

議案第1号

久留米小郡都市計画

用途地域の変更（小郡市決定）について

令和6年7月
小郡市

久留米小郡都市計画 用途地域の変更 計画図 (1 / 2500)



200 / 60

200 / 60

200 / 60

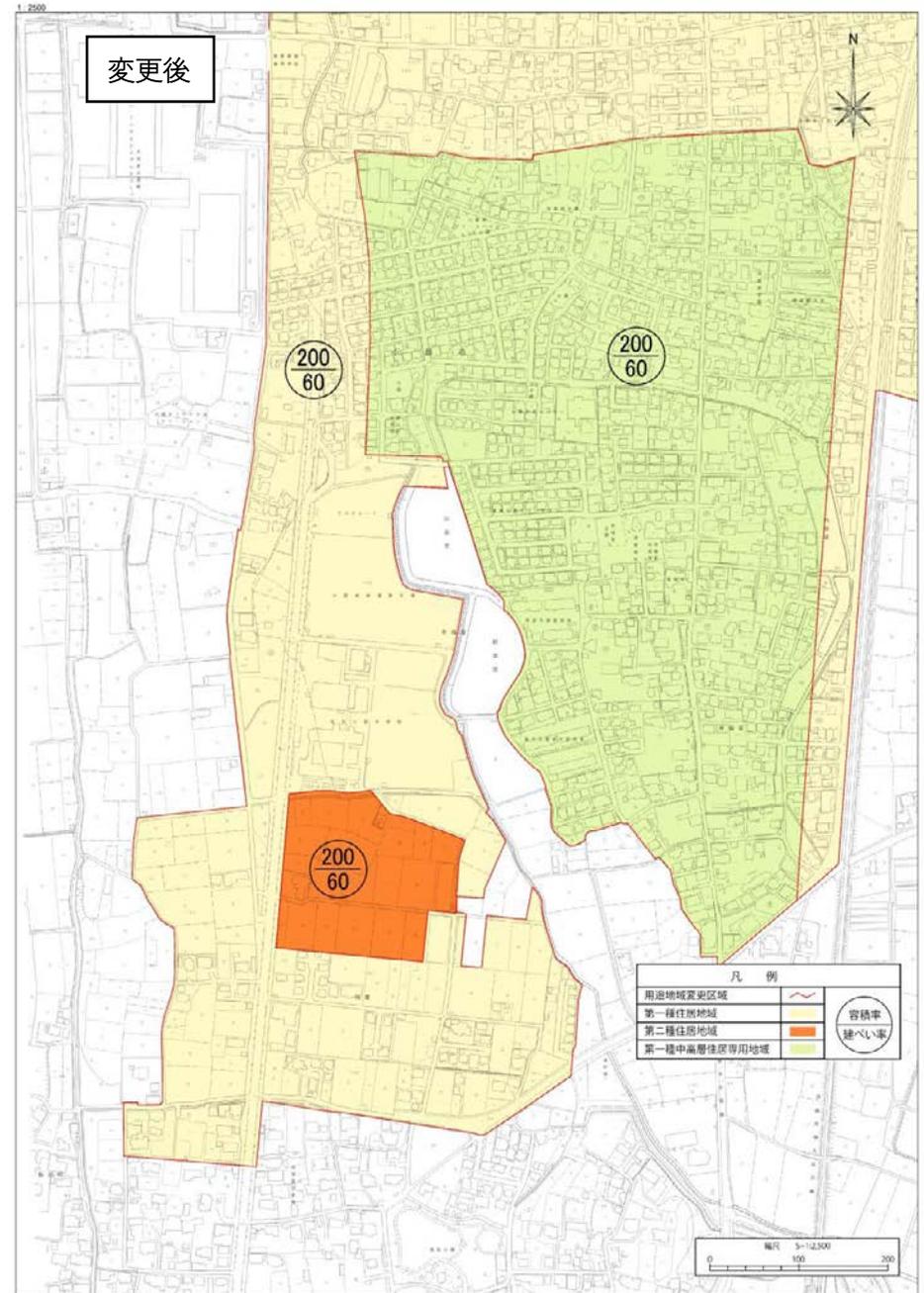
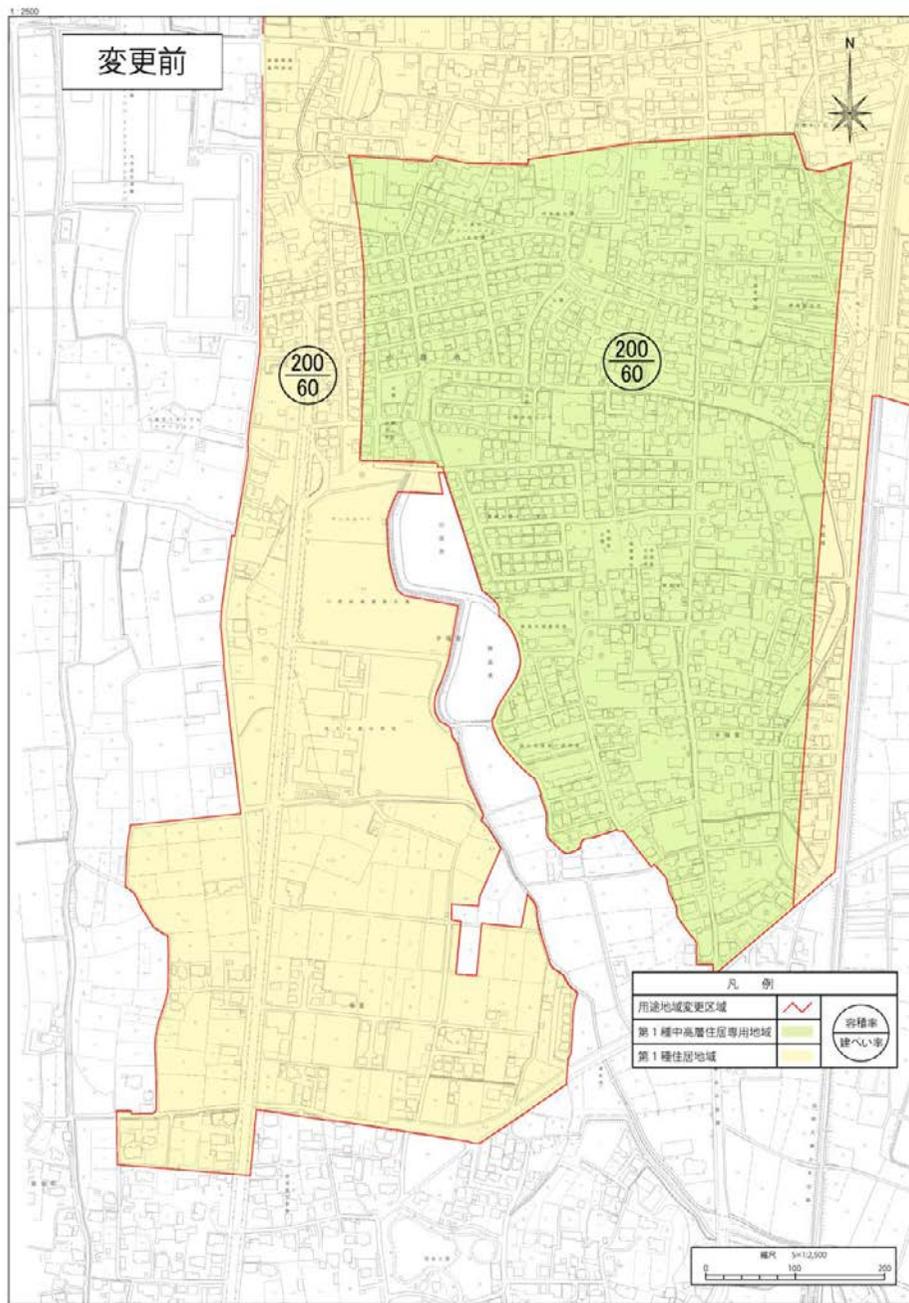
凡 例

用途地域変更区域		容積率
第一種住居地域		建ぺい率
第二種住居地域		
第一種中高層住居専用地域		



※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

【新旧対照図】久留米小郡都市計画 用途地域の変更 計画図



久留米小郡都市計画 用途地域の変更 境界図 (1 / 2500)

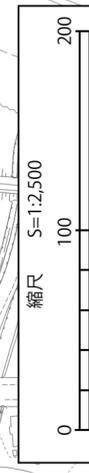


200
60

200
60

200
60

凡 例	
用途地域変更区域	〰
第一種住居地域	■
第二種住居地域	■
第一種中高層住居専用地域	■
容積率	○
建ぺい率	○



※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 用途地域の変更（案）（小郡市決定）

都市計画 用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の後退 距離の限度	建築物の敷地 面積の最低限度	建築物の 高さの限度	備 考
第一種低層住居 専用地域	約 215ha	6/10 以下	4/10 以下	1.5m	200 m ²	10m	25.7%
	約 5.8 ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	200 m ²	10m	0.7%
	約 22.0ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	180 m ²	10m	2.6%
	約 28.2 ha	8/10 以下	5/10 以下	—	200 m ²	10m	3.4%
	約 3.2ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	180 m ²	10m	0.4%
小 計	約 274.2 ha						32.7%
第二種低層住居 専用地域	約 8.0ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	180 m ²	10m	0.9%
第一種中高層 住居専用地域	約 211.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	25.3%
	約 14.8ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.7%
小 計	約 226.3ha						27.0%
第一種住居地域	約 278.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	33.3%
第二種住居地域	約 7.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.9%
近隣商業地域	約 15.9ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.9%
商業地域	約 18.1 ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.2%
準工業地域	約 8.3 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.0%
合 計	約 836.5 ha						100%

「種類、位置及び区域は、総括図及び計画図表示のとおり」

理由

別紙のとおり

変更理由書（案）

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。

新旧対照表
(旧用途地域)

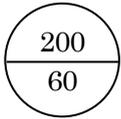
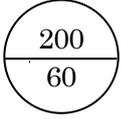
種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居 専用地域	約 215ha	6/10 以下	4/10 以下	1.5m	200 m ²	10m	25.7%
	約 5.8ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	200 m ²	10m	0.7%
	約 22.0ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	180 m ²	10m	2.6%
	約 28.2ha	8/10 以下	5/10 以下	—	200 m ²	10m	3.4%
	約 3.2ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	180 m ²	10m	0.4%
小計	約 274.2ha						32.8%
第二種低層住居 専用地域	約 8.0ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	180 m ²	10m	0.9%
第一種中高層 住居専用地域	約 211.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	25.3%
	約 14.8ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.7%
小計	約 226.3ha						27.0%
第一種住居地域	約 281.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	33.7%
第二種住居地域	約 4.1ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.5%
近隣商業地域	約 15.9ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.9%
商業地域	約 18.1ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.2%
準工業地域	約 8.3ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.0%
合計	約 836.5ha						100%

(新用途地域)

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居 専用地域	約 215ha	6/10 以下	4/10 以下	1.5m	200 m ²	10m	25.7%
	約 5.8ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	200 m ²	10m	0.7%
	約 22.0ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	180 m ²	10m	2.6%
	約 28.2ha	8/10 以下	5/10 以下	—	200 m ²	10m	3.4%
	約 3.2ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	180 m ²	10m	0.4%
小計	約 274.2ha						32.8%
第二種低層住居 専用地域	約 8.0ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	180 m ²	10m	0.9%
第一種中高層住 居専用地域	約 211.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	25.3%
	約 14.8ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.7%
小計	約 226.3ha						27.0%

第一種住居地域	約 278.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	33.3% 福童△3.1ha
第二種住居地域	約 7.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.9% 福童 3.1ha
近隣商業地域	約 15.9ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.9%
商業地域	約 18.1ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.2%
準工業地域	約 8.3 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.0%
合 計	約 836.5 ha						100%

用途地域変更 新旧対照表

番 号	用 途 地 域				面 積 (ha)	備 考
	現 行		変 更			
①	第一種住居地域		第二種住居地域		3.1	福童地区

久留米小郡都市計画 用途地域の変更

(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11月下旬	
市条例縦覧・意見書	令和5年4月中旬	縦覧者 0名 意見書 0名 公述申出 0名
公聴会	令和6年5月中旬(中止)	
事前協議申出	令和6年5月上旬	
都市計画の案の縦覧・意見書	令和6年6月下旬	縦覧者 0名 意見書 0名
小郡市都市計画審議会	令和6年7月中旬	
法定協議申出	令和6年7月中旬(予定)	
決定告示	令和6年7月下旬(予定)	

久留米小郡都市計画 用途地域の変更について 【福童地区】

1. 目的

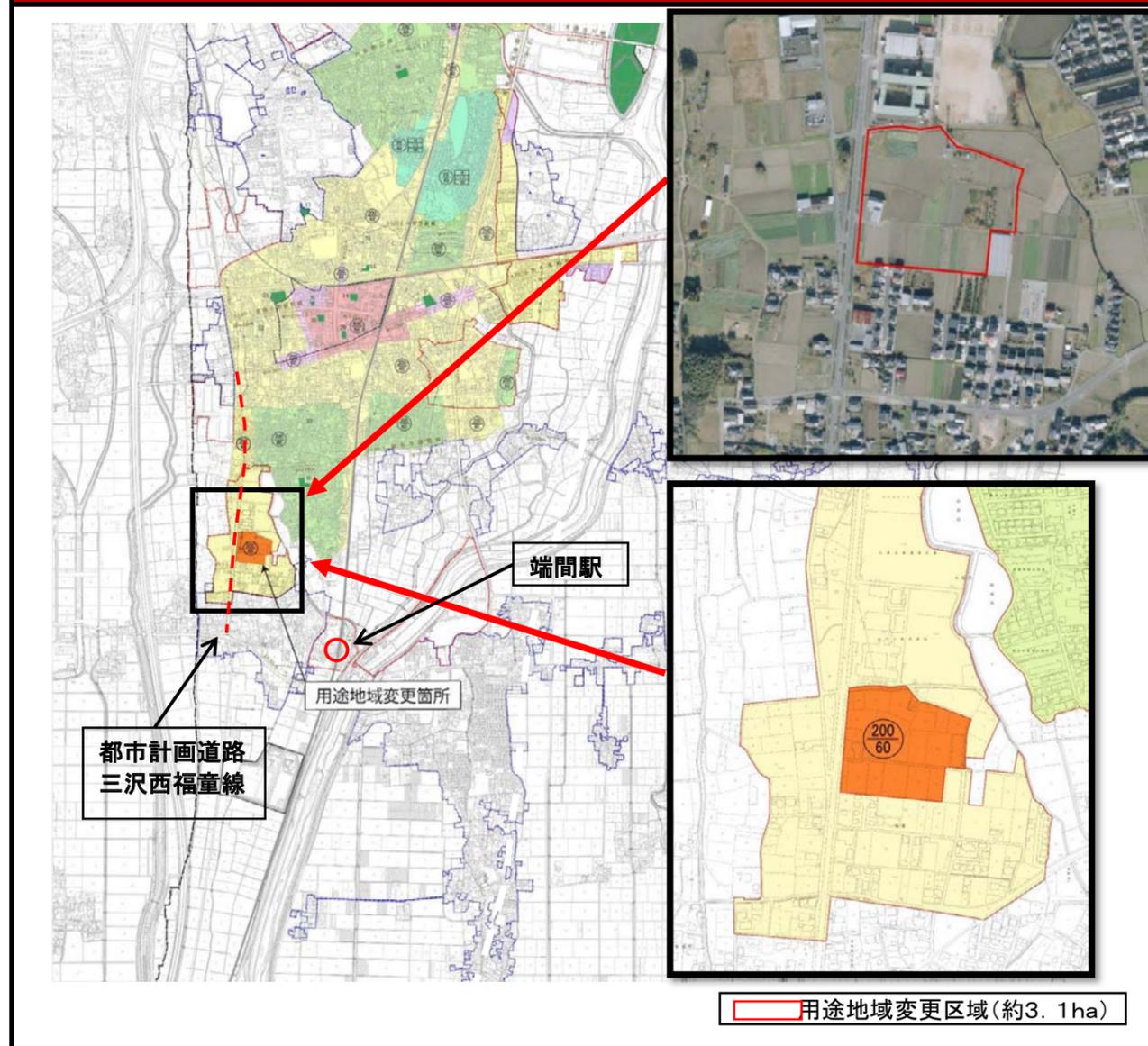
本地区周辺は、令和3年に市街化区域へ編入され、住宅地の形成が進行している一方で、周辺住民の生活を支える生活利便施設の不足が課題となっている。本地区以南の地域は、小売店舗が著しく不足しており、近隣住民のみならず南部地域全体の生活サービスを支える施設が求められている。

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事が求められる。

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。

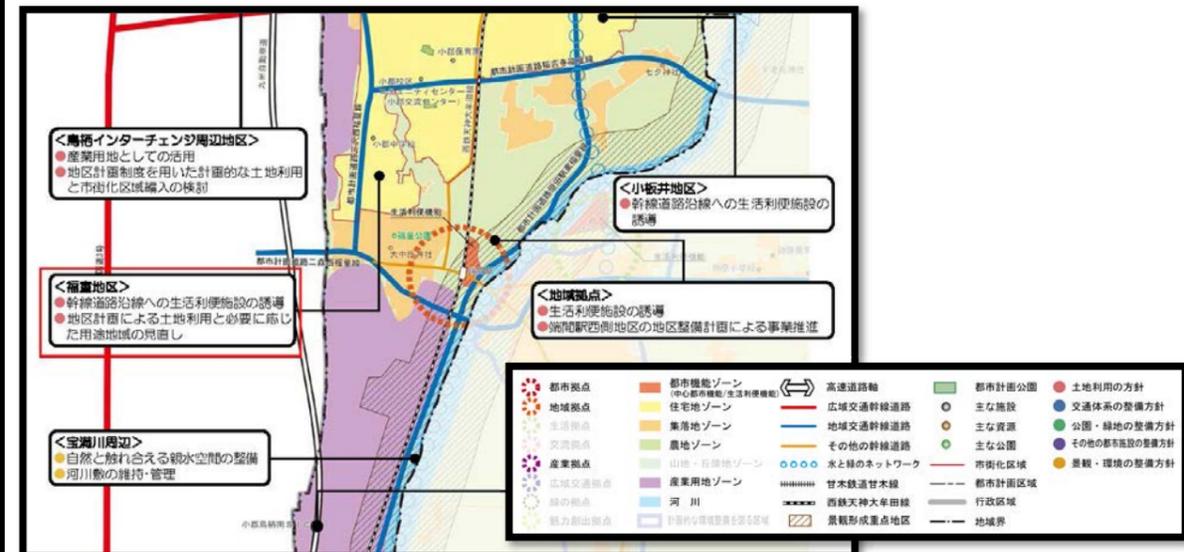
2. 位置図



3. 上位計画等の位置づけ

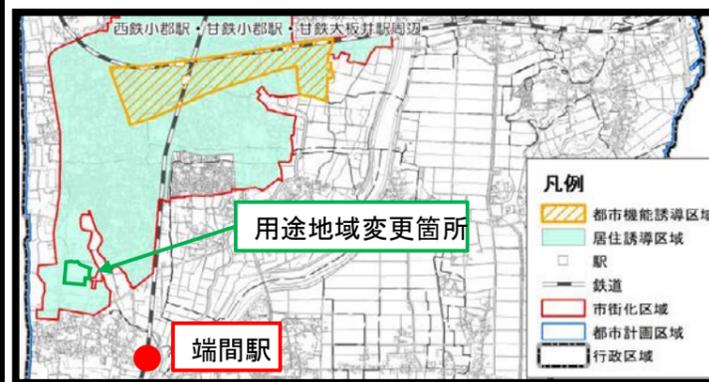
【第2次小郡市都市計画マスタープラン】

- ・都市拠点、地域拠点、生活拠点及びその周辺の地域交通幹線道路沿道において、生活利便施設の集約を促進します。(P5-8)
- ・新たに市街化区域に編入した福童地区は、公共施設や地域運動広場を生かし、幹線道路沿道への生活利便施設等の誘致とともに、既存の住宅地や自然環境と調和した良好な住宅地として、地区計画による土地利用コントロールを実施し、必要に応じて計画に合わせた用途地域の見直しを検討します。(P6-7)



【小郡市立地適正化計画】

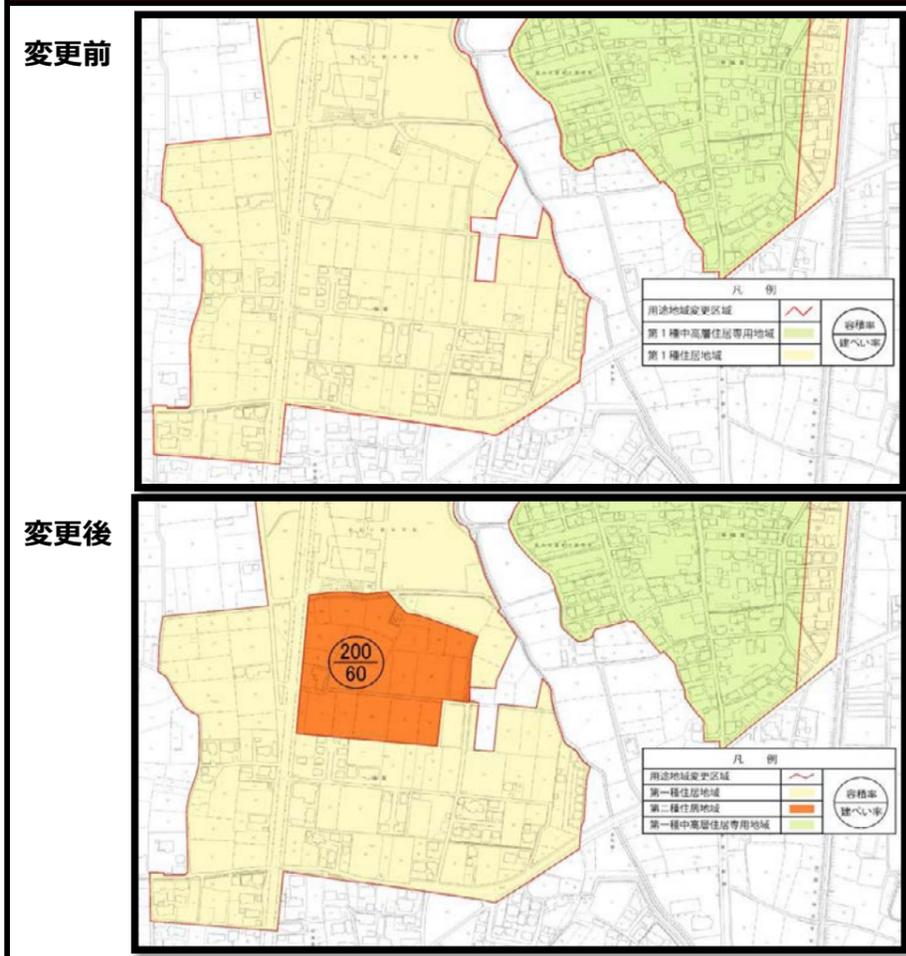
- ・都市構造において拠点に位置づけた西鉄駅周辺においては、交通利便性を生かした活力ある拠点の形成に向けて都市機能の更新とともに都市型住宅の供給による土地の高度利用を促進します。(P94)



【上位計画との整合性】

端間駅周辺は、都市計画マスタープランでは地域拠点と位置づけており、先述の両計画の方針を踏まえ、駅から徒歩圏内の本地区で、地域拠点の形成に寄与する利便施設を誘導するとともに土地の高度利用を促進し、将来的に都市機能誘導区域の設定を検討することで、周辺住民の生活の利便性の向上・維持を図る。

4. 新旧対照

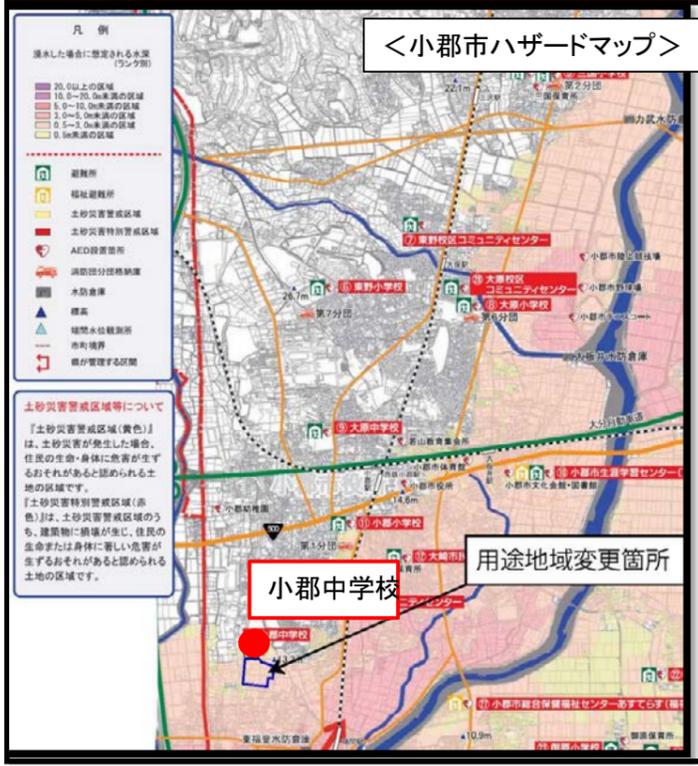


第一種住居地域
容積率200%
建蔽率60%

↓

第二種住居地域
容積率200%
建蔽率60%

5. 災害リスクへの対応



対象地区周辺は、想定最大規模で0.5m～3.0mの洪水浸水が想定される区域となっている（福岡県総合防災情報システムによる当該地点周辺の浸水深は最大1m程度）。

新たに立地を想定する店舗では、造成に伴い地盤をかさ上げすることで、浸水深は30～40cm程度になることを想定している。また、地盤のかさ上げと併せて、止水板を設置することで施設内の被害防除を計画している。施設の安全対策以外にも、年2回程度の防災訓練の実施と、小郡市との防災協定を締結する予定であり、適切な避難行動と、応急生活物資の供給等により従業員・来客・周辺住民の災害時の安全確保に備えるものとしている。

今後も住宅開発が想定される地域では、造成に伴う一定の地盤のかさ上げにより、浸水深の低減が見込まれる。浸水リスクが残存する場合も、地区計画区域内の指定避難所（小郡中学校）が区域内全域からおおむね500m以内に位置しており、車両の通行が多い避難経路には歩道が整備されていることから、安全に避難できる状況である。

6. 用途地域新旧対照表

新旧対照表
(旧用途地域)

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約215ha	6/10以下	4/10以下	1.5m	200㎡	10m	25.7%
	約5.8ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	200㎡	10m	0.7%
	約22.0ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	180㎡	10m	2.6%
	約28.2ha	8/10以下	5/10以下	—	200㎡	10m	3.4%
	約3.2ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	180㎡	10m	0.4%
小計	約274.2ha						32.8%
第二種低層住居専用地域	約8.0ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	180㎡	10m	0.9%
第一種中高層住居専用地域	約211.5ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	25.3%
	約14.8ha	10/10以下	6/10以下	—	—	—	1.7%
小計	約226.3ha						27.0%
第一種住居地域	約281.6ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	33.7%
第二種住居地域	約4.1ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.5%
近隣商業地域	約15.9ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	1.9%
商業地域	約18.1ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	2.2%
準工業地域	約8.3ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.0%
合計	約836.5ha						100%

(新用途地域)

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約215ha	6/10以下	4/10以下	1.5m	200㎡	10m	25.7%
	約5.8ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	200㎡	10m	0.7%
	約22.0ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	180㎡	10m	2.6%
	約28.2ha	8/10以下	5/10以下	—	200㎡	10m	3.4%
	約3.2ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	180㎡	10m	0.4%
小計	約274.2ha						32.8%
第二種低層住居専用地域	約8.0ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	180㎡	10m	0.9%
第一種中高層住居専用地域	約211.5ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	25.3%
	約14.8ha	10/10以下	6/10以下	—	—	—	1.7%
小計	約226.3ha						27.0%
第一種住居地域	約278.5ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	33.3% <small>福島△3.1ha</small>
第二種住居地域	約7.2ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.9% <small>福島△3.1ha</small>
近隣商業地域	約15.9ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	1.9%
商業地域	約18.1ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	2.2%
準工業地域	約8.3ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.0%
合計	約836.5ha						100%

7. スケジュール

○用途地域の変更	
下協議	令和5年11月下旬
市条例縦覧	令和6年4月中旬
公聴会	令和6年5月中旬(中止)
事前協議申出	令和6年5月上旬
都市計画の案の縦覧・意見書	令和6年6月下旬
小郡市都市計画審議会	令和6年7月中旬
法定協議申出	令和6年7月中旬(予定)
決定告示	令和6年7月下旬(予定)