

議案第2号

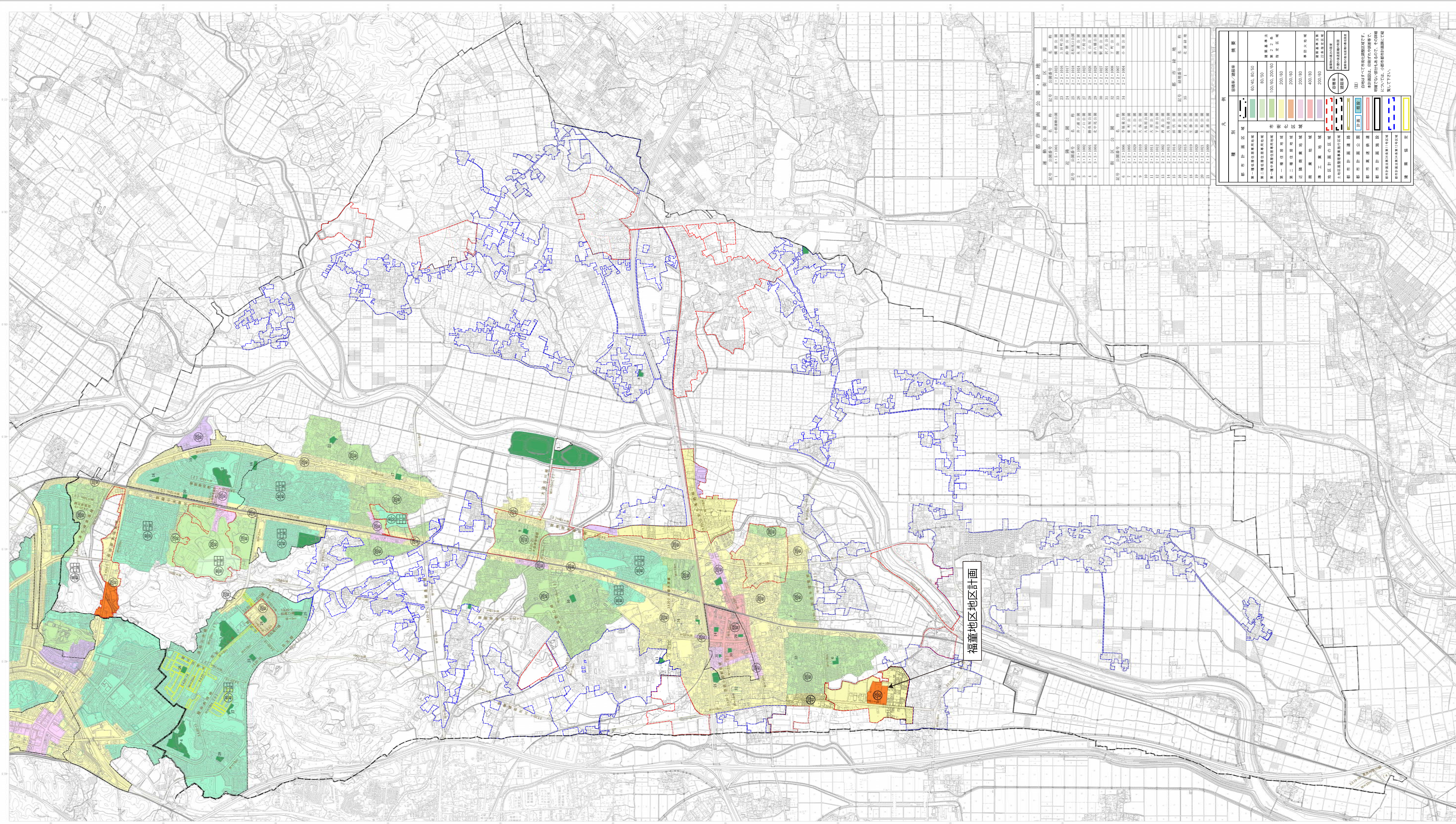
久留米小郡都市計画

福童地区地区計画の変更（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 地区計画の変更 位置図

1 : 15,000



福童地区地区計画

都市計画公区・緑地公

区分	公積率	配分	公積率	用途
1	4.5-2.1001	4.5%	2.1001	第一種住居地域
2	4.5-2.1002	4.5%	2.1002	第二種住居地域
3	4.5-2.1003	4.5%	2.1003	第三種住居地域
4	4.5-2.1004	4.5%	2.1004	第一種商業地域
5	4.5-2.1005	4.5%	2.1005	第二種商業地域
6	4.5-2.1006	4.5%	2.1006	第三種商業地域
7	4.5-2.1007	4.5%	2.1007	第一種工業地域
8	4.5-2.1008	4.5%	2.1008	第二種工業地域
9	4.5-2.1009	4.5%	2.1009	第三種工業地域
10	4.5-2.1010	4.5%	2.1010	第一種公共施設地域
11	4.5-2.1011	4.5%	2.1011	第二種公共施設地域
12	4.5-2.1012	4.5%	2.1012	第三種公共施設地域
13	4.5-2.1013	4.5%	2.1013	第一種緑地
14	4.5-2.1014	4.5%	2.1014	第二種緑地
15	4.5-2.1015	4.5%	2.1015	第三種緑地
16	4.5-2.1016	4.5%	2.1016	第一種公園
17	4.5-2.1017	4.5%	2.1017	第二種公園
18	4.5-2.1018	4.5%	2.1018	第三種公園
19	4.5-2.1019	4.5%	2.1019	第一種雑種用途
20	4.5-2.1020	4.5%	2.1020	第二種雑種用途
21	4.5-2.1021	4.5%	2.1021	第三種雑種用途

凡例

種別	色	線	説明
第一種住居地域	緑	—	第一種住居地域
第二種住居地域	黄緑	—	第二種住居地域
第三種住居地域	黄	—	第三種住居地域
第一種商業地域	赤	—	第一種商業地域
第二種商業地域	橙	—	第二種商業地域
第三種商業地域	黄緑	—	第三種商業地域
第一種工業地域	紫	—	第一種工業地域
第二種工業地域	青紫	—	第二種工業地域
第三種工業地域	青	—	第三種工業地域
第一種公共施設地域	黒	—	第一種公共施設地域
第二種公共施設地域	白	—	第二種公共施設地域
第三種公共施設地域	黄	—	第三種公共施設地域
第一種緑地	緑	—	第一種緑地
第二種緑地	黄緑	—	第二種緑地
第三種緑地	黄	—	第三種緑地
第一種公園	赤	—	第一種公園
第二種公園	橙	—	第二種公園
第三種公園	黄緑	—	第三種公園
第一種雑種用途	紫	—	第一種雑種用途
第二種雑種用途	青紫	—	第二種雑種用途
第三種雑種用途	青	—	第三種雑種用途

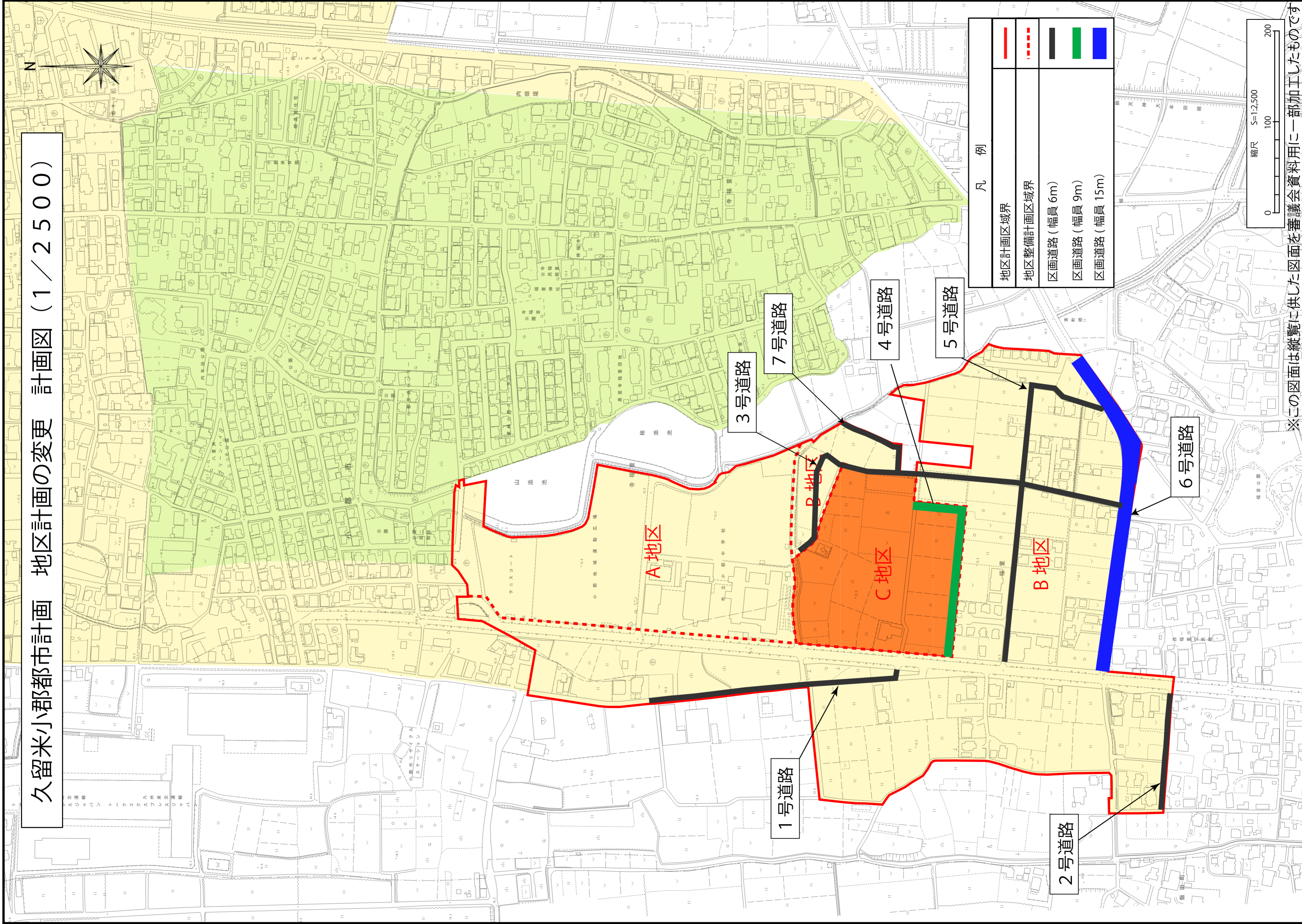
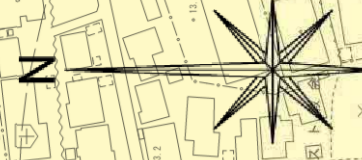
注
 1. 本図は、都市計画決定の時点での状況を示しています。
 2. 本図は、都市計画決定の時点での状況を示しています。
 3. 本図は、都市計画決定の時点での状況を示しています。
 4. 本図は、都市計画決定の時点での状況を示しています。
 5. 本図は、都市計画決定の時点での状況を示しています。
 6. 本図は、都市計画決定の時点での状況を示しています。
 7. 本図は、都市計画決定の時点での状況を示しています。
 8. 本図は、都市計画決定の時点での状況を示しています。
 9. 本図は、都市計画決定の時点での状況を示しています。
 10. 本図は、都市計画決定の時点での状況を示しています。
 11. 本図は、都市計画決定の時点での状況を示しています。
 12. 本図は、都市計画決定の時点での状況を示しています。
 13. 本図は、都市計画決定の時点での状況を示しています。
 14. 本図は、都市計画決定の時点での状況を示しています。
 15. 本図は、都市計画決定の時点での状況を示しています。
 16. 本図は、都市計画決定の時点での状況を示しています。
 17. 本図は、都市計画決定の時点での状況を示しています。
 18. 本図は、都市計画決定の時点での状況を示しています。
 19. 本図は、都市計画決定の時点での状況を示しています。
 20. 本図は、都市計画決定の時点での状況を示しています。
 21. 本図は、都市計画決定の時点での状況を示しています。

1. 都市計画決定の時点での状況を示しています。
 2. 都市計画決定の時点での状況を示しています。
 3. 都市計画決定の時点での状況を示しています。
 4. 都市計画決定の時点での状況を示しています。
 5. 都市計画決定の時点での状況を示しています。
 6. 都市計画決定の時点での状況を示しています。
 7. 都市計画決定の時点での状況を示しています。
 8. 都市計画決定の時点での状況を示しています。
 9. 都市計画決定の時点での状況を示しています。
 10. 都市計画決定の時点での状況を示しています。
 11. 都市計画決定の時点での状況を示しています。
 12. 都市計画決定の時点での状況を示しています。
 13. 都市計画決定の時点での状況を示しています。
 14. 都市計画決定の時点での状況を示しています。
 15. 都市計画決定の時点での状況を示しています。
 16. 都市計画決定の時点での状況を示しています。
 17. 都市計画決定の時点での状況を示しています。
 18. 都市計画決定の時点での状況を示しています。
 19. 都市計画決定の時点での状況を示しています。
 20. 都市計画決定の時点での状況を示しています。
 21. 都市計画決定の時点での状況を示しています。

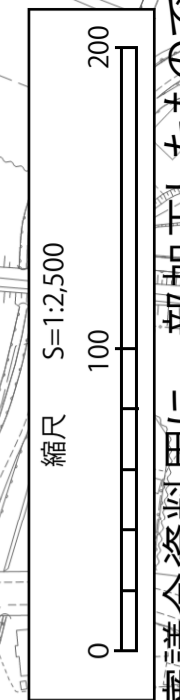
1:15,000

※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 地区計画の変更 計画図 (1/2500)

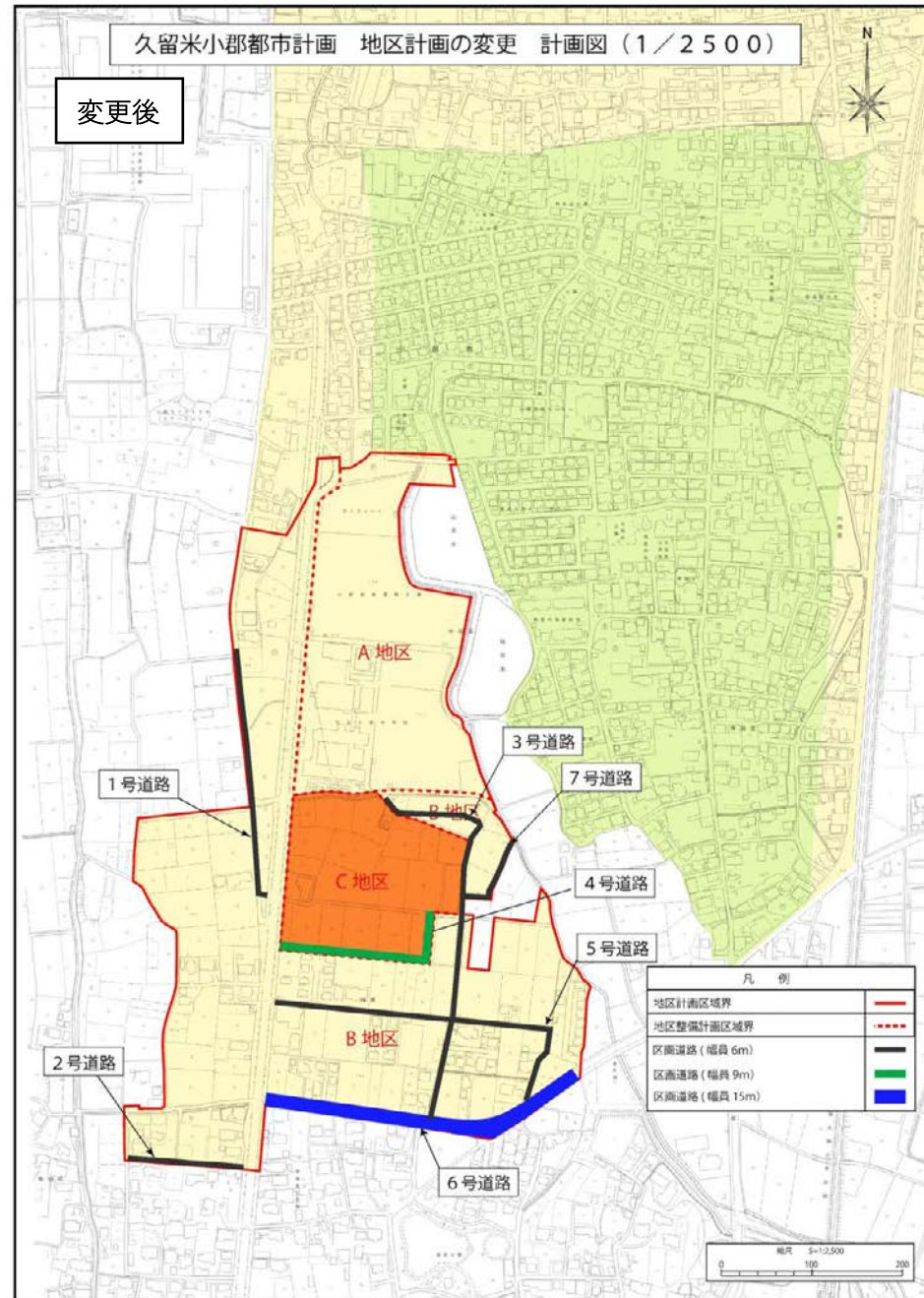
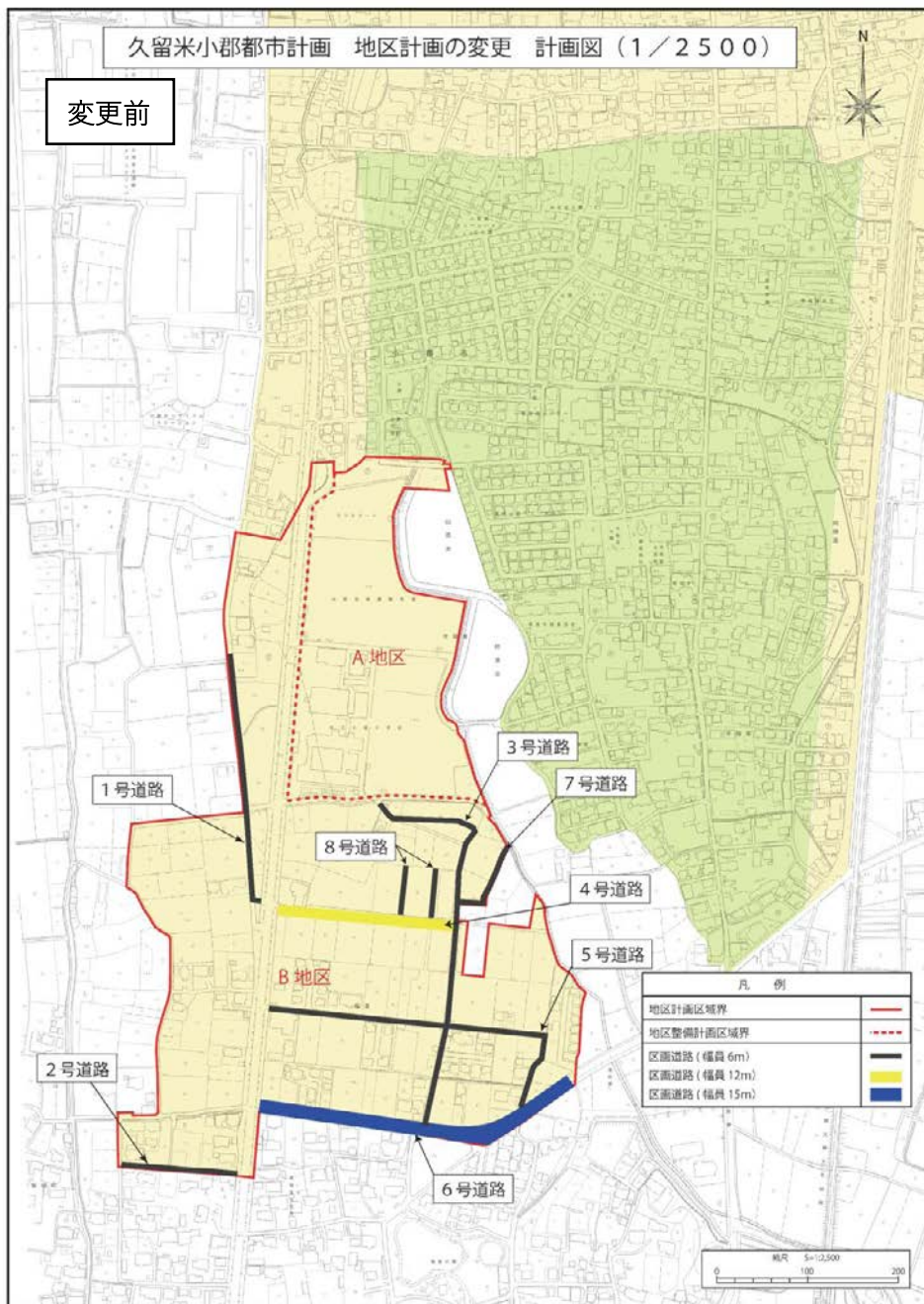


凡 例	
地区計画区域界	— (Red solid line)
地区整備計画区域界	- - - (Red dashed line)
区画道路 (幅員 6m)	— (Black solid line)
区画道路 (幅員 9m)	— (Green solid line)
区画道路 (幅員 15m)	— (Blue solid line)

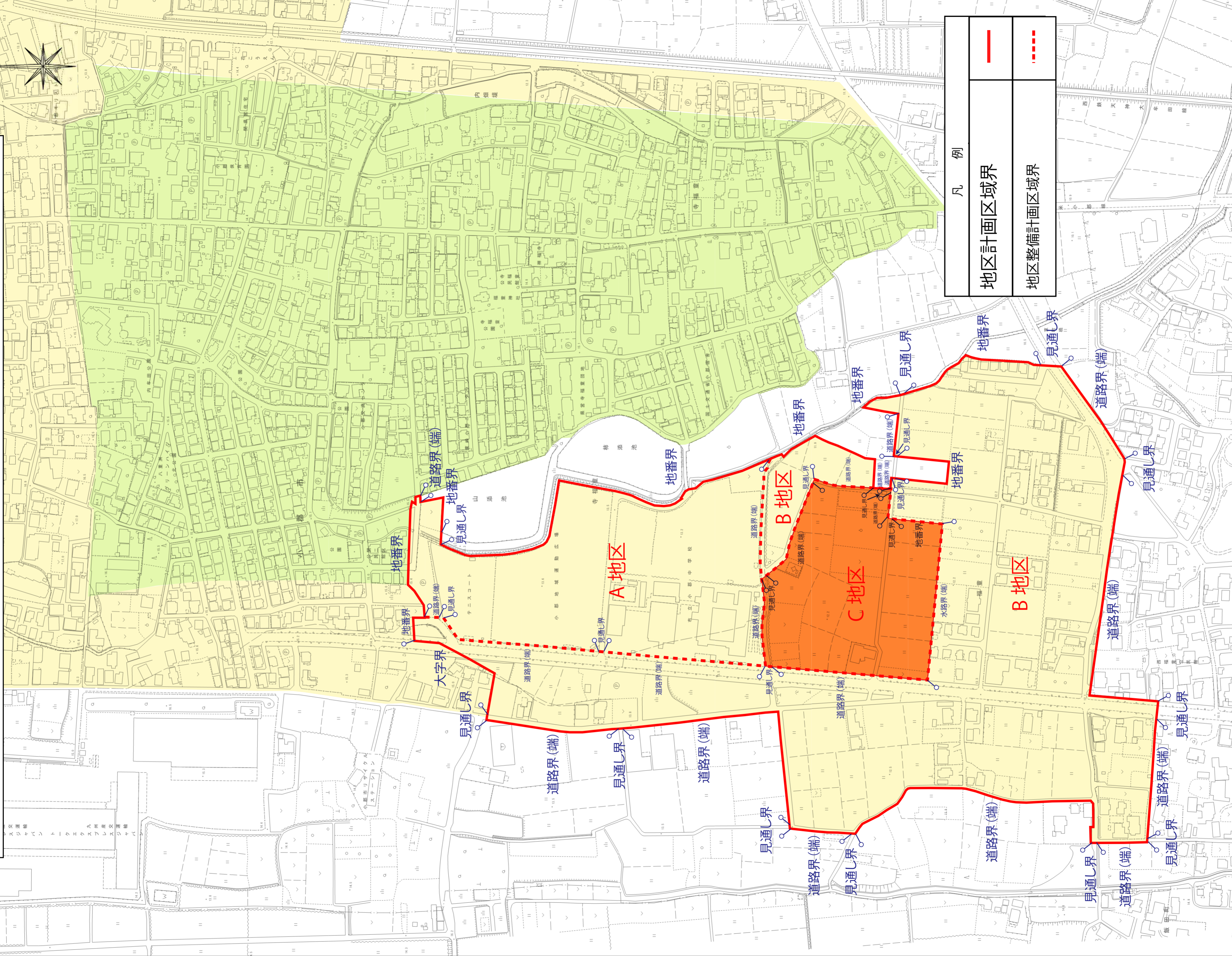
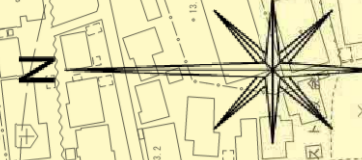


※この図面は縦覧に供した図面を審議会資料用に一部加工したものです

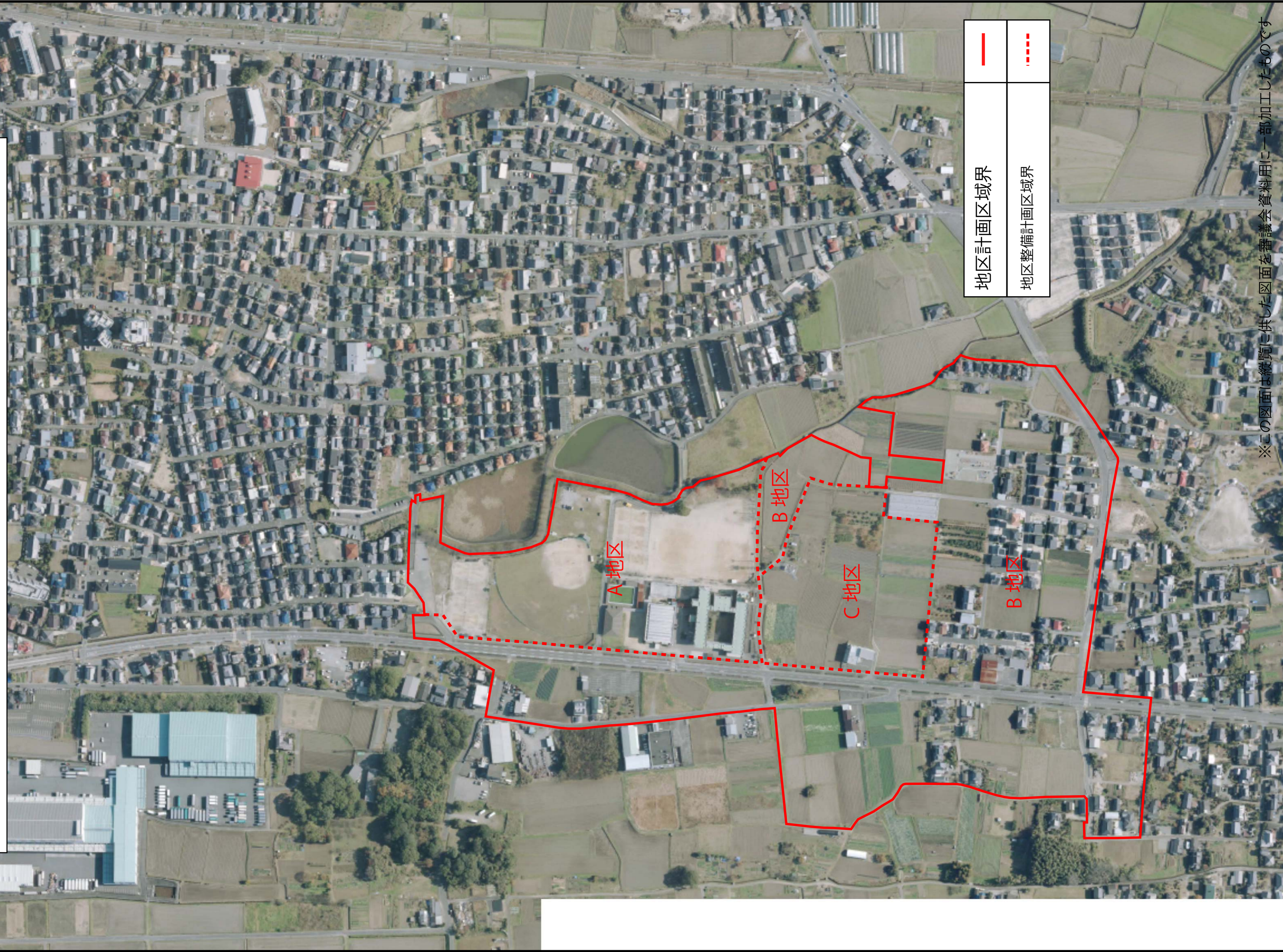
【新旧対照図】久留米小郡都市計画 地区計画の変更 計画図



久留米小郡都市計画 地区計画の変更 境界図 (1 / 2500)



※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



地区計画区域界	—
地区整備計画区域界	- - -

※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地区計画の変更（小郡市決定）（案）

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である。</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（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。

【新旧対照図】久留米小郡都市計画 地区計画の変更 計画書

変更前

久留米小郡都市計画地区計画の決定
都市計画 福童地区地区計画を次のように決定する

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21.5ha	
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は、計画的な基盤整備を推進し良好な住環境形成に努める地区と位置付けられており、これを実現するため、都市基盤整備及び周辺環境との調和を図りながら、住宅地及び生活利便施設を誘導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2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及び幹線道路に面した立地特性を活かした生活利便施設等としての土地利用を図る。</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	<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 6m 延長 約280m	2号道路 幅員 6m 延長 約127m	3号道路 幅員 6m 延長 約450m
地区区分	地区の名称	A地区	B地区
	地区の面積	約3.8ha	約17.7ha
地 建築	建築できる建築物は、次の各号に掲げるものとする。		

変更後

久留米小郡都市計画地区計画の変更（小郡市決定）(案)

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21.5ha		
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作用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	地区施設の名称及び規模			
	1号道路 幅員 6m 延長約280m	2号道路 幅員 6m 延長約127m	3号道路 幅員 6m 延長約450m	4号道路 幅員 9m 延長約217m
	5号道路 幅員 6m 延長約390m	6号道路 幅員 15m 延長約365m	7号道路 幅員 6m 延長約95m	
地区区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区
	地区の面積	約3.8ha	約14.6ha	約3.1ha
地 建築等に関する事項	建築物等の用途の制限	区域内に建築できる建築物は、次に掲げるものとする。		

変更前

区 整 備 計 画	本物に関する事項	建築物の用途の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 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 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 4 運動施設 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。) 	<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 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 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 4 診療所 5 調査派出所、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 6 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。) 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。) 8 事務所で床面積の合計が3,000㎡以内のもの 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 10 公民館、集会所 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。)
	敷地面積の最低限度	—	200㎡	

変更後

区 整 備 計 画	本物に関する事項	建築物の用途の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅、共同住宅 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 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 4 公園に設けられる公衆便所又は休憩所 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。) 	<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅、共同住宅 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 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。) 4 診療所 5 調査派出所、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 6 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。) 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。) 8 事務所で床面積の合計が3,000㎡以内のもの 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 10 公民館、集会所 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。)
	敷地面積の最低限度	—	200㎡	

変更前

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、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	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	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。
建築物等の形態又は意匠の制限	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 屋外広告物は自己の用に供するもの以外は掲出しないこと。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3,000㎡未満の建築物については、100㎡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5㎡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、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を超える色彩(青系は彩度4)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	—	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1m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表示のとおり」

理由

別紙のとおり

変更後

		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、1m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、1.5m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
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	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。 (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3,000㎡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5.0㎡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2.5㎡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1m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」

理由書

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沿線の交通利便性が高い地区です。

また、本地区は小郡市都市計画マスタープランにおいては「計画的な基盤整備を推進し良好な住環境形成に努める地区」、久留米地方拠点都市地域基本計画においては「地区計画制度等の適用により、良好な住環境の形成、集落活力の向上及び地理的特性を活かした土地利用を図ります。」と位置付けています。

これらを実現するため、道路等の都市基盤整備及び周辺環境との調和を図りながら、生活利便施設及び住宅地を誘導することを目的とし、本案のとおり地区計画の決定を行うものです。

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。

そのうち、都市計画マスタープランでは、地域交通の幹線軸である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付けており、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、本地区周辺の都市型住宅の誘導により居住を促進する方針を合わせて、生活利便施設と居住の集約を図ることとしている。

また、マイカ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、商品の仕入れに要する物流の効率化、施設にアクセスするオンゲット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ことが求められる。

これを踏まえ、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、施設は複数の機能を集約させ、人とモノの物流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。

福童地区地区計画による建築物の用途制限の概要

参考 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	A地区	B地区	C地区	備考
地区計画内の建築物の用途制限 ・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) ■ ※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	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 ² 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あり
店舗等	店舗等の床面積が、150m ² 以下のもの	●	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	■	○	○	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 ² を超え、500m ² 以下のもの	●	●	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	■	○	○	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。
	店舗等の床面積が、500m ² を超え、1500m ² 以下のもの	●	●	●	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	■	○	○	③ 2階以下。
	店舗等の床面積が、1500m ² を超え、3000m ² 以下のもの	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	④	■	○	○	④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
	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	●	●	●	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 500m ² 以下 ▲ 2階以下
	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①	①	① 集会所、公民館
	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①	①	① 診療所、公民館
	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 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	③	① 600m ² 以下 1階以下 ② 3000m ² 以下 2階以下 ③ 2階以下
	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	○	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	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	①	■	②	②	○	○	○	○	○	①	① 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
	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る ▲ 用途及び原動機の制限あり
	自動車修理工場	○	○	○	○	○	①	①	②	○	③	③	○	○	○	○	①	① 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 福童地区 地区計画の変更

(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6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 地区計画の変更について【福童地区地区計画】

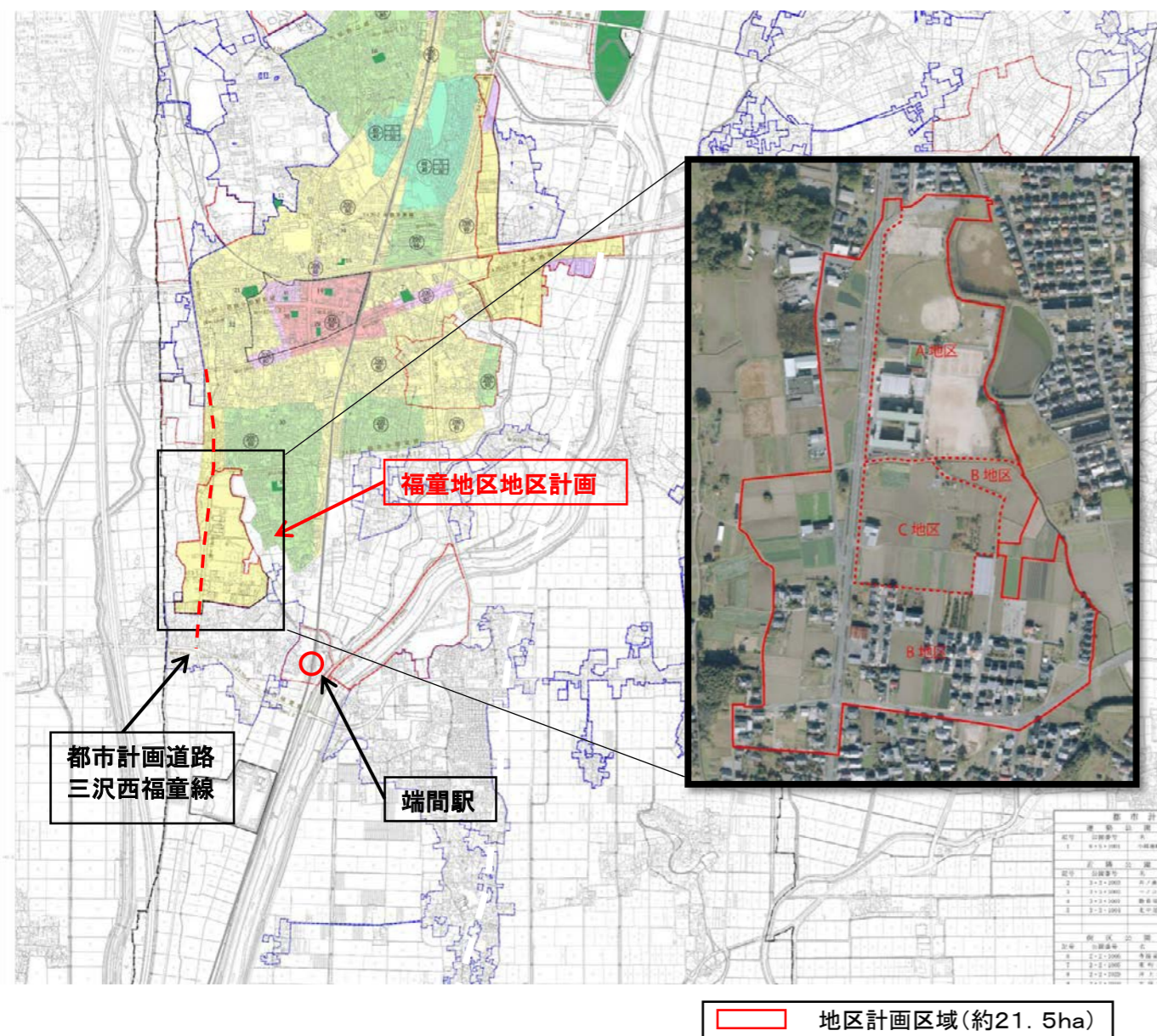
1. 地区の概要、周辺位置図

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。

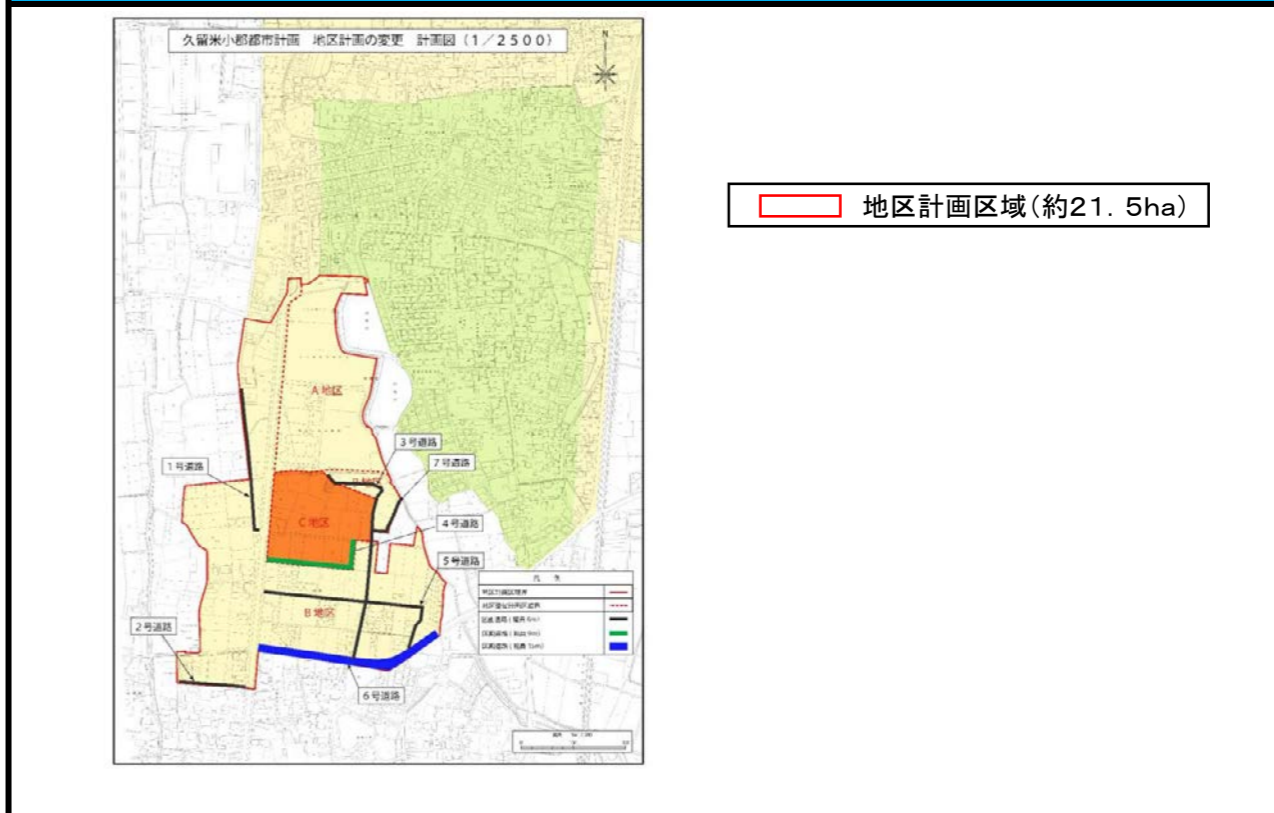
そのような中、都市計画マスタープランでは、地域交通の幹線軸であり地区沿いを南北に走る都市計画道路三沢西福童線沿線に、生活利便施設を集約する方針を位置づけており、令和6年1月に策定した小郡市立地適正化計画における、本地区周辺への都市型住宅の誘導により居住を促進する方針と合わせて、生活利便施設と居住の集約を図ることとしている。

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。



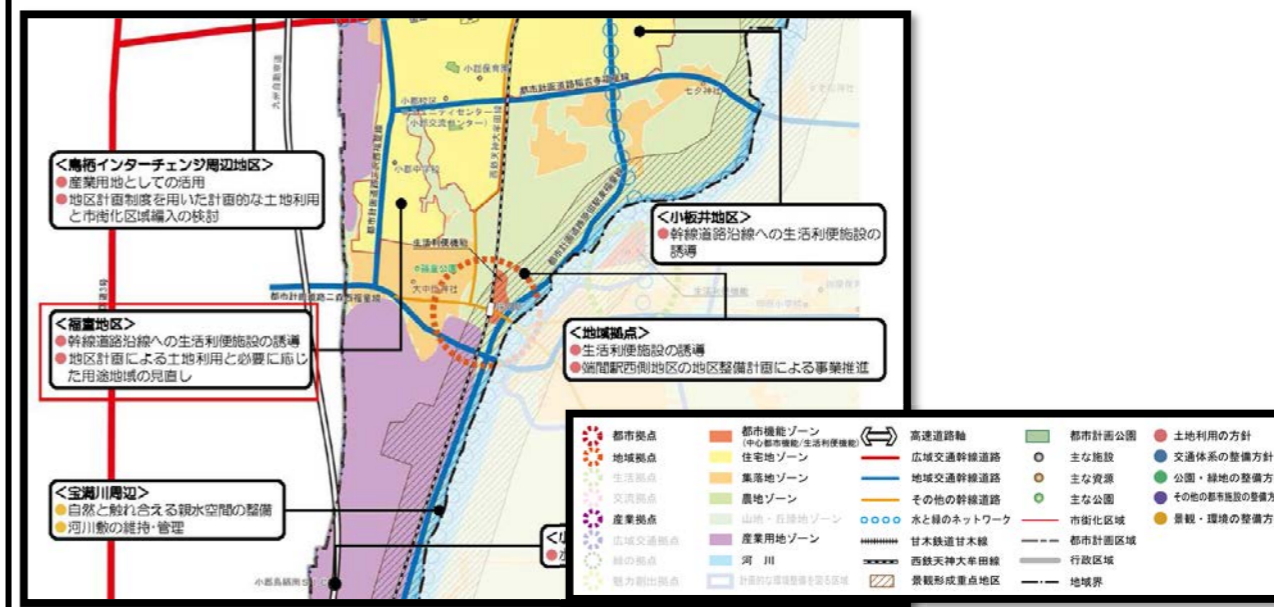
2. 変更計画図



3. 上位計画などとの整合性

【第2次小郡足都市計画マスタープラン】

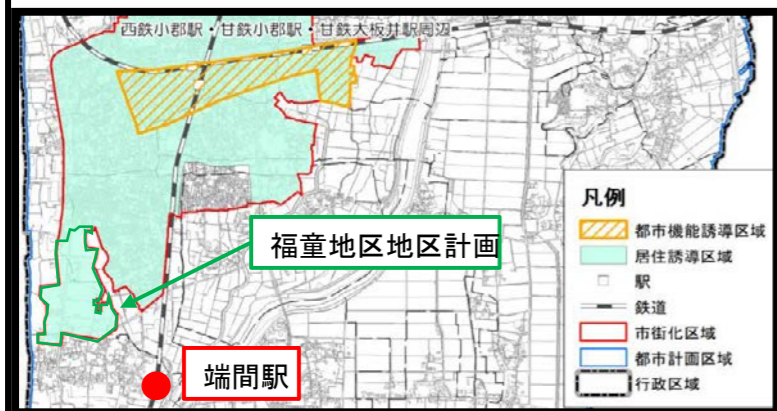
- ・都市拠点、地域拠点、生活拠点及びその周辺の地域交通幹線道路沿道において、生活利便施設の集約を促進します。(全体構想：P5-8)
- ・新たに市街化区域に編入した福童地区は、公共施設や地域運動広場を生かし、幹線道路沿道への生活利便施設等の誘致とともに、既存の住宅地や自然環境と調和した良好な住宅地として、地区計画による土地利用コントロールを実施し、必要に応じて計画に合わせた用途地域の見直しを検討します。(地域別構想：P6-7)



3. 上位計画などとの整合性

【小都市立地適正化計画】

・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. 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。

5. 地区計画の目標

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。

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。

6. 土地利用方針

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。

- 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。
- 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。
- 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となる役割を担う生活利便施設等の誘導を図る。

7. 建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限

区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区
		地区の面積	約3.8ha	約14.6ha
建築物等の用途の制限	区域内に建築できる建築物は、次に掲げるものとする。			
建築物等の用途の制限	<ol style="list-style-type: none"> 住宅、共同住宅 住宅に事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法第33条第1項第3号の3で定めるもの 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 前各号の建築物に附属するもの（令第130条第5項の5で定めるものを除く） 	<ol style="list-style-type: none"> 住宅、共同住宅 住宅に事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、令第130条の3で定めるもの 老人ホーム、保育所、福祉センター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） 診療所 図書館、飲食店その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、令第130条の3の5で定めるもの 自動車専用道路の幅員が3.0m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） 事務所（床面積の合計が3,000㎡以内のもの） 原動機を使用する工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの） 公民館、集会所 前各号の建築物に附属するもの（令第130条第5項の5で定めるものを除く） 	<ol style="list-style-type: none"> 住宅、共同住宅 住宅に事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、令第130条の3の5で定めるもの 老人ホーム、保育所、福祉センター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） 診療所 図書館、飲食店その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、令第130条の3の5で定めるもの 自動車専用道路の幅員が3.0m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） 事務所（床面積の合計が3,000㎡以内のもの） 原動機を使用する工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの） 公民館、集会所 前各号の建築物に附属するもの（令第130条第5項の5で定めるものを除く） 	
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、1m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、1.5m以上とする。			

8. スケジュール

○地区計画の変更

- 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）