

理 由 書

1. 件名 佐世保都市計画用途地域の変更

2. 当該都市計画の概要

用途地域は、良好な市街地環境の形成や都市における住宅地、商業地、工業地などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどを規制誘導する都市計画・建築規制の制度である。

佐世保市では、昭和 47 年に 8 種類、平成 8 年に 12 種類の用途地域を定めており、現在は、住居系用途地域が 68.2%、商業系用途地域が 11.0%、工業系用途地域が 20.8%の割合となっている。

今回、市街化区域と市街化調整区域との区分の変更に伴う用途地域の変更により、住居系用途地域が 68.4%、商業系用途地域が 10.9%、工業系用途地域が 20.7%の割合となる。

3. 決定及び変更理由

市街化区域と市街化調整区域との区分の変更に伴い、市街化調整区域に編入される区域については、用途地域の指定を廃止し、市街化区域に編入される区域については、土地利用の現況及び動向を考慮して、市街地の将来像にあった用途の指定を行う。

それに伴い、周辺の指定状況との整合を図るための変更を行うものである。