

佐賀県の都市計画

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

第2章
都市計画の概要

第6章
都市計画に関する
調査・計画

OUTLINE OF TOWN PLANNING 2022

第1章
佐賀県のすがた

第7章
景観に
関すること

第8章
その他





chapter 3 土地利用計画



市街化区域及び市街化調整区域

都市計画ではスプロールといわれる無秩序な市街化を防止し、都市の健全で計画的な市街化を図るため、都市の発展の動向を勘案し、都市計画区域を市街地として積極的に整備する「市街化区域」と当分の間市街化を抑制する「市街化調整区域」に区分することができます。これを一般に「線引き」といいます。(法第7条)

令和4年3月31日現在

| 都市計画区域名 | 都市名 | 面積 (ha) | | | 決定年月日 |
|---------|-----|----------|---------|-----------|--|
| | | 都市計画区域面積 | 市街化区域面積 | 市街化調整区域面積 | |
| 佐賀 | 佐賀市 | 22,085 | 2,950 | 19,135 | 当初S46.7.6 第1回変更S55.11.1 第2回変更S63.1.5 第3回変更H10.9.2 第4回変更H16.4.28 第5回変更H22.10.1 最終変更H30.9.28 |
| | | | | | 当初S48.12.1 第1回変更S62.12.26 保留解除H2.12.12-H4.3.19 第2回変更H16.7.23 最終変更H19.12.14(鳥栖市) |
| 鳥栖基山 | 鳥栖市 | 7,173 | 1,867 | 5,306 | |
| | 基山町 | 2,212 | 449 | 1,765 | |
| | 小計 | 9,387 | 2,316 | 7,071 | |
| 合計 | | 23,845 | 5,266 | 18,579 | |



地域地区

地域地区は、都市における土地利用に計画性を与え、快適で機能的な都市環境を形成し、また、保全するため適正な制限のもとに土地の合理的な利用を誘導しようとするものです。これには、用途地域、高度利用地区、防火地域、準防火地域等があり、土地利用の目的にあわせて定められます。(法第8条)

本県においては、以下のものが定められています。

1 用途地域

用途地域は、地域地区の中でも基本となるもので、それぞれの地域の特性に応じて建築物の用途、建ぺい率、容積率、高さ等を規制することにより、都市機能の維持増進及び居住環境を保護し、商業、工業などの利便の促進を図るなど、良好な都市環境を維持改善し、都市のあるべき土地利用を実現するために定められます。

〈用途地域の内容〉

| 地域名 | 指定の目的 | 指定の対象となる主要な地域 | 建ぺい率(%) | 容積率(%) |
|--------------|---------------------------------|--|-------------|---|
| 第一種低層住居専用地域 | 低層住宅の良好な環境を守るための地域 | ①既に良好な環境を有する低層住宅地で、その環境を保護する必要がある区域 ②低層住宅地としての開発計画が具体化している区域又は開発することが適当な区域 | 30,40,50,60 | 50,60,80,100,150,200 |
| 第二種低層住居専用地域 | 主に低層住宅の良好な環境を守るための地域 | ①低層住宅地として形成を図る地域のうち、住民の日常生活の利便から、小規模な日用品舗等の立地を許容する主要な生活道路に面する区域 | 30,40,50,60 | 50,60,80,100,150,200 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 中高層住宅の良好な環境を守るための地域 | ①既に良好な環境を有する中高層住宅地と低層住宅地で形成されており、その環境を保護する必要がある区域 ②中高層住宅地としての開発計画が具体化している区域又は開発することが適当な区域 | 30,40,50,60 | 100,150,200,300,400,500 |
| 第二種中高層住居専用地域 | 主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域 | ①中高層住宅地として形成を図る地域のうち、住民の日常生活の利便から、中規模な店舗等の立地を許容する主要な道路に面する区域 | 30,40,50,60 | 100,150,200,300,400,500 |
| 第一種住居地域 | 住居の環境を守るための地域 | ①ある程度の用途の併存を図りつつ、住居の環境を保護する区域 | 50,60,80 | 100,150,200,300,400,500 |
| 第二種住居地域 | 主に住居の環境を守るための地域 | ①住居と店舗、事務所等の併存を図りつつ、主として住居の環境を保護する区域 | 50,60,80 | 100,150,200,300,400,500 |
| 準住居地域 | 道路沿道での業務施設と調和した住居の環境を守るための地域 | ①比較的交通量の少ない道路に面する地域のうち、用途の広範な混在等を防止しつつ、住居と併せて商業等の用に供する区域 | 50,60,80 | 100,150,200,300,400,500 |
| 田園住居地域 | 農業の利便の増進と調和した低層住宅の良好な環境を守るための地域 | ①農業の利便の増進を図りつつ、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区域 | 30,40,50,60 | 50,60,80,100,150,200 |
| 近隣商業地域 | 近隣住民向けの日用品販売・業務施設の利便増進のための地域 | ①商店街、鉄道駅周辺や郊外の小規模な商業地等近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする店舗等の立地を図る区域 ②隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある商業地 | 60,80 | 100,150,200,300,400,500 |
| 商業地域 | 主に商業・業務の利便増進のための地域 | ①都市の中心商業地 ②地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る主要な鉄道駅周辺又は、センター地区 ③郊外において大規模店舗等の立地を図る拠点的な地区 | 80 | 200,300,400,500,600,700,800,900,1000,1100,1200,1300 |
| 準工業地域 | 主に環境悪化の恐れのない工業のための地域 | ①住宅等の混在を排除することが困難又は不適当と認められる工業地で主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を図る区域 | 50,60,80 | 100,150,200,300,400,500 |
| 工業地域 | 主に工業の利便増進のための地域 | ①住宅等の混在を排除することが困難又は不適当と認められる工業地で主として工業の利便を図る区域 | 50,60 | 100,150,200,300,400 |
| 工業専用地域 | 工業の利便増進のための地域 | ①住宅等の混在を排除し又はこれを防止し、工業に特化した土地利用を図る区域 ②工業団地等、工業用地として開発された区域又は開発計画が具体化している区域 | 30,40,50,60 | 100,150,200,300,400 |

(注)これらの数値のうち都市計画で定められた数値以下でなければなりません。

●用途地域内の建築物の用途制限

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

| 用途地域内の建築物の用途制限 | | 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 | 田園住居地域 | 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 | 備考 | |
|--|---|-----------------------|-------------|--------------|--------------|---------|---------|-------|--------|--------|------|-------|------|--------|--|--|
| 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | |
| 兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | 非住宅部分の用途制限あり | |
| 店舗等 | 店舗等の床面積が150㎡以下のもの | | ① | ② | ③ | ● | ● | ● | ① | ● | ● | ● | ● | ⑤ | ①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 | |
| | 店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの | | | ② | ③ | ● | ● | ● | ④ | ● | ● | ● | ● | ⑤ | ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 | |
| | 店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの | | | | ③ | ● | ● | ● | | ● | ● | ● | ● | ⑤ | ③2階以下 | |
| | 店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの | | | | | ● | ● | ● | | ● | ● | ● | ● | ⑤ | ④農業の利便促進に必要な店舗、飲食店等のみ。2階以下 | |
| | 店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの | | | | | ● | ● | ● | | ● | ● | ● | ● | ⑤ | ⑤販売店舗、飲食店を除く。 | |
| 事務所等 | 事務所等の床面積が150㎡以下のもの | | | | ▲ | ● | ● | ● | | ● | ● | ● | ● | ● | ▲2階以下 | |
| | 事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの | | | | ▲ | ● | ● | ● | | ● | ● | ● | ● | ● | | |
| | 事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの | | | | ▲ | ● | ● | ● | | ● | ● | ● | ● | ● | | |
| | 事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの | | | | | ● | ● | ● | | ● | ● | ● | ● | ● | | |
| | 事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの | | | | | ● | ● | ● | | ● | ● | ● | ● | ● | | |
| ホテル、旅館 | | | | | ▲ | ● | ● | | | ● | ● | ● | ● | ▲ | ▲3,000㎡以下 | |
| 遊戯施設・風俗施設 | ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等 | | | | ▲ | ● | ● | | | ● | ● | ● | ● | ▲ | ▲3,000㎡以下 | |
| | カラオケボックス等 | | | | | ▲ | ▲ | | | ● | ● | ● | ▲ | ▲ | ▲10,000㎡以下に限る | |
| | 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等 | | | | | ▲ | ▲ | | | ● | ● | ● | ▲ | | 〃 | |
| | 劇場、映画館、演芸場、観覧場 | | | | | | ▲ | | | ● | ● | ● | | | ▲客席200㎡未満 | |
| キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等 | | | | | | | | | | | ● | ▲ | | | ▲個室付浴場等を除く | |
| 大規模 | | | | | | | | | | ● | ● | ● | | | | |
| 公共施設・病院・学校等 | 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | |
| | 大学、高等専門学校、専修学校等 | | | ● | ● | ● | ● | ● | | ● | ● | ● | ● | ● | | |
| | 図書館等 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | |
| | 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | |
| | 神社、寺院、教会等 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | |
| | 病院 | | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | |
| | 公衆浴場、診療所、保育所等 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | |
| | 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | |
| | 老人福祉センター、児童厚生施設等 | ▲ | ▲ | ● | ● | ● | ● | ● | ▲ | ● | ● | ● | ● | ● | ▲600㎡以下 | |
| | 自動車教習所 | | | | | ▲ | ● | ● | | ● | ● | ● | ● | ● | ▲3,000㎡以下 | |
| 工場・倉庫等 | 単独車庫(附属庫を除く) | | | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | ● | | ● | ● | ● | ● | ● | ▲300㎡以下 2階以下 | |
| | 建築物附属自動車庫 | ① | ① | ② | ② | ③ | ③ | ● | ① | ● | ● | ● | ● | ● | ①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下 | |
| | 倉庫業倉庫 | | | | | | | | ● | | ● | ● | ● | ● | | |
| | 畜舎(15mを超えるもの) | | | | | | ▲ | ● | ● | | ● | ● | ● | ● | ▲3,000㎡以下 | |
| | パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下 | | | ▲ | ▲ | ▲ | ● | ● | ● | ① | ● | ● | ● | ● | ①自家販売のために田園地域及びその周辺の農産物を材料とする食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等。作業場の床面積50㎡以下 原動機の制限あり | |
| | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場 | | | | | | ① | ① | ① | | ② | ② | ● | ● | ● | 原動機・作業内容の制限あり |
| | 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場 | | | | | | | | | | ② | ② | ● | ● | ● | 作業場の床面積 |
| | 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場 | | | | | | | | | | | | ● | ● | ● | ①50㎡以下 ②150㎡以下 |
| | 危険性が大きいおそれ又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場 | | | | | | | | | | | | | ● | ● | |
| | 自動車修理工場 | | | | | | ① | ① | ② | | ③ | ③ | ● | ● | ● | 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり |
| 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 | 量が非常に少ない施設 | | | | ① | ② | ● | ● | | ● | ● | ● | ● | ● | ①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下 | |
| | 量が少ない施設 | | | | | | | | | ● | ● | ● | ● | ● | | |
| | 量がやや多い施設 | | | | | | | | | | | ● | ● | ● | | |
| | 量が多い施設 | | | | | | | | | | | | ● | ● | | |
| 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等 | | 都市計画区域内においては都市計画決定が必要 | | | | | | | | | | | | | | |

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

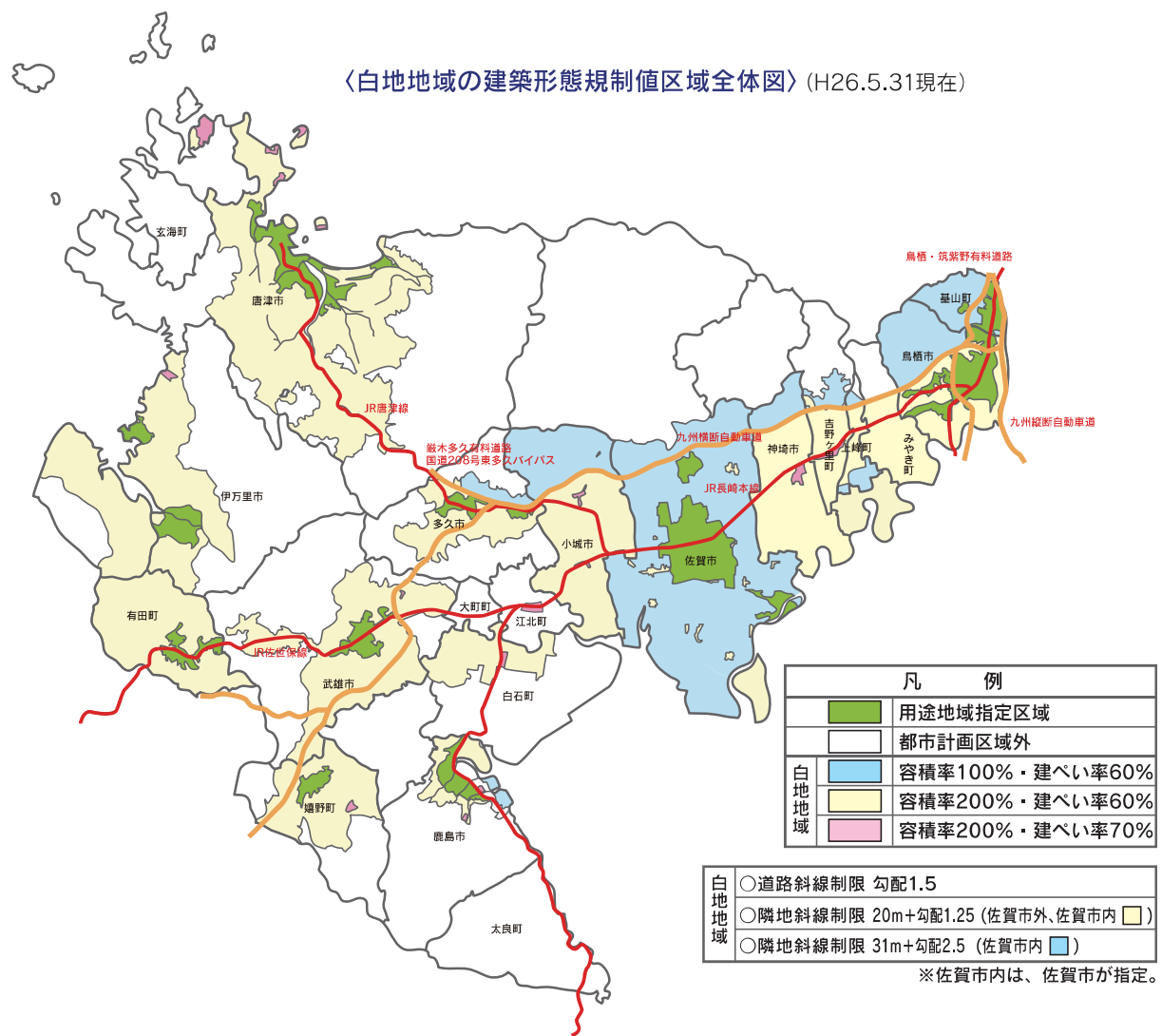
(容積率/建ぺい率 単位:%)

| 都市計画 | 都市名 | 第一種低層住居専用 | 第二種低層住居専用 | 第一種中高層住居専用 | 第二種中高層住居専用 | 第一種住居 | 第二種住居 | 準住居 | 田園住居地 | 近隣商業 | 商業 | 準工業 | 工業 | 工業専用 |
|------|------|-----------------|-----------|------------|------------|--------|-------|--------|-------|--------|------------------|--------|--------|------|
| 佐賀 | 佐賀市 | 80/50 100/60 | 80/50 | | | 200/60 | | | | 200/80 | 400/80 500/80 | | 200/60 | |
| 唐津 | 唐津市 | 80/50 | 150/60 | 200/60 | | 200/60 | | | | 200/80 | 400/80 | | 200/60 | |
| 鳥栖基山 | 鳥栖市 | 80/50 | | 200/60 | | 200/60 | | 200/60 | | 200/80 | 400/80 | | 200/60 | |
| | 基山町 | 60/40 80/50 | | 200/60 | | 200/60 | | | | 200/80 | 400/80 | | 200/60 | |
| 多久 | 多久市 | | | | | 200/60 | | | | 200/80 | 400/80 | 200/60 | | |
| 伊万里 | 伊万里市 | 80/50 | 100/60 | 200/60 | | 200/60 | | | | 200/80 | 400/80 | | 200/60 | |
| 武雄 | 武雄市 | 80/50 | 100/60 | | | 200/60 | | | | 200/80 | 400/80 | 200/60 | | |
| 鹿島 | 鹿島市 | 80/50 | | | | 200/60 | | | | 200/80 | 400/80 | | 200/60 | |
| 嬉野 | 嬉野町 | 80/40 | | | | 200/60 | | | | 200/80 | 400/80 | | | |
| 有田 | 有田町 | 80/40 | 200/60 | | | 200/60 | | 200/60 | | 200/80 | 400/80 | 200/60 | | |

●白地地域の建築形態規制

都市計画区域白地地域(都市計画区域内の用途地域の指定が無い区域)においても、無秩序な市街地の進行を抑制し、良好な地域環境を確保するため、容積率・建ぺい率などが定められることとなりました。(平成16年5月1日施行)

〈白地地域の建築形態規制値区域全体図〉(H26.5.31現在)



2 特別用途地区

用途地域内において特別の目的から行う土地利用の増進、環境の保護などを図るため、基本となる用途を補完して定められる地区です。地区内の用途などの制限については、建築基準法の規定により地方公共団体の条例で定めることとなっており、また、国土交通大臣の承認を得て、用途の制限を緩和することができます。本県においては、次のものが定められています。

●特別工業地区

地域と密着した地場産業を育成する場合、特定の業種の工業を集団化して利便を図る場合、広域的な公害などをもたらす工場を排除する場合、小規模な生活関連工業の立地を認める場合などに定めます。



●佐賀市諸富町（のり製造工場）



●有田町（陶磁器工場）

●文教地区

学校、その他の教育文化施設の立地を図るべき区域で、教育環境の悪化をもたらす恐れのある施設の排除を図ろうとする場合、比較的良好な住宅地又は住宅地に囲まれた区域で、教育的環境を維持する必要がある場合などに定めます。



●佐賀市

●特別業務地区

卸売市場、卸売業の用に供する店舗又は事務所及び流通関連施設、ガソリンスタンドなどの広域的サービス施設の計画的な集積を図り、土地利用の増進及び業務能率の向上を図るために定めます。



●佐賀市

●大規模集客施設制限地区

広域的に都市構造や都市基盤に大きな影響を与える床面積1万㎡を超える映画館や遊技場等の大規模集客施設の無秩序な立地を制限する必要がある場合に準工業地域等に定めます。

特別用途地区は、その種類が法令で11種類（中高層階住居専用地区、商業専用地区、特別工業地区、文教地区、小売店舗地区、事務所地区、厚生地区、娯楽・レクリエーション地区、観光地区、特別業務地区、研究開発地区）に限定列举されていましたが、平成10年の都市計画法改正により、その類型が廃止され、地方公共団体が、都市計画において定めることとなりました。

令和4年3月31日現在

| 都市計画区域名 | 都市名 | 面積 (ha) | | | | | 最終決定年月日 |
|---------|------|---------|-------|--------|-------------|------|----------|
| | | 特別工業地区 | 文教地区 | 特別業務地区 | 大規模集客施設制限地区 | その他 | |
| 佐賀 | 佐賀市 | 21.6 | 129.3 | 108.5 | | | H30.9.28 |
| 唐津 | 唐津市 | | | | 98.7 | | H22.3.1 |
| 有田 | 有田町 | 269.0 | | | | | H7.11.10 |
| 嬉野 | 嬉野市 | | | | | 15.0 | H29.12.1 |
| 基山 | 基山町 | | | | 47.0 | | H30.3.9 |
| 伊万里 | 伊万里市 | | | | 11.8 | | H31.2.15 |
| 武雄 | 武雄市 | | | | | 20.0 | R2.4.17 |
| 鹿島 | 鹿島市 | | | | 4.4 | | R2.1.6 |
| 合計 | | 290.6 | 129.3 | 108.5 | 161.9 | 35.0 | |

Coffee Break

～都市計画区域や準都市計画区域の指定と建築物の規定について～

都市計画区域や準都市計画区域に指定されると、木造住宅などの建築を行う場合にも建築確認申請が必要となり、建築基準法に適合した建物にすることが求められます。

建築基準法には国民の生命、健康及び財産を守るための最低限の基準が定められていて、その基準とは、建物を地震や台風や火災などに耐えるようにつくらなければならないとした【単体規定】や、敷地中での建物の大きさや高さの限度、道路との関係などにより良好な街並みをつくるための【集団規定】などです。

このような一定の基準に適合した建物が建ち並ぶことにより、天災や火災にも強く、また日照や採光、通風などが確保された安全で安心なまちづくりを実現することができるのです。

3 高度地区

住宅地などで良好な住居環境を保全するため、建築物の高さの最高限度を、又は中心市街地などで土地の高度利用を図るため、建築物の高さの最低限度を定めます。

高度地区内においては、この都市計画の内容に適合するものでなければ建築できません。

令和4年3月31日現在

| 都市計画区域名 | 都市名 | 地区 | 面積(ha) | 高さ制限 | 最終決定年月日 |
|---------|-----|------|--------|------|-----------|
| 佐賀 | 佐賀市 | 城内地区 | 92.0 | 15m | H14. 9.13 |
| 唐津 | 唐津市 | 城内地区 | 15.0 | 12m | H17. 3. 1 |
| | | | 11.0 | 15m | H17. 3. 1 |

4 高度利用地区

市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために定められます。定められた地区においては、新たに土地を高度利用した建物を建築し、併せて公共施設の整備を行う市街地再開発事業を行うことができます。



●佐賀市

令和4年3月31日現在

| 都市計画区域名 | 都市名 | 建築物の容積率の最高限度 | 建築物の容積率の最低限度 | 建築物の建ぺい率の最高限度 | 建築物の建築面積の最低限度 | 最終決定年月日 |
|---------|-----|--------------|--------------|---------------|---------------|-----------|
| 佐賀 | 佐賀市 | 50 / 10 | 20 / 10 | 8 / 10 | 200㎡ | H 2. 3.28 |

5 防火地域及び準防火地域

市街地における火災の危険を防除するため、建築物を構造面から規制するもので、都市防災上特に重要な地域において定められます。

これらの地域における建築物に関する制限は、建築基準法により定められており、防火地域においては、原則として耐火建築物又は準耐火建築物としなければなりません。

一方、準防火地域においては、一定規模以上の建築物について、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならないなどの規制がされています。

令和4年3月31日現在

| 都市計画区域名 | 都市名 | 面積(ha) | | 最終決定年月日 |
|---------|------|--------|--------|-------------------------------|
| | | 防火地域 | 準防火地域 | |
| 佐賀 | 佐賀市 | 1.72 | 459.6 | (防火)S35.3.29 (準防火)S35.3.29 |
| 唐津 | 唐津市 | | 300.0 | S25. 9. 8 |
| 鳥栖基山 | 鳥栖市 | | 91.5 | H30. 6.15 |
| 伊万里 | 伊万里市 | | 58.6 | S47.11. 1 |
| 鹿島 | 鹿島市 | | 70.9 | H23. 4. 1 |
| 嬉野 | 嬉野市 | | 86.7 | H28. 4. 1 |
| 合計 | | 1.72 | 1067.3 | |

6 風致地区

都市の中の良好な自然環境が保たれているところで、保全する必要がある区域について定められます。風致地区内では、都市計画法第58条の規定に基づき、地方公共団体の条例で建築物などの建築、土地の形質の変更、木材の伐採などの行為についてあらかじめ関係市町の長の許可を必要とします。



●唐津市(虹の松原風致地区)

令和4年3月31日現在

| 都市計画区域名 | 都市名 | 面積(ha) | 最終決定年月日 | 条例制定年月日 |
|---------|-----|--------|-----------|------------------------|
| 佐賀 | 佐賀市 | 13.4 | H26. 5.30 | H17.10. 1(H24.12.21改正) |
| 唐津 | 唐津市 | 567.8 | S36. 3.25 | H16. 3.25(H24.4.1改正) |
| 合計 | | 581.2 | | |

7 臨港地区

臨港地区は、都市計画区域内の港湾の管理運営の円滑化を図るため定める地区です。当該港湾区域を地先水面とする地域において、その地域内の大部分が港湾施設及び将来これらの施設のために供されることが確実な用地によって占められる地区について指定します。

令和4年3月31日現在

| 都市計画区域名 | 都市名 | 地区名 | 面積 (ha) | 最終決定年月日 |
|---------|------|------|---------|-----------|
| 唐津 | 唐津市 | 唐津港 | 155.7 | H28.1.29 |
| 呼子 | 唐津市 | 呼子港 | 1.6 | H17.11.25 |
| 伊万里 | 伊万里市 | 伊万里港 | 252.6 | H25.1.22 |
| 鹿島 | 鹿島市 | 鹿島港 | 3.6 | H3.12.13 |
| 合計 | | | 413.5 | |



●伊万里市

8 流通業務地区

流通業務市街地の整備に関する法律に基づき、流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るために定める地区で、流通機能の機能上必要な施設以外の施設の建設は禁止されます。

令和4年3月31日現在

| 都市計画区域名 | 都市名 | 面積 (ha) | 最終決定年月日 |
|---------|-----|---------|----------|
| 鳥栖基山 | 鳥栖市 | 67.6 | H16.7.23 |

〈流通業務地区内に建設できる施設〉

| | | | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|---|--|---|
| 施設(Ⅰ) 法律・政令・省令で認められている施設 法第五条等 | 流通業務施設 第1項1号～6号 | ①貨物取扱施設 | トラックターミナル、鉄道貨物駅、その他貨物の積卸しのための施設 | |
| | | ②卸売市場 | 卸売市場 | |
| | | ③倉庫施設 | 倉庫、野積場、貯蔵槽(令第2条参照)、貯木場 | |
| | | ④荷さばき施設 | 上屋、荷さばき場 | |
| | | ⑤事務所・店舗 | 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、倉庫業、卸売業の用に供する事務所又は店舗 | |
| | | ⑥事務所 | ⑤に掲げる事業以外の事業を営む者が流通業務の用に供する事務所 | |
| | その他の施設 第1項7号～11号 | ⑦流通加工工場 (法第5条第1項第7号、令第3条) | (1)切断 | 金属板、金属線、紙、板ガラス、カーテン・床敷物その他これらに類する繊維製品の切断の事業の用に供する工場 |
| | | | (2)引割 | 木材の引割りの事業の用に供する工場 |
| | | | (3)組立 | 家具・建具・自転車の部品を組立てることにより製品・半製品とする事業の用に供する工場 |
| | | | (4)包装 | 包装・こん包の事業の用に供する工場 |
| | | | (5)その他 | 商品・包装・こん包に商品等を表示する又は表示物を付ける(ラベルはり付け等)事業の用に供する工場 |
| ⑧工場 | 製氷・冷凍の事業の用に供する工場 | | | |
| ⑨駐車場・車庫 | ①～⑧の施設に附帯する自動車駐車場・車庫 | | | |
| ⑩自動車関連施設 | 自動車に直接燃料を供給するための施設、自動車整備工場、自動車修理工場 | | | |
| 公共公益的施設 第2項 | ⑪地区の機能を害するおそれのない施設 (令第4条) | (1)加工製造工場 | 農産物・畜産物・水産物の処理・加工、木製・紙製・合成樹脂製の包装材料の製造の事業の用に供する工場 | |
| | | (2)休泊施設 | 地区内で流通業務を営む者が主としてその従業者の一時的な休泊の用に供するため設置する施設 | |
| | | (3)ガス販売所 | 液化石油ガスの販売所 | |
| | | (4)計量事業所 | 計量法第107条に規定する計量証明の事業の用に供する事務所 | |
| 施設(Ⅱ)知事の許可によって認められている施設 | 公共施設 (法第2条第5項、令第1条) | 道路、自動車駐車場、公園、広場、緑地、下水道、河川、水路、運河、堤防、護岸、公共物揚場 | | |
| | 公益的施設 (規則第1条) | 国又は地方公共団体が設置する施設、電気・ガス工作物、水道・電気通信の用に供する施設、鉄軌道施設、銀行、信用協同組合・信用協同組合連合・信用金庫・信用金庫連合会の営業所 | | |
| | | (1)知事が地区の機能を害するおそれがないと認める施設 | | |
| | | (2)知事が公益上やむを得ないと認める施設 | | |

9 伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区は、伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するために定められます。

地区を定める場合においては、文化財保護法第143条の規定により、市町村は条例で当該地区の保存のために必要な現状変更の規制について定めるほか、その保存のために必要な措置を定めることとされています。

令和4年3月31日現在

| 都市計画区域名 | 都市名 | 地区名 | 面積(ha) | 最終決定年月日 |
|---------|-----|----------|--------|---------|
| 鹿島 | 鹿島市 | 浜庄津町浜金屋町 | 2.0 | H18.2.6 |
| | | 浜中町八本木宿 | 6.7 | |
| 有田 | 有田町 | 有田内山地区 | 15.9 | H2.12.3 |



●有田町

10 その他の地域・地区

本県には定められていないが、その他の主な地域地区の概要は、以下の通りです。

- 特定用途制限地域
特定用途制限区域は、用途地域が定められていない地域において、地域の実情に応じ、良好な環境の形成または保持の観点から立地が望ましくない用途及び規模の建築物を特定し、その立地を制限するものです。
- 景観地区
市街地の良好な景観の形成を図るため、都市計画に定めることができる地区です。その位置、区域、名称、建築物の形態意匠の制限の他、建築物の高さの最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度の3つのうち必要な事項を定めます。
- 生産緑地地区
生産緑地地区は、市街化区域において緑地・環境保全的機能や多目的保留地機能に優れた農地等を計画的に保全し、それを良好な都市環境の形成につなげることを目的として指定する地域地区で、生産緑地法に基づき都市計画に定められるものです。

地区計画等

都市内の各地区の特性に合わせた詳細計画で、地域地区、都市施設といった都市全体の計画と併せて、きめの細かいまちづくりを進めるためのもので、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、集落地区計画があります。(都計法第12条の4)

●地区計画とは

地区計画とは、住民の生活に身近な地区を単位として、その地区の状況や特性に応じて定めるまちづくりの計画です。計画には、道路、公園等の施設の配置や建築物の用途、形態等の制限など必要なものを選択して定めることができ、「地区計画の方針」と「地区整備計画」から成り立っています。

地区計画は、住民の生活に密着した身近な計画ですから、市町村が計画内容を決めるときには、住民が主役となって話し合い、考えを出し合いながら地区の実状に応じた計画をつくっていきます。また、市町村条例に基づき地区計画の内容については住民が申し出ることもできます。

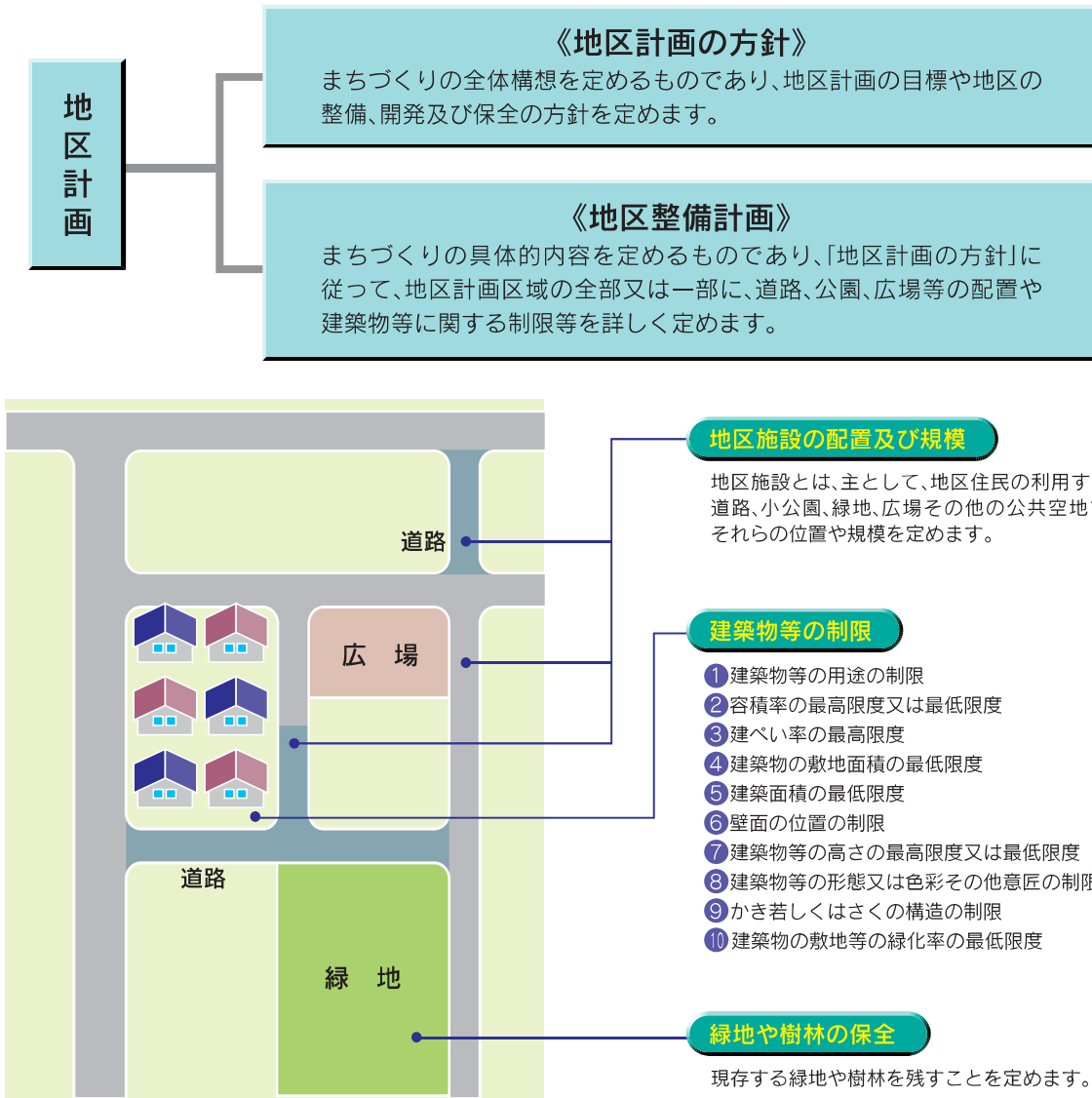
地区計画が定められると建築行為や開発行為等は、その地区計画の内容に沿って規制、誘導され、地区の特性にふさわしいまちづくりを進めることができます。

●地区計画の種類

地区計画の特性に応じた規制や誘導を行うことが出来るように、以下の種類が用意されています。

- 地区計画
建築物の用途や形態、道路、公園などをきめ細かく定め、良好なまちづくりを進めます。
- 防災街区整備地区計画
密集市街地の土地の区域内で、当該区域における防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図ります。
- 歴史的風致維持向上地区計画
地域における固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動と、その活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地が一体となって形成してきた良好な市街地の環境の維持及び向上と、土地の合理的かつ健全な利用を図ります。
- 沿道地区計画
道路交通騒音の著しい幹線道路の沿道について、騒音による障害の防止と合理的な土地利用の促進を図ります。
- 集落地区計画
市街化調整区域内で、営農条件と都市環境との調和のとれた地域の整備を計画的に推進します。

●地区計画の構成



令和4年3月31日時点

| 都市計画区域名 | 都市名 | 地区名 | 面積等 | | 最終決定年月日 |
|---------|---------|-----------------|----------|-----------------------------|-----------|
| | | | 地区計画(ha) | 地区整備計画 | |
| 鳥栖基山 | 鳥栖市・基山町 | 鳥栖北部丘陵地区 | 185.3 | 建築物、土地利用等(A=145.2ha) | H16.3.10 |
| | 鳥栖市 | 新鳥栖駅地区 | 0.7 | 建物に関する事項 | H21.11.20 |
| | 〃 | 鳥栖市新産業集積エリア地区計画 | 27.9 | 建築物等に関する事項 | H28.3.14 |
| | 基山町 | 白坂地区 | 8.3 | 道路(L=740m・W=5m、L=700m・W=6m) | S63.8.1 |
| | 〃 | 会田地区 | 1.2 | 建築物等に関する事項 | H29.1.10 |
| | 〃 | 黒谷地区 | 4.1 | 建築物等に関する事項 | R1.10.31 |
| | 〃 | 牛逢地区 | 0.4 | 地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項 | R3.12.7 |
| | 〃 | 鎮西隈地区 | 3.4 | 建築物等に関する事項 | R4.1.11 |
| 佐賀 | 佐賀市 | 兵庫北地区 | 123.4 | 地区の区分、建築物に関する事項 | H27.3.10 |
| | 〃 | 佐賀城内地区 | 64.0 | 〃 | H22.2.22 |
| | 〃 | 新県立病院建設地区 | 6.4 | 建物に関する事項 | H20.10.1 |
| | 〃 | 藤木西地区 | 2.2 | 地区の区分、建物に関する事項 | H25.3.19 |
| | 〃 | 東山田地区 | 7.7 | 地区の区分、建築物等に関する事項 | H31.2.1 |
| 唐津 | 唐津市 | 東唐津駅南地区 | 20.0 | 地区の区分、建築物に関する事項 | H20.8.1 |
| 有田 | 有田町 | 中原地区 | 7.8 | 建物、土地の利用に関する事項 | H22.2.22 |
| 合計 | | | 462.8 | | |