

# 佐賀市都市計画審議会（勉強会）

令和7年2月18日



## 佐賀都市計画用途地域の 変更について

# 目次

---

- 1 都市計画（用途地域）について
- 2 佐賀県工業技術センターエリアについて
- 3 用途地域の変更について
- 4 都市計画変更の今後のスケジュール

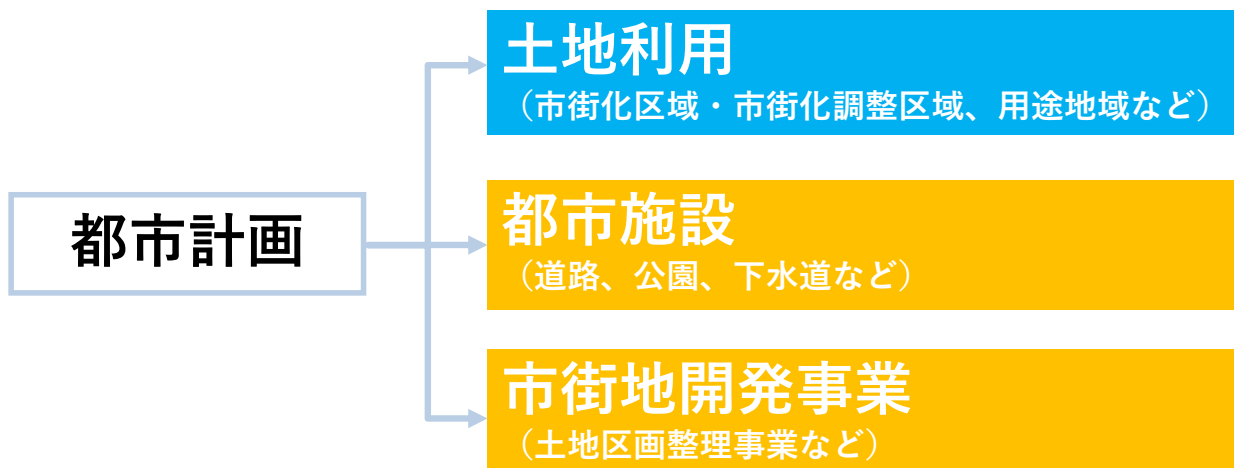
- 1 都市計画（用途地域）について

# 1 都市計画（用途地域）について

## （1）都市計画とは

### ■ 定義：（都市計画法第4条）

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画



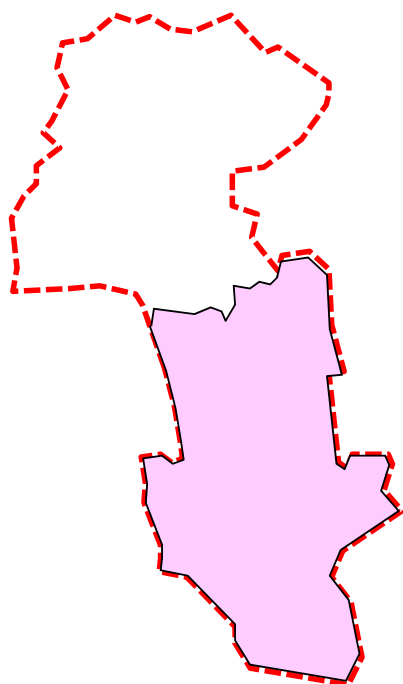
5

# 1 都市計画（用途地域）について

## （2）都市計画区域とは？

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

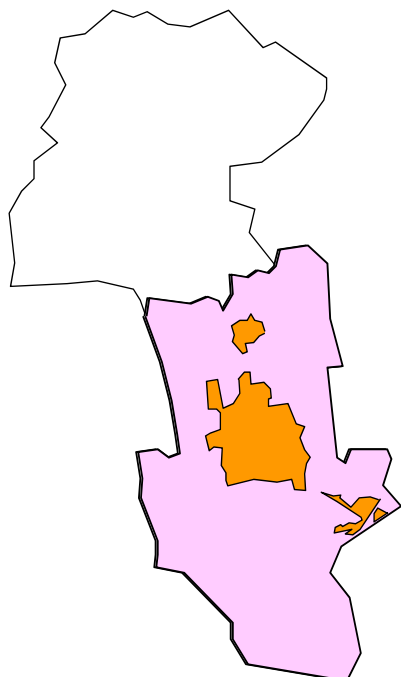
6

# 1 都市計画（用途地域）について

## （3）市街化区域とは？

### ■市街化区域・市街化調整区域

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。



用途地域などの土地利用に関するルール(計画)を指定

佐賀都市計画区域



・・・市街化区域



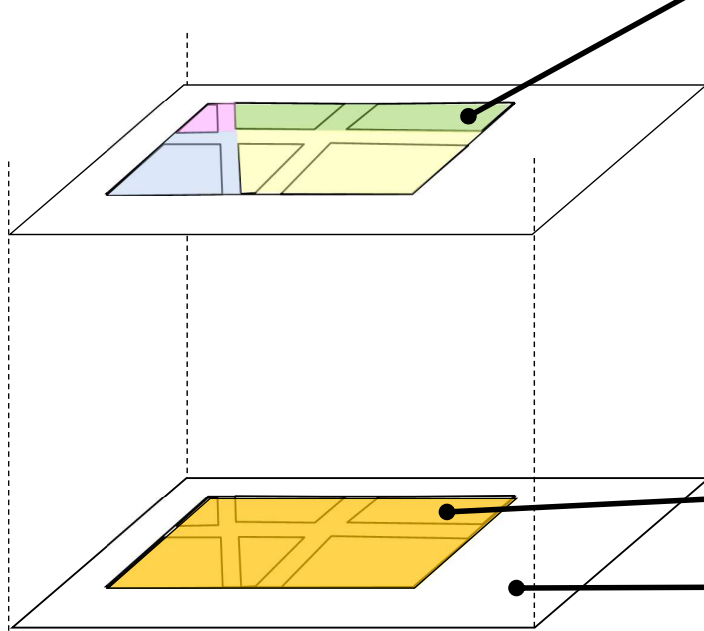
・・・市街化調整区域

# 1 都市計画（用途地域）について

## （4）用途地域とは？

### 用途地域

住居の環境の保護や商業・工業などの業務の利便の増進を図るため、建てられる建築物の用途や規模によって、土地を13種類に区分するルール。



都市計画区域

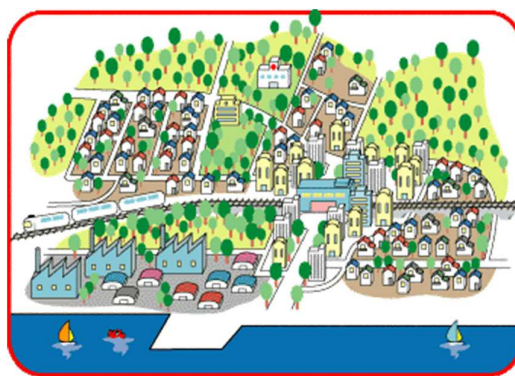
市街化区域

市街化調整区域

# 1 都市計画（用途地域）について

## （5）変更できるのはどういう時か？

用途地域は長期的な視点に立って、安定的に定めることが基本ですが、以下のような場合には、変更することができます。



① 定期的な変更

② 土地利用計画の変更に伴う変更

③ 土地利用の現況、動向に伴う変更

等

9

## 2 佐賀県工業技術センター エリアについて

10

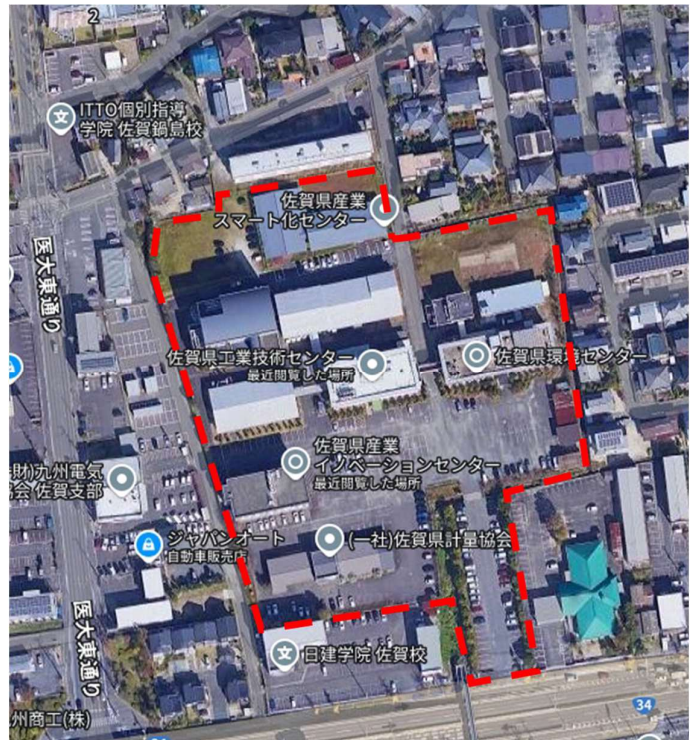
## 2 佐賀県工業技術センターエリアについて

### 概要

- ・所在地 : 佐賀市鍋島町大字八戸溝
- ・敷地面積 : 24,554 m<sup>2</sup>
- ・用途 : 第一種住居地域・準工業地域

### これまでの経緯

- 昭和49年 工業技術センター、環境センター、計量検査場新設
- 平成元年 電子制御研究棟新設
- 平成5年 電子技術開発棟新設
- 平成10年 産業イノベーションセンター、機械金属棟新設
- 平成30年 産業スマート化センター設置
- 令和8年 材料試験センター新築移転（予定）



11

## 3 用途地域の変更について

12

### 3 用途地域の変更について

#### (2) 変更する理由

##### ■佐賀県の方針

佐賀県工業技術センターを含めた周辺エリアは、佐賀県において今後、試験・研究機能の強化を図りつつ、施設利用者の利便性向上、施設間の連携を図ることにより、県内中小企業のイノベーションを促進するエリアとして活用していく。

13

### 3 用途地域の変更について

#### (2) 変更する理由

##### ■佐賀市の方針（都市計画マスタープラン(抜粋)）

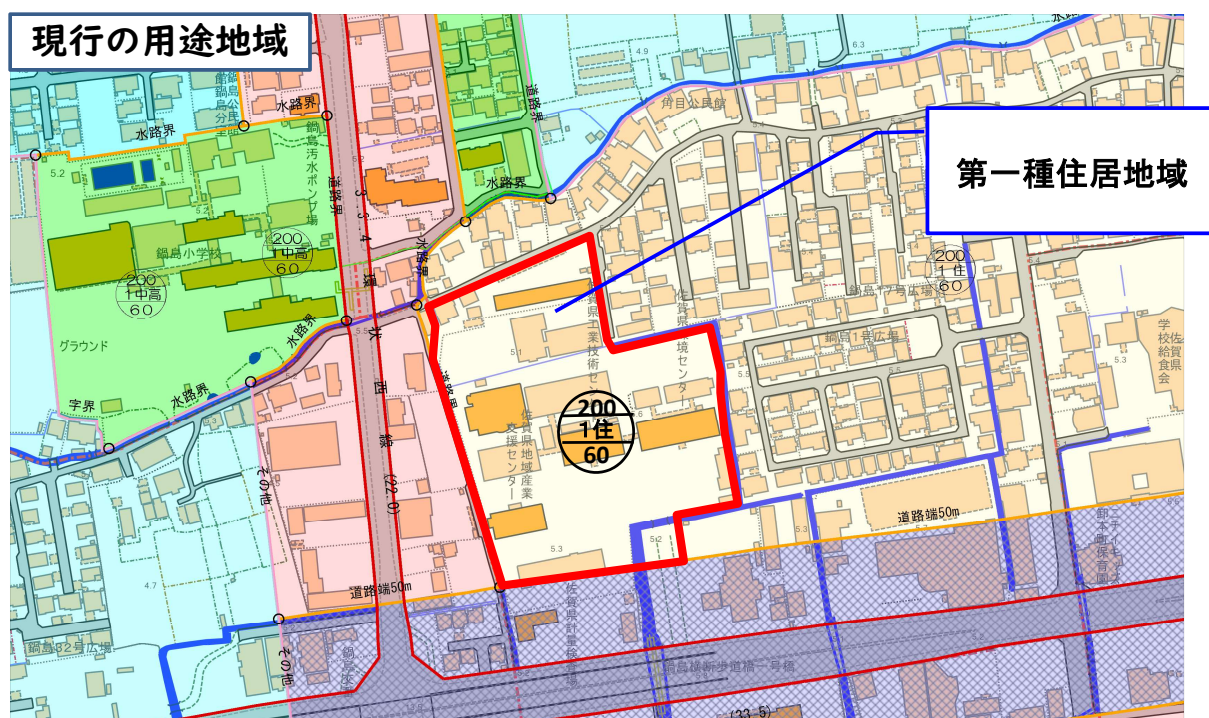
###### 市街化区域の土地利用方針

すでに整備されている都市基盤を有効に活用し、産業、行政、文化、教育など県都として様々な都市機能の集積を図ることによって、広域的な拠点性や生活の利便性を高める。

14

### 3 用途地域の変更について

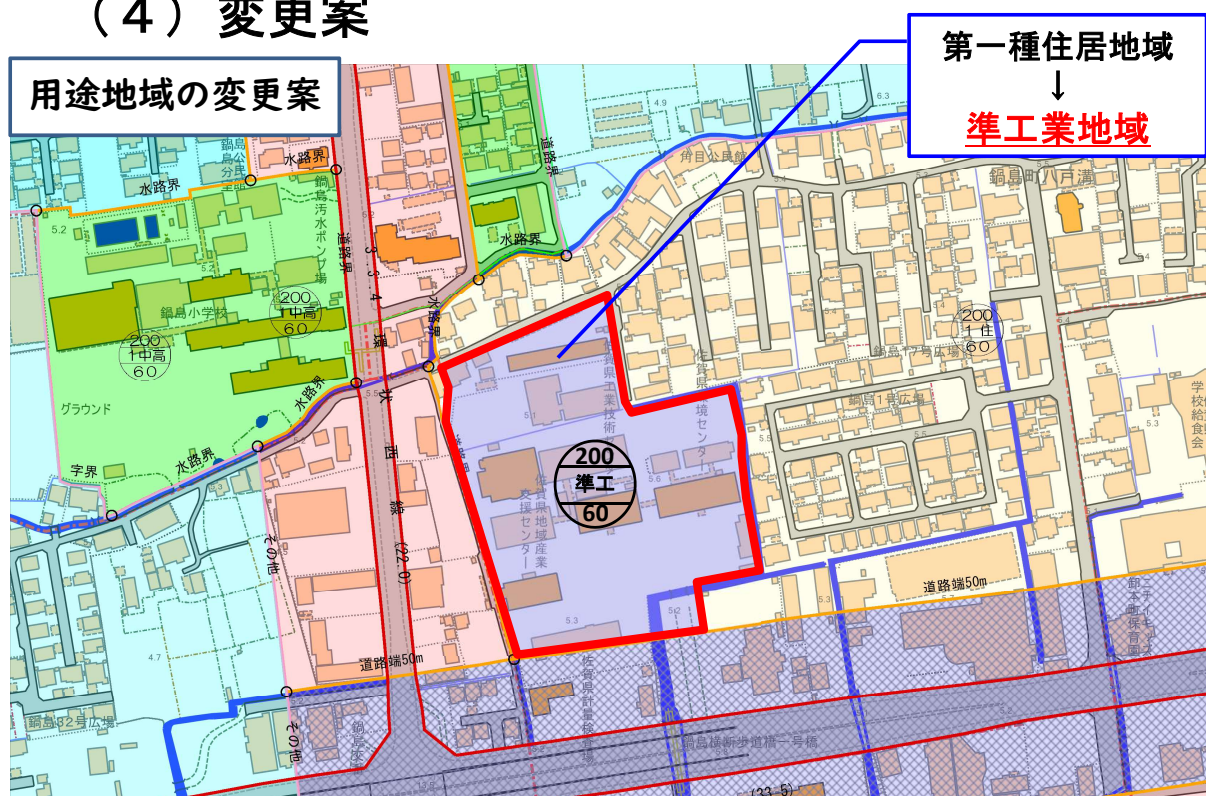
#### (3) 佐賀県工業技術センター一周辺の現在の用途地域



15

### 3 用途地域の変更について

#### (4) 変更案



16

### 3 用途地域の変更について

#### (5) 準工業地域で建築できる建物とは？

用途地域→ 用途制限↓	第一種住居地域	<u>準工業地域</u>
住宅等	○	○
店舗等	3,000㎡以下	○ (上限なし)
事務所等	3,000㎡以下	○ (上限なし)

## 4 都市計画変更までの 今後のスケジュール(案)

18

### 今後のスケジュール (案)

令和6年12月23日～26日 関係自治会等への説明

令和7年2月21日 佐賀市都市計画審議会 (勉強会)

2月17日～3月11日 都市計画原案の縦覧

3月18日 公聴会

4月下旬～5月上旬 都市計画案の公告・縦覧

5月下旬 佐賀市都市計画審議会

6月 都市計画決定・告示

19