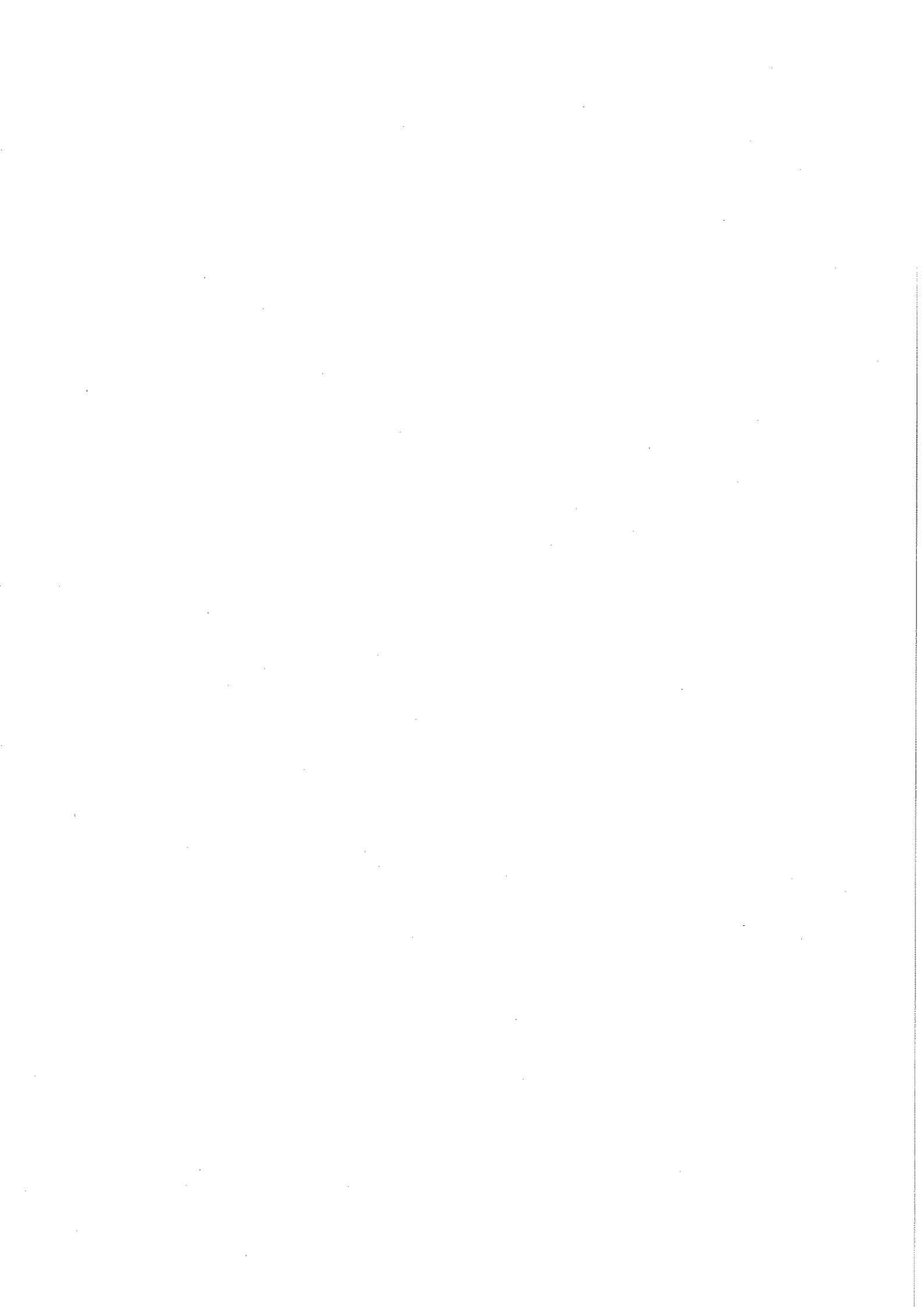


第24回

佐賀市都市計画審議会議案

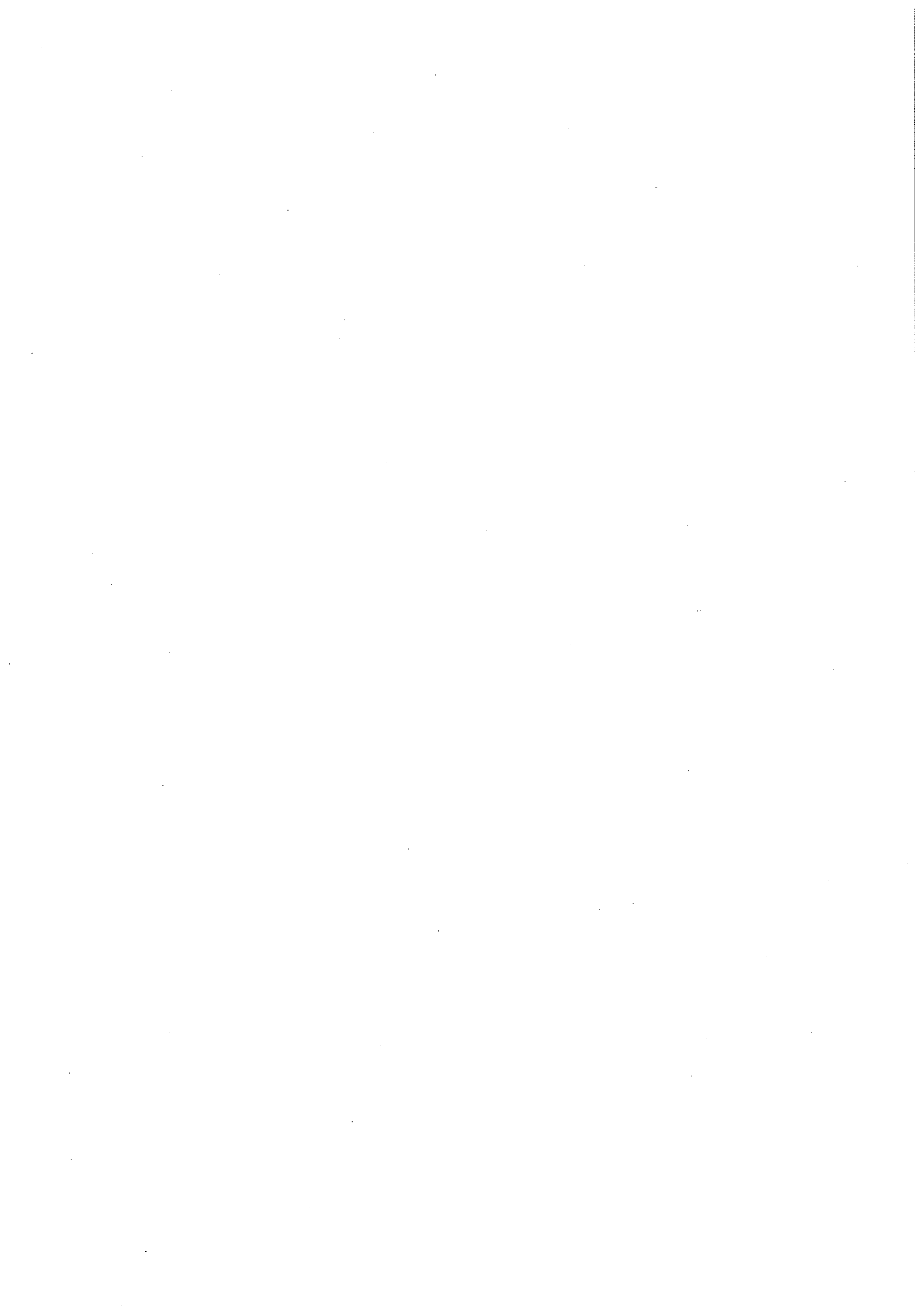
平成27年2月12日(木)

佐賀市都市計画審議会



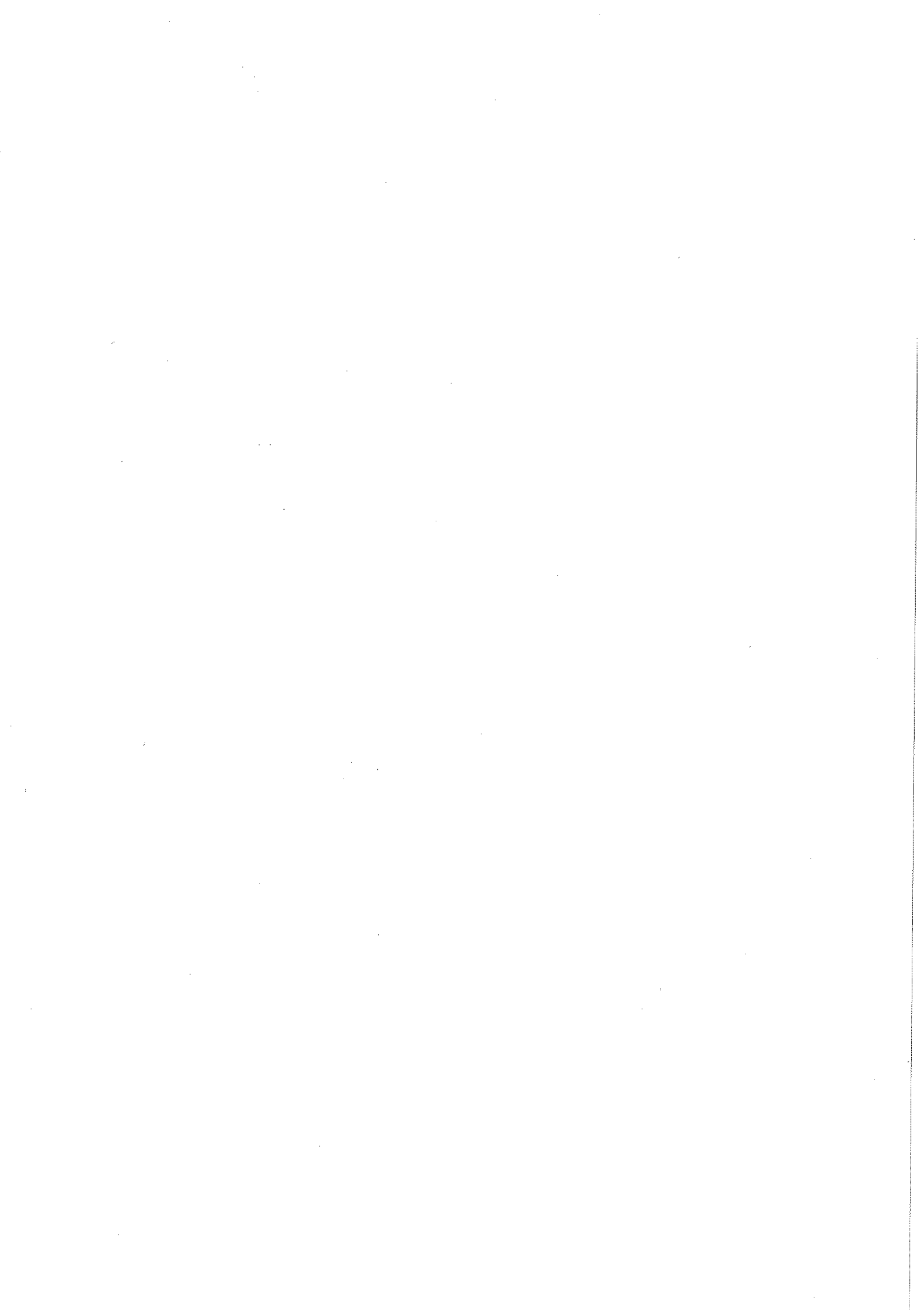
議案一覧表

議案番号	議案名	頁
第1号議案	佐賀都市計画用途地域の変更（佐賀市決定）	1～4
第2号議案	佐賀都市計画地区計画の変更（佐賀市決定） 【兵庫北地区地区計画】	5～11



第1号議案

佐賀都市計画用途地域の変更（佐賀市決定）



佐賀都市計画用途地域の変更(佐賀市決定)(案)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 313.2 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	10.6%
小計	約 20.7 ha	10/10以下	6/10以下	1.0m	—	10m	0.7%
第一種低層住居専用地域小計	約 333.9 ha						11.3%
第二種低層住居専用地域	約 10.2 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	0.3%
小計	約 10.2 ha						0.3%
第一種中高層住居専用地域	約 582.2 ha	20/10以下	6/10以下				19.7%
小計	約 8.5 ha	15/10以下	6/10以下				0.3%
第一種中高層住居専用地域小計	約 590.7 ha						20.0%
第二種中高層住居専用地域	約 147.3 ha	20/10以下	6/10以下				5.0%
小計	約 147.3 ha						5.0%
第一種住居地域	約 804.5 ha	20/10以下	6/10以下				27.2%
小計	約 804.5 ha						27.2%
第二種住居地域	約 144.5 ha	20/10以下	6/10以下				4.9%
小計	約 144.5 ha						4.9%
準住居地域	約 98.9 ha	20/10以下	6/10以下				3.4%
小計	約 98.9 ha						3.4%
近隣商業地域	約 173.3 ha	20/10以下	8/10以下				5.9%
小計	約 173.3 ha						5.9%
商業地域	約 126.1 ha	40/10以下	8/10以下				4.3%
小計	約 38.0 ha	50/10以下	8/10以下				1.3%
準工業地域	約 164.1 ha						5.6%
小計	約 352.9 ha	20/10以下	6/10以下				12.0%
工業地域	約 87.0 ha	20/10以下	6/10以下				2.9%
小計	約 87.0 ha						2.9%
工業専用地域	約 43.0 ha	20/10以下	6/10以下				1.5%
小計	約 43.0 ha						1.5%
合計	約 2,950 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示の通り」

理 由 書

兵庫北地区においては、兵庫北土地区画整理事業の事業計画に基づき、平成17年に用途地域の変更指定を行った経緯があるが、事業の進捗に伴い、道路や公園等の形状等が当初の事業計画から変更になったこと等により、用途地域の境界が不明確な箇所が生じている。

平成25年9月に換地処分が行われ、事業が完了したことを契機として、兵庫北地区及びその周辺について、不明確となっている用途地域の境界を適切な位置に定める変更を行うものである。

新旧対照表

(全城)

区分	項目	変更前		変更後		備考
		面積	構成比	面積	構成比	
第一種低層住居専用地域		約 313.2 ha	10.6%	約 313.2 ha	10.6%	80/50
		約 20.0 ha	0.7%	約 20.7 ha	0.7%	100/60
	小計	約 333.2 ha	11.3%	約 333.9 ha	11.3%	
第二種低層住居専用地域		約 10.2 ha	0.3%	約 10.2 ha	0.3%	
第一種中高層住居専用地域		約 582.2 ha	19.7%	約 582.2 ha	19.7%	200/60
		約 8.6 ha	0.3%	約 8.5 ha	0.3%	150/60
	小計	約 590.8 ha	20.0%	約 590.7 ha	20.0%	
第二種中高層住居専用地域		約 147.3 ha	5.0%	約 147.3 ha	5.0%	200/60
第一種住居地域		約 805.3 ha	27.3%	約 804.5 ha	27.2%	200/60
第二種住居地域		約 144.7 ha	4.9%	約 144.5 ha	4.9%	200/60
準住居地域		約 98.6 ha	3.3%	約 98.9 ha	3.4%	200/60
近隣商業地域		約 173.2 ha	5.9%	約 173.3 ha	5.9%	200/80
商業地域		約 126.1 ha	4.3%	約 126.1 ha	4.3%	400/80
		約 38.0 ha	1.3%	約 38.0 ha	1.3%	500/80
	小計	約 164.1 ha	5.6%	約 164.1 ha	5.6%	
準工業地域		約 352.9 ha	12.0%	約 352.9 ha	12.0%	200/60
工業地域		約 87.0 ha	2.9%	約 87.0 ha	2.9%	200/60
工業専用地域		約 43.0 ha	1.5%	約 43.0 ha	1.5%	200/60
合	計	約 2,950 ha	100.0%	約 2,950 ha	100.0%	

都市計画策定の主な経緯

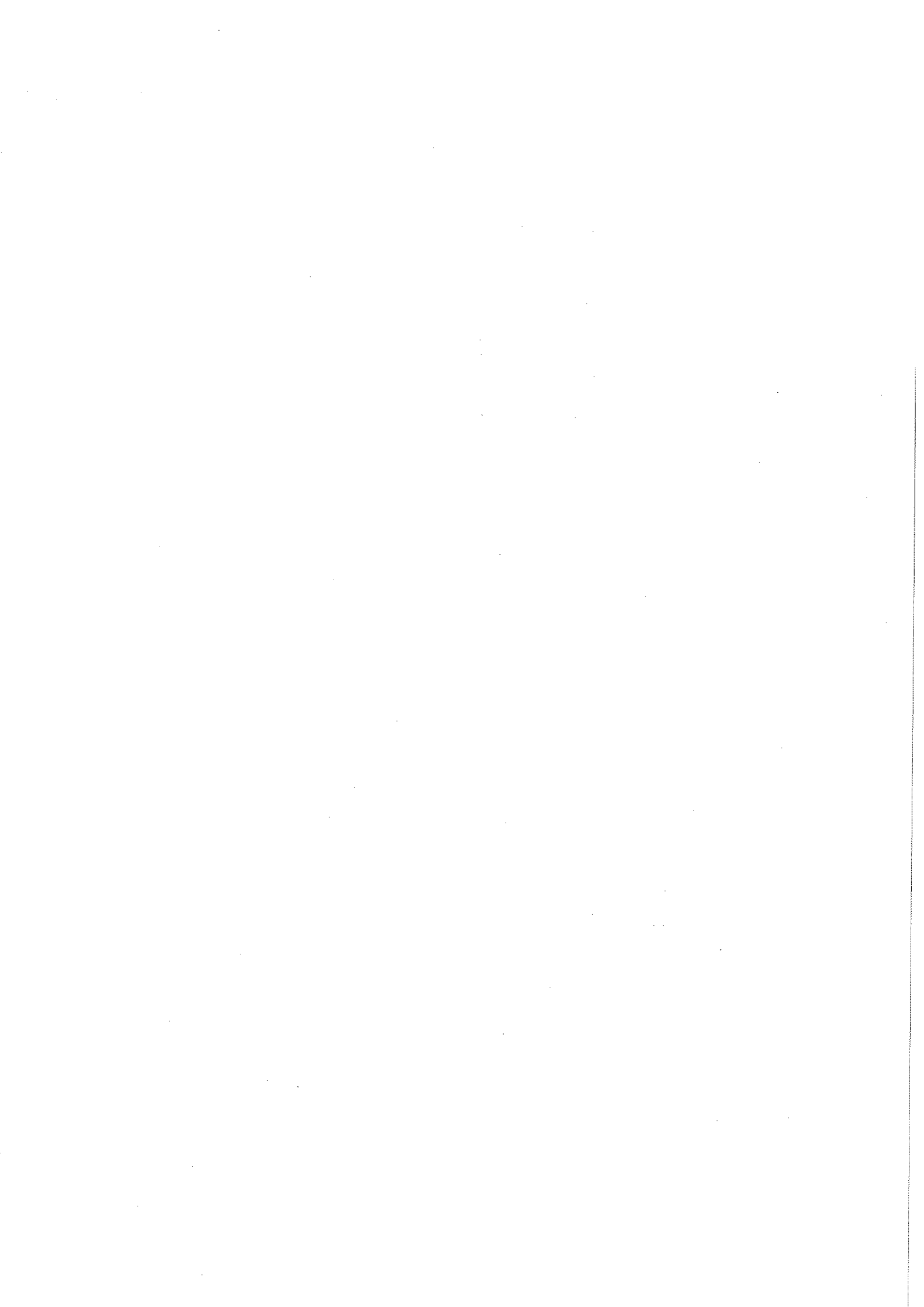
佐賀都市計画用途地域の変更（佐賀市決定）

事 項	時 期	備 考
関係自治会、地権者との協議	平成26年9月中旬～下旬	
原案作成	平成26年10月上旬～中旬	
公聴会の開催公告	平成26年10月15日	開催の3週間前までに公告
原案縦覧	平成26年10月15日～ 11月 5日	
原案説明会	平成26年10月24日	
公聴会の開催	平成26年11月12日（中止）	公述申出書がなかったため中止
県事前協議	平成26年11月 7日 平成26年11月13日回答	
都市計画案の縦覧	平成26年12月 1日～ 12月15日	2週間の縦覧
佐賀市都市計画審議会	平成27年2月12日	
知事協議	平成27年2月下旬～ 3月上旬（予定）	
都市計画決定の告示	平成27年3月中旬～ 下旬（予定）	

第2号議案

佐賀都市計画地区計画の変更（佐賀市決定）

【兵庫北地区地区計画】



佐賀都市計画地区計画の変更（佐賀市決定）（案）

都市計画兵庫北地区地区計画を次のように変更する。

名 称		兵庫北地区地区計画
位 置		佐賀市兵庫北一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、五丁目、六丁目及び七丁目地内
面 積		約 123.4ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当地区は、佐賀市の東部に位置し、都市計画道路環状北線及び都市計画道路環状東線の交差する交通の要に位置し、土地区画整理事業により新市街地として新たなまちづくりが行われている地区である。</p> <p>健全で快適な居住性を持つ住宅地と幹線道路沿いの商業地の賑わいを両立する市街地の形成と「緑が多く、水がある、明るい」まちなみの形成を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>当地区を用途地域の指定等に応じて5地区に細区分し、それぞれ次の方針により土地利用を誘導し、地区の特性に配慮した市街地の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 低層住宅地地区（第一種低層住居専用地域 約20.7ha） コミュニティあふれる良好な住環境の形成に向けて、地区の特性に応じた建築物等の制限を行うことにより、緑豊かでゆとりある低層住宅地としての土地利用を誘導する。 一般住宅地地区（第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域 約26.7ha） 地区形成の歴史的経緯を踏まえ、良好な住環境の形成するために、地区の特性に応じた建築物等の制限を行うことにより、緑豊かでゆとりある中高層住宅地としての土地利用を誘導する。 沿道地区（第一種住居地域 約35.5ha） 幹線道路、鉄道沿線及び商業地周辺における良好な住環境を保全するために、地区の特性に応じた建築物等の制限を行うことにより、緑豊かでゆとりある土地利用を誘導する。 住宅・商業共生地区A（準住居地域、近隣商業地域 約20.1ha） 良好な住環境と近隣居住者の利便増進を図るために、地区の特性に応じた建築物等の制限を行うことにより、住宅地及び商業地の調和のとれた共存型の土地利用を誘導する。 住宅・商業共生地区B（第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域 約19.0ha） 良好な住環境と近隣居住者の利便増進を図るために、住環境に影響を及ぼす建築物の制限等を行うことにより、住宅地及び商業地の調和のとれた共存型の土地利用を誘導する。
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づいて「緑が多く、水がある、明るい」まちづくりを目指し、ゆとりある住宅地を中心とした市街地形成を図るため、用途地域の指定等に応じて細区分した5地区については、建築物等の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を行う。</p>

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	低層住宅地 地区	一般住宅地 地区	沿道地区	住宅・商業 共生地区A	住宅・商業 共生地区B	
		地区の面積	約 20.7ha	約 26.7ha	約 35.5ha	約 20.1ha	約 19.0ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限						次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券投票券発売所・場外車券売場その他これらに類するもの (2) カラオケボックスその他これらに類するもの (3) 自動車教習場 (4) 畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度						200平方メートル（土地区画整理法第98条の規定による仮換地の指定又は同法第103条の規定による換地処分（以下「換地処分等」という。）により200平方メートル未満になる場合は、当該換地処分等により定められた面積の数値）とする。 ただし、公衆便所、巡査派出所、公衆電話所、消防施設及び集会所、並びに建築基準法施行令第130の4第5号に掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するものの用に供する敷地は除く。
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.0メートル以上、隣地境界線までの距離は、0.6メートル以上とする。			建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.0メートル以上とする。				

			<p>ただし、外壁の後退線の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>ア. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。</p> <p>イ. 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。</p> <p>ウ. 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積の合計が40平方メートル以内であること。</p>
	建築物の形態又は意匠の制限	<p>《建築物の外壁の色調》 建築物の外壁の色は、周囲の景観に調和した落ち着いた色調とする。</p> <p>《建築物の地盤面の高さ》 建築物の敷地の地盤面の高さは、敷地と接する前面道路の敷地と接する部分で最も高い地点から30センチメートル以下（建築物の敷地面積が5,000平方メートル以上の場合は、50センチメートル以下）とする。ただし、築山等は除く。</p>	
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する部分に、垣又はさくを設置する場合の構造は、次に掲げるものでなければならない。ただし、法令等で定めがある場合は、この限りでない。</p> <p>ア. 生け垣又は高さ1.2メートル以下の透視可能なフェンス等（基礎を設ける場合は、高さ（敷地地盤面からの高さをいう。）50センチメートル以下）とする。</p> <p>イ. 門扉は、高さ（敷地地盤面からの高さをいう。）1.5メートル以下、袖の長さが左右それぞれ2メートル以下とする。</p>	
	備考		

区域等は計画図表示のとおり。

理 由 書

兵庫北地区においては、きめ細かなまちづくりのルールを定める地区計画（兵庫北地区地区計画）を導入し、適正な土地利用誘導や建築物等の制限により計画的なまちづくりを行っている。

今回、本地区で不明確となっている境界を適切な位置に定めるための用途地域の変更を行うが、兵庫北地区地区計画が用途地域と連動した形で定められているため、今回の用途地域の変更に沿って当該地区計画の変更を行うものである。

また、住居表示の整備に伴い、当該地区計画の位置の変更を併せて行う。

兵庫北地区地区計画 新旧対照表(位置)

<p>変更前</p>	<p>佐賀市兵庫町大字藤木字一本杉、字二本杉、字三本杉、字四本杉、字屋敷、字屋敷田、字屋敷前田、字西屋敷、字北小路、字南小路、字中小路、字下小路、字藏床小路、字下天神東、字下天神西、字天神南、字円通寺、字円福寺、字大藏寺、字光明寺、字宝林、字宝林庵、字堂林、字薬師北裏、字薬師森、字中道、字中通り、字明見、字推井樋口、字土井分、字館ノ内、字西中野、字一本松、字二本松、字三本松、字四本松、字五本杉、字六本杉、字上小路、字才藏及び字福伝寺、大字淵字三本松及び字四本松並びに大字西淵字二本柳、字三本柳及び字四本柳地内</p>
<p>変更後</p>	<p>佐賀市兵庫北一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、五丁目、六丁目及び七丁目地内</p>

地区整備計画新旧対照表

項目 区分	変更前		変更後		備考
	面積	構成比	面積	構成比	
低層住宅地地区	約 20.0 ha	16.4%	約 20.7 ha	16.9%	
一般住宅地地区	約 26.8 ha	22.0%	約 26.7 ha	21.9%	
沿道地区	約 36.5 ha	29.9%	約 35.5 ha	29.1%	
住宅・商業共生地区A	約 19.7 ha	16.1%	約 20.1 ha	16.5%	
住宅・商業共生地区B	約 19.0 ha	15.6%	約 19.0 ha	15.6%	
合計	約 122 ha	100.0%	約 122 ha	100.0%	

都市計画策定の主な経緯

佐賀都市計画地区計画の決定（佐賀市決定）

事 項	時 期	備 考
関係自治会・地権者への周知	平成26年9月中旬～下旬	
原案の作成	平成26年10月上旬～中旬	
手続条例に基づく原案の縦覧	平成26年10月15日～ 10月29日	縦覧期間 2週間
〃 意見書の提出	平成26年10月15日～ 11月 5日	意見書の提出期間 3週間 意見書提出なし
県事前協議	平成26年11月 7日 11月13日回答	
都市計画案の縦覧	平成26年12月 1日～ 12月15日	2週間の縦覧
佐賀市都市計画審議会	平成27年2月12日	
知事協議	平成27年2月下旬～ 3月上旬（予定）	
都市計画決定の告示	平成27年3月中旬～ 下旬（予定）	

