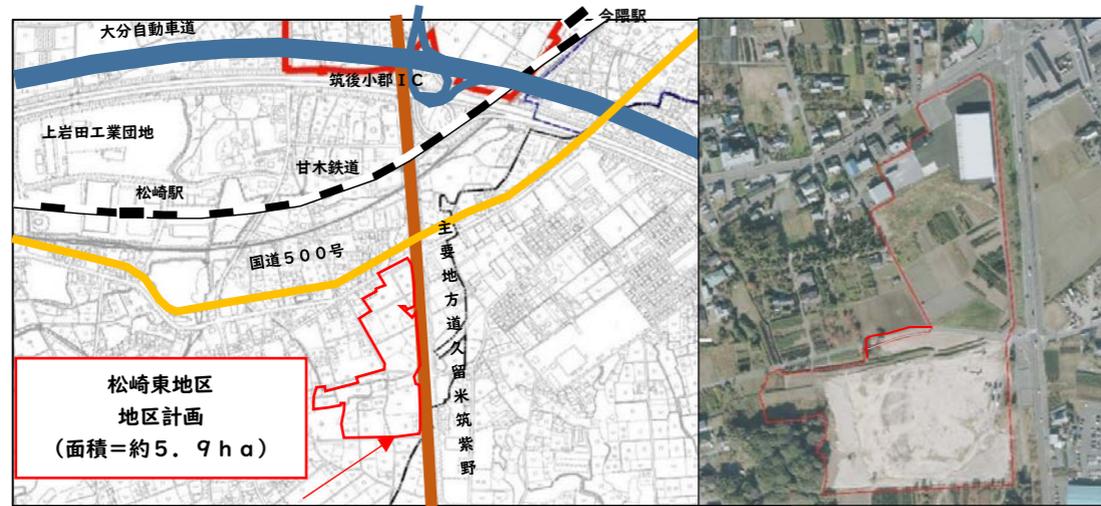


1. 目的

本地区は、大分自動車道筑後小郡インターチェンジに隣接し、主要地方道久留米筑紫野線及び国道500号等の幹線道路が配置されている交通利便性の高い地区である。
「第2次小郡市都市計画マスタープラン」において、「県道久留米筑紫野線沿道及び筑後小郡インターチェンジ周辺地区については、産業用地の確保に向け、地区計画等の制度を用いた計画的な土地利用を進めるとともに、飛び市街化区域の要件を満たす場合には、市街化区域編入を図ります。」及び「また、人口減少・少子高齢化が著しく、集落地においては甘木鉄道甘木線の各駅を中心とした集落活力の再生を目指すとともに、さらなる交通・生活利便性の向上、交流人口の拡大を図るため、筑後小郡インターチェンジを生かし、農業と各種産業が調和したまちづくりを目指します。」と位置付けている。
以上の状況を踏まえ、当該地区周辺においては、特に物流業務機能の整備が進められているところであり、交通利便性を生かした物流業務施設及び各種産業の立地を適正に誘導するとともに、自然環境と調和した幹線道路沿道にふさわしい産業・流通の集積を図ることを目標としている。

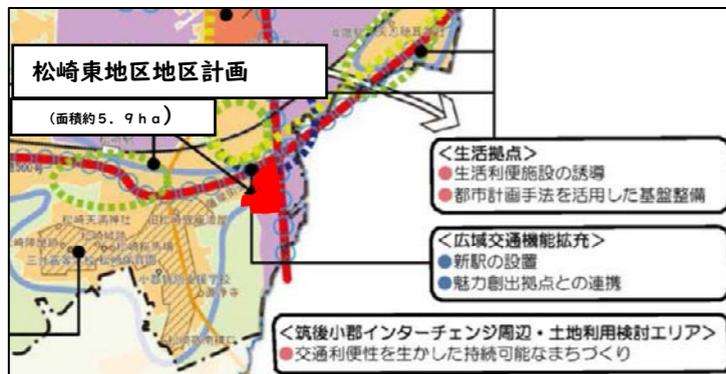
2. 位置図

本地区は小郡市の北東部に位置し、大分自動車道筑後小郡インターチェンジに近接し、東側は主要地方道久留米筑紫野線、北側は国道500号線が配置された交通利便性の高い地区である。



3. 上位計画等の位置付け

「第2次小郡市都市計画マスタープラン」において、「県道久留米筑紫野線沿道及び筑後小郡インターチェンジ周辺地区については、産業用地の確保に向け、地区計画等の制度を用いた計画的な土地利用を進めるとともに、飛び市街化区域の要件を満たす場合には、市街化区域編入を図ります。」及び「また、人口減少・少子高齢化が著しく、集落地においては甘木鉄道甘木線の各駅を中心とした集落活力の再生を目指すとともに、さらなる交通・生活利便性の向上、交流人口の拡大を図るため、筑後小郡インターチェンジを生かし、農業と各種産業が調和したまちづくりを目指します。」と位置付けている。

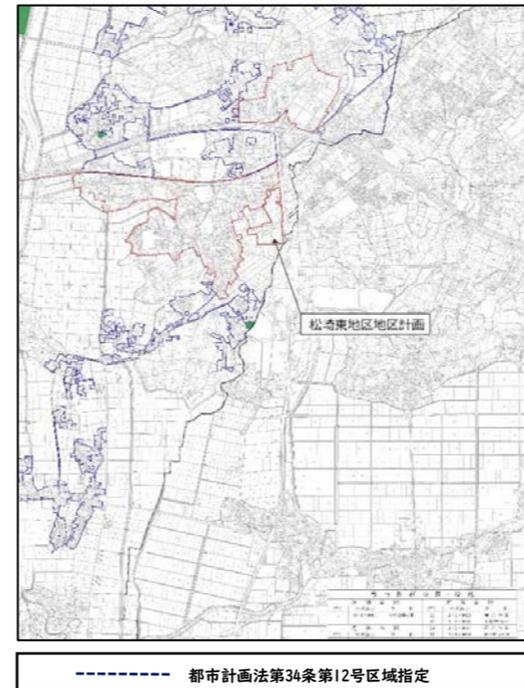


4. 農業振興地域

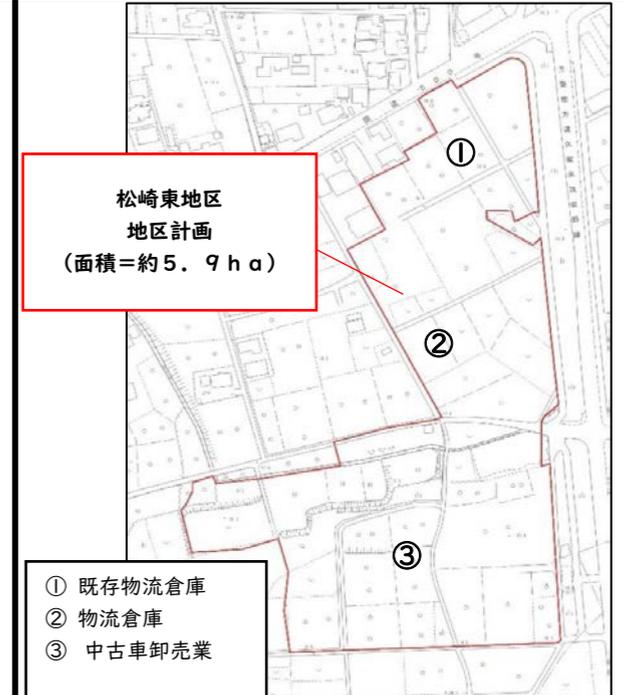


Legend for the maps. It includes symbols for various land use zones (e.g., agricultural revitalization area, urban planning area), boundaries (municipal, regional, district), and infrastructure (roads, rivers, railways).

5. 松崎地区地区計画周辺の都市計画法第34条第12号区域指定



6. 計画図



7. 地区計画の内容 (抜粋)

Table of regional plan details. It lists building use restrictions (e.g., warehouse, workshop, shop, office), maximum building height (16m), maximum floor area ratio (60%), and setbacks (3m).

【卸売フレーム】中古車卸売業に伴う、卸売フレームは3億円(予定額)〈今回の第2会場分今回の第2会場分については、トヨタユーザーからの試算で、九州会場での売上高は21億円であり、そのうち第2会場の車両保管台数から算出すると3億円の想定卸売販売額を見込んでいる〉
内訳 ①15,021台(準増出品台数/年)×17.5千円(AA手数料/台)=262.9百万円/年②臨時で賃借しているヤードの返却による、賃借料減:29.4百万円/年③臨時で賃借しているヤードの返却による、車両移動費用他低減:7.7百万円/年 合計 約3億円
【商業フレーム】商業フレーム:2億1300万円(予定額)〈オンラインにて、販売した「納車・アフターサービス」お客様納車スペース、サービス向上を兼ねた店舗を設置〉

6. スケジュール

Schedule table for the regional plan decision. It lists key events such as '下協議' (Pre-discussion), '市条例縦覧' (City Ordinance Review), '公聴会' (Public Hearing), and '決定告示' (Decision Announcement) with their respective dates from October 2023 to January 2024.

久留米小郡都市計画 地区計画の決定（小郡市決定）（案）
都市計画 松崎東地区地区計画を次のように決定する。

名 称		松崎東地区地区計画		
位 置		小郡市大字松崎の各一部		
面 積		約5.9ha		
地区計画の目標		<p>本地区は、大分自動車道筑後小郡インターチェンジに近接し、主要地方道久留米筑紫野線及び国道500号等の幹線道路が配置されている交通利便性の高い地区である。</p> <p>「第2次小郡市都市計画マスタープラン」において、「県道久留米筑紫野線沿道及び筑後小郡インターチェンジ周辺地区については、産業用地の確保に向け、地区計画等の制度を用いた計画的な土地利用を進めるとともに、飛び市街化区域の要件を満たす場合には、市街化区域編入を図ります。」及び「また、人口減少・少子高齢化が著しく、集落地においては甘木鉄道甘木線の各駅を中心とした集落活力の再生を目指すとともに、さらなる交通・生活利便性の向上、交流人口の拡大を図るため、筑後小郡インターチェンジを生かし、農業と各種産業が調和したまちづくりを目指します。」と位置付けている。</p> <p>以上の状況を踏まえ、当該地区周辺においては、特に物流業務機能の整備が進められているところであり、交通利便性を生かした物流業務施設及び各種産業の立地を適正に誘導するとともに、自然環境と調和をした幹線道路沿道にふさわしい産業・流通の集積を図ることを目標としている。</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筑後小郡インターチェンジ及び主要地方道久留米筑紫野線沿線を生かした産業業務機能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。		
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	松崎東地区	
		地区の面積	約5.9ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	地区内に建築できる建築物は、次に掲げるものとする。	
			<ol style="list-style-type: none"> 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ものを除く。） 3 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（法別表第2（る）項第二号に掲げるものを除く。） 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㎡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項各号及び同法第6号各号に規定する営業を営む施設を除く。） 5 事務所 6 前各号の建築物に附属するもの 	
			建築物の高さの最高限度	
建蔽率の最高限度		60%		

壁面の位置の制限	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。
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物、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</p> <p>る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の外壁基調色の色彩は有彩色が彩度4.0以下とする。屋根の色彩は有彩色が彩度4.0以下、明度7.5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。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 屋上利用広告物は、設置又は表示をしないこと。 (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。 (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6.0（青系は、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6（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。 (4) 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を超える色彩（青系は、彩度4.0）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。
垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、生垣、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	敷地面積が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表示のとおり」

理由書

別紙のとおり

理 由 書 (案)

本地区は、小郡市の北東部に位置し、大分自動車道筑後小郡インターチェンジに近接し、主要地方道久留米筑紫野線及び国道500号等の幹線道路が配置する交通利便性の高い地区である。

「第2次小郡市都市計画マスタープラン」において、「県道久留米筑紫野線沿道及び筑後小郡インターチェンジ周辺地区については、産業用地の確保に向け、地区計画等の制度を用いた計画的な土地利用を進めるとともに、飛び市街化区域の要件を満たす場合には、市街化区域編入を図ります。」及び「人口減少・少子高齢化が著しく、集落地においては甘木鉄道甘木線の各駅を中心とした集落活力の再生を目指すとともに、さらなる交通・生活利便性の向上、交流人口の拡大を図るため、筑後小郡インターチェンジを生かし、農業と各種産業が調和したまちづくりを目指します。」と位置付けている。

さらに、主要地方道久留米筑紫野線は4車線化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。

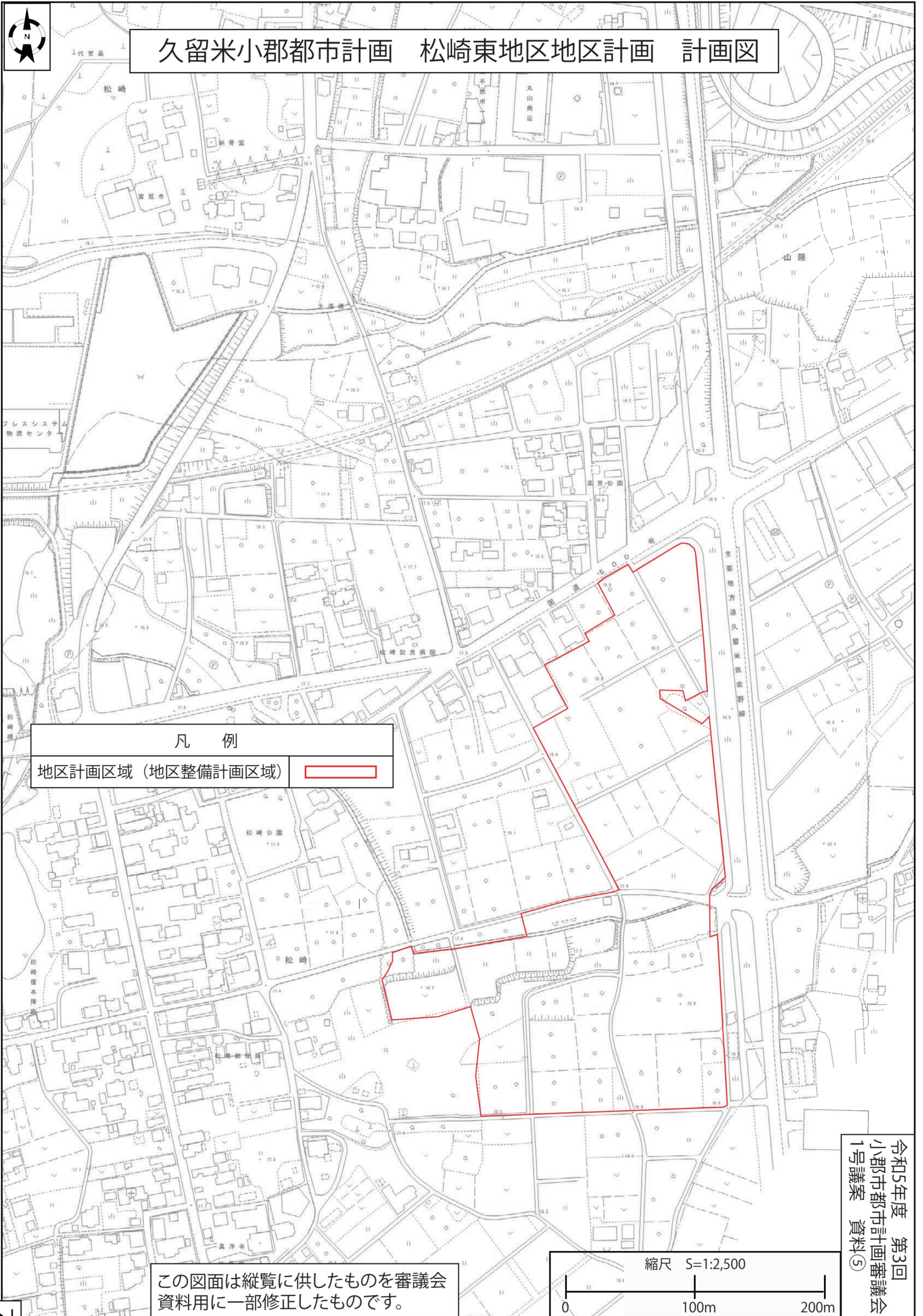
以上のことから、当該地区周辺においては、特に物流業務機能の整備が進められているところであり、交通利便性を生かした物流業務施設及び各種産業の立地を適正に誘導するとともに、自然環境と調和をした幹線道路沿道にふさわしい産業・流通の集積を図ることを目標とする。

地区計画による建築物の用途制限の概要

地区計画内の建築物の用途制限		第一種低層住宅専用地域	第二種低層住宅専用地域	第一種中高層住宅専用地域	第二種中高層住宅専用地域	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	松崎地区	備考
<ul style="list-style-type: none"> • 建てられる用途 • 建てられない用途 • 建てられない用途 (地区計画で制限) <p>※①、②、③、④、▲は、面積、階数等の制限あり</p>																
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■	①住宅(長屋住宅を除く)
兼用住宅で非住宅部分の床面積が、50m ² 以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■	
店舗等	店舗等の床面積が、150m ² 以下のもの	■	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	⑤	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。 ② ①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。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。 ⑤ 当該施設に伴う店舗
	店舗等の床面積が、150m ² を超え、500m ² 以下のもの	■		②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	⑤	
	店舗等の床面積が、500m ² を超え、1500m ² 以下のもの	■			③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	■	
	店舗等の床面積が、1500m ² を超え、3000m ² 以下のもの	■				○	○	○	■	○	○	○	○	④	■	
	店舗等の床面積が、3000m ² を超え、10000m ² 以下のもの	■					○	○	■	○	○	○	○	④	■	
	店舗等の床面積が、10000m ² を超えるもの	■							■	○	○	○	○	■	■	
事務所等	事務所等の床面積が、1500m ² 以下のもの	■			▲	○	○	○	■	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、1500m ² を超え、3000m ² 以下のもの	■				○	○	○	■	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、3000m ² を超えるもの	■						○	■	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		■				▲	○	○	■	○	○	○	○	○	○	▲ 3000m ² 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、バッテイング練習場等	■				▲	○	○	■	○	○	○	○	○	○	▲ 3000m ² 以下
	カラオケボックス等	■					①	①	○	○	○	○	①	②	○	① 10000m ² 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	○	○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	■						▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 客席200m ² 未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付き浴場等	■							○	▲	○	○	○	○	○	▲ 個室付浴場等は不可
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	■		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 600m ² 以下
	自動車教習所	■				▲	○	○	■	○	○	○	○	○	○	▲ 3000m ² 以下
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)	■		▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300m ² 以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	① 600m ² 以下 1階以下 ② 3000m ² 以下 2階以下 ③ 2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	■						○	○	○	○	○	○	○	○	
	畜舎(15mを超えるもの)	■				▲	○	○	■	○	○	○	○	○	○	▲ 3000m ² 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 ² 以下	■	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 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	①	■	②	②	○	○	○	○	▲ 原動機、作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	■								②	②	○	○	○	○	▲ 作業場の床面積 ① 50m ² 以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■										○	○	○	○	▲ ② 150m ² 以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	■										○	○	○	○	▲ 用途及び原動機の制限あり
	自動車修理工場	■					①	①	②		③	③	○	○	○	▲ 原動機の制限あり ▲ 作業場の床面積 ① 50m ² 以下 ② 150m ² 以下 ③ 300m ² 以下
	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	○	○		○	○	○	○	○	○
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	■									○	○	○	○	○	○	① 1500m ² 以下 2階以下
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	■											○	○	○	○	② 3000m ² 以下
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															



久留米小郡都市計画 松崎東地区地区計画 計画図



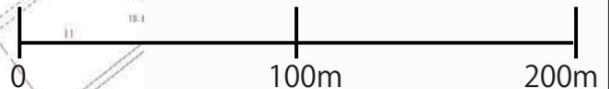
凡 例

地区計画区域 (地区整備計画区域)



この図面は縦覧に供したものを審議会資料用に一部修正したものです。

縮尺 S=1:2,500

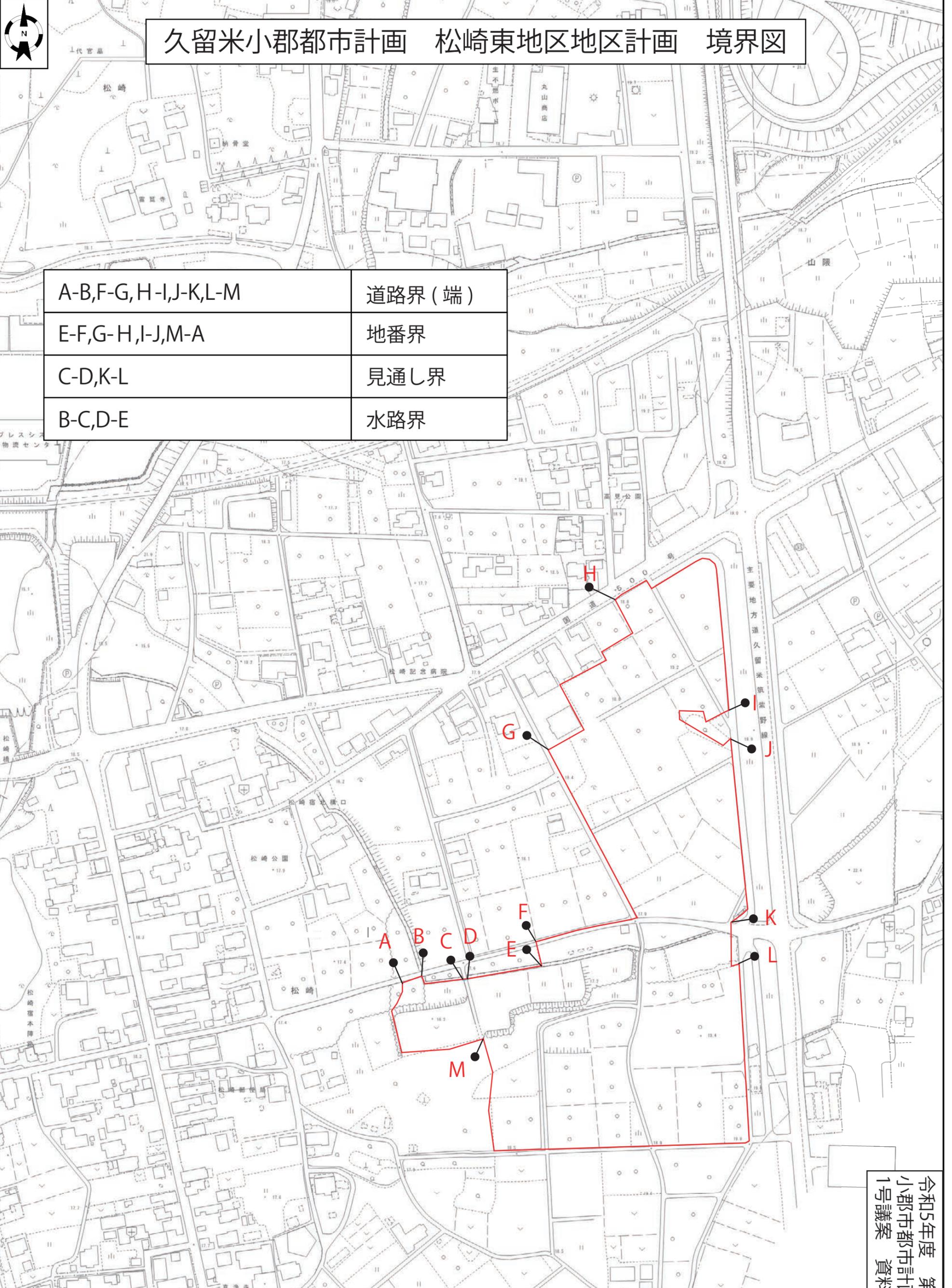


令和5年度 第3回
小郡市都市計画審議会
1号議案 資料⑤

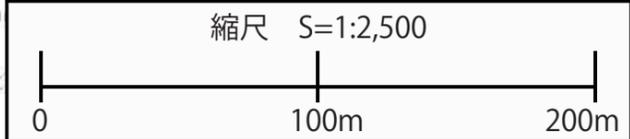


久留米小郡都市計画 松崎東地区地区計画 境界図

A-B,F-G,H-I,J-K,L-M	道路界(端)
E-F,G-H,I-J,M-A	地番界
C-D,K-L	見通し界
B-C,D-E	水路界



この図面は縦覧に供したものを審議会資料用に一部修正したものです。



令和5年度 第3回
小郡市都市計画審議会
1号議案 資料⑥

松崎東地区地区計画区域内現況写真



① 自社物流倉庫
(北から)



① 自社物流倉庫
(北から)



② 物流倉庫(貸倉庫)
(西から)



②物流倉庫(貸倉庫)
(北から)



③中古車卸売業+販売業
(東から)



③中古車卸売業+販売業
(東から)

久留米小郡都市計画 松崎東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10月5日	
市条例縦覧・意見書・公述申出	令和5年11月3日～24日	閲覧者 0名 意見書 0名 公述申出者 0名
公聴会	令和5年12月1日（中止）	
事前協議申出	令和5年11月27日～12月8日	
都市計画の案の縦覧・意見書	令和5年12月9日～ 令和5年12月22日	縦覧者 0名 意見書 0名
小郡市都市計画審議会	令和5年12月27日	
法定協議申出	令和5年12月28日（予定）	
決定告示	令和6年1月上旬（予定）	