

都市再生整備計画

うちやま
内山地区

さがけん
佐賀県

ありたちよう
有田町

令和7年3月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	佐賀県	市町村名	有田町	地区名	内山地区	面積	15.9	ha
計画期間	令和	6	年度	～	令和	交付期間	令和	年度

目標
大目標：内山地区の歴史的資源を活かした魅力ある持続可能なまちづくりの実現
目標1：魅力ある滞留空間・交流拠点の創出
目標2：人々が集い、交流し、住民が誇りの持てるまちづくりの実現

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

【経緯】

有田町では、「第2次有田町総合計画（平成29年度）」において、将来像「ひとがつながり ひとがつどい 世界に誇れるまち 有田」を掲げ、これを受けて策定された「有田内山グラントデザイン」では内山地区（以下、「当地区」という。）が有する地域資源を最大化する。ため3つのビジョンを軸に、「界限性」を高める交流拠点機能の充実と「ぎわい」づくりに向けに取組を進めている。
当地区は、磁器の原料である陶石が発見されて以来、有田焼の製造が行われ、表通りには江戸期から昭和初期の各時代の特徴を備えた町屋や洋館が立ち並び、歴史的な景観を形成している地区である。
・昭和54年、保護と利用計画のため古窯跡群と町並み保存調査を実施。
・昭和58年国土庁の伝統産業都市モデル地区整備事業が実施され、それらの調査により伝統的町家群が価値を見出された。
・昭和59年に国土庁のHOPE計画（地域適応型住宅計画）を導入。
・平成元年4月、町は町並み保存対策を推進。
・平成元年12月、「有田町都市景観条例」を制定し、歴史的風致の維持、伝統的建造物群の保存などを通じて有田らしい都市景観を守り、育てていく取組が始まった。
・平成3年、国により重要伝統的建造物群保存地区として有田内山地区が指定され、以降今日まで139件の保存修理工事を進めている。平成17年頃より内山地区の町並み、伝建物を活かしたイベントを開始。
・平成15年、内山地区の賑わいづくりを目標として「有田町つくり女性懇話会」が発足し、平成17年頃より内山地区の町並み、伝建物を活かしたイベントを開始。
・平成26年、伝建地区の景観形成と防災機能の強化のため、佐賀県と有田町が「無電柱化推進事業」に着手（～令和10年度）。
・平成28年、有田泉山で良質な磁器の原料が発見された1616年から400年を機に、佐賀県、有田町、産業界などが連携して「日本磁器誕生・有田焼創業400年事業」を開催。
・平成30年、有田町地域おこし協力隊として活躍された方々を中心にNPO法人灯す屋が設立され、内山地区で空き物件の利活用、移住・定住の支援、子どもの居場所づくりなどの取組が始まる。

【現況】

・有田町では、昭和50年に陶磁器専門商社が集合した「有田焼卸団地（現アリタセウ）」の完成、商業施設の郊外出店、宅地分譲の進展などにより内山地区では人口が減少し、地区内の空洞化が進んでいる。
・日本磁器誕生・有田焼創業400年事業などを機に、インバウンドの観光客も増加したが、コロナ禍で一時期減少したものの、近年はまた増加傾向に。

課題

・内山地区は町内でも最も人口減少、高齢化、空き家増加が顕著な地域であり、このまま進めば地場産業である産業界の衰退をはじめ、労働力の確保、地域活動の担い手不足、安心して暮らせる生活環境の維持が困難になることが懸念される。
・これらの地域、産業の活力の維持向上には、将来においては、地域に誇りを持ち、安心して暮らせる生活環境の維持が重要であり、有田町が有する歴史的価値の向上、文化芸術等の情報発信機能の充実が求められている。

将来ビジョン（中長期）

①第2次有田町総合計画（2018～2027）（平成29年度策定）

・まちづくりの将来像として「ひとがつながり ひとがつどい 世界に誇れるまち 有田」が掲げられている。
・基本計画の分野別計画「第4節 食と器で人が集まりつながるまち」の中、主要施策「観光の推進」の実施策「おもてなしを推進する基礎整備」に、『伝統的建造物群の保存地区内の古民家等を活用した宿泊施設の整備』が掲げられている。
・上記同実施策「おもてなしを推進する基礎整備」に、有田焼をはじめとした歴史的資源や景観、地域文化、自然環境などの「観光資源の情報発信」が掲げられている。

②有田内山グラントデザイン（令和6年度策定）

【心地よい暮らしの実現 ～伝統的景観と魅力ある居住環境の形成】

内山地区が有する歴史的景観や生活文化など伝統的な雰囲気や魅力、子どもから高齢者まで誰もが心地よく暮らすことができる居住環境の形成を目指す。

【歩く魅力を感じながら内山へ地域特性を継承した交流環境の形成～】

豊かな自然や重要伝統的建造物群といった貴重な地域資源がある内山地区。ライフスタイルの変化や地域特性を踏まえ、内山の魅力を体感できる交通環境の形成を目指す。

【次世代へつなげる活力の創出 ～「界限性」を高める交流拠点機能の充実と「ぎわい」づくり～】

新産業が芽生え、伝統産業の魅力の最大化を進めながら、地元の人や来訪者も含めた多種多様な人々が往来し、繋がりとコミュニティを形成している「界限性」のある地域を目指す。

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	目標値	
				基準年度	目標年度
地価上昇	円	区域内における地価の平均値	多くの人が訪れるにぎわい創出の官民連携の取組により、まちの価値を高め地価の上昇を図る。	R6年度	R10年度
滞留している人の数	人/12時間	交流拠点で滞留している人の数（魅力アップによる効果を端的に測定するため潜在的に滞留する人の割合が高い休日を採用）	魅力ある滞留空間・交流拠点の創出によって滞留する人の数が増加する。	R6年度	R10年度
都市整備計画区域における伝統的建築物等のリノベーション数	軒	都市整備計画区域域内における伝統的建築物等のリノベーション数	民間主体の取組により伝統的建築物等の利活用が図られる。	R6年度	R10年度

計画区域の整備方針		方針に合致する主要な事業
整備方針1:魅力ある滞留空間・交流拠点の創出 ・利便増進施設を設置することで、宿泊及び交流施設、コワーキングスペース等の利用者にとって魅力のある拠点となり、新たな利用者の獲得を目指す。 ・区域内における宿泊施設及び交流施設、飲食施設の適正な維持管理を行い、持続的なまちづくりの展開により更なる賑わいを創出する。	整備方針2:人々が集い、交流し、住民が誇りの持てるまちづくりの実現 ・交流施設及びコワーキング施設でイベントを開催し、滞在者と住民との交流により相乗効果を最大化させ、住民が誇りの持てるまちづくりを推進する。 ・無電柱化事業の実施と共に、伝統的建造物群保存地区の魅力ある景観の形成を行う。 上記の活動を内山地区の自治会、商店会と連携することで、地域コミュニティの再生を図る。	利便増進施設設置事業(宿泊・交流・飲食施設、宿泊施設、販売・コワーキング施設)
		利便増進施設設置事業(宿泊・交流・飲食施設、宿泊施設、販売・コワーキング施設)【再掲】
その他		
(都市利便増進協定) ・鷹巣俊史、鷹巣幸代、鷹巣雅史、鷹巣羽花、小山真一、森泰保美、有田商工会議所、佐賀県、有田町間で都市利便増進協定を締結し、関連する利便増進施設の維持管理や地域活動(イベント開催)のルールを定め、自主的なまちづくりを推進できる。 (地域住民がまちづくりに参画) ・都市再生整備計画区域内の自治会・商店会等と連携して、各種イベントを開催し、区域内における地域コミュニティの再生を図ることができる。 (行政の認定) ・有田町が当該都市利便増進協定を締結(＝認定)することで、都市再生整備計画に記載された事業の実効性を担保することができる。		
＜その他官民協働の取組事例＞ ・町による空き物件(空き家・空き店舗)の活用促進のため、「空き物件インフォメーション」(いわゆる空き家バンク)を、町内宅建事業者と連携する仕組みで、平成27年から開始。現在、空き物件インフォメーションの運営はNPO法人灯す屋に委託。令和5年度までに登録延べ件数は184件、売買及び賃貸の契約件数は155件となっている。 ・内山地区の中心部に位置する銀行跡地の利活用及び施設整備について、建築士、地元商店会、住民、町等による協議・検討が続いている。(令和4年度～) ・NPO法人灯す屋による内山地区の空き家・空き店舗を2日間借り上げるなどして、起業意向を持つ人たちに“お試し出店”の機会を提供するとともに、歴史ある町並みを歩きながら、買い物やワーキングジョップを楽しめるイベント「うちやま百貨店」が開催されており、今年で10回目を終えた。		

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	0	交付限度額	国費率	#DIV/0!
---------	---	-------	-----	---------

(金額の単位は百万円)

事業	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間 開始年度 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度 終了年度	(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	うち官費負担	うち民費負担	交付対象 事業費	費用便益比 B/C
基幹事業												
道路												
公園												
古跡保存・緑地保全等事業												
河川												
下水道												
陸上交通												
地域生活基盤施設												
高質空間形成施設												
高次都市施設・地域交流センター												
観光交流センター												
テレワーク拠点施設												
子育て世代活動支援センター												
複合交通センター												
診療施設												
社会福祉施設												
教育文化施設												
子育て支援施設												
元地の管理の適正化												
基幹的誘導施設												
既存建造物活用事業												
土地区画整理事業												
市街地再開発事業												
住宅街区整備事業												
ハリアフリー環境整備事業												
優良建築物等整備事業												
住宅市街地総合整備事業												
街なみ環境整備事業												
住宅地区改良事業等												
都市共同住宅供給事業												
公営住宅等整備												
都市再生住宅等整備												
防災街区整備事業												
復興促進事業												
エリア価値向上整備事業												
合計							0	0	0	0	0	

...A

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	直轄	補助	(いずれかに○) 地方単独	民間	事業期間 開始年度 終了年度	全体事業費
利便増進施設設置事業	有田町内山地区内(幸平一丁目)	民間		539㎡			○		R6 R10	110
利便増進施設設置事業	有田町内山地区内(中の原一丁目)	民間		123㎡			○		R6 R10	47
利便増進施設設置事業	有田町内山地区内(中の原二丁目)	民間		199㎡			○		R6 R10	43
合計										200

(参考)関連事業

協定制度等の取り組み

官民連携によるエリアマネジメント方針等

事業番号	事業	事業の目的/事業によって解決される課題	事業期間	事業主体	活用する制度 都市利便増進 協定(法第46 条第25項)
1	●宿泊施設・飲食施設・交流施設等の設置 当該地区ならではの伝統的建造物群等の活用により、宿泊施設・飲食施設・交流スペース等を設置し適切に維持管理すること、人流創出・拡大、歴史的建造物の景観保全、まちの賑わいを創出する。	宿泊施設・飲食施設・交流スペース等の設置により、滞在型市場の受け皿の構築、国内外を問わないアーティスト、起業家等が集まる基盤整備を行い、賑わいのあるエリアとしての価値向上を目指す。	R6～R10	土地・建物を所有又は賃借して活用する者	○

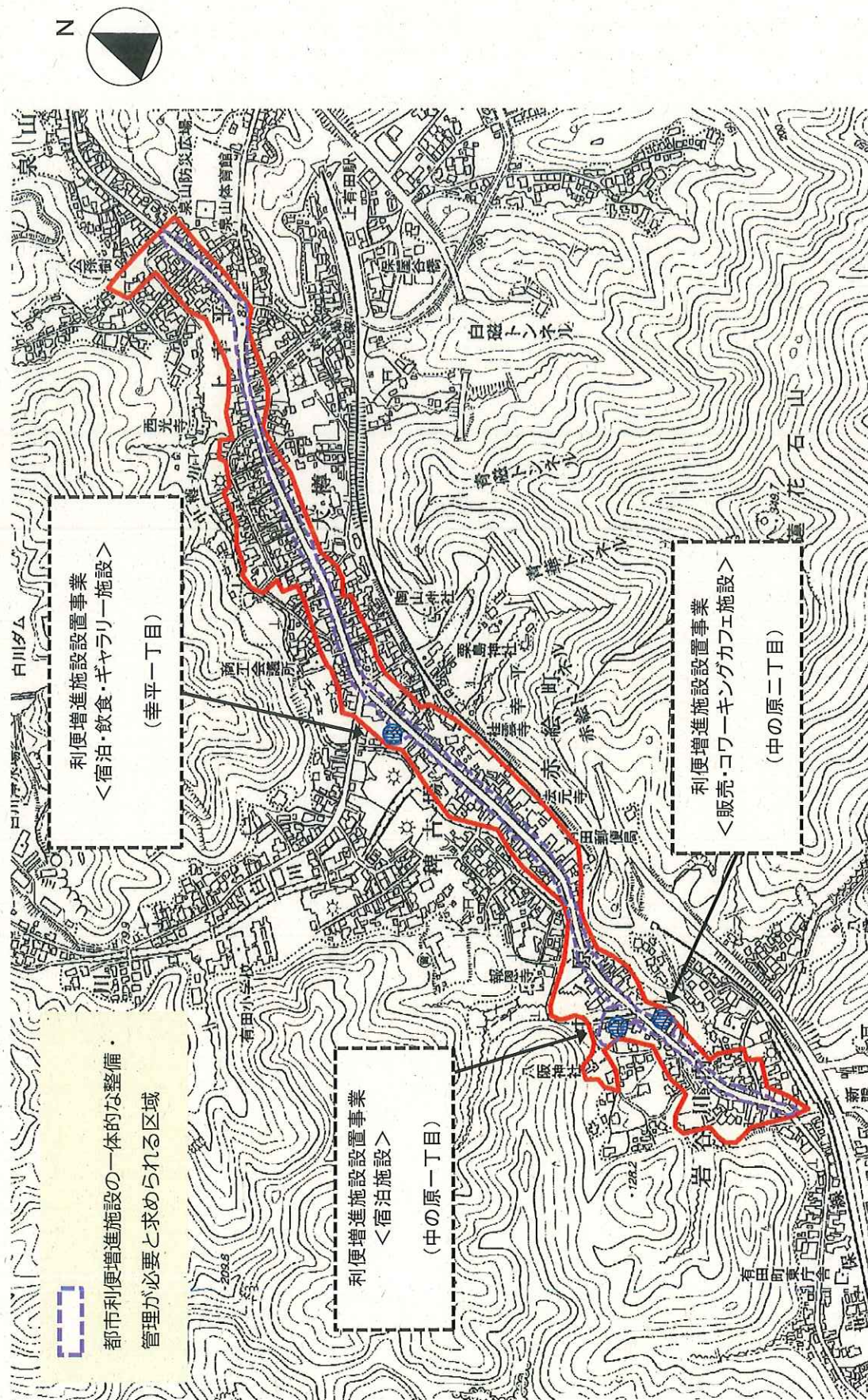
制度別詳細4(都市利便増進協定に関する事項)法第46条第25項

制度別詳細【都市利便増進協定】				
制度の活用計画				
事業内容	事業期間	取り組み主体	活用する制度の詳細	
1 宿泊施設・飲食施設・交流施設等の整備	R6～R10	土地・建物を所有又は賃借して活用する者	1. 協定締結者 ・土地・建物を所有又は賃借して活用する者1名 ・土地建物所有者6名 ・佐賀県(土地所有者) ・有田町(土地所有者)	
			2. 都市利便施設の一体的な整備又は管理が必要と認められる区域(都市利便増進協定を想定している区域) 次ページ紫枠の範囲	
			3. 協定の内容 (1)協定の目的となる都市利便増進施設 ・宿泊・飲食・ギャラリー施設、宿泊施設、販売・コワーキング・カフェ施設、県道の一部、町道の一部 (2)都市利便増進施設の整備方法・費用負担 ・土地・建物を所有又は賃借して活用する者が負担 (3)都市利便増進施設の管理方法・費用負担 ・日常管理業務は、土地・建物を所有又は賃借して活用する者が実施し、その費用も負担する。 ・清掃・点検等、協定の内容に基づき、土地・建物を所有又は賃借して活用する者と地権者が協働して維持管理を実施する。	

制度別詳細4-1(都市利便増進協定に関する事項)法第46条第25項

制度別詳細【都市利便増進協定】

制度を活用して整備・設置する予定の施設等配置を示す地図及び設置イメージ



：都市再生整備計画区域（伝統的建造物群保存地区（15.9ha）

制度別詳細4-2(都市利便増進協定に関する事項)法第46条第25項

制度別詳細【都市利便増進協定】	制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ
利便増進施設設置事業 <宿泊・飲食・ギャラリー施設> (幸平一丁目)	【宿泊・飲食・ギャラリー複合施設】 改修イメージ 【既存の陶磁器店舗を複合施設に改修する】 住居部: 宿泊(2ユニット)に改修 店舗部: 飲食店舗に改修 倉庫: ギャラリーに改修 【デザイン・コンセプト】 外部: ファザードは現状のままとする。 内部: 主要な構造部材を残しながら、大胆かつ積極的に現代的なデザインや洋のテイストを取り入れ、利便性を意識した設えとする。 【仕様】 (1) 宿泊(2ユニット)・各ユニットは、居間、寝室、(半)露天風呂で構成される。 (2) 飲食 ・目と舌と心で味わう、魅了する ・目: ガラス貼りの大型冷蔵庫で新鮮な食材を見せる、天板焼きで魅せる ・心: 地元の野菜を使用したソールフードやおばんざいのピュッフェ ・舌: 鉄板焼き(佐賀牛、伊万里牛、あきた鳥) (3) ギャラリー ・若い陶芸家、新人陶芸家に発信の場を提供する。

制度別詳細4-2(都市利便増進協定に関する事項)法第46条第25項

制度別詳細【都市利便増進協定】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

利便増進施設設置事業
＜宿泊施設＞

(中の原一丁目)

【計画の概要】

敷地内の倉庫2棟を高付加価値宿泊施設に改修する。

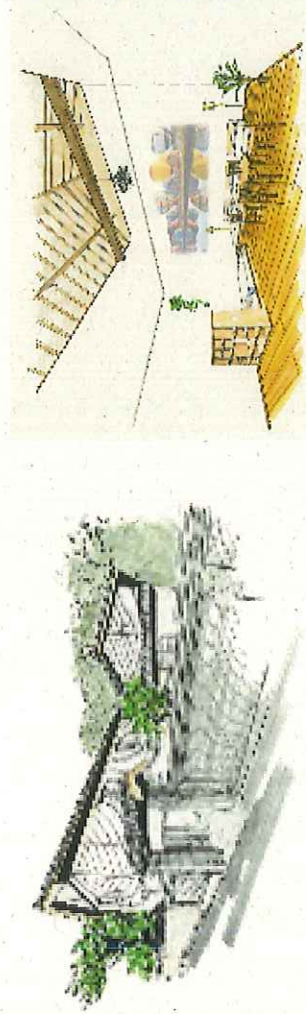
【デザイン・コンセプト】

外部:劣化が著しい外壁面の改修を行う。
内部:開口部が少ない建物であることを利点とし、光と音によって臨場感を持たせた空間を創造

【仕様】

- 倉庫(1) 一棟貸し宿泊施設に改修。
構造:一部吹き抜けあり二階建て
定員:2名(最大定員6名)
間取り:(1階)トイレ、洗面、寝室、
(2階)リビング
- 倉庫(2) 解放感のある浴室に改修。
構造:二層分吹き抜け一階建て
浴槽x2(湯、薬湯)、水風呂、サウナ、
シャワー、洗い場、トイレ

【宿泊施設】改修イメージ



制度別詳細4-2(都市利便増進協定に関する事項)法第46条第25項

制度別詳細【都市利便増進協定】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

利便増進施設設置事業
(販売・コワーキングカフェ施設)

(中の原二丁目)

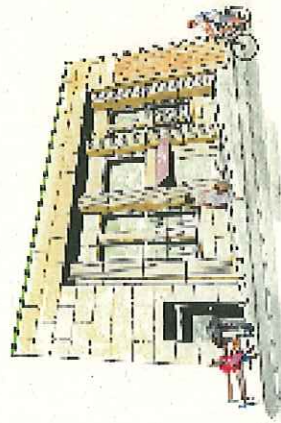
【計画の概要】

旅行者向けの観光物産品(農畜産物)や日用品、ATM、行政サービス等の提供を行う販売施設を整備するとともに、住民と旅行者の情報交換や交流の場となるカフェ、産直産品が入手できる朝市マルシェの場を創出する。

【デザイン・コンセプト】

外部:昭和44年(1969年)建築の内山伝建地区の景観に溶け込み、長年地域の金融機関として利用され親しまれてきた町民にとって貴重な存在の建築物である。一見するとコンクリート建造物に見えるが、実際には木造建築であり、外装デザインは現状を維持するための補修と塗装を実施する。
内部:天井の高い一体空間をそのまま利用し、観光物産品等の販売施設とカフェのスペースに分割する。
当時のまま残されている金庫はATMスペースとして再利用する。
外部前庭:川と隣接した前庭は緑地化し、地元の野菜を販売する朝市などの催し場とする。

【観光物産品等の販売施設、カフェ、マルシェの複合サービス施設】 改修イメージ



【仕様】

(1) 観光物産品等の販売施設

- ・行政サービス(住民票の取得、納税etc.)
- ・ATM(預金の引き出し、送金や各種支払い)

(2) カフェ

- ・Wi-fi設備を備え、内外、老若男女の情報交換、交流の場を提供。
- ・コワーキングスペースとして旅行者や地元住民がリモートワーク、オンライン会議等が行える場所。

(3) ローカル・マルシェ(屋外)

- ・地元産の生鮮食料品(野菜と果物)の産直・地元の農業従事者によって定期的に朝市を実施。

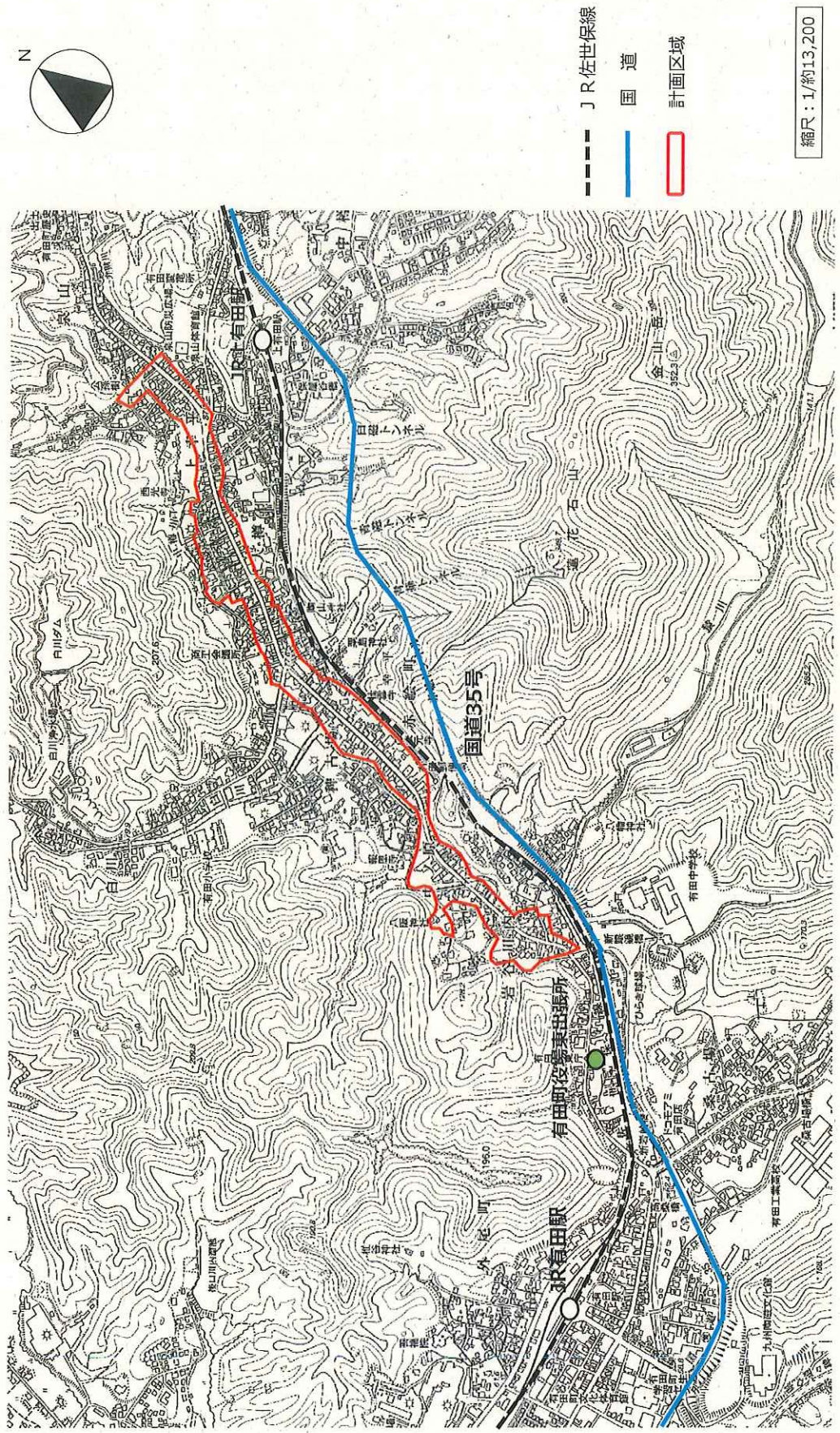
有田内山地区(佐賀県有田町)

面積

15.9 ha

区域

岩谷川内、中の原、赤絵町、幸平、上幸平、泉山の一部



有田内山地区(佐賀県有田町) 整備方針概要図(都市再生整備計画事業)

目標	大目標: 内山地区の歴史的資源を活かした魅力ある持続可能なまちづくりの実現	地上昇	(円)	30,100円	(R6年度)	→	30,500円	(R10年度)
	目標1: 魅力ある滞留空間・交流拠点の創出	代表的な指標	滞留している人の数 (人/12時間)	0	(R6年度)	→	50人/12時間(休日)	(R10年度)
	目標2: 心地よい暮らしの実現と地域コミュニティの再生		都市整備計画区域における伝統的建築物等のリノベーション数 (軒)	0	(R6年度)	→	5軒	(R10年度)
					(R6年度)	→		(R10年度)

