

佐賀市中心市街地のまちづくり



令和7年1月16日

第38回 全国駐車場政策担当者会議



佐賀市 経済部 中心市街地振興室

佐賀市の概要



人口 226,505人
世帯数 104,719世帯（令和6年12月末現在）
面積 431.81km²（令和6年10月末現在）

- 九州の北西部、佐賀県の中東部に位置し、2度の市町村合併を経て、南は有明海、北東部は九州最大の都市である福岡市と隣接
- 市の中央部を東西に走るJR長崎本線や長崎自動車道、市南部に位置する九州佐賀国際空港を通じて、九州各地、国内外へのアクセス性に優れる
- アジア最大の熱気球国際大会や世界遺産など、豊かな地域資源を有する



佐賀市の概要 ～「中心市街地」～

〈佐賀市〉
431.82km²



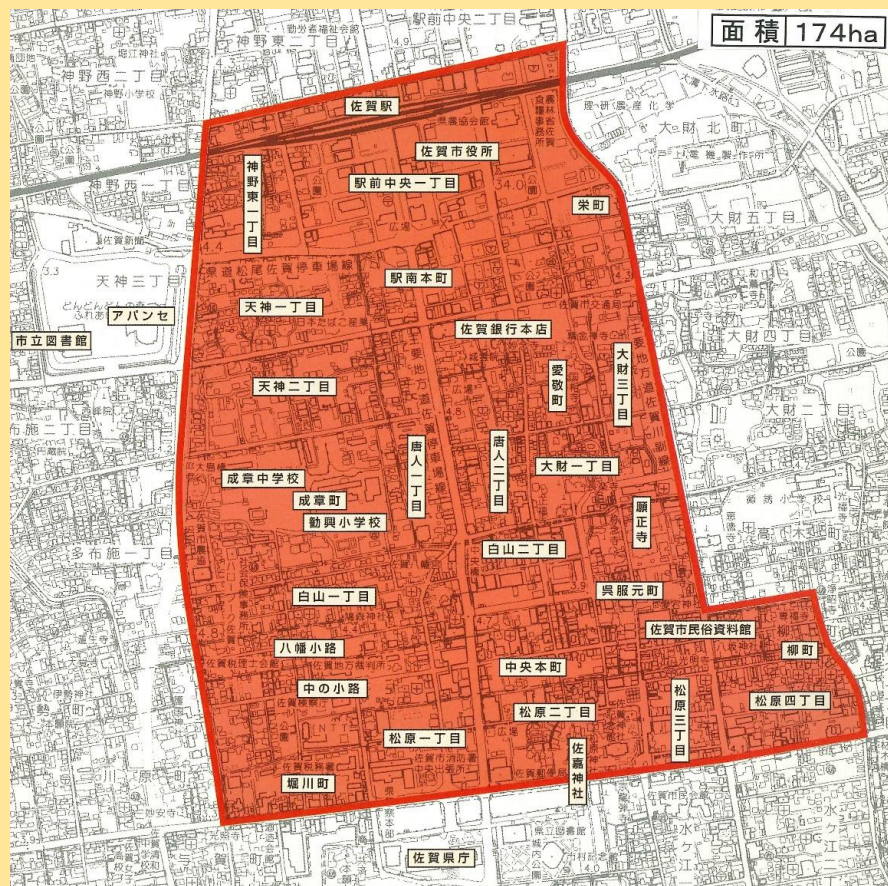
H17.10.1合併 [1市3町1村]

佐賀市・諸富町・大和町・富士町・三瀬村

H19.10.1合併 [1市3町]

佐賀市・川副町・東与賀町・久保田町

〈中心市街地〉
174ha (1.74km²) 市域の約0.4%



【条件】

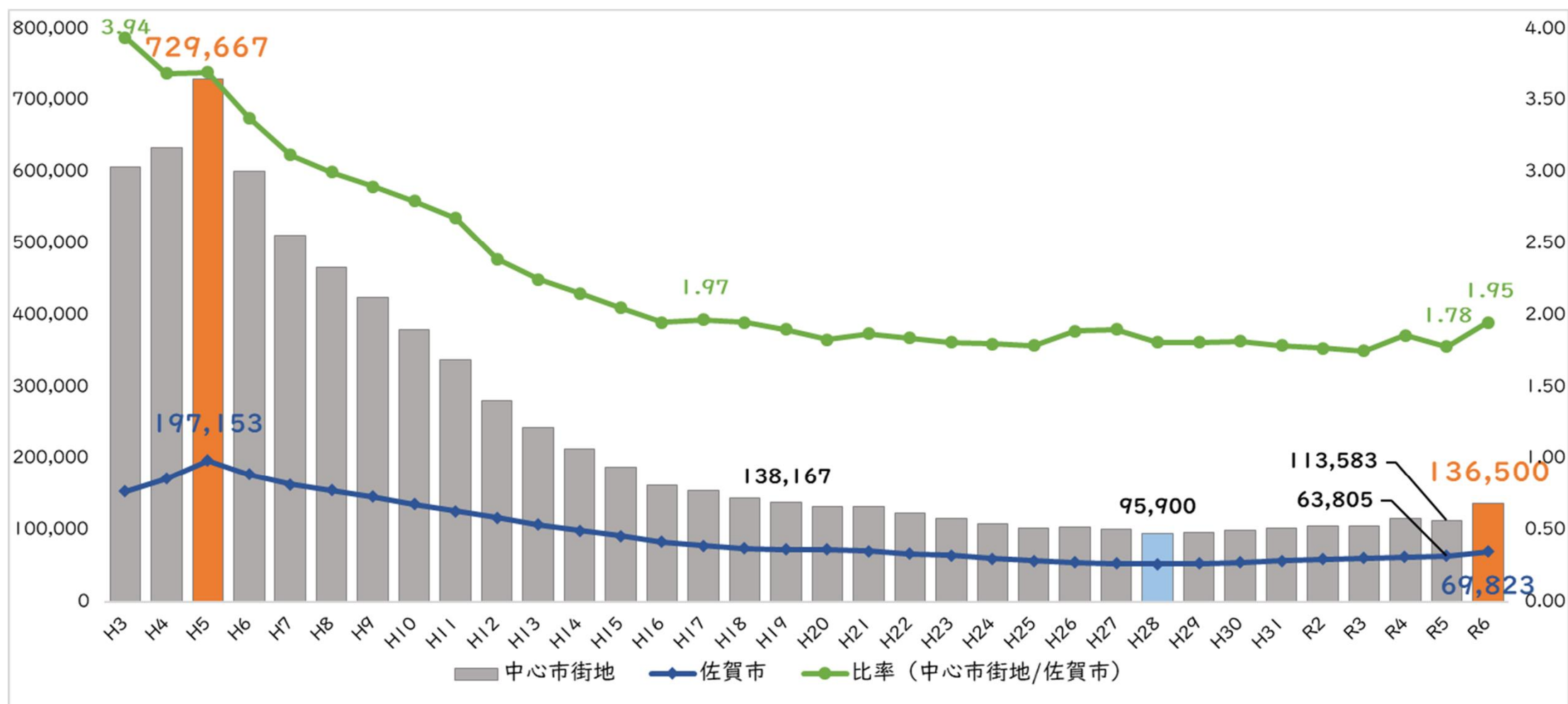
1. 相当数の小売商業者や都市機能の集積があること
2. 市の中心性が認められること
3. 市の都市活動の確保や経済活動の維持に必要な地域であること
4. 当該地域を活性化することが周辺の発展に有効かつ適切であること

【理由】

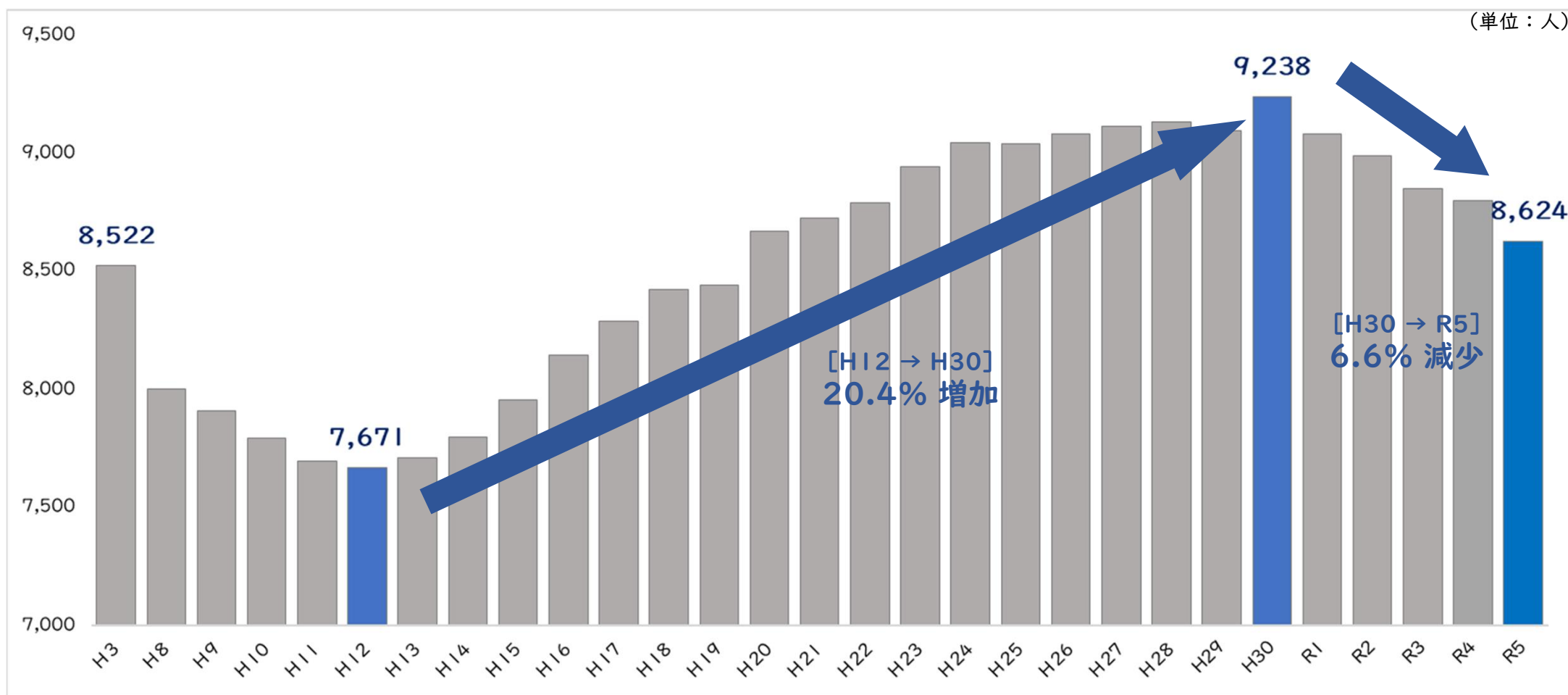
1. 駅前の業務地区とメインストリートである中央大通りが含まれること
2. 主要な都市機能が集積し、ある程度の社会基盤の整備が済んでいること
3. 佐賀市の歴史に基づく観光地が含まれていること
4. 器としての空き店舗が多数存在すること
5. 交通の結節点である佐賀駅バスセンターが含まれること
6. 地域らしさを具現化する場として他には考えられないこと

中心市街地活性化基本計画
[H16策定]

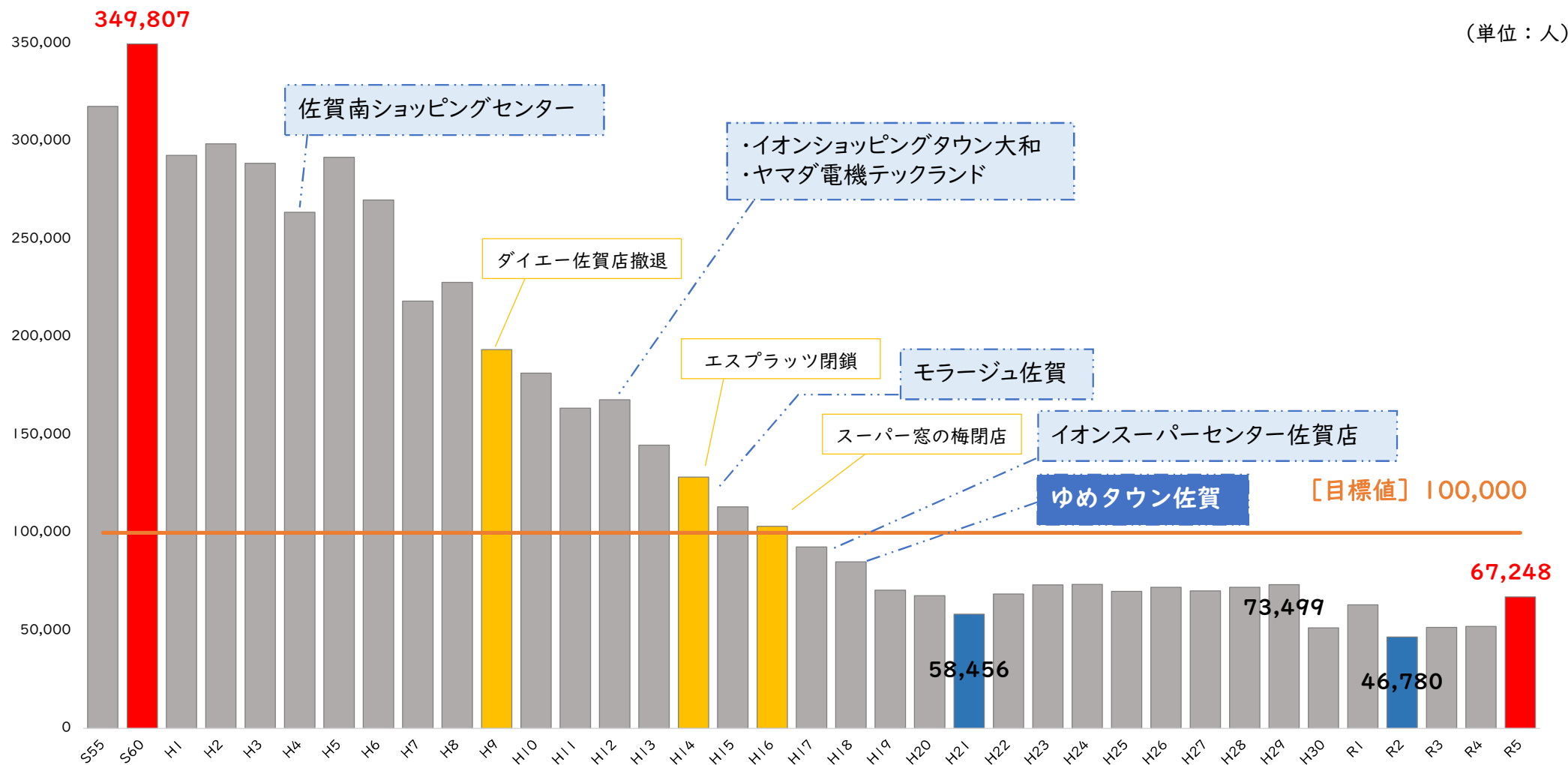
地価の推移 ～地価公示～



人口の推移 ～定住人口～

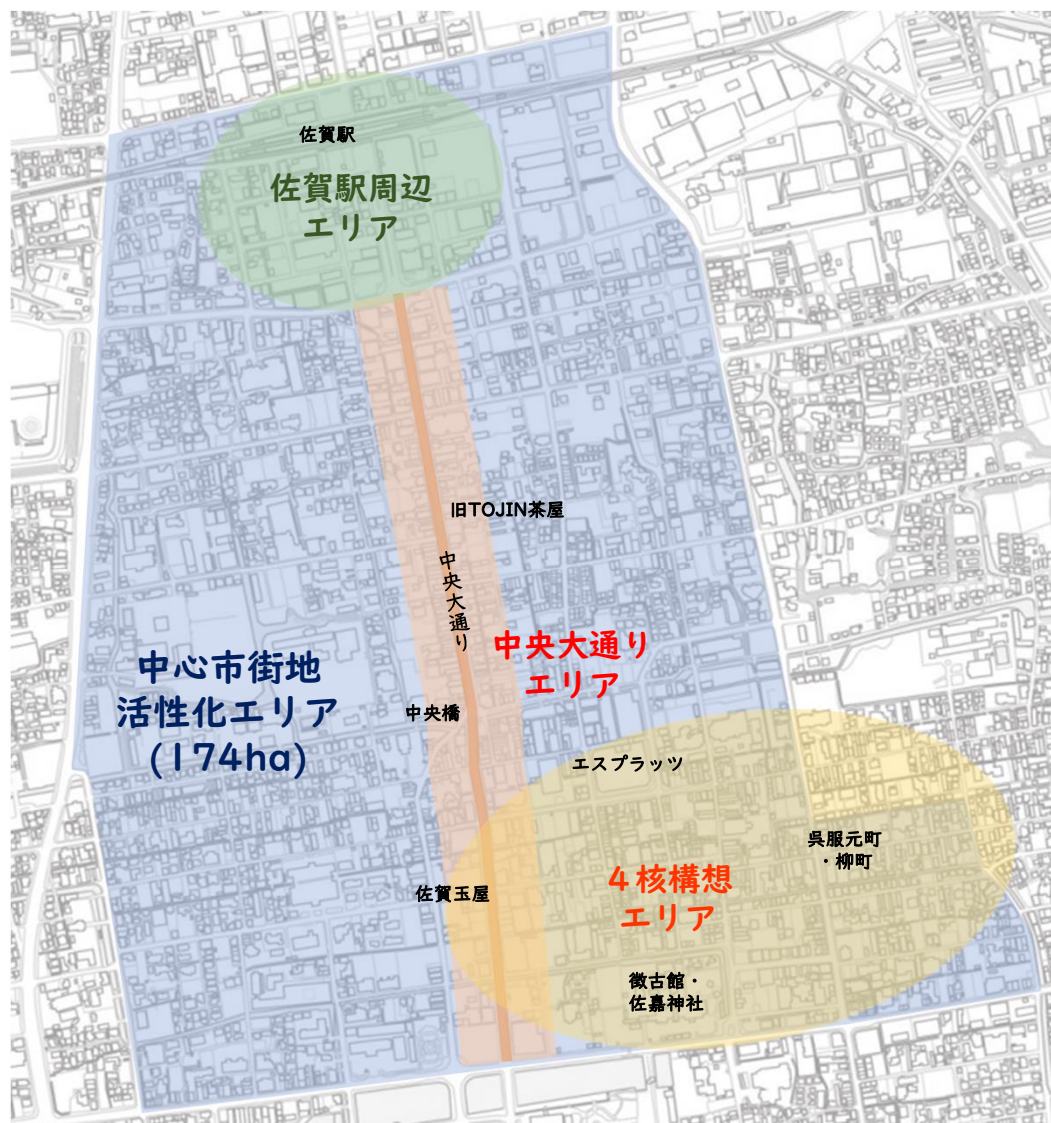


歩行者通行量の推移



出典 | 佐賀商工会議所 (～R1) ・佐賀市 (R2～) 調査資料

中心市街地の活性化に向けて（中心市街地活性化基本計画）



《基本方針》中心市街地活性化基本計画

住む人を増やす

来る人を増やす

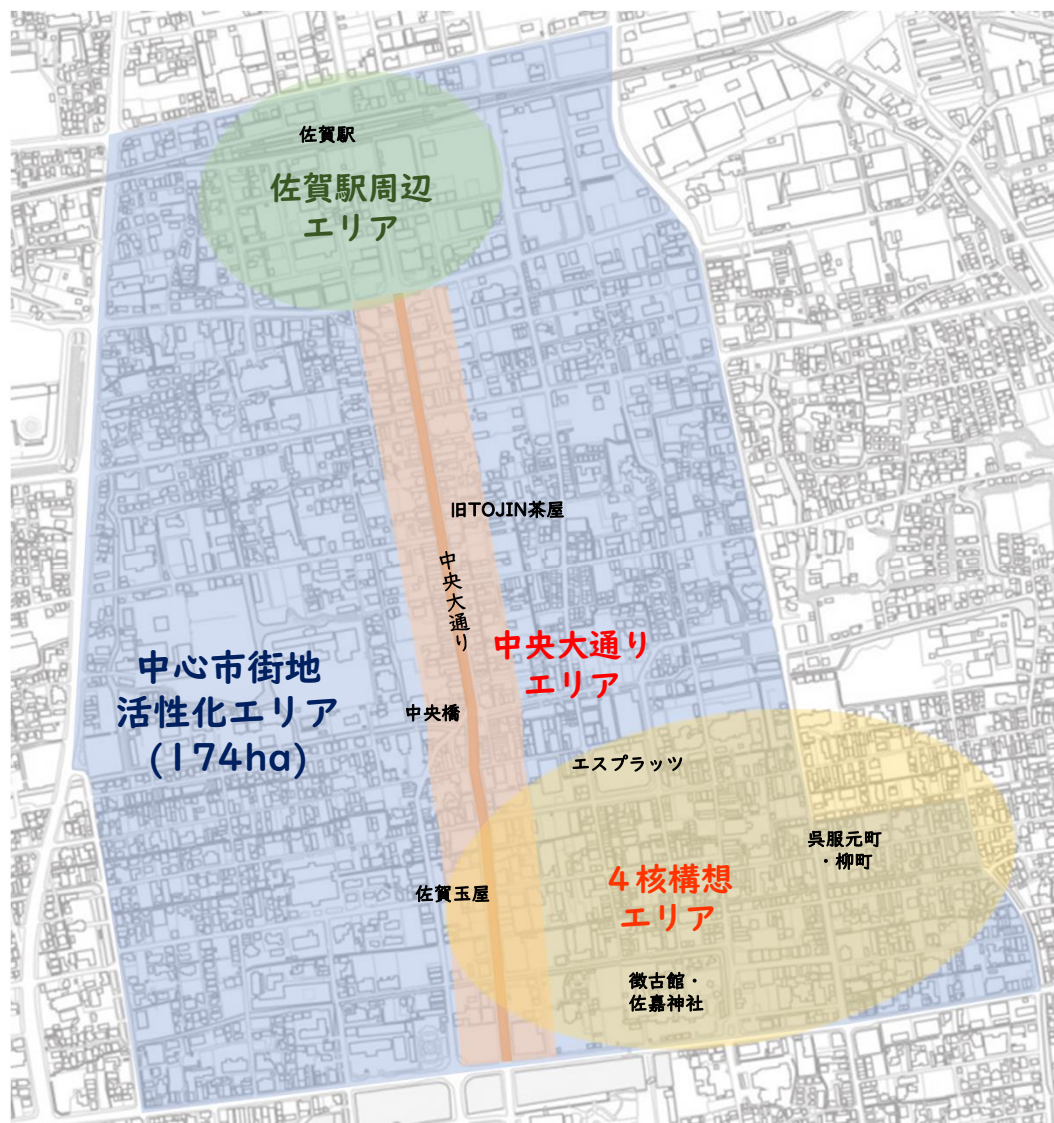
住む人・来る人に街を歩かせる

目的をもって街に来る人を増やす

住む人・来る人に
できる限り長く街を歩いてもらう

中心市街地の活性化
“エリアの価値”の向上

中心市街地の活性化に向けて（中心市街地活性化基本計画）



重点エリア（計画等）を設定し、取組を推進

中心市街地活性化基本計画
街づくりの基本方針



街なか再生計画【H23.3策定】

4核構想エリアの再生に向けた実践プログラム

中央大通り再生計画【H27.3策定】

中央大通りエリアの再生に向けた実践プログラム

中央大通りトータルデザイン

道路空間、沿道建築物等に係る具体的な整備方針

佐賀駅周辺整備構想【H29.3策定】

佐賀駅周辺エリアの整備方針

佐賀駅周辺整備基本計画】

特に行政が担うべき公共インフラの整備方針・計画

どのように取組を進めている？

中心市街地の活性化 “エリアの価値”の向上

土地利用を高める

既存ストックの有効利用

&

ニーズを取り込む

来街者ニーズの把握と対応

街の“空白”を“機能”に変える

→

“機能”の魅力を上げる・伝える

どのように取組を進めている？

中心市街地の活性化 “エリアの価値”の向上

土地利用を高める

既存ストックの有効利用

街の“空白”を“機能”に変える

&

ニーズを取り込む

来街者ニーズの把握と対応

→

“機能”の魅力を上げる・伝える

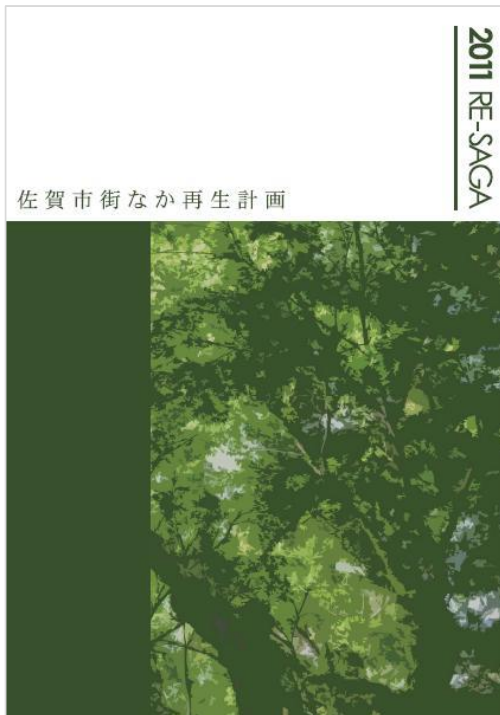
取組①（4核構想エリアの再生に向けて）

H22～ 街なか再生計画に基づく取組の実践

- 賑わい再生の拠点（4つの核）を設定
- 4核で囲まれたエリアの賑わい再生を集中的に図り、その効果を周辺エリアへ

||

「4核構想」



街なか再生計画
[H23.3策定]

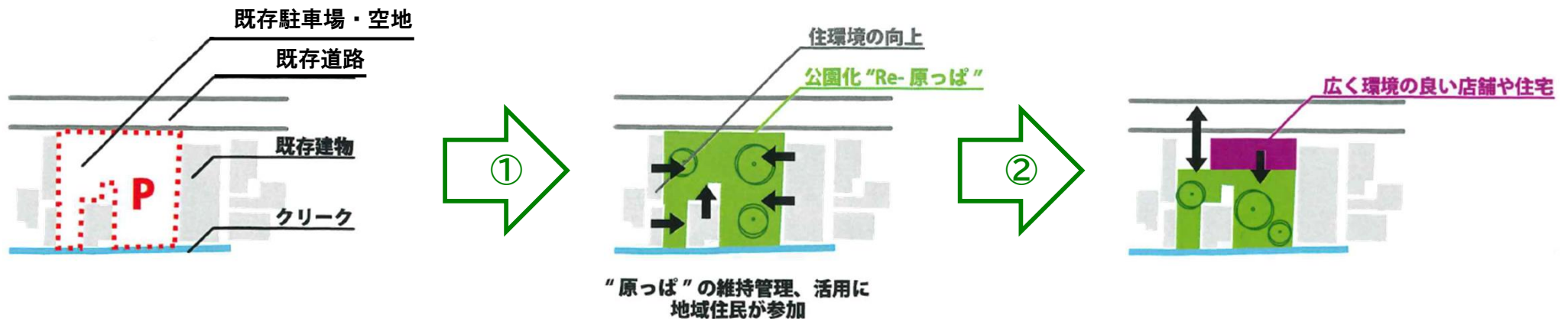


空地のマネジメント『Re-原っぱ』

土地利用を高める

「空地」をプラスの価値へと転換

- 民間駐車場や空地を徐々に“原っぱ（緑地公園）”化 ⇒ 住環境の向上
- 維持管理および活用への市民（地域住民）の参画
- 一部道路沿いの用地を店舗や住宅用地として活用 ⇒ 通りの一体感、賑わいの創出



わいわい!!コンテナプロジェクト

■概要 【低未利用地 × 芝生】

- 低未利用地を活用して原っぱ化（Re-原っぱ）し、街なかへの集客と回遊性向上、周辺店舗への波及効果を促すプロジェクト
- 読書スペース、小休憩所等の機能を持ったデザインコンテナを設置

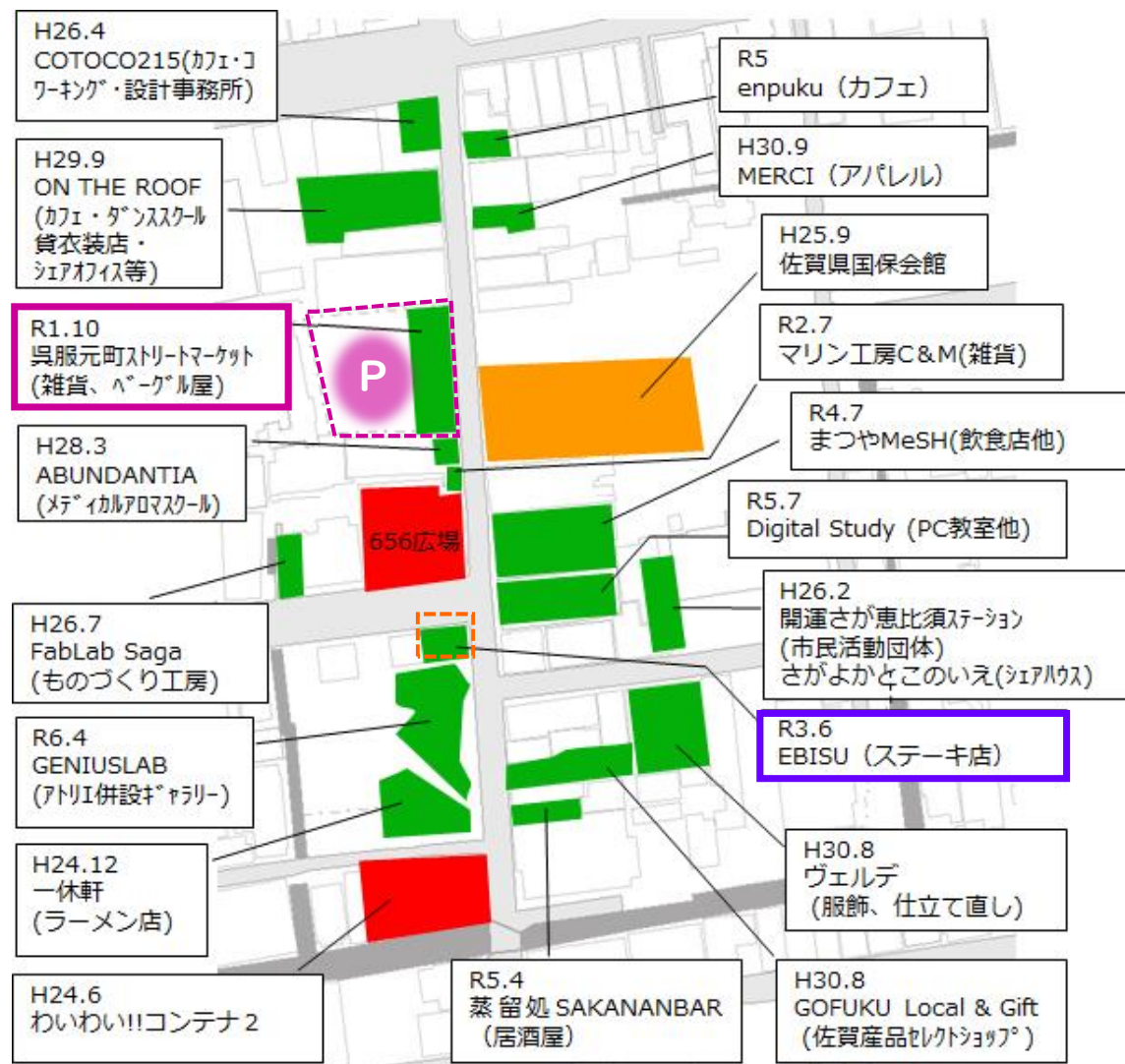
■経緯

- ・街なか再生会議において企画・実施
※官民連携による社会実験としてスタート
- ・H23.6～H24.1
わいわい!!コンテナ1を松原二丁目に設置
- ・H24.6～現在
わいわい!!コンテナ2を呉服元町に設置
- ・グッドデザイン賞受賞（H25）

所在地	佐賀市呉服元町2番地内
敷地／建築面積	337㎡／88.8㎡
構造	鉄骨造 地上1階 海上輸送用コンテナ20Ft×4基、40Ft×1基
外構	ウッドデッキ60㎡・高麗芝165㎡
設置期間	H24.6～



町の変化 ～出店状況～（民間事業者による駐車場や空地の活用事例も…）

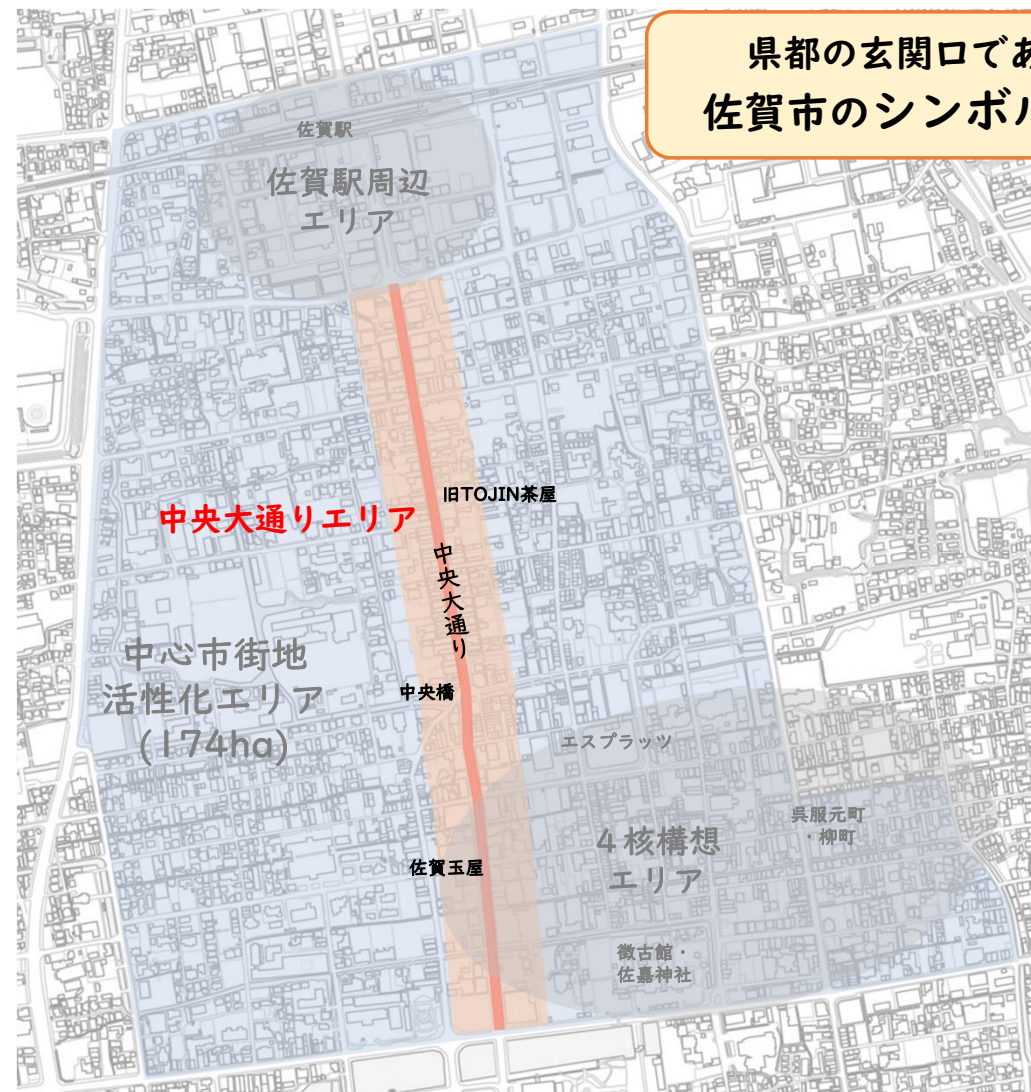


通りに面した駐車場の一部や空地を活用し、民間事業者が店舗を建築 ⇒ まちの空白が **賑わいを創出する空間** に！



取組②（中央大通りの再生に向けて）

県都の玄関口である“佐賀駅”と“街なか”を結ぶ
佐賀市のシンボルロード「中央大通り」の再生



2015

佐賀市中央大通り再生計画



中央大通り再生計画
[H27.3策定]



老朽化した空きビルの散在



人通りの少ない中央大通り



幅員が狭い歩道・
段差のある車歩道間

中央大通りの成り立ち

③ 昭和51年以降開通

① 江戸期～昭和期前半

② 昭和40年以降開通

【新佐賀駅の開業】

1976年／昭和51年

佐賀駅が当時の駅舎から200m北側に移転・高架化され、新駅から旧駅までの道路が供用開始された。

【唐人町の形成】

1599年／慶長4年

李宗歓が連れ帰った来日朝鮮人の居住地として形成され、藩祖・鍋島直茂が「唐人町」と名付けたと言われる。

【中央大通りの開通】

1965年／昭和40年

都市計画道路佐賀駅～中ノ館線の整備により、中央橋南側が開通した。この時、佐賀商工会議所の一般公募により「中央大通り」と名付けられた。

コムボックス
佐賀駅前

朝日生命
佐賀駅前ビル

佐賀中央
第一生命ビル

住友生命
佐賀ビル

佐賀銀行

旧 TOJIN
茶屋

中央橋

北島
白山本店

パルーン
ミュージアム

中央郵便局

ルートイン
佐賀駅前

明治安田
生命佐賀ビル

玉屋

NHK
新佐賀
放送会館

エリアーA

〔佐賀駅～唐人一丁目北〕

エリアーB

〔唐人一丁目北～中央橋〕

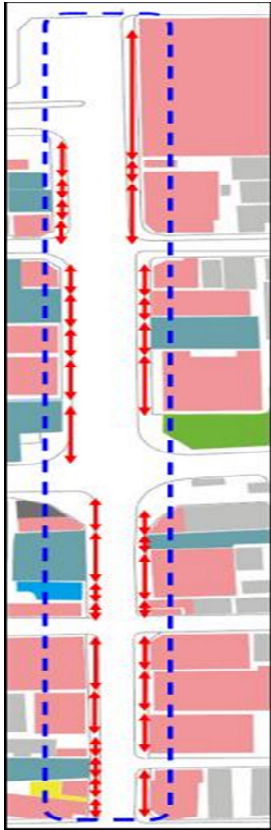
エリアーC

〔中央橋～郵便局前〕

賑わいの状況をみる “間口率”

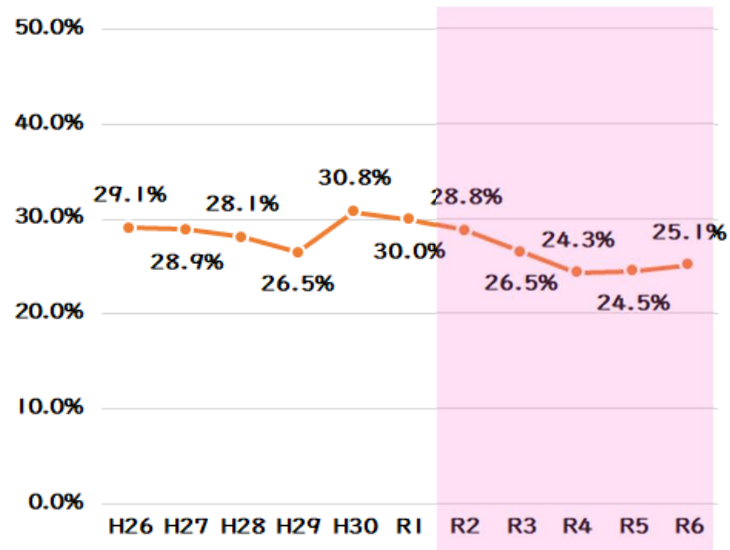
通りの間口の状況（間口率*）から土地利用（賑わい）の経年状況を把握（平成26年～）

＊ 間口率 | 道路に対する建物等（1階部分）の間口の長さの割合

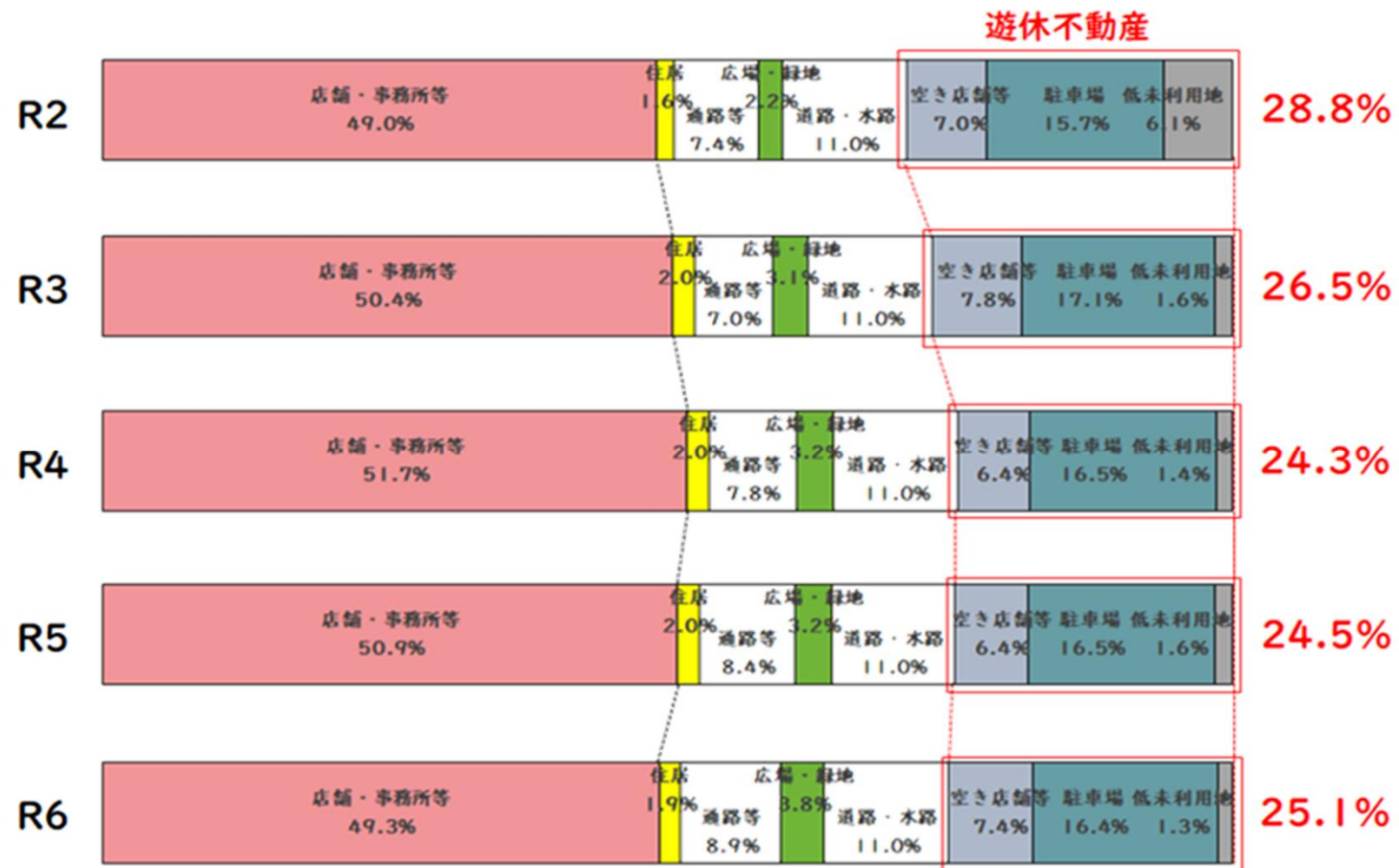


		エリア-A			エリア-B	
		西側	東側	合計	西側	
店舗・事務所等	農業・林業	0.0	0.0	0.0	0.0	
	漁業	0.0	0.0	0.0	0.0	
	鉱業・採石業	0.0	0.0	0.0	0.0	
	建設業	0.0	0.0	0.0	0.0	
	製造業	0.0	11.6	11.6	0.0	
	電気・ガス・熱供給・水道業	0.0	0.0	0.0	0.0	
	情報通信業	13.0	0.0	13.0	19.0	
	運輸業・郵便業	0.0	0.0	0.0	0.0	
	：	52.1	91.6	143.7	126.3	
	：	46.9	56.0	102.9	0.0	
		8.7	38.5	47.2	0.0	
住居	住居	0.0	2.8	2.8	6.7	
通路等	付属	0.0	0.0	0.0	2.8	
道路・水路	公共道路	68.8	66.7	135.5	30.5	
道路・水路	公共水路	1.0	0.0	1.0	0.0	
：	：	0.0	17.1	17.1	0.0	
：	：	102.3	17.7	120.0	41.5	
合計		386.5	442.3	828.8	495.0	

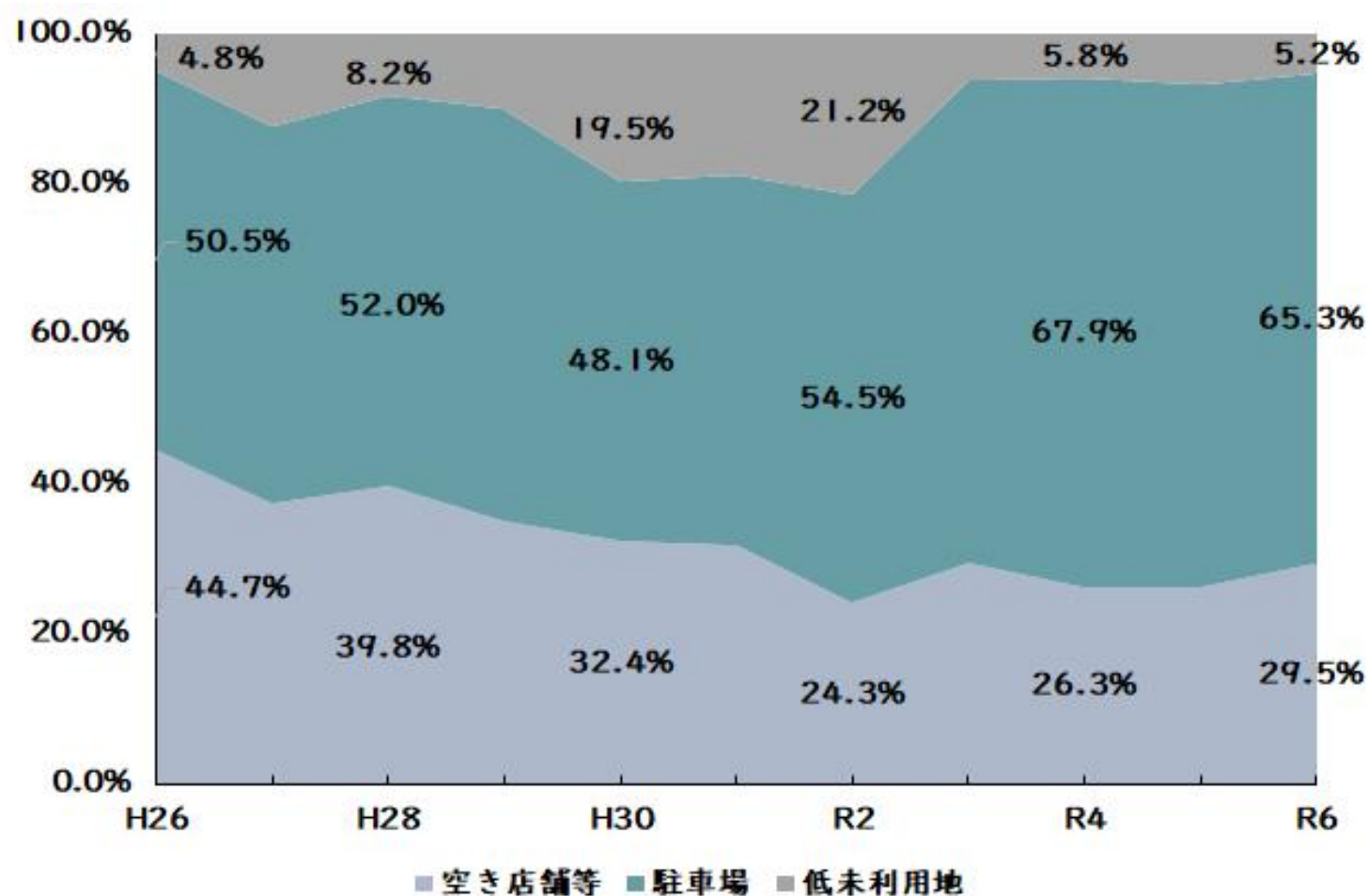
間口率の推移



〈直近5か年の推移〉



遊休不動産の構成割合の推移（平成26年度～）



○ 遊休不動産に占める駐車場の割合は高い

中央大通りの取組変遷

平成26年度	中央大通り再生計画 の策定	中央大通りエリアの再生に向けた実践プログラム
平成27年度	中央大通りエリアマネジメント協議会 を組織	地権者、民間事業者、街づくり団体等の連携による実践プログラムの推進主体
平成28年度	中央大通りの道路空間利活用に係る社会実験 の実施	中央大通りの自動車の通行制限を図り、道路空間の憩い・賑わい創出の場としての利活用を検証
平成29年度	中央大通りトータルデザイン の策定	中央大通りの道路空間や沿道建築物等に係る具体的な整備方針（基本方針・デザインガイドライン）
平成30年度	中央大通り沿道賑わい空間創出事業（補助制度）の創設	中央大通りトータルデザイン（デザインガイドライン）に基づく沿道建築物等の整備・改修等を対象とした支援制度
令和元年度	中央大通り賑わい創出活動支援事業（補助制度）の創設	中央大通りの沿道空間で実施される民間主体のイベント等の開催支援制度
令和2年度 令和3年度	中央大通り未来ビジョン（将来像・土地利用方針）の策定	未来を担うこどもたちに中央大通りを引き継いでいくためのメッセージ（将来像）とエリアコンセプト（土地利用方針）
令和4年度	中央大通り沿線の民間投資喚起策（補助制度）の創設	中央大通り未来ビジョンの実現に向けた「佐賀モデルのパッケージ型・民間投資喚起策（支援制度）」

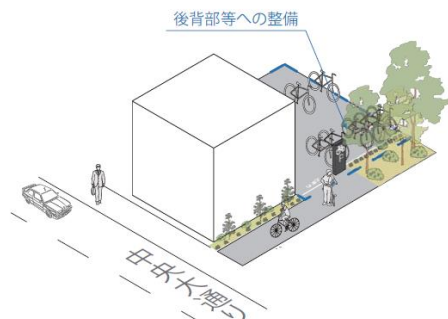
中央大通りの取組変遷

平成26年度	中央大通り再生計画 の策定	中央大通りエリアの再生に向けた実践プログラム
平成27年度	中央大通りエリアマネジメント協議会 を組織	地権者、民間事業者、街づくり団体等の連携による実践プログラムの推進主体
平成28年度	中央大通りの道路空間利活用に係る社会実験 の実施	中央大通りの自動車の通行制限を図り、道路空間の憩い・賑わい創出の場としての利活用を検証
平成29年度	中央大通りトータルデザイン の策定	中央大通りの道路空間や沿道建築物等に係る具体的な整備方針（基本方針・デザインガイドライン）
平成30年度	中央大通り沿道賑わい空間創出事業（補助制度）の創設	中央大通りトータルデザイン（デザインガイドライン）に基づく沿道建築物等の整備・改修等を対象とした支援制度
令和元年度	中央大通り賑わい創出活動支援事業（補助制度）の創設	中央大通りの沿道空間で実施される民間主体のイベント等の開催支援制度
令和2年度 令和3年度	中央大通り未来ビジョン（将来像・土地利用方針）の策定	未来を担うこどもたちに中央大通りを引き継いでいくためのメッセージ（将来像）とエリアコンセプト（土地利用方針）
令和4年度	中央大通り沿線の民間投資喚起策（補助制度）の創設	中央大通り未来ビジョンの実現に向けた「佐賀モデルのパッケージ型・民間投資喚起策（支援制度）」

中央大通りトータルデザイン [平成29年度策定]

通りの道路空間や沿道建築物等に係る具体的な整備方針（基本方針・デザインガイドライン）を策定

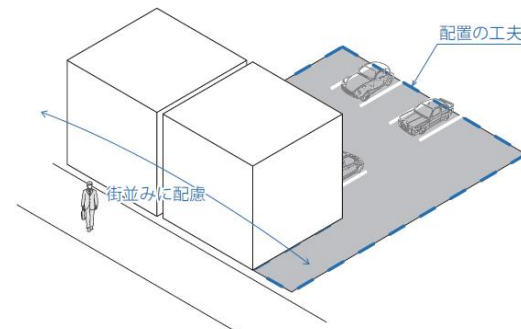
- 敷地内の後輩部等に誰もが利用可能となる駐輪機能を整備する。



ガイドライン

来街者等の利便性の向上
【自転車利用者に優しい駐輪機能の確保】

- 駐車場は、中央大通りから見て目立たないよう配慮した配置、形態等とする。



ガイドライン

景観に配慮した建築物等への更新
【シンボルロードとして魅力ある街並み景観の創造】

沿道における賑わい機能
【中央大通りから感受できる】

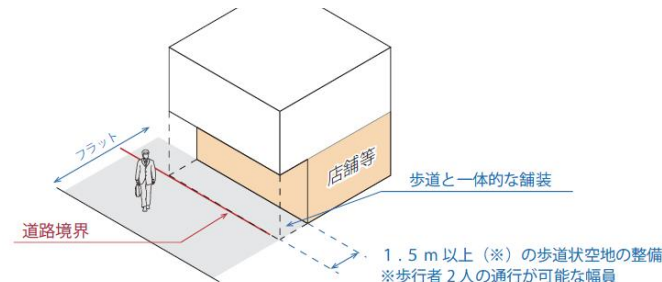
来街者等の利便性向上
【快適な歩行空間の創出】

沿道における賑わい機能
【低未利用地等の集約化による】

来街者等の利便性の向上
【水辺を活かした親水空間の創出】

来街者等の利便性の向上
【憩いと交流が生まれる空間の創出】

- 道路境界から建築物の壁面を概ね1.5m以上後退させ、これにより生じた敷地部分を「歩道状空地」として整備する。（2階以上の建築物の場合は、1階部分のみの壁面後退も可とする。）
- 歩道状空地は、誰もが歩道と一体的に通行できる空間とするため、歩道に沿って舗装化する。
- 歩道状空地は、原則として敷地が歩道に接する部分の全長にわたって整備し、歩道との段差は設けないものとする。



ガイドライン

中央大通り沿道賑わい空間創出事業（補助制度） [平成30年度～]

中央大通りの「賑わいの創出」や「魅力ある街並み景観の創造」を進めるため、デザインガイドラインに基づく施設整備等にかかる費用の一部を支援（補助制度）

No.	年度	概要	外観
①	H30	エッジ国際美容専門学校 学校法人前田文化学園 【美容専門学校】 〈唐人2丁目〉 [新築] (基本+付帯 歩道状空地)	
②	H30	ペーパームーン (株)オギハラ 【アパレルショップ】 〈唐人1丁目〉 [改修] (基本)	
③	R2	ギャザービル (株)DemonDemon 【アパレルショップ】 〈唐人1丁目〉 [改修] (基本)	
④	R2	COLOR STAND アパートメントヘアー(株) 【アパレルショップ】 〈唐人2丁目〉 [新築] (基本)	

No.	年度	概要	外観
⑤	R3	GENKI EINGLISH SCHOOL (株)ユニコ 【英会話教室】 〈唐人1丁目〉 [改修] (基本+付帯 歩道状空地)	
⑥	R4	小宮百草園 小宮真宏(個人) 【医薬品販売店】 〈唐人1丁目〉 [新築] (基本+付帯 歩道状空地)	
⑦	R4	焼鳥さくら (株)前田 【飲食店】 〈唐人2丁目〉 [新築] (基本+付帯 歩道状空地)	
⑧	R5	白山テラス (株)まちなか不動産 【オフィススペース】 〈白山2丁目〉 [改修] (基本+付帯 滞留空間)	



中央大通りの未来ビジョン [令和3年度策定]

未来に引き継ぐメッセージ（将来像）とエリアコンセプト（土地利用方針）を策定

〈未来ビジョン〉

子どもたち シンボルロード
佐賀の“次世代”の成長とともにある「中央大通り」へ！

①～⑤の空間づくりに取り組みます。

- 1 子どもたちが自由に楽しく活動（遊び・学び）できる空間

- 2 子どもたちが家族とゆっくりと気軽に滞在できる空間

- 3 子どもたちが多世代との交流から多様性を学び育つ空間

- 4 子どもたちが大人になっても挑戦・活躍できる空間

- 5 子どもたちがいつまでも佐賀への誇りと愛着を忘れない空間


中央大通りへ
Let's Go!

AREA エリアA 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
サインージなど

人中心の交通手段
シェアサイクルなど



オフィス機能
多種多様な働く場

ワーカーク向けの機能
カフェ、小公園など

〈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)

AREA エリアC 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
公園など

保育機能
保育施設、児童館など

人材育成機能
教育施設、学習スペースなど

新たな拠点
複合施設、拠点施設との連携など

〈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

AREA エリアB 唐人町のルーツが活きる街なかリビングエリア

〈期待される機能〉



商機能
飲食店、アパレルなど

活動・チャレンジの場
多目的スペース、コワーキング機能など

子育て支援機能
遊戯室、育児支援機能など

休憩機能
広場、緑地、トイレなど

〈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
- 駐車場の配置の適正化
- リノベーション等の促進
- “高さ”よりも“連続性”を重視

中央大通り沿線の民間投資喚起策（補助制度）〔令和4年度～〕

中央大通りの「将来像」の実現に向けて、沿線の「土地利用方針」に沿った機能配置を促進するため、各フェーズの民間投資に対応する「佐賀モデルのパッケージ型・民間投資喚起策」を構築

〔土地利用方針に沿った機能配置の促進〕

潜在期

民地活用の方向性や事業手法を提案（検討時の支援）



計画期

基本計画の企画・立案支援



整備期

民間建築物の整備支援



運営期

こども、子育て世代にやさしい設備の設置を支援（県補助金に上乗せ）



〔将来像の実現〕

