

都市計画基礎調査

1 調査の概要

調査の目的

都市計画基礎調査は、都市計画法第6条に基づき、都市における人口、産業、土地利用、交通などの現況及び将来の見通しを定期的に把握し、客観的・定量的なデータに基づいた都市計画の運用を行うための基礎となるものである。

本市においても、今後の土地利用の適切な規制及び誘導を図るため、人口の分布、産業動向及び土地利用の状況等その他国土交通省令で定める事項について現況調査を行い、将来の都市計画及び市街地の整備に係わる各種計画の検討及び立案のための基礎資料に資することを目的として実施している。

調査対象区域

調査の対象となる区域は、調査項目ごとに「都市計画基礎調査実施要領」に定められており、行政区域、都市計画区域、市街化区域に大別される。

○令和4年度基礎調査

	面積 (ha)	人口 (人)	備考
行政区域	43,184	233,301	[全域] 佐賀市
都市計画区域	都市計画区域	22,085	[全域] 旧佐賀市、諸富町、川副町、東与賀町、久保田町 [一部] 大和町
	市街化区域	2,955	[一部] 旧佐賀市、大和町、諸富町
	市街化調整区域	19,130	[全域] 川副町、東与賀町、久保田町 [一部] 旧佐賀市、大和町、諸富町
	都市計画区域外	21,099	[全域] 富士町、三瀬村 [一部] 大和町

調査の方針

都市計画基礎調査は、都市の現状及び動向を把握するとともに、各種計画を検討及び立案するための基礎的資料となるものであり、都市計画法施行規則第4条及び第5条に調査方法及び調査項目が定められている。

本基礎調査の実施にあたっては令和3年5月27日付 国都調第1号「都市計画基礎調査実施要領の見直しについて」に基づき実施した。

なお、本基礎調査結果のデータは、経年的データの蓄積を図ることとし、将来の電算化に対応できるよう地理情報システムを活用したものとする。

2 調査項目

佐賀都市計画基礎調査項目一覧表

調査項目		表	図	調査対象範囲
調査区	1 都市計画基礎調査・地区	－	●	都市計画区域
	2 地区の特性	●	－	都市計画区域
	3 大字・町丁目字界	－	●	都市計画区域
	4 学区	－	●	都市計画区域
人口	5 人口規模	●	●	行政区域
	6 DID	●	●	行政区域
	7 将来人口	●	●	行政区域
	8 人口増減	●	－	行政区域
	9 通勤・通学移動	●	－	行政区域
	10 昼間人口	●	●	行政区域
	11 世帯数及び増減数	●	－	行政区域
	12 世帯数増減の内訳	●	－	行政区域
	13 世帯数の将来見通し	●	－	行政区域
	14 地区別人口密度状況	－	●	行政区域
	15 地区別人口密度増減	－	●	行政区域
産業	16 産業・職業分類別就業者数	●	－	行政区域
	17 事業所数・従業者数・売上金額	●	●	行政区域
土地利用	18 区域区分の状況	●	●	都市計画区域
	19 土地利用現況	●	●	行政区域
	20 国公有地の状況	●	●	都市計画区域
	21 宅地開発状況	●	●	行政区域
	22 農地転用状況	●	●	行政区域
	23 林地転用状況	●	●	行政区域
	24 新築動向	●	●	行政区域
	25 条例・協定	●	●	行政区域
	26 農林漁業関係施策適用状況	●	●	都市計画区域
	27 用途地域の変遷	－	●	市街化区域
	28 未利用地現況	●	●	市街化区域
	29 非可住地現況	●	●	都市計画区域
	30 残存農地現況	－	●	市街化区域
	31 34条11号許可	●	●	市街化調整区域
	32 開発区域内市街地形成	●	－	都市計画区域
	33 再開発・高度利用・図	－	●	市街化区域
34 区域区分の変遷	－	●	都市計画区域	

佐賀都市計画基礎調査項目一覧表

調査項目		表	図	調査対象範囲
建 物	35 建物利用現況	●	●	行政区域
	36 大規模小売店舗等の立地状況	●	●	行政区域
	37 住宅の所有関係別、建て方別世帯数	●	—	行政区域
	38 建物特定用途の分布状況	—	●	都市計画区域
	39 小地域別木造率現況	●	—	市街化区域
	40 小地域別建ぺい率現況	●	●	市街化区域
	41 小地域別容積率現況	●	●	市街化区域
	42 不適格建築物調査・表	●	—	市街化区域
	43 特別用途地区に関する調査	—	●	市街化区域
住 宅	44 地区別持家率	—	●	都市計画区域
	45 地区別世帯当たり延べ面積	●	—	都市計画区域
	46 地区別一般世帯の1人当たり延べ面積	●	●	都市計画区域
	47 地区別一般世帯当たり敷地面積	●	—	市街化区域
都市施設	48 都市施設の位置、内容等	●	●	行政区域
	49 道路の状況	●	●	都市計画区域
	50 都市計画公園以外の公園の状況	●	●	市街化区域
交 通	51 主要な幹線の断面交通量・混雑度・旅行速度	●	●	行政区域 (主要幹線道路)
	52 自動車流動量	●	—	行政区域
	53 鉄道・路面電車等の状況	●	●	行政区域
	54 バスの状況	●	●	行政区域
地 価	55 地価の状況	●	●	行政区域
自然適環境等	56 地形・水系・地質条件	—	●	行政区域
	57 気象状況	●	—	行政区域
	58 緑の状況	●	●	都市計画区域
	59 動植物調査	—	●	行政区域
公害及び災害	60 災害の発生状況	●	●	行政区域
	61 防災拠点の位置及び整備の状況	●	●	行政区域
その他 (景観・歴史資源等)	62 観光の状況	●	●	行政区域
	63 景観・歴史資源等の状況	●	●	行政区域
	64 レクリエーション施設の状況	●	●	行政区域
	65 公害の発生状況	●	●	行政区域

世帯数（人口）の将来見通し

	西暦	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	備考
実績値	人口	242,072	243,726	246,674	243,076	241,361	237,506	236,372	233,301		
	世帯数	72,420	76,495	82,452	85,003	87,731	90,435	93,306	96,874		
1. 上位計画 第二次佐賀市総合計画 平成27年3月	人口							231,800	225,200	216,600	推計値
	世帯数										
2. 上位計画 佐賀市都市計画マスタープラン (合併改訂版) 平成22年3月	人口							232,300	224,900	216,100	佐賀市総合計画目標人口を使用
	世帯							91,084	88,182	84,732	2010年、2015年は佐賀市総合計画目標人口を使用、2020年、2025年は独自推計
3. 人口の将来推計並びに交通 需要推計調査報告書 (財団法人九州経済調査協会 による) 平成24年3月	人口							231,755	225,159	216,642	推計は5年おきに2055年まで推計されているが総合計画の目標年度までを掲載した。
	世帯数							92,441	94,081	94,826	
4. 上位計画 佐賀市まち・ひと・しごと創 生人口ビジョン(改訂版) (九州経済調査協会推計によ る) 平成31年3月	人口								234,191	231,141	推計は5年おきに2060年まで推計されているが総合計画の目標年度までを掲載した。 【参考】2060年展望人口： 概ね20万人
	世帯数										
5. 上位計画 第二次佐賀市総合計画 中間見直し (国立社会保障・人口問題研 究所推計による) 令和2年3月	人口								234,128	230,632	推計値
	世帯数										

資料：第2次佐賀市総合計画 佐賀市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン

土地利用現況

市街地区区分	自然的土地利用					都市的土地利用										合計	可住地	非可住地					
	農地		山林	水面	その他の自然地	宅地			農林漁業施設用地	公益施設用地	道路用地	交通施設用地	公共空地	その他の公共施設用地	その他の空地								
	田	畑				小計	住宅用地	商業用地											工業用地	小計			
市街化区域	26.5	26.8	53.3	2.9	128.4	32.8	8.1	217.4	1,226.0	327.6	106.0	1,659.6	1.2	380.3	479.8	34.6	56.0	0.0	126.1	2,737.6	2,955.0	1,416.4	1,538.6
市街化調整区域	8,925.8	1,333.5	10,259.3	1,516.5	1,771.0	1,084.7	233.1	14,631.5	1,420.6	237.2	183.9	1,841.7	77.6	501.6	1,298.9	188.7	237.3	0.0	352.7	4,498.5	19,130.0	13,782.2	5,347.8
都市計画区域	8,952.3	1,360.3	10,312.6	1,519.4	1,899.4	1,117.5	241.2	14,848.9	2,646.6	564.8	289.9	3,501.3	78.8	881.9	1,778.7	223.3	293.3	0.0	478.8	7,236.1	22,085.0	15,198.6	6,886.4
都市計画区域外	1,521.0	127.4	1,648.4	17,343.5	479.1	315.5	144.9	19,786.5	204.5	72.0	29.1	305.6	76.9	89.8	543.5	0.0	33.9	0.0	262.8	1,312.5	21,099.0	19,604.1	1,494.9
行政区域	10,473.3	1,487.7	11,961.0	18,862.9	2,378.5	1,433.0	386.1	34,635.4	2,851.1	636.8	319.0	3,806.9	155.7	971.7	2,322.2	223.3	327.2	0.0	741.6	8,548.6	43,184.0	34,802.7	8,381.3

資料：土地利用現況図

※ 面積は図上計測値を公表区域面積に合わせ按分して算出。
 ※ 非可住地は、「水面」、「その他の自然地（原野・牧野、荒地を除く）」、「商業用地」、「工業用地」、「農業漁業施設用地」、「公益施設用地」、「道路用地」、
 「交通施設用地」、「公共空地」、「その他の公的施設用地」、の合計。

農地転用状況

区域区分	転用用途		転用件数・面積				住宅用地		商業用地		工業用地		公共用地		その他		合計	
	うち青地		うち白地		件数(件)	面積(㎡)	件数(件)	面積(㎡)	件数(件)	面積(㎡)	件数(件)	面積(㎡)	件数(件)	面積(㎡)	件数(件)	面積(㎡)	件数(件)	面積(㎡)
	件数(件)	面積(㎡)	件数(件)	面積(㎡)														
市街化区域	平成30年						44	26,044.15	2	1,253.11	0	0.00	4	292.02	23	12,141.00	73	39,730.28
	平成31年 (令和1年)						33	21,178.60	1	730.00	0	0.00	0	0.00	16	13,254.00	50	35,162.60
	令和2年						45	25,768.84	2	114.00	0	0.00	1	359.00	19	6,604.88	67	32,846.72
	令和3年						47	27,825.27	13	8,763.86	0	0.00	0	0.00	14	4,634.03	74	41,223.16
	令和4年						49	20,947.61	5	3,566.00	0	0.00	0	0.00	11	3,329.82	65	27,843.43
計						218	121,764.47	23	14,426.97	0	0.00	5	651.02	83	39,963.73	329	176,806.19	
市街化調整区域	平成30年	10	19,113.46	227	200,153.45	146	106,280.86	4	1,655.00	3	10,201.00	25	47,750.37	59	53,379.68	237	219,266.91	
	平成31年 (令和1年)	28	46,223.51	246	259,934.94	105	111,913.53	8	6,288.00	56	73,827.45	15	38,351.00	90	75,778.47	274	306,158.45	
	令和2年	9	3,976.79	178	147,277.47	96	80,578.83	14	15,576.00	1	4,332.00	10	8,448.00	66	42,319.43	187	151,254.26	
	令和3年	22	11,798.15	152	154,295.58	91	97,710.15	34	35,366.93	3	12,103.37	1	48.00	45	20,865.28	174	166,093.73	
	令和4年	16	12,944.55	174	158,532.55	103	83,645.81	37	55,375.05	6	11,168.00	0	0.00	44	21,288.24	190	171,477.10	
計	85	94,056.46	977	920,193.99	541	480,129.18	97	114,260.98	69	111,631.82	51	94,597.37	304	213,631.10	1,062	1,014,250.45		
都市計画区域外	平成30年	1	945.00	9	9,222.00	4	1,728.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	6	8,439.00	10	10,167.00	
	平成31年 (令和1年)	0	0.00	0	0.00	1	30.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	5	2,223.00	6	2,253.00	
	令和2年	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	
	令和3年	0	0.00	4	3,060.00	0	0.00	2	2,255.00	0	0.00	0	0.00	2	805.00	4	3,060.00	
	令和4年	3	2,264.09	8	9,494.00	2	417.00	5	8,088.00	1	2,109.00	0	0.00	3	1,144.09	11	11,758.09	
計	4	3,209.09	21	21,776.00	7	2,175.00	7	10,343.00	1	2,109.00	0	0.00	16	12,611.09	31	27,238.09		
合計	平成30年	11	20,058.46	236	209,375.45	194	134,053.01	6	2,908.11	3	10,201.00	29	48,042.39	88	73,959.68	320	269,164.19	
	平成31年 (令和1年)	28	46,223.51	246	259,934.94	139	133,122.13	9	7,018.00	56	73,827.45	15	38,351.00	111	91,255.47	330	343,574.05	
	令和2年	9	3,976.79	178	147,277.47	141	106,347.67	16	15,690.00	1	4,332.00	11	8,807.00	85	48,924.31	254	184,100.98	
	令和3年	22	11,798.15	156	157,355.58	138	125,535.42	49	46,385.79	3	12,103.37	1	48.00	61	26,304.31	252	210,376.89	
	令和4年	19	15,208.64	182	168,026.55	154	105,010.42	47	67,029.05	7	13,277.00	0	0.00	58	25,762.15	266	211,078.62	
計	89	97,265.55	998	941,969.99	766	604,068.65	127	139,030.95	70	113,740.82	56	95,248.39	403	266,205.92	1,422	1,218,294.73		

資料：農業委員会

注1) 数値は、各年度の農地法第4条及び5条申請実績に基づいて算出。

注2) 川副、東与賀、久保田は、平成22年10月より市街化調整区域に計上。