

佐賀都市計画地区計画 の変更について（川上地区）

令和8年7月10日

都市戦略部都市政策課

目次

- 1 県営産業用地（大和町川上地区）の概要
- 2 社会・経済情勢など
- 3 市街化調整区域の開発
- 4 地区計画とは？
- 5 地区計画の変更（案）について
- 6 安全対策について
- 7 都市計画決定の今後のスケジュール

Ⅰ 県営産業用地（大和町川上地区）の概要

I. 県営産業用地（大和町川上地区）の概要

（I）県営産業用地の概要

事業概要

- ・開発地区：大和町川上地区（市街化調整区域）
- ・規模：約14.5ha（分譲面積約10.8ha）
- ・開発手法：地区計画
- ・事業主体：佐賀県

コンセプト

豊かな自然と調和したゆとりある産業団地

事業スケジュール

令和元年 7月	開発範囲（拡張）の決定
令和元年 8月～	埋蔵文化財の発掘調査
令和元年10月～	基本設計
令和2年 4月～	用地買収
令和3年 7月	敷地内の一部で埋蔵文化財確認
令和3年10月～	埋蔵文化財を現状保存するための修正設計
令和5年10月	都市計画決定（川上地区地区計画）
令和6年2月	造成工事着手
令和8年3月	造成工事完了
令和8年 夏ごろ	分譲開始予定



調整池



進入道路



(2) 土地利用計画図



2 社会・経済情勢など

2 社会・経済情勢など

国の情勢（日本成長戦略17分野）

国では、経済安全保障の確保と持続的な経済成長の実現に向けて、AI・半導体、GX、創薬・先端医療、航空宇宙、デジタル、フードテックなど17の成長戦略分野を設定しています。

これらの分野では、官民による大規模な投資や研究開発が進められており、今後の国内投資や企業立地を牽引する成長分野として期待されています。



九州の情勢（戦略産業クラスター計画など）

九州版戦略産業クラスター計画は、九州を日本の成長戦略と経済安全保障を支える中核地域として位置付け、半導体を中心にGX、造船・航空宇宙、ヘルスケア、食料産業などの成長分野を集積させることで、国際競争力の高い産業拠点の形成を目指す構想です。

九州の産業基盤やアジアに近い地理的優位性を活かし、投資や人材の呼び込みによる持続的な成長を図ることとしています。

「九州地域未来戦略／戦略産業クラスター計画（素案）」では、特に九州で投資が進む半導体分野をはじめとする下記5分野が相互にシナジーを生みながら各戦略産業の成長を目指す。

1. 強い経済を戦略物資と情報インフラで支える「新生シリコンアイランド九州」

・半導体製造の中心地として培われてきた約1千社規模の強固なサプライチェーンを基盤に、TSMC等の大規模投資を契機とした地域企業の設備投資拡大と自動車産業等とも連携したサプライチェーンの強靭化、大学や高等自治体、産業界が連携した人材育成等を通じて「新生シリコンアイランド九州」の実現を目指す。

2. アジアのフロントラインでエネルギー・GX・経済安全保障を支える「サーキュラーアイランド九州」

・豊富な脱炭素エネルギーと既存の産業集積（鉄鋼、化学、造船等）の技術・インフラの応用、環境関連技術・ノウハウを強みに、設備投資や人材育成等を通じて洋上風力や水素・アンモニア、環境分野などさらなる産業集積を進め「資源自律型」のサプライチェーンを構築する。

3. 地域に根ざすものづくり基盤を活用した「造船・防衛・航空宇宙」クラスター

・造船業を核とした海事・海洋関連分野の産業集積（インフラ、人材、技術等）を基盤に、防衛分野を含むサプライチェーン強化、設備投資と人材育成を通じた産業基盤の強化を通じて、世界で戦える広域クラスターの形成を目指す。
・自動車・半導体、造船等が培った加工技術とロケット射場などの産業インフラを活用した航空宇宙分野のサプライチェーンを構築し、産業集積を図る。

4. 度重なる災害経験を活かした「防災・減災・国土強靭化・港湾ロジスティクス」

・度重なる大規模災害に見舞われる度に蓄えてきた経験と対応力、今後も想定される南海トラフ地震等の大規模災害に備えた防災・減災、BCP対策を世界にも模範可能なノウハウの資産と捉え、インフラ整備と設備投資、ソフト支援を組み合わせることでバックアップ機能の強化と関連産業の集積を図る。

5. 地域資源を活かし、国内外の需要獲得も視野に入れた「ヘルスケア・フード・ツーリズムアイランド九州」

・我が国が有数の食料供給地としての機能、豊富な観光資源とアジアのゲートウェイとしての地理的優位性、これらを活用した健康関連産業という3つのポテンシャルの更なる相乗効果を生み出すことで国内外の需要獲得も視野に入れた「ヘルスケア・フード・ツーリズムアイランド九州」の実現を目指す。

2 社会・経済情勢など

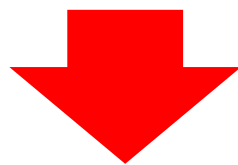
県内の情勢（取組方針）

県では、半導体やコスメティック、デジタル、グリーンイノベーション、本社機能部門など、佐賀県に強みや成長の可能性のある分野の企業誘致を推進し、若者をはじめとする県民が活躍できる魅力ある雇用の創出との付加価値の高い産業の集積による県内総生産の増加を目指しています。

近年、佐賀県には各業界をリードする世界的企業の進出が相次いでおり、今年4月には鳥栖市においてアサヒビール(株)が、6月には吉野ヶ里町で大塚製薬(株)がそれぞれ起工式を行い、操業開始や事業拡大に向け進められています。

佐賀県は地震の発生回数が少なく、南海トラフの津波想定もゼロなどBCP（事業継続計画）対策の最適地であり、またアジアに近く、九州における縦と横のクロスポイントという交通の要衝にあります。

これらの強みを生かし、付加価値の高い、県外からも人を惹きつけることが出来る企業を誘致し、県内経済の活性化を図っています。



企業の声

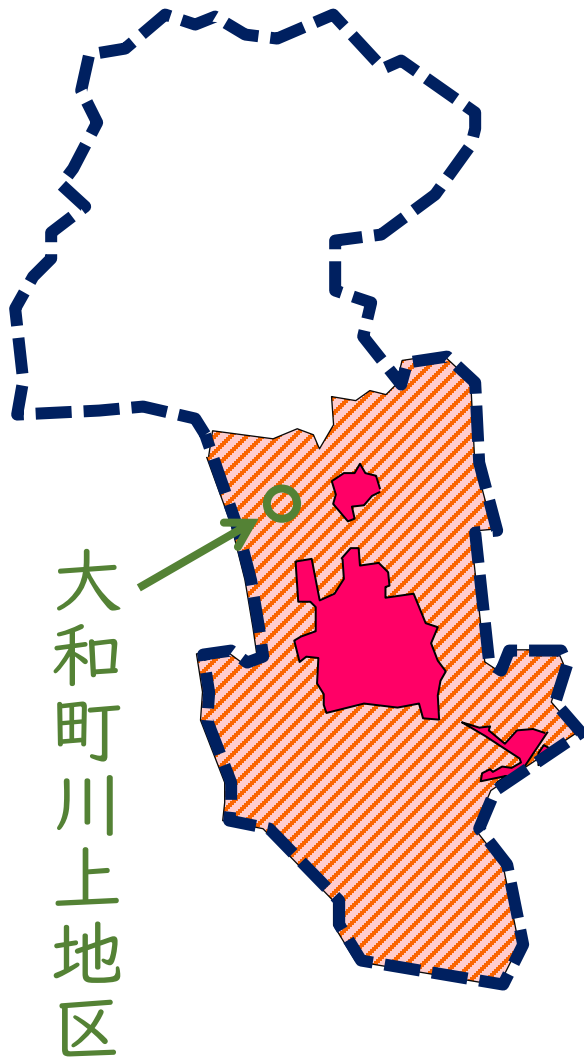
企業誘致に取り組む中で、危険物に関する規制が立地や設備投資を進める上での課題となっているとの声をいただいています。

3 市街化調整区域の開発

3 市街化調整区域の開発

(1) 都市計画（区域区分）について

都市計画区域の中は、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）に区分されます。



都市計画区域



・・・市街化区域

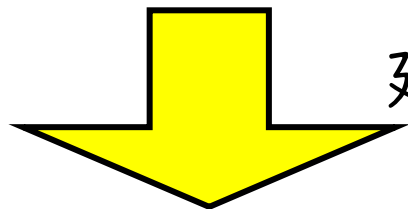


・・・市街化調整区域

3 市街化調整区域の開発

(2) 市街化調整区域の開発について

市街化調整区域は、農地等の保全を優先させる区域であるため、原則、建築物を目的とした開発は許可が必要となります。



建築できるのは・・・

都市計画法第34条

1号・・・日用品店舗等

2号～8号・・・（略）

9号・・・ガソリンスタンド等

10号・・・地区計画で定められた内容に適合

11号・・・50以上の建築物が連たん

12号・・・市街化区域内で行うことが困難

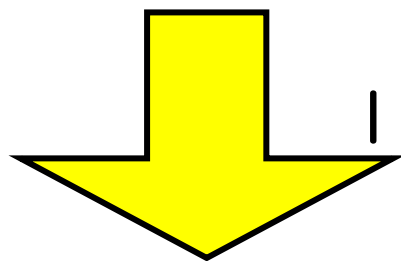
13号、14号・・・（略）

4 地区計画とは？

4 地区計画とは？

(1) 川上地区 R5.10都市計画決定内容

地区計画は、地区の特性に応じて、建物の建て方や街並みのルールを定めることができる制度です。選択できるルールは11種類あり、その地区に必要な内容を決めることができます。



11種類のルールとは・・・

■地区施設の配置や規模 緩衝緑地を配置

地区内で利用する道路・公園・広場などを地区施設として定め、確保することができます。

■建築物の容積率の最高限度又は最低限度 最高100%

周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。

4 地区計画とは？

(1) 川上地区 R5.10都市計画決定内容

- 建築物の建蔽率の最高限度 60%
庭などが十分に取れたゆとりある「街並み」が出来ます。
- 建築物の敷地面積の最低限度 3,000㎡
狭小な敷地による建て詰まりなどを防止できます。
- 建築物の建築面積の最低限度 なし
細長いビルの建設を防ぎます。
- 建築物の壁面の位置の制限 道路5m 隣地2m
道路や隣地への圧迫感をやわらげます。
- 建築物の高さの最高限度又は最低限度 最高30mと20m
街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用などが出来ます。

4 地区計画とは？

(1) 川上地区 R5.10都市計画決定内容

■建築物等の形態又は意匠の制限 周辺との調和

色や仕上げ、建物のかたち・デザインを統一し、まとまりのある「街並み」が出来ます。

■垣又はさくの構造の制限 道路沿いのブロック塀の禁止

垣やさくの材料や形を決めることにより、良好な「街並み」の形成ができます。

■その他、土地利用の制限 なし

現存する樹木地、草地などを守れます。

■建築物等の用途（使い方）の制限 主に製造業に限定

⇒P17

建物の使い方を制限し、用途の混在を防ぐことができます。

5 地区計画の変更（案）

5 地区計画の変更（案）

（１）現在の用途制限（建築できるもの）

（１）製造業

（２）試験研究施設（製品の製造、技術の改良・考案・発明）

（３）上記（１）（２）に関連する施設

- ・企業活動に必要な事務所
- ・寄宿舍
- ・保育所
- ・診療所
- ・店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの

（４）再生可能エネルギーを使用する供給処理施設

（５）休憩所

（６）公衆便所

（７）工業団地の維持管理に必要な施設

（８）上記すべての建築物に付属するもの

5 地区計画の変更（案）

（１）現在の用途制限（建築できるもの）

【地区計画内容】

（建築物等の用途の制限）※建築可能な建築物

- （１）製造業（統計法（平成１９年法律第５３号）第２条第９項に規定する統計基準である日本標準産業分類に掲げる大分類Ｅ－製造業に属するものをいい、**建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）別表第２（る）項第１号（１）または（２）に掲げるものを除く。**以下同じ）に供するもの。

5 地区計画の変更（案）

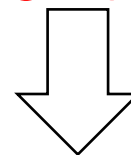
（１）現在の用途制限（建築できないもの）

【建築基準法 別表第２（る）※一部抜粋】

Ⅰ 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害する恐れがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場

（１）火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造（火薬、爆薬、火工品（信管、導火線など））

（２）消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第２条第７項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）



※危険物とは別表第Ⅰの品名欄に掲げる物品で、同表に定める区分に応じ同表の性質欄に掲げる性状を有するものをいう。（次ページ）

消防法 別表第 1

類別	性質	品名
第 1 類	酸化性固体	1 塩素酸塩類 2 過塩素酸塩類 3 無機過酸化物 4 亜塩素酸塩類 5 臭素酸塩類 6 硝酸塩類 7 よう素酸塩類 8 過マンガン酸塩類 9 重クロム酸塩類 10 その他のもので政令で定めるもの 11 前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの
第 2 類	可燃性固体	1 硫化りん 2 赤りん 3 硫黄 4 鉄粉 5 金属粉 6 マグネシウム 7 その他のもので政令で定めるもの 8 前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの 9 引火性固体
第 3 類	自然発火性物質及び禁水性物質	1 カリウム 2 ナトリウム 3 アルキルアルミニウム 4 アルキルリチウム 5 黄りん 6 アルカリ金属及びアルカリ土類金属 7 有機金属化合物 8 金属の水素化物 9 金属のりん化物 10 カルシウム又はアルミニウムの炭化物 11 その他のもので政令で定めるもの 12 前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの
第 4 類	引火性液体	1 特殊引火物 2 第一石油類 3 アルコール類 4 第二石油類 5 第三石油類 6 第四石油類 7 動植物油類
第 5 類	自己反応性物質	1 有機過酸化物 2 硝酸エステル類 3 ニトロ化合物 4 ニトロソ化合物 5 アゾ化合物 6 ジアゾ化合物 7 ヒドラジンの誘導体 8 ヒドロキシルアミン 9 ヒドロキシルアミン塩類 10 その他のもので政令で定めるもの 11 前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの
第 6 類	酸化性液体	1 過塩素酸 2 過酸化水素 3 硝酸 4 その他のもので政令で定めるもの 5 前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの

※赤枠内は変更の対象となる危険物

5 地区計画の変更（案）

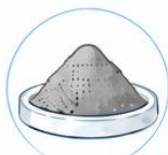
（２）第２類・第４類の利用イメージ

半導体や電子部品などの製造工程で一般的に使用されます

第２類

可燃性固体

代表的な物質（例）



金属粉

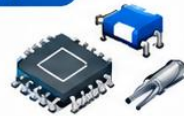


硫黄

主な用途



金属加工



電子部品材料

第４類

引火性液体

代表的な物質（例）



NMP



フォトレジスト



接着剤用の樹脂

主な用途



洗浄



感光体



塗料・接着剤

身近な製品

製造工程で使用され、私たちの生活を支えるさまざまな製品に活かされています



スマートフォン



自動車



家電



医療機器



消防法に基づき厳格に管理



管理基準の遵守



安全教育の実施



適切な保管・記録



定期点検・記録

5 地区計画の変更（案）

（３）製造ができるようにしたい危険物

	第1類	第2類	第3類	第4類	第5類	第6類
性質	酸化性固体	可燃性固体	自然発火性物質及び 禁水性物質	引火性液体	自己反応性物質	酸化性液体
代表例	硝酸カリウム （花火や肥料の原料など）	硫黄、銀粉 （半導体・電子部品材料など）	ナトリウム （化学工業の原料など）	ガソリンなど多数 （社会で最も広く使用される危険物）	ニトロセルロース （塗料・インキの原料）	過酸化水素 （漂白・洗浄・消毒）
貯蔵所	○	○	○	○	○	○
取扱所	○	○	○	○	○	○
製造所	×	○	×	○	×	×



地区計画の変更により製造が可能となる危険物（第2類可燃性固体 & 第4類引火性液体）

5 地区計画の変更（案）

（４）第２類を取り扱う業種例

製造所⇒現在の地区計画の変更により可能

貯蔵所・取扱所⇒現在の地区計画でも可能
（貯蔵所・取扱所の例）



金属加工・機械部品製造



化学品・材料販売



研究施設・試験室



金属粉の製造など

例：硫黄、赤りん、鉄粉、銀粉、金属粉、マグネシウムなど

5 地区計画の変更（案）

（４）第４類を取り扱う業種例

製造所⇒現在の地区計画の変更により可能

貯蔵所・取扱所⇒現在の地区計画でも可能

（貯蔵所・取扱所の例）



ガソリンスタンド



燃料販売店



自動車整備・板金塗装



印刷業



工場

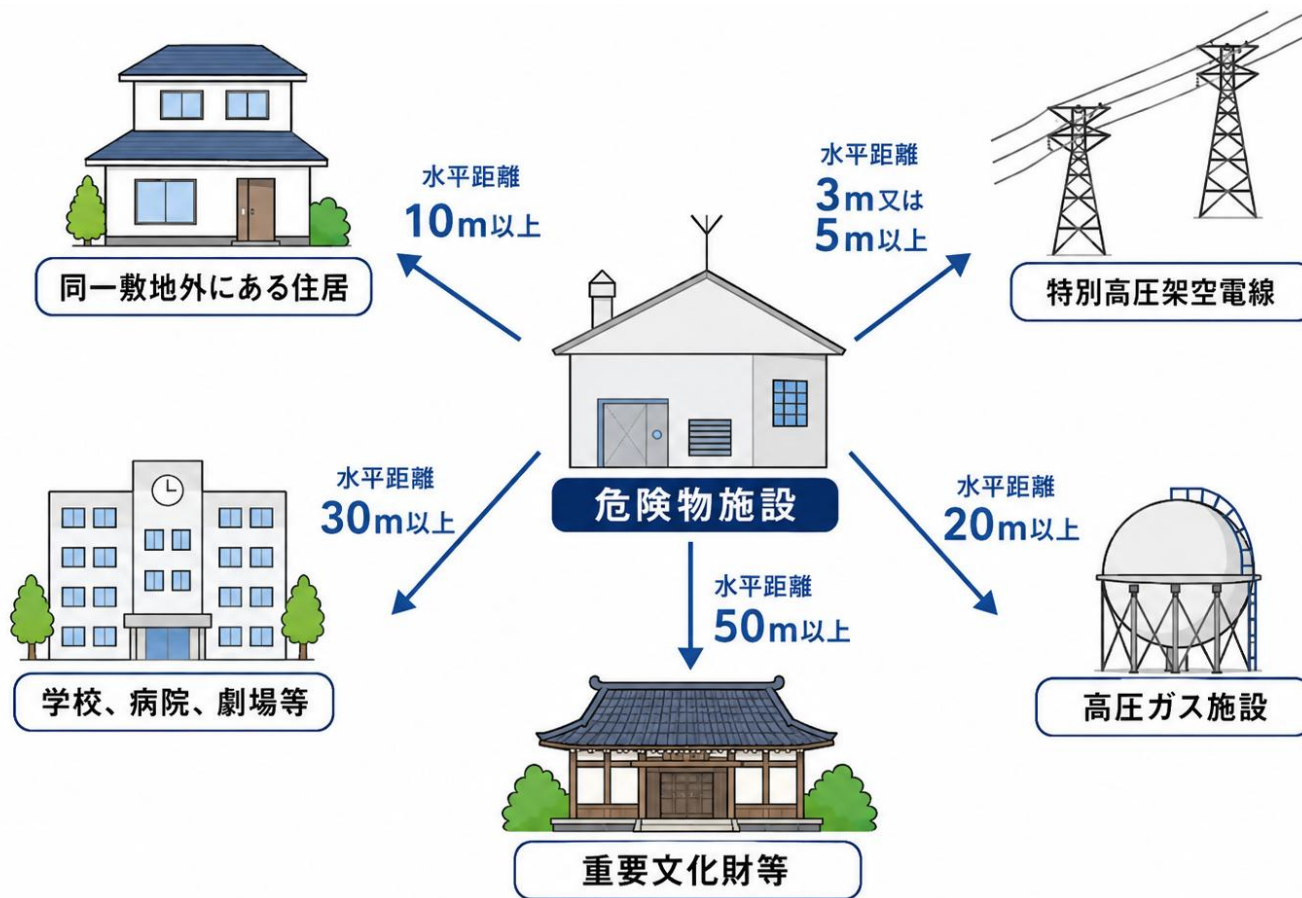
例：ガソリン、灯油、軽油、フォトレジスト、塗料、溶料、溶剤など

6 安全管理について

6 安全管理

(1) 安全性の基準

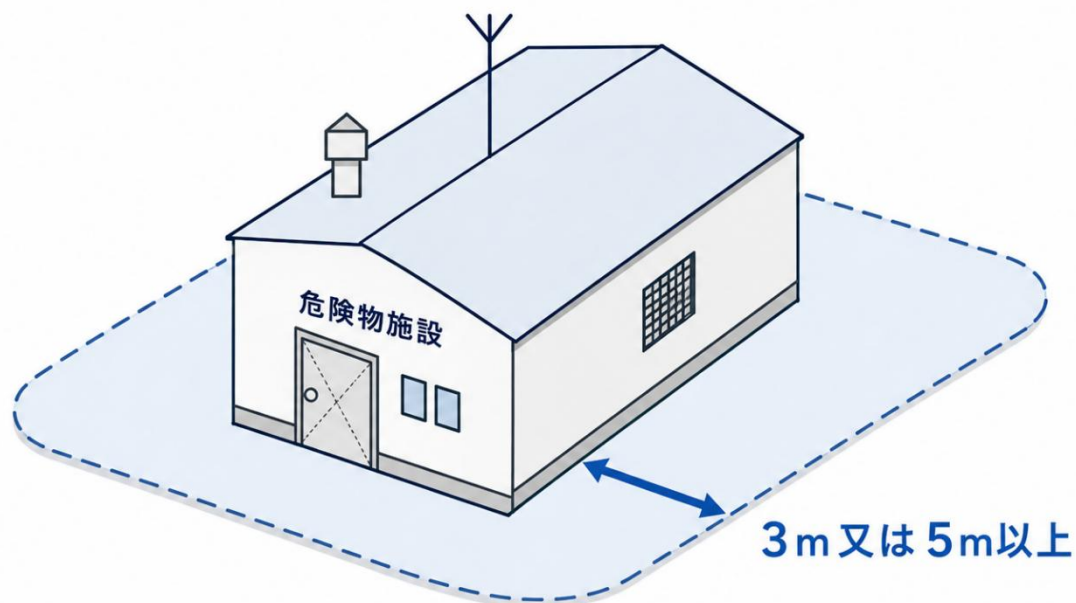
消防法 危険物施設の位置（敷地外）



6 安全管理

(1) 安全性の基準

消防法 危険物施設の位置（敷地内）

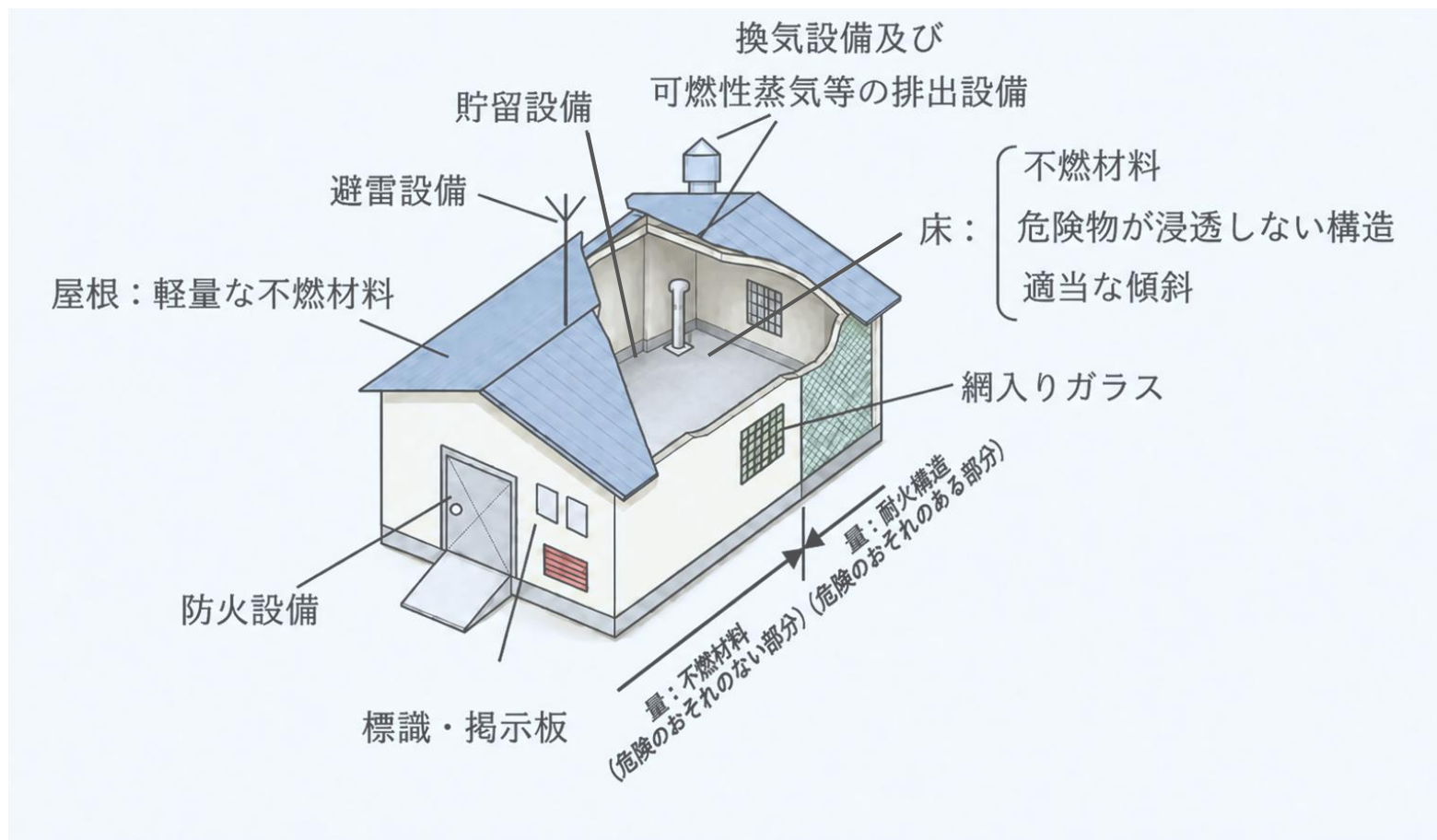


危険物施設の周囲に、建築物や設備等がない
空地（保有空地）を確保します。

6 安全管理

(1) 安全性の基準

消防法 危険物施設の構造



7 都市計画決定の 今後のスケジュール

7 今後のスケジュール（案）

■ 都市計画の決定（佐賀市決定）

都市計画決定の手続き

関係自治会への説明会【6月29日】



佐賀市都市計画審議会（勉強会）【7月10日】



地権者への縦覧及び意見書の提出（3週間）【令和8年8月～】



市民を対象とした縦覧及び意見書の提出（2週間）



佐賀市都市計画審議会【令和8年10月予定】



都市計画決定・告示