

佐伯市中心市街地活性化基本計画

平成 22 年 3 月
大分県佐伯市

1 . 中心市街地の活性化に関する基本的な方針	1
[1] 佐伯市の概要	
[2] 中心市街地の概況・現状分析	
[3] 市民ニーズ等の把握・分析	
[4] 旧基本計画とその他の取組の検証	
[5] 中心市街地活性化に向けた課題	
[6] 中心市街地活性化の基本方針	
2 . 中心市街地の位置及び区域	53
[1] 中心市街地の位置	
[2] 中心市街地の区域	
[3] 中心市街地要件に適合していることの説明	
第 1 号要件：当該市街地に、相当数の小売業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること	
第 2 号要件：当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること	
第 3 号要件：当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進する事が、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	
3 . 中心市街地活性化の目標	65
[1] 中心市街地活性化の目標	
[2] 計画期間	
[3] 数値目標の設定	
[4] 具体的な数値目標	
[5] フォローアップの考え方	
4 . 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供 する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項	78
[1] 市街地の整備改善の必要性	
[2] 具体的事業の内容	
5 . 都市福利施設を整備する事業に関する事項	85
[1] 都市福利施設の整備改善の必要性	
[2] 具体的事業の内容	

6 . 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の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等に関する事項	95
[1] まちなか居住の推進の必要性	
[2] 具体的事業の内容	
7 . 中小小売業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項	99
[1] 商業活性化の必要性	
[2] 具体的事業の内容	
8 . 4 から 7 までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項 . . .	120
[1] 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性	
[2] 具体的事業の内容	
4 から 8 までに掲げる事業及び措置の実施箇所	
4 から 8 までに掲げる事業及び措置のスケジュール	
9 . 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項 . . .	124
[1] 市町村の推進体制の整備等	
[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項	
[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進	
10 . 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項 . . .	134
[1] 都市機能の集積の促進の考え方	
[2] 都市計画手法の活用	
[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	
[4] 都市機能の集積のための事業等	
11 . その他中心市街地の活性化のために必要な事項	142
[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	
[2] 都市計画との調和等	
[3] その他の事項	
12 . 認定基準に適合していることの説明	147
第 1 号基準：基本方針に適合するものであること	
第 2 号基準：基本計画の実施が中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与するものであると認められること	
第 3 号基準：基本計画が円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること	

- 基本計画の名称：佐伯市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：大分県佐伯市
- 計画期間：平成 22 年 3 月～平成 27 年 3 月

1．中心市街地の活性化に関する基本的な方針

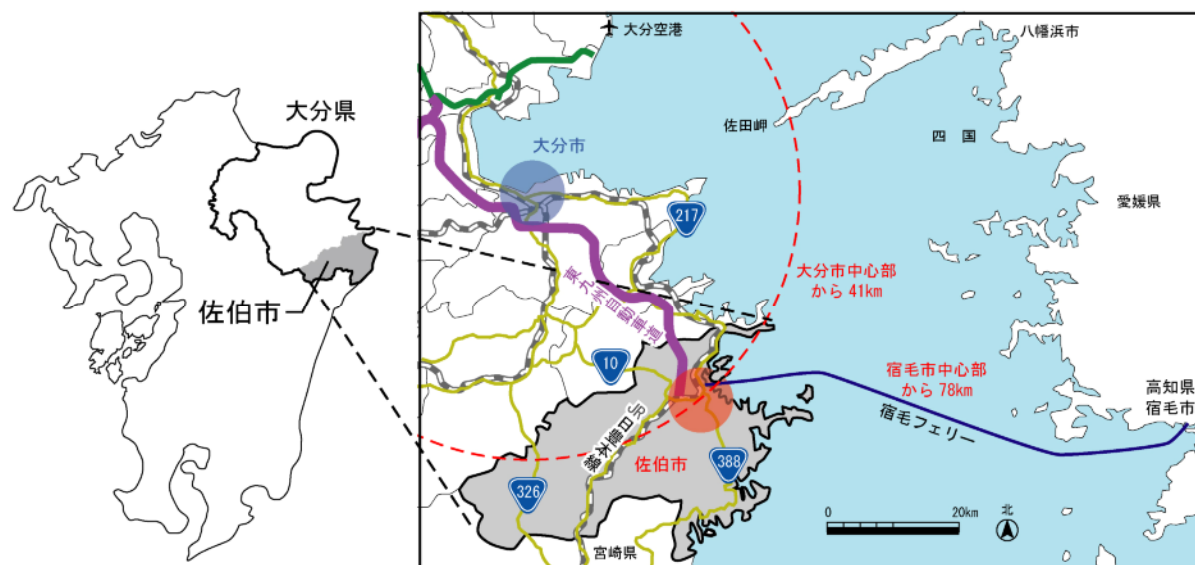
[1] 佐伯市の概要

(1) 位置・地勢

本市は大分県の南東部、大分市中心部からは南に約 41km に位置し、東部は豊後水道を挟んで四国、南は宮崎県境に接しており、県南の拠点都市である。

面積 903k m²を誇る本市は、南部から西部にかけては「祖母傾国立公園」の一角をなす山々に囲まれ市域の 87%を林野が占め、東部は「日豊海岸国立公園」に指定されている約 270km におよぶリアス式海岸が続いている。

年間平均気温は 16 度前後と温暖な気候で、冬でも積雪はほとんどない。また、九州有数の清流・番匠川をはじめ多くの支流も有し、豊かな水に恵まれた地域でもあり、その番匠川の河口に広がる沖積平野に中心市街地がある。



図．佐伯市の位置

明治 22 (1889) 年の町村制施行時には 26 町村が存在し、昭和 30 (1955) ～ 31 (1956) 年にかけて 20 市町村から 9 市町村となり、平成 17 (2005) 年 3 月に佐伯市と南海部郡 (5 町 3 村) が合併し、九州で一番広い市域を誇る新佐伯市が誕生した。

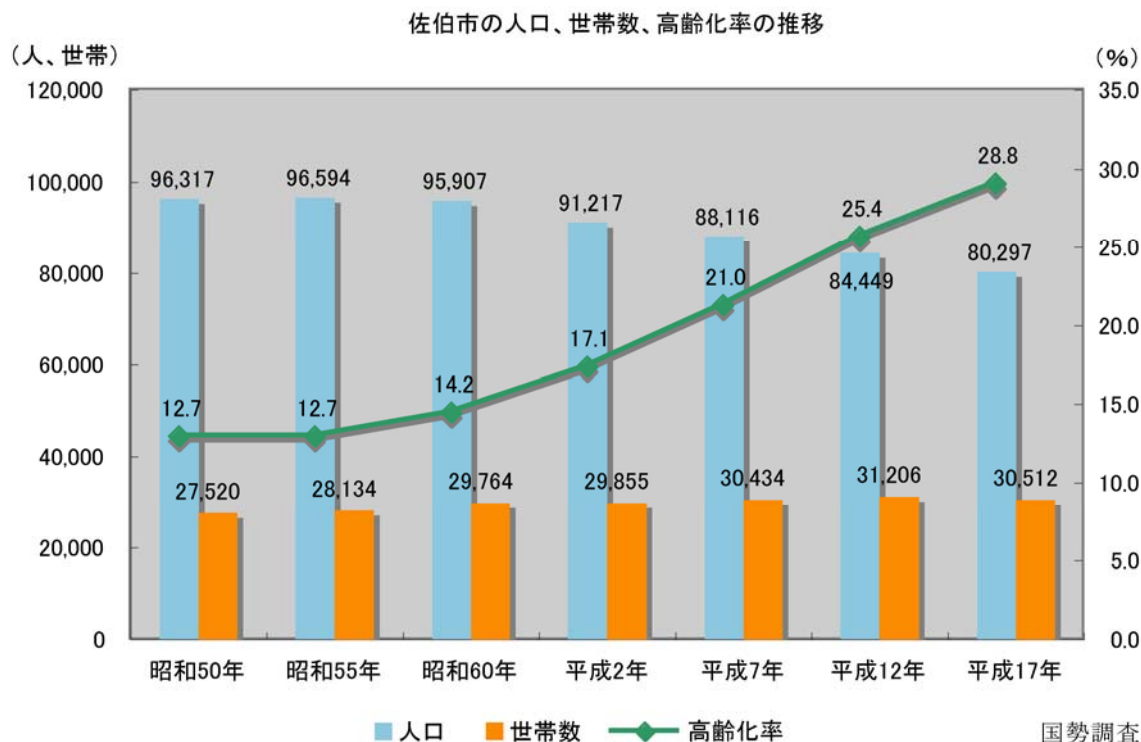


図．新佐伯市の市域と旧市町村の位置

(2) 人口動態

1) 佐伯市の人口、世帯数、高齢化率の推移

佐伯市の人口は、昭和55年の96,594人をピークに減少に転じており、平成12年から5年で約5%相当の4,152人が減少し平成17年には80,297人となっている。世帯数は平成12年の31,206世帯をピークに減少に転じ平成17年は30,512世帯となっている。高齢化率は平成7年には20%台に突入し、平成17年は28.8%と30%台に迫る高さとなっている（国勢調査）。



2) 自然動態と社会動態（平成19年大分県毎月流動人口調査）

佐伯市の平成19年1月1日から同年12月31日までの1年間の人口動態は、出生560人、死亡966人で406人の自然減、転入1,878人、転出2,211人で335人の社会減であり、社会減より自然減の影響が大きい。但し、人口減少数3,177人のうち7割は転出者であり、その影響は大きい。

3) 昼間人口と夜間人口（国勢調査）

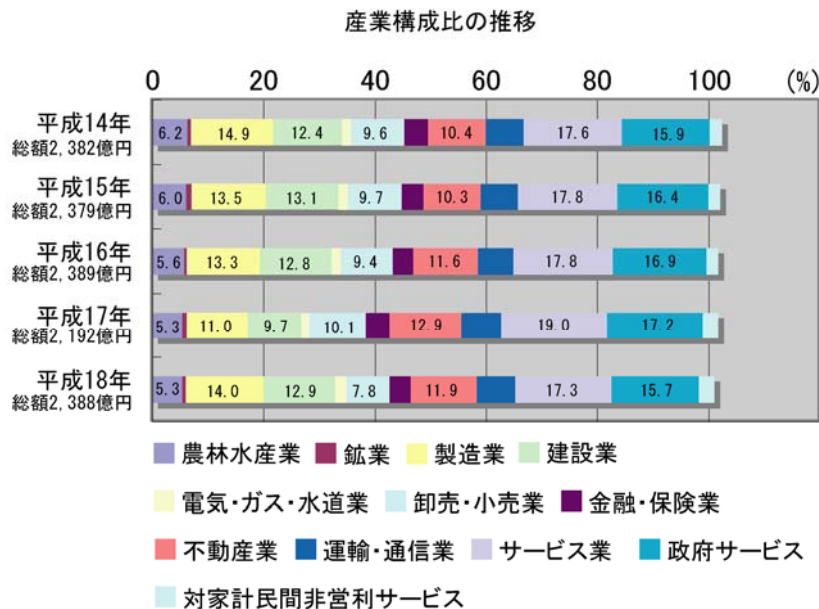
平成17年の昼間人口79,672人、夜間人口80,232人、昼間対夜間人口比99.3%で流出傾向にある。同様に平成12年は、昼間人口83,566人、夜間人口84,407人、昼間対夜間人口比99.0%である。

旧佐伯市における平成7年と平成12年の昼間対夜間人口比をみると、平成7年105.5%、平成12年104.4%である。

(3) 産 業

1) 産業構成比

本市ではサービス業、政府サービス、製造業、建設業の順でシェアが高く、最近では不動産業がシェアを伸ばし、卸売・小売業、農林水産業がシェアを落とす傾向にある。



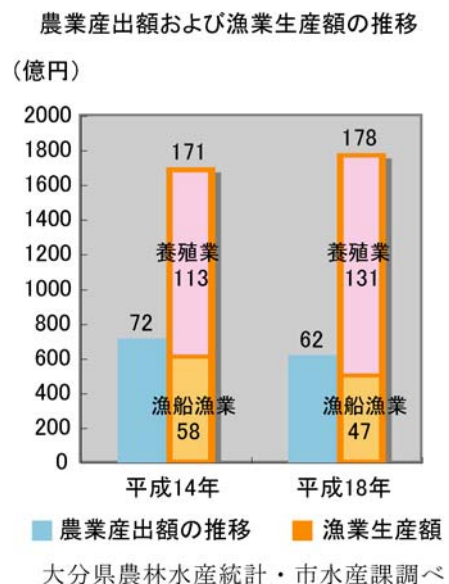
2) 農林水産業

本市における農林水産業の全産業に占める生産額のシェアは縮小傾向にあるものの、海、山、川が揃う自然豊かな地域特性から、農林水産業が盛んに行われており、今後のまちづくりにおいても期待される分野である。

農業の平成18年の産出額は約62億円、耕地面積は約2,230haであり、産出額は平成14年から13%減少している。

林業は、森林の面積786km²が、市の面積(903km²)の約9割近くを占めおり、このうち人工林(464km²)が5割強を占める。

水産業の平成18年の生産額は平成14年から4.5%増の約178億円で、市内の第一次産業生産高の5割に近く、また県内の水産業生産高の4割を占めている。生産額のうち漁船漁業が47億円、養殖業が131億円であり、特に養殖業は全県生産高の76%を占め、水産加工品の生産も盛んである。

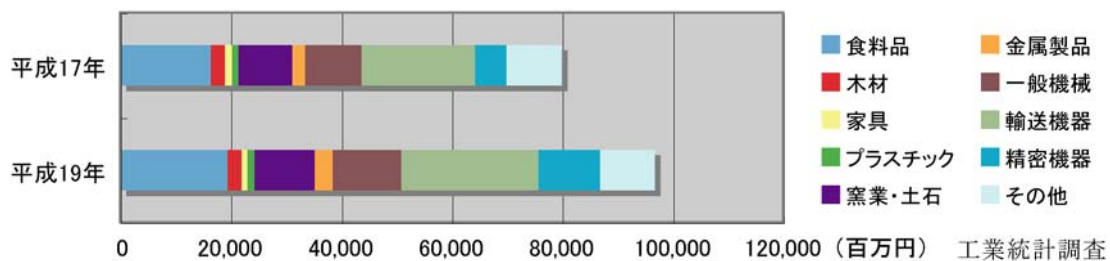


3) 製造業

本市は戦後、海軍跡地への企業誘致を進め、パルプ、セメント、合板、造船等が立地し、港湾を利用した工業都市として発展した。現在は造船業が一時期の不況状態を脱し好況を呈し輸送機器分野が伸びている。食料品分野では海草加工業や干魚製造業、野菜再加工品製造業等の業績が好調、精密機器分野では医療用機器製造業が好調である。

しかし、近年の県北におけるダイハツや県央におけるキャノンなど大規模製造業の進出が相次ぐなか、本市では交通インフラを中心とした社会資本整備の遅れ等により企業立地が進んでいない状態である。

製造業(従業者4人以上の事業所)における製造品出荷額等の推移



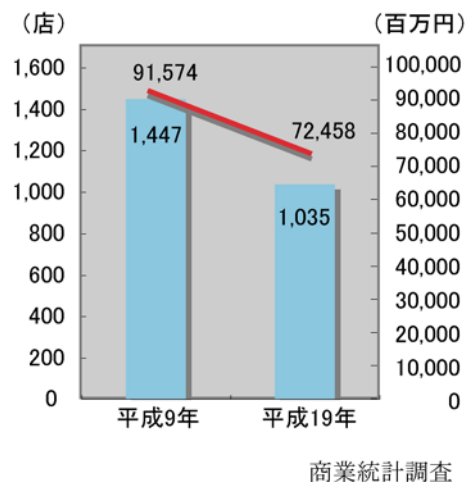
4) 商業

本市の小売業における店舗数は平成9年1,447店舗から平成19年には1,035店舗と412店舗(28%)の減少、年間販売額は平成9年の91,574百万円から平成19年には72,458百万円と19,116百万円(21%)の減となっている。

トキハインダストリー佐伯店(平成10年10月開店)やコスモタウン(平成18年11月開店)など郊外大型店の相次ぐ出店と中心市街地の核店舗であった寿屋の退店(平成14年2月)は、中心市街地の商店街に大きな影響を与えている。

また、人口減少、特に旧郡部の過疎化による購買力の縮小と、大分市郊外部への超大型商業施設の立地および東九州自動車道の乗り入れ(平成20年6月佐伯IC開通)による福岡都市圏との連担などにより購買力の流出が進んでいる。

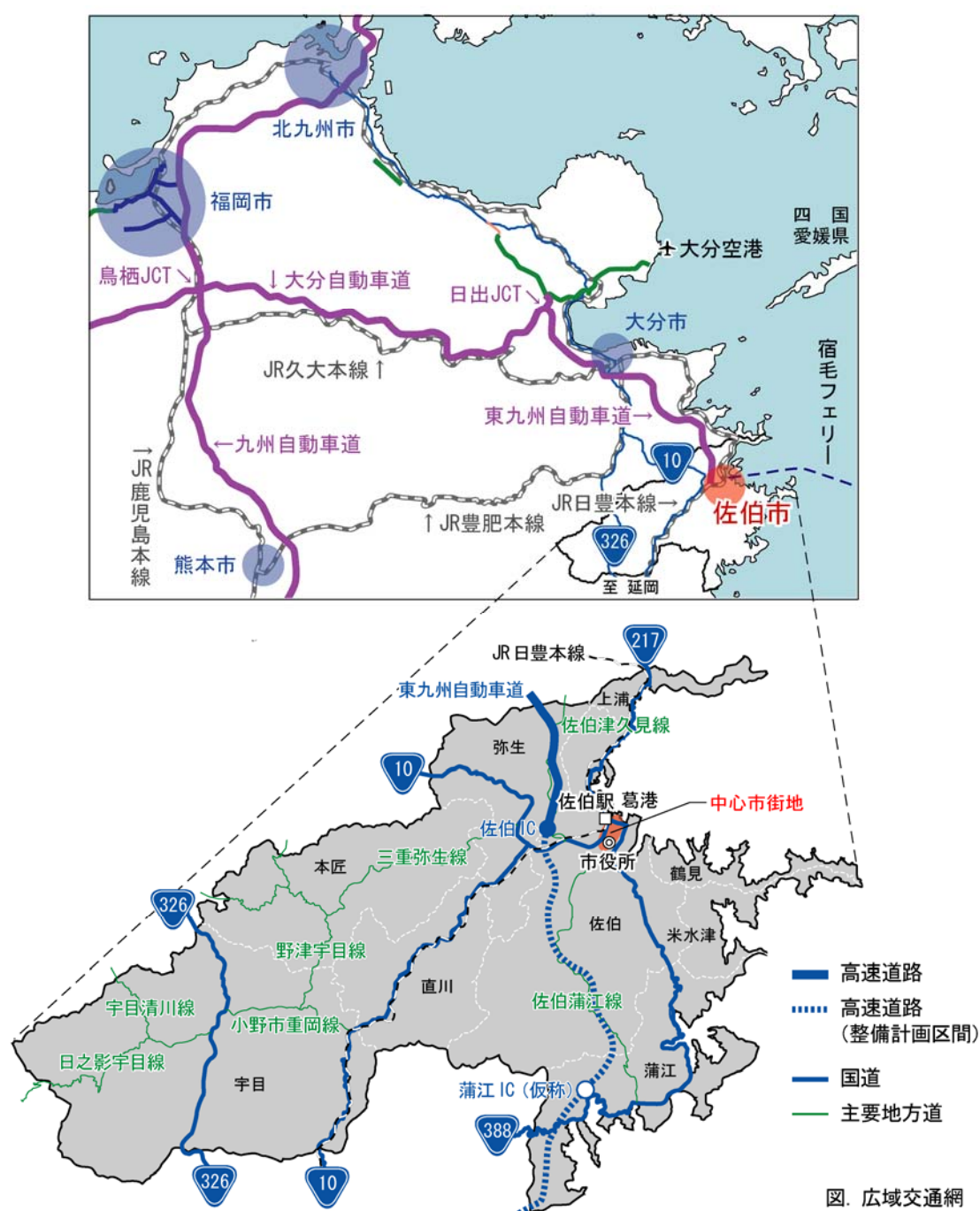
小売業の店舗数と年間販売額の推移



(4) 交通の状況

日豊本線が北は北九州、博多と直結し、南は宮崎空港への乗り入れ便もある。大分市までは、佐伯駅から大分駅まで特急で55分かかるが、東九州自動車道佐伯ICの開通により大分米良ICまで車で35分と短縮された（大分ICまで40分）。また博多駅まで特急で約3時間かかるが、高速道路の開通により車でも福岡都市圏が3時間圏内に入った。高速道路の利用により大分空港までの時間距離も大幅に短縮された。海上交通としては葛港からは高知県宿毛市を結ぶ佐伯・宿毛フェリーおよび離島航路が就航している。

市内道路網は南北に国道10号、国道326号、国道217号―国道388号と国道が縦断する。最近では、大分市と宮崎県延岡市を結ぶ通過交通が国道10号から国道326号に流れる傾向にある。中心市街地には国道217号が通り国道10号に接続し、国道388号は佐伯駅を始点に南に伸びる。



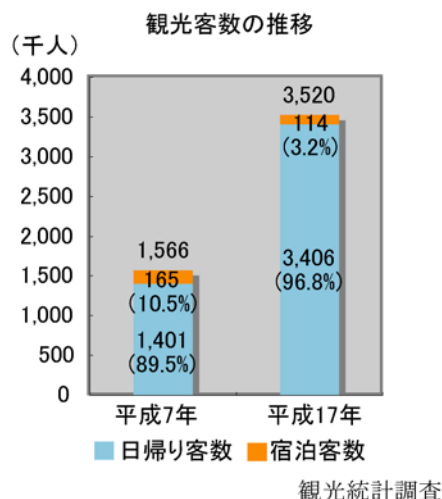
(5) 観光資源

1) 観光動態

佐伯市への観光客数は平成7年1,566千人から平成17年3,520千人と10年で2倍以上に伸びている。観光客数うち宿泊客数の割合は平成7年10.5%から平成17年3.2%となっており、日帰り傾向が強まっている。

観光客の消費額は平成7年3,320百万円から平成17年4,221百万円と1.27倍に伸びているものの、観光客数の増加の割には伸びが鈍く、観光客1人当たりの消費額をみると平成7年の2,120円から平成

17年には1,199円に下がっている。また、交通機関別でみると自家用車が83.2%と最も高く、東九州自動車道佐伯ICの開通や高速料金の低減があり、さらに自家用車による来街が増加すると予測される。



2) 主な観光資源

①国定公園日豊海岸／海

九州最東端に位置する本市は「九州で最初に日が昇るまち」として、リアス式海岸の浦々に様々なスポットが点在し観光資源となっている。なかでも、九州最東端に位置する「鶴御崎灯台」や「豊後二見ヶ浦」、「マリンカルチャーセンター」などが有名で、休日には多くの観光客で賑わっている。その他「蒲戸崎展望台」、「暁嵐の滝」、「水の子島海事資料館」、「丹賀砲台園地」、「仙崎つつじ公園」などがある。

②国定公園祖母傾山系／山

祖母傾山系は今でも手つかずの自然が残り、なかでも天然林が数多く残る夏木山のアケボノツツジや傾山の「観音滝」「藤河内溪谷」などが有名。最近では「唄げんか大橋」が新名所となり多くの観光客が訪れている。その他「ととろの森」、「昆虫館」、多数のキャンプ場などがある。

③九州屈指の清流「番匠川」／川

九州一広い本市において一級河川番匠川が織り成すすべての川の風景に出会うことができる。国の天然記念物「小半鍾乳洞」をはじめ、巨大水車が回る「小半森林公園」、延べ100万匹以上が飛翔する西日本有数の「ホタル生息地」、「番匠おさかな館」などがある。



▲鶴御崎灯台



▲豊後二見ヶ浦



▲唄げんか大橋

④道の駅、里の駅

海、山、川の産品が豊富に揃い、季節ごとに獲れる食材を郷土料理として味わうことができる道の駅・里の駅は、各地域の特色を活かした人気スポットとして、特に東九州自動車道佐伯 IC 開通以降、来場者数が増加傾向にある。

⑤釣りバカ日誌 19

本市は、映画「釣りバカ日誌 19」の中心ロケ地となり、平成 20 年 10 月の全国上映にあわせてロケ地を巡るツアーなども企画され、観光客や釣り客が増加している。



▲道の駅やよい



図. 観光資源の位置

3)「食」をテーマとしたまちづくり

生鮮魚介類を素材とした食のまちとして、特に寿司は「世界一・佐伯寿司」と銘打ち、大分県寿司商生活衛生同業組合が力を入れている。また、市中心部の「うまいもん通り」には各種飲食店がひしめき、佐伯の味を堪能できる。市内には道の駅や里の駅があり、山海の幸や郷土料理などを食べることができ、特産品販売コーナーも充実しており、新鮮な野菜を始め農林水産物の加工品など、この地域のものを網羅している。



▲佐伯寿司

近年は、宮崎県の県北地域とタイアップし、伊勢えびなど海の食材をテーマにした食観光のルートの立ち上げや佐伯市に古くから伝わる郷土料理「佐伯ごまだし」を目玉とした観光客誘致に取り組む活動も始まった。

また、このような食観光の取組を支える農林水産業の振興や、食の安全・安心、食育の指導、食文化の継承活動など、食をテーマとしたまちづくりを総合的に推進するため、平成 21 年 3 月「佐伯市食のまちづくり条例」を制定した。

(6) 歴 史

1) 佐伯市の歴史

平安時代は朝廷の「介」（国の地方長官、国司）が臼杵、津久見、佐伯の一带を治めるようになり、番匠川流域の主な農地は、ほとんどがこの時期に開墾された。中世の佐伯氏は、鎌倉、室町の混乱した時代には大分の大友氏と盟友関係を結び、秀吉の時代には薩摩攻めを機に藤堂氏の家臣となるなど約 800 年にわたり佐伯を治めた。

江戸時代になると毛利氏が佐伯に封ぜられ、市のシンボルとなっている「城山」に鶴屋城を築き約 270 年間にわたって治めた。佐伯藩の石高は 2 万石だったが、水産物や木材の運上金のため、藩の財政は石高以上のものがあつたと言われており、当時の船着場跡や町割りなど歴史的遺産が中心市街地の城下町エリアに残っている。

明治時代には葛港が開港、大正時代には日豊本線が開通し、現在の中心市街地の骨格をなす「城下町」「駅・港」の原型が形成される。昭和に入り第 2 次世界大戦中には、軍都・軍港として栄え、連合艦隊が佐伯から真珠湾に向け出港しており、今でも海上自衛隊が寄港するなどの関係が残っている。戦後は、県下で最も早く工業都市として発展した。

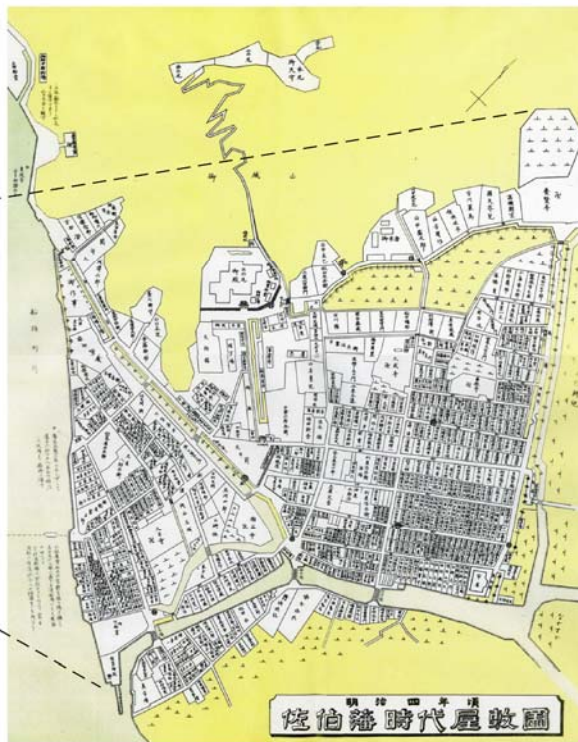
2) 中心市街地の成り立ち

①江戸時代・・・城下町の形成

- ・ 1601 年に毛利高政が城山に鶴屋城を築き城下町を開いた。現在の城下町エリア内の山際周辺地区、仲町周辺地区、大手前周辺地区には当時の町割りが残っており、櫓門、武家屋敷の長堀、長堤、船着場、町名などが残っている。
- ・ 江戸時代初期に、防衛ラインの役割も持ち築造された 5 つの寺が現存する。



▲文政9年



▲明治4年頃

②明治時代～昭和前期・・・港と駅の整備で市街地の構造が変化し拡大

- ・ 葛港開港、日豊本線開通、川の埋め立てによる幹線道路整備など交通体系の変化で都市構造が激変した。生活様式も電灯、電話、上水道など文明開化の波で変化し、城下町エリアの商店街は舗装工事が施された。
- ・ 版籍奉還後、佐伯県を経て佐伯村（1871 年）、町制施行で佐伯町（1889 年）、合併で新佐伯町（1937 年）、その後市政制度により佐伯市が誕生し、城下町エリアには佐伯町役場や南海部郡役所などの公共施設、大分銀行佐伯支店、佐伯信用金庫などの事業所、佐伯館、住吉館などの文化施設が集積した。



▲昭和 28 年の大手前周辺

③昭和後期・・・車社会の到来で市街地が拡大し郊外化が進む

- ・ 1960～70 年代前半にかけては、文化会館を三の丸に整備（1971 年）、寿屋が大手前地区内で移転オープン（1974 年）、市役所、警察署、消防署、郵便局が城下町エリアからそれぞれ現位置（中心市街地内）に新設移転した。その他、城下町エリアにあった裁判所や検察所佐伯支部などの公共施設も転出している。
- ・ 1970 年代、佐伯駅が特急列車の停車駅になり、日豊本線の電化や駅舎の新築などの整備が進んだ。また佐伯港重要港湾指定や佐伯・宿毛フェリー就航など港エリアも賑わいを呈した。
- ・ 1980 年代には、城下町エリアの山際周辺地区における歴史的資源の保存や修景に取り組む一方で、ロードサイド店の出店が始まり無秩序な土地利用が助長される。

④平成～現在・・・超大型店の出現と車社会への傾倒で中心市街地の空洞化に拍車

- ・ 1990 年代には、福祉施設として勤労者総合福祉センター（三余館）を城下町エリアに、保健福祉総合センター（和楽）を市役所エリアに整備した。また、歩行者空間の環境整備として野岡緑道や臼坪川菖蒲園を整備した。
- ・ 1990 年代のロードサイド店の台頭とともに、郊外大型店のトキハインダストリー佐伯店がオープンし（1998 年）、中心市街地の核店舗であった寿屋が閉店した（2002 年）。さらに 2006 年には郊外の脇津留地区にコスモタウンがオープンした。
- ・ 現在は、周辺市町での超大型店の立地に加え広域道路網の整備などで、より車社会への傾倒が進み、購買力が郊外や市外へ向かうとともに、電車、船、バス等の公共交通の基盤も弱体化している。
- ・ 直近では、商店街が集積する城下町エリアで、まちづくり交付金や街なみ環境整備事業を使った環境整備が進んでいる。

[2] 中心市街地の概況・現状分析

(1) 中心市街地の概況

中心市街地は国道 217 号と幹線道路が平行に走り 2 本の主軸をなす。それに直交して JR 佐伯駅から国道 388 号が東に伸びる。市役所北側に 2 軸に直交する形で整備された（都）臼坪女島線に、間もなくインターチェンジからの導入線である（都）駅前古市線が接続する予定である。交通拠点としては、南に広域路線を含むバスターミナルがあり、北に JR 佐伯駅、佐伯・宿毛フェリーターミナルがある。

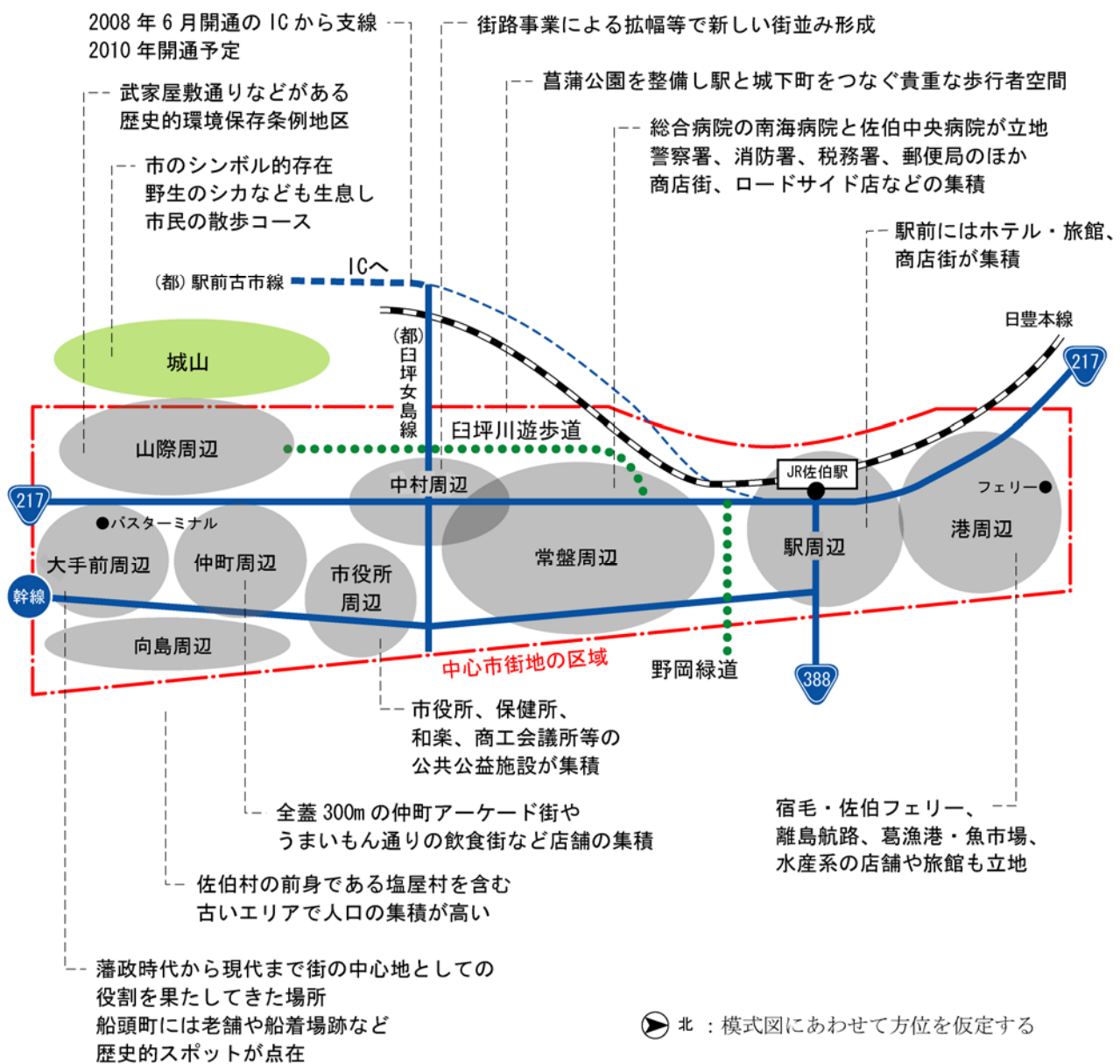
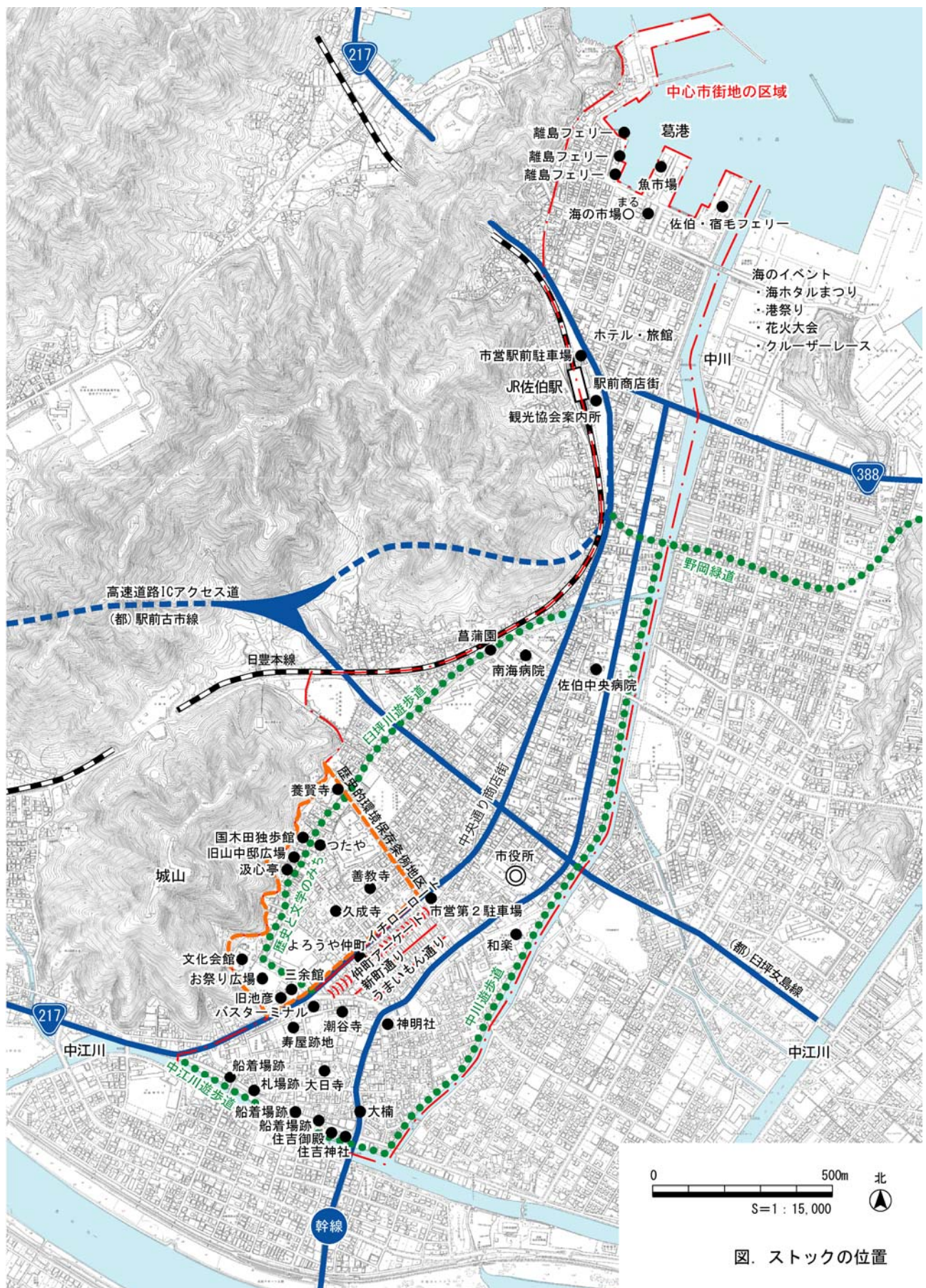


図. 中心市街地の都市軸とゾーニング

(2) 中心市街地の既存ストックの状況



1) 大手前周辺地区

江戸時代の開城以来、中心的役割を果たしてきた地区であり、現在でも歴史的な蔵や建物が数多く残っている。また、大分バスのバスターミナルは交通拠点として多くの市民や来街者に利用されている。

①歴史的建物

江戸時代から続く糶屋、旅館、長屋、蔵などの歴史的建物が残り、点在する老舗とともに昔の名残りを感ずることができる。

②大日寺、潮谷寺

開城時に防衛ラインとして建立された寺のひとつ。大日寺は金剛界大日如来座像を本尊とし、九州八十八ヵ所霊場となっている。潮谷寺は交流の場として市民にも解放されている。



▲大日寺



▲住吉御殿

③札場跡、船着場跡

船頭町には、いくつかの船着場があり、そのひとつに札場があった。札場跡は現在、昔の船着場をイメージした広場として整備された。

④住吉御殿

1637年に城山の三の丸に築かれた御殿は、一時県庁舎として利用されたが、その後地元有志により一部移築保存され今でも活用されている。



▲大楠

⑤住吉神社と大楠

江戸時代に船頭町に移設された神社を、幹線道路整備時に現位置に移設、境内にあった大楠は道路中央に残置したため、中心市街地の玄関口のシンボルとなっている。

⑥中江川遊歩道と桜並木、花火大会

住吉神社や住吉御殿に面した中江川河畔に桜並木の遊歩道があり、花見の時期や夏の花火大会の時は市民が集い特に賑わいをみせる。



▲中江川遊歩道

⑦バスターミナル

市内の路線はもとより、大分市等の長距離バスも発着し、買物客や通院・通学など多くの市民に利用されている。

⑧寿屋跡地

大手門跡に面した街のヘソ的な場所であり、2002年に寿屋が退店後、約7千㎡の土地を市の土地開発公社が取得し、地元地権者等と協議しながら開発計画を進めている。



▲バスターミナル

2) 山際周辺地区

かつて鶴屋城のあった城山の麓に位置する山際周辺地区は、国木田独歩が寄寓していた旧坂本邸（現、国木田独歩館）などの武家屋敷や往年の白壁が残り、昔日の面影を残している。

①歴史的環境保存地区

昭和 56 年、佐伯市歴史的環境保存条例において山際地区が指定され、修景基準が設けられている。

②武家屋敷通り、櫓門

武家屋敷通り独特の白壁づくりが続く、日本の道 100 選に選ばれた**歴史と文学のみち**（延長約 700m）。「安井（あんせい）」の井戸などの史跡が残っている。

③国木田独歩館、汲心亭

国木田独歩館は、明治 26 年から 27 年にかけて国木田独歩が下宿した坂本永年邸を修復・復元し、資料の展示とともに一般公開している。

汲心亭は、城山の裾に面した美しい庭園を眺めながら、気軽に本格的なお茶を楽しむことができる。観光客だけではなく、市民が来客の接待にも利用している。

④旧山中邸広場

現存する塀と門の改修が完了した。広場整備後、一般開放する予定で、休憩スポットとして期待される。

⑤養賢寺、善教寺、久成寺

養賢寺は旧藩主毛利家の菩提寺で本堂の雄大な大屋根が特徴的である。善教寺は幼稚園・保育園が併設され、ジャズコンサートの会場として解放される。久成寺の広い敷地は通りの景観形成の一助となっている。

⑥佐伯文化会館、三余館

文化会館は三の丸に立地し、大ホール（1,308 席）、中ホール（250 人）、会議室などがあり、年間 8 万 6 千人の利用がある（平成 20 年稼働率 43%）。三余館は、ホール、実習室、多目的室、和室、会議室などを備え、年間約 6 万 2 千人の利用がある（平成 20 年稼働率 77%）。

⑦お祭り広場、さいき春まつり

市所有のお祭り広場（約 6 千㎡）は、これまで駐車場として暫定利用しつつ、さいき春まつりなどに利用してきた。現在、歴史資料館の候補地として計画が進んでいる。

⑧城山

中心市街地の区域に接し、山際地区から頂上の本丸まで 3 本の登山ルートがあり散歩道としても親しまれている。野生のシカやイノシシ、サンショウウオ等が生息し貴重な自然環境を保持している。



▲武家屋敷通り



▲櫓門



▲国木田独歩館



▲佐伯文化会館



▲養賢寺

3) 仲町周辺地区

県南地域最大の商業集積地域である仲町周辺地区。この地区には、数多くの商業店舗、飲食店舗が建ち並んでいる。

①イチローロード

メインストリートである国道 217 号沿いの商店街。本市出身の漫画家富永一朗氏の漫画をモチーフとしたサイン等で環境整備を行っている。

②仲町アーケード

直線 300m の全蓋型アーケードを有し、往年の栄華を知る歴史ある商店街である。最近では衰退傾向が著しく空き店舗が増加している。

③新町通り、うまいもん通り

新町通りはスナックビルの集積により、広域から集客しており県南有数の歓楽街である。うまいもん通りは県南最大の飲食店街で、食のまち佐伯を象徴する通りとなっている。夏には「うまいもん通り夏祭りお魚供養祭」を開催するなど多くの客で賑わっている。

④よろうや仲町

仲町アーケードに面した 1 階を休憩スペースや会議スペースとして一般開放している。上階は仲町商店街振興組合駐車場であるが、一部の月極を除き一般客用として有料から無料開放に切り替えた。全 50 台。

⑤佐伯市営第 2 駐車場

仲町アーケードの北に隣接する郵便局跡地を、指定管理者制度を使って運営している。50 台、有料。

4) 市役所周辺、常盤周辺地区

城下町と駅・港の中間に位置する地区で、国道沿いには中央通り商店街があり、公共施設のほかロードサイド店も立地している。なかでも 2 つの総合病院の立地が特徴である。

①臼坪川菖蒲園

佐伯の鎮守五所明神社のほとりを流れる臼坪川に整備された菖蒲園は、遊歩道や親水空間があり、6 月には菖蒲の花を开花させ多くの市民を楽しませている。

②和楽

会議室・研修室等、ジム、風呂・サウナ、リラクゼーションルームなど、年間延べ 21 万人の利用がある。

③南海病院、佐伯中央病院

南海病院は、市内で最多の許可病床数を誇り、看護師寮などの関連施設も併設されている。佐伯中央病院は療養病床を持ち、介護系の事業にも取り組んでいる。



▲イチローロードのサイン



▲仲町アーケード



▲うまいもん通りの夏祭り



▲よろうや仲町



▲臼坪川菖蒲園

5) 駅前・港地区

鉄道の玄関口としての佐伯駅、海の玄関口としての葛港を有する地区。駅前商店街やホテル・旅館が立地している。最近は一時的停滞期を脱し、市民活動による賑わいが芽生え始めている。

①JR 佐伯駅

北は日豊本線で博多発のソニックが一部佐伯まで乗り入れており、南は宮崎空港線で宮崎空港まで乗り入れる便がある。佐伯駅の年間乗降客数は約 63 万人。



▲JR 佐伯駅

②観光協会案内所

佐伯駅舎に隣接し、年末年始以外は無休で営業しており、年間約 1 万 7 千人の利用がある（平成 20 年）。

③佐伯市営駅前駐車場

指定管理者制度を使い、全 40 台を有料で運営している。

④フェリーターミナル

四国の高知県宿毛市と連絡する佐伯・宿毛フェリーは年間約 7 万人の利用客がある。その他、近郊の島への航路もある。



▲佐伯・宿毛フェリーターミナル

⑤佐伯市公設魚市場、海の市場〇（まる）

魚市場に隣接する民間の海の市場〇（まる）は、地元産の特産品を扱う店として賑わいを呈している。今後の港の活性化にとって魚市場によせられる期待は大きい。



▲佐伯市公設魚市場

⑥海のイベントおよびチーム KAZURA と海ホテルまつり

駅・港を中心とした市民活動グループ「チーム KAZURA」が発足し、様々なまちづくりの取組に挑んでおり「海ホテルまつり」はその 1 つ。これまでの市主催の港祭り以外に民間創出の賑わいが出てきている。

6) 病院

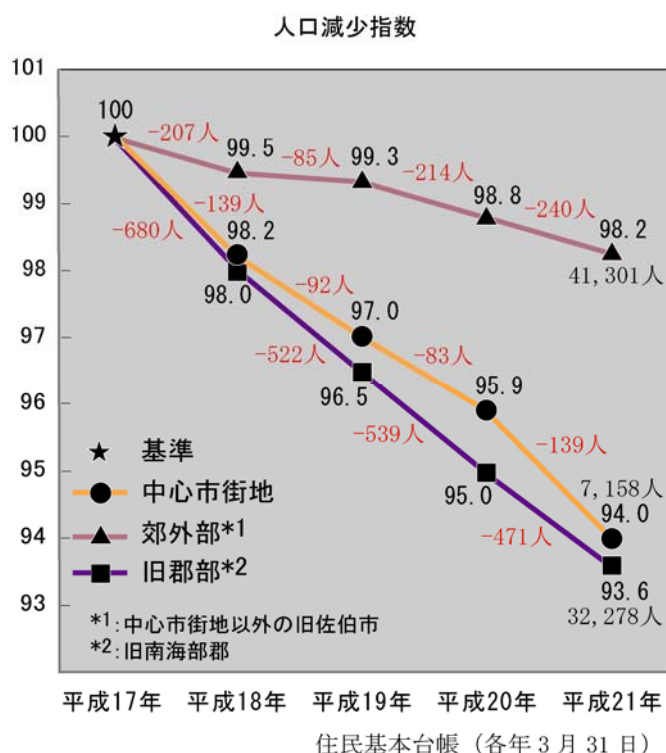
医師会に加入している佐伯市内の病院 58 のうち 18 が中心市街地に立地しており 31%のシェア。許可病床数 1,444 のうち 630 が中心市街地にありシェアは 44%に達する。歯科は、市内にある 32 のうち 15 が中心市街地に立地し 47%と高いシェアになっている。

(3) 地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析等

1) 社会環境の変化

(ア) 人口、世帯数

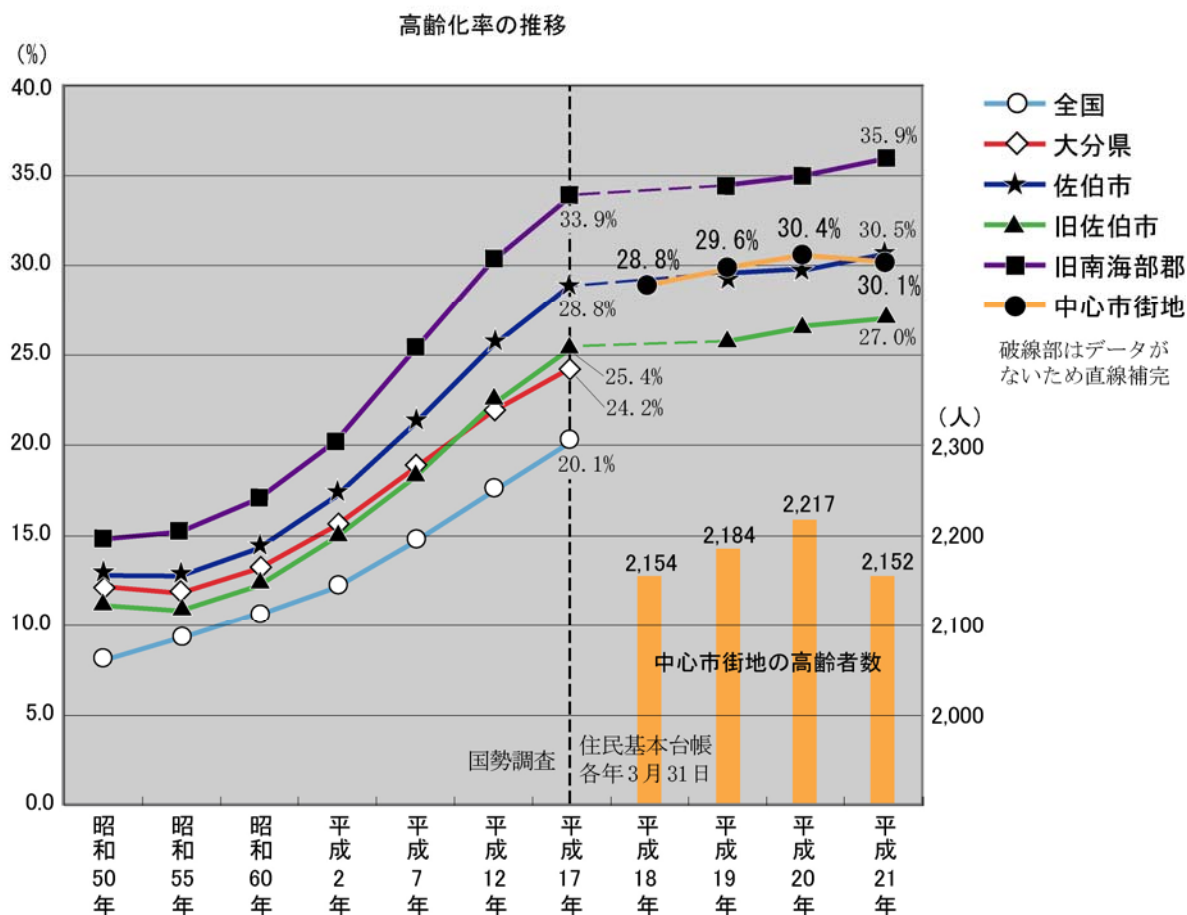
- 平成 21 年の中心市街地の人口は 7,158 人で平成 17 年以降、年平均 100 人以上が減少している。後述するように高齢化率が 30%を超えていることや、市の人口動態の現状からも自然減の影響が大きいことが推測される。
- 平成 17 年から平成 21 年にかけての最近 4 年間の人口について、中心市街地の人口は 6.0%の減少で郊外部（中心市街地以外の旧佐伯市）の減少率 1.8%よりも旧郡部（旧南海部郡）の減少率 6.4%に近く、中心市街地の人口減少が過疎化問題となっている旧郡部並みに大きいことがうかがえる。



- 全市の人口に対する中心市街地の人口のシェアは、最近 4 年間で 9.0%から 8.9%と 0.1%縮小、同じく旧郡部で 41.0%から 40.0%と 1.0%縮小したのに対し、郊外部は 50.0%から 51.2%と 1.2%拡大していることから、ドーナツ化と郡部の過疎化が進んでいる。
- 平成 18 年から平成 21 年にかけての最近 3 年間の世帯数の増減は、中心市街地は 3,558 世帯から 3,341 世帯へ 6.1%の減少。郊外部は 2.9%、旧郡部は 1.0%の伸びとなっている。
- 平成 21 年の 1 世帯当たりの人口は中心市街地が 2.1 人、郊外部と旧郡部が 2.4 人となっている。
- 中心市街地における 65 歳以上の単身世帯と夫婦のみ世帯の合計は、平成 19 年の 803 世帯から平成 21 年は 1,022 世帯に 27%増加している。郊外部は 53%増、旧郡部は 47%増である（世帯数はいずれも住民基本台帳各年 3 月 31 日による）。

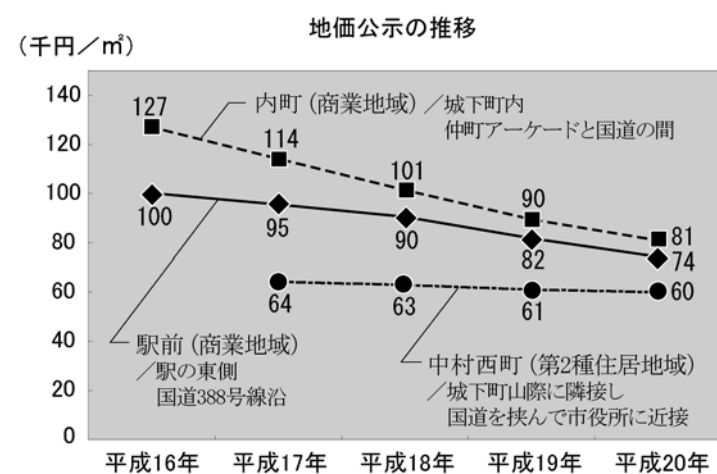
(イ) 高齢化率

平成 17 年国勢調査では、我が国の高齢化率 20.1%に対し、佐伯市 28.8%であり、平成 21 年 3 月 31 日の住民基本台帳では、佐伯市の高齢化率 30.5%、中心市街地 30.1%である。中心市街地では、平成 20 年から 21 年にかけて高齢者数が減少に転じているが、福祉施設の 1 つが郊外に移転したことによる特殊事情が要因と思われる。



(ウ) 地価公示

市内最大の商業集積地である内町では平成 16 年から平成 20 年にかけて 46%の下落。同じく駅前商業地域で 26%の下落。住宅地の中村西町は 3 年で 6%と微減傾向。その結果、商業地と住宅地の価格差が縮まってきたり、結果として商業地へのマンション立地など、土地利用としては商住混在現象がみられる。



2) 経済環境の変化

(ア) 中心市街地の事業所数

平成16年から平成18年にかけて、事業所数は、中心市街地が1,243から1,208へと2.8%減、佐伯市全体の1.1%より大きく減少している。従業者数は、中心市街地が7,293人から7,675人へと5.2%増、佐伯市の1.7%増より大きく増加している。

事業所数については小規模事業所を中心に淘汰が進んだと考えられ、従業者数については、市町村合併により、中心市街地に位置する市役所本庁舎への職員配置があり、民間事業所等においてもそれに類する動きがあった

ものと思われる。また、「事業所・企業統計調査」は、農・林・漁家等を除く事業所を対象としていることから、比較的廃業率の高い農・林・漁家等の離職者を、その他の市内事業所で受け入れていることも要因の一つと考えられる。

表. 事業所数と従業者数（民営）

		実 数 (事業所、人)		増減率 (%)
		平成16年	平成18年	H18/H16
事業所数	中心市街地	1,243	1,208	-2.8
	佐伯市	4,343	4,295	-1.1
従業者数	中心市街地	7,293	7,675	5.2
	佐伯市	28,138	28,619	1.7

事業所・企業統計調査

(イ) 中心市街地の小売業

中心市街地の商業について、商業統計における商店街別集計（中心市街地内にある10商店街 中央通りときわ商店街、大手前商店街、仲町商店街、新屋敷商店街、船頭町商店街、駅前商店街、港商店街、本町商店街、中央通り仲商店街、中央通り中村商店街 の合計）でその動向を分析した。

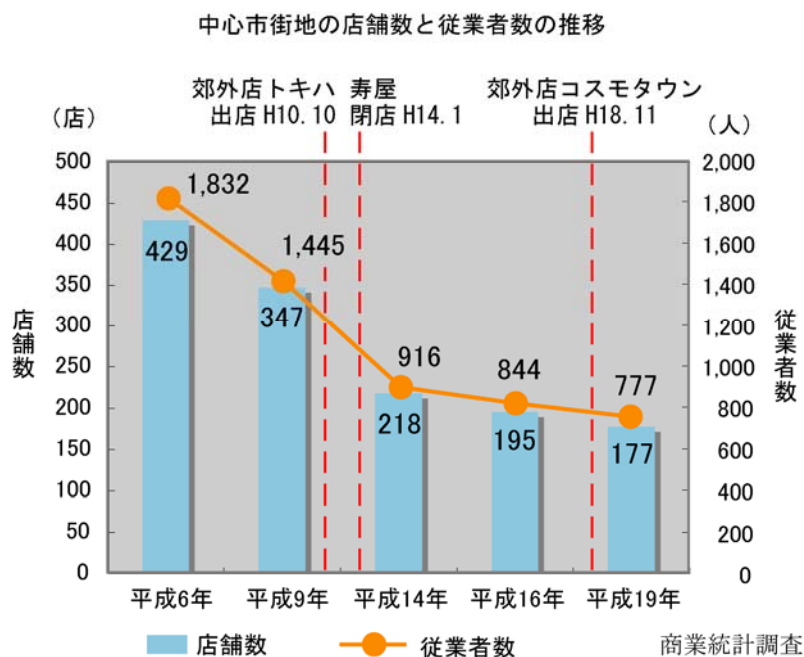
4指標（店舗数、従業者数、年間販売額、売場面積）とも、平成9年から平成14年にかけて大きく減少しているのがわかる。これは、平成10年10月の郊外大型店トキハインダストリー佐伯店（16,600㎡）のオープン、平成14年2月の中心市街地の核店舗であった寿屋佐伯店（8,550㎡）の閉店が大きく影響していると推測される。

①店舗数と従業者数

店舗数は平成6年から平成19年までの13年間で、429店舗から58.7%減の177店舗まで減少した。特に平成9年から平成14年の5年間で37.2%減と大きく落ち込み、平成6年から平成14年の8年間でほぼ半減という状況になった。

従業者数も店舗数とほぼ同様の傾向にあり、平成6年から平成19年までの13年間で、1,832人から57.6%減の777人まで減少した。特に平成9年から平成14年の5年間で36.6%減と大きく落ち込み、平成6年から平成14年の8年間でほぼ半減という状況になった。

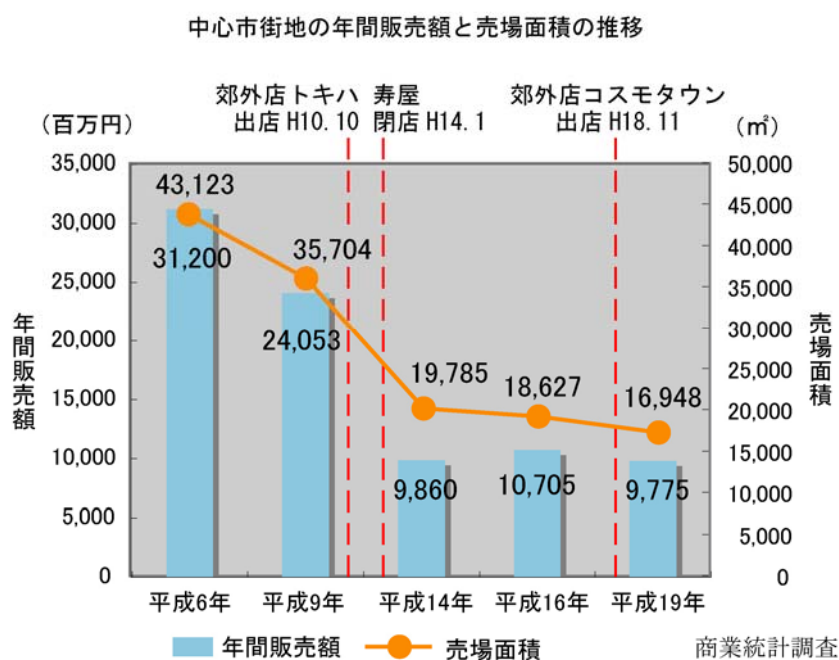
平成10年10月に郊外大型店のトキハインダストリー佐伯店がオープンし、平成14年1月に中心市街地に立地していた寿屋が閉店したことは大きな影響があると推測される。しかし、平成18年11月に郊外大型店コスモタウンがオープンしたが、平成16年から平成19年にかけての減少傾向に特異な変化は現れておらず、影響が限定的であることが推測される。



②年間販売額と売場面積

年間販売額は平成6年から平成19年までの13年間で、312億円から68.7%減の98億円まで減少した。特に平成9年から14年の5年間で59.0%減と大きく落ち込み、年間算にすると毎年16.3%ずつ減少したことになる。平成16年に好転しているのは、平成14年時点で閉店していた寿屋系列の「くらし館」が、平成16年時点でイオングループの「マックスバリュ」に引き継がれオープンしたことが要因と思われる。

売場面積は平成6年から平成19年までの13年間で、43,123㎡から60.7%減の16,948㎡まで減少した。



3) 都市環境の変化

(ア) 路線バス利用者数

大分バスの「大手前～葛港路線」について、各バス停（全 12 箇所）の 1 日乗降客数（上下線計）は、平成 16 年以降減少傾向にある。平成 17 年には路線や便数の削減があり、その影響もあると思われる。最近では佐伯駅が横ばいで推移し、大手前と中央通り 1（城下町エリアに隣接）で落ち込みが大きい。

(イ) 鉄道乗降客数

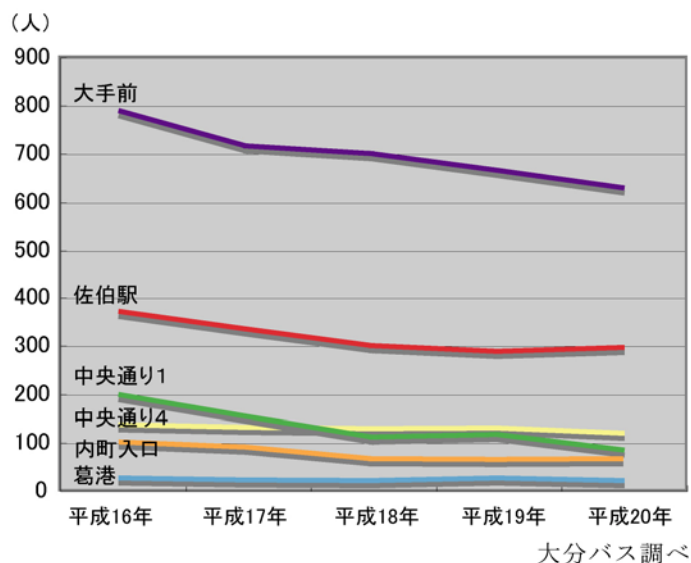
JR 佐伯駅の乗降客数は 6 年間で約 15 万人の減少、平成 19 年度に微増するも平成 20 年度には再度減少に転じている。平成 20 年度の乗客数は約 60 万 1 千人で 1 日平均にすると約 1,646 人が利用していることになる。市内 9 駅の鉄道利用客の約 8 割が佐伯駅の利用である。

(ウ) フェリー

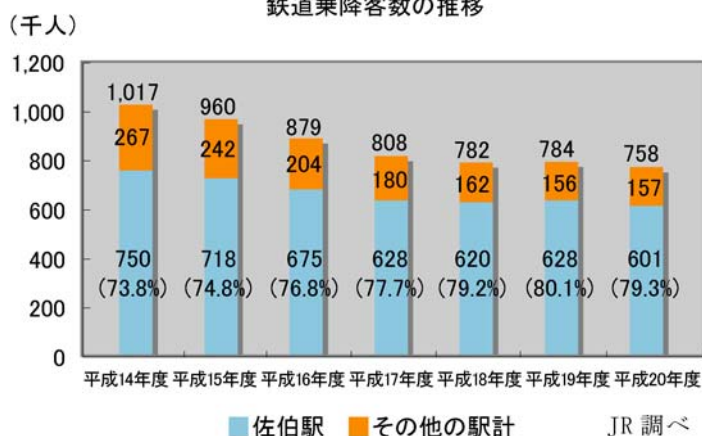
平成 16 年に運行を再開した佐伯・宿毛フェリーは、平成 20 年度の乗降客数は 69,776 人（佐伯発 1 日 3 便）。その他、離島航路として大入島フェリー（佐伯発 1 日 15 便、平成 20 年乗降客数 128,352 人）、常栄丸（2 航路、佐伯発 1 日 16 便、平成 20 年乗降客数 82,275 人）、大島航路（平成 20 年乗降客数 16,031 人）がある。すべての航路の乗降客数を合計した 1 日当たりの平均利用者は約 810 人となる。

佐伯・宿毛フェリーは運送業や観光客の利用、離島航路の大入島フェリー、常栄丸、大島航路は島民の利用がほとんどであるが、釣り客の利用もある。

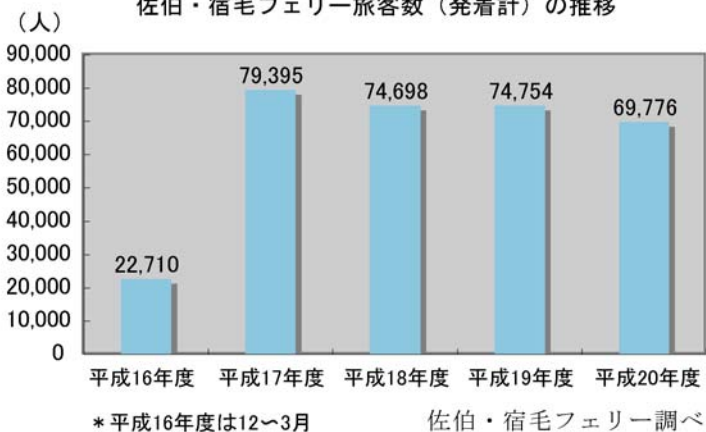
路線バスの主要バス停の 1 日乗降客数（上下線計）の推移



鉄道乗降客数の推移



佐伯・宿毛フェリー旅客数（発着計）の推移



(エ) 公共公益施設の移転・廃止状況

中心市街地の主な施設は7施設が郊外に移転、2施設が郊外に移転予定、1施設が廃止、中心市街地内から中心市街地への移動は市役所の1施設のみとなっている。最近の警察、消防、病院などの移転（予定含む）は、合併によるサービスエリア偏重を解消するための対応とされている。

- | | |
|------------|------------------|
| ① 佐伯総合庁舎 → | ① 郊外移転 (H5. 8) |
| ② 法務局 → | ② 郊外移転 (S55. 3) |
| ③ 裁判所 → | ③ 郊外移転 (S55. 4) |
| ④ 検察庁 → | ④ 郊外移転 (S55. 3) |
| ⑤ ハローワーク → | ⑤ 郊外移転 (H1. 4) |
| ⑥ 営林署 → | ⑥ 廃止 (H13) |
| ⑦ 豊南高校 → | ⑦ 郊外移転 (S34) |
| ⑧ 市役所 → | ⑧ 中心市街地内移転 (S39) |
| ⑨ 厚徳病院 → | ⑨ 郊外移転 (H18. 4) |
| ⑩ 消防本部 → | ⑩ 郊外移転予定 (H22) |
| ⑪ 警察署 → | ⑪ 郊外移転予定 (H23) |

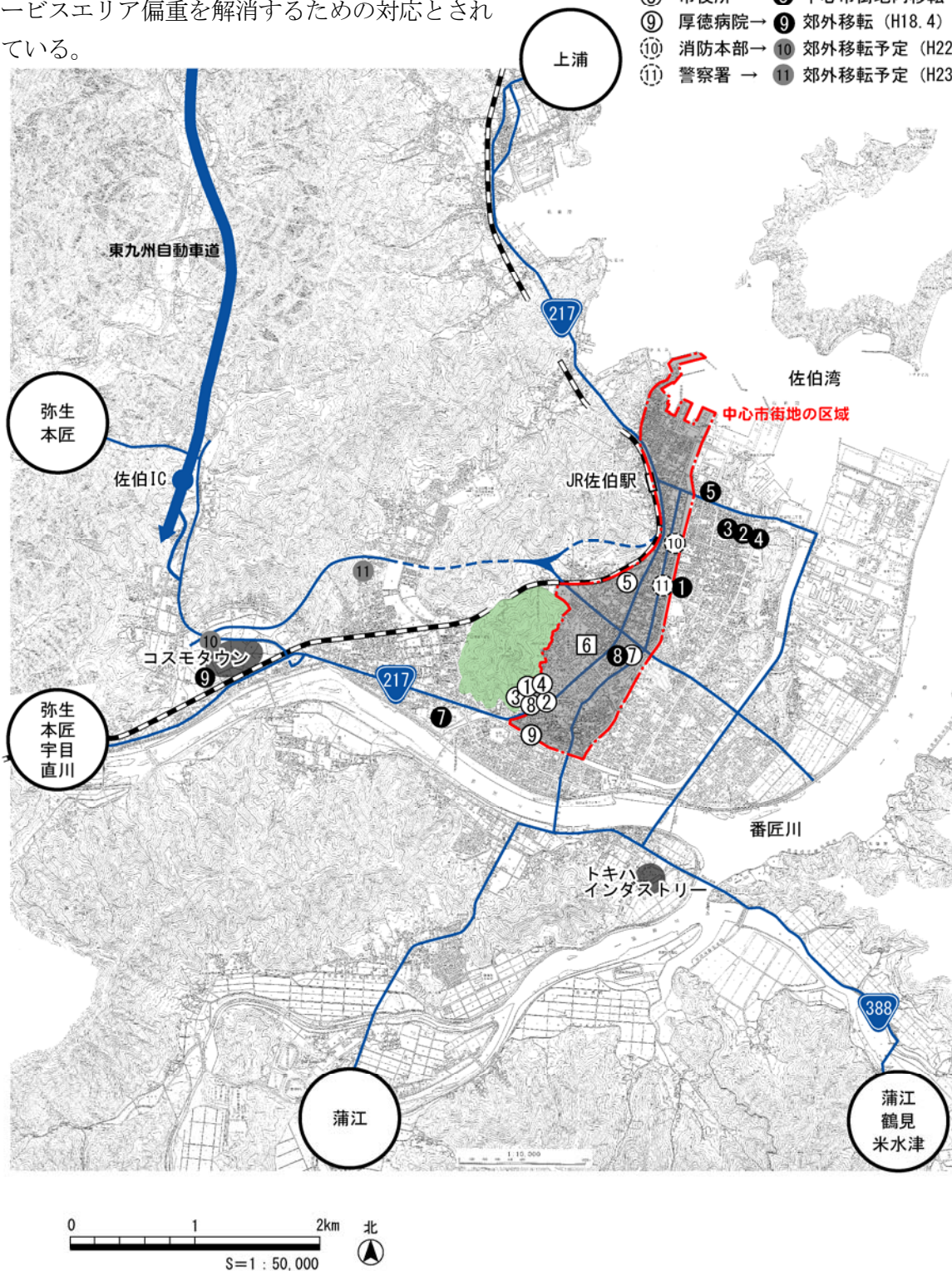


図. 公共公益施設の移転・廃止

(オ) 大型店の動向

①市内の大型店の動向

中心市街地の核店舗であった寿屋佐伯店（店舗面積 8,550 m²）の閉店が、中心商店街に大きなインパクトを与えている。

表. 旧佐伯市内の店舗一覧

●平成12年(旧計画時)の状況

店舗の名称	店舗面積
トキハインダストリー佐伯店	16,647
ホームワイド佐伯南店	2,800
マルショク佐伯店	2,120
マルミヤストア中の島店	2,055
H・Iひろせ佐伯店	1,499
⑥ 家具の玉屋本店	1,286
リビング愛	1,194
⑧ くらし館佐伯駅前店	970
マルショク鶴岡店	908
新鮮市場佐伯店	894
ユーマート海崎店	847
マルミヤストア海崎店	660
ユキ玩具店	580
ミスターマックス佐伯店A館	501
⑦ ホームワイド佐伯店	501
ミスターマックス佐伯店B館	501
⑨ ベスト電器佐伯店	501
ベスト電器佐伯店⑦はコスモタウン②へ移転	
① 寿屋佐伯店	8,550
② ユーマート常盤店	650
③ 那木家具店	510
④ マルミヤストア久部店	501
合 計	44,675
うち中心市街地	15,881
うち閉店	12,968

●平成20年(現在)の状況

■ 中心市街地内

店舗面積1万㎡以上[大規模小売店舗の対象]

	店舗の名称	開店年月	店舗面積
①	トキハインダストリー佐伯店	H.10/10	16,647
②	コスモタウンフリーモール佐伯	H.18/11	14,977
計			31,624

店舗面積3,000㎡以上[旧第一種大規模小売店舗]

	店舗の名称	開店年月	店舗面積
新規 ①	ホームプラザナフコ佐伯店	H.18/8	7,513
新規 ②	ホームワイド佐伯西店	予 定	6,553
増床 ③	ホームワイド佐伯南店	H.7/11	3,710
新規 ④	ライフタウン鶴望	H.18/12	3,090
計			20,866

店舗面積1,000㎡以上[立地法対象]

	店舗の名称	開店年月	店舗面積
新規 ①	スーパードラッグコスモス佐伯女島店	H.16/6	2,249
②	マルショク佐伯店	H.4/12	2,120
③	マルミヤストア中の島店	H.11/10	2,055
④	H・Iひろせ佐伯店	S.63/8	1,499
新規 ⑤	スーパードラッグコスモス脇津留店	H.19/12	1,476
⑥	ダイレックス佐伯店	H.19/11	1,286
⑦	リビング愛	S.56/3	1,194
⑧	マックスバリュ佐伯駅前店	H.14/5	1,115

店舗面積500㎡以上[旧第二種大規模小売店舗]

	店舗の名称	開店年月	店舗面積
①	マルショク鶴岡店	S.38/11	908
②	新鮮市場佐伯店	H.10/11	894
③	ユーマート海崎店	H.9/7	847
④	マルミヤストア海崎店	S.61/12	660
⑤	ユキ玩具店	H.3/11	580
⑥	ミスターマックス佐伯店A館	S.57/9	501
⑦	スーパードラッグコスモス佐伯常盤店	H.14/8	501
⑧	ミスターマックス佐伯店B館	H.1/1	501
⑨	ゲオ佐伯店	H.18/12	501
計			18,887

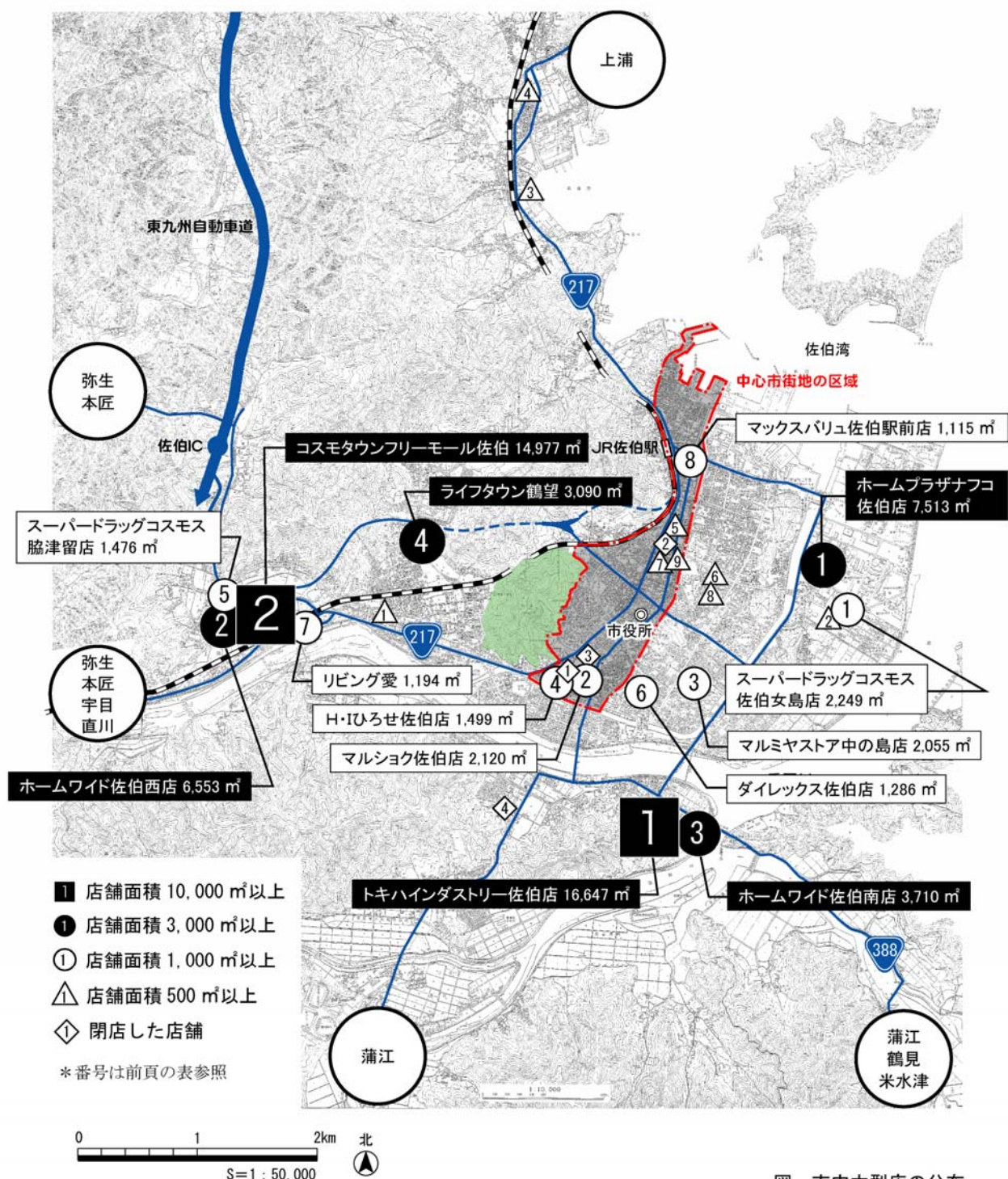
* 平成12年4月以降については1,000㎡以上のみ計上

合 計	71,377
うち中心市街地	6,316
うち新規出店、増床	39,670

大分県大規模小売店舗立地法届出状況一覧（平成20年2月末現在）

旧佐伯市内にある店舗面積 500 m²以上の大型店 23 店舗の店舗面積の合計 71,377 m²のうち、1 万 m²以上の 2 店舗で全体の 44.3%、3,000 m²以上の 6 店舗で全体の 73.5%を占め、中心市街地を囲むように立地している。

平成 12 年以降の 8 年間で、閉店した大型店は 7 店舗、うち中心市街地は 5 店舗。なくなった店舗面積の合計は 12,968 m²、うち中心市街地分は 11,181 m²で、なくなった店舗面積の 86%が中心市街地である。現在、中心市街地にある大型店の店舗面積合計 6,316 m²は、新規出店する郊外店舗ホームワイド佐伯西店（図中 ❷）の 1 店舗分にもみない。



②県内の大型店の動向

大分県下には店舗面積が1万㎡以上の大型店が16店舗ある。そのうち面積ベースで76%が県央に集中している。店舗数でみると北の中津市に2店舗、南の佐伯市に2店舗、残り12店舗が県央に集中している。市民意識調査では娯楽施設等が併設された大分市近郊の大型店を好感する意見が多数あり、市内の郊外店のみならず市外にも買い物客が流出している状況がうかがえる。

表. 大分県下の店舗面積10,000㎡以上の大規模小売店舗一覧

	店舗名	所在地	核店舗	手続	年度	店舗面積の合計(㎡)		駐車場の収容台数(台)	
						届出時	変更後	届出時	変更後
①	大分サティ	大分市	イオン九州	既存	12	12,844			
②	パークプレイス大分	大分市	九州ジャスコ	新設	12	38,085		2,022	
			イオン九州	変更	16	38,085	39,654	2,022	2,099
				変更	19	39,654	42,753	2,099	2,131
③	トキハわさだタウン	大分市	トキハ	既存	13	64,505		2,105	3,355
④	城東ショッピングセンター	大分市	九州ジャスコ	既存	13	11,000		619	
⑤	トキハ大分店	大分市	トキハ	既存	14	42,564		807	
⑥	挟間ショッピングセンター	湯布市	九州ジャスコ	既存	14	17,725		873	
⑦	イオンモール三光	中津市	九州ジャスコ、ホームワイド	既存	14	35,231		1,683	
⑧	大分開発ビル	大分市	オンワード樫山	既存	15	12,878		204	
⑨	ウエストタウン大分店	大分市	ホームワイド、マックス/リョ九州	新設	15	11,650		944	
⑩	ゆめタウン中津	中津市	イズミ	既存	15	26,570		1,092	
⑪	トキハインダストリー佐伯店	佐伯市	トキハインダストリー	既存	16	16,647		534	
⑫	サンリブわさだ・ベスト電器わさだ店	大分市	マルショク、ベスト電器	変更	16	8,966	10,160		
⑬	トキハ別府店	別府市	トキハ、長野青果流通センター	既存	17	29,728		620	
⑭	コスモタウンフリーモール	佐伯市	マルショク、ベスト電器	新設	18	14,977		1,078	
⑮	ホームプラザナフコ鶴崎店	大分市	ナフコ	新設	18	11,397		499	
⑯	ゆめタウン別府	別府市	イズミ、エクセル	新設	18	21,000		1,300	
			花れん	変更	19			1,300	1,376
⑰	近鉄百貨店別府店	別府市		廃止	12	14,866	0		
⑱	大分三井ビルディング別館	大分市		廃止	13	13,351	0		
⑲	大交ビル	中津市		廃止	19	14,713	0		

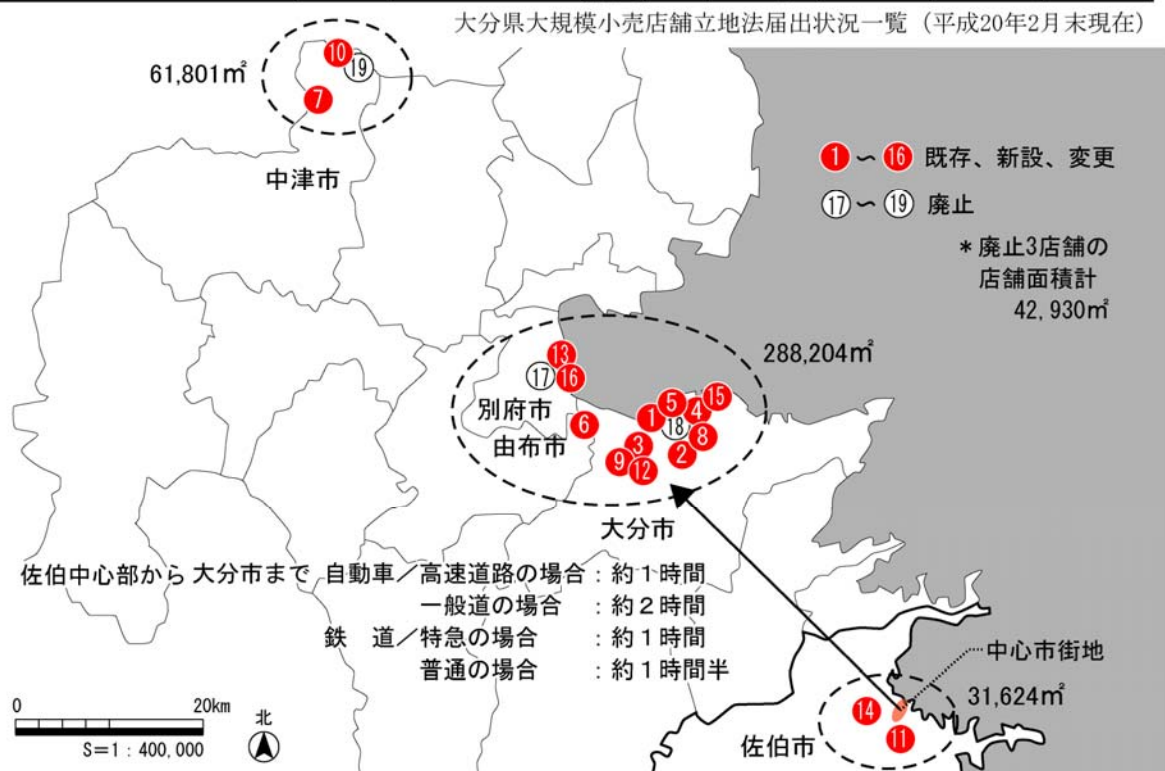


図. 大分県下の大型店(店舗面積1万㎡以上)の位置

[3] 市民ニーズ等の把握・分析

佐伯市中心市街地活性化基本計画策定に係る市民意識調査（佐伯市中心市街地まちづくりアンケート調査）により、市民ニーズや現状の把握を行った。

【実施状況】

調査対象者：市内に居住の20歳以上を対象に無作為抽出した1,000名

調査方法：アンケート票を郵送し、返送による回収

調査期間：発送2009年2月20日（金）

－ 投函〆切2009年3月6日（金）

回収率：40.6%（406票を回収）

（1）回答者の属性と現状の行動パターン

1）属 性

回答者の内訳は佐伯地区（旧佐伯市）が60%、50歳以上が62%、核家族と夫婦のみ世帯があわせて71%を占める。持ち家一戸建てに居住されている方が83%、Uターン者をあわせ76%が佐伯市出身者であり、62%が20年以上の居住歴がある。

2）来街頻度

来街頻度が「毎日」23%と「週1回」34%をあわせて57%の人が週1回以上は中心市街地を訪れており、中心市街地に居住する1割を含むと全体の67%になる。

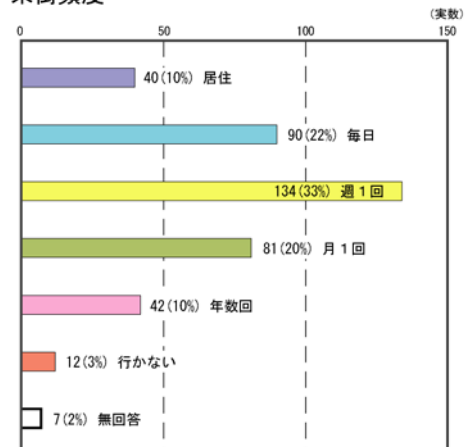
3）来街目的

来街目的として最も多い「買物」は24%であり、それに次ぐ「手続き」15%、「食事」12%と比べても「買物」の比重の高さがうかがえる。

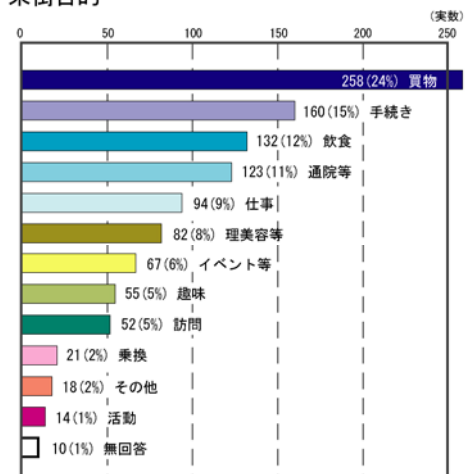
4）来街手段

来街手段として最も多いのは「自家用車」で72%。次いで「自転車」8%、「バス」6%、「徒歩」5%となっており、以上で全体の92%を占める。残りは、「家族送迎」「タクシー」「鉄道」等をあわせて8%程度である。

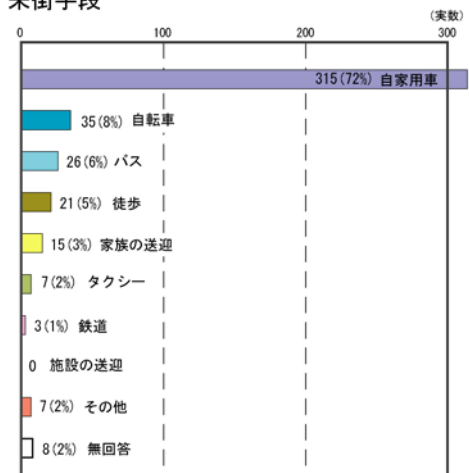
来街頻度



来街目的

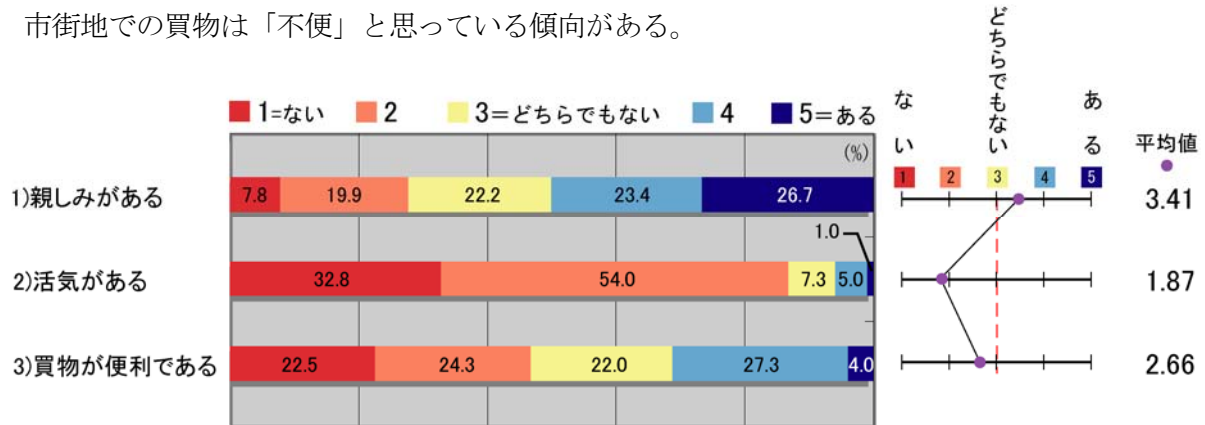


来街手段



5) 中心市街地のイメージ

中心市街地に対する「親しみ」については意見の相違（バラツキ）がみられるが、「活気」については全体の 86.8%が「活気がない」もしくは「あまり活気がない」と考えている。「買物」については、平均があまり便利ではないという方向に振れており、「佐伯地区（旧佐伯市）」でさえ中心市街地での買物は「不便」と思っている傾向がある。



(2) 将来の目標像と方針への要望

将来の目標像としては、「(合併後の) 各地域の良さを拡大できる街づくり」「歴史と自然をいかした佐伯市中心市街地」「森と緑を育くむ心と城山を核とした森の都佐伯」「若者からお年寄りまで楽しめる街」「多くの人に住んでもらえるような人にやさしい町」「住む人々が仕事でも、生活でも潤っている街」「にぎわいとやすらぎのある街」などがあがっている。

方針としては、「若者たちが住めるように企業を誘致し雇用を創出する」「少しの時間で用が足せるようなまちにするために商業施設や公共機関を集める」「買物をして、食事でもでき、休憩もできる環境をつくる」「人を集めるには惹きつける魅力が必要で、大分市にはなく佐伯にしかない事をアピールする」「人と人のつながりを大事にする」「身近な生活に関連する事業を優先する」などがあがっている。

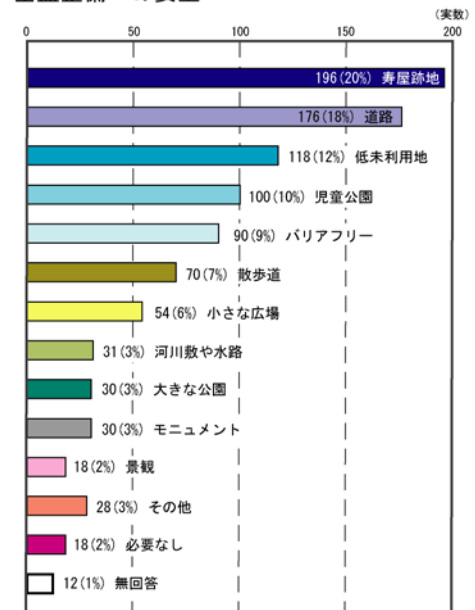
(3) 基盤整備への要望

基盤整備で期待されている2大要素は、「大手前地区の寿屋跡地整備」と「道路整備」である。

「道路整備」は運転の機会が多い男性に、「大手前地区の寿屋跡地整備」は買物の機会の多い女性に支持される傾向にあるが、どちらにしても大きな期待がよせられている。「道路整備」については、中心市街地へのアクセシビリティの悪さが特に指摘されており、中心市街地周辺でボトルネックとなっている橋の改善や予定されている橋の早期整備など具体的な指摘がある。その他、一方通行を有する大手前地区へのアプローチ改善に対する要望もある。

「大手前地区の寿屋跡地整備」については、再生事業の遅れが指摘されるなかで、バスターミナルと連携し、あるいは仲町商店街との一体的な再生によって買物が便利で娯楽性を含む「大型店」を望む声が多い。

基盤整備への要望



(4) 商業への要望

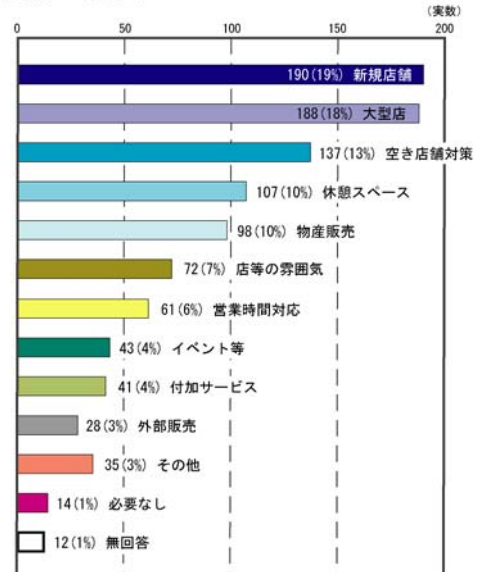
商業活性化のために必要とされている2大要素は、「新規店舗」と「大型店」である。

「新規店舗」については、郊外店や大分市内の中心部・大型店との区別を図るべく特色ある、魅力ある店舗が望まれている。また、小さな子ども連れでも気楽に立ち寄れるような飲食系店舗への要望も多い。

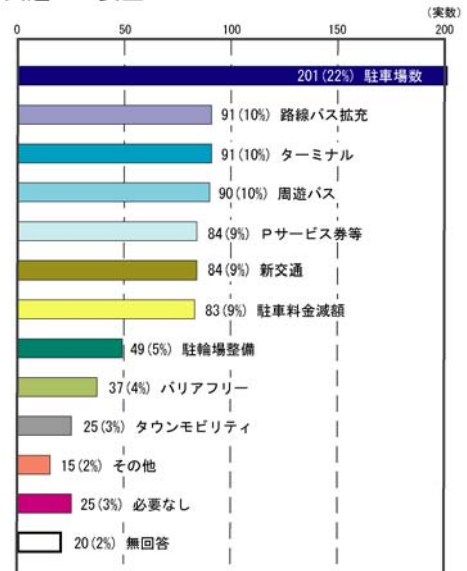
「大型店」については、高齢者や仕事をしている人にも便利なワンストップショッピングへの要望が強く、日常的な買物が全てできるような店舗が望まれている。加えて、市民は中心市街地で1日過ごせることを重要視しており、「大型店」に娯楽性を付加したショッピングモールのような空間を、大手前地区と仲町商店街をあわせて一体的に開発するイメージを持っている意見も多い。

市民のなかには、商業活性化と言えは必然的に仲町アーケードを想定する部分もあり、自由意見では、「空き店舗」の解消・改善を期待する記述が多くみられ、事業者の発奮に期待する声もある。

商業への要望



交通への要望



(5) 交通への要望

1) 駐車場への要望

交通対策として「駐車場数」への期待が断然高い。

「自家用車」での来街が72%を占める状況で、駐車場に対する要望が多いのは必然的だが、その中でも「駐車場数」を増やしてほしいという要望が圧倒的に多い。自由意見によると駐車場に対して「車がとめにくい」

「中心街のお店に行きたくても駐車場が狭かったりで足が遠のいてしまう」「大分と違って佐伯に有料駐車場は不利に感じる」といった消費者の心理があり、「駐車場の無料化」への要望も多い。

2) 公共交通への要望

公共交通対策として「路線バス拡充」「ターミナル整備」「周遊バス」が一群の要望としてある。

「駐車場数」への要望に続き、第2グループとして「路線バス拡充」「ターミナル整備」「周遊バス」への要望がある。つまり「バス」への期待である。

「路線バス拡充」については、周辺地区から気楽に中心市街地に来街できる環境が求められており、「周遊バス」については、買物や病院、銀行、市役所などの目的地にスムーズにアプローチできることが求められている。「ターミナル整備」については、現在の大手前のターミナルに対する不備が指摘されており、居住環境の改善、バス路線本数の増設、ターミナルとあわせた大手前地区・仲町商店街の整備などが求められている。

(6) 都市福利施設への要望

都市福利施設としては「娯楽施設」への期待が非常に高い。

中心市街地で1日過ごせるような楽しむ場所としての「娯楽施設」が求められている。自由意見では2種類に大別され、1つは多く引き合いに出された「大分パークプレイス」のような整備、もう1つは多世代で楽しめる「映画館」を大型商業施設に複合させる意見。

「娯楽施設」に次いで、高齢社会を反映して「医療施設」と「福祉施設」への期待が高くなっている。「医療施設」については既存でも一定の集積があるが、専門科の充実や大型病院の誘致、医療機関を集めるという要望が多い。

さらに、「子育て支援施設」に対しては、標本属性が高齢者に傾斜している割には意見が多く、見逃せない要素である。自由意見のなかでは小さな子どものための施設・公園や小さな子どものための遊び場への要望が多く、共働き夫婦や若い世代の定住のために「子育て支援も必要」「子育て支援に力を注ぐべき」とする意見が多い。

(7) 住環境への要望

住宅環境としては「便利な環境」が必要とされている。

標本属性として8割以上が一戸建ての持ち家に居住しており、住環境に対する願望が希薄であるかもしれず、自由意見の記述もほとんどなかった。そのような状況で、中心市街地に住むとしたらという仮定のもと、求められているのは「買物、通院、公共交通、サービスなど、いろいろな面で便利な環境」である。

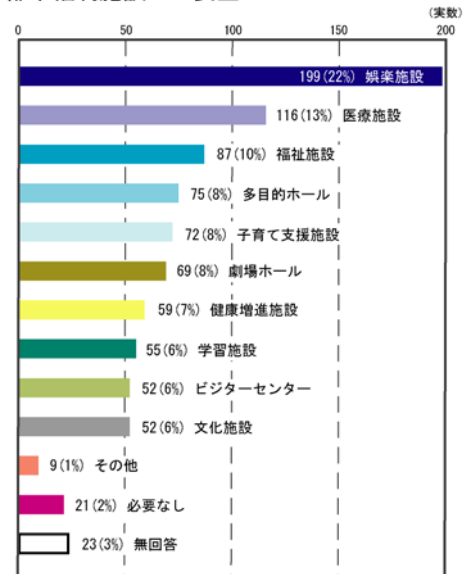
他項目の要望と照らし合わせても、中心市街地はまず「便利な環境」が求められていることがわかる。

(8) 必要な魅力への要望

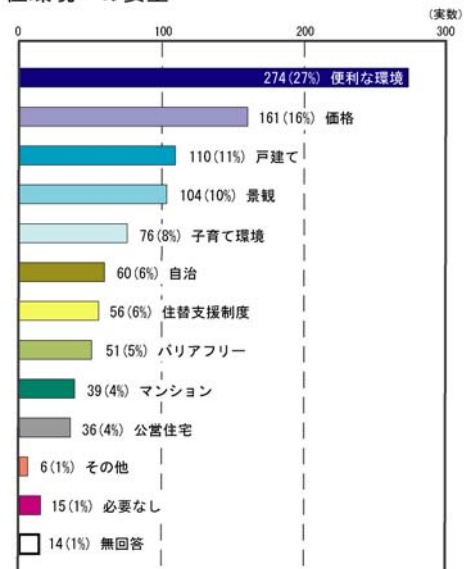
必要な魅力として3項目への要望が大きい。「満足な買物ができる」こと、「医療、福祉、健康、子育てなど様々なサービスが受けられる」こと、「様々な用事が済ませられる便利さがある」こと。

この3項目に続き「市外から訪れた人をおもてなしできる環境がある」ことへの要望があり、自由意見でも、お客様を案内するところがないという訴えがある。

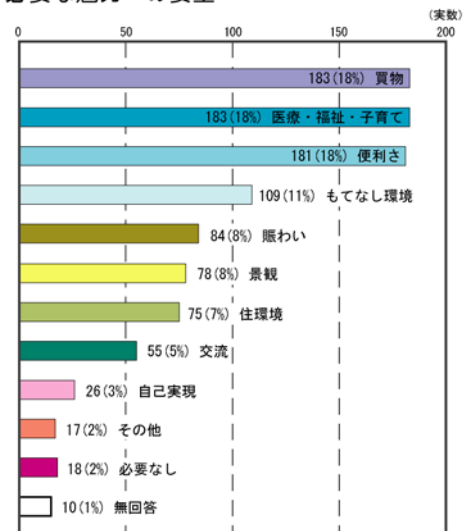
都市福利施設への要望



住環境への要望



必要な魅力への要望



(9)「景観」と「街並み」について

アンケートでは「魅力」「基盤整備」「住環境」の設問で「景観」という選択肢を設けたが、いずれも低い結果になっている。しかし、自由意見の中では「街並み」という言葉が頻繁に使われており、「自然を活かした街並み」「歴史的な街並み」「商店街のお洒落な街並み」など様々な「街並み」が意識されており、街並み整備への要望も潜在的に高いと推測される。

また、城下町と駅・港を結ぶ国道 217 号線沿いに街路樹が植わっていないことが、街のイメージを損なっているという意見がある。

(10) 民間活力の活用

事業実施においては民間活力を促す意見がある。また、地区住民の自主的な活動に期待する意見もあるが、実際は中心市街地内の高齢化が進み自治活動もままならないという訴えもあり、ボランティア支援への要望もあるように、中心市街地を支える推進体制の新しい仕組みの確立もひとつの課題である。

(11) 分 析

中心市街地のイメージは、ほぼすべての市民が「活気がない」と感じているが、一定の来街頻度は維持していることから、様々な用事が済ませられる中心市街地のメリットを活かした行動パターンが残っていると推測される。来街手段としては自家用車が圧倒的に多く、短い距離でも歩かないというように車への依存度の高さもうかがえる。あわせて、来街目的が商業だけではなく余暇などにも向いていることから、多様なニーズに応えられない魅力の欠如により郊外店や大分市への流出につながっていると考えられる。

中心市街地のなかでも、特に大手前地区と仲町商店街に対する意見は多く、基盤整備や商業活性化に対する期待の高さがうかがえる。

居住については、持ち家率と戸建て率が高いことから具体的な住み替えに対する興味は薄く、居住環境として利便性を向上させることに興味に向いている。

商業活性化については、明らかに郊外店や大分市との差別化が必要であると認識されており、中心市街地としての個性的な魅力の付加、中心市街地として地域特性を活かす使命、新たな産業を育成する産業インキュベーション等への期待がある。

交通としては、自家用車への依存度が高いため、旧郡部からのアクセス性の改善や駐車場整備への期待が高い。また、公共交通を利用している高齢者からの不満の声にも応える必要があり、既存ターミナルの環境や機能の強化、モビリティを支援する新たな交通体系の確立が必要である。

〔４〕旧基本計画とその他の取組の検証

（１）佐伯市中心市街地活性化基本計画（平成 12 年 8 月策定）

１）旧基本計画の概要

（ア）旧基本計画の目的

本市の中心市街地は、まちの「顔」としての役割を担うとともに、住民の生活の重要な拠点であり、地域文化活動や催事についても、都市を象徴する形で行われてきた。

しかしながら、社会資本の充実とともに居住環境が拡大され、従来は郊外といわれた区域も中心市街地と変わらぬ便益を享受できるようになり、都市形態は大きな変化を遂げている。公共公益施設の分散化や郊外大型店舗の立地は、相対的に既存中心市街地が果たしてきた機能を弱体化する要因となり、市街地の空洞化や商店街の疲弊化が進んできた。

県南部の中心都市として、圏域特性である周辺町村との広域交流による発展を目指し、活力と魅力ある住みやすい「都市づくり」を進めることが必須の要件として求められてきた本市においても、市街地居住人口の減少や商店街の空き店舗の増加など衰退傾向が顕著となり、従来の特性を維持することが困難な状況となっている。

住環境の整備を始め、公共施設や公的サービスの充実、地域経済の活性化は、住民ニーズの変化に対応して解決しなければならない課題であり、都市がその機能を喪失しないための命題でもある。

佐伯市全体を視野に置き中心市街地の新たな都市魅力の創出を目指して、歴史と文化のまちづくりと連動した商業活動の拠点性と、圏域交流の中心地を占める観点から、「まち」の顔を具現化することを目的に、佐伯市中心市街地活性化基本計画を策定した。

（イ）旧基本計画における中心市街地の位置づけ

さまざまな原因の組合せによって起こった中心市街地の空洞化は、佐伯市において大いなる課題となっている。しかし、このような状況においても、在来中心市街地の重要性は変わらない。

その第一の理由は、より規模の大きい他都市と競争する際の武器として「都市の固有性」をアピールすることが重要であるが、その要素が在来中心市街地には数多く存在することである。

第二に、地場産業としての中小商業は地域内経済循環の要であって、在来中心市街地はその立地場所である。

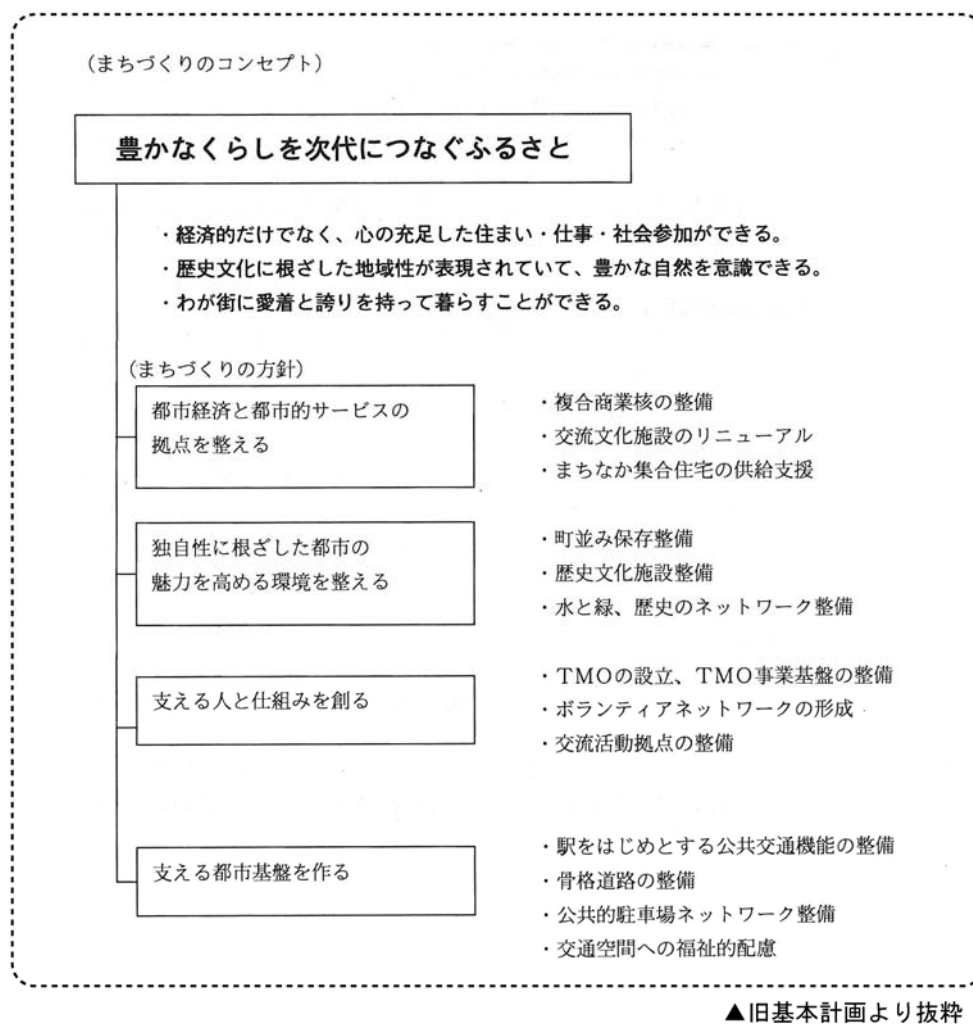
第三に、数を減じつつあるとはいえ、在来中心市街地には様々な都市機能が徒歩圏内に存在し、車による目的対応型行動を強いられる郊外に比して、情報・交流を含めた複合的都市サービスの拠点となる可能性を持っている。

第四に、中心市街地にまだまだ住宅が多く存在し、居住環境向上の手だてを講じることによってコンパクトな市街地形成の核とすることができる。

第五に、これらのことは、車の利用を強いられている地方都市の中で、唯一中心市街地こそが鉄道やバスなどの公共交通機関などによる複合的交通手段利用が可能であり、また歩行を主体にした交通空間を実現できる地区であることを示している。

(ウ) 活性化のための基本方針

旧基本計画を策定した平成 12 年の段階で、中心市街地の人口減少や商業の衰退化が顕著に現れており、コンパクトな市街地形成の必要性をうたっていた。旧基本計画では、4 つの大きな方針と 13 の細目の方針を設定した。



(エ) 区 域

番匠川の支流である中江川・中川と城山山麓に挟まれた藩政時代の市街地、その後、国道 217 号沿いに形成された市街地と港湾や鉄道の拠点を含む約 157ha を中心市街地の区域とした。

(オ) 推進体制

旧基本計画のリーディングプロジェクトであった大手前再開発事業と、中心市街地全体の商業活性化に関連する各種事業の事業主体として TMO を位置づけた。基本計画策定後、TMO をまちづくり会社として設立し、TMO によるまちづくりネットワークを形成することで、推進体制の中心的役割を果たすことを期待していた。

2) 事業の進捗

全 28 事業のうち、7 事業が完了、2 事業が進行中、19 事業が未着手となっている。

表. 市街地の整備改善事業の進捗状況

番号	事業名	事業主体	進 捗
1	臼坪女島線街路事業	佐伯市	完 了
2	市道臼坪女島線道路改良事業	佐伯市	進行中
3	すべてのひとにやさしいまちづくり事業	佐伯市	完 了
4	緊急地 方道整 備事業	①広小路大手前線 ②洗出南中線 ③常盤3号線	完 了
5	国木田独歩記念館（仮称）建設事業	佐伯市	完 了
6	歴史資料館建設事業	佐伯市	未着手
7	中川散策プロムナード（仮称）整備事業	大分県	未着手
8	山際線街路事業	佐伯市	未着手
9	馬場女島線街路事業	佐伯市	未着手
10	駅前・仲町・大手前広場公園整備事業	佐伯市	未着手
11	駅前等市営駐車場整備事業	佐伯市	完 了
12	中心市街地公衆用トイレ整備事業	佐伯市	未着手
13	大手前再開発事業	再開発組合	未着手
14	大手前街区リニューアル事業	民 間	未着手
15	仲町街区リニューアル事業	民 間	未着手
16	国道217号バイパス道路改良事業	大分県	進行中
17	駅前交差点等改良事業	県・市・民間	未着手

完 了	5
進行中	2
未着手	10
合 計	17

表. 商業等の活性化事業の進捗状況

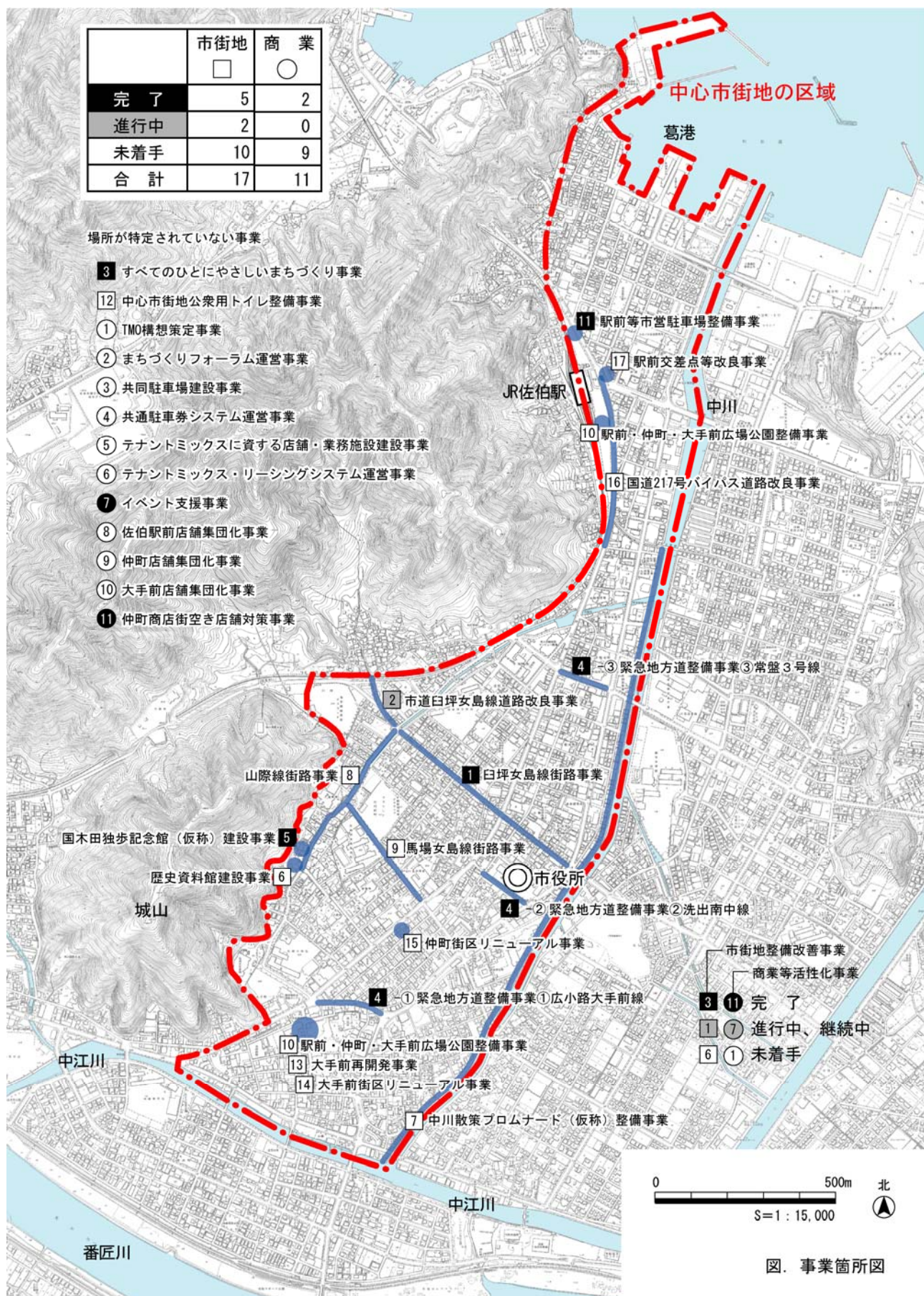
番号	事業名	事業主体	進 捗
①	TMO構想策定事業	TMO	未着手
②	まちづくりフォーラム運営事業	TMO	未着手
③	共同駐車場建設事業	TMOあるいは 事業協同組合	未着手
④	共通駐車券システム運営事業	TMO	未着手
⑤	テナントミックスに資する店舗・業務施設建設事業	TMO 事業協同組合 民間等	未着手
⑥	テナントミックス・リーシングシステム運営事業	TMO	未着手
⑦	イベント支援事業	TMO 商店街組合 市民団体等	完 了
⑧	佐伯駅前店舗集団化事業	事業協同組合	未着手
⑨	仲町店舗集団化事業	TMO 事業協同組合	未着手
⑩	大手前店舗集団化事業	TMO 大手前商店街 事業協同組合	未着手
⑪	仲町商店街空き店舗対策事業	商店街振興組合	完 了

完 了	2
継続中	0
未着手	9
合 計	11

	市街地 □	商業 ○
完了	5	2
進行中	2	0
未着手	10	9
合計	17	11

場所が特定されていない事業

- 3** すべてのひとにやさしいまちづくり事業
12 中心市街地公衆用トイレ整備事業
1 TMO構想策定事業
2 まちづくりフォーラム運営事業
3 共同駐車場建設事業
4 共通駐車券システム運営事業
5 テナントミックスに資する店舗・業務施設建設事業
6 テナントミックス・リーシングシステム運営事業
7 イベント支援事業
8 佐伯駅前店舗集団化事業
9 仲町店舗集団化事業
10 大手前店舗集団化事業
11 仲町商店街空き店舗対策事業



3) 旧中心市街地活性化基本計画から新基本計画に向けて

旧中心市街地活性化基本計画から本計画へと引き継ぐもの、見直しをするものを次のとおり整理する。

(ア) 市街地の整備改善

①市道臼坪女島線道路改良事業〔図表 2〕(進行中)→継続

東九州自動車道佐伯 IC から中心市街地へのアクセス性改善のため、国道 217 号バイパスの整備にあわせて、これに接続する市道臼坪女島線道路改良事業を実施してきたが、一部、期間内に事業完了できなかった。現在、土地収用法の適用により用地問題が解決したため橋梁整備を実施しており、本計画においても継続し、市内外から中心市街地へのアクセス性の強化、交通混雑の緩和を目指す。

②すべての人にやさしいまちづくり事業、緊急地方道整備事業〔図表 3〕(完了)

→ソフト継続

高齢者や障がい者はもとより、一般市民の通行の利便性向上の目的で公共機関、医療機関、商業施設沿線の歩道のフラット化を実施した。今後は、維持管理に努めるとともに、セニアカーの体験運転等の実施や道路利用者の意見を聞きながら部分改良を実施することで、実効果を高める取組を行う。また、市民協働の拠点として整備した「佐伯市まちづくりセンターよろうや仲町」などにおいて、ウォーキング教室を実施するなど、歩きやすくなった道路を活用した企画などを実施しており、本計画にはハード整備を補完するソフト事業として継続する。

③国木田独歩記念館(仮称)建設事業〔図表 5〕(完了)→ソフト継続

ハード整備が完了後、市内外から集客しており、山際地区の中心的な施設としての役割を担っている。本計画においても「独歩作文コンクール」の開催など学習機能の充実を図る予定である。また、市民団体等との連携強化を進め、訪れる人が楽しみながら考え、学べる歴史体験ゾーンの中核施設とし、さらに観光スポットとしての相乗効果に努める。今後はソフト事業の充実を図りながら事業を継続していく。

④歴史資料館建設事業〔図表 6〕(未着手)→継続

建設のための検討調査を実施し、中心市街地活性化協議会等で候補地を選定・協議を進めてきたが、土地所有者の権利以外に抵当権・共同担保設定など、債権者の調整が進まず未着手の状態であった。しかし、平成 21 年 6 月に債権者との調整が整い用地の取得に至ったことを受け、現在、学識経験者や文化財行政担当者、市民団体からなる「歴史資料館基本構想・基本計画策定委員会」を発足し建設に向けた作業を進めており、本計画に継続する。

⑤中川散策プロムナード(仮称)整備事業〔図表 7〕(未着手)→廃止(一部ソフト継続)

既に整備されたアメニティスポットが点在するなかで、連続性・回遊性をもたせる整備を検討していたが、河川幅の問題や沿線の土地の確保など事業の実現性が困難なため廃止とし本計画には継続しない。ただし、回遊性を高めるため市民団体等により河川区域における活動を実施することにより一部事業を補完する。

⑥山際線街路事業、馬場女島線街路事業〔図表 8 9〕(未着手)→継続

山際周辺地区の回遊性を高めるため、長年未着手であった都市計画街路事業を盛り込んでいたが、長期未着手箇所の街路の整備・見直し方針を策定することとなったため待機状態であった。現在、街路事業の整備・見直し方針の策定も終わり、事業として継続することが確定したため、本計画に継続する。

⑦駅前・仲町・大手前広場公園整備事業〔図表 10〕（未着手）→継続

大手前広場公園については、大手前再開発事業の一部として整備する予定であったが、大手前再開発事業未着手のため事業実施できなかったが、来年度から事業を実施する段階に入り、そのなかで広場公園整備として本計画に継続する。駅前と仲町の広場公園については、地元ワークショップの中で位置等が明確に決められなかったため未着手となっていた。駅前広場公園については、地元との話し合いにより港児童公園を位置づけ、リニューアルによりみんなで活用できる広場整備を目指すことで合意が得られたため本計画に継続する。仲町広場公園については、近年の低未利用地の増加に伴い候補地選定に目処が立ったため本計画に継続する。

⑧駅前等市営駐車場整備事業〔図表 11〕（完了）→完了

駅前集団店舗化事業との組み合わせを前提に駐車場を整備（完了）したが、集団店舗化事業は実施には至らなかった（後述）。駐車場については、駅利用者はもとより、駐車場とあわせて整備した観光案内所の利用者により利用されている。観光案内所には年間 1 万 7 千人の人が訪れている。

⑨中心市街地公衆用トイレ整備事業〔図表 12〕（未着手）→継続

既存の公衆トイレの維持管理だけでも膨大な費用が必要な状況であり、財政難の折、新設トイレの設置に至らなかった。しかし、市の単独事業の「まちづくり物語事業」にて、中心市街地内の公衆トイレ 2 箇所において、市民参加による地域景観にマッチした壁画を制作し、公衆トイレのイメージアップを図ることができたことで事業の一部を補完した。

⑩大手前再開発事業、大手前街区リニューアル事業〔図表 13 14〕（未着手）→継続

中心市街地の求心力を再生・強化するため、大手前地区の総合的な整備を進めていた。しかし、当時から事業に対する勉強会やヒアリングを実施していたが事業参画者が決定しなかったため未着手の状態であった。しかし、その後も継続的にまちづくり協議会や地元との話し合いを重ねた結果、平成 21 年 6 月に地元権利者会が発足し、現在、大手前開発の内容を地元権利者会と協議をしながら基本構想を策定中で、平成 22 年度からの事業実施に目処がついたため、本計画においても核事業として継続する。

⑪仲町街区リニューアル事業〔図表 15〕（未着手（一部機能補完））→廃止

仲町商店街の土地の有効利用を図るため、複数の地権者による共同事業として店舗併用住宅の整備を予定していたが、長引く不況等の影響で実施計画には至らなかった。本計画において、店舗と住宅の供給は隣接の大手前開発事業および空き店舗への居住を伴う出店対策などに継続する。また、仲町においては、平成 19 年に民間賃貸マンションが建設され住宅供給の目的は一部補完された。

⑫国道 217 号バイパス道路改廃事業〔図表 16〕（進行中）→延期

東九州自動車道佐伯 IC から中心市街地（佐伯駅前）へのアクセス道として国道 217 号バイパスの整備を進めている。第 1 期工事区間は、佐伯 IC から市道臼坪女島線道路改良工事に繋がる区間、第 2 期工事区間は、佐伯 IC から弥生に繋がる区間である。駅前が対象となる本工事区間は第 3 期工事区間に当たり施工予定が未定のため、本計画には掲載しない。

⑬駅前交差点等改良事業〔図表 17〕（未着手）→延期

国道 217 号バイパス道路改廃事業に絡み、佐伯駅前の交差点形状の正常化を目的とし事業計画を盛り込んでいたが、バイパス施工時期が未定のため具体的な交差点計画がなされないまま未着手となっており、本計画にも掲載しない。しかし、長年懸案である交差点の改良については、今後事業が具体化した段階で大分県と協議する。

(イ) 商業の活性化

①TMO 構想策定事業〔図表 ①〕(未着手)→廃止

市民・商業者等が中心となって行うべきソフト事業や、商業者が主体となって取り組むべき中小小売商業高度化事業についてリストアップを行い、関係者の協議により構想を策定する予定であったが、商工会議所や商店街関係者、市民団体等と研究を重ねる中でTMOの事業計画が成り立たなかったため未着手となった。しかし、TMO設立には至らなかったが、市民有志による「中心市街地まちづくり活動メンバー」と様々な民間主体のまちづくりの取組活動実績を経て、平成21年9月に「まちづくり会社」の設立に至り、準備会を経て「中心市街地活性化協議会」を設立した。既にまちづくり会社は具体的な事業に着手している。

②まちづくりフォーラム運営事業〔図表 ②〕(未着手)→継続

まちづくりを支援する市民・専門家・商業者のサロンを設置し、運営することを想定していたが、TMO自体の設立に至らなかったため未着手となった。しかし、まちづくりの人材育成のための場づくりは非常に重要な課題であったため、平成18年に「佐伯市まちづくり交流倶楽部」を結成し、市民団体が活動できる場として平成20年には「佐伯市まちづくりセンターよろうや仲町」を開設し、事業の一部を補完している。本計画では趣旨を継承しまちづくりセンターの機能拡充として継続する。

③共同駐車場建設事業、共通駐車場システム運営事業〔図表 ③④〕(未着手)→継続

来街者の利便性を図るため、大手前再開発事業等で建設される立体駐車場をTMOが取得し運営する予定であったが、大手前再開発事業自体が未着手となった。本計画では、大手前開発事業で駐車場を整備する予定である。今後は「まちづくり会社」を前提に管理運営の手法について検討を深める必要がある。

④テナントミックスに資する店舗・業務施設建設事業、テナントミックス・リーシングシステム運営事業〔図表 ⑤⑥〕(未着手)→継続

中心市街地内の低未利用地に、不足した業種の導入や適切な機能配置を行うための店舗や業務施設の建設を予定していた。時代の要請に適切に対応し、陳腐化しない商業集積を実現することを目的としていたが、TMOの具体的な事業が成立しなかったため未着手のままとなった。しかし、現在でも不足業種等の補完が必要であり、一部は大手前開発内の店舗においてテナントリーシングを行うなどしながら一部の事業を補完したい。また、チャレンジショップ事業を行うことにより、多種多様な市民ニーズに対応した業種を補完していく。さらに、一方では高齢者福祉や子育て支援のニーズも高いため、「地域の茶の間事業」や「おやこ広場」など小売商業にこだわらない福祉サービスの補完も行い、まちなかの利便性を高めるため、本計画に継続する。

⑤イベント支援事業〔図表 ⑦〕(完了)→継続

中心市街地まちづくり活動メンバーにより、中心市街地における商店街の合同イベントや中心市街地を舞台とした市民参加型イベント及び農業者・漁業者との交流イベントの企画や主催及びコーディネート等を行うことができた。また、現在では地域ごとに各種民間活動団体が組成され、地域の活性化イベント等に取り組んでいる。本計画においても引き続き活動を継続する。

⑥佐伯駅前店舗集団化事業〔図表 ⑧〕（未着手）→廃止

駅前の低未利用地を取得して集合店舗を建設し、主として佐伯の特産物や飲食の店舗を配置し広域からの集客を目指す計画に対して、地元商業者が中心となり事業協同組合の発足まで至ったが、大型郊外店舗の立地や他の商業団体との競争が激化するなかで、新たな投資に係る費用対効果が確保できないため、事業着手に至らず組合も解散した。そのため駅前の低未利用地については、都市機能を高める施策に転換し本事業は廃止した。当該用地は平成 19 年に公募売却を行い、民間ホテルに売却し現在建設検討中である。また、佐伯の特産物販売や「食」を味わうことのできる施設として、平成 18 年に民間による「海の市場〇（まる）」が港地域に出店され、新たな集積スポットとして事業の一部が補完されている。

⑦仲町店舗集団化事業〔図表 ⑨〕（未着手）→廃止

アーケードがあることによって変化の少ない空間になっている仲町商店街の中に、小広場を持ったひとかたまりのミニ商業核をつくることにより、来街者の溜り場づくりを計画していたが、長引く不況等により事業着手に至らなかった。今後も見通しがたたないため本計画には引き継がない。

現在、仲町商店街では若手商業者の活動が活発化しており、若手主体の体制へ移行しながら活動を継続しているなかで、「おもてなし」機能を強化するため、定期的に商業者の勉強会を開催しながら、新たに取り組める事業などを模索しており、「昔懐かし写真展」や「休憩ベンチの設置」、「お茶のサービス」などの取組につながっている。

⑧大手前店舗集団化事業〔図表 ⑩〕（未着手）→継続

大手前再開発及び大手前街区リニューアル事業に参加する商業者が、商業床を取得することを想定していたが、事業参画者が決定しなかったことで大手前再開発事業自体が事業着手できなかったため未着手となった。本計画において、大手前開発事業のなかで商店街の再生を含め店舗ゾーンを構成することで継続する。

⑨仲町商店街空き店舗対策事業〔図表 ⑪〕（完了）→継続

商店街の空き地・空き店舗を活用して新規業種の誘致・定着を図るため、空き店舗入居者に対して 1 年間の家賃補助を行った。旧計画策定以前から取り組んでおり、仲町商店街に新規出店した 9 店舗のうち、2 店舗が現在も仲町商店街で営業をしている。その成果を踏まえ、本計画においても、「空き店舗対策事業」や「チャレンジショップ事業」などを組み合わせて事業を継続する。また、店舗併用住宅の場合は、居住しながら出店することを条件に優遇策を設置するなど、まちなか居住の促進にも努める。

4) 旧中心市街地活性化基本計画の評価

旧中心市街地活性化基本計画に掲げた 28 事業中 19 事業が未着手となっており、中心市街地活性化に向けた取組が十分実施されたとは言い難い。特に、商業の活性化事業については、大半が未着手となっており、大幅な事業の見直しが必要とされている。

(ア) 市街地の整備改善の評価

①評価すべき点

- ・東九州自動車道佐伯 IC の開通とあわせて、継続中の街路事業が平成 22 年秋には完成することにより、市内外からの中心市街地へのアクセス性の向上、中心市街地内の交通混雑の解消が見込める。
- ・公共機関、医療機関、商業施設沿線の歩道整備が進んだことにより、高齢者や障がい者はもとより一般市民の通行の利便性が向上した。さらに、城下町拠点について、回遊路の向上を目指し旧計画に盛り込んでいなかった事業を「まちづくり交付金」の活用により成果を得た。
- ・国木田独歩館の整備は、山際の観光スポットとして、かつ学べる歴史体験施設として市内外から集客し、核施設としての役割を担っている。
- ・核事業として位置づけた大手前再開発については、地元権利者との協議を継続してきた結果地元権利者会が発足し、基本構想を策定中である。
- ・特に仲町商店街の空き店舗が増加している中で、アーケード沿いの空き地に民間賃貸住宅が建設されたことは、商業集積の観点よりも都市機能の集積として地元でも評価されている。

②反省すべき点

- ・都市計画決定後、長期未着手のままとなっていた都市計画街路事業などについて、整備時期や見直しの方針を具体化せず、財源の確保、事業内容を詰めないまま計画に盛り込んだ。着手した事業についても、用地交渉において、土地収用法の適用を図るなどの早急な対応ができなかった。
- ・大手前街区リニューアル事業については、地元権利者と協議を重ねてきたが、事業参画者を決定しきれず、事業実施に至らなかった。環境の悪化も伴い核事業の未着手の影響は周辺商店街にもおよび衰退が進行した。
- ・駅前交差点等改良事業については、各関係機関との事前調整が不足し、事業期間や事業内容を詰めきれなかった。
- ・城下町周辺を優先させる考えに基づき、駅前・港地域については中心市街地区域内ではあるものの、具体的な事業がほとんど盛り込まれなかった。

(イ) 商業の活性化事業

①評価すべき点

- ・空き店舗対策事業の実施により、仲町商店街において 9 店舗の出店中、現在でも 2 店舗が対象地区に残って営業しており、小売商業だけではない業種の補完ができた。
- ・各地域でまちづくりワークショップの実施やまちづくり協議会などを開催することにより、まちづくりへの関心が高まり、民間の自主的なイベントが多数開催された。
- ・市民ボランティアである「中心市街地まちづくり活動メンバー」が組成し、市民主体のまちづくりの取組ができた。一例として大手前地区で実施した試行事業は、多くの来街者で賑わいをみせ大手前のもつ求心力を再確認できた。
- ・TMO 設立に至らなかったが、「中心市街地まちづくり活動メンバー」の経験を活かし、本計画の推進母体となる中心市街地活性化協議会の一翼を担う「まちづくり会社」の設立につながった。

②反省するべき点

- ・TMOを中心に事業推進することを想定していたが、事業計画の具体性を欠いたり、商工会議所との連携も弱くTMOの設立に至らなかった。
- ・TMOを主体あるいは中心とした計画となっており、計画自体に商業者の主体的な取り組みが盛り込めなかった。
- ・有効な商業活性化策がうてないまま、結果的に空き店舗が増え、本来商店街が得意とすべき地域と密着した商売が弱体化した。
- ・郊外大型店舗の出店に関して抑制することができなかった。
- ・店舗集団化事業については、一部事業協同組合の立ち上げまでは至ったものの、大型郊外店舗との競争が激化するなかで、費用対効果が見込めず事業着手に至らなかった。
- ・まちづくりを支える「人」と「仕組み」を創ることを方針としていたが、人材の育成に取り組むことができなかった。

5) 課 題

上記を踏まえ、今後の中心市街地活性化への取組課題を次のとおり整理する。

①大手前関連の事業推進

旧基本計画における市街地整備も商業活性化事業も大手前開発関連の事業が多く、そのため寿屋の閉店による事業の頓挫は中心市街地の活性化に大きな影響を与えた。しかし大手前が街の核であるという認識は変わっておらず、その後地道にプラン、事業制度、リスク軽減策などの検討を続け、現在は地元地権者の推進体制が整ったところであり、この機を逃さず事業成立に導くことが必要である。大手前の再生は中心市街地全体の底上げに大きな役割を果たす。

②駅・港の振興

この地区は旧基本計画において実施された事業が少なく、まちづくりに対して停滞感があつたが、高速道路の開通や海の市場〇（まる）のオープンにより、にわかに活気づいており、駅・港を中心に発足した地元組織・チーム KAZURA が様々なまちづくりの取組を始めた。これを機に駅の景観整備や眠っている港の資源を活用しながら集客事業に取り組み、駅と港の回遊性を強化する必要がある。駅・港の振興により魅力的なスポットを付加することは、城下町との2拠点の回遊性を増すことにつながる。

③山際観光を伸ばす

もともと山際通りは観光地として、市民の憩いの場として親しまれてきたところであるが、独歩館の整備や高速道路開通効果などもあり来街者数が伸びている。本計画では、歴史的な建物を活用した観光交流センターの整備により、来街者への拠り所を確保し、市の歴史を内外に紹介するためにも長年の懸案であった歴史資料館を整備する。港の海の市場〇（まる）、駅の既存の観光案内所、山際の観光交流センター、歴史資料館、大手前開発（インフォメーション）は一定のつながりを持ち、来街者の回遊性強化の一助となる。

④商業活性化

旧基本計画では事業の実施には至らなかったが、地元根ざしたイベントや休憩所の設置、商店街の回遊性を増すための絵画展など様々な取組が行われてきた。しかし、単なる商品の販売やサービスの提供だけでは郊外店舗に対抗することができなかった現状もある。本計画では、単なる商品の販売やサービスの提供だけでなく、空き店舗対策やチャレンジショップ事業によりテナントミックスや次世代を担う若手商業者の育成に取り組む必要がある。また、市民ニーズに応え、商店街に福祉や子育て支援などの新たな機能を導入し、買物とセットになる行動パターンを支援することにより商店街の持つ地域における役割を高めることが必要である。

⑤公共交通支援

旧基本計画では駐車場整備や道路のバリアフリー化等の実績があるが、一方で既存バス路線の削減による公共交通の不便さが増している。このように旧基本計画で対応しきれなかった新たなニーズに対して、本計画ではバスターミナル機能の充実や周遊バス等の運行など公共交通に関する策を講じる必要がある。

⑥推進体制の強化

旧基本計画では各組織の連携不足と事業の実行部隊となる組織づくりが立ち遅れた。前者については、市と商工会議所で組織している政経懇談会において平成 18 年のまちづくり 3 法の改正をきっかけに新基本計画の認定を目指す意思統一を図り、立ち上げた研究会では現状を踏まえコンパクトシティを目指すことや、活性化協議会およびまちづくり会社の必要性を確認した。その後、協議会準備会では下部組織の作業部会でのワーキング結果を踏まえながら基本計画の内容やまちづくり会社の具体的な検討を行った。後者の実行部隊については、本計画でまちづくり会社を位置づけているが、旧基本計画で大手前再開発ビルの運営にあたることにしていた TMO が事業規模の大きさやリスク負担面からも設立に至らなかった経緯を踏まえ、既に立ち上げた会社は、特産品開発、マップ作成事業、まちづくりセンターの運営、市民交流倶楽部の運営などで実績を積みノウハウを蓄えた上で、本計画の各事業に移行する予定である。

また、庁内組織として中心市街地活性化委員会を設置し、現状把握、計画の立案、精査、修正等のフォローアップなど関係部署の横断的な連携を図りながら対応する。

(2) まちづくり交付金事業等の取組

1) 計画の位置づけ

旧基本計画で核として位置づけていた大手前再開発事業が停滞したことで、大手前地区を取り巻く周辺地区の環境整備を先行させることとし、まちづくり交付金等を導入した。その結果、城下町拠点の一定のハード整備は、本計画に継続する大手前開発事業をもって完了させる見通しができた。

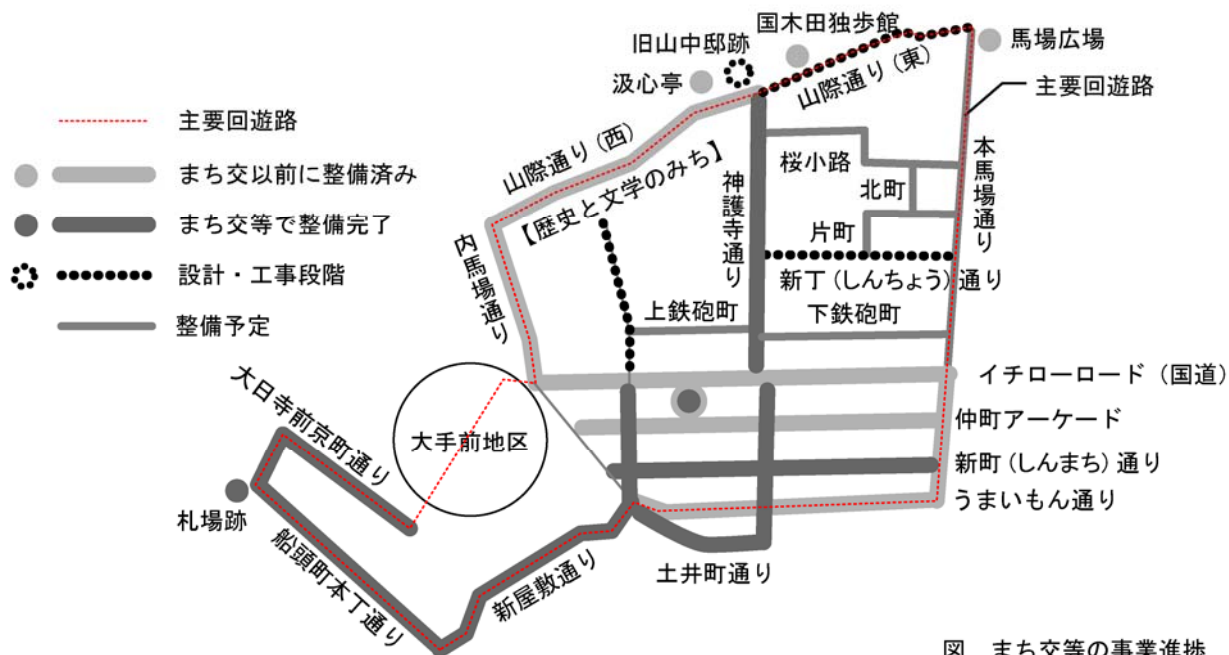
2) 経 緯

本市は、平成 14（2002）年度にまちづくり総合支援事業に着手し、山際・仲町・大手前周辺地区の 3 地区に地区別協議会を立ち上げ、地元協議を重ねながら「佐伯市まちづくり総合支援事業事業計画」を策定、翌平成 15（2003）年度には最初の事業となる土井町通りの環境整備事業に着手した。事業を実施するに当たっては、地元部会の立ち上げを前提とし、単なるハード整備に留まらず、住民の積極的なまちづくりへの参加を促し、街と住民との関係を積極的に構築するよう働きかけてきた。

平成 16（2004）年度には、まちづくり総合支援事業からまちづくり交付金に移行し、平成 17（2005）年度には、山際周辺地区に街なみ環境整備事業を適用した。

3) まちづくり交付金事業等の総括

(ア) 環境整備事業の進捗状況



(イ) 誘発された民間事業

まちづくり総合支援事業に着手して以来、6年間にわたって地区住民や市民の参加を得ながら進めてきた活動の過程で、様々な民間事業が誘発されたことは成果であった。

土井町：下水道へのつなぎこみ100%を達成、室外機カバーなど自主的な修景、小学生ワークショップによる修景等

新屋敷通り：ベンチの設置、プランターの設置、イベントの開催、新組織発足等

新町（しんまち）通り：ジャズライブ開催、民地の通り抜け空間の整備、緑化の世話等

大日寺前京町通り：舟盛祭との共催事業、体験型観光ルートの開発、新規店舗出店等

(ウ) まちづくり協議会等の開催

上位組織としてのまちづくり協議会、その下に3地区にわかれた地区別協議会（山際周辺地区、仲町周辺地区、大手前周辺地区）、さらに事業単位別に通り環境整備部会を開催しながら、構想の策定、設計の検討、民間事業の実施などを行ってきた。平成14年から平成20年度末までの7年間に、合計141回開催されている。

(エ) 市民有志の参加

平成14年度、まちづくり総合支援事業着手時点で、14名からなる市民有志の「コアメンバー会議」を立ち上げた。このメンバーは、協議会や部会へ市民の立場でオブザーバーとして参加したり、寿屋跡を利用したイベント「まちなか夢市場」を自ら企画・主催した実績があり、その後「豊後舟盛祭」に継承された（平成20年に「佐伯市農林水産祭」に移行、平成21年以降は未開催）。

平成17年度からは合併を機に、新市の範囲でメンバーを公募し直し「まちづく活動メンバー会議」として、まちづくり推進部会、歴史文化街なみ部会、イベント部会、特別部会（大手前地区検討の時限組織）を組織化し、新たな体制でスタートした。

まちづくり活動メンバー会議は、事業部会への参加、舟盛祭の開催のほか、まちづくり協議会の運営、山際周辺地区まちづくり基本構想の策定、旧山中邸整備基本計画の策定、大手前開発ワークショップなどに携わってきた。

(3) 地区住民や市民の取組

1) 葛港での取組

佐伯駅・港地区に海の幸を活かした食観光拠点と海産物や土産、地域の特産品などを販売する核となる海の市場〇（まる）が平成18年10月にオープンし多くの人を集客しており地区の新たな核として期待されている。

平成19年7月には佐伯駅・港地区の振興を考える地元商業者が集まり「駅前・港地域振興協議会（TEAMKAZURA）」を立ち上げた。佐伯駅・港地区の振興の一環として平成19年7月に第1回、平成20年7月に第2回の海ホテルまつりを開催。また、魚市場の活用、港オアシス構想を考える上で、平成20年11月に下関の唐戸市場等の視察等を行い、視察結果の報告を行うなど活発な活動を展開している。現在、港周辺の振興を考える中で右記のような意見を集約している。

- ①港ロマンパーク利用の全面見直しをする。
- ②駅前から港にかけての道路の整備と交通見直しをする。
- ③各々の港への通りに名称をつける。
- ④港に栈橋付きのウッドデッキ遊歩道敷設事業。
- ⑤県排水処理施設の撤去希望がある。
- ⑥魚市場の老朽化に伴う改築を行う。
- ⑦渡船の集約栈橋と待合い所の建設及び情報発信基地を設置する。
- ⑧駅前地区に港の案内板設置をする。
- ⑨駅前・港地区の食のマップ作りをする。
- ⑩特区認定等への研究と申請（港オアシス構想）。
- ⑪イベントなどの実施。
- ⑫クルーザーなどによる海観光の推進。
- ⑬海洋博物館、観光案内所、その他海に関する施設の新設。
- ⑭地域振興、開発先進地域への視察研修。

2) 仲町での取組

商店街の中心的存在として歴史を持つ仲町商店街では、春祭り（4月初めの2日間）夜市（6月から7月）、七夕まつり（7月の2～3日間うまいもん通りと併せて）、歳末大売り出し（12月5日頃から20日間程度）、初売り（1月2日から3日間）などに取組んでいる。

平成20年3月には高知のひろめ市場の視察を行い、仲町周辺地区で「なんとかしようやの会」を立ち上げたが、会としては機能していない状況である。仲町商店会独自の動きとしては、平成19年からアドバイザーと協議を重ねながら商店街の活性化策について検討を行っているところである。

①新たな取組及び動向

- ・夜市の初回到竹灯を飾りつけた（平成20年7月）。
- ・お茶のサービス（平成20年8月店舗前で休憩できるようにした。）
- ・絵画展（平成20年11月から通りに昔懐かしの写真を設置した。
その後、一年間の佐伯の行事写真などを飾りつけた。年間を通じて継続する。）
- ・休憩施設（平成20年11月からベンチを設置した。）
- ・商店街の緑化（平成20年11月から地元高校と連携をとり植栽を設置した。）
- ・シルバー人材センターが空き店舗（ニシキ跡）に、まちなかの茶の間の施設を設置した。
- ・チェリーメール、音響堂、宇目アンテナショップが閉店。

②課題及び要望

- ・アーケードの老朽化対策。
- ・舗装の改修。
- ・イベント広場の新設。

③新たな取組の影響

- ・絵画展をするようになり、通りをたちどまる人が増え滞留時間が長くなった。
また、店主が店先に出て通りの人との対話が増えた。
- ・課題のアーケードの老朽化については、宝クジの助成金を受けるため、地元の代表が日田市を視察（平成20年12月6日）した。
助成金をうけるため現在申請準備中である。
- ・現在は、春先に市（いち）の開催を目標として準備を進めている状況である。

3) 市民団体の取組

市の「佐伯市まちづくり交流倶楽部」に参加登録している市民団体は平成 20 年 6 月末現在で 41 団体あり、延べ 2,370 人以上が活動している。

中心市街地において、四教堂塾は毎月 1 回の講演会、歴史展覧会、イベントに共催した城下町ウォーキングなど、佐伯郷バス実行委員会は観光バスを中心市街地を発着に運行し、新市域を対象に市内の農林水産現場を視察し地域の方々と交流など、中心市街地まちづくり活動グループはまちづくり交付金事業等への参加、舟盛祭の開催など（前述）、彩の友は独歩館駐車場への看板設置など、竹灯実行委員会は春祭りにあわせ山際通りを竹灯籠で埋め尽くしライトアップなど、佐伯城下こだわり市実行委員会は寿屋跡地の暫定利用期間を利用して毎月市を開催、なごみ茶屋は来訪者に無料休憩所の提供やお茶のサービス、「歴史と文学のみち」ガイドなど、花てまりの会は城下町を練り歩く着物によるそぞろ歩きや写真撮影会の開催など、OGI CINEMA CLUB は映画の上映会などの取組を展開している。

その他、市の全域を対象に活動している団体と中心市街地の連携や、旧郡部を拠点とする団体が中心市街地でのイベントに参加するなどの連携が少しずつ見られるようになっている。

また、それぞれの商店街組織は、これまで通り活動を継続するなかで、仲町商店街振興組合や新屋敷祭り倶楽部が登録に加わるなど、新たなネットワークの構築に可能性を秘めている。

(4) 旧基本計画とその他の取組の総括

大手前再開発事業が未着手に終わり、それに関連して展開する予定だった商業活性化事業については TMO の設立に至らず、ほぼ未着手という結果となったが、大手前地区は中心市街地の活性化において重要な位置づけであることに変更はなく、当該地区の開発事業は本計画の核事業として継承する。

旧基本計画に掲げた事業以外に、まちづくり交付金と街なみ環境整備事業によって、城下町を重点地区として位置づけ大手前周辺の環境整備に優先的に着手し一定の整備を完了しており、今後の大手前地区の整備で城下町を仕上げるという段階であるとともに、優先してきた城下町から駅・港を含む中心市街地全体を対象を広げ、環境整備を進め、回遊性を向上させる必要がある。

また、整備過程において多くの地区住民や市民の参加を得ており、単なるハード整備に終止せず沿線住民の自発的な活動を喚起するなど住民参加型のまちづくり手法が定着しつつある。これは、仲町や城下町以外でも駅・港地区、市民団体等の活動へとつながっており、今後のまちづくりの貴重な推進母体となり得るため、支援策を展開することが効果を増大させるためにも有効である。

〔5〕 中心市街地活性化に向けた課題

（１）都市機能に関する課題と方向性

- ・商業の衰退傾向は著しいものの、来街目的は圧倒的に「買物」であるため、何でも揃い楽しく買物できる環境を整備する必要がある。
- ・「買物」とセットで病院や銀行などの用事をすませている実態や、福祉・子育てサービスに対するニーズから、日常生活を支える都市機能の集積を図る必要がある。
- ・高齢化率が30%を超えコミュニティの弱体化が懸念されるなか、現状の市民参加をさらに促進し、生活の質をより向上させる取組が必要である。
- ・まちなか居住を促進するための住宅供給や支援策が必要である。

→暮らしやすさの実現

（２）公共交通整備に関する課題と方向性

- ・バスの利用減少がサービスの後退を招くという悪循環が、特に高齢者にとっては大きな問題となっており、行きたいところに容易に行ける交通体系を確立する必要がある。
- ・来街者の自家用車利用への依存度が高く、駐車場整備に対するニーズが高く、まちなかでの駐車場確保が必要である。
- ・大手前地区については、地区内の一方通行の道路が多く買物等への寄りつき易さの観点からアクセス性の強化が必要である。

→交通利便性の向上

（３）賑わい振興に関する課題と方向性

- ・まちの核施設であった寿屋の閉店により周辺への来街機会も縮減しており、市民ニーズからも核となる施設の整備が求められている。失われた中心性を回復するための核施設整備とソフトの取組が必要である。
- ・個性的な店舗や社会活動等による溜まり場など、人々が集まる小さな賑わいスポットを点的に創出する必要がある。
- ・商業者や市民団体によるおもてなしサービスの実績を活かしながら、高速道路効果で増加が予想される来街者におもてなしの環境を提供する必要がある。
- ・大分市等への顧客の流出は、買物だけではない娯楽性によるところも大きく、イベントなどにより街で過ごす楽しさを付加する必要がある。

→賑わいの創出

（４）ストック活用に関する課題と方向性

- ・野生の鹿が生息する城山、霜が降らない温暖な気候、藩政時代の街割、武家屋敷の土塀など地域特性を活かした個性的な街並みを形成する必要がある。
- ・九州で一番広い市域の海・山・川から産出される地場産品を観光はもとより市民生活のなかにも活かす街づくりに取り組む必要がある。
- ・低未利用地や歴史的建物、あるいは用途変更で十分に使用できる建物等も含めて、活用できる資源を活かしながら必要な機能を配置することが必要である。

→街への魅力づけ

〔6〕 中心市街地活性化の基本方針

（１） 中心市街地活性化の必要性

本市の中心市街地は、毛利氏による築城時から城下町が中心的役割を果たしてきており、特に大手前エリアについては、2002年の寿屋閉店の影響はあるものの、バスターミナルが立地するなど今でも名実共に街の中心として機能している。広域合併後においても、市域がほぼ藩政時代に戻った形で、市民には大手前が中心であるという意識が息づき、城下町・大手前への期待は大きい。

藩政時代から明治期に入ると城下町にあった港機能が葛港へと移り、さらに大正期には日豊本線・佐伯駅の開通により、ここに現在の「城下町」と「駅・港」の2拠点の都市構造が確立した。中心市街地にはいち早く都市基盤整備が施され、第2次世界大戦中の軍港都市、あるいは戦後の造船を中心とした工業都市として発展した際にも賑わいを呈してきた。

合併による新佐伯市誕生後も「城下町」と「駅・港」を結ぶ国道217号と幹線道路が域内交通の主軸として経済活力を支えており、現在、平成20年に開通した東九州自動車道佐伯ICとのアクセス性を向上させるためのバイパス整備が進行中であり、中心市街地の中央部に接続する予定である。

このように歴史的に果たしてきた役割と将来への期待を認識するものの、近年、人口の減少や高齢化によるコミュニティの弱体化、モータリゼーションの進展による郊外化、社会情勢の変化への対応や都市機能の補填の遅れによる空洞化などが進行しており、中心市街地はかつての魅力を失いかけ、かつ中心市街地を取り巻く環境が急速に悪化している状況である。今後、失った輝きを取り戻すとともに、時代にあった魅力を創出し、住む人が暮らしやすさと賑わいを感じられる街を実現するためには、都市機能の集積と交通の利便性向上を目指したコンパクトシティを形成し、市民サービスの向上と交流人口の拡大による経済基盤の強化が必要である。また、市民活動による小さな取組を大事にし、担い手の育成と持続可能な体制づくりを同時に行わなければならない。

コンパクトシティの形成による中心市街地の活性化は、九州で一番広い市域を有する本市において広さのデメリットの克服、つまり財政の効率的な投資につながり、これに市民参加型のまちづくりが加われば、市民サービスの種類や質をさらに高めることができるとともに交流人口の拡大にもつながり、より良い市民生活の実現と経済基盤の確立に有効である。

そこで本計画では、以下の2つの基本方針を掲げ、中心市街地の活性化を進めていくこととする。

(2) 基本方針

基本方針１：生活を支える機能・サービスの充実を図る

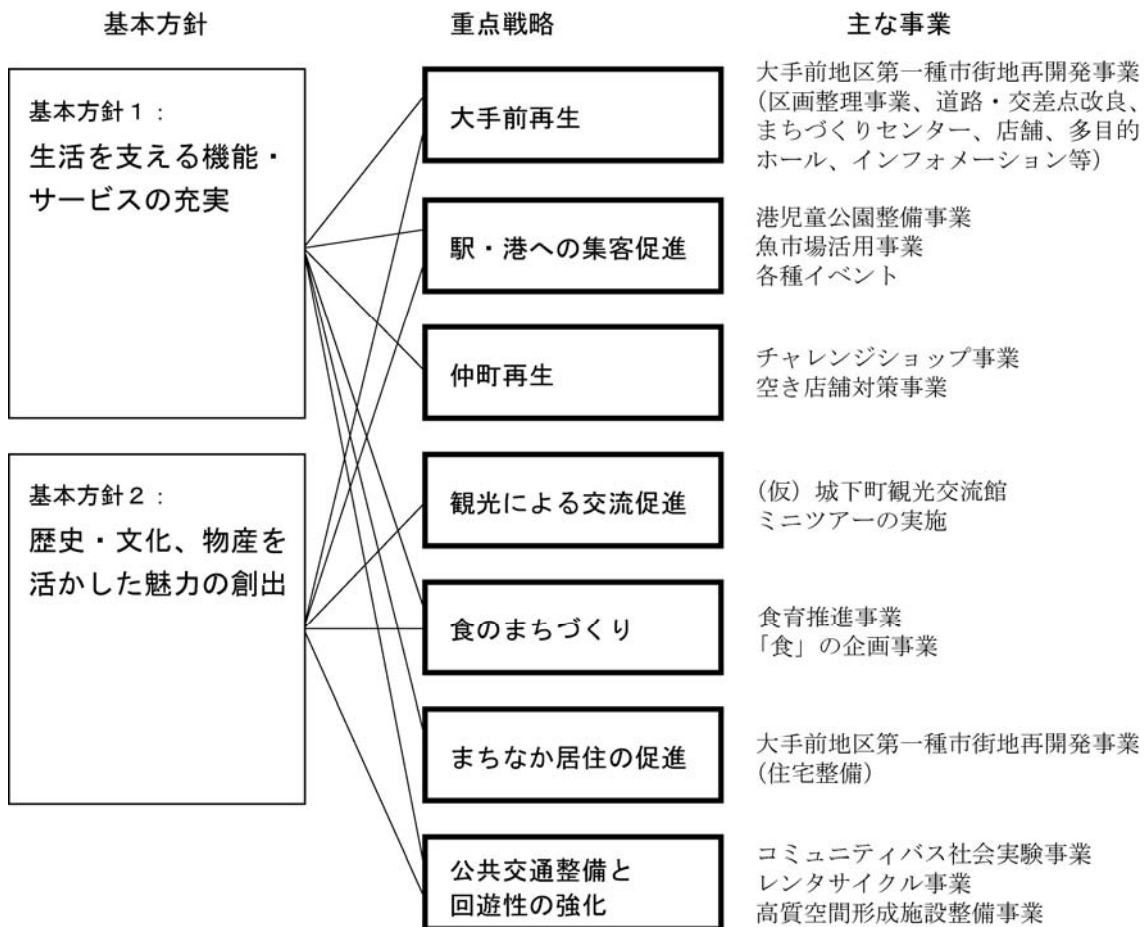
- ・商業や飲食、サービス業の機能を集積させ、日常の便利な買物環境を整える。
- ・病院、福祉サービス、子育て支援などの社会サービスを補完し、利便性の高い生活環境を整える。
- ・中心市街地へのアクセス性、中心市街地内での移動性のよい交通体系を確立する。
- ・持続可能なまちづくりの基盤となる人材や活動団体を育成する。
- ・市民の手で、よりきめ細かなサービスを提供することで生活環境の質を高める。

基本方針２：歴史・文化、物産を活かした魅力を創出する

- ・地域資源を活かし、人が集うスポットを創出する。
- ・観光客へのおもてなしを環境を整える。
- ・人と人の出会いを大切に交流を促進する。
- ・歴史・文化を継承するプロセスを大切にする。
- ・小さな取り組みの集積と連携により賑わいを創出する。

(3) 重点戦略について

基本方針と重点戦略の関係について概念図を示し、各重点戦略について示す。



1) 大手前再生（第1の拠点）

中心市街地の商業指標が平成9年から平成14年にかけて急激に落ち込んでいる。この5年間に、平成10年には郊外大型店トキハインダストリーが開業、平成14年には大手前の寿屋が閉店しているが、どちらの影響が大きいかを推測することは難しい。逆に、平成18年に郊外大型店コスモタウンがオープンしているが、平成19年商業統計には急激な減少という特異な変化はみられなかった。つまり、すでに郊外大型店同士のパイの食い合いで、それ自体の影響が中心市街地に与える影響が限定的になっていることがうかがえる。ここで寿屋閉店の影響について考察してみると、市民意識調査の自由意見からは、以前、大手前バスターミナルを利用し隣接する寿屋に行き、寿屋を中心に周辺の店舗や事業所、病院等を利用し、複数の用事を済ませていた一定の行動パターンが浮かび上がる。しかし、行動のキーとなる寿屋がなくなり、寿屋自体に行かなくなったことで、周辺の店舗等を使わなくなった、そのことが平成14年の急速な落ち込みにつながった要因のひとつと推測される。市民意識調査による市街地整備へのニーズでは「寿屋跡地整備」への期待が最も高く、大手前の果たしてきた役割と市民の期待の高さから核としての再生は必要不可欠である。

そこで、本計画では、大手前の再生を中心市街地の最重要課題として位置づけ、次の理念の下に開発を進め、中心性の回復に繋げることとする。

①地域循環型経済の拠点

地元でとれる豊かな海産物や農産物を佐伯に暮らす人たちが享受できる器づくりと、それを支えるヒトとモノの流通システムを構築することにより、大手前が地域循環型経済の拠点となることを目指す。具体的には、既存の商店に加えて地産地消ショップを整備し、新たな商業核として、「佐伯マルシェ（大手前市場）」等を開催する。

②生活、賑わいの交流拠点

単なる商業の集積だけではなく、暮らしの利便性を補い、新しい時代のニーズに応える機能を配置することにより、暮らしやすさの実現を目指し、また、人々が思い思いに自由に過ごすことのできる空間や、市民活動や憩いの場を整備し、生活、賑わいの交流拠点となることを目指す。具体的には、行政窓口センター、子育て支援施設、老人福祉施設、市民活動室（みんなのへや）、まちづくりセンター、多目的ホール、屋上庭園などの整備を行う。

③交通・物流・情報の発信拠点

現在ある既存の交通・物流体系に加え、農漁村部と都市部の連携強化を図る機能を配置し、情報の一元管理機能を備えることにより、利便性の向上を目指し、また、旧郡部の村々へも興味を抱かせるきっかけとなる情報提供の場を整備することで、交通・物流・情報拠点となることを目指す。具体的には、コミュニティバス運行、レンタサイクル事業、バスセンター・タクシー乗り場整備、地元食材を使用したレストランやカフェ、総合案内所などの整備を行う。

大手前地区再開発事業



2) 駅・港への集客促進（第2の拠点）

前項に記載したように、本計画では、中心市街地活性化の第1の拠点として大手前の再生を重点的に行うが、同時に駅・港地区を活性化の第2の拠点として位置づけ、重点的に集客促進を図る。

佐伯駅は平成14年には年間約75万人の乗降客があったが、平成20年には60万人まで落ち込んでおり、その集客性が失われつつある。これは、駅・港地域が、モータリゼーションの進展により単なる交通結節点と化したことによると考えられる。

しかし、平成 18 年 10 月に佐伯市の特産品等を販売する「海の市場〇（まる）」が港にオープンし、年間数十万人の集客がある人気店となっていることや、佐伯駅前・港地域振興協議会 TEAM KAZURA による「海ホテルまつり」の開催や魚市場で海鮮バーベキュー食べさせるイベントなどで、集客に効果が表われていることから、駅・港地域がもつ商業活性化のベースとしてのポテンシャルは高く、同地区の再生は必要不可欠であり、市民や駅の利用者だけではなく、今後新たに建設が進められるビジネスホテルの宿泊客をもターゲットとした取組を行う。

まず、住民意見の中でたびたび登場する、駅前から港への案内が無いことや殺風景な現状を改善するため、案内板の設置や駅前に佐伯らしいモニュメント（すし時計）を配置するなど、駅前から港をつなぐ 400m の市道整備を実施し、中間地点にある港児童公園のリニューアルや、道路沿いの店舗づくりを工夫するなど、視覚的な楽しさを付加した歩くスポットとしての魅力向上を図る。また、駅前旅館・ホテル、周辺飲食店等、各店舗による観光案内の実施、その人材の育成、商店会の復活に取り組む。

さらに、佐伯が誇る「世界一・佐伯寿司」、B 級グルメに登録された「佐伯ごまだし」や港で水揚げされる新鮮魚介類を活かした「食」企画イベントを周辺飲食店と一体的に効果的に実施し、「地物」にこだわった田舎の一級品に出会える場所としての地位の確立を目指し、街への魅力づけに繋げる。

佐伯港は重要港湾の指定（大分県管理）を受けており、現在「佐伯駅前・港地域まちづくり推進会議」を立ち上げ、地元の意見として市民の台所としての魚市場の改築や四国宿毛フェリー・離島航路の待合所の統合、市民や観光客が憩える港づくりなど、港湾計画等や各種計画への要望書作成を取りまとめているところであり、将来的な役割を見据えた活性化の拠点としての機能向上を図り、中心市街地全体の一体的底上げに取り組むこととする。

3) 仲町再生

大手前と並び市民の意識が集中しているのは仲町商店街である。全長 300m 超を誇る県南随一の全蓋アーケードは、昭和の全盛期には人の肩と肩が触れあう状況だったが、今ではその衰退の姿が、イコール市全体の衰退イメージに代替されている現状があり、空き店舗解消に対する要望は大きい。市民意識調査では、市民も郊外店との棲み分けの必要性を認識しており、より魅力的で専門的な店舗を望んでいることから、商業自体の活性化が重要であることは間違いなく、地域と密着した商店街の再生に取り組まなければならない。しかし、市民ニーズからは商業機能だけでも来街目的につながらないことがうかがえ、気楽に休めるファーストフード系喫茶や広場、余暇を過ごせるような娯楽施設、子どもと過ごせるような環境づくり等もあわせて整備する必要がある。さらに福祉サービスによる集客やまちなか居住の促進の場としても期待されている。

そこで、現在人通りが減少している商店街において、まずは人通りを回復することを考え、既存の商店街業種とは異なる店舗開業を支援する空き店舗対策事業を実施する。特に、市民ニーズの高い気楽に休めるファーストフード系喫茶などの飲食業などを展開しやすいように、空き店舗対策補助について特定の業種に対して補助率をあげるなどの措置を講じ、テナントミックスを図る。また、若手商業者育成のために、チャレンジショップ事業を実施し地域経済の底上げを図り、あわせて経営相談や勉強会を実施することにより魅力的で専門的な店舗づくりを促す。さらに、まちなか広場や地域の茶の間、おやこ広場等をあわせて整備することにより、いろいろな世代が余暇を心地よく過ごせる空間を創出する。

4) 観光による交流促進

市あるいは中心市街地を取り巻く環境の変化としては、市町村合併による広大な市域が誕生したことと、東九州自動車道の開通により広域道路網に組み入ったことが大きなインパクトである。佐伯市では観光客数が伸びており、これは新たな産業孵化の機会であり、市内の広域連携を図りながら中心市街地が牽引することで、新たな経済基盤の確立にもつながることが期待される。

そこで、現在増加傾向にある交流人口を将来にわたり維持するためにも、観光客のリピーターを増やすことが必要である。老舗での体験を組み込んだミニツアー事業などはその後の継続的な来街や購入につながる期待があり、このような新たなルートづくりを図る。また、観光ガイド育成事業により街歩きなどを支援する体制を整えることでミニツアー事業を支える。観光の拠点施設については、平成 16 年に策定した山際周辺地区まちづくり基本構想で位置づけた、歴史的なたたずまいを尊重したい建物「旧つたや旅館」を活用し、観光・地域情報発信や観光ガイド基地、休憩スペースとして整備し、地域文化・伝統を紹介し体験したり、佐伯市美術協会の運営によりギャラリー機能を兼ねそろえた施設とすることで、観光客の拠り所とする。

5) 食のまちづくり

本市では「食のまちづくり」を展開しており、観光客の増加とともに、道の駅や飲食店、物産食料品店などの客数が増えている。このように観光客へのサービスの拡大・充実はもとより、市民に対する提案もそのニーズの高さから重要である。大手前の食料品テナント、仲町のファーストフード系喫茶など地産地消がテーマであり、開発の余地が大きく、他事業との連携を図りながら継続することが期待されている。

そこで、地産地消により食の安心安全をより推し進めるためにも、「ぶんご井海道」や「伊勢エビ海道」、「世界一・佐伯寿司」などの海の幸を活かした食関連イベントを実施し、観光客を増やすことはもとより、地元の消費を促すことで地域循環型経済を確立する。また、佐伯魚市場を消費者型の市場として活用し、生産現場と直結した安心安全な食材の提供による食育も促し、気軽に利用できる公設市場として地元の消費を促す。さらには、食育事業の一環として市場を活用した食育ワークショップを開催し、地元の食材を使った献立づくりや親子参加型の料理教室などを実施することにより、地元の魅力を再確認しつつ、滞在時間延長を考えた体験ゾーンを確立し、宿泊客の増加も視野にいれながら食の推進を図る。

6) まちなか居住の促進

中心市街地の人口は概数で 7 千人に対して年間 100 人規模で減少しており、高齢化率が 30%を超え自然減の影響も大きいと推測されるが、激しい減少に対するまちなか居住への対策は必要不可欠であり、まちとしての機能を維持するためにも人口減少を食い止めることが急務である。

そこで、市民ニーズにあるように街全体の利便性や魅力を高めることが居住の条件として必要であるが、具体的には、大手前開発事業において直接的に一定の住宅供給を行う。また、空き店舗対策事業において居住を伴う新規店舗にはより有利な条件を提示したり、UJI ターン事業により空き家バンク等の情報発信により市外からの定住を促し人口の増加を図る。また山際周辺地区のように良好な景観形成を実施することにより、居住環境としての魅力を増し人口の増加につなげるという視点はさまざまな事業において共通項として取り組む。

7) 公共交通の整備と回遊性の強化

これまでにあげた「大手前再生」「駅・港への集客促進」「仲町再生」「観光による交流促進」の重点戦略の成功の鍵は、いずれも公共交通と回遊性の強化による利便性の向上にある。中心市街地への来街手段として最も多いのは自家用車であり、交通対策として「駐車場」整備への要望が断然高い。しかし、路線バスの拡充やバスターミナルの整備、周遊バスの運行といった「バス」に関連する要望も多く、バス関連の要望を合計すると駐車場整備に対する要望よりも多いこととなる。つまりは、車を駐車しやすい場所の整備を行い、車からおりて次に移動する2次交通の環境を整備することにより中心市街地の利便性が向上し、回遊性を強化することができると考える。

そこで本計画では、コミュニティバスによる回遊と歩行者・自転車による回遊を、その他の重点戦略と一体的に効果的に実施し、中心市街地全体の活性化に寄与することを目指す。

(ア) コミュニティバスによる回遊

新たに整備される大手前の駐車場、バスターミナルを中心として、各主要施設を回遊するコミュニティバスを運行する。運行にあたっては、まず社会実験として最適なルートを導き出す為に、通院を含めた日常生活者を対象としたルートと市外からの観光客を対象としたルートに分け、対象者のニーズにあわせた形の運行を試み中心市街地の回遊性の向上をねらう。基軸となるのは、大手前と駅・港を結ぶ国道217号線であるが、同じく南北に走る中川沿いの幹線道路と山際沿いの山際・臼坪通りを併せて、南北に走るこの3軸を基本に、各主要施設と東西の住宅地とを効率的に結ぶように周遊する。

例えば、市民生活と観光の共通スポットとしては、大手前の複合施設、歴史資料館、佐伯駅やフェリーターミナル、魚市場などが想定される。市民生活を対象としたルートとしては、仲町商店街、市役所、三余館、佐伯鶴城高校、マックスバリュ・マルショクなどが想定される。観光ルートとしては、(仮)城下町観光交流館(観光交流センター)、山際通り、船頭町、海の市場〇(まる)のほか、港エリアや臼坪川菖蒲園など。ミニツアー事業やソフト面とあわせて運行することで相乗効果をねらう。

(イ) 歩行者・自転車の回遊

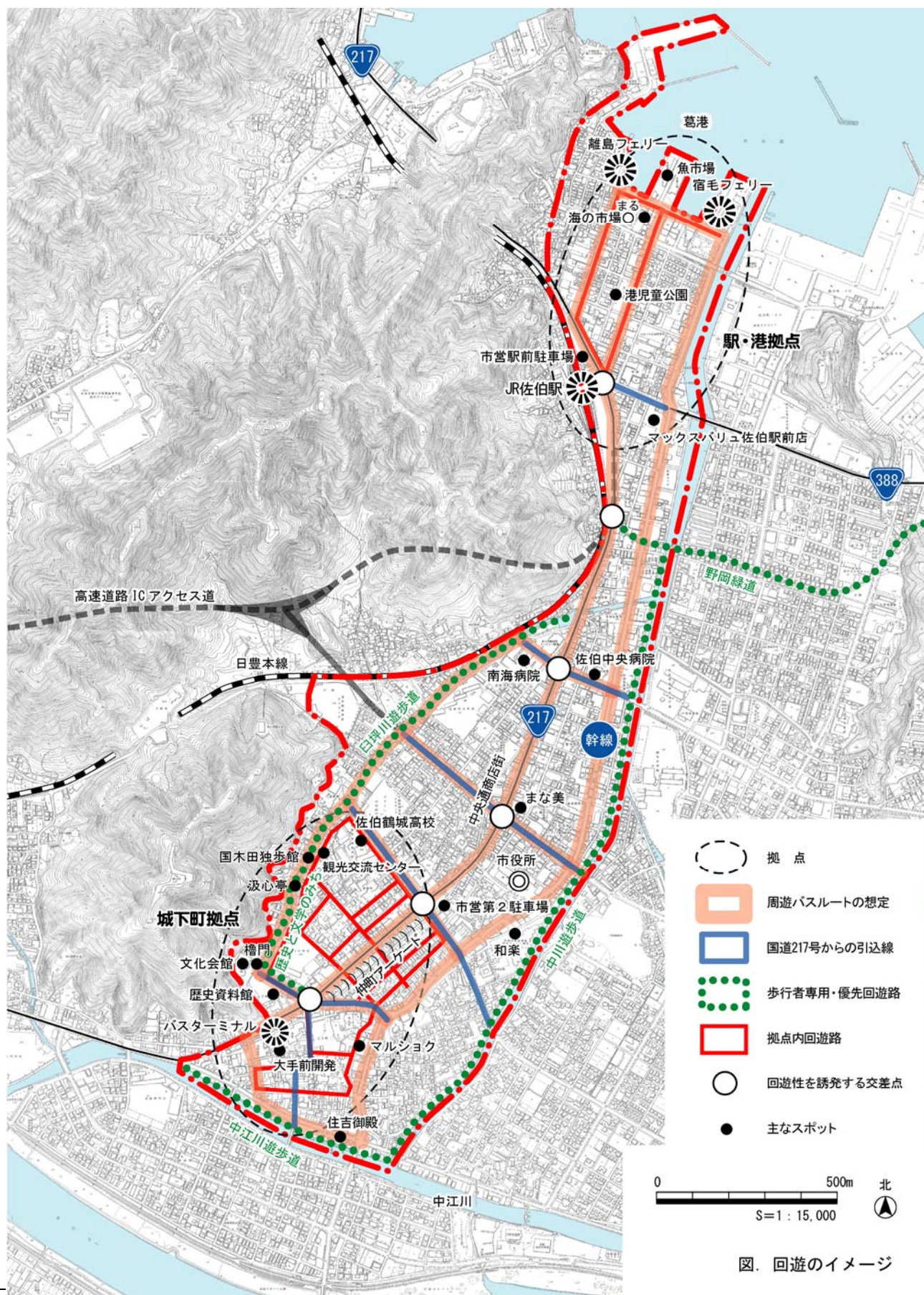
大手前バスターミナルに降り立つ人、あるいは佐伯駅に降り立つ人が、そこから各主要施設、歩行スポット、エリア内を回遊できる回遊路整備を行う。山際周辺地区については、まちづくり交付金事業の高質空間形成事業や街なみ環境整備事業を引き続き実施し、駅・港地区については、新たに回遊路を想定し整備することで歩行者の利便性の向上を目指す。

また、観光客をターゲットにしたレンタサイクル事業を実施し、歴史的な観光資源や四季の移ろいが感じられる城山、山際通り、そして番匠川をゆっくり楽しんでもらうツールとして観光客の交通手段の拡充を図り、サイクリングマップの作成などと合わせて回遊による滞在時間の増加、観光交流の促進を図る。

(ウ) イベント実施による仕掛け

市場で購入した魚を利用した「ごまだしづくり」や「ごまだしを使った料理体験」ができる「G(ごまだし)グルメ体験ツアー」を開催するなど、魚市場を消費者対応型の公設市場として発展的に利用し、購入から体験までの回遊性をねらったツアーを実施したり、市内外の若者を対象にした婚活イベント「KITEMI NIGHT(来てみないと)」をうまいもん通りと連携して行うなど、商店街への回遊を組み込んだイベントを実施するなど、これまでのイベントのレベルアップや佐伯市の資源を活かした企画を行うだけでなく、回遊を意識した仕掛けとしてソフト事業を展開し、賑わいの創出を図る。

回遊のイメージ図



2. 中心市街地の位置及び区域

〔1〕 中心市街地の位置

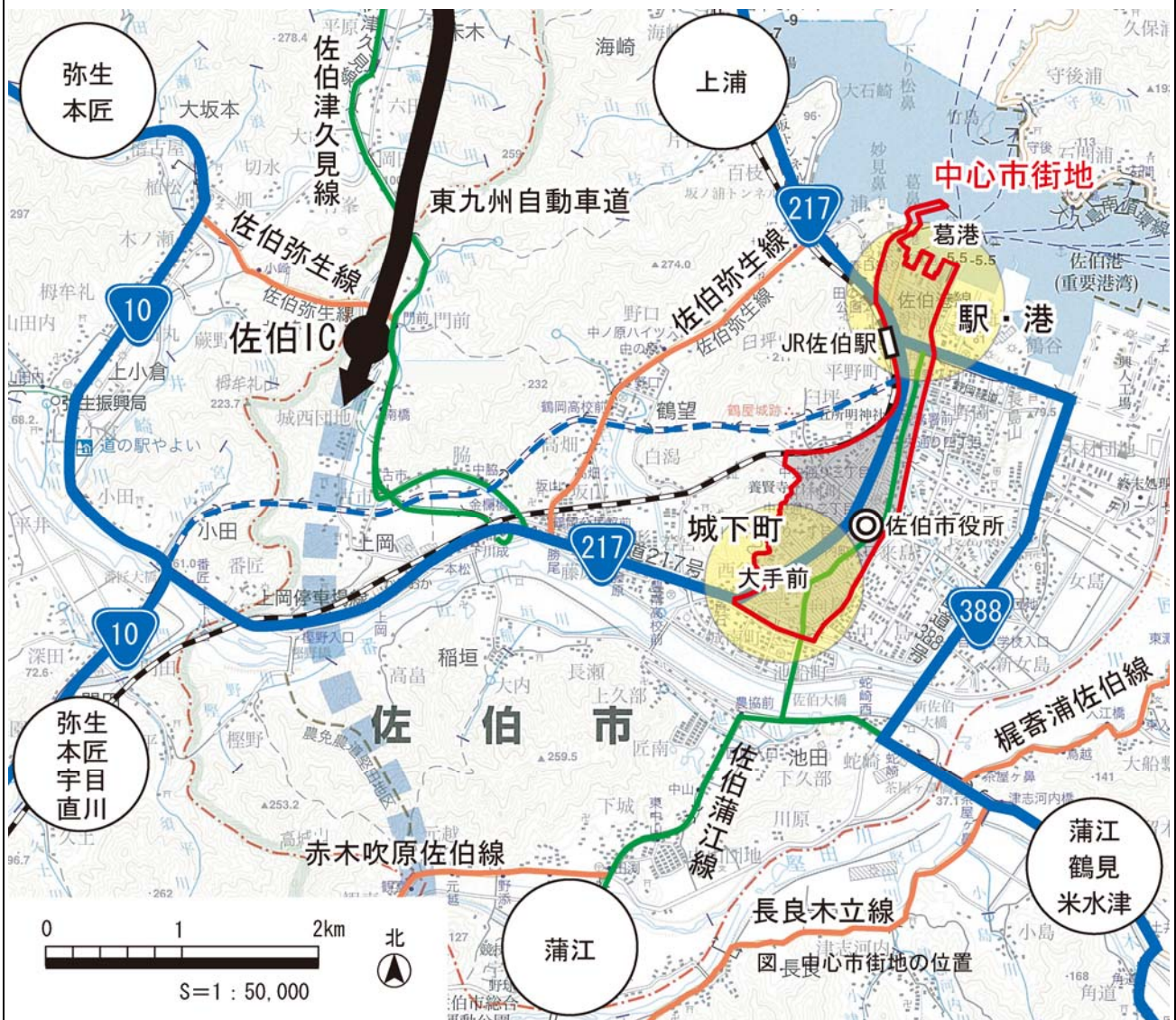
位置設定の考え方

大手前バスターミナルから JR 佐伯駅を中心として形成された中心市街地は、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。

さらに、藩政時代から佐伯藩 2 万石の中心として栄えてきた市街地は、合併した市域をみても歴史的に市の中心的地域となっている。

そしてこの地域は、佐伯市総合計画や佐伯市都市計画マスタープランなどの上位計画でも重点地域として位置づけられてきた。よって、この地域を本計画での中心市街地とする。

位置図



〔2〕 中心市街地の区域

区域設定の考え方

中心市街地の区域は、以下の観点に考慮した範囲 157ha とする。

（１） 中心市街地の歴史的経緯と集積した歴史的資源の観点

中心市街地の南に位置するエリアは藩政時代から中心部として栄えてきた。特に櫓門や武家屋敷が残る歴史と文学のみち、札場跡や蔵などが残る船頭町、防衛ラインとして建立された寺など、開城時からの歴史的資産が残る旧城下町の範囲を考慮する。

中心市街地の北に位置するエリアは大正時代から昭和初期にかけて交通拠点として栄えてきた場所であり、駅周辺と港周辺の範囲を考慮する。

（２） 中心市街地の自然資源の観点

葛港は貴重な海洋資源であるとともに、海洋資源を活かした海ホテルまつりをはじめとする新たな民間主体のイベントが開催されるようになったことも考慮する。中江川の河川敷や遊歩道は、春の花見の時期や夏の花火大会に市民が集う場所であり、和楽の裏手の中川遊歩道、臼坪川の菖蒲園周辺も市民に親しまれている場所として考慮する。

（３） 公共公益施設、公共交通機関、道路交通網の観点

市役所をはじめとする公共施設、文化会館や和楽などの文化・交流施設、国木田独歩館や汲心亭など観光施設、金融機関や医療機関等の公益施設などが集積している区域を考慮する。

また、JR 佐伯駅、バスターミナル、フェリーターミナルの公共交通拠点の配置と、城下町と駅・港の２拠点を結ぶ国道 217 号と幹線道路の配置にも考慮する。

（４） 商業機能の観点

県南唯一のアーケード商店街と連たんする商店街、スーパーマーケットで地域の集客施設であるマルショク佐伯店とマックスバリュ佐伯駅前店、及び港エリアにおいて水産物を活かした店舗の進出がまちの賑わいの重要な拠点となっていることを考慮する。

（５） まちづくりの機運の観点

城下町拠点では、地区住民による協議会や事業部会が開催され、市民団体も積極的に活動を展開している。また、港湾区域においては、新たに組成された活動母体により、様々なイベントが行われているとともに、今後も新たな取組が展開していくことが期待されることを考慮する。

区域図

157ha を中心市街地の区域に設定する。

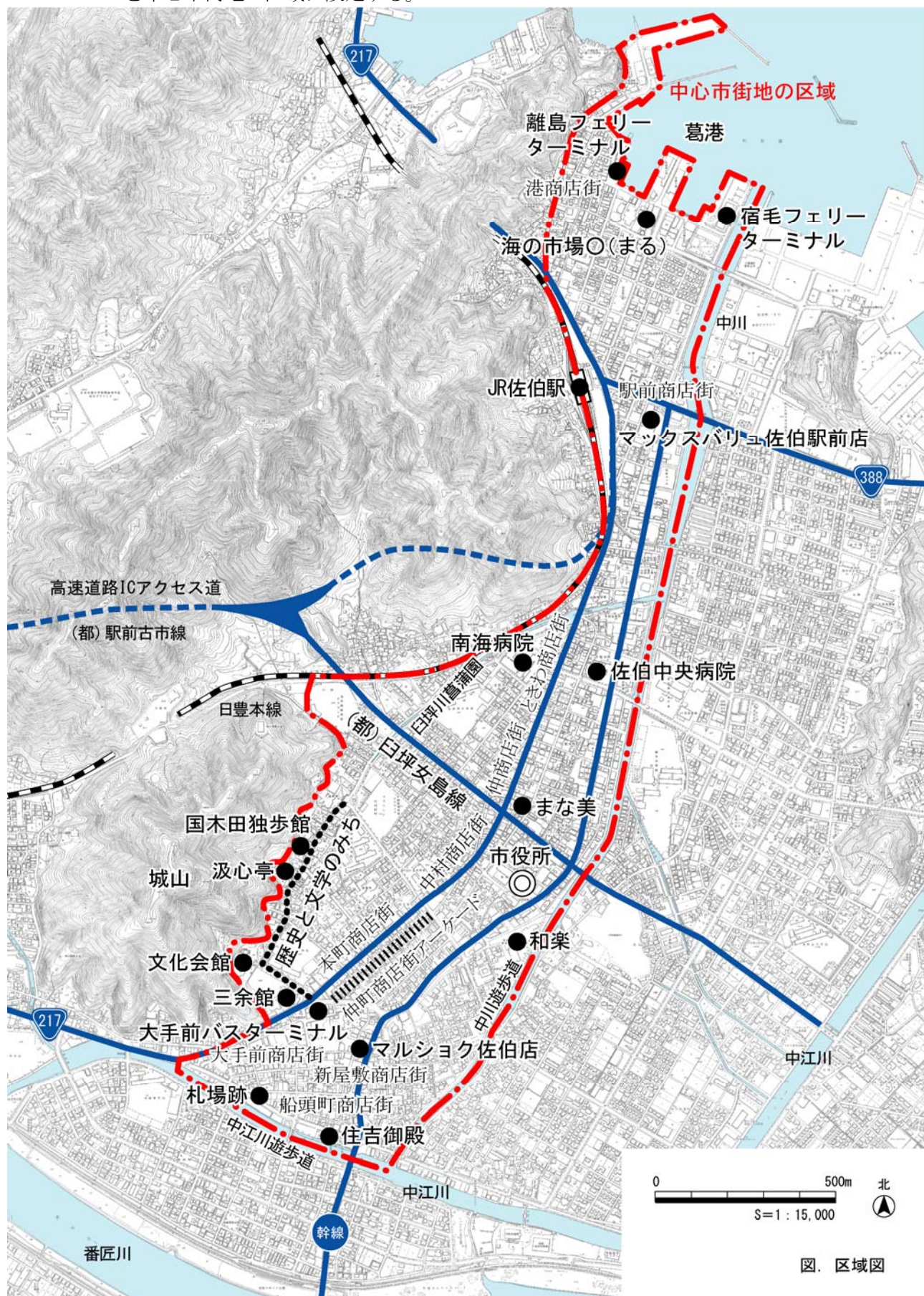


図. 区域図

〔3〕 中心市街地要件に適合していることの説明

要 件	説 明																																																																
第 1 号要件 当該市街地に、相当数の小売業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること。	小売店舗、商店街、飲食街、事業所、各種都市機能が集積しており、市内はもとより県南の中心的役割を果たしている。 (1) 小売業 中心市街地は、市域面積の 0. 17%であり、小売業の各指標は近年シェアを落とす傾向にあるものの、約 1/4 程度のシェアを維持している。 表. 小売業のシェア <table><tr><th colspan="2"></th><th>平成6年</th><th>平成9年</th><th>平成14年</th><th>平成16年</th><th>平成19年</th></tr><tr><td rowspan="3">店舗数 (店)</td><td>佐伯市</td><td>1,612</td><td>1,447</td><td>1,237</td><td>1,122</td><td>1,036</td></tr><tr><td>中心市街地</td><td>429</td><td>347</td><td>218</td><td>195</td><td>177</td></tr><tr><td>シェア</td><td>27%</td><td>24%</td><td>18%</td><td>17%</td><td>17%</td></tr><tr><td rowspan="3">従業者数 (人)</td><td>佐伯市</td><td>6,060</td><td>5,710</td><td>5,831</td><td>5,354</td><td>5,251</td></tr><tr><td>中心市街地</td><td>1,832</td><td>1,445</td><td>916</td><td>844</td><td>777</td></tr><tr><td>シェア</td><td>30%</td><td>25%</td><td>16%</td><td>16%</td><td>15%</td></tr><tr><td rowspan="3">年間販売額 (百万円)</td><td>佐伯市</td><td>96,048</td><td>91,574</td><td>87,884</td><td>76,196</td><td>72,458</td></tr><tr><td>中心市街地</td><td>43,123</td><td>35,704</td><td>19,785</td><td>18,627</td><td>16,948</td></tr><tr><td>シェア</td><td>45%</td><td>39%</td><td>23%</td><td>24%</td><td>23%</td></tr></table> 商業統計 (2) 商店街 旧佐伯市内の 12 の商店街の内、10 の商店街が中心市街地に集積している。その他、新町通りの新栄会、うまいもん通り新鮮の会、さいき海の市場〇（まる）出店者会がある。 表. 中心市街地の商店街 ①中央通りときわ商店街 ②大手前商店街 ③仲町商店街 ④新屋敷商店街 ⑤船頭町商店街 ⑥駅前商店街 ⑦港商店街 ⑧本町商店街 ⑨中央通り仲商店街 ⑩中央通り中村商店街 図. 商店街の分布			平成6年	平成9年	平成14年	平成16年	平成19年	店舗数 (店)	佐伯市	1,612	1,447	1,237	1,122	1,036	中心市街地	429	347	218	195	177	シェア	27%	24%	18%	17%	17%	従業者数 (人)	佐伯市	6,060	5,710	5,831	5,354	5,251	中心市街地	1,832	1,445	916	844	777	シェア	30%	25%	16%	16%	15%	年間販売額 (百万円)	佐伯市	96,048	91,574	87,884	76,196	72,458	中心市街地	43,123	35,704	19,785	18,627	16,948	シェア	45%	39%	23%	24%	23%
		平成6年	平成9年	平成14年	平成16年	平成19年																																																											
店舗数 (店)	佐伯市	1,612	1,447	1,237	1,122	1,036																																																											
	中心市街地	429	347	218	195	177																																																											
	シェア	27%	24%	18%	17%	17%																																																											
従業者数 (人)	佐伯市	6,060	5,710	5,831	5,354	5,251																																																											
	中心市街地	1,832	1,445	916	844	777																																																											
	シェア	30%	25%	16%	16%	15%																																																											
年間販売額 (百万円)	佐伯市	96,048	91,574	87,884	76,196	72,458																																																											
	中心市街地	43,123	35,704	19,785	18,627	16,948																																																											
	シェア	45%	39%	23%	24%	23%																																																											

要 件	説 明																																																																																																																																																																							
第 1 号要件 つづき	(3) 事業所数と従業者数 全市域に対して 0.17%の面積である中心市街地に、事業所数は 28.1%、従業者数は 26.8%が集積しており、ともに高いシェアを占めている。 従業者数については、合併を機に旧郡部から中心市街地の事業所への配置が進んだ傾向にあり（P18 前述）、雇用の場としての役割も大きくなっている。 表. 事業所数と従業者数（民営） <table><tr><td colspan="2"></td><td>実 数</td><td>シェア (%)</td></tr><tr><td rowspan="2">事業所数</td><td>中心市街地</td><td>1,208</td><td>28.1</td></tr><tr><td>佐伯市</td><td>4,295</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="2">従業者数（人）</td><td>中心市街地</td><td>7,675</td><td>26.8</td></tr><tr><td>佐伯市</td><td>28,619</td><td>100.0</td></tr></table> 事業所・企業統計調査（平成18年） 表. 市域と中心市街地の面積 <table><tr><td colspan="2"></td><td>実 数</td><td>シェア (%)</td></tr><tr><td rowspan="2">面積（km²）</td><td>中心市街地</td><td>1.57</td><td>0.17</td></tr><tr><td>佐伯市</td><td>903</td><td>100.0</td></tr></table> (4) 都市機能の集積 表. 都市施設一覧 <table><tr><th>分 類</th><th>施 設 等</th><th></th></tr><tr><td rowspan="5">公共施設</td><td>佐伯市役所</td><td>1</td></tr><tr><td>佐伯警察署</td><td>2</td></tr><tr><td>佐伯広域消防本部</td><td>3</td></tr><tr><td>佐伯保健所</td><td>4</td></tr><tr><td>佐伯税務署</td><td>5</td></tr><tr><td>公益施設</td><td>佐伯商工会議所</td><td>6</td></tr><tr><td></td><td>佐伯魚市場</td><td>7</td></tr><tr><td>交流施設</td><td>文化会館</td><td>8</td></tr><tr><td>文化施設</td><td>三余館（佐伯勤労者総合福祉センター）</td><td>9</td></tr><tr><td rowspan="6">観光施設</td><td>和楽（佐伯市保健福祉総合センター）</td><td>10</td></tr><tr><td>よろうや仲町</td><td>11</td></tr><tr><td>国木田独歩館</td><td>12</td></tr><tr><td>汲心亭</td><td>13</td></tr><tr><td>佐伯教育市民ホール「まな美」</td><td>14</td></tr><tr><td>公園・広場</td><td>港児童公園</td><td>15</td></tr><tr><td></td><td>野岡緑道</td><td>16</td></tr><tr><td></td><td>友だち児童公園</td><td>17</td></tr><tr><td></td><td>臼坪川菖蒲園</td><td>18</td></tr><tr><td></td><td>大手前広場</td><td>19</td></tr><tr><td></td><td>馬場広場</td><td>20</td></tr><tr><td></td><td>港口マンパーク</td><td>21</td></tr><tr><td rowspan="3">保存条例地区（指定物件）</td><td>建築物13箇所28件</td><td rowspan="3">22</td></tr><tr><td>工作物16箇所16件</td></tr><tr><td>環境9箇所15件</td></tr><tr><td>歴史的建物（無指定）</td><td>住吉御殿</td><td>23</td></tr><tr><td></td><td>池彦</td><td></td></tr><tr><td>宗教</td><td>主な寺、神社、教会8</td><td>24</td></tr><tr><td rowspan="5">教育</td><td>大分県立佐伯鶴城高校</td><td>25</td></tr><tr><td>南海看護専門学校</td><td>26</td></tr><tr><td>小学校2</td><td>27</td></tr><tr><td>幼稚園5</td><td>28</td></tr><tr><td>保育園2（事業内保育所1を含む）</td><td>29</td></tr></table><table><tr><th>分 類</th><th>施 設 等</th><th></th></tr><tr><td rowspan="2">医療機関</td><td>病院19</td><td>30</td></tr><tr><td>（医師会名簿＋介護サービス事業者一覧） 歯科15</td><td>31</td></tr><tr><td rowspan="2">福祉施設</td><td>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）</td><td>32</td></tr><tr><td>障がい者施設4</td><td>33</td></tr><tr><td>子育て支援施設</td><td>児童クラブ2</td><td>34</td></tr><tr><td rowspan="3">金融機関</td><td>郵便局3</td><td>35</td></tr><tr><td>地方銀行5</td><td>36</td></tr><tr><td>信用金庫3</td><td>37</td></tr><tr><td rowspan="4">商業</td><td>大型店6</td><td>38</td></tr><tr><td>商店街10</td><td>39</td></tr><tr><td>飲食街2</td><td>40</td></tr><tr><td>協同店舗1</td><td>41</td></tr><tr><td rowspan="2">宿泊施設</td><td>ホテル11</td><td>42</td></tr><tr><td>旅館4</td><td>43</td></tr><tr><td rowspan="5">交通</td><td>JR佐伯駅</td><td>44</td></tr><tr><td>大分バス佐伯営業所</td><td>45</td></tr><tr><td>大手前バスターミナル</td><td>46</td></tr><tr><td>佐伯・宿毛フェリーターミナル</td><td>47</td></tr><tr><td>離島フェリーターミナル</td><td>48</td></tr><tr><td rowspan="3">駐車場</td><td>佐伯市営第2駐車場</td><td>49</td></tr><tr><td>佐伯市営駅前駐車場</td><td>50</td></tr><tr><td>仲町商店街振興組合立体駐車場</td><td>51</td></tr></table> * 施設名の右横の数字は複数立地する場合の数を示す。			実 数	シェア (%)	事業所数	中心市街地	1,208	28.1	佐伯市	4,295	100.0	従業者数（人）	中心市街地	7,675	26.8	佐伯市	28,619	100.0			実 数	シェア (%)	面積（km ² ）	中心市街地	1.57	0.17	佐伯市	903	100.0	分 類	施 設 等		公共施設	佐伯市役所	1	佐伯警察署	2	佐伯広域消防本部	3	佐伯保健所	4	佐伯税務署	5	公益施設	佐伯商工会議所	6		佐伯魚市場	7	交流施設	文化会館	8	文化施設	三余館（佐伯勤労者総合福祉センター）	9	観光施設	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	公園・広場	港児童公園	15		野岡緑道	16		友だち児童公園	17		臼坪川菖蒲園	18		大手前広場	19		馬場広場	20		港口マンパーク	21	保存条例地区（指定物件）	建築物13箇所28件	22	工作物16箇所16件	環境9箇所15件	歴史的建物（無指定）	住吉御殿	23		池彦		宗教	主な寺、神社、教会8	24	教育	大分県立佐伯鶴城高校	25	南海看護専門学校	26	小学校2	27	幼稚園5	28	保育園2（事業内保育所1を含む）	29	分 類	施 設 等		医療機関	病院19	30	（医師会名簿＋介護サービス事業者一覧） 歯科15	31	福祉施設	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）	32	障がい者施設4	33	子育て支援施設	児童クラブ2	34	金融機関	郵便局3	35	地方銀行5	36	信用金庫3	37	商業	大型店6	38	商店街10	39	飲食街2	40	協同店舗1	41	宿泊施設	ホテル11	42	旅館4	43	交通	JR佐伯駅	44	大分バス佐伯営業所	45	大手前バスターミナル	46	佐伯・宿毛フェリーターミナル	47	離島フェリーターミナル	48	駐車場	佐伯市営第2駐車場	49	佐伯市営駅前駐車場	50	仲町商店街振興組合立体駐車場	51
		実 数	シェア (%)																																																																																																																																																																					
事業所数	中心市街地	1,208	28.1																																																																																																																																																																					
	佐伯市	4,295	100.0																																																																																																																																																																					
従業者数（人）	中心市街地	7,675	26.8																																																																																																																																																																					
	佐伯市	28,619	100.0																																																																																																																																																																					
		実 数	シェア (%)																																																																																																																																																																					
面積（km ² ）	中心市街地	1.57	0.17																																																																																																																																																																					
	佐伯市	903	100.0																																																																																																																																																																					
分 類	施 設 等																																																																																																																																																																							
公共施設	佐伯市役所	1																																																																																																																																																																						
	佐伯警察署	2																																																																																																																																																																						
	佐伯広域消防本部	3																																																																																																																																																																						
	佐伯保健所	4																																																																																																																																																																						
	佐伯税務署	5																																																																																																																																																																						
公益施設	佐伯商工会議所	6																																																																																																																																																																						
	佐伯魚市場	7																																																																																																																																																																						
交流施設	文化会館	8																																																																																																																																																																						
文化施設	三余館（佐伯勤労者総合福祉センター）	9																																																																																																																																																																						
観光施設	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																																																																																																																																																																						
	公園・広場	港児童公園	15																																																																																																																																																																					
	野岡緑道	16																																																																																																																																																																						
	友だち児童公園	17																																																																																																																																																																						
	臼坪川菖蒲園	18																																																																																																																																																																						
	大手前広場	19																																																																																																																																																																						
	馬場広場	20																																																																																																																																																																						
	港口マンパーク	21																																																																																																																																																																						
保存条例地区（指定物件）	建築物13箇所28件	22																																																																																																																																																																						
	工作物16箇所16件																																																																																																																																																																							
	環境9箇所15件																																																																																																																																																																							
歴史的建物（無指定）	住吉御殿	23																																																																																																																																																																						
	池彦																																																																																																																																																																							
宗教	主な寺、神社、教会8	24																																																																																																																																																																						
教育	大分県立佐伯鶴城高校	25																																																																																																																																																																						
	南海看護専門学校	26																																																																																																																																																																						
	小学校2	27																																																																																																																																																																						
	幼稚園5	28																																																																																																																																																																						
	保育園2（事業内保育所1を含む）	29																																																																																																																																																																						
分 類	施 設 等																																																																																																																																																																							
医療機関	病院19	30																																																																																																																																																																						
	（医師会名簿＋介護サービス事業者一覧） 歯科15	31																																																																																																																																																																						
福祉施設	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）	32																																																																																																																																																																						
	障がい者施設4	33																																																																																																																																																																						
子育て支援施設	児童クラブ2	34																																																																																																																																																																						
金融機関	郵便局3	35																																																																																																																																																																						
	地方銀行5	36																																																																																																																																																																						
	信用金庫3	37																																																																																																																																																																						
商業	大型店6	38																																																																																																																																																																						
	商店街10	39																																																																																																																																																																						
	飲食街2	40																																																																																																																																																																						
	協同店舗1	41																																																																																																																																																																						
宿泊施設	ホテル11	42																																																																																																																																																																						
	旅館4	43																																																																																																																																																																						
交通	JR佐伯駅	44																																																																																																																																																																						
	大分バス佐伯営業所	45																																																																																																																																																																						
	大手前バスターミナル	46																																																																																																																																																																						
	佐伯・宿毛フェリーターミナル	47																																																																																																																																																																						
	離島フェリーターミナル	48																																																																																																																																																																						
駐車場	佐伯市営第2駐車場	49																																																																																																																																																																						
	佐伯市営駅前駐車場	50																																																																																																																																																																						
	仲町商店街振興組合立体駐車場	51																																																																																																																																																																						

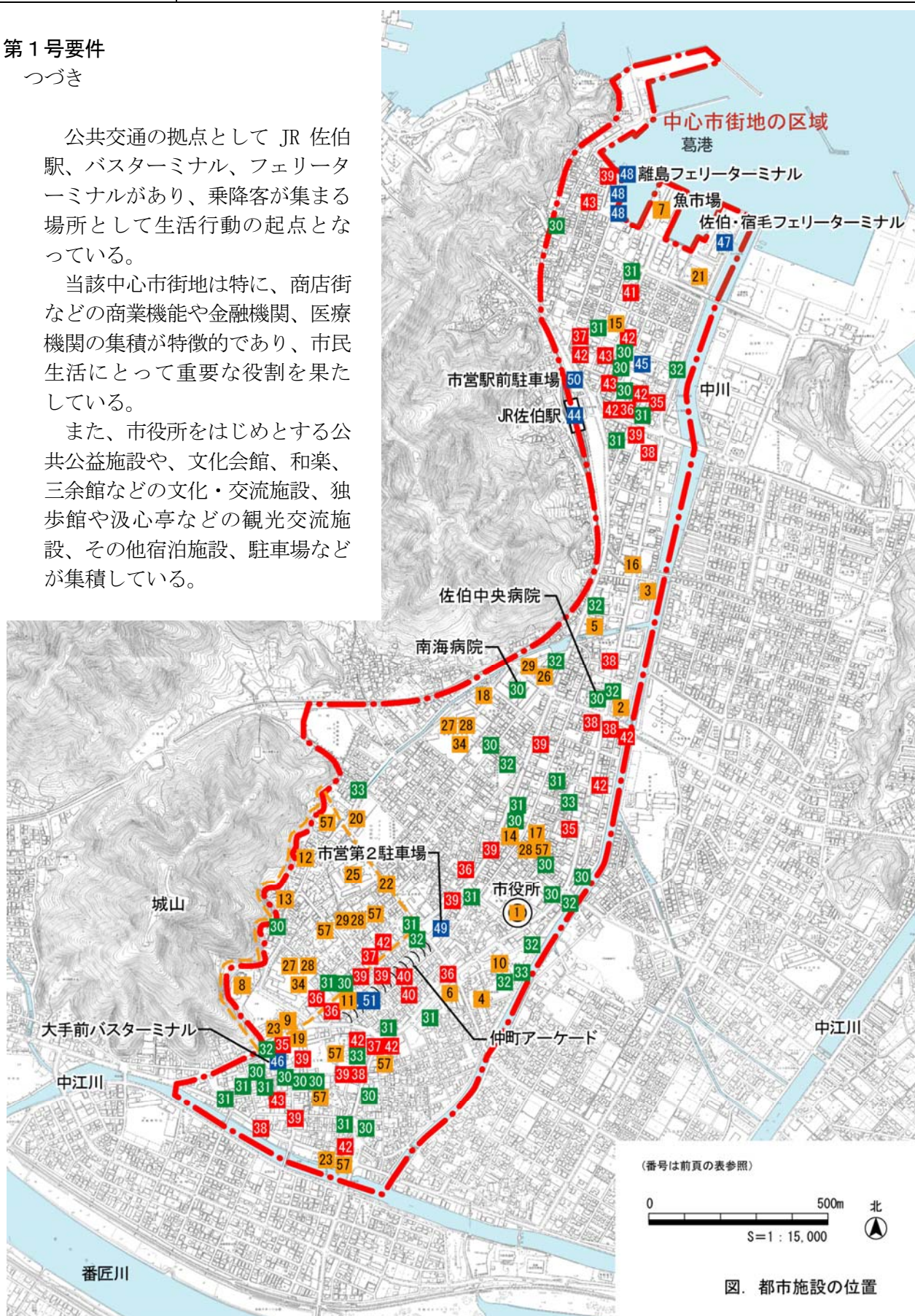
第1号要件

つづき

公共交通の拠点として JR 佐伯駅、バスターミナル、フェリーターミナルがあり、乗降客が集まる場所として生活行動の起点となっている。

当該中心市街地は特に、商店街などの商業機能や金融機関、医療機関の集積が特徴的であり、市民生活にとって重要な役割を果たしている。

また、市役所をはじめとする公共公益施設や、文化会館、和楽、三余館などの文化・交流施設、独歩館や汲心亭などの観光交流施設、その他宿泊施設、駐車場などが集積している。

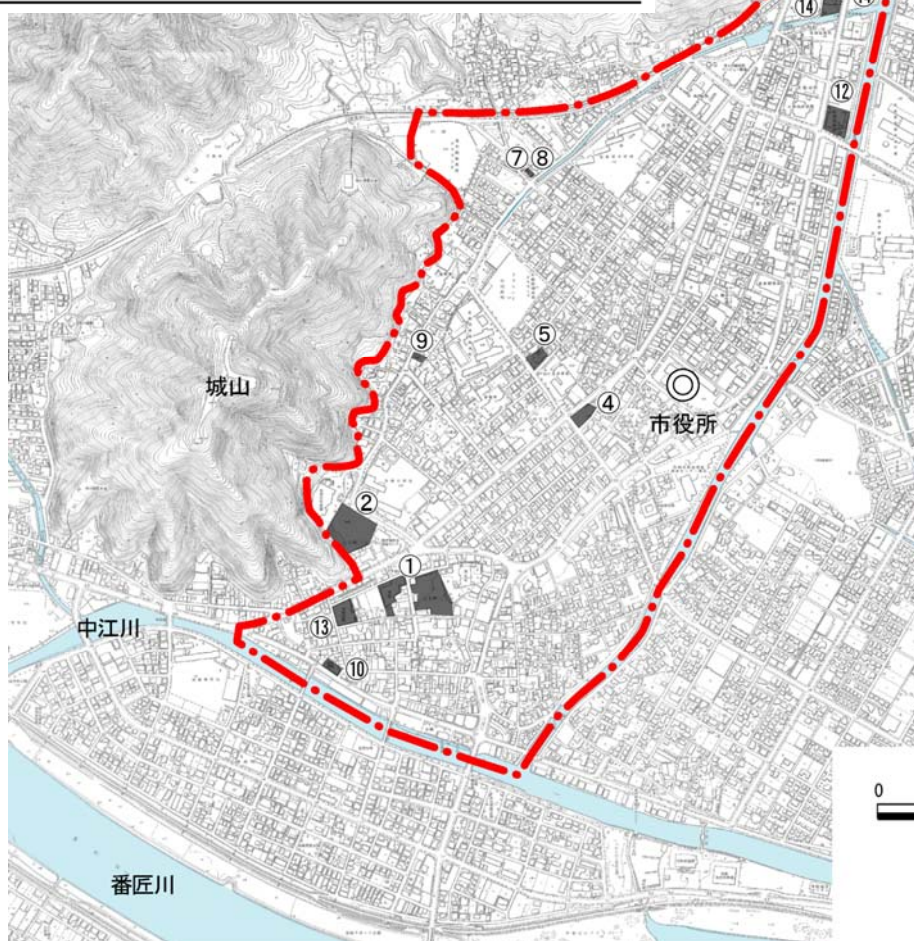


要 件	説 明
第2号要件 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること	人口の減少と、特に高齢化率の進展がコミュニティの弱体化を招いている。土地利用としては公的機関の郊外移転が予定されており低未利用地が増加する傾向にある。小売商業は平成6年から14年にかけて店舗数は49%減、年間販売額は54%減、売場面積は68%減と著しい衰退傾向がみられる。 (1) 人口 佐伯市の人口が減少を続けているなかで、中心市街地の人口減少率は旧郡部並みに大きく、その結果、人口のシェアは縮小している(前述)。 最近4年間の人口は26の行政区別のうち22区が減少となっている(平成21年、17年3月31日 住民基本台帳)。 (2) 高齢化率 中心市街地の高齢化率は30%台に突入しており、26の行政区別にみると旧郡部の高齢化率35.9%より高い区が10区あり、うち40%を超えている区が2区ある。コミュニティ形成の上でも高齢者に偏った社会となっている(平成21年3月31日 住民基本台帳)。 図. 人口増減率の分布 図. 高齢化率の分布

第2号要件
つづき

(3) 低未利用地の保有

箇所名	所有者	現在の利用等
①寿屋跡地	市公社	駐車場管理を地元に委託
②お祭り広場	市	文化会館の駐車場
③旧国鉄清算事業団用地	市公社	民間への売却実施中
④郵便局跡地	市	指定管理者制度を導入し商店街駐車場
⑤営林署跡地	国	空き家
⑥再開発 (OBS 前) 用地	市公社	空き地
⑦臼坪・脇用地	市公社	空き地
⑧臼坪・女島 ポケットパーク用地	市公社	空き地
⑨独歩館仮駐車場		独歩館仮駐車場
⑩厚德病院跡地	民間	空き家
⑪消防本部移転 (予定)	市	
⑫警察署移転 (予定)	市	
⑬西田病院移転 (予定)	民間	
⑭その他、民間の低未利用地		



市は寿屋跡地、お祭り広場、旧国鉄清算事業団用地など比較的規模の大きな低未利用地を所有しており、あわせて消防本部や警察署の移転が予定されている。また民間では2つの病院（厚德病院は移転済み、西田病院は移転予定）の跡地が大きなインパクトである。

これまでの低未利用地に加え、最近はや定も含め増加する傾向にある。

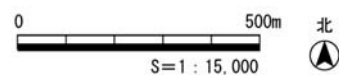
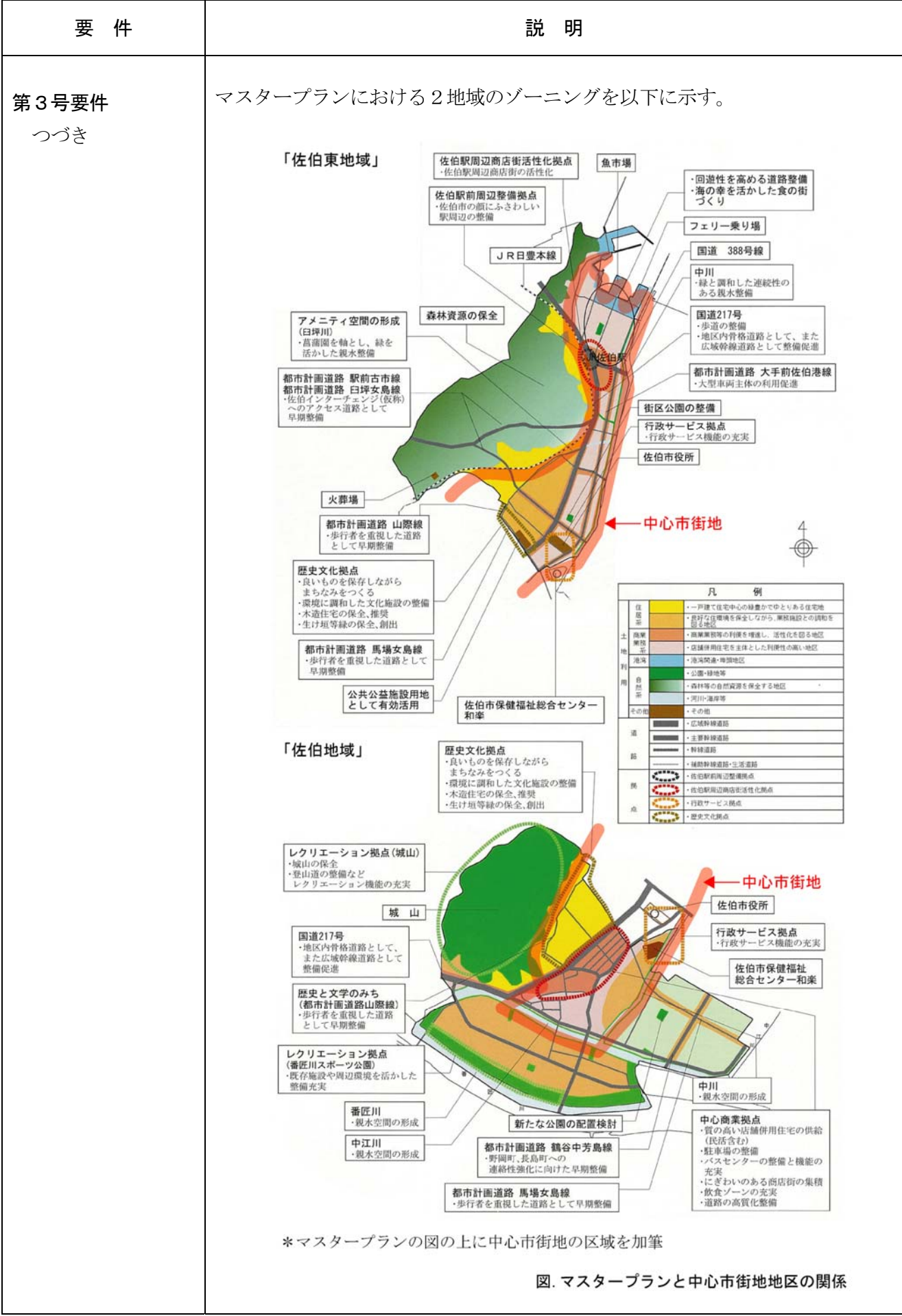


図. 低未利用地の分布

要 件	説 明																																										
第 2 号要件 つづき	(4) 商業機能 平成 6 年から 14 年までに、各指標とも急激に落ちこんでいる。平成 6 年比で平成 19 年には売場面積が約 3 割まで、店舗数と年間販売額は 4 割前後まで減少しており、商業機能が低下している。 <table><thead><tr><th>指標</th><th>平成6年</th><th>平成9年</th><th>平成14年</th><th>平成16年</th><th>平成19年</th></tr></thead><tbody><tr><td>店舗数</td><td>100</td><td>80.9</td><td>50.8</td><td>45.5</td><td>41.3</td></tr><tr><td>年間販売額</td><td>100</td><td>82.8</td><td>45.9</td><td>43.2</td><td>39.3</td></tr><tr><td>売場面積</td><td>100</td><td>77.1</td><td>31.6</td><td>34.3</td><td>31.3</td></tr></tbody></table> 図. 商業統計各指標の指数 平成 14 年までに店も販売額も激減するが、核店舗の寿屋（店舗面積 8,550 m²）等の大型店が閉店するなかで 1 店舗当たりの店舗面積が小さくなり、小売店舗が淘汰されるなかで売場効率が高くなるという局面であった。その後、平成 14 年から平成 19 年までは衰退傾向が鈍化するが、平成 18 年のコスモタウン（店舗面積 14,977 m²）の開業や平成 20 年の高速道路の開通が、商業環境にインパクトを与えることも予測される。 <table><caption>表. 1 店舗当たりの店舗面積と売場効率</caption><thead><tr><th></th><th>平成6年</th><th>平成9年</th><th>平成14年</th><th>平成16年</th><th>平成19年</th></tr></thead><tbody><tr><td>1 店舗当たりの店舗面積 (m²/店)</td><td>73</td><td>69</td><td>45</td><td>55</td><td>55</td></tr><tr><td>売場効率 (千円/m²)</td><td>1,382</td><td>1,484</td><td>2,007</td><td>1,740</td><td>1,734</td></tr></tbody></table> 商業統計調査（小売業）	指標	平成6年	平成9年	平成14年	平成16年	平成19年	店舗数	100	80.9	50.8	45.5	41.3	年間販売額	100	82.8	45.9	43.2	39.3	売場面積	100	77.1	31.6	34.3	31.3		平成6年	平成9年	平成14年	平成16年	平成19年	1 店舗当たりの店舗面積 (m ² /店)	73	69	45	55	55	売場効率 (千円/m ²)	1,382	1,484	2,007	1,740	1,734
指標	平成6年	平成9年	平成14年	平成16年	平成19年																																						
店舗数	100	80.9	50.8	45.5	41.3																																						
年間販売額	100	82.8	45.9	43.2	39.3																																						
売場面積	100	77.1	31.6	34.3	31.3																																						
	平成6年	平成9年	平成14年	平成16年	平成19年																																						
1 店舗当たりの店舗面積 (m ² /店)	73	69	45	55	55																																						
売場効率 (千円/m ²)	1,382	1,484	2,007	1,740	1,734																																						

要 件	説 明
第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進する事が、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	(1) 周辺への波及効果 1) 都市機能の増進及び経済活力の向上による波及効果 佐伯市は既に流出超過である。旧佐伯市においても、かろうじて流入超過になっているが、それは旧郡部からの流入によるところが大きい。旧郡部の人口減少が急速に進んでいる状況を鑑みると、近い将来にはさらなる流出超過になることが予測されるが、中心市街地の事業所数は減少傾向にあるものの、今だシェアは高く、経済活力の向上を図ることにより、市外流出に歯止めをかけることができる。 商業の面では、佐伯市は県内でも中心性指標（吸引力）が高く、9市町村の合併後の広域圏において広くて深い商圈を維持しており、そのため商業の動向がそのまま生活に直結している。新市の広域圏における生活を支える上でも、商店街が集積する中心市街地の商業活性化は有効である。 佐伯市の観光客数は顕著な伸びを示しているが、各地域（旧市町村）間で有効な連携を図ること、そして中心市街地がその連携役として機能することで、さらなる交流人口の増加により地域の発展を実現できる。 2) コンパクトシティの実現による地域の発展 市内の高齢者で、中心市街地にある病院に通う人も多い。過疎化が進む旧郡部の住民に対するサービス提供を維持する上でも、また市域が広域であるが故になおさら、コンパクトシティの実現はより効果を発揮する。合併の目的でもある広域行政によるサービスの多様化・効率化を図るために、市では中心市街地への都市機能の増進とあわせて公共交通網の整備を進めており、中心市街地へのアクセシビリティの向上を図っているところである。コンパクトシティの実現が、九州で一番広いまちというデメリットの部分を補い、市民生活の向上につながる。 3) 郊外部の自然環境保全 人口の減少率は中心市街地と旧郡部で大きく、人口のシェアは郊外部で大きくなっている。このように人口が郊外部に流れている状況のなかで、田畑が宅地になり、道路が延長されるなど市街化（ドーナツ化）の余波が続いている。佐伯市は全国よりも先行して人口減少社会に突入しており、今こそ中心市街地への機能集積へと大きく舵取り（施策転換）をすべきである。これは、郊外部の無駄な開発を抑制するとともに、本市の誇る貴重な自然環境の保全につながる。

要 件	説 明
第3号要件 つづき	(2) 佐伯市総合計画との整合性 総合計画では、本市を大きく「市街地地域」「山岳部地域」「海岸部地域」の3つの地域に分け、さらに「市街地地域」を「中心市街地ゾーン」と「中心市街地隣接・郊外ゾーン」の2つのゾーンに分けて整備の方針を定めている。 以下、「中心市街地ゾーン」の整備方針を抜粋。 このゾーンは、市街地地域のうち、佐伯地区の大手前から JR 佐伯駅・港に至る約 157 ヘクタールの区域です。この区域には、従来から、市役所、商工会議所、JR 佐伯駅、佐伯港、バスターミナル、金融機関、ホテル、商店街など、多くの都市機能を有する施設が集まっています。 今後、このゾーンを新市全体における中心市街地と位置づけ、都市計画法などのまちづくり三法の趣旨に基づき、都市機能の無秩序な郊外化を抑制し、まちづくり交付金事業等を活用して、このゾーンでの都市機能の集積や居住人口の増加策等を進め、にぎわいの再生を図ることとします。(抜粋) (3) 佐伯市都市計画マスタープランとの整合性 本計画の中心市街地地区は、マスタープランにおいて城下町周辺の「佐伯地域」と駅・港周辺の「佐伯東地域」の2つの地域で構成している。 佐伯東地域 ●質の高いゆとりある生活ができるまちづくり ●歩いて楽しい魅力的なまちづくり ●食文化を育むにぎわいのあるまちづくり 佐伯地域 ●中心市街地が人々でにぎわう魅力あるまちづくり ●佐伯市の中枢として、質の高い住環境のあるまちづくり ●にぎわいの中にも歴史とうるおいを感じる美しさのあるまちづくり (抜粋)



3. 中心市街地活性化の目標

[1] 中心市街地活性化の目標

(1) 中心市街地の目標

基本方針1:生活を支える機能・サービスの充実を図る

基本方針2:歴史・文化、物産を活かした魅力を創出する

基本方針に基づくまちづくりを展開し、

「人が集う街」の実現を目標とする

人が街に愛着を持ち、市民は誇りを、来街者はまた行きたいという感情を抱きながら、使い続けられる街としての仕組みづくりを実践することが新たな生活基盤・経済基盤へとつながる。よって、人が街に集うことを活性化の目標に据える。

目標1:地区住民・市民が集う街

主な施策の展開

- ・大手前再生／まちづくりセンター、多目的ホール、バスターミナル
- ・仲町再生／チャレンジショップ、空き店舗活用、高齢者福祉・子育て支援
- ・公共交通整備／コミュニティバス、レンタサイクル
- ・食のまちづくり／佐伯マルシェ(大手前市場)
- ・まちなか居住の促進／大手前再開発による住宅整備
- ・回遊性の強化／回遊路整備、サイン・緑化整備
- ・賑わいの創出／多目的ホール、地域交流センター、イベント

目標2:来街者(観光客)が集う街

主な施策の展開

- ・観光による交流促進／(仮)城下町観光交流館
- ・食のまちづくり／佐伯マルシェ(大手前市場)
- ・駅・港への集客促進／魚市場活用、イベント
- ・公共交通整備／コミュニティバス、レンタサイクル
- ・回遊性の強化／回遊路整備、サイン・緑化整備
- ・賑わいの創出／体験型ミニツアー、イベント

[2] 計画期間

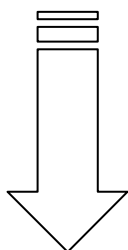
計画期間は、すでに進捗している事業および本計画で位置づけた事業が完了し、事業の効果が発現するまでの時期を考慮し、平成 22 年 3 月から平成 27 年 3 月末までの 5 年 1 か月とする。

[3] 数値目標の設定

(1) 中心市街地の目標

中心市街地活性化の目標の達成状況を把握するため、以下の 2 つの指標を設定する。

目標 1 地区住民・市民が集う街



都市機能の配置と回遊性の向上によって便利で暮らしやすい生活環境を整え、地区住民や市民が集う街を目指す。

回遊性の達成度及び人の集まりを計測するための指標として、歩行者通行量を設定する。

指標 1 歩行者通行量

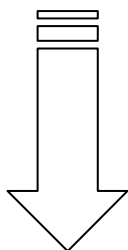
【歩行者通行量調査の概要】

中心市街地内 4 地点の双方向の横断通行量を測定する。

対象は、歩行者・自転車・車いす・シニアカー。

調査は、平日 1 日と休日 1 日の 8:00～19:00 までの間の通行量を測定し、その平均値を 1 日当たりの通行量とする。

目標 2 来街者（観光客）が集う街



豊かな自然と歴史的な観光資源を活かした街歩き観光による交流促進を図り、来街者（観光客）が集う街を目指す。

来街者（観光客）数の集まりを計測するための指標として、観光統計調査による観光入込客数を設定する。

指標 2 観光入込客数

【観光入込客数調査の概要】

観光客の来街スポットである「歴史と文学のみち」の観光入込客数を調査する。

「歴史と文学のみち」沿いに立地する独歩館、汲心亭の入館者数、「歴史と文学のみち」で開催されるさいき春まつり、その他のイベントの来場者数を調査対象とし、当該「歴史と文学のみち」の観光入込客数を推計する。

調査は、毎年 1 月 1 日から 12 月 31 日までの間で、大分県の観光統計調査にあわせて実施する。

[4] 具体的な数値目標

(1) 「目標 1 : 地区住民・市民が集う街」に対する数値目標

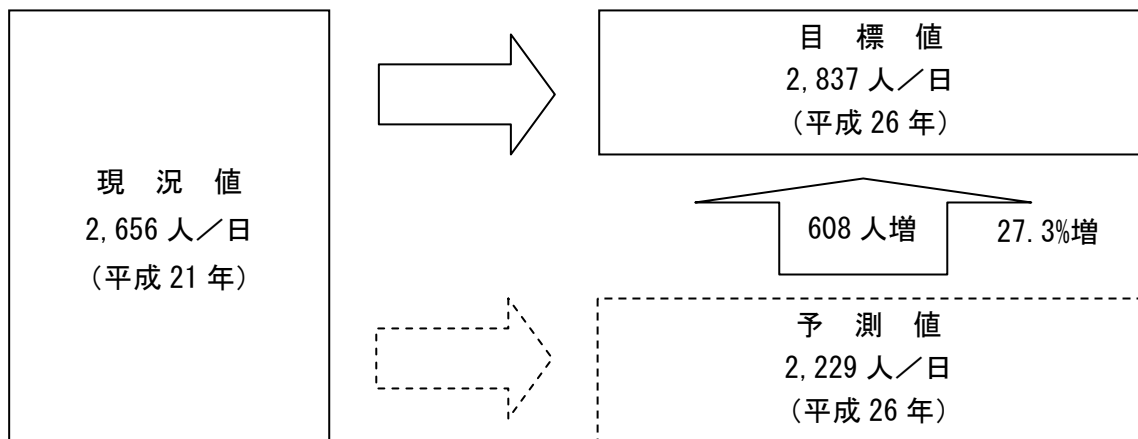
歩行者通行量

1) 目標数値

【現 況】調査地点 4 箇所の合計の 1 日当たり通行量は 2,656 人／日である。

【予 測】平成 21 年の実績値をもとに平成 17 年から平成 20 年の公共交通利用者数との相関により目標年である平成 26 年を推計すると 2,229 人／日となる。

【目 標】予測値 2,229 人／日から 608 人の増加 (27.3%増) を目指し 2,837 人／日に増やすことを目標とする。



2) 目標数値の算定根拠

(ア) 歩行者通行量調査の結果と現況値の算定

歩行者通行量調査の 4 地点、大手前商店街、仲町商店街、駅前商店街、港児童公園前を対象とし、平日×5 日＋休日×2 日の合計を 7 日で除し、4 地点を合計した 1 日の歩行者通行量 2,656 人／日を現況値とする。

表. 現況値の算定 (人／日)

観測点		平 日	休 日	1日平均 *
No	箇所名			
①	大手前商店街	879	453	757
②	仲町商店街	927	600	834
③	駅前商店街	794	476	703
④	港児童公園前	400	268	362
計		3,000	1,797	2,656

* : (平日×5＋休日×2) ÷ 7

(イ) 予測値の推計

歩行者通行量のトレンドを公共交通利用者数との相関により推計する。まず、平成 17 年から平成 21 年までのトレンドを大手前商店街と仲町商店街は、バス乗降客数（大手前ターミナルと内町入口バス停の合計）で、駅前商店街と港児童公園は JR およびフェリー乗降客数の合計で推計し、目標年（平成 26 年）の予測値を推計する。

- ・バス利用者計(下表 a1)の H17 から H20 までの実績値をもとに H21 を式 A で推計すると 656 人／日。
- ・H21 のバス利用者推計値 656 人／日と H21 の通行量の実績(下表 a2)の比で大手前および仲町の H17 から H20 までの通行量を推計。
- ・同様に、JR およびフェリー利用者計(下表 b1)の H17 から H20 までの実績値もとに H21 を式 B で推計すると 2,176 人／日。
- ・H21 の JR およびフェリー利用者計 2,176 人／日と H21 の通行量の実績(下表 b2)の比で駅前および港の H17 から H20 までの通行量を推計。
- ・通行量 4 地点合計の H17 から H21 までの数値により式 C で H26 を推計すると 2,229 人／日となる。

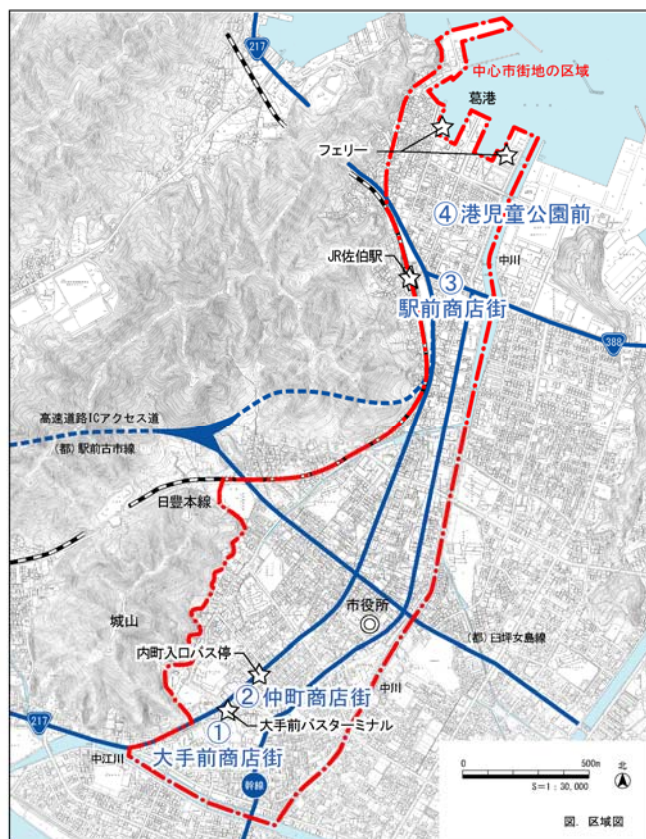
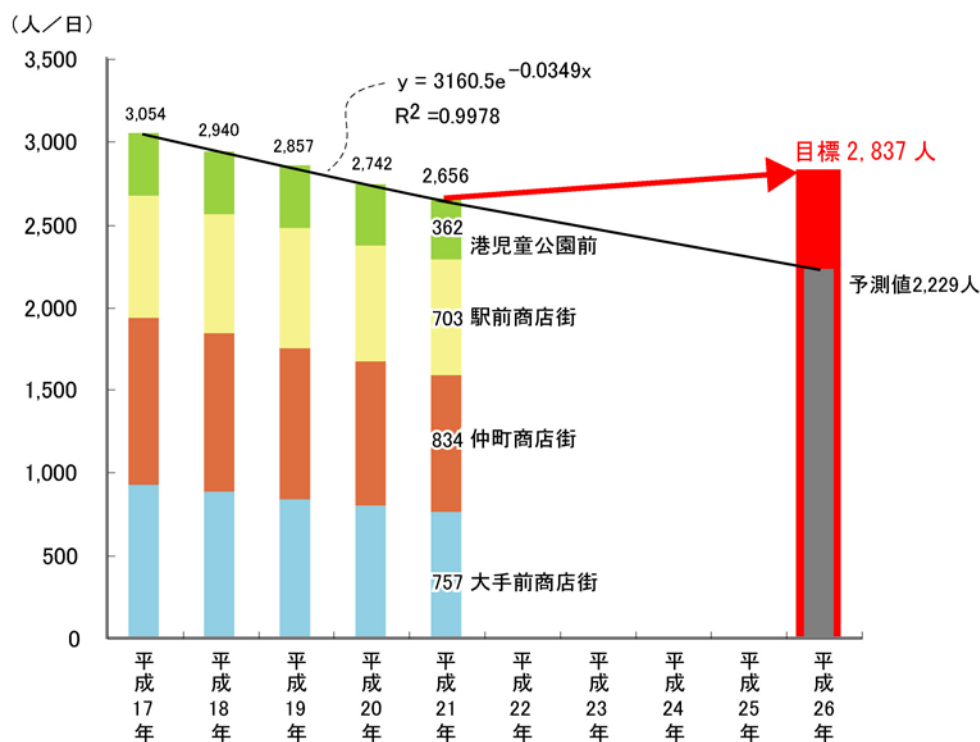


表. 予測値の推計

		(人／日)									
		H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
大手前バスターミナル乗降客数		712	697	662	626						
内町入口バス停乗降客数		86	63	61	63						
バス利用者計	a1	798	760	723	689	656	$y = 838.11e^{-0.0491x}$ (式A) $R^2 = 1$				
通行量—大手前商店街	a2	921	877	834	795	757					
通行量—仲町商店街	a2	1,015	966	919	876	834					
JR佐伯駅乗降客数		1,721	1,698	1,721	1,646						
フェリー乗降客数		563	544	535	543						
JRおよびフェリー利用者計	b1	2,284	2,242	2,256	2,189	2,176	$y = 2311.5e^{-0.0121x}$ (式B) $R^2 = 0.7691$				
通行量—駅前商店街	b2	738	724	729	707	703					
通行量—港児童公園前	b2	380	373	375	364	362					
通行量4地点合計		3,054	2,940	2,857	2,742	2,656	2,563	2,475	2,391	2,309	2,229
							$y = 3160.5e^{-0.0349x}$ (式C) $R^2 = 0.9978$				

* 赤字: 推計値 黒数字: 実績値



3) 数値目標達成のための算定根拠

(ア) 大手前における事業効果

①みんなの部屋

計画床面積：1,162 m²

市内の類似既存施設 1 m²当たりの利用者数から算定

←三余館：45.6 人／m²・年（＝平成20年度利用者数 67,475 人÷1,481 m²）

52,987 人／年

≒ 145 人／日（根拠式＝ 1,162 m² × 45.6 人／m²・年 ÷ 365 日）

②子育て支援センター

計画床面積：171 m²

市内の類似既存施設 1 m²当たりの利用者数から算定

←佐伯児童館：68.0 人／m²・年（＝平成20年度来場者数 18,084 人÷266 m²）

11,628 人／年

≒ 32 人／日（根拠式＝ 171 m² × 68.0 人／m²・年 ÷ 365 日）

③行政窓口センター

計画床面積：147 m²

市内の類似既存施設 1 m²当たりの利用者数から算定

←市民課窓口：547.0 人／m²・年（＝平成20年度住民票等発行件数 96,826 人÷177 m²）

80,409 人／年

≒ 220 人／日（根拠式＝ 147 m² × 547.0 人／m²・年 ÷ 365 日）

④地産地消ショップ

計画床面積：196 m²

市内の類似既存施設 1 m²当たりの利用者数から算定

↓ ←道の駅かまえ：634.8 人／m²・年（＝平成 20 年度利用者数 448,769 人÷707 m²）
 124,421 人／年

$$\div 341 \text{ 人/日 (根拠式} = 196 \text{ m}^2 \times 634.8 \text{ 人/m}^2 \cdot \text{年} \div 365 \text{ 日)}$$

⑤佐伯マルシェ（大手前市場）

計画床面積：1,946 m²

市内の類似既存施設 1 m²当たりの利用者数から算定

↓ ←道の駅かまえ：41.8 人／m²・年（＝1 日来場者数 1,230 人÷707 m²×24 回）
81,343 人／24 回（年）

$$\div 223 \text{ 人/日 (根拠式} = 1,946 \text{ m}^2 \times 41.8 \text{ 人/m}^2 \div 365 \text{ 日)}$$

上記①～⑤の新規発生通行量のうち、ビル内の複数の施設への立寄りを新規 5 施設の半分の 2.5 箇所と想定すると、

$$((1)145 + (2)32 + (3)220 + (4)341 + (5)223) \div 2.5 \text{ (重複)} \div 384 \text{ 人/日}$$

⑥住宅（大手前再開発事業）

住宅計画ネット面積：1,350 m²

戸当たり平均面積：80 m²

入居世帯人員：3.5人（夫婦＋子ども平均1.5人のファミリー層）

$$\text{新規入居者数} = 1,350 \text{ m}^2 \div 80 \text{ m}^2 \times 3.5 \text{ 人/戸}$$

≐ 59 人

住宅の世帯 3.5 人のうち 2 人は大手前の調査地点を往復すると想定すると、

$$59 \text{ 人 (居住者)} \times 2 \text{ 人}/3.5 \text{ 人} \times 2 \text{ (往復)} \div 67 \text{ 人/日}$$

大手前開発事業において、1日451人（＝384人＋67人）の増加を見込む。

(イ) 仲町における事業効果

①住宅（空き店舗対策事業）

店舗併用住宅における空き店舗への居住を伴う入居者を誘導する。

対象：10 軒

入居世帯人員：3.5 人（夫婦＋子ども平均 1.5 人のファミリー層）

新規入居者数=10 軒×3.5 人／戸

 $\div 35$ 人

住宅の世帯 3.5 人のうち 2 人は仲町の調査地点を往復すると想定すると、

$$35 \text{ 人 (居住者)} \times 2 \text{ 人/3.5 人} \times 2 \text{ (往復)} \div 40 \text{ 人/日}$$

(ウ) 駅前における事業効果

①駅前・港地域交流センター

計画床面積：689 m²

↓ 市内の類似既存施設 1 m²当たりの利用者数から算定
←三余館：45.6 人／m²・年（＝平成 20 年度利用者数 67,475 人÷1,481 m²）

31,418 人／年

≒ 86 人／日（根拠式＝1,162 m² ×45.6 人／m²・年÷365 日）

当該施設の利用が想定される 13 行政区の 2,020 世帯のうち 4 行政区と駅前区の半分の 631 世帯（31.2%）（H21.3 月末住民基本台帳）が駅前を通過すると想定し、

86 人×31.2%≒27 人を計上する。

②ビジネスホテル建設

16,754 人／年（客室数 153 室×稼働率 30%×365 日）

≒ 46 人／日

1 割がホテル周辺の施設を利用すると想定し、46 人×10%≒5 人を計上する。

(エ) 港における事業効果

①魚市場の取組（既存事業のグレードアップで新規発生分を見込む）

・消費者市場、料理教室、海鮮バーベキュー、みんなと市

：200 人増（平成 20 年実績 2,000 人の 1 割増分）

・鶴見の朝市：760 人増（平成 20 年実績 7,600 人の 1 割増分）

・食育ワークショップ：60 人増（平成 18 年実績 600 人（＝50 人×12 回）の 1 割増分）

1,020 人／年（＝200＋760＋60）

≒ 3 人／日（根拠式＝1,020 人／年 ÷365 日）

新規発生分として 3 人を 100%計上する。

②港児童公園整備事業（既存事業のグレードアップで新規発生分を見込む）

≒ 56 人／日（現状の利用者数 56 人／日の 2 倍の利用者を目指す）

公園へは徒歩でのアプローチとなるため、新規発生分 56 人を 100%計上する。

(オ) 全体における事業効果

①レンタサイクル事業

≒ 26 人／日（根拠式＝（平日 60 人（＝4 箇所×10 台×回転率 0.3×5 日）

＋休日 120 人（＝4 箇所×10 台×回転率 1.5×2 日））÷7 日）

26 人が調査地点 4 地点のうち 1 地点を通過すると想定し 100%計上する。

上記（ア）から（オ）までの合計：608 人／日

4) 上記事業とともに相乗効果を見込む事業

(ア) 大手前周辺

- ◇障がいのある人のための、相談支援の場所の開設
- ◇グループホームの開設
- ◇さいきの茶の間運営事業
- ◇花の街づくり交流会
- ◇シンボルツリーの設置・管理
- ◇休憩用ベンチの設置・管理
- ◇地場の旬食材研究
- ◇のれん等設置

(イ) 仲町周辺

- ◇まちかど広場整備事業
- ◇おやこ広場
- ◇ファミリー・サポートセンター事業
- ◇チャレンジショップ事業
- ◇空き店舗活用事業
- ◇土曜夜市
- ◇昔懐かし写真展
- ◇商店街の花いっぱい運動
- ◇仲町商店街アーケードリニューアル事業

(ウ) 駅周辺

- ◇道路整備事業
- ◇高質空間形成施設整備事業
- ◇地域交流センター
- ◇チャレンジショップ事業

(エ) 港周辺

- ◇道路整備事業
- ◇高質空間形成施設整備事業
- ◇魚市場活用事業

(オ) 山際周辺

- ◇歴史資料館整備事業
- ◇(仮)城下町観光交流館
- ◇山際地区回遊路環境整備事業
- ◇山際通りなごみ茶屋

(カ) 市役所周辺

- ◇市庁舎整備事業
- ◇障がいのある人のための、交流の場所の開設

(キ) 中心市街地全域

- ◇道路整備事業
- ◇高質空間形成施設整備事業
- ◇まちづくり物語事業

(2)「目標2：来街者（観光客）が集う街」に対する数値目標

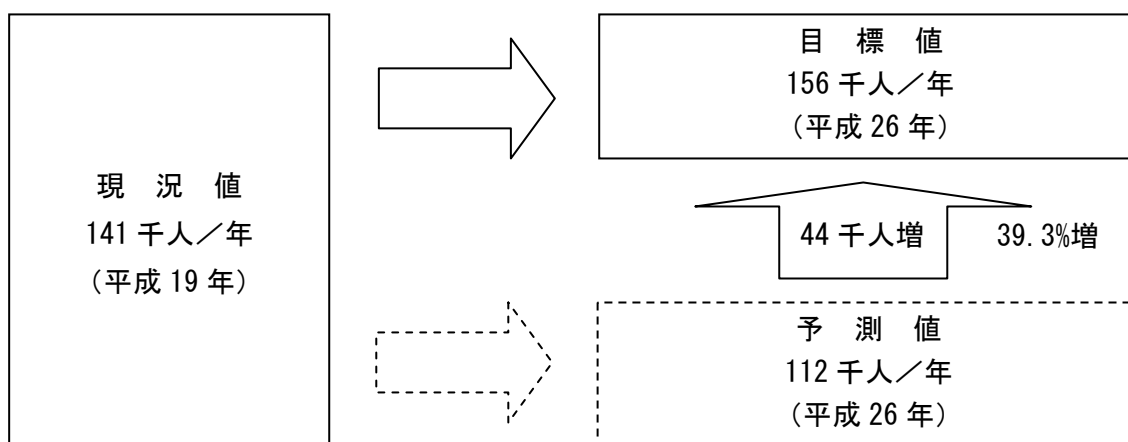
歴史と文学のみち（山際通り）の観光入込客数

1)目標数値

【現 況】平成 19 年の 141 千人／年から、平成 20 年は 198 千人／年と大幅に増加したが高速道路開通による特異点である。

【予 測】平成 15 年から平成 19 年の実績をもとに平成 26 年を指数近似で予測すると 112 千人／年となる。

【目 標】予測の 112 千人／年から 44 千人増の 156 千人／年を目標とする。



2)目標数値の算定根拠

(ア) 観光入込客数の現況値の算定（平成 19 年）

平成 6 年の観光統計調査から「歴史と文学のみち」を歩く人の入館率は 17%。入館率を母数とし各施設の年間入館者数から、「歴史と文学のみち」の観光入込客数を算出する。

〔年間入館者数〕÷〔入館率〕＝〔観光入込客数〕

①汲心亭年間入館者数 8,380 人／年÷17%＝49,294 人／年

②独歩館年間入館者数 3,062 人／年÷17%＝18,012 人／年

「歴史と文学のみち」で開催される祭り、イベントについては、その来場者数をそのまま観光入込客数として計上する。

〔来場者数〕＝〔観光入込客数〕

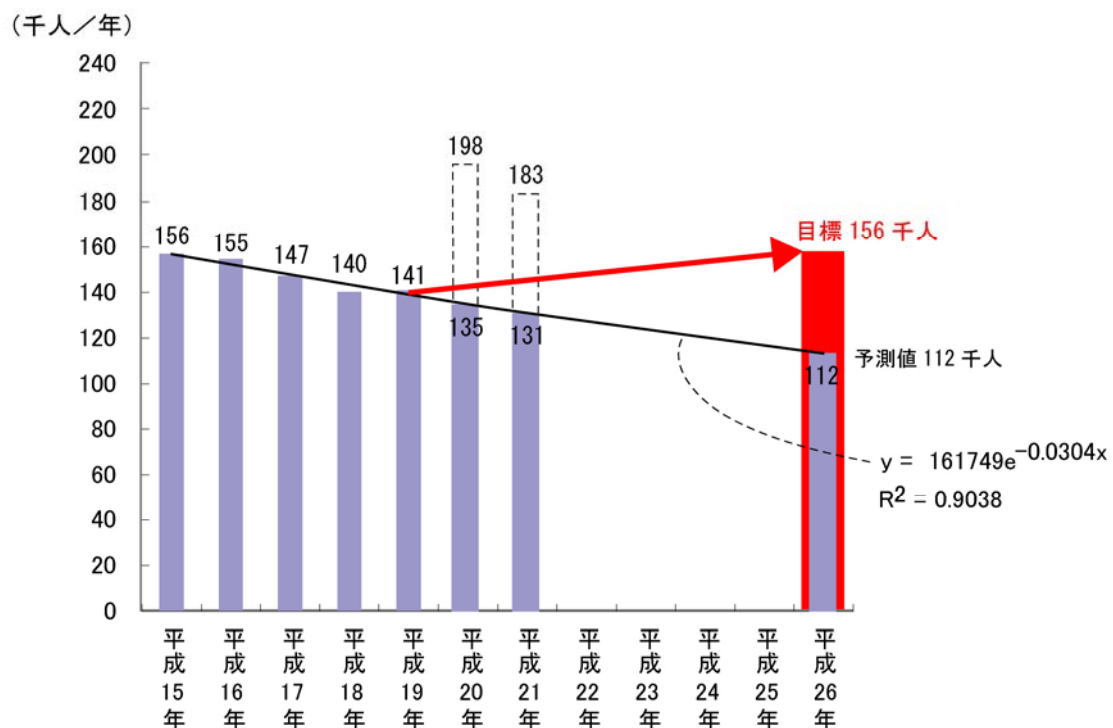
③さいき春まつり来場者数 56,000 人

④ふるさと祭り来場者数 17,500 人

①～④合計：140,806 人／年（≒141 千人／年）

(イ) 予測値の推計

平成 20 年の 198 千人／年と平成 21 年の 183 千人／年（下図、棒グラフの破線部）は、平成 20 年の高速道路の開通や映画「釣りバカ日誌 19」の公開による特異的な効果と考えられる。こうした効果は時間の経過とともに収束すると考えられるため、一時的な特異性を排除し、平成 15 年から平成 19 年までの実績のトレンドから、平成 20・21 年及び平成 26 年の観光入込客数を推計すると、平成 26 年は 112 千人／年となる。



*平成 21 年は 1 月から 10 月までが実績値、11 月と 12 月は前年月の実績値を代入した値

3) 数値目標達成のための算定根拠

(ア) 歴史資料館の整備による効果

「歴史と文学のみち」沿いに整備予定である「歴史資料館」の入館者数から、新規の観光入込客数を推計。「歴史と文学のみち」への来街者の全てが「歴史資料館」に立ち寄ると仮定（入館率 100%）し、既存施設の汲心亭と独歩館の入館者数を除いた値を「歴史資料館整備」による新規の観光入込客数として加算する。

[歴史資料館予想年間入館者数]

$$\begin{aligned}
 &= [\text{計画床面積}] \times [\text{大分市の類似既存施設 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たりの入館者平均数}] \\
 &= 2,500 \text{ m}^2 \times 16.9 \text{ 人} / \text{m}^2 \cdot \text{年} \\
 &= 42,250 \text{ 人} / \text{年}
 \end{aligned}$$

■大分市歴史資料館

平成 20 年度の入館者数 44,085 人／床面積 2,615 m²…16.9 人／m²・年

[歴史資料館による新規観光入込客数]

$$\begin{aligned} &= [\text{歴史資料館予想年間入館者数}] \div [\text{入館率}] - [\text{既存施設年間入館者数}] \\ &= 42,250 \text{ 人/年} \div \text{入館率 } 100\% - 11,442 \text{ 人/年} \\ &= 30,808 \text{ 人/年} \end{aligned}$$

(イ) (仮) 城下町観光交流館の整備による効果

「(仮) 城下町観光交流館 (300 m²)」に整備する「ギャラリー (100 m²)」「案内・休憩等 (60 m²)」「体験交流スペース (140 m²)」の利用者数から、新規の観光入込客数を推計。「歴史と文学のみち」への来街者の全てが「(仮) 城下町観光交流館」に立ち寄ると仮定(入館率 100%)し、既存施設の汲心亭と独歩館の入館者数を除いた値を「(仮) 城下町観光交流館」による新規の観光入込客数として加算する。

[ギャラリー予想年間入館者数]

$$\begin{aligned} &[\text{計画床面積}] \times [\text{大分県日出町の類似既存施設 1 m}^2\text{当たりの入館者平均数}] \\ &= 100 \text{ m}^2 \times 12.0 \text{ 人/m}^2 \cdot \text{年} \\ &= 1,200 \text{ 人/年} \cdots \text{①} \end{aligned}$$

■二階堂美術館 (大分県日出町)

年平均入館者数 6,000 人/床面積 500 m²…12.0 人/m²・年

[案内・休憩等予想年間入館者数]

既存の観光案内所(駅前)の利用者数(H19)と同等数の利用があると予測。
=11,496 人/年…②

[体験交流スペース予想年間入館者数]

$$\begin{aligned} &[\text{計画床面積}] \times [\text{市内の類似既存施設 1 m}^2\text{当たりの利用者平均数}] \\ &= 140 \text{ m}^2 \times 91.1 \text{ 人/m}^2 \cdot \text{年} \\ &= 12,754 \text{ 人/年} \cdots \text{③} \end{aligned}$$

■三余館の和室 (佐伯市)

平成 19 年度の利用者数 4,463 人/床面積 49 m²…91.1 人/m²・年

[(仮) 城下町観光交流館予想年間入館者数 ①+②+③]

$$\begin{aligned} &= 1,200 \text{ 人/年} + 11,496 \text{ 人/年} + 12,754 \text{ 人/年} \\ &= 25,450 \text{ 人/年} \end{aligned}$$

[(仮) 城下町観光交流館による新規観光入込客数]

$$\begin{aligned} &= [(仮) 城下町観光交流館予想年間入館者数] \div [\text{入館率}] - [\text{既存施設年間入館者数}] \\ &= 25,450 \text{ 人/年} \div \text{入館率 } 100\% - 11,442 \text{ 人/年} \\ &= 14,008 \text{ 人/年} \end{aligned}$$

上記(ア)(イ)の合計: 44,000 人/年 (≒44,816=30,808+14,008)

4) 上記事業とともに相乗効果を見込む事業

(ア) 観光関連事業

- ◇食育推進事業
- ◇「食」の企画事業
- ◇観光協会の独立
- ◇ミニツアーの実施
- ◇観光ガイドの育成
- ◇大手前地区第一種市街地再開発事業・観光協会案内所

(イ) 山際地区の事業

- ◇旧山中邸広場（仮）イベント
- ◇山際通りなごみ茶屋
- ◇竹灯物語
- ◇佐伯藩弁財天様参り菊姫行列

(ウ) 大手前地区との連携による山際地区への誘導

- ◇大手前地区第一種市街地再開発事業・大手前バスターミナル整備
- ◇大手前地区第一種市街地再開発事業・佐伯マルシェ（大手前市場）
- ◇大手前地区第一種市街地再開発事業・まちづくりセンター整備
- ◇佐伯城下こだわり市
- ◇大手前野外劇場プランター設置、ライトアップ
- ◇コミュニティバス社会実験事業
- ◇G（ごまだし）グルメ体験ミニツアー

(エ) その他イベント等との連携

- ◇うまいもん通り夏祭りお魚供養祭
- ◇さいき葛港海ホテルまつり
- ◇さいきみんなと市

[5] フォローアップの考え方

目標 1 地区住民・市民が集う街

○歩行者通行量

事業の進捗状況について毎年確認し、必要に応じて事業を促進するための措置を講じていくとともに、計画期間の中間年度にあたる平成 24 年度には数値目標の達成状況を検証し、必要に応じて目標達成に向けた改善措置を講じる。また、計画期間の最終年度終了後についても再度検証を行う。

定期的に市の中心市街地活性化推進委員会および中心市街地活性化協議会に報告、対応策を検討し、検討結果の共有と二者協力のもと対応策を実行する。

歩行者通行量調査については、平成 21 年は平日・休日各 1 回の実施だったが、より詳細な現状を把握するため複数回の実施を検討する。

目標 2 来街者（観光客）が集う街

○歴史と文学のみち（山際通り）観光入込客数

事業の進捗状況について毎年確認し、必要に応じて事業を促進するための措置を講じていくとともに、計画期間の中間年度にあたる平成 24 年度には数値目標の達成状況を検証し、必要に応じて目標達成に向けた改善措置を講じる。また、計画期間の最終年度終了後についても再度検証を行う。

定期的に市の中心市街地活性化推進委員会および中心市街地活性化協議会に報告、対応策を検討し、検討結果の共有と二者協力のもと対応策を実行する。

目標の達成度について、より詳細な分析を行うため、駅前の既存観光案内所および大手前に新設する観光案内所の利用客数を把握する。

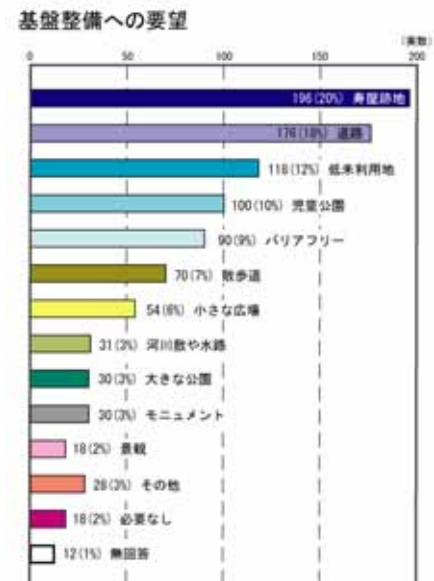
また、回遊性に関連する公共交通に関しては、既存の JR 乗降客数、バス利用者数、フェリー利用者数のデータを把握するとともに、本計画で実施予定のコミュニティバス社会実験事業、レンタサイクル事業の利用状況を照らし合わせて中心市街地の回遊性の分析を行うこととする。

4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

[1] 市街地の整備改善の必要性

(1) 現状分析と市街地の整備改善の必要性

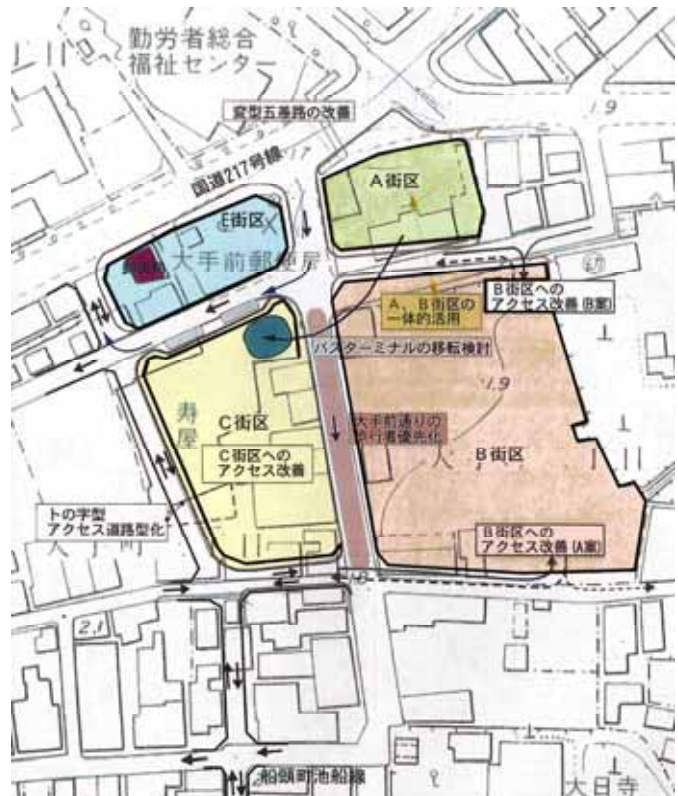
大手前地区の寿屋跡地は現在更地となっており、低未利用地のままになっている状態であるが、市民意識調査における都市基盤整備への要望は「寿屋跡地整備」が最も高く、長い歴史のなかで中心的役割を果たしてきた大手前の再生に対する期待は大きく、バスターミナルや周辺商店街を含めた面的な整備が必要である。



大手前地区の様子（平成 18 年 1 月撮影）

また、大手前周辺は一方通行や大手前交差点が変則五差路となるなど、アクセス性の悪さも指摘されており、道路体系の改善も同時に進める必要がある。

本市では、歩いて暮らせるまち、来街者が心地よく歩けるまちを目指し、城下町拠点における回遊路の整備を進めてきており、残りの山際地区の一部について完了させ、回遊性の効果につなげる必要がある。整備の遅れていた駅・港拠点については、本計画において歩行者のための回遊路整備に新たに着手する必要がある。また、中心市街地全体における回遊性の強化として、統一的なサインの設置や交差点部分の景観整備などに取り組む必要がある。あわせて回遊路上に休憩スポットとなる公園や広場などを整備する必要がある。



図・大手前地区の交通処理の考え方

(2) 市街地整備改善の方向性

大手前地区を区画整理事業により、大手前交差点の改良、大手前開発地区内の道路整備等の基盤整備を行う。

城下町拠点と駅・港拠点については回遊路の整備を行う。仲町にはまちかど広場、駅と港を結ぶ中間に位置する港児童公園はリニューアルを実施し、回遊性の向上に寄与することはもとより、休憩スペースやミニイベントなどの利用を促し賑わいを創出する。

また、歩行者のためのサイン整備による回遊支援や回遊路環境整備事業により道路の高質化を行い、街への魅力づけを行う。

(3) フォローアップの考え方

毎年度末に基本計画に位置づけた事業計画の進捗・効果を調査し、必要に応じて改善措置を講じ、活性化の効果的な推進を図る。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

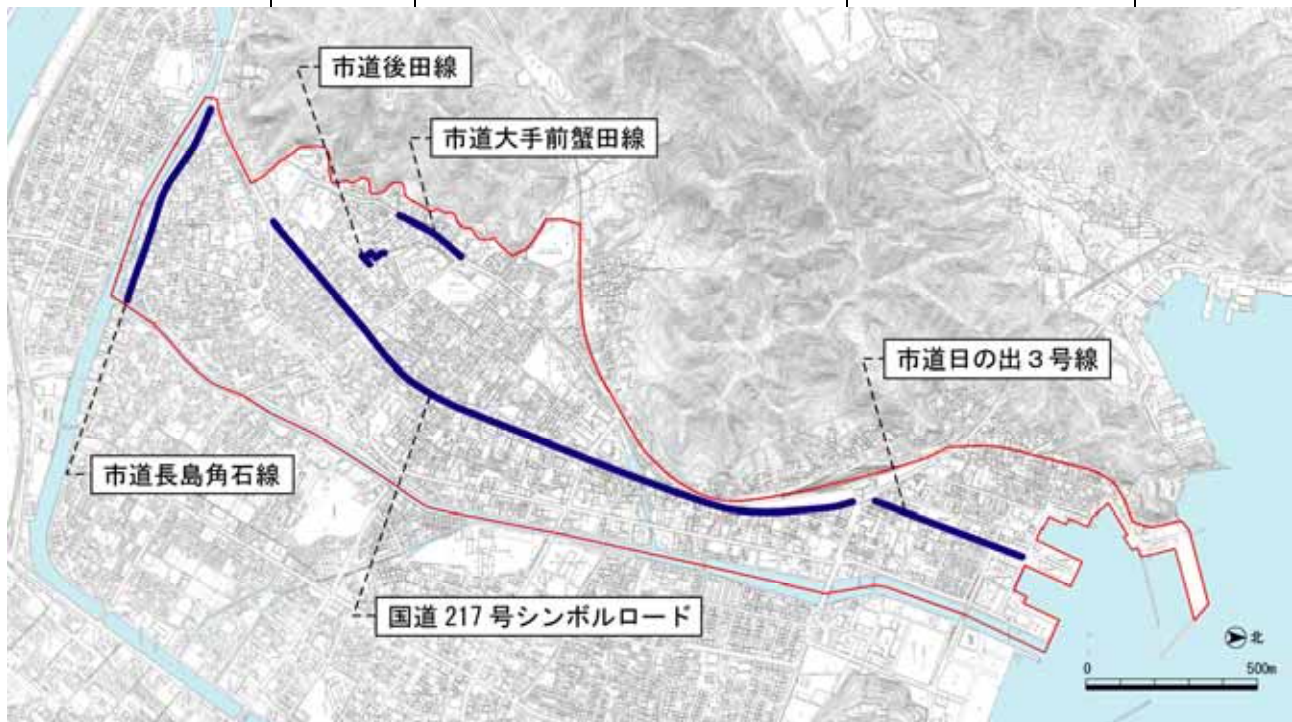
該当なし

(2) 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 港児童公園整備事業 ●事業内容 港児童公園のリニューアルを行う。 面積 3,200 m² ●実施時期 H23～24 年度	佐伯市	港周辺の活動が活発化していることを機に、港周辺の賑わいの創出を図る。 駅と港の中間に位置する公園をより開放的に居心地のよいオープンスペースとすることで休憩場所を提供し、回遊性を向上させるために必要な事業である。	●支援措置名 まちづくり交付金 ●実施時期 H23～24 年度	
●事業名 道路整備事業 ●事業内容 区域内の市道馬場女島線の道路整備を行う。 延長 360m ●実施時期 H22～26 年度	佐伯市	道路の環境整備により、歩行者空間のネットワークを形成し魅力的な空間形成を図る。 城下町拠点地区では、商業地としてのお洒落な環境を整備することで、新たな人の往来を実現するために必要な事業である。	●支援措置名 まちづくり交付金 ●実施時期 H22～26 年度	



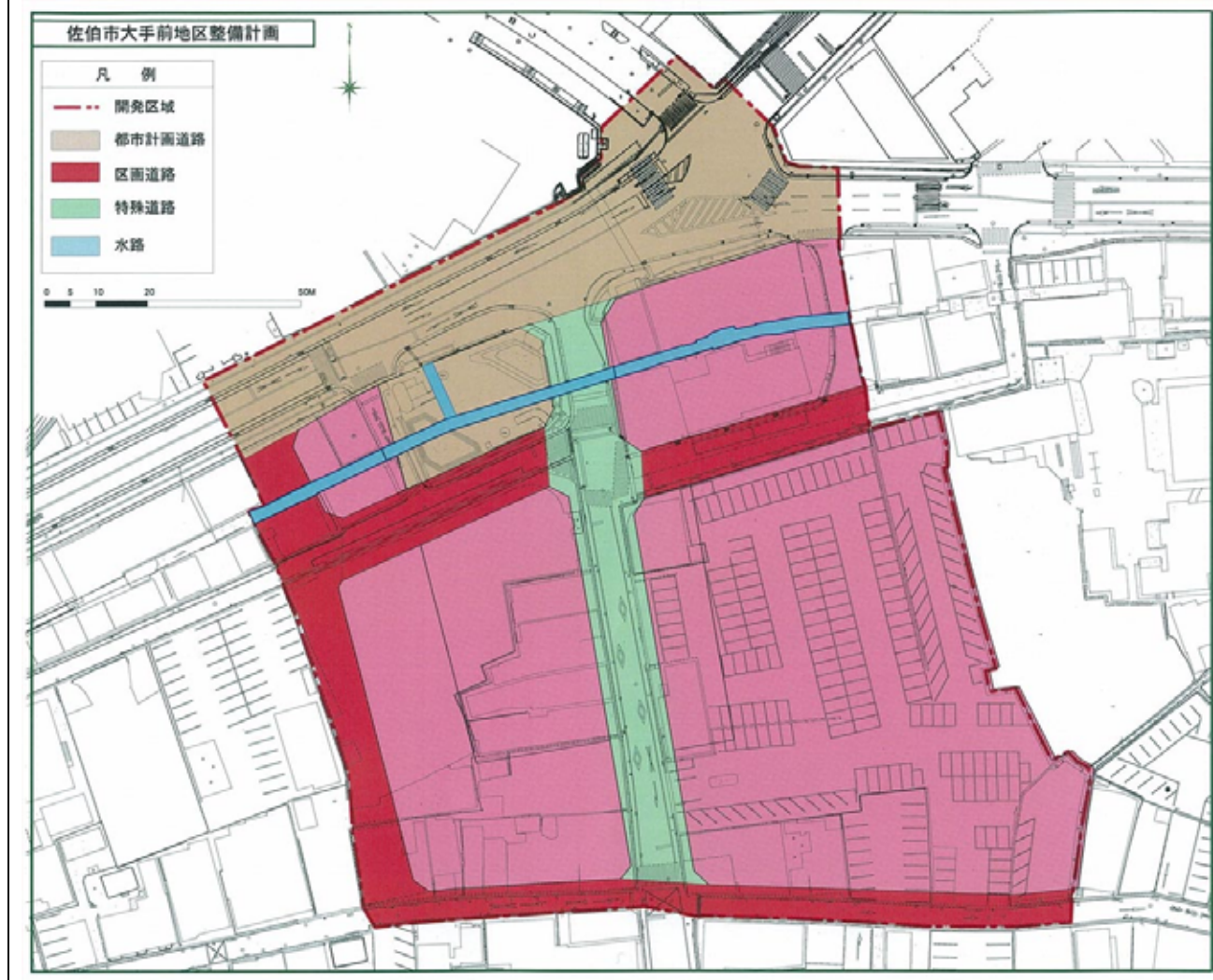
事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 高質空間形成施設整備事業 ●事業内容 区域内の5路線の道路整備・高質化（石畳、緑化施設、サインなど）を行う。 延長1,320m ●実施時期 H22～26年度	佐伯市	道路の環境整備により、歩行者空間のネットワークを形成し魅力的な空間形成を図るとともに、共通した企画で見やすくわかりやすいサインを設置しスムーズな人の回遊を促します。 城下町拠点地区では、商業地としてのお洒落な環境を、駅・港拠点地区では、新たな人の往来を実現するために必要な事業である。	●支援措置名 まちづくり交付金 ●実施時期 H22～26年度	



--	--	--	--	--

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
● 事業名 まちかど広場整備事業 ● 事業内容 仲町に多目的広場を整備する。 面積 300 m² ● 実施時期 H22～24 年度	佐伯市	活性化への期待の大きい仲町において、全長 300m もあるアーケードに面して憩い空間を創出することで利便性の向上を図る。休憩スペースの提供やミニイベントの開催による賑わいの場の創出など、滞留時間の延長を図るために必要な事業である。	● 支援措置名 まちづくり交付金 ● 実施時期 H22～24 年度	

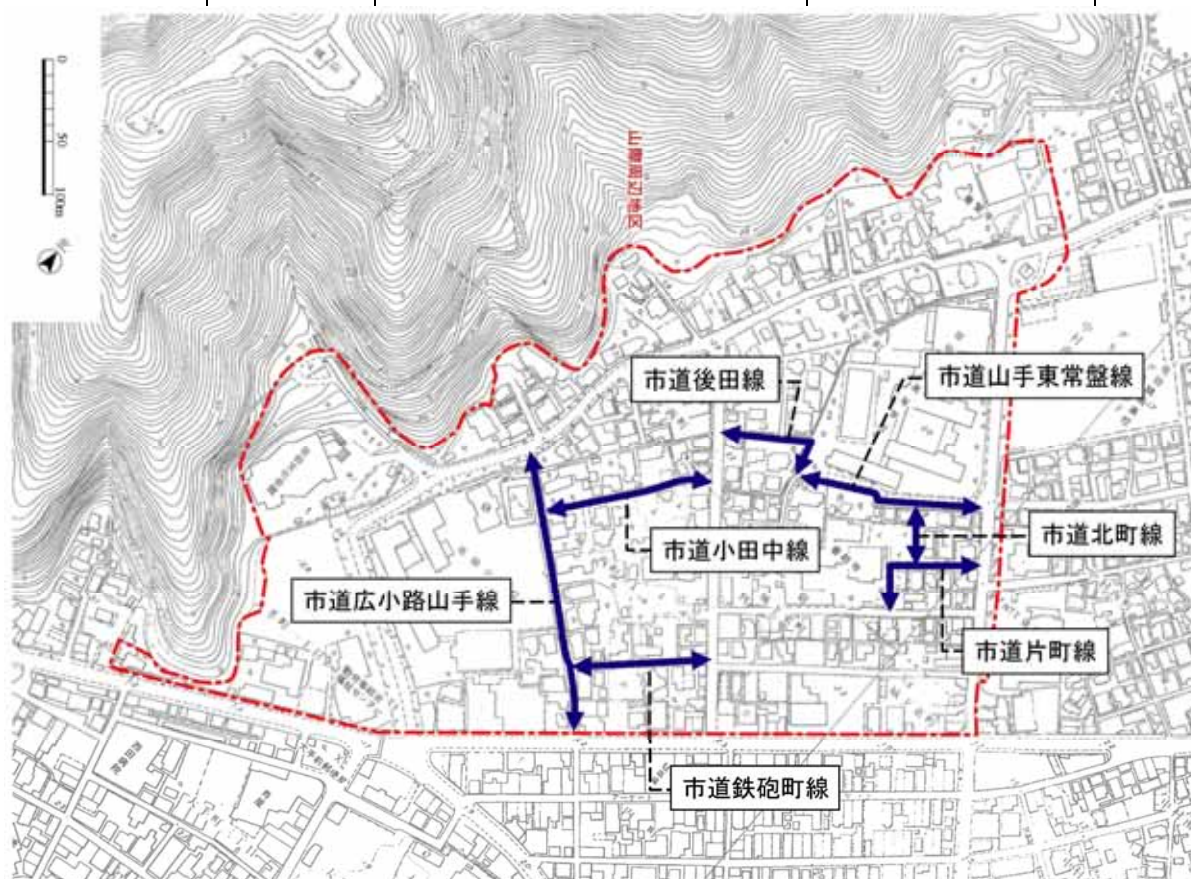
事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 大手前地区都市再生土地区画整理事業 ●事業内容 区画整理による面整備、大手前交差点の改良、大手前開発地区内の道路改良を行う。（区画整理事業と市街地再開発事業の一体施行） 面積 1.8ha ●実施時期 H22～26 年度	佐伯市	佐伯藩時代から市の中心としての役割を果たしてきた大手前地区で、再生計画の途中で核店舗の寿屋が閉店した。現在は市公社が土地を所有しており、早急に市民の暮らしを支える街の核としての再生を図る。 機能集積を図るためにも、面的な基盤整備が必要である。	●支援措置名 まちづくり交付金 ●実施時期 H22～26 年度	



(2) 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業
該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
● 事業名 山際地区回遊路環境整備事業 ● 事業内容 広小路山手線外6路線の道路改良を行う。 延長 790m ● 実施時期 H17～26 年度	佐伯市	山際地区は城山を背景に武家屋敷通りが残る観光スポットである。住民との共存を図りながら観光客の集客を図り賑わいを創出する。 多くの人に歩いてもらうために、魅力的で歩きやすい道路の環境整備が必要である。	● 支援措置名 街なみ環境整備事業 ● 実施時期 H22～26 年度	



(4) 国の支援がないその他の事業
該当なし

5．都市福利施設を整備する事業に関する事項

[1] 都市福利施設の整備改善の必要性

(1) 現状分析と都市福利施設整備の必要性

本市の中心市街地には様々な都市機能がストックされているが、平成 17 年 3 月に佐伯市と南海部郡（5 町 3 村）が合併し、九州一広い市が誕生したなかで、コンパクトシティの形成による市民サービスの利便性の向上のためにも、都市福利施設の効率的な配置が必要となっている。

寿屋跡地を含む大手前地区においては、現存のバスターミナル機能との連携を図りながら機能を複合化し、中心性の回復を図る必要があるとともに、周辺への波及効果も期待できるような核施設の整備が必要である。

高齢化率の高い本市において、医療施設については中心市街地への一定の集積があり、今後は多様化する福祉サービスへの対応が求められる。また、子育て支援についても、市民意識調査の結果からわかるとおり「子育て支援施設」の整備が求められており、今後は中心市街地での展開も図っていく必要がある。

また、市民サービスの向上を図る上でも、住民一人ひとりが責任をもって、自ら考え、自ら行動するような市民協働の考え方が不可欠となっている。これまでに、市内で活動する団体や個人は増加傾向にあるため、そのような方々が交流・活動・情報発信できる拠点整備が必要である。

歴史ある中心市街地において、江戸時代からの街並みや貴重な資料等も残っているが、郷土の歴史や文化の継承、情報発信を図るための施設やソフトが整っていないのが現状である。今後のまちづくりにおいて、次世代を担う子ども達がまちへの愛着を深め、観光客や市外の人々への情報発信ができる施設の整備が必要である。

(2) 都市福利施設整備の方向性

大手前地区を中心に再開発事業を活用し、街の新たな核施設として、市民が集う交流拠点、交通・物流・情報発信の拠点としてまちづくりセンターや多目的ホール、駐車場等の整備を行う（大手前地区における商業については 7 章で記述）。

福祉サービスや子育て支援は、大手前周辺や仲町を中心に、既存の建物を活用しながら新たなサービスを付加する。

郷土の歴史文化の継承と情報発信のための施設として、歴史資料館を整備し賑わいの創出を図る。

(3) フォローアップの考え方

毎年度末に基本計画に位置づけた事業計画の進捗・効果を調査し、必要に応じて改善措置を講じ、活性化の効果的な推進を図る。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
● 事業名 歴史資料館整備事業 ● 事業内容 新たな文化の拠点として歴史資料館を建設する。 面積 1,985 m² ● 実施時期 H21～26 年度	佐伯市	長年の懸案である当該施設において、市の歴史・文化の継承や情報発信を図り、街の魅力を高める。 郷土の歴史を総合的に学びその文化を伝承するために、毛利家遺品等の保存・展示により芸術文化の振興を図るために必要な事業である。	● 支援措置名 まちづくり交付金 ● 実施時期 H22～26 年度	



既存建物

新築



▲ 1 階平面図 (既存建物)





▲ 1 階平面図 (新築)

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 大手前地区第一種市街地再開発事業 ●事業内容 大手前地区の再開発。店舗、駐車場、住宅、地域交流センター、広場等を整備する。 (区画整理事業と市街地再開発事業の一体施行) 敷地面積 約 7,500 m² ●実施時期 H23～26 年度	大手前地区市街地再開発組合	旧寿屋跡地を含む大手前地区再開発事業において、交流の場を提供し、賑わいの創出を図る。 多目的に利用できるスペースを確保することで賑わいに結びつく交流を促進するために必要な事業である。また、市民活動の拠点を整備し、交流活動を下支えするために必要な事業である。	●支援措置名 まちづくり交付金 ●実施時期 H23～26 年度	



事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 まちづくりセンター運営調査業務 ●事業内容 よろうや仲町のリニューアルを行う。 ●実施時期 H22～26年度	佐伯市	空き店舗が増加し衰退著しい仲町商店街への機能集積を図り利便性を向上させるとともに、商業者のやる気を喚起する。 「よろうや仲町」のリニューアルを実施し、市民活動の常設場として市民団体の組織化とリーダー育成を図るために必要な事業である。	●支援措置名 まちづくり交付金 ●実施時期 H22～26年度	
●事業名 市民活動等支援事業 ●事業内容 住民参加型の協議会・部会運営、NPO法人等の市民活動を支援する。 ●実施時期 H22～26年度	佐伯市	市民生活や来街者へのサービスを充実させ、利便性の向上や居住環境の向上を図る。 本市では、「佐伯市まちづくり交流倶楽部」を立ち上げ、「まちづくりセンター整備事業」を計画しており、まちづくり団体への支援によって活動の場を広げるために必要な事業である。また、山際地区においては、ホタルの生息環境を守ることにより、新たな賑わいを創出し、街への魅力を高めるために必要な事業である。	●支援措置名 まちづくり交付金 ●実施時期 H22～26年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
● 事業名 地域交流センター ● 事業内容 駅前・港地域のより質の高い住環境やおもてなし環境を生み出すため、地域の福祉活動、情報交換、生涯学習などの自主的活動を促進する施設を建設する。 面積 689 m² ● 実施時期 H22～24 年度	佐伯市	駅前・港地域の地域福祉活動、情報交換、生涯学習などの自主的活動を促進することにより、地域の賑わい創出を図るために必要な事業である。	● 支援措置名 まちづくり交付金 ● 実施時期 H22～24 年度	

(2) 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業
該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容 及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け 及び必要性	支援措置の内容 及び実施時期	その他の 事項
●事業名 市庁舎整備事業 ●事業内容 合併し九州一広い市域をまかなう拠点、防災面を考えた避難所等を考慮し、市庁舎の建設を行い、新たに総合案内スペースなどを設置する。 延床面積 14,800 m² ●実施時期 H22～26年度	佐伯市	様々なニーズに伴い複雑化する行政サービスをより効率的に行うため、集約された行政拠点の整備をおこなうことにより、地域の賑わい創出を図るために必要な事業である。	●支援措置名 合併特例債 ●実施時期 —	
●事業名 さいきの茶の間運営事業 ●事業内容 中心市街地に地域の高齢者等が気軽に立ち寄れる場(さいきの茶の間)を設置・運営する。 ●実施時期 H21年度～	地域住民 による住 民組織	ひとり暮らしの高齢者や家に閉じこもりがちな高齢者等が地域の中でいきいきと暮らしていけるような支え合いの地域づくりを図り暮らしやすい街の実現を図る。 高齢者等を支えていこうとする「さいきの茶の間」の実施に要する経費を補助し、地域の人々の主体性を促すために必要な事業である。	●支援措置名 地域支援事業交付金 ●実施時期 H22～26年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 地域組織活動育成事業 ●事業内容 親子・世代間の交流や研修、児童の事故防止活動などを行うことに対して支援する。 ●実施時期 H21 年度～	地域組織	子育て支援による利便性を向上させ暮らしやすい街の実現を図る。 児童健全育成のために必要な事業。	●支援措置名 地域組織活動育成事業 ●実施時期 H22～26 年度	
●事業名 おやこ広場事業 ●事業内容 子育て親子の交流、情報交換、育児相談、情報の提供、講習などを行う。 ●実施時期 H23 年度～	佐伯市(整備) 民間(運営)	子育て支援による利便性を向上させ暮らしやすい街の実現を図る。 親子(概ね3歳未満の児童と親)が気軽に集い交流する場を提供することで、親の肉体的・精神的ストレスの解消を促すために必要な事業である。	●支援措置名 次世代育成支援対策施設整備交付金 地域子育て支援拠点事業 ●実施時期 H23～26 年度	
●事業名 ファミリー・サポートセンター事業 ●事業内容 ファミリーサポートセンターの運営支援を行う。 ●実施時期 H23 年度～	佐伯市(整備) 民間(運営)	子育て支援による利便性を向上させ暮らしやすい街の実現を図る。 子どもの預かり等援助を受けたい者(依頼会員)と援助を行いたい者(援助会員)からなる会員組織での運営を支援することで、安心したサポートサービスを提供するために必要な事業である。	●支援措置名 次世代育成支援対策交付金 ●実施時期 H23～26 年度	

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 歴史・文化講習会事業 ●事業内容 四教堂塾や史談会を講師に招き講演会などを行う。 ●実施時期 H21 年度～	佐伯市	市の歴史・文化の継承や情報発信を図り、街の魅力度を高める。 市民が本市の歴史を知るために必要な事業である。 独歩館のように既に整備完了の施設については、ソフト事業の展開により、より利用効率を高める。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	
●事業名 まちづくり物語事業 ●事業内容 市民参加によるまちづくり事業を年に一度テーマを変えて企画・実施する。 まちづくり絵画展、公園トイレの壁面ペイントなど。 ●実施時期 H17 年度～	佐伯市	まちづくりの活動の過程で、市民参加を促し、魅力ある街の形成を図る。 まちに対してより愛着をもっていただくために、住民や学生など参加の機会を多く提供する必要がある。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 障がいのある人のための、交流の場所の開設 ●事業内容 市民参加により障がい者をはじめとする地域住民に対して生活支援、余暇学習の支援を行い、住民がお互いを理解して地域のなかで共存し助け合う社会を築くため、パソコン教室やスポーツ教室などを開催し交流の場を設定している。 ●実施時期 H15年度～	NPO 法人 さいき未来21	福祉サービスの充実により障がい者にとっても暮らしやすい街の実現を図る。 障がい者をはじめとした地域住民の交流の場を開設し、共存の社会を築くために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	事業所名 :ふれあいプラザフローレス
●事業名 障がいのある人のための、相談支援の場所の開設 ●事業内容 障がいのある人のため、関係機関との連絡調整や権利擁護など相談支援を行う。 ●実施時期 H18年度～	社会福祉法人 大分県社会福祉事業団	福祉サービスの充実により障がい者にとっても暮らしやすい街の実現を図る。 障がい者の支援相談のために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	事業所名 :佐伯圏域障害者支援センターほっぷ

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 グループホームの開設 ●事業内容 障がいのある人のための、夜間や休日、共同生活を行う住居であり、世話人がおり相談や日常生活の援助をする。 県の事業指定により開設され、食事等の自己負担、その他の利用料は原則本人1割負担で残りは国・県・市が負担する。 ●実施時期 H16年度～ (さわやか) H20年度～ (ブレーメン)	社会福祉法人 県南福祉会 社会福祉法人 希望の森	福祉サービスの充実により障がい者にとっても暮らしやすい街の実現を図る。 障がい者の地域生活への移行や安心して暮らせる住居の確保のために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	事業所名 : グループホーム さわやか2 : ケアホーム ブレーメン
●事業名 ビジネスホテル整備事業 ●事業内容 駅前・港地域の拠点として、旧国鉄精算事業団用地にビジネスホテルを建設する。 ●実施時期 H22～26年度	ルートイン開発株式会社	駅前・港地域の滞在時間延長と併せた宿泊施設の充実を図ることにより、地域の賑わい創出を図るために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の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に関する事項

[1] まちなか居住の推進の必要性

(1) 現状分析と街なか居住推進の必要性

中心市街地の人口は年平均 100 人以上が減少しており、ほぼ直線的な減少となっていることから、まちなか居住の推進が必要であり、かつ急務である。

地価公示では、住宅地の価格がほぼ横ばいなのに対し、商業地の価格が下落傾向にあるため価格差が縮まってきており、結果的に商業地にマンションが立地するなどの商住混在が起きている。また、市民意識調査では、住宅そのものへの要望ではなく、住環境としての利便性が求められていることから、商業地という利便性の確保できる場所に住宅を配置し、一定の商住混在による住宅供給を進めていく必要がある。

全市的な人口動態をみると、転出による社会減の影響も大きいため、市外からの転入を促すような情報発信の対策も必要である。

今後、長いスパンでまちなか居住の推進を維持していくためにも、住みたいと思えるような住環境整備に継続して取り組む必要がある。



(2) 街なか居住推進の方向性

住宅供給策として、大手前地区の再開発に住宅を確保する。また、仲町商店街の空き店舗対策において、店舗併用住宅への入居を促すなどの取組を行う。

減少傾向にある人口を食い止めるため、U・J・I ターン事業により情報を発信し、市外からの定住を促進する取組を行う。

住環境の整備については、景観整備のほか、歴史的環境保存条例地区である山際周辺地区において、歴史的環境を保全しつつ住民に愛され来街者にやすらぎを与えるような修景事業を行う。

(3) フォローアップの考え方

毎年度末に基本計画に位置づけた事業計画の進捗・効果を調査し、必要に応じて改善措置を講じ、活性化の効果的な推進を図る。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) 認定と連携した支援措置のうち認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 街なみ景観形成調査 ●事業内容 歴史的な建造物の多く残る船頭町において、街なみ景観を保全するための調査を実施する。 ●実施時期 H22～23年度	佐伯市	歴史的な建造物の多く残る船頭町地区について、街なみを保全し良好な住環境を確保することで、街への魅力を高めるために必要な事業である。	●支援措置名 まちづくり交付金 ●実施時期 H22～23年度	
●事業名 市民活動等支援事業（再掲） ●事業内容 住民参加型の協議会・部会運営、NPO法人等の市民活動を支援する。 ●実施時期 H22～26年度	佐伯市	市民生活や来街者へのサービスを充実させ、利便性の向上や居住環境の向上を図る。 本市では、「佐伯市まちづくり交流倶楽部」を立ち上げ、「まちづくりセンター整備事業」を計画しており、まちづくり団体への支援によって活動の場を広げるために必要な事業である。また、山際地区においては、ホタルの生息環境を守ることにより、新たな賑わいを創出し、街への魅力を高めるために必要な事業である。	●支援措置名 まちづくり交付金 ●実施時期 H22～26年度	

(2) 認定と連携した支援措置のうち認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 木造住宅耐震改修補助事業 ●事業内容 市内の昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した木造一戸建て住宅で耐震診断の結果、耐震改修を行う必要があるとされた住宅の所有者等に改修経費の一部を補助する。 ●実施時期 H21～30 年度	佐伯市	近年、日向灘地震や伊予灘地震が発生しており、老朽化した家屋が多い中心市街地で、安心して暮らせる住環境の確保を図る。 住宅の耐震改修に要する費用の一部を補助する。	●支援措置名 地域住宅交付金 ●実施時期 H22～26 年度	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 木造住宅耐震診断補助事業 ●事業内容 市内の昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した木造一戸建て住宅の耐震診断を行い、当該住宅の所有者等に診断経費の一部を補助する。 ●実施時期 H19～30 年度	佐伯市	老朽化した家屋が多い中心市街地で、安心して暮らせる住環境の確保を図る。 「木造住宅耐震改修補助事業」による耐震改修を促すために必要な事業である。	●支援措置名 耐震改修促進等事業 ●実施時期 H22～26 年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 山際地区住宅修景事業 ●事業内容 民地の住宅修景助成として住宅等の新築・増改築・修理又は修景を行う者に対してその経費の一部を補助する。 ●実施時期 H17～26年度	佐伯市	山際地区は歴史的環境保存地区でもあり、歴史的な環境を保全しつつ、住民にも愛される魅力的な生活環境の実現を図る。 「山際地区回遊路環境整備事業」の道路環境整備とあわせて、民地側でもより良質な景観を形成するために必要な事業である。	●支援措置名 街なみ環境整備事業 ●実施時期 H22～26年度	
●事業名 U・J・Iターン事業 ●事業内容 宅建協会・NPOと連携をとりながら、空き家情報や分譲地情報などの情報発信を行い、UJIターンに結びつけるなど、佐伯市への定住を促進する。 ●実施時期 H21年度～	佐伯市	宅建協会・NPOと連携をとりながら、空き家・分譲地などの情報を発信することで、就職・結婚・子育て世代や田舎暮らし希望者・就農希望者など幅広い世代の方の佐伯市への定住を促すとともに、観光・イベント情報なども発信することで、交流人口の増加を促す。この事業を実施することで、市内への定住・交流人口の増加を図ることができ、賑わい創出につながる必要な事業である。	●支援措置名 ふるさと雇用再生特別交付金（H22～23年度） 市単独事業（H24年度） ●実施時期 H22～26年度	

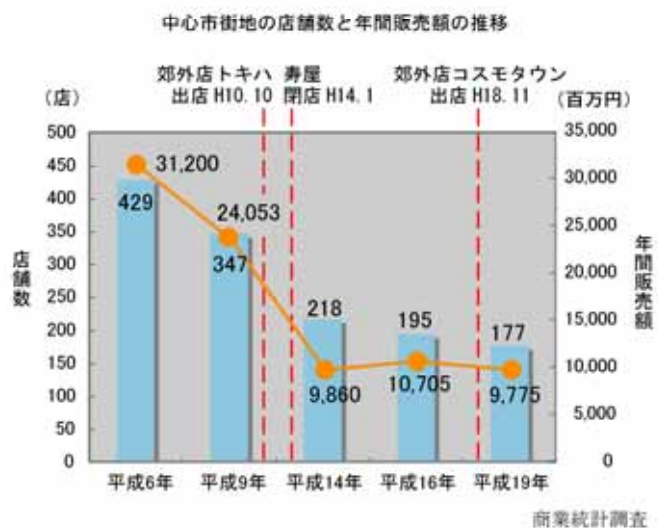
7. 中小小売業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項

[1] 商業活性化の必要性

(1) 現状分析と商業活性化の必要性

中心市街地では商店街が連担しながら集積し市内の商業を牽引してきたが、核店舗であった寿屋の閉店や郊外大型店の進出などにより、中心市街地における小売業の店舗数と年間販売額は平成9年から平成14年にかけて大きく減少している。加えて平成20年の高速道路の開通により、大型店が集積している大分市周辺や福岡都市圏への顧客流出が進む傾向にある。また、高齢化社会の進展やニーズの多様化など買物の環境が激変していることも考慮し、これまでの商店街が果たしてきた一定の機能を回復しつつ、環境変化に対応した新しい商店街の形成を目指す必要がある。

市民意識調査では「新規店舗」への期待が最も高く、中心市街地の店舗には、郊外店や大分市内の店舗との区別を図るべく、特色があり魅力のある店舗が望まれているため、まず新規店舗を誘導する必要がある、かつ個性的な店舗づくりが必要である。また同調査によると、市民の意識は大手前と仲町商店街に集中しており、大手前においては寿屋に代わる核的な施設、仲町商店街においては空き店舗の解消とあわせた店舗の集積が望まれているため、優先順位を上げて取り組む必要がある。



高速道路の開通は顧客流出という側面とともに、観光客の増加というメリットもあり、観光を購買行動につなげ商業活性化の一助にすることを旨とする。本市では「食のまちづくり」に取り組んできた経緯があるが、食育事業やワークショップをはじめ、街歩きや店舗での体験型観光などの新たな企画を導入し、購買とリピーターの増加につなげる必要がある。

駅・港周辺においては、JR やフェリーの乗降客数の減少など拠点性が失われつつあったが、海の市場〇（まる）の開業による観光客の増加や新たな地元組織の発足による賑わいが生まれ、これを機に集客性を高めるためにも観光による交流促進および食のまちづくり、イベント実施等の取組が必要である。

（２）商業活性化の方向性

大手前地区を中心に再開発事業を活用し、既存店舗の再入居による商店街環境の整備とともに、大型郊外店とは異なる地産地消店や新たな商業核として「佐伯マルシェ（大手前市場）」を実施することで、暮らしやすさや利便性の向上を図る。

仲町商店街においては、アーケードのリニューアルや空き店舗対策等による環境整備を進めるとともに、まちかど広場や都市福利施設の導入を図る。

また、佐伯寿司の海外販売戦略等の「食のまちづくり」が盛んに行われているので、地元が主体となってミニツアーなどの企画を行い、来街機会の増加とともに観光客のリピーター率を高め購買力を向上させ商業の活性化につなげていく。

（３）フォローアップの考え方

毎年度末に基本計画に位置づけた事業計画の進捗・効果を調査し、必要に応じて改善措置を講じ、活性化の効果的な推進を図る。

[2] 具体的事業の内容

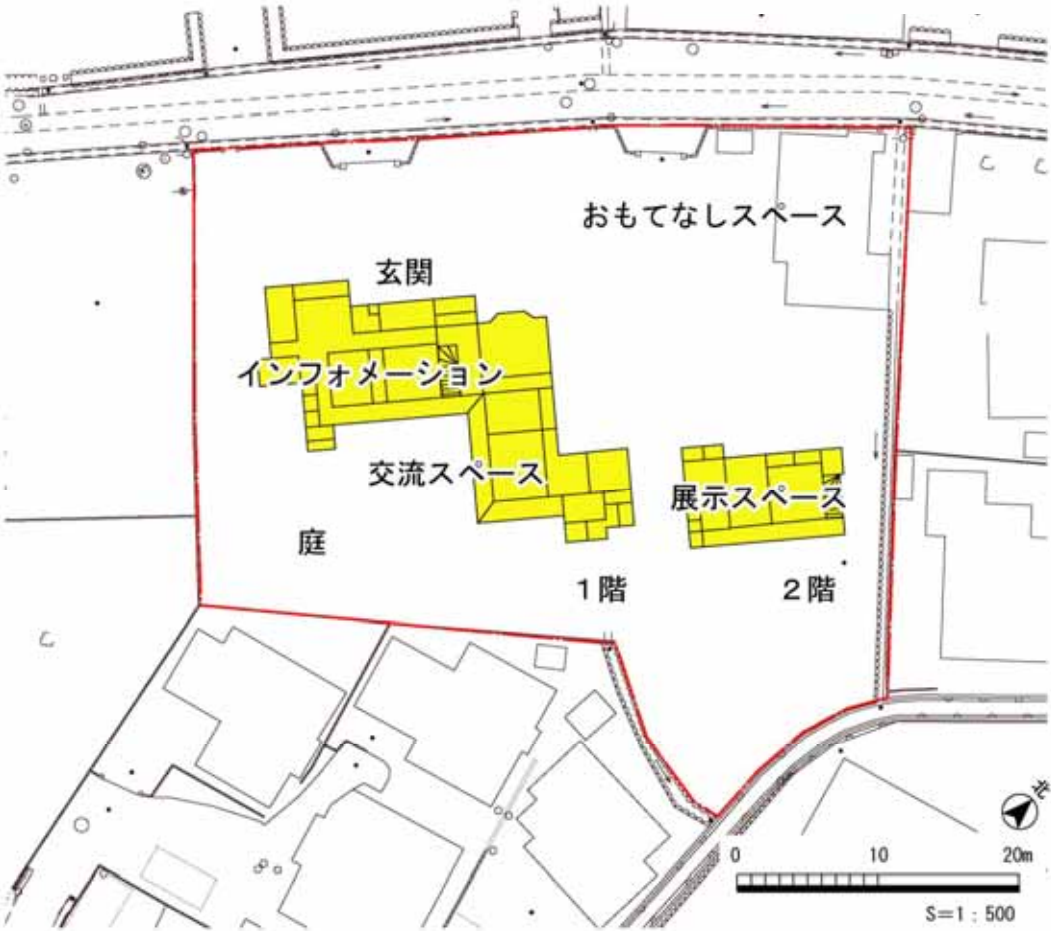
(1)法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 中心市街地活性化協議会事務局支援事業 ●事業内容 地域住民のニーズ調査、合意形成を図り、商業者を中心としたより一層レベルの高い取組や効果的なイベント等を連携して行うためのワークショップ等を開催する。 ●実施時期 H22～24年度	佐伯商工会議所	中心市街地活性化協議会において、タウンマネージャーを設置し、地域住民のニーズを調査しながら合意形成を図ることで、事業を円滑に進めることができる。 また、地域一帯とした活性化の取組を促すことで、賑わいの創出を図るために必要な事業である。	●支援措置名 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金 ●実施時期 H22～24年度	
●事業名 さいき春まつり ●事業内容 歴史と文学のみちに接するお祭り広場において、春のまつりを開催する。 ●実施時期 S22年度～	さいき春まつり実施協議会	毎年4月初旬に歴史と文学のみちに接するお祭り広場にて開催されており、大名行列や各種ステージイベント、地元の特産品販売等を行っており、春の一大イベントとして定着している。商店街などとの連携による活性化効果も期待できるため、賑わいの創出を図るために必要な事業である。	●支援措置名 中心市街地活性化ソフト事業 ●実施時期 H22～26年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 佐伯みなと神武の火まつり ●事業内容 魚市場を中心とした葛港周辺において、秋のまつりを開催する。 ●実施時期 H21 年度～	佐伯みなと神武の火まつり実行委員会	近年、高齢化や地域コミュニティの希薄化によって継承が困難になっている地域文化・伝統の復活を目指し、平成 21 年度から開催を始めたまつりで、地域文化である御輿の復興や神楽、太鼓などの伝統に触れることのできるまつりとなっている。また、市内の農林水産物等の販売をあわせて行うことで食の PR にもつながっており、今後は秋の一大イベントとして毎年 10 月初旬に開催する。賑わい創出を図るために必要な事業である。	●支援措置名 中心市街地活性化ソフト事業 ●実施時期 H22～26 年度	
●事業名 アンテナショップ「まちの駅番匠」 ●事業内容 仲町商店街の空き店舗を活用しながら、まちの駅を開設し、地域の情報や特産品の販売を行う。 ●実施時期 H21 年度～	佐伯市番匠商工会	仲町商店街の空き店舗を活用し、地域の特産品や情報を発信するために、平成 21 年度に開設した。既存商店街との連携による活性化が期待されているため、暮らしやすさの実現や賑わい創出を図るために必要な事業である。	●支援措置名 中心市街地活性化ソフト事業 ●実施時期 H22～26 年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 (仮)城下町観光交流館 ●事業内容 旧つたや旅館を購入して、観光の拠点等として整備する。 ●実施時期 H23～25年度	佐伯市	観光客のためのビジターセンターとしての機能を配置し賑わいの創出を図る。 観光の拠点等を整備し、来街者が安心して立ち寄り、ニーズにあった情報や特産品等を得られるようにするためにも必要な事業である。	●支援措置名 まちづくり交付金 ●実施時期 H23～25年度	 ▲外観  ▲配置図

(2) 認定と連携した支援措置のうち認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業
該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容 及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け 及び必要性	支援措置の内容 及び実施時期	その他の 事項
●事業名 魚市場活用事業 ●事業内容 魚市場を消費者対応型の公設市場として発展的に利用する。なかでは、海鮮バーベキューや男の料理教室などの事業を併せて実施する。 ●実施時期 H22～26年度	株式会社 佐伯魚市場	東九州自動車道佐伯ICの開通に伴い増加する観光客や地域の生活者を対象に、魚市場を活用することで滞在時間の延長、地域の賑わい創出を図るために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	
●事業名 クルーザーレース ●事業内容 佐伯湾の海を活用し、クルーザーレース（ヨット）を開催する。 ●実施時期 H22～26年度	佐伯セーリングクラブ	駅前・港地域の滞在時間延長を図ることで、朝・昼・夜にかけた観光プランを構築し、地域賑わい創出を図るために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 まちづくり子供会議 ●事業内容 小学校からまちづくりに対して理解、また、地元への愛着を深めてもらうため、まちづくり子供会議を開催する。子供会議では、武家屋敷通りの土壁ワークショップやまちづくり絵画展などを実施する。 ●実施時期 H22～26年度	佐伯市	地元への愛着を醸成するとともに、新たなまちづくりの担い手育成を兼ねて実施することにより、持続可能なまちづくり体制を構築するうえで必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 H22～26年度	
●事業名 食育推進事業 ●事業内容 食育講演会の開催や食育体験（小学校など）。 ●実施時期 H18年度～	佐伯市	平成20年度に食のまちづくり条例を制定し、それをもとに各地域で食育に関する講演会や体験を行い、特に将来を担う子どもたちに佐伯の食の知識を深めることで、まちに対する愛着を醸成し、対外的な情報発信ができるようにすることで、賑わい創出につながる必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 「食」企画事業 ●事業内容 「食」に関する企画事業の支援を行う。 ●実施時期 H20～26年度	佐伯市 佐伯市観光協会	「佐伯寿司海道」「豊後井海道」「伊勢えび海道」「佐伯ごまだし」等、佐伯を代表する食を柱とした食観光を推進し、街の魅力度を高める。 地域の一次産業と食観光の最前線の食提供店を結ぶために必要な事業。	●支援措置名 県地域活動支援事業 ●実施時期 H22～26年度	
●事業名 観光協会の独立 ●事業内容 観光協会の法人化と事務所の移転及び宿泊施設状況のオンライン化による宿泊斡旋事業の稼働。 ●実施時期 H21～22年度	佐伯市観光協会	観光客に対する多様なサービスを提供することで、より多くの集客を促し、賑わいの創出を図る。 時代のニーズにあったきめ細やかなサービスを提供するために、観光協会の職域の拡大と自立運営を目指し、柔軟な運営を実現することが必要。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	
●事業名 ミニツアーの実施 ●事業内容 市外からの誘客を図るためにミニツアーを実施する。 ●実施時期 H20～26年度	佐伯市観光協会	観光客に対する多様なサービスを提供することで、より多くの集客を促し、賑わいの創出を図る。 地域の店舗等と観光客の交流促進により、購買拡大につなげたり、リピーターを確保するために必要な事業。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	
●事業名 観光ガイドの育成 ●事業内容 一般の観光ガイドの継続的な育成と合わせて、ジュニアボランティアガイドを育成する。 ●実施時期 H20～26年度	佐伯市観光協会	観光客に対する多様な情報を提供することで、より多くの集客を促し、賑わいの創出を図る。 合併効果を活かすために広域連携を図りながら、中心市街地での交流を活発化するためには全市的な情報を発信できる人材の育成が必要である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 まちなかウォーキング ●事業内容 食と健康を絡めたヘルシーウォーキングを開催する。 ●実施時期 H22年度～	佐伯市観光協会	平日の一般市民を対象とすることで、平日の賑わいの創出を図るとともに、回遊性を高めるために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	
●事業名 チャレンジショップ事業 ●事業内容 仲町商店街の空き店舗にて若手商業者育成を兼ねてチャレンジショップを行う。 ●実施時期 H22～26年度	まちづくり佐伯 商工会議所	個性的な店舗の出店により、便利で魅力的な商業空間の形成を図る。 不足業種の充足や個性的な店舗の進出に向けたプロポーザルなど新規出店の誘発が必要である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	仲町商店街 駅前商店街 港商店街
●事業名 空き店舗活用事業 ●事業内容 仲町商店街の空き店舗にて商業にこだわらず福祉や子育ての関連施設を誘致する。 ●実施時期 H22～26年度	まちづくり佐伯 商工会議所	街のイメージを損ねている空き店舗を解消し、魅力的な街並みを形成を図る。 空き店舗を活用し、都市機能の集積を促すことで利便性の向上を図るために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	仲町商店街

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 花の街づくり交流会 ●事業内容 海崎の花作り愛好家の方々が、四季折々の花を持ち寄り、街中で人通りの多い大手前周辺の本会会員の店舗前に飾り、花の街づくり交流を行っている。 ●実施時期 H15 年度～	花の街づくり交流会	花による街角の演出により景観形成を促し、魅力的な街並みを形成する。 花を育てるのが大好きな方々と、育てる土地を持たないが、多くの人の目に触れる飾る場所をもっている街中の商業者との交流により、来街機会を増やすために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	大手前～船頭町沿道
●事業名 春祭り市中パレード ●事業内容 春祭りにあわせて市中パレードに参加。新屋敷純情唄・おどり。 ●実施時期 H20 年度～	新屋敷商店会	イベントによる賑わいの創出を図る。 中心市街地商店街の認知度・集客力アップのために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	佐伯駅～大手前
●事業名 新屋敷げん気まつり ●事業内容 ステージイベント、抽選会、屋台など。PR のために商店街のイメージソングを作成。 ●実施時期 H18 年度～	新屋敷商店会	イベントによる賑わいの創出を図る。 市道新屋敷線の整備後、商店街の認知度・集客力アップのためにまつりを開催することになり、効果をあげていることから継続が必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	新屋敷通り一帯

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 新屋敷イルミネーションファンタジー ●事業内容 11月末～12月末にかけて新屋敷通り一帯をイルミネーションで飾る。各店舗で実施。 ●実施時期 H18年度～	新屋敷商店会	イベントによる賑わいの創出を図る。 夜間景観の演出の元祖とも言える取り組みで、多くの市民に支持されているとともに、周辺への取り組みの波及などの効果もあり、継続が必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	新屋敷通り一帯
●事業名 シンボルツリーの設置・管理 ●事業内容 新屋敷商店街に設置しているシンボルツリーの大型の鉢の管理。 ●実施時期 H17年度～	新屋敷商店会	休憩用ベンチと併せ、来街者に緑化による潤いの場を提供し、魅力度を高める。 景観形成を図るために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	新屋敷通り一帯
●事業名 休憩用ベンチの設置・管理 ●事業内容 新屋敷商店街に設置している休憩用ベンチの管理。 ●実施時期 H17年度～	新屋敷商店会	シンボルツリーの鉢植えと併せ、来街者に緑化による潤いの場を提供し、魅力度を高める。 景観形成を図るために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	新屋敷通り一帯

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 地場の旬食材研究 ●事業内容 四季折々に、佐伯の名産でありながら広く知られていない食材を、実際に味わいながら、ゲストを招いて食文化を話題とする学習交流を行う。 3箇月に1度、四季にあわせて開催。 ●実施時期 平成13年度～	三友会	地場産品を使った取り組みで魅力度を高める。 佐伯の地場食材を知り、その旬の時期に、色・形・味を体験することによって、佐伯の食文化の見識を深めるとともに、広く食のまちづくり佐伯を広報できる知識を身につけるために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	山城家
●事業名 佐伯マルシェ（大手前市場） ●事業内容 大手前地区に計画されている商業複合施設の1階に「大手前市場」という一画を設けて佐伯特産の魚介類や農産物を販売する店、食堂等を入れる。 ●実施時期 H26年度～	まちづくり佐伯	地場産品を活かした取り組みで魅力度を高め、市民に買物の場を提供することで利便性の向上を図る。 佐伯の物産の大半が手に入る場所とし、市民ニーズに応えるとともに、中心市街地への交流人口を増加させるために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	大手前地区

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 佐伯城下こだわり市 ●事業内容 大手前の旧寿屋跡地において、各地から出店を募り、毎月第4日曜日に市（いち）を開設する。 ●実施時期 H20 年度～	佐伯城下こだわり市実行委員会	イベントにより賑わいを創出し、地場産品を活かした魅力度を高める。 合併により九州一広い面積となり、多くの地域資源をもつこととなった新佐伯市の地産地消を推進する催しを行うことにより、以前は、名実ともに大分県南地域の中心的存在であったが、現在は、空洞化が著しい大手前及びその周辺地区の賑わいを取り戻すために必要である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	大手前
●事業名 大手前野外劇場プランター設置 ●事業内容 大手前商店街入口にある大手前野外劇場にプランターを設置する。 ●実施時期 H16 年度～	個人商業者（笹屋、たちばな）	大手前商店街のイメージアップにより魅力度を高める。 現在広大な未利用地となっている寿屋跡地に隣接する大手前野外劇場へのプランター設置は、昼間の街角の演出に効果的である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	大手前野外劇場
●事業名 大手前野外劇場ライトアップ ●事業内容 大手前野外劇場を夜間ライトアップする。 ●実施時期 H19 年度～	個人商業者（笹屋、菊池電気）	大手前商店街の景観形成により魅力度を高める。 市のヘソとも言えるべき大手前交差点（大手門）に面した大手前野外劇場のライトアップは、中心部の暗がりを一掃し夜間景観の演出のために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	大手前野外劇場

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 来寺ご接待 ●事業内容 九州八十八箇所巡りの一つである大日寺に巡礼ツアーが来たときに旗を設置し、おしぼり、お茶などの接待を行う。 ●実施時期 H18 年度～	大手前親睦会	来街者に対するホスピタリティの向上により賑わいの創出を図る。 九州八十八箇所巡りで大日寺を訪れる観光客に対するおもてなしの実施は、来街者の増加を図るために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	大手前
●事業名 のれん等の設置 ●事業内容 大手前周辺地区で各商店入り口に統一した暖簾を設置。また、観光客に各施設がわかるように人型の案内板を設置している。 ●実施時期 H20 年度～	城下まち歩き実行委員会	街並みに統一した雰囲気を醸し出し、景観形成により魅力度を高め、ホスピタリティの向上により賑わいの創出を図る。 楽しく歩きやすいまちづくりを行い、来街者の増加を図るために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	大手前周辺地区
●事業名 G(ごまだし)グルメ体験ミニツアー ●事業内容 佐伯魚市場で開催される公設市場で購入した魚を、大手前地区の糺屋でごまだし作りが体験できるツアーを実施する。 ●実施時期 H23 年度～	佐伯市観光協会 糺屋本店	駅前・港拠点と城下町拠点において一体的にツアーを実施することで、観光滞在時間の延長につながる。 郷土料理とあわせた体験をすることで、まちに対する魅力を高めるために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 土曜夜市 ●事業内容 土曜日に、夜 9 時まで営業時間を延長する。おたのしみ券でキャンディつかみ取り。露店や夢菓子なつかし屋のお店の出店。6 月上旬から 7 月下旬に開催。 ●実施時期 S 30 年度～	佐伯市仲町商店街振興組合	イベントによる賑わいの創出を図る。 営業時間を延長した土曜の夜にゆっくり買物を楽しんでもいただくために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	仲町商店街
●事業名 竹灯夜市 ●事業内容 土曜夜市のスタートにあわせ、竹灯を飾り幻想的な情緒を醸し出す。 ●実施時期 H 20 年度～	佐伯市仲町商店街振興組合	イベントによる賑わいの創出を図る。 仲町にお客様を誘い出し、夏の一夜を楽しんでもいただくために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	仲町商店街
●事業名 仲町七夕まつり ●事業内容 各店が創作した七夕飾りや市内の児童クラブの子どもたちが創作した七夕飾り。短冊等を用意し、来街のお客様に飾っていただく。射的、輪投。7 月下旬に開催。 ●実施時期 S 38 年度～	佐伯市仲町商店街振興組合	イベントによる賑わいの創出を図る。 各店が創作した七夕飾りで夏の風情を楽しんでもいただき、昔懐かしい遊びで大人も童心に返り、子どもたちと一緒に楽しいひとときを過ごしていただくために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	仲町商店街

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 昔懐かし写真展 ●事業内容 明治、大正、昭和の古い写真を展示する。当時の場所当てクイズ等。 ●実施時期 平成 13 年度～	佐伯市仲町商店街振興組合	イベントによる賑わいの創出を図る。 城下町佐伯の当時の文化や歴史を紹介し、ひととき昔の思いを馳せる時間を持ていただき、楽しんでいただく。お客様と商店との交流を深めるためにも必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	仲町商店街
●事業名 仲町歳末大売り出し ●事業内容 買物をしていただいたお客様に抽選で仲町商品券（未定）を差し上げる。12 月開催。 ●実施時期 S 38 年度～	佐伯市仲町商店街振興組合	イベントによる賑わいの創出を図る。 お客様に今年一年の感謝を表し、また買物にきていただけるよう、ご縁をつなぐために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	仲町商店街
●事業名 新春初売り ●事業内容 各店が初売りの商品を趣向を凝らして用意する。1 月上旬開催。 ●実施時期 S 38 年度～	佐伯市仲町商店街振興組合	イベントによる賑わいの創出を図る。 新春を祝う一年の始まりの売り出しで、お客様と共に新年を迎えた喜びを共感し、お客様に今年初めの売り出しを楽しんでいただくために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	仲町商店街

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 仲町商店街フリーマーケット ●事業内容 城下こだわり市等にあわせてフリーマーケットを開催する。 ●実施時期 H22 年度～	佐伯市 仲町商店街振興組合 N P O 法人シーウイング	大手前地区と仲町地区が連携し地域一帯としたイベントを開催することにより、にぎわい創出や回遊性を高めるために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	仲町商店街
●事業名 仲町商店街アーケードリニューアル事業 ●事業内容 仲町商店街アーケードの改修等を行う。 ●実施時期 H22 年度	佐伯市	仲町商店街は、佐伯市商業の中心と位置づけられており、今後実施される様々な商業振興施策の舞台として相応しい、明るい商店街施設へとリニューアルを行う。 商店街の賑わい創出を図るために必要な事業である。	●支援措置名 地域活性化センター 魅力ある商店街づくり助成事業 ●実施時期 H22 年度	仲町商店街
●事業名 春祭り大ビンゴ大会 ●事業内容 4 月の春祭りに併せて、先着 250 人にビンゴカードを配布、景品を進呈する。 ●実施時期 H15 年度～	本町振興会	イベントによる賑わいの創出を図る。 商店街の活性化とイチローロードの P R のために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	本町商店街

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 商店街の花いっぱい運動 ●事業内容 毎年5月・10月にプランターの花植えを実施する。 ●実施時期 H15年度～	本町振興会	景観形成により街の魅力度を高める。 街路樹のない国道217号沿いにプランターを設置し花を植えることで、メインロードに華やかさを演出し、イチローロードをPRするために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	本町商店街
●事業名 清掃活動 ●事業内容 毎年3～4回商店街の清掃活動を実施する。 ●実施時期 H15年度～	本町振興会	清掃美化により街の魅力度を高め、ホスピタリティの向上を図る。 クリーンな環境を提供するとともに、商店同士の結束を図るためにも必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	本町商店街
●事業名 うまいもん通り夏祭りお魚供養祭 ●事業内容 うまいもん通りを歩行者天国にして実施。供養神事、マグロの解体ショー、テーブルやイスを設置しての屋外大ビアガーデン、抽選番号付き団扇を販売しての大抽選会等を行う。7月中旬開催。 ●実施時期 H10年度～	新鮮の会	イベントによる賑わいの創出を図る。 夏の風物詩として定着し、毎年かなりの集客を誇る当イベントは、市民の楽しみであるとともに、海の街佐伯とうまいもん通りのPRのために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	うまいもん通り

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 旧山中邸広場（仮）イベント ●事業内容 武家屋敷広場をイベントで利用する。 ●実施時期 H22 年度～	佐伯 ing	回遊性の向上および賑わいの創出を図る。 有志による清掃や、地区住民による催事、来街者へのおもてなしなど人が集うために必要な事業である。公的広場の民間による管理の可能性を検証する上でも必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	旧山中邸広場（仮）
●事業名 山際通りなごみ茶屋 ●事業内容 武家屋敷通りの観光客のために、無料休憩所の設置。 ●実施時期 H18 年度～	なごみ茶屋	観光客に対するホスピタリティの向上を図る。 観光客向けサービスが不十分な状況で、おもてなしの取り組みを実施し来街者の増加を図るために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	山際通り（旧つたや旅館）
●事業名 竹灯物語 ●事業内容 春祭りに併せて武家屋敷に竹灯籠を設置する。 ●実施時期 H16 年度～	竹灯実行委員会	春祭りに併せて武家屋敷通りに竹灯籠を設置することにより、来街者の滞在時間の増加と多様な市民団体等の参画によりまちづくりへの関心と武家屋敷通りへの愛着を深めることで、賑わい創出につながる必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	山際通り
●事業名 菖蒲まつり ●事業内容 臼坪川にある菖蒲園において、6月の開花にあわせて、菖蒲祭り写真展等の各種イベントを実施する。 ●実施時期 H22 年度～	佐伯 ing	中心市街地の中心に位置する臼坪川を活用することにより、大手前拠点及び駅前・港拠点の連携を図り、回遊性を高めるために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 佐伯藩弁財天様参り菊姫行列 ●事業内容 春祭りに併せて大日寺から大手前、仲町商店街、武家屋敷、三の丸のルートで菊姫行列を実施する。 ●実施時期 H21 年度～	佐伯藩弁財天様参り菊姫行列実行委員会	春祭りに併せて大日寺から三の丸までの間を菊姫伝説に基づき菊姫行列を実施することにより、来街者の滞在時間の増加と郷土の歴史・文化にふれる機会を持ち、郷土への愛着を深めることで、賑わい創出につながる必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	山際通り等
●事業名 さいき葛港海ホテルまつり ●事業内容 魚市場周辺を中心に海の祭りを開催する。特に、夜には海に灯船を浮かべる海ホテルを実施する。8 月第 2 土曜日開催。 ●実施時期 H19 年度～	さいき駅前・港地域振興協議会 TEAM KAZURA	イベントによる賑わいの創出を図る。 駅・港地区の活性化と街おこし、街づくりを目指し地域の振興を図り来街者の増加を図るとともに、滞在時間・宿泊客の増加を図るために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	葛港(魚市場・海の市場。周辺)



▲にぎわう「海の市場〇」周辺



▲集魚灯によりライトアップされた舟

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 さいきみんなと市 ●事業内容 魚市場を開放し、海鮮バーベキューを実施する。年間4回程度開催。 ●実施時期 H21年度～	さいき駅前・港地域振興協議会 TEAM KAZURA	イベントにより賑わいを創出し、地場産品を活かした魅力度を高める。 魚市場を一般に開放し、佐伯の海の幸をPRするために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	佐伯魚市場
●事業名 KITEMI NIGHT(来てみないと) ●事業内容 駅前・港拠点、城下町拠点を会場に、昼から夜にかけて婚活イベントを開催する。 ●実施時期 H23年度～	市民活動団体 地元商業者 佐伯市観光協会	若者対象とした婚活イベントを開催することで、市内への定住促進を促し、賑わいを創出するために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	
●事業名 花火大会 ●事業内容 番匠川の火祭りとして毎年番匠川で開催されていた花火大会を中心市街地に誘致する。 ●実施時期 H22年度～	佐伯商工会議所	駅前・港地域の滞在時間延長を図ることで、朝・昼・夜にかけた観光プランを構築し、地域賑わい創出を図るために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	

8.4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項

[1] 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

(1) 現状分析

中心市街地には、日豊本線のＪＲ佐伯駅、四国と結ぶ佐伯・宿毛フェリー、長距離バスが乗り入れる大手前バスターミナルが集積し、周辺地域のみならず広域からの交通拠点があり、また離島フェリーや大分バスのバス停などの近郊向け交通手段があるが、それぞれの結節が弱く利用者にとっては不便な状況であり、これらを結ぶ補助的交通手段が必要となっている。特に高齢者などの交通弱者に関しては、市民意識調査の回答にもあるように、主要施設を回る交通手段の整備を望んでおり、中心市街地を周遊するバスの整備が必要である。この場合、具体的に利用頻度の高い施設について検証しながら、周遊ルート等を設定し事業を進めていく必要がある。

回遊性の向上を図るために、道路の環境整備やサイン整備などの事業に取り組むこととしているが、2拠点を有する中心市街地は、南北に長い構造となっており、特に観光客にとって交通手段は使いたくないが長い距離は歩けないというデメリットを解消するためにもレンタサイクルの取組が必要である。あわせて自転車という手段にあわせた回遊ルートを紹介するなどのソフト的取組も必要である。

(2) 公共交通機関の利便性の増進の必要性

中心市街地の回遊性を確保するために、中心市街地内の主要施設をニーズに対応したルートを回るコミュニティバスの社会実験を実施し、今後の公共交通のあり方を検証する。

また、レンタサイクル事業を実施することにより、観光客が2次交通として中心市街地内を周遊できる仕組みを構築するとともに、サイクルマップなどを作成し回遊性を高める取組を行う。

(3) フォローアップの考え方

毎年度末に基本計画に位置づけた事業計画の進捗・効果を調査し、必要に応じて改善措置を講じ、活性化の効果的な推進を図る。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 コミュニティバス社会実験事業 ●事業内容 大手前から駅・港周辺を中心とするコミュニティバス運行の社会実験を実施する。 ●実施時期 H22～26年度	佐伯市	交通弱者に対してコミュニティバスの運行により利便性を高める。 主要施設をニーズにあわせて細やかに周回し、煩わしくなく用事を済ませられる環境を整えるためにも必要な事業である。	●支援措置名 まちづくり交付金 ●実施時期 H22～26年度	

(2) 認定と連携した支援措置のうち認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

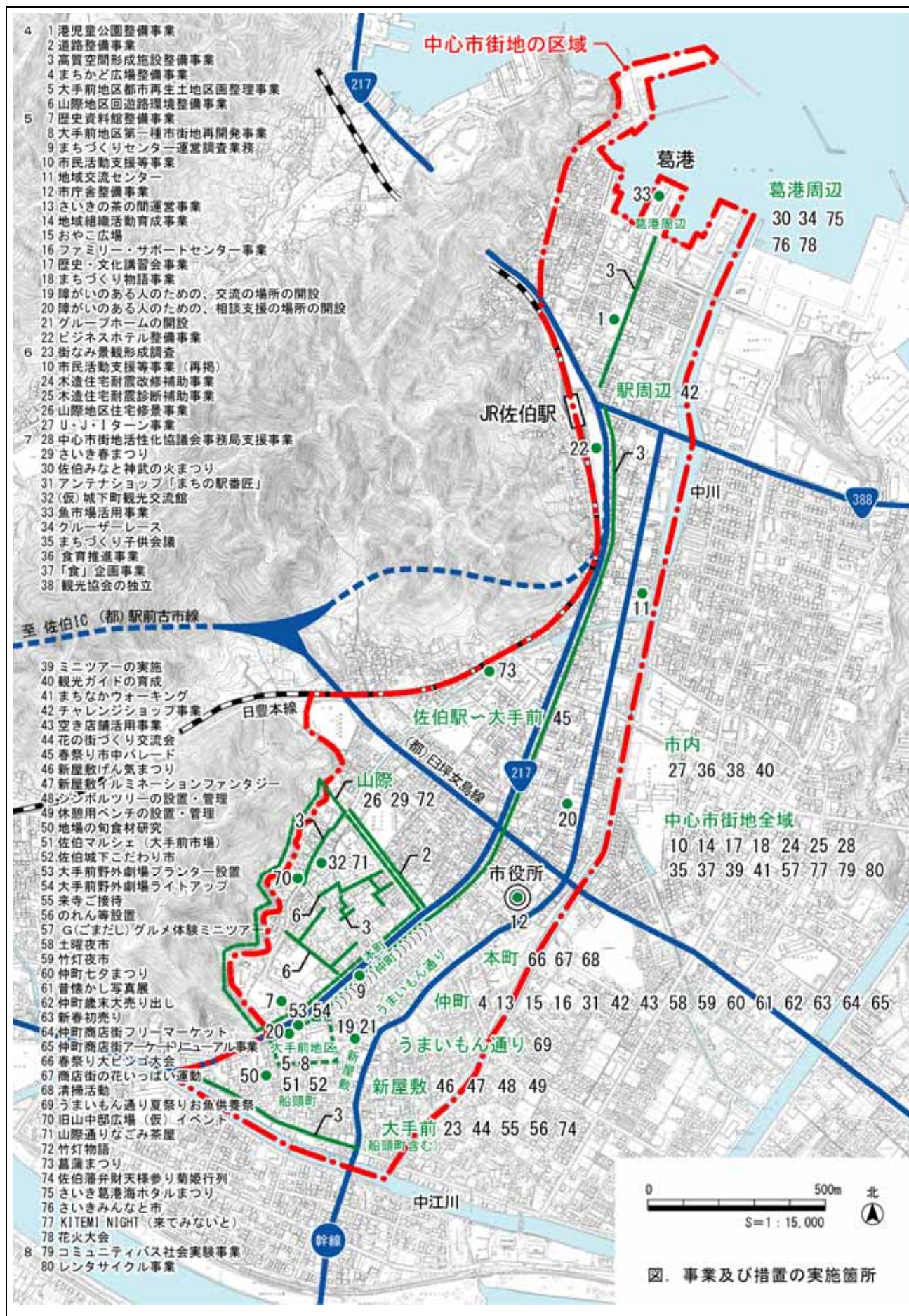
(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 レンタサイクル事業 ●事業内容 大手前拠点及び駅前・港拠点にレンタサイクル基地を設置し、2拠点間の回遊性を高めるとともに、サイクルマップなどを作成し、観光客の増加を図る。 ●実施時期 H22～26年度	観光協会	中心市街地内の2つの拠点を回遊させる仕組みづくりとして、レンタサイクルとサイクルマップの作成により、回遊性を高めるために必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	

4 から 8 までに掲げる事業及び措置の実施箇所



4 から 8 までに掲げる事業及び措置のスケジュール

表. 事業一覧とスケジュール

事業名	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度
4-----1 港児童公園整備事業					
2 道路整備事業					
3 高質空間形成施設整備事業					
4 まちかど広場整備事業					
5 大手前地区都市再生土地区画整理事業					
6 山際地区回遊路環境整備事業					
5-----7 歴史資料館整備事業					
8 大手前地区第一種市街地再開発事業					
9 まちづくりセンター運営調査業務					
10 市民活動支援等事業					
11 地域交流センター					
12 市庁舎整備事業					
13 さいきの茶の間運営事業					
14 地域組織活動育成事業					
15 およこ広場					
16 ファミリー・サポートセンター事業					
17 歴史・文化講習会事業					
18 まちづくり物語事業					
19 障がいのある人のための、交流の場所の開設					
20 障がいのある人のための、相談支援の場所の開設					
21 グループホームの開設					
22 ビジネスホテル整備事業					
6-----23 街なみ景観形成調査					
10 市民活動支援等事業（再掲）					
24 木造住宅耐震改修補助事業					
25 木造住宅耐震診断補助事業					
26 山際地区住宅修景事業					
27 U・J・I ターン事業					
7-----28 中心市街地活性化協議会事務局支援事業					
29 さいき春まつり					
30 佐伯みなと神武の火まつり					
31 アンテナショップ「まちの駅番匠」					
32 (仮) 城下町観光交流館					
33 魚市場活用事業					
34 クルーザーレース					
35 まちづくり子供会議					
36 食育推進事業					
37 「食」企画事業					
38 観光協会の独立					
39 ミニツアーの実施					
40 観光ガイドの育成					
41 まちなかウォーキング					
42 チャレンジショップ事業					
43 空き店舗活用事業					
44 花の街づくり交流会					
45 春祭り市中パレード					
46 新屋敷げん気まつり					
47 新屋敷イルミネーションファンタジー					
48 シンボルツリーの設置・管理					
49 休憩用ベンチの設置・管理					
50 地場の旬食材研究					
51 佐伯マルシェ（大手前市場）					
52 佐伯城下こだわり市					
53 大手前野外劇場フランチー設置					
54 大手前野外劇場ライトアップ					
55 来寺ご接待					
56 のれん等設置					
57 G(ごまだし) グルメ体験ミニツアー					
58 土曜夜市					
59 竹灯夜市					
60 仲町七夕まつり					
61 昔懐かし写真展					
62 仲町歳末大売り出し					
63 新春初売り					
64 仲町商店街フリーマーケット					
65 仲町商店街アーケードリニューアル事業					
66 春祭り大ビンゴ大会					
67 商店街の花いっぱい運動					
68 清掃活動					
69 うまいもん通り夏祭りお魚供養祭					
70 旧山中邸広場（仮）イベント					
71 山際通りなごみ茶屋					
72 竹灯物語					
73 菖蒲まつり					
74 佐伯藩弁財天様参り菊姫行列					
75 さいき葛港海ホタルまつり					
76 さいきみんなと市					
77 KITEMI NIGHT（来てみないと）					
78 花火大会					
8-----79 コミュニティパス社会実験事業					
80 レンタサイクル事業					

9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

[1] 市町村の推進体制の整備等

(1) 経緯

中心市街地活性化基本計画の策定にあたり、庁内組織として副市長を委員長とする「策定委員会」とその下部組織として企画商工観光部長を部会長とする「作業部会」を立ち上げた。

基本計画に基づく各種事業等を円滑かつ確実に実施するため、基本計画を作成する段階やそれぞれの準備段階から、意見交換を行い、全庁あげて中心市街地活性化へ取り組んでいる。

1) 策定委員会（委員長：副市長、委員：部課長レベル）

第1回策定委員会：平成20年 5月13日：策定の進め方、作業部会報告

第2回策定委員会：平成20年 7月 1日：役割分担、全体構成、課題及び方針

第3回策定委員会：平成20年 7月29日：背景及び位置づけの確認、課題の整理

第4回策定委員会：平成20年 8月26日（合同部会）

：全体ビジョン、大手前計画

第5回策定委員会：平成20年10月28日：経過報告、課題・事業の整理

第6回策定委員会：平成21年 2月19日：指標の設定、佐伯駅前・港地区の計画

第7回策定委員会：平成21年 5月 8日（合同部会）

：基本計画素案の検討

第8回策定委員会：平成21年 6月 1日：基本計画素案の承認

第9回策定委員会：平成21年12月22日（合同部会）

：大手前計画、特別用途地区

中心市街地活性化基本計画策定委員会名簿

No	所 属	役 職	備 考
1	佐伯市	副市長	委員長
2	総務部	総務部長	
3		総務課長	
4	財務部	財務部長	
5		財政課長	
6	企画商工観光部	企画商工観光部長	副委員長
7	企画商工観光部	企画課長	
8		商工振興課長	
9		観光課長	
10	福祉保健部	福祉保健部長	
11		社会福祉課長	
12		子育て支援課長	
13		高齢者福祉課長	
14	建設部	建設部長	
15		建設課長	
16		建築住宅課長	
17		都市計画課長	
18	農林水産部	農林水産部長	
19		農業振興課長	
20		水産課長	
21	教育委員会	教育委員会次長	
22		文化振興課長	

2) 作業部会（部会長：企画商工観光部長、部会員：係長・担当レベル）

第1回作業部会：平成20年 3月17日：策定進め方、旧計画の進捗

第2回作業部会：平成20年 5月19日：事業の洗い出し

第3回作業部会：平成20年 7月 1日：役割分担、全体構成、民間事業

第4回作業部会：平成20年 7月28日：背景及び位置づけの確認、課題の確認

第5回作業部会：平成20年 8月26日（合同部会）

：全体ビジョン、大手前計画

第6回作業部会：平成20年10月 7日：目標・方針・事業の整理

第7回作業部会：平成20年10月16日：目標・方針・事業の整理

第8回作業部会：平成20年11月11日：事業の整理

第9回作業部会：平成21年 2月 4日：指標の設定、佐伯駅前・港地区の計画

第10回作業部会：平成21年 5月 8日（合同部会）

：基本計画素案の検討

第11回作業部会：平成21年12月22日（合同部会）

：大手前計画、特別用途地区

中心市街地活性化基本計画策定作業部会名簿

No.	所 属	備 考
1	企画商工観光部	企画商工観光部長
2	総務部	総務課
3	財務部	財政課
4	企画商工観光部	商工振興課
5		観光課
6	福祉保健部	社会福祉課
7		子育て支援課
8		高齢者福祉課
9	建設部	建設課
10		建築住宅課
11		都市計画課
12	農林水産部	農業振興課
13		水産課
14	教育委員会	文化振興課
15		教育総務課

〔2〕 中心市街地活性化協議会に関する事項

（１）経緯

市と商工会議所で組織する政経懇談会において平成 18 年のまちづくり 3 法の改正をきっかけに新基本計画の認定を目指す意志統一を図り、中心市街地活性化研究会を立ち上げた。研究会では、現状を踏まえコンパクトシティを目指すことや、中心市街地活性化協議会およびまちづくり会社の必要性を確認し、行政と関係機関が一体となって協議を進めてきた。

（２）協議会の設置

中心市街地活性化協議会の設置及びまちづくり会社の必要性から、平成 20 年 7 月 24 日に協議会準備会を設立し、平成 21 年 9 月 17 日に株式会社まちづくり佐伯を設立した。まちづくり会社の設立を受け、会議所とまちづくり会社の 2 者が揃い、協議会準備会から任意の協議会へと移行した。今後、市からまちづくり会社への出資を経て正式に法定協議会としてスタートする。

１）中心市街地活性化研究会（商工会議所、市）

- 第 1 回研究会：平成19年 8月 7日：三法の改正内容、現状と課題
- 第 2 回研究会：平成19年 9月19日：役割確認、まちづくり会社の検討
- 第 3 回研究会：平成19年10月25日：まちづくり会社素案、協議会の役割
- 第 4 回研究会：平成20年 1月24日：コンパクトシティと中心市街地
(講演会／加藤博氏)
- 第 5 回研究会：平成20年 3月18日：地元商業者ヒアリング報告
- 第 6 回研究会：平成20年 5月19日：策定状況報告、準備会メンバー構成
- 第 7 回研究会：平成20年 6月24日：これまでの取り組み、スケジュール確認
→ 以降、準備会に移行

２）中心市街地活性化協議会準備会（商工会議所、民間事業者、各種団体）

- 第 1 回準備会：平成20年 7月24日：役割確認、推進体制と取り組み経過
- 第 2 回準備会：平成20年11月 7日：全体事業、大手前計画、民間事業検討
- 第 3 回準備会：平成21年 3月23日：指標の確認、佐伯駅前・港地区の計画
- 第 4 回準備会：平成21年 6月18日：基本計画素案の承認、大手前計画
- 第 5 回準備会：平成21年 9月28日：協議会への移行承認

３）中心市街地活性化協議会準備作業部会

- 第 1 回準備作業部会：平成20年 9月 3日：役割確認、推進体制と取り組み経過
- 第 2 回準備作業部会：平成20年10月10日：事業報告、目標・課題の整理
- 第 3 回準備作業部会：平成20年10月23日：基本計画（案）、民間事業の検討
- 第 4 回準備作業部会：平成20年12月 5日：指標の設定、開発計画の検討
- 第 5 回準備作業部会：平成21年 1月21日：指標の確認、まちづくり会社の検討

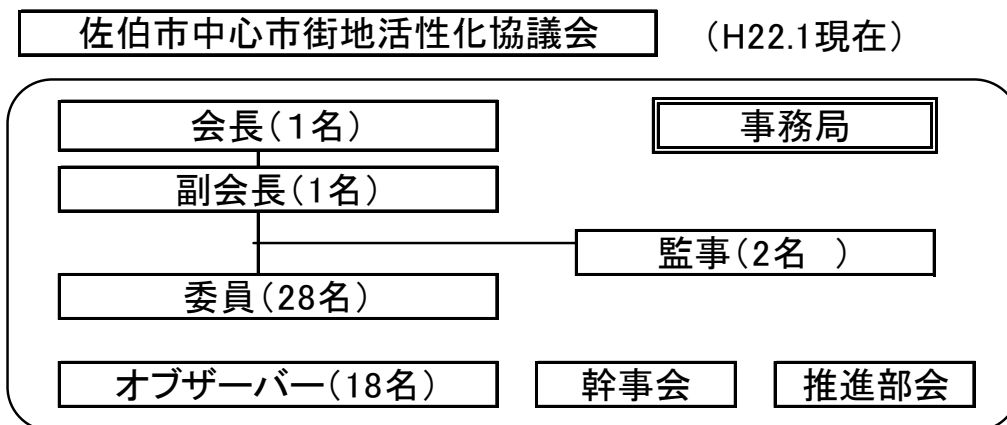
4) 中心市街地活性化協議会

第1回協議会（任意）：平成21年11月30日：まちづくり会社報告
基本計画意見について

5) まちづくり会社

平成21年9月17日：㈱まちづくり佐伯（まちづくり会社）設立

(3) 協議会の組織構成



佐伯市中心市街地活性化協議会構成員

	種別	所属	出席者	
1	商業関係	佐伯市商店街連合会	連合会長	宮明邦夫
2		佐伯市商店街連合会	大手前商店会会長	御手洗且人
3		佐伯市商店街連合会	駅前商店会会長	吉田洋二郎
4		うまいもん通り	会長	大竹由美子
5		仲町商店街振興組合	理事長	武藤雄一郎
6		佐伯新町協同組合	理事長	山本秀機
7	漁業関係	JFおおいた佐伯支店	支店長	柴田惣弥
8	農業関係	JAおおいた佐伯豊南地域本部	地域本部長	高野公博
9		(株)佐伯魚市場	社長	瀬脇隆宏
10	観光関係	佐伯市観光協会(佐伯支部)	副会長(支部長)	山内正則
11		佐伯市旅館組合	組合長	山本 徹
12	医療関係	(社)佐伯市医師会	事務長	長田 伸
13	金融関係	佐伯市金融団	大分信用金庫新屋敷支店長	金田利允
14	住民関係	佐伯市自治委員会連合会	会長	山中琢磨
15		佐伯市自治委員会連合会	東小学校区長	脇田芳雄
16		佐伯市自治委員会連合会	佐伯小学校区長	向谷一昭
17		消費生活研究会	会長	福島市子
18		子ども夢まちづくり実行委員会	代表	富高国子
19		佐伯市大手前開発権利者会	会長	高橋隼子
20		彩の友	代表	池田洋子
21		大分バス(株)佐伯営業所	所長	田上周二
22	交通関係	佐伯市タクシー協会	代表	植田茂樹
23		JR九州佐伯駅	駅長	瀧野寿一
24	景観整備関係	大分県建築士会佐伯支部	支部長	井上一則
25	まちづくり会社	(株)まちづくり佐伯	代表取締役	村上高信
26	まちづくりグループ	佐伯ing	代表	浅利良得
27	その他	佐伯商工会議所女性会	会長	村田加代子
28	行政	佐伯市	副市長	塩月厚信
29	警察行政	大分県佐伯警察署	署長	今山敬久
30	主催者	佐伯商工会議所	会頭	谷川憲一
31		佐伯商工会議所	専務	寺谷英男
32	タウンマネージャ			高橋圭一
33	オブザーバー	大分県 企画振興部	景観自然室	浅井誠人
34		大分県 商工労働部	商業・サービス業振興課	工藤正俊
35		大分県 土木建築部	都市計画課	井出勝隆
36		大分県 南部振興局	地域振興部長	岡田雄
37		大分県 佐伯土木事務所	企画調査課	岐部隆夫
38		中小企業基盤整備機構 九州支部	サポートマネージャー	岡本真司
39		大分県佐伯警察署	総務課長	園田一仁
40		佐伯商工会議所	副会頭	広瀬精一郎
41		佐伯商工会議所	副会頭	山田藤吉
42		佐伯商工会議所	総務委員長	池田裕子
43		佐伯商工会議所	商業振興委員長	山田村太郎
44		佐伯商工会議所	地域開発委員長	御手洗正信
45		佐伯市企画商工観光部	部長	魚住慎治
46		佐伯市企画商工観光部	企画課長	飛高彌一郎
47		佐伯市企画商工観光部	商工振興課長	飛高勝則
48		佐伯市企画商工観光部	観光課長	浜野芳弘
49		佐伯市建設部	部長	酒井 実
50		佐伯市建設部	都市計画課長	永田亀男

(4) 協議会規約

佐伯市中心市街地活性化協議会規約

(設置)

第1条 佐伯商工会議所及び株式会社まちづくり佐伯は、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号。以下「法」という。）第15条第1項の規定に基づき、共同で中心市街地活性化協議会を設置する。

(名称)

第2条 前条に規定する中心市街地活性化協議会は、佐伯市中心市街地活性化協議会（以下「協議会」という。）と称する。

(事務所)

第3条 協議会の事務所は、大分県佐伯市の中心市街地に置く。

(目的)

第4条 協議会は、法第9条第1項の規定により佐伯市が作成しようとする基本計画（以下基本計画）並びに法第9条第10項の規定による認定基本計画（以下認定基本計画）及びその実施に必要な事項、法第40条第1項に規定する特定民間中心市街地活性化事業計画の実施に必要な事項を協議し、中心市街地の活性化の総合的かつ一体的な推進に寄与することを目的とする。

(活動)

第5条 協議会は、その目的を達成するため、次の活動を行う。

（1）佐伯市が作成する中心市街地活性化基本計画並びに認定基本計画及びその実施に関し、必要な事項についての意見提出

（2）特定民間中心市街地活性化事業計画に関し必要な事項についての意見提出

（3）佐伯市中心市街地の活性化に関する事業の総合調整

（4）前各号に掲げるもののほか、中心市街地の活性化に寄与する活動の企画及び実施

(構成員)

第6条 協議会は、次に掲げる者をもって構成する。

（1）佐伯商工会議所

（2）株式会社まちづくり佐伯

（3）佐伯市

（4）法第15条第4項に規定する者

（5）前各号に掲げるもののほか、協議会において特に必要があると認める者

(組織)

第7条 協議会は、会長、副会長及び委員をもって組織する。

(会長及び副会長)

第8条 会長は、佐伯商工会議所会頭をもって充てる。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、株式会社まちづくり佐伯代表取締役をもって充てる。

4 副会長は会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、会長の職務を代理する。

5 会長及び副会長は、非常勤とする。

(委員)

第9条 委員は、第6条各号に掲げる者が指名する者をもって充てる。

2 委員は、非常勤とする。

(会議の招集)

第10条 会議は、会長が招集する。

2 会長は、委員の4分の1以上の者から会議の招集の請求があるときは、会議を招集しなければならない。

3 会長は、会議を招集するときは、会議の日時及び開催場所並びに会議に付すべき事項をあらかじめ委員に通知しなければならない。

(会議の運営)

第11条 会議は、委員全員の2分の1以上の者が出席しなければ、開くことができない。なお、会議への出席は代理出席及び委任状出席を認めるものとする。

2 会長は、会議の議長となる。

3 会議の議事は、出席者の過半数をもってこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(幹事会)

第12条 第5条に掲げる事項及び協議会の運営について必要な協議又は調整を行うため、協議会に幹事会を置く。

2 前項に定めるもののほか幹事会の組織、運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

(経費の負担)

第13条 協議会の運営に要する経費は、補助金及び負担金その他の収入により支弁するものとする。

(会計)

第14条 協議会の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

2 協議会の会計に関し必要な事項は、会長が別に定める。

(監査)

第15条 協議会の出納を監査するため、監事2名を置く。

2 監事は、協議会委員の中から会長が指名する者をもって充てる。

3 監事は、第1項に規定する監査を行ったときは、その結果を会長に報告しなければならない。

(解散)

第16条 協議会が解散する場合は、委員の3分の2以上の同意を得なければならない。

2 協議会が解散した場合においては、協議会の収支は解散日をもって打ち切り、株式会社まちづくり佐伯がこれを決算する。

(補則)

第17条 この規約に定めるもののほか、協議会に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

附則

1 この規約は、平成21年9月28日から施行する。

2 協議会設立時の委員、会長及び副会長並びに幹事の任期は、平成22年3月31日までとする。

(5) 佐伯市中心市街地活性化基本計画（案）に対する佐伯商工会議所の意見

佐伯商工会議所から市に提出された意見は次のとおりである。

.....

佐伯市長 西嶋 泰義 様

佐伯商工会議所
会頭 谷川 憲一

佐伯市中心市街地活性化基本計画（案）に対する意見書

中心市街地の活性化に関する法律第15条第9項の規定に基づき、佐伯市中心市街地活性化基本計画（案）に対する意見書を提出いたします。

(1) 意見

本市の中心市街地は、城下町としての歴史的背景やパルプ、セメント、合板、造船産業等が発展し、鉄道、港湾の交通の要衝でもあったことから、周辺地域の中心拠点として商工業が発展して形成されてきました。

しかしながら、近年のモータリゼーションの進展やライフスタイルの多様化などの社会環境の変化に伴い、佐伯市中心市街地活性化基本計画（案）（以下「基本計画（案）」という。）の中で分析されているように、居住人口の減少・高齢化の進展・空き店舗の増加・街なか通行量の減少など中心市街地の疲弊は深刻化しております。

そこで、今後の少子化・高齢化に対応し、皆が安心して暮らせるコンパクトな街を形成していくことが課題であり、そのためには、中心市街地に賑わいを取り戻すことが不可欠です。

このような中、今回提出された基本計画（案）において「生活を支える機能・サービスの充実を図る」と「歴史・文化、物産を活かした魅力を創出する」の2つの基本的方針が挙げられ、都市機能強化と歴史・文化・物産を活用し、事業等との相乗効果において街の賑わいを取り戻す方針が述べられております。

佐伯商工会議所は、貴市の提案に基づき協議を行った結果、基本計画(案)は本市の中心市街地の活性化に大きく寄与する計画として概ね妥当であると判断いたしました。

基本計画(案)に記載されている事業が遅延なく確実に取り組まれ、また、貴市が実施される事業はもとより、民間において取り組まれる事業についても貴市による最大限の支援がなされることを望みます。

なお、基本計画(案)の推進にあたりまして、佐伯商工会議所の要望事項を下記のとおり付記いたします。

(2) 要望事項

1 市街地の整備改善について

大手前開発事業の実現を最大限に考え、本市のまちの顔として、また、市民の心の拠り所となるような景観、機能等の充実を検討されることを望みます。

回遊路整備や広場整備では、高齢者、身障者、子供等の利用を配慮しつつ、魅力ある空間づくりの整備が行われることを望みます。

2 都市福利施設の整備について

まちづくりセンター整備事業においては、まちづくり会社と連携をとりながら、完成時までにはNPO、市民団体等の市民協働の推進を最大限図り、市全域の核となることを望みます。

3 街なか居住の推進について

街なか居住人口の増加を図るために、民間投資を促進する施策の検討が行われることを望みます。

4 商業の活性化について

商店街に不足する業種の充足に、市と商工会議所及びまちづくり会社で連携を密に取り組む中で、より一層の支援・協力を望みます。

また、市民と協働したイベントの展開への支援・協力を望みます。

5 公共交通機関の利便性の増進について

公共交通機関につきましては、大手前開発事業でのバス、タクシー乗り場の機能の充実を考慮いただき、高速バス、観光バスなど幅広く対応できることを望みます。

(3) おわりに

佐伯商工会議所は、今後も適宜継続して協議を行い、関係団体はもとより市民や民間事業者等と連携し、基本計画(案)の推進や中心市街地の活性化の実現に努めてまいります。

貴市におかれましては、佐伯商工会議所の受け持つ役割の重要性をご理解いただき、今後の事業推進体制の充実についてもご配慮いただきますようお願い申し上げます。

.....

(6) 法第15条第3項、第4項、第5項の適合

法第15条第3項による協議会の名称、規約、構成員の氏名等は佐伯商工会議所ホームページにて公表する。また、第4項、第5項においては法令を遵守している。

〔3〕基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進

（１）地域ぐるみでの取り組み状況

旧基本計画策定以降、まちづくり交付金事業や街なみ環境整備事業を活用しながら、まちづくりの様々な取り組みを地元住民、地元商業者、商工会議所、行政が連携を図り活性化を進めてきた。また、まちづくりに対する関心の高まりにより新たな取り組みも民間主体で行われてきた。本計画の事業推進に当たっては、今まで以上の連携をとりながら一体的かつ効果的な取り組みを継続していく。

（ア）中心市街地まちづくり協議会

広く市民に呼びかけて、まちづくりに対する意見交換を行っている。平成 15 年から年 4 回程度の頻度で開催し、各事業を地域が一体となって進めていくための意見交換を行っている。今後は、各地域で独自に協議会を立ち上げ、地域ごとの企画・提案を行いながらまちづくりを進めていく。

（イ）地元学生との連携

地元の小学生を対象としたまちづくり子供会議や土壁づくりワークショップ、また地元の中高生を対象としたまちづくり物語事業などにより、地元の景観形成事業と連携を図りながら街の魅力づくりを行うとともに、次世代を担う人材育成を行う。今後は、地元高校生や県内の大学生によるチャレンジショップへの参加などを促し、地元商店街との連携により新しい賑わいを創出する。

（ウ）市民活動団体との連携

佐伯市まちづくり交流倶楽部などに属する市民活動団体と連携を図り、商店街活性化策（フリーマーケット）や地域イベントなどに取り組むことで、市民協働によるまちづくりの推進を図る。

（エ）高齢者福祉・子育て支援グループとの連携

市内の高齢者福祉・子育て支援グループと連携を図り、既存の商店街機能だけではなく地域の茶の間やおやこ広場などの高齢者福祉・子育て支援機能を商店街に導入することで、新たな賑わいの創出を図る。

（２）客観的現状分析

- ・ P16 の〔2〕（3）地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析等 に記載。
- ・ P44 の〔5〕中心市街地活性化に向けた課題 に記載。

（３）地域住民のニーズ等の客観的な把握・分析

- ・ P25 の〔3〕市民ニーズ等の把握・分析 に記載。

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

〔1〕都市機能の集積の促進の考え方

本計画の上位計画にあたる「佐伯市総合計画」の基本構想では、中心市街地における基本方針として、都市機能の無秩序な郊外化を抑制し、中心市街地に都市機能の集積や居住人口の増加策を進め、賑わいの再生を図ること、また、地区住民にとって便利で暮らしやすいコンパクトな生活圏の形成を進めるとしている。

さらには、大分県策定の「佐伯都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においても、県南地域の広域的な商業の中心地にふさわしい商業拠点の形成を図るため市街地再開発事業などによる核施設の整備を推進し、機能の拡大と充実に努め、官公庁などの業務施設は郊外に分散させず中心市街地への集積を図るとしている。

本計画においても、これらの都市機能の集積についての考え方にに基づき、事業の推進を行う。

(抜粋)「佐伯市総合計画」平成20年6月30日策定

中心市街地ゾーン(市街地地域)

このゾーンは、市街地地域のうち、佐伯地区の大手前からJR佐伯駅・港に至る約157ヘクタールの区域です。この区域には、従来から、市役所、商工会議所、JR佐伯駅、バスターミナル、金融機関、ホテル、商店街など、多くの都市機能を有する施設が集まっています。今後、このゾーンを、新市全体における中心市街地として位置づけ、都市計画法などのまちづくり三法の趣旨に基づき、都市機能の無秩序な郊外化を抑制し、まちづくり交付金事業等を活用して、このゾーンでの都市機能の集積や居住人口の増加策等を進め、にぎわいの再生を図ることとします。

まちのかたち

合併した旧市町村のそれぞれの地域ごとに、その文化や伝統などの地域資源を大切にしたい地域の個性が光るまちづくりを進めます。の上で、各地域に、生活拠点地域を核とした身近な生活圏が形成され、それらが佐伯地区の中心市街地を核として、相互に補完しあいながら、適切なネットワークを保って繁栄する姿、これが本市の「まちのかたち」です。

◆中心市街地を核とする多重ネットワークのまち◆

佐伯地区の中心市街地はもとより、周辺部の各地域においても、程度や状況の差こそあれ、公共・公益施設や商店など、生活機能の多くが集まり、人口も集中している地域、いわば「生活拠点地区」があります。これらの生活機能が無秩序に周辺に広がっていくと、従来の地域コミュニティが希薄化したり、高齢者などの交通弱者が不便になったり、新たな道路や下水道などの建設や維持管理が必要となっており、財政負担が増えるなど、さまざまな弊害が出てきます。

そこで、今後、生活機能の充実が必要となる場合には、できるだけ生活拠点地区の中で整備し、そのにぎわいを作り出すように努めることとし、生活機能が無秩序に周辺部に拡散しないようにします。このようにして、合併したそれぞれの地域ごとに、生活拠点地区を中心として、地域住民にとって便利で暮らしやすいコンパクトな生活圏の形成を進め

ます。そして、日常生活に必要なサービスの大半は、この生活圏で受けることができ、そこで受けることができないサービスは隣の生活圏で、さらに残りの高次のサービスは他の生活圏又は佐伯地区の中心市街地で受けることとなります。そのほか、これらの生活圏の相互間には、佐伯地区の中心市街地を核として、公共交通を中心とする交通ネットワーク、地域おこしや NPO 活動などに向けられた人のネットワークなど、さまざまなネットワークが形成され、適切に連携する必要があります。

さらに、これらの生活圏の区域は固定的なものではなく、今後、まちづくりの中で重なり合い、あるいは変化していくことが予想されます。このように、それぞれの地域において、その文化や伝統などの地域資源を大切に、地域の個性が光るまちづくりが行われる中で、佐伯地区の中心市街地を中心に、各地域ごとに、生活拠点地区を核とした身近な生活圏が形成され、それらが相互に補完し合いながら、多重に適切なネットワークを保って存在している姿、これが、今後の本市のめざす「まちのかたち」であるといえます。

また、前期総合計画（平成 20 年度～平成 24 年度）は、平成 29 年度（2017 年度）を目標年次とする基本構想のめざすまちづくりの姿に向けて 5 年間で実行する計画であり、その基本目標として「市街地、特に中心市街地の活性化を行う」ための目標を下記のとおり設定しており、都市機能の集積した活力あるまちづくりに取り組むこととしている。

「中心市街地内の商店は、郊外に広がった大型店舗により、厳しい経営をしています。このような中で、市としては、都市計画法などのまちづくり三法の趣旨に基づき、都市機能の集積した活力あるまちづくりに取り組みます。

特に、中心市街地については、コンパクトシティの考え方を基本とし、商工会議所と民間部門が連携を図りながら、中心市街地活性化基本計画を策定し、さまざまな活性化策を推進します。」

（抜粋）「佐伯都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」平成16年大分県策定

大分県において、平成 16 年に策定された「佐伯都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の基本理念は、「歴史的まちなみと調和を図りつつ中心市街地での都市機能の更新や都市機能の集積を進め快適で機能的な都市づくりを図る」と設定している。

また、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針の中では、商業地・業務地に関しては、「現在一定の集積がある佐伯港から大手前に至る中心市街地活性化地区を中心に商業・業務地を配置し、機能の充実を図る。佐伯駅周辺の既存商業地は衰退気味であるが、県南地域の広域的な商業の中心地にふさわしい商業拠点の形成を図るため市街地再開発事業などによる核施設の整備を推進し、機能の拡大と充実に努める。なお、中心市街地の活性化の観点から、官公庁などの業務施設は郊外に分散させず集積を図る」と示している。

（抜粋）「佐伯市都市計画マスタープラン」平成 15 年 3 月策定

本市において、平成 15 年 3 月に策定した「佐伯市都市計画マスタープラン」では、まちづくりの理念と将来像（全体構想）の都市機能の拠点の中で、「市街地一帯をまちの中核エリアに位置づけ、県南の中核都市としてふさわしい、市民生活や産業活動を支える都市機能の集積をめざします」としており、また、まちづくりの方針（全体構想）土地利用の方針の商業業務系土地利用としては、「中心市街地一帯を本市における商業業務の拠点とし、商業業務の機能強化を図るため、道路や駐車場整備等を推進します。また、有効な土地利用に努め、商

業・業務・文化・医療などの機能が集積した、県南の中核都市にふさわしい質の高い商業業務地の形成をめざします。特に、官公庁施設については、中心市街地活性化の観点から郊外に分散させず、現在一定の集積が見うけられる中心市街地の機能充実を図ります。さらに、既存商業の中心地として、核施設の整備や土地の高度利用等を図り、回遊性を伴った魅力ある商業地として、機能の拡大と充実に努めます」とうたっている。

〔2〕都市計画手法の活用

（1）準工業地域における大規模集客施設の立地制限

本市には、準工業地域が5地区（約159ha）指定されており、これらの地域への大規模集客施設（店舗、飲食店、展示場等で床面積10,000㎡を超えるもの）の立地を規制するため、特別用途地区を指定し、併せて、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）建築条例を公布・施行した。

〔佐伯特別用途地区の都市計画決定〕

- ◆地区の種類：大規模集客施設制限地区
- ◆位置及び区域：佐伯都市計画区域内のすべての準工業地域
- ◆面積：約159ha

〔佐伯市特別用途地区建築条例〕

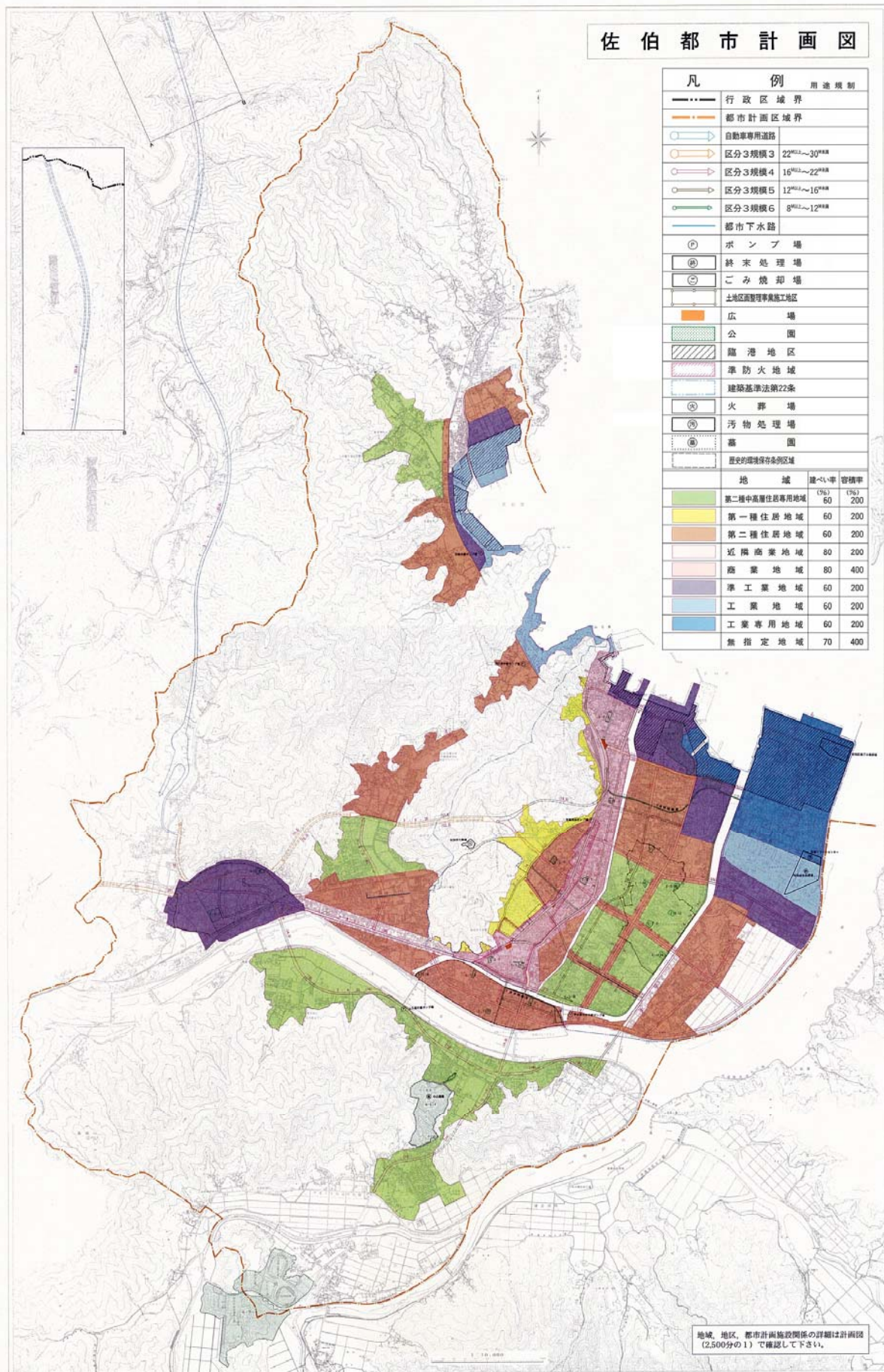
- ◆概要：建築基準法第49条第1項の規定に基づき、特別用途地区内における建築物の建築の制限又は禁止に関し、必要な事項を定める。
- ◆適用区域：佐伯都市計画区域の準工業地域を適用区域とする。
- ◆建築制限：特別用途地区内において、下記に掲げる（※1）大規模集客施設の用途に供する建築物を原則として建築不可とする立地制限。

（※1）

建築してはならない建築物：劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの。

（２）大規模集客施設の立地規制の経緯

- ・平成21年 2月10日 : 佐伯市都市計画審議会で報告
- ・平成21年 6月24日 : 建築条例案について建築審査会で報告
- ・平成21年 9月 8日～ : パブリックコメント実施
- ・平成21年 9月16日～ : 住民説明会実施
- ・平成21年10月23日～ : 公告及び縦覧
- ・平成21年11月24日 : 佐伯市都市計画審議会 承認
- ・平成21年12月12日 : 県同意
- ・平成21年12月24日 : 市議会にて建築条例可決
- ・平成22年 1月 4日 : 建築条例の施行、都市計画決定の告示



[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

本市の中心市街地には、現在でも市役所や文化会館などの公共施設や商店街、総合病院等の公共公益施設が立地している。今後は、大手前の寿屋跡地への再開発事業や駅前の低未利用地へのビジネスホテルの建設など、民間事業者との連携を図りながら、今後もより一層の低未利用地の有効活用と都市機能の適正立地を図り、コンパクトなまちづくりを推進する。

(再掲)

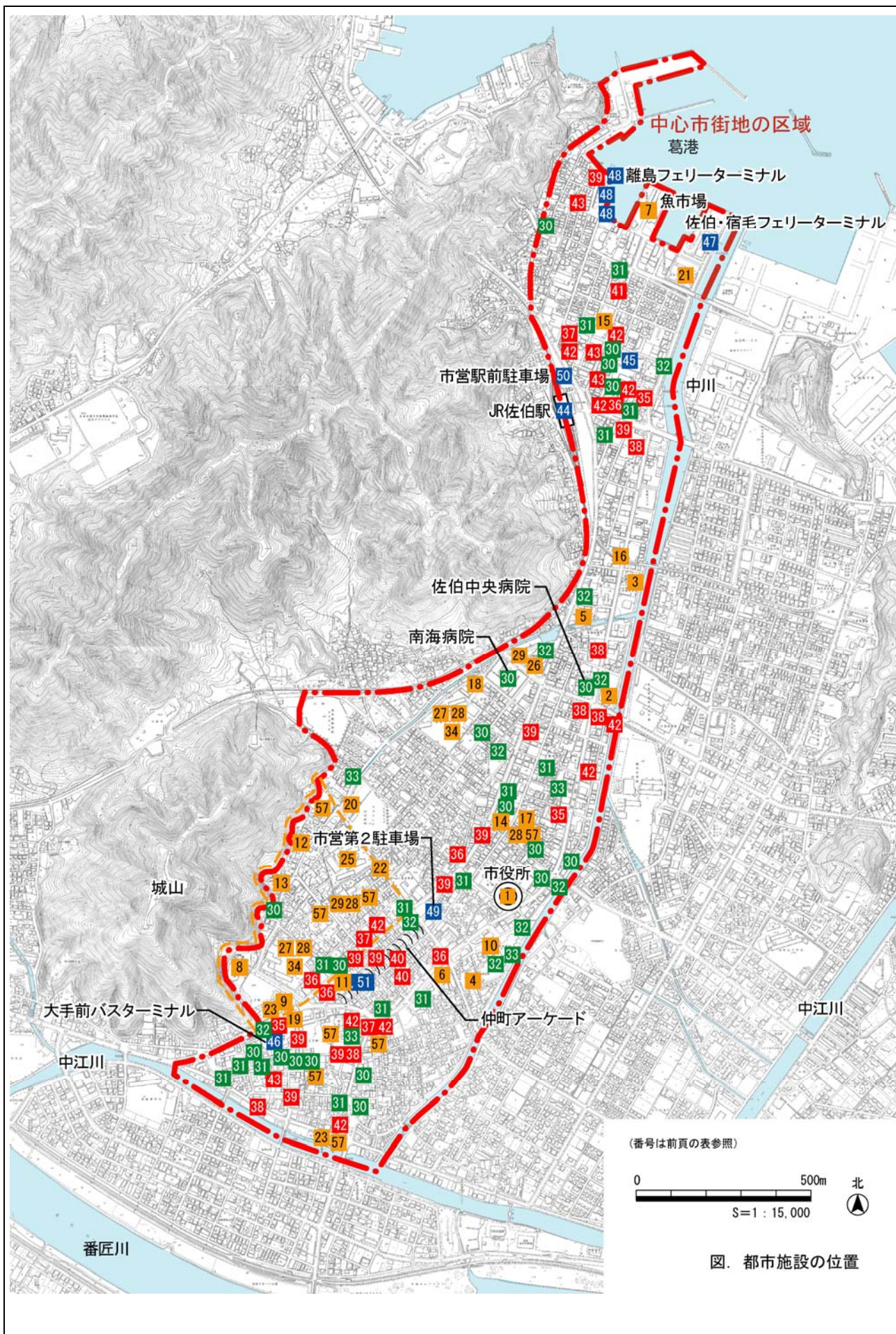
表. 都市施設一覧

分 類	施 設 等	
公共施設	佐伯市役所	1
	佐伯警察署	2
	佐伯広域消防本部	3
	佐伯保健所	4
	佐伯税務署	5
公益施設	佐伯商工会議所	6
	佐伯魚市場	7
交流施設	文化会館	8
文化施設	三余館(佐伯勤労者総合福祉センター)	9
観光施設	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
公園・広場	港児童公園	15
	野岡緑道	16
	友だち児童公園	17
	臼坪川菰蒲園	18
	大手前広場	19
	馬場広場	20
	港ロマンパーク	21
保存条例地区 (指定物件)	建築物13箇所28件	22
	工作物16箇所16件	
	環境9箇所15件	
歴史的建物 (無指定)	住吉御殿	23
宗教	池彦	24
	主な寺、神社、教会8	
教育	大分県立佐伯鶴城高校	25
	南海看護専門学校	26
	小学校2	27
	幼稚園5	28
	保育園2 (事業内保育所1を含む)	29

分 類	施 設 等	
医療機関	病院19	30
	(医師会名簿+介護サービス事業者一覧)	
	歯科15	31
福祉施設	高齢者福祉施設17施設10箇所	32
	(上記病院及び調剤薬局を除く)	
	障がい者施設4	33
子育て支援施設	児童クラブ2	34
金融機関	郵便局3	35
	地方銀行5	36
	信用金庫3	37
商業	大型店6	38
	商店街10	39
	飲食街2	40
	協同店舗1	41
宿泊施設	ホテル11	42
	旅館4	43
交通	JR佐伯駅	44
	大分バス佐伯営業所	45
	大手前バスターミナル	46
	佐伯・宿毛フェリーターミナル	47
	離島フェリーターミナル	48
駐車場	佐伯市営第2駐車場	49
	佐伯市営駅前駐車場	50
	仲町商店街振興組合立体駐車場	51

* 施設名の右横の数字は複数立地する場合の数を示す。

大規模集客施設の立地状況については、P22～24を参照。



[4] 都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積のため、以下に示す事業を実施する。これらの事業を一体的に進めることにより、中心市街地の都市機能の一層の強化を図る。

4. 市街地の整備改善のための事業

- ・ 港児童公園整備事業
- ・ 道路整備事業
- ・ 高質空間形成施設整備事業
- ・ まちかど広場整備事業
- ・ 大手前地区都市再生土地区画整理事業

5. 都市福利施設を整備する事業

- ・ 歴史資料館整備事業
- ・ 大手前地区第一種市街地再開発事業
- ・ まちづくりセンター運営調査業務
- ・ 地域交流センター

6. 居住環境向上のための事業

- ・ 街なみ景観形成調査
- ・ 木造住宅耐震改修補助事業
- ・ 木造住宅耐震診断補助事業
- ・ 山際地区住宅修景事業

7. 商業の活性化のための事業

- ・ (仮) 城下町観光交流館

8. 4 から 7 までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業

- ・ コミュニティバス社会実験事業
- ・ レンタサイクル事業

11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項

〔1〕基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

（1）事業遂行のために実施した実践的・試行的な活動の内容・結果など

1）市民協働のまちづくりの一環として運営されたまちづくりセンター事業

「佐伯市まちづくりセンターよろうや仲町」

本市が、市民協働のまちづくりを実施する事業として平成 19 年 12 月に開所され、来街者の憩いの場、市民協働の拠点として年間延べ 305 の市民活動団体、約 7500 人の利用客を集めてきた。

また、市民活動団体による展示やコンサートなどの新たなイベントの取組を行ったり、隣接する仲町商店街との連携により賑わいの回復に貢献してきた。

（2）中心市街地の活性化に対する認識の高まりとともに市民によって組織されたまちづくり支援団体の活動

本市では、旧基本計画策定を機に中心市街地の活性化に対する認識が高まり、市民による様々なまちづくり支援団体が組織され、市民協働によるまちづくりに参画している。

主なまちづくり支援団体

1）中心市街地まちづくり活動メンバー（佐伯 ing）

地元の商業者や市民の有志で平成 16 年に結成され、中心市街地におけるまちづくりのソフト面での活動をすることで、地域住民のまちづくり機運の醸成や持続可能なまちづくりをすることを目的として活動してきた。現在では、より自主的活動を活発化させるため、平成 21 年にメンバーを再編成し、25 人のメンバーにより、街なかイベントの企画・運営や、街なかの景観形成に関する検討等の幅広い活動をしている。

2）佐伯駅前・港地域振興協議会「TEAM KAZURA」

佐伯駅・港地区の商業者や市民の有志で平成 20 年に結成され、中心市街地の駅・港地区の振興を検討及び実行することを目的として活動してきた。現在では、19 人のメンバーにより、イベントの企画・運営や、地域計画（みなとオアシス構想）の検討、観光マップの作成等の活動をしている。

3）城下こだわり市実行委員会

市内全域の商業者や市民の有志で平成 20 年に結成され、中心市街地の大手前地区を中心に市（いち）の開催を行い中心市街地の賑わいを回復することを目的として活動してきた。現在では、8 人のメンバーにより、毎月第 4 日曜日に本市全域の特産品を持ち寄り市の企画・運営を行っている。

（３）中心市街地活性化に対する啓発事業について

１）まちづくり協議会

市民協働のまちづくりを進めるうえで、中心市街地の活性化を考えることを目的として、年に４回程度「まちづくり協議会」を実施している。協議会では、各地区のまちづくりの取組発表やこれからの持続可能なまちづくりについて協議するなど広く市民と話し合える場となっている。

２）まちづくり子供会議

本市では、中心市街地活性化事業の一環として、次世代を担う子供たちにまちづくりへの関心や自分たちの住んでいるまちに愛着を持ってもらうことを目的に、「まちづくり子供会議」を実施している。会議では、景観形成工事の完成に伴い子供たちによる土壁作りワークショップを開催したり、まちづくりに関連した食の安全を考えた食育ワークショップなどを開催しており、子供たちの貴重な体験となっている。

（４）コミュニティバス社会実験事業について

本市の中心市街地地域外のエリアにおいて、既存バス路線を補い中心市街地へのアクセス性を高めるためにコミュニティバスを４路線（本匠線、黒沢・岸河内線、弥生線、大入島線）運行している。今後は、現在運行しているコミュニティバスのノウハウを活用し、中心市街地内でのコミュニティバスの運行を試み、回遊性の強化を図る。

〔２〕都市計画との調和等

（１）総合計画、都市計画マスタープラン等関連する計画との整合性について

１）前期佐伯市総合計画との整合（計画期間：平成 20 年～平成 24 年）

平成 20 年 6 月 30 日に策定された佐伯市総合計画（前期）では、基本目標を「都市機能の充実した豊かなまちをつくる」を掲げ、「都市機能の充実を図るため、水道水の安定供給システムの確立及び東九州自動車道の早期開通や各地域間の循環型道路網の整備を促進するとともに、中心市街地活性化基本計画を策定し、中心市街地における住環境を改善するなど活性化策に取り組むために、都市計画法などのまちづくり三法の趣旨に基づき、都市機能の集積した活力あるまちづくりに取り組むとしており、特に、中心市街地については、コンパクトシティの考え方を基本とし、商工会議所と民間部門が連携を図りながら、中心市街地活性化基本計画を策定し、さまざまな活性化策を推進します」と明示している。

また、重点プロジェクトのうち中心市街地の活性化に関連するプロジェクトとして、「佐伯港の利用促進」、「市役所新庁舎等の建設」、「人々が市内を適時に移動できるよう公共交通網を整備」、「大手前地区の再開発」、「駅・港地区の振興」、「歴史資料館・美術館の建設」、「新文化会館の建設」をあげている。また、他の重点プロジェクトとして、「定住促進」、「新たな起業の支援」、「食育」、「子育て支援」などもあげており、積極的に中心市街地で施策を展開していく方向で取り組んでいく。

分野別計画としては、産業振興分野において空き店舗対策や異業種交流の推進による商店街の商業振興、観光案内所機能の充実や体験交流コースの充実と民泊の拡大による観光振興などをうたっており、中心市街地活性化と総合計画との調和が図られている。

2) 佐伯都市計画区域の整備、開発及び保全の方針との整合

(計画期間：平成 12 年～平成 32 年)

大分県が平成 16 年に策定した「佐伯都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、中心市街地の活性化について、基本理念を次のように設定している。

「本都市計画区域は、県南地域の中核都市として、自然、観光など地域が保有する固有の資源を活用し、魅力ある生活・観光・交流拠点都市の形成を目指す。このため、歴史的まちなみと調和を図りつつ中心市街地での都市機能の更新や都市機能の集積を進め快適で機能的な都市づくりを図る」。

また、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針の中では、「現在一定の集積がある佐伯港から大手前に至る中心市街地活性化地区を中心に商業・業務地を配置し、機能の充実を図る。佐伯駅周辺の既存商業地は衰退気味であるが、県南地域の広域的な商業の中心地にふさわしい商業拠点の形成を図るため市街地再開発事業などによる核施設の整備を推進し、機能の拡大と充実に努める。なお、中心市街地の活性化の観点から、官公庁などの業務施設は郊外に分散させず集積を図る。中心市街地周辺に住宅を配置し、道路、公園、下水道などの都市基盤の整備を推進し良好な居住環境の形成に努める」とうたっており、中心市街地活性化と本方針との調和は図られている。

3) 佐伯市都市計画マスタープランとの整合（計画期間：平成 15 年～平成 35 年）

平成 15 年 3 月に策定された「佐伯市都市計画マスタープラン」は、本市における現状と特性、住民意向調査などから抽出された佐伯市のまちづくりに向けての課題をふまえ、まちづくりの基本理念として以下の 6 項目を設定している。将来都市構造やまちづくりの方針でも中心市街地活性化との調和が図られている。以下抜粋（再掲含）。

第 4 章 まちづくりに向けての課題の整理

- 県南地域における中核としての都市機能の強化
- 広域交通ネットワークの構築
- 中心市街地の活性化
- 定住のための良好な住環境の創出
- 恵まれた自然環境の保全・活用
- 佐伯らしさの再生と創造



第 5 章 まちづくりの理念と将来像（抜粋）

5-1 まちづくりの基本理念

- (1) 県南地域における賑わいのある中核都市
- (2) 暮らしと交流を支える交通体系が整備されたまち
- (3) 子どもからお年寄りまで誰もが、いつまでも住み続けたいまち
- (4) 安全で快適なやさしいまち
- (5) 番匠川をはじめ、海と緑豊かな自然に包まれるまち
- (6) 歴史・文化を受け継ぎ、佐伯市らしさを活かすまち

5-2 佐伯市の将来像

「スローライフシティさいき〜自然・歴史・食文化のとけあう 海部(あまべ)の都(みやこ)」

5-4 将来都市構造

(2) 土地利用の基本的な配置(ゾーン)

1) 商業系市街地ゾーン

大手前、仲町周辺から、佐伯駅前周辺までの一帯を、本市の商業系市街地ゾーンとして位置づけ、「佐伯市中心市街地活性化基本計画」に基づき、商業・業務機能の充実を図り、佐伯市の中心としての魅力と賑わいのある商業・業務空間の形成を図ります。

(3) 都市機能の拠点

3) まちの中核エリア

市街地一帯をまちの中核エリアに位置づけ、県南の中核都市としてふさわしい、市民生活や産業活動を支える都市機能の集積をめざします。

第6章 まちづくりの方針(全体構想) (抜粋)

6-1 土地利用の方針

(2) 商業業務系土地利用

1) 商業業務地

中心市街地一帯を本市における商業業務の拠点とし、商業業務の機能強化を図るため、道路や駐車場整備等を推進します。また、有効な土地利用に努め、商業・業務・文化・医療などの機能が集積した、県南の中核都市にふさわしい質の高い商業業務地の形成をめざします。特に、官公庁施設については、中心市街地活性化の観点から郊外に分散させず、現在一定の集積が見うけられる中心市街地の機能充実を図ります。さらに、既存商業の中心地として、核施設の整備や土地の高度利用等を図り、回遊性を伴った魅力ある商業地として、機能の拡大と充実に努めます。

第7章 地域別まちづくりの方針(地域別構想) (抜粋)

7-5 佐伯地域のまちづくり

1) 土地利用と拠点づくり

中心商業拠点

大手前、仲町、新町、うまいもん通りなどの既成商店街一帯を中心商業拠点として位置づけ、「佐伯市中心市街地活性化基本計画」「佐伯市大手前地区市街地総合再生基本計画」に基づき、にぎわいや活力、魅力等にあふれる都市(まち)の顔としての整備を図ります。具体的には、大手前地区の再開発を核として、にぎわいのある商店街の集積、飲食ゾーンの充実、民間活力を用いた質の高い店舗併用住宅の供給、駐車場の整備、バスセンターの整備と機能充実等を推進します。さらに、商店街における歩行者の回遊性を高めるため、道路の改善を推進します。

以上のように、佐伯市中心市街地活性化基本計画に基づいたまちづくり整備を行っていく。

〔３〕 その他の事項

（１） 大分県との連携について

本市では、基本計画を策定するにあたり「中心市街地活性化協議会」との意見調整を繰り返し行っている。「中心市街地活性化協議会」のオブザーバーとして、県都市計画課、県景観自然室、県商業・サービス業振興課、県南部振興局の参加をいただいている。また、個別事業検討においても県と協議しながら連携を図りつつ事業を進めている。

12. 認定基準に適合していることの説明

基 準	項 目	説 明
第 1 号基準 基本方針に適合するものであること	意義及び目標に関する事項	1. [6] 及び 3. [1] に記載 P45～52 P65
	認定の手続	9. [2] に記載 P126～132
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	2. に記載 P53～64
	4 から 8 までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項	9. に記載 P124～133
	中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項	10. に記載 P134～141
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	11. に記載 P142～146
第 2 号基準 基本計画の実施が中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与するものであると認められること	目標を達成するために必要な 4 から 8 までの事業等が記載されていること	4. から 8. に記載 P78～123
	基本計画の実施が設定目標の達成に相当程度寄与するものであることが合理的に説明されていること	3. に記載 P65～77
第 3 号基準 基本計画が円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること	事業の主体が特定されているか、又は、特定される見込みが高いこと	4. から 8. に記載 P78～123
	事業の実施スケジュールが明確であること	4. から 8. に記載 P78～123