

議案第2号

久留米小郡都市計画

大原東地区地区計画の決定について
(小郡市決定)

令和4年1月

久留米小郡都市計画 地区計画の決定(案)(小郡市決定)

都市計画 大原東地区地区計画を次のように決定する。

名称		大原東地区地区計画	
位置		小郡市小郡の一部	
面積		約5.6ha	
地区計画の目標		<p>本地区は、小郡市の西部に位置し、西側は佐賀県基山町及び鳥栖市と隣接し、交通の要衝である九州縦貫自動車道鳥栖ジャンクション、インターチェンジに近接していることから、九州各地へ向かう交通至便性に優れた地区である。さらに、都市計画道路三沢西福童線の延伸等による都市基盤整備により、今後、一層交通利便性が高まる地区である。</p> <p>また、当該地区は、「第5次小郡市総合振興計画後期基本計画」、「第2次小郡市国土利用計画」、「小郡市都市計画マスタープラン」等において、工業流通機能集積ゾーンとして計画的な土地利用を行う区域に位置付けられており、都市計画道路三沢西福童線の整備が実施されていることから、将来的に都市基盤整備により、一層進んでいくものと考えられる。</p> <p>以上の状況を踏まえ、本地区は、鳥栖インターチェンジ、ジャンクションを生かした工業流通機能の集積を図り、周辺の住環境の保全及び営農環境に配慮しながら、地域の発展に寄与する計画的な土地利用を目指すため、本地区計画を策定するものである。</p>	
び区 保 全 の 整 備 す る 開 発 針 及	土地利用の方針	本地区は、広域交通網の結節点である鳥栖インターチェンジを生かした物流業務施設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 の 区 分	地区の名称	A地区	B地区
	地区の面積	5.0ha	0.6ha
	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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 倉庫 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) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(法別表第2(る)項第二号を除く) 前各号に掲げる建築物に附属するもの 	<p>地区内に建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅、共同住宅 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。) 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3,000㎡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項各号及び同条第6項各号に規定する営業を営む施設は除く。) 診療所 老人ホーム、福祉ホーム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3,000㎡以内のもの 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3,000㎡以内のもの 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の4各号で定める公益上必要な建築物 自動車修理工場で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの 自動車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの(3階以上の部分はその用途に供するものを除く。) 倉庫(倉庫業を営む倉庫は除く。)でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの 前各号の建築物に付属するもの(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	31m	—
	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	建築物のうち、倉庫で延べ床面積が10,000㎡を超えるものについては、外壁又はこれに代わる柱から道路及び隣地境界線までの距離は3m以上とする。その他の建物については、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	
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、次のとおり周辺環境との調和に配慮したものとする。 1 建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色を避け、彩度は、4.0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、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。 (1) 屋上利用広告物は、設置又は表示をしないこと。 (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。 (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。 (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4.0を超える色彩を使用する場合は、5㎡以下とする。 (5) 地色については、周辺環境、建築物等と類似又は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、設置をしないこととする。 (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、設置又は表示をしないこととする。 (9) 屋根のみの建築物(キャンピ等)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。	
土地利用に関する事項	延床面積が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のとおり」

理由

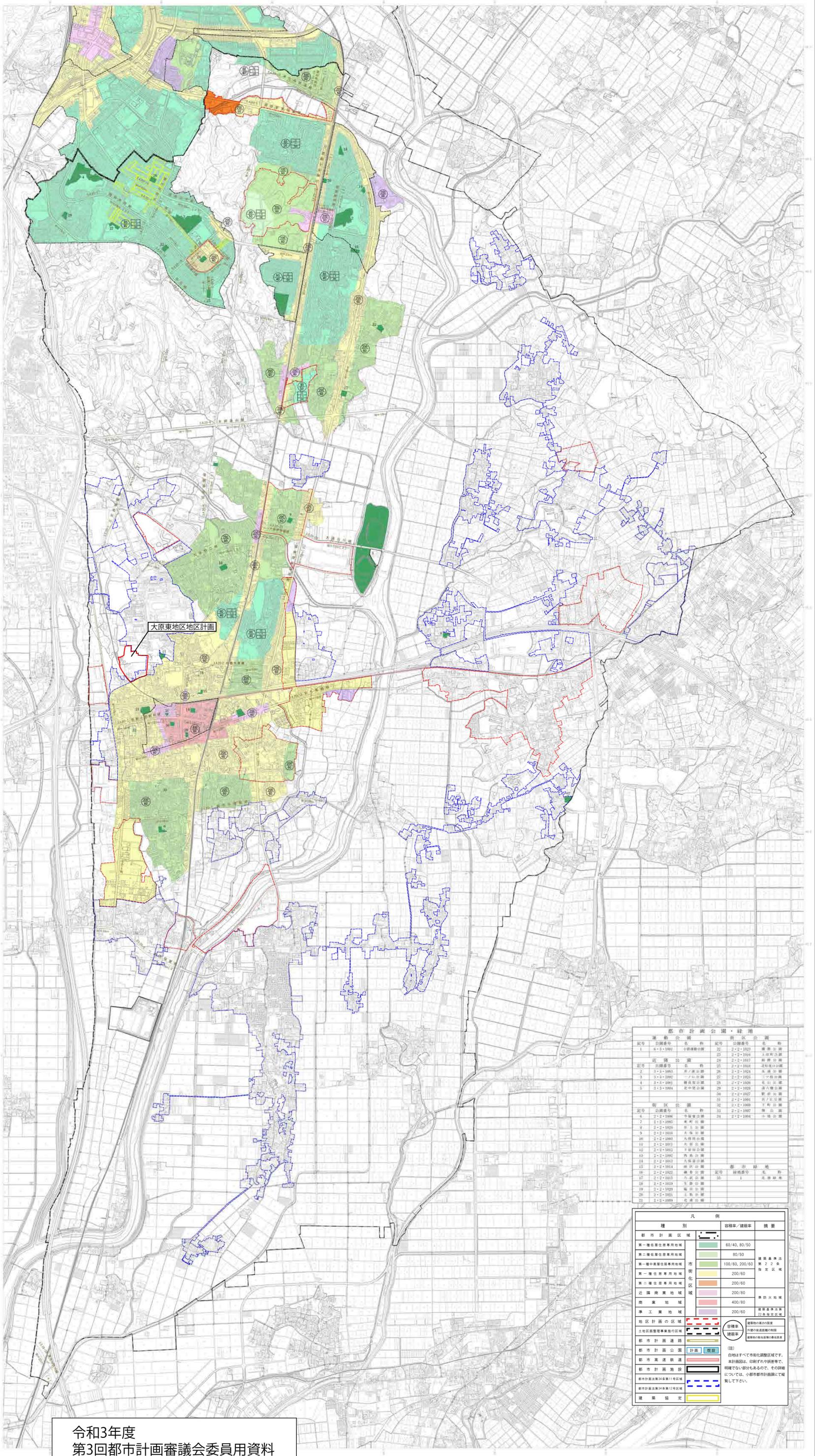
別紙のとおり

理 由 書(案)

当該地区は、小郡市の最西部に位置し、西側は、佐賀県基山町及び鳥栖市と隣接し、交通の要衝である鳥栖インターチェンジ、ジャンクションに近接する地区であることから、九州各地へ交通利便性に優れた地区である。

また、当該地区は、「第5次小郡市総合振興計画後期基本計画」、「第2次小郡市国土利用計画」、「小郡市都市計画マスタープラン」等において、工業流通機能集積ゾーンとして計画的な土地利用を行う区域に位置付けられており、都市計画道路三沢西福童線の整備が実施されていることから、将来的に都市基盤整備により、一層進んでいくものと考えられる。

上位計画での位置付けを踏まえ、鳥栖インターチェンジ、ジャンクションを生かした工業流通機能の集積を図り、周辺の住環境の保全及び営農環境に配慮しながら、地域の発展に寄与する計画的な土地利用を目指すため、当該地区に本地区計画を策定するものである。



都市計画公園・緑地

記号	公園番号	名称	記号	公園番号	名称
1	21-2-1007	中野運動公園	22	21-2-1023	藤原公園
			23	21-2-1026	大原東公園
			24	21-2-1027	柳井公園
2	21-2-1003	新ノ宮公園	25	21-2-1028	本庄公園
3	21-2-1002	ノノ宮公園	26	21-2-1024	水原公園
4	21-2-1001	新宮公園	27	21-2-1025	三ツ木公園
5	21-2-1004	北中公園	28	21-2-1029	高木公園
			29	21-2-1027	野田公園
			30	21-2-1028	野ノ宮公園
			31	21-2-1024	十草公園
			32	21-2-1029	野ノ宮公園
6	21-2-1006	寺尾運動公園	33	21-2-1027	野ノ宮公園
7	21-2-1005	東野公園	34	21-2-1024	十草公園
8	21-2-1008	新上公園			
9	21-2-1009	大原公園			
10	21-2-1008	大原公園			
11	21-2-1011	大原公園			
12	21-2-1012	大原公園			
13	21-2-1003	大原公園			
14	21-2-1017	大原公園			
15	21-2-1014	大原公園			
16	21-2-1022	大原公園			
17	21-2-1013	大原公園			
18	21-2-1019	大原公園			
19	21-2-1020	大原公園			
20	21-2-1021	大原公園			
21	21-2-1009	大原公園			

凡例

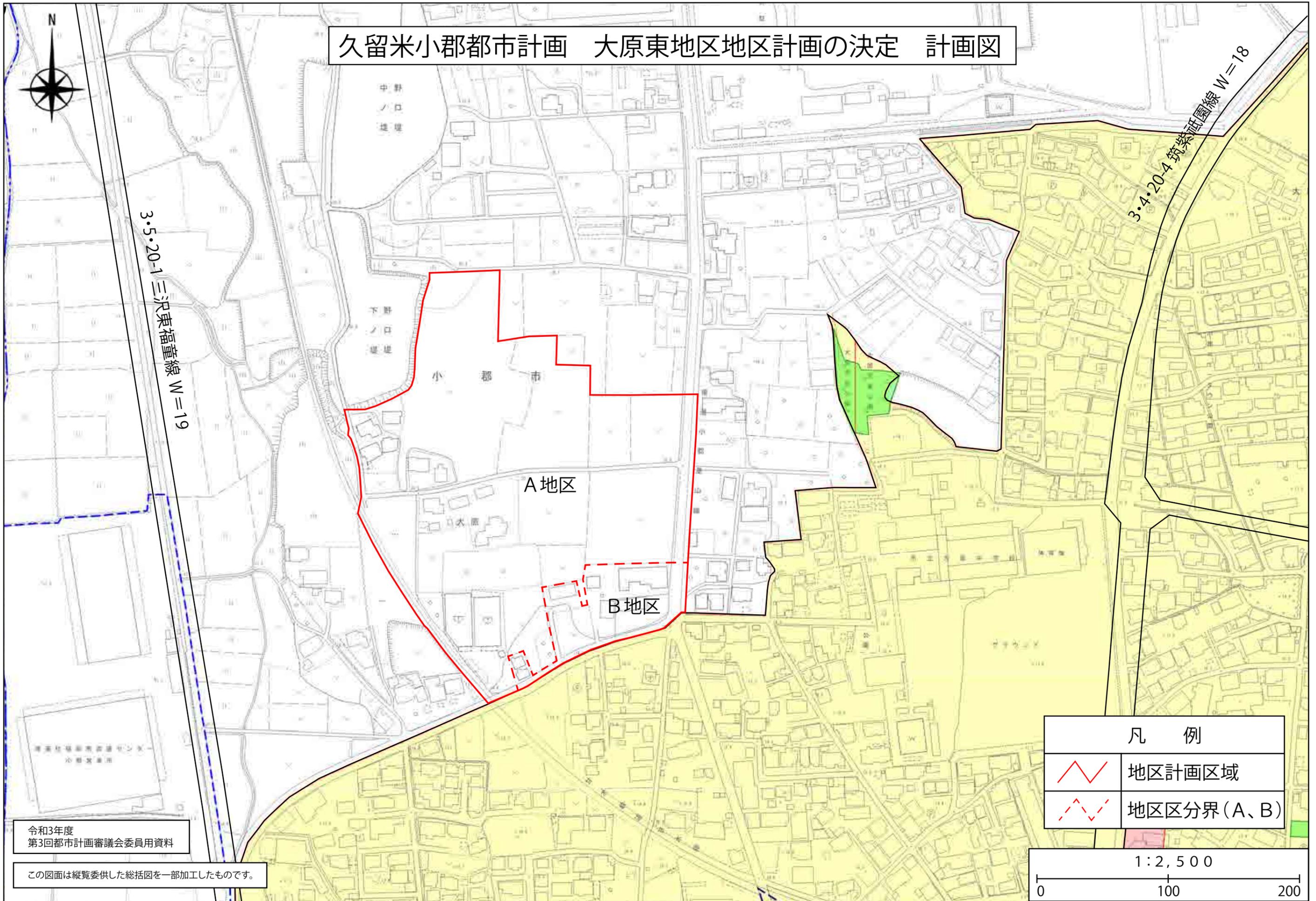
種別	容積率/建蔽率	摘要
都市計画区域		
第一種住居専用地域	60/40, 80/50	
第二種住居専用地域	80/50	建築基準法第22条
第一種中高層住居専用地域	100/60, 200/60	指定区域
第一種住居専用地域	200/60	
第二種住居専用地域	200/60	
近隣商業地域	200/80	
商業地域	400/60	消防地域
準工業地域	200/60	商業集積地区等指定区域
地区計画の区域		
土地収用区画整理施行区域		容積率
都市計画道路		建築基準法の制限
都市計画公園		建築基準法の制限
都市計画緑地		建築基準法の制限
都市計画施設		
都市計画施設(第11号区域)		
都市計画施設(第14号区域)		
建築指定		

(注) 白地はすべて未利用調整区域です。本計画図は、白附けや併設等で、明確でない部分もあるため、その詳細については、小郡都市計画課にてご確認ください。

令和3年度 第3回都市計画審議会委員用資料

この図面は縦覧委供した総括図を一部加工したものです。

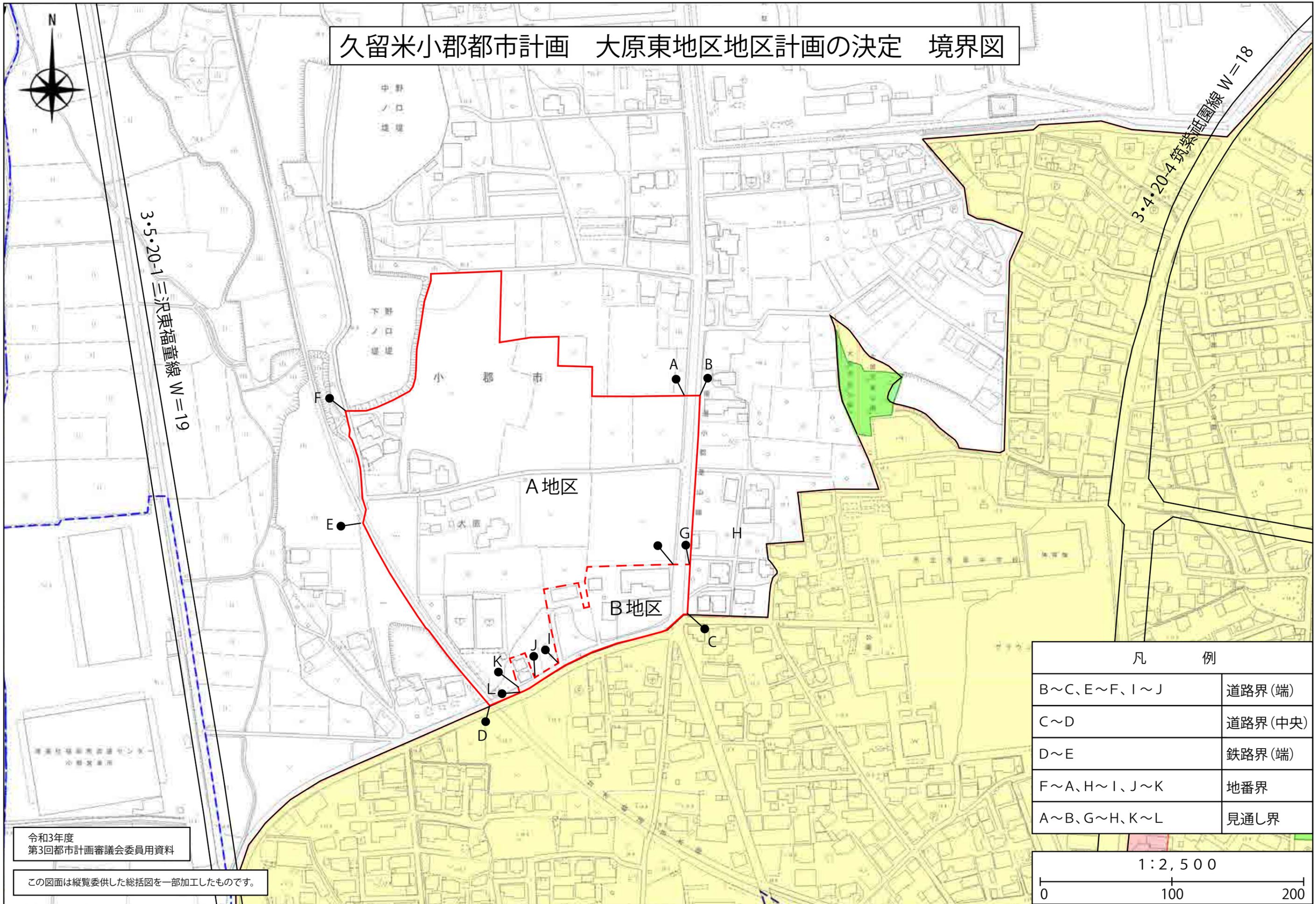
久留米小郡都市計画 大原東地区地区計画の決定 計画図



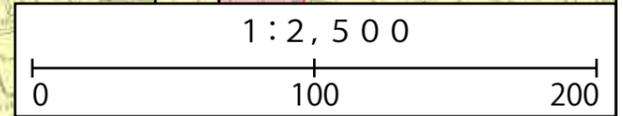
令和3年度
第3回都市計画審議会委員用資料

この図面は縦覧委供した総括図を一部加工したものです。

久留米小郡都市計画 大原東地区地区計画の決定 境界図



凡 例	
B~C、E~F、I~J	道路界(端)
C~D	道路界(中央)
D~E	鉄路界(端)
F~A、H~I、J~K	地番界
A~B、G~H、K~L	見通し界



令和3年度
第3回都市計画審議会委員用資料

この図面は縦覧委供した総括図を一部加工したものです。

久留米小郡都市計画 大原東地区地区計画の決定（小郡市決定）

都市計画の経緯の概要

事 項	時 期	備 考
県都市計画課下協議	令和3年9月29日	
市条例縦覧・意見書・公述申出	令和3年10月8日～10月22日	縦覧者 0名 意見書提出0件 公述申出者0名
公聴会	令和3年11月5日（中止）	
事前協議申出	令和3年11月2日	
都市計画の案の縦覧・意見書	令和3年12月9日～22日	縦覧者 0名 意見書提出0件
小郡市都市計画審議会	令和4年1月5日	
法定協議申出	令和4年1月上旬（予定）	
決定告示	令和4年1月中旬（予定）	

久留米小郡都市計画 地区計画の決定について 【大原東地区地区計画】

1. 地区の概要、周辺位置図

本地区の概要は、小郡市の西部に位置し、西側は佐賀県基山町及び鳥栖市に近接し、九州縦貫自動車道、大分自動車道の鳥栖ジャンクション及び鳥栖インターチェンジに近接していることから、国道500号、都市計画道路三沢西福童線（市道16号）及び県道小郡基山線沿線は物流倉庫が立地し、佐賀県基山町側においても、物流倉庫、食品工場などが立地している。

予定地は、ゴルフ場で使用する芝の栽培が行われていたが、現状では栽培は行われていない。一戸建て住宅が介在している状況である。南側は宅地化され、市街化区域に隣接し、北側は市街化調整区域であるが、戸建住宅、自衛隊の官舎、自動車修理工場など立地している。

本地区は、鳥栖ジャンクション及び鳥栖インターチェンジに近接している交通利便性が高い地区であることから、上位計画の「小郡市都市計画マスタープラン」においては、計画的な企業の誘導を図り、周辺環境と調和した適正な土地利用を進める工業流通機能集積ゾーンと位置付けられている。

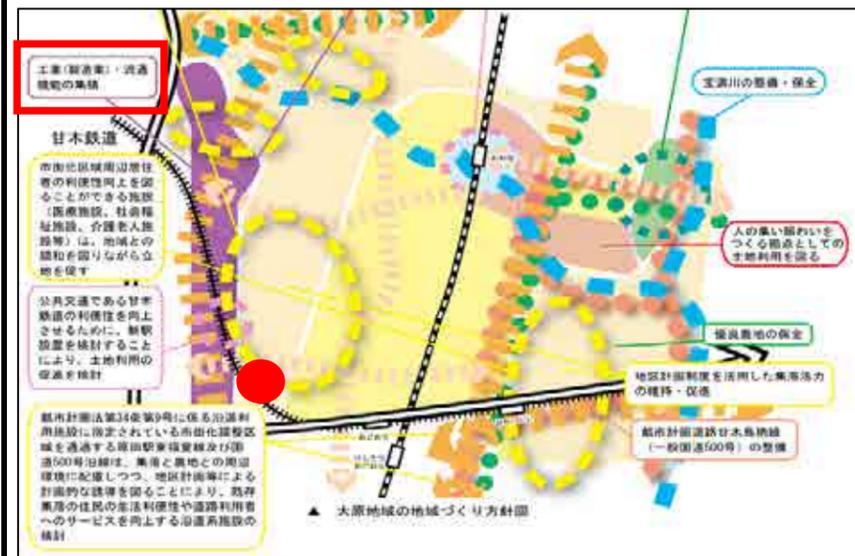


地区計画区域（約5.6ha）

2. 上位計画などとの整合性

《小郡市都市計画マスタープラン第3版（平成30年度策定）》 5章 地域別整備構想（地域別構想）大原地域「土地利用方針」

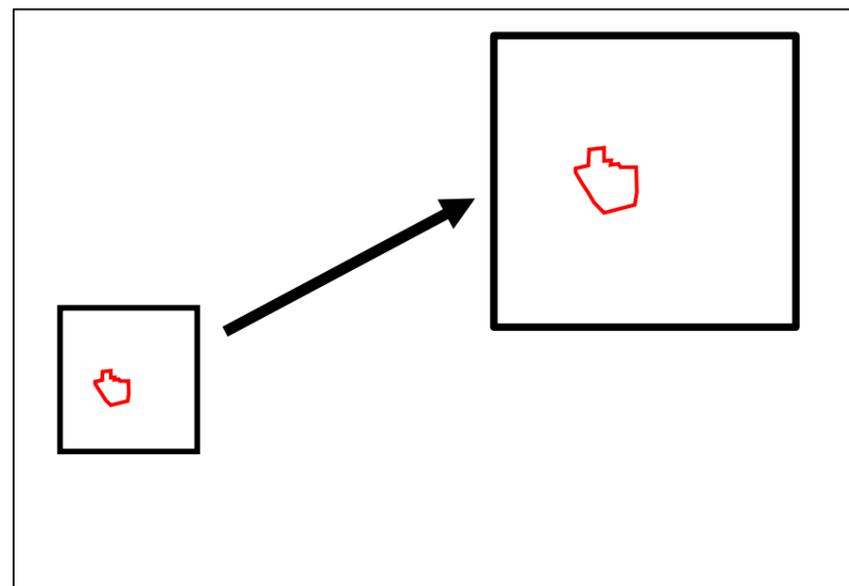
・本地域西部の県道小郡基山線及び都市計画道路三沢西福童線沿線の工業流通機能集積ゾーンは農業との調整を図りつつ、今後、区域内に計画的な企業の誘導を図り、周辺環境と調和した適正な土地利用に努めます。



市街地ゾーン	市街地ゾーン
自然環境保全ゾーン	自然環境保全ゾーン
田園集落ゾーン	田園集落ゾーン
工業（製造業）・流通機能の集積を図る区域	工業（製造業）・流通機能の集積を図る区域
河川	河川

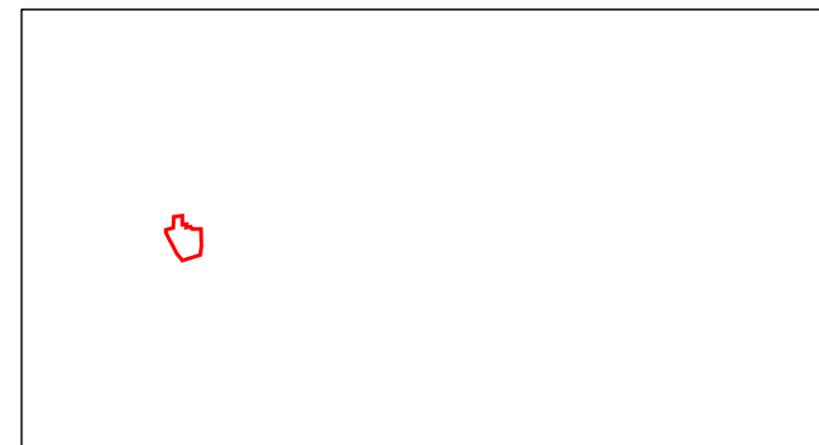
3. 土地利用現況図・農業振興地域図

《土地利用現況図》 平成29年度都市計画基礎調査より



凡 例	
緑	田
黄緑	畑
黄	山林
青	水田
水色	その他自然遊歩地
赤	その他自然遊歩地
紫	住宅用地
青紫	商業用地（小売業）
赤紫	商業用地（その他）
黒	工業用地
紫	公益施設用地
黒紫	運送用地
黒	交通施設用地
黒	公共施設
黒	公共用地
黒	その他の公約施設用地
黒	その他の空地
黒	養育用地
黒	森林遊歩帯用地
黒	行政区域

《農業振興地域図》 平成16年度



凡 例	
黄	農地
黄緑	採草放牧地
緑	観覧林地
赤	農業用施設用地
黒	市町村境界
黒	農業振興地域界
黒	市街化区域界（既存）
黒	市街化区域界（前回）
黒	市街化区域界（変更）

地区計画地区（約5.6ha）

4. 地区計画の目標

本地区は、小郡市の西部に位置し、西側は佐賀県基山町及び鳥栖市と隣接し、交通の要衝である九州縦貫自動車道鳥栖ジャンクション、インターチェンジに近接していることから、九州各地へ向かう交通至便性に優れた地区である。さらに、都市計画道路三沢西福童線の延伸等による都市基盤整備により、今後、一層交通利便性が高まる地区である。

また、当該地区は、「第5次小郡市総合振興計画後期基本計画」、「第2次小郡市国土利用計画」、「小郡市都市計画マスタープラン」等において、工業流通機能集積ゾーンとして計画的な土地利用を行う区域に位置付けられており、都市計画道路三沢西福童線の整備が実施されていることから、将来的に都市基盤整備により、一層進んでいくものと考えられる。

以上の状況を踏まえ、本地区は、鳥栖インターチェンジ、ジャンクションを生かした工業流通機能の集積を図り、周辺の住環境の保全及び営農環境に配慮しながら、地域の発展に寄与する計画的な土地利用を目指すため、本地区計画を策定するものである。

大原東地区

地区計画による建築物の用途制限の概要(案)

地区計画内の建築物の用途制限	参考										A地区	B地区	備考				
	第一種低層住宅専用地域	第二種低層住宅専用地域	第一種中高層住宅専用地域	第二種中高層住宅専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	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	(用途地域の指定のない区域 ～市街化調整区域を除く～)
<ul style="list-style-type: none"> 建てられる用途 建てられない用途 建てられない用途(地区計画で制限) ※①、②、③、④、▲、■は、面積、階数等の制限あり																	
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①	①住宅、共同住宅のみ
兼用住宅で非住宅部分の床面積が、50m ² 以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限有り
店舗等	店舗等の床面積が、150m ² 以下のもの	■	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店・損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が、150m ² を超え、500m ² 以下のもの	■	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が、500m ² を超え、1500m ² 以下のもの	■	○	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が、1500m ² を超え、3000m ² 以下のもの	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が、3000m ² を超え、10000m ² 以下のもの	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が、10000m ² を超えるもの	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が、1500m ² 以下のもの	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①500㎡以下 ▲2階以下
	事務所等の床面積が、1500m ² を超え、3000m ² 以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、3000m ² を超えるもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3000㎡以下
	カラオケボックス等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3000㎡以下
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 10000㎡以下 ② 飲食業務は不可
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付き浴場等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲個室付浴場等は不可
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 診療所のみ
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	※3,000㎡以内
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	※3,000㎡以内
自動車教習所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
工場・倉庫等	単独倉庫(付属倉庫を除く)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	建築物付属自動車倉庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	②	① 600㎡以下 1階以下 ② 3000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下 ※一団地の敷地内において別に制限あり
	倉庫業倉庫	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
	畜舎(15mを超えるもの)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3000㎡以下
	ハン屋、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50m ² 以下	▲	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	自動車修理工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 ④ 作業場150㎡以下かつ近隣商業地域内に建築することができるものに限る
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 1500㎡以下 2階以下 ② 3000㎡以下	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が多い施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
卸売市場、火葬場、汚物処理場、ゴミ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要																