

佐伯市立地適正化計画 (案)

令和5年9月

佐 伯 市

目 次

第1章 立地適正化計画について	1
1. 策定の背景と目的.....	1
2. 計画の概要	2
3. 計画の位置づけ.....	4
4. 計画の対象区域.....	4
5. 目標年次.....	5
6. 計画の策定体制.....	5
第2章 都市の現況と課題	6
1. 人口・世帯動向及び将来人口の予測.....	6
2. 土地利用・開発動向.....	10
3. 公共交通の現状と動向.....	14
4. 都市機能の現状.....	18
5. 防災面から見た現状.....	25
6. 経済・財政・地価の現状.....	27
第3章 立地適正化計画の課題	32
1. 現況及び将来見通しからのまちづくりの課題.....	32
2. 佐伯市におけるまちづくりの方向.....	36
3. 都市構造における課題.....	44
第4章 まちづくりの方針	45
1. 立地適正化計画におけるまちづくりの方針（ターゲット）.....	45
2. 誘導方針（ストーリー）.....	46
3. 誘導方針の実現に向けた考え方.....	47
4. 目指すべき都市（まち）の骨格構造.....	48
第5章 居住誘導区域	51
1. 居住誘導区域とは.....	51
2. 居住誘導区域の設定方針.....	51
3. 居住誘導区域の基本となる区域の設定.....	54
4. 居住誘導区域の設定.....	66

第6章 都市機能誘導区域	68
1. 都市機能誘導区域とは.....	68
2. 都市機能誘導区域の設定方針.....	68
3. 都市機能誘導区域の基本となる区域の設定.....	70
4. 都市機能誘導区域の設定.....	72
5. 誘導施設の設定.....	75
第7章 防災指針	78
1. 防災指針とは.....	78
2. 災害リスク分析.....	79
3. 災害リスクのある地域の状況.....	80
4. 防災上の課題の抽出.....	85
5. 防災まちづくりの将来像及び取組み方針.....	96
6. 防災施策への展開.....	97
7. 防災対策制度の整理.....	101
第8章 誘導施策	104
1. 誘導施策の基本的な考え方.....	104
2. 居住誘導区域内に居住を誘導するために講ずる施策.....	105
3. 都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために講ずる施策.....	107
4. 公共交通ネットワーク形成の施策.....	110
5. 居住誘導区域外及び都市計画区域外における施策.....	112
6. 届出制度の運用.....	112
第9章 目標値及び施策の達成状況に関する評価方法	114
1. 目標値設定の考え方.....	114
2. 計画の推進に向けて.....	117

第1章 立地適正化計画について

1. 策定の背景と目的

近年、少子高齢化の進行により全国的に本格的な人口減少社会を迎えており、それに伴う税収の減少、財政規模の縮小、生活利便施設や公共交通の縮小、地域コミュニティ機能の低下等が、人々の暮らしに様々な影響を及ぼすことが懸念されています。

本市においては、昭和30（1955）年を人口のピークに都市圏への労働力の流出に伴い、早期から人口減少社会に転じており、その結果、全国の地方都市を上回る速度で人口減少や少子高齢化が進行し、全国的に生じている様々な問題が既に顕著に表れています。

市街地においては、空き家、空き地の一層の増加や用途地域外における無秩序な開発等により、都市活力の低下が懸念されるとともに、集落部においても高齢化、過疎化が進行しています。

さらには、南海トラフ巨大地震の発生が危惧され、近年では、台風や集中豪雨等の自然災害が頻発・激甚化するなど、防災まちづくりの観点から総合的な対策を講じることも急務となっています。

このような状況のなか、国においては、集約型都市構造へ転換するコンパクトシティの形成及び地域公共交通ネットワーク等の再編に向け、関連法（都市再生特別措置法、交通政策基本法等）の改正を行い、県においても「大分県の都市計画の方針」及び「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の改定など社会経済情勢の変化を踏まえた取組が進められています。

その中でも、コンパクト・プラス・ネットワークの一翼を担う「立地適正化計画」の創設は、本市が今後も人口減少・少子高齢化が進行したとしても、将来にわたって安全・安心で快適に暮らし続けられるまちづくりを推進する重要な施策として期待されます。

この人口減少・少子高齢化によってもたらされる様々な問題に対応したまちづくりへの転換は、本市が今後も生き残っていくための責務であり、これからの本市を担う次世代が安全・安心して快適に暮らすことのできる持続可能なまちとなるよう、立地適正化計画を策定します。

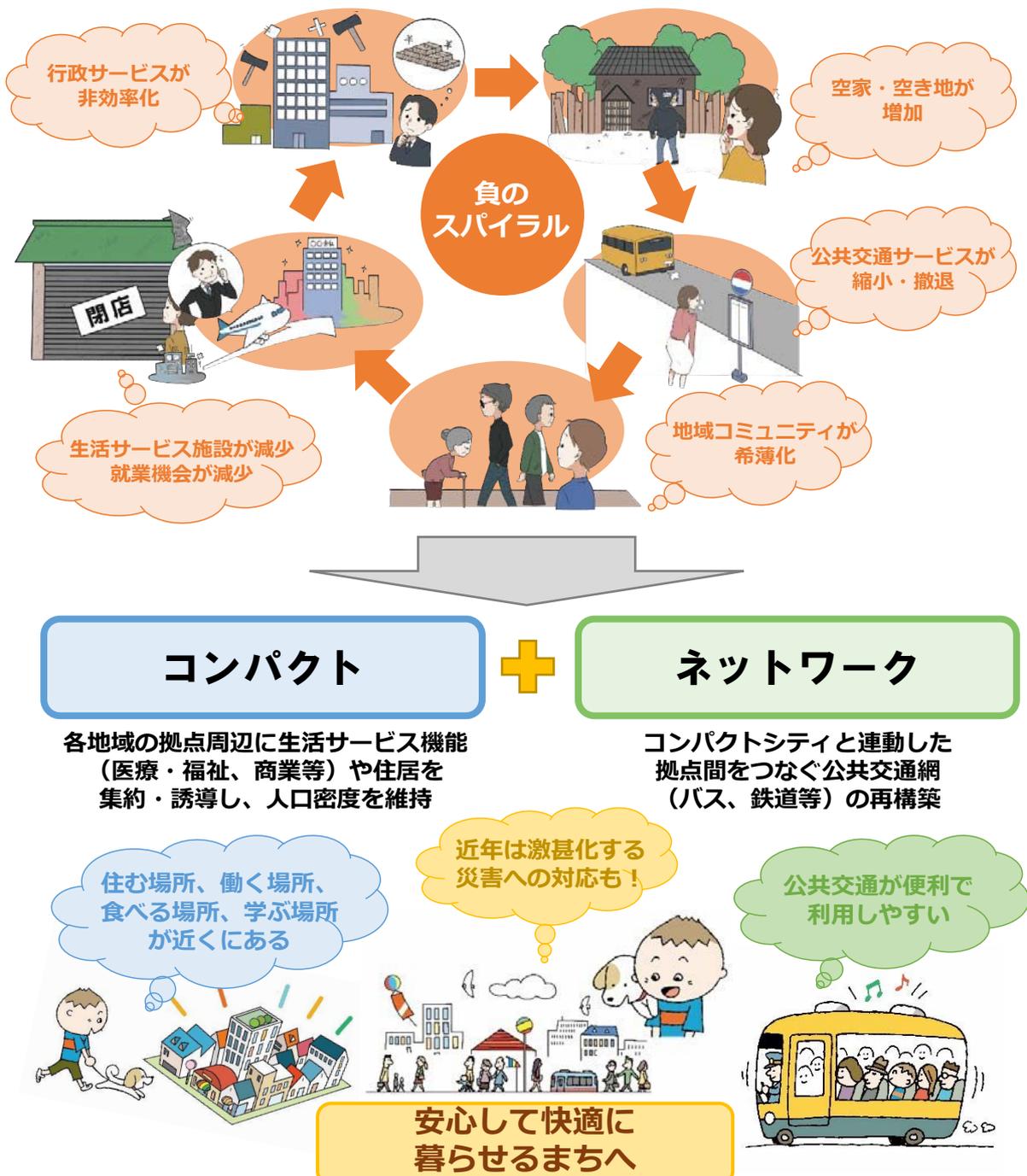
2. 計画の概要

(1) 立地適正化計画が目指す姿

人口減少や少子高齢化などの社会情勢の変化に対応することなく、まちづくりを進めると、将来の住民の生活に様々な悪影響が生じます。すでに本市においては引き起こされている状況にあり、それが続けば、更なる負のスパイラルを引き起こすことが予想されることから、これらの状況の改善に向け、抜本的な取組が必要です。

本市では、立地適正化計画を活用し、住民生活を支える都市機能を維持可能な人口密度の維持や、公共交通網の再構築、激甚災害への対応を進め、コンパクト・プラス・ネットワークによる都市構造の形成を目指します。

■コンパクト・プラス・ネットワークによる都市構造形成のイメージ



(2) 立地適正化計画の記載内容

立地適正化計画では、居住を誘導する「居住誘導区域」、都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」の2つの区域を設定し、居住を誘導するための施策や立地すべき都市機能増進施設及び都市機能誘導施設の立地を誘導するための施策を定めます。

また、居住誘導区域内においては、まちづくりにおける「防災・減災の主流化」に向け、災害リスクの分析・課題抽出を通じた防災・減災対策を位置付ける防災指針を作成します。

なお、居住誘導区域外での一定規模以上の住宅、都市機能誘導区域外での誘導施設の建築等を行う際は、事前の届け出が必要になります。

■立地適正化計画の記載内容

項目	記載事項	内容
立地適正化計画区域	区域	都市計画区域全体とすることが基本
	基本的な方針	住宅および都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
都市機能誘導区域	区域	都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域 ◆医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域
	講ずべき施策	立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）および当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
居住誘導区域	区域	都市の居住者の居住を誘導すべき区域 ◆人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域
	講ずべき施策	居住環境の向上、公共交通の確保、その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
防災指針		まちづくりにおける「防災・減災の主流化」に向け、災害リスクの分析・課題抽出を通じた防災・減災対策を位置付ける防災指針の作成

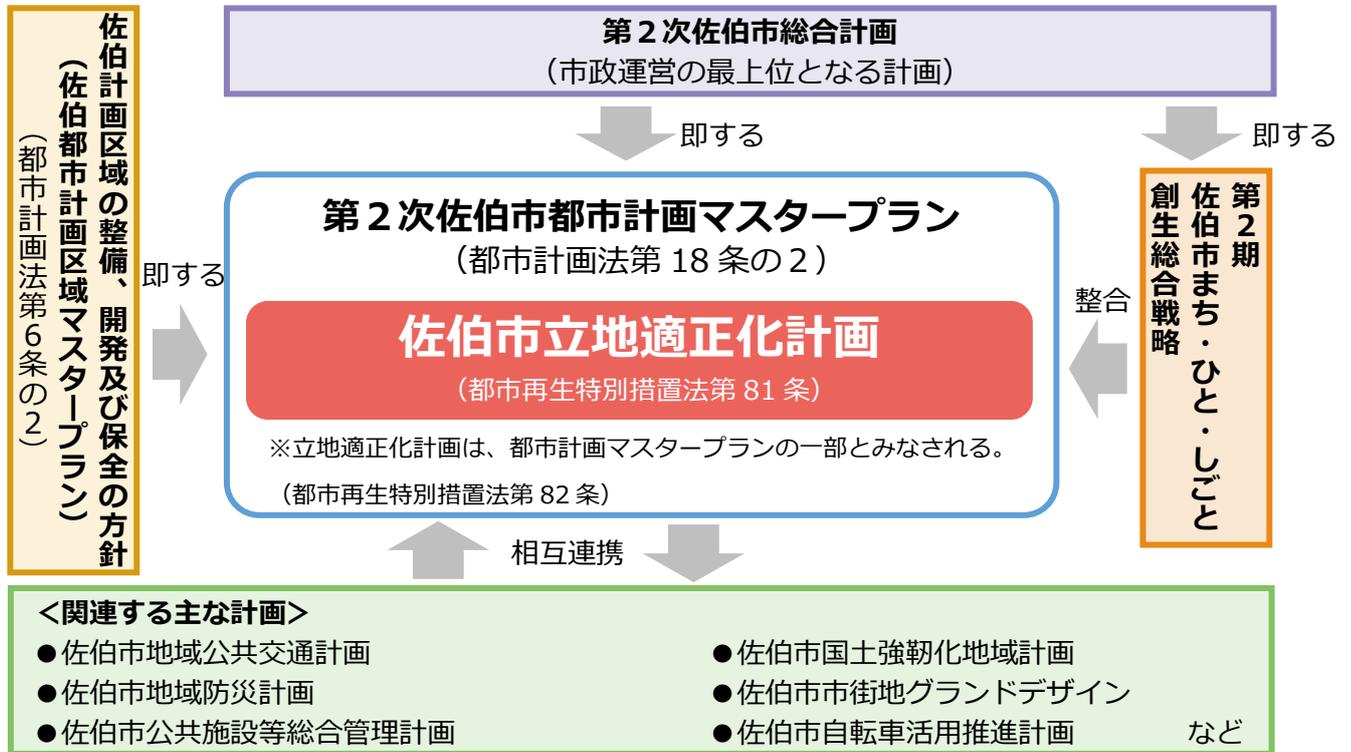
■立地適正化計画のイメージ

居住誘導区域	都市機能誘導区域	地域公共交通
一定のエリアで人口密度を維持し、日常生活サービス等が持続的に確保されるよう居住の誘導を図る区域	公共施設等、維持・誘導する施設を設定し、日常生活サービスの効率的な提供を図る区域	維持・充実を図る公共交通網を設定 (地域公共交通計画で位置づけ)
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>【現状の市街地】</p> <p>公共交通の低頻度の運行回数 (マイカーが主要な移動手段)</p> <p>拡散した市街地</p> <p>交通空白地域の存在</p> <p>市街地内にも交通空白地域の存在</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>【立地適正化計画による将来】</p> <p>拠点間を結ぶ交通サービスの充実</p> <p>歩行空間や自転車利用環境の整備</p> <p>医療、福祉施設等を拠点に集約</p> <p>都市計画区域</p> <p>用途地域</p> <p>居住誘導区域</p> <p>都市機能誘導区域</p> <p>デマンド型乗合タクシー等の導入</p> <p>公共交通沿線への居住の誘導</p> <p>拠点内の循環型公共交通ネットワーク</p> </div> </div>		

3. 計画の位置づけ

「佐伯市立地適正化計画」は、都市計画マスタープランの一部とみなされ、最上位計画である「第2次佐伯市総合計画」に即すると共に、関連計画と相互に連携を図りながら、実現に向けた取組を進めます。

■計画の位置づけ



<関連する主な計画>

- 佐伯市地域公共交通計画
- 佐伯市地域防災計画
- 佐伯市公共施設等総合管理計画
- 佐伯市国土強靱化地域計画
- 佐伯市市街地ランドデザイン
- 佐伯市自転車活用推進計画 など

4. 計画の対象区域

立地適正化計画は、都市計画区域を対象に定められており、「佐伯市立地適正化計画」の対象区域は、佐伯都市計画区域とします。

■計画の対象区域



5. 目標年次

「佐伯市立地適正化計画」の目標年次は、おおむね 20 年後の将来を展望した計画として、令和 25（2043）年とします。

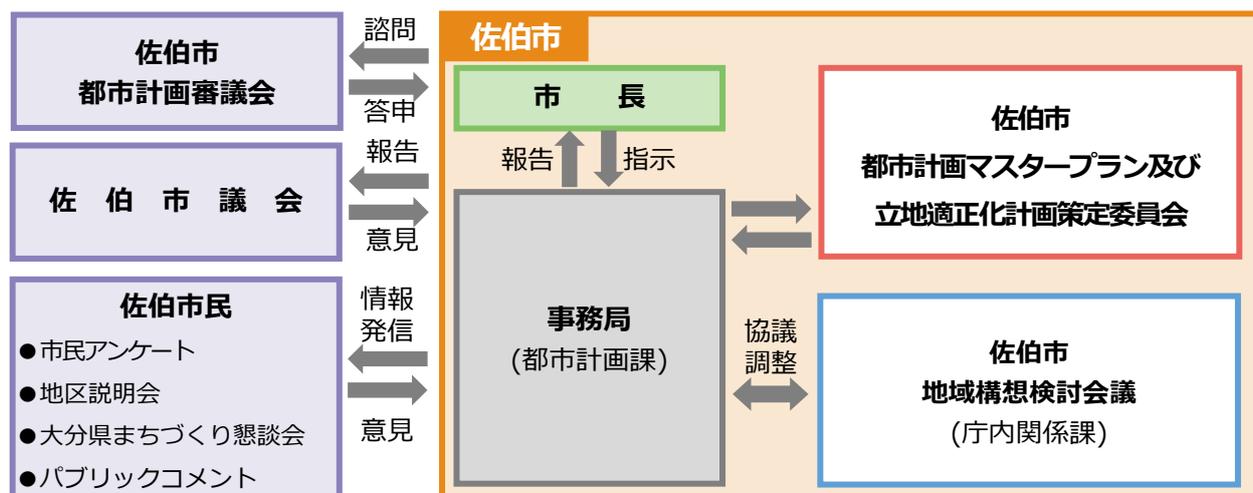
ただし、社会経済情勢の変化に応じて、おおむね5年ごとに評価・検証を実施し、必要に応じて見直しを行うものとします。

6. 計画の策定体制

計画の策定に当たっては防災、交通、商業などの多岐にわたる分野の関係者と協力して知恵を出し合い、合意形成を進める観点から、庁内関係課で構成される「佐伯市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定委員会」や「佐伯市地域構想検討会議」を設置し、庁内意見を反映した計画を策定します。

くわえて、市民の意向を反映するため、市民アンケートや地区説明会、まちづくり懇談会、パブリックコメントを実施するとともに、有識者や関係団体、市民代表等で構成される「佐伯市都市計画審議会」や市議会議員で構成される「市議会」での報告を行うことにより、横断的かつ多様な関係者の意見を反映した計画を策定します。

■計画の策定体制



第2章 都市の現況と課題

1. 人口・世帯動向及び将来人口の予測

(1) 人口・世帯数の推移

- 人口は一貫した減少傾向にあり、令和27（2045）年にはピーク時の半数を下回る見込み、老年人口は増加する一方で年少人口・生産年齢人口は減少、令和27（2045）年には人口の約半数が老年人口になる見込み

⇒深刻な人口減少、少子高齢化に伴う都市としての持続性の低下が懸念

- 人口集中地区は50年間で約2倍に増加する一方、人口密度は緩やかに低下し、市街地の低密度化が進行

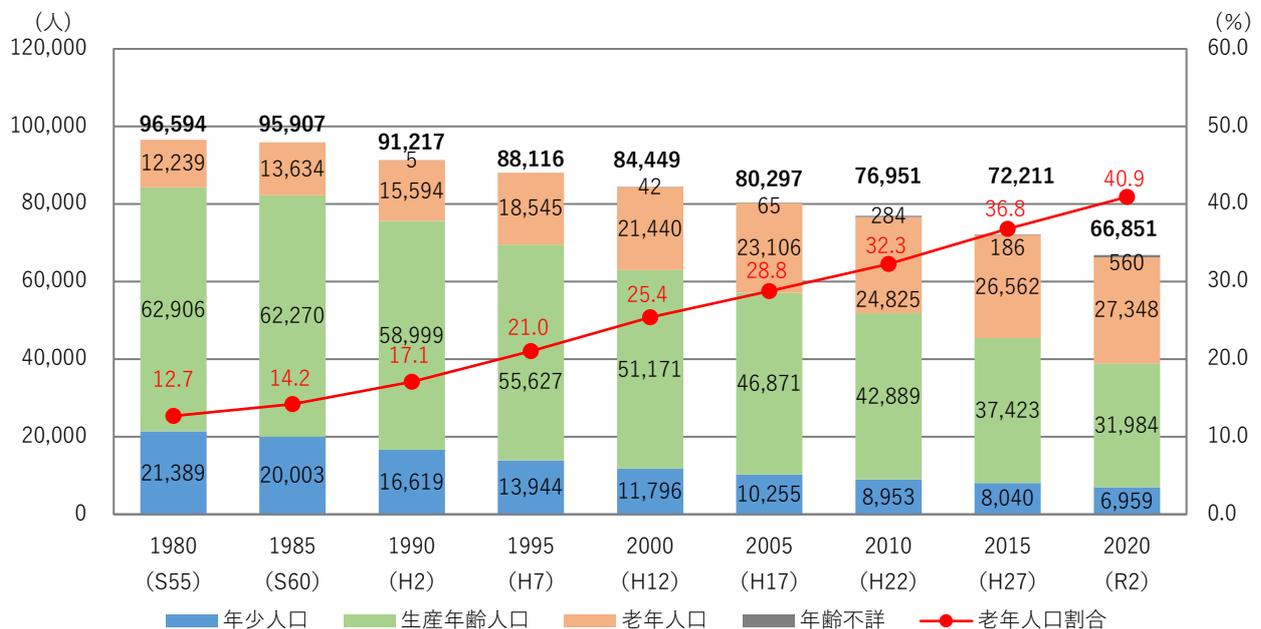
⇒更なる市街地の低密度化による生活利便性の低下、地域コミュニティの希薄化が懸念

① 年齢別人口・将来人口の推移

人口は、一貫した減少傾向にあり、令和2（2020）年には、66,851人と昭和55（1980）年の約7割まで減少しています。

年齢別人口を見ると年少人口（15歳未満）及び生産年齢人口（15歳以上65歳未満）は、減少傾向にあり、老年人口（65歳以上）は増加傾向となっており、少子高齢化が進行しています。

■ 総人口・世帯数・世帯当たり人員の推移

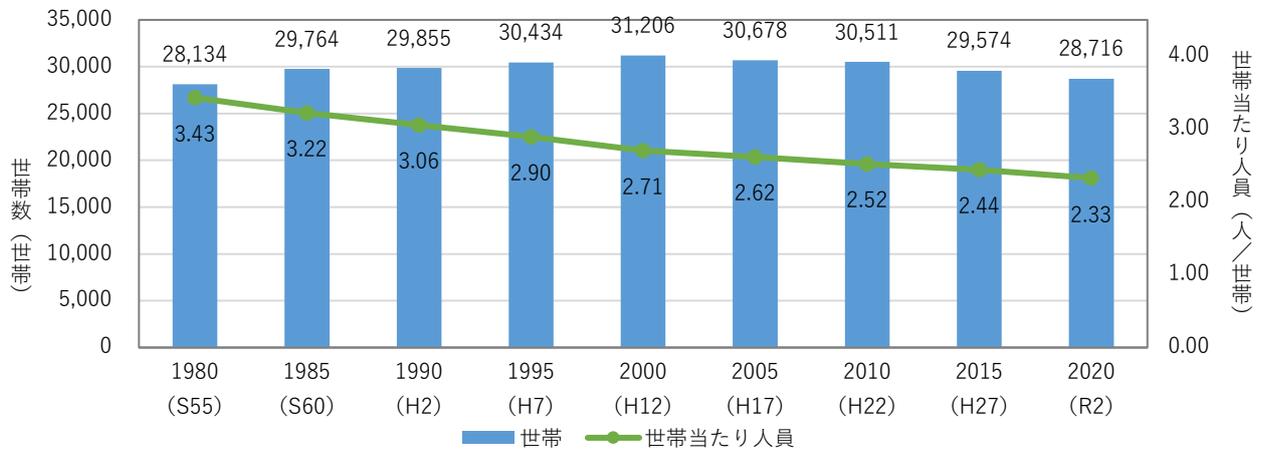


資料：国勢調査

②世帯数

世帯数は平成 12（2000）年以降、減少傾向に転じ、世帯当たり人員も減少傾向にあり、核家族化の進行が伺えます。

■世帯数の推移

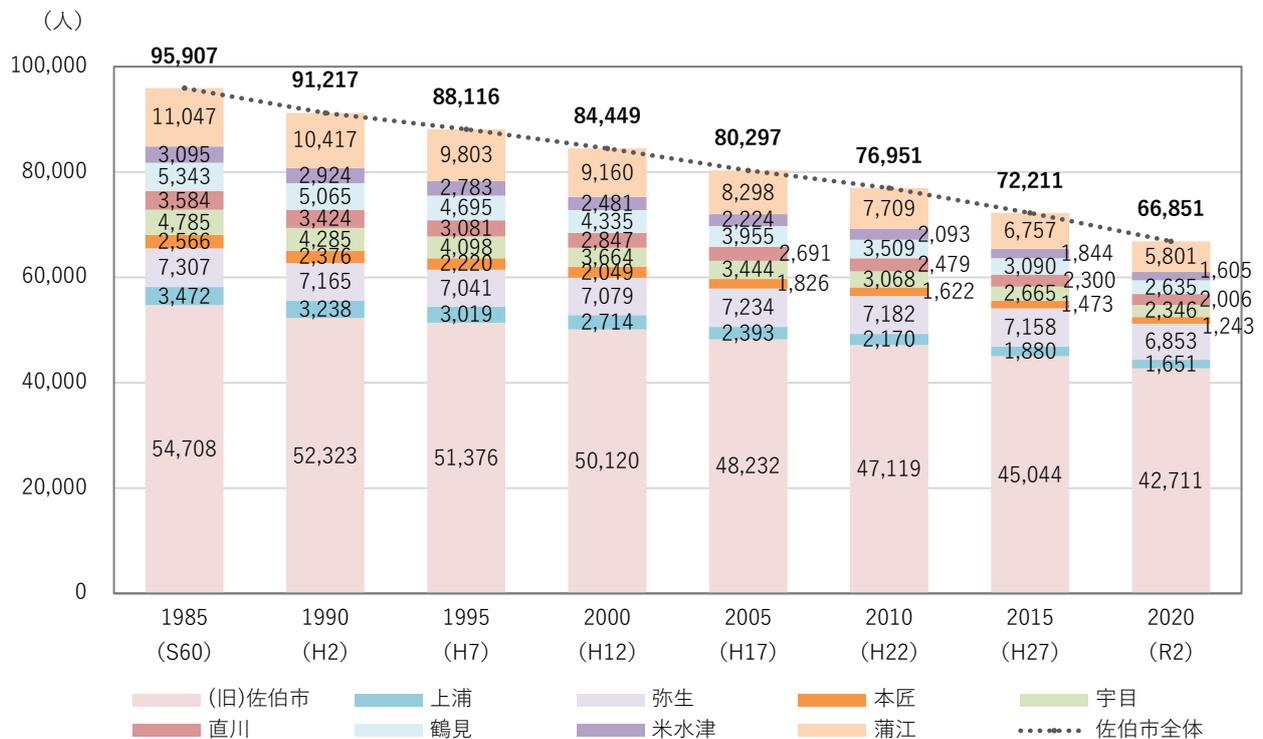


資料：国勢調査

③地域別人口の推移

地域別に人口の推移をみると佐伯地域が平成 27（2015）年で 45,044 人と本市の総人口の約 6 割を占めています。弥生地域では概ね横ばいで推移していますが、他の地域では人口減少が進んでいます。特に佐伯地域及び弥生地域を除く全ての地域において、本市全体の人口減少率よりも高い減少率となっており、昭和 60（1985）年と比べて約 4～5 割減少しています。

■地域別人口の推移

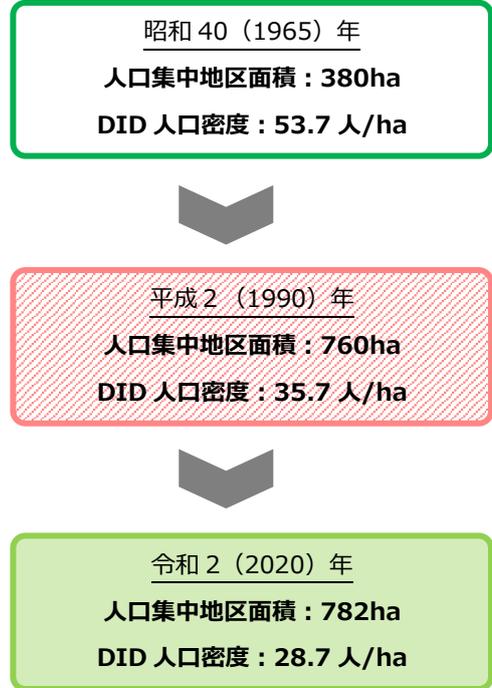
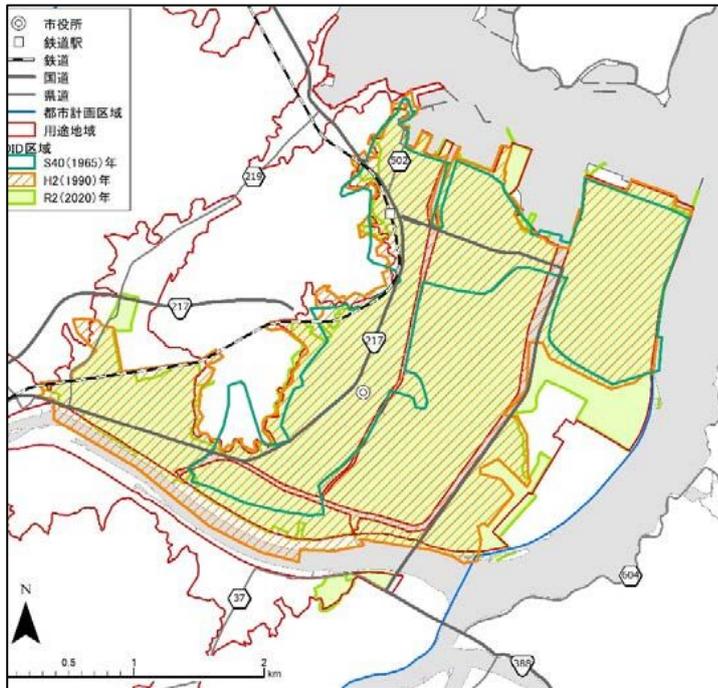


資料：国勢調査

(2) 人口集中地区 (DID) の推移

人口集中地区 (DID) の面積は、昭和 40 (1965) 年から令和 2 (2020) 年までの 55 年間で約 2 倍に拡大しています。一方で、人口集中地区内の人口密度は昭和 40 (1965) 年以降に低下し、薄く広く市街地が拡大している状況が分かります。

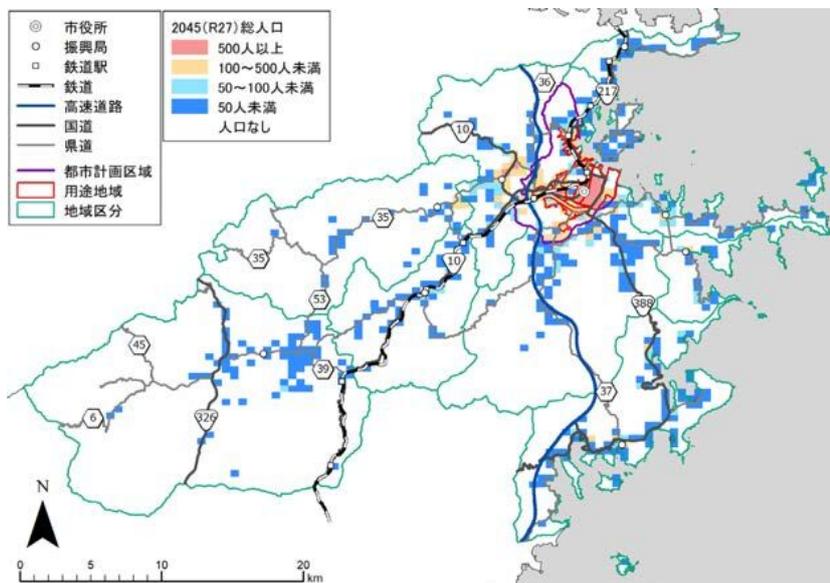
■人口集中地区の推移



資料 : 国勢調査

(3) 将来人口分布

市全域における将来の総人口予測では全体的に人口規模は縮小し、低密度化が進行することが伺えます。令和 2 (2020) 年から令和 27 (2045) 年までの人口増減率は市全体で -37.5% となり、旧佐伯市、弥生、本匠、直川地域以外では減少率が 50% を超え、人口の減少が顕著となっています。



	R2 (R2)	R27 (2045)	増減率
(旧) 佐伯市	42,711	28,722	-32.8
上浦	1,651	569	-65.5
弥生	6,853	5,770	-15.8
本匠	1,243	919	-26.1
宇目	2,346	786	-66.5
直川	2,006	1,058	-47.3
鶴見	2,635	1,133	-57.0
米水津	1,605	658	-59.0
蒲江	5,801	2,202	-62.0
佐伯市全体	66,851	41,816	-37.5

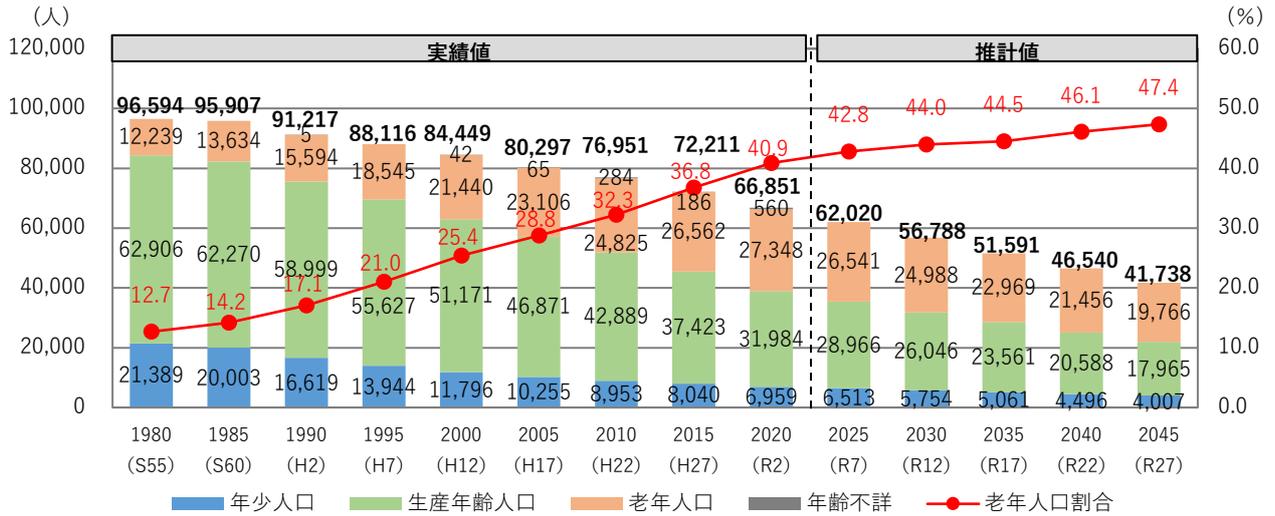
資料 : 小地域別将来人口 世帯予測ツール (国総研) を基に作成

(4) 将来人口の予測

本市の将来人口は5年毎に約5,000人減少し続け、令和27(2045)年には41,738人となることが予測されています。

年齢別の推移をみると老年人口の占める割合は令和22(2040)年に生産年齢人口を上回り、令和27(2045)年には47.4%まで上昇し、人口の半分近くが老年人口となる見込みとなっています。階層別の人口は全ての階層で減少する見込みであり、著しく上昇する見込みの老年人口においても総数は減少する見込みです。

■将来人口の推移

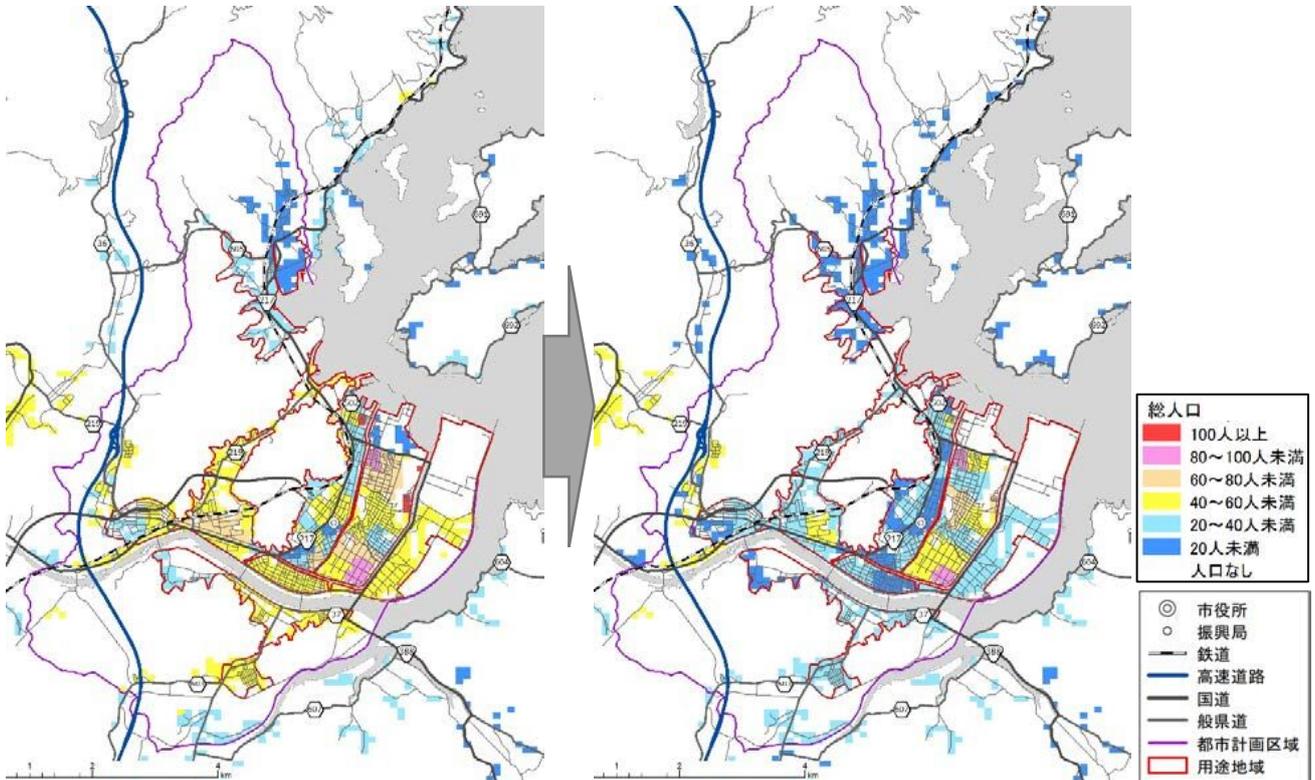


資料：国勢調査(R2)、国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)』

■100mメッシュ総人口密度(都市計画区域)

(平成27(2015)年)

(令和27(2045)年)



資料：小地域別将来人口 世帯予測ツール(国総研)を基に作成

2. 土地利用・開発動向

- 用途地域内外を問わず、自然的土地利用から都市的土地利用への転換が行われ、市街地の拡散が進行、用途地域内では、既成市街地のみならず鶴岡エリアでも新築が進行、用途白地地域では、佐伯インターチェンジ周辺において新築、農地転用が進行

⇒都市施設整備等のインフラ整備コストは増大し、財政規模が縮小していく中、市街地規模の維持が困難になる恐れ

- 空家・空き地が増加、特に用途地域内においても空家・空き地が分布

⇒空家・空き地等の増加により、用途地域内の生活環境への悪影響が懸念

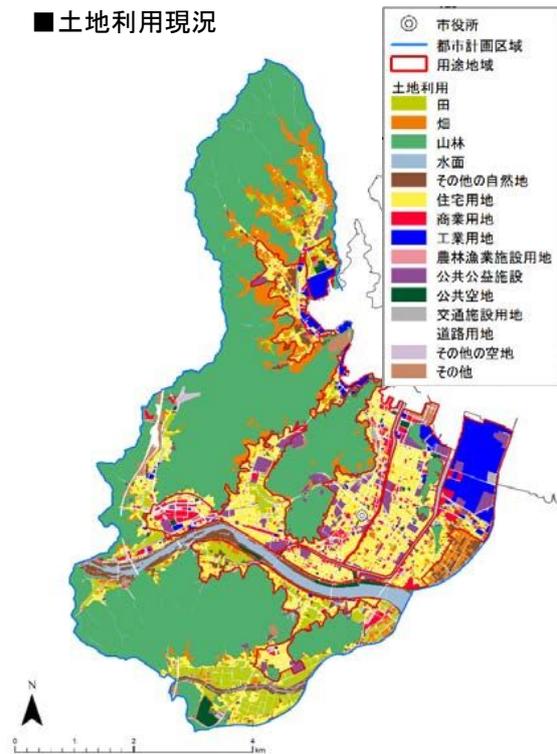
(1) 土地利用

② 都市計画区域の土地利用の状況

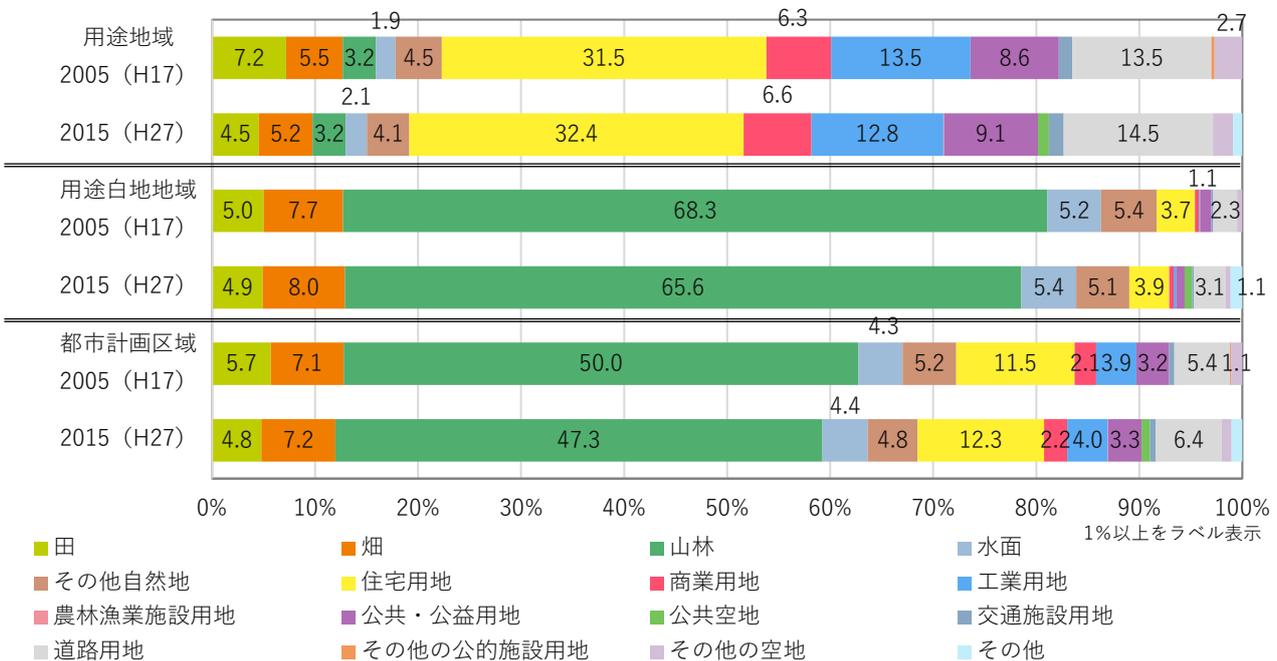
都市計画区域内の土地利用の変遷を見ると、平成 17(2005)年から平成 27(2015)年までにかけて、田や山林の割合が減少、反対に住宅用地や道路用地の割合が増加しており、用途地域内でもその傾向が顕著に見られます。

用途地域内の土地利用の状況をみると番匠川より北は住宅用地や工業用地、公益施設用地、商業用地が多く、用途地域外の佐伯 IC 付近にも住宅用地の集積が見られます。番匠川より南は田の利用が多く見られ、川の周辺や田の周りには住宅用地の集積が見られます。

■土地利用現況



■都市計画区域の土地利用の推移



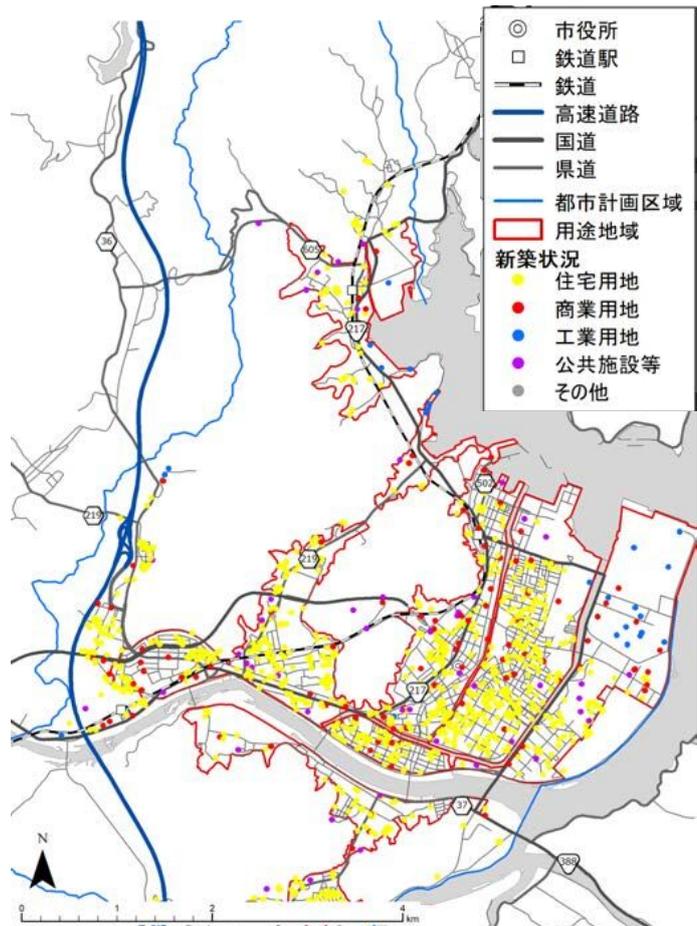
(2) 新築状況

本市の新築件数は、令和 4（2022）年には用途地域内では 128 件、用途白地地域では 31 件となっています。

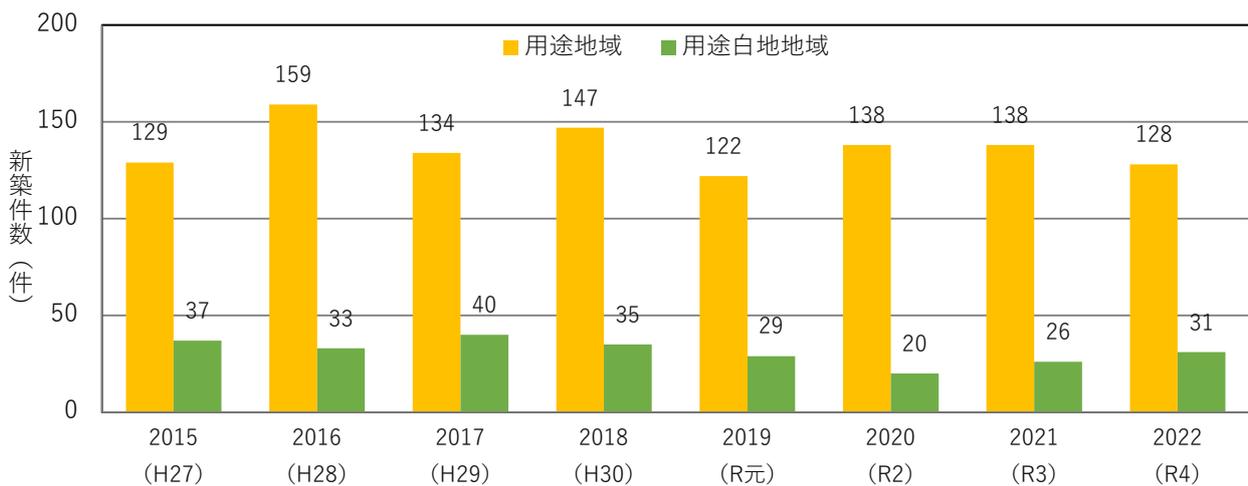
新築件数の推移を見ると平成 27（2015）年より用地地域内は 120 件～160 件程、用途白地地域では 20 件～40 件程で、規則的な増加や減少の傾向は見られません。

新築箇所をみると市役所周辺の人口密度が高いエリアだけではなく、郊外型大型店の進出が目立つコスモタウン及び佐伯インターチェンジ周辺に集積が見られます。

■新築状況（平成 27（2015）年～令和 4（2022）年）



■都市計画区域内の新築件数の推移

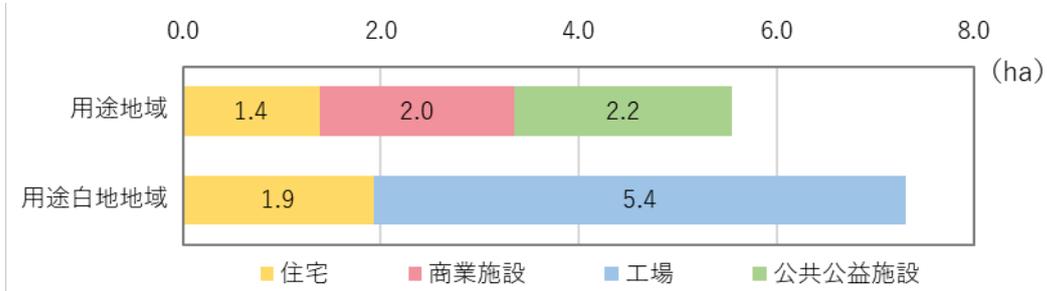


資料：庁内資料

(3) 開発許可の動向

本市の開発許可は、平成 15（2003）年度から平成 26（2014）年度までにかけて、用途地域内よりも用途白地での開発面積が広く、用途白地地域の高速道路付近では住宅や工場の開発が行われています。

■開発許可面積（平成 15（2003）年度～平成 26（2014）年度施行）



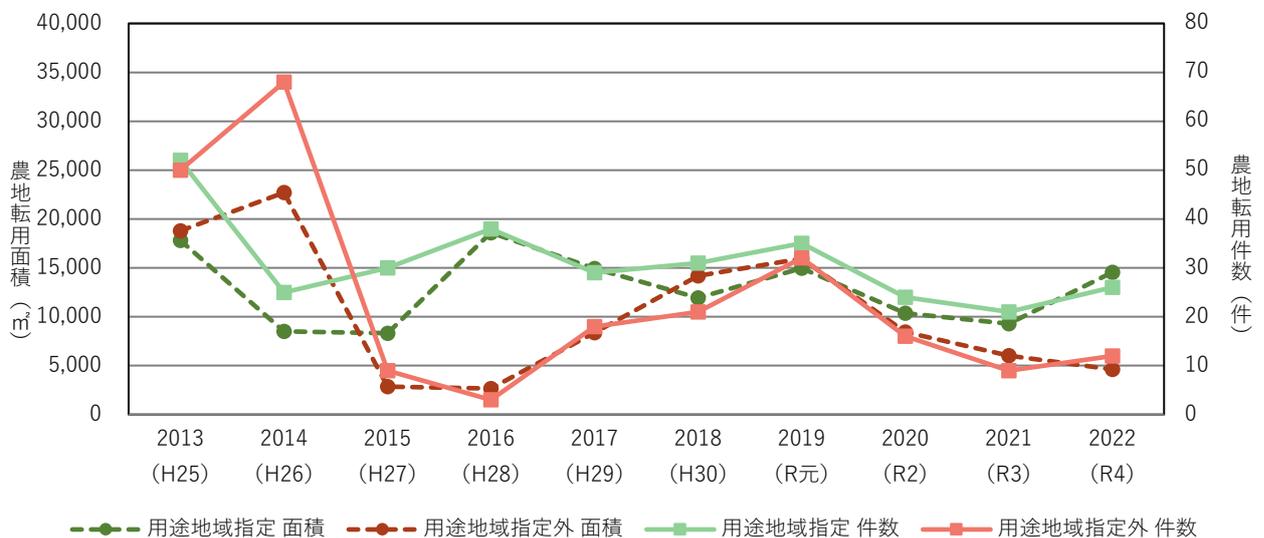
資料：H27 年度都市計画基礎調査

(4) 農地転用状況

本市の農地転用状況は、平成 26（2014）年以降、年間 40 件程度となっています。

用途地域内外を比較すると平成 26（2014）年には用途地域外が用途地域内の転用面積と転用件数を 2 倍程上回っていますが、平成 27（2015）年以降は用途地域内での農地転用件数が多くなっています。

■都市計画区域内の農地転用件数の推移



資料：H27 年度都市計画基礎調査、庁内資料

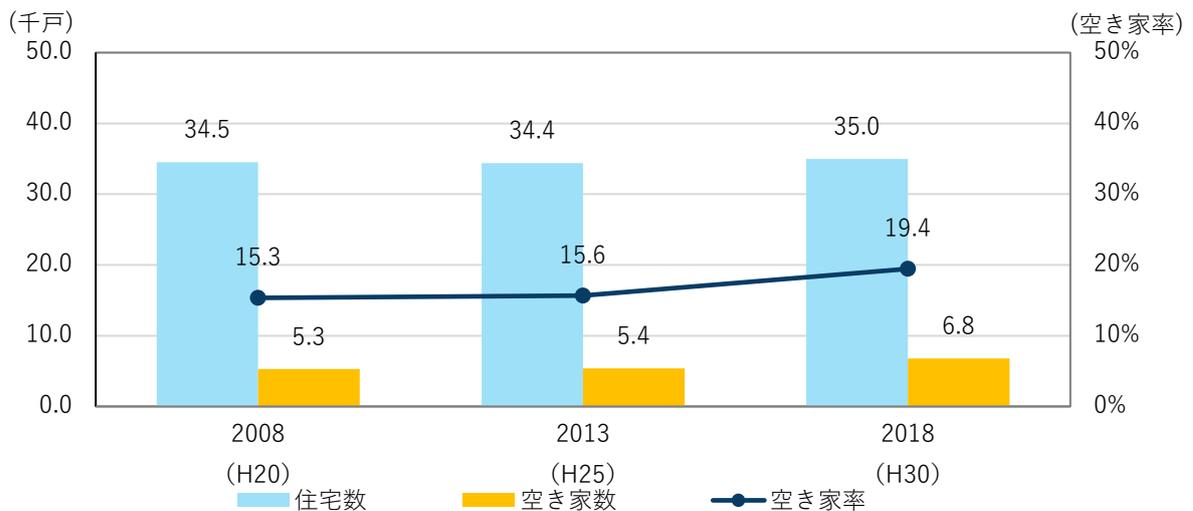
(5) 空き家・低未利用地の状況

本市の住宅数は、平成 20（2008）年から平成 30（2018）年までの 10 年間でほぼ横ばいに推移していますが、空き家率は年々増加傾向にあります。

平成 30（2018）年の空き家の内訳を見ると「その他の住宅」が全体の約 7 割を占め最も高く、次いで「賃貸用の住宅」が約 3 割となっています。種類別の推移をみると「二次的住宅」以外は増加しています。

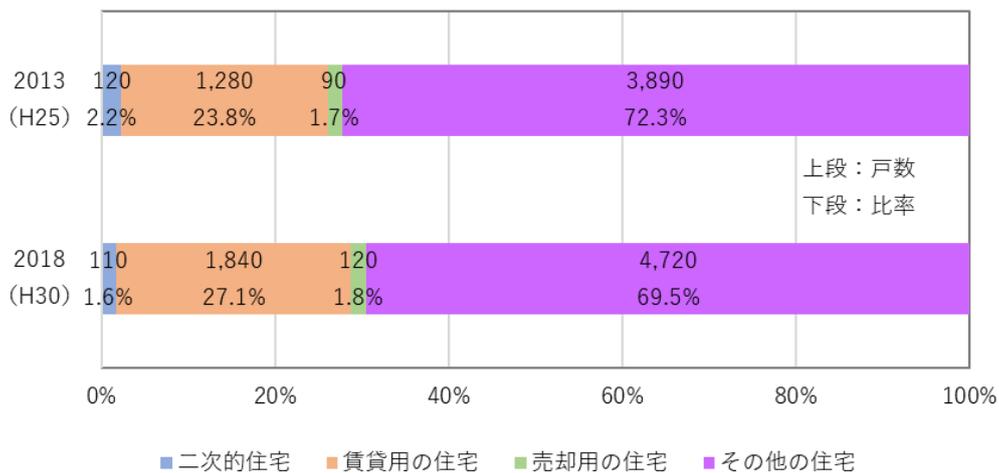
また、低未利用地は都市計画区域内に点在しており、用途地域内は市役所周辺の人口密度が高いエリアにも発生しています。

■住宅数・空き家数・空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

■種類別空き家の状況



資料：住宅・土地統計調査

※備考

- 空き家の「その他の住宅」とは、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む。

3. 公共交通の現状と動向

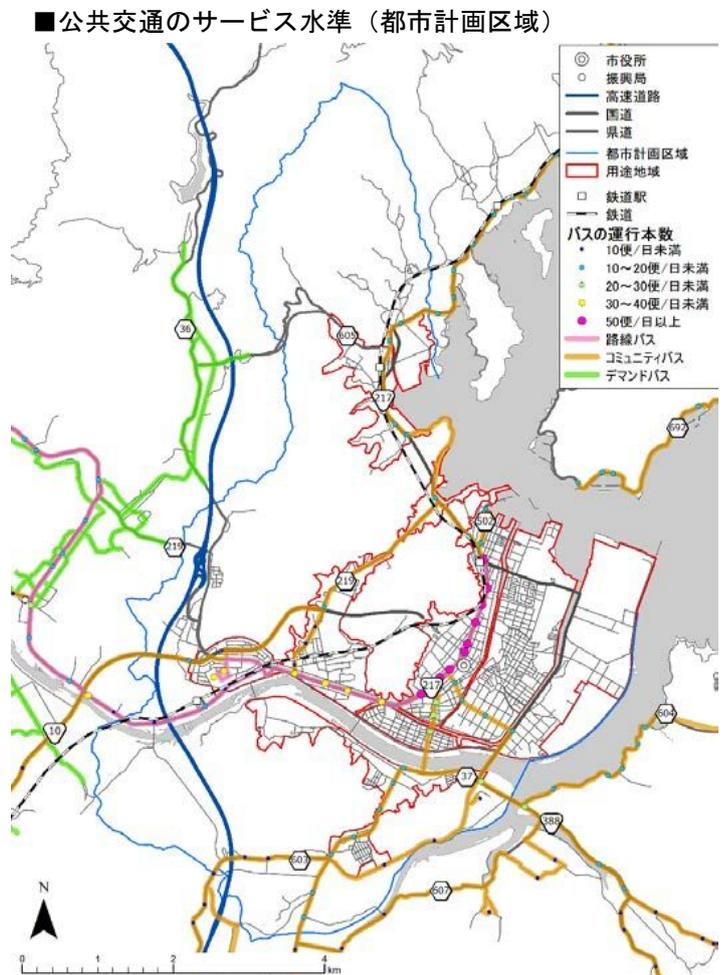
- 外出先の移動手段として公共交通はほとんど利用されていない状況、運行本数や行先に対する市民の不満が高い
⇒公共交通の維持・存続が困難となる恐れ
- 用途地域内の国道 217 号周辺は公共交通利便地域、人口が集積する国道 217 号東側の市街地は公共交通不便地域及び公共交通空白地域が存在
⇒公共交通不便地域及び公共交通空白地域における高齢者の移動利便性の低下や子育て世代における子女送迎のための移動利便性の低下などが懸念

(1) 公共交通の利用状況及び公共交通のサービス水準

①公共交通のサービス水準

本市の公共交通はJR九州の日豊本線が市域を南北に通っており、バスは路線バスが用途地域を中心に走っているほか、郊外部や山間部では主にコミュニティバスやデマンドバスが運行しており、全体としては放射状の路線配置となっています。

運行本数は大手前～佐伯駅間が最も多く、1日の往復便数が50本を超えており、次いで大手前～上岡駅付近までが30本以上と比較的利便性が高い状況です。一方で用途地域内でも路線バスの運行がないエリアや用途地域外の広い範囲で、1日の往復便数が20本以下となっています。

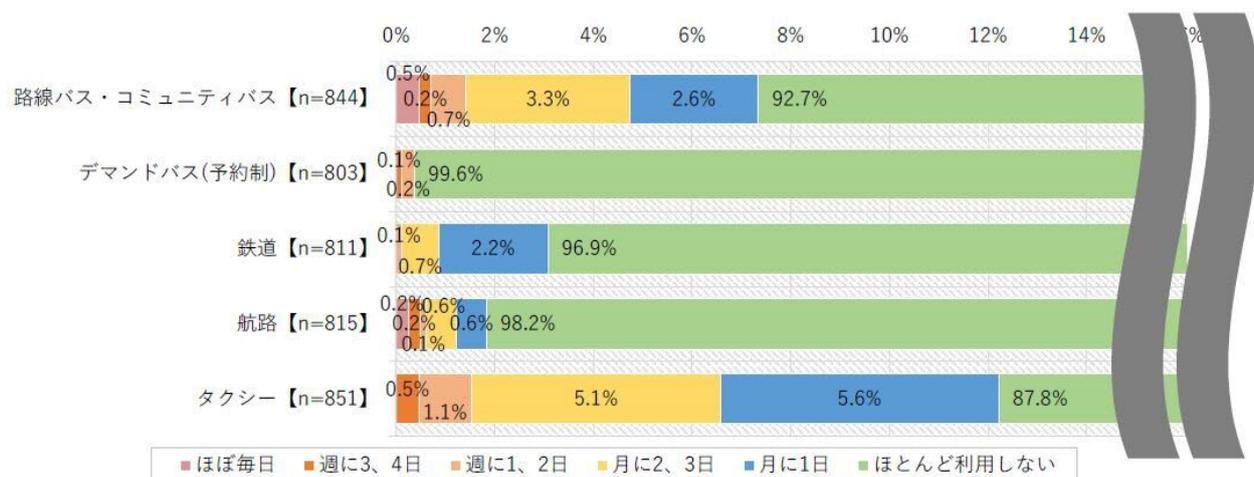


資料：佐伯市 HP、運行会社 HP

②公共交通の利用状況

外出時の移動手段として、全ての公共交通手段について「ほとんど利用しない」が90%前後を占めています。特に、デマンドバスや航路、鉄道は95%以上の方がほとんど利用していない状況にあります。

■アンケート結果による公共交通の利用状況（令和5（2023）年実施）

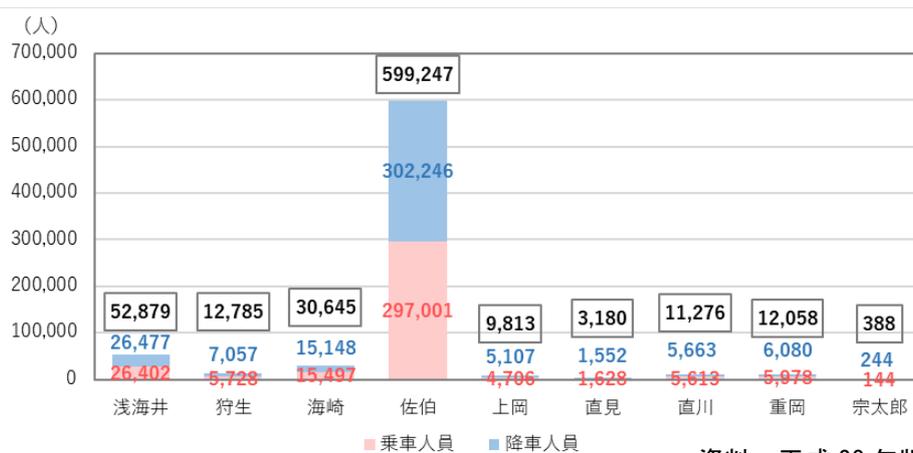


資料：佐伯市地域公共交通計画

③駅別鉄道乗降客数

平成27（2015）年度の本市内の年間駅別乗降客数は、佐伯駅が約60万人で突出しており、1日に換算すると1,600人以上が利用しています。JR日豊本線・佐伯駅を基準として、上り方面の駅に当たる海崎、狩生、浅海井の利用者数は下り方面に位置する駅よりも多くなっています。

■駅別乗降客数（平成27（2015）年度）

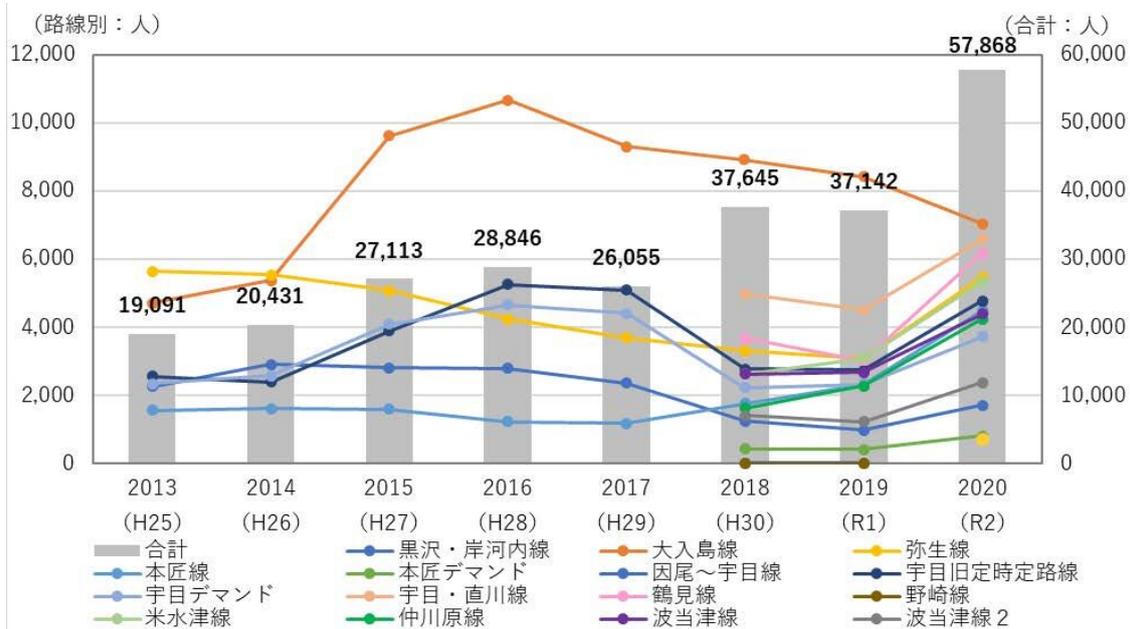


資料：平成28年版大分県統計年鑑

④ バス利用者数

コミュニティバス・デマンドタクシーの利用者数は、平成 29（2017）年までは年間 2～3 万人弱でしたが、平成 30（2018）年に市内の路線バスを廃止してコミュニティバスに変更したことにより利用者数も増加しており、令和 2（2020）年には年間約 5.8 万人が利用しています。

■ コミュニティバス・デマンドタクシー利用者数の推移



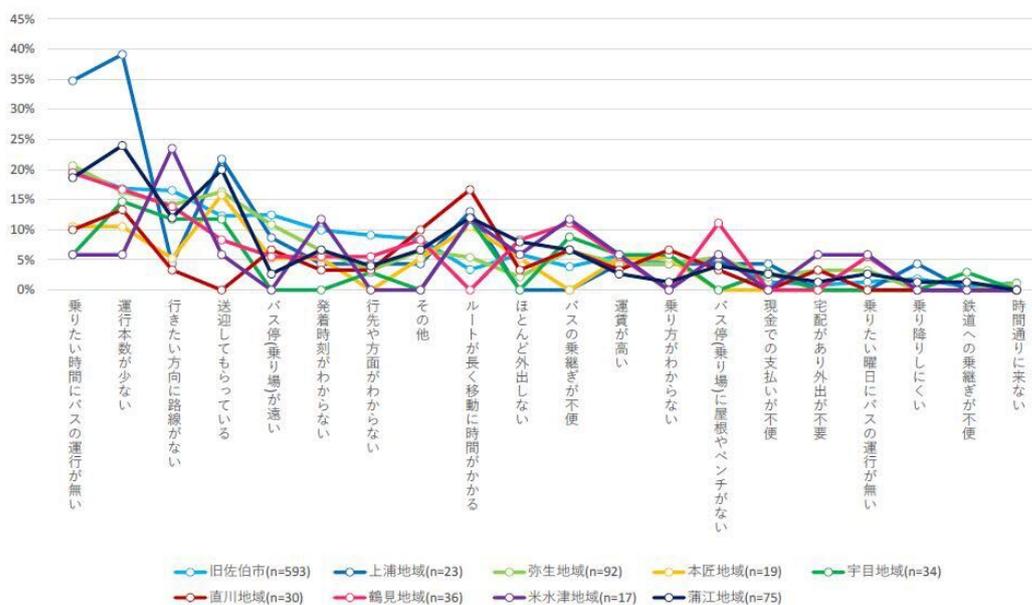
資料：庁内資料

⑤ 地域別の公共交通についての不満点

居住地域別の公共交通についての不満点について、全体として「乗りたい時間にバスの運行がない。」「運行本数が少ない。」が高くなっています。

都市計画区域内の旧佐伯市においても、同様の傾向となっています。

■ アンケート結果による公共交通の利用状況（令和 5（2023）年実施）

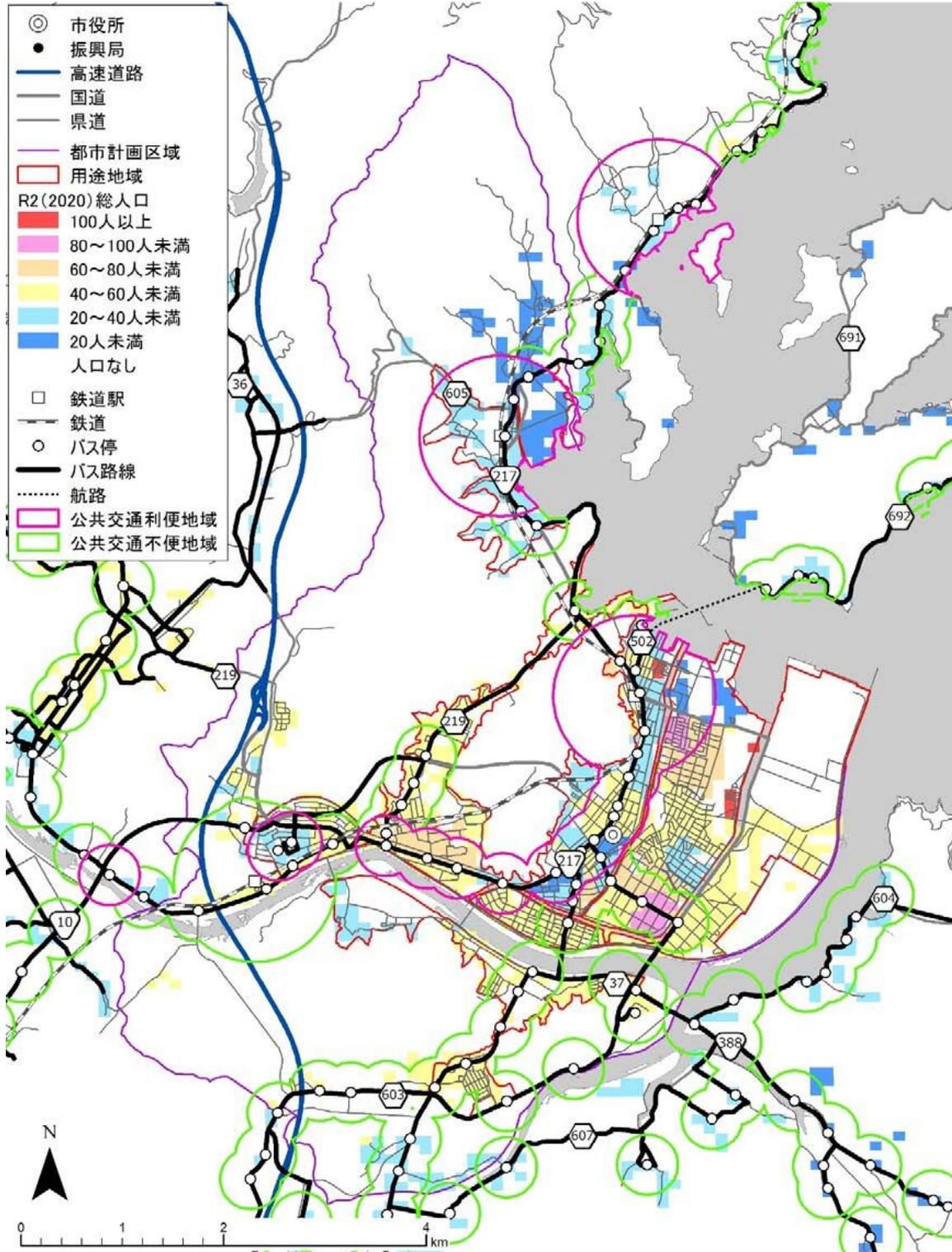


資料：佐伯市地域公共交通計画

(2) 公共交通のサービス圏域、充足度・空白地帯の状況

公共交通のサービス圏域、充足度・空白地帯の状況を見ると用途地域内の国道 217 号周辺は公共交通利便地域となる一方で、国道 217 号東側の市街地は人口が集積していますが、公共交通不便地域及び公共交通空白地域となっています。

■公共交通網と徒歩圏人口カバー状況（鉄道駅 800m 圏・バス停 300m 圏）（都市計画区域）



※人口メッシュは 100m 単位を表示

資料：佐伯市 HP、運行会社 HP

4. 都市機能の現状

- 用途地域内には、商業・医療・福祉・子育てなどの生活利便施設が集積し、広範が利便性の高いエリア、都市計画区域内では7~9割程度の人口をカバーするものの、各種都市機能のカバー圏域における人口密度は低下する見込み
⇒人口密度の低下により、多様な生活利便施設の維持・確保が困難になることが懸念
- 同種・同機能の公共施設が各地域に分布、公共施設の老朽化が進行
⇒今後の更新、維持管理費用の増大の懸念

(1) 対象施設

	項目	対象	出典
1	福祉施設	高齢者福祉施設（通所系）	厚生労働省 HP（介護サービス情報公表システム）
2	子育て支援施設	幼稚園、保育園、こども園	市 HP 等
3	商業施設	専門スーパー、総合スーパー、ドラッグストア（生鮮三品取扱店）、コンビニエンスストア	iタウンページ等
4	医療施設	内科又は外科を有する病院及び診療所	九州厚生局 HP
5	金融関連施設	銀行、信用金庫、郵便局、JA	iタウンページ、JAバンク HP 等
6	教育施設	小学校、中学校	市 HP 等

■（参考）徒歩圏人口カバー率の計算方法：各施設の徒歩圏内人口／市全体人口×100%

※徒歩圏人口カバー率の圏域設定の根拠

- 教育施設以外は、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」をもとに徒歩圏を「施設を中心に800mの範囲」に設定。
- 800mの徒歩所要時間は10分=800m÷80m/分（速度は不動産の表示に関する公正競争規約施行規則引用）

(2) 都市機能の集積状況

① 福祉施設

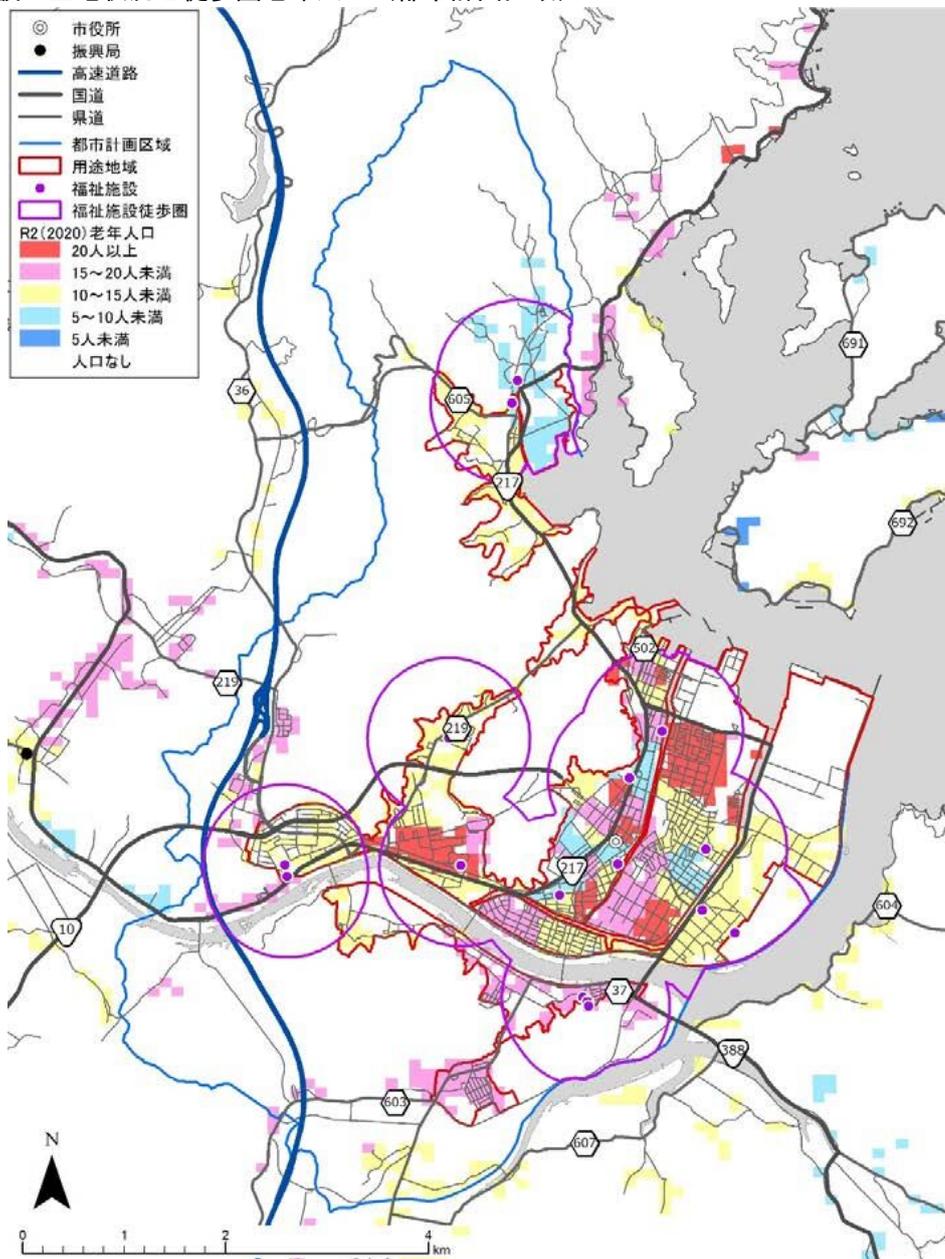
本市の都市計画区域内の福祉施設は、比較的広範囲に立地しています。

令和2（2020）年の高齢者徒歩圏カバー率は78.1%となっており、徒歩圏内の人口密度は5.9人/ha、将来的には4.9人/haと微減する見込みとなっています。

■福祉施設の徒歩圏高齢者人口カバー状況（800m圏）

高齢者福祉施設 (通所系)	徒歩圏人口カバー率		人口密度推移	
	R2年 (2020年)	R2年 (2020年)	R27年 (2045年)	増減
	78.1%	5.9人/ha	4.9人/ha	-1.0

■福祉施設の立地状況と徒歩圏老年人口（都市計画区域）



※人口メッシュは100m単位を表示

資料：厚生労働省 HP

②子育て支援施設

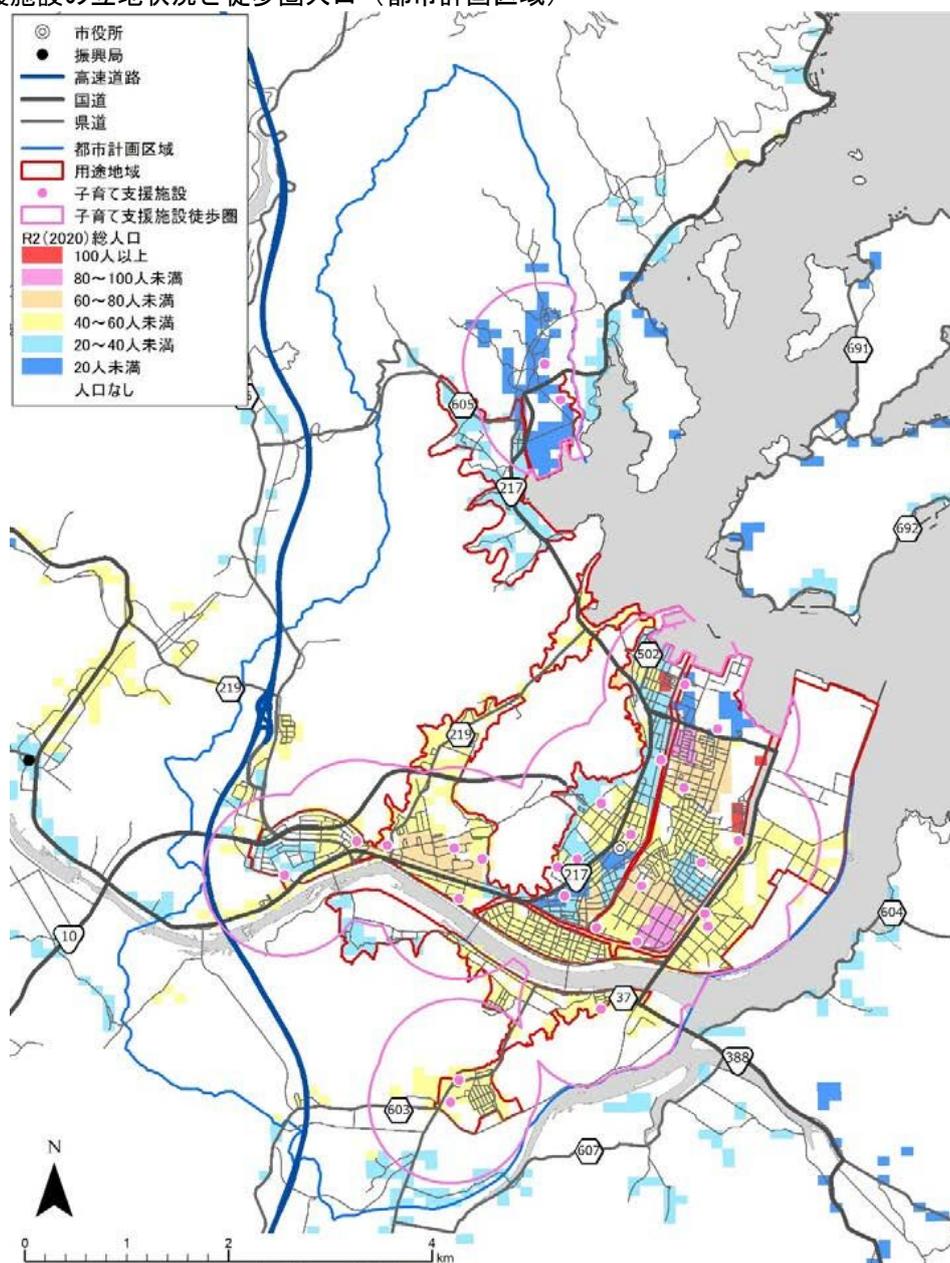
本市の子育て支援施設は都市計画区域全体に立地していますが、都市計画区域内の人口密度の高いエリアに集積が見られます。

令和2（2020）年の徒歩圏人口カバー率は83.8%で、徒歩圏内の人口密度は16.5人/haとなっていますが、将来的に11.3人/haとなり、人口の減少と共にカバー率も減少する見込みとなっています。

■子育て支援施設の徒歩圏人口カバー状況（800m圏）

子育て支援施設 （幼稚園、保育園、 こども園）	徒歩圏人口カバー率		人口密度推移	
	R2年 (2020年)	R27年 (2045年)	R2年 (2020年)	R27年 (2045年)
	83.8%	11.3人/ha	16.5人/ha	-5.2

■子育て支援施設の立地状況と徒歩圏人口（都市計画区域）



※人口メッシュは100m単位を表示

資料：市HP等

③商業施設

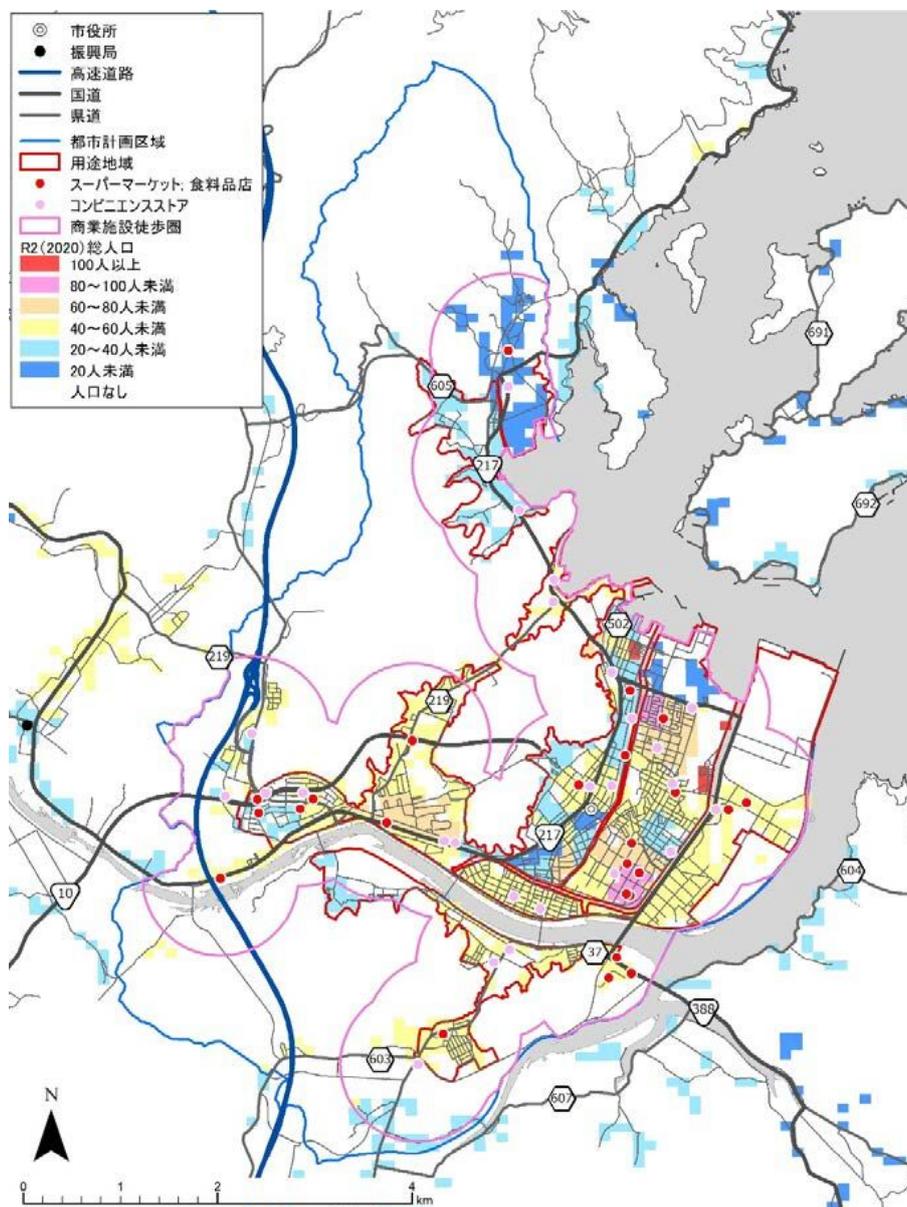
本市の商業施設は都市計画区域内の人口密度の高いエリアに集積が見られ、用途地域内は地域全体が徒歩圏内となっています。

平成 27 (2020) 年の徒歩圏人口カバー率は 96.3%と他施設よりも高く、徒歩圏内の人口密度も 13.9 人/ha と比較的高くなっていますが、将来的には 9.7 人/ha と落ち込み、人口の減少とともにカバー率も減少する見込みとなっています。

■商業施設の徒歩圏人口カバー状況 (800m 圏)

商業施設 (専用スーパー、総合スーパー、ドラッグストア (生鮮三品取扱店)、コンビニエンスストア)	徒歩圏人口カバー率		人口密度推移	
	R2 年 (2020 年)	R2 年 (2020 年)	R27 年 (2045 年)	増減
	96.3%	13.9 人/ha	9.7 人/ha	-4.1

■商業施設の立地状況と徒歩圏人口 (都市計画区域)



※人口メッシュは 100m 単位を表示

資料：iタウンページ等

④ 医療施設

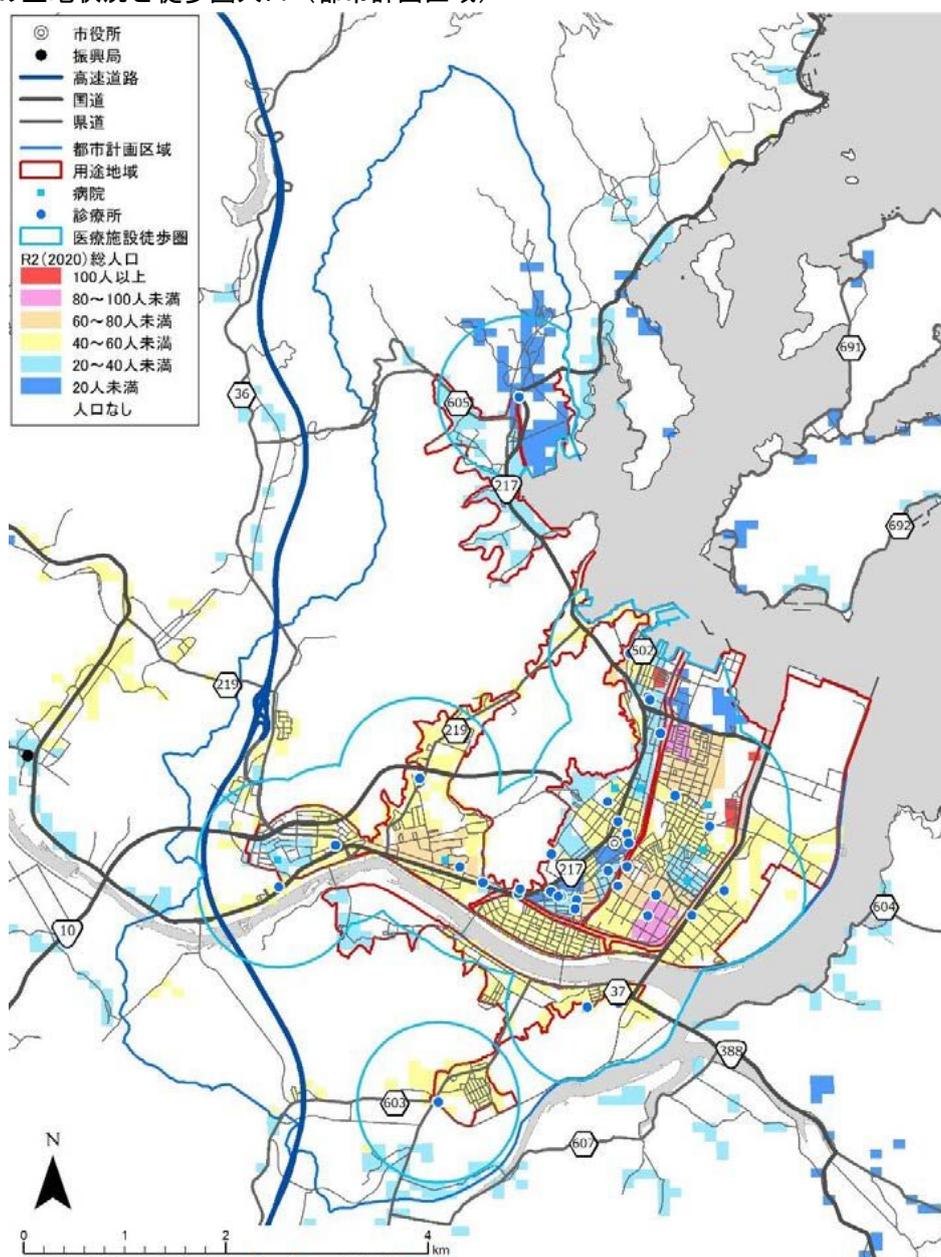
本市の医療施設は、市役所周辺に最も集積しています。内科又は外科を有する病院に関しては、都市計画区域内のみの立地となっています。

令和2（2020）年の徒歩圏人口カバー率は88.3%で、徒歩圏内の人口密度は16.5人/haですが、将来的に11.5人/haとなり、人口の減少とともにカバー率も減少する見込みとなっています。

■ 医療施設の徒歩圏人口カバー状況（800m圏）

医療施設（内科又は外科を有する病院及び診療所）	徒歩圏人口カバー率		人口密度推移	
	R2年 (2020年)	R27年 (2045年)	R2年 (2020年)	R27年 (2045年)
	88.3%		16.5人/ha	11.5人/ha

■ 医療施設の立地状況と徒歩圏人口（都市計画区域）



※人口メッシュは100m単位を表示

資料：九州厚生局 HP

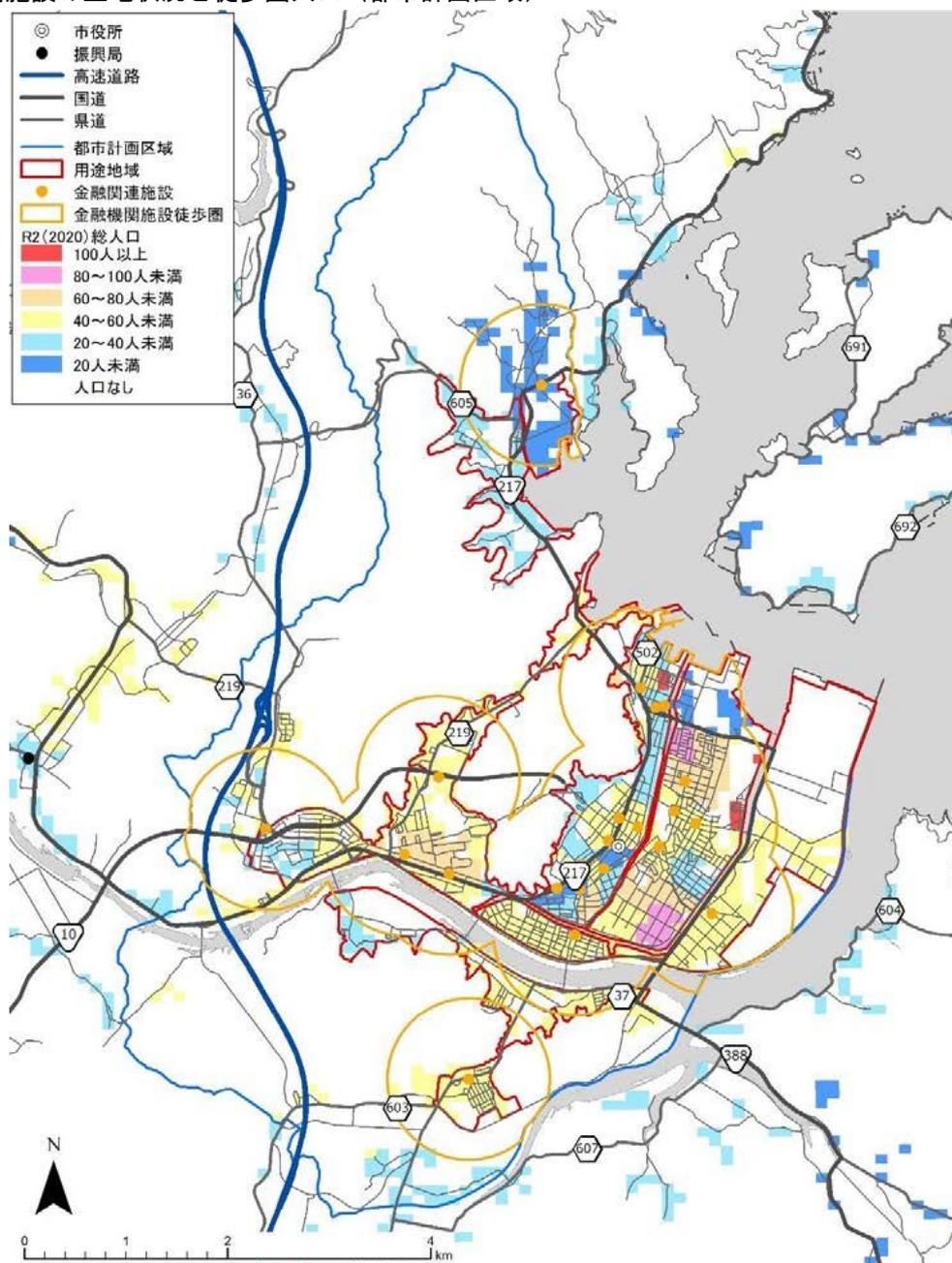
⑤金融関連施設

本市の都市計画内の金融機関は国道付近に立地が見られ、特に、市役所周辺に集積が見られます。令和2（2020）年の徒歩圏人口カバー率は83.7%で、徒歩圏内の人口密度は17.8人/haとなっていますが、将来的に12.3人/haまで減少する見込みとなっています。

■金融機関施設の徒歩圏人口カバー状況（800m圏）

金融機関施設（銀行、信用金庫、郵便局、JA）	徒歩圏人口カバー率		人口密度推移	
	R2年（2020年）	R27年（2045年）	R2年（2020年）	R27年（2045年）
	83.7%		17.8人/ha	12.3人/ha
				増減
				-5.5

■金融機関施設の立地状況と徒歩圏人口（都市計画区域）



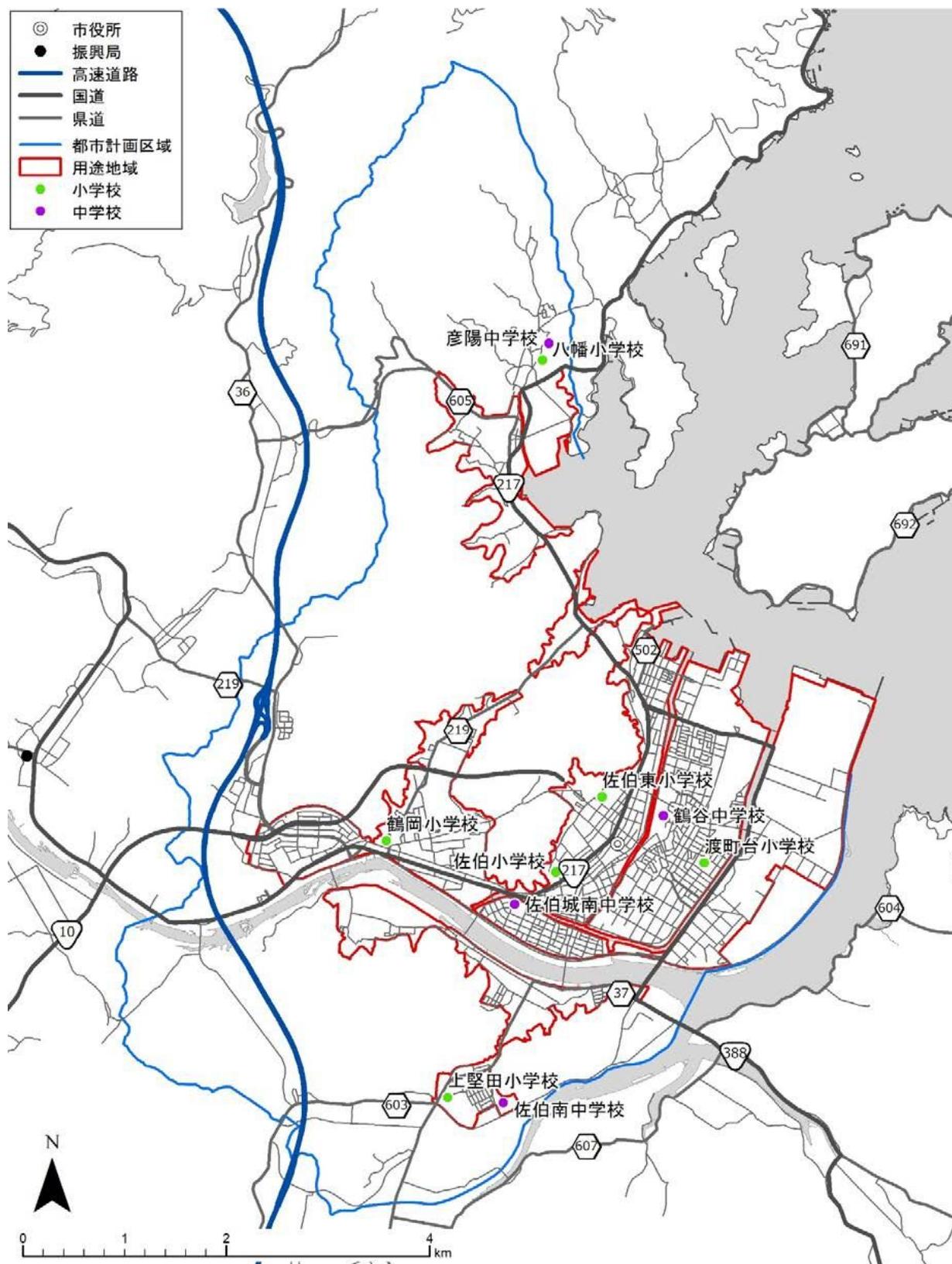
※人口メッシュは100m単位を表示

資料：iタウンページ、JAバンクHP等

⑥ 教育施設

本市の都市計画区域内の教育施設は小学校が6校、中学校が4校立地しています。

■教育施設の立地状況（都市計画区域）



資料：市HP等

5. 防災面から見た現状

- 市街地の広範囲において、洪水や津波、高潮浸水想定区域が指定
- 番匠川南岸の市街地内には家屋倒壊等氾濫想定区域が指定
- 市街地縁辺部や山間部の集落周辺に、土砂災害特別警戒区域等が指定

⇒災害時における人命被害が懸念

(1) 主な災害履歴

本市には一級河川の番匠川が流れており、九州屈指の清流としても知られていますが、台風や大雨によって度々水害が発生しています。H29（2017）年に襲来した台風18号では、2観測所において観測史上最高水位を記録し、全半壊等10件、床上浸水230棟、床下浸水361棟等の被害をもたらしました。

■番匠川の子な災害被害状況

発生日	発生原因	被害状況				備考
		家屋			田畑被害 (ha)	
		全半壊等 (戸)	床上浸水 (戸)	床下浸水 (戸)		
1943年(昭和18年)	台風26号	255	1,573	4,926	5,588	
1964年(昭和39年)	台風20号	12	86	457	565	
1993年(平成5年)	台風13号	2	18	1,211	481	
1997年(平成9年)	台風19号	-	163	387	465	
2004年(平成16年)	台風23号	-	245	350	386	
2005年(平成17年)	台風14号	-	103	301	290	
2017年(平成29年)	台風18号	10	230	361	-	

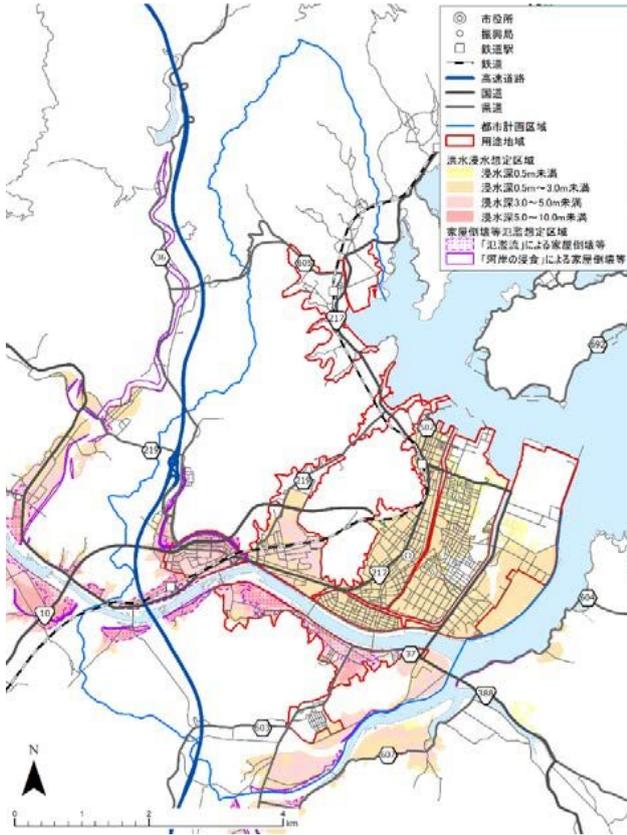
資料：国土交通省 HP

(2) 災害ハザードエリアの指定状況

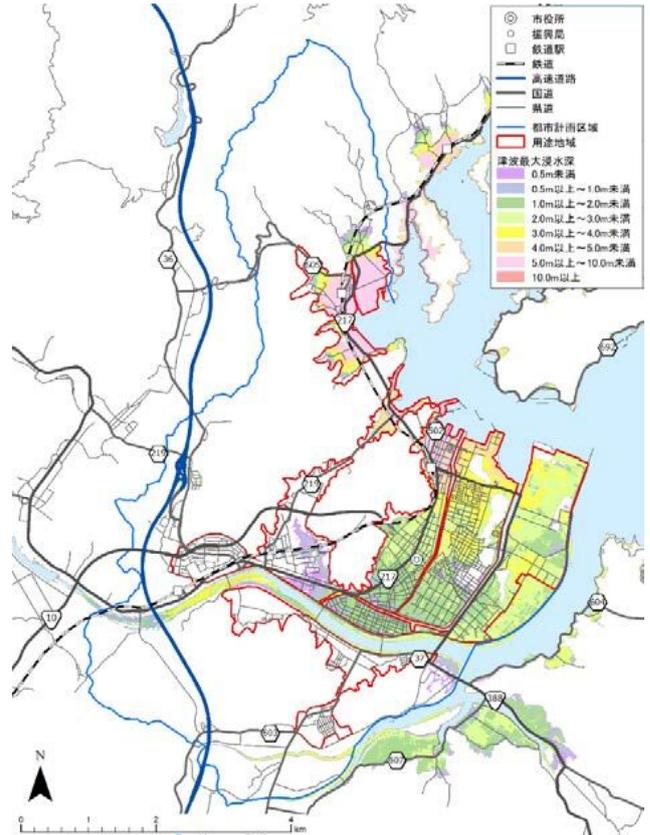
本市の市街地は海や一級河川の番匠川に囲まれた平地に形成されており、洪水や津波、高潮浸水想定区域が広く指定されています。

土砂災害特別警戒区域等は市街地や集落を取り囲むように指定されており、山間部では広範囲に指定されています。

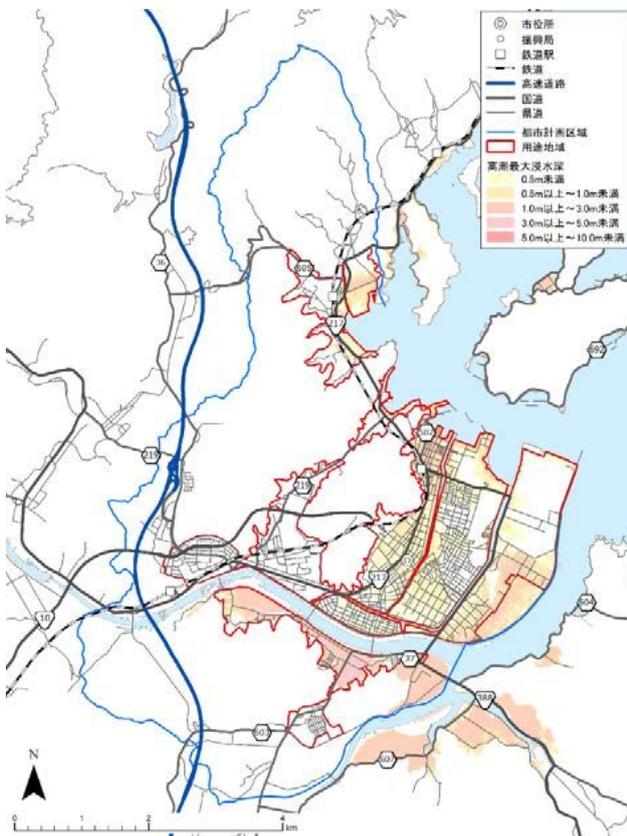
■洪水浸水想定区域 (L2)、家屋倒壊等氾濫区域



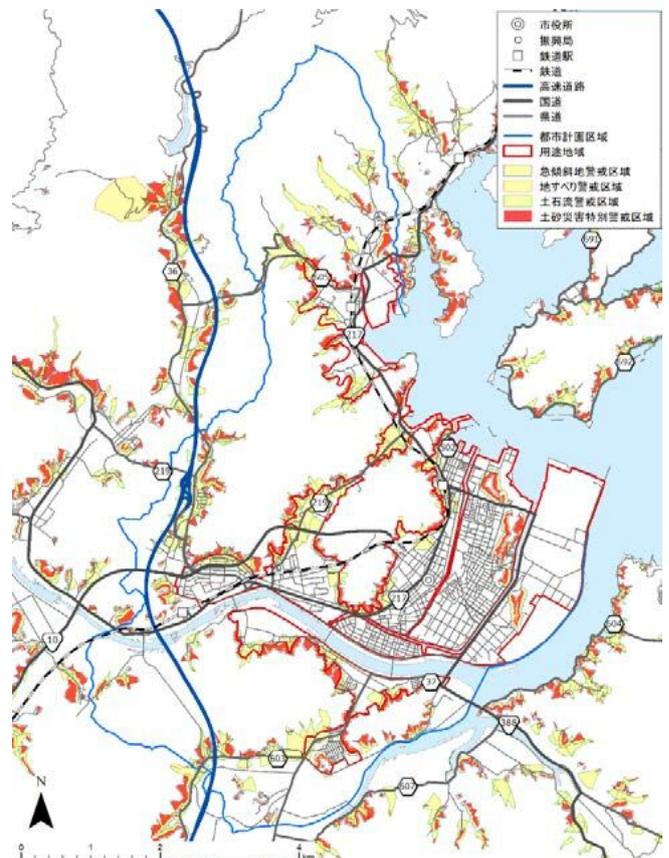
■津波浸水想定区域の指定状況



■高潮浸水想定区域の指定状況



■土砂災害関連区域の指定状況



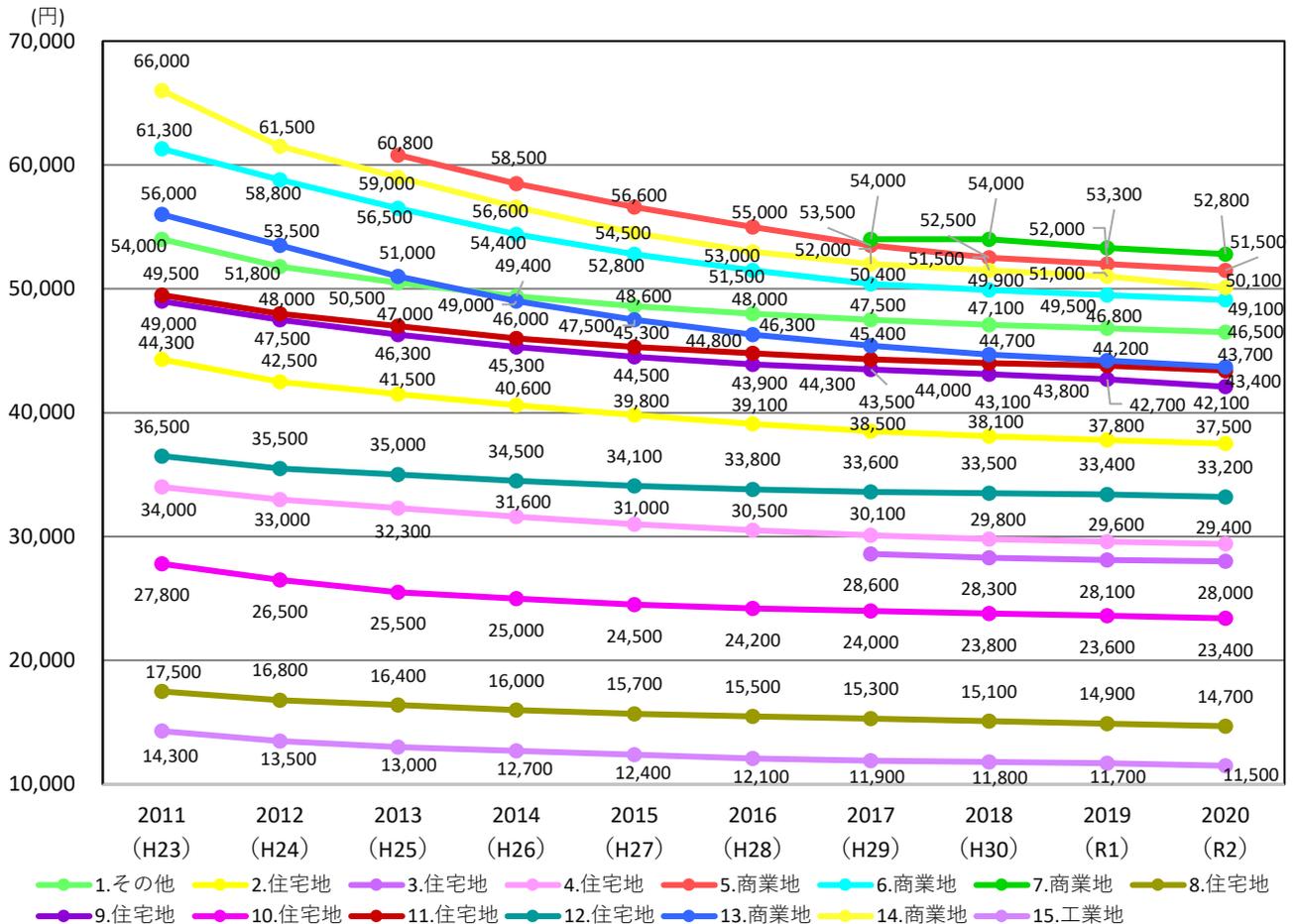
資料：災害ハザードマップ

6. 経済・財政・地価の現状

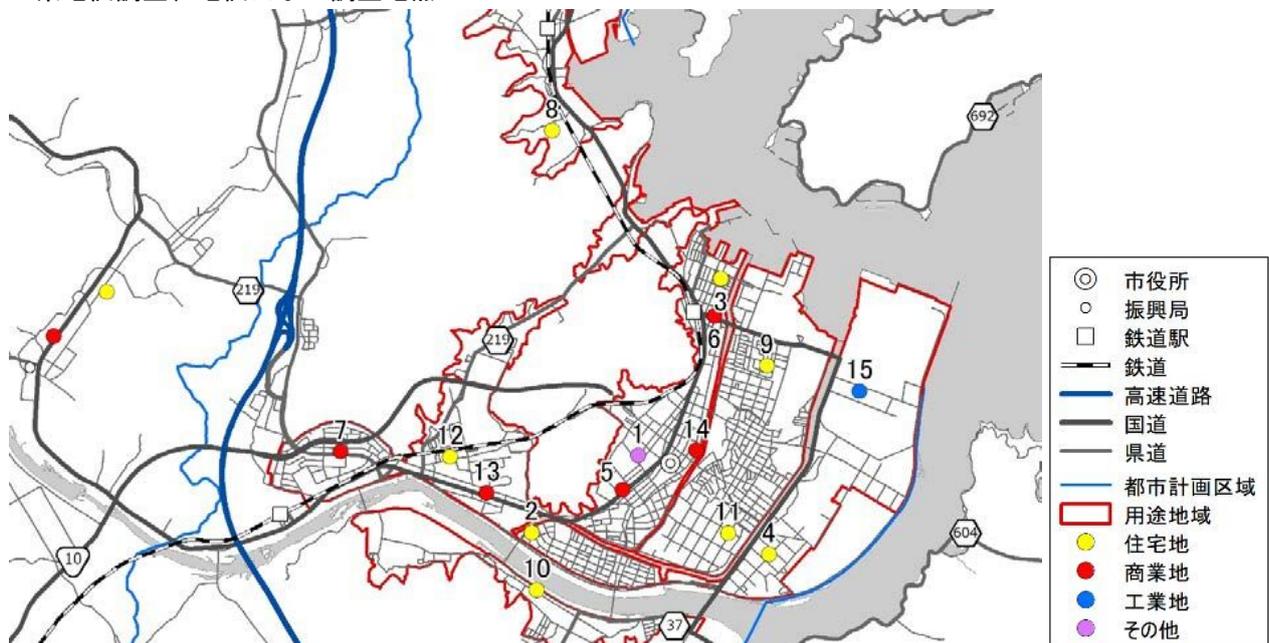
(1) 地価の推移

本市の地価は減少傾向にあり、中心市街地の商業地では過去10年間で1万円以上減となり下落幅が特に大きくなっています。令和2(2020)年の最も高い地価は、用途地域内のJR日豊本線上岡駅周辺の商業用地で約52,800円となっています。

■ 県地価調査・地価公示の推移(都市計画区域)



■ 県地価調査、地価公示の調査地点



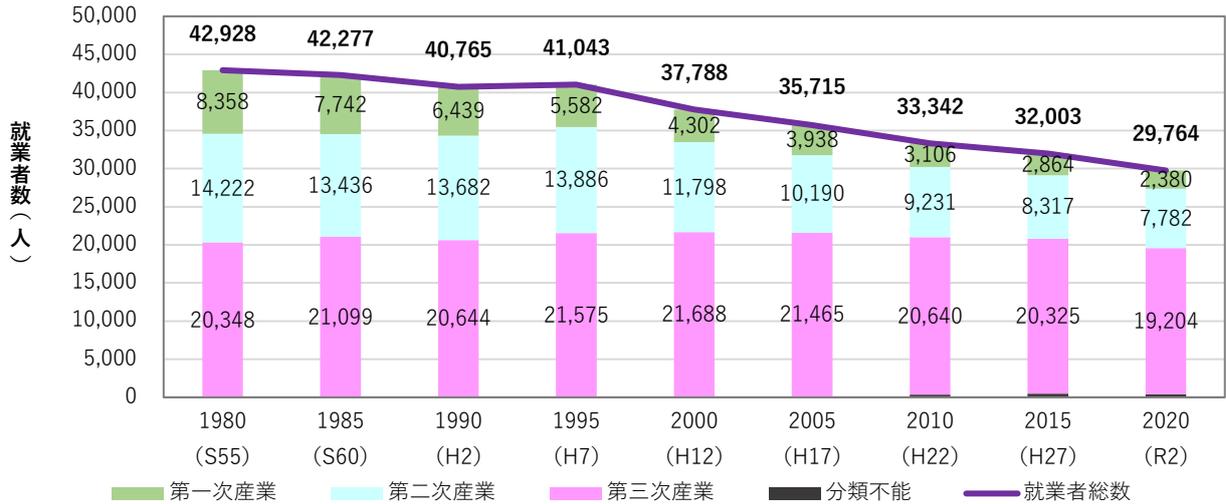
(2) 小売売上高、事業所数、従業員数等の推移

① 就業人口、産業大分類別の構成

令和2(2020)年の就業者数は29,764人で、産業別にみると第一次産業が2,380人(8.0%)、第二次産業が7,782人(26.1%)、第三次産業が19,204人(64.5%)となっています。

昭和55(1980)年からの推移を見ると第三次産業の就業者数はほぼ横ばいですが、第一次産業、第二次産業の就業者数は減少傾向となっています。

■ 就業人口、産業大分類別人口の推移

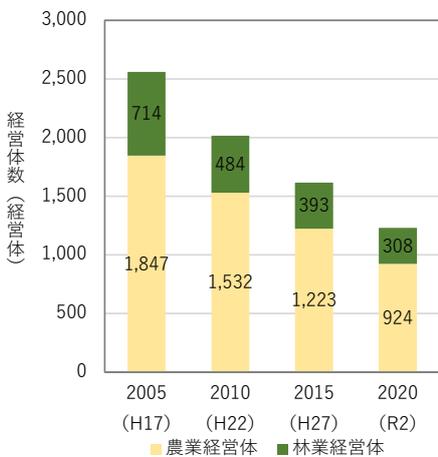


資料：国勢調査

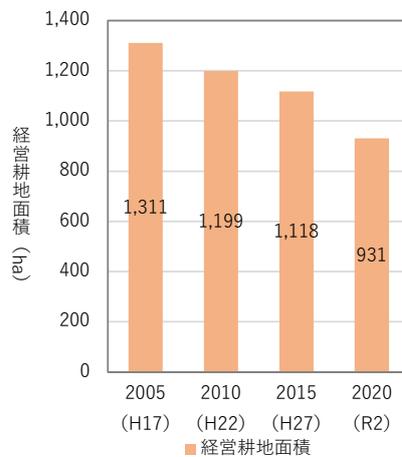
② 農林業

本市の農林業経営体及び経営耕地面積、林野面積は、年々減少傾向となっています。経営体数については、平成17(2005)年から令和2(2020)年までにかけて5割程度減少しています。

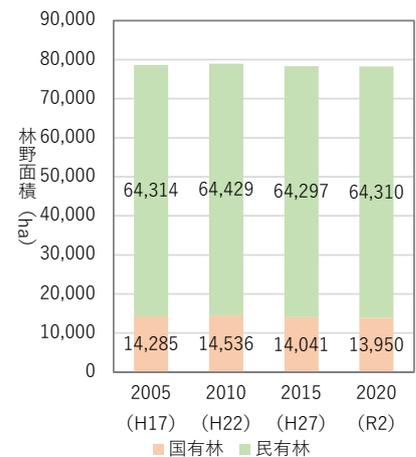
■ 農林業経営体数の推移



■ 経営耕地面積の推移



■ 林野面積の推移



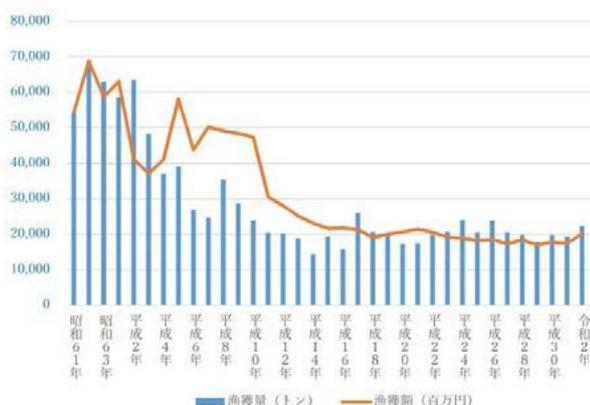
資料：佐伯市農業振興計画及び農林業センサス

③水産業

令和2(2020)年の海面漁業の漁獲量は22,168トン、漁獲額は50億円となっています。平成3(1991)年以降、漁獲量が急激に減少しており、その要因としてそれまで大量に漁獲されていたマイワシの資源量がこの時期から著しく減少したことが考えられています。

令和2(2020)年の養殖業の生産量は18,455トン、生産額は217億円となっており、生産量ベースで県下の78.4%を占めています。

■漁獲量・漁獲額の推移(海面漁業)



■漁獲量・漁獲額の推移(養殖業)



資料：第1次佐伯市水産業振興計画(原典：大分県農林水産統計年報、一部佐伯市推計)

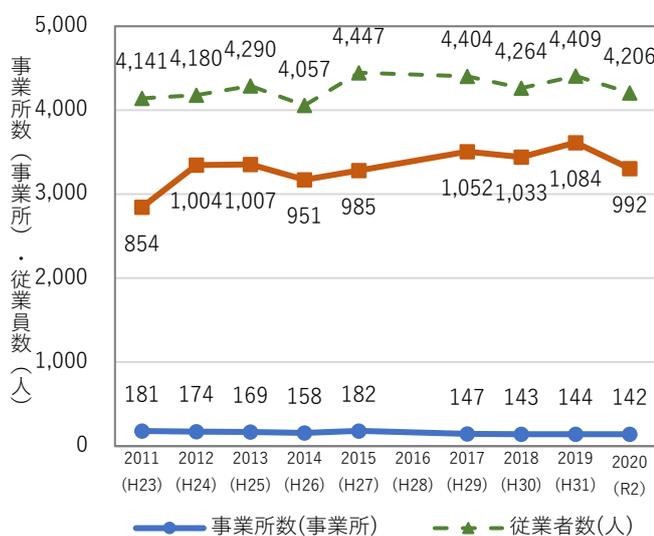
④工業

本市の事業所数は平成23(2011)年からほぼ横ばいで推移していますが、従業員数と製品出荷額等については増減を繰り返し、平成31(2019)年から令和2(2020)年までは減少していますが、平成23(2011)年と比べると増加傾向となっています。

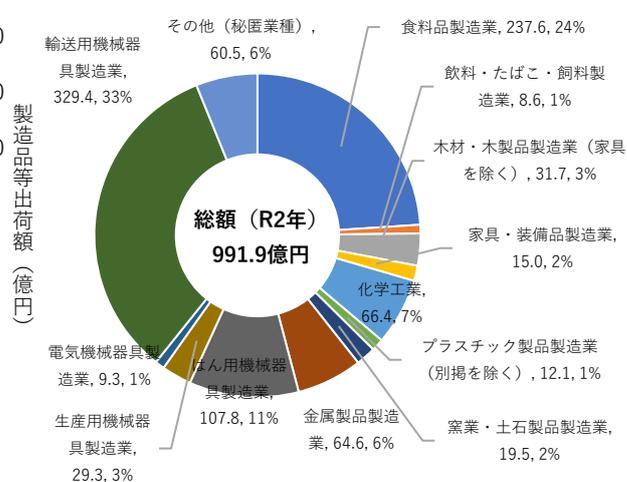
製品出荷額の内訳をみると輸送用機械器具製造業が出荷額の約33%、食品製造業が24%となっており、第2次産業に分類される産業が目立ちます。

■事業所数、従業者数、製造品出荷額等の推移

(従業員4人以上の事業所)



■産業中分類別製造業の製造品出荷額の構成比



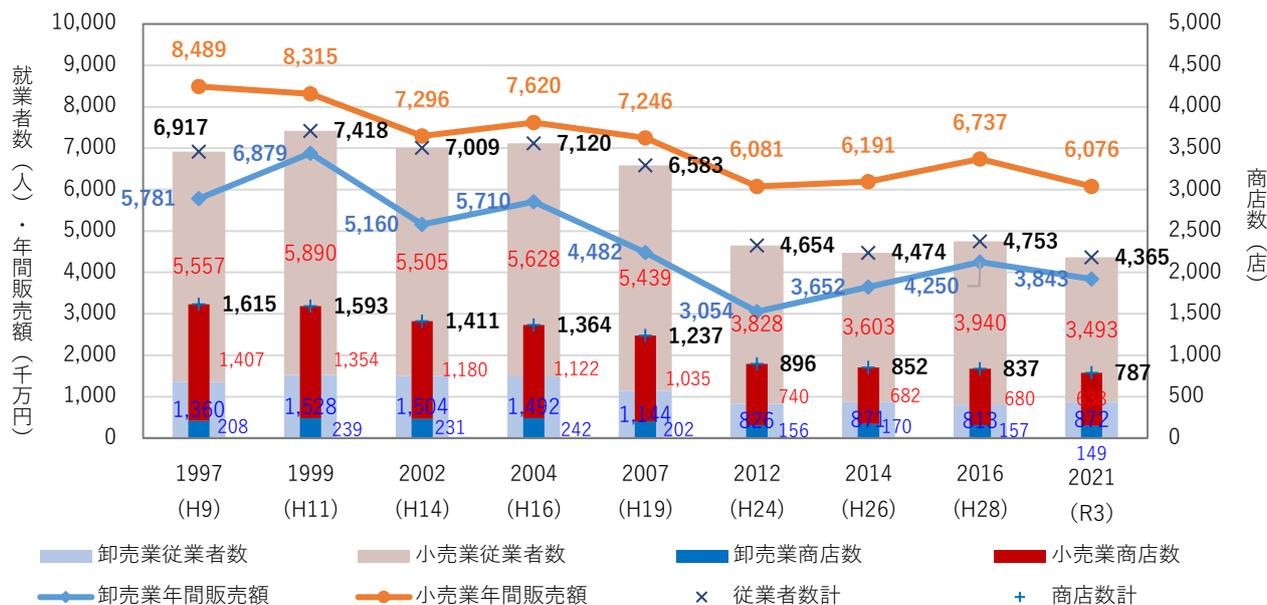
資料：工業統計調査、経済センサス

⑤ 商業

卸売業年間販売額と小売業年間販売額を見ると平成 24（2012）年までは減少傾向でしたが、平成 26（2014）年には回復を見せ、増加傾向となっています。

卸売業従業者数、小売業従業者数については店舗数の減少とともに減少傾向となっており、卸売業従業者数は平成 11（1999）年の 1,528 人と比べて平成 28（2016）年には約半数の 813 人となっていますが、小売業従業者数は平成 26（2014）年から増加傾向にあり、平成 28（2016）では 3,940 人となっています。

■ 商店数、従業者数、年間販売額の推移



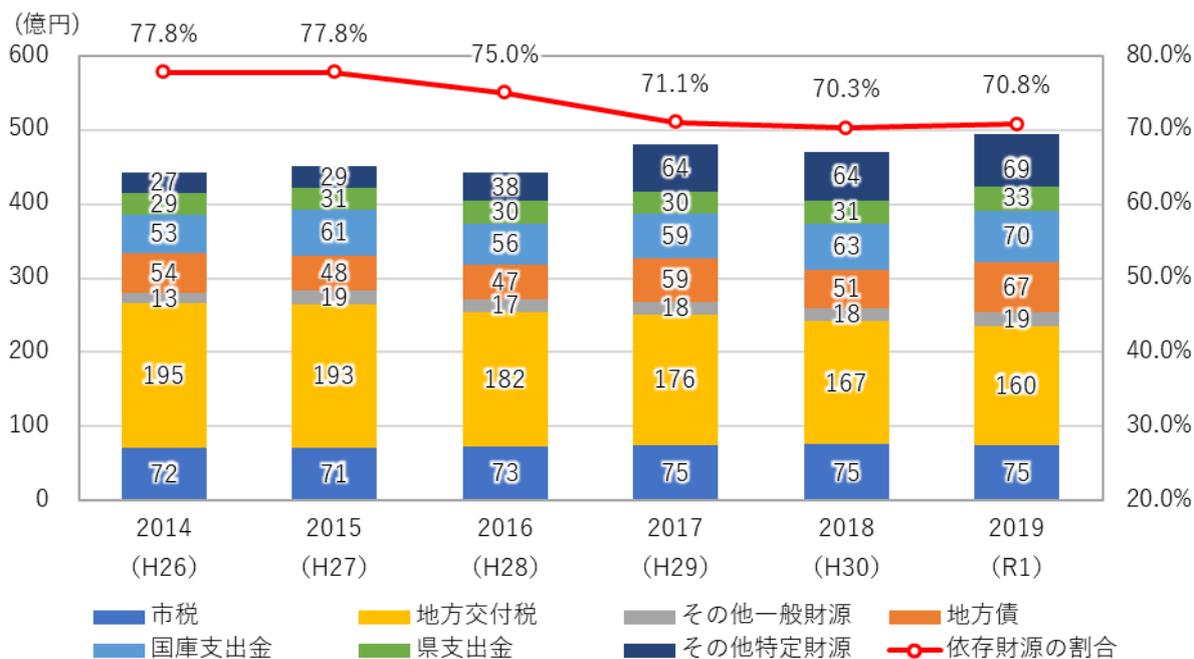
資料：商業統計調査、経済センサス

(3) 歳出入状況

本市の歳入額は、微増傾向となっています。歳入額が最も大きい項目は地方交付税ですが、年々減少しており、地方債、国庫支出金、その他の特定財源が増加しています。また、依存財源の割合は微減傾向となっており、5年前の平成26（2014）年と比べて7.0%減となっています。

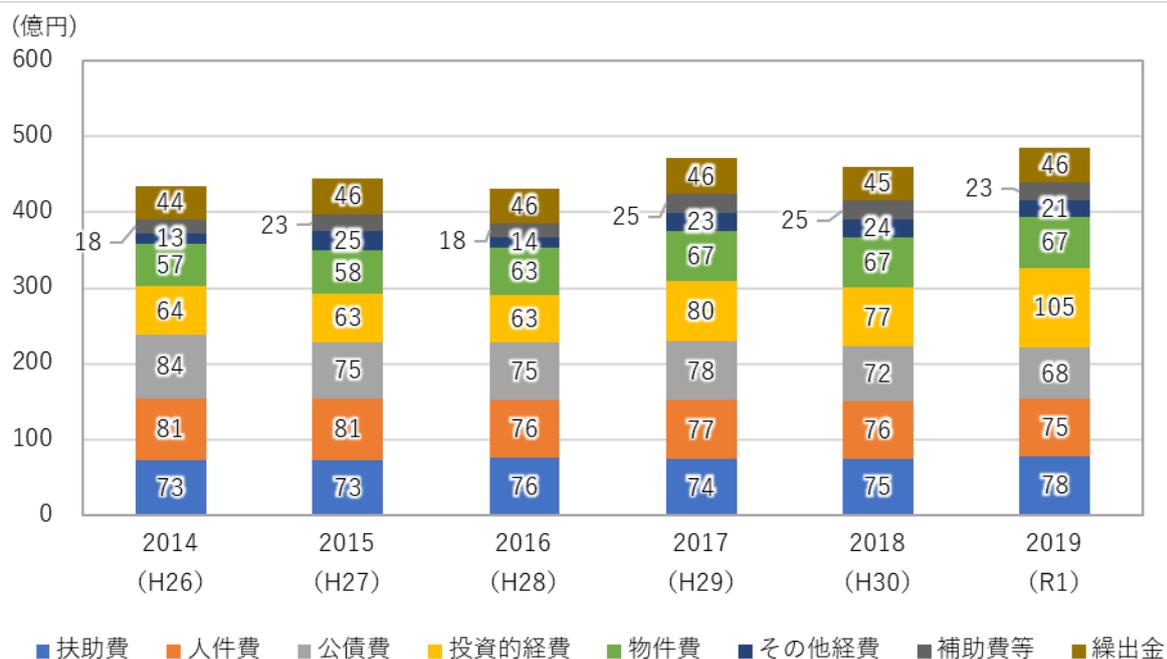
歳出についても増加傾向となっており、投資的経費が5年前の平成26（2014）年と比べて、約40億円増の105億円となっています。

■ 歳入の推移



資料：佐伯市 HP

■ 歳出の推移



資料：佐伯市 HP

第3章 立地適正化計画の課題

1. 現況及び将来見通しからのまちづくりの課題

(1) 人口の主な動向からみた課題

【人口の主な動向】

- 市全域の人口は一貫した減少傾向にあり、市街地部となる旧佐伯市では35年間で約12,000人（-21.9ポイント）減少
- 老年人口は昭和55（1980）年の12,239人から増加する一方、年少人口は7割弱減少、生産年齢人口は約5割減少
- 旧町村部では弥生地域を除き人口が4～5割減少、高齢化の進行も顕著
- 市全域の人口は令和27（2015）年には41,738人とピーク時の半数を下回る見込み、老年人口割合は47.4%まで上昇し、生産年齢人口割合は43.0%、年少人口割合は9.6%まで低下する見込み
- 人口集中地区の面積は市街地の拡大に伴い昭和40（1965）年の380haから令和2（2020）年にまでは782haと50年間で約2倍に増加、直近の平成27（2015）年から令和2（2020）年までにかけて人口集中地区の面積は減少に転じる
- 人口集中地区の人口密度は、53.7人/haから28.7人/haと緩やかに低下

本市は戦後、旧海軍跡地などの臨海部に港湾整備が図られ、県下でいち早く工業都市として発展し、それに伴い人口が増加してきました。しかし、昭和48（1973）年のオイルショックの影響で経済が低迷し、人口は一貫した減少傾向、高齢化率は一貫した上昇の一途をたどっています。本市の作業を支える生産年齢人口は年齢の上昇により老年人口の増加の要因となり、近年では他市町への流出など、生産年齢人口の減少による基幹産業の維持が困難となる恐れがあります。

今後も人口減少、少子高齢化が非常に深刻となる見通しであり、これに伴う都市としての持続性の低下が懸念されます。

また、長年市街地の人口集中地区の面積が拡大を続け、近年では人口集中地区の面積自体が縮小し、人口集中地区の人口密度は緩やかに低下していく傾向にあり、市街地の低密度化が進行していることが伺えます。

今後も人口減少下のなか市街地が緩やかに拡大していく場合、更なる市街地の低密度化による生活利便性の低下が懸念されます。

また、各種災害危険性の高い市街地における地域コミュニティの希薄化により、自助・共助による防災対策が困難となることが懸念されます。

(2) 産業の主な動向から見た課題

【産業の主な動向】

- ・ 第一次産業及び第二次産業の就業者数、出荷額が減少傾向
- ・ 第二次産業では輸送用機械器具製造業や食料品製造業が主な産業
- ・ 都市計画区域外を中心に営まれている農家数は減少傾向にあり、人口減少・高齢化に伴い農地の減少・荒廃の恐れ
- ・ 都市計画区域内外で営まれている漁業経営体数は平成 5（1993）年の 1228 体から平成 30（2018）年の 459 体まで6割以上減少、養殖業経営体数は平成 5（1993）年の 214 体から平成 30（2018）年の 80 体まで6割以上減少

本市は海や山林、里山がそろそろ自然豊かな地域であり、農林水産業が非常に盛んであるとともに、豊かな自然を背景に早期から市街地の臨海部において、セメントや造船、水産加工、パルプ、合板などの企業立地が振興し、工業地を形成してきました。

しかしながら、第一次産業や第二次産業の就業者数及び出荷額は大きく減少しています。今後も人口減少、少子高齢化が進行する場合、産業の担い手不足、高齢化に伴う産業衰退が懸念されます。

第三次産業の就業者数はほぼ横ばい傾向にあり、佐伯インターチェンジ周辺などの郊外部に大規模集客施設が相次いで出店する一方で、中心部における商店街の廃業や休業などが目立っており、今後も人口減少等の影響により、就業者数の減少が懸念されます。

(3) 土地利用、開発・新築の主な動向から見た課題

【土地利用、開発・新築の主な動向】

- ・ 用途地域外においても自然的土地利用から都市的土地利用への転換が進行し、市街地の拡散が進行
- ・ 用途地域内では、既成市街地のみならず鶴岡エリアでも新築が進行
- ・ 用途白地地域では、佐伯インターチェンジ周辺において新築、農地転用が進行
- ・ 空き家・空き地が増加、特に用途地域内においても空き家・空き地が分布

用途地域外においても佐伯インターチェンジ周辺を中心に建物の新築が進行し、自然的土地利用から宅地や道路などの都市的土地利用の転換により、市街地が拡大傾向にあります。今後も拡大傾向が続く場合、都市施設整備等のインフラ整備コストは増大し、財政規模が縮小していく中、市街地規模の維持が困難になる恐れがあります。

本市の空き家率は年々増加傾向にあり、空き家・空き地は、都市計画区域内の用途地域内においても発生しています。今後も増加が予測される空き家・空き地により、用途地域内の生活環境への悪影響や市街地密度の低下が懸念されます。

(4) 都市機能の主な状況から見た課題

【都市機能の主な状況】

- ・用途地域内には商業・医療・福祉・子育てなどの生活利便施設が集積し、広範が利便性の高いエリア
- ・都市計画区域内では7~9割程度が各種都市機能の徒歩圏内に居住しているが、人口減少とともに各種都市機能徒歩圏における人口密度も低下し、各種都市機能の維持が困難となる恐れ
- ・同種・同機能の公共施設が各地域に分布
- ・公共施設の老朽化が進行し、今後の更新、維持管理費用は増大の見込み

用途地域内は商業・医療・福祉・子育てなどの生活利便施設が集積しており、番匠川北岸の既成市街地は概ね徒歩圏内をカバーできていますが、番匠川南側や県道佐伯弥生線沿道の谷あいの市街地、JR海崎駅周辺の用途地域の一部は一部の都市機能が徒歩圏内にありません。

市街地の低密度化や人口減少等が進行するなか、今後、多様な生活利便施設の維持・確保が困難になることが懸念されます。

また、公共施設については平成17(2005)年の市町村合併により、同種・同機能の施設が数多く存在している状況にあります。整備後50年以上を経過するものもあり、今後更なる老朽化の進行が懸念され、財政規模の縮小が予測される将来に向けて、効率的・効果的に将来負担を軽減していることが求められます。

(5) 公共交通の主な状況から見た課題

【公共交通の主な状況】

- ・本市全域では公共交通利便地域の居住者は2割に満たず、公共交通不便地域・空白地域が多く存在
- ・都市計画区域内は鉄道、路線バス及びコミュニティバスが運行していますが、公共交通不便地域、公共交通空白地域が一定程度存在
- ・市民の8割以上が公共交通を利用しておらず、自動車に過度に依存したライフスタイル

本市では既存の路線バスの維持や地域特性に応じたコミュニティバスの運行等により、住民の生活交通手段の維持・確保に取り組んできましたが、以前として自動車に依存したライフスタイルであり、公共交通利用者は低迷するなど、厳しい経営状況が続いています。用途地域内の生活交通手段は鉄道、路線バス、コミュニティバスがあり、国道217号沿道などは利便性が高い一方、人口が集積する地区でも公共交通不便地域や公共交通空白地域といった公共交通のアクセス性が低い地域が存在しています。

今後、更なる人口減少・高齢化の進行が予測されており、公共交通の利用低迷が続き維持が困難になると、自家用車を持たない方の移動手段がなくなることが懸念されます。

(6) 災害・防災の主な状況から見た課題

【災害・防災の主な状況】

- ・市街地の広範囲において、洪水や津波、高潮浸水想定区域が指定
- ・特に、JR佐伯駅周辺は3mを超える津波が予測され、番匠川南岸の市街地はほぼ全域が3mを超える洪水浸水想定区域に指定され、一部では家屋倒壊等氾濫想定区域が指定
- ・津波対策としては、津波避難タワーの整備、防災高台の整備により、特定津波避難困難地域が解消
- ・コスモタウンが位置する鶴岡地域においても、3mを超える洪水浸水想定区域が広範囲に指定
- ・佐伯弥生線沿道や山際通り周辺、番匠川南岸の地域、JR海崎駅周辺市街地の縁辺部では、土砂災害警戒区域が指定され、一部では土砂災害特別警戒区域も指定

本市の既成市街地は佐伯湾沿いに位置し、市街地内には緩やかに蛇行する番匠川の河口部の平坦地や埋立地に形成されており、市街地の広範囲において洪水や津波、高潮浸水想定区域が指定されています。番匠川南岸の市街地内には家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、河川氾濫時の居住地への危険性が非常に高くなっています。また、番匠川の支川については本川ほど防護水準が高くないため、津波の遡上による浸水被害も想定されており、河川洪水や津波浸水、高潮浸水災害時における人命被害が懸念されます。

市街地縁辺部には城山がそびえ、その山すそには歴史的な街並みが形成され、また、城山と臼坪山の谷あいには県道佐伯弥生線沿道に住宅地が形成されており、一定の人口が集積していますが、土砂災害警戒区域等が指定されており、災害時における人命被害が懸念されます。

2. 佐伯市におけるまちづくりの方向

(1) 今後のまちづくりに必要な視点

① 市のまちづくりの方向

【第2次佐伯市総合計画後期基本計画（令和5年3月策定）】

本市では「第2次佐伯市総合計画」に基づき、「さいき7つの創生」を政策の柱とし、それらを推進していく「佐伯人（さいきびと）」を育成しながら、佐伯版SDGsによる「さいきオーガニックシティ」の実現に向けた取組を行うことで、まちの将来像である「地域が輝く「佐伯がいちばん」の人・まちづくり」を進めています。

第2次佐伯市総合計画後期基本計画	
基本政策 さいき7つの創生	1 豊かな自然環境と安全・安心な生活環境の創生【自然・生活環境】 2 暮らしと産業を支える生活基盤の創生【生活基盤】 3 健康で安心して暮らせる共生社会の創生【保健医療福祉】 4 人が学び、人が活き、人が育つ教育の創生【教育文化】 5 地域資源をいかした産業と観光の創生【産業振興】 6 人が交流し、活力あふれるまちの創生【まちづくり】 7 地域が輝くまちの創生【地域活性化】
まちの将来像	地域が輝く「佐伯がいちばん」の人・まちづくり
本市の総合計画における「オーガニック」の定義と概念図 オーガニック（佐伯版 SDGs） 将来にわたり持続可能なまちを創るため、「経済・社会・環境」の3つの側面に配慮し、その全てが調和した取組をいう。 さいきオーガニックシティ 「オーガニック」をまちづくりの視点として、市民や企業、行政など地域社会を構成する多様な主体がそれぞれの役割の下、相互連携を図りながら形成された、『人と自然が共生する持続可能なまち（循環型共生社会）』をいう。	
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;"> <p style="text-align: center;">さいきオーガニックシティ概念図</p> <p>図は、経済、社会、環境の3つの側面が相互に作用し合う構造を示しています。中心には「佐伯版SDGsによるオーガニックシティの実現」とあり、その下に「人と自然が共生する、持続可能な循環型共生社会」と記載されています。周囲には「生活基盤」「産業振興」「地域活性化」「保健医療福祉」「教育文化」「まちづくり」の7つの創生柱が配置されています。また、「経済⇄社会」「経済⇄環境」「社会⇄環境」の相乗効果も示されています。</p> </div> <div style="flex: 1; padding-left: 20px;"> <p>市民や企業、行政など多様な主体が「経済・社会・環境」の3つの側面に配慮することで、人と自然が共生する持続可能な循環型共生社会が実現され、『地域が輝く「佐伯がいちばん」の人・まちづくり』につながります。</p> </div> </div>	

【第2次佐伯市都市計画マスタープラン（令和5年12月策定予定）】

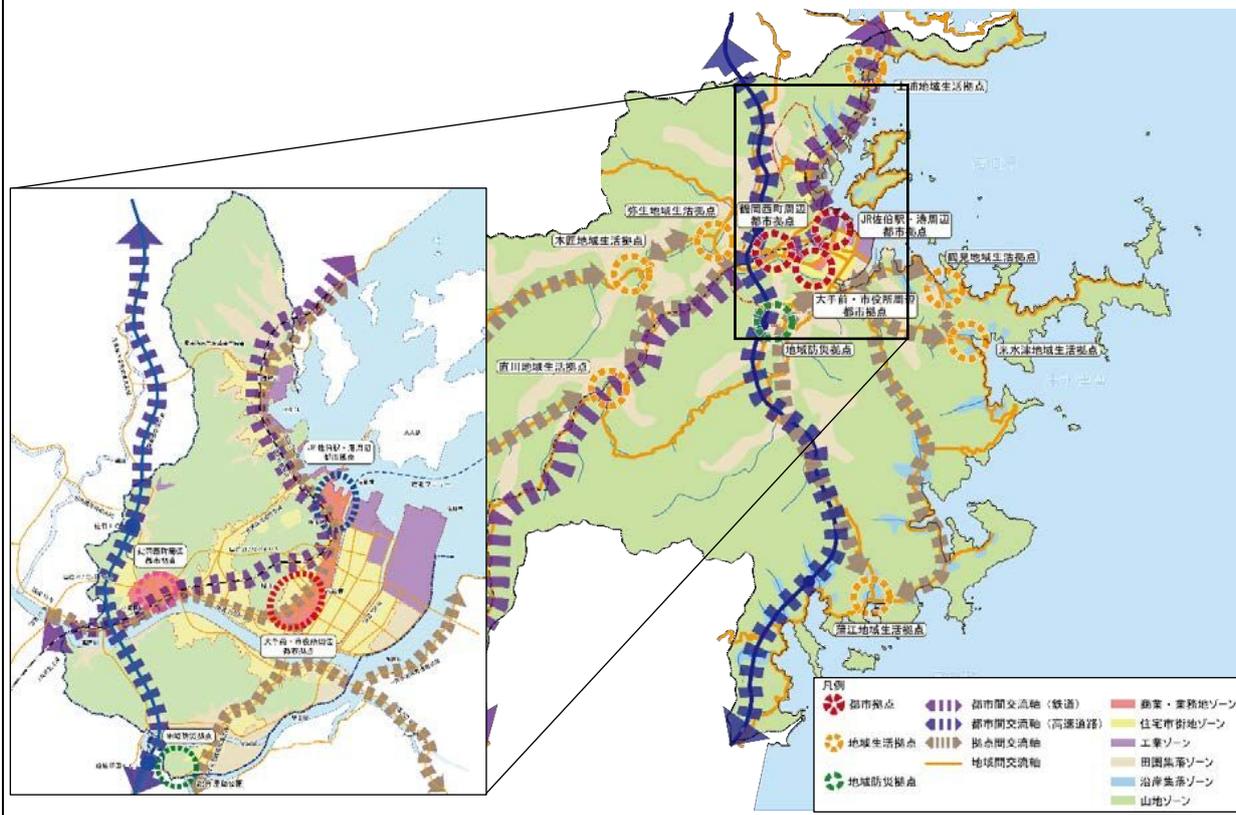
県が定める佐伯都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や市の最上位計画である第2次佐伯市総合計画といった上位計画に即する第2次佐伯市都市計画マスタープランでは、人口減少や少子高齢化等が進行した場合においても、本市の自然や歴史、文化が築きあげた暮らしの個性が互いに影響し合いながら、本市の暮らしの魅力であるゆったりとした暮らしを維持しながら、暮らし続けられるまちづくりを推進することとしています。

第2次佐伯市都市計画マスタープラン（策定中）	
将来都市像	地域が輝く「佐伯がいちばん」の人・まちづくり
まちづくりの基本方針	県南地域におけるにぎわいのある中核的拠点都市の形成 地域活力が持続する地域生活拠点の形成 暮らしと交流を支える交通体系の構築 災害に強い安全・安心なまちの形成 子どもから 高齢者までが安心して快適に暮らせるまちの形成 番匠川をはじめ、海と緑豊かな山々に包まれるまちの形成 歴史・文化を受け継ぎ、佐伯らしさをいかすまちの形成

佐伯市が目指す将来都市構造

本市の中心となる市街地地域の都市拠点と周辺部地域の生活利便を維持する地域生活拠点を設定し、これらを公共交通ネットワークで結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造を定めます。これにより、市街地と周辺部の魅力や特徴を相互に享受しながら、市全体の魅力向上を目指すとともに、将来にわたって各拠点とその周囲の暮らしやすさが維持されるまちづくりを推進します。

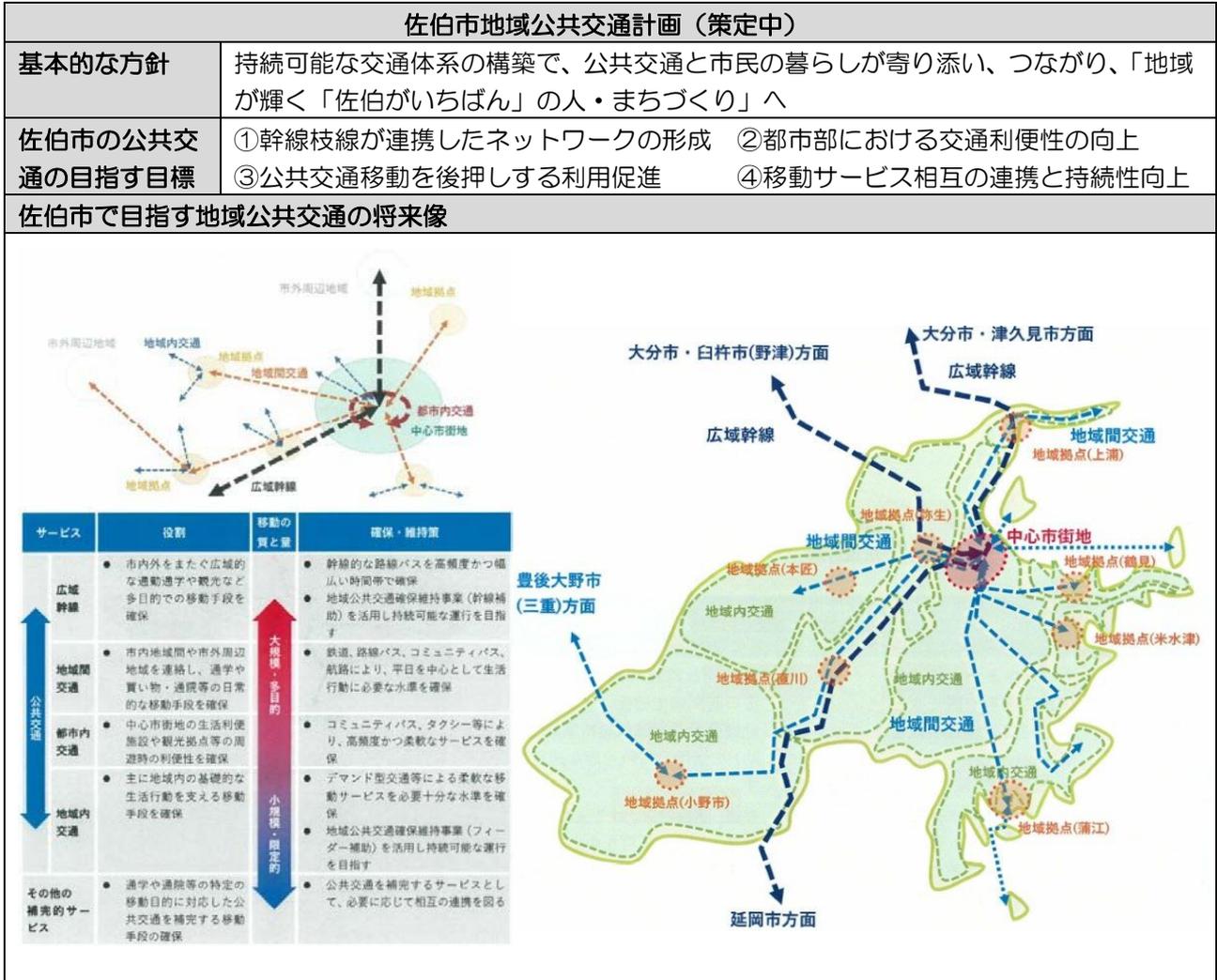
■将来都市構造図（周辺部、市街地）



②関連計画におけるまちづくりの方向性

【佐伯市地域公共交通計画（令和5年10月策定予定）】

コンパクト・プラス・ネットワークによる都市構造の形成に向けては佐伯市地域公共交通計画と本立地適正化計画による拠点の形成と、この地域公共交通計画による公共交通ネットワークの形成の両輪から取り組む必要があります。



【第2期佐伯市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和2年3月策定）】

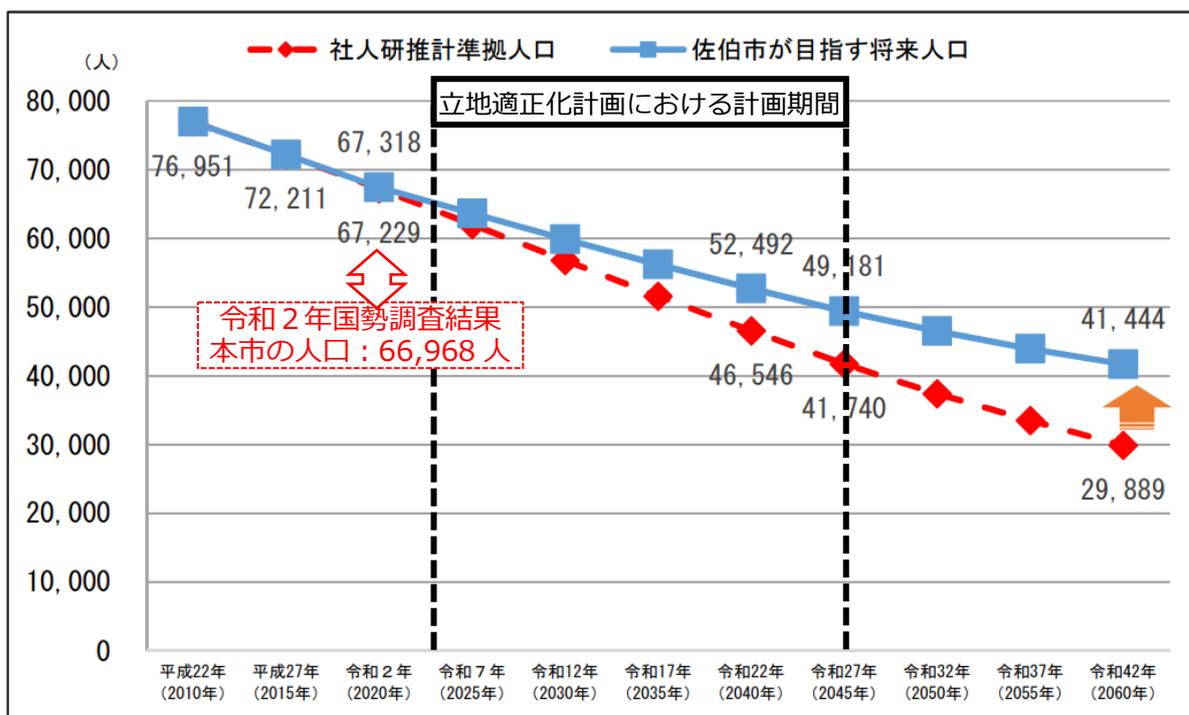
（人口ビジョン）

第2期佐伯市まち・ひと・しごと創生総合戦略では令和27（2045）年における人口の展望を49,181人とし、人口減少対策を講じることによって国立社会保障・人口問題研究所の推計値41,740人から約7,400人増やすことを目指すこととしています。

一方で、立地適正化計画における人口等の将来の見通しは計画内容に大きな影響を及ぼすことから、国立社会保障・人口問題研究所が公表をしている将来推計人口の値を採用すべきとされており、第2期佐伯市まち・ひと・しごと創生総合戦略における将来展望と本計画における予測通りの人口規模となった場合においても持続可能なまちを実現することが求められます。

ただし、本市においては令和2（2020）年国勢調査結果によると、国立社会保障・人口問題研究所が公表をしている将来推計人口を上回る人口減少となっていることに留意が必要です。

■ 社人研推計と人口展望



資料：第2次佐伯市まち・ひと・しごと創生総合戦略を一部改変

（総合戦略）

基本方針及び目標において「本市の仕事は、街・浦・里のそれぞれの地域特性が土台となって成立しています。人口が減少しても、持続可能な地域を形成していくため、街・浦・里が支え合い、高め合うまちづくりに取り組まなければなりません。（まちの創生）」としています。また、基幹産業となる農林水産業では「6次産業化の推進、担い手の育成及び経営体の強化を図り1次産業の成長産業化を実現し、地域資源をいかした農林水産業の振興に取り組みます。」としています。

基幹産業である農林水産業の活性化に向けては、都市計画区域内外の連携により取り組む必要があります。

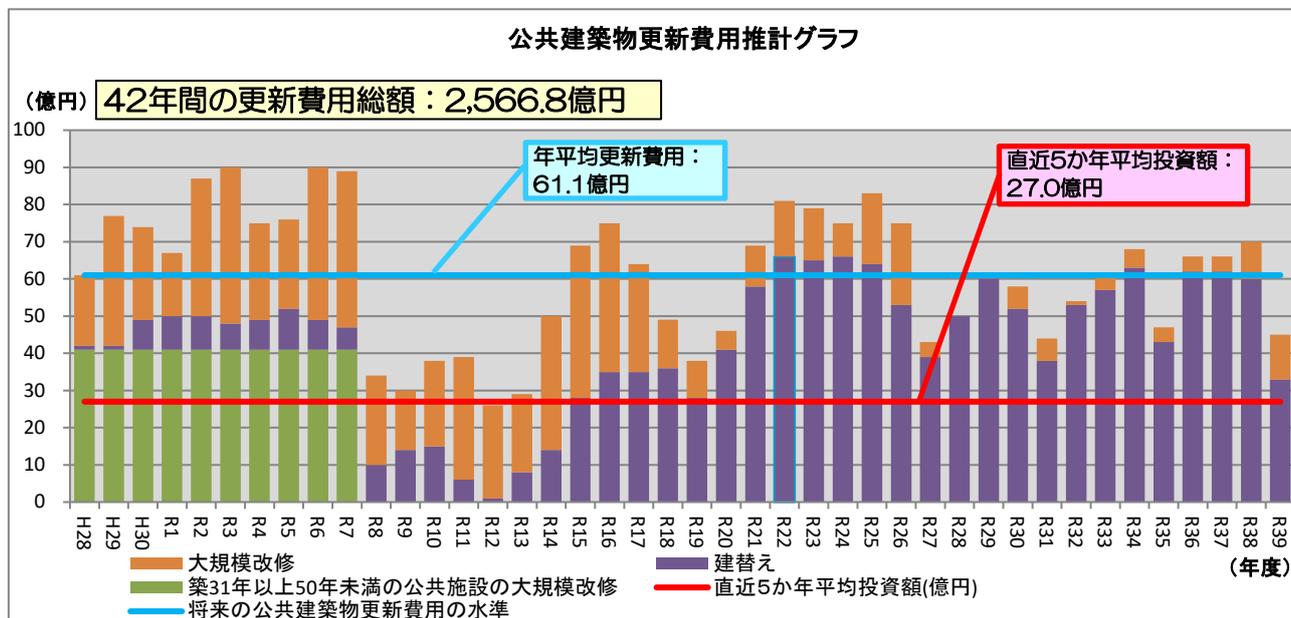
【佐伯市公共施設等総合管理計画（令和3年12月改訂）】

佐伯市公共施設等総合管理計画では公共建築物の予防保全による長寿命化に取り組んだとしても直近5ヶ年の平均投資額（約27億円）の約1.8倍もの費用が毎年必要となる試算結果となっており、約44%の公共建築物は更新できないことから、複合化、集約化、廃止等による縮減が必要とされ、予防保全による長寿命化と今後の人口減少に応じた適正規模の見直しを前提に施設総量の適正化目標は現状の約44%縮減と設定することが望ましいとされています。

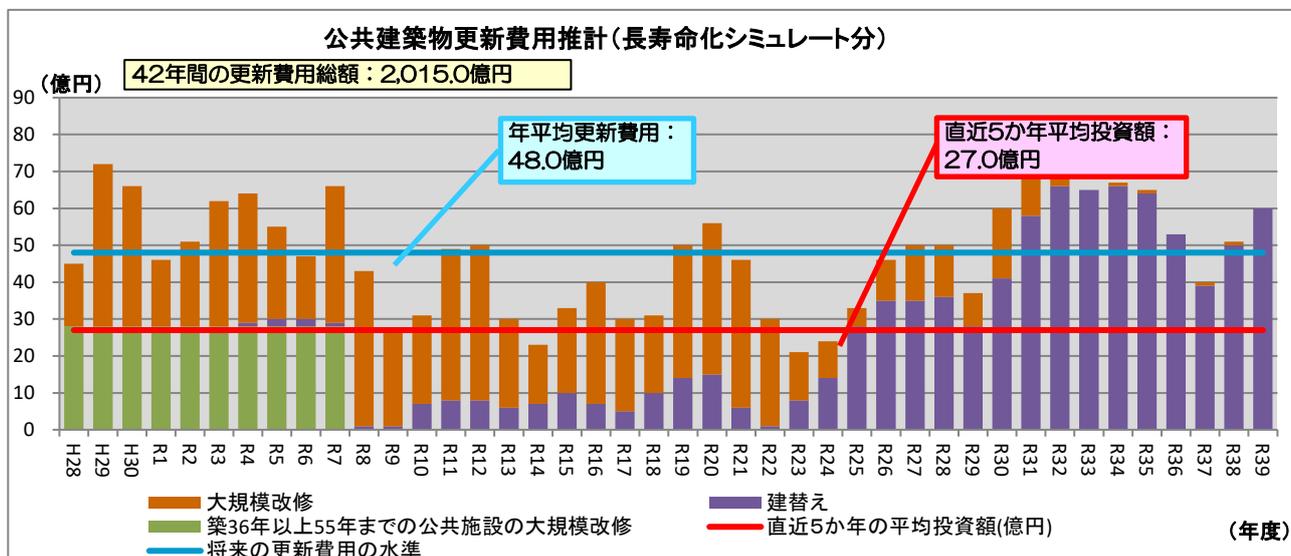
それを踏まえ、基本方針としては「施設総量の適正化の推進」「長寿命化の推進と管理運営の効率化」「まちづくりと連動した計画の推進」を掲げており、本計画と佐伯市公共施設等総合管理計画の両輪で施設の適正配置等に取り組むことが求められます。

特に、立地適正化計画では、公共施設等の最適な配置を担保するための利用者の居住の誘導や民間施設と公共施設のバランスを踏まえた適正配置としての拠点形成をいかに進めるかが求められます。

■ 公共建築物更新費用推計グラフ



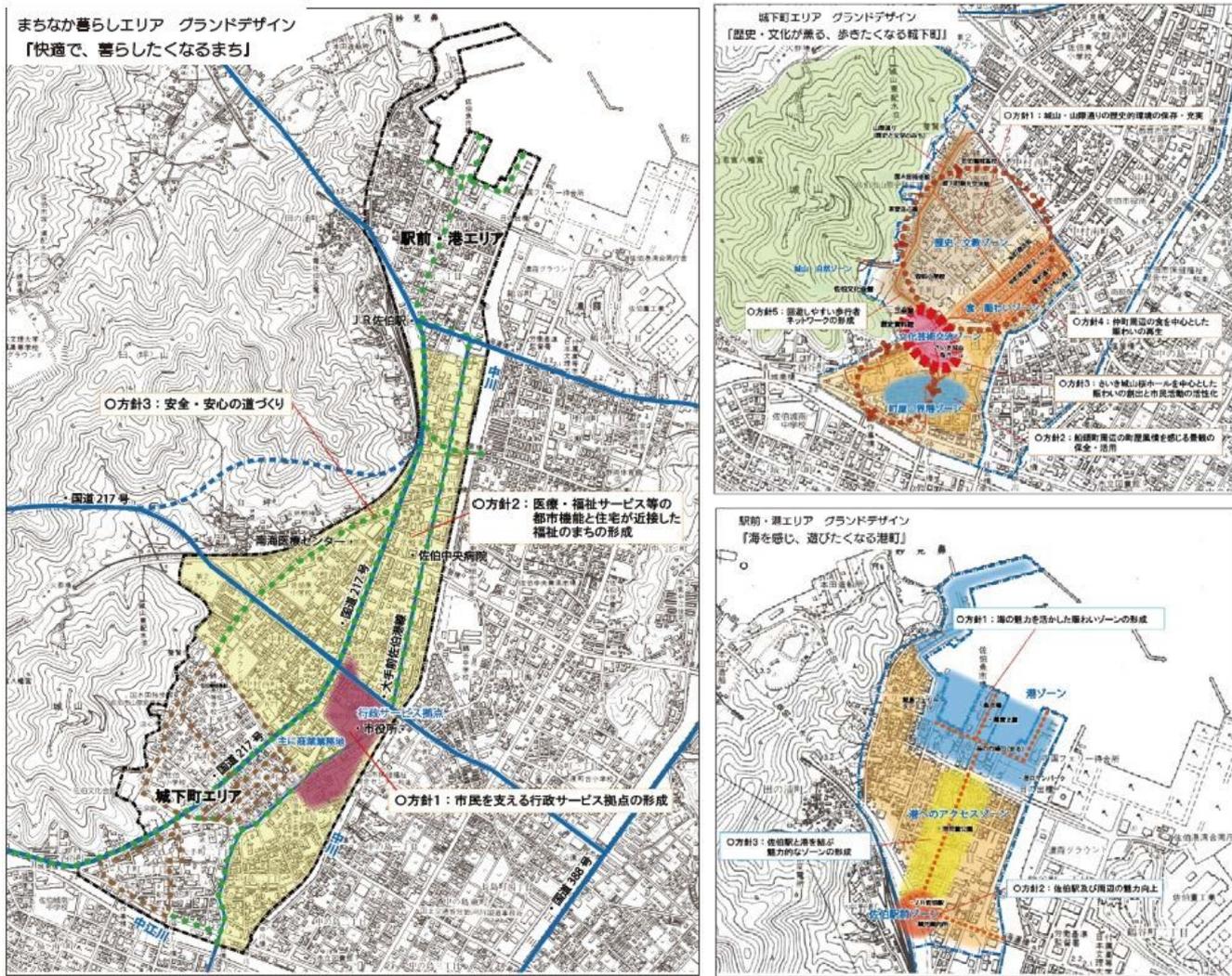
■ 公共建築物更新費用推計グラフ（長寿命化）



【佐伯市市街地グランドデザイン（令和2年3月策定）】

本市の中心市街地を対象とし、令和20（2038）年を目標年次とする計画であり、中心市街地を城下町エリア・駅前・港エリア・まちなか暮らしエリアの3つのエリアにゾーニングし、各エリアの今後の整備方針を取りまとめているため、本計画においても誘導区域の設定や誘導施設、誘導施策の設定にあたっては佐伯市市街地グランドデザインと整合を図ることが求められます。

■整備方針図



【佐伯市国土強靱化地域計画（令和2年3月策定）】

佐伯市国土強靱化地域計画においてはいかなる災害等が発生しようとも、本市における「強さ」と「しなやかさ」を持った安全・安心な国土・地域・経済社会の構築に向け、「①人命の保護が最大限図られること」「②市政及び社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること」「③市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化」「④迅速な復旧復興」が基本目標に掲げられています。

(3) 市民意向

令和3(2021)年に実施した市民意向調査における住民の意向をからみたまちづくりの方向性を整理します。

【佐伯市全体の今後と都市づくりについて】

- ・「働きやすいまち」「災害に強いまち」「医療体制が整ったまち」がいずれも4割超
- ・次いで「福祉の行きとどいたまち」「交通の便が良いまち」「子育てしやすいまち」「にぎわいのあるまち」の順に高い

住民の生活利便に関する方向性はいずれも求められています。特に、高齢化の進行や本市の第一次産業、第二次産業の従業人口の減少、各種災害リスクが高い状況がみられることから、今後のまちづくりの方向性として「働きやすいまち」「災害に強いまち」「医療体制が整ったまち」が望まれていることが伺え、住民の意向を踏まえたまちづくり方策が求められます。

【佐伯市の拠点となる場所とそのあり方について】

- ・本市の中心拠点は、約半数が「鶴岡西町（コスモタウン）周辺」を選択し、次いで「大手前周辺」「市役所周辺」
- ・その理由は、「にぎわいや活気がある」「商業施設が充実している」が高い
- ・地域の中心とすべき場所は、「スーパー周辺」「学校周辺」「振興局周辺」などが高い
- ・車やバス等で行ける範囲で充実すべき都市機能は、「総合病院」が最も高く、次いで「洋服・家具・家電等の専門店」「レジャー施設・娯楽施設」の順に高い
- ・徒歩圏内に充実すべき都市機能は、「食料品・日用品店舗」が最も高く、次いで「医療・診療所」「郵便局・銀行」「公園・広場」「飲食店」の順に高い

すでに市街地を形成し商業をはじめとする都市機能の集積する「大手前周辺」「市役所周辺」、新たな開発地の「鶴岡西町（コスモタウン）周辺」を中心となる拠点と捉えられており、都市計画マスタープランにおいて、市街地一体を都市拠点と位置づけているなか、各エリアの特性に合わせた中心となる拠点の形成が求められます。

また、充実とすべき都市機能は市全体としてあれば良い機能と日常生活圏となる徒歩圏内において充実すべき機能で回答結果が分かれていることから、各居住地においていずれも維持・確保すべき機能が集積する拠点、市全体として確保すべき機能を誘導すべき拠点の差別化と補完関係の構築も求められます。

【佐伯市の公共交通について】

- 公共交通を利用する方は、2割に満たず、利用頻度は、約半数が「年に数回・ごくまれに」「ここ一年利用していない」となっている
- 利用促進に向けた取り組みは、「運行本数や運行時間の見直し」が最も高く、次いで「駅やバス停までの移動手段の確保」「公共交通の運行状況等に関する情報提供の充実」などが高い

公共交通利用者は2割に満たず利用頻度も非常に低い回答結果となっていますが、今後の高齢化の進行に伴う高齢者の交通利便性の確保や子女送迎のための子育て世代の交通利便性の確保に向け、住民が望む公共交通利用促進に向けた取組を検討するなど、公共交通の利用促進に向けた取組が求められます。

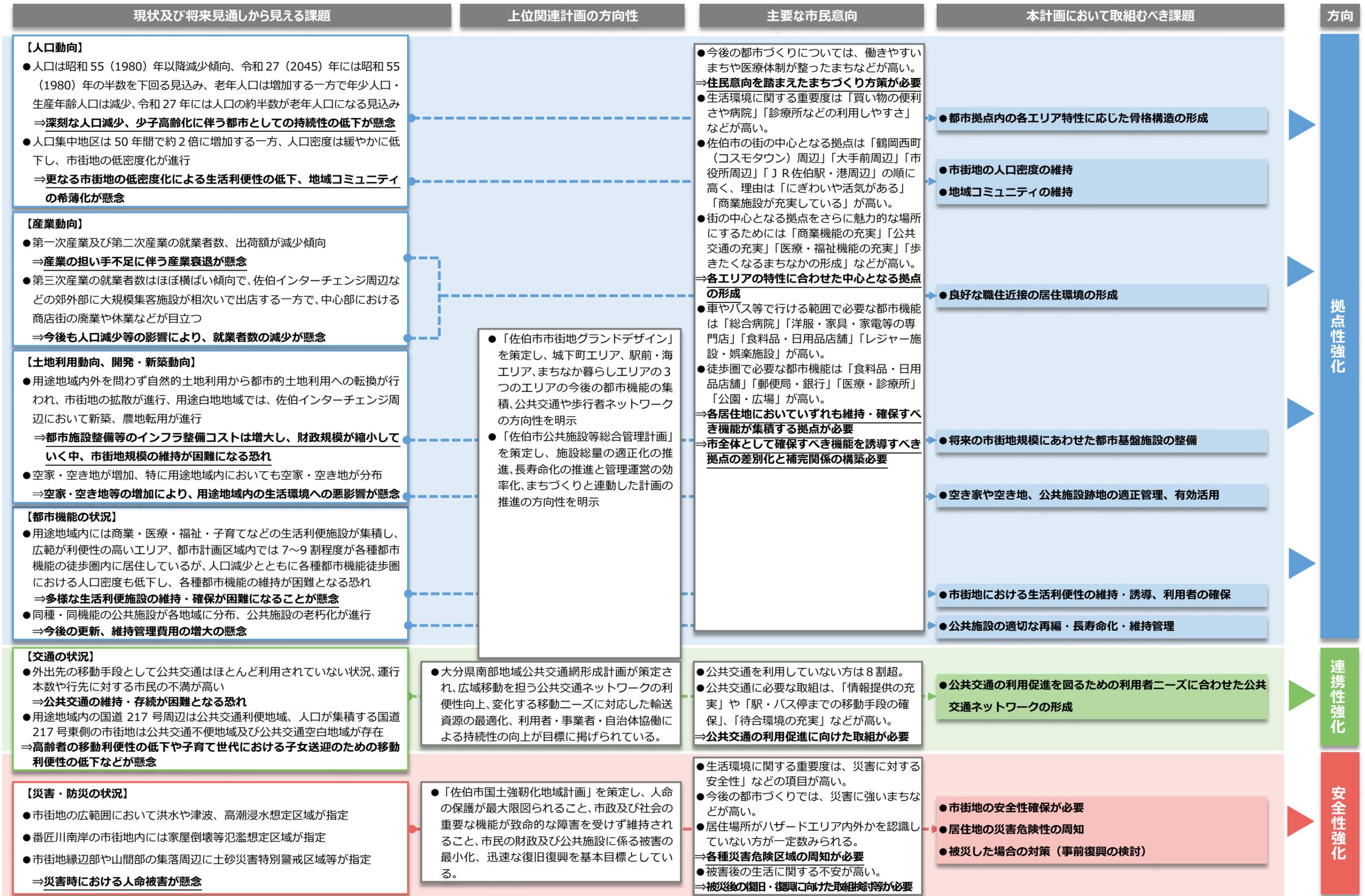
【災害に強いまちづくりの現状のあり方について】

- 各種災害危険区域への認識は、いずれも「わからない」が一定割合あり、特に、土砂災害特別警戒区域への認識では、約半数が「わからない」と回答
- 災害時に不安を感じることは、「災害後に電力、通信施設、上下水道、ガスなどが使用できるか不安」「避難所での生活が不安」が突出して高い

災害危険区域の認識はどの災害種別においても一定数が分からないと回答しており、円滑な自助防災を促すため、各種災害危険区域の周知が求められます。また、災害時に不安を感じることとして、「災害後に電力、通信施設、上下水道、ガスなどが使用できるか不安」「避難所での生活が不安」といった被害後の生活に関する不安が突出して高く、被災後の復旧・復興に向けた取組検討等が求められます。

3. 都市構造における課題

現状及び将来見通しから見える課題、上位関連計画の方向性、市民意向から求められるまちづくりの方向性を踏まえ、本計画において取り組むべき課題を整理します。



第4章 まちづくりの方針

1. 立地適正化計画におけるまちづくりの方針（ターゲット）

佐伯市都市計画マスタープランの将来都市像は『地域が輝く「佐伯がいちばん」の人・まちづくり』としており、このうち、佐伯市立地適正化計画に関わりが深い基本方針として「基本方針①：県南地域におけるにぎわいのある中核的拠点都市の形成」「基本方針③：暮らしと交流を支える交通体系の構築」「基本方針④：災害に強い安全・安心なまちの形成」「基本方針⑤：子どもから高齢者までが安心して快適に暮らせるまちの形成」が挙げられます。

本市では佐伯市立地適正化計画を佐伯市都市計画マスタープランに位置づけられた基本方針を実現するための手段として、市街地における拠点形成や交通体系の構築、安心して快適に暮らせる居住環境の形成を図るとともに、津波や洪水、土砂災害など、様々な災害リスクに対応した安全性の強化を図ることが重要です。

そのため、佐伯市立地適正化計画では「拠点性の強化」「連携性の強化」「安全性の強化」の視点を核とした健やかな暮らし環境の実現を図ります。

【佐伯市都市計画マスタープランにおける将来都市像】 地域が輝く「佐伯がいちばん」の人・まちづくり
基本方針① 県南地域におけるにぎわいのある中核的拠点都市の形成
基本方針② 地域活力が持続する地域生活拠点の形成
基本方針③ 暮らしと交流を支える交通体系の構築
基本方針④ 災害に強い安全・安心なまちの形成
基本方針⑤ 子どもから高齢者までが安心して快適に暮らせるまちの形成
基本方針⑥ 番匠川をはじめ、海と緑豊かな自然に包まれるまちの形成
基本方針⑦ 歴史・文化を受け継ぎ、佐伯らしさをいかすまちの形成

立地適正化計画におけるまちづくりの方針（ターゲット）

拠点性・連携性・安全性の強化による

健やかな暮らし環境の実現

拠点性の強化

本市の市街地内の各エリアの特性に合わせた都市機能の集約化により、子育て世代や高齢者世代をはじめ、幅広い世代が暮らし続けられるコンパクトな都市づくりを目指します。

連携性の強化

誘導区域内が公共交通機関や道路によるネットワークで結ばれたコンパクト・プラス・ネットワークによる都市構造の形成を目指します。

安全性の強化

まちなかの広範囲に災害リスクを抱える本市では、積極的に防災・減災・事前防災対策に取り組み、強靱な市街地の形成を目指します。

2. 誘導方針（ストーリー）

まちづくりの方針（ターゲット）に向けて、「拠点性の強化」「連携性の強化」「安全性の強化」の視点から誘導方針（ストーリー）を設定します。

「拠点性の強化」の視点

誘導方針 1

拠点性の強化による便利な生活環境の形成

- 市街地の各エリアの特性を活かした都市機能誘導区域を配置し、都市機能の維持・集積、補完・連携関係を構築することにより、各種サービスの効率的な提供と維持を図ります。
- 持ち家の建替やライフステージが変わるタイミングでの居住の誘導・集約により、一定の人口密度を維持し、各種生活サービス施設等の都市機能の持続性の確保を図ります。
- 居住地としての魅力を高める道路、公園、下水道等の都市基盤の整備により、良好な居住地形成を図ります。

「連携性の強化」の視点

誘導方針 2

連携性の強化による利用しやすい公共交通ネットワークの形成

- 都市機能誘導区域の相互間を結ぶ利用しやすい公共交通ネットワークの形成を図ります。
- 都市機能誘導区域の各地域のニーズや利用状況に応じたきめ細やかな見直しを通じて、公共交通利用者の維持を図ります。
- 都市機能誘導区域間を結ぶ交通アクセスおよび防災の両面から重要な道路については、機能強化を図ります。
- 市民が過度に自家用車に依存することなく生活できるよう、居住誘導区域内においては、快適に外出できる歩行者・自転車ネットワークの形成を図ります。

「安全性の強化」の視点

誘導方針 3

安全性の強化による強靱な居住地の形成

- 積極的に防災・減災・事前防災対策を講じることにより、強靱な市街地形成を図ります。
- 災害リスクの高いエリアでは、安全な場所への居住の誘導を図るなど、居住の抑制を図ります。
- 地域や福祉施設等と連携しながら、防災意識の向上と避難体制の整備を図ります。

3. 誘導方針の実現に向けた考え方

誘導方針の実現化に向けて、利便性の高い生活環境を実現するための居住誘導区域や都市機能誘導区域を設定し、それぞれの誘導施策を推進するとともに、利用しやすい交通ネットワークの形成に向けた公共交通や道路の機能強化を推進します。さらには、強靱な居住地形成に向けて災害リスクの高いエリアにおいて「防災指針」に対策を位置づけ、取組を推進します。

これらにより、健やかな暮らし環境の実現を図る都市構造の形成を目指します。

■誘導方針の実現に向けた考え方

拠点性の強化	居住誘導区域の設定・誘導施策の設定	<ul style="list-style-type: none"> ●居住誘導区域は将来にわたって人口密度を維持するために居住を誘導する区域であることから、将来的な人口減少を踏まえ、現在の市街地を基本に土地利用や生活利便性、災害等の観点等を総合的に勘案して区域を設定します。 ●各種まちづくり計画と連携しながら、誘導施策を設定します。
	都市機能誘導区域の設定・誘導施策の設定	
連携性の強化	公共交通ネットワークの強化 交通インフラの整備推進	<ul style="list-style-type: none"> ●地域公共交通計画等の公共交通関連計画と連携し、多様な公共交通手段をの組み合わせにより、都市機能誘導区域間の公共交通ネットワークを強化します。 ●佐伯市自転車活用推進計画をはじめとする各種関連計画と連携を図りながら、歩行者・自転車ネットワークの整備を推進します。 ●公共交通の主要な路線と防災上の重要な路線を定め、交通インフラの整備を推進します。
	歩行者・自転車ネットワークの整備推進	
安全性の強化	災害リスクの高い場所の除外	<ul style="list-style-type: none"> ●本市が抱える災害リスクを踏まえ、災害リスクの高い場所において誘導区域内の総合的な防災対策として「防災指針」を位置づけ、「佐伯市地域防災計画」や「佐伯市国土強靱化地域計画」「佐伯市津波防災地域づくり推進計画」「番匠川水系流域治水プロジェクト」等の各種関連計画と連携しながら、ハードとソフトが一体となった防災対策や災害時に備えた復興事前準備を検討します。
	防災対策や事前復興準備を検討（防災指針）	

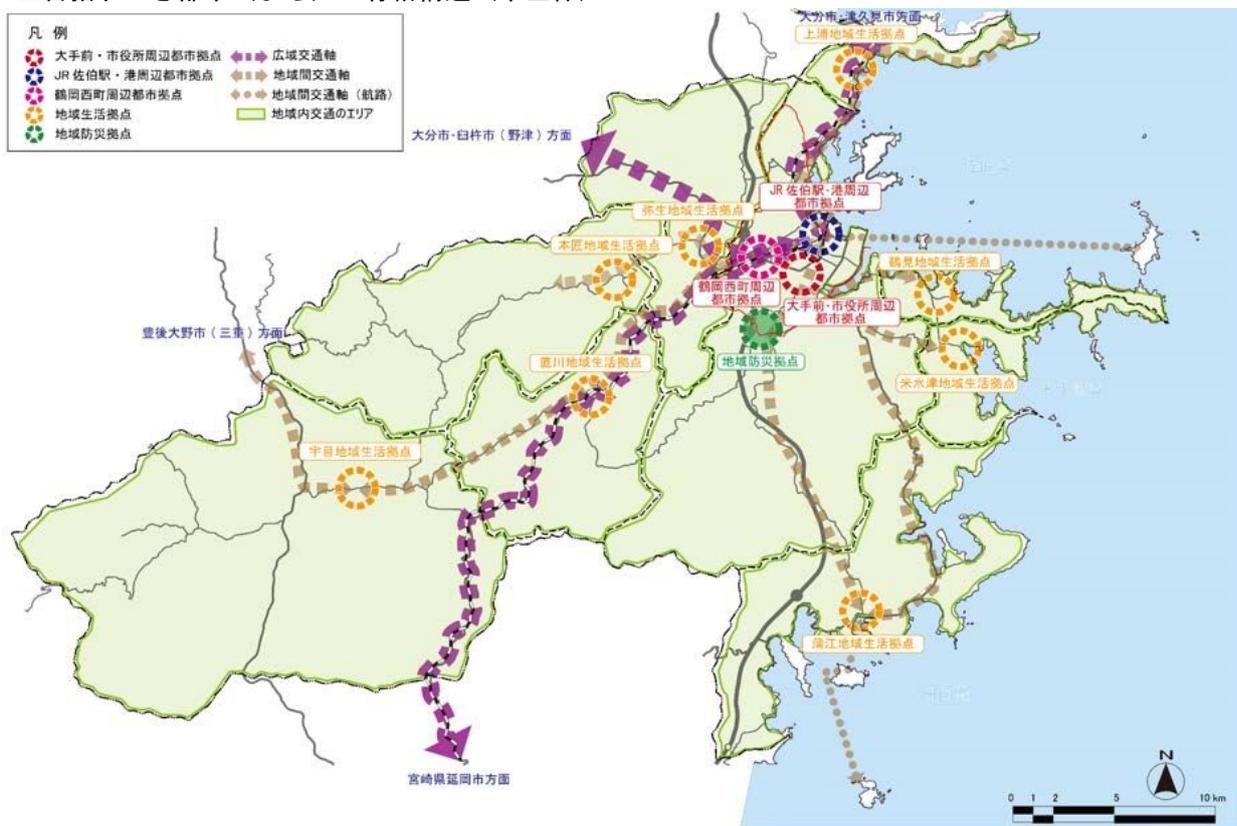
4. 目指すべき都市（まち）の骨格構造

(1) 本計画における都市（まち）の骨格構造

本計画における目指すべき都市の骨格構造は都市計画マスタープランに掲げる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に即し、都市機能を集約する拠点として都市計画区域内ではJR佐伯駅・港周辺や大手前・市役所周辺、コスモタウンのある鶴岡西町周辺の3つの都市拠点を設定し、公共交通によるネットワークを形成することとし、これらにより市街地全体の魅力向上を図ります。

また、都市計画区域外においても旧町村の中心部において8つの地域生活拠点を設定し、市街地と都市計画区域外の地域生活拠点を公共交通によるネットワークを形成することにより、本市全体でのコンパクトで公共交通や徒歩などにより生活サービスを楽しむまちづくりを推進します。

■ 目指すべき都市（まち）の骨格構造（市全体）



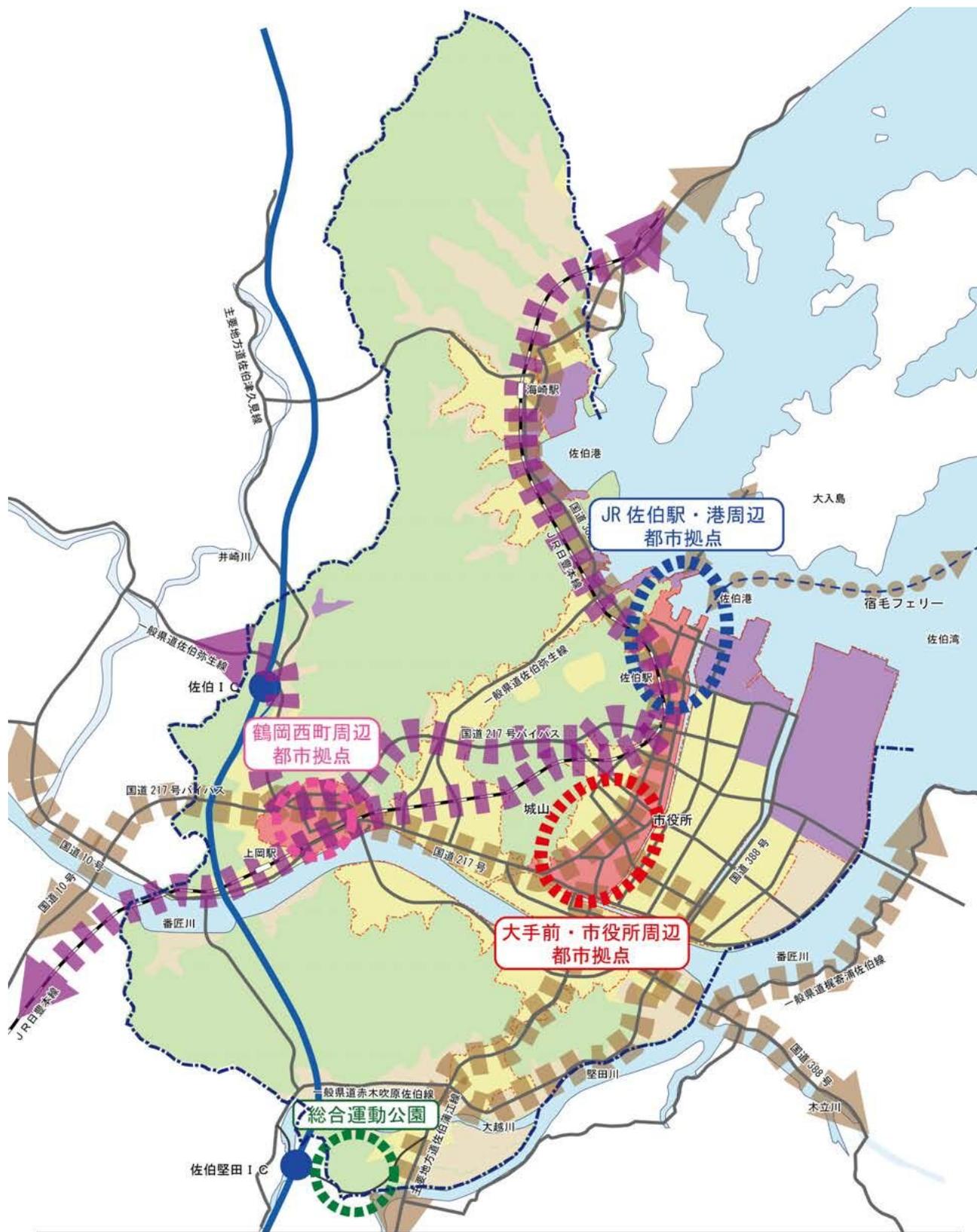
■ 本市におけるコンパクト・プラス・ネットワークのイメージ

本市の中心となる市街地地域の都市拠点と周辺部地域の生活利便を維持する地域生活拠点を設定し、これらを公共交通ネットワークで結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造を定めます。これにより、市街地と周辺部の魅力や特徴を相互に享受しながら市全体の魅力向上を目指すとともに、将来にわたって各拠点とその周囲の暮らしやすさが維持されるまちづくりを推進します。



出典：第2次佐伯市都市計画マスタープラン

■目指すべき都市（まち）の骨格構造（都市計画区域内）



凡例			
【拠点】	【軸】	【ゾーン】	
大手前・市役所周辺都市拠点	広域交通軸	商業・業務地ゾーン	現行用途地域
JR佐伯駅・港周辺都市拠点	地域間交通軸	住宅市街地ゾーン	都市計画区域
鶴岡西町周辺都市拠点	地域間交通軸（航路）	産業・工業ゾーン	
地域防災拠点		田園集落ゾーン	
		山地ゾーン	

(2) 拠点の形成方針

本計画では都市拠点に対し都市機能誘導区域を設定し、各都市拠点の特性を踏まえつつ、高次の都市機能や日常生活を支える都市機能の維持・誘導により、将来にわたり持続可能な拠点の維持・形成を図ります。

都市計画区域外の地域生活拠点においては現在の土地利用、居住環境、産業機能の保全を図るとともに、拠点内への各種機能の誘導を図り、地域活力やコミュニティの創出・維持に努めます。

■拠点の場所・形成方針

拠点の区分	場所	形成方針
大手前・市役所 周辺都市拠点	大手前周辺 仲町周辺 市役所周辺 山際通り周辺	商業や行政機能等の都市機能が集積するとともに、歴史的な情緒が残る特性を活かしながら、にぎわいや活力、魅力にあふれ、多様な市民の交流の場となる拠点の形成を図ります。
JR 佐伯駅・港 周辺都市拠点	JR 佐伯駅周辺 佐伯港周辺	商業や業務等の生活機能の誘導を図り、市の玄関口にふさわしい商業・業務地区、かつ、観光・交流の拠点地区の形成を図ります。
鶴岡西町 周辺都市拠点	鶴岡西町周辺	佐伯インターチェンジが近接する西側の玄関口として、商業や子育て、医療、介護福祉等の生活機能の維持・誘導を図り、にぎわいや活気のある拠点地区の形成を図ります。
地域生活拠点	都市計画区域外 の地区の拠点	地域の生活を支える拠点として地域の生活利便性を確保するための地域生活拠点を設定し、現在の土地利用、居住環境、産業機能を保全します。
地域防災拠点	佐伯市総合 運動公園周辺	市全域を対象とした広域的な防災拠点の形成を図ります。

(3) 公共交通軸の形成方針

都市計画区域内においてはJR日豊本線及び国道 217 号バイパスを広域交通軸として位置づけ、幹線的な路線バスを高頻度かつ幅広い時間帯での確保を図ります。また、各都市拠点での交通結節機能の強化を図るとともに、都市拠点間の連携を促すネットワークの形成を図ります。

市全域においては全市民の日常生活の利便性を高めるため地域間交通軸を位置づけ、鉄道、路線バス、コミュニティバス、航路により、平日を中心として生活行動に必要な水準の確保を図ります。

また、拠点周辺の各地域の交通利便性を確保するため地域内交通を位置づけ、中心市街地では周遊交通を確保するとともに、その他の地域においてはデマンド型交通等により柔軟な移動サービスを必要十分な水準で確保を図ります。

■公共交通軸の区分、役割、形成方針

軸の区分		役割	形成方針
広域交通軸		市内外をまたぐ広域的な通勤通学など、多目的での移動手段を確保	幹線的な路線バスを高頻度かつ幅広い時間帯で確保での確保を図ります。
地域間交通軸		市内地域間や市外周辺地域を連絡し、通学や買物・通院等の日常的な移動手段を確保	鉄道、路線バス、コミュニティバス、航路により、平日を中心として生活行動に必要な水準の確保を図ります。
地域内 交通	中心市街地	中心市街地の生活利便施設等の周遊時の利便性を確保	コミュニティバス、タクシー等により、高頻度かつ柔軟なサービスの確保を図ります。
	中心市街地 以外	主に地域内の基礎的な生活行動を支える移動手段を確保	デマンド型交通等により、柔軟な移動サービスを必要十分な水準で確保を図ります。
その他の補完的サービス (スクールバス、福祉バス等)		通学や通院等の特定の移動目的に対応した公共交通を補完する移動手段の確保	公共交通を補完するサービスとして、必要に応じて相互の連携を図ります。

第5章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域とは

「居住誘導区域」とは市全体の人口減少が進行する中においても一定のエリアにおいて居住を誘導し、人口密度を維持することによって、持続的な生活サービスやコミュニティの確保を目指す区域です。

本市における居住誘導区域の設定においては、居住誘導区域の設定の対象となる用途地域内において、人口集積性・都市機能集積性・公共交通利便性・災害安全性が高いエリアや既に土地区画整理事業施行区域、佐伯市市街地グランドデザインの重点エリアといった政策的に整備を進めているエリアに対して居住誘導区域を設定し、誘導を図ります。

2. 居住誘導区域の設定方針

(1) 本市における居住誘導区域設定の考え方

前提条件：用途地域内に区域を設定

・用途地域内の区域において誘導区域を設定します。ただし、多様な都市機能の集積が望ましくない工業系用途地域（工業専用地域、工業地域・準工業地域）は除外します。

設定方針1：人口が一定程度集積している区域を設定

- ・居住誘導区域内の人口密度を維持するためには、すでに一定の人口集積が見られるエリアへの居住の誘導が重要であることから、人口が集積する区域に居住誘導区域を設定します。
- ・令和2年国勢調査における人口集中地区（DID）に居住誘導区域を設定します。

設定方針2：都市機能が一定程度集積している区域を設定

- ・居住誘導区域内の生活利便性の確保と効率的な都市機能の利用を促進するため、各種都市機能の集積状況や用途地域等を踏まえ、居住誘導区域を設定します。
- ・既に多様な都市機能（商業機能、医療・福祉機能、子育て支援機能）の集積する場所からの徒歩圏500mが重なるエリアに居住誘導区域を設定します。

設定方針3：歩いて移動しやすい区域を設定

- ・都市機能誘導区域に徒歩や自転車、公共交通を利用して都市機能間を移動できる居住誘導区域とするため、鉄道駅やバス停を中心とした徒歩圏に居住誘導区域を設定します。
- ・鉄道駅から徒歩圏800mのエリアに居住誘導区域を設定します。
- ・路線バス停留所から徒歩圏300mのエリアに居住誘導に区域を設定します。

設定方針4：すでに基盤整備が行われているもしくは市街地グランドデザインの区域を設定

- ・一定の基盤整備が進められている区域は、良好な居住環境が形成されているため土地区画整理事業の区域を誘導区域設定の対象とします。また、中心市街地内の20年後を見越した将来像を示した市街地グランドデザインのエリアは、政策的な整合を図るため誘導区域設定の対象とします。

- ・既存ストックの観点から土地区画整理事業等のエリアに居住誘導区域を設定します。

※設定方針1～3を満たさない場合であっても居住誘導区域の対象とする。

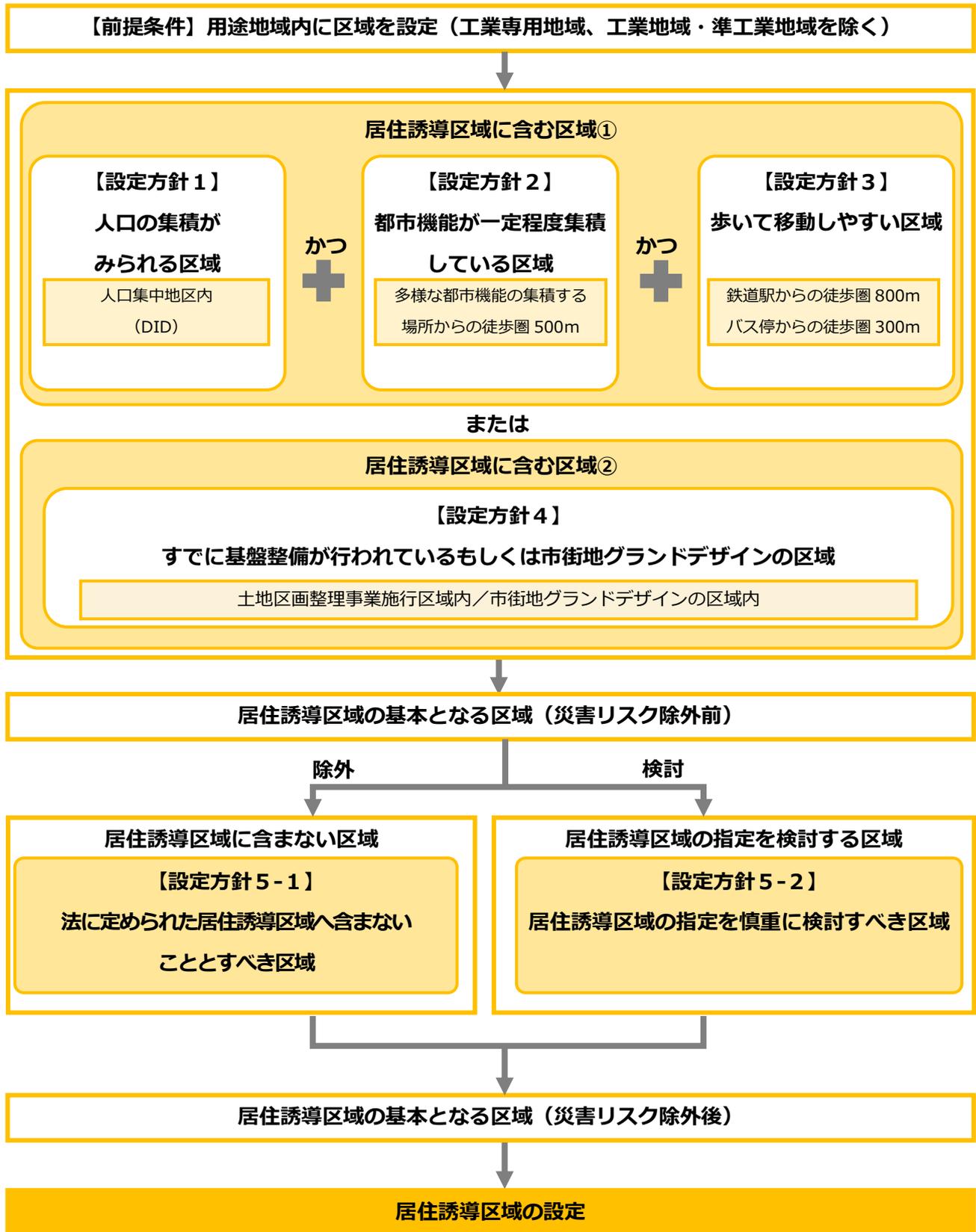
- ・市街地グランドデザインの重点エリア（城下町エリア、駅前・港エリア）、まちなか暮らしエリアに居住誘導区域を設定します。

設定方針5：災害リスクを踏まえた区域を設定

- ・居住誘導区域内の安全性を確保するために災害リスクを踏まえ、対策の実施によるリスクの低減が可能なエリアに居住誘導区域を設定します。

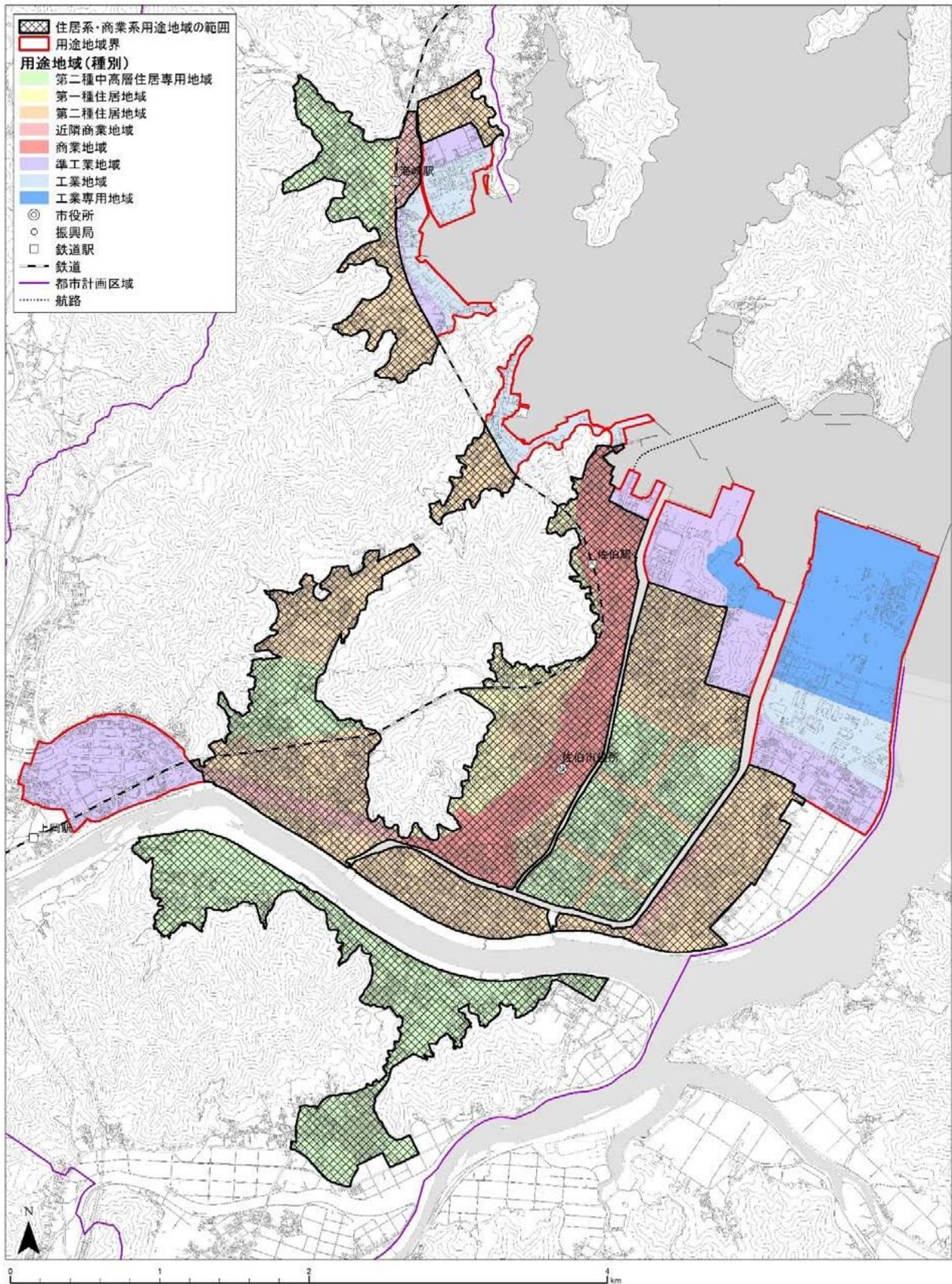
- ・災害リスクの状況及び防災対策の可否を踏まえて居住誘導区域を設定します。

(2) 居住誘導区域の設定の流れ

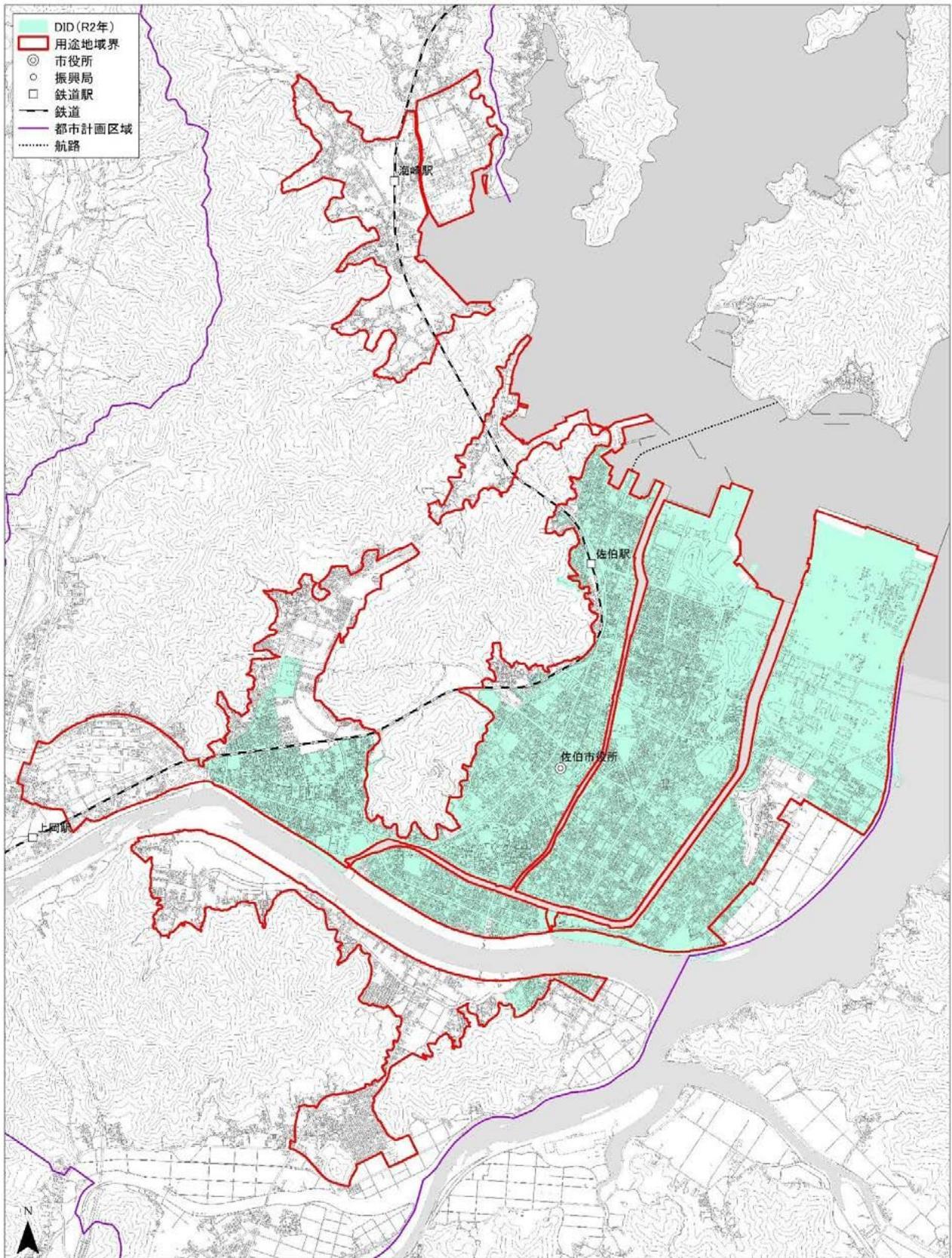


3. 居住誘導区域の基本となる区域の設定

前提条件 用途地域内に区域を設定（工業専用地域、工業地域・準工業地域を除く）

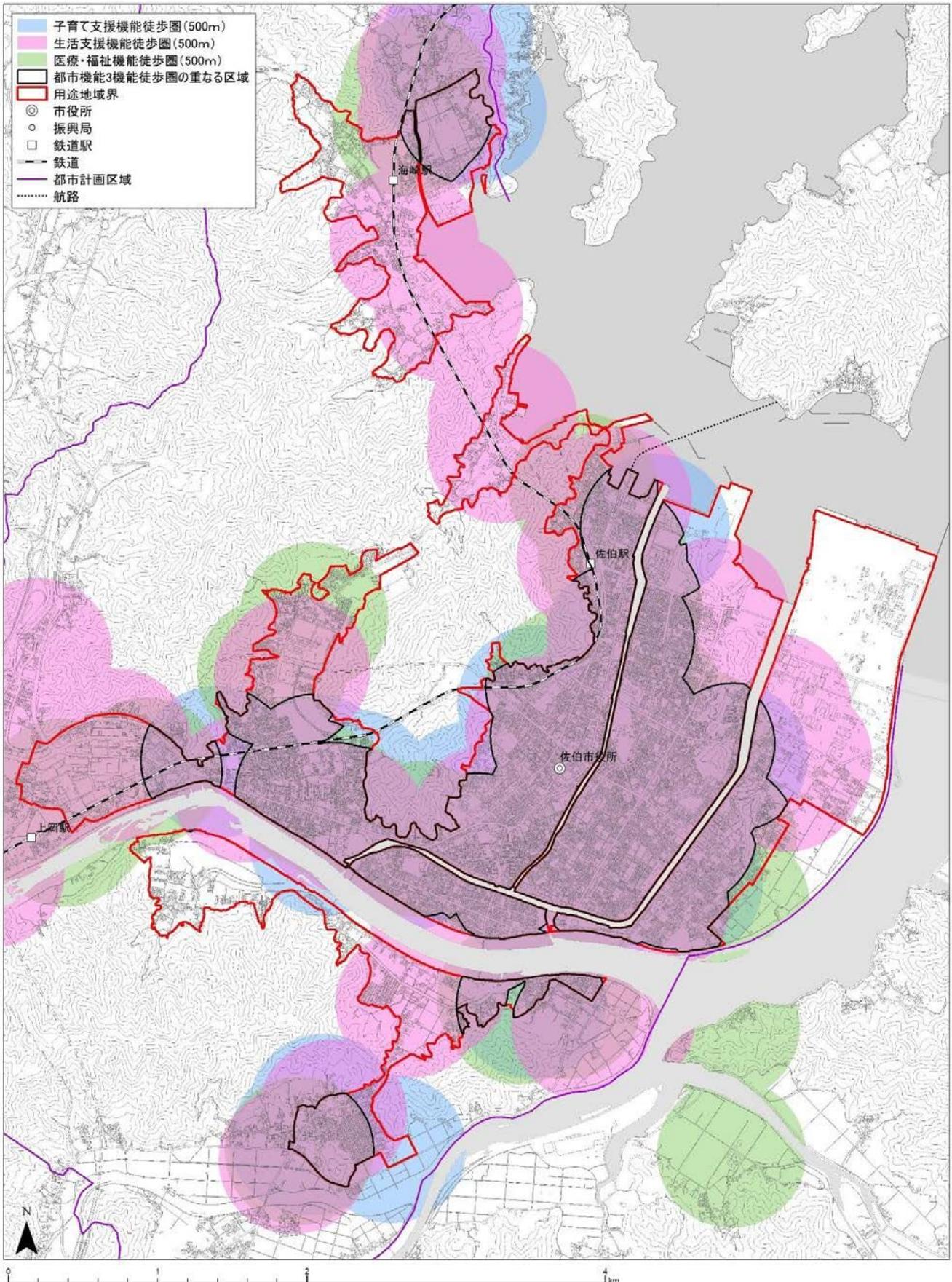


設定方針 1 人口の集積がみられる区域を設定（人口集中地区内（DID））



設定方針2

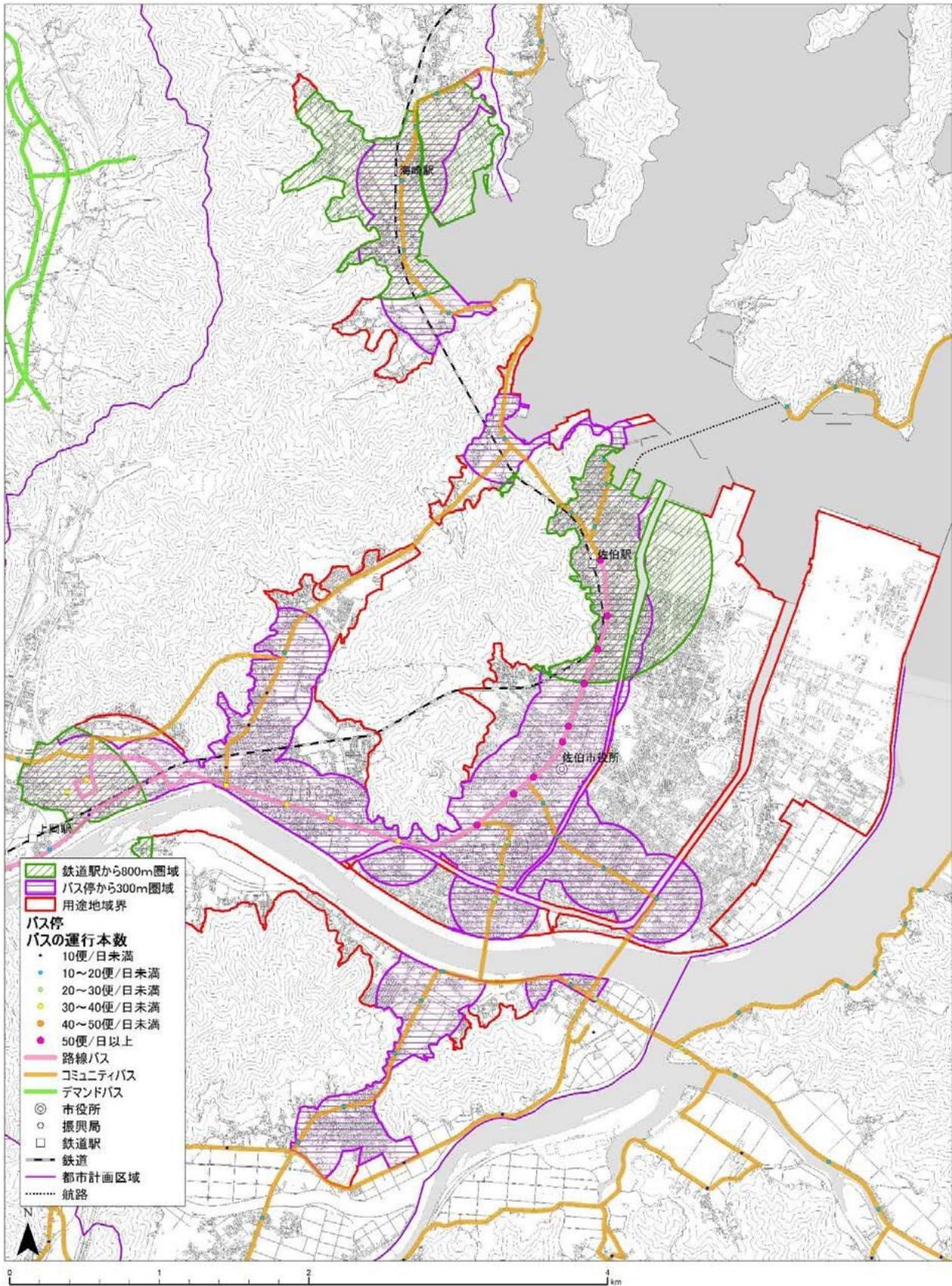
都市機能が一定程度集積している区域を設定 (多様な都市機能の集積する場所からの徒歩圏 500m)



設定方針3

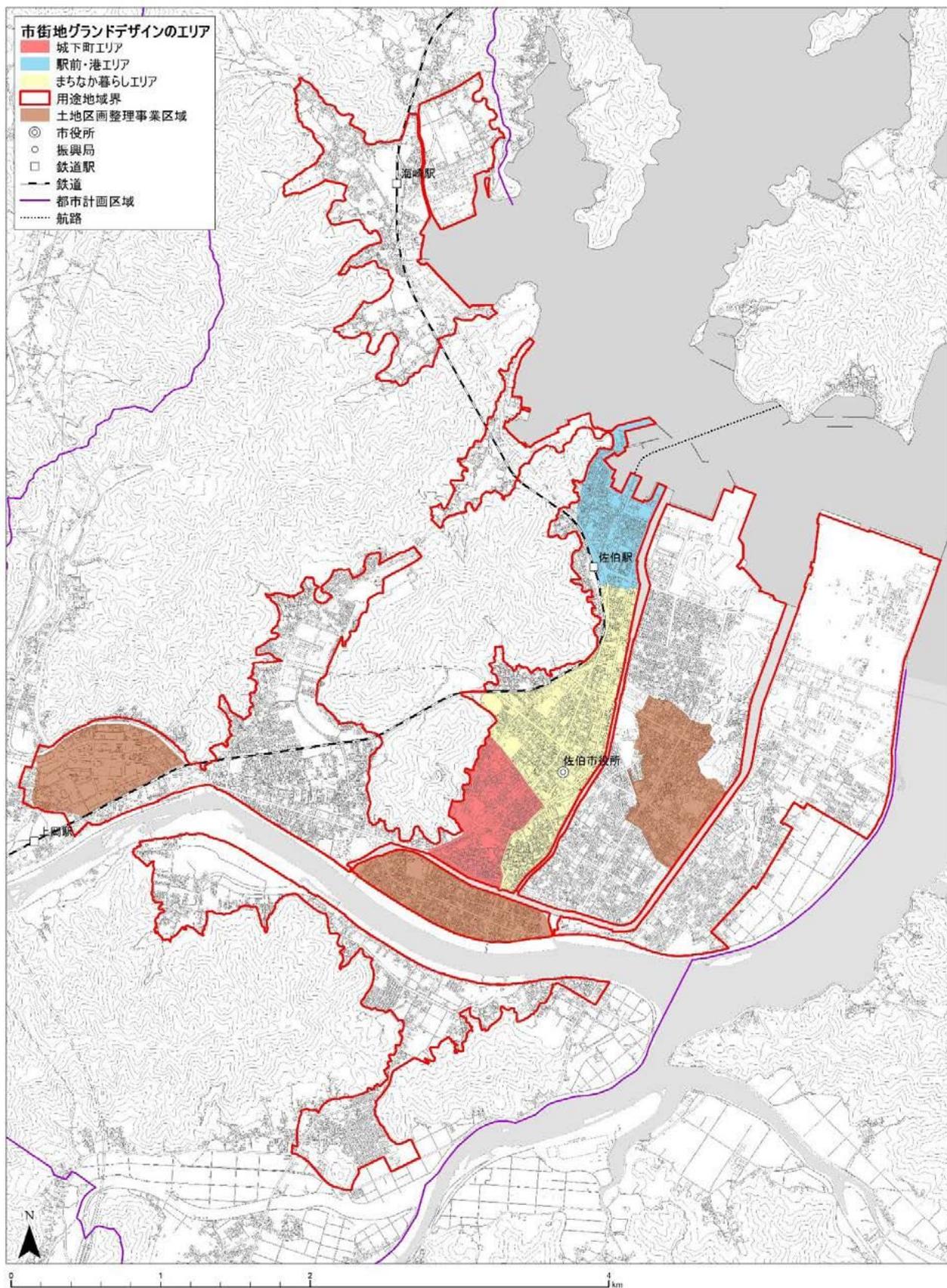
歩いて移動しやすい区域を設定

(鉄道駅からの徒歩圏：800m内、バス停からの徒歩圏：300m)

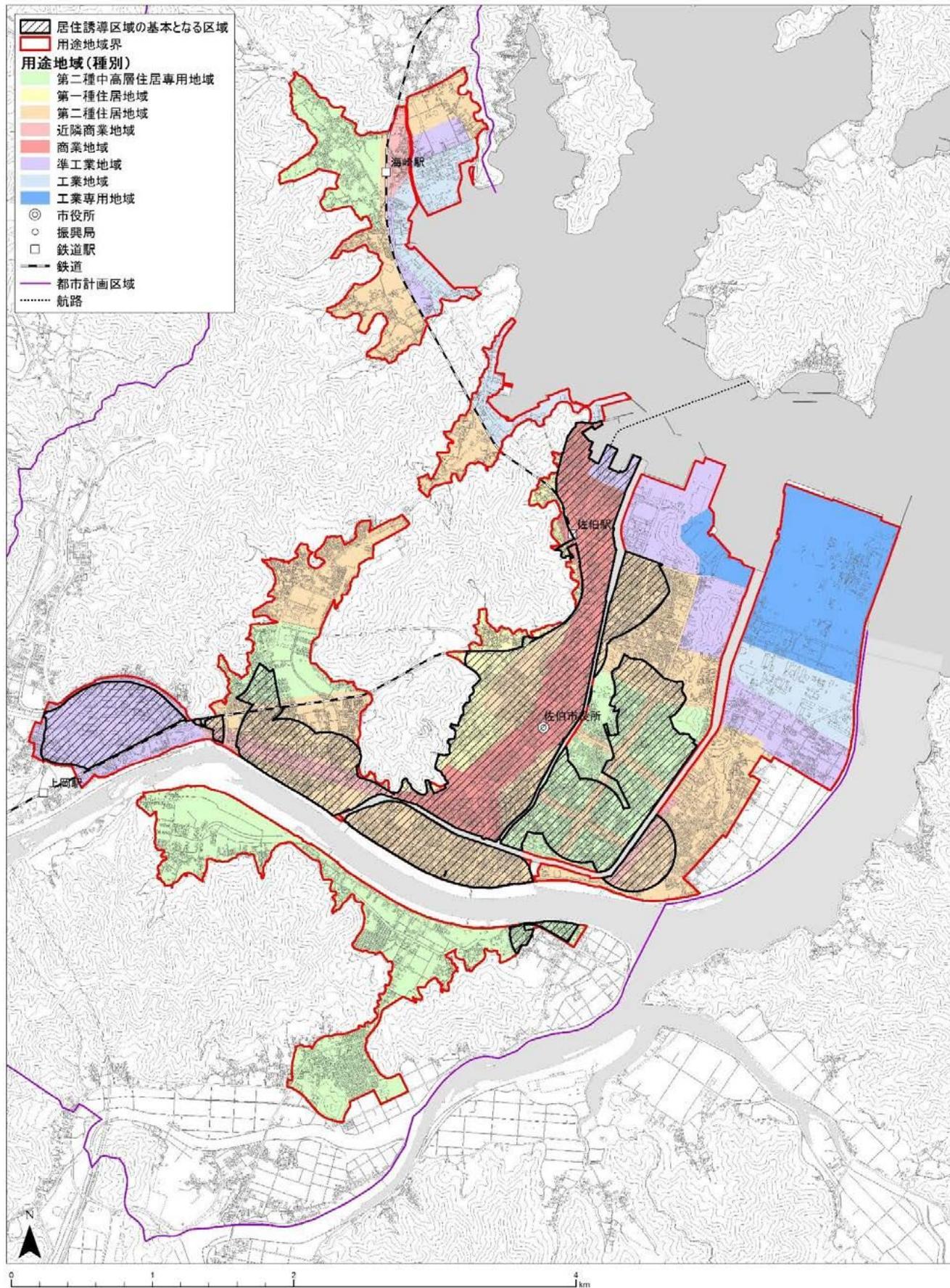


設定方針 4

すでに基盤整備が行われているもしくは市街地グランドデザインの区域
(土地区画整理事業施行区域内/市街地グランドデザインの区域内)



居住誘導区域の基本となる区域（災害リスク除外前）



設定方針5 災害リスクを踏まえた区域を設定

設定方針5-1：法に定められた居住誘導区域へ含まないこととすべき区域

次に示す区域は、都市再生特別措置法及び同法施行令により、居住誘導区域に含めないこととされています。本市では災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が該当しますが、本市においても法令に従い居住誘導区域から除外します。

■都市計画運用指針との対応及び本市における誘導区域の取り扱い

区域	根拠法令	有無	誘導区域での取り扱い
市街化調整区域	都市計画法第7条第1項	×	該当なし
災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	建築基準法第39条第1項、第2項	○	含まない
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号	×	該当なし
農地、採草放牧地の区域	農地法第5条第2項第1号ロ 同法第43条第1項の規定により同号ロに掲げる農地を含む。	×	該当なし
特別地域	自然公園法第20条第1項	×	該当なし
保安林の区域	森林法第25条若しくは第25条の2、同法第30条若しくは第30条の2	×	該当なし
原生自然環境保全地域、特別地区	自然環境保全法第14条第1項	×	該当なし
保安林予定森林の区域、保安施設地区又は保安施設地区に予定された地区	森林法第41条、同法第30条	×	該当なし
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項	○	含まない
地すべり等防止法の地すべり防止区域	地すべり等防止法第3条第1項	×	該当なし
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項	○	含まない
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項	×	該当なし

※「有無」は、用途地域内の状況を示す。

設定方針5-2：居住誘導区域の指定を慎重に検討すべき区域

次に示す区域は、都市計画運用指針第12版（令和5年7月/国土交通省）の居住誘導区域の設定において、災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案して検討することとされています。

本市の用途地域内においては土砂災害警戒区域（指定予定含む）、津波災害警戒区域の指定、浸水想定区域（洪水、高潮）、津波浸水想定区域の想定がされており、これまでの防災・減災対策の実施状況や防災指針に位置づける今後の防災・減災対策等を総合的に勘案して居住誘導区域を検討します。

■都市計画運用指針との対応及び本市における誘導区域の取り扱い

区域	根拠法令	有無	誘導区域での取り扱い
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項	○	含む
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項	○	含む
浸水想定区域	水防法第15条第1項4号	○	含む
都市洪水想定区域、都市浸水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法第32条第1項、同条第2項	×	該当なし
基礎調査により判明した災害の発生のおそれのある区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項	○	含む
津波浸水想定における浸水の区域	津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項	○	含む
その他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域		○	含む

※「有無」は、用途地域内の状況を示す。

①土砂災害警戒区域

土砂災害警戒区域は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域です。本市の用途地域内においては、城山の山裾や濃霞山、渡町台地区等において指定されています。指定後は市町村にハザードマップの整備などが義務付けられますが、建築等に関する規制はありません。

また、2m以上（角度30度以上）の崖地の周辺において住居等を建築する場合は大分県建築基準法施行条例に基づく建築構造等とする必要があるため、結果として土砂災害警戒区域内においては土砂災害に耐えうる構造等と認められる建築物等のみが許可されることになります。

さらに、本市ではハザードマップ整備により避難場所、避難路、土砂災害に関する情報の伝達方法等の周知を行っていることや、大分県と連携して急傾斜地崩壊対策事業を推進していること、近隣に避難施設が整備されていること等の状況を踏まえ、後述する防災指針に更なる防災対策を位置づけて推進することとして居住誘導区域に含めることとします。

■参考：本市における土砂災害の周知状況（土砂災害ハザードマップ）

土砂災害に備えて

大雨の時など避難の際に必要なとなりますので、家族全員がわかる場所に貼っておきましょう。

日頃からの確認

① 土砂災害警戒区域や避難場所等を確認しておきましょう！

② テレビやラジオ、インターネット等で気象情報を確認しましょう。

③ 直ちに市役所に連絡しましょう！

種類 **前兆現象**

土砂流	<ul style="list-style-type: none"> ○急に川の流れが濁り流木が塞ぎっている。 ○山鳴りがする。 ○雨が降り続けているのに川の水位が下がる。
がけ崩れ	<ul style="list-style-type: none"> ○がけに割れ目が見える。 ○がけから水がわき出ている。 ○がけから小石がばらばらと落ちてくる。

④ 避難情報が出たら、内容を確認して適切な避難行動を取りましょう！ ※右上「避難情報」参照

⑤ 避難の際はこんなことに気をつけましょう！

- ・溪流から直角方向に避難し、できるだけ溪流から離れましょう。
- ・避難場所へ避難する際は、他の土砂災害危険箇所や浸水想定区域を避けた避難経路を選択しましょう。

危険を感じたら、早めの避難を行ってください！

避難情報

- 【警戒レベル3】避難準備・高齢者等避難開始が出たら
避難するのに時間がかかる高齢者などの要配慮者やその支援者は避難を開始してください。通常の避難ができる人は、家族との連絡、非常持出し品の用意など避難の準備を開始してください。
- 【警戒レベル4】避難勧告が出たら
計画された避難場所等への避難行動を開始してください。
- 【警戒レベル4】避難指示（緊急）が出たら
避難していない場合は、避難行動に移るとともに、避難場所への避難が困難な場合は周囲の建物より比較的高い建物（鉄筋コンクリート等の堅固な建物）の2階以上（斜面と反対側の部屋）に避難するなど、生命を守る行動をしてください。

前兆現象発見!!

避難

ここに逃げる！

指定緊急避難場所

佐伯市役所(委員会室)

通報先

佐伯市役所 防災危機管理課

電話：0972-22-4567

佐伯警察署

電話：0972-22-2131(110)

佐伯市消防本部

電話：0972-22-3301(119)

通報

さいき防災メールに登録しませんか
佐伯市の防災情報を携帯電話やパソコンで受信できます。

1. 携帯電話またはパソコンから bousai.saiiki-city@raidan.ktaiwork.jp に空メールを送信します。
2. 仮登録完了のメールが届きます。
3. 画面の指示に従い本登録を行います。

※右のQRコードからも登録できます。

佐伯市防災・行政ラジオをご利用ください
佐伯市からの緊急放送やお知らせ等を自動で受信し放送します。また、普通のラジオとしても利用できます。

希望する場合は、市役所もしくは各振興局にて申請手続きをお願いします。

～雨の強さと災害の発生状況～

1時間雨量	人が受けるイメージ	発生状況
10～20ミリ	ザーザー降る	長く続くときは注意が必要。
20～30ミリ	どしゃ降り	細溝や下水、小さな川が溢れ、小規模のがけ崩れが始まる。
30～50ミリ	バケツをひっくり返したように降る	山崩れ、がけ崩れが起きやすくなり、危険地帯では避難の準備が必要。
50～80ミリ	滝のように降る	土石流が起こりやすい、多くの災害が発生する。
80ミリ以上	息苦しくなるような圧迫感がある、恐怖を感じる	雨による大規模な災害の発生するおそれ強く、厳重な警戒が必要。

61

②津波災害警戒区域、津波浸水想定区域

津波災害警戒区域は津波災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき区域であり、指定にあたり基準水位も公表されます。

本市の用途地域内においては鶴岡西町地区を除く大部分において津波浸水想定区域が指定され、津波浸水想定区域と同様の範囲において津波災害警戒区域が指定されていますが、建築や開発行為の規制はありません。また、地域防災計画に位置づけられた社会福祉施設や学校、医療施設などにおいては、避難確保計画の作成、避難訓練の実施が義務付けられます。

加えて、用途地域内では池船津波避難タワー、長島防災高台の整備等により、特定津波避難困難地域が解消されていること等の状況を踏まえ、人命を守ることを最優先とした「佐伯市津波防災地域づくり推進計画」との連携に努めつつ、後述する防災指針に更なる防災対策を位置づけて推進することとして、居住誘導区域に含めることとします。

■参考：本市における津波対策について（佐伯市津波防災地域づくり推進計画）

【津波防災地域づくりの基本方針】		
津波災害から命を守り、将来の世代へ繋げるまちづくり		
	方針	取組施策の方向性
方針 1	【生命を守る】 「逃げる」ことを想定したソフト対策を中心とした取組みの推進	①避難場所、避難所の確保 ②避難経路の確保 ③情報伝達の充実 ④自主防災組織の育成 ⑤要配慮者の避難対策
方針 2	【被害を減らす】 「地震・津波被害」を想定したハード対策を中心とした取組みの推進	①既存施設等を活かした津波防護ラインの確保 ②地震被害の軽減
方針 3	【津波に備える】 孤立地域対策や防災意識の醸成を図るための取組の推進	①自助、共助、公助での備蓄対策 ②防災意識の醸成 ③学校と地域の連携 ④孤立地域対策 ⑤地域防災拠点等の整備
方針 4	【津波から復旧する】 早期に救援・救助・復旧を図るための取組の推進	①道路啓開、災害廃棄物対策等 ②広域支援体制の整備 ③地域間連携
方針 5	【津波から復興する】 被災地域の早期復興及び生活再建のための取組の推進	①生活再建支援対策 ②事前復興対策

■津波防災地域づくり推進のために行う事業実施箇所図

- (津波浸水想定区域内における主な取組)
- ・津波避難ビルの拡充
 - ・津波避難路の整備
 - ・津波避難施設原材料支給及び重機借上げ補助
 - ・海拔表示板設置
 - ・津波避難地案内標識設置
 - ・津波対策用市地区倉庫設置補助



③ 浸水想定区域（洪水）

洪水浸水想定区域は、水防法第14条に基づき、洪水時の円滑かつ迅速な避難を確保し、又は浸水を防止することにより、水災による被害の軽減を図るため、当該河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域と水深を表示するものです。洪水浸水想定区域には、計画規模（L1：年超過確率 1/100）と想定最大規模（L2：年超過確率 1/1,000）があります。本市の用途地域内においては、海崎駅周辺を除く大部分において洪水浸水想定区域が想定されています。

本市では洪水浸水想定区域を公表し、「佐伯市地域防災計画」において洪水浸水想定区域ごとに洪水予報等の伝達方法、避難場所及び避難経路、避難訓練の実施に関する事項等を記載するとともに、これらについてハザードマップを作成し住民への周知を行っています。

また、これまでの治水対策に加え、番匠川水系流域治水プロジェクトに基づき、国・県・市が一体となって「流域治水」を計画的に推進しています。これらの状況を踏まえるとともに、洪水浸水想定区域が降雨状況から事前の避難が可能であることを考慮し、後述する防災指針に更なる防災対策を位置づけて推進することとして、居住誘導区域に含めることとします。

■ 参考：本市における洪水対策（番匠川水系流域治水プロジェクト）

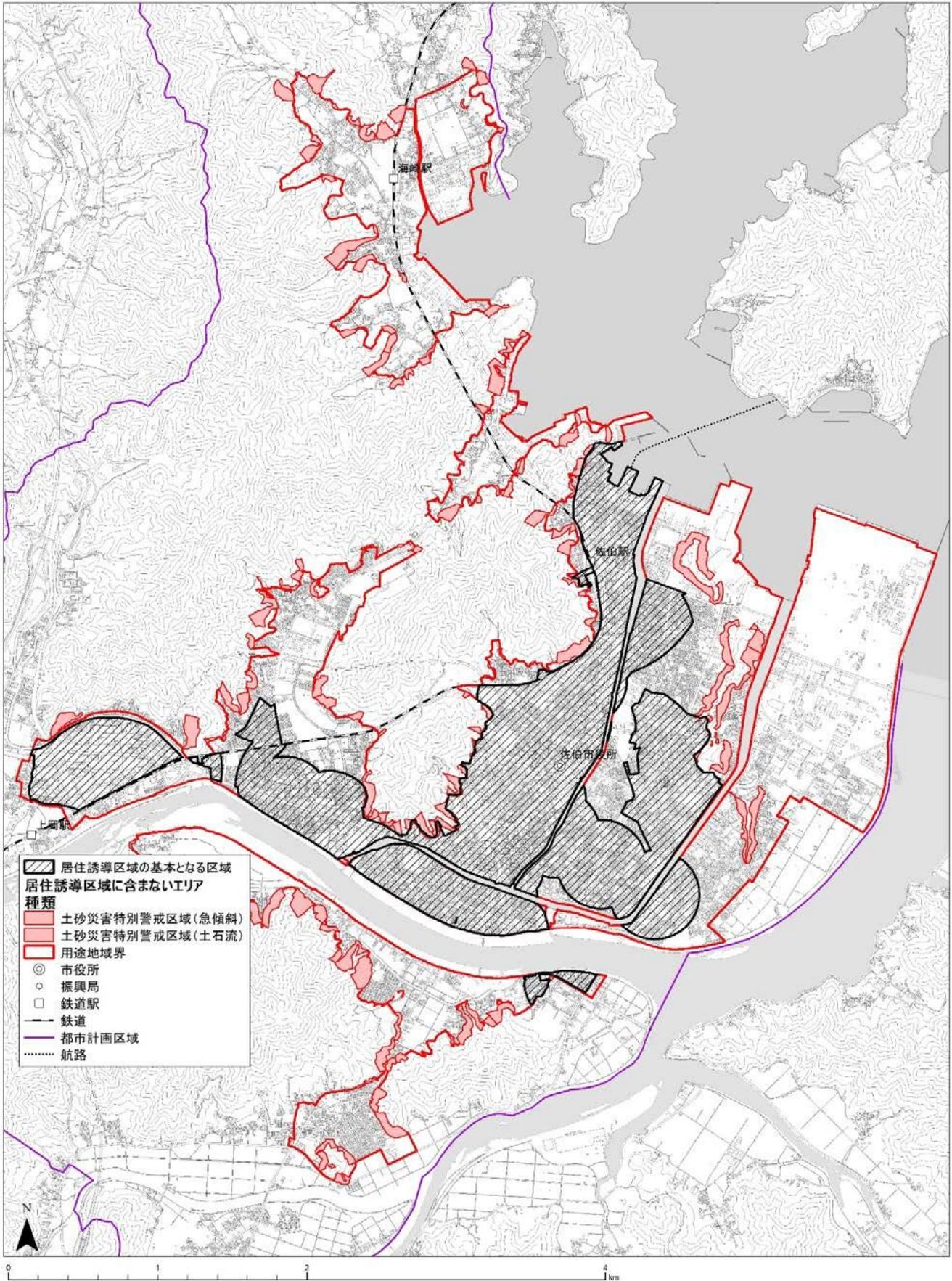


④ 洪水浸水想定区域（高潮）

高潮浸水想定区域は台風等を起因として発生するもので、本市の用途地域内では鶴岡西町を除く大部分において高潮浸水想定区域が想定されています。台風の進路や規模を事前に予測することが可能であることから、高潮浸水想定区域は気象庁の高潮警報・高潮注意報等及び本市の避難勧告等をもとに回避行動が比較的取りやすい災害です。また、最悪の事態を想定した我が国における既往最大規模の台風を基本としてシミュレーションされており、発生確率が比較的低いことから後述する防災指針に更なる防災対策を位置づけて推進することとして、居住誘導区域に含めることとします。

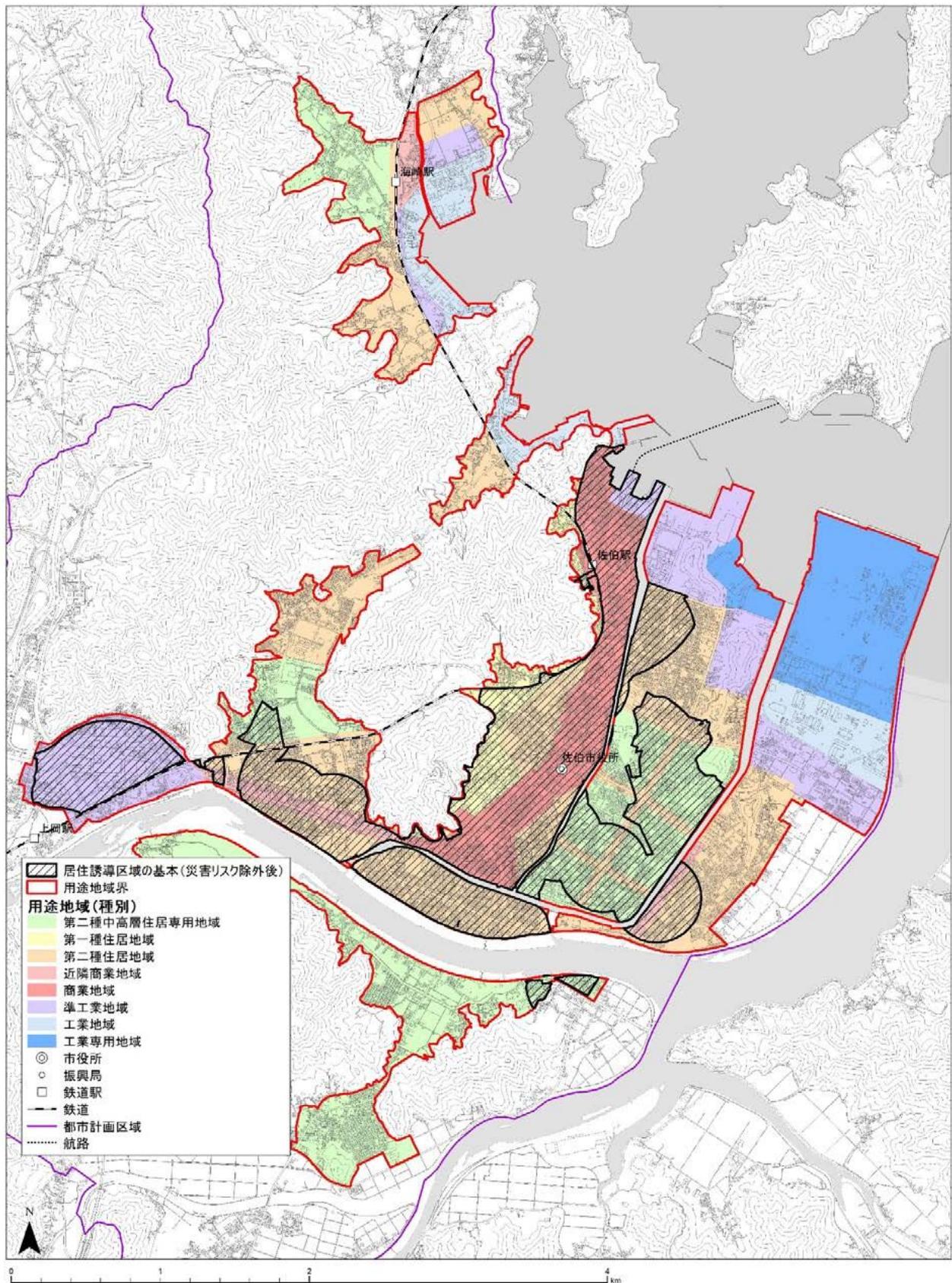
(居住誘導区域に含まない区域)

居住誘導区域に含まない区域は、以下の通りです。居住誘導区域の基本となる区域から居住誘導区域に含まないエリアを除外します。



居住誘導区域の基本となる区域（災害リスク除外後）

設定方針1～5を踏まえ、抽出した居住誘導区域の基本となるエリアは、以下の通りです。以下のエリアを基本として政策的に追加すべき区域等を考慮しつつ、地形地物等により居住誘導区域を設定します。



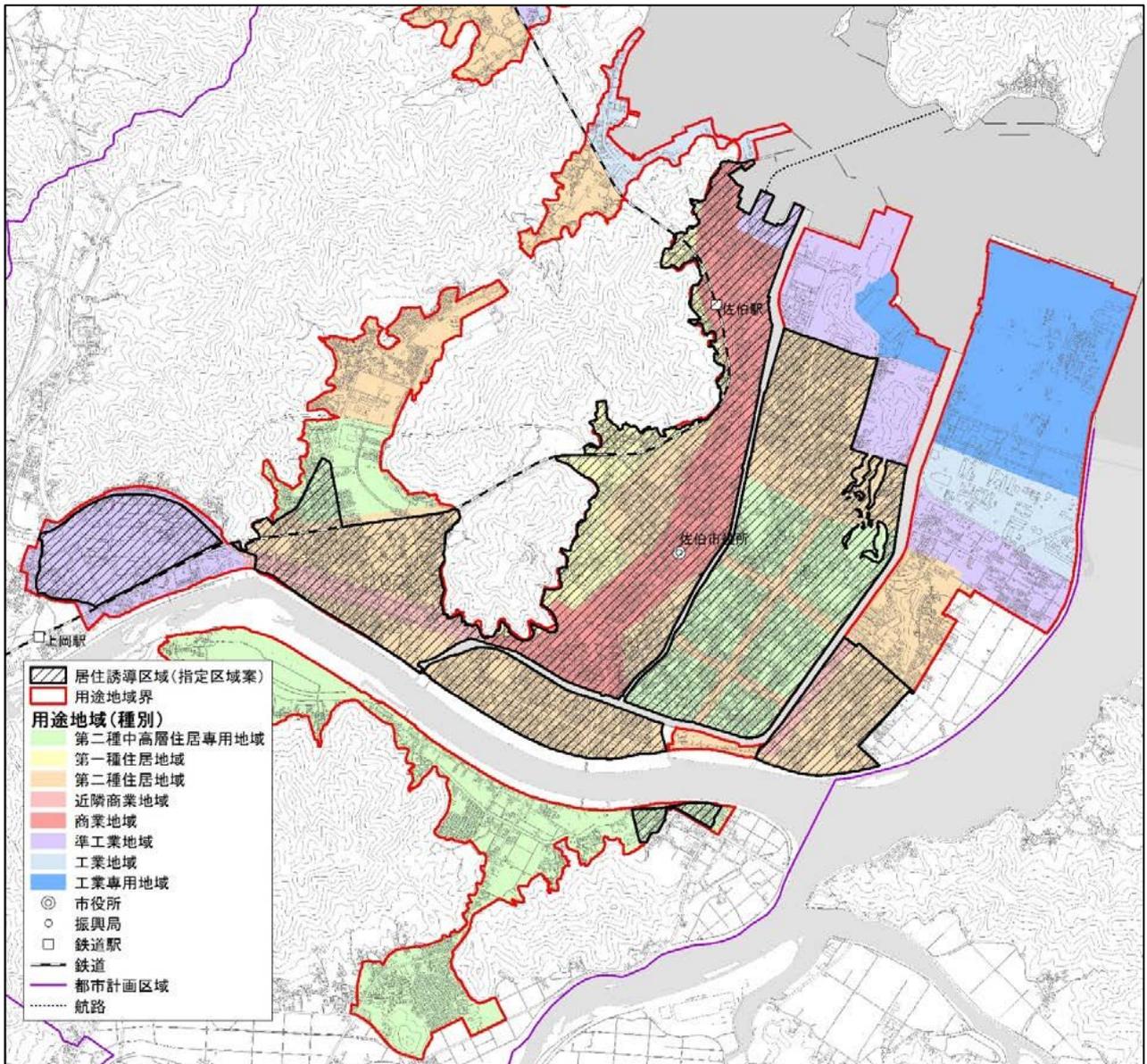
4. 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定方針に従って検討した「居住誘導区域の基本となる区域（災害リスク除外後）」を参考としながら設定します。

具体的な区域設定にあたっては、原則として、道路、鉄道、河川等の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものおよび用途地域界により定めます。

なお、居住誘導区域内に残存する災害リスク（洪水浸水想定区域（想定最大規模）、高潮浸水想定区域、津波浸水想定区域、基礎調査により判明した災害の発生のおそれのある区域）は、「防災指針」において具体的な防災対策を定めます。

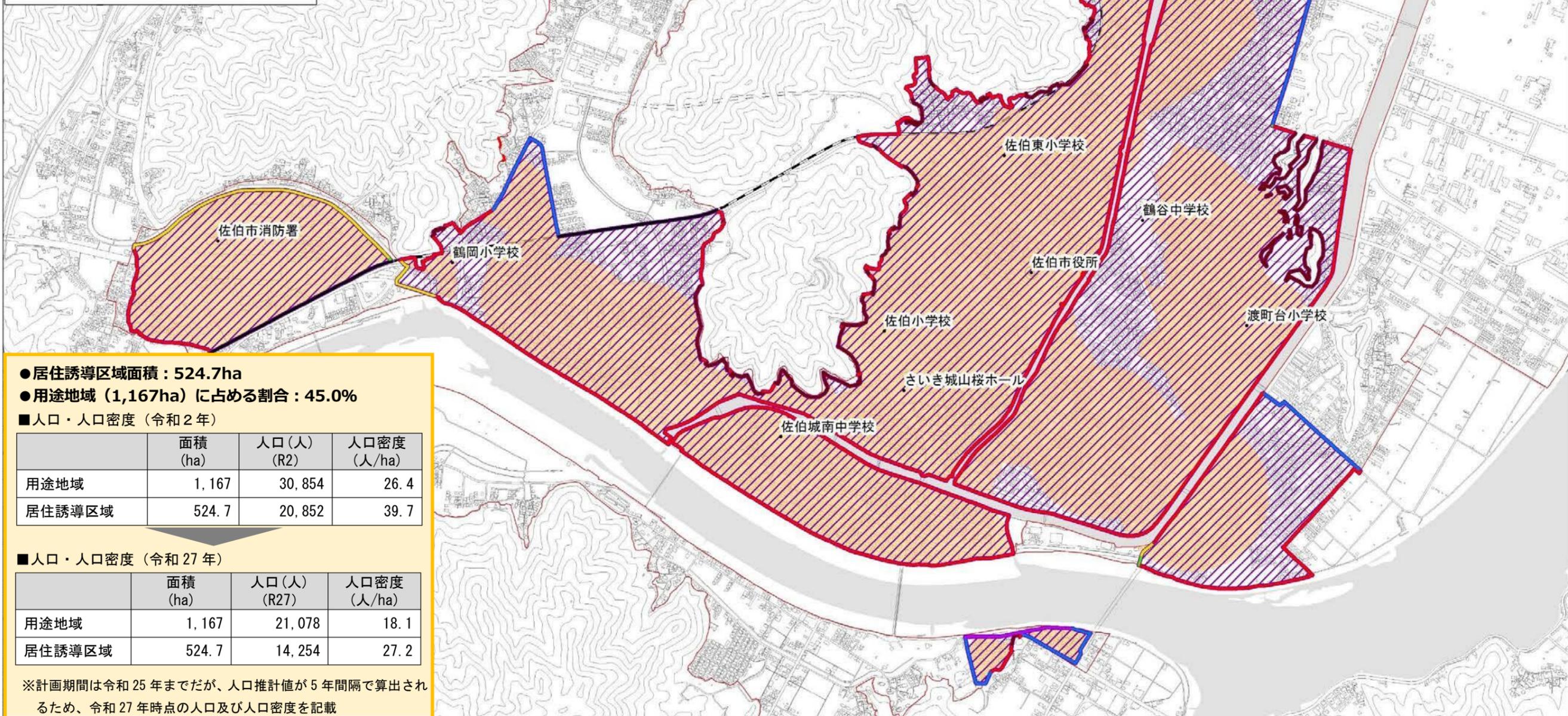
■居住誘導区域



■居住誘導区域（詳細）

境界名称

- 土砂災害特別警戒区域界
- 家屋倒壊等氾濫想定区域界
- 水路界
- 洪水浸水想定区域
- 用途地域境界
- 見通し線
- 道路中心
- 道路端
- 鉄道界
- ▨ 居住誘導区域(指定区域案)524.7ha
- ▨ 居住誘導区域の基本(災害リスク除外後)
- 用途地域界
- ◎ 市役所
- 振興局
- 鉄道駅
- 鉄道



●居住誘導区域面積：524.7ha
 ●用途地域（1,167ha）に占める割合：45.0%
 ■人口・人口密度（令和2年）

	面積 (ha)	人口(人) (R2)	人口密度 (人/ha)
用途地域	1,167	30,854	26.4
居住誘導区域	524.7	20,852	39.7

■人口・人口密度（令和27年）

	面積 (ha)	人口(人) (R27)	人口密度 (人/ha)
用途地域	1,167	21,078	18.1
居住誘導区域	524.7	14,254	27.2

※計画期間は令和25年までだが、人口推計値が5年間隔で算出されるため、令和27年時点の人口及び人口密度を記載

第6章 都市機能誘導区域

1. 都市機能誘導区域とは

「都市機能誘導区域」とは介護・福祉、商業、医療、金融、教育・文化等の都市機能の集積により、市全体の活力や市民の生活利便性を持続するために必要な中枢的な拠点を形成し、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

本市における都市機能誘導区域の設定においては、居住誘導区域が設定される範囲を対象とします。都市機能誘導区域は都市の骨格構造に位置づけた3拠点内を対象とし、関連計画である「佐伯市市街地ランドデザイン」の重点エリア（城下町、駅前港エリア）の区域設定を考慮して設定し、各種都市機能を誘導することにより拠点形成を図ります。

2. 都市機能誘導区域の設定方針

(1) 立地適正化計画の手引きにおける望ましい区域像

- 各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域
- 主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していたところなど従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

(立地適正化計画の手引き/国土交通省)

(2) 本市における都市機能誘導区域設定の考え方

設定方針1：居住誘導区域内に都市機能誘導区域を設定

○居住誘導区域内の区域において誘導区域を設定します。

- ・人口密度、都市機能からの徒歩圏域、公共交通の鉄道駅、バス停からの徒歩圏域、土地区画整理事業の区域、災害リスクを勘案して設定された居住誘導区域内に都市機能誘導区域を設定します。

設定方針2：都市の骨格構造に位置づけた拠点内に都市機能誘導区域を設定

○既存ストックやインフラを有効に活用しながら都市機能の集積を図るため、都市計画マスタープランにおける都市拠点内を基本に都市機能誘導区域を設定します。

- ・都市の骨格構造に位置づけた都市拠点内に区域を設定します。
- ・拠点の範囲は、市街地ランドデザインや鶴岡西町地区における土地区画整理事業の範囲を参考に設定します。

【大手前・市役所周辺都市拠点】

市街地ランドデザインにおける重点エリア（城下町エリア）内+市役所周辺に設定

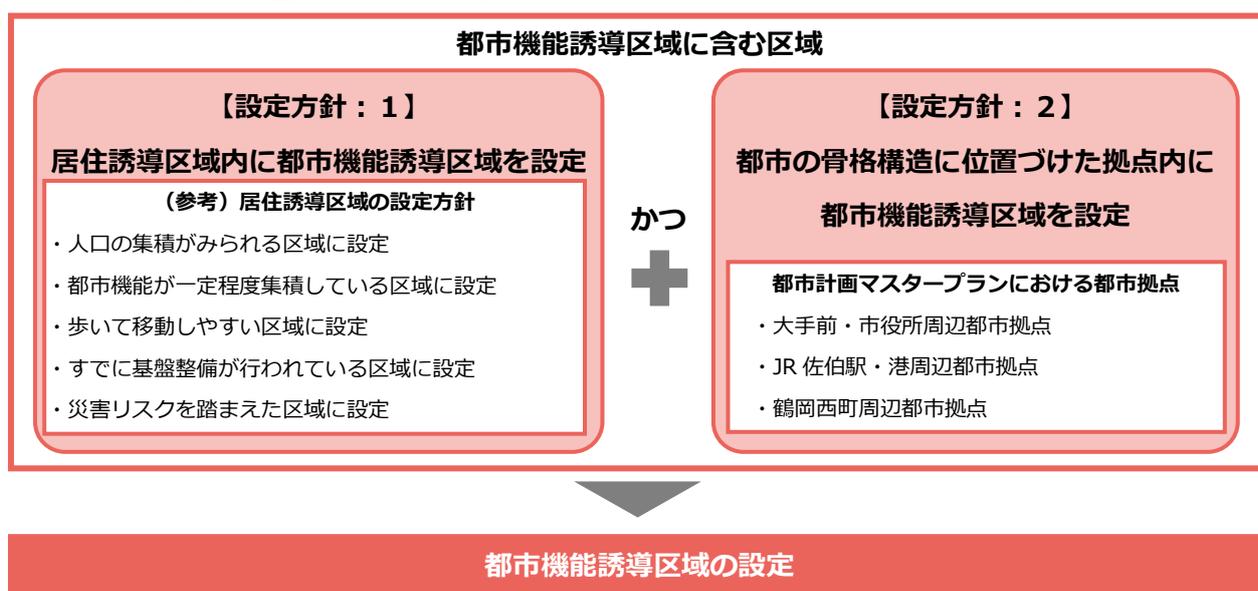
【JR 佐伯駅・港周辺都市拠点】

市街地ランドデザインにおける重点エリア（駅前・港エリア）内に設定

【鶴岡西町周辺都市拠点】

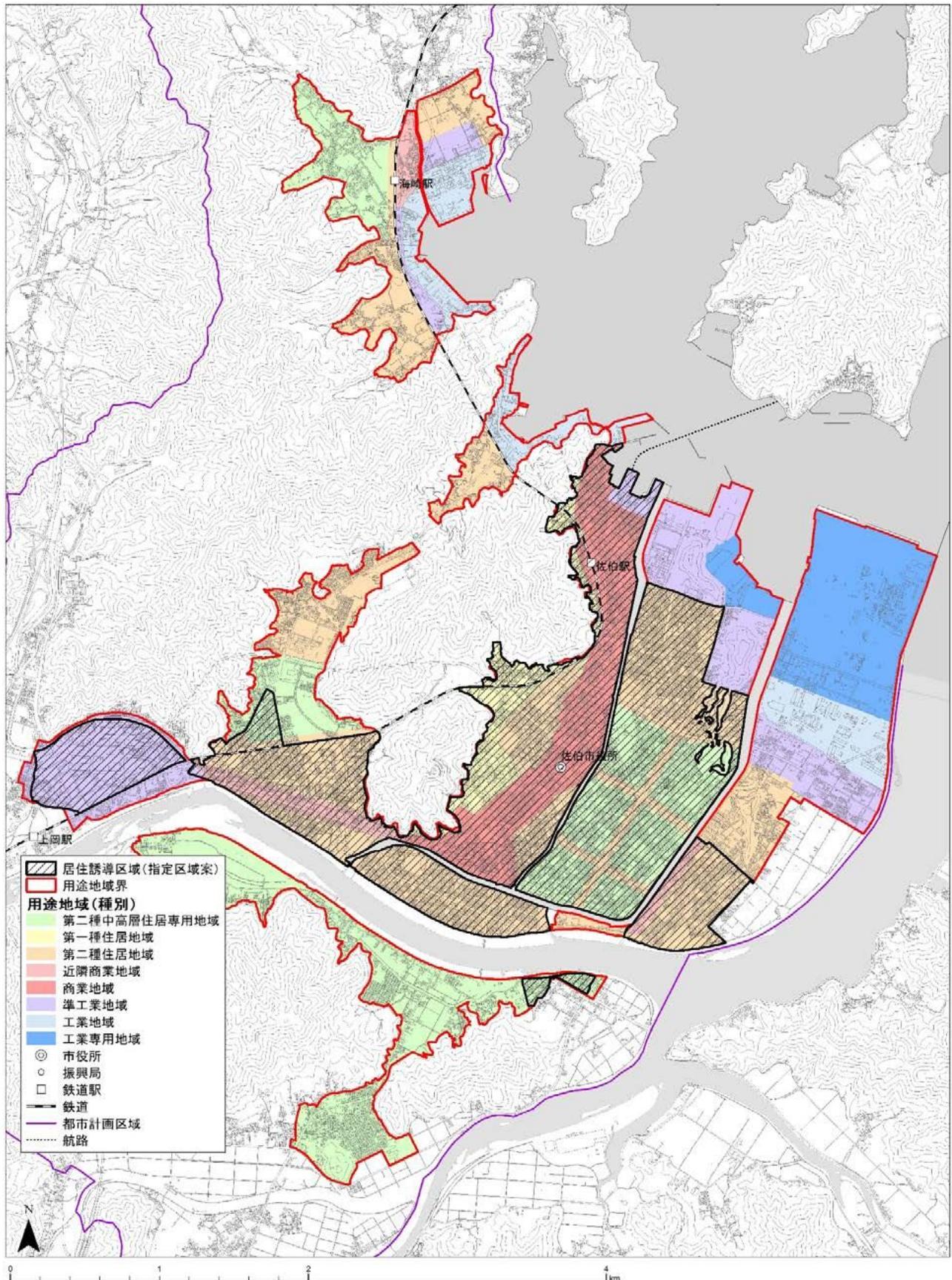
協津留土地区画整理事業施行区域内に設定

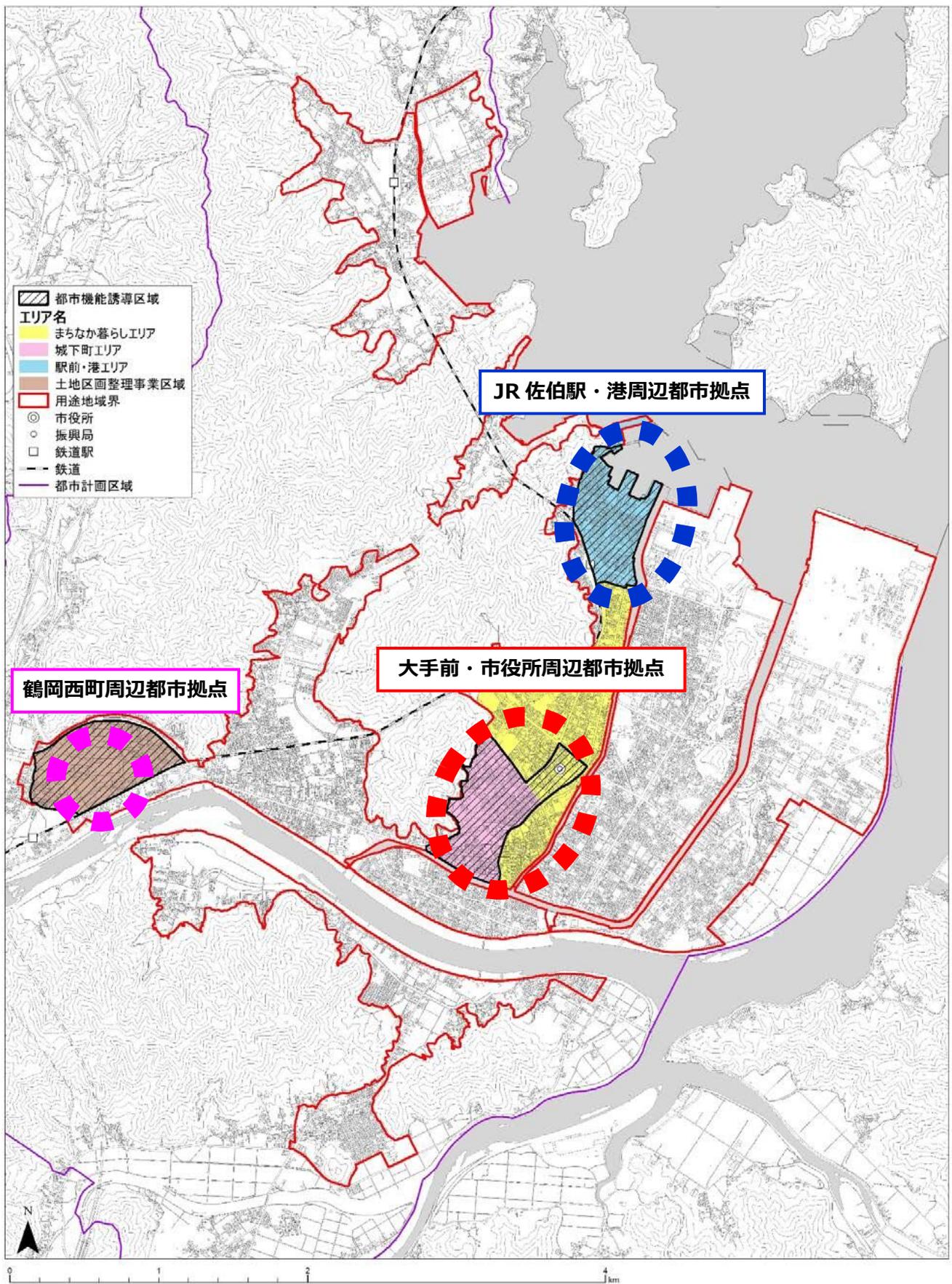
(3) 都市機能誘導区域の設定の流れ



3. 都市機能誘導区域の基本となる区域の設定

設定方針1 居住誘導区域内に都市機能誘導区域を設定



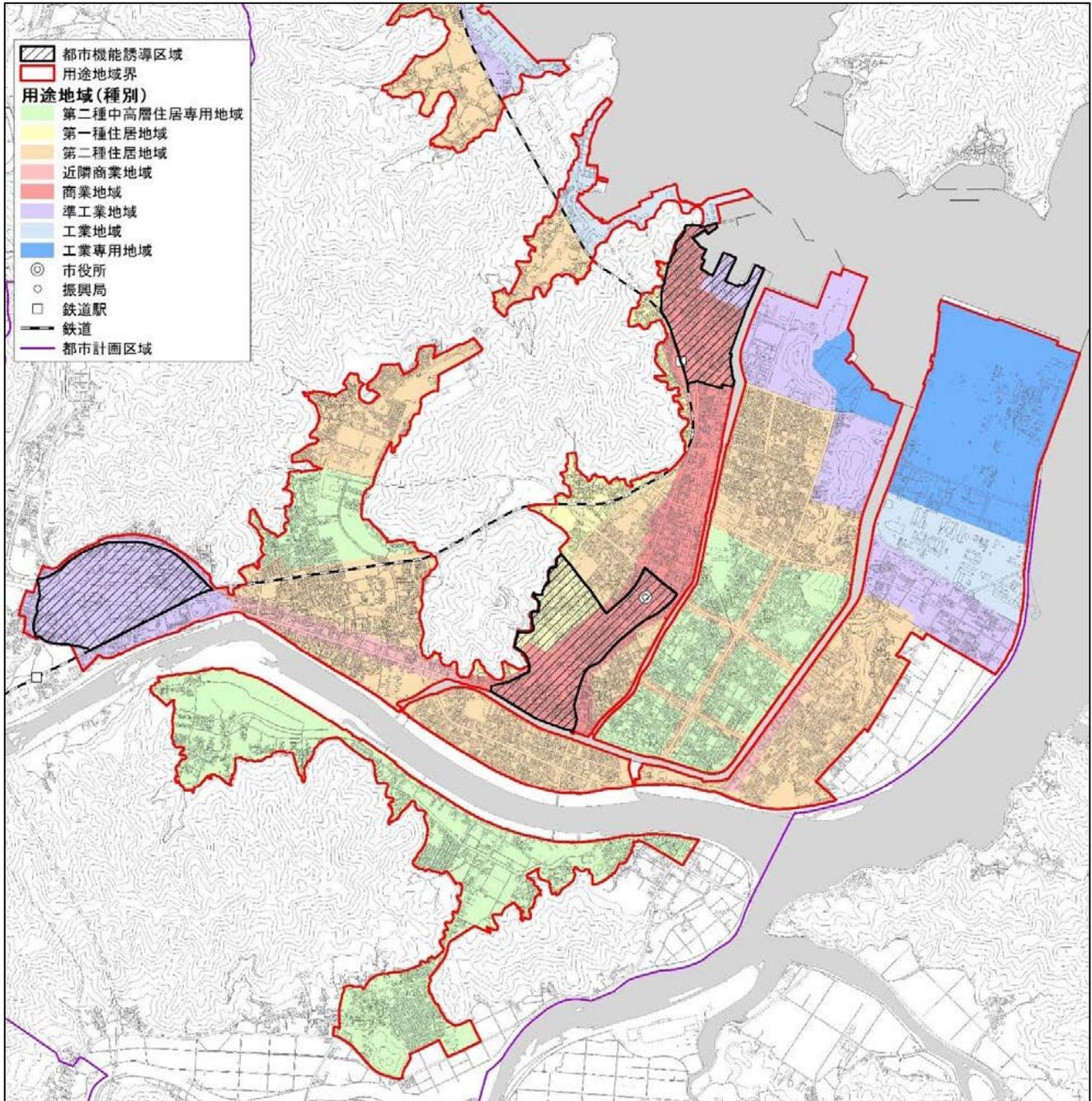


4. 都市機能誘導区域の設定

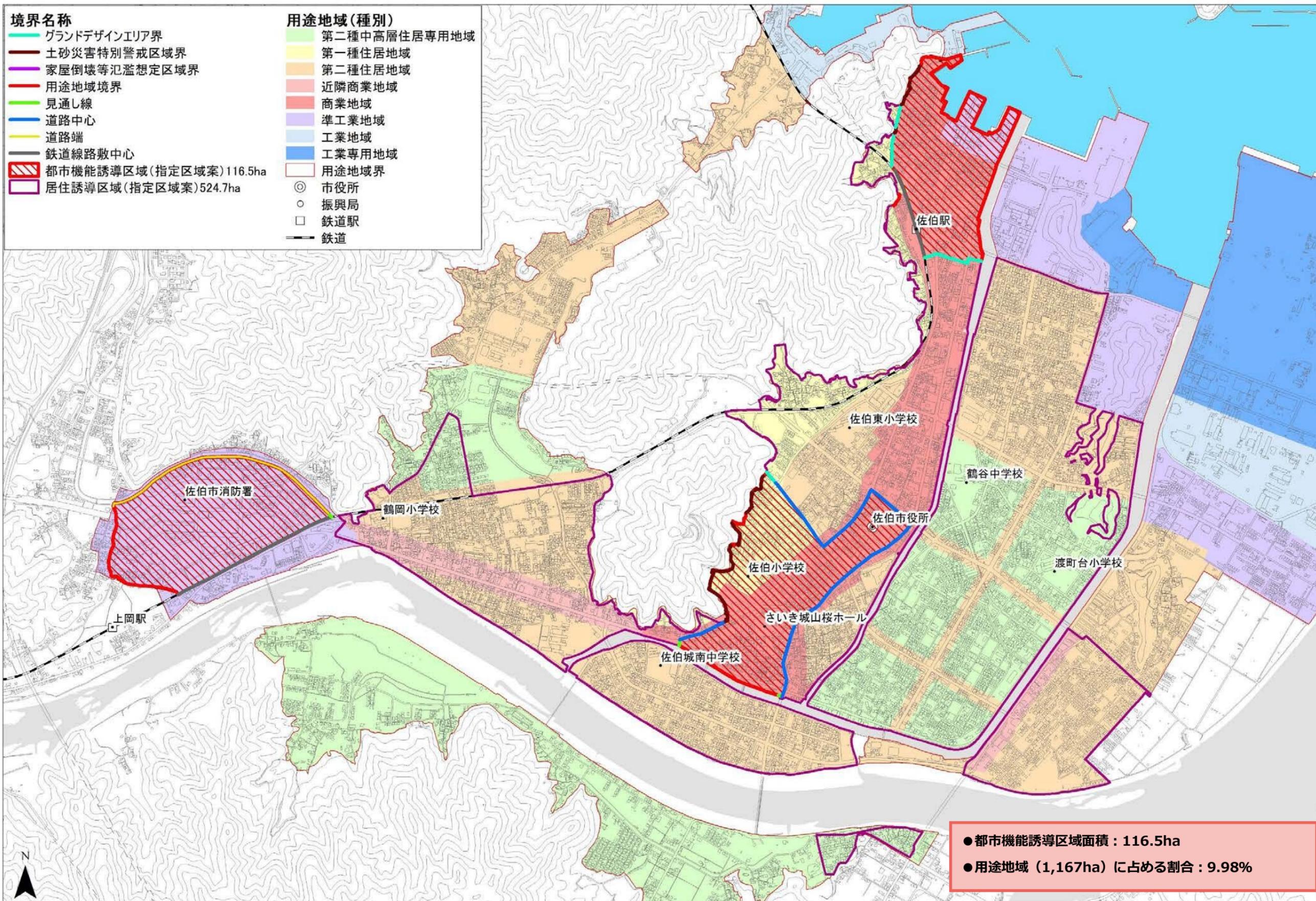
都市機能誘導区域の設定の流れに従い、都市機能誘導区域を設定します。

具体的な区域設定にあたっては、原則として、道路、鉄道、河川等の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものおよび用途地域界により定めます。

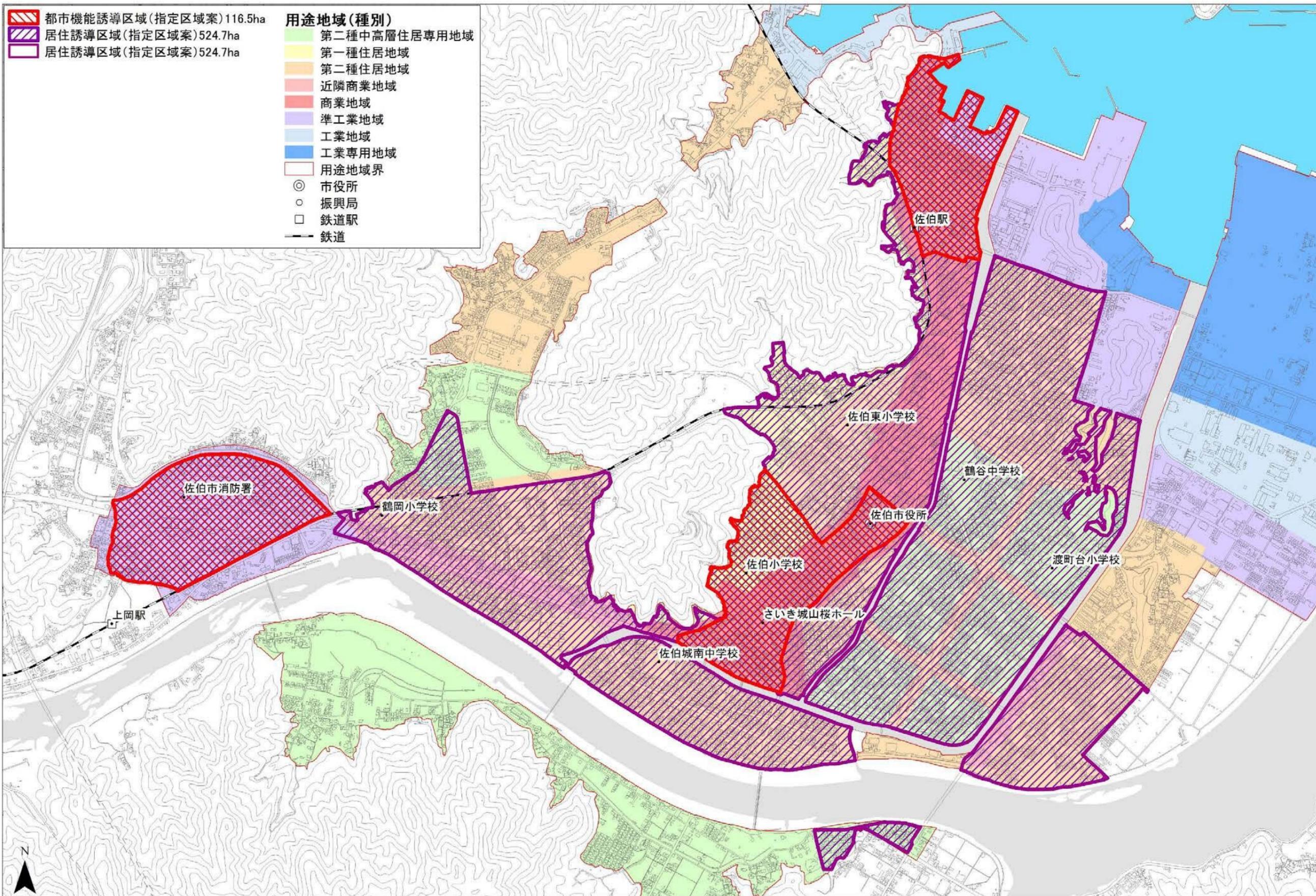
■都市機能誘導区域



■都市機能誘導区域（詳細）



■都市機能誘導区域及び居住誘導区域の重ね図



5. 誘導施設の設定

(1) 基本的な考え方

「誘導施設」とは都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設のことであり、それぞれの都市機能誘導区域において現在不足している都市機能や今後とも維持が求められる機能等を対象に設定するものです。

なお、誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るため、次に示すなどの施設を定めることとされています。

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

出典：都市計画運用指針 第12版（令和5年7月/国土交通省）

■参考：地方中核都市クラスの拠点類型毎において想定される各種機能のイメージ

	中心拠点	地域/生活拠点
行政機能	■中核的な行政機能 例. 本庁舎	■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等
子育て機能	■市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇m ² 以上の食品スーパー
医療機能	■総合的な医療サービス(二次医療)を受けられることができる機能 例. 病院	■日常的な診療を受けられることができる機能 例. 延床面積〇m ² 以上の診療所
金融機能	■決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	■市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

87

資料：国土交通省 立地適正化計画作成の手引き（令和5年3月版）

(2) 誘導施設の設定

本市では、都市機能誘導区域ごとの特性を考慮した上で都市機能誘導区域において本来備えておくべき機能として、次の通り誘導施設を設定します。

■都市機能増進施設及び誘導施設

区分	都市機能	設定の考え方	都市機能誘導区域		
			大手前・市役所周辺	JR 佐伯駅・港周辺	鶴岡西町周辺
商業	大規模集客施設	大分県「大規模集客施設の立地誘導方針」に基づく立地誘導を図る。	○	○	○
	大規模小売店舗 (店舗面積 1,000 m ² 以上)	日常生活を支え、地域の賑わいを創出するために必要な施設として、各都市拠点に維持・誘導を図る。	○	●	●
医療	病院	総合的な医療サービスを受けられる施設であり、日常生活に必要な利便施設として、維持・誘導を図る。	○	—	●
	一般診療所（内科）	日常生活に必要な利便施設として、各都市拠点に維持・誘導を図る。	●	●	○
福祉	地域包括支援センター	高齢者や障がい者の日常生活に必要な利便施設として、各都市拠点に維持・誘導を図る。	●	○	○
	障がい福祉サービス施設 (相談支援事業所)		●	○	○
子育て	幼稚園・保育園・認定こども園	日常生活に必要な利便施設として、各都市拠点に維持・誘導を図る。	●	○	○
金融	金融機関	日常生活に必要な利便施設として、各都市拠点に維持・誘導を図る。	●	●	○
文化	文化施設（ホール、地域交流施設等）、図書館、博物館・博物館相当施設	市民や来訪者が訪れ、観光・文化の醸成や生涯学習の拠点として、維持・誘導を図る。	●	○	○
行政	市役所	市全域から市民が訪れる行政窓口として、維持する。	●	—	—
	国・県の出先機関	本市を代表する施設として機能を発揮する上で適切な位置に配置することが望ましい施設として誘導を図る。	○	—	○
	その他行政施設（警察署、消防署）		○	—	●

※●：誘導施設（既存施設あり） ○：誘導施設（既存施設なし）

■誘導施設の定義

区分	都市機能	定義
商業	大規模集客施設	<ul style="list-style-type: none"> 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、勝馬投票券発売所、場外車券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10,000㎡を超えるもの
	大規模小売店舗 (店舗面積1,000㎡以上)	<ul style="list-style-type: none"> 大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗で、店舗面積が1,000㎡以上のもの
医療	病院	<ul style="list-style-type: none"> 医療法第1条の5に規定する病院（ただし、第二次救急医療機関、第三次救急医療機関を除く）
	一般診療所（内科）	<ul style="list-style-type: none"> 医療法第1条の5第2項に規定する「診療所」のうち、診療科目に内科を有する施設
福祉	地域包括支援センター	<ul style="list-style-type: none"> 介護保険法第115条の46第1項に規定する施設
	障がい福祉サービス施設 (相談支援事業所)	<ul style="list-style-type: none"> 障がい者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第18項に規定する一般相談支援事業または特定相談支援事業を行う施設 児童福祉法第6条の2の2第7項に規定する障害児相談支援事業を行う施設
子育て	幼稚園・保育園・ 認定こども園	<ul style="list-style-type: none"> 学校教育法第1条に規定する幼稚園 児童福祉法第7条第1項に規定する保育園 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園
金融	金融機関	<ul style="list-style-type: none"> 銀行法第4条に基づく免許を受けて銀行業を営む銀行 信用金庫法第4条に基づく免許を受けて金庫の事業を行う信用金庫 労働金庫法第6条に基づく免許を受けて事業を労働金庫
文化	文化施設（ホール、地域交流施設等）、図書館	<ul style="list-style-type: none"> 市民の福祉を増進する目的をもった音楽、演劇、舞踏、映画など文化芸術事業のための設備を有する施設 図書館法第2条第1項に規定する図書館 市街地グランドデザインに基づき整備する交流施設
行政	市役所	<ul style="list-style-type: none"> 地方自治法第4条第1項の規定により条例で定められた施設
	国・県の出先機関	<ul style="list-style-type: none"> 土木事務所、振興局、保健福祉総合センター
	その他行政施設	<ul style="list-style-type: none"> 警察署、消防署

第7章 防災指針

1. 防災指針とは

(1) 防災指針の考え方

防災指針は、コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い地域に対して居住誘導区域からの除外を推進するとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対して計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むための指針です。

(2) 防災指針の検討の流れ

「立地適正化計画作成の手引き」(国土交通省、令和3年10月)では防災指針の検討の流れは、以下のとおりとなっています。

- コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い地域は新たな立地抑制を図るため居住誘導区域からの原則除外を徹底するとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、立地適正化計画に防災指針を定め計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むことが必要です。
- このため、防災指針の検討に当たっては、
 - ①立地適正化計画の対象とする地域の災害リスクの分析、災害リスクの高い地域の抽出
 - ②リスク分析を踏まえた居住誘導区域の設定や、既に設定している居住誘導区域の見直し
 - ③居住誘導区域における防災・減災対策の取組方針及び地区毎の課題に対応した対策の検討を行うことが必要です。
- また、居住誘導区域外に現に生活している居住者の安全を確保するための取組も、避難路・避難場所を整備する場合には居住誘導区域外の居住者の利用も考慮して位置・規模を検討するなど、併せて検討することが必要です。

2. 災害リスク分析

(1) 整理する災害ハザード情報

本市の居住誘導区域に係る災害ハザード情報は、洪水、高潮、津波、土砂災害があります。都市計画区域全域でみると大規模盛土造成地の情報もあります。居住誘導区域の災害リスクによる影響を把握するため、以下の災害ハザード情報について整理します。

■災害リスクの把握で用いるハザード情報

項目	災害リスクの把握で用いる情報	備考	都市機能	居住誘導	都計区域
洪水	浸水想定区域（多段階）	1/10、1/30、1/50 の降雨で想定 ※居住誘導区域内に 1/10 及び 1/30 の浸水想定なし	○	○	○
	浸水想定区域（計画規模）	洪水制御の計画の基本となる 1/100 の降雨で想定	○	○	○
	浸水想定区域（想定最大規模）	想定最大規模の降雨で想定	○	○	○
	家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河岸浸食）		○	○	○
高潮	浸水想定区域（想定最大規模）		○	○	○
津波	津波浸水想定区域		○	○	○
	津波災害警戒区域		○	○	○
土砂災害	土砂災害警戒区域		-	○	○
	土砂災害特別警戒区域		-	-	○
大規模盛土造成地	大規模盛土造成地の位置		-	-	○

(2) 災害リスク分析の区分

分析にあたっては、災害想定ごとに前提となる発生確率により被害規模が異なることから「高頻度」「中頻度」「計画規模」「想定最大規模」に分けて災害リスクの分析を実施します。

なお、土砂災害については、降雨の発生確率に関わらず生じる恐れがあることから、すべての頻度において想定浸水深との関係を示します。

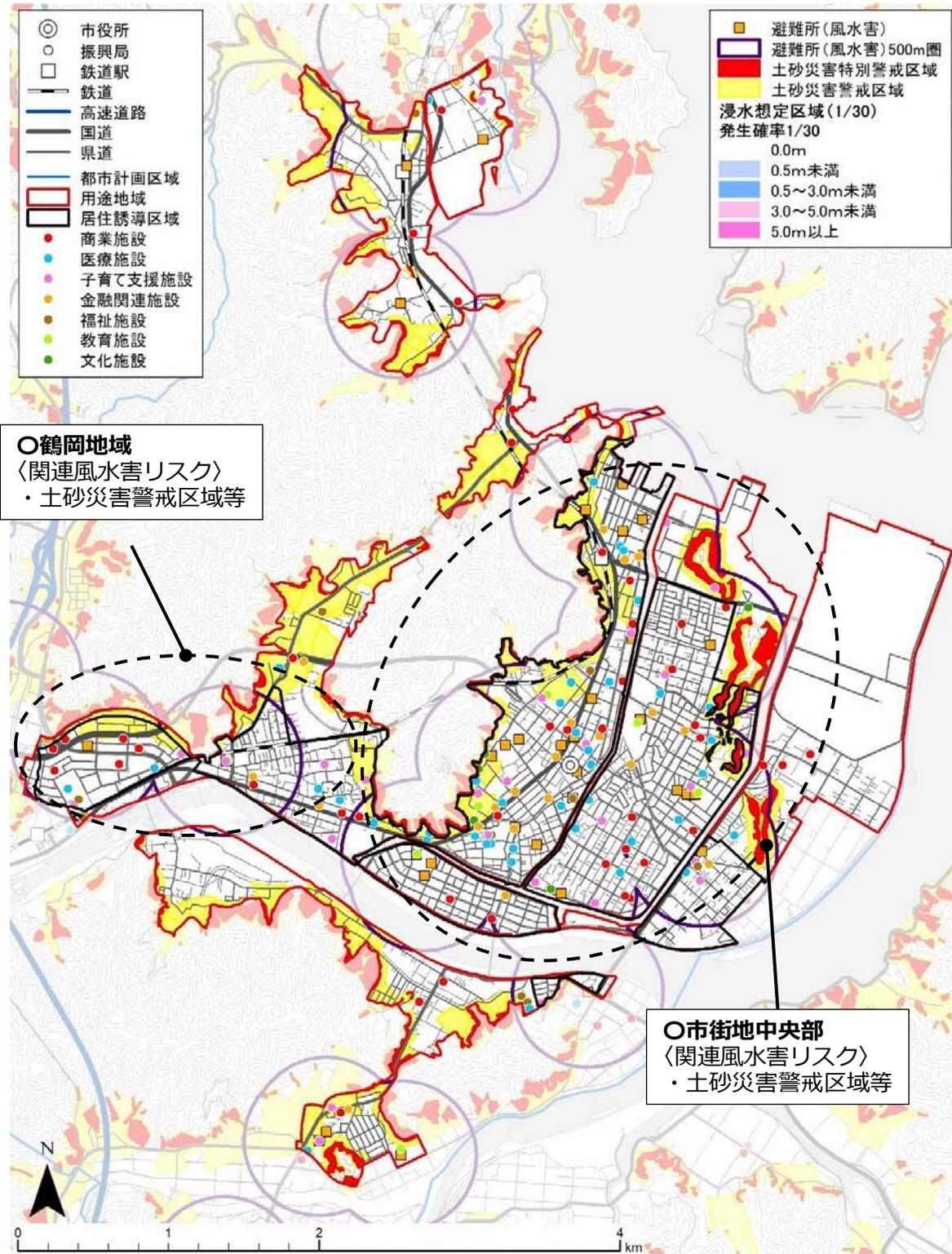
項目	災害リスクの把握で用いる情報	高頻度	中頻度	計画規模	想定最大規模
洪水	浸水想定区域（多段階）	1/30	1/50	-	-
	浸水想定区域（計画規模）	-	-	1/100	-
	浸水想定区域（想定最大規模）	-	-	-	想定最大規模
	家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河岸浸食）	-	-	-	想定最大規模
高潮	浸水想定区域（想定最大規模）	-	-	-	想定最大規模
津波	津波浸水想定区域	-	-	-	想定最大規模
	津波災害警戒区域	-	-	-	想定最大規模
土砂災害	土砂災害警戒区域	○	○	○	○
	土砂災害特別警戒区域	○	○	○	○
大規模盛土造成地	大規模盛土造成地の位置	-	-	-	-

3. 災害リスクのある地域の状況

(1) 災害リスクのある地域の抽出

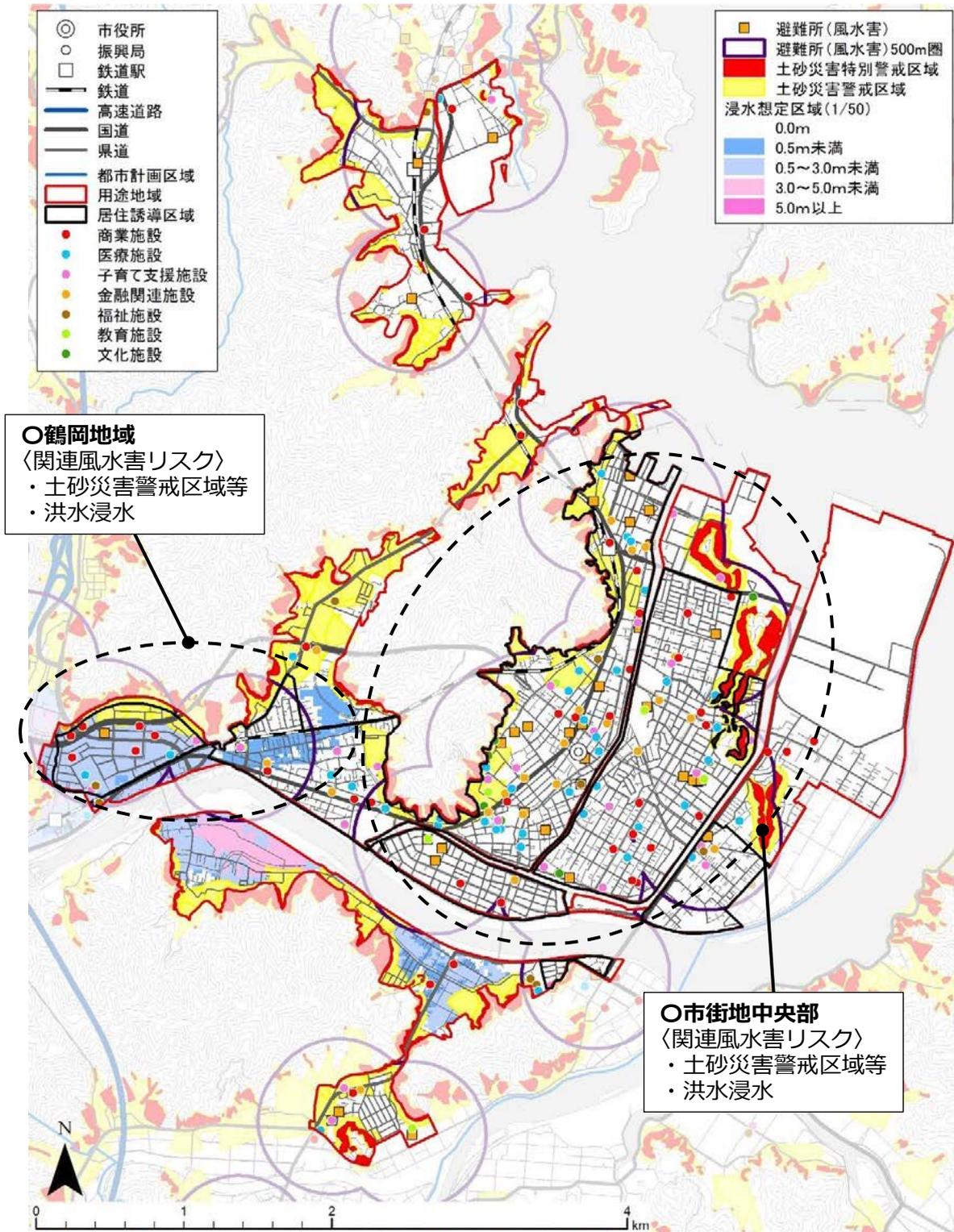
居住誘導区域内を中心に風水害、及び津波に関連する災害リスクのある地域を抽出し、都市情報との重ね合わせにより地域別に状況を把握します。

■風水害に関連する最大ハザードエリア（高頻度）



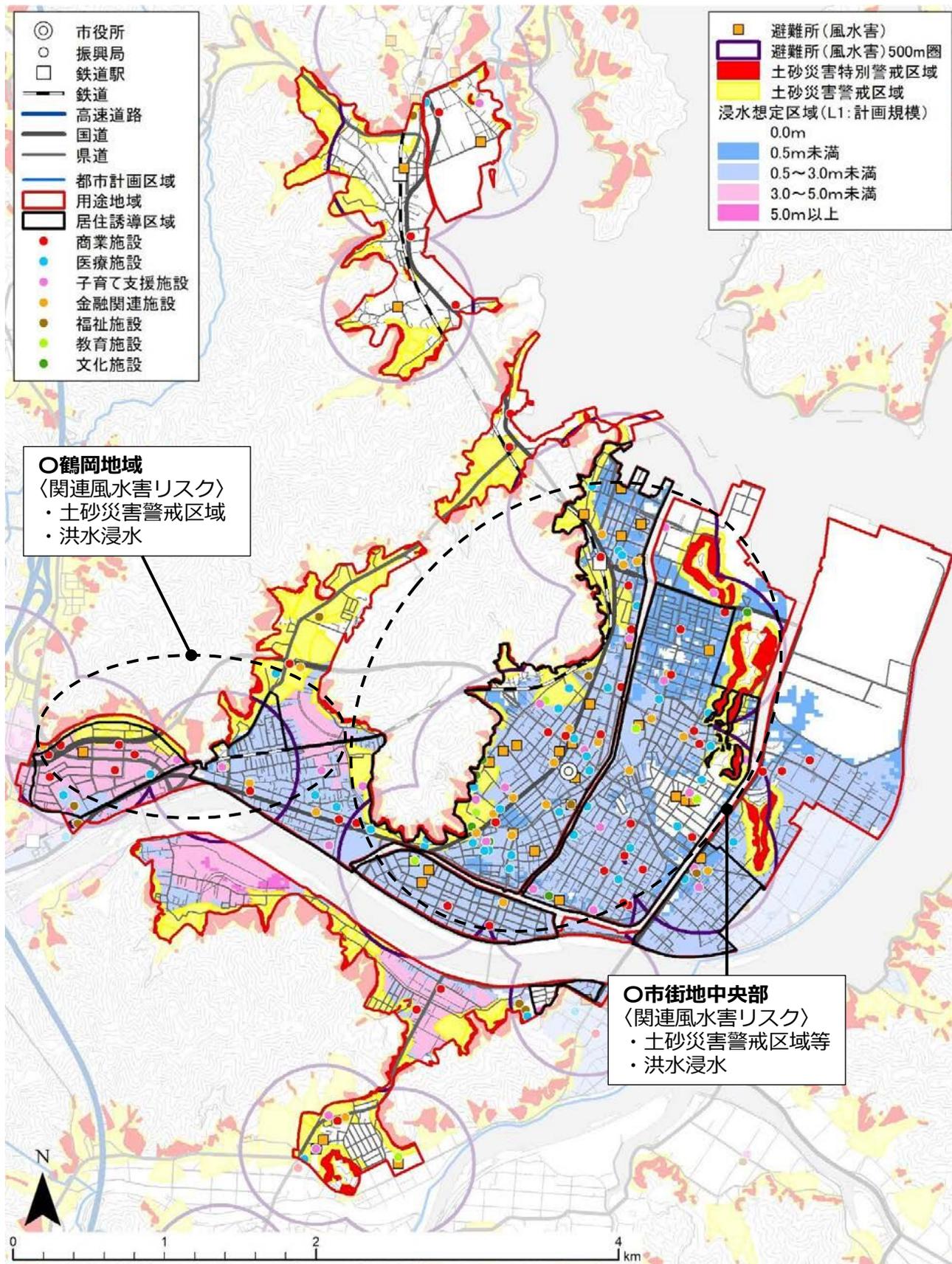
資料：災害ハザードマップ

■風水害に関連する災害ハザードエリア（中頻度）



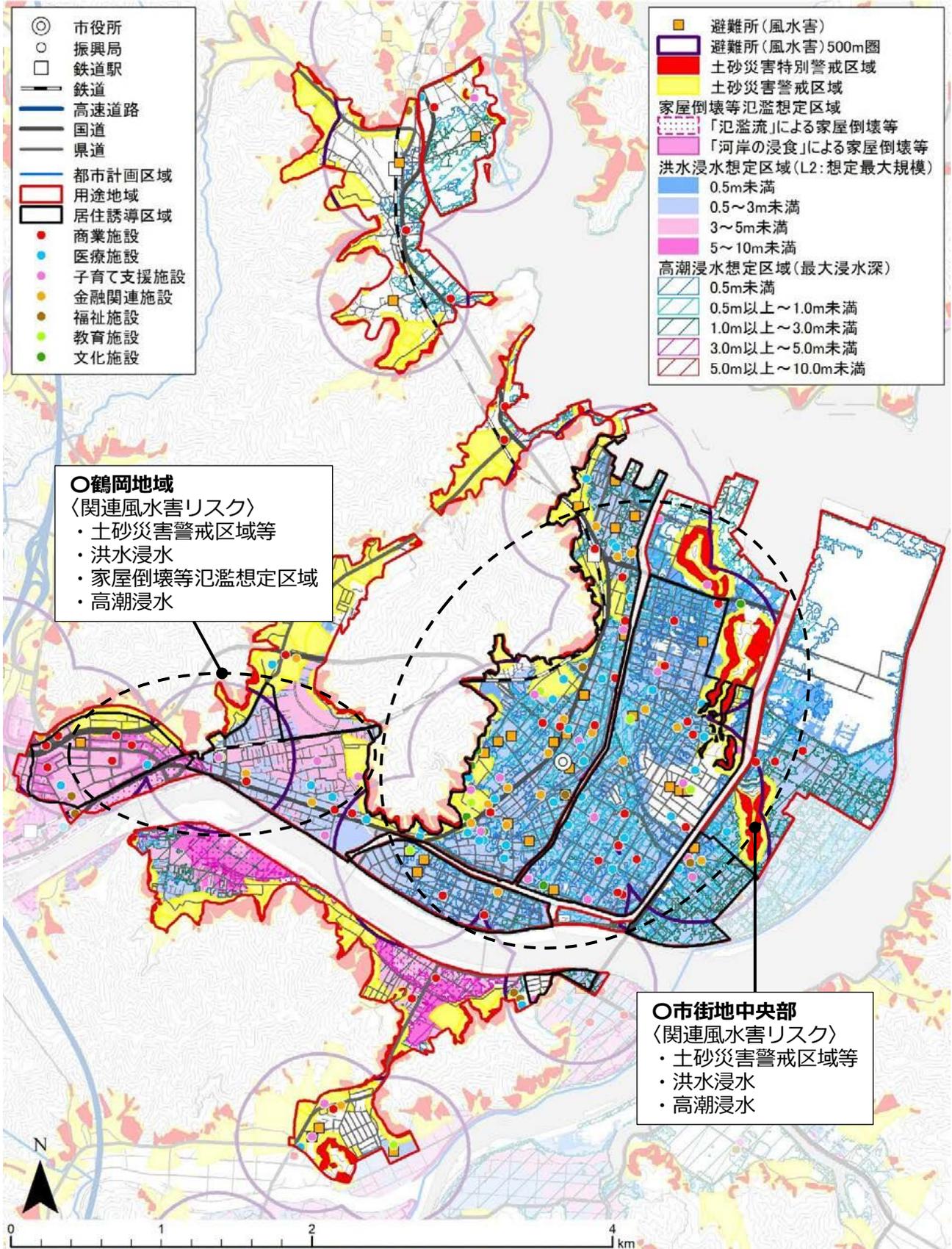
資料：災害ハザードマップ

■風水害に関連する災害ハザードエリア（計画規模）



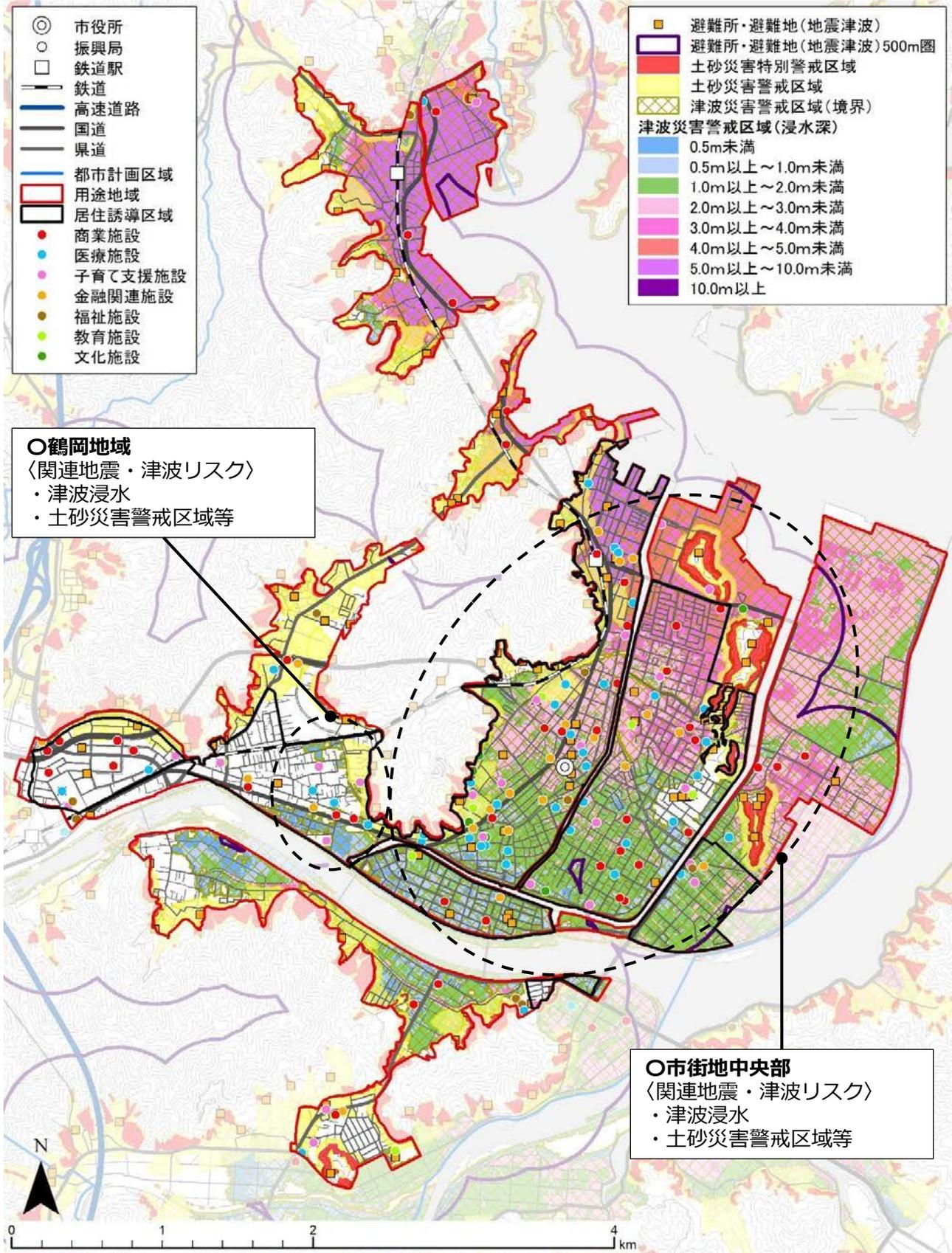
資料：災害ハザードマップ

■風水害に関連する災害ハザードエリア（想定最大規模）



資料：災害ハザードマップ

■津波に関連する災害ハザードエリア（想定最大規模）



資料：災害ハザードマップ、大規模盛土造成地マップ

4. 防災上の課題の抽出

(1) 防災上の課題の抽出における災害リスクの考え方

前述の災害リスクの状況、災害リスクのある地域別の状況を踏まえ、以下のエリアを対象として防災上の課題を抽出します。

災害等の種別	災害リスク情報	対象とする災害リスク
洪水	浸水想定区域（計画規模）	年超過確率 10～100 年に 1 回程度の規模であるため、全ての浸水深を対象とします。
	浸水想定区域（想定最大規模）	全ての浸水深を対象としますが、年超過確率 1000 年に 1 回程度の規模であるため、平屋の立地状況への該当については、垂直避難が困難になる 3m 以上を対象とします。
	浸水想定区域（想定最大規模 家屋倒壊等氾濫想定区域）	氾濫流、河岸浸食の全てを対象とします。
	浸水想定区域 （想定最大規模 浸水継続時間）	3 日以上孤立すると食料備蓄等の関係から健康障害の発生や最悪の場合は生命の危機が生じる恐れがあると考えられるため、浸水継続時間 72 時間を超えるエリアを対象とします。
津波	津波浸水想定区域 津波災害警戒区域	全てを対象とします。
高潮	浸水想定区域	全てを対象とします。
土砂災害	土砂災害警戒区域、 土砂災害土砂災害特別警戒区域	全てを対象とします。
大規模盛土	大規模盛土造成地	この造成地は危険な箇所を示しているわけではないため、都市機能の集積及び、避難支援・避難場所との関係においてのみ対象とします。

上記の対象とする災害リスク及び下表に該当する箇所を災害リスクの高いエリアとし、防災上の課題として抽出します。

A	居住地周辺に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が指定されている。
B	都市機能等が集積するなど拠点性の高いエリアである。
C	避難場所より離れている。（避難場所から 500m 圏外）
D	要配慮者利用施設（医療施設、高齢者福祉施設）が立地している。
E	垂直避難が困難な建物が集積している。（洪水、津波、高潮ハザードを対象）
F	家屋倒壊のおそれがある建物が集積している。

(2) 防災上の課題の抽出

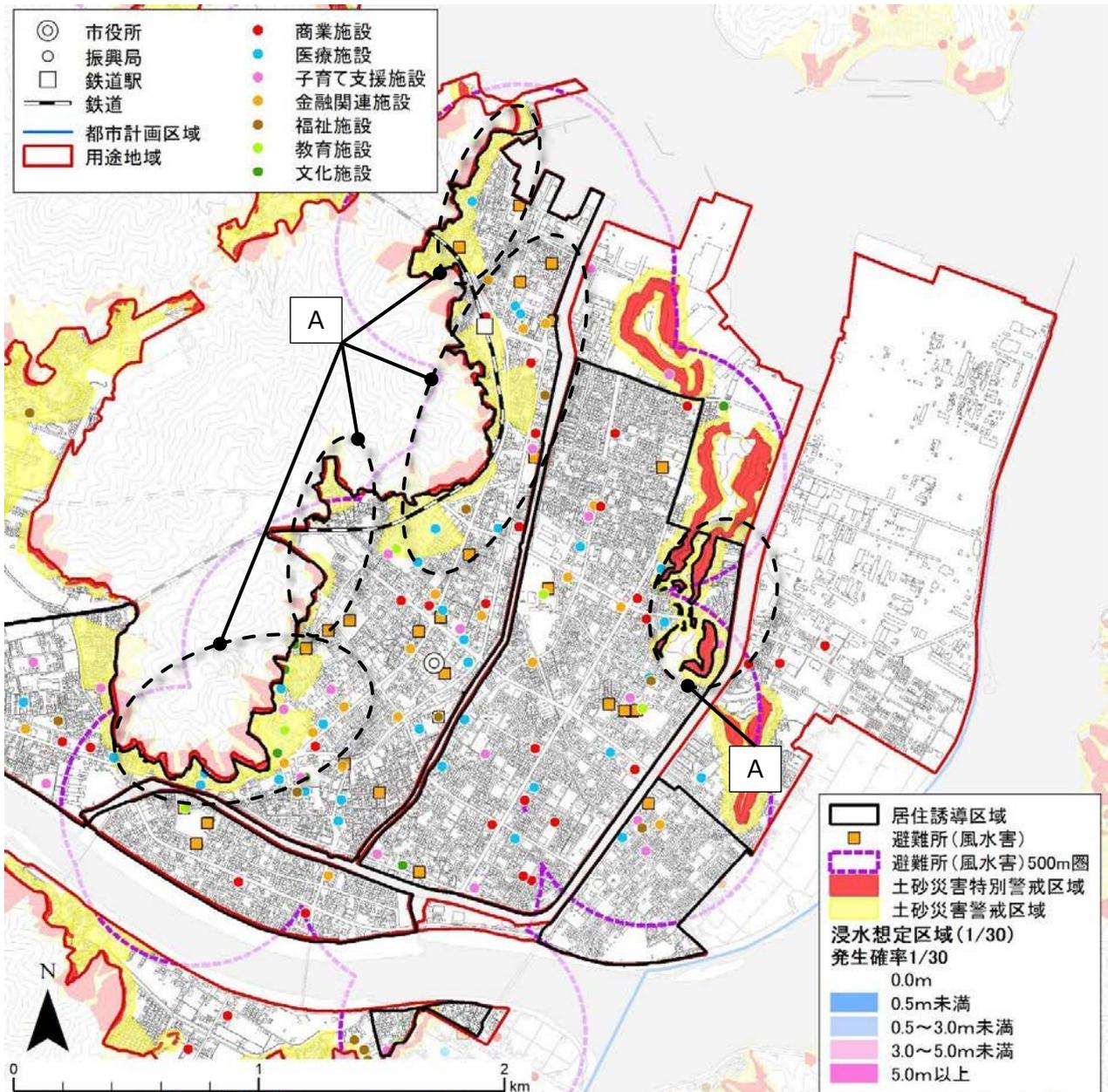
① 市街地中央部

1) 高頻度

■ 防災・課題上の課題（風水害）

A	居住地周辺に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が指定されている。
B	都市機能等が集積するなど拠点性の高いエリアである。
C	避難場所より離れている。（避難場所から 500m 圏外）
D	要配慮者利用施設（医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設）が立地している。
E	垂直避難が困難な建物が集積している。（洪水ハザードを対象）
F	家屋倒壊のおそれがある建物が集積している。

■ 災害リスクと都市情報の重ね合わせ図（風水害）



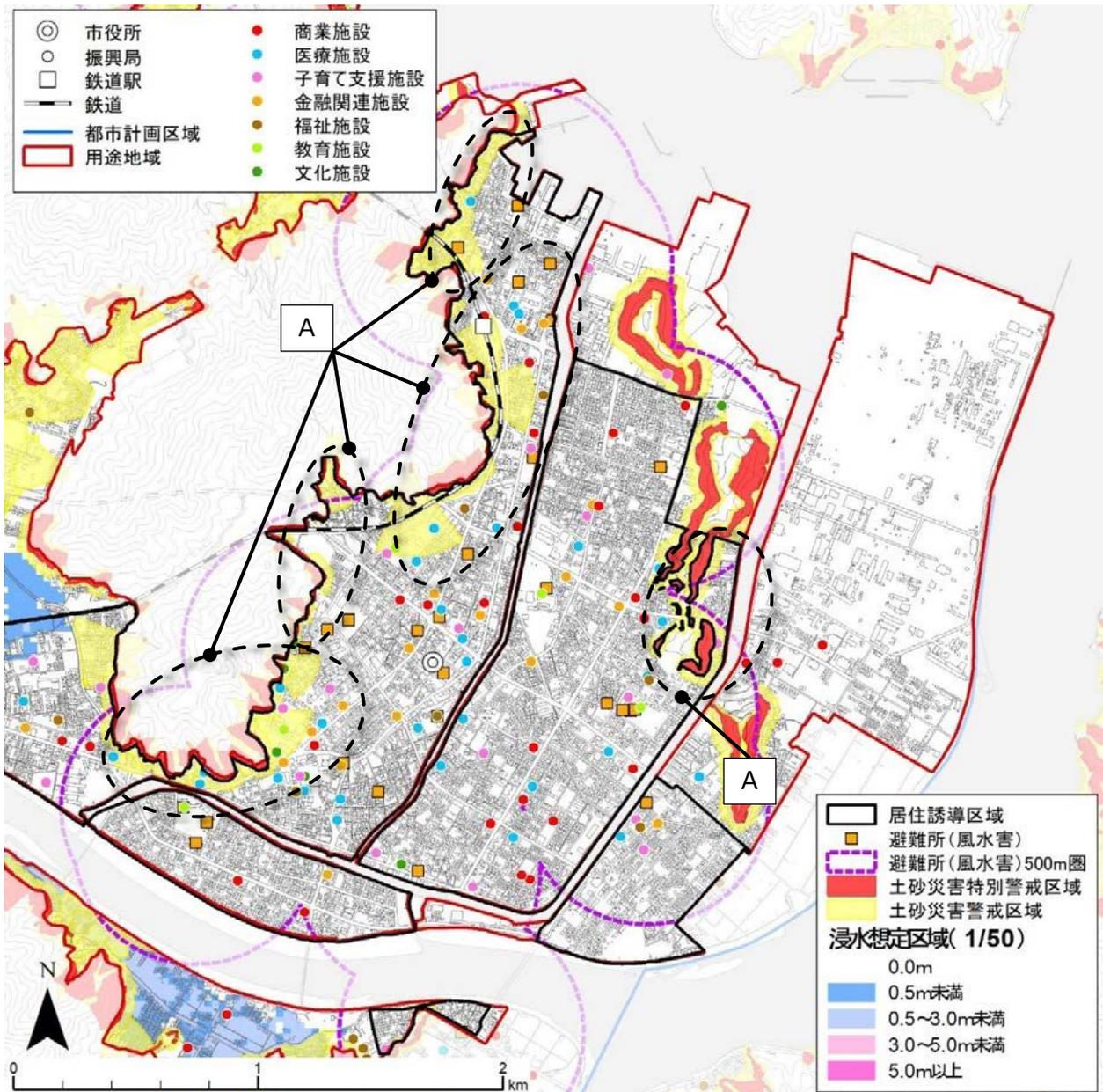
資料：災害ハザードマップ

1) 中頻度

■防災・課題上の課題（風水害）

A	居住地周辺に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が指定されている。
B	都市機能等が集積するなど拠点性の高いエリアである。
C	避難場所より離れている。（避難場所から 500m 圏外）
D	要配慮者利用施設（医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設）が立地している。
E	垂直避難が困難な建物が集積している。（洪水ハザードを対象）
F	家屋倒壊のおそれがある建物が集積している。

■災害リスクと都市情報の重ね合わせ図（風水害）



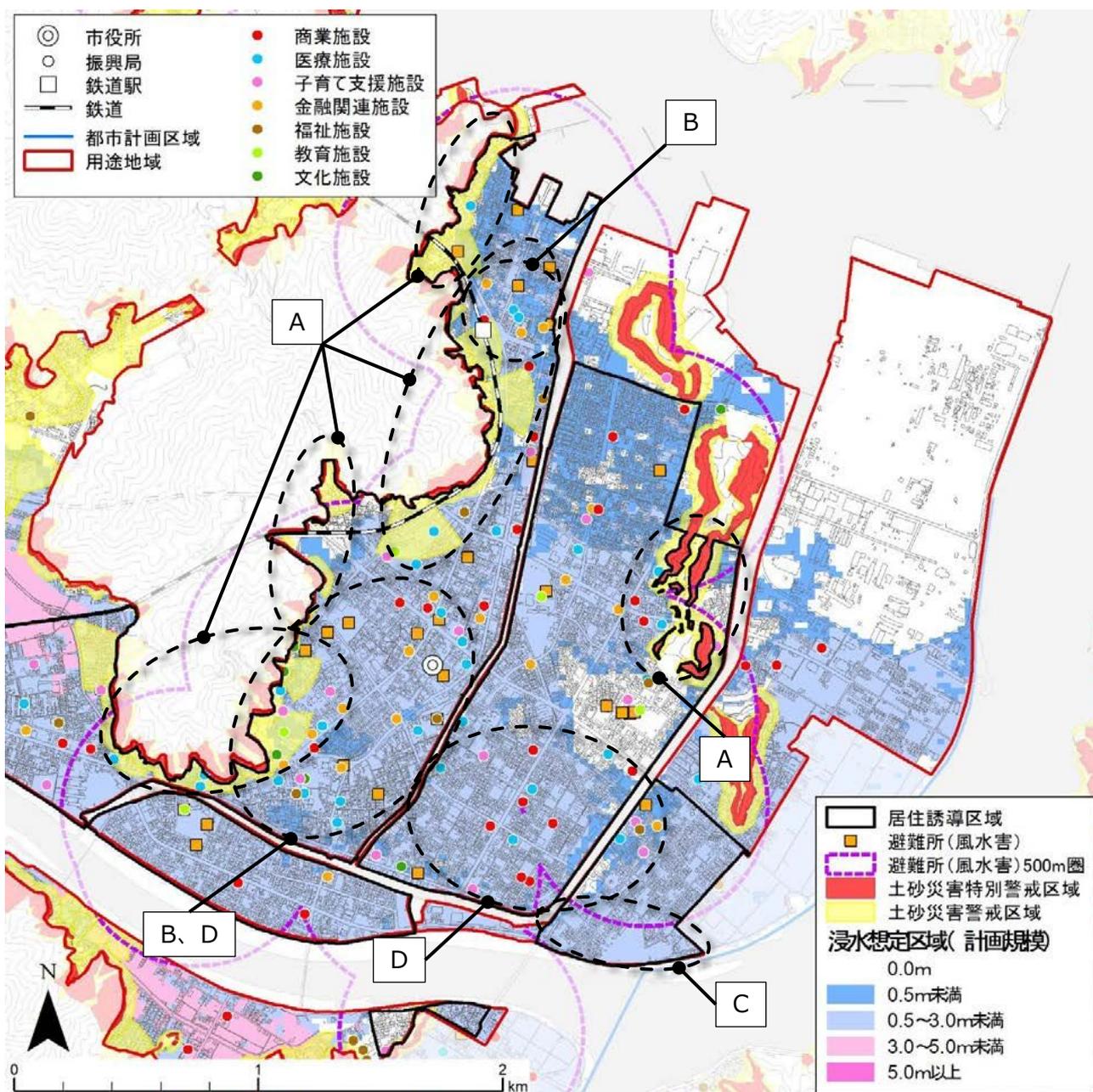
資料：災害ハザードマップ

3) 計画規模

■防災・課題上の課題（風水害）

A	居住地周辺に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が指定されている。
B	都市機能等が集積するなど拠点性の高いエリアである。
C	避難場所より離れている。（避難場所から500m圏外）
D	要配慮者利用施設（医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設）が立地している。
E	垂直避難が困難な建物が集積している。（洪水ハザードを対象）
F	家屋倒壊のおそれがある建物が集積している。

■災害リスクと都市情報の重ね合わせ図（風水害）



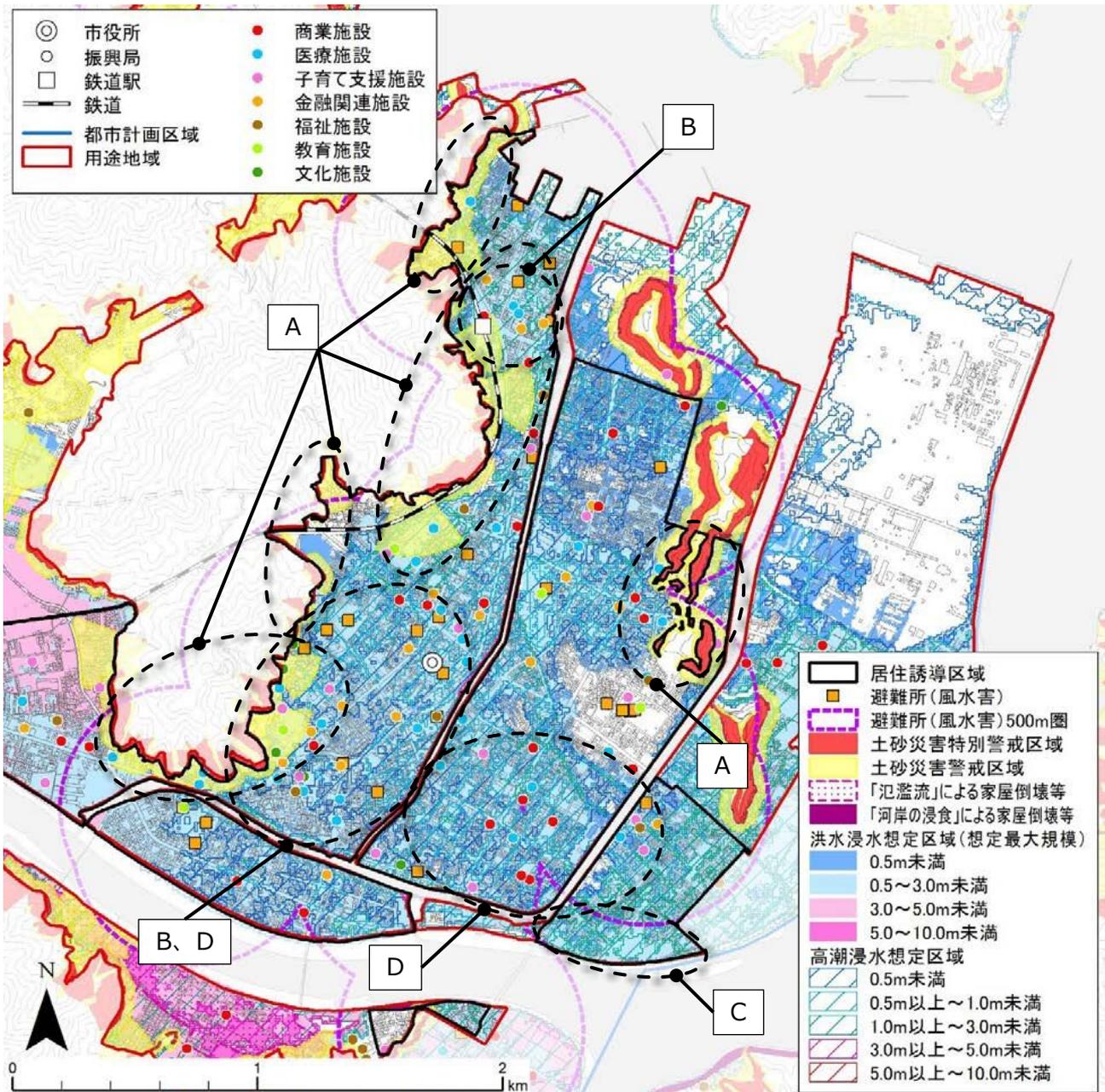
資料：災害ハザードマップ

4) 想定最大規模

■防災・課題上の課題（風水害）

A	居住地周辺に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が指定されている。
B	都市機能等が集積するなど拠点性の高いエリアである。
C	避難場所より離れている。（避難場所から 500m 圏外）
D	要配慮者利用施設（医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設）が立地している。
E	垂直避難が困難な建物が集積している。（洪水、高潮ハザードを対象）
F	家屋倒壊のおそれがある建物が集積している。

■災害リスクと都市情報の重ね合わせ図（風水害）

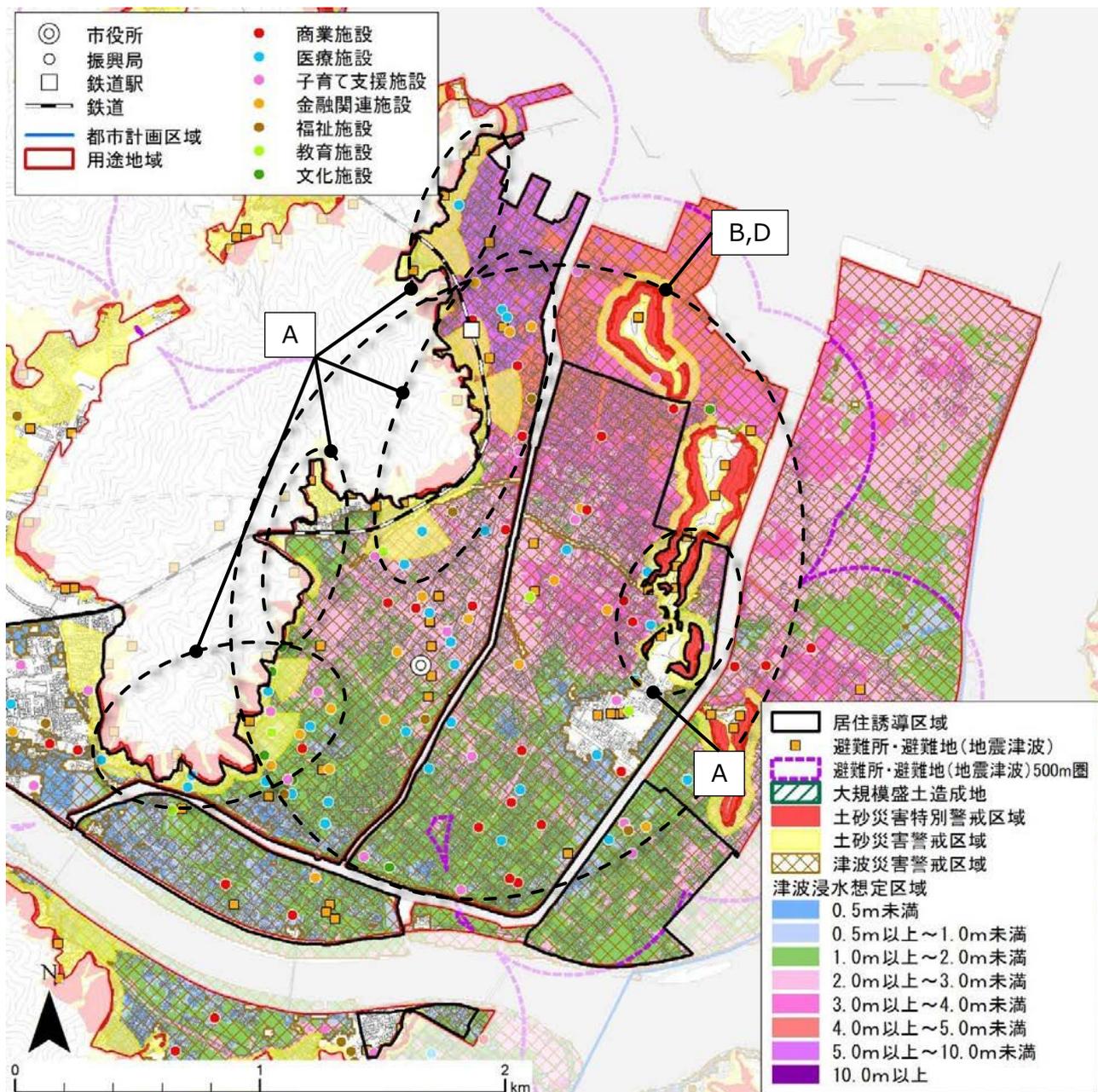


資料：災害ハザードマップ

■防災・課題上の課題（津波）

A	居住地周辺に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が指定されている。
B	都市機能等が集積するなど拠点性の高いエリアである。
C	避難場所より離れている。（避難場所から500m圏外）
D	要配慮者利用施設（医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設）が立地している。
E	垂直避難が困難な建物が集積している。（津波ハザードを対象）

■災害リスクと都市情報の重ね合わせ図（地震・津波）



資料：災害ハザードマップ、大規模盛土造成地マップ

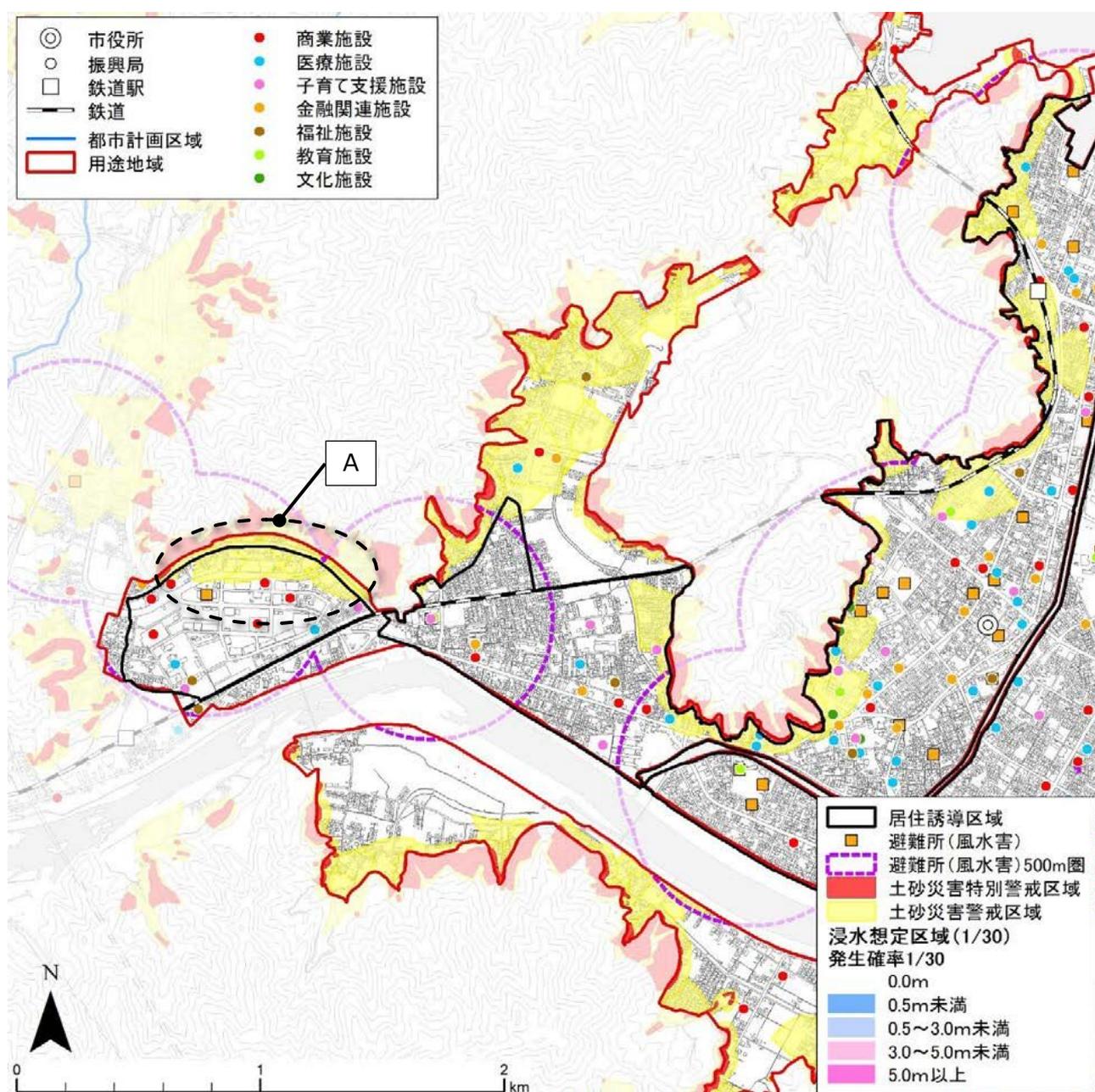
②鶴岡地域

1) 高頻度

■防災・課題上の課題（風水害）

A	居住地周辺に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が指定されている。
B	都市機能等が集積するなど拠点性の高いエリアである。
C	避難場所より離れている。（避難場所から 500m 圏外）
D	要配慮者利用施設（医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設）が立地している。
E	垂直避難が困難な建物が集積している。（洪水ハザードを対象）
F	家屋倒壊のおそれがある建物が集積している。

■災害リスクと都市情報の重ね合わせ図（風水害）



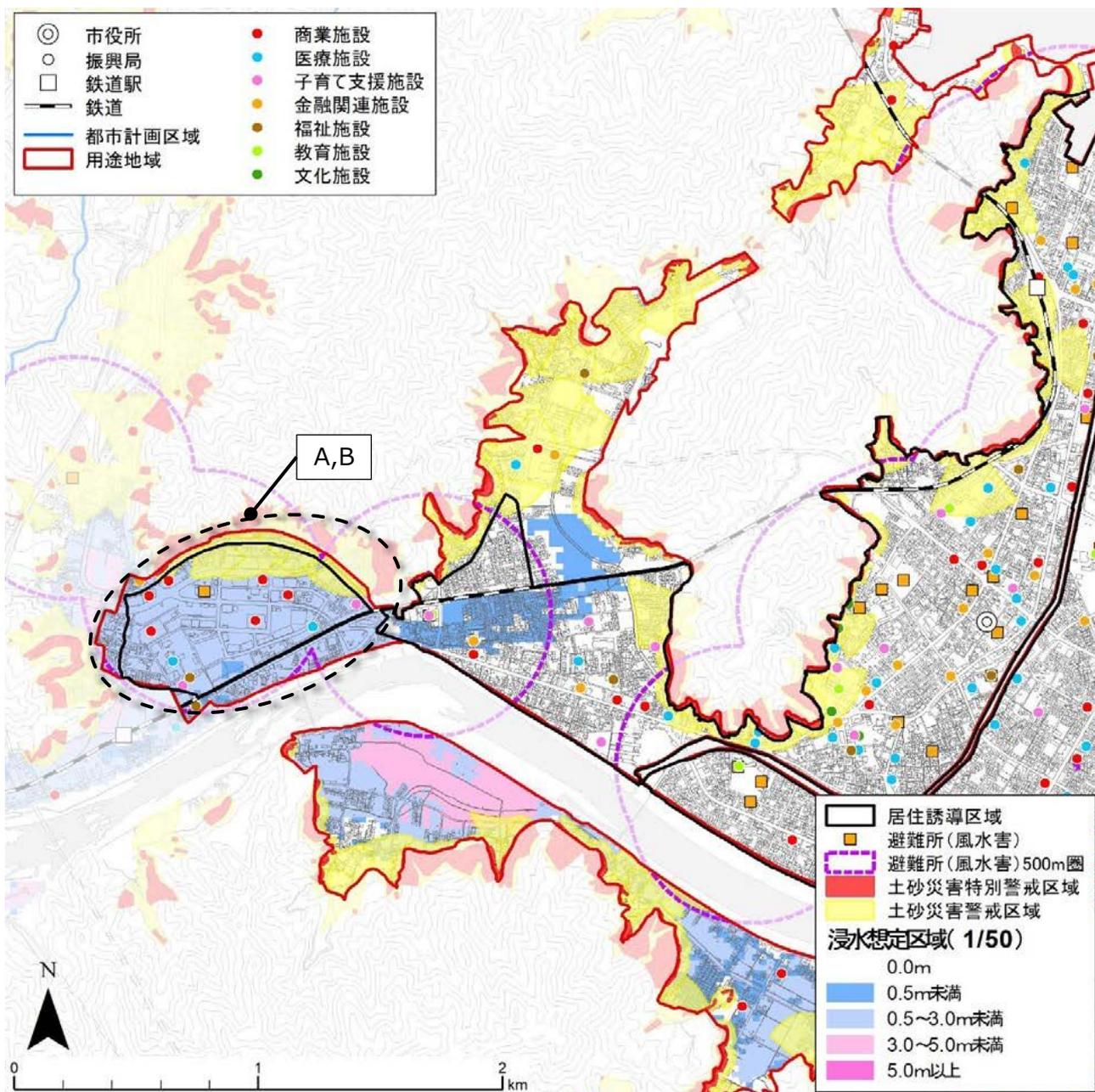
資料：災害ハザードマップ

2) 中頻度

■防災・課題上の課題（風水害）

A	居住地周辺に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が指定されている。
B	都市機能等が集積するなど拠点性の高いエリアである。
C	避難場所より離れている。（避難場所から 500m 圏外）
D	要配慮者利用施設（医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設）が立地している。
E	垂直避難が困難な建物が集積している。（洪水ハザードを対象）
F	家屋倒壊のおそれがある建物が集積している。

■災害リスクと都市情報の重ね合わせ図（風水害）



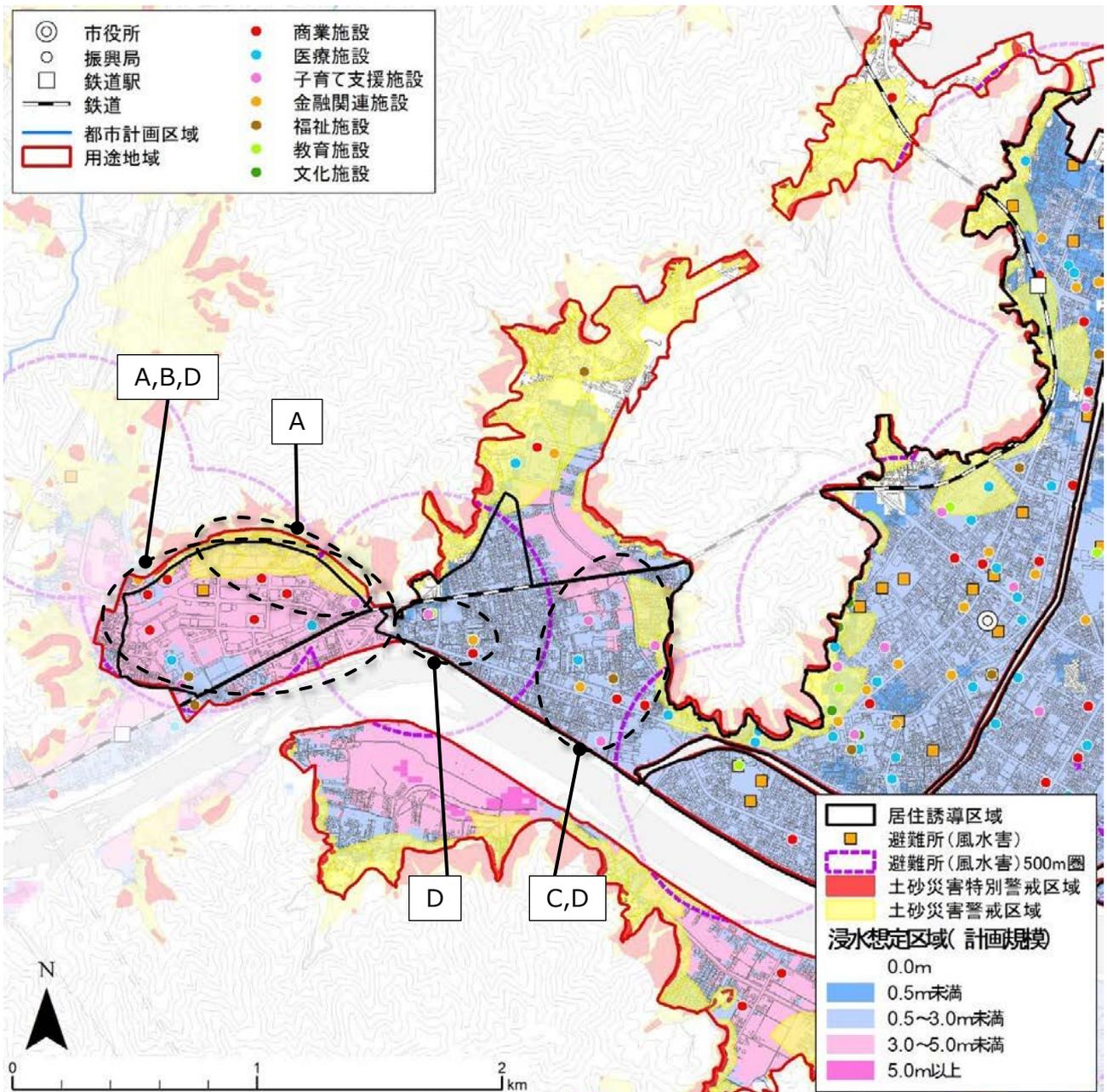
資料：災害ハザードマップ

3) 計画規模

■防災・課題上の課題（風水害）

A	居住地周辺に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が指定されている。
B	都市機能等が集積するなど拠点性の高いエリアである。
C	避難場所より離れている。（避難場所から500m圏外）
D	要配慮者利用施設（医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設）が立地している。
E	垂直避難が困難な建物が集積している。（洪水ハザードを対象）
F	家屋倒壊のおそれがある建物が集積している。

■災害リスクと都市情報の重ね合わせ図（風水害）



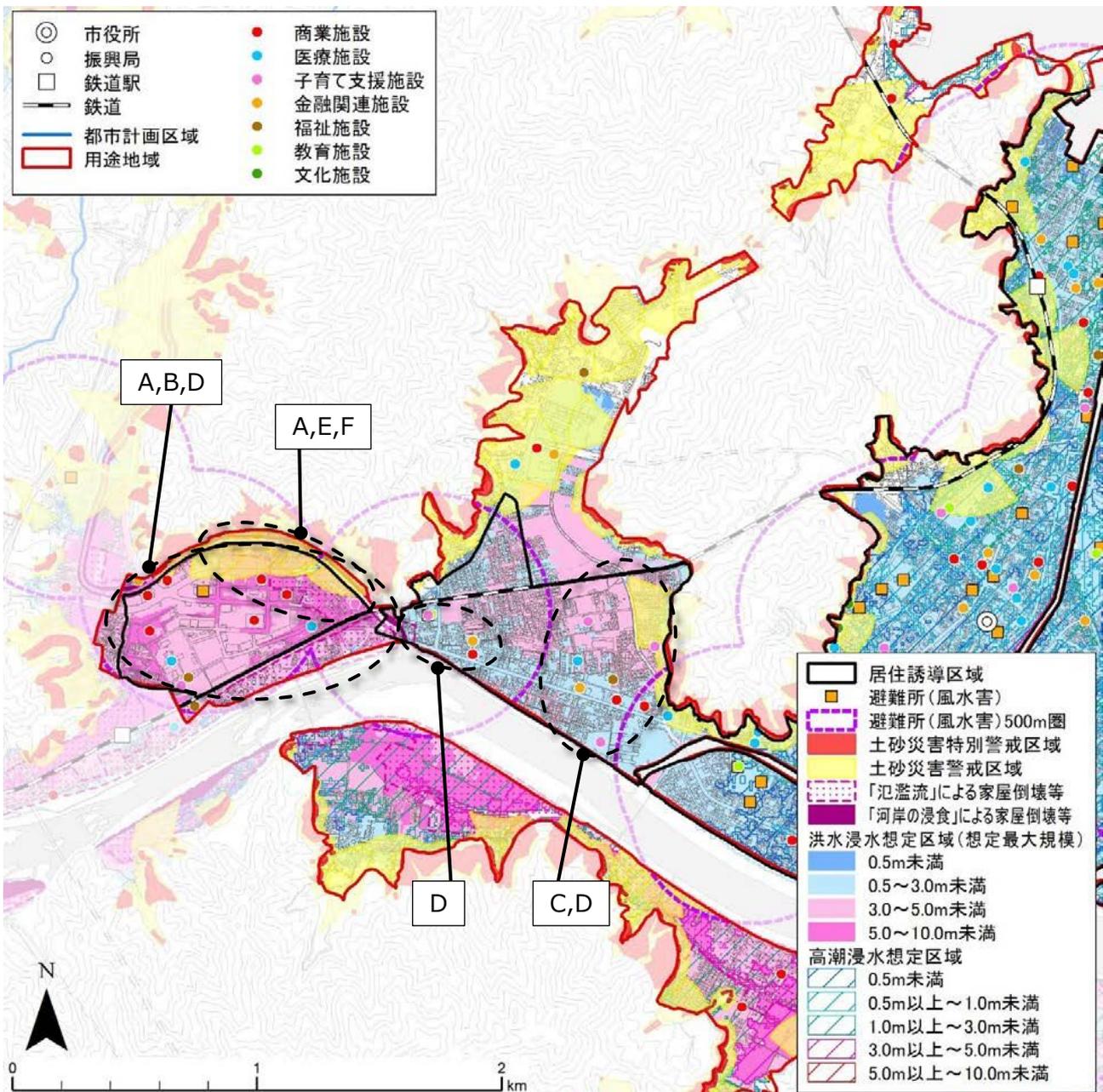
資料：災害ハザードマップ

4) 想定最大規模

■防災・課題上の課題（風水害）

A	居住地周辺に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が指定されている。
B	都市機能等が集積するなど拠点性の高いエリアである。
C	避難場所より離れている。（避難場所から 500m 圏外）
D	要配慮者利用施設（医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設）が立地している。
E	垂直避難が困難な建物が集積している。（洪水、高潮ハザードを対象）
F	家屋倒壊のおそれがある建物が集積している。

■災害リスクと都市情報の重ね合わせ図（風水害）

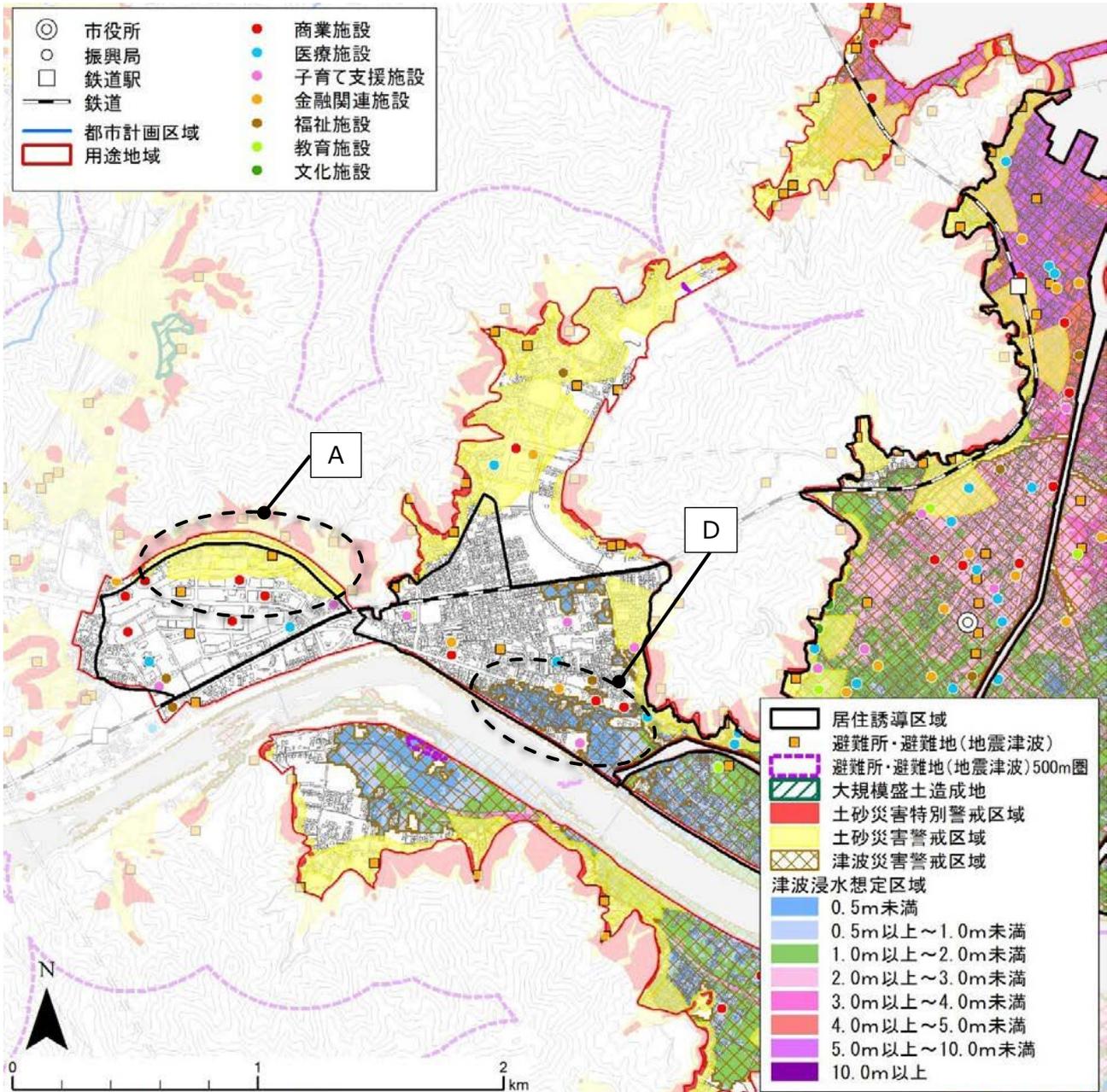


資料：災害ハザードマップ

■防災・課題上の課題（津波）

A	居住地周辺に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が指定されている。
B	都市機能等が集積するなど拠点性の高いエリアである。
C	避難場所より離れている。（避難場所から 500m 圏外）
D	要配慮者利用施設（医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設）が立地している。
E	垂直避難が困難な建物が集積している。（津波ハザードを対象）

■災害リスクと都市情報の重ね合わせ図（地震・津波）



資料：災害ハザードマップ、大規模盛土造成地マップ

5. 防災まちづくりの将来像及び取組み方針

(1) 防災まちづくりの将来像・基本方針

防災・減災に向けた課題を踏まえ、第3章 まちづくりの方針の検討に示した「誘導方針3：安全性の強化による強靱な居住地の形成」を将来像とします。

【防災まちづくりの将来像（誘導方針3）】
安全性の強化による強靱な居住地の形成

(2) 防災まちづくりの取組方針

「4. 防災上の課題の抽出」で整理した下記の課題を踏まえ、取組方針を定めます。

A	居住地周辺に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が指定されている。
B	都市機能等が集積するなど拠点性の高いエリアである。
C	避難場所より離れている。（避難場所から500m圏外）
D	要配慮者利用施設（医療施設、高齢者福祉施設）が立地している。
E	垂直避難が困難な建物が集積している。（洪水、津波、高潮ハザードを対象）
F	家屋倒壊のおそれがある建物が集積している。

取組方針1：安全性を高める土地利用対策の推進

災害リスクの残る地域では災害リスクを考慮した土地利用を図るとともに、建物被害の軽減や垂直避難も考慮した建物の立地促進を図ります。また、限定的な土地利用の推進等に向けた土地利用規制の見直しを検討します。

取組方針2：都市及び建築物の防災構造の強化

災害発生自体を抑制するため、河川、道路、下水道、地盤等の都市基盤の防災・減災対策に努めます。また、災害による被害の軽減を図るため、建築物の耐震化などの災害に強い建築物の立地促進を図るとともに、大規模災害発生時に防災拠点や防災対策本部の拠点となる施設の整備を推進します。

取組方針3：避難体制の充実

災害発生時に安全な場所に円滑に避難ができるよう避難施設や避難路等の整備を推進するとともに、要配慮者施設における避難確保計画を作成するなど、避難体制の充実に努めます。

取組方針4：地域防災力の向上

多様な災害リスクを有する本市ではハード整備によりすべての災害リスクを回避することが困難であることから、日頃からの防災情報の発信や防災教育・意見交換等の防災意識の啓発活動などに努めることにより、自助、共助、公助による地域防災力の向上を図ります。

取組方針5：事前復興の推進

被災後、早期に的確な復旧や復興に着手できるよう、復興まちづくりの実施方針について調査・検討を行うなど「事前復興計画」及び「復興まちづくり計画」の策定を進めます。

6. 防災施策への展開

防災・減災に向け、取組方針に基づき災害リスクの回避、低減に必要な具体的な取組について、国、県、市、民間事業者、市民により実施主体を区分し、ハード・ソフトの取組を計画的に推進します。

取組の実施にあたっては、防災まちづくりの長期的な視点を持って短期（おおむね5年程度）、中期（おおむね10年程度）、長期（おおむね20年程度）に区分し、実施プログラムとして各取組のロードマップを定めます。

取組方針	種別	取組み	取組み内容	関連の強い課題	実施主体					実施時期の目標		
					国	県	市	民間	市民	短期	中期	長期
土地利用対策の推進 安全性を高める	回避	災害リスクの残るエリアにおける土地利用規制の検討	災害リスクの残る地域においては、建物被害を軽減するため土地のかさ上げや居室床面の高さの制限の検討など、限定的な土地利用の推進等に向けた土地利用規制の見直しを検討する。	A			●			→	→	→
	低減	2階以上の建築物の誘導	災害リスクの残る地域において、浸水等による避難を円滑化するため垂直避難が可能な2階以上建築物の誘導の検討する。	C、E			●	●	●	→	→	→
都市及び建築物の防災構造の強化	低減	防災拠点の整備	大規模災害発生時、防災拠点となる「佐伯市総合運動公園」が有するヘリポートや多目的グラウンド、野球場、給食センター、屋内練習場等の施設、及び災害対応に活用できる「道の駅」の施設等について、改修や整備・維持管理を推進する。 また、災害対策本部の拠点となる庁舎や、庁舎の代替となる建物についても改修や整備・維持管理を行うとともに、調査・検討を推進する。	全般			●			→	→	→
	低減	建物の耐震化	住宅・建築物の耐震診断を促進し、耐震化の一層の啓発を図る。また、学校施設における耐震性のないブロック塀の改修・除去、耐震性貯水槽の設置等についても推進する。	F			●			→	→	→
	低減	水害対策を考慮した都市計画道路の見直し	都市計画道路の水害対策を考慮した計画の見直しを図る。	全般		●	●			→	→	→
	低減	海岸保全施設、港湾施設、漁港施設及び河川管理施設等に係る施設の整備	津波浸水想定区域において、海岸、港湾、漁港、河川等の津波対策施設の整備を行う。	全般		●	●			→	→	→
	低減	避難経路等の整備	主要道路の整備、橋梁の耐震補強、避難路の整備を行う。	全般			●			→	→	→
	低減	河川氾濫の防止対策	土のう等資機材の配備、河川の維持管理や改修工事及び設計委託、河床掘削や流木等の除去、河川や道路の状況を確認するウェブカメラの整備等を推進する。また、障害物が蓄積し、河川の氾濫原因となりかねない老朽化した橋の撤去や架替等についても推進する。	全般	●	●	●			→	→	→
	低減	下水道等の排水施設の整備	床上、床下浸水の多い場所を重点的に、随時計画的に雨水幹線および枝線を整備する。	E			●			→	→	→
	低減	急傾斜地等の崩壊対策	土砂災害による家屋の被害、道路閉塞による孤立集落防止のため、住居付近、及び道路隣接地の土砂対策及び倒木対策において、法面等の補強や崩壊防止対策を推進する。	A		●				→	→	→
	低減	雨水貯留施設の整備検討	番匠川の氾濫時の浸水を低減するため、居住や鶴岡西町のコスモタウンの運営事業者との協力により、住宅用地や商業施設用地等への雨水貯留施設の整備を検討する。	B、D、E、F			●	●	●	→	→	→
避難体制の充実	低減	津波避難地の拡充	既存の津波避難地の点検・整理を行い、より安全に避難できる津波避難地の新規指定を実施する。	E			●			→	→	→
	低減	津波避難ビルの拡充	公共施設への屋外階段設置等を図ることにより、津波避難ビルの新規指定を図るほか、民間施設との協定により新規指定を図る。	E			●			→	→	→
	低減	避難誘導サインの充実	視認性や分かりやすさ等に配慮した避難誘導サインの整備・充実を図る。	全般			●			→	→	→
	低減	要配慮者支援施設の避難確保計画の作成	対象施設に要配慮者支援施設の避難確保計画の作成を依頼する。	D	●	●	●	●		→	→	→

取組方針	種別	取組み	取組み内容	関連の強い課題	実施主体					実施時期の目標			
					国	県	市	民間	市民	短期	中期	長期	
地域防災力の向上	低減	各種ハザードマップの作成	中小河川における氾濫推定図、ハザードマップを作成する。また、各種ハザードマップを全戸配布し、避難警戒体制の確保を図る地区避難計画の作成等にも活用し、それに基づいた避難訓練の実施も推進する。	全般		●	●			●	→	→	→
	低減	情報発信、発信情報の改善・強化	防災情報ツール（さいき防災メールでの情報発信、防災・行政ラジオの無料貸し出し、防災カメラによる映像配信）による情報発信の改善・強化を行う。 また、水位計、防災カメラの増設により、風水害の道路冠水等をCATV・市のHPでライブ映像として情報発信を行う。	全般	●	●	●				→	→	→
	低減	防災教育・意見交換の実施・講師派遣	小学校への出前講座を実施し、番匠川的环境や防災についての講義を実施するとともに、自治会等に対し、訓練の実施をサポートする「訓練押しかけ支援隊」の派遣を行い、訓練の計画段階から実戦、継続に向けた検討などを支援する。さらに、防災意識の醸成及び避難行動の向上を目指したおおいた防災VRの活用を促進する。	全般	●	●	●				→	→	→
	低減	自主防災組織の強化	自主防災組織の結成を推進し、自主防災組織の育成・強化のため、地区に応じた防災計画の作成を支援するほか、各種補助事業の充実を図る。	全般			●		●	→	→	→	→
	低減	3D都市モデルの作成、活用	都市空間を立体的に再現する3D都市モデルの作成を進め、市民参加による機動的な防災まちづくりの実現に向け、防災・減災対策の検討や市民に分かりやすく災害リスクを周知する工夫など、防災対策の高度化を図る。	全般			●			→	→	→	→
事前復興の推進	低減	事前復興計画の策定	大規模災害からの復興対策として、被災状況を想定した復興プロセス（初動・応急から復旧、復興までの手順と対処等）や復興ビジョン（復興まちづくりの目標や方針等）等を事前に検討し、被害の軽減や復興の期間短縮・復興の質の向上と適切化を図ることを目的に「事前復興計画」及び「復興まちづくり計画」の策定を行う。	全般			●			→	→	→	→

※実線：実線で示した期間内に取組むもの

※破線：破線で示した期間中に継続的に取組むもの

■風水害に関する防災施策



長期

既存ダムの洪水調整機能の強化 (区域外での実施)

■既存ダムの洪水調整機能の強化

○ダムによる洪水調節は、下流の全川にわたって水位を低下させ、堤防の決壊リスクを低減させるのに加え、内水被害等を軽減させる有効な治水対策である。

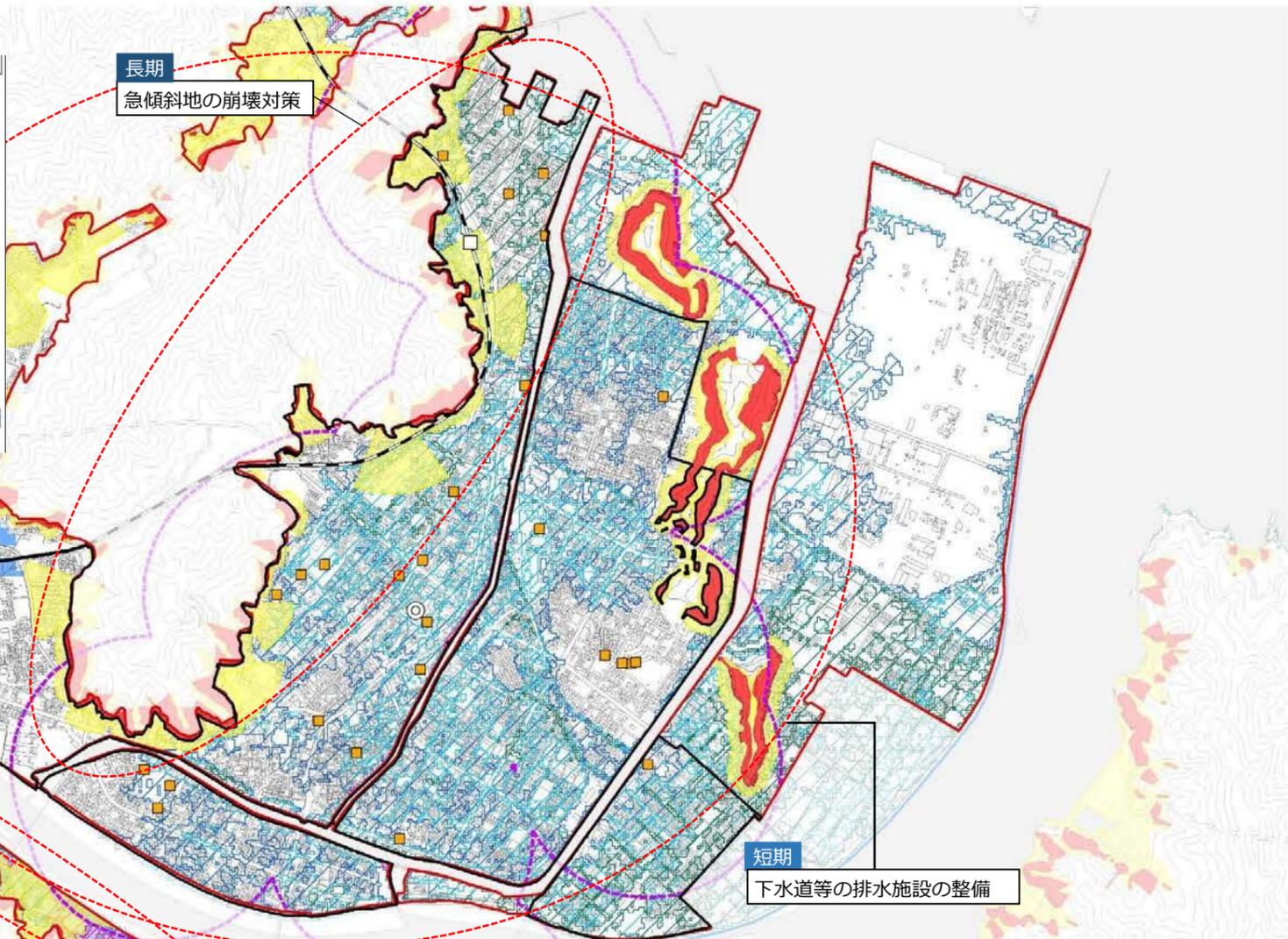
○番匠川水系においても、緊急時に既存ダムの有効貯水容量を洪水調節に最大限活用できるよう、事前放流の実施等についてダムの管理者及び関係利害者と治水協定を令和2年5月29日に締結している。

【番匠川水系既存ダム洪水調節機能強化に係る協議会メンバー】
国土交通省 佐伯河川国道事務所
大分県土木建築部、大分県南部振興局、
佐伯市、木立土地改良区、
九州農政局、大分地方気象台

ダム名	第1 有効貯水 容量(万m ³)	洪水調節容量 (万m ³)	第2 洪水調節可能 容量(万m ³)	本管河管に 使える容量 (万m ³)
長島ダム	372	302	17.4	228.4
長谷川ダム	312	282	2.1	288.1
大中央ダム	37.4	0	37.4	37.4
小中央ダム	18.9	0	18.9	18.9
豊田ダム	62.9	0	62.7	62.7
合計	822.5	584	120.5	625.5

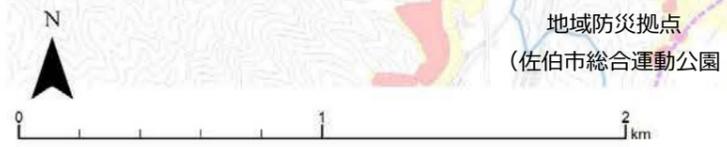
○水害対策に使える容量(ダム) ・協定前:約570万m³→ 協定後:約690万m³ 約120万m³の増加

区分	削減内容	対象	実施主体	短期	中期	長期
土砂災害特別警戒区域 の縮小	土砂災害特別警戒区域 の縮小	土砂災害特別警戒区域 の縮小	国土交通省、大分県土木建築部、 佐伯市、木立土地改良区			11

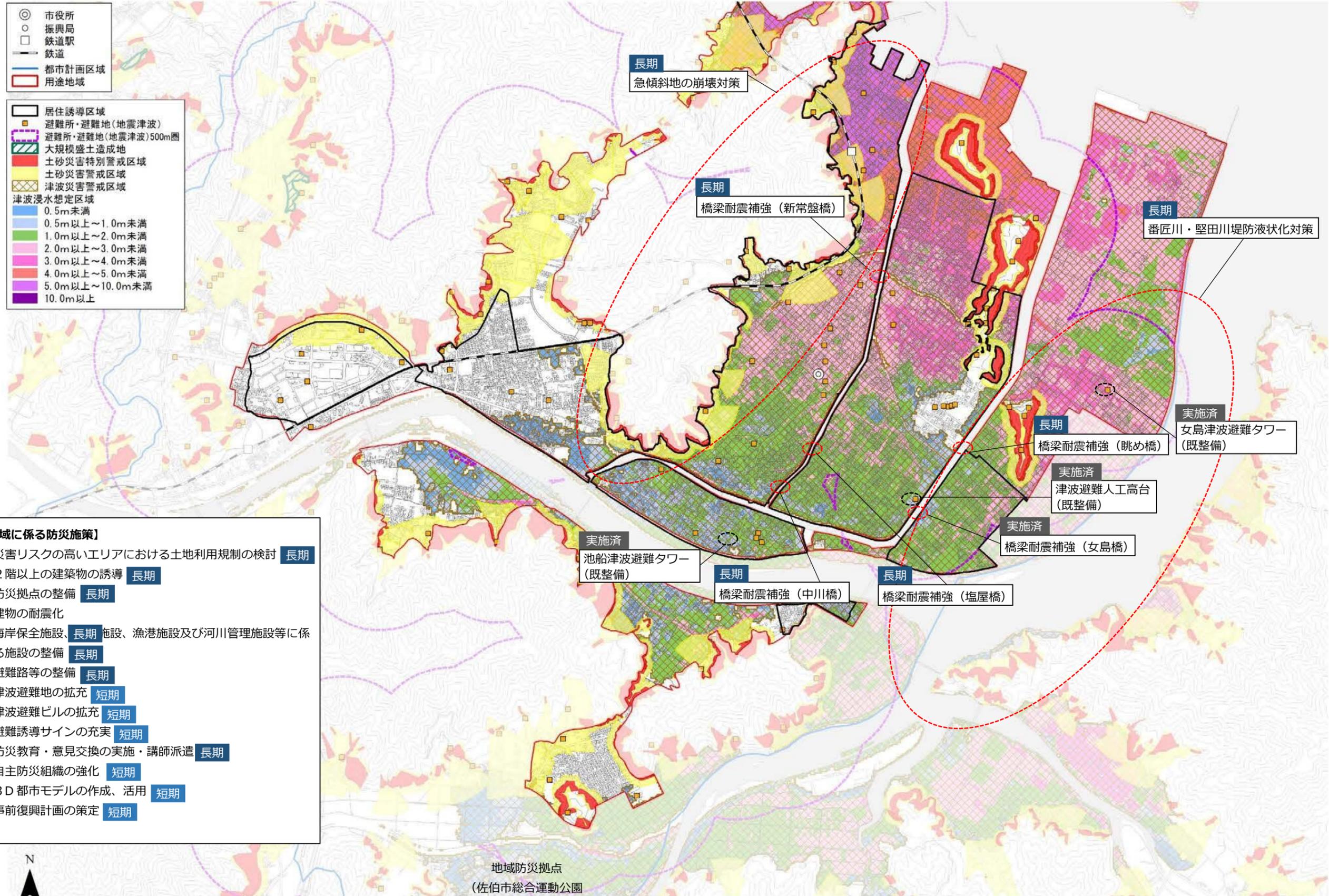


- 【全域に係る防災施策】
- ・災害リスクの高いエリアにおける土地利用規制の検討 **長期**
 - ・2階以上の建築物の誘導 **長期**
 - ・防災拠点の整備 **長期**
 - ・建物の耐震化 **長期**
 - ・河川氾濫の防止対策 **長期**
 - ・要配慮者支援施設の避難確保計画の作成 **長期**
 - ・各種ハザードマップの作成 **短期**
 - ・情報発信、発信情報の改善・強化 **短期**
 - ・防災教育・意見交換の実施・講師派遣 **長期**
 - ・自主防災組織の強化 **短期**
 - ・事前復興計画の作成 **短期**
 - ・3D都市モデルの作成、活用 **短期**

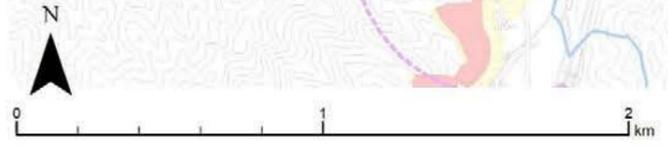
短期
水害対策を考慮した
都市計画道路の見直し



■津波に関する防災施策



- 【全域に係る防災施策】
- ・ 災害リスクの高いエリアにおける土地利用規制の検討 **長期**
 - ・ 2階以上の建築物の誘導 **長期**
 - ・ 防災拠点の整備 **長期**
 - ・ 建物の耐震化
 - ・ 海岸保全施設、**長期**施設、漁港施設及び河川管理施設等に係る施設の整備 **長期**
 - ・ 避難路等の整備 **長期**
 - ・ 津波避難地の拡充 **短期**
 - ・ 津波避難ビルの拡充 **短期**
 - ・ 避難誘導サインの充実 **短期**
 - ・ 防災教育・意見交換の実施・講師派遣 **長期**
 - ・ 自主防災組織の強化 **短期**
 - ・ 3D都市モデルの作成、活用 **短期**
 - ・ 事前復興計画の策定 **短期**



7. 防災対策制度の整理

本市の防災まちづくりを後押しする支援措置について整理し、今後活用の検討を進めます。

(1) 災害ハザードエリアから安全性の高いエリアへの移転に関する制度

① 居住誘導区域等権利設定等促進事業（防災移転支援計画の作成）

災害ハザードエリアからの住宅又は施設の移転に対して、市町村が主体となって移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等を行う制度です。移転の際には、「防災集団移転促進事業」や「都市構造再編集中支援事業」、「がけ地近接等危険住宅移転事業」が活用可能です。

■ 居住誘導区域等権利設定等促進事業の概要

作成主体	立地適正化計画を作成している市町村
対象	災害ハザードエリアから居住誘導区域に住宅又は施設を移転する場合
計画内容	市町村が主体となって移転者等のコーディネートを行い、以下の事項を記載した計画を作成 ① 移転者の氏名、住所 ② 移転先の土地建物の内容（住所、面積、建物の構造等） ③ 移転先の土地建物の権利者の氏名、住所 ④ 移転先に設定する所有権、賃借権等の種類 ⑤ 移転の時期、移転の対価、支払い方法 等
法律の効果	市町村が計画を公告することにより、計画に定めた所有権、賃借権等が設定又は移転 また、計画に基づく権利設定を、市町村が一括で登記することが可能（不動産登記法の制度）
支援措置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画作成に当たって、固定資産税情報等の活用が可能 ・ (税制) 移転先として取得する土地建物に係る税制上の特例 → 【登録免許税】本則の1/2軽減 * 所有権移転登記、地上権・賃借権設定登記 【不動産取得税】課税標準から1/5控除

② 防災集団移転事業

災害危険エリアにおいて、地域が一体となって居住に適当でない地域からの住居の集団的移転を促進することを目的とした、住宅団地の整備、住居の移転、移転元地の買取等に対し事業費の一部を補助する制度です。

■ 防災集団移転事業の概要

施行者	市町村、都道府県（市町村からの申出に基づく）、都市再生機構（自治体からの委託に基づく）
移転元地 （移転促進区域）	自然災害が発生した地域又は災害のおそれのある区域（※） ※ 害危険区域、浸水被害防止区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域
移転先 （住宅団地）	5戸以上（※）かつ移転しようとする住居の数の半数以上 ※ただし、以下の区域以外からの移転については10戸以上 浸水想定区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、火山災害警戒地域、土砂災害警戒区域、浸水被害防止区域、津波災害警戒区域
国庫補助 （補助率①～⑥： 3/4、⑦：1/2）	<ol style="list-style-type: none"> ① 住宅団地の用地取得及び造成（分譲の場合は補助対象外） ② 移転者の住宅建設・土地購入に対する補助（住宅ローンの利子相当額） ③ 住宅団地に係る公共施設の整備 ④ 移転元地の土地の買取・建物の補償 ⑤ 農業機械等を保管する共同倉庫等の整備 ⑥ 移転者の住居の移転に対する補助 ⑦ 事業計画等の策定に必要な経費（補助率1/2）

③都市構造再編集中支援事業

病院・福祉施設等の都市機能誘導施設の自主的移転を促進するため、市町村や民間事業者等が行う施設整備に対して支援を受けることが可能です。

■都市構造再編集中支援事業の概要

市町村等への支援	事業主体	市町村及び市町村都市再生協議会等
	対象事業	都市再生整備計画に位置付けられた立地適正化計画の都市機能誘導区域内の誘導施設（医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、子育て支援施設）の整備
	国費率	1/2 <ul style="list-style-type: none"> 整備に要する費用（購入費を含む）の1/2を国からの支援額とする 誘導施設の整備の他、都市再生整備計画に位置付けられた居住誘導区域内の公共公益施設の整備等についても国費率45%（都市機能誘導区域内は国費率1/2）で支援
民間事業者等への支援	事業主体	民間事業者等
	対象事業	都市再生整備計画に位置付けられた立地適正化計画の都市機能誘導区域内の誘導施設（医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、子育て支援施設）の整備
	国費率	1/2 <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者等に対する市町村からの公的不動産活用支援等による額と補助基本額（補助対象事業費の2/3）の1/2のいずれか低い額を国からの支援額とする 災害ハザードエリアから都市機能誘導区域内に移転する場合、誘導施設整備に係る補助対象事業費を1.2倍にかさ上げ

④コンパクトシティ形成支援事業（居住機能の移転促進に向けた調査へ支援）

立地適正化計画に記載された防災指針に即した居住誘導区域外の災害ハザードエリアから居住誘導区域内への居住機能の移転促進に向けた調査・評価を支援する制度です。

■居住機能の移転促進に向けた調査への支援の概要

事業主体	地方公共団体	
補助率	1/2（上限額：500万円）	
調査内容の具体例	<ul style="list-style-type: none"> 地域・集落における移転の意向 移転先に望まれる施設や機能 移転後の跡地の処理方法 移転先における居住体験と評価 	<ul style="list-style-type: none"> 望まれる移転先の場所 移転に必要な費用の試算（不動産鑑定等も可） 必要な相談体制 移転計画のモデル的な実施 等

(2) 居住誘導区域の安全性を高める制度

① 都市防災総合推進事業

避難地・避難路等の公共施設整備や避難場所の整備、避難地・避難路周辺の建築物の不燃化、木造老朽建築物の除却及び住民の防災に対する意識の向上等を推進し、防災上危険な市街地における地区レベルの防災性の向上を図る取組の支援を受けることが可能です。

■ 都市防災総合推進事業の概要

事業メニュー	事業メニュー	主な交付対象施設等	国費率
事業メニュー	①災害危険度判定調査	・各種災害に対する危険度判定調査	1/3 ^{※1}
	②盛土による災害防止のための調査	・盛土等に伴う災害の発生の恐れがある区域の把握及び既存の危険な盛土の把握のために必要な調査	1/3 (R6年度まで1/2)
	③住民等のまちづくり活動支援	・住民等に対する啓発活動 ・まちづくり協議会活動助成	1/3 ^{※1}
	④事前復興まちづくり計画策定支援	・事前復興まちづくり計画策定	1/3
	⑤地区公共施設等整備	・地区公共施設（避難路、避難地(避難地に設置する防災施設を含む)）	用地1/3 工事1/2 ^{※1※2}
		・地区緊急避難施設(指定緊急避難場所(津波避難タワー等)、避難場所の機能強化(防災備蓄倉庫、非常用発電施設、感染症対策に資する設備等))	用地1/3 工事1/2 ^{※1※2}
	⑥都市防災不燃化促進	・耐火建築物等の建築への助成	調査1/3 工事1/2 ^{※1}
	⑦木造老朽建築物除却事業	・密集市街地における木造老朽建築物の除却への助成	^{※1}
⑧被災地における復興まちづくり総合支援事業	・復興まちづくり計画策定 ・地区公共施設、地区緊急避難施設	1/2	
	・高質空間形成施設 ・復興まちづくり支援施設	1/3 ^{※1}	
施行地区	<p><事業メニュー① ③~⑤> 災害の危険性が高い区域（浸水想定区域、土砂/津波/火山災害警戒区域（地域）等）を含む市街地、大規模地震発生の可能性の高い地域^{※3}、重点密集市街地を含む市、DID地区</p> <p><事業メニュー⑥> 大規模地震発生の可能性の高い地域^{※3}、重点密集市街地を含む市、DID地区、三大都市圏既成市街地、政令市、道府県庁所在市</p> <p><事業メニュー⑦> 重点密集市街地</p> <p><事業メニュー⑧> 激甚災害による被災地 等 事前復興まちづくり計画に基づく事業を実施する市町村^{※4}</p>		
<p>※1：間接補助があるものについては、地方公共団体の補助に要する費用の1/2又は当該事業に要する費用の1/3のいずれか低い額とする。ただし、⑥の工事費については事業費の1/2</p> <p>※2：南海トラフ特措法又は日本海溝・千島海溝特措法に基づく津波避難対策緊急事業計画に位置付けられ、一定の要件を満たす避難場所、避難路の整備については国費率2/3</p> <p>※3：地震防災対策強化地域、南海トラフ地震防災対策推進地域、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域</p> <p>※4：地域防災計画や市町村マスタープラン等の上位計画に記述された事前復興の取組内容を踏まえた事前復興まちづくり計画を策定しており、当該計画に基づく事業を実施する市町村</p>			

第8章 誘導施策

1. 誘導施策の基本的な考え方

人口減少下における本市の今後の都市づくりにおいては、居住誘導区域や都市機能誘導区域への居住や都市機能の誘導を緩やかに進めていくことが重要です。

本市では、人口減少下においても暮らし続けられる市街地の形成に向けて、市街地内でも生活利便性や交通利便性が高い場所に対して居住誘導区域を設定し、上位関連計画に基づく取組みと連携しながら居住誘導区域内における居住の誘導施策を展開します。

また、居住誘導区域内の都市計画上重要な場所となる拠点に対して都市機能誘導区域を設定し、上位関連計画に基づく取組みと連携しながら高次都市機能や市民の日常生活に必要な施設を維持・誘導する対策として施策を展開します。

居住誘導区域外においては、居住や都市機能の各誘導区域内への誘導を図るための施策や土地利用規制の強化等を検討します。

また、これらの取組みと合わせて佐伯市地域公共交通計画に基づく取組みと連携した持続可能な市街地形成を図ります。

2. 居住誘導区域内に居住を誘導するために講ずる施策

居住誘導区域では、将来においても維持し続けられる市街地として区域内での住宅開発の誘導を促進し、人口密度の維持を図るため、以下のような施策に取組みます。

(1) 都市基盤の整備等による良好な居住環境の形成

- ・良好な居住環境の維持、創出に向けて、幹線・生活道路の整備・改良や公園・緑地等のオープンスペースの整備、上下水道の整備等を計画的に推進します。
- ・道路ネットワークやオープンスペースが充分でない地区や木造住宅が密集する地区など、都市基盤整備が不十分な地区においては、地域住民の意向や地区の状況を踏まえながら、土地区画整理事業や地区計画などの手法を用いて、建物のセットバックや道路・公園等の基盤施設の整備による居住環境の改善・向上に努めます。
- ・空き家や空き店舗などの低未利用地の活用を推進するとともに、バリアフリーやユニバーサルデザイン等に配慮した誰もが利用しやすい市街地形成を推進します
- ・良好な居住環境の維持、創出に向けて、地域の特性や将来の土地利用方針を踏まえ、必要に応じて用途地域の見直しや地区計画等の活用について検討します。

活用可能な国の支援例	都市構造再編集集中支援事業、市街地開発事業、都市公園ストック再編事業 等
------------	--------------------------------------

(2) 健やかに暮らせる住環境の整備

- ・集合住宅や子育て、高齢者福祉施設の整備など居住環境の向上を図り、まちなか居住を促進します。
- ・医療、介護、生活支援・介護予防、住まいが包括的に提供される地域包括ケアシステムの構築・強化を図ります。
- ・少子高齢化に対応するため、医療・保健・福祉機能の充実はもとより学校教育施設の配置見直し、交通安全対策、バリアフリー化、防犯対策などの充実を図り、子どもから高齢者までが安心して暮らせるまちを目指します。

活用可能な国の支援例	住宅市街地総合整備事業、地域居住機能再生推進事業 等
------------	----------------------------

(3) 移住・定住の促進

- ・居住誘導区域内への居住の誘導を促進するため、居住誘導区域内において新築・建替えを行う場合における建築費用等に対する補助制度について検討します。
- ・移住者や子育て世帯を対象とした住宅の取得・改修に対する支援を検討し、移住・定住の促進を図ります。
- ・高齢者世帯に対するリフォーム支援や三世帯同居に対するリフォーム支援を周知し、まちなか居住の促進を図ります。
- ・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、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
- ・本市が有する既存の移住・定住施策については、居住誘導区域や都市機能誘導区域と連動した要件の見直しを検討します。

活用可能な国の支援例	公営住宅整備事業、住宅市街地総合整備事業、地域居住機能再生推進事業 等
活用可能な市の支援例	佐伯市移住応援給付事業、佐伯市空き家利活用促進事業、空き家バンク事業、佐伯市お試し滞在補助、高齢者世帯リフォーム支援事業、佐伯市三世同居居リフォーム支援事業 等

(4) 災害リスクの残存するエリアにおける防災性の向上

- ・居住誘導区域内に残る災害リスクの高い場所においては防災指針に基づく防災対策を講じることで、誰もが安全で安心して住み続けられる市街地環境を創出します。

活用可能な国の支援例	宅地耐震化推進事業、防災・省エネまちづくり緊急促進事業、防災集団移転促進事業、都市防災総合推進事業、防災街区整備事業 等
------------	--

※各支援事業については区域要件等がありますので、詳細は「国土交通省 コンパクトシティの形成に関連する支援施策集」をご確認ください。

【国の支援制度例】都市構造再編集中支援事業

都市再生整備計画に位置付けられた事業のうち立地適正化計画に基づく事業に対して総合的・集中的な支援を行う個別支援制度「都市構造再編集中支援事業」を創設されています。施行地区は、都市機能誘導区域及び居住誘導区域であり、都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組み等に対して支援を受けることが可能です。

都市構造再編集中支援事業

○「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組み等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

事業主体：地方公共団体、市町村都市再生協議会、民間事業者等
 国費率：1/2（都市機能誘導区域内等、地域生活拠点内）、45%（居住誘導区域内等）

対象事業

<市町村、市町村都市再生協議会>

○都市再生整備計画※に基づき実施される次の事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するものをパッケージで支援。 ※市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画

【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設等）、都市機能誘導区域内の誘導施設※・基幹的誘導施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、エリア価値向上整備事業 等

【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（提案に基づく事業）

【居住誘導促進事業】

住居移転支援、元地の適正管理 等

<民間事業者等>、<都道府県等（複数市町村が広域的な誘導施設の立地方針を定めた場合に限り。）>

○都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設※及び基幹的誘導施設（広域で利用される誘導施設）の整備

※誘導施設については、三大都市圏域の政令市・特別区における事業は支援対象外だが、広域連携を行った場合は政令市を支援対象とする。

※誘導施設については、一部基幹事業を除く。

※誘導施設については、三大都市圏域の政令市・特別区における事業は支援対象外だが、広域連携を行った場合は政令市を支援対象とする。

施行地区

○立地適正化計画の「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」

○立地適正化計画に位置付けられた「地域生活拠点（都市計画区域外、都市機能誘導区域から公共交通で概ね30分）※」

※ただし、都市計画適用指針に居住誘導区域内に土砂災害特別警戒区域等の災害リスクゾーンを含んでいる市町村、市街地調整区域で都市計画法第34条第1号に基づく条例の区域を画定、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村は対象外

※立地適正化計画と整合した市町村管理構想・地域管理構想において、地域生活拠点として位置付けられた区域を含む。

○その他、以下の地区においても実施可能

- ・立地適正化計画に基づいて誘導施設を統合・整備する場合、廃止された施設の除却等
- ・都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する区域において水辺まちづくり計画がある場合、計画に位置付けられている事業
- ・市街地調整区域等の居住誘導区域外において、あるべき将来像を提示している場合、緑地等の整備
- ・①居住誘導区域面積が市街地化区域等面積の1/2以下の市町村の居住誘導区域外、②防災指針に即した災害リスクの高い地域であって居住誘導区域外、③市街地化区域を市街地調整区域に編入した当該区域、から居住誘導区域への居住の誘導を促進するために必要な事業

市町村が立地適正化計画を作成・公表



市町村が都市再生整備計画を作成・公表



出典：国土交通省ホームページ

3. 都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために講ずる施策

都市機能誘導区域では、都市の骨格構造に位置づけた拠点形成に必要とされる都市機能の維持・誘導を図るため、以下のような施策に取組みます。

(1) 拠点地区における都市再生

- ・大手前・市役所周辺及び JR 佐伯駅・港周辺においては佐伯市市街地グランドデザインと連携し、市街地としての再生を図るため、都市構造再編集中支援事業などの市街地再生に向けた事業の導入を検討します。
- ・鶴岡西町周辺では郊外型大規模店舗や病院などの立地を活かした商業・サービス施設の立地や整備促進を図り、市民の生活利便を支える拠点の活性化を図ります。
- ・都市機能誘導区域内においては、民間施設の立地条件を向上させるため、都市計画法や建築基準法などの法的制限の緩和を検討します。

活用可能な国の支援例	都市構造再編集中支援事業、市街地再開発事業、都市再生区画整理事業 等
------------	------------------------------------

(2) 都市機能の維持・集積

- ・「佐伯市市街地グランドデザイン」に基づく都市機能の充実を図り、市民が活躍できる市街地となるよう、魅力向上や更なる活性化に向けて取組みを図ります。
- ・都市機能の維持・充実を図るため、民間の活力の活用を検討します。また、民間事業者による誘導施設の整備について、国の支援制度等の周知を図るとともに活用に対する支援を検討します。
- ・教育文化施設や福祉施設等については、少子高齢化等の社会情勢や地域の特性を考慮し、「佐伯市公共施設等総合管理計画」等に基づき、規模や配置の適正化を進めながら施設の長寿命化や耐震改修、有効利用などを図ります。
- ・都市機能が立地しやすい環境とするため、必要に応じて誘導区域と連動した用途地域等の見直しを検討します。

活用可能な国の支援例	都市構造再編集中支援事業、集約都市形成支援事業 等
------------	---------------------------

(3) 駅や主要なバス停等の交通結節機能の強化

- ・大手前・市役所周辺、JR 佐伯駅・港周辺、鶴岡西町周辺等の市街地の拠点については多様な交通手段による来訪を可能とするため、佐伯市地域公共交通計画と連携し交通結節機能の強化を図ります。
- ・JR 佐伯駅周辺についてはバリアフリー化や複数の交通手段の乗り換え等に配慮した駅前広場の機能充実を図るとともに、駅前ロータリーや周辺の道路整備などによる交通拠点性の強化を図ります。
- ・鶴岡西町周辺地区については、公共交通での利便性向上を図るため、JR 上岡駅と連携した交通結節拠点のあり方を検討します。

(4) 既存ストックの有効活用

- ・市街地の賑わいを形成するため、民間事業者と連携して誘導区域内の空家・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の開催を推進します。
- ・誘導区域内に点在する空き家や空き地、空き店舗等や遊休化した公有地の有効活用を図り、都市空間の魅力を高めます。

活用可能な国の支援例	都市構造再編集中心支援事業、立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）、低未利用土地権利設定等促進計画 等
------------	--

(5) 歩きたくなる市街地環境の整備

- ・大手前を拠点として山際通り、仲町周辺、船頭町周辺を通る8の字回遊動線を形成するため、回遊動線のバリアフリー化、サイン整備、駐車場の適正配置を図ります。
- ・佐伯市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の形成を図ります。
- ・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活用を図ります。
- ・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ます。

活用可能な国の支援例	まちなかウォーカブル推進事業、まちなか公共空間等活用支援事業 等
------------	----------------------------------

※各支援事業については区域要件等がありますので、詳細は、国の支援については「国土交通省 コンパクトシティの形成に関連する支援施策集」をご確認ください。

【国の支援制度例】まちなかウォーカブル推進事業

まちなかウォーカブル推進事業は、まちなかの歩いて移動できる範囲において、まちなかでの滞在の快適性の向上を図るため、市や民間事業者等が実施する、道路・公園・広場等の整備や修復・活用、滞在環境の向上に資する取組みを重点的・一体的に支援し、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを推進する事業です。

《対象事業》

以下の事業を官民連携で行う場合に、交付金や補助金の対象となります。

- ・道路、公園、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、既存建造物活用事業、滞在環境整備事業、エリア価値向上整備事業、計画策定支援事業※ 等



出典：国土交通省資料「まちなかウォーカブル推進事業について」より抜粋

4. 公共交通ネットワーク形成の施策

立地適正化計画区域においては、公共交通ネットワークを形成するため、「佐伯市地域公共交通計画」と連携し、以下のような施策に取組みます。

(1) 公共交通ネットワークの強化と利便性向上

- ・市民の利用ニーズに合った鉄道、航路、コミュニティバス等の運行を促進し維持存続を図るとともに、地域の状況に応じた多様な交通手段の組み合わせを検討し、市街地内の各拠点や地域生活拠点を結ぶ効果的かつ効率的な公共交通網の構築を推進します。
- ・市街地循環バスや自動運転サービスの導入については、実験運行等を用いた検討を行います。
- ・コミュニティバス及びデマンドバスについては、交通不便地域におけるモビリティ（移動性）を確保する路線の維持に努めるとともに、利便性の確保に取組みます。
- ・居住機能誘導区域内の主要なバス停については、現行サービス水準の維持・確保のための環境整備を検討します。

(2) 交通利便性の向上と利用促進

- ・路線バス、コミュニティバス、タクシー、航路等の市内を運行する地域公共交通サービスについては乗継利用を円滑化するための手法を検討するとともに、将来的なゾーン制運賃の最適化を必要に応じて検討します。
- ・交通不便地域における交通対策に向け、ICTを活用したオンデマンド型の運行システムへの導入を検討します。
- ・自家用車から公共交通利用、自動車運転免許証自主返納への行動変容を促すため、自家用車を運転する高齢者を対象として、健康づくり施策と連携したモビリティ・マネジメントを実施します。
- ・主に教育機関が運行するスクールバスについては、公共交通と輸送資源の統合を検討します。

活用可能な国の支援例	都市構造再編集支援事業、都市・地域交通戦略推進事業、新モビリティサービス推進事業
------------	--

※各支援事業については区域要件等がありますので、詳細は、「国土交通省 コンパクトシティの形成に関連する支援施策集」をご確認ください。

【国の支援制度例】都市・地域交通戦略推進事業

人口減少、少子高齢化への対応や、集約型都市構造への再編に向けたまちづくりの取組みとして、多様な交通モードの連携による持続可能なコンパクトなまちづくりへの展開を図る事業です。

地域生活拠点で実施する事業及び地域生活拠点と都市機能誘導区域を結ぶ公共交通に係る事業については、補助率がかさ上げされます。

都市・地域交通戦略推進事業

・交付金（国庫補助金等交付金）
・補助率

目的：人口減少、少子高齢化への対応や、集約型都市構造への再編に向けたまちづくりの取組みとして、多様な交通モードの連携による持続可能なコンパクトシティへの展開を図る。

○対象：自転車、自動車、公共交通など多様なモードの連携が図られた、自由道路、地下街、駐車場等の公共的空間や公共交通などからなる都市の交通システムを明確な事業目的の下、都市・地域総合交通戦略等に基づき、パッケージ施策として総合的に支援

○補助対象者：交付金 → 地方公共団体^{※1}、補助率 → 法定協議会^{※2}、都市再生推進法人、認定地域乗客等利便増進活動実施団体、独立行政法人都市再生機構

※1 交付金については、地方公共団体からの補助金を受け、民間事業者、独立行政法人都市再生機構や特定非営利活動法人等を含む事業実施形態
※2 法定協議会（内閣府）に関する事業については、国土交通省のホームページを参照

○補助率：1/3、1/2（立地適正化計画に位置付けられた事業、滞在快適性等向上区域へのアクセス等に寄与する都市交通施設整備に係る事業、地区交通戦略に位置付けられた滞在快適性等向上区域等で行われる事業、国庫先行地域において実施する事業）

5. 居住誘導区域外及び都市計画区域外における施策

本計画の誘導区域外の区域及び都市計画区域外においても、都市計画マスタープランや関連計画等に基づく取組みを推進し、市全体で持続可能なまちづくりに取組みます。

(1) 居住誘導区域外における施策

① 居住誘導区域外の用途地域における土地利用施策

- ・居住誘導区域外の用途地域においては、将来的な市街地の縮退を踏まえ、ダウンゾーニングを前提とした用途地域の見直しを検討します。
- ・ただし、用途地域の指定解除については、用途白地地域での規制を行わなければ逆効果となってしまうため、用途白地地域の対策と同時に検討を行います。

② 用途無指定地域における土地利用施策

- ・佐伯インターチェンジ周辺は、住環境の保護を図るため、用途地域の指定などを検討し、無秩序な開発や環境にそぐわない用途の建築を抑制します。
- ・用途地域の指定のない地域において生活環境を悪化させる施設等の立地を抑制する必要がある場合には、良好な環境の形成又は保全を図るため、特定用途制限地域の指定の検討を行います。

【国の支援制度例】 都市構造再編集中支援事業（基幹事業：居住誘導促進事業）

居住誘導促進事業は、居住誘導区域外等から同一市町村内の居住誘導区域へ移転する者に対して補助する事業に要する費用等を支援するものであり、都市構造再編集中支援事業の基幹事業として新たに位置づけられています。

本事業は、居住誘導区域面積が用途地域の面積の1/2以下の市町村における、居住誘導区域外の区域や防災指針に即した災害リスクの高い地域であって居住誘導区域外の区域等に対して、元地の土地や既存ストックの適正管理、住宅移転支援を行うことができます。

【R4・R5拡充】 都市構造再編集中支援事業（基幹事業：居住誘導促進事業）



出典：国土交通省資料（都市行政の最近の話題／令和5年5月9日）

(2) 都市計画区域外における施策

① 地域生活拠点における地域管理構想の検討

- ・地域生活拠点においては、日常生活に必要な生活機能や農林業関連施設等の集約、都市基盤等の維持に向けて、地域生活拠点及びその周辺の居住者等とともに、生活と一体である土地利用・管理を一体的に話し合い、将来の土地利用の方向性や管理構想を示す地域管理構想の作成を検討します。

【参考】 地域管理構想の概要

地域管理構想とは、人口や土地の管理状況等についての現状把握・将来予測を行い、目指すべき将来像と土地の管理のあり方を示すとともに、これを地図上に見える化したものです。記載事項は、「土地の管理のあり方」と、それを地図上に見える化した「管理構想図」、管理のあり方の実現に向けた方策等を示す「管理に関する措置や取組」の3つについて記載することとされています。

都市計画区域外かつ都市機能誘導区域から公共交通で概ね30分の地域生活拠点が立地適正化計画に位置づけられた場合は、地域管理構想において、地域生活拠点を明示的に位置づけた場合に、都市構造再編集中支援事業による支援を受けることが可能となります。

また、都市・地域交通戦略推進事業においては、地域生活拠点に位置づけられた地区で実施する事業及び地域生活拠点に位置づけられた地区と都市機能誘導区域を結び公共交通に係る事業について、補助率のかさ上げを受けることが可能となります。



出典：国土交通省資料（都市行政の最近の話題／令和5年5月9日）

② 「小さな拠点」づくりの検討

- ・地域生活拠点については、日常生活に必要な生活機能や農林業関連施設等の集約、都市基盤等の維持に向けて国の地域再生計画、地方創生推進交付金などを活用し、地域住民が、自治体や事業者、各種団体と協力・役割分担をしながら、各種生活支援機能を集約・確保したり、地域の資源を活用したりすることで、しごと・収入を確保するなど「小さな拠点」づくりを検討します。

③ 地域生活拠点と都市機能誘導区域を繋ぐ公共交通網の維持・改善

- ・地域生活拠点と都市機能誘導区域を繋ぐ公共交通については、運行水準の適正化やダイヤ改正等を定期的に実施することにより、路線の維持改善を図ります。

6. 届出制度の運用

都市再生特別措置法に基づく届出制度は、佐伯都市計画区域が対象となります。

(1) 居住誘導区域外での建築等の届出等

居住誘導区域外の区域において、一定規模以上の住宅開発を行うとする場合にはこれらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第88条第1項)

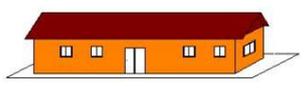
届出の対象となる行為は、次のとおりです。

【開発行為】

- ・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

【建築等行為】

- ・3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

○開発行為	○建築等行為
①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合
②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの	②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)
③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)	③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合
①の例示 3戸の開発行為  届	①の例示 3戸の建築行為  届
②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届	1戸の建築行為  不要
800㎡ 2戸の開発行為  不要	

出典：国土交通省資料

市長は、届出があった場合において当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。(都市再生特別措置法第88条第3項)

市長は、勧告をした場合において必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。(都市再生特別措置法第88条第4項)

(2) 都市機能誘導区域外での建築等の届出等

都市機能誘導区域外の区域において誘導施設の整備を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の 30 日前までに行為の種類や場所などについて市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第 108 条第 3 項)

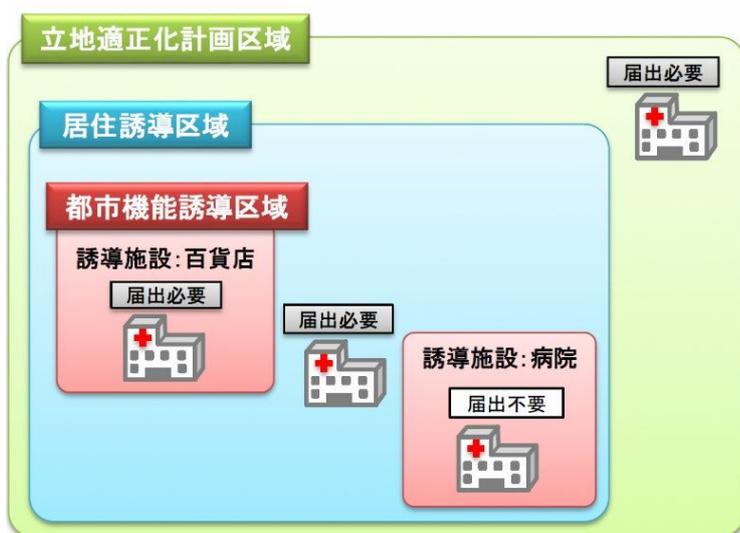
届出の対象となる行為は、次のとおりです。

【開発行為】

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

【開発行為以外】

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合



※左図のように、都市機能誘導区域内に整備する場合であっても、その区域に設定された誘導施設でなく、かつ、別の都市機能誘導区域に設定された誘導施設である施設を整備する場合は、届出が必要となります。

出典：国土交通省資料

市長は、届出があった場合において当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して当該届出に係る事項に関し誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。(都市再生特別措置法第 108 条第 3 項)

市長は、勧告をした場合において必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。(都市再生特別措置法第 108 条第 4 項)

(3) 誘導施設の休廃止に係る事前届出

都市機能誘導区域内において当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止または廃止しようとする場合には、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項)

第9章 目標値及び施策の達成状況に関する評価方法

1. 目標値設定の考え方

本計画に定めるまちづくりの方針の実現に向けて施策による誘導効果等を把握し、本計画や本計画に基づく誘導施策を見直しながら、長期的な観点から施策展開を図ることが重要です。

上記を踏まえ、立地適正化計画の達成度を測る指標を以下のように設定します。

(1) 誘導方針1：拠点性の強化による便利な生活環境の形成

誘導方針	誘導方針と評価指標の関係
各種サービスの効率的な提供と維持	指標：誘導施設の立地種類数 都市機能誘導区域における誘導施設の立地種類を把握することにより各種サービスが効率的に提供できているかを評価する。
一定の人口密度の維持による各種生活サービス施設等の都市機能の持続性の確保	指標：居住誘導区域内人口密度 居住誘導区域内における人口密度を把握することにより、都市機能を支える人口が集積しているか、良好な居住地が形成されているかを評価する。
都市基盤の整備による良好な居住地形成	



指標	定義	基準値	中間値	目標値
誘導施設の立地種類数	都市機能誘導区域内に立地している誘導施設（生活サービス機能）の種類数	7種類※1 (R4)	維持 (R15)	維持 (R25)
居住誘導区域内人口密度	居住誘導区域全体の人口密度	39.7人/ha (R2)	33.8人/ha (R15)	29.2人/ha※2 (R25)

※1：誘導施設に設定した都市機能の充足状況を維持するため、誘導施設の種類数を評価
(7種類：①商業、②医療、③福祉、④子育て、⑤金融、⑥文化、⑦行政)

※2：居住誘導区域内の人口密度は、令和27年には27.2人/haまで減少する見込みであるが、居住誘導区域内への居住の誘導により、令和2年時点の用途地域内の人口密度29.2人/ha（工業専用地域を除く）を維持することを目標値として設定（居住誘導区域外から約1,050人の誘導）

(2) 誘導方針2：連携性の強化による利用しやすい公共交通ネットワークの形成

誘導方針	誘導方針と評価指標の関係
利用しやすい公共交通ネットワークの形成	指標：公共交通の徒歩圏人口カバー率 居住誘導区域内では一部エリアにおいて公共交通カバー圏域に入っていないことから、公共交通カバー率を把握することにより、公共交通の利便性が向上しているかを評価する。
公共交通利用者の維持	指標：公共交通利用者数（コミュニティ交通） 公共交通（コミュニティバス）の利用者数を把握することにより、自家用車から公共交通への転換が進んでいるかを評価する。
重要な道路の機能強化	指標：都市計画道路の整備率 都市計画道路の整備率を把握することにより、都市構造上、重要な道路機能強化が進んでいるかを評価する。
快適に外出できる歩行者・自転車ネットワークの形成	指標：歩行者通行量 中心市街地の歩行者通行量を把握することにより、まちなかを歩いて外出する住民が増加しているかを評価する。



指標	定義	基準値	中間値	目標値
公共交通の徒歩圏人口カバー率	鉄道駅及びバス停からの徒歩圏域における人口の居住誘導区域内人口に対する割合	66.4% (R2)	80.0% (R15)	維持 ^{※3} (R25)
公共交通利用者数（コミュニティ交通）	公共交通（コミュニティバス）の利用者数	154,768人 (R3)	154,768人 (R9)	佐伯市地域公共交通計画の目標値に準じる ^{※4} (R25)
重要な道路の機能強化	都市計画道路の整備率	65.3% (R3)	66.3% (R15)	71.8% ^{※5} (R25)
歩行者通行量	都市機能誘導区域や居住誘導区域となる中心市街地における歩行者通行量	2,686人/日 (R3)	3,100人/日 (R9)	佐伯市総合計画の目標値に準じる ^{※6} (R25)

※3：令和2年時点の公共交通の徒歩圏カバー率は66.4%であり、一部居住の集積するエリアにおいてカバーができていないことから、居住誘導区域内においては基本的に公共交通でカバーすることとして目標値を設定

※4：佐伯市地域公共交通計画では、令和9年度末において公共交通利用者数を維持することとしており、目標値は、佐伯市地域公共交通計画における目標値の見直しと連動して見直しを行う。

※5：第2次佐伯市都市計画マスタープランにおける道路交通形成の方針を考慮して設定

※6：佐伯市総合計画後期基本計画の目標値との整合を考慮して中間値を設定し、目標値は、佐伯市総合計画における目標値の見直しと連動して見直しを行う。

(3) 誘導方針3：安全性の強化による強靱な居住地の形成

誘導方針	誘導方針と評価指標の関係
防災・減災・事前防災対策を講じることによる強靱な市街地の形成	指標：自主防災組織の結成割合 都市計画区域内の自主防災組織の組織状況を把握することにより、市民が安心を感じながら暮らしているかを評価する。
安全な場所への居住の誘導を図るなどの居住の抑制	
防災意識の向上と避難体制の整備	指標：地域避難訓練の参加率 地域における避難訓練の参加状況を把握することにより、災害が発生したとしても、自主的な避難や地域での協力により、人命が守られる都市構造が構築されているかを評価する。



指標	定義	基準値	中間値	目標値
自主防災組織の結成率	都市計画区域内の組織結成行政区数の全行政区数に対する割合	82.6% (R4)	91.6% ^{※7} (R15)	維持・向上 (R25)
地域避難訓練の参加者率	地域避難訓練の参加率	14.8% (R3)	20.0% (R9)	33.9% ^{※8} (R25)

※7：本市全域における組織結成行政区数の全行政区数に対する割合が令和4年度末時点で91.6%であることから、中間値は本市全域の割合を目指す目標として設定し、目標値は組織結成行政区数の維持や更なる向上に向けた目標として設定

※8：佐伯市総合計画後期基本計画では、令和9年度末までに20.0%まで地域避難訓練の参加者率を向上させることとしており、本計画における令和25年度の目標値は、令和3年度から令和9年度までの伸び率により33.9%まで向上することを目標として設定

2. 計画の推進に向けて

(1) 協働のまちづくりの推進

本立地適正化計画は市民・事業者・行政等が役割を責任を認識しつつ、互いに協力しながら推進することが重要です。そのため、各分野の行政機関や庁内連携を強化するとともに、市民と行政、事業者と行政など、多様な主体の連携により展開していきます。

(2) 立地適正化計画の進行管理

今後のまちづくりは各種の制度や事業を活用しながら進めていくこととなりますが、本計画の進捗状況を定期的に評価、検証し、庁内関係各課や関係機関と連携・調整を行う、計画立案（Plan）→実行（Do）→点検（Check）→改善（Action）という継続的なサイクル（PDCAサイクル）により、計画的かつ適切な管理を行っていく必要があります。



(3) 継続的な進捗管理手法

本計画を着実に実行していくためには定期的に進捗管理を行い、その内容に基づく取組の再検討が必要であるため、本市では3つの進捗確認を行います。

① 毎年の進捗確認

毎年の進捗確認においては各種誘導施策の実施状況を確認し、施策の進行上、問題が生じるなどの状況が生じた場合には、必要に応じて誘導施策の見直し検討を行います。

② 5年ごとの進捗確認

5年ごとの進捗確認においては設定した目標指標の達成状況を把握するため、国勢調査や都市計画基礎調査等による分析を実施し、中間的な検証を行います。

中間的な検証段階において目標指標の算出値が目標水準を大きく下回る場合などにおいては、その原因を分析し、必要に応じて改善のための施策を講じます。

③ 計画見直しの進捗確認(概ね10年ごと)

計画見直しの進捗確認においては、5年ごとの進捗確認と同様に目標値や誘導施策の進捗状況、今

後の課題、誘導施策の実施における今後の方向性を関係各課で整理します。加えて、都市計画基礎調査や国勢調査等を活用した市の現況分析、アンケート調査等による市民意向把握を行い、計画の達成状況や乖離状況を把握します。この結果を踏まえて、必要に応じて本計画の見直しを行います。

また、国や県をはじめとする各種の上位計画の改訂や新たな法制度の制定などにより今後のまちづくりの方針に大きな変更が生じた場合には、住民の意向を踏まえて本計画の見直しを検討します。