

議案第5号

久留米小郡都市計画

大原西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西地区地区計画を変更(廃止)する。

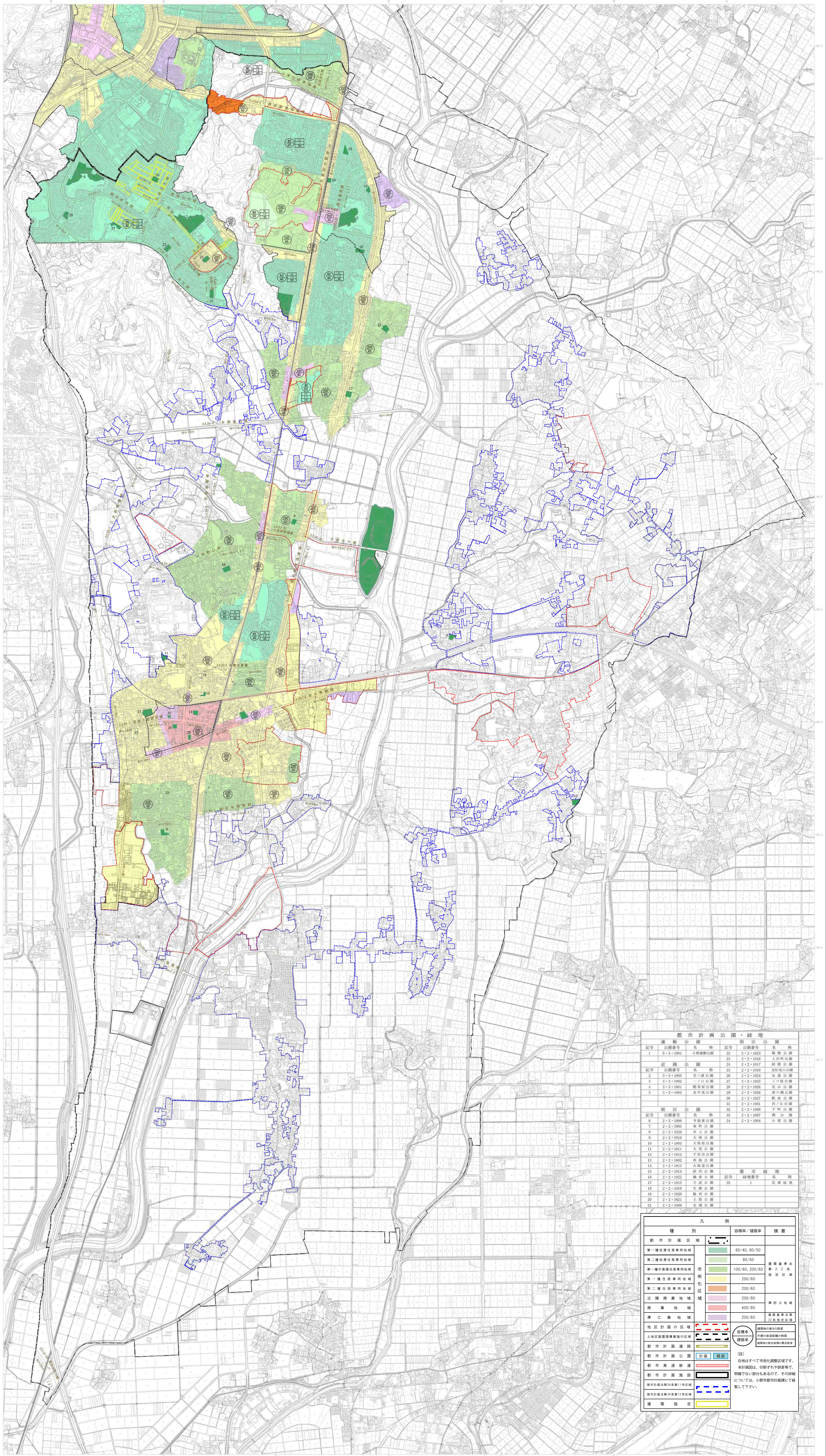
### 理 由

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。

大原西地区地区計画は、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。また、当該地区の東側には大原東地区地区計画が令和3年度に決定されており、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、大原西地区地区計画(及び大原東地区地区計画)を廃止する。





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	6-5-1001	小枝運動公園	23	2-2-1023	藤原公園
			24	2-2-1024	五田町公園
			25	2-2-1025	柳井公園
2	3-3-1003	新ノ原公園	26	2-2-1026	北有尾山公園
3	3-3-1002	一ノ山公園	27	2-2-1027	三ツ木公園
4	3-3-1001	鶴見坂公園	28	2-2-1028	北山公園
5	3-3-1004	北中尾公園	29	2-2-1029	南六尾山公園
			30	2-2-1030	野島公園
			31	2-2-1031	西ノ尾公園
			32	2-2-1032	下町公園
			33	2-2-1033	藤原公園
6	2-2-1006	寺尾公園	34	2-2-1034	小枝公園
7	2-2-1005	東町公園			
8	2-2-1009	新上公園			
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	大原西公園			
15	2-2-1014	新原公園			
16	2-2-1015	藤原公園			
17	2-2-1016	方武公園			
18	2-2-1019	北原公園			
19	2-2-1020	鶴見公園			
20	2-2-1021	土敷公園			
21	2-2-1009	北原公園			

凡例

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	準防火地域
商業地域	400/60	商業集積地区
準工業地域	200/60	
地区計画の区域		
土地収用地区		
都市計画道路		
都市計画公園		
都市高速鉄道		
都市計画施設		
都市計画区域外		
建築指定		

注) 白地はすべて市域化調整区域です。本計画図は、白附けや斜線等で、明確でない部分もあるため、その詳細については、小郡都市計画課にてご確認ください。

株式会社日野建設

1. 都市計画区域の指定  
2. 都市計画区域の廃止  
3. 都市計画区域の縮小  
4. 都市計画区域の拡大  
5. 都市計画区域の再編  
6. 都市計画区域の分割  
7. 都市計画区域の合併  
8. 都市計画区域の譲渡  
9. 都市計画区域の承継  
10. 都市計画区域の消滅

縮尺 1:15,000

15,000

この図面は、国土交通省国土利用政策局の認可を受けたものであり、その内容に誤りや不正確な点がある場合は、国土交通省国土利用政策局に報告いたします。

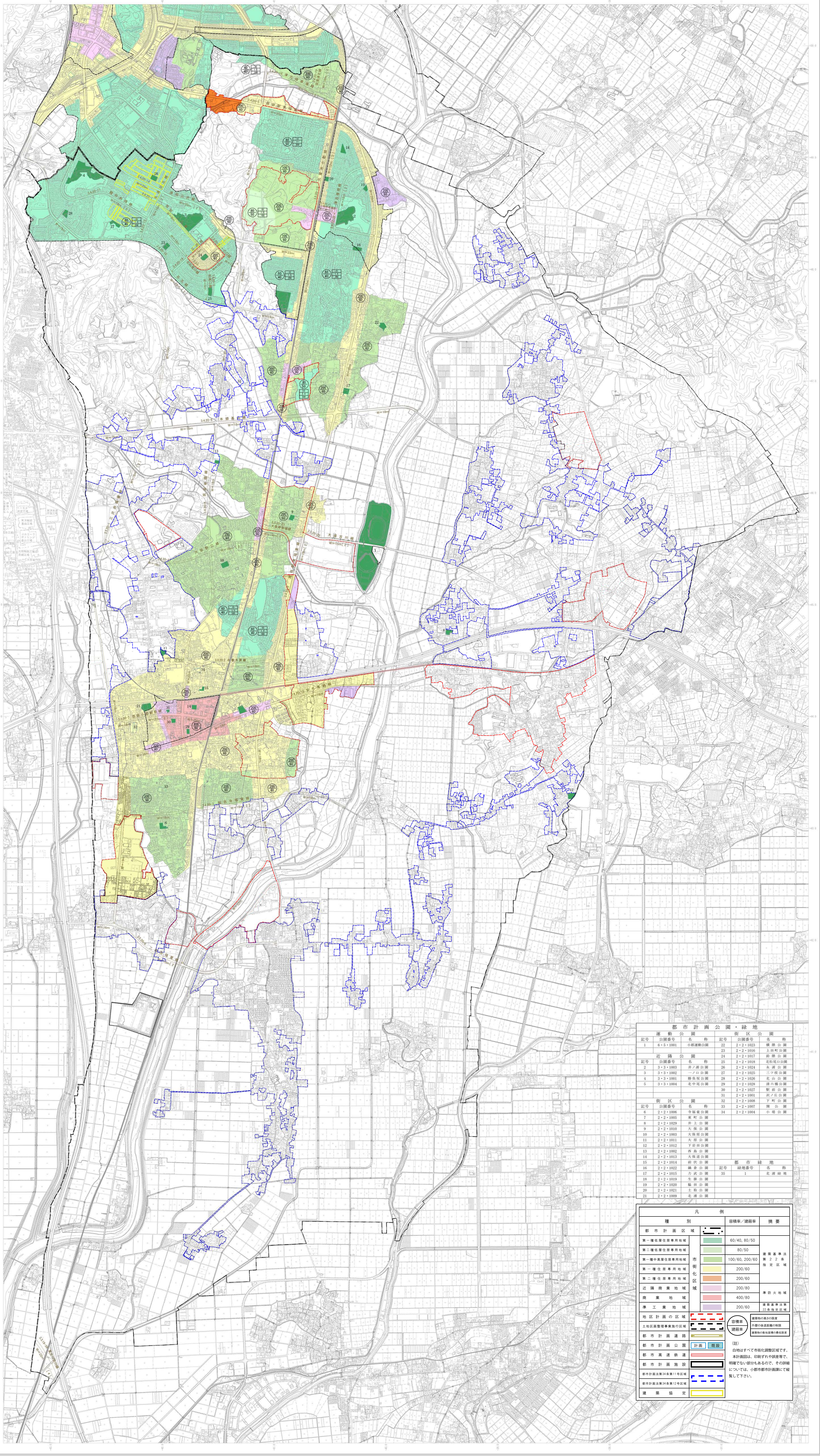
（図面番号） 00-15-000-000

この図面は、国土交通省国土利用政策局の認可を受けたものであり、その内容に誤りや不正確な点がある場合は、国土交通省国土利用政策局に報告いたします。

（図面番号） 00-15-000-000

小郡市





都市計画公園・緑地					
記号	公園番号	名称	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	新藤公園
2	2-2-1003	野ノ原公園	25	2-2-1018	北佐尾公園
3	3-3-1002	一ノ山公園	26	2-2-1024	水原公園
4	3-3-1001	藤原公園	27	2-2-1025	三ツ根公園
5	3-3-1004	北中尾公園	28	2-2-1026	志山公園
			29	2-2-1028	南大原公園
			30	2-2-1027	新倉公園
			31	2-2-1001	沢ノ尾公園
			32	2-2-1008	下町公園
6	2-2-1006	寺尾公園	33	2-2-1007	藤公園
7	2-2-1005	東町公園	34	2-2-1004	小塚公園
8	2-2-1009	野上公園			
9	2-2-1010	大原公園			
10	2-2-1003	大原公園			
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	大原公園			
15	2-2-1014	新倉公園			
16	2-2-1022	藤公園			
17	2-2-1015	万武公園			
18	2-2-1019	新藤公園			
19	2-2-1020	藤公園			
20	2-2-1021	土敷公園			
21	2-2-1009	北澤公園			

種別	容積率/建蔽率	概要
都市計画区域		
第一種住宅用途地域	60/40, 80/50	
第二種住宅用途地域	80/50	建築基準法第22条
第一種中高層住宅用途地域	100/60, 200/60	指定区域
第一種住宅用途地域	200/60	
第二種住宅用途地域	200/60	
近隣商業地域	200/80	
商業地域	400/60	消防火地域
準工業地域	200/60	商業集積地区等指定区域
地区計画区域		
土地収用地区		
都市計画道路		
都市計画公園		
都市計画緑地		
都市計画建設		
都市計画建設		
都市計画建設		
都市計画建設		
都市計画建設		
都市計画建設		
都市計画建設		

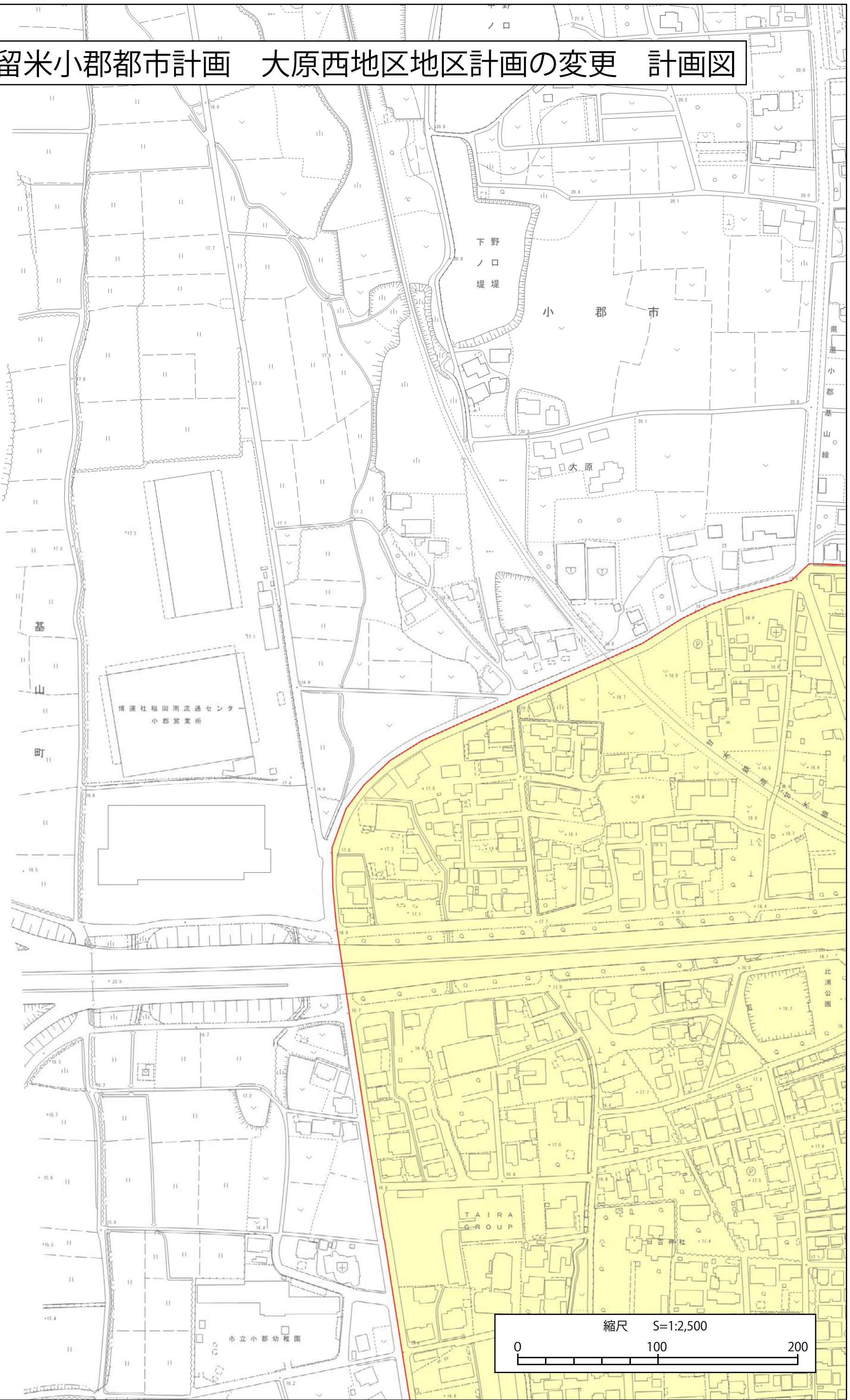
株式会社日新コンサルターズ

小郡市

この図面は、国土交通省国土利用政策課の委託により作成されたものである。詳細な説明は、国土交通省国土利用政策課のウェブサイトからダウンロードすることができる。この図面は、国土交通省国土利用政策課の委託により作成されたものである。詳細な説明は、国土交通省国土利用政策課のウェブサイトからダウンロードすることができる。

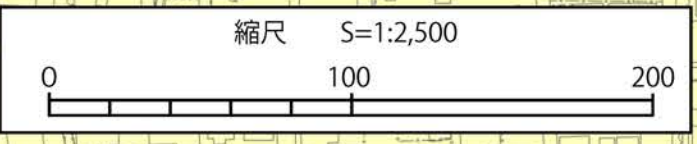
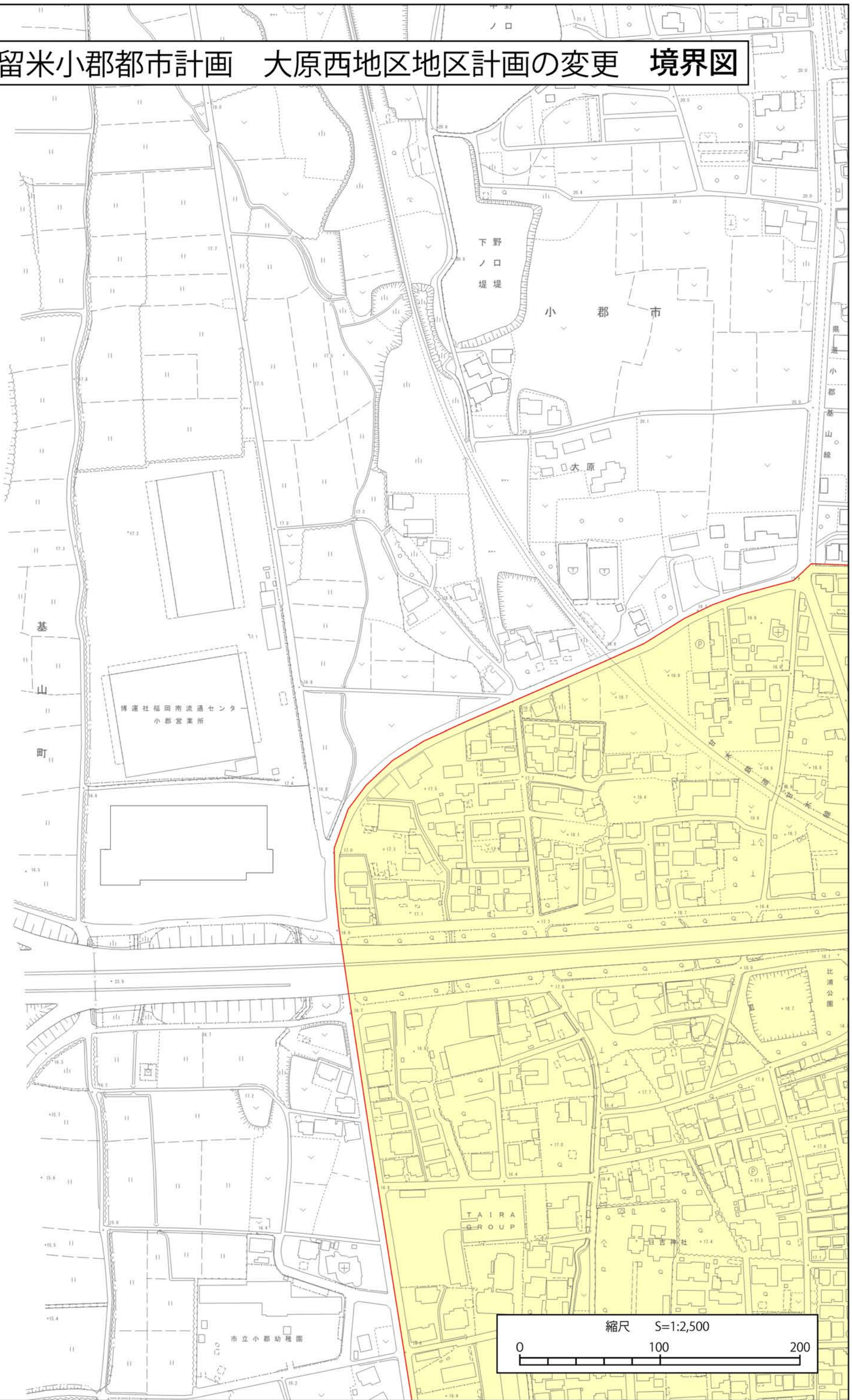


# 久留米小郡都市計画 大原西地区地区計画の変更 計画図





# 久留米小郡都市計画 大原西地区地区計画の変更 境界図



新旧対照表

大原西地区地区計画

(新)

(旧)

久留米小郡都市計画 地区計画の変更（小郡市決定）  
都市計画 大原西地区地区計画を次のように変更する

名 称		大原西地区地区計画	
位 置		小郡市小郡の一部	
面 積		約5ha	
地区計画の目標		<p>本地区は、小郡市の最西部に位置し、西側は、佐賀県鳥栖市及び基山町と接し、交通の要衝である鳥栖ジャンクションに近接する地区であることから、九州各地への交通の便性に優れた地区である。</p> <p>また、本地区は、「第5次小郡市総合振興計画」、「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るとともに、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がより一層進んで行くものと考えられる。これらの状況を踏まえ、今後は保管業務を含めた総合的な流通業務施設用地としての土地利用を目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用方針	流通業務内の用途を広げることにより、流通業務施設の充実を図りながら誘導を行う。一方、良好な農地が形成されている周辺環境に調和した土地利用を図る。	
	地区施設の整備方針	地区内については、良好な土地利用を図るため、道路の整備を図る。	
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標、土地利用の方針に基づき、建築物の用途の制限、建築物の容積率・建蔽率の最高限度、建築物の高さの制限、建築物の形態及び意匠の制限、壁面の位置の制限、垣又はさくの制限等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。	
地区整備計画	配線及び規模の地区施設の区画道路	地区施設の名称及び規模	
		区画道路 9m	
	建築物等に関する事項	<p>地区内に建築できる建築物は、次に掲げるものとする。ただし、準工業地域内に建築してはならないものを除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第二条第2項に規定する一般貨物自動車運送業、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）第二条第6項に該当する貨物利用運送事業の用に供する建築物のうち、次に掲げるもの             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 事務所</li> <li>2) 自動車車庫</li> <li>3) インタンク</li> <li>4) 守衛室</li> </ol> </li> <li>2. 倉庫</li> <li>3. 次に掲げる事業を営む工場貨物の荷造り、荷崩し、商品組合せ、仕分け、包装・梱包、タグ付け・ラベル貼り、検品その他これらに類する作業（医薬品、医薬部外品及び化粧品等の作業については、医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和35年法律第84号）第十三条に定める製造業の許可を要する。）</li> <li>4. 自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号）第二条第4項に該当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）第二条第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）</li> <li>5. 通関業法（昭和42年法律第122号）第二条第1項に規定する通関業務の用に供する事務所</li> <li>6. 危険物の貯蔵に供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9第1項の準工業地域の項に定める危険物の数量を超えないもの（火薬取締法（昭和25年法律第149号）に定める火薬類を除く。）</li> <li>7. 前各号の建築物に付属するもの（法施行令第130条の5の5で定めるものを除く）</li> </ol>	



大原西地区地区計画

(新)

(旧)

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	20m
壁面位置 の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路及び隣地境界線までの距離は3m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、無色の明度は7.5以下とする。 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) 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、表示面積は1面10㎡以下とする。ただし表示面積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) 動光、点滅照明その他これらに類するものは、設置しないこととする。 (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、表示又は設置しないこととする。 (9) 屋根のみの建築物（キャンपी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表示のとおり」

理由 別紙のとおり



## 大原西地区地区計画

(新)

(旧)

### 変更理由書(案)

当該地区は、小都市の最西部に位置し、西側は、佐賀県鳥栖市及び基山町と隣接し、交通の要衝である鳥栖ジャンクションに近接する地区であることから、九州各地への交通至便性に優れた地区である。

また、当該地区は、「第5次小都市総合振興計画」、「第2次小都市国土利用計画」「小都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がより一層進んで行くものと考えられる。

当該地区では平成23年1月に地区計画を決定しており、その中で地区の一部において保管配送型の総合流通業務施設の立地を可能にする地区整備計画を定めている。今回、地区整備計画の区域を地区計画の区域全体に広げ、更なる流通業務系の土地利用を図るものである。



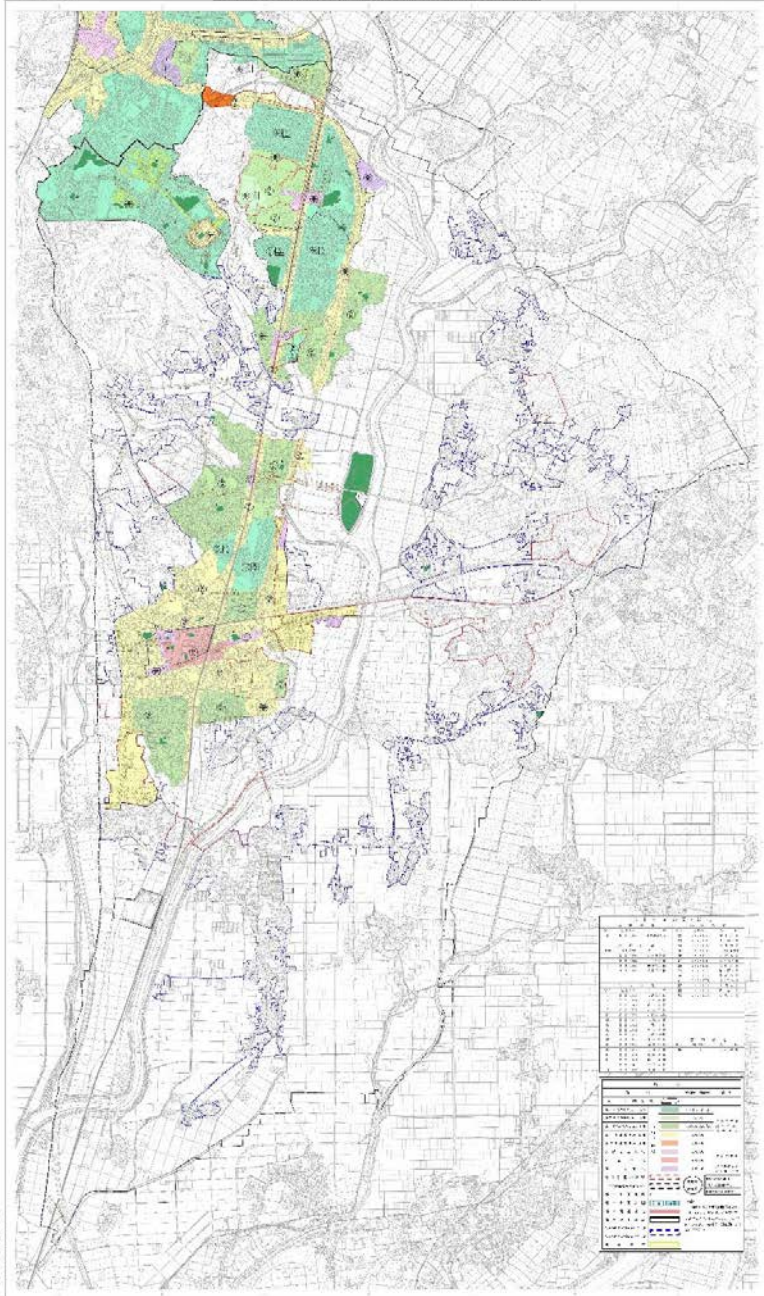
# 大原西地区地区計画

(新)

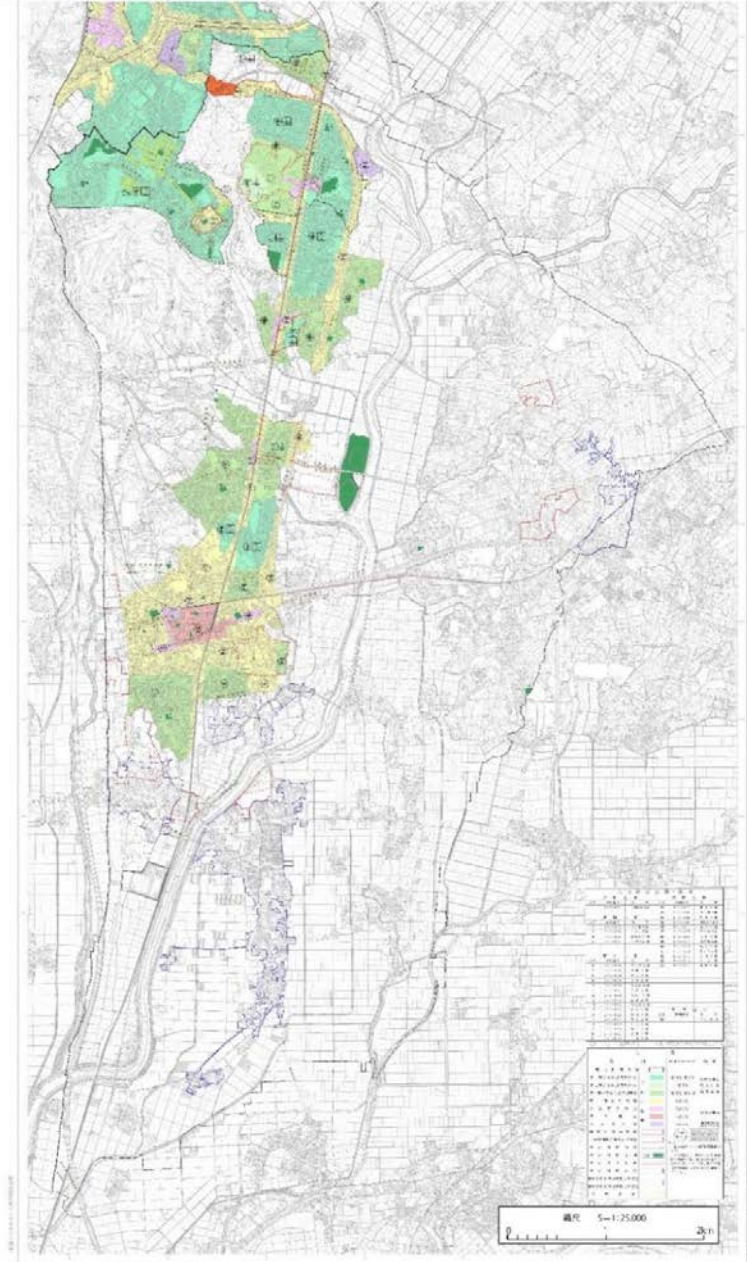
(旧)

1:15,000

久留米小郡都市計画 大原西地区地区計画の変更 総括図



久留米小郡都市計画 大原西地区地区計画地区計画の変更  
総括図 (1/25,000)

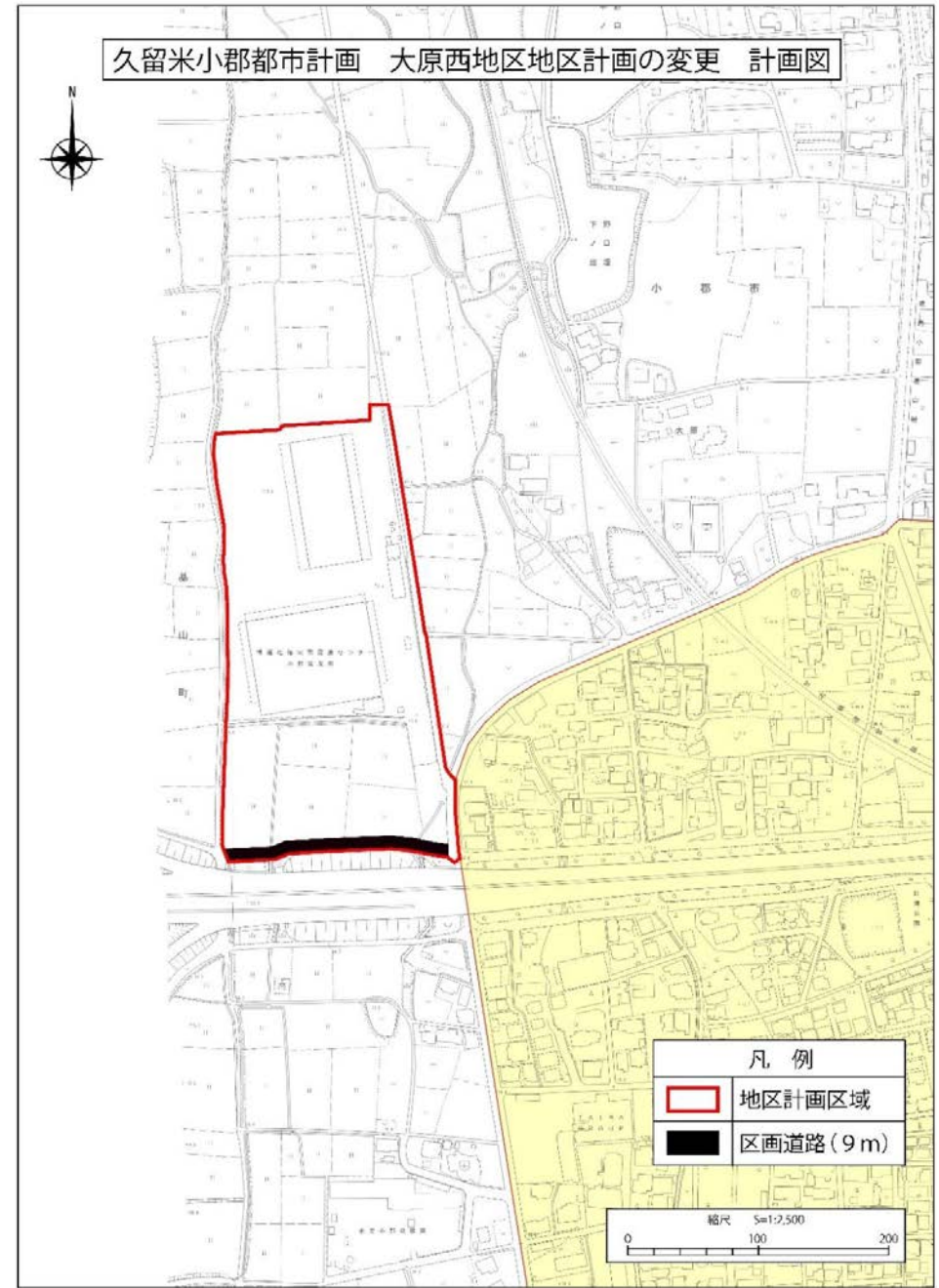
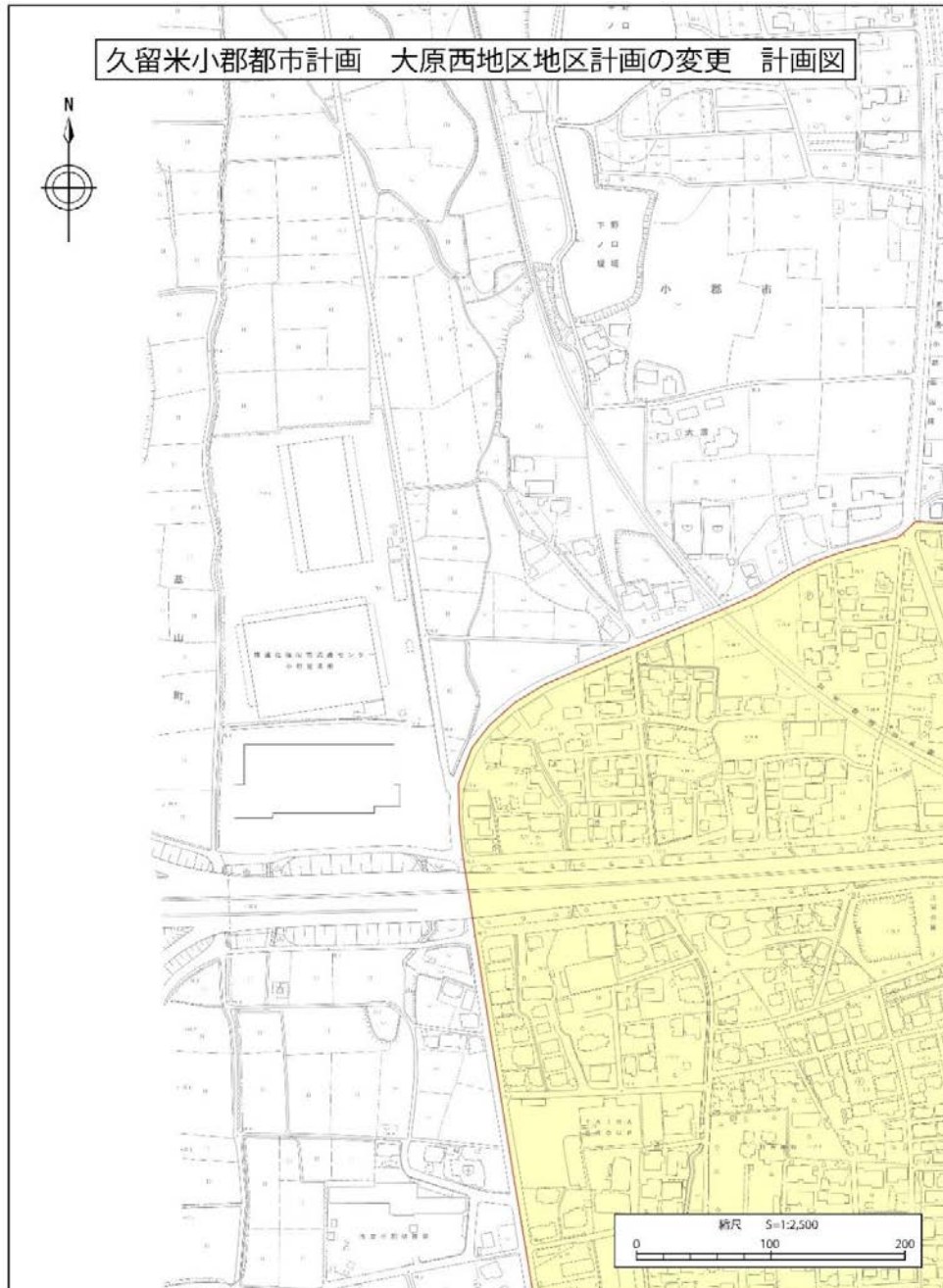




# 大原西地区地区計画

(新)

(旧)





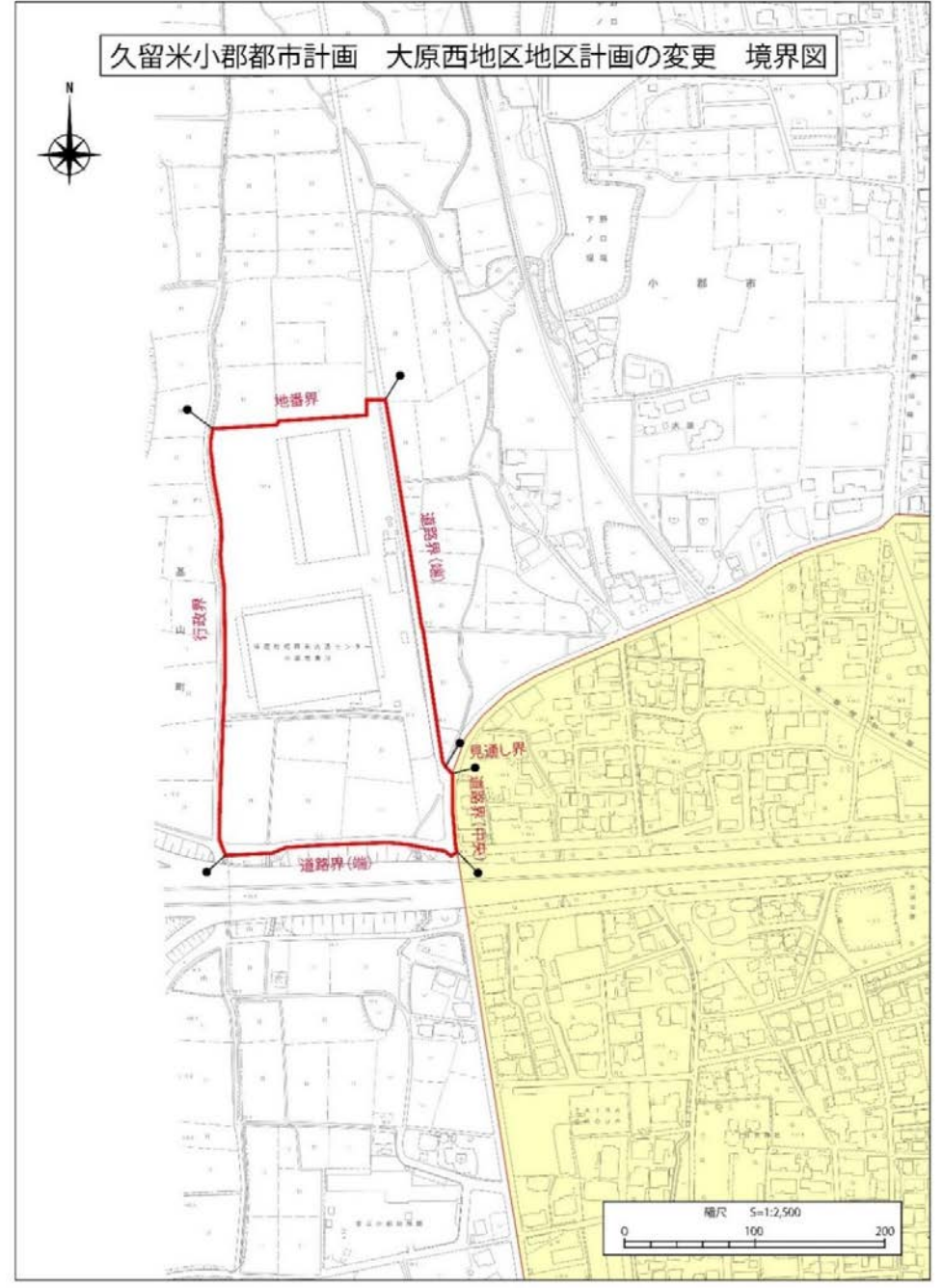
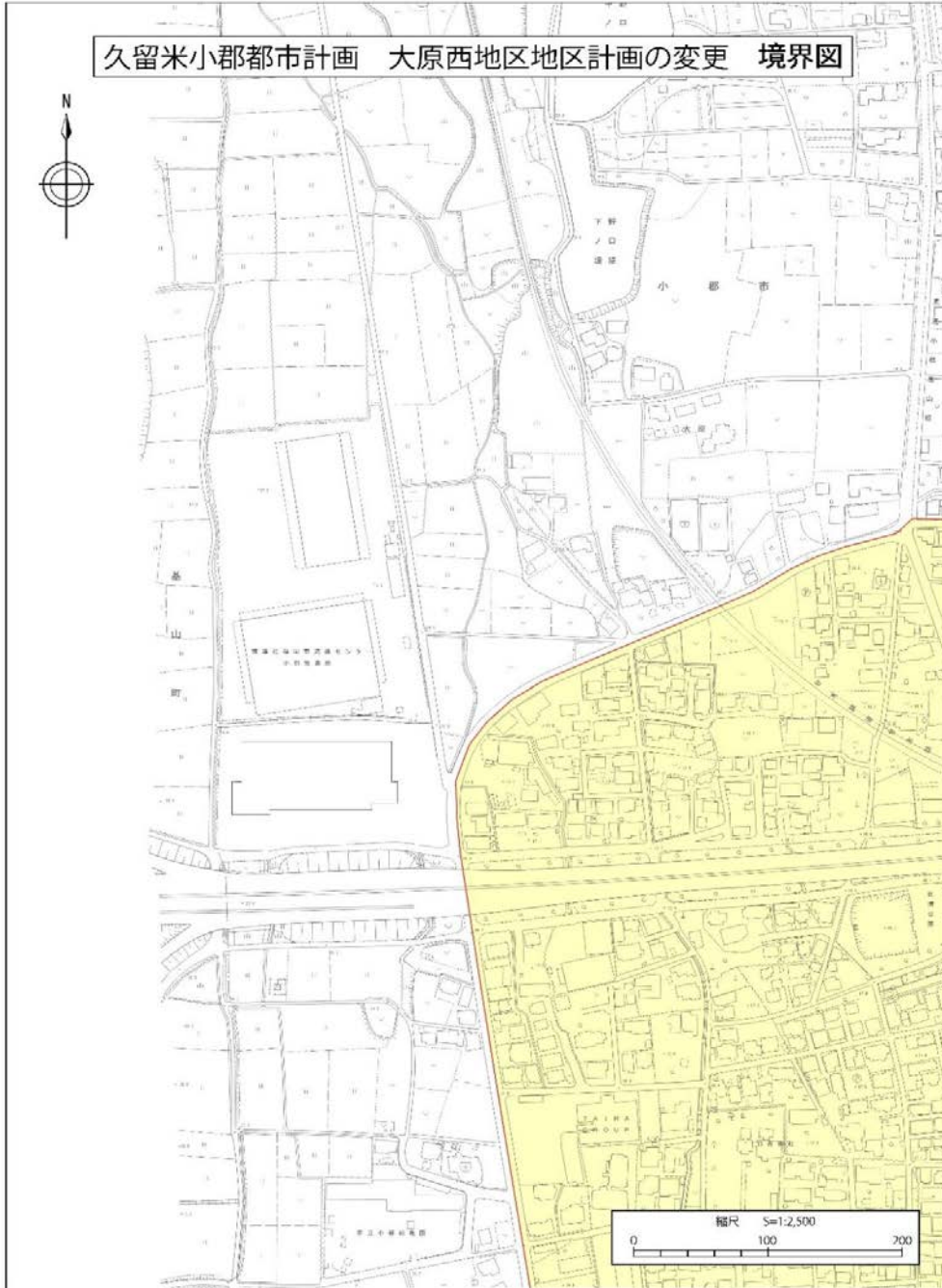
大原西地区地区計画(境界図)

(新)

(旧)

久留米小郡都市計画 大原西地区地区計画の変更 境界図

久留米小郡都市計画 大原西地区地区計画の変更 境界図





久留米小郡都市計画 大原西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（予定）	
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9月下旬（予定）	
変更告示	令和5年10月上旬（予定）	