

## 2. 佐賀県の都市計画の方針

### (1) 都市計画制度の運用方針

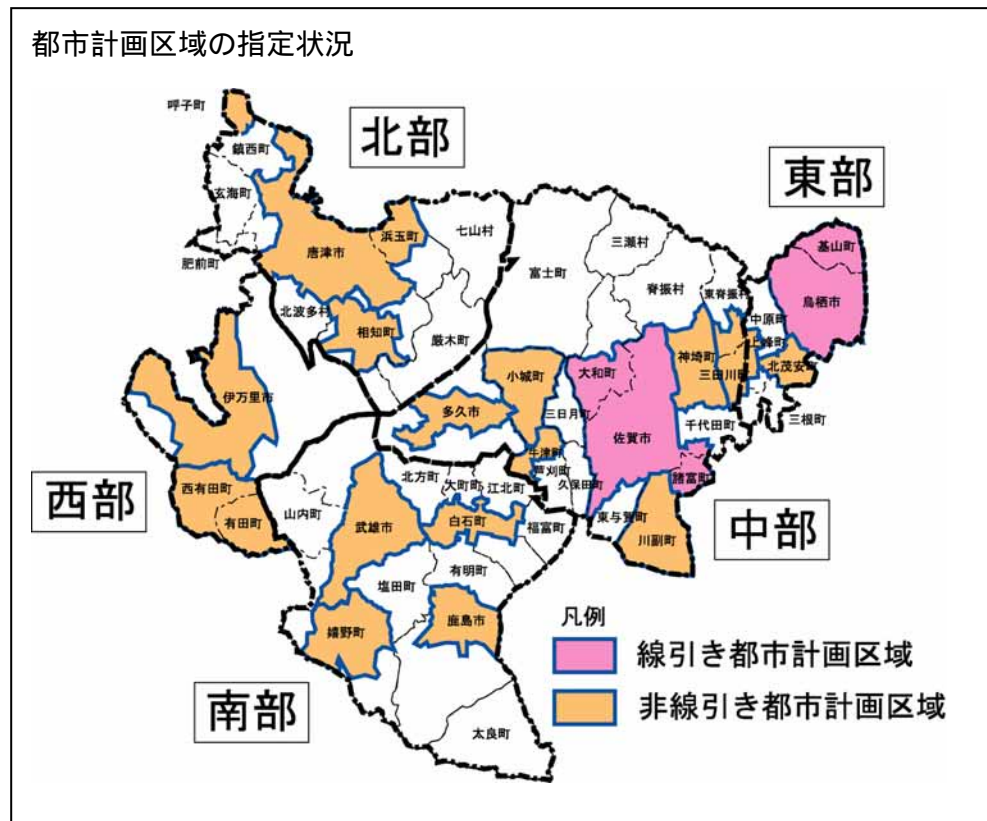
#### 1) 都市計画区域に関する方針

##### 都市計画区域の適切な設定

##### a. 地域整備の方向を踏まえた都市計画区域の再編

地域整備の方向、将来地域構造を踏まえ、地域別に一体の都市として、総合的に整備・開発及び保全の必要性のある市町村について、一体の都市として、都市計画区域の新規指定、拡大を行います。

従って、市町村の行政区域ではなく、中部、東部、北部、西部、南部の5地域を基本としながら、土地利用の状況及び将来の見通し、地形などの自然的条件、通勤、通学などの日常生活圏、主要な交通施設の整備状況、社会的、経済的な区域の一体性などから総合的に判断して、都市計画区域の指定を行います。



地域別には、次のような都市計画区域指定の方針で検討を行います。

#### ア) 中部地域

佐賀市周辺の都市計画区域未指定の市町村における都市的土地利用の規制誘導などを図るため、都市計画区域の新規指定を行い、一体性のある市町村で都市計画区域の指定を検討します。

#### イ) 東部地域

東部地域は、地形的な一体性があり、今後も鳥栖市を中心に開発動向が高まることから、周辺の町において都市的土地利用の規制誘導などを図るため、一体性

のある市町村で都市計画区域の新規指定を検討します。

ウ) 北部地域

唐津市を中心とした周辺の市町村は、地理的・社会的条件から一体性があるため、地域全体で都市計画区域の指定などを検討します。

エ) 西部地域

伊万里市、有田町、西有田町は、地形的・社会的条件から一体性があるため、一体の都市として都市計画区域の指定を検討します。

オ) 南部地域

国道34号沿線などにおける開発などが進む市町村については、自然的、社会的条件から一体性があるため、計画的な土地利用の規制誘導を目的として、都市計画区域の新規指定の検討を行います。

## **b . 市町村合併に伴う都市計画区域の指定**

市町村合併に伴い、新市町に含まれる都市計画区域は、広域的な視点から行政を行うことを目的とする合併の趣旨から、原則として一つの都市計画区域の指定を検討します。

但し、次のような場合は、複数の都市計画区域の存続もあり得るものとします。

ア) 区域区分（線引き）を行っている市町村と行っていない市町村の合併など

区域区分を行っている市町村と行っていない市町村では、人口の増加などによる市街地拡大のおそれ、自然的環境の保全の必要性など、合併前の市町村の区域をめぐる社会的、経済的状况など、地域特性に相当な差異が存在する可能性があり、この場合、当面、都市計画区域を分けて、併存させることもあり得るものとします。

イ) 地理的条件などにより、一体の都市としての整備が困難である場合

合併前の市町村の都市計画区域が山間部を挟むなど、地形的な条件などから離れており、合併後の市町村を一体の都市として整備、開発及び保全を行うことが困難な場合は、都市計画区域を分けて、併存させることもあり得るものとします。

## **都市計画区域の適切な見直し**

市町村合併に伴う都市計画区域の見直しなどを契機として、現況の土地利用が森林などであり、自然的・社会的条件から、都市的土地利用の規制誘導の必要がなく、今後、都市施設の整備、市街地開発事業などの可能性もない区域について、都市計画区域の指定から外すなど、社会経済状況の変化を踏まえた都市計画区域の適切な指定に向けて、区域の変更を検討します。

また、逆に、現行の都市計画区域に近接して、住宅地開発などが進行し、道路などの計画的な基盤整備を伴う土地利用の規制誘導が必要な場合は、都市計画区域の拡大を検討します。

さらに、現行の都市計画区域に近接して大規模商業施設などの開発動向の高まりが見られ、周辺の環境との調和や、中心市街地の活性化などを考慮した土地利用の規制誘導を図る必要があり、かつ、都市施設整備又は市街地開発事業の可能性がある場合は、都市計画区域の拡大を検討します。そして、その際には、開発許可制度や特定用途制限地域、景観条例など、様々な規制誘導の手法との組み合わせや、農業振興地域の整備に関する法律との調整や連携などに充分配慮しながら検討を行います。

### 準都市計画区域の指定

高速道路の新たなインターチェンジ周辺や、幹線道路沿道などにおける大規模商業施設や流通業務施設などの開発動向の高まりに対しては、周辺の環境との調和や中心市街地の活性化との関係などを考慮して、土地利用の規制誘導を図る必要がありますが、都市計画区域の指定までは必要とされない場合は、準都市計画区域の指定によって規制誘導を図ることが考えられます。準都市計画区域の指定については、市町村が主体となって検討を行うものとしします。

なお、広域的な視点から指定を行う必要がある場合や、都市計画区域を持たない市町村において指定を行う場合は、県から市町村へ助言などを行うものとしします。

#### 都市計画区域の指定について

都市計画区域は、一定の都市的集積のある中心市街地を含めて指定することになっているが、その中心市街地は、市の中心市街地または次のいずれかの要件に該当する町村の中心の市街地でなければならない。(法第5条第1項、政令第2条)

#### 【都市計画区域に係る町村の要件(政令第2条)】

- 一 当該町村の人口が1万人以上であり、かつ、商工業その他の都市的業態に従事する者の数が全就業者数の50%以上であること。
- 二 当該町村の発展の動向、人口及び産業の将来の見通し等からみて、おおむね10年以内に前号に該当することとなると認められること。
- 三 当該町村の中心の市街地を形成している区域内の人口が3,000人以上であること。
- 四 温泉やその他の観光資源があることにより多数人が集中するため、特に、良好な都市環境の形成を図る必要があること。
- 五 火災、震災その他の災害により当該町村の市街地を形成している区域内の相当数の建築物が滅失した場合において、当該町村の市街地の健全な復興を図る必要があること。

#### 準都市計画区域の指定について

準都市計画区域の指定要件については、都市計画法第5条の2により、以下のように規定されている。

「市町村は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の住居その他の建築物の建築又はその敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる一定の区域で、当該区域の自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)その他の法令による土地利用の規制の状況を勘案して、そのまま土地利用を整序することなく放置すれば、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる区域を、準都市計画区域として指定することができる。」

## 2) 区域区分に関する方針

### 区域区分の役割

区域区分（線引き）制度は、都市計画による都市的土地利用の規制・誘導の根幹を成す制度であり、人口や土地利用の集積がある程度進んだ都市を対象として、無秩序な市街地拡大を防止し、計画的な市街化を図るために行われます。

本県においては、本県の中核都市である佐賀市を中心とした佐賀都市計画区域、東部地域の中心都市である鳥栖市を中心とした鳥栖基山都市計画区域に区域区分を行っており、これまでの運用によって、無秩序な市街地の拡大による環境の悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和などの面で果たした役割は大きいと言えます。

さらに、今後、少子高齢化などの都市を取り巻く状況の変化や、社会資本整備の集中的・効率的な投資の必要性などから要請されるコンパクトな市街地形成の課題、市街地縁辺部の良好な自然的環境の保全の課題などから見ても、その役割が期待されています。

但し、今後、必要に応じて見直す可能性もあり、その場合には、慎重な検討に基づいて、区域区分の有無を判断します。

### 区域区分の適用の基本方針

#### a. 区域区分の有無の判断

「現行線引き都市」と「非線引き都市」とでは、人口などの都市規模に格差があります。また、現行線引き都市は、計画的に市街化を図る区域と市街化を抑制する区域の明確な土地利用が図られており、区域区分の適用により、非線引き都市と比較して土地利用の現状と課題などが異なります。

このため、「現行線引き都市」と「非線引き都市」では、区域区分の有無の判断の手順を変えて検討を行います。

### 現行線引き都市について

#### ア) 区域区分の有無の判断基準

区域区分の適用のもとでの土地利用の現状と課題を検討し、その上で、区域区分が必要とされる3つの視点として、「市街地拡大の可能性、良好な環境を有する市街地の形成、緑地などの自然的環境の整備又は保全への配慮」について検討を行い、区域区分が必要か否かの評価を行います。併せて、当該市町村の意向や隣接市町村の状況など、区域区分の有無を判断する上で配慮すべき社会的状況を検討します。

その結果、区域区分が必要と判断される場合は、区域区分に代わる他の土地利用規制誘導方策がないかどうかの検討を行って、最終的に区域区分の適用を図るかどうかの判断を行います。

以上をまとめると、次のようになります。

1. 区域区分の影響下での都市計画の目標を踏まえた土地利用の現状と課題
2. 区域区分の必要性
  - (1)区域区分の必要性の評価
    - 視点1：市街地拡大の可能性
    - 視点2：良好な環境を有する市街地の形成
    - 視点3：緑地など自然的環境の整備又は保全への配慮
  - (2)区域区分の有無の判断において配慮すべき社会的状況  
市町村の意向、隣接市町村の状況、住民の意向など
  - (3)区域区分以外の土地利用規制誘導方策の有無

#### イ) 現状の判断結果(参考)

以上の検討を行い、現行線引き都市である**佐賀都市計画区域、鳥栖基山都市計画区域**においては、市街地拡大の可能性があり、拡散的な市街地形成に対する計画的な市街地整備の必要性、田園や市街化区域縁辺部の自然的環境の保全の必要性から、**現行通り区域区分を行うことが適当**と判断します。

#### 現行非線引き都市について

##### ア) 区域区分の有無の判断基準

非線引き都市においては、まず、用途地域指定の有無を検討し、用途地域の指定のない都市は、区域区分は必要無しとします。これは、用途地域が計画的に市街地を形成する範囲として指定され、市街化区域に準じる効果を有するためであり、用途地域の指定のない都市は、区域区分を行うような市街地が形成されていないと判断されるためです。

さらに、これまで、区域区分を定める必要がある都市として定められてきた人口10万人以上の基準を踏まえて、当該非線引き都市を中心とする都市圏人口が10万人以上となる都市について、区域区分の有無を判断します。

区域区分の判断の手順としては、用途地域外の土地利用の現状と課題の検討を行い、土地利用の動向を把握し、土地利用規制誘導において配慮すべき社会的状況を踏まえた上で、区域区分が必要かどうか判断します。

その結果、区域区分が必要と判断される場合は、区域区分に代わる他の土地利用規制誘導方策がないかどうかの検討を行って、最終的に区域区分の適用を図るかどうかの判断を行います。

以上をまとめると、次のようになります。

1．用途地域指定の有無

用途地域の指定のない都市は、区域区分は必要無しと判断します。

2．生活や産業面での広域的な拠点性の有無（広域的な圏域人口10万人以上）

広域的な拠点性のある都市は、現状では**唐津都市計画区域**と判断され、以下の検討を行います。

3．用途地域外での土地利用の現状と課題

4．新たな土地利用規制誘導の必要性の検討

(1)土地利用の動向

(2)土地利用規制誘導において配慮すべき社会的状況

(3)個別法の土地利用規制誘導方策での対応

イ) 現状の判断結果（参考）

以上の検討により、**唐津都市計画区域**について、上記、3、4について検討を行い、その結果、人口減少などから将来市街地が拡大するおそれは少なく、開発動向は西九州自動車道インターチェンジ周辺に限られることから、唐津都市計画区域は**区域区分までは必要ない**と判断します。

但し、唐津都市計画区域における鏡山から虹の松原周辺の優れた自然的環境及び景観は、本県の貴重な財産であることから、風致地区、特定用途制限地域、景観条例の指定などの都市計画法及び個別法の適用によって、国道202号沿道及びその周辺の開発などについて、適切な規制誘導、建築物などの景観誘導などを、関係市町村とともに図ることとします。

b．市街化区域の見直しについて

既に市街地を形成している区域や、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は、市街化区域に編入を行います。特に、市街化区域に接する土地の区域については、土地利用の動向や基盤施設の整備状況を詳細に検討し、街区単位、土地単位などの小規模なものでも、市街化しているものは市街化区域に編入することとします。その際は、人口や世帯数の動向などを勘案し、地域特性に応じた将来人口密度の設定を行い、農林漁業との健全な調和を図る観点から、農業的土地利用などとの調整を図りながら、市街化区域の編入を行います。

一方、市街化区域内の土地であっても、市街化される予定がなく、本来市街化区域に含めないことが望ましい土地の区域については、土地利用規制などの大幅な変化に配慮しながら、市街化調整区域への編入を検討します。

c．区域区分の廃止における措置

今後の社会的状況の変化などにより、区域区分の有無の判断に基づき、現行で区域区分を行っている都市が区域区分を廃止する場合は、区域内はもとより、周辺の市町村に多大な影響を及ぼすため、周辺市町村との調整を図りながら、土地利用の抑制措置を講じるなど、土地利用動向の急変を回避します。

### 3) 用途地域及び特定用途制限地域に関する方針

#### 用途地域

##### a. 基本方針

用途地域は、将来の市街地像を実現する基本となる制度であり、建築物の用途の種類、密度・形態などに関する制限などを定めることにより、住居、商業・業務、工業などの機能の適正な配置を図り、良好な市街地環境の形成を図ります。

本県においては、区域区分を定めない都市計画区域であっても、市街地の一定のまとまりがあり、用途の混在などにより、良好な市街地形成の誘導を図るべき都市計画区域においては、農林漁業との健全な調和を図る観点から、農業的土地利用などとの調整を図りながら、用途地域の指定を行うものとします。

但し、用途地域の指定は、優先的に都市施設整備などを行うことや、農地転用が原則的に可能となるなど、市街化区域に準じる意味づけと効果を有することから、用途地域に代わる土地利用規制誘導方策として、特定用途制限地域、地区計画などによる土地利用規制の可能性についても、十分検討することが望ましいと言えます。

##### b. 適用の方針

###### ア) 基本方針

用途地域指定又は見直しにあたっては、都市計画区域マスタープラン、又は市町村都市計画マスタープランなどの策定及び変更における将来都市像などを踏まえ、土地利用現況やプロジェクトの動向などを勘案して、適切な用途の種類、容積率・建ぺい率などを選択するものとします。

###### イ) 指定の方針

特に、本県の東西方向の大動脈である国道 34 号沿線及びその周辺の都市では、既成市街地が形成され、中心市街地の都市機能集積、商業系・工業系用途と住居系用途との土地利用混在の整序などが求められていることから、用途地域指定を検討します。

###### ウ) 市町村合併に関する対応

既に用途地域指定を行っている市町村と未指定の市町村が市町村合併する可能性があります。地域の特性に応じた計画的な土地利用及び市街地整備などを推進するため、市町村合併を契機として、都市計画区域マスタープラン及び市町村都市計画マスタープランに基づき、未指定旧市町村の用途地域指定が望まれます。

#### 特定用途制限地域

##### a. 基本方針

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く）内において、その良好な環境の形成などを行うため、あるいは、良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限する必要がある場合に定めるものです。

## b. 適用の方針

本県では、交通条件の利便性の向上に伴って、幹線道路沿道や高速道路インターチェンジ周辺などに、商業施設や流通業務施設などの立地が進行するおそれがあり、周辺に関連施設の立地が進行することも懸念されます。

また、交通条件の改善に伴って、用途地域の定めのない良好な集落に、マンションやアパートなどが混在する可能性もあります。このような場合に指定を行います。

例えば、唐津都市計画区域内の国道 202 号沿道や西九州自動車道インターチェンジ周辺などにおいては、無秩序な開発により環境の悪化を招くおそれがあり、今後は良好な自然景観などの保全のため、特定用途制限地域の指定により、宅地開発などの計画的な規制誘導を図ることが考えられます。

### 特定用途制限地域の指定について

特定用途制限地域の指定要件については、都市計画法第 9 条第 14 項により、以下のように規定されている。

「特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域(市街化調整区域を除く。)内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域とする。」