

議案第4号

久留米小郡都市計画

大原東地区地区計画の変更（市決定）について

令和5年9月  
小郡市

## 久留米小郡都市計画地区計画の変更（小郡市決定）

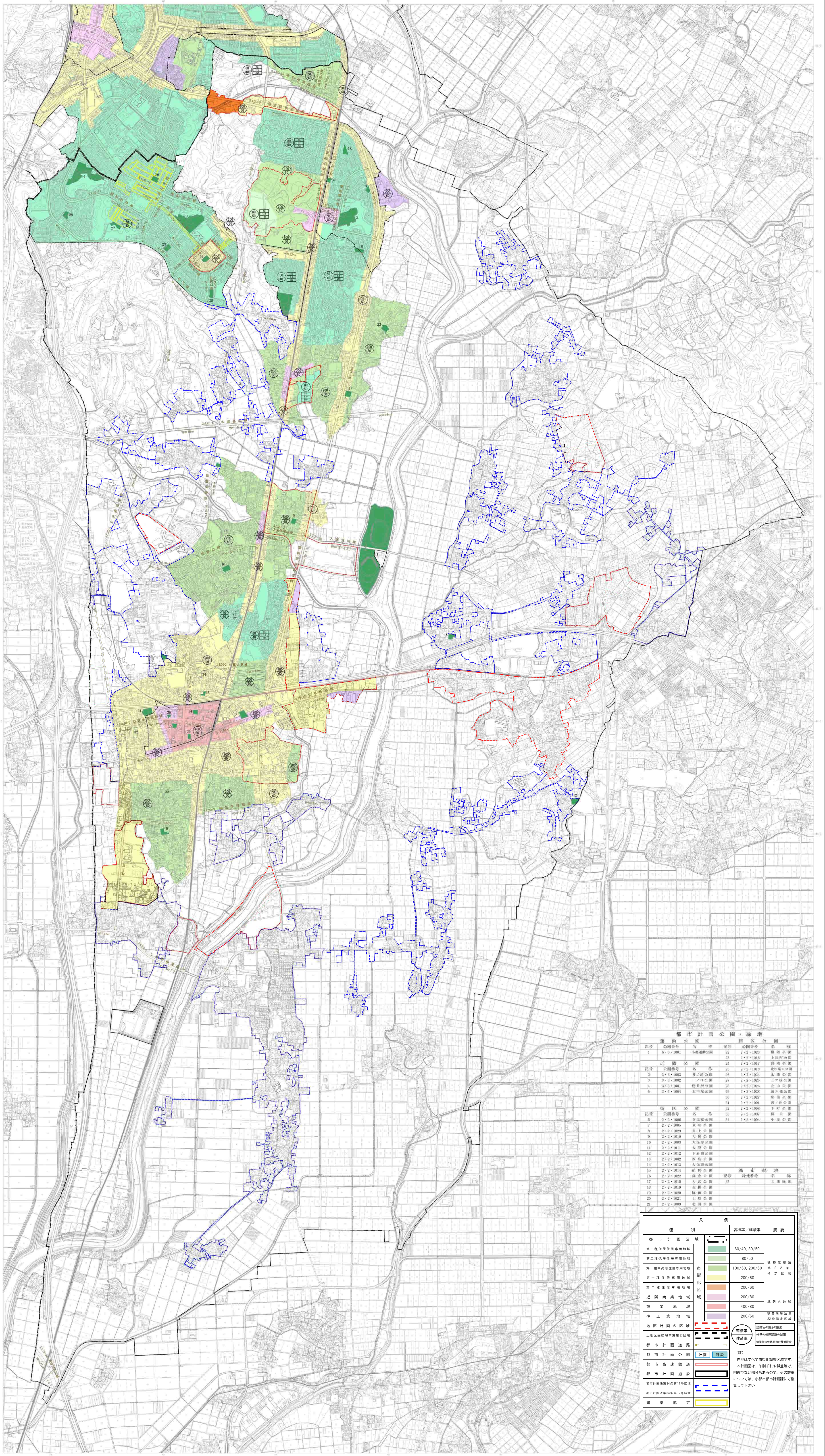
久留米小郡都市計画大原東地区地区計画を変更(廃止)する。

### 理 由

本地区は、鳥栖ジャンクション、鳥栖インターチェンジ及び供用が予定されている小郡鳥栖南スマート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。

大原東地区地区計画は、令和3年度に決定されている。当該地区の西側には大原西地区地区計画が平成22年度に決定され、令和3年度に変更(地区整備計画の区域の変更)を行っている。いずれも物流施設の誘導を図ることを目的としている。

今回、大原西地区地区計画と大原東地区地区計画の間の区域において、新たに物流施設の計画が確実になったことから、一体的に大原地区地区計画として地区計画を決定するため、大原東地区地区計画(及び大原西地区地区計画)を廃止する。

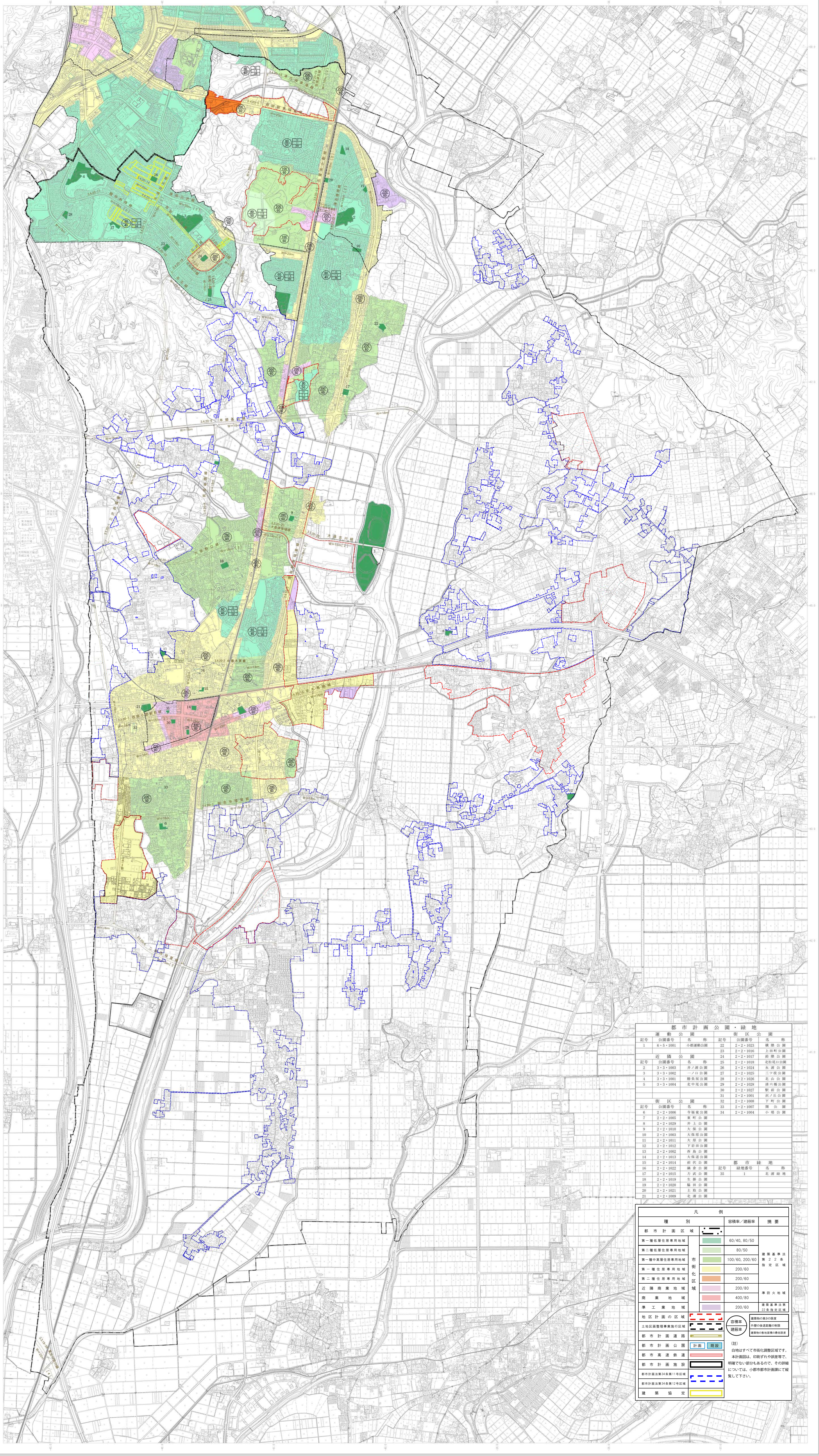


運動公園		街区公園	
記号	公園番号 名称	記号	公園番号 名称
1	6・5-1001 小枝運動公園	23	2・2-1023 藤原公園
		24	2・2-1016 大田町公園
		25	2・2-1017 柳井公園
遊歩公園		26	2・2-1018 北有尾山公園
2	2・2-1003 舟ノ瀬公園	27	2・2-1024 水巻公園
3	2・3-1002 一ノ山公園	28	2・2-1025 少枝公園
4	2・3-1001 鶴島公園	29	2・2-1026 北山公園
5	2・3-1004 北中尾公園	30	2・2-1028 南六尾公園
		31	2・2-1027 駒島公園
		32	2・2-1001 西ノ尾公園
		33	2・2-1008 下町公園
街区公園		34	2・2-1004 小枝公園
6	2・2-1006 寺尾公園		
7	2・2-1005 東町公園		
8	2・2-1009 町上公園		
9	2・2-1010 大森公園		
10	2・2-1003 大原東公園		
11	2・2-1011 大原公園		
12	2・2-1012 下町公園		
13	2・2-1002 西島公園		
14	2・2-1013 大原東公園		
15	2・2-1014 前谷公園		
16	2・2-1012 藤倉公園		
17	2・2-1015 方武公園		
18	2・2-1019 佐藤公園		
19	2・2-1020 藤井公園		
20	2・2-1021 土敷公園		
21	2・2-1009 北瀬公園		

種別	容積率/建築率	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	準防火地域
準工業地域	200/60	商業専用地域 住宅専用地域
地区計画の区域		維持率 建築率
土地改良事業施行区域		維持率 建築率
都市計画道路		計画 既設
都市計画公園		
都市高速鉄道		
都市計画施設		
都市計画第11号区域		
都市計画第14号区域		
建築指定		

【注】  
 白地はすべて市域化調整区域です。  
 都市計画図は、白附けや線等で、  
 明確でない部分もあるため、その詳細  
 については、小郡都市計画図にて確  
 認して下さい。

1. 都市計画区域の指定 1) 都市計画区域の指定 2. 都市計画区域の指定 3. 都市計画区域の指定 4. 都市計画区域の指定 5. 都市計画区域の指定 6. 都市計画区域の指定 7. 都市計画区域の指定 8. 都市計画区域の指定 9. 都市計画区域の指定 10. 都市計画区域の指定 11. 都市計画区域の指定 12. 都市計画区域の指定 13. 都市計画区域の指定 14. 都市計画区域の指定 15. 都市計画区域の指定 16. 都市計画区域の指定 17. 都市計画区域の指定 18. 都市計画区域の指定 19. 都市計画区域の指定 20. 都市計画区域の指定 21. 都市計画区域の指定 22. 都市計画区域の指定 23. 都市計画区域の指定 24. 都市計画区域の指定 25. 都市計画区域の指定 26. 都市計画区域の指定 27. 都市計画区域の指定 28. 都市計画区域の指定 29. 都市計画区域の指定 30. 都市計画区域の指定 31. 都市計画区域の指定 32. 都市計画区域の指定 33. 都市計画区域の指定 34. 都市計画区域の指定 35. 都市計画区域の指定 36. 都市計画区域の指定 37. 都市計画区域の指定 38. 都市計画区域の指定 39. 都市計画区域の指定 40. 都市計画区域の指定 41. 都市計画区域の指定 42. 都市計画区域の指定 43. 都市計画区域の指定 44. 都市計画区域の指定 45. 都市計画区域の指定 46. 都市計画区域の指定 47. 都市計画区域の指定 48. 都市計画区域の指定 49. 都市計画区域の指定 50. 都市計画区域の指定 51. 都市計画区域の指定 52. 都市計画区域の指定 53. 都市計画区域の指定 54. 都市計画区域の指定 55. 都市計画区域の指定 56. 都市計画区域の指定 57. 都市計画区域の指定 58. 都市計画区域の指定 59. 都市計画区域の指定 60. 都市計画区域の指定 61. 都市計画区域の指定 62. 都市計画区域の指定 63. 都市計画区域の指定 64. 都市計画区域の指定 65. 都市計画区域の指定 66. 都市計画区域の指定 67. 都市計画区域の指定 68. 都市計画区域の指定 69. 都市計画区域の指定 70. 都市計画区域の指定 71. 都市計画区域の指定 72. 都市計画区域の指定 73. 都市計画区域の指定 74. 都市計画区域の指定 75. 都市計画区域の指定 76. 都市計画区域の指定 77. 都市計画区域の指定 78. 都市計画区域の指定 79. 都市計画区域の指定 80. 都市計画区域の指定 81. 都市計画区域の指定 82. 都市計画区域の指定 83. 都市計画区域の指定 84. 都市計画区域の指定 85. 都市計画区域の指定 86. 都市計画区域の指定 87. 都市計画区域の指定 88. 都市計画区域の指定 89. 都市計画区域の指定 90. 都市計画区域の指定 91. 都市計画区域の指定 92. 都市計画区域の指定 93. 都市計画区域の指定 94. 都市計画区域の指定 95. 都市計画区域の指定 96. 都市計画区域の指定 97. 都市計画区域の指定 98. 都市計画区域の指定 99. 都市計画区域の指定 100. 都市計画区域の指定



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	6-5-1001	小郡運動公園	22	2-2-1023	藤原公園
			23	2-2-1016	上田町公園
			24	2-2-1017	南郷公園
			25	2-2-1018	北佐尾田公園
			26	2-2-1024	水原公園
			27	2-2-1025	三ツ枝公園
			28	2-2-1026	志山公園
			29	2-2-1028	南六輪公園
			30	2-2-1027	野島公園
			31	2-2-1001	西ノ庄公園
			32	2-2-1008	下町公園
			33	2-2-1007	鶴ヶ丘公園
			34	2-2-1004	小塚公園

記号	公園番号	名称	記号	公園番号	名称
6	2-2-1006	寺尾公園			
7	2-2-1005	東町公園			
8	2-2-1009	野上公園			
9	2-2-1010	大塚公園			
10	2-2-1003	大塚東公園			
11	2-2-1011	大塚西公園			
12	2-2-1012	下町南公園			
13	2-2-1002	西島公園			
14	2-2-1013	大塚北公園			
15	2-2-1014	新井公園			
16	2-2-1002	藤倉公園			
17	2-2-1015	万武公園			
18	2-2-1019	佐藤公園			
19	2-2-1020	船形公園			
20	2-2-1021	土敷公園			
21	2-2-1009	北澤公園			

凡例

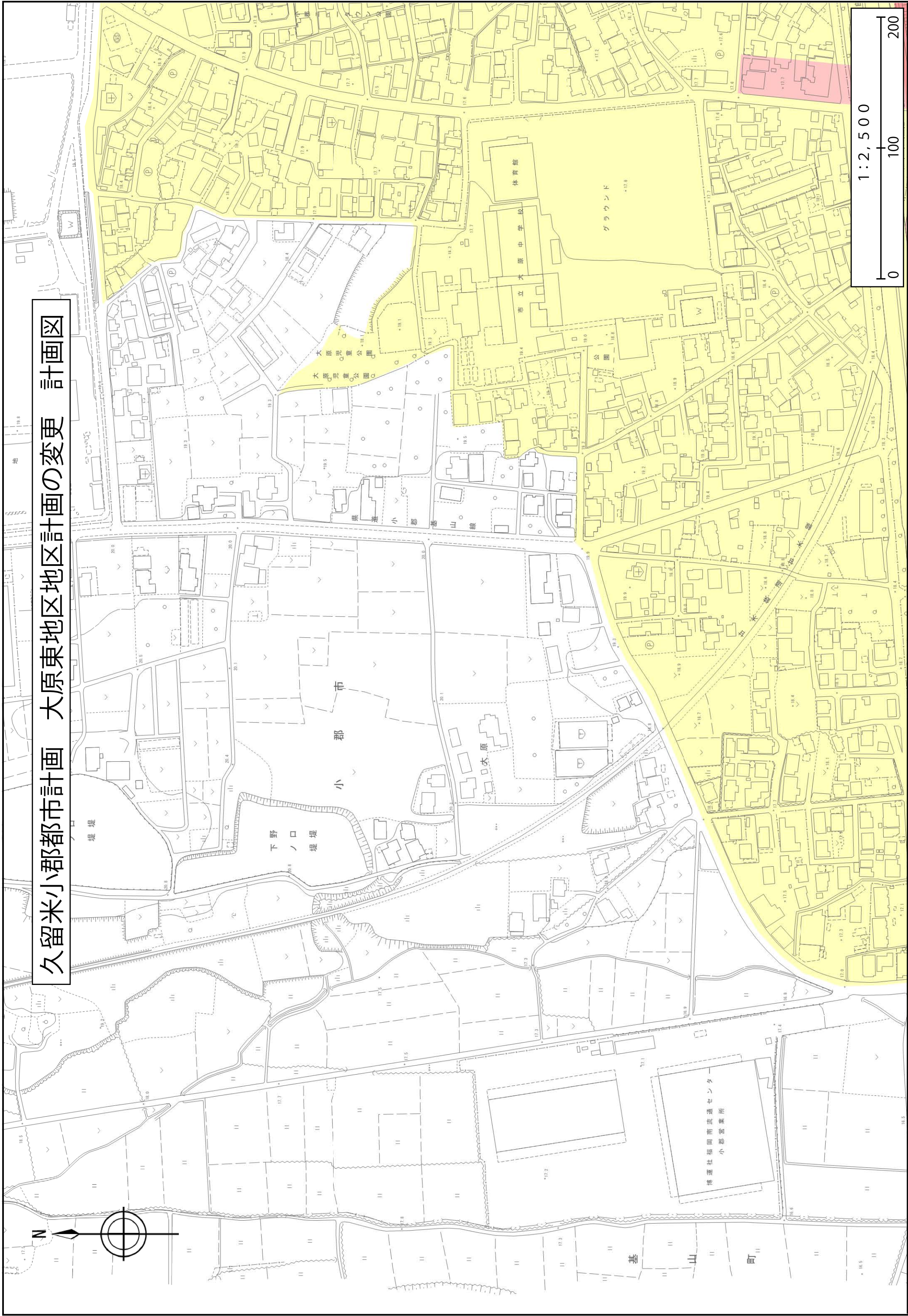
種別	色/線	容積率・建蔽率	概要
都市計画区域	緑		都市計画区域
第一種住居専用地域	黄緑	60/40, 80/50	
第二種住居専用地域	黄	80/50	建築基準法 第22条
第一種中高層住居専用地域	黄緑	100/60, 200/60	指定区域
第一種住居専用地域	黄	200/60	
第二種住居専用地域	黄	200/60	
近隣商業地域	黄	200/80	
商業地域	黄	400/60	消防火域
準工業地域	黄	200/60	農業集落 住宅集落 住宅専用地域
地区計画の区域	黒		都市計画の区域
土地区画整理事業施行区域	赤		都市計画の区域
都市計画道路	赤線		
都市計画公園	緑		
都市計画施設	赤		
都市計画施設第11号区域	赤		
都市計画施設第14号区域	赤		
建築協定	黄		

注  
 白地はすべて市域化調整区域です。  
 本計画図は、白附れや併設等で、  
 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確  
 認して下さい。

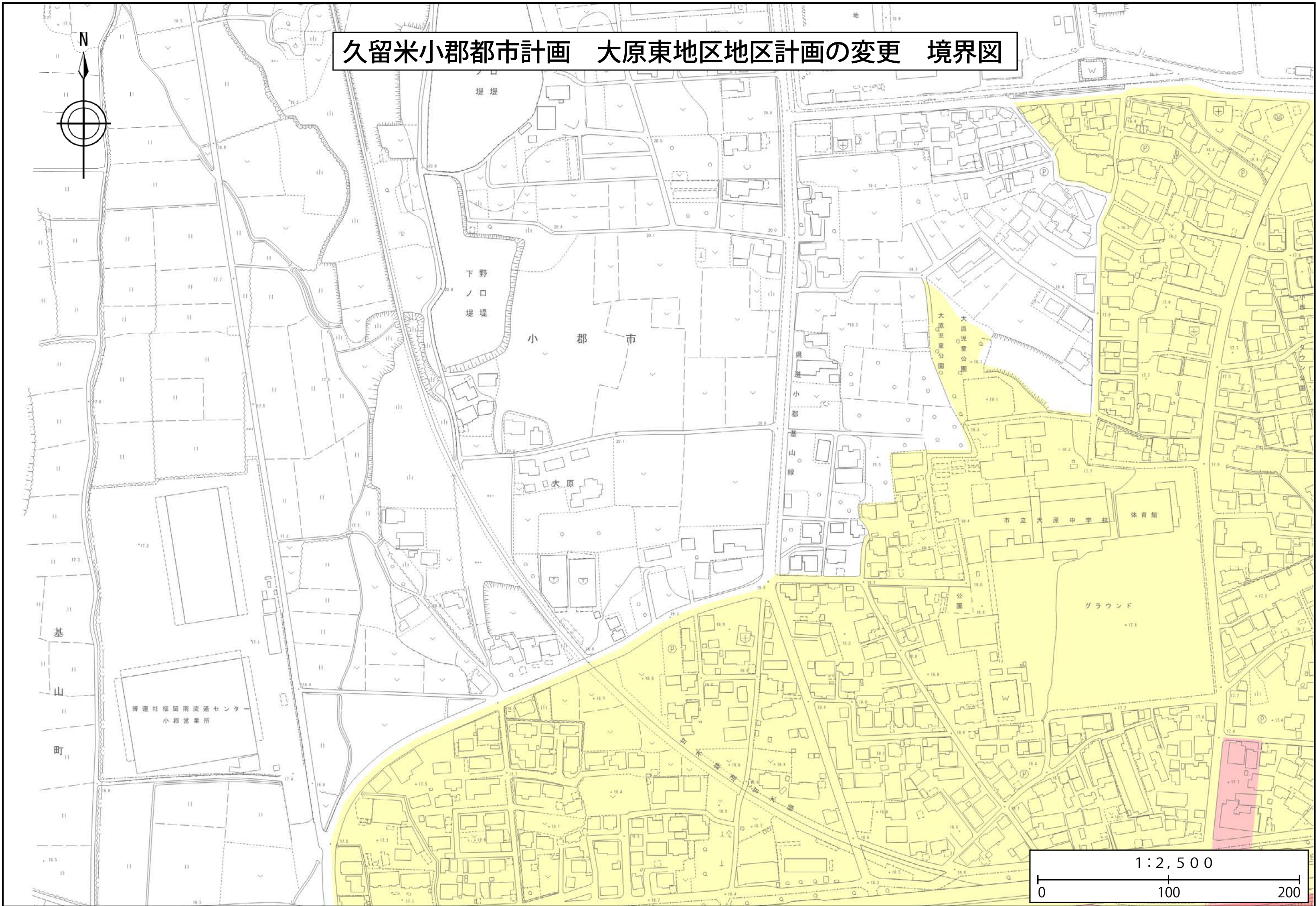
株式会社日新コサルタリング

小郡市

久留米小郡都市計画 大原東地区地区計画の変更 計画図



久留米小郡都市計画 大原東地区地区計画の変更 境界図



新旧対照表

大原東地区地区計画 計画書

(新)

(旧)

久留米小郡都市計画 地区計画の決定 (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重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重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業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>	
区域の整備・開発に関する方針	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
	地区の面積	5.0ha
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、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>倉庫</li> <li>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)</li> <li>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)</li> <li>前各号に掲げる建築物に附属するもの</li> </ol> <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"> <li>住宅、共同住宅</li> <li>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。)</li> <li>学習塾、筆道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</li> <li>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。)</li> <li>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。)</li> <li>診療所</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>自動車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</li> <li>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</li> <li>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。)</li> </ol>
	建築物の高さの最高限度	31m

大原東地区地区計画 計画書

(新)

(旧)

地区整備計画	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 工物等の 設置の制限	壁面後退区域には工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 公共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) 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、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



大原東地区地区計画 計画書

(新)

(旧)

理由書

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。

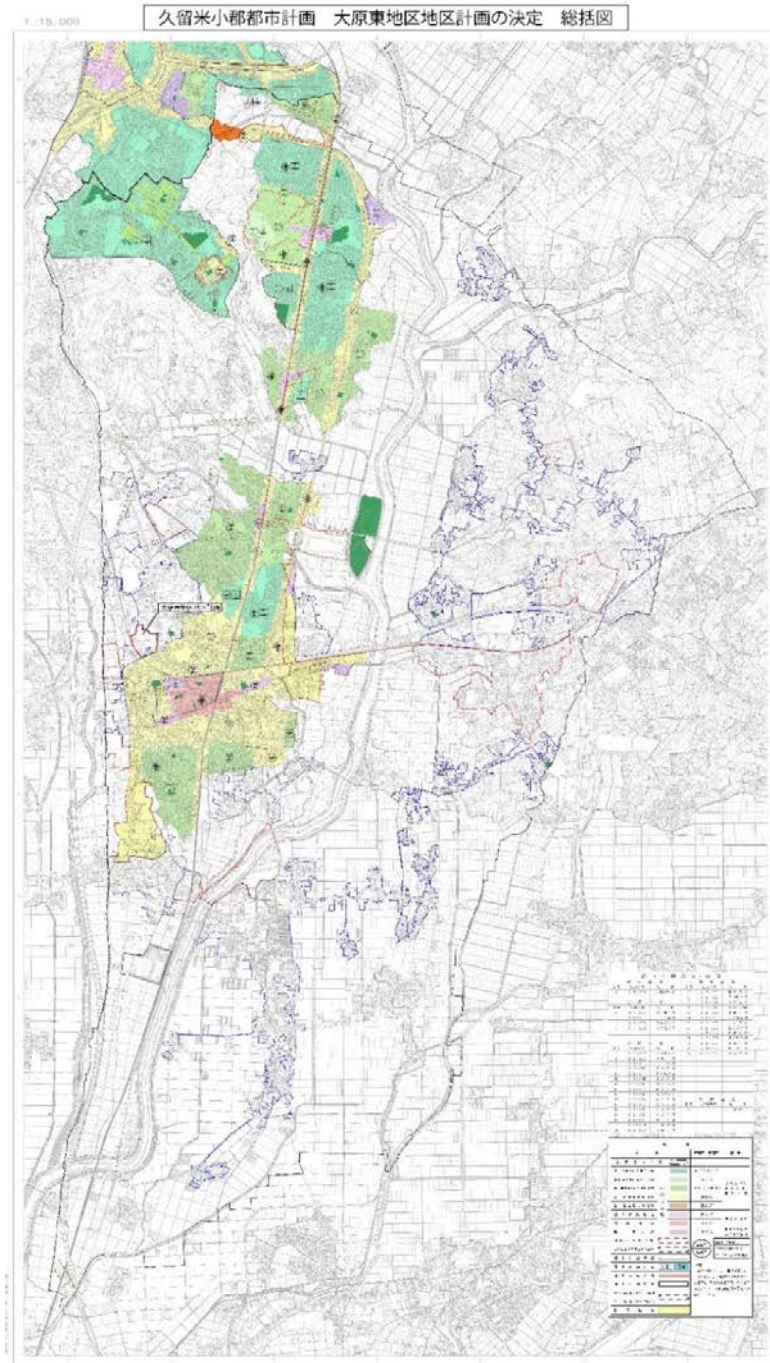
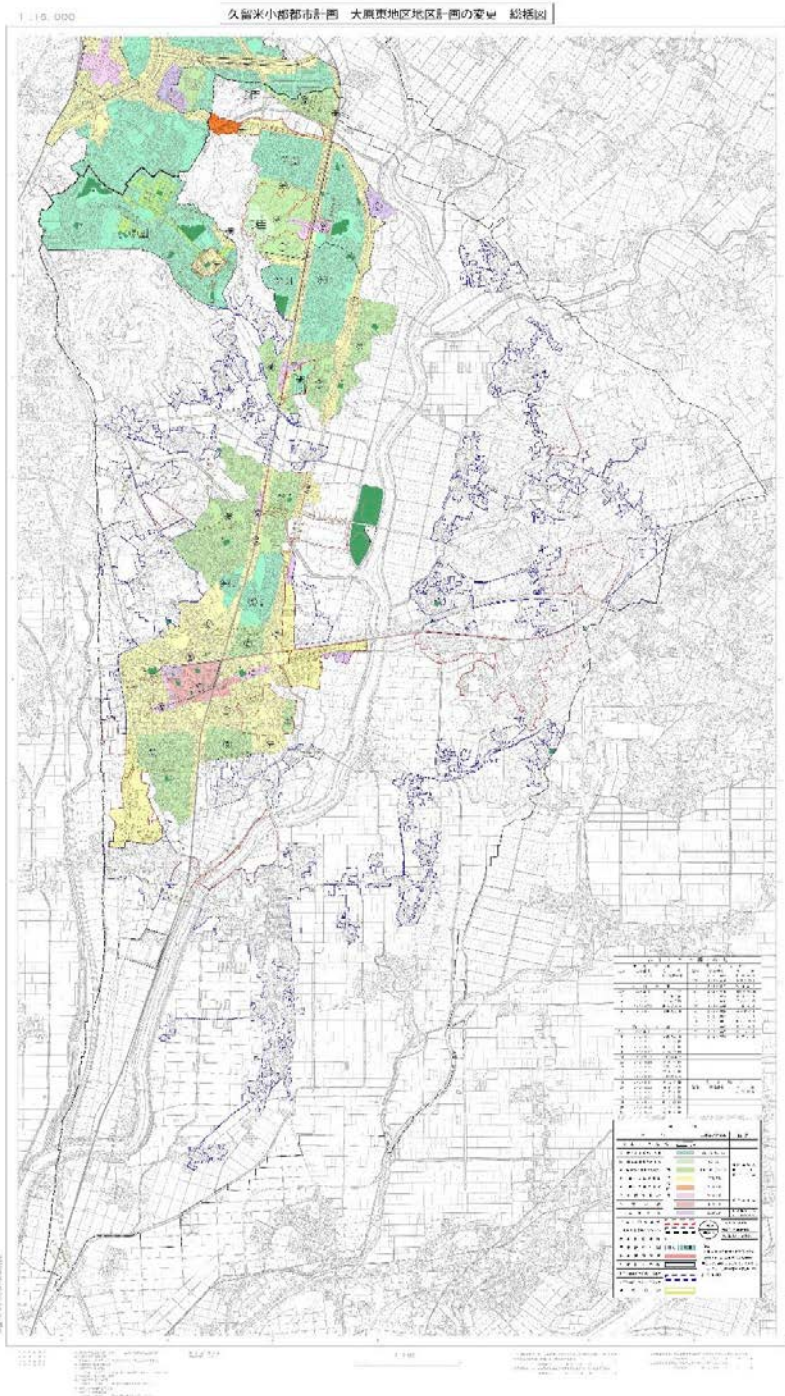
また、当該地区は、「第5次小郡市総合振興計画後期基本計画」、「第2次小郡市国土利用計画」、「小郡市都市計画マスタープラン」等において、工業流通機能集積ゾーンとして計画的な土地利用を行う区域に位置付けられており、都市計画道路三沢西福童線の整備が実施されていることから、将来的に都市基盤整備により、一層進んでいくものと考えられる。

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。

# 大原東地区地区計画 総括図

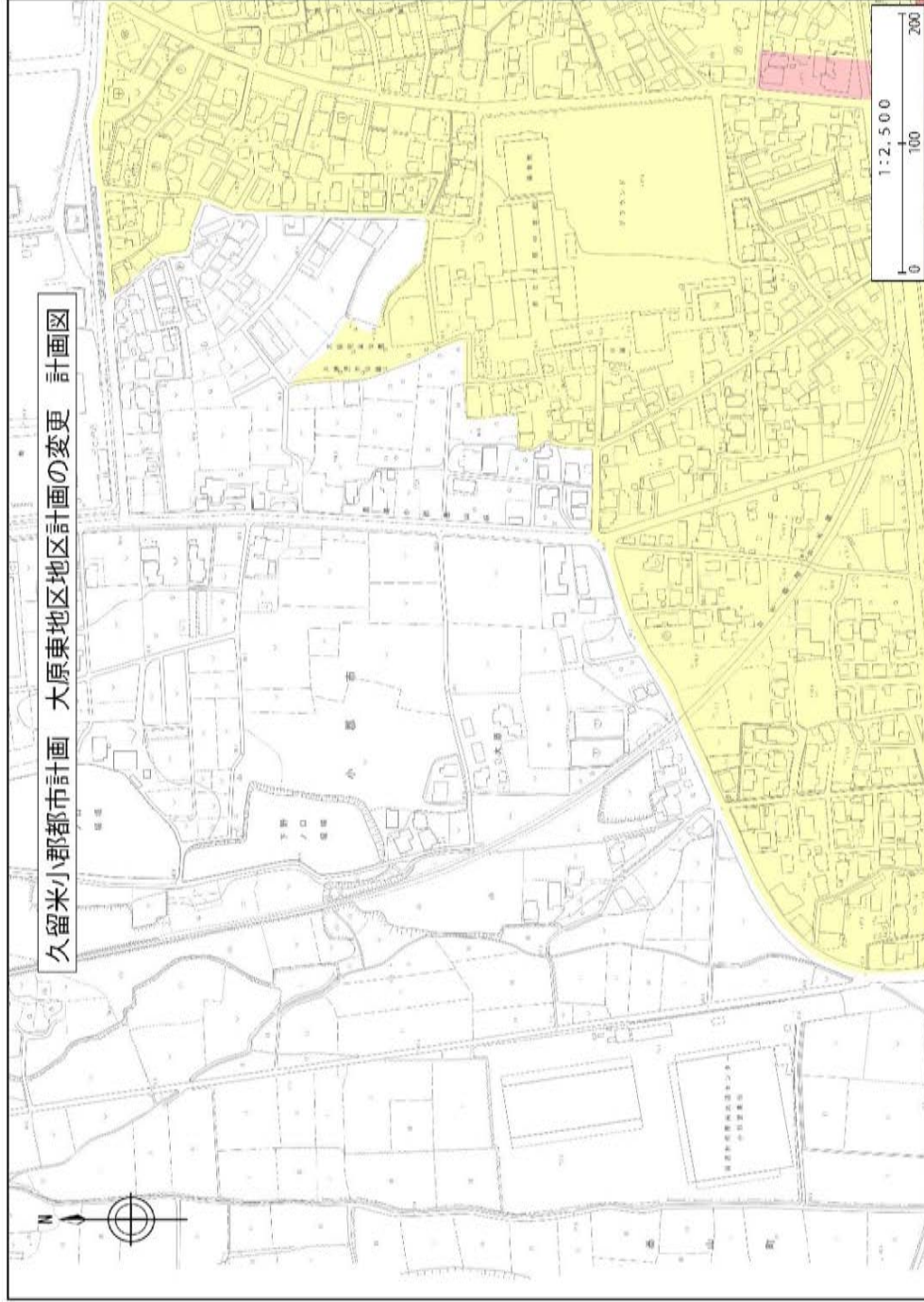
(新)

(旧)

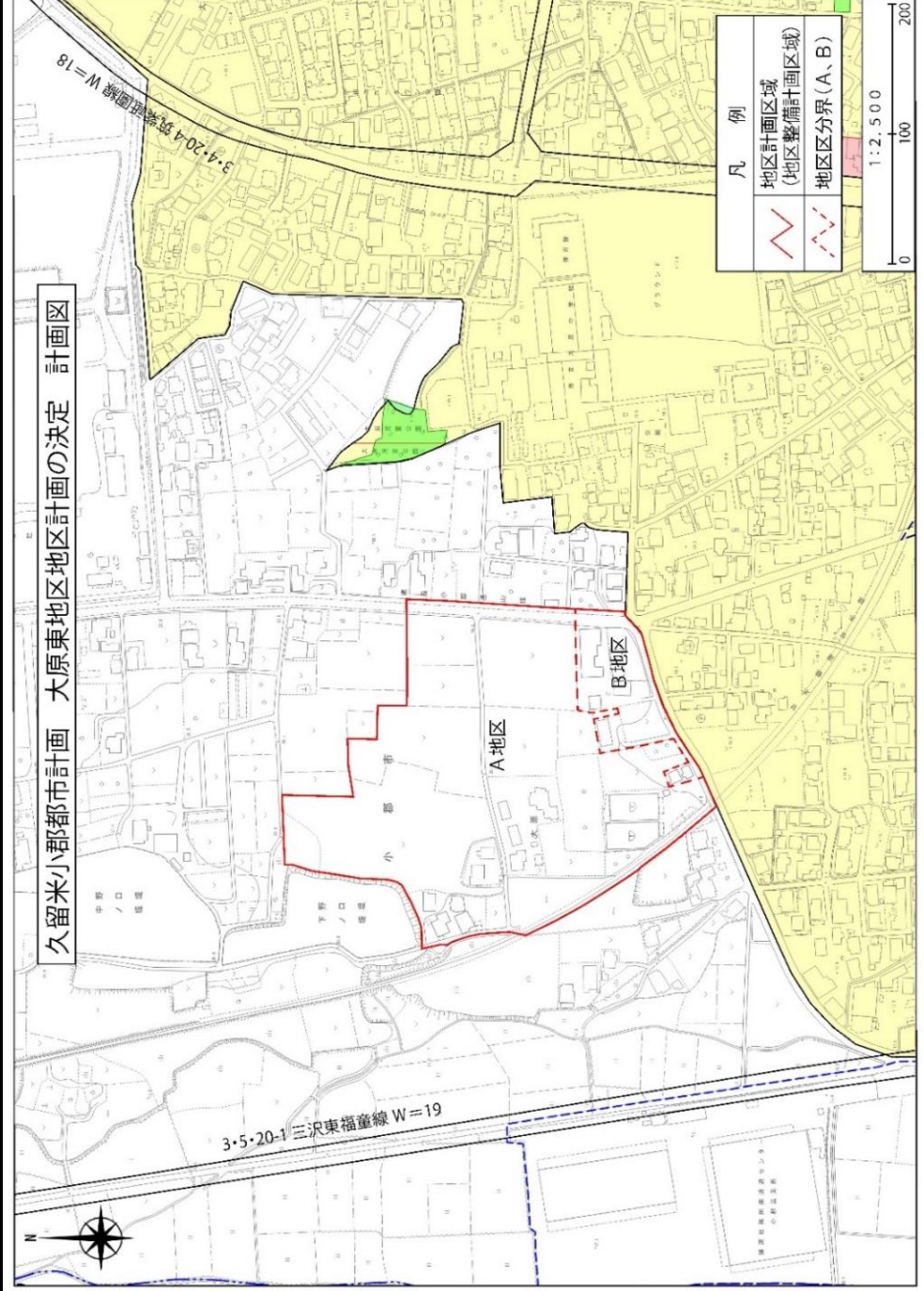


大原東地区地区計画 計画図

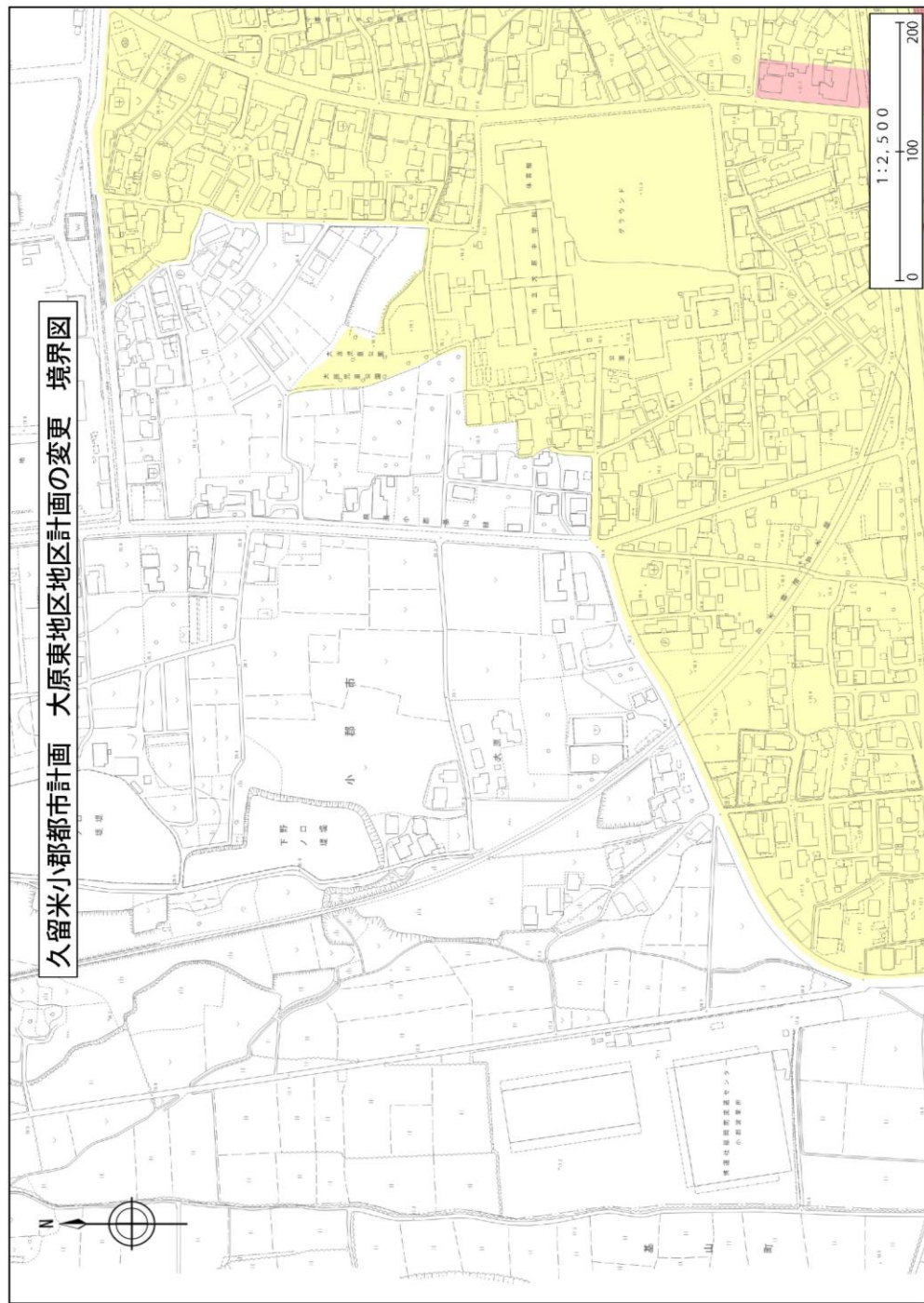
(新)



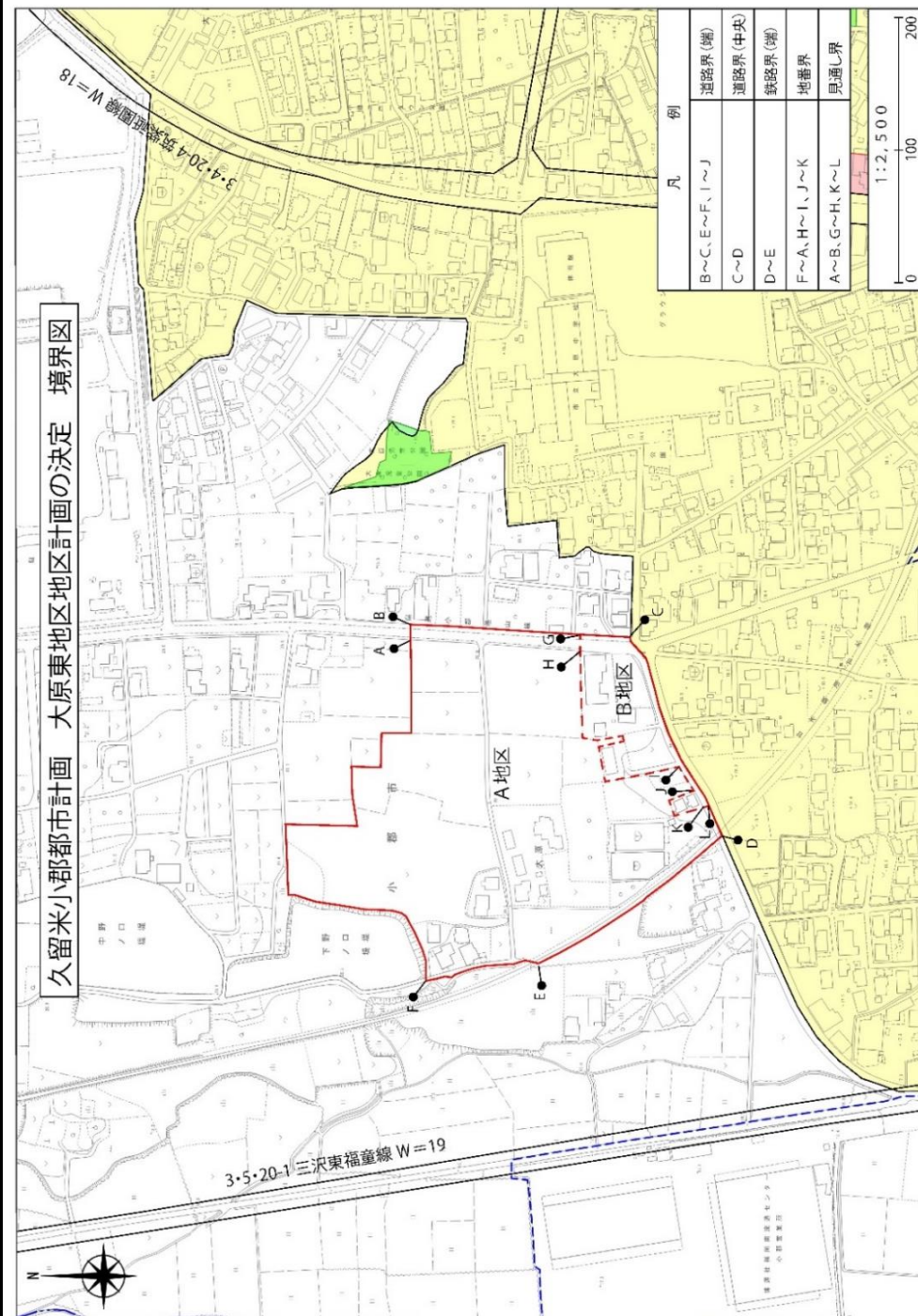
(旧)



(新)



(旧)



久留米小郡都市計画 大原東地区地区計画の変更（小郡市決定）

都市計画決定の経緯の概要

事 項	時 期	備 考
県都市計画課下協議	令和5年7月20日	
市条例縦覧・意見書・公述申出	令和5年7月28日～8月10日	縦覧者1名 意見書、公述 申出書 0名
公聴会	令和5年8月24日（中止）	
事前協議申出	令和5年8月18日	
都市計画の案の縦覧・意見書	令和5年9月下旬（予定）	
小郡市都市計画審議会	令和5年9月27日（予定）	
法定協議申出	令和5年10月上旬（予定）	
変更告示	令和5年10月中旬（予定）	