

議案第 1 号

遠賀広域都市計画用途地域の変更（芦屋町決定）について

遠賀広域都市計画用途地域の変更について

1. 変更概要

芦屋町では、平成30年3月に芦屋町都市計画マスタープランを見直し、町の将来像「魅力を活かしみんなでつくる 元気なあしや」の実現のため、町の魅力を活かしたまちづくりを進めている。

本地区を含む魚見公園周辺は芦屋町都市計画マスタープランにおいて、「レクリエーション拠点」に位置付けられており、芦屋町随一の景観を誇る「魚見公園」を中心に江戸時代初頭に一旦製作が途絶えた茶の湯釜の名器「芦屋釜」を現代に復興するため建設された「芦屋釜の里」などの周辺の観光資源を活かした一体的な土地利用を行うことで、今後の観光振興に取り組む地区としている。

しかし、現状の用途地域（第二種住居地域）では、芦屋釜を製作する工場の立地ができず、今後の観光振興のための事業展開を図ることができない。このため、今回、用途地域を第二種住居地域から準工業地域に変更するとともに、魚見地区地区計画を変更して芦屋釜の製作に関連のない工場等を規制することにより、観光エリアにふさわしい魅力あるまちづくりを進めるものである。

2. 位置図

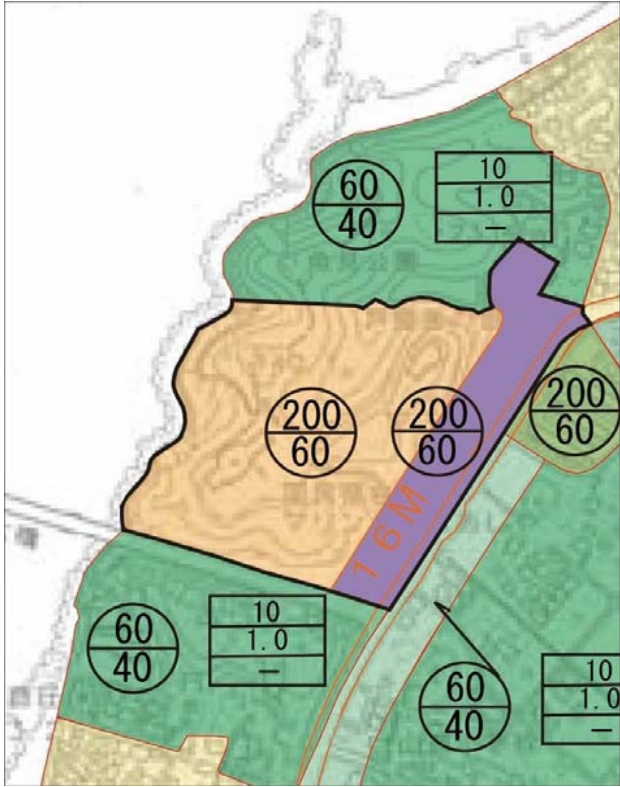


3. 都市計画変更内容

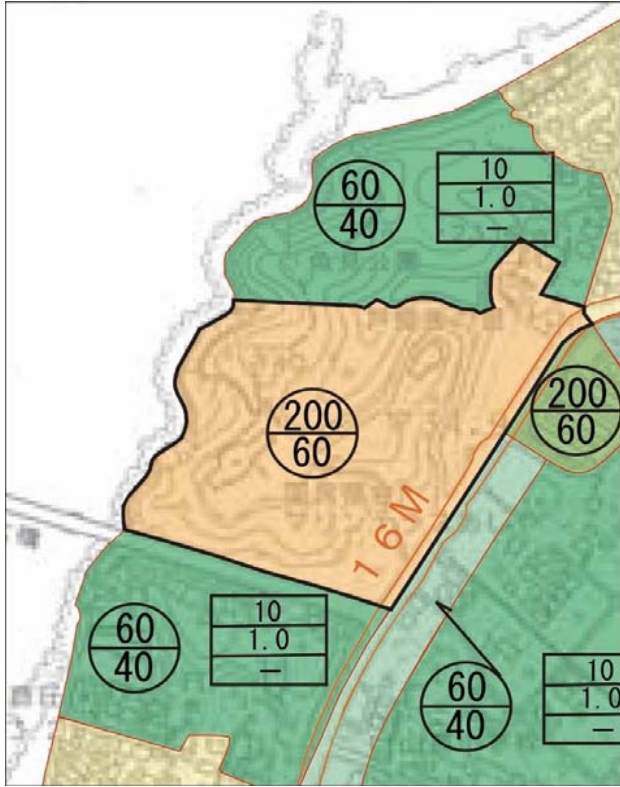
種類	変更後	変更前	増減
第一種低層住居専用地域	約 110.0ha	約 110.0ha	
第二種低層住居専用地域	約 8.3ha	約 8.3ha	
第一種中高層住居専用地域	約 48.0ha	約 48.0ha	
第一種住居地域	約 115.0ha	約 115.0ha	
第二種住居地域	約 10.1ha	約 12.0ha	△ 1.9ha
近隣商業地域	約 5.3ha	約 5.3ha	
商業地域	約 9.4ha	約 9.4ha	
準工業地域	約 50.9ha	約 49.0ha	1.9ha
工業専用地域	約 12.0ha	約 12.0ha	
合計	約 369.0ha	約 369.0ha	

4. 計画図

【変更後】



【変更前】



5. 都市計画決定手続き(予定)

時 期	事 項	備 考
平成31年3月8日	福岡県知事下協議	
平成31年4月5日から 4月18日まで	事前閲覧	
令和元年5月10日	公聴会	公述申出者なしのため中止
令和元年6月28日	福岡県知事事前協議	
令和元年7月3日から 7月16日まで	計画案の縦覧	
令和元年7月26日	町都市計画審議会	
令和元年8月中旬	福岡県知事法定協議	
令和元年8月下旬	都市計画の変更決定告示	

遠賀広域都市計画用途地域の変更（芦屋町決定）（案）

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 74.0ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	—	10m	20.0%
	約 36.0ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	165 m ²	10m	9.8%
小 計	約 110.0ha	—	—	—	—	—	29.8%
第二種低層 住居専用地域	約 8.3ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	—	10m	2.2%
第一種中高層 住居専用地域	約 48.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	13.0%
第一種住居地域	約 115.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	31.2%
第二種住居地域	約 10.1ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.8%
近隣商業地域	約 5.3ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.4%
商業地域	約 9.4ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.5%
準工業地域	約 50.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	13.8%
工業専用地域	約 12.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.3%
合 計	約 369.0ha	—	—	—	—	—	100.0%

適用の除外

次のいずれかに該当する土地については、前記の建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低限度」という。）の定めは、適用しない。

- 1 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備とあわせて、当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるものについては、当該公共施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割される各々をそれぞれ一の敷地として使用するもの。

（1）道路法（昭和27年法律第180号）又は都市計画法（昭和43年法律第100号）による道路。ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く。

（2）河川、水路その他これらに類する公共公益施設

- 2 土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるもので、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項の規定による仮換地の指定、同法第103条第1項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地（当該処分等のもととなった事業計画等の認可又は決定の公告があった際、現に建築物の敷地として使用されていた土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた土地と照応するものに限る）で、その全部を一の敷地として使用するもの。

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

別紙のとおり

理 由 書（案）

芦屋町では、平成 30 年 3 月に芦屋町都市計画マスタープランを見直し、町の将来像「魅力を活かし みんなでつくる 元気なあしや」の実現のため、町の魅力を活かしたまちづくりを進めている。

本地区を含む魚見公園周辺は芦屋町都市計画マスタープランにおいて、「レクリエーション拠点」に位置付けられており、芦屋町随一の景観を誇る「魚見公園」を中心に江戸時代初頭に一旦製作が途絶えた茶の湯釜の名器「芦屋釜」を現代に復興するため建設された「芦屋釜の里」などの周辺の観光資源を活かした一体的な土地利用を行うことで、今後の観光振興に取り組む地区としている。

しかし、現状の用途地域（第二種住居地域）では、芦屋釜を製作する工場の立地ができず、今後の観光振興のための事業展開を図ることができない。このため、今回、用途地域を第二種住居地域から準工業地域に変更するとともに、魚見地区地区計画を変更して芦屋釜の製作に関連のない工場等規制することにより、観光エリアにふさわしい魅力あるまちづくりを進めるものである。

新旧用途地域対照表（下線部分が変更箇所）

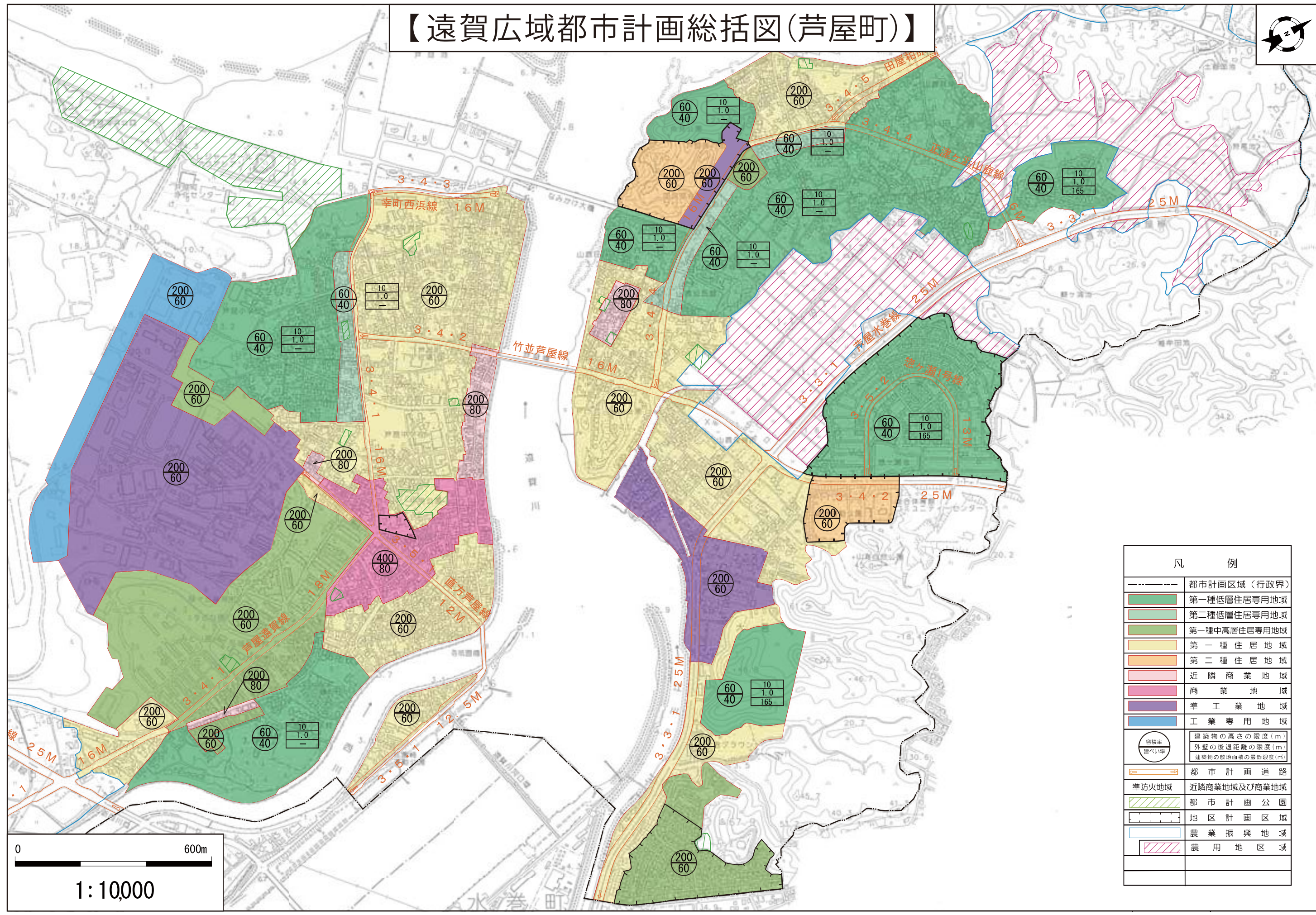
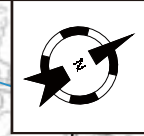
【新用途地域】

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の <u>建 蔽 率</u>	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	<u>備 考</u>
<u>第一種</u> 低層 <u>住居</u> 専用地域	<u>約 74.0ha</u> <u>約 36.0ha</u>	6/10 以下 6/10 以下	4/10 以下 4/10 以下	1.0m 1.0m	－ 165 m ²	10m 10m	20.0% 9.8%
小 計	<u>約 110.0ha</u>	－	－	－	－	－	29.8%
<u>第二種</u> 低層 住居専用地域	約 8.3ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	－	10m	2.2%
<u>第一種</u> 中高層 住居専用地域	<u>約 48.0ha</u>	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	13.0%
<u>第一種</u> 住居地域	<u>約 115.0ha</u>	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	31.2%
<u>第二種</u> 住居地域	<u>約 10.1ha</u>	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	<u>2.8%</u>
近隣商業地域	約 5.3ha	20/10 以下	8/10 以下	－	－	－	1.4%
商業地域	約 9.4ha	40/10 以下	8/10 以下	－	－	－	2.5%
準工業地域	<u>約 50.9ha</u>	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	<u>13.8%</u>
工業専用地域	<u>約 12.0ha</u>	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	3.3%
合 計	<u>約 369.0ha</u>	<u>二</u>	<u>二</u>	<u>二</u>	<u>二</u>	<u>二</u>	100.0%
<u>適用の除外</u> <u>次のいずれかに該当する土地については、前記の建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低限度」という。）の定めは、適用しない。</u> <u>1 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備とあわせて、当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるものについては、当該公共施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割される各々をそれぞれ一の敷地として使用するもの。</u> <u>（1）道路法（昭和 27 年法律第 180 号）又は都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）による道路。ただし、都市計画法第 29 条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く。</u> <u>（2）河川、水路その他これらに類する公共公益施設</u> <u>2 土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるもので、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定、同法第 103 条第 1 項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地（当該処分等のもととなった事業計画等の認可又は決定の公告があった際、現に建築物の敷地として使用されていた土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた土地と照応するものに限る）で、その全部を一の敷地として使用するもの。</u>							

【旧用途地域】

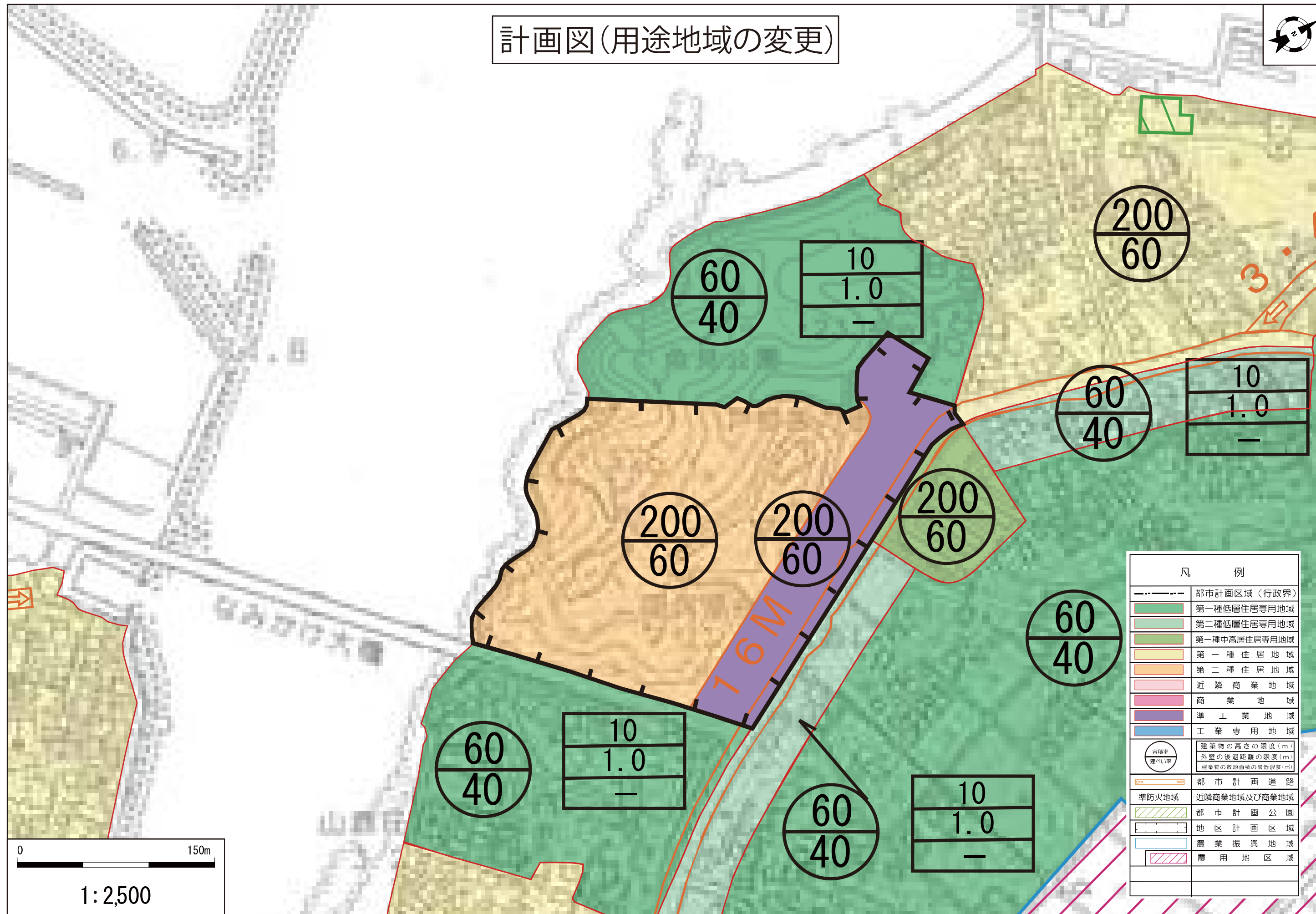
種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の <u>建 ぺ い 率</u>	外壁の後退 距離の限度	建 築 物 の 敷地面積の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ 限 度	<u>そ の 他 及 び 備 考</u>
<u>第 1 種</u> 低層 <u>住宅</u> 専用地域	<u>約 74ha</u> <u>約 36ha</u> <u>約 110ha</u>	6/10 以下 6/10 以下 －	4/10 以下 4/10 以下 －	1.0m 1.0m －	－ 165 m ² －	10m 10m －	20.0% 9.8% 29.8%
<u>第 2 種</u> 低層 住居専用地域	約 8.3ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	－	10m	2.2%
<u>第 1 種</u> 中高層 住居専用地域	<u>約 48ha</u>	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	13.0%
<u>第 1 種</u> 住居地域	<u>約 115ha</u>	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	31.2%
<u>第 2 種</u> 住居地域	<u>約 12ha</u>	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	<u>3.3%</u>
近隣商業地域	約 5.3ha	20/10 以下	8/10 以下	－	－	－	1.4%
商業地域	約 9.4ha	40/10 以下	8/10 以下	－	－	－	2.5%
準工業地域	<u>約 49ha</u>	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	<u>13.3%</u>
工業専用地域	<u>約 12ha</u>	20/10 以下	6/10 以下	－	－	－	3.3%
合 計	<u>約 369ha</u>						100.0%

【遠賀広域都市計画総括図(芦屋町)】

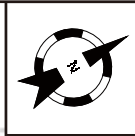


凡 例	
	都市計画区域（行政界）
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業専用地域
	建築物の高さの限度(m) 外壁の後退距離の限度(m) 建築物の敷地面積の最低限度(m ²)
	都市計画道路
	準防火地域 近隣商業地域及び商業地域
	都市計画公園
	地区計画区域
	農業振興地域
	農用地区域

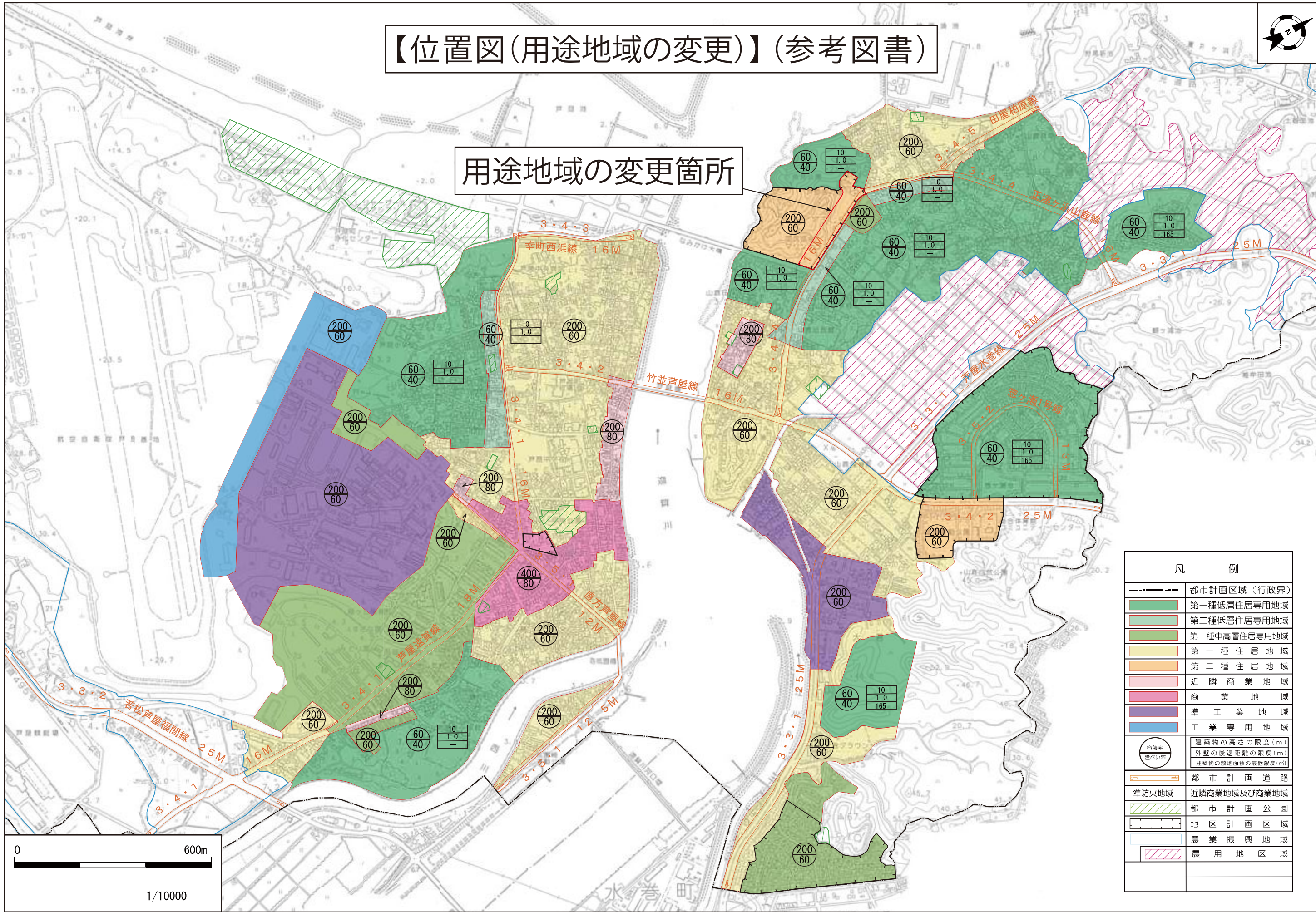
計画図(用途地域の変更)



【位置図(用途地域の変更)】(参考図書)



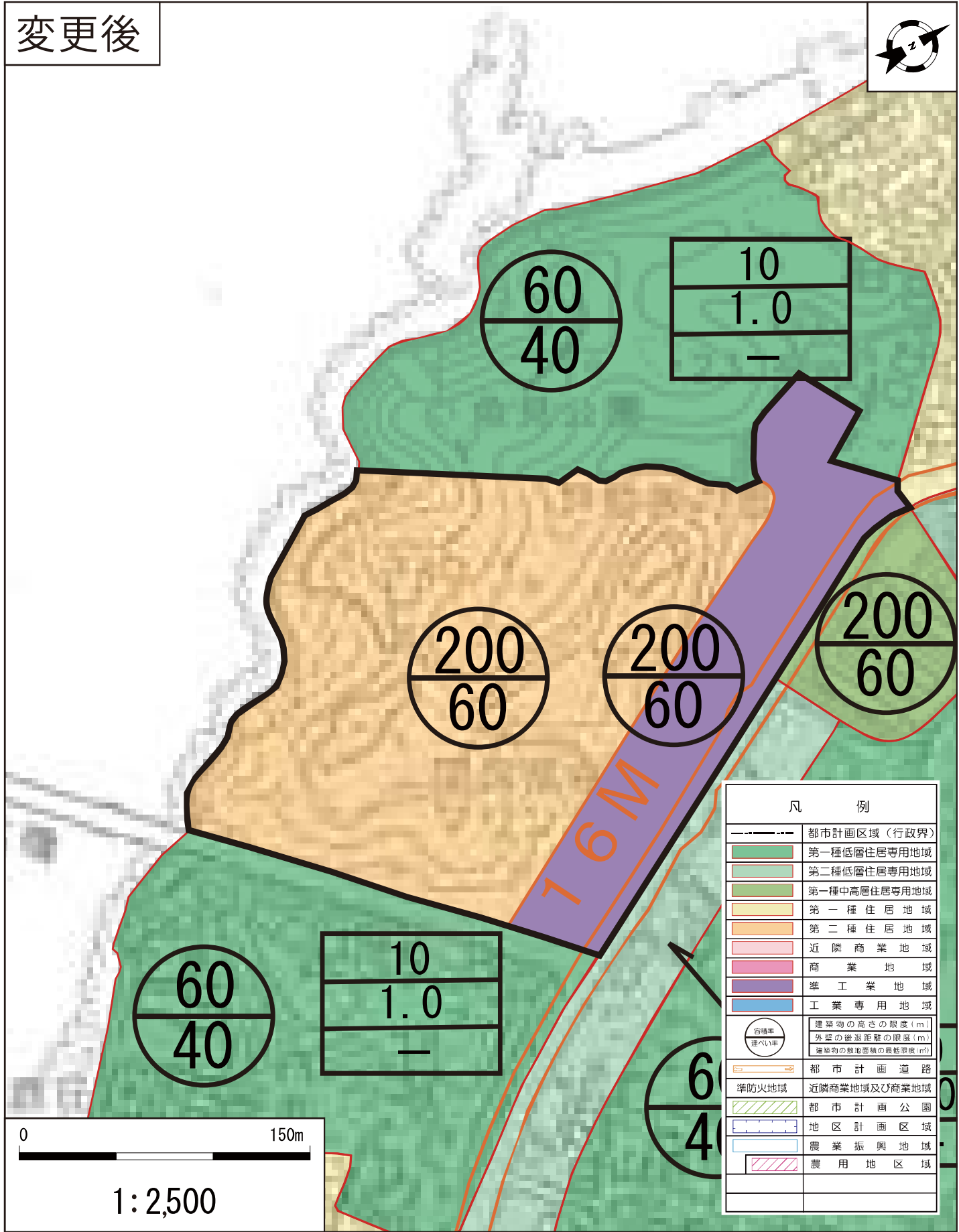
用途地域の変更箇所



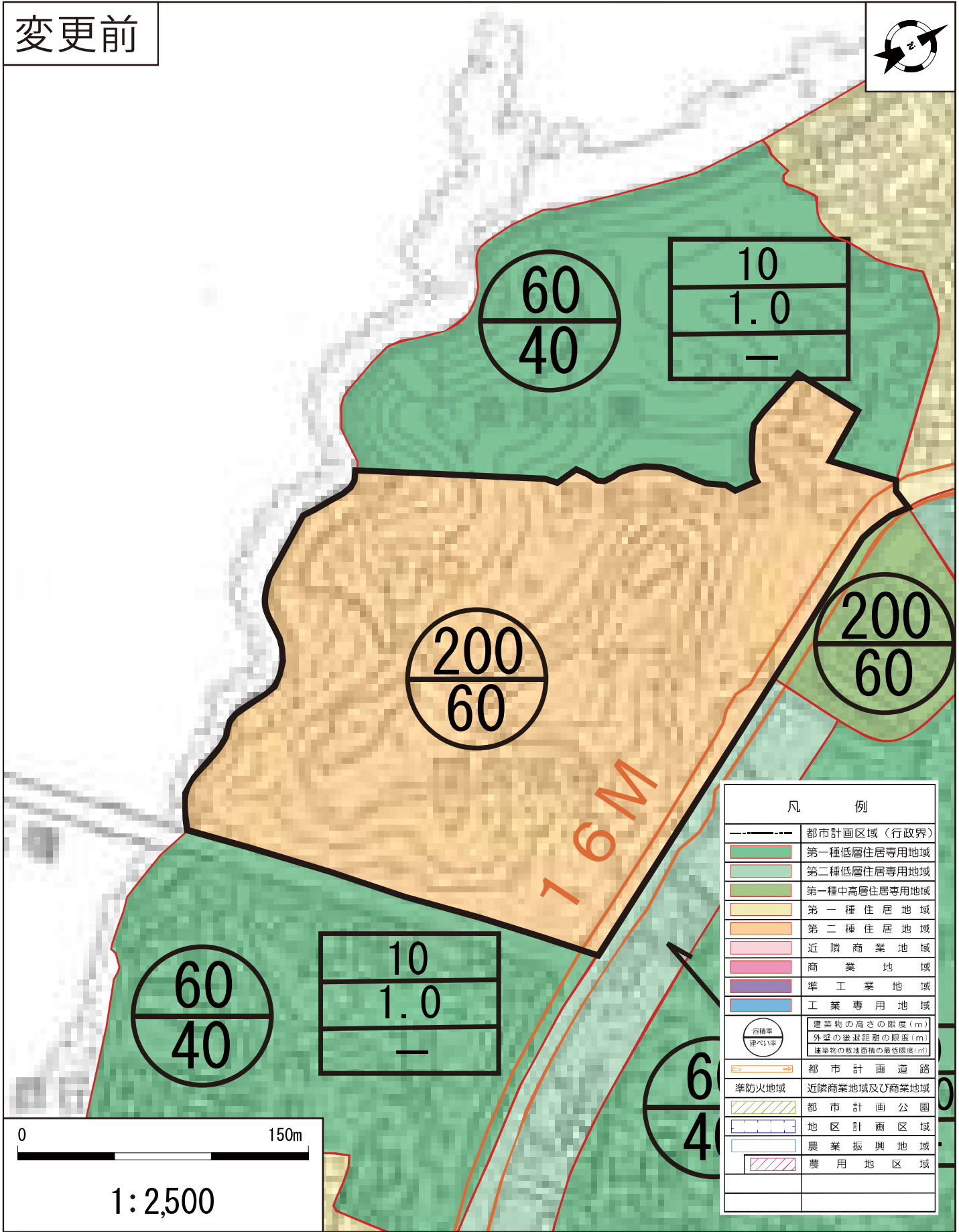
凡 例	
	都市計画区域（行政界）
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業専用地域
	建築物の高さの限度(m)
	外壁の後退距離の限度(m)
	建築物の敷地面積の最低限度(m ²)
	都市計画道路
	準防火地域 近隣商業地域及び商業地域
	都市計画公園
	地区計画区域
	農業振興地域
	農用地区域

【新旧対照図(用途地域の変更)】(参考図書)

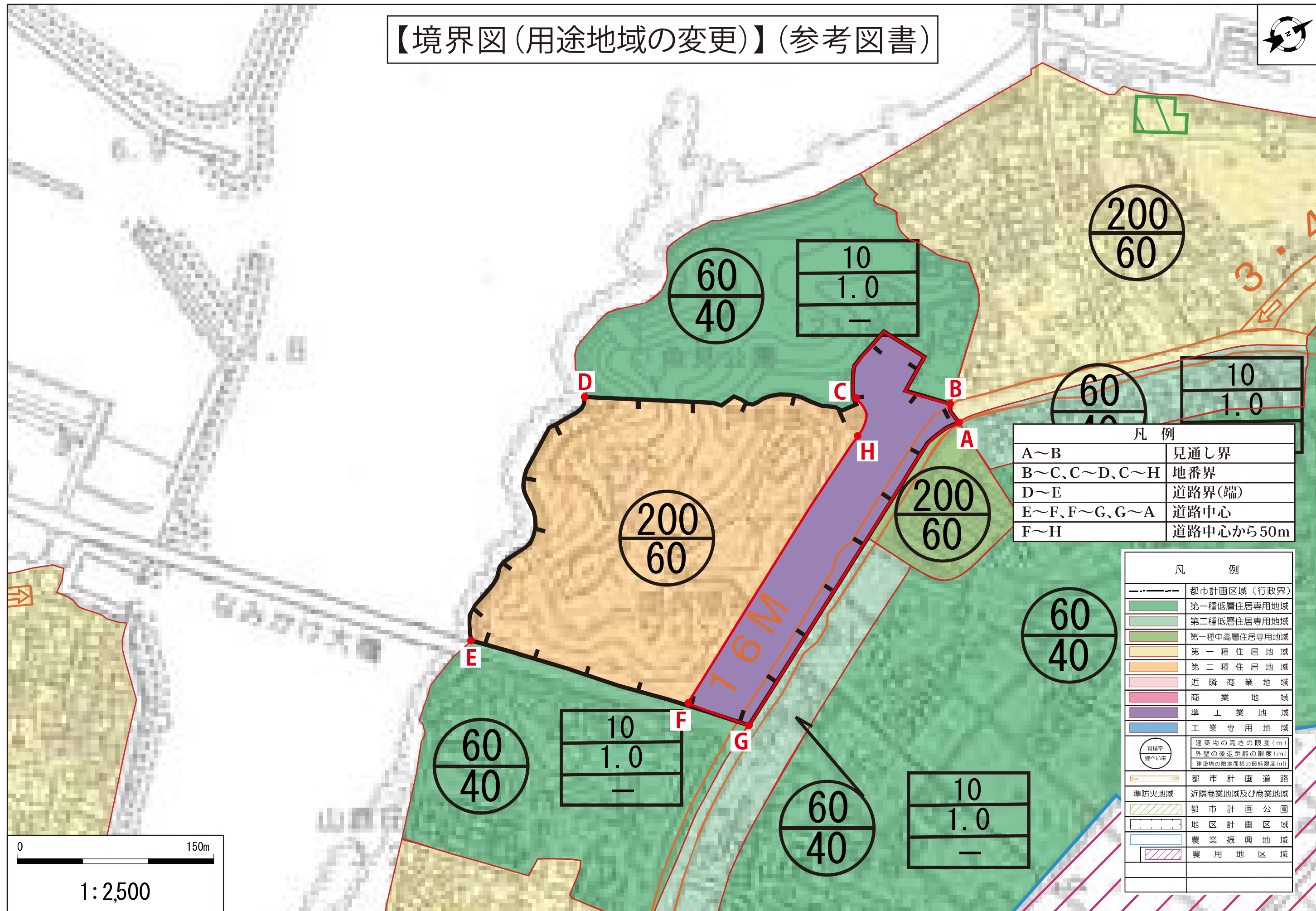
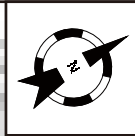
変更後



変更前



【境界図（用途地域の変更）】（参考図書）



都市計画の策定の経緯の概要

遠賀広域都市計画用途地域の変更（芦屋町決定）

事 項	時 期			備 考
福岡県 下協議	平成31年	3月	8日	
公聴会用原案の縦覧	平成31年	4月	5日	縦覧者0名
		～		
	平成31年	4月	18日	
公聴会	令和元年	5月	10日	公述申出者なしのため中止
福岡県 事前協議	令和元年	6月	28日	
都市計画案の縦覧	令和元年	7月	3日	縦覧者0名 (広報あしや7/1号)
		～		
	令和元年	7月	16日	
町都市計画審議会審議	令和元年	7月	26旬	
福岡県 法定協議	令和元年	8月	中旬	(予定)
都市計画の変更決定告示	令和元年	8月	下旬	(予定)

遠賀広域都市計画用途地域変更（魚見地区）
に関する法定縦覧の結果について

記

- 1 縦覧内容 : ① 遠賀広域都市計画用途地域の変更について
② 遠賀広域都市計画用途地域の変更（芦屋町決定）（素案）
※ 理由書含む
③ 新旧用途地域対照表
④ 遠賀広域都市計画総括図
⑤ 計画図
⑥ 位置図（参考図書）
⑦ 新旧対照図（参考図書）
⑧ 境界図（参考図書）
⑨ 都市計画の策定の経緯の概要
- 2 縦覧期間 : 令和元年7月3日(水)から令和元年7月16日(火)まで
- 3 縦覧申込者 : 0名
- 4 意見書提出者 : 0名