

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</p> <p>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</p> <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を図る。</p> <p>3 C地区</p> <p>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</p> <p>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 m ² 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

地区施設の配置及び規模	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 3号道路：幅員10m 延長約201m 4号道路：幅員6m 延長約178m 5号道路：幅員10m 延長約146m 6号道路：幅員10m 延長約360m 7号道路：幅員10m 延長約870m 8号道路：幅員4m 延長約20m 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 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 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 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 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以下のものに限る。）</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、当地区の産業系の土地利用の促進を図るため、地区計画の変更を行います。