

# 佐伯市市街地グランドデザイン

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



令和2年3月  
大分県佐伯市

## 市街地グランドデザイン 市長あいさつ

今般、「佐伯市市街地グランドデザイン」を策定いたしました。本計画は、第2次佐伯市総合計画に基づき、20年先を見越した中心市街地の将来像を描くものです。



中心市街地においては、これまで2期にわたり「佐伯市中心市街地活性化基本計画」を策定し、懸案であった大手前開発事業を中心に各種施策に取り組んでまいりました。今後、人口減少や少子高齢化、国際化や急速な社会情勢の変化に伴う諸課題に対応するため、中心市街地をさらに魅力ある地域として発展させることが重要であり、このことが将来の佐伯市を支えることにつながると考え、本計画の策定に至りました。

本市は約400年前に佐伯藩初代藩主毛利高政により佐伯城が築かれて以降、城下町を中心として栄えましたが、近代に入ってから交通の要衝として、日豊本線の開通や葛港が開港され、都市構造の変革を伴いながら発展してきました。その流れを汲み、本計画では城下町エリアと駅前・港エリアを重点エリアと位置付け、魅力的なまちを目指して、それぞれの特徴を活かしたまちづくりを進めてまいります。

また、本計画に基づく事業を推進するためには、行政だけではなく、市民の皆様が主役となっていただくことが重要であると考えております。そのため、「市民協働によるまちづくり」を大きな方針として、官民一体となった取り組みに努めてまいります。そして、第2次佐伯市総合計画に掲げる「さいき7つの創生」を政策の柱とし、『地域が輝く「佐伯がいちばん」の人・まちづくり』を市民の皆様と共に実現したいと考えております。

結びに、本計画の策定に御協力をいただいた検討委員会の委員の方々をはじめ、関係各位に対しまして、厚く御礼を申し上げます。

令和2年3月

佐伯市長 田中利明



# 目 次

1	計画の策定にあたって	1
2	佐伯市市街地ランドデザインの位置づけ	2
3	佐伯市及び中心市街地の現況と魅力	3
4	市民からみた中心市街地（アンケート調査）	5
5	中心市街地における将来に向けた課題と方針	6
6	まちづくりのテーマ	9
6-1	将来像とまちづくりのテーマ	9
6-2	エリア別まちづくりのテーマ	11
7	エリア別ランドデザイン	13
7-1	城下町エリアランドデザイン	14
7-2	駅前・港エリアランドデザイン	17
7-3	まちなか暮らしエリアランドデザイン	19
7-4	エリアに共通するランドデザイン	21
8	実現のための施策と体制	23
8-1	実現に向けた施策の概要	23
8-2	重点プロジェクトの設定	28
8-3	重点プロジェクトの内容	30
8-4	民間主導のまちづくりの実施	44
	用語集	45





## 2 佐伯市市街地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、本計画は、総合計画に具体的施策として示している、『市街地ランドデザインの策定』を行うものです。

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へ向けた指針となります。

### 上位計画

#### ■佐伯市が定める計画

#### 第2次佐伯市総合計画

- さいき創生のまちづくり
- 計画期間：平成30年度から令和9年度
- 平成27年人口72,211人 令和9年度推計人口約58,000人
- 中心市街地の活性化
  - ・さいき城山桜ホール等の整備及び活用促進
  - ・駅前・港地域ウォーターフロントエリアの活性化
  - ・中長期的な中心市街地の在り方を具体的に示すランドデザインの策定等

整合

## 佐伯市市街地ランドデザイン

相互連携

### 主な関連計画・事業

#### ■中心市街地の計画

##### ○佐伯市中心市街地活性化基本計画

計画期間：平成28年4月～令和3年3月

目標：「人が集う街」の実現

- ・便利で過ごしやすい人が集うまち
- ・人々が活発に交流しふれあうまち

##### ○大手前開発事業

- ・「歴史・文化・人が出会う 佐伯市の交流拠点」
- ・「さいき城山桜ホール」
- (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

#### ■まち・ひと・しごとの創生

##### ○佐伯市まち・ひと・しごと創生総合戦略

超少子高齢化・人口減少問題への対応

#### ■観光に関する計画

##### ○さいきツーリズム戦略2019-2023

#### ■港湾に関する計画

##### ○佐伯港港湾計画

#### ■公共交通の計画

##### ○佐伯市地域公共交通網形成計画

(持続可能な地域公共交通の再構築)

#### ■都市・市街地の計画

##### ○佐伯市都市計画マスタープラン

目標年次：令和12年

中心市街地ゾーン：大手前・仲町周辺から佐伯駅前・港周辺までの一体

##### ○大分県佐伯都市計画区域マスタープラン

##### ○佐伯市景観計画（策定中）

#### ■公共施設・住宅の計画

##### ○佐伯市公共施設等総合管理計画

計画期間：平成28年～令和39年(42年間)

公共施設等の計画的な活用、再編、整備

中心市街地ゾーンの施設

：佐伯文化会館、三余館、葛港卸売市場 等

##### ○佐伯市空家等対策計画

#### ■その他の計画

##### (環境・エネルギー)

##### ○佐伯市第2次環境基本計画

##### ○さいき花の楽園構想

##### (食育)

##### ○第3次佐伯市食育推進計画

(佐伯『食』のまちづくり)

##### (城山)

##### ○佐伯城山の活用・保存等に関する基本方針

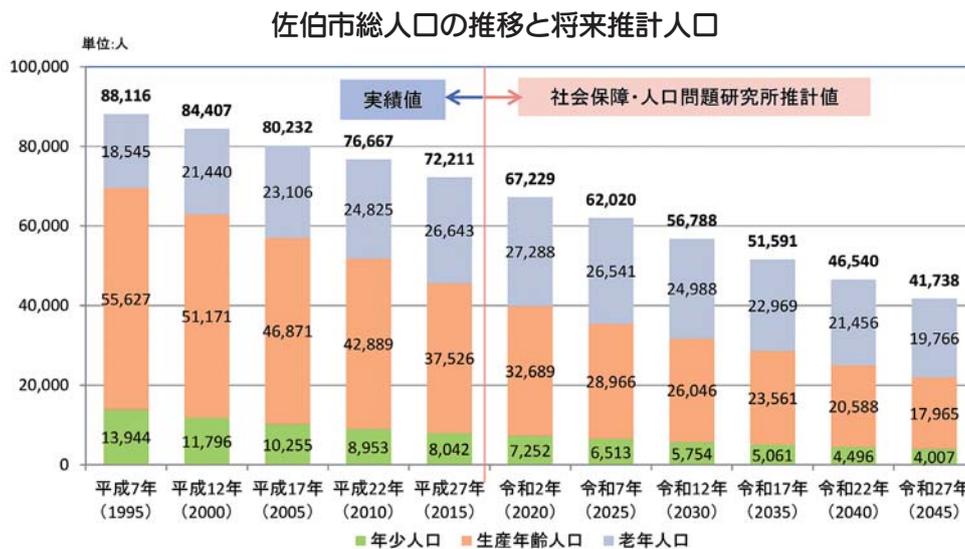
### 3 佐伯市及び中心市街地の現況と魅力

佐伯市及び中心市街地には、豊かな自然や歴史、文化など様々な魅力があります。しかし、少子高齢化や人口減少などの社会情勢の変化が影響し、空家・空地の増加による中心市街地の空洞化が進行しつつあります。これらを踏まえ、佐伯市と中心市街地の現況と魅力をまとめます。

#### (1) 佐伯市・中心市街地の現況

##### ○少子高齢化、人口減少の進行

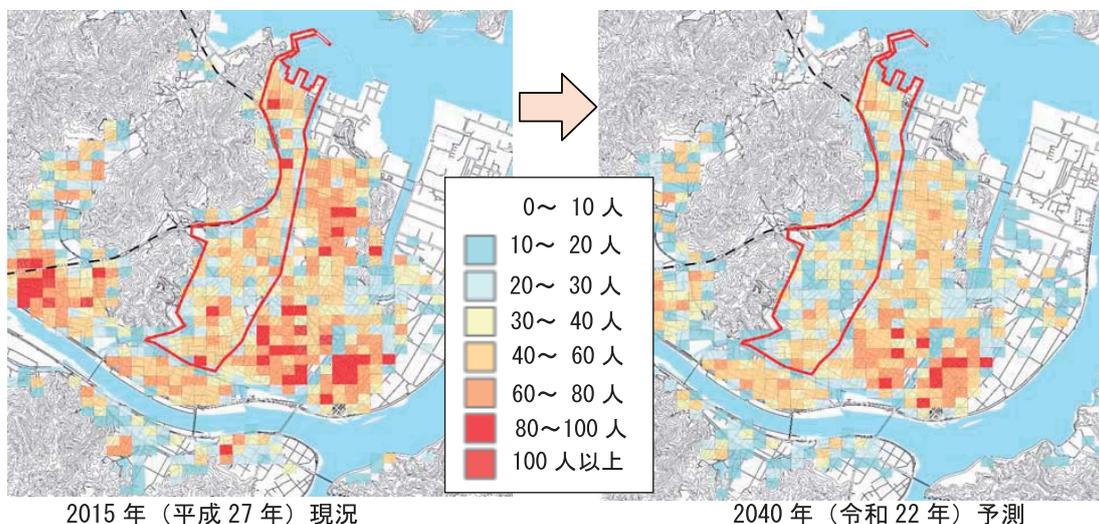
- ・佐伯市の人口は、今後、少子化により、減少していくと予測されています。社会保障・人口問題研究所の将来推計人口は、平成27年72,211人から、令和27年41,738人まで減少すると推計されています。



##### ○空家・空地の増加に伴う中心市街地の空洞化

- ・中心市街地の人口は、平成22年7,170人、平成27年6,691人、平成31年6,435人と、減少しています。
- ・人口減少に伴い空家・空地が増加しており、中心市街地の空洞化が進行しつつあります。

##### 将来人口の予測(100mメッシュ)



### ○用途廃止される公有財産（公共施設跡地）の存在

- ・大手前地区では、さいき城山桜ホールの整備に伴い、三余館、文化会館の機能が移転されます。このように、公共施設の機能移転、更新等に伴い用途廃止され、利活用方法が決まっていない公有財産\*が存在します。

### ○財政状況悪化の懸念

- ・人口減少・高齢化に伴う税収の減少や、行政に対するニーズの多様化等により、財政状況が悪化し、自治体が自由に使える予算規模が縮小していくことが考えられます。

## (2) 佐伯市の魅力

### ○緑に囲まれた城下町が発展した「歴史のまち」

- ・江戸時代初期に形成された城下町を中心として、現在の佐伯市が形成されてきました。まちの歴史を重んじ、当時の雰囲気を残した街なみの整備を進め、豊かな自然に囲まれたまちとして発展しました。

### ○造船、水産業等が盛んな「海のまち」

- ・佐伯市は、大分県内で最も漁業生産量が多く、水産業が盛んです。また、造船業は佐伯市の主たる産業であり、進水式には多くの人々が集まります。

### ○農林業が盛んな、様々な特色をもつ「山・里のまち」

- ・自然との共生の中で育まれた農林業や生産される地域産品、雄大な自然が織りなす、様々な風景があります。

### ○新鮮で高品質な一次産品\*を味わえる「食のまち」

- ・豊富な水産資源や農林産品によって、新鮮で高品質な様々な食材があります。寿司、丼をはじめとする海・山・里の幸に出会える「食のまち」です。

## (3) 中心市街地の魅力

### ○城下町の時代から残る歴史的街なみがあるまち

- ・中心市街地南側の山際周辺地区には城下町の歴史的建造物が残され、歴史的街なみが形成されています。

### ○卸小売業・飲食業、行政等が集積するまち

- ・中心市街地には、卸小売業、飲食業、行政施設等が集積しており、佐伯市の経済活動の拠点を形成しています。

### ○医療・福祉施設が集積するまち

- ・中心市街地には医療機関や福祉施設が集積しており、利便性が高いエリアとなっています。

### ○豊富な水産資源を有するまち

- ・豊富な水産資源を活かした、様々な料理や加工品が提供されており、また、これらの飲食店、販売店には多くの人々が訪れています。

## 4 市民からみた中心市街地(アンケート調査)

市民2,200人を対象にアンケート調査を実施し、日常の買物先や、中心市街地のニーズ等を明らかにしました。また、192事業所を対象に事業所アンケートを実施し、市街地における事業活動の現状や事業所のニーズ、まちづくりへの参加意向を明らかにしました。

### (1) 市民アンケート

#### 中心市街地の魅力

- ・ 中心市街地は、「外食（夕夜食・飲酒）」、「外食（カフェ・喫茶）」、「病院・診療所・デイサービス」などで訪れる市民が多く、これらの施設が中心市街地の魅力になっています。「病院・診療所・デイサービス等」を目的とする来訪者は、高齢になるにつれて多くなります。
- ・ 脇津留地区、蛇崎地区は、多くの市民が「買物」に利用しており、品揃えが豊富な店舗が集積した郊外買物拠点としての役割を有しています。

#### 都市機能のニーズ

- ・ 中心市街地は、緑の山なみ、歴史的な街なみ、金融機関、医療・福祉について、満足度が高くなっており、さらに、津波等への災害への備え、市街地までの公共交通、市街地内の自動車駐車場や、魅力を高めるための様々な都市機能の導入が望まれています。

#### 中心市街地に対するニーズ（高い順）

- ・ 津波等の災害への備え
- ・ 公共交通（バス等）
- ・ 自動車駐車場
- ・ 歩行者の安全性（歩道、歩行者専用道路等）
- ・ 憩い・遊び（公園、広場）
- ・ 買物（衣料品、靴、家電製品、家具・インテリア、贈答品等）
- ・ 子育て（認定こども園、一時預かり、児童館などの子育て関連施設）
- ・ イベント（コンサート、祭り、演劇等）
- ・ 温浴施設
- ・ 学び（高校、専門学校等の教育施設）
- ・ 市街地内の駐輪場
- ・ 趣味・習い事等の文化的な活動
- ・ 飲食（カフェ、喫茶）

### (2) 事業者アンケート

#### 事業活動の現状

- ・ 事業活動は悪くなっている傾向があり、客数、客単価が低下しています。原因としては、人口減少、少子化がその一因であると考えられます。

#### 事業所の抱える不安や立地について

- ・ 回答した事業者の約7割が人口減少に対する不安を抱えています。また一方では、観光への期待は大きくなっています。
- ・ 移転の可能性をもっている事業所が多くあります。事業所は、移転先として、地代や家賃を抑えた、駐車場のある、店舗規模・敷地、建物の広さが確保された場所を求めています。

#### 官民連携のまちづくりについて

- ・ 回答した事業者の約8割が、まちづくり活動への参加を希望しています。
- ・ 中心市街地の空家・空地に新しい施設を整備する場合、回答した事業者の約4割が事業参加に関心があり、民間参加によるまちづくりが期待できます。

## 5 中心市街地における将来に向けた課題と方針

前述の目次 2 ~ 4 の内容から、将来に向けた課題を抽出し、方針を定めました。

### ○城下町の歴史、港や農林水産品等の活用

城下町が発展して形成された中心市街地には、城下町の街なみや城山等の貴重な歴史的資源があり、これまで、山際通りにおいて「歴史と文学のみち」の整備などを進めてきました。また、佐伯市は大分県の漁業生産量の6割以上を占め、農業では有機栽培等の推進により高付加価値化\*を進めています。今後、中心市街地の個性である城下町の歴史、まちなかにある港や高品質な農林水産品等を活用したまちづくりを進める必要があります。

### ○都市機能の集積や高い交通利便性の活用

中心市街地には、行政サービス、小売、飲食、金融、医療・福祉、教育等の様々な機能が集積しており、多くの人々が訪れています。また、道路や鉄道、船、バスなどの公共交通による利便性が高いことから、多くの人々を集めることが可能です。今後も、佐伯市の拠点として、その機能を維持・強化する必要があります。



## (方針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

佐伯市の人口は、社会保障・人口問題研究所の予測結果（2018年推計）を見ると、2040年には46,540人と、2015年の64%まで減少することが予測されています。中心市街地においても、人口減少による人口密度の減少、高齢化率の増加、年少人口の減少が予想されます。

また、中心市街地においては、今後、人口減少に伴い空家・空地がさらに増加することが考えられ、これらの空家・空地を住宅、店舗等に利活用することが課題です。

そこで、移住の促進等による定住人口の増加や、観光等による交流人口の増加を図り、コンパクトなまちづくりを行う必要があります。

### ○トータルコスト（総費用）の抑制と官民連携

佐伯市では、国や県費の補助金など依存財源\*の割合が高く、また、予算に対し、その用途が決まっている金額の割合も高いため、財政の自由度が少なくなっています。今後、市街地の整備を進めて行くには、財政への影響をできるだけ小さくするため、トータルコストの抑制を図ると共に、民間活力を活用した官民連携\*のまちづくりが必要です。



## (方針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

市民アンケート調査の結果、コスモタウン、蛇崎地区といった郊外の大型店舗集積エリアは、主に買物の場としての役割を担っており、中心市街地は、飲食、医療、金融、コミュニティ形成や、地域の日用品の買物等の役割を担っていることが分かりました。また、中心市街地には、公園・広場、買物、子育て、イベント、カフェ等の様々な生活利便施設に対するニーズがあります。

そこで、中心市街地では、これらのニーズに対応した様々な生活利便施設の充実を図り、人々が集まる魅力をつくる必要があります。

### ○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

市民アンケート調査の結果、利用交通手段を自動車とする方は70%を超えていますが、一方で、「公共交通（バス等）」、「自動車駐車場」、「歩行者の安全性（歩道、歩行者専用道路等）」に対する大きなニーズがあります。

少子高齢社会の進展に伴い、自動車の運転ができなくなる人が増加することも予想され、誰もが中心市街地に訪れることができるようにするため、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が必要です。

### ○災害に対する安全性の強化

南海トラフ巨大地震の発生に伴う津波や、大雨等による土砂災害の発生が懸念されています。

市民アンケート調査において、最も高いニーズは、「津波等の災害への備え」となっており、災害に対する安全性の強化が必要です。



## （方針3）住民ニーズを反映した、住みやすいまちづくり



## 中心市街地における将来に向けた課題と方針の整理

### 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

- コンパクトで都市機能が充実した中心市街地の活性化
- 城下町の活用、城山の活用・保存
- 周遊観光、食観光、スポーツ・文化ツーリズム等の観光産業の振興
- 市民が誇れるイベント、「食」のまちづくり、「日本一花のあるまちづくり」
- 利便性の高い生活交通体系の構築
- 移住・定住の推進
- 災害に強いまち(人)づくり
- 市民協働のまちづくり

#### アンケート調査による住民、事業者ニーズ

- 災害への備え
- 公共交通、自動車駐車場、駐輪場の充実
- 医療・福祉や買物、公園、広場、カフェ等の身近な都市機能
- 事業者は、人口減少への不安と、観光への期待
- まちおこし、まちづくり活動への参加意欲

### 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

## 6 まちづくりのテーマ

### 6-1 将来像とまちづくりのテーマ

#### (1) 中心市街地の将来像

課題の解決に向けたまちづくりの方針に基づき、目指すべき20年後の中心市街地の将来像は、以下のとおりです。

#### 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

中心市街地には多くの人々が訪れていることから、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、周辺の空家・空地の利活用を図り、市民アンケート調査でニーズが高かった公園・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

中心市街地には、城下町の街なみ、豊富な海産物といった、様々な資源があります。そこで、これらの特色を活かし、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。

城下町エリアでは、佐伯ならではの観光素材を磨き上げるとともに、景観形成エリアの拡大を図ります。また、駅前・港エリアでは、港や水産加工品等を活かした商業・飲食施設や港の整備などにより魅力の向上を図り、観光客等の来訪者を集めます。

#### 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、ゆとりある歩行者空間の確保や施設のバリアフリー化により、安全・安心な歩行者ネットワークの形成を図ります。また、駐車場を配置するとともに、自家用自動車に代わる交通手段として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

中心市街地は、今後、人口の減少が予測され、空家・空地の増加が懸念されます。そこで、これらの空家・空地を利活用し、まちなか居住や事業所の誘導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

中心市街地では空家・空地が増加しつつあります。これらの土地や建物の利活用によって、これからのまちの姿は大きく変わります。また、公共施設の建替えや新たな公共施設の整備において、民間事業者のもつノウハウや資金が、まちづくりに寄与すると考えられます。そこで、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、目標となるテーマを定めます。

### まちづくりのテーマ

## 歴史・文化と海が癒し、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、人々が集う場所であり続けることとなります。

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。

## 6-2 エリア別まちづくりのテーマ

「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、及びエリア共通を対象にまちづくりのテーマを定めます。

### エリア別まちづくりのテーマ

#### 城下町エリア

テーマ：「歴史・文化が薫る、歩きたくなる城下町」

佐伯市中心市街地において、城山に築かれた佐伯城の城下町が形成されていたエリアで、今も当時の歴史的情緒が感じられます。これまで中心市街地の中で最も賑わっていたエリアであり、現在も商店街や飲食店街などが形成されています。また、大手前において「さいき城山桜ホール」が整備され、「歴史・文化・人が出会う佐伯市の交流拠点」として、多くの人々が訪れるエリアです。

このエリアを「城下町エリア」として、賑わいの再生を図る重点エリアに位置づけ、地域の文化的資源を活かし、人々の交流と活力で魅力を生む『歴史・文化が薫る、歩きたくなる城下町』の形成を図ります。

#### 駅前・港エリア

テーマ：「海を感じ、遊びたくなる港町」

佐伯市中心市街地の北側に位置し、佐伯市の玄関口であるJR佐伯駅や葛港を含む、海沿いのエリアです。また、公設魚市場や水産加工品小売店舗、飲食店などがあり、水産振興イベントや花火大会なども開催されています。小売店舗、飲食店には、多くの人々が訪れています。

このエリアを「駅前・港エリア」として、賑わいの再生を図る重点エリアに位置づけ、交流人口の拠点として、海辺の憩いの場や海を活かした食、産業にふれる場として、『海を感じ、遊びたくなる港町』の形成を図ります。

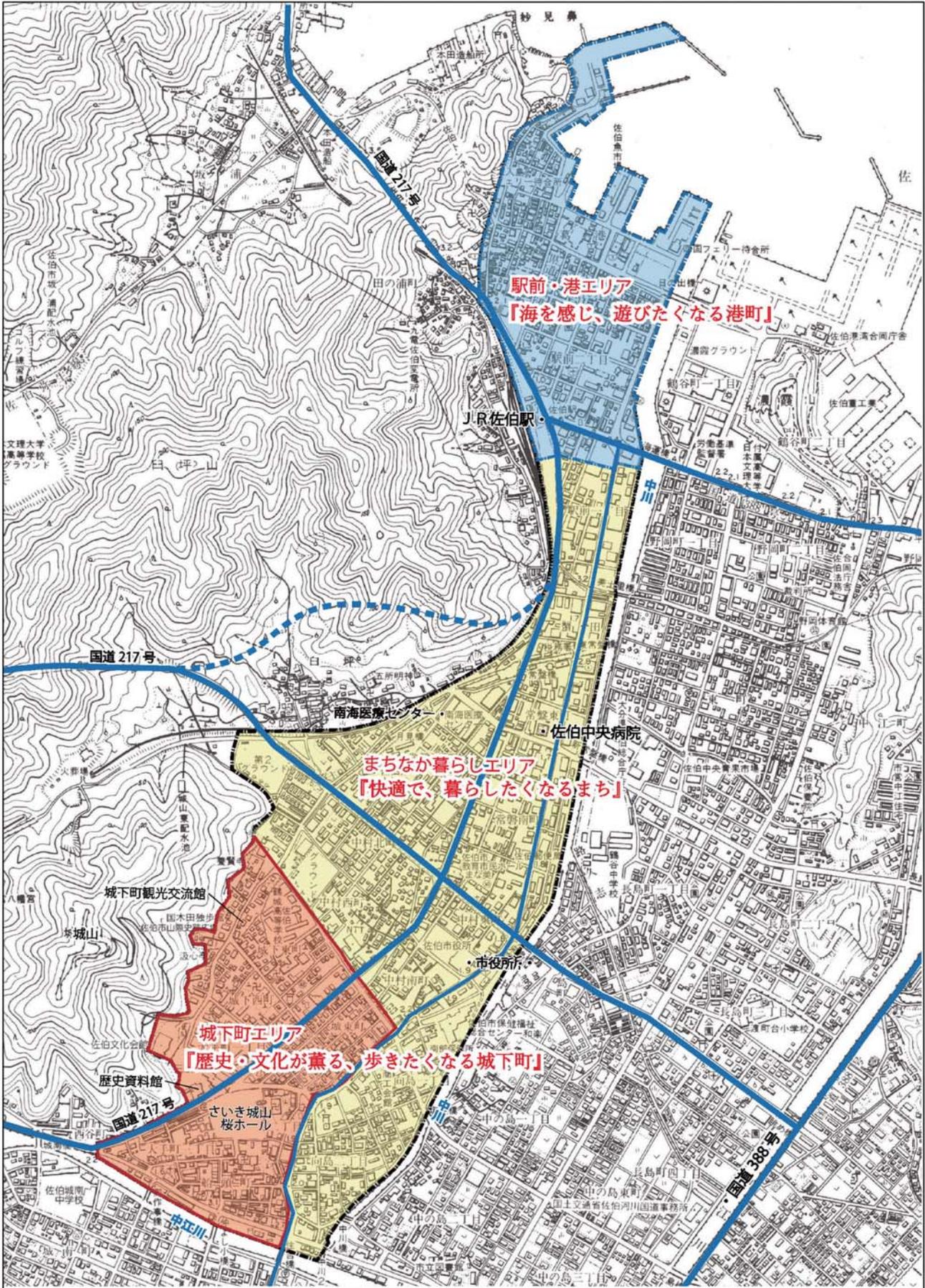
#### まちなか暮らしエリア

テーマ：「快適で、暮らしたくなるまち」

市役所や総合病院、金融機関等の人々が集まる施設があり、幹線道路に沿って商業施設等が点在する利便性の高いエリアです。

市民を支える行政拠点や安心して暮らせる医療・福祉サービス拠点がある立地条件を活かし、空家・空地の活用や公共交通の充実、歩きやすい歩行空間の確保等によって、『快適で暮らしたくなるまちづくり』を行います。

対象区域 エリア位置図



## 7 エリア別ランドデザイン

城下町エリア、駅前・港エリア、まちなか暮らしエリア、及びエリア共通を対象に整備方針を定めました。



## 7-1 城下町エリアランドデザイン

### 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』

役割：人々の交流で活力と魅力を生む  
歴史と文化を色濃く感じる

整備の基本方針：特色あるゾーンをつくり、ゾーンを結ぶ8の字回遊動線をつくる

### 整備方針

#### 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（将来像1,2）

山際通り（歴史と文学のみち）の周辺では、歴史的景観を保全しながら、図書館機能の整備や既存の公共施設等を利用した観光施設としての機能の充実、大手前と山際通りとの連携、歴史と文化の色濃いまちづくりを行います。

城山、文化会館跡地は、憩い・交流・学習・健康づくり等の場の整備、市のシンボル、佐伯城跡の保存などにより、市民の財産として活用します。



#### 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（将来像1,2）

船頭町周辺では、商人町の風情が残る、特色ある景観の形成や、空家・空地の利活用による店舗の誘導、イベントの開催などによって、町屋風情が感じられる界隈の魅力のある空間を創出します。



### 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(将来像1,2)

さいき城山桜ホールは、複合文化交流施設としての特性や地域の文化的資源を活用し、様々なイベント、講習会の開催や世代を超えた交流、市民協働の促進を図ることによって、市民活動の活性化を図ります。また、三余館に美術館・歴史体験機能等をもたせ、さいき城山桜ホール、歴史資料館とともに、文化芸術・歴史の拠点を形成します。



### 方針4：「食・賑わいゾーン」食を中心とした賑わいの再生(将来像1,2)

空家・空地等を有効利用して、民間資本を活用した官民連携による再開発や、特徴のある通りの形成を行い、公園・広場、カフェ・喫茶といったくつろぎの場、食を中心とした賑わいの再生を図ります。

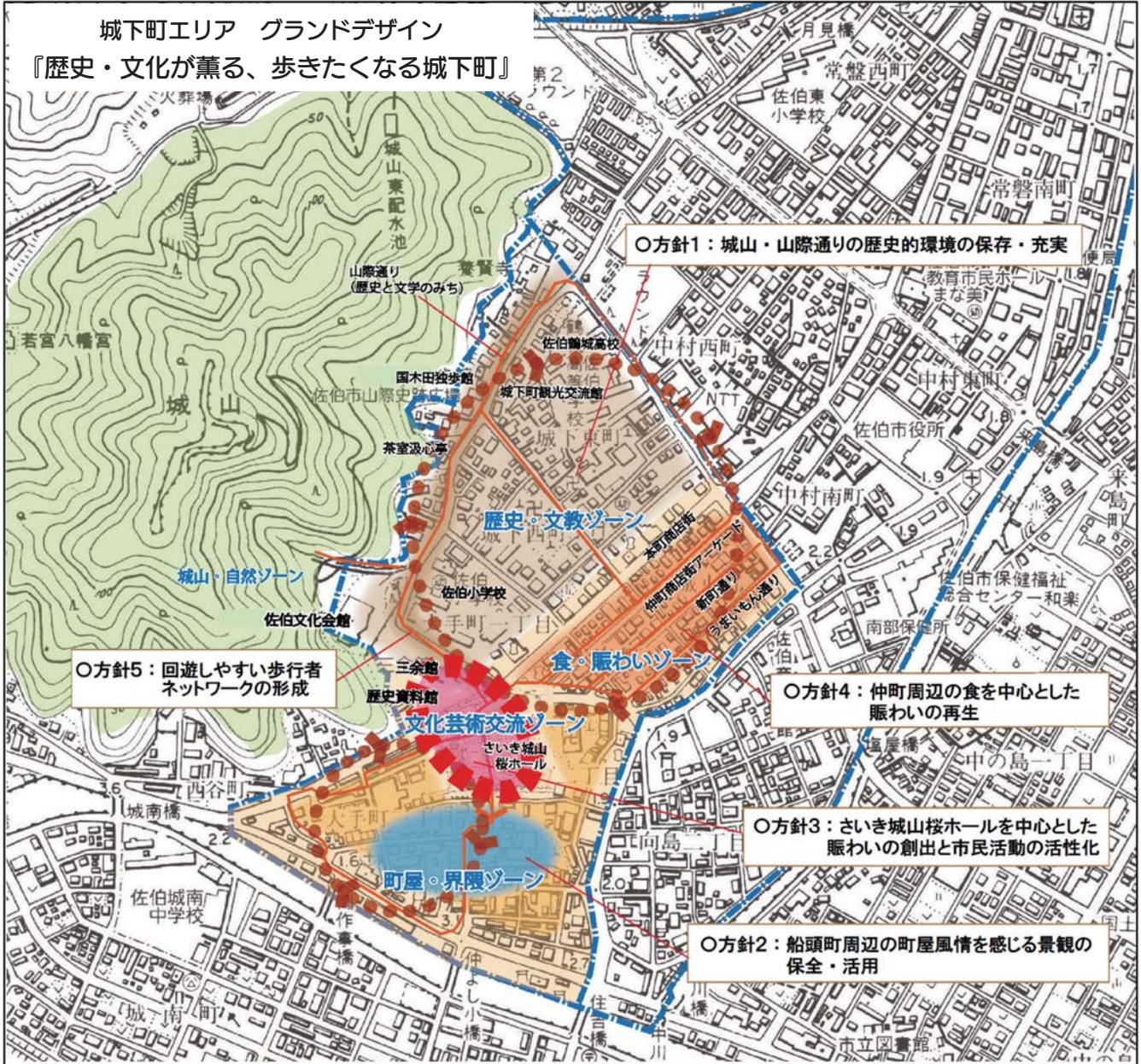


### 方針5：回遊しやすい歩行者ネットワークの形成(将来像3)

大手前を中心とし、山際通り、仲町周辺、船頭町を通る8の字回遊動線の形成を図ります。歩行者が快適に歩ける空間の形成を図るとともに、8の字回遊動線の中心に位置する大手前交差点は、歩行者の平面的な移動ができるデザインとします。



整備方針図



## 7-2 駅前・港エリア グランドデザイン

### まちづくりのテーマ

#### 『海を感じ、遊びたくなる港町』

役割：海を活かした食と体験、産業に触れる  
 整備の基本方針：観光機能の充実と、港へのアクセス動線の強化

### 整備方針

#### 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（将来像1,2）

海の魅力を活かした、海辺の散策路、公園、広場等の「いきおいの空間」の形成を図るとともに、来訪者のための駐車場を整備します。

港や水産資源を活かし、魚市場などの公共施設、マリンレジャー\*施設や新たな店舗等の集積を図り、魅力を高めます。



#### 方針2：「佐伯駅前ゾーン」佐伯駅及び周辺の魅力向上（将来像1,2）

JR佐伯駅周辺は、佐伯市の玄関口にふさわしい、公共交通の拠点として、個性ある景観形成や、乗換機能、観光案内の充実を図るとともに、新たな機能の付加を検討し、人の集う場所として魅力向上を目指します。

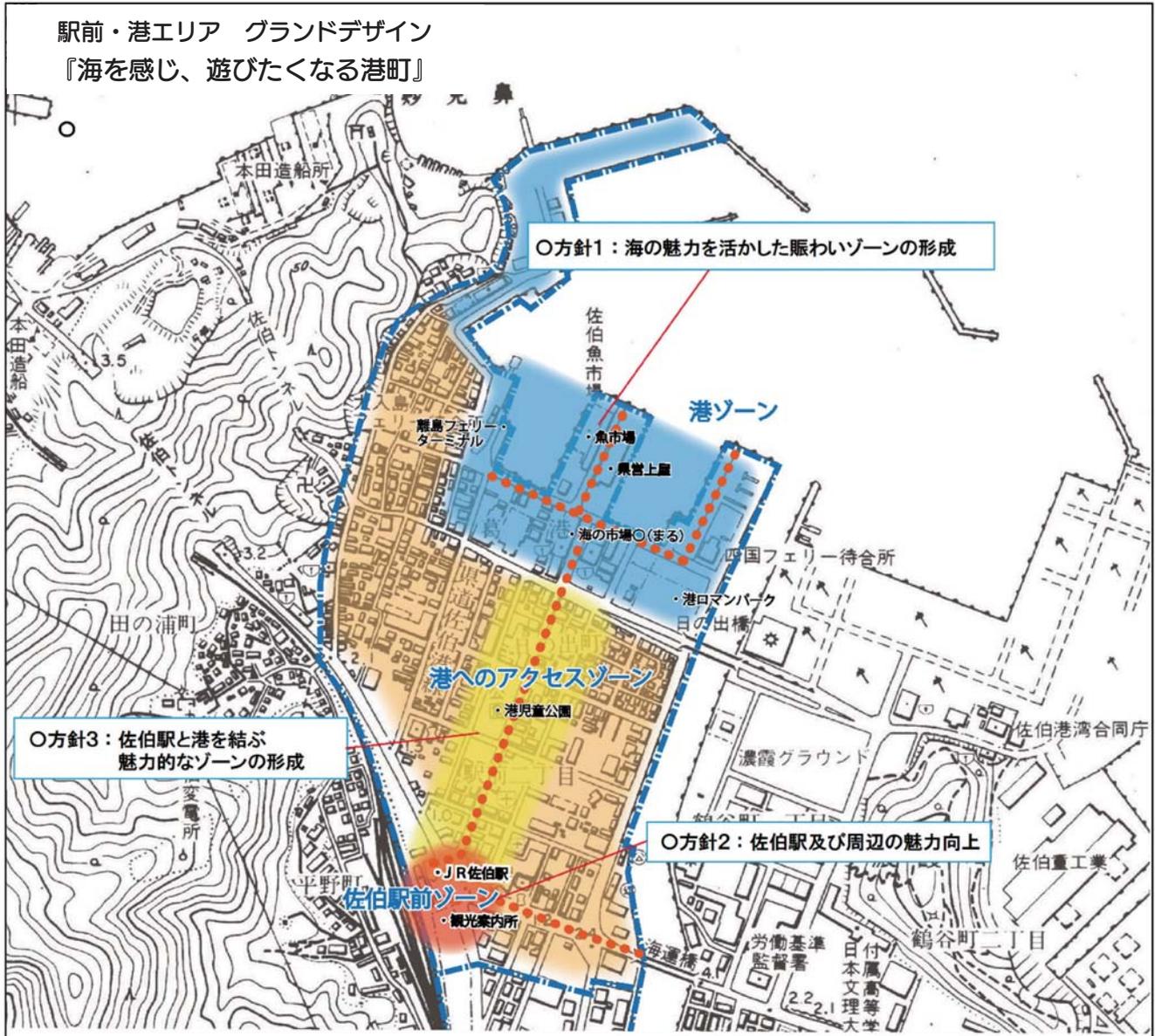


#### 方針3：「港へのアクセスゾーン」佐伯駅と港を結ぶ魅力的なゾーンの形成（将来像3）

駅と港を結ぶ道路は、海が感じられる雰囲気を出すとともに、その道路沿いに新たな店舗や立ち寄りスポットを誘導し、楽しく歩ける魅力的なゾーンの形成を図ります。



## 整備方針図



## 7-3 まちなか暮らしエリア グランドデザイン

### まちづくりのテーマ

#### 『快適で、暮らしたくなるまち』

役割：市民を支える行政サービス拠点  
 安心して暮らせる医療・福祉サービス拠点  
 整備の基本方針：快適な居住環境の形成

### 整備方針

#### 方針1：市民を支える行政サービス拠点の形成（将来像1,2）

市役所などの行政施設、行政関連施設は、サービス機能、防災拠点機能の充実を図ります。また、行政施設、行政関連施設は、施設更新にあわせて中心市街地への集積を図ります。



#### 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（将来像1,2）

医療・福祉サービス機関等の維持、充実や、地域医療体制の整備とともに、民間高齢者住宅の整備促進を図ることで、医療・福祉と居住が調和のとれた福祉のまちを形成します。

また、オフィス空間等の増加による就業の場づくりを行い、経済拠点機能の充実を図ります。



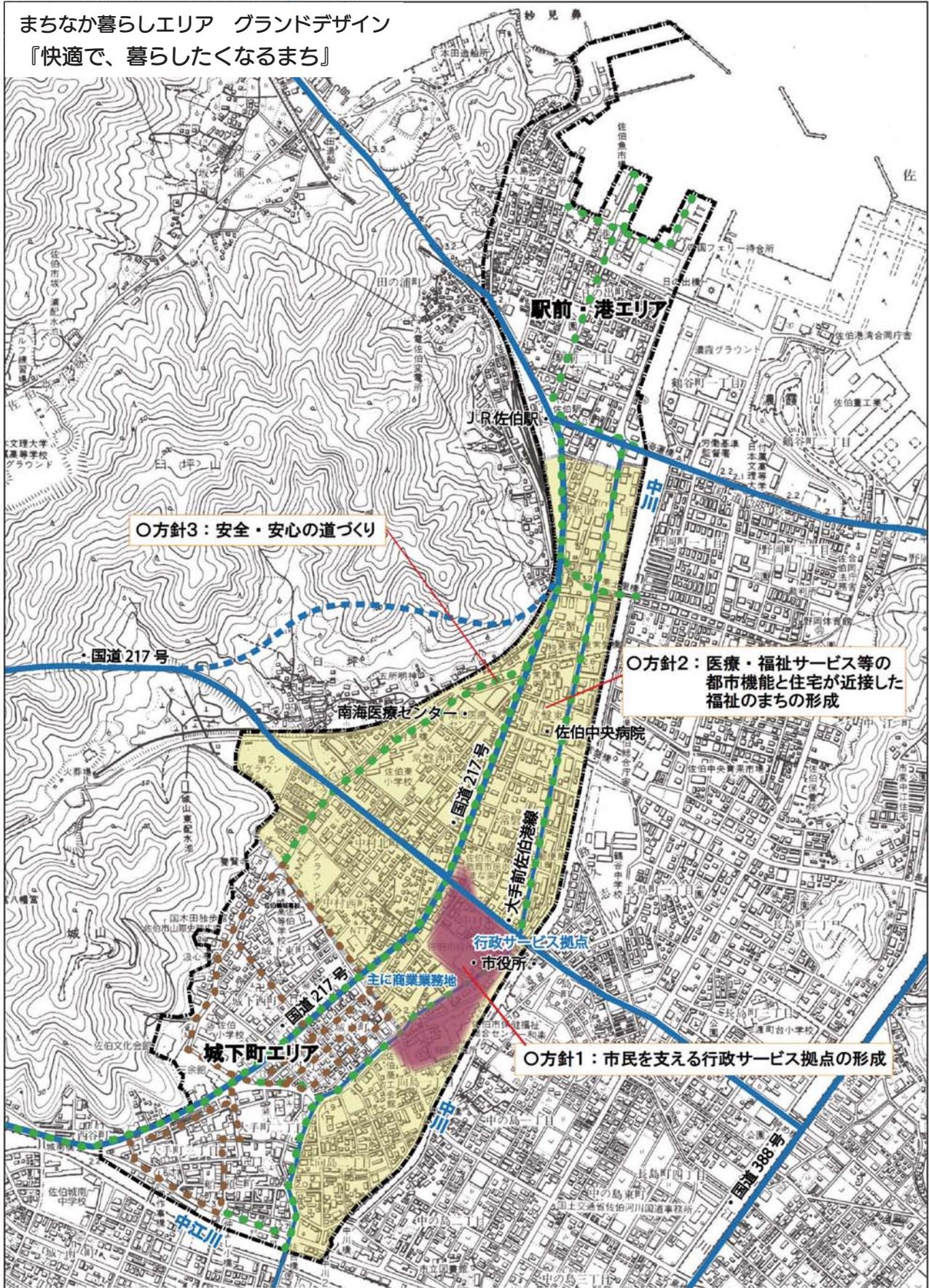
#### 方針3：安全・安心の道づくり（将来像3）

歩道のバリアフリー化や、歩道と車道の分離などにより、安全・安心して歩ける道づくりを行うとともに、自転車の利用を促進します。



整備方針図

まちなか暮らしエリア グランドデザイン  
『快適で、暮らしやすくなるまち』



## 7-4 エリアに共通するグランドデザイン

### 整備方針

#### 方針1：「食」等の魅力を活かした観光による来訪者の増加（将来像1,2）

新鮮で高品質な「食」等の魅力を活かし、佐伯ならではの食観光等の充実を図るとともに、佐伯観光に関するPRを強化し、来訪者の増加を図ります。



#### 方針2：公共交通、駐車場及び情報通信環境の充実（将来像3）

高齢化の進展に対応し人々が気軽に移動できるよう、中心市街地への公共交通機関の充実、駐車場の配置を行います。また、公共施設等において情報通信が可能となるよう、通信環境の確保を図ります。



#### 方針3：空家・空地の利活用によるまちなか居住の推進（将来像4）

空家・空地の増加が予想されることから、空家・空地の利活用の促進や空地への建物整備により、市内・市外からの移住・定住者の増加を図り、まちなか居住を推進します。



#### 方針4：避難対策による防災の充実（将来像5）

中心市街地で安心して暮らせるよう、雨水路整備等による洪水対策、避難地、津波避難ビルの確保、避難路の整備を行います。また、防災に関する情報伝達手段の複合化や、防災訓練等による防災意識の向上を図ります。



#### 方針5：住民、NPO、民間事業者、行政が協働したまちづくり（将来像6）

「花のあるまちづくり」といった美しい地域環境づくり運動などを行う市民活動団体の育成や活動支援等により、住民、NPO\*、民間事業者、行政が協働したまちづくりを行います。



#### 方針6：共生社会\*の実現（将来像3）

市民だけでなく、訪れる人すべてが、障害がある、ないにかかわらず、性別も問わず、お年寄りも若い人も、すべての人がお互いの人権（私たちが幸福に暮らしていくための権利）や尊厳（その人の人格を尊いものと認めて敬うこと）を大切にし、支え合い、だれもが生き生きとした人生を送ることができる社会を実現します。

## 8 実現のための施策と体制

### 8-1 実現に向けた施策の概要

中心市街地の将来像を実現するためには、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り組みを行っていくことが必要です。本計画では、本市を取り巻く現状及び課題や目指す将来像を踏まえ、それぞれのエリアにおいて、まちづくりの方針に基づいた施策を展開していきます。

#### 城下町エリア 施策の概要

##### 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	観光交流館、汲心亭等において、民間活力を導入した飲食、土産販売等の機能を誘導します。
	観光交流館、汲心亭等において来訪者のための様々なイベント、企画展の開催や観光ボランティアガイドの研修を行います。
(2)市民の財産である城山の景観環境整備、活用	城山からの眺望確保、石垣の保全、登山道の整備、サイン整備等の環境整備や、城山に関するイベントを開催することによって、佐伯市のシンボル、健康づくりの場とします。また、自然環境に配慮した上で、市街地から城山の石垣が見える景観を確保します。
(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	三余館や文化会館跡地の活用、イベント開催や駐車場整備等による機能の充実や、大手前と山際通りをつなぐ動線の強化、魅力の向上を図ります。
(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	景観計画による歴史的景観の保全、活用を図るとともに、城下町の町割りに関する案内看板等を設置するなど、広がりをもった回遊性をつくります。

##### 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	道路舗装、道路沿いの建物のまとまりのある景観誘導による、歴史と賑わいのある空間の形成を図ります。
(2)空家・空地を利活用した新たな魅力の創出	空家・空地の利活用による店舗の誘導を行います。また、エリア来訪者の駐車場を整備するとともに、様々なイベントを開催します。

## 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	複合文化交流施設ならではの鑑賞事業と普及育成事業の実施や市民の「みたい」「やってみたい」を実現する施設として、市民に「ハレ」の場*を提供するとともに、日常的に訪れたいくなる雰囲気や交流機会のきっかけを創り、市民活動を「支え・高め・広げる」事業を展開することにより、市民活動の活性化を図ります。
(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	中心市街地の賑わいを形成するため、民間事業者と連携して、空家・空地を活用した再整備を支援するとともに、様々な飲食店の誘導、来訪者を集めるイベントを開催します。
(2) 通りの新たな活用・整備	通りに新たな機能を付加することで、魅力的な空間となるよう整備していきます。

## 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の字回遊動線の形成	8の字回遊動線のバリアフリー化*、サイン*整備や、駐車場の適正配置を行うとともに、スタンプラリー等のイベントを行います。
(2) 大手前交差点のデザイン化	三余館の再整備にあわせ、大手前交差点の更なるスムーズな歩行空間を形成し、大手前交差点周辺の広場配置と利活用を図ります。



## 駅前・港エリア 施策の概要

### 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	<p>港湾施設や用地を利用し、魚市場の整備や周辺環境整備及び新鮮な海産物を利用した店舗等の誘致を図ります。</p> <p>海産物を活かしたバルや屋台村等、港エリアの活性化イベントを実施します。</p>
(2) 港への観光につなげる機能の集積	マリンレジャーの体験施設や小型船係留施設の整備、新たな店舗等の誘導を進めていきます。
(3) 港周辺の景観整備	港周辺に散策路を整備するとともに、魅力ある港の景観を形成します。ロマンパーク等、既存施設の新たな利活用を検討し、整備を進めていきます。
(4) 港の公園整備	海辺に公園や広場等、多目的に使える施設の整備を進めます。

### 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	JR佐伯駅は、佐伯市の玄関口として、人の集う魅力的な場所となるよう新たな機能を検討し、整備を図ります。また、駅周辺における特産品の紹介、販売を支援します。
(2) 佐伯駅前交差点のデザイン化	JR佐伯駅前交差点と一体的に駅前ロータリー整備を行い、バス停の改良、公共交通の拠点としての整備を目指します。

### 方針3 「港へのアクセスゾーン」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	駅から港へ向かう道路に沿って、新たな店舗や新たな立ち寄りスポットを創出します。海の魅力を創出し、楽しく歩けるゾーンとするため、既存ストック*の活用方法を検討します。

## まちなか暮らしエリア 施策の概要

### 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	行政サービスの集約や、防災拠点機能の充実、税務署跡地の有効利用を図ります。
(2)公共・公益施設の集積	行政関連施設や国・県の施設は、更新時に、エリア内への移転を促し集積します。

### 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	拠点病院周辺の都市計画道路*の整備促進を図ります。
	医療・福祉機関の維持、充実や関連企業立地を支援します。
(2)地域医療体制の維持・充実	小児・二次救急医療体制*や在宅当番医体制を整備するとともに、医療従事者の確保・育成を進めていきます。
(3)オフィス空間等による就業の場づくり	サテライトオフィス*等の誘致、整備を促進します。
(4)高齢者向け住宅の整備促進	医療介護の効率化や高齢化社会に対応するため、民間事業者と連携し、エリアの利便性を活用した高齢者向けの住宅等の整備を進めていきます。

### 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	歩道のバリアフリー化、歩車道の分離などによる歩きやすい歩行空間を確保します。

## 全エリア共通 施策の概要

### 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	食観光、スポーツ・文化ツーリズム等による観光振興と交流人口及び関係人口の増加を図ります。
(2)佐伯観光に関するPRの強化	観光素材の発掘と磨き上げを行うとともに、佐伯の魅力の発信を強化します。

### 方針2 公共交通、駐車場及び情報通信環境の充実

	施策の概要
(1)公共交通の充実	民間バス・タクシーの利用を促進するとともに、鉄道・航路・コミュニティバスとのエリア外も含めた乗継利便性の向上を図ります。
(2)駐車場の配置	公共駐車場の整備や公共施設駐車場の休日開放、民間駐車場の設置誘導を進めていきます。
(3)情報通信環境の整備	フリーWi-fi等の情報通信環境を整備するとともに、将来の高速大容量通信に対応した通信設備の導入を図ります。

### 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	空家・空地を利活用した民間住宅の整備促進を図ります。また、お試し居住滞在施設の実証実験や、中心市街地のPR、市内・市外からの移住・定住者の支援等を強化します。

### 方針4 避難対策による防災の充実

	施策の概要
(1)避難対策の充実	避難地や津波避難ビルの確保、避難所の充実を図るとともに、避難路の整備、維持管理を行います。
(2)情報伝達手段の複合化	防災カメラを設置し、防災情報に活用するとともに、防災・行政ラジオの貸出、防災メールの充実等を図ります。
(3)防災啓発	自主防災組織の活動を支援するとともに、各種ハザードマップ、防災訓練などによる防災意識の向上を図ります。

### 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	産・民・官の連携などにより空家・空地情報の発信、PFI*事業等の民間事業、建物、広場などの整備を行い、空家・空地の利活用を促進します。
(2)市民活動の充実	市民活動団体の育成や活動支援を行います。また、花のあるまちづくり活動を推進します。

### 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	共生社会実現に向けた道路、歩道、施設の整備を促進します。
(2)共生社会ホストタウンをきっかけとした啓発	パラリピアン*との交流をきっかけに共生社会実現のための、ユニバーサルデザインのまちづくり及び心のバリアフリーの取り組みを実現し、パラ大会後も発展的な取組につなげていきます。

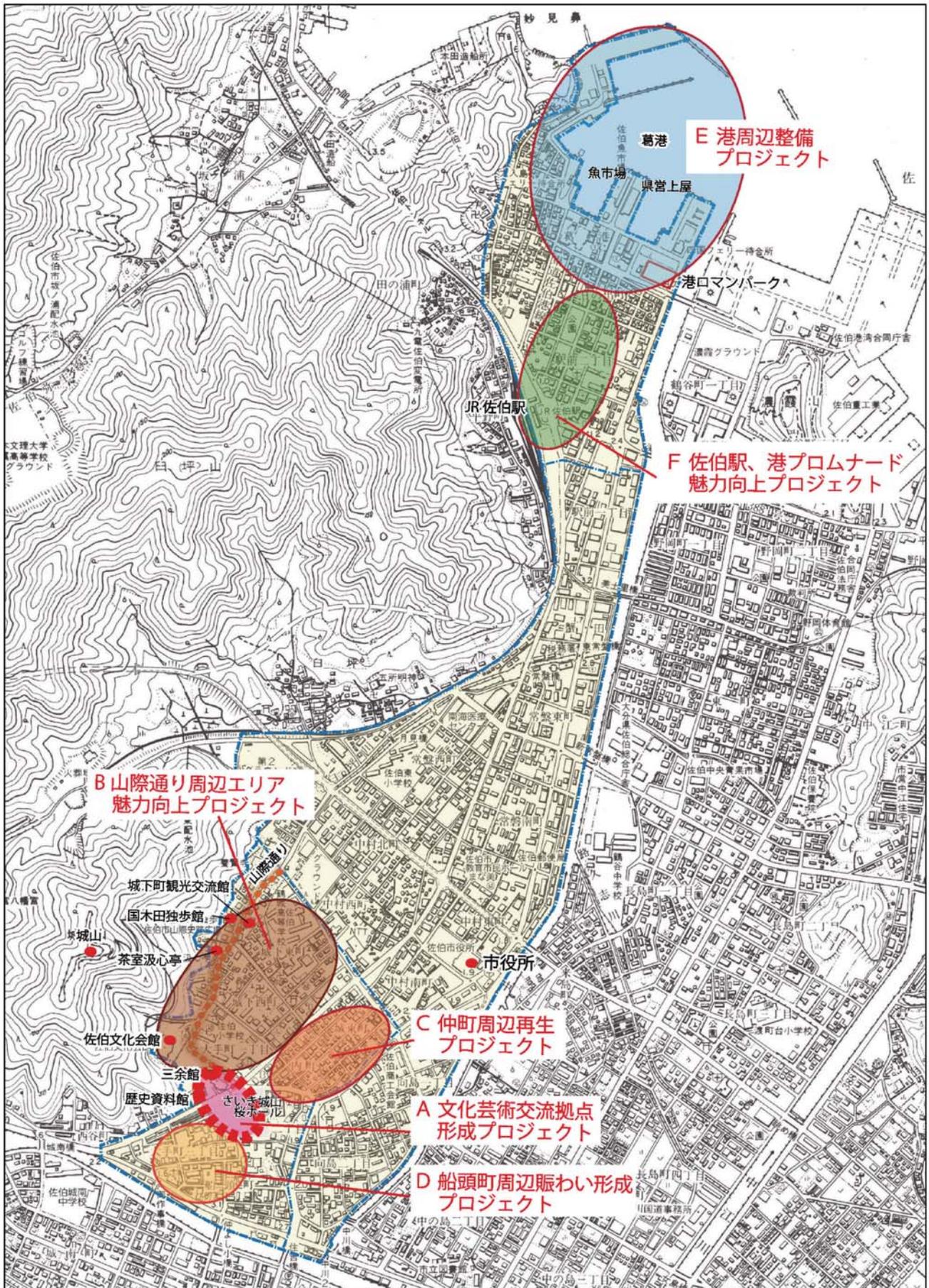
## 8-2 重点プロジェクトの設定

「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

プロジェクト名	城下町エリア	駅前・港エリア
<b>A 文化芸術交流拠点形成プロジェクト</b> さいき城山桜ホール、三余館、歴史資料館が連携した文化芸術交流拠点の形成を図ります。また、様々な市民活動を支援します。	○	
<b>B 山際通り周辺エリア魅力向上プロジェクト</b> 山際通りのまちなぎの雰囲気を維持しつつ、エリア内の公共施設を対象に官民連携事業等を活用して、更なる面的な魅力向上を図ります。	○	
<b>C 仲町周辺再生プロジェクト</b> 空家・空地を活用し、民間企業の創業やアイデアを具体化し、活気のあるエリアとなる支援を行います。また、新たな機能を付加し、イベントを開催するなどにより、魅力的な空間整備を目指します。	○	
<b>D 船頭町周辺賑わい形成プロジェクト</b> 商人町風情の残るまちなぎの雰囲気を守り、店舗の誘導を行うとともに、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。	○	
<b>E 港周辺整備プロジェクト</b> 港周辺において海辺の公園や散策路、マリンレジャー*の体験施設や小型船係留施設等の整備、また、ウォーターフロント*としての魅力の向上を図ります。		○
<b>F 佐伯駅、港プロムナード*魅力向上プロジェクト</b> 佐伯駅は、駅前広場の景観形成と、バス等の乗換、観光案内の充実により、佐伯市の玄関口にふさわしい空間を形成します。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。		○

重点プロジェクト位置図



## 8-3 重点プロジェクトの内容

### A 文化芸術交流拠点形成プロジェクト

- さいき城山桜ホールにおいて、様々なイベント・講習会の開催、食育活動、子育て支援、市民参画・協働を推進し、市民活動の活性化を図ります。
- さいき城山桜ホール、三余館、歴史資料館が連携した文化芸術交流拠点の形成を図り、周辺と一体となった賑わいのあるまちづくりを行います。

#### (1) さいき城山桜ホールの利活用

①方針	②実施内容	③主な実現方策
<p><b>基本方針：</b></p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○世代を超えた交流機会の創出と市民協働の促進</li> <li>○地域の文化的資源を活用した事業展開</li> <li>○市全域に広がる事業展開</li> <li>○複合施設の特性を活かした事業展開</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民の「みたい」、「やってみたい」を実現する場として、様々な団体の活動を促進します。</li> <li>・佐伯ならではの食、伝統文化などの地域資源を活用した事業を展開します。</li> <li>・発表機会の充実や、市民活動団体の情報発信等により、施設から市全域に広がる事業展開を図ります。</li> <li>・複数の施設で、食、音楽、芸術などの様々な事業を展開していきます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業主体           <ul style="list-style-type: none"> <li>：佐伯市、市民活動団体、民間事業者</li> </ul> </li> <li>○実施手法           <ul style="list-style-type: none"> <li>・指定管理者制度の導入のほか、自主事業の運営に市民や市民活動団体（NPO等）に任せるといった市民協働による運営も含めて検討します。</li> <li>・文化活動を行う市民や利用者に対して適切に支援できる仕組みを検討します。</li> <li>・積極的な市民参画による運営を検討します。</li> <li>・市民参画を促進する仕組み作りを検討します。</li> </ul> </li> </ul>

さいき城山桜ホール及び周辺のイメージ



## (2) 三余館の利活用

①方針	②実施内容	③主な実現方策
<p><b>基本方針：</b> さいき城山桜ホールとともに、佐伯市の文化芸術の発信拠点とします</p> <p>○魅力の高い美術品の展示</p> <p>○美術、歴史の教育普及の場の形成</p> <p>○大手前と山際通り、城山との連携強化</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大分県立美術館所蔵品の定期的な展示などが可能となるよう美術品展示機能を確保し、魅力ある新しい観光スポットを目指します。</li> <li>・歴史資料館やさいき城山桜ホールといった文化・芸術拠点と連携し、歴史資料館の機能補完と研修機能の充実を図り、美術、歴史に関する教育普及の場をつくります。</li> <li>・大手前（さいき城山桜ホール、食・賑わいゾーン）と城山、“歴史と文学のみち”をつなぐ位置にあることから、これらをつなぎ、快適に歩ける歩行者動線を確保します。そのため、大手前交差点のデザイン化を検討し、更なる利便性の向上を図ります。</li> </ul>	<p>○事業主体 佐伯市、民間事業者による官民連携</p> <p>○実施手法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市が資金調達を行い、建物を改修します。</li> <li>・維持管理・運営管理に民間活力を導入する「公設民営」*方式の活用を検討します。</li> <li>・民間事業者のアイデアにより新たな機能（スタジオ、飲食等）を付加し、民間企業の参入促進、施設の魅力の向上を図ります。</li> </ul>

## 三余館及び周辺のイメージ



### 三余館の利活用



### 三余館



### 美術品展示のイメージ



## B 山際通り周辺エリア魅力向上プロジェクト

○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。

○山際通りに沿って存在する公有財産は、民間参入の可能性を検討し、さいき城山桜ホール、三余館と連携した魅力ある施設の整備を行います。対象施設は、城下町観光交流館・茶室汲心亭です。

### (1) 山際通り周辺における景観形成

①方針	②実施内容	③主な実現方策
<p>○武家屋敷の風情を残す歴史的街なみ景観の保全・形成</p> <p>○四季の彩りを感じる緑豊かな街なみ景観の形成</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・佐伯城三の丸櫓門や薬医門、国木田独歩館などの伝統的な建造物、連続した白壁、石畳の道を保全します。</li> <li>・建築物の修景や自然素材の活用により、建築物や工作物を適切に誘導します。</li> <li>・城下町の地割に沿った連続性のある街なみに配慮し、道路の美装化などの公共空間を整備します。</li> <li>・三の丸のムクノキや養賢寺のイチヨウ、モチノキなど重要な景観資源である樹木を保護・保存します。</li> <li>・山際通りの桜並木や紅葉など街路樹の適切な維持管理を継続します。</li> <li>・市街地から城山の石垣が見える景観を確保します。</li> </ul>	<p>○景観形成は、景観計画において景観形成基準を定め、建築物、工作物等の景観を誘導します。</p>

#### 山際通りにおける景観形成のイメージ



#### 文化会館跡地の整備イメージ



(2) 城下町観光交流館、茶室汲心亭の利活用

①方針	②実施内容	③主な実現方策
<p><b>基本方針</b> 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。</p> <p><b>&lt;城下町観光交流館&gt;</b> ○観光情報発信機能の強化</p> <p>○飲食、物品販売機能の強化</p> <p>○城下町での各種イベント開催</p> <p><b>&lt;茶室汲心亭&gt;</b> ○城下町に関する情報発信の強化</p> <p>○季節毎のイベントの開催</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・城下町エリアの歴史や観光に関する情報発信機能を強化します。</li> <li>・建物や庭園の風情を活用した軽飲食や、物品販売機能の充実を目指します。</li> <li>・建物、庭園等を活用した様々なイベントの開催を検討します。(落語、ミニコンサート等)</li> <li>・江戸時代の城下町に関する情報を提供します。</li> <li>・新緑、花見、紅葉といった季節を感じるイベントの開催を検討します。</li> <li>・観光交流館と連携したイベントの開催を検討します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業主体 佐伯市、民間事業者による官民連携</li> <li>○実施手法                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・指定管理者制度*の活用を検討します。</li> <li>・既存の建物をそのまま活用しながら、各種イベントの開催や軽飲食の提供等により、サービスの質の向上を図ります。</li> </ul> </li> </ul>

観光交流館



茶室汲心亭



## C 仲町周辺再生プロジェクト

○仲町周辺では、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。

①方針	②実施内容	③主な実現方策
<p>○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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地権者や関係者の意向を確認し、空地・空き店舗の利活用や土地の共同利用等による、まちのシンボルとなるような商業施設の整備を支援します。</li> <li>(例) 青空の見える、オープンモール複合商業店舗や飲食店の集合施設</li> <li>・周辺エリアとの動線の検討や駐車場、駐輪場の配置等による、来訪者の利便性の向上策を検討します。</li> <li>・都市型住宅整備や2階の動線整備等を検討し、都市の立体化を目指します。</li> <li>・短期、長期滞在者のための宿泊施設の導入を検討します。</li> </ul>	<p>(実現の流れ)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き店舗、空地調査、既存空き店舗の情報収集</li> <li>・土地共同利用による事業実施可能区域の検討</li> <li>・民間事業者、テナントの募集</li> <li>・事業内容に関する調査、検討</li> <li>・事業実施のための土地利用調整組織の立ち上げ</li> <li>・佐伯市による事業の検討や、各種支援</li> </ul>
<p>○既存の空ビル・空き店舗を利活用した界隈空間の創出</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・おしゃれなオーガニック料理店、和菓子カフェ、オープンカフェ・ワインバー・居酒屋等といった、飲食店を中心とした界隈性*を形成する店舗の誘致を図っていきます。</li> </ul>	<p>(実現の流れ)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き店舗、空地調査、既存空き店舗の情報収集</li> <li>・既存空き店舗のリニューアル</li> <li>・利活用の方法を学ぶ場づくり</li> <li>・進出希望事業所の募集</li> </ul>
<p>○イベントの開催</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・軽トラ市等の市民による食イベント、飲食店の連携による活性化イベント、通りの特性を活かした食イベントにより活性化を図ります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民や企業による企画、実施</li> <li>・佐伯市による支援</li> </ul>
<p>○通りの街なみの整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通りの舗装、照明等により、3つの通りの個性化を図ります。</li> <li>・「仲町商店街」は小売店舗、喫茶・カフェ、広場、「うまいもん通り」は佐伯市の「食」を提供する飲食店街、「新町通り」はナイトライフの魅力といった個性を活用します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・企業やそれぞれの通りで組織する団体による企画、実施</li> <li>・佐伯市による支援</li> </ul>

## 仲町の整備イメージ



## 【空地・空き店舗の利活用による商業施設の整備】

## (1) 利活用のあり方

○空地や、解体する空き店舗がある土地といった低未利用地を利活用し、商業施設の整備を行うことによって、中心市街地の賑わいの形成を図るものです。

## (2) 空地・空き店舗の利活用の進め方

○土地、建物の権利関係や利活用の意向について調査を行います。

○商業施設の整備等を行う民間事業者の意向を調査します。

○利活用する空地を設定します。商業施設の規模に応じて、複数の低未利用地を集約し、一体敷地とすることも検討します。

○民間事業者と地域住民等が調整を行い、商業施設を整備、運営します。

## (3) 低未利用地の利活用による敷地創出の留意点

○行政等の公的機関が土地の利活用をコーディネートし、土地の集約や、土地所有者外の者による土地利用権の設定、地域コミュニティを考慮した公的空間の創出を行うなど、官民が連携したマネジメントを行うことが必要です。

○空地・空き店舗の利活用に向けて、立地適正化計画の策定や土地区画整理手法の検討が必要です。また、税制特例等を用いた事業の促進を図ることが望まれます。

## 【既存の空きビル・空き店舗の利活用】

## (1) 利活用のあり方

○既存の空きビル・空き店舗のリノベーションを行い、店舗等に利活用することによって、中心市街地の賑わいの形成を図るものです。

## (2) 空きビル・空店舗の利活用の進め方

○エリアの潜在的な魅力を活かし、空き店舗等の利活用方法を学ぶ場をつくり、リノベーション（建物改修）の担い手を育成します。

○官と民が連携してリノベーションを行い、新たなテナント誘致、公共空間としての利活用等をすすめる、おしゃれな店舗、個性的な店舗等の集積を図ります。

## D 船頭町周辺賑わい形成プロジェクト

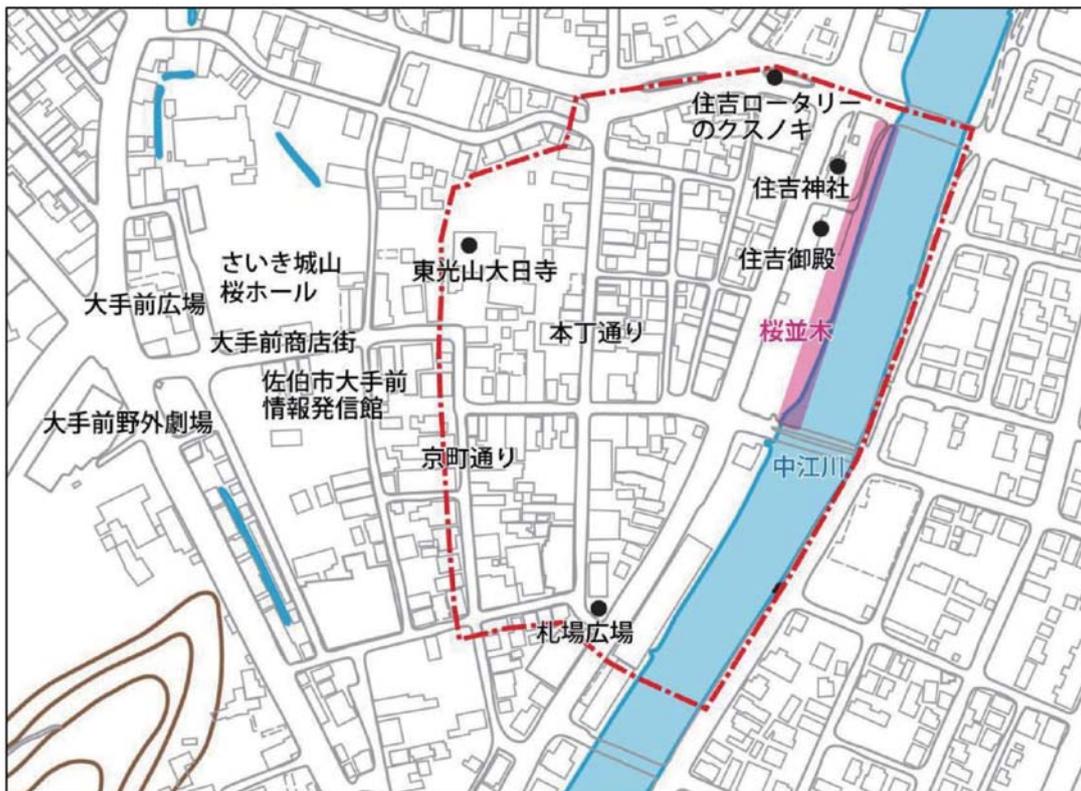
○船頭町周辺では、商人町の風情の残る街なみ景観の保全・活用や、店舗の誘導やイベント開催等により、賑わいのある空間の形成を図ります。

①方針	②実施内容	③主な実現方策
○既存の空家・空き店舗・空地を利活用した店舗の誘導	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域内の空家や空き店舗、空地を利活用し、特徴的な商品等の販売店や、アトリエ・工房を誘導します。</li> </ul>	(実現の流れ) <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き店舗、空地調査、既存空き店舗の情報収集</li> <li>・既存空き店舗のリニューアル</li> <li>・利活用の方法を学ぶ場づくり</li> <li>・進出希望事業者の募集</li> </ul>
○商人町の風情の残る街なみ景観の保全・形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昔ながらの商店・旅館・酒造所等の商人風情の残る歴史的な建造物を保全・活用します。</li> <li>・歴史的な建造物と調和した形態意匠や壁面位置を統一する配置など、建築物や工作物等の適切な誘導を図ります。</li> <li>・地域住民と市が協働した景観形成を目指していきます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観計画に基づく景観形成重点地区*の指定と運用</li> <li>・地元との調整による景観ルールの構築(景観条例と支援等)</li> </ul>
○歴史と賑わいが感じられる道路景観の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路舗装のデザイン化、街灯の設置、無電柱化等により、歴史的な建造物と調和した道路空間の整備を目指します。</li> <li>・敷地内緑化等による通りの彩りの演出や、案内サインの設置を進めていきます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・佐伯市による道路再整備</li> <li>・地元との調整による景観ルールの構築</li> </ul>
○地域住民によるまちづくり活動の実施と支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域で行われているまちづくり活動を支援します。</li> <li>・駐車場を活用した軽トラ市、フリーマーケットや、まち歩きと食を絡めたイベントの開催を図ります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民や地元事業者による企画・実施</li> <li>・佐伯市による支援</li> </ul>

### 船頭町の景観形成イメージ



船頭町地区景観形成重点地区区域図（佐伯市景観計画）



## 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、ウォーターフロントとしての魅力の向上を図ります。

①方針	②実施内容	③主な実現方策
○港のいこいの空間整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いこいの空間（公園、広場等）を海辺に整備することを検討します。港周辺の広場や駐車場は、利活用を図れるよう、新たな機能を検討し、訪れた人がくつろげる空間づくりを目指します。</li> <li>・海辺に潮風が感じられる散策路を配置し、良好な環境及び動線の整備を目指します。</li> <li>・港の景観を保全・活用します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○実施主体 港湾管理者（大分県）、佐伯市等</li> <li>○実施方法 ・港湾管理者、佐伯市等による検討・調整 ・佐伯港港湾計画の見直し及び事業構築 ・港エリアにおける魅力向上策の実施 ・適正な維持管理体制の構築</li> </ul>
○魚市場及び周辺の活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水産資源を活用した港周辺エリアの拠点として、魚市場の整備、活用や、既存商業施設との連携を図り、賑わいの創出を目指します。</li> <li>・港周辺の空き店舗・スペースを活用した食によるチャレンジショップ*等により、新たな店舗等を誘導し、観光客の増加を図ります。</li> <li>・魚市場を活かした食育イベントなどにより、港の活性化を図ります。</li> </ul>	
○港の観光につなげる機能の集積と充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設や船客による賑わい、海の活動空間（マリンレジャーや漁業活動等）を活かしたエリアの集積を目指します。また、それに伴い必要な施設整備を図ります。</li> </ul>	

### 港周辺整備の空間ゾーニング



\* 今後の関係機関との協議・調整等により、ゾーニングは変わる可能性があります。

### 港のいこいの空間（海辺の広場）のイメージ



### 港周辺の散策路のイメージ



### 賑わいの空間のイメージ



### 海の活動空間のイメージ



## F 佐伯駅、港プロムナード魅力向上プロジェクト

○佐伯駅は、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。

①方針	②実施内容	③主な実現方策
○佐伯市の玄関口となるシンボル景観の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 佐伯駅駅舎の外観デザイン化、シンボルモニュメント*の設置等により、佐伯市の玄関口にふさわしいシンボルとなる個性ある駅前景観の形成を図ります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○実施主体 JR九州、大分県（国道管理者）、佐伯市</li> <li>○実施方法 ・ JR九州、大分県、佐伯市、地域住民の協議検討</li> </ul>
○佐伯駅における乗換機能等の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 佐伯駅、駅前広場等のバリアフリー化を図るとともに、鉄道とバス、タクシー等との交通結節拠点となる駅前広場の機能充実を図ります。</li> <li>・ JR佐伯駅舎待合室の利活用、駅前広場への多目的広場の整備等により、駅の魅力向上を図ります。</li> <li>・ 駅周辺に案内板を設置し、駅利用者の利便性の向上を図ります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○実施方法 ・ 駅前ゾーンの魅力向上策の実施</li> </ul>
○佐伯駅における観光案内の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 観光案内所の移設・整備による観光情報の提供や、駅待合室、観光案内所等における地域商品の販売により、機能の充実を図ります。</li> </ul>	
○港プロムナードの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 佐伯駅から港につながる道路を「港プロムナード」に位置づけ、快適な散歩道の形成を図ります。</li> <li>・ 海が感じられる景観整備、通りの魅力向上につなげるため、港児童公園の活用法を再検討します。</li> <li>・ 「港プロムナード」に沿って店舗等を誘導し、新たな立ち寄りスポットを創出します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○実施主体 佐伯市</li> <li>○実施方法 ・ JR九州、佐伯市、地域住民の協議検討を行い、事業構築</li> </ul>

バリアフリーのイメージ



駅舎待合室のイメージ  
(JR久大本線日田駅)



### JR佐伯駅前のイメージ



### 港プロムナードのイメージ



## 8-4 民間主導のまちづくりの実施

ランドデザインは、公共による施設整備だけでなく、民間の土地・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) ランドデザインの実施体制

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。

#### ランドデザイン全体会議

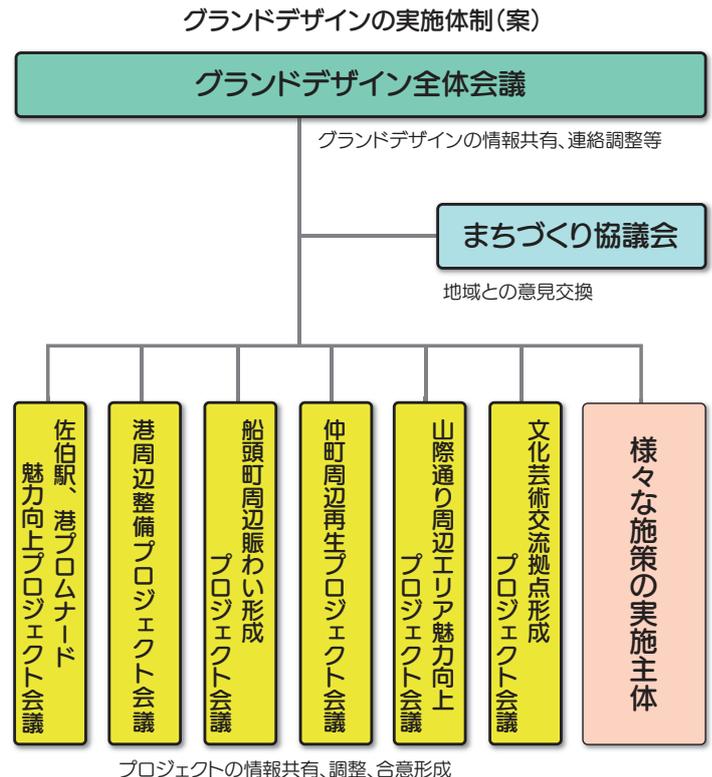
ランドデザイン実現に向けて、意識の共有を図ると共に、ランドデザインの実施状況に関する情報共有、連絡調整を行います。構成員は、市、重点プロジェクト会議の各代表者、地域住民、関係団体等です。

#### 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。構成員は、市、関係行政機関、地域住民、関係団体等です。



### (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進めることで、活力が生まれます。そのため、民間相互の調整、行政と民間をつなぐ役割、行政との窓口となる組織として、まちづくり会社やNPO法人を活用していくことが望まれます。

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。

## 用語集

### ○依存財源

地方自治体の収入のうち、国または都道府県に依存する収入。国庫支出金、地方交付税など。

### ○一次産品

農産物・水産物等の加工されていない生産品。

### ○ウォーターフロント

海や川など水辺に面した地域。海辺の景観を活かした商業・文化施設等の整備が行われる例が増えています。

### ○界索性

古くからある店・施設と新しい店。施設が一体となって、個性的な賑わいや活気などの生活感があふれる雰囲気を感じさせるまちなみ。

### ○官民連携

行政が行う公共サービスを、行政と民間等が連携し民間の創意工夫、技術等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの。

### ○共生社会

これまで必ずしも十分に社会参加できるような環境になかった障害者等が、積極的に参加・貢献していくことができる社会。誰もが相互に人格と個性を尊重し支え合い、人々の多様な在り方を相互に認め合える全員参加型の社会。

### ○協働

異なる主体が、同じ目的のために対等の立場で協力し、共に働くこと。

### ○景観形成重点地区

象徴的な景観や良好な景観を形成しているため、本市の景観形成を進めるうえで必要な役割を担う地区。

### ○合意形成

説明や話し合い等によって、多様な利害関係者の意見の一致を図ること。

### ○公設民営

国や地方公共団体が施設を設置し、施設運営を民間事業者などが行うこと。

### ○高付加価値化

付加価値とは、生産過程で新たに付け加えられた価値。高付加価値化とは、顧客が購入したくなるように付加価値を高めること。

### ○公有財産

国または地方公共団体が所有する財産。

### ○コミュニティバス

公共交通が無い地域や不便な地域の解消、高齢者の交通手段の確保等を図るため、地方公共団体等が主体的に計画し、運行するバスのこと。

### ○サイン

まちの地理、方向、名称、説明、規制などの情報を人々に提供するために設置する、標識、案内板、標示板等の総称。

### ○サテライトオフィス

企業の本社や支社から離れた場所に設置されたオフィス。通信環境が整っており、本社や支社と同じように働くことができます。

### ○指定管理者制度

公共施設の管理をより効果的・効率的に行うため、地方公共団体が指定した民間事業者、NPO法人等が管理を行う制度。

### ○ストック

これまでに整備された道路、公園、建築物などの資産。

### ○チャレンジショップ

空き店舗を、出店を希望する者などに貸し出して、独立開業に向けて、支援していく仕組み。

### ○都市機能

行政、商業、工業、医療、福祉、交通、教育等の都市にある様々な機能。

### ○都市計画道路

都市における円滑な移動、都市環境、都市防災等の良好な都市空間の形成、市街地の形成といった機能を持つ、都市の基盤をつくる道路で、都市計画法に基づき計画的に整備を進める道路。

### ○土地区画整理手法

土地の交換、集約、移転などにより、土地の区画を整え、宅地の利用増進、新たな施設の集積を図る手法。

### ○二次緊急医療体制

初期、二次、三次からなる階層的緊急医療体制のなかで、24時間365日、救急搬送の受け入れに応じる二次救急の医療体制。

### ○パラリピアン

パラリンピック選手。パラリンピック出場経験者。

### ○バリアフリー

高齢者や障がい者などが社会生活をする上で、物理的な障壁のみならず、社会的、制度的、心理的なバリア(障壁)となるものを除去するとともに、新しいバリアをつくらないこと。

### ○「ハレ」の場

普段の生活とは異なり、祭り、行事等のあらたまった特別な状態、非日常。

### ○プロムナード

散歩道や遊歩道のこと。

### ○マリレジャー

ヨット、モーターボート、スキューバダイビング、ボードセーリングや、海水浴、釣り、潮干狩りなどの、海でのさまざまな遊びやスポーツ。

### ○モニュメント

記念碑、記念像など。

### ○ユニバーサルデザイン

高齢者や障害者等を含め誰にとっても利用しやすいように、施設や製品等についてデザインするという考え方。

### ○NPO

様々な社会貢献活動を行い、団体の構成員に対し、収益を分配することを目的としない団体の総称。NPOは、様々な分野(福祉、教育・文化、まちづくり、環境、国際協力など)で、社会の多様化したニーズに応える重要な役割を果たすことが期待されています。

### ○PFII (Private Finance Initiative)

庁舎や公営住宅、学校、上下水道等の公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。収益施設の併設等により公共の負担が少なくなる可能性があります。



## 策定までの経過

年 月 日	内 容
平成30年 7月26日 (木)	第 1 回 佐伯市市街地グランドデザイン 庁内検討委員会
平成30年10月 4日 (木)	第 1 回 佐伯市市街地グランドデザイン 検討委員会
平成30年11月 7日 (水)	第 2 回 佐伯市市街地グランドデザイン 庁内検討委員会
平成30年11月 8日 (木)	第29回 佐伯市中心市街地活性化協議会
平成30年12月14日 (金)	第 2 回 佐伯市市街地グランドデザイン 検討委員会
平成30年12月19日 (水)	第 3 回 佐伯市市街地グランドデザイン 庁内検討委員会
平成31年 2月13日 (水)	第30回 佐伯市中心市街地活性化協議会
平成31年 3月20日 (水)	第 4 回 佐伯市市街地グランドデザイン 庁内検討委員会
平成31年 3月25日 (月)	第 3 回 佐伯市市街地グランドデザイン 検討委員会
令和 元年 6月25日 (火)	第31回 佐伯市中心市街地活性化協議会
令和 元年 8月21日 (水)	第 4 回 佐伯市市街地グランドデザイン 検討委員会
令和 元年 9月24日 (火)	第 5 回 佐伯市市街地グランドデザイン 庁内検討委員会
令和 元年10月30日 (水)	第 5 回 佐伯市市街地グランドデザイン 検討委員会
令和 元年11月12日 (火)	第32回 佐伯市中心市街地活性化協議会
令和 元年12月23日 (月)	第 6 回 佐伯市市街地グランドデザイン 庁内検討委員会
令和 2年 1月15日 (水)～ 令和 2年 2月13日 (木)	パブリックコメント
令和 2年 3月	佐伯市市街地グランドデザインの策定

## 佐伯市市街地グランドデザイン検討委員会 委員名簿

所 属	役 職	氏 名	備 考
まちづくり研究所	大分大学名誉教授	佐藤 誠 治	
(株)大銀経済経営研究所	次長兼主席研究員	河野 祐 子	
九州旅客鉄道(株)大分支社 総務企画課	営業担当課長	宮城 達 也	
佐伯市教育委員会	委員	岩佐 礼 子	
佐伯市観光協会	業務執行理事	前嶋 了 二	平成30年度
		永松 毅 文	令和元年度
佐伯海産(株)	代表取締役	西田 善 彦	
(株)まちづくり佐伯	企画課長	曾根田 敏 治	平成30年度
スローカフェ茶蔵	オーナーシェフ	染 矢 弘 子	
佐伯市食育推進会議委員	食育ひろげ隊	三 浦 真 実	
大分県南部振興局 地域振興部	部長	佐藤 聡	
大分県佐伯土木事務所	次長兼企画調査課長	吉用 光 春	令和元年度
大分県佐伯土木事務所 河港砂防課	課長	上村 義一郎	
大分県佐伯土木事務所 道路課	課長	藤内 修 一	平成30年度
		後藤 昭 彦	令和元年度
大分県立美術館 (OPAM)	副館長	加藤 康 彦	平成30年度
佐伯市 大手前開発推進室	参事		令和元年度

## 佐伯市中心市街地活性化協議会 名簿

役 職	所 属・役 職		氏 名
会 長	佐伯商工会議所	会頭	谷 川 憲 一
副会長	(株)まちづくり佐伯	代表取締役	宮 明 邦 夫
委 員	大分県建築士会佐伯支部	支部長	高 瀬 泉
監 事	佐伯市金融団（大信新屋敷）	常勤理事	浜 野 真 一
委 員	佐伯市商店街連合会	会長	高 橋 圭 一
委 員	さいき駅前・港地域振興協議会	会長	
委 員	大手前商店会	会長	高 橋 隼 子
委 員	仲町商店街振興組合	理事長	武 藤 雄 一 郎
委 員	佐伯商工会議所女性会	会長	川 野 典 子
委 員	佐伯商工会議所青年部	会長	木 許 龍 一
委 員	佐伯市観光協会（佐伯支部）	副会長（支部長）	戸 高 秀 俊
委 員	佐伯市旅館組合	組合長	仲 矢 正 子
委 員	(株)佐伯魚市場	社長	島 村 久 二 廣
委 員	佐伯市区長会連合会	会長	下 川 芳 夫
委 員	佐伯市区長会連合会	佐伯地区区長会長	米 澤 義 則
委 員	佐伯市区長会連合会	佐伯東地区区長会長	中 西 弘 道
委 員	消費生活研究会	会長	福 島 市 子
委 員	子ども夢まちづくり実行委員会	代表	富 高 国 子
委 員	大分バス(株)佐伯営業所	所長	青 柳 孝 男
委 員	佐伯市	副市長	阿 部 邦 和
監 事	佐伯市地域振興部	部長	川 野 登 志 郎
委 員	佐伯市建設部	部長	益 永 朋 幸
委 員	佐伯市観光ブランド推進部	部長	川 野 義 和
委 員	佐伯商工会議所	専務理事	寺 谷 英 男

## 佐伯市市街地ランドデザイン庁内検討委員会 委員名簿

所 属	
地域振興部長	
総合政策部	管財課長
	政策企画課長
	行政マネジメント推進課長
	財政課長
地域振興部	地域振興課長
	商工振興課長
	大手前開発推進室長
観光ブランド推進部	観光課長
	文化・スポーツツーリズム推進課長
福祉保健部	こども福祉課長
	高齢者福祉課長
建設部	建築住宅課長
	建設課長
	都市計画課長
農林水産部	農林課長
	水産課長
防災局	防災危機管理課長
教育委員会	教育総務課長
	社会教育課長
総合政策部	専門幹

**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

