

唐津市駅東側市有地活用事業に関するサウンディング型市場調査（対話）
対象地概況資料

唐津市 経済部 商工振興課

1 対象用地・施設の概要

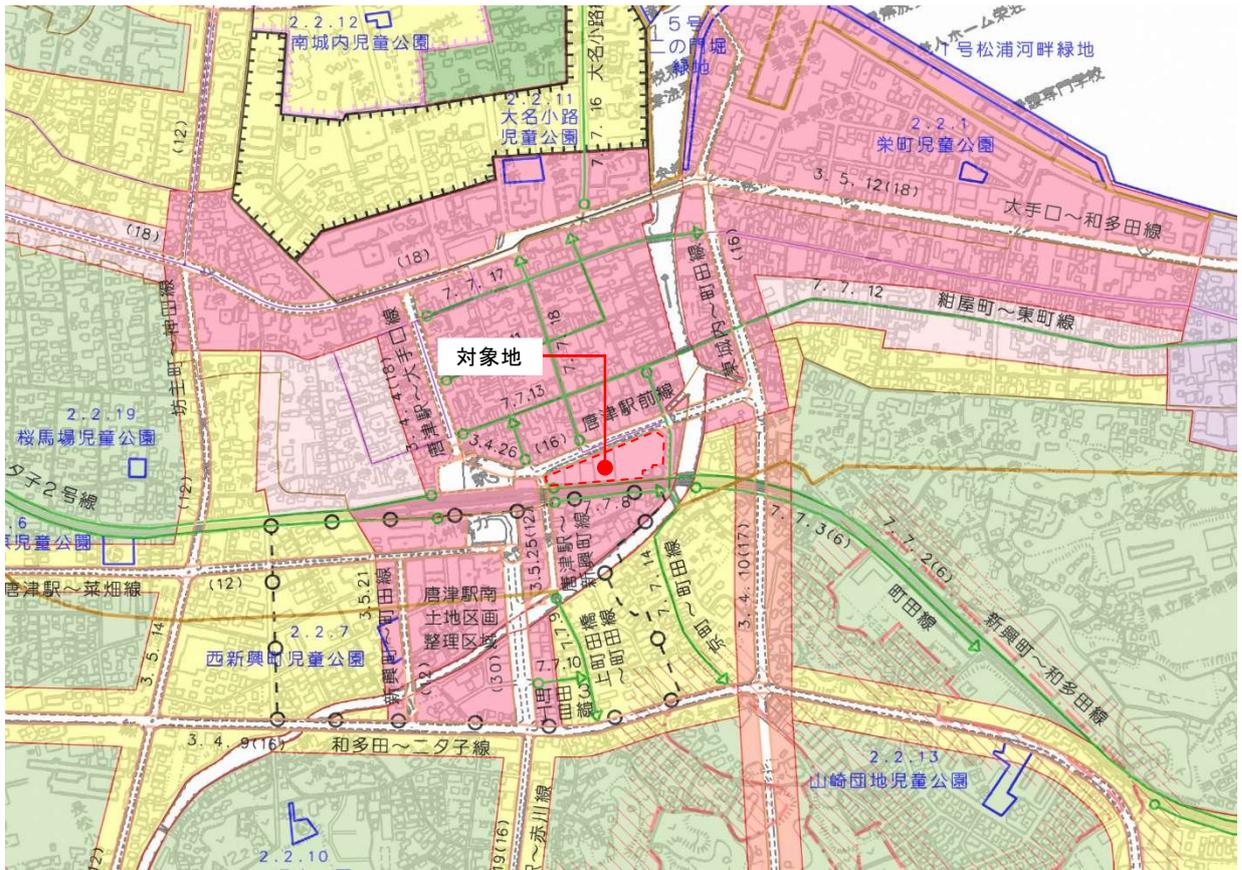
(1) 対象地位置図



図：対象地位置図

(2) 対象地概要

- ① 施設名：唐津市ふるさと会館、唐津市曳山展示場
- ② 所在地：佐賀県唐津市新興町2881番地1
- ③ 用途地域：商業地域
- ④ 建ぺい率：80%
- ⑤ 容積率：400%
- ⑥ 敷地面積：7,348.83㎡
- ⑦ 建築年度：平成7年度（築28年）
- ⑧ 現況：指定管理者制度による管理・運営（駐車場等一部の施設は市の直営）



凡					例	
用途地域の種類	面積	建蔽率	容積率	構成比		
第一種低層住居専用地域 (高さ制限1.0m)	約 83ha	50%	80%	5.3%	都市計画区域	都市計画道路
第二種低層住居専用地域 (高さ制限1.0m)	約 6.7ha	60%	150%	0.4%	特定用途制限地域 (紅の松原周辺地区)	都市計画公園
第一種中高層住居専用地域	約 533ha	60%	200%	35.2%	特定用途制限地域 (田園居住地区)	(参考) 建築基準法第22条区域 (市街地地区を除く)
第一種住居地域	約 484.8ha	60%	200%	30.8%	特定用途制限地域 (主要幹線沿道地区)	人口集中地区 (1127, 国調)
第二種住居地域	約 27ha	60%	200%	1.7%	特定用途制限地域 (インターチェンジ周辺地区)	景観計画重点区域 (市内地区)
準住居地域	約 49.2ha	60%	200%	3.1%	特定用途制限地域 (12メートルの高度地区区域 (勾配屋根緩和型))	景観計画重点区域 (鬼山通り)
近隣商業地域	約 50.4ha	80%	200%	3.2%	特定用途制限地域 (15メートルの高度地区区域 (勾配屋根緩和型))	景観計画重点区域 (鬼山通り沿道沿線) ※当該道路に敷地が接する土地
商業地域	約 88ha	80%	400%	5.6%	準防火地域	
準工業地域	約 98.7ha	60%	200%	6.3%	風致地区	
工業地域	約 26ha	60%	200%	1.7%	臨港地区	
工業専用地域	約 106ha	60%	200%	6.7%	地区計画	
合計	約 1,672.8ha			100.0%	上地区面整理事業区域	

図 用途地域 (出典：唐津都市計画総括図)

(3) 施設概要

ア 会館棟

建物の概要	
<p>構造：鉄筋コンクリート造3階建</p> <p>延床面積：1,792㎡</p> <p>現況：</p> <p>1階（587㎡）：物産展示販売場</p> <p>2階（559㎡）：唐津焼総合展示場</p> <p>3階（536㎡）：空き（旧レストラン）</p>	

イ 中庭棟（キャノピー・トイレ）

建物概要	
<p>構造：鉄骨造・鉄筋コンクリート造平屋建</p> <p>延床面積：599㎡</p> <p>現況：</p> <p>普段は市民の憩いの空間として、また、イベントスペースとして利用している。</p>	

ウ ホール棟

建物概要	
<p>構造：鉄筋コンクリート造・鉄骨造2階建</p> <p>延床面積：1,352㎡</p> <p>現況：</p> <p>市民会館等の再整備に伴い、唐津市曳山展示場として運営している。</p>	

エ 駐車場

概 要	
<p>敷地面積：約4,000㎡</p> <p>駐 車 場：125台（うち大型バス3台）</p> <p>現 況：</p> <p>敷地の南東側にボートレースチケットショップ前売場外ユニットが設置されており、 駐車を共用している。</p>	 An aerial photograph of a parking lot. The lot is paved with asphalt and has white lines marking parking spaces. Several cars are parked in the lot, including a red car in the foreground, a white van, and a dark blue car. In the background, there are buildings, trees, and a clear blue sky. A white arrow on the ground points towards the right side of the frame.

2 対象地周辺の現況

(1) 上位計画における位置づけ

「唐津市都市計画マスタープラン（平成22年12月）」では、市全体のまちづくりの基本理念として「響創^{きょうそう}のまちづくり 元気が出る新唐津 ～海・山・川の響きあいが新市の魅力を輝かせ、新しい活力を創る～」と定められています。

対象地は、将来都市構造図において「市街地ゾーン」に属しており、多様な都市機能が集積し、市の中心的機能を備えた「都市中心拠点」に該当します。

また、地域別構想の中では「中央地域」に分類され、「唐津市の要として情熱ある市民活動とともに市全体の活力をけん引する地域づくり」を、まちづくりの目標に掲げています。



図 唐津市の将来都市構造図（唐津市都市計画マスタープランより引用）

(2) 人口分布

唐津市内の人口分布は、J R筑肥線沿線での分布が多くみられており、特にJ R唐津駅周辺における人口集積が多い状況です。

対象地はJ R唐津駅に近接する立地であり、中心市街地の中でも多くの人口集積があることから、市民及び来訪者のニーズに応えた拠点整備を行うことが有効だといえます。

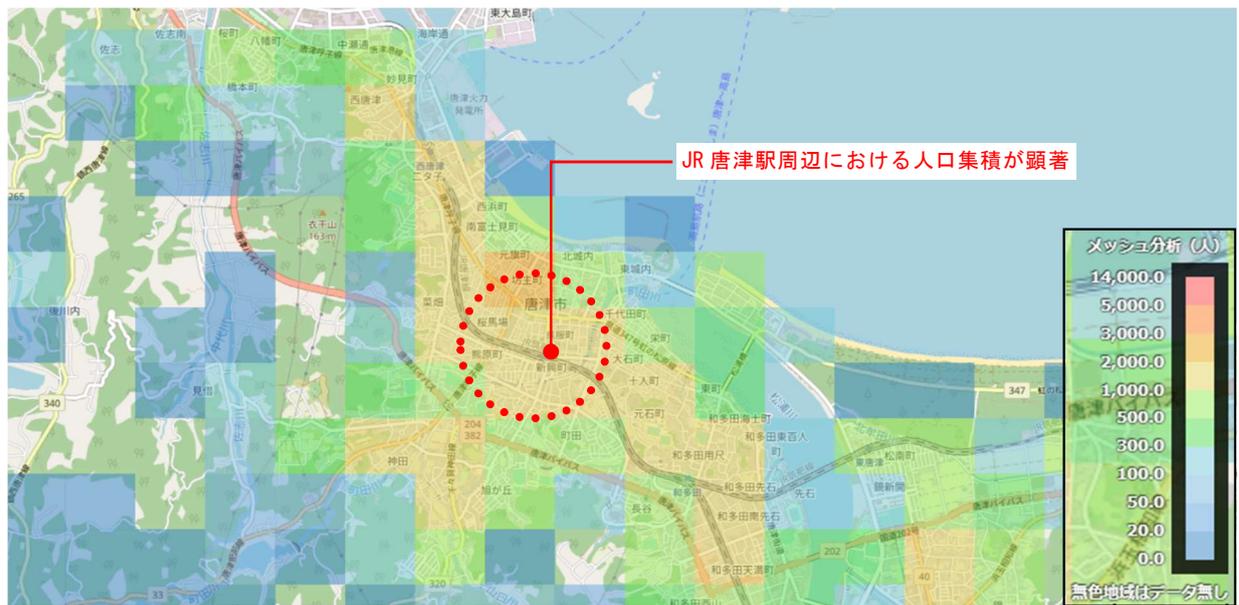


図 唐津市内における人口メッシュ分布状況 (2020年) (データ引用: RESAS)

一方、対象地周辺（唐津駅周辺の中心市街地）について、500mメッシュ別の人口増減（2020年→2040年）を確認すると、減少数が高い傾向が顕著となっており、今後、中心市街地の活力低下が懸念されます。

将来の人口減少を見据え、拠点整備においては効率的な運営・管理を見据えることが重要だといえます。

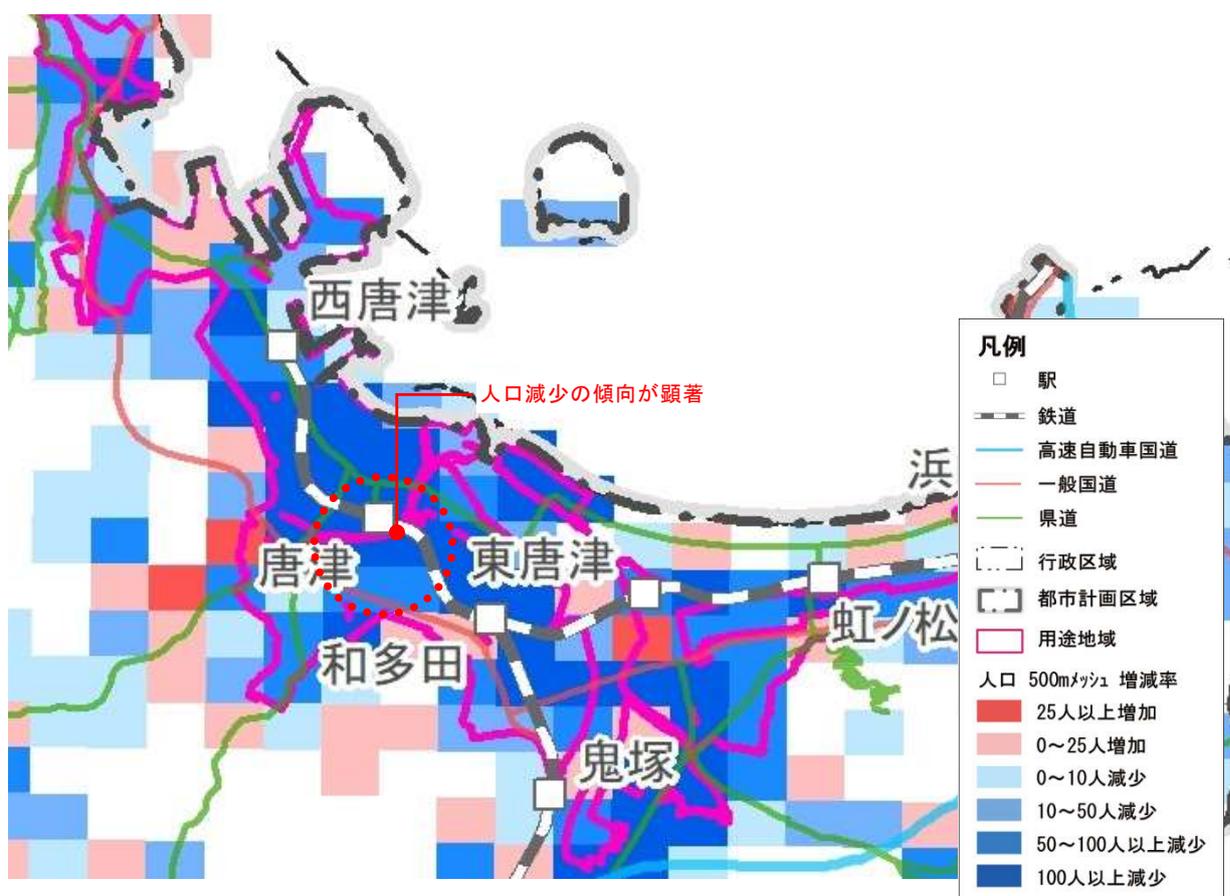


図 500mメッシュ別の人口増減（2020年→2040年）

（データ出典：国土数値情報）

また、唐津市の昼間・夜間人口（2020年）によれば、昼夜間人口比率は96.16%であり、通勤・通学人口が流出超過の状況となっています。

このため、対象地においては、通勤・通学で市外から帰ってくる方をターゲットとした機能やコンテンツの導入も選択肢の一つに挙げられます。

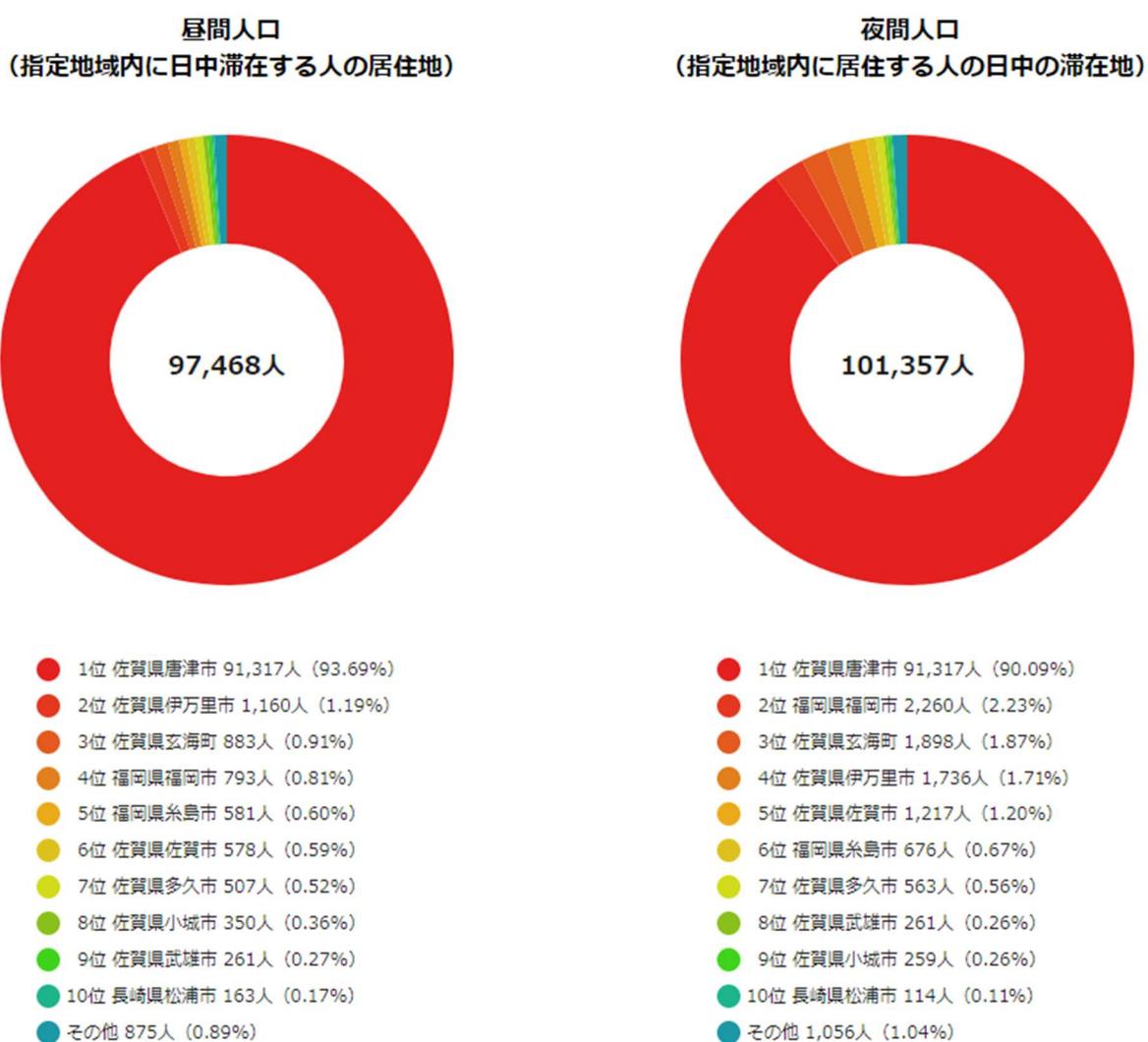


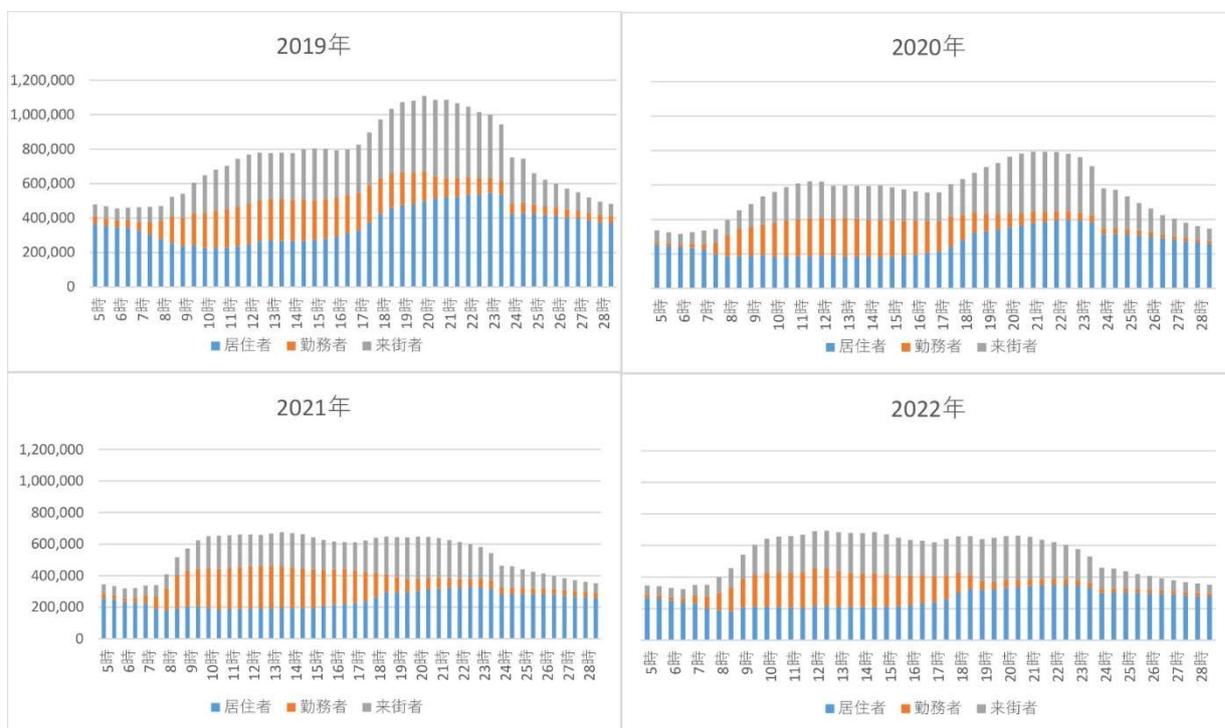
図 唐津市内における昼間・夜間人口（2020年）（データ引用：RESAS）

(3) 唐津駅周辺における人流データ（2019年～2022年の傾向比較）

① 居住者・勤務者・来街者別時間別滞在人口

コロナ禍前（2019年）には、夕方から夜間にかけて来街者の滞在人口が多く、駅周辺のまちなかの滞留が多い状況でしたが、2020年以降、来街者の滞在人口は減少傾向にあります。

コロナ禍を経て、居住者・勤務者・来街者とも滞在人口は減少しており、対象地においては、まちなかの滞在・滞留を誘発する場づくりが必要と考えられます。



図：居住者・勤務者・来街者別滞在人口の推移

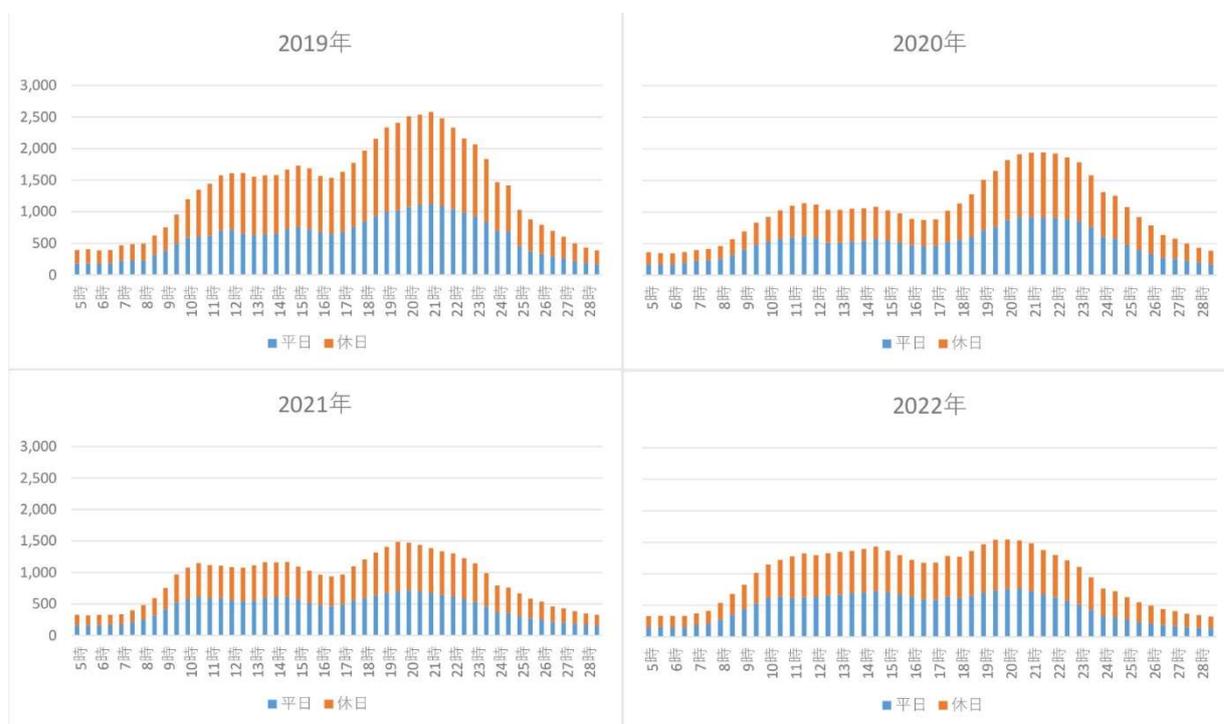
データ出典：唐津市 HP オープンデータ

<https://www.city.karatsu.lg.jp/kankoubunka/kankoutoukei.html>

②平日・休日別時間別滞在人口

コロナ禍前（2019年）には、平日・休日とも、夕方から夜間にかけて滞在人口が多く、駅周辺のまちなかの滞留が多い状況でした。2020年以降、夕方から夜間の滞在人口はコロナ禍前の傾向を取り戻していません。

コロナ禍を経て、平日・休日とも滞在人口は減少しており、対象地においては、まちなかの滞在・滞留を誘発する場づくりが必要と考えられます。



図：平日・休日別滞在人口の推移

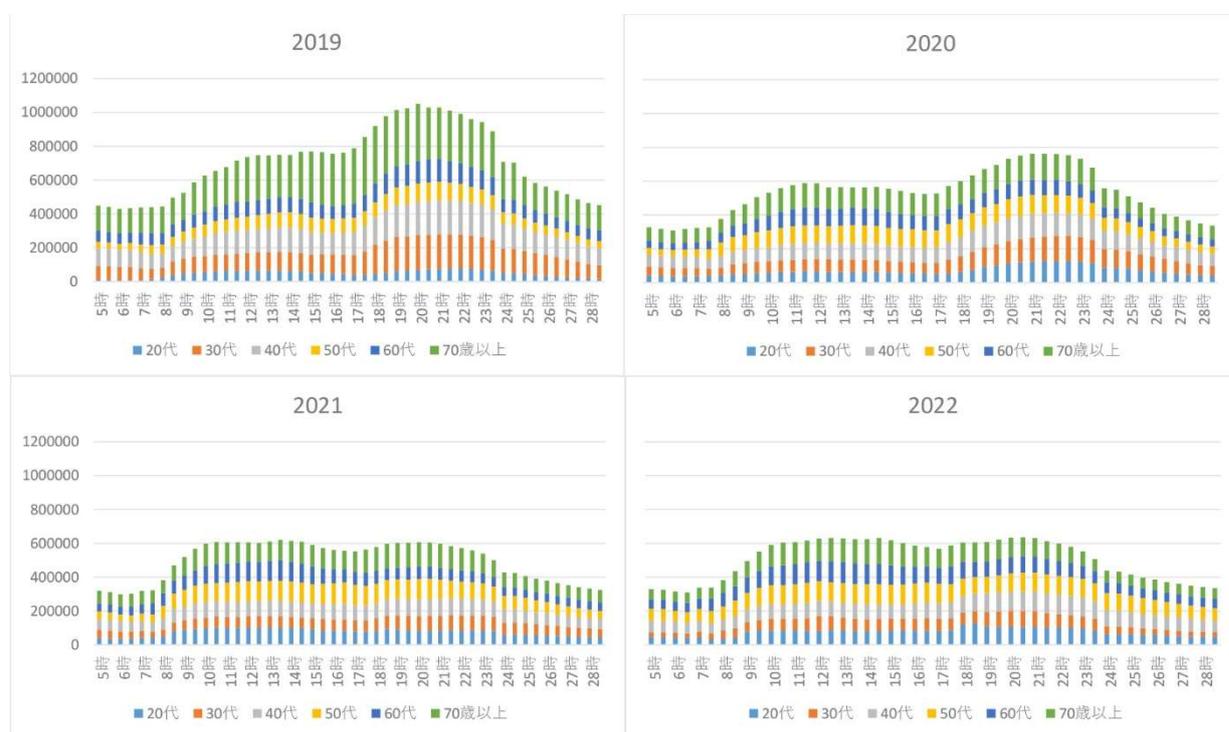
データ出典：唐津市 HP オープンデータ

<https://www.city.karatsu.lg.jp/kankoubunka/kankoutoukei.html>

③年代別時間別滞在人口

コロナ禍前（2019年）には、特に70代以上の滞在人口が多く、夕方から夜間にかけて駅周辺のまちなかの滞留が多い状況でした。2020年以降は、各年代とも概ね同等割合の滞在人口を示す傾向となっています。

コロナ禍を経て、高齢層（特に70代以上）をターゲットに据えた機能・コンテンツに対する需要は下降傾向にあると考えられます。



図：年代別滞在人口の推移

データ出典：唐津市 HP オープンデータ

<https://www.city.karatsu.lg.jp/kankoubunka/kankoutoukei.html>

(5) JR唐津駅利用者数（平均乗車人員）の推移

これまでの約10年間におけるJR唐津駅の平均乗車人員の推移によると、令和元年度までは2,200～2,300人/日程度で推移していましたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、令和2年度以降は減少傾向となった後、徐々に回復傾向にあるといえます。

駅利用者数は、コロナ禍前の水準まで戻ってはいないものの、回復傾向にあることから、駅利用者の多様なニーズに応える機能やコンテンツの導入検討が重要であると考えられます。

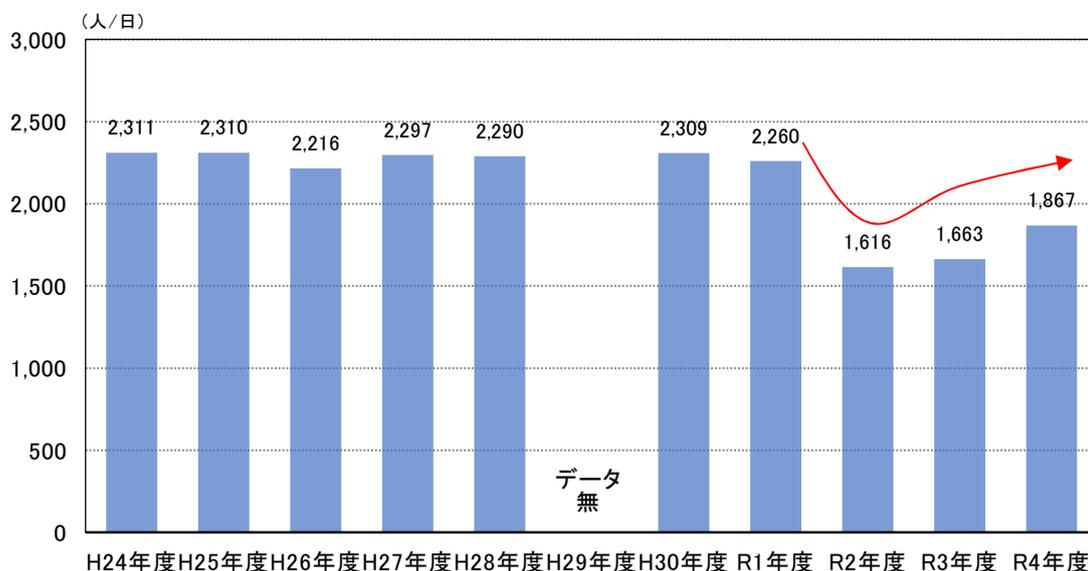


図 JR唐津駅の平均乗車人員の推移

(データ出典：H24～H28は佐賀県統計年鑑、H30以降はJR九州「駅別乗車人員」)

※H24～H28の平均乗車人員は、乗車人員総数を日数（H27年度はうるう年を考慮）で除し算出

(6) 地価の推移

これまでの約20年間における対象地周辺の公示地価の推移によると、下落傾向が続いていましたが、近年は下げ止まり、約55,000円/m²程度で横ばいに推移しています。

この傾向から、対象地周辺に対する需要は下げ止まっている状況であることがわかります。したがって、対象地周辺に求められるニーズを適切に把握し、需要喚起できる機能やコンテンツの導入検討が重要だといえます。

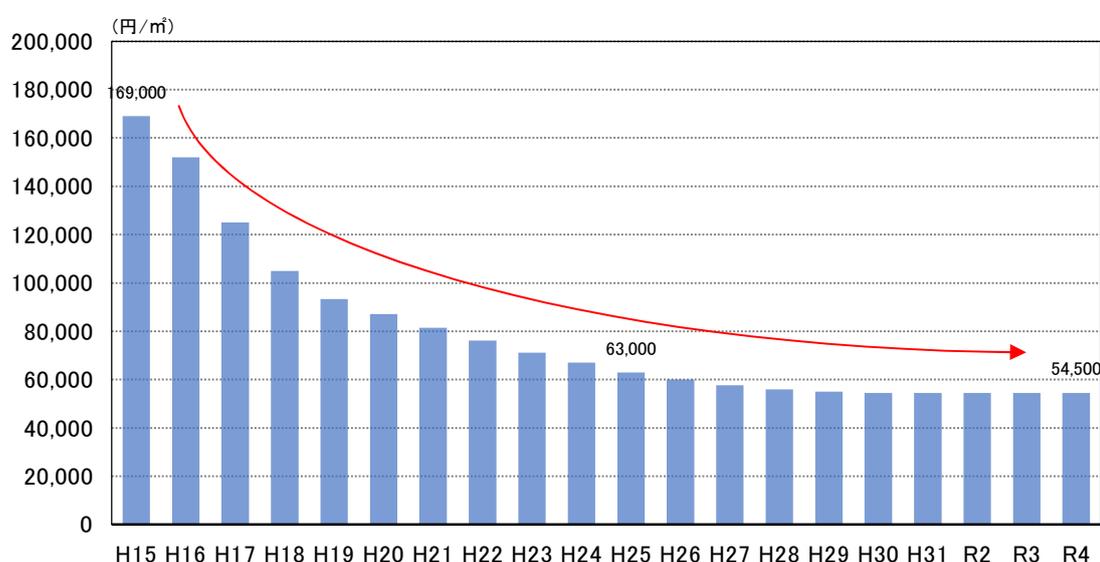
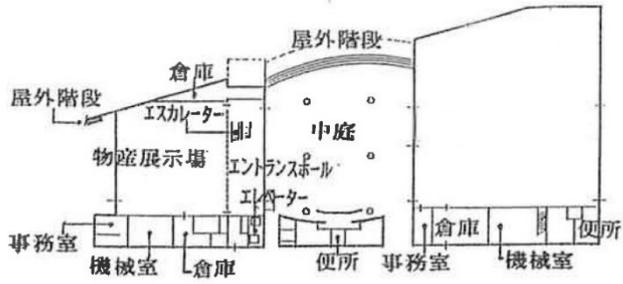


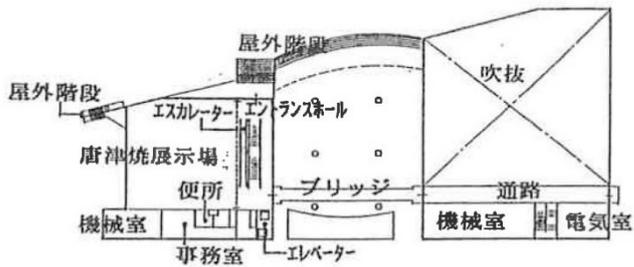
図 対象地周辺の公示地価の推移 (データ出典：国土交通省地価公示)

※公示地価抽出の所在地：佐賀県唐津市呉服町1807番1

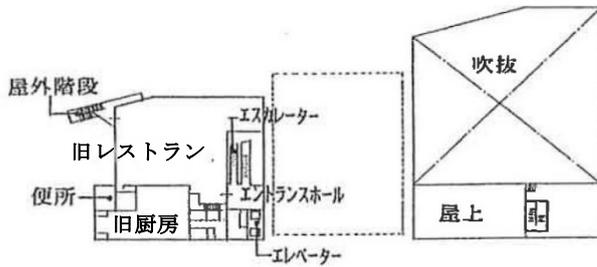
3 対象施設平面図



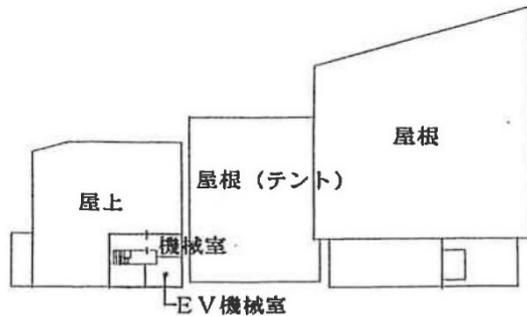
1階平面図



2階平面図



3階平面図



棟屋階平面図

※平面図の詳細は「別添資料」を参照してください。

4 施設利用状況

(1) 物産展示販売場の売上高・レジ通過者数の推移

近年の物産展示販売場の売上高・レジ通過者数の推移をみると、令和元年度まではやや減少傾向であり、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、令和2年度には大きく減少しました。その後は回復傾向にあり、令和4年度は近年で最も多い売上高・レジ通過者数となっています。

この増加傾向を維持するためにも、来訪者のニーズや意向を適切に把握し、より多くの来訪機会を創出するための工夫の検討が重要だといえます。

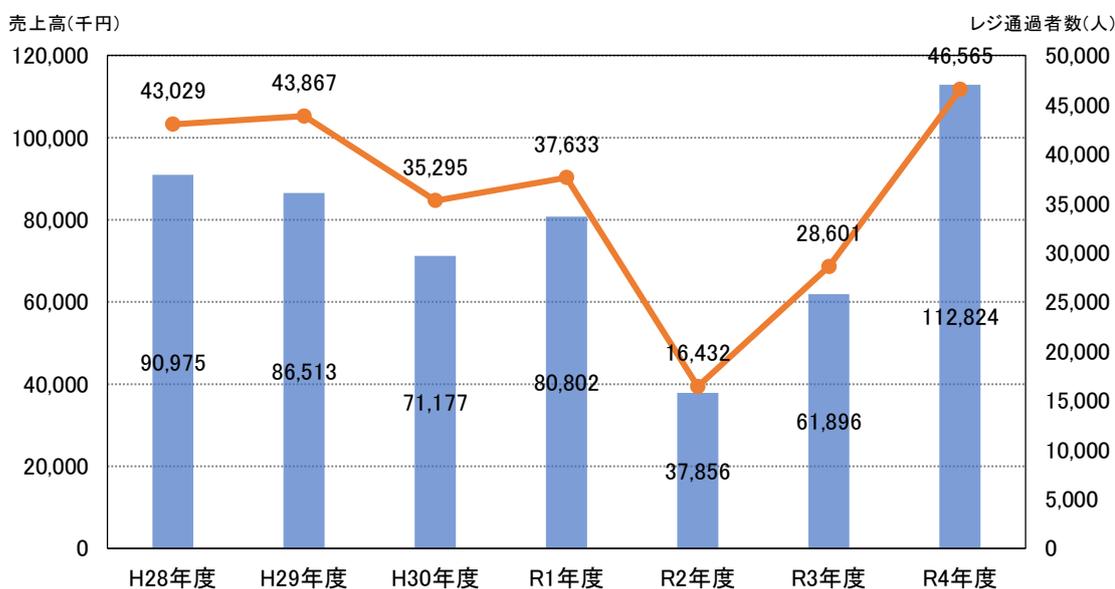


図 物産展示販売場の売上高・レジ通過者数の推移 (データ出典：唐津市資料)

注：新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、R2. 4/11～5/10、R3. 8/20～9/12 は休館。

(2) 駐車場利用台数の推移

近年の駐車場利用台数の推移をみると、普通車については、新型コロナウイルス感染症拡大が始まった令和2年度まで減少傾向にあり、その後、増加傾向に転じています。一方、大型車（バス含む）については過去5年間で増加傾向にあり、平成30年度から令和4年度にかけては約3.5倍となっています。

大型車の利用台数の増加は、団体客等の来訪機会の増加が起因していると考えられるため、そのニーズに即した機能やコンテンツの導入検討が重要だといえます。

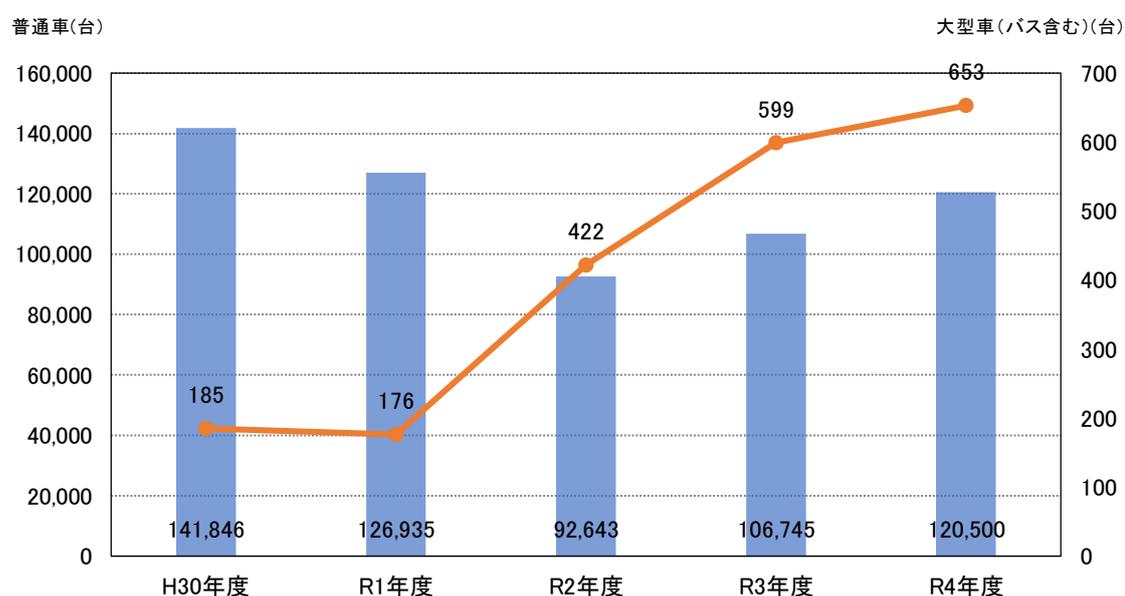


図 駐車場利用台数の推移（データ出典：唐津市資料）

注： R3.8/23～8/31 は、抗原検査会場で使用のため利用休止。

(3) 駐車場売上料金の推移

近年の駐車場売上料金の推移をみると、新型コロナウイルス感染症拡大前の令和元年度までは1,500万円以上の売り上げがありました。コロナ禍に入ってから約半分まで減少したものの、令和4年度には増加傾向に転じています。

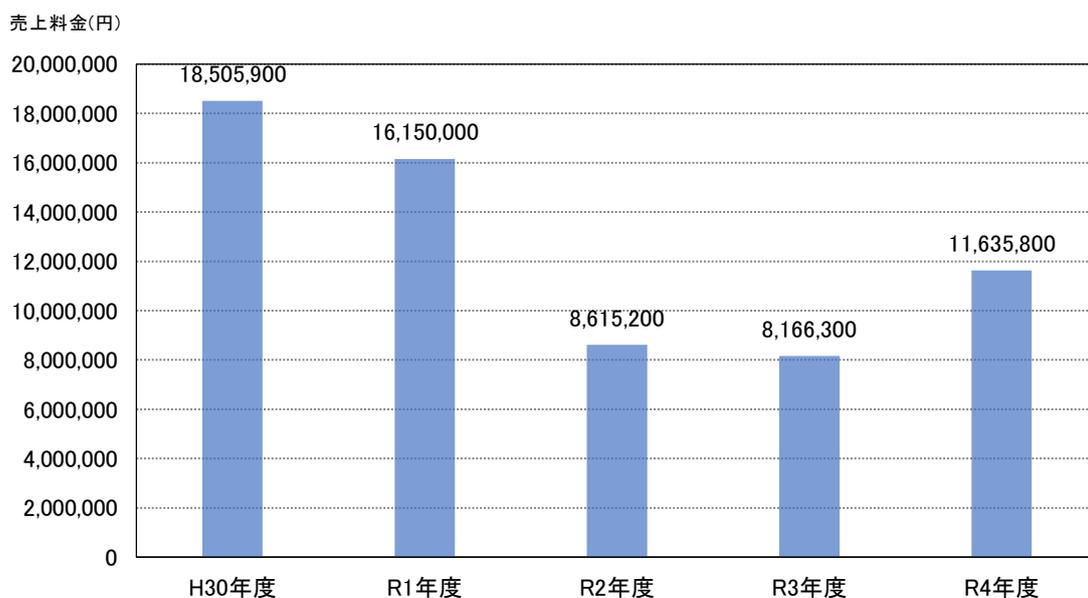


図 駐車場売上料金の推移 (データ出典：唐津市資料)

注： 駐車場利用のうち、中央商店街利用、ミニット利用を除く。