

久留米小郡都市計画 地区計画の決定（小郡市決定）

都市計画 松崎東地区地区計画を次のように決定する。

名 称		松崎東地区地区計画		
位 置		小郡市大字松崎の各一部		
面 積		約 5.9 ha		
地区計画の目標		<p>本地区は、大分自動車道筑後小郡インターチェンジに近接し、主要地方道久留米筑紫野線及び国道 500 号等の幹線道路が配置されている交通利便性の高い地区である。</p> <p>「第 2 次小郡市都市計画マスタープラン」において、「県道久留米筑紫野線沿道及び筑後小郡インターチェンジ周辺地区については、産業用地の確保に向け、地区計画等の制度を用いた計画的な土地利用を進めるとともに、飛び市街化区域の要件を満たす場合には、市街化区域編入を図ります。」と位置付けています。</p> <p>当計画では、物流施設の計画と併せて、近隣の上岩田工業団地内の中古車のオークション会場（卸売業）を補完する施設として、新たに、中古車のヤード、板金塗装、自動車修理工場、事務所、ネットによる中古車販売を行う店舗等の卸売業、商業を計画しています。</p> <p>以上の状況を踏まえ、当該地区周辺においては、物流、業務施設等の整備が進められているところですが、交通の利便性を活かした物流、業務、卸売施設等の産業系の立地を適正に誘導します。自然環境と調和した幹線道路沿道にふさわしい産業、業務施設の集積を図ることを目標とします。</p>		
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区は、広域交通網の結節点である筑後小郡インターチェンジ及び主要地方道久留米筑紫野線沿線を生かした産業業務機能の集積を適正に誘導し、周辺環境と調和した土地利用を図る。		
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用方針に基づき、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、建築物の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定めることにより、地区の景観や周辺環境に配慮した建築物が建築されるように誘導する。		
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	松崎東地区	
		地区の面積	約 5.9 ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>地区内に建築できる建築物は、次に掲げるものとする。ただし、準工業地域内に建築してはならないものを除く。</p> <p>1 倉庫</p> <p>2 工場（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）別表第 2（と）項第三号、（ぬ）項第三号、（る）項第一号に掲げる事業を営む工場を除く。）</p> <p>3 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（法別表第 2（る）項第二号に掲げるものを除く）</p> <p>4 店舗。飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が 500 m<sup>2</sup>以内のもの（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項各号及び同上第 6 号各号に規定する営業を営む施設は除く。）</p> <p>5 事務所</p> <p>6 前各号の建築物に附属するもの</p>	
			建築物の高さの最高限度	16m

建蔽率の最高限度	60%
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路及び隣地境界線までの距離は3m以上とする。
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物、屋外広告物等の形態及び意匠は、次のとおり周辺環境との調和に配慮したものとす。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の外壁基調色の色彩は彩度4.0以下とする。屋根の色彩は有彩色が彩度4.0以下、明度7.5以下とし、無彩色の明度は、7.5以下とする。</li> <li>2 屋外広告物は、次に掲げる自己の用に供するもの以外を掲出ししないものとする。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 屋上利用広告物は、設置又は表示をしないこと。</li> <li>(2) 一敷地における床面積500㎡未満の建築物については、壁面表示面積の合計は、50㎡以下とし、床面積500㎡以上10,000㎡未満の建築物については100㎡以下とする。ただし、一敷地における床面積10,000㎡以上の建築物については、壁面面積の合計の1/10以下とする。</li> <li>(3) 壁面利用広告物は、表示する建築物の壁面の垂直投影面積の1/5以下かつ50㎡以下とし、表示面積の1/3を超えて彩度6.0（青系は、彩度4.0）を超える色彩を使用する場合は、1/5以下かつ25㎡以下とする。ただし、表示する建築物の壁面の垂直投影面積が500㎡を超えるものについては、垂直投影面積の1/10以下とし、彩度6（青系は、彩度4）を超える色彩を使用する場合は、表示面積の1/3以下とする。</li> <li>(4) 地上に設置する広告物は、高さ10m以下（広告板については、高さ5m以下）とし、表示面積は、1面10㎡以下とする。ただし、表示面積の1/3を超えて、彩度6.0を超える色彩（青系は、彩度4.0）を使用する場合は、5㎡以下とする。</li> <li>(5) 地色については、周辺環境、建築物等と類似又は調和するものとする。</li> <li>(6) 動光、点滅照明その他これらに類するものは、設置をしないこととする。</li> <li>(7) 反射効果のあるものは、表示又は設置しないこととする。</li> <li>(8) 電光表示装置を用いて映像を映し出すものは、設置又は表示をしないこととする。</li> <li>(9) 屋根のみの建築物（キャノピー等）において、表示面積が5㎡以内のものについては、上記(3)の限りでない。</li> </ol> </li> </ol>
垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣、透視可能なフェンス等とする。ただし、周辺環境に配慮する防音壁等は除く。
土地利用に関する事項	敷地面積が10,000㎡を超えるものについては、敷地面積に対して5%以上の緑地化をすること。

「地区計画及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理由書

別紙のとおり

## 理 由 書 (案)

本地区は、小郡市の北東部に位置し、大分自動車道筑後小郡インターチェンジ近接し、主要地方道久留米筑紫野線及び国道500号等の幹線道路が配置する交通利便性の高い地区です。

「第2次小郡市都市計画マスタープラン」において、「県道久留米筑紫野線沿道及び筑後小郡インターチェンジ周辺地区については、産業用地の確保に向け、地区計画等の制度を用いた計画的な土地利用を進めるとともに、飛び市街化区域の要件を満たす場合には、市街化区域編入を図ります。」と位置付けています。

さらに、主要地方道久留米筑紫野線は4車線化が実施されていることから、将来的に都市基盤整備がより一層進んで行くものと考えられます。

以上のことから、当該地区周辺においては、筑後小郡インターチェンジ周辺を生かした物流業務施設の整備が進められていることから、交通の利便性を生かした物流業務施設の立地を適正に誘導するとともに、新たに近隣の上岩田工業団地内の中古車のオークション会場（卸売業）を補完する施設として、中古車のヤード、板金塗装、自動車修理工場、事務所、ネットによる中古車販売を行う店舗等の卸売業、商業を計画し、自然的環境と調和した幹線道路沿道にふさわしい産業業務の集積を図る地区計画の決定を行うものです。