

用途地域及び特別用途地区の変更（拡大）について

筑後市の都市計画

筑後市では、住みやすく活動しやすい都市づくりのために、建物を建てる際の住宅地・商業地・工業地といった土地の使い方（土地利用）のルールを定め、道路や公園などの都市施設の整備についての計画を定めています。

筑後市の都市計画の現状と課題

全国的に人口減少が進む中、人口が伸び続けてきた筑後市ですが、将来的な人口減少と少子高齢化の進展が予測され、生活利便施設や公共交通の衰退、地域コミュニティの低下、財政規模の縮小など市民の日常生活に様々な影響を及ぼすことが懸念されています。

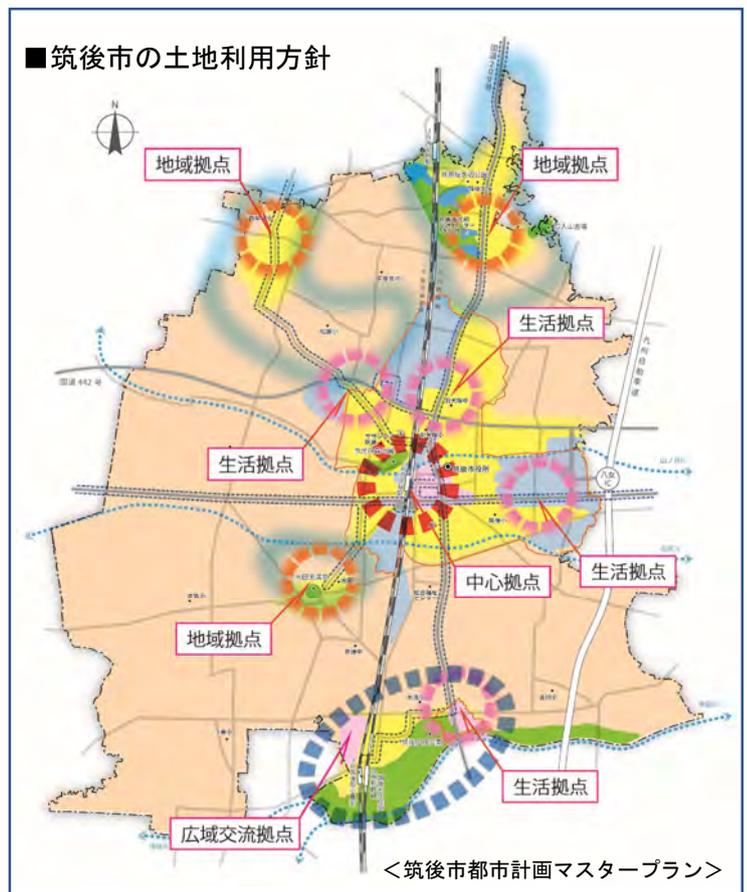
筑後市の土地利用方針

筑後市では、こうした状況を踏まえ、市の上位計画でもある『筑後市都市計画マスタープラン』や『筑後市立地適正化計画』、『筑後市地域公共交通計画』を改定及び策定しました。各種計画は、まちの中心となる拠点や地域の拠点に生活利便施設や居住が集約され、各拠点が利便性の高い公共交通で結ばれた『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えのもと、持続可能なまちづくりを目指し、人口減少や少子高齢化の進展に伴う都市課題への対応や、災害に強い安全・安心のまちづくりに取り組んでいくこととしています。

●「生活拠点」の一部及び「地域拠点」やその周辺は、市制施行以前から市街地が形成されてきた地域の重要な拠点であり、20年後も比較的人口密度が高い状態で維持され、住環境の形成が見込まれています。

●そのため、土地利用方針に定める「生活拠点」の一部及び「地域拠点」周辺の市街地について、周辺環境に配慮した適切な土地利用を図るため、新たに用途地域の指定を行いました。

<拠点形成>	<土地利用>
中心拠点 (中心市街地)	住宅地
広域交流拠点	商業地
生活拠点	工業地
地域拠点	環境保全地
	田園
<軸形成>	<用途地域界>
河川軸	用途地域界
	地域拠点周辺で用途地域の指定を検討するエリア
<公共交通軸>	
鉄軌道軸 (九州新幹線)	
鉄軌道軸 (JR鹿児島本線)	
バス路線軸	



用途地域の指定

用途地域とは

住宅、商業、工業などの用途を適正に配分することで、住宅の環境を保護し、商業、工業などの利便を増進させるものです。用途地域の種別については、現在 13 の種別があり、市には、10 の種別が指定されています。用途地域の種別に応じて**建築することができる建物の用途や規模を限定**することによって、住宅や工場などが混在し音や振動、臭気などに関する**トラブルを防止したり、回避したり**することができます。

種別	面積	容積率	建ぺい率	摘要
第一種低層住居専用地域	59 ^{ha}	60%	40%	高さの制限10m以下 外壁の高さ1m以上 敷地面積180㎡以上 法第22条指定
第二種低層住居専用地域	17	100	60	高さの制限10m以下 敷地面積180㎡以上 法第22条指定
第一種住居地域	524	200	60	法第22条指定
第二種住居地域	52	200	60	法第22条指定
準住居地域	7	200	60	準防火地域
近隣商業地域	10	200	80	法第22条指定
商業地域	35	400	80	商業地域のうち特別用途地区13haを含む 準防火地域
準工業地域	171	200	60	法第22条指定
工業地域	90	200	60	法第22条指定
工業専用地域	23	200	60	法第22条指定
用途地域外	3,190 ^{ha}	200%	70%	
都市計画公園	124.1			
都市施設				
都市計画道路				
地区計画				
特別用途地区				



用途地域の指定の考え方

(ア) 住居エリア

中規模程度の店舗、事務所等の共存立地を許容しながら、住居の環境を保護する地域については、「**第一種住居地域**」を指定します。

(イ) 住居・工業混在エリア

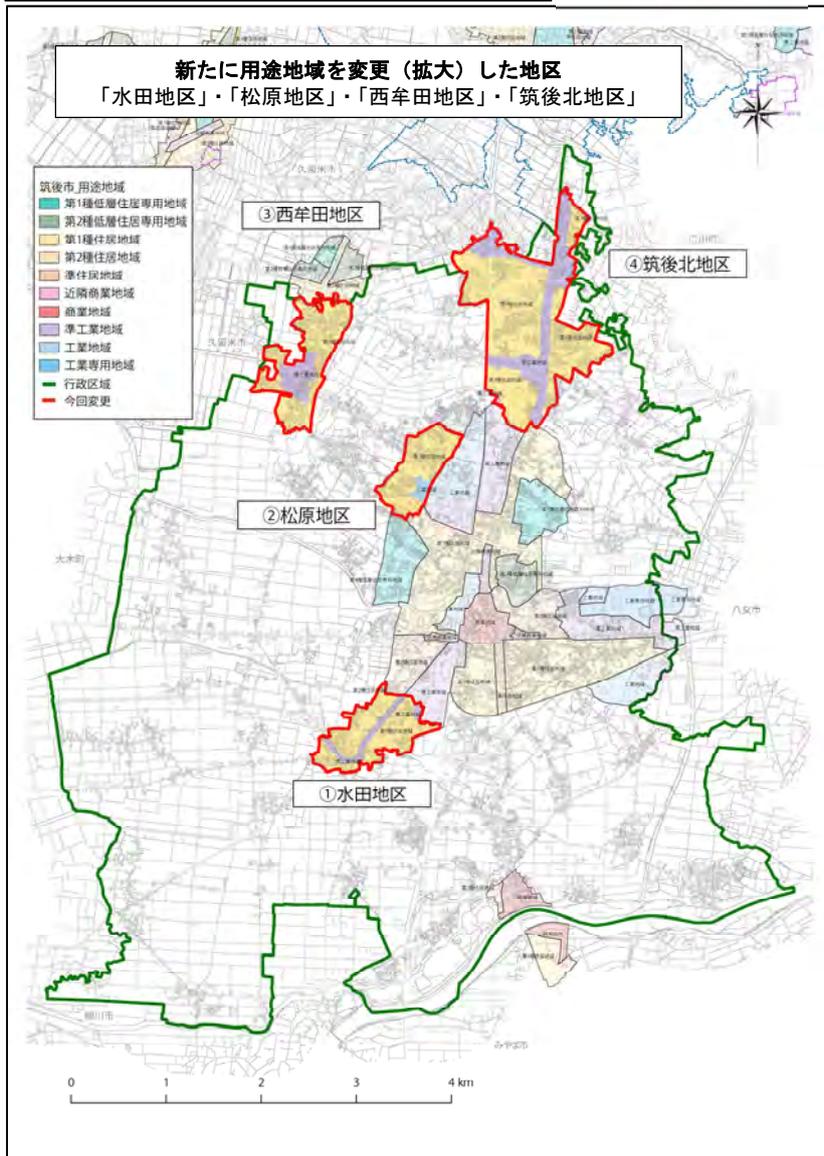
住宅等との混在を排除することが困難又は不相当と認められる地域で、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便増進を図る地域については、「**準工業地域**」を指定します。

(ウ) 沿道エリア

自動車交通量が多い幹線道路に面する地域で、環境の悪化をもたらすおそれのない沿道サービス施設や生活サービス施設、住宅等が混在し、幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便増進を図る地域については、「**準工業地域**」を指定します。

(エ) 工業エリア

工場の利便増進を図るため、利便を害するおそれのある施設の混在を防ぐことが望ましい地域で、工業の利便増進を図る地域については、「**工業地域**」を指定します。

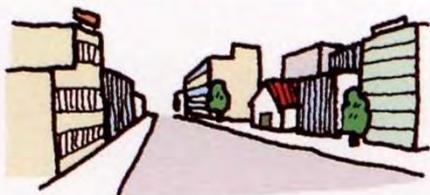


用途地域による建築物の用途制限

建築物・工作物の用途等		現在	
		無指定	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅		○	
店舗 飲食店	店舗等の床面積が500㎡以下	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、3,000㎡以下	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	
事務所等	事務所等の床面積が3,000㎡以下	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	
ホテル、旅館		○	
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、 バッティング練習場等	○	
	カラオケボックス等	△2	
	麻雀屋、パチンコ屋、馬券・車券発売所等	△2	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	△3	
	個室付浴場等	○	
	キャバレー等	○	
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、警察署、消防署等の公益施設等	○	
	神社、寺院、教会等	○	
	病院	○	
	公衆浴場、診療所、保育所、老人福祉センター等	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	
	自動車教習所	○	
	単独車庫	○	
	附属車庫	○	
工場 倉庫等	倉庫業倉庫	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	○	
	自動車修理工場	○	
	パン屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、自転車店等で 作業場面積50㎡以下（※）		○
	工場	非常に少ない	○
		やや 少ない	○
		やや 多い	○
		非常に多い	○
	危険物の貯蔵・処理施設	非常に少ない	○
		やや 少ない	○
		やや 多い	○
		非常に多い	○

変更後				備考
第1種 住居	第2種 住居	準工業	工業	
○	○	○	○	兼用住宅は、非住宅部分の用途・面積制限あり
○	○	○	○	
○	○	○	○	
×	○	○	○	
×	×	×※	×	※特別用途地区による制限
○	○	○	○	
×	○	○	○	
△	○	○	×	△:3,000㎡以下
△1	○	○	○	△1:3,000㎡以下
×	△2	△2※	△2	△2:10,000㎡以下
×	△2	△2※	△2	
×	×	△3※	×	△3:客席10,000㎡以下
×	×	×	×	
×	×	○	×	※特別用途地区による制限
○	○	○	×	
○	○	○	×	
○	○	○	○	
○	○	○	○	
△	○	○	○	△:3,000㎡以下
△	△	○	○	△:300㎡以下 2階以下
△	△	○	○	△:2階以下
×	×	○	○	
△	○	○	○	△:3,000㎡以下
△	△	○	○	△:原動機の出力制限のほか、 作業場の面積50㎡以下
○	○	○	○	※原動機の出力制限あり
△	△	○	○	
×	×	○	○	原動機・作業内容の制限あり
×	×	○	○	△:作業場の面積50㎡以下
×	×	×	○	
△	○	○	○	△:3,000㎡以下
×	×	○	○	
×	×	○	○	
×	×	×	○	

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

準工業地域



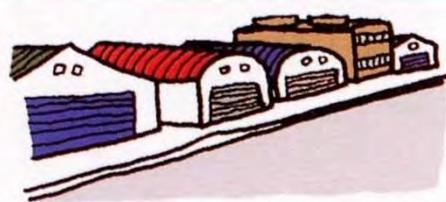
主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性・環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

工業地域

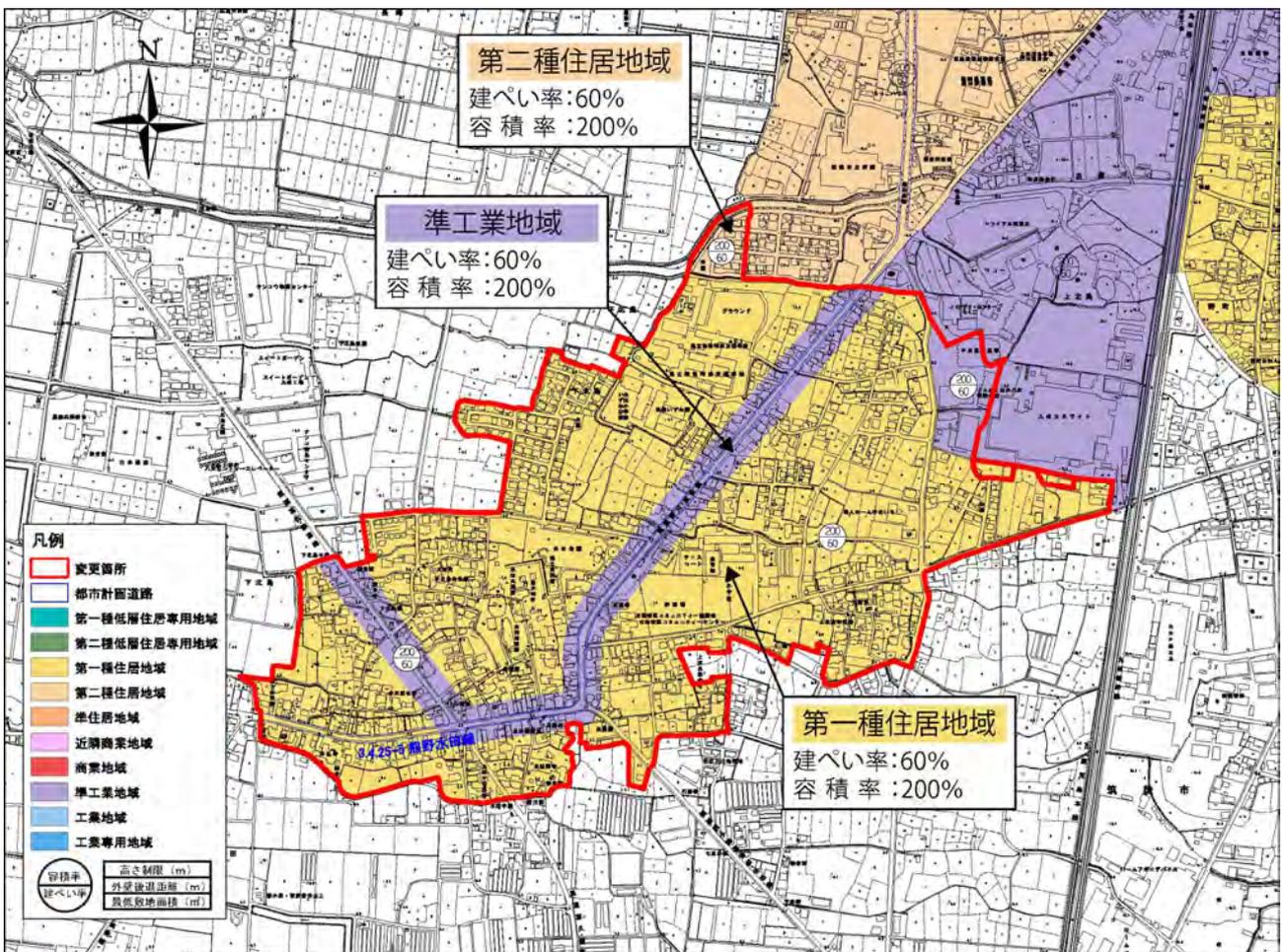


どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

地区別の用途地域の指定について

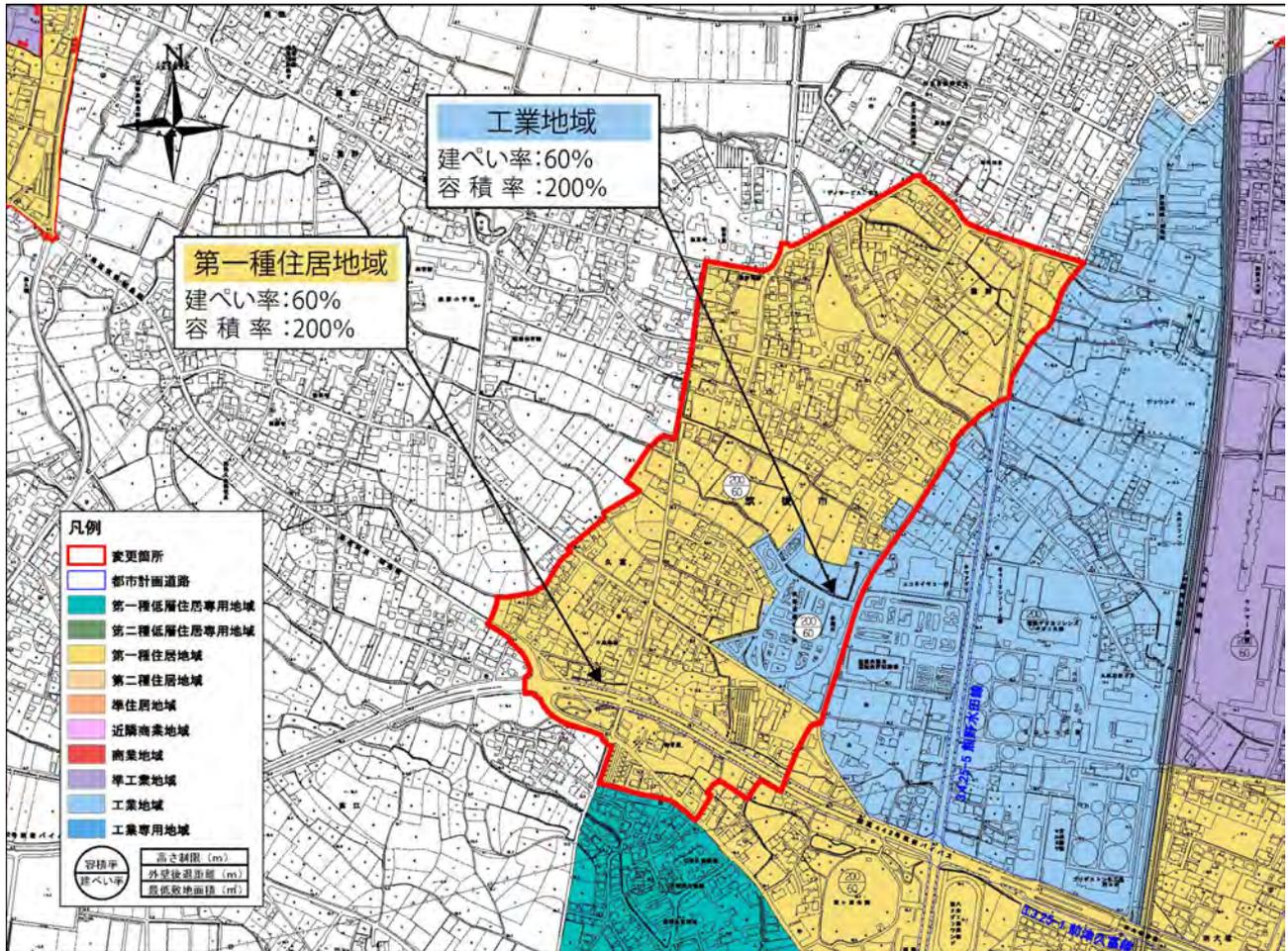
水田地区（用途地域の種別3種類）

- 水田地区は、南西部地域の「地域拠点」として、筑后市都市計画マスタープランに位置付けています。住宅、公共施設や小規模店舗等が立地しており、住宅地の環境の保全を図ることを目指し、「**第一種住居地域**」を指定します。また、既存用途地域の土地利用との連続性や継続性を考慮すべき地域については、「**第二種住居地域**」及び「**準工業地域**」を指定します。
- 住宅や自動車修理工場などの工場が立地し、公共交通が運行している沿道では、住宅と工業の混在化に対応した「**準工業地域**」を指定します。



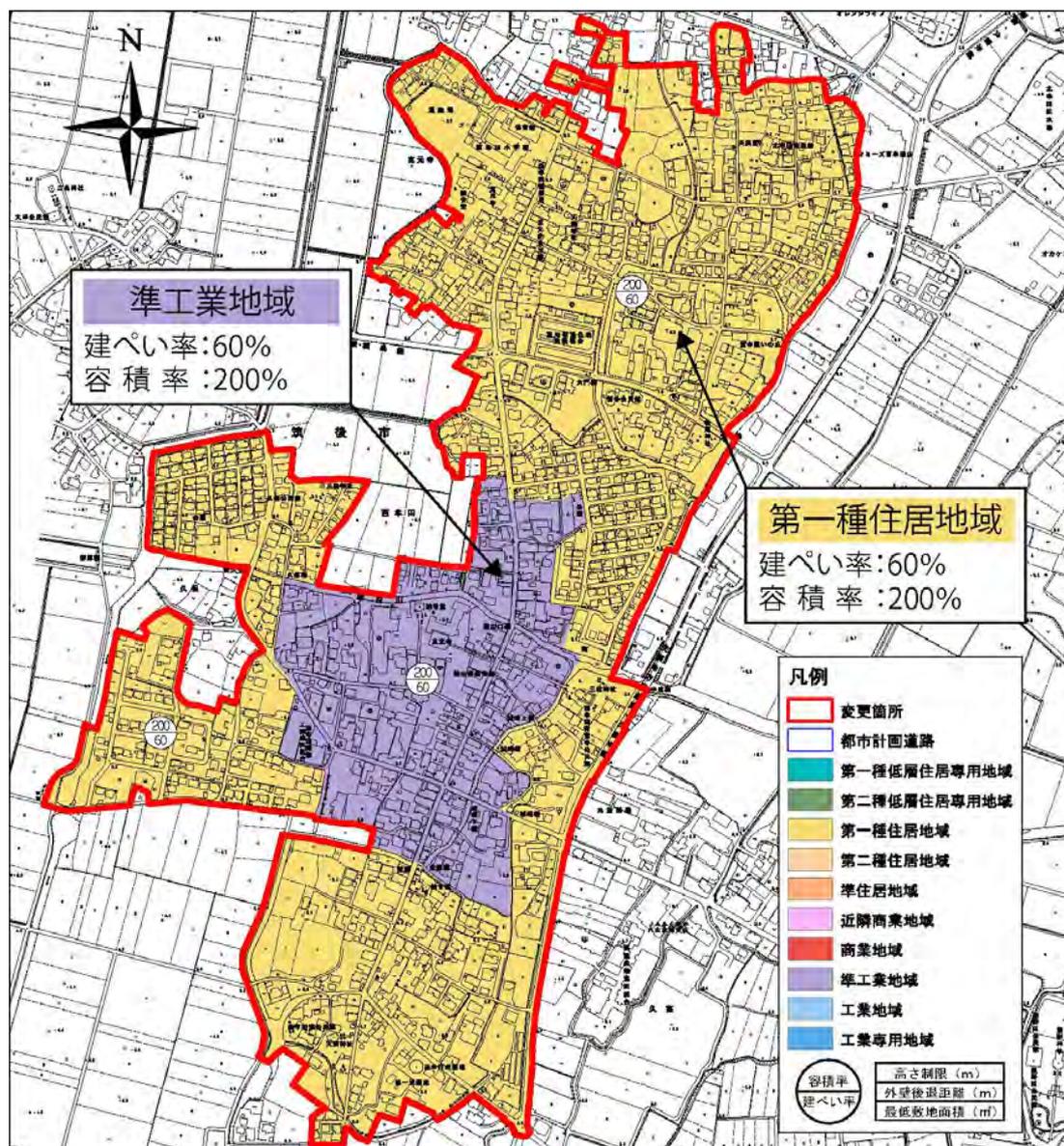
松原地区（用途地域の種別2種類）

- 松原地区は、筑後市都市計画マスタープランにおいて「生活拠点」として位置付けています。住宅や小規模店舗等が立地しており、住宅地の環境の保全を図ることを目指し、「**第一種住居地域**」を指定します。
- 既存用途地域の土地利用との連続性や継続性を考慮すべき地域については、「**工業地域**」を指定します。



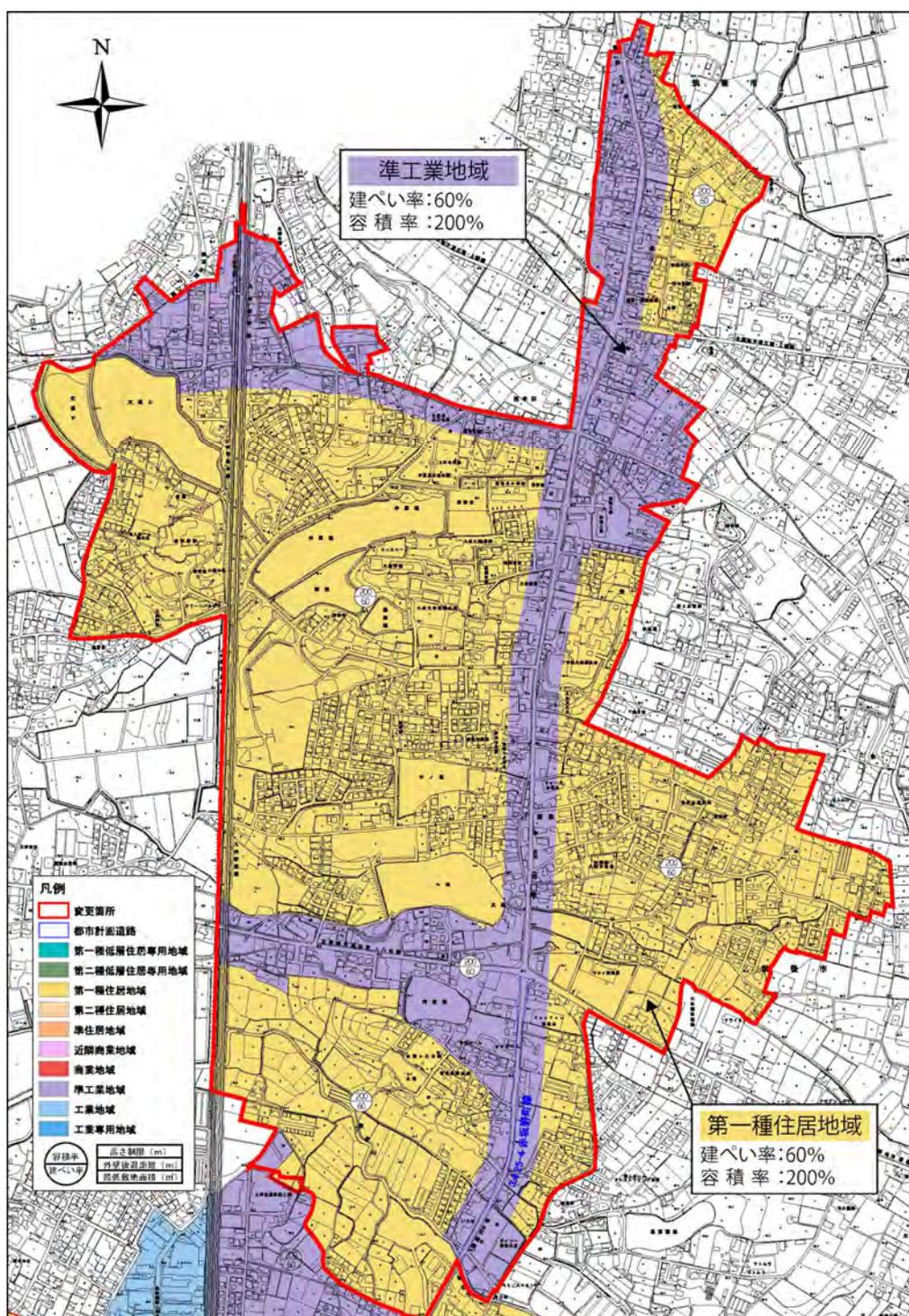
西牟田地区（用途地域の種別2種類）

- 西牟田地区は、北西部地域の「地域拠点」として、筑後市都市計画マスタープランに位置付けています。
- 住宅、公共施設や小規模店舗等が立地しており、住宅地の環境の保全を図ることを目指し、「**第一種住居地域**」を指定します。
- 住宅地のほか久留米餅工房や工場が立地しているため、住宅と工業の混在化に対応した「**準工業地域**」を指定し、住環境に配慮しつつ地域産業の利便増進を図ります。



筑後北地区（用途地域の種別2種類）

- 筑後北地区は、北部地域の「地域拠点」として、筑後市都市計画マスタープランに位置付けています。
- 住宅、公共施設や小規模店舗等が立地しており、住宅地の環境の保全を図ることを目指し、「第一種住居地域」を指定します。
- 住宅や店舗、工場が立地している幹線道路や公共交通軸の沿道では、住宅と商業と工業の混在化に対応した「準工業地域」を指定し、既存建築物を考慮した適切な土地利用を図ります。また、既存用途地域の土地利用との連続性や継続性を考慮すべき地域についても、「準工業地域」を指定します。



特別用途地区

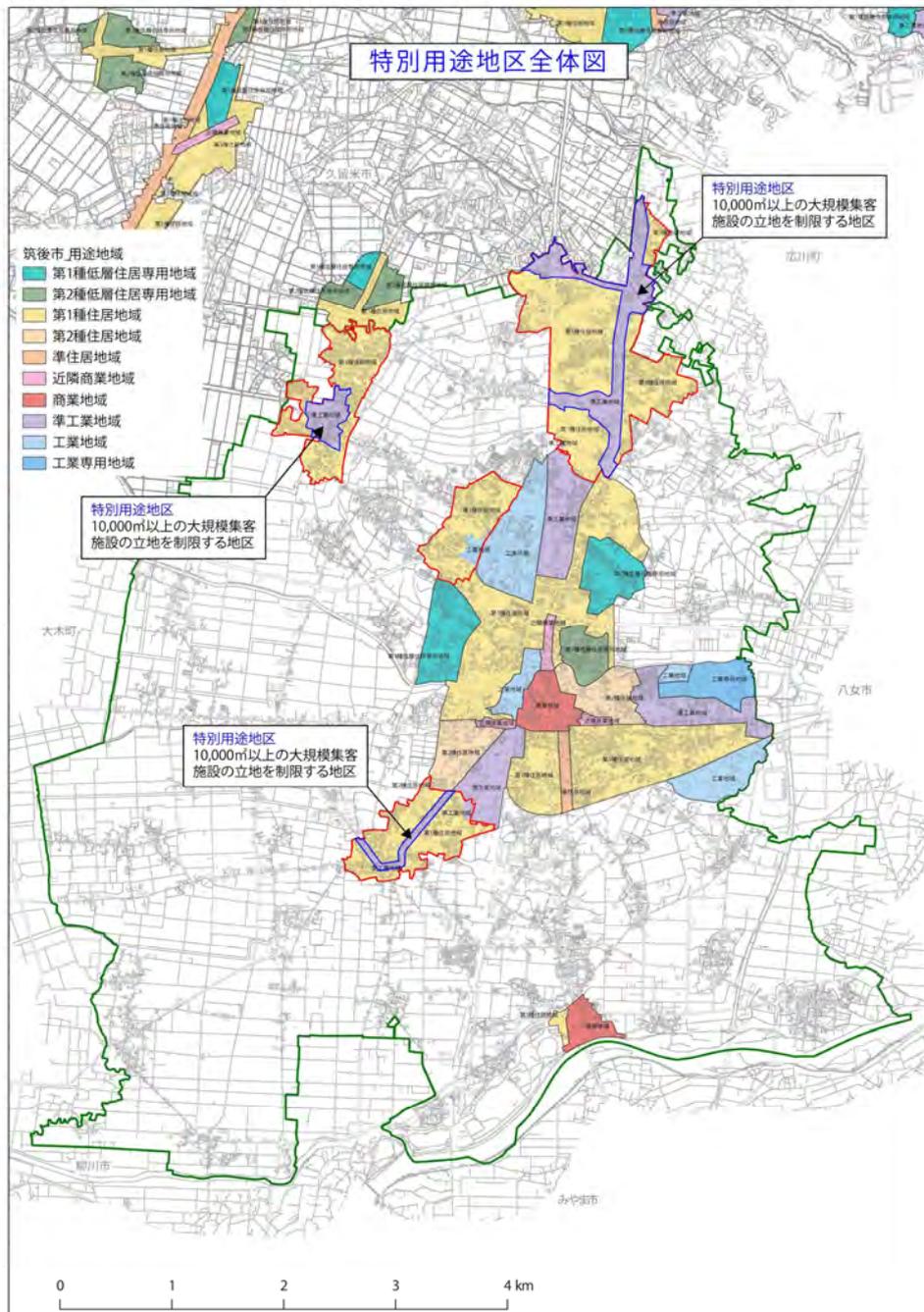
特別用途地区とは

●特別用途地区は、用途地域で定められた制限の内容を強化または緩和し、地域の実情に即したきめ細やかな土地利用を図るための制度です。

●大規模集客施設が無秩序に立地した場合、市全体の都市構造に対し大きな影響を与えることが想定されるため、

今回変更する地区の「準工業地域」については、用途地域と併せて特別用途地区を指定し、延べ床面積 10,000 m²の大規模集客施設の店舗の立地を制限する「大規模集客施設制限地区」を指定します。

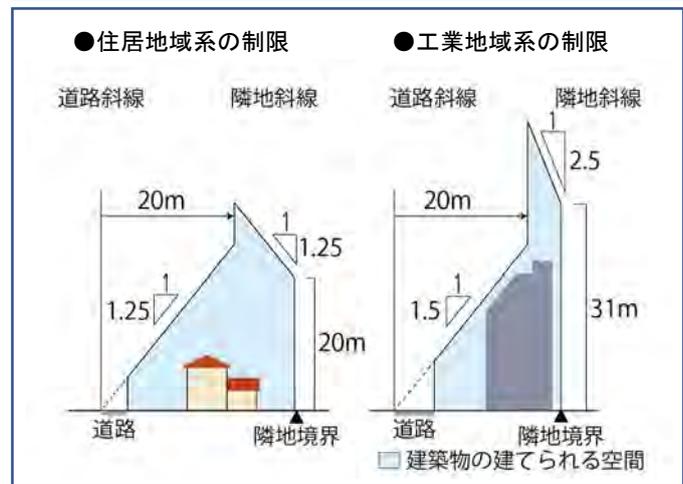
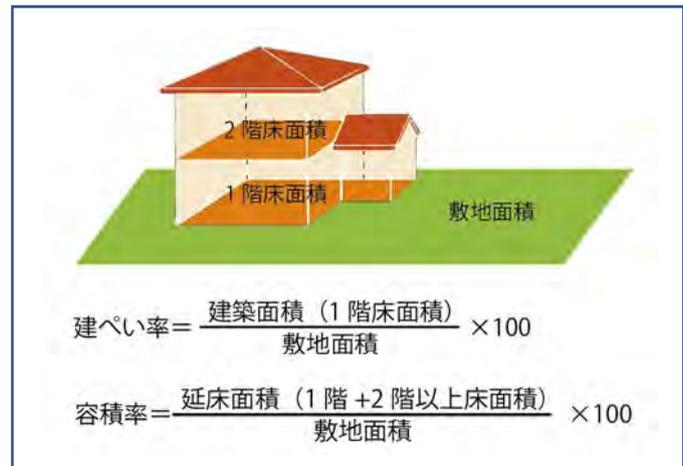
特別用途地区全体図



建物を建てるときのルール

	第1種住居地域	第2種住居地域	準工業地域	工業地域
建ぺい率（現状：70%）	60%			
容積率（現状：200%）	200%（変更なし）			
道路斜線制限（現状：有）	右図へ変更		右図変更なし	
隣地斜線制限（現状：有）	右図へ変更		右図変更なし	
日影規制（現状：規制なし）	規制あり		規制なし	
防火規制（現状：無指定）	法第22条指定※			

※火災に耐えることができるように建物を燃えにくい作りをするルール



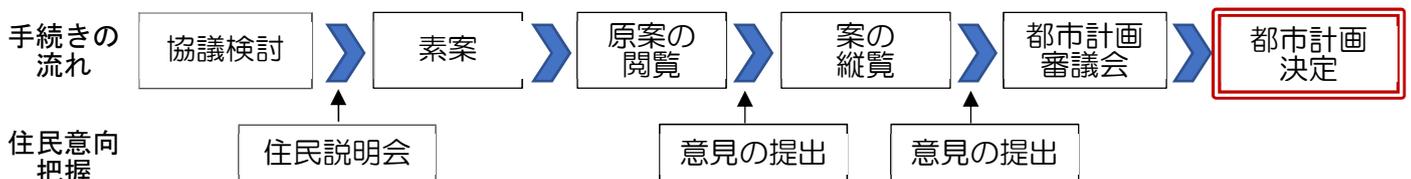
現在の建物について

【補足説明】

- 『用途地域』『特別用途地区』が導入されたときに既に存在する建物は、新しいルールに合致していなくても、ただちに改修する必要はありません。次の建築行為（建替え等）の時に、新しいルールに合わせていただくことになります。
- 農振除外、農地転用許可、開発許可などの手続きはこれまでと同様です。

都市計画の手続き

都市計画は、様々な手続きを経て決定されます。



お問い合わせ先：筑後市建設経済部都市対策課 〒833-8601 筑後市大字山ノ井 898 番地
 TEL：0942-65-7028 FAX：0942-54-0335
 【筑後市ホームページ】 <http://www.city.chikugo.lg.jp/>