

小郡都市計画地区計画の変更

小郡都市計画 小板井地区地区計画を次のように変更する。

名称		小板井地区地区計画		
位置		小郡市大字小板井の一部及び稲吉の一部		
面積		19.9ha		
地区計画の目標		<p>小板井地区は、小郡市のほぼ中央に位置し、北側には、国道500号が東西に、南北には、主要幹線道路である都市計画道路原田駅・東福童線が通る利便性が高い住宅地である。</p> <p>本地区は狭隘道路や接道不良による居住環境悪化と主要幹線道路沿線に便利施設の立地がみられ、これらに対応する道路等の一体的な整備を図りながら、一定の街並みの誘導と周辺環境との調和を図りつつ、良好な居住環境の保全・形成を目標とする。</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	<p>良好な中低層住宅地の形成を図るため、地区を4地区に区分して、次のような土地利用の方針を定める。</p> <p>A地区 良好な住宅地の形成を基本とし、必要に応じて沿道型の便利施設等の立地にも対応する調和した土地利用の促進を図る。</p> <p>B地区 良好で閑静な居住環境の形成を図り、良好な住宅市街地の形成及び保全を図る。</p> <p>C・D地区 住宅、一定規模の店舗・事務所等が立地できる地区とし、周辺の既存市街地と調和した居住環境の形成及び保全を図る。</p>		
	地区施設の整備方針	<p>接道不良や狭隘道路の解消を目標とし、土地利用と一体的な新設道路整備を図ることとし、既存の狭隘道路については、『小郡市における農地転用および建築行為に係る後退道路用地に関する整備要綱』に準じて、道路の拡幅整備を図る。</p>		
	建築物等の整備の方針	<p>建築物の用途、高さ、意匠及び壁面の位置の制限等を行うことにより、快適でゆとりある居住環境の形成及び保全を図る。</p> <p>敷地の細分化とそれに伴う建築物の建てづまりを防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、良好な景観誘導を図るため、建築物の形態又は意匠及び緑化率の制限を定める。</p>		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	地区施設の名称	幅員	延長
		区画道路	4m	1,551m

	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区	D地区
		地区の面積	9.5ha	5.3ha	3.1ha	2.0ha
地 区 整 備 計 画	建 築 物 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限	<p>建築できる建築物は、次の各号に掲げる建築物とする。</p> <p>1 住宅、共同住宅</p> <p>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令(以下「政令」という。)第130条の3で定めるもの</p> <p>3 店舗の用途に供する部分の面積が3,000㎡以下の店舗飲食店(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項第1号から第7号、及び同条第6項各号に規定する営業を営む施設は除く)</p> <p>4 事務所等でその床面積が3,000㎡以下のもの</p> <p>5 ホテル、旅館でその床面積が3,000㎡以下のもの(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6項第4号に規定する施設は除く)</p> <p>6 幼稚園、小学校、中学校、高等学校</p> <p>7 神社、寺院、教会等</p> <p>8 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、政令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>9 病院、診療所</p> <p>10 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもので児童福祉法第7条及び老人福祉法第5条の2及び第5条の3に規定するもの</p> <p>11 自動車車庫で床面積の合計が300㎡以上の部分をその用</p>	<p>建築できる建築物は、次の各号に掲げる建築物とする。</p> <p>1 住宅、共同住宅</p> <p>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令(以下「政令」という。)第130条の3で定めるもの</p> <p>3 店舗の用途に供するものうち政令第130条の5の3及び都市計画法第34条第1項で定めるもので、その用途に供する部分の面積が500㎡以内で2階以下の店舗で具体的に次のもの日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業店舗、物品販売店舗、飲食店、銀行の支店、損保代理店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗</p> <p>4 幼稚園</p> <p>5 神社、寺院、教会等</p> <p>6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、政令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>7 病院、診療所</p> <p>8 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもので児童福祉法第7条及び老人福祉法第5条の2及び第5条の3に規定するもの</p> <p>9 自動車車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く)</p> <p>10 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業</p>	<p>建築できる建築物は、次の各号に掲げる建築物とする。</p> <p>1 住宅、共同住宅</p> <p>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令(以下「政令」という。)第130条の3で定めるもの</p> <p>3 店舗の用途に供するものうち政令第130条の5の3及び都市計画法第34条第1項で定めるもので、その用途に供する部分の面積が500㎡以内の店舗で具体的に次のもの日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業店舗、物品販売店舗、飲食店、銀行の支店、損保代理店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗</p> <p>4 事務所に供するものうち、その用途に供する部分の面積が500㎡以内のもの</p> <p>5 幼稚園</p> <p>6 神社、寺院、教会等</p> <p>7 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、政令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>8 病院、診療所</p> <p>9 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもので児童福祉法第7条及び老人福祉法第5条の2及び第5条の3に規定するもの</p> <p>10 自動車車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く)</p> <p>11 パン屋、米屋、豆</p>	<p>建築できる建築物は、次の各号に掲げる建築物とする。</p> <p>1 住宅、共同住宅</p> <p>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令(以下「政令」という。)第130条の3で定めるもの</p> <p>3 店舗の用途に供するものうち政令第130条の5の3及び都市計画法第34条第1項で定めるもので、その用途に供する部分の面積が500㎡以内の店舗で具体的に次のもの日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業店舗、物品販売店舗、飲食店、銀行の支店、損保代理店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗</p> <p>4 事務所に供するものうち、その用途に供する部分の面積が500㎡以内のもの</p> <p>5 幼稚園</p> <p>6 神社、寺院、教会等</p> <p>7 公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>8 病院、診療所</p> <p>9 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもので児童福祉法第7条及び老人福祉法第5条の2及び第5条の3に規定するもの</p> <p>10 自動車車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く)</p> <p>11 パン屋、米屋、豆</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限	途に供するものを除く。 12 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの 13 危険性や環境を悪化させるおそれ非常に少ない工場で作業場の床面積が50㎡以下のもの 14 自動車修理工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えないもの 15 前各号の建築物に付属するもの (政令第130条5の5で定めるものを除く)	場の床面積が50㎡以下で2階以下のもの 11 前各号の建築物に付属するもの (政令第130条5の5で定めるものを除く)	腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの 12 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場で作業場の床面積が50㎡以下のもの 13 前各号の建築物に付属するもの (政令第130条5の5で定めるものを除く)	腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの 12 前各号の建築物に付属するもの (政令第130条5の5で定めるものを除く)	
		建築物の高さの最高限度	15m	10m			
		容積率の最高限度	200%				
		建ぺい率の最高限度	60%				
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡				
		壁面の位置の制限	建築物のうち、店舗・飲食店、ホテル・旅館等でその床面積が500㎡を超えるものについては、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1.5m以上とする。 その他建築物については1m以上とする。	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1m以上とする。			
		壁面後退区域における工作物等の設置の制限	壁面後退区域には工作物等を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りではない。 1 道路交通標識等公益上必要なもの 2 自己の店名を表示した屋外広告物、誘導サイン 3 路線バス停留所の上屋 4 公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物				

地 区 整 備 計 画	建築物に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物及び屋外広告物等の形態及び意匠は、以下のとおり周辺環境と調和したものとする。 1 建築物の外壁及び屋根の色彩は原色を避け、彩度は6以下(ただし青系は彩度4以下)とし、無彩色の明度は7.5以下とする。 2 屋外広告物は自己の用に供するもの以外は掲出しないこと。なお、自己の用に供するものは次の各号に掲げるものとする。 (1)屋上利用広告物は設置又は表示しないこと。 (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3,000㎡未満の建築物については、100㎡以下とする。 (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(青系は彩度4)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。 (4)地上に設置する広告物は、高さ10m以下、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を超える色彩(青系は彩度4)を使用する場合は5㎡以下とする。 (5)地色については、周辺環境や建築物等と類似・調和するものとする。 (6)動光、点滅照明その他これらに類するものは、設置しないこととする。 (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。 (8)電光表示装置を用いて映像を映し出すものは、表示又は設置しないこととする。 (9)屋根のみの建築物(キャンピー等)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。
		垣もしくは柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣又は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。
	土地の利用に関する事項	A地区において、建築物のうち店舗、飲食店、ホテル旅館等でその床面積が500㎡を超えるものについては、敷地面積に対して3%以上の緑地化をすること。	

理由書

小郡都市計画地区地区計画を変更する理由(小郡市決定)
(小坂井地区 地区計画)

小坂井地区は、小郡市のほぼ中央に位置し、北側には、国道500号が東西に、主要幹線道路である都市計画道路原田駅東福童線が通る利便性が高い住宅地です。

当初狹隘道路や接道不良による居住環境悪化と幹線道路沿線に便利施設の立地が予定され、これに対応する道路等との一体的な整備を図りながら、一定のまちなみの誘導と周辺環境と調和を図りつつ、良好な住環境の保全・形成を目標として、平成21年に都市計画決定されています。

変更理由は、宅地開発事業などを行うに当たり、地区施設として定められた地区内の区画道路の配置の一部を変更することにより、安全性及び利便性を図る土地利用を推進し、地区の居住環境を向上させるものです。

変更内容は地区内の区画道路の配置の一部を変更することによる有効的な土地利用を促進するために、路線数の減少に伴う幅員4メートルの道路の延長距離の減少です。