

令和 8 年度
宇美須恵都市計画
特定用途制限地域の変更

(宇美町決定)

宇 美 町

宇美須恵都市計画特定用途制限地域の変更（宇美町決定）

宇美須恵都市計画特定用途制限地域を次のように変更する。

種類	面積	制限すべき特定の建築物等の用途の概要	備考
特定用途制限地域 (A田園居住地区)	約 58.4ha	<p>以下の建築物を建築してはならない。</p> <p>(1) 法別表第2(と)項 第一号から第五号に掲げるもの</p> <p>(2) 次に掲げる建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</p> <p>1) 店舗又は飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の3で定めるもの</p> <p>2) 事務所</p> <p>3) ホテル又は旅館</p> <p>4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する令第130条の6の2で定める運動施設</p> <p>5) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>7) 自動車教習所</p> <p>(3) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が30,000㎡を超えるもの</p> <p>(4) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>(5) 病院でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</p> <p>(6) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの（その用途に供する部分の床面積の合計が、保育所にあつては1,600㎡を超えるもの、保育所以外のものにあつては10,000㎡を超えるものに限る。）</p> <p>(7) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</p>	変更なし

種 類	面 積	制 限 す べ き 特 定 の 建 築 物 等 の 用 途 の 概 要	備 考
特定用途 制限地域 (B森林共生 地区)	約 91.1ha	以下の建築物を建築してはならない。 (1) 法別表第2(ぬ)項 第一号、第三号及び第四号に掲げるもの (2) 次に掲げる建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの 1) 店舗又は飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の3で定めるもの 2) 事務所 3) ホテル又は旅館 4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する令第130条の6の2で定める運動施設 5) 自動車教習所 (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する令第130条の8で定めるもの (6) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (7) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する令第130条の9の5で定めるもの (8) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が30,000㎡を超えるもの (9) 図書館、博物館その他これらに類するもの (10) 病院でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの (11) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの(その用途に供する部分の床面積の合計が、保育所にあつては1,600㎡を超えるもの、保育所以外のものにあつては10,000㎡を超えるものに限る。) (12) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	変更なし
特定用途 制限地域 (C居住地区)	約 113.2ha	以下の建築物を建築してはならない。 (1) 法別表第2(ほ)項に掲げるもの	指定区域追加

種 類	面 積	制 限 す べ き 特 定 の 建 築 物 等 の 用 途 の 概 要	備 考
特定用途 制限地域 (D住工共生 地区)	約 101.3ha	以下の建築物を建築してはならない。 (1) 法別表第2(る)項に掲げるもの (2) 次に掲げる建築物の用途に関するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの 1) 店舗又は飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の3で定めるもの 2) 事務所 3) ホテル又は旅館 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する令第130条の6の2で定める運動施設 (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する令第130条の9の2で定めるもの (7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (8) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が30,000㎡を超えるもの (9) 病院でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの (10) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの(その用途に供する部分の床面積の合計が、保育所にあつては1,600㎡を超えるもの、保育所以外のものにあつては10,000㎡を超えるものに限る。) (11) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	新規指定
特定用途 制限地域 (E工業振興 地区)	約 12.6ha	以下の建築物を建築してはならない。 (1) 法別表第2(わ)項に掲げるもの (2) 次に掲げる建築物の用途に関するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの 1) 店舗その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の3で定めるもの 2) 事務所 (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) 保育所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,600㎡を超えるもの (5) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (6) 自動車教習所	新規指定

種類	面積	制限すべき特定の建築物等の用途の概要	備考
特定用途制限地域 (F低層住居地区)	約 11.2ha	以下の建築物を建築してはならない。 (1) 法別表第 2 (い) 項に掲げるもの以外の建築物 (ただし、事務所及び自動車庫で床面積の合計が 150 m ² 以内のものを除く。)	新規指定
合計	約 387.8ha	—	

「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

宇美町では、第7次宇美町総合計画及び、宇美町都市計画マスタープランに基づき、『このまちが、いい。』わたしたちの誇り「宇美」という将来像の実現に向け、まちづくりを進めている。

本町は都市計画における区域区分の定めがなく、非線引き用途白地地域では用途地域による制限が行われていないために郊外での大規模集客施設や周辺環境に影響を及ぼすおそれのある建物の立地が懸念され、秩序ある土地利用の実現が望まれている。そのため、既存市街地周辺で無秩序な開発が想定される場所において、特定用途制限地域を指定し、秩序ある土地利用を誘導する。

特定用途制限地域を指定する範囲については、宇美町都市計画マスタープランの土地利用方針に基づき、それぞれ以下の実現を図るものである。

●C 居住地区

地域特性に応じて適正な土地利用を誘導する。

●D 住工共生地区

住環境と商業・業務など多様な用途と共生した土地利用を推進する。

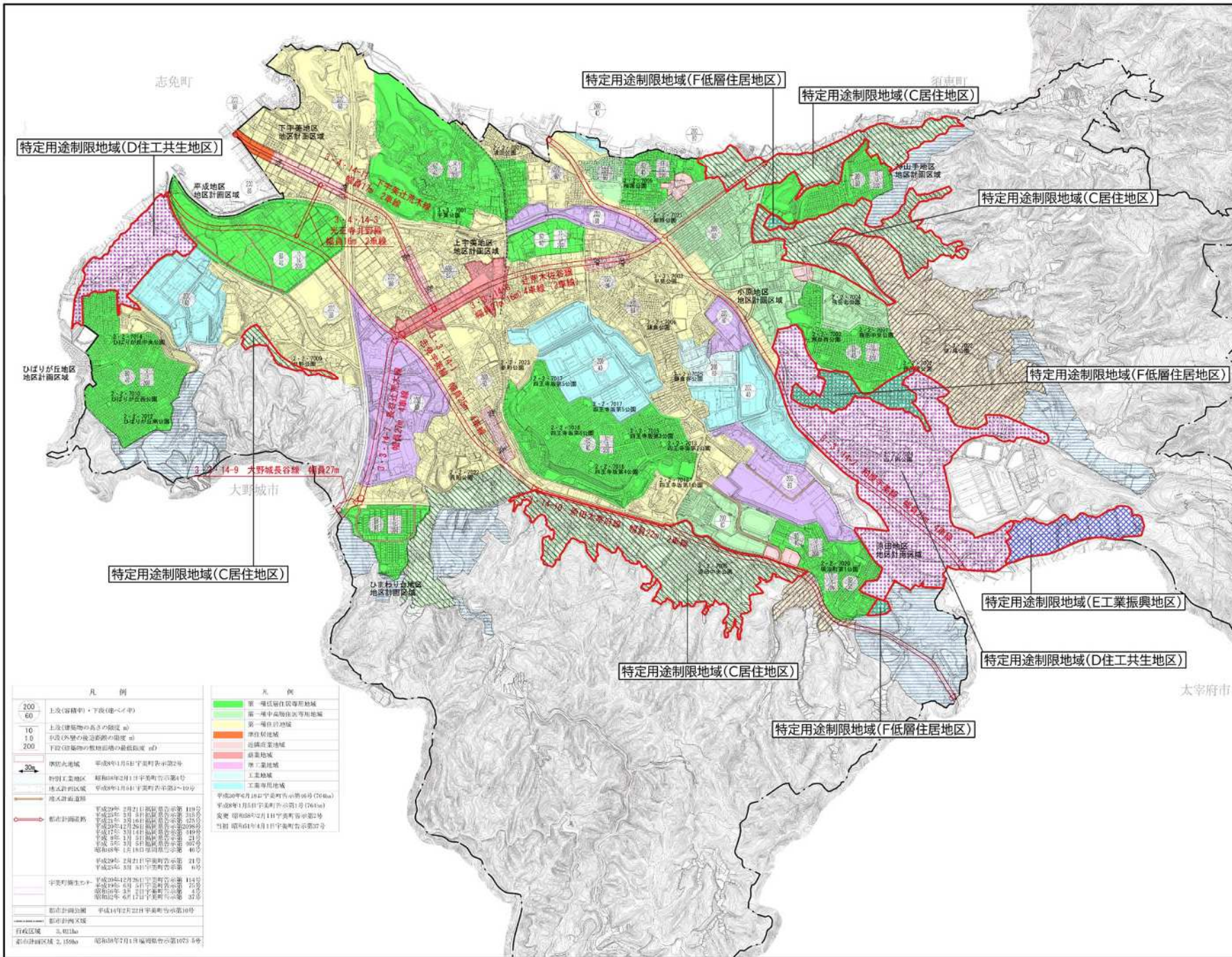
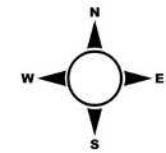
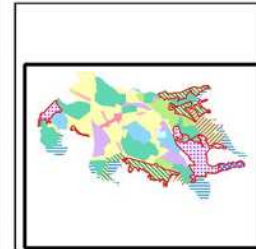
●E 工業振興地区

周辺と調和した操業環境の維持に努める。
地域特性に応じて適正な土地利用を誘導する。

●F 低層住居地区

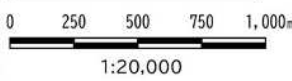
良好な住環境を有する低層住宅地としての土地利用を維持する。

特定用途制限地域の変更
(宇美町決定)
総括図

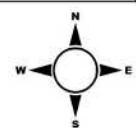
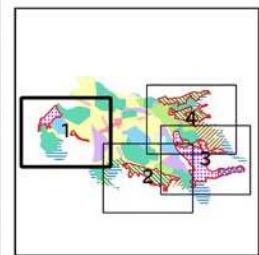


- 凡例
- 指定区域
 - 用途地域
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 特定用途制限地域
 - A田園居住地区
 - B森林共生地区
 - C居住地区
 - D住工共生地区
 - E工業振興地区
 - F低層住居地区

凡例	
200	上段(屋根中)・下段(建~イ中)
60	
10	上段(建築物の高さの制限 m)
1.0	下段(外壁の最上段の高さ m)
1.0	下段(建築物の敷地面積の最低限度 m ²)
200	
20m	隣地北境線
宇美町工業地区	昭和58年11月6日宇美町告示第2号
宇美町工業地区	昭和58年11月11日宇美町告示第4号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第2号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第3号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第4号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第5号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第6号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第7号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第8号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第9号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第10号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第11号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第12号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第13号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第14号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第15号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第16号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第17号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第18号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第19号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第20号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第21号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第22号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第23号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第24号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第25号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第26号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第27号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第28号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第29号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第30号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第31号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第32号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第33号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第34号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第35号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第36号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第37号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第38号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第39号
宇美町工業地区	平成28年1月11日宇美町告示第40号

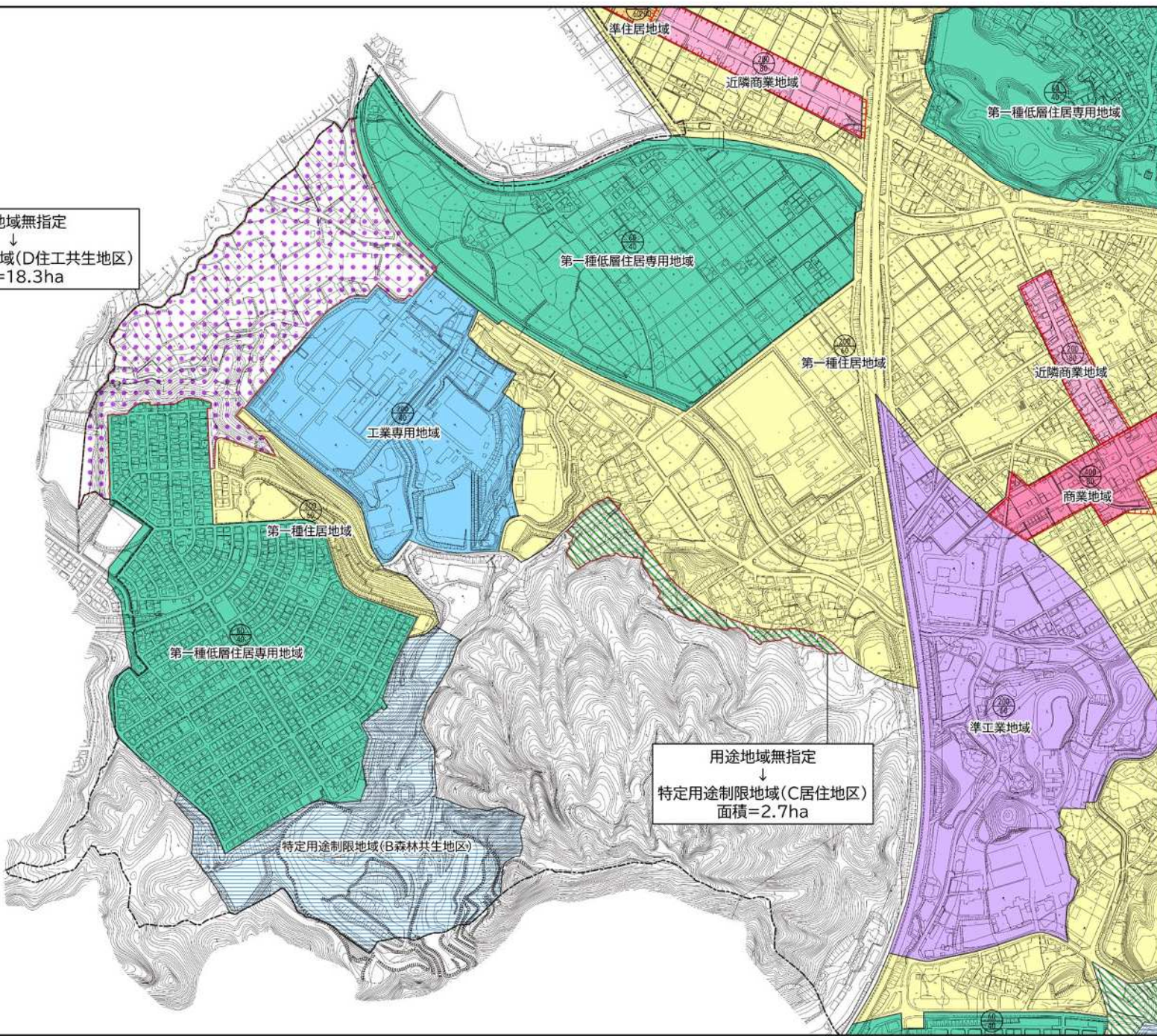


特定用途制限地域の変更
(宇美町決定)
計画図
(1/4)



用途地域無指定
↓
特定用途制限地域(D住工共生地区)
面積=18.3ha

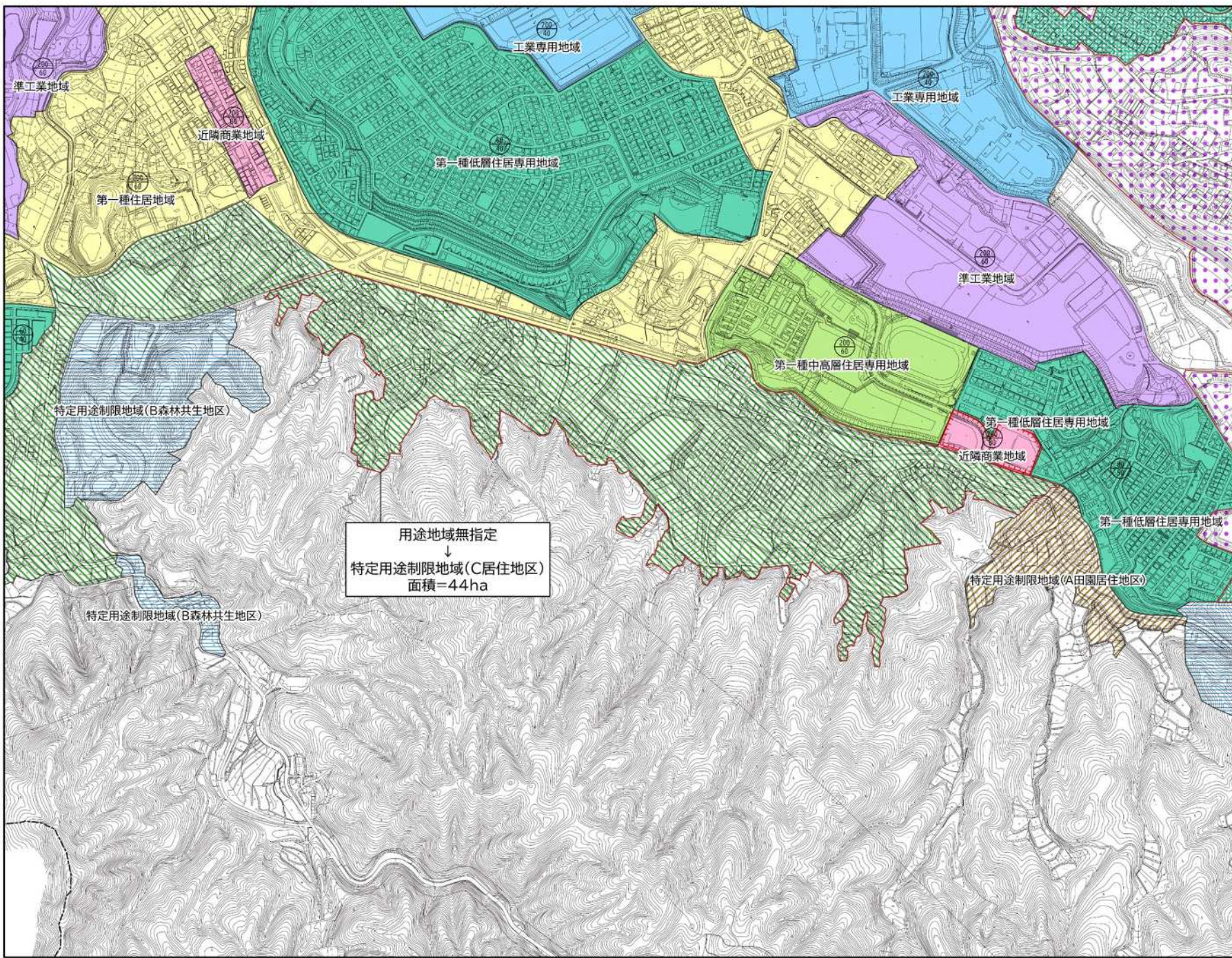
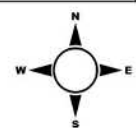
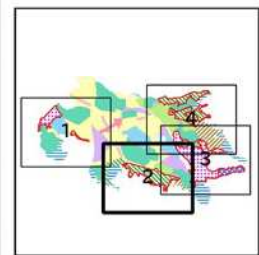
用途地域無指定
↓
特定用途制限地域(C居住地区)
面積=2.7ha



- 凡例
- 行政区域
 - 指定区域
 - 用途地域界
 - 準防火地域
 - 特別用途地区
- 用途地域
- 第一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
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
- 特定用途制限地域
- A田園居住地区
 - B森林共生地区
 - C居住地区
 - D住工共生地区
 - E工業振興地区
 - F低層住居地区



特定用途制限地域の変更
(宇美町決定)
計画図
(2/4)



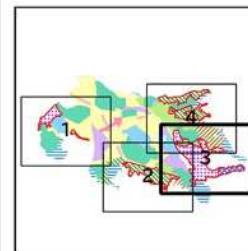
- 凡例
- 行政区域
 - 指定区域
 - 用途地域界
 - 準防火地域
 - 特別用途地区
- 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
- 特定用途制限地域
- A田園居住地区
 - B森林共生地区
 - C居住地区
 - D住工共生地区
 - E工業振興地区
 - F低層住居地区

容積率
建蔽率

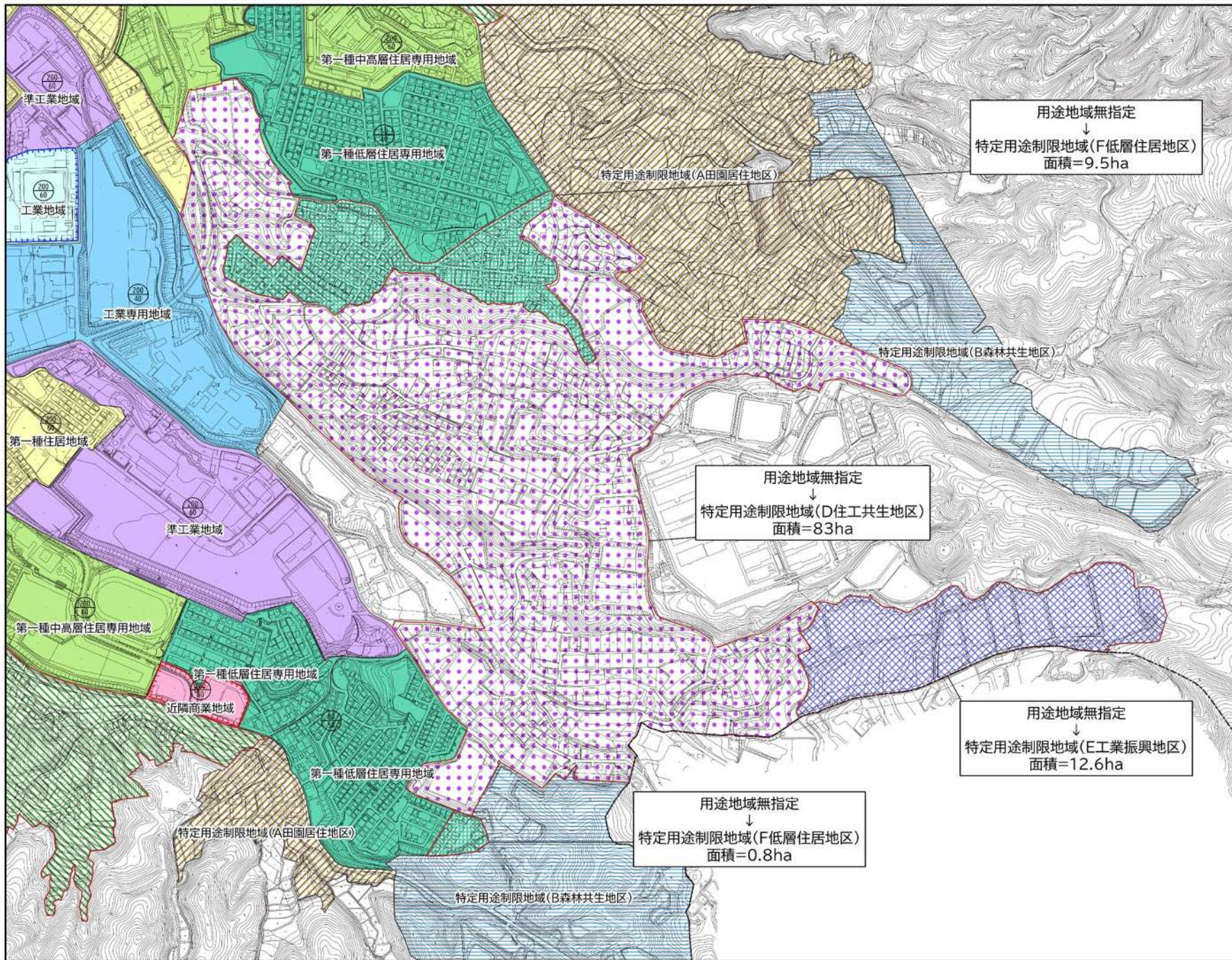
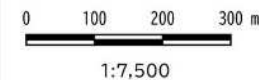


1:7,500

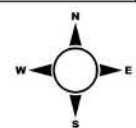
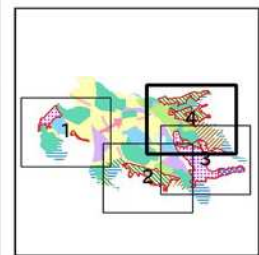
特定用途制限地域の変更
(宇美町決定)
計画図
(3/4)



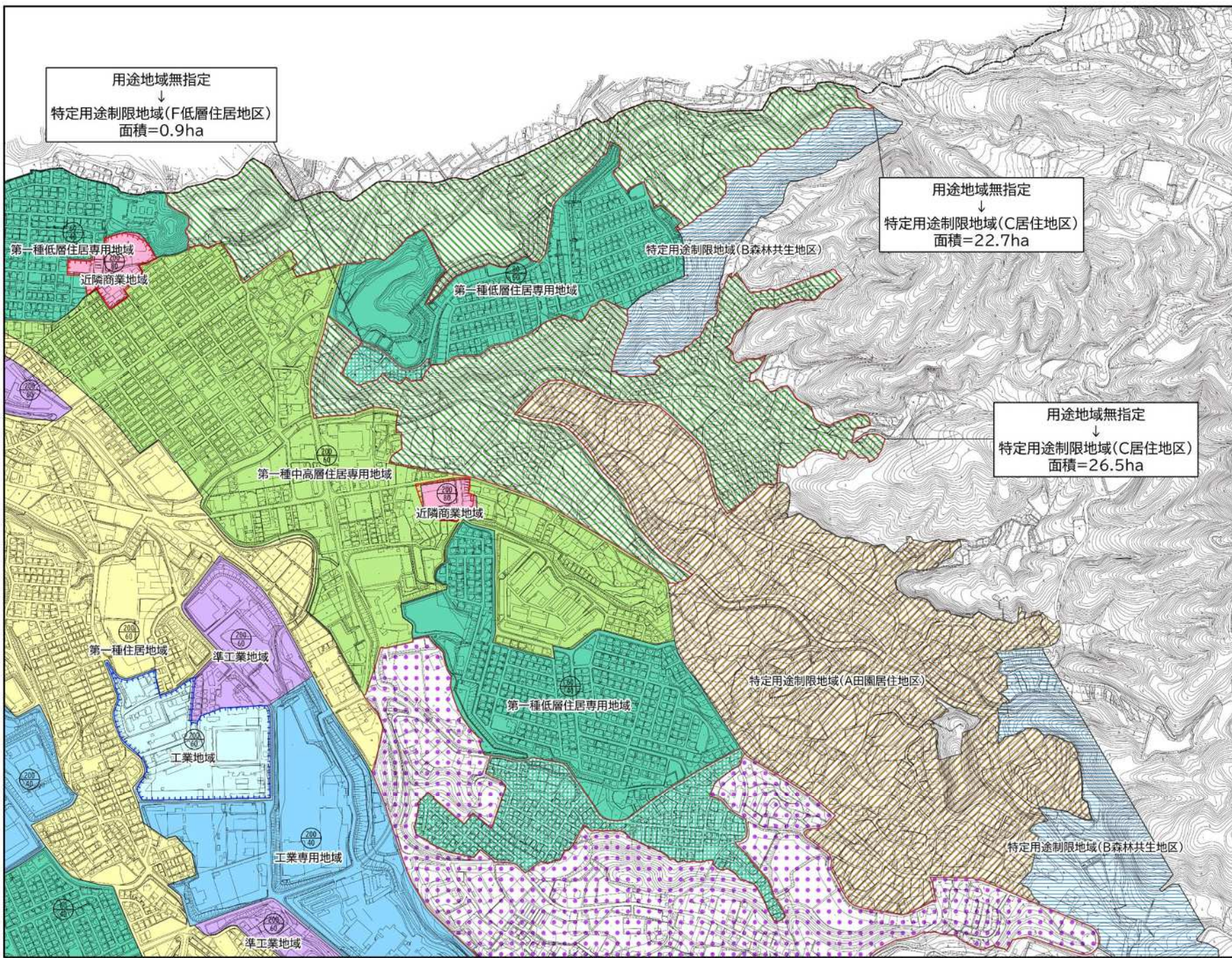
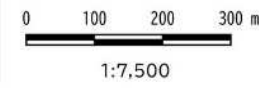
- 凡例
- 行政区域
 - 指定区域
 - 用途地域界
 - 準防火地域
 - 特別用途地区
- 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
- 特定用途制限地域
- A田園居住地区
 - B森林共生地区
 - C居住地区
 - D住工共生地区
 - E工業振興地区
 - F低層住居地区
- 容積率
建築率



特定用途制限地域の変更
(宇美町決定)
計画図
(4 / 4)



- 凡例
- 行政区域
 - 指定区域
 - 用途地域界
 - 準防火地域
 - 特別用途地
- 用途地域
- 第一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
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
- 特定用途制限地域
- A田園居住地区
 - B森林共生地区
 - C居住地区
 - D住工共生地区
 - E工業振興地区
 - F低層住居地区
- 容積率
建蔽率



宇美須恵都市計画特定用途制限地域の新旧対照表（宇美町）

種 類	面 積		面積 の増減	制 限 す べ き 特 定 の 建 築 物 等 の 用 途 の 概 要
	変更前	変更後		
特定用途 制限地域 (A田園居住 地区)	約 58.4ha	約 58.4ha	約 0.0ha	<p>以下の建築物を建築してはならない。</p> <p>(1) 法別表第2（と）項 第一号から第五号に掲げるもの</p> <p>(2) 次に掲げる建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 店舗又は飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の3で定めるもの 2) 事務所 3) ホテル又は旅館 4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する令第130条の6の2で定める運動施設 5) カラオケボックスその他これに類するもの 6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7) 自動車教習所 <p>(3) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が30,000㎡を超えるもの</p> <p>(4) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>(5) 病院でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</p> <p>(6) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの（その用途に供する部分の床面積の合計が、保育所にあつては1,600㎡を超えるもの、保育所以外のものにあつては10,000㎡を超えるものに限る。）</p> <p>(7) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</p>

種 類	面 積		面積 の増減	制 限 す べ き 特 定 の 建 築 物 等 の 用 途 の 概 要
	変更前	変更後		
特定用途 制限地域 (B森林共生 地区)	約 91.1ha	約 91.1ha	約 0.0ha	以下の建築物を建築してはならない。 (1) 法別表第 2 (ぬ) 項 第一号、第三号及び 第四号に掲げるもの (2) 次に掲げる建築物の用途に供するものでそ の用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m ² を超えるもの 1) 店舗又は飲食店その他これらに類する 用途に供するもののうち令第 130 条の 5 の 3 で定めるもの 2) 事務所 3) ホテル又は旅館 4) ボーリング場、スケート場、水泳場そ の他これらに類する令第 130 条の 6 の 2 で定める運動施設 5) 自動車教習所 (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬 投票券発売所、場外車券売場その他これら に類するもの (5) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は ナイトクラブその他これに類する令第 130 条の 8 で定めるもの (6) キャバレー、料理店その他これらに類する もの (7) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに 類する令第 130 条の 9 の 5 で定めるもの (8) 大学、高等専門学校、専修学校その他これ らに類するものでその用途に供する部分の 床面積の合計が 30,000 m ² を超えるもの (9) 図書館、博物館その他これらに類するもの (10) 病院でその用途に供する部分の床面積の合 計が 10,000 m ² を超えるもの (11) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他こ れらに類するもの（その用途に供する部分 の床面積の合計が、保育所にあつては 1,600 m ² を超えるもの、保育所以外のもの にあつては 10,000 m ² を超えるものに限 る。） (12) 老人福祉センター、児童厚生施設その他こ れらに類するものでその用途に供する部分 の床面積の合計が 10,000 m ² を超えるもの
特定用途 制限地域 (C居住地 区)	約 17.3ha	約 113.2ha	約 95.9ha	以下の建築物を建築してはならない。 (1) 法別表第 2 (ほ) 項に掲げるもの

種 類	面 積		面積 の増減	制 限 す べ き 特 定 の 建 築 物 等 の 用 途 の 概 要
	変更前	変更後		
特定用途 制限地域 (D住工共生 地区)	—	約 101.3ha	約 101.3ha	<p>以下の建築物を建築してはならない。</p> <p>(1) <u>法別表第2(る)項に掲げるもの</u></p> <p>(2) <u>次に掲げる建築物の用途に関するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</u></p> <p>1) <u>店舗又は飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の3で定めるもの</u></p> <p>2) <u>事務所</u></p> <p>3) <u>ホテル又は旅館</u></p> <p>(3) <u>ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する令第130条の6の2で定める運動施設</u></p> <p>(4) <u>カラオケボックスその他これに類するもの</u></p> <p>(5) <u>マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの</u></p> <p>(6) <u>劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する令第130条の9の2で定めるもの</u></p> <p>(7) <u>キャバレー、料理店その他これらに類するもの</u></p> <p>(8) <u>大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が30,000㎡を超えるもの</u></p> <p>(9) <u>病院でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</u></p> <p>(10) <u>老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの（その用途に供する部分の床面積の合計が、保育所にあつては1,600㎡を超えるもの、保育所以外のものにあつては10,000㎡を超えるものに限る。）</u></p> <p>(11) <u>老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</u></p>

種 類	面 積		面積 の増減	制 限 す べ き 特 定 の 建 築 物 等 の 用 途 の 概 要
	変更前	変更後		
特定用途 制限地域 (E 工業振興 地区)	—	約 12.6ha	約 12.6ha	以下の建築物を建築してはならない。 <u>(1) 法別表第 2 (わ) 項に掲げるもの</u> <u>(2) 次に掲げる建築物の用途に関するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m²を超えるもの</u> 1) 店舗その他これらに類する用途に供するものうち令第 130 条の 5 の 3 で定めるもの 2) 事務所 (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) 保育所でその用途に供する部分の床面積の合計が 1,600 m ² を超えるもの (5) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (6) 自動車教習所
特定用途 制限地域 (F 低層住居 地区)	—	約 11.2ha	約 11.2ha	以下の建築物を建築してはならない。 (1) 法別表第 2 (い) 項に掲げるもの以外の建築物 (ただし、事務所及び自動車車庫で床面積の合計が 150 m ² 以内のものを除く。)
合 計	約 166.8ha	約 387.8ha	約 221.0ha	—

都市計画の策定の経緯の概要

宇美須恵都市計画用途地域の変更（宇美町決定）

事 項	時 期	備 考
福岡県 下協議	令和7年9月～10月	
公聴会用原案の縦覧	令和7年11月14日 ～11月28日	2週間
公聴会	令和7年12月7日	
福岡県 事前協議	令和7年12月 ～令和8年1月	6週間
都市計画案の縦覧	令和8年3月9日 ～3月23日	2週間
町都市計画審議会審議	令和8年4月10日	承認
福岡県 法定協議	令和8年4月20日 ～5月12日	
都市計画の変更決定告示	令和8年5月15日	