

都市計画変更に関する市民説明会

説明事項

- 資料1 地域地区の変更について
- 資料2 立岩・川島土地画整理事業の廃止について
- 資料3 都市計画道路の変更について
- 資料4 都市計画公園の変更について

令和5年2月8日(水) 19時 開始

1 変更方針

今回の地域地区の見直しは以下の2つの方針により行います。

①適切な土地利用誘導のための用途地域の指定

土地利用の現況や動向、上位計画の位置付け等を踏まえ、適切な土地利用誘導のため、用途地域の見直しを行います。

□枝国地区（飯塚第1・第2体育館跡地）

飯塚第1・第2体育館の跡地となる本地区は、「飯塚市都市計画マスタープラン」において、「地域活性化に寄与する土地利用の誘導」を図ることが示されており、また、「飯塚市立地適正化計画」においては、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いることから、移住定住の促進、土地利用の有効活用かつ健全な高度利用、将来にわたって都市機能や人口集積を維持していくエリアとして、容積率の緩和を行います。

□穎田支所周辺地区

本地区は、「飯塚市都市計画マスタープラン」において、地域拠点として活性化を図ることが示されています。また、支所の周辺環境に影響を及ぼすことが考えられ、住宅地の環境を保護するため、用途地域の指定を行います。

②現況の地形地物に合わせた用途地域境界の見直し（対象9地区）

現況の地形地物と用途地域境界に不整合が生じている地区のうち、現在の用途制限では建築基準法等に抵触するため、建替えが可能となるように用途地域の見直しを行います。また、本市では、市街地における延焼火災抑制のため、近隣商業地域については準防火地域の指定を行っていることから、近隣商業地域への変更と併せて準防火地域の指定を行います。

2 変更概要

地区	現行用途地域	見直し後用途地域	備考
枝国地区	第一種住居地域 第二種住居地域 近隣商業地域	第二種住居地域	容積率 200%→300% 現行の近隣商業地域部分の特別用地区及び準防火地域を併せて廃止
穎田支所周辺地区	無指定地域	第一種住居地域	建ぺい率 70%→60%
用途地域境界の見直し対象地区	第一種住居地域 第二種住居地域 第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域	用途地域変更と併せて準防火地域を指定

3 手続きスケジュール

実施項目と実施月

【実施項目】	【実施月】	【備考】
関係機関との下協議	令和4年12月	
原案申出	令和4年12月	
原案縦覧	令和5年2月（予定）	
公聴会	令和5年3月（予定）	法16条
法定縦覧	令和5年6月（予定）	法17条
市都市計画審議会に付議	令和5年7月（予定）	法19条
決定告示	令和5年8月（予定）	法20条

4 位置図

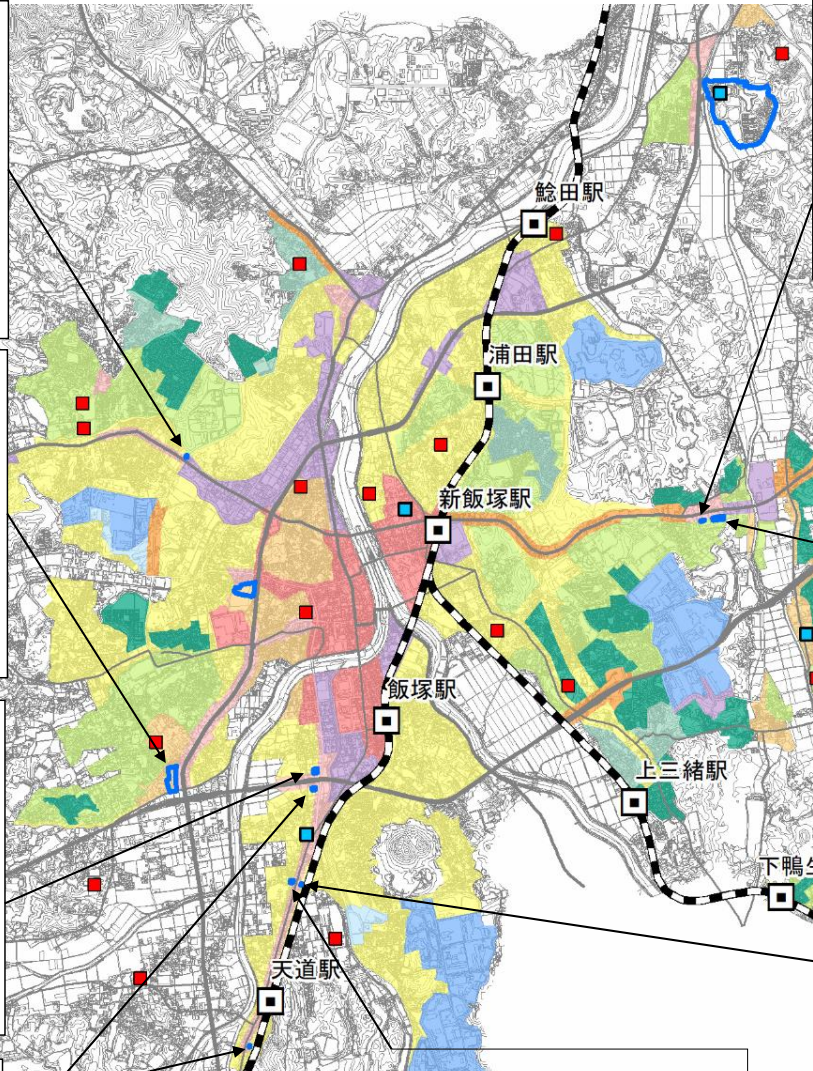
枝国地区



穎田支所周辺地区



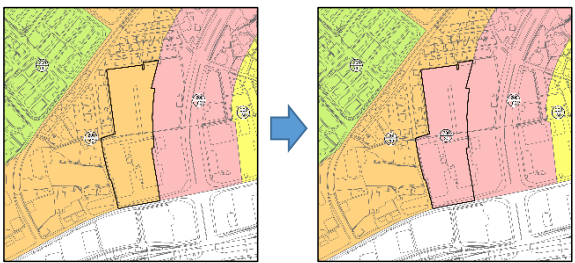
現況の地形地物に合わせた用途地域境界の見直し 対象9地区



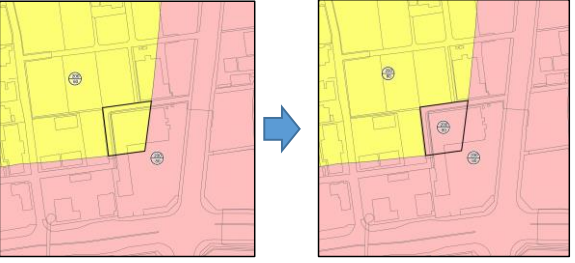
地区：タカハシ工業株式会社 面積：209㎡
現行用途：第一種住居地域



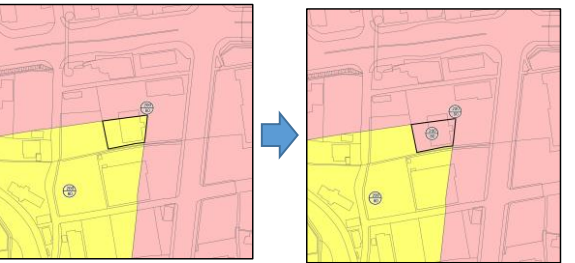
地区：クラブハウス本店 面積：1.6ha
現行用途：第二種住居地域



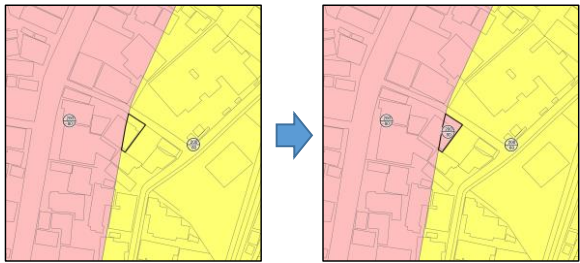
地区：オートボックス 面積：1261㎡
現行用途：第一種住居地域



地区：カラオケコロケ倶楽部 面積：784㎡
現行用途：第一種住居地域



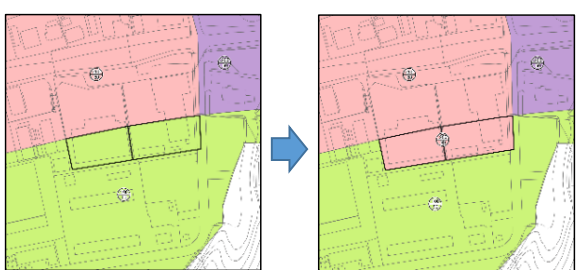
地区：花田農機 面積：104㎡
現行用途：第一種住居地域



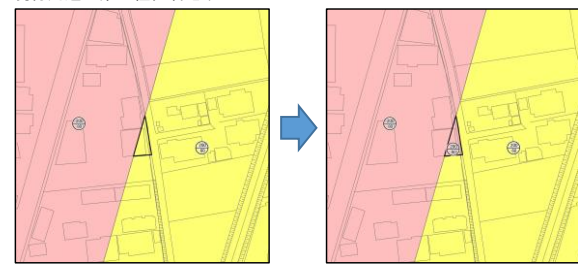
地区：アルフレッサ㈱ 面積：347㎡
現行用途：第一種中高層住居専用地域



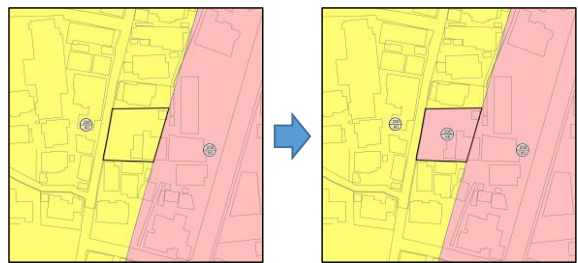
地区：ダイハツ、スバル販売店 面積：2725㎡
現行用途：第一種中高層住宅専用地域



地区：鶴原ガス(株) 面積：86㎡
現行用途：第一種住居地域



地区：穂波自動車 面積：612㎡
現行用途：第一種住居地域



立岩・川島土地区画整理事業(都市計画決定)の廃止について

土地区画整理事業とは

土地区画整理事業は、都市計画区域内において、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地利用の増進を図る事業です。健全な市街地形成により、公共の福祉の増進に資することを目的としています。

立岩・川島土地区画整理事業について

対象区域面積：29.5ha

都市計画の告示年月日：昭和37年7月14日

告示番号：第1646号

事業目的：

本地区は、飯塚市の市街地北部に位置し、道路、公園、河川等の公共施設を整備し、健全な市街地の形成と良好な宅地の供給を図る事を目的に都市計画決定。

土地区画整理事業(都市計画決定)の廃止方針

今回の土地区画整理事業(都市計画決定)の廃止は、以下の2つの方針により行います。

①長期未着手による建築物制限の長期化を改善

土地区画整理事業決定後60年が経過。

未だ事業化の見通しが立たず、長期にわたり都市計画法53条による建築物の制限をかけており、計画区域内の土地所有者等にとって不利益となっている状況を改善するため、事業の廃止を検討します。

②飯塚市都市計画マスタープランとの乖離の是正

飯塚市都市計画マスタープランにおける、本事業地区の位置づけと土地区画整理事業の目的が乖離しており、都市計画マスタープランとの整合性を図るため、事業の廃止を検討します。

☆参考

【位置付け：都市計画マスタープラン・立地適正化計画】

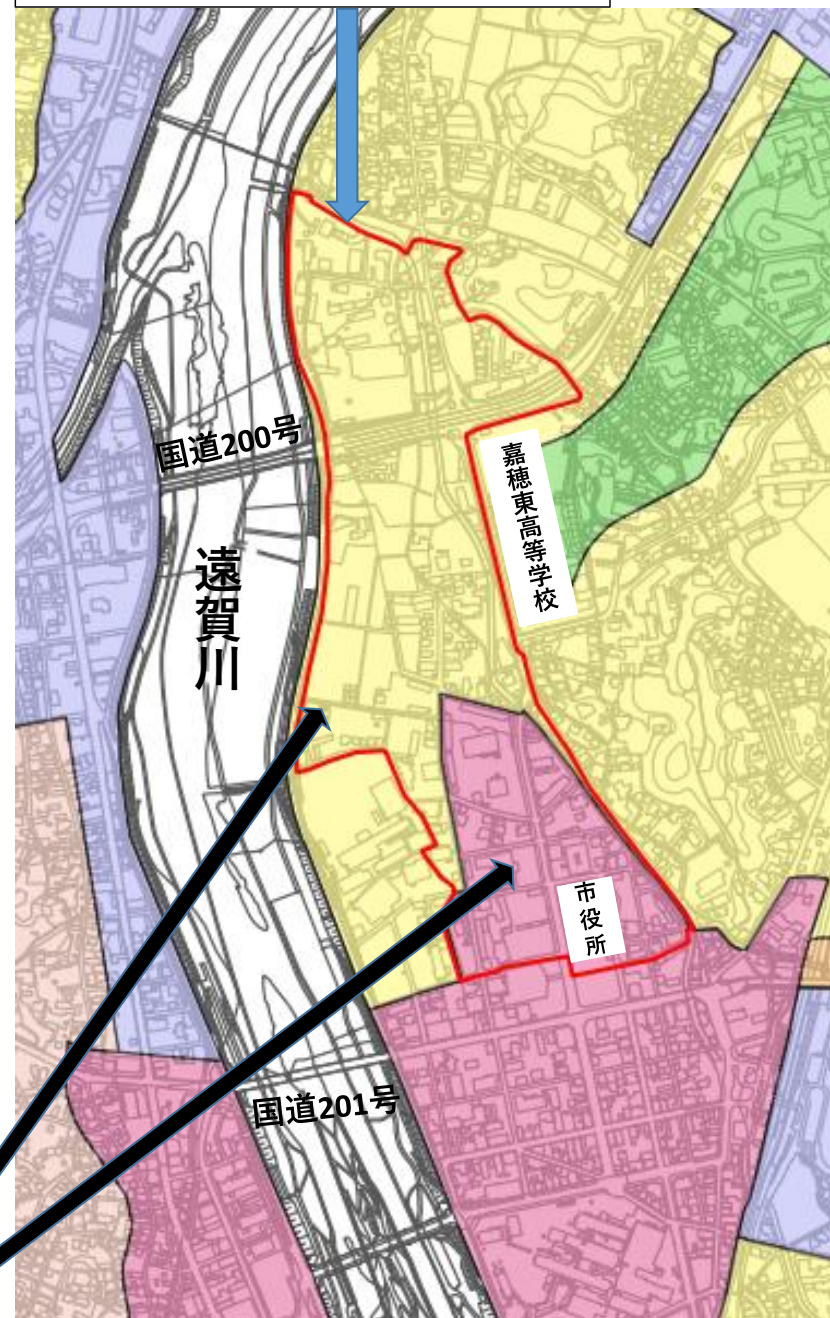
中心拠点、都市機能誘導区域(居住誘導区域)

ただし、北側の一部は範囲外。

※【飯塚市都市計画マスタープランP47抜粋】

区分	位置づけ	場所	立地適正化計画との関係
中心拠点	<p>本市の都市としての顔であり、商業・業務、居住、行政等の中枢的な機能が集積し、公共交通等の利便性に優れた拠点として位置づけます。</p> <p>また、筑豊都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に掲げられた「広域拠点」を含みます。</p> <p><都市機能></p> <p>商業・業務(大規模集客施設含む)、総合行政、広域情報発信、広域交流(文化芸術)、都市型産業、医療(救急)・福祉、居住、交通結節</p>	<p>新飯塚駅、飯塚駅 及び飯塚バスターミナルとその周辺</p>	<p>都市機能誘導区域 (中心拠点型)</p>

立岩・川島土地区画整理事業区域



土地区画整理事業による制限内容

現在

都市計画法第53条の建築制限

- ・主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。
- ・2階以下で、かつ地階(地下)を有しないもの。

※区画道路にかかる建築物のみ対象

+

用途地域による制限

【第一種住居地域】
(建蔽率:60% 容積率:200%)

【商業地域】
(建蔽率:80% 容積率:400%)

廃止後

用途地域による制限

【第一種住居地域】
(建蔽率:60% 容積率:200%)

【商業地域】
(建蔽率:80% 容積率:400%)

都市計画道路の変更について

1. 概要

都市計画道路の見直しの一環として、4路線の都市計画の変更を行うものです。

2. 変更内容

① 3・4・33-19号 上三緒安丸線 (当初決定 平成6年3月9日)

上三緒安丸線は、南北方向の路線と接続し、円滑な交通処理の強化を図り、他都市との連絡性の強化と市中心部の発展を目的とし、飯塚市上三緒字サヤノ谷から飯塚市上三緒字小鳥塚を起終点とする延長約420m、幅員16m(2車線)の都市幹線道路です。

近年の社会情勢の変化や周辺道路網の状況により、交通機能は代替可能と考えられることから、廃止するものです。

② 3・4・33-104号 安丸道祖線 (当初決定 平成5年6月16日) ※変更後は大坪道祖線

安丸道祖線は、交通等の現状及び将来の見通しを勘案し、土地利用の増進と都市内交通の円滑化を図ることを目的とし、飯塚市綱分字安丸から飯塚市綱分字道祖を起終点とする延長約1,220m、幅員16m(2車線)の都市幹線道路です。

近年の社会情勢の変化や周辺道路網の状況により、交通機能は代替可能と考えられることから、変更するものです。

③ 3・4・33-106号 水洗安丸線 (当初決定 平成5年6月16日)

水洗安丸線は、交通等の現状及び将来の見通しを勘案し、土地利用の増進と都市内交通の円滑化を図ることを目的とし、飯塚市綱分字水洗から飯塚市綱分字安丸を起終点とする延長約2,110m、幅員16m(2車線)の補助幹線道路です。

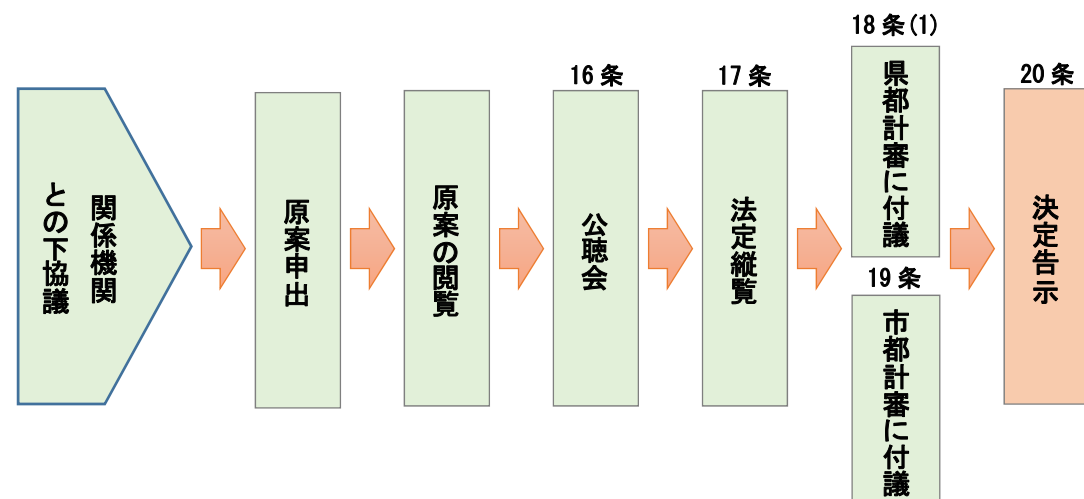
近年の社会情勢の変化や周辺道路網の状況により、交通機能は代替可能と考えられることから、変更するものです。

④ 3・5・33-27号 南尾平恒工業団地線 (当初決定 平成11年11月1日)

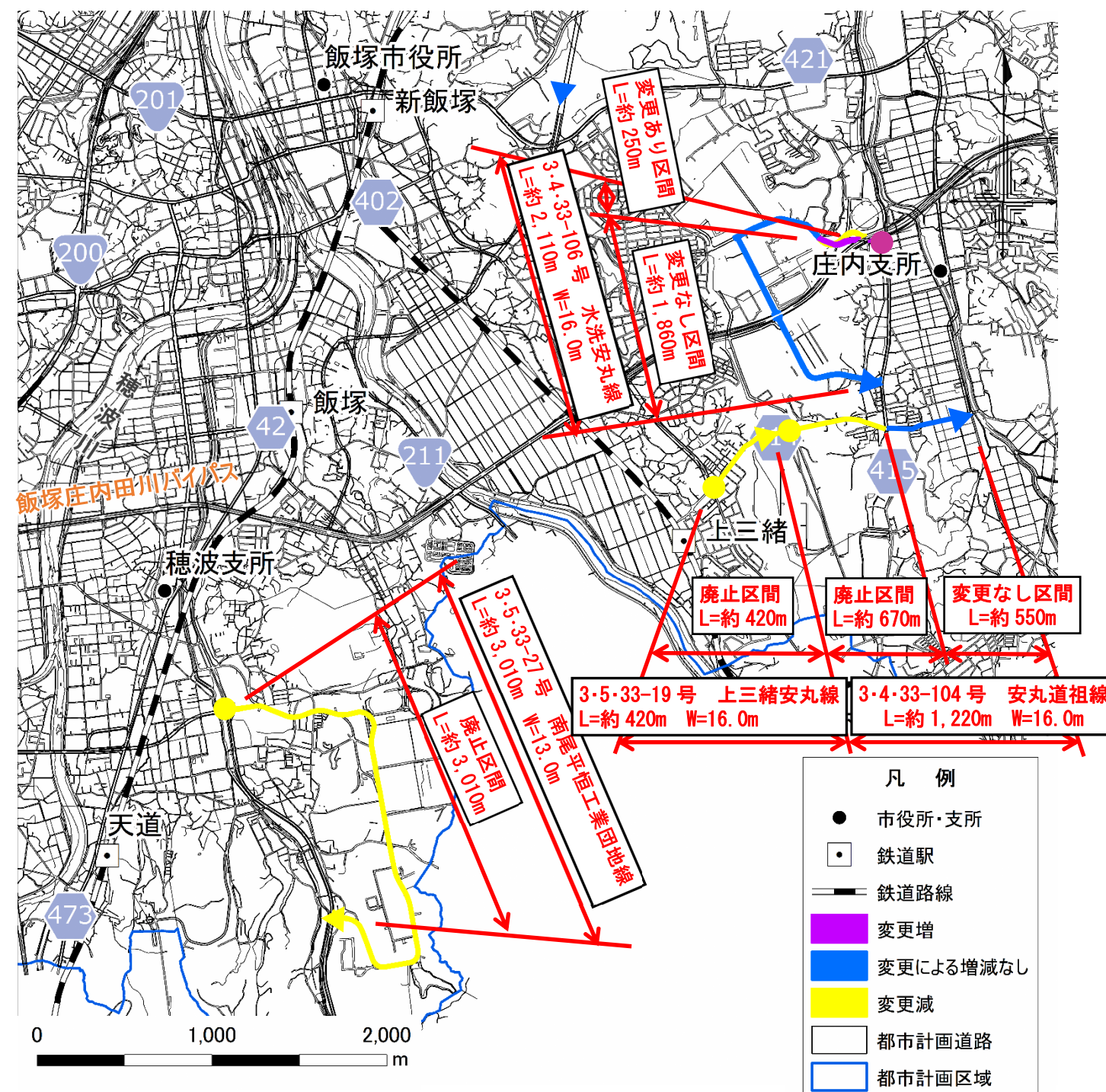
南尾平恒工業団地線は、平恒工業団地を周回する域内のサービス道路として、線形改良及び歩道整備を目的とし、飯塚市南尾字野添から飯塚市平恒字堤尻を起終点とする延長約3,010m、幅員13m(2車線)の補助幹線道路です。

近年の社会情勢の変化や周辺道路網の状況により、交通機能は代替可能と考えられることから、廃止するものです。

3. スケジュール



【実施項目】	【実施月】	【備考】
関係機関との下協議	令和4年12月	
原案申出	令和4年12月	
原案閲覧	令和5年2月	
公聴会	令和5年3月(予定)	法16条
法定縦覧	令和5年6月(予定)	法17条
市都計審に付議	令和5年7月(予定)	法19条
県都計審に付議	令和5年8月(予定)	法18(1)条
決定告示	令和5年9月(予定)	法20条



凡例

- 市役所・支所
- 鉄道駅
- 鉄道路線
- 変更増
- 変更による増減なし
- 変更減
- 都市計画道路
- 都市計画区域

1 経緯と概要

□近隣公園 3・3・1004 西菰田公園（当初決定 昭和43年11月6日）

西菰田公園は、本市の中心拠点である飯塚駅周辺地区の西側に位置し、当初決定時、隣接地に市民プールが建設されており、複合的なやすらぎのエリアとして公園整備を計画し、都市計画決定されてきました。

しかしながら、市民プールは老朽化により廃止され、用地はスーパー大手の（株）トライアルカンパニーへ売却され、現在の周辺状況は計画時から大きく変化しております。

周辺の状況の変化、また今後の整備予定も無いことから、飯塚市都市計画公園等見直しガイドライン（令和5年1月策定）に基づき、未供用の都市計画公園である西菰田公園を廃止するものです。

□街区公園 2・2・1014 忠隈公園（当初決定 昭和37年10月12日）

忠隈公園は、国道201号バイパス沿いに位置していますが、都市計画公園の近隣公園である五穀神公園（供用済：A=2.90ha）及び都市公園である忠隈山の神公園（供用済：A=0.68ha）が誘致圏内（250m）に存在しています。

誘致圏内に公園が充足していること、また今後の整備予定も無いことから、飯塚市都市計画公園等見直しガイドライン（令和5年1月策定）に基づき、未供用の都市計画公園である忠隈公園を廃止するものです。

□街区公園 2・2・1053 菰田堀池公園（決定告示 令和5年8月予定）

菰田堀池公園は、本市の中心拠点である飯塚駅の西側に位置しており、飯塚駅から徒歩圏内であり、地域住民だけでなく、駅利用者も気軽に利用できるように配置し、飯塚駅周辺地区整備基本計画の一環として、菰田堀池公園を整備し、地域活性化に寄与することにしています。

このことから、現在の西菰田公園予定地（A=約1.80ha）の廃止と同時に、それを補完する公園として、新たな場所に菰田堀池公園（A=0.28ha）を整備し、都市計画決定を行うものです。

2 変更概要

近隣公園1箇所及び街区公園2箇所の変更

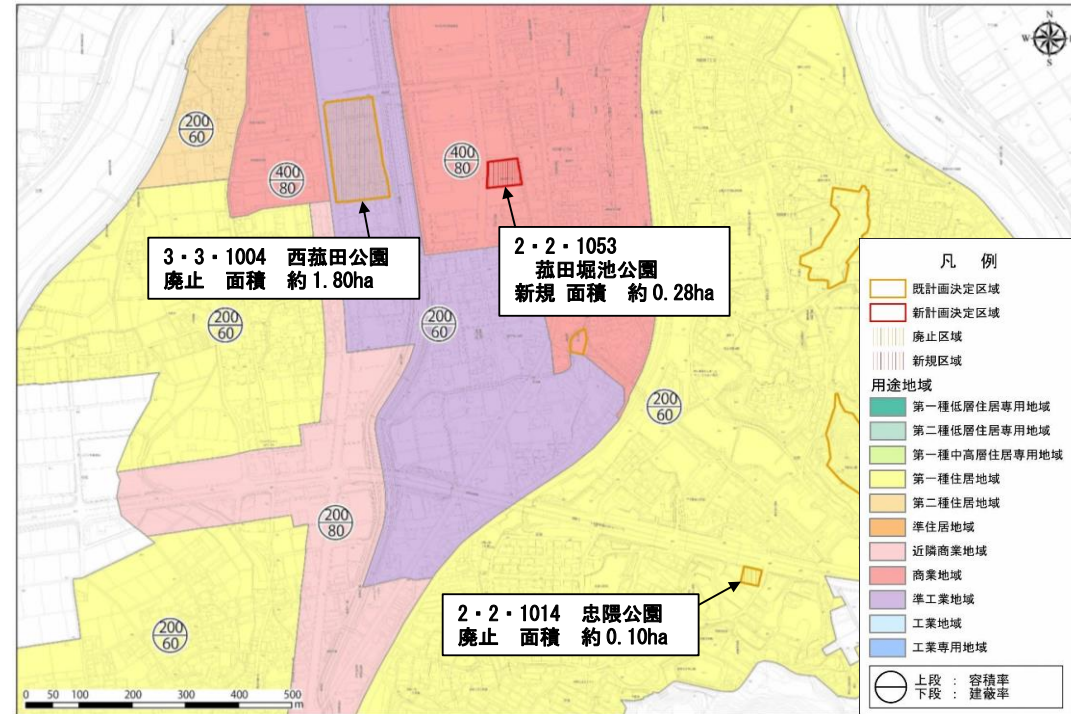
近隣公園1箇所の変更

- ・近隣公園 3・3・1004 西菰田公園 面積 約1.80ha
※都市計画公園（未供用）の廃止

街区公園2箇所の変更

- ・街区公園 2・2・1014 忠隈公園 面積 約0.10ha
※都市計画公園（未供用）の廃止
- ・街区公園 2・2・1053 菰田堀池公園 面積 約0.28ha
※都市計画公園の追加

3 位置図



4 手続きスケジュール

実施項目と実施月

【実施項目】	【実施月】	【備考】
関係機関との下協議	令和4年12月	
原案申出	令和4年12月	
原案縦覧	令和5年2月（予定）	
公聴会	令和5年3月（予定）	法16条
法定縦覧	令和5年6月（予定）	法17条
市都市計画審議会に付議	令和5年7月（予定）	法19条
決定告示	令和5年8月（予定）	法20条