

I. 中心市街地全体に係る評価

○計画期間：平成28年4月～令和3年3月（5年）

1. 計画期間終了後の市街地の概況

本市は、平成28年4月以降、認定基本計画に基づき、「生活を支える機能・サービスの充実」、「みんなが主役、みんなが活躍できるまちをつくる」といった基本方針のもとに各事業を実施しており、市民が自主的に活動する気運が醸成され、徐々に中心市街地の賑わいが創出されてきている。特に、城下町エリア（大手前地区）では、市民の活動の拠点として、高次都市施設整備事業により、（仮称）大手前まちづくり交流館（以下「さいき城山桜ホール」という。）が令和2年10月31日に完成。各種講座や趣味など幅広く活用され、乳幼児の一時預かり機能を持つ子育て世代活動支援センターの効果もあり、子ども連れの若い世代も多く見かけるようになっている。また、併せて整備した駐車場、城山桜ホールに隣接する広場や周辺市道の高質化（景観や歩きやすさに配慮した）事業の効果もあり、大手前地区に人々が集い、地区内に新たな店舗が創出されてきており、城山桜ホール整備の好循環が、民間活力の活発化につながりまち歩きなど回遊性向上にもつながりつつある。

しかしながら、大手前地区に隣接する仲町商店街を見ると、空き店舗活用実証実験事業や、空き店舗活用事業により、一定の効果はあったものの、店舗経営者の高齢化が進行し、空き店舗が増加しており、経営者の新陳代謝が急務であり、大手前地区の好循環を波及させていく必要がある。

一方、駅前・港エリアでは、官民の協働による「さいきお魚フェスタ」の開催により、本市の主産業である水産業を活かした、食のまちづくりや魚食普及も定着しつつあるが、令和2年度は新型コロナウイルスの影響でイベントは中止された。さらに港地域の核事業であった魚市場リノベーション事業は事業費の高騰など諸事情から、再検討することとなり、現在、外部の専門家に意見を聞きながら、今後の方針を検討しており、計画期間中の事業実施はかなわなかった。

しかし、計画期間中に実施してきた佐伯人創造塾、食育サポーター事業や観光ガイド育成事業などのソフト事業により、新たなまちづくり人材も育ちつつあり、持続可能なまちづくりに向けての基盤はできつつある。

さらに、着地型旅行商品等開発事業や城下町観光交流館運営事業など観光客誘致への取り組みにより、市外からの来街者も増え、地域の賑わいや消費拡大にもつながっている。

民間事業の代表的な事業である南海医療センター整備事業は、旧館の解体も終わり、駐車場も整備されたことで完了し、医療体制の確保が図られ、今後の地域医療の拠点として期待される。

コロナウイルス感染症の影響に目を向けると、3密を避ける取り組みにより、本市内での感染事例件数は、令和3年4月26日現在32例と比較的抑えられているが、交流施設の閉館などにより利用は激減している。しかし、屋外での散歩などまちなかに人の流れが感じられ、ソフト事業は小規模で工夫しつつ、開催回数を減らしながらも取り組みを続けられた。

本市としては、令和3年3月の計画期間終了に向け、平成30年度から平成31（令和元）年度にかけて、佐伯市市街地グランドデザインを策定し、20年後の将来像を目指し、これまでの基本計画の事業により生まれた賑わいやまちづくりの機運を絶やすことなく、引き続き都市機能維持し、市民が活躍できる中心市街地となるよう、魅力向上や更なる活性化に向けて取り組み

を図る方針である。

【中心市街地の状況に関する基礎的なデータ】

(1) 居住人口

(基準日：毎年度1月1日)

(中心市街地 区域)	平成 27 年度 (計画前年度)	平成 28 年度 (1 年目)	平成 29 年度 (2 年目)	平成 30 年度 (3 年目)	令和元年度 (4 年目)	令和 2 年度 (最終年度)
人口	6,596 人	6,493 人	6,465 人	6,435 人	6,298 人	6,089 人
人口増減数	△95 人	△103 人	△28 人	△30 人	△137 人	△209 人
自然増減数	△70 人	△51 人	△30 人	△60 人	△48 人	△74
社会増減数	△25 人	△52 人	2 人	30 人	△89 人	△135
転入者数	175 人	168 人	185 人	187 人	180 人	159 人

地価 (基準日：1 月 1 日)

(単位：円/㎡)

番 号		H27	H28	H29	H30	R1	R2
1	さいき城山桜ホール周辺	38,780	37,520	37,170	36,400	36,400	36,400
2	観光交流館周辺	34,610	33,600	33,600	33,040	32,760	32,690
3	仲町商店街	40,110	39,270	38,920	37,030	36,330	36,330
4	駅前通り	37,310	36,620	35,910	35,070	34,720	34,580
5	港周辺	29,120	28,280	28,280	27,300	27,020	26,880
平均		35,986	35,058	34,776	33,768	33,446	33,376

市内延べ宿泊者数 (年間)

(単位：人)

グループ	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
家族				23	398	420	203
夫婦・カップル	1,738	893	1,430	3,173	4,402	4,067	3,854
女性グループ	763	262	93	422	732	845	1,601
男性グループ	1,479	739	1,065	842	2,711	1,423	2,791
男女グループ	163	551	457	1,802	2,299	1,354	2,236
一人	5,308	2,692	3,577	5,082	4,987	6,123	5,846
合計	9,451	5,137	6,622	11,344	15,529	14,232	16,531

出典 (Resas 内 観光予報プラットフォーム推進協議会「観光予報プラットフォーム」)

2. 計画した事業等は予定どおり進捗・完了したか。また、中心市街地の活性化は図られたか。(個別指標ごとではなく中心市街地の状況を総合的に判断)

【進捗・完了状況】

- ①概ね予定通り進捗・完了した ②予定通り進捗・完了しなかった

【活性化状況】

- ①活性化した
②若干活性化した
③計画策定時と変化なし
④計画策定時より悪化

3. 進捗状況及び活性化状況の詳細とその理由(2. における選択肢の理由)

計画していた事業は主要事業を中心に遅滞なく実施できたため、概ね順調に進捗・完了したといえる。しかしながら、魚市場リノベーション事業については、設計、入札(計3回)を行ったが、いずれも事業費が折り合わず、不落札となり、計画期間内での事業実施はかなわなかった。現在は、魚市場の在り方について、外部委員会を組織し、検証を進め、令和3年度中に方針を決定する。今後は中心市街地内の賑わい創出のため、グランドデザインとの整合を図り、事業実施に向けて取り組んでいく。

一方、中心市街地内の居住人口については、少子高齢化の波と高校卒業による転出の波は依然厳しく自然増減、社会増減とも減少幅が拡大している。また、商店街の空き店舗率は40%と依然高く、さらに事業者の高齢化も進んでおり、厳しい状況である。

しかしながら、このような状況においても、中心市街地活性化基本計画における取組を着実に、また粘り強く実施してきたことで、負の影響を最小限に抑えることができた。

例えば、高次都市施設として整備した「さいき城山桜ホール」は、開館以来半年となる令和3年3月時点で10万人を超える集客を記録し、その好影響と、チャレンジショップや空き店舗活用事業などにより周辺エリアへの新規創業が6件あり、まだまだ、創業を目指す若者が市役所、まちづくり会社や商工会議所にも相談に訪れている。市としてもそうした動きを支援するため、クラウドファンディングを活用した支援事業を新たに構築した。

また、市観光課と観光協会が取り組む着地型旅行商品開発も地域の魅力である造船の進水式をテーマとするなど功を奏し、市内宿泊件数も着実に増加傾向にあり、夫婦・カップルなどグループでの宿泊も伸びてきている。さらに、歴史的景観観光の拠点である城下町観光交流館の運営では、佐伯市に縁のあるアーティストとコラボした展覧会や中心市街地内の神社・仏閣を巡るツアーを絡めた企画により、新たな魅力アップにもつながっている。

人材育成事業についても、佐伯人創造塾や食育サポーター事業などでは、佐伯の魅力ある資源を知ることで、愛着が高まり、地域のための活動意欲の向上が図られており、さいき立志塾やキラリ輝く繁盛店づくり事業などでは、市民自らが自主運営に切り替え、持続的な取組が生まれている。

高齢化により、地域コミュニティの弱体化は着実に進んでいるが、佐伯市活性化チャレンジ事業では、地域の自主的かつ主体的な取組を支援し地域独自の活動の活発化にもつながっており、こちらも持続可能な地域の取り組みへつながっている。

将来の担い手の育成については、高等学校卒業後の高等教育機関がない佐伯市にとっては、高校卒業後、就学する学生はほぼすべて転出してしまう。そのため、巣立つ君たちへの自炊塾事業を通して「食」を通じて故郷への愛着を醸成し、将来の「帰巢」につなげる取り組みも続けてきた。

こうした状況から、居住人口減少や空き店舗率の増加等あるものの、あらたな店舗も生まれてきており、地価については減少幅が若干抑えられつつある。また、まちに活気が戻っている雰囲気を感じられる。歩行者通行量は目標を大きく超え街への期待感も膨らんでいることから、中心

市街地は「若干活性化した」と考える。しかし、まちづくり活動の前後に中心市街地内で食事をしたり買い物をしたりといった経済活動に結び付いていないという課題も生まれてきている。

4. 中心市街地活性化基本計画の取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

【活性化状況】

- ①活性化した
- ②若干活性化した
- ③計画策定時と変化なし
- ④計画策定時より悪化

【詳細を記載】

6月7日 佐伯市中心市街地活性化協議会幹事会 ・ 7月7日 協議会総会

基幹事業として整備した複合施設「さいき城山桜ホール」を中心に、城下町に一つのマチができた印象であり、コロナ過にあっても多くの人々が訪れ、賑わいが生まれており、活性化している感がある。

提言として、①今後は、事業実施、周辺施設を活用したイベントを実施し、賑わいを作っていく必要がある。②新規創業が生まれているが、空き家、空き店舗、空地は増加の一途をたどっているため市街地のスポンジ化に対応する施策の充実を図ることが望まれる。

計画の取組に対しては委員の総意として「全体的に活性化しつつある」との意見であった。

5. 市民意識の変化

【活性化状況】

- ①活性化した
- ②若干活性化した
- ③計画策定時と変化なし
- ④計画策定時より悪化

【詳細を記載】

佐伯市市民街頭アンケート

調査日：令和3年2月20日及び令和3年3月14日

調査方法：街頭にて市民に対面にてアンケート調査 有効サンプル数：182人

計画期間前後で、「中心市街地の賑わい」について、「活気が戻った」と感じている市民が多く、「来たい」と感じている市民は同程度確認された。

また、計画期間前後で、「人々が活発に交流しあう中心市街地」については、多くの市民が「活発になった」と感じており、「佐伯市のために活動したい」と思う市民も多く、市民意識も醸成されつつある。

1. にぎわいのある中心市街地について

(1) まちの様子について

項目	回答数	回答率
① 活気が戻った（または戻りつつある）と感じる	151	83.0
② 変わらない	25	13.7
③ むしろ元気が無くなった（または無くなりつつある）と感じる	2	1.1
④ 無回答	4	2.2

(2) あなたにとって

項目	回答数	回答率
① 「来たい」と思うようになった	151	83.0
② 変わらない	30	16.5
③ むしろ「来たい」と思わなくなった	0	0.0
④ 無回答	1	0.5

2. 人々が活発に交流しあう中心市街地について

(1) まちの様子について

項目	回答数	回答率
① 活発になったと感じる	134	73.6
② 変わらない	36	19.8
③ むしろ活発ではなくなったと感じる	2	1.1
④ 無回答	10	5.5

(2) あなたにとって

項目	回答数	回答率
① 何か佐伯市のために活動したいと思うようになった	113	62.1
② 変わらない	59	32.4
③ むしろ活動したいと思わなくなった	0	0.0
④ 無回答	10	5.5

6. 今後の取組

本計画の取り組みによる賑わいの効果を、少しずつ広げ、中心市街地全体へと波及させていくことが重要である。

市民意見からも、中心市街地の活性化については、大多数の意見に改善された様子が見える。今まさに、向上してきている市民の活動意欲を行動に結び付けられる契機ととらえ、その効果をさらに広げ、持続させていく取り組みを続けていかなければならない。

今後は、計画の成果を活かしながら、官民一体となって、エリア内の魅力を磨くとともに、「便利で過ごしやすく人が集うまち」、「人々が活発に交流しふれあうまち」を目標に「人の集う街」の実現に向けて取り組みを推進していく。

具体的には、完成したさいき城山桜ホールを活用した文化芸術拠点形成事業、城山ふもとの歴史的景観の保全・活用を図る山際通り周辺エリア魅力向上事業、仲町商店街周辺に民間企業の創業や民間のアイデアを活かした仲町周辺再生事業、商人町の風情が残る船頭町への店舗誘導やイベント開催による船頭町賑わい形成事業、港エリアにマリレジャーの拠点を形成させる港周辺整備事業、そして駅前の利便性向上と景観形成による交通結節点の機能の充実と

港へのアクセス向上を図る、佐伯駅、港プロムナード魅力向上事業等によって、中心市街地内に集客機能を充実させ、各エリアを周遊するソフト事業を展開することで、市民だけでなく市外からの交流客も惹きつける取り組みを行っていく。

さらに、その取り組みの効果を持続させていくために、目標の達成状況に関する目標指標に基づく評価を行い、PDCA サイクルを継続する。

II. 目標ごとのフォローアップ結果

1. 各目標の達成状況

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値		達成状況
				(数値)	(年月)	
便利で過ごしやすく人が集うまち	歩行者通行量	2,391 人 (H26)	2,682 人 (R2)	3,003 人	R2.11	A
	商店街空き店舗率 (参考指標)	34.5% (H26)	27.6% (R2)	40.0%	R3.1	C
人々が活発に交流しふれあうまち	まちづくり交流人口	294,246 人/ 年 (H26)	333,997 人/年 (R2)	208,111 人	R3.3	C

< 達成状況の分類 >

A：目標達成、B1：概ね目標達成（基準値から目標値までの幅の8割ラインを超えている）、B2：基準値より改善（基準値から目標値までの幅の8割ラインには及ばない）、C：基準値に及ばない

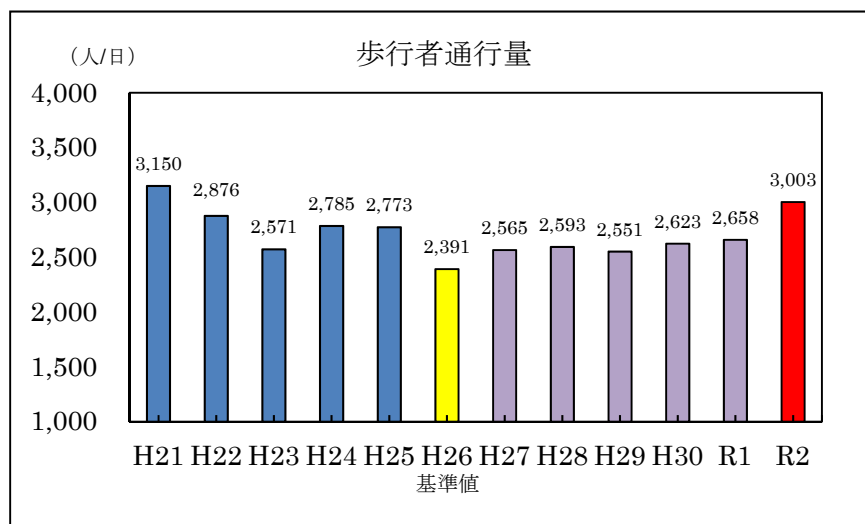
※上記について、関連する事業等が予定どおり進捗・完了しなかった場合は、小文字にして下さい。（注：小文字のa、b1、b2、cは下線を引いて下さい）

2. 目標指標ごとのフォローアップ結果

（1）「歩行者・自転車通行量」（目標の達成状況【 A 】）

※目標値設定の考え方認定基本計画 P73～P77 参照

●調査結果と分析



年	歩行者通行量 (人/日)
H26	2,391 (基準年値)
H27	2,565
H28	2,593
H29	2,551
H30	2,623
R1	2,658
R2	3,003
R2	2,686 (目標値)

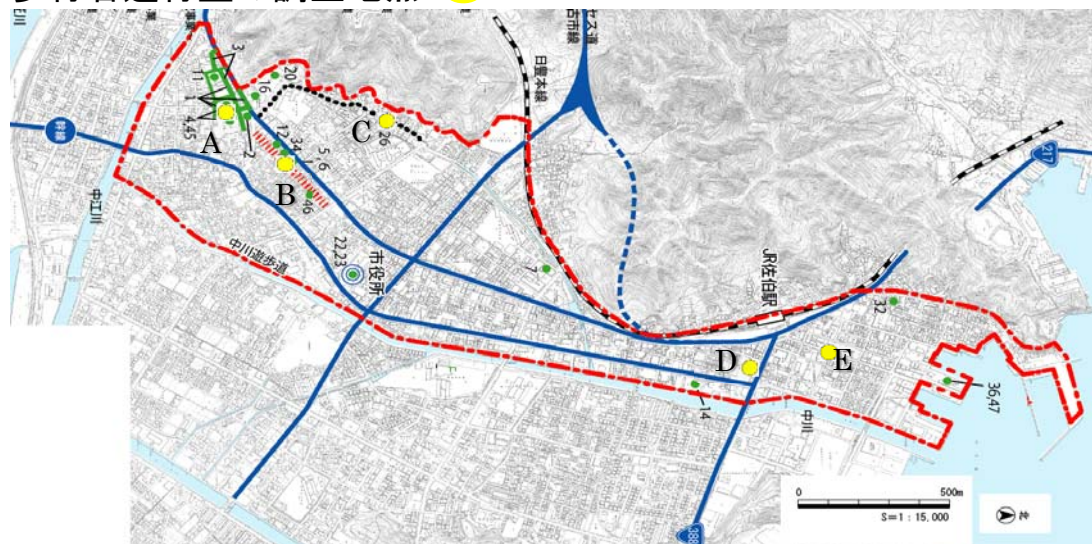
※調査方法： 歩行者通行量調査（毎年 11 月実施）

※調 査 月： 毎年 11 月

※調査主体： 佐伯市

※調査対象： 歩行者及び自転車通行者、中心市街地 5 ポイント、平日・休日の合計平均

歩行者通行量の調査地点



歩行者通行量調査地点別推移

（単位：人）

	平成 27 年度 (計画前年度)	平成 28 年度 (1 年目)	平成 29 年度 (2 年目)	平成 30 年度 (3 年目)	令和元年度 (4 年目)	令和 2 年度 (5 年目)
地点 A	580	506	523	464	434	983
地点 B	542	542	418	414	396	512
地点 C	349	406	410	453	456	342
地点 D	251	302	373	360	385	280
地点 E	843	837	827	932	987	886
合計	2,565	2,593	2,551	2,623	2,658	3,003

〈分析内容〉

歩行者通行量の増加に向けた各事業については、魚市場リノベーション事業以外は概ね予定どおり完了した。

さいき城山桜ホール及び周辺的生活基盤施設や高質空間形成施設の整備事業の完了により、当該施設等が立地している城下町エリアの大手前地区における調査地点 A 及び調査地点 B の歩行者通行量は最新値 983 人と 512 人となり、市民を中心に人々が集まり、回遊促進につながっており、期待された効果が発現している。

また、さいき城山桜ホール横大手前広場（地域生活基盤施設整備事業）やさいき城山桜ホール内の子育て拠点施設（おやこ広場事業）などの整備が行われイベントの実施や子育て事業が行われ、歩行者通行量増加に対する相乗効果が生まれた。

また、駅前・港エリアにおける調査地点 D 及び調査地点 E の歩行者通行量は、最新値では 280 人と 886 人となり、前年度から減少したが、目標値を設定した際の基準値を上回っている。これには、南海医療センターの整備により、医療施設として多くの来院者、職員の来院、通勤も寄与していると考えられる。

一方で、順調に伸びていた城下町エリアの山際地区は、前年度から減少し、最新値が 342 人となり、基準年度を下回った。新型コロナウイルス感染症のため城下町観光交流館の利用者数が伸

び悩んだことが要因として挙げられる。

その他、レンタサイクル事業など多くのソフト事業も実施してきたが、コロナウィルス感染症防止拡大のため、観光客等の来佐が減少していることから、結果として市民の日常生活における動態が市街地活性化の基盤となり、その中で観光客等の誘致対策を実施していくことの必要性がある。

●目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況及び事業効果

①. 高次都市施設整備事業（（仮）大手前まちづくり交流館）（佐伯市）

事業実施期間	平成 27 年度～令和 2 年度 【済】
事業概要	ホールを有する地域交流センターと地域ブランドの発信拠点としてまちおこしセンター、子育て世代活動支援センターの複合施設を整備する。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（佐伯市城下町地区））（国土交通省）（平成 27 年度～令和元年度）
事業目標値・最新値及び達成状況	事業目標値 施設整備に伴う歩行者通行量の増 220 人/日。 （最新値）104,774 人÷365 日＝287 人/日 高次都市施設整備事業が完了し、施設の来館者数が5か月で 104,774 人となり、大手前地区において人が集い賑わいが創出された。
達成した（出来なかった）理由	資材の入手困難もあり、整備期間が若干延びたが、関係者の努力で無事完成した。交流拠点及び子育て交流施設等が整備され、まちの魅力が高まった。 目標設定時に見込んだ事業効果は、歩行者通行量の増加 220 人/日であり、年間の来館者数が 80,400 人と想定したものである。令和 2 年 8 月 27 日に完成し、令和 2 年 10 月 31 日にオープンした。令和 3 年 3 月末時点での来館者数 104,774 人であり、来館者数は半年で想定を大きく超え、周辺エリアの賑わい創出に寄与している。
計画終了後の状況及び事業効果	交流拠点が完成し、地域住民の活動の場所、憩いの場所となっている。歩行者通行量を目標指標としているが、A 地点の周辺では、基準値（451 人/日）の倍以上の 983 人/日となっており、本事業の効果が発現している。
事業の今後について	高次都市施設は整備されたため事業は完了したが、整備した施設の活用が、効果発現の持続につながるため、施設での市の自主事業だけでなく、市民からの意見や提案を取り入れた創意工夫のある事業展開に取り組む。また、施設整備とともに立ち上げたサポーターグループもあり、官民一体となった施設運営を構築していく。

①. 大手前駐車場整備事業（佐伯市）【平成 29 年度追加】

事業実施期間	平成 27 年度～令和 2 年度【済】
事業概要	中心市街地内に駐車場を整備する。
国の支援措置名及び支援期間	なし
事業目標値・最新値	事業目標値 歩行者通行量の増加 12 人/日

及び達成状況	(最新値) 歩行者通行量の増加 12 人/日 ・周辺地域を回遊する歩行者増加分 1 人 ・大手前商店街日平均通行量がさいき城山桜ホールオープンにより増加し 11 人となった。
達成した(出来なかった)理由	中心市街地内に 3 か所の駐車場整備が予定通り完了した。
計画終了後の状況及び事業効果	計画していた 3 ヶ所の駐車場(全駐車台数 281 台)が整備され、令和 2 年 10 月末に整備された(仮称)大手前まちづくり交流館(さいき城山桜ホール)への利用、また、ホール周辺で新規創業により、整備した駐車場の利用も増加している。
事業の今後について	今後もさいき城山桜ホールでの事業実施や魅力ある個店の創業が期待されていることから、来街者の利便性向上と地域経済活動の促進を図っていく。

③. 城下町観光交流館運営事業(佐伯市)

事業実施期間	平成 28 年度～令和 2 年度【実施中】
事業概要	市民及び観光客の相互の交流を促進するビジターセンターを運営する。
国の支援措置名及び支援期間	なし
事業目標値・最新値及び達成状況	事業目標値 施設運営に伴う歩行者通行量の増 70 人/日 (最新値) 11,567 人÷365 日=32 人/日 歴史的雰囲気のある観光交流館と佐伯に縁のあるアーティストのコラボ企画など新たな取り組みを行い、周辺住民からも良い企画との声もあり、市外からの来場もあったが、新型コロナウイルス感染症のため施設来館者は令和 2 年度は 11,567 人と減少した。
達成した(出来なかった)理由	新型コロナウイルス感染症のため来館自体が大幅に減少した。しかし、前述した新たな取り組みと、これまで続けてきた、観光ガイド育成事業や着地型旅行商品開発事業等により、市内への宿泊者数も伸びてきている。
計画終了後の状況及び事業効果	城下町観光交流館での魅力的な企画開催により、調査地点 C の令和元年度までの歩行者通行量は年々増加傾向にあり、山際通りをまち歩きする人の増加につながってきており、計画で実施した取り組みの効果が表れていた。
事業の今後について	計画終了後も、市内外からの来館者増に向け、歴史的雰囲気を活かしたイベントなどを企画し、佐伯市市街地グランドデザインに則り、山際通り周辺エリアの魅力向上を牽引する観光拠点として賑わいの創出に取り組む。また、新型コロナウイルス感染症に対応したイベントの開催に取り組む。

④. 地域包括ケアセンター「さいきの太陽」運営事業(医療法人「小寺会」佐伯中央病院)

事業実施期間	平成 27 年度～【実施中】
事業概要	地域包括ケアセンターとして、グループホーム、サービス

	付き高齢者向け住宅、在宅介護センター等を運営する。
国の支援措置名及び支援期間	なし
事業目標値・最新値及び達成状況	目標設定時に見込んだ効果＝歩行者通行量増加 12 人/日 (最新値) 12 人/日
達成した(出来なかった)理由	グループホーム入居者数 18 人、サービス付き高齢者用住宅数 43 人、職員数 62 人であり、利用者数は満員状態であることから、収容人数から整理を行った結果。
計画終了後の状況及び事業効果	住まい、医療、介護が一体的に提供されるケアセンターの運営により歩行者通行量の増加もあり、また、まちなか居住人口の増加にも寄与している。
事業の今後について	高齢化が進む中心市街地内での福祉の拠点として、まちの賑わいに寄与している。人の居住は周辺の創業を生む要因であるため、今後も継続した運営が期待される。

⑤. 魚市場リノベーション事業（佐伯市）

事業実施期間	平成 28 年度～令和 2 年度【実施中】
事業概要	公設魚市場を耐震補強し、魚市場機能に加え観光交流拠点としてリノベーションする。
国の支援措置名及び支援期間	なし
事業目標値・最新値及び達成状況	事業目標値 施設整備に伴う歩行者通行量の増 7 人/日 (最新値) 0 人/日 設計後、入札が 3 度不調に終わった。現在は、施設整備に向けて、手法及び方針を検討中である。
達成した(出来なかった)理由	リノベーション事業については、入札不調の理由として、市場開設と工事实施の両立による事業費の高騰が原因であった。他の手法として、新築移転に取り組もうとした矢先に、市が抱えるもう一つの公設市場の老朽化問題が浮上し、この際、佐伯市全体にとってこの 2 つの魚市場の在り方を再検討することとし、計画期間中の工事实施に至らなかった。
計画終了後の状況及び事業効果	魚市場リノベーション事業実施に向けて、水産事業者などは、魚食普及や食育普及のため、さいきお魚フェスタなどのイベントを継続実施してきており、イベント時には 6,000 人の来場も記録し、大きな賑わいを創出した。リノベーション事業の計画期間中の実施はかなわなかったが、佐伯市の魚は市外からも来客を呼べることが十分わかり、魚市場の運営を担う事業者にも、賑わいの拠点として魚市場整備に向け取り組む機運が醸成されてきている。
事業の今後について	現在、外部委員会を設置し今後の漁獲量の予測や、後継者の育成状況など魚市場を取り巻く状況を検証中である。少子高齢化や、佐伯市の主産業の行く末に関わる問題であり、今年度中に魚市場の在り方について方針を決定する。今後は、官民が一体となり、港エリアの魅力と賑わいの拠点として施設整備に向け取り組んでいくこととしている。

⑥. 空き家・空き店舗活用実証実験事業（佐伯市）

事業実施期間	平成 27 年度～令和 2 年度【済】
事業概要	空き家・空き店舗の解消によるまちの魅力づけのための取り組みを行う。
国の支援措置名及び支援期間	なし
事業目標値・最新値及び達成状況	事業目標値 事業実施に伴う歩行者通行量の増 21 人/日 (最新値) 16 人/日 空き家・空き店舗を活用し周辺地域の賑わいの創出、担い手の育成を図る中で、4 軒の活用があり周辺地域の賑わい創出に若干寄与している。しかしながら、うち居住は 2 軒で、残り 2 軒は店舗であり、また集積には至っていない。
達成した(出来なかった)理由	市内の居住状況は、地価が低い中心市街地周辺部への新築が多く、人口減少の状況下でも新築件数が減少していない。 そうした中、空き店舗に新たな出店を促し、定着させる取り組みにより 2 軒の出店があり、所有者と直接契約に至っており、継続した取り組みにより店舗の集積を図り、居住については、新たな施策を検討していく。
計画終了後の状況及び事業効果	大手前地区や、駅前地区には店舗の出店があり、歩行者通行量も調査地点 A では倍増、調査地点 E では、増加傾向にある。事業による魅力的な店舗の創出が中心市街地内の回遊につながっている。
事業の今後について	空き家・空き店舗の活用として、今後はまちづくり会社と協力し、物件の掘起しから紹介まで可能なサポート事業として事業を再構築し、継続して取り組んでいく。

⑦. 中心市街地空き店舗活用事業（佐伯市・まちづくり佐伯）

事業実施期間	平成 28 年度～令和 2 年度【実施中】
事業概要	中心市街地内における空き店舗の解消の取り組みを行う。
国の支援措置名及び支援期間	なし
事業目標値・最新値及び達成状況	事業目標値 3 店舗 (最新値) 1 店舗（商店街以外の中心市街地内） 事業による入居数については達成できたが、店舗の集積には至っていない。
達成した(出来なかった)理由	実験的活用から、店舗所有者との直接契約に至ったが、店舗の集積には至らず、商店街の利便性向上につながらなかった。そのため店舗経営がままならず、1 店舗は撤退した。
計画終了後の状況及び事業効果	単独店舗の経営では、周辺に魅力的な個店等が集積されなければ、賑わいの創出が生まれなため、1 店舗開業に結び付いたが、本来の目的である賑わい創出に至らなかった。

事業の今後について

本事業と前述の実証実験事業は終了する。
商店街の賑わい創出のためには店舗集積による利便性向上が必要であるため、商店街の中でもエリアを絞り、その中で店舗を集積させる取組を行っていく。空き店舗を活用した開業支援事業を構築し実施していく、その後、その効果を徐々に商店街全体に広げていく展開を目指す。

●今後の対策

基準年次である平成 26 年度と比較して、中活事業で整備した施設の利用促進等の事業効果により、増加傾向で推移している。平成 27 年度からほぼ横ばいであるが、主要事業は概ね順調に進捗しており、「さいき城山桜ホール（仮）大手前まちづくり交流館」完成し、その事業効果が発揮され、目標が達成された。

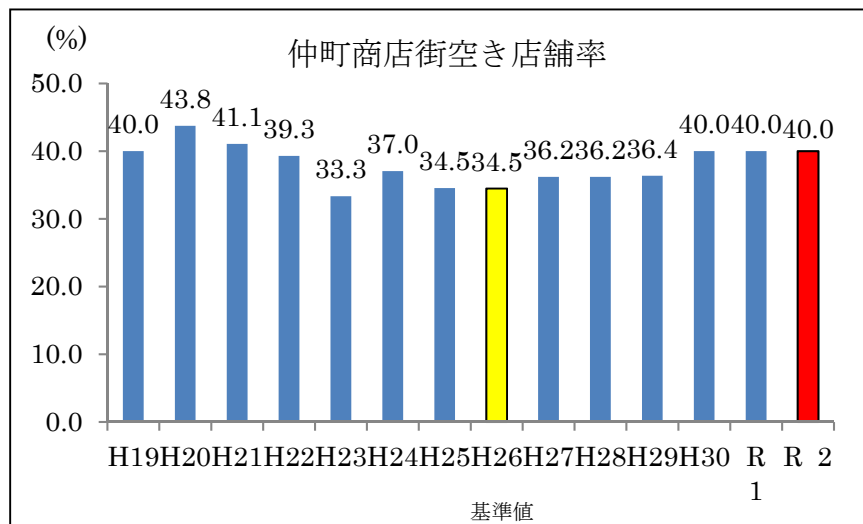
しかし、魚市場リノベーション事業については、入札不調後、再度魚市場の在り方を再度検討し、人口減少に対応した魚市場整備に取り組む。

今後は、更なる歩行者通行量の増加を目指して、新たな講座やイベントの開催などといった人々の交流により、来街機会の創出を図るとともに、空き家や空き店舗を活用した民間まちづくり事業へ支援していくことで、店舗等の誘導を促進し、来街者の回遊性の向上を図る。

（２）「空き店舗率（参考指標）」（目標の達成状況【 C 】）

※目標値設定の考え方認定基本計画 P78～P79 参照

●調査結果と分析



年	空き店舗率 (%)
H26	34.5 (基準年値)
H27	36.2
H28	36.2
H29	36.4
H30	40.0
R1	40.0
R2	40.0
R2	27.2 (目標値)

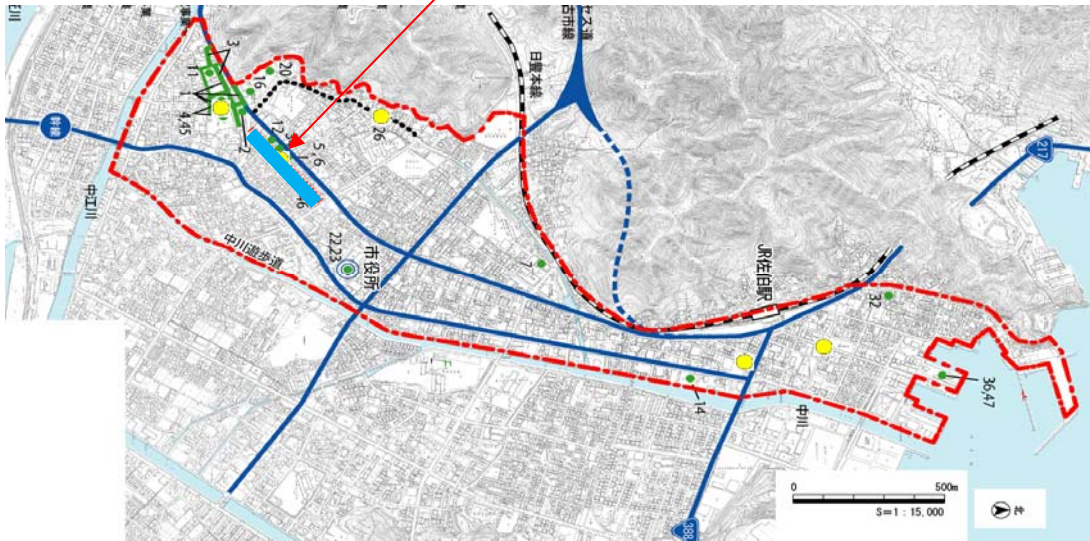
※調査方法： 仲町振興組合聞き取り調査（毎年 1 月実施）

※調査月： 毎年 3 月

※調査主体： 佐伯市

※調査対象： 「仲町商店街」の店舗数、空き店舗・空地から測定

空き店舗率の実施場所



空き店舗率の推移・移動状況

(単位：軒)

区分	H27	H28	H29	H30	R1	R2	合計
入居	1	3	2	1	1	0	8
撤退	2	2	4	4	0	0	12
解体	0	0	3	1	0	0	4
閉店	0	0	1	0	0	0	1
新築店舗	0	0	0	0	0	0	0
増減	-1	1	-3	-3	1	0	-5
空き店舗	11	11	10	11	11	11	
空き地	10	10	10	11	11	11	
住居	10	10	10	10	11	11	
営業店舗	37	37	35	33	33	33	
店舗数	58	58	55	55	55	55	
空き店舗率	36.21%	36.21%	36.36%	40.00%	40.00%	40.00%	

〈分析内容〉

空き家・空き店舗解消に向けた各事業については、概ね予定どおり完了した。

空き家・空き店舗活用実証実験事業や中心市街地空き店舗活用事業など、お試し活用から、所有者との直接契約に至るものもあったが、周辺物件への波及効果は薄く、入居の集積には至らなかった。そのため、ひとつ入居してもまたひとつ、ふたつ抜けていくといった状況で 8 店舗の入居に対して、12 店舗が撤退と厳しい状況であり、商店街全体の利便性の向上は図れず、空き店舗率の改善には至らなかった。

チャレンジショップ事業については、継続した取り組みにより、定着事業者も現れたが、空き店舗率の高い商店街の中での展開には限界があり、こちらも店舗の集積が重要であることが浮き彫りとなった。そこで、今後は、本計画の他の事業により賑わいが生まれてきている大手前地区にチャレンジショップを設置し、エリアの賑わい創出と担い手の育成に取り組んでいく。

商店街については、大手前地区の波及効果も若干ながらあり、歩行者通行量は増加傾向にあるため、商圈分析を商工会議所などと協力して行い、市民ニーズに沿った出店を促していく必要がある。

その他、地域コミュニティ強化事業やキラリ輝く繁盛店づくり事業等の新規創業のためのセミナー等のソフト事業を実施してきたが、空き店舗等を活用した創業には波及しなかった。

●目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況及び事業効果

①. (再掲) 空き家・空き店舗実証実験事業 (佐伯市)

事業実施期間	平成27年度～令和2年度【済】
事業概要	空き家・空き店舗の解消によるまちの魅力づけのための取り組みを行う。
国の支援措置名及び支援期間	なし
事業目標値・最新値及び達成状況	事業目標値 2店舗 (最新値) 2店舗(1店舗は撤退) 事業による入居数については達成できたが、店舗の集積には至っていない。
達成した(出来なかった)理由	実験的活用から、店舗所有者との直接契約に至る案件もあったが、店舗の集積には至らず、商店街の利便性向上につながらなかった。そのため店舗経営がままならず、1店舗は撤退した。
計画終了後の状況及び事業効果	実証実験としての切り口から、これまで商店街になかった新たな種類の店舗も生まれた。しかし、継続した運営には至らず撤退する店舗もあった。
事業の今後について	本事業と後述の空き店舗活用事業は終了する。 商店街の賑わい創出のためには店舗集積による利便性向上が必要であるため、商店街の中でもエリアを絞り、その中で店舗を集積させる取組を行っていく。空き店舗を活用した開業支援事業を構築し実施していく、その後、その効果を徐々に商店街全体に広げていく展開を目指す。

②. 中心市街地空き店舗活用事業 (佐伯市・まちづくり佐伯)

事業実施期間	平成28年度～令和2年度【実施中】
事業概要	中心市街地内における空き店舗の解消の取り組みを行う。
国の支援措置名及び支援期間	なし
事業目標値・最新値及び達成状況	事業目標値 3店舗 (最新値) 1店舗(商店街以外の中心市街地内) 事業による入居数については達成できたが、店舗の集積には至っていない。
達成した(出来なかった)理由	実験的活用から、店舗所有者との直接契約に至ったが、店舗の集積には至らず、商店街の利便性向上につながらなかった。そのため店舗経営がままならず、1店舗は撤退した。

計画終了後の状況及び事業効果	単独店舗の経営では、周辺に魅力的な個店等が集積されなければ、賑わいの創出が生まれないため、1 店舗開業に結び付いたが、本来の目的である賑わい創出に至らなかった。
事業の今後について	本事業と前述の実証実験事業は終了する。 商店街の賑わい創出のためには店舗集積による利便性向上が必要であるため、商店街の中でもエリアを絞り、その中で店舗を集積させる取組を行っていく。空き店舗を活用した開業支援事業を構築し実施していく、その後、その効果を徐々に商店街全体に広げていく展開を目指す。

③. チャレンジショップ事業（佐伯市・民間事業者）

事業実施期間	平成 28 年度～令和 2 年度【実施中】
事業概要	仲町商店街内の空き店舗を貸し出して、チャレンジショップを運営する。
国の支援措置名及び支援期間	なし
事業目標値・最新値及び達成状況	事業目標値 2 店舗 （最新値） 2 店舗（1 店舗は撤退） 事業による入居数については達成できたが、店舗の集積には至っていない。
達成した（出来なかった）理由	実験的活用から、店舗所有者との直接契約に至ったが、店舗の集積には至らず、商店街の利便性向上につながらなかった。そのため店舗経営がままならず、1 店舗は撤退した。
計画終了後の状況及び事業効果	令和 2 年度末で 1 店舗が経営中であるが、店舗が集積した商店街機能が喪失されているため、本来の目的である賑わいの創出に至っていない。
事業の今後について	空き店舗率が目標数値を未達成により推測できるが、新規創業やチャレンジショップ事業も、人が訪れやすい場所へ立地することが求められている。 今後もチャレンジショップ事業は継続して実施していくが、現在、最も人が訪れる「さいき城山桜ホール」周辺での事業実施をおこなっていく。

●今後の対策

仲町商店街の空き店舗率は、参考指標として掲げているものであり、街なかの利便性向上の観点から設定しているものである。小売店だけでなく、多業種が商店街内に混在することで、魅力的なエリアとして生活利便性の向上を目指している。

しかし、店舗の老朽化による取り壊しや、後継者がいない店舗の閉店等の諸事情で空き家店舗は増え、新規出店は少ない状況であり、目標達成できなかった。

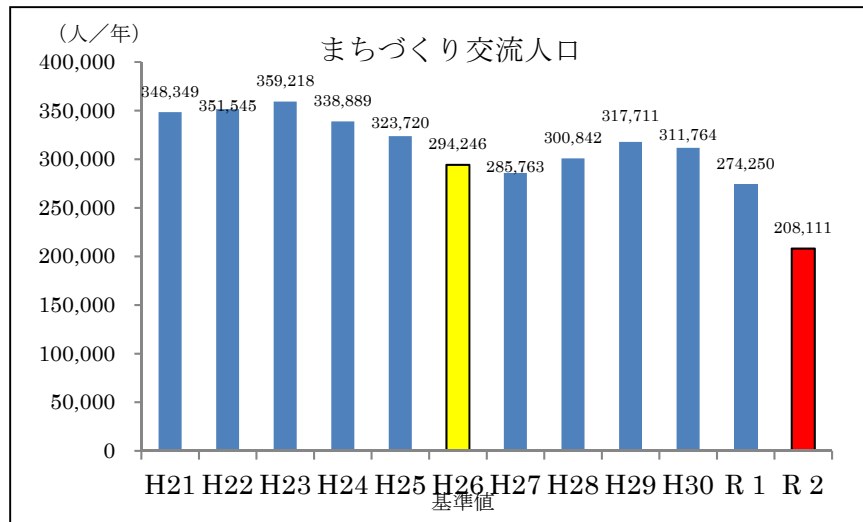
また、昨今は空き地に住居が建てられるなど、店舗以外の用途も増えつつある。現在は、基幹事業であった「さいき城山桜ホール（（仮）大手前まちづくり交流館）」が令和 2 年 10 月 31 日に開館したことで、人の流れが生まれてきているため、クラウドファンディング型の補助事業を創設し、まちづくりに資する空き家、空き店を活用した舗施設整備に対する補助を行い、まちの賑わい創出を図っていく。また、まちゼミのように、地域住民が年間 750 人以上参加し、新規顧客の開拓、リピーターの増加等一定の成果がある

事業への支援を充実させ、商店街への人の流れを生んでいく。

(2)「まちづくり交流人口」(目標の達成状況【 C 】)

※目標値設定の考え方認定基本計画 P80～P84 参照

●調査結果と分析



年	まちづくり交流人口 (人/年)
H26	294,246 (基準年値)
H27	285,763
H28	330,842
H29	317,711
H30	311,764
R1	274,250
R2	208,111
R2	333,997 (目標値)

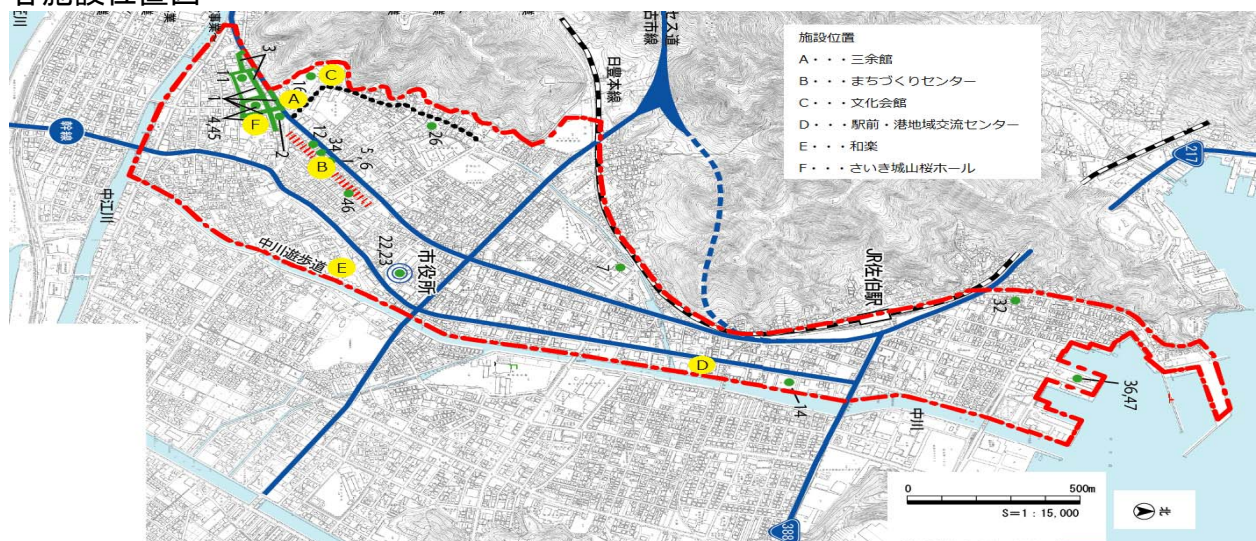
※調査方法：各施設利用者実績調査

※調査月：毎年4月

※調査主体：佐伯市

※調査対象：年度施設別利用者実績の合計による測定

各施設位置図



まちづくり交流人口

(単位：人/年)

施設名	H26	H27	H28	H29	H30	R 1	R 2
三余館	54,175	52,703	53,164	52,279	49,784	43,313	24,226
まちづくりセンター	9,755	10,982	8,958	8,841	7,772	6,490	1,985
文化会館	49,320	44,205	55,081	73,574	66,238	52,006	11,545
駅前・港地域交流センター	15,912	23,967	23,906	22,506	33,281	26,577	20,002
和楽	165,084	153,906	159,733	160,511	154,689	145,864	45,579
さいき城山桜ホール		←建設事業実施期間→					104,774
合計	294,246	285,763	300,842	317,711	311,764	274,250	208,111

〈分析内容〉

まちづくり交流人口の増加に向けた各事業については、概ね予定どおり完了した。

しかしながら、令和元年度末から、最終年度となる令和2年度にかけて、新型コロナウイルス感染症の影響により、交流施設が相次いで閉館となり、まちづくり交流人口は大幅に減少し、目標値には遠く及ばない結果となった。施設におけるまちづくり活動、市民活動は新型コロナウイルス感染症の影響により大きな痛手となり、これからも、新型コロナウイルス感染症等の脅威に対応した施設の運営を行っていかねば、市民のより良い暮らしの実現は困難であることを痛感した。

まちづくり交流人口の数値を見てみると、新型コロナウイルスの影響を受けなかった平成27年度から平成30年度にかけては、順調に増加傾向にあり、本計画による取り組みも順調に進捗していた。特に前計画により整備した駅前・港地域交流センターでの市民活動、生涯学習活動が活発であり、駅前・港エリアにおいて、市民の活動による賑わいの創出につながった。

また、文化会館、まちづくりセンターや城下町観光交流館でのイベントや講習会などの催しにも積極的に参加する市民も増え、人材育成事業として取り組んできた、さいき立志塾、佐伯人創造塾や観光ガイド育成事業などによる効果が市民活動の深化につながってきている。

その他、コロナ過ではあったが、令和2年10月にオープンしたさいき城山桜ホールでは観光ガイド育成事業や食育事業としての魚食普及講習会、佐伯市観光交流館で「佐伯ART 展覧会」を実施。各種ソフト事業も展開され、交流人口増加に寄与しているがコロナ過で交流人口増加に至らなかった。

●目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況及び事業効果

①. (再掲) 高次都市施設整備事業 ((仮) 大手前まちづくり交流館) (佐伯市)

事業実施期間	平成27年度～令和2年度 【済】
事業概要	ホールを有する地域交流センターと地域ブランドの発信拠点としてまちおこしセンター、子育て世代活動支援センターの複合施設を整備する。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業(佐伯市城下町地区))(国土交通省)(平成27年度～令和元年度)
事業目標値・最新値及び達成状況	事業目標値 施設整備に伴うまちづくり交流人口の増31,200人/年。 (最新値) 104,774人(R2.10.31～R3.3.31まで) 高次都市施設整備事業が完了し、施設の来館者数が5か月で104,774人となり、大手前地区において人が集い賑わいが創出された。
達成した(出来なかった)理由	資材の入手困難もあり、整備期間が若干延びたが、関係者の努力で無事完成した。交流拠点及び子育て交流施設等が整備され、まちの魅力が高まった。 令和2年8月27日に完成し、令和2年10月31日にオープンした。令和3年3月末時点での来館者数104,774人であり、市民活動機能部分の利用者数を面積按分により求めると、42,584人となり、目標値を超え、周辺エリアの賑わ

	い創出に寄与している。
計画終了後の状況及び事業効果	交流拠点が完成し、地域住民の活動の場所、憩いの場所となっている。また、館に隣接して整備した大手前広場にも子ども連れや、若者が楽しむ姿も多く、周辺施設との相乗効果もうまれ、周辺には新規出店も生まれてきており、本事業の効果が発現している。
事業の今後について	高次都市施設は整備されたため事業は完了したが、整備した施設の活用が、効果発現の持続につながるため、施設での市の自主事業だけでなく、市民からの意見や提案を取り入れた創意工夫の有る事業展開に取り組む。また、施設整備とともに立ち上げたサポーターグループもあり、官民一体となった施設運営を構築していく。

②. まちづくりセンター運営事業（佐伯市）

事業実施期間	平成 22 年度～令和 2 年度【実施中】
事業概要	仲町商店街内に市民活動団体等の活動拠点としてまちづくりセンターを設置する。
国の支援措置名及び支援期間	なし
事業目標値・最新値及び達成状況	事業目標値 まちづくり交流人口の増年間 5,760 人。 (最新値) 1,985 人/年 令和 2 年度においては、コロナ禍のため、利用制限や活動自粛により未達成となった。
達成した(出来なかった)理由	令和 2 年度においては、新型コロナウイルス感染症の影響により施設の利用制限と活動自粛のお願いを行い、目標達成はできなかった。
計画終了後の状況及び事業効果	まちづくりセンターの運営を通して、まちづくり交流倶楽部の活動支援を行ったことで、市民の活動が活発化された。また、商店街の中にセンターを設置したことで、空き店舗の目立つ商店会の中でも人の出入りを生み歩行者通行量の維持につながった。しかしながら、まちづくり活動による賑わいが商店街の活性化にはつながっていない。
事業の今後について	市民活動の支援については、まだまだ自主的な企画イベントの開催など、団体の企画・運営の能力向上まで至っていないため、今後は新たに開館したさいき城山桜ホールに機能を移転し、支援だけでなく、人材育成事業も行っていく。

③. 巣立つ君たちへ「自炊塾」(佐伯市)

事業実施期間	平成 28 年度～令和 2 年度【実施中】
事業概要	就職や進学で親元を離れる高校生を対象に座学と調理実習を行う。
国の支援措置名及び支援期間	なし

事業目標値・最新値 及び達成状況	事業目標値 まちづくり交流人口の増 90 人/年。 (最新値) 20 人/年 令和2年度においては、コロナ禍のため、参加人数制限により未達成となった。
達成した(出来なかった)理由	令和2年度においては、新型コロナウイルス感染症の影響により参加人数制限により、目標達成はできなかった。
計画終了後の状況 及び事業効果	座学の中で、佐伯市の特産品など地域の魅力を伝え、調理実習では親や身近な人への感謝を伝えることができ、まちへの愛着を醸成できた。本計画の取り組みとして継続して実施してきたことで、将来、佐伯市を担う人材育成と将来の街の賑わいへつながった。
事業の今後について	将来の佐伯市担う人材育成事業にもつながるため、さらなる参加者増を目指して、市内高等学校と連携して、取り組んでいく。

④. さいき立志塾（佐伯市）

事業実施期間	平成 28 年度～令和2年度【実施中】
事業概要	専門講師による経営講話やディスカッション、参加者の交流等を通じて次世代の佐伯経済を担う人材の育成を行う。
国の支援措置名及び支援期間	なし
事業目標値・最新値 及び達成状況	事業目標値 まちづくり交流人口増加数 480 人 (最新値) 0 人(令和2年度) 中心市街地内の公共施設で塾生 40 人×12 回で実施されていたが、令和2年度はコロナウィルス感染拡大防止の観点から実施がされなかった。 令和元年度までは、実施されており年 134 人の増加であった。
達成した(出来なかった)理由	運営方法や塾生募集などを塾生自身が主体となる組織体制としたことにより参加者が減少したこと、また、コロナウィルス感染拡大防止により公共施設の閉館や塾を開催することに対する抵抗感が生まれた。
計画終了後の状況 及び事業効果	現時点でもコロナウィルス感染拡大防止のため、実施されていないが、塾生主体にアウターコロナに向けて事業実施を検討している最中であり、今後においては、中心市街地の公共施設利用等に期待がかかる。
事業の今後について	アフターコロナに向けて塾生自らが考え、講座及び研修を企画運営する自主事業として事業の継続を図っていく。

④. 「佐伯人創造塾」～人材育成事業～（佐伯市）

事業実施期間	平成 28 年度～令和2年度【実施中】
事業概要	地域を牽引するリーダー的な人材の育成に向け、座学や懇話を行う。
国の支援措置名及び支援期間	なし
事業目標値・最新値 及び達成状況	事業目標値 まちづくり交流人口の増年間 240 人。 (最新値) 253 人/年(市民大学講演会)

	令和2年度においては、コロナ禍のため、市民大学講演会（入場制限：会場の1/2）1回の開催になったが、目標値は達成できた。
達成した（出来なかった）理由	令和2年度においては、新型コロナウイルス感染症の影響により継続した開催はできなかったが、「市民大学講演会」として1回開催し、253人の参加があった。
計画終了後の状況及び事業効果	本計画期間中に、47回の講座を開き、1,646人の参加があった。講座を通して、地域資源の保全や活用、情報発信をしていく人材育成など、まちを担う人材の育成が図れた。また、参加者同士の交流も進み、自主的な活動につながっている。
事業の今後について	今後も、年間10回の開催を目指し、講座内容も市民ともに考え、市民主体のまちづくりにつながる取り組みを継続していく。

⑤.（再掲）城下町観光交流館運営事業（佐伯市）

事業実施期間	平成28年度～令和2年度【実施中】
事業概要	市民及び観光客の相互の交流を促進するビジターセンターを運営する。
国の支援措置名及び支援期間	なし
事業目標値・最新値及び達成状況	事業目標値 まちづくり交流人口の増年間2,398人。 （最新値） 11,567人/年 歴史的雰囲気のある観光交流館と佐伯に縁のあるアーティストのコラボ企画など新たな取り組みを行い、周辺住民からも良い企画との声もあり、市外からの来場もあったが、新型コロナウイルス感染症のため施設来館者は令和2年度は前年度に比べ3,045人減少した。
達成した（出来なかった）理由	新型コロナウイルス感染症のため来館自体が大幅に減少した。しかし、前述した新たな取り組みと、これまで続けてきた、観光ガイド育成事業や着地型旅行商品開発事業等により、市内への宿泊者数も伸びてきている。
計画終了後の状況及び事業効果	城下町観光交流館での魅力的な企画開催により、まちづくり交流人口は増加傾向にあり、観光交流館でのイベントに出展する方も増え、山際通りをまち歩きしたくなる要因となっており、計画で実施した取り組みの効果が表れてきている。
事業の今後について	計画終了後も、市内外からの来館者増に向け、歴史的雰囲気を活かしたイベントなどを企画し、佐伯市市街地グランドデザインに則り、山際通り周辺エリアの魅力向上を牽引する観光拠点として賑わいの創出に取り組む。また、新型コロナウイルス感染症に対応したイベントの開催に取り組む。

⑥. 食育推進事業（佐伯市）

事業実施期間	平成18年度～【実施中】
--------	--------------

事業概要	「食のまちづくり条例」に基づき、食育理念の普及や食の情報発信、啓発活動を実施する。
国の支援措置名及び支援期間	なし
事業目標値・最新値及び達成状況	事業目標値 中心市街地の各交流施設を利用したまちづくり 交流人口増加数 880 人/年 最新値 イベント実施、食育ワークショップ等の事業により 912 人/年
達成した（出来なかった）理由	コロナ過ではあったが、整備されたさいき城山桜ホール、広場等でオーガニックマルシェやワークショップ、講習会などを数多く実施し、交流人口増加に寄与した。
計画終了後の状況及び事業効果	まちづくり交流人口増加に寄与するだけでなく、食育活動を通じて、まちに対する愛着を醸成し、オーガニックマルシェ等のイベントで地産地消をアピールすることにより、食育の大切さを市民に啓発できた。
事業の今後について	今後も、オーガニックなど新たな分野での啓発活動を整備されたさいき城山桜ホールキッチンコートを拠点として実施することで、更なる交流人口の増加及び食のまちづくりを推進していく。

●今後の対策

基準年次である平成 26 年度と比較して順調に増加してきていたが、令和元年度に引き続き、令和 2 年度も減少へ転じた。減少理由は、コロナウイルス感染症の影響で公共施設の利用休止や市民の活動自粛等が響いたためである。

主要事業自体は概ね順調に進捗しており、令和 2 年 11 月末に完成した核事業であった「さいき城山桜ホール」の開館により、目標の達成が見込まれる。

これまで、まちづくり交流人口は、中心市街地エリア内の 5 つの公共施設の利用者実績となっている。今後は、5 施設の内 3 施設が新たに完成した「さいき城山桜ホール」に機能が移されるが、各施設での活動が、さらに活発になるよう、まちづくり交流人口の更なる増加に向け、市民活動団体の活動に対する補助事業やイベント運営支援、情報発信など、市民活動の促進に取り組む。