

大板井地区地区計画区域内における公益上必要な建築物の特例について

1. 申請者

まごころ社

2. 対象地

小郡市大板井字貝頭地内

3. 建築物の概要

- | | |
|-----------|---|
| (1) 主要用途 | 葬祭場、事務所兼倉庫 |
| (2) 工事種別 | 新築 |
| (3) 敷地面積 | 4 1 6 5 . 8 5 m ² |
| (4) 建築面積 | 葬祭場 3 2 4 . 2 0 m ²
事務所兼倉庫 1 5 4 . 0 6 m ² |
| (5) 延べ床面積 | 葬祭場 2 9 2 . 2 9 m ²
事務所兼倉庫 1 5 4 . 0 6 m ² |

4. 大板井地区地区計画（地区）の建築制限について

建築物等の用途の制限に不合格

5. 地区計画適用除外の判断根拠

小郡市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第 11 条第 1 項第 2 号の適用

(参考)

小郡市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

(公益上必要な建築物の特例)

第 11 条 この条例の規定は、次に掲げる建築物及びその敷地については適用しない。

- (1) 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの
- (2) 市長が当該地区計画の目標、土地利用状況等に照らして、適正な都市機能と都市環境を害するおそれがないと認めて許可したもの

2 市長は、前項各号に規定する許可をする場合は、あらかじめ小郡市都市計画審議会に諮問しなければならない。

経緯

大板井地区地区計画の計画検討時から、この大板井地区地区計画の A 地区にあたる土地に葬儀場建設の話が出ていたため、建設予定地である A 地区の建築物等の用途の制限の部分に葬祭場の建設が可能となるよう文言の追加を行いました。

小郡市地区計画等の案の作成手続きに関する条例に基づく条例縦覧、都市計画法に基づく法定縦覧を行い、葬儀場についての意見は出なかったため、令和 3 年 4 月 30 日に大板井地区地区計画を策定しました。

策定後、業者による建築に向けた住民説明を進める中で、A 地区内に葬儀場を建築することに反対する意見が多数であったため、予定地の変更を検討することにしました。

今回、建築予定である場所は周辺に住宅はないため、地域住民との合意形成も図られています。大板井地区地区計画の目標、土地利用状況等に照らし、該当の土地に葬儀場を建設することは、適正な都市機能と都市環境を害するおそれがないと考え、特例許可をお願いするものです。

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	条の4各号で定める公益上必要な建築物	号)第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設	用に供する施設 9 介護老人保健施設(社会福祉法第2条第3項に規定する第2種社会福祉事業の用に供せられるものを除く。)	会福祉事業の用に供せられるものを除く。)	用に供する施設 10 介護老人保健施設(社会福祉法第2条第3項に規定する第2種社会福祉事業の用に供せられるものを除く。)			
			11 自動車修理工場	10 介護老人保健施設(社会福祉法第2条第3項に規定する第2種社会福祉事業の用に供せられるものを除く。)	10 保育所(1,500㎡以内)	11 保育所(1,500㎡以内)	12 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	11 保育所(1,500㎡以内)	12 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	
			12 自動車車庫(3階以上の部分をもその用途に供するものを除く。)	11 保育所(1,500㎡以内)	11 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	12 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	13 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	13 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	14 事務所	14 事務所
			13 倉庫(3,000㎡以下)(倉庫業を営む倉庫は除く。)	12 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	13 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	14 事務所	15 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	15 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	16 自動車修理工場	16 自動車修理工場
			14 集会場、葬儀場	13 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	14 事務所	15 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	16 自動車修理工場	16 自動車修理工場	17 自動車車庫	17 自動車車庫
			15 前各号の建築物に付属するもの	14 事務所	15 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	16 自動車修理工場	17 自動車車庫	17 自動車車庫	18 倉庫	18 倉庫
				15 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	16 自動車修理工場	17 自動車車庫	18 倉庫	18 倉庫	19 前各号の建築物に付属するもの	19 前各号の建築物に付属するもの
				16 自動車修理工場	17 自動車車庫	19 卸売市場(建築基準法第51条ただし書きに規定する許可を受けたものに限る。)	20 図書館、集会場	20 図書館、集会場		
				17 自動車車庫	20 図書館、集会場	21 前各号の建築物に付属するもの				
				18 倉庫						
				19 前各号の建築物に付属するもの						

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	容積率の最高限度	200%			
			建蔽率の最高限度	60%			
			建築物の高さの最高限度	—	12m	—	
			建築物の敷地面積の最低限度	—	200㎡	—	
			壁面位置の制限	建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面から道路及び隣地境界線までの距離は、2m以上とする。ただし、住宅及び住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものについては、建築物の外壁又はこれら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			
			建築物等の形態及び意匠の制限	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。 1 建築物の外壁及び屋根の色彩は原色を避け、外壁の色彩は彩度4.0以下とし、屋根の色彩は有彩色の場合彩度4.0以下、明度7.5以下、無彩色の場合明度7.5以下とする。ただし、自然石や土・木材等地域固有の自然素材や伝統的素材が使用されている場合はこの限りではない。 2 屋外広告物は自己の用に供するもの以外は掲出ししないこと。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(広告板は5m以下とする。)、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、周辺環境や建築物等と類似・調和するものとする。 (6)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。 (7)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。			
			垣又は柵の構造	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	延べ床面積が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。			

「地区計画及び地区整備計画の区域は計画表示のとおり」

理由 別紙のとおり

久留米小郡都市計画 大板井地区地区計画 計画図



B-1地区

A地区

B-1地区

B-2地区

建築予定地

D地区

C地区

凡 例

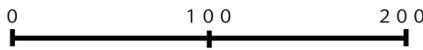
地区計画区域界

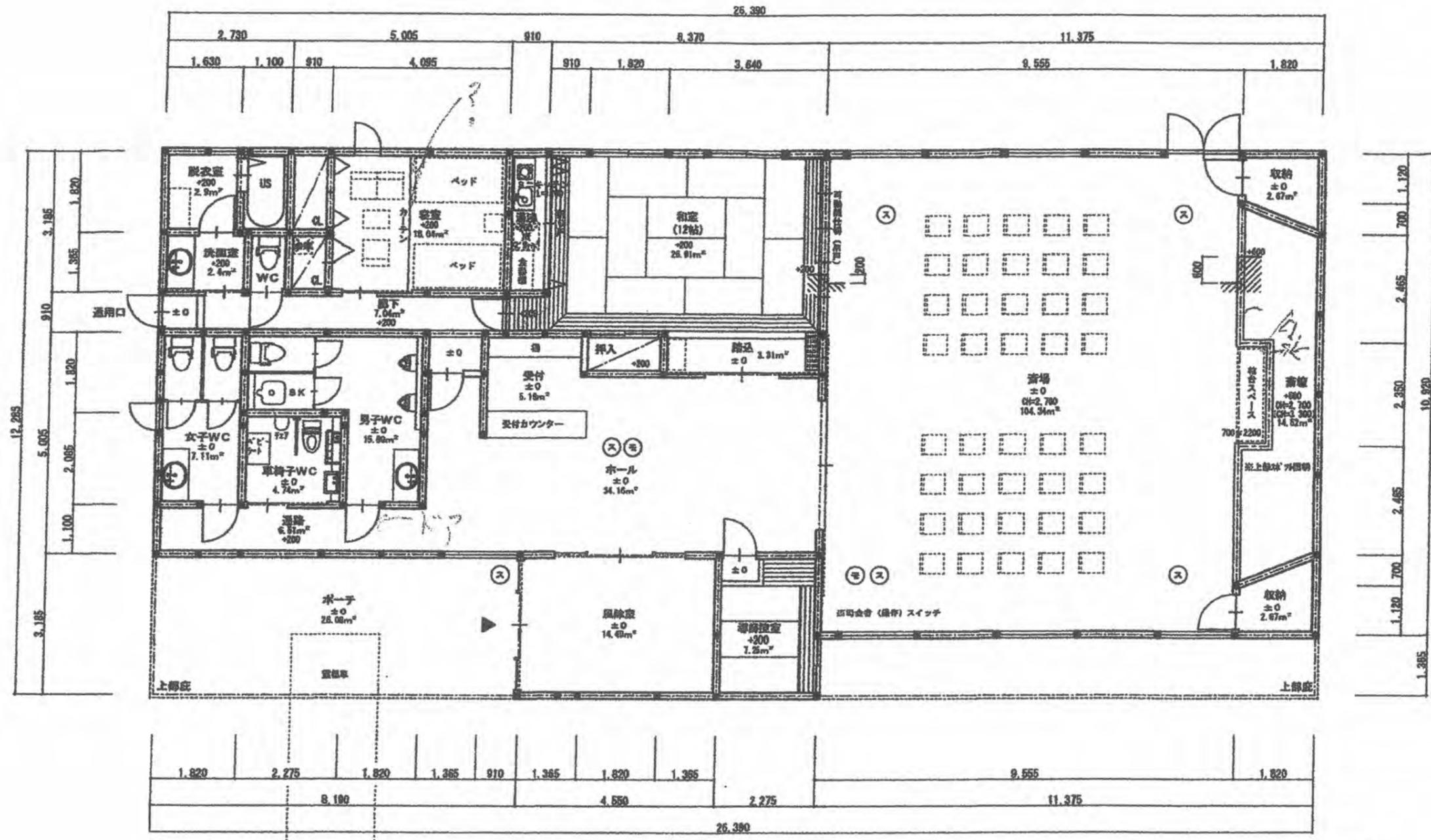


地区界



縮尺 S=1 : 2,500

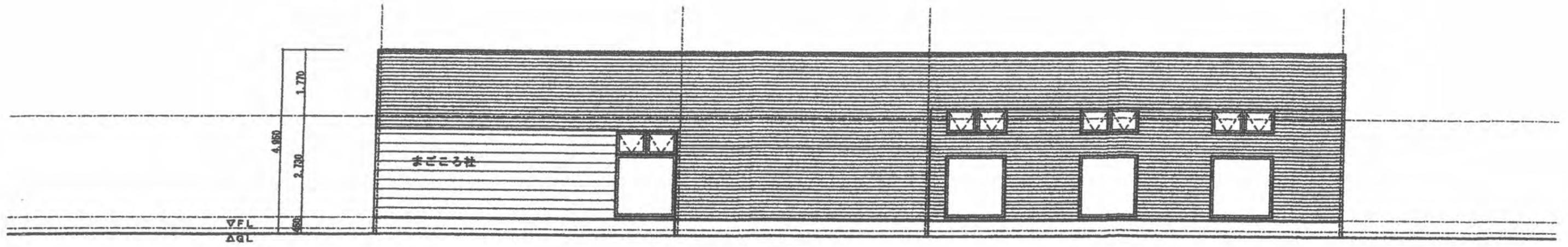




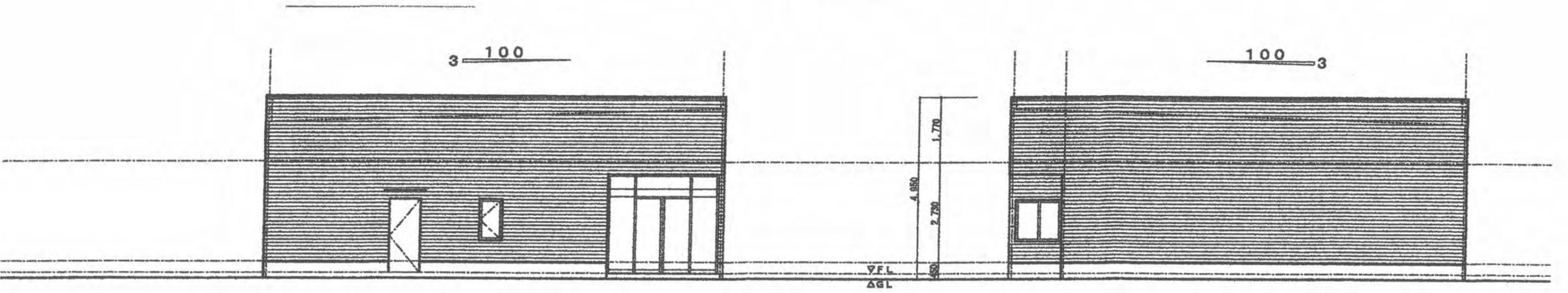
平面図 S=1:100

延べ床面積: 292.29m² (88.41坪) ※水子部分9.74㎡含む
 総敷面積: 324.20m² (98.07坪)

- 凡例
- ⊗ 天井スピーカー位置を示す
 - ⊙ モニター位置を示す

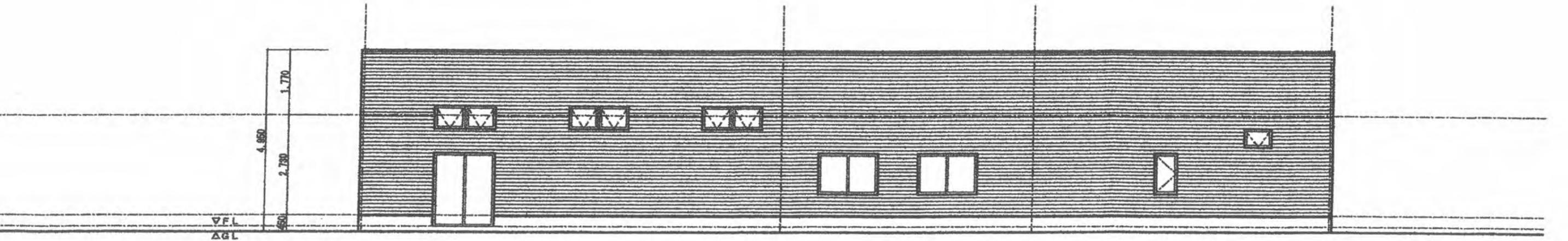


南立面図 S=1:100

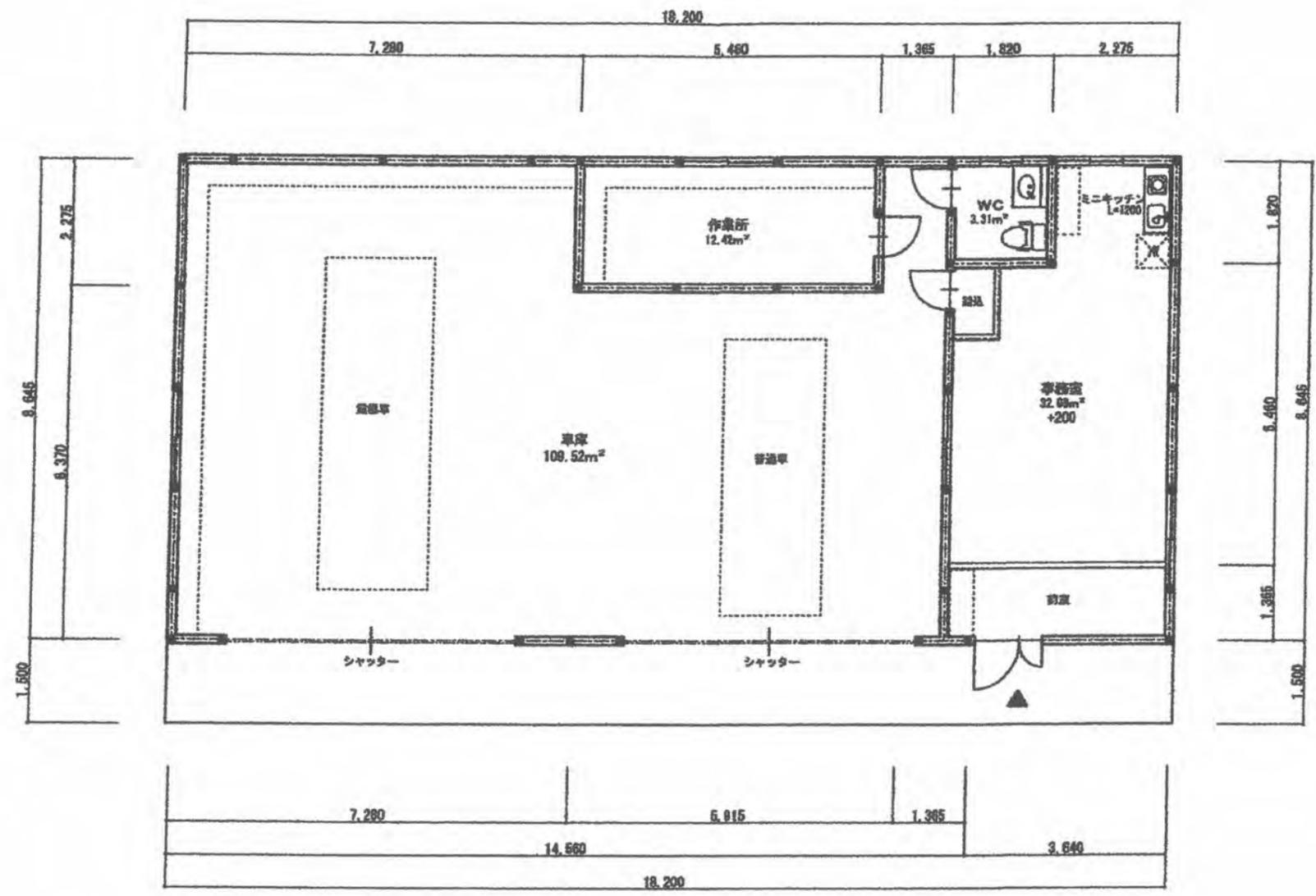


西立面図 S=1:100

東立面図 S=1:100

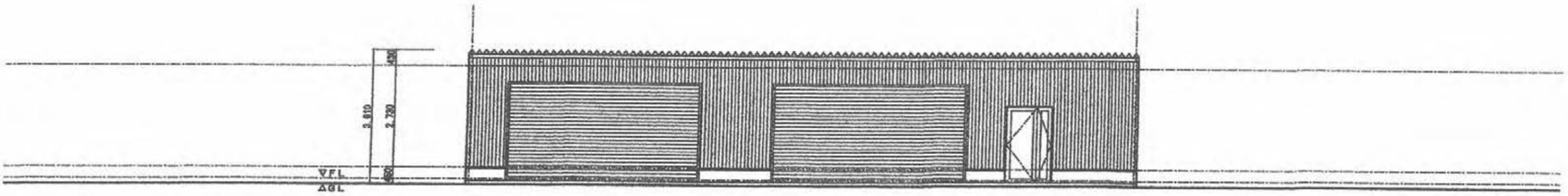


北立面図 S=1:100



平面図 S=1:100

延べ床面積: 154.06m² (46.60坪)
建築面積: 154.06m² (46.60坪)

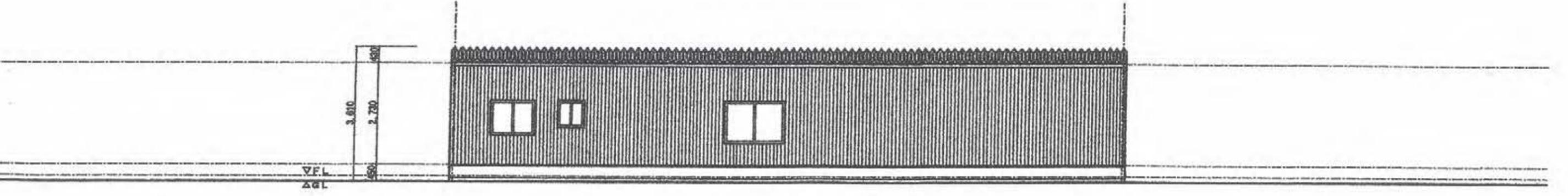


南立面図 S=1:100



西立面図 S=1:100

東立面図 S=1:100



北立面図 S=1:100

土地利用計画図

S=1:250

小郡市大板井字貝頭 地内

まごころ会館建設 土地利用計画図

S=1:250

まごころ会館建設 土地利用計画一覧表

名称	面積	坪	開発面積に 対する率(%)
進入路	257.14	77.78	6.17
駐車場(A)	2202.64	666.30	52.87
私有地 駐車場(砂利)	1042.33	315.30	25.02
雑地	185.48	56.11	4.45
建物	478.26	144.67	11.48
公共用地	0.00	0.00	0.00
開発面積	4165.85	1260.17	100.00

進入道路標準断面図(C-C')

