第1章

立地適正化計画の概要

第1章　立地適正化計画の概要

1－1　計画策定（改訂）の目的

近年、全国的に人口減少と少子・高齢化が進み、都市づくりのあり方について大きく転換することが求められています。今後も人口減少が続くことが予測される中、市街地における居住の低密度化が進めば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉、子育て、商業、公共交通等の生活サービスの提供が、将来困難になりかねない状況にあります。また、高齢者が急速に増加する中で、医療・介護の需要が増加し、これらのサービス提供や地域活力の維持が満足に成し得なくなることも懸念されています。

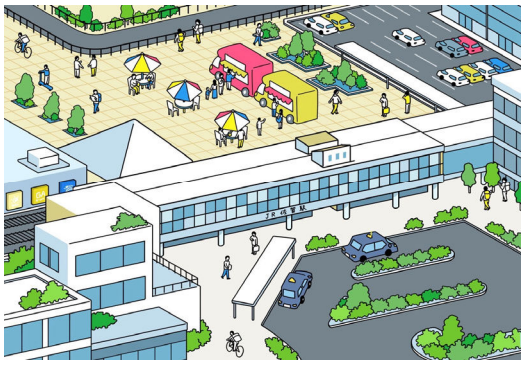
こうした背景のもと、2014年（平成26年）8月に改正都市再生特別措置法が施行され、人口減少、少子・高齢化時代においても持続可能な都市経営を可能とするための「立地適正化計画制度」が創設されました。

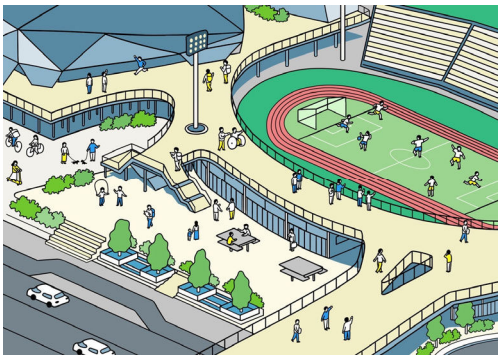
本市の現状を見ると、旧来からの中心市街地や佐賀駅周辺に多くの都市機能が集積しているほか、市街地全体を見渡しても、万遍なく生活サービス施設が立地しており、コンパクトで利便性の高い都市環境が形成されています。

しかし、人口は平成7年をピークに減少に転じ、今後さらに人口減少と少子・高齢化は進行する見込みであり、何も対策を講じなければ、病院や食品スーパー・コンビニ等の生活サービス施設の撤退による生活利便性の低下、公共交通利用者の減少によるサービス水準の低下、空き家や低未利用地の増加に伴うまちの魅力や地域活力の低下等、様々な問題の発生が懸念されます。また市内では、浸水・土砂災害のリスクを有するエリアに一定の市民が居住していることから、安全性の高いエリアへの居住の誘導や居住地での防災対策の充実も必要となっています。

こうしたことを踏まえ、本市では、「佐賀市総合計画」や「佐賀市都市計画マスタープラン」に掲げるまちづくりの方針を具現化し、佐賀駅周辺や中心市街地への施設誘導やウォーカブル空間の整備等により、街なかの一層の充実を図るとともに、生活利便性や安全性が高いエリアへ居住を誘導し、防災対策を推進していくことで将来にわたり持続可能な都市づくりを実現すべく、そのための基本方針や誘導区域、誘導施策等を定めた立地適正化計画を令和6年4月に策定しました。

その後、令和7年4月に「佐賀市総合計画」及び「佐賀市都市計画マスタープラン」等の上位計画の改定、さらには本市への佐賀県立大学（仮称）の開学が予定され、新たな人の流れや交流の創出が見込まれるなど、本市のまちづくりを取り巻く環境にも変化が生じています。そのため、今回の改訂では、上位計画との整合を図るとともに、社会情勢や環境の変化を踏まえた見直しを行います。



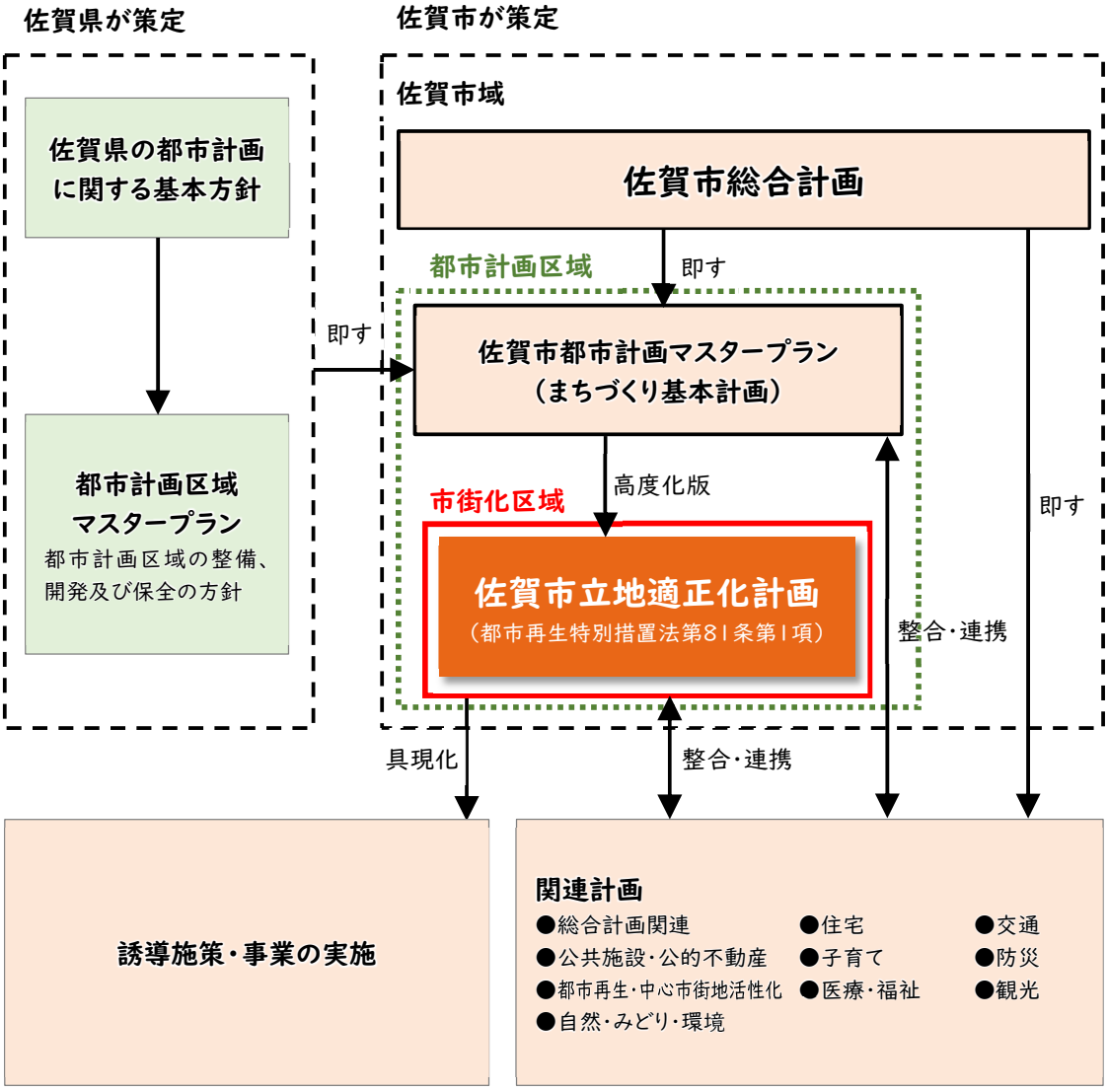


Ⅰ−2　計画の位置付け

佐賀市立地適正化計画は、「佐賀県の都市計画に関する基本方針」や「佐賀都市計画　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」と、本市が定めた「第3次佐賀市総合計画」に即して定めた計画で、都市計画マスタープランの高度化版となるものです。

計画に定める事項については、本市が定める分野別の各種関連計画との整合・連携を図り策定します。

【本計画と上位・関連計画との関係性】



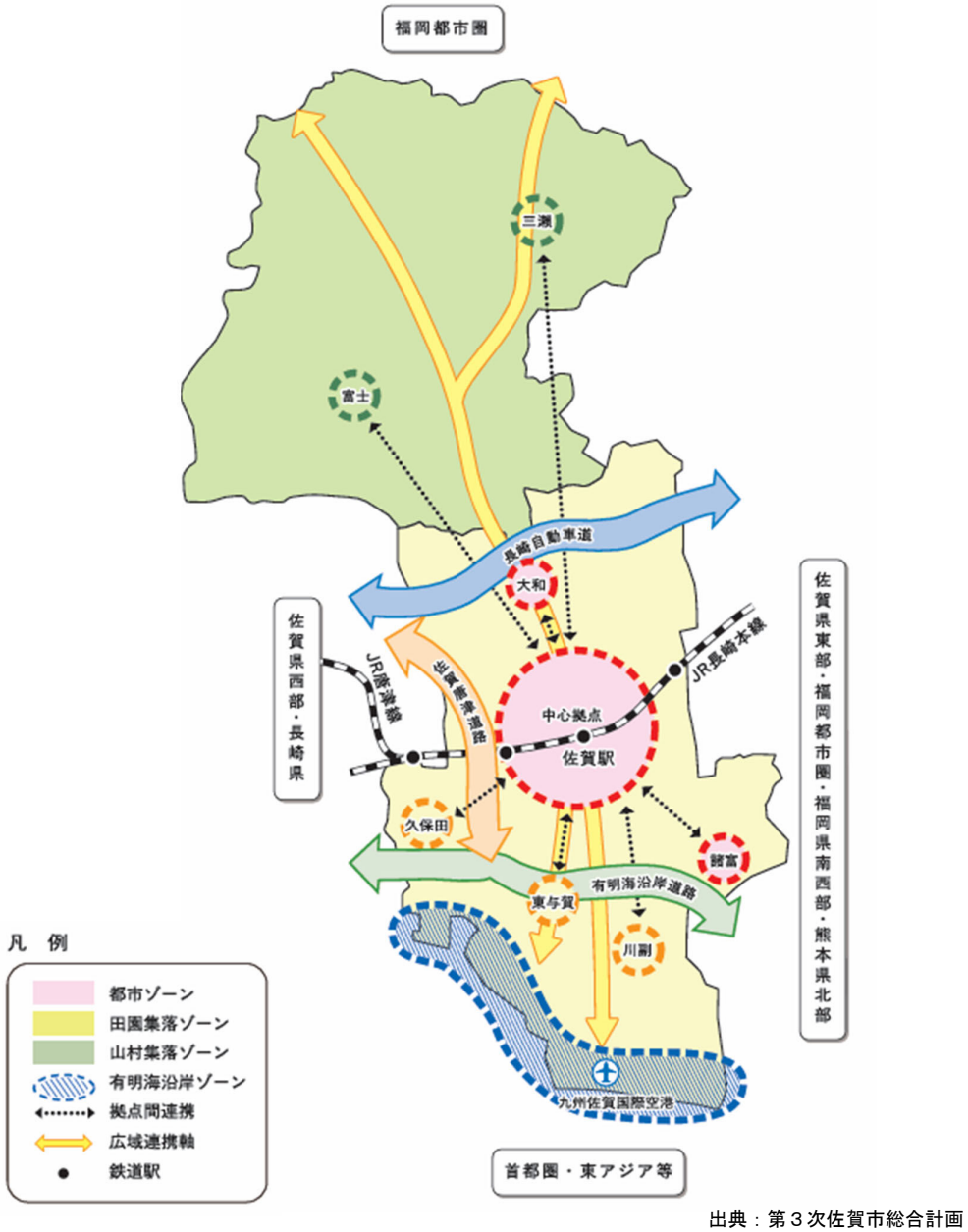
Ⅰ－3 計画の対象範囲

本市では「第3次佐賀市総合計画」において、市の中心部・諸富町・大和町の市街地を都市ゾーンとして設定しており、本計画ではこれらを基に検討を進めていきますが、都市再生特別措置法第81条第1項において、立地適正化計画の範囲は都市計画区域内（本市においてはおおむね長崎自動車道の南側）と位置付けられています。

さらに、本計画において、都市機能誘導区域や居住誘導区域といった明確な区域を設定し、具体的な施策や方針を位置付けることができるのは、市街化区域内（本市においては総合計画における都市ゾーン）となっています。

これを踏まえ、本計画の対象区域は都市計画区域内とし、市街化区域内の都市ゾーン周辺におけるまちづくりの方向性を具体的に整理していきます。

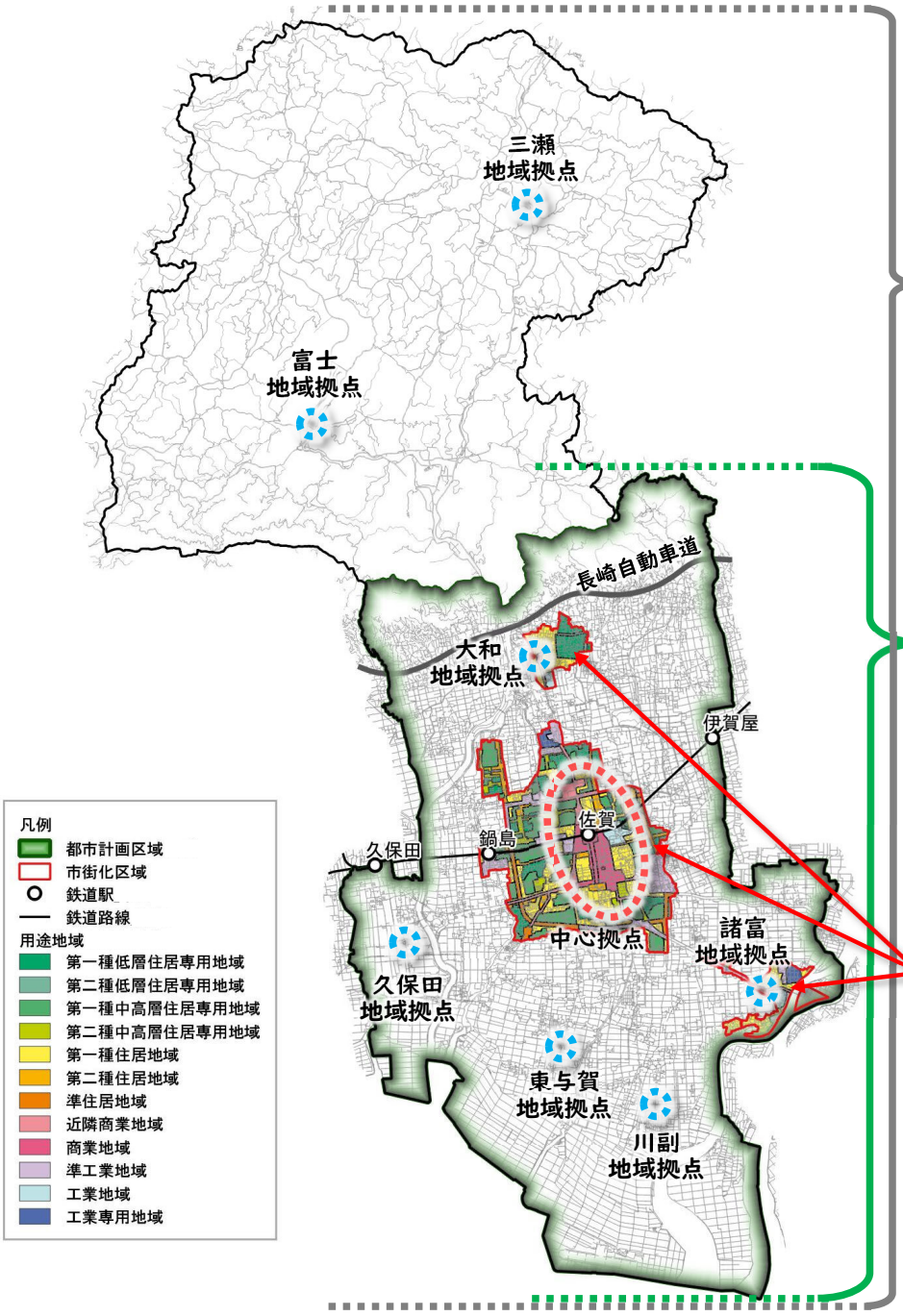
【第3次佐賀市総合計画（令和7年3月）における将来都市構造図】



出典：第３次佐賀市総合計画

【計画の対象範囲】

※中心拠点及び各地域拠点は、都市計画マスタープランにおいて位置付けられている拠点を示しています。



佐賀市全域

総合計画において方針を位置付ける区域

都市計画区域

都市計画マスタープランにおいて方針を位置付ける区域

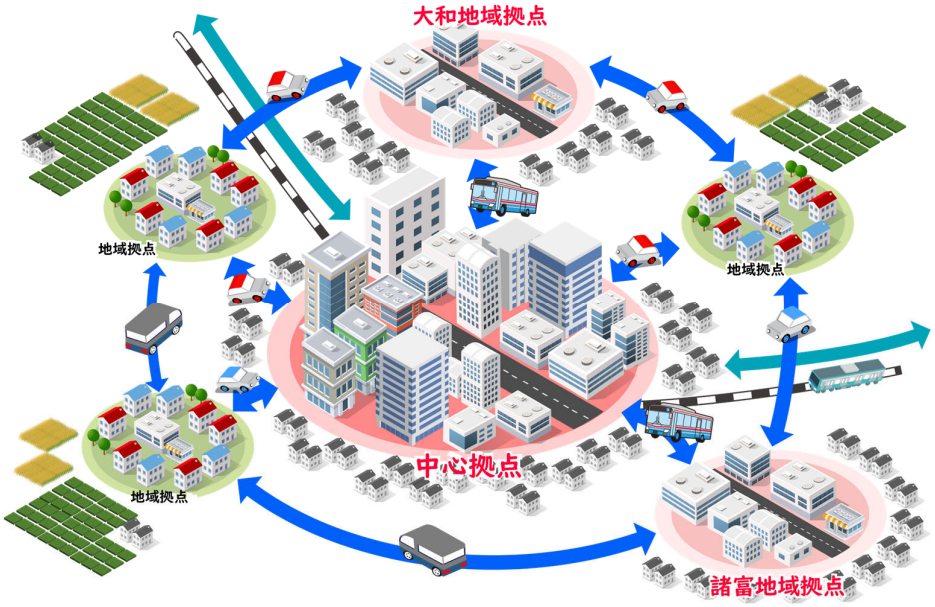
市街化区域

立地適正化計画において都市機能誘導区域・居住誘導区域を設定し、施策・方針を位置付ける区域

Ⅰ－4 佐賀市が目指すまちづくりの方向性

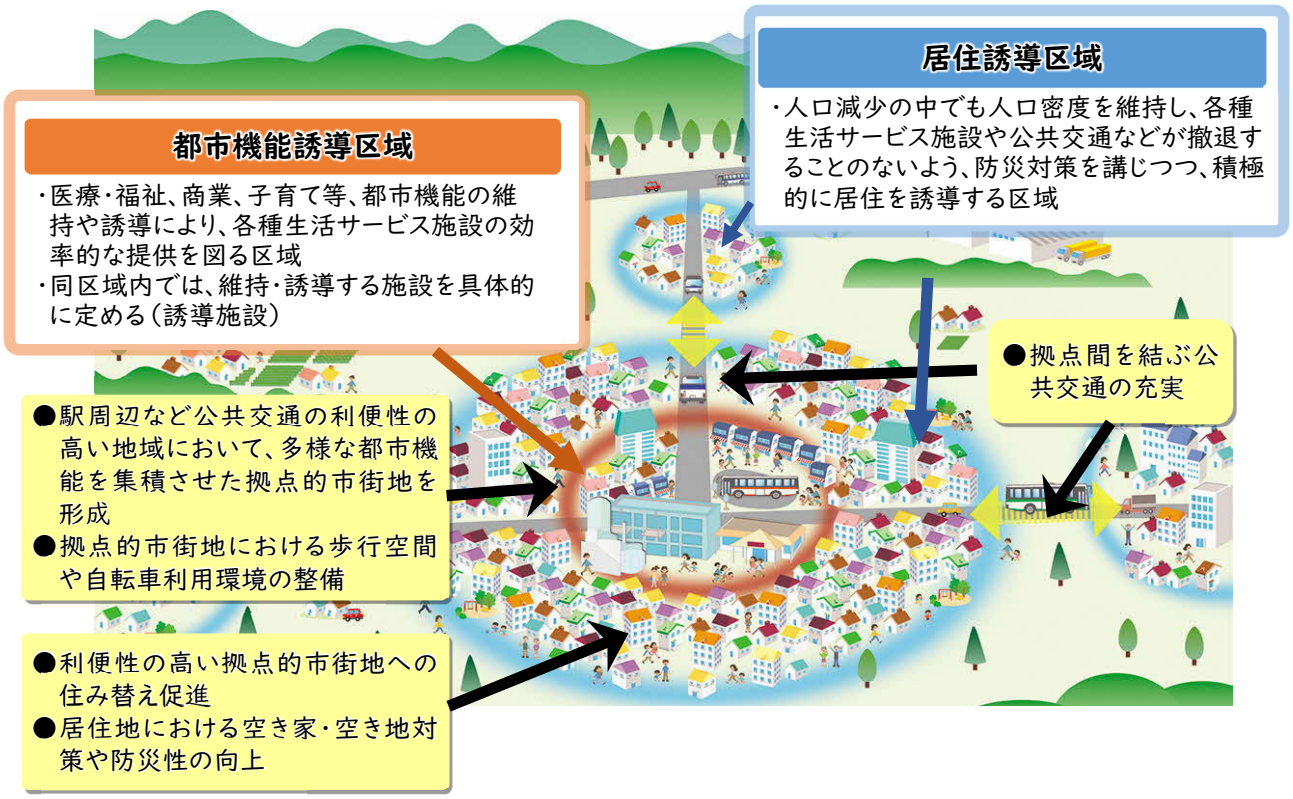
≪都市計画マスタープランによる佐賀市のまちづくり≫

将来にわたり持続可能な佐賀市を実現するために、「都市機能集約型のまちづくり」、「地域拠点連携型のまちづくり」、「広域連携を見据えたまちづくり」を一層推進していきます。



≪立地適正化計画による佐賀市のまちづくり≫

都市計画マスタープランで示したまちづくりの方向性をさらに磨き上げ、コンパクトなまちづくりを推進します。具体的には、立地適正化計画により「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」を設定し、持続可能なまちを目指します。



Ⅰ−5　計画への記載事項

佐賀市立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条第1項に基づき策定するものです。

本計画は、人口減少や少子・高齢化が進む中でも、都市全体の都市機能や居住の誘導、公共交通等の充実を図ることにより、将来にわたり持続可能なまちづくりを実現するためのものであり、主に次の事項を定めます。

【立地適正化計画の記載事項】

①立地適正化計画の区域

都市計画区域全体が立地適正化計画区域となるため、本市においてはおおむね長崎自動車道以南が計画区域となります。立地適正化計画においては、都市計画区域内の市街化区域内に居住誘導区域と都市機能誘導区域を定めます。

②立地適正化計画に関する基本的な方針

計画により目指すべき将来の都市像を示します。

③居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域を示します。

④都市機能誘導区域

医療・福祉、商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める区域を示します。

⑤誘導施設

都市機能誘導区域ごとに、地域の人口特性、施設の充足状況や配置を勘案して、立地を誘導すべき施設を示します。

⑥誘導施策

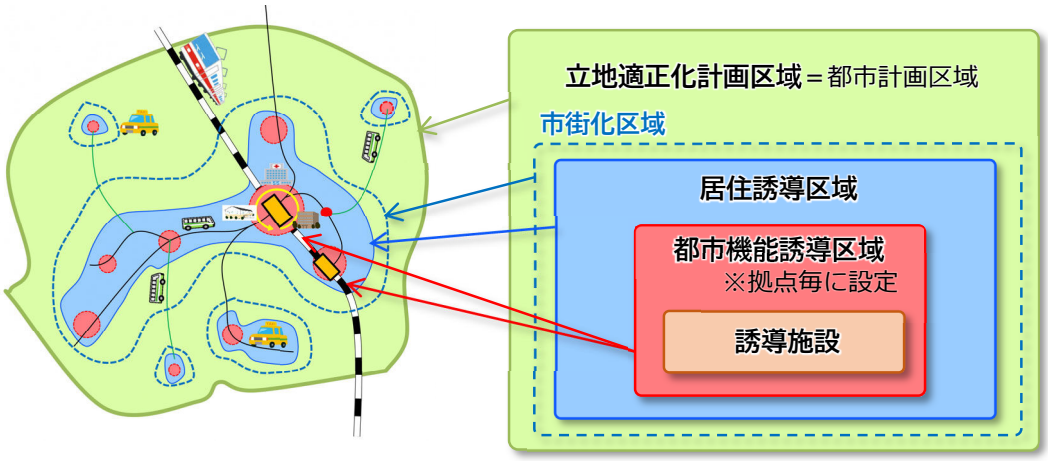
居住や都市機能の誘導を図るために必要な施策を示します。

⑦防災指針

居住誘導区域等での災害リスクを分析し、リスクの回避・低減に必要となる取組等を示します。

⑧目標値の設定・評価方法

施策等の達成状況と効果を評価・分析するための目標値を示します。



風景さがし IMA 今昔 MUKASHI

まさに「映画館街」松原川通り



1960 昭和35年 松原川通り



令和4年（2022年）【現 佐賀市松原二丁目付近】

昭和35年1月1日の写真。松本さんは、この写真に「映画館街」というタイトルをつけています。当時、この通りには、写っている「有楽」のほか、その西には「東映」、東には「松竹」、その北には「東宝」「日活」という映画館があり、タイトルのとおり、まさに「映画館街」を形成していました。当時の写真には、道路上をまたぐ大きなアーチ状の看板が立ち並び、巨大な「ターザン」の姿がリアルに表現されています。この通りは「松原川環境整備事業」として、昭和63（1988）年から平成3（1991）年まで整備を行い、現在は緑あふれる散策道となりました。