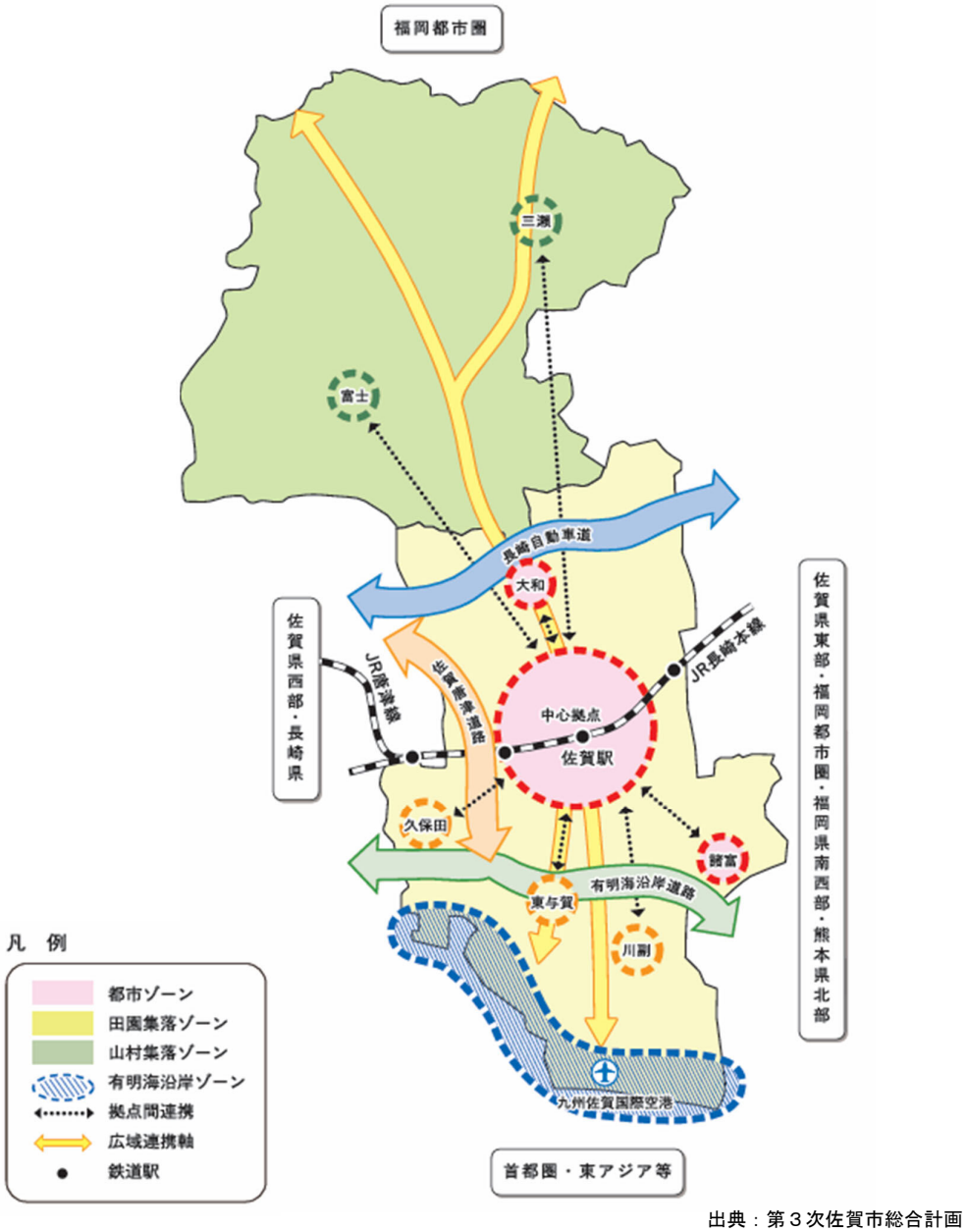
Ⅰ－3 計画の対象範囲

本市では「第3次佐賀市総合計画」において、市の中心部・諸富町・大和町の市街地を都市ゾーンとして設定しており、本計画ではこれらを基に検討を進めていきますが、都市再生特別措置法第81条第1項において、立地適正化計画の範囲は都市計画区域内（本市においてはおおむね長崎自動車道の南側）と位置付けられています。

さらに、本計画において、都市機能誘導区域や居住誘導区域といった明確な区域を設定し、具体的な施策や方針を位置付けることができるのは、市街化区域内（本市においては総合計画における都市ゾーン）となっています。

これを踏まえ、本計画の対象区域は都市計画区域内とし、市街化区域内の都市ゾーン周辺におけるまちづくりの方向性を具体的に整理していきます。

【第3次佐賀市総合計画（令和7年3月）における将来都市構造図】

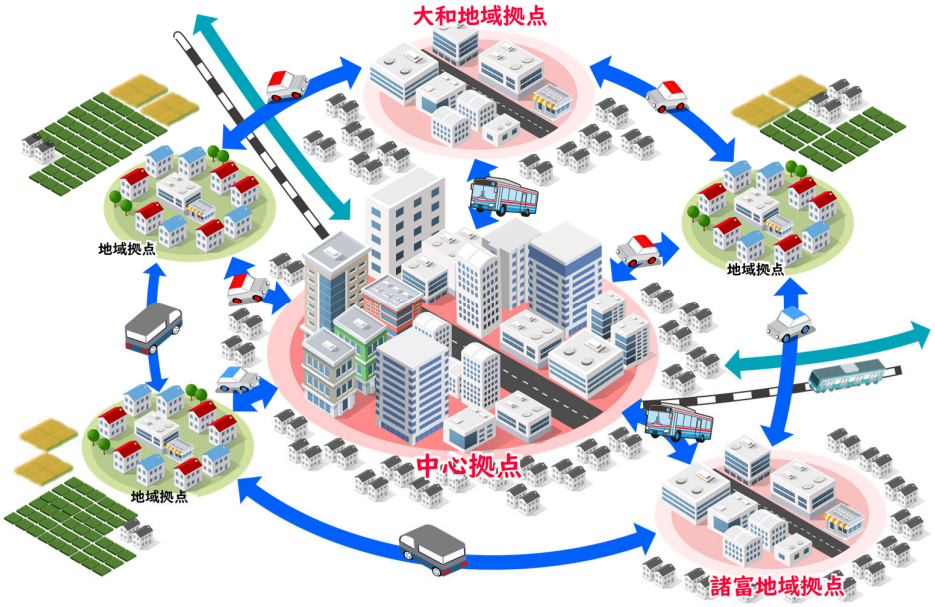


出典：第３次佐賀市総合計画

Ⅰ－4 佐賀市が目指すまちづくりの方向性

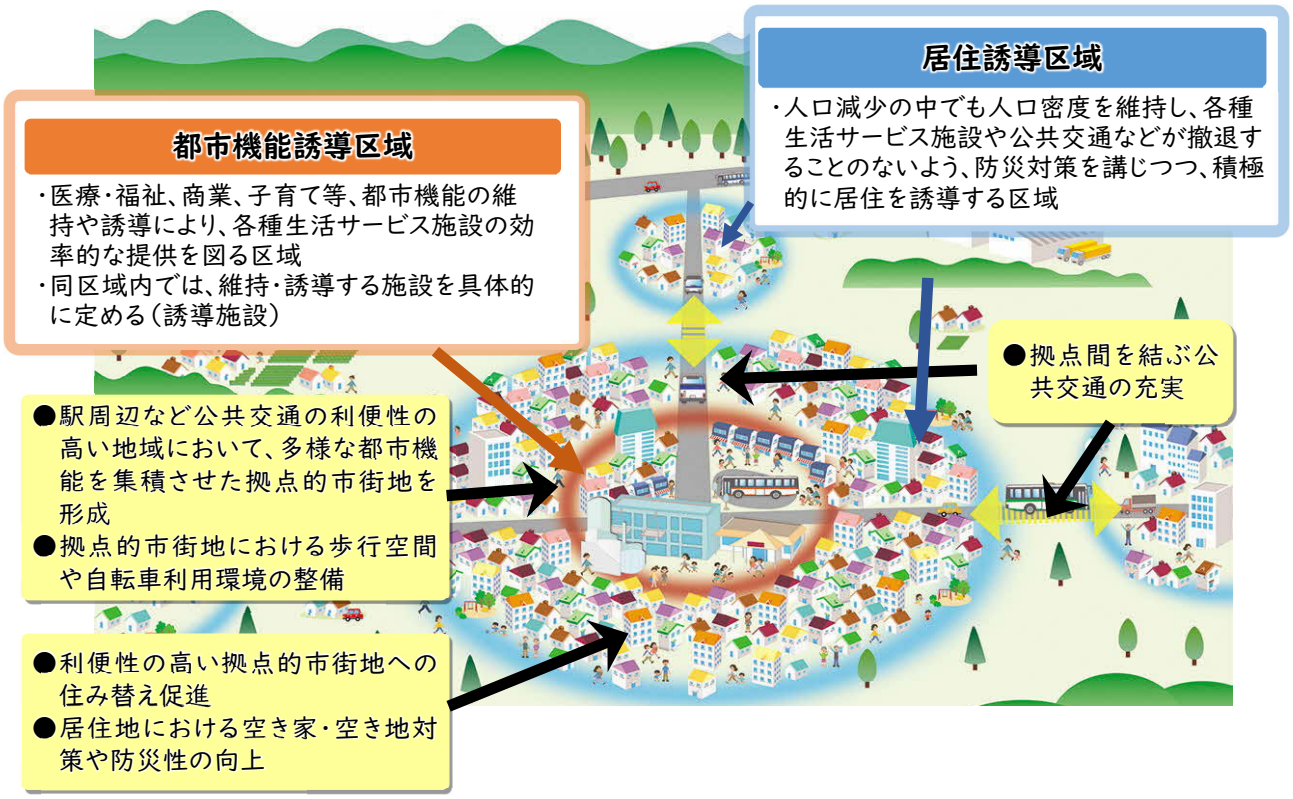
≪都市計画マスタープランによる佐賀市のまちづくり≫

将来にわたり持続可能な佐賀市を実現するために、「都市機能集約型のまちづくり」、「地域拠点連携型のまちづくり」、「広域連携を見据えたまちづくり」を一層推進していきます。



≪立地適正化計画による佐賀市のまちづくり≫

都市計画マスタープランで示したまちづくりの方向性をさらに磨き上げ、コンパクトなまちづくりを推進します。具体的には、立地適正化計画により「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」を設定し、持続可能なまちを目指します。



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3次佐賀市総合計画では、以下の目指す姿が定められています。

【第3次佐賀市総合計画（令和7年3月）における「2040年に目指す姿」】

【2040年の将来像】

佐賀らしさでみんなが上を向くまち

【将来像に向けた目標】

●変化に向き合い挑み続けることで進化し続ける「まち」になろう
●どんな「ひと」も自分らしく幸せに暮らせるまちにしよう
●どんなひとも自分らしい「しごと」で新たな価値を生めるまちにしよう

【横断的な視点】

主体性・多様性・持続性・柔軟性・国際性

【基本政策と目指す将来像】

◇① 子育て・教育　こどもの幸せを何よりも優先するまち
◇② 健康・福祉　健やかに、幸せに満ちたまち
◇③ 文化・スポーツ　心豊かに夢と誇りを未来へつなぐまち
◇④ 経済・観光　「ひと」と「しごと」に選ばれ、稼ぐまち
◇⑤ 農林水産　こどもたちが農林水産業をしごとに選ぶまち
◇⑥ 生活・環境　豊かな自然に包まれ、人々が心地よく暮らすまち
◇⑦ コミュニティ　ひと×ひとで多様に彩るまち
◇⑧ 防災・安全　安全な暮らしが日々の備えで支えられているまち
◇⑨ 都市・交通　人中心に暮らしやすさが整ったまち
◇⑩ 行政経営　OPEN なしせい（市政・姿勢）で挑むまち

第3次佐賀市総合計画における土地利用の方針では、「都市機能を集約したコンパクトなまちを形成しつつ、各拠点を公共交通等のネットワークで結び、みんなに愛される『佐賀らしさ」あふれるまち』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3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。

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3次佐賀市総合計画」及び「佐賀市都市計画マスタープラン」では、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。

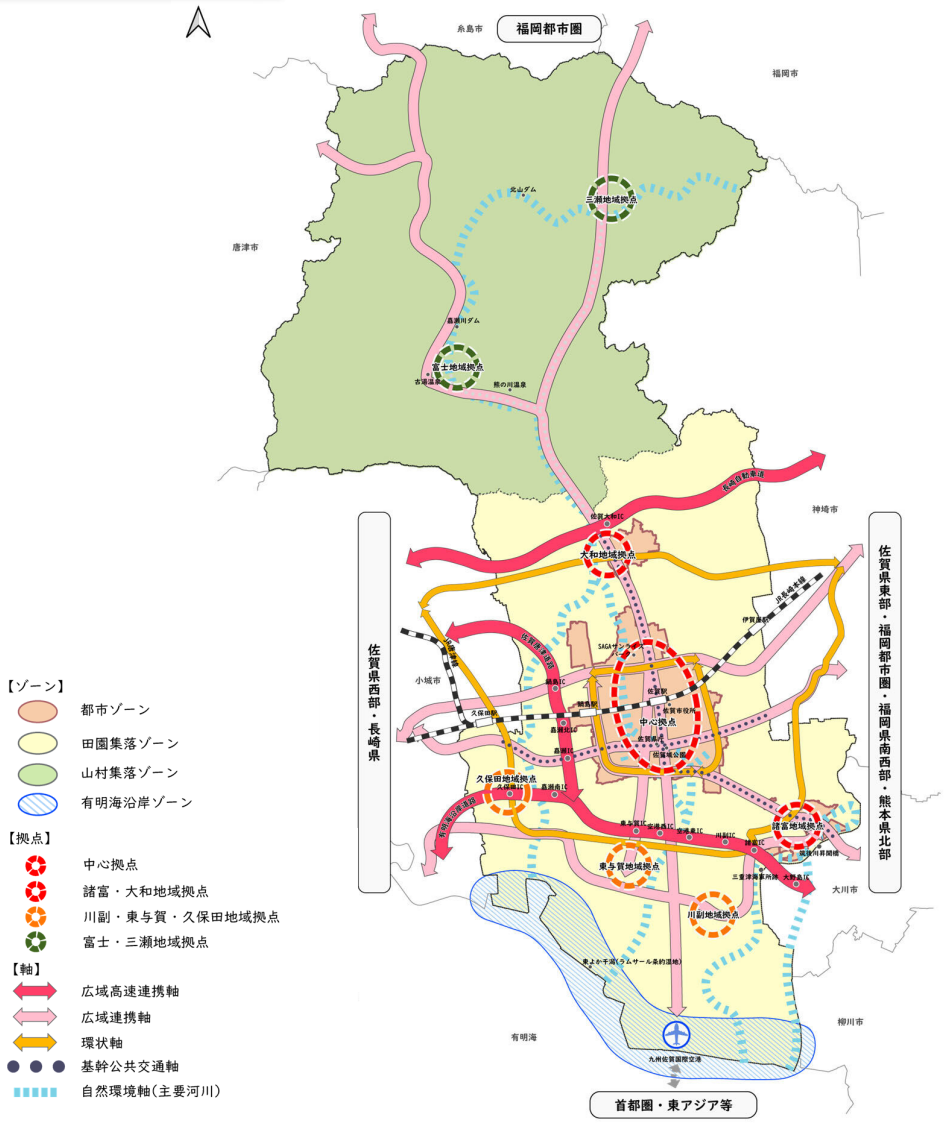
本計画では、この将来都市構造の実現を目指し、都市機能誘導や居住誘導により、拠点やゾーン形成の方向性を示す佐賀市都市計画マスタープランにおける土地利用方針の具体化を図っていきます。

【佐賀市都市計画マスタープランにおける土地利用方針、将来都市構造図】

土地利用の基本方針（抜粋）

- コンパクトな都市づくりに向けた区域区分の保持
- 拠点性・利便性の向上に資する都市機能の誘導
- 人口密度を維持したコンパクトな居住エリアの形成
- 豊かな自然環境の保全と適切な土地利用の推進

将来都市構造図



出典：佐賀市都市計画マスタープラン

【佐賀市都市計画マスタープラン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	都市計画マスタープラン上の位置付け（抜粋）	立地適正化計画での具体化の方向性
中心拠点	◆佐賀駅を中心とし、県全体の発展をリードする中心拠点は、古くから市の経済の中心として栄えた中心市街地をはじめ、歴史・教育文化・スポーツ施設などを有しており、住む人だけでなく市内外からも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・高度化を図り、県都の中心部としてのにぎわいやさらなる魅力を創出します。 ◆SAGAサンライズパークから佐賀城公園までを中心拠点のなかでもさらに経済・教育文化の中心を担うエリアとして、県内外からの交流や消費活動の場となる商業施設、宿泊施設、企業オフィス等の立地を促し、さらなる魅力向上を図ります。	**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	◆諸富地域拠点とその周辺は、市役所支所、公民館、図書館（分館）、体育館の行政機能や教育文化機能を維持するとともに、医療、金融等の民間による都市機能も維持できるよう、市街地環境の整備・改善による拠点の高質化に努めます。	**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	◆大和地域拠点とその周辺は、商業、医療、金融等の都市機能の維持を図るとともに、市街地環境の整備・改善による拠点の高質化に努めます。 ◆現在、市街化区域外に位置する市役所支所、図書館（分館）、体育館の公共施設については、その機能を維持しつつ、市街地への機能集積を検討します。	
川副地域拠点	◆川副地域の生活拠点として、国道444号沿線等における生活利便施設の維持により、地域住民の日常生活に支障のない住環境の整備・改善を図るとともに、九州佐賀国際空港が位置する地域特性も踏まえた土地利用を推進します。	**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	◆東与賀地域の生活拠点として、県道東与賀佐賀線沿線等における生活利便施設の維持により、地域住民の日常生活に支障のない住環境の整備・改善を図るとともに、東よか干潟などが隣接する地域特性を踏まえた土地利用を推進します。	
久保田地域拠点	◆久保田地域の生活拠点として、県道佐賀外環状線沿線等における生活利便施設の維持により、地域住民の日常生活に支障のない住環境の整備・改善を図るとともに、久保田駅が位置する地域特性を踏まえた土地利用を推進します。	

【佐賀市都市計画マスタープラン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	都市計画マスタープラン上の位置付け（抜粋）	立地適正化計画での具体化の方向性
都市ゾーン	◆佐賀駅を中心とした本市の中心部、諸富町、大和町の市街地を都市ゾーンと位置付け、市民の暮らしを支える医療・福祉、商業、子育て等の都市機能の集積を図るとともに、誰もが安心して歩いて暮らせるコンパクトで快適な住環境を創出します。	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	◆農地と共存する集落については、既存のコミュニティを持続するため、周辺環境や災害リスクなどに配慮しながら持続可能な集落環境の維持に努めるとともに、必要に応じて生活道路や排水処理対策などを進め、良好な生活環境の整備を図ります。	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	◆本市の南部地域に面する有明海の海岸域を有明海沿岸ゾーンと位置付け、自然環境の保全・活用と田園集落ゾーンと調和した土地利用を図ります。	

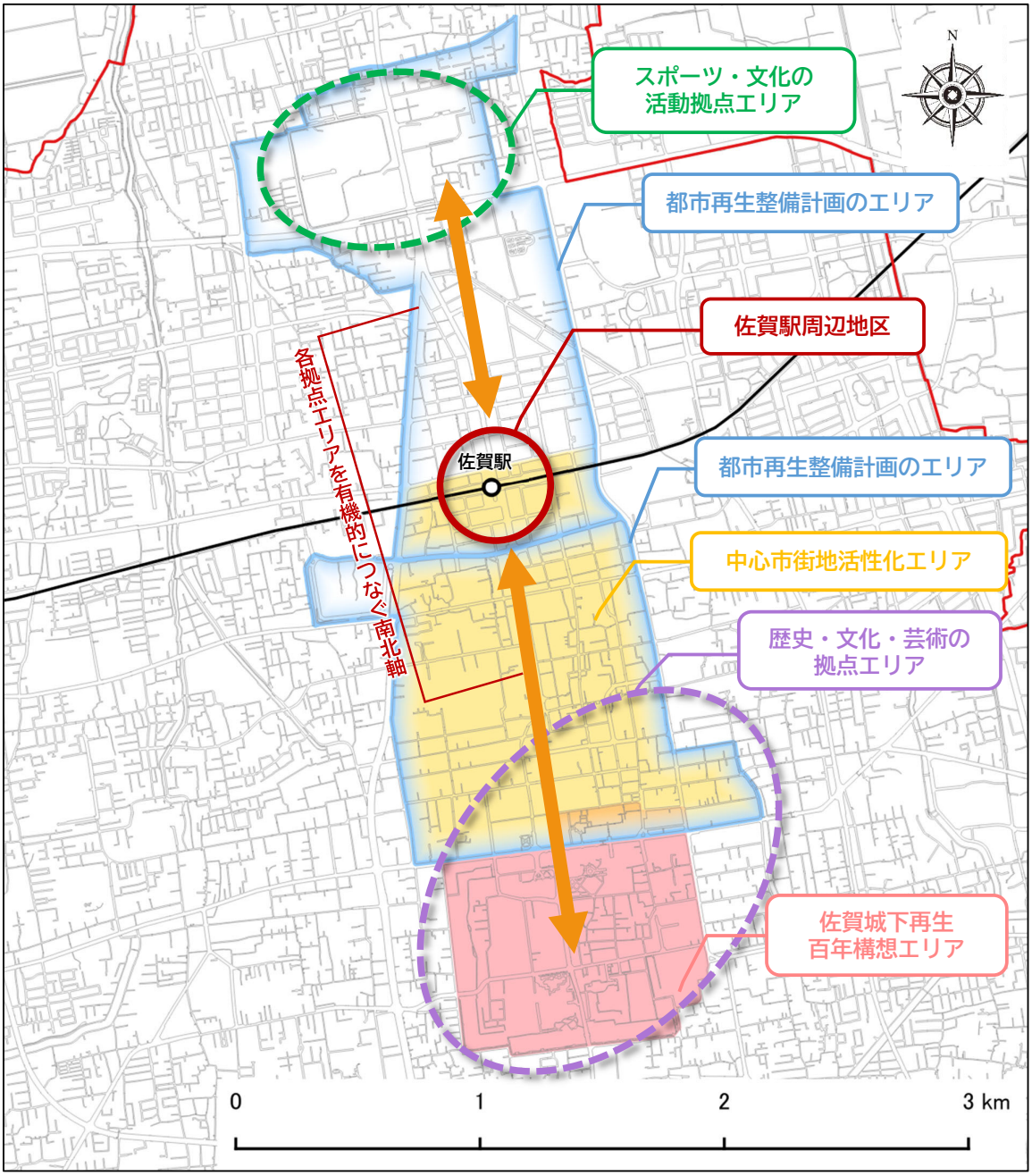
【佐賀市都市計画マスタープランにおける各都市軸の設定箇所と、本計画における具体化の方向性】

名称	都市計画マスタープラン上の設定箇所（抜粋）	立地適正化計画での具体化の方向性
広域高速連携軸	◆長崎自動車道 ◆有明海沿岸道路 ◆佐賀唐津道路	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。
広域連携軸	◆南北：国道263号、264号、323号、（主）前原富士線 （主）佐賀停車場線、（主）佐賀川副線 （主）佐賀空港線、（県）東与賀佐賀線 市道三溝線 ◆東西：国道34号、207号、208号、264号、444号	
環状軸	◆外環状線：国道34号、203号、264号、444号 （主）佐賀外環状線 ◆環状線：国道34号、208号、（県）佐賀環状東線	
基幹公共交通軸	◆1日片道30本以上のバス路線	

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】



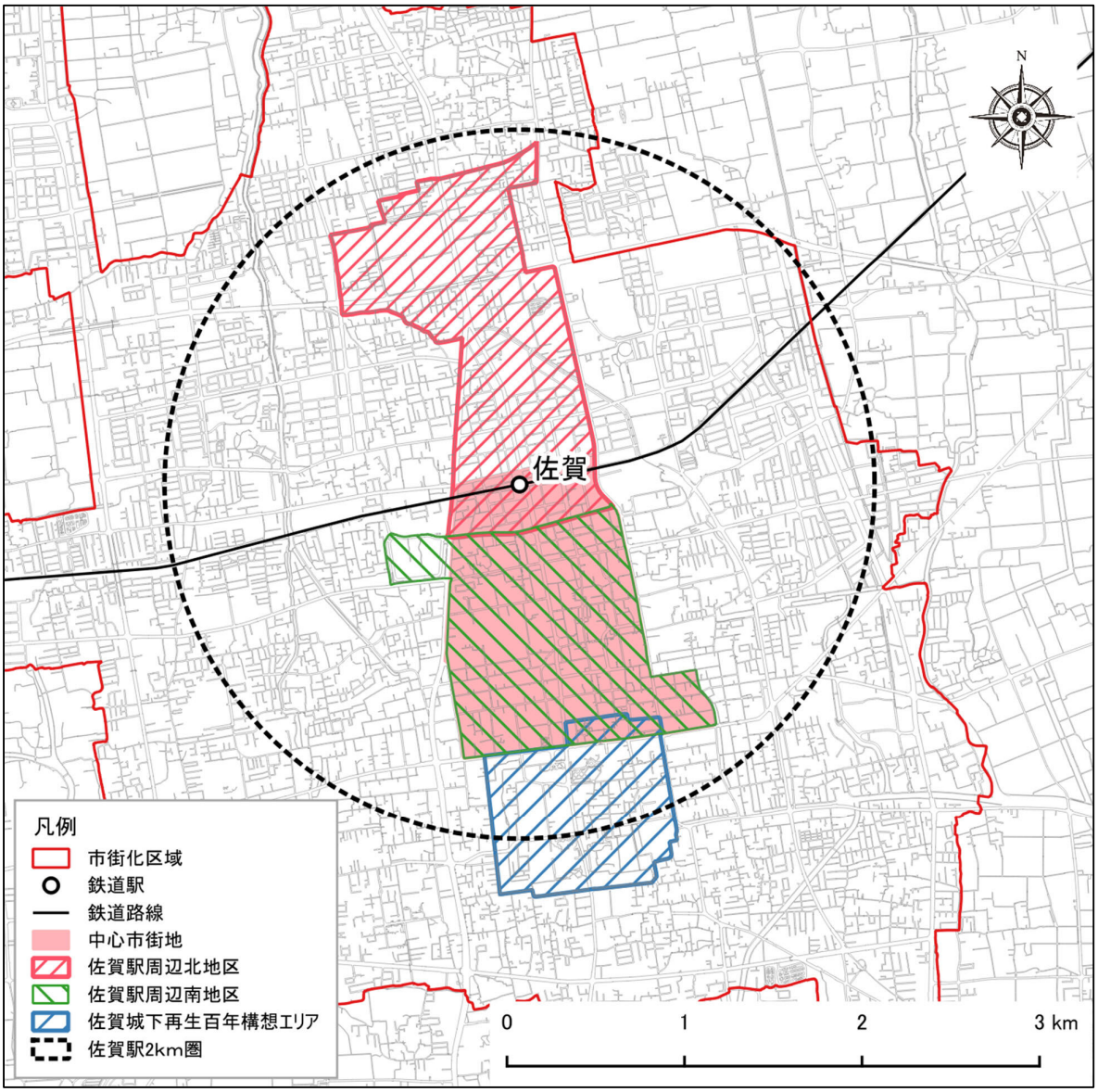
④既往計画で「中心市街地」と位置付けられている箇所

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

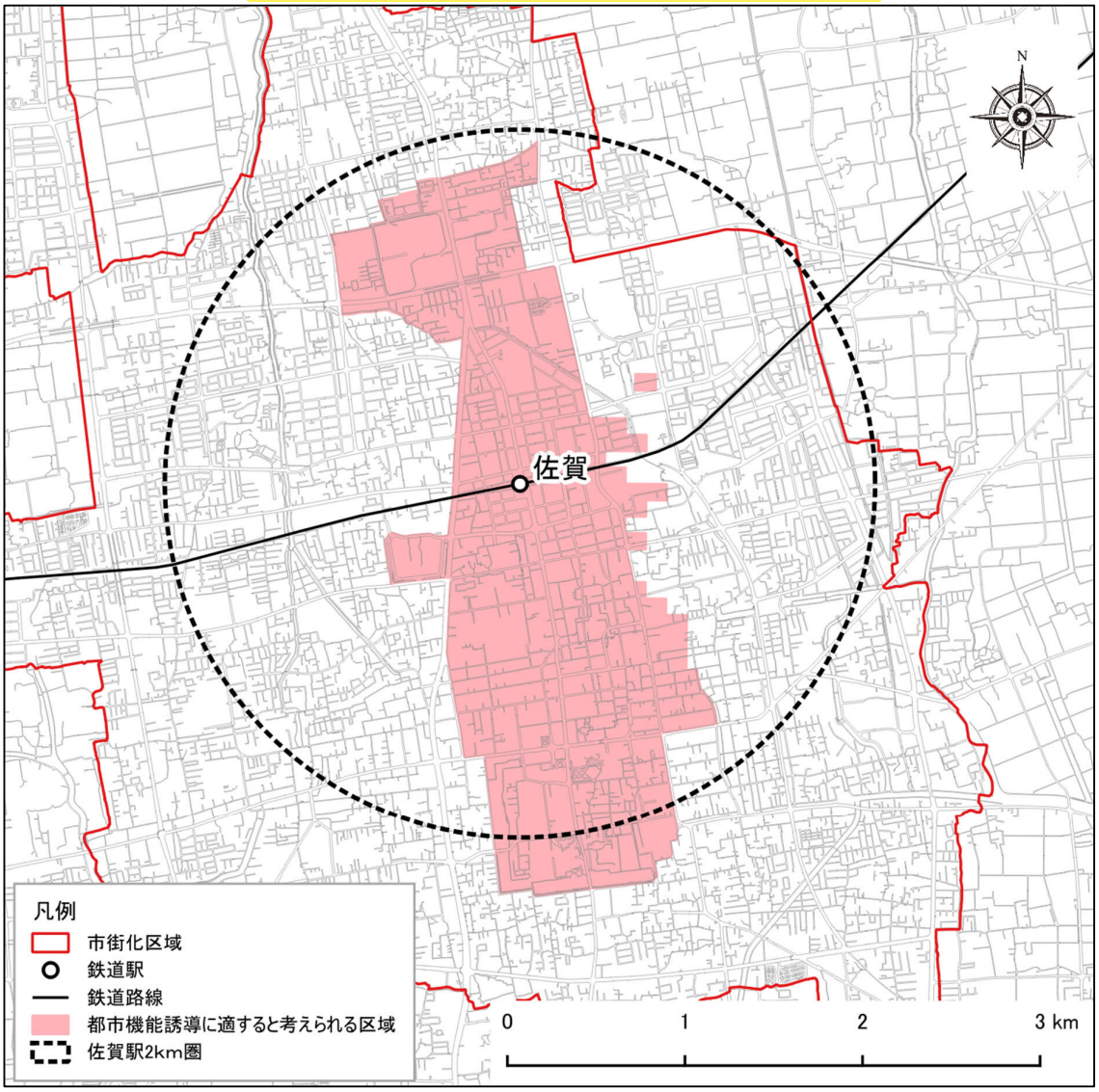
【中心市街地及び事業実施区域】



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。

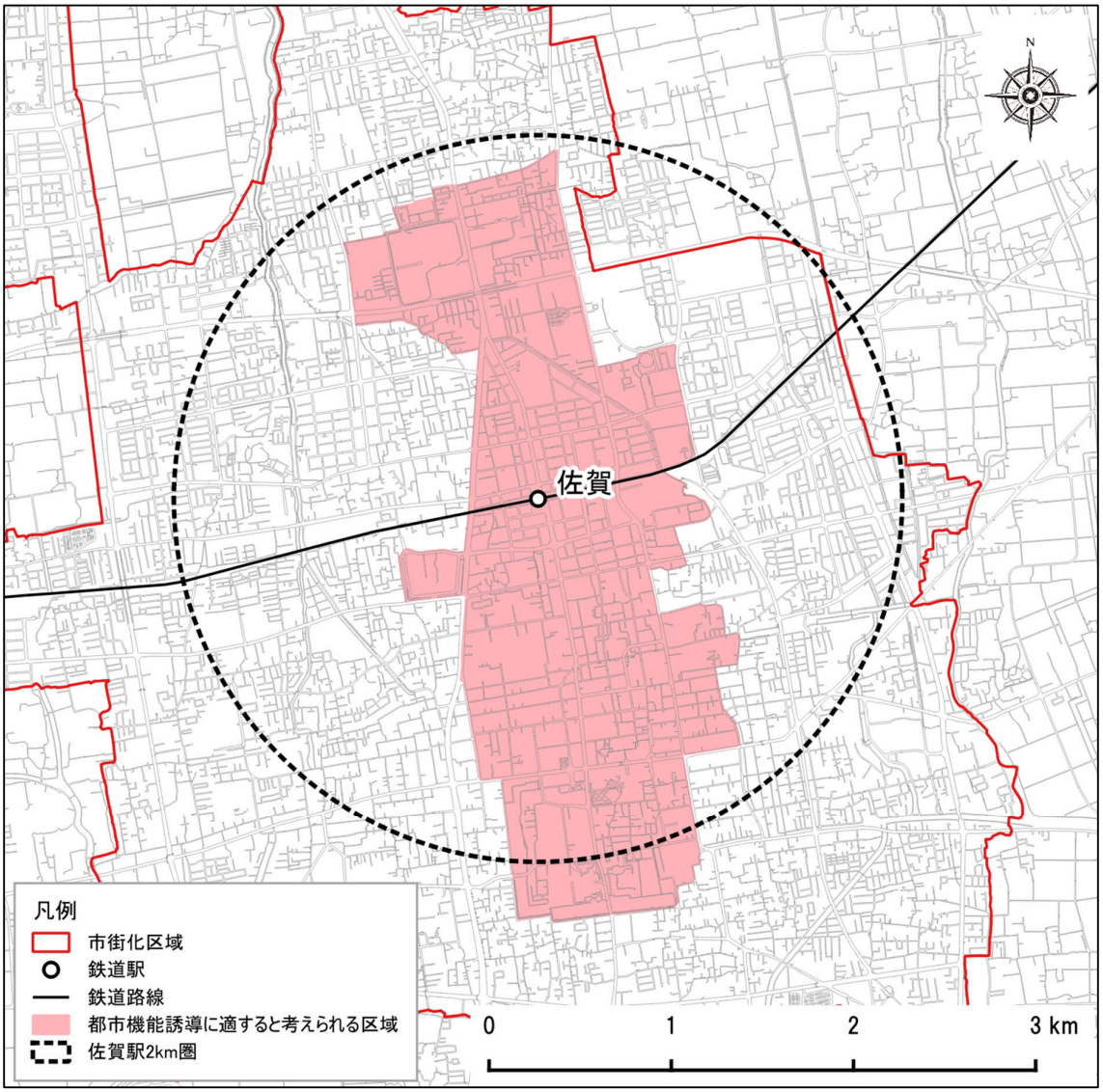
【都市機能誘導に適すると考えられる区域（抽出）】



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。

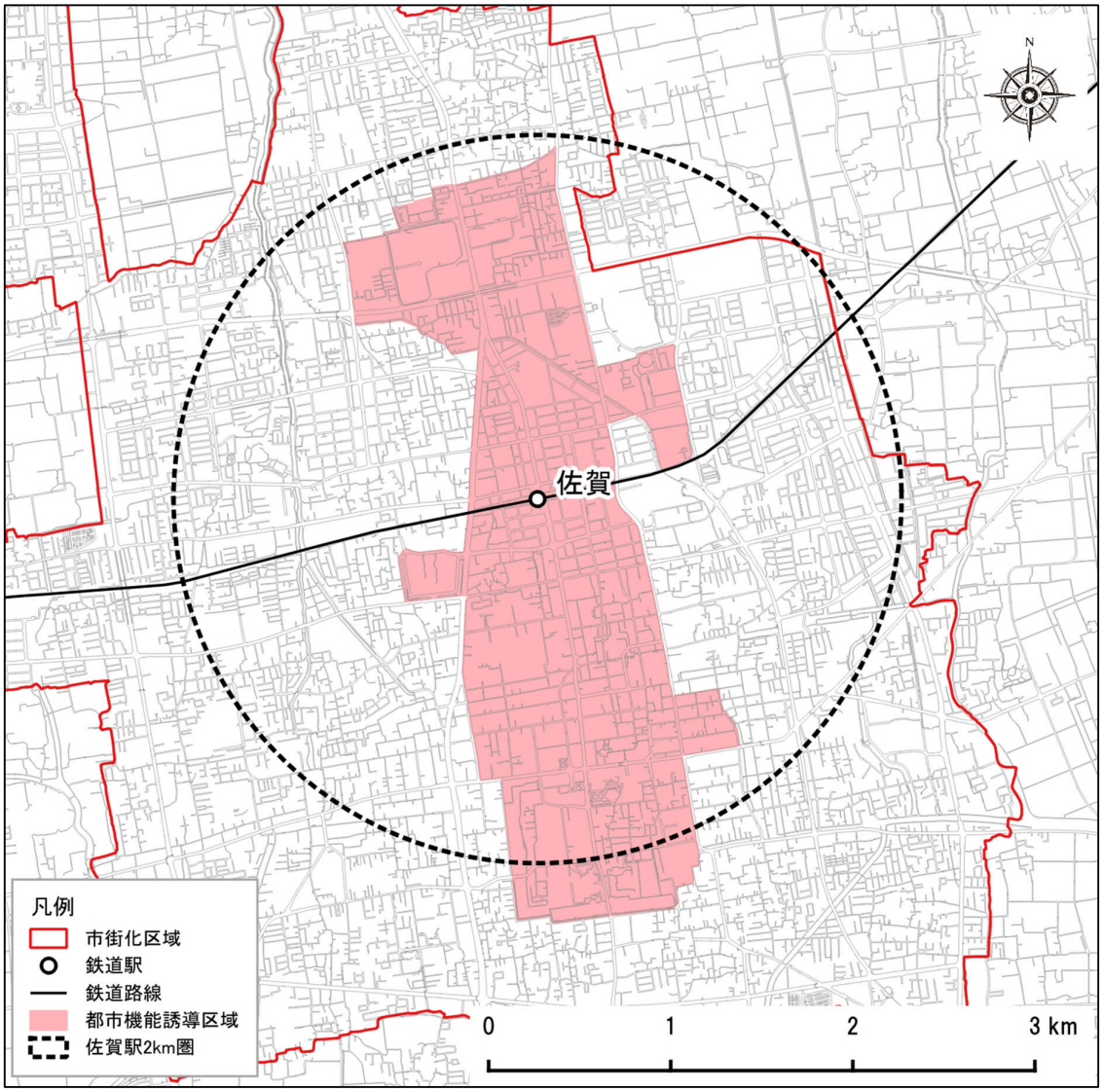
【都市機能誘導に適すると考えられる区域（整形）】



(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%**)

6−7　特定業務施設等の設定

（1）特定業務施設等の位置づけ

近年、人口減少や若者の地方離れが深刻化する中、民間投資の呼び込みによる地域の活性化に向け、地域の魅力向上と稼ぐ力の強化が求められています。このため、都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画に特定業務施設等を位置づけ、まちなかへの集積を促進する制度が創設されました。

特定業務施設等とは、業務施設、新たな事業の創出や事業展開を促進する施設、観光客の来訪・滞在を促進する施設のうち、雇用機会や昼間人口の増加を通じて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施設です。

本市では、市全域や市外に影響力がある高次都市機能施設として、特定業務施設等の佐賀駅周辺拠点都市機能誘導区域への立地を誘導します。職場や生活サービス施設、集客施設等が互いに近接することで生活利便性を高めるとともに、施設の集積や相互利用を通じて施設及び公共交通の持続性の向上を図ります。さらに、イノベーションの創発や施設の集積による生産性の向上、来訪者の増加等による地域の稼ぐ力の向上とにぎわいの創出を図ります。

（2）特定業務施設等

佐賀駅周辺拠点都市機能誘導区域における特定業務施設等を以下のとおり設定します。

区分	施設の考え方	施設
業務施設	居住者や来訪者の働く場となり、雇用機会の増大等に寄与する施設	オフィス、研究施設・研究所（一般に開放されないもの）、工場・工房（周辺環境に悪影響を及ぼさないもの）、官公庁施設
業務支援施設	創業や新たな事業の創出、事業展開、イノベーション等を支援し、地域の稼ぐ力の創出に寄与する施設	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	市民や来訪者の交流、滞在等を促進し、昼間人口や交流人口の増加に寄与する施設	宿泊施設、MICE施設

以下の施設のうち、雇用機会又は昼間人口の増加を通じて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特定業務施設等として設定します。

【特定業務施設等の定義】

区分	特定業務施設等	特定業務施設等の定義
業務施設	オフィス	主として事務その他の業務を行うための施設
	研究施設・研究所（一般に開放されないもの）	試験、研究、技術開発、製品開発等を行うことを目的とする施設
	工場・工房（周辺環境に悪影響を及ぼさないもの）	物品の製造、加工、修理等を行う施設
	官公庁施設	国又は地方公共団体がその事務又は事業の用に供する施設
業務支援施設	インキュベーション施設	創業者、新たな事業や地場産業に取り組む事業者等に対し、事業活動のための場所の提供、経営・技術面の支援等を行う施設
	ラボ施設	複数の事業者、研究者等が共同で利用する研究、実験、試作、技術開発等を行うための設備又は空間を備えた施設
	コワーキングスペース	複数の事業者、就業者等が共同で利用することができる執務環境を備えた施設
	会議室	複数の事業者等が会議、研修その他の事業活動のために共同で利用する施設
集客施設	宿泊施設	旅館業法に基づく許可を受けて旅館業を営む施設
	MICE施設	企業等の会議、報奨・研修旅行に関連する会合、国際会議、展示会、見本市、イベント等の開催に供する施設

8−4 防災まちづくりの将来像と取組方針

（1）防災まちづくりの将来像

防災まちづくりを推進するためには、ハード・ソフト両面から総合的に施策を展開し、災害リスクの回避及び低減に努めるとともに、前項までに整理したリスク分析の結果や課題を踏まえ、地域の災害リスクを認識し、地域住民と共有したうえで、土地利用や居住の誘導を進めていくことが重要です。

本市の防災まちづくりの将来像については、総合計画や国土強靭化地域計画、地域防災計画における目標・理念、さらには立地適正化計画の基本方針（防災に関わる方針）を踏まえて、以下のとおり定めます。

【第3次佐賀市総合計画における基本政策】

安全な暮らしが日々の備えで支えられているまち

◇平野部における河川改修や内水排除対策など、あらゆる関係者による流域全体での治水対策を計画的に推進する。
◇山間部の土砂災害防止対策など災害を未然に防ぐ基盤整備の推進を図る。

【佐賀市国土強靭化地域計画における基本目標】

◇人命の保護が最大限図られること
◇市及び社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること
◇市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化
◇迅速な復旧復興

【佐賀市地域防災計画における基本理念】

災害予防段階における基本理念「周到かつ十分な災害予防」

◇ハード・ソフトを組み合わせて一体的に災害対策の改善を図る。
◇起こり得る災害及び被害を的確に想定する。
◇過去に起こった大規模災害の教訓を踏まえ、絶えず災害対策の改善を図る。

災害応急段階における基本理念「迅速かつ円滑な災害応急対策」

◇可能な限り被害規模を早期に把握する。
◇人材・物資等災害応急対策に必要な資源を適切に配分する。

【立地適正化計画の方針】（防災に関わる方針）

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リスクの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。

防災指針における【防災まちづくりの将来像】

地域の災害リスクに応じた対策により、誰もが安心して暮らせるまちづくり

居住や都市機能を災害リスクが低い誘導区域へ誘導するとともに、誘導区域内に残存する水害を中心とした災害リスクに対しては、地域特性に応じたハード・ソフトの両面から防災対策を講じることで、市全体の防災力の向上を図ります。

将来像に基づく取組方針を検討