

議案第 1 号

久留米小郡都市計画

美鈴の杜西地区地区計画の決定（小郡市決定）について

令和 7 年 3 月

小郡市

久留米小郡都市計画 地区計画の決定（案）（小郡市決定）
都市計画 美鈴の杜西地区地区計画を次のように決定する。

名 称		美鈴の杜西地区地区計画			
位 置		小郡市三沢の一部			
面 積		約 5.1 h a			
地区計画の目標		本地区は、市街化区域に隣接する市街化調整区域内の緑豊かな樹林地を形成しています。 「第2次小郡市都市計画マスタープラン」では、当該地区は地域づくりの目標として「三国地区は、小郡筑紫野ニュータウン地区として、大規模な低層住宅地が計画的に整備され、西鉄各駅を中心に商業・業務機能の集積やレクリエーション施設の整備により、居住者の利便性向上と多世代間の交流促進を図りつつ、住宅地においては地区計画制度の適用による良好な住環境を維持します。津古の森などの樹林地、農地、ため池などの自然環境や歴史的資源を保全していくまちづくりを目指します。」、土地利用の方針は「地域拠点として、商業、医療、福祉機能の集積を図り、周辺居住者のニーズに対応した魅力的で賑わいのある拠点の形成に努め、地域拠点南西側は、市街化区域への編入を検討します。」と位置付けられています。 「小郡市景観計画」では、丘の景域に位置し「近年、津古の森周辺の森林については、大規模な宅地開発が進み、森林の減少した経緯があります。その一部は地域森林計画民有林となっていますが、民有地であることから積極的な保全策が求められます。」、さらに同計画の景観形成基準の開発行為・土地の区画形質の変更等では、既存樹木・樹林などの保全に関して、「田園の中の一団にまとまった緑や樹林地、社寺林、河川や水路沿いの樹林や灌木、木竹等は、できる限り維持・保全する。」とされています。「小郡市緑の基本計画」では「津古の森を中心とする北西の樹林地は、本市の貴重な緑地となっており、周辺部での住宅開発が進んでいる地域であることから森林資源を守るための保全対策を図る必要があると考えられています。」とされています。本地区のまとまりのある樹林地は、平成16年の都市緑地法改正により地区計画の条例に樹林地、草地の保全を定めることが可能となったことから、上位計画に則り当該地区の開発区域の樹林地等は良好な自然環境の保全を図ります。 以上の状況を踏まえ、本地区周辺は、小郡筑紫野ニュータウン開発によって良好な住環境が形成されていますが、ニュータウン地区内の住宅地では、2020年の国勢調査の結果から2040年の高齢者人口の推計は大幅な増加が予測されています。本地区に不足する高齢者、障がい者に対応するリハビリテーション医療が提供できる回復期、慢性期機能を持つ病院、高齢者福祉施設および、本地区のニュータウン地区外の既成市街地では、乳幼児を受入する保育所が慢性的に不足しており、今後も国勢調査の推計から子育て世帯の転入の増加が予測されることから、保育所を誘導します。 当該開発区域の樹林地は、自然に親しみながら快適に暮らすことができる健康で緑あふれる環境を保全・活用しつつ、周辺住宅地との住環境の調和、都市としての景観形成に配慮を図ります。また、保全した緑環境は、里山療法、森林療法等を用いたリハビリテーションに利用します。本地区計画では、当該地区の高齢者への医療体制の拡充、高齢者の心身の健康を保ち生活を安定させる福祉施設および保護者の就労を支援する役割を担う新たな保育所の立地を図ることを目標とします。			
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区計画の目標を実現するため3地区に区分し、A地区については医療・福祉機能、B地区については保育施設を誘導する土地利用を進める。C地区については、既存の樹林地を保全し、緑豊かな医療、介護、福祉環境を創出する。			
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標に基づき、建築物の用途の制限、建築物の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限及び現存する樹林地、草地等で良好な地区環境の確保に必要なものの保全を図るため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。			
	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区
		面積	約2.6ha	約0.9ha	約1.6ha
	建築物の用途の制限	地区内に建築できる建築物は、次に掲げるものとする。			
		1 病院（医療法（昭和23年法律第205号）第1条の第5第1項に規定する病院で同法第7条第2項第4号に規定する療養病床に限る。）および診療所 2 調剤薬局 3 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等その他これらに類するもの（延床面積は8,000㎡以内） 4 保育所で延床面積は1,500平方メートル以内のもの 5 老人福祉センター、児童厚生施設等その他これらに類するもの（延床面積は8,000㎡以内） 6 前各号の建築物に附属するもの	1 保育所で延床面積は1,500平方メートル以内のもの 2 前号の建築物に附属するもの	1 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 2 前号の建築物に附属するもの	

建築物等に関する事項	建築物の高さの最高限度	2 2 m	1 5 m	—
	建築物の建蔽率の最高限度	60%		
	建築物の容積率の最高限度	200%		
	壁面の位置の制限	建築物は、外壁又はこれに代わる柱から道路及び隣地境界線までの距離は3 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	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		
	建築物等の形態又は意匠の制限	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。 (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。 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。 (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10,000㎡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10,000㎡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5 m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、生垣又は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。		
土地の利用に関する事項	緑地化率	建築物の延床面積が500㎡を越えるものについては、敷地面積の5%以上の緑地化をすること		—
	樹林地、草地等の保全に関する事項	—		環境を保全し、良好な景観を保持するために、現存する樹林地の保全に努める。ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 (1) 敷地に出入口を設置する場合 (2) 案内板、電柱及び外灯を設置する場合 (3) かき又はさくを設置する場合 (4) 建物更新等のためにやむを得ず伐採が必要となる場合 (5) その他公共公益上やむを得ない場合

「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

別紙のとおり

理由書（案）

小郡筑紫野ニュータウン地区の住宅地は、昭和50年代後半から開発が開始され、国勢調査の推計では、令和22年に高齢化率が50パーセントを超えると予測されています。そのため、今後増加が見込まれる高齢者層の療養医療施設、有料老人ホームを誘導することで高齢者の心身の健康維持、生活の安定を図ることができます。一方当地区のニュータウン地区外の既成市街地では、国勢調査の推計から今後も子育て世代の増加に伴い乳幼児人口の増加が予測されることから新たな保育施設を誘導します。

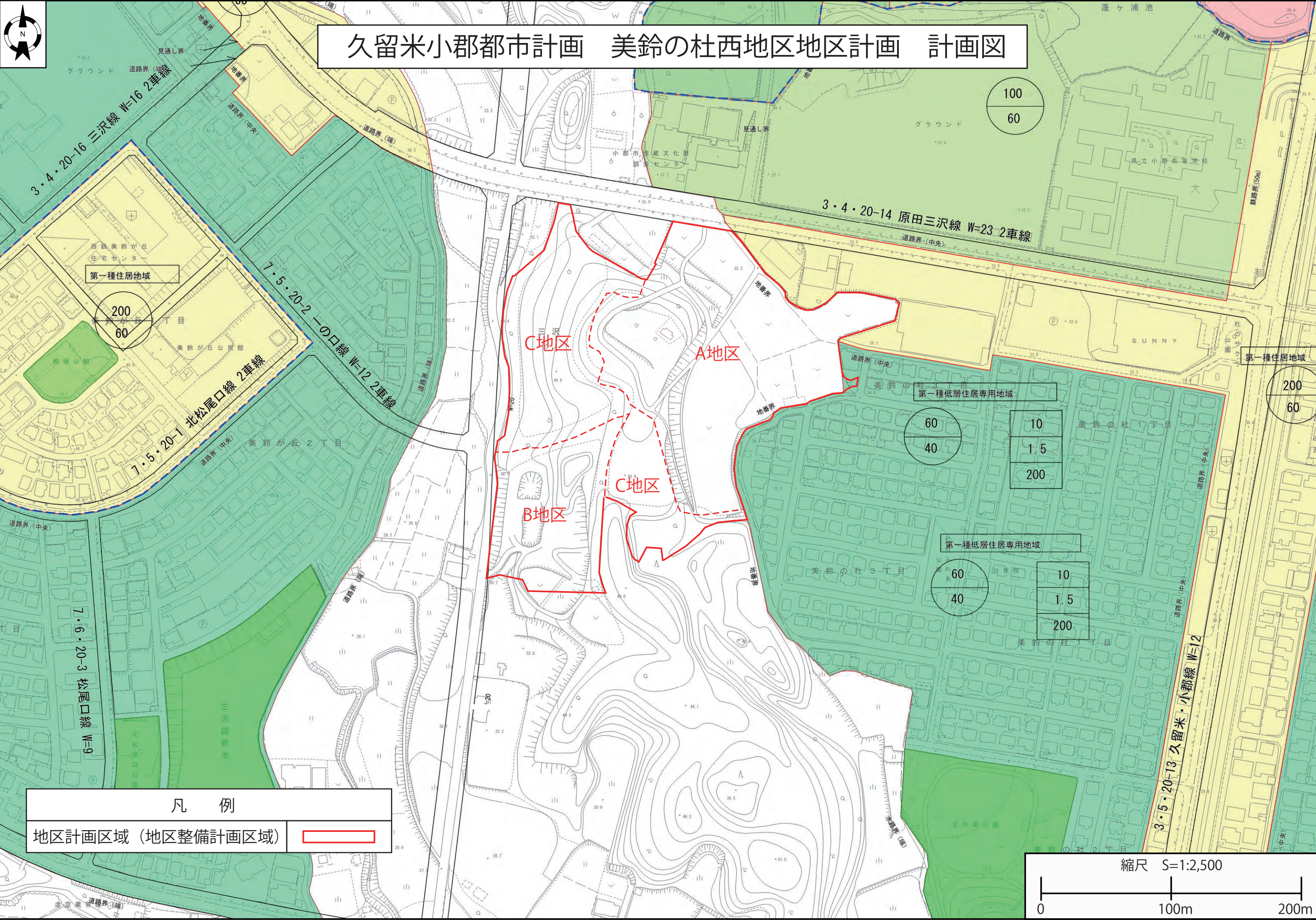
本市の「都市計画マスタープラン」では、「地域拠点として、商業、医療、福祉機能の集積を図り、周辺居住者のニーズに対応した魅力的で賑わいのある拠点の形成に努め、地域拠点南西側は、市街化区域への編入を検討します。」、また、「緑の基本計画」及び「景観計画」では、「当周辺地区の貴重な樹林地は、まとまった面積を持つ緑地として、生態系及び景観的にも保全する必要がある。」と位置付けていることから、都市緑地法による地区計画の区域内の緑地の保全を図ります。

以上の状況を踏まえ、本地区は西鉄三国が丘駅周辺地区の暮らしの拠点と位置付け、良好な自然環境の保全と調和を図りながら、医療、福祉等の都市機能を配置する計画的な土地利用を図る地区計画を行うものです。



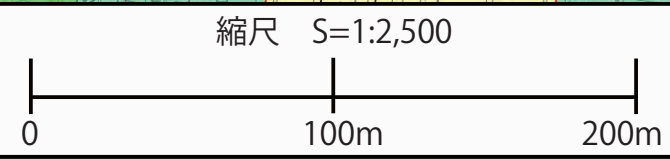


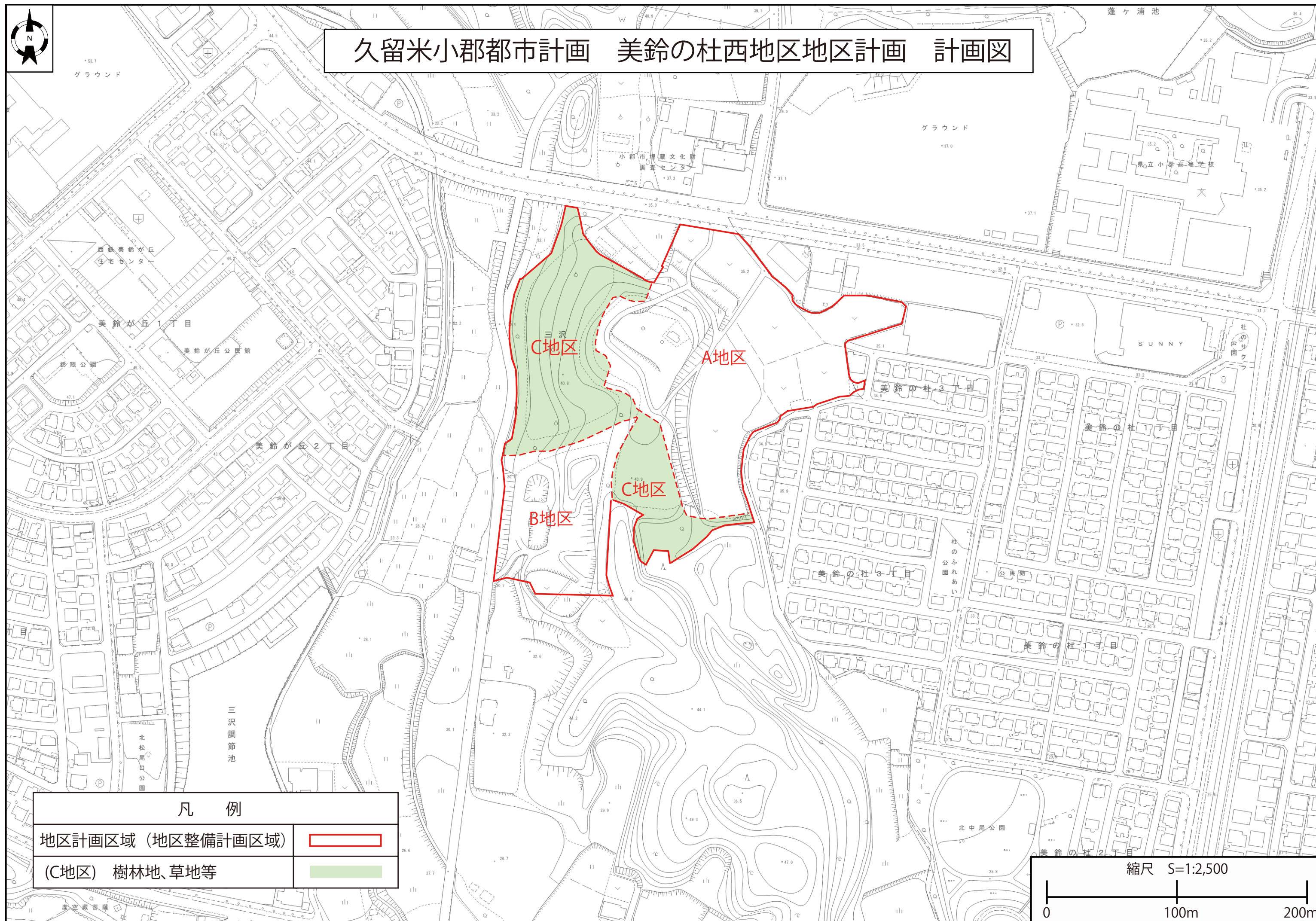
久留米小郡都市計画 美鈴の杜西地区地区計画 計画図



凡 例

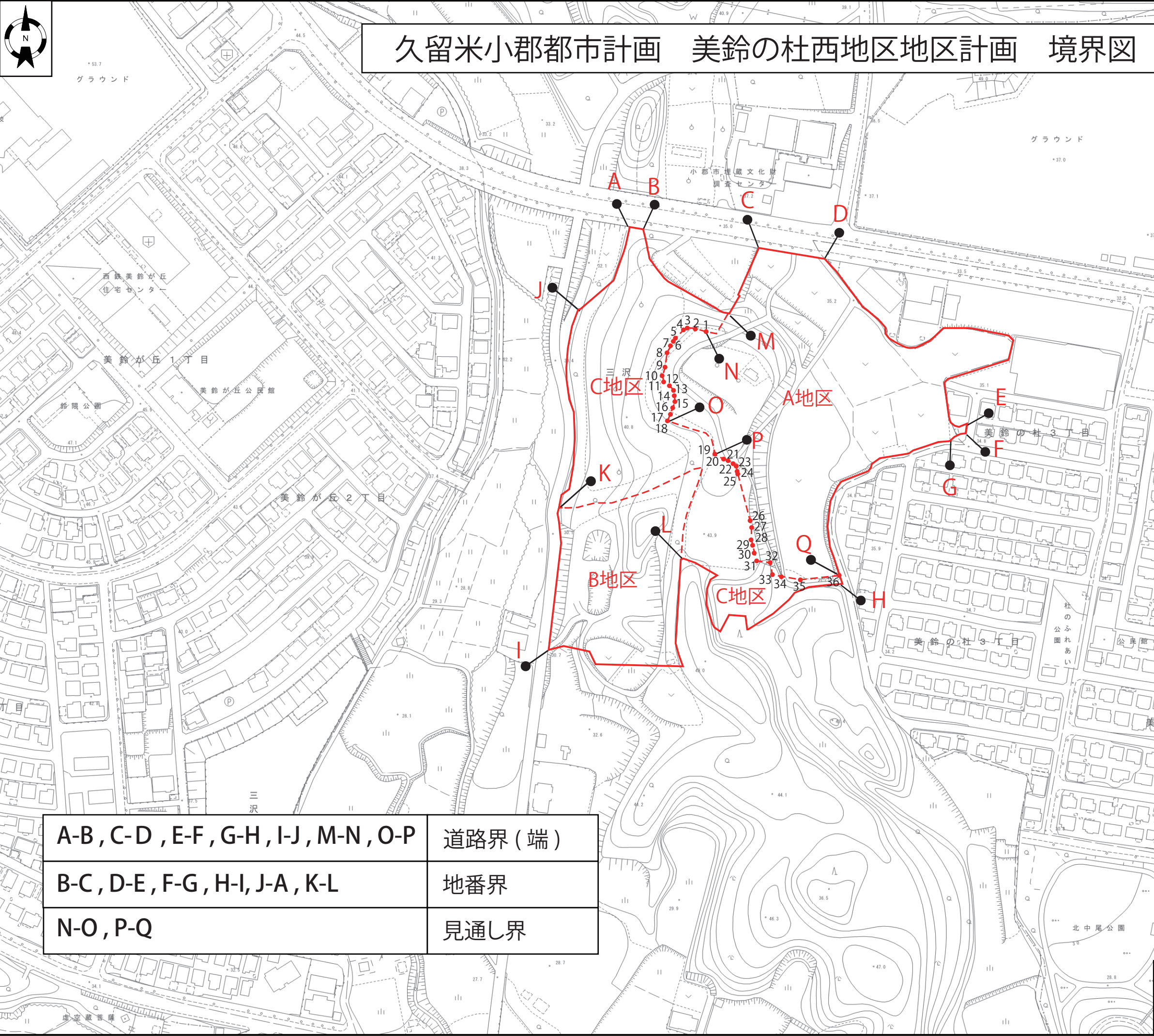
地区計画区域 (地区整備計画区域)







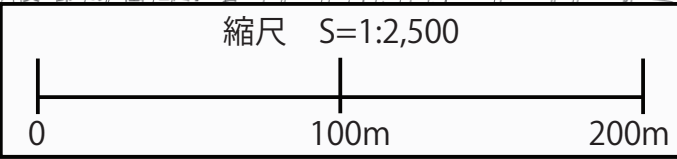
久留米小郡都市計画 美鈴の杜西地区地区計画 境界図



N-O, P-Q 見通し界 座標一覧表

測点名	X 座標	Y 座標
1	48161.906	-41196.022
2	48163.980	-41202.686
3	48164.612	-41208.446
4	48163.717	-41210.739
5	48156.790	-41217.114
6	48156.027	-41217.599
7	48152.523	-41219.826
8	48147.763	-41222.515
9	48137.755	-41223.836
10	48132.098	-41225.663
11	48127.987	-41224.787
12	48124.994	-41220.683
13	48121.955	-41217.967
14	48118.154	-41217.296
15	48114.100	-41216.904
16	48110.062	-41218.677
17	48105.580	-41220.256
18	48101.246	-41222.259
19	48078.517	-41190.456
20	48074.539	-41183.915
21	48073.614	-41180.998
22	48071.439	-41176.993
23	48070.042	-41175.482
24	48065.733	-41174.667
25	48064.363	-41174.407
26	48032.628	-41166.071
27	48027.798	-41165.211
28	48019.329	-41165.237
29	48013.796	-41164.079
30	48010.568	-41163.403
31	48005.137	-41161.749
32	48003.605	-41152.521
33	47995.399	-41151.104
34	47994.293	-41145.128
35	47991.870	-41132.034
36	47994.529	-41105.954

A-B, C-D, E-F, G-H, I-J, M-N, O-P	道路界 (端)
B-C, D-E, F-G, H-I, J-A, K-L	地番界
N-O, P-Q	見通し界



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	美鈴の杜西部地区地区計画A地区	美鈴の杜西部地区地区計画B地区	美鈴の杜西部地区地区計画C地区	備考	
・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）・・・■																			
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■					
兼用住宅で非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■					
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	⑤			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。 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。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。 ⑤ 調剤薬局	
	店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	⑤				
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1500㎡以下のもの				③	○	○	○		○	○	○	○	④					
	店舗等の床面積が、1500㎡を超え、3000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	④					
	店舗等の床面積が、3000㎡を超え、10000㎡以下のもの						○	○		○	○	○	○	④					
	店舗等の床面積が、10000㎡を超えるもの									○	○	○	■						
事務所等	事務所等の床面積が、1500㎡以下のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○					
	事務所等の床面積が、1500㎡を超え、3000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	○					
	事務所等の床面積が、3000㎡を超えるもの						○	○		○	○	○	○	○					
ホテル、旅館						▲	○	○		○	○	○	■					▲ 3000㎡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、バッティング練習場等					▲	○	○		○	○	○	○					▲ 3000㎡以下	
	カラオケボックス等						①	①		○	○	○	①	②				① 10000㎡以下 ② 飲食業務は不可	
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						①	①		○	○	○	①					▲ 客席200㎡未満	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲		○	○	○						▲ 個室付浴場等は不可	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付き浴場等										○	▲							
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			①	① 樹林地の保全に関するもの	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
	病院			○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○				
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①	①		① 保育所のみ（収容人数200名以下、延べ床面積1500㎡以下）	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①			① 延べ床面積8,000㎡以下	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	①			▲ 600㎡以下 ① 延べ床面積8000㎡以下	
	自動車教習所					▲	○	○		○	○	○	○	○				▲ 3000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○		○	○	○	○	○				▲ 300㎡以下 2階以下	
	建築物付属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○				① 600㎡以下 1階以下 ② 3000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下	
	※一団地の敷地内において別に制限あり																		
	倉庫業倉庫							○		○	○	○	○	○					
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	■	○	○	○	○	○				▲ 3000㎡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50㎡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 50㎡以下 ② 150㎡以下 ■ 農産物及び農薬の生産資材を貯蔵するものに限り ▲ 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少ない工場									②	②	○	○	○					
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場												○	○	○				
	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 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡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 1500㎡以下 2階以下 ② 3000㎡以下 ▲ 第二類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																	

久留米小郡都市計画 地区計画の決定について【美鈴の杜西地区地区計画】

1. 地区の概要、周辺位置図

当地区は、小郡市北部に位置し市街化区域に隣接する市街化調整区域内の緑豊かな樹林地が形成されています。

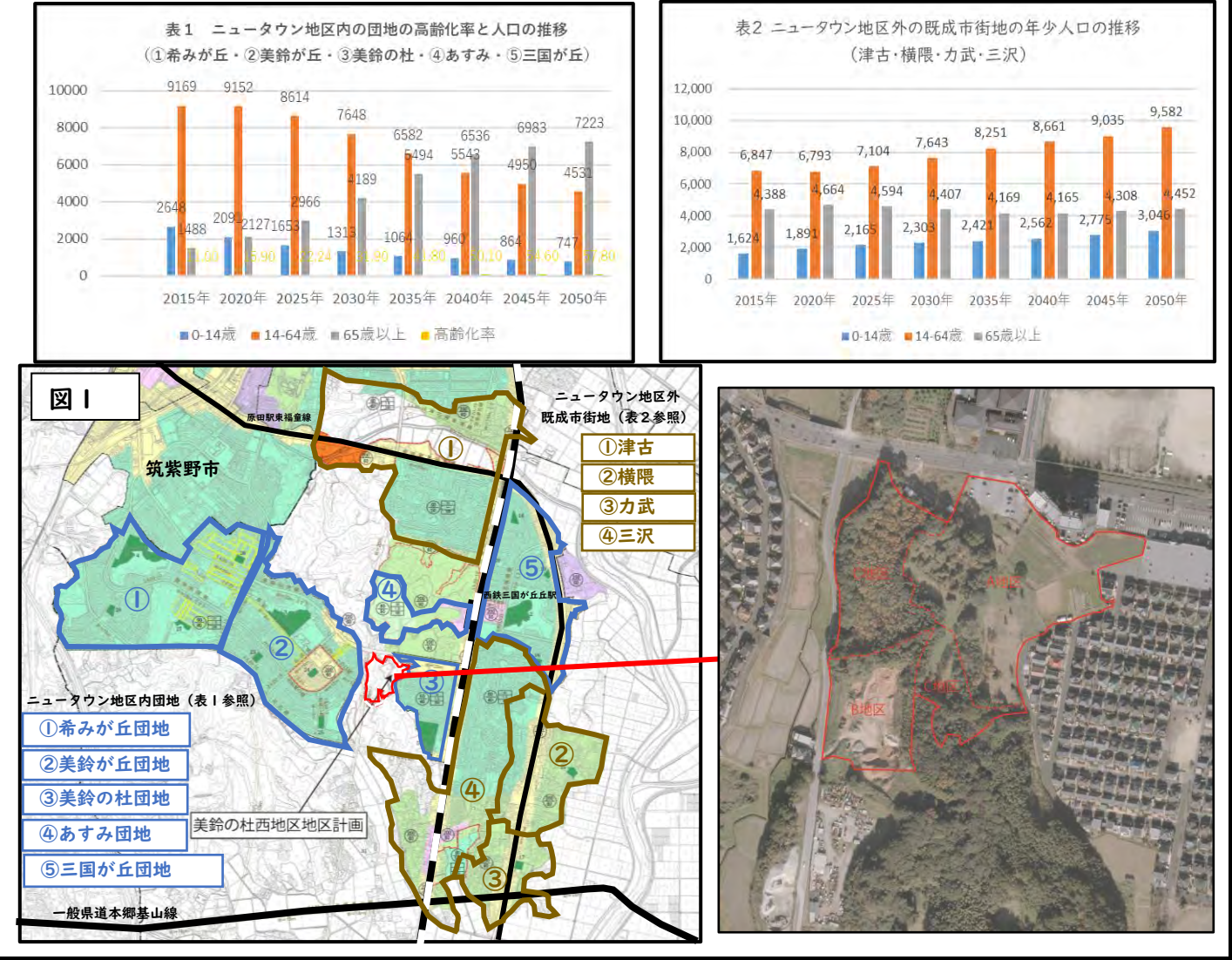
東側は小郡筑紫野ニュータウン地区の県種畜場土地地区画整理事業（美鈴の杜団地：市街化区域）、北側は公共施設である小郡市埋蔵文化財調査センター、県立小郡高等学校とそれぞれ隣接しています。また、小郡市の幹線道路である都市計画道路三沢原田線の沿線地区であり西鉄三国が丘駅に近く、国道3号への交通利便性も高い地区です。周辺環境は小郡筑紫野ニュータウン計画により、低層・低密度の住宅地として良好な住環境が整備されています。

「第2次小郡市都市計画マスタープラン」では「三国地区は、小郡筑紫野ニュータウン地区として、大規模な低層住宅地が計画的に整備され、西鉄各駅を中心に商業・業務機能の集積やレクリエーション施設の整備により、居住者の利便性向上と多世代間の交流促進を図りつつ、住宅地においては地区計画制度の適用による良好な住環境を維持します。津古の森などの樹林地、農地、ため池などの自然環境や歴史的資源を保全していくまちづくりを目指します。」「地域拠点である西鉄三国が丘駅周辺地区については、地域拠点として、商業、医療、福祉機能の集積を図り、周辺居住者のニーズに対応した魅力的で賑わいのある拠点の形成に努め、地域拠点南西側は、市街化区域へ編入を検討します。」と位置され、今回の計画は上位計画と整合する土地利用で医療（療養系）、福祉（有料老人ホーム、保育所）機能を集積する計画です。

今回の土地利用計画は、地域拠点として医療、福祉機能の集積を促進し上位計画と整合を図るため、第9回定期線引きの見直しにおいて市街化区域へ編入を行い、立地適正化計画との整合を図り、都市機能誘導区域に設定を行う予定です。

市街化調整区域の地区計画を先行する理由は、現在の医療施設が建築後43年ほど経過し老朽化が著しく、建築物にアスベストが含まれています。さらに様々な法律の改正により現在の規模で病院の建て替えが不可能です。さらに、小郡筑紫野ニュータウン地区内の5つの団地（①希みが丘・②美鈴が丘・③美鈴の杜・④あすみ・⑤三国が丘：図1（水色囲み枠）および表1参照）は、2020年の国勢調査から今後の高齢化率が2040年に50パーセントを超えると予測され、当該地区に不足している高齢者の慢性期、回復期の療養系の医療施設、有料老人ホームを誘導することです。次に同地区のニュータウン地区外（①津古・②横隈・③力武・④三沢：図1（茶色囲み枠）および表2参照）の既成市街地では、2040年の国勢調査の推計から子育て世帯の移住・定住により乳幼児人口の増加が予測されるため保育施設が必要となります。

本地区は高齢化医療、待機児童対策として、新たな病院および保育所の建設を誘導する地区計画の決定を行うものです。これらの2つの課題を解決することでこれからの10年、20年先を見据えた本地区の将来像を描くことができます。上記の理由により今回は市街化調整区域の地区計画を先行し、次回の第9回定期線引き見直しにおいて市街化区域編入を実施する計画です。



2. 決定計画図



3-1. 上位計画などとの整合性

【第2次小郡市都市計画マスタープラン】（6-25頁）

①地域づくりの目標 三国地域は、小郡・筑紫野ニュータウン地区として、魅力ある大規模な低層住宅地が計画的に整備されています。西鉄各駅周辺を中心に商業・業務機能の集積や、レクリエーション施設の整備により、居住者の利便性の向上と多世代の交流促進を図るとともに、住宅地においては地区計画制度等の適用による良好な住環境を維持します。また、津古の森などの樹林地、農地、ため池などの自然環境、横隈街道の街並み、古墳、寺社林などの歴史的資源を保全していくまちづくりを目指します。

②地域づくりの方針 1) 土地利用の方針 <地域拠点> 西鉄三国が丘駅周辺地区については、地域拠点として、商業、医療、福祉機能の集積を図り、周辺居住者のニーズに対応した魅力的で賑わいのある拠点の形成に努め、地域拠点南西側は、市街化区域への編入を検討します。

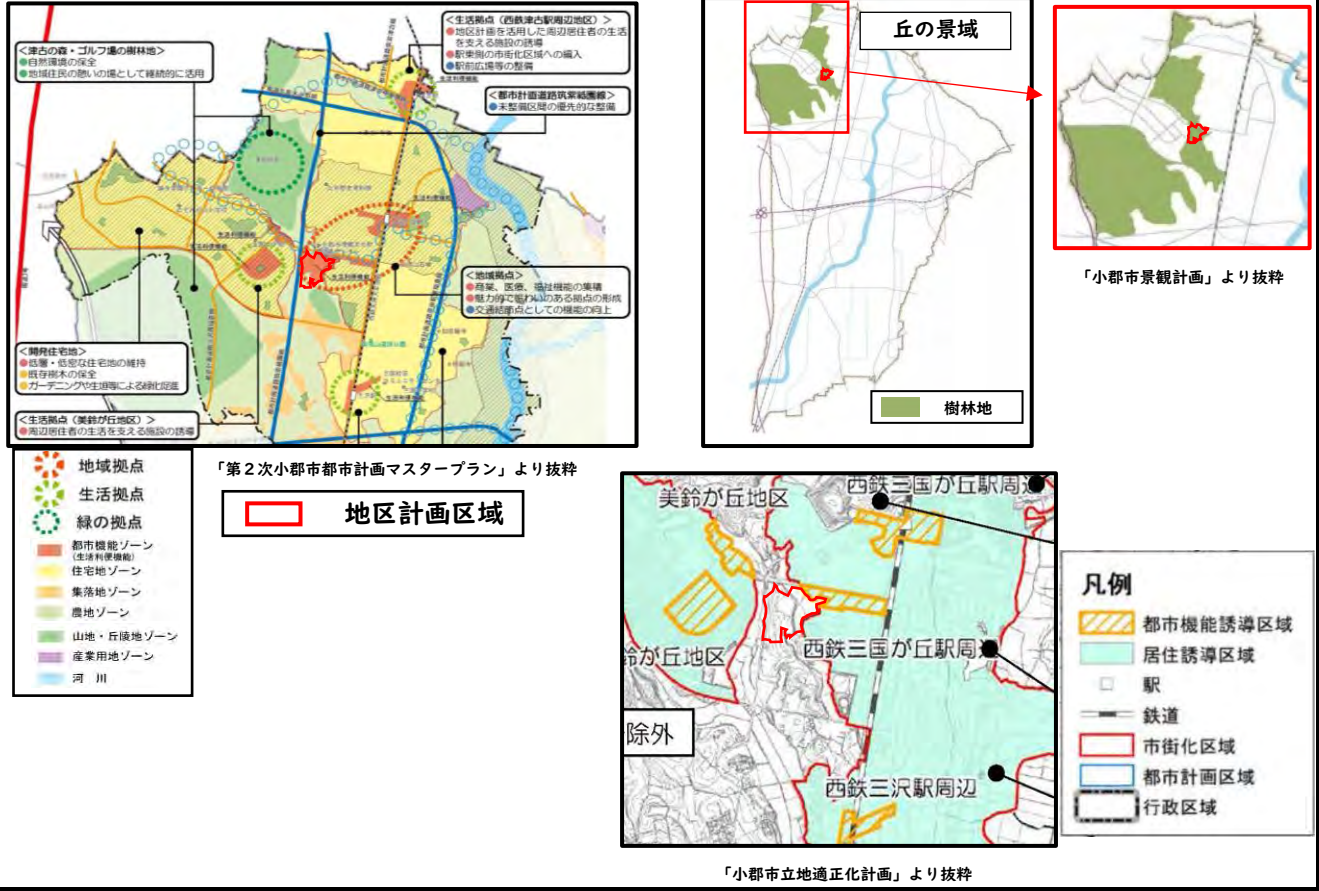
3-2. 上位計画などとの整合性

【小郡市立地適正化計画】

4. 市域全体で展開する施策(1) 計画的な土地利用の推進

○西鉄三国が丘駅の西側では、隣接する都市機能誘導区域と一体となった拠点形成が進行しています。本地区では、地区計画を決定し、線引き見直しに向けた検討も進んでいることから、市街化区域に編入された際には、都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定を行います。

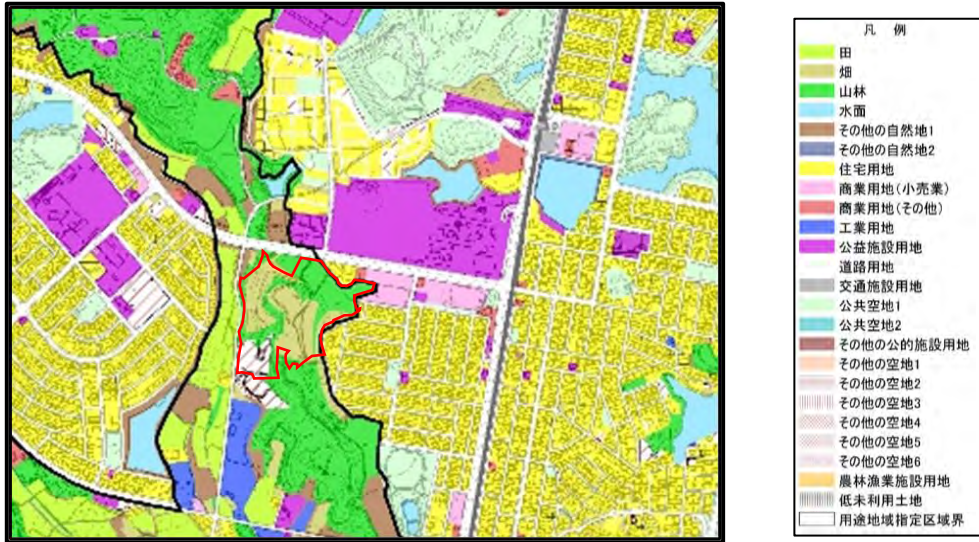
【小郡市景観計画】 34頁【特性と課題】 ●樹林地のまとった緑が、豊かな感じられる景観形成しています。近年、津古の森周辺の森林については、大規模な宅地開発が進み、森林が減少した経緯があります。その一部は地域森林計画対象民有林となっていますが、民有地であることから積極的な保全策が求められます。【景観形成方針】 多様な生物との共を支える自然環境保全 ○小郡カンツリー倶楽部、津古の森等からなる豊かな緑は、多種多様な生物の生息地として貴重な自然環境であるとともに、市街地や田園部から常に背景の緑として見られる対象であることから、開発等による自然環境への影響を最小限に抑え、樹林地の保全を図ります。



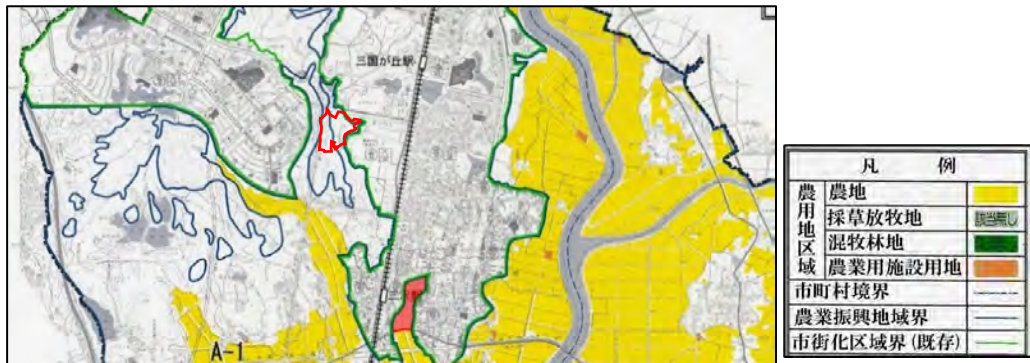
「小郡市立地適正化計画」より抜粋

4. 土地利用現況図・農業振興地域図

《土地利用現況図》 令和4年度都市計画基礎調査



《農業振興地域図》 平成16年度



5. 地区計画の目標

本地区は、市街化区域に隣接する市街化調整区域内の緑豊かな樹林地を形成しています。

「第2次小郡市都市計画マスタープラン」では、当該地区は地域づくりの目標として「三国地区は、小郡筑紫野ニュータウン地区として、大規模な低層住宅地が計画的に整備され、西鉄各駅を中心に商業・業務機能の集積やレクリエーション施設の整備により、居住者の利便性向上と多世代間の交流促進を図りつつ、住宅地においては地区計画制度の適用による良好な住環境を維持します。津古の森などの樹林地、農地、ため池などの自然環境や歴史的資源を保全していくまちづくりを目指します。」、土地利用の方針は「地域拠点として、商業、医療、福祉機能の集積を図り、周辺居住者のニーズに対応した魅力的で賑わいのある拠点の形成に努め、地域拠点南西側は、市街化区域への編入を検討します。」と位置付け位置付けています。

「小郡市景観計画」では、丘の景域に位置し「近年、津古の森周辺の森林については、大規模な宅地開発が進み、森林の減少した経緯があります。その一部は地域森林計画民有林となっていますが、民有地であることから積極的な保全策が求められます。」、さらに同計画の景観形成基準の開発行為・土地の区画形質の変更等では、既存樹木・樹林などの保全に関して、「田園の中の一団にまとまった緑や樹林地、社寺林、河川や水路沿いの樹林や灌木、木竹等は、できる限り維持・保全する。」とされています。「小郡市緑の基本計画」では「津古の森を中心とする北西の樹林地は、本市の貴重な緑地となっており、周辺部での住宅開発が進んでいる地域であることから森林資源を守るための保全対策を図る必要があると考えられています。」とされています。本地区のまとまりのある樹林地は、平成16年の都市緑地法改正により地区計画の条例に樹林地、草地の保全を定めることが可能となったことから、上位計画に則り当該地区の開発区域の樹林地等は良好な自然環境の保全を図ります。

以上の状況を踏まえ、本地区周辺は、小郡筑紫野ニュータウン開発によって良好な住環境が形成されていますが、ニュータウン地区内の住宅地では、2020年の国勢調査の結果から、2040年の高齢者人口の推計は大幅な増加が予測されています。本地区に不足する高齢者、障がい者に対応するリハビリテーション医療が提供できる回復期、慢性期機能を持つ病院、高齢者福祉施設並びに本地区のニュータウン地区外の既存市街地では、2040年国勢調査の推計によると子育て世代の転入増加が予測され、待機児童対策として乳幼児を受入する保育所を誘導します。

当該開発区域の樹林地は、自然に親しみながら快適に暮らすことができる健康で緑あふれる環境を保全・活用しつつ、周辺住宅地との住環境の調和、都市としての景観形成に配慮を図ります。また、保全した緑環境は、里山療法、森林療法等を用いたリハビリテーションに利用します。

本計画では当該地区の高齢者への医療体制の拡充、高齢者の心身の健康を保ち生活を安定させる福祉施設および保護者の就労を支援する役割を担う新たな保育所の立地を図ることを目標とします。

6. 土地利用の方針

地区計画の目標を実現するため3地区に区分し、地域拠点として医療、福祉機能の集積を図り、周辺居住者のニーズに対応した賑わいのある拠点形成を図る。A地区については医療・福祉機能、B地区については保育施設を誘導する土地利用を進める。C地区については、既存の樹林地を保全し、緑豊かな医療、福祉環境を創出する。

7. 建築物等の整備の方針

地区計画の目標に基づき、建築物の用途の制限、建築物の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限及び現存する樹林地、草地等で良好な地区環境の確保に必要なものの保全を図るため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。

8. 地区の区分、建築物等の用途の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の建蔽率・容積率の最高限度、壁面の位置の制限

地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区
	面積	約2.6ha	約0.9ha	約1.6ha
建築物の用途の制限	地区内に建築できる建築物は、次に掲げるものとする。			
	1 病院（医療法（昭和23年法律第205号）第1条の第5第1項に規定する病院で同法第7条第2項第4号に規定する療養病床に限る。）および診療所 2 調剤薬局 3 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等その他これらに類するもの（延床面積は8,000㎡以内） 4 保育所で延床面積は1,500平方メートル以内のもの 5 老人福祉センター、児童厚生施設等その他これらに類するもの（延床面積は8,000㎡以内） 6 前各号の建築物に附属するもの	1 保育所で延床面積は1,500平方メートル以内のもの 2 前号の建築物に附属するもの	1 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 2 前号の建築物に附属するもの	
建築物の高さの最高限度	2.2m	1.5m	—	
建築物の建蔽率の最高限度	60%			
建築物の容積率の最高限度	200%			
壁面の位置の制限	建築物は、外壁又はこれに代わる柱から道路及び隣地境界線までの距離は3m以上とする。		—	

9. スケジュール

○地区計画の決定（小郡市決定）

下協議	令和6年12月6日
市条例縦覧	令和6年12月12日～12月25日 縦覧者、意見書、口述申
出書 0名	
公聴会	令和7年1月14日（中止）
事前協議申出	令和7年1月 8日
都市計画の案の縦覧・意見書	令和7年2月14日～2月27日（予定）
小郡市都市計画審議会	令和7年3月上旬（予定）
法定協議申出	令和7年3月上旬（予定）

①条例改正予定スケジュール 6月議会 3月上旬 予定議案提出締め切り 3月下旬～4月上旬 予定議案の事前審査締め切り 5月下旬～6月上旬 6月議会（開催）	②条例改正予定スケジュール 9月議会 6月上旬 予定議案提出締め切り 6月下旬～7月上旬 予定議案の事前審査締め切り 8月下旬～9月上旬 9月議会（開催）
--	--