

# 前津地区 用途地域変更について

## 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や商業地、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。

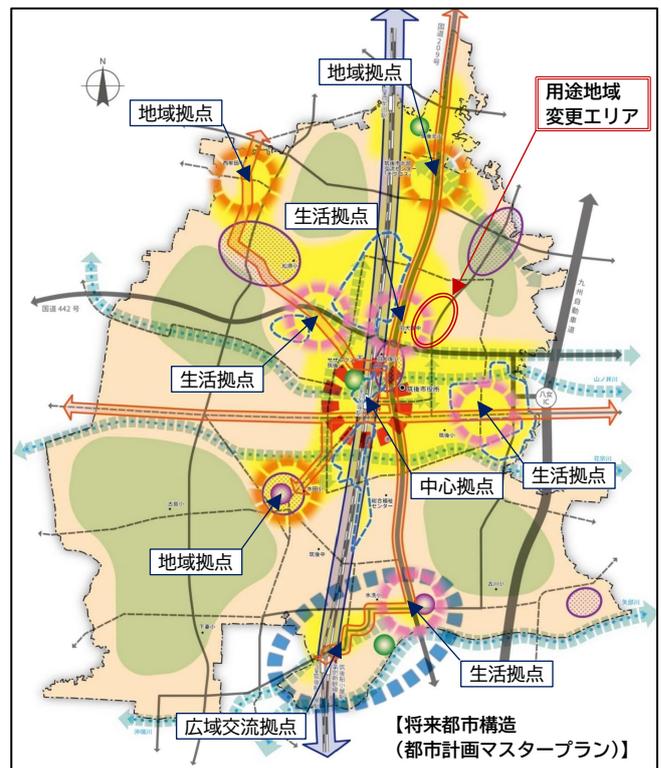
## 筑後市の都市計画の現状と課題

全国的に人口減少が進む中、本市は、人口を維持し続けてきましたが、今後は減少に転じるとともに少子高齢化の進展が予想され、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

本市では、こうした状況を踏まえ、市の上位計画である「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・プラス・ネットワーク」の考え方のもと、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。

◆今回、用途地域を変更するエリア（前津地区）は、都市計画マスタープラン（将来都市構造）において、「市街地ゾーン」に位置付けられており、住居・商業・工業等の用途を適正に配置しつつ、商業及び工業の利便増進を図るとともに、良好な住環境の形成を図るエリアとして位置付けられています。また、前津地区を南北に結ぶ県道は、「広域幹線軸」に位置付けられています。



# 用途地域の指定

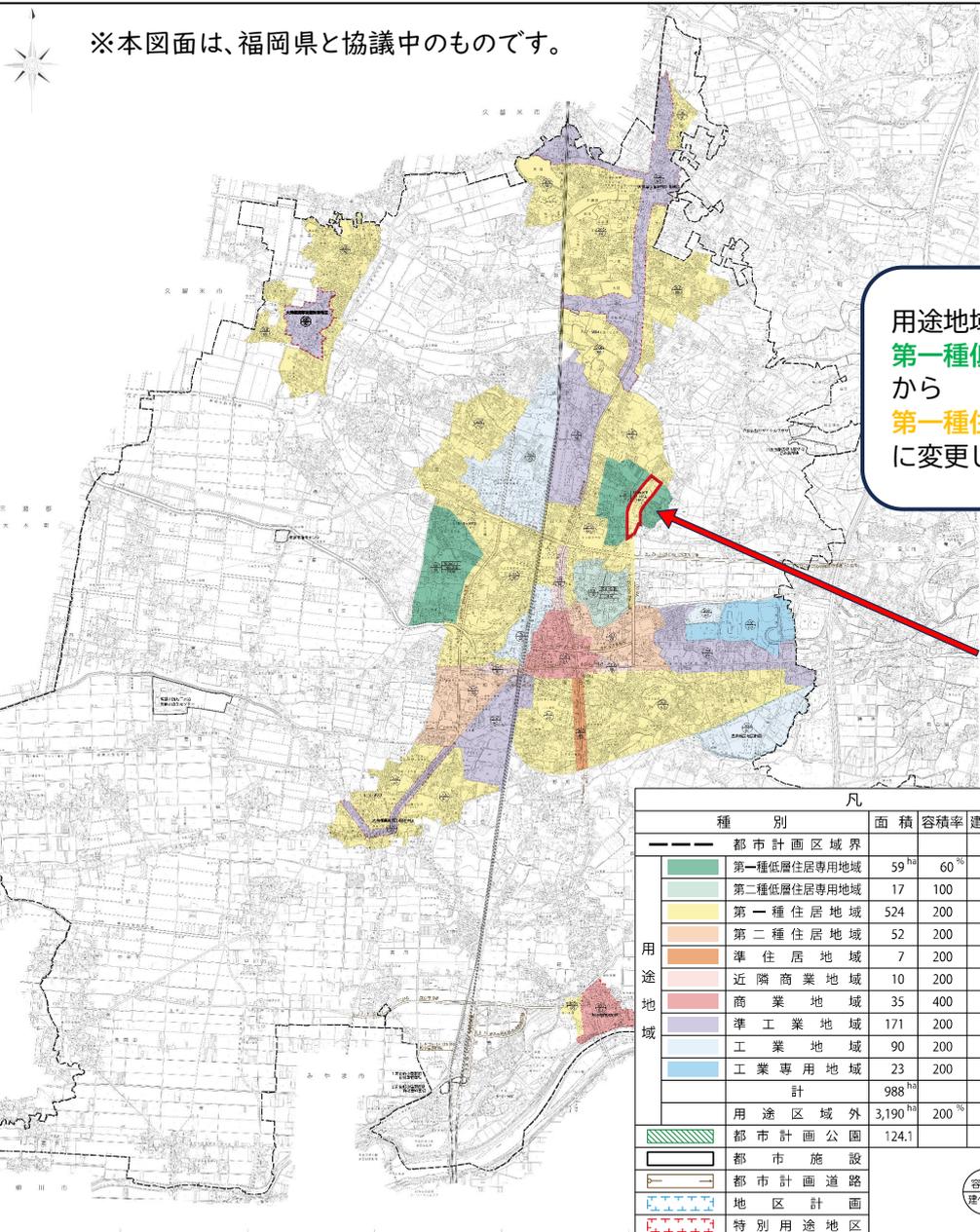
## 【用途地域とは】

住宅、商業、工業などの用途で活用する土地を、適正に配分（それぞれの用途で活用できるエリアを指定）することで、住環境を保護し、商業、工業などの利便性を増進させるものです。用途地域の種別は、現在 13 の種別があり、本市には 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、住宅や工場が混在し音や振動、臭気などに関する**トラブルを防止、回避することが可能**となります。

## 【用途地域指定の考え方】

前津地区は、広川インターチェンジへのアクセス道路の開通や県道バイパスの開通により、交通量が増加しています。また、筑後市立地適正化計画では、本地区を居住誘導区域に位置付けており、人口が増加している本地区では、生活利便施設の立地のほか、沿道でのコンビニなど立地が考えられるなど、都市環境に変化が生じている状況です。しかし、現在の「**第一種低層住居専用地域**」のままで、これらが制限されるため、中規模程度の店舗、事務所などの共存立地を許容しつつ、住居の環境を保護していく地域として、「**第一種住居地域**」の指定を行います。



用途地域を  
**第一種低層住居専用地域**  
から  
**第一種住居地域**  
に変更します。



		凡 例			
種 別		面 積	容積率	建ぺい率	摘 要
----- 都市計画区域界					
用途 地 域	第一種低層住居専用地域	59 <sup>ha</sup>	60%	40%	高さの限度10m以下 外壁の壁厚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	高さの限度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
計		988 <sup>ha</sup>			
用途区域外		3,190 <sup>ha</sup>	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					

容積率  
建ぺい率

高さ制限(m)  
外壁後退距離(m)  
最低敷地面積(㎡)





# 前津地区の用途地域指定について

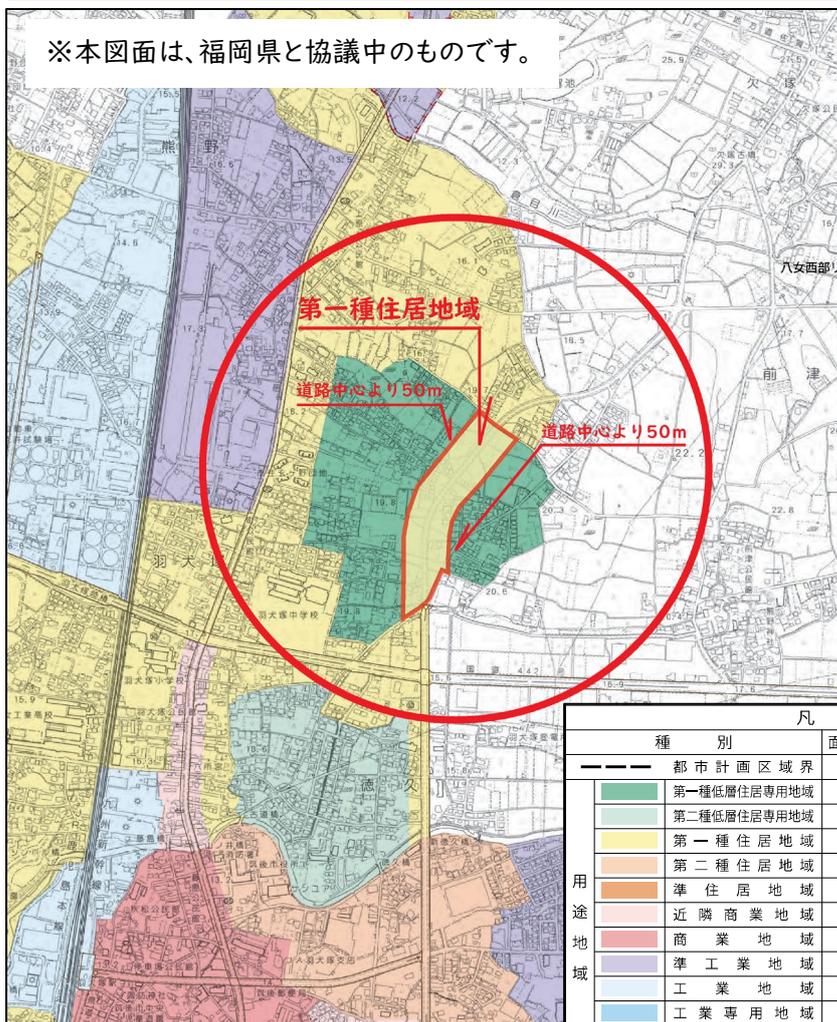
## 第一種低層住居専用地域 ⇒ 第一種住居地域

- 本地区は、主要地方道久留米・筑後線（以下「県道」という。）が南北に通るとともに、南側には**国道 442号**が通り、今後も開発が見込まれる**地区**です。
- 近年、広川インターチェンジへのアクセス道路の開通や県道バイパスの開通により交通量が増加し、**都市環境**に変化が生じている**状況**です。
- 現在の「**第一種低層住居専用地域**」は、店舗兼住宅の立地は可能ですが、**店舗のみでの立地はできない**ため、コンビニなどの立地ができない**状況**です。
- 筑後市立地適正化計画では、本地区を居住誘導区域に位置付けており、人口が増加している本地区では、**生活利便施設の立地のほか、沿道でのコンビニ等の立地が考えられます。**
- 筑後市都市計画マスタープラン（将来都市構造）において、本地区を通る県道を「**広域幹線軸**」、本地区を「**市街地ゾーン**」に位置付けており、住居・商業・工業等の用途を適正に配分して住環境を保護し、商業及び工業の利便増進を図ることとしています。



本地区の**県道周辺**における**日常生活の確保、及び県道利用者へのサービス提供**を踏まえた**沿道利用の活性化**を図ります。また、**環境悪化**をもたらす恐れのある**工業を規制**しながら、**県道周辺**の**住環境との調和**を図るため、**県道の路線状に「第一種住居地域」**の指定を行います。

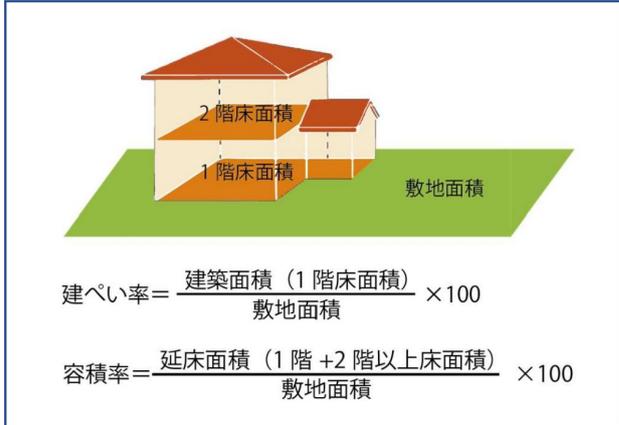
※本図面は、福岡県と協議中のものです。



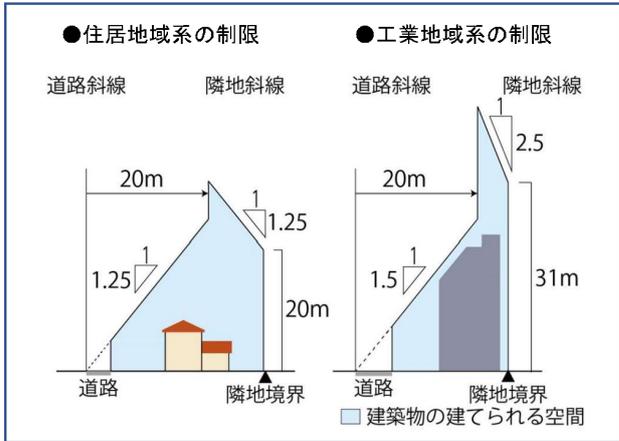
用途地域	凡		例		摘要
	種別	面積	容積率	建ぺい率	
---	都市計画区域界				
■	第一種低層住居専用地域	59 <sup>110</sup>	60%	40%	高さの限度10m以下 外壁の俊違1m以上 敷地面積180㎡以上 法第22条指定
■	第二種低層住居専用地域	17	100	60	高さの限度10m以下 敷地面積180㎡以上 法第22条指定
■	第一種住居地域	524	200	60	法第22条指定
■	第二種住居地域	52	200	60	〃
■	準住居地域	7	200	60	準防火地域
■	近隣商業地域	10	200	80	〃
■	商業地域	35	400	80	商業地域のうち特別用途地区13haを占む 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	〃
■	工業専用地域	23	200	60	〃

# 建物を建てる時のルール

	第一種低層住居 専用地域	第一種 住居地域
建ぺい率	40%	60%
容積率	60%	200%
高さ制限	10m	—
外壁後退距離	1m	—
最低敷地面積	180㎡	—
道路斜線制限	右図	右図(変更なし)
隣地斜線制限	—	右図へ変更
北側斜線制限	規制あり	—
日影規制	規制あり	規制あり
※防火規制 (法第22条指定)	規制あり	規制あり



※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

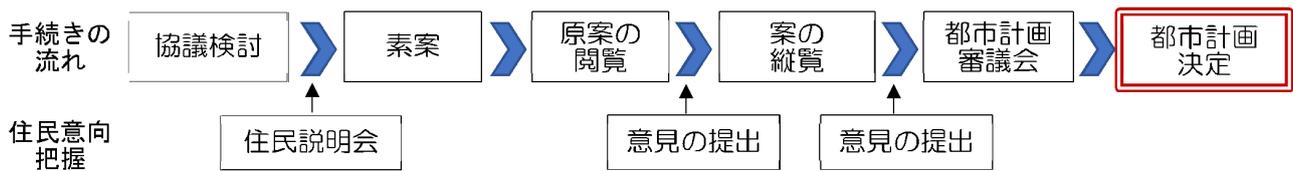


## 現在の建物について

- 用途地域が変更された際、既に存在する建物が新しい用途地域に合致していなくても、ただちに建替や改修などを行う必要はありません。次の建築行為(建替など)を行う際に、新しい用途地域の制限内容に合わせていただくこととなります。
- 【補足】**
- 今回の用途地域変更は制限内容が緩和されるため、新たな用途地域のルールに合致しないということは基本的にはありません。

## 今後のスケジュール

用途地域の変更(都市計画決定)は、以下の流れを経て決定されます。



問い合わせ先: 筑後市 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/>