

筑豊広域都市計画用途地域の変更(飯塚市決定)
【計画書】

筑豊広域都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 106 ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	165㎡	10m	
	約 133 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	165㎡	10m	
	約 73 ha	8/10以下	5/10以下	—	165㎡	10m	
小計	約 312 ha						10.1%
第二種低層住居専用地域	約 14 ha	10/10以下	6/10以下	—	165㎡	12m	
	約 20 ha	10/10以下	6/10以下	1.0m	165㎡	12m	
	約 3 ha	10/10以下	6/10以下	1.0m	165㎡	10m	
	約 55 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	165㎡	12m	
小計	約 92 ha						3.0%
第一種中高層住居専用地域	約 515 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 86 ha	10/10以下	5/10以下				
小計	約 601 ha						19.5%
第一種住居地域	約 1,137 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 1,137 ha						37.0%
第二種住居地域	約 184 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約 2 ha	30/10以下	6/10以下				
小計	約 186 ha						6.0%
準住居地域	約 58 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 58 ha						1.9%
近隣商業地域	約 90 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 10 ha	20/10以下	6/10以下				
小計	約 100 ha						3.2%
商業地域	約 141 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約 11 ha	30/10以下	8/10以下				
小計	約 152 ha						4.9%
準工業地域	約 193 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 193 ha						6.3%
工業地域	約 16 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 16 ha						0.5%
工業専用地域	約 230 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約 230 ha						7.5%
合計	約 3,077 ha						100.0%

端数整理のため、内訳の和は必ずしも一致しない。

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

筑豊広域都市計画用途地域の変更(飯塚市決定)

【理由書】

■枝国地区(飯塚体育館跡地)

「飯塚市都市計画マスタープラン」では、「飯塚第 1・第 2 体育館の移転に伴う跡地利用について、地域活性化に寄与する土地利用の誘導」と明記しており、①移住定住の促進、②土地の有効活用かつ健全な高度利用という観点から、容積率を緩和していくことが望ましい。

また、「飯塚市立地適正化計画」においては、本地区は暮らし維持型の都市機能誘導区域及び居住誘導区域に設定されており、商業・医療機関といった基本的な都市機能に加え、人口が一定以上集積し、将来的にも維持していくエリアとしており、そのことから、容積率の緩和のために用途地域の見直しを行う。

■穎田支所周辺地区

「飯塚市都市計画マスタープラン」では、移転した穎田支所を含む周辺地域を、地域拠点として位置付け、それぞれの地域の特性に応じた生活利便施設を誘導し、周辺の市街地や集落の生活を支える日常的な生活サービスの拠点として活性化を図ることとしている。

また、用途地域の指定がない区域に穎田支所が移転したことにより、周辺環境に影響を及ぼすことが考えられ、公共施設等が混在する中でも主として住宅地の環境を保護するため、用途地域の指定を行う。

■用途地域指定時の敷地形状等に合わせ、用途地域の境界を見直す地区

当該地区は、路線状に用途地域が指定されており、用途地域の境界が敷地を横断している状況にある。

用途地域指定時の敷地形状と境界の不整合が生じ、現行の用途制限では建築基準法等に抵触するなど、増改築などを行うにあたり法的に支障が出るおそれがあるため、当該地区について、用途地域指定時の敷地形状(地形地物)に合わせて用途地域の見直しを行う。

なお、見直しについては商業利用されている建築物のある敷地周辺の地形地物を境界とし、周辺に住居がある箇所については、用途地域の変更による影響を考慮し、対象の敷地を見直しの境界として、最小限の範囲で行う。

以上の飯塚市の都市の状況の変化を踏まえて、用途地域の見直しを行うものである。