

佐伯都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

(佐伯都市計画区域マスタープラン)

【改訂】

—R3.3—

県名	大分県	都市計画区域名	佐伯
----	-----	---------	----

目 次

1 都市計画の目標

- 1) 佐伯都市計画区域の特性・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1
- 2) 都市づくりの課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 3
- 3) 基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 4
- 4) 地域毎の市街地像・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 4
- 5) 都市計画区域の範囲、規模・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 5
- 6) 目標年次・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 5

◆都市づくり概念図

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

- 1) 判断基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 6
- 2) 区域区分の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 6

3 主要な都市計画の決定の方針

- 1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・ P 7
- 2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・ P 10
- 3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・ P 13
- 4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針・・・・・・・・ P 13

4 都市防災に関する方針

- 1) 基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 16
- 2) 都市防災のための施策の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 16

5 都市計画の相互支援と管理

- 1) 役割分担と相互支援・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 17
- 2) 計画の管理と継続的改善・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 18

◆付図

1 都市計画の目標

1) 佐伯都市計画区域の特性

佐伯市、臼杵市、津久見市から構成される「県南連携都市圏」は、都市や海岸部の道路ネットワークとして、日豊海岸沿いに位置する国道 217 号と都市間交流軸として市街地背後に整備される東九州自動車道があり、山の自然や歴史的資源に恵まれた魅力ある圏域を形成している。そのなかで佐伯市は、中核的な拠点都市としての役割を担うとともに、宇目地域は祖母・傾・大崩ユネスコエコパークに登録されるなど、貴重な自然環境も有している。

本都市計画区域は、大分県南東部、県都大分市から約 40km の豊後水道に面した海沿いに位置し、海岸線などは日豊海岸国定公園、豊後水道県立自然公園に指定され、複雑なリアス海岸と豊かな緑に包まれた風光明媚な自然景観をなしている。

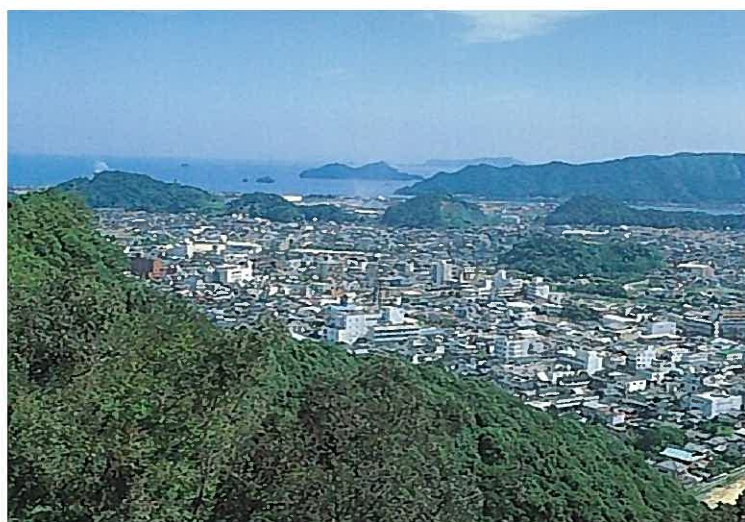
歴史は古く、とりわけ中世から江戸期において様々な文化を開花させた都市で、慶長 6 年（1601 年）毛利高政が佐伯城を築き、2 万石の城下町を形成したことから、市内には、城山に残る三の丸櫓門や城跡を示す石垣、文学の碑などが点在している。なかでも、中心市街地の武家屋敷、歴史と文学のみちなどは、「城下町佐伯」の面影を現代に継承している。特に武家屋敷などの歴史的まちなみを形成している山際周辺地区や商人のまちとして栄えた船頭町地区は、景観条例に基づく景観形成重点地区に指定されている。

このような歴史、豊かな自然環境を保有するとともに、東九州自動車道の本都市計画区域への延伸による大分市や宮崎県方面など広域とのアクセス性の向上や陸上交通と海上交通の連携により、今後、産業や観光面での発展が期待される都市である。

【佐伯の景観】



—城山の遠景—



—市街地中心部—

2) 都市づくりの課題

中心市街地は、佐伯駅・港周辺から大手前周辺に形成されているが、海に面した狭い地域に開けた歴史の古い城下町であることなどから、商業・業務系建築物と住宅が混在し商業環境や居住環境の低下がみられる。このため、空き家などの低・未利用地の有効活用や土地利用の整序を進め、魅力ある商業空間の創出や居住環境の向上を図るとともに、中心部やその周辺に都市機能や居住の集積を図ることが必要である。

また、東九州自動車道佐伯インターチェンジ周辺や、用途地域周辺部等においては、今後、開発圧力の高まりにより無秩序な開発などが想定されるため、適切な土地利用規制や建築物の形態規制などを図る必要がある。

東九州自動車道の開通効果を高め、更なる佐伯市の発展のためには、佐伯インターチェンジ及び佐伯堅田インターチェンジと周辺市街地を結ぶアクセス道路の整備を図る必要がある。

これからの超高齢社会の進展などによる移動ニーズの変化を踏まえながら、道路だけでなく公共交通機関等による拠点と地域とのネットワークを構築し、自家用車に過度に頼ることなく、誰もが日常生活に必要なサービスなどを享受できる都市基盤を形成することが必要である。

道路は、東九州自動車道、国道 217 号、国道 388 号などにより都市の骨格が形成されるとともに、近年それら主要幹線道路を補完する道路も整備されており、都市内交通の渋滞は解消しつつある。ただし、市街地には長期未着手の都市計画道路も多く建築制限が長期化し効率的な土地利用の妨げとなっていることから、それら都市計画道路を含め市街地内の主要道路網を見直し、市街地環境の改善を図る必要がある。

本都市計画区域では、沿岸部に市街地が位置し、中心市街地でも津波の浸水が広範囲で想定されるが、特に用途地域北部では 5.0m 以上の浸水、洪水浸水においては沿岸部を除く広範囲において 2.0m 以上の浸水が想定されている。

また、南海トラフを震源とした地震・津波被害が想定されるほか、山林に取り囲まれるようにして市街地が形成されており、集中豪雨等による低地の浸水や氾濫、土砂災害による被害が懸念されている。特に近年では、平成 28 年台風第 16 号及び平成 29 年台風第 18 号による浸水被害といった災害が相次いでいる。

このため、計画的かつ着実な地震・津波・高潮対策や土砂災害及び河川浸水等の対策に取り組むとともに、災害リスクの低い区域への各種施設や住宅等の誘導、災害リスクの高い区域における関係法令に基づいた土地利用制限等により、適切な土地利用を実現し、安全・安心な居住環境を形成していくことが必要である。

3) 基本理念

人口減少・超高齢社会の進行や巨大災害の懸念など、都市を取り巻く社会経済情勢が大きく変化しているなか、地域資源を活かし、人々が住み・生活することで、多様な価値を創出し、魅力的な都市生活を送ることのできる持続可能な都市の実現を図るため、大分県においては、『地域の豊かな個性を繋ぎ、自然と都市の幸が湧き出る、おんせん県おおいたの都市づくり』を都市づくりのテーマとしている。

このテーマを実現するため、以下の5つを基本方向として、都市政策を進める。

- | | |
|---|--------|
| ①「都市機能の集約と連携による持続可能な都市づくり」 | 【都市構造】 |
| ②「地域の魅力が向上し、人や仕事であふれる都市づくり」 | 【地方創生】 |
| ③「安全で安心して暮らせる都市づくり」 | 【安全安心】 |
| ④「歴史・文化資源の保全と美しい景観形成を図り、
自然環境と共生する魅力ある都市づくり」 | 【環 境】 |
| ⑤「私たちの地域は私たちがつくる地域主体の都市づくり」 | 【地域主体】 |

本都市計画区域においては、県南連携都市圏の中核都市として、リアス式の日豊海岸や市民のシンボルとなっている城山など、地域が保有する固有の自然、観光資源を活用し、魅力ある生活・観光・交流拠点都市の形成を目指す。このため、武家屋敷の歴史的まちなみと調和を図りつつ、佐伯駅・港周辺から大手前周辺などの中心市街地において、さらなる都市機能や居住の集積、歴史ある資源等を活用し、観光拠点の機能強化を図る。併せて、公共交通機関等により中心市街地と周辺地域のネットワークを構築し、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造の実現を目指す。

また、地震・津波・高潮や洪水・土砂災害への対策の充実など強靱な県土づくりに取り組むことにより、誰もが安全に生活することができる市街地を形成し、快適で機能的な都市づくりを図る。

また、今後の都市づくりの構想として、都市や生活のなかに地域情報通信技術を組み込んだスマートシティについても関係機関と連携し検討を進める。

4) 地域毎の市街地像

基本理念に基づき都市づくりを進めるにあたり、それぞれの地域が目指すべき市街地像や担うべき役割を明確にするため、中心拠点及び各拠点を位置づける。

① 中心拠点

佐伯駅・港周辺から大手前周辺に至る中心市街地活性化地区を中心拠点とする。

大手前周辺や仲町周辺では、商業・業務機能をはじめ、多様な機能の集積と充実による賑わいを創出し、県南地域の広域的な商業の中心地にふさわしい拠点の形成を図る。

佐伯駅・港周辺は、「佐伯市の玄関口」として交通結節機能を強化するとともに、観光・交流の拠点としての機能の集積・充実を図る。

② 観光・交流拠点

大手前周辺及び仲町周辺、佐伯港周辺や景観形成重点地区に指定されている山際周辺地区、船頭町地区を観光・交流拠点とする。

大手前周辺及び仲町周辺は、人が集う拠点として交流の場を整備するとともに、拠点内の回遊性強化を図る。

佐伯港周辺は、商業施設の機能充実を図るとともに、憩い、賑わい空間の整備に努める。

城山や武家屋敷などからなる山際周辺地区や商人町として栄えた船頭町地区においては、歴史的まち並み景観を保全・整備するとともに、城山や周辺の公園は多様なレクリエーション空間として機能の充実を図る。

③ 産業機能集積拠点

東浜地区及び西浜地区、鶴谷地区及び八幡地区を産業機能集積拠点とする。

産業機能集積拠点では、佐伯市の産業を支える拠点として、工業地の機能の集積と充実を図る。

5) 都市計画区域の範囲、規模

本都市計画区域の範囲、規模は次のとおりとする。

区 分	市町名	範 囲	規 模
佐伯都市計画区域	佐伯市	行政区域の一部	4,125ha

(注) 範囲には、地先公有水面を含む。

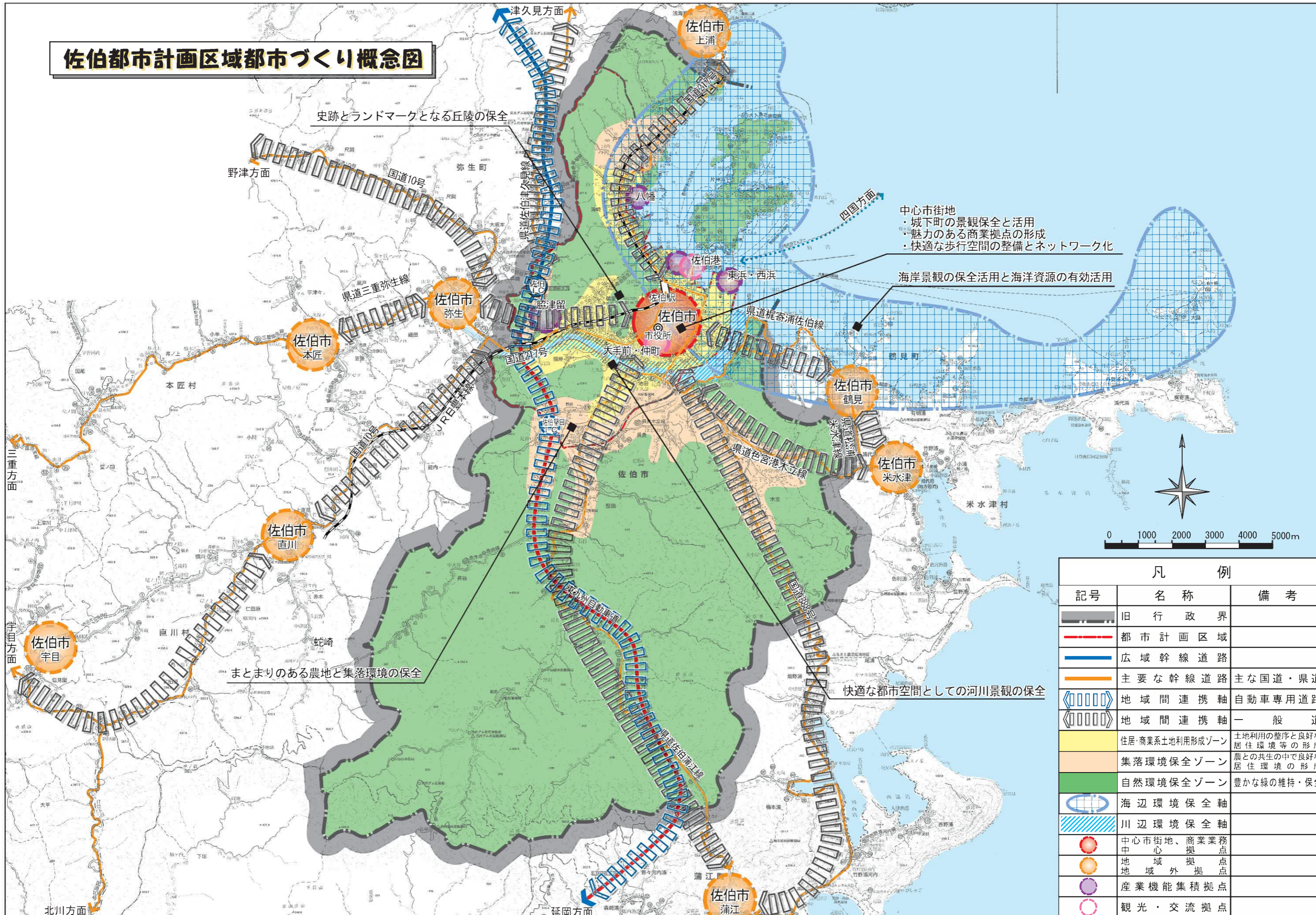
6) 目標年次

概ね20年後の都市の姿を展望した上で、都市計画の基本方針を示す。

なお、都市施設、市街地開発事業については、特に優先的に整備するものを整備の目標として示す。

基準年	目標年次
令和2年 (平成27年国勢調査)	令和22年

佐伯都市計画区域都市づくり概念図



凡 例		
記号	名称	備考
	旧 行 政 界	
	都 市 計 画 区 域	
	広 域 幹 線 道 路	
	主 要 な 幹 線 道 路	主 な 国 道 ・ 県 道
	地 域 間 連 携 軸	自 動 車 専 用 道 路
	地 域 間 連 携 軸	一 般 道
	住 居 ・ 商 業 系 土 地 利 用 形 成 ゾ ン	土 地 利 用 の 整 序 と 良 好 な 居 住 環 境 等 の 形 成
	集 落 環 境 保 全 ゾ ン	農 と の 共 生 の 中 で 良 好 な 居 住 環 境 の 形 成
	自 然 環 境 保 全 ゾ ン	豊 か な 緑 の 維 持 ・ 保 全
	海 辺 環 境 保 全 軸	
	川 辺 環 境 保 全 軸	
	中 心 市 街 地 ・ 商 業 業 務 中 心 拠 点	
	地 域 外 拠 点	
	産 業 機 能 集 積 拠 点	
	観 光 ・ 交 流 拠 点	

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1) 判断基準

本都市計画区域は、現在区域区分制度が運用されていない区域である。現在の都市構造などを踏まえ、無秩序な市街化の可能性、都市の求心力、建築基準法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法などによる規制状況、広域的な都市の連携状況などをもとに区域区分の判断を行う。

2) 区域区分の有無

① 区域区分の決定の有無

本都市計画区域では、区域区分を定めないものとする。

② 理由

本都市計画区域は、無秩序な市街化が一部で見られるものの、都市の求心力はやや弱い。また、急峻地形に囲まれ利用可能な用途地域外（白地地域）が少なく、今後市街地の拡散の可能性は小さい。さらに、中心市街地活性化基本計画や市街地グランドデザインなどにより用途地域内への計画的な人口誘導に努めている。

したがって、本都市計画区域においては区域区分を定めないものとするが、今後とも立地適正化計画や特定用途制限地域、各種事業の実施などにより都市機能や居住の集積を図るとともに、関係機関とも連携しながら守るべき農地や自然環境の保全を行うなど、無秩序な市街化に対する土地利用規制を行うものとする。

3 主要な都市計画の決定の方針

1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 基本方針

人口減少・高齢化が進むなか、持続可能な都市づくりに向けて、地域の個性を活かしながら、佐伯駅周辺等の中心拠点などへ、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住の集約化を促し、郊外部への市街地の拡大を抑制することにより、コンパクト・プラス・ネットワークの実現を目指す。コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けては、適切な土地利用を推進するため、立地適正化計画等の活用を検討する。

中心市街地では、土地利用の高度化や既存ストックの有効活用を図るとともに、公共施設や各種施設の中心部への集約及び立地促進に努める。また、空き家の多様な活用を推進する。

一方、用途地域外をはじめとした郊外部では市街地の拡大抑制を基本に、利用されなくなった土地については森林や湿原、草地等の自然再生の可能性を検討する。このような地域においては、都市的土地利用への転換は原則行わないこととし、土地利用を転換する場合には、慎重な配慮の下での計画的な転換に努める。

また、土砂災害や市街地沿岸部における津波などの災害リスクの高い地域においては、ハード・ソフト両面の対応と併せて、都市機能や居住等、各種施設の立地の抑制も検討し、県土強靱化の実現に向けた適切な土地利用を推進する。

② 主要用途の配置の方針

ア 商業地、業務地

現在一定の集積がある佐伯駅・港周辺から大手前周辺に至る中心市街地活性化地区は、佐伯市中心市街地活性化基本計画が国からの認定（第1期：平成22年3月、第2期：平成28年3月）を受けている。このため今後、より一層中心部に商業・業務地を配置するとともに、中心市街地の既存住宅ストックや空き家、空き店舗などの低・未利用地を活用し、コンパクトな都市機能や居住の集積を図る。さらに、九州一広い市であることから周辺の地域拠点とのネットワークの強化を図る。

大手前周辺の既存の商業地は衰退気味であるが、県南地域の広域的な商業の中心地にふさわしい商業拠点の形成を図るため核施設の整備を推進し、機能の拡大と充実を図る。

なお、中心市街地の活性化の観点から、官公庁などの業務施設は郊外に分散させず集積を図る。

イ 工業地

東浜地区、西浜地区、鶴谷地区、八幡地区を工業地として位置づけ、周辺との調和に留意し工業機能の維持・充実を図る。

また、工業跡地の有効活用など、企業ニーズに対応した立地環境の整備を進める。

さらに、魅力ある就業空間の創出や周辺環境と調和を図るため、工業地及び周辺部の緑

化を推進する。

ウ 住宅地

人口の過半が用途地域内に居住しているが、近年、用途地域内の人口が用途地域外に比べて大幅な減少傾向にある。このため、中心市街地周辺に住宅地を配置し、道路、公園、下水道などの都市基盤の整備を推進するとともに、立地適正化計画に基づき、既存ストックの有効活用（リノベーションまちづくり）、老朽化した空き家の除却等により適切な土地利用を誘導し、良好な居住環境の形成に努め、まちなかへの居住を促進する。

③ 市街地の土地利用の方針

ア 土地の高度利用に関する方針

大手前地区は、本都市計画区域でも代表的な商業集積地区であるが、店舗の転出による低・未利用地の増加や建築物の老朽化が進み商業機能の低下がみられる。このため、土地利用の再編と土地の高度有効利用により商業などの活性化を図る。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

市街地中心部などで店舗などと住宅の混在により商業環境や居住環境が悪化している箇所については、土地区画整理事業などによる公共施設整備改善とあわせ用途の混在の解消を図る。また、脇津留地区については、現状の土地利用を踏まえた上で、中心市街地との役割分担を考慮しながら用途地域の見直しを検討する。

また、佐伯インターチェンジ周辺は、立地条件を背景に都市的土地利用の可能性が高いため、農林漁業との調整を図った上で新たな土地利用の規制誘導方策を検討する。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

中心部では、海に面した比較的狭い範囲に都市基盤の整わない密集した市街地が形成されているため、土地区画整理事業の導入により市街地の整備を進め居住環境の改善を図る。

既に土地区画整理事業が完了した地区においては、今後とも良好に維持されるよう努める。

また、空き家や空き地が増加している箇所では、居住環境の維持・改善に向けて、これら既存ストックの利活用や管理不全空き家の発生防止、老朽化した危険な空き家の除却を進める。

エ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地周辺部では森林や農地が多く緑豊かな状況にあるが、市街地内では相対的に緑が少ないため、緑の基本計画に基づく市街地内の公園・緑地の適切な配置や緑化推進により、計画的な緑地の保全・整備・維持に努める。特に景観形成重点地区に指定されている城山や武家屋敷一帯を含めた山際周辺地区や商人の町として栄えた船頭町地区の歴史的なまちなみにおいては、建築物や工作物の建設や開発行為は規制・誘導により良好な景観形成を

図るとともに、豊かな緑等の保全・活用に努める。

また、市街地内に存在する農地については、宅地化の動向を見定めながら、景観・環境・交流等の機能を持つ身近にふれることができる緑地として、必要に応じて保全に努める。

オ 大規模集客施設*¹の立地誘導方針

多くの人々が利用し都市構造に影響を及ぼす大規模集客施設については、1つの都市を超えて広域的に利用される「広域拠点」内の「誘導区域（中心市街地活性化基本計画等との整合や関係機関等との合意形成を図りながら設定する。）」に立地誘導するよう努めるものとし、「誘導区域」以外の区域においては、原則、大規模集客施設の立地抑制を図る。

本区域においては、「大手前・佐伯駅周辺」地区を「広域拠点*²」として設定する。

（*1）大規模集客施設：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っては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの。

（*2）広域拠点：「大分県大規模集客施設の立地誘導方針」に定める拠点で、商業・業務、文化、医療・福祉、行政サービス、居住など、様々な都市機能の集積を促進する拠点のうち、1つの都市を超えて広域的に利用される拠点

④ その他の土地利用の方針

ア 優良な農地との健全な調和に関する方針

本都市計画区域内の農地は、優良な農地として保全に努めるものとし、特にまとまりのある農地である女島地区、蛇崎地区及び堅田地区の農地の保全に努める。市街地周辺の荒廃農地については、多様な主体の参加による農地再生を促進し、農地としての利用を積極的に図るとともに、再生困難な荒廃農地は、地区の特性に応じて森林や湿原、草地等の自然再生の可能性を検討する。

イ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

本都市計画区域は、地形が急峻である上に降水量が多く、急傾斜地及び河川を中心とした自然災害に見舞われてきた。現在も用途地域周辺部で土砂災害警戒区域が多く指定されるほか、市街地の広範囲において津波や洪水による浸水が想定されている。

このため、災害から住民の生命を守るため、地域防災計画等に基づく災害予防対策を講じるとともに、災害リスクの高い区域においては、開発許可制度の適切な運用等により住宅の立地抑制及び高齢者福祉施設等の要配慮者利用施設や公共施設等の立地を抑制し、適切な土地利用を推進する。

また、これまでの災害履歴を踏まえ、土砂災害や河川浸水、津波浸水などが想定される区域等の防災情報を横断的に整理し、都市づくりの基礎情報として活用し、災害に強いま

ちづくりに努める。

ウ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

優れた自然環境は将来に受け継がなければならない財産である。番匠川、中江川は都市の緑を形成する骨格軸であり、水質の保全・浄化とともに市街地との近接性を活かした河川空間の活用と保全を、関係機関と連携しながら積極的に推進する。また、リアス式の海岸線、丘陵地の緑地など良好な自然が残る地域の保全に努める。

特に、大規模太陽光発電施設などの再生可能エネルギー事業においては周辺景観等に配慮する。

なお、利用されなくなった自然的土地利用に資する土地については、市民農園への活用や森林・湿原、草地等の自然再生の可能性を検討する。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

農業・漁業集落では、農村・漁村風景を保全するとともに低密度の集落形成を保全していく。また、小規模な住宅開発がみられる弥生地区や開発圧力が增大している佐伯インターチェンジ周辺、用途地域周辺部においては、適切な土地利用の規制誘導方策を検討する。

2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

① 交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア 交通体系の整備方針

本都市計画区域は県南地域における交通・物流の拠点であり、主要な交通体系として東九州自動車道、国道 217 号、388 号などの主要な幹線道路並びに日豊本線の鉄道からなる陸上交通網、さらに海上交通拠点として重要港湾佐伯港がある。また、東九州自動車道佐伯インターチェンジ及び佐伯堅田インターチェンジが開設されている。

今後も県南地域の中核都市として周辺との結びつきと拠点性が強まることや、高速交通網への接続などにより交通量が増加していること、また市街地内の交通流動の変化に対応し、将来的な東九州自動車道の四車線化も見据え、必要な幹線道路の整備により円滑な自動車交通の確保を図る。

また、道路整備にあたっては、バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した歩行空間の整備など、歩行者にやさしい道づくりを検討する。さらに、住宅市街地における幹線道路などについても、歩行空間の整備に努めるとともに、地震や豪雨などの災害に備え、道路の防災対策に努める。併せて、今後の高齢化や人口減少への対応のみならず、更なる観光振興を見据えて、誰もが各拠点へアクセスできるよう、既存の公共交通機関の活用とあわせて、地域の様々な団体との協働による取組を検討し、地域の実情に応じたモビリティの向上を進め、誰もが利用しやすい公共交通ネットワークの構築を目指す。併せて高度道路交通システムなど情報通信技術を活用した交通需要マネジメントなどの新たな交通システムのほか、自動運転や自動車のシェアリングシステムなどについても、公共交通を補

完するものとして検討を進める。

イ 整備水準の目標

都市計画道路の内、幹線道路の改良率は平成 30 年度末現在 66.1%である。幹線道路が果たす交通処理機能や商工業などの都市活動を支える市街地形成機能、また、災害時の避難路や延焼遮断帯となる防災機能などの観点を踏まえ、緊急性の高い路線・箇所について、重点的な整備に努める。さらに、代替路線が別途確保されるなど、必要性・優先性に乏しくなった都市計画道路については、適宜見直しを行う。

ｂ 主要な施設の配置の方針

ア 道路

種 別	配置の方針
自動車専用道路	東九州自動車道（都市計画道路 1・3・1 弥生佐伯線）を広域幹線道路として位置づけ、本都市計画区域の西部に配置する。
主要幹線道路	本都市計画区域内における円滑な交通の流れと区域外や東九州自動車道とのアクセス性を高める主要幹線道路として、次の道路を配置する。 国道 217 号バイパス（都市計画道路 3・3・25 駅前古市線） 国道 388 号（都市計画道路 3・5・1 佐伯駅前港線、 都市計画道路 3・4・9 美国橋蛇崎線） 県道佐伯津久見線（都市計画道路 3・4・23 蛇崎門前線） 県道佐伯蒲江線（都市計画道路 3・4・12 広小路下城線）
都市幹線道路	主要幹線道路を補完し、都市内の幹線機能を有し市街地の骨格を形成する幹線道路として、次の道路などを配置する。 都市計画道路 3・4・6 常盤女島線 都市計画道路 3・4・5 臼坪女島線 都市計画道路 3・4・7 女島城南線 都市計画道路 3・4・4 鶴谷中芳島線 都市計画道路 3・4・22 藤原高畑線

イ 公共交通

本都市計画区域の鉄道での玄関口としては、佐伯駅、海崎駅、上岡駅の 3 駅が存在する。このうち佐伯駅は陸の玄関としての中心的機能を有しており、駅周辺の交通軸の強化、改良などを図り交通結節点としての機能強化を図る。

バスについては、路線バスの確保維持に努めるとともに、コミュニティバスやデマンド交通との連携に努める。

これらの公共交通機関相互の連携を図り、異なる交通モードの乗り継ぎの円滑化、それに伴う公共交通機関の利用促進、住民ニーズに応じた新たな交通手段の検討を図る。

離島航路についても、引き続き確保維持に努める。

c 主要な施設の整備目標

特に優先的に整備もしくは事業化を目標とする路線は次のとおりである。

種別	路線名
道路	都市計画道路 3・5・14 馬場常盤線（市道大手前蟹田線）
	都市計画道路 3・5・15 馬場女島線（市道馬場先新女島線）
	都市計画道路 3・4・12 広小路下城線
	都市計画道路 3・3・25 駅前古市線（国道 217 号）

d 長期未着手都市施設の見直し

特に優先的に計画内容の見直しを検討する路線は次のとおりである。

種別	名称
道路	都市計画道路 3・5・1 佐伯駅前港線（国道 388 号）

② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア 下水道及び河川の整備の方針

下水道のうち処理対策については、水質の保全、生活環境・都市環境の向上を図るため排水施設及び処理施設の整備を促進する。また、浸水対策については、雨水幹線の計画的な整備を進めるとともに、ポンプ施設の整備を検討する。既存施設については着実な点検、適切な維持管理により長寿命化に努める。

河川については、住民の生命や財産を浸水などの災害から守るため、河川流域が有している保水機能や遊水機能の維持や保全に努めるとともに、河川管理施設の適切な維持管理により長寿命化に努める。なお、河川空間を住民の憩いとやすらぎの場としても位置付け、治水と親水を同時に満足するような総合的な河川環境の整備を図る。

イ 整備水準の目標

下水道については、全体計画処理面積 631ha、計画処理人口 19,880 人を定め順次整備を進めており、事業認可区域面積 546ha のうち平成 30 年度末現在 418.8ha が供用開始している。今後とも、平成 27 年度に策定した佐伯市生活排水処理施設整備構想に基づき下水道の整備を推進する。

また、市街地における雨水排除のため、河川整備との整合を図りながら都市下水路及び雨水幹線の整備を推進する。

河川については、これまでの浸水実績等を踏まえ、浸水被害の軽減及び解消を目標とした河道整備を図る。特に、ここ数年は毎年浸水被害が発生し、その被害も大きいことから、河床の浚渫や護岸整備などを早急に進める。

b 主要な施設の配置の方針

公共下水道の計画区域内では、公共下水道事業により整備を行うものとし、公共下水道の計画区域外集落については、農・漁業集落排水の整備や合併処理浄化槽の普及に努める。

c 主要な施設の整備目標

特に優先的に整備もしくは事業化を目標とする施設は次のとおりである。

種 別	名 称 (処理区)
下水道	佐伯市公共下水道 (佐伯処理区)

③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

住民が快適で文化的な生活を営むために、必要な都市施設の配置、整備を図る。

b 主要な施設の配置の方針

現在、主要な都市施設として、クリーンセンター、エコセンター番匠、佐伯市火葬場「紫翠苑」、佐伯終末処理場が各 1 箇所配置されている。今後、必要に応じて施設の整備又は拡充などを図る。

3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

a 主要な市街地開発事業の決定の方針

平成 30 年度末、現在 5 地区の土地区画整理事業が完了している。今後、都市基盤整備の不十分な用途地域では、必要に応じて土地区画整理事業の導入を検討する。また、店舗、業務、住宅などが混在する中心部では、土地の高度利用による都市環境の改善を図る。

4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

a 基本方針

本都市計画区域は、市街地の後背に城山などの緑が広がり、南を番匠川、堅田川が流れるなど豊かな自然環境の下にあり、将来にわたりこの良好な自然環境の維持・保全に努める。また、住民の憩いと交流の場となる都市公園の整備と適切な維持・管理や機能の充実、長寿命化により、まちなみにゆとりをもたらす緑の保全と新たな緑の創出やネットワーク化を図る。さらに、市街地内の農地は、景観・環境・交流等の機能を持つ身近にふれることができる緑地として、必要に応じて保全に努める。

魅力ある地域づくりを進めるにあたっては、民間との連携や国の制度活用等により、社会資本の整備や土地利用等のハード・ソフト両面において自然環境が有する多様な機能を活用するグリーンインフラの取組に努める。

b 主要な緑地の配置方針

ア 環境保全系統

市街地を取り囲む周囲の丘陵地の樹林地、日豊海岸国定公園や豊後水道県立自然公園へつながるリアス式の海岸線は、市街地に近い貴重な自然緑地として位置づけ保全に努める。また、番匠川の水辺環境は、生態系保全の観点から保全に努める。

イ レクリエーション系統

公園・緑地は、住民のレクリエーションや憩いの場となり、生活にうるおいを与えるため、これらを市街地内や住宅地の周辺などに体系的に配置していく。佐伯市総合運動公園、濃霞山公園をレクリエーションの拠点として位置づけ整備を図る。また、市街地内を流れる中川、中江川の水辺環境の整備を図り、日常の憩いの場として活用する。

さらに、本都市計画区域内に存在する歴史的・文化的資源と都市景観を形成する丘陵地や河川の緑、交通結節点、海岸部などを有機的にネットワーク化し、うるおいとやすらぎを持った都市空間の形成を図る。

ウ 防災系統

本都市計画区域の骨格を形成している番匠川をはじめとする河川は、災害時の防火帯や消火用水利として活用する。また、災害時の避難場所として、佐伯市総合運動公園、城山一帯、鶴望公園を将来にわたり保全するとともに、備蓄倉庫の整備など防災機能の強化を図る。

エ 景観構成系統

市街地に存在する城山一帯の緑や市街地を囲むように広がる丘陵地景観及び番匠川の河川空間は、本都市計画区域の景観を形成する重要な要素となっていることから、景観条例や景観計画に基づき、固有の歴史や文化、景観などの保全に努める。

c 実現のための具体の都市計画制度の方針

ア 都市計画公園・緑地などの配置方針

平成30年度末現在、都市計画決定されている都市基幹公園は総合公園、運動公園が各1箇所、合計54.9haで、これらの51.7haが供用開始しており、面積ベースでの整備率は94.1%である。今後、佐伯市総合運動公園など主要な公園・緑地の維持・管理や機能改善・長寿命化による整備を図り、整備水準の向上を図る。

また、主要な公園の整備とともに、必要性・優先性に乏しくなった都市計画公園の見直しについて検討する。また、公募設置管理制度（Park-PFI）の活用等により、民間の資金、技術、経験などを活かした魅力ある公園づくりについて検討する。

イ 特別緑地保全地区などの指定目標及び指定方針

市街地内における貴重な樹林地である社寺林は、特別緑地保全地区への指定を検討し、

その永続性を図る。また、工業系用途地域における工場地域の緑地は、緩衝地として存続を図る。さらに、市街地を取り囲む丘陵地は、風致地区などの指定を検討し、良好な樹林地の維持存続に努める。

d 主要な緑地の確保目標

特に優先的に整備もしくは事業化を目標とする都市基幹公園は次のとおりである。

種 別	名 称
総合公園	5・4・1 濃霞山公園

4 都市防災に関する方針

1) 基本方針

都市防災対策は、都市の健全な発展を進めるためには必要不可欠であり、災害時に生命・身体の安全が確保されるよう、強靱な県土づくりを推進し、災害に強い都市構造の形成を図る必要がある。

特に、災害の危険性が高い区域については、ハード・ソフトの施策を柔軟に組み合わせた安全性の確保が必要である。

そのため、防災事業や避難体制の確立、各種都市計画制度の活用などを推進し、より安全な都市環境を形成していくとともに、事前復興の備えについても必要な取組を行う。

2) 都市防災のための施策の概要

強靱な県土の確保に向けて、大規模災害に対する弱性を適切に評価するとともに、人口動態を考慮しながら、可能な限り災害リスクの低い区域へ居住や都市機能を誘導し、一方で災害リスクの高い区域については土地利用規制等を検討するなど、適切な土地利用を図りつつ都市の防災性向上に努める。また、防災拠点の周辺では、発災時に備えたオープンスペースの確保を計画的に図る。特に、建築物の集積度の高い商業地域及び近隣商業地域については、必要に応じて防火・準防火地域や地区計画の指定などにより市街地の不燃化を促進する。消火活動困難地域については、狭隘道路の拡幅整備等の推進によりその解消を図る。

また、市街地における災害を防止するため、市街地開発や産業用地等の新規開発の際の地盤改良等宅地災害の防止等に努める。

緊急輸送道路など災害時にその機能の維持が必要な道路については、防災対策を推進するとともに、災害時におけるライフラインの安全性を確保するため、道路の無電柱化を検討する。

河川については、浸水被害の解消・軽減のための取組を行うとともに、既設の海岸保全施設や下水道施設については、耐震化等の促進に努める。

これらに加えて、避難地としてのオープンスペースの確保、津波避難タワーの設置や人工高台の整備なども推進する。

さらに、速やかな復旧・復興に備え、地域防災計画や佐伯市津波防災地域づくり推進計画等に基づいた防災対策の推進、復興事前準備など必要な取組を行う。

5 都市計画の相互支援と管理

本都市計画区域が掲げる基本理念に則り、都市計画に係る各種施策、事業などを計画的に進めていくため、県、市及び住民等の責務や能力に応じた役割分担のあり方を明らかにする。また、各主体間において計画の相互支援と管理を行うことにより、それぞれの取組が効果的に連動・連携するよう努める。

さらに、都市計画をより良いものに育てていくことを目的として、計画内容の透明性の確保を図ると同時に、社会経済情勢の変化や住民・市の意向を踏まえて計画内容の継続的な改善を行っていくものとする。

1) 役割分担と相互支援

都市計画の策定又は事業化などに際しては、各主体が個別にそれぞれの役割を果たすだけでなく、各主体が相互に支援しあって取組を協働で進めることが重要となるため、以下のような役割分担及び相互支援のもとに計画の推進を図る。

① 県の役割

県は、県土の健全な発展を図ることを目的として、都市計画に係る各種の基準や方針の策定及び広域的見地から必要とされる都市施設に関する計画決定を行い、必要に応じて、整備、開発及び保全の方針などについても、概ね5年ごとに実施される都市計画に関する基礎調査結果に基づいて、適宜計画内容の見直しを行うものとする。また、市及び住民が主体となったまちづくりを支援するため、広域的な観点から調整を図る。

さらに、都市計画に関する情報提供などを随時行うとともに、定期的開催される「都市（まち）づくり懇談会」等により、多方面からの意見を聴取するものとする。

② 市の役割

市は、県の定める広域的な計画や都市計画に関する基礎調査結果をもとに、県と連携を図りながら、具体の地域地区などの指定及び都市施設の計画決定などを行うとともに、地域住民の意向を反映したまちづくりを進めることを目的として、市の都市計画に関する基本的な方針の策定（又は見直し）、まちづくり条例の制定などに取り組むものとする。

また、住民に最も身近な自治体として、住民への情報提供、県、市、まちづくりに直接関わる住民及び有識者等から構成される「都市（まち）づくり懇談会」等の継続的な開催運営などを通じて住民参加の仕組みづくりを進めるなど、住民が主体となったまちづくりの促進を図る。なお、まちづくりの活動や、まちづくりを担う人材の育成に対して積極的に支援するものとする。

③ 住民等の役割

住民等は、都市計画が専ら行政の仕事であるというこれまでの意識を転換し、自らが居住又は就業する空間や公園等の公共空間における環境の改善又は保全を図ることを目的と

して、行政が進める都市計画に対して積極的に参画するとともに、各種協定やルールなどの締結やその順守によって自主的な管理運営を図るものとする。

また、各地域又は県の都市計画に関する情報提供を受け、地域の実情に応じたローカルルールなど、行政だけでは対応しにくい部分を、都市計画への提案制度などを活用し、積極的に提案、意向の提示を行うものとする。

まちづくりについては、防災や景観等の地域活動と併せて、展開していくものとする。

④ 各主体間の相互支援

都市計画に係るあらゆる計画・事業について、推進主体だけが単独で取り組むのではなく、他の主体がその取組を支援するとともに、必要に応じて進捗や効果などについて管理するものとする。

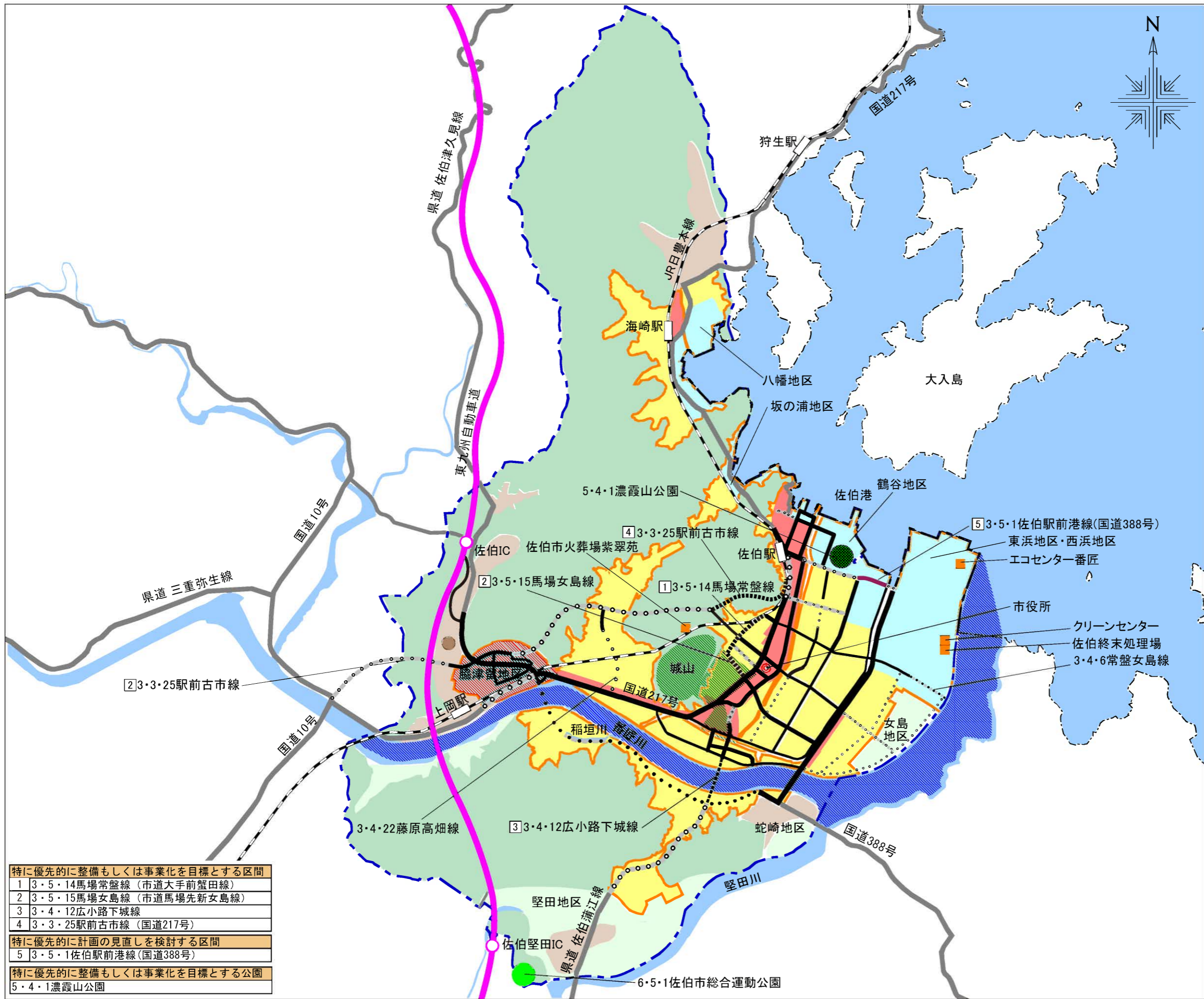
また、人口減少・高齢化が進む都市の成熟期にあつては、行政主体のまちづくりからの転換を図り、様々な主体が主役となり、自分達の地域を活用し、地域の価値を高めるエリアマネジメントを推進する。

このため、各主体の計画・事業の透明性を確保するとともに、相互の支援関係や協力関係の強化に努めるものとする。

2) 計画の管理と継続的改善

本方針は、法制度などの改正や個別都市政策への対応、社会経済情勢の変化、又は住民・市の意向を踏まえ適宜見直しを行うものとする。

なお、本方針で掲げた計画内容とその進捗状況については、県と市が協働して、まちづくりの課題と対応状況を記載した資料を別途作成し、住民に対して広く公表を行うとともに、意見交換の場として定期的を開催する「都市（まち）づくり懇談会」等で説明を行うものとする。また、ある課題の解消に向けて対応策を実施した場合はその効果に対する評価を行い、対応策が実施されない場合はその理由を明確にするなど、新たな課題の再整理及び新たな計画内容への反映を適宜行うことにより、継続的に計画内容を改善していくものとする。



□ 佐伯都市計画区域
整備、開発及び保全の方針付図

- 行政界
- 都市計画区域
- 用途地域
- 主な交通施設
- 幹線道路
- 幹線分類(太さで区分)
- 主要幹線
- 都市幹線
- 整備状況
- 整備済
- 特に優先的に整備
もしくは事業化を目標と
する区間 (現道あり)
- 優先的に整備
もしくは事業化を目標と
する区間 (現道あり)
- 計画路線 (現道あり)
- 特に優先的に
計画内容の見直しを
検討する区間
- その他の主な
幹線道路
- 高速自動車道
- 暫定整備済
- 鉄道
- 都市的土地利用
- 住居系
- 商業系
- 工業系
- 特に優先的に整備
もしくは事業化を目標
とする区域・施設
- 用途の変更等を
検討する地域
- 用途地域への編入
を検討する地域
- その他の土地利用
- 生活環境整備・保全地域
- 保全する農地
- 保全する山地
- 自然・風致・歴史的資源
等を保全する地域
- 水辺環境を
保全する地域
- 主な公園
- 整備済
- 特に優先的に整備
もしくは事業化を目標と
するもの
- その他の都市施設
- 整備済
- 主な河川

特に優先的に整備もしくは事業化を目標とする区間	
1	3・5・14馬場常盤線 (市道大手前蟹田線)
2	3・5・15馬場女島線 (市道馬場先新女島線)
3	3・4・12広小路下城線
4	3・3・25駅前古市線 (国道217号)
特に優先的に計画の見直しを検討する区間	
5	3・5・1佐伯駅前港線 (国道388号)
特に優先的に整備もしくは事業化を目標とする公園	
5	5・4・1濃霞山公園

500m 0 500 1000 1500

※道路は原則として幅員8m以上の幹線道路で、表中の()内は道路法上の路線名を標示している。公園は原則として総合公園、運動公園など都市基幹公園を標示している。