

地域再生計画

1 地域再生計画の名称

中心市街地における人の流れを生み出す効果的な導線（連続性）づくり事業

2 地域再生計画の作成主体の名称

佐賀市

3 地域再生計画の区域

佐賀市の区域の一部（中心市街地活性化エリア）

4 地域再生計画の目標

4-1 地方創生の実現における構造的な課題

本市の中心市街地は、車社会の進展による大規模集客施設の郊外立地等に伴い、小売業の衰退、遊休不動産の増加、大型商業施設の連鎖的閉店、地価の下落等が各々に作用しながら進行したため、徐々に賑わいの希薄化や来街者の減少を引き起こし、エリアの求心力が低下するという悪循環の状況にあった。

こうした状況を打開するため、「佐賀市中心市街地活性化基本計画」（2005年策定）に基づく取組を進めており、2011年には当該計画の実践プログラムとして「佐賀市街なか再生計画」を策定し、エリアを絞った集中的な取組を進めることとし、賑わい再生の拠点（4核構想エリア）への公共公益施設の誘致促進や街なかの回遊性を高める仕掛けづくり（わいわい!!コンテナ2事業）等を展開している。

また、2015年には「佐賀市中央大通り再生計画」を策定し、県都の玄関口である佐賀駅と4核構想エリアを結ぶ本市のシンボルロードの再生に向けた戦略を構築し、沿道建築物等に係る具体的な整備基準（中央大通りトータルデザイン）やトータルデザインに基づく補助制度の運用により、民間建築物の機能と景観の誘導を図っている。

これらの取組により一定の改善の兆しが確認できるものの、今後も引き続き、地方創生として目指す将来像を実現するため、中心市街地の活性化に向けた取

組を強化・推進していく必要がある。

◆有効な土地利用を増進するための「課題」

有効な土地利用に向けては、街なかに散在する遊休不動産への機能配置が求められ、不動産所有者や利用希望者へのアプローチが必要となる。

不動産所有者には、賃貸・売却の意向があるものの具体的な方法等が分からないといった積極的な場合（物件化できていない遊休不動産）や、そもそも活用意向すらない消極的な場合（物件化していない遊休不動産）という両極の課題が見受けられ、利用希望者には、対象物件が見つからない、所有者とのコンタクトが取れない等の物件とのマッチングに係る課題や、効果的な活用策が見出せない、改修費用の負担が大きい等の事業面・資金面に係る課題が散見される。

このように各主体の課題が多岐に亘ることから、遊休不動産の有効利用を進めるためには、これらの課題に対して包括的かつ一元的に対応できる体制が求められる。

◆効果的に需要を取り込むための「課題」

近年の訪日外国人旅行者の増加に伴い、本市の外国人宿泊者が増加傾向にあるとともに、佐賀駅周辺整備や佐賀県によるSAGAサンライズパーク整備等の進展に伴い、今後、本市における交流人口の拡大が期待される状況（好機）にある。

こうした状況を踏まえ、外国人旅行者をはじめとする来街者の需要を街なか活性化に向けた原動力として捉え、これらを取り込む受け皿を中心市街地において確固たるものとする必要がある。このためには、これまでの経験や勘に頼らず、来街者のニーズや動向実態（回遊・消費行動）を把握した上での方策立案が求められるが、現状として本市単位の実態の捕捉には至っていない。

一方、民間開発により建設された佐賀駅前の複合型商業施設内に観光案内拠点が設置（2020年）され、観光資源の魅力発信や着地型観光の拠点としての役割のみならず、交流人口への街なか案内・誘導機能として期待されている。特に、佐賀駅に近接する佐賀駅バスセンターは、佐賀空港からの直行バスの接続

により、多数の外国人観光客が利用し、本市の交通結節点（街なかの玄関口）としての役割が増していることから、観光案内拠点と有機的な連携を図りながら、街なかへの人の流れを相乗的に生み出す機能として求められる。

しかし、佐賀駅バスセンターは、既存の案内がすべて日本語であること、多言語案内や経年変化への対応が対症療法的であり、施設内の景観が喪失し、利便性が保持されていないこと、街なかの各所へ案内・誘導する機能も不十分であることのように、時代のニーズに対応した機能配置がなされていない。

佐賀駅バスセンター（佐賀駅との連携を含む。）を起点に街なかへの人の流れを生み出すことが求められる中、ICT、IoT、AI等をはじめとするSociety5.0の実現に向けた技術（未来技術）を活用することにより、時宜にかなったデータ取得や効果的な街なかへの誘導が期待できる。

ただし、未来技術はこれまでの延長線上にないため、行政のみならず、市民や事業者を巻き込み、街なか全体として未来技術に対する許容力を高め、積極的な活用につなげる必要がある。特に、本市のような地方都市では、未来技術に対する抵抗感等が発生することも予見されるため、行政による一方的な押し付けとならない丁寧な機運醸成・普及促進を図るとともに、未来技術リテラシーの創造・人材育成をもって、将来的な寛容力を確保することも重要となる。

◆エリア全体への波及効果を生み出すための「課題」

2018年に中央大通りが耐震改修促進法に基づく避難路に指定されたことに伴い、沿道建築物（30棟程度）に耐震診断が義務付けられ、今後、既存建築物の解体等が本格化し、低未利用地をはじめとする遊休不動産の加速度的な発生（都市のスポンジ化の進行）により、通りの連続性が確保されず、賑わいや魅力のない空間となるおそれがある。特に、中央大通りが中心市街地の中心軸（シンボルロード）であることから、当該エリアの不活性化により、中心市街地全体のエリアの価値が低下することが懸念される。

中央大通り（沿道）は、そのほとんどが民有地であるため、民間事業者に向けたアプローチが不可欠である。中央大通りの実態や市場ニーズ等に基づき、今後の方向性（将来イメージ）を明確に発信し、民間主体の取組（民間投資）を喚起することにより、自発的な土地利用を後押しする必要がある。これと併

せて、耐震診断義務化建築物（中央大通り沿道）のうち唯一の公共施設である T O J I N 茶屋が耐震性能の不足を理由として解体予定（2021 年）であるため、今後の方向性に基づく T O J I N 茶屋跡地の利用方策の検討・構築が求められる。

一方、S A G A サンライズパークにおける県営アリーナの開業（2022 年予定）により、スポーツ競技やコンサート等が通年的に開催されることから、本市における交流人口の拡大に伴う経済効果のメリットを最大化するため、人の流れを佐賀駅へ、そして街なかへと誘導できる来街目的の創出が必要となる。特に、佐賀駅と街なかとを結ぶ導線となるべき中央大通りにおいて重点的に取り組むことにより、街なか全体への波及効果を期待できる。

このため、中央大通り沿道における民間主体の自主的な賑わい活動に来街目的を見出すことにより、日常的な人の流れを生み出すことが期待できるため、街なか事業者が積極的に取り組むきっかけを構築する必要がある。

4-2 地方創生として目指す将来像

【概要】

本市では、今後も人口減少傾向が続くことを踏まえ、中心市街地に都市機能が集積されたコンパクトかつ拠点性の高い都市構造を確立し、来街者の「目的をもって歩く／時間を消費する」という反応を引き起こすとともに、街なかにおける経済活動（消費行動）の増進につなげることにより、街なかの活性化（エリアの価値＝地価の向上）を達成する。

エリアの価値（地価）の向上は、街なかの魅力が引き上がることを意味し、来街者を惹きつけ、街なかにおける強い経済を生み出すとともに、これらを背景とした暮らしやすさの向上（中心市街地居住者数の確保）にもつながり、更には暮らしやすさを活かして新たな来街者を惹きつけるという好循環が生まれる持続可能な中心市街地を実現できる。

なお、前提となるエリアの価値（地価）を向上させるためには、「土地利用の増進」や「需要の取込み」により土地の期待収益額を増加させることが要因の一つとなることから、次に掲げる基本方針をもって、目指すべき将来像を実現する。

- ◆民間主導により遊休不動産に新たな価値を積極的に創出（投資）できる街
【高集積】

～有効な土地利用を増進することによる「エリアの価値の向上」～

- ◆来街者のニーズに適応し、多様な人の流れ（回遊・消費行動）を創出できる街【高機能】

～効果的に需要を取り込むことによる「エリアの価値の向上」～

- ◆来街目的となる魅力的な機能（都市機能・賑わい活動）が満ち溢れ、居心地が良く歩きたくなる街【高質】

～エリア全体への波及効果を生み出すことによる更なる「エリアの価値の向上」～

【数値目標】

K P I	事業開始前 (現時点)	2020年度 増加分 1年目	2021年度 増加分 2年目	2022年度 増加分 3年目
中心市街地居住者数 (人)	9,256	23	27	45
中心市街地の地価公示 (標準値)の平均値 (円/㎡)	102,513	200	300	500
中心市街地の 主要商店街通行量 (人)	63,150	1,850	2,000	3,700
本事業に基づく遊休不動産の 活用物件数(新規) (件)	0	1	2	4
中央大通りの路線価の 平均値 (円/㎡)	128,000	—	2,000	2,000

2023 年度 増加分 4 年目	2024 年度 増加分 5 年目	K P I 増加分 の累計
51	60	206
500	500	2,000
9,500	19,800	36,850
4	4	15
3,000	4,000	11,000

5 地域再生を図るために行う事業

5-1 全体の概要

5-2の③及び5-3のとおり。

5-2 第5章の特別の措置を適用して行う事業

○ 地方創生推進交付金（内閣府）：【A3007】

① 事業主体

2に同じ。

② 事業の名称

中心市街地における人の流れを生み出す効果的な導線（連続性）づくり事業

③ 事業の内容

◆有効な土地利用を増進する「取組」

～遊休不動産をはじめとする既存ストックの有効利用の推進

[街の“空白”を“機能”に変える]～

1 街なか遊休不動産活用促進事業

- ・街づくり団体を中心として、所有者や利用希望者の多岐に亘る相談等に対応できるワンストップ型の支援体制を構築する。
- ・多様な分野（事業計画、建築・デザイン、資金計画等）の専門家によるアドバイス機会の提供を行う。
- ・遊休不動産の活用に向けた所有者・利用希望者向けの意識啓発を行う。
- ・未利用物件の掘り起こし（所有者の調査、交渉等）、利用希望者向けの情報発信等を行う。
- ・遊休不動産の利活用促進に向けた支援制度（補助制度等）の広報・案内を行う。

◆効果的に需要を取り込む「取組」

～来街者のニーズの的確な捕捉と対応

[“機能”の魅力を引き上げる]～

2 ICT等を活用した来街者動向調査・回遊等促進事業

- ・ICTを活用した来街者向けのアンケート調査（WEBアンケート）を行う。
- ・来街者の実地レベルでの動向実態（回遊・消費行動）を把握するプログラム（街なかクーポン事業等）を行う。
- ・街なかの各種情報（店舗、駐車場等）のオープンデータ化を行う。
- ・来街者の回遊情報（人数、頻度、拠点間の回遊状況等）の調査（位置情報捕捉システム等の活用）を行う。
- ・街づくり団体と連携して、来街者のアンケート結果や動向実態に係るデータを街なかの事業者等へ提供する。

3 未来技術を活用した街なかブランディング事業

- ・未来技術に係る先行事例や街なかへの導入可能性の調査を行う。
- ・佐賀駅バスセンター（佐賀駅との連携を含む。）を起点に街なかへの人の流れを生み出すための街なか未来技術活用モデルプランを策定する。
- ・街なか未来技術活用モデルプランに基づく佐賀駅バスセンターのサイン再編（デジタルサイネージの設置等を含む。）やSAGAスマート街なかプロジェクト実証事業（データプラットフォームの構築、街なかスマートメディア端末（デジタルサイネージ、Wi-Fi 通信、人流センサー等）の設置・運用等）を行う。
- ・街なかデジタルマーケティングアクションプラン（自走化に向けた具体策、運営主体の発掘等）を構築する。
- ・街づくり団体と連携して、未来技術の活用に関する市民参加型の普及啓発イベント等を行う。
- ・SAGAスマート街なかプロジェクトの推進体制（有識者・専門家会議等）を構築する。
- ・民間事業者等のプロジェクトへの参画要件等の作成・運用、データ利活用によるビジネスモデルの実証支援等を行う。
- ・データプラットフォームの蓄積データに基づくデータ予測モデルの作成・運用を行う。

◆エリア全体への波及効果を生み出す「取組」

～来街者の目的となる機能の連続性の創出

[“機能” と “機能” を結びつける] ～

4 中央大通りにおける魅力ある土地利用リーディング事業

- ・中央大通り沿道における土地利用の現況（間口率、画地面積等）や土地・建物所有者の活用意向調査を行う。
- ・中央大通りに関するニーズ調査（市民・来街者等）や市場調査（サウンディング調査）を行う。
- ・国の動向（まちなかウォークブルの推進等）を踏まえながら、官民連携（街づくり団体を含む。）による協議の場において、中央大通り沿

道における効果的な土地利用の方策（中央大通り（沿線）の将来像・土地利用方針、民間投資誘導策等）を検討・構築する。

- ・ T O J I N茶屋跡地について、効果的な土地利用のモデルとなるような利活用方策を検討・構築する。
- ・ 中央大通り拠点エリア創出プラン等の策定や将来像・土地利用方針に適応可能な沿線民地の調査等を行う。
- ・ 中央大通り（沿線）における民間資金を活用した建築構想の立案等の支援を行う。
- ・ 沿線駐車場を活用した機能転換モデル事業（期間限定イベントの開催、出店ブースの設置等）を行う。
- ・ 街づくり団体と連携して、中央大通り沿道の土地利用促進に向けた方向性（将来像・土地利用方針、誘導策等）を市民や事業者等に共有する。

5 中央大通り賑わい創出活動支援事業

- ・ 街づくり団体と連携して、中央大通りエリアにおける民間主体による賑わい創出活動（イベント等）の開催を支援する。
- ・ 複数事業者による複数箇所での共同開催や未来技術を活用した賑わい創出活動（イベント等）を支援する。
- ・ 自主的な賑わい創出活動の経験年数（回数）等に応じて、支援レベルを段階的に変化させ、自主的な事業立案・運営を促す。

④ 事業が先導的であると認められる理由

【自立性】

本市では、NPO法人まちづくり機構ユマニテさが（街づくり団体）を中心市街地活性化法に規定する「中心市街地整備推進機構」として指定しており、中心市街地の活性化に係る具体的・実務的ノウハウを有するユマニテさがとの連携をもって、本事業の推進を図ることとしている。

本事業による街なかのエリアの価値（地価）の向上をもって、段階的にはあるが、本市（行政）による財政的支援を低減させるとともに、自主

事業による財源確保を図りながら、将来的には街づくりを担う運営主体としての自立化につなげる。

【官民協働】

本事業においては、行政や街づくり団体、商工団体のみならず、実働部隊（プレイヤー）となるべき街なかの事業者等をはじめ、遊休不動産の所有者・利用希望者等の多様な主体が連携を図りながら、主体的かつ積極的な取組を展開していく必要があることから、NPO法人まちづくり機構ユマニテさが（街づくり団体）が中心的な役割を担いながら、商工団体や金融機関等と連携し、各々の強みを生かしながら民間事業者への支援を行い、新たなプレイヤーの発掘・確立につなげる。

【地域間連携】

県都である本市の交通結節点は、佐賀県にとっても有用な交通結節点である。今回、佐賀駅バスセンターのサイン表示や情報発信機能を抜本的に再編することにより、県内の観光資源に関する情報発信力の向上と着地型観光の推進をもって、本市のみならず県内の近隣団体の情報発信にも寄与することができる。

実際、来街者の一部を構成する外国人観光客は、県内を一体として周遊する傾向も見られることから、広域連携の枠組み（佐賀広域圏観光等推進委員会）を活用することにより、佐賀駅バスセンターのみならず、観光案内拠点（佐賀駅前の複合型商業施設内）において、近隣団体の有用な観光情報等を時宜にかなった形で発信することができ、来街者が佐賀駅（周辺）や佐賀駅バスセンターを起点とした広域的な周遊を円滑に達成し、回遊・消費行動の促進というメリットを広域圏において発揮することができる。

【政策間連携】

本事業においては、街なかに散在する遊休不動産の利活用の促進や効果的な土地利用の方策の構築等により有効な土地利用を増進することから、当然ながら街づくり政策（土地利用）の一翼を担うものである。

これに加えて、ICT等を活用した来街者のニーズ調査や街なかの情報発信等をもって、事業者のブランディングの促進による効率的な事業経営や観光産業の質の向上につなげることができる。

更には、Society5.0を見据えた未来技術を活用した取組を展開する中で、その有用性を学ぶ機会を提供することにより、未来技術リテラシーを創造し、ひいては未来技術を地方創生に活かすことができる人材育成につなげることができる。

⑤ 事業の実施状況に関する客観的な指標（重要業績評価指標（KPI））

KPI	事業開始前 (現時点)	2020年度 増加分 1年目	2021年度 増加分 2年目	2022年度 増加分 3年目
中心市街地居住者数 (人)	9,256	23	27	45
中心市街地の地価公示 (標準値)の平均値 (円/㎡)	102,513	200	300	500
中心市街地の 主要商店街通行量 (人)	63,150	1,850	2,000	3,700
本事業に基づく遊休不動産の 活用物件数(新規) (件)	0	1	2	4

2023年度 増加分 4年目	2024年度 増加分 5年目	KPI 増加分 の累計
51	60	206

500	500	2,000
9,500	19,800	36,850
4	4	15

⑥ 評価の方法、時期及び体制

【検証方法】

本市が実施している行政評価（施策・事務事業）に併せ、市内部における効果検証を実施後に、外部有識者（佐賀市まち・ひと・しごと創生推進会議委員）及び佐賀市議会常任委員会による効果検証（毎年度9月）を行い、次年度以降の取組に反映する。

【外部組織の参画者】

佐賀市自治会協議会／佐賀商工会議所／佐賀県農業協同組合／佐賀県有明海漁業協同組合／富士大和森林組合／一般社団法人佐賀市観光協会／社会福祉法人佐賀市社会福祉協議会／国立大学法人佐賀大学／学校法人永原学園西九州大学／日本銀行佐賀事務所／株式会社日本政策金融公庫佐賀支店／株式会社佐賀銀行／日本労働組合総連合会・佐賀県連合会東部地域協議会／株式会社佐賀新聞／佐賀市副市長

【検証結果の公表の方法】

佐賀市ホームページへの掲載

⑦ 交付対象事業に要する経費

法第5条第4項第1号イに関する事業【A3007】

総事業費 274,020 千円

⑧ 事業実施期間

2020年4月1日から2025年3月31日まで

※企業版ふるさと納税との併用による事業実施期間延長適用

⑨ その他必要な事項

特になし。

5-3 その他の事業

5-3-1 地域再生基本方針に基づく支援措置

該当なし。

5-3-2 支援措置によらない独自の取組

(1) まちづくりファンド活用事業

ア 事業概要

中心市街地の特定エリアにおいて遊休不動産を活用した施設整備（改修）を行う場合に支援する制度であり、「市民主導による街なか通り導線づくり事業」と「中央大通り沿道賑わい空間創出事業」の2つのメニュー（ルール）をもって、街なかにおける民間投資を誘導することを目的とする。

イ 事業実施主体

佐賀市

ウ 事業実施期間

2011年4月1日から

(2) 街なか遊休不動産活用促進利子助成事業

ア 事業概要

中心市街地において遊休不動産を活用した施設整備（改修）を行うために受けた融資の支払利子を対象として支援（助成）する制度であり、事業における資金リスクの低減を図ることにより、街なかにおける民間投資を誘導することを目的とする。

イ 事業実施主体

佐賀市

ウ 事業実施期間

2017年6月1日から

(3) 戦略的商機能等集積支援事業

ア 事業概要

中心市街地の特定エリアにおいて昼間の賑わいを創出するため、遊休不動産へ出店等を行う場合における施設改修への支援制度であり、街なかにおける民間投資を誘導することを目的とする。

イ 事業実施主体

佐賀市

ウ 事業実施期間

2006年1月20日から

(4) 街なか出店伴走支援事業

ア 事業概要

中心市街地の遊休不動産を活用する新規出店者を対象として、地元商店街と連携して実施する経営アドバイス会等の取組を支援する制度であり、魅力的かつ持続可能な店舗経営者を育成するとともに、街なかにおける民間投資を誘導することを目的とする。

イ 事業実施主体

佐賀市

ウ 事業実施期間

2021年4月1日から

(5) 中心市街地機能複合化推進事業

ア 事業概要

中心市街地における遊休不動産を活用した「機能の複合化」（テレワーク拠点施設、サテライトオフィスの整備等）を支援する制度であり、街な

かにおける民間投資を誘導することを目的とする。

イ 事業実施主体

佐賀市

ウ 事業実施期間

2021年8月1日から

6 計画期間

地域再生計画の認定の日から2025年3月31日まで

7 目標の達成状況に係る評価に関する事項

7-1 目標の達成状況に係る評価の手法

5-2の⑥の【検証方法】及び【外部組織の参画者】に同じ。

7-2 目標の達成状況に係る評価の時期及び評価を行う内容

4-2に掲げる目標について、7-1に掲げる評価の手法により行う。

7-3 目標の達成状況に係る評価の公表の手法

5-2の⑥の【検証結果の公表の方法】に同じ。