

## 1. まちづくりの推進のための方策

本計画に基づくまちづくりを推進していくため、以下の方策により施策を実行します。

### 1-1 計画の実現に向けた重点施策の設定

本計画は、土地利用や市街地形成、交通体系等の分野ごとに整備の方向性を示しており、計画に位置付けられる施策等は膨大で多岐に渡ります。

将来都市像を実現していくためには、核となる施策を明確化して着実に実施していくことが重要です。

このため、重点的かつ優先的に実施していくべき施策を重点施策として整理し、それぞれの目標時期等を設定します。

### 1-2 協働によるまちづくりの推進

計画に掲げる将来都市像や基本方針の実現化を図るためには、行政の取組のみでは困難であり、市民や事業者等と行政が協働して取り組むことが重要です。

協働によるまちづくりを推進するためには、まちづくりの課題や目指すべき将来像を共有することが大切です。さらには、まちづくり計画や制度に対する市民や事業者等の理解と協力を得ることが不可欠です。

そのため、本計画の積極的な周知等による本市のまちづくりに対する理解や共有を図る機会の創出、まちづくりにおけるそれぞれの役割の明確化等の取組を実施します。

### 1-3 計画の管理と継続的改善

本計画に基づくまちづくりを進めていくに当たっては、地域との協働により多岐に渡る施策を実行する必要があることから、進捗状況を定期的に把握してそれらを関係者で共有しながら計画の適切な進捗管理を行っていくことが重要です。

また、まちづくりを進める中で社会情勢や行財政運営の在り方などが更に大きく変化することが予想されることから、進捗管理に加えて社会動向の変化に対応するための仕組みの構築を進めます。

## 2. 計画の実現に向けた重点施策の設定

本計画の実現に向けては、計画に掲げる施策や取組を着実に実施することが必要です。このため、短期・中期・長期における取組方針とそのための重点施策を設定します。

### 2-1 短期（概ね5年以内）

#### (1) 取組方針

- ・都市づくりの骨格となる「コンパクト・プラス・ネットワーク」を実現するための土台づくりを行います。
- ・実施段階に至っていない取組の検討を進め、中期及び長期での実行に向けた事前準備や実証実験等を行います。

#### (2) 重点施策

土地利用	○用途地域等の土地利用規制の見直し ○空き家や空き店舗等の低未利用施設の活用の促進
市街地形成	○「佐伯市立地適正化計画」や「佐伯市街地グランドデザイン」と連動した都市拠点形成と歩行者ネットワークの形成の促進
交通体系	○都市計画道路等の整備を促進する道路の事業推進 ○公共交通網の拠点形成や災害リスクに応じた都市計画道路の見直し ○公共交通ネットワークの形成及び、市街地循環バスや自動運転の導入の検討
公園緑地	○事業者と協働しながら公園の魅力を高める Park-PFI 制度を活用した取組の推進
景観形成	○景観形成重点地区である山際周辺地区や船頭町地区において、歴史的な街並みと調和した空間整備を推進
都市防災	○流域治水プロジェクトに基づく、河川改修や内水被害対策等の推進 ○避難施設の整備や市民への情報・連絡体制の強化など安全に避難できる取組の推進
その他	○3D 都市モデル形成等の新たな技術革新等を取り入れたスマートなまちづくりの推進

## 2-2 中期（概ね10年以内）

### （1）取組方針

- ・中期的な取組として一定の生活利便を確保するため、拠点形成や居住地形成、交通ネットワークの構築等の取組を重点的に実施します。
- ・防災・減災対策では、流域治水の考え方により、災害に備えた都市基盤づくりに取り組みます。

### （2）重点施策

土地 利用	○空き家や空き店舗等の低未利用施設の活用の促進
市街地 形成	○都市拠点及び地域生活拠点における都市機能の維持・誘導
交通 体系	○都市拠点と地域生活拠点間を結ぶ幹線道路等の整備推進 ○整備を促進する道路網の整備推進 ○都市拠点及び地域生活拠点における交通結節機能の強化
公園 緑地	○都市公園・緑地の配置の適正化、維持・再編 ○豊かな自然環境等を活用したレクリエーション機能の向上
景観 形成	○JR 佐伯駅、東九州自動車道のインターチェンジ周辺等の玄関口における景観形成の推進
都市 防災	○流域治水プロジェクトに基づく、河川改修や内水被害対策等の推進 ○災害リスクの高い場所から安全な場所への居住誘導の推進及び災害リスクの高い場所における土地利用規制の見直し
その他	○新たな技術革新等を活用したスマートなまちづくりの実行

## 2-3 長期（概ね20年以内）

### （1）取組方針

- ・中期的な取組を踏まえた長期的な取組として生活利便の更なる向上やより快適に生活できる都市を目指し、都市基盤の質の向上や緑地の確保等の取組を重点的に実施します。
- ・防災・減災対策では、ハード及びソフト施策を継続的に実施し、災害に強い安心・安全なまちを目指します。

### （2）重点施策

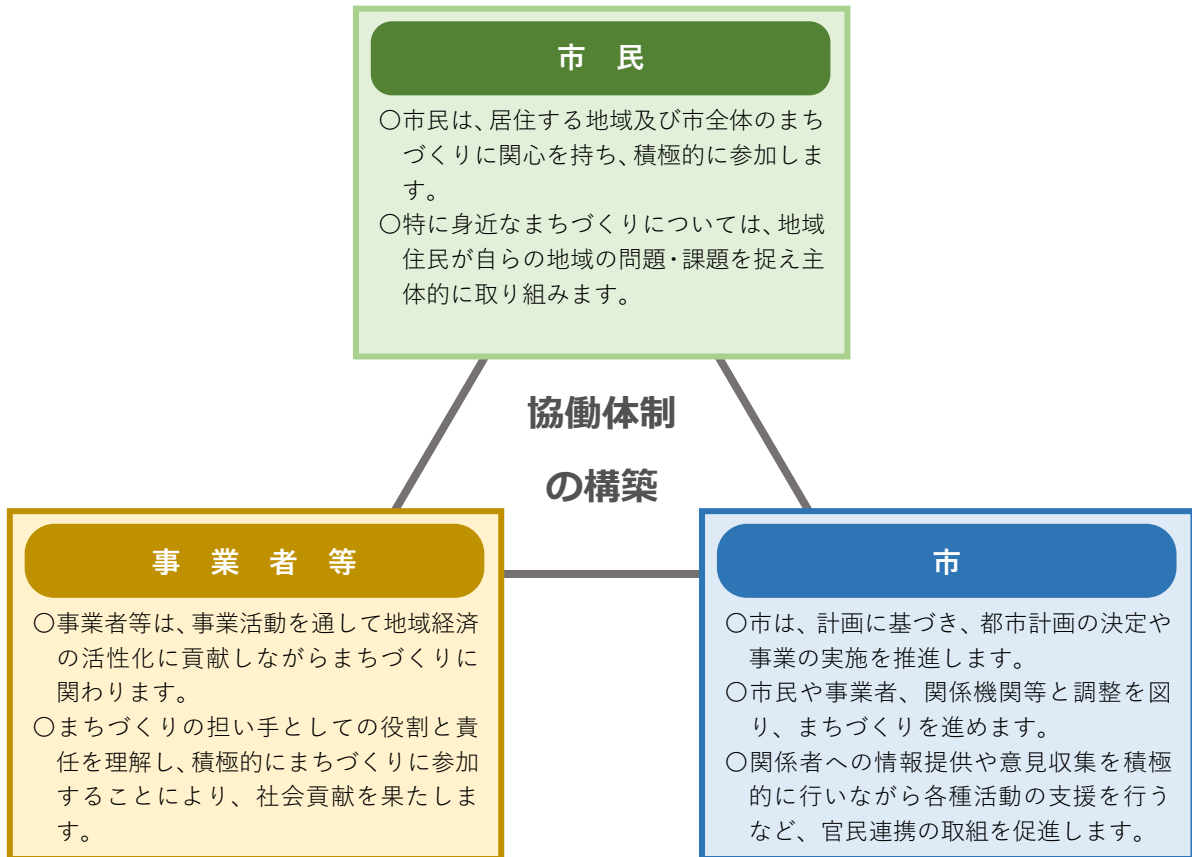
市街地 形成	○都市拠点及び地域生活拠点における歩行者ネットワークの整備やユニバーサルデザインへの配慮等による拠点機能の強化
交通 体系	○幹線道路等における歩行者空間及び自転車通行空間の確保の推進 ○都市拠点と地域生活拠点間の幹線道路等の適切な維持管理の推進及び公共交通ネットワークの維持・形成
景観 形成	○景観計画及び文化財保存活用地域計画等に基づく、豊かな自然環境の保全及び歴史的まち並み景観等の保全・活用
都市 防災	○各種防災・減災に資する計画に基づく、都市基盤施設の整備やライフラインの耐震化、災害に強い道路網の整備等による防災構造化の推進

### 3. 協働によるまちづくりの推進

#### 3-1 協働によるまちづくりに向けた体制の構築

まちづくりは、市民、事業者等及び行政がそれぞれ主体性を持って知恵と行動を結集して行うものです。それぞれの役割と責任を認識しながら目指す目標を共有化し、適切な役割分担の下、協働によるまちづくりを進めていきます。

##### ▼協働のための役割分担



### 3-2 協働によるまちづくりの取組

本計画を実現していくためのまちづくり推進に向けた具体的な取組方法を示します。

#### (1) 市民・事業者等が実施する取組

##### ○まちづくりの発意と活動

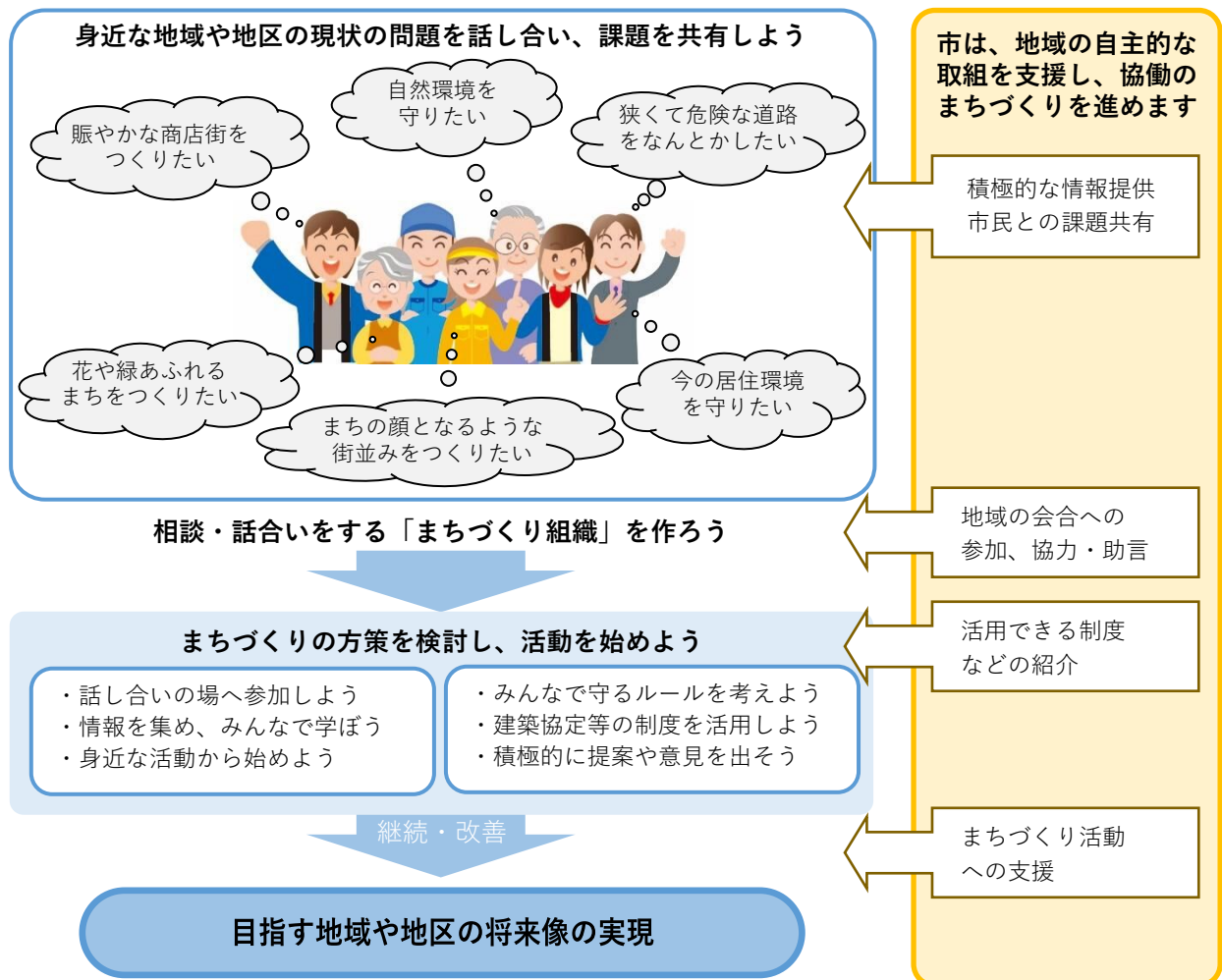
住民主体の計画性のある地域づくりを推進するためには、地域住民自らが地域づくりについて話し合い、地域の目指すべき方向や課題、解決する方法を検討することが大切です。

また、地域づくりを進めるためには、住民間での十分な相談、仲間作りをしながら様々な課題に総合的に取り組む新たな地域コミュニティ組織を作ることが望まれます。また、自分たちで実践できる身近な活動を進め、その輪を広げていくことが重要です。

##### ○まちづくり方策の検討

地域独自の目標像となる「地域ビジョン」などを作成し、活動に取り組んでいくことが有効です。また、地域のビジョンを具体化し、実現していくためには、地域住民の合意に基づくルールが必要です。こうした自主的なルールをつくる方法として建築協定、緑地協定、地区計画などの制度の活用が考えられます。また、市が定める都市計画について、地域住民等が計画の決定・変更を要請する方法として「都市計画提案制度」があります。

#### ▼市民・事業者等が行うまちづくりの取組



## (2) 市が実施する取組

### ○施策・事業の推進

本計画に定めたまちづくりの方針に基づき、具体的な施策・事業を実行していきます。施策・事業の実施に当たっては、効果的かつ円滑に実施できるよう国・県の事業制度などの活用を図りながら財政計画と連動した実施計画を定めて着実に進めていきます。

### ○まちづくりに関する情報提供と市民意見等の聴取

市が定める都市計画や市が行う施策・事業について十分な情報提供を行い、市民・企業等と市の情報共有化を図ります。また、幅広く市民の参加を求めて意見を聴き、これらの意見を踏まえて理解を得ながら施策・事業を推進します。

### ○市民・企業等のまちづくり活動への支援

市民・企業等の自主的な組織作りやまちづくり方策の検討、実践活動等に対して支援を行います。地域住民が主体となって行うルール作りや計画策定等について活用できる制度の紹介など、協働によるまちづくりに必要な情報を市民に提供し、住民と市が一体となったまちづくりを目指します。

### ○関係機関との連携

今後の取組の中には国、県、近隣市町及び民間事業者の事業に関わるものがあり、各種の関係機関との連携が不可欠です。都市の骨格となる広域的な道路や河川の整備などについては、管理者である国・県に対して事業の早期実現を働きかけていきます。また、近隣市町との調整を図り、まちづくりを進めます。

小・中・高等学校等と協力してまちづくりへの意識や関心を深めるほか、大学等高等教育機関と連携して専門的知識や活力を活かしたまちづくりを行います。



▲中高生との街歩きの様子



▲多世代が参加するワークショップの様子

### 3-3 協働によるまちづくり手法

#### (1) 快適な生活環境の形成に向けた協働の手法

快適に生活できる環境を形成するためには、地域のまちづくりに応じた方向性をルールとして定めることが有効です。こうしたルールは、市のみで定めるのではなく、市民や事業者から提案する手法や市民や事業者間で協定を結ぶ手法など、以下に示すような手法があります。

##### 1) 都市計画提案制度（都市計画法第 21 条の 2）

都市計画提案制度は、地域住民等の取組を積極的に都市計画に取り入れる制度であり、土地所有者等が条件を満たす場合に、都市計画の決定や変更を地方公共団体に提案することができるものです。

《提案できる都市計画》

○市街化区域及び市街化調整区域の区分（区域区分）、地域地区、都市施設、市街地開発事業、地区計画 等

##### 2) 地区計画（都市計画法第 12 条の 4 第 1 項 第 1 号）

地区計画は、身近な地区における良好な都市環境を形成するため、地区の将来像を見据えて、建物・道路・公園などに関するルールを定めるものです。土地や建物の所有者などの地域住民が、主体となって話し合い、考えを出し合いながら地区の目標や将来像、生活道路の配置、建築物の建て方のルールなどの地区独自のまちづくりのルールを詳細に定めます。

《地区計画で定められるルール》

○地区施設（生活道路、公園、広場、遊歩道等）の配置  
○建物の建て方や街並みのルール（用途、容積率、建蔽率、高さ、敷地規模、デザイン 等）  
○保全すべき樹林地

##### 3) 集落地区計画（都市計画法第 12 条の 4 第 1 項 第 5 号）

集落地区計画は、集落地域内の営農条件と調和の取れた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るために地区計画と同様に必要なルールを定めるものです。

##### 4) 建築協定（建築基準法第 69 条～第 77 条）

建築協定は、住宅地などの良好な環境を形成するために、土地や建物の所有者同士又はそれらの所有者と建設業者等との間で建築物に関する基準を定め、守ることを約束し合う制度です。

《ルールの一般事例》

○建築意匠の制限項目

・外壁・屋根の色彩・形状  
・低層階部分の意匠統一  
・看板・屋外広告物の工夫  
・生垣、塀、柵の設置  
・建物の緑化

○建築物に対する制限項目

・建物の高さの最高（最低）限度  
・壁面位置の制限（後退）  
・前面空間の活用・演出

○建物敷地に対する制限

・建築物の敷地面積の最低限度  
・屋外駐車場・立体駐車場の緑化

## 5) 緑地協定（都市緑地法第 45 条～第 54 条）

緑地協定は、市街地の良好な環境を形成、保全するため、土地所有者等の合意によって緑化に関する事項を定め、守ることを約束し合う制度です。

《ルール的一般事例》

- 保全又は植栽する樹木等の種類、場所
- 保全又は設置する垣又は柵の構造
- その他緑地の保全又は緑化に関する事項

## (2) 拠点における利便性や魅力の向上に向けた協働の手法

拠点における利便性や魅力の向上の推進に向けて、道路や河川等の公共空間や低未利用地を活用することが重要です。こうした公共空間の活用に関しては、以下に示すような協働の手法があります。

### 1) まちなかウォークアブル推進事業（都市再生特別措置法第 46 条 第 2 項）

まちなかウォークアブル推進事業は、街中において歩いて移動できる範囲の滞在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・利活用、滞在環境の向上の取組を重点的・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、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

### 2) 道路占用許可の特例（都市再生特別措置法第 62 条）、河川敷地占用許可制度（河川敷地占用許可準則第 22～26）

各占用許可制度等は、まちの利便性の向上やにぎわいの創出に向けて道路空間や河川空間を活用したオープンカフェの実施など、民間事業者も既存の公共空間を活用できるようにする制度です。

《道路占用許可の特例の対象施設》

- 広告塔又は看板で、良好な景観の形成又は風致の維持に寄与するもの
- 食事施設、購買施設その他これらに類する施設で、道路の通行者又は利用者の利便の増進に資するもの
- 自転車駐車器具で、自転車を賃貸する事業の用に供するもの

《河川敷地占用許可制度における占用施設》

- 広場やイベント施設等及びそれと一体をなす飲食店、売店、オープンカフェ、広告板、照明・音響施設

### 3) 低未利用土地利用促進協定（都市再生特別措置法第 80 条の 2～8）

低未利用土地利用促進協定は、まちを魅力あるものにするために空き地・空き家を積極的に活用して心地よい環境の形成を図ることを目的とし、低未利用土地の所有者等に代わって市町村又は都市再生推進法人等が低未利用土地において緑地、広場、集会場等の居住者等の利用に供する施設の整備及び管理を行う制度です。



## 4. 計画の管理と継続的改善

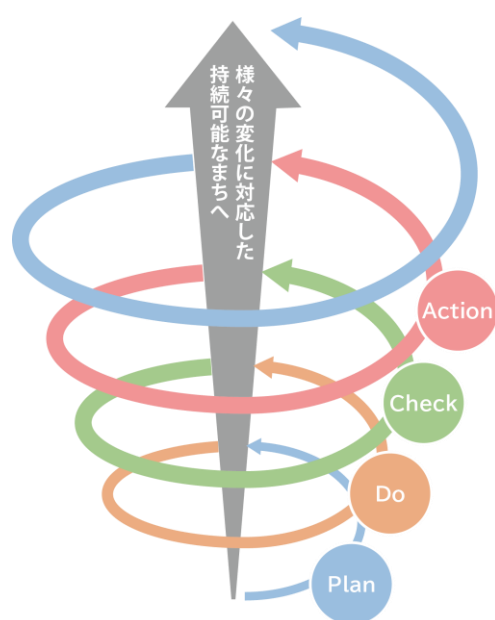
本計画は、目標年次を概ね20年後と想定して計画していることから、この間における社会経済状況の大きな変化への対応や各種事業の進捗状況を勘案しながら次なる取組の展開を検討していく必要があります。

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を見直す必要があります。

これらを踏まえ、本計画の進捗管理においては、「計画立案（Plan）→実行（Do）→点検（Check）→改善（Action）」を繰り返すPDCAサイクルにより、施策や事業を評価・検証しながら、計画や施策等の改善を行います。

また、PDCAサイクルに基づく進捗管理を「毎年」、「5年ごと」、「計画見直し」の3つの段階で行うことで、様々な変化に対応した持続可能なまちを目指します。

### ▼PDCAサイクルによる計画の進捗管理



#### Action：施策等の改善、個別計画の策定・見直し

- ・ 実現手法の軌道修正、改善
- ・ 新たな個別計画の策定
- ・ 目標の再設定

#### Check：評価・検証

- ・ 施策・事業の進捗状況の整理
- ・ 施策等の成果の検証
- ・ 現状の調査・再評価（分析の更新、市民意向把握など）

#### Do：施策・事業の実施

- ・ 施策・事業の効果的な実施
- ・ 関係機関との調整・連携
- ・ 市民・企業等との協働

#### Plan：計画の改訂

- ・ 施策の評価や社会経済状況の変化、上位計画の反映
- ・ 次なる施策の展開の検討
- ・ 目標、方針、施策の見直し

### ▼進捗管理の実施タイミングと内容

#### ○毎年

市の各種事業と本計画の方針を体系化して方針にひも付く事業の整理を行い、実施状況及び方針確認、事業実施に向けた検討を行います。

#### ○5年ごと

毎年の進捗確認の状況を整理した資料を基に本計画の方針ごとの進捗状況、今後の課題等を関係各課で整理します。この結果を踏まえて事業効果の検証を行い事業の見直しや改善に加え、必要とされる新規事業等の検討を行います。

#### ○計画見直し（10年ごと）

5年ごとの進捗確認と同様に方針ごとの進捗状況、今後の課題、事業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、計画の達成状況やかい離状況を把握します。この結果を踏まえて本計画の方針や事業の見直しを行います。