

# 中央大通り賑わい拠点整備基本計画

佐賀市

# 中央大通り賑わい拠点整備基本計画 目次

## 1\_計画概要

- 1 拠点設置の背景・目的
- 2 これまでの検討経緯

## 2\_計画地の現況

- 1 立地・アクセス・周辺環境
- 2 法的条件

## 3\_利用ニーズ調査

- 1 周辺施設調査・分析
- 2 ヒアリング調査・分析
- 3 考察

## 4\_整備方針

- 1 施設の役割
- 2 コンセプト
- 3 ターゲット設定
- 4 導入機能

## 5\_施設計画

- 1 施設計画方針
- 2 配置計画・ゾーニング・動線計画
- 3 想定施設規模
- 4 完成イメージ図

## 6\_実現に向けて

- 1 概算事業費
- 2 スケジュール

## 1\_計画概要

### 1 拠点設置の背景・目的

佐賀市は、中心市街地の持続的な賑わい創出を目指し、「佐賀市中心市街地活性化基本計画」（平成16年度策定）の実践プログラムとして、「佐賀市中央大通り再生計画」（平成26年度策定）に基づき、佐賀駅周辺エリアと4核構想エリアをつなぐ中心軸である「中央大通り」の活性化に向けた取組を推進しています。

この取組をさらに深化させるため、令和3年度に策定した「佐賀市中央大通りの未来ビジョン」の実現に向け、中央大通りのほぼ中央に位置するTOJIN茶屋跡地を新たな賑わいの拠点として位置付け、令和5年度には敷地の活用方針を具体化した「中央大通り拠点エリア創出プラン」を策定しました。

本計画は、これまでの検討経緯を踏まえ、拠点施設の具体的な整備方針を明らかにするとともに、魅力的な空間を実現するための施設計画を示すために策定するものです。

#### 対象地

現況	地名地番	面積	合計面積
市有地	佐賀市唐人二丁目141番	201.58m <sup>2</sup>	932.89m <sup>2</sup>
	佐賀市唐人二丁目141番2	9.18m <sup>2</sup>	
TOJIN茶屋跡地	佐賀市唐人二丁目142番	197.53m <sup>2</sup>	
唐人町まちかど広場	佐賀市唐人二丁目143番	198.84m <sup>2</sup>	
	佐賀市唐人二丁目144番	134.76m <sup>2</sup>	
市有地	佐賀市唐人二丁目158番	191m <sup>2</sup>	

#### 付近見取図

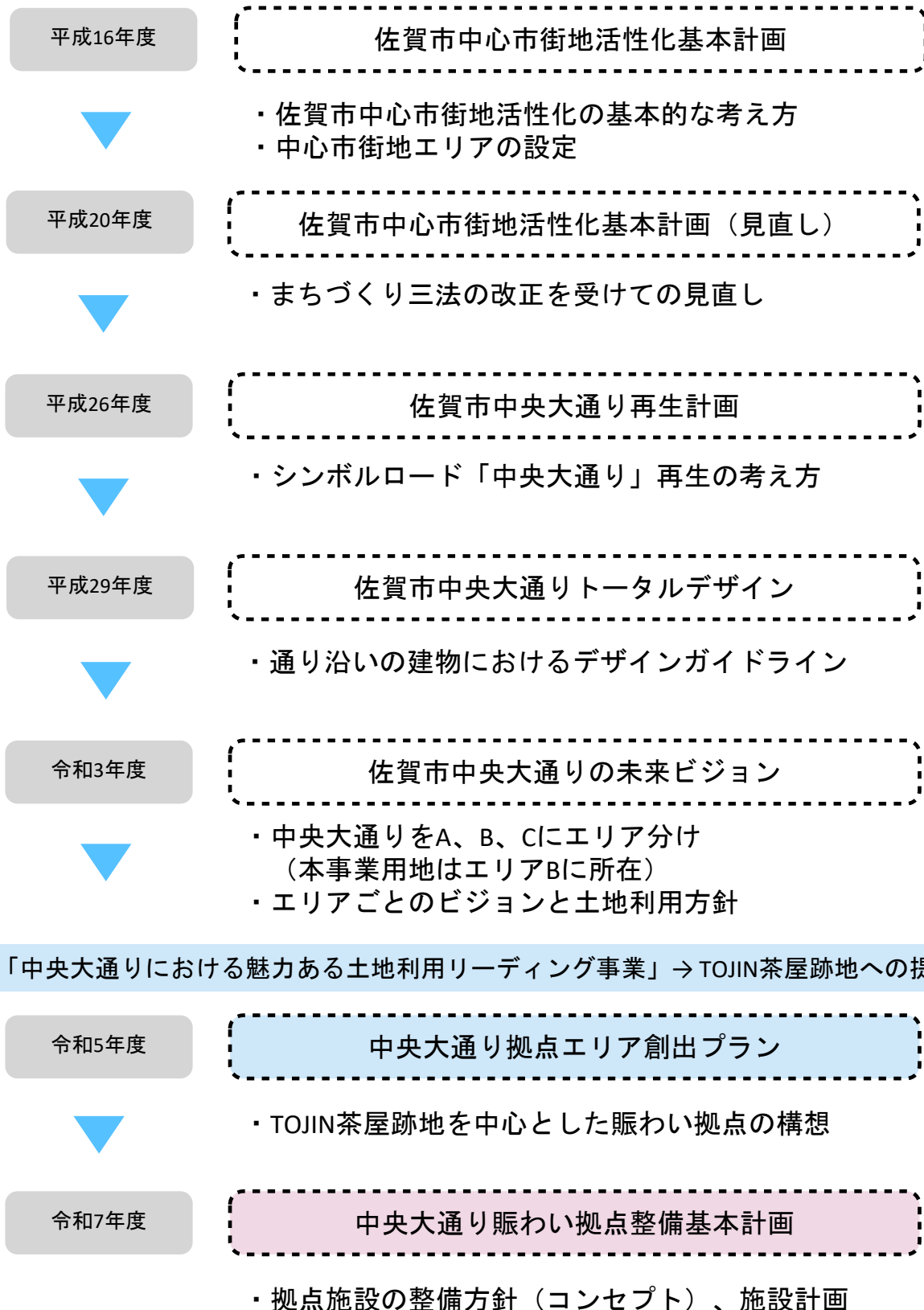


## 1\_計画概要

### 2 これまでの検討経緯

本計画にあたっては、平成16年度に策定された「佐賀市中心市街地活性化基本計画」を起点として、関連する各種計画の中で段階的に検討及び実践が進められてきました。これまでの主な検討経緯について、以下のとおり示します。

#### (1) 検討経緯



# 1\_計画概要


## (2) 「中央大通りに沿える魅力ある土地利用リーディング事業」(令和4年度) における提案内容

### ・施設に求められる4つの方向性

- ① 土地利用方針(エリアB)の実現(モデル事業)
- ② 中央大通りの中心地として求められる機能の実現
- ③ 民間では実現が困難な機能の補完(行政としての役割の発揮)
- ④ 中央大通りトータルデザイン(ガイドライン)への対応

### ・旧TOJIN茶屋跡地の活用方針

エリアーB



### 唐人町のルーツが活きる 街なかリビングエリア

唐人町の歴史・街並み(青空・開放的)が活きる / 日常的に活動が生まれる  
家族が楽しく快適に過ごせる / 小さな楽しみ(飲食、買い物など)が集まる

**【期待される機能】**

商機能 / 活動・チャレンジの場 / 子育て支援機能 / 休憩機能

**【土地・建物の活用方法】**

- ・ 賑わい拠点の整備・誘導
- ・ 狭小地の集約・再編の促進
- ・ 駐車場配置の適正化
- ・ リノベーション等の促進
- ・ “高さ”よりも“連続性”の重視

### ・施設に期待される機能

機能	方向性①				方向性②	方向性③
	休憩	子育て支援	活動・チャレンジ	商機能		
トイレ、授乳室・おむつ交換室	●	●			●	●
休憩室、遊戯室、イベントスペース(屋外との一体活用)	●	●	●		●	●
ポケットパーク(広場・緑地)	●	●	●		●	●
多目的スペース(災害時:避難スペースとして活用)			●			●
読書スペース・学習室		●	●			●
働く場(コワーキングスペース、貸し会議室等)			●			▲
収益施設(小売店舗、その他)				●		▲

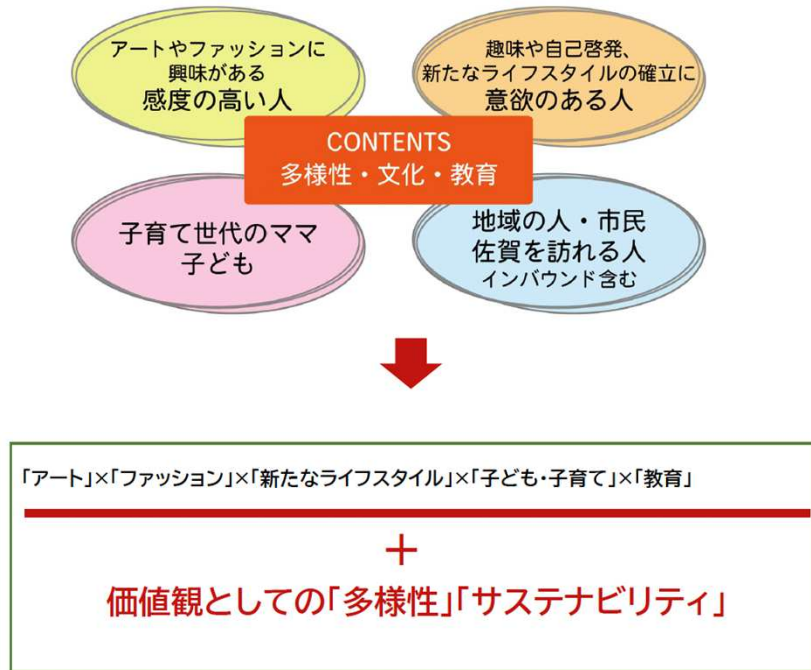
※方向性 ①土地利用方針(エリアーB)の実現  
 ②中央大通りの中心地として求められる機能の実現  
 ③民間では実現が困難な機能の補完

[出典: 中央大通りに沿える魅力ある土地利用リーディング事業(提案書|資料編)]

# 1\_計画概要

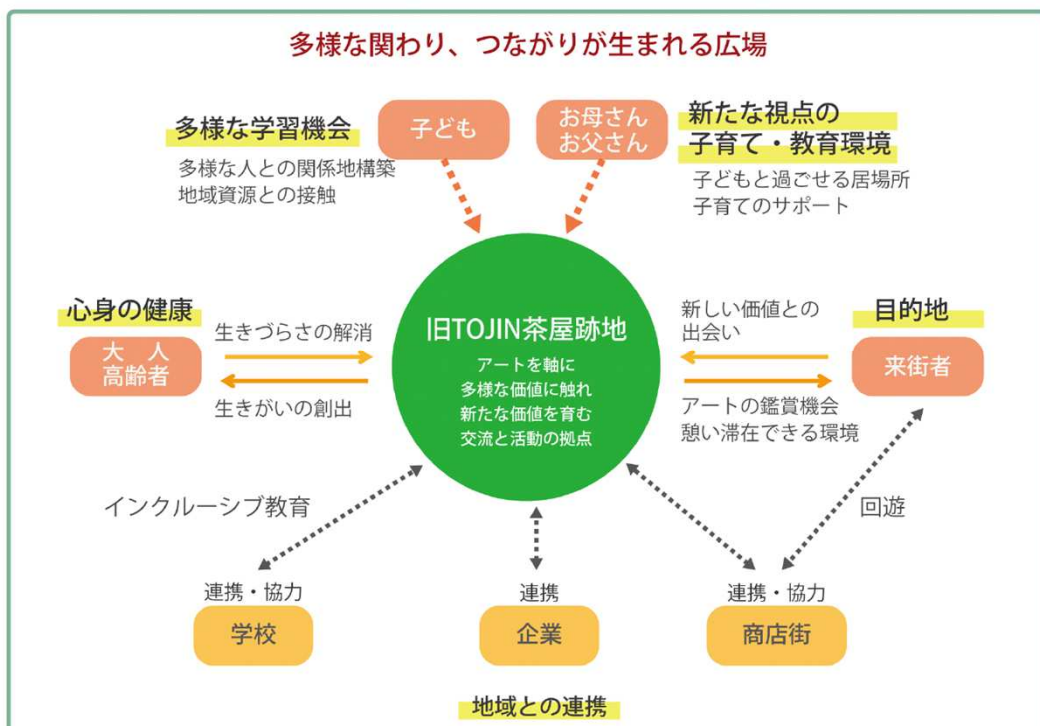
## (3) 「中央大通り拠点エリア創出プラン」(令和6年度) における検討内容

### ・KEYとなるコンテンツの仮説



### ・コンテンツの仮説に基づくコンセプト(案)

#### 新しい価値を生み、育むシンボルロードの拠点



[出典：中央大通り拠点エリア創出プラン等策定業務報告書]

## 1\_計画概要

### (4) 計画敷地の利用履歴

本計画の敷地は、市有地である「TOJIN茶屋跡地」（平成18年～令和2年）、県有地である「唐人町まちかど広場」（平成2年～現在）及び令和7年に佐賀市が取得した土地で構成されています。新たに取得した市有地を除く計画敷地のこれまでの利用履歴について以下のとおり示します。

#### (a) TOJIN茶屋跡地

##### ・利用期間

平成18年～令和2年

佐賀市が民間の建物（昭和48年建築）を取得し、活性化施設として活用していましたが、耐震性能の不足により令和3年度に解体しました。

##### ・設置目的

市民の憩いの場、交流の場および活動の場となる空間を提供し、中心市街地の活性化に資することを目的として設置しました。

##### ・施設概要

鉄骨造3階建て 延べ面積313.02㎡

1階 公共トイレ、レストスペース（コミュニティカフェ）

2階 フリースペース（子供食堂・CSO活動、等）

3階 ワークスペース（コワーキングスペース）

##### ・管理運営体制

指定管理者へ業務委託（TOJIN茶屋管理運営共同事業体）

年度	H26	H27	H28	H29	H30	R1
1階	7,775人	9,930人	11,625人	9,991人	7,289人	8,462人
2階	6,137人	4,201人	4,572人	4,246人	5,008人	2,892人
3階	21,182人	22,295人	22,656人	23,208人	20,383人	10,476人
計	35,094人	36,426人	38,853人	37,445人	32,680人	21,830人

△年度別の利用人数



△旧TOJIN茶屋の外観

## 1\_計画概要

### (b) 唐人町まちかど広場

- ・ 利用期間

平成2年～現在

シンボルロードのゆとり空間として、歩行者の休憩やイベント等に活用されています。

- ・ 設置目的

県道の一部に歩行者交通の円滑化や安全性、快適性の向上を図ることを目的としたポケットパークとして設置されています。

- ・ 施設概要

ステージ、ベンチ、花壇



△唐人町まちかど広場の外観



△夜間イベント活用時の様子

## 2\_計画地の現況

### 1 立地・アクセス・周辺環境

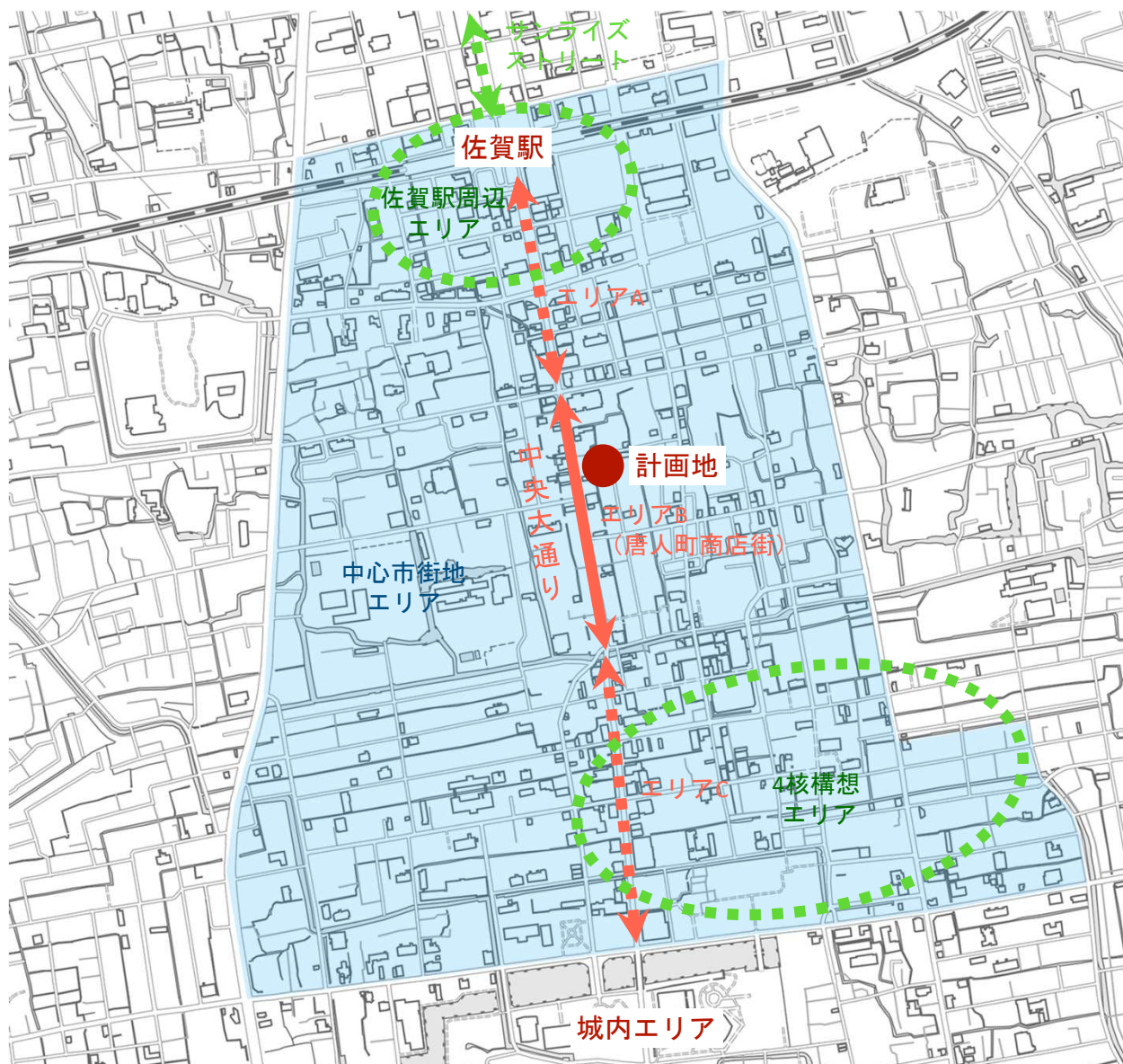
本計画の敷地は、約400年の歴史を有する唐人町商店街内のエリアに位置し、佐賀駅から城内地区へ至る中央大通りに面するなど、中心市街地エリアの中心部に立地しています。

#### (1) 地名地番

佐賀市唐人二丁目141番、141番2、142番、143番、144番、158番

#### (2) 佐賀駅からのアクセス

約500m（徒歩 約10分、バス 約5分（唐人町バス停下車）、タクシー 約3分）



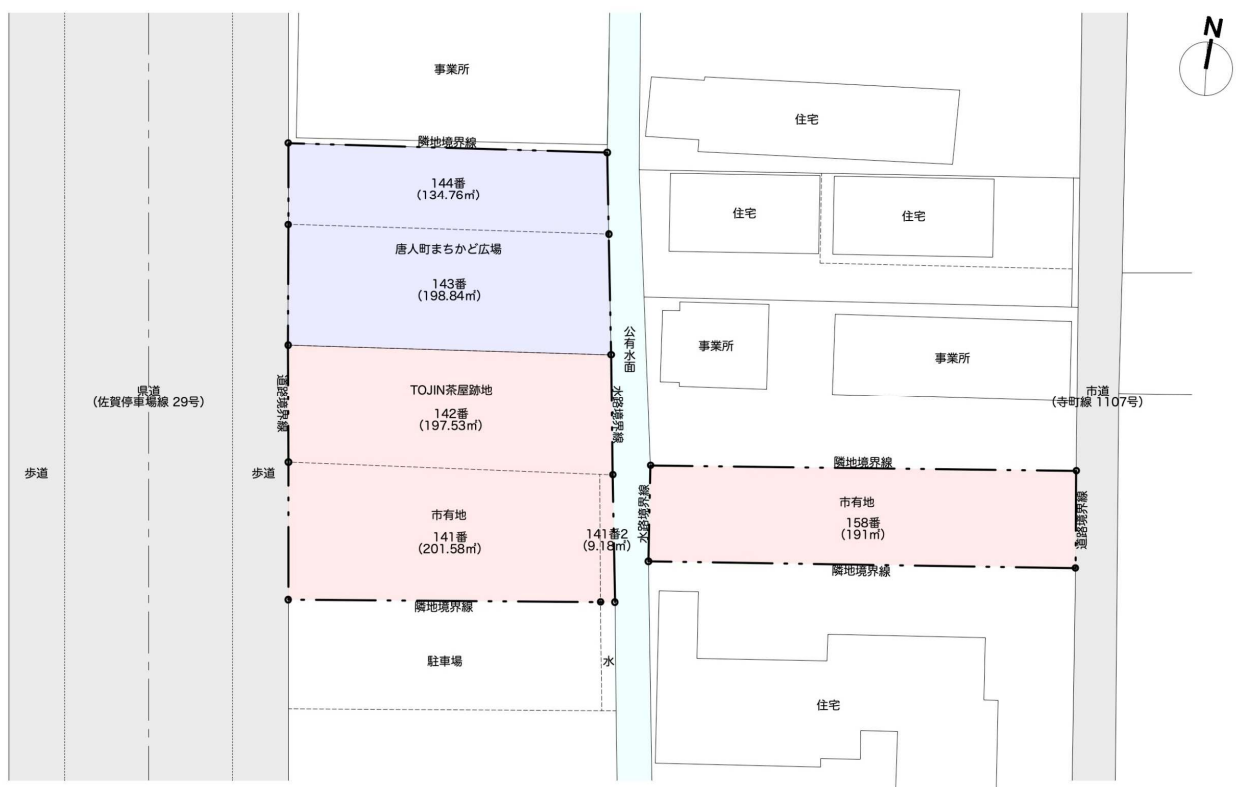
周辺図

## 2\_計画地の現況

### (3) 周辺環境

敷地は中央大通りに建ち並ぶ商店街の一角で、通りの東側に面し、南北方向に長い敷地形状となっています。また、通りと反対側は公有水面を介して、東西に長く市道と接道した敷地も有しています。敷地全体から見た各方向の環境を下記に示します。

- ・ 西側（道路境界線）  
通行量が多い中央大通りに面しており、手前には自転車歩行者道がある賑わいのある環境です。
- ・ 北側（隣地境界線）  
全体にわたって2階建て民間事業所が近接しており、閉塞的な環境です。
- ・ 東側（水路境界線）  
流れのある公有水面に面しており落ち着いた雰囲気有しています。水路を介して住宅が近接する静かな環境です。
- ・ 南側（隣地境界線）  
全体にわたって民間駐車場に隣接しており、土地の利用形態が変化する可能性を有した環境です。



周辺図（拡大）

## 2\_計画地の現況

### 2 法的条件

本計画の敷地に係る法令を以下に示します。

- ・ 都市計画法  
佐賀都市計画区域内 市街化区域  
用途地域：商業地域
- ・ 建築基準法  
指定容積率：500%  
指定建ぺい率：80%  
道路斜線制限：適用距離25m／斜線傾き1.5  
隣地斜線制限：基準高さ31m／斜線傾き2.5  
防火規制：準防火地域
- ・ 接道  
西側道路：第42条第1項第1号道路（県道29号）  
東側道路：第42条第2項道路（市道1107号）  
※道路中心2mセットバック必要
- ・ 景観法  
佐賀市景観計画区域内（まちゾーン）
- ・ 文化財保護法  
周知の埋蔵文化財包蔵地：該当なし
- ・ その他  
中心拠点居住誘導区域、都市機能誘導区域
- ・ ライフライン  
電力接続可、都市ガス接続可、上水道接続可、下水道接続可
- ・ ハザードマップ  
地震被害想定：震度6強（北縁断層帯地震時）、液状化危険度：高い  
内水浸水想定：0.1～0.5m、洪水浸水想定：0.5～3.0m

### 3\_利用ニーズ調査

これまでの検討経緯の中で設定された「中央大通り賑わい拠点」の方針を踏まえ、よりの確かつ現実的な拠点のコンセプト及び導入機能の設定へと繋げるため、周辺施設の状況調査を行いました。あわせて、施設の使い手として重要な類似施設運営者、地域の活用候補者、周辺住民、来街者へのヒアリング調査を行い、施設に求められる役割について考察を行いました。

#### 周辺施設調査・分析

※ ②のみ、施設リストアップ

- ① エリア周辺における公園/広場と子育て支援施設の分布
- ② エリア周辺の広場を有する類似施設
- ③ エリア周辺におけるレンタルスペースの分布
- ④ エリア周辺におけるカフェの分布
- ⑤ エリア周辺における駐車場及びバス停の分布

周辺施設調査  
から見える  
役割を考察

#### ヒアリング調査・分析

##### (1) 類似施設運営者へのヒアリング

- ① 類似施設における近年のイベントの動向
- ② 施設運営における課題
- ③ 中心市街地で不足している機能
- ④ 中央大通り賑わい拠点に求めるものについて

ヒアリング調査  
から見える  
役割を考察

##### (2) 地域の活用候補者へのヒアリング

- ① 屋外広場で欲しい機能
- ② 屋内施設で欲しい機能
- ③ 東側屋外スペースで欲しい機能

##### (3) 周辺住人・来街者へのヒアリング

- ① 街頭ヒアリング

### 3\_利用ニーズ調査

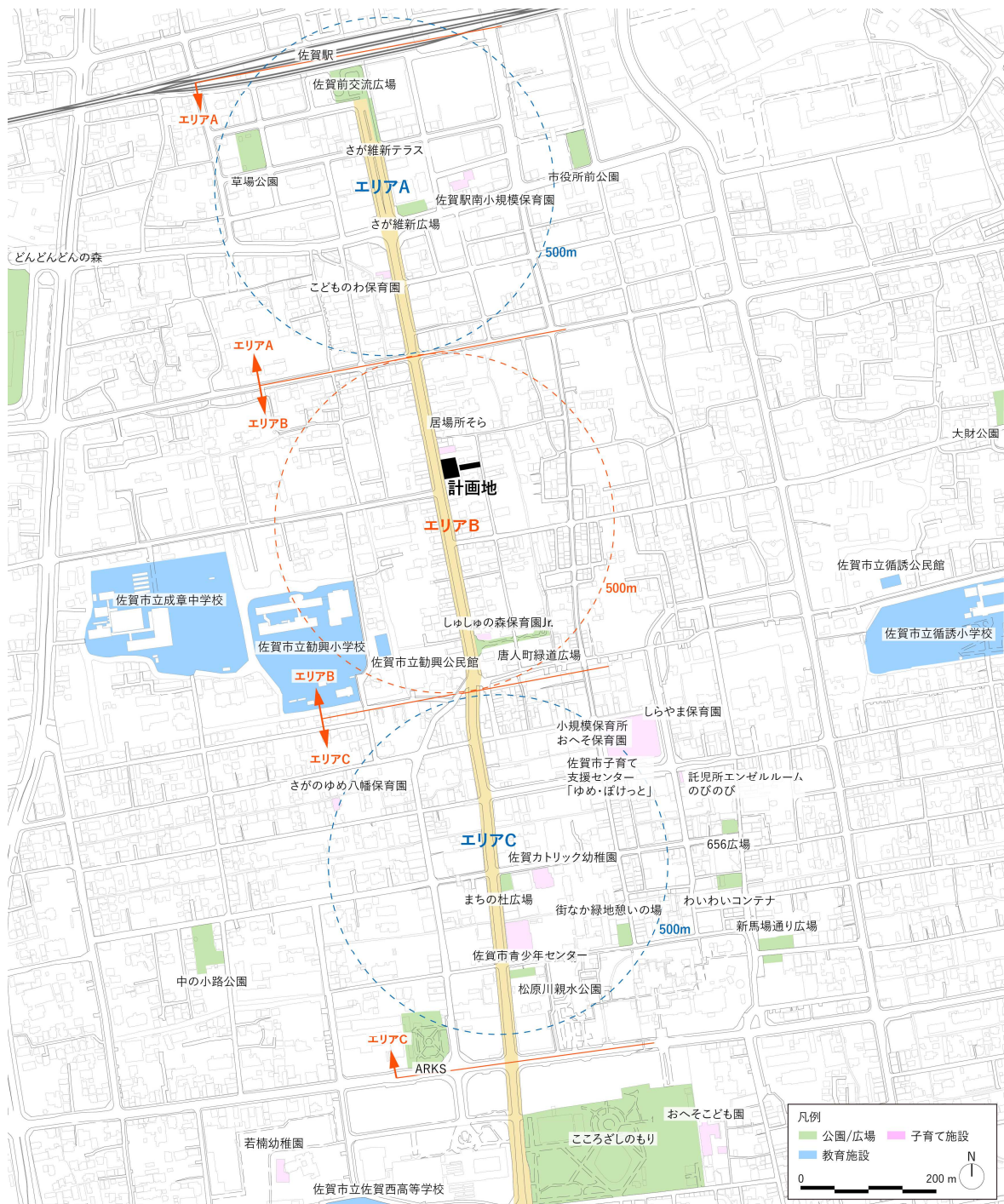
#### 1 周辺施設調査・分析

##### ① エリア周辺における公園/広場、子育て施設、教育施設の分布

計画地であるエリアBの周辺は、子育て施設、教育施設が近隣に存在しますが、公園/広場が少ない状況です。

エリア別の分布一覧表

	エリアA	エリアB	エリアC
公園/広場	4	1	4
子育て施設	2	2	6
教育施設	0	2	0



### 3\_利用ニーズ調査

#### 1 周辺施設調査・分析

#### ② エリア周辺の広場を有する類似施設

エリア	施設名	広場面積	複合用途 (隣接施設含む)	屋根	貸出時の用途
A	佐賀駅前交流広場	2,625㎡	無	一部	イベント、マルシェ、物品販売等
A	さが維新テラス	-	無	×	イベント、マルシェ、物品販売等
A	さが維新広場	-	無	×	-
B	本計画地	334㎡ ~ 500㎡ 程度	・多目的スペース・カフェ・テナントスペース	一部	-
B	唐人町緑道広場	-	無	×	音楽、フリーマーケット、マルシェ
C	佐賀市街なか交流広場(656広場)	約500㎡	無	○	イベント、マルシェ
C	わいわい!!コンテナ2	約300㎡	・読書スペース・交流スペース・多目的スペース(ギャラリー、チャレンジショップ)	×	展示、物販、ワークショップ、サークル活動、子供・高齢者イベント等
C	ARKS(アルクス)	約1,324㎡	・カフェ、ダイニング・アウトドアグッズレンタル・テナント(セレクトショップ)	一部	イベント、展示会、物品販売、飲食提供等
C	まちの杜広場	約430㎡	無	×	イベント、キッチンカー、マルシェ等

- ・計画地周辺には、複合用途の施設が比較的少ない状況にあることがわかりました。
- ・唐人町緑道広場については、複合的な活用というよりも、一時的なイベント利用が主な実態となっています。
- ・広場の規模については、佐賀市街なか交流広場(656広場)やわいわい!!コンテナ2と同程度の面積です。
- ・計画地周辺は、エリアAやエリアCと比較して、広場利用の多様性が少ない傾向にあります。また、本計画地はエリア全体の中心部に位置していることから、各エリアとの連携を図るとともに、不足している用途を意識して計画する必要があります。

### 3\_利用ニーズ調査

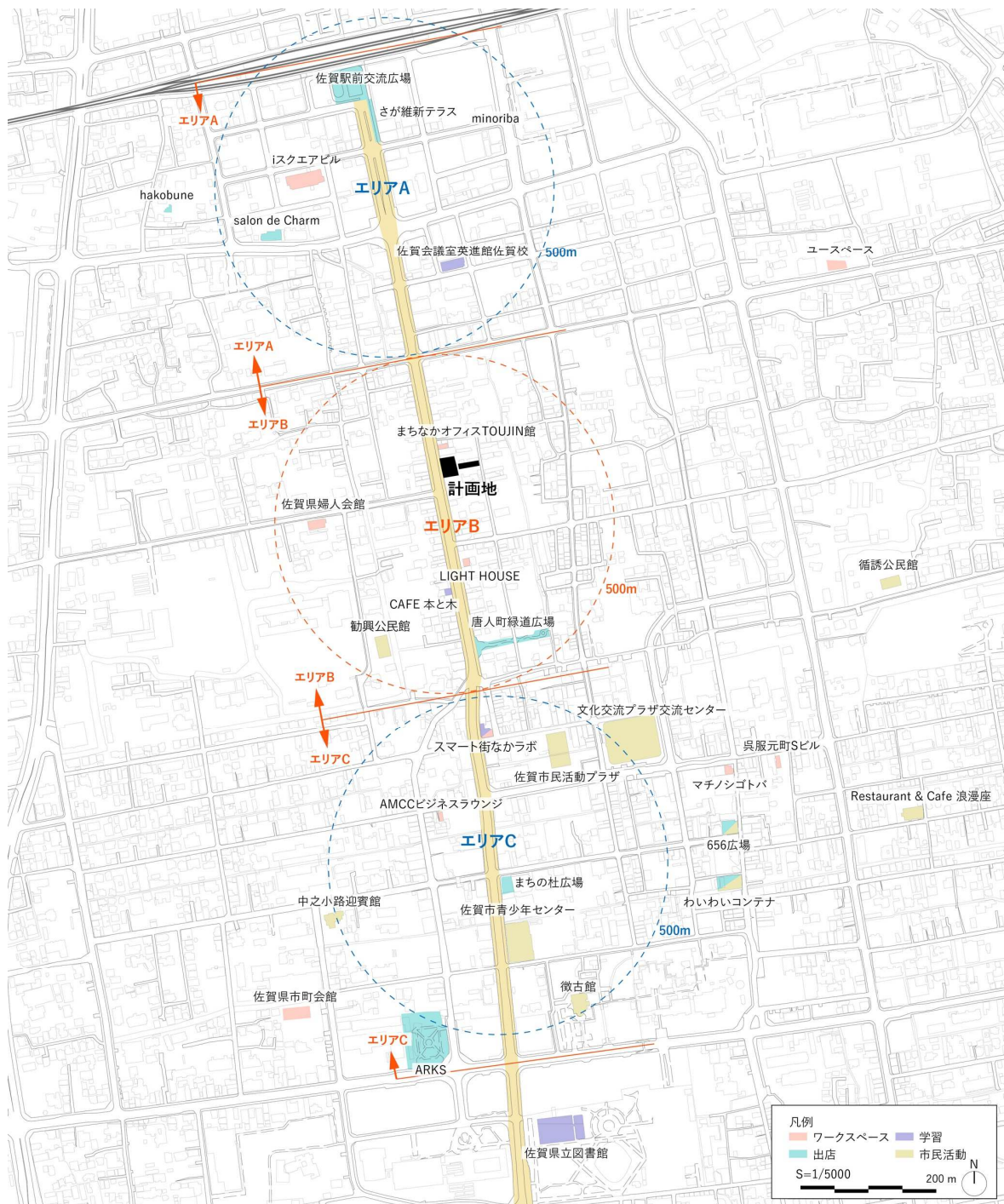
#### 1 周辺施設調査・分析

#### ③エリア周辺におけるレンタルスペースの分布

計画地であるエリアBの周辺は、他のエリアと比較して出店スペースや市民活動の場が少ない状況です。

エリア別の分布一覧表

	エリアA	エリアB	エリアC
ワークスペース	1	3	2
学習	1	1	1
出店スペース	3	1	2
市民活動	0	1	5



### 3\_利用ニーズ調査

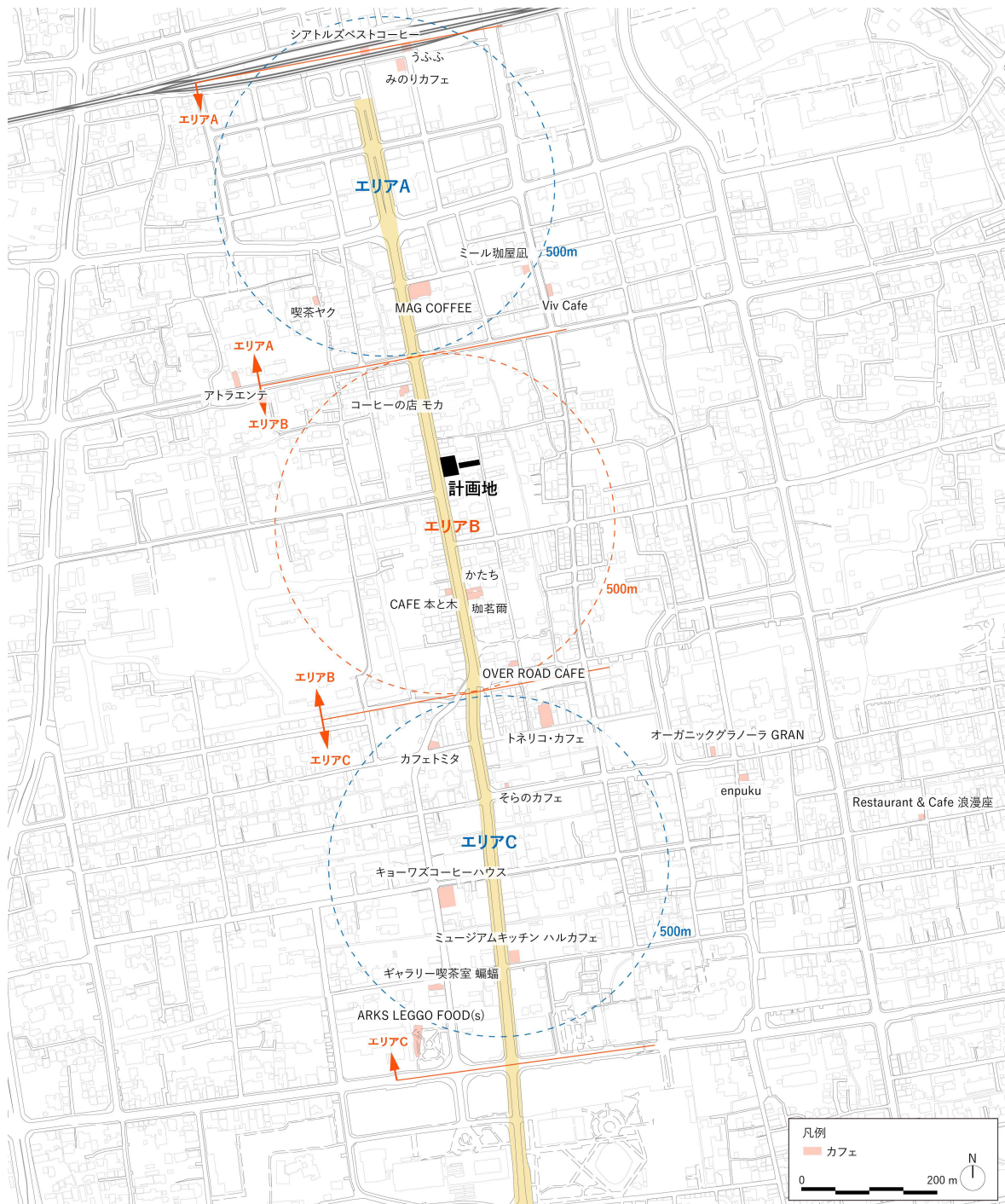
#### 1 周辺施設調査・分析

#### ④ エリア周辺におけるカフェの分布

エリア別の分布一覧表

計画地であるエリアBの周辺は、他のエリアと比較してカフェが若干少ない状況です。

	エリアA	エリアB	エリアC
カフェ	6	5	6



### 3\_利用ニーズ調査

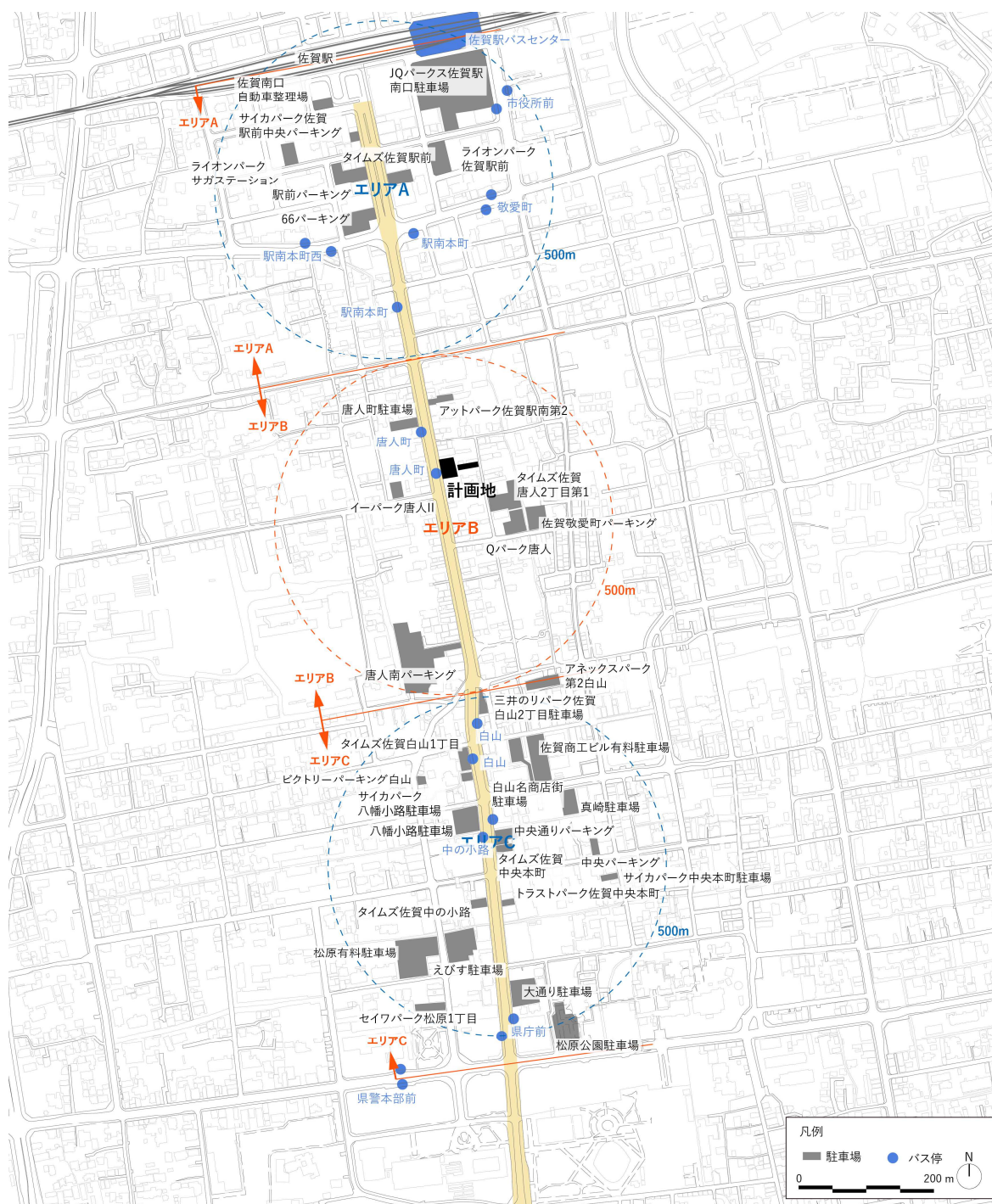
#### 1 周辺施設調査・分析

#### ⑤ エリア周辺における駐車場、バス停の分布

エリア別の分布一覧表

	エリアA	エリアB	エリアC
駐車場	8	7	19
バス停	8	2	6

計画地であるエリアBの周辺は、他のエリアと比較して駐車場、バス停が少ない状況です。



※ 駐車場は10台以上の規模のコインパーキングを抜粋

### 3\_利用ニーズ調査

#### 2 ヒアリング調査・分析

施設に求められるニーズを詳細に把握するため、(1) 類似施設運営者、(2) 地域の活用候補者、(3) 周辺住民・来街者、それぞれに対し適切な手法を用いたヒアリング調査を行いました。

##### ヒアリング手法一覧

ヒアリング対象者	調査ニーズ	ヒアリング方法
(1) 類似施設運営者	施設運営者から見たニーズの把握	対面での質疑応答
(2) 地域の活用候補者	施設活用者から見たニーズの把握	ワークショップ形式
(3) 周辺住民・来街者	施設利用客から見たニーズの把握	街頭ヒアリング・WEBアンケート

#### (1) 類似施設運営者へのヒアリング

##### ヒアリング概要

日時	11月14日(金) 15:30-17:00
場所	ユマニテさが事務局 (エスプラッツ3F)
対象者	特定非営利活動法人 まちづくり機構ユマニテさが (タウンマネージャー)
方法	対面での質疑応答
内容	① 類似施設における近年のイベント動向 a) 656広場の利用状況について b) わいわい!!コンテナ2の利用状況について ② 施設運営における課題 ③ 中心市街地で不足している機能 ④ 中央大通り賑わい拠点に求めるものについて

### 3\_利用ニーズ調査

#### 2 ヒアリング調査・分析

##### ヒアリング結果

#### ① 類似施設における近年のイベントの動向

##### a) 656広場の利用状況について

###### 【用途】

イベントスペース

###### 【利用タイプの比率】

不特定多数向けのイベントの方が多いが、関係者向けのイベントは毎週開催（BMXイベント等）。

結婚式利用もある。

###### 【設備の利用状況】

可動式のモバイルハウスはイベントの控室として利用が多い。

###### 【イベント以外の日の利用状況】

打合せ・ランチ・寝転ぶ・ゲーム・Wi-Fi利用など、日常的に機能している。

###### 【稼働率】

月によってはほぼ毎日。毎月1日は予約の取り合いになっている。

###### 【予約管理】

電話のみの先着順。

###### 【利用者の推移】

以前よりも関わる利用団体が多様化し、数も増加。新規は年間20件以上。

###### 【利用者増加の要因】

理由の一つに口コミがある。特にアイドルイベント関係は横のつながりがある。

また、利用料金が安いことと設備や街に開かれた作りの良さが考えられる。

###### 【メンテナンス】

656はあえて木を使い、街の人々でDIYした。メンテナンスの必要性和主体性の形成で住民参加を促す仕組みになっている。

住民や利用者の有志でメンテナンスをしていくという考えは同意する。

##### b) わいわい!!コンテナ2の利用状況について

###### 【用途】

交流・フリー・チャレンジスペース

###### 【利用タイプの比率】

不特定多数向けイベントが多い。（ゾンビランド佐賀のファンミーティングなど）ミニポケットは日中利用が多い。

###### 【利用者】

常駐スタッフの繋がりで利用する人が多い。新規よりは常連の利用が多い。

###### 【特徴】

主催者と客との距離の近さ。客はスタッフと話しに来ている印象。

そこに来れば誰かと会えるということが来訪利用になっている。

### 3\_利用ニーズ調査

#### 2 ヒアリング調査・分析

##### ヒアリング結果

##### ② 施設運営における課題

- ・656広場は活発な利用により備品類が老朽化してきている。
- ・わいわい!!コンテナ2は利用者の流動性の低さ（利用者の固定化）が課題と考える。

##### ③ 中心市街地で不足している機能

- ・街の機能としては、すべての利用者への要望に対応することは難しいため現状で十分だと考える。基本的な部分は満たしていると思う。

##### ④ 中央大通り賑わい拠点に求めるものについて

- ・イベント予定表の手書きの黒板がよく見られているため、デジタルサイネージなどで連携できればと思う。
- ・佐賀駅→サガマド→佐賀城等の結節点としての機能。
- ・施設はハードだけではなく、誰が運営するかというソフトも重要と考える。

##### 分析

##### ① 類似施設における近年のイベント動向

- ▶ 広いターゲットではなく、コアなファンが集まるイベントでの利用が多くなっていることが伺えます。

##### ② 施設運営における課題

- ▶ 施設のメンテナンス計画の必要性と、利用者の多様化が求められています。

##### ③ 中心市街地で不足している機能

- ▶ 新たな機能を導入するのではなく、既存の街の機能を分析することが求められます。

##### ④ 中央大通り賑わい拠点に求めるものについて

- ▶ 街なかの情報を集約し、一元的に発信できる仕組みが求められています。

### 3\_利用ニーズ調査

#### 2 ヒアリング調査・分析

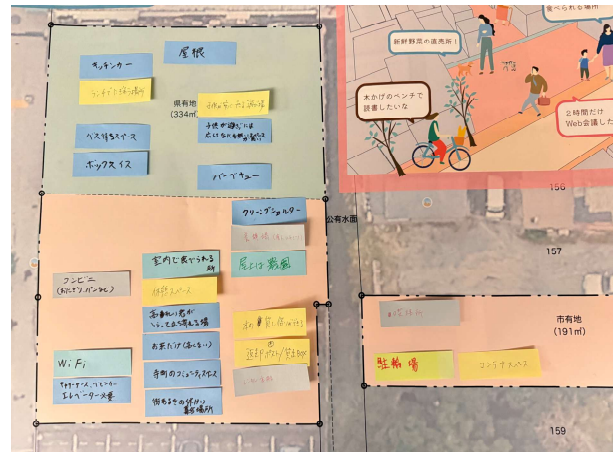
##### (2) 地域の活用候補者へのヒアリング

###### ヒアリング概要

日時	11月11日(火) 18:30-19:30
場所	唐人町商店街振興組合事務所
対象者	佐賀市中央大通りエリアマネジメント協議会 参加者：唐人町商店街振興組合 2名、まちづくり系CSO所属 2名、近隣企業 1名 主催者：佐賀市 1名、受託者 1名
方法	ワークショップ形式
内容	① 屋外広場で欲しい機能 ② 屋内施設で欲しい機能 ③ 東側屋外スペースで欲しい機能 県有地と市有地で色分けした拠点計画地の計画図と付箋を準備し、拠点施設に欲しい機能を記入した上で屋外広場・屋内施設・東側屋外スペースのいずれかの場所に貼ってもらうワークショップ。



△ワークショップの様子



△ワークショップのまとめ

### 3\_利用ニーズ調査

#### 2 ヒアリング調査・分析

##### ヒアリング結果

エリア別に欲しい機能として出された意見を以下のように分類しました。

##### ① 屋外広場で欲しい機能

発 表	—
活 動	屋根、子供が安心できる遊び場、子供が遊べる広くて何も無いスペース、バーベキュー
居場所	ランチで賑わう場所、ボックス椅子
サービス	キッチンカー
案内・連携	バス待ちスペース

##### ② 屋内施設で欲しい機能

発 表	レンタル本棚
活 動	寺町のコミュニティースペース、街歩きの休憩・集合場所、養蜂場、屋上農園、本の貸し借り、返却ポスト・貸し出しBOX
居場所	Wi-Fi、屋内で食べられる所、休憩スペース、高齢者が立ち寄れる場
サービス	コンビニ、お茶が飲める場
案内・連携	エレベーター、クーリングシェルター

##### ③ 東側屋外スペースで欲しい機能

発 表	—
活 動	コンテナスペース
居場所	喫煙所
サービス	—
案内・連携	駐輪場

##### 分析

##### ① 屋外広場で欲しい機能

▶ 屋根があり、障害物のない多目的な広場が求められています。

##### ② 屋内施設で欲しい機能

▶ 多様な目的を持った人が立ち寄れる多目的な利用ができる場所が求められています。

##### ③ 東側屋外スペースで欲しい機能

▶ 施設のバックヤードとしての機能が求められています。

### 3\_利用ニーズ調査

#### 2 ヒアリング調査・分析

##### (3) 周辺住人・来街者へのヒアリング

###### ① 街頭ヒアリング

###### ヒアリング概要

日時	令和7年11月18日(火)13:00-15:00 令和7年11月21日(金) 15:00-20:00 令和7年11月22日(土) 10:00-12:00
場所	計画地周辺
対象者	計画地周辺を通った歩行者及び計画地周辺の住人
方法	アンケート方式
内容	テーマ：唐人町まちかど広場の将来像を考えよう！ 選択項目を体を動かさず、休む、市民活動、店舗・飲食、その他機能の5つに分類し、拠点施設に欲しい機能についてシールを貼って投票してもらう方式とした。シールは属性別（若年層、一般（子育てファミリー）、一般（その他）、高齢者）とし、投票理由についての意見徴収も行った。



△街頭ヒアリングの様子



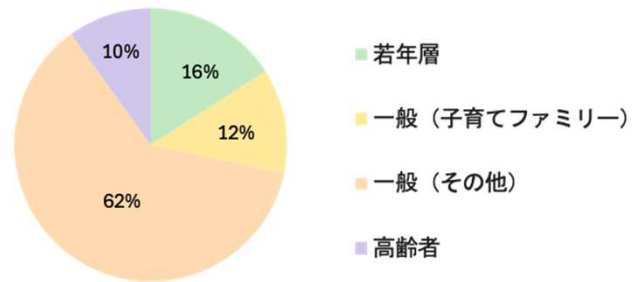
△街頭ヒアリングのパネル

### 3\_利用ニーズ調査

#### 2 ヒアリング調査・分析

街頭ヒアリングにより、幅広い年代の方の意見を収集することができました。  
年代別に求められる機能の投票結果を下記に示します。

年代別属性



#### ヒアリング結果

大項目	小項目	若年層	一般 (子育てファミリー)	一般 (その他)	高齢者	得票数	合計
体を動かす	子どもが安心できる何も無い広場		11		3	14	46
	芝生パブリックビューイング		1	1	2	4	
	ヨガ教室			3		3	
	ドッグラン	3		7		10	
	外に鉄棒	1				1	
	鏡があるダンスができる場所	1				1	
	トレーニングジム	3		1		4	
	砂場			2		2	
	遊具がある公園	2		4		6	
休む	屋根のある遊ぶ場			1		1	58
	バスを待つ			2		2	
	木陰で読書			3		3	
	畳敷きの休憩室			2		2	
	高齢者がふらっと立ち寄れる場所				1	1	
	ハンモック	2		3		5	
	クリークに面したテラス	1		5	2	8	
	街歩きの屋根付き休憩スペース		1	5	2	8	
	喫煙所			1		1	
	自然に触れる場所	1				1	
	ボックス椅子		1	2	2	5	
	安全に座れる場所			1		1	
	足湯	5		15	1	21	
市民活動	街中農園 (養蜂場など)			4		4	30
	コミュニティスペース		1	2	1	4	
	本の貸し借り				1	1	
	放課後学習	9	4	3		16	
	勉強会・セミナー			1		1	
	コンテナスペース			1		1	
	オンライン会議			1		1	
	コワーキングスペース		1			1	
店舗・飲食	歌える場所			1		1	102
	キッチンカー		1	8	1	10	
	お弁当を持ち込んで食べられる (室内)			15	1	16	
	自販機・コンビニ (キオスク)	5		12	1	18	
	チャレンジショップ			1		1	
	子ども食堂	1		1		2	
	小さな飲食店	5	1	19	3	28	
	日本酒スタンド	1		3		4	
	ママ友交流場所		1	2		3	
	産直市場 (朝市)			8		8	
	蚤の市			5		5	
	ビアガーデン			1		1	
カラオケ	2		2		4		
その他機能	一泊できる場所			2		2	46
	レンタサイクル			2		2	
	Wi-Fiスポット	1	1	5		7	
	駐輪場			1	5	6	
	子どもを預けられる場所		4			4	
	充電スポット	1		3		4	
	授乳室		4	1		5	
	防災機能			3		3	
	駐車場		1		1	2	
	分かりやすいトイレ				1	1	
	佐賀らしさを感じられる場所			3		3	
	周辺情報 (案内所)		2	3		5	
	音楽イベント	1				1	
	屋上			2		2	
スタンプラリー			1		1		
合計		45	35	174	28	282	

### 3\_利用ニーズ調査

#### 2 ヒアリング調査・分析

得票数の多かったニーズを全体及び属性別にランキングした結果を下記に示します。

全体	
1位	小さな飲食店 (28)
2位	足湯 (21)
3位	自販機・コンビニ (キオスク) (18)

若年層	
1位	放課後学習 (9)
2位	自販機・コンビニ (キオスク) (5)
2位	小さな飲食店 (5)
2位	足湯 (5)

一般 (子育てファミリー)	
1位	子どもが安心できる何もない広場 (11)
2位	放課後学習 (4)
2位	子どもを預けられる場所 (4)
2位	授乳室 (4)

一般 (その他)	
1位	小さな飲食店 (19)
2位	お弁当を持ち込んで食べられる (室内) (15)
2位	足湯 (15)

高齢者	
1位	駐輪場 (5)
2位	子どもが安心できる何もない広場 (3)
2位	小さな飲食店 (3)

#### 分析

- ▶ 子ども・子育てのための機能を求める意見が多く見られました。
- ▶ 小さな飲食店を求める意見が多く見られました。
- ▶ 自販機・コンビニなど物販機能を求める意見が見られました。

## 3\_利用ニーズ調査

### 3 考察

#### 周辺環境・周辺施設調査・ヒアリング調査結果より

- ・中央大通りは佐賀駅と城内公園をつなぐメインストリートであり、街の中心となる場所にあります。
- ・佐賀市や周辺施設の情報を知ることが出来る場として、情報の結び目となる機能が求められています。
- ・中央大通り周辺には、『活動・チャレンジ』『子育て支援拠点』『休憩』といった機能を担う【レンタルスペース】【子育て施設】【カフェ】等が一定数存在しています。ただし、本拠点の立地エリア（エリアB）においては、これらの機能を備えた場は、少ない状況にあります。
- ・ちょっとした時間に【滞在】できる場所を求める声が多く寄せられました。
- ・日常的に気軽に利用できることを望む意見が多数を占めています。
- ・世代を問わず「安心して利用できる」場であることが求められています。



#### 周辺施設調査・ヒアリング調査からの考察

周辺エリアにおいては、引き続き「活動・チャレンジ」「子育て支援」「休憩」といった機能の充実が求められています。

一方で、既存の民間施設と同様の機能を整備するのではなく、他の類似施設との差別化を図るとともに、佐賀市が設置する施設だからこその意義を付加する必要があります。



#### 多世代が安心して日常的に滞在できる交流拠点

目的をもって訪れる人だけでなく、特定の目的がない人も気兼ねなく立ち寄ることができる安心感を備え、交流のきっかけを生み出す機能が必要とされています。

## 4\_整備方針

### 1 施設の役割

1～3章までの計画の目的、現況及び調査結果を踏まえ、本施設の役割を以下のとおり定めます。

本施設は、佐賀市中央大通りににおいて、人が「通り過ぎる」だけではなく、立ち止まり、過ごし、関わり、次の行動へとつながっていくための拠点として整備します。

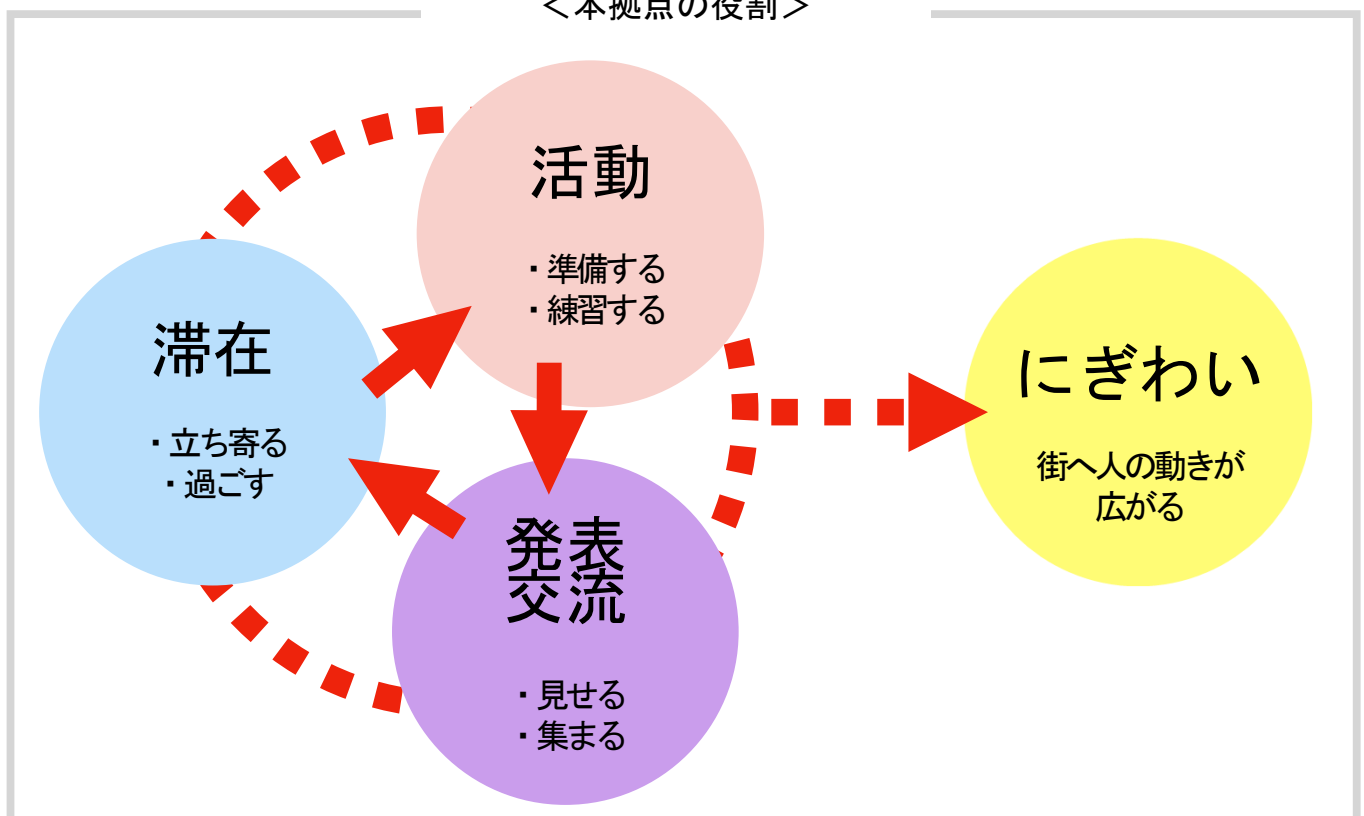
中央大通りとその周辺には、佐賀駅前交流広場・さが維新広場、佐賀玉屋、佐賀バルーンミュージアム、徴古館・佐嘉神社、佐賀城本丸歴史館など、集客や滞在の機能を持つ拠点が点在しています。本施設は、これらの拠点を結ぶ動線上に位置し、人の流れを受け止め、次の目的地へとつなぐ中継点としての役割を担います。特に、佐賀駅から約500mという立地は、まち歩きの途中で立ち寄り、休憩や情報収集をしながら次の行動へ移る場として、適度な距離にあります。

また、本施設は、日常的にこの通りを利用する人々が気軽に過ごすことができ、関わられる場所であることを重視します。生活や仕事の動線が交差する中央大通りににおいて、立ち寄り、過ごしながら、施設や広場で展開される人々の活動や街の情報に触れることができる環境を整えます。こうした日常的な利用の積み重ねが、この場所への愛着を醸成し、拠点が継続的に機能するための土台となります。

その上で、日常的な滞在や小さな集まり、準備や練習、制作といった活動が積み重なることで、イベント時には発表、展示、催しなどの動きへと広がり、その賑わいが中央大通りや周辺施設へと波及していくことを目指します。

本施設は、こうした滞在・活動・発表が共存し、にぎわいを生み出す起点として、中央大通り全体の魅力とにぎわいを支える存在となることを目指します。

#### <本拠点の役割>



#### <本拠点のコンセプト>

みんなの日常と非日常がつながっていく

中央大通りにひらかれた<施設×広場一体型>の新しいぎわい拠点

本施設は、日常の中で人が立ち止まり、過ごし、関わることを大切にしている拠点です。ここで生まれるのは、特別なイベントだけではありません。日々の延長にある小さな集まりや準備、何気ない関心や出会い、そして「ちょっとやってみたい」という自発的な意欲です。

日常的な滞在や活動を土台として、そこから新たな挑戦や発表、展示、催しなどの動きが生まれ、そのにぎわいが中央大通りや街なかへとめぐっていきます。人の関心が活動へと変わり、活動が次の挑戦へとつながることで、拠点で生まれた動きが街へと広がっていく循環を目指します。

本施設が目指すものは、あらかじめ完成されたにぎわいを用意することではありません。日常の滞在や活動の中から小さな挑戦が生まれ、その動きが街へにじみ出し、にぎわいへと育っていく状態を創出することです。

また、本施設の特長は、施設と広場が一体となって機能することにあります。屋内での活動や滞在と、広場での交流や発信が連続して展開されることで、準備、練習、制作といった日常の活動が施設の内側に閉じることなく、自然に中央大通りへとにじみ出ていきます。「活動する場」と同時に「外に発信する場」でもあり、その両方がひとつながりになっていることが、この拠点の価値です。

本施設は、人の時間、活動、想いが重なり合いながら、中央大通り全体の魅力を育てていく拠点です。

## 4\_整備方針

### 3 ターゲット設定

本拠点は、これまで地元の唐人町商店街振興組合を中心に賑わいが育まれてきたエリアに位置します。TOJIN茶屋は、CSOの拠点として市民活動の場となり、日常的な集まりや対話の受け皿として機能してきました。周辺には空き家や空き店舗が見られる一方で、近年は若い世代による個性的な店舗の出店も増えつつあります。

また、中央大通り周辺では、ウォーカブルな環境整備や公共空間の利活用が進んでいます。さらに、本拠点周辺には住宅地や学校、保育施設が立地しており、親子を含む多様な人々が街なかに立ち寄りやすい環境にあります。こうした特性から、本拠点は買い物や用事の合間に立ち寄れる場所であるとともに、親子で街なかを楽しむ場となる可能性を有しています。

これらの背景を踏まえ、本拠点は、地域住民や普段から中央大通りを利用する人の日常を受け止めつつ、若い世代の新たな動きや、街の外から訪れる人を引き込む起点となることを目指します。そのため、主なターゲットとして以下のとおり設定します。

#### <本拠点のターゲット>

#### 若者

(学生・若い社会人)

放課後や仕事帰りに、街なかで過ごす時間を持つ若者を主なターゲットとします。

現在の中央大通りでは、若者が継続的に集い、活動の拠点とできる場は限られています。本拠点を通じて、若者が日常的に足を運び、自らの活動や表現に取り組む機会を生み出すことで、平日の夕方や放課後にも人の滞在が生まれることを目指します。

また、若者の挑戦や創作の姿が通りに見える形で現れることは、中央大通りの雰囲気に変化をもたらし、街の風景そのものを更新していく力となります。こうした関わりの積み重ねは、将来的に街を支え続ける次世代の担い手を育てていくことにもつながります。

#### 子ども ファミリー

買い物や用事の合間、あるいは週末に親子で街なかを訪れる子ども・ファミリーを主なターゲットとします。

天候や季節に左右されず、安心して滞在できる場所があることで、親子で気軽に街なかへ出向き、過ごすという選択肢が生まれます。

通行や目的利用が中心であった中央大通りにおいて、本拠点が日常の延長として立ち寄れる場所となることで、平日・週末を問わず人の滞在が生まれ、街にやわらかな賑わいをもたらすことが期待されます。また、ここでの体験が積み重なることで、幼少期から街なかに対する親しみや愛着を育む契機となります。

#### 来街者

(市外・県外  
イベント来訪者)

イベント等を目的に、市外・県外から訪れる来街者を主なターゲットとします。

目的地を往復するだけになりがちな来街者に対し、本拠点が街の雰囲気や情報に触れる接点となることで、周辺への回遊を促します。

イベント時にだけ立ち寄りたくなる施設としてではなく、普段から人の活動が見える風景となっていることが、来街者にとって「寄ってみたい」と感じるきっかけとなります。本拠点は、中央大通り周辺の魅力に触れ、街なかへと歩き出すための入口として機能します。

## 4\_整備方針

### 4 導入機能

本拠点に導入する機能を、以下の5つに整理します。

これらの機能は独立して存在するものではなく、日常の滞在を起点に、活動が育ち、発表や交流へとひらかれ、その魅力が街へ広がっていく流れの中で、互いに重なり合いながら効果を発揮します。

## ① 居場所・滞在

本機能は、誰もが安心して「自分の居場所」として過ごせる機能です。子育て世代の見守りの場、学生の自習や語らい、仕事や読書、街歩きの合間のひとときなど、多様な過ごし方を受け止めます。「休憩」にとどまらず、日常的に立ち寄り、時間を使うこと自体が目的となる環境を整えることで、街なかでの滞在の質と頻度の向上を図ります。

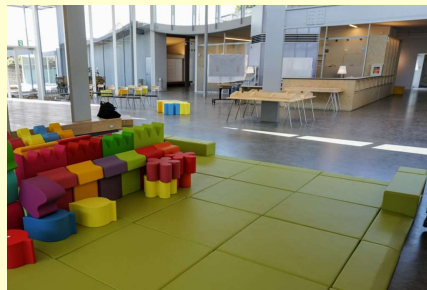
この日常的な滞在が、活動や交流の芽を育て、他の機能へとつながる土台となることを目指します。来街者にとっても、気軽に入りやすく、街なかでの滞在の起点となる役割を担います。

### 【施設イメージ】

- ・キッズスペース・授乳室（子育て世代向けの安心・快適な居場所）
- ・スタディワークコーナー（学習・作業・交流に柔軟対応）
- ・屋外休憩スペース（中央大通り周辺のまち歩き利用に対応したベンチ・キャノピー等）



スタディコーナー  
くにたち未来共創拠点矢川プラザ(東京都)



キッズエリア  
まちなか交流センターくる(栃木県)



ベンチ・広場  
まちなか交流広場ステージんがわ(新潟県)

## 4\_整備方針

### 4 導入機能

## ② 活動支援

本機能は、日々の活動を支え、小さな挑戦を育てる機能です。準備や練習、制作、勉強会、企画や打合せ、工作や道具づくりなど、発表や催しへとつながる過程を受け止める空間を確保します。静かな会議から身体を使う活動まで、幅広い用途に対応できる環境を整えることで、さまざまな人が「やってみる」「続けてみる」ことができる場を目指します。

本機能は、発表や交流といった表に見える動きの土台となり、日常の中で新たな挑戦を育てる基盤を担います。

### 【施設イメージ】

- ・ 多目的スペース（会議・交流等に柔軟対応）
- ・ 活動スペース（制作・イベント準備等に対応）
- ・ スタジオ（ダンスの練習等、展示等への転用可能）



ミーティングルーム  
IRORI石巻(宮城県)



スタジオ  
まちのツールボックス(神奈川県)



工作室  
まちなか交流センターくる(栃木県)

## ③ 発表・交流

本機能は、個人やグループの活動や成果を、中央大通りに向けて「見せる・ひらく」機能です。作品展示やダンス・音楽の小規模な発表、トークやワークショップ、マルシェやグルメイベント等の催しなどが、街の風景の一部として自然に人の目に触れ、交流が生まれる状態をつくります。

屋外広場や通りと一体的に活用することで、日常の延長線上で発表や交流が立ち上がり、街にひらかれた人の気配や賑わいを見える形にします。それにより、新たな関心や参加を呼び込む役割を担います。

### 【施設イメージ】

- ・ 広場（イベント時に設置する可動式ステージ等）
- ・ 多目的スペース（什器で多様な展示が可能なギャラリーコーナー）
- ・ 多目的スペース（屋内で活動・展示・会議等に柔軟対応）



広場＋ステージ  
下北線路街空き地(東京都)



展示・ギャラリー  
HAGISO(東京都)



発表・イベント  
くにたち未来共創拠点矢川プラザ(東京都)

## 4\_整備方針

### 4 導入機能

## ④ サービス提供

本機能は、民間の活力を取り入れながら、滞在の快適性を高める機能です。カフェや軽飲食、地域の特産品やオリジナル商品の販売などを想定するとともに、屋外でのキッチンカー出店など、常に新しい「食」や「モノ」と出会える場を形成します。日常的な利用を支えるサービスに加え、週末や催しの場面では、期間限定の出店や実験的な取組が重なることで、拠点に変化を生み出し、継続的な賑わいの創出につなげます。

本機能は、利便提供にとどまらず、「また来たい」「少し寄ってみたい」と思える滞在の魅力を支える役割を担います。

#### 【施設イメージ】

- ・ 民間スペース（民間事業者による飲食運営等）
- ・ 広場（曜日・季節・イベントに応じて活用可能なキッチンカー受け入れ等）
- ・ 活動スペース（中央大通り活性化につながるチャレンジシェアキッチン等）



カフェ&ダイナー  
B本町橋(大阪府)



広場(キッチンカー)  
下北線路街空き地(東京都)



チャレンジシェアキッチン  
本町BASE(岐阜県)

## 4\_整備方針

### 4 導入機能

## ⑤ まちへの接続・回遊促進

本機能は、本拠点をハブとして周辺エリアの施設、店舗、活動、人をつなぎ、街全体の回遊を促進する機能です。観光案内にとどまらず、中央大通り周辺の「今」の動き、イベントや活動の情報などを発信します。さらに、SAGAアリーナや柳町など周辺エリアと連動した情報発信や企画を通じて、人の流れを呼び込み、次の目的地へと送り出す役割を担います。

これにより、点在する拠点や活動を面的につなぎ、滞在の広がりや回遊の促進を図ります。本機能は、拠点への立ち寄りを中央大通りや街なか全体へと広げていく重要な役割を果たします。

#### 【施設イメージ】

- ・情報コーナー（チラシ・書籍等を随時更新）
- ・エントランスホール（中央大通りを中心とした街歩き用の周辺マップ等）
- ・広場（街なかプロジェクトや最新情報と連動したデジタルサイネージ等）



情報コーナー  
まちまど(神奈川県)



まちなかマップ  
国立本店(東京都)



サイネージ  
SAGAマート街なかプロジェクト

- ・民間スペース（地域特産品やオリジナル商品の販売の物販コーナー等）
- ・エントランスホール（チャレンジショップコーナー等）
- ・多目的スペース（市民が気軽に出店・販売・展示ができるチャレンジスポット等）



地域住人のチャレンジスタンド  
みなまきTRY STAND(神奈川県)



ショップ  
お・ねぼろ(東京都)



地元スポーツチームショップ  
THE BAYS(神奈川県)

## 5\_施設計画

### 1 施設計画方針

これまでの整備方針に基づき、佐賀市中央大通りを軸とした賑わいの活性化を目指す、ひらかれた拠点施設とします。

本拠点の施設整備にあたっては、以下の基本的要件を十分に満たすことを目標とし、設計及び運営の各段階において具体化を図ります。

#### ・中央大通りのシンボルとなるデザイン性

中央大通りの拠点施設としての求心性と賑わい創出力を備え、周辺景観との調和を図りながらも、街の記憶に残るシンボル性のあるデザインを目指します。単に目立つことを目的とするのではなく、日常的に親しまれ、特別な日には人を引きつける存在感を備えた施設とします。

#### ・敷地環境を活かした屋外空間

中央大通りやクリークに面する敷地環境を活かし、外にひらかれた屋外空間を実現します。施設内の活動や発信と連動しながら、人が立ち止まり、集い、過ごせる広場を整えることで、本拠点の特長である〈施設×広場一体型〉の価値を具体化します。

#### ・多様な人や活動が共存するフレキシビリティ

インクルーシブデザインの考え方にに基づき、多世代・多文化が共生できる空間づくりを目指します。限られた空間を有効活用するため、多様な用途を想定した柔軟な設えとし、日常の利用にも、発表や催しを行う場合にも対応できる計画とします。

#### ・佐賀の素材を活用

木材をはじめ、佐賀県産材の効果的な活用など、地域資源の循環や地場産業への波及効果を念頭に検討します。施設そのものが地域とのつながりを感じられる存在となるよう、素材の選定や使い方にも配慮します。

#### ・街なかでの居場所を保障するフェーズフリー性

日常時（平時）と非常時（災害時）を分けることなく、居場所としての機能を確保します。防災・減災の視点をハード・ソフトの両面に組み込み、非常時にも人を受け止めることができる、しなやかな施設を目指します。

#### ・環境配慮の徹底

木造建築の検討やZEB（Net Zero Energy Building）の推進など、環境負荷の低減に配慮します。また、不要な廃棄物の発生抑制や資源循環の視点を取り入れ、持続可能性に配慮した施設整備を進めます。

#### ・ライフサイクルコストを低減する維持管理の仕組み

合理的な建設プロセスの検討に加え、竣工後の維持管理においてもライフサイクルコストの低減を図る仕組みを構築します。整備時だけでなく、無理なく運営・維持できることを重視し、長期的に拠点としての価値を保てる施設とします。

## 5\_施設計画

### 2 配置・ゾーニング・動線計画

#### (1) 配置計画

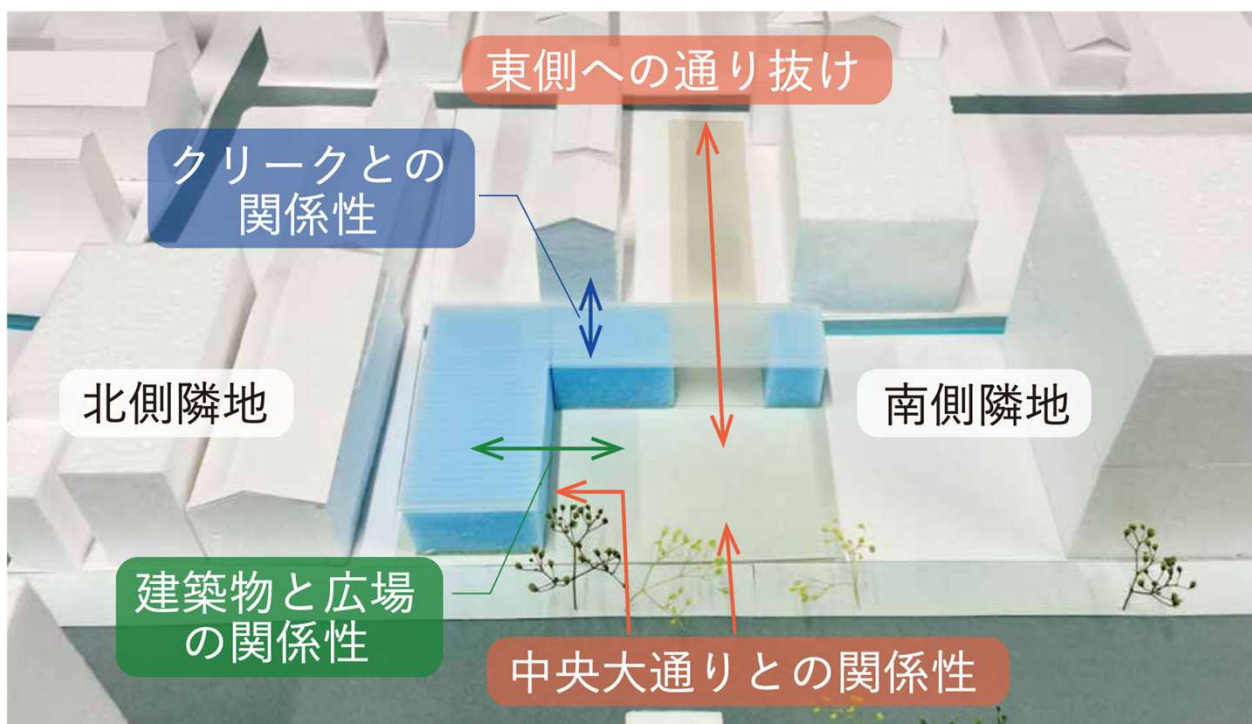
施設整備方針を踏まえ、以下の項目について検討を行いました。

検討項目	検討内容
中央大通りとの関係性	・建物へのアクセス性が確保されているか。 ・広場へのアクセス性が確保されているか。
建物と広場の関係性	・建物と広場が一体的に利用できる配置となっているか。
クリークとの関係性	・クリークと連続した居心地の良い空間構成が可能か。
東側への通り抜け	・近隣住民にとって利用しやすい動線・配置となっているか。
北側隣地とのつながり	・隣地への騒音や建築物との関係性に配慮した計画となっているか。
南側隣地とのつながり	・隣地への騒音や建築物との関係性に配慮した計画となっているか。

検討の結果、中央大通り側に面した広場を中心とし、建物ボリュームをL字型に配置する計画とします。

(採用理由)

- ・広場と建物の接続性を高く確保でき、一体的な利用が可能となるため
- ・中央大通り側からの来訪者に加え、東側道路からの近隣住民にとってもアクセスしやすい建物配置となるため



## 5\_ 施設計画

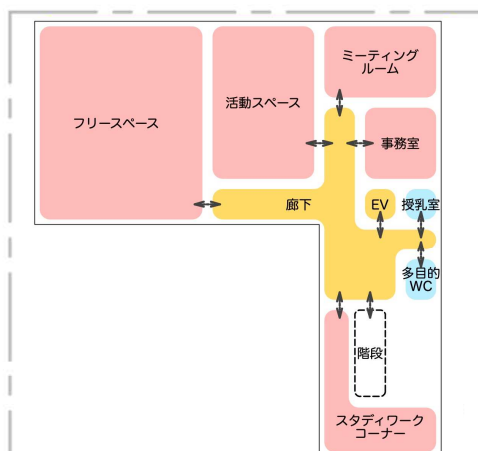
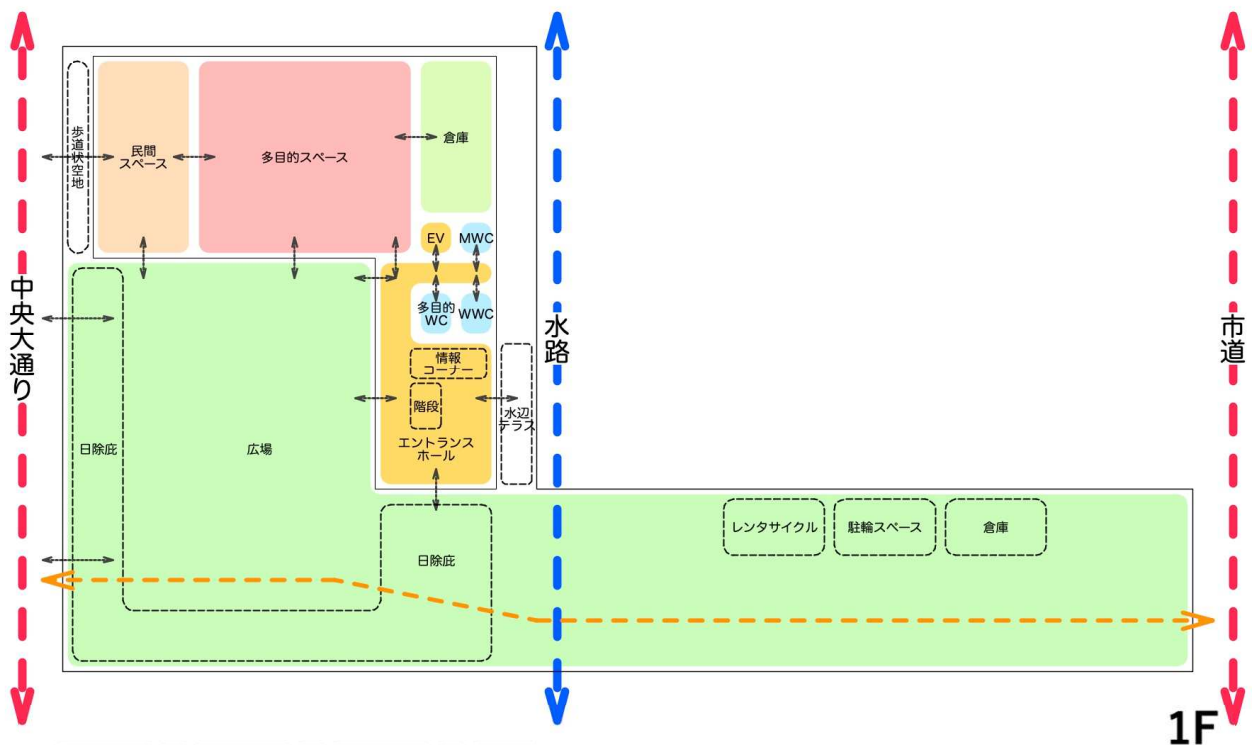
### 2 配置・ゾーニング・動線計画

#### (2) ゾーニング・動線計画

施設計画方針及び広場と施設の配置計画を踏まえ、以下の考え方にに基づき、ゾーニングや動線計画を行いました。

1階は、東側道路及び中央大通りの双方からアプローチしやすい動線計画とし、広場やクレークと連続する一体的な空間構成としています。屋内外がゆるやかにつながることで、人の出入りや滞在が自然に生まれ、活動の様子が街にひらかれる構成とします。

2階はフリースペースとしても活用可能な柔軟性を備えつつ、比較的集中して活動を行うことができる場としてゾーニングしました。1階の賑わいを受け止めながらも、用途に応じて動と静を切り替えられる空間構成としています。



- ・ 広場と建物が連続する構成とし、屋内外を一体的に利用できる構成とする。
- ・ 中央大通りから東側道路（裏道）へと通り抜けが可能な動線を確保し、街なかの回遊性向上を図る。

## 5\_ 施設計画

### 3 想定施設規模

現時点で想定している施設規模は以下のとおりです。

なお、各機能と空間区分は必ずしも1対1で対応するものではなく、用途の重なりや転用を想定したフレキシブルな運用を前提としています。

機能	主な区分	想定面積
居場所・滞在機能 発表・交流機能	スタディワークコーナー 多目的スペース（倉庫含む）	160㎡～190㎡
サービス提供機能	民間スペース（カフェなど）	50㎡～60㎡
活動支援機能 まちへの接続・回遊促進機能	活動スペース（スタジオ、工作、キッズスペース、ミーティングルーム、展示スペース・ギャラリーなど）	170㎡～200㎡
まちへの接続・回遊促進機能	情報コーナー（地域イベント・暮らしの情報、市民活動など）	20㎡～25㎡
供用	エントランスホール・廊下	80㎡～95㎡
その他	EV・WC・授乳室	40㎡～50㎡
施設合計面積	520㎡～620㎡	
広場	335㎡	

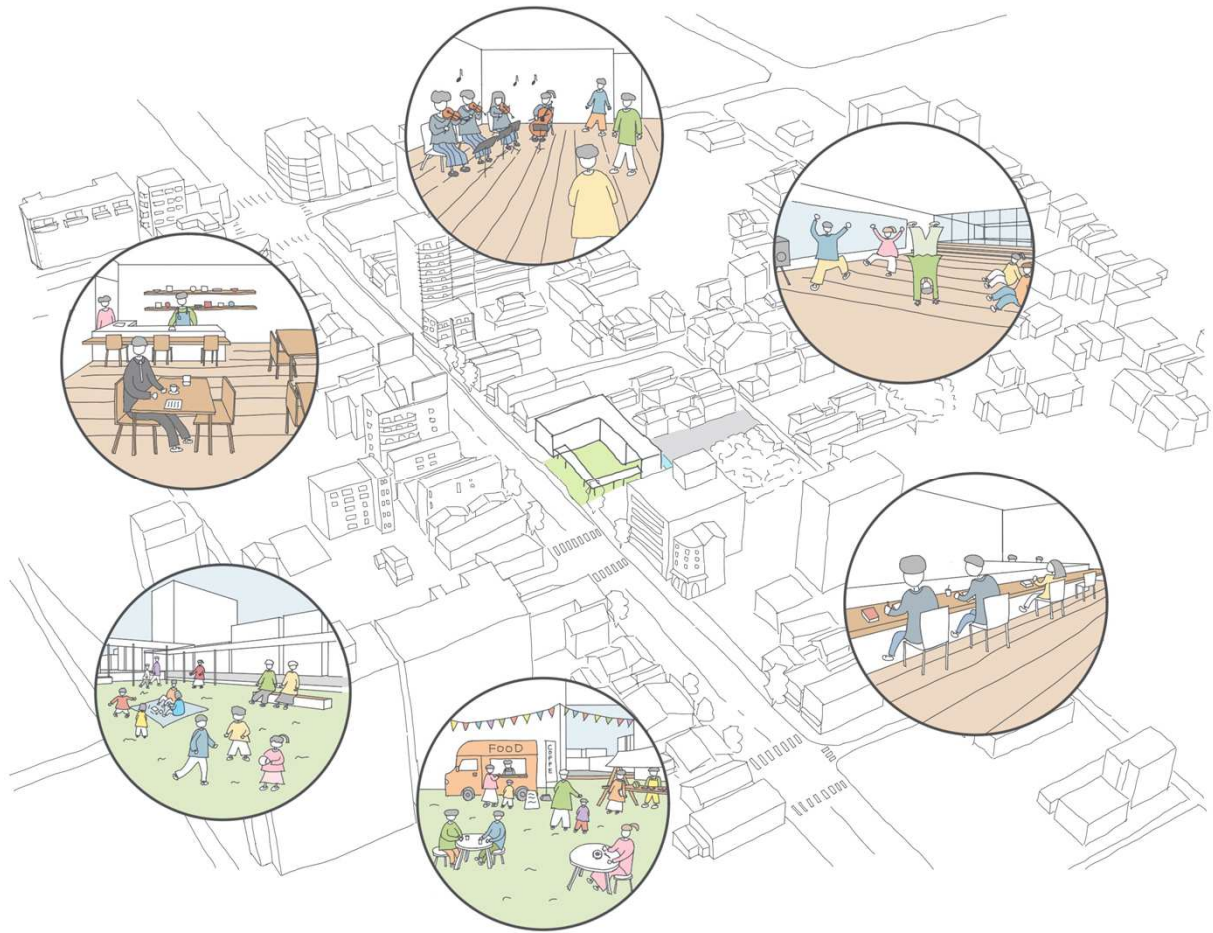
<機能関係イメージ図>



## 5\_施設計画

### 4 完成イメージ図

#### (1) 利用イメージ図



#### 【子育て中のママのストーリー】

平日の午前、子どもを遊ばせながら、ママはこの場所で少し立ち止まり、コーヒー片手に他の親と何気ない会話を交わす。顔見知りが増え、子育ての情報や「こんなことやってみたいね」という小さな話が生まれる。やがてその声が、週末の親子ワークショップや展示として形になり、中央大通りへと広がっていく。日常の延長にある何気ない時間が、親子の思い出となり、街の賑わいをつくる一歩になっていく。

#### 【児童のストーリー】

放課後、学校帰りの子どもがふらっと立ち寄り、工作や遊びを通して好きなことに夢中になる。そこで出会った友だちや大人との会話から、「もっとやってみたい」という気持ちが芽生える。そのアイデアは、週末の発表や展示として形になり、中央大通りへと広がっていく。日常の遊びの延長で生まれた挑戦が、子どもの自信となり、街とのつながりを育てていく。

#### 【学生・若者のストーリー】

授業やアルバイトの合間に、学生や若者が集まり、ここでアイデアを出し合ったり、静かに作業に没頭する。何気ない会話や相談から、「やってみたい企画」や地域との関わりが生まれていく。その挑戦は、展示やイベント、実践の場として形になり、中央大通りへと広がっていく。日常的な居場所から始まった一歩が、若者の経験となり、街に新しい動きをもたらしていく。

#### 【会社員・一般来街者のストーリー】

仕事帰りや買い物の合間に、会社員や来街者がふと立ち寄り、街の空気を感じながらひと息つく。展示や準備の様子に触れる中で、「何をしている場所だろう」と自然な関心が生まれる。その関心は、週末のイベント参加や周辺エリアへの回遊へとつながっていく。何気ない立ち寄りが、街と関わるきっかけとなり、日常の行動範囲を少し広げていく。

## 5\_施設計画

### 4 完成イメージ図

#### (2) 完成イメージ図



## 6\_実現に向けて

### 1 概算事業費

本事業の概算事業費は、設計費、工事費、開設準備費等を含め、約4.5～5.5億円（用地買収費除く）を想定しています。

なお、本概算事業費は現段階における想定であり、今後、工事費や物価高騰の影響を注視し、コストダウンを検討し、市の財政負担の軽減に努めます。

### 2 スケジュール



※起案・入札期間を含む