

# 第 26 回

## 唐津市都市計画審議会議案

令和 4 年 3 月 2 9 日

## 目 次

### 議案第 1 号

唐津都市計画用途地域の変更（唐津市決定）

### 議案第 2 号

唐津市都市計画審議会内規の改正（前回の書面決議の修正案）

## 議案第 1 号

唐津都市計画用途地域の変更（唐津市決定）

## 唐津都市計画用途地域の変更(唐津市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 83 ha	8/10 以下	5/10 以下	-	-	10m	5.3%
第二種低層住居専用地域	約 6.7 ha	15/10 以下	6/10 以下	-	-	10m	0.4%
第一種中高層住居専用地域	約 552 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	35.1%
第一種住居地域	約 484.8 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	30.8%
第二種住居地域	約 28 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	1.8%
準住居地域	約 49.2 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	3.1%
近隣商業地域	約 50.4 ha	20/10 以下	8/10 以下	-	-	-	3.2%
商業地域	約 88 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	5.6%
準工業地域	約 98.7 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	6.3%
工業地域	約 26 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	1.7%
工業専用地域	約 106 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	6.7%
計	約 1,572.8 ha	-	-	-	-	-	100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示とおり」

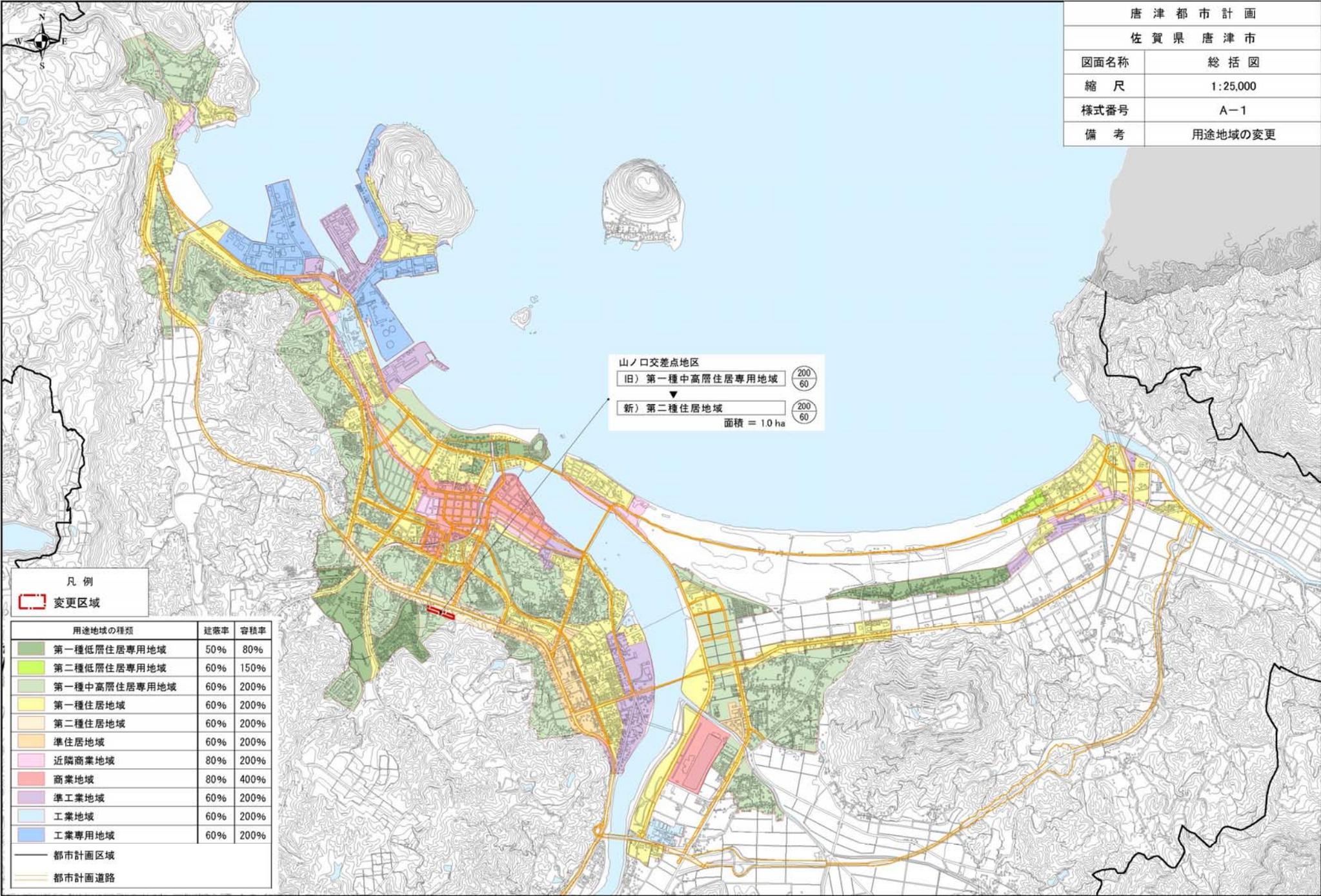
## 理 由

市街地整備（都市計画道路 東城内町田線の整備）に伴い、これに接続する国道 204 号沿道地域における低未利用地の利用を促進し、利便性と快適性を兼ね揃えた市街地環境の確保を図るもの。

## 地区別用途地域変更表

	旧用途地域 (容積率/建蔽率, 高さ制限, 壁面後退, 最低敷地面積)	新用途地域 (容積率/建蔽率, 高さ制限, 壁面後退, 最低敷地面積)	面積 (ha)	備考
山ノ口交差点 地区	第一種中高層住居専用地域 (200%/60%, -, -, -)	第二種住居地域 (200%/60%, -, -, -)	約 1.0ha	

唐津都市計画	
佐賀県唐津市	
図面名称	総括図
縮尺	1:25,000
様式番号	A-1
備考	用途地域の変更



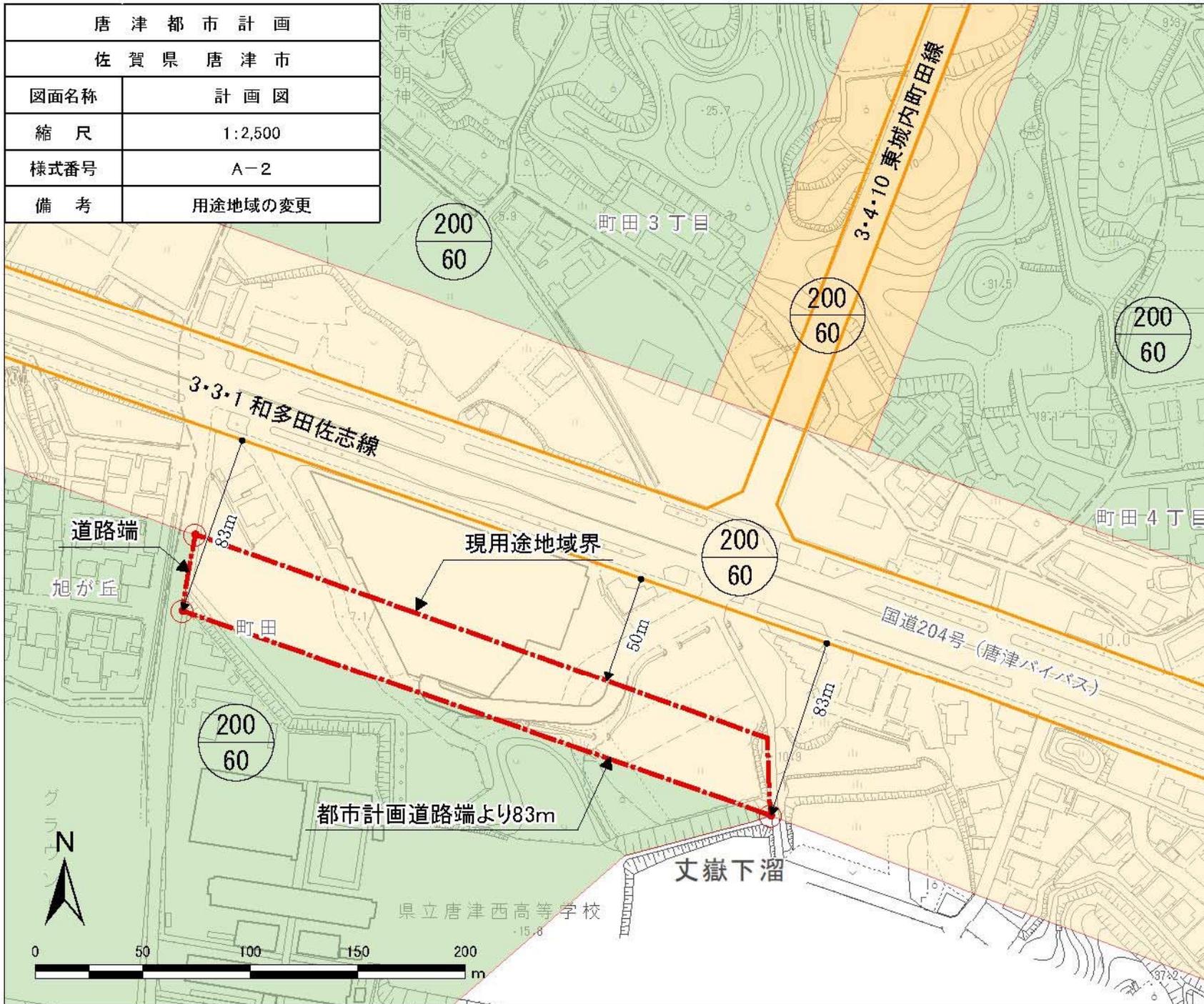
山ノ口交差点地区  
 旧) 第一種中高層住居専用地域 (200/60)  
 ▼  
 新) 第二種住居地域 (200/60)  
 面積 = 1.0 ha

凡例  
 変更区域

用途地の種類	建蔽率	容積率
第一種低層住居専用地域	50%	80%
第二種低層住居専用地域	60%	150%
第一種中高層住居専用地域	60%	200%
第一種住居地域	60%	200%
第二種住居地域	60%	200%
準住居地域	60%	200%
近隣商業地域	80%	200%
商業地域	80%	400%
準工業地域	60%	200%
工業地域	60%	200%
工業専用地域	60%	200%
都市計画区域		
都市計画道路		

0 500 1,000 1,500 2,000 2,500 m

唐津都市計画	
佐賀県唐津市	
図面名称	計画図
縮尺	1:2,500
様式番号	A-2
備考	用途地域の変更



注) 当図は申請図書図面一式より掲載。図面サイズはA4版(原寸)。

凡例

**変更区域**

用途地帯の種類(変更)

- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 都市計画道路

容積率  
建ぺい率

## 参考資料

新旧対照表
策定の経緯の概要
理由書、用途地域決定基準
用途地域指定調書

## 都市計画用途地域(唐津市、浜玉町)の変更新旧対照表

上段：変更前
下段：変更後

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 83 ha	8/10 以下	5/10 以下	-	-	10m	5.3%
第二種低層住居専用地域	約 6.7 ha	15/10 以下	6/10 以下	-	-	10m	0.4%
第一種中高層住居専用地域	約 553 ha 約 552 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	35.2% 35.1%
第一種住居地域	約 484.8 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	30.8%
第二種住居地域	約 27 ha 約 28 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	1.7% 1.8%
準住居地域	約 49.2 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	3.1%
近隣商業地域	約 50.4 ha	20/10 以下	8/10 以下	-	-	-	3.2%
商業地域	約 88 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	5.6%
準工業地域	約 98.7 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	6.3%
工業地域	約 26 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	1.7%
工業専用地域	約 106 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	6.7%
計	約 1,572.8 ha	-	-	-	-	-	100.0%

## 都市計画策定の経緯の概要

唐津都市用途地域の変更（唐津市決定）

事 項	時 期	備 考
住民説明会	令和3年12月3日	都市計画法第16条
原案の事前縦覧	令和3年12月6日～12月21日	都市計画法第16条
公聴会	令和3年12月27日	都市計画法第16条 ※公述の申出がなかったため中止
佐賀県との事前協議	令和4年1月25日	
案の公告・縦覧	令和4年2月1日～2月15日	都市計画法第17条第1項 (2週間)
唐津市都市計画審議会	令和4年3月29日予定	都市計画法第19条第1項
佐賀県知事への協議	令和4年4月中旬予定	都市計画法第19条第3項
都市計画決定の告示・永久縦覧	令和4年5月中旬予定	都市計画法第20条第1項
佐賀県への図書送付	令和4年6月中旬予定	都市計画法第20条第1項

# 理由書・用途地域の決定基準

## 目次

- 1 案件名
- 2 経緯
- 3 土地利用の方針及び用途地域変更の理由
- 4 用途地域の決定基準

## 1 案件名

---

唐津都市計画用途地域の変更(唐津市決定)

## 2 経緯

---

### (1) 地区の状況と経緯

- ・対象地区は、令和2(2020)年度に事業が完了した都市計画道路3・4・10号東城内町田線と国道204号が接続する山ノ口交差点に接した場所に位置しており、現在は、第一種中高層住居専用地域が指定されている。
- ・山ノ口交差点周辺は、東城内町田線の整備により、国道204号から中心市街地にアクセスする新たな交通の結節点に位置している。
- ・近年、商業・業務系の土地利用が活発になっているものの、現状においても都市的未利用地が見られる状況にある。
- ・国道204号沿道は、道路端から50mの範囲に第二種住居地域が指定されている。この指定は、平成8(1996)年都市計画法の改正に伴い、従来の住居地域(沿道30m)から第二種住居地域(沿道50m)に変更したものであり、それ以降の変更はない。
- ・都市計画道路3・4・10号東城内町田線沿道の用途地域は、事業の進捗にあわせて平成31(2019)年2月に従来の第一種住居地域から準住居地域への用途の変更を行ったところである。

### (2) 土地利用にかかる上位計画等

- ・唐津都市計画区域整備・開発及び保全の方針(平成24(2012)年)では、土地利用の方針として、「商業地・業務地の周辺部においては、居住環境を損なわない他の用途との混在を許容しつつ、必要な都市基盤の整備等を進め、良好な居住環境の住宅地の形成を図る」とされている。
- ・第2次唐津市総合計画(平成27(2015)年度)では、土地利用の基本方針として、「宅地等の都市的土地利用の拡散の抑制や低未利用地の利用促進など効率的な土地利用を図る」としている。

- ・唐津市都市計画マスタープラン（平成 22（2010）年）では、地域地区の見直しの方針として、「土地利用動向にあわせた用途地域の見直し等の検討」や「都市的土地利用拡散の抑制」、「低未利用地の利用促進」を掲げている。また、中央地域のまちづくりの方針として、「第一種住居地域・第二種住居地域・準住居地域などの用途地域が指定されている国道 202 号、204 号沿道などの住宅地区については、住居の環境を守ることが中心であるが、商業施設やその他施設についてもある程度許容できることから、周辺環境への配慮のもと、利便性と快適性を兼ね揃えた宅地としての整備を誘導する」としている。
- ・以上から、用途地域関係指定マニュアル【改訂版】（令和 2（2020）年 3 月、佐賀県）（以下「県マニュアル」という）に基づき、国道 204 号と東城内町田線との山ノ口交差点周辺における未利用地の円滑な利用促進を図るため、用途地域の見直しを行う。

### 3 土地利用の方針及び用途地域変更の理由

---

#### (1) 土地利用の方針

- ・中心市街地に隣接する位置における幹線道路の沿道にふさわしい、利便性と快適性のあ  
る土地利用の誘導を図る。
- ・国道 204 号と東城内町田線の沿道は、住居の環境を保護するとともに、商業施設やその  
他の施設についても一定程度許容する沿道サービス施設が立地する沿道型土地利用の  
促進を図る。

#### (2) 用途地域変更の理由

##### ① 理由

- ・東城内町田線と国道 204 号との接続部分である山ノ口交差点周辺は、東城内町田線の  
開通により新たな都市的土地利用の可能性が大きく向上したことから、交差点周辺に  
おける用途地域の指定について、良好な居住環境の保全を図りつつ、低未利用地等の  
利用促進につながる見直しが必要である。
- ・唐津市都市計画マスタープランに基づき、地域の実情に応じたきめ細かな土地利用を  
誘導する必要がある。
- ・用途地域指定関係マニュアル改訂版（令和 2 年 3 月佐賀県策定）における「1-2 用  
途地域指定及び見直しの方針」に示された、

②土地利用の現況及び動向への対応（低未利用状態が続いている地区等について適切  
な用途地域への見直し）

③都市基盤整備の進捗（東城内町田線の開通（令和 2 年 9 月））への対応  
を図るために見直しを行う。

##### ② 目的

- ・唐津市都市計画マスタープランでは、「用途地域内の残存農地や空閑地については、宅

地化を推進」するものとしており、さらに、佐賀県土地利用基本計画では、「非線引き都市計画区域内の用途地域は、市街化地域に準じて10年以内に市街化を目指す」ものとされていることから、用途地域の緩和により、用途地域内の低未利用地の利用促進を図る。

- ・唐津市都市計画マスタープランにおける土地利用に関する基本方針として、「都市的土地利用拡散の抑制」、「低未利用地の利用促進」を掲げており、特定用途制限地域の指定に加えて、市街地中心部への連絡道路である東城内町田線及び国道204号沿道の用途地域を緩和することで、用途地域無指定地域から用途地域内への開発需要の誘導を図る。

#### 4 用途地域の決定基準

---

- ・県マニュアルにおいて、第二種住居地域は「住宅地内の幹線道路等の沿道にあつて、ある程度の店舗、事務所等の用途の混在を許容しつつ、主として住宅地としての環境を保護する必要のある区域」を対象として指定することとされている。
- ・唐津市都市計画マスタープランにおいて、「第一種住居地域・第二種住居地域・準住居地域などの用途地域が指定されている国道202号、204号沿道などの住宅地区については、商業施設やその他施設についてもある程度許容できることから、周辺環境への配慮のもと、利便性と快適性を兼ね揃えた宅地としての整備を誘導する」としている。
- ・以上から、対象地区は、第一種中高層住居専用地域から第二種住居地域へ用途地域の変更を行う。
- ・第二種住居地域の容積率及び建蔽率は、それぞれ200%、60%とする。

## 用途地域指定調書

都市計画区域名称	唐津都市計画区域	市町村名	唐津市
----------	----------	------	-----

地区番号 地区名称 面積	新用途地域 容積率/建蔽率 その他の地域地区	現行用途地域 容積率/建蔽率 その他の地域地区	現況・土地利用動向等	地区の将来像・整備方針	備考
山ノ口 交差点 地区	地区全体	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山ノ口交差点地区は、都市計画道路 3・4・10 号東城内町田線の整備により、国道 204 号から中心市街地にアクセスする新たな交通の結節点に位置している。</li> <li>・近年、商業・業務系の土地利用が活発になっているものの、現状においても都市的未利用地が見られる状況にある。</li> <li>・都市計画道路 3・4・10 号東城内町田線沿道の用途地域は、事業の進捗にあわせて平成 31 (2019) 年 2 月に従来の第一種住居地域から準住居地域への用途の変更を行ったところである。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山ノ口交差点周辺は、東城内町田線の開通により中心市街地に隣接する位置における幹線道路の沿道にふさわしい、利便性と快適性のある土地利用の誘導を図る。</li> <li>・交差点周辺における用途地域の指定について、良好な居住環境の保全を図りつつ、低未利用地等の利用促進につながる見直しを行う。</li> </ul>	
	第二種住居 地域 200/60 1.0ha	第一種中高 層住居専用 地域 200/60 1.0ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区は、国道 204 号道路端から 50m の範囲に指定された第二種住居地域に接する第一種中高層住居専用地域が指定された地区で、大半の土地利用は沿道部分と一体となった敷地に商業施設が立地する利用となっている。</li> <li>(当敷地は、敷地の過半を占める用途地域が適用されることから、敷地全体が第二種住居地域の適用となっている。)</li> <li>・現用途地域指定は、平成 8 (1996) 年都市計画法の改正に伴い、従来の住居地域(沿道 30m)から第二種住居地域(沿道 50m)に変更したものであり、それ以降の変更はない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区は、国道 204 号沿道として、住居の環境を保護するとともに、商業施設やその他の施設についても一定程度許容する沿道サービス施設が立地する沿道型土地利用の促進を図る。</li> </ul>	

## 議案第2号

唐津市都市計画審議会内規の改正（前回の書面決議の修正案）

## 内規の改正（概要）

### 1 変更理由

緊急事態宣言による移動の制限等の緊急の場合に対応した書面決議について審議会に諮り、内規の改正を行うもの。

### 2 改正箇所

前回の審議会においてご指摘いただいた書面決議の成立や公正性を確保するために、会議通知、書面決議、発送、再発行、決議成立、不成立の場合についての条文を追加するもの。