

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	建築物の高さの限度	建築物の敷地面積の最低限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 83ha	8/10 以下	5/10 以下		10m		5.3%
第二種低層住居専用地域	約 6.7ha	15/10 以下	6/10 以下		10m		0.4%
第一種中高層住居専用地域	約 553ha	20/10 以下	6/10 以下				35.2%
第一種住居地域	約 484.8ha	20/10 以下	6/10 以下				30.8%
第二種住居地域	約 27ha	20/10 以下	6/10 以下				1.7%
準住居地域	約 49.2ha	20/10 以下	6/10 以下				3.1%
近隣商業地域	約 50.4ha	20/10 以下	8/10 以下				3.2%
商業地域	約 88ha	40/10 以下	8/10 以下				5.6%
準工業地域	約 98.7ha	20/10 以下	6/10 以下				6.3%
工業地域	約 26ha	20/10 以下	6/10 以下				1.7%
工業専用地域	約 106ha	20/10 以下	6/10 以下				6.7%
合 計	約 1572.8ha						100%

「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、当該沿道地域の用途地域を変更することで、その整備効果を高め、沿道サービス施設の立地誘導を図り、当該沿道地域における低未利用地の利用を促進することで、利便性と快適性を兼ね揃えた住居環境の確保を図るもの。

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
関係機関との下協議	平成 30 年 6 月 5 日	佐賀県都市計画課
原案の作成	平成 30 年 6 月 7 日	
住民説明会	平成 30 年 8 月 30 日	都市計画法第 16 条
原案の事前縦覧	平成 30 年 9 月 6 日～9 月 21 日	都市計画法第 16 条
公聴会	平成 30 年 9 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	平成 30 年 10 月 22 日	
案の公告・縦覧	平成 30 年 11 月 12 日～11 月 26 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	平成 31 年 1 月 7 日	都市計画法第 19 条第 1 項
佐賀県知事への協議	平成 31 年 1 月 22 日	都市計画法第 19 条第 3 項
都市計画決定の告示・永久縦覧	平成 31 年 2 月 15 日	都市計画法第 20 条第 1 項

用 途 地 域 の 変 更 総 括 表

都市計画区域名															唐津都市計画	
変更前 変更後	第一種 低層住居 専用地域	第二種 低層住居 専用地域	第一種 中高層住居 専用地域	第二種 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	近隣商業 地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専 用地域	白地地域	変更後合計		
第一種 低層住居 専用地域	83													83		
第二種 低層住居 専用地域		6.7												6.7		
第一種 中高層住居 専用地域			553											553		
第二種 中高層住居 専用地域				0										0		
第一種 住居地域					484.8									484.8		
第二種 住居地域						27								27		
準住居地域						6.2	43							49.2		
近隣商業 地域								50.4						50.4		
商業地域									88					88		
準工業地域										98.7				98.7		
工業地域											26			26		
工業専 用地域												106		106		
白地地域													17780.2	17780.2		
変更前合計	83	6.7	553	0	491	27	43	50.4	88	98.7	26	106	17780.2	19353		

唐津都市計画用途地域の変更新旧対照表

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	建築物の高さの限度	建築物の敷地面積の最低限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 83ha	8/10 以下	5/10 以下		10m		5.3%
第二種低層住居専用地域	約 6.7ha	15/10 以下	6/10 以下		10m		0.4%
第一種中高層住居専用地域	約 553ha	20/10 以下	6/10 以下				35.2%
第一種住居地域	約 491ha 約 484.8ha	20/10 以下	6/10 以下				31.2% 30.8%
第二種住居地域	約 27ha	20/10 以下	6/10 以下				1.7%
準住居地域	約 43ha 約 49.2ha	20/10 以下	6/10 以下				2.7% 3.1%
近隣商業地域	約 50.4ha	20/10 以下	8/10 以下				3.2%
商業地域	約 88ha	40/10 以下	8/10 以下				5.6%
準工業地域	約 98.7ha	20/10 以下	6/10 以下				6.3%
工業地域	約 26ha	20/10 以下	6/10 以下				1.7%
工業専用地域	約 106ha	20/10 以下	6/10 以下				6.7%
合 計	約 1572.8ha						100%

地区別用途地域変更表

	旧用途地域 (容積率／建ぺい率, 高さ制限, 壁面後退, 最 低敷地面積)	新用途地域 (容積率／建ぺい率, 高さ制限, 壁面後退, 最 低敷地面積)	面積 (h a)	備考
東城内町田線 沿道地区	第1種住居地域 (200%/60%, -, -, -)	準住居地域 (200%/60%, -, -, -)	約 6.2ha	

理 由 書

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

- ・唐津都市計画道路 3・4・10 号東城内町田線（以下「東城内町田線」という。）は、市道妙見満島線から唐津市の中心部を経て国道 204 号に至る幹線街路であり、昭和 13 年 3 月 30 日に当初都市計画決定を行っている。
- ・東城内町田線沿いの用途地域は、平成 4 年 6 月 26 日の都市計画法改正により見直しを行い、平成 8 年 4 月 1 日に現在の用途地域である第 1 種住居地域に指定した。
- ・現在は、中心市街地への連絡、交通混雑の解消、地域内の防災対策などの観点から、東城内町田線の整備を進めており、平成 31 年度の完成を目指している。
- ・唐津都市計画区域マスタープランにおいては、「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」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、土地利用動向にあわせた用途地域の見直しの検討や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」を掲げていることを受けて、用途地域関係指定マニュアル（平成 6 年 3 月 佐賀県策定）（以下「県マニュアル」という。）に基づき、東城内町田線の整備完了前に当該沿道の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

- ・低未利用地の利用促進を図る。
- ・用途地域周辺部の無指定地域から用途地域内へ開発需要を誘導する。
- ・住居の環境を守るとともに、利便性と快適性を兼ね揃えた住宅地としての整備を誘導する。

(2) 用途地域変更の理由

① 動機

- ・市街地整備（東城内町田線の整備）に伴い、その整備効果の向上を図るため、沿道を中心に県マニュアルに基づく用途地域の見直しを行う。
- ・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。

② 現状

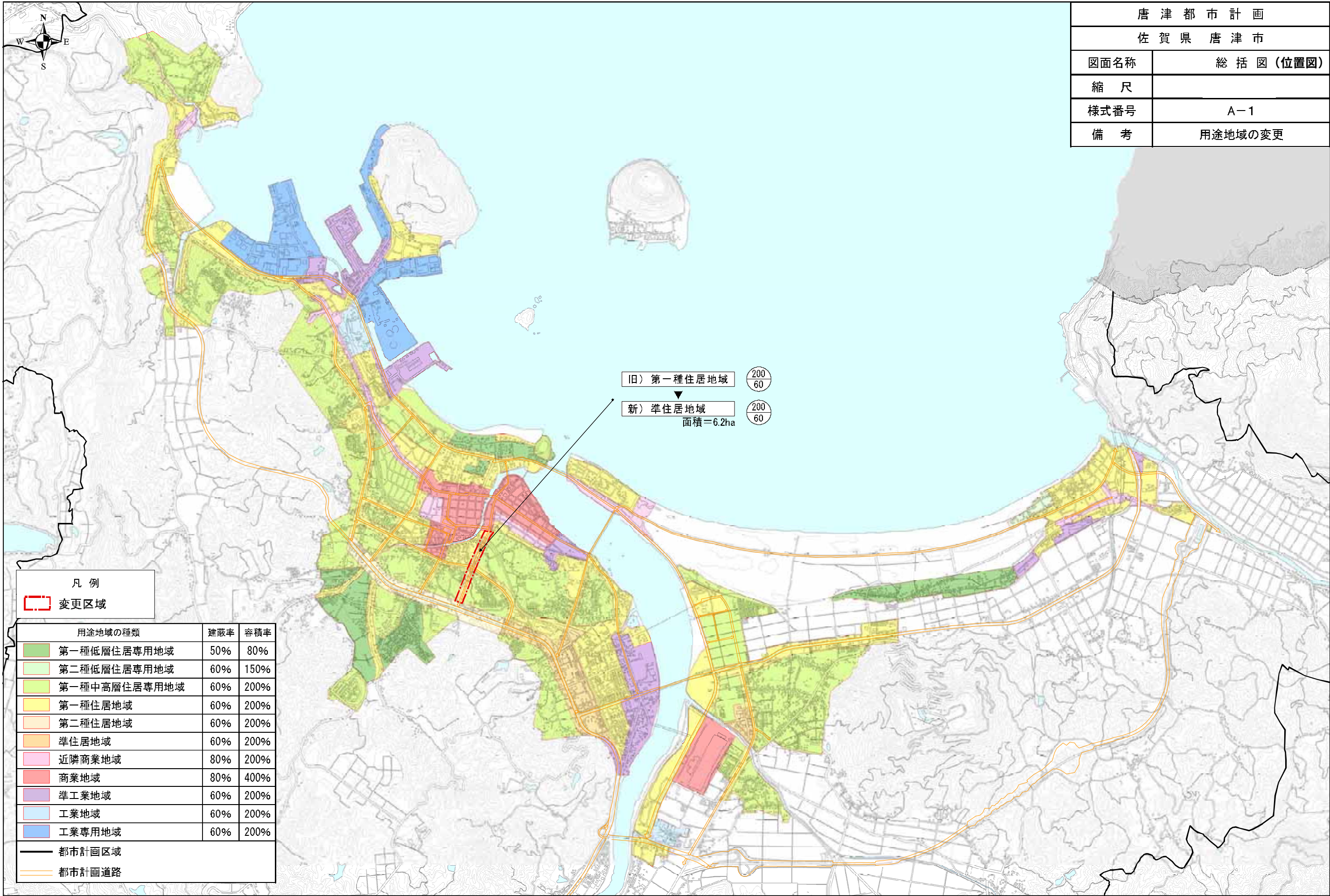
- ・現在の東城内町田線沿道は、ＪＲ唐津線以北の区間については商業施設や業務施設が立地しているが、以南の区間では店舗や住宅等が点在している他は低未利用地が多く、土地利用密度は低い状態である。
- ・平成２７年３月２５日に都市計画決定した特定用途制限地域の指定により、用途地域周辺の無指定地域への開発抑制を図ったところであるが、当該地域における開発は、なお、続いている状況である。

③ 目的

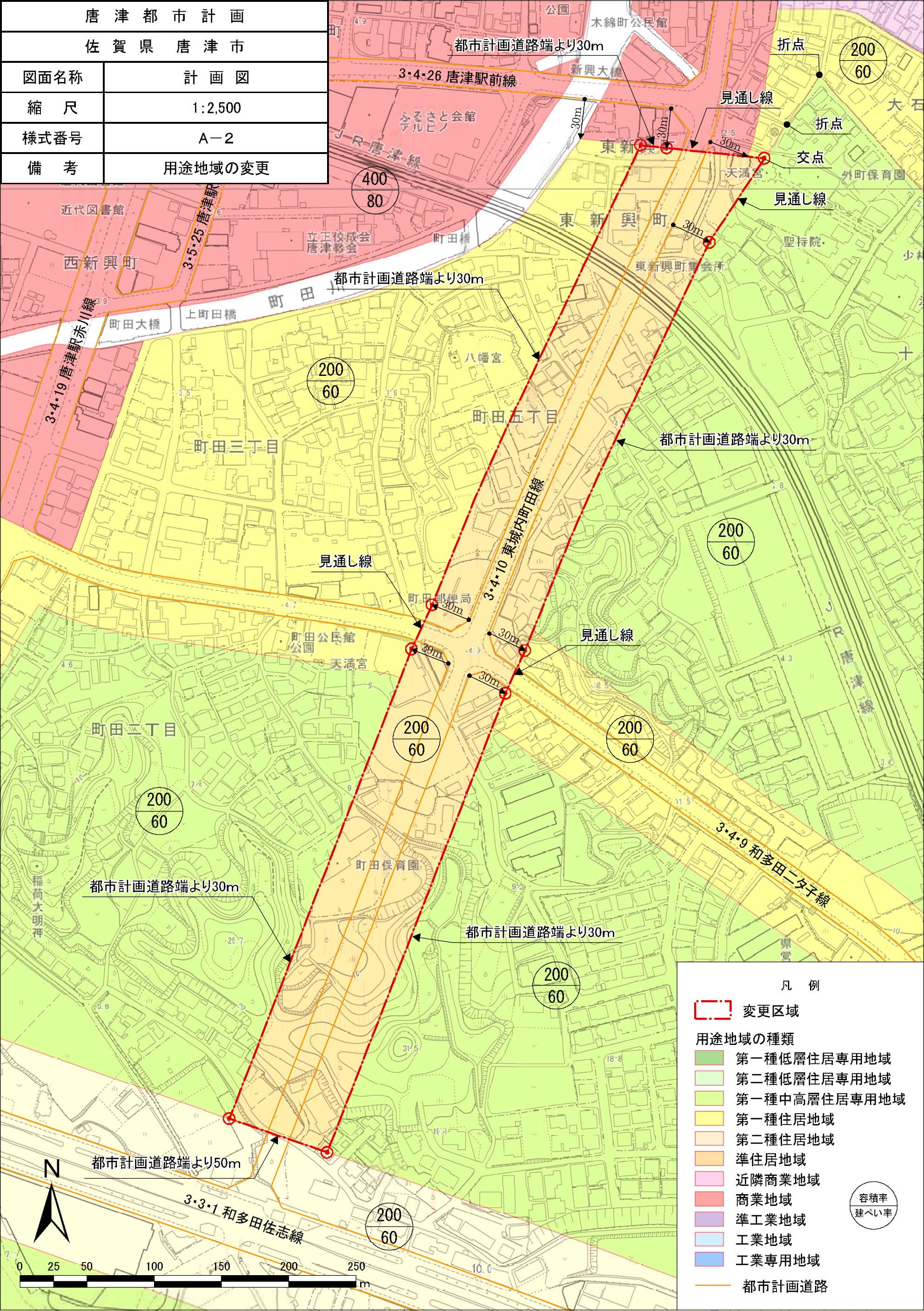
- ・唐津市都市計画マスタープランにおいて、「用途地域内の残存農地や空閑地については、宅地化を推進」するものとしており、さらに、佐賀県土地利用基本計画において、「非線引き都市計画区域内の用途地域は、市街化区域に準じて１０年以内に市街化を目指す」ものとされていることから、用途地域の変更により、用途地域内の低未利用地の利用促進を図る。
- ・唐津市都市計画マスタープランの土地利用に関する基本方針として「都市的土地利用拡散の抑制」「低未利用地の利用促進」を掲げており、特定用途制限地域の指定に加えて、市街地中心部への連絡道路である東城内町田線沿いの用途地域を変更することで、用途地域周辺部の無指定地域から用途地域内への開発需要を誘導する。

４ 用途地域の決定基準

- ・県マニュアルにおいて、準住居地域は、幹線道路等の沿道の住宅地で、自動車関連施設等の沿道サービス施設の立地を許容しつつ、これと調和した住居の環境を保護する必要がある区域とされている。
- ・唐津市都市計画マスタープランにおいて、「第１種、第２種、準住居地域などの用途地域が指定されている補助幹線道路沿道など」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」としており、「周辺環境への配慮のもと、利便性と快適性を兼ね揃えた住宅地としての整備を誘導」するものとしている。
- ・以上から、東城内町田線沿道地区は、第１種住居地域から準住居地域へ用途地域の変更を行う。
- ・県マニュアルの用途地域指定基準により、準住居地域は、容積率２００％、建ぺい率６０％とする。



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



唐津都市計画	
佐賀県唐津市	
図面名称	新旧用途地域対照図
縮尺	1:2,500
様式番号	A-3
備考	用途地域の変更

