

**第3期唐津市
中心市街地活性化基本計画
(案)**

令和8年 月
佐賀県 唐津市

目 次

1 章 中心市街地活性化基本計画の概要	1
(1) 計画策定の背景と目的 (2) 計画の位置づけ～上位計画との関係～ (3) 計画期間 (4) 対象区域	
2 章 中心市街地の概要	11
(1) 人口の推移 (2) 大型量販店の立地状況 (3) 地価の状況	
3 章 現状分析（課題と対策）	13
(1) 商店機能 (2) 通行量・観光文化施設の来街者 (3) 来街者の交通手段と回遊 (4) 観光サインと観光ルート (5) 公共空間・インフラ (6) 唐津の玄関口～唐津駅・ふるさと会館アルピノ～ (7) エリアマネジメント (8) 課題の総括～SWOT分析～	
4 章 基本方針	23
(1) コンセプト (2) 5つの基本方針 基本方針 1 唐津の玄関口リ・デザイン 基本方針 2 歴史・文化資源を活かす、巡る観光強化 基本方針 3 まちなかの賑わいと豊かな暮らしを実現する商業力強化 基本方針 4 まち全体の資産価値を高める不動産利活用強化 基本方針 5 エリアマネジメントを担う体制づくりと人づくり (3) 中心市街地の活性化を測る指標 (4) 効果測定とPDCA	
5 章 参考資料	33
資料 1 分譲マンションの立地状況 資料 2 大型量販店の立地状況 資料 3 現状分析に関する図表	

1章 中心市街地活性化基本計画の概要

(1) 計画策定の背景と目的

本市の中心市街地は、商業、観光、文化、行政機能が集積し、地域の中核としての役割を担ってきました。また、これまでの第1期及び第2期中心市街地活性化基本計画に基づき、商業機能の維持・向上や観光資源の活用、公共空間の整備など、各分野において取り組みが進められてきました。

一方で、人口減少や消費行動の変化などを背景に、商業機能の低下や空き店舗の増加、来街者の減少などの課題が見られるとともに、観光資源や商業、公共空間などが十分に連動せず、回遊や滞在、消費につながりにくい状況も見受けられます。

本計画は、こうした状況を踏まえ、中心市街地に集積する都市機能について、これまでの取り組みを活かしながら相互の連携を高め、より一体的に機能させることで、回遊性と滞在環境の向上を図ることを目的とします。これにより、来街者の増加と消費の拡大を促し、持続可能な賑わいの創出を目指し、産官学民連携でビジョンや目標を共有し、高い成果へつなげます。

(2) 計画の位置づけ～上位計画との関係～

▼【第3次唐津市総合計画】

本市のまちづくり全体を方向づける最上位計画で、「魅力ある自然・歴史・文化にあふれた住みたい 訪れたい 選ばれるまち 唐津」を基本方針として掲げ、基本施策の中に、地域経済を活性化させる商工業振興と持続的な成長・創業支援として、商店街及び中心市街地の活性化を記しています。

単位施策	主な取組	数値目標
商店街及び中心市街地の活性化	●地域経済の活性化を図るため、創業支援による新規創業を推進する。 ●商業地域における老朽化物件の民間による再整備を推進する。	中心市街地及び商店街での年間新規創業数 現状値：5件 目標値：5件

地域別計画においては、都市中心拠点（中心市街地）の課題とまちづくりの重点方針について、次のように記しています。

課 題	●都市中心拠点（中心市街地）における求心力の向上 ●観光・交流拠点および産業拠点の機能強化
まちづくりの重点方針	●城下町の風情を感じる「唐津の顔」として、都市機能の集積や歩きたくなる空間の形成、まちなかの居住の推進により、にぎわいと魅力のある中心市街地を再生します。 ●都市機能が集積する拠点や、景観・観光・産業などの特徴的な拠点の機能を最大限に発揮する交通ネットワークの形成により、観光・交流の拡大と産業の振興を図ります。

▼【唐津市都市計画マスタープラン】

総合計画の地域別計画を受け、「多極ネットワーク型コンパクトシティの実現による都市と地域の活力向上」の方針のもと、中心市街地の再生を目指す都市づくりの方針を示す計画です。

都市計画マスタープランの「市民アンケート」においても、「重点的に活用すべき場所・資源」の1位が「唐津駅周辺の中心市街地（50.1%）」となっており、中心市街地を唐津市全体の活力をけん引する「都市中心拠点」として、次の政策方針を定めています。

①都市機能の維持・誘導による中心市街地の再生

- 立地適正化計画に基づき、低未利用地の活用を促進しながら、市内中心部への商業、医療、福祉、業務、交流等の都市機能及び居住の維持・誘導を図るとともに、各地域生活拠点と公共交通ネットワークで結ぶことにより「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を進めます。
- 空き店舗等を活用した創業支援（シェアオフィス、コワーキングスペース等を含む）により、中心市街地における賑わいと交流を創出します。
- 地域住民だけでなく来訪者にも配慮したまちづくりとして、観光案内など需要に応じた機能の充実を図ります。
- 車利用の来訪者への対応として、中心市街地の公設駐車場間の連携による渋滞緩和策を推進するとともに、歩行者の回遊を阻害しない駐車場配置の適正化を検討します。

②空き家等の低未利用地の有効活用によるまちなか居住の促進

- 空家等活用促進区域の設定や、空き家バンク制度を活用した空き家の有効活用及び適正管理により、まちなか居住を促進します。
- 民間事業者等との連携により、低未利用地の活用促進を図ります。

③唐津駅、バスセンター、フェリーターミナル等の交通結節点の機能・連携強化等による住民・来訪者の利便性向上

- 交通結節点については、ユニバーサルデザインの導入やバリアフリー化等により、利用者の利便性向上を図ります。
- 唐津の玄関口である唐津駅については、駅周辺エリアのまちづくりと連携した駅前広場の機能再構築により、駅利用者の利便性や中心市街地における回遊性を高めるなど、機能強化を図ります。
- デジタル技術などを活用した効率的で利便性の高い移動環境の実現に向け、交通結節点や移動サービス相互の連携を図ります。

④歴史や文化などの観光・交流資源の保全・活用等による個性豊かな町並み形成

- 旧唐津銀行や旧高取邸などの歴史的建造物、城内地区、唐津くんち曳山巡行の町並みなど、まちなかに多くの観光・交流資源を有しているため、都市計画制度の活用や、景観計画の重点区域及び景観重要公共施設の適切な運用により、唐津らしい風格を備えた景観の保全・活用を図ります。

⑤多様な主体の連携・協働によるまちなかの魅力向上

- 民間事業者等と連携したエリアマネジメントにより、快適で質の高い環境や美しい街並みの形成など、中心市街地の魅力を高め、地域の価値の維持・向上に努めます。
- 景観まちづくり専門家会議や景観まちづくり推進委員などの外部の人材による専門的な意見を取り入れながら、景観まちづくりを推進します。

▼【唐津市立地適正化計画】

都市計画マスタープランの一部として、中心市街地を「都市拠点（都市機能誘導区域）」に設定し、広域的な都市機能の維持・誘導とまちなか居住の促進を図ることで、人口減少社会で持続可能な都市経営を確保する仕組みを定めています。

【方針1】ひとを惹きつける魅力ある拠点と、快適で暮らしやすい住環境の形成

①魅力ある拠点や都市空間の形成

多様な世代が交流できる施設や空間の整備により、賑わいある拠点を形成するとともに、多くの歴史的・文化的資源を有する唐津の特性を活かし、来訪者も魅力を感じる都市空間を形成します。

- 都市再生整備計画関連事業（都市構造再編集集中支援事業など）等の活用による公共公益施設及びウォーカブルな都市空間等の整備
- 空き店舗等の有効活用による創業支援（シェアオフィス、コワーキングスペース等を含む）
- エリアマネジメント等の手法や民間活力の導入による快適で質の高い環境の形成
- 都市再生推進法人の設立検討

②交通結節点の機能再構築

誘導区域内の交通結節点のうち、唐津駅については、商店街～城内地区のウォーカブルな空間への誘導や、ふるさと会館の民間移転を見据えて、商業、観光、交通などの分野を一体的に捉えたまちづくりの観点から、機能再構築に向けた検討を行います。その他の駅についても、バス事業者等との連携により、利便性の向上や利用促進など、交通結節機能の向上を図ります。

- 都市再生整備計画関連事業（都市構造再編集集中支援事業など）や都市・地域交通戦略推進事業等の活用による交通結節点の機能再構築（滞在空間の改善、賑わいの空間づくり、多様な交通モードとの連携など）

③公共施設の適正配置

各拠点の機能や市街地の活力を高める手段として、公共施設の再編や公的資産の活用を促進します。

- 公共施設等総合管理計画及び公共施設再配置計画に基づく公共施設の再編や適正な管理の推進
- 公共施設の民営化や、利用されていない公的資産の譲渡等による民間活用の推進

④都市機能の立地動向の把握

都市機能（誘導施設）の都市機能誘導区域外での立地動向と、都市機能誘導区域内での休止の状況を把握し、区域や誘導施設の見直しの必要性を検討します。

- 届出・勧告制度の運用

【方針2】地域交流や観光交流を促す公共交通ネットワークの形成

①まちづくりと連携した公共交通ネットワークの形成

多極ネットワーク型コンパクトシティの都市構造の実現に向け、教育、福祉、観光など、まちづくりの分野と連携した公共交通ネットワークの形成を進めます。

- 通学、通院、買い物などの需要を考慮した持続可能な公共交通ネットワークの構築
- デマンド交通など地域の実情を考慮した多様な交通モードの導入検討（NPOや地域団体等による運営を含む）
- グリーンスローモビリティなどの新たなモビリティの導入検討
- 公共交通を補完する機能（シェアモビリティなど）の導入検討

②公共交通の利用促進

高校生や高齢者、観光客など、ターゲットに応じた利用促進策を検討し、誰もが利用しやすい持続可能な移動サービスを提供することにより、自家用車に過度に依存せず環境にも配慮したまちづくりを実現します。

- 佐賀県や公共交通事業者との連携による公共交通の利用促進（バスの運賃無料乗車の取り組み、九州Ma a Sの取り組み促進など）

▼【唐津市商工業振興基本計画（第2次）】

唐津市商工業振興基本計画（第2次）は、第3次総合計画の基本方針を踏まえ、企業力・人材力・流通力・観光力の4つの柱のもとで商工業振興に関する目標と重点施策を定める個別計画（計画期間：令和7年度～9年度）です。

第3期中心市街地活性化基本計画は、この商工業振興の方向性と連携し、中心市街地における創業支援・出店促進・観光消費の拡大など、賑わいの経済的側面を具体化する計画として位置づけられています。

○地域経済の活性化に関するアンケート

- 1位：企業の受け皿のためのハード整備、企業誘致
- 2位：中心市街地及び地域商業の活性化に向けた事業展開

○観光の活性化に関するアンケート

- 1位：観光地経営の推進、推進体制づくりなど地域が一体となった観光地域づくりに向けた支援

【アンケート結果と課題の整理】

中心市街地及び 地域商業の活性化 に向けた事業展開

少子高齢化・人口減少、モータリゼーションの進展、大規模集客施設の郊外立地などを背景に、空き店舗・空き家・空き地、商業地における低未利用施設の増加による街並み景観の悪化、商業ビルや観光文化施設の老朽化等の課題への対策として、中心市街地活性化基本計画を策定し、環境拠点施設の改修、歴史的な家並みの再生、商店街の空き店舗対策、市街地拠点施設整備などを行い、中心市街地の再生に向けた都市整備を進めてきました。

しかし、コロナ禍による生活様式の多様化、急激に進行する人口減少、民間施設の老朽化、商店街と観光文化施設との回遊性、効果的な情報発信不足など引き続き課題が残っているほか、唐津市の「核」である中心市街地とその周辺エリアにおける都市機能の整備により、市民の生活拠点の形成と観光客に唐津を印象付ける玄関口の活性化の実現が求められています。

特に、唐津駅南北～商店街～バスセンター・観光文化施設までのまちなか骨格軸の回遊性向上による面的な賑わいの創出と来街者の消費喚起を促進し、これらを周辺地域に波及させる取り組みや各地域の商店街等への出店支援などが必要です。

中心市街地及び 地域商業の活性化 に向けた事業展開

現在、新市民会館の建設やふるさと会館敷地の民間貸付けに向けた取り組みが進んでいるため、地域住民・民間事業者の取り組みとの連携が必要であるとともに、老朽施設・休眠施設の課題解消などにより、地域経済を活性化することが必要です。

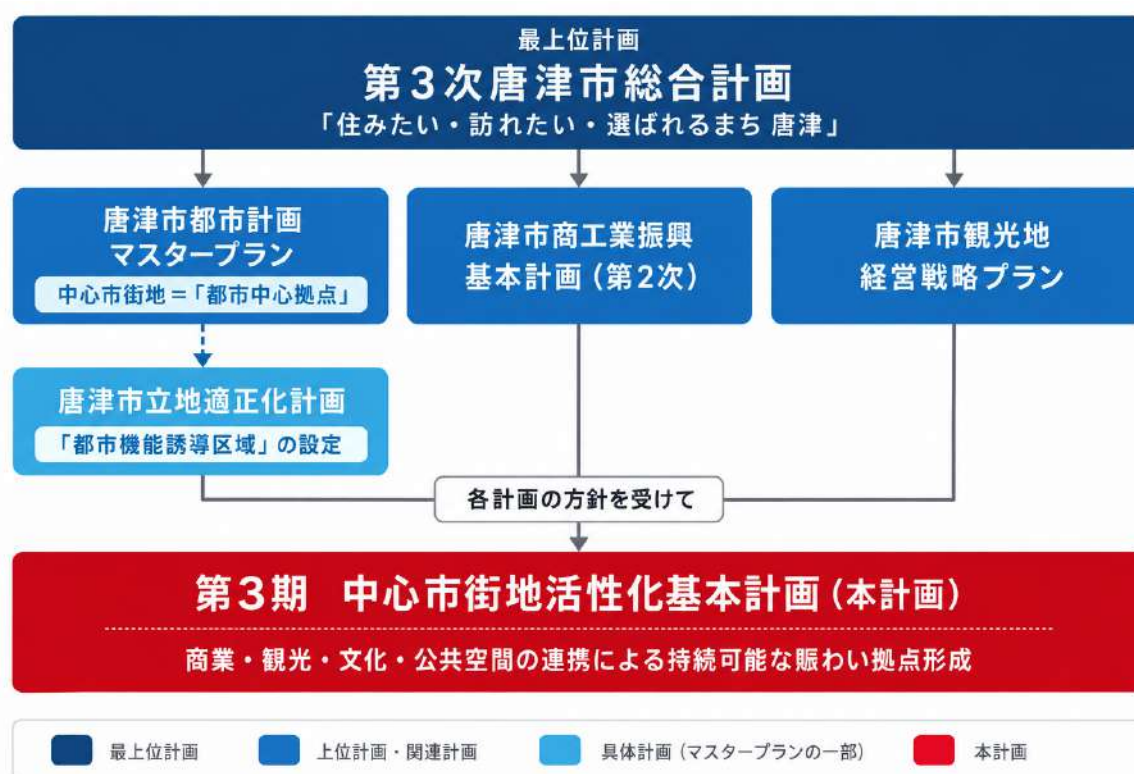
▼【唐津市観光地経営戦略プラン】

唐津市観光地経営戦略プランにおいては、「唐津らしさが輝く交流による観光まちづくり」として、持続可能な観光地として在り続けるために、地域が一体となった魅力ある観光地域づくりを推進し、人の交流によって賑わうまちを目指す方向性が記載されています。

単位施策	主な取組	数値目標
魅力ある観光地域づくりの推進	● 民間の活力も投与しながら、地域が一体となった観光地域づくりを推進し、面的な周遊促進と滞在時間の延長につなげる取組を行う。 ● 国内市場も見据えつつ、訪日外国人向けの滞在コンテンツの開発支援などを行う。	市内エリア間周遊率 現状値：1～7％ 目標値：3～9％

本計画である第3期唐津市中心市街地活性化基本計画は、総合計画ほか4計画を上位計画として、各計画の方針と整合・連携を図りながら策定するものです。

図 第3期中心市街地活性化基本計画の位置づけ



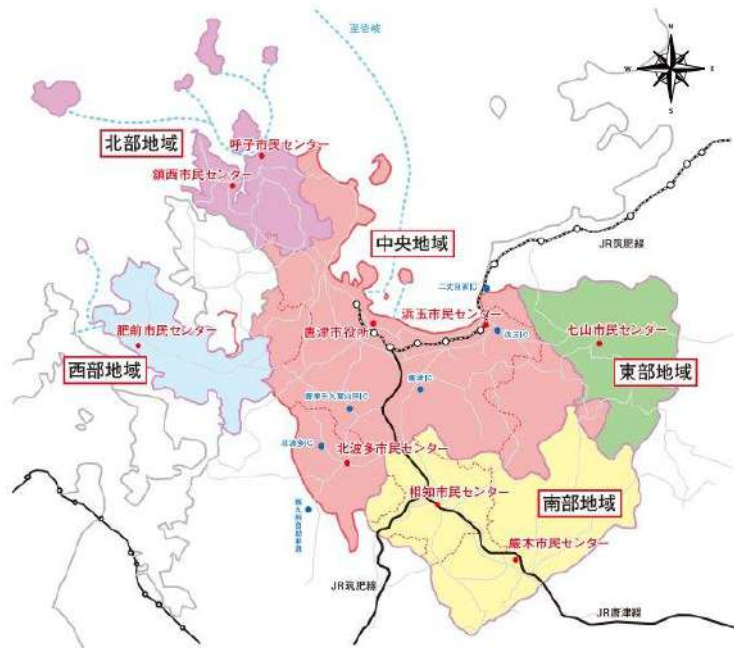
(3) 計画期間

本計画の計画期間は、令和8年10月から令和13年3月までの4年6か月とします。

(4) 対象区域

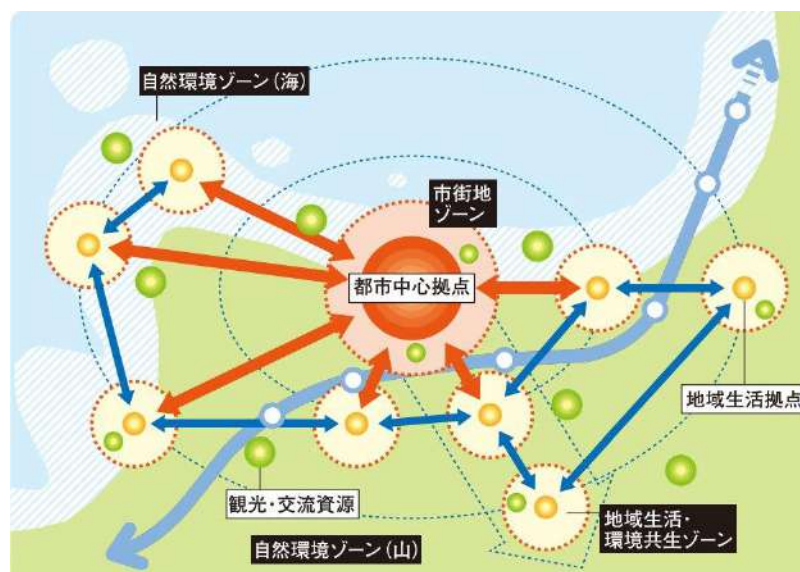
●唐津の5つのエリアと中心市街地の位置づけ（総合計画・都市計画マスタープラン）

唐津市都市計画マスタープランでは、市内を5つの地域に区分し、それぞれに拠点を配置するとともに、自動車交通や鉄道による交通ネットワークによって各拠点を結んでいます。



その中でも、中央地域は、各地域をつなぐ交通ネットワークの中心に位置しています。中心市街地は、唐津市全域を支える「都市中心拠点」として位置づけられており、商業・公共・観光などの都市機能が集積する本市の都市活動の中心の場となっています。

●都市中心拠点（都市計画マスタープラン）



また、中心市街地を「都市拠点（都市機能誘導区域）」として設定することで、広域的な都市機能の維持・誘導とまちなか居住の促進を図り、人口減少社会で持続可能な都市経営を確保する仕組みを定めています。中心市街地には、次の6つの機能が集積しています。

①歴史・文化

└ 城下町に残る歴史的建造物群、唐津くんちなどの地域行事の蓄積

②地域産業

└ 商業サービスの集積、オフィス業務機能の集積

③観光

└ お茶碗や陶器などの文化資源、旅館・ホテルなどの宿泊・飲食機能の集積

④交通

└ 広域につながるバスターミナル・唐津駅

⑤医療福祉施設群

└ 多様な医療施設の集積、広域交通とのアクセス

⑥公共施設群

└ 唐津地域の広域サービス拠点、中心市街地での公共施設の集積

●中心市街地の歴史的な構造、レイヤーについて

現在の唐津のまちは、唐津城を中心とした城下町構造を基盤として形成されています。唐津城は、海や川を外堀として活用した「海城（うみじろ）」として知られ、その西側には武士の町（茶色の色付け）、南側には町人町（緑色の色付け）が広がっていました。さらに、それぞれのエリアの間には、城を防御する役割を担う堀が巡らされており、これらの城下町の地形や空間構成が、現在の唐津の中心市街地活性化基本計画の対象エリアの原型となっています。



●[3つのブロック] 商店街エリア・城内エリア・唐津城エリア

以上のように、唐津の現在の中心市街地には、歴史的な地理的背景を受けて、歴史観光の核となる「唐津城エリア」、観光スポットや歴史資源が集積する「城内エリア」、そして唐津駅から大手口にかけて商業機能が集まる「商店街・駅前エリア」があり、中心市街地を支える主要な拠点となっています。

唐津城エリアは毎年約15万人の誘客があり、城内エリアには旧高取邸・旧大島邸などの観光資源が集積、商店街エリアには、中町通りや呉服町通りなどの通り沿いの小売店舗の集積が見られ、観光の受け皿となる宿泊施設はエリア全体に点在しています。中心市街地の活性化においては、これら3つのエリアの回遊性を高め、人々の活動や賑わいを面的に広げていくことが求められます。

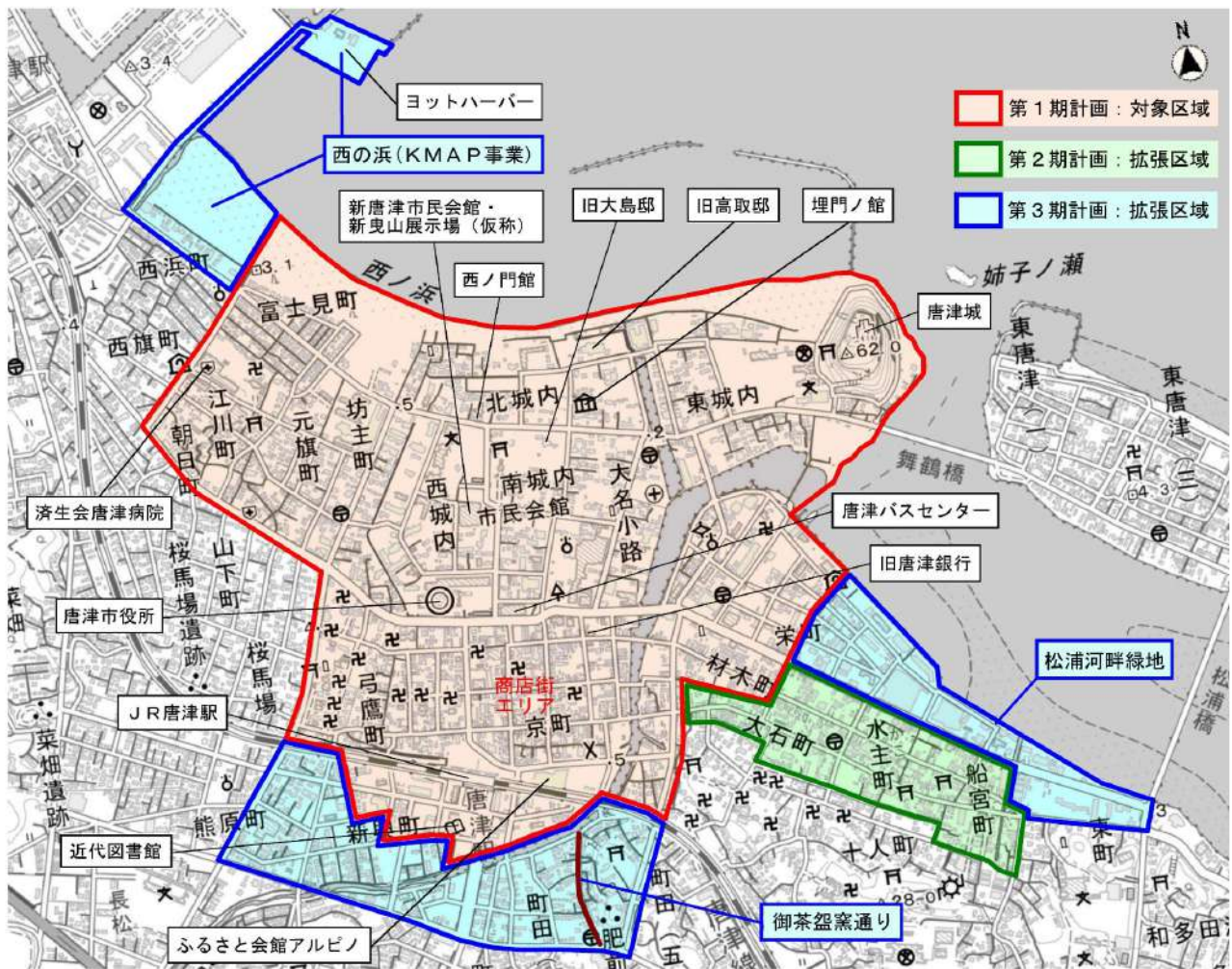


●中心市街地活性化基本計画の対象区域

本計画の対象区域は、第1期計画以来の区域を基本としながら、段階的に拡大してきました。第1期計画では、都市の玄関口であり交通結節点である「唐津駅周辺」、中心商業エリアであり文化・歴史・観光の拠点でもある「大手口～商店街」、同じく文化・歴史・観光の拠点である「城内地区」、眺望・散策・観光回遊ルートやマリンスポーツの場となる「海側エリア」を対象としました。第2期計画では、これに曳山通り（東側）を追加しました。

第3期計画では、これらの区域に加え、中心市街地活性化協議会での議論を受け、佐賀県のKMAP事業が進む西の浜エリアの西側、御茶盃窯通りの一帯、栄町から東町にかけての松浦河畔緑地を新たに追加します。

第3期唐津市中心市街地活性化基本計画・対象区域



●西の浜の西側・ヨットハーバー

西の浜からヨットハーバーに至る唐津キャスルベイのエリアは、佐賀県がKMAP事業（Karatsu Marine Activity Park）を実施し、サップやパラセーリングなどのマリンアクティビティを活用した交流人口の拡大が期待される区域であり、海辺の自然環境を活かした新たな観光・交流コンテンツの創出や滞在時間の延長につながることから、既存の中心市街地と一体的に活用・整備を進めるため、ヨットハーバーを含む西の浜の西側エリアを第3期計画の対象区域とします。

●御茶屋窯通り一帯

唐津駅南東側に位置する御茶屋窯通り一帯は、唐津焼に関連する歴史・文化資源が集積しているため、中心市街地の回遊・交流の促進を図るため、第3期計画の対象区域とします。

また、唐津駅南西側のエリアにおいても、大型マンションや大型小売店舗などが立地し、居住・商業機能が集積していることから、都市機能の連携や回遊性の向上を図るため、唐津駅南側一帯を中心市街地と一体的に捉え、第3期計画の対象区域とします。

- 松浦河畔緑地一帯

第2期計画において曳山通りの東側を対象区域へ拡張しており、隣接する松浦川沿いのエリアにおいても、松浦河畔緑地として河川沿いの歩道や緑化などの整備が進み、大型マンションや大型小売店舗などの都市機能も集積していることから、居住・商業・憩いの機能を中心市街地とつなぎ、歩行者の回遊性や滞在性を高めるため、松浦河畔緑地一帯を第3期計画の対象区域とします。

2章 中心市街地の概要

(1) 人口の推移

唐津市全体の人口は、第1期唐津市中心市街地活性化基本計画策定時の平成21年の132,278人から、令和7年には112,755人となっており、19,523人（△14.76%）減少しています。

それに伴い、中心市街地（第2期中心市街地活性化基本計画のエリア）における人口も、平成21年の8,302人から、令和7年には7,233人となっており、1,069人（△12.88%）減少しています。

一方で、中心市街地エリアにおいては、平成21年までに分譲マンションが21棟建設されており、それ以降も早稲田佐賀中高の需要などを背景に、平成22年から令和8年までに建設及び完成予定のマンションは8棟（合計432戸）となっています。

世帯数の推移は、平成21年の3,740世帯から、令和7年には3,578世帯となっており、162世帯（△4.33%）の減少にとどまっています。以上のことから、1世帯当たりの少人数化が進んでいることが推察され、また現在建設中または販売中のマンションも少なくないことから、中心市街地の人口減少や高齢化は鈍化すると見込まれます。

唐津市全体の人口と中心市街地の人口及び世帯数



資料：唐津市行政区別人口及び世帯数（各年10月1日時点）

なお、中心市街地の分譲マンションの立地状況の一覧は、巻末の参考資料1に掲載しています。

(2) 大型量販店の立地状況

中心市街地エリアにある大型量販店（売場面積1,000㎡以上の店舗）は、平成21年時と変わらず、まいづる本店ほか4店舗（古賀家具店・スーパーセンタートライアル唐津店・ドラッグストアコスモス唐津店・Aコープからつ）となっています。

一方、唐津市全体では、中心拠点（中央部）、特に国道202号・204号の幹線沿いなどの郊外を中心に大型小売店舗の立地が進んでいます。現在の店舗一覧でみると、令和8年時点までに40店舗に増えています。唐津市全体の大型量販店（1,000㎡以上店舗）の立地状況の一覧は、巻末の参考資料2に掲載しています。

(3) 地価の状況

中心市街地の公示地価の推移をここ25年（平成12年から令和7年）でみると、平成12年から令和2年までの20年間はどの地点においても、ほぼ一貫して下落しました。最も大きな下落幅は、商店街に位置する呉服町であり、㎡単価は、平成12年の20万円台から、平成27年以降は5万円台へと大幅に下落しています。一方、令和2年の国土交通省の地価公示では、第2期中心市街地活性化基本計画の新天地パティオ街区整備事業（K A R A E）の実現を地域要因として呉服町の地価は下げ止まりを発表し、近年は物価指数の上昇に伴い、呉服町及び材木町の地価は上昇しています。しかし、営業店舗数の減少、通行量の低下など商店街の商業力が大きく低下していることには変わりがなく、対策が求められます。

東城内の㎡単価は、他の地点に比べて下落幅が小さく、現在は3地点で最も高くなっています。物価上昇指数以上の上昇がみられ、早稲田佐賀中高の立地による影響もあって大型マンションの建設が行われるなど、居住区としての価値が上昇していると考えられます。

中心市街地（東城内・呉服町・材木町）の地価の推移（単価：円／㎡）

地点	H12	H17	H22	H27	R2	R7
東城内2-30	85,400	77,400	68,500	56,000	56,000	60,000
呉服町1807-1	203,000	125,000	76,100	57,600	54,500	55,700
材木町2154	108,000	84,300	72,200	56,900	52,700	54,000

資料：国土交通省地価公示

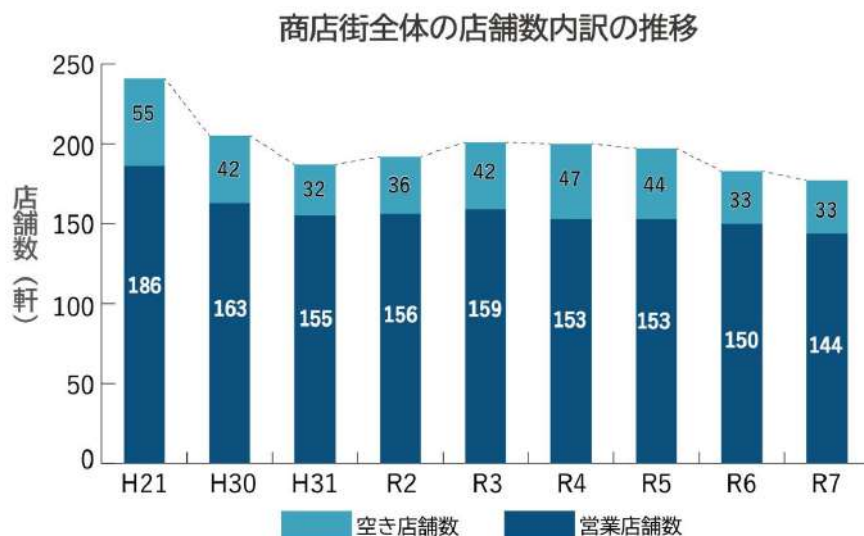
3章 現状分析（課題と対策）

本市の中心市街地は、商業、観光、文化、公共空間などの多様な機能が集積している一方で、人口減少や社会経済環境の変化により賑わいや回遊性の低下などの課題が見られます。これらの課題は相互に関連しており、分野横断的な視点での対応が求められます。以下に、中心市街地における主な現状分析を行い、課題と対策を整理します。

(1) 商店機能

中心市街地においては、近年、空き店舗率は減少傾向にあるものの、営業商店数自体の減少や遊休不動産・低未利用不動産の増加が見られ、商業機能の低下が課題となっています。また、既存店舗においては、店主の高齢化や跡継ぎ問題により、近い将来空き店舗となるリスクのある店舗が多く存在します。世襲の店舗については、業態更新が進みにくく、来街者のニーズに十分対応できていない状況も見られます。

商業地の魅力を維持・創出するため、店舗を減少させない不動産対策、創業支援や新規出店の促進、業態転換の支援などにより、商業機能の再生と魅力向上を図る必要があります。



各商店街の空き店舗率の推移など詳細のデータは、巻末の参考資料3に掲載しています。

必要な施策

- 空き店舗及び遊休不動産を解消させる取り組み
- 商店街の商業力を高める商業活性化施策
- 商店街に魅力あるサービス・人材・コンテンツを呼び込む取り組み

(2) 通行量・観光文化施設の来街者

中心市街地においては、商店街からなる商業エリアに加え、多くの観光文化施設が集積する一方で、通行量が減少傾向にあります。K A R A Eの建設後、全体の通行量が改善し、休日の商店街の来街者が平日を上回り、観光客の増加が見られるものの、近年は特に平日の通行量の落ち込

みが大きく、従来の固定客の高齢化や前述の営業店舗数の減少と連動して、来街者が減少していると推察されます。



また、中心市街地における観光文化施設への来館者数は、コロナ禍以降、回復傾向にあるものの、コロナ禍前には及んでいません。特定の観光施設、例えば唐津城の来館者数は増加傾向にありますが、旧高取邸、旧大島邸、旧唐津銀行など、ほかの観光文化施設は減少傾向にあり、市内の各観光文化施設を回遊する観光客は限定的で、主要な観光文化施設を結ぶ導線やサービスが十分に形成されていないことが課題となっています（施設別の入込客数は参考資料3に掲載）。

また、唐津市の観光全体としては、日帰りの旅行者の割合が90%と圧倒的に多く、近年その傾向が強まっており、観光消費や観光滞在時間の向上が課題となっています。観光客全体の数も減少傾向であり、繁忙期（春休み、夏休み、唐津くんち）と閑散期（秋冬、梅雨・初夏）など、シーズンによって誘客に偏りがあります。



出典：唐津市観光客動態調査

このため、各観光文化施設のサービスや運営改善と合わせて、新唐津市民会館・新曳山展示場（仮称）の開館による賑わい創出、美食や唐津ならではの体験、着地型ガイドツアーなどによって年間を通して楽しめる観光サービスの造成、観光の玄関口である唐津駅から商業エリア⇄観光文化施設が集積する城内エリア⇄唐津城エリア間の回遊性を高める観光ルートの提案やエリアの

一体的な情報発信をする体制を整備し、その担い手を育て、観光活性化を図る必要があります。

必要な施策

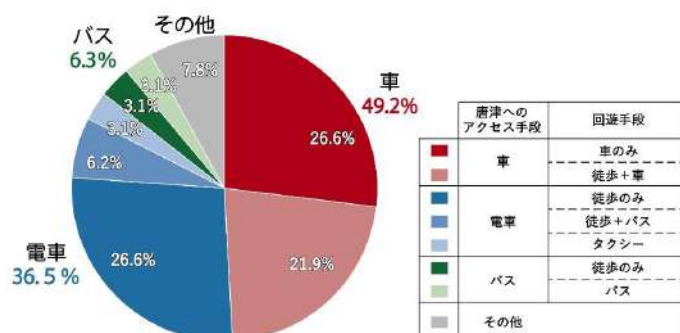
- 新唐津市民会館・新曳山展示場（仮称）の開館に伴う利活用促進
- 各観光文化施設の運営改善及びリレーション構築
- 年間を通した着地型観光サービス・コンテンツの造成
- ガイドなどの観光サービスを担う仕組みや人材の育成
- 観光の動機形成、消費の向上につながる一体的な情報発信

(3) 来街者の交通手段と回遊

本市の中心市街地を訪れる観光客は、車でのみ回遊する来街者、車で来街し徒歩で回遊する車が交通手段のグループが最も多く、次いで電車、バスの順となっています。

また、中心市街地で最も来館者数が多い観光文化施設である唐津城のアンケート調査では、過半数が、唐津城のみを目的として来る、または唐津城と街中以外の唐津の観光地（例えば呼子など）を組み合わせ訪れており、まちなか最大の誘客拠点から、その他の中心市街地の観光文化施設や商業エリアへとつながっていないことが課題となっています。

唐津中心市街地における回遊調査（N=63）



唐津城訪問者の観光行動調査（N=80）



出典：中心市街地エリアマネジメント研究会

唐津駅から城内エリア、唐津城エリアを繋ぐ公共交通は市内循環バスのみとなっており、1時間に1本と便数が少なく、また利用者が限られており、まちなかの回遊性への貢献が限定的であることも課題です（市内循環バスの経路・利用状況は参考資料3に掲載）。

このため、車で来街者の回遊性を高める戦略や、市内を巡るための回遊性を高める新たなモビリティの検討が必要です。

必要な施策

- 車で来街者を回遊させる戦略の策定
- 唐津城～城内エリア～商店街エリア～唐津駅の回遊性向上の取り組み
- まちなかの回遊を補完するモビリティの導入

(4) 観光サインと観光ルート

唐津駅に設置されている4つの観光案内サインは、その内容にバラつきがあり、また、まちなかにあるその他の観光案内サインや、観光案内所で配布されている観光マップとの一体性がない状況です。

唐津駅の観光案内サインと観光マップの現況



また、観光案内サインに記されている観光ルートは、曳山通りをなぞった徒歩50分の大回りのルートとなっているため、実際の街歩きの参考にするにはハードルが高く、観光客にあまり参考にされていません。

唐津市観光マップに書かれたルート（赤線）



出典：中心市街地エリアマネジメント研究会

さらに、唐津駅と同じ観光案内サインが唐津城前にも設置されていますが、唐津城への来場者の多くは車で来ており、車で来街した観光客の目線に入りづらい場所に設置されているうえ、車両での観光案内ニーズと案内情報が一致しておらず、観光サインの有効性が低くなっています。

このため、徒歩での周遊を促すメインルートの再設計と合わせて、観光の交通手段別のニーズに応じた観光サインの在り方を整理し、滞在時間や回遊性を高める観光ルートや一体的な情報発信など、来街者の回遊性や滞在時間・消費の向上を図る必要があります。

必要な施策

- 観光サインの回遊手段別ニーズ調査
- 回遊ルート、設置場所などの観光サイン計画全般の見直し
- 車の来街者に対応した観光案内やエリア内の駐車場の連携

(5) 公共空間・インフラ

中心市街地における広場や通りなどの公共空間は、一定の整備が進められてきました。例えば、唐津の中心市街地の歴史的なレイヤーをなぞった「石垣整備」や「緑化」、「公園の設置」がありますが、そのポテンシャルが十分に活かされていない状況が見られます。また、これらの整備された公共空間と唐津駅や商業エリア、観光文化施設との連続性がわかる情報発信や観光案内サービスが十分でないことから、人の流れや滞在につながりにくい面があります。



出典：中心市街地エリアマネジメント研究会

その他、中心市街地エリアには、商店街にある歩行者天国やまちなかの歴史的景観や資源を活かし、徒歩で回遊させるために整備された高質化舗装が見られますが、その一部が分断されていたり、未整備となっている状況です。さらに、整備された道路が観光客に十分に案内されておら

ず、回遊性を高めるための機能を十分に果たせていない状況が見られます。（高質化舗装の整備状況は参考資料3に掲載）

このため、公共空間や道路が、唐津の商業や観光文化資源をつなげ、人が集い回遊するための機能としての役割を果たしていくため、公共空間の再整備と、周辺施設や観光文化施設との一体的な情報発信、利活用を図る必要があります。

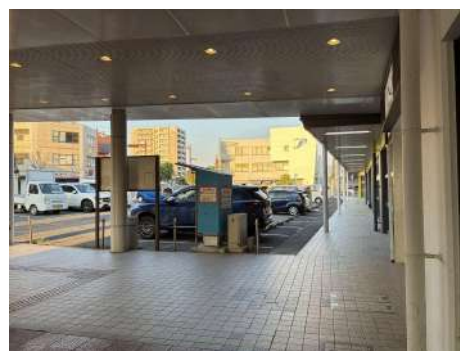
必要な施策

- 公共空間（石垣・緑化・高質化舗装道路・公園）の整備
- 公共空間の滞在の快適性及び回遊性向上の取り組み
- 公共空間や観光文化施設、商業エリアを結ぶ一体的な情報発信

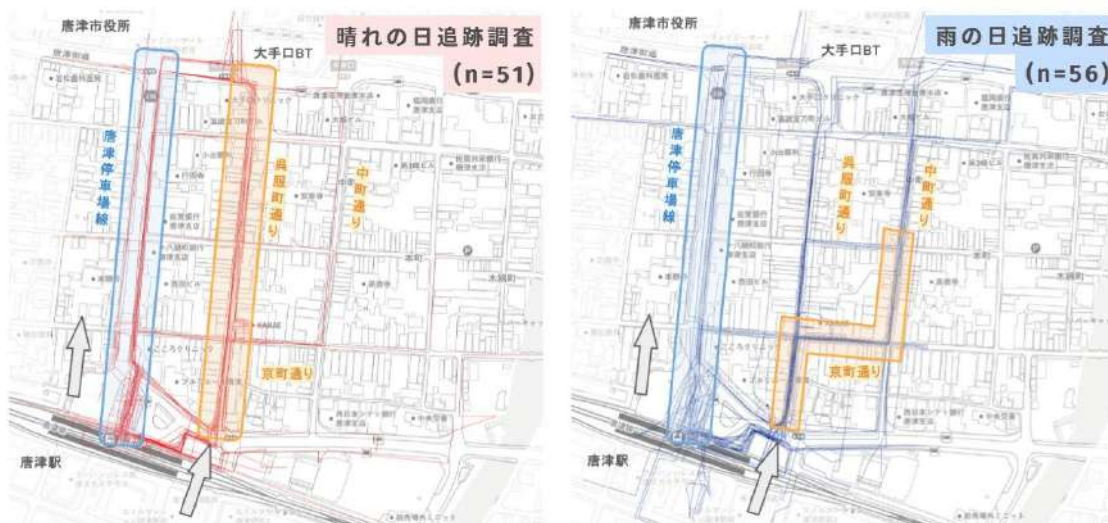
(6) 唐津の玄関口～唐津駅・ふるさと会館アルピノ～

第1期中心市街地活性化基本計画（平成22年策定）から、長らく改善が要望されてきたのは、唐津の玄関口にあたる唐津駅周辺の課題です。まずは、唐津駅から商店街エリアへの導線については、現在、唐津駅の利用者は商店街の方向へ進まずに、道路幅が広い唐津停車場線通りへ向かう人が多く見られます。さらに、唐津駅から商店街方面に渡る信号や紺屋町交差点付近では、迷い行動が多く見られます。（迷い行動の調査結果は参考資料3に掲載）

原因としては、目印となる赤獅子像が北口正面に設置されており、唐津停車場線通りが目抜き通りとして認識されやすいこと、唐津停車場線通りを渡る横断歩道（あさひ薬局前）に信号が設置されていないため人が流れやすいこと、また商店街につながる東側には、視覚的な障害として駐車場があり、わかりづらくなっていることなどが考えられます。



唐津駅からの人流調査



出典：中心市街地エリアマネジメント研究会

次に、前述した唐津駅周辺の観光サインのほかにも、駅構内の観光案内所について、ガイドツアーやレンタサイクル・レンタカーなどの二次交通の案内といった、唐津観光のコンシェルジュとして観光消費や回遊性を高めるサービスの面で課題があります。

さらに、唐津駅に隣接するふるさと会館アルピノは、歴史的にお堀があった場所に立地するため、商店街より地上レベルが約2.6メートル低く、中町商店街との一体感が乏しい状況です。また、現在のファサード（建物正面）や建物形状は、商店街や駐車場とのつながりが薄く、建物とまちが分離したような状況となっているほか、駐車場の入口がわかりづらく、車で訪れる観光の受入口としても課題があります。

ふるさと会館アルピノの現況



▲ 地形によって生まれた2.5mの段差



▲ 商店街との繋がりが薄いファサード



▲ 入り口が分かりにくい駐車場



▲ 駐車場と繋がりが薄い建物

最後に、昭和バスの乗降口は「アルピノ前」となっており、実質的には唐津駅に最も近い乗降口であるにもかかわらず、その場所と名称が認識しづらいため、唐津駅とバスの乗降口をわかりやすく一致させてほしいという要望が、市民や観光客から長年挙がっています。このように、唐津駅、バスの乗降口、アルピノ駐車場など、様々な交通手段の連携が弱く、観光客の利便性や回遊性を低くしています。

このことから、唐津駅前広場の在り方を見直し、唐津駅から唐津駅前広場、駅前交差点、ふるさと会館アルピノまでを「唐津の玄関口」として一体的にとらえ、回遊性を高める機能強化を図るためのリ・デザインが必要です。

必要な施策

- 唐津駅～駅前広場～駅前交差点～ふるさと会館アルピノまでのリ・デザイン
- 唐津の玄関口として、回遊性や滞在快適性を高める都市空間の形成
- 交通の結節点の再構築と導線整備
- 玄関口として、まちなか及び市全域に観光客を送客する観光サービス企画

(7) エリアマネジメント

これまでの分析から、中心市街地には、多くの観光資源と商業、文化、公共空間が集積していますが、エリアの点と点を結び面的に活性化させるには、エリアマネジメントの視点、それに基づく戦略、それを担う体制づくりが不可欠です。

商業エリアでは、エリアマネジメントの視点に基づいた戦略やゾーニング、都市デザインをもとに、空き店舗や遊休不動産・低未利用不動産の利活用、新陳代謝及び商業施策が必要ですが、現状の空き店舗対策、商店街活性化施策は、唐津市全域を対象とした空き店舗出店支援や商店街組合に対する運営支援施策が更新されるのみとなっています。

観光誘客、まち全体の回遊性や滞在時間、消費額の向上を実現するためにも、エリアマネジメントや都市のブランディングの視点は欠かせない要素です。現在、エリア全体の回遊性向上に貢献する事業としては、『唐津やきもん祭り』や、中心市街地エリア135店舗が参加する佐賀県の物価対策事業である『からつ駅前商店街プレミアム付商品券事業』（2024年～）が存在しますが、後者は時限的な事業となっています。その他、まちづくり会社が運営するK A R A Eでは、レンタルサイクルや映画館『THEATER ENYA』（2019年～）のクーポン協力店事業、観光ガイドサービス『AruKara／歩唐』（2015年～）が展開されていますが、それらは寄附金などを原資として運営されており、不安定な事業となっています。

また、中町土曜夜市、五福の縁結び市、唐津市役所の芝生広場イベントなど、唐津市の支援を受けた商店街や団体ごとの販促活動等は存在するものの、各団体の連携は不十分な状況です。

一方で、エリアマネジメントの担い手については、中心市街地活性化協議会のほか、まちづくり会社や都市再生推進法人、九州大学・佐賀大学などが参画する「唐津市中心市街地活性化エリアマネジメント研究会」が既に存在する強みがあります。

このため、中心市街地エリア全体の活性化を実現していくにあたっては、既存の組織や研究会の実績を活かしながら、観光サービス造成、商業活性化、不動産施策、ガイド人材育成、販促活動、情報発信などを効果的かつ一体的に推進していくことができる官民連携のエリアマネジメントの体制づくり、人づくりを推進します。

必要な施策

- エリアマネジメントに基づいた一体的な商業観光・不動産施策
- 既存の強みを活かした官民連携のエリアマネジメントの体制づくり

(8) 課題の総括～SWOT分析～

第2章の中心市街地の概要と、本章(1)～(7)の課題分析から、SWOT分析(強み・弱み・機会・脅威の整理)を行うと、次のような内容となります。

強み	弱み
・ 唐津の最大の玄関口である ・ 人口250万人以上、インバウンド約430万人(2025年)を有する福岡都市圏からのアクセスが良好 ・ 城下町として観光文化施設が集積 ・ 唐津くんちや唐津焼、歴史的建造物など、独自の伝統文化が集積 ・ 市街地の徒歩圏内に海や川などの自然がある ・ 商店街などで小売業・宿泊が集積 ・ 文化のインフラとなる映画館が復活 ・ 観光動機につながる飲食店が充実している ・ スーパーや病院などの生活機能が集積 ・ 教育施設や行政、オフィスが集積 ・ まちづくり会社・都市再生推進法人の存在	・ 営業店舗の減少・遊休不動産の増加 ・ 店主の高齢化・跡継ぎ問題の表面化 ・ 商店街の小売販売総額の減少 ・ 通行量が減少傾向(特に平日) ・ バス路線の廃止や減便 ・ 誘客力のある商業コンテンツの不足 ・ 観光サインや観光サービス造成、情報発信の一体性の欠如 ・ 各観光文化施設の来館者数や観光入込客数が減少傾向 ・ インバウンドの誘客の低迷 ・ 回遊性が低く、日帰り客が多い ・ 十分な産官学民連携が取れていない ・ エリアマネジメントの不足
機会	脅威
・ 着地型観光やインバウンド需要の増大 ・ シェアサイクル企業の進出 ・ 中心市街地及びその周辺に、マンションや大型スーパーが増加傾向 ・ 中心市街地では、人口減・少子高齢化が鈍化する予測 ・ 早稲田佐賀中高の立地による経済波及効果 ・ ふるさと会館アルピノ跡地の再開発	・ 投機的な不動産取引や不透明な目的での不動産取得の増加 ・ 暮らしを脅かす不動産価格の上昇の可能性 ・ 唐津城の長期修復工事の予定 ・ 燃油・原材料高による投資の冷え込み ・ 物価高による消費の低迷 ・ 人手不足による機会損失の拡大

このSWOT分析を踏まえ、次の4つの視点から戦略づくりを行います。

【強み×機会】強みを成長機会に活かす戦略

福岡都市圏からのアクセスの良さ、城下町として蓄積された歴史文化資源、まちづくり会社・都市再生推進法人といった推進主体の存在などの強みを、着地型観光やインバウンド需要の増大、早稲田佐賀中高の誘致による人口増、ふるさと会館アルピノの民間事業者公募といった機会と結びつけ、唐津の玄関口の再構築と、観光・商業の連携による賑わいの創出につなげます。

【弱み×機会】機会を活かし、弱みを克服する戦略

マンション立地の増加や中心市街地の人口減・高齢化の鈍化、着地型観光やインバウンド需要の増大といった機会を捉え、空き店舗・遊休不動産の利活用、誘客力のある商業コンテンツの造成、観光サービスや情報発信の一体化など、商業機能とエリアマネジメントの弱みを克服していきます。

【強み×脅威】強みを活かし、脅威を切り抜ける戦略

投機的な不動産取引や不動産価格の上昇、物価高による投資や消費の冷え込みといった脅威に対しては、まちづくり会社や都市再生推進法人などの推進主体を核とした計画的な不動産施策と官民連携により、地域の暮らしと資産価値を守りながら、唐津城の長期修復工事期間中も誘客を維持する観光戦略を講じます。

【弱み×脅威】弱みを理解し、最悪の事態を回避する戦略

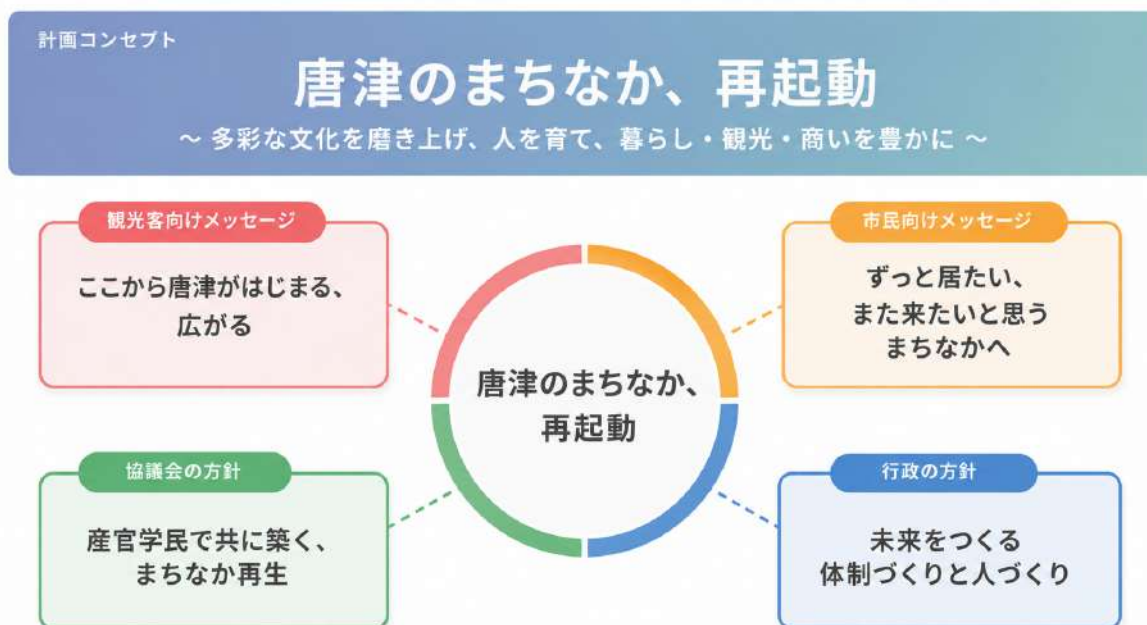
営業店舗の減少や遊休不動産の増加、担い手不足といった弱みが、投機的な不動産取引や不動産価格の上昇、物価高による投資の冷え込みといった脅威と重なると、まちの不動産が地域の手を離れ、商業環境や暮らしが損なわれるという最悪の事態を招くおそれがあります。このため、空き店舗・遊休不動産の調査と情報発信をいち早く進め、エリアマネジメントに基づく計画的な利活用と事業承継・開業支援によって、弱みが脅威に転じる前に対策をします。

これらを総合すると、本計画では、①唐津の玄関口（唐津駅～アルピノ）の再構築、②歴史・文化資源を活かした巡る観光として、回遊・滞在・消費の仕組みづくり、③まちの賑わいと豊かな暮らしを目指した商業施策、④まち全体の資産価値を高める不動産施策、⑤エリアマネジメントを担う官民連携の体制づくりと人づくりという施策が必要であるという方向性が見えてきます。この方向性を、次章の基本方針（コンセプト及び基本方針（1）～（5））に反映します。

4章 基本方針

(1) コンセプト

これまでの分析を踏まえ、本計画の実施により、商店街の活性化、歴史・文化資源の活用、回遊性の向上、観光資源との連携を通じて、中心市街地に持続的な賑わいを創出するために、次のようなコンセプト及び関係者の方針を、中心市街地活性化協議会で決めました。



【メインコンセプト：『唐津のまちなか、再起動』】

唐津が持っている歴史的文化的資源、商店街の魅力、食や自然の恵みなどのポテンシャルを再度見つめなおし、垣根をこえて事業者が手を取り合い、本来の力を引き出し、中心市街地の活性化、ひいては唐津全体の活性化となるよう、まちを再起動させる思いを込めています。

【サブコンセプト：多彩な文化を磨き上げ、人を育て、暮らし・観光・商いを豊かに】

唐津城などの豊かな観光文化施設に加え、唐津くんちや唐津焼、食文化など、唐津ならではの多彩な文化を磨き上げるとともに、まちづくりを担う人を育て、その成果を市民の暮らし、観光、商業の豊かさへとつなげていくことを示しています。

【観光客へのメッセージ：ここから唐津がはじまる、広がる】

唐津駅とその周辺の玄関口を唐津観光の出発点として、まちなかから唐津全体へと観光の楽しみが広がっていく体験を表現した、来訪者へのメッセージです。

【市民へのメッセージ：ずっと居たい、また来たいと思うまちなかへ】

市民にとって居心地がよく、繰り返し訪れたいなる、「自慢のわが町」として愛着の持てるまちなかを目指すという、市民へのメッセージです。

【協議会の方針：産官学民で共に築く、まちなか再生】

中心市街地活性化協議会は、民間事業者・行政・大学・市民がそれぞれの強みを持ち寄り、共にまちなか再生に取り組むという運営方針を掲げます。

行政の方針：未来をつくる体制づくりと人づくり

行政は、様々な施策を実現するにあたって、民間力を引き出し、将来にわたってまちづくりを支える体制づくりと人材育成に、責任をもって取り組みます。

(2) 5つの基本方針

現状分析とSWOT分析から導いた施策の方向性を踏まえ、コンセプト『唐津のまちなか、再起動』の実現に向けて、次の5つの基本方針を定めます。

基本方針 1

唐津の玄関口 リ・デザイン

基本方針 2

歴史・文化資源を活かす、巡る観光強化

基本方針 3

まちなかの賑わいと豊かな暮らしを実現する商業力強化

基本方針 4

まち全体の資産価値を高める不動産利活用強化

基本方針 5

エリアマネジメントを担う体制づくりと人づくり

総合計画では、中心市街地を「都市拠点」と位置づけ、城下町の風情を感じる「唐津の顔」として、都市機能の集積、景観・観光・産業の拠点の機能を最大限に発揮する交通ネットワークの形成により、観光・交流の拡大と産業の振興を図るとされています。都市計画マスタープランでは、唐津の玄関口である唐津駅については、駅周辺エリアのまちづくりと連携した駅前広場の機能再構築により、駅利用者の利便性や中心市街地における回遊性を高めるなど、機能強化を図るとされています。立地適正化計画では、交通結節点のうち、唐津駅については、商店街～城内地区のウォーカブルな空間への誘導、ふるさと会館の民間移行を見据えた、商業、観光、交通などの分野を一体的に捉えたまちづくり及び機能再構築（＝「唐津の玄関口のリ・デザイン」）が示されています。

この「唐津の玄関口のリ・デザイン」は、今後、唐津の中心市街地及び唐津全域の商業観光活性化において、50年単位で影響を及ぼす計画であり、市民の関心も高く、本計画の最も重要な事業に位置づけられます。唐津駅前の導線やアルピノ、交通結節点が抱える課題の詳細は、本計画の現状分析「唐津駅前広場（唐津の玄関口）」に整理したとおりです。

唐津のまちなかには、江戸時代から続く呉服町・中町商店街、そして唐津城まで続く町田川といった、唐津独自の魅力的な南北方向の大きな縦軸が存在します。一方で、唐津駅は交通のハブのみの機能にとどまり、アルピノは唐津駅や商店街との接続が薄く、それぞれの区画が分離した状態になっています。

唐津のまちなかの縦軸と玄関口の現状



本方針では、次の図のとおり、これら3つの縦軸を受け止めて束ね、玄関口を「交通と交流のハブ」へと進化させ、「唐津駅～駅前広場～駅前交差点～アルピノ～駐車場」が全体として唐津の玄関口として機能し、電車・バス・車の来街者の受け皿となり、唐津のまちなか、ひいては唐津全体へ送客する玄関口となることを目指しています。



その方針にもとづき、唐津の玄関口に必要な要素を整理すると、次の3点となります。

- 【1】あらゆる交通手段の玄関口となり、商業エリアへのスムーズな誘導を実現する
- 【2】地元住民からインバウンドまで、様々な来街者を誘客する賑わい拠点とする
- 【3】観光案内や商業機能を充実させ、まちなかの滞在時間・回遊性・消費を高める

【1】に関連しては、これまで唐津駅及び駅前広場について、中心市街地活性化エリアマネジメント研究会より、次のとおり提言がありました。

【中心市街地活性化エリアマネジメント研究会の提言内容】



出典：中心市街地エリアマネジメント研究会

前述の分析のとおり、唐津駅から降りた人の大半は、商店街の方面ではなく、唐津停車場線へ流れているのが現状です。そこで、駅に降りた人が自然と商店街・アルピノ方面へ向かう導線を整え、駅前広場は、東側駐車場を廃止し送迎導線を一つにまとめることにより、唐津駅とバスの接続を改善し、駅前交差点では、駅と商店街とアルピノを結ぶ舗装の色彩を一体的に変更することで、エリアの一体感を創出するとともに、車の減速効果を期待した図案です。これらの課題を改善していくには、まずは関係する交通事業者との丁寧な協議及び合意が前提となりますが、これまでの研究会の成果を踏まえて、唐津の玄関口のリ・デザインを検討していきます。

【2】の核となる事業として、令和8年度公募予定のアルピノ跡地の再開発（唐津駅東側市有地活用事業）を担う民間事業者選定においては、唐津の玄関口の重要な一部となることから、これまでの中心市街地活性化協議会の意見を踏まえ、次の要件を前提に民間事業者の再開発が推進されることが期待されます。

【唐津駅東側市有地活用事業に期待される要件】

- ・ 東西南北からの人流を考慮し、魅力ある商業拠点として人々を滞在させながらも、商店街及び観光エリアへ人の流れをつくり、周辺エリアとの相乗効果をもたらす商業施設の形成
- ・ 唐津駅やバスなど公共交通に隣接し、駐車場を設置するなど、交通の結節点の一部をなす場所であることから、その公益性と収益性のバランスの取れた商業施設の形成
- ・ 唐津の玄関口としてのふさわしい景観で、市民や観光客が訪れ、滞在するため、魅力的な商業コンテンツに加え、バリアフリーなど快適性を備えた都市空間となるような商業施設の形成

唐津の玄関口のリ・デザインを実現するには、交通政策の見直しや観光サインのリニューアル、観光案内業務の機能強化など、総合的かつ一体的な政策が必要となりますが、成功の鍵は、産官学民がしっかりと協議を重ね、連携し、役割分担を進めていくことです。民間は、交通政策への協力、アルピノ跡地の開発・運営やエリアマネジメント、学（大学・調査機関）は、都市デザインや人流調査、先進事例の調査分析など、中立的かつ専門的エビデンスの確保、行政は、駅前広場などの市有地のインフラ整備や民間の公共空間の整備支援、産官学連携体制支援について取り組み、関係者がしっかりと連携しながら、唐津の玄関口として、唐津の活性化の核となる施策を展開します。

課 題	唐津の玄関口としての魅力や交通結節機能の向上、唐津駅から商店街、アルピノ跡地、唐津城方面への誘導・回遊性のさらなる向上が課題となっている。
基本施策	・唐津の玄関口「唐津駅～駅前広場～駅前交差点～アルピノ跡地」の リ・デザイン └ 唐津の玄関口として、地元住民からインバウンドまで、様々な来街者を誘客する交流拠点の創出 └ まちなかへの回遊性や滞在快適性を高める都市空間の形成 └ まちなか及び市全域に観光客を送客する観光サービスの造成 ・交通の結節点の再構築と導線整備 └ 公共交通機関の導線の再検討 └ 車の来街者に対応した観光案内やまちなかエリアの駐車場との連携 ・「唐津の玄関口 リ・デザイン」推進のための関係者検討委員会の設置

基本方針 2

歴史・文化資源を活かす、巡る観光強化

総合計画では「魅力ある自然・歴史・文化にあふれた 住みたい 訪れたい 選ばれるまち 唐津」を掲げ、都市計画マスタープランは、旧唐津銀行や旧高取邸などの歴史的建造物、唐津くんち曳山巡行の町並みといった観光・交流資源の保全・活用による個性豊かな町並み形成が政策方針とされています。また、観光地経営戦略プランでは、市内エリア間周遊率を高める目標を定めています。本方針は、これらが示す「歴史・文化資源を活かし、巡ってもらう観光」を中心市街地で具体化するものです。

現状分析では、観光文化施設の来館者数がコロナ禍前の水準に戻らず、唐津城のみが増加する一方で旧高取邸・旧大島邸・旧唐津銀行など、主なまちなかの観光文化施設の来館者総数は減少傾向であること、施設間を回遊する観光客が限定的であること、日帰り客が90%を占め、季節による誘客の偏りが大きいこと、観光サインや観光マップに一体性がなく、適切な観光ルートが提案されていないことが課題です。文化資源は豊富にありながら、それらを「つなぐ仕組み」が足りないことが課題の本質です。

このため本方針では、令和9年度に開館予定の新唐津市民会館・新曳山展示場（仮称）をはじめ、唐津城などの観光文化施設の整備・運営を進めるとともに、唐津くんちややきもん祭りなどの祭り、唐津焼、食を活かした観光振興を推進します。併せて、観光情報や観光サインの再構築、観光マップやガイドの充実、年間を通して楽しめる観光コンテンツの造成により、商店街・城内・唐津城の3つの拠点と西の浜などの海側エリアを「巡る観光」でつなぎ、日帰り中心の観光から、滞在時間が長く消費につながる観光への転換を図ります。

課 題

歴史・文化資源を活かした観光文化施設の効果的な活用・連携、中心市街地における回遊性や滞在時間、観光消費の向上、年間を通じた誘客の促進が課題となっている。

基本施策

- ・新唐津市民会館・新曳山展示場（仮称）の開館に伴う利活用促進
- ・各観光文化施設の改修、運営改善及びリレーション構築
- ・唐津城～城内エリア～商店街エリア～駅の回遊性向上の取り組み
- ・車の来街者に対応した観光案内やエリア内の駐車場の連携
- ・まちなかの回遊を補完するモビリティの導入
- ・観光サイン、移動手段別回遊ルートなどの見直し
- ・年間を通じた着地型観光サービス・コンテンツの造成
- ・ガイドなどの観光サービスを担う仕組みや人材の育成
- ・観光の動機形成、消費の向上につながる一体的な情報発信

基本方針3

まちなかの賑わいと豊かな暮らしを実現する商業力強化

総合計画は「住みたい」まちを基本方針の第一に掲げ、立地適正化計画は「まちなか居住の促進」を、商工業振興基本計画は「企業力・人材力・流通力・観光力を高める商工業振興と創業支援」を定めています。本方針は、これら上位計画が目指す「暮らしと商いがともに豊かなまちなか」を具体化するものです。

現状分析では、近年、中心市街地においても少子高齢化が進んでいるものの、早稲田佐賀中高の誘致やマンション立地の進展により、中心市街地の世帯数の減少は鈍化しています。また、周辺の郊外ではスーパーや大型量販店の立地が進む一方、中心市街地には病院などの生活機能が集積している強みがあります。こうしたことから、中心市街地の人口減少は緩やかになっており、移住・定住が広がるポテンシャルを有しています。

一方で、中心市街地の商店街においては、通行量、営業店舗数、売上は減少傾向にあります。市民のニーズを反映した商店のサービスやコンテンツが不足していることに加え、西の浜や町田川などの資源を、暮らしや観光を彩る資源として十分に活用できていないことも課題です。

このため本方針では、中心市街地全体を、周辺に暮らす住民はもとより唐津市民にとっても、日常生活や消費の場となり、クオリティ・オブ・ライフやウェルビーイング（心身ともに健やかで満たされた状態）を高める場として、市民の暮らしの豊かさと地域の付加価値を高める拠点となることを目指します。

そこで、あらゆる世代の市民が訪れたい商店街を実現するため、魅力ある商店の誘致、商店街の販促支援、市民が唐津独自の伝統文化に親しみ、また唐津ならではの美食や自然を楽しむアクティビティの機会創出と認知拡大などに取り組み、交流人口の拡大と地域経済の活性化を図ります。さらに、新たな観光文化施設となる新唐津市民会館・新曳山展示場（仮称）をはじめ、既存の観光文化施設、西の浜の民間事業者などと連携し、映画・音楽・文化、マリンスポーツなど、市民に開かれた多様な交流コンテンツをまちなかに充実させます。

市民の暮らしの豊かさと、それを支える商業力は、来街者にとってのまちの魅力そのものであり、観光や移住の動機にもつながります。暮らしと観光の両面から商業力を強化することで、市民にも観光客にも選ばれるまちなかを目指します。

課 題

まちなか居住と消費との結び付きを高め、商店街の賑わいや地域経済の活性化につなげるとともに、唐津独自の自然・文化資源を暮らしに活かしたウェルビーイングの向上が課題となっている。

基本施策

- ・商店街の商業力を高める商業活性化施策
 - └ 商店街の賑わい創出・ファンづくり・販促活動の支援
 - └ 商店街に魅力あるサービス・人材・コンテンツを呼び込む施策
- ・まちなか賑わい創出事業（芝生広場・商店街販促・やきもん祭りなど）
- ・新唐津市民会館・新曳山展示場（仮称）などの観光文化施設利活用促進
- ・文化・学び・スポーツなどのウェルビーイングにつながる取り組み支援
- ・西の浜賑わいづくり事業促進及びKMAP事業との連携
- ・まちなかの回遊性や滞在快適性を高める都市空間の形成
- ・唐津の玄関口のり・デザインによる新たな市民交流拠点の形成

基本方針 4

まち全体の資産価値を高める不動産利活用強化

現状分析では、空き店舗率は減少傾向にあるものの、営業店舗数自体の減少や遊休不動産・低未利用不動産の増加が進んでいます。また、店主の高齢化や跡継ぎ問題により、将来的に空き店舗となるリスクを抱える店舗も増えてきています。特に、商店街の地価が下落している一方で、現在の中心市街地における空き店舗対策は、市全域を対象とした一律的な支援の更新にとどまっています。今後、商業力が弱まり地価が下落している商店街では、投機的な不動産取引などにより、地域の将来像を踏まえた適正なまちづくりが困難となることも懸念されており、地域が主体となった計画的な不動産の利活用促進が急務となっています。

都市計画マスタープランにおいては、低未利用不動産の活用と都市機能・居住の維持・誘導による「中心市街地の再生」と、空き家などの有効活用による「まちなか居住の促進」を施策方針に掲げています。また、立地適正化計画では、空き店舗などを活用した創業支援を都市拠点の施策に位置づけています。さらに、商工業振興基本計画では、市民アンケートにおいて「中心市街地及び地域商業の活性化に向けた事業展開」が上位に挙げられています。

このため本方針では、空き店舗、空き店舗化が懸念される店舗、遊休不動産などの調査・情報発信を行い、中心市街地の活性化にとって有効な不動産と出店・開業希望者をマッチングする仕組みを整備すると同時に、空き店舗などの開業やスタートアップを支援し、新たな事業や都市機能の集積を図ります。

中規模不動産の再開発については、事業化に向けた課題を整理し、周辺の土地・建物との連携や面的な活用も視野に入れながら、中心市街地の商業力・観光力の維持・向上につながる不動産活用を進めます。併せて、中心市街地全体の城下町としての町並みの保存やブランディングに向けたファサード整備、市道明神線の高質化舗装など、エリア全体のランドスケープの改善にも取り組み、個々の不動産の利活用にとどまらず、まちなかの魅力や回遊性を高め、唐津の中心拠点としての価値を高めるとともに、まち全体の資産価値の向上を図ります。

課 題

空き店舗や遊休不動産の利活用、事業承継や新規開業を担う人材の確保、店舗の誘客力や通行量の向上とともに、歴史的な町並みの保全・活用が課題となっている。

基本施策

- ・ 空き店舗及び遊休不動産を解消させる取り組み
 - ↳ 中心市街地エリア不動産調査・情報発信・地権者支援
 - ↳ スタートアップ＋空き店舗開業支援強化
 - ↳ 中規模不動産利活用促進の検討
- ・ 商店街に魅力あるサービス・人材・コンテンツを呼び込む施策
- ・ 商店街の賑わい創出・ファンづくり・販促活動の支援
- ・ 公共空間（石垣・緑化・高質化舗装道路・公園）の整備
- ・ エリア全体の町並み景観保存のための景観まちづくり事業
- ・ 城下町ならではのランドスケープや景観保全

基本方針 5

エリアマネジメントを担う体制づくりと人づくり

都市計画マスタープランでは、「多様な主体の連携・協働によるまちなかの魅力向上」を掲げ、民間事業者等と連携したエリアマネジメントによる地域価値の維持・向上を政策方針として位置づけています。立地適正化計画においても、エリアマネジメント等の手法や民間活力の導入、都市再生推進法人の設立検討を施策として位置づけています。また、観光地経営戦略プランでは、地域が一体となった観光地域づくりの推進体制の構築を求めています。本方針は、これら上位計画の考え方を踏まえ、「担い手づくり」を具体化するものです。

現状分析では、エリア全体を統括する体制が十分に整備されておらず、回遊性の向上に寄与する取り組みも限定的かつ時限的で、安定的な財源の確保が課題となっています。また、商店街や各種団体による個別の販促活動は行われているものの、主体間の連携が十分とはいえない状況です。

一方、本市には、中心市街地活性化協議会をはじめ、まちづくり会社や都市再生推進法人、九州大学・佐賀大学が参画する研究会など、エリアマネジメントの基盤となり得る多様な主体が存在しています。今後は、こうした既存の資源やネットワークを活かしながら、エリア全体をマネジメントする体制の構築と、その担い手となる人材の育成を進めていくことが重要です。

このため本方針では、中心市街地活性化協議会を中心として、産官学民が連携し、まちなかのゾーニングや都市デザイン、観光・文化施設の運用戦略、マーケティング・ブランディングなどエリア全体に関わる戦略を策定します。

さらに、基本方針 1～4 に基づき実施する施策については、本計画で設定した通行量や来街者満足度などの評価指標について、継続的に調査・効果検証を行い、事業者や団体などが垣根を越えて連携し、一丸となって中心市街地の活性化を持続的に推進します。これらの取り組みを実現していくために、中心市街地活性化協議会をはじめ、まちづくり会社や都市再生推進法人を基盤に、横断的かつ継続的に機能するエリアマネジメント体制を構築するとともに、その活動を支える担い手・人材を育成します。

課 題

エリア全体を見渡したマーケティングや都市デザインの戦略性を高め、まちづくりを担う事業者間の連携を進めるとともに、持続的かつ横断的なエリアマネジメントを担う体制づくりと人材育成が課題となっている。

基本施策

- ・まちづくり事業者の連携促進
 - └ 中心市街地活性化協議会開催
 - └ 事業別検討委員会や専門委員会の開催
 - └ 人材育成支援
- ・既存の強みを活かした産官学連携のエリアマネジメントの体制づくり
- ・まちなか調査・マーケティング調査分析
- ・エリアマネジメントに基づいた一体的な商業観光・不動産施策
- ・観光の動機形成、消費の向上につながる一体的な情報発信
- ・公共空間や観光文化施設、商業エリアを結ぶ一体的な情報発信

(3) 中心市街地の活性化を測る指標

本計画の施策の進捗と効果を測るため、次の指標（案）を設定します。

指 標	現 状	目 標	備考
通行量	2,885 人（R7）	4,300 人	中心市街地商店街エリア
来街者満足度	データなし	—	R9の調査結果に基づき目標設定
空き店舗率	18.64 %（R7）	17 %	中心市街地商店街エリア
営業店舗数	144 店舗（R7）	160 店舗	中心市街地商店街エリア
業績上昇景況感	データなし	—	R9の調査結果に基づき目標設定
観光文化施設入込客数	294,542 人（R7）	380,000人	中活計画エリア内
日帰り客総数	337 万人（R6）	400 万人	唐津市全体
宿泊客総数	38.6万泊（R6）	55 万泊	唐津市全体

※目標の数値はR12年度

(4) 効果測定とPDCA

本計画の推進にあたっては、次のPDCAサイクルを回し、官民が連携して継続的に戦略を改善していきます。

Plan（計画）では、本計画に掲げるコンセプト及び目標指標に基づき、各事業の実施方法や役割分担、実施時期を具体化します。

Do（実行）では、市、商工会議所、まちづくり会社、都市再生推進法人、商店街、観光関係団体、個店事業者などが、それぞれの役割に応じて事業を実施します。

Check（検証）では、毎年度定期的に、評価指標に掲げた通行量調査や来街者アンケートによる満足度調査、空き店舗調査、中心市街地の観光施設入込客数調査などを実施し、中心市街地活性化協議会において、その目標の達成状況と各事業の進捗を把握します。

Action（改善）では、その結果を踏まえ、事業手法の改善や新たな取り組みの追加など必要に応じて見直しを行います。

中心市街地活性化協議会の開催は年に3回程度を想定し、必要に応じて、作業部会として運営委員会や、目的に応じた検討委員会を開催することで、機動的に協議・調整を進めます。また、基本方針5に基づき構築するエリアマネジメント体制と一体的に運用し、調査・分析から事業の改善までを継続的に担う体制づくりを推進し、本計画の実効性を高めます。



参考資料

資料1 中心市街地の分譲マンションの立地状況

No.	マンション名	所在地	戸数	建築年
1	プルミエール唐津	唐津市紺屋町1675-2	26	1987年7月
2	パシフィック唐津	唐津市栄町2574-19	41	1988年4月
3	城内グランドマンション	唐津市西城内3-28	34	1989年3月
4	ロワールマンション唐津城内	唐津市西城内2-9	21	1991年5月
5	ロワールマンション唐津中央	唐津市西寺町481-1	36	1991年9月
6	エグゼ唐津	唐津市東町73-2	25	1992年9月
7	コアマンション唐津栄町	唐津市栄町2569-4	22	1995年10月
8	エスペランサ唐津駅南	唐津市新興町79	32	1997年2月
9	サーパス唐津城内	唐津市西城内5-19	31	1998年10月
10	エスペランサ唐津東町	唐津市東町19-3	45	2001年3月
11	サーパス東町	唐津市東町73-4	40	2001年5月
12	サーパス西城内一番館	唐津市西城内3-13	49	2003年1月
13	サーパス材木町	唐津市材木町2213-1	27	2003年10月
14	エイルマンション唐津駅前	唐津市新興町178	60	2004年11月
15	サーパス西城内二番館	唐津市西城内3-8	49	2005年2月
16	アダージュ西城内	唐津市西城内2-13	49	2006年4月
17	ファーンレスト唐津東城内	唐津市東城内3-21	50	2006年8月
18	アーサー唐津駅前ファーストステージ	唐津市高砂町1699-6	26	2006年10月
19	エイルマンション唐津駅前2	唐津市新興町185	27	2006年12月
20	アーサー唐津駅イーストステージ	唐津市千代田町2109-14	45	2008年5月
21	サーパス栄町	唐津市栄町2570-7	54	2009年1月
22	アメイズ唐津城内橋	唐津市千代田町2109-22	48	2013年6月
23	アーバンパレス唐津スカイテラス	唐津市新興町20	65	2015年12月
24	クラブエイリック唐津中央ロイヤルテラス	唐津市西寺町490-1	52	2017年4月
25	サンパーク唐津駅南レジデンス	唐津市町田1丁目7-17	42	2022年8月
26	ポレスター唐津ザ・レジデンス	唐津市新興町27-1、27-3	56	2024年8月
27	ポレスター唐津ザ・リミテッド	唐津市新興町26	42	2026年5月
28	アメイズ唐津城下の邸	唐津市坊主町435-1ほか	58	2026年5月
29	トラストレジデンス城内橋	唐津市千代田町2109-53	69	2026年5月

資料：マンションレビュー（不動産サイト）※唐津市の新築・中古分譲マンション

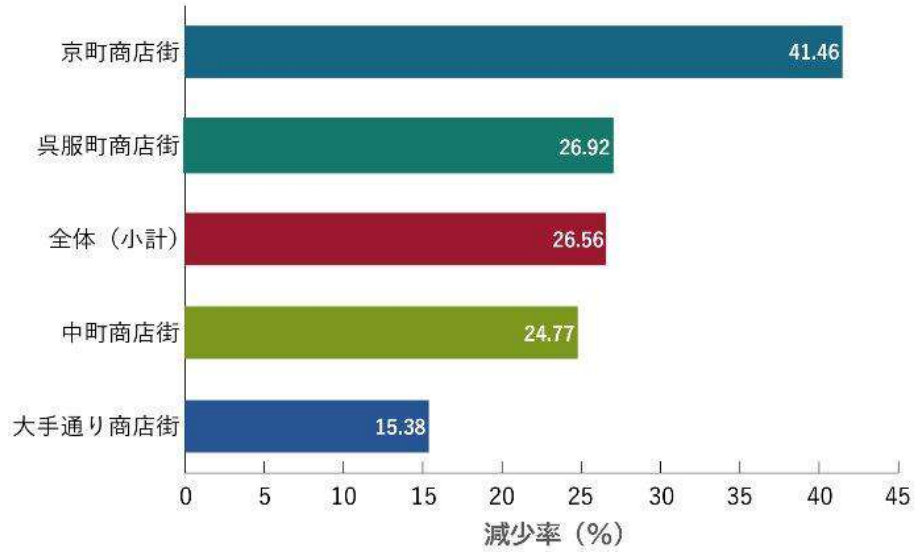
資料2 唐津市全体の大型量販店（1,000㎡以上店舗）の立地状況

No.	店舗名称	所在地	店舗面積 (㎡)	出店日	業態
1	まいづる本店	唐津市大名小路24-1	3,625	S52.3	スーパー
2	古賀家具店	唐津市京町1751	1,133	S54.6	専門店
3	スーパーセンタートライアル唐津店	唐津市栄町2579-1	3,987	H29.7	専門店
4	ドラッグストアコスモス唐津店	唐津市千代田町2564-1	1,324	H29.8	専門店
5	Aコープからつ	唐津市熊原町3179-1	1,082	－	スーパー
6	J Aからつ唐津うまかもん市場	唐津市久里1961-2	1,722	H25.1	スーパー
7	コメリホームセンター唐津店	唐津市原838-1	－	H23.7	ホームセンター
8	スーパーセンタートライアル唐津中原店	唐津市原1421	5,476	H28.2	専門店
9	イオン唐津店	唐津市鏡4671	20,232	H11.9	ショッピング センター
10	ドラッグストアコスモス唐津鏡店	唐津市鏡3489-1	1,722	H24.5	専門店
11	ダイレックス鏡店	唐津市鏡3490-1	1,608	H24.10	総合スーパー
12	ミスターマックス唐津店	唐津市鏡3709-1	6,948	H26.8	総合スーパー
13	ドン・キホーテ唐津店	唐津市鏡4727	2,405	R4.2	総合スーパー
14	ヤマダ電機テックランド唐津店	唐津市鏡3699-1	3,269	R8.3	専門店
15	ドラッグストアコスモス山本店	唐津市山本1741-1	1,696	H30.8	専門店
16	家具の丸正	唐津市山田4656-1	1,077	R6.7	専門店
17	ダイレックス唐津和多田店	唐津市和多田南先石4006-1	1,259	R5.3	総合スーパー
18	ドラッグストアコスモス和多田駅店	唐津市和多田先石3845-1	2,686	H28.11	専門店
19	ホームプラザナフコ唐津店	唐津市和多田西山4459-1	4,305	S56.10	ホームセンター
20	ザ・ビッグ唐津店	唐津市和多田西山4379-1	5,189	H26.11	食品スーパー
21	ケーズデンキ唐津店	唐津市和多田西山7-3	3,320	R7.7	専門店
22	ドラッグストアモリ唐津和多田本村店	唐津市和多田本村2709-11	1,432	R7.2	専門店
23	まいづるスリーナイン	唐津市町田2168-1	5,190	H7.3	総合スーパー
24	イチマル家具センター	唐津市町田1丁目2238-1	1,649	H9.12	専門店
25	ドラッグストアコスモス町田店	唐津市町田1丁目2346	1,489	H22.11	専門店
26	ニトリ唐津店	唐津市町田773	3,334	H25.7	専門店
27	無印良品唐津店	唐津市町田2168-1	1,910	R5.11	専門店
28	スーパーモリナガ唐津店	唐津市神田2216-1	2,383	H10.4	スーパー
29	ホームセンターユートク唐津店	唐津市神田2216-1	3,200	H13.12	ホームセンター
30	ダイレックス唐津店	唐津市神田2233	1,166	H24.9	総合スーパー
31	ドラッグストアモリ菜畑店	唐津市菜畑3287-1	1,397	H15.7	専門店
32	グッデイ唐津店	唐津市二太子3丁目155-1	4,651	H15.7	ホームセンター
33	まいづるC A R R O T 西唐津店	唐津市藤崎通6880-1	2,510	H23.7	スーパー
34	ドラッグストアコスモス佐志店	唐津市八幡町524-1	1,181	H27.10	専門店
35	ヤマフ	唐津市浜玉町浜崎1922	1,263	H3.5	専門店
36	まいづるキャロット浜玉店	唐津市浜玉町浜崎2905-5	1,419	H28.12	スーパー
37	ドラッグストアコスモス浜玉店	唐津市浜玉町浜崎322-1	1,671	H29.3	専門店
38	ドラッグストアモリ唐津浜玉店	唐津市浜玉町横田下946	1,411	R2.4	専門店
39	ドラッグストアコスモス相知店	唐津市相知町鷹取1977-2	1,827	H27.1	専門店
40	なかよし村北波多店	唐津市北波多田中924-1	1,769	H27.5	総合スーパー

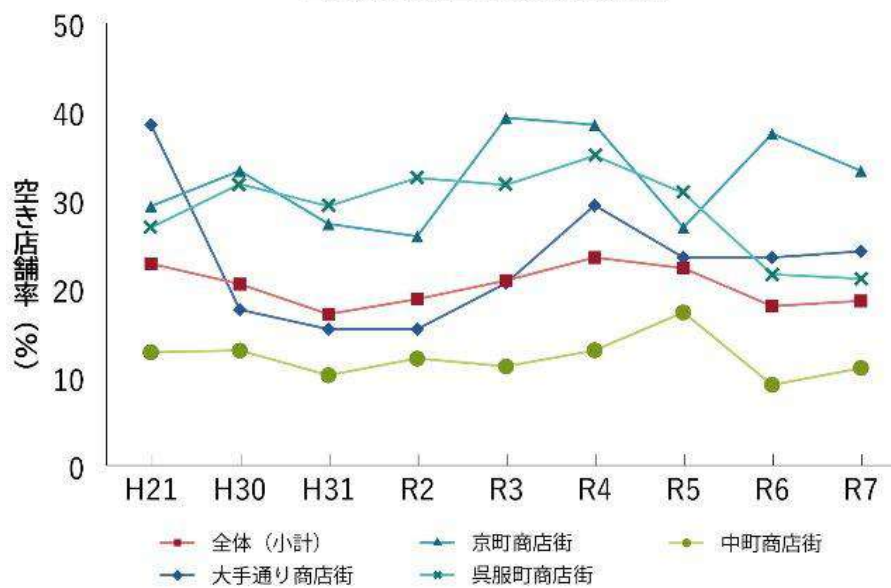
資料：唐津市大型小売店舗一覧 ※No.1～5のみ中心市街地エリアの店舗

資料3 現状分析に関する図表

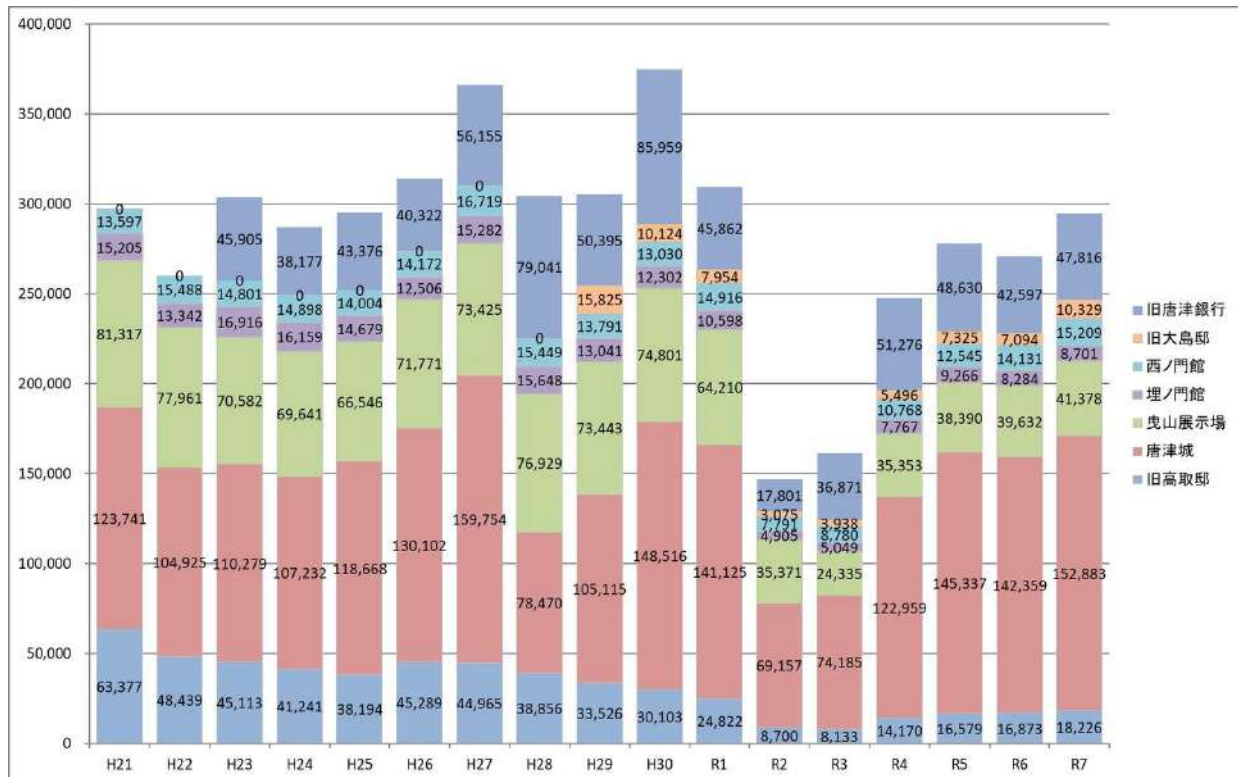
各商店街の総店舗枠数の減少率（H21-R7）



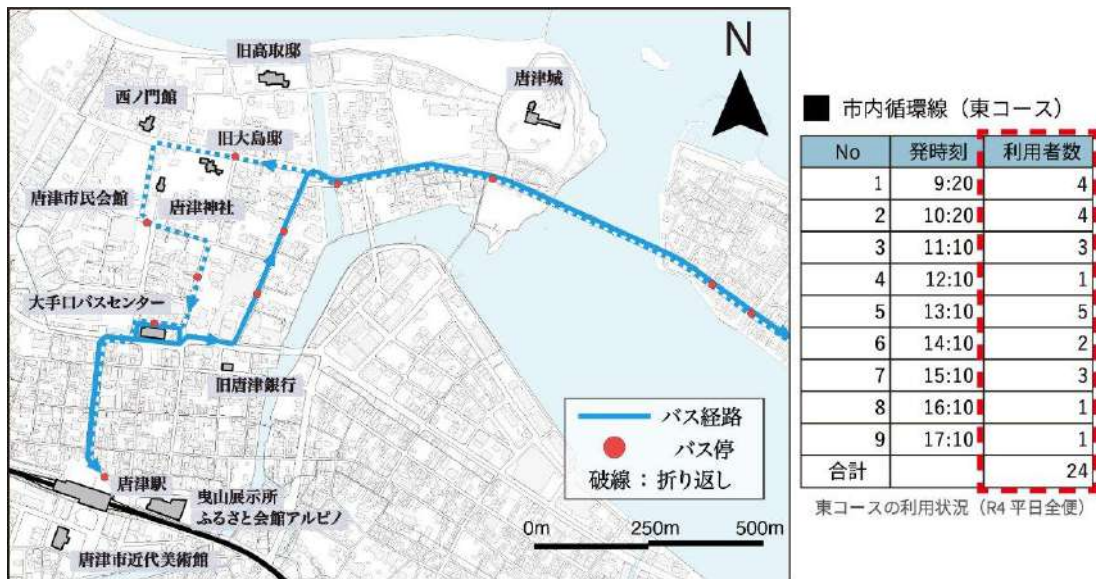
各商店街の空き店舗の推移



中心市街地エリアの観光文化施設の入込客数 H21～R7



市内循環バス（東コース）の経路と利用状況（2025年2月時点）



出典：中心市街地エリアマネジメント研究会

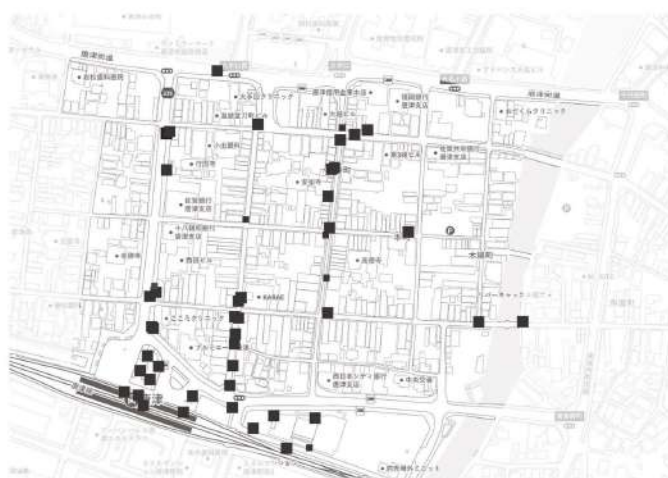
唐津城前の観光案内サイン



唐津城前の観光案内サインの設置位置



唐津駅周辺の迷い行動マッピング



出典：中心市街地エリアマネジメント研究会

高質化舗装・歩行者天国の整備状況



出典：中心市街地エリアマネジメント研究会