

都市計画マスタープランについて

第2次佐伯市都市計画マスタープランの策定の背景と目的

社会的背景

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。また、人口減少を背景に市街地における賑わい創出や産業構造の変化への対応、コンパクトな都市の実現、多発する自然災害に対応した安全・安心なまちづくりなどの都市づくりに求められる課題も多様化しており、これらに対応した都市計画マスタープランの策定が求められています。

市の現状と策定の目的

本市の人口は令和22(2040)年には46,540人となり、令和2(2020)年人口と比較し3割以上が減少し、高齢化率は46.1%まで上昇することが推計されています。

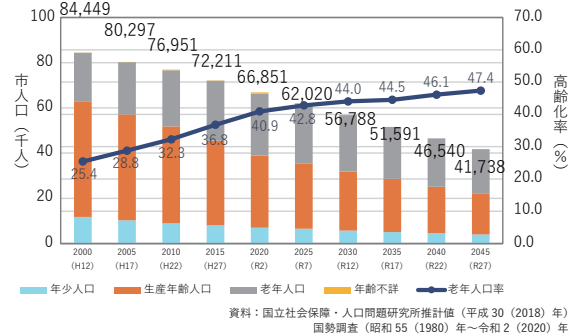
人口減少下においてこれまでのような都市の拡大を前提とした都市づくりを進めると、低密度な市街地が広がり、買物や医療等の生活に必要なサービス機能や公共交通サービスが維持できなくなることが想定されます。

また、人口減少や高齢化の進展に伴い就業者数も減少し、産業の衰退、自然環境の荒廃につながり、ひいては市全体の魅力の低下につながることが想定されます。

こうした状況に対応し、地域の魅力向上や連携強化を図りながら、安全・安心に住み続けられる持続可能なまちづくりを実現するため、「第2次佐伯市都市計画マスタープラン」を策定します。

【本市における問題】

- 生活利便施設が減少
- 公共交通の縮小や撤退
- 空き家や空き地の増加
- 行財政の悪化
- 地域コミュニティの希薄化



安全・安心に住み続けられるまちづくりが必要

第2次佐伯市都市計画マスタープランの策定

計画の対象範囲

本計画では、都市全体の将来像を見据えることが重要であるため、佐伯市全域を対象範囲とします。



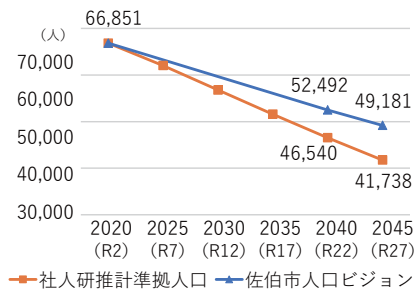
都市計画マスタープランに定めるもの

都市計画マスタープランとは、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、住民に最も近い立場にある市町村が住民の意見を反映しながら、まちづくりの基本理念や将来都市像、地域ごとのあるべき姿、そのための方針等を定める計画です。

計画の目標年次と目標人口

本計画の目標年次は、概ね20年後の令和25(2043)年とします。

本計画では、社人研推計準拠人口になった場合でも持続可能なまちづくりを行うとともに市の産業の維持や活性化等に向け、佐伯市人口ビジョンにおける推計値の達成を目指した取組を進めます。



【社人研推計準拠人口】
社人研推計通り人口減少が進行した場合においても「コンパクト・プラス・ネットワーク」型の都市構造による持続可能なまちを目指します。

【人口ビジョンの推計】
本計画の取組を実施することで、人口減少対策により目指す人口の展望である人口ビジョンの達成を目指します。

将来都市像とまちづくりの基本方針

将来都市像とまちづくりの基本方針

将来都市像

地域が輝く「佐伯がいちばん」の人・まちづくり

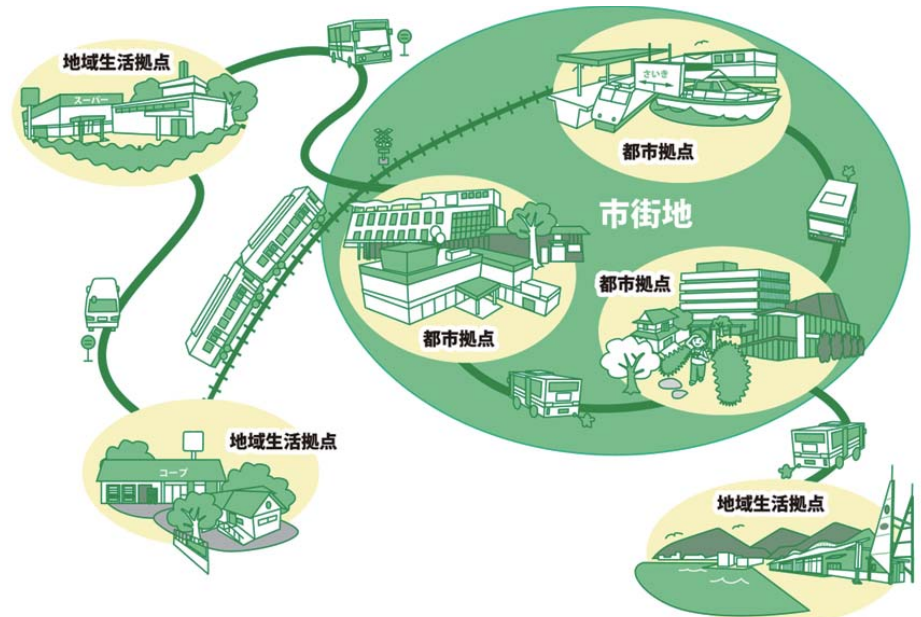
- 「さいきオーガニックシティ」の実現 -

まちづくりの基本方針

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
2. 地域活力が持続する地域生活拠点の形成
3. 暮らしと交流を支える交通体系の構築
4. 災害に強い安全・安心なまちの形成
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
6. 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
7. 歴史・文化を受け継ぎ、佐伯らしさをいかすまちの形成

本市における都市の在り方

本市では、周辺部における暮らしの豊かさや大きな魅力となっており、現在も多くの市民が居住しています。このため、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

佐伯市の将来像を実現するために、おおむね 20 年後を見通す中で、都市機能の拠点、都市の骨格となる軸、土地利用の基本的な配置（ゾーン）を、以下のように設定します。

拠点：市の経済活動や産業活動を支える機能や人を集約する空間

都市拠点

大手前・市役所周辺都市拠点
 ・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
 ・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
 ・市民の生活利便性の向上に資する拠点地区の形成を図ります。

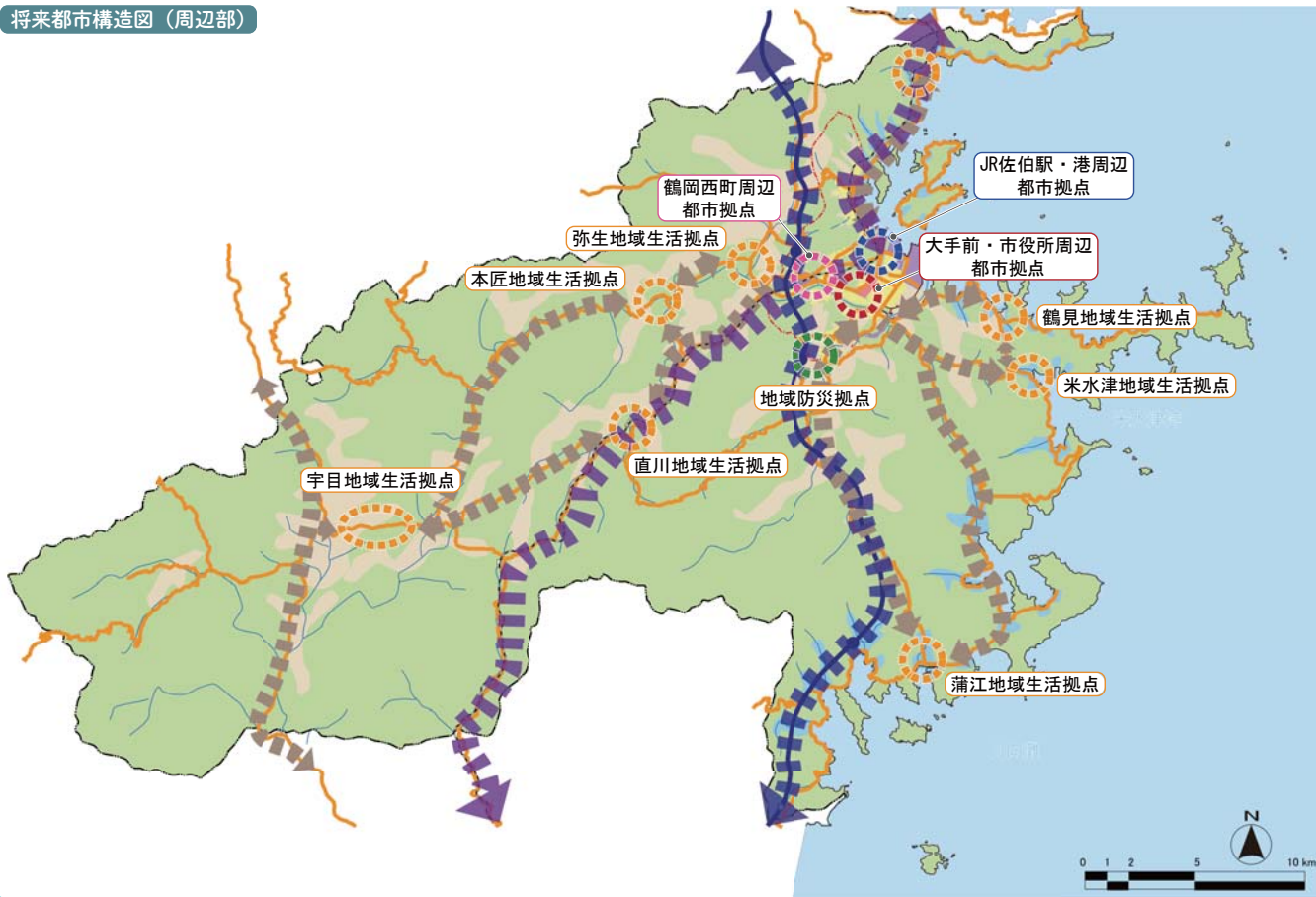
地域生活拠点

・現在の土地利用、居住環境、産業機能を保全していきます。
 ・地域の拠点的な施設を誘導し、地域活力やコミュニティの創出や維持に努めることとします。

地域防災拠点

・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。

将来都市構造図（周辺部）



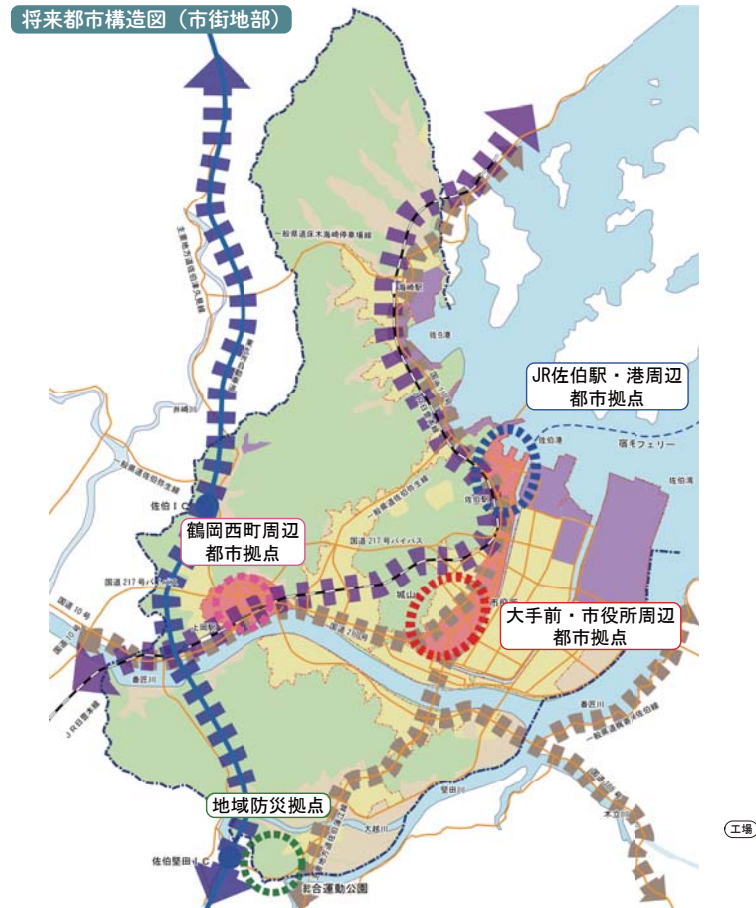
軸：拠点間を結び都市の骨格となる空間

- 都市間交流軸**
 ・他圏域との交流や連携を深めるための軸として 4 車線化等の整備促進や鉄道路線の維持を図ります。
- 拠点間交流軸**
 ・日常的な生活における市内・外の各拠点間の交流・連携を図る軸として、優先的に整備を促進します。
- 地域間交流軸**
 ・市内各地域、近隣都市との交流・連携を図るための軸として、整備を促進します。

土地利用：面的な広がりやまとまりを形成する空間

- 商業・業務地ゾーン**
 ・商業・業務、生活支援機能等の充実及びまちなか居住の促進、歴史・文化、物産をいかした魅力とにぎわいの向上を図ります。
- 田園集落ゾーン**
 ・集落環境の維持及び地域の特産品を中心とした農林業の振興を図り、農山村としての特性をいかしたまちづくりを推進します。
- 住宅市街地ゾーン**
 ・魅力ある生活の場として基盤整備を推進し、居住環境の向上を図ります。
- 沿岸集落ゾーン**
 ・集落環境の維持及び水産業等の振興を図り、漁村としての特性をいかしたまちづくりを推進します。
- 工業ゾーン**
 ・工業集積のある地域における工業振興に努めます。
- 山地ゾーン**
 ・市全域に広がる自然環境の保全を図ります。

将来都市構造図（市街地部）



まちづくりの方針（全体構想）

土地利用の方針

- 本市の特性や環境に配慮した適正な土地利用を進め、住み働く人々の利便性、快適性、安全性及び定住性の向上を目指します。
- 市街地では、居住や都市機能の適正な立地を緩やかに誘導しつつ、快適な住宅地や魅力ある商業業務地の形成、環境と調和した工業地の確保などを図り、コンパクトな市街地を形成します。
- 周辺部においては、無秩序な開発を防止しつつ、身近な生活環境の整備や産業の振興など地域の活性化を図り、個性が光るまちづくりを進めます。

計画的な土地利用の推進

【住宅市街地ゾーン】

- ゆとりと潤いのある低層系住宅地の環境の維持
- 都市基盤整備による良好な環境を確保した住宅地の形成
- 業務施設と住宅が調和した複合住宅地の形成

【工業ゾーン】

- 周辺環境の調和した工業地の充実、新規工場用地の活用
- 港湾関連・埠頭におけるにぎわいの場の創出
- 周辺環境と調和した大規模施設用地の維持・保全

【山地ゾーン】

- 健全な森林資源や自然景観・環境の維持・保全・活用
- 河川や海岸部等の美しい環境の保全・活用

法的規制の見直し

- 土地利用の適正化に向けた用途地域見直しの検討
- 土地利用転換が進む地域における用途地域指定の検討
- 用途地域の指定のない地域における特定用途制限地域の検討

土地利用方針図（周辺部）



市街地形成の方針

- 都市機能の集約が図られたコンパクトな市街地形成を進めます。
- 中心部では、経済活動や交流の中核的な拠点機能を担うため、魅力にあふれる市街地形成に努めます。
- その他の既成市街地等については、居住環境の向上を目指し、地域特性に応じた整備を進めます。

魅力ある市街地の形成

- 大手前・市役所やJR佐伯駅・港周辺における魅力的な拠点形成
- 鶴岡西町周辺における生活を支える市街地拠点の形成
- 便利で、人が集い、ふれあう、旧城下町周辺のまちづくり
- まちなか居住に向けた環境整備

コンパクトで質の高い市街地の形成

- コンパクト・プラス・ネットワークによる持続可能な市街地形成
- 都市基盤が不十分な地区の居住環境改善及び向上

快適な市街地空間の保全

- 城山や中江川等の市街地内自然環境の保全
- 山際周辺・船頭町地区における快適性を高める空間の保全・活用
- 低未利用地活用、誰もが利用しやすい市街地形成

交通体系形成の方針

- 都市及び拠点間を結ぶ道路網の構築や安全な歩行者・自転車空間の確保等の道路整備の推進、拠点間の公共交通ネットワークの充実や維持など、暮らしを支える道路・交通ネットワークの形成を目指します。

都市間交流軸の構築

- 東九州自動車道の4車線化の要望、アクセス道路の整備

安全な道路交通環境の形成

- 交通安全施設等の整備や適切な道路交通規制
- 高齢者等に配慮した安全な歩行空間の形成

自転車を利用しやすい交通環境の形成

- 利用空間整備や公共交通機関連携による自転車活用の促進

道路の機能別区分ごとの方針

- 広域幹線道路における交通機能及び災害機能の強化
- 主要幹線道路における道路機能確保に向けた整備
- 幹線道路や補助幹線道路、生活道路の整備

公共交通機関の充実

- 多様な交通手段の組合せによる効果的・効率的な公共交通網の構築
- 市街地内循環バスや自動運転の導入検討
- 離島航路の確保・維持

拠点における交通結節機能の強化

- 市街地拠点における多様な交通手段で来訪できる交通結節機能の強化
- JR佐伯駅における駅前広場の充実、交通拠点性の強化
- 鶴岡西町周辺におけるJR上岡駅と連携した交通結節拠点の在り方検討

道路整備方針図（周辺部）



公園・緑地整備の方針

- 自然環境、公園・緑地は、多様な機能を果たすグリーンインフラとして、保全・活用を図っていきます。
- 緑を「守り」「整え」「生かし」「育てる」ことで、緑の豊かさや公園・緑地に対する市民満足度の向上に努めます。

バランスのとれた公園・緑地の配置

- 緑の保全や景観形成の推進、公園の再編・再生

公園・緑地の整備

- バリアフリーや長寿命化、民間活力活用検討
- 防災機能の充実、計画的・体系的な緑地の保全・整備・管理
- 地域ニーズに対応した公園等の整備・充実

まちづくりにおける緑の整備

- まちなかの緑化を含めた総合的な緑の整備

レクリエーション拠点の充実

- 佐伯市総合運動公園等のレクリエーション機能の充実

山林や河川・海岸等の自然資源の保全・活用

- 自然資源の保全・活用、生態系の保全・活用

その他の施設等の整備方針

下水道整備

- 生活排水処理施設や公共下水道事業の整備・更新

し尿・ごみ処理施設整備

- 計画的なごみ処理施設の維持管理
- し尿処理施設の点検、整備等による環境の保全

河川整備

- 安全で潤いのある河川環境の創出

その他の施設等整備

- 教育文化施設等の規模・配置の適正化
- 公営住宅及び火葬施設の計画的な維持管理

景観形成の方針

- 「佐伯市景観計画」に基づき、歴史的街並みや自然景観と調和したまちづくりを目指します。また、市民がふるさとして魅力を感じ、愛着と誇りを持てる都市景観を創造し、次世代に継承していきます。

緑と水をいかした、美しい自然景観の保全・形成

- 憩いとやすらぎの空間である城山の保全
- ユネスコエコパークの自然環境の継承
- 潤いある水辺・海岸景観及び田園・森林景観の保全・形成

魅力ある都市景観の形成

- 県南の中核的都市の誇りを持てる市街地景観の創出
- 市の玄関口となるJR佐伯駅・IC周辺の景観形成
- 周辺と調和した良好な港湾・埠頭地区の景観形成
- 潤いと落ち着きのある住宅地や集落地景観の形成

歴史や文化が刻まれた風情を残す街並み景観の保全・活用

- 山際周辺・船頭町地区における歴史的資源や街並み景観の保全・形成・活用

都市防災の方針

- 自然災害から市民の生命・財産を守り、被害を最小限に食止めるため、災害に強いまちづくりを進めます。
- 市街地では「佐伯市立地適正化計画」に定める防災指針を推進し、立地適正化と連動した防災対策に努めます。
- 復興プロセスや復興ビジョン等を事前に定める事前復興を推進します。

防災に配慮した土地利用

- 災害リスクを考慮した土地利用の推進、リスクに応じた土地利用規制の見直し

都市の防災構造化の推進

- 都市基盤整備や安全対策による防災空間の確保
- 災害に強い道路網の構築
- 河川改修・砂防事業の実施、緑地の整備・保全
- 「雨水管理総合計画」の策定

災害に強い建築物の整備

- 住宅、特定建築物及び市有建築物の耐震化
- 空き家等の適正管理、老朽危険空き家の除却

地域防災体制の整備・充実

- 地域防災体制の整備・充実
- 地域に根ざした自主防災組織の育成・強化
- 早期復旧・復興に向けた体制の構築
- 復興事前準備や事前復興まちづくりの推進

避難施設の整備

- 避難場所となるオープンスペースや避難施設の維持
- 橋りょう・道路・トンネル等の防災対策

その他のまちづくりの方針

自然と共生し、地球環境に貢献するまちづくり

人にやさしいまちづくり

佐伯の特徴をいかした食のまちづくり

新たな技術をいかしたスマートなまちづくり

地域別構想

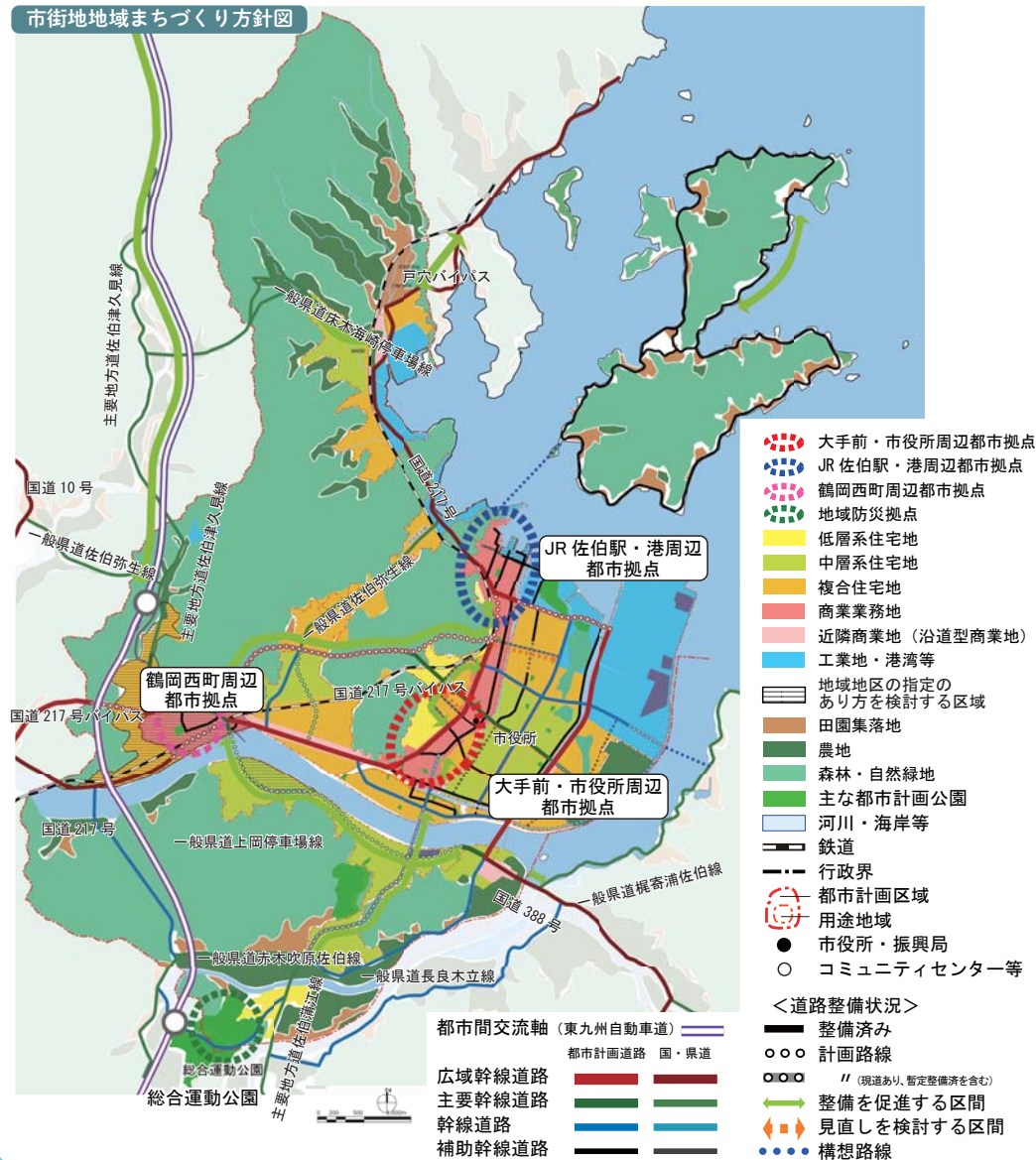
市街地地域

地域の将来像

長年育まれた豊かな資産と都市機能をいかした、活力とにぎわいのある質の高いまち

- 方向性1) 中心市街地が人々にぎわう魅力あるまちづくり
- 方向性2) 質の高い居住環境を備えた安全・安心なまちづくり
- 方向性3) にぎわいの中にも歴史とうるおいを感じる美しさのあるまちづくり
- 方向性4) 交通条件をいかした利便性の高いまちづくり
- 方向性5) 新たな地域コミュニティの形成

市街地地域まちづくり方針図



弥生・本匠・直川地域

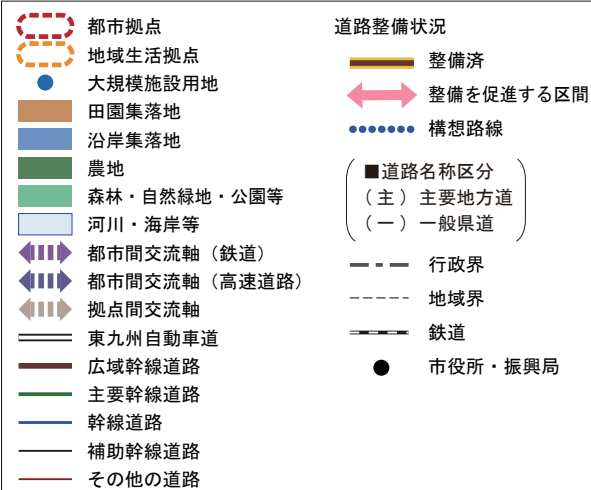
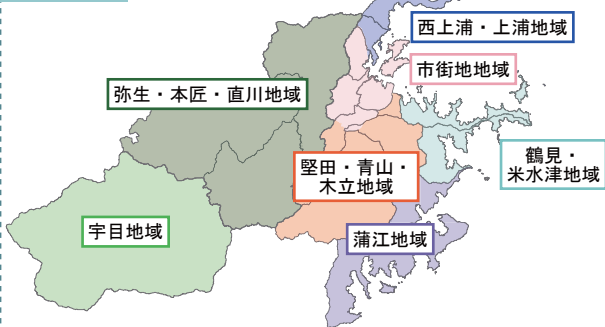
地域の将来像

森林や清流、広がりのある田園をいかした
安心・快適に暮らせるまち

- 方向性1) 生活利便を維持し、集落環境を守るまちづくり
方向性2) 自然の中で住・農・商・工が調和した、安全・安心・快適な暮らしができるまちづくり
方向性3) 地域の生活利便が波及するまちづくり

地域別まちづくり方針図(周辺部)

地域区分図



西上浦・上浦地域

地域の将来像

訪れる人々から愛される美しい自然を守りいかに
安心して住み続けられるまち

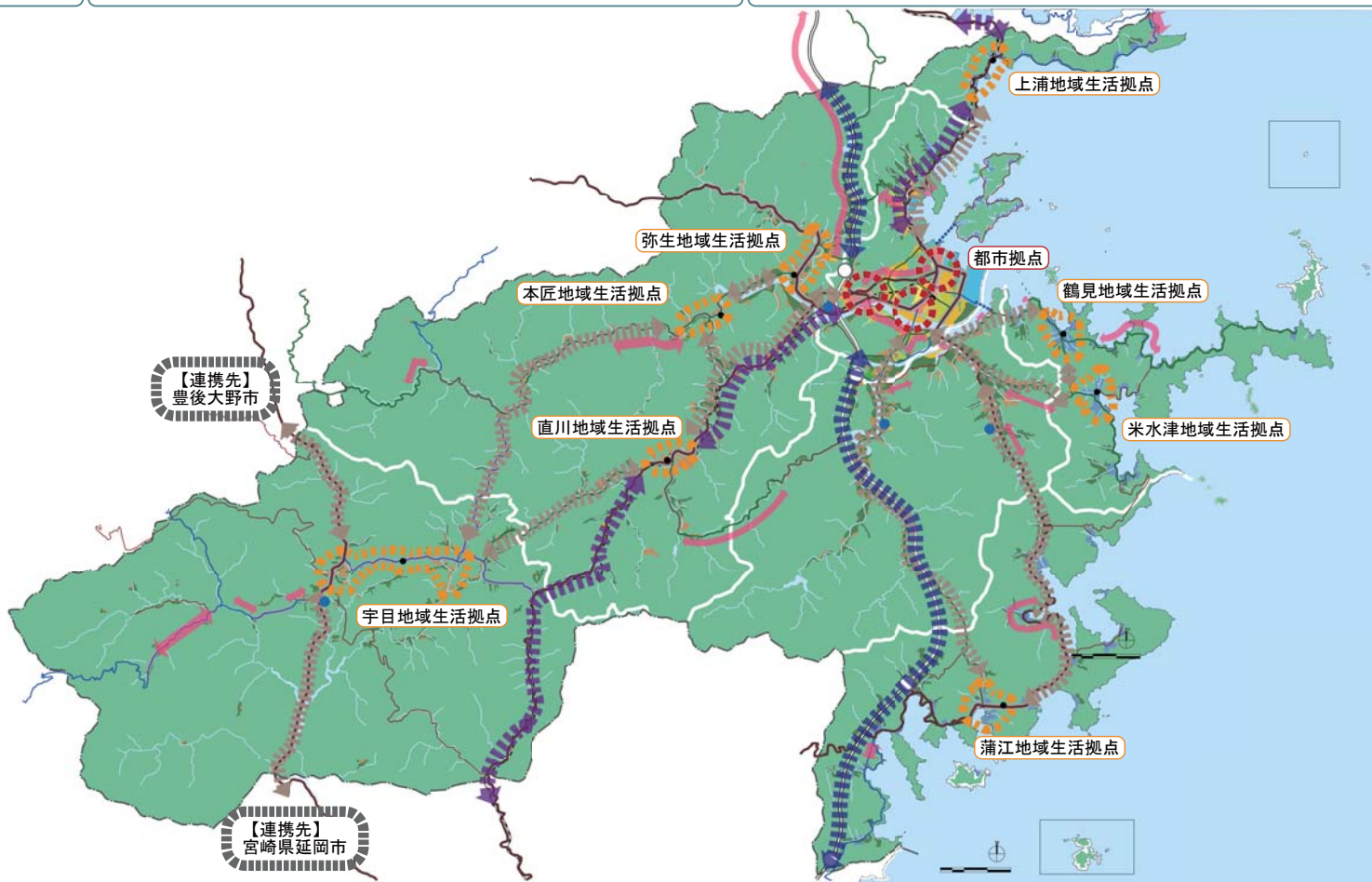
- 方向性1) 水産業を中心とした豊かな地域を守るまちづくり
方向性2) 美しく清潔な景観が守られた、魅力あるまちづくり
方向性3) 周辺地域と連携した、安全かつ便利な居住環境を備えたまちづくり

鶴見・米水津地域

地域の将来像

水産業を核に活力が満ちあふれる
安心して暮らせるまち

- 方向性1) 水産業を活かし、地域の活力を守るまちづくり
方向性2) 居住と水産業が調和した、安全かつ快適に暮らせるまちづくり
方向性3) 沿岸部の歴史と自然資源を活かした、魅力あるまちづくり



宇目地域

地域の将来像

豊かさやすらぎを実感できる
心ふれあう山あいのまち

- 方向性1) 落ち着いた感じられる山あいの中で、豊かに暮らせるまちづくり
方向性2) 地域の環境を守り育む、多機能森林地域のまちづくり
方向性3) 地域の生活を守るネットワークのまちづくり

堅田・青山・木立地域

地域の将来像

市民のやすらぎを支え
心を和ませる田園・自然景観を残すまち

- 方向性1) 心を和ませる田園・自然景観を残し、安全に暮らせるまちづくり
方向性2) 交通ネットワークが充実した、快適に暮らせるまちづくり

蒲江地域

地域の将来像

浦の魅力にあふれ、個性が息づく
安全・快適に暮らせるまち

- 方向性1) 海を活かし、魅力を育てる活気あるまちづくり
方向性2) 浦々がつながり、支え合うまちづくり
方向性3) 海岸の景観を守り、活気を広げるまちづくり

まちづくりの推進の方策

協働によるまちづくりの推進

まちづくりは、市民、事業者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、役割分担の下、協働によるまちづくりを進めていきます。

市民 ○まちづくりへの積極的な参加 ○主体的な取組の実施	事業者等 ○地域経済の活性化への貢献 ○まちづくりへの積極的な参加	市 ○都市計画決定や事業の推進 ○官民連携の取組の促進
---	--	--

計画の実現に向けた重点施策

短期（5年）・中期（10年）・長期（20年）における重点施策を設定します。

短期の取組方針

- 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。

中期の取組方針

- 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。

長期の取組方針

- 長期的な取組として、中期的な取組を踏まえ、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、流域治水の考え方により、ハード及びソフト施策を継続的に実施し、災害に備えた都市基盤づくりに取り組みます。

計画の管理と継続的改善

PDCA サイクルによる計画の進捗管理

「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。

進捗管理の実施タイミングと内容

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（10年ごと）」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。

毎年	○各種事業と方針の体系化による事業の整理 ○実施状況及び方針確認、事業実施に向けた検討を実施
5年ごと	○方針ごとの進捗状況、今後の課題等を関係各課で整理 ○事業効果の検証による事業の見直しや改善、新規事業等の検討を実施
計画見直し	○進捗状況、課題、事業実施の方向性を関係各課で整理 ○現況分析、市民意向把握による達成状況や課題の把握 ○計画や事業の見直しを実施



第2次佐伯市都市計画マスタープラン

令和5(2023)年 12月
発行・編集：佐伯市 建設部 都市計画課

〒876-8585 大分県佐伯市中村南町1-1
TEL：0972-22-3114 FAX：0972-24-2615

第2次

佐伯市都市計画 マスタープラン

Saiki City Planning Master Plan

概要版

