08 民間主導のまちづくりの実施

グランドデザインは、公共による施設整備だけでなく、民間による土地・建物を利活用した施設の整備、イベント開催等のソフト施策など、住民、民間、行政が協働することによって実現します。そのため、住民、NPO、民間事業者等の様々な主体がまちづくりに参加し、一体となって取り組んでいくことが必要です。

1 グランドデザインの実施体制

グランドデザイン全体会議、まちづくり協議会、重点プロジェクト会議を開催しながら、様々な取り組みを行っていきます。

グランドデザイン全体会議

グランドデザイン実現に向けて、意識の共有を図ると共に、グランドデザインの実施状況に関する情報共有、連絡調整を行います。

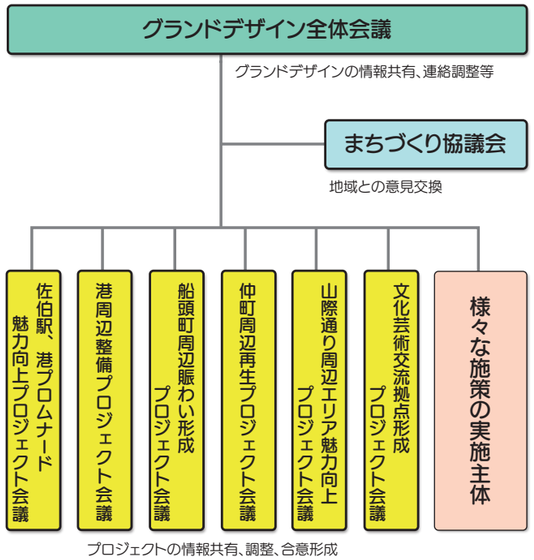
まちづくり協議会

地域の皆様と、様々な施策の内容やまちづくりの進捗状況、進め方等について意見交換を行う場です。

重点プロジェクト会議

６つの重点プロジェクト毎に開催します。プロジェクトの内容、進捗状況等について情報共有、調整、合意形成を図り、重点プロジェクトを推進します。

グランドデザインの実施体制（案）



2 民間活力を活用した公有財産の利活用の推進

三余館、観光交流館、汲心亭をはじめとする公有財産については、公共の財政負担の軽減、中心市街地の活性化を図るため、民間のノウハウや資金を用いた官民連携による事業手法や、民間提案制度を検討し、積極的に利活用を行います。

3 民間主導のまちづくりの実施

中心市街地では、空家・空地の利活用を民間が積極的に進めることで、魅力あるまちが形成されていきます。また、民間事業者や地域住民などによる様々なイベントの開催等をすすめることで、活力が生まれます。

これらの民間主導のまちづくりによって、様々な民間プロジェクトが行われ、地域課題が解決するなど、地域住民と協働した地域が主体となった活動が広がり、持続的なまちづくりの担い手が育成されていくことが期待されます。

●お問い合わせ先●
佐伯市役所　地域振興部まちづくり推進課
〒876-8585　佐伯市中村南町1番1号　電話番号 0972-22-4529　FAX 0972-22-0025

佐伯市市街地グランドデザイン（案）

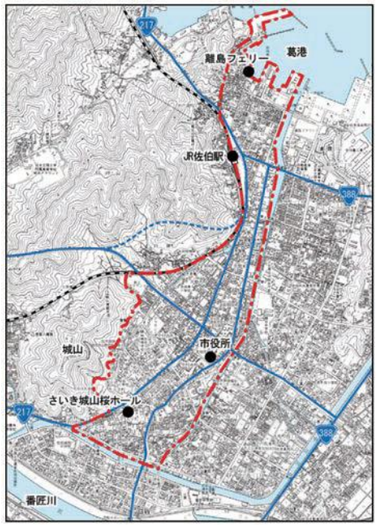
歴史・文化と海が癒（いや）し、輝けるまちづくり
～令和20年の佐伯市中心市街地の姿～

大分県佐伯市
令和2年1月

01 佐伯市市街地グランドデザインの目的

佐伯市市街地グランドデザインは、佐伯市中心市街地を対象に、活力と賑わいのあるまちづくり、より質の高い居住環境を形成するための構想・考え方を示すものです。20年後を見据えた将来像を描くとともに、賑わい創出、公共施設等の有効利用、良好な居住環境の形成に向けた方針、施策を示しています。

佐伯市中心市街地位置図



02 対象区域

佐伯市中心市街地
《重点エリア》
①城下町エリア（城山～大手町～仲町～船頭町）
②駅前・港エリア（佐伯駅とその周辺～葛港）

03 佐伯市市街地グランドデザインの位置づけ

本市の最上位計画である「第2次佐伯市総合計画」では、主な施策の1つに"中心市街地の活性化"が定められています。それを実現するため、総合計画に具体的施策として示している、『市街地グランドデザイン』を策定したものです。また、本計画は、「佐伯市都市計画マスタープラン」、「佐伯市中心市街地活性化基本計画」等の関連計画・事業と整合を図り、本市における中心市街地活性化に向けた指針となります。

04 中心市街地における将来に向けた課題と方針

大分県、佐伯市等の既定計画、佐伯市・中心市街地の現況や、中心市街地の将来に関するアンケート調査結果から、将来に向けた課題を抽出し、方針を定めました。

現況と魅力

現況への対応
○少子・高齢化、人口減少の進行
○様々な都市機能の空洞化（空家・空地の増加等）
○集約化や整理で用途廃止される公有財産（公共施設跡地）の増加
○佐伯市の財政状況が悪化する懸念

佐伯市の魅力の活用
○緑に囲まれた城下町が発展した「歴史のまち」
○造船、水産業等が盛んな「海のまち」
○農林業が盛んな、様々な特色をもつ「山・里のまち」
○新鮮で高品質な一次産品を味わえる「食のまち」

中心市街地の魅力の活用
○城下町の時代から残る歴史的街なみがあるまち
○卸売業・小売業・飲食業、行政等が集積するまち
○医療・福祉施設が集積するまち
○豊富な水産資源を有するまち

上位・関連計画

アンケート調査による住民、事業者ニーズ

課題と方針の整理

課　題	方　針
○城下町の歴史、港や農林水産品等の活用 ○都市機能の集積や高い交通利便性の活用	1. 佐伯市の特性を活かした拠点となるまちづくり
○定住人口、交流人口の増加によるコンパクトなまちづくり ○トータルコストの抑制と官民連携	2. 少子・高齢化、人口減少社会に対応したまちづくり
○医療・福祉や公園等の身近な生活利便施設の充実 ○公共交通機関の充実や駐車場の配置による利便性の向上 ○災害に対する安全性の強化	3. 住民ニーズを反映した、住みやすいまちづくり

05 将来像とまちづくりのテーマ

1 中心市街地の将来像

○目指すべき20年後の中心市街地の将来像

将来像１：【活力】様々な都市機能が集積する交流の場となるまち

小売・飲食店や、医療・福祉、子育て等の都市機能の充実を図り、多くの人々の交流の場となるまちをつくります。「さいき城山桜ホール」を拠点とし公園・広場、カフェ・喫茶といったくつろぎ、憩いの空間を配置し、人々の交流、コミュニティの形成を促進します。

将来像２：【特色】「食」の魅力・城下町を活かした来訪者が多いまち

城下町の街なみ、豊富な海産物といった、様々な資源を活かし、歴史が感じられるまちづくり、『食』のまちづくりを進めます。

将来像３：【便利】気軽に訪れる便利なまち

高齢者をはじめ人々がまちなかを気軽に移動できるようにすることが大切です。そこで安全・安心な歩行者ネットワークの形成を図ります。また公共交通や自転車の利用を推進します。さらに、公共施設等において、快適な情報通信が可能となるよう、情報通信環境の確保に取り組みます。

将来像４：【快適】人々が住み、働く、快適なまち

増加が懸念される空家・空地を利活用し、事業所の誘導やまちなか居住を推進することによって、市内外からの移住者や就業者を集め、人々が快適に暮らせるまちをつくります。

将来像５：【安心】災害に強い安全・安心に暮らせるまち

南海トラフ巨大地震の発生に伴う津波被害や、大雨等による土砂災害の被害を軽減するため、避難訓練や避難場所・避難経路の確保、津波避難ビルの指定を進め、安全・安心に暮らせるまちをつくります。

将来像６：【参加】みんなが参加できるまち

空家・空地の利活用や、公共施設の建替え、新たな公共施設の整備において、民間事業者、住民、NPOが参加できる、様々な主体が協働したまちづくりを行います。

2 まちづくりのテーマ

○将来像の実現に向かって、まちづくりに取り組むため、目標となるテーマ

歴史・文化と海が癒（いや）し、輝けるまちづくり
～令和20年の佐伯市中心市街地の姿～

現在、中心市街地には、事業所や医療・金融などの機関やスーパー等の生活に必要な多くの機能が集積し、働く人だけでなく、多くの市民や観光客等が、様々な目的で訪れています。また、まちの中心部として、公共交通の要所や文化、市民活動の情報発信の拠点として機能しており、市街地だけでなく、周辺部の人々の営みを支えています。

しかし、少子・高齢化や人口減少の影響等により、その活動や機能は弱まっており、今後、更なる中心市街地の活力の減退が、市全体に影響を及ぼすことが懸念されており、中心市街地の再生が必要です。

そのため、中心市街地は、将来にわたってその機能を維持、発展させていかなければなりません。豊かな海を背景に発展してきた城下町の歴史や文化、産品や産業など、様々な資源をまちの魅力として、さらに活用する必要があります。このことにより、働く人や市民に更なる活力が生まれ、これからも経済活動や市民活動の拠点として、人々が集う場所で在り続けることになります。

また、集う人々が憩い、癒され、楽しみながら交流することにより、みんなが行きたくなる中心市街地となり、さらに、多様な主体がまちづくりに参加していくことは、人が人を呼び、その魅力をさらに高めることに繋がります。

以上のように、人々が集い、快適で便利に安心して暮らすまちを目指し、また、市民や訪れる人々が楽しみ、癒され、輝ける場所となる中心市街地を実現するため、まちづくりのテーマを設定します。

06 エリア別のまちづくり

「中心市街地の将来像」を実現するため、２つの重点エリア（城下町エリア、駅前・港エリア）、まちなか暮らしエリア、及びエリア共通におけるまちづくりのテーマ、方針を定めました。
本市を取り巻く現状及び課題や目指す将来像を踏まえ、住民、NPO、民間事業者、行政など、多くの人々が主体的に様々な取組みを行っていくこととし、それぞれのエリアにおける施策を展開していきます。

城下町エリア

まちづくりのテーマ：
『歴史・文化が薫る、歩きたくなる城下町』

方針１　「歴史・文教ゾーン」城山・山際通りの歴史的環境の保存・充実

施策の概要

（1）山際通り（歴史と文学の道）に沿った歴史や文化を感じる素材の充実
（2）市民の財産である城山の景観環境整備、活用
（3）公共施設跡地の活用による、大手前と山際通りの連携強化
（4）山際通りから国道217号にかけて城下町の町割りを活かしたまちづくり

方針２　「町屋・界隈ゾーン」船頭町周辺の町屋風情を感じる景観の保全・活用

施策の概要
（1）船頭町周辺の景観保全・活用
（2）空家・空地を利用した新たな魅力の創出

方針３　「文化芸術交流ゾーン」さいき城山桜ホールを中心とした賑わいの創出と市民活動の活性化

施策の概要

（1）世代を超えた交流機会の創出と市民協働の促進
（2）地域の文化的資源を活用した事業展開
（3）市全域に広がる事業展開
（4）複合施設の特性を活かした事業展開

方針４　「食・賑わいゾーン」食を中心とした賑わいの再生

施策の概要

（1）民間資本による再開発
（2）通りの新たな活用・整備

方針５　回遊しやすい歩行者ネットワークの形成

施策の概要
（1）大手前を拠点とし、山際通り、仲町周辺、船頭町周辺を通る8の字動線の形成
（2）大手前交差点のデザイン化

まちなか暮らしエリア

まちづくりのテーマ：
『快適で、暮らしたくなるまちづくり』

方針１　市民を支える行政サービス拠点の形成

施策の概要

（1）行政サービス機能、防災拠点機能の充実
（2）公共・公益施設の集積

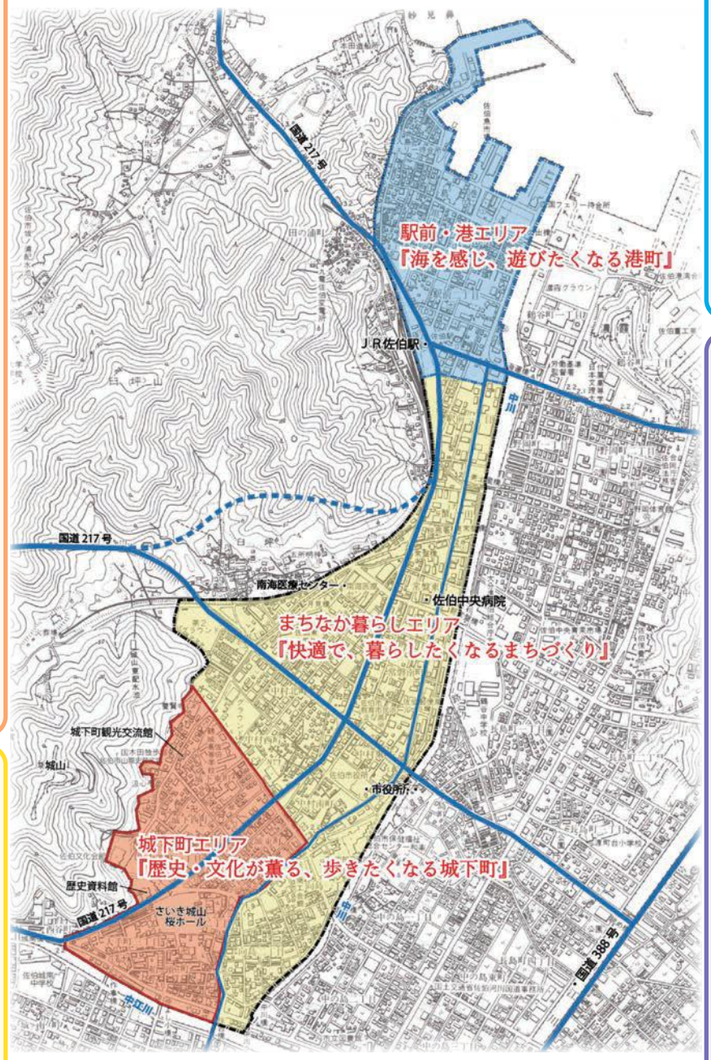
方針２　医療・福祉サービス等の都市機能と住宅が近接した福祉のまちの形成

施策の概要
（1）医療・福祉サービス等の都市機能の維持、充実
（2）地域医療体制の維持・充実
（3）オフィス空間等による就業の場づくり
（4）高齢者向け住宅の整備促進

方針３　安全・安心の道づくり

施策の概要

（1）ユニバーサルデザインのまちづくり



駅前・港エリア

まちづくりのテーマ：
『海を感じ、遊びたくなる港町』

方針１　「港ゾーン」海の魅力を活かした賑わいゾーンの形成

施策の概要

（1）公共施設等の利活用による港の活性化
（2）港への観光につなげる機能の集積
（3）港周辺の景観整備
（4）港の公園整備

方針２　「佐伯駅前ゾーン」佐伯駅及び周辺の魅力向上

施策の概要

（1）佐伯市の玄関口にふさわしいJR佐伯駅の機能の強化
（2）佐伯駅前交差点のデザイン化

方針３　「港アクセスゾーン」佐伯駅と港を結ぶ魅力的なゾーンの形成

施策の概要
（1）海へ向かう魅力的な拠点整備

全エリア共通

方針１　「食」等の魅力を活かした観光による来訪者の増加

施策の概要

（1）「食」等を活かした観光地としての魅力の充実
（2）佐伯観光に関するPRの強化

方針２　公共交通、駐車場及び情報インフラの充実

施策の概要

（1）公共交通の充実
（2）駐車場の配置
（3）情報通信環境の整備

方針３　空家・空地の利活用によるまちなか居住の推進

施策の概要

（1）空家・空地の利活用によるまちなか居住の推進

方針４　避難対策による防災の充実化

施策の概要

（1）避難対策の充実
（2）情報伝達手段の複合化
（3）防災啓発

方針５　住民、NPO、民間事業者、行政が協働したまちづくり

施策の概要

（1）空家・空地の利活用による建物整備
（2）市民活動の充実

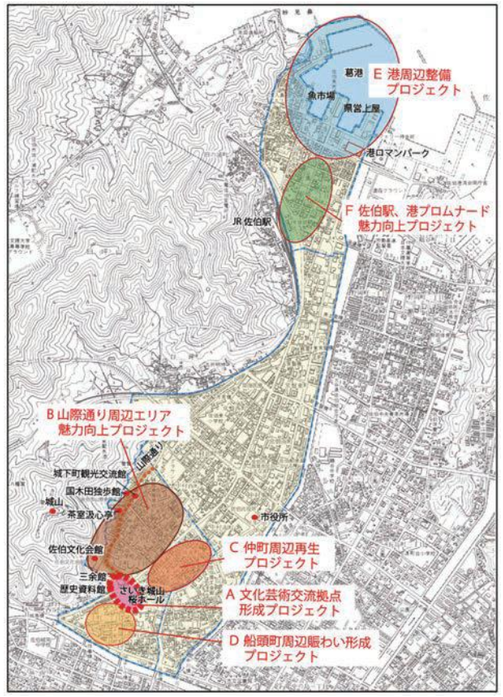
方針６　共生社会の実現

施策の概要
（1）誰もが暮らしやすいまちに向けた整備促進
（2）共生社会ホストタウンをきっかけとした啓発

07 重点プロジェクト

「重点プロジェクト」は、目指している将来像の実現に向け、重要かつ先導的な役割を果たすプロジェクトです。佐伯市内、市外から人々が集まる、魅力の高い中心市街地を実現するため、「重点プロジェクト」を位置づけ、より効果的に事業を展開していきます。

重点プロジェクト位置図



A 文化芸術交流拠点形成プロジェクト

(1)さいき城山桜ホールの利活用

さいき城山桜ホールを活用した賑わいの創出と市民活動の活性化を図ります。

- 世代を超えた交流機会の創出と市民協働の促進
- 地域の文化的資源を活用した事業展開
- 市全域に広がる事業展開
- 複合施設の特性を活かした事業展開

(2)三余館の利活用

さいき城山桜ホールと連携した、佐伯市の文化芸術の発信拠点とします。

- 魅力の高い美術品の展示
- 美術、歴史の教育普及の場の形成
- 大手前と山際通り、城山との連携強化

三余館の利活用

B 山際通り周辺エリア魅力向上プロジェクト

(1)山際通り周辺における景観形成

山際通りから国道217号にかけて歴史的景観の保全・活用を図るとともに、民有地などに周辺と調和した施設を誘導するなど、山際通り周辺エリアの魅力の向上を図ります。

- 武家屋敷の風情を残す歴史的街なみ景観の保全・形成
- 四季の彩りを感じる緑豊かな街なみ景観の形成

(2)城下町観光交流館、茶室汲心亭の利活用

城下町エリアの観光拠点として、情報発信、商業機能の充実を図ります。

＜城下町観光交流館＞

- 観光情報発信機能の強化
- 飲食、物品販売機能の強化
- 城下町での各種イベント開催

＜茶室汲心亭＞

- 城下町に関する情報発信の強化
- 季節毎のイベントの開催

C 仲町周辺再生プロジェクト

空家・空地を利活用し、民間企業の創業や民間のアイデアの具体化によって、多様性のある新たなまちの機能を追加し、中心市街地の賑わいの形成を図ります。

- 佐伯市のシンボルとなる、広場のある商業施設の整備促進
- 既存の空ビル・空き店舗を利活用した界隈空間の創出
- イベントの開催
- 通りの街並みの整備

D 船頭町周辺賑わい形成プロジェクト

船頭町周辺の商人町の風情の残る街なみ景観の保全・活用や、店舗の誘導やイベント開催等により、賑わいのある空間の形成を図ります。

- 既存の空家・空き店舗・空地を利活用した店舗の誘導
- 商人町の風情の残る街なみ景観の保全・形成
- 歴史と賑わいが感じられる道路景観の形成
- 地域住民によるまちづくり活動の実施と支援

E 港周辺整備プロジェクト

海辺の公園、散策路、マリンレジャー施設、新たな商業施設等を整備し、港エリアの魅力の向上を図ります。

- 港のいこいの空間整備
- 魚市場及び周辺の活性化
- 港の観光につなげる機能の集積と充実

F 佐伯駅、港プロムナード魅力向上プロジェクト

佐伯市の玄関口にふさわしい駅前広場の景観形成と、バス等の乗換、観光案内の充実を図ります。また、佐伯駅から港へ続く散歩道（港プロムナード）の形成を図ります。

- 佐伯市の玄関口となるシンボル景観の形成
- 佐伯駅における乗換機能等の充実
- 佐伯駅における観光案内の充実
- 港プロムナードの形成