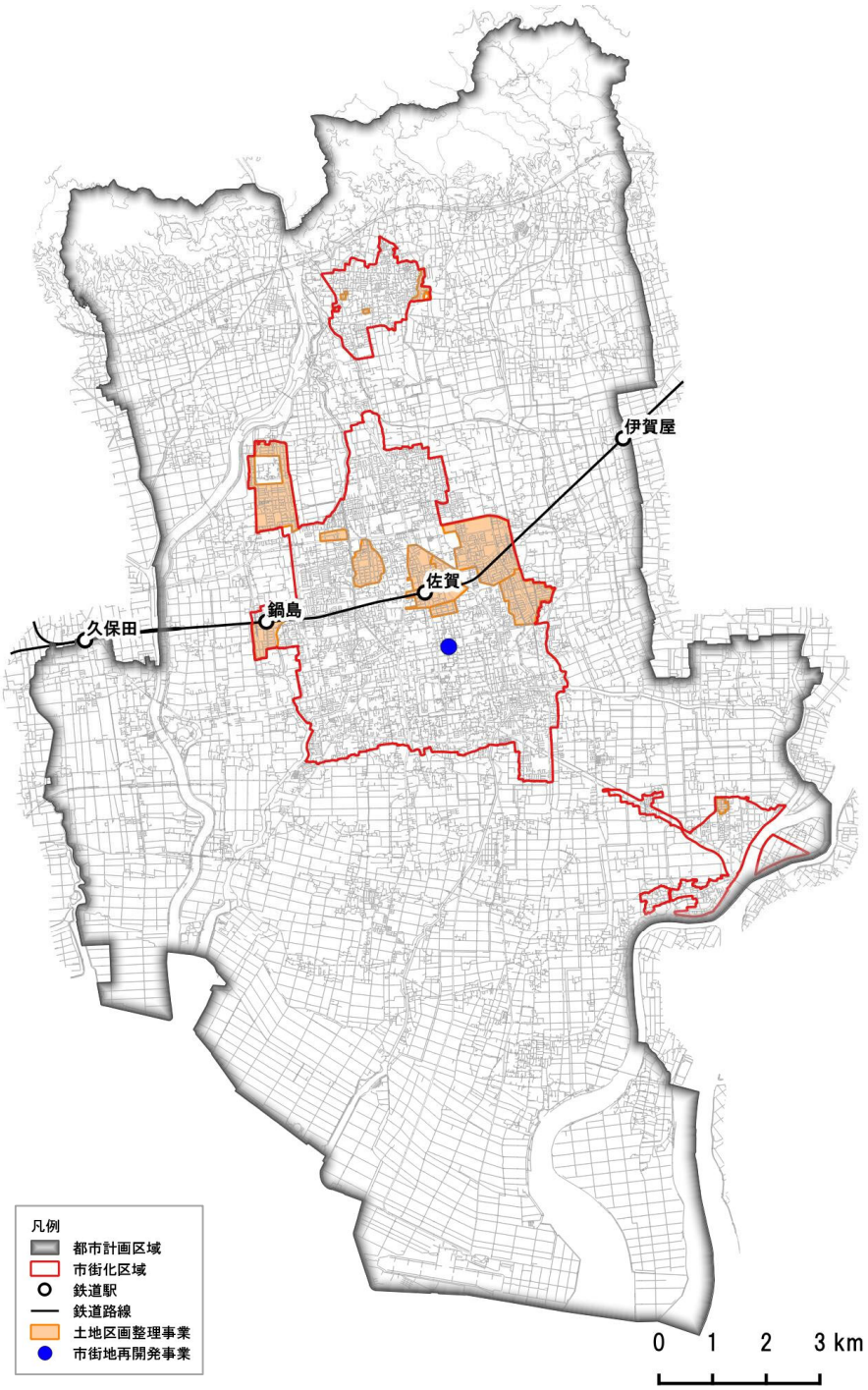
(5) 都市基盤整備の状況

ア 市街地開発事業の状況

面的に都市基盤が整備された市街地開発事業地区が複数存在

◇市街地開発事業は、土地区画整理事業が13地区、市街地再開発事業が1地区で施行され、良好な住環境が形成されています。

【市街地開発事業の状況】



出典：都市計画基礎調査（佐賀市（平成30年（2018年））

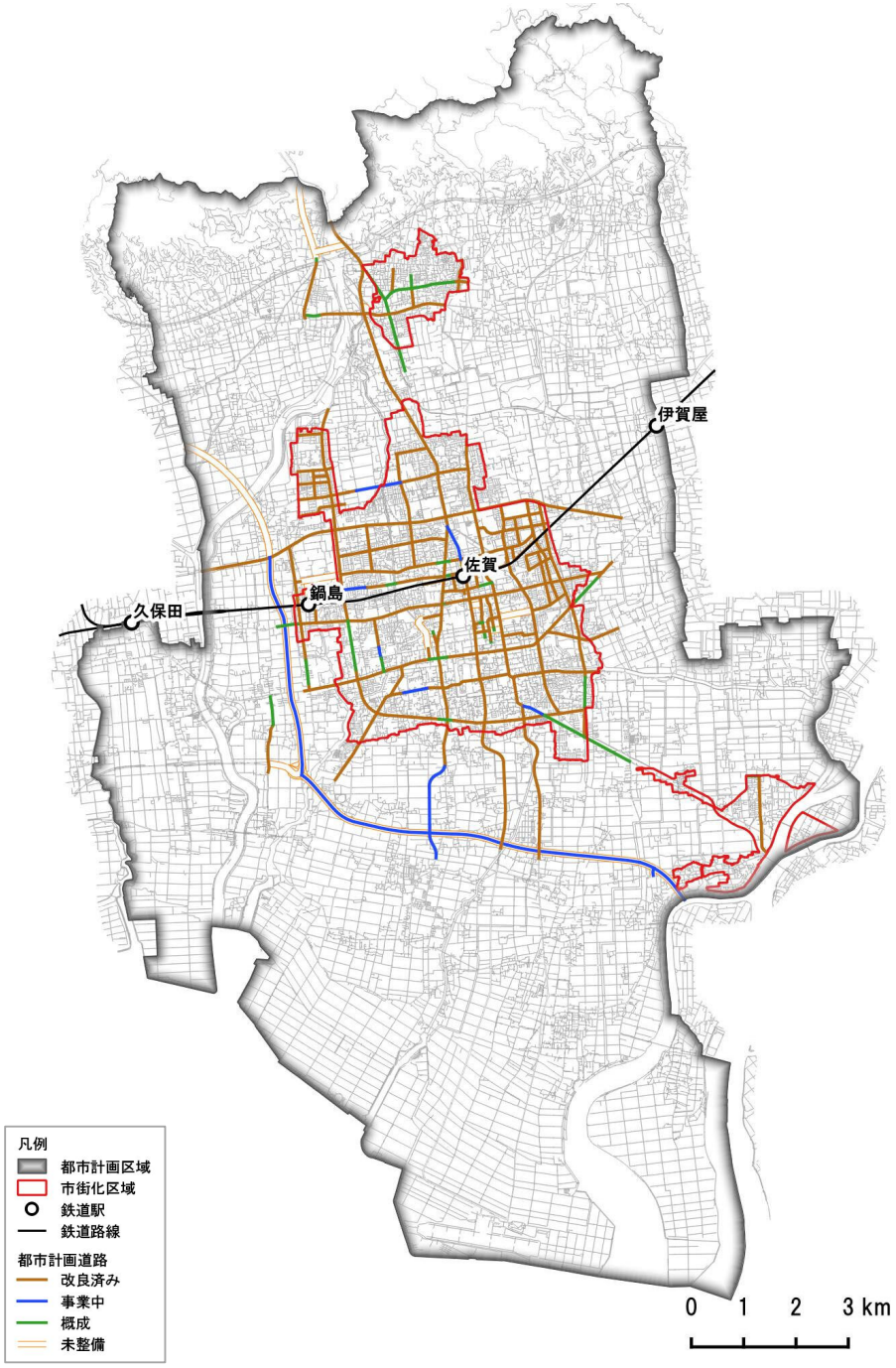
イ 都市計画道路の整備状況

整備率7割を超える都市計画道路

◇本市の都市計画道路の整備率は74.6%（2022年時点）となっています。

◇市街化区域の多くの区間は改良済みまたは概成であり、市街化区域の一部や市街化調整区域においては事業中と未整備が残っている状況です。

【都市計画道路の整備状況】



出典：佐賀市データ（令和４年（2022 年）４月１日時点）

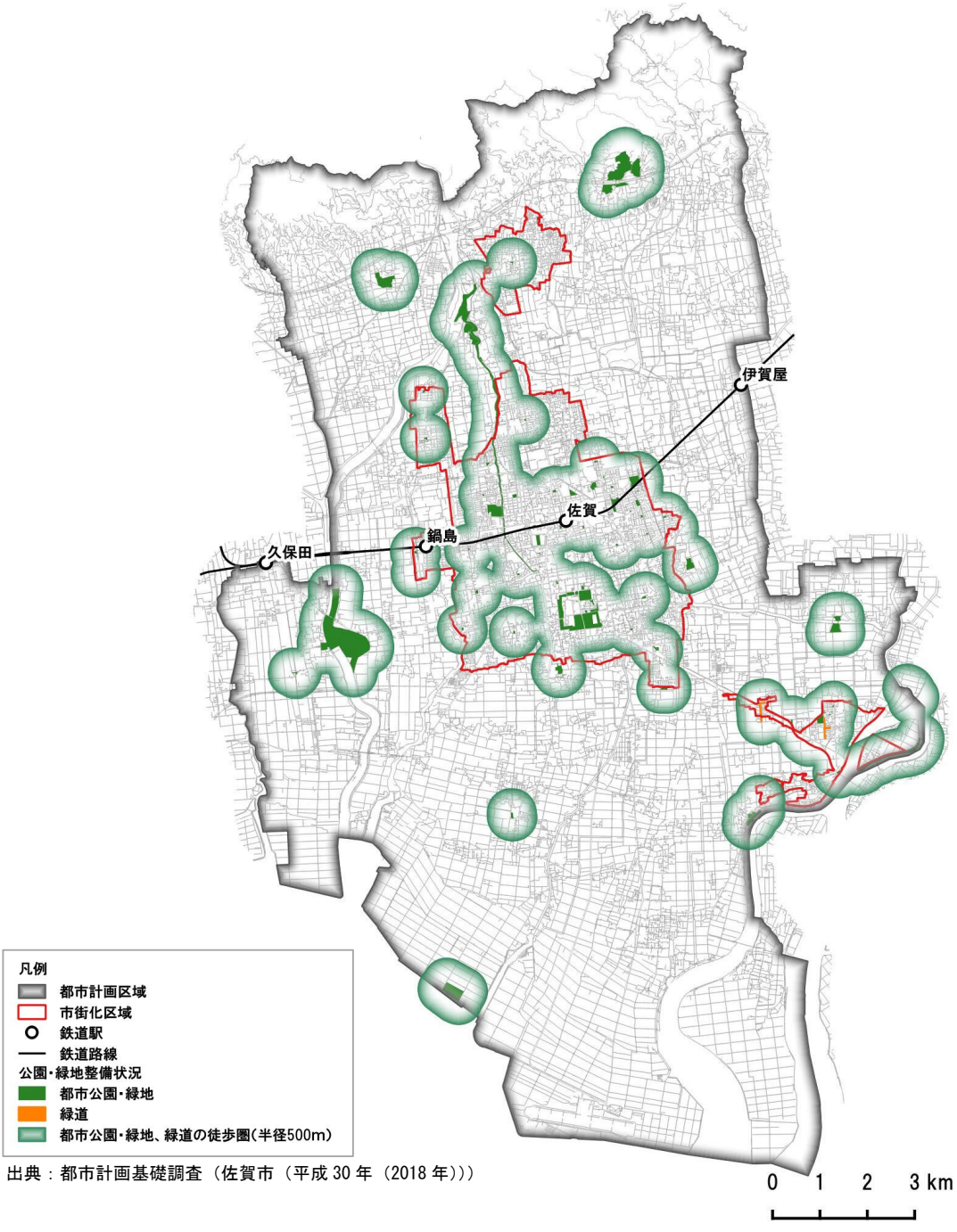
ウ 公園・緑地の整備状況

市街化区域内の広範囲をカバーする公園・緑地の配置

◇都市計画公園は、総合公園が16箇所、広域公園が1箇所、特殊公園が1箇所、地区公園が6箇所、近隣公園が7箇所及び街区公園が48箇所あり、都市緑地が33箇所あります。

◇これらの徒歩圏は、市街化区域の広い範囲をカバーしていますが、市街化区域縁辺部等の一部箇所では徒歩圏外となっています。

【公園・緑地の整備状況】



出典：都市計画基礎調査（佐賀市（平成 30 年（2018 年））

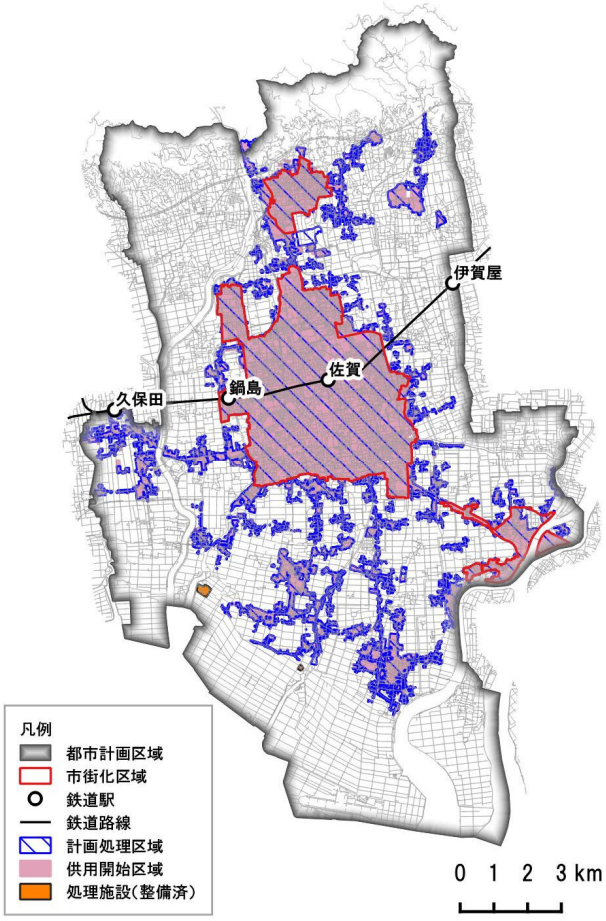
エ 公共下水道（汚水・雨水）の整備状況

公共下水道（雨水）は未整備区域が広範に存在

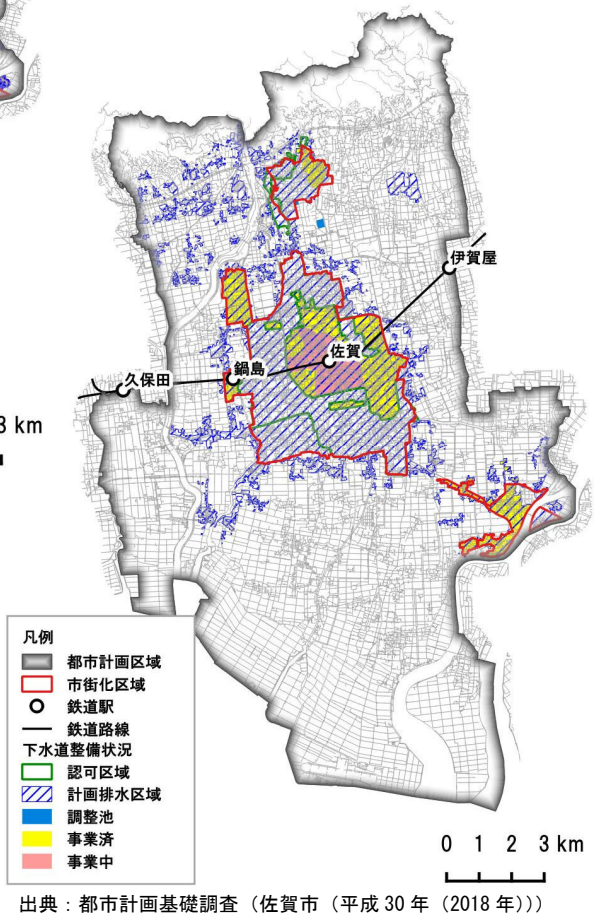
◇公共下水道（汚水）は、事業計画区域のうち96.7%（平成30年（2018年）時点）が整備済みとなっています。

◇公共下水道（雨水）は、事業計画区域のうち整備済みは58.8%（平成30年（2018年）時点）となっており、未整備区域が多く残されている状況です。

【公共下水道（汚水）の整備状況】



【公共下水道（雨水）の整備状況】



出典：都市計画基礎調査（佐賀市（平成 30 年（2018 年）））

(6) 災害

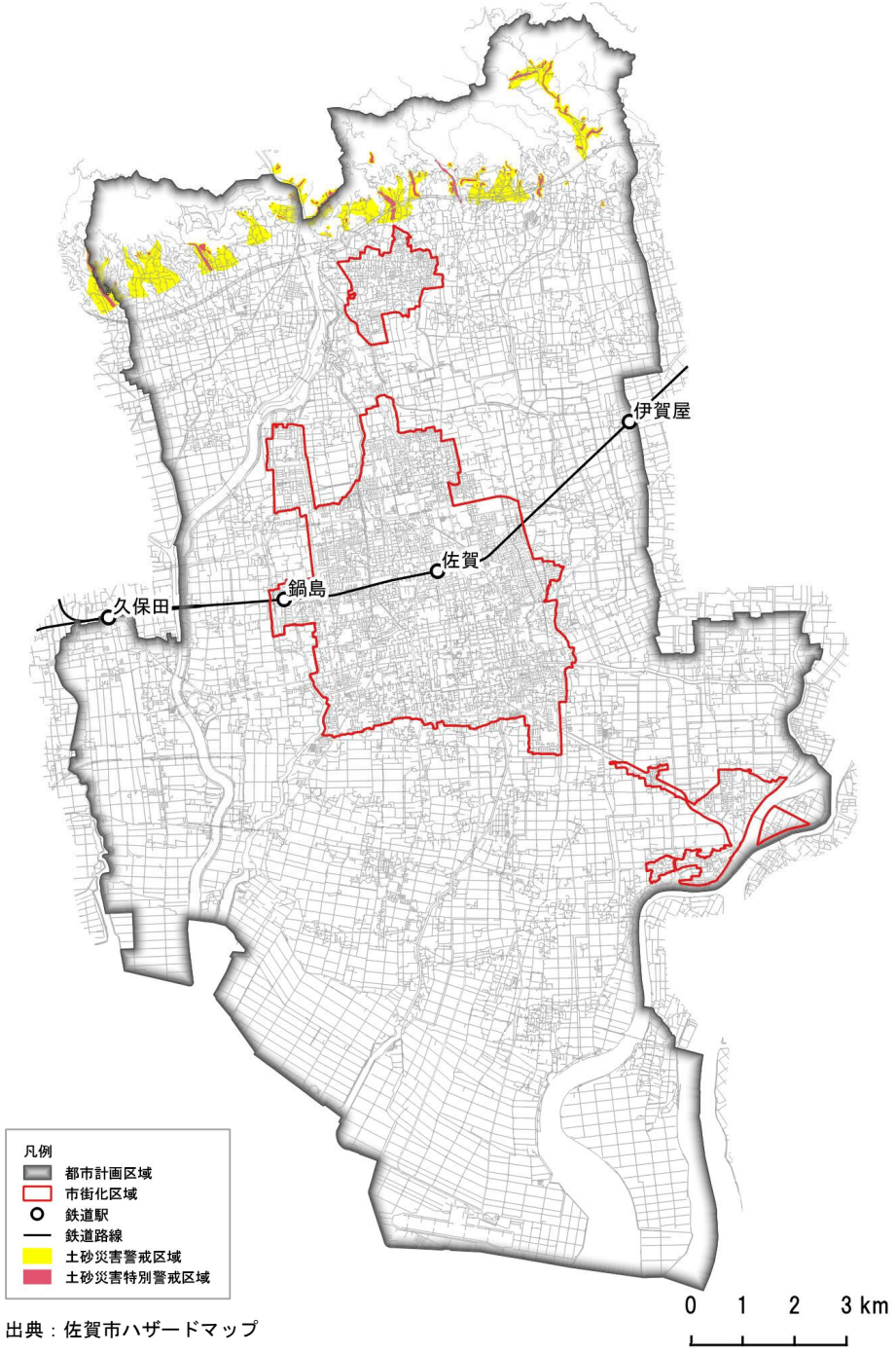
ア 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の指定状況

長崎自動車道北側の斜面地で土砂災害関連区域が指定

◇土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域は、「土石流」と「急傾斜地の崩壊」に伴う土砂災害について指定されており、都市計画区域内では長崎自動車道北側の斜面地の大部分が指定されています。

◇市街化区域内にこれらの区域は見られません。

【土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の指定状況】



出典：佐賀市ハザードマップ

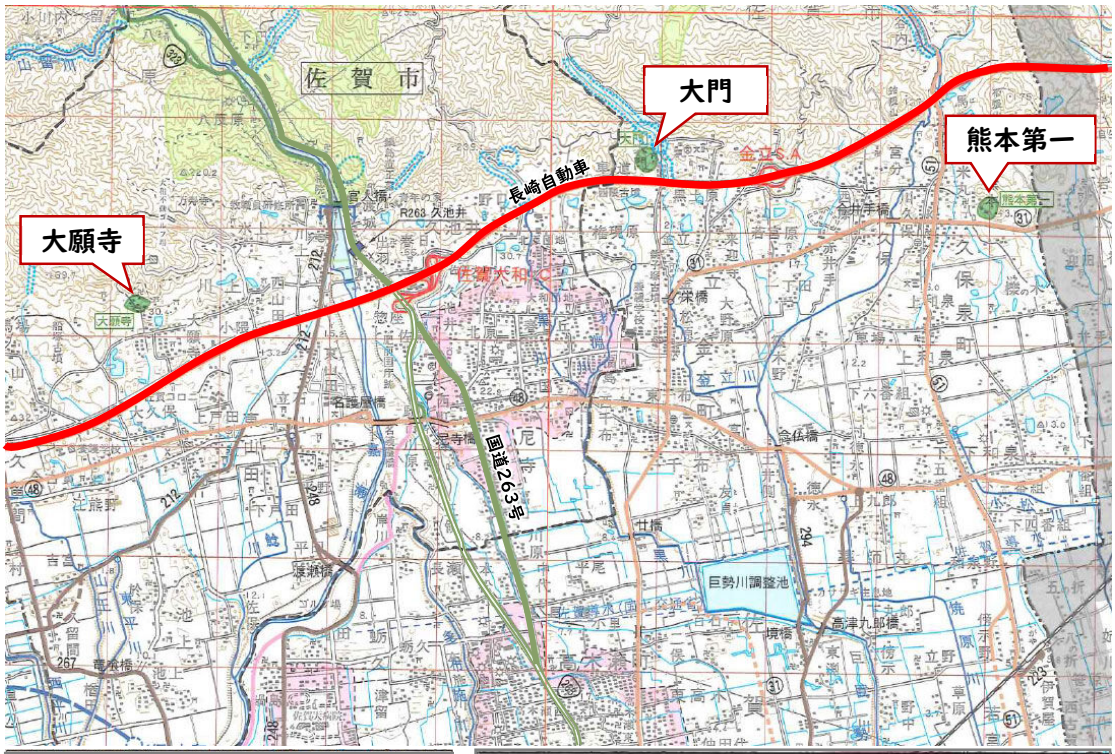
イ 急傾斜地崩壊危険区域の指定状況

都市計画区域内では3箇所の急傾斜地崩壊危険区域が指定

◇都市計画区域内においては、大門及び熊本第一、大願寺に急傾斜地崩壊危険区域が指定されています。

◇市街化区域内にこれらの区域は見られません。

【急傾斜地崩壊危険区域の指定状況】



凡例			
	有明海沿岸道路計画線（国土交通省施工区間）		高速道路
	有明海沿岸道路計画線（県施工区間）		臨港道路
	有明海沿岸道路計画帯		市街化区域
	佐賀唐津道路計画線		砂防指定地
34	一般国道（4車以上）（指定区間）		上流端
34	一般国道（2車）（指定区間）		国土交通省管理
207	一般国道（4車以上）（指定区間外）		県管理港湾区域
207	一般国道（2車）（指定区間外）		県管理海岸区域（佐賀土木事務所管理区域）
12	主要地方道（4車以上）		【参考】県管理海岸区域（佐賀中部農林事務所管理区域）
12	主要地方道（2車）		県立自然公園特別区域
140	一般県道（4車以上）	401	一般県道（自転車道）
140	一般県道（2車）	（県管理）	道路情報板

急傾斜地崩壊危険区域					
地域名	所在地	地域名	所在地	地域名	所在地
大門	佐賀市	内野第一	佐賀市（富士町）	筋原	多久市
熊本第一				吉ノ尾	
桟敷	佐賀市（大和町）			東原	
古道				池の平第二	
柚ノ木		中村	佐賀市（三瀬村）		
田中		神有			
屋形所		平松			
四十坊				牛の尾	
大願寺		駄地		吉田	
井出の原		道祖元		下右原	

出典：佐賀土木事務所管内図

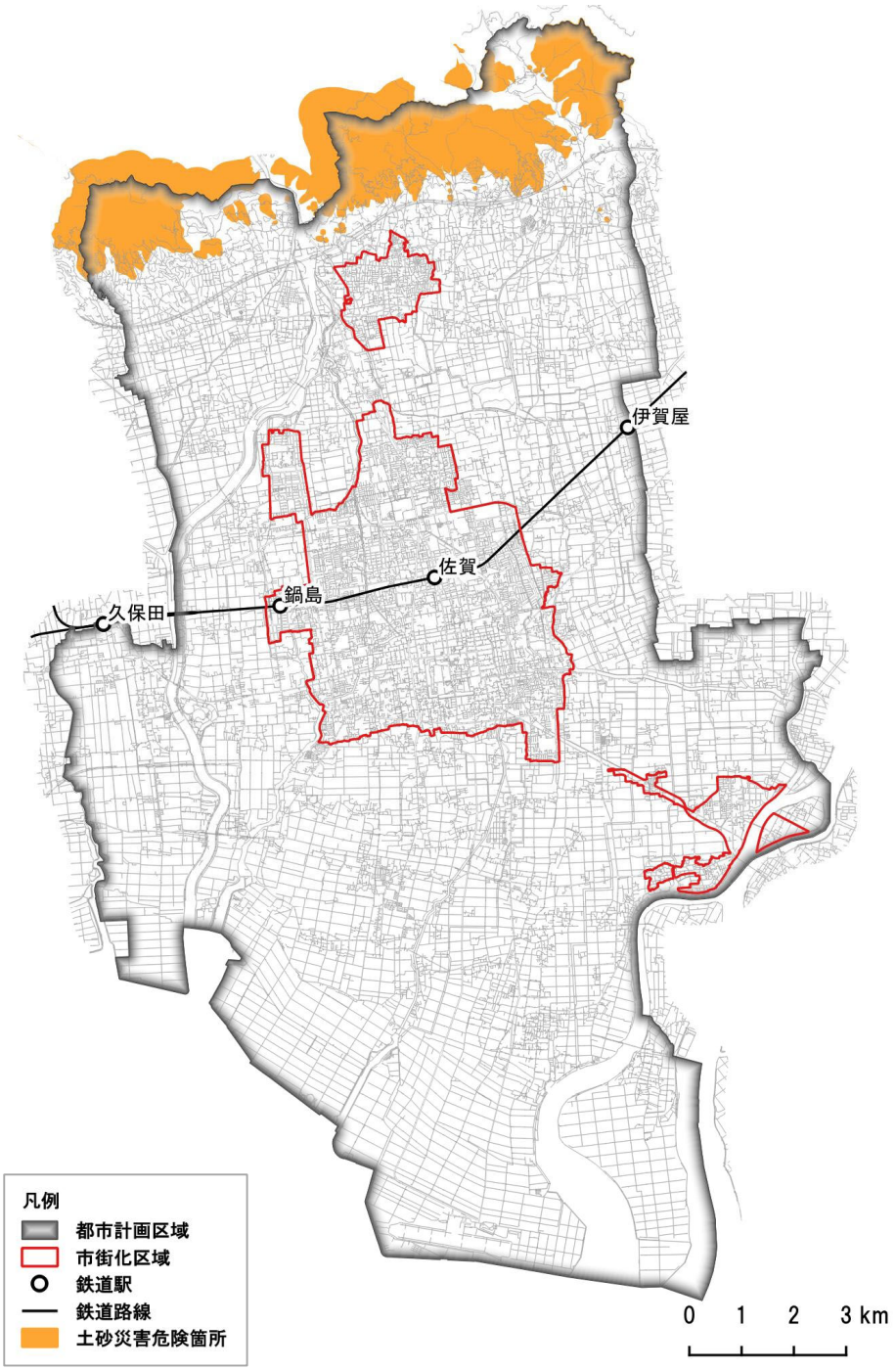
ウ 土砂災害危険箇所の指定状況

長崎自動車道北側の斜面地で土砂災害危険箇所が指定

◇土砂災害危険箇所は、長崎自動車道北側の斜面地の広い範囲で指定されています。

◇市街化区域内にこれらの区域は見られません。

【土砂災害危険箇所の指定状況】



出典：佐賀市データ

エ 浸水想定箇所（内水被害）の状況

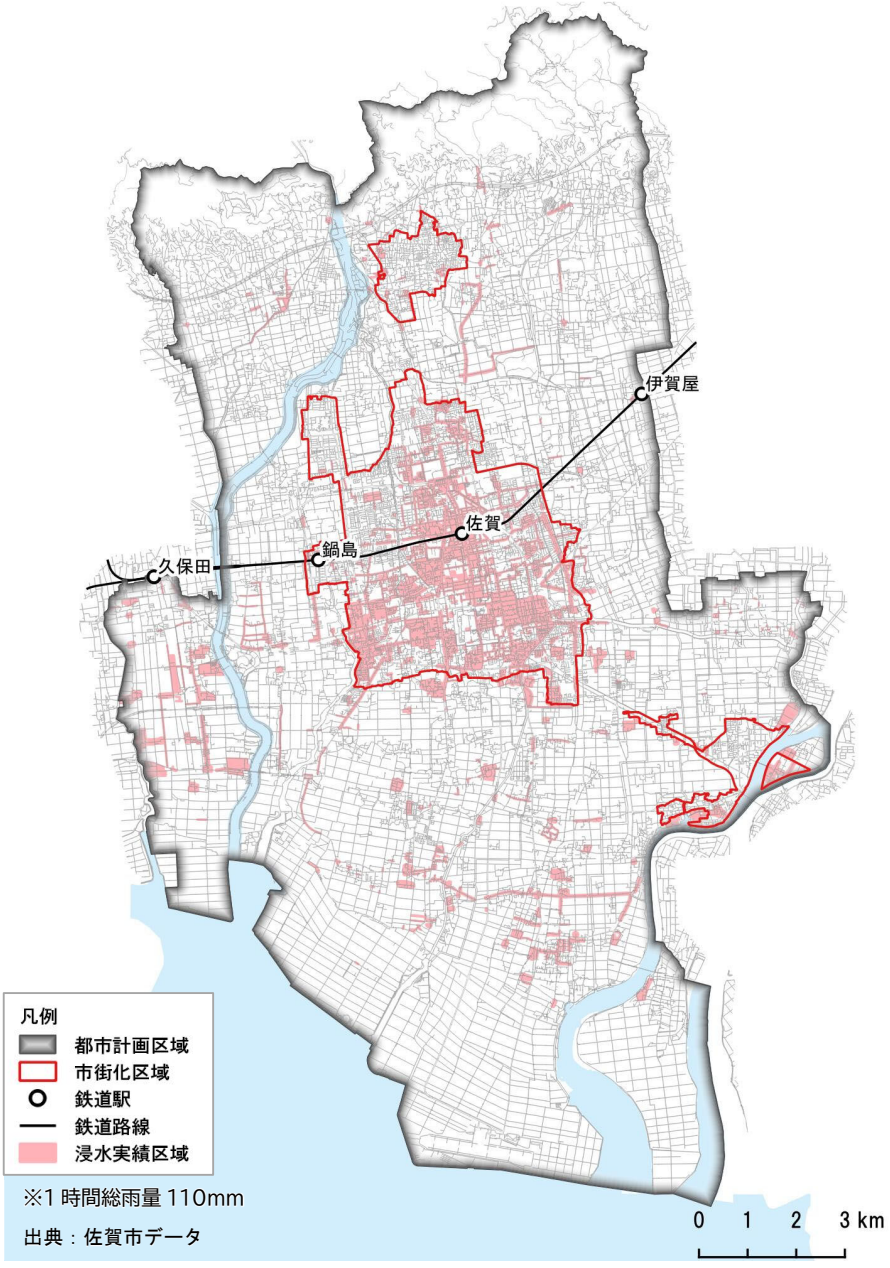
佐賀駅周辺の市街化区域の広い範囲で内水被害の実績がある
都市計画区域の大部分で内水浸水が想定されている

◇佐賀市に大規模な内水氾濫をもたらした令和元年8月豪雨では、佐賀駅周辺の市街化区域の広い範囲で内水被害が発生しています。

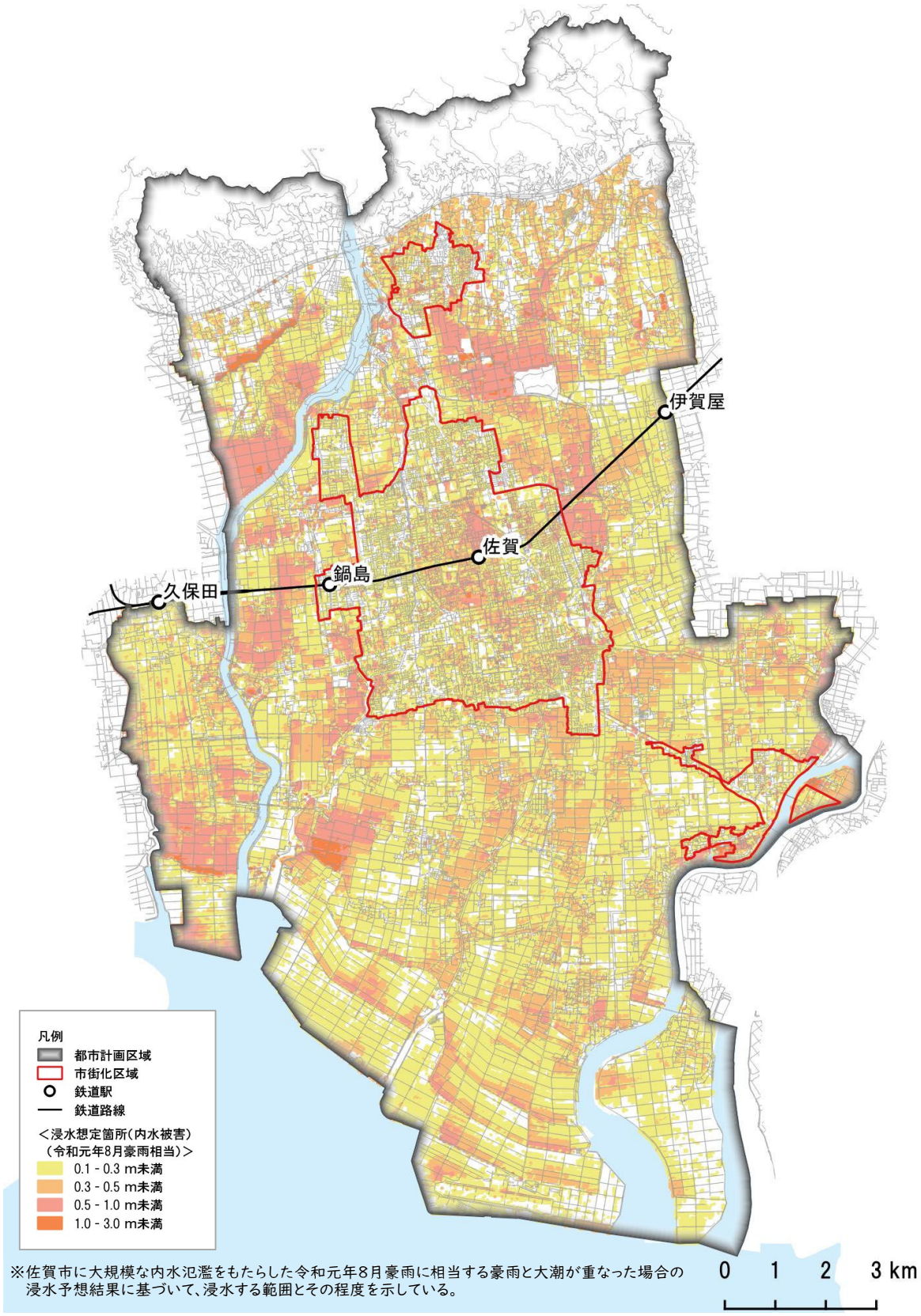
◇浸水想定箇所（内水被害）は、嘉瀬川沿岸部や千布地区の一部において0.5m以上の浸水が想定されています。市街化区域では、佐賀駅周辺などにおいて0.5m～1.0mの浸水が想定されています。

◇長期対策を実施することで、浸水が想定される箇所が減少することが予想されます。

【令和元年（2019年）8月豪雨 浸水実績】



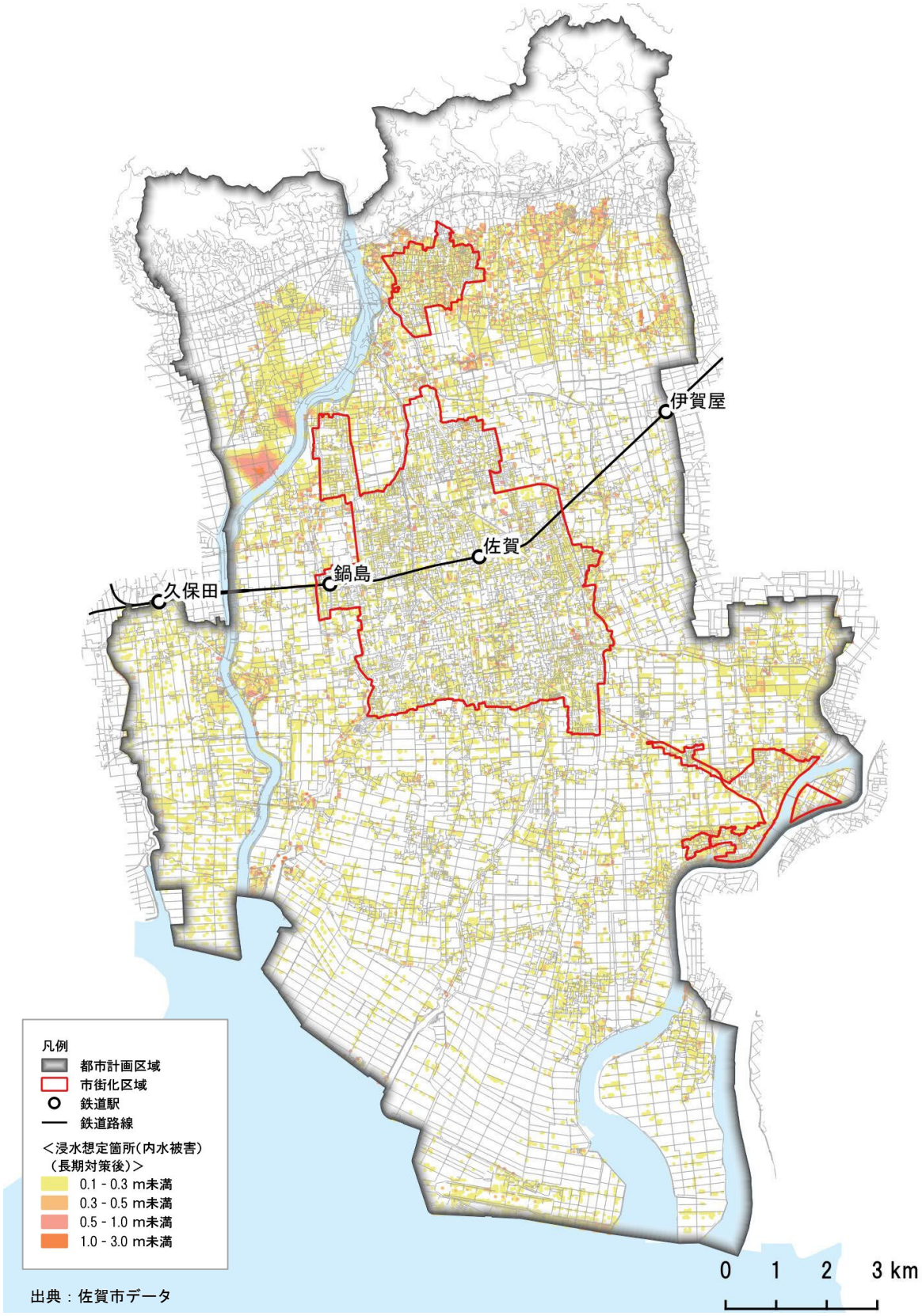
【浸水想定箇所（内水被害）の状況 （令和元年8月豪雨相当）】



※佐賀市に大規模な内水氾濫をもたらした令和元年8月豪雨に相当する豪雨と大潮が重なった場合の浸水予想結果に基づいて、浸水する範囲とその程度を示している。

出典：佐賀市データ、佐賀市内水ハザードマップ

【浸水想定箇所（内水被害）の状況 （長期対策後）】



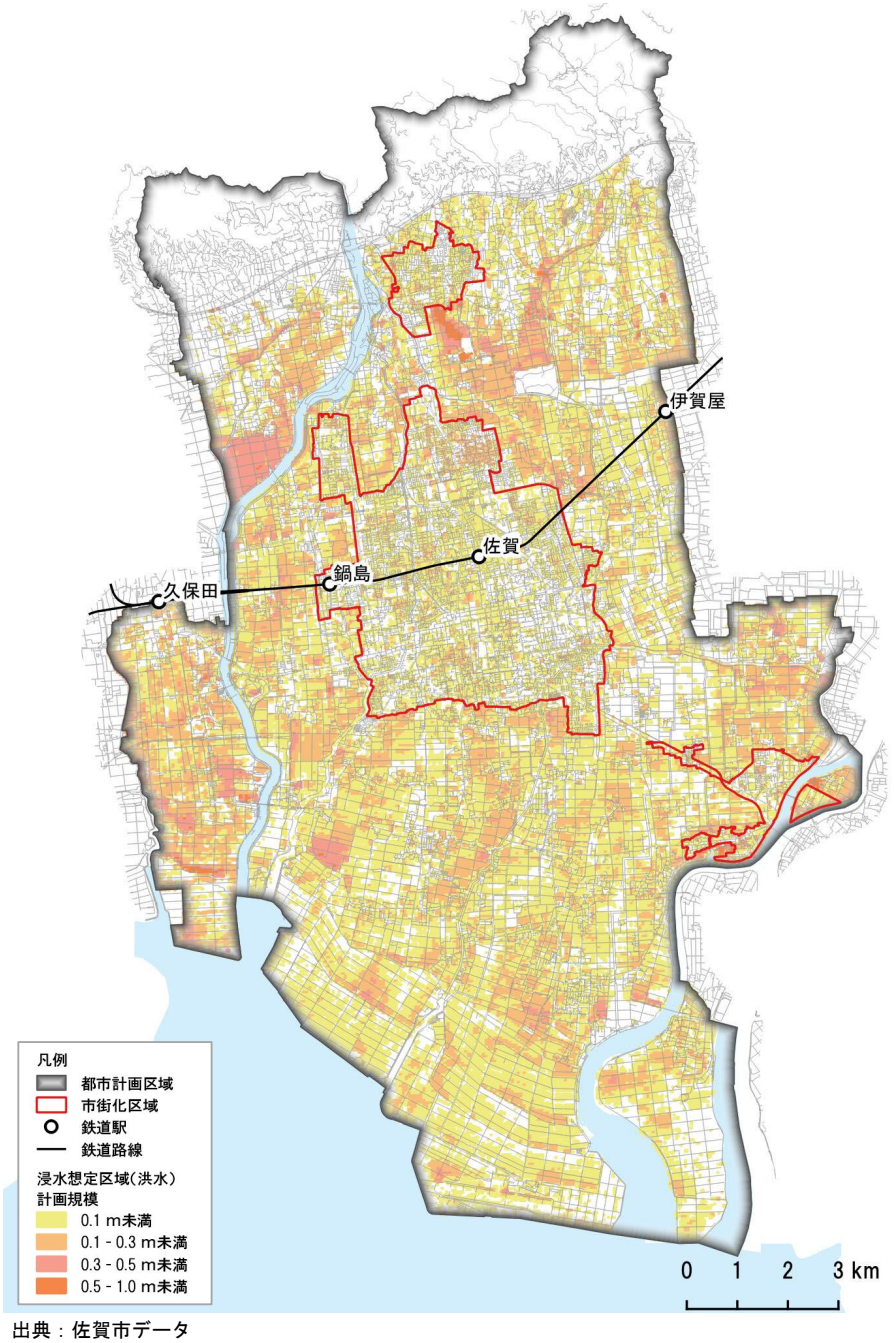
オ 洪水浸水想定区域の指定状況

都市計画区域の大部分が洪水浸水想定区域に指定
市街化区域内は比較的浸水想定規模が小さい

◇洪水浸水想定区域（想定最大規模）は、筑後川水系、嘉瀬川水系、福所江、本庄江、巨勢川、八田江、佐賀江川の両岸の一体で示され、都市計画区域の大部分が指定されています。

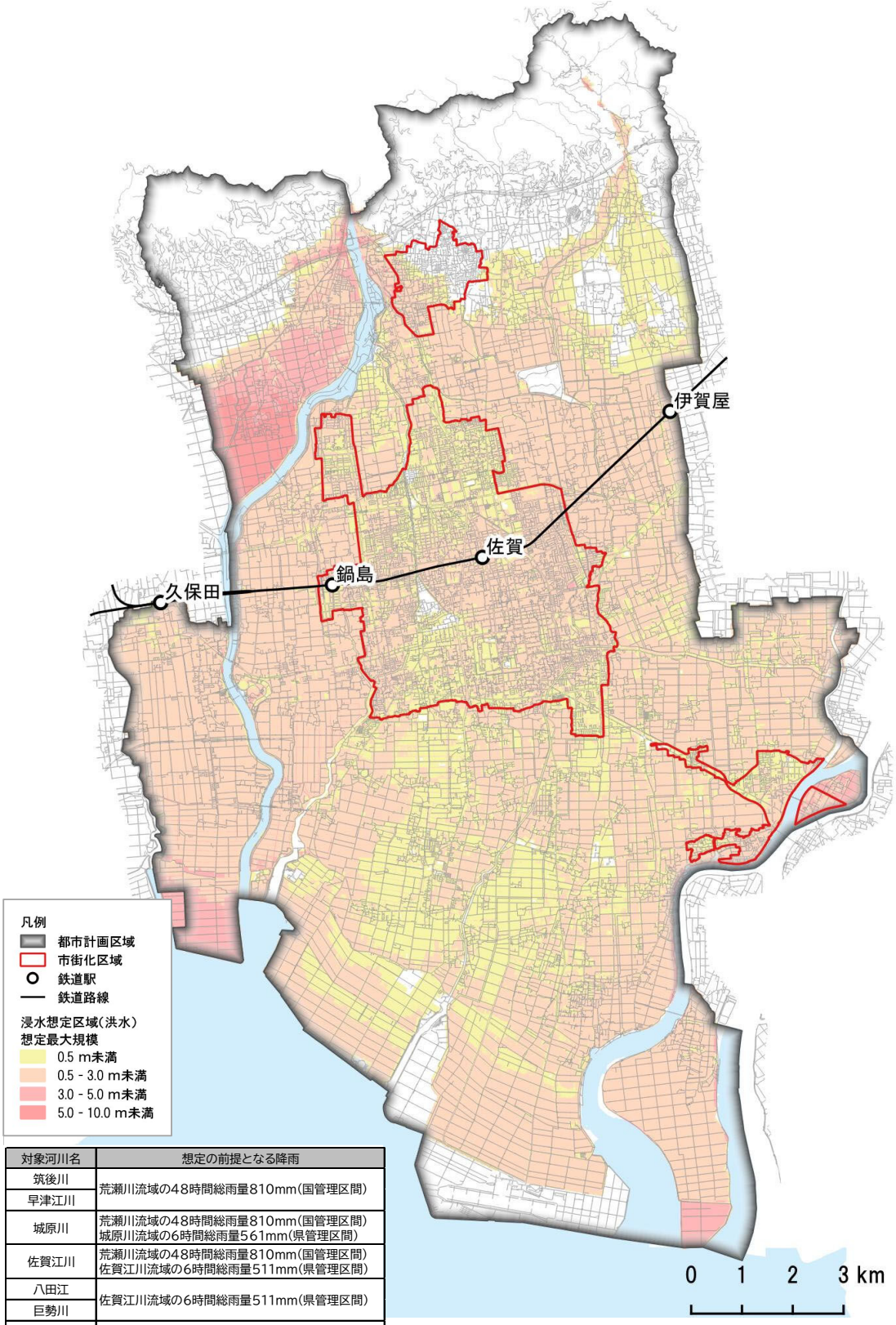
◇特に市街化調整区域内の嘉瀬川や筑後川水系の両岸において、浸水深が深くなると想定されています。

【洪水浸水想定区域（計画規模）】



出典：佐賀市データ

【洪水浸水想定区域（想定最大規模）】



対象河川名	想定の前提となる降雨
筑後川	荒瀬川流域の48時間総雨量810mm(国管理区間)
早津江川	
城原川	荒瀬川流域の48時間総雨量810mm(国管理区間) 城原川流域の6時間総雨量561mm(県管理区間)
佐賀江川	荒瀬川流域の48時間総雨量810mm(国管理区間) 佐賀江川流域の6時間総雨量511mm(県管理区間)
八田江	佐賀江川流域の6時間総雨量511mm(県管理区間)
巨勢川	
嘉瀬川	嘉瀬川流域の6時間総雨量437mm(国管理区間)
本庄江	本庄江流域の6時間総雨量600mm(県管理区間)
祇園川	嘉瀬川流域の6時間総雨量437mm(国管理区間) 祇園川流域の6時間総雨量616mm(県管理区間)
福所江	福所江流域の6時間総雨量635mm(県管理区間)

出典：佐賀市データ、佐賀市洪水ハザードマップ

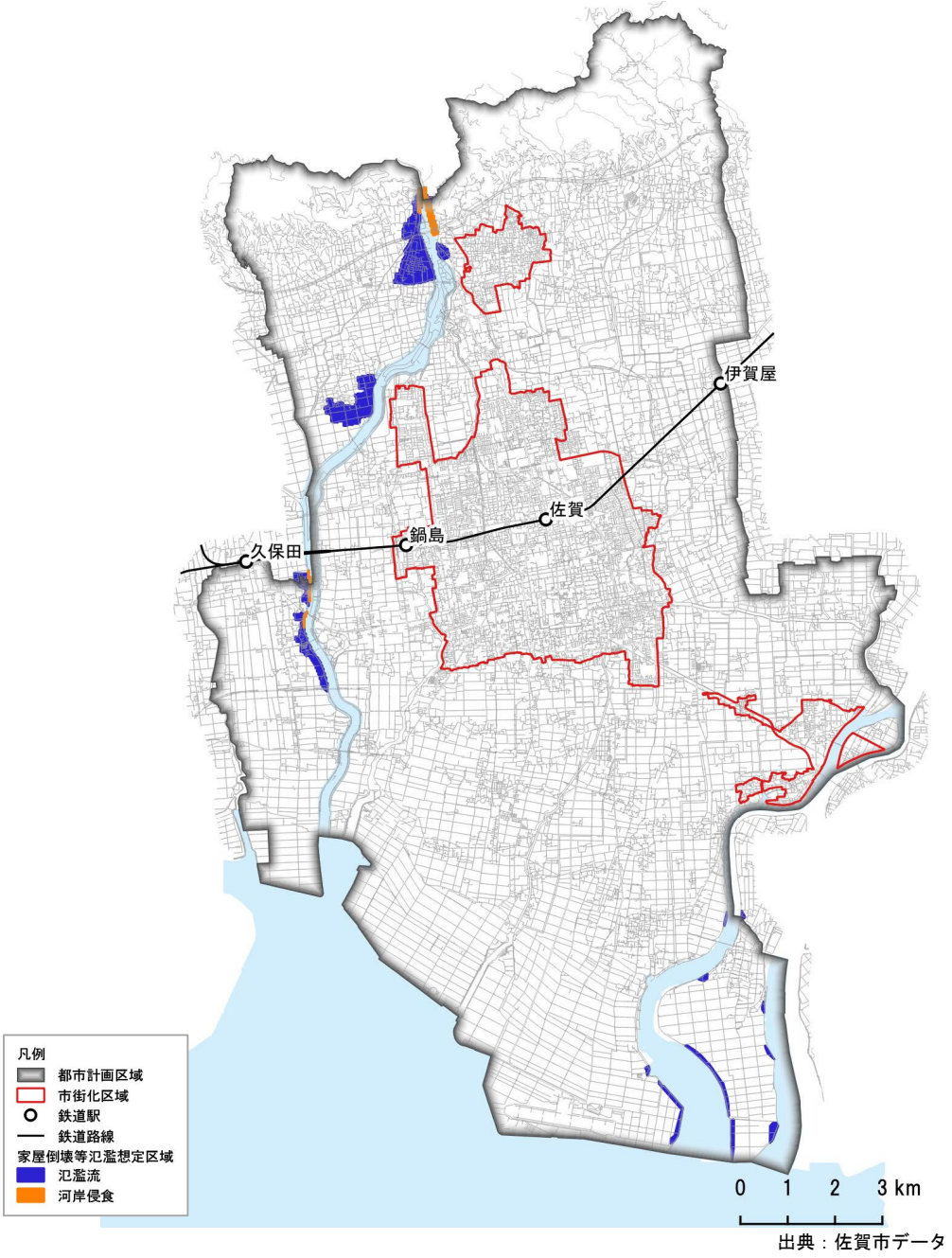
カ 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸侵食）の指定状況

嘉瀬川沿岸（市街化調整区域）の数箇所で家屋倒壊等氾濫想定区域が指定

◇嘉瀬川沿いの3箇所、筑後川・早津江川沿いの7箇所において、河川堤防の決壊又は洪水氾濫流により、木造家屋の倒壊のおそれがある家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）が指定されています。

◇嘉瀬川沿いの2箇所、筑後川沿いの2箇所において、洪水時の河岸侵食により木造・非木造の家屋倒壊の恐れがある家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）が指定されています。

【家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸侵食）の指定状況】



出典：佐賀市データ

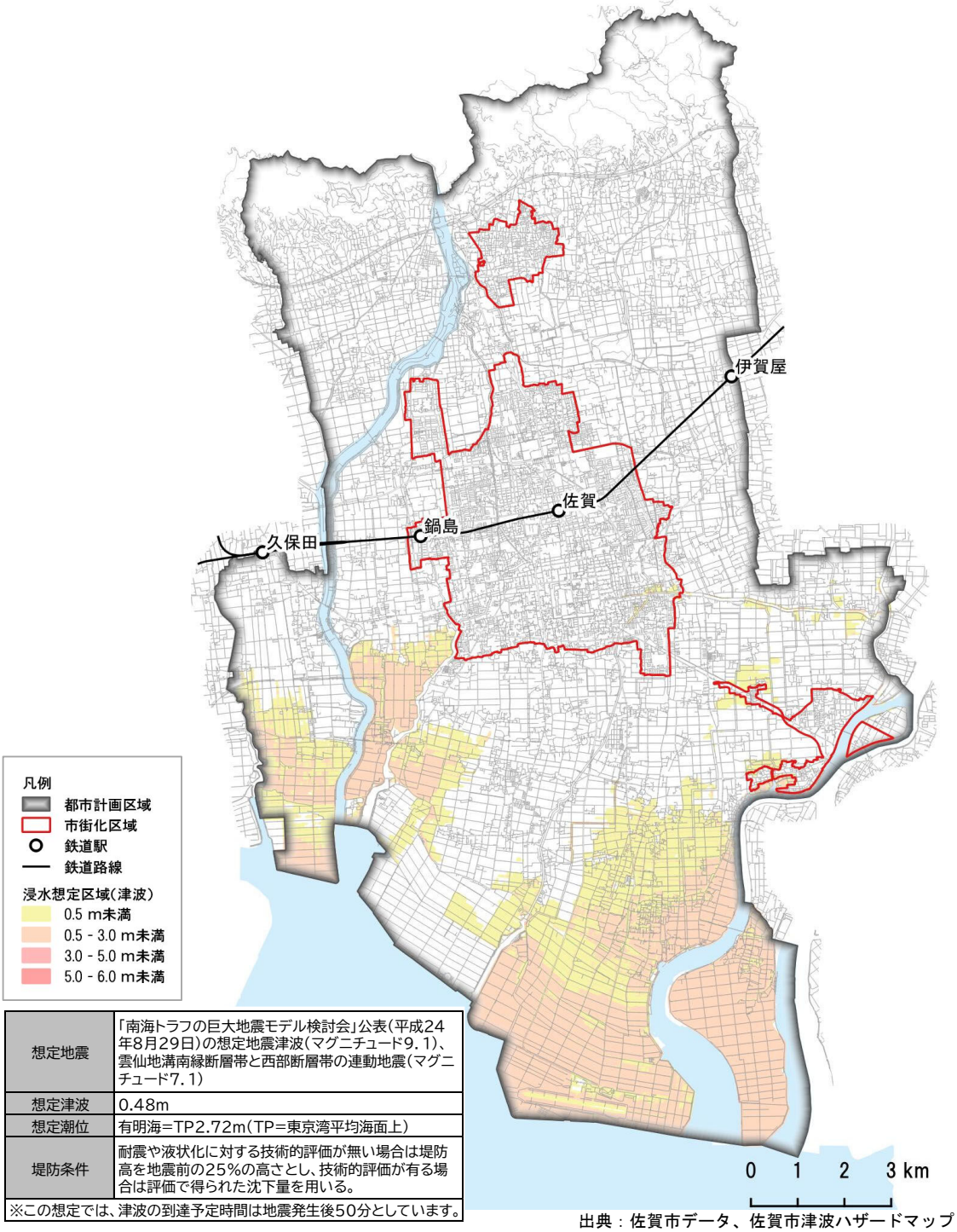
キ 津波浸水想定区域の指定状況

市街化調整区域（沿岸部）の広範にわたる津波浸水想定区域

◇津波浸水は、海岸部や低平地一体、筑後川水系の早津江川の両岸において想定されています。

◇市街化区域内では、ごく一部の範囲が0.5m未満の浸水想定区域となっています。

【津波浸水想定区域の指定状況】



想定地震	「南海トラフの巨大地震モデル検討会」公表（平成24年8月29日）の想定地震津波（マグニチュード9．1）、雲仙地溝南縁断層帯と西部断層帯の連動地震（マグニチュード7．1）
想定津波	0.48m
想定潮位	有明海＝TP2.72m（TP＝東京湾平均海面上）
堤防条件	耐震や液状化に対する技術的評価が無い場合は堤防高を地震前の25%の高さとし、技術的評価が有る場合は評価で得られた沈下量を用いる。
※この想定では、津波の到達予定時間は地震発生後50分としています。	

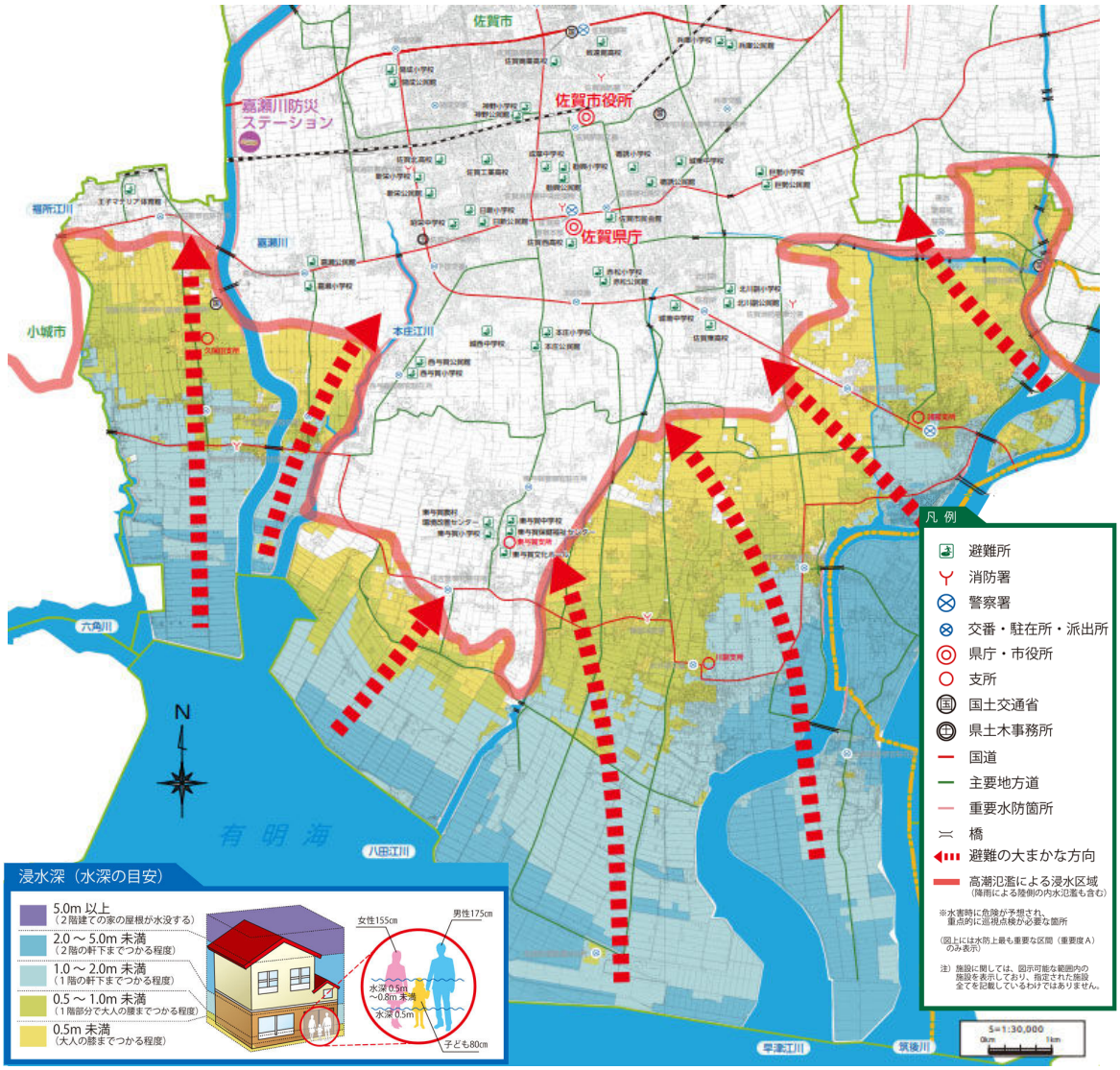
出典：佐賀市データ、佐賀市津波ハザードマップ

ク 高潮浸水想定区域の指定状況

市南部の沿岸部を中心に高潮浸水想定区域が指定

◇高潮浸水想定区域は、市南部の範囲で指定されています。沿岸部では2.0～5.0m未満の浸水が想定されています。

【高潮浸水想定区域の指定状況】



天文潮位、想定台風による潮位偏差、波高のピークを重ね合わせ、最も厳しい条件での想定外力としています。台風は想定される最大規模の台風である伊勢湾台風クラス（中心気圧930hPa）が、各海岸に対して最も危険なコース（有明海の西側を通るコース）で襲来した場合を想定しています。

氾濫計算は、氾濫区域を氾濫原の大きさや勾配に応じたメッシュに分割、メッシュごとの浸水深を計算しています。浸水予測区域や等深線は、氾濫計算結果をもとに地形の起伏や連続盛土構造物（道路、鉄道など）を考慮して図化しています



出典：佐賀市高潮ハザードマップ

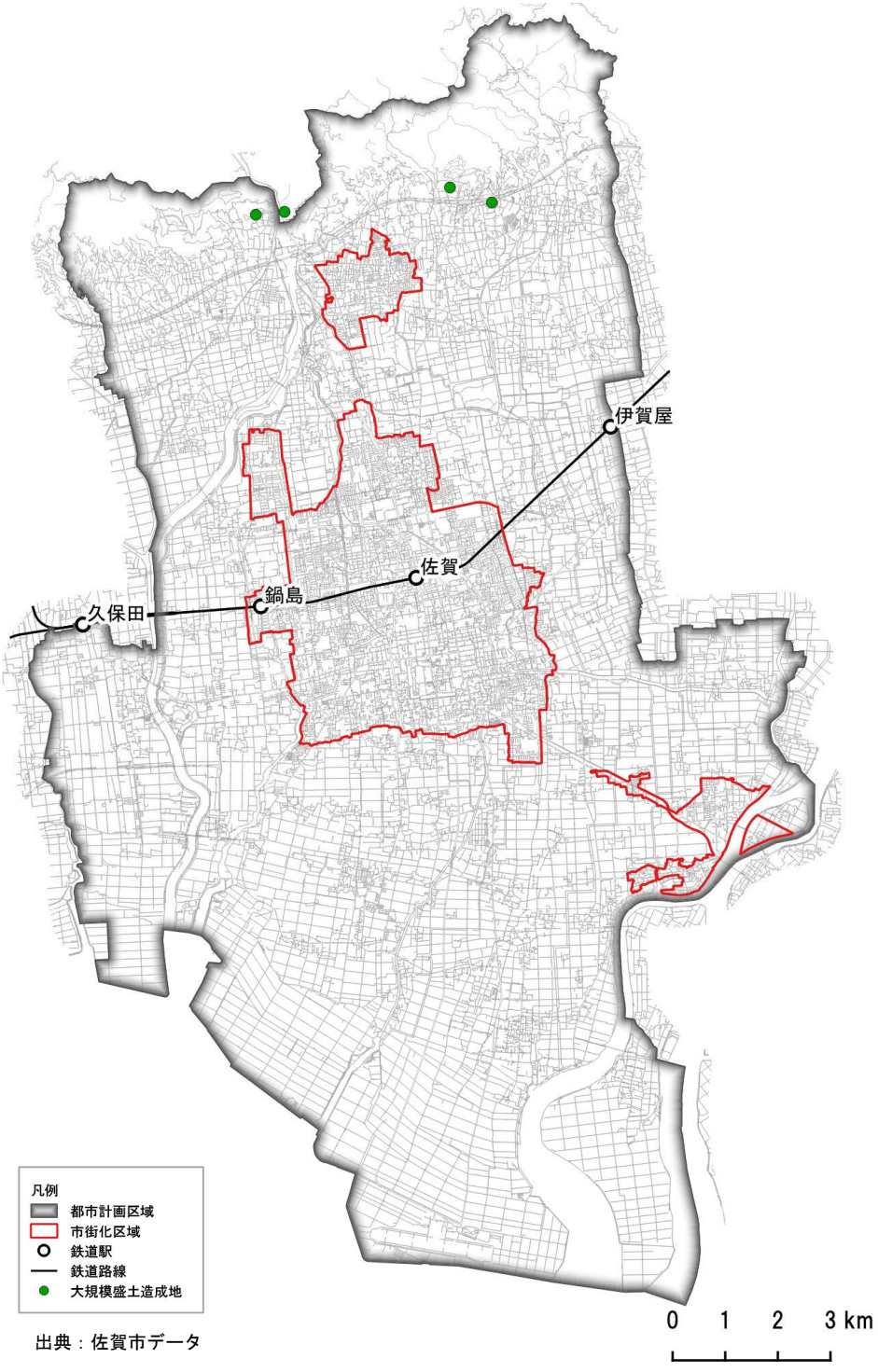
ケ 大規模盛土造成地の状況

長崎自動車道北側を中心に複数の大規模盛土造成地が分布

◇大規模盛土造成地は、長崎自動車道北側を中心に4箇所分布しています。

◇市街化区域内に大規模盛土造成地は見られません。

【大規模盛土造成地の状況】



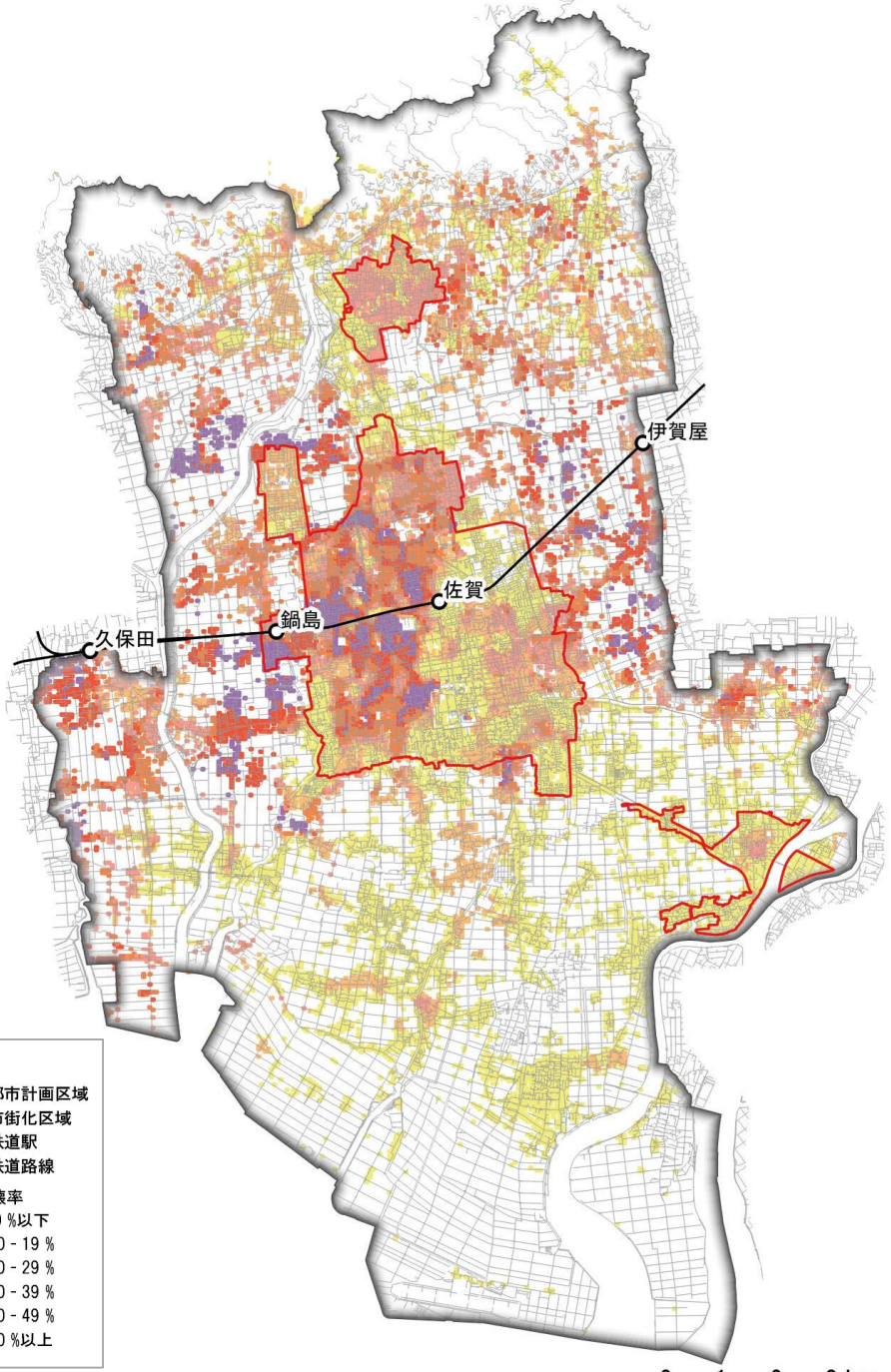
出典：佐賀市データ

コ　建物全壊率の状況

市街化区域内において全壊率50%以上の区域が広がっている

◇大地震発生時に想定される建物全壊率を見ると、佐賀駅周辺の市街化区域西側において、全壊率50%以上の区域が広がっています。

【建物全壊率の状況】



※佐賀県が実施した地震被害等予測調査の調査結果を用いて、
佐賀平野北縁断層帯（マグニチュード7.5、最大震度7）の地震が起きた場合

出典：佐賀市データ

(7) 財政・地価

ア 財政の状況

民生・教育等の面で増加する歳出構造

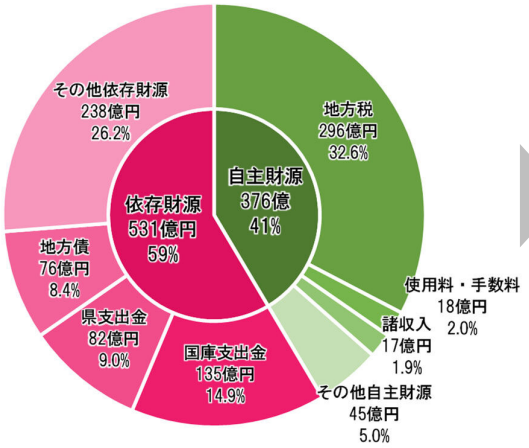
◇平成22年度（2010年度）と令和2年度（2020年度）における歳入構造を比較すると、歳入総額が433億円増加しており、財源としては依存財源が大きく増加しています。

◇歳出については、民生費、総務費及び教育費が大きく増加しています。

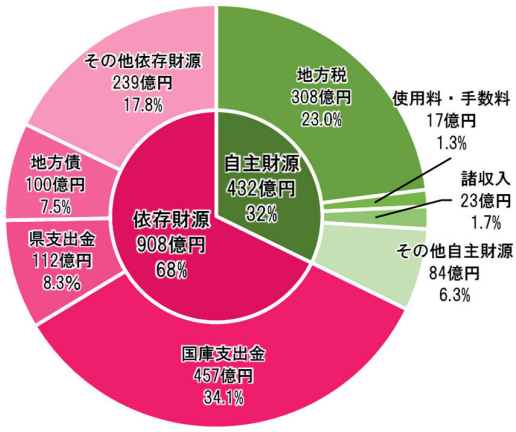
【歳入・歳出構造の変化】

≪歳入≫

平成22年度(2010年度)
歳入総額:907億円

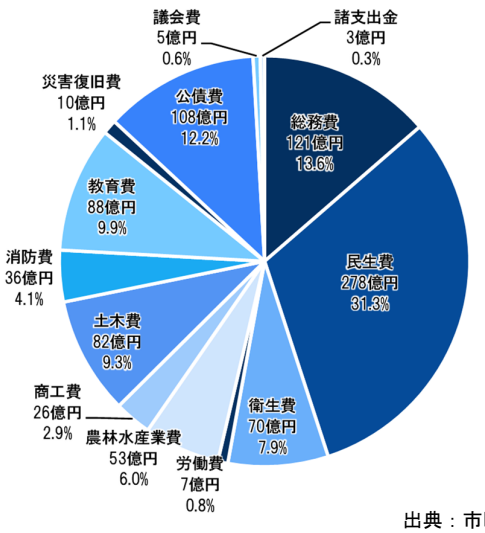


令和2年度(2020年度)
歳入総額:1,340億円

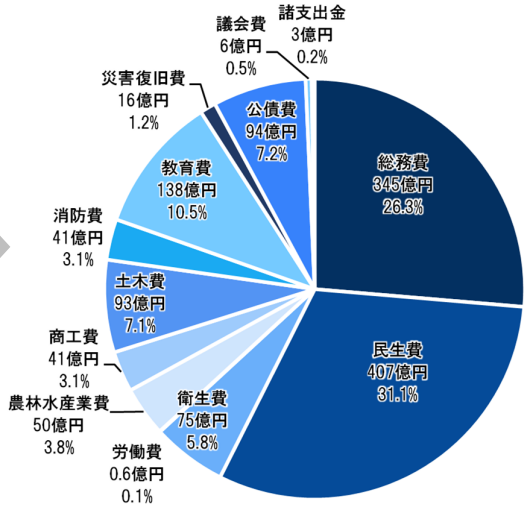


≪歳出（目的別）≫

平成22年度(2010年度)
歳出総額:887億円



令和2年度(2020年度)
歳出総額:1,310億円



出典：市町村決算カード（総務省（平成 22 年(2010 年)、令和 2 年(2020 年)））

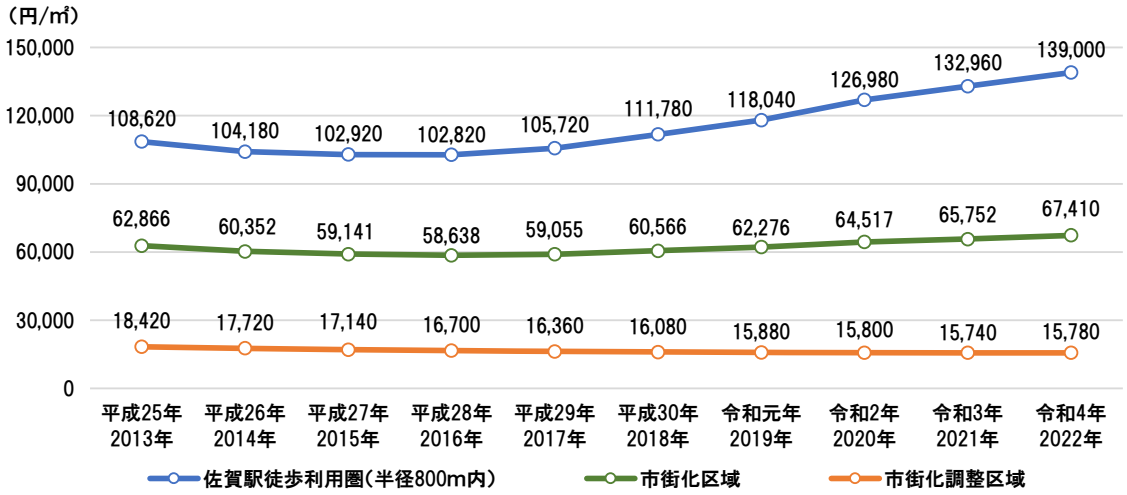
イ 地価の動向

佐賀駅周辺において地価が上昇傾向

◇市街化区域の地価公示の平均値は、平成25年（2013年）から平成28年（2016年）までは下落傾向で推移していましたが、平成29年（2017年）以降は上昇傾向で推移しています。市街化調整区域の地価公示の平均値は、おおむね横ばいで推移しています。

◇本市の拠点である佐賀駅の徒歩圏（半径800m）内に含まれる地価公示の平均値を確認すると、平成25年（2013年）から平成28年（2016年）までは下落傾向でしたが、平成28年（2016年）以降は上昇傾向が続いています。

【地価の動向（各エリア内の地価公示の平均値）】



出典：地価公示（国土交通省（平成25年(2013年)～令和4年(2022年)））

2−2 現況・将来人口見通しを踏まえた都市構造上の課題

【現況特性の要約】

人口特性
- 総人口は減少傾向が続き、高齢者は大幅に増加する見通し
- 一貫して続く世帯増加と世帯人員減少の傾向
- 市街化区域内の人口は大幅に減少する見通し
- 市街化区域内の人口密度は低下する見通し
- 市街化区域内では、高齢者数が大幅に増加する見通し
- 市街化調整区域を中心に高齢化率50%を超える箇所が多く発生する見通し
- 年少人口は市街化区域内外ともに減少する見通し
- 子育て世帯の転入傾向が継続
- 佐賀駅周辺を中心に発展してきた市街地形成の変遷
- DID人口は低下傾向にあるものの横ばいで推移

土地利用等
- 住宅系を中心とした用途地域の指定
- 準工業地域等の工業系土地利用が点在
- 都市計画区域外や市街化調整区域にも住宅用地・建物が多く分布
- 中心市街地をはじめ市街化区域内に多くの低未利用地が分布
- 増加傾向にある空き家数
- 地区計画等により良好な住環境形成が図られている箇所が分布
- 市街化調整区域の大部分は優良農地として農用地区域が指定
- 市街化調整区域内の北側に分布する森林系区域

公共交通
- 一定の利便性が確保された市街化区域内の公共交通利用環境
- 駅別乗車人員は横ばいに推移（近年はコロナ禍による）
- 自転車利用が減少し、自家用車利用が増加
- 自転車利用は県全体と比較して多い

生活利便施設
- 市街化区域内で充実した医療環境
- 市街化区域内で一層見込まれる高齢者福祉施設へのニーズの増加
- 待機児童数や将来的な年少人口減少を踏まえた子育て施設立地の必要性
- 市街化区域内で充実した商業環境
- 各地域に分散して立地する教育文化施設
- 市街化区域内で充実した金融機能
- 各地域に分散して立地する行政サービス窓口
- 市街化区域内の多くのエリアが生活利便性の高い環境
- 中心拠点及び諸富地域拠点、大和地域拠点では特に多くの都市機能が集積

都市基盤整備
- 面的に都市基盤が整備された市街地開発事業地区が複数存在
- 整備率7割を超える都市計画道路
- 市街化区域内の広範囲をカバーする公園・緑地の配置
- 公共下水道（雨水）は未整備区域が広範に存在

災害
- 長崎自動車道北側の斜面地で土砂災害関連区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害危険箇所が指定
- 佐賀駅周辺の市街化区域の広い範囲で内水被害の実績がある
- 都市計画区域の大部分が内水浸水想定区域、洪水浸水想定区域に指定
- 市街化区域内は比較的浸水想定規模が小さい
- 嘉瀬川沿岸（市街化調整区域）の数箇所で家屋倒壊等氾濫想定区域が指定
- 市街化調整区域（沿岸部）の広範にわたる津波浸水想定区域
- 市南部の沿岸部を中心に高潮浸水想定区域が指定
- 長崎自動車道北側を中心に複数の大規模盛土造成地が分布
- 市街化区域内において全壊率50%以上の区域が広がっている

財政・地価
- 民生・教育等の面で増加する歳出構造
- 佐賀駅周辺において地価が上昇傾向

【現状がこのまま推移した場合に生じる懸念】

- ●人口減少・高齢化の進行により、現在多くの人々が暮らす市街化区域においても、活力の低下や自治会活動等地域コミュニティ衰退への影響が懸念されます。
- ●人口密度が低下することにより、市民生活を支える施設が撤退し、現状において利便性の高い市街化区域内等の利便性低下につながることが懸念されます。
- ●地域活力や利便性の低下により都市の魅力が喪失し、30歳代以降の転入超過（子育て世帯の転入傾向）といった好循環に悪影響が生じることも懸念されます。

- ●人口減少と相まって低未利用地が更に増加し、中心市街地等の魅力低下につながることが懸念されます。
- ●現状において約18,000戸ある空き家が更に増加し、良好な住環境の阻害要因となることが懸念されます。

- ●公共交通利用圏内の人口が減少し、今以上に利用者が減少することで、公共交通サービス水準の低下につながることが懸念されます。それにより車の運転が困難な高齢者の生活利便性と外出機会が低下し、健康面への影響が生じることも懸念されます。
- ●自家用車中心の移動形態が変わらなければ、コンパクトな都市構造を活かせないばかりか、交通事故の増加やCO2排出による環境悪化等につながることも懸念されます。

- ●人口減少により、医療・商業等各種都市機能が充実し利便性の高い市街化区域から施設が撤退し、生活利便性の低下につながることが懸念されます。
- ●高齢者の増加や年少人口の減少により、介護福祉施設、子育て施設等について需要と供給のミスマッチが生じることが懸念されます。
- ●地域に分散する公共公益施設については、各地域の人口減少に伴い、効率的な運営が困難になることが懸念されます。

- ●人口減少により、これまでの投資により整備されてきた良好な住環境を有する土地区画整理事業地区や公園、公共下水道等、都市基盤の有効利用がなされなくなる他、市民一人当たりの都市基盤維持管理コストが高まることが懸念されます。

- ●洪水時には、市街地内に被害をもたらすことが懸念されます。
- ●市街化調整区域等郊外部での土砂災害発生時には、人的・物的被害の他、救助活動等にも困難を極めることが懸念されます。
- ●人口減少や高齢化の進行に伴い、災害発生時における地域の自助・共助力が低下し、被害リスクが高まることが懸念されます。

- ●人口減少により税収が低下する一方、民生費等の歳出の増加により、厳しい財政環境となることが懸念されます。

【都市構造上の課題】

課題1 良好な住環境を有する生活利便性の高い市街地環境の持続（居住誘導）
- ■生活利便性が高い市街化区域は、各種生活サービス施設の立地や空き家・低未利用地対策等を通じて人口を維持し、将来にわたり現状の住環境を維持していくことが必要。
- ■特に土地区画整理事業等により都市基盤が整備された箇所は、将来にわたり人口を維持し、有効に活用していくことが必要。

課題2 需要に応じた施設配置による充実した拠点環境の持続と中心市街地の更なる充実（都市機能誘導）
- ■現状において特に都市機能が充実した3拠点（中心拠点・諸富地域拠点・大和地域拠点）では、将来にわたりその環境を持続させていくことが必要。
- ■特に中心市街地では、低未利用地の利用促進等により、子育て世帯の暮らしを支える施設や市民ニーズに応じた施設の誘導により更なる充実が必要。
- ■市街化調整区域等の郊外部では、将来人口を踏まえた公共公益施設の適正配置の検討が必要。

課題3 公共交通や徒歩・自転車により移動しやすい環境形成（公共交通・ウォーカブル）
- ■公共交通沿線人口の維持と利用促進により、増加する高齢者の外出手段を確保することが必要。
- ■一定の自転車需要を踏まえた自転車利用環境の充実や、ウォーカブルなまちづくりの推進が必要。

課題4 地形特性を受け入れ被害リスクを低減させる災害対策
- ■災害リスクの低いまちなかでの居住促進（災害リスクの高い郊外部の土砂災害関連区域等からまちなかへの住替え促進）が必要。
- ■まちなかの浸水想定区域での垂直避難等、災害特性に応じてハード・ソフトの両面から災害対策に取り組むことが必要。
- ■人口構造の変化に応じた避難体制の構築が必要。

風景さがし 今昔 IMA MUKASHI

七夕まつりでにぎわう「元町」







令和4年（2022年）【現 佐賀市呉服元町付近】

「元町」は江戸時代に成立した佐賀城下三十三町の一つで、昭和44（1969）年に、同じく城下三十三町の「呉服町」等と統合され、「呉服元町」となりました。写真の通りは長崎街道で、ここには、昭和33（1958）年に佐賀市で初めてのアーケードが造られました。毎年夏には、アーケードから沢山の七夕飾りが吊り下げられ、「七夕まつり」が行われました。昭和41（1966）年からは「銀天土曜市（現在の「銀天夜市」）」が始まり、夏期の毎週土曜日には、多くの人がアーケードに押し寄せて行き交い、すれ違うのも苦労するほどの人出があったものです。

その後、ここの通りは、エスプラッツの整備に伴う周辺の道路整備により、現在の姿となりました。