

## 佐賀市・変わるまち 「玉突きまちづくり」

～ 3月に新商工会館が営業～

日本不動産研究所 佐賀支所  
不動産鑑定士 寺山 三男

### 中心市街地で用地取得

佐賀市内に「玉突きまちづくり」と言える状況がある。県有地を借地していた商工会館は、佐賀市がつくった大規模種地に移転し、7階建の新商工会館として平成26年3月に営業を開始している。(写真 )



「写真 新商工会館」



「写真 旧商工会館」

今後、これを呼び水にして、最終的には旧商工会館(写真 )にはNHKが移転する予定である。

佐賀市役所は、今はやりの中心市街地に公共機関回帰を誘導する施策として、コンパクトシティを実現させるため、中心市街地の大規模地(元スーパー等)を競売で取得したりして、まちづくりの種地を造った。佐賀市役所のまちづくりに対する意向が働いているが、行政が大規模地を取得してまちづくりの種地を造ったのは珍しい。

このところ中心市街地には労働局ビル・国保会館ビルが新築され、昨年11月には、スーパーの4階建大規模建物を佐賀市が隣接地も含めて購入し、バルーンフェスタを観光目玉とする会場施設を造る予定であると発表した。(写真)



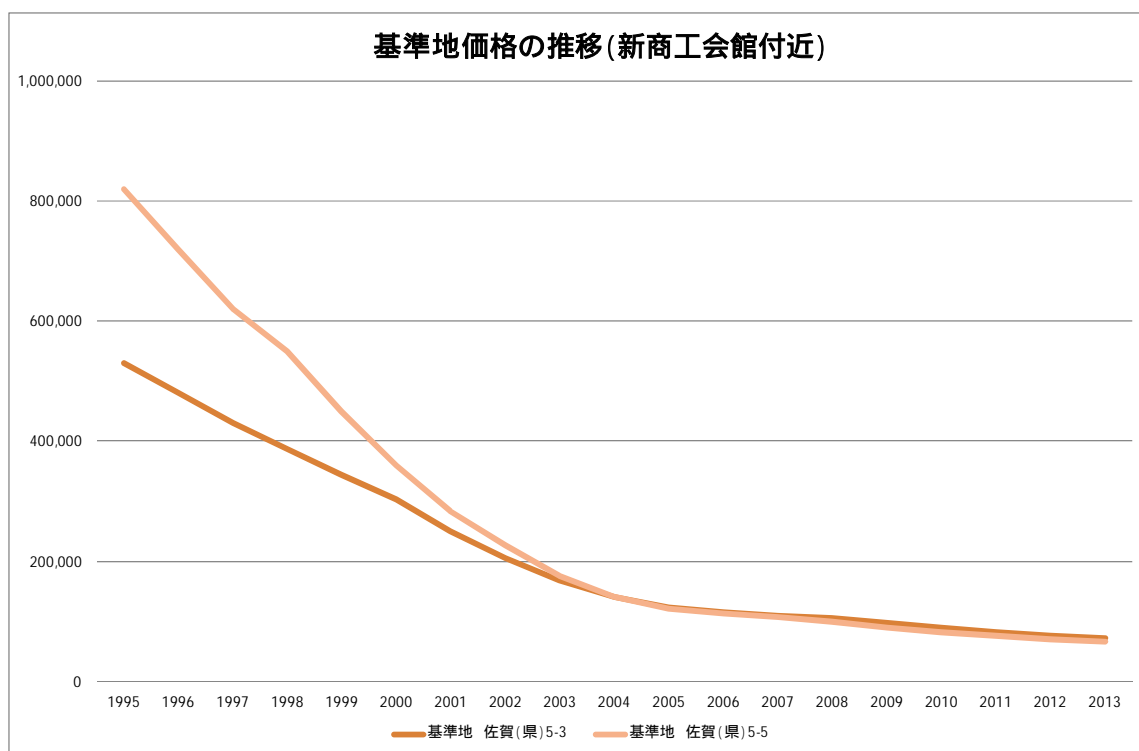
「写真 バルーンフェスタ施設予定建物」

これらは、玉突き開発ではないが、行政が音頭をとってまちづくりを推進しているものだ。

過去の推移を見てみると、佐賀市は主要地方道佐賀停車場線（通称：中央大通り）が南北に走り JR 佐賀駅から佐賀県庁を結ぶ幹線道路を形成し、中央大通りの背後に佐賀市呉服元町・白山二丁目等の商業地域があり、佐賀市の中心市街地は、郊外大型商業施設進出の影響から既存商業地域の空店舗・空事務所が目立ち、駐車場利用しか考えられないとされ、現実に有料駐車場が増加している。

老舗店舗の倒産・スーパーの撤退のほか、小規模小売店舗の閉店が目立つ。また、平成10年4月開業した再開発ビル「エスプラッツ」を運営する第三セクター「まちづくり佐賀」の破産宣告（平成13年7月）、平成17年12月に中心商店街の老舗スーパー「窓乃梅」の破産宣告等の影響もあり、中心商業地及びその周辺の既存商業地には活気がなく通行量も少ない。

また、中心市街地の衰退の一つの原因と言われているのが郊外大型店であるが、郊外型商業施設として、平成12年9月：佐賀市大和町の「イオンモール佐賀大和」、平成15年3月：佐賀市巨勢町牛島の「モラージュ佐賀」、平成17年4月：空港通り沿いの「イオンスーパーセンター佐賀店」、平成18年12月：兵庫北土地区画整理事業の国道34号沿いに大型商業施設「ゆめタウン」（敷地約11ヘクタール）等がオープンしている。



### 市民にトラウマも

こうした流れの中で、市街地内でのまちづくりに関しては、平成10年4月開業した再開発ビル「エスプラッツ」を運営する第三セクター「まちづくり佐賀」が破産宣告(平成13年7月11日)を受け、平成19年8月に営業を再開しているが、市民の間にトラウマがある。佐賀市では、新商工会館付近も行政がまちづくりの開発の種地を造ってでもコンパクトシティーを実現すべく公共投資中心のまちづくりが行われている。

以 上