

第33回佐賀市都市計画審議会

令和4年8月24日



市村記念体育館利活用に伴う
用途地域の変更について
(勉強会)

目次

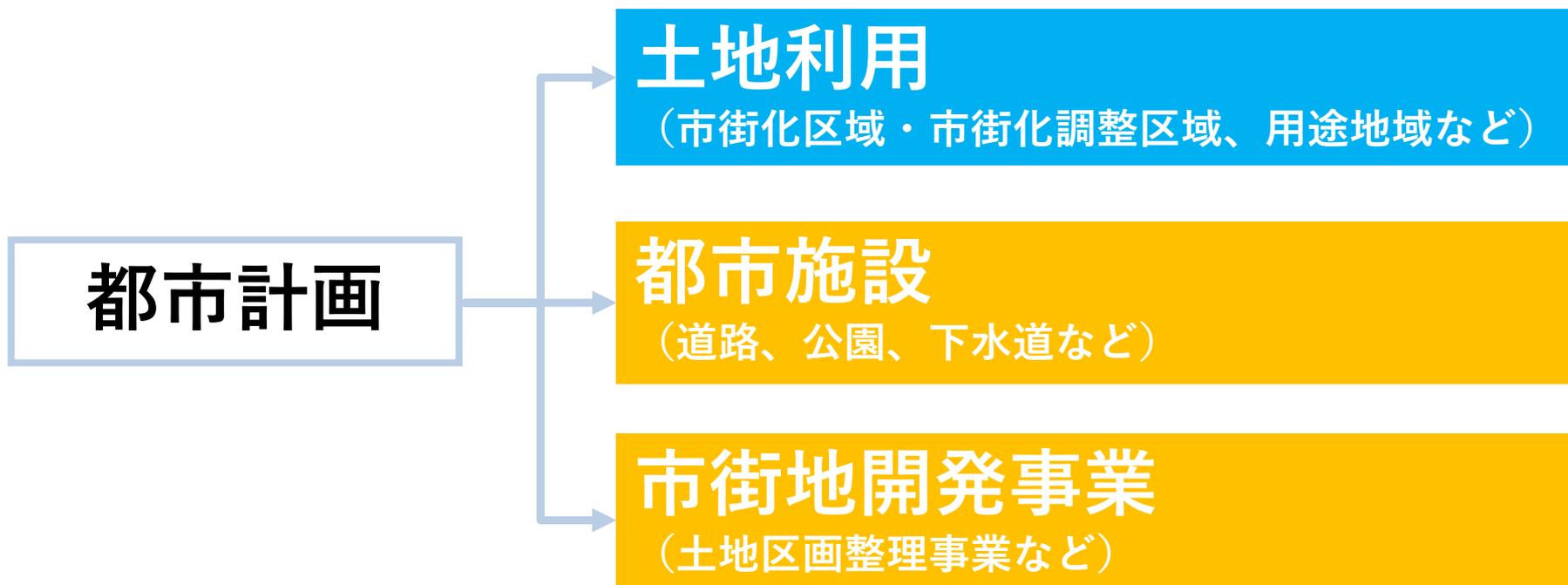
- 1 都市計画（用途地域）について
- 2 用途地域の変更について
- 3 都市計画変更の今後のスケジュール

1 都市計画（用途地域）について

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



都市計画（用途地域）について

（１）都市計画の基本方針（マスタープラン）

■都市計画区域マスタープラン（都市計画法第6条の2）

県が策定するもので、広域的かつ長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな筋道を示すなど、都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すもの。

■市町村マスタープラン（都市計画法第18条の2）

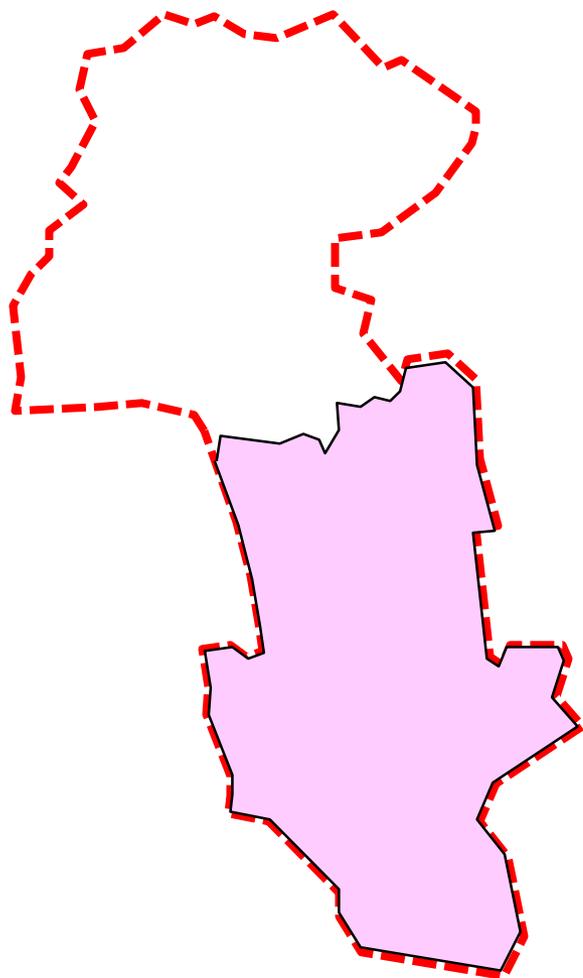
上記都市計画区域マスタープランに即して、市町村が策定するもので、市町村における都市の将来像や土地利用の基本方針あるいは都市計画の総合的な指針としての役割を果たすもの。

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



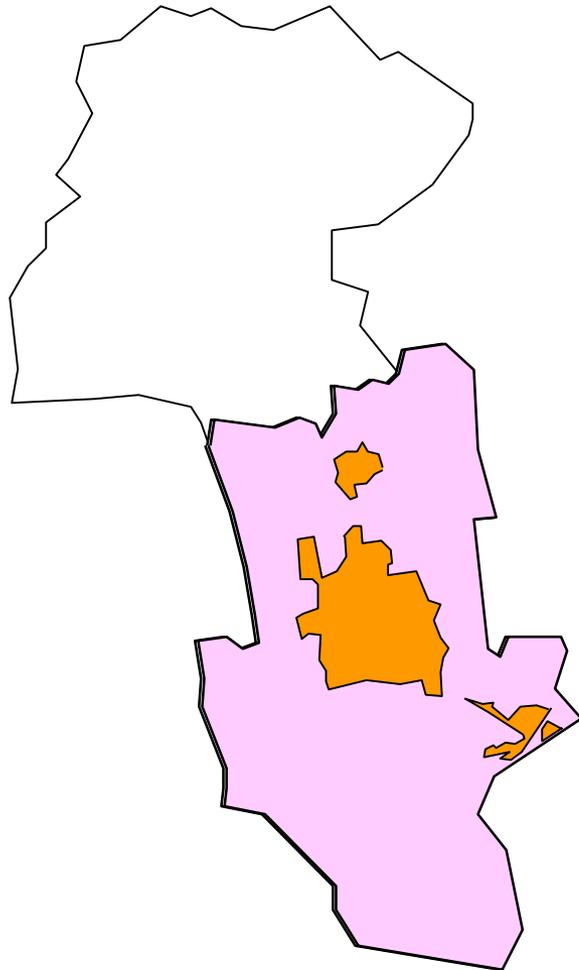
・・・佐賀都市計画区域

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



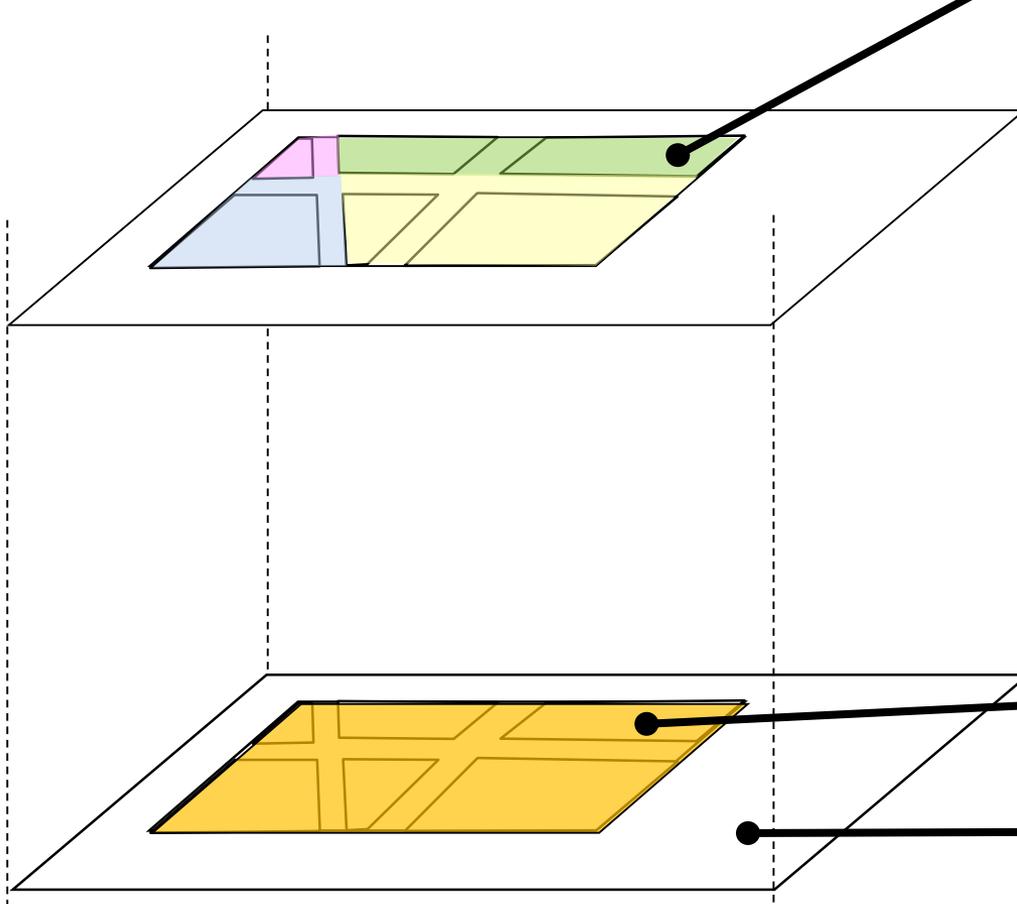
・・・市街化調整区域

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

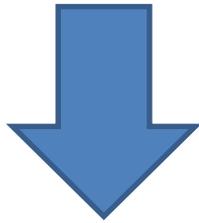
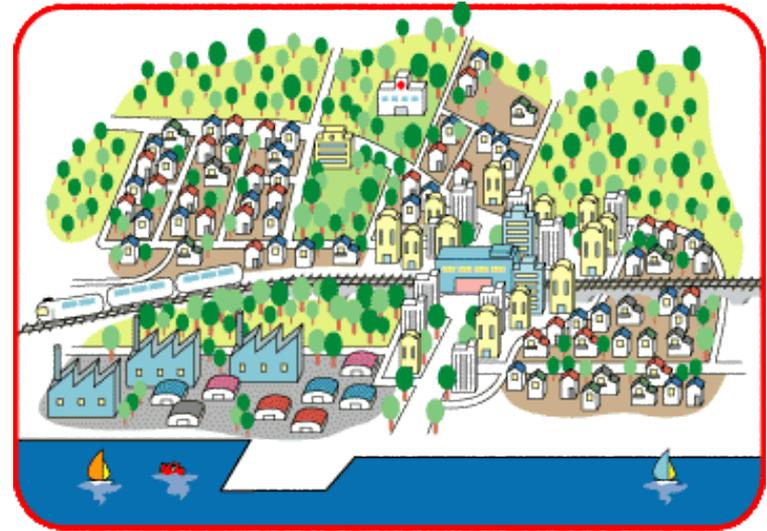
市街化調整区域

2 用途地域の変更について

2 用途地域の変更について

(1) 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

2 用途地域の変更について

(2) 変更する理由（上位計画との整合性）

■佐賀都市計画区域マスタープラン（抜粋）

JR佐賀駅から県庁までの一帯を生活・文化サービス拠点として位置づけ、アバンセ、市立図書館等の広域的な福祉・文化機能、市役所、県庁等の行政機能等がコンパクトに集積した条件を生かし生活利便性を高めるとともに、既存商店街の再生等を図りつつ、歴史や水等の要素を導入した佐賀らしい潤いのある拠点形成を図る。

2 用途地域の変更について

(2) 変更する理由（上位計画との整合性）

■佐賀市都市計画マスタープラン（抜粋）

まちなかゾーン（中心市街地）

商業、業務機能の施設のみでなく、都市型住宅をはじめ、

行政、文化、教育、医療福祉、観光など多様な都市機能の集積により、まちとしての魅力を高めていきます。

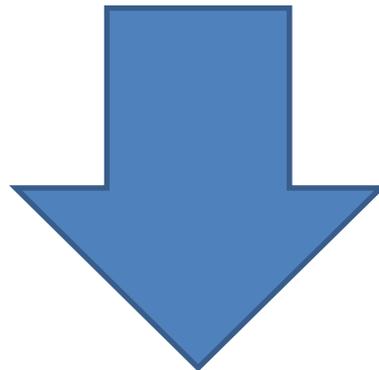
2 用途地域の変更について

(2) 変更する理由（上位計画との整合性）

■市村記念体育館利活用基本計画（抜粋）

○佐賀城内エリアの価値と調和し、多彩な文化・芸術等の活動を行う施設

落ち着いた歴史的景観や豊かな環境に囲まれる佐賀城内エリアの資源や各施設の機能と調和した多彩な文化・芸術等に資する活動を展開する場



2 用途地域の変更について

(2) 変更する理由（上位計画との整合性）

■佐賀都市計画区域マスタープラン（県）

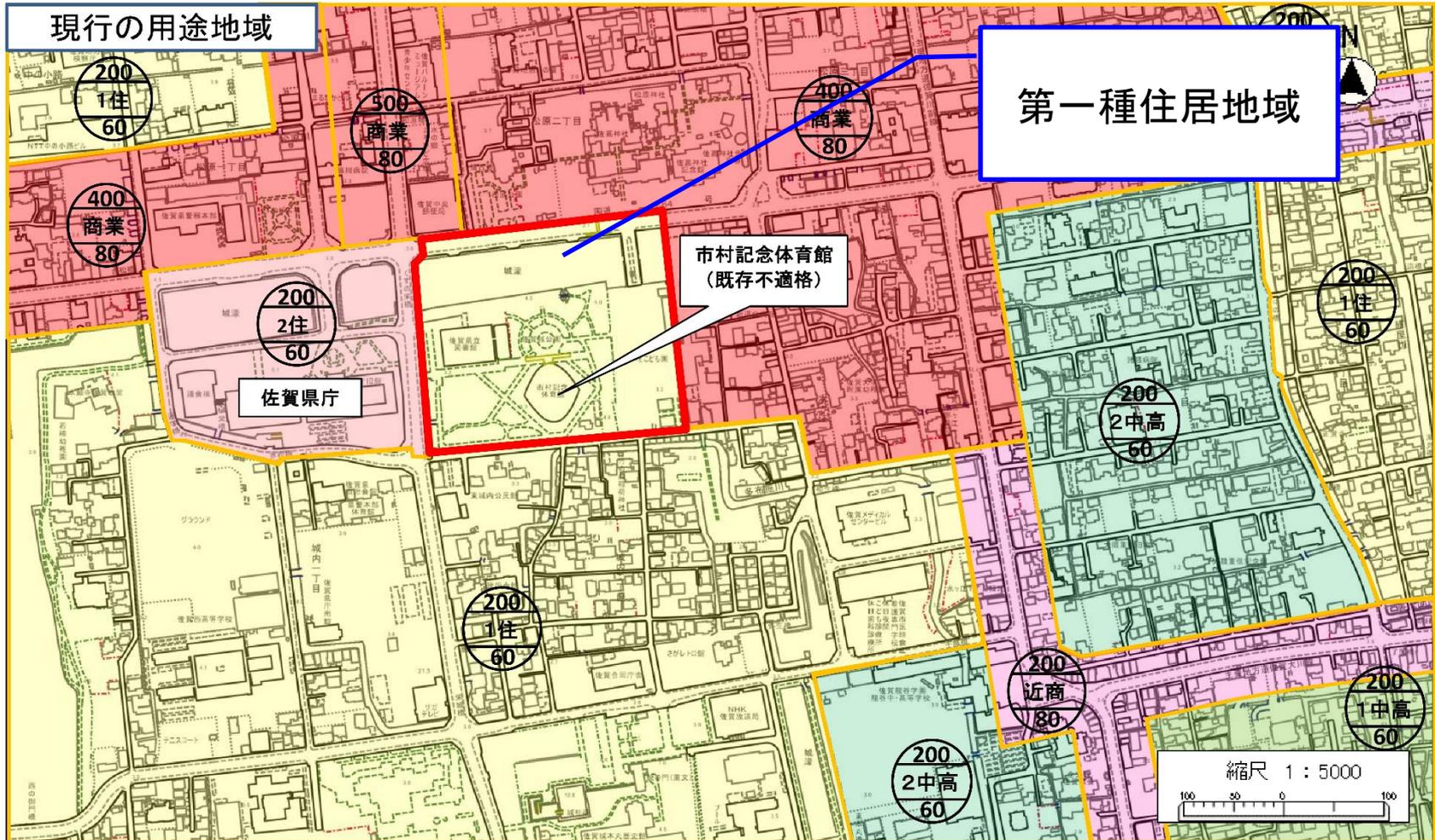
JR佐賀駅から県庁までの一帯に福祉・文化機能等を集約させるという佐賀都市計画区域マスタープランの方針に合致

■佐賀市都市計画マスタープラン（市）

都市型住宅をはじめ、行政、文化、教育、医療福祉、観光など多様な都市機能の集積させるという佐賀市都市計画マスタープランの方針に合致

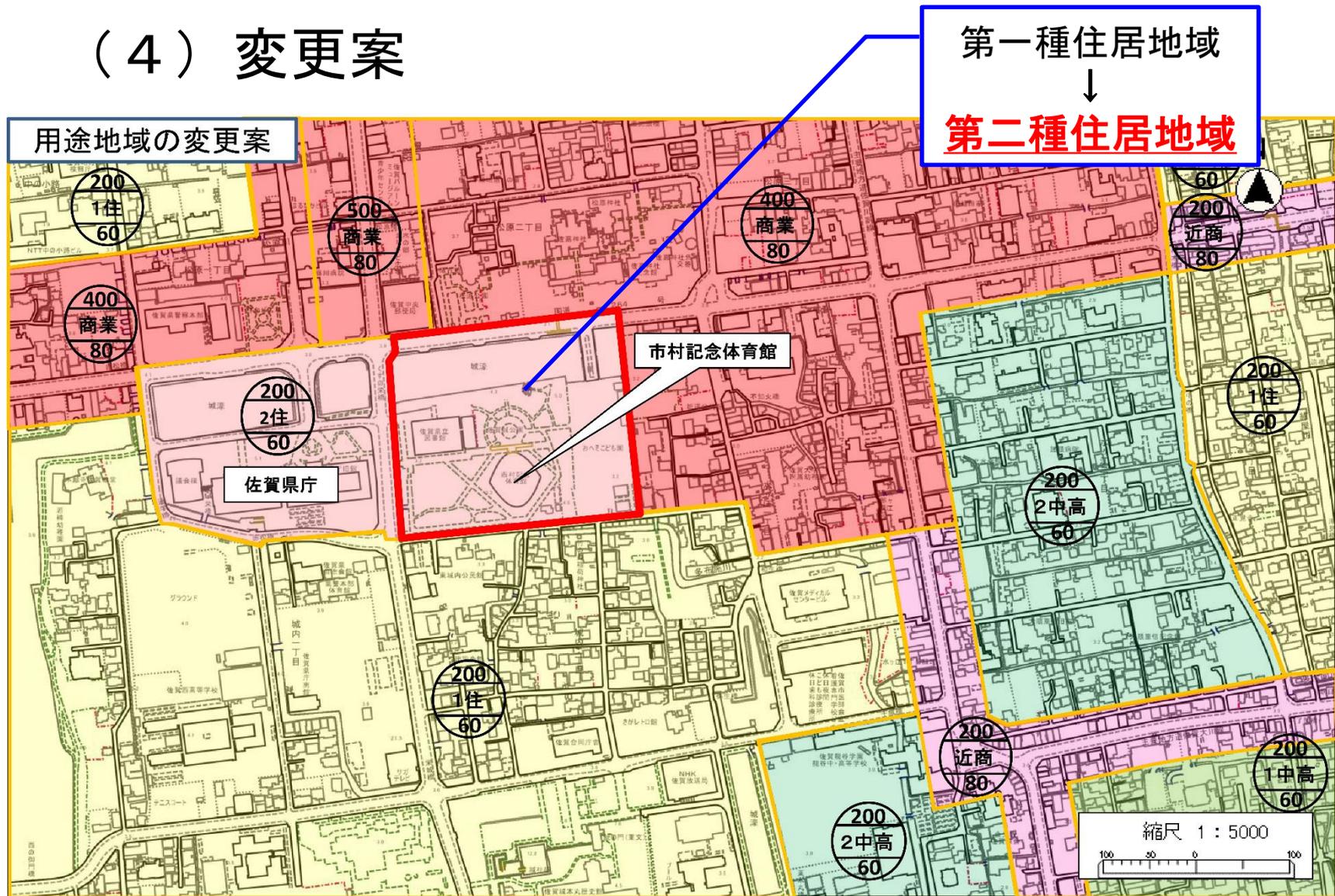
2 用途地域の変更について

(3) 市村記念体育館周辺の現在の用途地域



2 用途地域の変更について

(4) 変更案



2 用途地域の変更について

(5) 第二種住居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	第二種住居地域
住宅等	○	○
店舗等	3,000m ² 以下	10,000m ² 以下
事務所等	3,000m ² 以下	○ (上限なし)

※リニューアル後の市村記念体育館は3,000m²を超える(4,148m²)事務所等に該当する。

3 都市計画変更までの 今後のスケジュール(案)

今後のスケジュール（案）

8月4日～8月18日

関係自治会への説明

8月24日

佐賀市都市計画審議会（勉強会）

10月

都市計画原案の縦覧

11月上旬

公聴会

12月

都市計画案の公告・縦覧

1月

佐賀市都市計画審議会

3月

都市計画決定・告示