

# 都市再生整備計画(第3回変更)

牛津地域拠点地区

佐賀県 小城市

令和4年2月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	<input checked="" type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input type="checkbox"/>

## 目標及び計画期間

様式（１）-②

都道府県名	佐賀県	市町村名	小城市	地区名	牛津地域拠点地区	面積	54.8	ha
計画期間	平成	31	年度	～	令和	5	年度	
				交付期間	平成	31	年度	～
					令和	5	年度	

### 目標

子育て・子育て・まち育てによる小城市南部の生活拠点の再生

目標１：子育て世代を中心とした、すべての世代が住みたいと思うまちづくり

目標２：子育て・子育てを支える交流と活動の拠点づくり

目標３：交流と活動をまちの魅力と賑わい創出につなげるまちづくり

### 目標設定の根拠

都市全体の再編方針（都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針） ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。  
本市は平成17年に4町合併により誕生し、市北部のJR小城駅周辺の既成市街地を中心拠点、市南部のJR牛津駅周辺を地域拠点と位置づけてまちづくりを進めてきたが、人口減少と少子高齢化の進展による地域活力の低下や、郊外への大型商業施設の立地などによる既成市街地の拠点機能の低下も影響し、都市としての求心力は低下している。一方で、既存市街地には古いまちなみや文化財など歴史的資産も残されていることから、交通結節点である駅やバスターミナルを中心とした既成市街地においては、生活利便性の高い区域として居住誘導による人口密度の維持や人口減少に対応した生活サービス施設の適切な再配置、空き家・空地・空き店舗の活用などを行い、都市機能の拡散防止と市街地の公共サービス機能の維持を図りつつ、魅力的な街並み形成などによる観光集客力の向上など関係人口の増加から活性化を図る。官民の遊休不動産、低未利用地の活用に関しては、民間活力による官民連携を主軸とし、持続可能な都市運営し、行政コストをマネジメントするためにもコンパクトに集約した暮らしやすい都市構造を目指す。

### まちづくりの経緯及び現状

本市の南部、本地区は江戸時代から長崎街道の宿場町及び有明海に面した港町（佐賀三津）として、「一（市）は高橋、二（荷）は牛津」、「牛津、津でもち、駅でもち、町の栄えは店でもつ」と謳われ、商都「九州の浪速」と呼ばれて活況を呈してきた。県庁所在地である佐賀市の西方約10Kmという位置関係、JR長崎本線牛津駅や主要国道34号、207号と交通アクセスの利便性の高さから、昭和の終わりから平成の初めにかけて人口が増加した経緯がある。

また、JR牛津駅周辺は旧長崎街道沿いに市街地が形成されており、今日まで沿道区画整備型街路事業や第3セクター方式による地場企業を核とした大規模共同店舗が整備され、まちのシンボルである牛津赤れんが館を活かした街並み整備（れんがを使用した牛津駅舎、産業展示館、歩道等）や、整備した道路を歩行者天国にした「西の浪花の復活祭（産業まつり）」が毎年開催されている。

現在、JR牛津駅を中心とした本地区内には県立牛津高等学校、市立牛津中学校、認定こども園牛津ルーテルこども園、牛津公民館が近接し、内科や歯科、眼科等医療施設も充実しており、子育てに関連する施設が集積した環境がある一方、定住人口の減少率や高齢化率は市内や町内よりも高く、あわせて既存商店街の高齢化や後継者不足による空き店舗・空き地が増加する市街地のスポンジ化が顕著化し、生活サービス機能の低下、地域経済活動の低迷、コミュニティ活動の衰退などからまち全体の活力が急速に失われてきている。

平成30年4月、牛津駅南に市営住宅牛津団地が新築・供用開始され、旧牛津町役場跡にはリニューアルされた牛津公民館・芝生広場など今後のまちづくりへの活用が期待される施設整備が進んでおり、平成28年度からは産学官民協働による市街地活性化協議会が、まちづくりのビジョン、整備方針等をまとめた「牛津拠点地区市街地活性化基本構想」を策定し、地元住民や関係団体の理解と協力によるまちづくりの機運の醸成が図られてきている。

### 課題

・牛津拠点地区の人口は、平成12年の1,796人から平成27年には1,507人と15年間で289人（16.1％）減少し、地区の中心性が衰退している。

・本地区はJR長崎本線により南北に分断され1日の遮断時間は4時間以上、特に朝夕の通勤・通学時間帯には交通渋滞が生じている。駅周辺地区の住民や駅利用者の安全確保と駅の機能向上や利便性向上がまちの課題として住民要望10,566人分署名が提出される。あわせてまちなかの中心的な拠点、交通結節点としての牛津駅のあり方について、地元住民やNPO法人から活性化策の提案を生かしたまちづくりを実現させる必要がある。

・歴史・文化を活かした住みやすい地域特性の継承、将来に向けた駅周辺地区の有効な土地利用や既成市街地に増加する空き店舗や空き家など、既存ストックを有効活用したまちづくりを展開・継続できる団体やエリアマネジメント組織の育成が急務。

### 将来ビジョン（中長期）

・小城市都市計画マスタープラン及び小城市立地適正化計画において本地区は、小城市中心拠点を補完する本市の南の玄関口として地域拠点に位置づけられている。牛津駅を中心に交通結節点として人が集い、にぎわ交流機能としての充実と区域内交流核（牛津公民館や赤れんが館周辺）と連携し、今後の人口減少社会における少子化社会への対策や財政の効率的運営による持続可能な都市経営からコンパクトシティを目指し、必要な都市機能を維持・確保、持続させるため、若者や子育て世代の移住定住を推進し、まちなかの人口を維持していくこととしている。

都市構造再編集集中支援事業の計画 ※都市構造再編集集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

- ・本地区は歴史的に交通の要所であった経緯から、鉄道駅や幹線道路など公共交通の結節機能、衰退しているものの商店街や金融機関等を中心とした経済機能、中学校、県立高校、図書館、公民館等の公共機能も有しているところであるが、歴史的な文化財の活用や調和した賑わい拠点の創出と合わせて、市民が愛着と誇りをもてる交流機能、居住機能の充実を図る。
- ・既存市街地内では、本市全体で見られる人口減少の傾向が顕著な地域であるため、日常生活を支えるサービス機能、地域コミュニティの維持・増進機能の強化を図る。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方

- ・JR牛津駅前広場の利便性と機能性を高めイベント開催による賑わいを創出するとともに、公共交通利用者の利便性を高めるために、道路等を一体的に整備しバリアフリー化する。
- ・JR牛津駅北側、利便性の高い近隣の市有地に子育て支援の世帯を対象とする集合住宅の整備し、あわせて駅前のシンボルロードの高質化、集合住宅との導線確保から安全快適な住環境を提供して定住人口の増加に寄与する。
- ・民間事業者に対しては、商店街内の空き店舗の活用や地域住民が参加できるイベントなどの魅力づくりに適用可能な補助事業の活用などにより計画事業の向上の支援を行う。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

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
定住人口	人	本計画区域内行政区「栄町（牛津団地含む）・本町・友田・江津」の年度末時点住民基本台帳人口	計画目標「住みたいまちづくり」の達成度を測る指標として、計画区内の定住人口を定量化指標とする。	1,503	H29 1,511 R5
空き店舗の解消	件	本計画地域内の空き店舗改修等による計画期間内実施件数	計画目標「交流と活動の拠点づくり」の達成度を測る指標として、空き店舗の解消件数を定量化指標とし、まちなかのマネジメントから交流と活動を誘導して活性化につなげる3件を目標とする。	0	H30 3 R5
住民参加イベント	件/年	本計画における新たな拠点等を活用した住民参加イベントの年間延べ回数	計画目標「まちの魅力と賑わい創出」の達成度を測る指標として、計画期間に整備される拠点等を活用した住民参加イベント件数を定量化指標とし、魅力発信や賑わいづくりをマネジメントできる4件を目標とする。	0	H30 4 R5

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>■（Ａ）子育て世代を中心とした、すべての世代が住みたいと思うまちづくり</p> <p>○教育、医療、商業等が集積した駅周辺の利便性、住環境の向上により、子育て世代を中心とした幅広い世代のまちなか居住促進を図る。</p> <p>・子育て世代のまちなか居住の推進</p> <p>①魅力あるまちなか住宅整備…市有地・休有地活用、官民連携による子育てしやすい住宅供給【１】</p> <p>②まちづくりにつなげる道路空間整備…道路の修景整備【２】</p> <p>③安全・安心な交通機能整備…牛津駅周辺の狭隘区間・歩行者空間整備【３】</p> <p>④便利で快適な市街地環境の形成…牛津駅南地区土地利用等の計画的誘導【４・５】</p>	<p>A-1 関連事業：地域優良賃貸住宅（子育て支援集合住宅整備PFI事業）</p> <p>A-2 基幹事業：市道牛津駅前線高質化事業</p> <p>A-3 基幹事業：市道牛津駅前支線2号線整備事業</p> <p>A-4 提案事業：牛津駅南地区まちづくり計画策定事業</p> <p>A-5 関連事業：保育園移転事業（牛津ルーテルこども園）</p>
<p>■（Ｂ）子育て・人育てを支える交流と活動の拠点づくり</p> <p>○子育て・人育てを支えるネットワーク活動の拠点づくりから、まちの魅力と賑わいの創出を図る。</p> <p>・まちなかのポテンシャルを高めるネットワーク活動の交流拠点を形成</p> <p>①市民活動の拠点整備…まちなかの交流拠点として広場を整備して賑わいを創出して発信する【１】</p> <p>②まちなかの課題解決…空き店舗活用に取り組む事業への補助【２】</p> <p>③子育て支援施策の展開…まちなかに子育て、育児中の就業の場を誘致【３】</p> <p>④効率的で安心安全な拠点づくり…交通拠点施設JR牛津駅の機能強化と利便性向上【４】</p>	<p>B-1 基幹事業：牛津駅前広場整備事業</p> <p>B-2 提案事業：まちなか再生プロジェクト</p> <p>B-3 関連事業：子育てオフィス整備事業</p> <p>B-4 関連事業：牛津駅跨線橋バリアフリー化整備事業</p>
<p>■（Ｃ）交流と活動をまちの魅力と賑わい創出につなげるまちづくり</p> <p>○住民・事業者・地権者が主体となって実施する活動をマネジメント支援することにより、地区の価値やブランド力の向上を図る。</p> <p>・まちの魅力と賑わい創出のしくみづくりを構築</p> <p>①まち育てを支える体制の充実…専門家を配置してエリアマネジメント体制を確立してまちづくり活動を運営する事業への間接補助【１】</p> <p>②官民連携によるまちづくり施設の管理運営…エリアマネジメントの実施【２】</p> <p>③継続的なまちづくりの進捗確認【３】</p>	<p>C-1 提案事業：エリアマネジメント支援事業</p> <p>C-2 関連事業：牛津拠点地区市街地活性化推進事業</p> <p>C-3 提案事業：事業評価分析</p>
<p>その他</p>	
<p>【まちづくりの住民参加】</p> <p>・現在、地区内には、「牛津街づくり株式会社」「小城市商工会」「商店街組合」「牛津赤れんが会」及び「NPO法人つなぎレンガ座」等の団体により、「産業まつり」「ライトアップ」等の地域にあった事業を行ない、にぎわいの創出に努力している。</p> <p>・また、任意組織「エリアマネジメント委員会」の活動から、地域住民への波及効果、相乗効果も期待できる。</p>	





牛津地域拠点地区（佐賀県小城市） 整備方針概要図（都市構造再編集集中支援事業）

目標	■大目標：子育て・人育て・まち育てによる小城市南部の生活拠点の再生	代表的な指標	定住人口（人）	1,503	（平成29年度）	→	1,511	（令和5年度）
	目標1：子育て世代が住みたくなり、若者が活動したくなるまちづくり		空き店舗の解消（件）	0	（平成30年度）	→	3	（令和5年度）
	目標2：子育て・人育てを支える交流と活動の拠点づくり		住民参加イベント（件/年）	0	（平成30年度）	→	4	（令和5年度）
	目標3：交流と活動をまちの魅力と賑わい創出につなげるまちづくり							

