

日田都市計画用途地域の変更
(日田市決定)

計 画 書

日 田 市

日田都市計画用途地域の変更（市決定）

日田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	建築物の建ぺい率	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 41ha	10/10 以下	5/10 以下	1 m	—	10m	
第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	
第一種中高層住居専用地域	約 67ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第二種中高層住居専用地域	約 483ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第一種住居地域	約 232ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第二種住居地域	約 57ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
準住居地域	約 111ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
近隣商業地域	約 46ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
商業地域	約 108ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
準工業地域	約 75ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
工業地域	約 24ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
工業専用地域	—	—	—	—	—	—	
合計	約 1,244ha						

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

日田市では、昭和27年3月に都市計画用途地域（370.5ha）を当初指定し、数回の見直しや拡大を行った後、平成4年の都市計画法及び建築基準法の改正に伴い、平成8年4月に現在の用途地域（1,244ha）を決定している。

市街地・農用地・山林緑地等、都市を構成している各要素の調和を基本としつつ、住宅地や中山間地の集落地、工業地、商業地の棲み分けを行ないながら、建物用途の混在を回避することで「まとまりのある暮らしやすい地域の形成」を目指し、まちづくりに取り組んでいるところである。

しかしながら、用途地域の決定後、約20年が経過し、産業構造の変化、都市施設整備の進展、人口減少や少子高齢化等、都市構造を取り巻く社会経済の環境は大きく変化しており、総合計画や都市計画マスタープランを踏まえ、これらに対応した用途地域の見直しが求められている。

このような背景をもとに、現在の用途地域における土地利用の現状と課題や今後の方針等を踏まえ、検討を行った結果、次の地域について用途地域の変更を行う。

【田島地区】

本用途地域については、田島地区の約 1.0ha の第 1 種低層住居専用地域を、第 2 種中高層住居専用地域に変更するものである。用途地域の変更対象地区である田島地区は、平成 8 年 4 月より第 1 種低層住居専用地域を設定し、周辺の住環境の保全に努めてきた地区である。

しかし、平成 6 年 12 月に最終決定した 3.4.9 号城町高瀬線の道路改良が進んだことで大規模小売店舗の立地が進み、田島地区を取り巻く環境は大きく変化しており、現在の用途では適切な土地利用ができず建物用途の混在を招いている。このため、時代の変化に対応した用途地域を配置することにより、周辺住民の生活の利便性の向上に寄与するものである。

以上のことから、新しい土地利用の方向性に適合する第 2 種中高層住居専用地域に用途を変更し、合理的な土地利用を図りたい。

【豊後三芳駅前地区】

本用途地域については、豊後三芳駅前地区の約 4.0ha の近隣商業地域を第 1 種住居地域に変更するものである。

用途地域の変更対象地区である豊後三芳駅前地区は、昭和 41 年 11 月より近隣商業地域を設定し、適正な土地利用誘導に努めてきた地区である。

しかし、人口減少や社会情勢の変化に伴い、商業的な土地利用は衰退し、住居系の土地利用が推進されており、豊後三芳駅前地区を取り巻く環境は大きく変化している。

現在の用途では、良好な住環境を保全することは困難であるため、時代の変化に対応した用途地域を配置することにより、周辺住民の住環境の向上に寄与するものである。

以上のことから、新しい土地利用の方向性に適合する第 1 種住居地域に用途を変更し、合理的な土地利用を図りたい。

【光岡駅前地区】

本用途地域については、光岡駅前地区の約 2.0ha の近隣商業地域を第 2 種住居地域に変更するものである。

用途地域の変更対象地区である光岡駅前地区は、昭和 41 年 11 月より近隣商業地域を設定し、適正な土地利用誘導に努めてきた地区である。

しかし、人口減少や社会情勢の変化に伴い、商業的な土地利用は衰退し、住居系の土地利用が推進されており、光岡地区を取り巻く環境は大きく変化している。

現在の用途では、良好な住環境を保全することは困難であるため、時代の変化に対応した用途地域を配置することにより、周辺住民の住環境の向上に寄与するものである。

以上のことから、新しい土地利用の方向性に適合する第 2 種住居地域に用途を変更し、合理的な土地利用を図りたい。

【国道 212 号沿道地区】

三和地区の 3.3.1 号上野三和線沿道は、幹線道路の沿道として道路境界から 50m の範囲で準住居地域を指定している。当該道路の整備事業に伴い幅員を変更したため、用途地域の指定範囲を変更後の道路境界から約 50m の位置としたい。

新旧対照表

種 類	新			旧			備 考
	面積	容積率	建ぺい率	面積	容積率	建ぺい率	
第一種低層 住居専用地域	約 41ha	10/10 以下	5/10 以下	約 42ha	10/10 以下	5/10 以下	約 1ha減
第二種低層 住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層 住居専用地域	約 67ha	20/10 以下	6/10 以下	約 67ha	20/10 以下	6/10 以下	—
第二種中高層 住居専用地域	約 483ha	20/10 以下	6/10 以下	約 484ha	20/10 以下	6/10 以下	約 1ha減
第一種住居地域	約 232ha	20/10 以下	6/10 以下	約 228ha	20/10 以下	6/10 以下	約 4ha増
第二種住居地域	約 57ha	20/10 以下	6/10 以下	約 55ha	20/10 以下	6/10 以下	約 2ha増
準住居地域	約 111ha	20/10 以下	6/10 以下	約 109ha	20/10 以下	6/10 以下	約 2ha増
近隣商業地域	約 46ha	20/10 以下	8/10 以下	約 52ha	20/10 以下	8/10 以下	約 6ha減
商業地域	約 108ha	40/10 以下	8/10 以下	約 108ha	40/10 以下	8/10 以下	—
準工業地域	約 75ha	20/10 以下	6/10 以下	約 75ha	20/10 以下	6/10 以下	—
工業地域	約 24ha	20/10 以下	6/10 以下	約 24ha	20/10 以下	6/10 以下	—
工業専用地域	—	—	—	—	—	—	—
合計	約 1,244ha			約 1,244ha			