

中間市用途地域の見直しに関する 住民説明会

【説明内容】

1. 用途地域とは
2. 用途地域の見直し等の背景
3. 用途地域の見直し等
 - (1) コミュニティ広場周辺
 - (2) 市営岩瀬南第1団地周辺

1. 用途地域とは

計画的で秩序のある市街地を形成するため、住居や商業、工業といったそれぞれの**土地利用の目的に応じて13種類に分かれた地域**のことで、建築できる用途や規模などに関する一定のルールを定めたもの

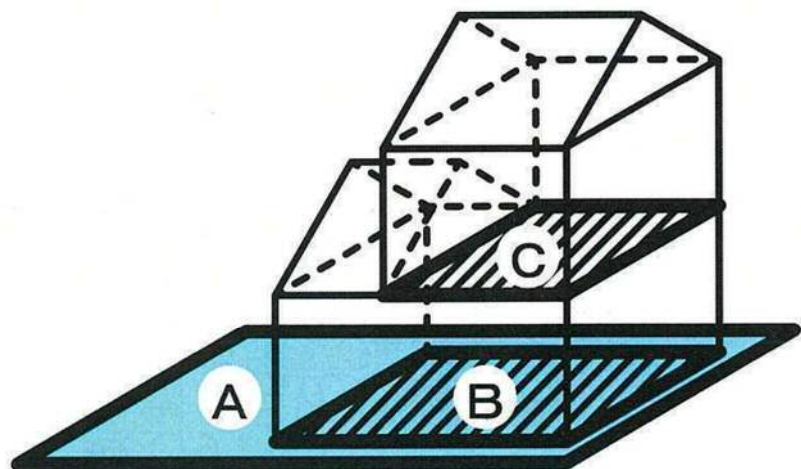


指定されている用途地域のルールにあった建物を建てることができます。

中間市では**9種類**の用途地域を設定

住居系 用途地域	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	商業系 用途地域	近隣商業地域 商業地域
	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	工業系 用途地域	準工業地域 工業地域 工業専用地域
		商業系	近隣商業地域 商業地域
		工業系	準工場地域 工業専用地域

■建ぺい率・容積率とは



<建ぺい率>

- ・敷地面積(建物を建てる土地の面積)に対する建築面積(建物を真上から見たときの面積)の割合

$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積(B)}}{\text{敷地面積(A)}} \times 100$$

<容積率>

- ・敷地面積(建物を建てる土地の面積)に対する、建築物の延床面積の割合

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延べ床面積(B+C)}}{\text{敷地面積(A)}} \times 100$$

《建ぺい率・容積率(例)》

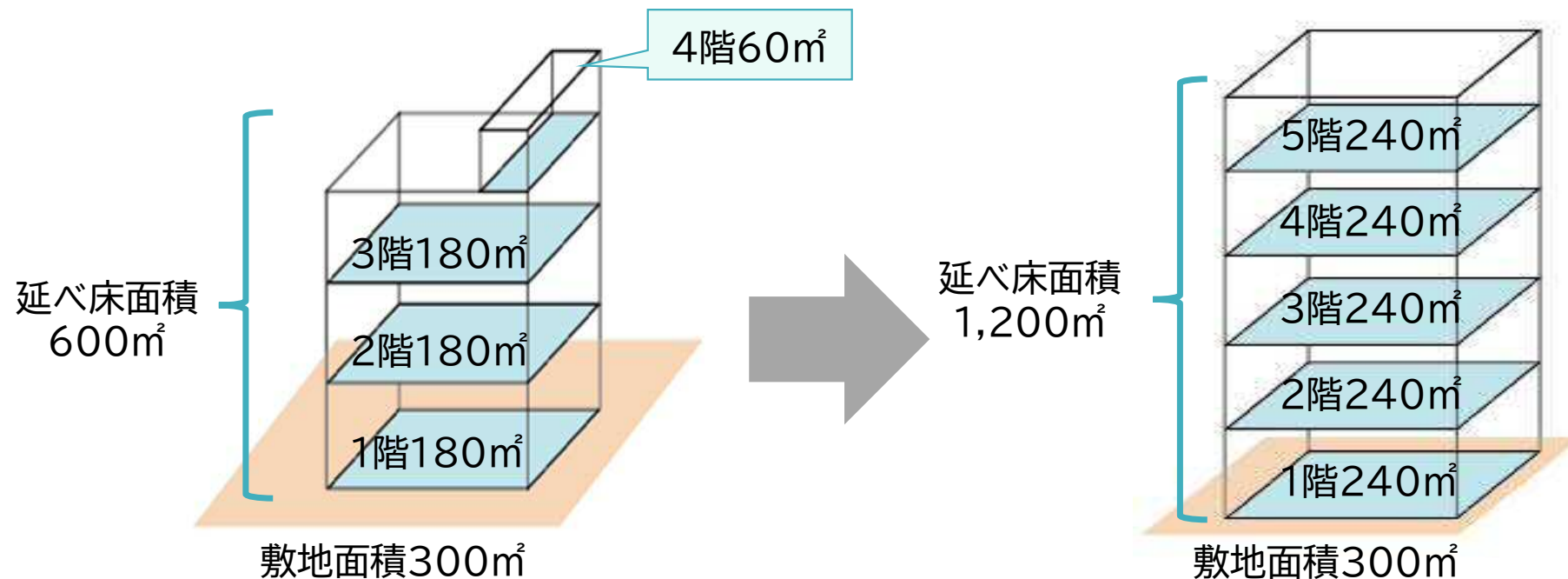
【例】300㎡の敷地で建ぺい率最大、容積率最大で建物を建てた場合

《第一種住居地域》

建ぺい率60%、容積率200%

《商業地域》

建ぺい率80%、容積率400%



■準防火地域とは

- ・準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために定める地域のこと。
- ・この地域の建築物は、階数や延べ面積の規模により、耐火または準耐火構造建築物を建築しなければならないなどの構造上の制限を定めている。

階数	防火地域(法第61条)			準防火地域(法第62条)		
	50㎡以下	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火構造			耐火構造		
3階建	耐火構造			一定の 防火措置※2	45分 準耐火構造	耐火構造
2階建	45分準耐火構造		耐火構造	防火構造※3 (外壁・軒裏)		
平屋建	防火構造※1 (外壁・軒裏)	45分準耐火構造			防火構造※3 (外壁・軒裏)	45分 準耐火構造

※1:附属建築物の場合。

※2:①隣地境界線等から1m以内の外壁の開口部に防火設備、②外壁の開口部の面積は隣地境界線等からの距離に応じた数値以下、③外壁を防火構造とし屋内側から燃え抜けが生じない構造、④軒裏を防火構造、⑤柱・はりが一定以上の小径、又は防火上有効に被覆、⑥床・床の直下の天井は燃え抜けが生じない構造、⑦屋根・屋根の直下の天井は燃え抜けが生じない構造、⑧3階の室の部分とそれ以外の部分とを間仕切壁又は戸で区画することが必要。

※3:木造建築物の場合。

出典：国土交通省_建築基準法制度概要集

■地区計画とは

- その地区ならではの特徴を生かしながら、にぎわいのあるまちや、気持ちよく暮らせるまちをつくるために、市が決める「地区ごとの都市計画」のこと。
- 地区の目標や将来のイメージ、建物の高さや建ててはいけない建物を決めたりし、**その地区だけのまちづくりのきめ細かなルールをつくる**ものである。



出典：国土交通省_みんなで進めるまちづくりの話

2. 用途地域の見直し等の背景

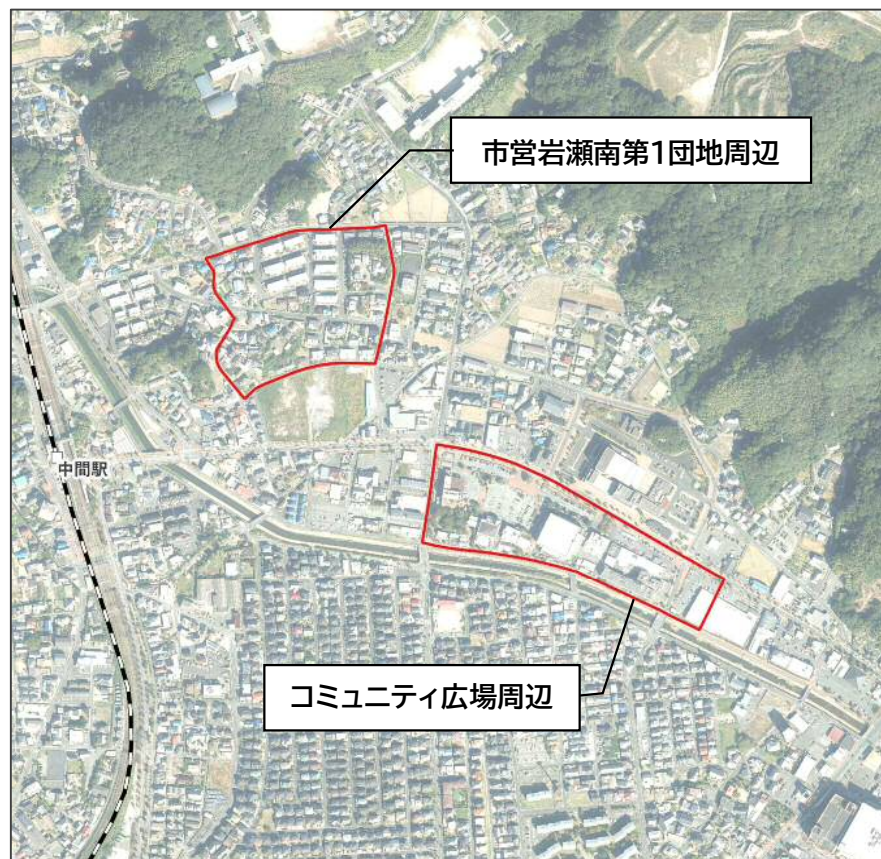
(1) 見直し区域の現状

◆コミュニティ広場周辺

体育文化センター、市民図書館、旧中央公民館などの公共施設が立地する**第一種住居地域**である。

◆市営岩瀬南第1団地周辺

市営岩瀬南第1団地が立地する**第二種低層住居専用地域**である。



(2)見直し区域の課題と今後の方向性

◆コミュニティ広場周辺

- 現在、市の中核を担う公共施設が集積しているが、**施設の老朽化に伴い、廃止や統廃合**など、公共施設の再編に向けた取組が進んでいる。
- 再編にあたっては、**他の施設との複合化により機能強化を図るとともに、民間との連携等によりさらなるにぎわいの創出、災害時において避難場所として機能するなど、多面的な機能の充実**が求められている。
- 現機能の確保しつつ、新たな機能との複合化、さらには民間の活力を最大限生かすためには、**商業地域に見直しをし、多様な機能を導入し、さらなる利便性の向上**を図る。

◆市営岩瀬南第1団地周辺

- 当該地区は、老朽化が進む市営住宅の建替えの検討をしている。
- 現状の第二種低層住居専用地域のままだと10mの高さ制限等があることから、**第一種住居地域に見直しをし、高度利用による居住環境の創出**を図る。

3. 用途地域の見直し等

(1) コミュニティ広場周辺

① 見直し等の概要

◆ 見直し等の区域面積

約5ha

◆ 見直し等の内容

- ・ 第一種住居地域から商業地域へ見直し(予定)
- ・ 準防火地域の指定(予定)
- ・ 地区計画の指定(予定)

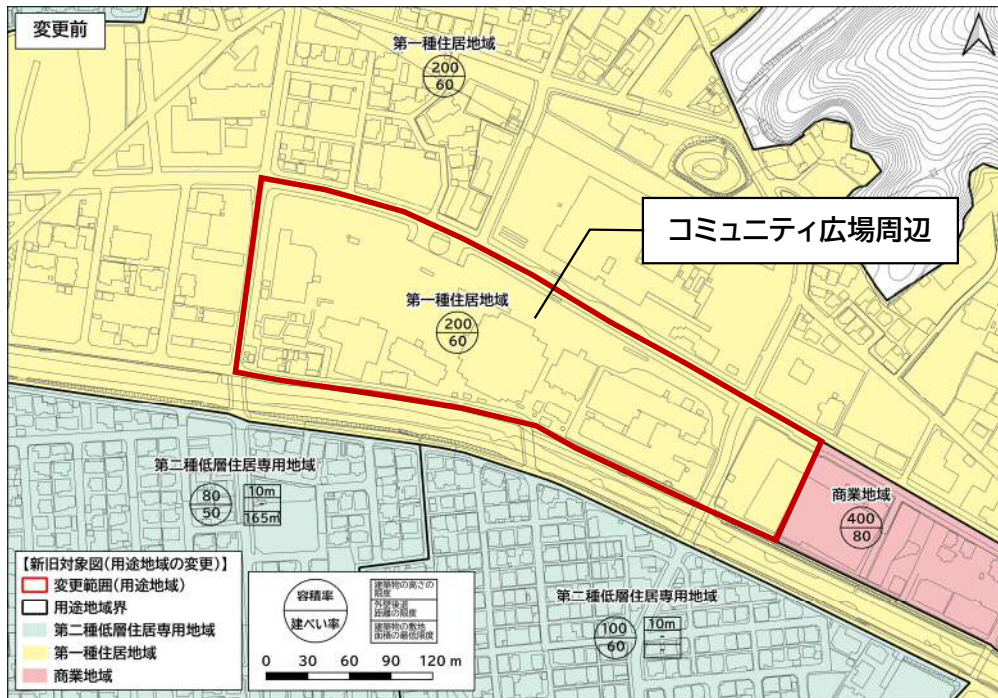
◆ 見直し等の時期

- ・ 令和8年度中(予定)

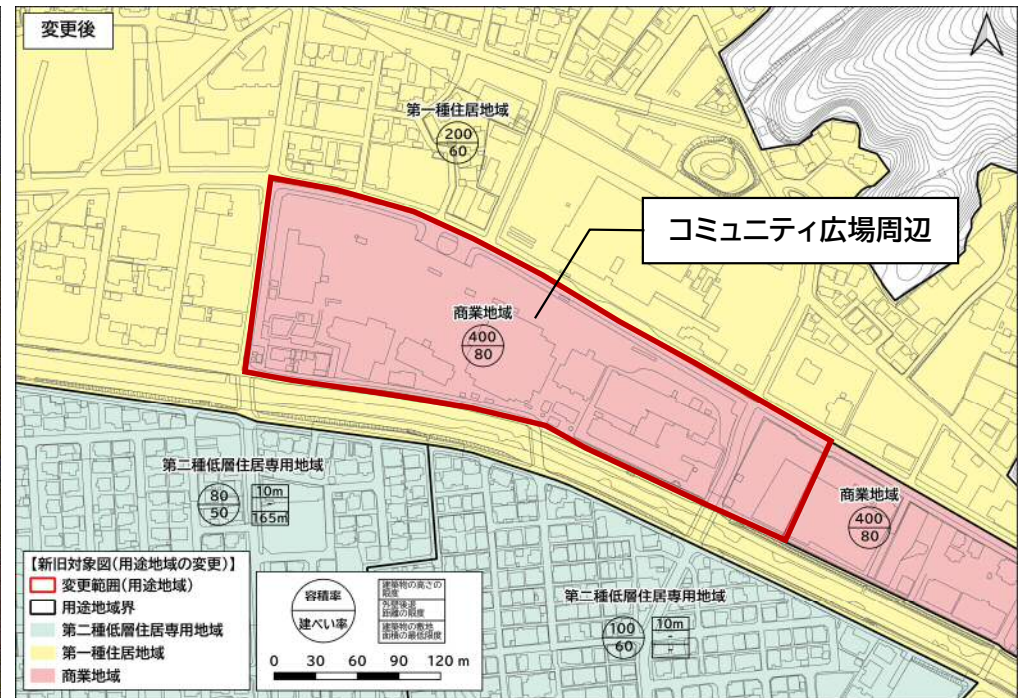


②見直し等の内容(用途地域の見直し(新旧対照))

《見直し前》



《見直し後》



②見直し等の内容(用途地域の見直し(建築物の用途の制限))

見直し前

見直し後

用途地域		第一種住居地域	商業地域
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、兼用住宅で、非住居部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満のもの		○	○
店舗等	店舗等の床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	×	○
	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㎡を超えるもの	×	○
ホテル、旅館	床面積が3,000㎡を超えるもの	△	○
遊戯施設 ・風俗施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ演習場、バッティング練習場等	△	○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	●

○:建てられる用途 △:面積・階数などに制限あり ×:原則として建てられない用途 ●:建てられる用途であるが、地区計画で規制する用途

※今後県との協議等により変更が生じる可能性があります

②見直し等の内容(建ぺい率・容積率)

	見直し前	見直し後
用途地域	第一種住居地域	商業地域
建ぺい率	60%	80%
容積率	200%	400%

※今後県との協議等により変更が生じる可能性があります

②見直し等の内容(準防火地域の指定)

■準防火地域指定の理由

- コミュニティ広場周辺については、公共施設の再編や多様な都市機能の集積を図るに際し、**建物を燃えにくい材料を用いて建設することで、火災が発生した時に、周辺の市街地に燃え広がらないようにする**ため、用途地域の見直しとあわせて、準防火地域の指定をするものである。

■準防火地域の内容

	延床面積 500㎡以下	延床面積 500㎡超1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火建築物		
3階以上	・耐火・準耐火建築物 ・一定の技術基準に適合	耐火・準耐火建築物	
1~2階	木造建築物でもよい (法上の防火措置必要)		

- 耐火建築物：火災による熱が加わった後でも、燃焼せず容易に損傷しない鉄筋コンクリート造や、れんが造等が想定される。
- 準耐火建築物：火災による熱が加わっている間に損傷しないことを想定している建築物をいう。
- 木造権利区物の防火措置：木造建築物の場合、屋根、外壁、開口部等の防火措置が必要。

②見直し等の内容(地区計画の指定)

■地区計画指定の理由

- 福岡県が定める「北九州都市圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(以下「県区域マス」)において、筑豊電鉄通谷駅/JR中間駅周辺が「拠点」に位置づけられており、拠点区域を明示する予定である。
- コミュニティ広場周辺については、**商業地域に見直し**することとしており、床面積10,000㎡以上の商業施設等の立地が可能である。しかし、**県区域マスの「拠点」**は、身近な地域において都市機能の集積を図るものとし、**立地可能な商業施設等の床面積を10,000㎡以下**としている。そのため、県区域マスと整合性を図る観点から地区計画を指定するものである。
- 公衆衛生の確保の観点から風営法に係る施設や安全性確保の観点から危険物を扱う施設等**は、本市の中心地に立地する施設としてはふさわしくないため、建築物の立地を規制するものである。

■地区計画の内容

内 容	
建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)延床10,000㎡を超える店舗、劇場、観覧場、展示場等 (2)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、キャバレー等 (3)危険物の貯蔵、又は処理に供するもの

※今後県との協議等により変更が生じる可能性があります

(2)市営岩瀬南第1団地周辺

①見直し等の概要

◆見直し等の区域面積

約5ha

◆見直し等の内容

- ・ 第二種低層住居専用地域から第一種住居地域へ見直し(予定)
- ・ 地区計画の指定(予定)

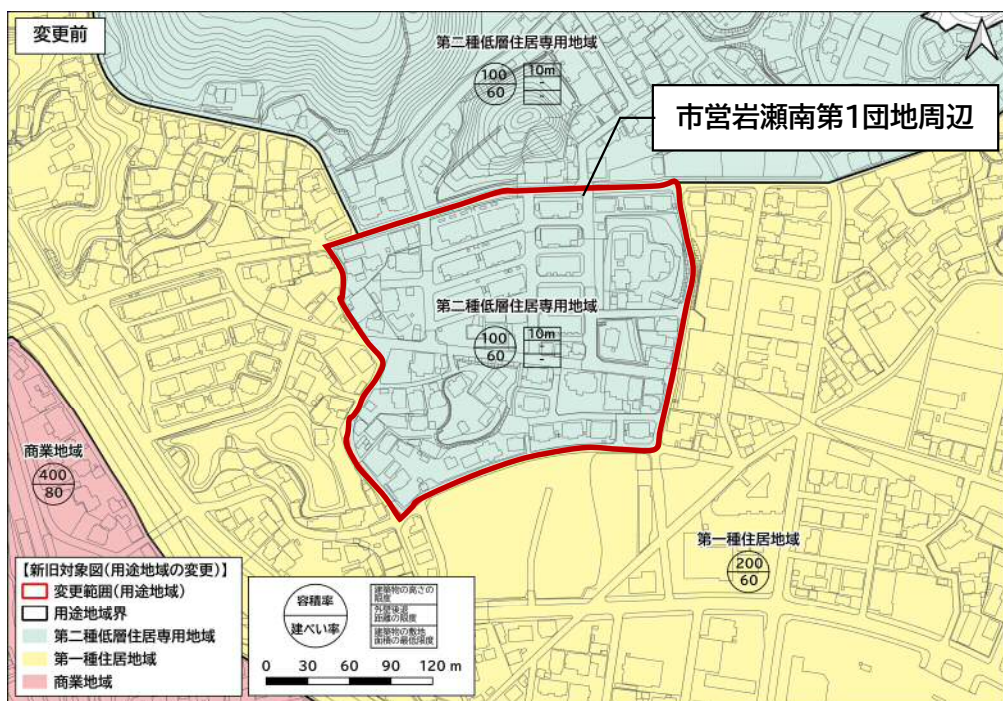
◆見直し等の時期

- ・ 令和8年度中(予定)

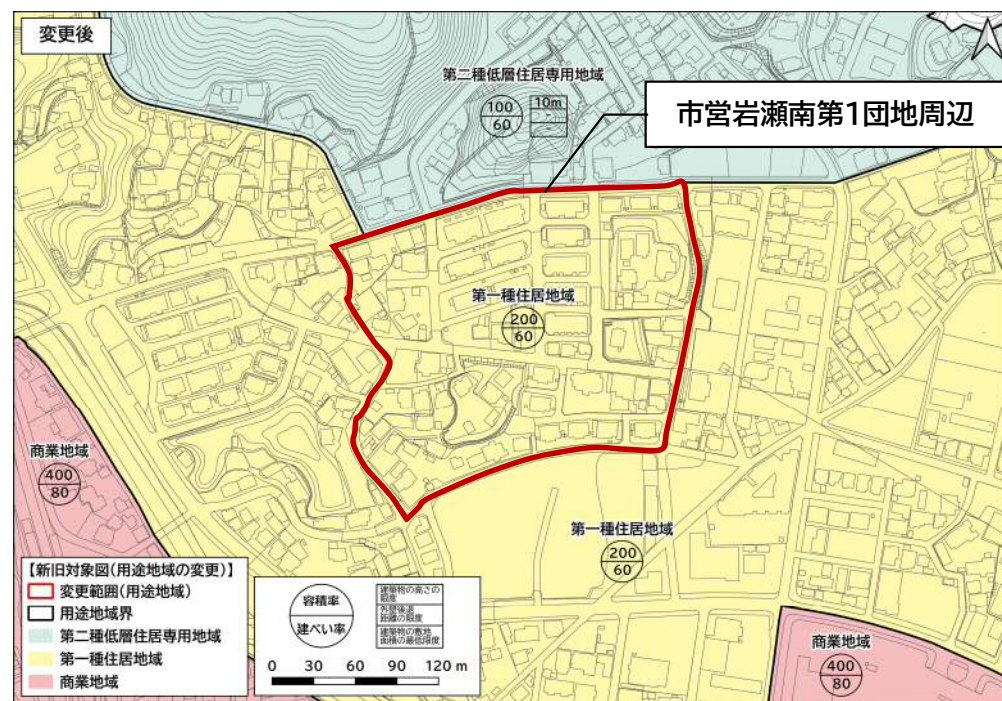


②見直し等の内容(用途地域の見直し(新旧対照))

《見直し前》



《見直し後》



②見直し等の内容(用途地域の見直し(建築物の用途の制限))

見直し前

見直し後

用途地域		第二種低層住居専用 地域	第一種住居地域
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、兼用住宅で、 非住居部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の 2分の1未満のもの		○	○
店舗等	床面積が150㎡以下のもの	△	●
	床面積が3,000㎡以下のもの	×	●
事務所等	床面積が3,000㎡以下のもの	×	●
ホテル、旅館	床面積が3,000㎡を超えるもの	×	●
遊戯施設 ・風俗施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ演習場、バッテ ィング練習場等	×	●
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、 ナイトクラブ等	×	×
公共施設・学校等	大学、高等専門学校、専修学校等	×	●

○:建てられる用途 △:面積・階数などに制限あり ×:原則として建てられない用途 ●:建てられる用途であるが、地区計画で規制する用途

※今後県との協議等により変更が生じる可能性があります

②見直し等の内容(建ぺい率・容積率)

	見直し前	見直し後
用途地域	第二種低層住居 専用地域	第一種住居地域
建ぺい率	60%	60%
容積率	100%	200%
高さ制限	10m	—

※今後県との協議等により変更が生じる可能性があります

②見直し等の内容(地区計画の指定)

■地区計画の指定理由

- 市営岩瀬南第1団地周辺においては、第一種住居地域に見直しするとしており、老朽化が進む市営住宅の建替えの検討をしている。
- 当該地区は、市営住宅のほか、戸建て住宅が立ち並ぶ良好な住環境が形成されており、**今後も引き続き生活環境の保全を図ることが必要**である。
- 用途地域を見直しをすることで、**良好な住環境への影響が懸念される店舗や事務所などの建築については今後も制限することで、これまでどおりの暮らしが続けられる**よう、地区計画を指定するものである。

②見直し等の内容(地区計画の指定)

■地区計画の内容

内 容	
建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)店舗 (2)事務所 (3)ホテル、旅館 (4)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 その他これらに類するもの (5)大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (6)病院 (7)老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (8)自動車教習所 (9)単独車庫、建築物付属自動車倉庫 (10)倉庫業倉庫 (11)畜舎 (12)作業場の床面積が50㎡を超えるパン屋、米屋、洋服店その他これらに 類するもの (13)危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場 (14)自動車修理工場

※今後県との協議等により変更が生じる可能性があります