第3章

まちづくりの基本的方針

第3章　まちづくりの基本的方針

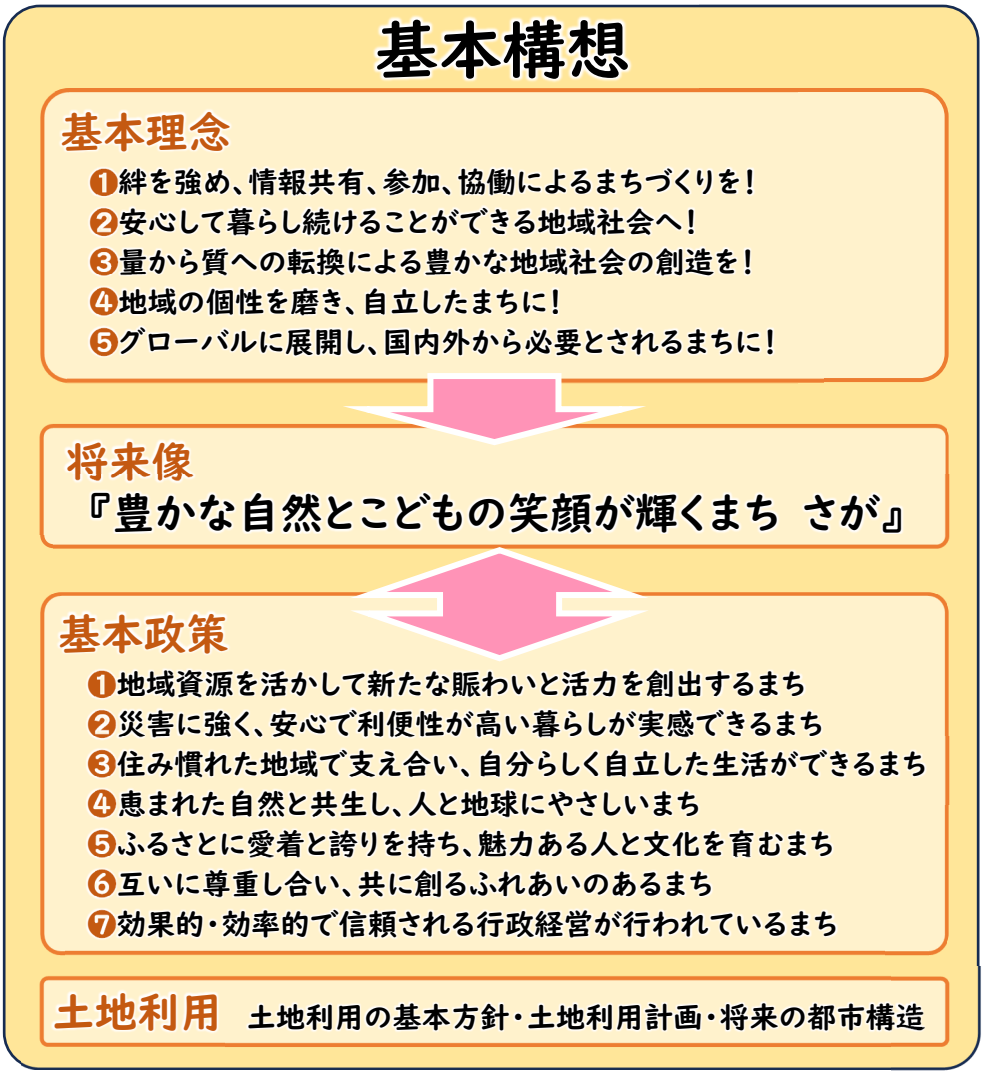
本章では、第2章で整理した都市構造上の課題を踏まえ、本計画の方向性を示す「立地適正化計画の方針」と「課題解決のための施策・誘導の方針」を設定します。

また、本計画により目指す「都市の骨格構造」の考え方を整理します。

3－1　立地適正化計画の方針

本市の最上位計画である第2次佐賀市総合計画では、以下の基本構想が定められています。

【第2次佐賀市総合計画（平成27年3月）における「基本構想」】



第2次佐賀市総合計画における土地利用の基本方針では、「土地需要の量的調整や土地利用の質的向上を図り、都市機能を適正に配置したコンパクトな都市形成の推進」を目指すこととしています。

立地適正化計画は、コンパクトな都市構造を実現するためのアクションプランでもあるため、第2次佐賀市総合計画における土地利用の基本方針を実現するために、「立地適正化計画により目指す佐賀市の将来像」を位置付けた上で、「居住誘導」、「市場形成」、「立地集積」の3つの枠組みにより「立地適正化計画の方針」を設定して、将来にわたり持続可能な都市の形成を目指していくものとします。

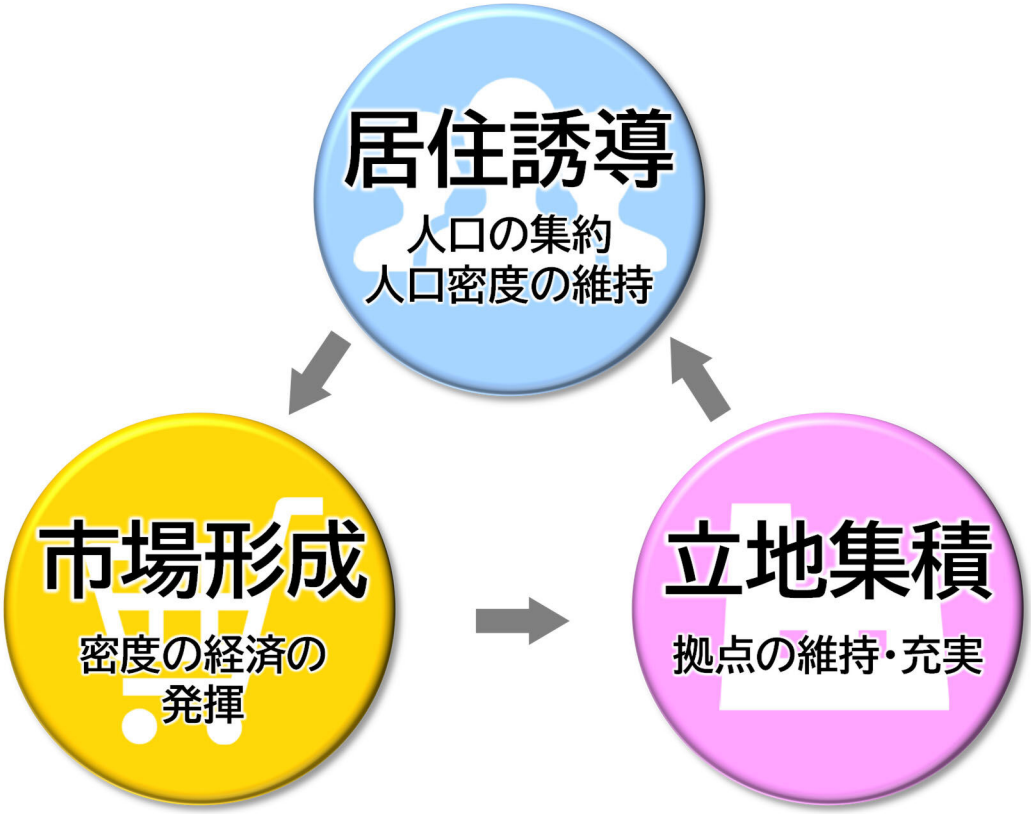
佐賀駅周辺から中心市街地にかけて発展してきた本市において、今後の人口減少、少子・高齢化時代に対応した持続可能な都市づくりを進めていくためには、災害リスクが低く、利便性の高い市街地への人口誘導によって、佐賀駅周辺や中心市街地をはじめとした拠点に公共交通や徒歩・自転車によって容易にアクセスできるようなコンパクトな市街地形態を将来的にも維持し、都市空間の質を高めていくことが重要です。

以上の考えを踏まえ、立地適正化計画により目指す佐賀市の将来像を**「未来につながる集約拠点都市」**として設定します。

また、物理的な利便性や経済的な価値の向上を図るだけでなく、市民の幸福度や体験の豊かさ等の心の価値を向上する「リッチローカル」の実現のため、まとまりある快適な都市空間において、新しい技術や発想を次々と取り入れていきます。

【立地適正化計画により目指す佐賀市の将来像】

将来像の実現に向けて、20年後も現在の「人口集積を維持」し、「密度の経済を保つ」ことが重要であるとの認識のもと、「居住誘導」⇒「市場形成」⇒「立地集積」⇒「居住誘導」の好循環を生み出し、将来像の実現を目指します。



【立地適正化計画の方針】

立地適正化計画の方針１　～居住誘導～
人口の集約・人口密度の維持

［施策・誘導の方針１－１］生活利便性の高いまちなかへの重点的な居住誘導による人口密度の維持

○各種都市機能の立地により市街化区域内に生活利便性が高いエリアが広がっている本市では、この環境を維持することと合わせて居住を誘導し、全市的には人口減少見通しである中でも、まちなかの人口密度を維持します。

○居住誘導にあたっては、空き家や低未利用地の有効利用に向けた施策を積極的に展開します。

○また、これまでの投資により都市基盤が整備された土地区画整理事業実施地区等の箇所は、良好な都市基盤ストックを有効活用する観点から、将来にわたって人口密度の維持を図ります。

［施策・誘導の方針１－２］安心居住を実現するための居住誘導と災害対策

○土砂災害のリスクが高いエリアから、土砂災害のリスクが低いまちなかへ住んでいただくよう、災害が発生しても安心して生活ができる環境形成を目指します。

○浸水被害に対しては、災害特性に応じたハード・ソフトの両面から対策に取り組み、災害が発生しても安心して生活ができる環境形成を目指します。

立地適正化計画の方針2 ～市場形成～
密度の経済の発揮

[施策・誘導の方針2－1]居住誘導と合わせた生活利便向上策の推進と市場の活性化

○商業施設やその他の生活サービス施設の維持には「密度の経済」という視点が必要となります。

○そのため、現状において各種都市機能が充実した生活利便性の高い市街地では、その環境を将来にわたり維持し、良好な住宅地・商業地等としての市場を持続的なものとするなど、人口密度の維持により「密度の経済」を発揮します。

○空き家・低未利用地の流通促進やこれらを活かした居住環境整備等により、住宅市場の活性化を図ります。

[施策・誘導の方針2－2]徒歩や自転車、公共交通により移動しやすい環境整備

○多くの人々が快適に、健康的に住み続けられる住環境を創出するため、居住地における自転車利用環境の充実やウォーカブルなまちづくりを推進します。

○増加する高齢者をはじめ、多くの市民が自家用車に頼らず居住地からまちなかへ移動できるよう、公共交通沿線の人口密度の維持と利用促進による「密度の経済」を発揮し、公共交通の維持・充実を図ります。

立地適正化計画の方針3 ～立地集積～
拠点の維持・充実

中心拠点

[施策・誘導の方針3－1]中央大通りを軸とした中心市街地の活性化

○佐賀市のメインストリートである「中央大通り」沿道においては、県都佐賀の顔としてふさわしい機能の誘導を行い、職住近接を推進するなど、更なる中心市街地の活性化を目指します。

○中央大通りの沿道及び後背地においては、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、更なる生活利便性の向上を図るとともに、快適に歩ける歩行空間整備と合わせて、回遊性の高いまちなか環境を創出します。

[施策・誘導の方針3－2]佐賀駅～SAGAサンライズパーク間における新たな動線の磨き上げ

○佐賀駅から新たな交流・集客の拠点として期待されるSAGAサンライズパーク間においては、本市の新たな動線としての魅力ある施設誘導や歩きたくなるウォーカブルな環境づくりを目指し、中心市街地の活性化と併せて南北軸の強化に努めます。

地域拠点

[施策・誘導の方針3－3]現状における生活利便機能の維持

○諸富地域拠点・大和地域拠点においては、現状における各種都市機能が集積した環境を将来にわたり維持し、地域住民の生活利便性の確保を図ります。

3−2 目指すべき都市の骨格構造

本市の最上位計画である「第2次佐賀市総合計画」では、以下のとおり土地利用の基本方針及び将来都市構造図を設定しています。

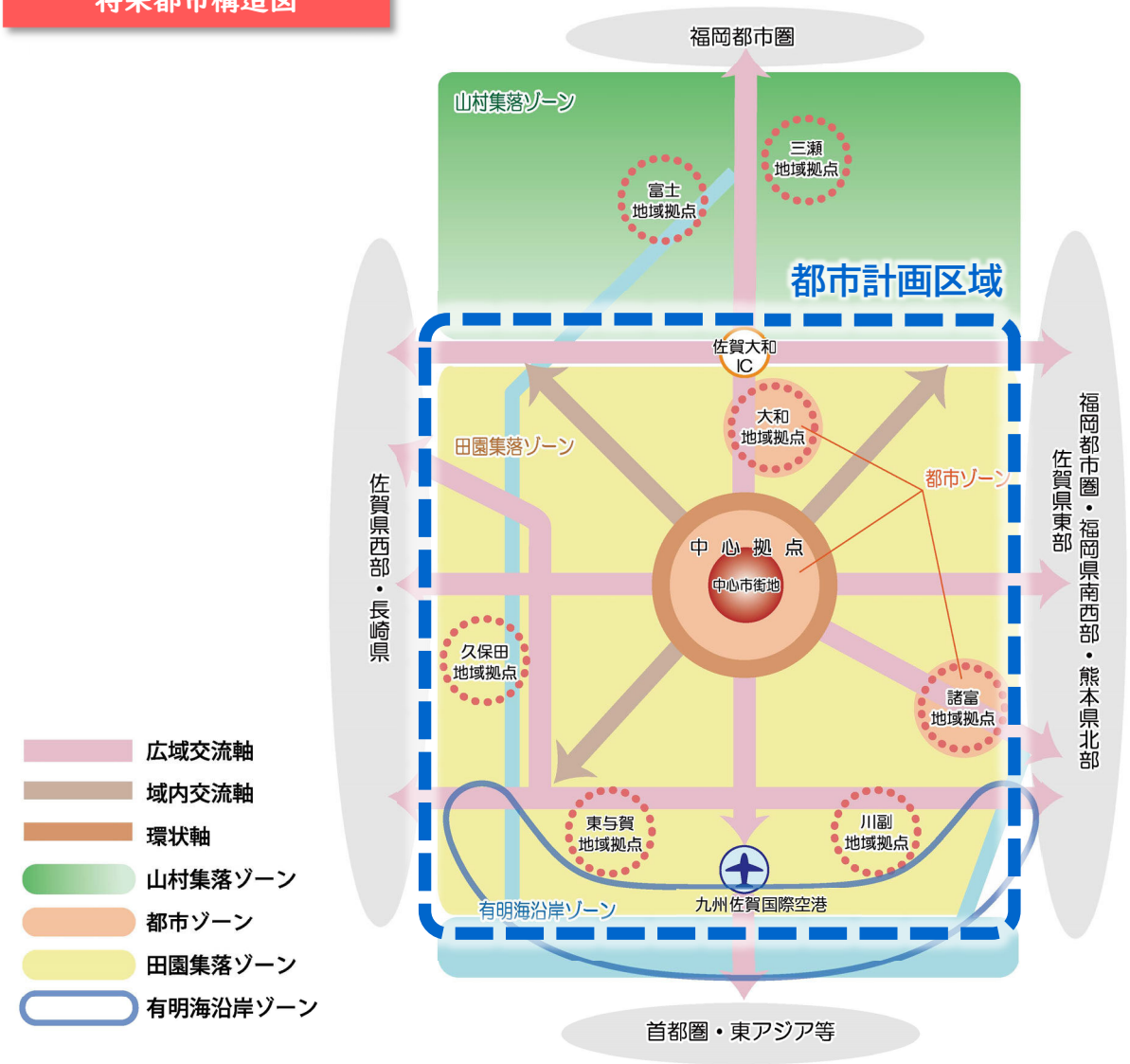
本計画では、この将来都市構造の実現を目指し、都市機能誘導や居住誘導により、第2次佐賀市総合計画における土地利用方針の具体化を図っていきます。

【第2次佐賀市総合計画における土地利用の基本方針、将来都市構造図】

土地利用の基本方針（抜粋）

- 各拠点の役割に応じて機能分担がなされ、中心拠点及び地域拠点が有機的に相互連携した都市構造を実現するために、今後も引き続き、土地需要の量的調整や土地利用の質的向上を図り、都市機能を適正に配置したコンパクトな都市形成を推進します。
- 開発と保全が調和し、豊かな自然環境との共生が可能となるような土地利用の規制及び誘導を図ります。
- 防災の面からの市民の安全への配慮や環境負荷の低減に寄与する土地利用を推進します。

将来都市構造図



出典：第２次佐賀市総合計画を基に作成

【第2次佐賀市総合計画における各拠点の位置付けと、本計画における具体化の方向性】

名称	総合計画上の位置付け	立地適正化計画での具体化の方向性
中心拠点	商業・業務、行政、文化、交流等の都市機能が蓄積された中心市街地を中心に一体的な市街地を形成している区域は、都市の中心としての機能を持ち、市域全体の発展を牽引する役割を担ってきました。今後も本市の中心拠点として、市域全体の発展に必要な高次都市機能を更新・集積し、広域拠点性の向上を図ります。 また、城下町として栄え、近世佐賀の中核を成した中心市街地は、県都としての広域中枢拠点の役割を担っており、本市の顔であると言えます。蓄積されてきた文化や伝統、社会資本などの既存ストックを活かすとともに、本市の顔にふさわしい品格と賑わいのあるまちを実現するために、重点的に高次都市機能の充実を図ります。	**中心市街地から SAGA サンライズパークまでの南北軸の強化を図りつつ、都市機能誘導区域を設定し、拠点性の向上や市域全体の発展に資する高次都市機能施設を誘導施設に位置付けます。**
諸富地域拠点	交通利便性の高い国道沿道や筑後川下流域に商工業機能が集積し、その周辺では商工業機能等と共存した住宅市街地が形成されています。これらの区域を諸富地域拠点と位置付け、中心拠点と連携した都市機能の充実を図ります。	**拠点の中心からの徒歩圏等を考慮して都市機能誘導区域を設定し、地域住民の生活利便性の維持・向上に資する施設を誘導施設に位置付けます。**
大和地域拠点	交通利便性の高い沿道に商工・流通業機能が集積し、その周辺では住宅市街地が形成されています。これらの区域を大和地域拠点として位置づけ、中心拠点と連携した都市機能の充実を図ります。	
川副地域拠点	市の支所や教育施設などの公共公益施設を中心に比較的規模が大きな既存の住宅地が形成されています。市の支所や教育施設などの公共公益施設が集積された中心部を川副地域拠点として位置付け、地域住民の日常生活の利便性を確保するための機能の充実を図ります。	**現状の拠点機能の維持とともに、公共交通等によって中心拠点へアクセスしやすい環境を形成し、拠点間の連携により生活利便性の確保を図ります。**
東与賀地域拠点	穀倉地帯である佐賀平野に広がる田園地域であり、交通利便性の高い沿道に住宅地が形成されています。市の支所や教育施設などの公共公益施設が集積された中心部を東与賀地域拠点として位置付け、地域住民の日常生活の利便性を確保するための機能の充実を図ります。	
久保田地域拠点	交通利便性の高い沿道や鉄道駅を中心に商工業機能が集積し、その周辺では商工業機能等と共存した住宅地が形成されています。市の支所や教育施設などの公共公益施設が集積された中心部を久保田地域拠点として位置付け、地域住民の日常生活の利便性を確保するための機能の充実を図ります。	

【第2次佐賀市総合計画における各ゾーンの位置付けと、本計画における具体化の方向性】

名称	総合計画上の位置付け	立地適正化計画での具体化の方向性
都市ゾーン	既存の都市基盤の有効活用を図りながら、さまざまな都市中枢機能を強化し、一層の集積を図るとともに、定住の促進や交通体系の整備などを総合的に展開し、都市的土地利用を推進します。	**人口集積や生活利便性の状況、都市基盤の整備状況、拠点へのアクセス性等を考慮して居住誘導区域を設定し、空き家・低未利用地対策や災害対策等の施策を推進します。**
田園集落ゾーン	まとまりのある農用地の保全及び集落機能の維持を基本とし、地域の活性化の観点から、住宅団地や工業団地の機能を確保しつつ、適正な土地利用の誘導を図ります。	**現状の農地・集落地、沿岸地域等としての土地利用を基本としつつ、災害リスクの高いエリアにおいては居住誘導区域への居住誘導を行い、安全性の向上を図ります。**
有明海沿岸ゾーン	海洋環境の保全を基本に、漁業やレクリエーションの振興、集落の生活環境の維持向上を図ります。	

【第2次佐賀市総合計画における各都市軸の位置付けと、本計画における具体化の方向性】

名称	総合計画上の位置付け	立地適正化計画での具体化の方向性
広域交流軸	九州新幹線西九州ルートやJR長崎本線、九州横断自動車道、有明海沿岸道路、国道34号など、福岡都市圏をはじめとする主要都市間を結ぶ軸であり、広域都市圏との産業活動を促進するとともに、市域全体の発展を支える役割を担っています。	**JR長崎本線のほか、バス路線が充実している国道207号、国道263号、国道264号等を公共交通軸として位置付け、公共交通の利用促進と沿線地域への居住誘導を図ります。**
域内交流軸	広域交流軸を補完し、中心拠点と各地域拠点を有機的に結ぶ軸であり、市域の一体的な都市形成や地域間交流を促進する役割を担っています。	
環状軸	中心拠点を囲む広域交流軸や域内交流軸を補完する軸であり、中心拠点へ流入する通過交通など適切に分散し渋滞緩和を図るとともに、広域都市圏や各地域拠点へ適切に誘導する役割を担っています。	

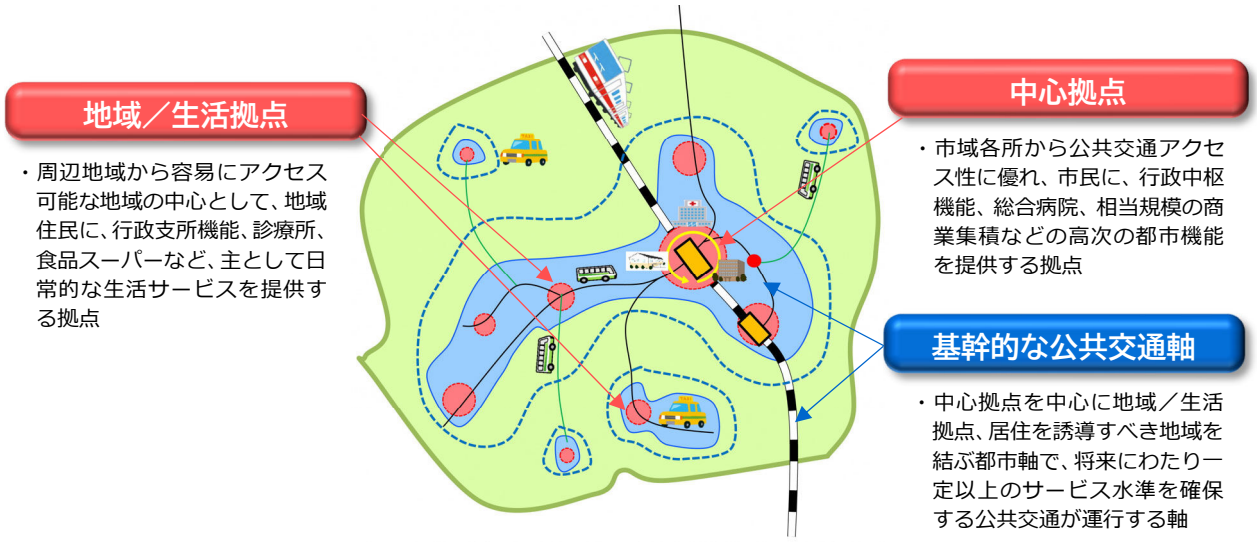
【参考：立地適正化計画作成の手引き（令和4年4月改訂）に示される拠点と公共交通軸のイメージ】

各拠点地区のイメージ

拠点類型	地区の特性	設定すべき場所の例	地区例
中心拠点	市域各所からの公共交通アクセス性に優れ、市民に、行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点	●特に人口が集積する地区 ●各種の都市機能が集積する地区 ●サービスの水準が高い基幹的な公共交通の結節点として容易にアクセスが可能な地区 ●各種の都市基盤が整備された地区	○中心市街地活性化基本計画の中心市街地 ○市役所や市の中心となる鉄軌道駅の周辺 ○業務・商業機能等が集積している地区等
地域／生活拠点	地域の中心として、地域住民に行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点	●周辺地区に比して人口の集積度合いが高い地区 ●日常的な生活サービス施設等が集積する地区 ●徒歩、自転車又は端末交通手段を介して、周辺地域から容易にアクセス可能な地区 ●周辺地域に比して都市基盤の整備が進んでいる地区	○行政支所や地域の中心となる駅、バス停の周辺 ○近隣商業地域など小売り機能等が一定規模集積している地区 ○合併町村の旧庁舎周辺地区等

基幹的な公共交通軸のイメージ

	公共交通軸の特性	設定すべき場所の例
基幹的な公共交通軸	中心拠点を中心に地域／生活拠点、居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保する公共交通が運行する軸	●一定以上のサービス水準を有する路線であり、一定の沿線人口密度があり、かつ公共交通政策でも主要路線として位置づけられるなど、サービス水準の持続性が確保されると見込まれる路線 ●中心拠点と地域／生活拠点、各拠点と居住を誘導すべき地域と結ぶ路線



出典：立地適正化計画作成の手引き（令和４年４月改訂）を基に作成

大商人のまち「白山町」

令和4年（2022年）【現 佐賀市白山二丁目付近】

当時の写真右側に写るのは、福岡相互銀行佐賀支店。

昭和55（1980）年には、長崎街道でもあるこの通りにもアーケードが完成し、当時の「呉服町」「元町」と長崎街道沿いを中心として、先に完成していたアーケードとつながりました。

「白山町」は江戸時代に成立した佐賀城下三十三町の中でも、早くからまちづくりが行われた町の一つです。

幕末頃には、上方呉服問屋と町人頭などが二人ずつおり、他の町と違い、大商人が居を構えていたようです。