

久留米小郡都市計画地区計画の変更（小郡市決定）

都市計画福童地区地区計画を次のように変更する。

名 称		福童地区地区計画				
位 置		小郡市福童、寺福童の一部				
面 積		約 2 1 . 5 h a				
地区計画の目標		<p>本地区は、小郡市南西部の佐賀県鳥栖市に近接した地区であり、市の幹線道路である都市計画道路三沢西福童線の沿線地区であり、交通利便性の高い地区である。</p> <p>また、本地区は小郡市都市計画マスタープランにおいて、良好な住環境形成に努めつつ、幹線道路沿道に生活利便施設の集約を行う地区と位置付けられている。加えて、令和 6 年 1 月に策定した小郡市立地適正化計画では、本地区周辺への都市型住宅の誘導により、居住を促進することとしている。これらを実現するため、都市基盤整備及び周辺環境との調和を図りながら、周辺住民の生活を支える生活利便施設を誘導するとともに、地区周辺への居住を促進することを目標とする。</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	<p>良好な市街地環境の形成・保全を図るため、当地区を 3 区分し、土地利用方針を以下のように定める。</p> <p>A 地区 公共施設及びスポーツグラウンドを生かした土地利用を図る。</p> <p>B 地区 既存の住宅地や自然環境との調和に留意しながら、良好な住宅地の形成と生活利便施設の誘導を図る。</p> <p>C 地区 幹線道路に面した立地特性を活かし、地区住民の生活の中心的な役割を担う生活利便施設等の誘導を図る。</p>				
	地区施設の整備方針	<p>良好な市街地形成に必要な区画道路を適切に配置し、良好な生活基盤の整備を図る。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>本地区の幹線道路の沿道にふさわしい商業施設等の適正な立地誘導を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>また、垣又は柵の構造の制限及び建築物等の形態又は意匠の制限を行い、ゆとりを持った良好な住環境の形成とその維持・保全を図る。</p>				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	地区施設の名称及び規模				
		1号道路 幅員 6 m 延長約 2 8 0 m	2号道路 幅員 6 m 延長約 1 2 7 m	3号道路 幅員 6 m 延長約 4 5 0 m	4号道路 幅員 9 m 延長約 2 1 7 m	5号道路 幅員 6 m 延長約 3 9 0 m
区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区		
	地区の面積	約 3 . 8 ha	約 1 4 . 6 ha	約 3 . 1 ha		
関する事項	建築物等の用途の制限	<p>区域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</p> <p>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の3で定めるもの</p> <p>3 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの</p> <p>4 公園に設けられる公衆便所又は休憩所</p> <p>5 前各号の建築物に附属するもの（令第130条5の5で定めるものを除く。）</p>	<p>1 住宅、共同住宅</p> <p>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち令第130条の3で定めるもの</p> <p>3 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの（定員が200人以下のものに限る）</p> <p>4 診療所</p> <p>5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>6 自動車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。）</p> <p>7 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち令第130条の5の3で定め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（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項各号に該当する営業に係るものを除く。）</p> <p>8 事務所で床面積の合計が3,000㎡以内のもの</p> <p>9 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの</p> <p>10 公民館、集会所</p> <p>11 前各号の建築物に附属するもの（令第130条5の5で定めるものを除く。）</p>	<p>1 住宅、共同住宅</p> <p>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち令第130条の3で定めるもの</p> <p>3 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの（定員が200人以下のものに限る）</p> <p>4 診療所</p> <p>5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>6 自動車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。）</p> <p>7 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡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項各号に該当する営業に係るものを除く。）</p> <p>8 事務所で床面積の合計が3,000㎡以内のもの</p> <p>9 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの</p> <p>10 公民館、集会所</p> <p>11 前各号の建築物に附属するもの（令第130条5の5で定めるものを除く。）</p>
	敷地面積の最低限度	—	200㎡	

		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、1 m以上とする。ただし、床面積の合計が3,000㎡を超えるものについては、1.5 m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		<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限		<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の外壁の色彩は有彩色の彩度が4.0以下、屋根の色彩は原色を避け、有彩色の彩度が4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、以下のとおりとする。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 自己の用に供するもののみ掲出することとする。 (2) 屋上利用広告物は、設置又は表示しないこととする。 (3) 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3,000㎡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3,000㎡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。 (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。 (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。
		垣又は柵の構造の制限	—	道路に面する垣又は柵の構造は、生け垣または透視可能なフェンス等とし、門柱、門扉及び門は道路境界線から1 m以上後退しなければならない。ただし、周辺環境に配慮する防音壁等は除くものとする。

「地区計画及び地区整備計画の区域は計画図のとおり」

変更理由書

本地区周辺は、令和3年に市街化区域へ編入され、住宅地の形成が進行している一方で、周辺住民の生活を支える生活利便施設の不足が課題となっている。本地区以南の地域は、小売店舗が著しく不足しており、近隣住民のみならず南部地域全体の生活サービスを支える施設が求められている。

そのような中、都市計画マスタープランでは、地域交通の幹線軸であり地区沿いを南北に走る都市計画道路三沢西福童線沿線に、生活利便施設を集約する方針を位置づけており、令和6年1月に策定した小郡市立地適正化計画における、本地区周辺への都市型住宅の誘導により居住を促進する方針と合わせて、生活利便施設と居住の集約を図ることとしている。

また、ドライバーの労働時間規制の厳格化による輸送能力の不足等が危惧される社会情勢等への対応は喫緊の課題であり、商品の仕入れにおける物流の効率や、施設にアクセスするオンデマンド交通の運行効率を向上させ、それぞれのサービスを持続可能なものとするのが求められる。

これらを踏まえ、当該沿道地区の用途地域を第一種住居地域から第二種住居地域へ変更することにより、沿道に並列的に店舗を立地させるのではなく一施設に複数の機能を集約させ、人とモノの輸送の効率化を図ることで、社会情勢の変化に対応し、将来に亘り持続的にサービスを提供していくことを目的に、用途地域の見直しと併せて地区計画の変更を行う。