

議案第1号

久留米小郡都市計画

干潟南地区地区計画の決定（市決定）について

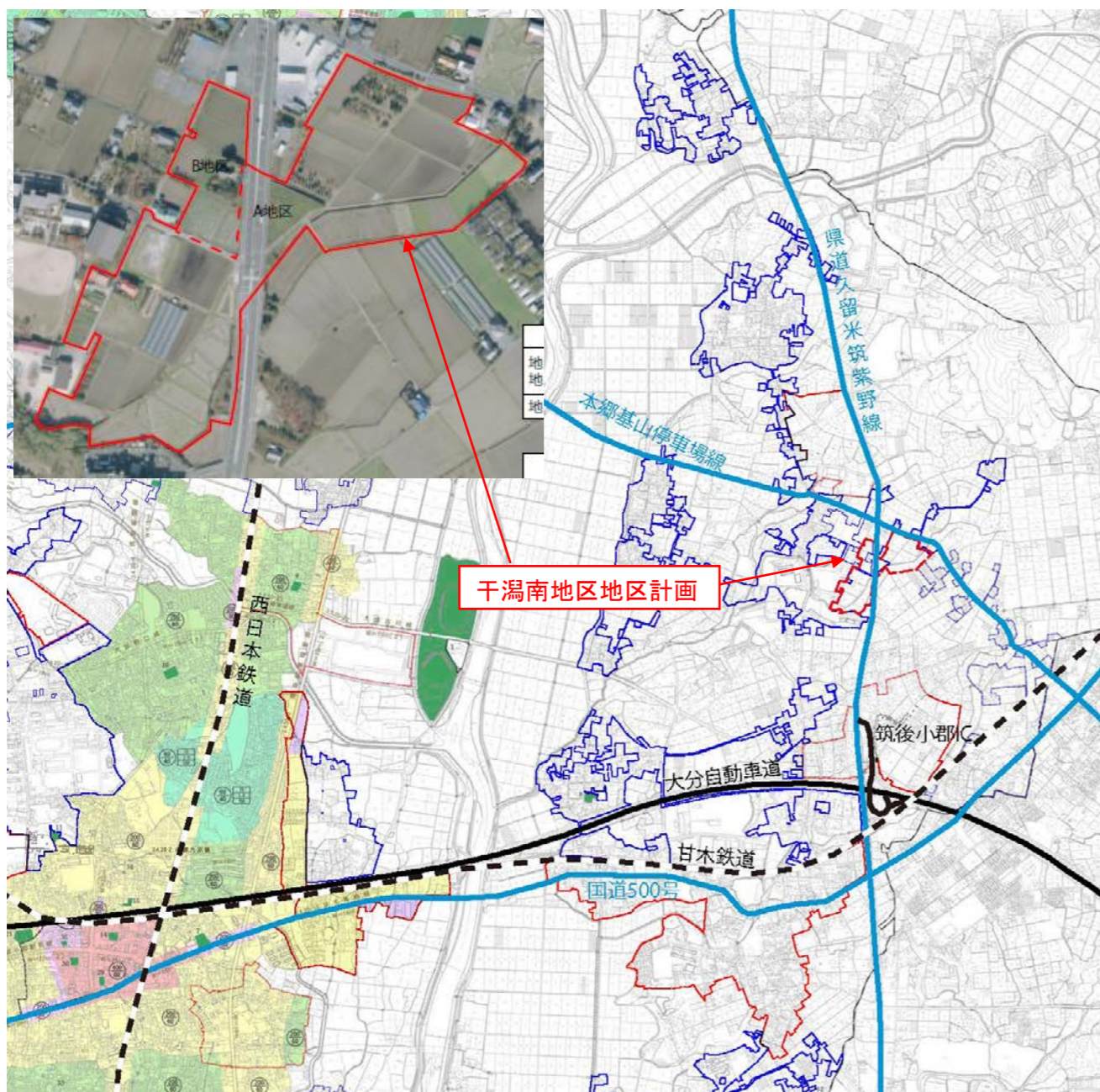
令和6年2月  
小郡市

# 久留米小郡都市計画 地区計画の決定について 【干潟南地区地区計画】

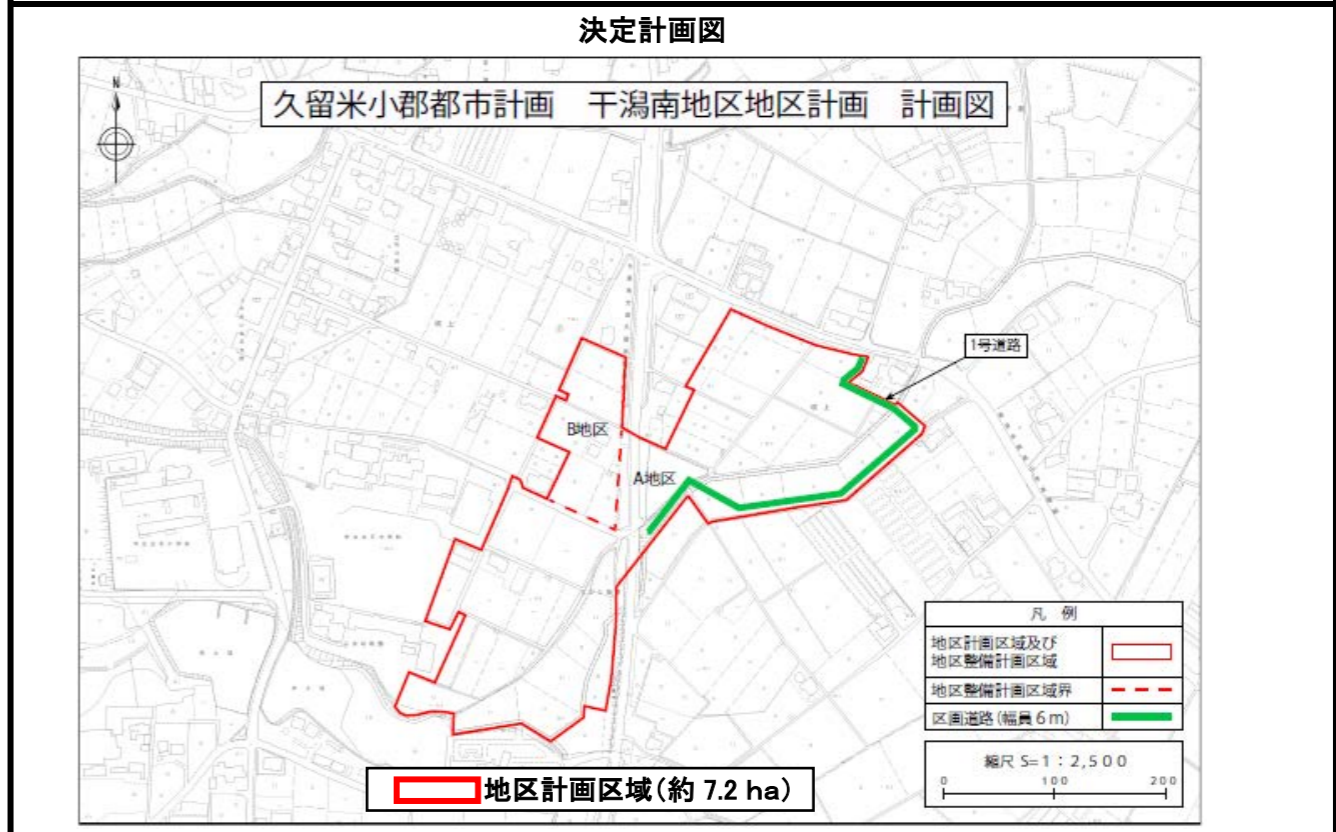
## 1. 地区の概要、周辺位置図

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、主要幹線道路である県道久留米筑紫野線及び県道本郷基山停車場線の沿道の交通の利便性が優れた地区である。

また、上位計画である「第2次小郡市都市計画マスタープラン」において、工業・流通施設の集積地区として計画的な土地利用を行う区域として位置づけられている。



## 2. 決定計画図

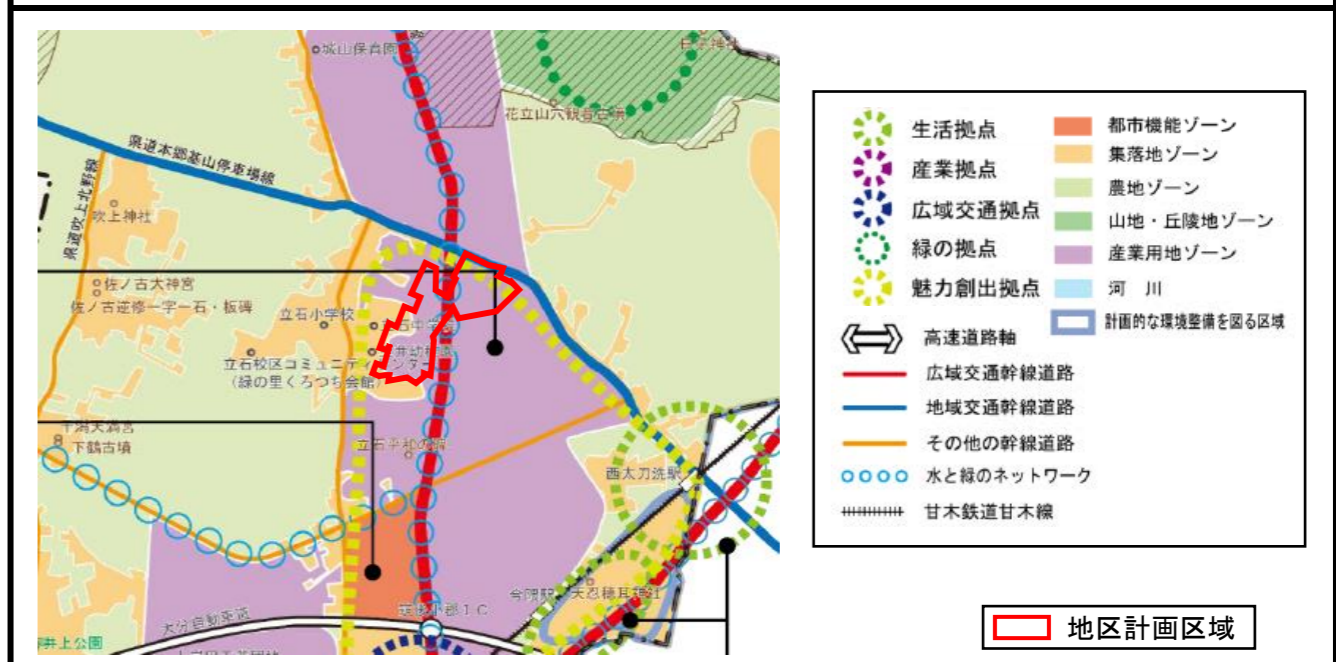


## 3. 上位計画などとの整合性

《第2次小郡市都市計画マスタープラン（令和5年度策定）》

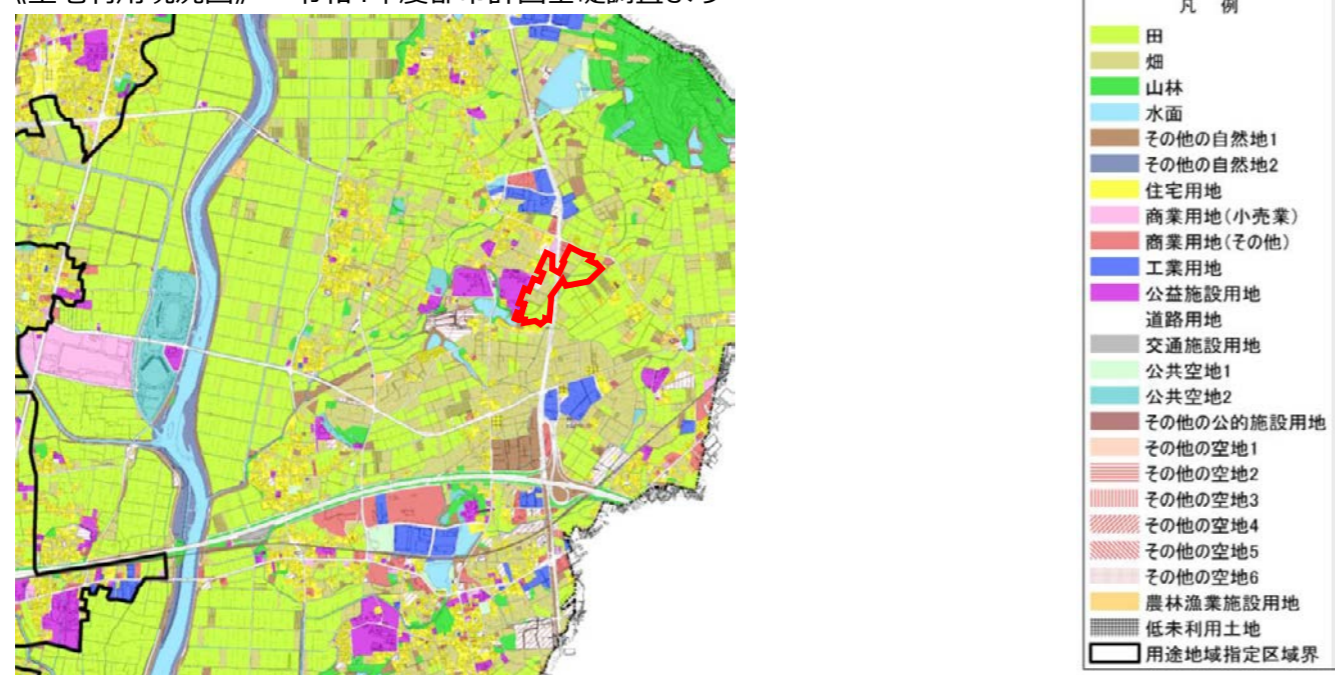
5章 地域別整備構想（地域別構想）立石地域「土地利用方針」

・インターチェンジへのアクセス道路である主要地方道久留米筑紫野線沿線の干潟地区は本市の上位計画等において工場・流通業務機能を誘導する地区に位置づけられています。

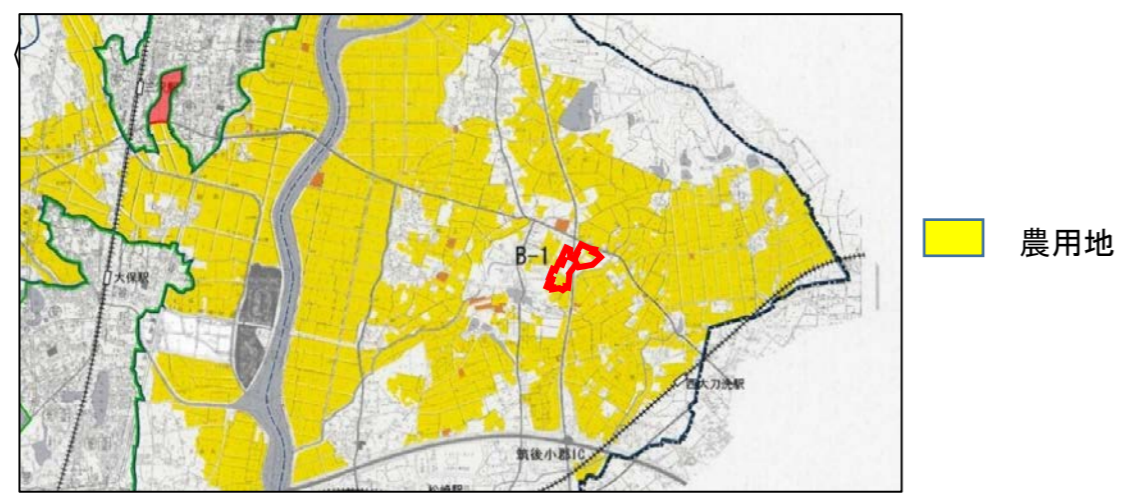


#### 4. 土地利用現況図・農業振興地域図

《土地利用現況図》 令和4年度都市計画基礎調査より



地区計画区域(約7.2ha)



#### 5. 地区計画の目標

本地区は、市の北東部に位置し、大分自動車道の筑後小郡インターチェンジに近接し、主要幹線道路である県道久留米筑紫野線及び県道本郷基山停車場線の沿道の交通利便性に優れた地区である。また、本地区は上位計画において、工業・流通施設の集積地区として計画的な土地利用を行う区域として位置づけられている。

さらに本地区周辺では、県道久留米筑紫野線の4車線化事業が行われ、都市基盤の一層の整備が進められていることから、交通利便性を生かした良好な業務環境の形成と市民の安定的な就業機会の確保のため、流通機能を集積した計画的なまちづくりを目標とし、地区計画を策定するものである。

#### 6. 土地利用の方針

広域交通網の結節点である筑後小郡インターチェンジおよび主要地方道久留米筑紫野線を活かした物流業務施設の集積を適正に誘導する。また、周辺に立地する工業・物流業務施設の業務従事者のため日用品販売店舗や飲食店等の利便施設を誘導し、周辺環境に調和した土地利用を図る。

#### 7. 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。

#### 8. 地区施設の配置及び規模、建築物等の用途の制限、建築物の高さの最高限度、建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限

地区の区分	地区の名称	A地区	B地区
	地区の面積	約6.3ha	約0.9ha
地区施設の配置及び規模	区画道路	地区施設の名称及び規模 区画道路 幅員6m 1号道路 延長 約420m、	
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。 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、(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で建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の9第1項の表準工業地域の欄に定める危険物の数量を超えないもの 4 前各号に掲げる建築物に附属するもの	1 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。) 2 前号に掲げる建築物に附属するもの(施行令第130条の5第4号及び第5号で定めるものを除く)
	建蔽率の最高限度	60%	
	建築物の高さの最高限度	30m	
	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3.0m以上とする。	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1.5m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	
	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。	

#### 9. スケジュール

○地区計画の変更

下協議	令和5年8月
市条例縦覧	令和5年11月17日～11月30日
公聴会	令和5年12月14日(中止)
事前協議申出	令和5年12月8日
都市計画の案の縦覧・意見書	令和6年1月25日～2月7日
小郡市都市計画審議会	令和6年2月20日
法定協議申出	令和6年2月下旬(予定)
決定告示	令和5年3月中旬(予定)

令和5年度第4回  
小郡市都市計画審議会  
議案1号資料

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

名称	干潟南地区地区計画	
位置	小郡市干潟及び吹上の各一部	
面積	約7.2ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、市の北東部に位置し、大分自動車道の筑後小郡インターチェンジに近接し、主要幹線道路である県道久留米筑紫野線及び県道本郷基山停車場線の沿道の交通利便性に優れた地区である。また、本地区は上位計画において、工業・流通施設の集積地区として計画的な土地利用を行う地区として位置づけられている。</p> <p>さらに本地区周辺では、県道久留米筑紫野線の4車線化事業が行われ、都市基盤の一層の整備が進められていることから、交通便利性を生かした良好な業務環境の形成と市民の安定的な就業機会の確保のための流通業務施設の集積や、周辺に立地する業務施設従業員のための利便施設の立地など計画的なまちづくりを目標とし、地区計画を策定するものである。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用方針	<p>本地区では、流通業務施設の集積と、良好な業務環境の形成のため、2つの地区区分を設定し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>A地区：筑後小郡インターチェンジの近接性を活かし、物流業務施設の立地を誘導する地区とする。</p> <p>B地区：周辺に立地する物流業務施設の良好な業務環境を形成するため、日用品販売店舗や飲食店等の、物流業務従事者のための利便施設を誘導する地区とする。</p>
	地区施設の整備方針 建築物等の整備の方針	<p>良好な土地利用を誘導するため、道路の整備を図る。</p> <p>建築物の用途、高さ、建蔽率、意匠、壁面の位置等を制限することにより、周辺環境に配慮した建築物の誘導を図る。</p>
地区整備計画	地区の名称	B地区
	地区の面積	約0.9ha
地区施設の配置及び規模	地区施設の名称及び規模	
	区画道路	幅員6m 1号道路 延長 約420m、
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。	
建築物等に関する事項	<p>1 倉庫</p> <p>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、(ぬ)項第三号、(る)項第一号に掲げる</p>	<p>1 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</p>

	事業を営む工場を除く)	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。)
	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）第130条の9第1項の基準工業地域の欄に定める危険物の数量を超えないもの	2 前号に掲げる建築物に附属するもの（施行令第130条の5第4号及び第5号で定めるものを除く）
	4 前各号に掲げる建築物に附属するもの	
建蔽率の最高限度	60%	
建築物の高さの最高限度	30m	
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3.0m以上とする。	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1.5m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 道路交通標識等公海上必要なもの	
	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海上必要な建築物	
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	
	1 建築物の外壁基調色の色彩は彩度4.0以下とし、無彩色の場合明度7.5以下とする。ただし、自然石や土・木材等地域固有の自然素材や伝統的素材が使用されている場合はこの限りではない。	1 建築物の外壁基調色の色彩は彩度4.0以下とし、無彩色の場合明度7.5以下とする。ただし、自然石や土・木材等地域固有の自然素材や伝統的素材が使用されている場合はこの限りではない。
	2 屋外広告物は自己の用に供するもの以外に掲げないこと。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。	2 屋外広告物は自己の用に供するもの以外に掲げないこと。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。	(1) 屋上利用広告物は設置又は表示しないこと。
	(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。	(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（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	(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6（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

		<p>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。</p> <p>(4) 地上に設置する広告物は、高さ10m以下（広告幅は5m以下とする。）、表示面積は1面10m<sup>2</sup>以下とする。ただし、表示面積の1/3を超えて、彩度6を超える色彩（青系は彩度4）を使用する場合は5m<sup>2</sup>以下とする。</p> <p>(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。</p> <p>(6) 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>(7) 屋根のみの建築物（キャノピー等）において、表示面積が5m<sup>2</sup>以内のものについては上記(3)の限りでない。</p>
	<p>垣又は柵の構造</p>	<p>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。</p>

「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

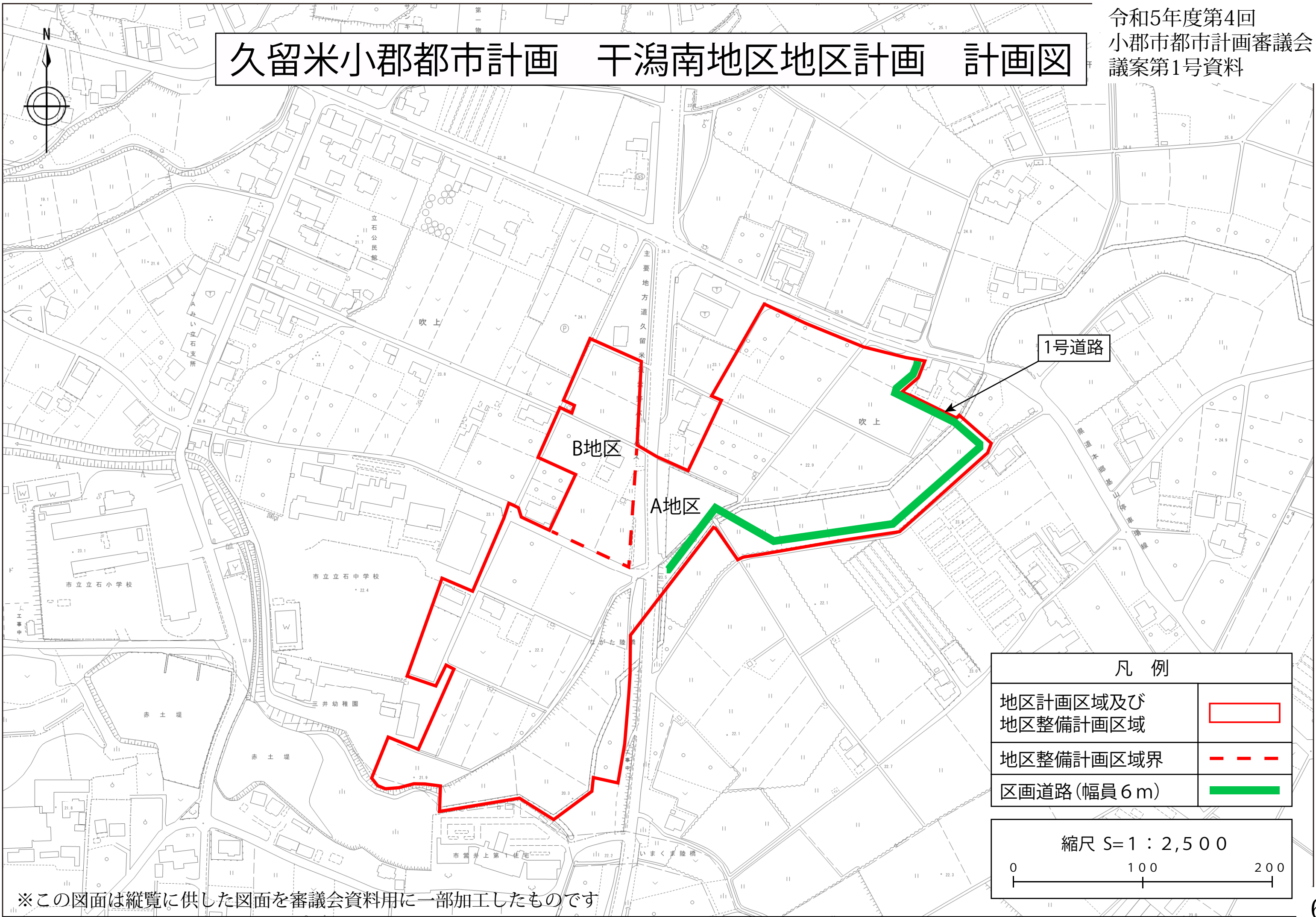
小郡市干潟南地区は小郡市の北東部に位置し、大分自動車道筑後小郡インターチェンジに近接し、主要幹線道路である主要地方道久留米筑紫野線及び県道本郷基山停車場線の沿道の交通の利便性が優れた地区である。

また、上位計画である「第6次小郡市総合振興計画前期基本計画」（令和5年3月策定）「第2次小郡市国土利用計画」（平成20年3月策定）「筑後都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（令和3年4月30日策定）「第2次小郡市都市計画マスタープラン」（令和5年10月策定）においては、工業・流通施設の集積地区として計画的な土地利用を行う地区と位置付けられている。

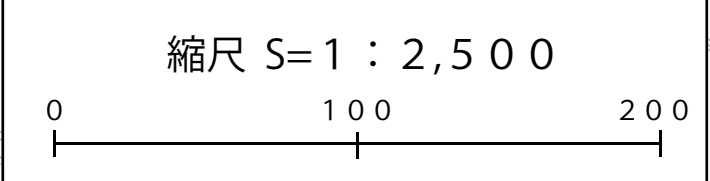
県道本郷基山停車場線及び4車線化事業中の主要地方道久留米筑紫野線の沿線の地区であり、都市基盤の一層の整備が進められていることから、交通利便性を生かした良好な業務環境の形成と市民の安定的な就業機会の確保のための流通業務施設の集積や、周辺に立地する業務施設従業員のための利便施設の立地など計画的なまちづくりを目標とし、地区計画を策定するものである。



久留米小郡都市計画 干潟南地区地区計画 計画図



凡 例	
地区計画区域及び 地区整備計画区域	
地区整備計画区域界	
区画道路(幅員6m)	



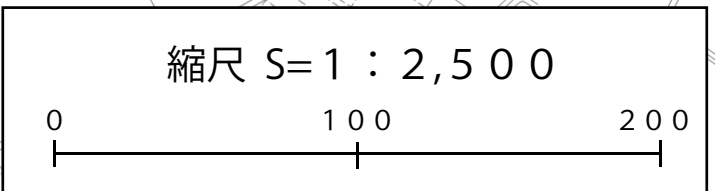
※この図面は縦覧に供した図面を審議会資料用に一部加工したものです

# 久留米小郡都市計画 干潟南地区地区計画 境界図

令和5年度第4回  
小郡都市計画審議会  
議案第1号資料



凡例	
地区計画区域及び 地区整備計画区域	



※この図面は縦覧に供した図面を審議会資料用に一部加工したものです



# 久留米小郡都市計画 干潟南地区地区計画 航空写真



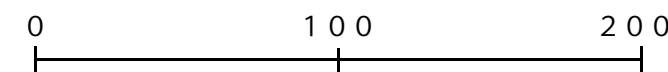
B地区

A地区

### 凡 例

地区計画区域及び 地区整備計画区域	
地区整備計画区域界	

縮尺 S=1 : 2,500



※この図面は縦覧に供したものを審議会資料用に一部加工したものです

地区計画による建築物の用途制限の概要（干潟南地区）

参考

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	干潟南地区地区計画（A地区）	干潟南地区地区計画（B地区）	備考
<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、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■	■	①寄宿舎のみ
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	■	■	■	■	○	○	○	■	○	○	○	○	○	○	○	■農産物直売所、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	■	■	■	▲	○	○	○	■	○	○	○	○	○	○	○	①500m <sup>2</sup> 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	■	■	■	■	○	○	○	■	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	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	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	■	■	■	■	▲	○	○	■	○	○	○	○	○	○	○	▲3000m <sup>2</sup> 以下
	カラオケボックス等	■	■	■	■	■	①	①	■	○	○	○	①	①②	○	○	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	■	○	○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	■	■	■	■	■	■	▲	■	○	○	○	○	○	○	○	▲客席200m <sup>2</sup> 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	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	
	自動車教習所	■	■	■	■	▲	○	○	■	○	○	○	○	○	○	○	
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	○	○	○	○	○	○	○	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	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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 ①作業場50m <sup>2</sup> 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 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 ②150m <sup>2</sup> 以下 ■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■	■	■	■	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	▲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、検品等作業に限る
	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	■	■	■	■	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	
	自動車修理工場	■	■	■	■	①	①	②	■	③	③	○	○	○	○	○	原動機の制限あり 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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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	■	■	■	■	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	①1500m <sup>2</sup> 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	■	■	■	■	■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	②3000m <sup>2</sup> 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 干潟南地区 地区計画の決定

(小郡市決定) の経緯と概要

事 項	時 期	備 考
県都市計画課下協議	令和5年8月	
市条例縦覧・意見書	令和5年11月17日～30日	H P 掲載
	※意見書・公述申出提出	縦覧者 0名
		意見書 0名
		公述申出 0名
公聴会	令和5年12月14日(中止)	
事前協議申出	令和5年12月8日	
都市計画の案の縦覧・意見書	令和6年1月25日	縦覧者 0名
	～2月7日	意見書 0名
小郡市都市計画審議会	令和6年2月20日	
法定協議申出	令和6年2月下旬(予定)	
決定告示	令和6年3月中旬(予定)	