

大手前開発基本計画（案）

平成 27 年 3 月

佐 伯 市

序 章	これまでの経緯と新たな取り組み	1
第 1 章	現状分析と課題整理	3
1-1.	上位関連計画の整理	3
1-2.	現状分析	4
1-3.	課題整理	16
第 2 章	課題解決の方向性	18
2-1.	課題解決の方向性	18
第 3 章	大手前開発基本計画の内容	19
3-1.	大手前地区の将来ビジョン	19
3-2.	大手前計画の方向性	20
3-3.	機能配置の考え方	21
3-4.	都市基盤整備（車道・歩行者空間）	22
3-5.	都市基盤整備（バスターミナル・駐車場）	24
3-6.	計画の方向性を踏まえた 主な導入施設の考え方	26
3-6-1.	様々な人たちが交流する拠点（まちの広場）	27
3-6-2.	様々な人たちが交流する拠点（まちの部屋）	30
3-6-3.	文化・芸術・情報発信の拠点（市民ホール・小ホール）	33
3-7.	計画区域	40
3-8.	概算事業費・財源	41
3-9.	事業の進め方	43
第 4 章	計画の実現に向けて	44
4-1.	今後の市民参加	44
4-2.	基本設計に向けて	45

これまでの経緯

佐伯市の中心市街地は、佐伯藩の時代から中心的な役割を果たしてきた。特に、大手前地区の昭和 40 年代は公共施設が集積し、寿屋を中心に佐伯の顔としてにぎわいがあった。また、バスターミナルが立地するなど街の中心として機能してきた。

しかし、年代の移り変わりとともに中心市街地はもとより大手前地区において、公共施設の移転、人口減少、車社会への転換、消費者ニーズの多様化、寿屋の閉店、郊外大型店舗の進出などによって、かつての魅力を失い衰退へと向かっていった。

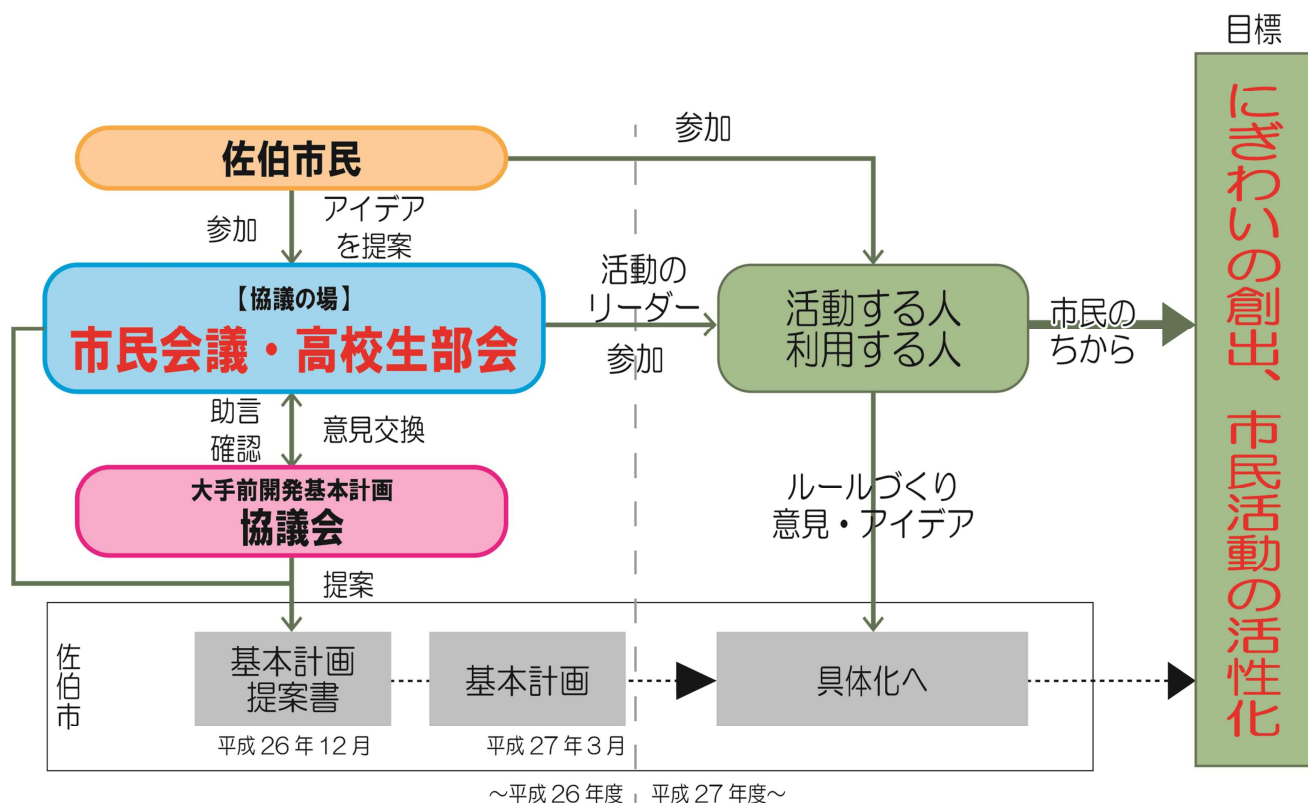
このような状況に対し、佐伯市では中心市街地活性化基本計画の策定をはじめとした大手前地区に関わる各種計画を検討してきた。以下に、大手前地区に関連するこれまでの経緯をまとめる。

年 度	経 緯
平成 12 年 8 月	中心市街地活性化基本計画策定（大手前地区を再開発事業に位置づけ）
平成 15 年 3 月	大手前地区市街地再開発事業基本計画策定
平成 22 年 3 月	大手前開発事業基本構想策定
平成 22 年 3 月 23 日	中心市街地活性化基本計画（内閣府認定）
平成 22 年 4 月 1 日	大手前地区第一種市街地再開発準備組合設立
平成 23 年 7 月 12 日 平成 24 年 4 月 26 日	大手前開発事業基本計画策定 第一種市街地再開発事業基本設計策定
平成 24 年 8 月 1 日	市街地再開発事業、一体的施行としての土地区画整理事業 および公園事業など、関連事業の凍結を発表
平成 25 年 9 月 27 日 平成 25 年 10 月 27 日	大手前開発基本計画協議会の発足 市民会議の発足
平成 26 年 12 月 10 日	大手前開発基本計画協議会・市民会議から市長に大手前開発基本計画 提案書の提出

市民参加による新たな取り組み

大手前開発基本計画では、「市民の想いをかたちに」するため「大手前開発市民会議・高校生部会」と、有識者が実現性や妥当性の観点から助言する「大手前開発基本計画協議会」の2つの組織体を立ち上げ、市民参加による新たな枠組みを整えた（下図参照）。

大手前開発市民会議・高校生部会は、平成25年10月から全8回に渡って開催し、計画内容について合意形成を図っていった。また、協議会は市民会議に合わせて開催され、市民会議等から出されたアイデアの実現性・妥当性について協議した。協議会はこの結果をとりまとめ、平成26年12月10日に大手前開発基本計画協議会と市民会議合同で市長へ提案書を提出した。



1-1. 上位関連計画の整理

佐伯市の上位計画から見た大手前地区のあり方を整理する。

計画名	内 容
第1次佐伯市総合計画後期基本計画 (平成25年)	・ 中心市街地は公共交通ネットワーク等が集積する拠点であり、「まち」の顔というべきエリア。 ・ 大手前開発事業に関しては内容や手法について見直しを行う。 ・ 都市機能の集積したまちづくりを推進し、活気ある市街地の整備に取り組む。
佐伯市都市計画マスタープラン (平成25年)	・ 大手前から港周辺までの一帯を、本市の中心市街地ゾーンとして位置づけ、「人が集う街」の実現を目指す。 ・ 大手前周辺や仲町周辺などの既存商店街一帯を中心商業・交流拠点として位置づけ、にぎわいや活力、魅力等にあふれる都市(まち)の顔、市民の憩いと交流の場としての整備、機能集積を図る。 ・ 交通拠点として位置づけ、本市の玄関口として機能拡充を図り、産業の発展と地域間交流の促進に努める。
佐伯市中心市街地活性化基本計画 (平成22年)	・ 中心市街地は江戸時代の開城以来、歴史・政治・経済的な中心的役割を果たしてきた地域であり、現在でも歴史的な蔵や建物が数多く残っているまちの顔である。 ・ 大分バスのバスターミナルは公共交通の拠点として多くの市民や来街者に利用されている。 ・ コンパクトなまちづくり形成には、都市福祉施設の効率的な配置が必要であり、バスターミナル機能との連携を図りながら周辺への波及効果が期待できる核施設の整備が必要である。 ・ 中心市街地の市民アンケートの結果、基盤整備の面で寿屋跡地の整備が期待されている。



【大手前地区の位置付け】

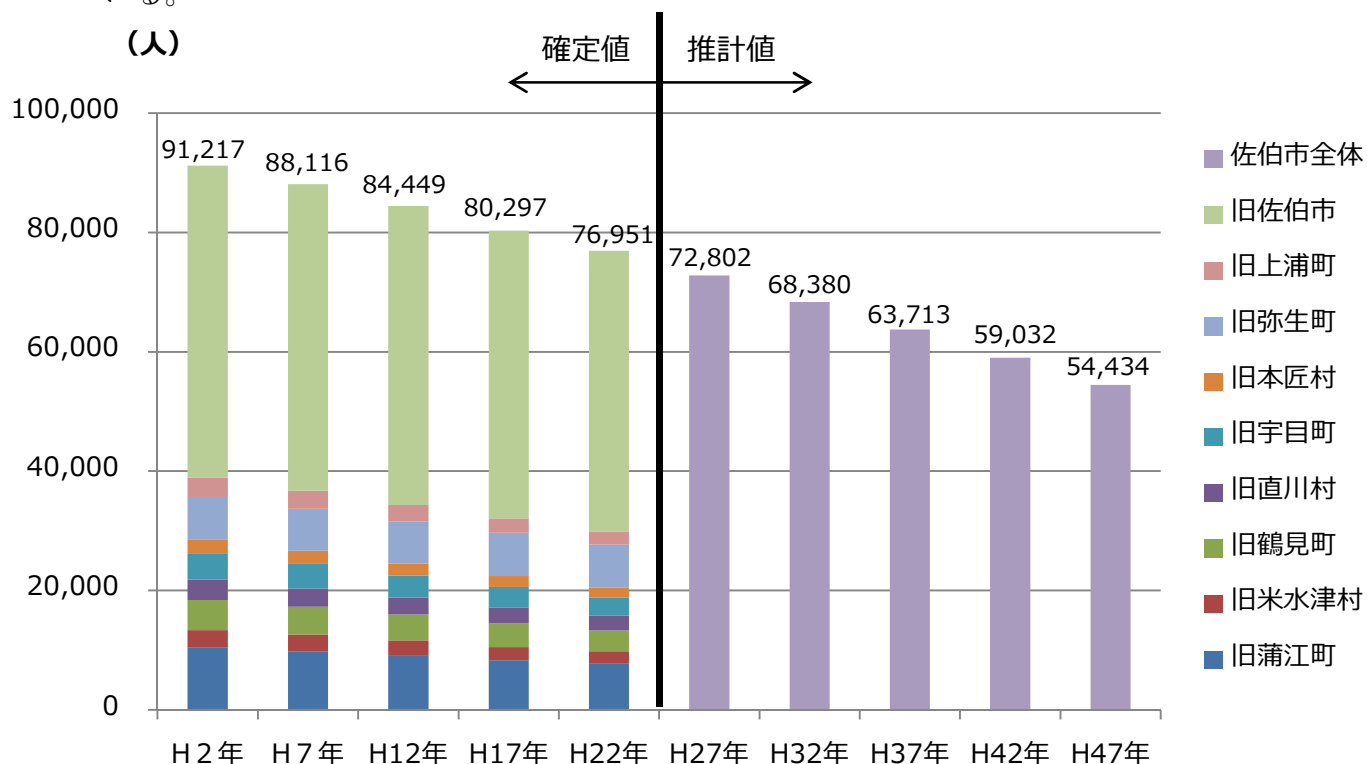
大手前地区を佐伯市にとっての「まちの顔」、「本市の玄関口」、「にぎわいや交流、憩いの場」とし、「人が集う街」の実現を目指すために大手前開発事業について、活気ある市街地の整備に取り組む必要性がある。

1-2. 現状分析

(1) 人口推移

① 総人口

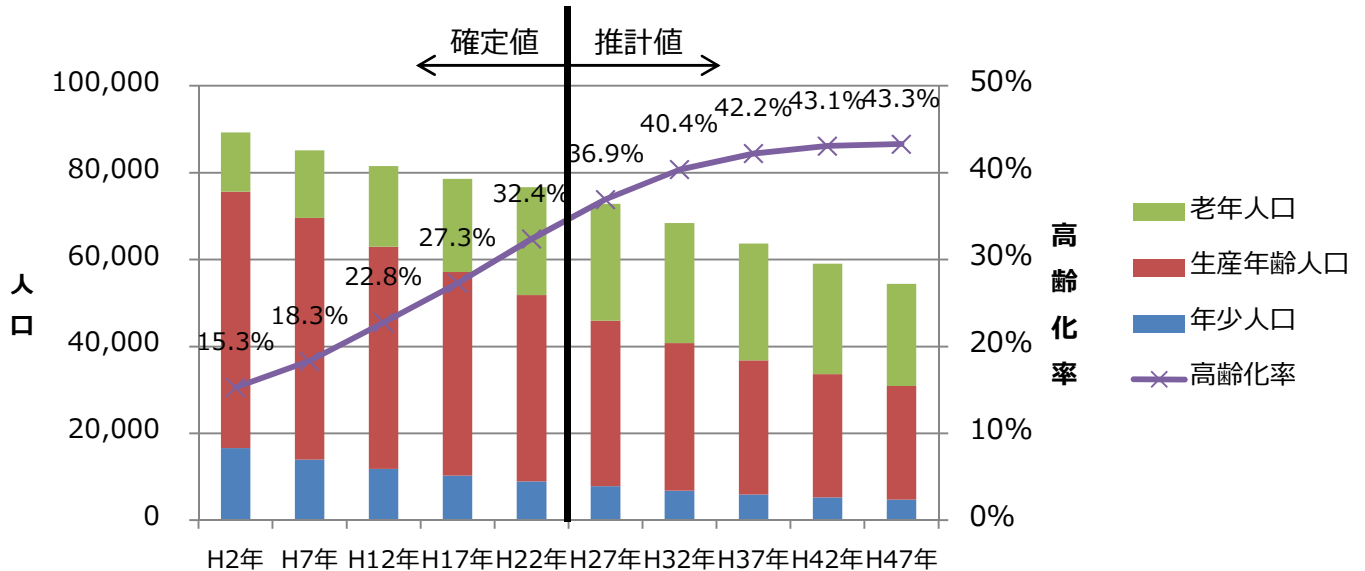
本市は、平成17年3月に1市5町3村が合併し、新しい佐伯市としてスタートした。合併前の総人口は、旧市町村区分の合計値として平成2年には91,217人であったが、平成22年の国勢調査では76,951人に減少している。国立社会保障・人口問題研究所の人口推計によると、今後も人口減少は続き、平成47年には約55,000人にまで減少するとされている。



資料：国勢調査（総務省統計局）、推計人口：国立社会保障・人口問題研究所（平成25年3月推計）

②人口構成と高齢化率

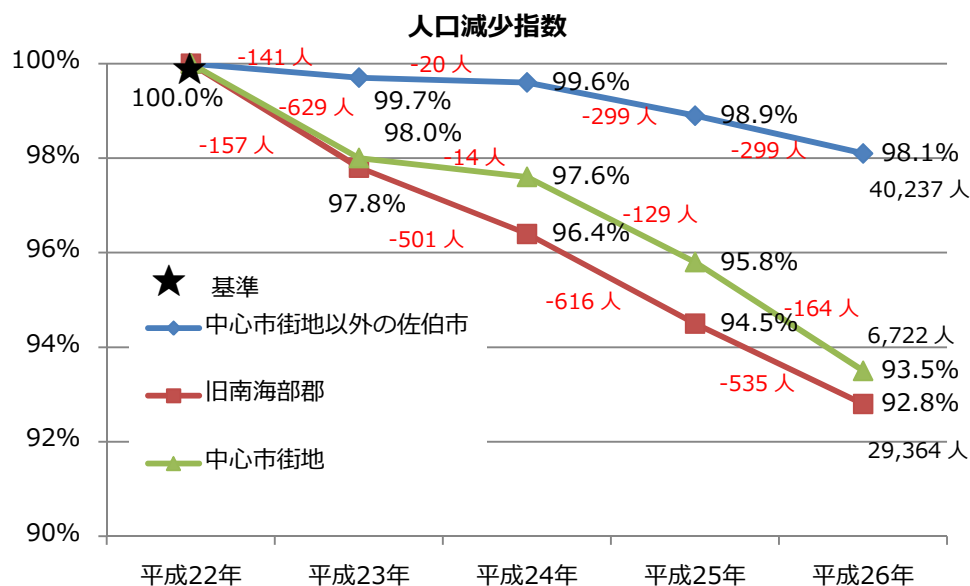
本市全体における人口構成は、全国的な傾向と同様に少子高齢化の傾向が顕著である。高齢化率は平成2年では15.3%と高齢社会(14%～21%)であったが、平成12年には22.8%と超高齢社会(21%～)に突入している。また、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、平成47年に高齢化率が43.3%に達し、人口の4割以上が高齢者になるという推計がなされている。



資料：国勢調査（総務省統計局）、推計人口：国立社会保障・人口問題研究所（平成25年3月推計）

③人口減少指数（地域別）

平成22年以降の人口減少指数を、中心市街地、郊外部、旧南海部郡に分けて示す。平成22年以降、中心市街地および旧南海部郡では人口減少が進む一方で、郊外部では比較的緩やかな減少率である。これは、郊外部に居住する人が増えているためと推測され、中心市街地の空洞化と旧郡部の過疎が顕著に表れている。



資料：住民基本台帳（各年9月末日）

(2) 交通機関の状況

① 広域交通網

佐伯市と大分県内および九州各県を結ぶ広域交通網は、東九州自動車道、国道10号・217号・326号・388号およびJR日豊本線、宿毛フェリーが挙げられる。

その中でも佐伯ICの開通（平成20年6月）により、大分ICまでの所要時間は40分となり、福岡都市圏までは3時間圏内に入った。また、平成27年3月には東九州自動車道の佐伯-延岡間が開通する。

JR日豊本線は、佐伯駅-博多駅間を1日15便で運行しており（佐伯発）、その所要時間は約3時間である。また、宿毛フェリーは佐伯市と高知県宿毛市を結ぶ航路であり、1日3便（佐伯発）で運航しており、その所要時間は3時間10分である。

大手前地区においては、大手前バスターミナルと大分空港間を結ぶアクセスバス「佐伯ライナー」が1日6往復を運行し、その所要時間は約2時間である。

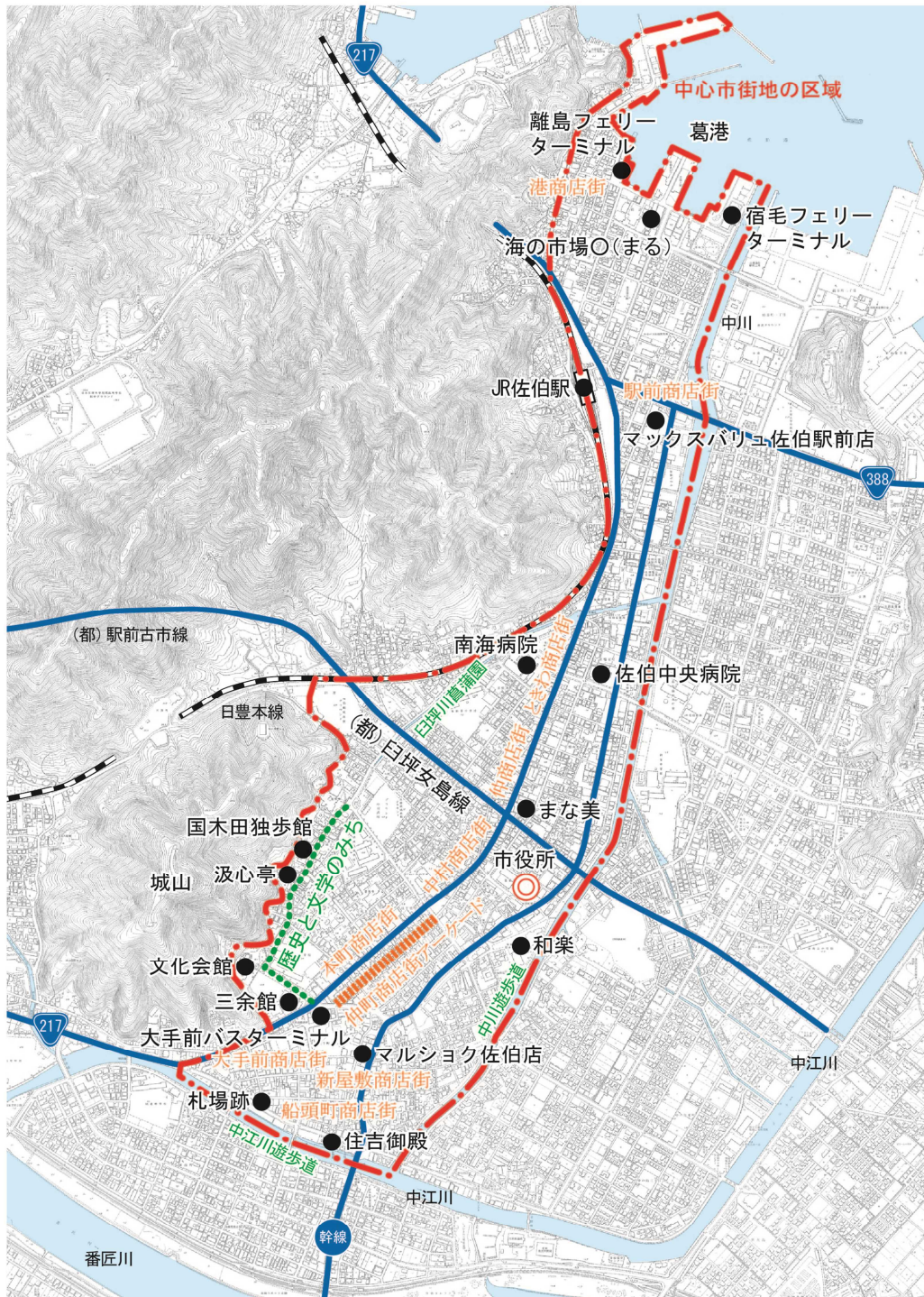


資料：佐伯市まちづくり推進課

②市内の交通網

市内の主要な道路網として、南北に国道10号、国道326号、国道217号～国道388号が縦断する。中心市街地では国道217号と市道佐伯駅前大橋線が主要な道路として並行している。また、この2軸に直行する都市計画道路白坪女島線と都市計画道路駅前古市線が平成25年に開通し、佐伯ICからの導入線となることから広域交通網から市内へ誘導する道路として機能している。

市内の主な交通結節点としては、大手前バスターミナルや、JR佐伯駅、宿毛フェリーターミナルが挙げられる。その中で、大分バスが運行する路線バスの経由地は、大手前バスターミナルとJR佐伯駅である。

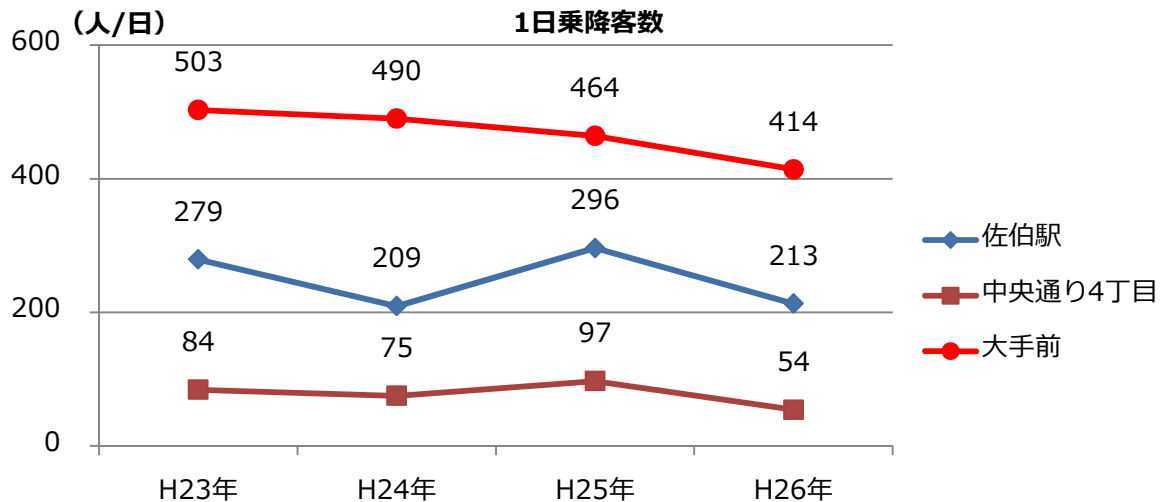


資料：佐伯市まちづくり推進課

③バス・鉄道・フェリーの利用状況

1) バス

大分バスの「大手前～葛港路線」について、各バス停の1日乗降客数（上下線計）は、平成23年以降減少傾向にある。年々路線や便数が減少しており、その影響と思われる。大手前は乗降客数の落ち込みはあるものの、路線図に示すとおり市内各所を結ぶ路線バスルートが集まる場所であり、交通結節点という機能からも乗降客数が最も多く、今後もバス利用者の拠点として利用されることが想定される。



資料：大分バス



資料：大分バス

【バス利用者のアンケート調査結果】

大手前バスターミナルの利用者意見を把握し、要望や改善点を大手前開発基本計画に反映させることを目的に街頭調査を実施した。

1) 調査概要

調査手法：街頭アンケート方式

調査実施日：平成26年12月18日（木） 7:00～19:00

調査場所：大分バス 大手前バス停（バスターミナル）

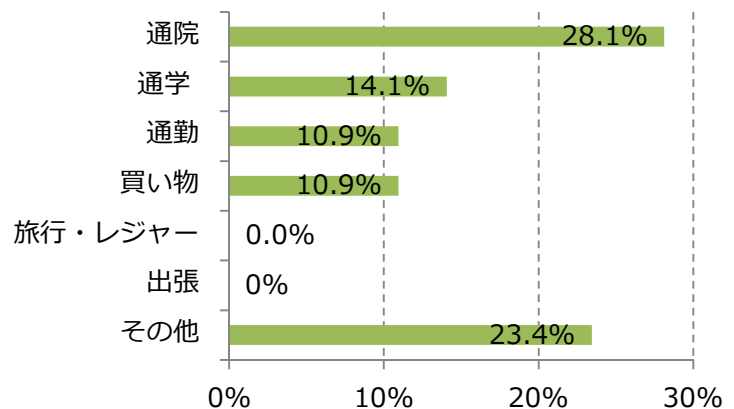
回答者数：64人（19歳以下：10人、20～29歳：1人、30～39歳：3人、40～49歳：3人、50～59歳：5人、60歳以上：42人）

2) 結果

【バスターミナルの利用目的】

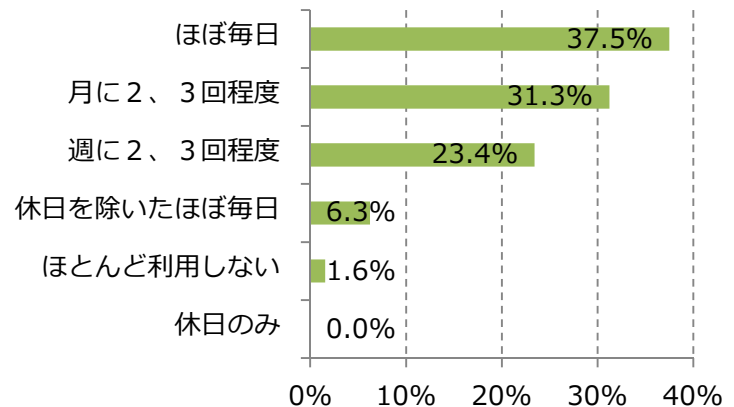
バスターミナル及びバスの利用目的は、「通院」28.1%が最も多くなっている。次いで多くなっているのが、「通学」14.1%である。

その他の意見としては、お見舞いなど、病院に関する回答が比較的多く見られ、本調査の回答者が60歳以上の高齢者が多かったことにも起因すると考えられる。



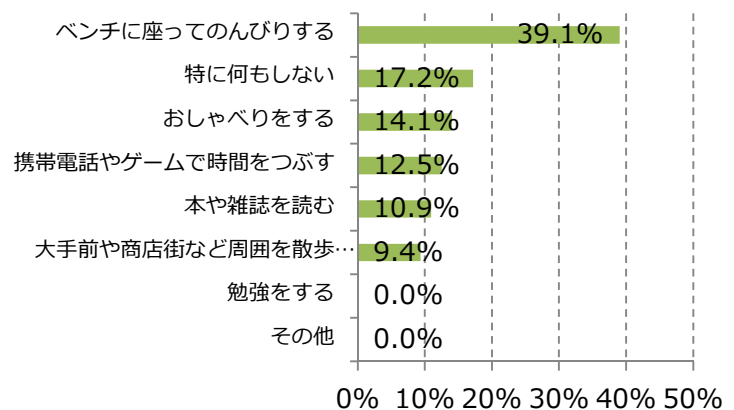
【バスターミナルの利用頻度】

バスターミナルの利用頻度は、「ほぼ毎日」が最も多く37.5%の方が回答している。次いで多かったのが「月に2、3回程度」であり31.3%の方が回答している。



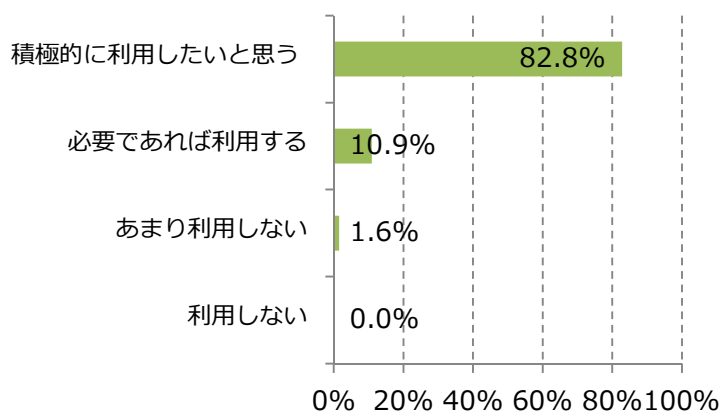
【バスを待つ時間の過ごし方】

バスの待ち時間に何をするのかという設問に対しては、「ベンチに座ってのんびりする」が最も多く、39.1%の方が回答している。「大手前や商店街など周囲を散歩する」という回答は比較的少なく、バスの待ち時間には、バス停周囲で時間を過ごすことが分かった。



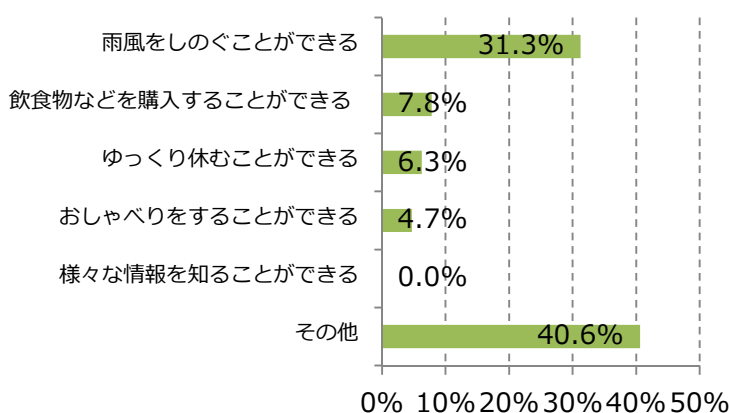
【今後もバスを利用するか】

今後もバスを利用するかという問に対しては、「積極的に利用したいと思う」という回答が82.8%と非常に多い結果となった。現在、バスを利用している人達の生活の交通手段としてバスが必要不可欠であることが考えられる。



【バスの待合い機能として望まれること】

バスの待ち機能として求められていることは、「雨風をしのぐことができる」という回答が最も多く31.3%の方が回答しており、待合い機能として多くのことを望んでいない現状が分かった。また、その他の回答としては、室内に整備することや冷暖房を完備することなどが挙げられており、上記で示した「雨風をしのぐことができる」という結果に付随するような意見が多かった。



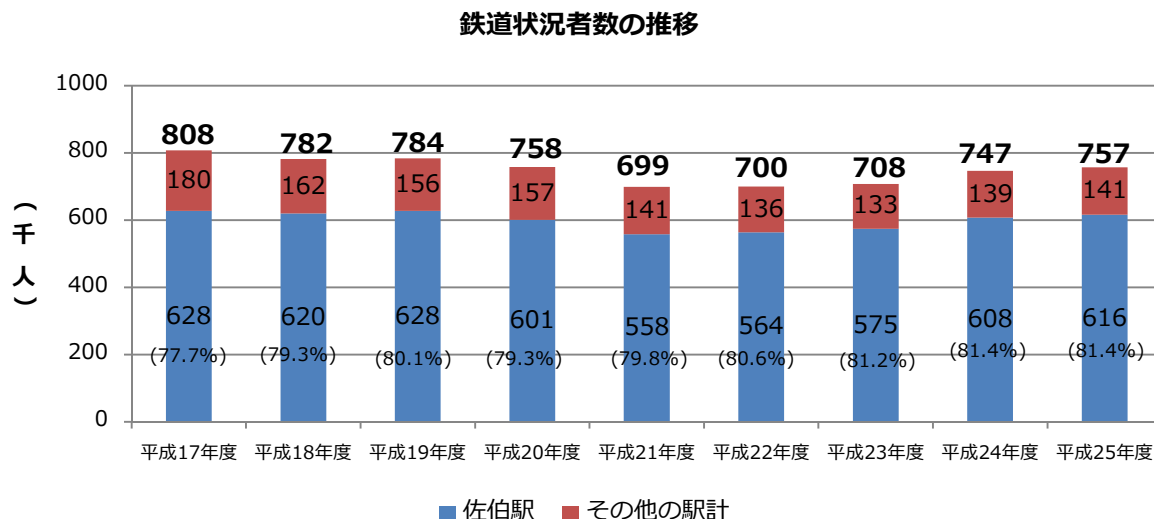
【調査結果のまとめ】

バス利用者の状況を整理すると、通院や通学などの大手前周辺に位置する施設の利用者であり、日常的に利用している人が多い。また、今後もバスを利用するという回答が8割を超えていることから、大手前のバスターミナルは、市民の足として親しまれており、重要であることが分かる。

したがって、バスターミナル機能は大手前の交通結節点という位置付けを決定づけるものであり、必要不可欠な要素である。また、バスターミナルに求められる機能としては、大手前周辺の施設を利用する際の交通ハブ機能である。また、バスを待つ時間を快適に過ごすために雨風をしのぐことができるといったことも要望として多く挙げられており、現状からの改善が望まれる。

2) 鉄道

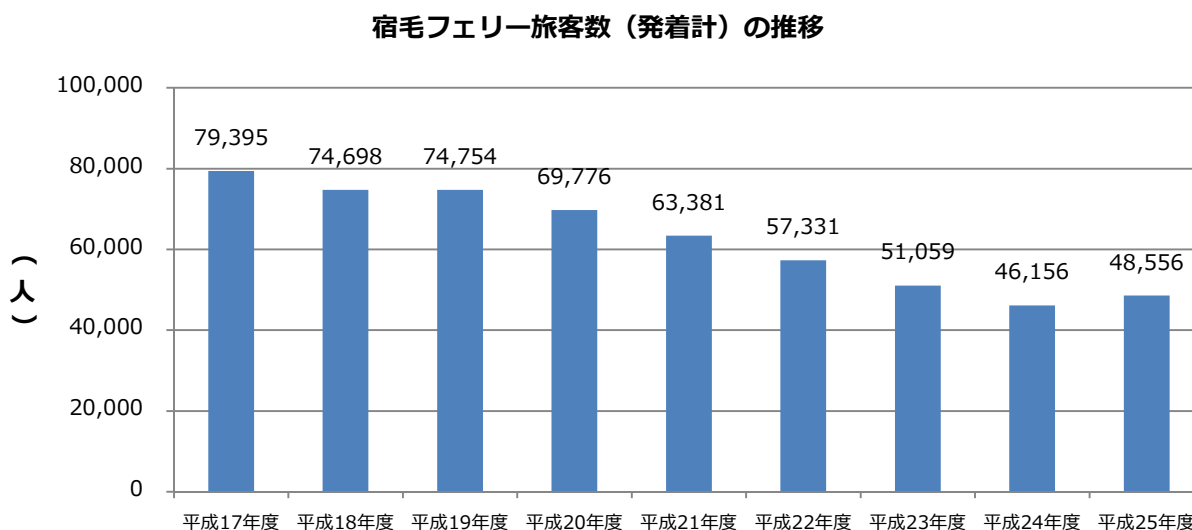
佐伯市内の鉄道利用客は平成17年から21年まで減少傾向であったが、それ以降は増加に転じ、平成25年には約75万7千人の利用者となっている。また、市内9駅の鉄道利用客の約8割が佐伯駅の利用である。



資料：JR 佐伯駅

3) フェリー

平成16年に運行を再開した宿毛フェリーは、平成25年度の乗降客数48,556人（佐伯発1日3便）であり、ピーク時の約61%にまで減少した。また、全体的な旅客数は年々減少傾向にあり、また、1日3便のうち2便が早朝・夜間であるため、貨物運送などの利用が多く、観光客の利用は少ないのが現状である。



資料：佐伯市まちづくり推進課

(3) 中心市街地の状況

① 都市施設

中心市街地は、公共交通の結節点であり、公共公益施設が集積している。また、県南地域随一の飲食店街が形成されており、まさに「まちの顔」と呼べる場所である。

その中でも、大手前地区及びその周辺は、バスターミナルがあり本市の玄関口、地域交流拠点としての機能を果たしている。また、商店街、金融・医療施設、佐伯文化会館や三余館をはじめとする文化・交流施設、城下町観光交流館などの観光交流施設が立地しており、中心市街地の中でも集積度の高いエリアである。

分類	凡例	施設名
公共施設	1	佐伯市役所
	2	佐伯保健所
	3	佐伯税務署
	4	駅前・港地域交流センター
公益施設	5	佐伯商工会議所
	6	佐伯魚市場
交流施設	7	文化会館
文化施設	8	三余館(佐伯勤労者総合福祉センター)
観光施設	9	和楽(佐伯市保健福祉総合センター)
	10	よろうや仲町
	11	国木田独歩館
	12	汲心亭
	13	佐伯教育市民ホール「まな美」
	14	城下町観光交流館
	15	歴史資料館
公園・広場	16	港児童公園
	17	野岡緑道
	18	友だち児童公園
	19	臼坪川菖蒲園
	20	大手前広場
	21	馬場広場
	22	港ロマンパーク
	23	まちかど広場
保存条例地区 (指定物件)	24	建築物13箇所28件 工作物16箇所16件 環境9箇所15件
歴史的建物 (無指定)	25	住吉御殿
	26	御居間
宗教	27	主な寺、神社、教会8
教育	28	大分県立佐伯鶴城高校
	29	小学校2
	30	幼稚園4
	31	保育園3 (事業内保育所1を含む)

分類	凡例	施設名
医療機関	32	病院17 (医師会名簿+介護サービス事業者一覧)
	33	歯科13
福祉施設	34	高齢者福祉施設17施設10箇所 (上記病院及び調剤薬局を除く)
	35	障がい者施設6
子育て支援施設	36	児童クラブ2
金融機関	37	郵便局3
	38	地方銀行5
	39	信用金庫3
商業	40	大型店4
	41	商店街4
	42	飲食街2
	43	協同店舗1
宿泊施設	44	ホテル10
	45	旅館4
交通	46	JR佐伯駅
	47	大分バス佐伯営業所
	48	大手前バスターミナル
	49	宿毛フェリーターミナル
	50	大入島フェリーターミナル
駐車場	51	佐伯市営第2駐車場
	52	佐伯市営駅前駐車場
	53	仲町商店街振興組合立体駐車場

* 施設名の右横の数字は複数立地する場合の数を示す。

資料：佐伯市まちづくり推進課
(平成26年12月)

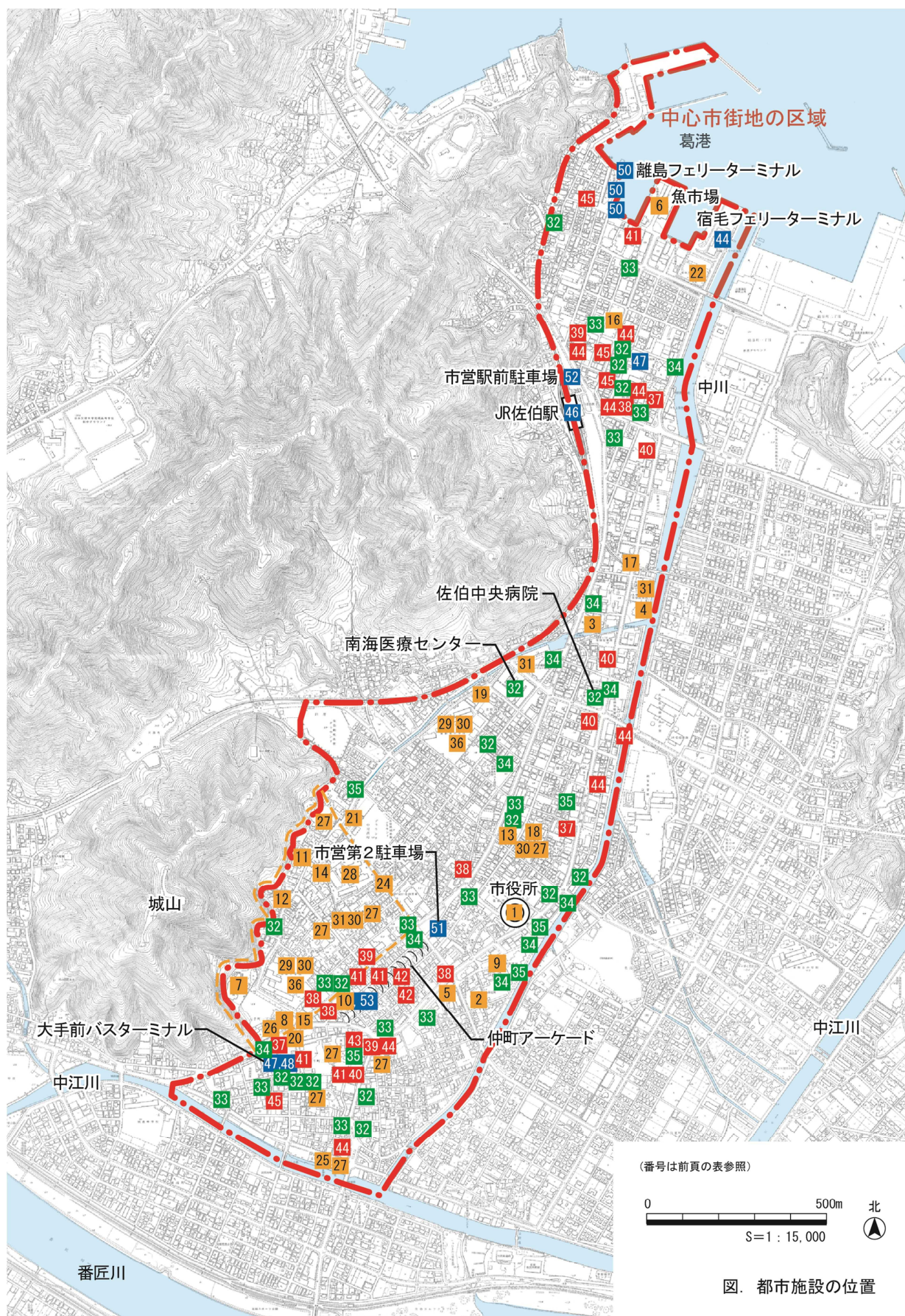


図. 都市施設の位置

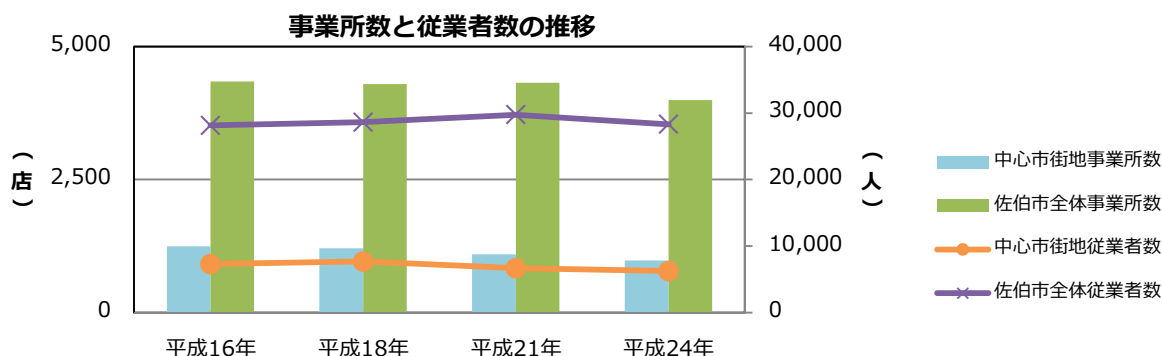
資料：佐伯市まちづくり推進課
(平成26年12月)

② 中心市街地の事業所数

平成16年から平成24年にかけて、中心市街地の事業所数は1,243から980へと21.2%減少し、佐伯市全体の8.1%減より大きく減少している。これは小規模事業所を中心に閉店が進んだものと考えられる。また従業者数は、中心市街地が7,293人から6,227人へと14.6%減、佐伯市の0.6%増より大きく減少している。平成18年度の中心市街地における従業者数は、平成16年度と比較して382人増えている。これは平成17年3月の市町村合併により、市職員は市役所本庁舎へ配置されたことと同様に、民間事業所等でもそれに類する動きがあったものと思われる。

中心市街地の推移を見ると、事業所数、従業員数ともに高い減少率である。これは、郊外部の開発や公共公益施設の郊外への移転により、中心市街地の魅力が失われ求心性が低くなっていることが原因と考えられる。

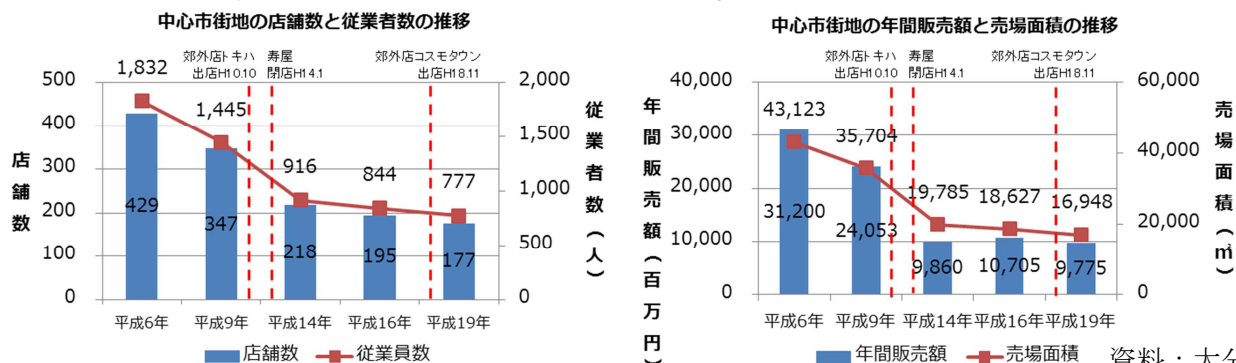
		実数（事業所、人）				平成16年～24年の増加率（%）
		平成16年	平成18年	平成21年	平成24年	
事業所数	中心市街地	1,243	1,208	1,095	980	-21.2
	佐伯市	4,343	4,295	4,316	3,993	-8.1
従業者数	中心市街地	7,293	7,675	6,674	6,227	-14.6
	佐伯市	28,138	28,619	29,743	28,305	0.6



資料：総務省・経済産業省「平成24年経済センサス-活動調査」

③ 中心市街地の小売業

下図に「中心市街地の店舗数と従業者数の推移」および「中心市街地の年間販売額と売り場面積の推移」を示す。佐伯市における大型店の動向としては、平成10年10月に郊外型大型店トキハインダストリー佐伯店がオープンした一方で、中心市街地の核店舗であった寿屋佐伯店が平成14年2月に閉店している。また、平成18年11月に郊外型大型店コスモタウンがオープンし、現在では郊外型の2店舗が佐伯市に立地する大型店として営業している。中心市街地の店舗数、従業員数、年間販売額、売り場面積とも平成9年から平成14年にかけて、大幅に減少している。これは、トキハインダストリーが出店したことと寿屋が閉店したことにより、これまで中心市街地に集まっていた買物客が郊外に移ったことで、中心市街地の商店が閉店したものと推測される。

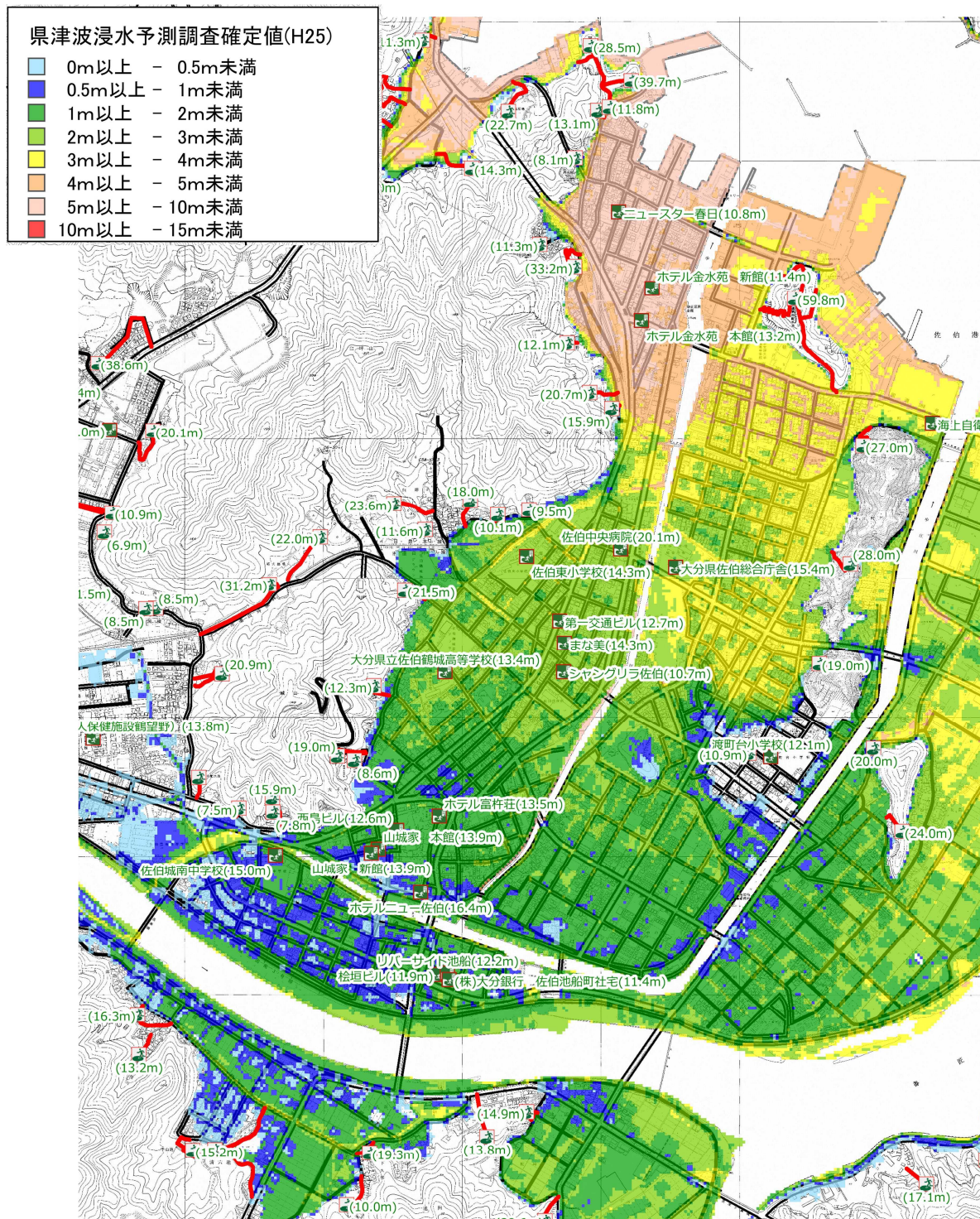


資料：大分県「商業統計調査」

(4) 防災施設の状況

平成23年3月11日の東日本大震災を機に、防災対策への市民の意識は急速に高まっており、中心市街地及び大手前地区の防災機能を高めていくことが求められている。

本市においては、東海・東南海・南海沖地震（南海トラフ沖地震）により発生する津波による被害が想定されており、津波浸水予測調査の結果、大手前地区での津波浸水深は最大3.0mと想定されている。先の震災では、公立施設を一時的な避難場所として使用することや、自衛隊などの救助活動の拠点、官公庁施設に代わる業務機能拠点として活用された事例があり、大手前開発においても自然災害による人的被害を最小限に止めるよう適切な防災機能を付加することが必要である。



資料：大分県 南海トラフ等の津波浸水予測調査結果（平成25年2月8日）

1-3. 課題整理

前述の上位関連計画や現状分析で整理した背景を踏まえ、佐伯市全体と大手前地区についての課題を整理する。

①全市的視点

1) 人口減少、少子高齢化への対応

本市は、今後さらなる人口減少が進む中、定住促進事業を積極的に推進するため、定住の核となる地域として中心市街地における「まちなか居住」を促進する。また都市機能を集積・充実・向上させるなど、生活しやすい環境を作るための基盤整備が求められる。

少子高齢社会を迎える中、子どもから高齢者まで誰もが安心・安全に暮らせるまちづくりを推進する必要がある。

2) 財政の効率化

本市は、行財政改革の実施により市債残高を着実に減らしているが、今後も行財政改革を継続し、財政力の安定を図る必要がある。また、現在老朽化した公共施設の統廃合を含めた適正な配置を行う必要がある。このような中で大手前開発基本計画においては、事業費はもとより供用後の維持管理費においても効率的な運用を図るため、利用方法や運営手法等を十分に検討する必要がある。

3) 災害への対応

近年、地球温暖化を背景とした気候変動により、集中豪雨の発生や台風の大型化など自然災害の発生リスクが高まっている。内閣府の中央防災会議において、東海・東南海・南海沖地震（南海トラフ沖地震）の高い発生確率が想定されており、本市ではこれらの地震により発生する津波被害が危惧されている。大手前周辺地域における津波浸水深は最大で3.0mが想定されているため、本計画においては被害を最小限に止めるよう、防災機能を付加する必要がある。

② 中心市街地及び大手前地区の視点

1) にぎわいの創出

大手前地区をはじめとした中心市街地と旧南海部郡の人口が減少している一方で、郊外部の減少率は緩やかである。中心市街地においては空洞化が進み、郊外部の人口が増えるいわゆるドーナツ化現象が生じている。

中心市街地はかつてのにぎわいは薄れているものの、公共施設や商店街、交通結節点などまちを形成するための様々な施設が集積している地域である。これらの都市基盤を十分に活用しながら、都市機能のさらなる集積、商業の活性化等により、市民の利便性の向上、交流人口の増加によるにぎわいの再生が必要である。

2) 基盤整備

大手前地区には本市の交通結節点である大手前バスターミナルがあり、通院や通学通勤など市民に利用されている一方で、年々路線や便数が減少している。これは、車社会の進展や商業拠点の変遷による利用者の減少に起因したものと考えられる。

しかし、高齢者や高校生などの交通弱者にとっては、身近で重要な交通手段となっている。したがって、大手前開発においては、市民の暮らしを支えるためバスターミナル機能を維持・強化し、市民の利便性の向上のため公共交通施設の整備が必要である。

3) 商業の活性化

平成 10 年以降に郊外型の大型店舗が進出したことと、平成 14 年に大手前地区の核であった寿屋が閉店したことに起因して中心市街地の商店数は減少しており、商業の拠点も中心市街地から郊外へと変わりつつある。

中心市街地および大手前地区は公共・公益施設や商店が立地しており、本市における行政・商業の中心地である。したがって、大手前地区に人が集まることで周辺の既存商店街へ人の流れを生み出す回遊性を創出し、中心市街地の活性化に寄与することが求められている。

2-1. 課題解決の方向性

第1章で示した佐伯市および大手前地区の課題を踏まえ、課題解決に資する大手前開発の方向性を以下のとおりまとめる。

	背 景	課 題	課題解決の方向性
全 市 的	① 人口減少、少子高齢社会の到来	<人口減少、少子高齢社会への対応> ・まちなか居住の促進 ・生活しやすい環境整備（基盤整備） ・誰もが安心して暮らせるまちづくり	・都市基盤を整備し、生活しやすい環境を整える。 ・子育て世代や高齢者などの暮らしの支えになることを目指す。 ・様々な世代が集まることで交流を生み出し、まちの活性化につなげる。
	② 厳しい財政状況	<財政の効率化> ・事業費、管理費の縮減 ・各種制度の活用、自主財源の圧縮 ・老朽化した公共施設の適正配置 ・効率的な管理運営	・交付金などを活用し、より財政負担の少ない計画とする。 ・老朽化した公共施設は適正に配置し効率的に管理運営を行う。 ・維持管理費を低減させるための持続的な枠組みをつくる。
	③ 南海トラフ沖地震による津波被害の想定大雨・大型台風の発生	<災害への対応> ・防災機能の付加	・災害時の防災・減災に資する機能を付加する。 ・安全安心な暮らしの支えとなることを目指す。
中 心 市 街 地 及 び 大 手 前 地 区	① 中心市街地の空洞化（ドーナツ化）	<にぎわいの創出> ・大手前地区の集客する機能の導入	・様々な世代が集まる機能を導入し、集客性の確保を目指す。 ・佐伯市の特長を県内外に発信し、来街者の増加を目指す。
	② 車社会の進展や利用者減少に伴う公共交通サービスの低下	<基盤整備> ・交通結節機能の維持・強化 ・市民の利便性向上 ・利用者増加による交通サービスの向上	・大手前バスターミナルの機能を維持強化し交通弱者に対する暮らしの支えとなる。 ・市の玄関口として、また回遊の起点としての役割を目指す。
	③ 地元商業の衰退商業拠点の移り変わり	<商業の活性化> ・大手前地区から、既存商店街への回遊性 ・中心市街地の活性化への寄与	・大手前地区に集まった人々が周辺の既存商店街へと足を向け、買い物や食事を行うような回遊性の確保を目指す。

3-1. 大手前地区の将来ビジョン

上位関連計画に示される中心市街地の方針を踏まえ、大手前開発基本計画における将来ビジョンを以下のとおり設定する。

■上位計画の位置づけ

<佐伯市総合計画>

将来像：【九州一の広大なやさしさ 佐伯市】

都市機能の充実した豊かなまちをつくる

○主要内容

- ・公共交通ネットワーク等が集積する拠点で、「まち」の顔というべきエリアである。
- ・都市機能の集積したまちづくりを推進し、活気ある市街地の整備に取り組む。

<佐伯市都市計画マスタープラン>

【中心商業・交流拠点】

にぎわいや活力、魅力あふれる都市(まち)の顔
市民の憩いと交流の場として整備、機能集積を図る

○主要内容

- ・大手前周辺や仲町周辺などの既存商店街一帯を中心商業・交流拠点として位置づけ、にぎわいや活力、魅力等にあふれる都市の顔、市民の憩いと交流の場としての整備、機能集積を図る。
- ・交通拠点として位置づけ、本市の玄関口としての機能拡充を図り、産業の発展と地域間交流の促進に努める。



大手前地区の将来像

歴史・文化・人が出会う 佐伯市の交流拠点

大手前地区は、上位計画において「まちの顔」、「佐伯の玄関」、「にぎわいや交流、憩いの場」として位置付けられている。また佐伯藩時代から続く長い歴史があり、佐伯市の歴史・文化を担う中心的な場所である。したがって、これからの大手前地区は、まちの中心として様々な人々が交流しにぎわいを生み出す拠点としての役割と、歴史あるこの場所を文化・芸術の拠点とし、佐伯市が持つ様々な魅力や情報を発信する役割を担う。また、大手前商店街をはじめとした既存商店街は、これまで市民の暮らしの支えとなってきた場所であり、これからも引き続きその役割を担うことでにぎわいのある商店街を形成する。加えて少子高齢社会に対応したまちづくりや、発生が危惧される南海トラフ沖地震をはじめとした自然災害のリスクへの対応など、だれもが安全で安心できるまちを目指す。

3-2. 大手前計画の方向性

大手前開発基本計画は、佐伯市及び大手前地区における課題を解決し、先に掲げた将来ビジョンを具体化するため、以下を大手前計画の方向性として設定する。

1. 様々な人々が交流する拠点

いつでも、だれでも気楽に集まれる憩いの場

佐伯市を元気にするためには中心市街地を活性化し、人々が集まり様々な交流をとおしてにぎわいが生まれることが求められる。そのため大手前地区を交流の拠点とし、いつでも、だれでも気楽に集まれる憩いの場を作り出す。

2. 文化・芸術・情報発信の拠点

演劇・音楽・美術展等の多様な活動の場、佐伯の魅力を発信する拠点

歴史の深い大手前地区で、佐伯市のこれからを担う子どもたちや市民の豊かな心を育むため、この場所を文化・芸術の拠点と位置付ける。また歴史・文化・観光など様々な情報を発信する役割を担い、佐伯市の魅力をPRする拠点とする。

3. 歴史とにぎわいのあるまち

城山や船頭町、既存商店などを活かした、にぎわいのまち

大手前地区には昔からの町割りが、周辺には城山や船頭町など城下町や町家の風情が漂う街並みが残っている。そのため大手前地区や周辺に残る歴史性を活かし、歴史や情緒を感じる街並みを整備し、さらに既存商店街などと連携してにぎわいのあるまちを形成する。

4. 誰もが安全で安心できるまち

自然災害のリスクの高まり、少子高齢化を踏まえた安全・安心なまち

高齢者等の交通弱者に配慮するとともに、自然災害のリスクから市民や来街者を守るために備えることで、誰もが安全で安心して過ごせるまちを整備する。

3-3. 機能配置の考え方

佐伯市には豊かな自然が残っており、佐伯藩時代から続く古い歴史や街並みがある。大手前開発の全体配置計画は、佐伯固有の自然や歴史と人々をつなぎ、にぎわいの場所となるための機能を配置する。また、既存商店街と相互に連携することで、にぎわいのある交流拠点を形成する。

【配置する機能】

● 広場・公共施設

広場は城山からのつながりや商店街から人を迎え入れる場所として、国道 217 号に面して計画する。また、様々な活動に資する諸室を有した公共施設を、市道大手前池船線を中心に東西に配置し、広場と一体となった利用によりにぎわいの場所とする。

● 歴史的街並み

城下町の風情を残すクラックなど大手前地区に残る昔ながらの街並みを活かし、市道大手前池船線を歴史的街並みとして整備し、山際通りや船頭町等への回遊性を確保する。

● 商業エリア

大手前池船線に面した商業エリアは、地域の商業活性化を図るため、それぞれの機能と連携してにぎわいの場所とする。

【機能配置の概念図】



3-4. 都市基盤整備（車道・歩行者空間）

（1）整備方針

大手前地区は江戸時代の町割りをベースに地区が形成されていることから、クランク状の道路など昔ながらの形状を生かしながら歴史的街並みを演出し、かつ安全・安心な基盤整備を行う。

● 大手前地区へのアクセス性向上を目的に、道路新設・現道拡幅

現在、市道の大手前池船線、西谷広場線および西谷新道線は一方通行の道路であり、大手前地区への入口と出口がそれぞれ異なっている。そのため複雑なアクセスを要するなど地区内交通を複雑化させる要因となっている。また、各市道の現況幅員は 4.5m 程度と狭く、一部はクランク状の道路となっており、自動車の安全な走行において問題となっている。大手前地区の道路はこれらの交通事情により、日常の利用はもとより来街者にとって複雑な道路形状と交通規制となっている。このため、大手前地区へのアクセス性向上を目的に、国道 217 号と市道西谷新屋敷線を南北方向に連絡する新設道路を整備するとともに、市道西谷広場線および西谷新屋敷線の拡幅を整備方針とする。

● 歩行者の安全性を目的に歩道整備

歩行者の安全を確保するためには歩道を整備し、車道と構造を分離する必要がある。大手前地区の市道には歩道は設置されておらず、現状は路肩を歩道として利用している。また沿道には民家が連担しており、歩道設置のための拡幅は困難な状況にある。このため、新設する市道に歩道を設け、歩行者の安全性を目的とした歩道整備を整備方針とする。

● 市道大手前池船線の高質空間化

大手前地区は佐伯藩時代から続く古い歴史があり、当時の街並みが残っている。特に市道大手前池船線は古くからその位置を変えずに現在まで残っている通りである。これを歴史的街並みを形成する道路と位置付け、景観に配慮した歩道舗装や照明等を設置することで歴史的な街並みを演出する。この通りを人々が回遊することで地区全体ににぎわいをもたらすことを目的とし、同路線の高質空間化を整備方針とする。

● 変則五差交差点の解消

仮称）国道 217 号大手前交差点は、大手前バスターミナルからの流入のため変則五差交差点となっている。この形状は、交通動線の集中により安全性が低下するだけでなく、信号時間が長くなるため歩行者の乱横断を招きかねない。したがって都市基盤整備と合わせてバス動線を適正化し、交差点を改良することで国道 217 号における自動車と歩行者の安全な交通動線を確保することを整備方針とする。

(2) 整備内容

都市基盤整備（車道・歩行者空間）では、市道整備（車道・歩道）、現道の高質空間化および交差点改良を実施する。下表に整備内容を示す。

整備項目	内 容	
基盤整備	敷地造成	・ A=約 18,600 m ²
	①新設道路	・ 新設道路の整備（2車線）
	②現道拡幅	・ 市道西谷広場線の改良 ・ 市道西谷新屋敷線の改良（2車線化、線形改良）
	③道路の高質空間化	・ 市道大手前池船線、市道西谷広場線の高質化
	④変則五差交差点解消	・ 国道217号大手前交差点（仮称）の交差点改良 ・ 変則五差交差点を解消し、4枝交差点とする
	⑤歩道整備	・ 市道西谷新屋敷線 片側歩道設置 ・ 新設道路 片側歩道設置

(3) 整備方針図



3-5. 都市基盤整備（バスターミナル・駐車場）

（1）整備方針

バスターミナルは、日常利用はもとより来街者など様々な利用者を想定し、誰もが利用しやすい施設とする。また、タクシーや一般乗降車の利便性を高める。さらに本市の交通結節点としての機能やエントランス機能を考慮し、タクシー乗り場や観光バスの乗降にも配慮した施設とする。駐車場は、日常的な利用台数を確保する。

- **バス動線を考慮したバス乗降場を配置し、バス待合所は公共施設と一体的計画**

変則五差交差点を解消するため、現在の大手前バスターミナルの位置が変更となる。新たなバスターミナルは全路線に対応し、バス動線に配慮した乗降場を配置する。

バス待合所は、単独で設置せず公共施設と一体的に計画し、利用者がくつろぐことができ、来街者のおもてなしに資するものとする。

- **送迎ニーズや利用状況に対応した一般車乗降場とタクシープールの確保**

現在、大手前地区を中心として一般車の送迎が行われていることから、一般車の乗降場を確保し、送迎ニーズに対応する。また、市民や来街者などバス利用者が大手前地区を起点にして市内各所へ円滑に移動できるよう、利用状況に対応し、かつ容易に認識できる場所にタクシープールを設置する。

- **駐車場は、日常的な利用を対象とし、イベント時は周辺駐車場を活用**

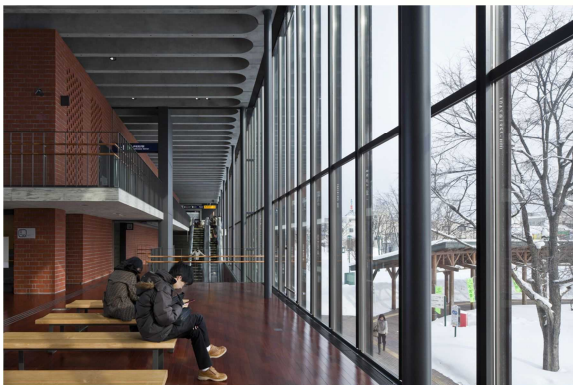
駐車場は、限られた用地の中で日常的な利用台数を確保する。また、イベント時など臨時の場合は三の丸駐車場も含め周辺駐車場と連携する。

(2) 整備内容

都市基盤整備（バスターミナル・駐車場）では、バスターミナル、タクシープールおよび駐車場を実施する。下表に整備内容を示す。

整備項目	内 容	
基盤整備	バスターミナル	・バス停留所の設置 ・乗降箇所に屋根を設置 ・観光バスの乗降場所として兼用
	タクシープール	・バスターミナルの近くに設置 ・複数台の駐車可能なスペースを確保
	駐車場	・常時）日常利用に対応した規模を区域内に確保 事例①パトリア日田 第一 52 台+第二 69 台 市営駐車場と連携 ②茅野市民館 90 台+臨時駐車場 168 台（催事用） ・臨時）三の丸駐車場（180 台）や近隣駐車場と連携 ・観光バス）三の丸駐車場に待機
	駐輪場	・バスターミナルの近くに設置

(3) 整備方針図



（イメージ写真）公共施設と待合所を兼用



3-6. 計画の方向性を踏まえた 主な導入施設の考え方

大手前計画の方向性を踏まえ、「まちの広場」「まちの部屋」「市民ホール・小ホール」を主な導入施設として設定する。

● 「まちの広場」「まちの部屋」

「まちの広場」と「まちの部屋」は、日常使いからイベントなど1年をとおしてにぎわいに溢れるよう、様々な使い方に対応できる施設にすると同時に、佐伯市の魅力をPRする機能を導入した観光情報発信の拠点とする。また、子どもから高齢者まですべての世代が安全で安心して利用できるよう、使う人の立場で考えた施設を整備する。加えて、自然災害に対して広場が担える役割を考え、防災・減災に対応した施設を導入する。

● 「市民ホール・小ホール」

「市民ホール・小ホール」は、市民の豊かな心を育むため、本市の文化・芸術の振興を担う施設として整備する。様々な興行に対応することはもとより、市民が積極的に利活用できるよう幅広い使い方に対応できる多目的性を持った市民ホールとし、日常的なにぎわいを生み出す。また、本市の文化施設の現状や実際の利用状況に即した規模のホールを併設する。

3-6-1. 様々な人たちが交流する拠点（まちの広場）

（1）整備方針

まちの広場は、多くの使い方ができる「にぎやかな広場」や、休憩や飲食のできる「落ちつける広場」とし、様々な活動をとおしてにぎわいや憩いを創出することで、まちの交流拠点として整備する。

- **日常生活における憩いの場**

広場は、多くの人々に憩いと安らぎを与えるため、城山から続く緑の景観に配慮し、植栽等を配置するなど周辺に調和した修景を行う。

- **様々な活動・イベントに対応できる場**

多様な人々や世代が利用することから、多様なニーズへの対応が求められるため、様々な活動やイベントに対応できる場とする。

- **子どもから高齢者まで幅広い年齢層が利用しやすいにぎわいのある広場空間**

子どもから高齢者まで多様な世代が利用するため、設置する園路などの各種施設はユニバーサルデザインに配慮したものとし、誰もが利用しやすい場とする。

- **災害時における周辺施設と連携した、防災機能を備えた広場**

街中のオープンスペースは、都市における貴重な緑地空間としての役割のみならず、災害時における避難場所や物資搬入拠点など重要な役割を担う。そのため公共・公益機関など周辺施設と連携し、地域の防災力を高めるための広場を整備する。

(2) 用途

まちの広場では、「にぎやかな」使われ方から、「落ち着いた」使われ方まで、様々な用途が考えられる。

- 飲食、休憩、仲間同士の語らいの場
- スポーツ・健康増進活動（ジョギング、ウォーキング、軽運動など）
- 各種イベントの開催（さいき春まつり、朝市、文化祭など）
- 親子連れの遊び場（ボール遊び、かけっこなど）
- 本の読み聞かせ

(3) 規模

上記の用途から、下表に示す施設規模を設定する。

主要機能（広場系機能）

整備項目	想定面積規模	計画概要
広場	約 3,000 m ²	・城山や商店街に開けたエントランス空間を配置 ・バリアフリーに配慮した軸線となる園路を配置 ・民地との境界部分には、目隠しとなるような植栽を配置 ・緑陰と一緒にベンチを各所に配置 ・運動やイベントに対応 ・子どもが安心して遊ぶことができる場所を配置 ・夜間にも安心して広場を利用できるように照明灯を配置 ・ベンチや照明灯などのストリートファニチャーは建物内のファニチャーと同様のデザイン

(4) 整備方針図



(イメージ写真) 憩い



(イメージ写真) イベント

3-6-2. 様々な人たちが交流する拠点（まちの部屋）

（1）整備方針

まちの部屋は、日常的な交流や憩いの場として利用できる中小規模の部屋を配し、フレキシブルな利用により多様な世代が交流できる空間を確保する。

- **日常的な交流や憩いの場として利用できる空間を確保**

まちの部屋は、日常的に市民が読書や学習および会議などで利用することや、休憩や展示品の鑑賞など憩いの場として利用することにより、交流が生まれる空間の確保を整備方針とする。そのため、様々な活動に利用できるフリースペースや、学習室および市民交流室などを配置する。

- **多様な世代が交流できる空間を確保**

まちの部屋は、子どもから高齢者まで多様な世代が利用し、交流できる空間の確保を整備方針とする。そのため、食育をとおして多様な世代が交流する食育活動施設や育児をとおして子育て世代が交流する支援室などを配置する。

- **中・小規模の部屋を配し、フレキシブルな仕様により多様な用途に利用**

各部屋は使い勝手のよい中・小規模とし、また活動に合わせて間仕切りができるように工夫するなどフレキシブルな仕様により多様な利用に資することを整備方針とする。

（2）用途

まちの部屋の用途は、市民の様々な活動に役立つものとして以下のとおり整理する。

- **本の貸し出し、読書、書籍閲覧、小中高校生の学習など**
- **展示スペース、ミニコンサート、親子の読み聞かせ、休憩、各種イベントなど**
- **楽器演奏・舞踊・歌謡の練習、市民講座、健康増進活動など**
- **食育活動、地場産品を活用した料理の研究開発、料理教室など**
- **子ども同士・親同士の交流、子どもの一時預かりなど**
- **市民協働団体の活動、団体の事務作業、会議など**

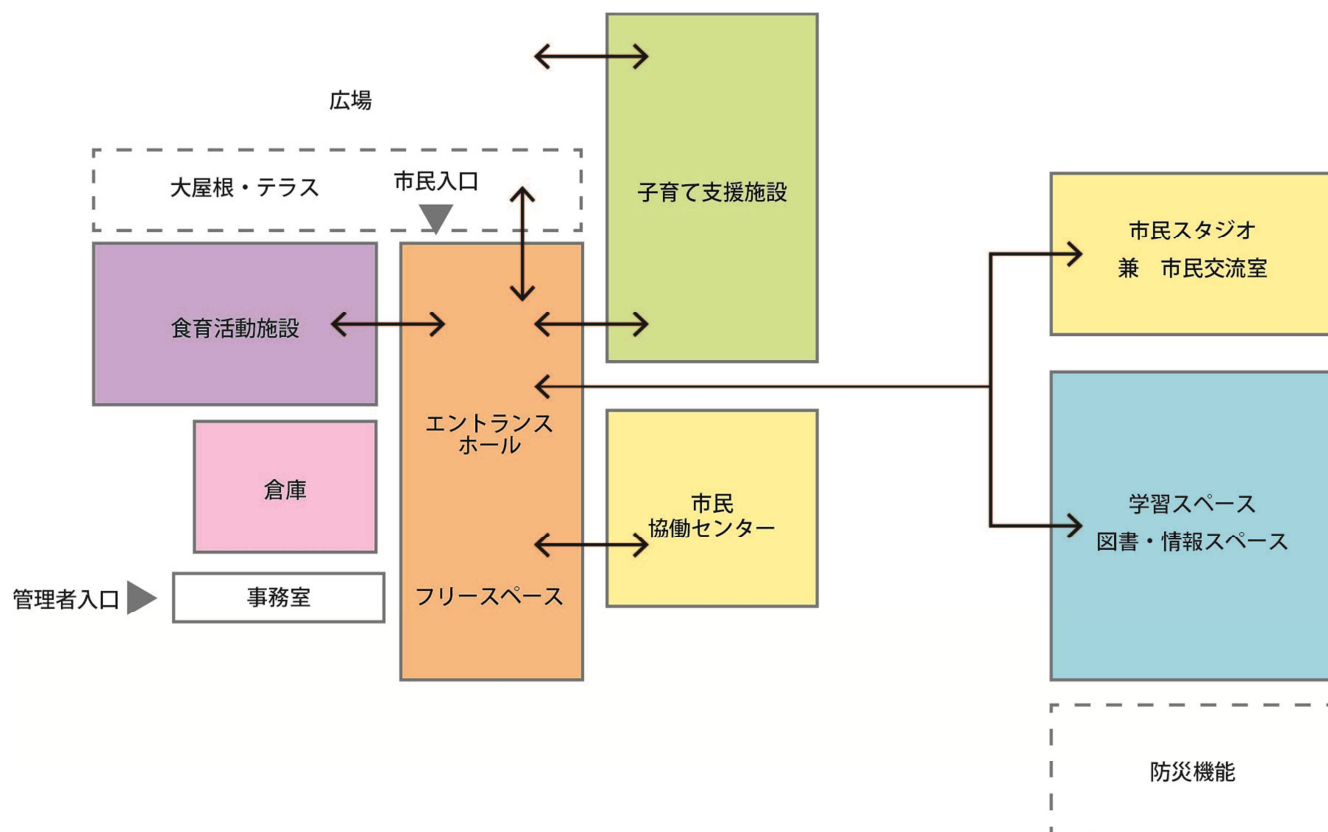
(3) 規模

前述した用途から想定する施設を以下のとおり整理する。

主要機能（複合系機能）

諸 室	想定面積規模	各諸室の計画概要
図書・情報 スペース	約 200 m ²	・開放的な雰囲気を利用しやすいスペース ・貸出用事務スペースを適宜配置
学習スペース	約 50 m ²	・図書・情報スペースと一体的な空間を形成 ・個別学習ブース等を複数設置できる規模
フリースペース	約 450 m ²	・来街者や施設利用者など訪れた人が楽しめる空間 ・各種イベントや交流スペースに対応できる規模 ・各諸室との連携に考慮した配置
市民交流室	約 50 m ²	・市民スタジオとしての機能 ・小会議室としても利用可能な空間整備 ・フリースペースや廊下からの可視性確保（室内活動によるにぎわいの演出） ・遮音性能への配慮
食育活動施設	約 150 m ²	・佐伯の食の研究や特産品開発、イベントなどを行える食育活動の拠点として調理台等を配置
子育て支援施設	約 250 m ²	・子ども同士、親同士の交流の場 ・年代に応じた個別の部屋を配置 ・乳幼児から児童までの一時預かり施設
市民協働センター	約 150 m ²	・市民協働団体の活動拠点 ・会議室を設け、団体間や市民との交流の場
事務室	約 50 m ²	・複合施設の管理室とし、給湯室等の設備を配置
防災機能		・耐震性能の確保 ・施設利用者が速やかに安全な場所に避難できるように、施設内の動線は誰でも分かりやすい配置 ・災害時に最低限の設備機能を維持・稼働させることができる設備配置や仕様
その他諸室	約 1,250 m ²	・トイレ、倉庫、機械室、通路、その他必要な室
合計	約 2,600 m ²	

(4) イメージ写真



料理教室等の食育活動施設



自主学習等の図書室



市民協働センター



会議等の市民交流室



バンド練習等の市民交流室



親子で交流する子育て支援室

3-6-3. 文化・芸術・情報発信の拠点（市民ホール・小ホール）

（1）計画の考え方

1）文化会館を取り巻く現状

- ①現在の佐伯文化会館は築43年が経過しており、老朽化や耐震性の問題が指摘されている。
- ②三余館は平成27年5月にオープンする歴史資料館と一体的に利用される。
- ③新文化会館建設に関する市民会館（新文化会館）建設検討委員会からの答申がなされた。
- ④大手前開発基本計画協議会・市民会議から提案がなされた。

2）利用状況に即した規模の設定

i）佐伯文化会館および市内類似施設

佐伯文化会館および市内類似施設の利用状況を表-1に、文化会館大ホールの経年的利用状況を表-2に示す。大ホールは定期・不定期開催を含めて、年間12.9%（平成25年度）の稼働率だが、800人以上の利用も年間15回程度ある（表-1、表-2）。一方で中ホールは35.1%と大ホールよりも稼働率は高い（表-1）。三余館をはじめとした中・小ホールの類似施設と比較すると、三余館・和楽は70%前後と高い稼働率にある（表-1）。先に述べたとおり、三余館は歴史資料館と一体的に利用されることとなるため、この高い稼働率を補う施設が必要である。

ii）全国の公共文化施設

全国の公共文化施設の稼働状況を表-3に示す。これによると、1500席以上の大規模ホールと499席以下の小規模ホールの稼働率が60%以上と高い値を示している。一方で、500席から1500席の規模では50%程度と前述の規模と比較してやや稼働率が低い傾向にある。

表-1 周辺ホールの規模・稼働率比較表（平成25年度）

施設名称	開設年	ホール規模	①利用可能日数	②稼働日数（※1）	③稼働率 ホール使用頻度 ②/①×100	④利用者数	⑤稼働人数 稼働日1日あたりの平均利用者数 ④/②※2	主な用途	催し物の利用人数分布	
（大ホール） 佐伯文化会館	1971	1,308人 固定 約1,400㎡	325日	42日 (4日)	12.9%	29,789人	709人	集会、式典、吹奏楽・ピアノ・舞踊の発表会・文化祭、太鼓・歌謡ショー・・・など	～400人	8回
									401人～800人	17回
									801人～1200人	14回
									1201人～	3回
（中ホール） 佐伯文化会館		250人 約200㎡ 折りたたみ椅子	333日	117日	35.1%	9,458人	80人	集会、式典、書道・絵画の展示、練習（吹奏楽・合唱）、文化祭、発表時の控室・・・など	～100人	94回
									101人～200人	20回
									201人～	10回
（ホール） 三余館	1988	300人 約320㎡ 折りたたみ椅子	316日	205日	64.8%	14,499人	70人	カルチャーサロン（エアロビクス、太極拳）の練習、集会、書道・絵画の展示・・・など	～100人	202回
									101人～200人	23回
									201人～	13回
（大研修室） 和楽	1999	298人 約290㎡ 移動式	347日	252日	72.6%	44,917人	178人	住民健診、健康増進教室、集会、式典、カラオケ、ピアノ、日舞、ダンスの発表会、落語や漫才・・・など	～100人	227回
									101人～200人	47回
									201人～	66回
（多目的ホール） 弥生文化会館	1990	670人 約530㎡ 移動式	333日	134日 (67日)	40.2%	17,917人	133人	集会、式典、カラオケ、太鼓・舞踊の発表会・練習、文化祭・・・など	～200人	113回
									201人～400人	15回
									401人～600人	7回
									601人～	4回

資料：佐伯市まちづくり推進課

※1：②のカッコ内は、練習やリハーサルに利用した日数

※2：⑤は催し物だけでなく練習やリハーサルを含んだ平均人数

表-2 文化会館大ホールの経年的利用状況

		平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度
定期開催	801 人 から 900 人	・ 幼稚園クリスマス会	・ 幼稚園クリスマス会	・ 吹奏楽サマーコンサート ・ 佐伯市老人クラブ大会 ・ 幼稚園クリスマス会 ・ プラスフェスティン佐伯
	901 人から 1,000 人	・ 教育を語る会 ・ 佐伯市老人クラブ大会 ・ プラスフェスティン佐伯	・ 教育を語る会 ・ 佐伯市老人クラブ大会 ・ 吹奏楽サマーコンサート	・ 教育を語る会 ・ カラオケ発表会
	1,001 人以上	・ 年金交流会歌謡ショー	・ 年金交流会歌謡ショー (2 回) ・ カラオケ発表会	・ 年金交流会歌謡ショー (2 回)
不定期開催	801 人 から 900 人	なし	なし	なし
	901 人 から 1,000 人	・ TA0 佐伯公演 ・ 青年会議所大分ブロック会員大会 ・ 人権コンサート ・ 歌謡ショー ・ カラオケ発表会	・ おおいた教育の日推進大会 ・ 劇団公演 ・ 法人集会	・ 寄席 ・ 大分県高校総合文化祭 佐伯大会 (2 日) ・ 幼稚園 50 周年記念演奏会 ・ 政治集会
	1,001 人以上	・ アルゲリッチ拠点コンサート ・ NHKのどじまん予選 ・ NHKのどじまん本選 ・ ふれあいコンサート ・ 鶴城高校 100 周年 ・ 大分県 P T A 佐伯大会	・ 人形劇 ・ 映画上映 ・ 東九州自動車道促進大会 ・ コンサート ・ カラオケ発表会 ・ 政治集会 (3 回)	・ 舞踊五十周年記念会 ・ ジャズコンサート ・ 陸上自衛隊巡回演奏会 ・ 政治集会

資料：佐伯市まちづくり推進課

表-3 全国の公共文化施設稼働率（平成 22 年度）

	合計	北海道 北 地	東 地	北 区	関 東 信 地	東 越 甲 静 区	東北 地	海 陸 区	近 地	畿 区	中 四 地	国 国 区	九 地	州 区
	平均													
2000 名以上	38	0	2	18	2	4	7	5						
	67.5	0	47.5	70.4	65	82.9	64.6	58.7						
1500～1999	90	4	12	25	12	10	14	13						
	62.0	53.9	59	68.1	62.1	55.4	48.7	65.4						
1000～1499	249	8	33	90	33	30	22	33						
	51.1	34.2	50.9	53.4	49.2	46.3	42.3	43.4						
500～999	399	15	46	106	50	49	71	62						
	51.8	51.3	52.5	54.6	44.6	48.1	48.9	51.8						
499 以下	521	21	67	162	61	90	61	59						
	65.1	50	57.2	60.6	58.5	56.7	51.7	57.9						
全体の合計	1297	48	160	401	158	183	175	172						
平均	57.9	55.9	57.6	62.1	54.2	59.3	52.3	56.6						

資料：公共文化施設現況調査（第 10 回）

（社）全国公立文化施設協会

※稼働率＝稼働日数÷利用可能日数（小数点第 2 位以下四捨五入）

上欄：ホール数、下欄：稼働率

iii) 大分県内の類似施設

大分県内の類似施設（1000 席規模）の利用状況を表－4 に示す。佐伯市と人口規模の近い中津市や日田市のホール稼働率は、前者が 34.3%で後者が 60.1%と大きな開きがあり、これは施設の新旧や運営体制が影響していると考えられる。一方で佐伯市より人口規模の小さな市では、施設の新旧に関わりなく稼働率が 40%以下と低い状況となっている。

表-4 県内における類似施設の利用状況等（H25 年度）

名 称	開設年	ホール規模	利用者数（年）	稼働率 ※	主な用途	備 考
中津文化会館 （中津市）	昭和 54 年	898 席	50,298 人	34.3 %	文化活動の発表会、式典、講演会など	固定席
パトリア日田 （日田市）	平成 19 年	1,008 席	69,067 人	60.1 %	各種興行、文化活動の発表会、式典、講演会など	固定席
臼杵市民会館 （臼杵市）	平成 4 年	1,000 席	29,592 人	23.3 %	文化活動の発表会、式典、講演会など	固定席 H25 は補修工事のため、1 ヶ月休館（H24 稼働率 31%）
津久見市民会館 （津久見市）	昭和 46 年	913 席	22,050 人	39.0 %	文化活動の発表会、式典、講演会など	固定席
エイトピアおおの （豊後大野市）	平成 16 年	1,001 席	27,464 人	23.9 %	文化活動の発表会、式典、講演会など	固定席

資料：佐伯市まちづくり推進課

※稼働率＝稼働日数／利用可能日数

3) まとめ

文化会館を取り巻く現状や佐伯市内や大分県内および全国の類似施設の利用状況を分析した結果、佐伯市における市民ホールの計画は現文化会館の代替機能とし、その規模は 800～1000 席程度とすることが望ましいと考える。また市民ホールは、特定目的の用途に絞ったホールではなく、幅広い用途で利用可能な多目的機能を持たせたホールとすることで、稼働率の向上を目指す。また、市内における中小ホールの高い利用状況を踏まえ、小ホールを併設する。

市民ホールの外観は、佐伯市の交流拠点（玄関口）として相応しい「シンボル性」を持った意匠とし、周辺の歴史や緑地景観に配慮する。また、市民ホールのエントランスは、市民や来街者の日常的な交流の場となるよう工夫し、佐伯市の様々な魅力を P R する情報発信の拠点としての機能を導入する。

(2) 用途

ホールの用途は、演劇や音楽などの公演のみならず、多目的な使い方ができる日常的に市民の利用に役立つものとする。

- 演劇、音楽、舞踊、古典芸能、映画など
- 式典、集会、講演会、講習会など
- 美術展、企業ブースを設置した見本市、スタンディングライブなど
- 演劇・音楽・舞踊などの発表会や練習、書道や絵画の展示会、会議、講演会
ワークショップ、説明会、幼稚園の発表会など
- 観客の迎え入れ、イベントの開催、展示スペース

(3) 規模

前述した用途から想定する施設を以下のとおり整理する。

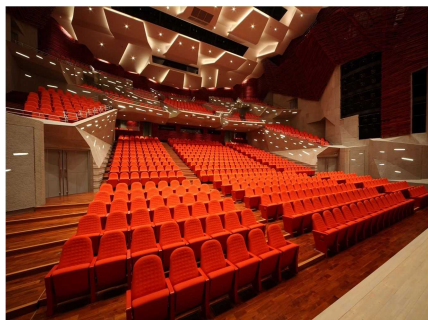
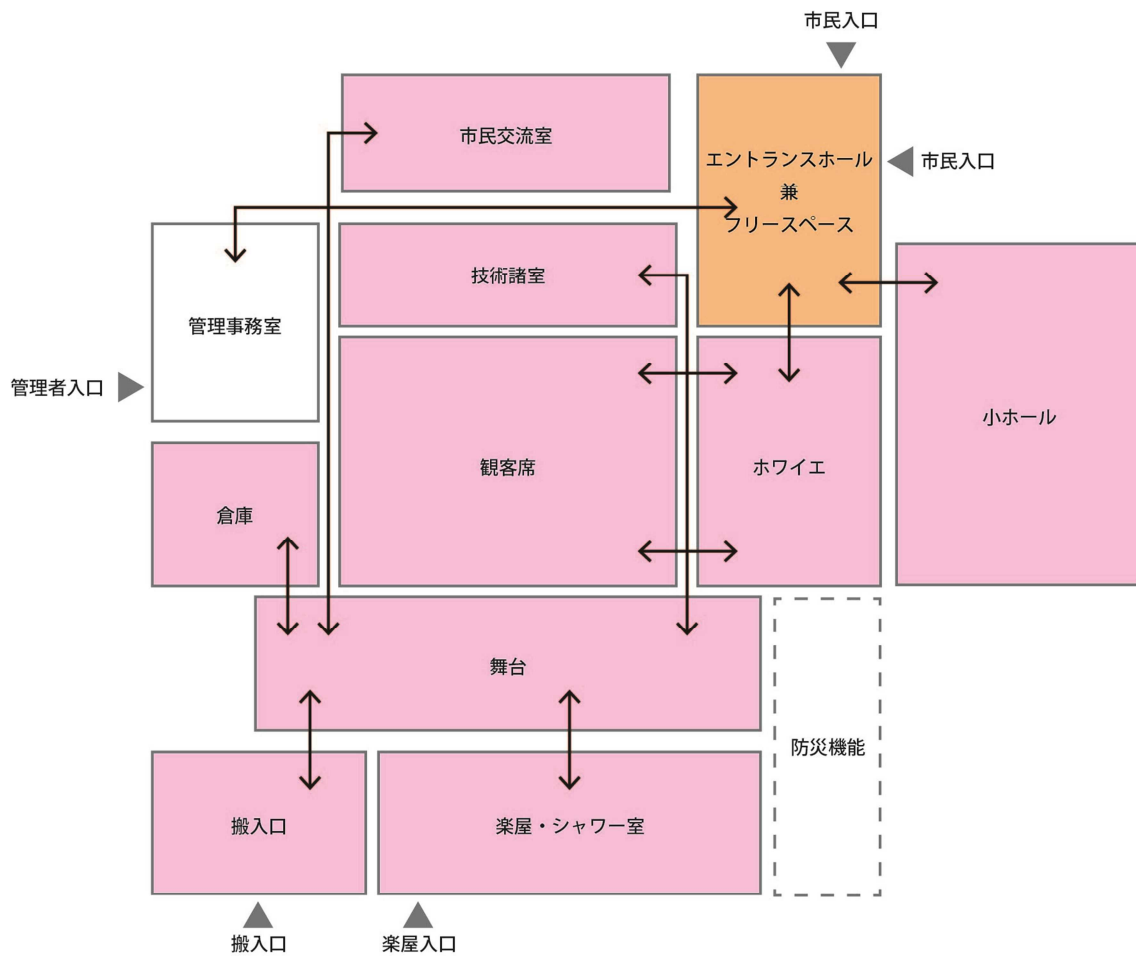
主要機能（ホール系機能）

諸 室		想定面積規模	各諸室の計画概要
ホール	観客席	約 700 m ²	・ 座席数は 800～1000 席程度 ・ 座席の形態は全部または一部可動席 ・ 十分な建築音響性能と照明性能を配備 ・ 誰もが利用しやすい施設（例：親子席、車椅子席など）
	舞台	約 450 m ²	・ 十分な袖舞台の確保 （音楽芸術や舞台芸術など各分野の公演、市民による芸術文化活動への対応） ・ 舞台に隣接した楽器庫や舞台備品倉庫などの配置
	ホワイエ	約 100 m ²	・ エントランスホールと隣接して配置 ・ 観客の休憩場所として適切な広さの確保 ・ ホールとエントランスホールの一体的利用（イベント時等） ・ 郷土を意識した意匠や使用材料 ・ 隣接してトイレや倉庫などを配置
	楽屋、シャワー室など	約 150 m ²	・ 舞台技術スタッフ用バックヤードの配置 ・ 出演者用バックヤードの配置
小ホール		約 250 m ²	・ 三余館ホール及び佐伯文化会館中ホールの代替施設とする ・ 200 名程度の観客スペースと舞台を配置 ・ 演劇、音楽、舞踊の発表会や講演会等に対応可能な仕様 ・ フラットな多目的ホールとし、音響照明性能に配慮

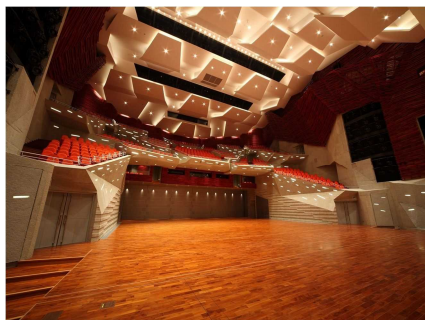
主要機能（ホール系機能）

諸 室	想定面積規模	各諸室の計画概要
エントランスホール兼フリースペース	約 350 m ²	・ 可視性を高めた室内（室内活動によるにぎわいの演出） ・ 各種市民活動やイベントに対応した規模 ・ 郷土を意識した意匠や使用材料
市民交流室	約 100 m ²	・ 市民スタジオとしての機能 ・ 小会議室としても利用可能な空間整備 ・ フリースペースや廊下からの可視性確保（室内活動によるにぎわいの演出） ・ 遮音性能への配慮
管理事務所	約 100 m ²	・ 管理事務室の配置（ホール等の管理運営） ・ 会議室、応接室、更衣室など必要諸室を配置
防災機能		・ 耐震性能の確保 ・ 施設利用者が速やかに安全な場所に避難できるように、施設内の動線は誰でも分かりやすい配置 ・ 災害時に最低限の設備機能を維持・稼働させることができる設備配置や仕様
その他諸室	約 1,900 m ²	トイレ、倉庫、機械室、通路、その他必要な室
合計	約 4,100 m ²	

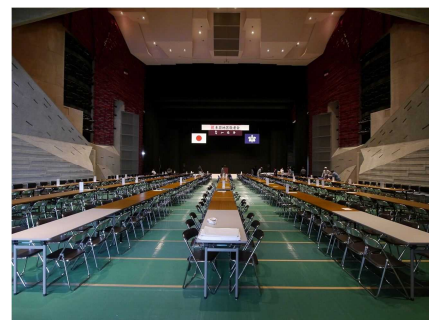
(4) イメージ写真



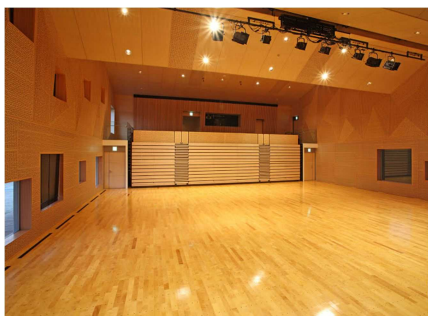
市民ホール



市民ホール（席収納時）



市民ホール（多目的利用）



小ホール



エントランス



エントランス

3-7. 計画区域

大手前開発基本計画における計画区域は、市道西谷新道線および市道西谷新屋敷線に挟まれる大手前2丁目および3丁目を設定する。

計画区域内は市有地のみならず民有地も多数存在することから、地権者が不利益を被らないよう市は十分な協議を重ね、計画実現のための事業用地の確保に努める。



— : 計画区域

図 計画区域

	現状の用地内訳
市有地	約 7,000 m ²
民有地	約 4,900 m ²
公園広場	約 700 m ²
道路、水路など	約 6,000 m ²
合計	約 18,600 m ²

3-8. 概算事業費・財源

(1) 概算事業費

大手前開発にかかる、平成27年度から5か年の概算事業費を下表に示す。概算事業費は類似施設の単価を参考に算出し、事業総額は約63億円を予定している。

事業区分	項 目	細 別	金額(千円)	備 考
測量および試験	測量地質調査 基盤整備設計等 建築・公園設計		300,000	
基盤整備	敷地造成工事 道路 広場・駐車場	約 12,000 m ²	260,000	
建築工事	市民ホール	約 4,100 m ²	3,400,000	近年建築の類似施設を参考
	複合施設	約 2,600 m ²	1,330,000	近年建築の類似施設を参考
用地補償	用地・建物		1,030,000	前計画の補償費を参照
合 計			6,320,000	

(2) 財源

大手前開発にかかる事業手法は、市の負担を軽減するため有利な国の補助金等を活用する。

① 社会資本整備総合交付金

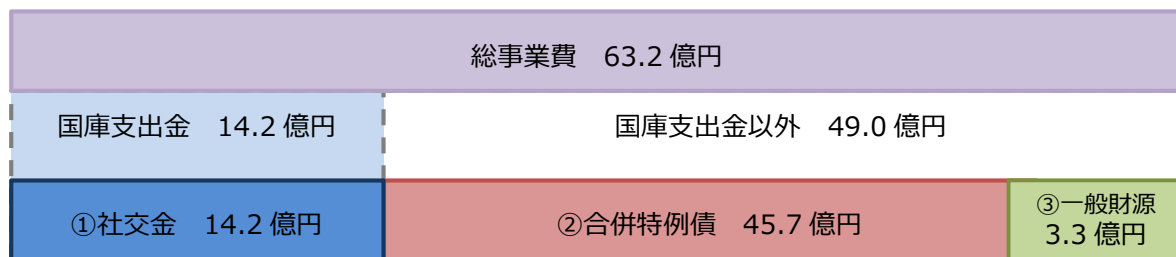
社会資本整備総合交付金とは、まちづくりを目的として広く活用されている国の補助金である。補助率は、全体事業費の概ね4割である。事業によっては上限が設定されている。

② 合併特例債

合併特例債とは、合併した市町村が新しいまちづくりのために行う事業に対して借り入れることができる地方債（借入金）である。本市においては、平成31年度までの事業に限り借り入れることができる。

③ 一般財源

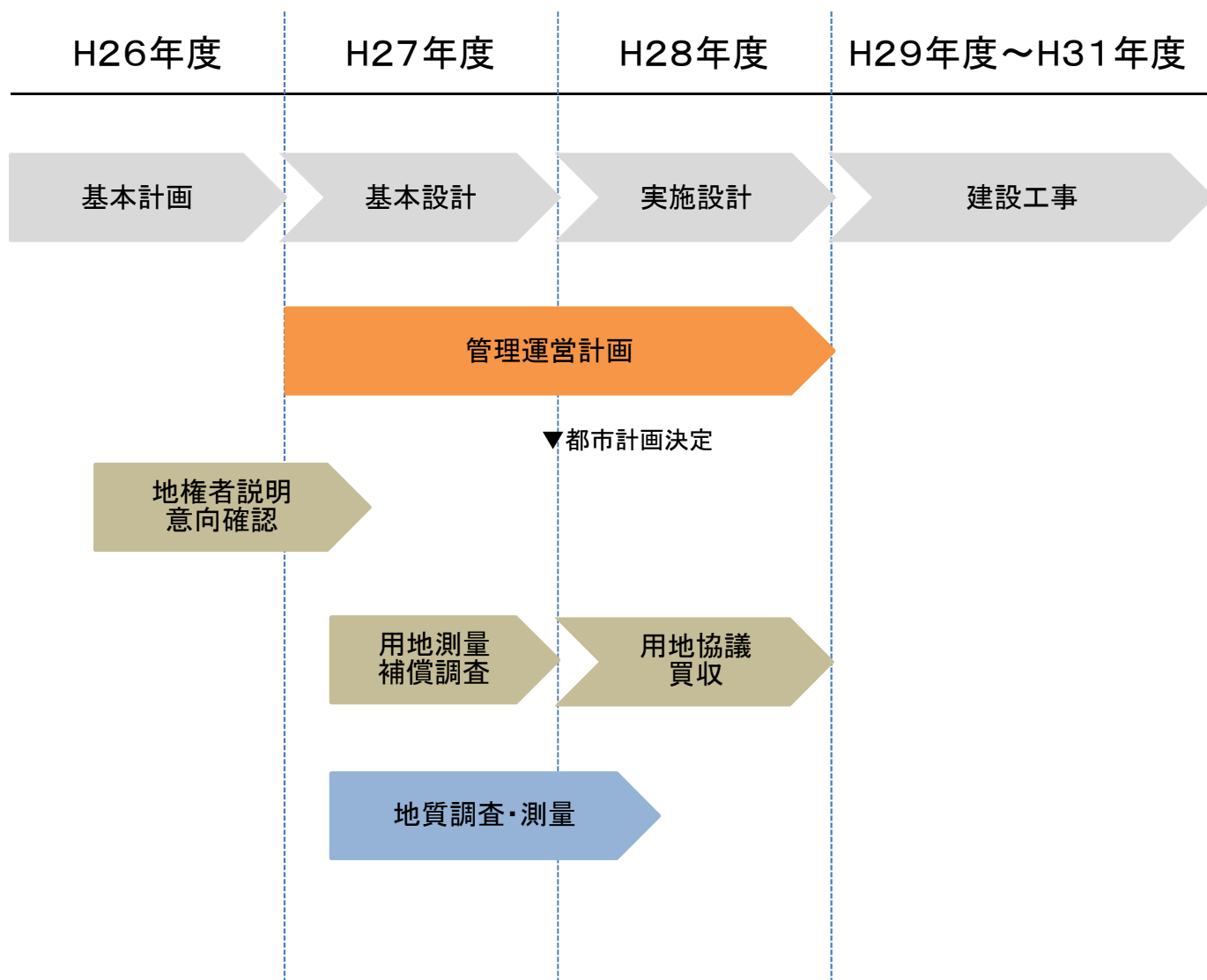
総事業費から、社会資本整備総合交付金と合併特例債を除いた事業当初における本市の負担額である。



平成27年度より着手する基本設計および実施設計において事業費の精査を行うため、総事業費や財源の内訳変更が生じる可能性がある。

3-9. 事業の進め方

大手前開発は平成 25～26 年度にかけて基本計画を実施した。平成 27 年度は具体的な検討をおこなう基本設計を、平成 28 年度は工事発注に向けた実施設計に着手する予定である。建設工事は平成 29 年度～31 年度の 3 箇年を予定している。また本計画は、用地買収や建物補償など地権者との協議を伴う。以下に設計・施工および地権者との協議関連のスケジュールを示す。



4-1. 今後の市民参加

(1) 基本方針

大手前開発基本計画の策定に当たっては、これまで市民参加型のまちづくりを実践してきた。今後もこれを基本とし、基本設計や実施設計、管理の段階においても市民の意見を聞きながら進めていく。

(2) 市民参加メニュー（例）

①ワークショップ

ワークショップとは、まちづくりにおいて様々な人々が参加して地域の課題や将来像などを話し合い、意思決定をするといった住民参加型の手法である。

本計画を策定する上でも、市民会議・高校生部会において取組んできた。



大手前開発基本計画市民会議、高校生部会の様子



開催されたものづくりワークショップの様子

②社会実験

社会実験とは、新たな制度や技術などの施策を導入する際、場所と期間を限定して試行することで、有効性を検証する取組である。

4-2. 基本設計に向けて

基本計画の内容を踏まえ、基本設計に向けて留意すべき事項を以下のとおりまとめる。

1. 施設の配置について

施設の配置については、佐伯市の交流・にぎわいの拠点としての機能を発揮できるように検討を進める。また、既存商店街等の意向も十分把握し、官民連携・協働による機能の創出を目指す。

2. ライフサイクルマネジメント

建設費と維持管理経費のバランスを適切にとらえ、ライフサイクルコストの低減に努める。

3. 景観について

佐伯市の特徴的な景観である城山や歴史的街並みとの調和を踏まえ、佐伯独自の景観形成に十分に配慮する。