

第37回佐賀市都市計画審議会

令和7年5月22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

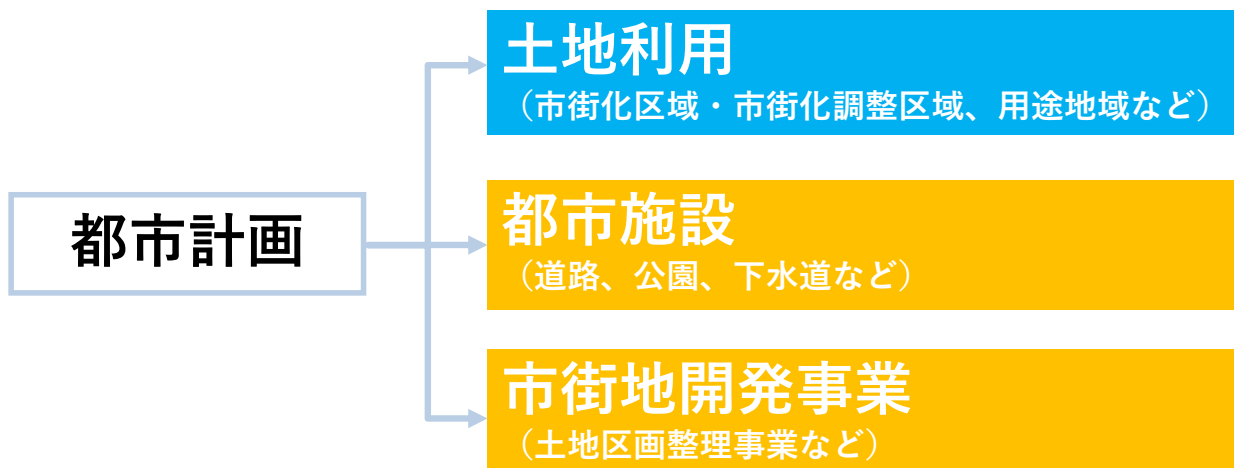
- 1 都市計画（用途地域）について

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



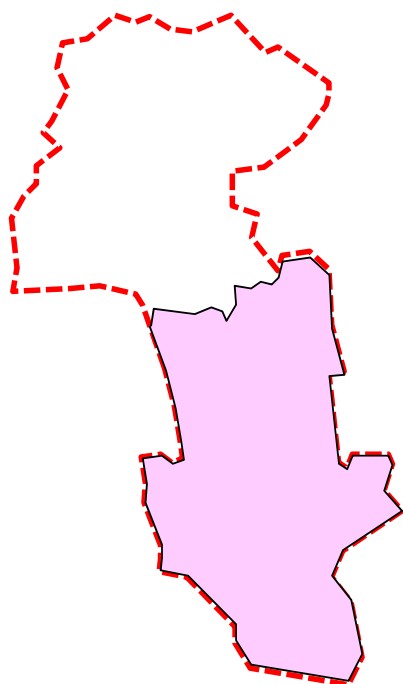
5

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

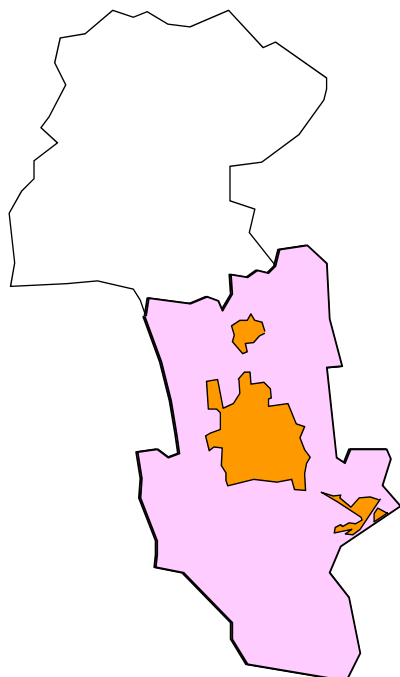
6

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



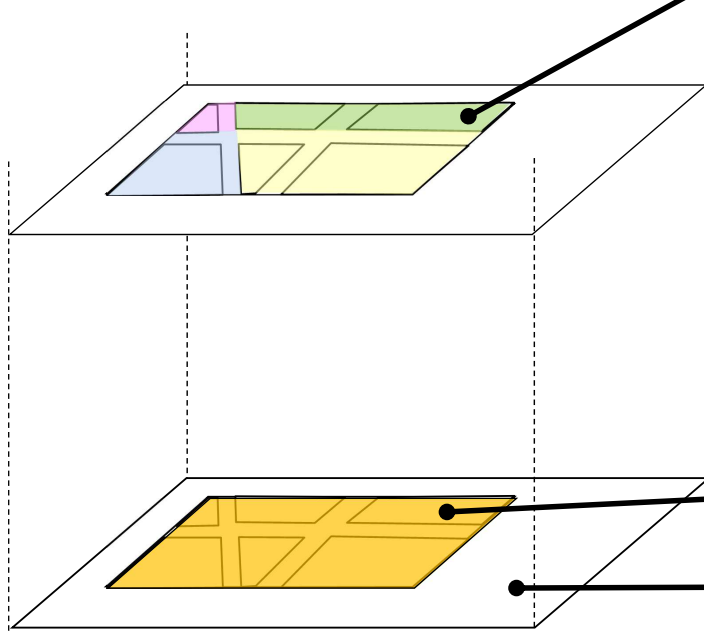
・・・市街化調整区域

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

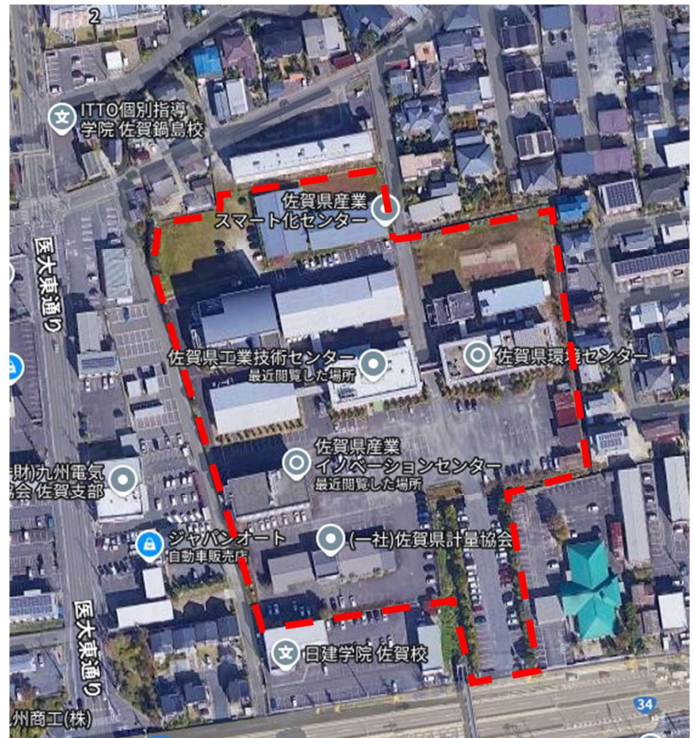
2 佐賀県工業技術センターエリアについて

概要

- ・所在地 : 佐賀市鍋島町大字八戸溝
- ・敷地面積 : 24,554 m²
- ・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)）

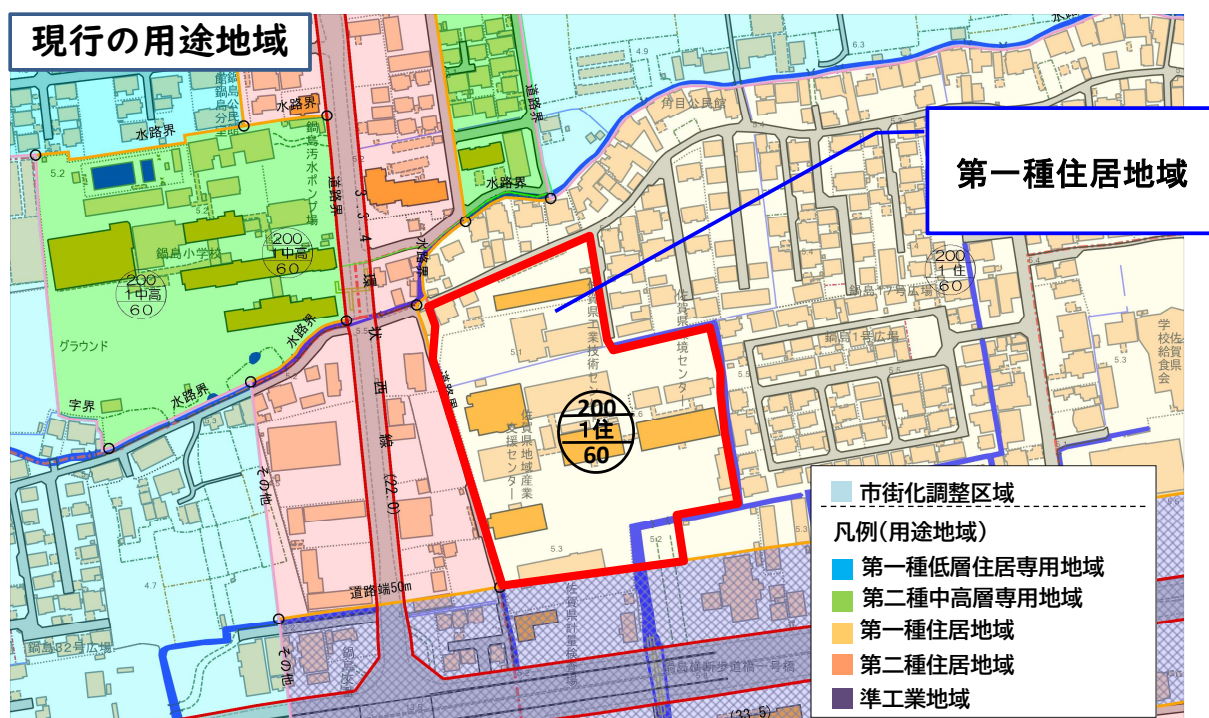
市街化区域の土地利用方針

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

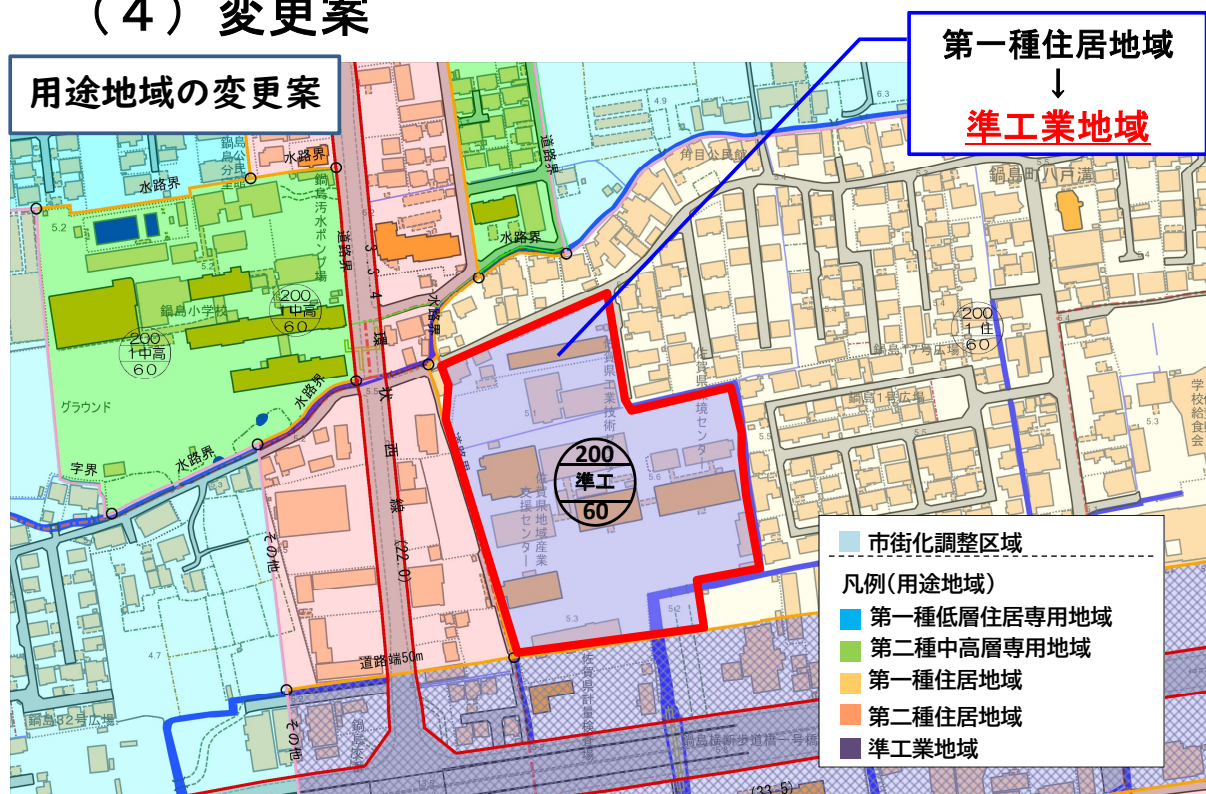
(3) 佐賀県工業技術センター一周辺の現在の用途地域



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18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

5月1日～5月15日 都市計画案の公告・縦覧

5月22日 佐賀市都市計画審議会

6月 都市計画決定・告示

19