

武雄市都市計画見直し方針について

令和4年6月9日
 武雄市役所 都市計画課
 ☎ 0954-27-7162

1. 武雄都市計画 用途地域の見直しについて

用途地域制度は、良好な市街地環境の形成や、都市における住居、商業、工業などの建築物を適正に配置することにより、秩序あるまちづくりに大きな役割を果たしています。

現在、令和4年3月に策定した「武雄市都市計画マスタープラン」に則して、計画的な土地利用を図る必要がある地区などについて、用途地域の見直しを進めております。

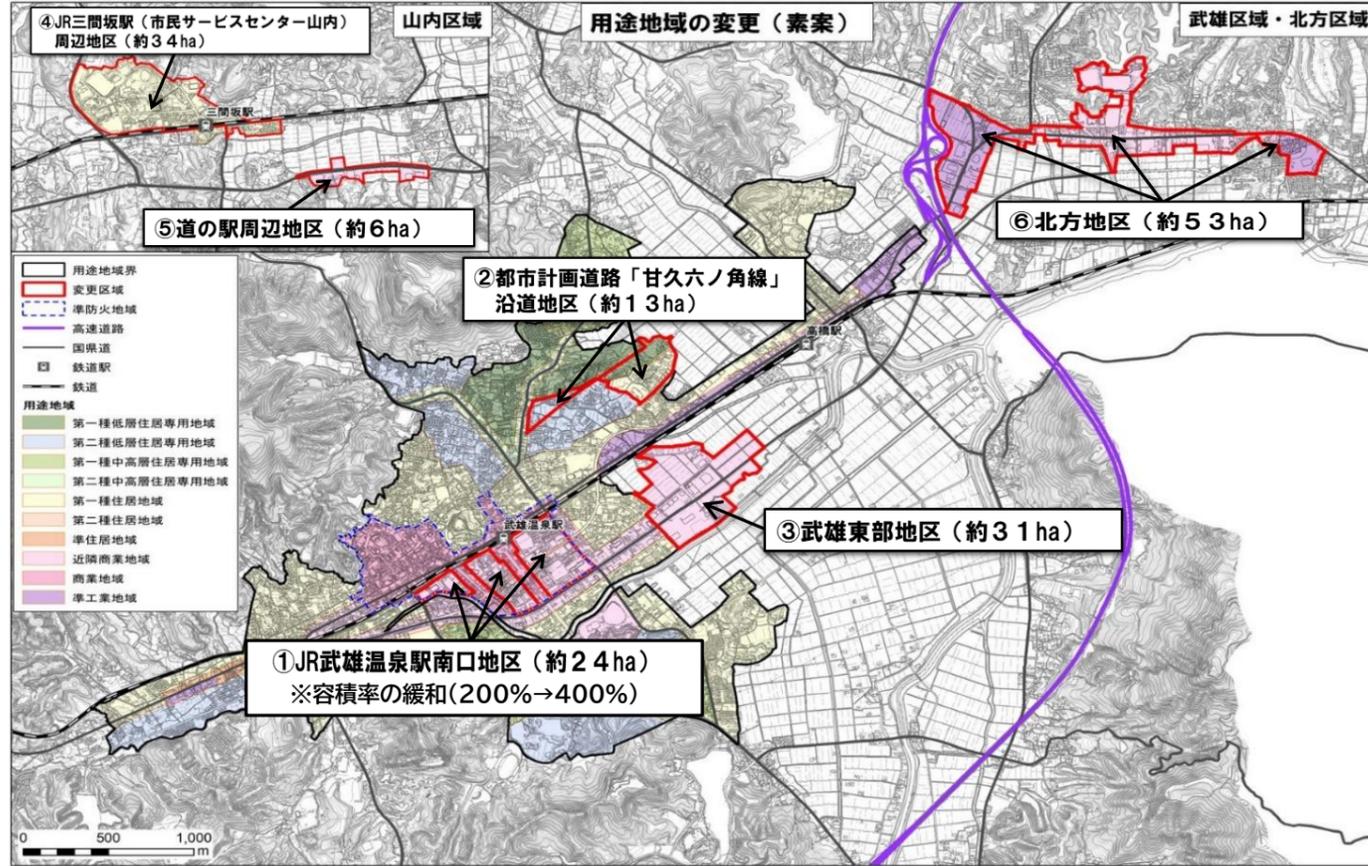


図 - 用途地域見直し箇所（6箇所）

2. 武雄都市計画特別用途地区の変更について

「③武雄東部地区」や「⑤道の駅周辺地区」、「⑥北方地区」の3地区においては、用途無指定から近隣商業地域や準工業地域への指定を行うこととしており、指定に伴い、大規模集客施設(床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの)の立地が可能となります。

一方で、本市では令和4年3月に策定した「武雄市都市計画マスタープラン」において、コンパクトなまちづくりを推進することとしており、広域から多くの人々を集め、周辺の道路や住環境に大きな影響を与える大規模集客施設の立地は、適正に誘導する必要があると考え、用途地域の指定にあわせて特別用途地区(大規模集客施設制限地区)を上記3地区に定めます。

ただし、地区計画等の手続きを行うことで、大規模集客施設の立地が可能となります。

種類	面積	備考
大規模集客施設制限地区	約90ha	(建築してはならない建築物) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブ又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの

3. 準防火地域の指定について

令和4年3月に策定した「武雄市都市計画マスタープラン」に則して、市街地の中で特に土地の高度利用を図るべき地区(容積率が400%となる地区)について準防火地域の指定を検討しています。(現在は、佐賀県が建築基準法第22条区域に指定しています)

「準防火地域」は、火災による延焼の危険を防除するために都市計画法に基づき市町が指定します。指定した時点では、建築物の改築等は必要なく、そのまま居住可能です。

ただし、新築や増改築を行う場合、準防火地域の基準に適合させた建築物(耐火性能がある素材を使用したもの)にする必要があります。

準防火地域内で耐火基準に適合させた建築物の場合は、建ぺい率が緩和されます。

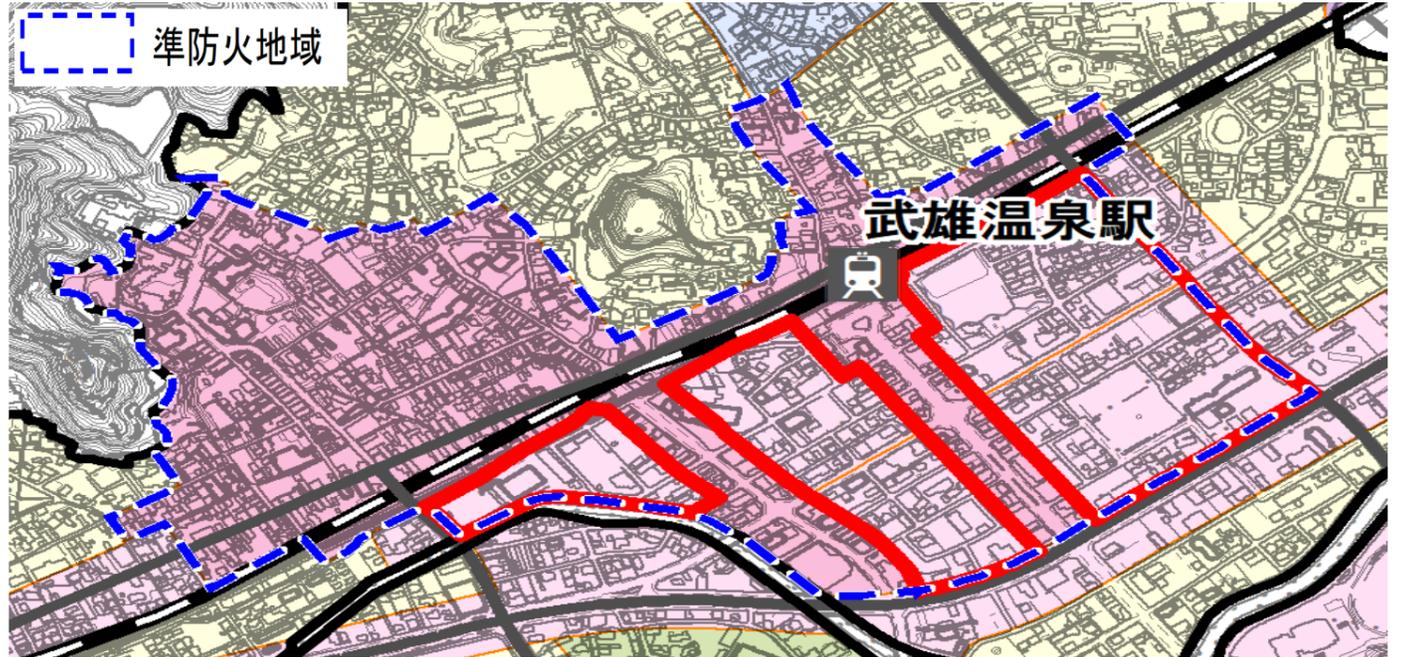


図 - 準防火地域指定エリア(拡大図)

4. 建築基準法第22条区域の変更について

建築基準法第22条区域とは、防火・準防火地域外の市街地における火災の危険を防止するため、特定行政庁(佐賀県)により区域が定められています。武雄市内では、現在の用途地域及び北方町(大崎・志久)の一部に昭和59年に指定されています。

今回の用途地域の見直しに伴い、新たに用途地域が指定される区域(「③武雄東部地区」や「④JR三間坂駅(市民サービスセンター山内)周辺地区」、「⑤道の駅周辺地区」)については、今後、建築基準法第22条区域への指定が検討されます。

5. 今後のスケジュール(案)

※現時点での見込みであり、変更になることもあります

