

佐世保都市計画 市街化区域と市街化調整区域との区分の変更 総 括 表

1. 基本方針

佐世保都市計画区域は、昭和46年に市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画（区域区分）を決定した後、昭和52年、昭和59年、平成4年、平成13年に定期見直しを行い、平成21年に随時変更、平成27年9月11日に第5回目の定期見直しを行い、現在に至っている。

区域区分制度は、当初決定以来、無秩序な市街地の拡大を抑制し、計画的な市街地整備に大きな役割を果たしてきたところである。

しかしながら、人口減少・高齢化の急速な進展、安全なくらしづくりや環境対策への意識の高まり、厳しい財政的制約など社会経済情勢が大きく変化する中、これまでと同様に市街地を拡大することは、人口密度の低下などを招くこととなり、交通環境の悪化、環境負荷の増大、生活安全性の低下、行政運営コストの増大などさまざまな問題を引き起こすことが懸念される。

長崎県では、このような現今の社会経済情勢や本県の地域特性を踏まえ、暮らしやすく活力ある都市環境の形成を図るため、平成19年3月に「長崎県にぎわいの都市づくり基本方針」を策定した。この中で今後の都市づくりの基本理念として「コンパクトシティの構築」を掲げ、市街地の拡大を抑制しながら、既成市街地における生活環境の維持に努め、集約型都市づくりの推進を図ることとしている。

このような状況に鑑み、人口や産業の将来見通し、各種開発計画の動向等を踏まえ、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」と整合を図り、土地利用の整序化を推進し良好な都市環境の形成を図るため、第6回目の区域区分の見直しを行い、土地利用の整序化と良好な都市環境の形成を図るものである。

【区域区分の見直しに当たっての基本的な考え方】

- (1) 今回の区域区分の見直しは、平成17年度以降に実施した都市計画に関する基礎調査の結果をもとに、令和12年を目標年次として実施する。
- (2) 市街化区域の規模は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、目標年次における人口及び産業を適切に収容するものとして設定し、いたずらに拡大することのないよう留意する。
- (3) 市街化調整区域の開発許可制度等により、計画的な開発事業等が完了した土地の区域又は施行中の土地の区域は、市街化区域に編入するが、原則として、新たな住宅市街地を整備するための市街化区域拡大は行わない。また、編入の際には地区計画を定めることを原則とする。
- (4) 現に市街化されておらず、当分の間営農が継続されることが確実であること等により計画的な市街地整備の見込みのない区域で、当該市街化区域の一体的かつ計画的整備を図るうえで支障のない土地の区域については、積極的に市街化調整区域への編入を行う。
- (5) 市街化区域内の低・未利用の状態にある土地については、市街地整備構想を明らかにするとともに、既成市街地の有効かつ適切な利用や農地並びに遊休土地の計

画的な市街化の促進に努める。

【区域区分の変更に関する基準及び運用方針】

- (1) 次に掲げる土地の区域で、必要と認められるものについて市街化区域へ編入する。
- ア 計画的な開発事業が完了した区域又は施行中の区域
 - イ 地方公共団体や地方土地開発公社等の公的機関による公有水面埋立事業が完了した区域又は施行中の区域
 - ・ 竣功認可を受けたもの又は外郭の護岸等が築造され埋め立ての範囲が確定できるもので計画的な市街化が図られることが確実なもの
 - ウ 前記ア、イの要件に該当する区域のほか、既成市街地に連続し、かつ現に相当程度宅地化していることにより、既に市街地を形成していると認められる土地の区域
 - エ 区域区分の境界となっていた地形、地物の変更等により、境界の明確化を図るために市街化区域とすることが適切な区域
- (2) 市街化区域のうち次に掲げる土地の区域は、原則として市街化調整区域へ編入する。
- ア 現に市街化されておらず、当分の間営農が継続されることが確実であること等により計画的な市街地整備の見込みのない区域で、当該市街化区域の一体的かつ計画的整備を図るうえで支障のないもの
 - ・ 周辺の市街化区域における市街地開発事業又は道路、下水道等の都市施設整備事業の実施に支障がないもの
 - ・ 市街化区域に囲まれることとなるもの（穴抜き市街化調整区域）にあつては、おおむね5ha以上とする
 - イ 区域区分の境界となっていた地形、地物の変更等により、境界の明確化を図るために市街化調整区域とすることが適切な区域

2. 今回見直しまでの経緯

佐世保都市計画区域における市街化区域と市街化調整区域の区分の経緯は以下の通り。

- | | | |
|---------|--------|---|
| ・ 昭和46年 | 3月31日 | 当初決定 |
| ・ 昭和52年 | 11月15日 | 第1回定期見直し |
| ・ 昭和59年 | 2月6日 | 第2回定期見直し |
| ・ 平成4年 | 9月11日 | 第3回定期見直し |
| ・ 平成12年 | 2月4日 | 第1回保留解除 |
| ・ 平成13年 | 10月16日 | 第4回定期見直し |
| ・ 平成16年 | 5月17日 | 都市計画区域マスタープランの決定に伴う変更
(内容は第4回定期見直しと変更なし) |
| ・ 平成21年 | 3月27日 | 第1回保留解除 |
| ・ 平成27年 | 9月11日 | 第5回定期見直し |

3. 変更の内容

(1) 人口

(千人)

	前 回 計 画			今 回 計 画		
	行政区域	都市計画区域	市街化区域	行政区域	都市計画区域	市街化区域
平成22年	250	248	223	—	—	—
平成27年	—	—	—	255	227	202
令和2年	235	216	193	—	—	—
令和12年	—	—	—	214	192	173

(2) 面積及び人口密度

(ha、人／ha)

行政区域	都市計画区域	変更前市街化区域	今回追加区域	今回除外面積
42,601	23,976	4,471	22	18

差引き増減	変更後市街化区域	保留された区域	可住地人口密度
4	4,475	—	63.3

4. 箇所別調書

別紙のとおり

4. 箇所別調書

(1) 市街化区域編入予定箇所

市町村名	図面 番号	地区名	面積 (ha)	土地利用	編入理由	区域界
佐世保市	1	東浜町(1)	0.03	工業系	公有水面埋立	地形地物
佐世保市	2	東浜町(2)	0.17	工業系	公有水面埋立	地形地物
佐世保市	4	千尽町	0.01	工業系	公有水面埋立	地形地物
佐世保市	6	母ヶ浦(2)	1.83	住居系	計画的な開発	地形地物
佐世保市	10	ひうみ町	19.10	住居系	計画的な開発	地形地物
佐世保市	12	花高三丁目	1.00	住居系	計画的な開発	地形地物

(2) 市街化調整区域編入予定箇所

市町村名		地区名	面積 (ha)	土地利用	編入理由	区域界
佐世保市	3	大黒町	4.02	—	市街地整備計画なし(逆線)	地形地物、字界
佐世保市	5	母ヶ浦(1)	0.25	—	市街地整備計画なし(逆線)	地形地物
佐世保市	7	相浦町	0.05	—	区域明確化(逆線)	地形地物
佐世保市	8	棚方町	0.97	—	市街地整備計画なし(逆線)	地形地物
佐世保市	9	松瀬町	1.99	—	市街地整備計画なし(逆線)	地形地物、字界
佐世保市	11	もみじが丘	3.01	—	市街地整備計画なし(逆線)	地形地物、字界
佐世保市	13	広田町	4.09	—	市街地整備計画なし(逆線)	地形地物
佐世保市	14	ハウステンボス町	0.74	—	市街地整備計画なし(逆線)	地形地物
佐世保市	15	有福町	3.36	—	市街地整備計画なし(逆線)	地形地物