

議案第1号

久留米小郡都市計画

筑後小郡インターチェンジ地区地区計画の
変更（小郡市決定）について

令和6年10月
小郡市

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 筑後小郡インターチェンジ地区地区計画を次のように変更する。

名 称		筑後小郡インターチェンジ地区地区計画				
位 置		小郡市大字山隈、大字上岩田及び大字井上の各一部				
面 積		約 28.9ha				
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隣接し、主要地方道久留米筑紫野線、一般県道本郷基山線及び国道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>小郡市都市計画マスタープランにおいて、「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。」及びまちづくり構想では、筑後小郡インターチェンジ周辺は「新たな魅力創出ゾーンとして、主要地方道久留米筑紫野線西側では、生活利便性の向上、交流人口の拡大を図るため、新駅を設置するとともに、住宅開発を誘導し、交通利便性を生かした持続可能なまちづくりに向け、新たな魅力創出を推進するため、広域からの誘客も可能な商業施設の誘致を図ります」と位置付けている。</p> <p>以上の状況を踏まえ、周辺の営農環境に配慮しながら、上記目標の達成に向け具体的な事業計画を検討する中で、新たなまちづくりが必要と判断し、企業誘致による雇用創出及び地域の定住、関係人口の増加、人口流出の抑制など地域へもたらす多様な波及効果を図ることを目的としている。</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	<p>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を活かした総合的流通業務の集積、定住人口の増加を図る土地利用な商業施設を適正に誘導し、周辺環境と調和した土地利用を図る。</p> <p>1 A地区 本地区は、筑後小郡インターチェンジに隣接し、新たな魅力創出に向けて広域からの誘客も可能な生活利便施設(大規模集客施設)を誘導し、健全で快適な魅力ある商業環境の形成を図る。</p> <p>2 B地区 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を活かした総合的流通業務の集積を図る。</p> <p>3 C地区 本地区は、広域交通網としての筑後小郡インターチェンジ施設の維持、管理を図る。</p> <p>4 D地区 本地区は住宅地として、良好な居住空間を維持するため建築物の用途、規模、配置等に留意して「安全・安心・快適に暮らせる」住環境の形成を図る。</p>				
	地区施設の整備方針	地区内については、良好な土地利用を誘導するため、道路、歩行者専用道路、緑化ゾーンの整備を図る。				
	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。なお、A地区については、誘導する商業施設等に供する部分の床面積の合計は17,000㎡以内とする。				
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区	D地区
		地区の面積	約9.6ha	約17.9ha	約1.3ha	約0.1ha

建築物等の形態又は意匠の制限		地区施設の名称、規模			
		<p>1号道路：幅員12m 延長約170m 2号道路：幅員10m 延長約125m</p> <p>3号道路：幅員10m 延長約201m 4号道路：幅員6m 延長約178m</p> <p>5号道路：幅員10m 延長約146m 6号道路：幅員10m 延長約360m</p> <p>7号道路：幅員10m 延長約870m 8号道路：幅員4m 延長約20m</p> <p>9号道路：幅員4m 延長約340m 10号道路：幅員2m 延長約100m</p> <p>1号緑化ゾーン：幅員=3m 延長=約1100m 2号緑化ゾーン：幅員=3m 延長=約528m</p> <p>3号緑化ゾーン：幅員=3m 延長=約460m 4号緑化ゾーン：幅員=3m 延長=約417m</p> <p>5号緑化ゾーン：幅員=3m 延長=約225m 6号緑化ゾーン：幅員=3m 延長=約237m</p> <p>7号緑化ゾーン：幅員=3m 延長=約611m 8号緑化ゾーン：幅員=3m 延長=約369m</p> <p>9号緑化ゾーン：幅員=3m 延長=約458m 10号緑化ゾーン：幅員=3m 延長=約550m</p> <p>(ただし、緑化ゾーン内に歩行者及び自動車の出入口を築造することを妨げない。)</p>			
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>地区内に建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</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17,000㎡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。）</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（る）項第1号に掲げるものを除く。）</p> <p>3 危険物の貯蔵又は処理に供するもので施行令第130条の9第1項の表重工業地域の欄に定める危険物の数量を超えないもの</p> <p>4 倉庫</p> <p>5 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>地区内に建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <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（る）項第1号に掲げるものを除く）</p> <p>3 危険物の貯蔵又は処理に供するもので施行令第130条の9第1項の表準工業地域欄に定める危険物の数量を超えないもの（第一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類及び第四石油類並びに消防法（昭和23年法律第186号）別表第1の備考7に規定する引火性固体及び同表備考17に規定する動植物油類を除く。）</p> <p>4 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>地区内に建築できる建築物は、筑後小郡インターチェンジの施設に関するものとする。</p> <p>1 事務所</p> <p>2 自動車車庫</p> <p>3 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5の5で定める建築物を除く。）</p>	<p>地区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（長屋を除く。）</p> <p>2 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。）</p> <p>3 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの（令第130条の9の3で定めるものを除く。）</p> <p>4 農業の生産資材の貯蔵に供するもの</p> <p>5 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5で定めるものを除く。）</p>
		建築物の高さの最高限度	15m	25m	12m

建蔽率の最高限度	60%		
建築物の敷地面積の最低限度	—		200 m ²
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。
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物の形態及び意匠は、次のとおり周辺環境との調和に配慮したものとする。</p> <p>(1) 建築物の外壁基調色の色彩は、彩度4.0以下とする。屋根の色彩は、有彩色は明度7.5以下・彩度4.0以下とし、無彩色の明度は、7.5以下とする。</p> <p>2. 屋外広告物の形態及び意匠は、以下のとおり周辺環境との調和に配慮したものとする。</p> <p>(1) 自己の用に供するもののみ掲出することとする。</p> <p>(2) 屋上利用広告物は、設置又は表示しないこととする。</p> <p>(3) 一敷地における床面積500 m²未満の建築物については、壁面表示面積の合計は、50 m²以下とし、床面積500 m²以上10,000 m²未満の建築物については100 m²以下とする。ただし、一敷地における床面積10,000 m²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。</p> <p>(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 m²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 m²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 m²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。</p> <p>(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5 m以下）とし、表示面積は、1面10 m²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 m²以下とする。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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 m²以内のものについては、上記(4)の限りでない。</p>		
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。		

「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

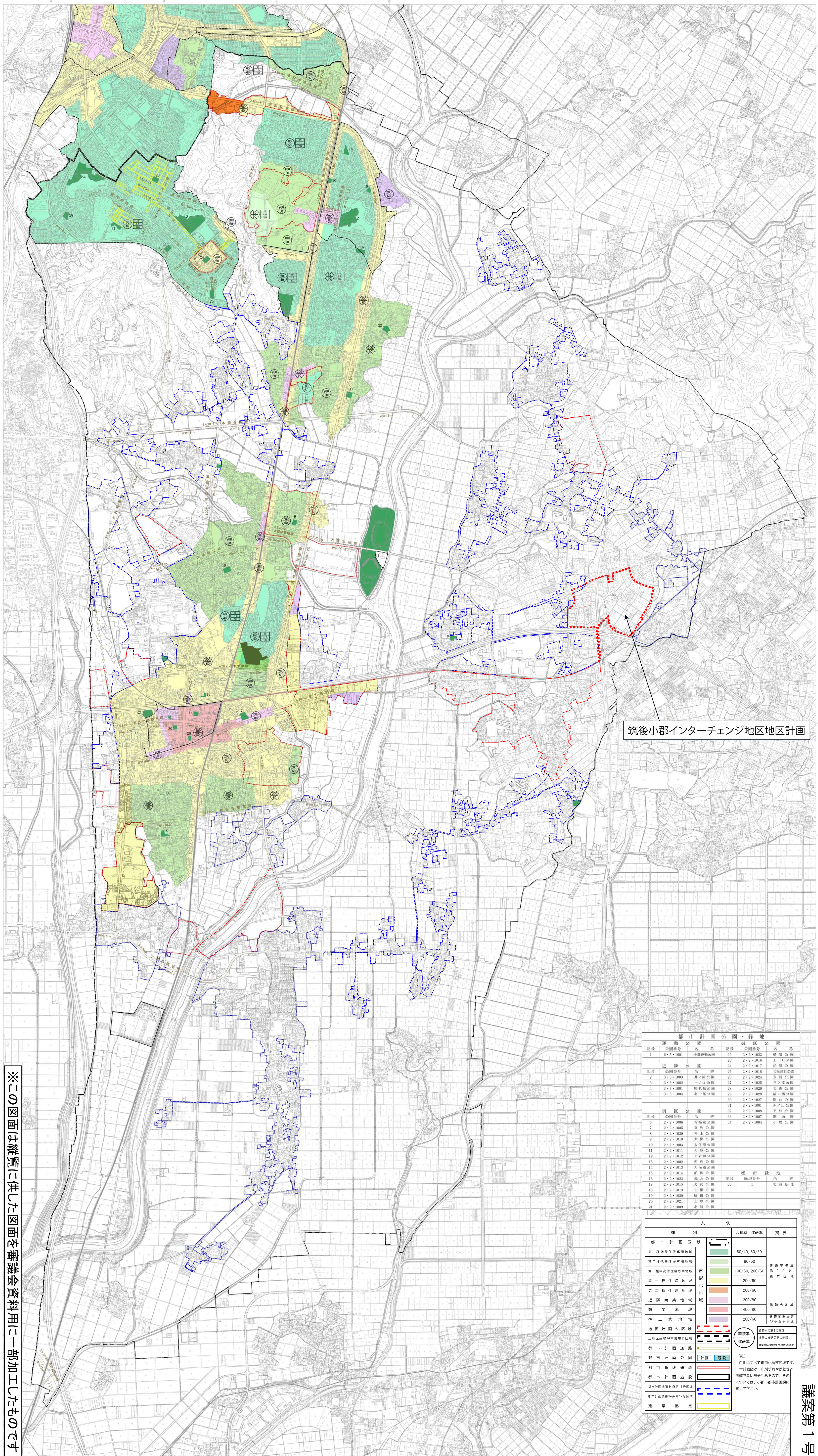
変 更 理 由 書 (案)

本地区は、大分自動車道筑後小郡インターチェンジを活かした工業及び流通機能の集積を図ることを目標に平成29年3月に本地区計画を決定しました。令和2年7月には、隣接する面積約12.6haの区域を追加、変更し、令和4年1月には、具体的な事業計画を検討する中で新たなまちづくりが必要と判断し、地区施設に位置付けた公園を一部変更をしました。さらに、令和5年11月には、交通利便性を生かした持続可能なまちづくりに向け、広域からの誘客も可能な商業施設の誘致するため地区計画の変更をしました。

第2次小郡市都市計画マスタープランには「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。」と位置付けています。

また、筑後小郡インターチェンジ周辺のまちづくり構想では「新たな魅力創出ゾーンとして、主要地方道久留米筑紫野線西側では、生活利便性の向上、交流人口の拡大を図るため、新駅の設置を検討するとともに、交通利便性を生かした持続可能なまちづくりに向け、広域からの誘客も可能な商業施設の誘致を図ります。」と位置付けています。

今回の変更は、上記目標の達成に向け具体的な事業計画を検討した結果、事業規模の拡大が必要と判断し、地区施設に位置付けた公園を変更するものです。



筑後小郡インターチェンジ地区地区計画

記号	公園番号	名称	記号	公園番号	名称
1	6・5・1001	小郡運動公園	22	2・2・1023	藤原公園
			23	2・2・1016	上田町公園
			24	2・2・1017	南郷公園
			25	2・2・1018	北佐尾公園
2	2・2・1003	野ノ瀬公園	26	2・2・1024	水原公園
3	3・3・1002	一ノ山公園	27	2・2・1025	三ツ枝公園
4	3・3・1001	藤原公園	28	2・2・1026	東山公園
5	3・3・1004	北中尾公園	29	2・2・1028	南六輪公園
			30	2・2・1027	野島公園
			31	2・2・1001	西ノ庄公園
			32	2・2・1008	下町公園
			33	2・2・1007	藤倉公園
			34	2・2・1004	小塚公園
6	2・2・1006	寺尾公園			
7	2・2・1005	東町公園			
8	2・2・1009	野上公園			
9	2・2・1010	大塚公園			
10	2・2・1003	大塚公園			
11	2・2・1011	大塚公園			
12	2・2・1012	下町公園			
13	2・2・1002	西島公園			
14	2・2・1013	大塚公園			
15	2・2・1014	新井公園			
16	2・2・1022	藤倉公園			
17	2・2・1015	方沢公園			
18	2・2・1019	佐藤公園			
19	2・2・1020	藤倉公園			
20	2・2・1021	土岐公園			
21	2・2・1009	水原公園			

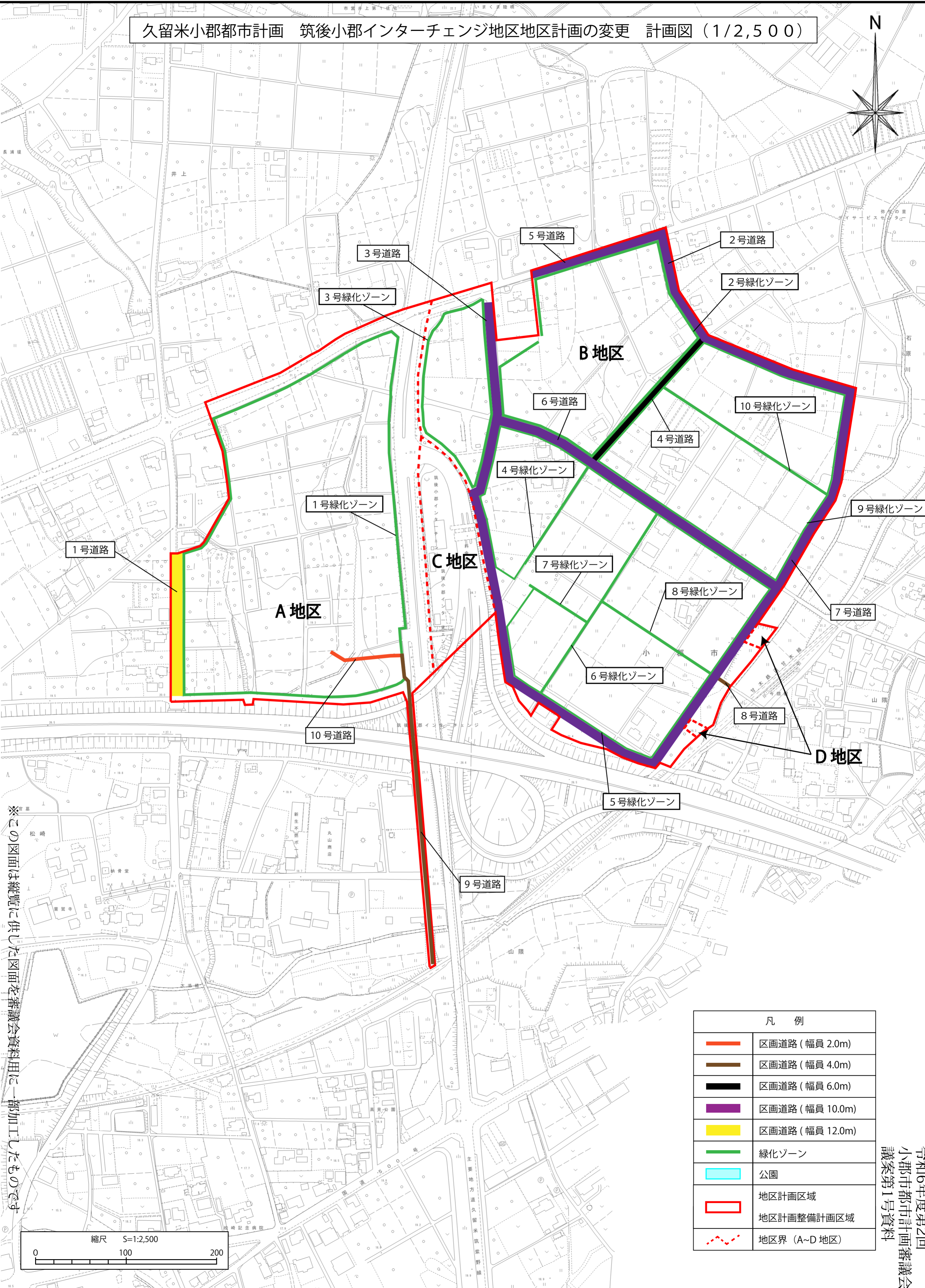
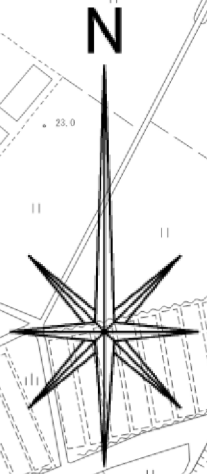
種別	色	容積率・建蔽率	概要
都市計画区域	白		
第一種住居地域	緑	60/40, 80/50	
第二種住居地域	黄緑	80/50	建築基準法第22条
第一種中高層住居専用地域	黄	100/60, 200/60	指定区域
第一種住居地域	黄緑	200/60	
第二種住居地域	黄	200/60	
近隣商業地域	黄	200/80	
商業地域	黄	400/60	消防地域
準工業地域	黄	200/60	商業専用地域 住宅専用地域
地区計画の区域	赤		建築物の高さの制限 防火区画の指定 建築物の敷地面積の制限 建築物の敷地面積の制限
都市計画道路	黒		
都市計画公園	緑		
都市計画緑地	黄		
都市計画施設	赤		
都市計画第11号区域	赤		
都市計画第14号区域	赤		
建築線	黒		
境界線	黒		

この図面は、国土交通省国土利用政策課の承認を受けて作成されたものである。
 本計画図は、白附けや斜線等で明確でない部分もあるため、その
 については、小郡都市計画課に
 照会して下さい。

※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

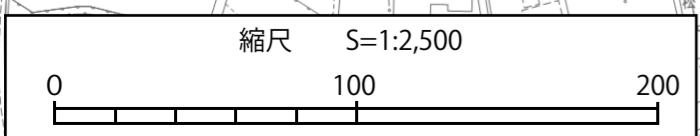
令和6年度第2回
小郡都市計画審議会
議案第1号資料

久留米小郡都市計画 筑後小郡インターチェンジ地区地区計画の変更 計画図 (1/2,500)

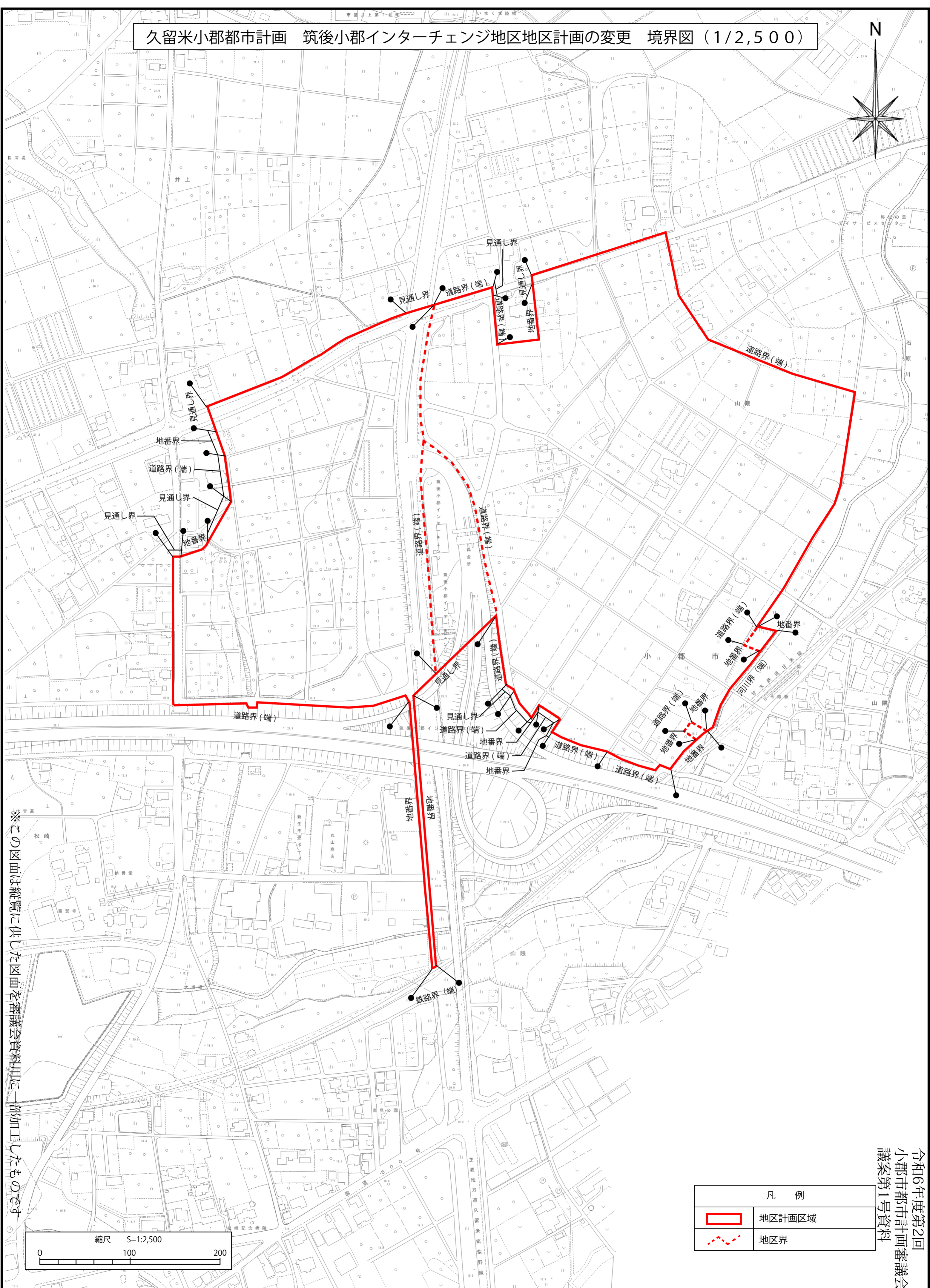
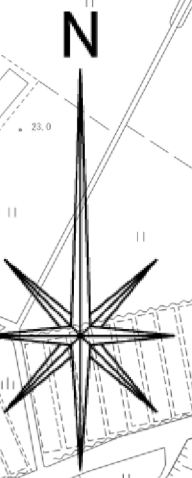


凡 例	
	区画道路 (幅員 2.0m)
	区画道路 (幅員 4.0m)
	区画道路 (幅員 6.0m)
	区画道路 (幅員 10.0m)
	区画道路 (幅員 12.0m)
	緑化ゾーン
	公園
	地区計画区域
	地区計画整備計画区域
	地区界 (A~D地区)

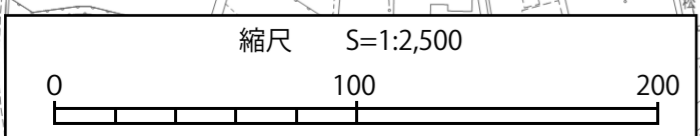
※この図面は縦覧に供した図面を審議会資料用に一部加工したものです



久留米小郡都市計画 筑後小郡インターチェンジ地区地区計画の変更 境界図 (1/2,500)

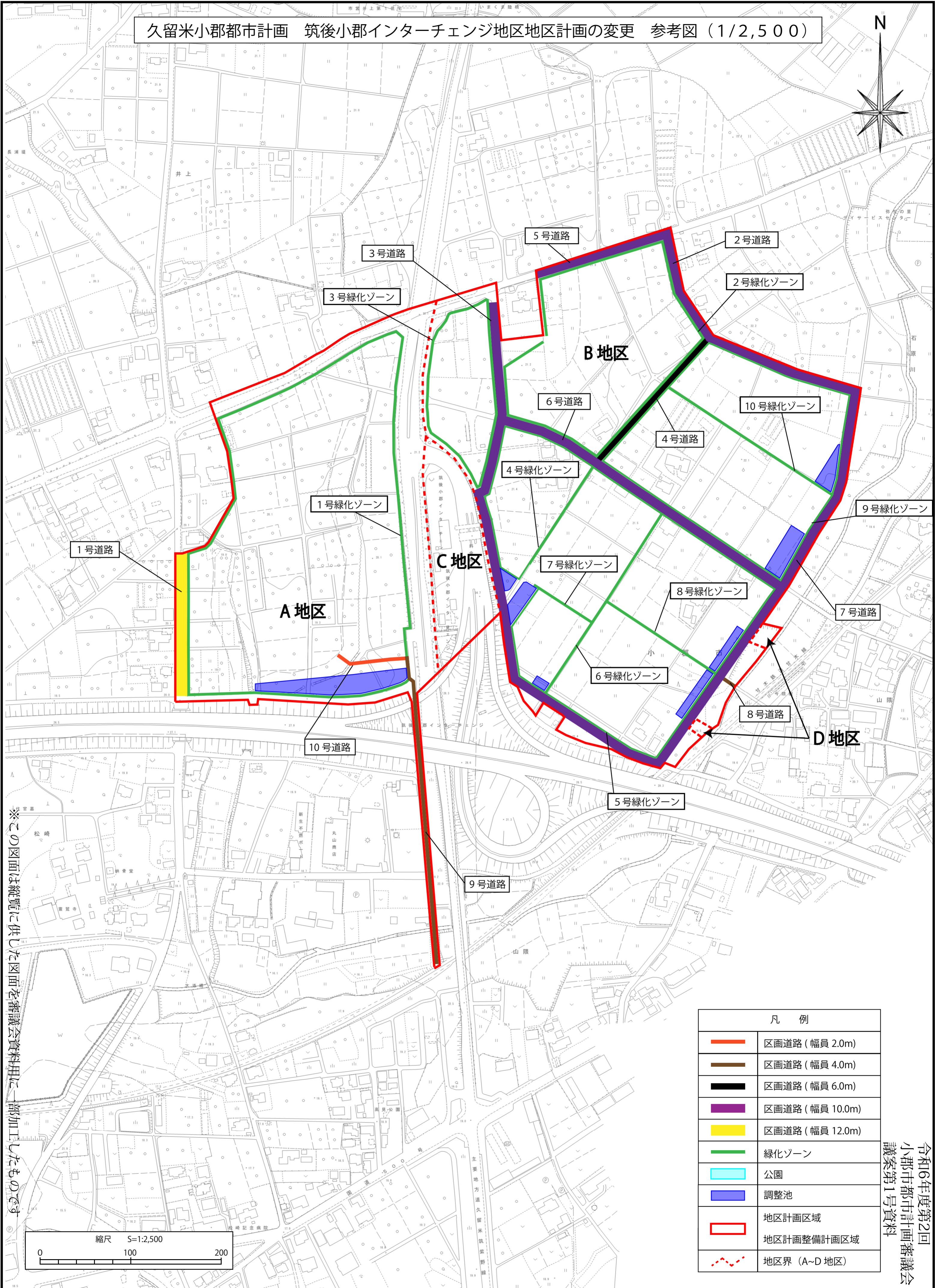
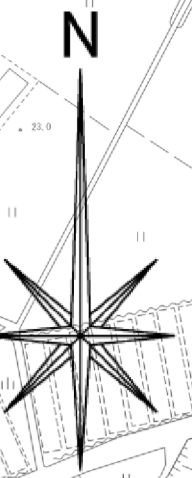


※この図面は縦覧に供した図面を審議会資料用に一部加工したものです



凡 例	
	地区計画区域
	地区界

久留米小郡都市計画 筑後小郡インターチェンジ地区地区計画の変更 参考図 (1/2,500)



※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

凡 例	
	区画道路 (幅員 2.0m)
	区画道路 (幅員 4.0m)
	区画道路 (幅員 6.0m)
	区画道路 (幅員 10.0m)
	区画道路 (幅員 12.0m)
	緑化ゾーン
	公園
	調整池
	地区計画区域
	地区計画整備計画区域
	地区界 (A~D 地区)

令和6年度第2回
小郡市都市計画審議会
議案第1号資料

久留米小郡都市計画

筑後小郡インターチェンジ地区地区計画の変更（小郡市決定）
経緯の概要

事 項	時 期	備 考
県都市計画課下協議	令和6年4月15日	
市条例縦覧・意見書	令和6年4月27日～5月10日	縦覧者0名 意見書・公述申出書0通
公聴会	令和6年5月24日（中止）	
事前協議申出	令和6年6月6日	
都市計画の案の縦覧・意見書	令和6年9月6日～20日	縦覧者 1名 意見書 0通
小郡市都市計画審議会	令和6年10月4日（予定）	
法定協議申出	令和6年10月上旬（予定）	
変更告示	令和6年10月下旬（予定）	

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	A地区	B地区	C地区	D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) ※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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				①	①非住宅部分は、美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工屋に限る。	
店舗等	店舗等の床面積が、150m ² 以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○				① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び理髪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	○					
事務所等	事務所等の床面積が、1500m ² 以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○				①	① 筑後小郡インターチェンジの施設に関するもの	
	事務所等の床面積が、1500m ² を超え、3000m ² 以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○				①		
	事務所等の床面積が、3000m ² を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○				①		
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○	○	○	○					▲ 3000m ² 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、パッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	○					▲ 3000m ² 以下	
	カラオケボックス等						①	①	○	○	○	○	①	①					① 10000m ² 以下 ② 飲食業務は不可	
	麻雀屋、ばちんこ屋、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)			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○				①	▲ 300m ² 以下 2階以下① 筑後小郡インターチェンジの施設に関するもの	
	建築物付属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	○	④	①	① 600m ² 以下 1階以下 ② 3000m ² 以下 2階以下 ③ 2階以下 ④ 筑後小郡インターチェンジの施設に関するもの	
	※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	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○						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	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	原動機、作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50m ² 以下 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 ▲ 用途及び原動機の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場									②	②	○	○	○	○	○	○	○	■	
	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 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	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○		① 1500m ² 以下 2階以下 ② 3000m ² 以下 ▲ 第二类引火性固体及び第四類第一石油類、第四類アルコール類、第四類第二石油類、第四類第三石油類又は第四類第四石油類を除く	
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									○	○	○	○	○	○	○	○	○			
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														○	○	○	▲			
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																			