

武雄都市計画用途地域の変更（武雄市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	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 (構成比)
第一種低層住居専用地域	約 33ha	8/10以下	5/10以下	1		10	4.6%
第二種低層住居専用地域	約 103ha	10/10以下	6/10以下			10	14.2%
第一種中高層住居専用地域	約 62ha	20/10以下	6/10以下				8.6%
第二種中高層住居専用地域	約 22ha	20/10以下	6/10以下				3.0%
第一種住居地域	約 258ha	20/10以下	6/10以下				35.6%
第二種住居地域	約 5ha	20/10以下	6/10以下				0.7%
準住居地域	約 6ha	20/10以下	6/10以下				0.8%
田園住居地域	-	-	-				
近隣商業地域	約 128ha	20/10以下	8/10以下				17.7%
	約 24ha	40/10以下	8/10以下				3.3%
商業地域	約 41ha	40/10以下	8/10以下				5.7%
準工業地域	約 43ha	20/10以下	6/10以下				5.9%
工業地域	-	-	-				
工業専用地域	-	-	-				
合計	約 725ha						100.0%

「種類・位置及び区域は計画図表示のとおり」

用途地域の変更理由

① JR 武雄温泉駅南口地区

本地区は、本市の中心に位置し、JR 武雄温泉駅から至近という地理的優位性を最大限に活用することができる地区となっており、九州新幹線西九州ルート of 2022 年秋の暫定開業（武雄温泉駅～長崎駅）に向け、駅南口の整備など都市基盤の整備を推進しています。

また、旧本庁舎跡地周辺は、立体駐車場の整備を含め、一体的な都市機能の強化を検討しています。

上位計画である「武雄市都市計画マスタープラン（R4.3）」において、本地区を含む JR 武雄温泉駅周辺は中心拠点に位置づけており、九州新幹線を活用した西九州の交流拠点を重点的に形成することとし、本市の玄関口にふさわしい景観形成と商業・業務機能をはじめとした都市機能の立地促進を図ることとしています。

このような背景を踏まえ、本市および西九州の玄関口にふさわしい中心拠点として、都市機能の強化・居住密度の向上を図る土地利用を促すため、建築基準法にある「キャバレー、料理店その他これらに類するもの」や「個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの」が建築可能となる商業地域への変更は行わず、現行の近隣商業地域のまま指定容積率を「200%」から「400%」に変更するものです。

駅南口を中心としたエリアを高度化することにより、駅周辺の拠点化・宿泊拠点整備（宿泊施設等整備奨励に関する条例も改正）の推進に向け民間事業者が参入しやすい環境整備などによる都市機能の強化を図るとともに、空間を高度利用できるマンション建設による居住密度の向上が進めば、水害に強い地区への居住誘導や周辺農地の宅地化抑制・自家用車から公共交通への転換（自動車分担率の低減・温室効果ガス排出量の抑制）などが期待できます。

なお、指定容積率の変更に伴い、建築物の高度化を受容することから、火災時の延焼等に備えたまちづくりを進めるため、用途地域の変更と合わせて準防火地域を定めます。

② （都）甘久六ノ角線沿道地区

本地区は、本市用途地域の北東部に位置しており、上位計画である「武雄市都市計画マスタープラン（R4.3）」において、本地区は旧長崎街道の歴史性を活かしながら、現在の静かな住環境の維持・向上を図ることとしています。

本市では、都市計画マスタープランの策定に合わせ、都市計画道路の見直しを行いました。その中で、本地区内にありました（都）甘久六ノ角線（起点～（都）武内永島線）を都市計画変更（廃止）したことに伴い、用途地域界の見直しを行うものです。

また、一部、地域の実態に即した用途地域とするため、第二種低層住居専用地域から第一種住居地域へ見直しを行います。

③ 武雄東部地区

本地区は、中心拠点となる JR 武雄温泉駅周辺に隣接し、国道 34 号武雄バイパス沿道に位置しています。また、武雄北方インターチェンジにも近く、広域的交通利便性を最大限に活用することができる地区となっています。

本地区は上位計画である「武雄市都市計画マスタープラン（R4.3）」において、広域的交通利便性を活用した商業・流通・新規産業施設や、住宅・公共新規産業施設を立地するなど、複合型土地利用の形成を図る沿道複合地に位置づけています。現在も民間開発圧力が高く、国道 34 号武雄バイパスや(都)小楠竹ノ下線の沿道に商業・業務施設、後背地には住宅等が次々と農地転用・開発されています。

そのため、今後は用途白地での無秩序な開発や住商混在等が進まないよう、用途地域を指定し土地利用コントロールを図っていくことで、既に市街化が進行している国道 34 号武雄バイパスや(都)小楠竹ノ下線の沿道を用途白地地域から近隣商業地域へ見直しを行います。

なお、用途白地地域から近隣商業地域へ見直すことで、新たに大規模集客施設の立地が可能となることから、用途地域の変更と合わせて特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を定め、大規模集客施設の立地を制限します。

④ JR 三間坂駅（市民サービスセンター山内）周辺地区

本地区は、市西部に位置しており、山内町の中心となる既成市街地です。上位計画である「武雄市都市計画マスタープラン（R4.3）」において、本地区は生活利便施設の計画的集約及び市街化の適切な誘導により、日常の生活利便性を確保するとともに、地域振興のための交流・情報発信の中心となる高次地域拠点に位置づけています。また、市民サービスセンター山内周辺は用途地域の指定等により住環境の維持・向上を図ることとしています。

このような背景を踏まえ、都市計画マスタープランにおける将来都市構造上の「拠点」＝「用途地域」とすることで拠点性の向上・明確化を図ることとし、用途白地地域から第一種住居地域へ見直しを行います。

⑤ 道の駅周辺地区

本地区は、市西部に位置する山内町の国道 35 号沿道であり、道の駅 山内（黒髪の里）や商業施設等が立地するなど、一部すでに市街化が進行している地区です。上位計画である「武雄市都市計画マスタープラン（R4.3）」において、既存の観光サービス施設などの集積を維持し、市内外から観光客が立ち寄る場として活用を図ることとしています。

そのため、用途地域を指定することで、国道 35 号沿道における商業・業務機能の適切な立地を誘導するなど土地利用コントロールを図っていくこととし、用途白地地域から近隣商業地域へ見直しを行います。

なお、用途白地地域から近隣商業地域へ見直すことで、新たに大規模集客施設の立地が可能となることから、用途地域の変更と合わせて特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を定め、都市構造に影響を与える大規模集客施設の立地を制限します。

⑥ 北方地区

本地区は、市東部に位置する北方町の中心となる既成市街地です。上位計画である「武雄市都市計画マスタープラン（R4.3）」において、本地区は生活利便施設の計画的集約及び市街化の適切な誘導により、日常の生活利便性を確保するとともに、地域振興のための交流・情報発信の中心となる高次地域拠点に位置づけており、用途地域の指定等により地域の生活を支える飲食・物販施設等の立地促進や公共サービス施設の維持、住環境の維持・向上を図ることとしています。また、武雄北方インターチェンジ周辺においては、交通利便性を活かし、用途地域の指定等により物流施設等の立地を促進することとしています。

このような背景を踏まえ、山内町と同様に、都市マス将来都市構造上の「拠点」=「用途地域」とすることで拠点性の向上・明確化を図ることとし、武雄北方インターチェンジ周辺では用途白地地域から準工業地域へ、市民サービスセンター北方周辺などの既成市街地や国道 34 号沿道は用途白地地域から近隣商業地域や準工業地域へ見直しを行います。

なお、用途白地地域から近隣商業地域や準工業地域へ見直すことで、新たに大規模集客施設の立地が可能となることから、用途地域の変更と合わせて特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を定め、都市構造に影響を与える大規模集客施設の立地を制限します。