

# 都市再生整備計画

さがえきしゅうへんみなみ  
佐賀駅周辺南地区

さが 佐賀県 さが 佐賀市

令和7年 3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	佐賀県	市町村名	佐賀市	地区名	佐賀駅周辺南地区	面積	153 ha
計画期間	令和 7 年度 ～ 令和 11 年度	交付期間	令和 7 年度 ～ 令和 11 年度				

**目標**  
 大目標:文化振興による交流促進を楨子とした中心市街地の魅力向上による持続可能なまちの形成  
 目標1:地域歴史文化資源を活用した魅力の向上  
 目標2:地域の賑わい交流資源を活用した魅力・安全性の向上

**目標設定の根拠**  
 都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用を考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。  
 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る。佐賀市においては平成7年をピークに人口減少に転じており、モータリゼーションの進展や市街地の拡大も相まって、中心市街地における活力・魅力が低下しており、居住人口の減少、低未利用地の増加など、今後さらなる中心市街地の空洞化が懸念される。  
 また、一方で集客施設などの建築物の老朽化や激甚化・頻発化する自然災害に対応する地域防災力の向上が課題となっており、代替えや機能更新が進まず、市街地全体として健全かつ有効な土地利用が図られていない状況にあり、集客力や防災力の低下の一因となっている。  
 このような状況を踏まえ、令和4年度に策定した「佐賀市中央大通りの未来ビジョン」や、令和5年度に策定した「佐賀市立地適正化計画」と連携し、佐賀駅と佐賀県庁を結ぶシンボルロードである中央大通りを中心とする市街地への多様な都市機能の誘導を図るとともに、民間や公共が保有する都市機能、低未利用地の活用・機能更新(商業・文化・滞在・交流等)、防災機能の強化を促進することで、賑わいの創出や人々の活発な交流・回遊を促し、中心市街地の魅力や安全性の向上を目指す。

**まちづくりの経緯及び現況**  
**【まちづくりの経緯】**  
 ・昭和62年度:「シェイプアップマイタウン構想」(中心市街地活性化計画)を策定 →シンボルロード環境整備(S61～H8)、松原川環境整備(S63～H3)、中央第1地区第一種市街地再開発事業(H元～H11)、街路整備事業(H元～H21)等を実施  
 ・平成10年度:「佐賀市中心市街地活性化基本計画」を策定 →同年TMOによる「中小小売商業高度化事業構想」(TMO構想)、「中小小売商業高度化事業計画」(TMO計画)を認定。各種の活性化事業を展開  
 ・平成16年度:「佐賀市中心市街地活性化基本計画」を再構築 →佐賀駅バスセンター改修(H16)、再開発ビル(エスプラッツ:H15.2閉鎖)の再生(H19)  
 ・平成17年度:1市3町1村 新設合併(新「佐賀市」誕生)  
 ・平成19年度:南部3町を編入合併  
 ・平成20年度:「佐賀市中心市街地活性化基本計画」を時点修正  
 ・平成22年度:「中心市街地活性化基本計画」の実践プログラムとして「佐賀市街なか再生計画」を策定 →中心市街地の4核エリアに公共公益施設を誘致(ハローワーク佐賀(H22)・佐賀県国民健康保険会館(H25)・佐賀商工ビル(H26)・NHK佐賀放送局(R4))  
 ・平成23年度:「佐賀市歴史的風致維持向上計画」(二期計画)を認定(事業期間:H24～H33) →歴史的建造物修復事業、サイン整備事業、水路保全事業、周遊ルート整備等の事業を実施。  
 ・平成26年度:「中心市街地活性化基本計画」の実践プログラムとして「佐賀市中央大通り再生計画」を策定 →老朽化した中高層建築物の更新を促進し、これに合わせたトータルデザインを策定  
 ・平成28年度:「佐賀市自転車利用環境整備計画」を策定 →自転車利用空間ネットワーク路線を設定  
 ・平成28年度:「佐賀駅周辺整備構想」を策定 →佐賀駅周辺の街づくりの展開イメージを提示  
 ・平成31年度:「佐賀駅周辺整備基本計画」を策定 →佐賀駅前広場を含む周辺エリアの再整備計画及び佐賀駅とSAGAサンライズパークを結ぶ市道三溝線の再整備計画を策定  
 ・令和3年度:「佐賀市歴史的風致維持向上計画(二期計画)」(二期計画)を認定(事業期間:R4～R13) →歴史的建造物修復事業、サイン整備事業、周遊ルート整備等の事業を実施。  
 ソフト事業として、平成21年に特定非営利活動法人「まちづくり機構ユマニテさが」が発足し、官民協働で中心市街地のまちづくりを実施 →「わいわい!!コンテナプロジェクト」、空き家再生事業、コミュニティ再生事業等に取り組んでいる。  
 ・令和4年度:「佐賀市中央大通りの未来ビジョン」を策定 →民間事業者の方々が新たなビジネスの拠点整備や街歩きが楽しくなる仕掛けづくりにチャレンジできるよう、民間投資を後押しする様々な支援制度を用意。  
 ・令和5年度:「佐賀市立地適正化計画」を策定 →人口減少や少子高齢化の進行に伴う様々な課題に対応することを目的に、安全・安心に住み続けられる住環境の形成を図る「居住誘導区域」や、市民の暮らしを支え、さらなる魅力を高める都市機能の集積を図る「都市機能誘導区域」などを設定。

**【現況】**  
 ・平成8年から平成12年にかけて中心市街地内の大型商業施設が次々に閉店・撤退(5店舗)  
 ・平成10年4月、再開発事業によりオープンした「エスプラッツ」を管理運営していたTMO機関が平成13年7月に破産し、平成15年2月に商業床を閉鎖  
 ・郊外型大型ショッピングセンターが相次いで近隣地区に開業。イオンショッピングタウン大和(38,200㎡、H12.9開業)、モラージュ佐賀(37,100㎡、H15.3開業)、ゆめタウン佐賀(58,000㎡、H18.12開業)  
 ・SAGA2024(国民スポーツ大会・全国障害者スポーツ大会)の開催を契機に、令和5年5月にSAGAサンライズパークがグランドオープン。様々なスポーツイベントやコンサートなどが開催され賑わいを呈している。  
 ・令和2年6月佐賀駅前観光や特産品の情報発信の拠点となる複合型商業施設「コムボックス」がオープン。オープン1年で来店数100万人以上を超える。  
 ・令和5年4月佐賀駅高架下西側に新たな商業施設「サガハツ」がオープン。佐賀県内初出店や県の特産品を使った店舗が集積し、駅周辺の賑わい創出につながる事が期待。  
 ・中心商店街の歩行者通行量は昭和60年をピークに減少しつづけ、平成12年にわずかに増加が見られたが減少傾向に歯止めがかからず、平成15年度調査では調査期間4日間合計でピーク時の1/3、日曜日については1/4に落ち込んでおり、特に日曜日の落ち込みが顕著  
 ・佐賀市の人口(H25～R5):約3%減、中心市街地の人口:約3%減、佐賀駅周辺北地区の人口:約9%増 →駅周辺北地区の人口が増加傾向であり、佐賀駅を利用した福岡市への通勤・通学者数の増加もみられるなど、街なか居住が進展している。  
 ・通勤等による佐賀駅の乗車人員は増加している。1日あたり約9,400人【JR九州管内での順位:12位】であり、佐賀駅に隣接している「佐賀駅バスセンター」も、1日あたり3,000人程度の利用がある。

**課題**  
 ・県内最大の交通結節点である佐賀駅は1日の乗車数が約1万人と多くの人で賑わっている。またR5年5月にはSAGAサンライズパークに最大8400人収容のアリーナがオープンし、市外・県外から佐賀駅を利用してアリーナへ向かう来訪者も多い。これら佐賀駅周辺の人の流れを南側の街なか方面へと誘導し、中心市街地全体の賑わいに繋げていくことが求められている。  
 ・佐賀市ではこれまで整備してきた公共施設の老朽化への対応が課題となっている。これらの施設の改修にあわせて、人々の多様化する生活スタイルへの対応、まちなかの滞在・交流空間の創出など、様々な地域課題の解消に向けた取組の推進が求められている。

**将来ビジョン(中長期)**  
**【佐賀市立地適正化計画(R6～)将来像『未来につながる集約拠点都市～歩いて暮らして仕事して～』**  
 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≫安心居住を実現するための居住誘導と災害対策  
 ≪居住誘導≫ハード・ソフトの各種災害対策の実施  
 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≫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 徒歩や自転車、公共交通により移動しやすい環境整備  
 ≪都市機能誘導≫中央大通りを軸とした中心市街地の活性化:「佐賀市中央大通りの未来ビジョン」の推進等によるまちなかエリアの活用、複合用途の形成による「職・住・遊」が融合する都市空間の形成

**【佐賀市中央大通りの未来ビジョン(R4～)未来ビジョン『佐賀の次世代(こどもたち)の成長とともにある「中央大通り(シンボルロード)へ』**  
 ・佐賀の豊かさを享受する「街なかリーディングエリア」:期待される機能⇒情報発信機能、人中心の交通手段、オフィス機能、ワーカー向けの機能 土地・建物の活用方法⇒駐車場の有効活用の促進(通り沿いの前面部分への機能誘導)  
 ・唐人町のツルが活躍する「街なかリビングエリア」:期待される機能⇒商機能、活動・チャレンジの場、子育て支援機能、休憩機能 土地・建物の活用方法⇒賑わい拠点の整備・誘導、狭小地の集約・再編の促進、駐車場配置の適正化、リノベーション等の促進、高さよりも連続性を重視  
 ・憩いと育みが共存する「街なかネットワークエリア」:期待される機能⇒憩い・交流の場、保育機能、人材育成機能、新たな拠点 土地・建物の活用方法⇒賑わい拠点の整備・誘導、画地の集約化等の促進、土地の高度利用の促進

**都市構造再編集集中支援事業の計画** ※都市構造再編集集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方  
 ・当該地区は、「佐賀市立地適正化計画」において、市の中心を担う佐賀駅周辺拠点都市機能誘導区域に位置づけられ、高次都市機能施設をはじめとする、市街地の魅力や利便性を高める施設の誘導を図るとされている。  
 ・また、市街地の魅力向上に資する範囲(佐賀市リーディングエリアの一部)に位置づけられ、佐賀城公園からSAGAサンライズパークの南北軸を強化し、賑わいの波及効果を生み出すことで、市街地全体の魅力の向上を図るとされている。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方 ※誘導施設を整備する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。  
 ・佐賀駅周辺拠点都市機能誘導区域の誘導施設に位置づけられている市立図書館は、開館から30年が経過しており施設の老朽化が課題となっている。  
 ・そのため、施設の改修にあわせて機能の拡充を図るとともに、滞在型施設への改良、テレワーク拠点施設に向けた環境整備などを行うことで、多様化する人々のニーズを踏まえたまちなかの滞在・交流空間の創出を図る。

**目標を定量化する指標**

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
歩行者・自転車通行量	人/4日間	主要商店街通行量(年間4日間12箇所計測)	都市公園や民間集客施設の機能更新により、魅力ある中心市街地を形成することで、市内外からの集客力・回遊性が高まり、歩行者・自転車数が増加する。	67,248人/4日間	R5	100,000人/4日間	R11
市立図書館来館者数	人	市立図書館の来館者数(機器による計測)	多様な機能が導入されるとともに、居心地が良く魅力ある空間を創出することで、市立図書館の来館者数が増加する。	354,927人	R3	530,000人	R11
拠点施設におけるイベント等開催件数	件	中央大通り賑わい拠点、広場でのイベント開催件数(管理者による実績報告)	中央大通り賑わい拠点、広場において市民等の交流・活動を支えることで、中央大通りに人を呼び込むとともに、エリア内への賑わい波及につなげる。	234件	R5	250件	R11
中央大通りにおける賑わい創出活動支援事業イベントの参加者数	人	イベント参加者数(活動報告による実績)	中央大通りにおいて不特定多数が対象のイベント等を実施する団体等を支援することで、中央大通りの賑わいを創出するとともに、街なかで活躍するプレーヤーを増やす。	1,635人	R5	4,680人	R11

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>大目標:文化振興による交流促進を梃子とした中心市街地の魅力向上による持続可能なまちの形成</p> <p>目標1:地域歴史文化資源を活用した魅力の向上                      ・佐賀鍋島の伝統と文化が息づく歴史体験エリアの一角を担う松原公園について、歩行者の利便性・まちの回遊性の向上に寄与する場として整備するとともに、歴史的趣きを活かしながら、市民等の日常使いの公園としてを拡張整備する。                      ・佐賀駅周辺拠点都市機能誘導区域の誘導施設に位置づける市立図書館は、開館から約30年が経過しており、社会情勢の変化や施設機能の陳腐化等により利用者の減少が続いている。そのため、施設のバリアフリー化と機器類のデジタル化等により施設機能の拡充を図り、滞在型施設への改良を施す。                      ・多様化する人々のニーズやライフスタイルに対応するため、展示、ワークショップ、発表会等、地域の人々が交流できるスペースなどの地域交流センター施設やWi-Fi設備や複数人でのミーティング・オンライン会議が可能なスペースなどのテレワーク拠点施設に向けた環境整備を行う。                      ・半径1km範囲内に地域防災拠点がないことから、地域防災施設の機能を設ける。</p> <p>目標2:地域のにぎわい交流資源を活用した魅力・安全性の向上                      ・「佐賀の次世代の成長とともにあるシンボルロード」をテーマに、旧TOJIN茶屋跡地を活用し、こどもだけでなく家族や多世代とともに滞在できる空間を創出する。                      ・スポーツのチカラ(価値)で元気なまちづくりを推進するため、スポーツ推進及び地域交流施設を整備することで、人の流れを街なかへ誘導するとともに、市民の健康増進や多世代交流の拠点や災害時の避難所として活用し、地域コミュニティや防災力の強化を推進する。また、災害時の円滑な避難経路の確保や、中央大通り(シンボルロード)からの回遊を促す観点から、アクセス道路(市道楠公通線)の整備改善を図る。</p>	<p>[基幹事業]公園 松原公園整備事業                      [基幹事業]広場 佐賀市立図書館西側広場整備事業                      [基幹事業]既存建造物活用事業(誘導施設、図書館)                      佐賀市立図書館大規模改修事業                      [基幹事業]既存建造物活用事業(高次都市施設、地域交流センター)                      佐賀市立図書館大規模改修事業(地域交流センター)                      [基幹事業]既存建造物活用事業(高次都市施設、テレワーク拠点施設)                      佐賀市立図書館大規模改修事業(テレワーク拠点施設)                      [基幹事業]既存建造物活用事業(地域生活基盤施設、地域防災施設)                      佐賀市立図書館大規模改修事業(地域防災施設)</p> <p>[基幹事業]道路 市道楠公通線整備事業                      [基幹事業]地域生活基盤施設(広場)                      中央大通り賑わい広場(旧TOJIN茶屋跡地)整備事業                      [基幹事業]高次都市施設(地域交流センター)                      中央大通り賑わい拠点(旧TOJIN茶屋跡地)整備事業                      [提案事業]地域創造支援事業                      地域活性化スポーツ交流施設整備事業                      [提案事業]地域創造支援事業                      街なか遊休不動産活用促進事業                      [提案事業]地域創造支援事業                      中央大通り賑わい創出活動支援事業                      [提案事業]地域創造支援事業                      街なかリーディング促進事業                      [提案事業]事業活用調査                      ICT等を活用した来街者動向調査・回遊等促進事業</p>
<p>その他</p>	



佐賀駅周辺南地区(佐賀県佐賀市)	面積	153 ha	区域	大財一丁目、大財三丁目、白山一丁目、白山二丁目、天神一丁目、天神二丁目、唐人一丁目、唐人二丁目、松原一丁目、松原二丁目、松原三丁目、松原四丁目、愛敬町、駅南本町、呉服元町、成章町、中央本町、中の小路、八幡小路、堀川町、柳町の一部、天神三丁目の一部
------------------	----	--------	----	---

