

1 市街化区域・市街化調整区域

佐賀都市計画区域区分変遷表（令和5年4月1日現在）

都市計画決定		内 容	面 積	
年 月 日	告 示 番 号		市街化区域	市街化調整区域
		平成17年10月1日に1市3町1村により市町村合併した。	2,950ha	11,508ha
		平成19年10月1日に1市3町により市町合併した。	2,950ha	11,508ha
平成22年10月1日	佐賀県告示第340号	川副町、東与賀町及び久保田町の全域（7,627ha）を市街化調整区域に編入した。	2,950ha	19,135ha
平成30年9月28日	佐賀県告示第391号	都市計画に関する基礎調査の結果により、区域区分線を見直した。	2,955ha	19,130ha

【参考】佐賀都市計画区域区分変遷表（旧佐賀市）

都市計画決定		内 容	面 積	
年 月 日	告 示 番 号		市街化 区 域	市街化 調整区域
昭和46年7月6日	佐賀県告示 第340号	旧佐賀市全域及び巨勢町、北川副町、本庄町、西与賀町、鍋島町、高木瀬町の一部を市街化区域とした。	2,118ha	8,250ha
昭和55年11月1日	佐賀県告示 第740号	鍋島町、高木瀬町の一部（150ha）を市街化区域に編入した。	2,268ha	8,100ha
昭和63年1月5日	佐賀県告示 第1号	兵庫町の一部（67ha）を市街化区域に編入した。	2,335ha	8,033ha
（注1）			10,376ha	
平成10年9月2日	佐賀県告示 第484号	兵庫町の一部（132ha）を市街化区域に編入した。	2,467ha	7,909ha
平成10年12月18日	自治省告示 第285号	金立町大字金立の一部（1ha）と佐賀郡大和町大字久池井の一部（1ha）の市町の境界変更に伴い市街化区域及び市街化調整区域を修正した。	2,466ha	7,910ha

（注1）面積は建設省が昭和63.10.1現在で境界未定（佐賀市及び神埼郡神埼町）の合計面積として公表したものを従来の面積比で按分したものである。

【参考】佐賀都市計画区域区分変遷表（諸富町）

都市計画決定		内 容	面 積	
年 月 日	告 示 番 号		市街化 区 域	市街化 調整区域
昭和46年7月6日	佐賀県告示 第340号	大字寺井津、大字為重、大字山領、大字諸富津及び大字徳富の一部を市街化区域とした。	228ha	992ha
昭和55年11月1日	佐賀県告示 第740号	徳富地区外（26ha）を市街化区域に編入した。	254ha	966ha
(注1)			1,202ha	
			254ha	948ha

(注1) 国土地理院が「全国都道府県市区町村別面積調」に用いる国土地理院発行の地図の縮尺が、昭和63.10.1現在の公表値より、50,000分の1から25,000分の1に変更になり、より正確となったものである。

【参考】佐賀都市計画区域区分変遷表（大和町）

都市計画決定		内 容	面 積	
年 月 日	告 示 番 号		市街化 区 域	市街化 調整区域
昭和46年7月6日	佐賀県告示 第340号	大字尼寺の一部と大字久池井の一部を市街化区域とした。	220ha	2,621ha
(注1)			2,880ha	
平成10年9月2日	佐賀県告示 第483号	大字久池井の一部(9.3ha 小川東地区)を市街化区域に編入した。	229ha	2,651ha
平成10年12月18日	自治省告示 第285号	大字久池井の一部(1ha)と佐賀市金立町大字金立の一部(1ha)の市町の境界変更に伴い市街化区域及び市街化調整区域を修正した。	230ha	2,650ha

(注1) 国土地理院が「全国都道府県市区町村別面積調」に用いる国土地理院発行の地図の縮尺が、昭和63.10.1現在の公表値より、50,000分の1から25,000分の1に変更になり、より正確となったものである。

2 地域地区

① 用途地域の現況

令和5年4月1日現在

種 類	面 積	容積率	建蔽率	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	面 積 割 合
第一種低層 住居専用地域 小 計	約 311.6ha 約 20.8ha 約 332.4ha	8/10 以下 10/10 以下	5/10 以下 6/10 以下	1.0m 1.0m	— —	10m 10m	10.5% 0.7% 11.2%
第二種低層 住居専用地域 小 計	約 10.2ha 約 10.2ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	0.4% 0.4%
第一種中高層 住居専用地域 小 計	約 593.3ha 約 8.5ha 約 601.8ha	20/10 以下 15/10 以下	6/10 以下 6/10 以下				20.1% 0.3% 20.4%
第二種中高層 住居専用地域 小 計	約 151.1ha 約 151.1ha	20/10 以下	6/10 以下				5.1% 5.1%
第 一 種 住 居 地 域 小 計	約 777.4ha 約 777.4ha	20/10 以下	6/10 以下				26.3% 26.3%
第 二 種 住 居 地 域 小 計	約 150.6ha 約 150.6ha	20/10 以下	6/10 以下				5.1% 5.1%
準住居地域 小 計	約 98.6ha 約 98.6ha	20/10 以下	6/10 以下				3.3% 3.3%
近隣商業地域 小 計	約 196.6ha 約 196.6ha	20/10 以下	8/10 以下				6.7% 6.7%
商 業 地 域 小 計	約 130.5ha 約 37.3ha 約 167.8ha	40/10 以下 50/10 以下	8/10 以下 8/10 以下				4.4% 1.3% 5.7%
準工業地域 小 計	約 349.1ha 約 349.1ha	20/10 以下	6/10 以下				11.8% 11.8%
工 業 地 域 小 計	約 77.6ha 約 77.6ha	20/10 以下	6/10 以下				2.6% 2.6%
工業専用地域 小 計	約 41.9ha 約 41.9ha	20/10 以下	6/10 以下				1.4% 1.4%
合 計	約 2,955.1ha						100.0%

② 用途地域変遷表 (令和5年4月1日現在)

単位：ha

決定告示 年 月 日	面積 割合	一種 低層	二種 低層	一種 中高層	二種 中高層	一種 住居	二種 住居	準 住居 地域	近隣 商業 地域	商業 地域	準工 業地 域	工業 地域	工業 専用 地域	計
平成 17 年 10 月 5 日	面積	333.7	10.2	592.5	150.5	815.5	136.9	98.4	165.6	163.0	354.0	87.0	43.0	2,950.3
	%	11.3	0.3	20.1	5.1	27.7	4.7	3.3	5.6	5.5	12.0	2.9	1.5	100.0
平成 22 年 8 月 20 日	面積	333.7	10.2	592.5	147.3	810.9	144.7	98.4	165.6	163.0	354.0	87.0	43.0	2,950.3
	%	11.3	0.3	20.1	5.0	27.6	4.9	3.3	5.6	5.5	12.0	2.9	1.5	100.0
平成 23 年 7 月 29 日	面積	333.2	10.2	590.8	147.3	805.3	144.7	98.6	173.2	164.1	352.9	87.0	43.0	2,950.3
	%	11.3	0.3	20.0	5.0	27.3	4.9	3.3	5.9	5.6	12.0	2.9	1.5	100.0
平成 27 年 3 月 10 日	面積	333.9	10.2	590.7	147.3	804.5	144.5	98.9	173.3	164.1	352.9	87.0	43.0	2,950.3
	%	11.3	0.3	20.0	5.0	27.2	4.9	3.4	5.9	5.6	12.0	2.9	1.5	100.0
平成 30 年 9 月 28 日	面積	332.4	10.2	604.0	151.1	808.4	145.1	98.6	168.9	167.8	349.1	77.6	41.9	2955.1
	%	11.2	0.4	20.5	5.1	27.4	4.9	3.3	5.7	5.7	11.8	2.6	1.4	100.0
平成 31 年 2 月 1 日	面積	332.4	10.2	601.8	151.1	782.9	145.1	98.6	196.6	167.8	349.1	77.6	41.9	2955.1
	%	11.2	0.4	20.4	5.1	26.5	4.9	3.3	6.7	5.7	11.8	2.6	1.4	100.0
令和 5 年 3 月 16 日	面積	332.4	10.2	601.8	151.1	777.4	150.6	98.6	196.6	167.8	349.1	77.6	41.9	2955.1
	%	11.2	0.4	20.4	5.1	26.3	5.1	3.3	6.7	5.7	11.8	2.6	1.4	100.0

【参考】用途地域の変遷（旧佐賀市）

単位：ha

決定告示年月日	面積割合	住居地域			商業地域		工業地域			計				
昭和13年 4月14日	面積	294.4			225.5		302.0			821.9				
	%	35.8			27.4		36.8			100.0				
決定告示年月日	面積割合	住居地域			商業地域		準工業地域	工業地域		計				
昭和26年 7月6日	面積	340.4			271.4		230.3	74.5		916.6				
	%	37.1			29.6		25.2	8.1		100.0				
昭和32年 12月7日	面積	519.0			306.3		49.4	51.8		926.5				
	%	56.0			33.1		5.3	5.6		100.0				
昭和43年 5月10日	面積	1,241.0			306.5		131.5	149.5		1,828.5				
	%	68.0			16.7		7.1	8.2		100.0				
昭和46年 7月6日	面積	1,549.0			306.5		163.7	98.8		2,118.0				
	%	73.1			14.5		7.7	4.7		100.0				
決定告示年月日	面積割合	第一種住居 専用地域	第二種住居 専用地域	住居地域			近隣 商業 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業 専用 地域	計		
昭和48年 12月27日	面積	151.0	312.0	1,078.8			113.0	163.0	233.6	53.6	13.0	2,118.0		
	%	7.2	14.8	50.9			5.3	7.7	11.0	2.5	0.6	100.0		
昭和55年 11月1日	面積	242	342	1,080			113	163	251	54	23	2,268		
	%	10.7	15.0	47.6			5.0	7.2	11.1	2.4	1.0	100.0		
昭和58年 5月2日	面積	170	391	1,101			115	163	252	54	22	2,268		
	%	7.5	17.2	48.5			5.1	7.2	11.1	2.4	1.0	100.0		
昭和63年 1月5日	面積	237	391	1,101			115	163	252	54	22	2,335		
	%	10.2	16.7	47.2			4.9	7.0	10.8	2.3	0.9	100.0		
平成2年 11月16日	面積	190	409	1,130			115	163	252	54	22	2,335		
	%	8.2	17.5	48.4			4.9	7.0	10.8	2.3	0.9	100.0		
決定告示年月日	面積割合	一種 低層	二種 低層	一種 中高層	二種 中高層	一種 住居	二種 住居	準 住居 地域	近隣 商業 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業 専用 地域	計
平成8年 4月1日	面積	231	—	565	140	552	128	94	125	163	264	51	22	2,335
	%	9.9	—	24.2	6.0	23.6	5.5	4.0	5.4	7.0	11.3	2.2	0.9	100.0
平成10年 9月2日	面積	355	—	573	140	552	128	94	125	163	264	51	22	2,467
	%	14.3	—	23.2	5.7	22.4	5.2	3.8	5.1	6.6	10.7	2.1	0.9	100.0
平成10年 12月18日	面積	354	—	573	140	552	128	94	125	163	264	51	22	2,466
	%	14.3	—	23.2	5.7	22.4	5.2	3.8	5.1	6.6	10.7	2.1	0.9	100.0

【参考】用途地域の変遷（諸富町）

単位：ha

決定告示年月日	面積割合	住居地域							商業地域		準工業地域	工業地域		計
昭和46年7月6日	面積	111.0							—		84.0	33.0		228.0
	%	48.7							—		36.8	14.5		100.0
決定告示年月日	面積割合	第一種住居専用地域	第二種住居専用地域	住居地域					近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	計
昭和48年12月27日	面積	—	—	97					12	—	82	16	21	228
	%	—	—	42.5					5.3	—	36	7	9.2	100.0
昭和55年11月1日	面積	—	—	111					12	—	88	22	21	254
	%	—	—	43.7					4.7	—	34.6	8.7	8.3	100.0
昭和58年5月2日	面積	—	—	111					12	—	88	22	21	254
	%	—	—	43.7					4.7	—	34.6	8.7	8.3	100.0
決定告示年月日	面積割合	一種低層	二種低層	一種中高層	二種中高層	一種住居	二種住居	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	計
平成8年4月1日	面積	—	—	—	—	108	—	—	13	—	90	22	21	254
	%	—	—	—	—	42.5	—	—	5.1	—	35.4	8.7	8.3	100.0

【参考】用途地域の変遷（大和町）

単位：ha

決定告示年月日	面積割合	住居地域							商業地域		準工業地域	工業地域		計
昭和46年7月6日	面積	199							—		8	13		220
	%	90.4							—		3.7	5.9		100.0
決定告示年月日	面積割合	第一種住居専用地域	第二種住居専用地域	住居地域					近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	計
昭和48年12月27日	面積	83	—	110					6	—	8	13	—	220
	%	37.7	—	50.0					2.7	—	3.7	5.9	—	100.0
決定告示年月日	面積割合	一種低層	二種低層	一種中高層	二種中高層	一種住居	二種住居	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	計
平成8年4月1日	面積	78	5	—	—	113	—	—	10	—	—	14	—	220
	%	35.4	2.3	—	—	51.4	—	—	4.5	—	—	6.4	—	100.0
平成10年9月2日	面積	87.3	5	—	—	113	—	—	10	—	—	14	—	229
	%	38.0	2.2	—	—	49.3	—	—	4.4	—	—	6.1	—	100.0
平成10年12月18日	面積	87.9	5	—	—	113	—	—	10	—	—	14	—	230
	%	38.2	2.2	—	—	49.2	—	—	4.3	—	—	6.1	—	100.0
平成15年3月26日	面積	82.7	10.2	—	—	113	—	—	10	—	—	14	—	230
	%	36.0	4.4	—	—	49.2	—	—	4.3	—	—	6.1	—	100.0

注) 一種低層：第一種低層住居専用地域
 一種中高層：第一種中高層住居専用地域
 一種住居：第一種住居地域
 二種低層：第二種低層住居専用地域
 二種中高層：第二種中高層住居専用地域
 二種住居：第二種住居地域

③ 特別用途地区

令和5年4月1日現在

地区別	面積	最終指定年月日	当初指定年月日
文教地区	129.3ha	平成30年9月28日 佐賀市告示第135号	昭和48年12月27日 佐賀市告示第94号 132.0ha
第1種特別業務地区	14.2ha	平成30年9月28日 佐賀市告示第135号	昭和48年12月27日 佐賀市告示第94号 22.0ha
第2種特別業務地区	22.1ha	平成30年9月28日 佐賀市告示第135号	昭和48年12月27日 佐賀市告示第94号 13.0ha
第3種特別業務地区	72.2ha	平成30年9月28日 佐賀市告示第135号	昭和48年12月27日 佐賀市告示第94号 68.0ha
特別工業地区	21.6ha	平成30年9月28日 佐賀市告示第135号	昭和48年12月27日 諸富町告示第76号 23.0ha
計	259.4ha		

④ 高度地区

令和5年4月1日現在

種類	面積	建築物の高さの最高限度	告示年月日
高度地区 (城内周辺地区)	約92.0ha	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の高さの最高限度は、15メートルとする。 2 建築物(軒の高さが7メートル未満かつ地階を除く階数が2以下のものを除く。)の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以下の範囲にあっては当該水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。 	平成14年9月13日 佐賀市告示第99号

⑤ 高度利用地区

令和5年4月1日現在

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	指 定年月日
高度利用地区 (佐賀中央第1地区)	約0.9ha	50/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上	平成2年 3月28日
<p>・市街地再開発事業施行区域 ・壁面の位置の制限なし</p> <p>注) ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10を、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は同条第4項第1号に該当する建築物にあっては2/10をそれぞれ加えた数値とする。</p>						

⑥ 防火地域及び準防火地域

令和5年4月1日現在

種 別	面 積	最終指定年月日	備 考
防火地域	1.72ha	昭和35年3月29日 建設省告示第395号	中央大通り一帯 (道路両側とも奥行き11メートル) 準防火地域より分離
準防火地域	459.68ha	昭和35年3月29日 建設省告示第395号	当初指定年月日 昭和24年8月29日 建設省告示第739号 461.4ha

⑦ 風致地区

令和5年4月1日現在

名 称	位 置	面 積	最終指定年月日	当初指定年月日
神野公園風致地区	神園四丁目地内	6.4ha	平成26年5月30日 佐賀市告示第100号	昭和25年7月5日 建設省告示第696号 15.0ha
松原公園風致地区	松原二丁目地内	7.0ha	平成26年5月30日 佐賀市告示第100号	昭和25年7月5日 建設省告示第696号 8.0ha

3 地区計画等

地区計画

令和5年4月1日現在

名称	位置	面積	最終指定年月日	当初指定年月日
兵庫北地区	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	123.4ha	平成27年3月10日 佐賀市告示第40号	平成18年5月24日 佐賀市告示第113号
佐賀 城内地区	城内一丁目、城内二丁目、水ヶ江一丁目、水ヶ江三丁目地内	64.0ha	平成22年2月19日 佐賀市告示第23号	平成19年4月20日 佐賀市告示第79号
新県立病院 建設地区	嘉瀬町大字中原字三本黒木籠及び字五本谷籠地内	6.4ha	平成20年10月1日 佐賀市告示第183号	平成20年10月1日 佐賀市告示第183号
藤木西地区	兵庫町大字藤木字一本松地内	2.2ha	平成25年3月19日 佐賀市告示第35号	平成25年3月19日 佐賀市告示第35号
東山田地区	大和町大字東山田及び大字川上地内	7.7ha	平成31年2月1日 佐賀市告示第14号	平成31年2月1日 佐賀市告示第14号