第5章

都市機能誘導区域の設定

第5章　都市機能誘導区域の設定

5－1　基本的な考え方

（1）国における基本的な考え方

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の様々な都市機能を都市の拠点となる地域に誘導・集約することで各種サービスの効率的な提供を図り、住宅の立地の適正化が効果的に進むよう定める必要があります。

立地適正化計画作成の手引きにおける「都市機能誘導区域の望ましい区域像」や都市計画運用指針における「都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域」では、都市機能誘導区域の望ましい区域像や定めることが考えられる区域として、次の内容が示されています。

都市機能誘導区域の望ましい区域像（立地適正化計画作成の手引き）

○各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から**徒歩、自転車で容易に回遊することが可能**で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、**地域としての一体性を有している区域**

都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域（都市計画運用指針）

【基本的な考え方】

○一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るもの

○原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるもの

○医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活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べきもの

【定めることが考えられる区域】

○都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、**都市機能が一定程度充実している区域**

○周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域

【区域の規模】

○一定程度の**都市機能が充実している範囲**で、かつ、**徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲**

（2）佐賀市において重視する考え方

立地適正化計画作成の手引きや都市計画運用指針（国土交通省）を踏まえつつ、本市においては以下の考え方を重視して都市機能誘導区域を設定します。

○中心市街地における更なる機能充実や**SAGAサンライズパークから佐賀城公園までの新たな南北の動線を含めたウォーカブルな空間整備**を推進し、佐賀駅周辺市街地全体の魅力を高める観点から誘導区域を設定⇒**佐賀駅周辺拠点都市機能誘導区域**

○諸富地域拠点・大和地域拠点における生活利便性の高い環境を将来にわたり維持する観点から誘導区域を設定⇒**諸富地域拠点・大和地域拠点都市機能誘導区域**

○既に**コンパクトで平坦な市街地形態を活かす**観点から、**徒歩や自転車で容易にアクセスできる範囲**で誘導区域を設定

○**合併前旧町における中心拠点としての役割を担ってきた区域**を基本に誘導区域を設定

5−2 佐賀駅周辺拠点都市機能誘導区域の設定

（1）検討の流れ

佐賀駅周辺拠点都市機能誘導区域の設定にあたっては、以下の流れで検討を行います。

都市機能誘導に適すると考えられる区域

以下の条件に該当する箇所は、都市機能誘導区域の設定候補地とする。

Ⅰ ベースとして設定する範囲

①拠点の中心から容易に回遊することが可能な範囲

佐賀駅からの自転車利用圏（2km）

②市街地の魅力向上に資する範囲

佐賀駅周辺の中心拠点において、SAGAサンライズパークから佐賀城公園までの南北軸を強化し、にぎわいの波及効果を生み出すことで、市街地全体の魅力向上に資する範囲

Ⅱ ベースとして設定する範囲のうち、以下のいずれかに該当する箇所を抽出

③都市機能が集積している箇所

都市機能（公共交通、医療、福祉、子育て、商業、教育文化、金融、行政）が近接して立地しており、利便性がきわめて高い箇所

④既往計画で「中心市街地」と位置付けられている箇所

中心市街地活性化基本計画に位置付けられた「中心市街地」

⑤事業等の実施区域を包含する箇所

誘導施設の立地促進やウォーカブルの推進に資する「都市再生整備計画」等のプロジェクトの実施区域（佐賀駅周辺北地区）や、周辺との調和を図りながら品格ある佐賀城下再生を実現するための「佐賀城下再生百年構想エリア」等を基本に、周辺の地形地物等を考慮した箇所

地形地物や用途地域界、区域全体の形状（不整形になりすぎない）、その他都市機能が集積している箇所、一体的な土地利用を行うべき箇所等を考慮して細部の調整

都市機能誘導に適さないと考えられる区域

以下の条件に該当する箇所は、都市機能誘導区域の対象から除外する。

①住宅・工業等としての利用がメインとなっている箇所

候補地のうち、誘導施設（第6章参照）が立地しておらず、住宅や工業等としての利用が大部分となっている箇所は、将来にわたりその環境を維持する観点から除外する。

「適すると考えられる区域」から「適さないと考えられる区域」を除いた箇所

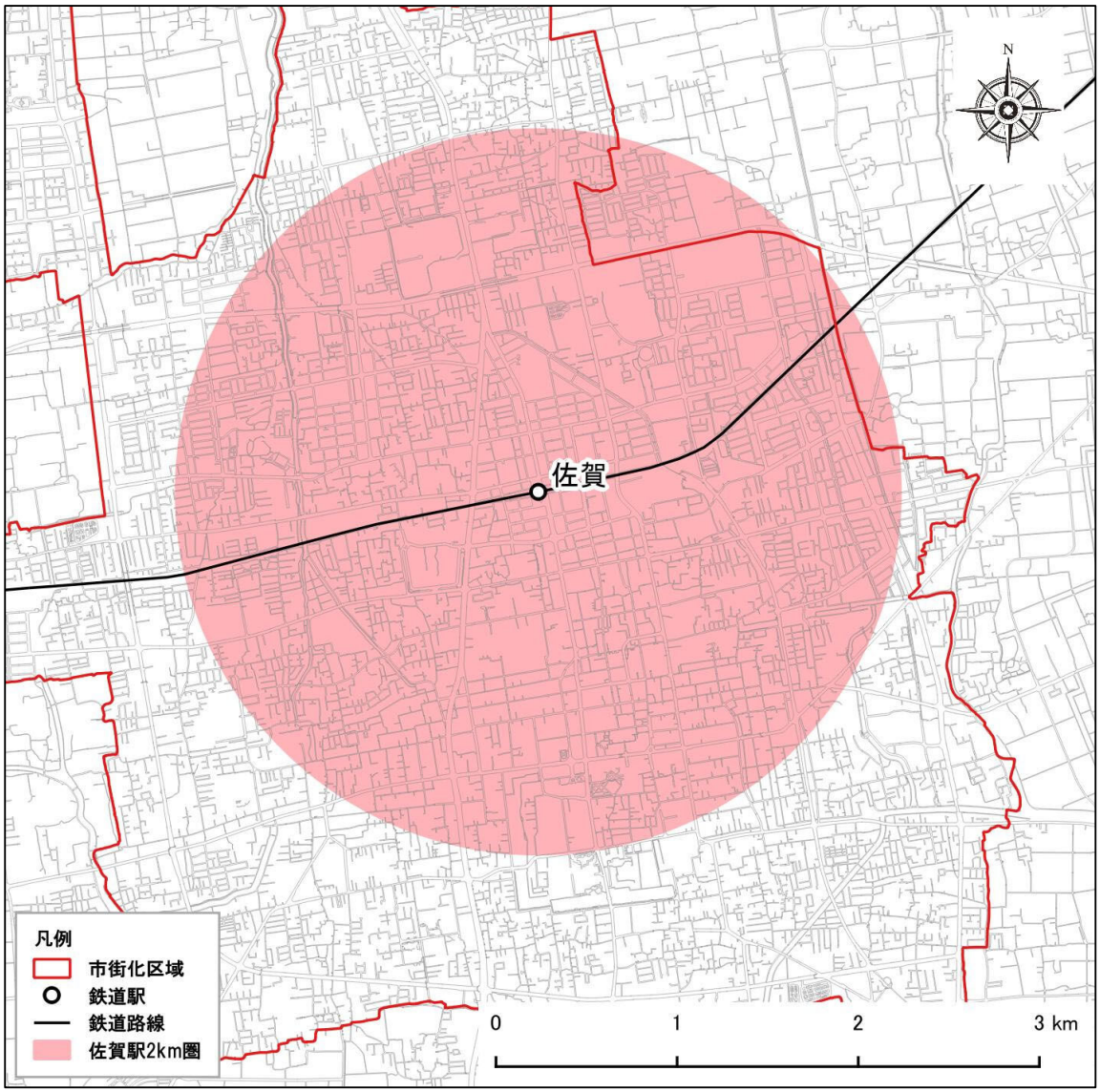
佐賀駅周辺拠点都市機能誘導区域の設定

（2）都市機能誘導に適すると考えられる区域

①拠点の中心から容易に回遊することが可能な範囲

●中心拠点：佐賀駅からの自転車利用圏（2km）

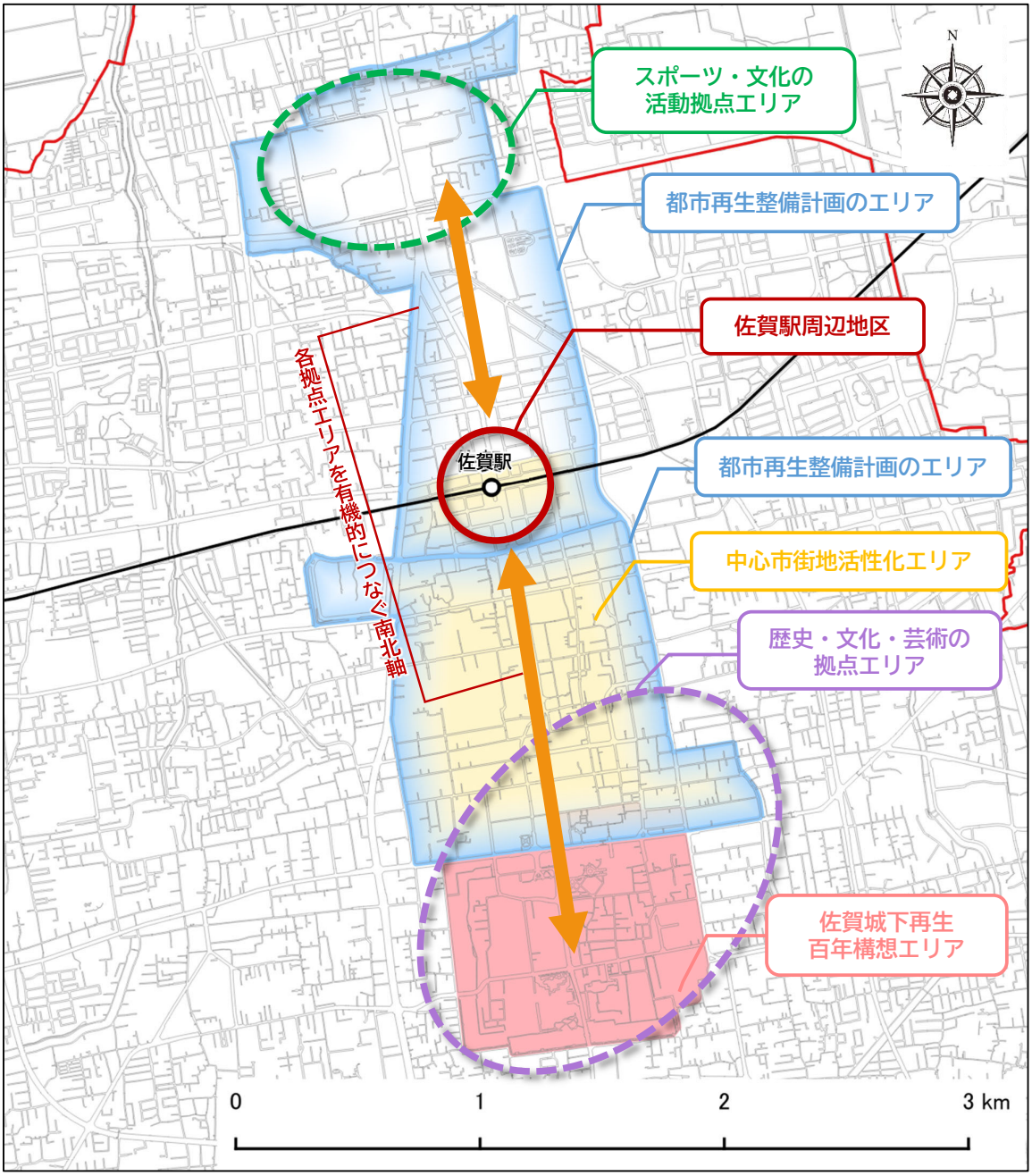
【佐賀駅から2km圏域】



②市街地の魅力向上に資する範囲

佐賀駅周辺の中心拠点において、SAGAサンライズパークから佐賀城公園までの南北軸を強化し、にぎわいの波及効果を生み出すことで、市街地全体の魅力向上に資する範囲

【市街地の魅力向上に資する範囲】

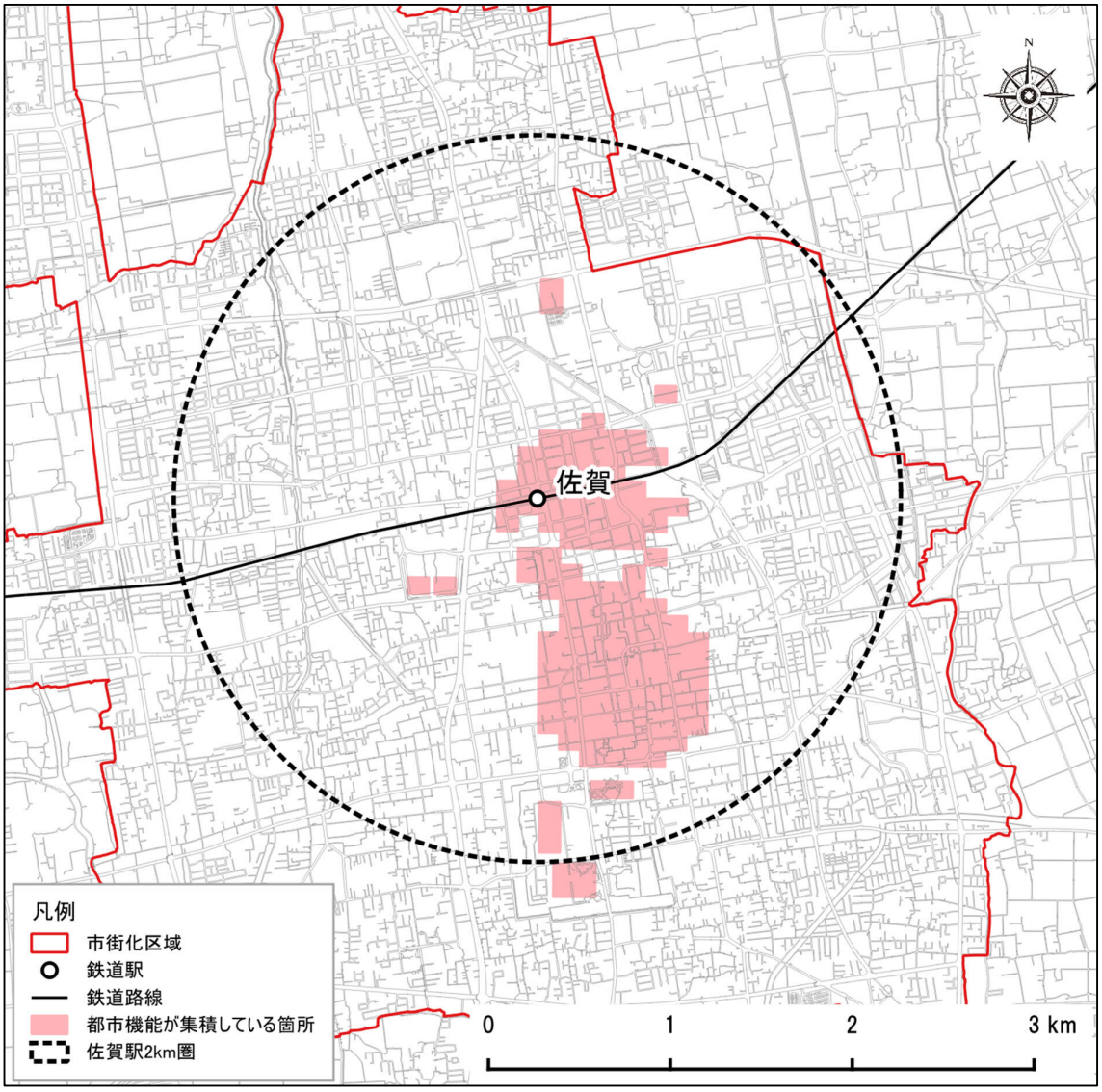


③都市機能が集積している箇所

ベースとして設定した①･②の範囲のうち、都市機能（公共交通、医療、福祉、子育て、商業、教育文化、金融、行政）が近接して立地しており、利便性がきわめて高い箇所は区域に含める。

上記の考え方を基本とするが、誘導施設が立地するその他の箇所についても、集積状況等を考慮し区域に含める。

【都市機能が集積している箇所】



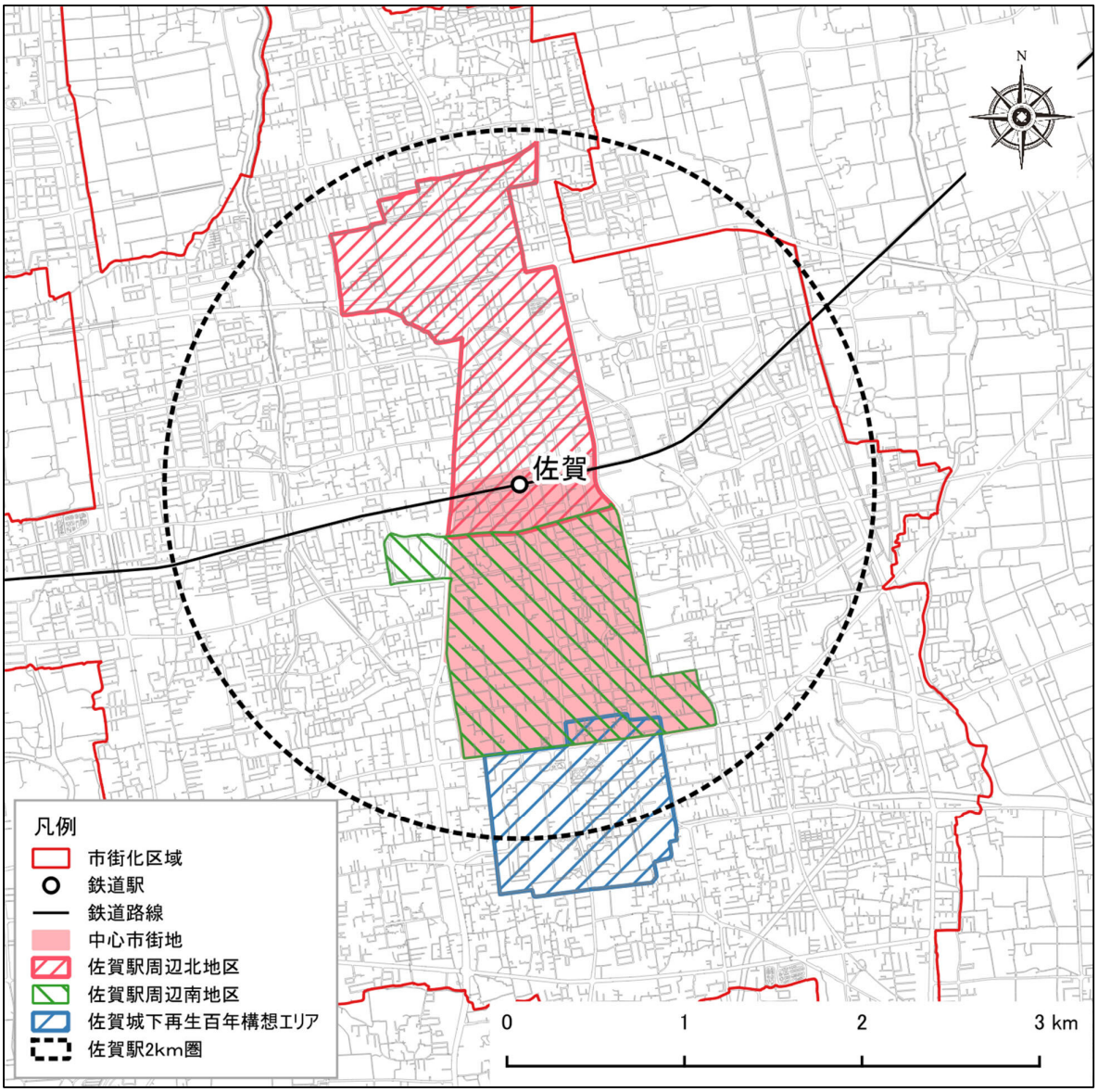
④既往計画で「中心市街地」と位置付けられている箇所

中心市街地活性化基本計画に位置付けられた「中心市街地」については区域に含める。

⑤事業等の実施区域を包含する箇所

誘導施設の立地促進やウォーカブルの推進に資する「都市再生整備計画」等のプロジェクトの実施区域（佐賀駅周辺北地区・佐賀駅周辺南地区）や、周辺との調和を図りながら品格ある佐賀城下再生を実現するための「佐賀城下再生百年構想エリア」等を基本に、周辺の地形地物や土地利用状況等を考慮した箇所

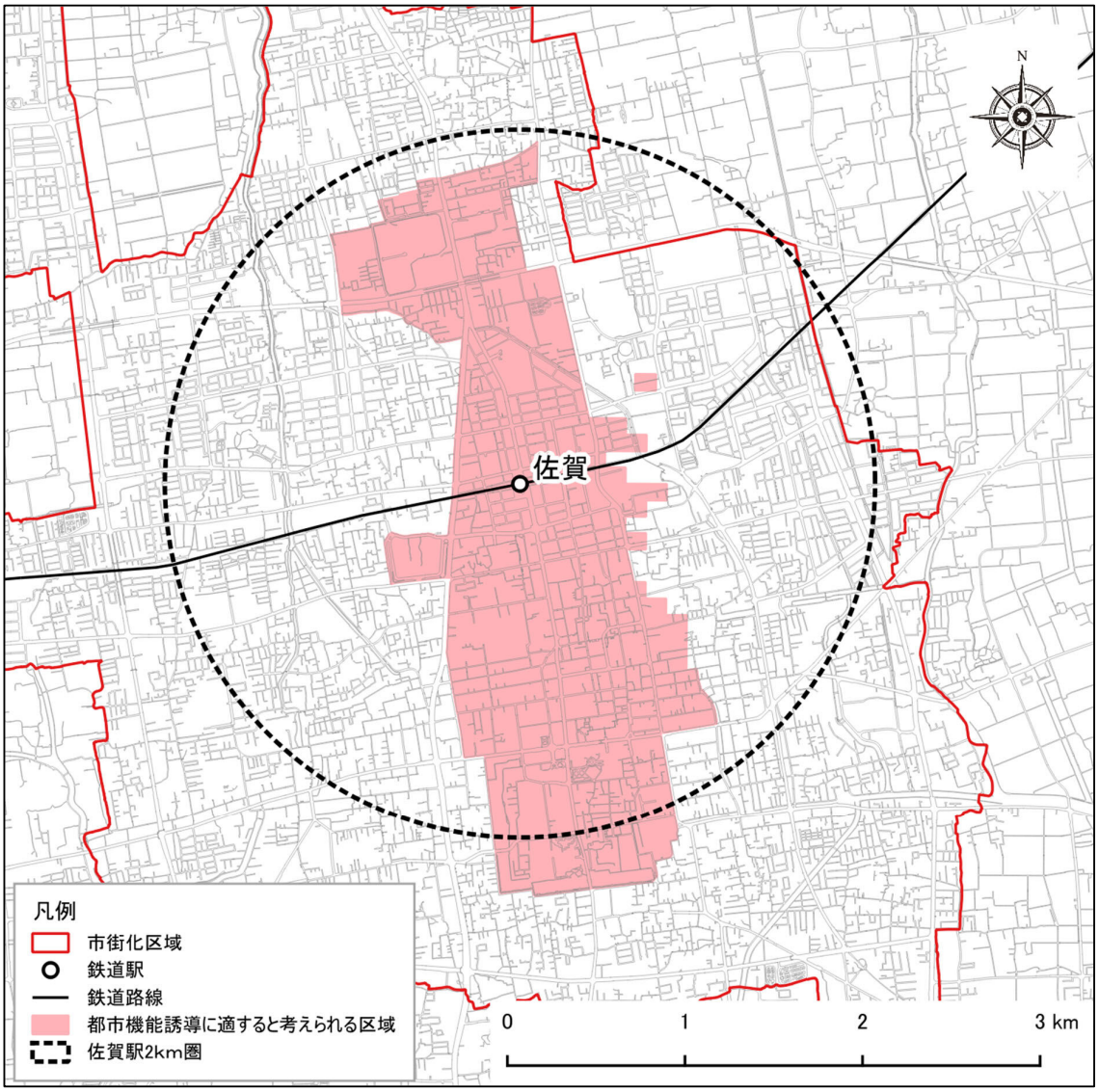
【中心市街地及び事業実施区域】



都市機能誘導に適すると考えられる区域（抽出）

ベースとして設定した①・②の範囲内で、③から⑤のいずれかに該当する箇所を、「都市機能誘導に適すると考えられる区域」として抽出する。

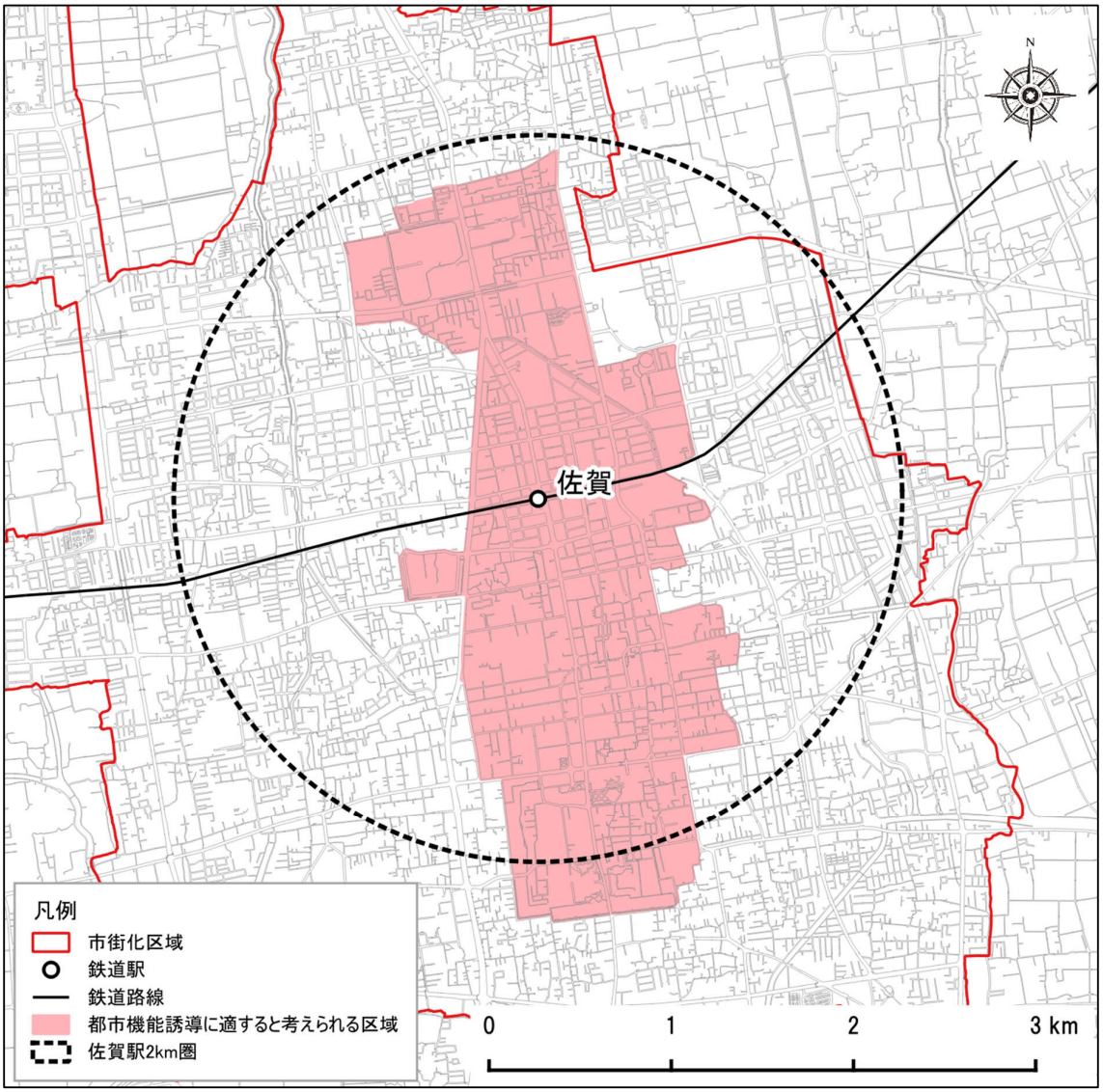
【都市機能誘導に適すると考えられる区域（抽出）】



都市機能誘導に適すると考えられる区域（整形）

前頁で抽出した区域について、土地利用の一体性や地形地物等を考慮したうえで、「都市機能誘導に適すると考えられる区域」として整形する。

【都市機能誘導に適すると考えられる区域（整形）】

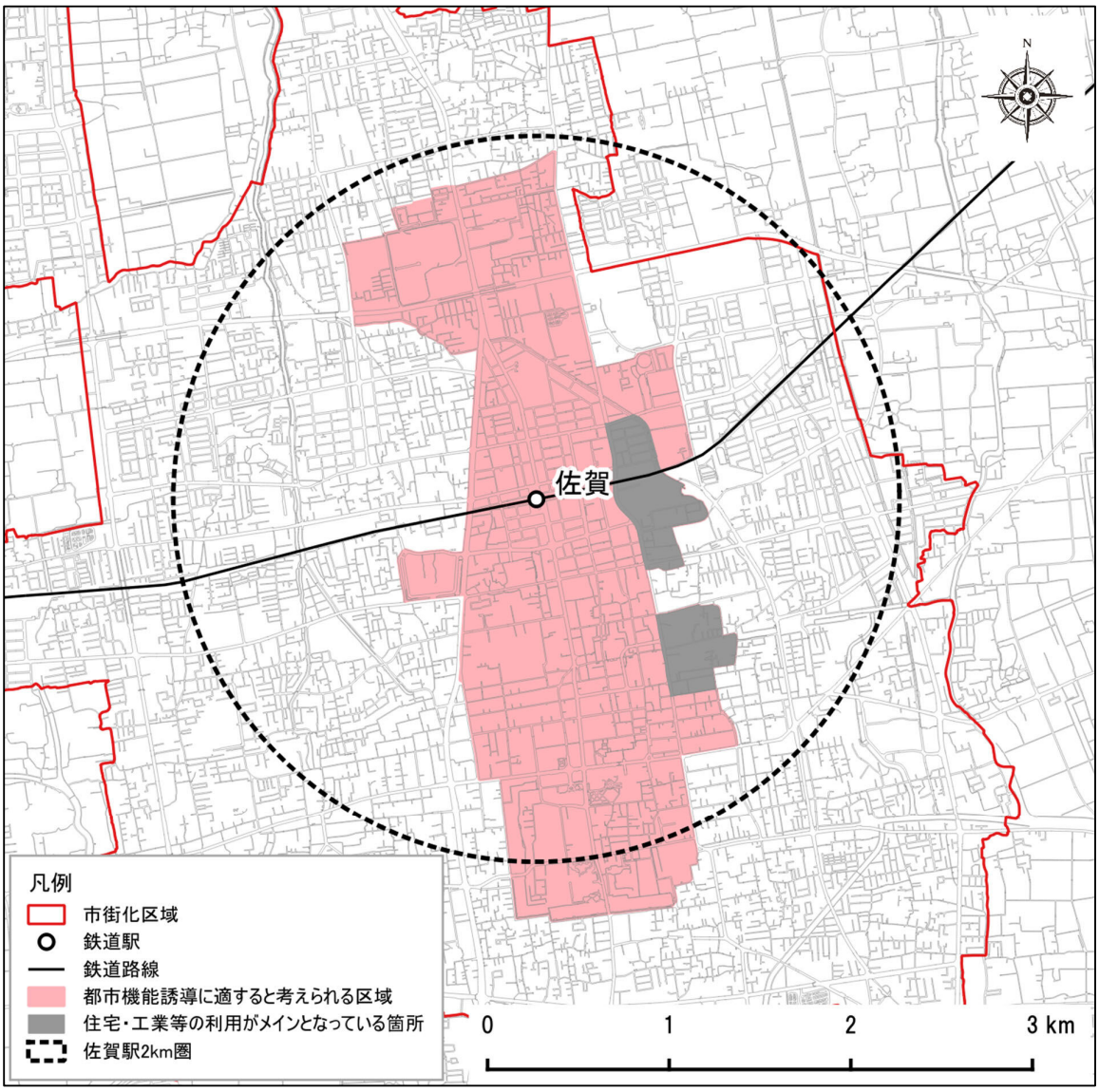


（3）都市機能誘導に適さないと考えられる区域

①住宅・工業等としての利用がメインとなっている箇所

候補地のうち、誘導施設（第6章参照）が立地しておらず、住宅及び工業等としての利用が大部分となっている箇所は、将来にわたりその環境を維持する観点から除外する。

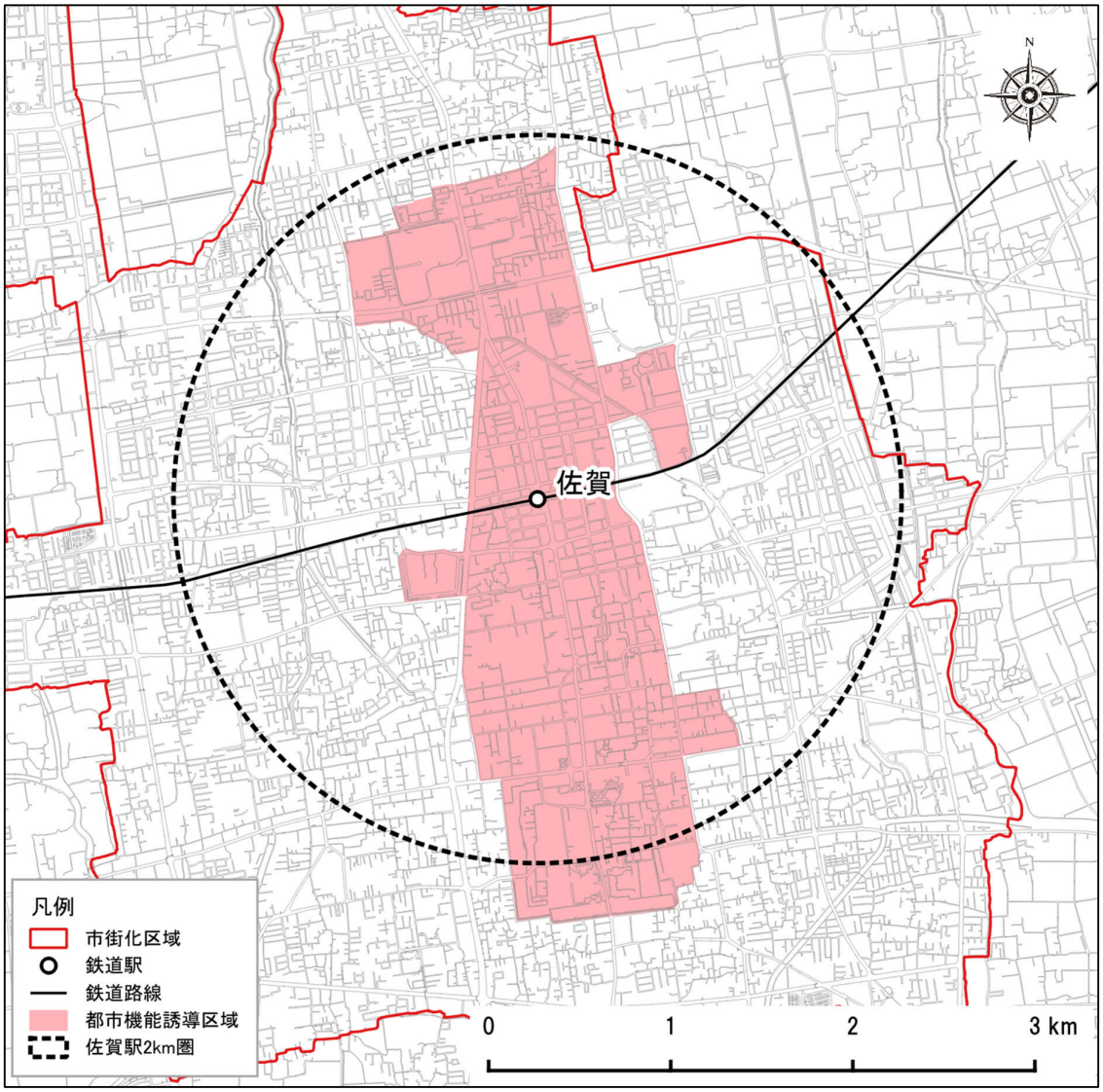
【都市機能誘導に適さないと考えられる区域】



(4) 都市機能誘導区域

「都市機能誘導に適すると考えられる区域」から用途地域界や土地利用の一体性、また、地形地物や拠点として必要な施設の立地状況をもとに細部の調整を行ったうえで、「都市機能誘導に適さないと考えられる区域」を差し引き、以下のとおり都市機能誘導区域を設定します。

佐賀駅周辺拠点都市機能誘導区域



佐賀駅周辺拠点都市機能誘導区域面積:**433ha**
(市街化区域に占める割合:**14.7%**)

5−3 諸富地域拠点・大和地域拠点都市機能誘導区域の設定

（1）検討の流れ

諸富地域拠点及び大和地域拠点都市機能誘導区域の設定にあたっては、以下の流れで検討を行います。

都市機能誘導に適すると考えられる区域

以下の条件に該当する箇所は、都市機能誘導区域の設定候補地とする。

Ⅰ 設定にあたり基本とする区域

①合併前旧町の中心拠点として役割を担ってきた区域

既存施設の立地状況や今後の都市機能誘導を見据え、現在近隣商業地域に指定されている区域

Ⅱ 基本とする区域に加え考慮する範囲

②各拠点の中心から容易に回遊することが可能な範囲

地域拠点内のバス停留所からの徒歩圏（500m）

※上記バス停留所からの徒歩圏について、通常バス停の徒歩圏は300mとされていますが、区域設定にあたっては、各拠点から徒歩で容易に回遊できる範囲を基本とすることから、高齢者の徒歩圏とされる500mを採用します。

③都市機能が集積している箇所

都市機能（公共交通、医療、福祉、子育て、商業、教育文化、金融、行政）が近接して立地しており、利便性が高い箇所

地形地物や用途地域界、区域全体の形状（不整形になりすぎない）、その他都市機能が集積している箇所、一体的な土地利用を行うべき箇所等を考慮して細部の調整

都市機能誘導に適さないと考えられる区域

以下の条件に該当する箇所は、都市機能誘導区域の対象から除外する。

①住宅・工業等としての利用がメインとなっている箇所

候補地のうち、市街化調整区域や住宅や工業等としての利用が大部分となっている箇所は、将来にわたりその環境を維持する観点から除外する。

「適すると考えられる区域」から「適さないと考えられる区域」を除いた箇所

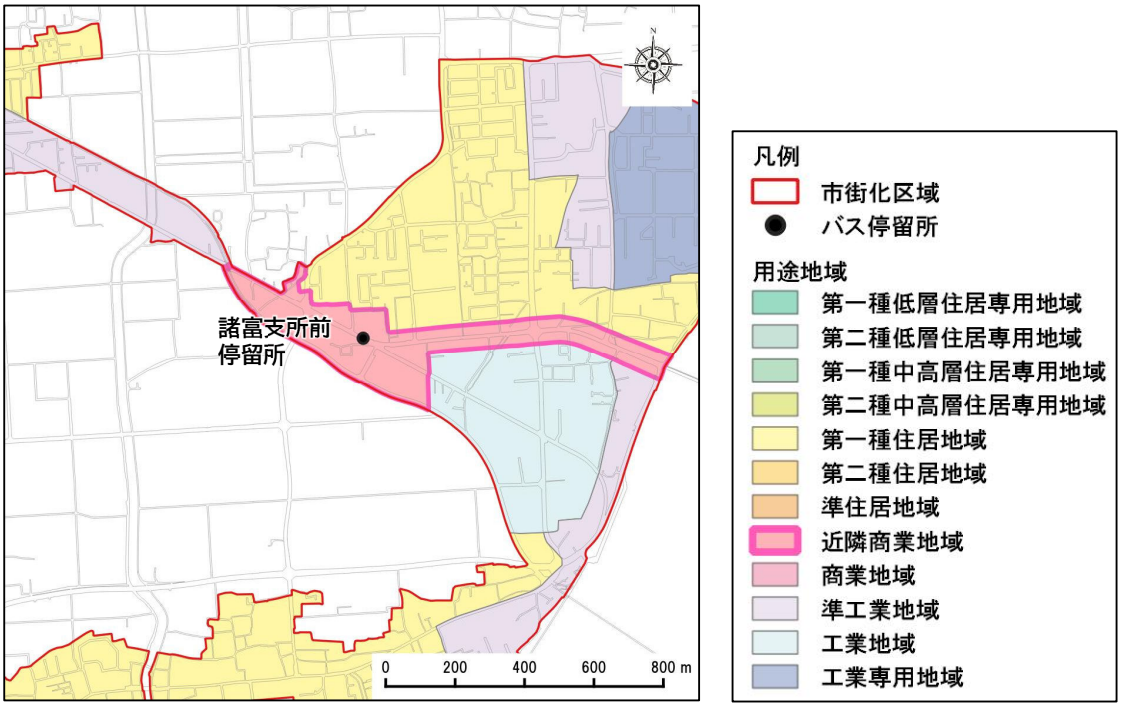
諸富地域拠点・大和地域拠点都市機能誘導区域の設定

(2) 都市機能誘導に適すると考えられる区域

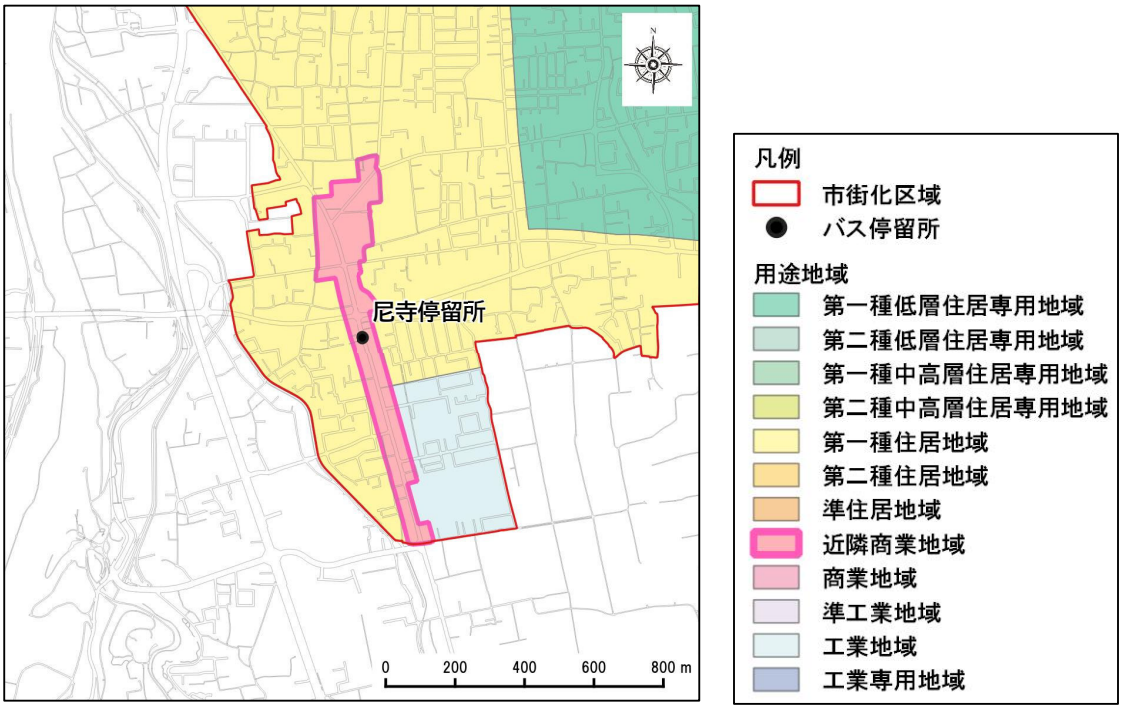
①合併前旧町の中心拠点として役割を担ってきた区域

既存施設の立地状況や今後の都市機能誘導を見据え、現在近隣商業地域に指定されている区域

【諸富町における近隣商業地域】



【大和町における近隣商業地域】



②各拠点の中心から容易に回遊することが可能な範囲

①の区域を基本に、以下の徒歩圏を考慮する

●諸富地域拠点：諸富支所前バス停留所からの徒歩圏（500m）

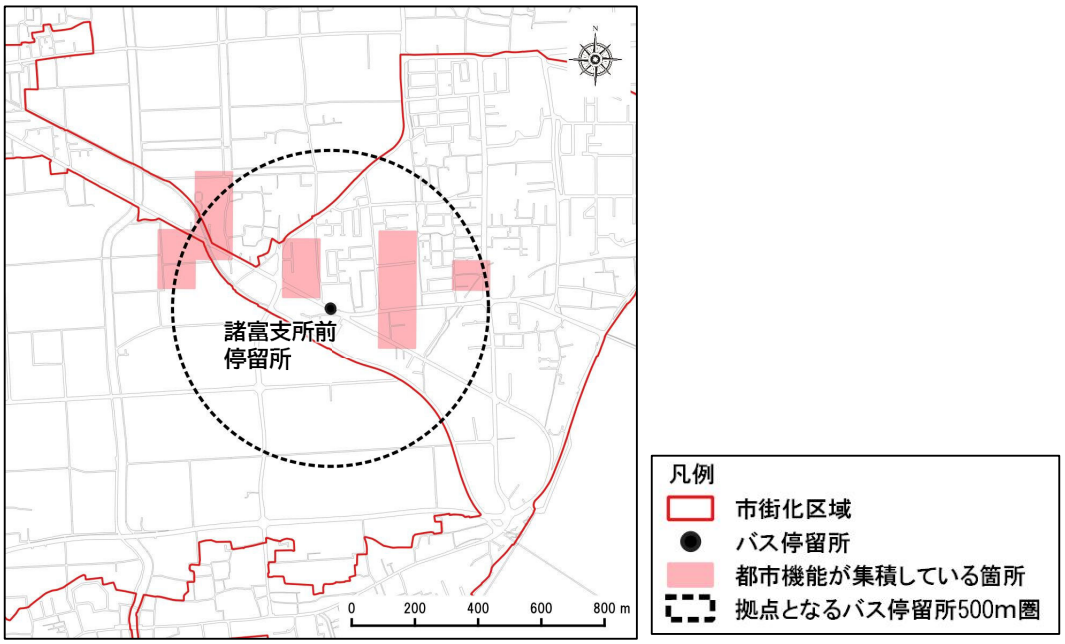
●大和地域拠点：尼寺バス停留所からの徒歩圏（500m）

③都市機能が集積している箇所

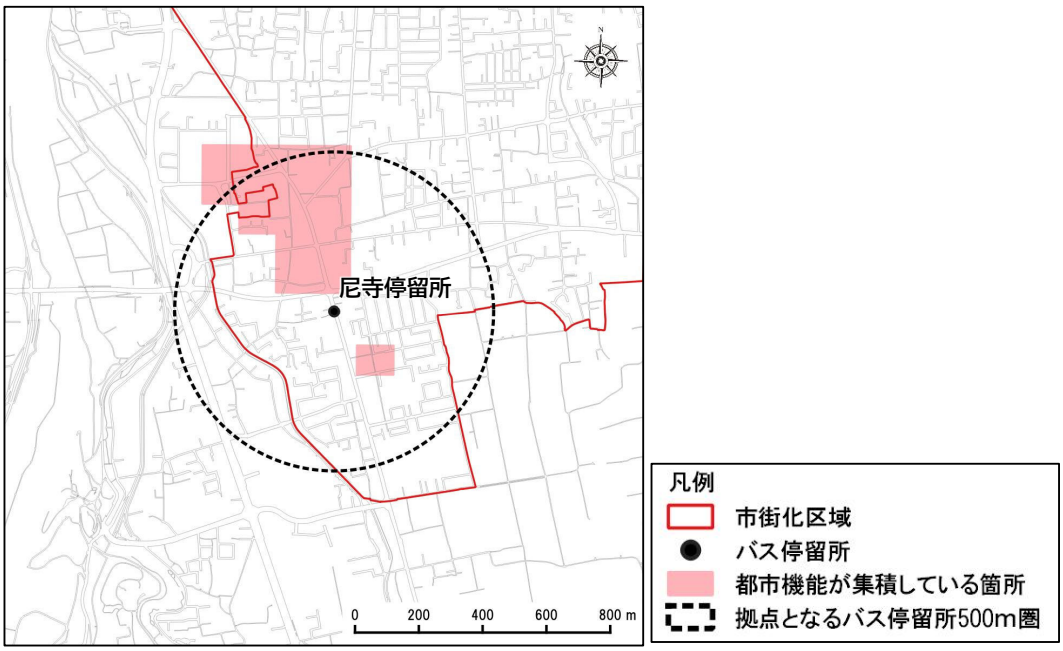
設定にあたり基本とする①の区域に加え、都市機能（公共交通、医療、福祉、子育て、商業、教育文化、金融、行政）が近接して立地しており、利便性が高い箇所は区域に含める。

上記の考え方を基本とするが、誘導施設が立地するその他の箇所についても、集積状況等を考慮し区域に含める。

【容易に回遊することができ、都市機能が集積している箇所】



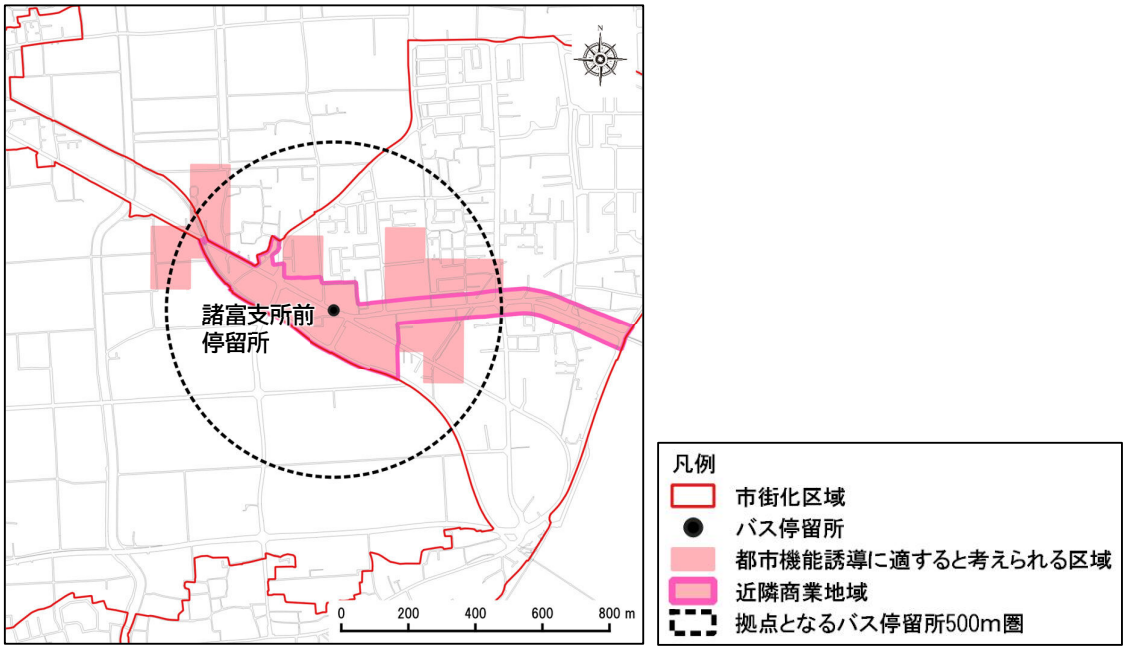
【容易に回遊することができ、都市機能が集積している箇所】



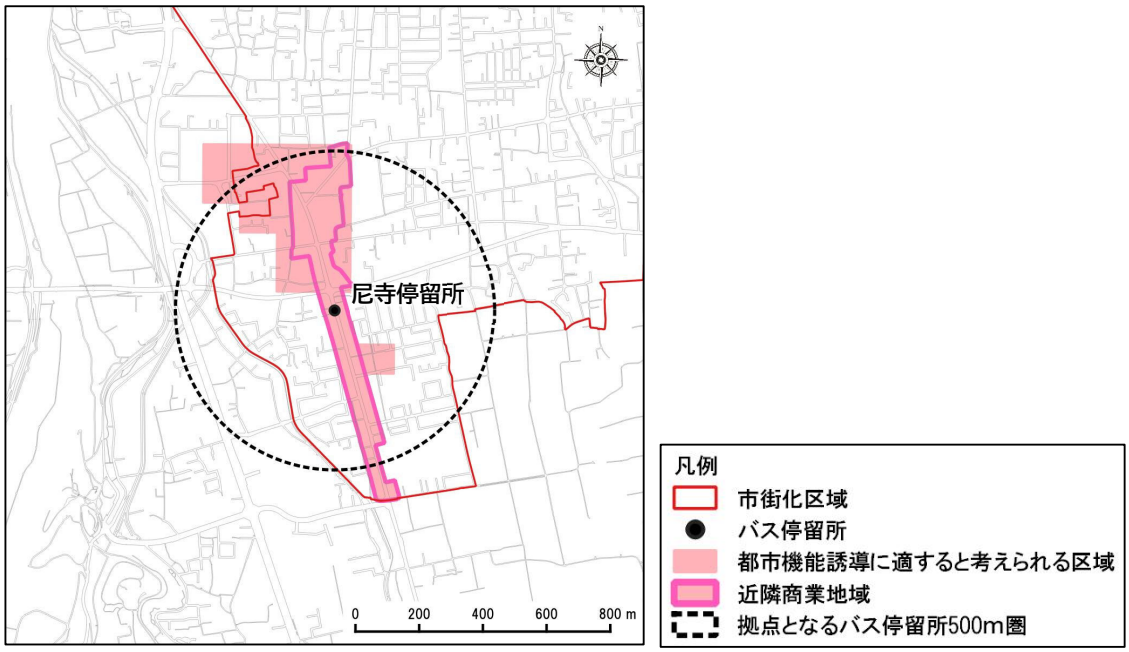
都市機能誘導に適すると考えられる区域（抽出）

設定にあたり基本とする①の区域に加え、②と③の範囲を考慮し、「都市機能誘導に適すると考えられる区域」として抽出する。

【都市機能誘導に適すると考えられる区域（抽出）】



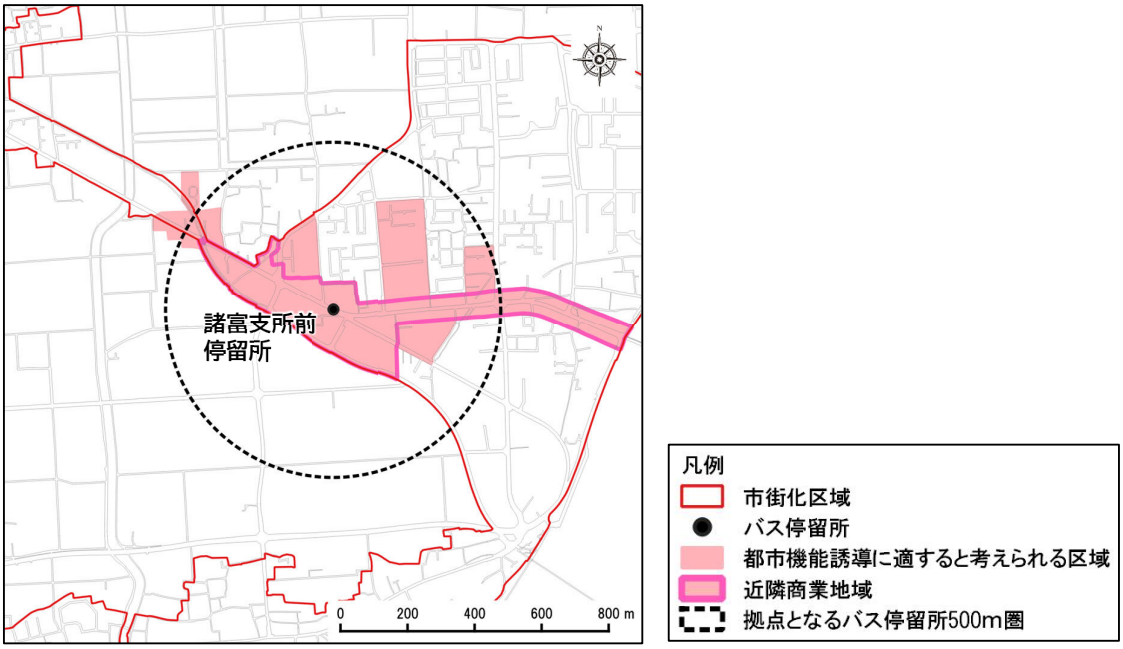
【都市機能誘導に適すると考えられる区域（抽出）】



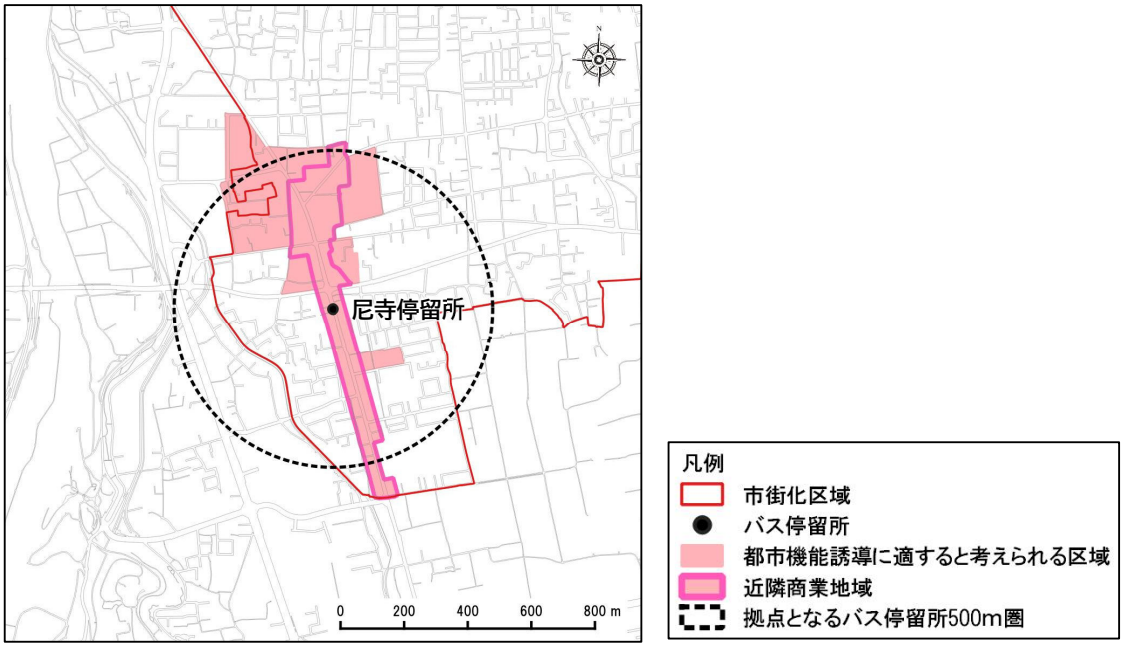
都市機能誘導に適すると考えられる区域（整形）

前頁で抽出した区域について、土地利用の一体性や地形地物等を考慮したうえで、「都市機能誘導に適すると考えられる区域」として整形する。

【都市機能誘導に適すると考えられる区域（整形）】



【都市機能誘導に適すると考えられる区域（整形）】

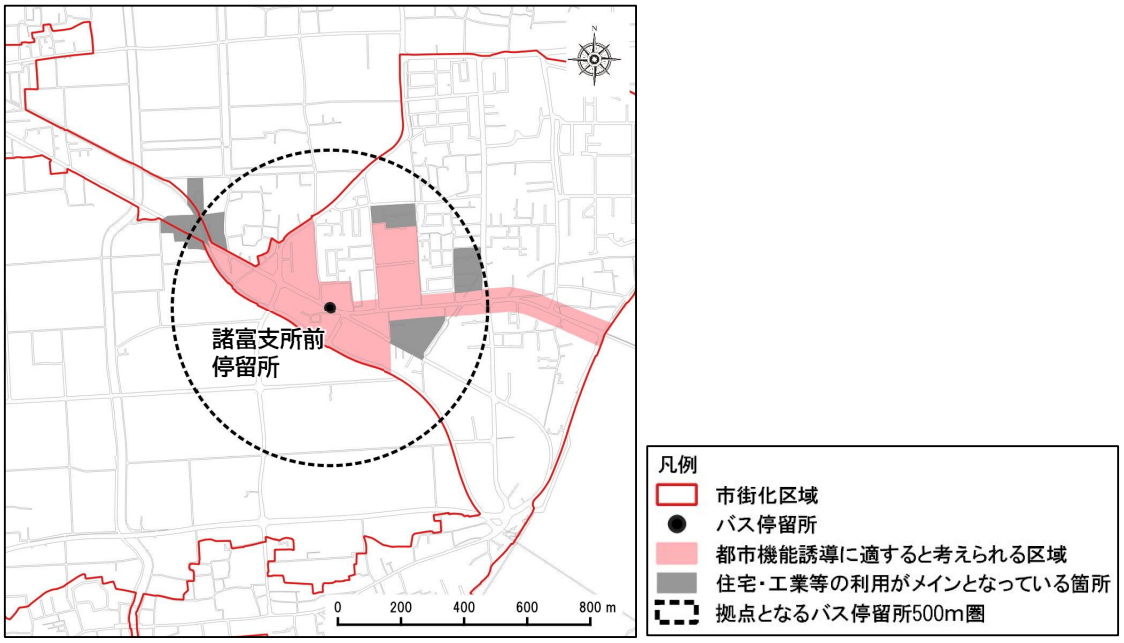


（3）都市機能誘導に適さないと考えられる区域

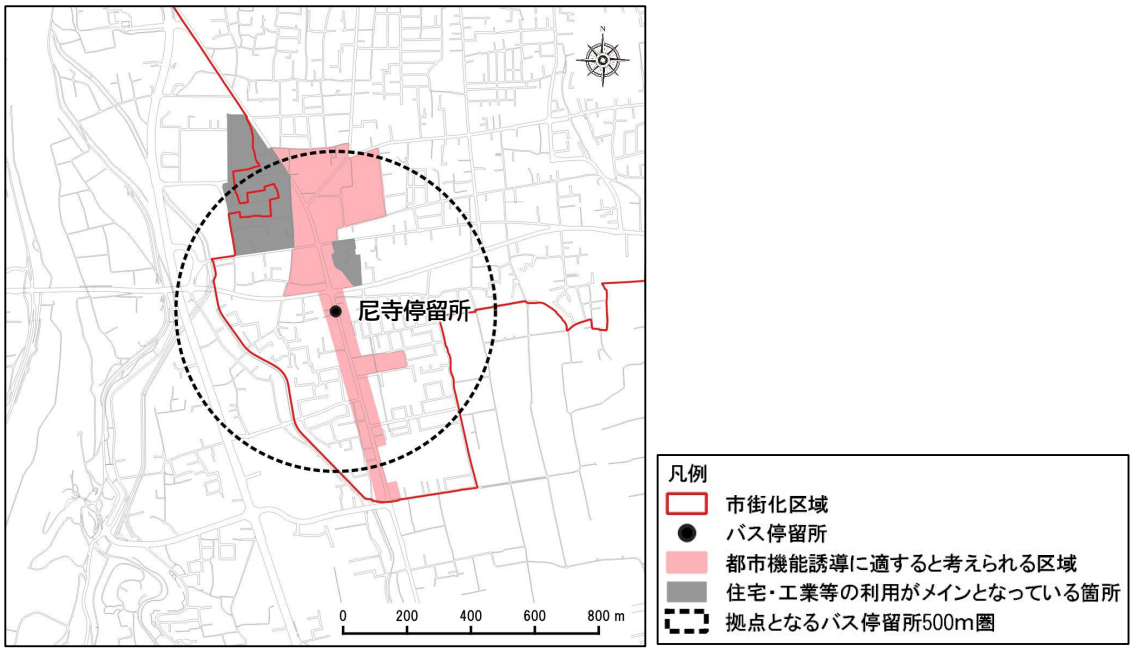
①住宅・工業等としての利用がメインとなっている箇所

候補地のうち、市街化調整区域や住宅及び工業等としての利用が大部分となっている箇所は、将来にわたりその環境を維持する観点から除外する。

【都市機能誘導に適さないと考えられる区域】



【都市機能誘導に適さないと考えられる区域】



(4) 都市機能誘導区域

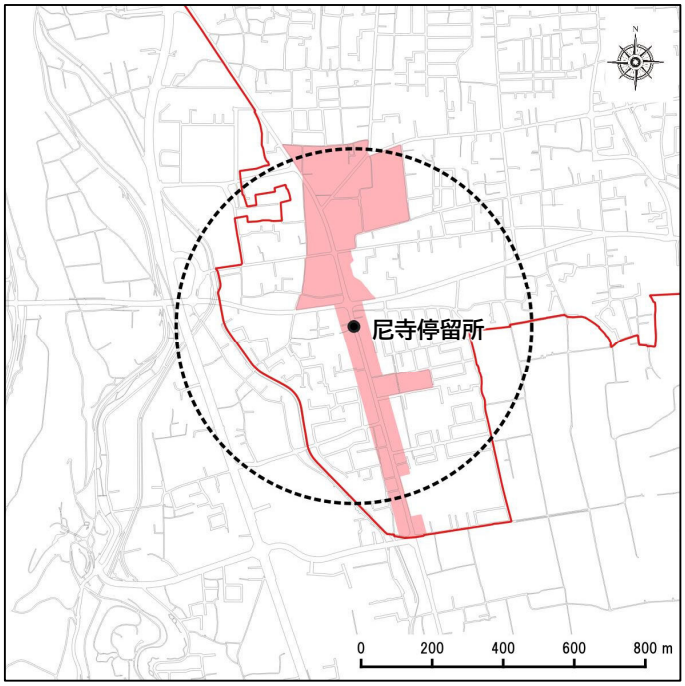
「都市機能誘導に適すると考えられる区域」から用途地域界や土地利用の一体性、また、地形地物や拠点として必要な施設の立地状況をもとに細部の調整を行ったうえで、「都市機能誘導に適さないと考えられる区域」を差し引き、以下のとおり都市機能誘導区域を設定します。

諸富地域拠点
都市機能誘導区域



凡例
- 市街化区域
- バス停留所
- 都市機能誘導区域
- 拠点となるバス停留所500m圏

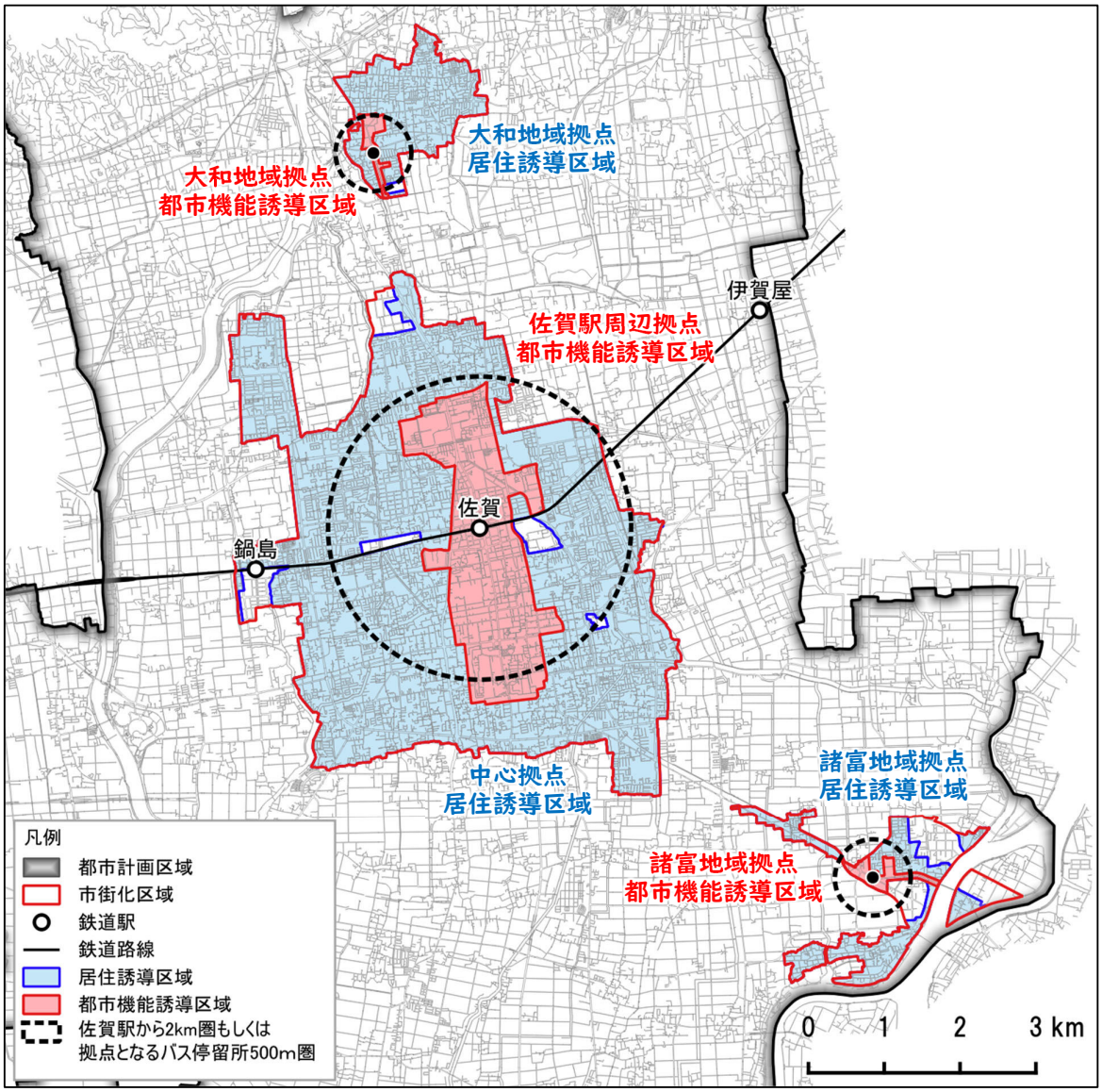
大和地域拠点
都市機能誘導区域



凡例
- 市街化区域
- バス停留所
- 都市機能誘導区域
- 拠点となるバス停留所500m圏

諸富地域拠点・大和地域拠点都市機能誘導区域面積：**35ha**
（市街化区域に占める割合：**1.2%**）

【居住誘導区域及び都市機能誘導区域】



都市機能誘導区域面積:**468ha**
(市街化区域に占める割合:**15.8%**)

馬場って何?「新馬場通り」



1960 昭和35年 新馬場通り



令和4年（2022年）【現 佐賀市松原三丁目付近】

「新馬場通り」と呼んでいるこの通りは、本来は松原神社の参道です。松原神社は、安永元（1772）年に佐賀藩祖鍋島直茂公を祀る「日峯社」として創建され、文化14（1817）年の松原神社の下宮建設に際して、この参道が開かれました。

この通りの北の小路が「馬責馬場（うませんばば）」と呼ばれ、この辺りは馬の調練場があったと言われています。そして、この通りの南に新たに開かれた通りとして「新馬場」となったようです。

明治時代になり、米穀を換金するための米穀市場が必要となったため、明治21（1888）年に「新馬場通り」の東側に「佐賀取引所」が設立され、その後それを母体に「株式会社佐賀米穀取引所」が設立されました。これにより松本屋、荒木屋、松川屋など多くの旅館が新馬場通りにでき、にぎわいのある通りとなりました。なお、「佐賀米穀取引所」は、昭和14（1939）年の米穀配給統制法の公布に伴い解散されました。