

## 1. 案件

- 報告案件1 佐世保市景観計画の変更について（ハウステンボス周辺地区重点景観計画の策定）
- 報告案件2 佐世保都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について
- 報告案件3 佐世保都市計画 市街化区域と市街化調整区域との区分、用途地域、防火・準防火地域の変更について
- 報告案件4 佐世保都市計画 臨港地区（佐世保港臨港地区）、汚物処理場（クリーンピュアとどろき）の変更について
- 報告案件5 佐世保都市計画 地区計画（新港町地区計画）の変更について

令和7年8月26日(火)に開催した第140回佐世保市都市計画審議会において、上記5案件を報告しました。

## 2. 内容

### ●報告案件1 佐世保市景観計画の変更について（ハウステンボス周辺地区重点景観計画の策定）

ヨーロッパのようなまち並みが特徴的なハウステンボスと、洋風建築と日本家屋が共存する周辺地域において、それぞれの特徴ある景観を保全・形成していくため、当該地域の特性に応じた景観方針や基準を重点景観計画として定めるもの。

景観形成の方針は、『異国情緒あふれるハウステンボス等の特徴的な景観の形成と、その景観に配慮しつつ、山並みの緑や瀬戸の自然を背景とした沿道のまちなみ景観の形成』としている。

策定により、当該地区内のそれぞれのゾーンに応じた建築物等の届出対象の規模、色彩基準や景観形成基準を設けることで、その地域に応じた景観誘導を行うもの。

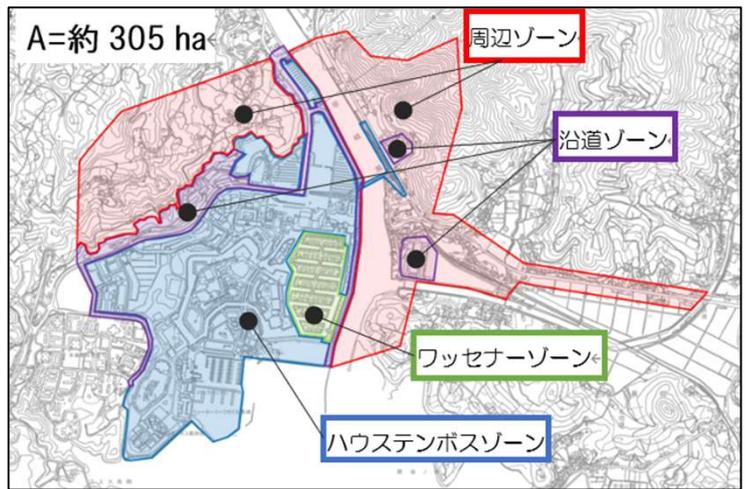


図1 ハウステンボス周辺地区重点景観計画 区域図

### ●報告案件2 佐世保都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について

・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、都市計画法第6条の2に基づき、都市計画区域に定めるものと規定されている。通称「都市計画区域マスタープラン（以下、「区域マス」）」と呼ばれ、長崎県で決定する。

・概ね20年後の将来像を展望しつつ、概ね10年後を目標年次として定めており、前回決定から一定の期間が経過し、都市の変化や各種関連計画との整合を図るため今回見直すもの。（前回変更：平成27年9月）

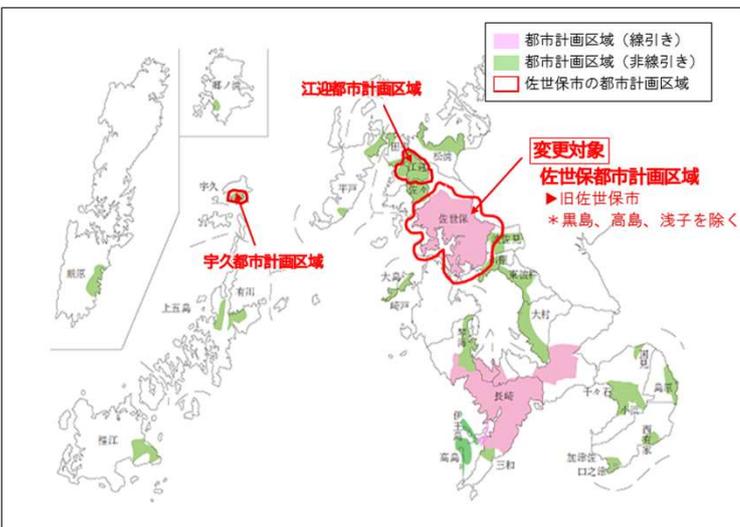


図2 長崎県の都市計画区域

#### 【区域マスに定める事項】

1. 都市計画の目標
2. 区域区分（線引き）の有無及び区域区分を定める際の方針
3. 土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

#### 【変更について（予定）】

- ・市で定める都市計画マスタープラン、立地適正化計画、地域公共交通計画等の各種計画と整合を図る記載
- ・立地適正化計画による集約型都市づくりの推進や災害リスクを考慮したまちづくりに対する言及、重要な都市施設の記載 他

区域区分（線引き）は継続

●報告案件3 佐世保都市計画 市街化区域と市街化調整区域との区分、用途地域、防火・準防火地域の変更について

・市街化区域と市街化調整区域との区分は、一般に「区域区分」や「線引き」と呼ばれる制度で、都市計画区域を既成市街地の区域及び優先的かつ計画的に市街化すべき区域である「市街化区域」と市街化を抑制する「市街化調整区域」に区分するもの。昭和46年より、佐世保都市計画区域において当該「区域区分（線引き）」が導入されている。

・「用途地域」・「防火・準防火地域」とは、都市計画法第8条に基づき定められた「地域地区」の1つで、用途地域は佐世保都市計画区域内の市街化区域において、住宅地、商業地、工業地など12種類に区分し定めており、効率的な都市活動や良好な居住環境を確保している。また、用途地域の商業地域に防火地域、防火地域の周辺や近隣商業地域、密集度の高い住居系地域に準防火地域を指定し、市街地の火災の延焼拡大を抑制している。

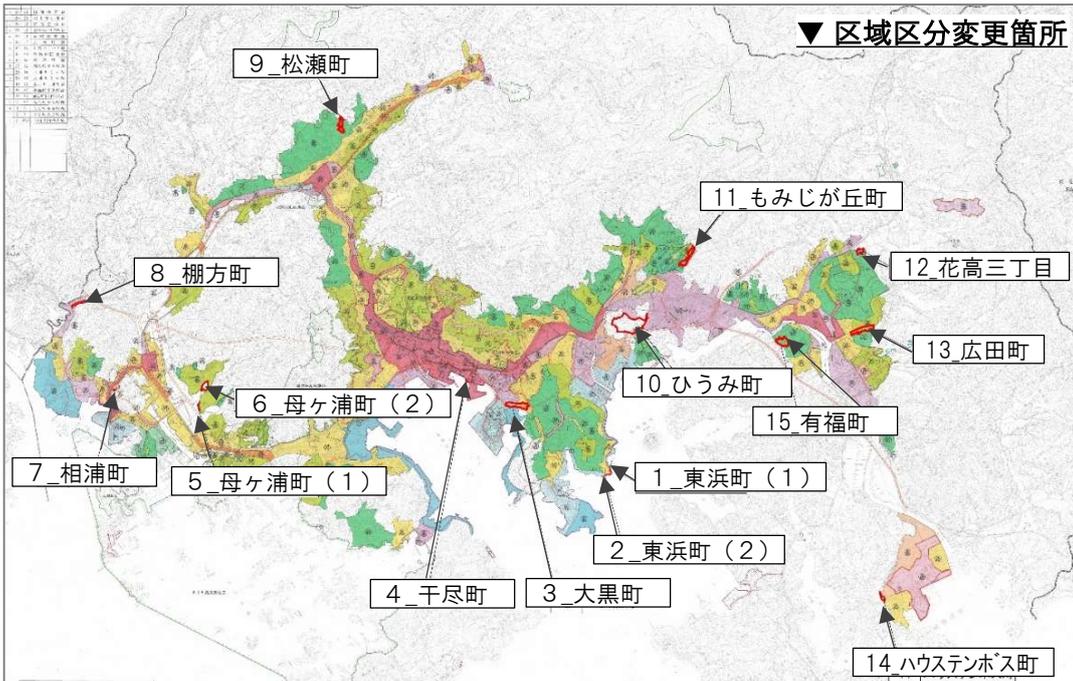


図3 区域区分変更箇所

【都市計画の決定権者】

- ・区域区分：長崎県
- ・用途地域、防火・準防火地域：佐世保市

【変更について（予定）】

- ・区域区分変更：15箇所
- ・用途地域変更：27箇所
- ・防火・準防火地域変更：2箇所

●報告案件4 佐世保都市計画 臨港地区（佐世保港臨港地区）、汚物処理場（クリーンピュアとどろき）の変更について

●報告案件5 佐世保都市計画 地区計画（新港町地区計画）の変更について

■臨港地区（佐世保港臨港地区）

・臨港地区とは港湾の管理運営を円滑に行うため、港湾区域と一体として機能すべき水際線背後の陸域に定める地区のことで、本市では昭和39年に臨港地区の都市計画決定を行い、以降、港湾計画の土地利用計画の変更を踏まえて、見直しを行ってきたもの。

・今回、三浦・崎辺・浦頭地区の3地区において、土地利用計画の変更により区域の変更を予定しているもの。

■汚物処理場（クリーンピュアとどろき）

・市道大黒崎辺町線の整備に伴い、汚物処理場の区域の一部変更や、名称の変更を予定しているもの。

■地区計画（新港町地区計画）

・地区計画とは都市計画制度の一つで、一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かいまちづくりのルールを定めるもので、今回、平成17年に決定した「新港町地区計画」のうち、シーサイド地区を含めた土地利用計画の変更により、シーサイド地区の位置等の変更を予定しているもの。

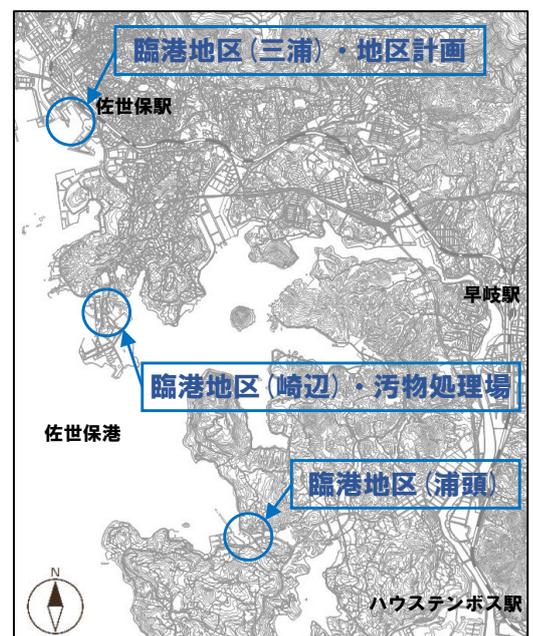


図4 臨港地区、汚物処理場、地区計画位置図