

## 1. 議決事項

- 第1号議案 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【長崎県決定】
- 第2号議案 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について【長崎県決定】
- 第3号議案 佐世保都市計画 用途地域の変更について【佐世保市決定】
- 第4号議案 佐世保都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について【佐世保市決定】

令和7年11月13日(木)に開催した第141回佐世保市都市計画審議会において、上記議案が原案のとおり議決されました。

## 2. 議案内容

### ●第1号議案 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)

#### 【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】

- ・ 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

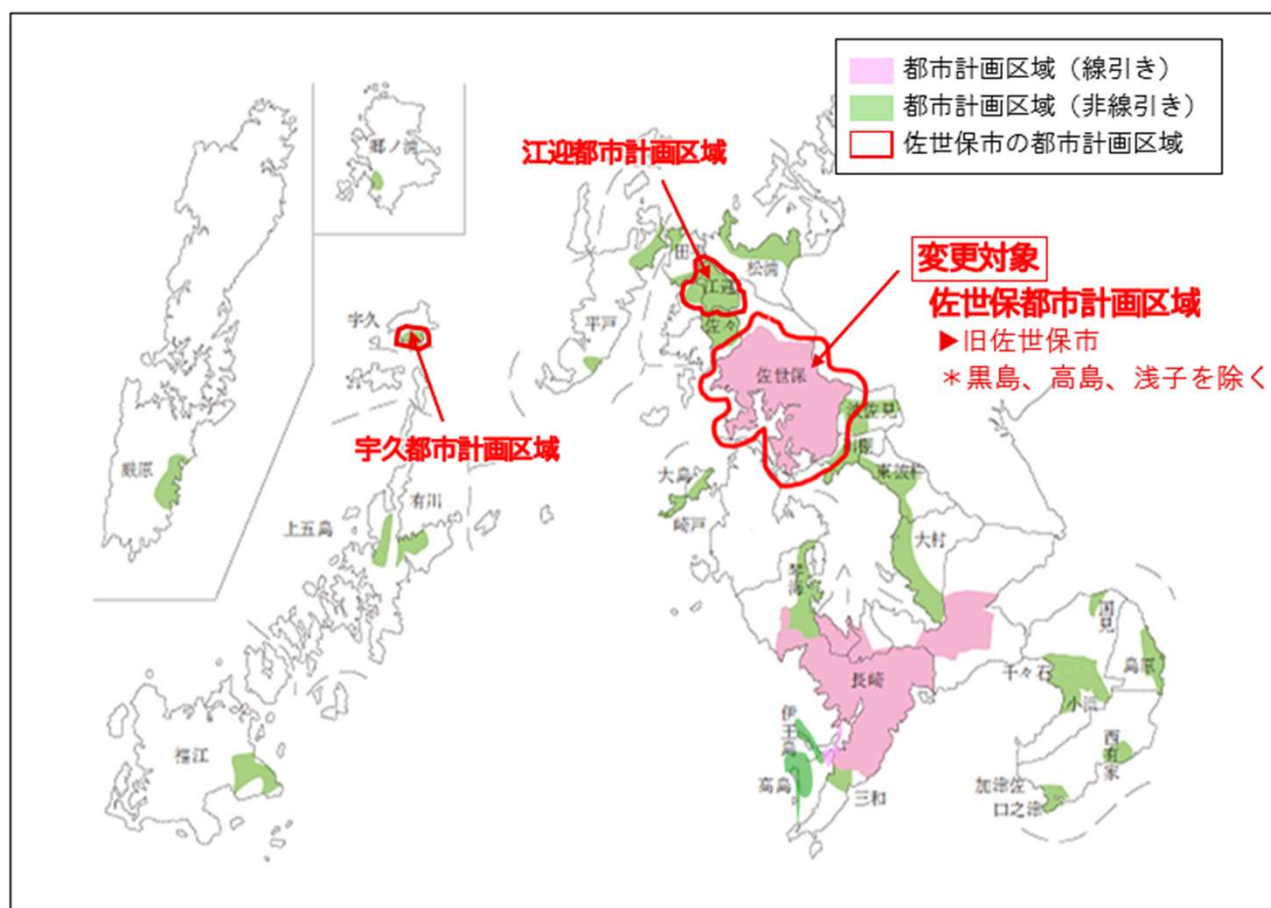


図1 長崎県の都市計画区域

- 第2号議案 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について【長崎県決定】
- 第3号議案 佐世保都市計画 用途地域の変更について【佐世保市決定】
- 第4号議案 佐世保都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について【佐世保市決定】

- 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。

#### 【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

#### 【変更箇所】

- 市街化区域に編入する箇所(6箇所)
    - ⇒ 用途地域を新たに指定・変更(12箇所)+準防火地域の指定(1箇所)
  - 市街化調整区域に編入する箇所(9箇所)
    - ⇒ 用途地域を廃止(14箇所)+準防火地域の廃止(1箇所)
  - 区域区分の変更に伴わない用途地域の変更(1箇所)
- (合計)市街化区域の変更:15箇所、用途地域の変更:27箇所、防火・準防火地域の変更:2箇所

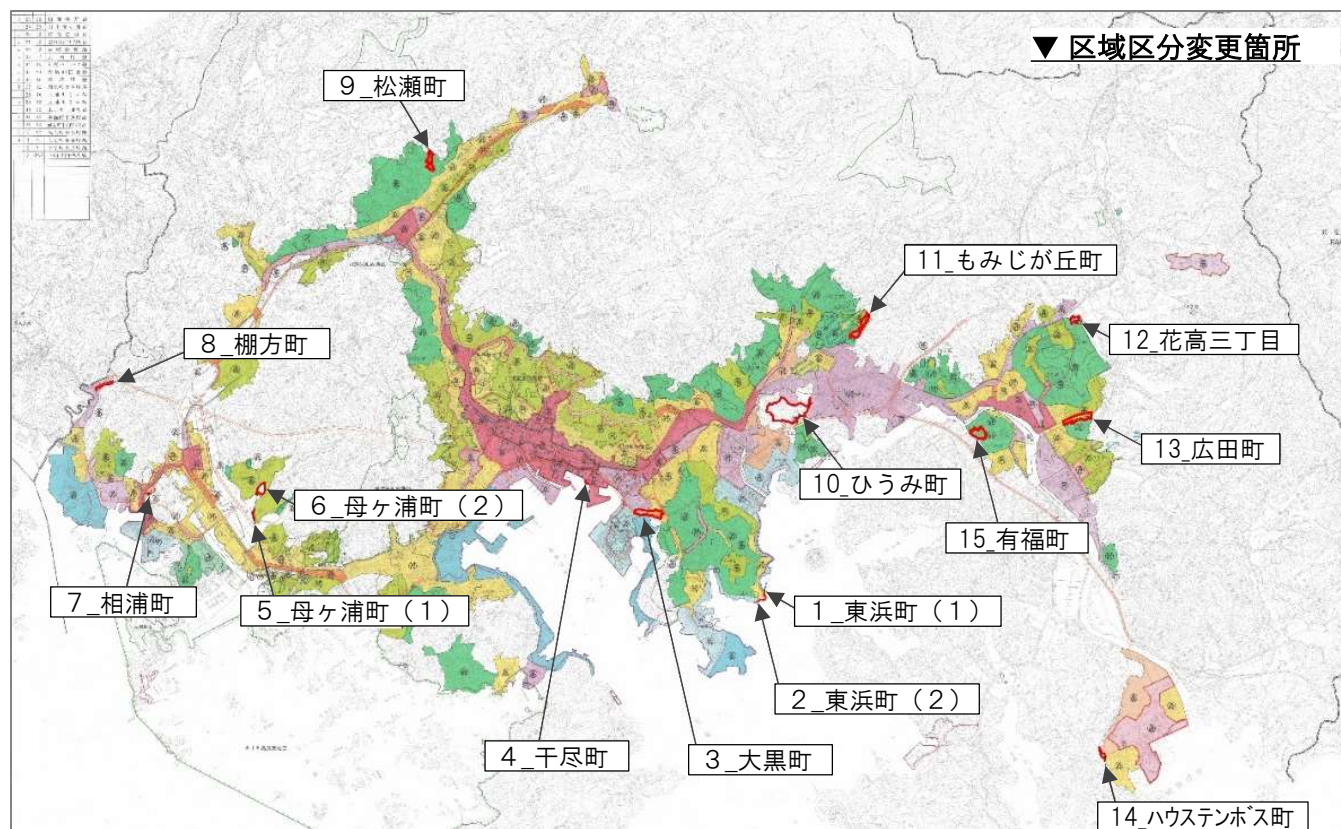


図2 区域区分変更箇所

### 3. その他報告案件について

#### ●報告案件 市街化調整区域における地域コミュニティの維持を目的とした基準の見直しについて

- 第7次佐世保市総合計画に掲げる「コンパクト・プラス・ネットワークによる都市形成」という共通概念に基づき、人口減少・少子高齢社会の中でも都市機能を維持できるまちの実現に向け、佐世保市都市計画マスタープランにおいて、将来の土地利用や都市施設の整備の基本的な方針を示している。現在、このような基本的方針に即したものとなるよう市街化調整区域における住宅系地区計画の運用基準について、市街地の拡大を抑えつつ、既存集落等のコミュニティ維持を図るため、適用区域を限定するなどの運用基準の見直しを進めている。
- また、住宅の基準だけでなく、日常生活に必要な店舗の許可基準についても、合理的な規模まで認める基準の緩和を検討しているところであり、現時点での方向性について報告を行った。