

佐伯市中心市街地活性化基本計画



大分県佐伯市
平成 28 年 4 月
(平成 28 年 3 月 15 日認定)

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] 前中心市街地活性化基本計画の取り組みの検証	
[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	59
[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. 中心市街地の活性化の目標	71
[1] 中心市街地の活性化の目標	
[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	86
[1] 市街地の整備の必要性	
[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	90
[1] 都市福利施設の整備の必要性	
[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
・・ 96

- 〔1〕 街なか居住の推進の必要性
- 〔2〕 具体的事業の内容

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、中心市街地特例通訳案内士育成等事業その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項
・・ 98

- 〔1〕 経済活力の向上の必要性
- 〔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・・・・・・・・ 110

- 〔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

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・・・・・・・・ 113

- 〔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等

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・・・・・・・・ 122

- 〔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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 130

- 〔1〕 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項
- 〔2〕 都市計画等との調和

12. 認定基準に適合していることの説明・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 133

- 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

○計画期間：平成28年4月～平成33年3月

1

(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 50 年代中頃をピークに減少に転じ、以降減少傾向が続いている。市町村合併後の平成 18 年から 8 年間で約 8% 相当の 6,654 人が減少し、平成 26 年では 76,323 人となっている。世帯数は市町村合併以降ほぼ横ばいで、平成 26 年は 33,648 世帯となっている。高齢化率は平成 20 年頃に 30% 台に突入し、平成 26 年には 34.72% と右肩上がりが高齢化が進んでいる。



2) 通勤通学流動

佐伯市における通勤・通学流動は、90%以上の市民が佐伯市内に居住しながら市内で就業、就学している。市外との流入・流出は周辺部及び大分市との結びつきは見られるが、あまり大きい割合ではない。また、宮崎県をはじめとする県境を越えた交流も見られる。



○佐伯市居住者の従業地別就業者・通学者

従業地		就業者・通学者数 (人)	割合
佐伯市		33,446	93.3%
市外	県内		
	大分市	906	2.5%
	津久見市	410	1.1%
	臼杵市	415	1.2%
	豊後大野市	392	1.1%
	その他	116	0.3%
	県外		
	宮崎県	49	0.1%
	その他	103	0.3%
合計		35,837	100.0%

○佐伯市への常住地別就業者・通学者

常住地		就業者・通学者数 (人)	割合
佐伯市		33,446	94.1%
市外	県内		
	大分市	662	1.9%
	津久見市	495	1.4%
	臼杵市	350	1.0%
	豊後大野市	133	0.4%
	その他	108	0.3%
	県外		
	宮崎県	158	0.4%
	その他	177	0.5%
合計		35,529	100.0%

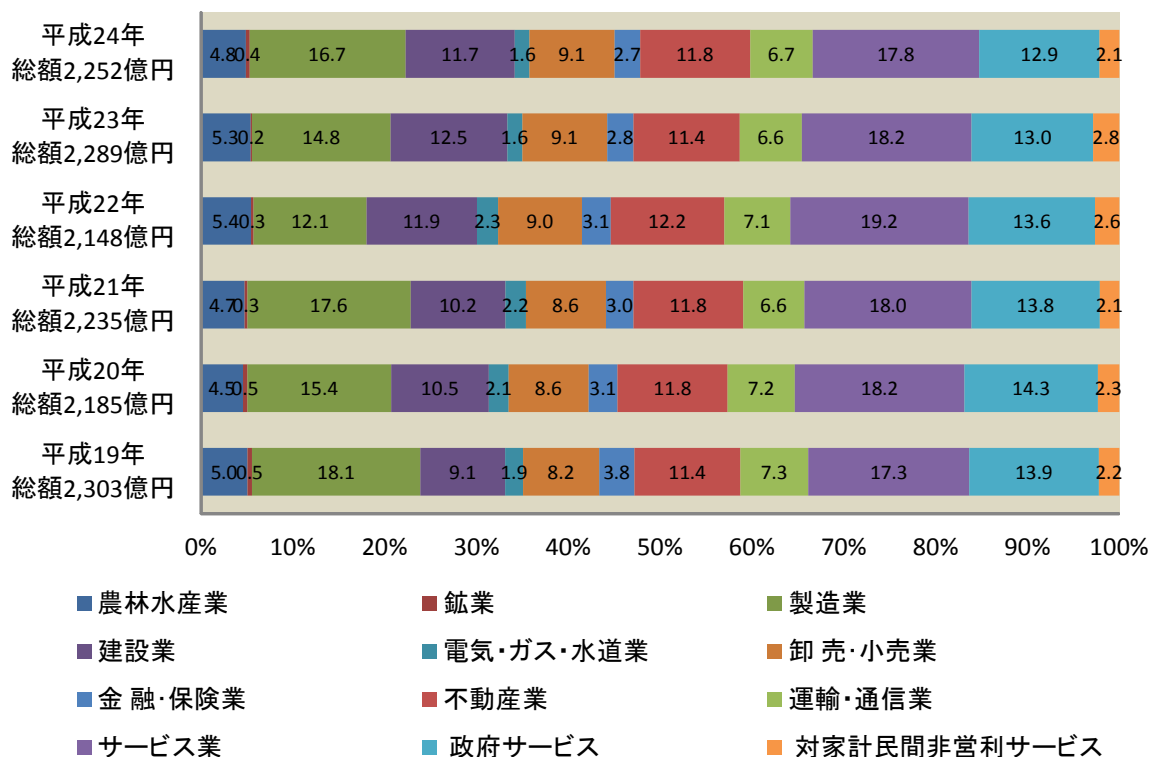
(資料: 平成22年国勢調査)

(3) 産 業

1) 産業構成比

本市ではサービス業、製造業、政府サービス、不動産業、建設業の順でシェアが高く、最近では建設業がシェアを伸ばし、製造業が若干シェアを落としている。近年の産業構成比に若干の増減はあるものの、あまり大きな変動は見られない。

産業構成比の推移



市町村民経済計算

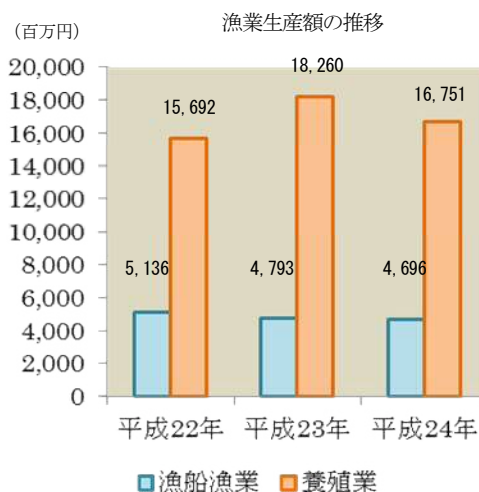
2) 農林水産業

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若干回復傾向にある。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、これからのまちづくりにおいても期待される分野である。

農業の市内総生産は約 6,220 百万円（平成 18 年生産農業所得統計）、耕地面積は 2,040ha（第 60 次大分農林水産統計）である。

林業は、森林の面積 789 km²が、市の面積(903 km²) の約 9 割近くを占めている。（2010 世界農林業センサス）

水産業の平成 22 年の市内総生産額は平成 18 年から 17%増の約 208 億円である。また、県内の水産業生産高の 5 割強を占めている。生産額のうち平成 24 年の漁船漁業が 4,696 百万円、養殖業が 16,751 百万円であり、特に養殖業は全県生産高の約 76%を占め、水産加工品の生産も盛んである。

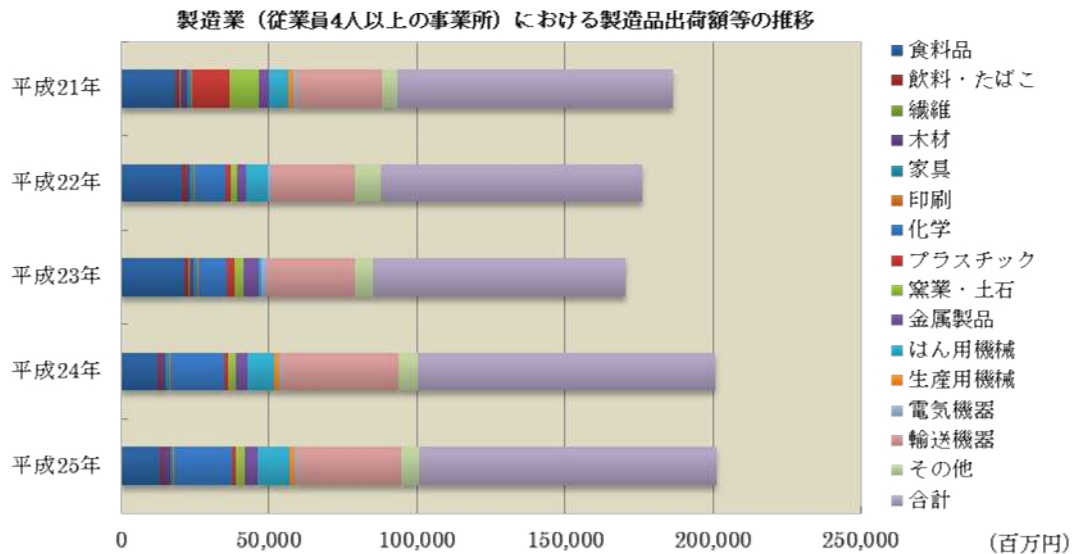


大分県農林水産統計・佐伯市水産課調べ

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。現在は本市の工業における主要事業である造船業が一時期の好況を呈し輸送機器分野が伸びている状況である。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、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。



工業統計調査

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、平成24年には740店舗と707店舗（49%）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、平成24年には60,811百万円と30,763百万円（34%）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、過疎化による人口減少、高齢化等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27年3月ほぼ全線開通）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。

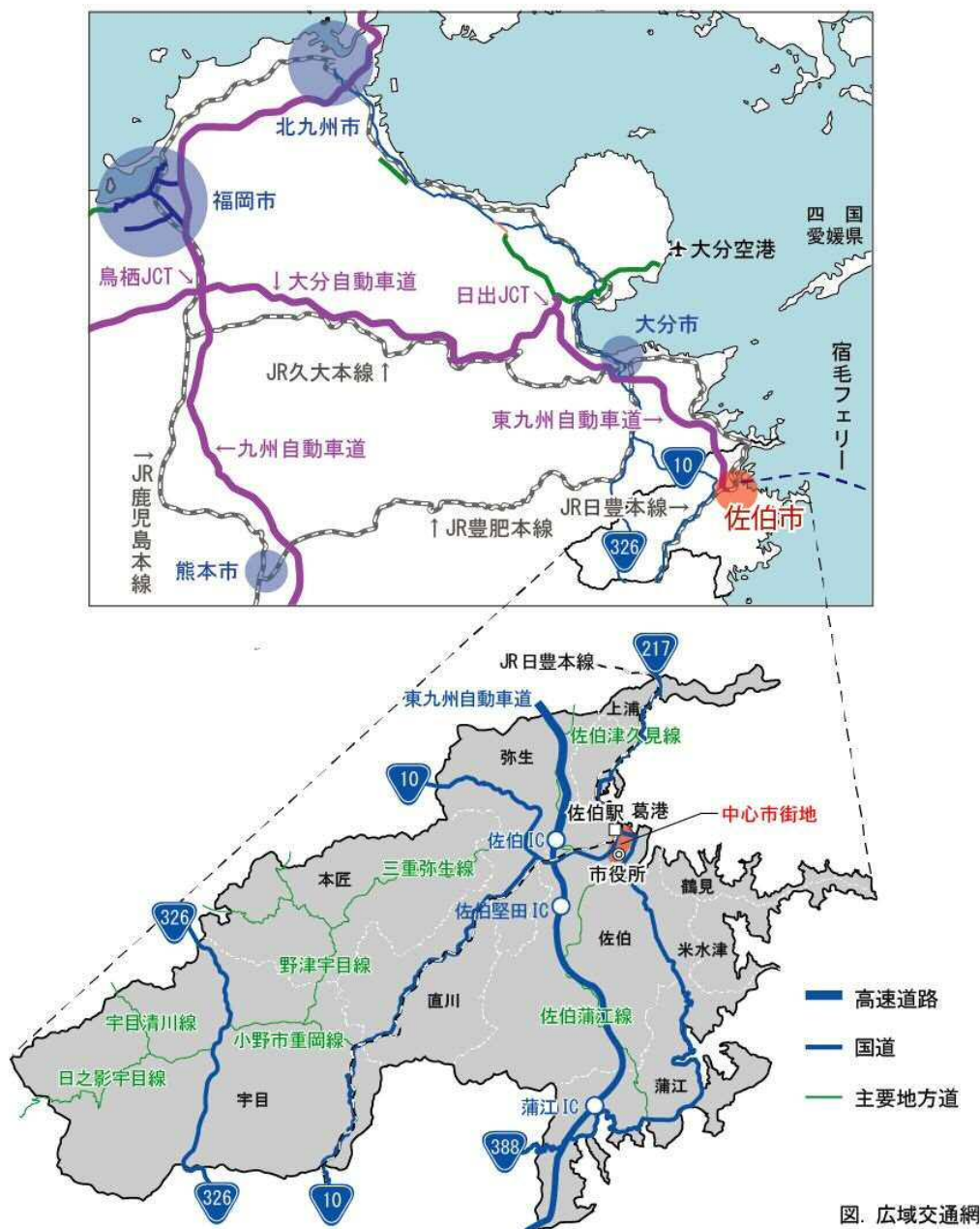


商業統計、経済センサス

(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時間圏内に入り、大分空港までの時間距離も大幅に短縮された。さらに、東九州自動車道は、福岡県境の一部を残し、平成27年3月にほぼ全線開通した。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 23 年度 2,227 千人から平成 25 年度 2,376 千人と 2 年間で約 7%の増加となっているが、平成 26 年度はほぼ横ばいである。観光客の代表的な目的地である道の駅での来客者数は、平成 23 年度 1,226 千人から平成 25 年度 1,277 千人と約 4%の増加がみられ、平成 26 年度は横ばいで推移している。

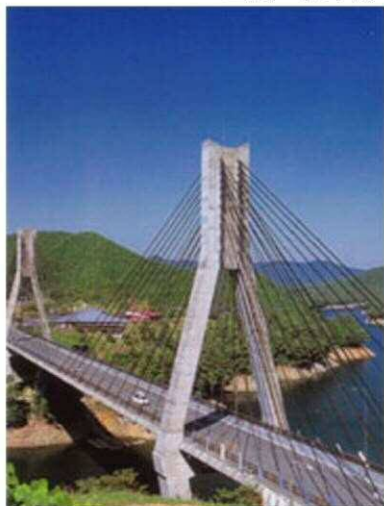
また、佐伯 IC の通過台数は開通した平成 20 年度の 156 万台から高速道路の無料化実験が行われた平成 22 年度には 430 万台と 274 万台の増となった。しかし、無料化実験が終了した平成 23 年度から減少し、平成 24 年度は 273 万台であったが、平成 26 年度には 277 万台とふたたび増加傾向へ転じている。今後、東九州道の全線開通により、さらなる来街の増加が予測される。



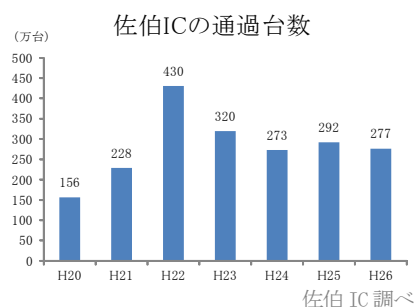
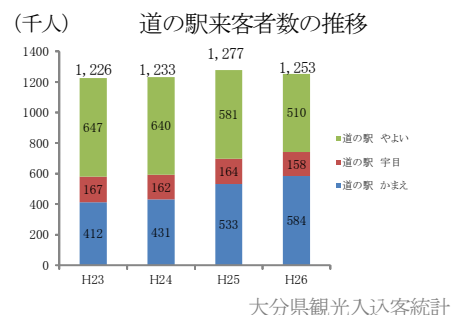
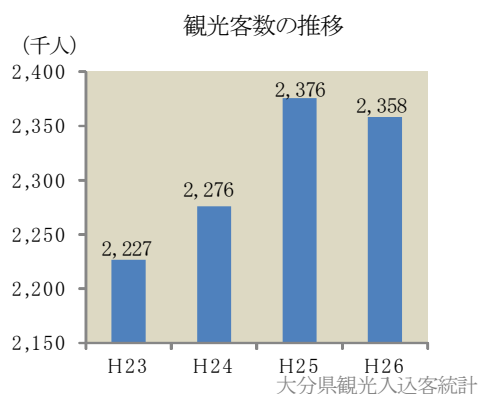
▲鶴御崎灯台



▲豊後二見ヶ浦



▲唄げんか大橋



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川の風景に出会うことができる。国指定天然記念物「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。



▲小半森林公園

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。さらに、全線開通に合わせ、蒲江 IC 付近に蒲江インターパークが建設され、新たな人気スポットとして盛況である。



▲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「佐伯寿司」と銘打ち、大分県鮭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。さらに、駅前・港地域においても海産物を中心とした飲食店が出店し、既存の店舗と賑わいを見せている。市内には道の駅や里の駅もあり、山海の幸や郷土料理などを食べることができる。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



▲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キャンペーンや佐伯市に古くから伝わる郷土料理「佐伯ごまだし」や独特の味付けで濃厚な「佐伯ラーメン」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

佐伯市では、今から9千年前の縄文時代早期の集落跡、稲作の始まった弥生時代の貝塚、古墳時代の首長墓などが発見されており、古くから人々の生活が営まれていた。

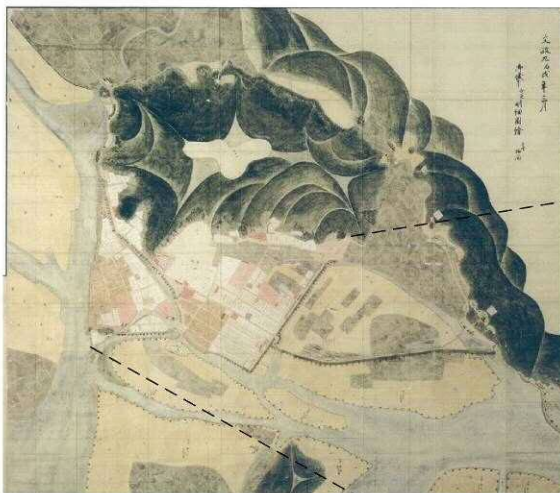
古代の佐伯は海部郡徳門郷とよばれ、佐伯院という国の役所が置かれたといわれる。その推定地である汐月遺跡からは墨で文字の書かれた土器が出土した。平安時代に入ると佐伯荘という荘園になり、鎌倉時代以降は、地頭となった佐伯氏が支配するようになる。佐伯氏は、豊後の守護大名大友氏の配下として豊後南部に勢力を伸ばし、戦国時代には大規模な山城「梅牟礼城」を拠点に栄えた。しかし、豊臣秀吉により大友氏が改易されると伊予の藤堂高虎に仕え、佐伯を退去した。

江戸時代のはじめ、佐伯藩初代藩主となる毛利高政が入部し、市のシンボルである「城山」に佐伯城を築いた。以後12代高謙のときに明治を迎えるまでの270年間、毛利氏がこの地を治めた。佐伯藩は石高2万石の小藩であったが、「さいきの殿様浦でもつ」といわれるほど、豊かな海産資源が藩の経済を支え、石高以上に収益を得ていたといわれる。

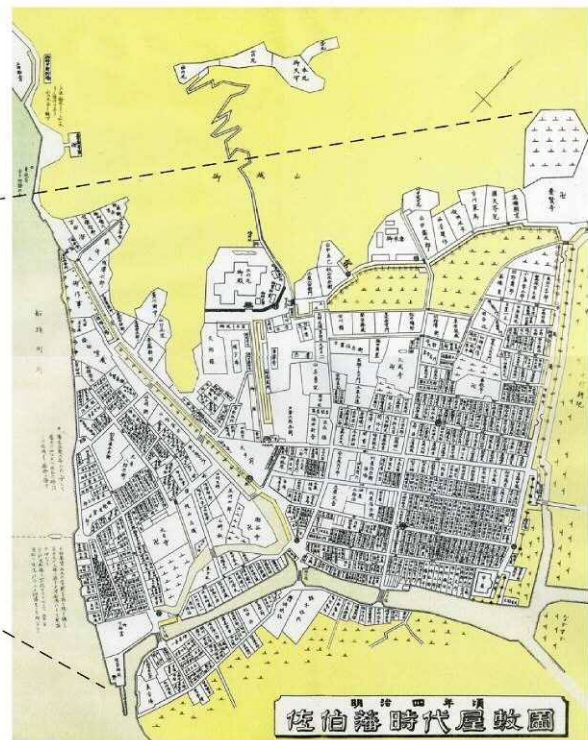
2) 中心市街地の成り立ち

①江戸時代・・・城下町の形成

- ・1602年、高政は佐伯城の築城を開始し、城の南東に城下町を開いた。現在の城下町エリア内の山際周辺地区、仲町周辺地区、大手町周辺地区には当時の役割が残っており、櫓門、武家屋敷の長塀、長堤、船着場、町名などが残っている。
- ・江戸時代初期には、藩主の菩提寺である養賢寺、大日寺、久成寺を創建、中世の城下から潮谷寺・善教寺を移設し、城下町の景観を整えた。



▲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、上水道などが整備され、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・・・購買力の流出に伴う中心市街地の商業衰退

- ・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大型スーパーを核とした店舗の集積（コスモタウン）がオープンした。
- ・現在においては、郊外大型店舗の立地や大分市等のショッピングモール建設に加え、ネットショッピングの普及、高速道路など広域道路網の整備で、購買力が郊外や市外へ向かい、商業の衰退に大きな影響を与えている。また、バス、電車、フェリー等の公共交通利用者も減少している。
- ・直近では、中心市街地エリアで、社会資本整備総合交付金都市再生整備計画事業や街なみ環境整備事業を使った都市施設整備や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。2010 年には市役所北側に 2 軸に直交する形で整備された（都）臼坪女島線に、佐伯インターチェンジからの導入線である（都）駅前古市線が接続した。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。

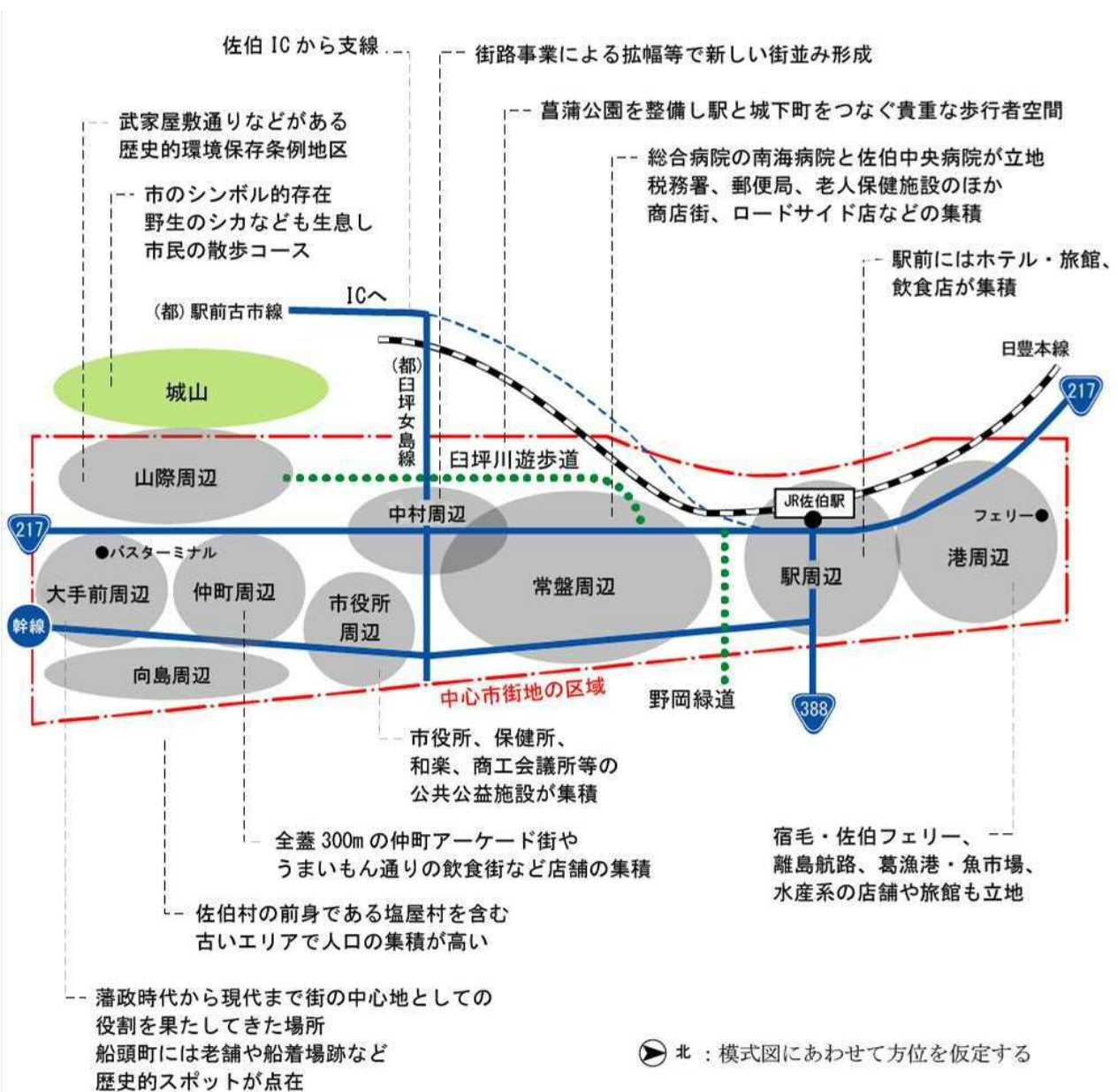
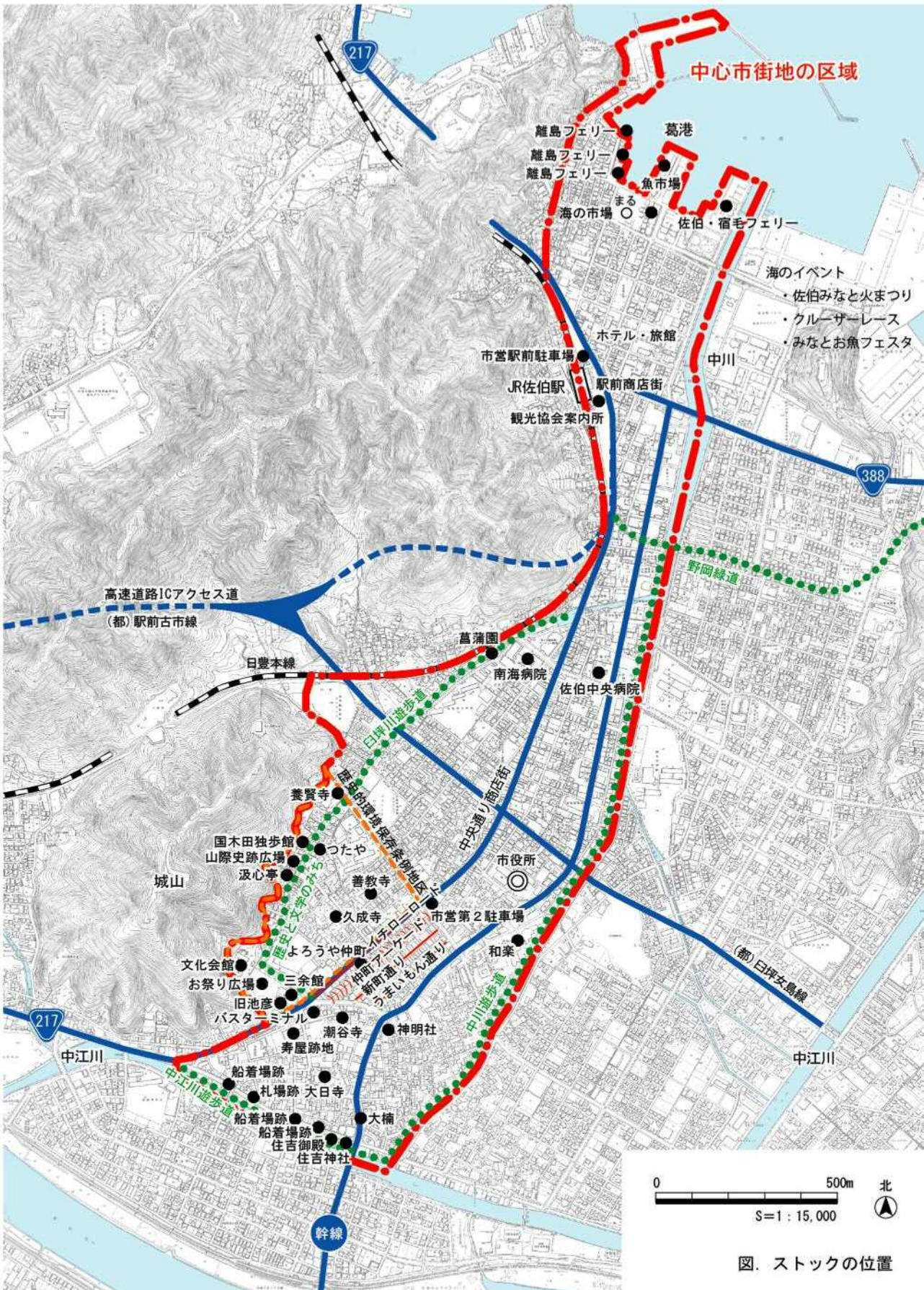


図. 中心市街地の都市軸とゾーニング

(2) 中心市街地の既存ストックの状況



歴史的環境保存条例地区は、内の一部の区域である。

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

江戸時代から続く粋室や、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。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

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、花見の時期や夏の夕涼み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。今後、寿屋跡地の高次都市施設整備に合わせ、整備予定である。

⑧寿屋跡地

大手門跡に面した街のヘソ的な場所であり、寿屋が退店後、約7千㎡の土地を市が取得した。地域交流センターやまちおこしセンターといった複合施設整備を行い、市民が集う場所として整備を予定している。



▲バスターミナル

2) 山際周辺地区

かつて佐伯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山際史跡広場

現存する塀と門の改修が完了した。広場整備後、一般開放されている。

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、年間稼働率 35.1%、年間 5 万 4 千人の利用がある。三余館も、ホール、実習室、多目的室、和室、会議室などを備え、年間稼働率 64.8%、年間約 5 万 1 千人の利用がある。

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、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されている。

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、オオイタ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。また、貴重な山城跡として、石垣等の保全と観光資源活用が期待されている。



▲武家屋敷通り



▲櫓門



▲国木田独歩館



▲佐伯文化会館



▲養賢寺

⑨城下町観光交流館

旧つたや旅館を購入し、観光の拠点施設として既存の建物を利用した整備を行った。昭和初期の建築の趣を残し、観光客がゆっくりと寛げる空間となっている。

また、佐伯市観光協会が常駐し、市内観光の案内や観光情報の発信を行っており、訪れた観光客は本市の情報をワンストップで受け取ることができる。



▲城下町観光交流館

⑩歴史資料館

新たな本市文化の拠点施設として整備した。

豊臣秀吉に仕えた佐伯藩主毛利高政の遺品等、室町時代から江戸時代、近代までの歴史的文化財の保存展示をすることにより、佐伯市の歴史・文化の教育や継承をし、情報発信を行う。



▲歴史資料館

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。本市ゆかり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。最近は衰退傾向が著しく空き店舗が増加しているが、商業だけでなく、公益的な目的を持った団体を空き店舗に誘致し賑わいとなっている。

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、現在は主に月極駐車場として利用されている。

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。



▲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

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 月には菖蒲の花を開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 19 万人の利用がある。

③南海医療センター、佐伯中央病院

南海医療センターは、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。



▲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。最近は一時の停滞期を脱し、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 60 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 1 千人の利用がある（平成 24 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 4 万 8 千人の利用客がある。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）

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変大きく、現在、施設老朽化に伴う魚市場の耐震化及びリノベーションを実施するよう進めている。

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、観光客や地元住民に親しまれており、賑わいを呈している。



▲佐伯市公設魚市場

⑥佐伯みなと火まつり

夏の風物詩である花火大会の会場を港に移し、迫力ある花火を打ち上げている。当日は市内外から多くの観客を集め、賑わいを生むイベントである。

6) 医療機関

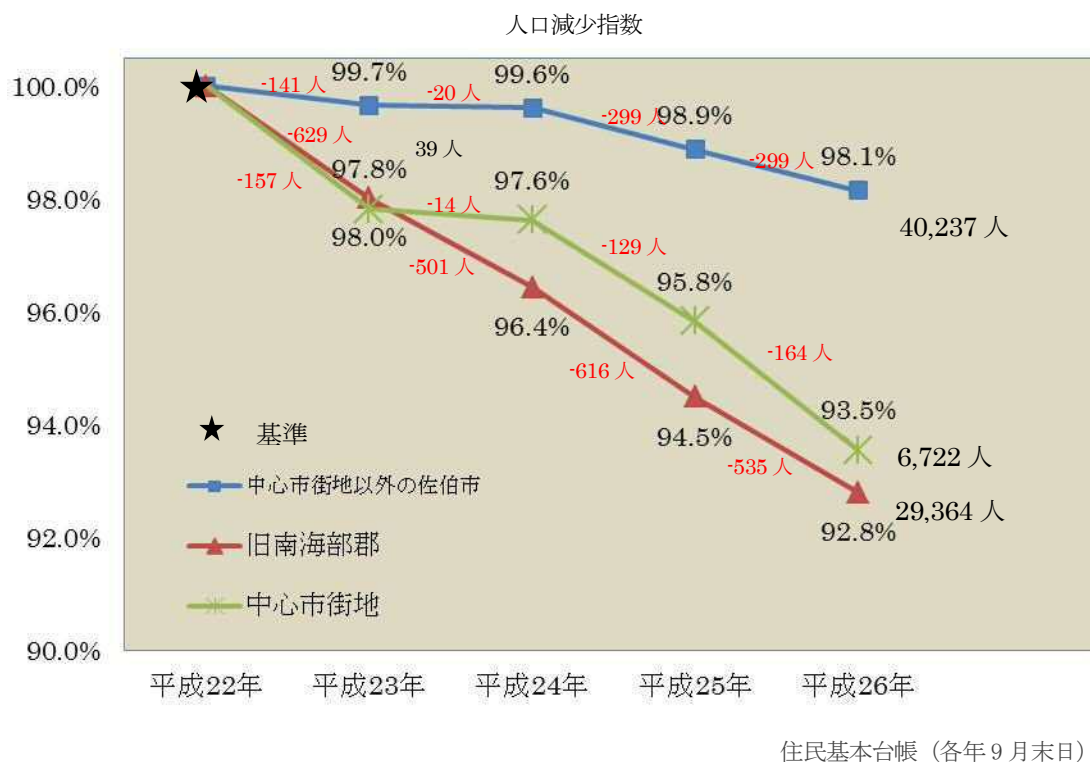
医師会に加入している佐伯市内の医療機関 59 のうち 18 が中心市街地に立地しており 30%のシェア。許可病床数 1,343 のうち 464 が中心市街地にありシェアは 34%に達する。歯科は、市内にある 32 のうち 12 が中心市街地に立地し 37%と高いシェアになっている。

(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 26 年の中心市街地の人口は 6,722 人で平成 22 年以降、年平均 100 人以上の人口減少がみられる。人口推移については、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 22 年から平成 26 年にかけての 5 年間の人口について、中心市街地の人口は 6.5%の減少で郊外部（中心市街地以外の旧佐伯市）の減少率 1.9%よりも高いが、旧郡部（旧南海部郡）の減少率 7.2%より低い状況であり、過疎化が顕著に表れている。



- ・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 8.8%と 0.2%縮小、同じく旧郡部で 39.6%から 38.5%と 1.1%縮小したのに対し、郊外部は 51.7%から 52.7%と 1.0%拡大していることから、ドーナツ化と旧郡部の過疎化が進んでいることがうかがえる。
- ・平成 22 年から平成 26 年にかけての最近 5 年間の世帯数の増減は、中心市街地は 3,415 世帯から 3,319 世帯へ 3%の減少。郊外部は 2.9%の伸び、旧郡部は 0.1%の減少となっている。
- ・平成 26 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 2.3 人となっている。

(イ) 高齢化率

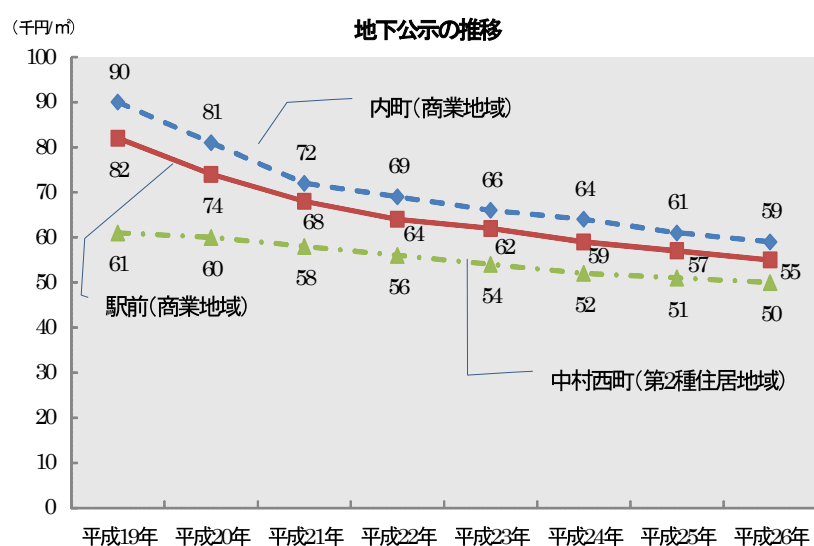
平成 22 年国勢調査においては、全国の高齢化率 23.0%で、佐伯市は 32.2%であった。また、平成 26 年 9 月末日の住民基本台帳では、佐伯市全域の高齢化率 34.7%、中心市街地 34.4%である。中心市街地では、平成 23 年から 24 年にかけて高齢者数が特に増加しているが、エリア内に福祉施設が建設されたことによる特殊事情が要因と思われる。

高齢化率の推移



(ウ) 地価公示

市内最大の商業集積地である内町では平成 19 年から平成 26 年にかけて 37%の下落。同じく駅前の商業地域で 35%、住宅地の中村西町は 23%と下落している。地価の下落傾向は引き続き続いており、その結果、さらに商業地と住宅地の価格差が縮まってきており、商業地へのマンションや住宅立地といった、土地利用としては商住混在現象がみられるようになってきた。



2) 経済環境の変化

(ア) 中心市街地の事業所数

平成 21 年から平成 24 年にかけて、事業所数は、中心市街地が 1,095 から 980 へと 10.5%減、佐伯市全体の 7.5%より大きく減少している。従業者数は、中心市街地が 6,674 人から 6,227 人へと 6.7%減、佐伯市全体の 4.8%減と比べ、減少幅が大きい。

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、旧郡部の庁舎から、中心市街地に位置する市役所本庁舎への職員配置等、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。

表. 事業所数と従業者数（民営）

		実数 (事業所、人)		増減率 (%)
		平成 21 年	平成 24 年	(H24-H21) / H21
事業所数	中心市街地	1,095	980	-10.5%
	佐伯市	4,316	3,993	-7.5%
従業者数	中心市街地	6,674	6,227	-6.7%
	佐伯市	29,743	28,305	-4.8%

平成 21 年、24 年経済センサス

(イ) 中心市街地の小売業

中心市街地の商業について、商業関係統計における商店街エリア別集計（中心市街地内にある 10 商店街エリア 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 m²）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 m²）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 24 年までの 18 年間で、429 店舗から 63.9%減の 155 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 14 年から平成 24 年の 10 年間で右肩下がりに減少し、減少に歯止めがかからない状況となっている。

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 24 年までの 18 年間で、1,832 人から 63.5%減の 669 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 24 年の 18 年間でほぼ 3 分の 1 という状況になった。

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、影響が限定的であったことが推測される。しかし、東九州自動車道の開通による購買活動の広域化や拡散、インターネットショッピングの普及といった消費者の購買活動の変化が地元商業に影響を与えていることが推測される。

中心市街地の店舗数と従業者数の推移



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24年までの18年間で、312億円から71.9%減の約88億円まで減少した。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。それ以降、エリア内に大型店の新規出店は見られない。

売場面積は平成6年から平成24年までの18年間で、43,123㎡から69.0%減の13,367㎡まで減少した。

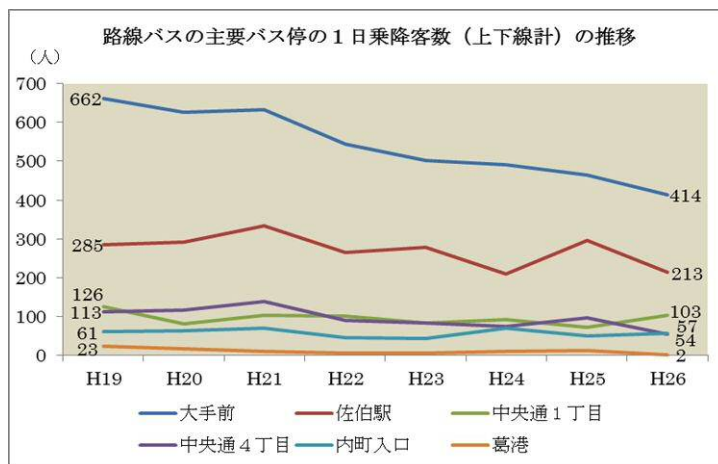
中心市街地の年間販売額と売場面積の推移



3) 都市環境の変化

(ア) 路線バス利用者数

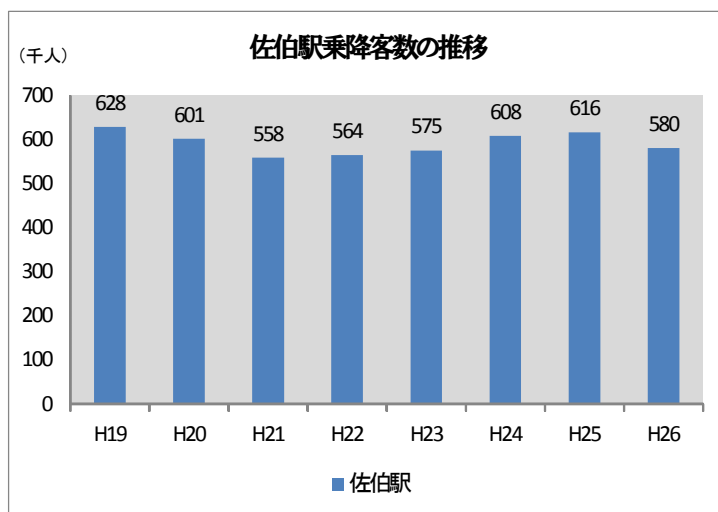
大分バスの「大手前～葛港路線」について、各バス停（全 12 箇所）の 1 日乗降客数（上下線計）は、減少傾向にある。最近佐伯駅が横ばいで推移し、大手前の落ち込みが大きい。



大分バス調べ

(イ) 鉄道乗降客数

JR 佐伯駅の乗降客数は平成 19 年度から 2 年間で約 7 万人減少するものの、平成 21 年度には下げ止まり、平成 22 年度から微増し平成 24 年度には 60 万人台を回復している。平成 25 年度から減少し、平成 26 年度の乗客数は約 58 万人で 1 日平均にすると延べ約 1,589 人が利用していることになる。佐伯駅利用者は、市内 9 駅利用者の約 8 割を占める。

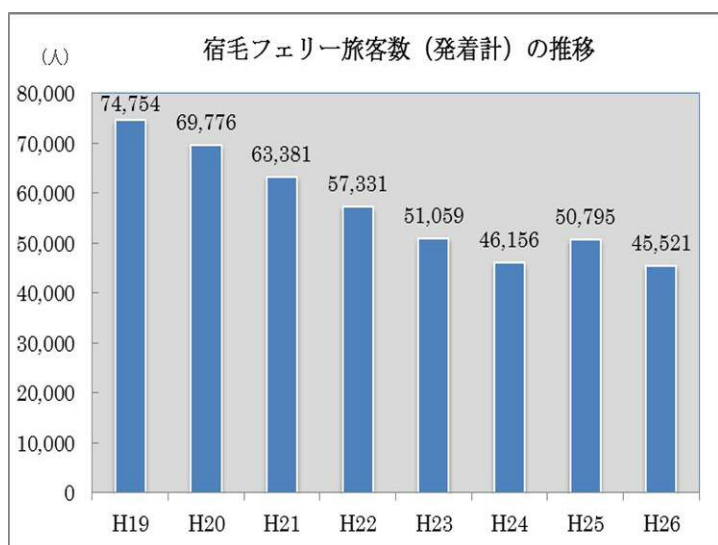


佐伯駅調べ

(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 26 年度の乗降客数 45,521 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 16 便、平成 26 年度乗降客数 119,186 人）、常栄丸（2 航路、佐伯発 1 日 12 便、平成 26 年度乗降客数 62,731 人）、大島航路（平成 26 年度乗降客数 13,128 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数は約 685 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。



宿毛フェリー調べ

(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9施設が郊外に移転、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。平成22、23年には警察署、消防署が移転した。これは市町村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 厚德病院 → | ⑨ 郊外移転 (H18. 4) |
| ⑩ 消防本部 → | ⑩ 郊外移転 (H22. 10) |
| ⑪ 警察署 → | ⑪ 郊外移転 (H23. 12) |
| ⑫ 西田病院 → | ⑫ 郊外移転 (H24. 4) |

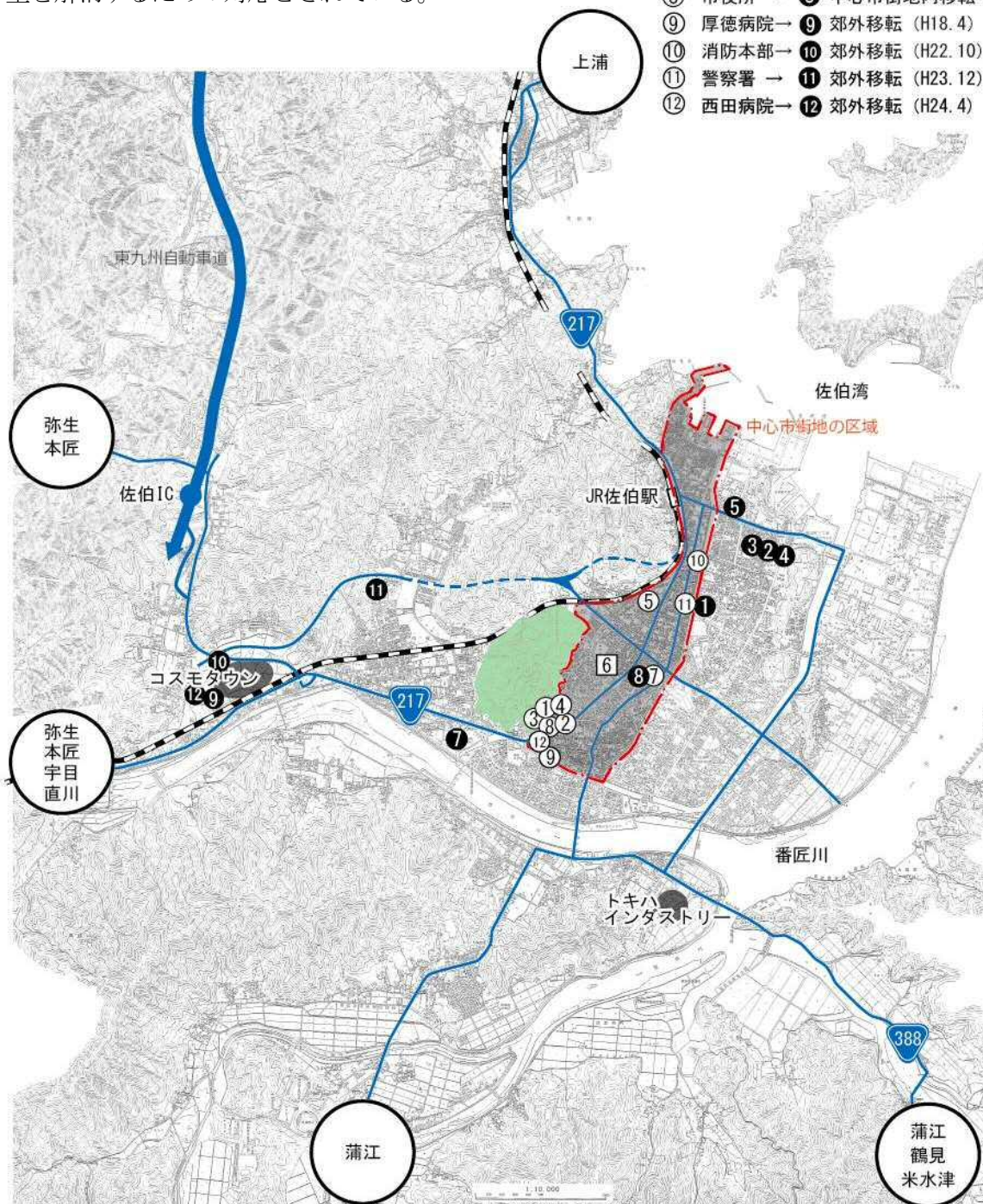


図. 公共公益施設の移転・廃止

(オ) 大型店の動向

①市内の大型店の動向

旧佐伯市内にある店舗面積 500 ㎡以上の大型店 23 店舗の店舗面積の合計 76,019 ㎡のうち、1 万 ㎡以上の 2 店舗で全体の 41.6%、3,000 ㎡以上の 6 店舗で全体の 69.1%を占め、中心市街地を囲むように立地している。

表.旧佐伯市内の店舗一覧

●平成20年の状況

店舗面積1万㎡以上【大規模小売店舗の対象】

No	店舗の名称	開店年月日	店舗面積
	トキハインダストリー佐伯店	H10/10	16,647
	コスモタウンフリーモール佐伯	H18/11	14,977
計			31,624

店舗面積3,000㎡以上【旧第一種大規模小売店舗】

No	店舗の名称	開店年月日	店舗面積
	ホームプラザナフコ佐伯店	H18/8	7,513
	ホームワイド佐伯西店	予定	6,553
	ホームワイド佐伯南店	H7/11	3,710
	ライフタウン鶴望	H18/12	3,090
計			20,866

店舗面積1,000㎡以上【立地法対象】

No	店舗の名称	開店年月日	店舗面積
	スーパードラッグコスモス佐伯女島店	H16/6	2,249
	マルショク佐伯店	H4/12	2,120
	マルミヤストア中の島店	H11/10	2,055
①	H・Iひろせ佐伯店	S63/3	1,499
	スーパードラッグコスモス脇津留店	H19/12	1,476
	ダイレックス佐伯店	H19/11	1,286
	リビング愛	S56/3	1,194
	マックスバリュ佐伯駅前店	H14/5	1,115
計			12,994

店舗面積500㎡以上【旧第二種大規模小売店舗】

No	店舗の名称	開店年月日	店舗面積
	マルショク鶴岡店	S38/11	908
	新鮮市場佐伯店	H10/11	894
	ユーマート海崎店	H9/7	847
②	マルミヤストア海崎店	S61/12	660
	ユキ玩具店	H3/11	580
③	ミスターマックス佐伯店A館	S57/9	501
	スーパードラッグコスモス佐伯常盤店	H14/8	501
④	ミスターマックス佐伯店B館	H1/1	501
	ゲオ佐伯店	H18/12	501
計			5,893

合計	71,377
うち中心市街地	6,316
うち開店	3,161

●平成26年の状況

店舗面積1万㎡以上【大規模小売店舗の対象】

No	店舗の名称	開店年月日	店舗面積
■	トキハインダストリー佐伯店	H10/10	16,647
■	コスモタウンフリーモール佐伯	H18/11	14,977
計			31,624

店舗面積3,000㎡以上【旧第一種大規模小売店舗】

No	店舗の名称	開店年月日	店舗面積
①	ホームプラザナフコ佐伯店	H18/8	7,513
②	スーパーワイドマート佐伯店	H22/6	6,553
③	ホームワイド佐伯南店	H7/11	3,710
④	ライフタウン鶴望	H18/12	3,090
計			20,866

店舗面積1,000㎡以上【立地法対象】

No	店舗の名称	開店年月日	店舗面積
①	スーパードラッグコスモス佐伯女島店	H16/6	2,249
②	マルショク佐伯店	H4/12	2,120
③	マルミヤストア中の島店	H11/10	2,055
⑤	スーパードラッグコスモス脇津留店	H19/12	1,476
⑥	ダイレックス佐伯店	H19/11	1,286
⑦	リビング愛	S56/3	1,194
⑧	マックスバリュ佐伯駅前店	H14/5	1,115
⑨	ケーズデンキ佐伯パワフル館	H21/6	2,985
⑩	ドラッグコスモス佐伯中の島店	H23/10	1,324
⑪	テックランド佐伯店	H25/1	1,964
⑫	AP大分佐伯店	H25/6	1,530
計			19,298

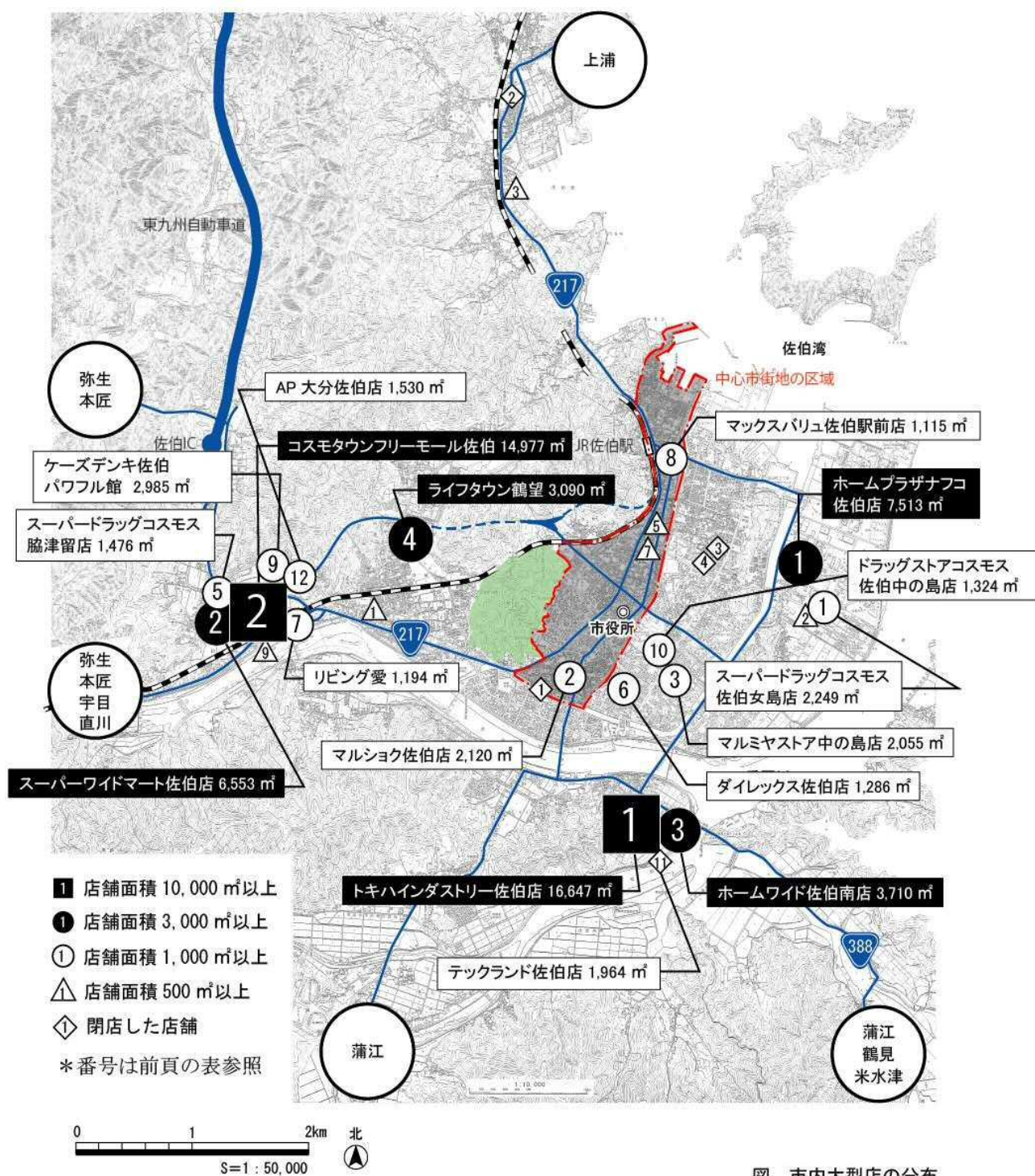
店舗面積500㎡以上【旧第二種大規模小売店舗】

No	店舗の名称	開店年月日	店舗面積
△	マルショク鶴岡店	S38/11	908
△	新鮮市場佐伯店	H10/11	894
△	ユーマート海崎店	H9/7	847
△	ユキ玩具店	H3/11	580
△	スーパードラッグコスモス佐伯常盤店	H14/8	501
△	ゲオ佐伯店	H18/12	501
計			4,231

合計	76,019
うち中心市街地	4,316
うち新規出店、増床	7,803

大分県大規模小売店舗立地法届出状況一覧(平成26年12月)

平成 20 年以降の 7 年間で、閉店した大型店は 4 店舗、うち中心市街地は 1 店舗。なくなった店舗面積の合計は 3,161 m²、うち中心市街地分は 1,499 m²で、なくなった店舗面積の 47%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は 4,316 m²で、新規出店した郊外店舗スーパーワイドマート佐伯店（図中 ②）の 1 店舗分にもみえない。



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17店舗ある。そのうち面積ベースで79.5%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13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 変更	12 17	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			
			イオン九州	変更	16	38,085	39,654	2,022	2,099
			イオン九州	変更	19	39,654	42,753	2,099	2,131
			イオン九州	変更	25	42,753	49,014	2,131	3,355
③	トキハわさだタウン	大分市	トキハ	既存	13	64,505			
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	狭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、マックスバリュ九州	新設	14	11,650		944	
			イオン九州、マックスバリュ九州	変更	20			944	666
			イオン九州、マックスバリュ九州	変更	21			666	
			イオン九州、マックスバリュ九州	変更	21			666	
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、花れん	新設 変更	18 19	21,000		1,300	
			イズミ、エクセル、花れん	変更	19			1,300	1,376
⑰	(仮称)JR大分駅ビル	大分市	生活協同組合コープおおいた	変更	26	4,852	29,148	63	552
⑱	近鉄百貨店別府店	別府市		廃止	12	14,866			
⑲	大分三井ビルディング別館	大分市		廃止	13	13,351			
⑳	大交ビル	中津市		廃止	19	14,718			

大分県大規模小売店舗立地法届出状況一覧(平成26年12月)

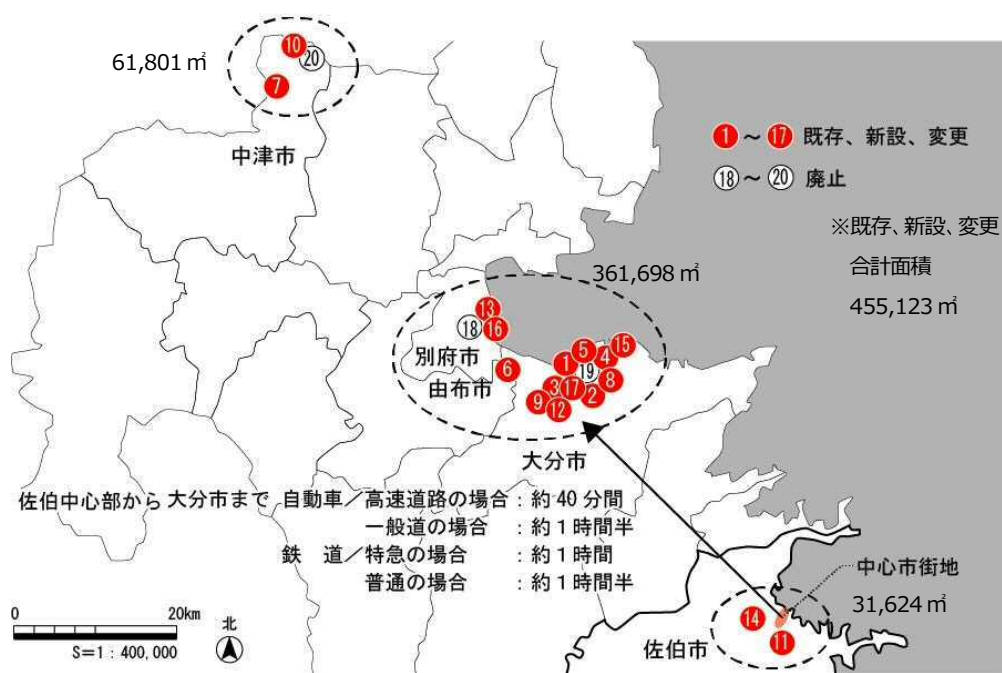


図. 大分県下の大型店(店舗面積1万㎡以上)の位置

[3] 市民ニーズ等の把握・分析

新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2,000人

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2014年4月15日（火）

～ 投函〆切2014年4月30日（水）

回収率：40.6%（812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57%、50歳以上が73%、核家族と夫婦のみ世帯があわせて72%を占める。持ち家一戸建てに居住されている方が80%、Uターン者をあわせ76%が佐伯市出身者であり、81%が20年以上の居住歴がある。

2）来街頻度

来街頻度が「毎日」19%と「週1回」30%をあわせて49%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58%になる。

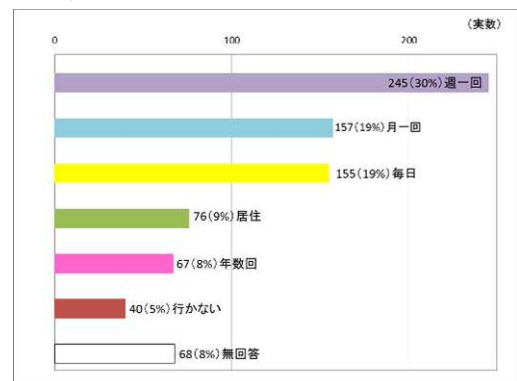
3）来街目的

来街目的として最も多い「買物」は25%であり、それに次ぐ「通院等」14%、「手続き」13%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68%。次いで「自転車」5%、「家族送迎」5%、「バス」4%となっており、以上で全体の82%を占める。残りは、「徒歩」「タクシー」「施設送迎」等をあわせて14%程度である。

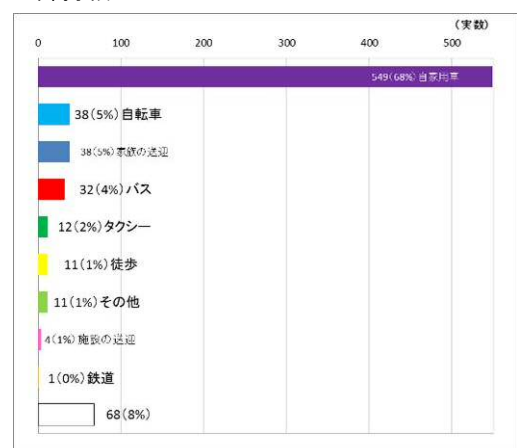
来街頻度



来街目的



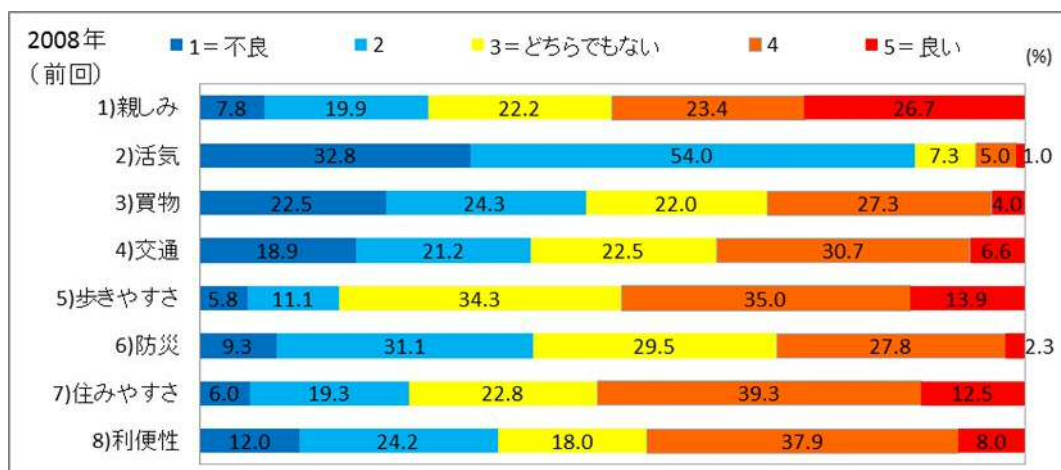
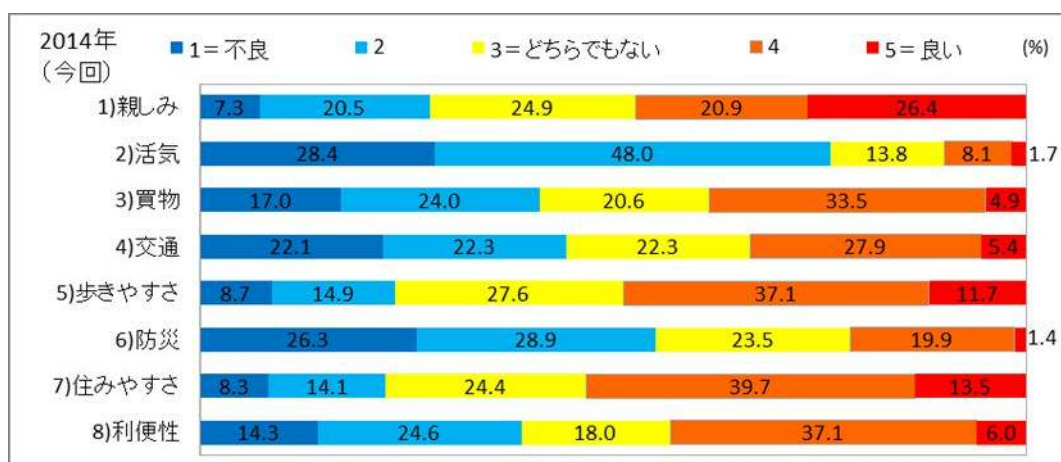
来街手段



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 76.0%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。

前回の調査結果と比べると、「親しみ」、「活気」ともにイメージは平均的にマイナスに振れている。また、東日本大震災以降、特に関心の高い「防災」については全体の 54%が防災対策について不十分と感じている。反面、「住みやすさ」については全体の 52%が住みやすそうというイメージを抱いている。



(2) 将来の目標像と方針への要望

目標と方針に係る自由意見を要約したところ、将来の目標像については、前回調査よりも意見は少ないものの、「港から大手前まで歩きたくなるようなまちづくり」「高齢者に優しいまちづくり」「割り切って田舎っぽさを前に出した方が良い」などの意見があがっている。

方針としては、「歩いて回れる流れをつくってほしい」「子どもを中心としたまちづくり」「空き店舗の個性あふれる有効活用」「周辺地域の産業としっかりむすびついたまち」「住民の指導者になる人を育成しなければならない」「田舎のおしゃれを目指してほしい」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、「空き地・空き家、空き店舗の利用」「寿屋跡地の整備」である。

2大要素の「空き地・空き家、空き店舗の利用」「寿屋跡地の整備」については、男女問わず多くの人に支持され期待されている。前回調査で要望の多かった「道路整備」については、交通網の整備から歩きやすい歩道整備へとニーズが推移している。

「空き地・空き家、空き店舗の利用」については、個性的な空き家利用や「空き店舗の看板等の取り外しは強制できないか」など危険家屋への具体的な懸念などが特に指摘されている。また、空き地を利用して「花畑」にするなど景観改善のための要望もある。

「寿屋跡地の整備」については、1期計画からの計画の遅れもある中で、早期に開発の実現を望む声が多かった。中でも、ショッピングモールやワンストップで用事が済むような複合的な施設が望まれている。いずれにしても、「次の世代に残せる」将来に目を向けた計画としてほしいなどの意見があった。

(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「休憩スペース」である。

「新規店舗」については、空き店舗を利用した個性的なお店などの既存施設を活用した新規店舗の出店が望まれている。また、ワンストップで用事が済むような「ショッピングモール」を望む声も多い。

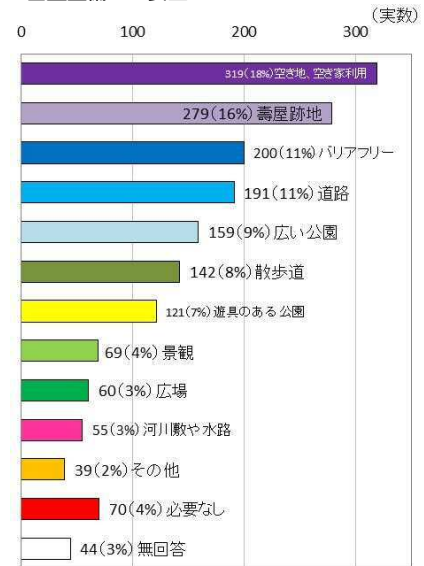
「休憩スペース」については、「歩いて回れるまちづくり」をしてほしいという方針にもあるように、買物途中に気軽に立ち寄れる休憩スペースや会話を楽しむことの出来る「ゆったり」としたスペースを望む声が多い。

前回調査同様に、商業の活性化と言えば必然的に仲町商店街を想定する部分もあり、自由意見では、大手前と連携を図ることや空き店舗を有効活用することへの意見が多かった。

(5) 交通への要望

標本属性上でも来街手段の68%が自家用車を利用することからも「駐車場整備」への期待が断然高い。中でも、1台の駐車場面積が広い駐車場や無料駐車場の整備への期待が高かった。

基盤整備への要望



商業への要望



交通への要望



「駐車場整備」に次いで要望が多いのが、「バス」への要望であり「バスの本数を増やし、乗り換えの便利な交通」などへの期待が高い。

そのほかの交通策としては、「タクシー無料券」の配布や「外出出来るための自治体の補助」「自転車のレンタルサービス・サイクリングロード整備」などがあげられている。

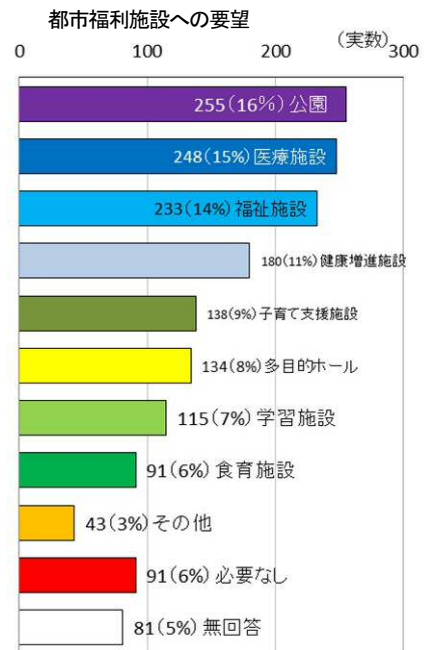
（６）都市福利施設への要望

都市福利施設としては「公園」「医療施設」「福祉施設」の順に要望が多い。

中心市街地で、若者から大人までゆっくり過ごすことのできる「公園」に関する意見が多かった。自由意見からも「くつろげる」「気軽」というキーワードが多くあげられており、時間を消費することのできる施設整備が望まれている。

「公園」施設に次いで、高齢者社会を反映して「医療施設」「福祉施設」への要望が多かった。「医療施設」については、既存でも一定の集積があるものの、「がんの治療・療養施設等特別センター」などの特殊な病院整備や小児科や産婦人科などへも要望があげられている。

自由意見にもあるように、健康に対する関心の高まりか「健康増進施設」への要望もあり、多世代からの支持を受けている。



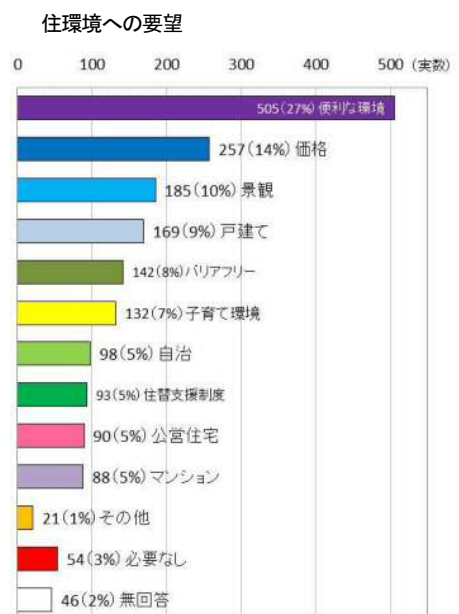
（７）住環境への要望

住宅環境としては、「買物や通院に便利な環境」が望まれている。

前回調査同様に、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ためか、自由意見への記述もほとんどなかった。その中で、中心市街地住むとしたらという仮定のもと、求められているものは前回調査同様に「買物や通院に便利な環境」である。

これから家の建設にとりかかるであろう 20 代から 30 代の意見としては、「価格」への関心も高かった。また、気軽に空き家を借りることができるような仕組み作りへの意見もあった。

「自治」に関しては、若い世代に関心が薄く、高齢者世代に関心が高いという結果となっており、コミュニティの希薄化の進行がうかがえる。



(8) 必要な魅力への要望

必要な魅力の2大要素は「おもてなし環境」「医療・福祉・子育て」である。

「おもてなし環境」については、市外から訪れた人におもてなしができる環境が求められている。自由意見にもあるような観光客のための「一次製品の販売所」や「食べにいたいと思うような情報発信・環境整備」など、市外の人を受け入れるための情報発信や施設整備が求められている。

「医療・福祉・子育て」については、前回調査と同様に多世代から支持を受けている。特に、標本属性的に高齢者層が多いわりに、「子育て」への意見も多く、若者が住みやすい環境を整えることが期待されている。

必要な魅力への要望



(9) その他の留意点

1) 郊外開発及び全市的发展とのバランス

中心市街地と郊外開発については、「中心市街地の事ばかりでなく佐伯市全体の発展を図り人口増加を考えるべき」という意見に代表されるように、中心市街地だけの生き残り策として捉えられている部分もあり、中心市街地を整備することでの全市的な発展について説明が必要とされていることは留意すべきである。

また、郊外店舗との関係についても、商業イコール郊外店（コスモタウン、リバーサイドタウン）という見方もされている。自由意見の中には、「商業施設はコスモタウンに集中させ、中心地は観光をメインに開発」などの意見もあるため、中心市街地と郊外店舗の役割分担についても留意する必要がある。

2) 人材育成

前期計画の事業進捗にあわせて各種施設整備が進む中で、「いくら施設があっても指導者がいなければ何もできない」「物づくりも大切な環境づくりだが、人づくりも大切なこと」などの意見もあり、活動の場づくりなどの環境整備にあわせて、人材育成の必要性をうったえる声も多くなっていることは留意すべきである。

(10) 分析

中心市街地へのイメージとしては、前期計画と同様に市民のほとんどが「活気がない」と感じているが、「買物」や「通院」などの一定の来街頻度は維持されている。そのため、様々な用事を済ませることができ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ことが推測される。来街手段としては、自家用車が圧倒的に多く、車への依存度の高さがうかがえる。あわせて、街の機能として必要とされている中には、商業だけではなく市外から訪れた人におもてなしができる環境が求められていることから観光面での魅力づけが必要とされているとともに、ゆっくりと中心市街地で過ごせるような施設配置が必要とされている。

市街地の整備については、特に大手前の寿屋跡地の面的整備に対する意見も多く、まちの顔としての再生が期待されている。

居住や商業の活性化については、空き家や空き店舗の活用を求めることが多く、新規に建設するのではなく既存ストックをうまく利活用することによる個性的な店舗展開が必要である。また、コスモタウンやリバーサイドタウンなどの郊外店舗と中心市街地との役割分担を求める声もあるため、それぞれの特性を活かしたまちづくりを進める必要がある。いずれにしても、まちを担う人材不足という現状があるため、環境整備にあわせた人材育成にも努めていく必要がある。

交通としては、自家用車の依存度が高いため、駐車場整備を望む声をもっとも高い。また、高齢者からは周遊バスや公共交通機関の充実を望む声もあるため、前計画の社会実験結果を見ながらコミュニティバス等の交通施策について検討していく必要がある。

[4] 前中心市街地活性化基本計画の取り組み

(1) 前中心市街地活性化基本計画の概要

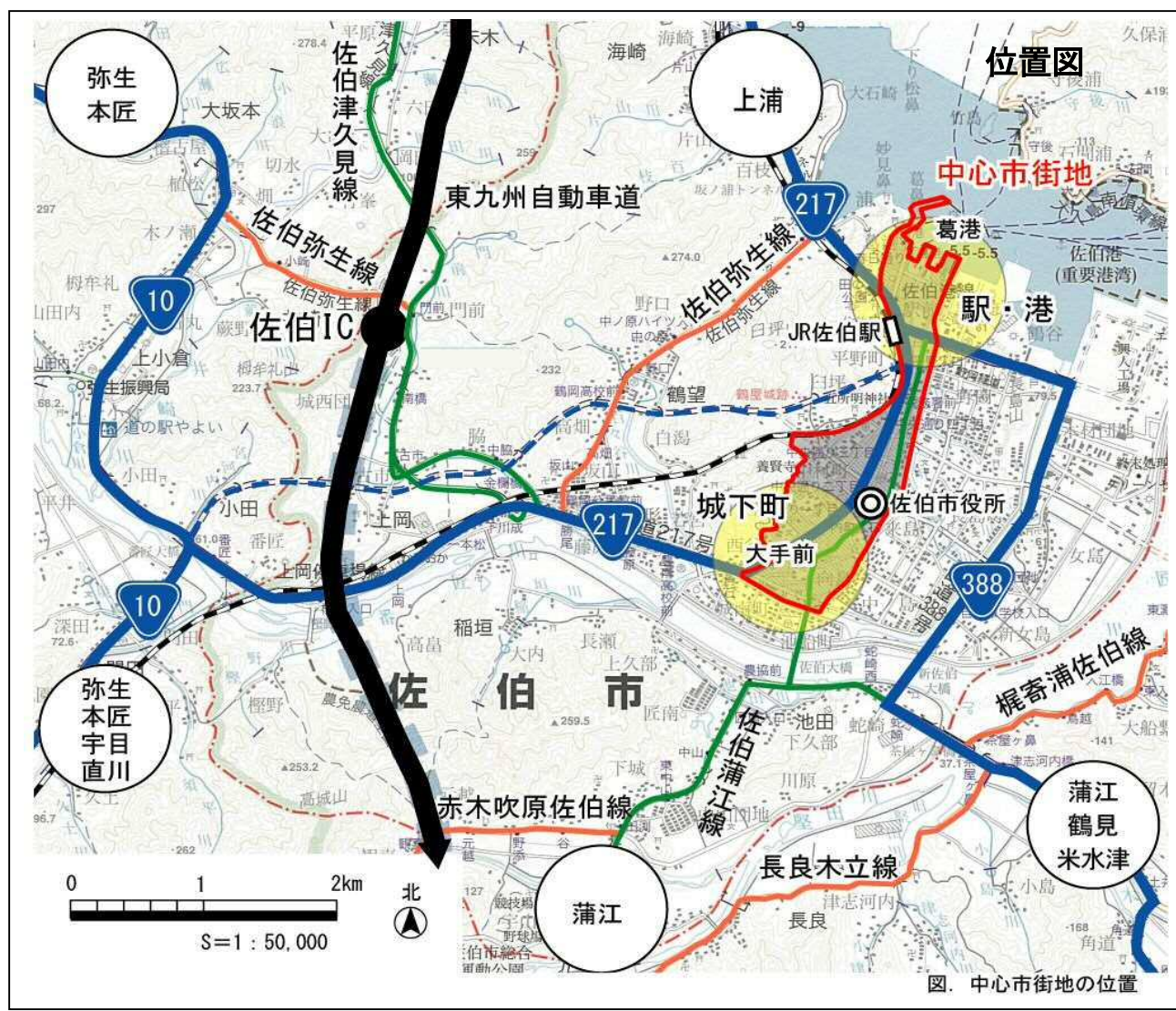
平成 22 年 3 月に策定された「佐伯市中心市街地活性化基本計画（以下、「前計画」という。）の検証。

1) 背景

本市では、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の進行が進んでおり、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。そのため、中心市街地に都市機能を集積し、便利で暮らしやすいコンパクトなまちづくりを目指すこととし、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と持続可能なまちづくり体制を築くため市民活動による小さな取り組みを大事にした担い手育成を軸とし前計画を策定した。

2) 中心市街地の区域

前計画の中心市街地の位置及び区域は、「歴史的資源」、「自然資源」、「公共公益施設・公共交通機関・道路交通網」、「商業機能」、「まちづくりの機運」の 5 つの観点を考慮し、大手前バスターミナルから JR 佐伯駅を中心とした 157ha の区域とした。

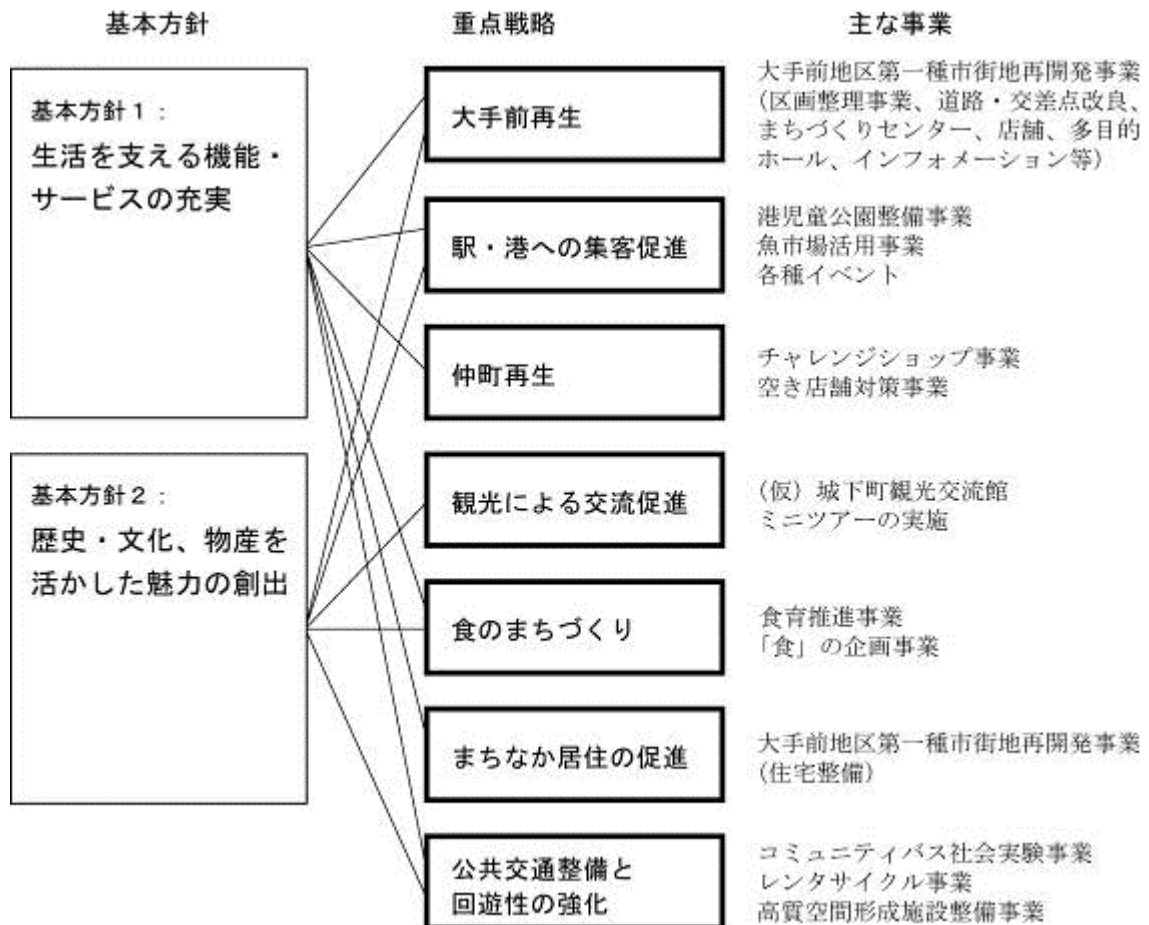


3) 中心市街地の基本方針

基本方針 1 : 生活を支える機能・サービスの充実を図る

基本方針 2 : 歴史・文化、物産を活かした魅力を創出する

4) 中心市街地の重点戦略



5) 活性化の目標と評価指標

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と考え、「人が集う街」を活性化の大目標として設定した。

大目標 : 「人が集う街」の実現

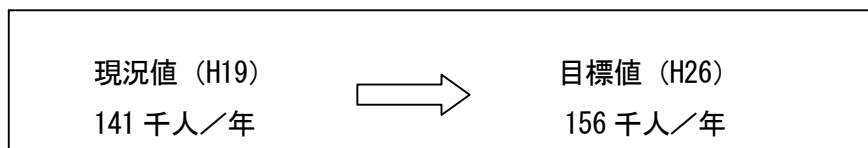
目標 1 : 地区住民・市民が集う街

評価指標・・・歩行者通行量

現況値 (H21)	➡	目標値 (H26)
2,656 人／日		2,837 人／日

目標２：来街者（観光客）が集う街

評価指標・・・歴史と文学のみち（山際通り）の観光入込客数



6）前計画で位置づけられた事業

平成 22 年 3 月に策定された前計画で位置づけられている事業及び進捗状況等を以下のとおり整理する。ただし、大手前開発関係事業については、新計画に継続することを前提とするが、事業内容及び手法については、今後、大手前開発基本計画市民会議で決定していく。

章	No	事業名	主体	状況
4章 市街地の 整備改善	1	港児童公園整備事業	公共	完了
	1-1	大手前公園整備事業	公共	未実施
	2	道路整備事業	公共	完了
	3	高質空間形成施設整備事業	公共	完了
	4	まちかど広場整備事業	公共	完了
	4-1	大手前広場整備事業	公共	未実施（新計画継続）
	4-2	交通広場整備事業	公共	未実施
	5	大手前地区都市再生土地地区画 整理事業	公共	未実施
5章 都市福利 施設の整備	6	山際地区回遊路環境整備事業	公共	完了
	7	歴史資料館整備事業	公共	完了
	8	大手前地区第一種市街地再開 発事業	民間	未実施
	9	まちづくりセンター運営調査業務	公共	完了（新計画継続）
	10	市民活動等支援事業	公共	完了（新計画継続）
	11	（仮）駅前・港地域交流センター	公共	完了
	11-1	（仮）大手前まちづくり交流館	公共	未実施（新計画継続）
	12	市庁舎整備事業	公共	完了
	13	さいきの茶の間運営事業	公共	完了
	14	地域組織活動育成事業	公共	完了（新計画継続）
	15	おやこ広場事業	民間	完了（新計画継続）

章	No	事業名	主体	状況
5章 都市福利 施設の整備	16	ファミリー・サポートセンター事業	民間	完了(新計画継続)
	16-1	健康保険南海病院整備事業	民間	未実施(新計画継続)
	17	歴史・文化講習会事業	公共	完了
	18	まちづくり物語事業	公共	完了
	19	障がいのある人のための、交流の場所の開設	民間	完了
	20	障がいのある人のための、相談支援の場所の開設	民間	完了
	21	グループホームの開設	民間	完了
	22	ビジネスホテル整備事業	民間	未完了
	22-1	生涯学習講座	公共	完了(新計画継続)
	22-2	パソコン教室	公共	完了
6章 まちなか 居住の推進	23	街なみ景観形成調査	公共	完了
	10	市民活動支援等事業(再掲)	公共	完了(新計画継続)
	24	木造住宅耐震改修補助事業	公共	完了
	25	木造住宅耐震診断補助事業	公共	完了
	26	山際地区住宅修景事業	公共	完了
	27	U・J・Iターン事業	公共	完了
	27-1	買物弱者対策支援事業	公共	完了
7章 商業の活性化	28	中心市街地活性化協議会事務局支援事業	民間	完了
	29	さいき春まつり	民間	完了
	30	佐伯みなと神武の火まつり	民間	完了
	31	アンテナショップ「まちの駅番匠」	民間	完了
	32	(仮)城下町観光交流館	公共	完了
	33	魚市場活用事業	公共	完了
	34	クルーザーレース	民間	完了
	35	まちづくり子供会議	公共	完了
	36	食育推進事業	公共	完了(新計画継続)
	37	「食」企画事業	公共	完了
	38	観光協会の独立	民間	完了
	39	ミニツアーの実施	民間	完了
	40	観光ガイドの育成	民間	完了(新計画継続)

章	No	事業名	主体	状況
7章 商業の活 性化	41	まちなかウォーキング	民間	完了
	42	チャレンジショップ事業	民間	完了
	43	空き店舗活用事業	民間	完了(新計画継続)
	44	(事業削除)		
	45	春まつり市中パレード	民間	完了
	46	新屋敷げん気まつり	民間	完了
	47	新屋敷イルミネーションファンタ ジー	民間	完了
	48	シンボルツリーの設置・管理	民間	完了
	49	休憩用ベンチの設置・管理	民間	完了
	50	地場の旬食材研究	民間	完了
	51	佐伯マルシェ(大手前市場)	民間	未実施
	52	佐伯城下こだわり市	民間	完了
	53	大手前野外劇場プランター設置	民間	完了
	54	大手前野外劇場ライトアップ	民間	完了
	55	来寺ご接待	民間	完了
	56	のれん等設置	民間	完了
	57	(事業削除)		
	58	土曜夜市	民間	完了
	59	竹灯夜市	民間	完了
	60	仲町七夕まつり	民間	完了
	61	昔懐かし写真展	民間	完了
	62	仲町歳末大売り出し	民間	完了
	63	新春初売り	民間	完了
	64	仲町商店街フリーマーケット	民間	完了
	65	仲町商店街アーケードリニュー アル事業	民間	完了
	66	春祭り大ビンゴ大会	民間	完了
	67	商店街の花いっぱい運動	民間	完了
	68	清掃活動	民間	完了
	69	うまいもん通り夏祭りお魚供養祭	民間	完了
	70	山際史跡広場イベント	民間	完了
	71	山際通りなごみ茶屋	民間	完了
	72	竹灯物語	民間	完了

章	No	事業名	主体	状況
7章 商業の活性化	73	菖蒲園活用事業	民間	完了
	74	佐伯藩弁財天参り菊姫行列	民間	完了
	75	さいき葛港海ホテルまつり	民間	完了
	76	佐伯みなと魚河岸食堂	民間	完了
	77	若者出合い支援事業	民間	完了
	78	花火大会	民間	完了
	78-1	佐伯市地域活性化チャレンジ事業	民間	完了(新計画継続)
	78-2	Bon-Fes	民間	完了
8章 公共交通機関の利便性向上	79	コミュニティバス社会実験事業	公共	完了
	80	レンタサイクル事業	民間	完了(新計画継続)

○完了した事業・・・79 事業

○未完了の事業・・・1 事業

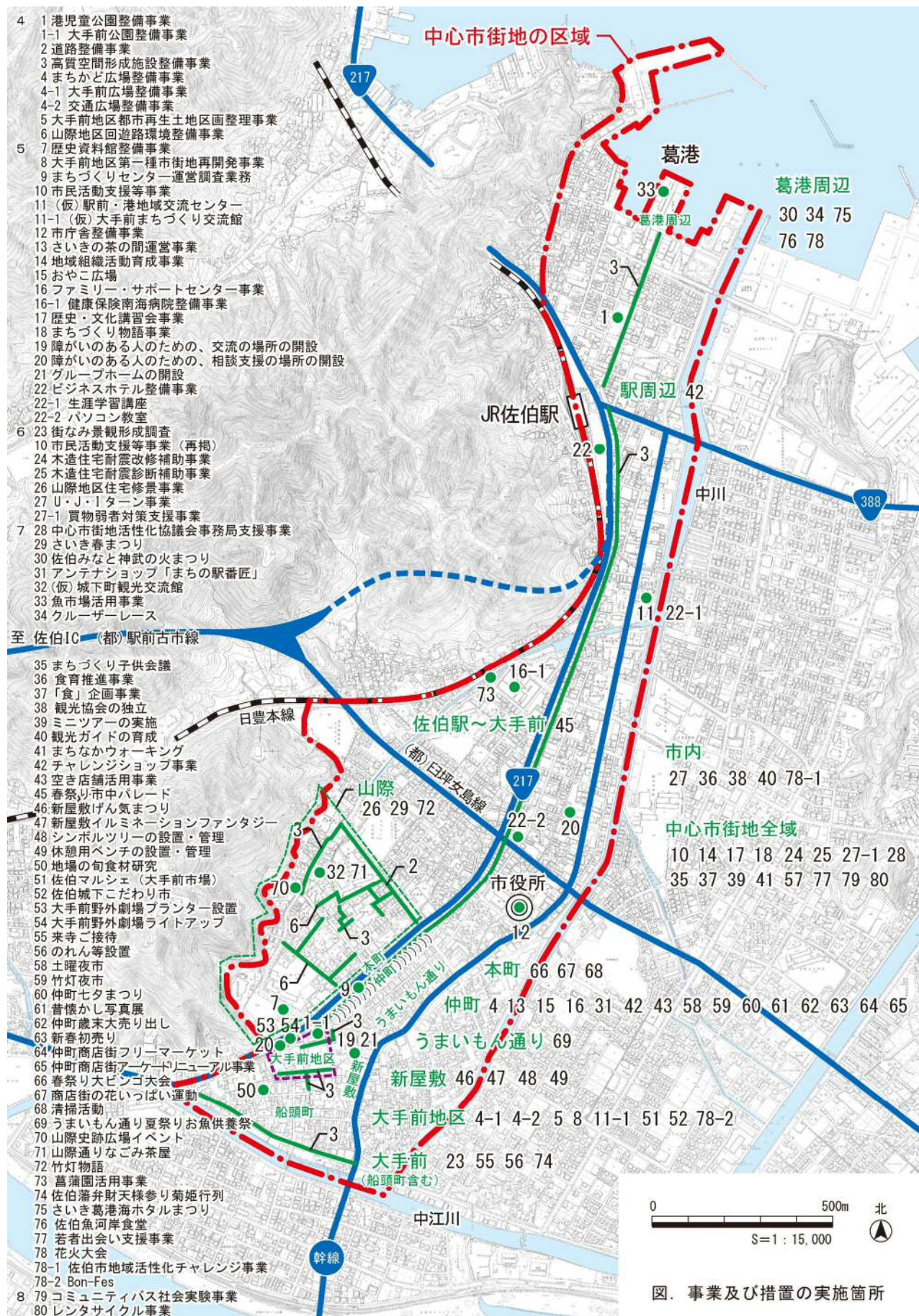
○未実施の事業・・・8 事業

事業の実施状況

88 事業中 79 事業を実施

〈約 90%の実施率〉

◇前計画で実施した事業箇所図



(2) 前期計画の評価

本市では、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の進行を食い止めるため、中心市街地に都市機能を集積し、便利で暮らしやすいコンパクトなまちづくりを目指してきた。その中で、平成22年3月に前計画の認定を受け、「城下町」と「駅・港」の2拠点を中心に様々な事業に取り組んできた。特に、「城下町」拠点では、大手前の再生を最重要課題として掲げ、単なる商業施設の集積だけではなく、暮らしの利便性を補う新しい時代のニーズに応える機能配置を考え、大手前地区第一種市街地再開発事業や大手前地区都市再生土地区画整理事業を中心とした基盤整備を計画していた。また、「駅・港」拠点では、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な活動を促進する施設として「駅前・港地域交流センター」を整備した。さらに、それぞれの拠点の集客促進を図り、回遊性を高めるため様々なソフト事業にも取り組んだ。

こうした取り組みの結果、ソフト事業については、多様な関係者との連携により効果的な取り組みが実施されるようになった。具体的には、観光ガイドの育成事業とミニツアーの連携により、より質の高いおもてなしがなされることで、観光入込数の増加につながっている。このような活動により、市民の中心市街地活性化に向けた機運は、高まってきていると感じられる。一方、ハード整備事業については、目標達成に寄与する主要事業であり、「城下町」拠点の最重要課題となっていた大手前開発事業が、事業手法上の手続きに時間を要したため計画期間内の完成が見込めず、目標としていた「歩行者通行量の増加」を達成することができなかった。

前計画に対し、佐伯市中心市街地活性化協議会からは、「計画期間に実施した事業により一定の成果と今後の課題は見出せたが、核事業の白紙化により面的な整備ができず、計画全体に大きな影響を与えるとともにそのことが重要な課題となっている。そのため、課題解決を図るとともに、反省や成果を活かすことでより一層の街の魅力を高める活動や情報発信による交流人口の増加を図り、行政をはじめ、関係諸団体と協力しながら地域が一体となって、中心市街地の活性化に取り組んでいく必要がある。」といった意見が出された。

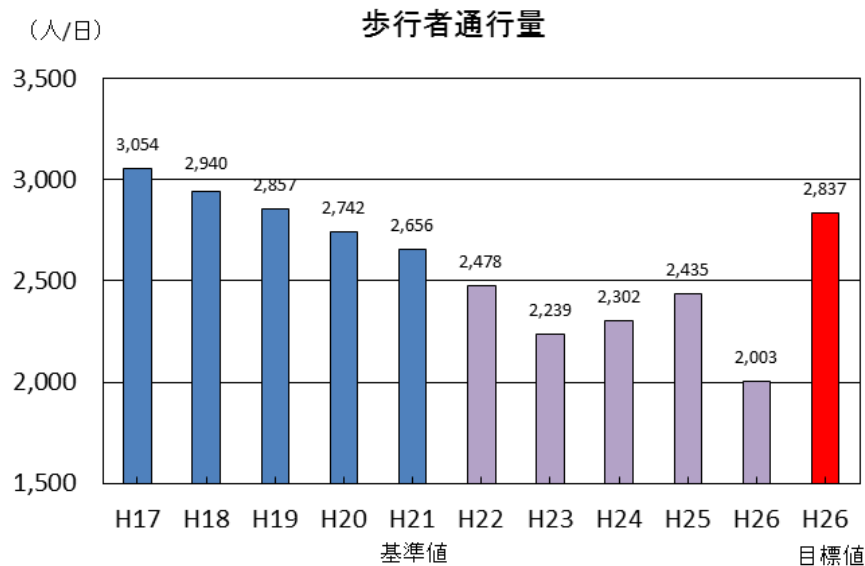
前計画認定以降の市街地をめぐる現状としては、急激な経済状況の悪化等により、中心市街地内のボウリング場（H24.3）やH・Iヒロセ佐伯店（H22.5）及びマルマン本町店（H25.8）といったスーパー等が閉店した。また、中心市街地周縁部に立地するミスターマックス佐伯店（H24.3）やヤマダ電機テックランド大分佐伯店（H27.5）なども相次いで閉店している。さらには、大手前周辺地区に立地していた医療法人慈恵会西田病院が郊外に移転するなど急速に中心部の空き地、空き店舗が増加している状況にあり、今後は、このような空き地、空き店舗の利活用について、民間事業の掘り起こしなど対策を講じていく必要がある。

一方、郊外部では、コスモタウンフリーモール佐伯には、アルペン佐伯店（H25.6）が出店するなど、新規出店の動きもあるため、いかに中心部への立地を誘導するかということも課題の一つとなっている。また、平成27年3月には、東九州自動車道が全線開通した。今後、他県、特に宮崎県からの来県機会も増加することが見込めるため、まちの魅力磨き、おもてなしの環境整備を進め、交流人口の増加を目指していく必要がある。

次頁以降で前計画における数値目標ごとの達成状況を検証する。

1) 地区住民・市民が集う街「歩行者通行量」

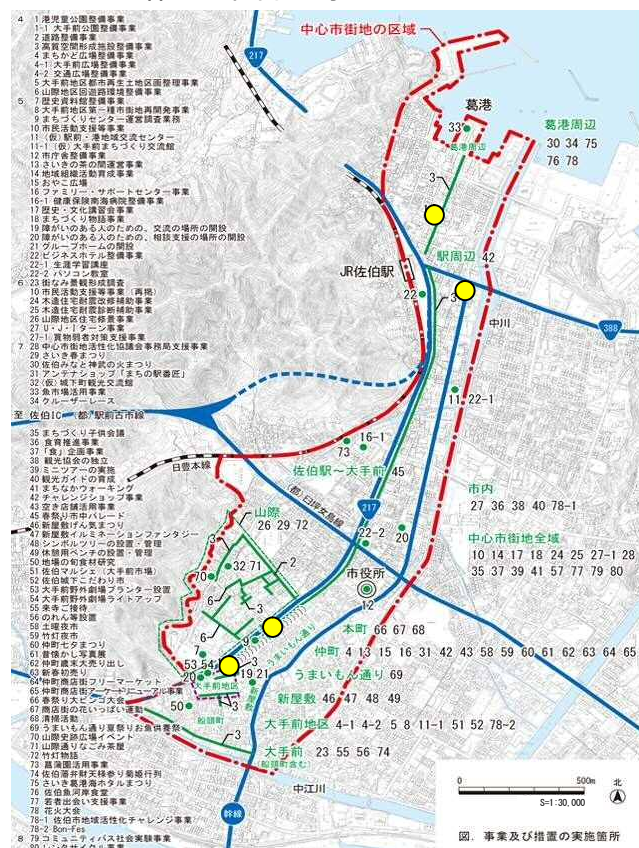
①指標の達成状況



年	歩行者通行量 (人/日)
H21	2,656
H22	2,478
H23	2,239
H24	2,302
H25	2,435
H26	2,003
H26	2,837 (目標値)

○調査方法：歩行者通行量調査（毎年11月実施）

○調査対象：歩行者及び自転車通行者、中心市街地4地点、
平日・休日の合計平均



歩行者通行量調査については、平成26年の最新値の2,003人/日は、前計画の基準値である平成21年の2,656人/日と比較して653人/日減少しており、目標値である2,837人/日の達成は出来なかった。

これは、前計画で重点戦略として位置づけ、指標達成のための主要事業として考えていた大手前開発事業の事業内容の変更及び事業期間の延伸が大きな影響と考えられる。この事業については、大手前地区都市再生土地地区画整理事業と大手前地区第一種市街地再開発事業を主体とした大手前周辺地区の総合的な開発で、市民意識調査による市街地整備へのニーズとしても最も期待が高い事業であった。事業実施により、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、ヒトとモノの流通システムを構築することで地域循環型経済の拠点となることを目指していた。また、単に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配置をすることで、暮らしやすさの実現を目指すとともに、バスターミナルを活用し交通結節点の強化を図ることで生活・賑わいの交流拠点、交通・物流・情報の発信拠点となることを目指していた。

しかし、事業の実施過程において、市民から「大手前開発事業の推進の賛否を問う住民投票条例」制定の直接請求手続きの動きがあり、その影響で都市計画決定手続きが遅れたことなど、事業スケジュールの遅れにより、計画期間内での事業完了が見込めなくなった。それらの理由により、大手前開発事業を当初計画のまま事業実施することは困難となった。

そのため前計画では、大手前の再生に向けて、以下の項目について取り組むこととし、新計画へ事業を継続していくこととした。

(ア) 開発のための用地確保と測量等の基礎的な調査

商業指標の急激な落ち込みの要因の一つとして考えられる寿屋の閉店後、その跡地については、低未利用地となっていた。その用地を平成 17 年に佐伯市土地開発公社が将来の大手前開発に向けて先行取得している。前計画では、先行取得した用地を買い戻し、開発に向けた機運を高めることとした。

また、将来の計画策定に向けて、周辺の測量調査や文化財調査などを実施し、開発の準備を行うこととした。

(イ) 基本構想・基本計画の策定

大手前開発計画については、市民参加による話し合いを再度行いながら、共有される「想い」を形にし、基本構想・基本計画を策定することとした。

具体的な市民参加による話し合いについては、市民から公募で選んだ「大手前開発計画市民会議」と学識経験者等による「大手前開発計画協議会」を立ち上げ、市民の意見を聞きながら大手前開発計画を策定している。特に、「大手前開発計画市民会議」については、約 70 人の市民により、事業完成後の大手前で「何をしたいのか」についてアイデアを出してもらい協議を行った。一方、「大手前開発計画協議会」については、学識経験者や中心市街地活性化協議会の委員でもある市民活動団体等の代表者が参加し、市民会議で出された意見を基本構想・基本計画案としていく。

(ウ) 事業手法の検討

住民参加により大手前開発基本構想・基本計画を策定し、その策定された計画をもとに区画整理事業及び再開発事業並びに高次都市施設等を含めた整備手法の検討を行うこととした。

(エ) 将来の開発に繋がるソフト事業の実施

計画の策定と連動し、開発のために確保した低未利用地を活用しながらまちづくりの機運を高める。具体的な取り組みとしては、食育推進事業（食の文化祭）や大手前マルシェなどのソフト事業を実施していくこととした。また、計画策定の中で、新たに実証実験的な取り組みを洗い出し、開発に向けた市民主体のまちづくり活動を促すこととした。

これらの大手前開発の動きにより、歩行者通行量の一部を補うこととしたが、結果として、計画期間内の大手前開発事業自体の完成が見込めない中で、目標達成に至らなかった。

その他の主要事業としては、駅前・港地域交流センター整備事業については、平成 25 年 2 月に開館し、月平均 1,500 人の利用があり地域の活性化に寄与している。また、港児童公園整備事業についても、平成 25 年 3 月に完成し、リニューアルした遊具や健康器具等の配置により一定の利用者数の増加が見込まれる。しかしながら、通行量調査の調査地点と事業実施箇所が離れているため、これらの効果が純粋に歩行者通行量の増加に繋がっているとは言えない状況にあり、今後は、整備された施設や既存施設等を回遊させる取り組みの強化や通行量調査の調査地点等も含めて検討が必要と思われる。

これらのことから歩行者通行量に関する指標に関しては、以下の内容に留意する必要がある。

(ア) 大手前開発の更なる推進

(イ) 市民参加による計画策定、運営体制の強化

(ウ) 既存施設を活用した回遊性の強化

(エ) 通行量調査ポイントの整理

②主要事業の進捗状況及び事業効果（歩行者通行量）

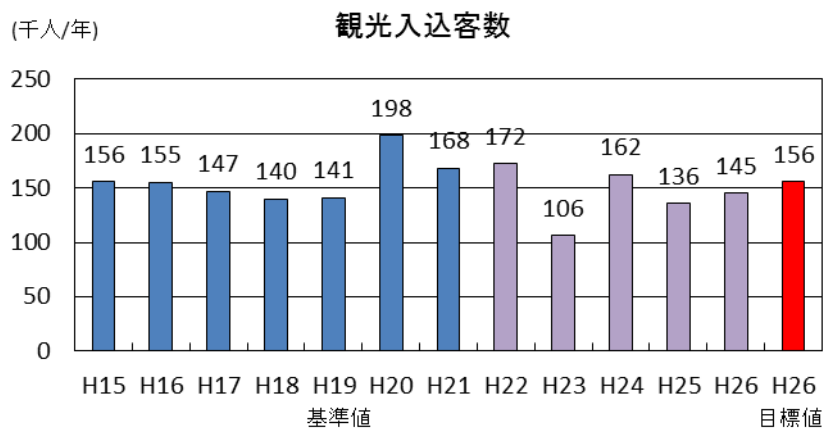
事業名	大手前地区都市再生土地区画整理事業（佐伯市）
事業完了時期	【未】平成 26 年度
事業概要	機能集積を図るため、区画整理による面整備、大手前交差点の改良、大手前開発地区内の道路改良を行う（区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行）。
事業効果又は進捗状況	数値目標では、大手前関連事業の効果として 1 日当たり 451 人の新規発生通行量を見込んでいた。 しかし、事業手法上の手続きに時間を要している等の諸々の状況から、事業を中断している状況である。大手前関連事業については、更なる住民合意形成を図りながら新計画につなげ、整備を行う。

事業名	大手前地区第一種市街地再開発事業（大手前地区市街地再開発組合）
事業完了時期	【未】平成26年度
事業概要	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、市街地再開発事業により店舗、駐車場、住宅、地域交流センター、広場等を複合的に整理する。
事業効果又は進捗状況	数値目標では、大手前関連事業の効果として1日当たり451人の新規発生通行量を見込んでいた。 しかし、事業手法上の手続きに時間を要している等の諸々の状況から、事業を中断している状況である。大手前関連事業については、更なる住民合意形成を図りながら新計画につなげ、整備を行う。
事業名	空き店舗活用事業（佐伯商工会議所、まちづくり佐伯）
事業完了時期	【実施中】平成26年度
事業概要	中心市街地商店街の空き店舗において、商業にこだわらず福祉や子育て関連施設を誘致するとともに、店舗併用住宅に居住を伴う入居者を誘導する。
事業効果又は進捗状況	数値目標では、新規出店10軒における居住効果（居住者）により、40人／日の歩行者通行量の増加を見込んでいた。しかし、現状は居住を伴う入居者の誘導にはつながっていない。ただし、事業の実施により、飲食店が2店舗、福祉研修施設が1店舗開業することで、来店者による歩行者通行量の増加につながっている。 今後は、事業自体の広報強化を図り、民間投資をしやすい環境を整備することで空き店舗の活用を促す。また、居住を伴う入居がしやすい環境を整えるため、空き店舗所有者との交渉等に努める。
事業名	（仮）駅前・港地域交流センター（佐伯市）
事業完了時期	【済】平成24年度
事業概要	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、情報交換、生涯学習などの自主的活動を促進する施設を整備する。
事業効果又は進捗状況	数値目標では、類似施設1㎡当たりの利用者数から算定した新規発生通行量27人の増加を見込んでいた。 当施設の整備については、平成25年1月に完了し、平成25年2月から開館している。現時点（月1,500人）で事業効果を想定した場合、日当たりの利用者数は50人と想定され、一日当たりの新規発生通行量は50人となる。ただし、開館直後の数値であるため、正確な効果とは言えない状況にある。 そのため、今後は、生涯学習講座の開始や広報の強化、図書機能の充実を図り、事業効果の発現に努める。

事業名	港児童公園整備事業（佐伯市）
事業完了時期	【済】平成 24 年度
事業概要	佐伯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し、活用される公園とするため、地元の小学生や地元関係者による意見に基づき公園のリニューアルを行う。
事業効果又は進捗状況	数値目標では、現状の利用者数の 2 倍の利用者を目指すことで新規発生通行量 56 人の増加を見込んでいた。 当公園のリニューアルについては、平成 25 年 3 月に完了し、平成 25 年 4 月 3 日に地元小学生や保護者を中心に完成式典を行った。リニューアルに伴い住民と意見交換をすることで、整備内容とあわせて公園の管理や活用についても協議がなされた。そのため、今後は、地元が主体となったイベント等をこの公園を活用し取り組んでいくことで、事業効果の発現に努める。

2）来街者（観光客）が集う街「歴史と文学のみち（山際通り）の観光入込客数」

①指標の達成状況



年	観光入込客数 (千人/日)
H19	(基準値) 141
H20	198
H21	168
H22	172
H23	106
H24	162
H25	136
H26	145
H26	(目標値) 156

○調査方法：観光統計調査（毎年 1 月実施）

○調査対象：「歴史と文学のみち」の各施設の入館率（17%）
から測定

※平成 23 年については、東日本大震災により春まつりを自粛したため、特異年とする。

観光入込客数については、平成 26 年の最新値の 145 千人/年は、前計画の基準値である平成 19 年の 141 千人/年と比較して 4 千人/年増加している。また、認定以降ほぼ横ばいに推移している状況から目標値である 156 千人/年の達成は可能であると考え。ただし、調査方法が山際通りの既存施設の入館者数から観光入込客数を割り戻しているため、実数の把握が不明確となっている部分もある。そのため、今後は、前計画で整備した歴史資料館等の交流施設への入館者数とあわせてフォローアップをしていく必要がある。

指標の達成が可能と思われる要因としては、山際周辺地域で開催されるイベントやミニツアー等のソフト事業の実施により、指標の測定ポイントである観光施設への利用が促進されたことが考えられる。特に、ミニツアーの実施については、多様化する観光客のニーズを捉え、従来の都市部の大手旅行会社が企画するいわゆる「発着型観光」から、地域が自らの個性や文化などを活かしたその地域ならではのメニューを提供する「着地型観光」へとシフトしながら観光入込客数の増加につなげている。また、観光ガイドの育成に力を入れることで、地域の歴史や文化、エピソードなどを広く情報発信し、観光客の満足度を高める努力をしてきた。

指標を達成するための主要な事業である歴史資料館整備については、平成 26 年度に完成し、更なる観光入込客数の増加が見込まれ、観光入込客数の指標については達成が可能と考えられる。また、この事業については、当市の歴史を総合的に学ぶことや歴史文化を未来に伝え、新たな文化をつくる拠点施設となるため、山際周辺地区に立地する既存施設と連携を図ることで、来街者の滞在時間の延長にもつながると考えられる。さらに、城下町観光交流館についても、平成 27 年 5 月に開館し、既存施設と連携することで更なる観光入込客数の増加につながると思われる。

今後は、平成 27 年 3 月に開通した東九州自動車道により更なる観光客の増加が見込めるため、観光動態を見極めながら観光対策を講じるとともに、市内への流入促進を図る必要がある。また、前計画で相乗効果を見込める事業として掲げた食育推進事業や各種イベント等と連携を図りながら、点在するスポットを回遊させることで滞在時間を延長し、宿泊客の増加につなげていく必要がある。

これらのことから観光入込客数に関する指標に関しては、以下の内容に留意する必要がある。

(ア) 調査方法、フォローアップ方法の再検討

(イ) 既存施設の連携による観光滞在時間の延長及び宿泊客数の増加を図る

(ウ) 東九州自動車道開通効果を利用した観光促進

(エ) 更なる観光情報・ツアー企画の発信

②主要事業の進捗状況及び事業効果（観光入込客数）

事業名	歴史資料館整備事業（佐伯市）
事業完了時期	【済】平成 26 年度
事業概要	当市の歴史・文化の継承や情報発信を図ることを目的に、新たな文化拠点を整備する。
事業効果又は進捗状況	数値目標では、歴史資料館整備の効果として 1 年当たり 30 千人の新規観光入込客数を見込んでいる。 用地買収や既存建物の解体・保存、実施設計が完了しているが、本体工事自体は、平成 26 年度末の完成となるため、計画期間中に効果として見込んでいる新規観光入込客数の増加は難しい。また、当初計画では、隣接する三余館と複合的な利用を検討していたが、大手前開発事業の影響により、一部の学習支援機能を見直しする可能性がある。

事業名	(仮) 城下町観光交流館 (佐伯市)
事業完了時期	【未】 平成 26 年度
事業概要	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、「歴史的佇まいを残したい建物」として位置づけられた旧つたや旅館を購入し、観光客のためのビジターセンターとして整備する。
事業効果又は進捗状況	数値目標では、(仮) 城下町観光交流館の効果として 1 年当たり 14 千人の新規観光入込客数を見込んでいる。 現状は、所有者との用地交渉も完了し、用地・建物を買収した。今後は、地元関係者と協議をしながら設計を行い、平成 27 年度 5 月に開館するため、前計画期間中の事業効果の発現までは至らない。

〔5〕 中心市街地活性化に向けた課題

（１） 中心市街地低未利用地の活用

大手前周辺地区では、中心市街地のシンボリックな役割を担っていた商業施設の跡地や総合病院の跡地が更地のまま手つかずの状況となっており、その場所の有効活用を望む市民ニーズは依然として高い。商業の衰退傾向は著しいものの、市民の来街目的は依然として圧倒的に「買物」であるため、消費を促すためにも、中心市街地の核となりまちなか滞留時間の延伸につながる機能をもった、賑わいを生み出す交流拠点施設を整備し、活用していくことが期待される。また、空き家、空き店舗などの利活用に対するニーズも高いことから、既存ストックの利活用により、商業の活性化にも寄与し、まちの魅力づけを図っていく必要もある。

（２） 回遊性の強化

中心市街地内の大手前周辺地区を中心とした拠点地域（城下町拠点）と JR 佐伯駅前から港周辺拠点地域（駅前・港拠点）のそれぞれの場所を目的とした来街者はあるが、滞在時間が短く、そのことだけでは、消費の拡大につながっていない。そのため、それぞれの拠点が個性的な魅力を高めて、相互に訪れたい場所となり、拠点間に回遊性を生む必要がある。今後はそのような取り組みに加え、情報発信にも努めながら、観光客の増加やそれに伴う経済の活性化を図っていく必要がある。

また、まちなか循環を促進するための交通手段として、市民等のニーズに応える使いやすい公共交通の在り方を検討する必要もある。

（３） おもてなし環境の整備

中心市街地活性化に向け、観光の取り組みをさらに強化し、高速道路の開通による交流人口を増加させるため、来街者に対するおもてなしのサービスを提供しなければならない。さらに、そのサービスの質の向上を目指すとともに、おもてなし環境を整える必要がある。また、来街者に分かりやすい施設案内板整備や新たな観光ガイドの育成・拡大等を通じ、地域におもてなしの機運醸成を図る。そしてまちなかイベントにより「まちなかで過ごす楽しさ」を付加価値として追加する。地域としての魅力をさらに高め、おもてなし環境整備を実施し、また訪れたいまちを目指す。

（４） まちを活性化する人材の育成

人口減少や高齢化によるコミュニティの弱体化が懸念される中、地域の担い手となる人材を確保し、その育成を望む市民ニーズも高いため、地場の産業や商業、まちづくりを担う人材を関係者が協働しながら育成していかなければならない。そのため、市民活動の支援や活動者間の交流を促進するとともに、その活動の場や自ら学ぶ場の提供などが必要である。また、市民交流の場を積極的に提供することで、自らまちづくりを実践し、まちの活性化に寄与する人材の掘り起しや育成を図っていかなければならない。

〔6〕 中心市街地活性化の基本方針

（１） 佐伯市まち・ひと・しごと創生総合戦略との整合性

まち・ひと・しごと創生総合戦略については、まち・ひと・しごと創生のため、４つの基本目標を掲げ一体的に推進していくこととしている。その中で、中心市街地活性化については、基本目標４「街・浦・里が支え合い、高め合う」の中で施策として位置付けられており、現状の取組と課題やそれに対する個別目標は以下のとおりである。

以下、「佐伯市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の基本目標４「街・浦・里が支え合い、高め合う」を抜粋

【現状の取組と課題】

○本市は、９つの市町村が合併して新市となりました。これまで、各地域の生活拠点を核に、ネットワークでつながるまちを目指してきました。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に取り組みました。しかし、人口減少と少子高齢化、過疎化は進行しています。そのため、各地域において空き家の増加、公的施設の老朽化、地域コミュニティの維持に関わる問題等が深刻化しています。これらを踏まえ、いかに持続可能なまちづくりを進めるかが課題です。

【基本的方向】

○持続可能な暮らしを実現するため、まちづくりの根幹である「ひと」づくりに取り組みます（個別目標１）。人口減少・少子高齢化・過疎化を踏まえ、住み慣れた地域で、安心して暮らし続けられるまちづくりに取り組みます（個別目標２）。また、各地域の日常生活拠点を維持するため、地域の個性を尊重し、特性をいかしたまちづくりを進めます（個別目標３）。これらの取組により、地域創生に取り組む団体の数を増加させます。
(抜粋)

（２） 中心市街地活性化の必要性

本市の中心市街地は、江戸時代に毛利氏が城主を務めた佐伯藩の城下町が中心的役割を果たしてきた。昭和４０年代には、大手前エリアについては、公共施設が集積し、佐伯の顔として寿屋を中心に周辺商店街が形成され、買い物客による賑わいがあり、隣接地にバスターミナルが立地するなど街の中心として機能してきた。また、港機能やＪＲ佐伯駅のある駅前・港地域も公共交通利用者を背景に発展し、中心市街地内は２拠点で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。

しかし、年代の移り変わりとともに、人口の減少や高齢化によるコミュニティの弱体化、車社会への転換・進展による購買力の流出や商業店舗郊外化などの事情が複雑に絡み、中心市街地の象徴であった寿屋も閉店し、中心市街地はかつての魅力を失い、衰退へ向かっていった。

このような中、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ことや、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を図るため、平成 22 年 3 月に前佐伯市中心市街地活性化計画を策定した。その計画の最重要課題として取り組んだのは、第一の拠点としての大手前の賑わいを創出させる開発事業であったが、開発計画が白紙撤回されることになり、前計画は大きな柱を失うこととなった。

しかしながら本市では、市民の期待も大きい大手前の賑わいの創出が中心市街地活性化に必要不可欠であると考え、引き続き開発事業に取り組むことにした。また、前計画で整備された佐伯市歴史資料館や佐伯市城下町観光交流館等を活用し、ソフト事業にも取り組むことで交流人口の増加や経済活性化を目指した観光の推進、市民協働の強化などを行うこととした。また、駅前・港地域においても、魚市場を中心として交流人口の増加を目指し、イベント等のソフト事業を継続的に展開し、地域の魅力を磨く取り組みを官民共同で実施していくこととしている。このような取り組みを地道に行うことが、中心市街地の賑わいを再び取り戻すことに繋がると考えている。

そのために、具体的には、新計画を策定し、「中心市街地低未利用地の活用」、「回遊性の強化」、「おもてなし環境の整備」、「まちを活性化する人材の育成」などの課題解決に取り組み、前計画で達成できなかった歩行者通行量を増加させ、人々の活気あふれる「人が集う街」の実現を目指していく。

そこで新計画では、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にする。

(3) 基本方針

基本方針 1：生活を支える機能・サービスの充実

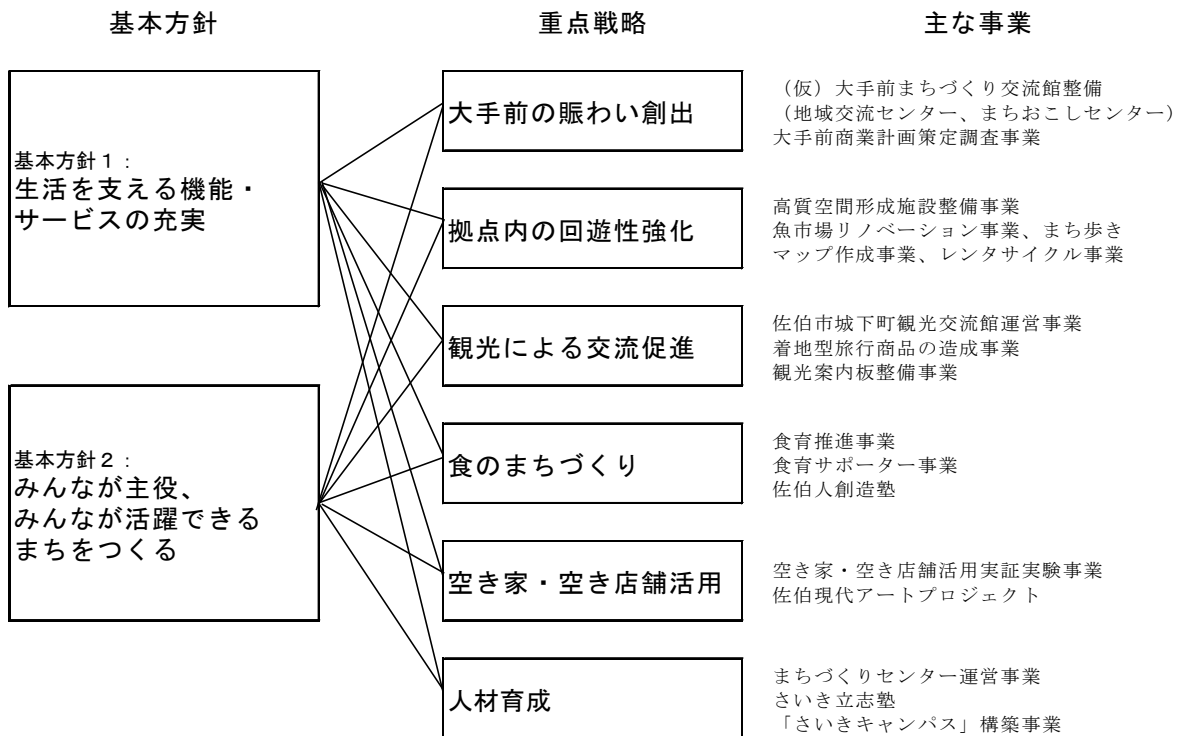
- ・既存のストックを活かしながら、暮らしを支える場所としての大手前の賑わいの創出に取り組む。
- ・空き家、空き店舗を活用し、個性的なお店を増やし、まちの魅力を高める。
- ・どんなものを売っているのか、何処に行けば手に入るのかななどの情報発信に取り組む。
- ・社会サービスを補充し、利便性の高い生活環境を整える。
- ・市民の手で、よりきめ細かなサービスを提供することで生活環境の質を高める。
- ・拠点内の回遊性を強化し、観光客の増加や経済の活性化を図る。

基本方針 2：みんなが主役、みんなが活躍できるまちをつくる。

- ・まちづくりを担う人材の育成を行う。
- ・担い手が活動しやすい環境を整える。
- ・イベントのみの賑わいではなく、担い手の活動で賑わいを創出する。
- ・市民が交流し、学びあえる場の提供を行う。

(4) 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) 大手前の賑わい創出

前計画では、中心市街地の商業指標の推移や市民意識調査から大手前の果たしてきた役割と市民の期待の高さを受け、大手前の賑わいの創出については最重要課題として位置づけ取り組んできた。特に、地域循環型経済の拠点、生活・賑わいの交流拠点、交通・物流・情報の発信拠点として、大手前商店街のリニューアルや地産地消ショップ、子育て支援施設、市民活動施設等の複合施設を整備することとした。事業手法としては、基盤整備のための土地区画整理事業と近隣施設の集合化のための市街地再開発事業を一体的に施工することを考えていた。しかし、これらの事業の実施過程において、都市計画決定手続きが遅れたことなど、事業スケジュールの遅れにより、計画期間内の事業完了が見込めなくなり、大手前開発の当初計画を白紙とした。

当初計画の白紙後、前計画期間内には、大手前の賑わいを創出するため、バスターミナル機能の強みを生かしながら、市民生活の利便性向上や暮らしやすさの実現を目指し、以下の事項に取り組んで来た。

①開発のための用地確保と測量等の基礎的な調査

商業指標の急激な落ち込みの要因の一つとして考えられる寿屋の閉店後、その跡地については、低未利用地となっていた。その用地を平成17年に佐伯市土地開発公社が将来の大手前開発に向けて先行取得していたため、前計画期間には用地を買い戻し、開発に向けた機運を高めた。

また、将来の計画策定に向けて、周辺の測量調査や文化財調査などを実施し、開発の準備を行ってきた。



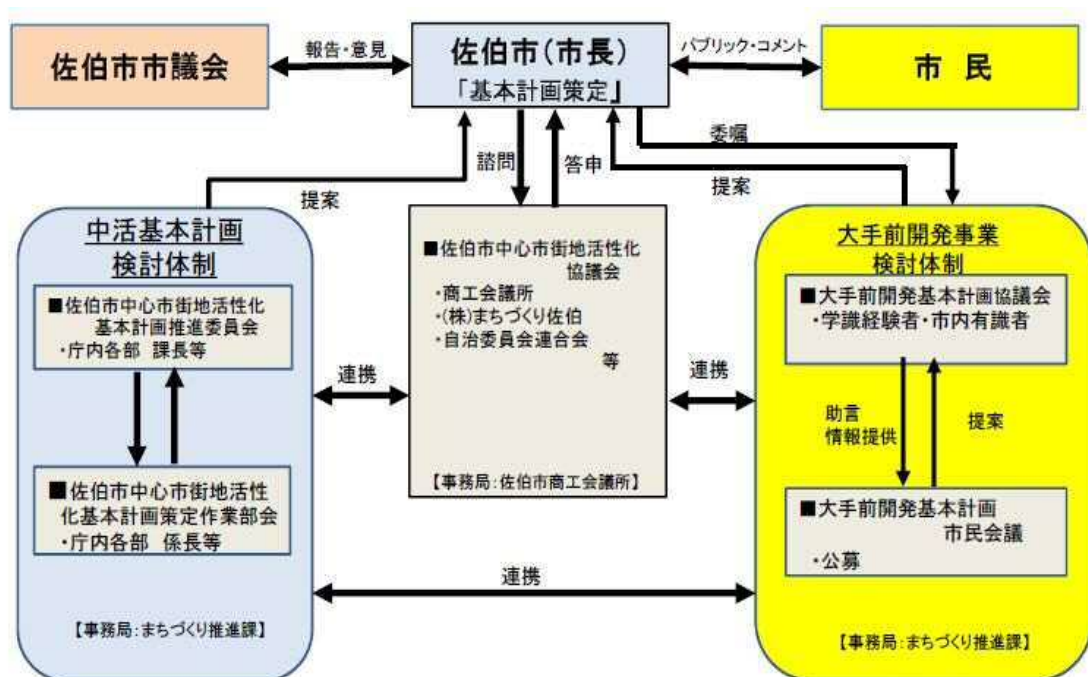
大手前地区の現状

②基本計画の策定

大手前開発計画については、約1年半の期間をかけ市民参加による話し合いを行いながら、共有される「想い」を形にし、基本計画を策定することとした。

具体的な市民参加による協議については、市民から公募した「大手前開発基本計画市民会議」と学識経験者等による「大手前開発基本計画協議会」の2つの組織体を立ち上げ、市民参加の新たな枠組みで作業を進めた。特に、「大手前開発基本計画市民会議」については、76人の市民参加により、計8回の会議を行い、意見の合意形成や事業完成後の活用も含めたアイデアを抽出した。一方、「大手前開発基本計画協議会」は、市民会議で出された意見を基に実現性・妥当性の協議を行い、基本計画に対する提案書の作成に取り組んできた。具体的な体制については、次に示すとおりである。

大手前開発に向けた取組体制図



③事業手法の検討

住民の意見を参考に大手前開発基本計画を策定し、その策定された計画をもとに新計画期間内での完成が可能な整備手法の検討を行った。



○大手前地区整備平面図（案）

④将来の開発に繋がるソフト事業の実施

計画の策定と連動し、開発のために確保した低未利用地を活用しながらまちづくりの機運を高めるソフト事業を展開した。具体的な取り組みとしては、食育推進事業（食の文化祭）やスパイスプロジェクト、本読むカフェなどの事業を実施した。また、大手前開発基本計画を検討する市民会議のメンバーにより、昼なべ談義やものづくりワークショップなどの取り組みを実施した。



ものづくりワークショップの様子（屋台づくり）

新計画では、大手前開発基本計画協議会及び大手前開発基本計画市民会議の提案を受け、市として大手前開発基本計画のパブリックコメントを行い、基本計画を策定、整備方針を決定した。

大手前の将来像・方向性

将来像

歴史・文化・人が出会う 佐伯市の交流拠点

方向性

- ① **様々な人たちが交流する拠点**
いつでも、だれでも気軽に集まれる憩いの場
- ② **文化・芸術・情報発信の拠点**
演劇・音楽・美術展等の多様な活動の場、佐伯の魅力を発信する拠点
- ③ **歴史とにぎわいのあるまち**
城山や船頭町、既存商店などを活かした、にぎわいのまち
- ④ **誰もが安全で安心できるまち**
自然災害のリスクの高まり、少子高齢化等を踏まえた安全・安心なまち

導入施設

- ① **様々な人たちが交流する拠点（まちの広場）**
運動・イベント設備、防災設備、憩いの設備
- ② **様々な人たちが交流する拠点（まちの部屋）※公共施設**
図書スペース、調理室、交流室、市民協働センター
- ③ **文化・芸術・情報発信の拠点（公共施設）※市民ホール・小ホール**
多目的ホール、エントランス（展示スペース兼用）

機能配置については、当市の豊かな自然や歴史と人をつなぐ賑わいの場所となる「広場」「建物」を配置し、既存商店街とそれぞれの機能が相互に連携し賑わいのある交流拠点を形成する。

機能配置イメージ図



これらの方向性等を基に、人の集う街の実現を目指した導入施設としては、まちの広場、まちの部屋、ホールを中心的な施設とした（仮）大手前まちづくり交流館を配置し、中心性の回復に繋げていく。具体的な機能としては以下のとおりである。

（１）まちの広場

日常生活における憩いの場、様々な活動・イベントに対応できる場とし、高齢者から子どもまで幅広い年齢層が利用しやすい賑わいのある空間を整備する。また、防災機能を備えた設備配置を行う。

まちの広場イメージ



（２）まちの部屋

中・小規模の部屋を配し、柔軟性のある仕様により多様な用途に利用できる空間を整備する。また、市民活動・NPO活動等の様々な世代・団体が交流できるよう市民協働センターを整備する。

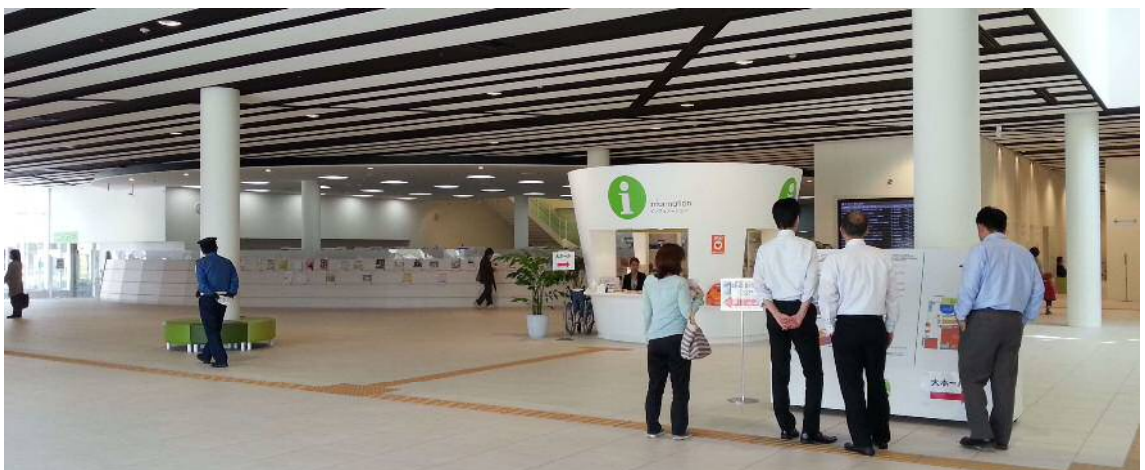
まちの部屋イメージ（図書スペース、調理室、交流室等）



(3) ホール

大ホールと小ホールを併設したホールを整備する。大ホールについては、特定目的の用途に絞ったホールではなく、幅広い用途で利用可能な多目的機能を持たせた「多目的ホール」を整備する。エントランスについては、展示スペースを兼ねるとともに、市民・来街者の日常的な交流、観光情報発信等の機能を備える。

ホールイメージ（多目的ホール、小ホール、エントランス等）



2) 拠点内の回遊性強化

前計画期間内では、大手前を中心とする城下町拠点と JR 佐伯駅や離島航路を有する駅前・港拠点を中心に集客促進を図る施設整備を行ってきた。城下町拠点においては、前計画期間内の大手前開発の完成はできなかったものの、佐伯市歴史資料館や佐伯市城下町観光交流館、市道大手前蟹田線の景観整備などの施設整備を行った。また、駅前・港拠点においては、駅前・港地域交流センターや駅前周辺道路・市道日の出3号線の景観整備などの施設整備を行った。それらの整備された施設を利活用するようなソフト的な取り組みも実施されるなど、一定の効果は上がっている。しかし、それらの効果については、整備された単体の施設利用に留まり、周辺への波及効果は低いのが現状である。

そのため、新計画では、各拠点において集客の核となる施設整備を行うとともに、整備された施設を訪れる人々のエリア回遊性を高めるため、拠点となる地域の個性的な魅力を高め、拠点間における人々の相互循環を目指していく。具体的な取り組みとして、駅前・港拠点においては、海のロケーションや豊後水道で捕れる水産加工品や活魚などの豊かな海の幸といった地域の魅力をさらに磨きあげ、佐伯市公設魚市場や隣接する民間商業施設を核として、周辺の飲食店や雑貨店等を歩いてもらう仕組みを形成する。また、藩政時代の街割、武家屋敷の土堀などが現存している城下町拠点においては、佐伯のシンボルである城山を背景に、船頭町のまちなみや佐伯市歴史資料館、佐伯市城下町観光交流館などの施設や本市の歴史に触れながらその風情や魅力を感じてもらう仕掛けを行う。さらに周辺飲食店など拠点内店舗を関連づけたまち歩きマップの作成及び情報発信の強化、レンタサイクルステーションの増加や電動アシスト付自転車の導入など、レンタサイクル利用促進や拡充に向けた事業を実施する。また、まち歩きを促進する中で、市民意識調査において、「歩道の段差をなくしてほしい」や「従来の路地の保存と活性化が必要だと思う」などの意見も多いため、歩行者目線の歩きやすい道路といった観点も考慮した道路整備を行う。

3) 観光による交流促進

人口が減少していく中で、経済基盤を維持していくため、交流人口の増加は重要な要素である。市町村合併や東九州自動車道の開通に伴う観光客の増加を目指して、前計画では観光客のリピーターを増やすことを想定した施設整備や観光商品の開発を行ってきた。その中で、高速道路の利用者数や前計画で指標としていた観光入込客数については、一定の交流人口を維持しているものの、佐伯市全体の入込客数は増加しているとは言えない状況にある。今後、東九州自動車道を利用した広域圏での集客促進及びリピーター獲得のための取り組みを実施していく必要がある。

新計画では、老舗での体験を組み込んだミニツアー事業などを継続的に実施しながらリピーターの確保に努めるとともに、新たに整備した佐伯市城下町観光交流館を活用して観光・地域情報の発信を強化する。また、佐伯の歴史、風情を感じてもらうため、観光ガイドの育成事業やまち歩きマップ作成により、まち歩きなど市内の観光を支援する体制を整える。

さらには、平成26年に佐伯地域戦略推進会議（大分県、佐伯市で構成）が策定した「味力全開！九州一・佐伯 ツーリズム重点戦略2014」に記載されているとおり、市内のインターチェンジから市域全体を周遊させるプランを作成し、エリアごとのコース設定などを戦略的に実施していく。特に、中心市街地では、「真珠湾攻撃出撃の地・佐伯から平和のメッセージコース」などのコースを設定し、集客促進を図るとともに、ルートの魅力アップのため、案内板の整備や地元特産品が味わえる飲食店などの情報提供といったおもてなしの体制の強化を図る。

4) 食のまちづくり

平成 21 年に制定した「食のまちづくり条例」に基づき、前計画期間内には、「第一次佐伯市食育推進計画（H22-H24）」を策定し、食育への認知度を高めるための講演会や研修会などを中心とした様々な事業に取り組んできた。それらの取り組みにより、食育の様々な分野（魚食、オーガニック、料理教室）に関心を持つ個人・団体が増加しており、今後は、それらの個人・団体の取り組み強化を支援し、市民独自の取り組みへと昇華する必要がある。

また、前計画期間内には、食と観光をあわせた「佐伯寿司街道」、「ぶんご井街道」や「伊勢エビ海道」などの海の幸を活かした食関連イベントを実施した。それらの取り組みにより観光客は増加傾向にあり、また、それに伴い経済効果ももたらした。引き続き、キャンペーンを実施し、さらに他の地域特産品を題材としたキャンペーンを追加しながら、食をテーマにした観光を推進する。

また、地産地消により、食の安全安心や地域産業の発展を推し進めるために、地場水産物のおいしさや価値を周知する「食育サポーター事業」※1、次代を担う食産業のリーダーや食育活動を普及・推進する人材を育成するため「佐伯人創造塾」～人材育成事業～※2、若年層から食への関心を高め地元愛を醸成するため「巣立つ君たちへ「自炊塾」※3などを食育推進団体・個人と連携を図りながら実施する。また、観光客はもとより地元消費を促すためにも、市民を巻き込みながら着地型旅行商品の造成を行い、地域循環型経済の確立を目指す。さらには、食を組み合わせたまち歩きマップ等により、地域の魅力を発信していく。

※1 食育サポーター事業

市内の教育施設に食育サポーターを派遣し、地場の魚や野菜の知識などを指導。

※2 「佐伯人創造塾」～人材育成事業～

地域活性化先進地の活動家や有識者を招聘し、まちづくりや地域活性化に興味のある人々に講演会などを通じた、人材育成を実施。

※3 巣立つ君たちへ「自炊塾」

高校生を対象として、食育座学や調理実習を実施。

5) 空き家・空き店舗活用

中心市街地内の空き家は、平成 25 年の調査では 180 件あり、全市域に対して 0.17%の面積である中心市街地に、全市の空き家の 7%が立地する。また、県南随一のアーケード商店街の空き店舗率については 40%を超えており、今後、商業者の高齢化や後継者不足などを考えるとますます事態は深刻化することが懸念される。そのような背景のためか、市民意識調査では、「空き店舗等があったら暗いイメージになってしまうので早めに整備してもらいたい」「空き家で店を始める人への援助金」が欲しいなどの空き家を活用することへの要望が多い。また、「空き店舗の看板等の取り外し」などの危険家屋となっている建物等への関心もみられる。

そのため新計画では、空き家や空き店舗をどのように利活用するか検討を行う。その解決策の試みとして、若手商業者の出店支援や地域コミュニティの場づくり、交流を促進するためのソフト事業などを実施する。また、空き家の解消のためにも大家を交えたオーナー会議などを提案し、民間の投資が起こりやすい環境を整える。さらには、店舗や居住だけに留まらず、佐伯現代アートプロジェクトなどの芸術・文化の創作・展示の場や新たな市民活動の拠点としての活用も検討していく。



仲町商店街振興組合調べ

6) 人材育成

前計画期間中に運営を行ってきた佐伯市まちづくりセンターよろうや仲町により、本市のまちづくり活動団体数（佐伯市まちづくり交流倶楽部※1）については、平成 18 年の組織化以降、多少の増減はあるものの増加傾向にある。しかし、実際の活動内容や実活動団体数を考慮すると必ずしも活発に活動する個人・団体数が増えているとはいえない状況である。また、前計画策定以降、様々な要因を理由に組織のリーダーが引退することで、活動が停滞した団体等の事例も見受けられた。さらには、市民意識調査でも「いくら施設があっても指導者がいなければ何もできない」「人づくりも大切なこと」など活動の場づくりなどの環境整備とあわせて、人材育成を望む声が多かった。

そこで、あらゆる分野の地域リーダーを育成するため「佐伯人創造塾」～人材育成事業～、若手事業者を中心とした「さいき立志塾」※2 などの人材育成事業に取り組む。また、それらの人材育成にあわせて、佐伯市まちづくりセンター運営調査事業を実施することで、個人・団体間の連携を強化するとともに、広域的な連携も促進する。それらの取り組みにより、複合的な人材ネットワークを構築し、自らまちづくりを実践する人材の掘り起しや育成により将来に向かって継続的なまちづくり体制を確立する。

※1 佐伯市まちづくり交流倶楽部

市民活動団体としての団体登録をまちづくりセンターで管理し、団体相互の交流会などを実施。

※2 さいき立志塾

次代の地元経済やまちづくりを担う志のある若者に先達や先進地の経験を学ぶ場の提供のため、講義やディスカッション、他地域との交流会を実施。

2. 中心市街地の位置及び区域

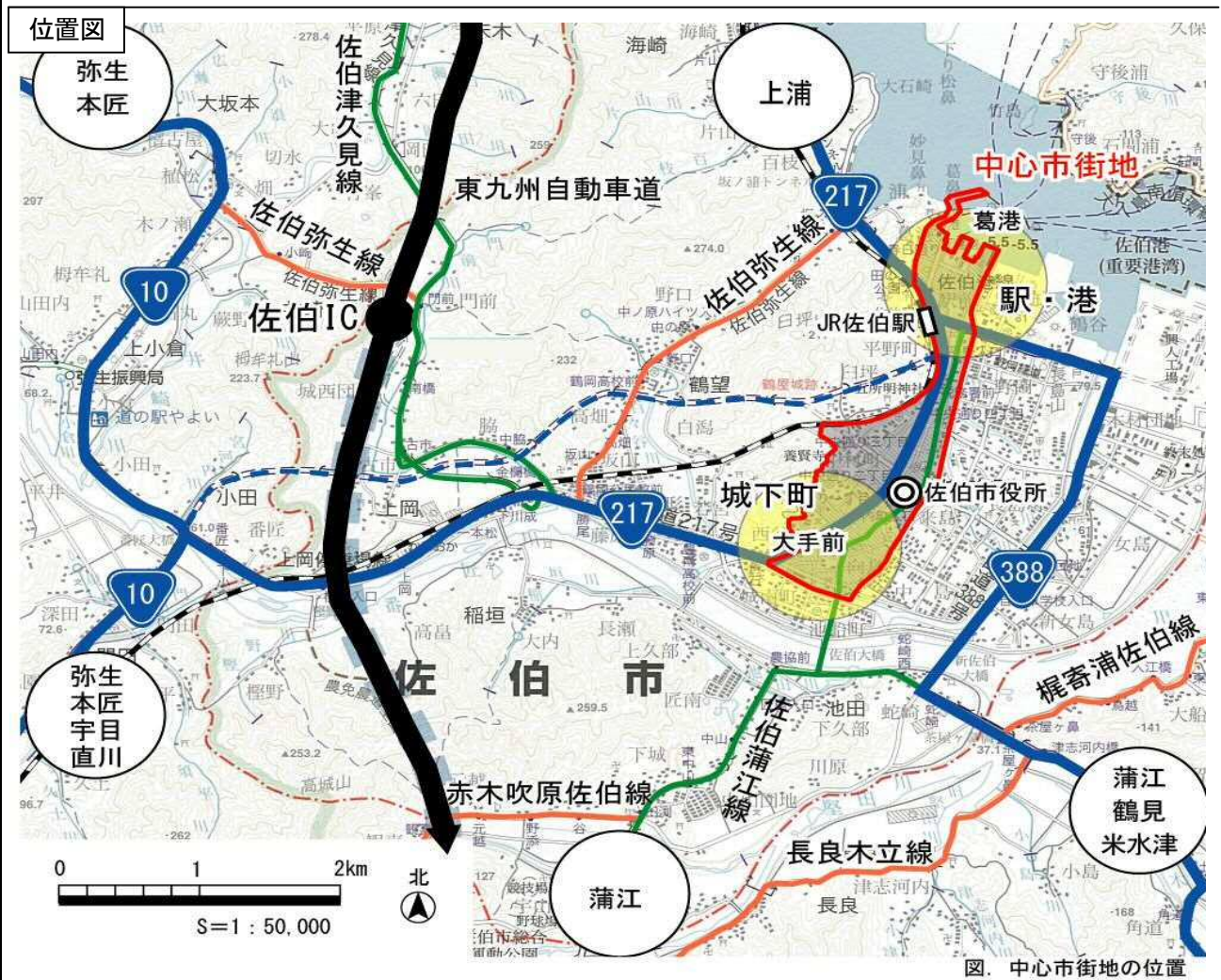
〔1〕 中心市街地の位置

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、市役所や病院など公共公益施設が集積しているエリアである。また、本市で唯一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。合併した市域をみても歴史的にも市の中心的地域となっている。

なかでも、大手前地域は藩政時代から佐伯藩 2 万石の中心として栄えてきた場所であり、駅前・港地域は JR やフェリーといった公共交通の要所であり、さらに海産物を生かした店舗が賑わいを生み、重要な拠点となっている。

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。前計画においても、この地域を中心市街地として位置づけ事業の推進を図ってきたが、核事業であった大手前開発事業が事業手法上の手続きに時間を要したため、完成には至らなかった。そのため、新たな大手前開発基本計画を策定し、新計画においての実現を目指している。また、港においては、新たな拠点として魚市場のリノベーションを実施し、周辺民間施設と連携し活性化を目指す。従って、引き続きこの地域を本計画での中心市街地とする。



〔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

大手前地域は藩政時代から市域の中心部として栄えてきた。現在でも当時のまちなみを維持しており、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、開城時に建立された寺など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駅前・港地域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

中江川の河川敷や遊歩道は、春の花見や日々のウォーキングに市民が憩い、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。また、葛港においては、貴重な海洋資源であるとともに、隣接の港湾で新たに花火大会が実施されるようになったことも考慮する。

（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、文化会館や前計画で整備した歴史資料館などの文化・交流施設、国木田独歩館や汲心亭、前計画で整備した佐伯市観光交流館など観光交流施設、金融機関や医療機関、福祉施設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

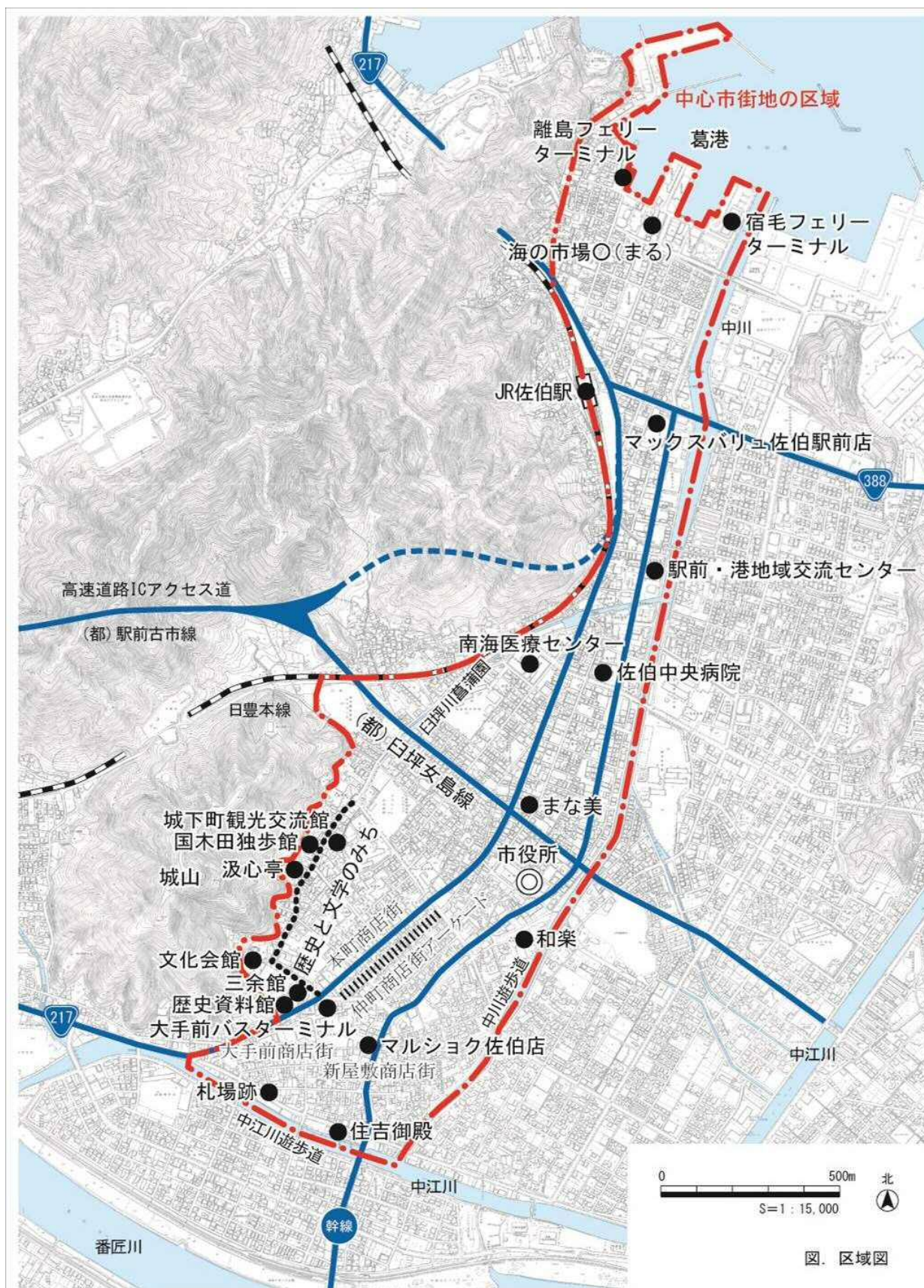
県南唯一のアーケード商店街と連たんする商店街、地域の集客施設であるマルシヨク佐伯店とマックスバリュ佐伯駅前店といったスーパーマーケット、及び港エリアにおいて海産物を活かした店舗や周辺の飲食店がまちの賑わいの重要な拠点となっていることを考慮する。

（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、駅前・港拠点においては、前計画で整備された公園を活用し、地域住民によるイベントが行われていることや海洋資源を活かした市民活動も考慮する。

区域図

157ha を中心市街地の区域に設定する。



〔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、相当数の小売商業者が集積し、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、近年は1/6程度のシェアを維持している。また、店舗数、従業者数の総数は右肩下がり減少しているが、中心市街地のシェアは、近年、落ち着いてきている傾向がみられる。 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><th>平成24年</th></tr><tr><td rowspan="3">店舗数</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><td>740</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><td>155</td></tr><tr><td>シェア</td><td>27%</td><td>24%</td><td>18%</td><td>17%</td><td>17%</td><td>20%</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><td>3,828</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><td>669</td></tr><tr><td>シェア</td><td>30%</td><td>25%</td><td>16%</td><td>16%</td><td>15%</td><td>17%</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><td>60,811</td></tr><tr><td>中心市街地</td><td>31,200</td><td>24,053</td><td>9,860</td><td>10,705</td><td>9,775</td><td>8,767</td></tr><tr><td>シェア</td><td>32%</td><td>26%</td><td>11%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>14%</td></tr></table> 商業統計調査、経済センサス (2) 商店街、主要店舗 商店街の数は大幅に減少しているが、旧佐伯市内の5の商店街の内、4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 <table><tr><td>①大手前商店街</td><td>海の市場〇（まる）</td></tr><tr><td>②仲町商店街</td><td></td></tr><tr><td>③新屋敷商店街</td><td></td></tr><tr><td>④本町商店街</td><td></td></tr></table> * 図は商店街のおよその位置を示しており、実際の範囲とは異なる 0 1km S=1 : 30,000 北 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	平成24年	店舗数	佐伯市	1,612	1,447	1,237	1,122	1,036	740	中心市街地	429	347	218	195	177	155	シェア	27%	24%	18%	17%	17%	20%	従業者数 (人)	佐伯市	6,060	5,710	5,831	5,354	5,251	3,828	中心市街地	1,832	1,445	916	844	777	669	シェア	30%	25%	16%	16%	15%	17%	年間販売額 (百万円)	佐伯市	96,048	91,574	87,884	76,196	72,458	60,811	中心市街地	31,200	24,053	9,860	10,705	9,775	8,767	シェア	32%	26%	11%	14%	13%	14%	①大手前商店街	海の市場〇（まる）	②仲町商店街		③新屋敷商店街		④本町商店街	
		平成6年	平成9年	平成14年	平成16年	平成19年	平成24年																																																																												
店舗数	佐伯市	1,612	1,447	1,237	1,122	1,036	740																																																																												
	中心市街地	429	347	218	195	177	155																																																																												
	シェア	27%	24%	18%	17%	17%	20%																																																																												
従業者数 (人)	佐伯市	6,060	5,710	5,831	5,354	5,251	3,828																																																																												
	中心市街地	1,832	1,445	916	844	777	669																																																																												
	シェア	30%	25%	16%	16%	15%	17%																																																																												
年間販売額 (百万円)	佐伯市	96,048	91,574	87,884	76,196	72,458	60,811																																																																												
	中心市街地	31,200	24,053	9,860	10,705	9,775	8,767																																																																												
	シェア	32%	26%	11%	14%	13%	14%																																																																												
①大手前商店街	海の市場〇（まる）																																																																																		
②仲町商店街																																																																																			
③新屋敷商店街																																																																																			
④本町商店街																																																																																			

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、平成 24 年において事業所数は 24.5%、従業者数は 22.0%が集積しており、平成 21 年より減少しているものの高いシェアを占めている。 表. 事業所数と従業者数(民営) <table><tr><th colspan="2"></th><th>平成21年</th><th>平成24年</th></tr><tr><td rowspan="3">事業所数</td><td>佐伯市</td><td>4,316</td><td>3,993</td></tr><tr><td>中心市街地</td><td>1,095</td><td>980</td></tr><tr><td>シェア</td><td>25.4%</td><td>24.5%</td></tr><tr><td rowspan="3">従業者数 (人)</td><td>佐伯市</td><td>29,743</td><td>28,305</td></tr><tr><td>中心市街地</td><td>6,674</td><td>6,227</td></tr><tr><td>シェア</td><td>22.4%</td><td>22.0%</td></tr></table> 平成21年、24年経済センサス 表. 市域と中心市街地の面積 <table><tr><th colspan="2"></th><th>実数</th><th>シェア</th></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="4">公共施設</td><td>佐伯市役所</td><td>1</td></tr><tr><td>南部保健所</td><td>2</td></tr><tr><td>佐伯税務署</td><td>3</td></tr><tr><td>駅前・港地域交流センター</td><td>4</td></tr><tr><td>公益施設</td><td>佐伯商工会議所</td><td>5</td></tr><tr><td></td><td>佐伯魚市場</td><td>6</td></tr><tr><td>交流施設</td><td>文化会館</td><td>7</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>8</td></tr><tr><td>観光施設</td><td>和楽(佐伯市保健福祉総合センター)</td><td>9</td></tr><tr><td></td><td>よろうや仲町</td><td>10</td></tr><tr><td></td><td>国木田独歩館</td><td>11</td></tr><tr><td></td><td>汲心亭</td><td>12</td></tr><tr><td></td><td>佐伯教育市民ホール「まな美」</td><td>13</td></tr><tr><td></td><td>城下町観光交流館</td><td>14</td></tr><tr><td></td><td>歴史資料館</td><td>15</td></tr><tr><td rowspan="8">公園・広場</td><td>港児童公園</td><td>16</td></tr><tr><td>野岡緑道</td><td>17</td></tr><tr><td>友だち児童公園</td><td>18</td></tr><tr><td>臼坪川菖蒲園</td><td>19</td></tr><tr><td>大手前広場</td><td>20</td></tr><tr><td>馬場広場</td><td>21</td></tr><tr><td>港口マンパーク</td><td>22</td></tr><tr><td>まちかど広場</td><td>23</td></tr><tr><td>保存条例地区 (指定物件)</td><td>建築物13箇所28件 工作物16箇所16件 環境9箇所15件</td><td>24</td></tr><tr><td>歴史的建物 (無指定)</td><td>住吉御殿</td><td>25</td></tr><tr><td></td><td>御居間</td><td>26</td></tr><tr><td>宗教</td><td>主な寺、神社、教会8</td><td>27</td></tr><tr><td rowspan="4">教育</td><td>大分県立佐伯鶴城高校</td><td>28</td></tr><tr><td>小学校2</td><td>29</td></tr><tr><td>幼稚園4</td><td>30</td></tr><tr><td>保育園3 (事業内保育所1を含む)</td><td>31</td></tr></table> <table><tr><th>分 類</th><th>施 設 等</th><th></th></tr><tr><td>医療機関</td><td>病院17 (医師会名簿+介護サービス事業者一覧)</td><td>32</td></tr><tr><td rowspan="3">福祉施設</td><td>歯科12</td><td>33</td></tr><tr><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>34</td></tr><tr><td>障がい者施設6</td><td>35</td></tr><tr><td>子育て支援施設</td><td>児童クラブ2</td><td>36</td></tr><tr><td rowspan="3">金融機関</td><td>郵便局3</td><td>37</td></tr><tr><td>地方銀行5</td><td>38</td></tr><tr><td>信用金庫3</td><td>39</td></tr><tr><td rowspan="3">商業</td><td>大型店4</td><td>40</td></tr><tr><td>商店街4</td><td>41</td></tr><tr><td>飲食街2</td><td>42</td></tr><tr><td></td><td>協同店舗1</td><td>43</td></tr><tr><td rowspan="2">宿泊施設</td><td>ホテル10</td><td>44</td></tr><tr><td>旅館4</td><td>45</td></tr><tr><td rowspan="6">交通</td><td>JR佐伯駅</td><td>46</td></tr><tr><td>大分バス佐伯営業所</td><td>47</td></tr><tr><td>大手前バスターミナル</td><td>48</td></tr><tr><td>宿毛フェリーターミナル</td><td>49</td></tr><tr><td>離島フェリーターミナル</td><td>50</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">駐車場</td><td>佐伯市営第2駐車場</td><td>51</td></tr><tr><td>佐伯市営駅前駐車場</td><td>52</td></tr><tr><td>仲町商店街振興組合立体駐車場</td><td>53</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。			平成21年	平成24年	事業所数	佐伯市	4,316	3,993	中心市街地	1,095	980	シェア	25.4%	24.5%	従業者数 (人)	佐伯市	29,743	28,305	中心市街地	6,674	6,227	シェア	22.4%	22.0%			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	南部保健所	2	佐伯税務署	3	駅前・港地域交流センター	4	公益施設	佐伯商工会議所	5		佐伯魚市場	6	交流施設	文化会館	7	文化施設	三余館(佐伯勤労者総合福祉センター)	8	観光施設	和楽(佐伯市保健福祉総合センター)	9		よろうや仲町	10		国木田独歩館	11		汲心亭	12		佐伯教育市民ホール「まな美」	13		城下町観光交流館	14		歴史資料館	15	公園・広場	港児童公園	16	野岡緑道	17	友だち児童公園	18	臼坪川菖蒲園	19	大手前広場	20	馬場広場	21	港口マンパーク	22	まちかど広場	23	保存条例地区 (指定物件)	建築物13箇所28件 工作物16箇所16件 環境9箇所15件	24	歴史的建物 (無指定)	住吉御殿	25		御居間	26	宗教	主な寺、神社、教会8	27	教育	大分県立佐伯鶴城高校	28	小学校2	29	幼稚園4	30	保育園3 (事業内保育所1を含む)	31	分 類	施 設 等		医療機関	病院17 (医師会名簿+介護サービス事業者一覧)	32	福祉施設	歯科12	33	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)	34	障がい者施設6	35	子育て支援施設	児童クラブ2	36	金融機関	郵便局3	37	地方銀行5	38	信用金庫3	39	商業	大型店4	40	商店街4	41	飲食街2	42		協同店舗1	43	宿泊施設	ホテル10	44	旅館4	45	交通	JR佐伯駅	46	大分バス佐伯営業所	47	大手前バスターミナル	48	宿毛フェリーターミナル	49	離島フェリーターミナル	50				駐車場	佐伯市営第2駐車場	51	佐伯市営駅前駐車場	52	仲町商店街振興組合立体駐車場	53
		平成21年	平成24年																																																																																																																																																																															
事業所数	佐伯市	4,316	3,993																																																																																																																																																																															
	中心市街地	1,095	980																																																																																																																																																																															
	シェア	25.4%	24.5%																																																																																																																																																																															
従業者数 (人)	佐伯市	29,743	28,305																																																																																																																																																																															
	中心市街地	6,674	6,227																																																																																																																																																																															
	シェア	22.4%	22.0%																																																																																																																																																																															
		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																																																																																																																																																																																
	南部保健所	2																																																																																																																																																																																
	佐伯税務署	3																																																																																																																																																																																
	駅前・港地域交流センター	4																																																																																																																																																																																
公益施設	佐伯商工会議所	5																																																																																																																																																																																
	佐伯魚市場	6																																																																																																																																																																																
交流施設	文化会館	7																																																																																																																																																																																
文化施設	三余館(佐伯勤労者総合福祉センター)	8																																																																																																																																																																																
観光施設	和楽(佐伯市保健福祉総合センター)	9																																																																																																																																																																																
	よろうや仲町	10																																																																																																																																																																																
	国木田独歩館	11																																																																																																																																																																																
	汲心亭	12																																																																																																																																																																																
	佐伯教育市民ホール「まな美」	13																																																																																																																																																																																
	城下町観光交流館	14																																																																																																																																																																																
	歴史資料館	15																																																																																																																																																																																
公園・広場	港児童公園	16																																																																																																																																																																																
	野岡緑道	17																																																																																																																																																																																
	友だち児童公園	18																																																																																																																																																																																
	臼坪川菖蒲園	19																																																																																																																																																																																
	大手前広場	20																																																																																																																																																																																
	馬場広場	21																																																																																																																																																																																
	港口マンパーク	22																																																																																																																																																																																
	まちかど広場	23																																																																																																																																																																																
保存条例地区 (指定物件)	建築物13箇所28件 工作物16箇所16件 環境9箇所15件	24																																																																																																																																																																																
歴史的建物 (無指定)	住吉御殿	25																																																																																																																																																																																
	御居間	26																																																																																																																																																																																
宗教	主な寺、神社、教会8	27																																																																																																																																																																																
教育	大分県立佐伯鶴城高校	28																																																																																																																																																																																
	小学校2	29																																																																																																																																																																																
	幼稚園4	30																																																																																																																																																																																
	保育園3 (事業内保育所1を含む)	31																																																																																																																																																																																
分 類	施 設 等																																																																																																																																																																																	
医療機関	病院17 (医師会名簿+介護サービス事業者一覧)	32																																																																																																																																																																																
福祉施設	歯科12	33																																																																																																																																																																																
	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)	34																																																																																																																																																																																
	障がい者施設6	35																																																																																																																																																																																
子育て支援施設	児童クラブ2	36																																																																																																																																																																																
金融機関	郵便局3	37																																																																																																																																																																																
	地方銀行5	38																																																																																																																																																																																
	信用金庫3	39																																																																																																																																																																																
商業	大型店4	40																																																																																																																																																																																
	商店街4	41																																																																																																																																																																																
	飲食街2	42																																																																																																																																																																																
	協同店舗1	43																																																																																																																																																																																
宿泊施設	ホテル10	44																																																																																																																																																																																
	旅館4	45																																																																																																																																																																																
交通	JR佐伯駅	46																																																																																																																																																																																
	大分バス佐伯営業所	47																																																																																																																																																																																
	大手前バスターミナル	48																																																																																																																																																																																
	宿毛フェリーターミナル	49																																																																																																																																																																																
	離島フェリーターミナル	50																																																																																																																																																																																
駐車場	佐伯市営第2駐車場	51																																																																																																																																																																																
	佐伯市営駅前駐車場	52																																																																																																																																																																																
	仲町商店街振興組合立体駐車場	53																																																																																																																																																																																

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、福祉施設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、歴史資料館、三余館などの文化・交流施設、独歩館や佐伯市観光交流館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。

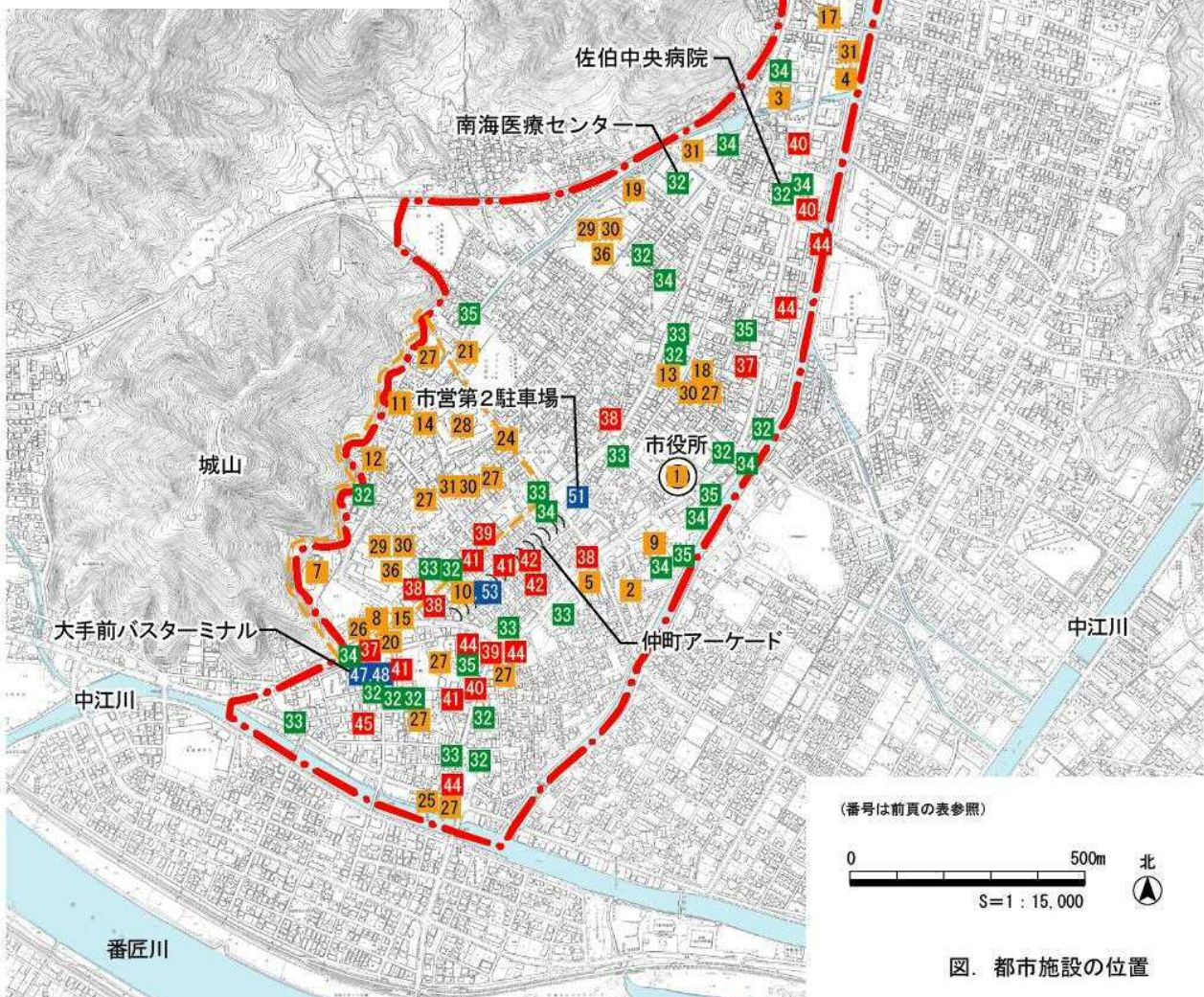


図. 都市施設の位置

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が郊外移転し、また、空き家等の低未利用地が増加する傾向にある。小売商業は平成19年から24年にかけて店舗数は12%減、年間販売額は10%減、売場面積は21%減と衰退傾向に歯止めがかからない状況がみられる。 (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5年間の人口は25の行政区別のうち21区が減少となっている（平成26年9月30日住民基本台帳）。 (2) 高齢化率 中心市街地の高齢化率は35%目前に迫っており、25の行政区別にみると旧郡部の高齢化率40.0%より高い区が8区あり、うち50%を超えている区が1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26年9月30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 (3) 低未利用地の保有 つづき

表. 低未利用地一覧

箇所名	所有者	現在の利用等
① 寿屋跡地	市	駐車場
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	駐車場
④ 郵便局跡地	市	指定管理による商店街駐車場
⑤ 営林署跡地	市	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 厚德病院跡地	民間	空き地
⑩ 西田病院跡地	民間	空き地
⑪ HIヒロセ跡地	民間	空き地
⑫ その他、民間の低未利用地		

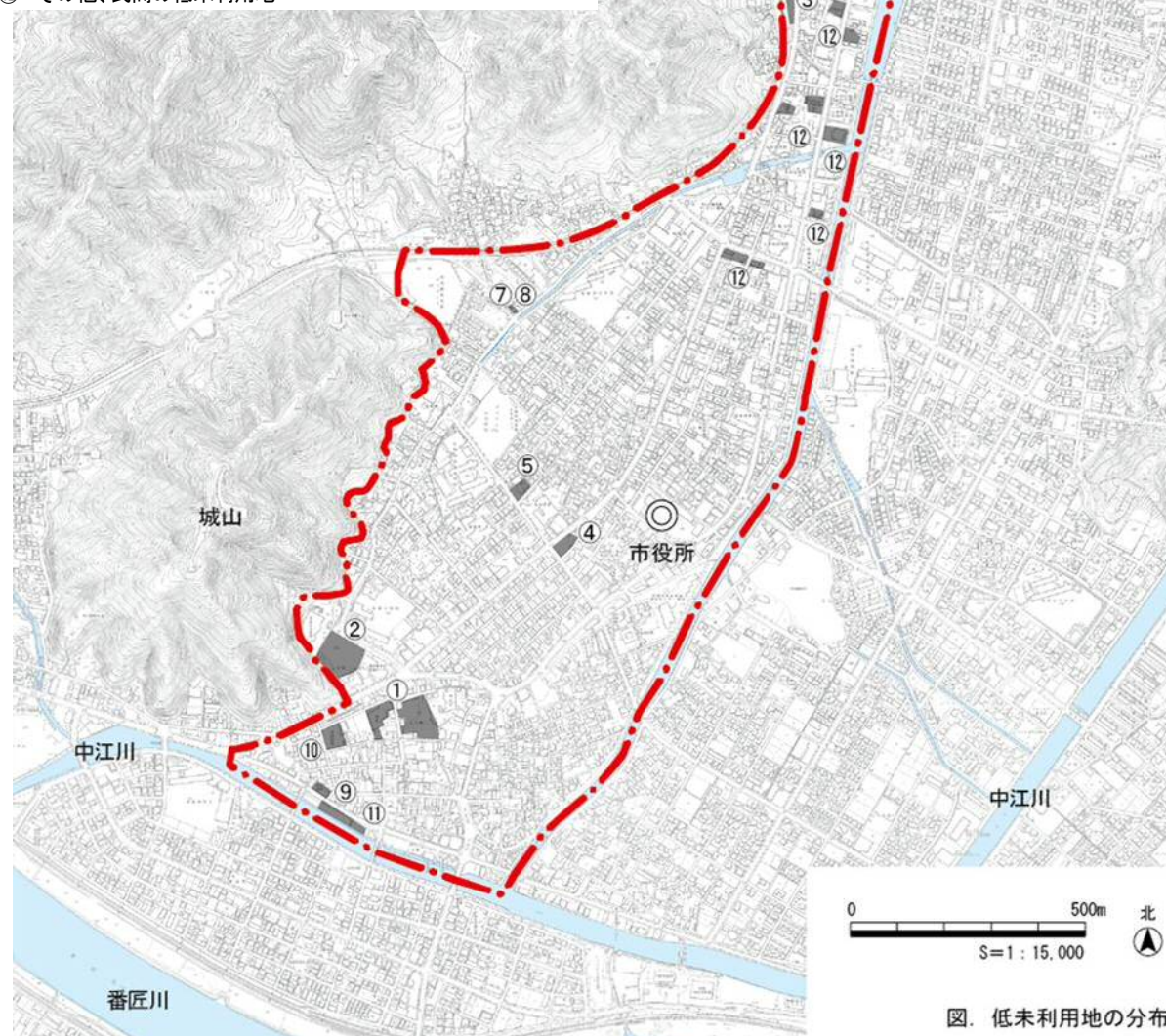
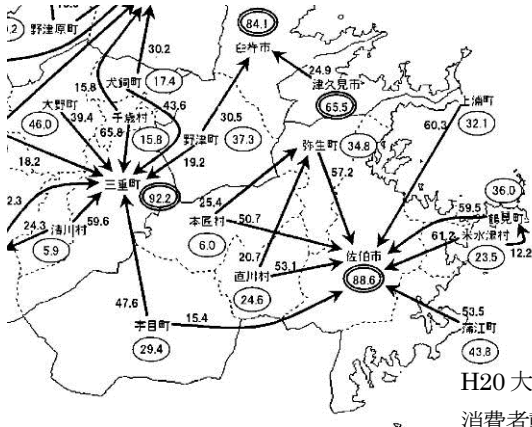
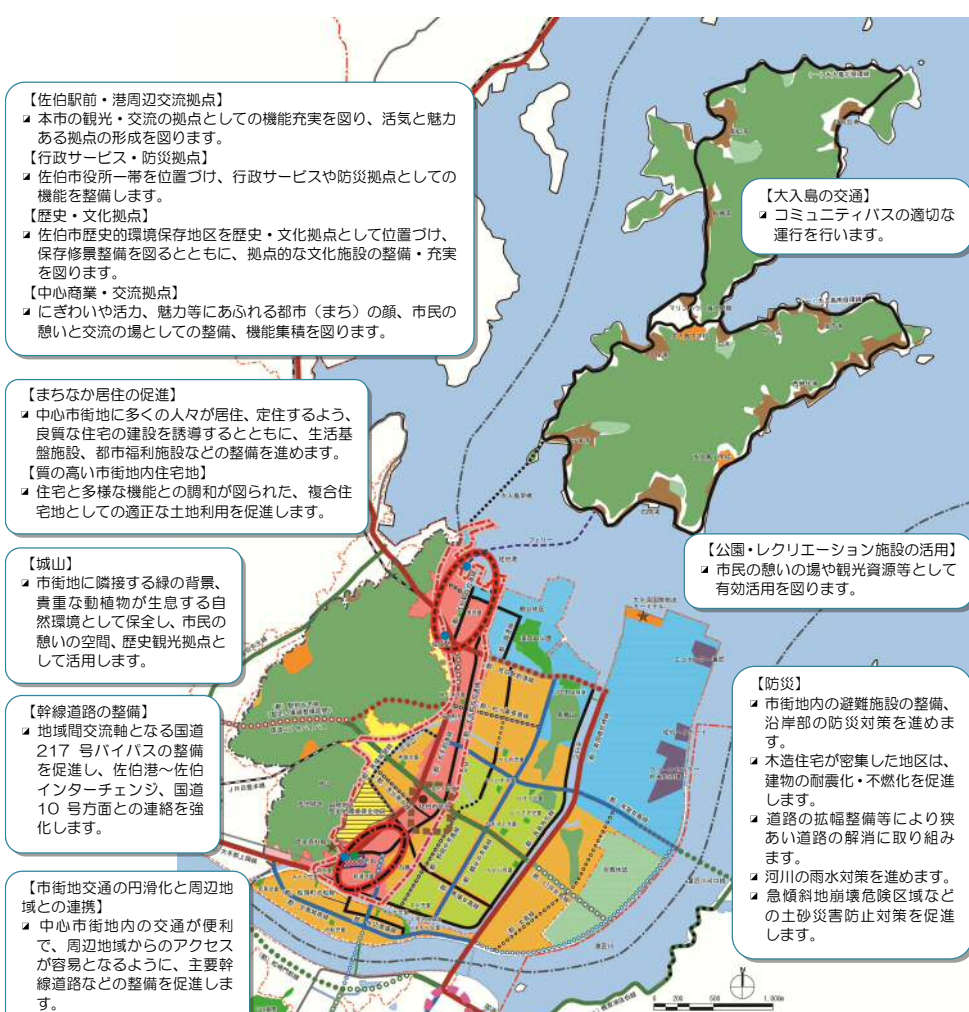


図. 低未利用地の分布

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 24 年には売場面積と店舗数が約 3 割まで、年間販売額は 3 割以下まで減少しており、商業機能が右肩下がりで低下している。 <table><thead><tr><th>年次</th><th>店舗数 (%)</th><th>年間販売額 (%)</th><th>売場面積 (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>平成6年</td><td>100</td><td>100</td><td>100</td></tr><tr><td>平成9年</td><td>82.8</td><td>77.1</td><td>80.9</td></tr><tr><td>平成14年</td><td>50.8</td><td>31.6</td><td>45.9</td></tr><tr><td>平成16年</td><td>45.5</td><td>34.3</td><td>43.2</td></tr><tr><td>平成19年</td><td>41.3</td><td>31.3</td><td>39.3</td></tr><tr><td>平成24年</td><td>36.1</td><td>28.1</td><td>31.0</td></tr></tbody></table> 図. 商業統計、経済センサス各指標の指数 平成 14 年までに店舗数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売場効率が高くなった。その後、平成 16 年には、年間販売額で一時回復傾向がみられたが、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 年の佐伯 IC の開通が、商業環境に影響を与えたと考えられ、平成 24 年ではさらなる衰退傾向がみられる。 表. 1 店舗当たりの店舗面積と売場効率 <table><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><th>平成24年</th></tr></thead><tbody><tr><td>1 店舗当たりの店舗面積 (m²/店)</td><td>101</td><td>103</td><td>91</td><td>96</td><td>96</td><td>86</td></tr><tr><td>売場効率 (千円/m²)</td><td>724</td><td>674</td><td>498</td><td>575</td><td>577</td><td>656</td></tr></tbody></table> 商業統計調査、経済センサス	年次	店舗数 (%)	年間販売額 (%)	売場面積 (%)	平成6年	100	100	100	平成9年	82.8	77.1	80.9	平成14年	50.8	31.6	45.9	平成16年	45.5	34.3	43.2	平成19年	41.3	31.3	39.3	平成24年	36.1	28.1	31.0		平成6年	平成9年	平成14年	平成16年	平成19年	平成24年	1 店舗当たりの店舗面積 (m ² /店)	101	103	91	96	96	86	売場効率 (千円/m ²)	724	674	498	575	577	656
年次	店舗数 (%)	年間販売額 (%)	売場面積 (%)																																															
平成6年	100	100	100																																															
平成9年	82.8	77.1	80.9																																															
平成14年	50.8	31.6	45.9																																															
平成16年	45.5	34.3	43.2																																															
平成19年	41.3	31.3	39.3																																															
平成24年	36.1	28.1	31.0																																															
	平成6年	平成9年	平成14年	平成16年	平成19年	平成24年																																												
1 店舗当たりの店舗面積 (m ² /店)	101	103	91	96	96	86																																												
売場効率 (千円/m ²)	724	674	498	575	577	656																																												

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を総合的かつ一体的に推進することが、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。合併時、かろうじて流入超過であった、旧佐伯市も現在は流出超過になっている。合併後10年が経過し、旧郡部からの流入も落ち着き、新たな流入要因もないため、市全体の人口減少が進んでいる。しかし、中心市街地の事業所数は減少傾向にあるものの、市内全域3,993事業所に対し980事業所と今だに約25%のシェアがあり(19ページ表、事業所数と従業者数(民営)参照)、経済基盤の強化や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圏を維持(下記大分県中心市街地等消費者動向調査報告書参照)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、東九州道の開通により宮崎県と繋がった蒲江地域を中心に顕著な伸びを示しているが、九州各地からの入り込みが期待されるなか、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。  H20 大分県中心市街地等 消費者動向調査報告書 2) コンパクトシティの実現による地域の発展 中心市街地にある病院に通う市内の高齢者も多い。過疎化が進む旧郡部や郊外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、コンパクトシティと公共交通等ネットワークの実現はより効果を発揮する。前計画の実施で都市機能の充実や基盤整備がなされ、まちの魅力を高めることができた。今後、住民ニーズの複雑多様化等に対応し、効率的なサービスを提供するため、さらなる都市機能の増進や使いやすい公共交通網の整備といった、中心市街地へのアクセス性の向上を図っていかなくてはならない。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。

要 件	説 明
第3号要件 つづき	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。(17 ページ「人口減少指数」図参照) 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。 (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、マスタープランの「市街地中央部地域」に含まれている。 将来の目指すべき方向性 長年育まれた豊かな資産と都市機能をいかした、活力とにぎわいのある質の高いまち ○中心市街地が人々でにぎわう魅力あるまちづくり ○質の高い居住環境を備えたまちづくり ○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)

要件	説明			
第3号要件 つづき	マスタープランにおけるゾーニングを以下に示す。  【佐伯駅前・港周辺交流拠点】 - 本市の観光・交流の拠点としての機能充実を図り、活気と魅力ある拠点の形成を図ります。 【行政サービス・防災拠点】 - 佐伯市役所一帯を位置づけ、行政サービスや防災拠点としての機能を整備します。 【歴史・文化拠点】 - 佐伯市歴史的環境保存地区を歴史・文化拠点として位置づけ、保存修景整備を図るとともに、拠点的な文化施設の整備・充実を図ります。 【中心商業・交流拠点】 - にぎわいや活力、魅力等にあふれる都市（まち）の顔、市民の憩いと交流の場としての整備、機能集積を図ります。 【まちなか居住の促進】 - 中心市街地に多くの人が居住、定住するよう、良質な住宅の建設を誘導するとともに、生活基盤施設、都市福利施設などの整備を進めます。 【質の高い市街地内住宅地】 - 住宅と多様な機能との調和が図られた、複合住宅地としての適正な土地利用を促進します。 【城山】 - 市街地に隣接する緑の背景、貴重な動植物が生息する自然環境として保全し、市民の憩いの空間、歴史観光拠点として活用します。 【幹線道路の整備】 - 地域間交流軸となる国道217号バイパスの整備を促進し、佐伯港～佐伯インターチェンジ、国道10号方面との連絡を強化します。 【市街地交通の円滑化と周辺地域との連携】 - 中心市街地内の交通が便利で、周辺地域からのアクセスが容易となるように、主要幹線道路などの整備を促進します。 - 道路のバリアフリー化などの整備を進めます。 - 中心市街地及びその周辺部を巡るコミュニティバスの実験運行を行います。 【市街地に隣接する農地、河川の保全】 - 番匠川沿いの水辺や女島のまとまった農地は、中心市街地周辺の貴重な自然として、保全・活用を図ります。 【大入島の交通】 - コミュニティバスの適切な運行を行います。 【公園・レクリエーション施設の活用】 - 市民の憩いの場や観光資源等として有効活用を図ります。 【防災】 - 市街地内の避難施設の整備、沿岸部の防災対策を進めます。 - 木造住宅が密集した地区は、建物の耐震化・不燃化を促進します。 - 道路の幅員整備等により狭い道路の解消に取り組みます。 - 河川の雨水対策を進めます。 - 急傾斜地崩壊危険区域などの土砂災害防止対策を促進します。 ＜凡例＞ <table><tr><td> - 低層住宅地 - 中層住宅地 - 複合住宅地 - 商業業務地 - 近隣商業地（沿道型商業地） - 工業地・港湾等 - 都市施設 - その他の施設 - 農用地 - 森林・自然緑地等 - 主な都市計画公園 - 河川・海等 </td><td> - 中心市街地 - 中心商業・交流拠点 - 大千前開発地区 - 佐伯駅前・港周辺交流拠点 - 行政サービス・防災拠点 - 歴史・文化拠点 - 交通拠点 - 広域幹線道路 - 主要幹線道路 - 幹線道路 - 補助幹線道路 - その他の主な道路 </td><td> - 用途地域界 - 都市計画区域境界 - 地域界 - 行政区界 - 鉄道 - 市役所 - 道路改良・整備済み - 道路未整備（計画路線） - 現道あり - 整備を促進する区間 - 現道あり </td></tr></table> ■道路名称区分 （主）主要地方道 （一）一般県道 （市）市道 （計）都市計画道路	- 低層住宅地 - 中層住宅地 - 複合住宅地 - 商業業務地 - 近隣商業地（沿道型商業地） - 工業地・港湾等 - 都市施設 - その他の施設 - 農用地 - 森林・自然緑地等 - 主な都市計画公園 - 河川・海等	- 中心市街地 - 中心商業・交流拠点 - 大千前開発地区 - 佐伯駅前・港周辺交流拠点 - 行政サービス・防災拠点 - 歴史・文化拠点 - 交通拠点 - 広域幹線道路 - 主要幹線道路 - 幹線道路 - 補助幹線道路 - その他の主な道路	- 用途地域界 - 都市計画区域境界 - 地域界 - 行政区界 - 鉄道 - 市役所 - 道路改良・整備済み - 道路未整備（計画路線） - 現道あり - 整備を促進する区間 - 現道あり
- 低層住宅地 - 中層住宅地 - 複合住宅地 - 商業業務地 - 近隣商業地（沿道型商業地） - 工業地・港湾等 - 都市施設 - その他の施設 - 農用地 - 森林・自然緑地等 - 主な都市計画公園 - 河川・海等	- 中心市街地 - 中心商業・交流拠点 - 大千前開発地区 - 佐伯駅前・港周辺交流拠点 - 行政サービス・防災拠点 - 歴史・文化拠点 - 交通拠点 - 広域幹線道路 - 主要幹線道路 - 幹線道路 - 補助幹線道路 - その他の主な道路	- 用途地域界 - 都市計画区域境界 - 地域界 - 行政区界 - 鉄道 - 市役所 - 道路改良・整備済み - 道路未整備（計画路線） - 現道あり - 整備を促進する区間 - 現道あり		

3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 中心市街地の活性化の目標

(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:みんなが主役、みんなが活躍できるまちをつくる

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:便利で過ごしやすく人が集うまち

主な施策の展開

- ・大手前の賑わい創出／(仮)大手前まちづくり交流館整備
- ・拠点の回遊性強化／高質空間形成施設整備、まち歩きマップ作成事業、
魚市場リノベーション事業、デジタルスタンプラリー事業
- ・観光による交流促進／城下町観光交流館運営事業、観光案内板整備事業
- ・空き家・空き店舗活用／空き家・空き店舗活用実証実験事業

目標2:人々が活発に交流しふれあうまち

主な施策の展開

- ・大手前の賑わい創出／(仮)大手前まちづくり交流館整備
- ・食のまちづくり／食育推進事業、食育サポート事業
- ・空き家・空き店舗活用／佐伯現代アートプロジェクト
- ・人材育成／まちづくりセンター運営事業、さいき立志塾

〔2〕計画期間

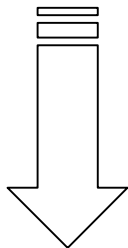
計画期間は、すでに進捗している事業および本計画で位置づけた事業が完了し、事業の効果が発現するまでの時期を考慮し、平成28年4月から平成33年3月末までの5年間とする。

〔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 便利で過ごしやすく人が集うまち



都市機能の配置と回遊性の向上によって暮らしやすい生活環境を整え、便利で過ごしやすく人が集うまちを目指す。
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5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。

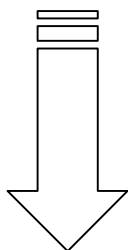
調査は、平日1日と休日1日の8:00～19:00までの間の通行量を測定し、その平均値を1日当たりの通行量とする。

参考指標 空き店舗率

【空き店舗率調査の概要】

中心市街地内の主要アーケード商店街（仲町商店街）の店舗数から算定する。

目標2 人々が活発に交流しふれあうまち



まちを支える人材の育成やそれらの人が活発に活動できる環境を整え、人々が活発に交流しふれあうまちを目指す。
人々が交流しふれあう数を計測するための指標として、まちづくり交流人口を設定する。

指標2 まちづくり交流人口

【まちづくり交流人口調査の概要】

中心市街地内の交流施設の年間入込客数を調査する。

対象は、佐伯市保健福祉総合センター和楽（以下、「和楽」という。）、駅前・港地域交流センター、佐伯文化会館、佐伯市まちづくりセンターよろうや仲町（以下、「まちづくりセンター」という。）、佐伯市勤労者福祉センター三余館（以下、「三余館」という。）。

調査は、当該施設の年間入込客数を把握し、1年当たりのまちづくり交流人口とする。

[4] 具体的な数値目標

(1) 「目標1：便利で過ごしやすく人が集うまち」に対する数値目標

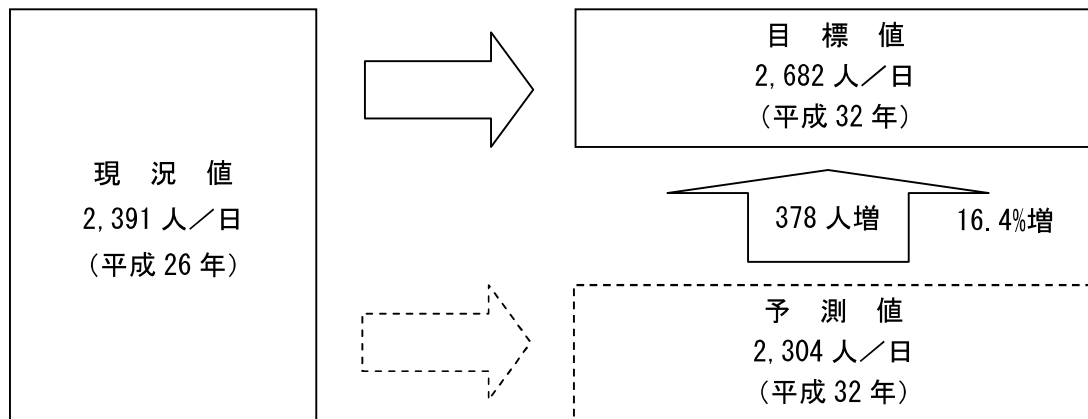
歩行者通行量

1) 目標数値

【現 況】 調査地点5箇所の合計の1日当たり通行量は2,391人／日である。

【予 測】 平成21年から平成26年の実績値をもとに平成32年を対数近似で予測すると2,304人／日となる。

【目 標】 予測値2,304人／日から378人の増加(16.4%増)を目指し2,682人／日に増やすことを目標とする。



●…歩行者通行量調査地点

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

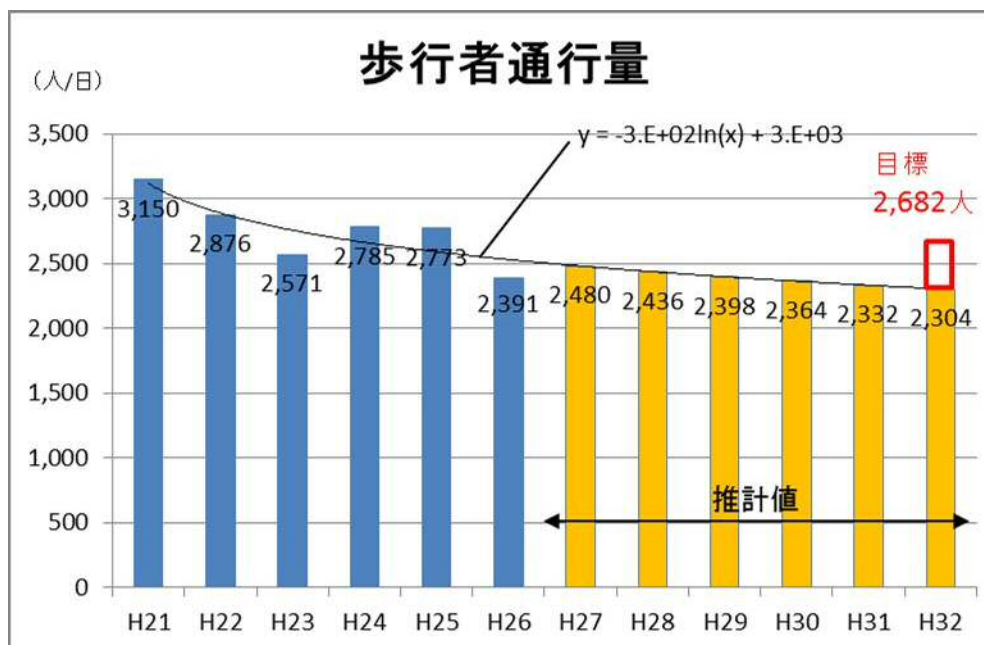
歩行者通行量調査の5地点、大手前商店街、仲町商店街、駅前通り、港児童公園前、山際通りを対象とし、平日×5日＋休日×2日の合計を7日で除し、5地点を合計した1日の歩行者通行量 2,391 人／日を現況値とする。

観測点		(人／日)		
No	箇所名	平日	休日	1日平均*
①	大手前商店街	550	204	451
②	仲町商店街	536	296	467
③	駅前通り	942	540	827
④	港児童公園前	273	222	258
⑤	山際通り	428	287	388
計		2,729	1,549	2,391

*: (平日×5＋休日×2)÷7

(イ) 予測値の推計

平成 21 年から平成 26 年までの実績のトレンドから、平成 32 年の歩行者通行量を推計すると、平成 32 年は 2,304 人／日となる。



3) 数値目標達成のための算定根拠

(ア) 城下町拠点における事業効果

① (仮) 大手前まちづくり交流館

大手前開発事業において整備する「(仮) 大手前まちづくり交流館」の年間利用者数から歩行者通行量を推計する。歩行者通行量については、施設利用者の全てが調査ポイントを通過すると仮定する。推計に当たっては、他都市の類似既存施設（茅野市民館）の1㎡当たりの利用者数を参考とし以下とおり整理を行う。

【(仮) 大手前まちづくり交流館による予想歩行者通行量】

計画床面積：6,700 ㎡

↓
茅野市の類似既存施設 1 ㎡当たりの利用者数から算定
←茅野市民館：12.0 人／㎡・年（＝平成 24 年度利用者数 131,271 人÷10,806.37 ㎡）

80,400 人/年

≒ 220 人/日（根拠式＝6,700 ㎡×12.0 人/㎡・年÷365 日）

(仮) 大手前まちづくり交流館により 220 人/日を計上する。

② 保育所建設事業

保育園の移転に伴い、この施設を中心とした活動（送迎、散歩）を事業効果と捉え、歩行者通行量を推計する。歩行者通行量については、保育所利用者の一部が調査ポイントを通過すると仮定する。推計に当たっては市内の類似既存施設から以下のとおり整理を行う。

【保育所建設事業による予想歩行者通行量】

類似既存施設（さいき保育園）：受け入れ可能園児数 100 人（0～1 歳児：20 名）

世帯割合 88%（保育園の園児数（H25 実績）74（世帯）÷84（人））

実質歩行者率 6.8%（送迎手段割合（H25 実績）74 世帯中 5 名が徒歩、自転車）

送迎：100（人）×0.068（実績歩行者率）×0.88（世帯割合）×2（親子）

＝12.0 人/日

保育園移設により、12.0 人/日を計上する。

③ 城下町観光交流館運営事業

前計画時に整備を行った、この施設及び周辺の施設利用者及び観光客等の活動を事業効果と捉え、歩行者通行量を推計する。歩行者通行量については、施設利用者のすべてが調査ポイントを通過すると仮定する。推計に当たっては、施設運営にかかる利用目標人数から以下のとおり整理を行う。

【城下町観光交流館運営事業による予想歩行者通行量】

城下町観光交流館目標入館者数 25,450 人/年÷開館日数（361 日）≒70 人/日

佐伯市城下町観光交流館の運営により、70 人/日を計上する。

城下町拠点において、1 日 302 人（＝220 人＋12 人＋70 人）の増加を見込む。

(イ) 駅・港拠点における事業効果

①地域包括ケアセンター「佐伯の太陽」運営事業

地域包括ケアセンター「佐伯の太陽」のグループホーム、サービス付き高齢者向け住宅、在宅介護センターの利用者数及び職員数から歩行者通行量を推計する。歩行者通行量については、施設利用者及び職員数の5%が調査ポイントを往復すると仮定する。推計に当たっては、施設の収容者数から以下のとおり整理を行う。

【地域包括ケアセンター「佐伯の太陽」運営事業による予想歩行者通行量】

グループホームの収容者数：18人

サービス付き高齢者住宅数：43人

職員数：60人 合計 121人

≒12人/日（根拠式＝121人×0.05（歩行割合）×2（往復））

②魚市場リノベーション事業

魚市場リノベーション事業により、従来の魚市場の機能に加え、飲食店舗や活魚販売等といった新たな機能をもつ集客施設としてリノベーションするため、その利用者から歩行者通行量の増加分を推計する。歩行者通行量については、施設利用者の一部（10%）が調査ポイントを通過すると仮定する。

【佐伯魚市場リノベーション事業による予想歩行者通行量】

魚市場を新たに訪れる観光客数：24,200人/年（特産品販売「城下堂」H26レジ通過者数）

うち駅前までの回遊による歩行者通行量増加分（観光客数×10%）

24,200人×10%/365日≒7人

駅前・港拠点において、1日19人の増加を見込む。

(ウ) その他における事業効果

①空き家・空き店舗活用実証実験事業

空き家・空き店舗への居住を誘導し、その居住者数から歩行者通行量を推計する。歩行者通行量については、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）のうち2人が調査ポイントを往復すると仮定する。推計に当たっては、以下のとおり整理を行う。

【空き家・空き店舗活用実証実験事業による予想歩行者通行量】

対象：5軒

新規入居者数＝5軒×3.5人/戸＝18.0人

≒21人/日（根拠式＝18.0人×2人/3.5人×2（往復））

②中心市街地空き店舗活用事業

仲町商店街を中心に不足する業種を補うため、空き店舗への出店を促し、その出店に伴う新規顧客数から歩行者通行量を推計する。歩行者通行量については、新規顧客数の1割が調査ポイントを往復すると仮定する。推計に当たっては、以下のとおり整理を行う。

【中心市街地空き店舗活用事業】

対象：5店舗（不足店舗想定：飲食店）

新規顧客数＝5店舗×10席（平均客席）×3.6（回転率）＝180人

※回転率は、社団法人フードサービス協会「H14 外食産業経営動向調査」の外食企業の平均客席回転率を使用する。

≒36人／日（根拠式＝180人×0.1×2（往復））

そのほかの事業効果において、1日57人（＝21人＋36人）の増加を見込む。

上記（ア）から（ウ）までの合計：378人／日

4）上記事業とともに相乗効果を見込む事業

（ア）城下町拠点

- ◇地域生活基盤施設整備事業（大手前広場）
- ◇高質空間形成施設整備事業
- ◇おやこ広場事業
- ◇ファミリーサポート事業
- ◇佐伯市歴史資料館運営事業

（イ）駅・港拠点

- ◇南海医療センター整備事業
- ◇佐伯現代アートプロジェクト

（ウ）その他

- ◇道路整備事業
- ◇まち歩き散歩コース作成事業
- ◇レンタサイクル事業
- ◇着地型旅行商品の造成事業
- ◇まち歩きマップ作成事業
- ◇観光案内板整備事業
- ◇デジタルスタンプラリー事業

空き店舗率（参考指標）

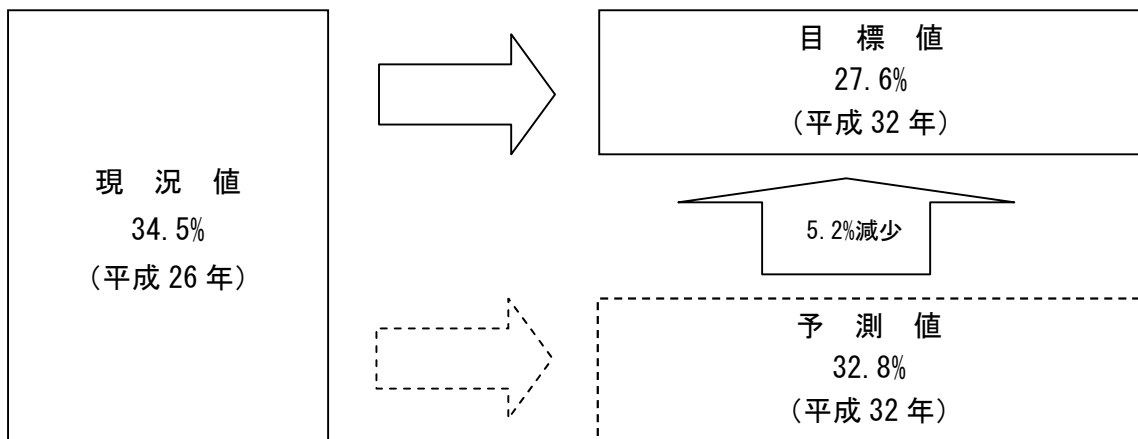
目標 1：便利で過ごしやすく人が集うまちの実現に向けて、歩行者通行量調査によりまちなかへの集客度合いを測るとともに、主要商店街の店舗数調査でまちなかの便利度合いを測定することで指標 1（歩行者通行量）を補足する。

1) 目標数値

【現 況】平成 26 年の商店街における空き店舗率は、34.5%である。

【予 測】平成 19 年から平成 26 年の実績値をもとに平成 32 年を対数近似で予測すると 32.8%となる。

【目 標】予測値 32.8%から 27.6%（対平成 26 年空き家・空き地 4 店舗減）に改善させることを目標とする。



2) 目標数値の算定根拠

(ア) 店舗数の現況値の算定（平成 26 年）

店舗数については、中心市街地の主要アーケード商店街であり、唯一法人格を持つ仲町商店街の店舗率を現況値とする。

平成 26 年

店舗数	空き店舗・空き地	計	空き店舗率
38	20	58	34.5

(イ) 予測値の推計

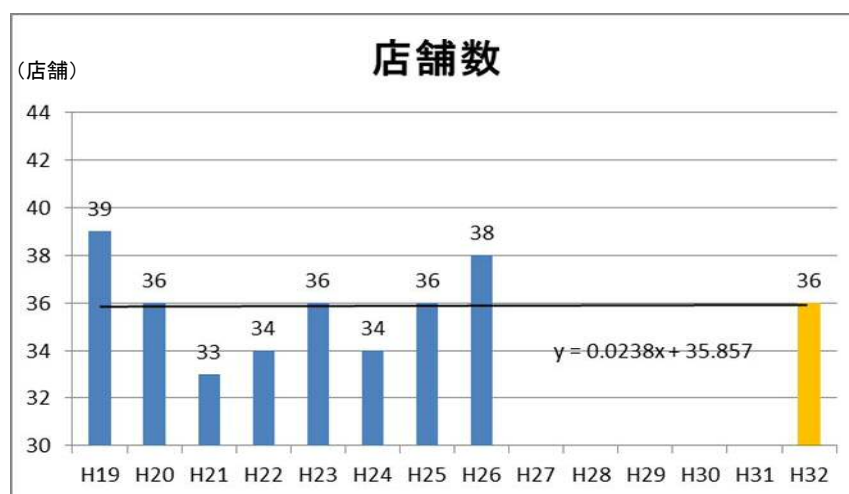
店舗数の平成 21 年から平成 26 年までの実績のトレンドから、平成 32 年の空き店舗率を推計すると、平成 32 年は 32.8%となる。



3) 数値目標達成のための算定根拠

(ア) 空き店舗活用、チャレンジショップ事業

仲町商店街を中心に不足する業種を補うため、空き店舗への出店を促し、その商店街総店舗数を推計し、さらに新規出店数を推計する。



【空き店舗活用、チャレンジショップ事業】

仲町商店街の活用できる空き店舗数：6店舗

- ←空き家・空き店舗活用実証実験事業 2店舗
- ←中心市街地空き店舗活用事業 3店舗
- ←チャレンジショップ事業 1店舗

6店舗

4) 上記事業とともに相乗効果を見込む事業

(ア) 人材育成等

- ◇地域おこし協力隊事業
- ◇地域コミュニティ強化事業
- ◇キラリ輝く繁盛店づくり事業
- ◇さいき立志塾

(2)「目標2：人々が活発に交流しふれあうまち」に対する数値目標

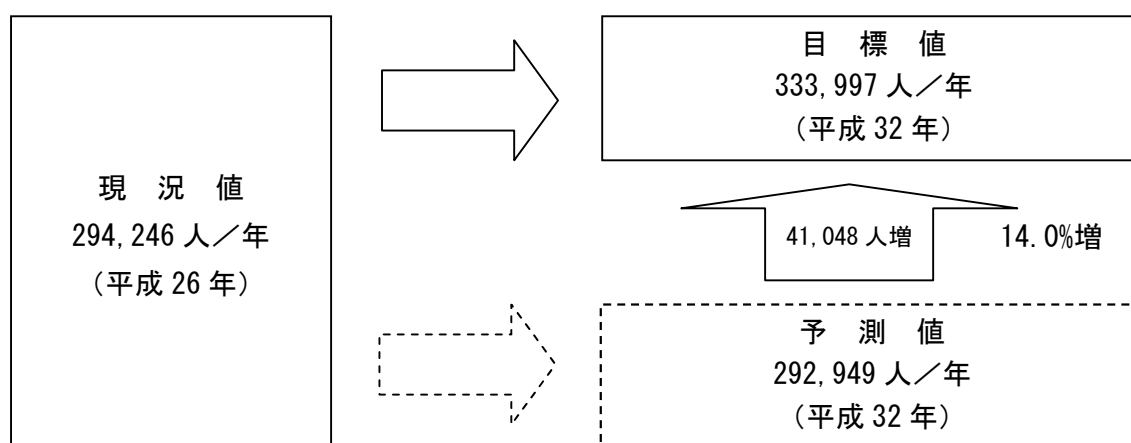
まちづくり交流人口

1)目標数値

【現 況】平成26年の中心市街地内の主要交流施設（和楽、駅前・港地域交流センター、佐伯文化会館、まちづくりセンター、三余館）の年間利用者数をまちづくり交流人口と捉え、現況値を294,246人／年とした。

【予 測】平成21年から平成26年の実績をもとに平成32年を指数近似で予測すると292,949人／年となる。

【目 標】予測の292,949人／年から41,048人増の333,997人／年を目標とする。



2)目標数値の算定根拠

(ア) まちづくり交流人口の現況値の算定（平成26年）

まちづくり交流人口については、中心市街地の主要交流施設である和楽、駅前・港地域交流センター、佐伯文化会館、まちづくりセンター、三余館の年間利用者数から294,246人／年を現況値とする。

表. 現況値の算定		(人/年)
No.	調査施設 施設	年間利用者数(H26)
①	三余館	54,175
②	まちづくりセンター	9,755
③	文化会館	49,320
④	駅前・港地域交流センター	15,912
⑤	和楽	165,084
	計	294,246

(イ) 予測値の推計

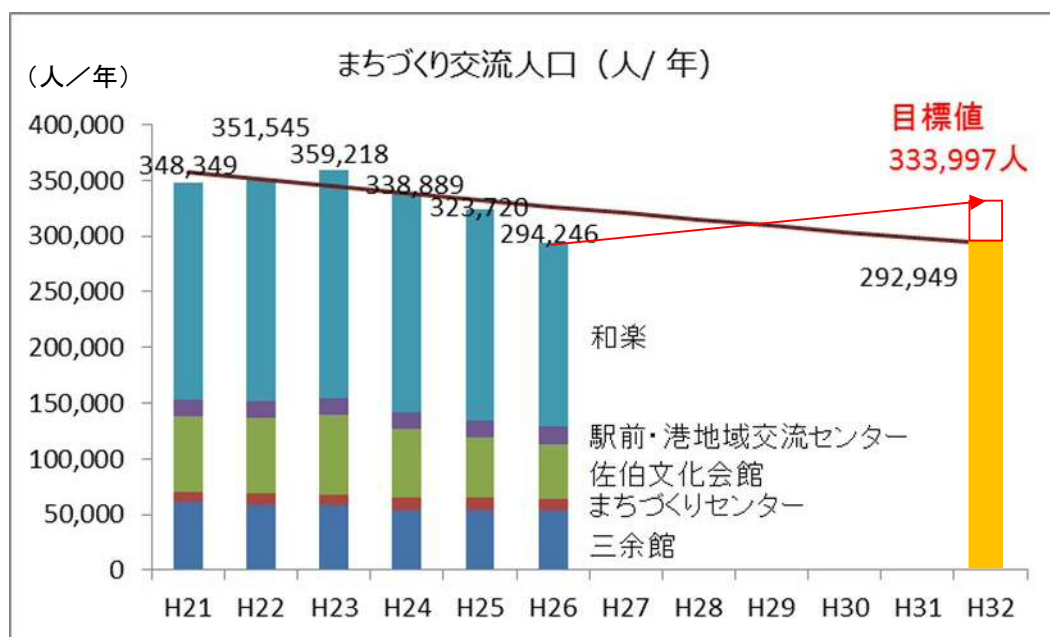
各施設の年間利用者数の平成 21 年から平成 26 年までの実績のトレンドから、平成 32 年を推計する。駅前・港地域交流センターについては、平成 25 年に開館したため、近隣の歩行者通行量調査ポイント（駅前商店街）との相関により実績値の推計を行い、それをもとに目標年（平成 32 年）の予測値を推計する。

【駅前・港地域交流センターの実績値推計】

平成 21 年から平成 25 年の駅前商店街の歩行者通行量及び平成 25 年利用実績値をもとに、下表により駅前・港地域交流センターの平成 21 年から平成 24 年利用者数を推計する。

表. 実績値の推計	推計	推計	推計	推計	実績						
	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
駅前商店街歩行者通行量	703	797	644	802	824	$y=681.21e0.00324x$ (歩行者通行量のトレンド)					
駅前・港地域交流センター	15,282	15,331	15,381	15,431	15,481	15,912					

これらの平成 21 年から平成 26 年の実績のトレンドから平成 32 年を推計すると、平成 32 年の予測値は 292,949 人／年になる。



3) 数値目標達成のための算定根拠

(ア) (仮) 大手前まちづくり交流館整備による効果

大手前開発事業において整備する「(仮) 大手前まちづくり交流館」の年間利用者数のうち、既存類似施設以外の施設利用者からまちづくり交流人口を推計する。推計に当たっては、他都市の類似既存施設（茅野市民館）の 1 m²当たりの利用者数を参考とし、以下のとおり整理を行う。

※将来的には老朽化した佐伯文化会館の代替機能をもつ施設となる。

【(仮) 大手前まちづくり交流館による予測まちづくり交流人口】

計画床面積：6,700 m²（地域交流センター4,100 m²、まちおこしセンター等 2,600 m²）

茅野市の類似既存施設 1 m²当たりの利用者数から算定

←茅野市民館：12.0 人／m²・年（＝平成 24 年利用者数 131,271 人÷10,806.37 m²）

80,400 人／年

新規発生まちづくり交流人口については、まちおこしセンターの利用者数を面積案分により求める。

≒31,200 人／年（根拠式＝80,400 人×2,600 m²/6,700 m²）

（仮）大手前まちづくり交流館において、年間 31,200 人の増加を見込む。

（イ）まちづくりセンターにおける事業効果

①まちづくりセンター運営事業による事業効果

まちづくりセンター運営事業により、中心市街地以外の区域の市民活動団体を掘り起こし、中心市街地内での活動を促すことにより発生する年間利用者数を事業効果と捉え、まちづくり交流人口を推計する。推計に当たっては、既存施設の年間利用者数から 1 団体当たりの活動を算定し、以下のとおり整理を行う。

【まちづくりセンター運営事業による予測まちづくり交流人口】

計画増加団体数：16 団体（8 区域×2 団体）

1 団体当たりの平均利用者数から算定

←まちづくり交流倶楽部 H26 実績：360 人／年（＝平成 26 年度まちづくり交流倶楽部平均利用者数 30 人×12 月）

5,760 人／年（根拠式＝16 団体×360 人）

まちづくりセンターにおいて、年間 5,760 人の増加を見込む。

（ウ）和楽における事業効果

①巣立つ君たちへ「自炊塾」による事業効果

和楽の調理室を活用し、就職や進学などで実家から巣立つ高校生を対象に、調理の基本を学ぶための料理教室を開催する。その参加者数を事業効果と捉え、まちづくり交流人口を推計する。推計に当たっては、1 回当たりの定員数から算定し、以下のとおり整理を行う。

【巣立つ君たちへ「自炊塾」による予測まちづくり交流人口】

料理教室回数：年 3 回

1 回当たりの定員数から算定

←料理教室定員：30 人

90 人／年（根拠式＝3 回×30 人）

和楽において、年間 90 人の増加を見込む。

(エ) 三余館における事業効果

①さいき立志塾による事業効果

次代の経済を担う若手経営者・後継者を育成するための人材育成塾を開催する。その参加者数を事業効果と捉え、まちづくり交流人口を推計する。推計に当たっては、1回当たりの定員数から算定し、以下のとおり整理を行う。

【さいき立志塾による予測まちづくり交流人口】

立志塾回数：年 12 回



1 回当たりの定員数から算定

←立志塾定員：40 人

480 人／年（根拠式＝12 回×40 人）

三余館において、年間 480 人の増加を見込む。

(オ) 駅前・港地域交流センターにおける事業効果

①「佐伯人創造塾」～人材育成事業～による事業効果

佐伯の魅力ある資源を知り、学び、それに誇りを持って活動する人材を育成するため、人材育成塾を開催する。その参加者数を事業効果と捉え、まちづくり交流人口を推計する。推計に当たっては、1回当たりの定員数から算定し、以下のとおり整理を行う。

【「佐伯人創造塾」～人材育成事業～による予測まちづくり交流人口】

佐伯人創造塾回数：年 8 回



1 回当たりの定員数から算定

←佐伯人創造塾定員：30 人

240 人／年（根拠式＝8 回×30 人）

駅前・港地域交流センターにおいて、年間 240 人の増加を見込む。

(カ) その他における事業効果

①城下町観光交流館運営事業による事業効果

観光情報の発信や特産品の販売等を行うビジターセンター（平成 26 年整備）を運営する。その施設のうち交流・研修施設利用者を事業効果と捉え、まちづくり交流人口を推計する。推計に当たっては、市内の類似既存施設の 1 m²当たりの利用者数を参考とし、以下のとおり整理を行う。

【城下町観光交流館運営事業による予測まちづくり交流人口】

研修等施設面積：38.0 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（和室）：63.1 人／m²・年（＝平成 26 年利用者数 3,094 人÷49 m²）

2,398 人／年（根拠式＝38.0 m²×63.1 人）

②食育推進事業による事業効果

中心市街地内の各交流施設を活用し、食育講演会や食育体験を実施する。その参加者数を事業効果と捉え、まちづくり交流人口を推計する。推計に当たっては、1回当たりの定員数から算定し、以下のとおり整理を行う。

【食育推進事業による予測まちづくり交流人口】

駅前・港地域交流センター：90人（食育体験＝3回×30人）

まちづくりセンター：90人（食育体験＝3回×30人）

三余館：300人（講演会＝2回×150人）

和楽：400人（講演会＝2回×200人）

＝880人（根拠式＝90人＋90人＋300人＋400人）

そのほかの事業において、年間3,278人の増加を見込む。

上記（ア）から（カ）までの合計：41,048人／年

4）上記事業とともに相乗効果を見込む事業

（ア）市民活動関連事業

◇まちづくり活動推進事業

◇地域おこし協力隊事業

◇佐伯市活性化チャレンジ事業

（イ）その他関連事業

◇観光ガイド育成事業

◇佐伯現代アートプロジェクト

◇キラリ輝く繁盛店づくり事業

◇「佐伯さかな塾」～魚食ひろげ隊～

◇「さいきキャンパス」構築事業

[5] フォローアップの考え方

目標1 便利で過ごしやすく人が集うまち

○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、毎年、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、より詳細な現状を把握するため、年間複数回の実施や調査ポイントの追加を検討する。

○空き店舗率

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、毎年、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。

さらに詳細に状況把握するため、エリア内の他の商店街についても調査を実施していく。

目標2 人々が活発に交流しふれあうまち

○まちづくり交流人口

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、毎年、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、施設利用者アンケート調査等により現状を把握する。

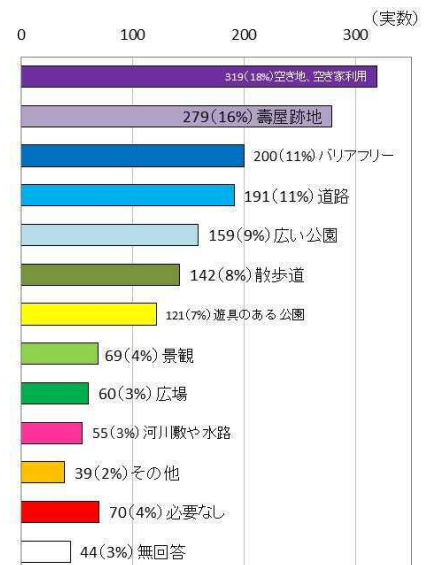
また、回遊性に関連する公共交通に関しては、既存の JR 乗降客数、バス利用者数、フェリー利用者数のデータを把握するとともに、本計画で実施予定のレンタサイクル事業、デジタルスタンプラリー事業の利用状況等を照らし合わせて中心市街地の回遊性の分析を行うこととする。

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

前計画で核事業として位置づけていた大手前地域の寿屋跡地の開発については、前計画での当初整備計画を白紙としたものの、市民意識調査における都市基盤整備への要望としては「寿屋跡地整備」を望む声は、依然として高く、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は必要不可欠である。そのため、人の集う街の実現のためにも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 26 年 10 月撮影）



○大手前地区整備平面図（案）

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、前計画では、城下町拠点、駅・港拠点における回遊路の整備を進めてきた。前計画で整備した道路を含め、大手前開発計画と連動した道路整備を行い、回遊性の強化を図る必要がある。また、回遊性を強化する歩道整備にあわせて、統一的なサインの設置や交差点部分の景観整備、休憩スポットの創出などに取り組む必要がある。

（２）市街地整備改善の方向性

大手前地区については、用地買収方式により事業実施し、施設配置にあわせて、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。

また、城下町拠点を中心に、大手前開発計画とあわせた道路景観整備を重点的に実施する。

（３）フォローアップの考え方

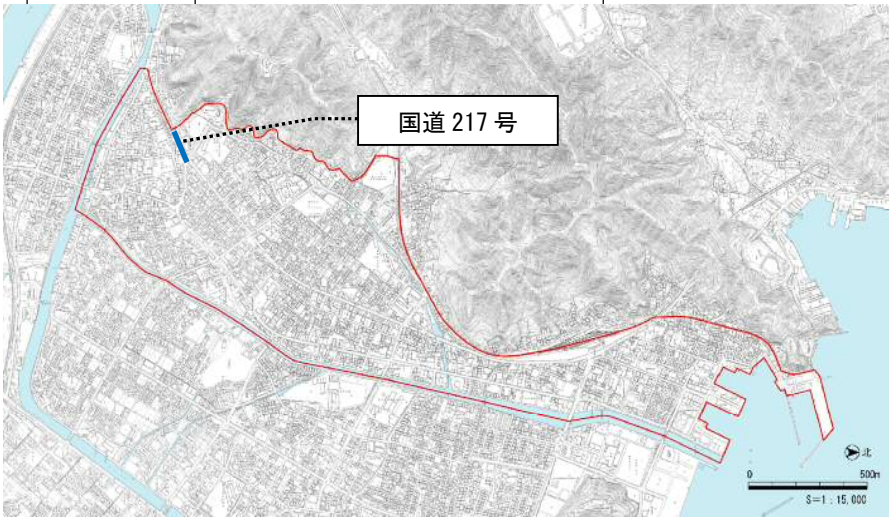
毎年度末に基本計画に位置づけた事業計画の進捗・効果を調査し、必要に応じて改善措置を講じ、活性化の効果的な推進を図る。

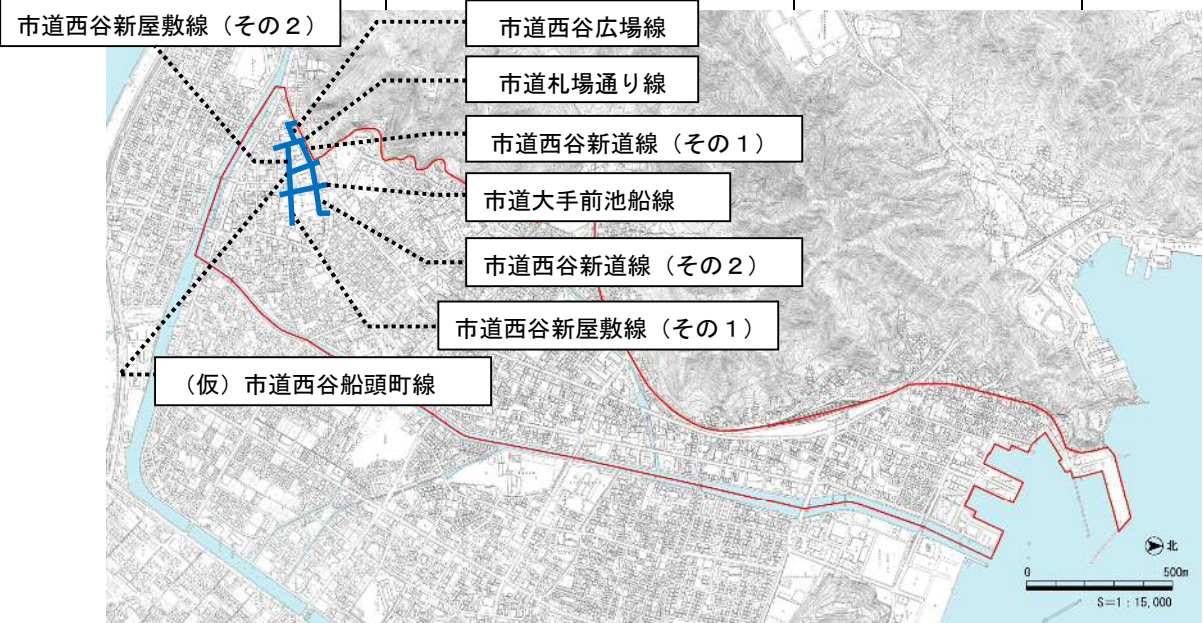
〔2〕 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①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 道路整備事業 ●事業内容 大手前開発計画にあわせて国道の整備を行う。 延長 170 m ●実施時期 H29 年度	佐伯市	大手前開発計画にあわせて国道の道路環境整備を行うことにより、大手前へのアクセス性の向上を図る。 便利で暮らしやすい環境づくりのために必要な事業である。	●支援措置名 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）） ●実施時期 H29 年度	
				
●事業名 地域生活基盤施設整備事業（大手前広場） ●事業内容 大手前開発計画の中で、人が集える広場の整備を行う。 面積 3,000 m² ●実施時期 H27～31 年度	佐伯市	大手前開発計画の中で、交流の場を整備することで、賑わいの創出を図る。 大手前開発計画で建設する地域交流センター等の複合施設とあわせて活用することで、賑わいの創出と交流を促進するために必要な事業である。	●支援措置名 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）） ●実施時期 H29～31 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8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 985 m ●実施時期 H27～31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す。 拠点内の回遊性を高めるために必要な事業である。	●支援措置名 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）） ●実施時期 H27～31年度	
				

(2) 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
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

本市の都市福利施設は、その多くが中心市街地やその周縁部に立地しているが、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。

大手前地域においては、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。

本市は高齢化率が高く、医療施設については中心市街地への一定の集積があるため、災害等への対応も考えた拠点病院の整備が必要である。また今後は、高齢者等に対する多様化する福祉サービスへの対応が求められる。さらに、子育て支援については、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、仕事場と連携した保育所整備が必要である。

市民サービスの向上を図る上では、引き続き住民一人ひとりが自らの責任の中で、考え、行動するといった市民協働が不可欠で、将来の地域リーダーとなるような人材育成が必要となっている。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ものの、一部には活動が停滞する団体もある。更なる活動の活発化を促すためにも、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。

前計画で整備された施設を活用しながら、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ような人材育成等に取り組む必要がある。

（2）都市福利施設整備の方向性

大手前地域を中心にまちの新たな核施設として、多世代が集まり暮らしを支える場所となる多目的ホールを有する複合施設や広場等の整備を行う（大手前地区における基盤整備については4章で記述）。

医療施設としては、南海医療センターを災害拠点病院として耐震化整備と地域災害医療センターとしての設備整備を行う。また、佐伯中央病院では、多様化する福祉サービスに対応した地域包括ケアセンターを運営する。また、子育て支援としては、大手前周辺地区の低未利用地を活用し、郊外にある保育所施設を移設し、建設とともに、大手前開発計画の施設と連携を図り新たなサービスを付加する。さらに市民協働のまちづくりを推進するため、まちづくりセンターの運営を行い、新たなまちの担い手の育成に取り組む。

（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) ①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 高次都市施設整備事業（（仮）大手前まちづくり交流館） ●事業内容 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の複合施設を整備する。 面積 6,700 m² ●実施時期 H27～31 年度	佐伯市	各種イベントや会議等の交流拠点を整備することで、街の魅力を高め人の賑わいを創出する。また、地域製品の PR や新たな特産品の開発を行う施設を複合させることで地域の情報発信拠点となる。 多目的に利用できるスペースを確保することで、まちの担い手の活動の場となり、街の顔としての賑わいを創出するために必要な事業である。	●支援措置名 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）） ●実施時期 H27～31 年度	

(2) 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 おやこ広場事業 ●事業内容 子育て親子の交流、情報交換、育児相談などを行う。 ●実施時期 H23～31 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 地域子育て支援拠点事業 ●実施時期 平成 27～31 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 H23～31 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 平成 27～31 年度	
●事業名 南海医療センター整備事業 ●事業内容 災害拠点病院である南海医療センターの耐震化整備と地域災害医療センターとしての設備整備を行う。 ●実施時期 H28～31 年度	南海医療センター	本市における唯一の災害拠点病院である南海医療センターの設備整備をすることで、生活の利便性を向上させるとともに安心安全なまちづくりに寄与する。 地域医療施設を充実させることで、来街機会の増加を図り、まちの賑わいを創出するために必要な事業である。	●支援措置名 災害拠点病院等耐震化緊急整備事業費補助金 医療提供体制施設整備交付金 ●実施時期 平成 28～31 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	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 地域おこし協力隊事業 ●事業内容 中心市街地内のコミュニティの活性化を図るため、地域に協力隊を配置する。 ●実施時期 H27～31 年度	佐伯市	中心市街地内の地域に地域おこし協力隊を配置することで、地域コミュニティの活性化を図る取り組みを行う。 地域の課題について、協力隊の支援により解決することで、地域のまちづくりへの機運を高める。また、将来のまちの担い手の育成にもつながるため必要な事業である。	●支援措置名 地域おこし協力隊事業（総務省：特別交付税措置） ●実施時期 平成 27～31 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	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 H21～32 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である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	
●事業名 まちづくり活動推進事業（市民活動等支援事業） ●事業内容 まちづくり活動団体や、NPO 法人等の支援を行う。 ●実施時期 H28～32 年度	佐伯市（株）まちづくり 佐伯	まちづくりセンター運営調査業務と連携を図りながら、まちづくり団体や個人の活動支援を行う。 市民活動の支援により、来街者へのサービスを充実させるとともに、まちを担う人を育成することで持続的なまちづくり体制を構築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、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 保育所建設事業 ●事業内容 郊外に立地する久部保育所を中心市街地内に移設する。 面積 1,200 m ² ●実施時期 H28～30 年度	佐伯市	郊外に立地する保育所を中心市街地内に移設することで、生活の利便性を向上させる。 中心市街地内に保育施設があることで、事業所等の多い中心市街地内の利便性の向上や周辺の賑わいの創出につながるため必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	
●事業名 まちづくりセンター運営事業 ●事業内容 仲町商店街内に市民活動団体等の活動拠点を設置する。 ●実施時期 H22～32 年度	佐伯市	空き店舗が増加し、衰退著しい仲町商店街に、市民協働の拠点を設置することで、単に商業だけでなく、新たな賑わいを生み出し、消費活動の活性化につなげる。 市民活動の拠点として、活動支援や活動の場を影響し、街の担い手育成も図る。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	
●事業名 まち歩き散歩コース作成事業 ●事業内容 健康づくりのためウォーキングコースを設定し、コースごとに案内板を設置する。 ●実施時期 H28～31 年度	佐伯市	健康づくりのためにウォーキングコースを設定し、市民の健康増進を促す。 ウォーキングコースの設定により、中心市街地への来街機会を増加させ、まちの賑わいを創出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 —	

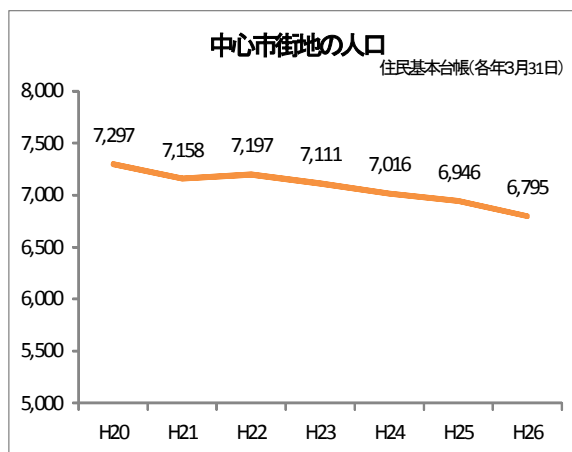
事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
●事業名 地域包括ケアセンター「さいきの太陽」運営事業 ●事業内容 地域包括ケアセンターとして、グループホーム、サービス付高齢者向け住宅、在宅介護センター等を運営する。 ●実施時期 H27 年度～	医療法人 「小寺会」 佐伯中央病院	住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護等が一体的に提供されるケアセンターを運営する。 複合的なサービスを充実させることで、便利で暮らしやすいまちの実現を図るとともに、まちの賑わいを創出するため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 生涯学習講座 ●事業内容 駅前・港地域交流センターや佐伯文化会館を活用し、高齢者教室や各種講座、発表会などを実施する。 ●実施時期 H25 年度～	佐伯市	駅前・港地域交流センターの整備にあわせて、各種講座を開催する。 地域の市民活動を活性化し、賑わい創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 —	
●事業名 歴史資料館運営事業 ●事業内容 城下町佐伯の歴史・文化及び交流の拠点として歴史資料館を運営する。 ●実施時期 H27 年度～	佐伯市	歴史資料館を運営することで、市の歴史・文化を発信することで、城下町観光の拠点となる。 情報発信によりまちの魅力を高め、新たな交流の場として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 —	

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〕 街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

中心市街地においては、人口が年平均 70 人減少し、ほぼ直線的な減少となっている。そのため、まちなか居住の推進が急務であるが、地価公示を見ると、商業地の価格が下落傾向で留まらず、住宅地と価格差が縮まってきていることが考えられる。そのため、商店街の一部にマンションが建設されるなどの商住混在といった現象が起きており、近年では、商業地の遊休地に戸建て住宅の建設が行われている現状がある。商業地の利便性が弱まり、居住者が減少している状況がうかがえる。



居住に対する市民意識調査では、標本属性上、戸建て居住者が多く、前計画同様に住宅そのものへの要望ではなく、住環境としての利便性を求める声が多い。さらに、空き家や空き店舗等が増加する中で、新たなものを整備するよりは、それらの既存ストックを活用した居住・商業施策を求める声が多いため、それらの活用策が必要である。

（2）街なか居住推進の方向性

民間開発の動向や市民意識調査結果から居住策としては、既存ストックとしての空き家や空き店舗を活用した地域コミュニティの場づくりや、地域コミュニティと連携した居住施策、地域リーダーの育成事業を展開する。

（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) ①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 空き家・空き店舗活用実証実験事業 ●事業内容 地域コミュニティの強化と空き家・空き店舗の解消によるまちの魅力づけのために、市民参加型の空き家・空き店舗活用実証実験を行う。 ●実施時期 H27～28年度	佐伯市	中心市街地内の空き家を活用し、地域コミュニティの場づくりや居住対策を実施することで、既存ストックの有効活用を図る。 空き家・空き店舗の活用により、周辺地域の賑わい創出及び地域の担い手育成のために必要な事業である。	●支援措置名 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）） ●実施時期 H27～28年度	

(2) 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 空き家等利活用事業 ●事業内容 空き家・空き店舗の利活用に関する計画検討、実施を行う。 ●実施時期 H29～32年度	佐伯市	中心市街地内の空き家等に関する課題解決を図り、地域コミュニティの場づくりや居住対策を実施することで、既存ストックの有効活用を図る。 空き家・空き店舗の活用により、周辺地域の賑わい創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 —	

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、中心市街地特例通訳案内士育成等事業その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項

〔1〕経済活力の向上の必要性

（1）現状分析と経済活力向上の必要性

以前の中心市街地では商店街が集積し市内の商業を牽引してきた。しかし、長引く不況や中心部のデパート閉店、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、年間販売額は平成9年から平成14年にかけて大幅に減少した。またそれに伴い、平成14年以降、商店街数も急激に減少した。加えて高速道路佐伯ICの開設により、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顕著に進んできた。さらに、平成27年3月末には、東九州自動車道が全線開通し、さらなる市外への購買力流出が懸念されている。

今後の商店街については、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とともに、新たな魅力を創出するためにも他業種が連携しながら新規のサービスを展開する必要がある。

市民アンケートでは前計画同様に「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差別化を図るべく、特色があり魅力のある店舗が望まれている。また、同調査によると、「休憩スペース」への要望も高くなっており、買物ついでに気軽に立ち寄り、時間を消費できるような休憩スペースが必要とされている。

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目指す。本市では平成20年度に「食のまちづくり」条例を制定しており、各地域食育に関する講演会や体験事業が盛んに行われている。そのため、食を中心とした観光を強化し、地域の魅力を最大限活用した事業をさらに進める必要がある。また、情報発信を強化しながらリピーターの増加にも努める。

駅前・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などによる賑わいが生まれており、これを機に集客性を高めるためにも観光による交流人口の増加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）経済活力向上の方向性

大手前地域の一体的な整備を実施することで、多様な年代の人々の動きが生まれる。この人々の流れを大手前商店街をはじめ、仲町商店街や周辺商店街への消費活動に結び付けていく必要がある。そのため、商店街については、空き店舗や低未利用地を活用しながら、新規起業等への支援や周辺での各種イベントを行う。また、商業だけではなく福祉や子育て等の生活利便性の向上につながる施設も積極的に誘致する。公民連携も図り、商店主を対象に経営ノウハウ等の講習会を開催や繁盛店づくりによる商店街再生を目指す。さらには、後継者不足などを解消するため、人材育成事業にも取り組む。

観光については、前計画で整備した佐伯市観光交流館を活用しながら地域に密着した観光商品の開発に取り組む。また、城下町拠点、駅前・港拠点内の回遊性を高める取組として、観光

サインのデザインの統一化やマップづくりなどを行う。

市民が自主的に活動することにより、まちの魅力を高め、賑わいを創出することを期待する。
そのためにも、地域の自主的取組に補助金等を交付して支援する。

(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) ①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 地域コミュニティ強化事業 ●事業内容 地域を主体としたイベントや活動をととして、地域コミュニティの強化を図る。 ●実施時期 H27～31 年度	佐伯市 (株)まちづくり佐伯	地域住民が主体となり中心市街地内の各所を会場としてイベント等を実施することで、地域コミュニティの強化を図る。 多様な関係者を巻き込みながらイベントを開催することで、地域の担い手育成及び周辺地域の賑わいを創出するために必要な事業である。	●支援措置名 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)) ●実施時期 H27～29 年度	
●事業名 さいき春まつり ●事業内容 城下町地域を主会場とした地域活性化イベントの開催。 ●実施時期 S22 年度～	さいき春祭り実施協議会	地域住民が主体となり中心市街地内のお祭り広場を会場としてイベント等を実施することで、周辺商店街との連携や地域コミュニティ、担い手育成及び周辺地域の賑わい創出を図るため必要な事業である。	●支援措置名 中心市街地活性化ソフト事業 ●実施時期 H28～32 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 2016 西日本 B-1 グランプリ in 佐伯 ●事業内容 ご当地グルメをメインとした地域活性化イベントの開催。 ●実施時期 H28 年度	2016 西日本 B-1 グランプリ in 佐伯 実行委員会	中心市街地内に数か所の会場を設け、西日本で活動している B-1 グランプリメンバーが一堂に会し、イベント等を実施する。そのことにより、市内外の交流人口の増加と周辺商店街との連携及び周辺地域の賑わい創出を図るため必要な事業である。	●支援措置名 中心市街地活性化ソフト事業 ●実施時期 H28 年度	
●事業名 S-1 プロジェクト事業 ●事業内容 食観光をテーマとした地域活性化イベントの開催。 ●実施時期 H28～32 年度	(一社) 佐伯市観光協会	食観光をテーマとして、市内ランチ提供の飲食店を集め、「さいきレストラン」としてイベントを実施する。そのことにより、市内外の交流人口の増加と食の PR 及びまちの魅力の向上、周辺地域の賑わい創出を図るため必要な事業である。	●支援措置名 中心市街地活性化ソフト事業 ●実施時期 H28～32 年度	
●事業名 佐伯・番匠 YOSAKOI まつり ●事業内容 YOSAKOI ソーラン踊りをテーマとした地域活性化イベントの開催。 ●実施時期 H28～32 年度	佐伯・番匠 YOSAKOI まつり 実行委員会	地域住民が主体となり、中心市街地において県内外の特色ある団体が演武を披露する。この事業により、市内外の交流人口の増加と周辺地域の賑わい創出が期待できることから必要な事業である。	●支援措置名 中心市街地活性化ソフト事業 ●実施時期 H28～32 年度	

(2) 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 中心市街地商業活性化診断・サポート事業 ●事業内容 専門的なノウハウを活かした中心市街地の商業等や協議会の活性化を図る。 ●実施時期 H28～32 年度	佐伯市中心市街地活性化協議会	佐伯市中心市街地活性化協議会が主体となり、中心市街地の商業や協議会活動の活性化を図るうえで、専門家を招聘し、より実効性のある活動を行うために必要な事業である。	●支援措置名 中心市街地商業活性化診断・サポート事業 ●実施時期 H28～32 年度	
●事業名 中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業 ●事業内容 専門的なノウハウを活かしたをアドバイザーで中心市街地の課題解決を図る。 ●実施時期 H28～32 年度	佐伯市中心市街地活性化協議会	中心市街地の活性化を図るうえで、必要な課題解決を図るため、専門知識・ノウハウをもつアドバイザーを招聘し、助言してもらう。協議会の効率的な運営を行うために必要な事業である。	●支援措置名 中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業 ●実施時期 H28～32 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

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	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 城下町観光交流館運営事業 ●事業内容 観光情報の発信や特産品の販売等を行うビジターセンターを運営する。 ●実施時期 H27年度～	佐伯市	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ことで、観光地としての魅力づけと周辺地域の賑わいの創出につながる。 また、観光ガイドの育成を含めた取組を行うことで、まちの担い手を育て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 着地型旅行商品等開発事業 ●事業内容 市外からの観光客を誘致するため、着地型の旅行商品を造成し発信する。 ●実施時期 H28～32年度	佐伯市 佐伯市観光協会	東九州道が全線開通し、市外から、特に南九州からのアクセスが改善された。中活エリア離発着で市内を周遊できる着地型旅行商品を造成し、情報発信することで、観光客を誘致し、地域の賑わいの創出や消費拡大を図るため必要な事業である。	●支援措置名 該当なし ●実施時期 —	
●事業名 まち歩きマップ作成事業 ●事業内容 城下町拠点周辺のまち歩き観光マップを作成する。 ●実施時期 H28～32年度	佐伯市	前計画の城下町拠点施設整備にあわせて、歴史と文学の道や船頭町の観光コースについてまち歩きマップを作成する。 前計画で整備された施設への集客促進及び回遊性の強化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 観光案内板整備事業 ●事業内容 観光スポット、公共施設等を分かりやすく表示する観光案内板を整備する。また、案内表示のデザインの統一化を図る。 ●実施時期 H27～31 年度	佐伯市	佐伯市観光サイン計画に基づき、分かりやすい観光案内板を整備することで、中心市街地内の観光名所への集客促進を図る。 フェイスブック等と連動した情報発信のために案内システムを構築することで、回遊性の強化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 —	
●事業名 デジタルスタンプラリー事業 ●事業内容 スマートホンのアプリを活用した、スタンプラリーを実施する。 ●実施時期 H28～32 年度	佐伯市	スマートホンのアプリを活用し、市内観光施設を回遊する仕組みとして、市内観光を促進し、各施設をめぐる観光客を増加させ、それぞれの施設での消費拡大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 観光ガイド育成事業 ●事業内容 観光ガイドの継続的な育成とあわせて、ジュニアボランティアガイドを育成する。 ●実施時期 H28～32 年度	(一社) 佐伯市観光協会	城下町拠点を中止とした観光名所のガイドを育成し、観光客の増加を図ることで、周辺地域の賑わいを創出する。 ジュニアボランティアを含めて育成することで、将来にわたるまちの担い手を育てること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 佐伯現代アートプロジェクト ●事業内容 空き家や遊休施設を活用し、市内のアーティストが活動する拠点を設置する。拠点では、作品の製作や発表を行い、まち歩きルートに組み込む。 ●実施時期 H28～32 年度	佐伯市 佐伯現代アート計画	県南初となるアート活動拠点をづくり、大分市に新設される県美術館と連携を図ることで、新たなビジネス機会を創出する。 空き家等を活用し、地域に新たなスポットを創出することで、まちの回遊性を強化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 中心市街地空き店舗活用事業 ●事業内容 中心市街地内の空き店舗を対象に、商業にこだわらず福祉や子育て等の関連施設を誘致する。 ●実施時期 H28～32 年度	佐伯市 (株)まちづくり佐伯	街のイメージを損ねている空き店舗を解消し、魅力的な街並み形成を図る。 都市機能の集積を図ることで、生活の利便性を向上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 —	
●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チャレンジショップを行う。 ●実施時期 H28～32 年度	佐伯市 民間事業者	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によるまちの賑わい創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 —	

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 キラリ輝く繁盛店づくり事業 ●事業内容 実務知識、経営ノウハウを持つ専門家をアドバイザーとして招聘し、個店事業主を対象に経営研修を実施する。 ●実施時期 H28～31年度	佐伯市 佐伯市商店街連合会	個店商店主に対してアドバイザーを招聘し、経営研修をすることで、個店の魅力を磨き、売上の増加を目指す。 繁盛する個店づくりを行うことで、経済活力の向上につながり、商店街の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 魚市場リノベーション事業 ●事業内容 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のリノベーションによる整備を行う。 ●実施時期 H28～31年度	佐伯市	魚市場の老朽化に伴う、耐震補強及びリノベーションすることで、従来の機能に加えた観光交流拠点整備を行う。 周辺既存店舗と連携し、回遊性を向上させるとともに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 さいき立志塾 ●事業内容 次代の経営を担う若手経営者・後継者を育成するために人材育成塾を開催する。 ●実施時期 H28～32年度	さいき立志塾実施協議会	次代の経済を担う若手経営者を育成するとともに、異業種交流や産学交流を推進し、新たな技術革新・新商品開発を促す。 人材育成塾を開催することで、新たな起業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、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 食育推進事業 ●事業内容 食育講演会の開催や食育体験を実施する。 ●実施時期 H18 年度～	佐伯市	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、地産地消を促進する。また、対外的な情報発信ができるようにすることで、人材育成はもとより賑わいの創出につなが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 —	
○食育体験の様子  ○食育講演会の様子 				
●事業名 食育サポーター事業 ●事業内容 佐伯の海産物等について周知人材や市民に対し、佐伯の魚の良さや美味しさを知ってもらうための座学や調理講座を行う。 ●実施時期 H28～32 年度	佐伯市 食育団体	食のまち、とりわけ「水産のまち」である本市にとって市民の魚離れは喫緊の課題である。そのため、本市が誇る水産の知識を広くPRし、魚食普及を推進する。 様々な関係者を巻き込みながら魚食推進を図ることで、まちへの愛着が高まるとともに、担い手によるまちの賑わいの創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 —	

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 「佐伯人創造塾」 ～人材育成事業～ ●事業内容 佐伯の魅力ある資源（歴史、産物、食文化、自然環境）を知り学び、それに誇りをもって活動する人材を育むため、月1回塾生を集め座学や懇話を行う。 ●実施時期 H28～32年度	佐伯市	佐伯の魅力ある資源を知り、学び、それを誇りをもって活動する人材を育む。育成された人材は、「市の人財」となり、佐伯の資源について保全や活用、情報発信に取り組む。 人材育成に取り組むことで、まちへの愛着が高まるとともに、担い手によるまちの賑わい創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 —	
●事業名 巣立つ君たちへ「自炊塾」 ●事業内容 就職や進学などで巣立つ高校生を対象に、座学と調理実習を行う。 ●実施時期 H28～32年度	佐伯市	一人暮らしを始める若者を対象に調理の基本を学んでもらうため、自炊塾を開催する。 自炊塾を開催することで、「食」を通じて故郷への愛着を醸成し、将来の「帰巢」も期待できる。そのため、まちの賑わい創出や人材育成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 —	
●事業名 「さいきキャンパス」構築事業 ●事業内容 廃校を活用して「食の学舎（まなびや）」を構築する。大学等における「佐伯キャンパス」の運営を模索する。 ●実施時期 H28～32年度	佐伯市 九州大学	本市の課題解決のために、「食」を活用した地域づくりを九州大学と連携して取り組む。 大学と連携し取り組むことで、本市へのノウハウ蓄積に寄与するとともに、新たな担い手の育成にもつながるため必要な事業である。	●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 佐伯市活性化チャレンジ事業 ●事業内容 地域（団体）が自主的かつ主体的に取り組む事業に対して補助金を交付する。 ●実施時期 H28～32 年度	佐伯市 市民活動 団体等	地域（団体）の自主的かつ主体的な取組に対して補助すし、地域独自の活動を活発させることにより、回遊性の向上及び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 該当なし ●実施時期 —	
●事業名 さいき城下町つまみグイグイ ●事業内容 一次産品の PR のため、城下町のまち歩きとあわせたミニツアーを実施する。 ●実施時期 H28 年度～	佐伯地区 食料・農業・農村振興協議会	中心市街地商店街と連携を図りながら、佐伯産の一次産品を活用したまち歩きイベントを開催する。 一次産品の PR につながるとともに、回遊性の向上及び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 該当なし ●実施時期 —	
●事業名 大手前商業計画策定調査事業 ●事業内容 大手前開発計画に合わせ地元商店街の活性化に向けた取り組みを実施する。 ●実施時期 H28～31 年度	大手前商店会	大手前開発計画に合わせた地元商店街の活性化に向け、顧客のニーズや行動を調査し、商店街の活性化計画を策定する。 経済活性化及び市民の利便性の向上、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 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 秋の味力まつり ●事業内容 地域の飲食店による出店や市民によるステージで商店街活性化イベントを実施する。 ●実施時期 H28～32 年度	佐伯商工会議所	商店街をメイン会場に、地域の飲食店等が出店し、地域の食の魅力を PR するイベントを実施する。商業の活性化及び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 該当なし ●実施時期 —	
●事業名 佐伯みなとお魚フェスタ ●事業内容 水産関係者が協力し地産地消の促進と地域振興のため、イベントを実施する。 ●実施時期 H28～32 年度	佐伯みなとお魚フェスタ実行委員会	水産関係者により、地産地消、魚食普及、港地域の地域振興を目的として、地元産の水産物販売をメインとしたイベントを実施する。地域活性化及び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 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、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立地し、周辺地域のみならず広域からの交通拠点となっている。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もあるが、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。市民意識調査でも前計画同様に、バスターミナル機能の充実や路線バスの拡充、周遊バスの運行などの補助交通手段を望む声が多い。

そのようなニーズに応え、前計画期間内には、高齢者などの交通弱者対策として「まちいきバス」の社会実験運行を実施した。運行に際しては、中心市街地周縁部を含む区域を周回することとしたが、大手前開発計画の遅れに伴う中心部への集客力の低下から「まちいきバス」の利用実績は思いのほか伸びなかった。そのため、新計画期間内には、大手前開発計画の完成を最優先課題として取り組み、中心部への集客力の強化を図ることとする。また、「地域公共交通網形成計画」の策定作業を行い、市内各生活拠点地域を公共交通ネットワークでつないだ、多重ネットワーク型のまちのかたちを目指し、公共交通の在り方や特に中心市街地内における利便性を高める周遊バス等の交通対策を検討する。

ただし、城下町拠点及び駅前・港拠点の観光事業やそれに伴う交流人口の増加に対応した拠点内の回遊性の向上を図るため、補助的交通手段としてのレンタサイクル事業に取り組む必要がある。あわせて自転車という手段にあわせた観光ルートマップの作成などのソフト的取り組みも必要である。

（2）公共交通機関の利便性の増進の必要性

中心市街地の拠点内の回遊性を確保するために、気軽に乗りやすい、また、乗りたくなるようなレンタサイクル事業に取り組む。また、デジタルスタンプラリー事業やさいき城下町つまみグイグイ、まち歩きマップ作成事業で回遊ルートの選定及びマップづくりを行い回遊性の強化を図る。

（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) ①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 レンタサイクル事業 ●事業内容 まちなかを散策するため、電動レンタルサイクルを購入整備・運営する。 ●実施時期 H27～32 年度	(一社) 佐伯市観光協会	まちなかを気軽に散策することのできる電動サイクル等レンタルサイクルを整備することで、まちなかの回遊性を高めるために必要な事業である。	●支援措置名 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）） ●実施時期 H28 年度	

(2) 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

該当なし

◇ 4 から 8 までの掲げる事業及び措置の実施箇所



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

本市では、前計画の策定に当たり、庁内の連絡調整組織について、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。

その後、前計画の推進を図るため「策定委員会」を「推進委員会」と改め庁内組織を運営してきた。新計画の策定に当たっては、平成25年5月に中心市街地活性化を担当する組織として、職員数9人を配置し、まちづくり推進課を設置した。庁内の検討組織は、各種事業等を円滑かつ確実に実施するため、「推進委員会」と担当者レベルで構成する「作業部会」を中心に、意見交換を行いながら全庁をあげて中心市街地活性化に取り組んでいる。

1) 推進委員会（委員長：地域振興部長、委員：課長レベル）

平成26年度 第1回：平成26年4月23日：策定の進め方、基本方針、作業部会設置報告

平成26年度 第2回：平成26年10月24日：経過報告、目標・指標の設定、大手前計画策定状況報告

平成26年度 第3回：平成27年2月13日：経過報告、大手前計画策定状況報告

平成27年度 第1回：平成27年5月21日：経過報告、大手前計画策定状況報告

平成27年度 第2回：平成27年11月26日：基本計画素案の承認

中心市街地活性化基本計画推進委員会名簿

No.	所 属	役 職	備 考
1	地域振興部	地域振興部長	委員長
2	総務部	総務課長	
3		防災危機管理課長	
4	総合政策部	財政課長	
5		政策秘書課長	
6	地域振興部	商工振興課長	
7		観光課長	
8		地域振興課長	
9	福祉保健部	障がい福祉課長	
10		こども福祉課長	
11		高齢者福祉課長	
12	建設部	建設課長	
13		建築住宅課長	
14		都市計画課長	
15	農林水産部	農林課長	
16		水産課長	
17	教育委員会	教育総務課長	
18		社会教育課長	

２）作業部会（部会長：まちづくり推進課長、部会員：総括主幹・担当レベル）

中心市街地活性化基本計画策定作業部会名簿

No.	所 属	役 職		備 考
1	地域振興部	まちづくり推進課	課長	部会長
2	総務部	総務課	総務係総括主幹	
3		防災危機管理課	防災危機管理係総括主幹	
4	総合政策部	財政課	財政係総括主幹	
5		政策秘書課	政策推進係総括主幹	
6	地域振興部	商工振興課	商工係総括主幹	
7		観光課	観光係総括主幹	
8		地域振興課	地域振興係総括主幹	
9	福祉保健部	障がい福祉課	障がい福祉係総括主幹	
10		こども福祉課	こども福祉係総括主幹	
11		高齢者福祉課	高齢者福祉係総括主幹	
12	建設部	建設課	道路維持係総括主幹	
13		建築住宅課	住宅係総括主幹	
14		都市計画課	計画・区画整理係総括主幹	
15	農林水産部	農林課	水田・畜産係総括主幹	
16		水産課	水産振興係総括主幹	
17	教育委員会	教育総務課	総務企画係総括主幹	
18		社会教育課	文化振興係総括主幹	

〔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及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。その後、平成 22 年 2 月に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した。

新計画の策定に当たっては、平成 26 年 2 月に協議会を開催し、現状の整理や計画の方向性について協議を行った。その後、協議会の下部組織として幹事会を立ち上げ、その幹事会を中心に計画内容の協議を行った。最終案については、平成 27 年 12 月に開催した協議会で検討を行い、以下の意見書が提出された。

１）中心市街地活性化協議会

- ①平成26年 2 月 6 日：スケジュール確認、現状の整理、計画の方向性
- ②平成26年 5 月28日：基本方針・目標の確認、民間事業の洗い出し
- ③平成26年 9 月16日：基本計画（素案）に関する協議、検討
- ④平成27年 2 月24日：基本計画（素案）に関する協議、検討
- ⑤平成27年 5 月28日：基本計画（素案）に関する協議、検討
- ⑥平成27年12月11日：基本計画（素案）の関する協議、意見書について

２）中心市街地活性化協議会幹事会（（株）まちづくり佐伯社長ほか 5 人）

- ①平成26年 5 月 7 日：スケジュール確認、基本方針・目標の確認
- ②平成26年 6 月24日：アンケート結果と基本方針の整合
- ③平成26年 9 月 6 日：基本計画（素案）に関する協議、検討
- ④平成26年11月28日：基本計画（素案）に関する協議、検討
- ⑤平成27年11月16日：基本計画（素案）の関する協議、意見書について

(3) 協議会の組織構成

佐伯市中心市街地活性化協議会名簿

	協議会役職	氏名	所属・役職	
1	会長	谷 川 憲 一	佐伯商工会議所	会頭
2	副会長	宮 明 邦 夫	(株)まちづくり佐伯 佐伯市商店街連合会	代表取締役 会長
3	委員	小 川 稔 浩	大分県建築士会佐伯支部	支部長
4	委員	御 手 洗 吉 徳	佐伯市金融団	大分信用金庫新屋敷支店長
6	委員	高 橋 聿 子	佐伯市商店街連合会	大手前商店会会長
7	委員	山 内 康 司	うまいもん通り	会長
8	委員	武 藤 雄 一 郎	仲町商店街振興組合	理事長
9	委員	山 本 秀 機	佐伯新町協同組合	理事長
10	委員	野々下 直之	本町商店会	会長
11	委員	村 田 加 代 子	佐伯商工会議所女性会	会長
12	委員	神 野 広 志	佐伯商工会議所青年部	会長
13	観光・部会長	戸 高 秀 俊	佐伯市観光協会(佐伯支部)	副会長(支部長)
14	観光・副部会長	山 本 徹	佐伯市旅館組合	組合長
15	委員	永 井 豊 文	JAおおいた佐伯事業部	統括事業部長
16	委員	瀬 脇 隆 宏	(株)佐伯魚市場	社長
17	委員	近 藤 博 行	JR九州佐伯駅	駅長
18	まち・部会長	米 澤 義 則	佐伯市自治委員会連合会	佐伯地区区長会長
19	まち・副部会長	福 島 市 子	消費生活研究会	会長
20	委員	竹 嶋 水 夫	佐伯市自治委員会連合会	会長
21	委員	加 藤 公 将	佐伯市自治委員会連合会	東地区区長会長
22	委員	小 寺 隆	(社)佐伯市医師会	会長
23	委員	富 高 国 子	子ども夢まちづくり実行委員会	代表
24	委員	末 光 弘 明	大分バス(株)佐伯営業所	所長
25	委員	植 田 茂 樹	佐伯市タクシー協会	代表
26	委員	中 津 留 三 次	大分県佐伯警察署	署長
27	委員	白 川 逸 喜	佐伯市	副市長
28	委員	田 中 眞 二	佐伯市地域振興部	部長
29	委員	下 川 龍 治	佐伯市建設部	部長
30	委員	寺 谷 英 男	佐伯商工会議所	専務理事

(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）に対する佐伯市中心市街地活性化協議会の意見

佐伯市中心市街地活性化協議会から市に提出された意見は次のとおりである。

平成２７年１２月１１日

佐伯市長 西嶋 泰義 様

佐伯市中心市街地活性化協議会
会 長 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

佐伯市の中心市街地は、人口の減少・高齢化や商業施設の郊外化、購買力の流出といった事情が影響し、かつての魅力を失い、衰退へと向かっております。そのような状況の中で、時代に合った魅力を創出し、住民が暮らしやすさと賑わいを感じられる街の実現やコンパクトシティの形成により、市民サービスの向上、経済基盤の強化を図るため、平成 22 年 3 月に佐伯市中心市街地活性化基本計画（以下、前計画と記す）を策定し、官民が一体となって取り組みを行ってまいりました。

その取り組みの中で、駅前・港地域交流センターや佐伯市歴史資料館、佐伯市城下町観光交流館といった交流施設や高質空間形成施設整備などハード整備やまちづくりセンターの設置・運営、市民活動支援や春まつり、神武の火祭りなどのイベント、商店街の販促活動などのソフト事業によって、中心市街地における新たな賑わいが生まれてきました。しかし、核事業として位置づけていた大手前開発事業が白紙化となったことが大きく影響し、結果として前計画で指標として掲げた歩行者通行量や観光入れ込み客数は、目標値を下回ったまま前計画期間の終了を迎えたため、その効果は限定的であったと考えています。

今回提出された佐伯市中心市街地活性化基本計画（案）（以下、本計画（案）と記す）では「人が集う街を実現」することを目標として掲げています。これは前計画を踏襲した長期的な目標であり、継続的なまちづくりの方針であると考えます。また、本計画（案）では、前計画の総括に基づき課題解決を図るとともに、将来の街を担う人材の育成や活動を支援していくこととしています。さらに、前計画で未完成であった大手前開発関連事業については、市民の想いを形にするために、市民ニーズに対応した施設及び環境整備を行うこととしていることは、持続可能なまちづくりや中心市街地の活性化に必要不可欠であると考えます。

このようなことから、本計画（案）が着実に実施されることにより、本市中心市街地の活性化に寄与するものであると考え、当協議会では本計画（案）の内容については妥当であると判断いたします。

なお、本計画（案）の推進にあたって、当協議会の要望事項を下記のとおり付記いたしますので、よろしくお取り計らいくださいますようお願いいたします。

（２）要望事項

- ①当協議会における意見・質問等に対しては、誠意をもって対応いただきますようお願いいたします。
- ②中心市街地の活性化を目的として設立された特定会社である「株式会社まちづくり佐伯」が、本来の目的に添った事業を効率的に推進できるようご支援いただきますようお願いいたします。
- ③民間が取り組む事業に対しては、本計画（案）に記載された事業だけでなく、今後創出される事業も含め、関係者等と連携を密にしてご支援いただきますようお願いいたします。
- ④前計画で核事業として位置づけられていた大手前開発関連事業は、諸事情により白紙化となりましたが、当協議会としては、本計画（案）における大手前開発計画とは、公共事業だけでなく、大手前に於いて民間事業者（地権者等）が計画する事業を含んだ一体のものと考えております。したがって、民間事業の推進に対しては、ご支援だけに留まらず、官民一体となった組織体制を整え、完成に向けて全力で取り組んでいただきますようお願いいたします。
- ⑤本計画（案）では、商業の活性化及びまちなか居住の推進に対する実効性のある施策が少なく感じられます。本計画（案）期間内に実効性のある新たな施策を策定し、本計画（案）に追記いただきますようお願いいたします。

（３）おわりに

当協議会は、今後も適宜協議調整等を行いながら、本計画（案）が確実かつ円滑に推進できるよう関係団体等と協力し、中心市街地の活性化に取り組んでまいりますので、佐伯市におかれましても、当協議会の受け持つ役割の重要性にご理解いただきますとともに、当協議会並びに株式会社まちづくり佐伯の組織及び事業推進体制の充実についてご支援いただきますようお願いいたします。

（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等

（１）地域ぐるみでの取り組み状況

前計画の認定以降、社会資本整備総合交付金を活用しながら、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、食のまちづくりを進める中で、新たな取り組みも民間主体で行われてきた。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）大手前開発基本計画市民会議

大手前開発計画の当初計画が白紙になって以降、広く市民に呼びかけて、今後の大手前開発を考える市民会議を立ち上げた。この市民会議では、大手前開発基本計画を検討するとともに、開発後の施設活用を含めて検討を進めていく。

（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個別のワークショップを実施しながら、まちへの愛着を醸成している。また、中高生も含めて授業を行うことで、成長過程でのまちづくりへの意識変化をフォローアップしていく。さらに、それらの授業を実際の行動につなげることで、将来を担うまちづくり人材の育成に取り組む。今後は、地元高校生や県内の大学生と連携を図りながら、食育活動推進や商店街活性化にも取り組んでいく。

（ウ）市民活動団体との連携

各地域で活動している市民活動団体に対して、中心市街地での活動を促すとともに、活動拠点となる場を提供することで、周辺地域と中心市街地の連携を促進する。また、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の更なる活動を促すため、各種講座を開催しながら人材育成に取り組むとともに、各団体と連携を図りながら商店街活性化策（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）子育て支援グループとの連携

市内の子育て支援グループと連携を図りながら既存の商店街機能だけではない魅力を創出することで、商店街に賑わいを生み出す。また、保育所機能の立地により、生活の利便性の向上を促し、中心市街地の来街機会の増加を図る。

（２）客観的現状分析

- ・ P17 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。
- ・ P47 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

- ・ P26 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当たる「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。その上で、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、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（平成23年改訂）

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25年12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、まちづくりの基本理念と将来都市像（全体構想）の都市機能の拠点の中で、「大手前周辺や仲町周辺などの既存商店街一帯を中心商業・交流拠点として位置づけ、にぎわいや活力、魅力等にあふれる都市（まち）の顔、市民の憩いと交流の場としての整備、機能集積を図ります」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、文化、医療・福祉及

び居住などの都市機能がコンパクトに集積した、県南の中核的な都市にふさわしい質の高い商業業務地の形成を目指します。道路や広場などの整備を進め、土地の高度利用を促進し、商業機能やまちなか居住機能をはじめとする多様な機能の集積に努めるとともに、官公庁施設などの業務施設は郊外に分散させず、集積を図ります」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、大手前地域の大手前開発計画に係る事業や港地域の佐伯公設魚市場のリノベーションなど、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
	南部保健所	2
	佐伯税務署	3
	駅前・港地域交流センター	4
公益施設	佐伯商工会議所	5
	佐伯魚市場	6
交流施設	文化会館	7
	三余館(佐伯勤労者総合福祉センター)	8
文化施設	和楽(佐伯市保健福祉総合センター)	9
観光施設	よろうや仲町	10
	国木田独歩館	11
	汲心亭	12
	佐伯教育市民ホール「まな美」	13
	城下町観光交流館	14
	歴史資料館	15
公園・広場	港児童公園	16
	野岡緑道	17
	友だち児童公園	18
	臼坪川菖蒲園	19
	大手前広場	20
	馬場広場	21
	港ロマンパーク	22
	まちかど広場	23
保存条例地区 (指定物件)	建築物13箇所28件	24
	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	25
	御居間	26
宗教	主な寺、神社、教会8	27
教育	大分県立佐伯鶴城高校	28
	小学校2	29
	幼稚園4	30
	保育園3 (事業内保育所1を含む)	31

分 類	施 設 等	
医療機関	病院17	32
	(医師会名簿+介護サービス事業者一覧)	
福祉施設	歯科12	33
	高齢者福祉施設17施設10箇所	34
	(上記病院及び調剤薬局を除く)	
子育て支援施設	障がい者施設6	35
	児童クラブ2	36
金融機関	郵便局3	37
	地方銀行5	38
	信用金庫3	39
商業	大型店4	40
	商店街4	41
	飲食街2	42
	協同店舗1	43
宿泊施設	ホテル10	44
	旅館4	45
交通	JR佐伯駅	46
	大分バス佐伯営業所	47
	大手前バスターミナル	48
	宿毛フェリーターミナル	49
	離島フェリーターミナル	50
駐車場	佐伯市営第2駐車場	51
	佐伯市営駅前駐車場	52
	仲町商店街振興組合立体駐車場	53

* 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、P23～25 を参照。

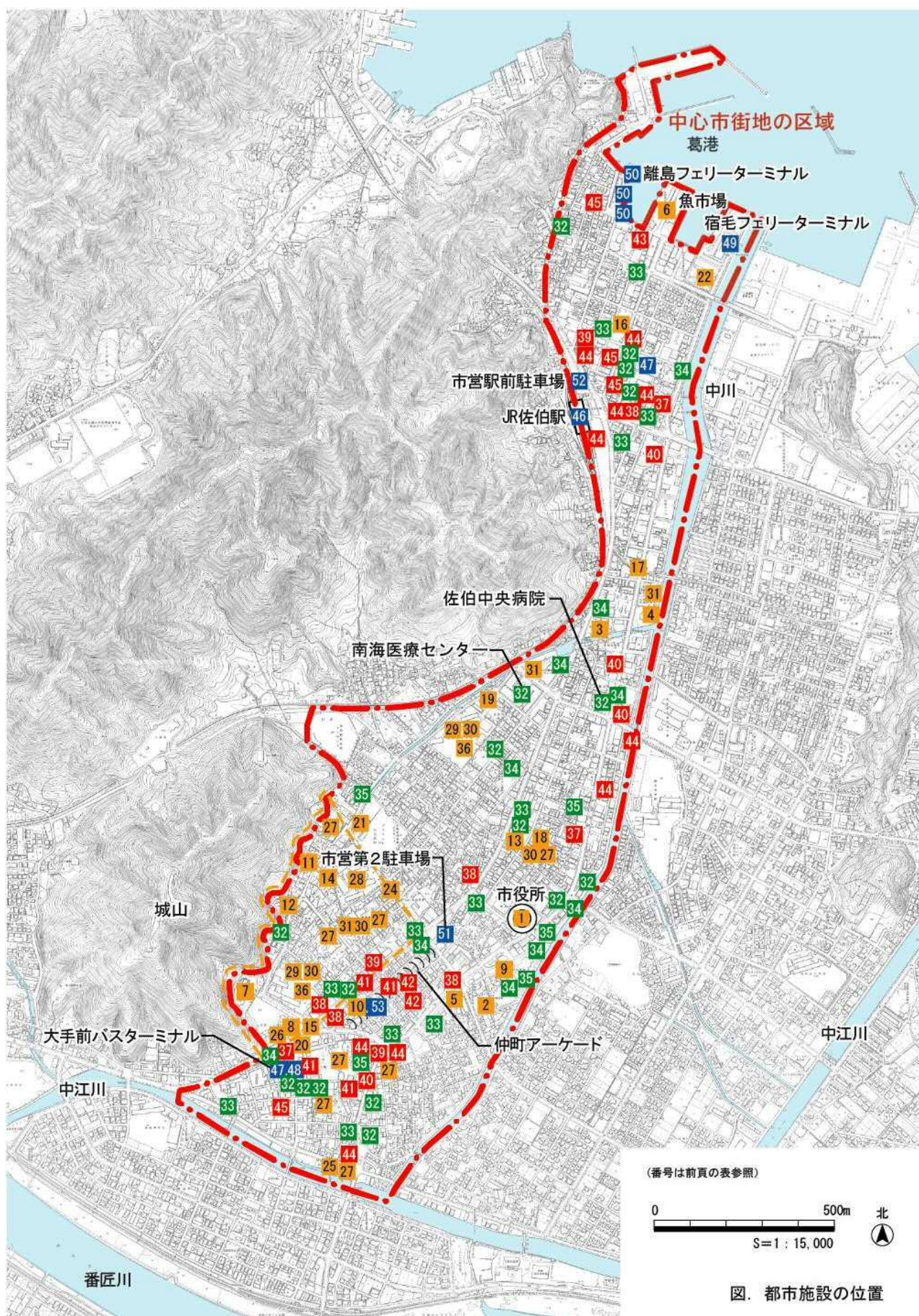


図. 都市施設の位置

[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

- ・ 道路整備事業
- ・ 地域生活基盤施設整備事業（大手前広場）
- ・ 高質空間形成施設整備事業

5. 都市福利施設を整備する事業

- ・ 高次都市施設整備事業（（仮）大手前まちづくり交流館）
- ・ おやこ広場事業
- ・ ファミリーサポートセンター事業
- ・ 保育所建設事業
- ・ まちづくりセンター運営事業
- ・ 南海医療センター整備事業
- ・ 地域包括ケアセンター「佐伯の太陽」運営事業

6. 居住環境向上のための事業

- ・ 空き家等利活用事業

7. 商業の活性化のための事業

- ・ 城下町観光交流館運営事業
- ・ 魚市場リノベーション事業
- ・ 中心市街地空き店舗活用事業

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

- ・ 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

新計画では、実践的・試行的な活動を中心に活性化に資する事業を以下のとおり位置づけている。

前計画で核事業として位置づけていた大手前開発計画については、前計画期間内に完成することが出来なかったが、広く市民を公募し、大手前開発基本計画市民会議を立ち上げた。その中で、意見として出された図書室や喫茶機能について、本市のまちづくり会社である株式会社まちづくり佐伯が、現状の広場を活用しながら移動図書館と図書交換市、喫茶機能をあわせもつ「本読むカフェ」イベントを試行的に取り組み、大手前開発への機運を高めている。

また、本市の中心市街地に近接する女島埠頭では、平成 26 年 3 月に 14m 岸壁が供用開始された。さらに、平成 26 年度末には東九州自動車道が全線開通した。そのため、県外者等による本市への来街機会の増加が見込めるため、地域の既存ストックを最大限活用しながら情報発信に努めるとともに、リピーターを増加させることに留意していく必要がある。

〔2〕都市計画等との調和

（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）後期佐伯市総合計画との整合（計画期間：平成 25 年～平成 29 年）

平成 25 年 3 月に策定された佐伯市総合計画（後期）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、「まちづくりの核となる中心市街地は、空洞化による定住人口の減少が続いています。「中心市街地活性化基本計画」に基づき、にぎわいを創出します」と明示している。

分野別計画としては、産業振興分野において商店街を中心とする個店経営研修、中小企業者等に対する各種経営セミナー等の開催による経営力向上を図ることでの商業振興、佐伯ならではの食材を活用した食観光の推進、観光ガイドの育成や観光情報発信の充実による観光振興などををうたっており、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 25 年 12 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 7 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 佐伯市のまちづくりに向けた主要課題

- 県南地域における中核としての都市機能の強化
- 暮らしを支える道路・交通ネットワークの整備
- 中心市街地の活性化
- 災害に強い安全なまちづくり
- 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
- 佐伯らしい魅力の強化と発信



第 5 章 まちづくりの基本理念と将来都市像（全体構想）（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的拠点都市
- (2) 暮らしと交流を支える交通体系が整備されたまち
- (3) 災害に強い安全・安心なまち
- (4) 人にやさしい快適なまち
- (5) 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
- (6) 番匠川をはじめ、海と緑豊かな自然に包まれるまち
- (7) 歴史・文化を受け継ぎ、佐伯らしさをいかすまち

5-2 佐伯市の将来像

「自然・歴史・食文化のとけあう あまべの都」

5-4 将来都市構造

(2) 土地利用の基本的な配置（ゾーン）

ア 中心市街地ゾーン

大手前、仲町周辺から佐伯駅前・港周辺までの一帯を、本市の中心市街地ゾーンとして位置づけ、「人の集う街」の実現を目指します。商業・業務機能、生活を支える機能・サービスの充実及びまちなか居住の促進を図るとともに、歴史・文化、物産をいかした魅力創出を図り、魅力とにぎわいのある中心市街地を形成します。

(3) 都市機能の拠点

ア 中心商業・交流拠点

大手前周辺や仲町周辺などの既存商店街一帯を中心商業・交流拠点として位置づけ、にぎわいや活力、魅力等にあふれる都市（まち）の顔、市民の憩いと交流の場としての整備、機能集積を図ります。

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

イ 商業業務系土地利用

（ア）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、文化、医療・福祉及び居住などの都市機能がコンパクトに集積した、県南の中核的な都市にふさわしい質の高い商業業務の形成を目指します。

道路や広場などの整備を進め、土地の高度利用を促進し、商業機能やまちなか居住機能をはじめとする多様な機能の集積に努めるとともに、官公庁施設などの業務施設は郊外に分散させず、集積を図ります。

第7章 地域別まちづくりの方針（地域別構想） （抜粋）

7－2 市街地中央地域

（5）まちづくりのための整備方針

ア 土地利用と拠点づくり

中心商業・交流拠点

○大手前周辺地域において、中心商業・交流拠点機能の充実を目指します。

○仲町周辺など既存商店街の活性化を図ります。

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のための整備を行っていく。

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 P48～58 P71
	認定の手続	9. [2] に記載 P115～120
	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 P59～70
	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 P113～121
	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 P122～129
	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 P130～132
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	中心市街地の活性化を実現するために必要な 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 P86～112
	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ことが合理的に説明されていること	3. に記載 P71～85
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 P86～112
	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 P86～112