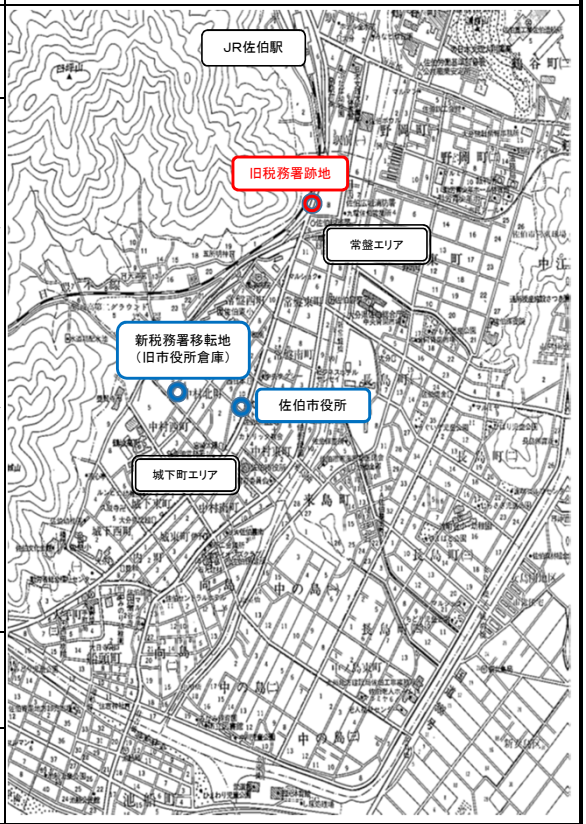
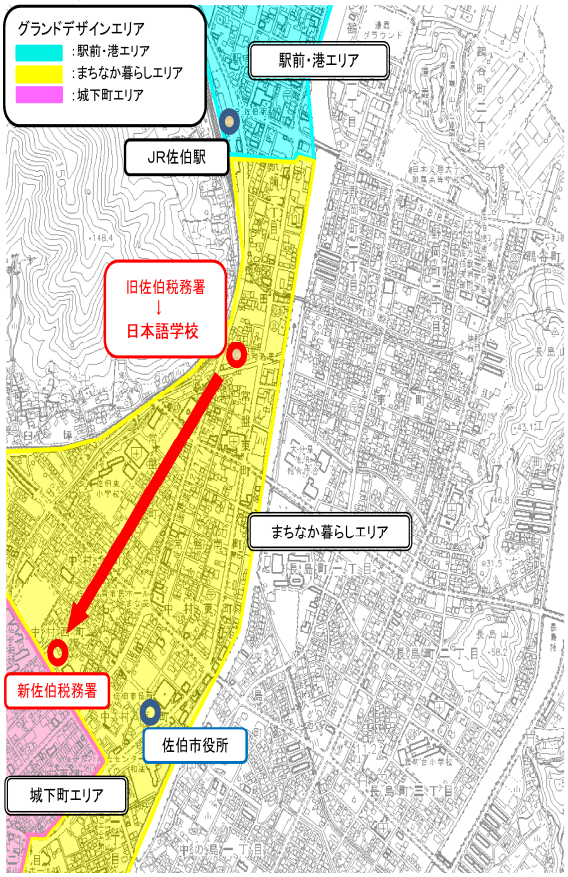
最適利用プラン

プランNO.　九州財務局－1
作成日　平成30年3月29日
更新日　令和5年10月20日

大分県佐伯市、熊本国税局、九州地方整備局、大分財務事務所

1. 対象市町村	大分県佐伯市
2. 対象区域の範囲	○佐伯市中心市街地活性化基本計画 （城下町エリア、常盤エリア） ○佐伯市市街地グランドデザイン （まちなか暮らしエリア）
3. 区域設定の考え方	佐伯市は、第1次佐伯市総合計画（H20～H29年度）を踏まえ、平成28年に策定した第2期佐伯市中心市街地活性化基本計画において、城下町エリア・常盤エリアなどの約157haを中心市街地と位置づけている。 新税務署移転地は城下町エリアに位置しており、賑わい創出を目的とした大手前開発基本計画に取り組むほか、コンパクトシティ実現に向け行政サービスの集約など「便利で過ごしやすく人が集う」まちづくりを目指すエリアとしている。 旧税務署跡地は常盤エリアに位置しており、「市民の生活の利便性」や「災害に対する安心安全なまちづくり」に寄与するエリアとしている。 これらを踏まえ、プラン策定に当たっては、国公有財産の最適利用を図るため、城下町エリア、常盤エリアを対象区域とした。 その後、第2次佐伯市総合計画（H30～R9年度）を踏まえ、中心市街地における公共施設等有効利用の検討と、より良い居住環境の形成について方針を示すため、令和2年に佐伯市市街地グランドデザインを策定した。 新税務署移転地及び旧税務署跡地はいずれも「まちなか暮らしエリア」に位置しており、幹線道路に沿って商業施設等が点在する利便性から、市民を支える行政サービス拠点や安心して暮らせる医療・福祉サービス拠点がある立地条件を活かし、『快適で暮らしたくなるまち』をテーマとして整備を進めることとしている。 これらを踏まえ、プラン策定に当たっては、国公有財産の最適利用を図るため、「まちなか暮らしエリア」を対象区域として設定した。 なお、「まちなか暮らしエリア」には、上記の城下町エリアの一部や常盤エリアが含まれている。
4. 対象財産の概要	【新税務署移転地】（旧市役所倉庫） 土地　1,557.28㎡　建物延763㎡（RC-2、昭和46年築） 【旧税務署跡地】 土地　1,681.37㎡　建物延708㎡（RC-2、昭和43年築）
5. 対象区域における既往の各種計画	○第1次・第2次佐伯市総合計画 ・佐伯市中心市街地活性化計画（大手前開発基本計画） ・佐伯市市街地グランドデザイン ・佐伯市公共施設等総合管理計画外
6. 最適利用の基本方針	①新税務署移転地は、佐伯市中心市街地活性化基本計画で核施設として位置づける大手前開発基本計画等の事業（高次機能都市整備事業、情報発信施設整備事業）が集中する城下町エリアに位置しており、市役所の徒歩圏内に税務署を整備することにより、公共施設の集約が図られ、市民の生活の利便性向上や、周遊性の向上による賑わい創出に貢献する。 ②新税務署移転地は、佐伯市防災計画において、南海トラフ地震の津波浸水地区（2m未満）に想定されており、新税務署が津波避難ビルの指定を受けることで、地域の防災力向上に貢献する。 ③旧税務署の建物は、経年による躯体や設備の老朽化があるものの、耐震性能は満たしており、グランドデザインでも税務署跡地の有効利用を図ることとしている。また、佐伯市公共施設等総合管理計画では民間による活用が見込まれる施設は貸付け、譲渡又は売却等により利活用するとしており、日本語学校の誘致により市有財産の有効活用が図られる。 ④佐伯市は、人口減少と少子高齢化が進む中、経済を支える生産人口の減少による経済の縮小や労働力不足が問題となっており、第2次佐伯市総合計画では、まちづくり政策の一環として国際化の推進を掲げている。日本語学校の誘致は、毎年多くの外国人留学生の受け入れが見込まれることから、定住人口の増、地域内消費の増、市民の国際交流機会の増、地域コミュニティの強化、留学生のSNSによる佐伯市の魅力発信など、地域創生に大きく寄与する。 【最適利用の効果】 （国） ・公共施設を中心市街地に集約することによる市民利便性の向上や賑わいの創出に貢献 ・津波避難ビル指定による地域の防災力向上への貢献 （市） ・日本語学校の誘致による地域創生への寄与 ・利用が見込まれる公的不動産の有効活用 ・基幹産業における外国人材の確保に寄与 ・人口減少対策に寄与
7. 対象（計画）期間	平成30年　～　令和7年（見込み）
8. 整備予定がある場合の施設、利活用可能な施設の概要	【国施設】 ・佐伯税務署 【市施設】 ・日本語学校が利用する施設（旧佐伯税務署庁舎を改修）
9. 協議会の設置状況	平成30年3月1日協議会設置（平成30年3月29日規約改正） ・佐伯市 ・熊本国税局 ・九州地方整備局 ・大分財務事務所
10. その他参考情報	新税務署移転地は従前は市有財産（旧市役所倉庫）であり、国有財産（旧税務署跡地）と交換した。 ・交換契約　令和元年8月締結 ・新税務署 整備工事　令和2年度～令和4年11月完成、12月業務開始 ・日本語学校　令和7年10月　開校目標

当初利用計画図
（第2期佐伯市中心市街地活性化基本計画）



現行利用計画図
（佐伯市市街地グランドデザイン）