久留米小郡都市計画　用途地域の変更（案）（小郡市決定）

都市計画　用途地域を次のように変更する。

種　類	面　積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	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	約 215ha	6/10 以下	4/10 以下	1.5m	200 ㎡	10m	25.7%
専用地域	約 5.8 ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	200 ㎡	10m	0.7%
	約 21.0ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	180 ㎡	10m	2.5%
	約 28.2 ha	8/10 以下	5/10 以下	—	200 ㎡	10m	3.4%
	約 3.2ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	180 ㎡	10m	0.4%
小　計	約 273.2 ha						32.7%
第二種低層住居専用地域	約 8.0ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	180 ㎡	10m	0.9%
第一種中高層	約 211.8ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	25.3%
住居専用地域	約　14.8ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.8%
小　計	約 226.6ha						27.1%
第一種住居地域	約 286.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	34.2%
近隣商業地域	約 15.9ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.9%
商業地域	約 18.1 ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.2%
準工業地域	約 8.3 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.0%
合　計	約 836.5 ha						100%

「種類、位置及び区域は、総括図及び計画図表示のとおり」

理由

別紙のとおり

変　更　理　由　書　（案）

第８回定期線引き見直しに伴う大板井地区（約 23.2 ha ）、福童地区（約 21.5ha)、津古地区(約 0.2ha)及び幹線道路沿いの土地利用の拡充を行う開他２地区(約 4.5ha)に対して用途地域の指定及び変更を行うものである。

福童地区は、都市計画マスタープランにおいて、都市的土地利用が必要な区域については、区域区分見直しによる市街化区域編入を検討し、計画的な基盤整備を推進し良好な住環境形成に努める地区として位置づけを行っている。

また、同地区は、近年住宅開発が進み人口が増加しているが、住民が必要とする生活利便施設がなく日常生活において不便が生じているため、生活利便施設の立地が強く求められている。このため、周辺環境との調和に配慮しつつ、幹線道路の沿線という特性を生かした土地利用を図るため、第一種住居地域の指定を行う。

あわせて、開地区他２地区については、現在既存の事業所等は立地されているが、都市計画道路三沢西福童線が開通した際、更なる沿道施設の誘導及び既存土地利用の緩和を行う必要がある。

また、地域住民の日常生活における利便性向上を図る土地利用の必要性があるため、沿線部のみ第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域へ用途地域の変更を行う。

大板井地区は、周辺環境との調和に配慮しつつ、甘木鉄道駅及び幹線道路の沿線という特性を生かした土地利用を図るため、第一種住居地域の指定を行い、一部の区域については、既存施設の維持及び利便施設の充実を図るため、準工業地域の指定を行う。

津古北西地区は、周辺の土地との高低差があり、基盤整備が困難な区域となっている。
今後都市的土地利用の見込みもないため、第一種低層住居専用地域から市街化調整区域（用途地域指定なし）へ変更を行う。

新　旧　対　照　表

（旧用途地域）

種　類	面　積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	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 215.2ha	6/10 以下	4/10 以下	1.5m	200 ㎡	10m	27.1%
	約 5.8ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	200 ㎡	10m	0.7%
	約 21.0ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	180 ㎡	10m	2.7%
	約 28.2ha	8/10 以下	5/10 以下	—	200 ㎡	10m	3.6%
	約 3.2ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	180 ㎡	10m	0.4%
小　計	約 273.4ha						34.5%
第二種低層住居専用地域	約 8.0ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	180 ㎡	10m	1.0%
第一種中高層住居専用地域	約 216.3ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	27.3%
	約 14.8ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.9%
小　計	約 231.1ha						29.2%
第一種住居地域	約 240.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	30.3%
近隣商業地域	約 15.9ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.0%
商業地域	約 18.1ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.3%
準工業地域	約 5.3ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.7%
合　計	約 792ha						100%

（新用途地域）

種　類	面　積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	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 215ha	6/10 以下	4/10 以下	1.5m	200 ㎡	10m	25.7% 津古北西△0.2ha
	約 5.8ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	200 ㎡	10m	0.7%
	約 21.0ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	180 ㎡	10m	2.5%
	約 28.2ha	8/10 以下	5/10 以下	—	200 ㎡	10m	3.4%
	約 3.2ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	180 ㎡	10m	0.4%
小　計	約 273.2ha						32.7%
第二種低層住居専用地域	約 8.0ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	180 ㎡	10m	0.9%
第一種中高層住居専用地域	約 211.8ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	25.3% 開他△4.5ha
	約 14.8ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.8%
小　計	約 226.6ha						27.1%
第一種住居地域	約 286.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	34.2% 福童 21.5ha 開他 4.5ha 大板井 20.2ha
近隣商業地域	約 15.9ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.9%
商業地域	約 18.1ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.2%
準工業地域	約 8.3 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.0% 大板井 3.0ha
合　計	約 836.5 ha						100%

用途地域変更　新旧対照表

番号	用途地域				面積(ha)	備考
	現行		変更			
①	市街化調整区域	200/70	第一種住居地域	200/60	20.2	大板井地区
②	市街化調整区域	200/70	準工業地域	200/60	3.0	大板井地区
③	第一種低層住居専用地域	60/40	市街化調整区域	200/70	0.2	津古北西地区
④	第一種住居地域	200/60	準工業地域	200/60	0.04	大板井地区
⑤	第一種中高層住居専用地域	200/60	第一種住居地域	200/60	4.5	開他２地区
⑥	市街化調整区域	200/70	第一種住居地域	200/60	21.5	福童地区

久留米小郡都市計画　用途地域の変更　位置図（1/15,000）

都市計画公園・緑地

記号	公園番号	名称	記号	公園番号	名称
運動公園			街区公園		
1	6・5・1001	小郡運動公園	22	2・2・1023	横隈公園
			23	2・2・1016	上田町公園
近隣公園			24	2・2・1017	鈴隈公園
記号	公園番号	名称	25	2・2・1018	北松尾口公園
2	3・3・1003	井ノ浦公園	26	2・2・1024	永浦公園
3	3・3・1002	一ノ口公園	27	2・2・1025	三ツ枝公園
4	3・3・1001	勝負坂公園	28	2・2・1026	北山公園
5	3・3・1004	北中尾公園	29	2・2・1028	清六橋公園
			30	2・2・1027	駅前公園
			31	2・2・1001	沢ノ丘公園
街区公園			32	2・2・1008	下町公園
記号	公園番号	名称	33	2・2・1007	開公園
6	2・2・1006	寺福童公園	34	2・2・1004	小堤公園
7	2・2・1005	東町公園			
8	2・2・1029	井上公園			
9	2・2・1010	大保公園			
10	2・2・1003	大保原公園			
11	2・2・1011	大原公園			
12	2・2・1012	下岩田公園			
13	2・2・1002	西島公園			
14	2・2・1013	大保道公園			
15	2・2・1014	前伏公園	都市緑地		
16	2・2・1022	鍋倉公園	記号	緑地番号	名称
17	2・2・1015	力武公園	35	1	北浦緑地
18	2・2・1019	生掛公園			
19	2・2・1020	脇田公園			
20	2・2・1021	土取公園			
21	2・2・1009	北浦公園			

凡例

種別		容積率/建ぺい率	摘要
都市計画区域			
第一種低層住居専用地域	市街化区域	60/40, 80/50	建築基準法第22条指定区域
第二種低層住居専用地域	市街化区域	80/50	建築基準法第22条指定区域
第一種中高層住居専用地域	市街化区域	100/60, 200/60	建築基準法第22条指定区域
第一種住居地域	市街化区域	200/60	建築基準法第22条指定区域
近隣商業地域	市街化区域	200/80	準防火地域
商業地域	市街化区域	400/80	準防火地域
準工業地域	市街化区域	200/60	建築基準法第22条指定区域
地区計画の区域		容積率/建ぺい率：建築物の高さの限度／外壁の後退距離の限度／建築物の敷地面積の最低限度	
土地区画整理事業施行区域			
都市計画道路			
都市計画公園	計画／既設		
都市高速鉄道			
都市計画施設			
都市計画法第34条第11号区域			
都市計画法第34条第12号区域			
建築協定			

（註）
白地はすべて市街化調整区域です。
本計画図は、印刷ずれや誤差等で明確でない部分もあるので、その詳細については、小郡市都市建設部都市計画課にて縦覧して下さい。

令和2年度 第2回 都市計画審議会
委員用図面 02-01

この図面は縦覧に供した位置図を一部加工したものです。

1 : 2500

久留米小郡都市計画　用途地域の変更　計画図（１／２５００）

第一種住居地域

200
60

第一種住居地域

200
60

第一種住居地域

N

凡　例

用途地域変更区域		容積率 建ぺい率
第１種中高層住居専用地域		
第１種住居地域		

縮尺　S=1:2,500
0　100　200

令和２年度　第２回　都市計画審議会
委員用図面　02-02-01

この図面は縦覧に供した計画図を一部加工したものです。

久留米小郡都市計画　用途地域の変更（大板井地区）　計画図（1/2,500）

N

凡　　例

用途地域変更区域	
第１種住居地域	
準工業地域	
第１種低層住居専用地域	
第１種中高層住居専用地域	
商業地域	
都市計画公園	

容積率
建蔽率

高さ制限
壁面後退
最低敷地面積

令和2年度　第2回　都市計画審議会
委員用図面　02-02-02

この図面は縦覧に供した計画図を一部加工したものです。

縮尺 S=1：2,500
0　100　200

久留米小郡都市計画　用途地域の変更（津古北西地区）　計画図

N

凡　　例	
用途地域変更区域	
用途地域界	
第１種住居地域	
第１種低層住居専用地域	
都市計画公園	

容積率
建蔽率

高さ制限
壁面後退
最低敷地面積

200
70

60
40

10
1.5
200

200
60

調整池
永浦公園
はちみつグランド
三沢配水場
一ノ口堤
一ノ口公園
みが丘６丁目
希みが丘５丁目
美鈴が丘５丁目
美鈴が丘４丁目
南筑紫野公園
が丘南公民館

令和2年度　第2回　都市計画審議会
委員用図面　02-02-03

この図面は縦覧に供した計画図を一部加工したものです。

縮尺 S=１：２,５００
0　100　200

1 : 2500

久留米小郡都市計画　用途地域の変更　境界図（１／２５００）

第１種住居地域
200
60

第１種住居地域
200
60

字界
道路界（中央）
計画道路界（５０ｍ）
地番界
太字界
見通し界
道路界（端）
小郡市リサイクルステーション
テニスコート
小郡地域運動広場
市立小郡中学校
小郡市
公園
公開民間区
小郡交流センター
内牟田公園
八重洲グリーンハイツ北公園
小郡キリスト教会
小郡保育園
開県営住宅
花こうえん
山添池
柿添池
寺福童
寺福童公園
福童神社
寺福童公民館
禅福寺
県営寺福童団地
国土交通省小郡宿舎
内畑堤
主要地方道久留米小郡
東町橋
西鉄
飯田町
福童公園

凡　例

用途地域変更区域	
第１種中高層住居専用地域	容積率 / 建ぺい率
第１種住居地域	

縮尺　S=1:2,500
0　100　200

令和２年度　第２回　都市計画審議会
委員用図面　02-03-01

この図面は縦覧に供した境界図を一部加工したものです。

久留米小郡都市計画　用途地域の変更（大板井地区）　境界図（1/2,500）

N

凡　例

用途地域変更区域	
第１種住居地域	
準工業地域	
第１種低層住居専用地域	
第１種中高層住居専用地域	
商業地域	
都市計画公園	

容積率
建蔽率

高さ制限
壁面後退
最低敷地面積

令和2年度　第2回　都市計画審議会
委員用図面　02-03-02

この図面は縦覧に供した境界図を一部加工したものです。

縮尺 S=1：2,500
0　100　200

久留米小郡都市計画　用途地域の変更（津古北西地区）　境界図

N

凡　　例	
用途地域変更区域	
用途地域界	
第１種住居地域	
第１種低層住居専用地域	
都市計画公園	

容積率
建蔽率

高さ制限
壁面後退
最低敷地面積

200
70

地区界

60
40

10
1.5
200

200
60

調整池
永浦公園
はちみつグランド
三沢配水場
一ノ口堤
一ノ口公園
みが丘６丁目
希みが丘５丁目
美鈴が丘５丁目
美鈴が丘４丁目

令和2年度　第2回　都市計画審議会
委員用図面　02-03-03

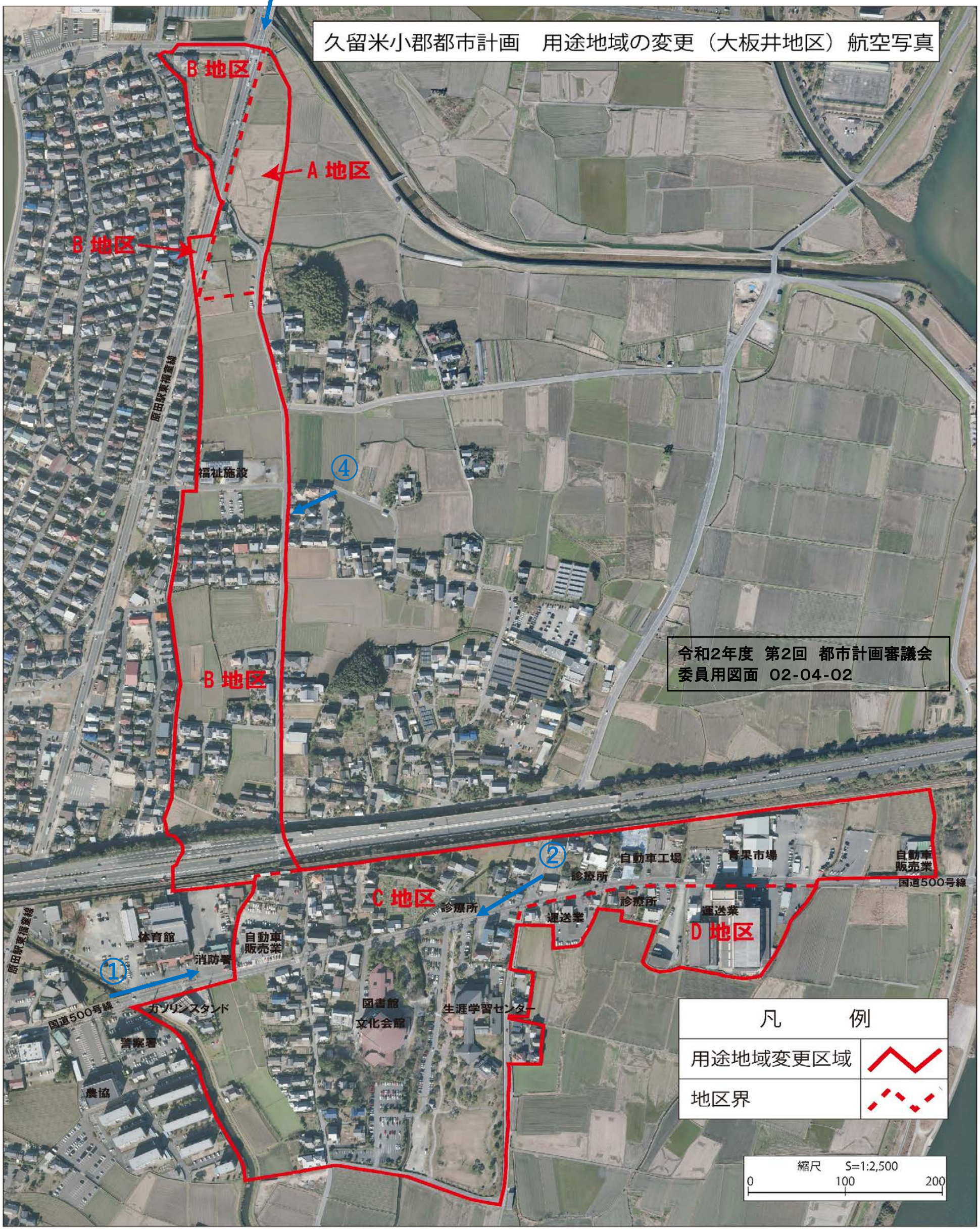
この図面は縦覧に供した境界図を一部加工したものです。

縮尺 S=１：2,５００

0　　１００　　２００

久留米小郡都市計画　用途地域の変更（福童地区・開他２地区）

久留米小郡都市計画　用途地域の変更（大板井地区）航空写真



久留米小郡都市計画　用途地域の変更(津古北西地区)　航空写真

久留米小郡都市計画　用途地域の変更

（小郡市決定）の経緯と概要

事　　項	時　　期	備　　考
県都市計画課下協議	平成３１年４月…①	
	令和　２年７月…②	
閲　覧	令和元年８月１６日～８月３０日…①	広報・ＨＰ掲載
	令和２年８月　５日～８月１８日…②	閲覧者　１２名…①
		９名…②
		意見書　　２名…①
		０名…②
公聴会	令和元年９月１３日…①	公述申出　　３名…①
	令和２年９月　４日（中止）…②	０名…②
事前協議申出	令和２年９月１６日	
都市計画の案の縦覧・意見書	令和２年１２月９日～１２月２２日	ＨＰ・広報掲載
		縦覧者　名
		意見書　名
小郡市都市計画審議会	令和３年２月２日	
法定協議申出	令和３年２月予定	
決定告示	令和３年４月予定	

・福童地区、開他２地区…①

・大板井地区、津古北西地区…②