

久留米小郡都市計画 地区計画の変更（小郡市決定）

干潟地区地区計画を次のように変更する。

名 称		干潟地区地区計画			
位 置		小郡市大字干潟の一部			
面 積		約 14.5ha			
地区計画の目標		<p>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につながる主要地方道久留米筑紫野線及び県道本郷・基山線等の主要幹線道路に隣接する交通の利便性の高い地区である。</p> <p>さらに、市街化区域内の工業系用途地域には、産業団地を新たに立地誘導するに適した箇所がないことから、「第5次小郡市総合振興計画」、「第2次小郡市国土利用計画」及び「小郡市都市計画マスタープラン」等の上位計画では、筑後小郡インターチェンジへのアクセス道路である主要地方道久留米筑紫野線沿線の干潟地区は工場・流通業務機能を誘導する地区に位置づけられている。現在、筑後小郡インターチェンジにつながる主要地方道久留米筑紫野線沿線は、農村地域工業等導入促進法による干潟工業団地及び都市計画法第 34 条第 14 号の指定区域内における大規模な流通業務施設が立地している。</p> <p>本地区の将来像は、既存流通業務施設の機能維持及び拡充並びに農村産業法による工業団地造成を行い、工業、流通機能の集積、拠点化を図るとともに、市の目指すべき都市構造を推進するために、計画的なまちづくりを目指すこととする。</p> <p>本地区計画は、これらの計画を具体化し、豊かな周辺の自然環境に配慮しながら、流通、工業団地としての機能の維持及び増進と適正な土地利用を図ることを目標とする。</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>本地区は、広域交通網の拠点という特徴を活かした総合的流通業務、軽工業系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ため、地区を区分して、次のような土地利用の方針を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ A 地区 <p>本地区は、流通業務施設が立地しており、新たに倉庫業を加えた総合的な流通業務機能の充実を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ B、C 地区 <p>本地区は、農村産業法による工業団地整備地区として、製造業※、道路貨物運送業、倉庫業及び梱包業の集積を進めるとともに、地区周辺における営農環境への影響に配慮しながら、新たな産業拠点の形成を図る。</p> <p>※製造業については、B地区のみ</p>			
	地区施設の整備方針	<p>地区内における各施設は、具体的な整備計画に合わせて、道路、公園、緑化ゾーン及び既存道路の付替え等の整備を行う。</p>			
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標、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、建築物の容積率、建蔽率の最高限度、建築物の形態又は意匠の制限、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。</p>			
地区の西	地区の区分	地区の名称	A 地区	B 地区	C 地区
		地区の面積	約 2.8ha	約 3.3ha	約 8.4ha

	<p>地区施設の 配置及び規模</p>	<p>道路① 幅員:9m、延長:約 340m 管理用道路① 幅員:3m、延長:約 98m 水路 幅:1m、延長:約 181m</p>	<p>道路② 幅員:13m、延長:約 234m 道路③ 幅員:5.25m、延長:約 71m 調整池 面積:約 0.4ha 緑地 面積:約 0.1ha 緑化ゾーン 幅:3m、延長:約 850m (但し緑化ゾーン内に歩行者及び自動車の出入口を築造することを妨げない。)</p>	<p>道路④ 幅員:11m、延長:約 292m 管理用道路② 幅員:4m、延長:約 50m 調整池 面積:約 0.8ha 緑地 面積:約 0.3ha 緑化ゾーン 幅:3m、延長:約 700 m (但し緑化ゾーン内に歩行者及び自動車の出入口を築造することを妨げない。)</p>
--	-------------------------	--	--	---

地区整備計画	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、準工業地域内で建築できる建築物のうち、次に掲げるものとする。</p>		
			<p>1 貨物自動車運送事業法(平成元年法律第 83 号)第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業若しくは同条第 4 項に規定する貨物軽自動車運送事業、又は貨物利用運送事業法(平成元年法律第 82 号)第 2 条第 6 項に該当する貨物利用運送事業又は倉庫業法(昭和 31 年法律第 121 号)第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供する建築物のうち、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 倉庫</p> <p>(2) 自動車車庫</p> <p>(3) 事務所(床面積の合計が 500 m²以内のものに限る。)</p> <p>(4) 次に掲げる作業を行う工場</p> <p>ア 貨物の仕分け作業</p> <p>イ 貨物の包装又は梱包の作業</p> <p>ウ 貨物又はその包装若しくは梱包に貨物に関する情報を表示する作業(貨物に関する情報が表示された物を貼付する作業を含む。)</p> <p>2 自動車ターミナル法(昭和 34 年法律第 136 号)第 2 条第 4 項に規定する自動車ターミナル(貨物自動車運送事業法(平成元年法律第 83 号)第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)</p> <p>3 前各号の建築物に付属するもの。(建築基準法施行令(以下「令」という)第 130 条の 5 の 5 で定める建築</p>	<p>1 工場(建築基準法別表第 2(る)項第 2 号(数量については令第 130 条の 9 第 1 項の表準住居地域欄に定めるものとする。)に掲げるものを除く。)</p> <p>2 倉庫</p> <p>3 事務所</p> <p>4 前各号の建築物に付属するもの。(令第 130 条の 5 の 5 で定める建築物を除く。)</p>	<p>1 倉庫</p> <p>2 次に掲げる事業を行う工場</p> <p>(1) 貨物の仕分け作業</p> <p>(2) 貨物の包装又は梱包の作業</p> <p>(3) 貨物又はその包装若しくは梱包に貨物に関する情報を表示する作業(貨物に関する情報が表示された物を貼付する作業を含む。)</p> <p>3 事務所</p> <p>4 危険物の貯蔵に供するもので令第 130 条の 9 第 1 項の表準工業地域欄に定める危険物の数量を超えないもの(火薬類取締法(昭和 25 年法律第 149 号)に定める火薬類を除く。)</p> <p>5 前各号の建築物に付属するもの。(令第 130 条の 5 の 5 で定める建築物を除く。)</p>

		物を除く。)		
	建築物の高さの 最 高 限 度	20m		27m
	容積率の最高限 度	200%		
	建蔽率の最高限 度	60%		
	壁面の位置の制 限	—		

地 区 整 備 計 画	建築物等の形態 又は意匠の制限	<p>建築物及び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る。</p> <p>1 建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色を避け、彩度は、4.0以下とし、無彩色の明度は、7.5以下とする。</p> <p>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。</p> <p>(1) 屋上利用広告物は、設置又は表示をしないこと。</p> <p>(2) 一敷地における床面積 500 m²未満の建築物については、壁面表示面積の合計は、50 m²以下とし、床面積 500 m²以上 10,000 m²未満の建築物については 100 m²以下とする。ただし、一敷地における床面積 10,000 m²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。</p> <p>(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 m²以下とし、表示面積の 1/3 を超えて彩度 4.0 を超える色彩を使用する場合は、1/5 以下かつ 25 m²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 m²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 4.0 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。</p> <p>(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 m²以下とする。ただし、表示面積の 1/3 を 超えて、彩度 4.0 を超える色彩を使用する場合は、5 m²以下とする。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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 m²以内のものについては、上記(3)の限りでない。</p>
	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。

「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

変 更 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につながる主要地方道久留米筑紫野線及び県道本郷・基山線等の主要幹線道路に隣接する交通の利便性の高い地区である。

本地区では、既存流通施設の機能の維持・拡充及び農村地域工業等導入促進法による新たな工業団地造成を行なうため、平成27年3月に地区計画の決定を行った。

今回の変更は、市既決定部分の土地利用が進んだことから、隣接する約8.4haの区域を追加し、「小郡市都市計画マスタープラン」等の上位計画に掲げる工業及び流通業務機能の集積・誘導を更に図り、農業と工業が調和したまちづくりを実現することを目的として、本案のとおり地区計画の変更を行うものである。