

佐賀市都市計画審議会（勉強会）

議 事 録

1. 開催日時 令和8年7月10日（金）13：30～14：59
2. 開催場所 佐賀市役所 大財別館 4階会議室
3. 出席委員 15名出席（全委員19名、欠席4名）
荒牧軍治、小島啓、山口夕妃子、富田紘次、奈良崎真士、大森舞衣子
南里朱美、山下勝也、徳永文子、中尾和幸、山崎純、野口欣也、
江口一臣、梅崎義高、増本恵の各委員
4. 勉強会
 - ・都市計画審議会及び都市計画について
 - ・佐賀都市計画地区計画の変更について（川上地区）
5. 会議資料
 - ・佐賀市都市計画審議会（勉強会）次第
 - ・佐賀市都市計画審議会条例
 - ・佐賀市都市計画審議会委員及び幹事名簿
 - ・勉強会資料「都市計画審議会及び都市計画について」
「佐賀都市計画地区計画の変更について（川上地区）」
6. 議事概要

事務局説明

【都市計画審議会及び都市計画について】

○事務局（都市政策課）

「都市計画審議会」は、市長の諮問に応じて都市計画を調査・審議する法定の附属機関であり、行政だけで都市計画を決定するのではなく、学識経験者や市民代表など多様な

立場の委員による審議を通じて、公正かつ適正な都市計画を決定するために設置されている。

都市計画は、一度決定すると市民生活にも大きな影響を及ぼすため、慎重な手続きが求められる。このため、市では都市計画案を作成した後、市民説明会や縦覧などを実施し、市民からの意見を踏まえた上で都市計画審議会に諮り、審議を経て都市計画を決定している。都市計画審議会は、この一連の意思決定過程において重要な役割を担う機関である。

「都市計画」とは、将来にわたり安全で快適かつ持続可能な都市を形成するためのルールを定める制度である。その内容は、「土地利用」「都市施設の整備」「市街地開発事業」の三つを柱として構成されている。土地利用では、都市計画区域や区域区分（線引き）、用途地域などにより、住宅地、商業地、工業地などの適切な配置を図っている。また、用途地域だけでは対応できない地域固有の課題については、地区計画により建築物の用途や高さ、壁面位置などを詳細に定め、良好な住環境や街並みの形成を図っている。

都市施設は、道路、公園、下水道など都市活動を支える基盤施設のことを指し、計画的に整備していくものである。市街地開発事業の一種である土地区画整理事業では、不揃いの土地の区画を整え、公共施設と宅地を一体的に整備する。これらの制度が相互に連携することで、秩序ある土地利用と持続可能なまちづくりを実現している。都市計画審議会では、今後こうした制度を踏まえながら、佐賀市の都市計画について審議を行うこととなる。

質疑応答

○会長

地区計画の事例について理解を深めるため、それぞれの地区で地区計画を定めた経緯や目的を説明してほしい。

○事務局（都市政策課）

現在佐賀市では 6 地区で地区計画を定めている。①川上地区、②東山田地区は市街化調整区域に位置するが、都市計画マスタープランにおいて大和インター周辺や幹線道路沿線を工業系土地利用として位置付けていることから、その方針に基づき工業団地を整備するため地区計画を定めた。また、③藤木西地区は住宅地形成を目的として、④兵庫北地区は土地区画整理事業と併せて最低敷地面積や植栽などのルールを定め、良好な住環境を形成するため地区計画を導入した。さらに、⑤城内地区では歴史的景観を保全するため建築物の高さ制限等を定め、⑥新県立病院建設地区では県立病院移転に伴い、広域交通の利便性を踏まえた土地利用を実現するため地区計画を定めた。

○会長

地区計画は市街化区域だけでなく、市街化調整区域にも定めることができる制度なのか。

○事務局（都市政策課）

地区計画は都市計画区域内であれば、市街化区域、市街化調整区域のいずれにも定めることができる。市街化区域では用途地域に加えて、より詳細な土地利用や建築に関するルールを定める制度である。一方、市街化調整区域では、本来市街化を抑制すべき区域であることから、上位計画に位置付けられた土地利用方針に基づき、限定的な開発を認めるためのルールとして地区計画を定めている。

○会長

地区計画は用途地域の上にさらに細かなルールを重ねる制度であり、その運用が適切であるかを審議会として確認していくことも重要な役割であると考えます。例えば県立病院は市街化調整区域に立地しているが、地区計画を定めたことで大規模施設の整備が可能となった経緯がある。このように地区計画は土地利用を実現するための重要な制度であるとの認識を共有したい。

○委員

駅西側の工業系用途地域は、かつて紡績工場が立地していた経緯によるものと思われるが、現在は図書館など公共施設が立地し、実態と用途地域が一致していないように感じる。また、ゆめタウン北側では市街化調整区域にもかかわらず住宅地が形成されている一方、市街化区域では空き家が増え固定資産税の負担もある。市民として若干不公平さを感じるが、このような実態について考えはあるのか。

○事務局（都市政策課）

ゆめタウン北側の住宅地については、市街化調整区域であっても都市計画法第 34 条に基づく制度や、いわゆる 50 戸連たん制度などにより、一定の条件を満たす場合は住宅建築が可能となっているため現在の市街地が形成されている。また、用途地域や区域区分については、現在実施している都市構造分析を踏まえ、今後検討すべき課題と認識している。人口減少下で市街化区域を単純に拡大することは難しいが、実態との乖離がある箇所については、県や国とも協議しながら必要な見直しを検討していきたい。

事務局説明

【佐賀都市計画地区計画の変更について（川上地区）】

○事務局（佐賀県企業立地課）

県営産業用地は、大和町川上地区の市街化調整区域約 14.5 ヘクタールを対象に、佐賀コロニー跡地と周辺農地を活用し、佐賀県が整備を進めているものである。令和元年の開発範囲決定以降、埋蔵文化財調査、設計、用地買収、都市計画決定を経て造成工事を実施し、令和 8 年 3 月におおむね完了した。現在は夏頃の分譲開始に向けて準備を進めている。

土地利用計画では、約 9.1 ヘクタールと約 1.7 ヘクタールの 2 区画を工場用地とし、周囲に 10 メートル幅の緩衝緑地、公園緑地、調整池を配置するほか、市と連携して進入道路を整備している。

国や九州では、AI、半導体、GX などの成長分野への投資や産業集積が進められている。佐賀県においても、成長産業の誘致による若者の雇用創出や付加価値の高い産業集積を目指しており、災害リスクの低さや交通利便性を強みとして企業誘致を進めている。

川上地区は、分譲開始前であるが、高速道路に近い立地条件などから多くの企業から問い合わせがある一方、現行の地区計画では立地できない企業もある。このため、危険物に関する用途制限を見直し、成長産業の受け皿として活用することで付加価値の高い産業の集積や若者の雇用創出につなげたいと考えている。

○事務局（都市政策課）

地区計画の具体的な変更内容については、消防法に規定される危険物のうち、第 2 類及び第 4 類を製造する工場について建築を可能とするような見直しを考えている。一方、火薬類や第 1 類、第 3 類、第 5 類、第 6 類の危険物を製造する施設については、従来どおり建築を認めない。対象を第 2 類及び第 4 類に限定することで、半導体や電子部品、化学材料などの成長産業に対応しつつ、安全性との両立を図る内容となっている。また、今回変更するのは建築物の用途制限のみであり、建蔽率、容積率、高さ制限、壁面後退、緩衝緑地など、その他の地区計画の内容に変更はない。

安全面については、今回の変更は危険物施設に係る安全基準を緩和するものではない。消防法や建築基準法に基づく厳格な規制は従来どおり適用され、保安距離、防火構造、換気設備、消火設備、消防署による許可及び完成検査など、多重の安全対策が義務付けられている。そのため、安全性を確保したまま企業立地の選択肢を拡大することが可能となる。

今後の都市計画決定手続について、6月29日に県営産業用地に近接する関係自治会を対象とした説明会を開催し、今回の変更内容については、おおむね理解を得られたものと認識している。今後、都市計画の原案を作成し、8月には地権者に対する縦覧を行う予定である。8月10日には市民を対象とした都市計画原案の説明会を予定している。その後、都市計画案を2週間縦覧し、提出された意見等を踏まえ、都市計画審議会での審議を経た後、都市計画決定及び告示を行うこととなる。

質疑応答

○委員

産業団地の造成は長期間にわたり進められ、まもなく分譲開始という段階であるにもかかわらず、なぜこの時期になって用途制限を変更する必要が生じたのか。

また、危険物について第2類・第4類のみを対象としている理由が分からない。第1類、第3類、第5類、第6類ではなく、第2類・第4類に限定する根拠は何か。

○事務局（都市政策課）

今回の変更は、令和5年の地区計画決定後に変化した社会経済情勢への対応である。国が成長戦略として半導体など17分野を重点化し、九州でも半導体関連産業の集積が急速に進展する中、企業からの問い合わせ内容も変化してきた。分譲開始を迎える今後の企業誘致において、より幅広い成長産業を受け入れる必要があると判断したことが見直しの理由である。また、第2類・第4類は半導体や電子部品、蓄電池などの製造工程で多く使用される物質であり、成長産業の誘致に必要な最低限の範囲として限定している。

○委員

今回の用途制限の見直しは、具体的な進出企業を想定して行うものなのか、それとも将来的な企業誘致を見据えて制度を変更するものなのか。

○事務局（佐賀県企業立地課）

現時点で特定企業を対象として制度を変更するものではない。これまで多くの企業から問い合わせを受ける中で、半導体や電子部品関連企業などから、現行の地区計画では立地できないとの相談が寄せられていた。そのような企業ニーズの積み重ねを踏まえ、佐賀県から佐賀市へ見直しを相談した経緯があり、特定企業ではなく成長分野全体への対応を目的としている。

○会長

現在の地区計画でも、第 2 類及び第 4 類の危険物を貯蔵し、又は製造工程で取り扱う工場は立地できるが、今回の変更は、工場内で使用する危険物を自ら製造する場合だけでなく、金属粉や硫黄などの危険物そのものを製品として製造する工場についても立地可能とするものと理解してよいか。

○事務局（佐賀県企業立地課）

そのとおりである。現行の地区計画では、第 2 類及び第 4 類の危険物を貯蔵し、又は製造工程で使用することは可能であるが、危険物そのものを製造する工場は立地できない。今回の見直しにより、工場内で使用する危険物を製造する場合に加え、金属粉や硫黄、フォトレジストなど、第 2 類及び第 4 類の危険物そのものを製品として製造する工場についても、関係法令の安全基準を満たすことを前提に立地可能とするものである。

○会長

今回新たに認められる製造工場についても、消防法の安全基準の対象に加わるという認識でよいか。

○事務局（都市政策課）

そのとおりである。危険物施設は貯蔵所、取扱所、製造所のいずれについても消防法の規制対象となっており、今回製造所を認める場合でも同様に消防法の安全基準が適用される。

○委員

地区計画の変更により立地できる企業については、法令で定められた様々な条件を満たすことが前提になるとの説明であったが、その場合、日本企業だけでなく海外企業が進出する可能性もあるのか。

○事務局（佐賀県企業立地課）

今回の地区計画変更が決定されれば、日本企業、海外企業を問わず立地は可能となる。企業の国籍による制限は設けていない。

○委員

熊本県では半導体関連企業の進出に伴い、賃金上昇や地価高騰など地域への影響が生じていると聞いている。海外資本の進出による地域経済への影響や、地元企業・市民生活への影響にも十分配慮しながら企業誘致を進めていただきたい。

○事務局（佐賀県企業立地課）

企業誘致に当たっては、単に企業数を増やすことではなく、地域に高い付加価値をもたらし、若い世代が働ける魅力ある雇用を創出することを重視している。いただいた御意見も十分踏まえ、誘致を進めていきたい。

○委員

産業団地の整備は雇用や地域経済に大きな効果が期待できる一方で、将来的な環境負荷や自然環境への影響も懸念される。現在だけでなく、5年後、10年後を見据えた環境保全についてはどのように考えているのか。

○事務局（都市政策課）

地区計画では、産業団地としての利用だけでなく、周辺環境との調和も重要な目的としている。工場用地の周囲には10メートル幅の緩衝緑地を設け、公園やアクセス道路なども計画的に配置することで、周辺環境への影響をできる限り抑える計画としている。

○会長

地区計画では様々なルールが定められているが、それらが実際に守られているかは誰が確認するのか。

○事務局（都市政策課）

建築物を建築する際は、建築確認申請の前に都市政策課へ地区計画区域内での行為の届出を提出していただく。その内容について、市が緩衝緑地や壁面後退、高さ制限など地区計画で定めたルールへの適合状況を確認し、適合通知を行った上で建築確認手続へ進むことになる。このため、地区計画の運用・確認は佐賀市が担っている。

○会長

産業団地の整備主体は佐賀県である一方、地区計画の管理は佐賀市が担うという役割分担になるのか。

○事務局（佐賀県企業立地課）

産業団地の整備及び企業誘致は佐賀県が主体となって進めている。企業にはまず地区計画の内容を説明し、その内容に適合することを前提として誘致を行う。その後、実際の建築段階では佐賀市が地区計画への適合確認を行うなど、県と市が役割を分担しながら事業を進めている。

○委員

令和5年10月に地区計画を決定した際には、危険物を製造する工場を認めない内容としていた。今回、成長戦略や企業からの立地需要を踏まえて第2類及び第4類の製造を認めるとのことだが、当初は安全上の理由から除外していたものを、経済的な理由で緩和するという理解でよいのか。

また、見直しを行うのであれば、第2類及び第4類だけでなく、第1類から第6類まで全て認める考え方もあり得るのではないのか。第1類、第3類、第5類及び第6類を引き続き制限する理由はあるのか。

○事務局（佐賀県企業立地課）

第 2 類には硫黄や金属粉などが含まれており、これらは還元剤や電子部品、精密部品の材料としてもものすごく広く使用されている。特に金属粉は、粉末を固めて小型部品を製造する際に用いられ、半導体関連産業の集積に伴って需要が急速に高まっている。

そして、第 4 類はガソリン、灯油、エタノール、メタノールなどの引火性液体であり、精密部品を傷つけずに洗浄するための溶剤などとして使用されている。また、半導体製造に用いられるフォトレジストなど、日本企業が強みを有する材料も含まれており、今後も高い需要が見込まれている。このような経済動向や産業上の必要性を踏まえ、第 2 類及び第 4 類は企業誘致の対象として特に有望な分野であると判断している。

一方、当初の地区計画では危険物を製造する工場を認めないことを基本としており、今回も全ての危険物を対象とするものではない。その基本的な考え方を維持しつつ、成長産業の誘致に必要性が高い第 2 類及び第 4 類に限って見直すこととした。

○委員

建築基準法別表第 2 では、火薬類取締法に規定する火薬類の製造と、消防法に規定する危険物の製造が制限されている。今回の変更は消防法上の第 2 類及び第 4 類のみを対象とし、火薬類取締法に規定するものについては、引き続き変更の対象外とするとの認識でよいのか。

○事務局（都市政策課）

その認識で間違いない。火薬類取締法に規定する火薬、爆薬、火工品などの製造については、今回も引き続き制限する。

○委員

第 2 類及び第 4 類も、危険性があることから消防法の規制対象とされているものと理解している。地区計画上の立地制限を見直した場合でも、消防法で危険物を規制している趣旨は確保されるのか。先ほど説明のあった保安距離や施設構造などの基準を満たすことによって、安全性が担保されるとの理解でよいのか。

○事務局（都市政策課）

安全性は関係法令により担保され则认为している。危険物施設を建築する際には消防署への届出が必要となり、建築物や設備について消防による確認及び完成検査を受けることになる。操業開始後も定期的な検査や点検が行われるため、地区計画上の立地対象を見直した場合でも、消防法に基づく安全管理や規制が緩和されるものではない。

○会長

ほかに意見がなければ、本日の勉強会を終了する。

○事務局（都市政策課）

佐賀市都市計画審議会勉強会を閉会する。

午後２時５９分 閉会