

議案第6号

久留米小郡都市計画

大原地区地区計画の決定（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 地区計画の決定（案）（小郡市決定）

都市計画 大原地区地区計画を次のように決定する。

名称		大原地区地区計画	
位置		小郡市小郡の一部	
面積		約16.6ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、小郡市の西部に位置し、佐賀県基山町及び鳥栖市と隣接しており、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、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ことから、九州各地へ向かう交通利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より、今後、一層交通利便性が高まる地区である。</p> <p>また、「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、今後、工業流通機能の集積が進んでいくものと考えられる。</p> <p>以上の状況を踏まえ、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進めることを目的とし、本地区計画を決定する。なお、既に決定済の大原西地区地区計画及び大原東地区地区計画を廃止し、新たに大原地区地区計画として地区計画を決定するものである。</p>	
	土地利用の方針	<p>本地区は、広域交通網の結節点である九州縦貫自動車道、大分、長崎自動車道の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。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>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、建築物の高さ・建蔽率の最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、壁面の位置の制限、垣又はさくの構造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。</p>	
地区整備計画	地区の区分	名称	A地区
		面積	15.8ha
	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>1) 倉庫</li> <li>2) 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）項第一号に掲げるものを除く）</li> <li>3) 危険物の貯蔵又は処理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項の表準工業地域欄に定める危険物の数量を超えないもの。（第一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類又は、第四石油類並びに消防（昭和23年法律第186号）別表第1の備考7に規定する引火性固体及び同表備考17に規定する動植物油類を除く。）</li> <li>4) 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500㎡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>5) 集会所、公民館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500㎡以内のもの</li> <li>6) 前各号に掲げる建築物に附属するもの</li> </ol>
		名称	B地区
		面積	0.8ha
		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>1) 住宅、共同住宅</li> <li>2) 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以下のものに限り。）</li> <li>3) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</li> <li>4) 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以下のものに限り。）</li> <li>5) 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>6) 診療所</li> <li>7) 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>8) 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1,500㎡以内のもの</li> <li>9) 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>10) 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>11) 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>12) 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>13) 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>14) 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	—
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	<p>1. 建築物の形態及び意匠は、次のとおり周辺環境との調和に配慮したものとする。</p> <p>(1) 建築物の外壁の色彩は、彩度4.0以下とする。屋根の色彩は、有彩色は明度7.5以下・彩度4.0以下とし、無彩色の明度は、7.5以下とする。</p> <p>2. 屋外広告物の形態及び意匠は、以下のとおり周辺環境との調和に配慮したものとする。</p> <p>(1) 自己の用に供するもののみ掲出することとする。</p> <p>(2) 屋上利用広告物は、設置又は表示しないこととする。</p> <p>(3) 一敷地における床面積500㎡平方メートル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平方メートル以上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。</p> <p>(4) 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6.0（青系は彩度4）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6.0（青系は彩度4）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。</p> <p>(5) 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6.0（青系は彩度4）を超える色彩を使用する場合は、5㎡以下とする。</p> <p>(6) 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。</p> <p>(7) 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。</p> <p>(8) 反射効果のあるものは、表示又は設置しないこととする。</p> <p>(9) 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。</p> <p>(10) 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(4)の限りでない。</p>	
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	建築物の延べ床面積が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

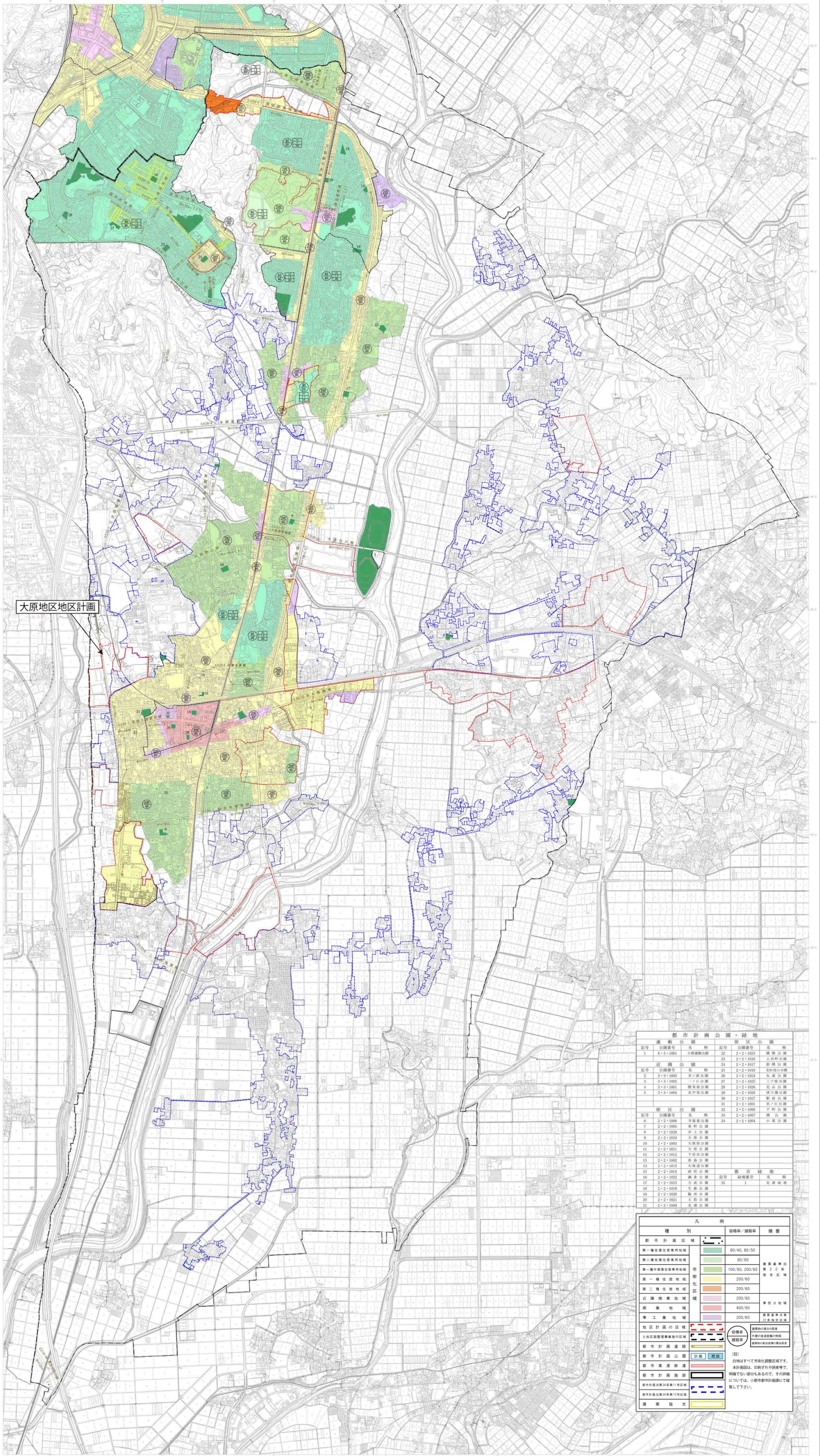
別紙のとおり

## 理 由 書 （案）

当該地区は、小郡市の最西部に位置し、佐賀県基山町及び鳥栖市と隣接しており、交通の要衝である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する地区であり、九州各地へ交通至便性に優れた地区である。

また、「第6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、今後、工業流通機能の集積が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ことを目標とし、既に決定済の大原西地区地区計画及び大原東地区地区計画を廃止し、新たに大原地区地区計画を決定するものである。



大原地区地区計画

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・2・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	鶴島公園	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	藤公園
			34	2・2・1034	小枝公園
6	2・2・1006	早稲田公園			
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	新島公園			
16	2・2・1015	藤公園			
17	2・2・1016	方武公園			
18	2・2・1019	北島公園			
19	2・2・1020	藤公園			
20	2・2・1021	土敷公園			
21	2・2・1009	北瀬公園			

種別	容積率・建蔽率	概要
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
第一種中密度住居専用地域	100/60, 200/60	指定区域
第一種住居地域	200/60	
第二種住居地域	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	商業集積地区 住宅集積地区
地区計画の区域		都市計画の区域
土地活用促進事業施行区域		都市計画の区域
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		

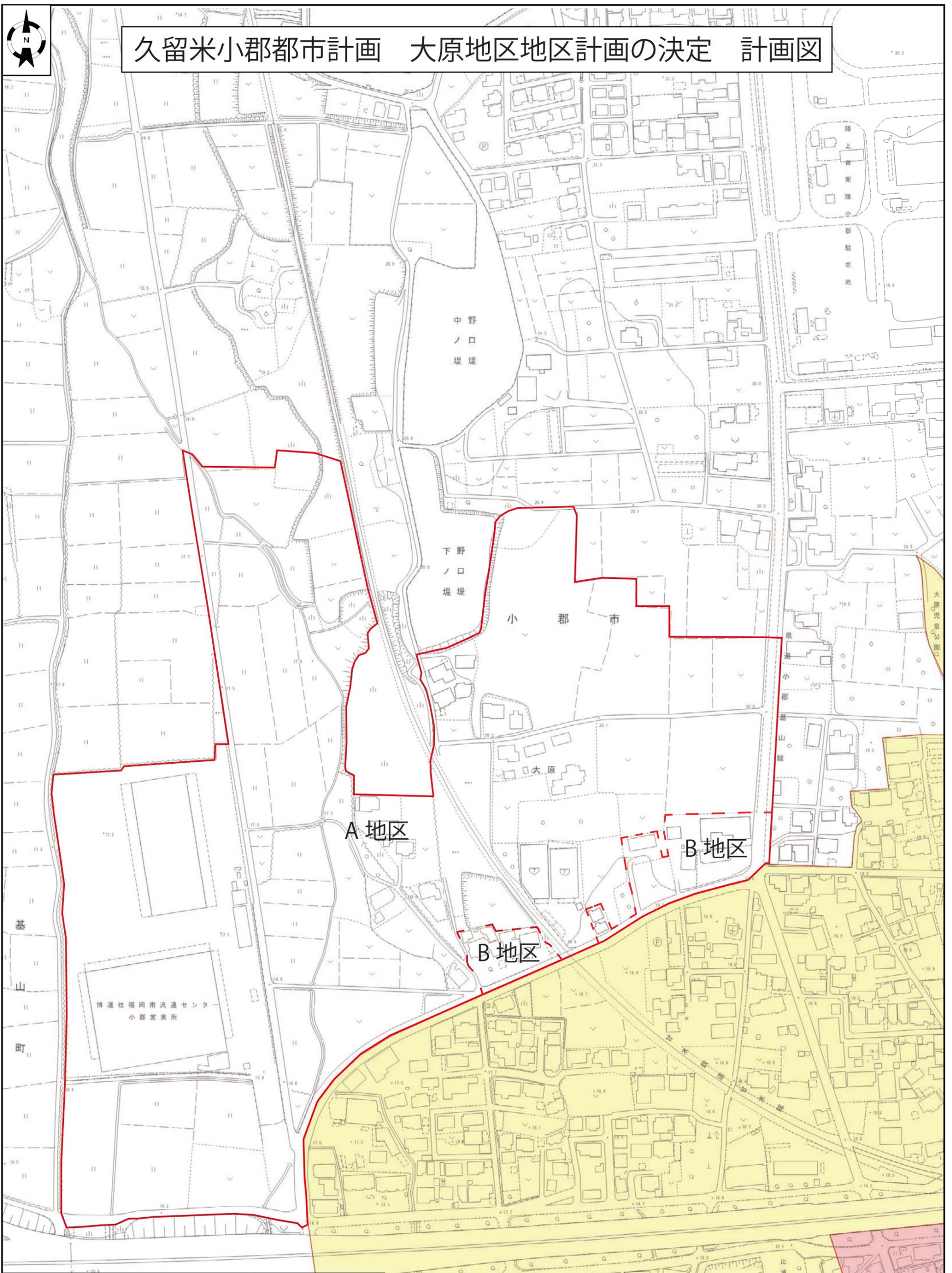
注) 白地はすべて未利用地(未利用地)です。本計画図は、白地以外の部分で、その詳細については、小郡都市計画図にて説明して下さい。

株式会社国土院





# 久留米小郡都市計画 大原地区地区計画の決定 計画図



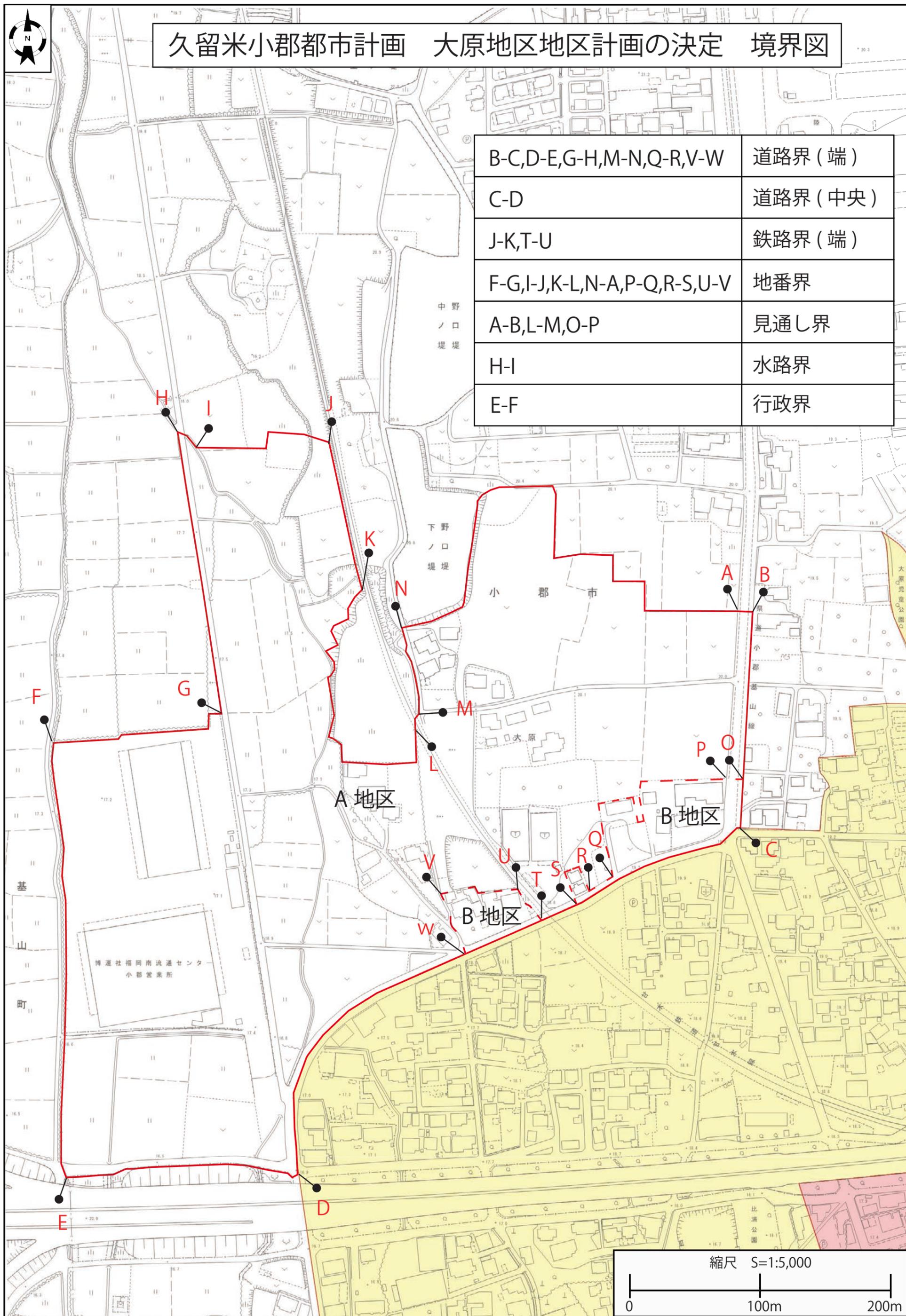
凡 例	
地区計画区域 (地区整備計画区域)	
地区区分界	





久留米小郡都市計画 大原地区地区計画の決定 境界図

B-C,D-E,G-H,M-N,Q-R,V-W	道路界(端)
C-D	道路界(中央)
J-K,T-U	鉄路界(端)
F-G,I-J,K-L,N-A,P-Q,R-S,U-V	地番界
A-B,L-M,O-P	見通し界
H-I	水路界
E-F	行政界



大原地区

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（工業地域（同等））	B地区（第一種住居地域（同等））	備考			
	第一種低層住宅専用地域	第二種低層住宅専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	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
<ul style="list-style-type: none"> <li>建てられる用途</li> <li>建てられない用途</li> <li>建てられない用途（地区計画で制限）</li> </ul> ※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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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。
	店舗等の床面積が、150m <sup>2</sup> を超え、500m <sup>2</sup> 以下のもの			②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	○	○	②①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。
	店舗等の床面積が、500m <sup>2</sup> を超え、1500m <sup>2</sup> 以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	③2階以下。
	店舗等の床面積が、1500m <sup>2</sup> を超え、3000m <sup>2</sup> 以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が、3000m <sup>2</sup> を超え、10000m <sup>2</sup> 以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■農産物販売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が、10000m <sup>2</sup> を超えるもの									○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が、1500m <sup>2</sup> 以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が、1500m <sup>2</sup> を超え、3000m <sup>2</sup> 以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、3000m <sup>2</sup> を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3000m <sup>2</sup> 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、バッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3000m <sup>2</sup> 以下
	カラオケボックス等						①	①	○	○	○	○	①	①	○	①10000m <sup>2</sup> 以下 ②飲食業務は不可
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						①	①	○	○	○	○	①	○	○	▲客席200m <sup>2</sup> 未満
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	○	○	○	○	○	○	○	▲個室付浴場等は不可
	キャバレー、ダンスホール等、個室付き浴場等									○	▲	○	○	○	○	
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			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	集会所、公民館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①	①集会所、公民館のみ
	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	①診療所のみ
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①	①3,000m <sup>2</sup> 以下
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	▲600m <sup>2</sup> 以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000m <sup>2</sup> 以下
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	建築物付属自動車車庫 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	○	○	○	○	○	③	①600m <sup>2</sup> 以下 1階以下 ②3000m <sup>2</sup> 以下 2階以下 ③2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	○	○	■	○	○	○	○	○	○	①2階以下かつ1500m <sup>2</sup> 以下 ②3,000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3000m <sup>2</sup> 以下
	パン屋、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 <sup>2</sup> 以下			▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	②	■	②	②	○	○	○	○	原動機、作業内容の制限あり。作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	○	①50m <sup>2</sup> 以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	○	②150m <sup>2</sup> 以下
	危険性が大きいおそれが著しく環境を悪化させるおそれがある工場											○	○	○	○	■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る
	自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	①	原動機の制限あり。作業場の床面積 ①50m <sup>2</sup> 以下 ②150m <sup>2</sup> 以下 ③300m <sup>2</sup> 以下 ④作業場150m <sup>2</sup> 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、処理の量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①1500m <sup>2</sup> 以下 2階以下 ②3000m <sup>2</sup> 以下 ▲第二类引火性固体、第四類第一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類又は、第四石油類及び消防法に規定する引火性固体、動植物油類を除く。
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											○	○	○	○		
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															

新旧対照表

旧【現行】

大原西地区地区計画（1頁目）

大原東地区地区計画（1頁目）

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

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、九州各地への交通至便性に優れた地区である。</p> <p>また、当地区は、「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い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	土地利用の方針	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、建築物等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	地区施設の名称及び規模	地区計画の名称及び規模
	区画道路	区画道路 9m
地区整備計画	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。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> <p>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事業、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</p> <p>1) 事務所 2) 自動車庫 3) インタンク 4) 守衛室 2. 倉庫</p> <p>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。）</p> <p>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）</p> <p>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</p> <p>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。）</p> <p>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）</p>

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、本地区計画を決定するものである。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	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の方針に基づき、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さくの構造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	地区の名称	A地区
	地区の面積	5.0ha
地区整備計画	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> <p>1 倉庫 2 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） 3 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（別表第2（く）項第二号を除く） 4 前各号に掲げる建築物に附属するもの</p> <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> <p>1 住宅、共同住宅 2 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。） 3 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 4 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。） 5 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を除く。） 6 診療所 7 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 8 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 9 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 10 巡回派出所、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 11 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 12 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。） 13 倉庫（倉庫業を営む倉庫を除く。）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 14 前各号の建築物に付属するもの（令第130条の5の5で定めるものを除く。）</p>
	建築物の高さの最高限度	31m

【新・変更案】大原地区地区計画（1頁目）

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 大原地区地区計画を次のように決定する。

名称	大原地区地区計画	
位置	小郡市小郡の一部	
面積	約16.6ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、小郡市の西部に位置し、佐賀県基山町及び鳥栖市と隣接しており、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、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ことから、九州各地へ向かう交通利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より、今後、一層交通利便性が高まる地区である。</p> <p>また、「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、今後、工業流通機能の集積が進んでいくものと考えられる。</p> <p>以上の状況を踏まえ、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進めることを目的とし、本地区計画を決定する。なお、既に決定済の大原西地区地区計画及び大原東地区地区計画を廃止し、新たに大原地区地区計画として地区計画を決定するものである。</p>
	土地利用の方針	本地区は、広域交通網の結節点である九州縦貫自動車道、大分、長崎自動車道の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、土地利用の方針に基づき、建築物の用途の制限、建築物の高さ・建蔽率の最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、壁面の位置の制限、垣又はさくの構造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	名称	A地区
	面積	15.8ha
地区整備計画	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> <p>1) 倉庫 2) 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）項第一号に掲げるものを除く） 3) 危険物の貯蔵又は処理に供するもので施行令（昭和25年政令第130条の9第1項の表準工業地域欄に定める危険物の数量を超えないものとするが、（第一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類又は、第四石油類並びに消防法（昭和23年法律第186号）別表第1の備考7に規定する引火性固体及び同表備考17に規定する動植物油類を除く。） 4) 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500平方メートル以内のもの（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を除く。） 5) 集会所、公民館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500平方メートル以内のもの 6) 前各号に掲げる建築物に附属するもの</p> <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> <p>1) 住宅、共同住宅 2) 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平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） 3) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 4) 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平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） 5) 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平方メートル以内のもの（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を除く。） 6) 診療所 7) 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平方メートル以内のもの 8) 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1,500平方メートル以内のもの 9) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートル以内のもの 10) 巡回派出所、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 11) 自動車修理工場で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの 12) 自動車庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 13) 倉庫（倉庫業を営む倉庫を除く。）でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートル以内のもの 14) 前各号の建築物に付属するもの（令第130条の5の5で定めるものを除く。）</p>

旧【現行】

大原西地区地区計画（2頁目）

大原東地区地区計画（2頁目）

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) 一般地における床面積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。ただし一般地における床面積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、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（キャンポニー等）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

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、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 屋外広告は、次に掲げる自己の用に供するものを除き掲出ししないものとする。 (1) 屋上利用広告は、設置又は表示しないこと。 (2) 一般地における床面積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、一般地における床面積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、設置又は表示しないこととする。 (9) 屋根のみの建築物(キャンポニー等)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。
土地の利用に関する事項	延べ床面積が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

【新・変更案】

大原地区地区計画（2頁目）

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	倉庫で延べ床面積が10,000㎡を超えるものについては、3m以上
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	1. 建築物の形態及び意匠は、次のとおり周辺環境との調和に配慮したものとする。 (1) 建築物の外壁の色彩は、彩度4.0以下とする。屋根の色彩は、有彩色は明度7.5以下・彩度4.0以下とし、無彩色の明度は、7.5以下とする。 2. 屋外広告物の形態及び意匠は、以下のとおり周辺環境との調和に配慮したものとする。 (1) 自己の用に供するもののみ掲出することとする。 (2) 屋上利用広告は、設置又は表示しないこととする。 (3) 一般地における床面積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、一般地における床面積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。 (4) 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6.0（青系は彩度4）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6.0（青系は彩度4）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。 (5) 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6.0（青系は彩度4）を超える色彩を使用する場合は、5㎡以下とする。 (6) 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。 (7) 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。 (8) 反射効果のあるものは、表示又は設置しないこととする。 (9) 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。 (10) 屋根のみの建築物（キャンポニー等）において、表示面積が5㎡以内のものについては、上記(4)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。
土地の利用に関する事項	建築物の延べ床面積が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

## 大原西地区地区計画（3頁目・理由書）

## 変更理由書（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拡げ、更なる流通業務系の土地利用を図るものである。

## 大原東地区地区計画（3頁目・理由書）

## 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。

## 【新・変更案】

## 大原地区地区計画（3頁目・理由書）

## 理由書（案）

当該地区は、小郡市の最西部に位置し、佐賀県基山町及び鳥栖市と隣接しており、交通の要衝である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する地区であり、九州各地へ交通至便性に優れた地区である。

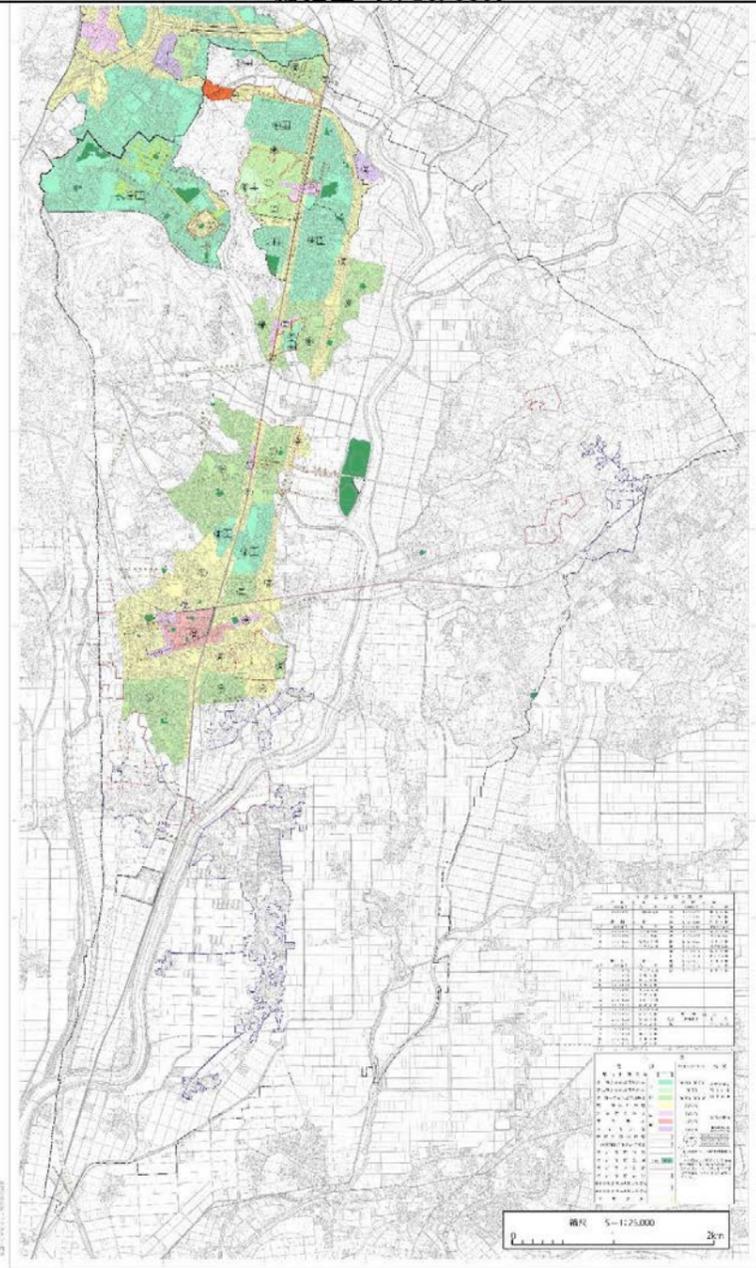
また、「第6次小郡市総合振興計画後期基本計画」、「第2次小郡市国土利用計画」、「小郡市都市計画マスタープラン」等において、工業流通機能集積ゾーンとして計画的な土地利用を行う区域に位置付けられており、都市計画道路三沢西福童線の整備が実施されていることから、今後、工業流通機能の集積が進んでいくものと考えられる。

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ことを目標とし、既に決定済の大原西地区地区計画及び大原東地区地区計画を廃止し、新たに大原地区地区計画を決定するものである。

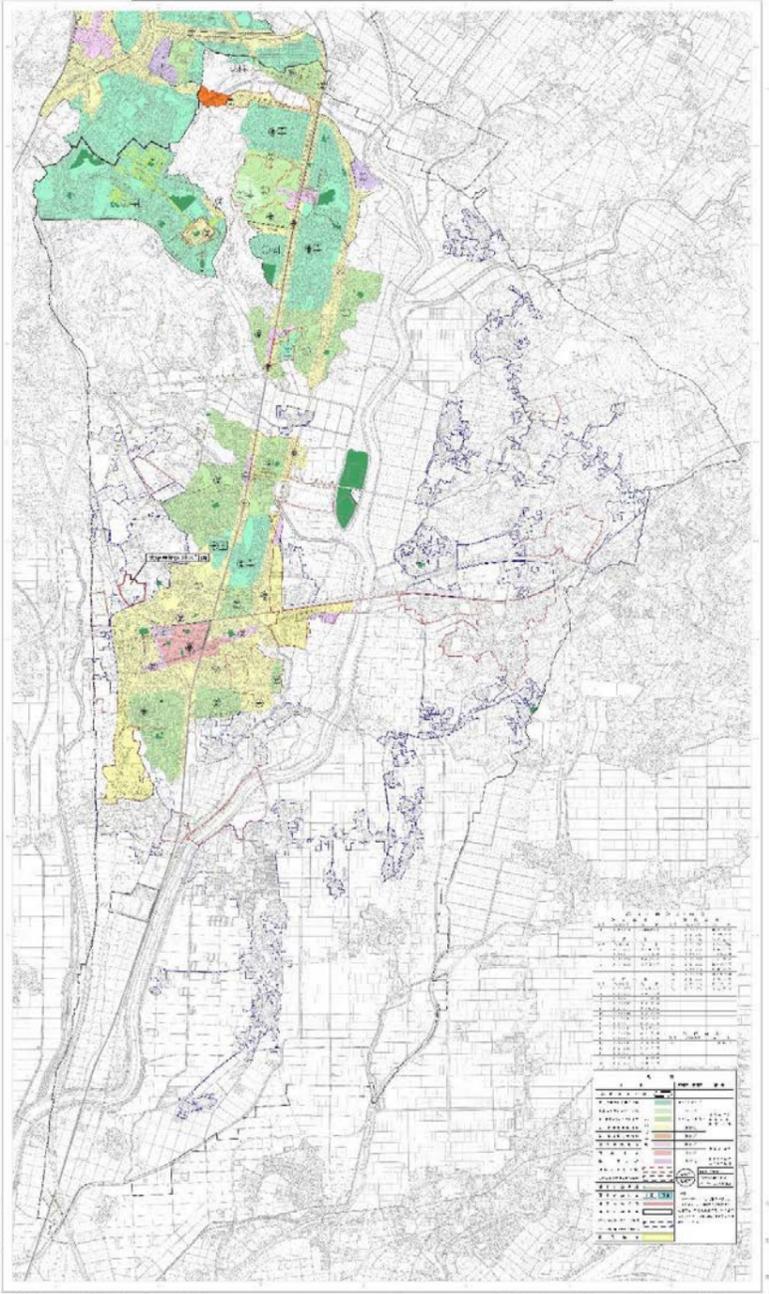
大原西地区地区計画（総括図）

大原東地区地区計画（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）

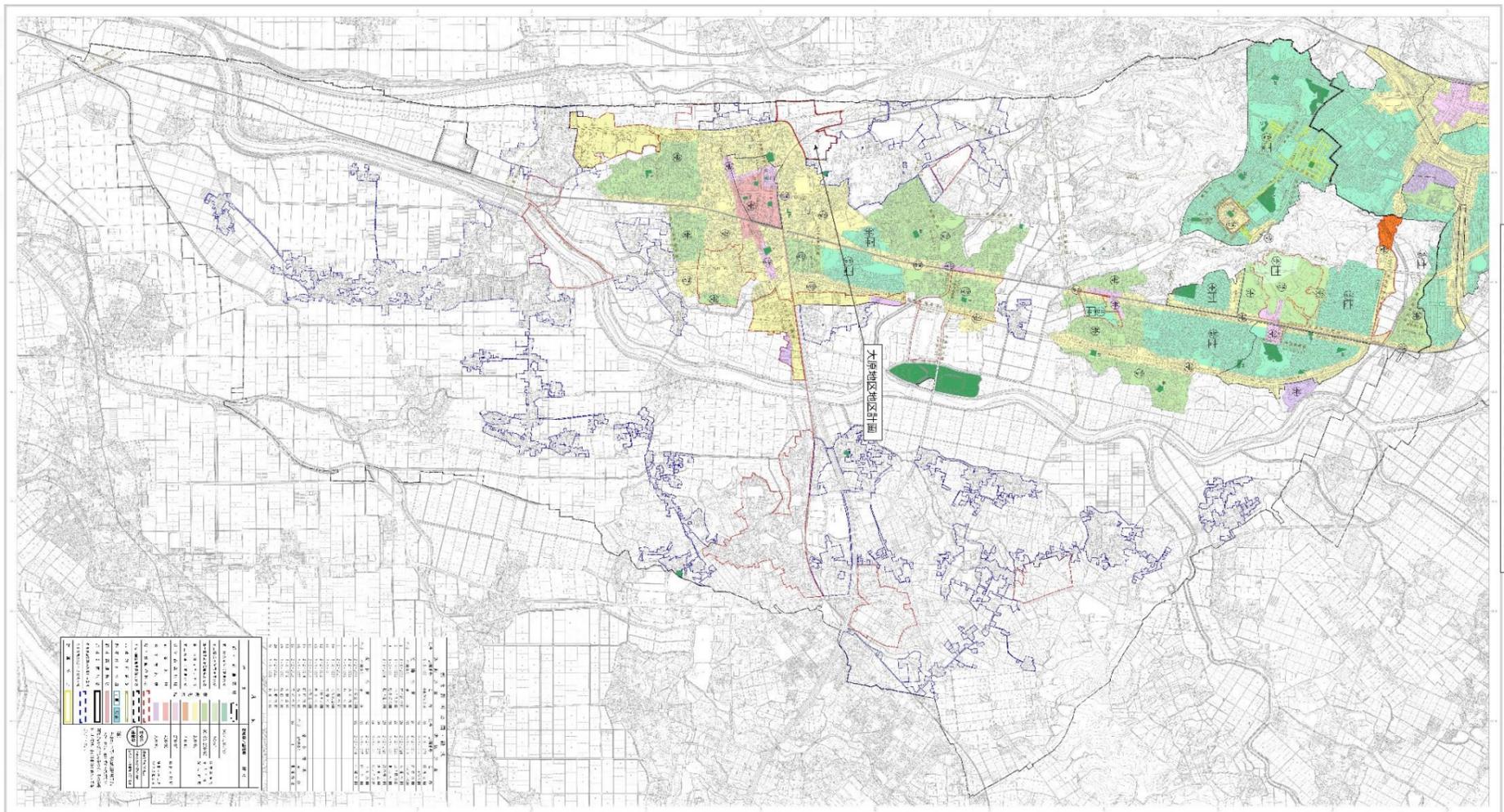


久留米小郡都市計画 大原東地区地区計画の決定 総括図  
1:15,000



【新・変更案】

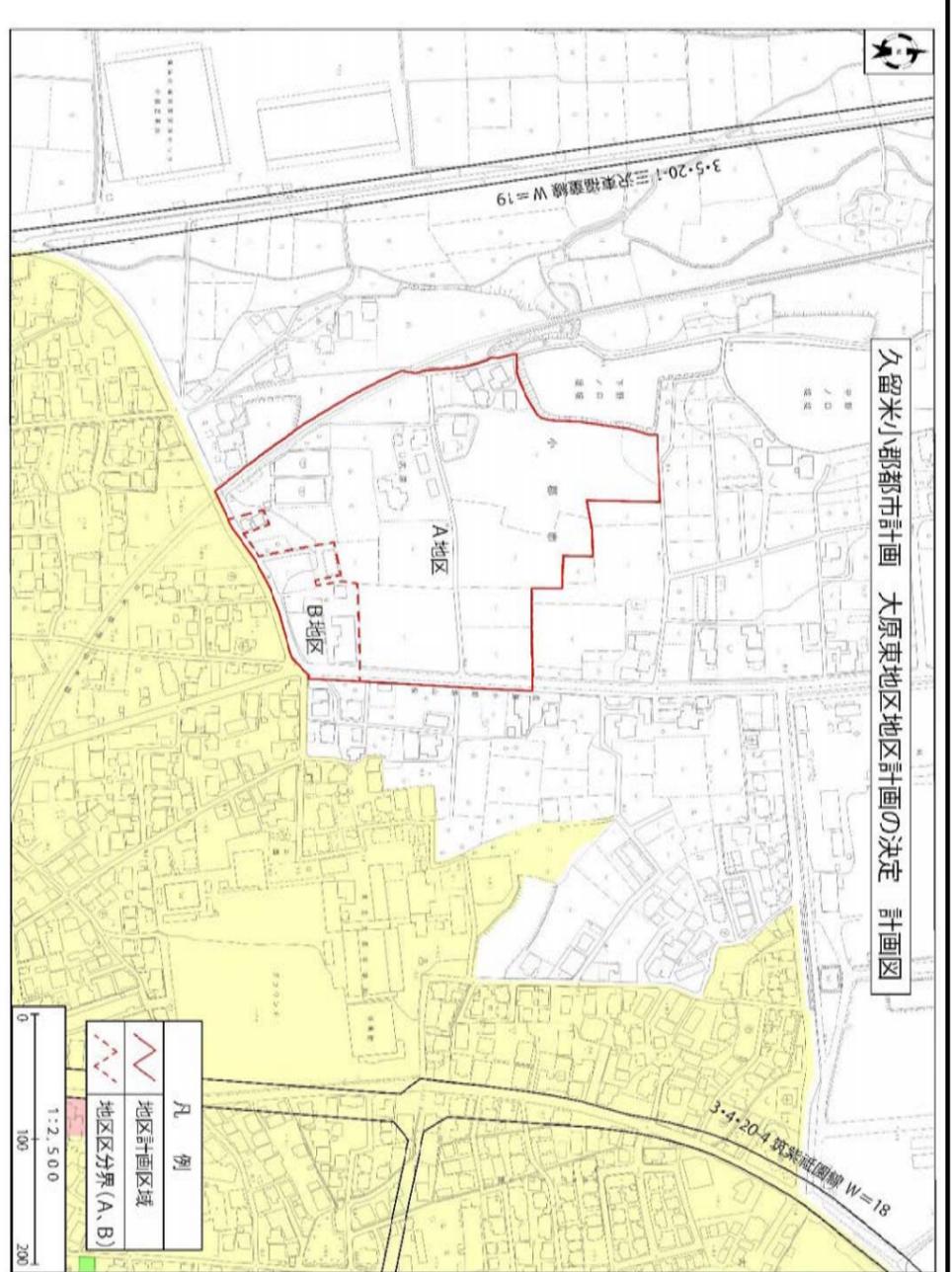
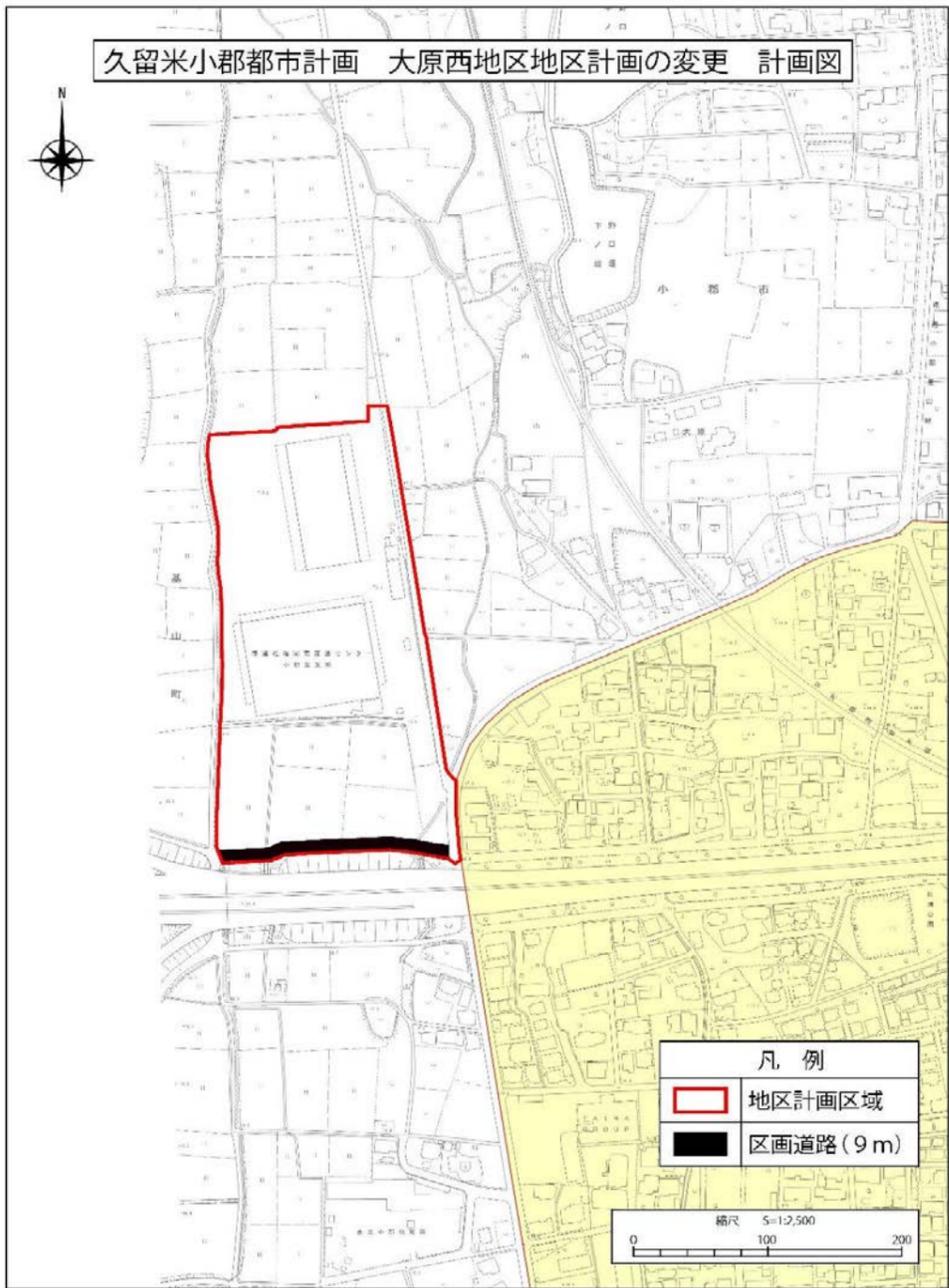
大原地区地区計画（総括図）



久留米小郡都市計画 大原地区地区計画の決定 総括図

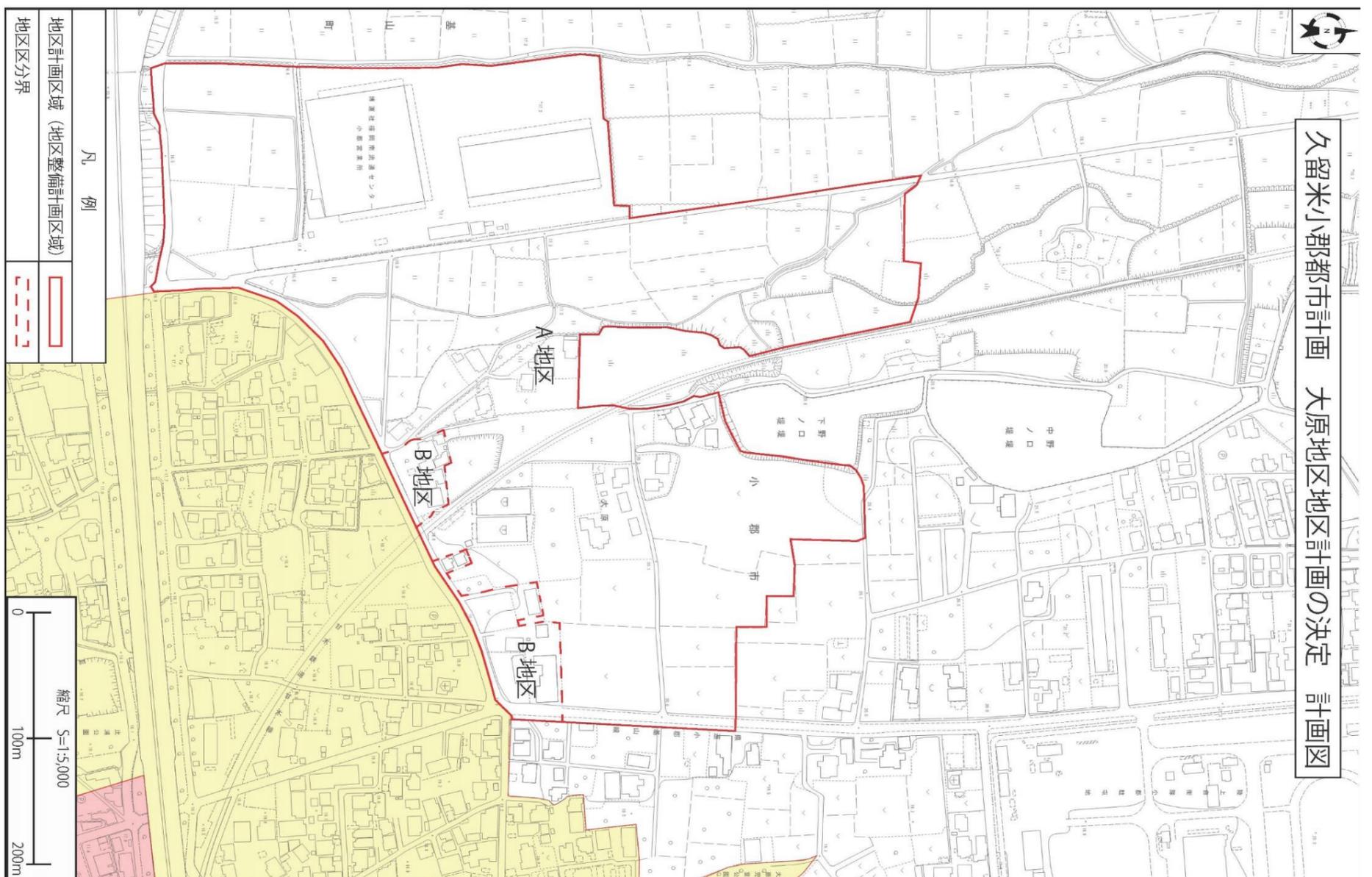
大原西地区地区計画（計画図）

大原東地区地区計画（計画図）

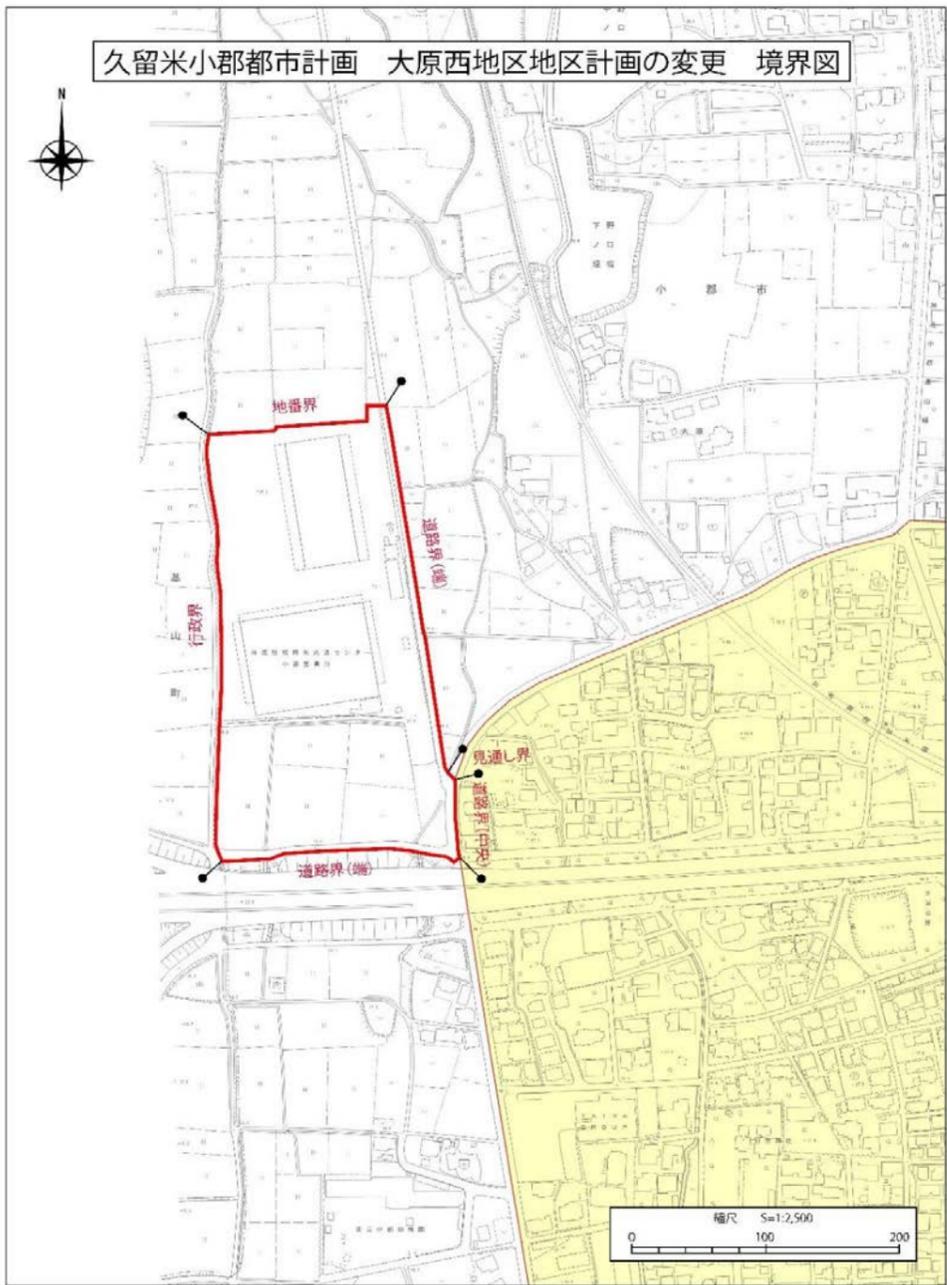


【新・変更案】

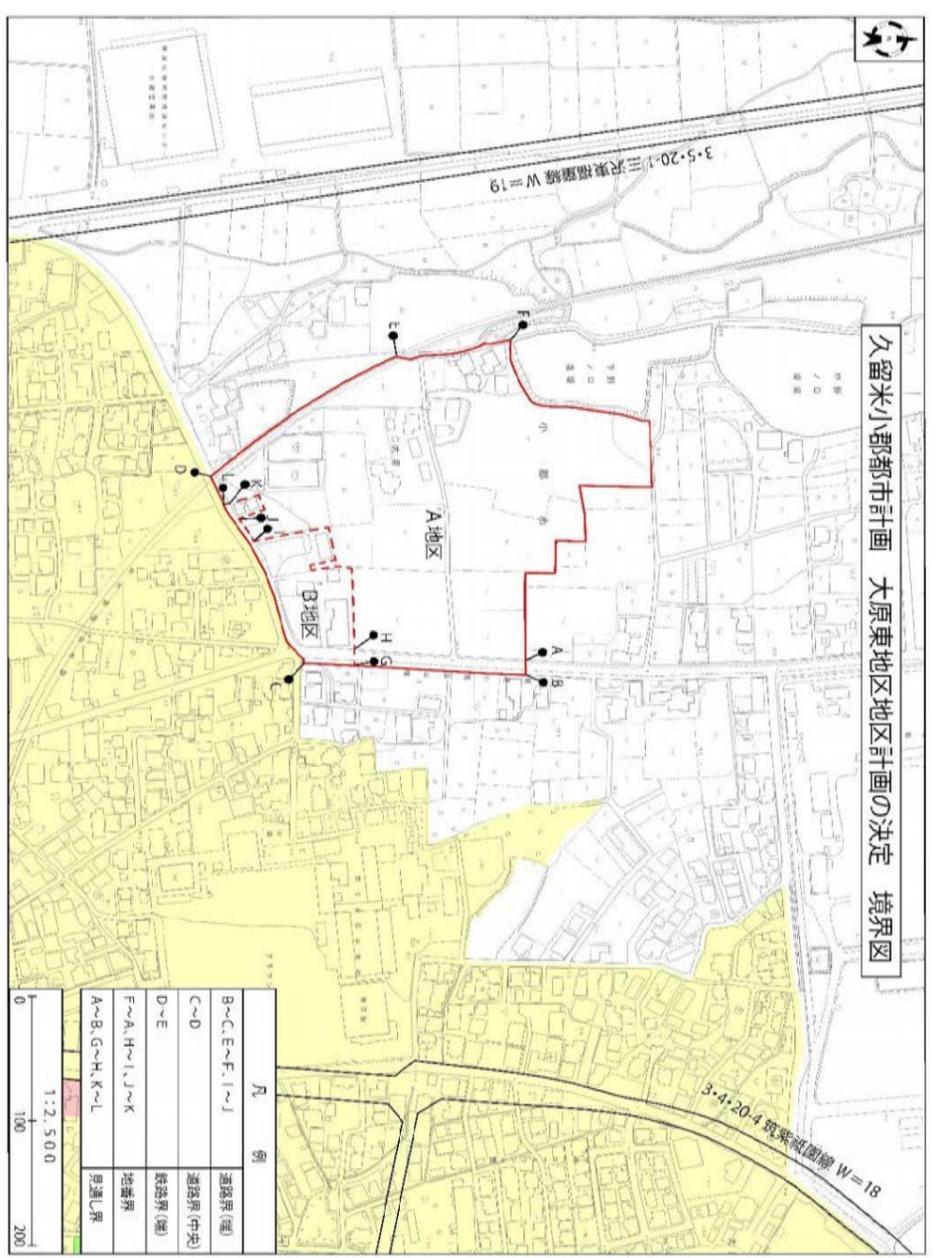
大原地区地区計画（計画図）



大原西地区地区計画（境界図）

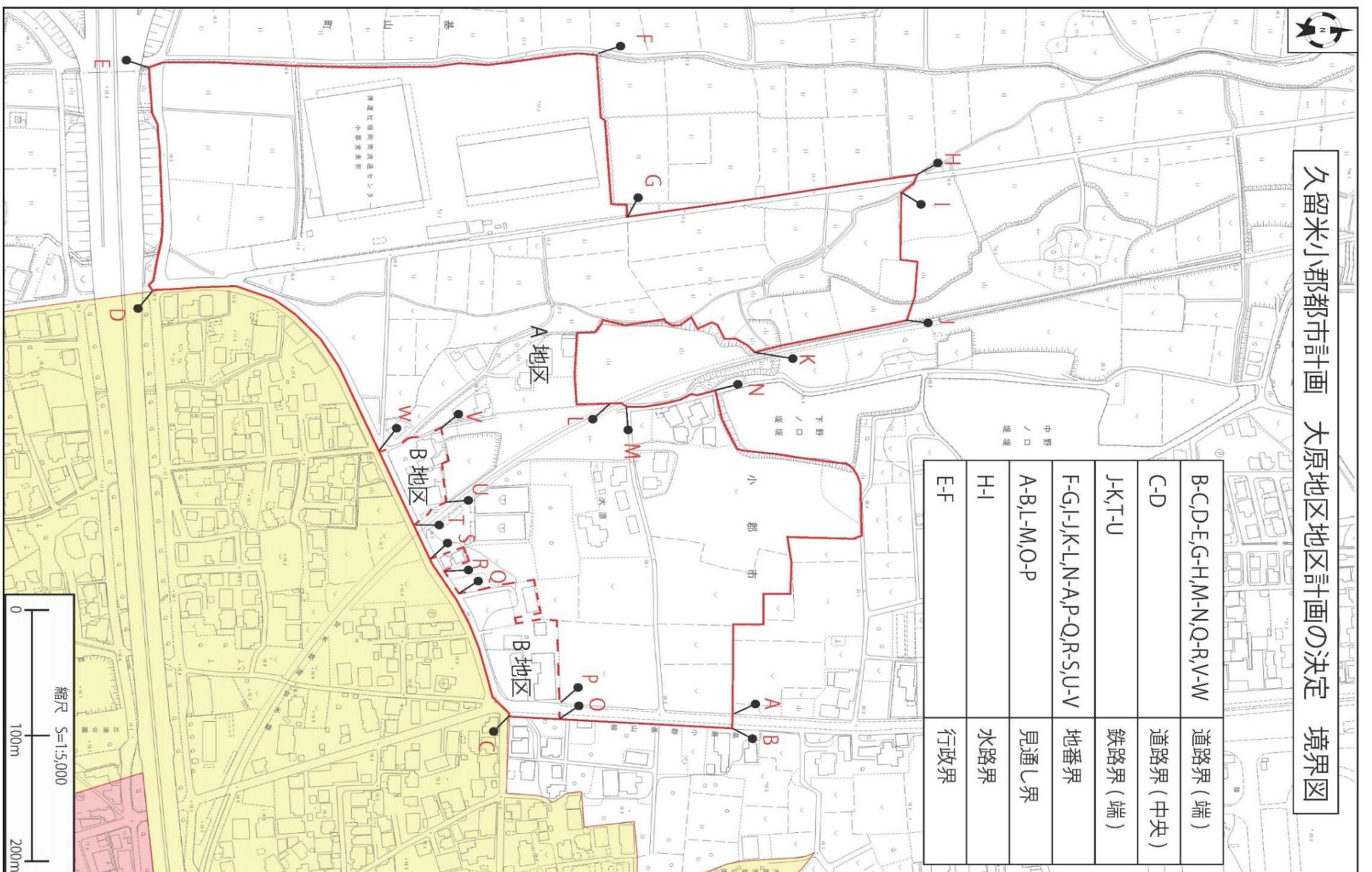


大原東地区地区計画（境界図）



【新・変更案】

大原地区地区計画（境界図）



久留米小郡都市計画 大原地区地区計画の決定（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	閲覧者 1名 意見書、公述 申出者 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9月下旬（予定）	
決定・変更告示	令和5年10月上旬（予定）	