

佐賀県の都市計画

第2章 都市計画の概要

第1章
佐賀県のすがた

第3章
土地利用に関する計画

第4章
都市施設

第5章
市街地開発事業

OUTLINE OF TOWN PLANNING 2022

第8章
その他

第6章
都市計画に関する
調査・計画

第7章
景観に
関すること



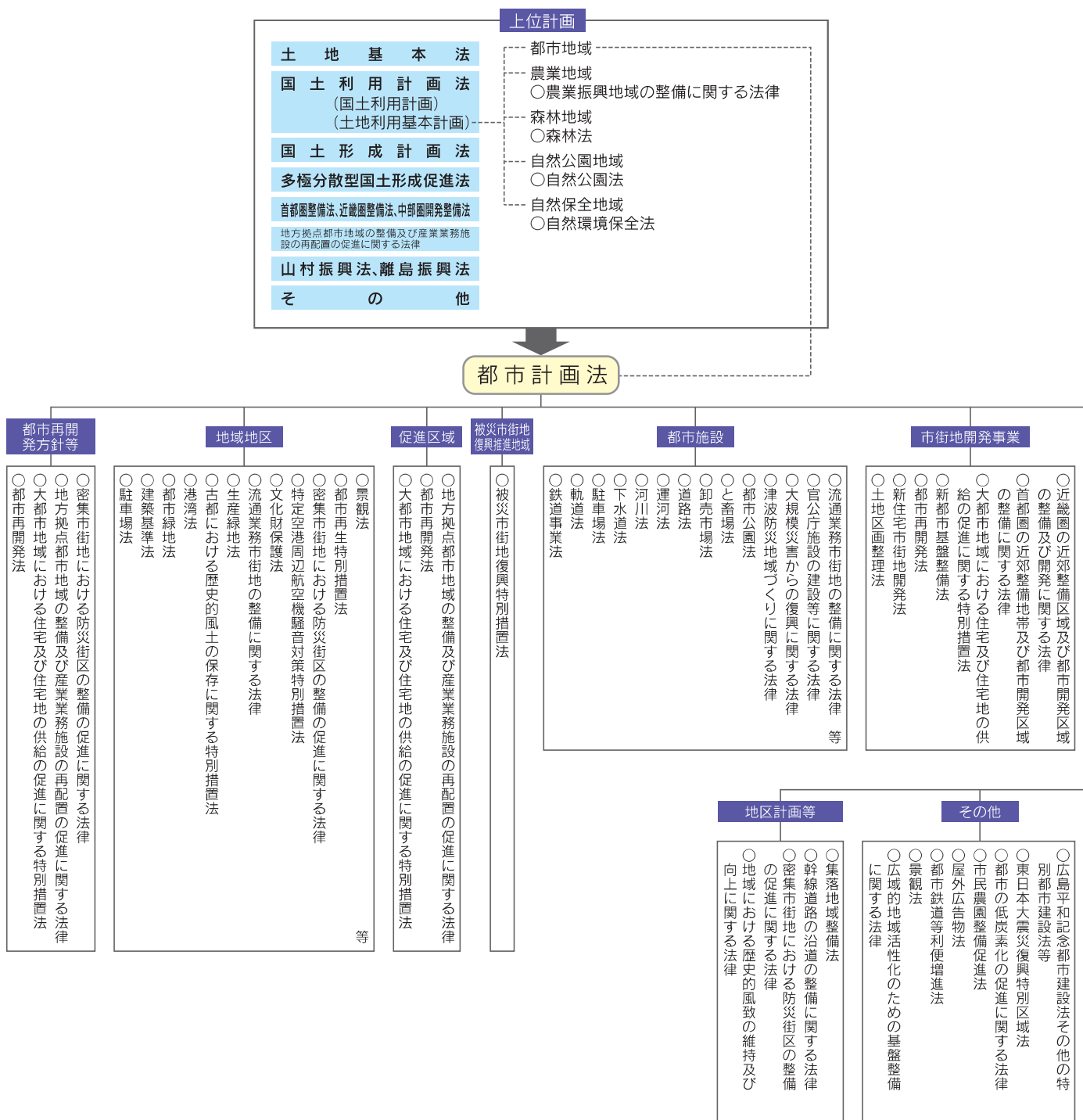
都市計画の基本理念と内容

都市計画法においては、「都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。(都計法第2条)」とされています。

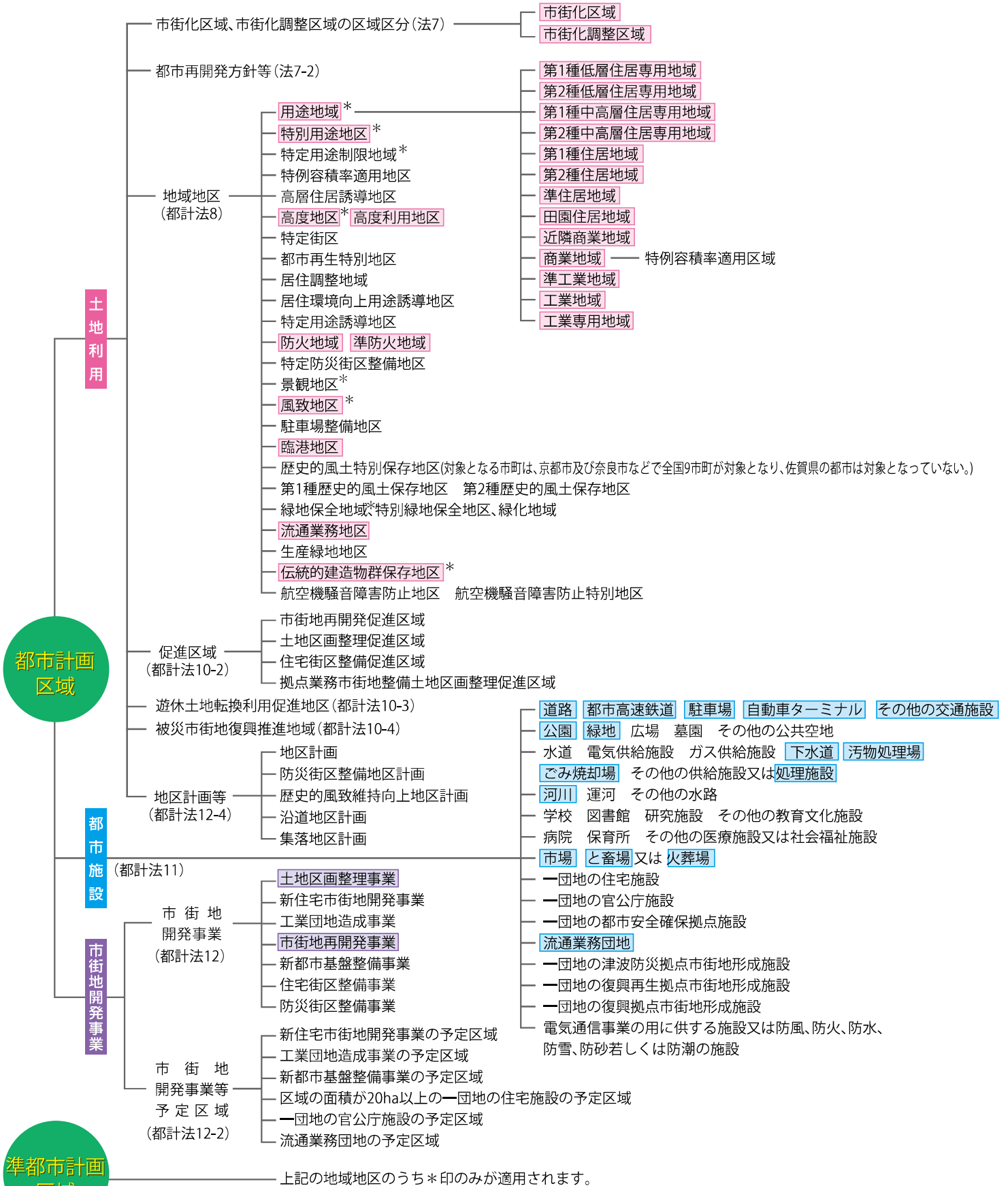
また、都市計画は、国土の均衡ある発展を目的としているため、国土の計画的な利用に関する計画など、いわゆる上位計画に適合するように定めることとされています。

都市計画で定める内容は、①土地利用に関する計画、②都市施設に関する計画、③市街地開発事業に関する計画の三つに大別されます。

●都市計画関係法令体系



●都市計画の内容



令和4年3月31日現在、佐賀県内において定められているものを示す。

都市計画法改正の概要

戦後、日本では急速に都市化が進んだことにより、道路や下水道も整備されないまま、あちこちに家が建ち並び、質の低い市街地が虫食い状に広がっていくといった現象(いわゆる"スプロール現象")が見られるようになりました。

現在の都市計画法は、このような無秩序な市街化を防止し、計画的なまちづくりを行うことを目的として、昭和43年に制定されました。

現行都市計画法制定後50年以上経過し、日本は、急速に都市化が拡大する「都市化社会」から、安定・成熟した「都市型社会」へと変化し、「都市型社会」にふさわしい都市計画制度の見直しが求められるようになりました。また、国、都道府県、市町村が適切に役割分担を行うことによって、地域が主体となってその特性に応じたまちづくりを行うための仕組みも求められるようになりました。このような社会情勢の大きな変化を踏まえて都市計画制度全般が見直され、平成12年5月に「都市型社会」にふさわしい制度の改正が行われました。

平成18年5月には、これまでの、都市の拡大成長を前提とするまちづくりのあり方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現する事が、人口減少・超高齢社会にふさわしいまちづくりを実現するために重要として、大規模集客施設の立地規制の強化や準都市計画区域制度、開発許可制度等の改正がおこなわれました。

平成23年8月には、地方分離改革推進計画を踏まえ、地方自治体の自主性を強化し、自由度の拡大を図るため、国や都道府県の関与が縮小されました。また、平成24年4月には、都道府県の権限の市町村への移譲に関する改正がおこなわれました。

1 平成12年改正の概要

●都市計画法の見直しの観点

- 地域の実情に応じて柔軟に活用できる実行性の高いものであること
- 住民にとって分かりやすい仕組みであること
- 中心市街地から郊外部まで、質の高い都市空間を提供しうるものであること

●主な改正内容

1 都市計画に関するマスタープランの充実、線引き制度及び開発許可制度の見直し

- 都市計画に関するマスタープランの充実
 - ◇都市計画区域に関するマスタープランを拡充し、全ての都市計画区域で策定することになりました。
- 線引き制度及び開発許可制度の見直し
 - ◇線引きするか否かを、原則として、都道府県が判断することとなりました。(都市計画区域マスタープランにより決定)
 - ◇市街化調整区域について、一定の要件を満たす区域を定め、住宅などの立地を可能にすることになりました。(併せて、線引き時点で、既に宅地であった土地における建築行為の特例が合理化されました。)
 - ◇開発行為の技術基準について、条例による強化又は緩和、最低敷地規模に関する規制の付加が可能となりました。

2 良好な環境の確保のための制度の充実

- 小規模な風致地区の決定権及びその規制内容を定める条例の制定権限を都道府県から市町村に委譲することとなりました。
- 非線引き白地地域(非線引き都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域)において、「特定用途制限地域」を定め、特定の用途の建築物の建築を制限することができるようになりました。
- 用途地域が定められていない区域において、土地利用の状況に応じ、特定行政庁が建築物の建ぺい率等を選択できることとなりました。

3 既成市街地の再整備のための新たな制度の導入

- 商業地域内の一定の地区において、関係権利者の合意に基づき、他の敷地の未利用容積を活用できることとなりました。
- 隣接地側に壁面積の指定などがある建築物について、許可により建ぺい率制限を緩和することができることとなりました。
- 道路、河川などの都市施設に係る立体的な都市計画を決定できることとなりました。

4 都市計画区域外における開発行為及び建築行為に対する規制の導入

- 相当数の住居などの建築が現に行われているなどの地域について、農林漁業との調和を図りつつ、市町村が「準都市計画区域」を指定し、用途地域等の土地利用に関する都市計画を決定することができることとなりました。
- 都市計画区域外の一定規模以上の開発行為について、開発許可制度を適用することとなりました。

5 都市計画の決定システムの透明化と住民参加の促進

- 都市計画の案の縦覧の際の理由書を添付することとなりました。
- 都市計画の案の作成に係る都道府県と市町村の役割分担が明確になりました。
- 市町村の条例で定めるところにより、地域住民から市町村に対し、地区計画等の案の作成を申し出ること、地方公共団体が都市計画決定に関し条例で手続きを付加することが可能となりました。
- 国・地方公共団体の都市計画に関する知識の普及・情報の提供が努力義務となりました。

2 平成14年改正の概要

●まちづくりに関する都市計画の提案制度の創設(都計法第21条の2)

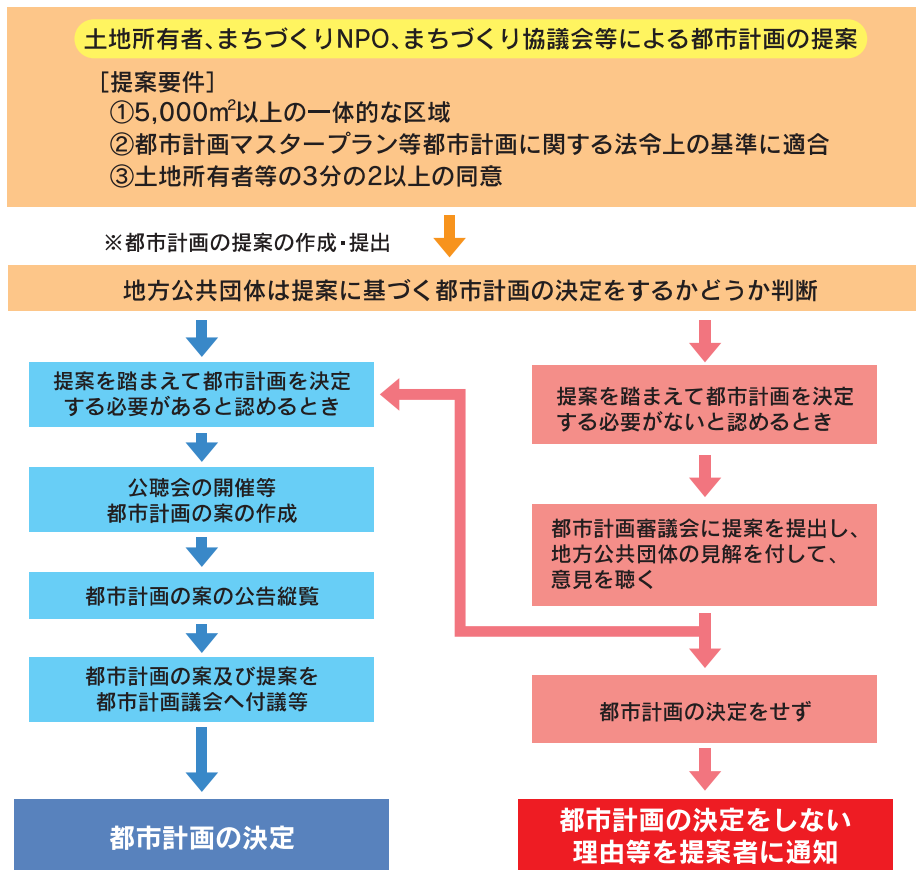
○趣旨

居住環境の改善、適正な土地利用の促進などに資する合理的・機動的な建築・都市計画制限を行うため、まちづくりに関する都市計画の提案制度の創設、建築物の形態規制の合理化、地区計画などの見直しのための規制の導入などの措置を講じようとするものです。

○概要

住民などの自主的まちづくりの推進や、地域の活性化を図りやすくするため、土地所有者、まちづくり協議会、まちづくりNPOなどが、一定の面積以上の一体的な区域について、土地所有者などの2/3以上の同意を得て、都市計画の提案ができるようになりました。

〈まちづくりに関する都市計画の提案制度のフロー〉



Coffee Break

～都市計画法の歩み～

現在の都市計画法の走りは、1888年の東京市区改正条例の公布とされています。それから、30年後の1919年に都市計画法及び市街地建築物法が制定されています。これを、旧都市計画法と言っています。

1946年特別都市計画法が公布され、全国各地で戦災復興土地地区画整理事業が施行されました。これから、戦災復興の時代を経て、高度経済成長の時代に入り、これに伴う大規模な開発が行われて、これに伴う住環境や自然環境の悪化をはじめとする多くの都市問題が発生しました。

この時期を経て1968年の都市計画法の制定に至ります。これと、時を同じくして、都市再開発法が制定され、また、2年後に大幅改正された建築基準法を併せて、いわゆる「都市三法」と言われています。この特徴としては、区域区分制度の導入、地域地区制度の充実、建物の用途と形態を規制及び開発許可の制度並びに建築確認の制度導入があげられます。

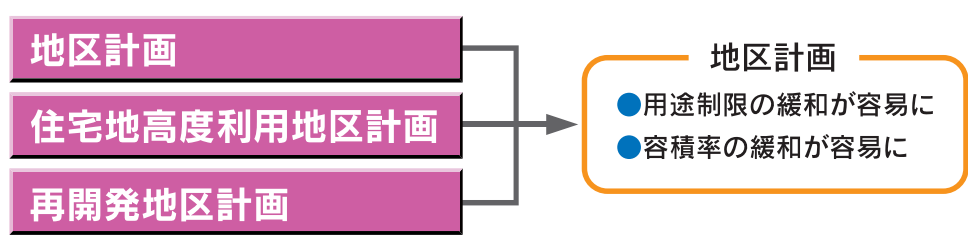
これから、20年以上経過し、平成4年度には次の点に注目し改正がされています。

- i 都市計画区域外等への建築制限
- ii 市街化区域について、用途地域の細分化と特別用途地域の追加、特別用途地区の種類追加及び地区計画制度の拡大を改正
- iii 市町村マスタープランの創設
- iv 開発許可制度の改善
- v 木造建築物に関する制限の緩和
- vi 建築物の定義の拡充

次に、平成11年に地方分権一括法が成立し、都市計画法の法規も改正されています。

それから、前頁の都市計画法改正の概要に繋がります。

●地区計画制度の見直し
 現行の地区計画制度を整理・合理化し、1つの地区計画で、地区の特性に応じて用途制限、容積率制限などを緩和・強化できる、分りやすく、使いやすい制度となりました。



3 平成18年改正の概要

●都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成18年5月31日改正)

- 趣旨
 近年、モータリゼーションの進展等を背景として、都市の無秩序な拡散が加速化し、高齢者等が病院などの公共公益施設に歩いて行くことができなくなるといった問題や、中心市街地の社会資本が有効利用されない一方で、郊外では新規の公共投資が必要になるといった公共投資の非効率性、環境負荷の増大などの問題が生じています。
 今後、人口減少・超高齢社会が到来する中で、これらの問題について地域の主体的な判断により的確に対応するため、都市構造に広域的に大きな影響を与える大規模集客施設(法律では「特定大規模建築物」と定義)や公共公益施設について、その立地に際し都市計画の手続を経ることを通じて、地域の判断を反映させた適切な立地を確保する必要があります。
- 概要
 都市計画を通じて都市の秩序ある整備を図るため、都市計画法、建築基準法、駐車場法、新住宅市街地開発法、公有地の拡大の推進に関する法律その他の法律の一部が改正されました。

●主な改正内容

- 1 大規模集客施設に係る立地規制 (建基法第48条、別表2)
 - (1)市街化区域、用途地域における立地規制
 - 商業地域、近隣商業地域、準工業地域以外は、床面積1万㎡を超える店舗等は立地不可
 - 近隣商業地域内の床面積200㎡を超える映画館等の立地緩和
 - (2)非線引き白地地域等における立地規制
 - 都市計画区域内、準都市計画区域内の用途白地地域内では、床面積1万㎡を超える店舗等は立地不可
- 2 準都市計画区域制度の見直し (都計法第5条の2第1項)
 - (1)都道府県による準都市計画区域の指定
- 3 開発許可制度の見直し (都計法第29条、第34条)
 - (1)開発許可対象の拡大 (都計法第29条、第34条)
 - ①公共公益施設に係る開発行為への拡大
 - 社会福祉施設、医療施設、学校の建築を目的とした開発行為
 - 市街化調整区域内の許可基準の追加
 - ②国等が行う開発行為への拡大
 - (2)大規模計画開発に係る許可基準の廃止 (都計法第34条)
- 4 都市計画制度の柔軟化・機動化
 - (1)用途を緩和する地区計画制度の創設 (都計法第12条の5第4項)
 - (2)都市計画提案権者の範囲の拡大 (都計法第21条の2)
- 5 広域的調整手続きの円滑化
 - (1)都道府県知事は、都市計画の決定の協議を行うに当たり必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができる。(都計法第19条第5項、第87条の2第6項)
 - (2)市町村は、準都市計画区域について都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議し、その同意を得なければならない。(都計法第19条第3項)

●施行期日

- ①都市計画の提案制度関係(平成18年8月30日)
- ②準都市計画区域の指定、広域調整手続き関係(平成18年11月30日)
- ③大規模集客施設の立地規制、開発許可関係(平成19年11月30日)

〈国土交通省発表資料:都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律〉

●都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律案

都市の秩序ある整備を図るため、準都市計画区域制度の拡充、都市計画区域等の区域内における大規模集客施設の立地に係る規制の見直し、開発許可制度の見直しその他都市計画に関する制度の整備を行う。

1.都市計画法・建築基準法の一部改正

人口減少・超高齢社会にふさわしいまちづくりを実現するため、以下の措置を講じる。特に、広域にわたり都市構造に大きな影響を与える大規模集客施設(法律では「特定大規模建築物」と定義)の立地に当たっては都市計画手続を経ることとし、地域の判断を反映した適切な立地を確保する。

(1)市街化区域、用途地域における立地規制

大規模集客施設が立地可能な用途地域を見直し、現行の6から3へ限定。

(2)非線引き白地地域等における立地規制

非線引き都市計画区域、準都市計画区域内の白地地域では大規模集客施設は原則立地不可。

(3)用途を緩和する地区計画制度の創設

上期(1)(2)により規制強化される用途地域及び非線引き都市計画区域内の白地地域においては、大規模集客施設の立地も認めうる新たな地区計画制度(開発整備促進区)を創設。

(4)準都市計画区域制度の拡充

農地を含む土地利用の整序が必要な区域等に広く指定できるよう、準都市計画区域の要件を緩和するとともに、指定権者を都道府県に変更。

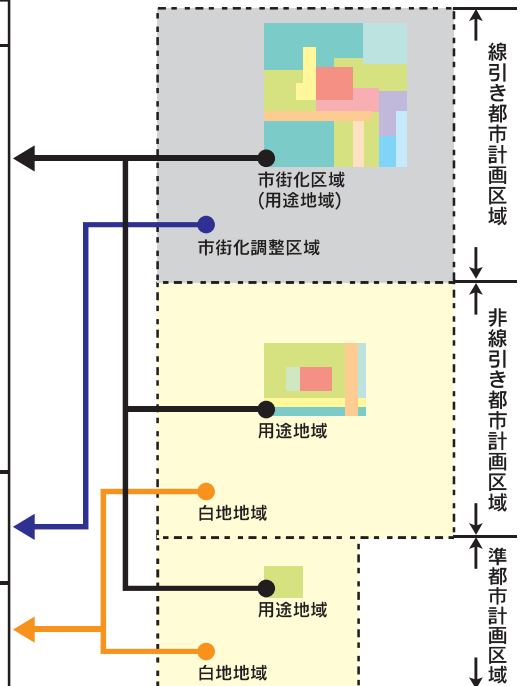
(5)都市計画手続等の円滑化、広域調整手続の充実

一定の開発事業者が都市計画提案を行えるよう、都市計画提案権者の範囲を拡大。また、広域調整の強化のため、都道府県知事が市町村の都市計画決定等に対する協議同意を行う際に、関係市町村から意見を聴取できることとする。

(6)開発許可制度の見直し

市街化調整区域内の大規模開発を許可できる基準を廃止し、病院、福祉施設、学校、庁舎等の公共公益施設を開発許可等の対象とする。

現行(店舗)		改正後
50㎡超不可	第一種低層住居専用地域	同左
150㎡超不可	第二種低層住居専用地域	
500㎡超不可	第一種中高層住居専用地域	
1,500㎡超不可	第二種中高層住居専用地域	
3,000㎡超不可	第一種住居地域	
制限なし	第二種住居地域	大規模集客施設については、用途地域の変更又は用途を緩和する地区計画決定により立地可能
	準住居地域	
	工業地域	
	近隣商業地域	
	商業地域	
用途地域の変更又は地区計画(再開発等促進区)決定が必要	準工業地域	制限なし ※
	工業専用地域	
原則不可 ただし、計画的な大規模開発は許可(病院、福祉施設、学校等は開発許可不要)	市街化調整区域	大規模開発も含め、原則不可 地区計画を定めた場合、適合するものは許可(病院、福祉施設、学校等も開発許可を必要とする。)
制限なし	非線引き都市計画区域、準都市計画区域の白地地区	大規模集客施設については、用途地域の指定により立地可能。また、非線引き都市計画区域では、用途を緩和する地区計画決定でも立地可能。



大規模集客施設: 床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等。※準工業地域では、特別用途地区を活用。特に地方都市においては、これを中活法の基本計画の国による確定の条件とすることを基本方針で明記。

4 平成23年改正の概要

●地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律【第1次一括法】(平成23年5月2日)

○趣旨

地域の自主性及び自立性を高めるための改革を総合的に推進するため、地方公共団体に対する義務付けを規定している関係法律を改正する等の所要の措置を講じようとするものです。

○概要

地方自治体の自主性を強化し、自由度の拡大を図るため、都市計画法その他の41法律の一部が改正されました。

●主な改正内容

●国や都道府県の関与の縮小

(1)三大都市圏等大都市及びその周辺の都市に係る都市計画区域において、都道府県が都市計画を決定しようとする際の国土交通大臣の同意を要する協議が不要とされました。(都計法第18条第3項、令第12条)

(2)市が都市計画決定しようとする際の都道府県との協議について、その同意を得ることが不要とされました。

(都計法第19条第3項)

	改正前	改正後(現行)
市	同意を要する協議	同意を要しない協議 (同意の廃止)
町村	同意を要する協議	改正なし

※市決定の都市計画に限り、都道府県知事の同意は廃止されたが、都道府県への協議は引き続き必要

●施行期日

①直ちに施行できるもの(平成23年5月2日)

②政省令等の整備が必要なもの(平成23年8月2日)

③地方自治体の条例や体制整備が必要なもの(平成24年4月1日)

都市計画法については②に該当し、平成23年8月2日に施行されました。

5 平成24年改正の概要

●地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律【第2次一括法】(平成23年8月30日)

○趣旨

第1次一括法と同様に、地域の自主性及び自立性を高めるための改革を総合的に推進するため、地方公共団体に対する義務付けを規定している関係法律を改正する等の所要の措置を講じようとするものです。

○概要

地域主権戦略大綱(平成22年6月22日閣議決定)を踏まえ、都市計画法、その他関係法律188法律の一部が改正されました。

●主な改正内容

①義務付け・枠付けの見直し

(1)地域地区、都市施設、市街地開発事業、地区計画等に関する都市計画の策定を義務付ける規定が「定めることができる」とされました。(都計法第8条、第11条 他)

(2)都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、地域地区、都市施設、市街地開発事業、地区計画等に関する都市計画の内容を義務付ける規定が「定めるよう努めるものとする」とされました。(都計法第8条、第11条 他)

②基礎自治体への権限移譲

(1)4車線以上のその他の道路等に関する都市計画決定権限が都道府県から市町村へ移譲されました。(都計法第15条)

(2)区域区分、高速自動車道及び一般国道等に関する都市計画決定権限が都道府県から指定都市へ移譲されました。

(都計法第87条第2項)

(3)都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施工区域内における建築許可、都市計画事業地内における建築等の許可、これらに係る監督処分等が都道府県からすべての市へ移譲されました。(都計法第53条、第65条)

都市計画の種類		決定権限の移譲先	備考
区域区分		指定都市	
都市再開発方針ほか3方針		指定都市	
地域地区	用途地域 ※	市町村	
	風致地区(面積10ha以上)	市町村	二以上の市町村の区域にわたるものを除く
	緑地保全地域	市町村	
	特別緑地保全地区(面積10ha以上)	市町村	
都市施設	指定都市		
都市施設	道路(一般国道)	指定都市	
	道路(首都高速道路)	指定都市	
	道路(国道・県道以外の4車線以上の道路)	市町村	
	高速自動車国道	指定都市	
	公園・緑地(面積10ha以上)	市町村	国又は県が設置するものを除く
	広場・墓園(面積10ha以上)	市町村	
	一団地の住宅施設(2,000戸以上)	市町村	
市街地開発事業	土地区画整理事業(面積50ha超)	市町村	国又は県が施行すると見込まれるものを除く
	市街地再開発事業(面積3ha超)	市町村	
	住宅街区整備事業(面積20ha超)	市町村	
	防災街区整備事業(面積3ha超)	市町村	
市街地開発事業等予定区域	面積20ha以上の一団地の住宅施設予定区域	市町村	
建築規制	都市計画施設の区域内等における建築許可(53条、65条)	市	

・権限移譲される都市計画のうち主要なものを記載
 ※三大都市圏等の大都市における都市計画

●施行期日

- ①直ちに施行できるもの(平成23年8月30日)
- ②政省令等の整備が必要なもの(平成23年11月30日)
- ③地方自治体の条例や体制整備が必要なもの(平成24年4月1日)
 都市計画法については③に該当し、平成24年4月1日に施行されました。

6 平成25年改正の概要

●地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律[第3次一括法](平成25年6月14日)

- 趣旨
 第1次、第2次一括法と同様に、地域の自主性及び自立性を高めるための改革を総合的に推進するため、地方公共団体に対する義務付けを規定している関係法律を改正する等の所要の措置を講じようとするものです。
- 概要
 地方分権改革推進委員会の勧告を受けて、地方からの提案を受けた第3次見直しに係る事項について都市計画法、その他関係法律74法律の一部が改正されました。

●主な改正内容

- 義務付け・枠付けの更なる見直し
 - (1)都道府県又は市町村が都市計画決定した場合における国土交通大臣への図書の写しの送付が不要とされました。(都計法第20条第1項)
 - (2)開発審査会の委員の定数が「5人又は7人」から「5人以上」とされました。(都計法第78条第2項)

●施行期日

- ①直ちに施行できるもの(平成25年6月14日)
- ②政省令等の整備が必要なもの(平成25年9月14日)
- ③地方自治体の条例や体制整備が必要なもの(平成26年4月1日)
 都市計画法については①に該当し、平成25年6月14日施行されました。

7 平成26年改正の概要

◆都市再生特別措置法等の一部改正(平成26年5月21日)

○趣旨

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。

こうした中、医療・福祉施設・商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考え方で、まちづくりを進めていくことが重要です。

○概要

都市再生特別措置法、建築基準法、都市計画法、都市開発資金の貸付けに関する法律、環境影響評価法の一部が改正されました。

●主な改正内容

- (1)立地適正化計画の創設 (都市再生特別措置法第81条)
- (2)地域地区に、居住調整地域及び特定用途誘導地区の追加 (都計法第8条)

●施行期日

都市計画法については、都市再生特別措置法と合わせて、平成26年8月1日に施行されました。

8 平成27年改正の概要

◆地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律【第5次一括法】(平成27年6月26日)

○趣旨

第1次～第4次一括法と同様に、地域の自主性及び自立性を高めるための改革を総合的に推進するため、地方公共団体に対する義務付け・枠付けを規定している関係法律を改正する等の所要の措置を講じようとするものです。

○概要

平成26年から新たに導入した「提案募集方式」における地方公共団体等からの提案等を踏まえた「平成26年の地方からの提案等に関する対応方針」(平成27年1月30日閣議決定)に基づき、国から地方公共団体又は都道府県から指定都市への事務・権限の移譲等について、都市計画法、その他関係法律19法律の一部が改正されました。

●主な改正内容

区域区分に関する都市計画決定に係る農林水産大臣協議について、協議の対象となる都市計画を農用地区域等が含まれる場合に限定されました。(都計法第23条)

●施行期日

- ①直ちに施行できるもの(平成27年6月26日)
- ②地方公共団体において条例制定や体制整備が必要なもの(平成28年4月1日)
都市計画法については、②に該当し、平成28年4月1日に施行されました。

9 平成29年改正の概要

◆都市緑地法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正(平成29年5月12日)

○趣旨

公園、緑地等のオープンスペースは、良好な景観や環境、にぎわいの創出等、潤いのある豊かな都市をつくる上で欠かせないものです。また、災害時の避難地としての役割も担っています。都市内の農地も、近年、住民が身近に自然に親しめる空間として評価が高まっています。

このように、様々な役割を担っている都市の緑空間を、民間の知恵や活力をできる限り活かしながら保全・活用していこうとするものです。

○概要

平成27年4月に「都市農業振興基本法(平成27年法律第14号)」が制定され、また、同法に基づく都市農業振興基本計画(平成28年5月閣議決定)において、これまでの「宅地化すべきもの」から「あるべきもの」へと都市農地の位置づけを転換すること等が示され、都市公園法等(都市公園の再生・活性化)、都市緑地法(緑地・広場の創出)、生産緑地法・都市計画法・建築基準法(都市農地の保全・活用)の一部改正が改正されました。

●主な改正内容

農業の利便性の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護することを目的に、住居系用途地域の一類型として田園住居地域が新たに創設されました。(都計法第8条)

●施行期日

①平成29年6月15日施行

②平成30年4月1日施行

都市計画法については②に該当し、平成30年4月1日に施行されました。

10 平成30年改正の概要

◆都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正(平成30年4月25日)

○趣旨

人口減少社会を迎えた我が国では、地方都市をはじめとした多くの都市において、空き地・空き家等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進行しており、生活利便性の低下、治安・景観の悪化、地域の魅力が失われる等の支障が生じています。

このような「都市のスポンジ化」に対応するため、低未利用地の集約等による利用の促進、地域コミュニティによる身の回りの公共空間の創出、都市機能のマネジメント等の施策を総合的に講じます。

○概要

都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法、都市開発資金の貸付けに関する法律、首都直下地震対策特別措置法の一部が改正されました。

●主な改正内容

(1) 人口減少局面に入り都市計画決定された都市施設等の整備が必ずしも実現せず、当該施設の用に供することとされていた土地やその周辺の土地の有効利用が図られていないという状況が発生しています。

このため、都市計画法の一般制度として、都道府県又は市町村と都市計画に定める都市施設等の整備を行うことが見込まれる者との間において、当該施設の整備・維持に関する協定「都市施設等整備協定」を締結できる制度が創設されました。(都計法第75条の2)

(2) 質の高いまちづくりを推進するためには、地域の実情をきめ細かに把握し、身の回りの課題に自ら対処しようとする住民団体等の主体的な取組みを後押しし、民間と行政との協働を促進することが重要です。

こうした取組みを促進し、地域の実情に応じた質の高いまちづくりが推進されるよう、都市計画法の一般制度として、住民の土地利用に関する意向の把握、土地所有者等に対する土地利用の方法に関する提案等を行う団体等を法的に位置付ける「都市計画協力団体」制度が創設されました。(都計法第75条の5)

●施行期日

平成30年7月15日施行

11 令和2年改正の概要

◆地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律[第10次一括法](令和2年6月10日)

○趣旨

今までの一括法と同様に、地域の自主性及び自立性を高めるための改革を総合的に推進するため、地方公共団体に対する義務付け・枠付けを規定している関係法律を改正する等の所要の措置を講じようとするものです。

○概要

「提案募集方式(地方の発意に根差した取組みを推進するため、平成26年から導入)」に基づく地方からの提案について、「令和元年の地方からの提案等に関する対応方針」(令和元年12月23日閣議決定)を踏まえ、都道府県から指定都市への事務・権限の移譲や地方公共団体に対する義務付け・枠付けの見直し等の関係法律21法律の一部が改正されました。

●主な改正内容

町村による都市計画の決定に係る協議における都道府県同意が廃止されました。

(都計法第19条)

●施行期日

都市計画法は、公布日(令和2年6月10日)に施行されました。

◆都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正(令和2年6月10日)

○趣旨

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の推進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じることが喫緊の課題となっています。また、こうした取組に併せて、駅前等のまちなかにおける歩行者空間の不足や、商店街のシャッター街化等の課題に対応するため、まちなかにおいて多様な人々が集い、交流する「居心地が良く歩きたくなる」空間を形成し、都市の魅力を向上させることが必要です。

○概要

都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法、屋外広告物法、都市緑地法、国土利用計画法、地域再生法の一部が改正されました。

●主な改正内容

- (1) 地域地区に、居住環境向上用途誘導地区が追加されました。(都計法第8条第4の2項)
- (2) 地区整備計画において、現に存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項を定めることができるようになりました。(都計法第12条の5第7項)
- (3) 災害ハザードエリアにおける新規立地を抑制するために、災害レッドゾーンにおける自己の業務の用に供する施設の開発が原則禁止されました。(都計法第33条第1項)
- (4) 市街化調整区域における開発は、地方公共団体が条例(いわゆる11号条例、12号条例)で区域等を指定すれば、開発可能となるが、その区域から災害レッドゾーン、災害イエローゾーンを除外することが厳格化されました。(都計法第34条第11号、12号)
- (5) 市街化調整区域内のレッドゾーン内にある在宅や施設が、同一の市街化調整区域のレッドゾーン外に移転する場合については、開発許可できる特例が創設されました。(都計法第34条第8号の2)
- (6) 防災の観点を取り入れたまちづくりを加速化させるため、立地適正化計画の記載事項として、新たに居住誘導区域内の防災対策を記載する「防災指針」を位置づけることとなりました。(都市再生特別措置法第81条第2項)

●施行期日

- (1)(2)(5)(6) 令和2年9月7日施行
(3)(4) 令和4年4月1日施行

12 令和3年改正の概要

◆特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正(令和3年5月10日)

○趣旨

近年、全国各地で水災害が激甚化・頻発化するとともに、気候変動の影響により、今後、降雨量や洪水発生頻度が全国で増加することが見込まれています。

このため、ハード整備の加速化・充実や治水計画の見直しに加え、上流・下流や本川・支川の流域全体を俯瞰し、国や流域自治体、企業・住民等、あらゆる関係者が協働して取り組む「流域治水」の実効性を高める必要があります。

○概要

令和3年5月10日に流域治水関連法が公布され、特定都市河川浸水被害対策法、水防法、建築基準法、下水道法、河川法、都市計画法などの関連する法律の一部が改正されました。

●主な改正内容

- (1) 都市計画法第34条第11号及び12号の条例で指定する土地の区域に、原則として、浸水被害防止区域を含まないこととされました。
(都計法第34条第11号及び12号関連、都市計画施行令第29条の9)

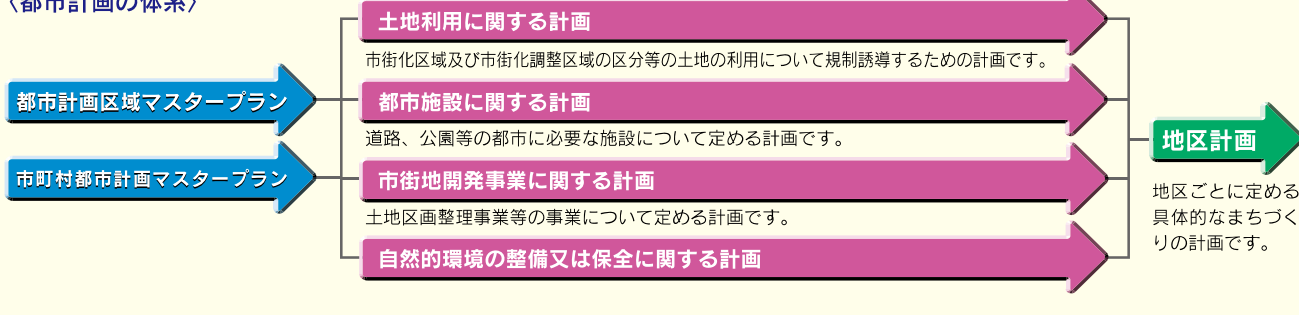
●施行期日

- (1) 令和4年4月1日施行

都市計画のマスタープラン

都市計画のマスタープランは、都市を整備していくにあたり、その目標や長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を、住民に理解しやすい形でとりまとめたものです。
都市計画のマスタープランには、次の二つがあります。

〈都市計画の体系〉



1 都市計画区域マスタープラン（都計法第6条の2）

平成12年5月の都市計画法の改正により、地域の実情に応じたまちづくりが可能となるように都市計画制度の充実が図られ、平成16年5月までに「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」を策定するよう法定化されました。

これは、都道府県が都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について定めるもので、都市計画区域ごとに、その都市の長期的なビジョンを示すとともに、土地利用、都市施設、市街地開発事業などについて将来の大まかな配置、規模などを示すものです。

市街化区域と市街化調整区域の区域区分（いわゆる「線引き」）を行うかどうか、行うのであれば概ねどのような方針で線引きを行うかも示されます。

本県では平成16年4月までに、18都市計画区域の全てについて都市計画区域マスタープランを定め、その後市町村合併に伴い、14都市計画区域となり、都市計画区域マスタープランも適宜修正を行っております。

〈都市計画区域マスタープラン策定状況〉

令和4年8月31日

都市計画区域名	都市名	決定年月日	
		(当初策定)	(最終策定)
佐賀	佐賀市	平成16年 4月28日	平成22年10月 1日
多久	多久市	平成16年 3月29日	令和 4年 3月25日
神埼	神埼市	平成16年 3月17日	平成26年 5月 1日
小城	小城市	平成16年 3月17日	平成22年10月 1日
佐賀東部	吉野ヶ里町 上峰町	平成16年 3月17日	平成16年 3月17日
鳥栖基山	鳥栖市 基山町	平成16年 4月28日	平成16年 4月28日
みやき	みやき町	平成16年 3月17日	平成24年 3月30日
唐津	唐津市	平成16年 4月28日	平成24年 3月30日
伊万里	伊万里市	平成16年 4月28日	令和 4年 3月25日
有田	有田町	平成16年 4月28日	平成16年 4月28日
武雄	武雄市	平成16年 3月29日	平成24年 3月30日
鹿島	鹿島市	平成16年 3月29日	令和 4年 3月25日
白石	白石町	平成16年 3月29日	平成16年 3月29日
嬉野	嬉野市	平成16年 3月29日	平成16年 3月29日

ま ち こ ら む

～“まち”らしさ～

大規模な集客施設の郊外立地は、商圏内の住民にとっては、いままで県外に出かけていたものが、県内で用事を済ませることができるようになり、加えて、地元自治体にとっては、税収増や就業の機会確保に貢献しております。はたして、メリットのみが存在しているのでしょうか？

幼い頃、近所の駄菓子屋や書店及びおもちゃ屋には、顔見知りのおじちゃんおばちゃんのいる安心できる空間が存在していました。地元の商店街は、子供から御年配の方までの街の社交場として、地域の方が交流する場所でもあります。もちろん、商店街だけが交流拠点ではないのですが、歩いていける範囲の交流拠点、自転車で行ける範囲の交流拠点、自動車や公共交通機関で行ける範囲の交流拠点など、それぞれの生活行動に応じた交流の場が存在することが、健全な街の形成に必要といえるのではないのでしょうか。

人口減少・高齢社会という社会構造が大きく変化する時代にあって、大規模な集客施設が、過剰に郊外にできることは、この健全な街の形成に影響を及ぼす可能性を含んでいます。

このため、大規模な集客施設ができるときは、まちのみんなで、これからの街づくりをどのようにしていくのか、立ち止まって考えていただきたいのです。高齢社会の暮らしやすさや守るべき“街らしさ”とは何か、少子高齢化が進んだ10年後や20年後の街の姿を描きながら考えてみましょう。

2 市町村都市計画マスタープラン(都計法第18条の2)

住民に最も近い立場にある市町が、その創意工夫の下に住民の意見を反映し、まちづくりの具体性のある将来ビジョンを確立することにより、市町の定める具体的な都市計画について体系的な指針となるように定めるものです。

市町村都市計画マスタープランでは、例えば、当該市町のまちづくりの理念や都市計画の目標、全体構想、地区別構想などが示されます。

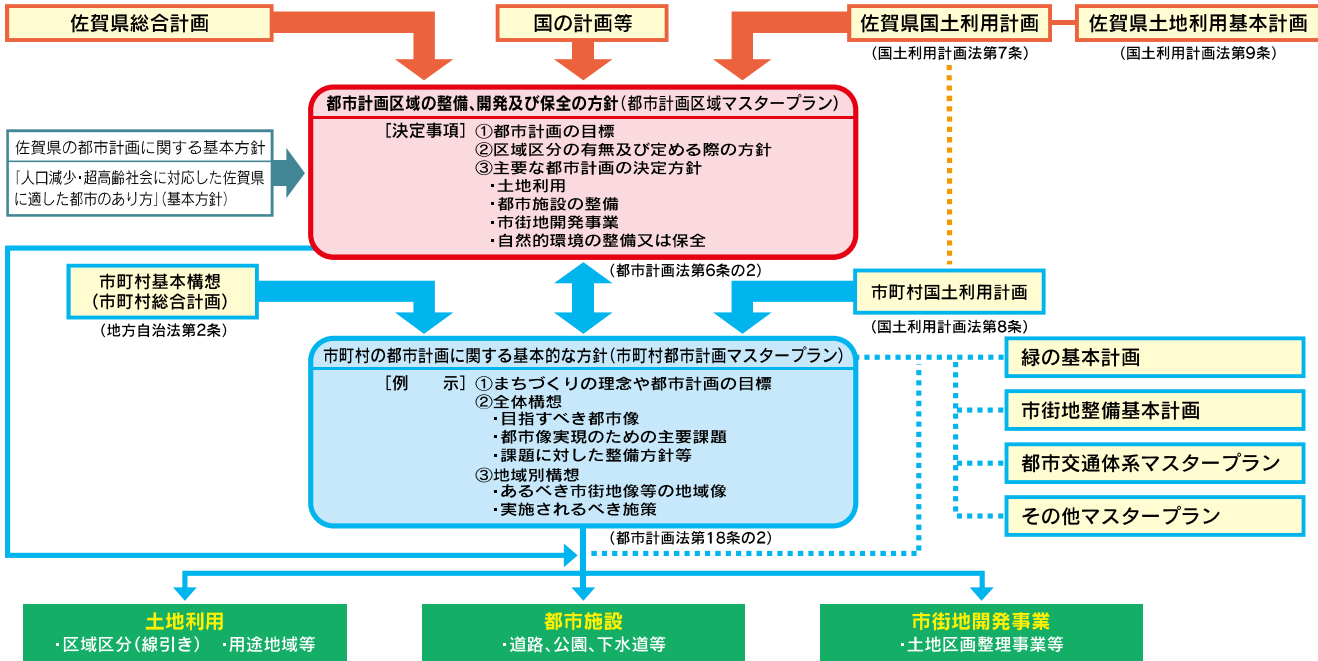
策定に当たっては、住民の意向を十分反映させることや市町村審議会などの議を経ることが必要であり、策定後は公表することが望まれており、都道府県知事へ通知することとなっています。

県内では、令和4年8月31日現在、12市町がマスタープランを定めています。

各市町のマスタープランに移動します。

都市計画区域名	都市名	策定年月(令和4年8月31日)	
		(当初策定)	(最終策定)
佐賀	佐賀市	平成19年 3月	平成22年 3月
唐津	唐津市	平成22年12月	平成22年12月
鳥栖基山	鳥栖市	令和 2年 3月	令和 2年 3月
	基山町	平成18年 9月	平成18年 9月
多久	多久市	平成16年 3月	令和 3年 3月
武雄	武雄市	令和 4年 3月	令和 4年 3月
鹿島	鹿島市	平成13年 9月	平成28年 3月
小城	小城市	平成20年 8月	令和 4年 3月
嬉野	嬉野市	平成24年 6月	平成24年 6月
神埼	神埼市	平成24年 3月	平成24年 3月
佐賀東部	上峰町	平成14年 3月	平成14年 3月
みやき	みやき町	平成21年 3月	平成21年 3月

〈佐賀県における都市計画区域マスタープランの位置付け〉



3 立地適正化計画(都市再生特別措置法第81条)

都市再生特別措置法が一部改正され、平成26年8月に「立地適正化計画」が制度化されました。これは、都市計画法を中心とした従来の土地利用計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進しようとするものです。

また、令和2年9月には、気候変動の影響により頻発・激化する自然災害への対応として、災害リスクを踏まえた防災まちづくりの目標を設定する「防災指針」を記載することとされました。

立地適正化計画は、住民に最も身近でありまちづくりの中核的な担い手である市町村が作成することとなっており、本県では、令和4年8月31日現在で、3市1町で策定済となっています。

都市計画区域名	都市名	策定年月
鳥栖基山	基山町	令和 3年 3月
鹿島	鹿島市	令和 2年 3月
小城	小城市	平成30年 3月
嬉野	嬉野市	平成30年 3月

都市計画法を適用する区域

●都市計画区域(都計法第5条)

都市計画区域は、都道府県が当該区域を一体の都市として、総合的に整備、開発及び保全しようとする場合に指定するものです。

本県の都市計画区域は、令和4年8月31日現在で14区域10市6町に定めており、県全体に対して面積で約47%、人口で約87%を占めています。

●土地利用規制

- 都市計画区域
 - 区域区分(市街化区域、市街化調整区域)
 - 用途地域
 - 特別用途地区
 - 特定用途制限地域
 - 高度利用地区
 - 風致地区等

●都市施設

道路、公園、下水道等

●市街地開発事業

土地区画整理事業、市街地再開発事業

●開発許可制度

一定規模以上の開発行為は知事の許可が必要

(2章-23参照) [LINK](#)

●準都市計画区域(都計法第5条の2)

準都市計画区域は、県が積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、開発自体を抑制する区域ではないため、開発や建築による用途の混在や農地転用に対する開発圧力により不適切な農地の侵食、散発的な都市的土地利用が発生などの問題を避けるため土地利用の整除又は環境保全を行うために指定します。

本県の準都市計画区域は、江北町の一部に定めています。

●土地利用規制

- 準都市計画区域
 - 用途地域
 - 特別用途地区
 - 特定用途制限地域
 - 風致地区等

●開発許可制度

3,000㎡以上の開発行為は知事の許可が必要

●それ以外の区域(都計法第29条)

●開発許可制度

1ha以上の開発行為は知事の許可が必要

都市計画の手続き

1 都市計画決定

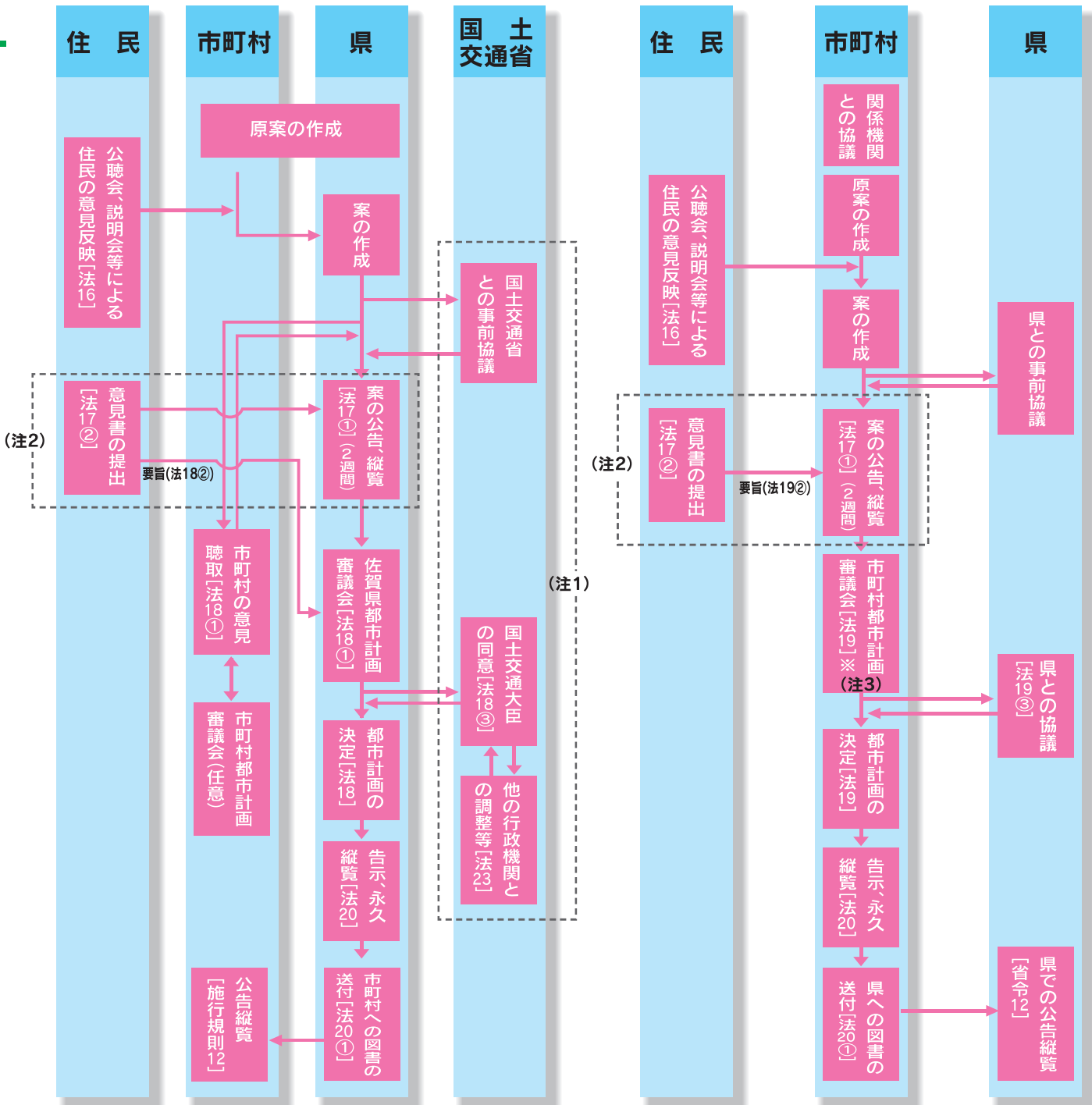
都市計画の原案は、直接まちづくりを担当する県または市町村が作成し、そのうち広域的見地から定めるもの、及び根幹的都市施設等については、県が関係市町村の意見を聴いて定めます。その他のものは、市町村が県と協議を行い定め、どちらの場合にも、都市計画の案は県都市計画審議会又は市町村都市計画審議会で審議されます。

また、都市計画を定めようとするときは、住民の意見を反映するため必要に応じて公聴会や説明会を開催し、更に都市計画の案は2週間縦覧され、その間に住民や利害関係者は意見書を提出することができます。

●県が定める都市計画決定の手続き

●市町村が定める都市計画決定の手続き

(市町村に都市計画審議会が設置されている場合)



(注1) 国土交通大臣の同意については名称のみの変更又は位置、区域、面積、構造等の軽易な変更については手続きを要しません。

(注2) 名称のみの変更は手続きを要しません。

(注3) 市町村都市計画審議会を設けていない場合は、佐賀県都市計画審議会で審議されます。

・[法]とは「都市計画法」を示します。

●都市計画の決定権者等(法第15条等)

都市計画の種類		市町決定	県決定	
			大臣同意不要	大臣同意必要
都市計画区域(法第5条)				●
準都市計画区域(法第5条の2)			●	
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針			●(その他)	●(区域区分を行うもの)
市街化区域・市街化調整区域の区域区分				●
都市再開発方針等			●	
地域	用途地域*	●		
	特別用途地区*	●		
	特定用途制限地域*	●		
	特例容積率適用地区	●		
	高層住居誘導地区	●		
	高度地区*・高度利用地区	●		
	特定街区	●		
	都市再生特別地区			●
	居住調整地域	●		
	居住環境向上用途誘導地区	●		
	特定用途誘導地区	●		
	防火地域・準防火地域	●		
	特定防災街区整備地区	●		
	景観地区*	●		
	風致地区*		●※1	
	駐車場整備地区			
	臨港地区	●(その他)	●(重要港湾)	●(国際戦略港湾及び国際拠点港湾)
	歴史的風土特別保存地区			●
	特別緑地保全地区	●(その他)	●※1	
緑地保全地域	●	●(2以上の市町の区域にわたるもの)		
緑化地域	●			
流通業務地区		●		
生産緑地地区	●			
伝統的建造物群保存地区*	●			
航空機騒音障害防止地区		●		
航空機騒音障害防止特別地区		●		
促進区域		●		
遊休土地転換利用促進地区		●		
被災市街地復興推進地域		●		
都市施設	道路			
	一般国道(指定区間)	▲		●
	一般国道(指定区間外)	▲		●
	県道	▲	●	
	その他道路	●		
	自動車専用道路		●(その他)	●(高速自動車国道)
	都市高速鉄道	●		
	駐車場	●		
	自動車ターミナル	●		
	空港		●※2	●※3
	公園・緑地	●		
	国が設置する面積10ha以上のもの	▲(大臣同意も必要)		
	都道府県が設置する面積10ha以上のもの	▲	●	
その他	●			
広場・墓園	●			
国又は都道府県が設置する面積10ha以上のもの	▲(大臣同意も必要)(広場に限り)	●		
その他	●			
その他の公共空地	●			
水道	●(その他)	●(水道用水供給事業)		
電気・ガス供給施設	●			
地域冷暖房施設	●			
下水道	●(その他)	●(排水区域が二以上の市町村の区域)		
公共下水道	●			
流域下水道	●			
汚物処理場・ごみ焼却場	●(その他)	●(産業廃棄物処理施設)		
河川	▲(大臣同意も必要)		●	
一級河川	▲	●		
二級河川	●			
準用河川	●			
運河	●			
学校(大学、高専、その他)	●			
図書館・研究施設・博物館・美術館等	●			
病院・保健所・診療所・助産所等	●			
保育所・養護老人ホーム	●			
と畜場	●			
市場	●			
火葬場	●			
一団地の住宅施設	●			
一団地の官公庁施設			●	
流通業務団地	●	●		
電気通信事業用施設	●			
防風・防火・防水・防雪及び防砂施設	●			
防潮施設	●			
市街地開発事業	土地区画整理事業	●		
	国の機関又は都道府県が施行する面積50ha超	▲	●	
	その他	●		
	新住宅市街地開発事業	●		
	工業団地造成事業	●		
	市街地再開発事業	●		
	国の機関又は都道府県が施行する面積3ha超	▲	●	
	その他	●		
	新都市基盤整備事業	●		
	住宅街区整備事業	●		
国の機関又は都道府県が施行する面積20ha超	▲	●		
その他	●			
防災街区整備事業	●			
国の機関又は都道府県が施行する面積3ha超	▲	●		
その他	●			
市街地開発事業等 予定区域	新住宅市街地開発事業予定区域	●		
	工業団地造成事業予定区域	●		
	新都市基盤整備事業予定区域	●		
	面積20ha以上の一団地の住宅施設予定区域	●		
	一団地の官公庁施設予定区域			●
流通業務団地予定区域	●			
地区計画等	地区計画	○		
	防災街区整備地区計画	○		
	歴史的風致維持向上地区計画	○		
	沿道地区計画	○		
	集落地区計画	○		

(注)・都市計画の変更の場合も本表が準用されますが、軽易な変更の場合は大臣同意が不要です。

・準都市計画区域内では、*印のみが適用されます。

※1:10ha以上かつ、二以上の市町の区域にわたるもの

※2:新千歳空港、旭川空港、稚内空港、釧路空港、帯広空港、函館空港、仙台空港、秋田空港、山形空港、新潟空港、大阪国際空港、広島空港、山口宇部空港、高松空港、松山空港、高知空港、福岡空港、北九州空港、長崎空港、熊本空港、大分空港、宮崎空港、鹿児島空港、那覇空港

※3:成田国際空港、東京国際空港、中部国際空港、関西国際空港

○印:都道府県知事の協議・同意事項は地区計画等の位置及び区域、地区施設等の配置及び規模等に限定

▲印:市町村が作成する都市再生整備計画に都道府県知事の同意を得て当該都市計画の決定等を記載した場合に限る

●都市計画決定状況一覧表

令和4年8月31日現在

区都市域計画名	都市名	土地利用											都市施設														市街地開発事業		都市計画税							
		地域地区											道 路	駅前 広場	都市 高速 鉄道	自 転 車 駐 車 場	自 動 車 タ ー ミ ナ ル	公 園	緑 地	公 共 下 水 道	都 市 下 水 路	汚 物 処 理 場	ご み 焼 却 場	ご み 処 理 場	河 川	市 場	と 畜 場	火 葬 場		流 通 業 務 団 地	整 理 地 区	事 業 区				
		市街化調整区域	用途地域	特別用途地区	特定用途制限地域	高度地区	高度利用地区	防火地域	準防火地域	風致地区	臨港地区	流通業務地区																					伝統的建造物群保存地区	地区計画	道	駅前広場
佐賀	佐賀市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	0.25%
唐津	唐津市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
鳥栖基山	鳥栖市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	0.20%	
	基山町	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
多久	多久市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
伊万里	伊万里市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
武雄	武雄市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
鹿島	鹿島市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
小城	小城市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
嬉野	嬉野市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
神埼	神崎市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
佐賀東部	吉野ヶ里町	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	上峰町	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
みやき	みやき町	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
有田	有田町	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
白石	白石町	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
合計		3	10	8	1	2	1	1	6	2	3	1	2	5	14	10	3	2	1	15	7	14	15	4	5	4	1	1	1	8	1	10	1	2		

●佐賀県都市計画審議会

都市計画法第77条に基づき設置されており、主として知事が諮問する都市計画に関する事項について調査審議し、議決を経て答申を行います。審議会は、幅広い分野の専門家から構成されており、年2回程度開催されます。

なお、市町においては、都市計画法第77条の2の規定に基づき、都市計画に関する事項を調査審議するため、市町村都市計画審議会を市町の条例により設置しています。



●佐賀県都市計画審議会

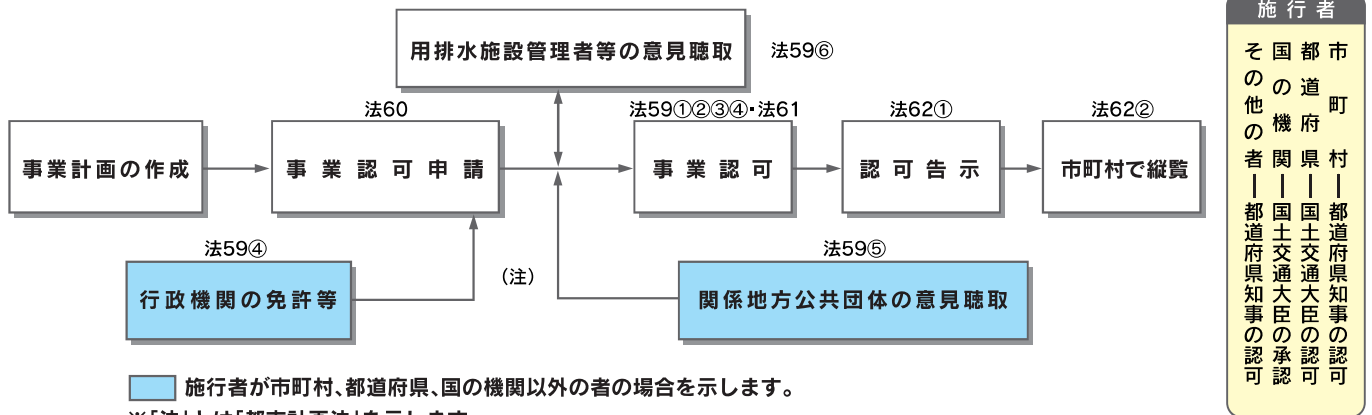
〈佐賀県都市計画審議会委員の構成〉

区 分	人 数	専 門 分 野
学 識 経 験 者	7名	法律、建築、都市計画、農業、商工業、交通、環境
市 町 村 長 の 代 表	1名	
県 議 会 議 員	4名	
市町村議会の議長の代表	1名	
関係行政機関の職員	5名	財務、農政、運輸、建設、交通
合 計	18名	

2 都市計画事業

都市計画事業は、都市計画として定められた計画を具体的に実現していくための事業をいい、都市計画法の規定による認可又は承認を受けて行われます。都市計画事業は、市町村が知事の認可を受けて施行するのが原則ですが、市町村が施行することが困難又は不適当な場合などにおいては、都道府県などが国土交通大臣の認可を受けて施行することができます。

〈都市計画事業認可の手続き〉



■ 施行者が市町村、都道府県、国の機関以外の者の場合を示します。
 ※「法」とは「都市計画法」を示します。

3 環境影響評価(環境アセスメント)

●環境影響評価制度とは

土地の形状の変更や工作物の新設などの開発事業で環境に著しい影響を及ぼす恐れのあるものについて、その事業が環境にどのような影響を与えるか、事業者自らが、事前に調査・予測及び評価を行い、その結果を公表し、県民や地方公共団体から環境に関する意見を聞き、それらを踏まえて、環境の保全の観点からよりよい事業計画を作り上げていくという制度です。

●環境影響評価と都市計画決定を合わせて行う場合の手続き

環境影響評価法、佐賀県環境影響評価条例に基づき、環境影響評価の対象となる事業や施設が都市計画に定められる場合、都市計画決定権者が、事業者に代わるものとして環境影響評価その他の手続きを行うこととなります。また、準備書、評価書の公告・縦覧を都市計画の案、都市計画の公告・縦覧と合わせて行います。〔都市計画の特例〕

本県ではこれまで、環境影響評価法の対象として5施設等、佐賀県環境影響評価条例の対象として2施設の環境影響評価を行っています。

〈環境影響評価法対象〉

令和4年8月31日現在

名称	規模	事業者	都市計画決定年月日
西九州自動車道(浜玉唐津線)※	4車線 L=7km(一般国道、高規格幹線道路)	国土交通省	H4.2.7
兵庫北土地区画整理事業	A=120.7ha	兵庫北土地区画整理組合	H10.9.2
佐賀唐津道路(唐津相知線)	4車線 L=11km(一般国道、地域高規格道路)	国土交通省	(評価項目等調整中)
有明海沿岸道路(大川佐賀線)	4車線 L=10km(一般国道、地域高規格道路)	国土交通省、佐賀県	H20.2.29
佐賀唐津道路(多久佐賀線)	4車線 L=15km(一般国道、地域高規格道路)	国土交通省、佐賀県	H28.3.1

※「環境影響評価の実施について」に基づく「閣議アセス」による

〈佐賀県環境影響評価条例対象〉

令和4年8月31日現在

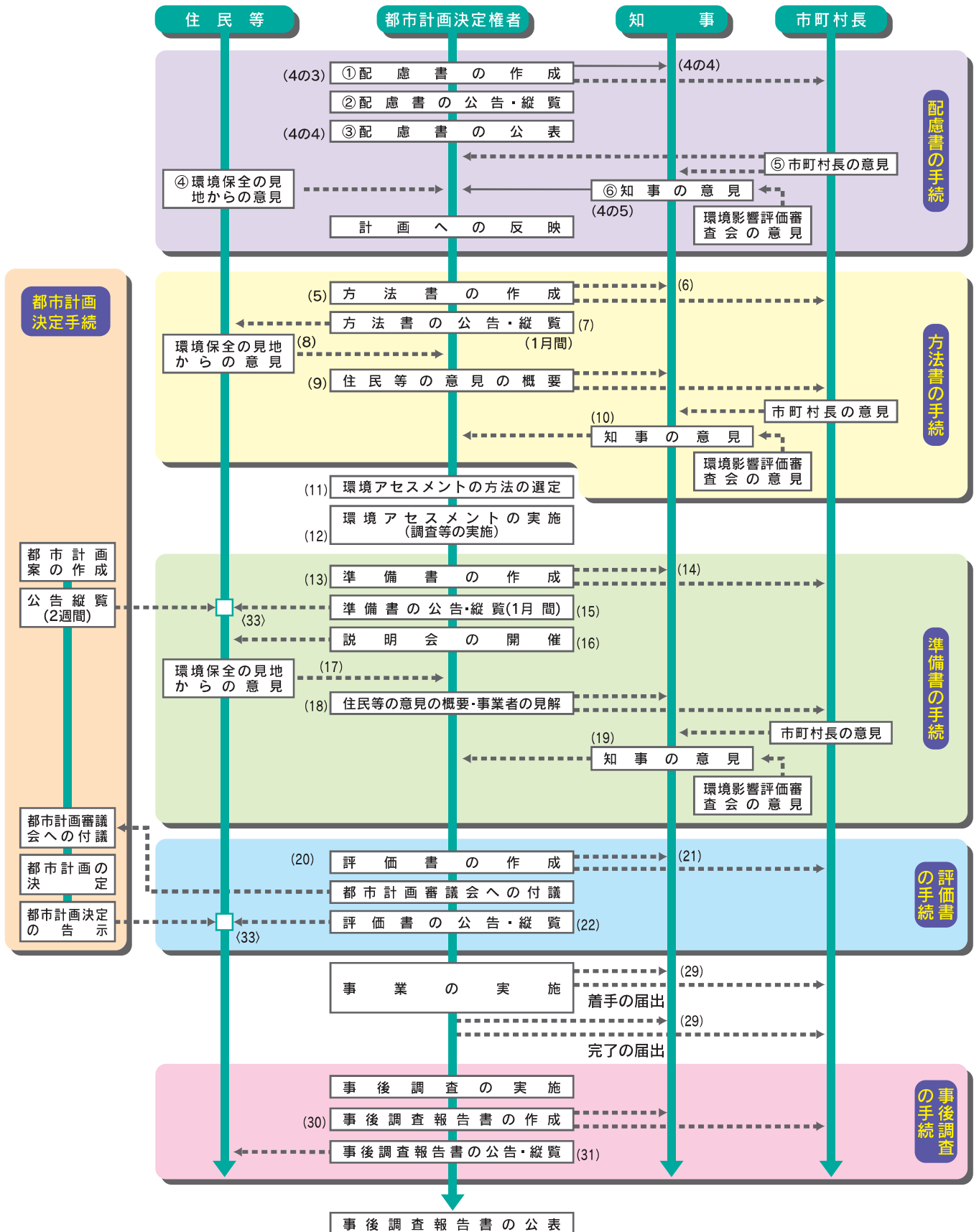
名称	規模	事業者	都市計画決定年月日
鳥栖流通業務団地	A=67.6ha	佐賀県	H16.7.23
西九州自動車道(伊万里道路)	4車線 L=6.6km(一般国道、地域高規格道路)	国土交通省	H18.12.25

●環境影響評価の対象となる事業の概要

対象事業の種類		環境影響評価法の対象事業の規模要件		佐賀県環境影響評価条例の対象事業の規模要件
		第一種事業	第二種事業	
河川	ダム	貯水面積100ha以上	貯水面積75～100ha	貯水面積35ha以上
	堰	湛水面積100ha以上	湛水面積75～100ha	湛水面積35ha以上
	放水路	変更面積100ha以上	変更面積75～100ha	変更面積35ha以上
	湖沼水位調節施設	変更面積100ha以上	変更面積75～100ha	
土地区画整理事業		面積100ha以上	面積75～100ha	面積35ha以上
新住宅市街地開発事業		面積100ha以上	面積75～100ha	面積35ha以上
新都市基盤整備事業		面積100ha以上	面積75～100ha	面積35ha以上
流通業務団地造成事業		面積100ha以上	面積75～100ha	面積35ha以上
宅地その他の用地の造成事業		面積100ha以上	面積75～100ha	面積35ha以上
スポーツ・レクリエーション施設、都市公園				面積35ha以上
ゴルフ場				面積20ha以上
岩石・砂利等の採取場				面積35ha以上
鉱物の採掘場				面積35ha以上
埋立て・干拓		面積50ha超	面積40～50ha	面積17.5ha以上
飛行場		滑走路長2,500m以上	滑走路長1,875～2,500m	滑走路長875m以上
道路	高速自動車国道	すべて		
	首都高速道路等	4車線以上のもの		
	一般国道	4車線以上・10km以上	4車線以上・7.5～10km	4車線以上・3.5km以上
	県道・市町村道・農道			4車線以上・3.5km以上
	大規模林道	幅6.5m以上・20km以上	幅6.5m以上・15～20km	幅6.5m以上・7km以上
	その他の林道			幅6.5m以上・7km以上
鉄道	新幹線鉄道	すべて		
	鉄道、軌道	長さ10km以上	長さ7.5～10km	長さ3.5km以上
工場・事業場				排ガス15万Nm ³ /時以上 又は排水量1万m ³ /日以上
下水道終末処理施設				排水量1万m ³ /日以上
発電所	水力発電所	出力3万kw以上	出力2.25～3万kw	出力1万kw以上
	火力発電所	出力15万kw以上	出力11.25～15万kw	出力5万kw以上
	地熱発電所	出力1万kw以上	出力7,500～1万kw	出力3.5千kw以上
	原子力発電所	すべて		
	風力発電所	出力1万kw以上	出力7,500～1万kw	出力3,500kw以上※ <small>平成26年4月1日施行</small>
廃棄物処理施設	し尿処理場			処理能力100kl/日以上
	ごみ・産業焼却施設			処理能力100t/日以上
	廃棄物最終処分場	面積30ha以上	面積25～30ha	面積10ha以上
港湾計画		埋立て・掘込み面積の合計300ha以上		埋立て・掘込み面積の合計100ha以上

※ 海岸線から1kmを超える海域に設置するものを除く。

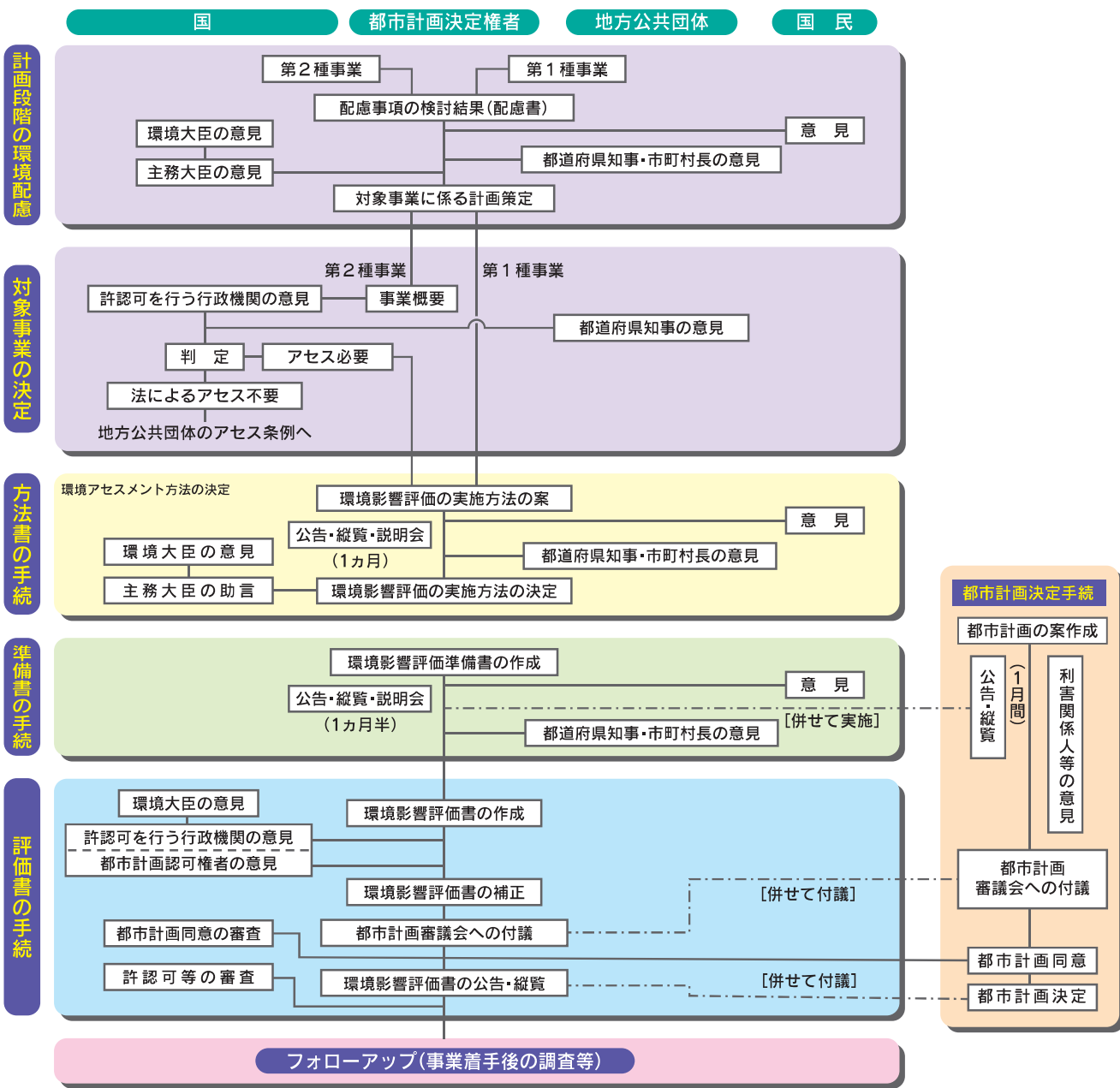
●佐賀県環境影響評価条例の対象事業の手続き



()内の番号は、当該手続を規定する、規則第32条及び31条の2の規定により読み替えて適用される条例の条項を示します。

< >内の番号は、当該手続を規定する、規則の条項を示します。

●環境影響評価法の対象事業の手続き



都市計画制限

都市計画の制限は、都市計画が決定された土地について適正な制限を加えることによって、その都市計画の実現を担保するもので、大きく分けると2つに分類されます。
 ひとつは、土地利用に関する都市計画の制限で、定められた基準に従って、開発行為や建築行為などを制限すること自体が、都市計画の実現の手段となるものです。もうひとつは、都市計画施設の区域や市街地開発事業の施行区域内における建築などの制限で、将来の都市計画事業の施行までの間、事業の障害となるような行為を排除しようとするものです。

1 開発行為

開発行為とは、主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で土地の区画形質を変更する行為をいいます。都市計画区域内外にかかわらず、一定規模以上の開発行為などを行う場合は、あらかじめ、知事(佐賀市については佐賀市長)の許可が必要です。

ただし、市街化調整区域などにおける農林漁業の用に供する建築物の建築を目的とした開発行為など、都市計画法第29条第1項第2号から第11号までに該当する場合は、開発許可は不要です。

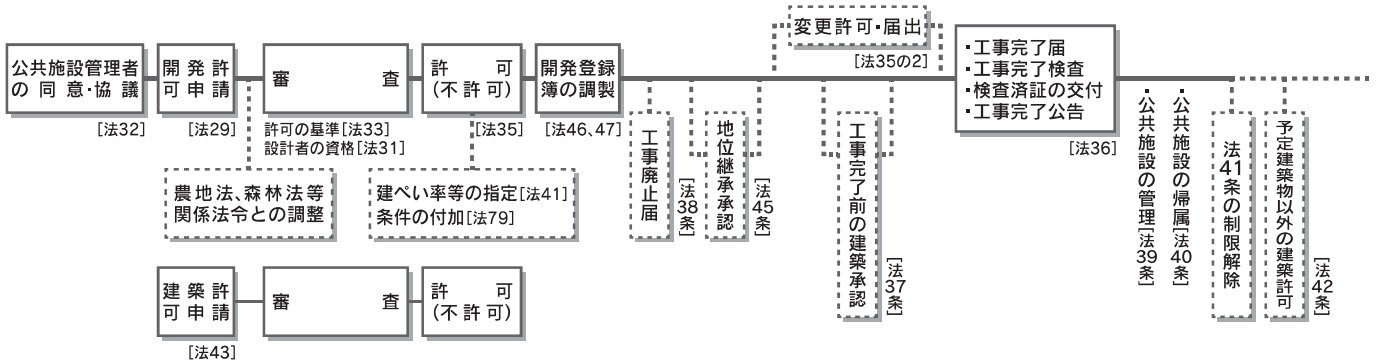
区 分		許可が必要な面積
線引都市計画区	市街化区域	1,000㎡以上
	市街化調整区域	面積規定なし(全て必要)※
非線引都市計画区域・準都市計画区域		3,000㎡以上
都市計画区域及び準都市計画区域外		1ha以上

※開発行為は原則禁止

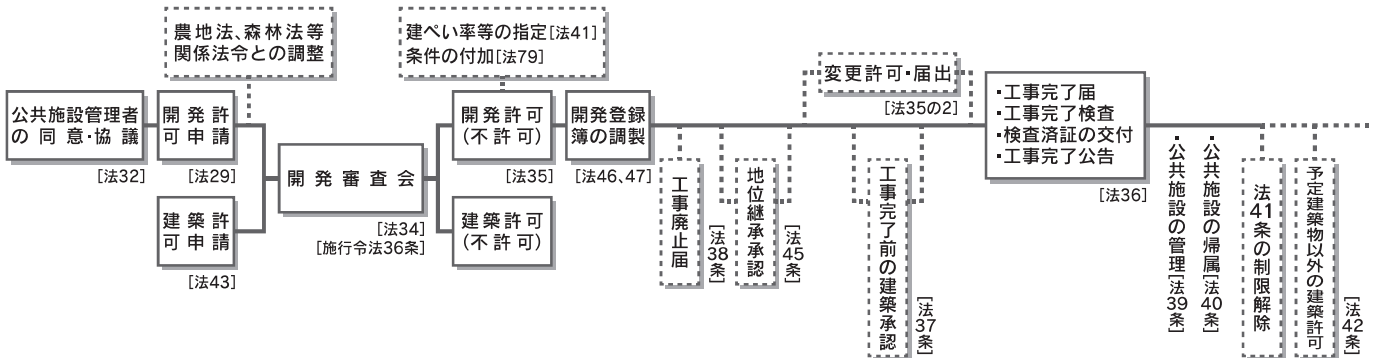
【開発許可の手続き】

※「法」とは「都市計画法」を示します。
 ※点線部分は、場合によっては必要となる手続きを表します。
 ※1ha以上の大規模開発については、別途事前審査制度を設けています。

〈開発審査会に諮るもの以外〉



〈開発審査会に諮るもの(市街化調整区域)〉



①市街化調整区域における開発等

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるため、区域内で行うことのできる開発・建築行為は、農林漁業や公益上必要なものなど都市計画法第34条各号に該当するものに限られます。市街化調整区域内において開発・建築行為を行う場合は、事前に県まちづくり課又は土木事務所(佐賀市は佐賀市建築指導課)に相談してください。

●既存宅地制度について

平成12年の都市計画法の改正により、線引き以前からの宅地(既存宅地)であれば都市計画法上の許可不要で建築物の建築ができた既存宅地制度が廃止されました。ただし、本県では登記簿等により線引き以前からの宅地(既存宅地)であることが確認できる場合は、高さ10m以下で第二種低層住居専用地域に建築できる建築物に限り許可を受けて建築できる取り扱いを行っています。

②建築制限等

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為の工事完了公告前の建築物の建築、開発許可の条件に適合しない建築物の建築及び開発許可に係る予定建築物以外の建築物の建築などは、原則として禁止されており、知事(佐賀市については佐賀市長)の許可又は承認が必要です。

③開発審査会

都市計画法第78条に基づき設置されており、市街化調整区域内で行われる開発行為及び建築行為に関する知事(佐賀市については佐賀市長)からの諮問事案の議決を行うとともに、開発許可処分についての審査請求に対する裁決を行っています。審査会は、各分野の学識経験を有する者7名で構成されています。

2 都市計画施設等の区域内における建築の規制(法第53条)

都市計画で定められた都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築を行おうとするときは、知事(又は、市長、権限移譲町長)の許可を受けなければなりません。この場合、その建築物が都市計画に適合しているか、又は階数が2以下で地階がなく主要構造部が木造、鉄骨造等で容易に移転除去できるものについては許可されます。

なお、都市計画施設などの区域内における建築の規制は、都市計画事業の認可の告示後は、都市計画事業制限に代わります。

3 都市計画事業制限(法第65条)

都市計画事業の事業地内において、事業の施行の障害となる恐れがある土地の形質の変更若しくは建築物の建築、その他の工作物の建設、又は移動が容易でない物件の設置若しくは堆積をしようとする者は、知事(又は、市長、権限移譲町長)の許可を受けなければなりません。これを都市計画事業制限といい、事業の円滑な施行を確保し、経済的な損失を防止するため、都市計画法第53条より厳しい内容となっています。

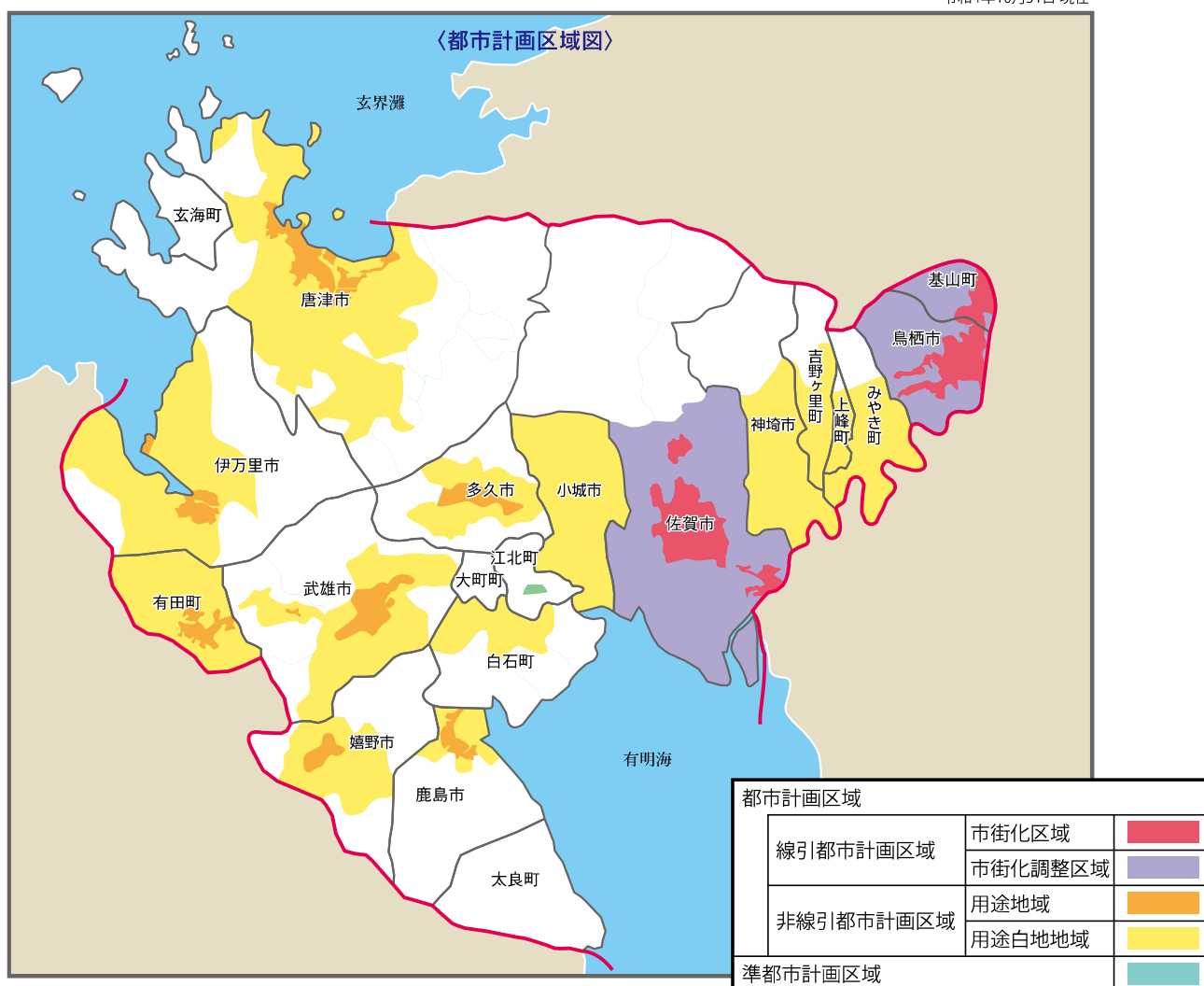
都市計画区域

都市計画区域とは、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域として、行政区域にとらわれることなく、県が国土交通大臣の同意を受けて指定します。(都計法第5条)

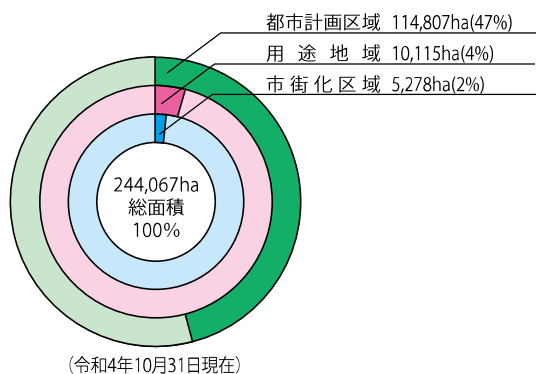
都市計画区域においては、都市計画の基本理念を達成するため、各種の都市計画が定められ、都市計画事業などが実施されています。

本県では、次のように指定されています。

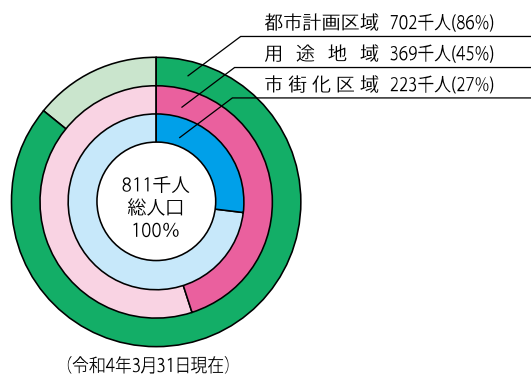
令和4年10月31日 現在



県土に対する都市計画区域面積



県総人口に占める都市計画区域内人口



●都市計画区域現況

令和4年3月31日現在

都市計画区域名	都市名	行政区域(※1)		都市計画区域			人口集中地区(DID)(※2)		都市計画区域の当初指定年月日	都市計画区域の最終指定年月日
		面積(ha)	人口(千人)	面積(ha)	人口(千人)	適用区域	面積(ha)	人口(千人)		
佐賀	佐賀市	43,182	233.3	22,085	223.8	市の一部	2,837	139.1	昭和3年9月6日	平成22年10月1日
唐津	唐津市	48,760	117.4	19,353	97.6	市の一部	1,300	42.1	昭和9年4月5日	平成24年3月30日
鳥栖基山	鳥栖市	7,172	74.2	7,172	74.1	市の全域	1,228	50.4	昭和10年6月12日	昭和48年11月21日
	基山町	2,215	17.3	2,215	17.4	町の全域	170	7.9	昭和44年5月20日	
	小計	9,387	91.5	9,387	91.5	—	1,398	58.3	—	
多久	多久市	9,656	18.3	4,277	16.3	市の一部	—	—	昭和24年3月26日	昭和47年8月11日
伊万里	伊万里市	25,525	52.6	11,198	43.8	市の一部	314	12.8	昭和11年8月28日	昭和55年4月1日
武雄	武雄市	19,540	47.9	8,825	39.3	市の一部	187	7.4	昭和12年10月1日	平成24年3月30日
鹿島	鹿島市	11,212	27.9	2,420	23.8	市の一部	293	9.6	昭和11年8月28日	平成13年4月25日
小城	小城市	9,581	44.0	9,581	44.5	市の全域	171	6.8	昭和25年9月12日	平成22年10月1日
嬉野	嬉野市	12,641	25.8	4,568	14.3	市の一部	—	—	昭和11年8月28日	昭和47年8月11日
神埼	神埼市	12,513	31.0	6,408	29.4	市の一部	160	6.9	昭和29年10月2日	平成26年5月1日
佐賀東部	吉野ヶ里町	4,399	16.3	2,285	16.0	町の一部	—	—	昭和18年2月24日	平成15年1月29日
	上峰町	1,280	9.3	1,220	9.7	町の一部	—	—	昭和53年3月1日	
	小計	5,679	25.6	3,505	25.7	—	—	—	—	
みやき	みやき町	5,192	25.5	4,167	25.5	町の一部	—	—	昭和61年3月31日	平成24年3月30日
有田	有田町	6,585	19.0	6,585	19.0	町の全域	—	—	昭和22年12月26日	昭和29年4月1日
白石	白石町	9,956	22.1	2,448	7.5	町の一部	—	—	昭和31年7月12日	昭和31年7月12日
合計		(244,067) 229,409	(811.4) 781.9	114,807	702.0	—	(6,661) 6,660	(283) 283	—	—

(※1)行政区域の人口は令和2年10月1日国勢調査による。

(※2)人口集中地区(DID)の面積及び人口は令和2年10月1日国勢調査による。

(※) 合計上段()は、県全体を示します。

都市計画区域名	市町名	行政区域(※1)		準都市計画区域			人口集中地区(DID)(※2)		都市計画区域の当初指定年月日	都市計画区域の最終指定年月日
		面積(ha)	人口(千人)	面積(ha)	人口(千人)	適用区域	面積(ha)	人口(千人)		
	江北町	2,488	9.6	73	0.6	町の一部	—	—	平成21年7月1日	平成21年7月1日