

都市計画審議会 及び 都市計画 について

令和8年7月10日

都市戦略部 都市政策課

■ 都市計画審議会

都市計画審議会は、都市計画法及び佐賀市都市計画審議会条例に基づいて設置されており、市が定める都市計画について調査審議したり、市長の諮問に応じて、都市計画に関する事項について調査審議するために開催しています。

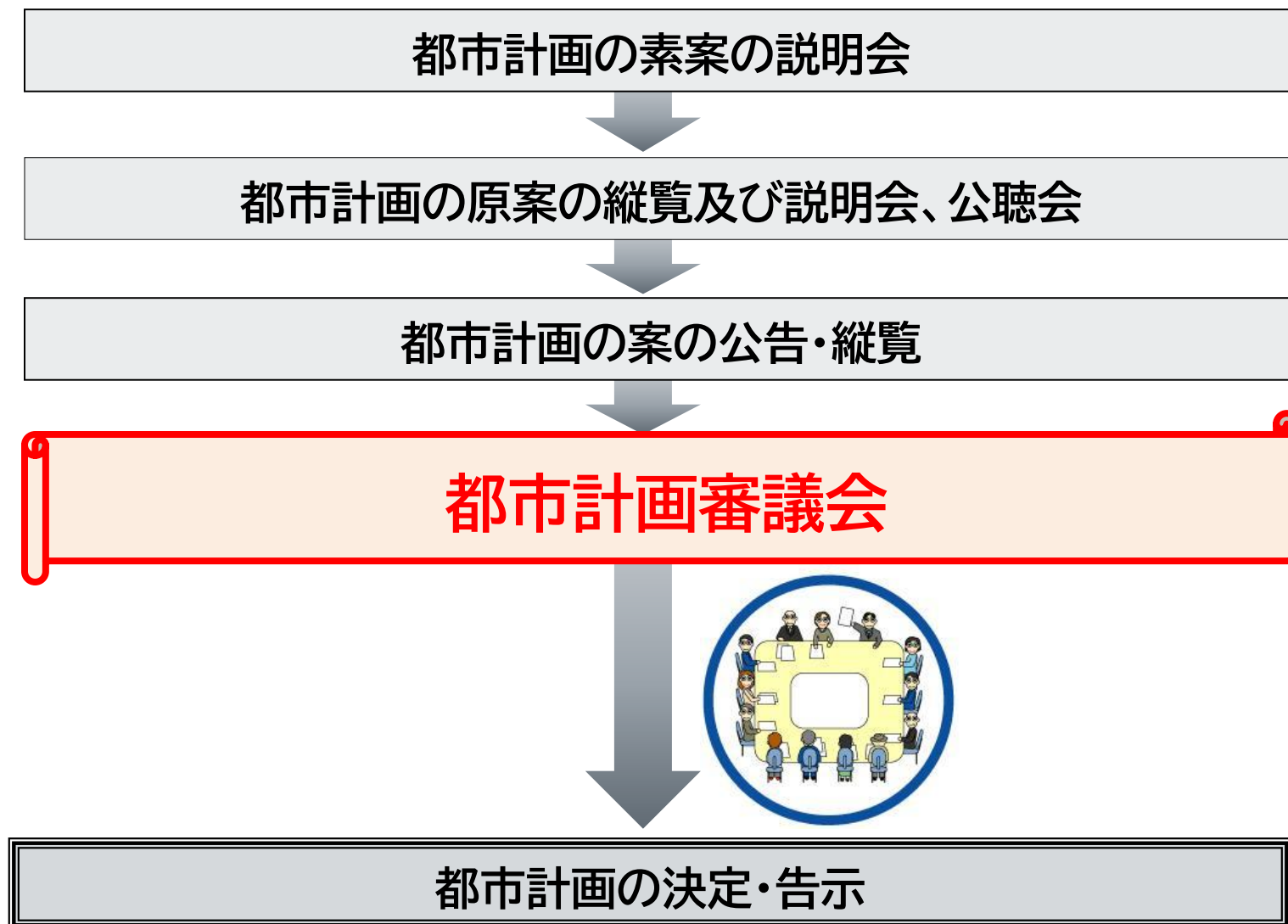
都市計画法 第77条の2

この法律によりその権限に属させられた事項を調査審議させ、及び市町村長の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議させるため、市町村に、市町村都市計画審議会を置くことができる。

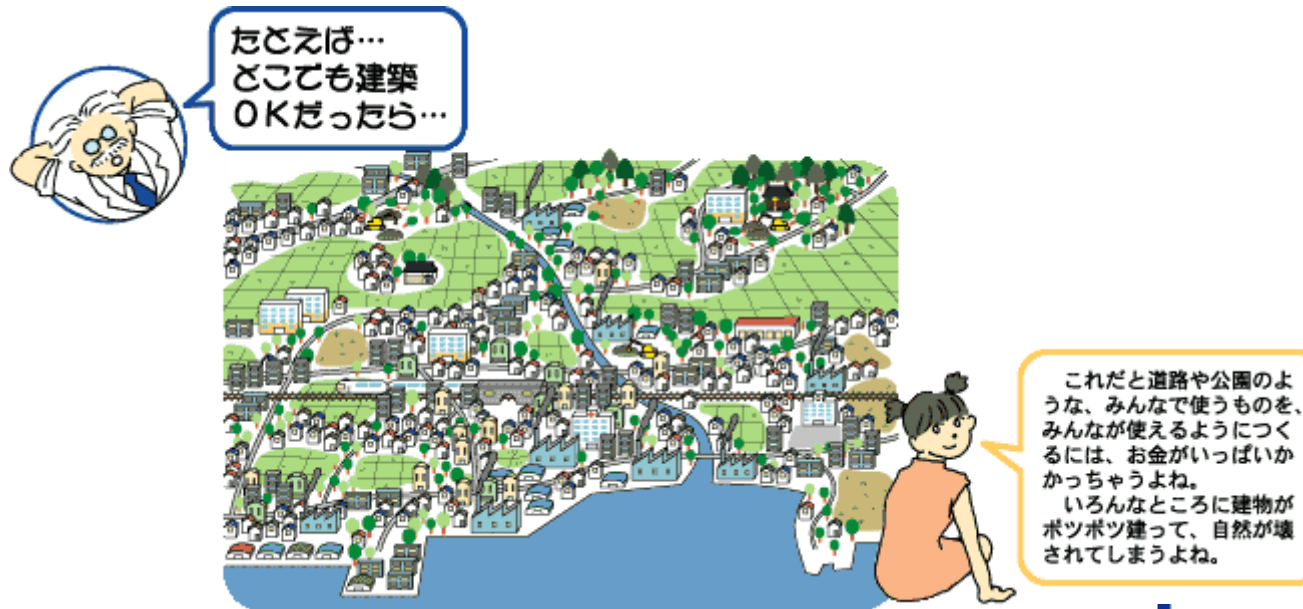
■ 審議会の役割

都市計画は、都市の将来を決定するためのものであり、市民生活にも大きな影響を及ぼします。このため、都市計画を決定・変更する際には、専門的・客観的見地から妥当性を調査・審議し、住民の利害調整や意見提示を行うことで、「適正なまちづくり」を促す役割を担います。

都市計画の決定手続き



都市計画について (1)



都市計画 とは・・・

都市の健全な発展と秩序ある整備を実現していくために、
土地の使い方や建物の建て方など、

まちづくりに必要なルールを定める仕組み

都市計画を構成する3つの柱（都市計画法第4条第1項）

①**土地利用**（区域区分、地域地区、地区計画など）

②**都市施設**（道路、公園など）の**整備**

③**市街地開発事業**（土地区画整理事業など）

に関する計画

都市計画制度の体系

都市計画区域マスタープラン（県策定）

広域的かつ長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな筋道を示すなど、都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すもの。

市町村マスタープラン（市策定）

都市計画区域マスタープランに即して策定するもので、市町村における都市の将来像や土地利用の基本方針あるいは都市計画の総合的な指針としての役割を果たすもの。

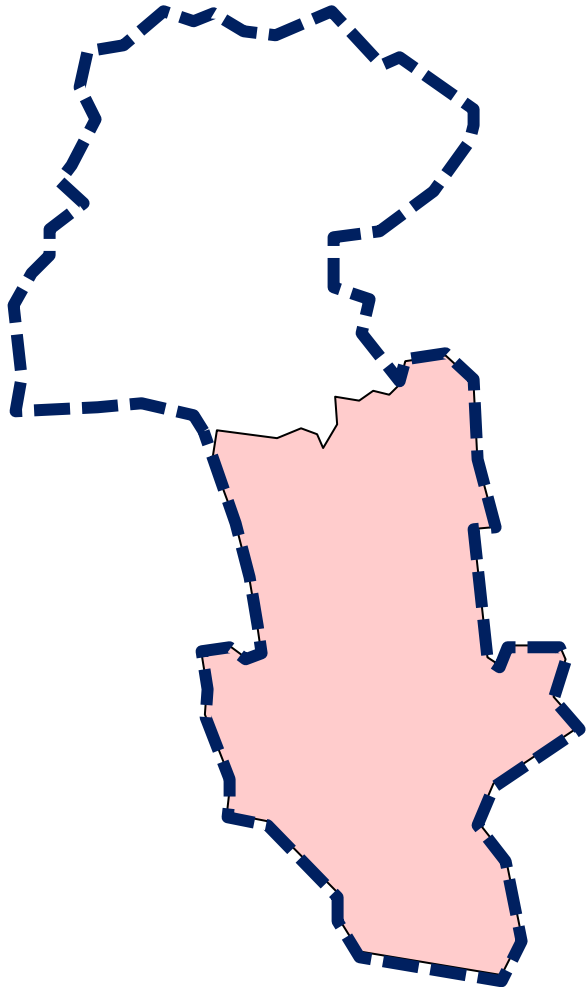
都市計画区域

区域区分（線引き）

・市街化区域
・市街化調整区域

- ①土地利用
- ②都市施設の整備
- ③市街地開発事業

①「土地利用」について (1)



■ 都市計画区域

一体の都市として総合的に整備し、開発し、
保全する必要がある区域

= 都市計画を定める「都市」の範囲

 ……佐賀市域

 ……佐賀都市計画区域

①「土地利用」について (2)

■ 区域区分（線引き）

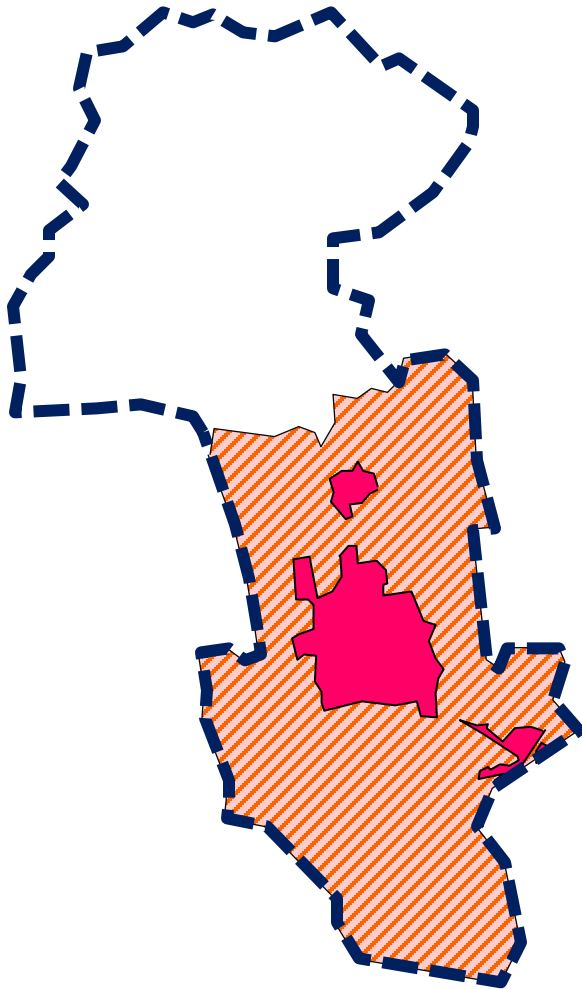
都市計画区域の中を、
都市化を優先させる区域(市街化区域)と
農地等の保全を優先させる区域(市街化調整区域)
に区分すること



・・・市街化区域

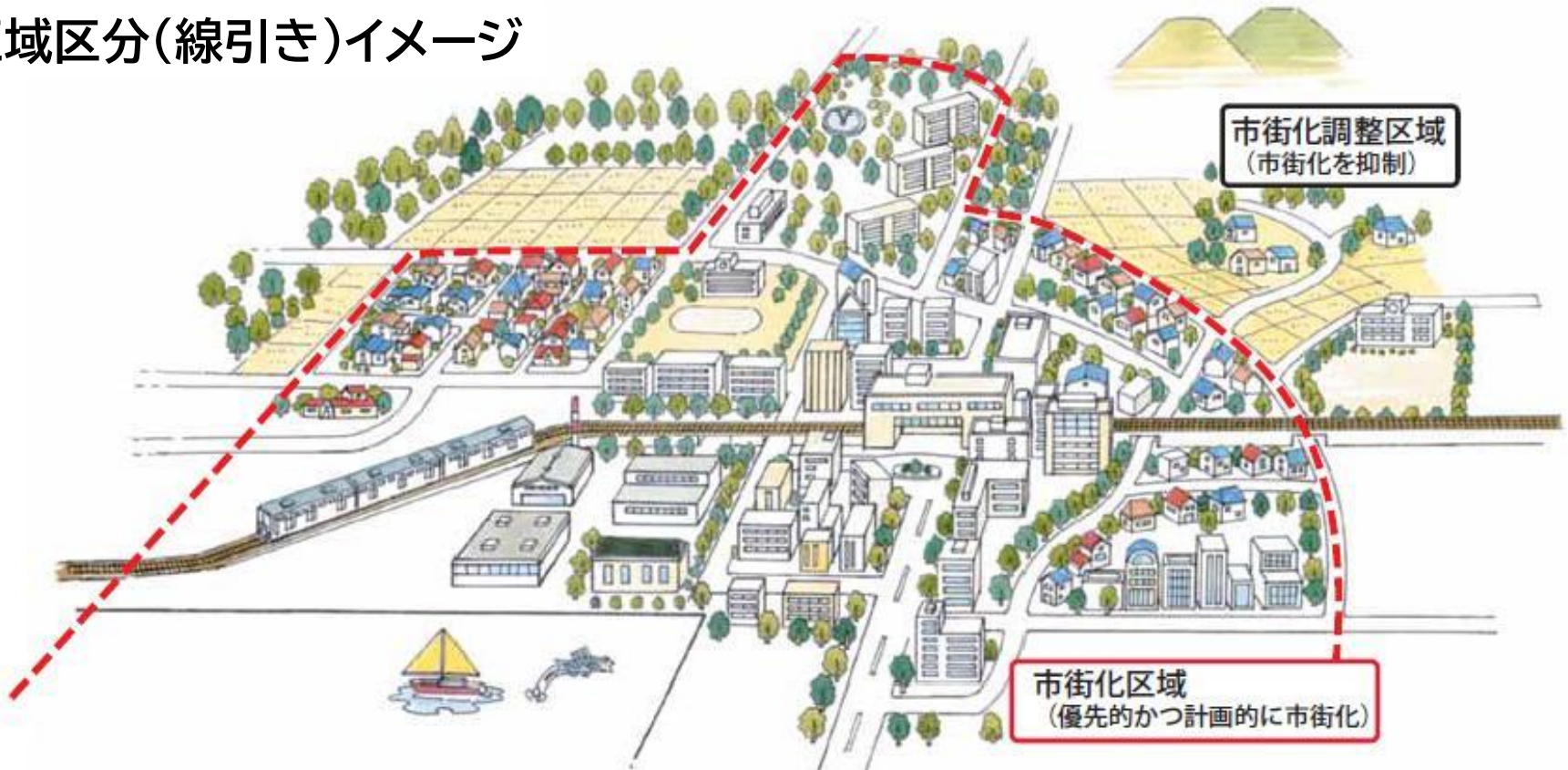


・・・市街化調整区域



①「土地利用」について (3)

区域区分(線引き)イメージ



①「土地利用」について（４）

■ 地域地区

➤ 用途地域

住宅・商業・工業など、それぞれに適した環境を
... 守るために、建てられる建物の種類や規模を
定める都市計画上の土台となるルール

➤ 特別用途地区

➤ 高度地区

➤ 高度利用地区

➤ 防火地域、準防火地域

➤ 風致地区

等

用途地域のルールを補完し、
具体的な土地利用の目的に応じて、
強化または緩和するもの

①「土地利用」について（6）

■ 地区計画

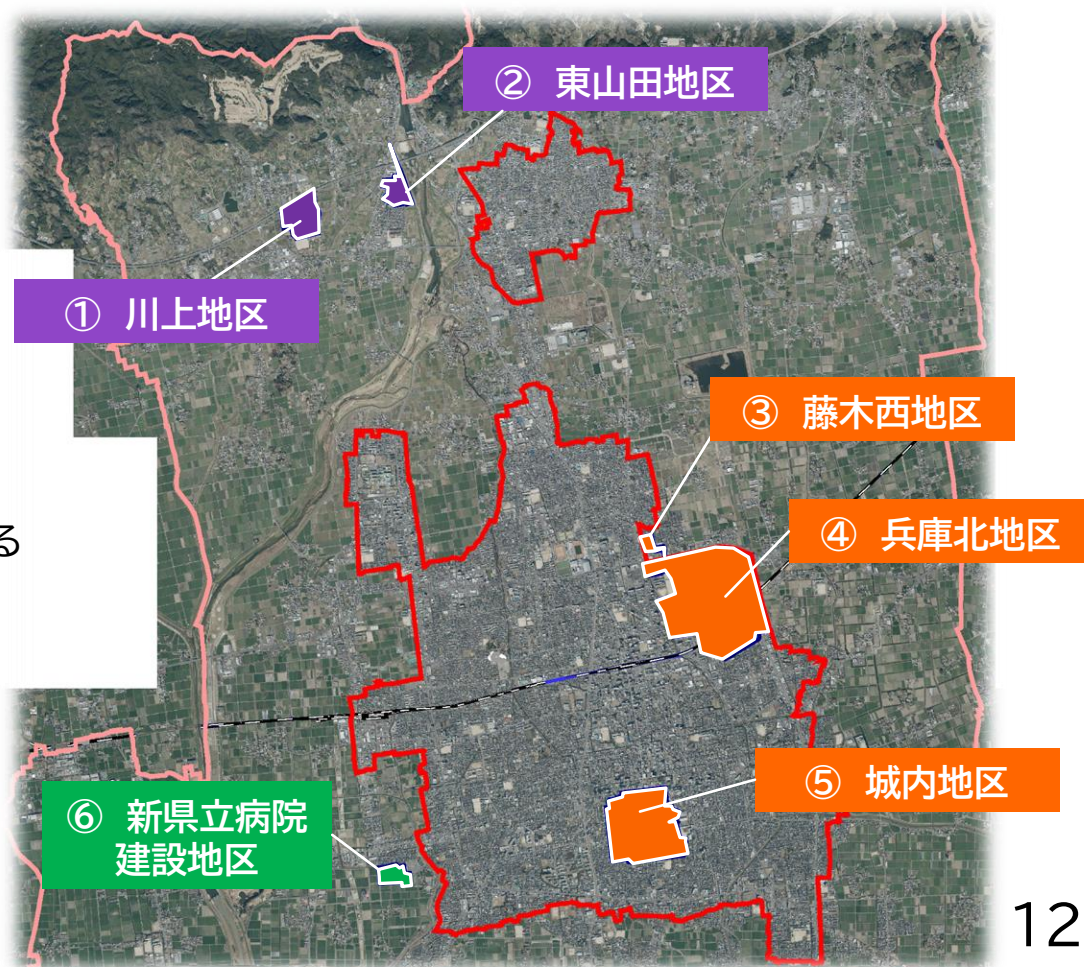
地区ごとに定めるまちづくりのルール。建築物の用途や形態、建築物の高さなど、きめ細かく規制や緩和を行うことができます。

<佐賀市の地区計画の位置>

- …工場等の立地を図る地区計画
- …良好なまちなみを形成するための地区計画
- …好生館の敷地内に定めている地区計画

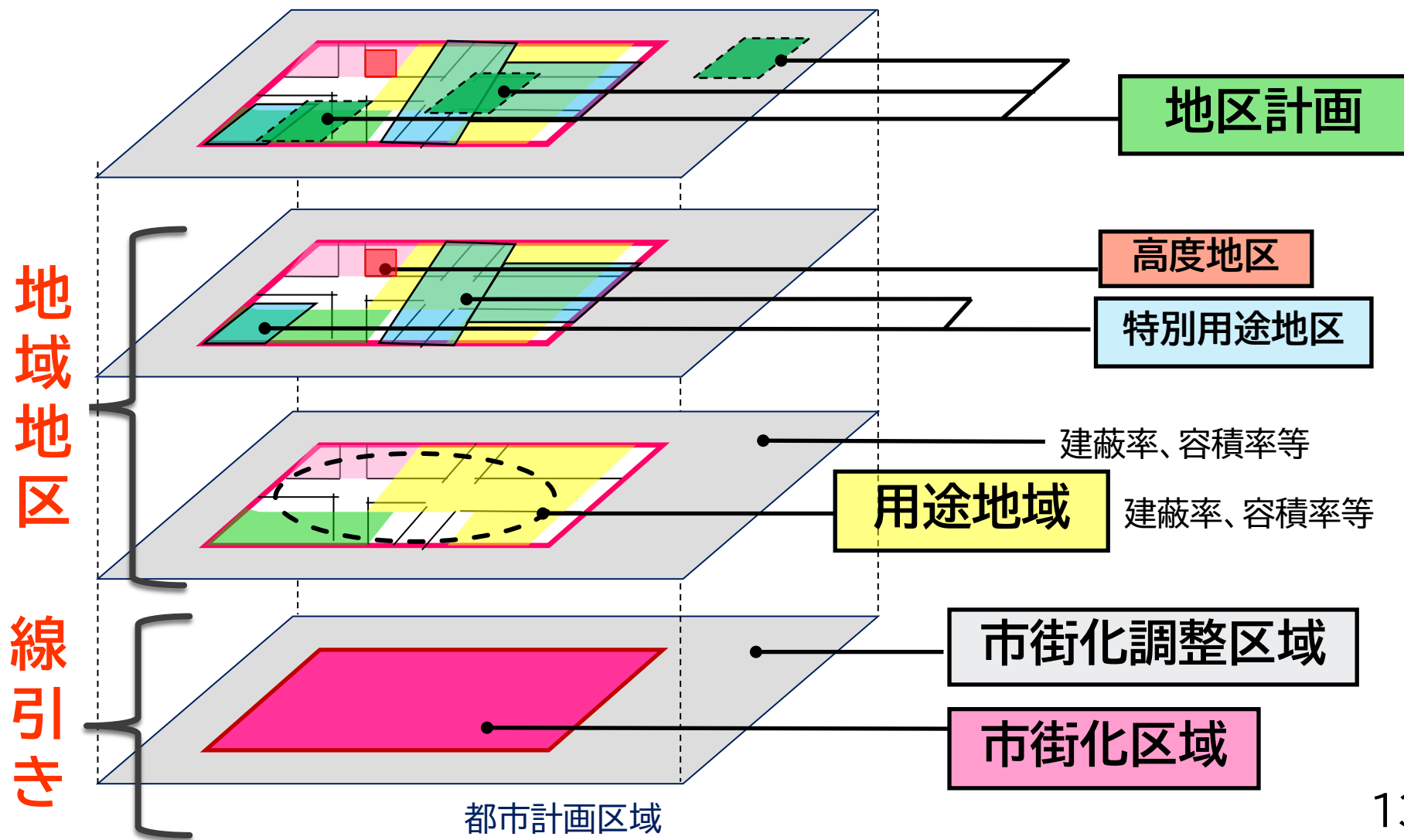
※

□ …市街化区域



①「土地利用」について (7)

■ 土地利用のイメージ



②「都市施設の整備」について



■ 都市施設

都市で生活をする上で不可欠な**道路、公園、下水道等**の都市施設について、将来のまちづくりを考えて、位置、規模、構造などを決め、計画的に整備します。

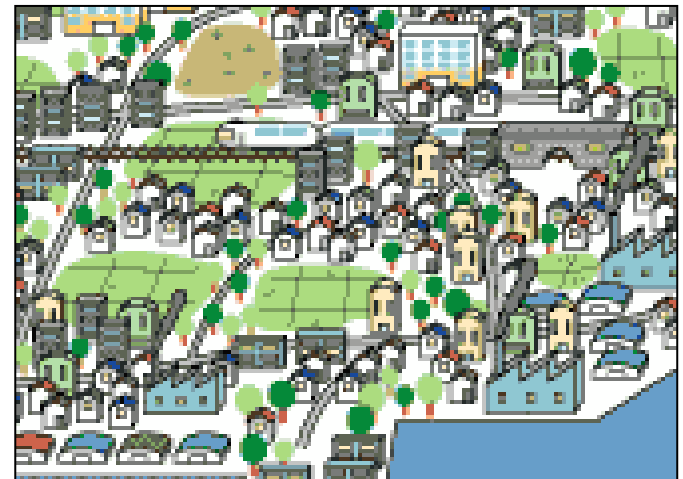
都市施設の区域内においては、建築について制限が課せられます。

③「市街地開発事業」について

■ 土地区画整理事業

道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、
土地の区画を整えて宅地の利用の増進を図る事業

- ・土地所有者が土地の一部を提供し合い、その土地を公共用地として活用することで、公園や道路などを整備し、暮らしやすいまちをつくります
- ・それぞれの土地の面積は少なくなりますが、土地の利用価値は上昇します



都市計画

⇒ まちづくりに必要なルールを定める仕組み

都市計画審議会

⇒ 将来の佐賀市のまちづくりを支える意思決定の場

委員の皆さま、2年間どうぞよろしくお願い申し上げます