

# 中央大通りににおける 魅力ある土地利用リーディング事業 [提案書 | 資料編]

令和4年2月10日  
佐賀市中央大通り再生会議

## [目次]

	中央大通りの再生に向けて	…	1
提案Ⅰ	中央大通り沿線の将来像	…	4
提案Ⅱ	中央大通り沿線の土地利用方針	…	7
提案Ⅲ	民間投資喚起策	…	12
提案Ⅳ	旧TOJIN茶屋跡地の活用方針	…	16

## 中央大通りの再生に向けて

# 中央大通りの再生に向けて

## 取組の背景

### 佐賀駅周辺の再整備



中央大通りを取り巻く  
3つの状況の変化



### 老朽建物の解体（更地化）



居心地が良く歩きたくなる空間づくり

## 取組の方向性



佐賀駅を中核として  
各拠点エリアをつなぐ  
街の“**南北軸**”の強化

佐賀市のシンボルロード「中央大通り」の賑わい創出に産学官民で連携して取り組む。

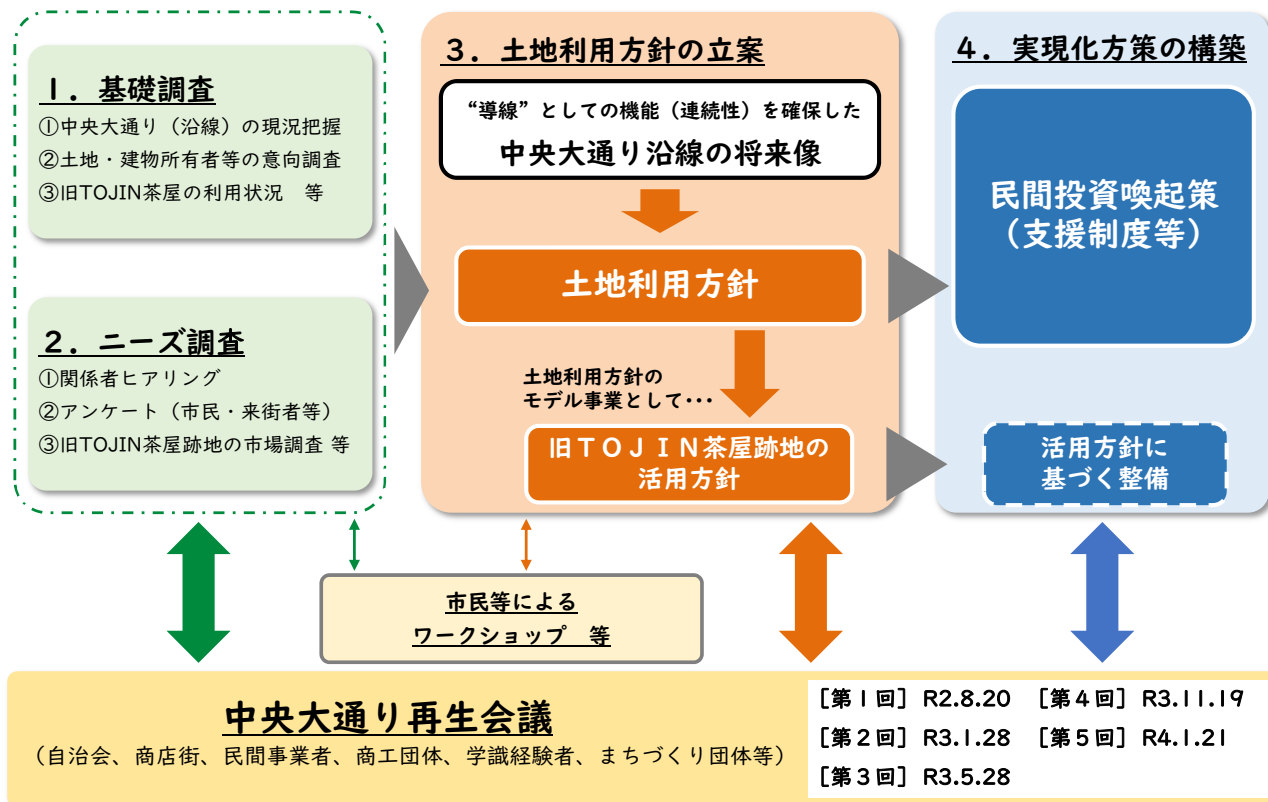
中央大通りの沿線エリアの  
“**将来像**”・“**土地利用方針**”  
を導き出す。

沿線土地所有者のニーズ調査等を踏まえながら

実現するための方策として  
“**民間投資喚起策（支援策）**”  
を構築する。

# 中央大通りの再生に向けて

## 取組の体系



## 中央大通り再生会議

<b>第1回</b>	◇中央大通りにおける魅力ある土地利用リーディング事業について （これまでの取組、中央大通りの状況、今後の取組の進め方 等）	[R2.8.20]
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中央大通り（沿線）の現況調査（土地・建物状況等を中心に）</li> <li>・関係者ヒアリング（中央大通り（沿線）の将来像・土地利用方針 等）</li> </ul>	
<b>第2回</b>	◇中央大通り（沿線）の将来像 & 土地利用方針 [方向性] について	[R3.1.28]
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民アンケート調査</li> <li>・ワークショップ（将来像・土地利用方針）</li> <li>・関係者ヒアリング（旧TOJIN茶屋跡地活用） 等</li> </ul>	
<b>第3回</b>	◇中央大通り（沿線）の将来像 & 土地利用方針 [試案] について ◇旧TOJIN茶屋跡地の活用方針 [方向性] について	[R3.5.28]
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地・建物所有者等の意向調査（アンケート）</li> <li>・ワークショップ（旧TOJIN茶屋跡地活用）</li> </ul>	
<b>第4回</b>	◇中央大通り（沿線）の民間投資喚起策の立案に向けて（意見聴取） ◇旧TOJIN茶屋跡地の活用方針の具体化に向けて（意見聴取）	[R3.11.19]
<b>第5回</b>	◇中央大通りにおける魅力ある土地利用リーディング事業について ・民間投資喚起策（案）の制度体系、個別制度の概要 ・旧TOJIN茶屋跡地の活用方針（案）：配置機能、整備手法の考え方	[R4.1.21]

## 提案Ⅰ 中央大通り沿線の将来像

# 提案Ⅰ 中央大通り沿線の将来像

## 「将来像」の方向性

### 中央大通り沿線の将来像 [方向性]



佐賀市総合計画  
～10年後の佐賀市がめざす将来像～

『豊かな自然と  
こどもの笑顔が輝くまち さが』



佐賀市の地方創生  
～佐賀市人口の将来展望～

年少人口の減少の抑制・人口20万人維持



- ☞ 佐賀市がめざす“将来像”を中央大通りで表現
- ☞ 佐賀市の人口維持に向けて、“子育てがしやすい空間”を中央大通りに創出

**“こども”・“子育て世代”をメインターゲットとして表現**

## 「将来像」の方向性

### 中心市街地活性化の基本方針

来街のきっかけとなる  
“魅力＝目的”があり、  
日常的に  
“滞在＝時間消費”できる

に加えて

### 「こども」や「子育て世代」にとって

“安心安全”に  
滞在できる



さらに

こどもだけでなく  
大人になっても滞在できる



こどもだけでなく  
家族や多世代とともに滞在できる



## 提案Ⅰ 中央大通り沿線の将来像

中央大通り沿線の「将来像」

中央大通り沿線の将来像

こどもたち

シンボルロード

### 佐賀の“次世代”の成長とともにある「中央大通り」

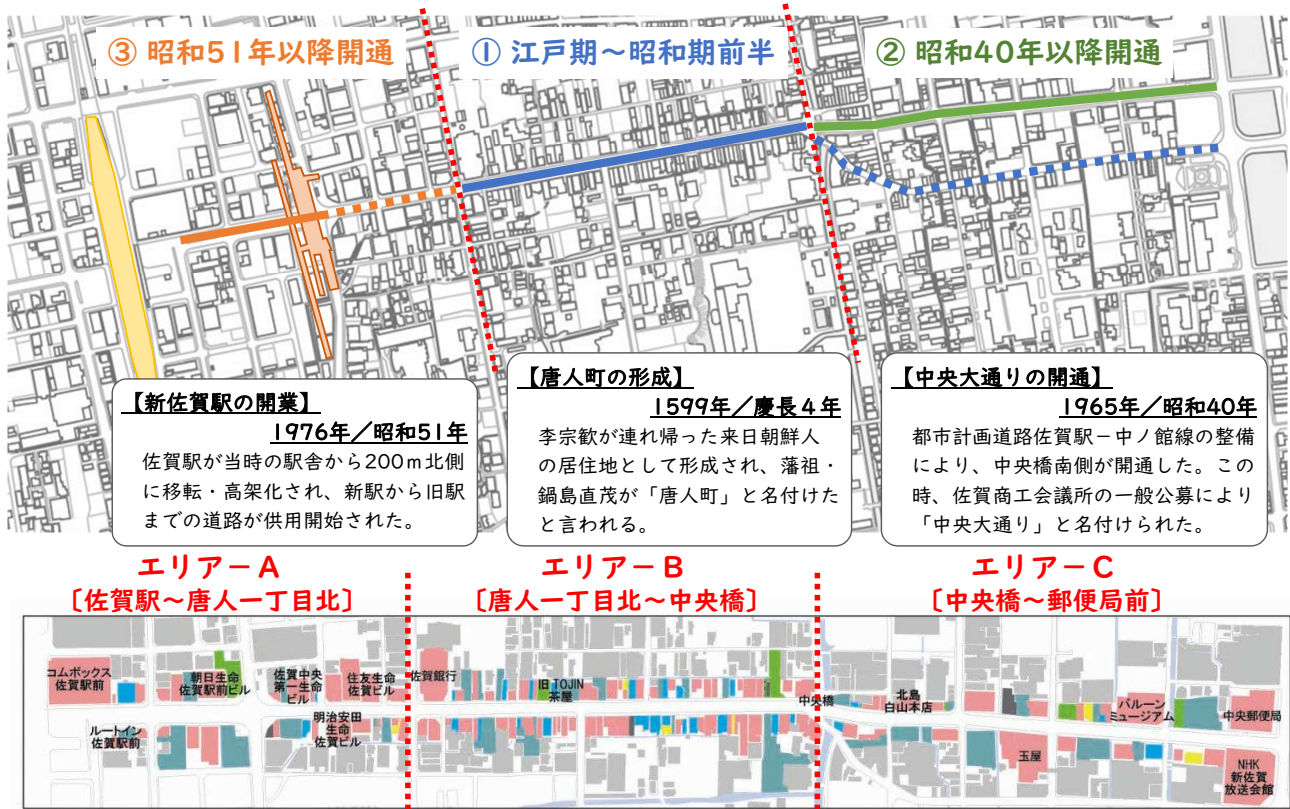
1. こどもたちが自由に楽しく活動（遊び・学び）できる空間
2. こどもたちが家族とゆっくりと気軽に滞在できる空間
3. こどもたちが多世代との交流から多様性を学び育つ空間
4. こどもたちが大人になっても挑戦・活躍できる空間
5. こどもたちがいつまでも佐賀への誇りと愛着を忘れない空間



## 提案Ⅱ 中央大通り沿線の土地利用方針

## 提案Ⅱ 中央大通り沿線の土地利用方針

### 「土地利用方針」の考え方 ～通りの成り立ち～



### 「土地利用方針」の考え方 ～土地・建物の現況～



エリアーA	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 画地面積が大きく、高層の非木造建築物が多い。</li> <li>➢ 老朽化した建築物が少ない。</li> <li>➢ 空き店舗等が少ない。</li> <li>➢ 低未利用地は少ないが、一定規模の駐車場が散在する。</li> </ul>
エリアーB	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 画地面積が狭小で、低層の木造建築物が多い。</li> <li>➢ 老朽化した建築物が多い。</li> <li>➢ 空き店舗等が散在する。</li> <li>➢ 低未利用地は少ないが、小規模の駐車場が散在する。</li> </ul>
エリアーC	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 画地面積が大きく、中高層の非木造建築物が多い。</li> <li>➢ 老朽化した建築物が多い。</li> <li>➢ 空き店舗等が散在する。</li> <li>➢ 一定規模の低未利用地と一定規模の駐車場が散在する。</li> </ul>

## 提案Ⅱ 中央大通り沿線の土地利用方針

### 「土地利用方針」の方向性

視点		方策
<ul style="list-style-type: none"> <li>佐賀駅との近接性を活かしたエリア</li> <li>街なかへのエントランス・エリア</li> </ul>	エリアーA	<ul style="list-style-type: none"> <li>沿線の駐車場の有効活用の促進 (通り沿いの前面部分への機能誘導)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>中央大通りのセントラル・エリア</li> <li>“将来像”がイメージできるエリア</li> <li>唐人町の”街並み”(青空・開放的)が活きるエリア</li> </ul>	エリアーB	<ul style="list-style-type: none"> <li>賑わい拠点の整備・誘導</li> <li>リノベーション等の促進</li> <li>狭小地の集約・再編の促進</li> <li>“高さ”よりも“連続性”の重視</li> <li>駐車場配置の適正化</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>城内・松原(歴史・文化ゾーン・住居地域)との近接性を活かしたエリア</li> <li>街なか4核構想と連動するエリア</li> </ul>	エリアーC	<ul style="list-style-type: none"> <li>賑わい拠点の整備・誘導</li> <li>画地の集約化等による有効活用の促進</li> <li>土地の高度利用の促進</li> </ul>

### 中央大通り沿線の「土地利用方針」

#### エリアーA

#### 佐賀の豊かさを享受する 街なかリーディングエリア

市民や来街者に佐賀の魅力を伝える / 佐賀や街なかの情報を伝達する  
街なかや拠点エリアへ来街者を誘導する / 将来の夢(佐賀で働く)につなげる

#### 【期待される機能】



#### 情報発信機能 (サイネージなど)



#### オフィス機能 (多種多様な働く場)



#### 人中心の交通手段 (シェアサイクルなど)



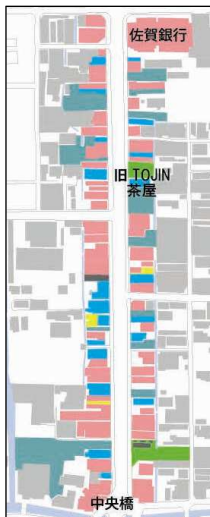
#### ワーカー向けの機能 (カフェ、小公園など)



## 提案Ⅱ 中央大通り沿線の土地利用方針

### 中央大通り沿線の「土地利用方針」

#### 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

（飲食店、アパレルなど）



##### 子育て支援機能

（遊戯室、育児支援機能など）



##### 活動・チャレンジの場

（多目的スペース、コワーキング機能など）



##### 休憩機能

（広場・緑地、トイレなど）



### 中央大通り沿線の「土地利用方針」

#### エリアーC



### 憩いと育みが共存する 街なかネットワークエリア

市民や来街者が交流できる / 城内・松原エリアとの一体感がある  
佐賀の歴史・文化を受け継ぐ人材を育成する / 拠点施設との連携を図る

#### 【期待される機能】

##### 憩い・交流の場

（公園など）



##### 人材育成機能

（教育施設、学習スペースなど）



##### 保育機能

（保育施設、児童館など）



##### 新たな拠点

（複合施設、拠点施設との連携など）



[将来像] **子どもたち 佐賀の“次世代”の成長とともにある「中央大通り」** シンボルロード

- 4. 子どもたちが大人になっても挑戦・活躍できる空間
- 5. 子どもたちがいつまでも佐賀への誇りと愛着を忘れない空間

**エリア A** [土地利用方針]

「佐賀の豊かさを享受する  
**街なかリーディングエリア**」

**求める役割**

- 市民や来街者に佐賀の魅力を伝える
- 佐賀や街なかの情報を伝達する
- 街なかや拠点エリアへ来街者を誘導する
- 将来の夢（佐賀で働く）につなげる

**エリア A** [土地利用方針]

**期待される機能**

 情報発信機能 (サイネージなど)	 人中心の交通手段 (シェアサイクルなど)
 オフィス機能 (多種多様な働く場)	 ワーカー向けの機能 (カフェ、小公園など)

**土地・建物の活用方法**

沿線の駐車場の有効活用の促進  
(通り沿いの前面部分への機能誘導)

- 1. 子どもたちが自由に楽しく活動（遊び・学び）できる空間
- 2. 子どもたちが家族とゆくりと気軽に滞在できる空間

**エリア B** [土地利用方針]

「唐人町のルーツが生きる  
**街なかリビングエリア**」

**求める役割**

- 唐人町の歴史・街並み（青空・開放的）が生きる
- 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

**エリア B** [土地利用方針]

**期待される機能**

 商機能 (飲食店、アパレルなど)	 活動・チャレンジの場 (多目的スペース、コワーキング機能など)
 子育て支援機能 (遊戯室、育児支援機能など)	 休憩機能 (広場・緑地、トイレなど)

**土地・建物の活用方法**

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

- 3. 子どもたちが多世代との交流から多様性を学び育つ空間

**エリア C** [土地利用方針]

「憩いと育みが共存する  
**街なかネットワークエリア**」

**求める役割**

- 市民や来街者が交流できる
- 城内・松原エリアとの一体感がある
- 佐賀の歴史・文化を受け継ぐ人材を育成する
- 拠点施設との連携を図る

**エリア C** [土地利用方針]

**期待される機能**

 憩い・交流の場 (公園など)	 保育機能 (保育施設、児童館など)
 人材育成機能 (教育施設、学習スペースなど)	 新たな拠点 (複合施設、拠点施設との連携など)

**土地・建物の活用方法**

賑わい拠点の整備・誘導  
画地の集約化等の促進  
土地の高度利用の促進

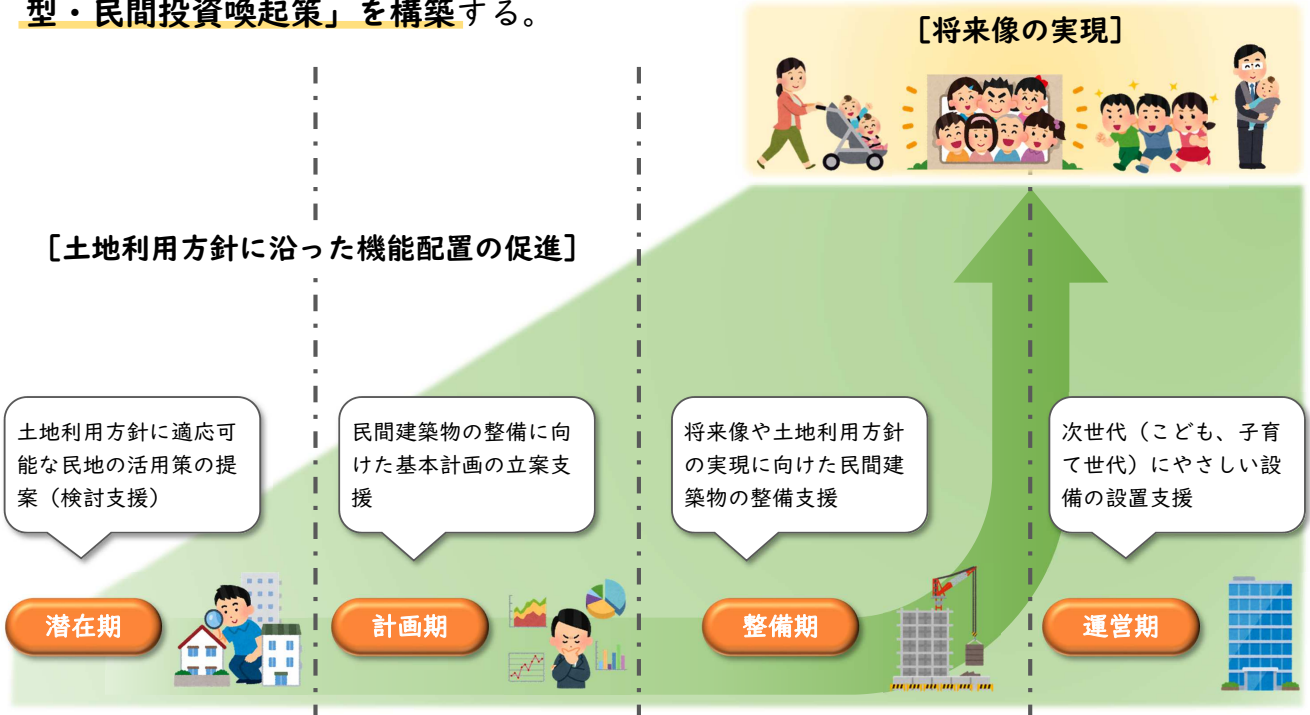


## 提案Ⅲ 民間投資喚起策

# 提案Ⅲ 民間投資喚起策

## 「民間投資喚起策」の体系

中央大通り沿線の「土地利用方針」に沿った機能配置を促すことによって「将来像」を実現できるよう、民間投資の各フェーズに対応できる「佐賀モデルのパッケージ型・民間投資喚起策」を構築する。



## 「民間投資喚起策」の概要

潜在期

**方向性** ✓ 中央大通り沿線の土地利用方針に適応可能な民地の活用策の提案（検討支援）

### 概要

- 狭小地の集約化等に向けた中央大通り沿線 民地（適地）の調査・選定（掘り起こし）
- 適地において想定される 整備手法の検討・所有者等への提案 等

### 制度イメージ



# 提案Ⅲ 民間投資喚起策

## 「民間投資喚起策」の概要

計画期

方向性 ✓ 民間建築物の整備に向けた基本計画の立案支援

### 概要

- 中央大通り沿線における建物整備に係る基本計画の策定費への支援（物件調査、専門家謝金、図面作成等）

### 制度イメージ



民間建築物の整備に向けた基本計画の策定



策定費への支援

## 「民間投資喚起策」の概要

整備期

方向性 ✓ 中央大通り沿線の将来像や土地利用方針の実現に向けた民間建築物の整備支援

※一定規模の賑わい機能の整備を進めるため、解体～建築の一連の費用負担への支援

### 概要

- 新築建物の固定資産税相当額の支援
  - ※ 土地利用方針に合致する整備手法や機能整備 → 支援レベルを拡充
- （一定規模の賑わい機能の整備を進めるため）
- 建物解体や土地譲渡に係る費用負担への支援

### 制度イメージ



土地利用方針に合致する整備手法・機能整備

低未利用地活用・土地の集約化

子育て支援機能など



建物解体への支援

土地譲渡への支援



## 提案Ⅲ 民間投資喚起策

### 「民間投資喚起策」の概要

運営期

方向性 ✓ 次世代（こども、子育て世代）にやさしい設備の設置支援

#### 概要

- 子育て環境の充実化に向けた子育て支援機能の設置費への支援（キッズスペース、おむつ交換台、ベビーキープ等）
  - ※ 既存の建物への設置も対象

#### 制度イメージ



#### 子育て支援機能の設置



キッズスペースの設置



おむつ交換台の設置



ベビーキープの設置

#### 設置費への支援

## 提案Ⅳ 旧TOJIN茶屋跡地の活用方針

## 提案Ⅳ 旧TOJIN茶屋跡地の活用方針

### 旧TOJIN茶屋の概要

#### ■施設概要

- ・ 建築時期  
昭和48年12月
- ・ 運営期間  
平成18年度～令和元年度
- ・ 構造・面積  
[土地] 197.53㎡  
[建物] 鉄骨造3階建て  
313.02㎡ (延床面積)
- ・ 施設概要  
[1階] 公共トイレ、レストスペース  
[2階] フリースペース  
[3階] ワークスペース



- ・ 中央大通りが「避難路」に指定されたことに伴い、耐震診断が義務付け
- ・ 平成30年度の耐震診断により耐震性能不足と判定
- ・ 令和3年度中に解体

### 「活用方針」の方向性

#### [4つの方向性]

- ① 土地利用方針（エリアー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

# 提案Ⅳ 旧TOJIN茶屋跡地の活用方針

## 「活用方針」の方向性

### 方向性① 土地利用方針（エリアーB）の実現（モデル事業）

☞ 土地利用方針（テーマ、機能、土地・建物の活用方法）に沿った活用策を構築する。

#### 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

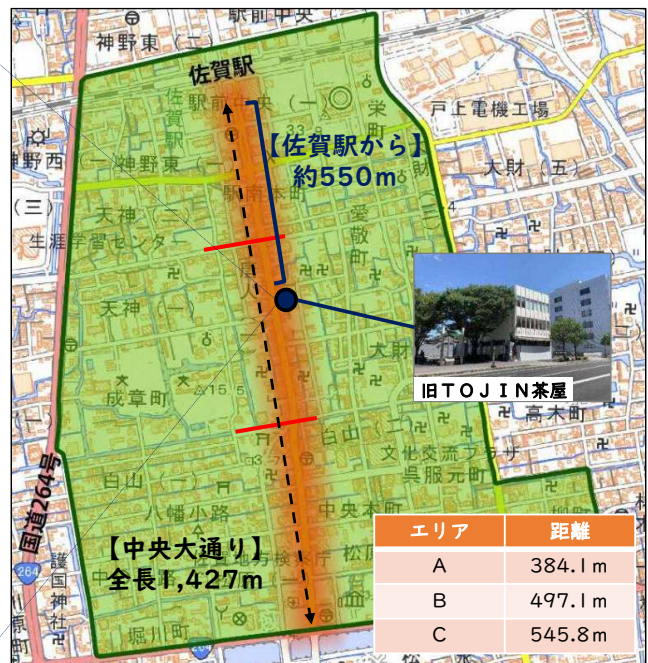
#### 【土地・建物の活用方法】

- ・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

## 「活用方針」の方向性

### 方向性② 中央大通りの中心地として求められる機能の実現

☞ 中央大通りにおける立地状況を勘察し、人の流れの創出に寄与する活用策を構築する。





## 提案Ⅳ 旧TOJIN茶屋跡地の活用方針

### 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-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

### 今後の取組として求められること

- 旧TOJIN茶屋跡地（中央大通りの中心地）は、今後の中央大通りの活性化に向けて重要なエリアの一つであるため、跡地活用に向けた4つの方向性を勘案しながら、このエリアに求められる機能を見極め、
  - 北側の県有地（唐人町街かど広場）の部分は、県と協力しながら、一体的に活用するための方策を検討すること。
  - 周辺の民有地には、狭小な画地や遊休不動産があるため、土地の集約化の観点からも、一体的な活用の必要性や可能性を模索・研究すること。
- 施設整備に当たっては、財政負担の抑制を図るとともに、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起による域内経済の成長を実現するため、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用していくことを含めて検討すること。

## 佐賀市中央大通り再生会議 委員一覧

(50音順、敬称略)

荒 牧 軍 治	国立大学法人佐賀大学 理工学部 名誉教授	◎座長
伊 豆 哲 也	NPO法人まちづくり機構ユマニテさが 常務理事	※第1・2回
牛 島 英 人	一般社団法人佐賀市観光協会 会長	
小 畑 良 子	佐賀市子育てサークル連絡会 代表	※第4・5回
香 月 道 生	白山名店街協同組合 理事	
北 島 基 晴	学校法人前田文化学園 エッジ国際美容専門学校 校長	
久 米 秀 文	公益社団法人佐賀県宅地建物取引業協会 佐賀南支部 支部長	
坂 田 慎 一 郎	佐賀信用金庫 常勤理事 業務部長	
白 壁 勝 直	株式会社三井住友銀行 佐賀支店長兼佐賀法人営業部長	
進 龍 太 郎	佐賀県 政策部 部長	
副 島 勉	唐人町自治会 自治会長	
田 中 丸 雅 夫	株式会社佐賀玉屋 代表取締役社長	
田 畠 寿 太 郎	NPO法人まちづくり機構ユマニテさが 理事	※第3～5回
西 村 浩	株式会社ワークヴィジョンズ 代表取締役	○副座長
野 田 和 成	九州旅客鉄道株式会社 佐賀鉄道事業部長	※第3～5回
福 岡 桂	株式会社福岡商店 代表取締役	
藤 川 謙 二	大通り会 会長	
古 園 裕 久	佐賀商工会議所 専務理事	
三 島 伸 雄	国立大学法人佐賀大学 理工学部 教授	
宮 原 真 美 子	国立大学法人佐賀大学 理工学部 准教授	
村 岡 祐 吉	松尾建設株式会社 取締役 佐賀支店長	
保 田 俊	九州旅客鉄道株式会社 佐賀鉄道部長	※第1・2回
山 口 美 恵	佐賀市女性人材リスト 登録者	※第3～5回
山 田 健 一 郎	NPO法人さが市民活動サポートセンター 理事長	
吉 武 弘 嗣	株式会社佐賀銀行 営業統括本部 営業支援部長	
吉 村 純 子	佐賀市子育てサークル連絡会 代表	※第3回
吉 村 英 夫	唐人町商店街振興組合 理事長	