

建設環境委員会

建設部	317
1. 都市計画	317
2. 区画整理	325
3. 国土調査事業	327
4. 都市緑化の推進	330
5. 建築指導	335
6. 道路	340
7. 排水対策	349
8. 河川浄化	352
環境下水道部	355
1. 公害対策	355
2. 環境衛生	358
3. 環境マネジメントシステムの普及	360
4. 自然環境保全活動の推進	362
5. 温暖化防止対策の推進	364
6. 「トンボ王国・さが」づくり事業	366
7. 環境おたすけマン	366
8. 学校教育における環境学習	367
9. 大学と連携した環境学習の推進 （佐賀環境フォーラム）	368
10. 全国星空継続観察	370
11. 佐賀市エコプラザ管理運営事業	371
12. 佐賀市環境保健推進協議会	373
13. ごみ処理	374
14. し尿処理	383
15. 下水道	384

建設部

1. 都市計画 3 - 1

(1) 人口集中地区（D. I. D : DENSELY INHABITED DISTRICT）

人口集中地区とは、国勢調査を単位地域として、人口密度の高い国勢調査区（人口密度 1 km²当たり 4 千人以上）が隣接して、人口 5 千人以上を有する地域をいう。（旧佐賀市及び旧大和町）

人口集中地区（佐賀市）

10月 1 日現在

年	面 積 (ha)			人 口 (人)			人口密度 (人/ha)	
	行政区域	人 口 集中地区	比 率 (%)	行政区域	人 口 集中地区	比 率 (%)	行政区域	人 口 集中地区
平 17	35,515	2,580	7.3	206,967	138,048	66.7	5.8	53.6

人口集中地区（旧佐賀市）

各年10月 1 日現在

年	面 積 (ha)			人 口 (人)			人口密度 (人/ha)	
	行政区域	人 口 集中地区	比 率 (%)	行政区域	人 口 集中地区	比 率 (%)	行政区域	人 口 集中地区
昭 50	10,368	1,390	13.4	152,258	88,965	58.4	14.7	64.0
昭 55	10,368	1,810	17.5	163,765	109,660	67.0	15.8	60.6
昭 60	10,368	1,990	19.2	168,252	116,188	69.1	16.2	58.4
平 2	10,368	2,050	19.8	169,963	116,983	68.8	16.4	57.1
平 7	10,376	2,280	22.0	171,231	127,530	74.5	16.5	55.9
平 12	10,376	2,381	22.9	167,955	127,010	75.6	16.2	53.3

人口集中地区（旧大和町）

各年10月 1 日現在

年	面 積 (ha)			人 口 (人)			人口密度 (人/ha)	
	行政区域	人 口 集中地区	比 率 (%)	行政区域	人 口 集中地区	比 率 (%)	行政区域	人 口 集中地区
昭 50	5,513	—	—	16,864	—	—	3.1	—
昭 55	5,513	—	—	18,039	—	—	3.3	—
昭 60	5,513	120	2.2	19,327	6,085	31.5	3.5	50.7
平 2	5,552	170	3.1	20,222	8,109	40.1	3.6	47.7
平 7	5,551	190	3.4	21,507	10,287	47.8	3.9	54.1
平 12	5,542	189	3.4	21,956	10,658	48.5	4.0	56.4

(2) 都市計画区域

- ① 大正8年都市計画法制定。
- ② 都市計画法は昭和43年全文改正により、その適用に移行。
- ③ 佐賀都市計画区域変遷表。

佐賀都市計画区域変遷表（佐賀市）

単位：ha

告示年月日	都市計画 区域面積	行政区域面積	区域範囲
—	14,458	35,515	平成17年10月1日に1市3町1村により合併した。 佐賀市全域 10,376 諸富町全域 1,202 大和町の一部 2,880 富士町 - 三瀬村 -

佐賀都市計画区域変遷表（旧佐賀市）

単位：ha

告示年月日	都市計画 区域面積	行政区域面積	区域範囲
昭3.9.6	909.0	909	佐賀市全域 909ha
昭5.4.21	2,855.0	909	佐賀市全域 909ha、兵庫村、巨勢村、鍋島村、 本庄村、高木瀬村、北川副村、西与賀村の各一部
昭29.3.31	5,787.0	4,657	昭和29年3月31日に5村と合併し、佐賀市4,657 haになる。また、本庄村416ha、鍋島村462ha、 北川副村252haを都市計画区域に編入した。
昭33.7.1	3,323.6	10,368	昭和29年10月1日に5村、昭和30年4月1日に1 町と合併し、都市計画区域を再検討し変更した。 佐賀市一部 3,323.6ha
昭35.3.9	3,335.0	10,368	西与賀町大字今津11.4haを都市計画区域に編入 した。 佐賀市一部 3,335ha
昭46.7.5	14,429.0	10,368	大和都市計画を変更し、大和町全域より山村振興 地域2,672haを除く地域、佐賀市及び諸富町の行 政区域全域を佐賀都市計画区域とした。 佐賀市全域 10,368ha 諸富町全域 1,220ha 大和町一部 2,841ha
—	14,458.0	10,376	(注1) 佐賀市全域 10,376 (注2) 諸富町全域 1,202 大和町の一部 2,880

(注1) 面積は建設省が昭和63.10.1現在で境界未定（旧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。

(注2) 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、5万分の1から2万5千分の1に変更になり、より正確となったものである。

佐賀都市計画区域変遷表（旧諸富町）

単位：ha

告示年月日	都市計画 区域面積	行政区域面積	区域範囲
昭46. 7. 5	14,429.0	1,220	大和都市計画を変更し、大和町全域より山村振興 地域2,672haを除く地域、佐賀市及び諸富町の行 政区域全域を佐賀都市計画区域とした。 佐賀市全域 10,368ha 諸富町全域 1,220ha 大和町一部 2,841ha
—	14,458.0	1,202	(注1) 佐賀市全域 10,376 (注2) 諸富町全域 1,202 大和町の一部 2,880

(注1) 面積は建設省が昭和63.10.1現在で境界未定（旧諸富町及び神埼郡神埼町）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。

(注2) 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、5万分の1から2万5千分の1に変更になり、より正確となったものである。

佐賀都市計画区域変遷表（旧大和町）

単位：ha

告示年月日	都市計画 区域面積	行政区域面積	区域範囲
昭35. 7. 8	1,181 (大和都市計画区域)	5,513	大和町の一部を大和都市計画区域として決定した。
昭46. 7. 5	14,429.0	5,513	大和都市計画を変更し、大和町全域より山村振興 地域2,672haを除く地域、佐賀市及び諸富町の行 政区域全域を佐賀都市計画区域とした。 佐賀市全域 10,368ha 諸富町全域 1,220ha 大和町一部 2,841ha
—	14,458.0	5,552	(注1) 佐賀市全域 10,376 (注2) 諸富町全域 1,202 大和町の一部 2,880

(注1) 面積は建設省が昭和63.10.1現在で境界未定（旧大和町及び神埼郡神埼町）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。

(注2) 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、5万分の1から2万5千分の1に変更になり、より正確となったものである。

④ 市街化区域と市街化調整区域

都市の無秩序な市街化を防止し、計画的に市街化を図ることを目的として定める。「市街化区域」は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、「市街化調整区域」は、市街化を抑制すべき区域をいう。

佐賀市

単位：ha

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	2,950	11,508

旧佐賀市

単位：ha

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46. 7. 6	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	2,118	8,250
昭55. 11. 1	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	2,268	8,100
昭63. 1. 5	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	2,335	8,033
(注1)			10,376	
平10. 9. 2	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	2,467	7,909
平10. 12. 18	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	2,466	7,910

(注1) 面積は建設省が昭和63.10.1現在で境界未定（旧佐賀市及び旧神埼郡神埼町）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。

旧諸富町

単位：ha

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46. 7. 6	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	228	992
昭55. 11. 1	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	254	966
(注2)			1,202	

(注2) 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、5万分の1から2万5千分の1に変更になり、より正確となったものである。

旧大和町

単位：ha

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46. 7. 6	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	220	2,621
(注 2)			2,880	
平10. 9. 2	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	229	2,651
平10. 12. 18	自治省告示 第285号	大字久池井の一部 (1 ha) と佐賀市金立町 大字金立の一部 (1 ha) 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	230	2,650

(注 2) 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。

(3) 用途地域

都市活動の機能性、安全性、快適性等の増進を目的とした土地利用計画を決定するにあたって、発展の経緯、空間的構造等を把握すると共に将来の人口・産業等の規模を想定して都市としての適正な機能及び環境を維持できるよう構成されてきた。

本市においては昭和13年に用途地域の区域指定を受け、その後数度の変更を重ね、昭和48年に法改正により8種類の用途地域の指定を行った。さらに平成4年の法改正により用途地域が8種類から12種類に細分化されたことに伴い、平成8年4月1日に新用途地域の決定を行った。

用途地域の現況

平成19年4月1日現在

用 途 地 域 の 種 類		面 積 (ha)	面積割合 (%)	建ぺい率 (%)	容 積 率 (%)
住居系	第一種低層住居専用地域	313.7	10.6	50	80
		20.0	0.7	60	100
		333.7	11.3		
	第二種低層住居専用地域	10.2	0.3	50	80
	第一種中高層住居専用地域	583.9	19.8	60	200
		8.6	0.3	60	150
		592.5	20.1		
商業系	第二種中高層住居専用地域	150.5	5.1	60	200
	第一種住居地域	815.5	27.7	60	200
	第二種住居地域	136.9	4.7	60	200
	準住居地域	98.4	3.3	60	200
	近隣商業地域	165.6	5.6	80	200
		125.0	4.2	80	400
		38.0	1.3	80	500
工業系		163.0	5.5		
	準工業地域	354.0	12.0	60	200
	工業地域	87.0	2.9	60	200
	工業専用地域	43.0	1.5	60	200
計		2,950.3	100.0		

建設

(4) 特別用途地区

特別用途地区は、用途地域内においてその用途を補完し、特別の目的から土地利用の増進、環境の保護等を図るため定めるものであり、この地区では用途地域による制限のほか地方公共団体の条例により地区の特性に応じた規制が行われる。

本市においては、都市計画法第8条第1項第2号による特別用途地区として、次表のとおり昭和48年12月27日に指定し、その後昭和53年7月21日に一部変更した。「佐賀市特別用途地区建築条例」及び「佐賀市特別工業地区条例」を制定している。

① 文教地区

この地区は、佐賀市中心部にあり、学校・図書館・博物館等の教育文化施設が集中的に立地しており、住居系用途地域として指定してあるが、この地区の教育文化の環境を保護する必要があるため指定した。

② 第1種特別業務地区及び第2種特別業務地区

佐賀駅の高架事業に伴い鍋島駅が貨物駅となったため、貨物運送業・倉庫業及び卸売業等の流通関係施設の集団立地を図るため、鍋島駅南側の土地区画整理事業地域内の都市計画道路上多布施町北島線以北を第1種特別業務地区に、それ以南及び東側にある準工業地域を第2種特別業務地区に指定した。

③ 第3種特別業務地区

主要幹線道路（都市計画道路環状南線・環状北線）の開通に伴い、自動車の販売及び整備等の自動車関係業種の再配置が必要と考えられ、これら特別業種の集中立地と利便を図るため幹線道路沿線に延長5km、面積68haを指定した。

④ 特別工業地区

早津江川沿いの寺井津に位置する集落地は住居系用途地域として指定してあるが、この地区では指定前より漁家の住宅及び作業場が多く立地していた。この地区に乾海苔及び味付海苔製造等の海苔加工施設の立地を誘導し地場産業を育成するため、国道444号線以南の面積23haを指定した。

特別用途地区

地 区 別	面 積	最終指定年月日	当初指定年月日
文 教 地 区	132.0ha	昭和48年12月27日 佐賀市告示第94号	昭和48年12月27日 佐賀市告示第94号
第 1 種 特 別 業 務 地 区	14.0ha	昭和53年7月21日 佐賀市告示第56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	21.0ha	昭和53年7月21日 佐賀市告示第56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	68.0ha	昭和48年12月27日 佐賀市告示第94号	昭和48年12月27日 佐賀市告示第94号
特 別 工 業 地 区	23.0ha	昭和48年12月27日 諸富町告示第76号	昭和48年12月27日 諸富町告示第76号
計	258.0ha		

(5) 高度地区

高度地区は、建築物の高さについて用途地域を補完するもので、「市街地の環境を維持するため、建築物の『最高限度』を定める」ものと「市街地の土地利用の増進を図るため建築物の『最低限度』を定める」ものの2種類がある。

本市においては、『最高限度』を定めている。

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	1 建築物の高さの最高限度は、15mとする。 2 建築物（軒の高さが7m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8m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5m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

(6) 高度利用地区

市街地における土地利用の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る地区である。この地区では、容積率の最高限度、最低限度及び建築面積の最低限度等を定める。

種 類	面 積	容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建ぺい率の 最 高 限 度	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 下	8/10以下	200㎡以上	平成2年 3月28日
・市街地再開発事業施行区域 ・壁面の位置の制限なし 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項に該当する建築物又は同条第4項第1項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。						

(7) 防火地域及び準防火地域

市街地における火災の危険を防除するため定める地域であり、防火地域及び準防火地域が指定されている。この地域では、建築物を耐火建築物又は準耐火建築物とすることを要する。

種 別	面 積	最終指定年月日 告 示 番 号	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11m) 準防火地区より分離
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

(8) 風致地区

都市において自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観を維持するために定める。神野公園風致地区は、佐賀県の「風致地区内における建築等の規制に関する条例」の適用を受け、松原公園風致地区は、佐賀市の「佐賀市風致地区内における建築などの規制に関する条例」の適用を受ける。これらの条例により建築物の建築、土地の形質の変更又は木材の伐採等の行為についてあらかじめ市長の許可を必要とする。

名 称	位 置	面 積	指定年月日 告 示 番 号
神 野 公 園 風 致 地 区	神園四丁目地内	15.0ha	昭和25年7月5日 建設省告示第696号
松 原 公 園 風 致 地 区	松原二丁目地内	8.0ha	昭和25年7月5日 建設省告示第696号

(9) 地区計画

地区計画とは、同じ特性をもった地区（一定のまとまりのある街区や市街地）において、その特性に応じた良好なまちづくりを目指し、土地の所有者、関係権利者などと行政が一緒になってつくる、建築に関する制限などのきめ細かいルールである。

地区計画は次の二つから構成されている。

① 地区計画の方針

将来、地区をどのようにするかという地区の将来構想を定めるものであり、地区計画の目標や地区の整備、開発及び保全の方針を決める。

② 地区整備計画

地区の方針に沿って具体的なルールを定めるものであり、地区計画区域の全部又は一部に、道路、公園、広場などの施設の配置や建築物等に関する制限などを詳しく定める。

※具体的な規制があり、届出も必要となる。

本市においては、兵庫北地区地区計画、佐賀城内地区地区計画の都市計画決定を行った。

名 称	目 標	面 積	指定年月日
兵庫北地区	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、字大蔵寺、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、字才蔵及び字福伝寺、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	123.4ha	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19年4月20日 佐賀市告示第79号

2. 区画整理 3-1

(1) 土地区画整理事業一覧表

土地区画整理事業は、環境の良くない市街地や市街化の予想される地区を健全な市街地にするため、道路・公園・河川・広場等の公共施設の整備と同時に個々の土地の区域形状を整えて土地の利用増進を図る、総合的な市街地整備の手法で、土地区画整理法に基づいて行われる。

地区名	施行者	施行面積 (ha)	区 域 決 定 年月日	事 業 認 可 年月日	施 行 年 度	事業費 (百万円)	減歩率 (%)	整 備 状 況	概 要
佐 賀	佐賀市	13.5	S12 3.31	不明	S13～S15	不明	不明	施行済	不明
神 野 (1工区)	佐賀市	33.3	S31 10.8	S32 5.4	S35～S52	950	16.8	施行済	第一工区 (33.3ha) 第二工区 (50.2ha) 佐賀駅高架事業と同時に施行し、駅周辺の街づくりをした。 第三工区 (26.9ha) 鍋島駅周辺を貨物駅流通センターとして整備した。
神 野 (2工区)	佐賀市	50.2	S31 10.8	S32 5.4	S42～S56	3,498	19.8	施行済	
神 野 (3工区)	佐賀市	26.9	S47 2.4	S47 10.11	S47～S55	1,138	17.5	施行済	
西神野	組 合	34.6	S48 11.9	S49 1.28	S48～S55	1,322	25.2	施行済	佐賀競馬場の鳥栖市移転に伴い跡地を中心として市街地を造成した。
八戸溝	共 同	10.2	—	S50 7.2	S50～S51	348	37.0	施行済	環状北線の開通と、貨物駅の移転に伴い環状北線沿いに商業卸売団地を整備した。
鍋 島	組 合	93.4	S55 11.1	S56 2.6	S55～H2	6,710	27.6	施行済	佐賀医科大学（現佐賀大学医学部）の開設に伴い、学園都市としての街づくりを目的として整備した。
兵 庫	組 合	66.7	S63 1.5	S63 2.10	S62～H9	11,201	30.4	施行済	東部地域の開発の一環として環状東線を中心とする都市計画道路の整備と合わせて健全な市街地の形成を図るため整備した。
兵庫北	組 合	120.7	H10 9.2	H10 10.16	H10～H24	17,007	32.8	施行中	兵庫土地区画整理地区と一体的な整備を図ると共に都市計画道路の整備と合わせて健全な市街地の形成を図る。
旧佐賀市計		449.5							

地区名	施行者	施行面積 (ha)	区 域 決 定 年 月 日	事 業 認 可 年 月 日	施 行 年 度	事業費 (百万円)	減歩率 (%)	整 備 状 況	概 要
諸富町 大 津	組 合	5.4	—	H 3 7.19	H 4 ～ H 5	399	33.1	施行済	市街化区域の農地であり、河川整備と良好な住宅市街地の供給を目的として整備した。
大和町 国 分	組 合	0.8	—	H 5 9.22	H 5 ～ H 8	86	35.2	施行済	市街化区域の農地であり、街路や下水路整備を先行して、良好な住宅市街地の供給を目的として整備した。
大和町 新 道	組 合	1.7	—	H 7 1.25	H 6 ～ H12	215	37.7	施行済	無秩序な市街化に対処するため、事業を実施して公共施設の整備などで健全な市街地の形成を図る。
大和町 小川東	組 合	8.7	—	H12 9.29	H12～H18	850	56.7	施行済	高速道路の I C に近く、都市基盤の整備と快適な住宅市街地の形成を図る。
旧郡部		16.6							
計	13	466.1							