

第37回佐賀市都市計画審議会 議事録

1. 開催日時 令和7年5月22日（木）10:30～11:10
2. 開催場所 佐賀市立図書館 多目的ホール
3. 出席委員 14名出席（全委員19名、欠席5名）
荒牧軍治、大串浩一郎、奈良崎真士、古賀修平、溝口央介、
江口善己、川崎健二、西岡真一、久米勝也、中村宏志、
満石孝司、江口一臣、梅崎義高、高橋朋子の各委員
4. 審議 第1号議案 佐賀都市計画用途地域の変更（佐賀市決定）
5. 配布資料
 - ・ 第37回佐賀市都市計画審議会次第
 - ・ 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
 - ・ 第37回佐賀市都市計画審議会 議案書
 - ・ 第37回佐賀市都市計画審議会 議案用付図
 - ・ 第1号議案説明資料「佐賀都市計画用途地域の変更について」
 - ・ 用途制限概要表
 - ・ 佐賀市都市計画マスタープラン（本編冊子、概要版）

6. 議事概要

審議

【佐賀都市計画用途地域の変更（佐賀市決定）】

○会長

第1号議案「佐賀都市計画用途地域の変更（佐賀市決定）」について事務局から説明をお願いします。

○事務局（都市政策課）

資料P5～9：都市計画（用途地域）について

都市計画は、土地利用、都市施設、市街地開発事業の大きく3つに分けられ、今回の用途地域の変更は「土地利用」に分類される。図で示しているピンク色の区域が佐賀市の都

市計画区域、オレンジ色の区域が市街化区域であり、用途地域とはこのオレンジ色の市街化区域のなかに定める土地利用に関するルールのこと。佐賀市で定めている用途地域は12種類あり、建てられる建築物の用途を制限している。用途地域の変更を行う代表的な場合として、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、動向に伴う変更などがある。今回の変更は②、③に基づくもの。

資料P10～11：佐賀県工業技術センターエリアについて

今回の議案の該当エリアは鍋島町大字八戸溝に位置し、北部バイパスと西部環状線が交差するところにある。現在、該当エリアには、工業技術センターや産業イノベーションセンター、産業スマート化センターなどの試験・研究施設が多く立地し、令和8年に材料試験センターの新築移転が予定される。

資料P12～17：用途地域の変更について

佐賀県は該当エリアの今後の活用方針を、試験・研究施設を強化し、県内中小企業のイノベーションを促進するエリアと示している。佐賀市は、佐賀市都市計画マスタープラン51ページ、52ページの市街化区域の土地利用方針②、④に基づき、拠点性・利便性の向上に資する都市機能の集積を図ること、現況や今後の土地利用の方針に合わせて適切な用途地域に変更すること、との方針を示している。これらの方針に沿って用途地域を変更する。

資料15ページ、16ページは、該当エリアの現在の用途地域と変更案を比較するもの。国の都市計画運用指針のなかで、研究・開発施設等の集約的立地については、準工業地域を定めることが望ましいとされているため、今回準工業地域に変更することは、将来的な土地利用の方針に沿った変更になると考える。

資料17ページでは、準工業地域で建築できる建物を現状の用途地域である第一種住居地域と比較している。

議案書：佐賀都市計画用途地域の変更（佐賀市決定）について

議案書のなかに、佐賀市で定める用途地域の全体の内容、今回の変更理由、用途地域の面積の新旧対照表、今回の変更経緯を載せている。議案用付図では、八戸溝の変更区域と変更内容を図として表す総括図と計画図を付けている。

説明は以上となる。

○会長

今の説明に、意見、質問はあるか。

○委員

現在、県の材料試験センターが立地しているところの用途地域は何に該当するのか。

○事務局（都市政策課）

（当該地は）国道34号線に面していて、その道路面から50メートルまでが近隣商業地域、50メートル以南が第一種住居地域である。

○委員

今回移転してくる材料試験センターは、用途制限概要表のどれに該当するのか。

○事務局（都市政策課）

表の中の、「事務所等」に該当する。

○事務局（都市政策課）

現在、用途地域と現状の乖離がでてきている。土地利用の最上位計画である都市計画マスタープランを策定した今、なるべく実態と合わせた用途地域の見直し、検討を進めていきたいと考えている。

○会長

現在、佐賀大学があるところと、佐賀大学医学部があるところの用途地域は何か。

○事務局（都市政策課）

第一種住居地域と、第一種中高層住居専用地域。

○委員

今回の用途変更されるエリアの北側に、第二種住居地域との間に細く余り地がある。このように変形した形になっているのは理由があるのか。

○事務局（都市政策課）

変形している箇所について、ちょうどそこは大字界であるのと、地図上では地続きに見えるが、実際は大きな水路が入っていて、地形上そこが分断されている形である。その土地を一体的に使うことは難しいと判断し、外した形にしている。

○事務局（都市政策課）

一点補足する。用途地域を見直す時の大前提が、地形、地物で見直すことである。我々も何度も現地調査を行い、地形、地物で定めるという原理原則に基づき決断した。

○会長

諮問事項について、採決に入る。

《採決》

第1号議案 佐賀都市計画用途地域の変更（佐賀市決定）

全会一致で承認（採決時点出席14名中 賛成14名）

○会長

（今年策定した）都市計画マスタープランに従って、都市計画上の仕組み、制度を変えていかなければならないと思う。懸案事項として、市街化区域の線引き問題や、50戸連たん制度の問題がまだある。そして、（都市計画マスタープランの中で）大きな目標として拠点を連携していくことを掲げているが、それが具体的に何を意味するのか指摘されている。佐賀市事務局は今後いろいろ検討していくと思うが、その時はこちら（都市計画審議会）で審議をしていきたい。

○事務局（都市政策課）

第37回佐賀市都市計画審議会を閉会する。

午前11時10分 閉会