

2. 建設地について

2.1 建設地の考え方

新体育館の建設地については、現行計画における建設候補地の検討にて、5つの候補地から検討することとしていました。

現行計画を改めて検証した結果、下記の主な特色を踏まえて「現地建替え」が最適と判断しました。

なお、既存の体育館については、建設工事期間中においても利用できるように努め、アリーナ棟建設後に解体することとします。

▼建設地の主な特色

- ・国道500号、県道88号線（通称：七夕通り）等主要な幹線道路の沿線に位置していること。
- ・西日本鉄道小郡駅、甘木鉄道大板井駅に近接しており、公共交通機関での来訪が可能なこと。特に甘木鉄道大板井駅に隣接しており、西日本旅客鉄道（JR）利用者の来訪が容易となること。
- ・既存インフラ※（上下水道）の活用が可能なこと。
- ・各種公的機関（市庁舎、消防署、警察署等）に近接しており、災害時の拠点として有効活用が可能なこと。
- ・生涯学習センターや文化会館等の文化拠点に近接しており、スポーツだけではなく、文化イベントの開催が可能なこと。



図 2-1 建設地位置図

※インフラ…社会や生活の基盤となる施設や仕組で、具体的には、電力、水道、道路、通信網などをいう。
（インフラストラクチャーの略）

2.2 建設地の諸元整理

新体育館の建設地（現：小郡市体育館敷地）は、西鉄小郡駅から徒歩 10 分、甘木鉄道大板井駅から徒歩 3 分、高速道路（筑後小郡インターチェンジや鳥栖インターチェンジ）や主要幹線道路からアクセスが良い場所に立地しています。

建設地周辺エリアには、市庁舎、生涯学習センター、文化会館等の公共施設が集積しており、市内外から多くの方が訪れる地域となっています。

また、本敷地は、第一種住居地域に指定されており、大規模な施設（3,000 m²以上）の建設が制限されています。そのため、令和 5 年～7 年度に予定している基本設計・実施設計に合わせて、新体育館の規模・仕様等に適した用途地域への変更に向けて福岡県や本市都市計画課等の関係機関との協議を進めていきます。

所在地	福岡県小郡市大板井 279 番地-1	
敷地面積	9,499 m ²	
土地所有者	小郡市	
用途地域	第一種住居地域	
建ぺい率	60%	
容積率	200%	
防火地域・高度地区	なし	
高さ規制	なし	
斜線制限	道路斜線制限	1.25/1
	隣地斜線制限	20m + 1.25/1
日影規制	日影時間 5h-3h-4m	
地区計画	なし	
建築協定	なし	



図 2-2 建設地の敷地条件とアクセス

用途地域を「準住居地域」または「近隣商業地域」に用途変更した場合、敷地条件の変更点は下表の通りです。

表 2-1 用途変更で想定される敷地条件

		第一種住居地域			
準住居地域に変更した場合				近隣商業地域に変更した場合	
用途地域	準住居地域		用途地域	近隣商業地域	
建ぺい率	60%		建ぺい率	80%	
容積率	200%		容積率	200%	
斜線制限	道路斜線制限	1.25/1	斜線制限	道路斜線制限	1.5/1
	隣地斜線制限	20m + 1.25/1		隣地斜線制限	31m + 2.5/1