際周辺に至る地域資源を連結し、地区全体の回遊性と滞在性を高める歩行者ネットワークの形成が喫緊の課題となっている。                  ・都市機能誘導区域内の核となる旧文化会館跡地が、解体後も有効な活用が図られず拠点を活かされていない現状にある。佐伯城三の丸跡地という歴史的象徴性を有する当該地において、広場整備により市民や観光客が憩える空間を創出し、日常的な交流機能と歴史文化を活かした高質な都市空間としての魅力を再構築することが求められている。</p> <p><b>将来ビジョン(中長期)</b></p> <p>①第2次佐伯市総合計画後期基本計画(2018-2027)(令和5年3月策定)                  ・安全で安定した生活インフラの整備 ・道路ネットワークの整備 ・高度情報通信ネットワーク社会に対応したまちづくり ・利便性の高い生活交通体系の構築 ・中心市街地の活性化                  ②第2次佐伯市都市計画マスタープラン(2023-2043)(令和5年12月策定)                  ・県南地域におけるにぎわいのある中核的拠点の形成 ・暮らしと交通を支える交通体系の構築 ・災害に強い安全・安心なまちの形成 ・子どもから高齢者までが安心して快適に暮らせるまちの形成                  ③佐伯市立地適正化計画(2024-2043)(令和6年3月策定)                  ・拠点性の強化による便利な生活環境の形成 ・連携性の強化による利用しやすい公共交通ネットワークの形成 ・安全性の強化による強靱な居住地の形成</p>
---

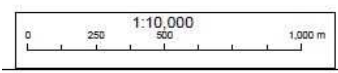
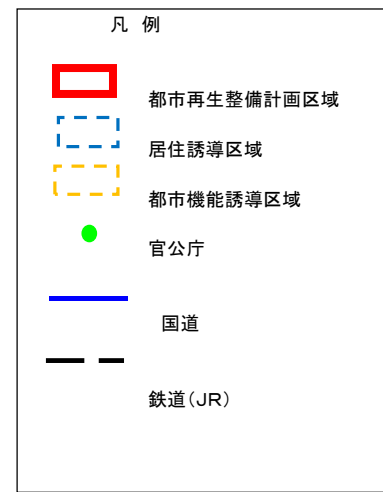
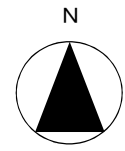
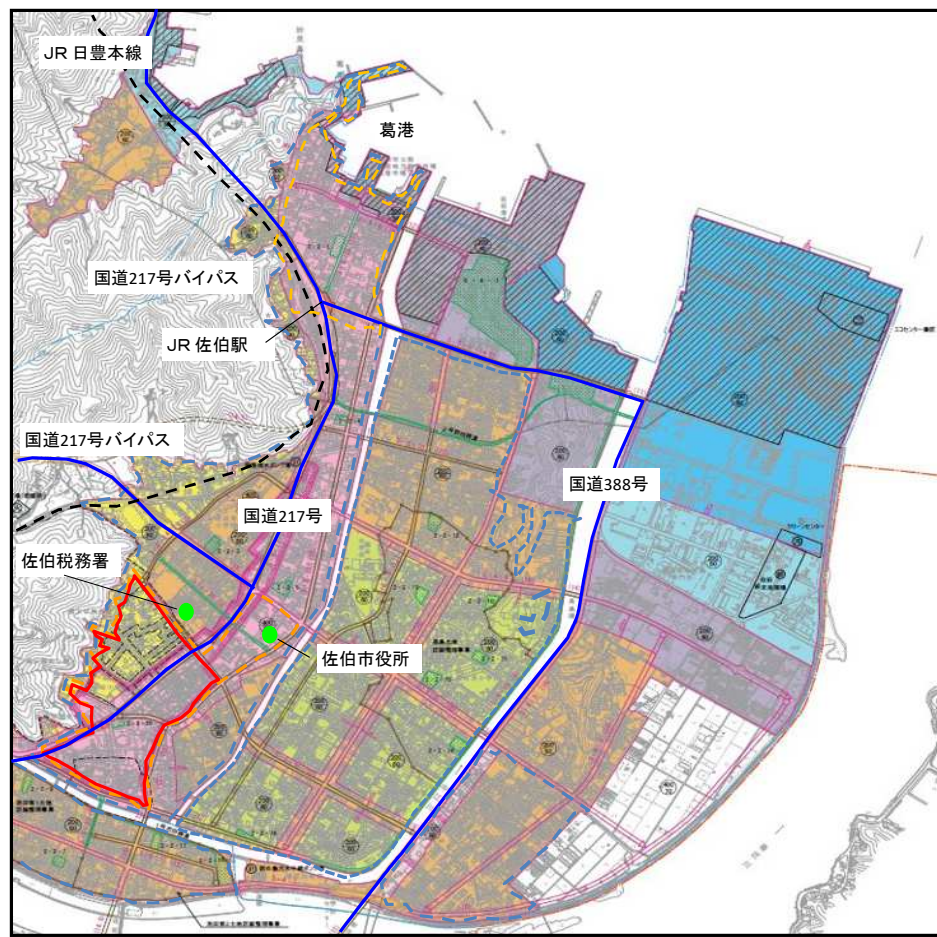
<p><b>都市構造再編集支援事業の計画</b></p> <p>都市機能配置の考え方                  ・中心市街地(都市機能誘導区域)本市が歴史的に広域圏の中心都市であった経緯から、大手前・市役所周辺やJR佐伯駅周辺等において、公共交通の結節機能、経済機能、公共公益機能(図書館、市民ホール等)の集積・維持を図る。また、古い街並みや歴史文化資源を活かし、市民が愛着と誇りを持てる観光交流機能や教育文化機能の充実を図るとともに、多様な市民の交流を促す拠点を形成する。                  ・郊外部(都市機能誘導区域等)広域的な道路交通の利便性を背景とした鶴岡西町周辺や、広域的な防災拠点となる佐伯市総合運動公園周辺において、医療、子育て、介護福祉、商業等の生活利便機能や防災機能の維持・誘導を行う。ただし、大型商業施設については認定中心市街地活性化基本計画等に基づき、都市機能の無秩序な拡散を抑制するための立地規制を適切に運用する。                  ・既成市街地外縁部(地域生活拠点等)人口減少や高齢化が顕著な地域において、旧町村の中心部等に8つの地域生活拠点を設定し、日常生活を支えるサービス機能や地域コミュニティの維持・増進を図る。これらの拠点と中心市街地を公共交通ネットワークで結ぶことにより、市全体で生活サービスを楽しむ持続可能な都市構造を維持する。</p>
---

<b>目標を定量化する指標</b>							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値			
				従前値	基準年度	目標値	目標年度
歩行者通行量	人	計画エリア内の主要な地点の歩行者通行量	回遊性の向上及び歩きやすい歩行者空間の創出	1,190人	R6年度	1,300人	R12年度
遊休不動産の活用件数	件	計画エリア内の遊休不動産を活用した件数	遊休不動産を活用したまちの賑わいの創出	0件	R6年度	3件	R12年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【歴史・文化が薫る、歩きたくなる城下町】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・城山・山際通りの歴史的環境の保存・充実</li> <li>・船頭町周辺の町屋風情を感じる景観の保全・活用</li> <li>・仲町周辺の食を中心とした賑わいの再生</li> <li>・回遊しやすい歩行者ネットワークの形成</li> </ul>	<p>【基幹事業】 (地域生活基盤施設 広場) 佐伯城跡三の丸広場(仮称)整備事業                  【基幹事業】 (高質空間形成施設 緑化施設等) 大手前蟹田線外1路線整備事業                  【提案事業】 リノベーションまちづくり事業                  【提案事業】 山際周辺地区景観形成整備方針策定                  【提案事業】 佐伯城跡三の丸広場(仮称)整備方針策定</p>



佐伯市市街地ランドデザイン城下町地区(大分県佐伯市)	面積	37.6	ha	区域	大手町1～3丁目、船頭町、城下東町、城下西町、内町、城東町
----------------------------	----	------	----	----	-------------------------------



佐伯市市街地グランドデザイン城下町地区(大分県佐伯市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標: 歴史・文化と海が癒し、輝けるまちづくり 目標1: 歴史・文化が薫る、歩きたくなる城下町	代表的な指標	歩行者通行量 (人)	1,190人 (R6年度)	→	1,300人 (R12年度)
			遊休不動産の活用件数 (件)	0件 (R6年度)	→	3件 (R12年度)

