第７回　佐賀市都市再生協議会　議事録

１　開催日時

令和８年９月２５日（金）　１４時００分～１４時５０分

２　開催場所

佐賀市役所本庁舎４階大会議室

３　出席者

・委員７名（敬称略）

猪八重拓郎（会長）、若山恭輔、草野武生、中路恵、堤正之、塚原功、小城原直

・オブザーバー１名

佐賀県まちづくり課　副課長　小林　雄一（代理出席）

・事務局５名

都市戦略部　部長　一丸尋史、副部長　大野和孝、

都市政策課　課長　副島英敏、副課長　深川誉啓、主査　小柳悠加

４　議題

佐賀市立地適正化計画の改訂について

５　資料

・次第

・佐賀市都市再生協議会委員名簿

・資料１　佐賀市立地適正化計画の改訂について

・資料２　佐賀市立地適正化計画改訂案（抜粋）

６　会議の公開又は非公開の別

公開

７　傍聴者

なし

８　発言の内容

事務局説明

今回の改訂は、佐賀県立大学の設置、上位計画である佐賀市総合計画及び佐賀市都市計画マスタープランの改定、都市再生特別措置法の改正など、本市のまちづくりを取り巻く環境の変化を踏まえ、計画の実効性を高めるために行うものである。

主な改訂内容の１点目として、県立大学周辺を新たなまちづくりの核として賑わいや交流の創出につなげるため、県立大学周辺を佐賀駅周辺拠点都市機能誘導区域に追加する。区域については、県立大学予定地から概ね５００メートルの範囲を一つの目安とし、用途地域や土地利用の一体性、道路等の地形地物を考慮して設定している。

２点目として、都市再生特別措置法の改正を踏まえ、新たに「特定業務施設等」を誘導対象として位置付ける。具体的には、業務施設としてオフィス、研究施設・研究所、工場・工房、官公庁施設、業務支援施設としてインキュベーション施設、ラボ施設、コワーキングスペース、会議室、集客施設として宿泊施設及びＭＩＣＥ施設を位置付ける。これらについては、雇用機会又は昼間人口の増加を通じて既存の誘導施設の維持に寄与し、かつ、良好な居住環境と調和するものを対象とする。

３点目として、令和７年３月に改定された佐賀市総合計画及び佐賀市都市計画マスタープランとの整合を図るため、計画対象範囲、まちづくりの方向性、基本方針、都市の骨格構造、防災指針等について文言や図を修正する。

本協議会での協議後、１０月７日に佐賀市都市計画審議会の意見を聴取し、１１月３０日の計画公表を予定している。

質疑応答・意見

【委員】

都市機能誘導区域については、もとの区域を少し広げるということで理解できる。そもそも論でお尋ねしたいのだが、誘導施設に加えて特定業務施設等を位置づけたわけだが、そこに住んでいらっしゃる方々に何か規制がかかるのか。「誘導」とあるが、具体的に行政としてどういう手法をもって誘導しようとしているか聞けていない。例えば、税制上優遇するなども一つの方法かと思う。民間であれば、やはり地価の安さや利便性の良さといったものが優先されるし、郵便局にしても地域性を持って配置されているため、区域を定めたからと言って無理やり誘導することは難しい。そういったところも含めて、行政として誘導策にどういうものがあるのか、いわゆるメリット・デメリットはないのかということについて、具体的にお話を伺いたい。

【事務局】
まず、立地適正化計画における誘導施策の大きな考え方としては、緩やかに誘導していくという仕組みになっている。何か規制をする、建物を建てられなくなる、あるいは無理やり誘導するものではないというのが前提としてある。
都市機能誘導区域については、設定しただけで直接的な法律上の規制や規制緩和が生じるわけではない。
一方で、都市計画上の位置付けを明確にすることにより、対外的には、特に都市機能を誘導・集積していく場所であるという、民間投資に対するメッセージになる。また、国の補助制度などの支援を受ける可能性や選択肢を広げることにつながる。
さらに、市としての都市計画の方針を明示し、都市機能整備等の施策の方向性を示すことが、都市機能誘導区域を設定する一義的な意味になる。具体的な誘導の仕組みとしては、誘導施設が区域外へ出る場合には届出が必要になる。その届出を市が受ける中で、「何とか区域内にとどまってもらえないか」という働き掛けをすることができる。また、区域外に誘導施設を建てる際にも同様に届出が必要となるため、市として一度働き掛けを行うことができる。最終的には民間事業者が判断することになるが、何もせずに突然建設されるのではなく、ワンクッション置いた上で協議・働き掛けができるという点で、緩やかな誘導が可能になる。
【委員】
緩やかな誘導ということだが、実際、届出があるかないかは別として、民間はやはり経済効果で判断する。地価が安い、駐車場が確保できるなど、いろいろなことを含めて判断する。絵に描いた餅のようにはなかなか集まってこないのではないかと思う。そこにきちんとメリットがあって、例えば企業であれば税制上の優遇をしたり、雇用に関する補助制度を出したりなど、何らかのアクションをきちんと起こさないと、想像しているようには進まないと思う。せっかく長期の計画を作っているので、ここまではやってみたいということ、小さなことであってもメリットを与えるもの、あるいはデメリットを解消するものを、メニューとして持たないと、本当に絵に描いた餅になってしまうのではないかと思う。今すぐ実現できるかは別としても、市としてどうやってこれを実現するのか、強力な意思表示を示さないとなかなかそうはならないと思うがいかがか。
【事務局】
外枠だけを作っても、なかなか誘導が難しいというのは、そのとおりだと思っている。市の政策として、例えば中心市街地の活性化に関する事業等も、都市機能誘導区域への誘導施策の一環になるかと思う。また、都市再生整備計画の中で、市の事業としてさまざまな取組を進めている部分もあるが、そうした事業一つ一つも誘導施策の一環になると考えている。委員がおっしゃっているのは、おそらく民間投資を呼び込むという点が中心だと思う。その点については、経済部で実施している中心市街地に関する施策や、都市政策の側面では、空き家対策の中で、都市機能誘導区域を加点評価する仕組み

を設ける等の取組を進めている。その他については今後の課題としたい。

【委員】

公共施設を中心市街地に集めてきたことは意味があるとは思う。それによって周辺のサービスが向上して、おのずと人が集まってくるという可能性の一つにはなる。そこを反対しているわけではない。出来る範囲は限られていることは理解できる。唐人町等を３０年間見てきた中で、最終的には民間活力をいかに活かせるかに尽きると思う。不動産やデベロッパーも魅力を感じていないという状況であり、魅力が先なのか本人達の気持ちが先なのか分からないが、中心市街地に補助制度等をつくりながらもなかなか進まない状況を見て残念だなと感じている。ここに来たらこんなメリットがあるといった、計画の先のロードマップ、行政としてこれだけの支援があるというのを打ち出さないと、計画を作ってだから何だという話にしかならないと思う。国の政策の中で動くのは仕方ないことだが、佐賀らしさを何かの形で出していく売りがないと、民間を引き寄せられない。今すぐという話ではないが、計画を具現化するメニューを３つくらいは用意することが必要だと思う。案件があった時に何らかのメリットを付与できるような窓口・形をつくるべきと思うがいかがか。

【事務局】

もどかしく思われるのはごもっともと思うが、今回は具体的な施策を進めるための礎として、大きな施策方針を定めたものである。具体的な施策については、関連部署とも連携を図りながら検討していきたいと思っている。

【会長】

マスタープラン自体かなり上位の計画なので、それに紐付いて下位の個別施策等が出てくるものである。まずはここで位置付けておいて、今後そういう議論がしやすいように、さまざまな施策が出てきやすい土壌を作っていこうというのが、まずこの場だと思う。

【委員】

建ぺい率の優遇について教えていただきたい。

【事務局】

建ぺい率については、用途地域ごとに定められている。県立大学周辺は第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域、第一種住居地域となっており、全て建ぺい率６０％、容積率２００％の区域となっている。

また、建ぺい率、容積率は同じだが、用途地域ごとに建築物の用途制限がある。例えば工場については、作業場の床面積が５０㎡以下で、危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場であれば、第一種住居地域・第二種住居地域で建設することが可能である。また、第一種中高層住居専用地域においても、パン屋、米屋、豆腐屋、畳屋、自転車屋等で、作業場の床面積が５０㎡以下のものであれば建設できる。ただし、原動

機・モーター等の使用には制限がある。
　建ぺい率の優遇はないが、「特定業務施設等誘導地区」の都市計画決定をした場合、容積率の緩和が可能になるという制度がある。
【委員】
　設定する施設についてだが、やはり宿泊施設やシェアハウスなど、そのあたりの需要喚起がうまくできると、「少しやってみようかな」となるのではないかと思う。
　今の佐賀市、あるいは佐賀県の民泊についても、例えば市街化調整区域において、規制を緩和してできるような方向にもなっている。そのあたりでマッチングできれば、空き家の活用も進むだろうし、新しく施設を整備する場合でも、あまり土地が高いと難しいと思うが、そうした施設は考えられるのではないかと私も感じている。
　そのあたりで少しでも何らかの優遇があると、取り組みやすいのではないかと思う。

【委員】
　サンライズパークまで歩いてみたが、文化会館までの間に何もなく、面白みもなく楽しさがない。そうすると、滞在というものが生まれない。結局、イベントや目的が終わると、そのまま帰ってしまう。佐賀のまちの大きな欠点は、例えば通りの横に路地があり、そこにおいしい飲食店があると活性化していくが、何もない。楽しさをどう創出していくのかを考えなければ、目的地に来て帰るだけになってしまう。滞在していただくことが必要だと思う。また、駅周辺は、高校生が飲食するところがない。夜は居酒屋などがあるが、昼間に利用できる場所が少ない。行政として計画を示すだけではなく、どの層に、どのような飲食店や店舗が必要なのか、もっと具体的に考えていただきたい。こういうものが必要で、実現すればこういう広がりが生まれるという、総合的な考え方をもう少し加味していただければと思う。
【事務局】
　おっしゃるとおり、歩いて駅へ行って終わりという形では、せっかくの人の流れがまちのにぎわいに結び付かない部分がある。
　市としても、人の流れを南の方へ持っていけないかということで、いろいろ検討し、施策を講じているところである。
　今後、県立大学では、経営情報学部を設置し、県内企業や地域団体をフィールドとした課題解決学習のような取組を目指していると聞いている。北側のエリアでは、地域を含めた活動を学生とともに行うフィールドになっていくことが期待される。
　学生等による一定規模の日常的な人流が生まれることで、飲食店など民間施設の立地につながっていけばと考えている。
　また、補足として、お話しいただいた内容もよくわかるが、今回定めているのはあくまで立地適正化計画であり、マスタープランの一つ下に位置する計画であるため、この場では、やや大きな方向性を扱うことになる。今後、経済部とも連携しながら、具体的

なまちづくりについて進めていく必要がある。県立大学についても、本日の県議会で予算が可決され、具体的に動き始めると思う。まちづくりの観点については、住民の皆さんと一緒に、もう少し具体的に考えていく必要がある。立地適正化計画としてまず策定し、今後は、それを踏まえてどういうまちをつくっていくのかを皆さんと考えていきたいと考えている。

【会長】
今回、「特定業務施設等」が新たに位置付けられたことによって、これらを今後どこに設置するのかを考える必要がある。県立大学周辺など、どのエリアにどのように設置すれば有効に活用されるかを、今後具体的に考えていくことになると思う。そのための土台ができる、あるいはできつつあると感じている。
特定業務施設が都市機能誘導区域外に建てられる場合、これも届出が必要になるのか。誘導施設は届出が必要だと思うが。
【事務局】
誘導施設については届出が必要だが、特定業務施設等については、届出の対象外とされている。
【会長】
そうすると、誘導するチャンスがなかなかないということになる。

【委員】
資料１の５ページには「公共交通の持続性の向上」や「地域の稼ぐ力とにぎわいの創出」といった記載がある。また、資料２の７１ページには、市内外から人々が集まる拠点として商業施設や宿泊施設などの都市機能の集積・高度化を図ること、また、サンライズパークから佐賀城公園までを中心拠点の中でもさらに経済・教育文化の中心を担うエリアとすることが記載されている。皆が動きやすくならなければ、経済も発展しないし、人々の生活や楽しみ、ＱＯＬの向上にもつながらないと思う。
そこでお願いだが、佐賀駅周辺に貸切バスの乗降場や駐車場を整備していただきたい。国スポ以降、全国の旅行代理店から毎日のように問い合わせがある。内容は、ＪＲで佐賀駅に集合し、そこで貸切バスに乗り換えて市内・県内の各地へ行きたい、大学のオープンキャンパスに参加する学生が佐賀駅に集合するため、そこから貸切バスで移動したいといったものである。また、インバウンドや国内旅行のお客様からも、佐賀駅周辺のホテルを利用したい、駅から城下町などを散策したいので、貸切バスの駐車場や乗降場所を教えてほしいという問い合わせが多くある。しかし、現状では「ありません」とお断りしており、多くのお客さまを逃している状態である。実際、佐賀駅周辺には適切な場所がない。遠い場所を紹介しても、重い荷物を持って歩きたくないとお客様は言われる。バスセンターは佐賀市の施設だが、路線バスが頻繁に出入りするため、そこで

貸切バスの乗降を行うのは難しい状況である。また、サンライズパークにも確認したところ、同施設の駐車場は運動施設を利用する人のためのものであり、貸切バス用の駐車場はないとのことであった。国スポの際には、県にお願いして、空き地を借りて駐車場にしていただいたことが大きかったと思う。しかし、週末はコムボックスも普通乗用車で満車になり、停められない状況が続いている。佐賀市を活性化していくには、人が移動しやすいことが必要である。「車を止められないから行くのをやめよう」となると、来訪者を失うことになるので、ぜひ駐車場整備をお願いしたい。

また、県立大学ができるということだが、バス路線について、サンライズパークや文化会館前には現在バス停がある。県立大学の敷地内へバスを乗り入れる予定はあるのか。現時点で各バス会社に聞いても、あの場所には路線バスを入れられない、小型バスでも難しいという状況である。立ち退きや道路整備など、さまざまな対応をしなければ間に合わないのではないかと思う。そのあたりも併せて教えていただきたい。

【事務局】

まずバス路線については、今後の検討課題となっており、現時点で、どのように路線を設定するかについて具体的に決まっている状況ではない。

また、駐車場整備についてはご意見として承りたい。

【委員】

この件は以前から市に申し上げているが、「考えます」という状態がずっと続いている。本気で佐賀市を活性化していこうとするなら、県外から来る人が来やすいまちにすることが重要だと思うので、ぜひ前進させていただきたい。

【会長】

ぜひ検討を進めていただければと思う。

【委員】

前回初めてこの会議に参加させていただき、都市計画やまちづくりについて、このような場があることを初めて知った。言葉も難しいが、何十年も先のまちづくりをこうして計画されているのだと感じ、まだ最初の段階なのだと思う。

誘導施設として中央児童センターが入っていることは良いことだと思った。都市機能誘導区域の中に、子ども連れでも立ち寄れる場所が少しでも増えると良いと思うが、公園は都市機能誘導区域とセットで位置付けられているのか。

【会長】

公園そのものは、施設・建物でないと対象にならない。

【委員】

例えば、エスプラッツの中にある子どもたちが遊べる場所、中央児童センターなどに加えて、子どもを連れて行きやすい場所がもっと増えると良いと思う。

公園を新たに整備すると、その後の管理も大変だとは思うが、今は荒れている公園も

多いと感じる。少し遊具があるだけの小規模な公園でも、草がかなり生えていて、誰も遊んでいないようなところがある。そうした場所も少しずつ整備していただき、子どもが遊べる、子ども連れで行ける場所が増えたら良いと思う。

また、特定業務施設等についても、会議室や宿泊施設などを含め、子どもを連れて行きやすい環境となるように配慮した文言を入れていただけたらと思う。

【事務局】

ご要望として承りたい。

【会長】

会議室等のスペースがあることで、いろいろな活動が生まれる可能性が高まる。業務施設等ができることで、より子育てしやすい場や活動が生まれてくるのではないかという期待感がある。

また、確認だが、この特定業務施設等は、佐賀駅周辺の都市機能誘導区域のみが対象であり、大和や諸富には位置付けないという理解でよろしいか。考え方としては、広域から集まって利用してもらうことを想定しているということか。

【事務局】

そのとおりである。

【会長】

パブリックコメントでも特に意見はなかったということで、本件に対する反対意見はないものと理解している。委員の皆さんがおっしゃったように、今後さらに細かく見ていかなければならないこと、検討していかなければならないことは数多くある。しかし、まずは今後の検討のベース・土台として、このような方向性で進めていくことはよろしいのではないかと思う。

他にご意見がないようであれば、これで意見交換・質疑を終了したいと思う。

【事務局】

今回の計画改定に当たり、２回にわたり皆さまからご意見をいただいた。本日は、計画改訂後の具体的な施策や取組に関する部分までご意見をいただいた。こうした点については、関係部署とも連携を図りながら、具体化を進めていければと考えている。

立地適正化計画の改訂手続については、本日お示しした案に基づき、この後の手続を進めさせていただきたいと考えている。改訂版が完成したら、改めて皆さまにご報告させていただく。

以上