

# 飯塚市用途地域 の見直しについて

1. 用途地域見直しの背景
2. 用途地域の変更について
3. 今後のスケジュール

飯塚市都市計画課

# 1. 用途地域見直しの背景

## ■用途地域見直しの方針

### 「適切な土地利用誘導のための用途地域の見直し」

土地利用の現況・動向や、令和4年2月に改訂された「飯塚市都市計画マスタープラン」を踏まえ、用途地域の見直しを行います。

令和元年に颯田支所が移転したことに伴い、移転先の周辺市街地や集落を支える日常的な生活サービスの拠点としての活性化を図るとともに、住宅地の環境を保護する用途地域の指定を行います。

# 2. 用途地域の変更について

図：筑豊広域都市計画総括図（飯塚市）

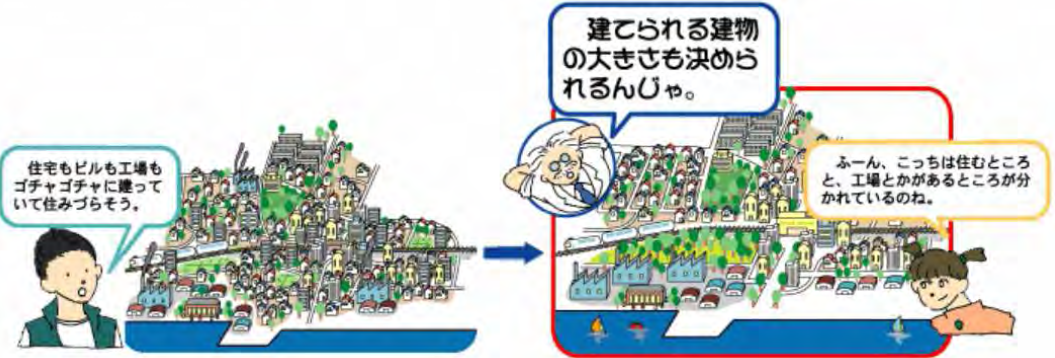
## ■用途地域とは

用途地域は地域の特性を活かし、調和のとれたまちづくりのために、住宅・工場・店舗・事務所などの建築物の用途、形態、規模などのルールを定めるものです。

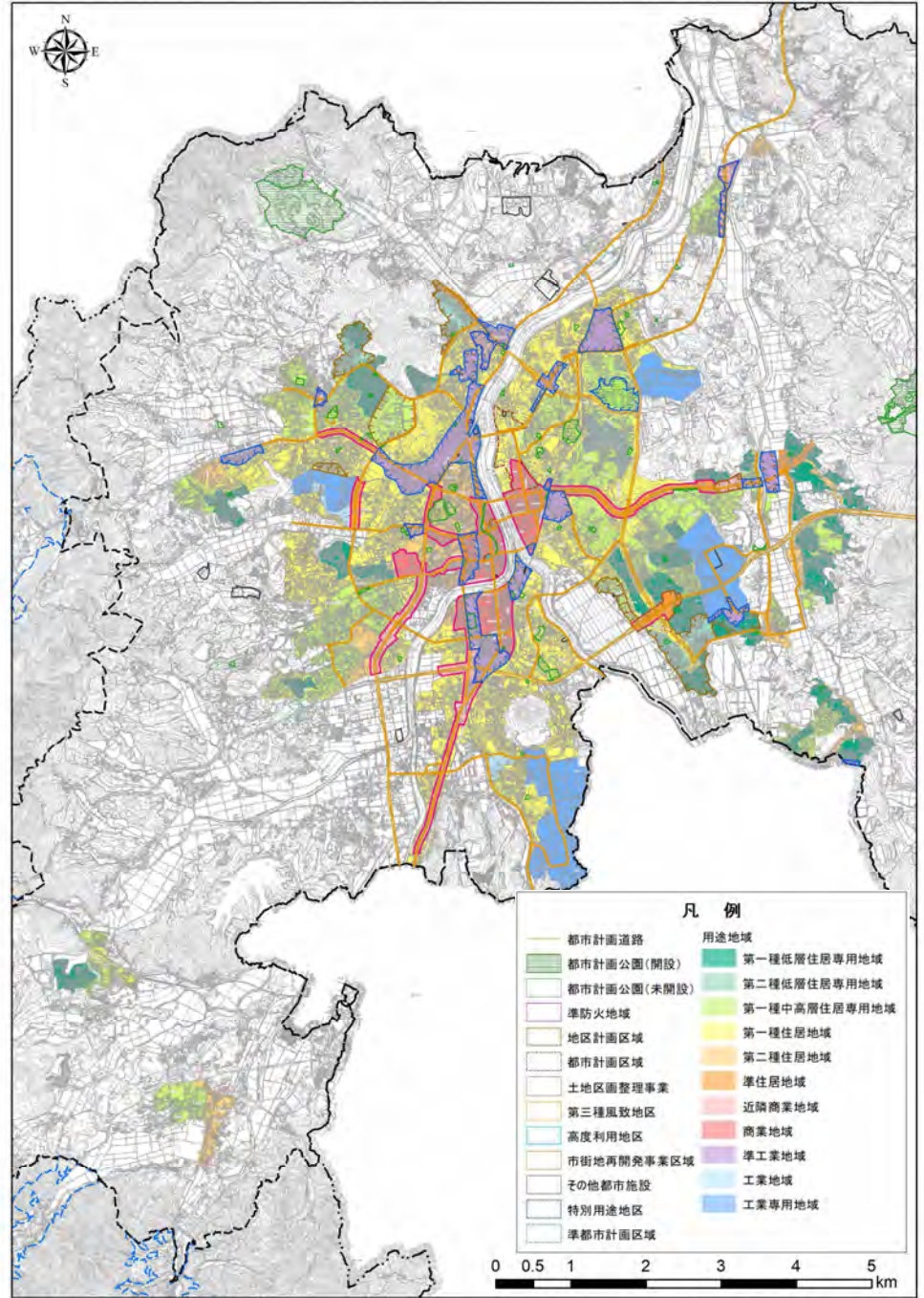
都市には、住宅・工場・店舗・事務所などのさまざまな用途の建物があります。

これらの建物が無計画に建てられると、騒音や日照障害等により、生活環境が悪化したり、災害に弱いまちになったりします。そのため、都市全体の土地利用の計画に基づいて地域を区分し、建物の用途、形態、規模を定めています。

本市では住居系、商業系、工業系の11種類を定めています。



出典：国土交通省HP



# 2. 用途地域の変更について

## ■用途地域の構成

### 住居系

#### 第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域。  
小規模なお店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられます。

#### 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。  
小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

#### 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。  
病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

#### 第一種住居地域



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

#### 第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域。  
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。

#### 準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

### 工業系

#### 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。  
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。

#### 工業地域



どんな工場でも建てられる地域。  
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。

#### 工業専用地域



工場のための地域。  
どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

### 商業系

#### 近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域。  
住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

#### 商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。  
住宅や小規模の工場も建てられます。

建てられるところも、  
土地の使い方や建て方に  
ルールがあるよ。



出典：国土交通省HP

# 2. 用途地域の変更について

## 建築物用途の制限

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①～④、▲、△、■：面積、回数などの制限有り		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	用途地域の指定のない区域※	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	○	○	○	○	④	○	①日用品販売店舗、食堂、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。 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。 ③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。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	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1500㎡を超え、3000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3000㎡を超え、10000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が10000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	
事務所	事務所等の床面積が1500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が1500㎡を超え、3000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲3000㎡以下
風俗施設・遊戯施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲3000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲10000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車検場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲10000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	▲客席10000㎡以下 △客席200㎡未満
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲個室付浴場等を除く
校等・公共施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	①2階かつ1500㎡以下 ②3000㎡以下 ■農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	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	○	○	○	○	農作業の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る (著しい騒音を発生するものを除く)
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きいか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（原動機の制限有り） ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下	

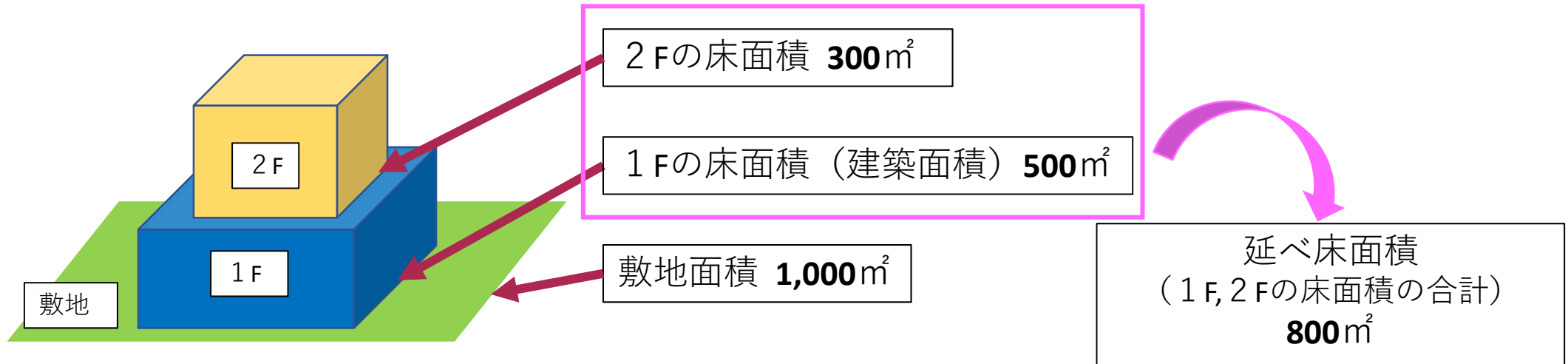
## 2. 用途地域の変更について

■建ぺい率（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）、容積率（建築物の総延面積（1F+2F）に対する敷地面積の割合）の制限

用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
第一種低層住居専用地域	40	60
	50	80
第二種低層住居専用地域	50	80
	60	100
第一種中高層住居専用地域	50	100
	60	100
第一種住居地域	60	200
第二種住居地域	60	200
準住居地域	60	200
近隣商業地域	60	200
	80	200
商業地域	80	300
	80	400
準工業地域	60	200
工業地域	60	200
工業専用地域	60	200
用途地域の指定のない区域	70	200

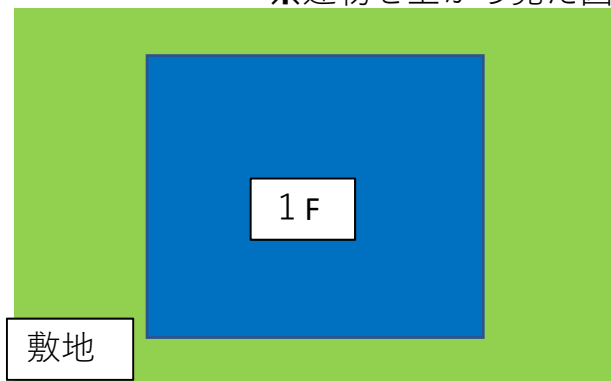
## 2. 用途地域の変更について

- 建ぺい率（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）、容積率（建築物の総延面積（1F+2F）に対する敷地面積の割合）の制限



■ 建ぺい率 = 建築面積 / 敷地面積 × 100

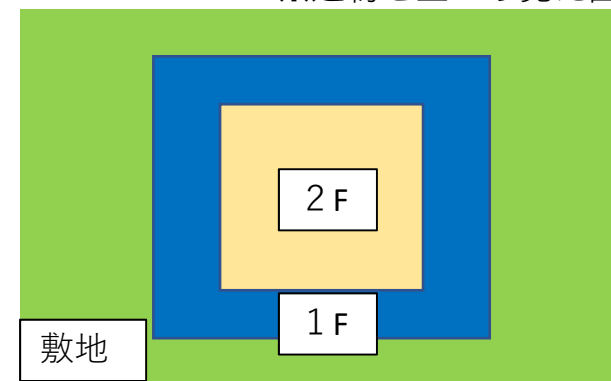
※建物を上から見た図



$$\frac{\text{(建築面積)} 500\text{m}^2}{\text{(敷地面積)} 1,000\text{m}^2} \times 100 = \mathbf{50\%}$$

■ 容積率 = 延べ床面積 / 敷地面積 × 100

※建物を上から見た図



$$\frac{\text{(延べ床面積)} 800\text{m}^2}{\text{(敷地面積)} 1,000\text{m}^2} \times 100 = \mathbf{80\%}$$

## 2. 用途地域の変更について

※福岡県との協議内容により、変更の可能性あり。

### ■変更内容について 穎田支所周辺

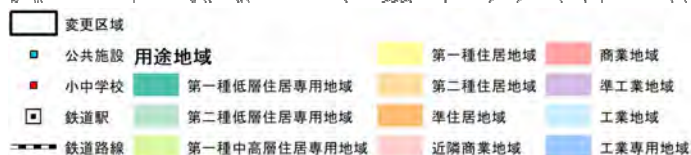
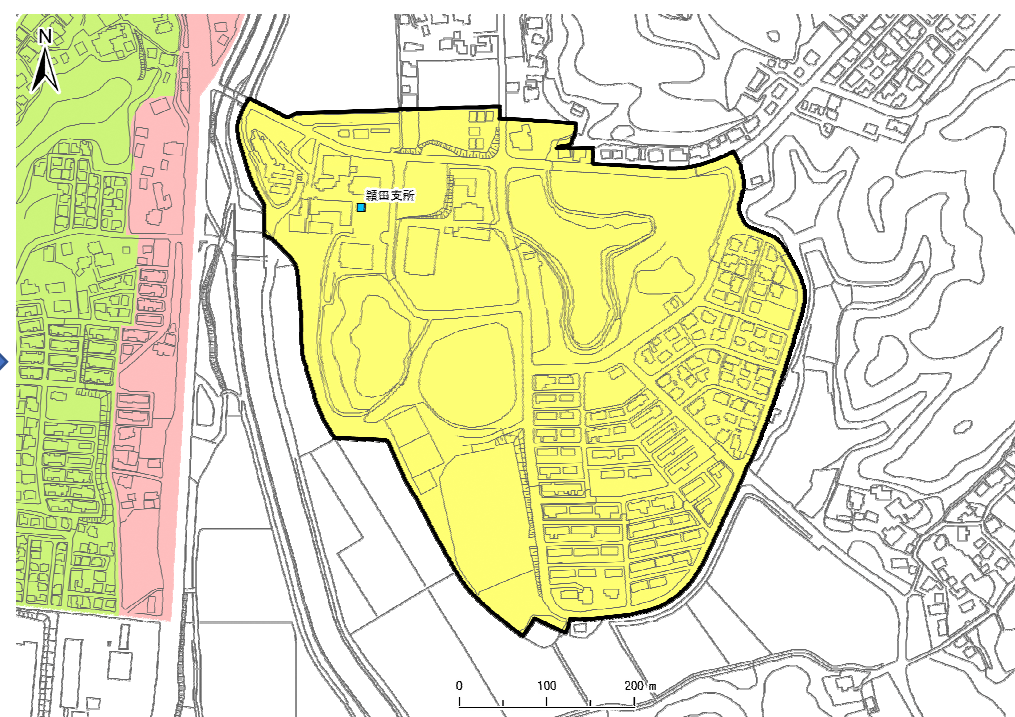
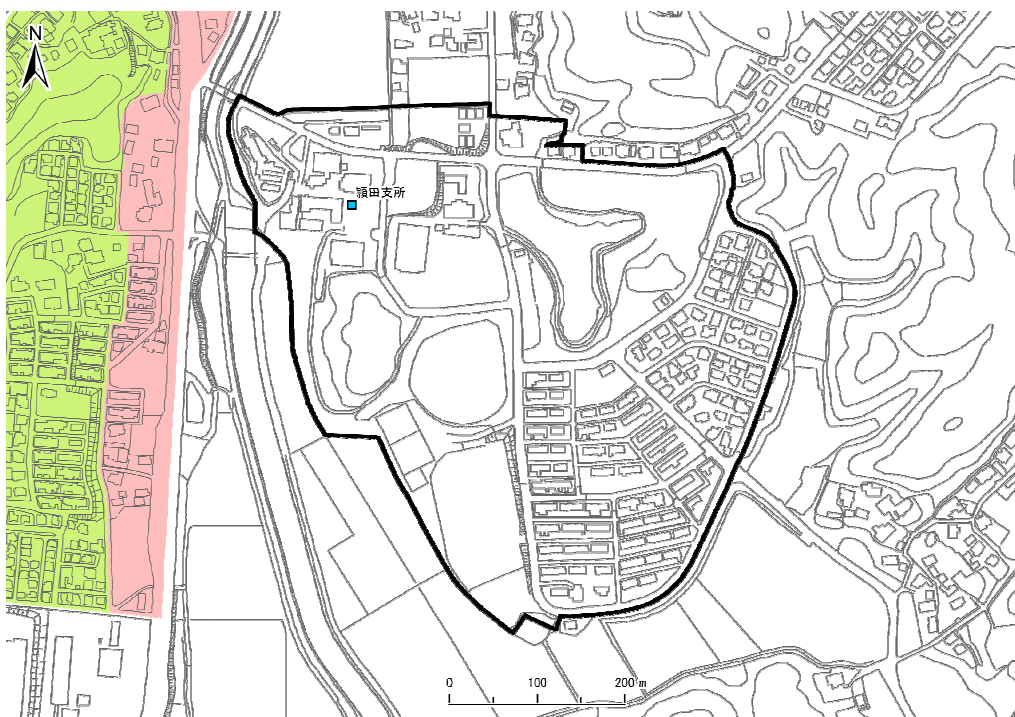
現在の「用途地域の指定なし」から、変更後は「**第一種住居地域**」になります。

#### 用途地域の指定のない区域

床面積が10,000㎡を超える商業施設等を除き、ほとんど建てられます。

#### 第一種住居地域

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





# 2. 用途地域の変更について

## ■変更内容について 額田支所周辺（用途の制限など）

※福岡県との協議内容により、変更の可能性あり。

### ■変更前

項目	用途地域の指定のない区域
建ぺい率	60%
容積率	200%

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 ×：原則建てられない用途		用途地域の指定のない区域※	備考
住宅、または床面積が50㎡以下、敷地の1/2の非住居系		○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	床面積が150㎡以下	○	①日用品販売店舗、食堂、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。 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。 ③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等ののみ。 2階以下。
	床面積が150㎡～500㎡以下	○	
	床面積が500㎡～1,500㎡以下	○	
	床面積が1,500㎡～3,000㎡以下	○	
	床面積が3,000㎡～10,000㎡以下	○	
	床面積が10,000㎡以上	×	
事務所	床面積が1,500㎡以下	○	▲2階以下
	床面積が1,500㎡～3,000㎡以下	○	
	床面積が3,000㎡以上	○	
ホテル、旅館		○	▲3,000㎡以下
遊戯施設・ 風俗施設	スポーツ施設等	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋等	▲	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館等	▲	▲客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満
	キャバレー、料理店等	○	▲個室付浴場等を除く
設公・共 等学施	幼稚園、小中高	○	
	病院、大学等	○	
	神社、診療所等	○	
	倉庫業倉庫	○	
工場・ 倉庫等	自家用倉庫	○	①2階かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下 ■農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	危険性や環境悪化の恐れ：非常に少ない工場	○	■農産物の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る
	危険性や環境悪化の恐れ：少ない工場	○	(著しい騒音を発生するものを除く)
	危険性や環境悪化の恐れ：やや多い工場	○	
	危険性が大きい、環境悪化のおそれがある工場	○	
	自動車修理工場	○	作業場の床面積（原動機の制限有り） ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下

### ■変更後

項目	第一種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 ×：原則建てられない用途		第一種住居地域	備考
住宅、または床面積が50㎡以下、敷地の1/2の非住居系		○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	床面積が150㎡以下	○	①日用品販売店舗、食堂、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。 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。 ③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等ののみ。 2階以下。
	床面積が150㎡～500㎡以下	○	
	床面積が500㎡～1,500㎡以下	○	
	床面積が1,500㎡～3,000㎡以下	○	
	床面積が3,000㎡～10,000㎡以下	×	
	床面積が10,000㎡以上	×	
事務所	床面積が1,500㎡以下	○	▲2階以下
	床面積が1,500㎡～3,000㎡以下	○	
	床面積が3,000㎡以上	×	
ホテル、旅館		○	▲3,000㎡以下
遊戯施設・ 風俗施設	スポーツ施設等	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋等	×	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館等	×	▲客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満
	キャバレー、料理店等	×	▲個室付浴場等を除く
設公・共 等学施	幼稚園、小中高	○	
	病院、大学等	○	
	神社、診療所等	○	
	倉庫業倉庫	×	
工場・ 倉庫等	自家用倉庫	②	①2階かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下 ■農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	危険性や環境悪化の恐れ：非常に少ない工場	①	■農産物の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る
	危険性や環境悪化の恐れ：少ない工場	×	(著しい騒音を発生するものを除く)
	危険性や環境悪化の恐れ：やや多い工場	×	
	危険性が大きい、環境悪化のおそれがある工場	×	
	自動車修理工場	①	作業場の床面積（原動機の制限有り） ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下



## 2. 用途地域の変更について

### ■ 関連計画について

#### 都市計画マスタープラン（※1）での位置づけ

穎田支所周辺は市街地ゾーンに位置付けられた場所であり、各支所周辺については、地域拠点として位置付けられていますが、現状では生活利便施設が充足しているとは言えないため、適切な都市機能の誘導を行い、地域拠点の魅力向上・機能強化を進めていく必要があります。

（※1）都市計画マスタープランとは、市が都市計画法に基づき、市民意見を反映させながら、都市の将来像、土地利用や道路・公園等の都市施設の整備方針等、基本的な方向性を示したまちづくりの総合的な指針です。

#### 立地適正化計画（※2）での位置づけ

立地適正化計画における都市機能誘導区域及び居住誘導区域について、地域拠点である穎田支所周辺は区域外となっています。今回の用途地域の見直しと併せて都市機能誘導を図る必要があるため、R5、R6年度の立地適正化計画の見直しの際には都市機能誘導区域及び居住誘導区域とすることを検討しています。

（※2）立地適正化計画とは、人口減少や生産年齢人口（15～64歳人口）の減少・少子高齢化が進展していく中で、暮らしやすさ（居住や商業・医療などの暮らしに必要な施設の確保）や公共交通の使いやすさについて、将来への対応を考えていく計画です。

# 3. 今後のスケジュール

今回

令和4年  
12月22日

「原案」の関係者（地権者等）  
説明会

令和5年2月8日

都市計画変更の市民説明会

令和5年2月予定

「都市計画の原案」の公告・縦覧  
(市公報にてお知らせします。)

令和5年3月予定

※公聴会  
意見の申出が無い場合中止

令和5年6月予定

「都市計画案」の公告・縦覧

令和5年8月予定

都市計画の変更・告示

※福岡県との協議状況等により、スケジュールは前後致します。