

## 5. 中心市街地の必要性

### 【市民にとっての必要性】

#### ① 心理的因素

郊外以外に住民の選択肢を増やし、生活の質を高めるまちづくり効果

住民の選択肢を増やす「まちなか」

地域の顔・個性を体现する場

「ハレの場」としての高度な消費空間の形成

職場や繁華街が近接したまちへの「居住」という選択肢

#### ② 経済的因素

新産業育成・交流人口誘引の経済効果

新産業を育て交流人口を誘引し、地域経済を底上げする「まちなか」

職住一体(近接型)のワークスタイルを指向し、雑居・雑踏の知的刺激と、関係者の顔が見えるSOHO型企業に活動の場を提供

そこに暮らす人のライフスタイルの魅力自体が集客要因となっているような高度な都市型観光の振興など

#### ③ 構造的因素

超高齢化社会でも維持可能な暮らしの場

郊外拡散の限界が到来

今のままでは高齢者が低密度に郊外分散する

安易な郊外開発が重く負担としてのしかかる

商業や建設業は、今後の高齢社会のなかで今と同じように成り立たない

## 5. 中心市街地の必要性

### 【行政にとっての必要性】

超少子高齢社会の到来

人口の減少⇒勤労世代の減少

福祉・医療のサービスなど行政ニーズの増大  
ひっ迫した財政状況



#### ■ 市の経営基盤の確保

都市を経営するという観点から安定した税収(おもに固定資産税)の確保策として中心市街地からの税収を維持

#### ■ コンパクトにまとまる(中心市街地に様々な都市機能を集中させる)ことで、街を維持するためのコストを縮減

※ 中心市街地は、重要な固定資産税の収入源である

その理由は、

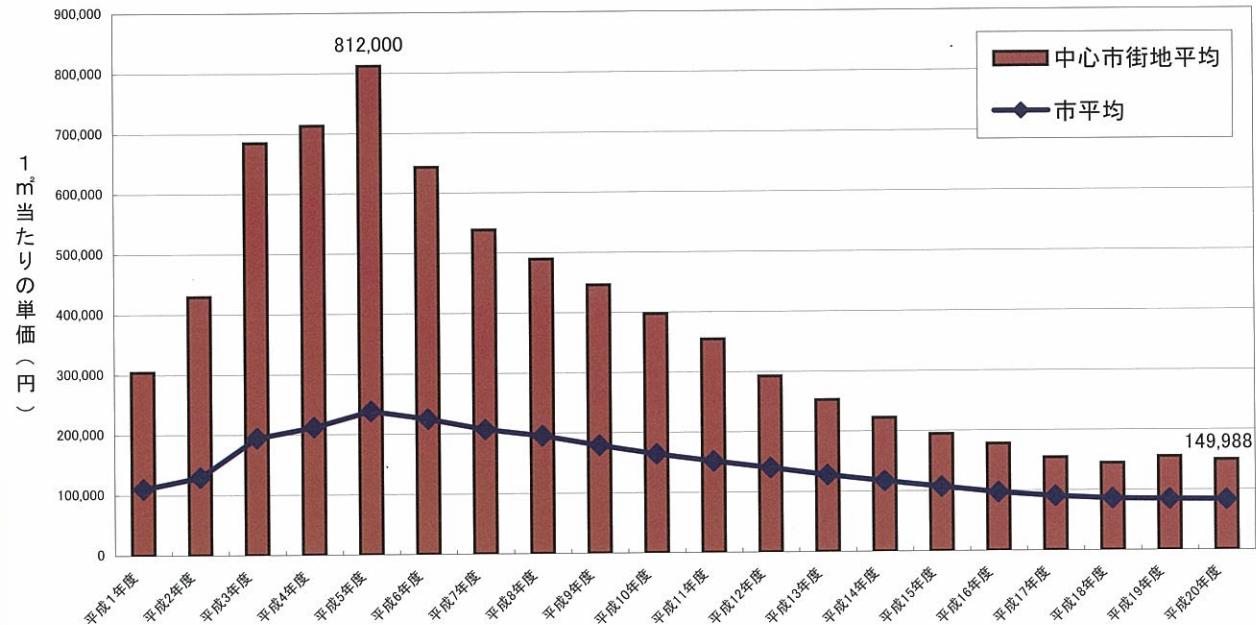
- ① 佐賀市は企業城下町ではない
- ② 市民税は景気に大きく左右され、市の意思で増収するための施策を講じることが難しい
- ③ 中心市街地は、面積としては市全体の0.4%だが、固定資産税額としては11.5%を占めている  
(市総面積:431.42km<sup>2</sup>、中心市街地活性化エリア面積:1.74km<sup>2</sup>)
- ④ 民、官が投資することによって土地の価格が上昇し、安定的な収入が期待できる

平成19年度の歳入決算額は約811億円であり、うち市が自由に使えるお金（自主財源）が51%の416億円。そのうち284億円（68%）が市税で、市税に占める固定資産税が47%である。

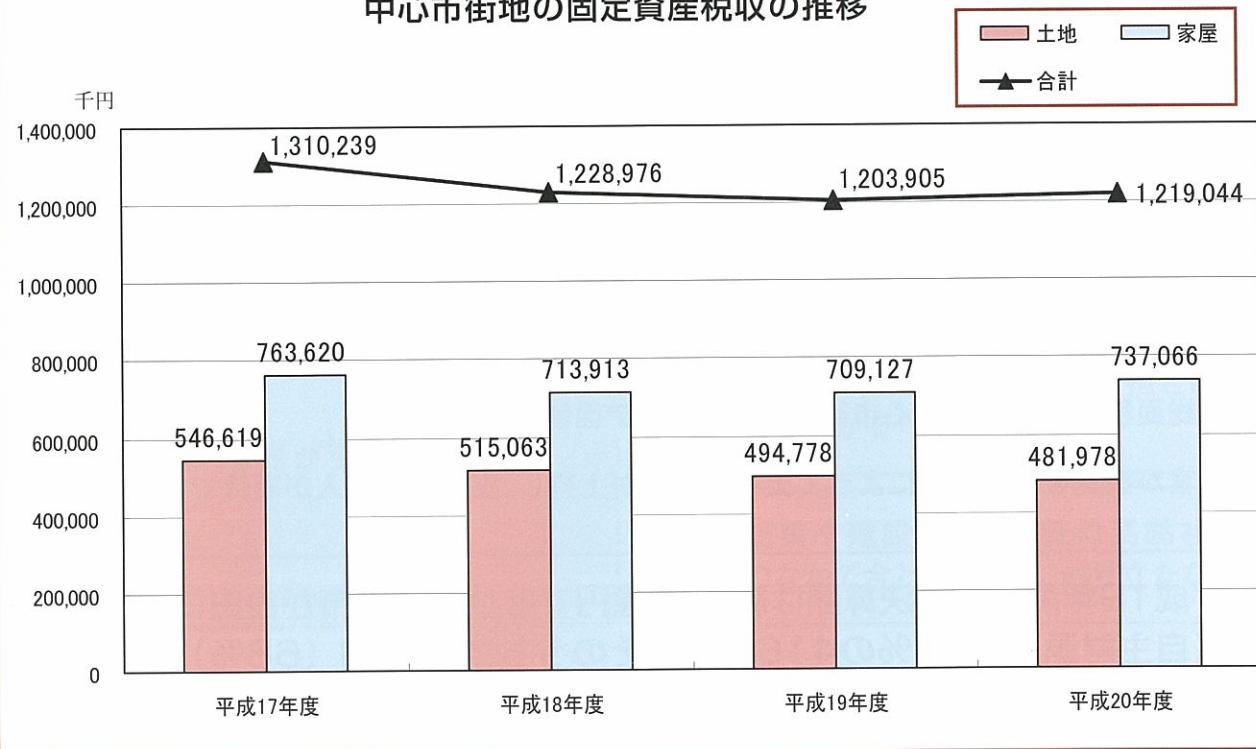
## 5. 中心市街地の必要性

### 【公示価格と固定資産税】

公示価格(標準地)の推移



中心市街地の固定資産税収の推移



(街づくり推進課調査)