

# 都市再生整備計画(第1回変更)

さがしちゅうしんしがいちちく  
佐賀市中心市街地地区

さがけん さがし  
佐賀県 佐賀市

令和5年3月

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	佐賀市中心市街地地区	面積	174 ha
計画期間	令和 2 年度 ~ 令和 6 年度	交付期間	令和 1 年度 ~ 令和 1 年度				

**目標**

大目標 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し、経済活動(消費行動)を増進できる“コンパクトかつ拠点性の高い”中心市街地

目標1 遊休不動産に新たな価値を積極的に創出できる街

目標2 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

目標3 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

**目標設定の根拠**

まちづくりの経緯及び現況  
 【まちづくりの経緯】  
 ○ハード事業  
 ・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(H1~H11)、街路整備事業(H1~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:「佐賀市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  
 →中心市街地の重点エリア(4核構想エリア)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佐賀放送会館(R3予定)  
 ・平成23年度:「佐賀市歴史的風致維持向上計画」国認定(事業期間:H24~R3) →歴史的建造物保存修理事業、案内・説明看板等整備事業、水路保全事業、周遊ルート整備事業等を展開  
 ・平成26年度:「佐賀市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  
 →佐賀駅周辺エリアと4核構想エリアを結ぶ中央大通り(シンボルロード)の活性化に向けた取組を推進  
 ・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29年度:「佐賀市中央大通り・ターナルデザイン」を策定 →中央大通りの道路空間、沿道建築物等に係る具体的な整備方針を提示(整備方針に基づく民間投資への支援制度を併せて創設)  
 ・平成30年度:「佐賀駅周辺整備基本計画」を策定  
 →九州新幹線西九州ルートの暫定開業(R4)、佐賀国体等の開催(R5)を見据えて、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国体等メイン会場を結ぶ市道三溝線の再整備計画を策定

○ソフト事業  
 ・平成21年度: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 →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を展開  
 ・令和2年度:地域再生計画「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」を策定 →「第2期佐賀市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の基本目標の達成に向けた取組を推進

【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)  
 ・中心市街地の歩行者通行量(4日間調査)は、昭和60年をピーク(349,807人)に減少し続け、近年は50,000~70,000人程度で推移している。  
 ・中心市街地の人口は、地価の下落に伴うマンション立地等を要因として、近年は緩やかに増加に転じている。(H19:8,441人→H30:9,238人)  
 ・中心市街地の空き店舗率は、平成21年に22.85%まで悪化し、近年は17~20%程度で推移している。

**課題**

- 有効な土地利用に向けて、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
- 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SAGAサンライズパーク整備(佐賀県)等の進展に伴い、交流人口の拡大が期待される状況(好機)にあるため、来街者の需要を効果的に取り込む方が必要
- 避難路指定に伴い、中央大通り沿いの既存建築物の解体等が本格化することが懸念されるため、中央大通りの将来イメージを発信し、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ことが必要

**将来ビジョン(中長期)**

【第2次佐賀市総合計画(H27策定、R1中間見直し)】  
 “賑わいあふれる中心市街地の活性化”に向けて、「中心市街地の既存の社会資本を活かした賑わい創出拠点の整備や多様な公共施設、商業施設等の立地促進など、都市機能のさらなる充実を図ります。また、訪れやすく気軽に街歩きを楽しめる回遊性の高い街づくりを推進するとともに、働く場としての業務機能の充実と街なか居住を推進します。さらに、街づくりに取り組む市民活動団体の育成や街なかの情報発信の充実に取り組みます。」としている。

【第2期佐賀市まち・ひと・しごと創生総合戦略(R2策定)】  
 “暮らしやすさに磨きをかける”ため、「安心・快適で自立したまちづくり」として、中心市街地において都市機能を集約することにより拠点性を高め、賑わいのある街づくりを進める。また、“都市の魅力高め人を惹きつける”ため、「都市ブランディングの強化」に向けて、中心市街地における都市機能のさらなる充実を図るとともに、街の回遊性を高め、居心地が良く歩きたくなる街づくりを推進する。

【佐賀市中心市街地活性化基本計画(H16策定、H20時点修正)】  
 ①住む人を増やす・来る人を増やす ②目的をもって街に来る人を増やす ③できる限り長く街を歩いてもらう

**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	目標値	
				基準年度	目標年度	
中心市街地居住者数	人	中心市街地内に居住している人口(年度末の住基人口)	コンパクトで機能的な街の達成に伴う暮らしやすさの向上を表す指標	9,238	H30	9,462 R6
中心市街地の主要商店街通行量	人	中心市街地内の主要商店街通行量(年間4日間12か所計測)	来街者の「目的をもって歩く／時間を消費する」という反応を表す指標	51,349	H30	100,000 R6

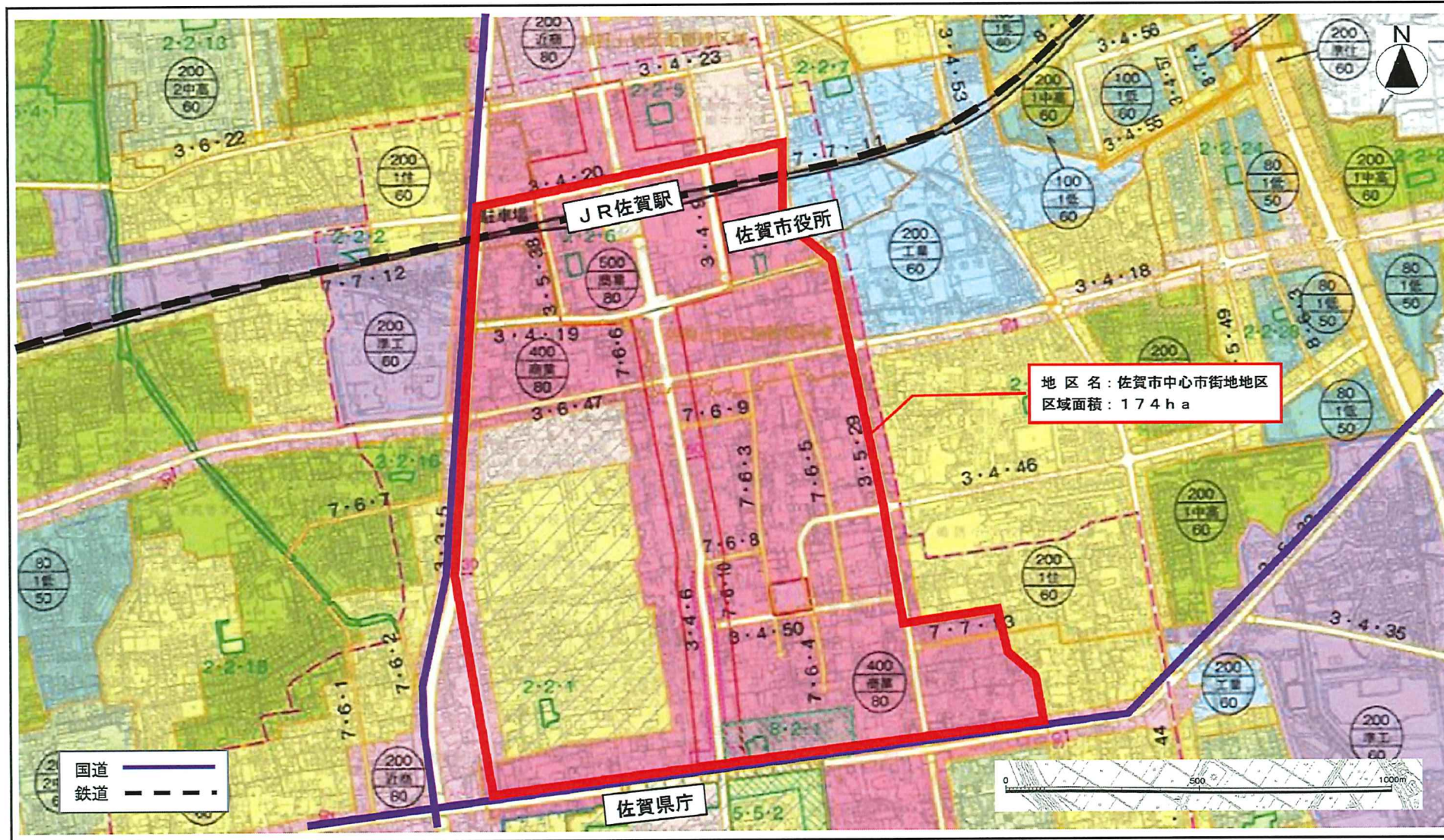
都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>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し、経済活動(消費行動)を増進できる“コンパクトかつ拠点性の高い”中心市街地づくり</p>	
<p>■遊休不動産に新たな価値を積極的に創出できる街 遊休不動産をはじめとする既存ストックの有効利用を推進することにより、市民等の来街促進や街なか回遊性の向上に寄与する機能を確保・強化する。 &gt;街なかに散在する遊休不動産(空き地等)の有効活用策として、街なかの情報発信、コミュニティ活動、憩い・交流の拠点施設を整備する。</p>	<p>・街なか憩い・交流センター整備事業</p>
<p>■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 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、本市における交流人口の拡大が期待される状況(好機)にあるため、来街者のニーズに適応し、多様な人の流れを生み出す機能を確保・強化する。 &gt;民間開発により建設される佐賀駅前の複合型商業施設内に観光案内拠点を設置する。 &gt;本市の交通結節機能である佐賀駅バスセンターの機能強化を図る。</p>	<p>・観光案内拠点設置支援事業 ・佐賀駅バスセンター機能強化事業</p>
<p>■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 本市における交流人口の拡大に伴う経済効果を最大化するため、居心地が良く歩きたくなる空間づくりに向けて、街なかの核となる魅力的な機能を確保・強化する。 &gt;中心市街地の中核となる賑わい・交流拠点の機能強化を図る。 &gt;民間主体の賑わい活動(イベント等)を開催できる交流拠点の機能強化を図る。 &gt;最先端のIT技術やオフィス環境のトレンドに対応した設備等を有するIT人材育成・IT関連起業支援の拠点を整備する。</p>	<p>・街なかふれあいプラザ機能強化事業 ・文化交流プラザ機能強化事業 ・街なか交流広場機能強化事業 ・マイクロソフトAI&amp;イノベーションセンターリニューアル整備事業</p>
<p>その他</p>	
<p>○「佐賀市街なか再生計画」(H22策定)との連携 ・中心市街地の重点エリア(4核構想エリア)に公共公益施設を誘致</p> <p>○「佐賀市中央大通り再生計画」(H26策定)・「佐賀市中央大通りトータルデザイン」(H29策定)との連携 ・佐賀駅周辺エリアと4核構想エリアを結ぶ中央大通り(シンボルロード)の活性化に向けた取組を推進 ・中央大通りの道路空間、沿道建築物等に係る具体的な整備方針を提示(整備方針に基づく民間投資への支援制度を併せて創設)</p> <p>○「佐賀市歴史的風致維持向上計画」(H23認定)との連携 ・歴史的建造物保存修理事業、案内・説明看板等整備事業、水路保全事業、周遊ルート整備事業等を展開</p> <p>○「佐賀県周辺整備構想」(策定)・「佐賀駅周辺整備基本計画」(策定)との連携 ・佐賀駅周辺の街づくりの展開イメージを提示 ・九州新幹線西九州ルートの暫定開業(R4)、佐賀国体等の開催(R5)を見据えて、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国体等メイン会場を結ぶ市道三溝線の再整備計画を策定</p> <p>○地域再生計画「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」との連携 ・「第2期佐賀市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の基本目標の達成に向けた取組を推進</p>	



都市再生整備計画の区域

<p>佐賀市中心市街地地区(佐賀県佐賀市)</p>	<p>面積</p>	<p>174 ha</p>	<p>区域                  駅前中央一丁目／駅南本町／唐人一丁目／唐人二丁目／神野東一丁目／天神一丁目／天神二丁目／愛敬町／大財一丁目／大財三丁目／白山一丁目／白山二丁目／呉服元町／栄町／成章町／八幡小路／中央本町／中の小路／松原一丁目／松原二丁目／松原三丁目／松原四丁目／堀川町／柳町</p>
---------------------------	-----------	---------------	--



## 佐賀市中心市街地地区(佐賀県佐賀市) 整備方針概要図

目標	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し、経済活動(消費行動)を増進できる“コンパクトかつ拠点性の高い”中心市街地	代表的な指標	中心市街地居住者数 (人)	9,238 (H30年度) →	9,462 (R6年度)
			中心市街地の主要商店街通行量 (人)	51,349 (H30年度) →	100,000 (R6年度)

