

第 2 4 回佐賀市都市計画審議会 概要

- 1 開催日時 平成 2 7 年 2 月 1 2 日 (木) 1 3 時 3 0 分 ~ 1 4 時 5 0 分
- 2 開催場所 アイスクエアビル 5 階会議室
- 3 出席委員 1 8 名出席 (全委員 1 9 名中 1 名欠席)
- 4 審議「諮問事項」

第 1 号議案 佐賀都市計画用途地域の変更 (佐賀市決定)

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】

事務局

【パワーポイント資料による説明】

- ・対象となる兵庫北地区は、J R 佐賀駅から北東約 1. 3 km に位置しており、環状北線 (国道 3 4 号)、東部には環状東線が配置され、J R 長崎本線が横断している。
- ・地区内には、ゆめタウンをはじめとして、結婚式場、医療施設など多岐に渡る施設が進出しており、佐賀市で一番新しい市街地である。
- ・土地区画整理事業とは、良好なまちづくりのために整備が必要とされる区域内で、土地の所有者から少しずつ土地を提供してもらい、これを道路・公園などの公共施設用地等にあて、整備することによって残りの土地の利用価値を高め、健全な市街地とする事業である。
- ・整備前の土地は、位置・面積等の条件に応じて配置換えがなされ、新しく置き換えられた宅地を「換地」という。
- ・土地区画整理事業は、事業完了までに長期間を要することから、整備済みの宅地から順次、土地の権利者に宅地の割り当てが行われる。この割り当てが全て終了し、最終的な権利変換がなされ、事業完了となる。この最終的な権利変換に伴う行政処分を「換地処分」という。
- ・土地区画整理事業では、施行区域を都市計画決定した後、事業計画に基づき事業を進めていくことになるが、平成 1 0 年 9 月に都市計画決定を行って以降、事業計画の認可を取得、適宜変更しながら事業を進めてきた。
- ・平成 1 6 年 1 1 月に事業計画についての第 2 回変更認可を取得しているが、このときの事業計画をベースとして、現在とほぼ同じ用途地域や地区計画が指定されている。
- ・その後、第 6 回まで事業計画を変更した後、平成 2 5 年 9 月に換地処分を行い、兵庫北土地区画整理事業地内の全ての土地の形状が確定している。
- ・兵庫北地区のまちづくりについて、兵庫北土地区画整理事業は、平成 1 0 年に都市計画決定した後、事業計画の認可を受け、適宜、事業計画を変更しながら事業を進めてきた。
- ・事業計画の中では、施行後の道路や公園、水路といった公共施設等の位置及び形状を表示した図面である設計図を定める必要がある。

- ・平成16年11月、第2回変更認可を取得した際の設計図が兵庫北地区のまちづくりのベースとなっている。
- ・この設計図に基づき、区域内の土地をどのような用途に利用すべきかということとして「用途地域」として定めている。
- ・用途地域とは、土地利用の現況や将来の土地利用の方向を踏まえ、住居、商業、工業などの用途や規模などについて一定の規制を定めることにより、区域内に適正な配置を誘導しようとするものである。
- ・ゆめタウン付近は、近隣商業地域、清和中学校、高校のあるところは第二種住居地域というように、設計図の道路や公園、水路等の形状をベースとして12種類の用途地域に区分され、それぞれの土地で建てられる建築物の用途や規模が定められている。
- ・兵庫北地区では、用途地域に加え、さらに地区の特性に応じたきめ細かなまちづくりを行うために「地区計画」を定めている。
- ・地区計画とは、用途地域では規制できない建築物の形態や敷地等に関するルールを定めることのできる制度である。
- ・用途地域の色分けに連動させた形で、地区計画区域を5つの地区に色分けし、建築物等に対する制限を定めている。
- ・兵庫北地区のまちづくりは、設計図に基づき、用途地域、さらに地区計画という制度を活用することにより、現在の良好な市街地環境が形成されている。
- ・兵庫北土地区画整理事業は、計6回の事業計画の変更が行われている。事業計画の変更により、当初の設計図と最終の設計図との間で微妙なズレが生じている。
- ・微妙なズレが生じる理由は、市街地の整備が進むにつれ、どうしても道路や公園、水路の形状などを調整する必要性が出てくるためである。
- ・今回の兵庫北地区の用途地域及び地区計画の変更は、平成10年から進められてきた土地区画整理事業が完了したことに伴い、ズレが生じている箇所について、現在の市街地に整合した適切な位置に用途地域や地区計画の境界を変更するものである。
- ・パワーポイント資料の15ページに変更箇所位置図を記載している。①から④は道路の形状の変更又は整備に伴う変更、⑤⑥は公園の形状が変わったことによる変更、⑦⑧は水路の形状が変わったことによる変更、⑨⑩は土地の形状が変わったことによる変更、⑪は当初から境界が不明確だった箇所を明確にする変更である。
- ・変更箇所①、国道34号南側のセブンイレブン付近だが、現在は、近隣商業地域と第二種住居地域との間の境界が「その他」となっているが、当初の設計図で計画されていた道路の境界に沿って「道路界」として定められていた。設計変更により、境界となるべき道路計画そのものがなくなったため、現在の用途地域の境界は、根拠のない不明確なものとなっている。最終的に整備された現況の道路の境界に合わせて、用途地域を変更するものである。地区計画の変更はない。
- ・変更箇所②は、西中野公民館付近である。当初の設計図で計画していた道路の形状に沿って、第一種低層住居専用地域と第一種住居地域との境界を「道路界」として定めていたが、設計変更により道路形状が変更となり、現況の道路との間に少しズレ

	<p>レが生じ、不明確な境界となっている。変更案は、現況の道路の境界に合わせて用途地域を変更するものである。地区計画も用途地域に合わせて変更する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・変更箇所③、環状東線沿いのデイリーヤマザキ付近である。現況の用途地域図を見ると、準住居地域の境界が整備前の旧道路や地番界、見通しなどで定めたいびつな境界、まっすぐな線となっていない状態である。変更案としては、環状東線の東側道路端から50mを準住居地域に変更するものである。地区計画も、用途地域に合わせて変更する。 ・変更箇所④、大財西中野線の内部になる。整備前の旧道路を境界として第一種住居地域と工業地域が指定されていたため、整備後の現在では、道路の内部で用途地域が2つに分かれるような状況になっている。変更案としては、整備後の現況道路に合わせて用途地域を変更する。地区計画の変更はない。 ・変更箇所⑤、トンボの池公園北側で、当初の設計図で計画していた公園の形状に沿って、第一種低層住居専用地域の境界を「地番界」として定めていたが、設計変更により、公園の敷地の形状が変更となり、現況の公園区域の境界と用途地域の境界の間に少しズレが生じ、不明確な境界となっている。変更案としては、現況の公園区域の境界に合わせて用途地域を変更する。地区計画も、用途地域に合わせて変更する。 ・変更箇所⑥、ねむのき公園西側であるが、当初の設計図で計画していた公園の形状に沿って第一種低層住居専用地域の境界を「地番界」として定めていたが、設計変更により公園の敷地の形状が変更となり、現況の公園区域の境界と用途地域の境界との間に少しズレが生じ、不明確な境界となっている。変更案としては、現在の公園区域の境界に合わせて用途地域を変更するものである。地区計画も、用途地域に合わせて変更する。 ・変更箇所⑦、トンボの池公園西側水路であるが、当初の設計図で計画していた水路の形状に沿って、第一種低層住居専用地域の境界を「水路界」として定めていたが、設計変更により水路の形状が変更となり、現況の水路形状に合わせて用途地域を変更するものである。地区計画も、用途地域に合わせて変更する。 ・変更箇所⑧、児童センター南側の水路付近であるが、整備前の水路の形状に沿って、用途地域の境界を「水路界」として定めていたので、現況の水路の形状に合わせた形で用途地域を変更する。地区計画も、用途地域に合わせて地区計画区域の境界を変更する。 ・変更箇所⑨、環状東線沿いのタマホーム、サニクリーンの付近であるが、西側は、用途地域の境界としていた土地の境界の位置が、当初から変更になったことで用途地域の境界が不明確となっている。東側は、用途地域の境界としていた道路の形状が、当初の設計から変更となったことにより少しズレが生じ、不明確な境界となっている。変更案としては、西側は現況の土地の境界、東側は現況の道路形状にそれぞれ合わせて用途地域を変更する。地区計画も用途地域に合わせて変更する。 ・変更箇所⑩、市民運動広場であるが、用途地域の境界としていた土地の境界の位置が、当初から変更になったことで、用途地域の境界が不明確となっている。変更案としては、現況の土地の境界に合わせて用途地域を変更するものである。地区計画
--	---

も用途地域に合わせて変更する。

- ・変更箇所⑩、夢咲界町線と藤木土井線の交差点付近である。当初から用途地域の境界が不明確となっている箇所である。現況の用途地域図では、第一種中高層住居専用地域と第一種住居地域との境界が「地番界」と「その他」となっている。この「その他」となっている境界は、不明確なものであったため、明確な境界に変更する。変更案としては、セブンイレブン東側の藤木天満宮の参道及び南側の道路を境界として用途地域を変更する。地区計画も用途地域に合わせて変更する。
- ・今回の変更案については、地権者等への周知を平成26年9月中旬から下旬にかけて行い、原案の縦覧を用途地域については10月15日から11月5日、地区計画については10月15日から10月29日まで行った。そして原案の説明会を10月24日に開催、参加者は2名であった。
- ・公聴会については、公述申出書の提出がなかったので中止している。
- ・佐賀県との事前協議を11月7日に行い、11月13日に当該変更案に対し、「異存なし」との回答を得ている。
- ・12月1日から12月15日まで変更案の縦覧を行ったが、意見書の提出はなし。
- ・本日の都市計画審議会の後、知事協議を行い、3月中旬から下旬にかけて都市計画決定告示を行いたい。

【議案書の説明】

- ・第1号議案について、第一種低層住居専用地域の面積が333.2haから333.9ha、第一種中高層住居専用地域が590.8haから590.7ha、第一種住居地域が805.3haから804.5ha、第二種住居地域が144.7haから144.5ha、準住居地域が98.6haから98.9ha、近隣商業地域が173.2haから173.3haへそれぞれ変更する。
- ・2号議案について、「位置」について、当初の地名から今回新たに地名を変更しているので、現在の地名（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）に合わせる変更を行う。
- ・土地利用の方針について、面積を変更しており、低層住宅地地区が20.0haから20.7ha、一般住宅地地区が26.8haから26.7ha、沿道地区が36.5haから35.5ha、住宅・商業共生地区Aが19.7haから20.1haへ変更する。

ご意見、ご質問	
会 長	変更箇所①は、用途地域は変更するのに地区計画は変更しなくて済む、変更箇所②は用途地域と地区計画の両方とも変更が必要となる理由を教えてください。
事務局	議案用付図の2ページと6ページを対照して見てもらうと、用途地域に連動して地区計画も決定しているが、違う用途地域のものも1つの地区計画の区域として決定をしている部分もある。
会 長	用途地域は12種類、地区計画は5種類に分かれている。変更箇所①では、地区計画では同じ区域に入っている（地区計画の）変更はなく、変更箇所②は、用途地域を変更すると、地区計画もちょうど分かれるところであるから変更が必要になる、ということか。
事務局	用途地域に連動して地区計画の区分も決めているが、全部イコールではない。用途地域が同じグループになっている地区計画の区分もある
会 長	第1号議案の用途地域については、12種類の区分を変更する、そして地区計画の方は5種類であり、変更箇所①のところは、地区計画では同じ区域に入っている、ということか。
事務局	用途地域は異なるけれども、地区計画は同じ区分なので変更の対象ではないということである。
委 員	この土地区画整理事業の区域が兵庫北地区に決まった手続きの中身がどのようなものだったのかということと、この事業には多くの関係者の方がいらっしゃったと思うが、その方たちの役割について教えていただきたい。
事務局	<p>兵庫北のまちづくりについては、県と市、地権者等で組織される区画整理組合の三者で進められている。まず、区画整理事業を都市計画事業として行うためには、区画整理事業を行う区域をあらかじめ都市計画に定める必要がある。この決定権者は佐賀県であり、その案は佐賀県が作成することになる。</p> <p>都市計画決定の判断は、上位計画である県の区域マスタープランや、市の都市計画マスタープランに示される内容に即したものである必要がある。特に、まちづくりに大きな影響を与える区画整理事業については、上位計画にきちんと記載しておく必要がある。兵庫北地区においては、当時の県、市の上位計画に佐賀市東部地区開発の一環として、兵庫拠点地区として位置づけられている。</p> <p>次に、区域を都市計画決定した後、都市計画区域内で行う具体の事業計画を作成する必要がある。事業計画は、上位計画の方針や、法令に定められた基準に則して施工者である区画整理組合が作成する。この事業計画の決定にあたっては、県の事業認可が必要となり、実質的には区画整理組合が作成した事業計画に対して、県と市が助言を行いながら、また関係計画との整合性を図りながら、作成していくということになる。</p> <p>次に事業計画ができ、事業計画に示された設計図やゾーニングや方針、こういったものをベースに土地の使い方となる用途地域を指定することになる。用途地域は、都市計画で定める必要がある。決定権者は佐賀市となり、その案は佐賀市が作成することになる。佐賀市では、兵庫北地区のまちづくりのベースとなる用途地域の指定を平</p>

	成17年に、そして用途地域を補完する役割としての地区計画の策定を、平成18年度に、それぞれこの都市計画審議会を経て、都市計画決定を行っている。その後は、決定した事業計画の内容や、土地利用のルールに基づき開発行為や建築行為が行われ、現在の市街地が形成されていくという流れになっている。
会 長	一回大きな事業計画の変更が行われていると思うが、いつか。
事務局	変更は合わせて第6回まで行われており、大きい変更というのは、第1回目の平成16年4月23日の変更である。この時に、当初、(現在の)ゆめタウンのところは住居を予定されていたが、商業施設を誘致するような形に変更となっている。
事務局	補足すると、平成10年の当初の事業認可から平成16年の一番大きな事業変更認可まで、この期間が空いている。これは、区画整理事業を取り巻く環境が大きく変化し、事業計画の大幅な見直しを迫られたことによるものである。主な理由の1つは、長引く景気低迷により土地の価格が下がり続けたことによって、根本的に事業計画を見直す必要があったこと、一番大きかったのは、当初の計画では、兵庫北地区の中心部に小学校用地として利用する予定であった保留地が、平成13年に佐賀市が少子化等を理由に小学校用地の購入を断念するなどの状況の変化が続いた。これらによって、事業の規模を縮小する形で、事業計画が大幅に見直され、結果、事業開始までに相当の時間を要することになったということである。
会 長	審議会との関係で教えて欲しいが、一番最初に第一種低層住居専用地域に指定してスタートしたと思うが、それはいつの時点か。
事務局	平成10年である。
会 長	平成10年に当初決定をした時は第一種低層住居専用地域、平成16年に変更認可を出す時に、この都市計画審議会ですとほとんど変わらない、近隣商業地区とか入ったものを決定している、あと微修正をやっている、ということでしょうか。
事務局	平成16年に変更認可があって、その事業計画を基に平成17年に用途地域、平成18年に地区計画を指定している形になる。(変更認可とは)1年ずれており、一緒ではない。
委 員	地権者への周知を9月中旬から下旬にかけてされているが、この地権者への周知徹底は個別訪問をされたのか、また地権者に対して不都合とか、どういったことがでてくるのか、具体的なものがあれば教えていただきたい。
事務局	用途地域が変更となる地権者の方には、個別に訪問して説明を行った。地権者に対する影響であるが、今回の用途地域と地区計画に関しては、極力、不利益にならないような用途地域の変更若しくは地区計画の変更をしている。その辺も含めて説明をしてご理解をいただいている。ちなみに地権者の方は、全部で14名である。
委 員	例えば、地権者の方が計画の変更に対しての負担増とかが出てくることがあるのか。
事務局	基本的には、道路形状とか水路形状のズレに関する変更になるが、一部の地権者に関しては、用途の境がまたがったりというようなところも出てくる。地権者の方には、当然資産価値の増減によって、固定資産評価額も変わってくるし、その辺も含めた上で説明をして、最終的にはご理解をいただいたということである。

会 長	1人の土地の用途地域がまたがっているところの例で言うと、どこがあるか。
事務局	(例えば) 変更箇所③である。
会 長	③は第一種低層住居専用地域の所と準住居地域の所との間で、準住居地域が土地をまたがっている。このことは、本人にも説明して承諾を得ているということか。
事務局	承諾を得ている。
委 員	区画整理組合の今後の運営関係についてどのようになっていくのか、教えていただきたい。
事務局	区画整理組合の解散については、平成26年9月19日に解散の認可をしている。その後、清算事務が行われ、清算事務の決了の承認をしたのが、平成27年1月15日である。これをもって組合員の方に決了の通知がなされ、組合としての業務はすべて終了している。
委 員	<p>換地処分が平成25年9月に行われており、最終的な変更が平成27年3月ということで、概ね1年半ぐらい掛かっている。1年半というのは、期間として妥当なのかどうか、もう少し早くできなかったのか。その背景としては、用途地域が変わるということは、建築の制限が大幅に変わってくるということになる。結果的に今回は、緩くなったので問題がないが、厳しい地域に用途変更しなければならないことになった場合、その建物が結果として法律に適合しない建築物となることが起きてくる。そういう場合は、結果的に「既存不適格建築物」となり、今後の増改築に非常に制限がかかってくることになる。だからタイムラグがないように、変更すべきであるならばスピーディに用途地域の変更をする方が望ましい。ただ、今回の1年半が長いのか短いのかというのは、意見が分かれるところではあると思うが、そういった背景があるということ、なるべく早めに事務を進めて変更していく必要があると思う。</p> <p>もう一点は、この(議案書2ページの)理由書であるが、細かい話で申し訳ないが、ちょっと意味がよく分からない。2ページの3行目の後段に『…用途地域の境界が不明確な箇所が生じている。』とか下から2行目の『…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。』となっているが、『不適切』ではなかったのではないか。もともとの事業計画の位置が変わったために、機械的に連動して用途地域が変わったと書けば済むような気がする。『不明確』とか『適切に』ということがどういう意味なのか分からないが、道路の位置が変わったから機械的に用途地域境界を変えたものである、と書く方が自然ではないかと思う。</p> <p>それから、下から2行目の『…その周辺について、…』もちょっと分からないので教えていただけたらと思う。</p> <p>また、第2号議案、(議案書の8ページの)一番下の『…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。』の『位置の変更』がよく分からないが、これは地名の変更というのが自然ではないのかと思う。この『位置』という言葉が、こういう表現の仕方をしなさいということであれば別だが、ちょっと分かりにくいと感じた。</p> <p>議案の中身に大きな影響を与えるものではないが、法律に基づく手続きの文書はず</p>

	つと残るので、表現についてどうかと思う。
事務局	<p>まずは、議案書2ページの理由書、『…兵庫北地区及びその周辺について…』の文言について、今回の変更に伴って、一部兵庫南地区も変更を行っている。よって表現として、『…兵庫北地区及びその周辺について…』という言い方をしている。つまり、用途地域を変更したところが、兵庫北地区だけではないのでこういう表現をしている。</p> <p>次に、『不明確』の表現について、基本的にはズレているのを機械的に変更するということではあるが、例えば、変更箇所⑪の現況の所の「地番界」と「その他」となっているところは、平成17年の用途地域決定時点から「その他」となっており、当初から「不明確」な箇所であった。よって、今回、この箇所に関しては、「不明確」な部分を変更するという表現にしている。</p>
会 長	「その他」はどういうものを指しているのか。
事務局	道路界、水路界や地番界以外の境界線。
会 長	通常は、道路界、水路界、地番界で用途地域の界が分かれているはずなのに、⑪だけは「その他」になっていた。だから今回は、「その他」から「道路界」に決めるということではどうか。
事務局	そうである。おそらく、昔は地形地物があったようなところが、時間の経過とともに、そのままになって「その他」として残ることもある。そういったものは、きちんと整理していくということである。
委 員	<p>ただ、この変更箇所11か所の内、ほんの一部であり、基本的には、道路なり公園の区域が変わったから、それに伴って用途地域が変更となったというのが基本であって、そのほか特別な所は不明確な所があるという表現の方が一般的では、と思った次第である。</p> <p>もう一つ、タイムラグの話だが、よければ見解を。</p>
事務局	都市計画の手続きは、当然法令に基づいて行っていくわけだが、先ほどの1年半という期間については、もう少し期間を縮めることが可能であったと思われるので、今後スピーディに手続きを進めていきたいと思っている。
委 員	議案書の3ページのところだが、新旧対照表の中で、備考のところ80/50、100/60と書いてあるが、これの意味を教えてください。
事務局	それぞれ用途地域には建ぺい率、容積率の指定があり、80/50と書いてあるのは、80が容積率、50が建ぺい率ということで、それぞれの用途地域に対応した建ぺい率と容積率を備考欄に記載をしている。
委 員	兵庫北土地区画整理事業では、第1回から第6回まで変更認可がされているが、その都度、用途地域の変更というのはされているのか。
事務局	変更認可が合計6回行われているが、今回いっぺんにやっているということで、なぜその都度行わなかったのかということだと思う。主な理由として、1点目は、今回の変更が、兵庫北全体のまちづくり方針に大きな影響を与えるものではないこと、もう1点は、事業進捗に伴う道路や公園の位置・形状の軽微な変更であるため、その都度、用途地域の変更手続きを行った場合は、住民の方に不安であるとか、混乱を招き

	やすく、都市計画手続きの事務手続き上も効率的でないということから、その都度の変更を行わずに、今回一度に都市計画の変更を行うということにしたということである。
会 長	この兵庫北地区に関して、都市計画審議会では何回審議し決定したことになるのか。最初は、平成10年に全体を第一種低層住居専用地域にして、平成16年の第1回変更があって、その1年後に今の状況にほぼ近い状態にした。それからその次は・・・
事務局	平成22年に、現在の清和高校のところの用途地域を第二種住居地域へ変更している。これは兵庫北地区全体のまちづくりに大きな影響を与えるものであるため、先行して変更をかけている。
会 長	最初に全体を第一種低層住居専用地域にして、次にゆめタウンとかが入ってくるときに近隣商業地域などを入れて、次に佐賀市がもともと買う予定だったところの3haのところの用途地域を変更して、そして今日最後の微修正をかける、という流れである。
委 員	兵庫北土地区画整理事業での減歩率が何%ぐらいだったのか。
事務局	減歩率については、保留地減歩、公共減歩合わせて、33.64%となっている。
会 長	標準的な数値か。
事務局	過去の事例を見ても、兵庫南や鍋島など比べると若干多くなっている。
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） 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】 全会一致で承認（出席委員18名）

その他意見

<p>委員</p>	<p>ひとつだけお願いしたい。この兵庫北土地区画整理事業というのは、佐賀市のまちづくりに与えた影響は非常に大きいと思う。交通の拠点ともいえるべき佐賀駅から数キロという場所にあって、これだけ広大な市街地ができたということで、非常にインパクトのある事業だったと思う。これまでこの都市計画審議会にお諮りをして、皆さん方の意見を聞かれてきたわけであるから、兵庫北土地区画整理事業の現状報告と、効果であるとか課題等の整理をして、検証をしていただきたい。それをこの都市計画審議会の委員の皆様へ報告をして欲しい。ただ、検証するにあたっては、業者に委託をするということではなく、日々佐賀市の都市計画に関わっている職員の手作りの報告をいただきたい。</p> <p>人口減少社会において、市街地の拡大はもうこれ以上はないだろうと思う。佐賀市もこれまで市街地の拡大を含めた面整備を行ってきたわけだが、一部の面整備はあるかもしれないが、市街地を拡大するというような区画整理事業はこれが最後だと思うし、市街地の形的にも唯一環状線の内側に未整備の地区があったものが終わったわけであるので、まちの形としてもおそらくこれが完成形だと思われる。そういった意味も含めて、この事業が佐賀市のまちづくりに与えた影響は非常に大きいものがあるし、そういった意味では締めくくりに土地区画整理事業だったかもしれないので、是非そういったことをご検討いただければと思う。</p>
<p>建設部長</p>	<p>兵庫北土地区画整理事業の総括並びに評価について、当審議会に報告を願いたいということであった。佐賀市の大きなまちづくりの一つであった兵庫北土地区画整理事業が完了したわけであるが、これについては、今、佐賀市では、佐賀市の都市計画の全体の再評価のための基礎調査を実施して、その結果を受けて、今後、佐賀市のまちづくりが目指す方向性について、再度検証していく必要があると考えている。そういった意味では、兵庫北土地区画整理事業に限らず、現在取り組んでいる佐賀市のまちづくりが、それぞれの地点において適切な方向に向いているかどうかを含めて、検証する機会を持っているので、その結果等がある程度発表できる段階までまとめ次第、皆様方を始め市民の皆様にも、今後の佐賀市のまちづくりの在り方について報告する機会があると思うので、その時には一緒に報告させていただきたいと思っている。</p>
<p>会長</p>	<p>貴重な提言をいただいた。皆さんで共有できるものを残していかなければいけないと思う。土地区画整理事業というのはおそらくこれで終わりになり、こういう大規模なものは成り立たなくなると思う。これからは、地区計画のようなものが出てくればと思っている。こういう土地区画整理事業という手法ではなくて、手作り型の地区計画は作れるわけだから、市民自らが作り上げていくやり方もありうるので、そういうものを地域で頑張ってもらいたいと思う。ハード的にはほぼ概成していると思うので、できたらこれからのまちづくりはソフト的な、地区計画のようなものを使って、街を設計していくということが可能となってくると思うので、是非、それぞれの地区で頑張ってもらいたいと思う。</p> <p>土地区画整理事業を担当された方は、相当苦労されたと思う。いわゆる右肩上がり</p>

の時にやる時には、それほど大きな矛盾は出ないが、下がり始めたときにこれをやっ
ていこうとすると、いろんなことがトラブルのもとになる。よくここまでやってきた
という気がしている。ただ、出来上がったものが佐賀市にとって良かったのかどうか
ということは、次の世代の人たちにやっていただければと思う。

佐賀市をどうしていくかという多くの課題が残っている。例えば、34条11号と
いうのは、市街化調整区域にも家を建てていいよという条例であるが、それが本当に
正しいのかどうかということも含めて、見直していかなければならないことがいっぱ
い残っているので、ここで作り上げてきた兵庫北というものが、どのような位置にあ
るのかということも、皆さんと一緒に考えていければと思う。作業大変でしょうけれ
ども、担当者の方は頑張っていたいただければと思う。