## 久留米小郡都市計画 地区計画の変更(小郡市決定) 都市計画 大板井地区地区計画を次のように変更する

都市計画 入板升地区地区計画を次のように変更する								
名					7 7,5777			
面	位置  		小郡市大板井の一部					
Щ		[貝	約 25. 2ha					
			本地区は、本市の中央部に位置し、東西に国道500号線、南北には都市計画道路原田駅東福童線が通過している。国道500					
			号沿線は、文化会館、図書館、体育館、警察署等の公共施設及び診療所、青果市場、物流施設が位置した既成市街地となっ					
₩区≣	計画の	日煙	ており、甘木鉄道大板井駅が地区内に立地する交通利便性が高い地区である。地区内に立地する体育館は老朽化が進んでお					
70E-A	地区計画の目標		り、建替えに伴い施設機能を充実させることで、高次で多様な都市機能の維持を図る。					
			また、本地区は小郡市都市計画マスタープランにおいて、交通利便性を活かした沿道施設等を誘導する地区および計画的な					
			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、生活利便施設及び住宅地を誘導することを目標とする。					
						<u>・。</u> ともに、良好な住環境形成る	を図る土地利用方針を定	
			める。					
			また、南北の都市計画道路原田駅東福童線近接地の新市街地については、幹線道路を活かした利便施設の誘導及び自然環境					
			と調和したゆとりある良好な住環境形成を図る土地利用方針を定める。					
	土地	利用	<新市街地>					
区	方	針		び店舗・飲食店等の利便				
区域の				住環境を形成する住宅の	誘導及び周辺住民の利便的	挂向上を図る生活利便施設を	:誘導する地区とする。	
整備			<既成市街地>     【C地区】   幹線道	路沿いの既存施設の維持	・ 充宝を図るとともに 明	F左集落の良好な住瑨谙形成	うを図る地区とする	
-			【C地区】 幹線道路沿いの既存施設の維持・充実を図るとともに、既存集落の良好な住環境形成を図る地区とする。 【D地区】 既存集落の維持及び幹線道路沿いの既存物流施設の維持・充実を図る地区とする。					
発及			【E地区】 幹線道					
開発及び保全に関する方針	地区施設の		接道不良や狭隘道路を解消するため、土地利用と一体的な新設道路整備を図る。既存の狭隘道路については、『小郡市におけ					
全	整備	方針	る農地転用および建築行為に係る後退道路用地に関する整備要綱』に準じて、道路の拡幅整備を図る。					
関す	建築物等の 整備の方針 地区施設 の配置 及び規模		建築物の用途、高さ、	意匠、壁面の位置等の制	限を行い、ゆとりある居	住環境及び良好な景観形成	を図る。	
9 る 1			また、敷地の細分化とそれに伴う建築物の建てづまりを防止するため、建築物の最低限度を定める。					
針			〈新市街地〉【A地区・B地区】					
			幹線道路沿いの店舗・飲食店等の利便施設については、意匠、壁面の位置等の制限を行い、周辺環境との調和を図る。新た					
			な住宅開発については、最低敷地制限を行うことで良好な住環境の形成を図る。					
			〈既成市街地〉【C地区・D地区・E地区】					
			既存施設及び住宅の意匠、壁面等の制限を行い、周辺環境との調和及び良好な住環境形成を図る。					
			地区内の小郡市景観計画の景観形成重点地区については、更なる良好な景観誘導を図る。					
			地区施設の名称、規模					
			区画道路			- Wat		
地					路 延長 約240m、3月			
D.			— 幅員 6m — 4 <del>号</del> 道路 ————————————————————————————————————	ド 延長   約 50m、5 号道 ┃	路 延長 約240m、6号	5追路 姓长 約 /50m		
区		地区	A 1:L	P 11 F	C 114 F	D 11L F	E 11 E	
整		地区の名称	A 地 区	B 地 区	C地区	D 地 区	E 地 区	
1++-	地区の区分	か						
備								
計		စ္						
_		地区の面積	約 2. 2ha	約 6. 3ha	約 12. 9ha	約 1.8ha	約 2. Oha	
画		面積						

			各地区に建築できる建築物は、次の各号に掲げる建築物とする。				
			1 住宅、共同住宅	1 住宅、共同住宅	1 住宅、共同住宅	1 住宅、共同住宅	1 住宅、共同住宅
			2 自家販売のために食	2 自家販売のために食	2 自家販売のために食	2 自家販売のために食品	2 自家販売のために食
			品製造業(食品加工業を	品製造業(食品加工業を	品製造業(食品加工業を	製造業(食品加工業を含	品製造業(食品加工業を
			含む。)を営むパン屋、	含む。)を営むパン屋、	含む。)を営むパン屋、	む。)を営むパン屋、米	含む。)を営むパン屋、
			米屋、豆腐屋、菓子屋そ	米屋、豆腐屋、菓子屋そ	米屋、豆腐屋、菓子屋そ	屋、豆腐屋、菓子屋その他	米屋、豆腐屋、菓子屋そ
			の他これらに類するもの	の他これらに類するもの	の他これらに類するもの	これらに類するもので作業	の他これらに類するもの
			で作業場の床面積の合計	で作業場の床面積の合計	で作業場の床面積の合計	場の床面積の合計が 50 m <sup>2</sup>	で作業場の床面積の合計
			が 50 ㎡以内のもの(原	が 50 ㎡以内のもの(原	が 50 ㎡以内のもの(原	以内のもの(原動機を使用	が 50 ㎡以内のもの(原
			動機を使用する場合にあ	動機を使用する場合にあ	動機を使用する場合にあ	する場合にあっては、その	動機を使用する場合にあ
			っては、その出力の合計	っては、その出力の合計	っては、その出力の合計	出力の合計が 0.75 k w以下	っては、その出力の合計
			が 0.75 k w以下のものに	が 0.75 k w以下のものに	が 0.75 k w以下のものに	のものに限る。)	が 0.75 k w以下のものに
			限る。)	限る。)	限る。)	3 学習塾、華道教室、囲	限る。)
			3 学習塾、華道教室、	3 美術品又は工芸品を	3 学習塾、華道教室、	碁教室その他これらに類す	3 学習塾、華道教室、
			囲碁教室その他これらに	製作するためのアトリエ	囲碁教室その他これらに	る施設	囲碁教室その他これらに
			類する施設	又は工房で作業場の床面	類する施設	4 美術品又は工芸品を製	類する施設
			4 美術品又は工芸品を	積の合計が 50 ㎡以内の	4 美術品又は工芸品を	作するためのアトリエ又は	4 美術品又は工芸品を
			製作するためのアトリエ	もの(原動機を使用する	製作するためのアトリエ	工房で作業場の床面積の合	製作するためのアトリエ
地	建	建	又は工房で作業場の床面	場合にあっては、その出	又は工房で作業場の床面	計が 50 ㎡以内のもの(原	又は工房で作業場の床面
	築	築	積の合計が 50 m <sup>®</sup> 以内の	力の合計が 0.75 k w以下	積の合計が 50 m <sup>®</sup> 以内の	動機を使用する場合にあっ	積の合計が50㎡以内の
	*	*	もの(原動機を使用する	のものに限る。)	もの(原動機を使用する	ては、その出力の合計が	もの(原動機を使用する
区	物	物	場合にあっては、その出	4 住宅で事務所、店舗	場合にあっては、その出	0.75kw以下のものに限	場合にあっては、その出
	<del>***</del>	等	力の合計が 0.75 k w以下	その他これらに類する用	力の合計が 0.75 k w以下	る。)	力の合計が 0.75 k w以下
整	等		のものに限る。)	途を兼ねるもののうち建	のものに限る。)	5 住宅で事務所、店舗そ	のものに限る。)
至	15	の	5 住宅で事務所、店舗	築基準法施行令(以下	5 住宅で事務所、店舗	の他これらに類する用途を	5 住宅で事務所、店舗
			その他これらに類する用	「施行令」という。)第	その他これらに類する用	兼ねるもの	その他これらに類する用
備	関	用	途を兼ねるもの	130 条 5 の 2 で定めるも	途を兼ねるもの	6 店舗、飲食店その他こ	途を兼ねるもの
Pili	す	途	6 店舗、飲食店その他	o	6 店舗、飲食店その他	れらに類する用途に供する	6 店舗、飲食店その他
		. —	これらに類する用途に供	5 店舗、飲食店その他	これらに類する用途に供	部分の床面積の合計が	これらに類する用途に供
計	る	の	する部分の床面積の合計	これらに類する用途に供	する部分の床面積の合計	3,000 ㎡以内のもの(風俗	する部分の床面積の合計
	事	制	が 3,000 ㎡以内のもの	するもののうち施行令第	が 3,000 ㎡以内のもの	営業等の規制及び業務の適	が 3,000 ㎡以内のもの
		.,,,	(風俗営業等の規制及び	130条の5の2で定める	(風俗営業等の規制及び	正化等に関する法律第2条	(風俗営業等の規制及び
画	項	限	業務の適正化等に関する	ものでその用途に供する	業務の適正化等に関する	第1項各号及び同条第6項	業務の適正化等に関する
			法律第2条第1項各号及	部分の床面積の合計が	法律第2条第1項各号及	各号に規定する営業を営む	法律第2条第1項各号及
			び同条第6項各号に規定	150 ㎡以内のもの(3 階	び同条第6項各号に規定	施設は除く。)	び同条第6項各号に規定
			する営業を営む施設は除	以上の部分をその用途に	する営業を営む施設は除	7 診療所	する営業を営む施設は除
			⟨。)	供するものを除く。)	⟨。⟩	8 調剤薬局	⟨。⟩
			7 診療所	6 診療所	7 診療所	9 社会福祉施設(社会福	7 体育館、スポーツの
			8 調剤薬局	7 調剤薬局	8 調剤薬局	祉法(昭和 26 年法律第 45	練習場
			9 事務所でその用途に	8 社会福祉施設(社会	9 社会福祉施設(社会	号)第2条第1項に規定す	8 観覧場で客席の部分
			供する部分の床面積の合	福祉法(昭和 26 年法律	福祉法(昭和 26 年法律	る社会福祉事業の用に供す	の床面積の合計が 200 ㎡
			計が 3,000 ㎡以内のもの	第45号)第2条第1項	第45号)第2条第1項	る施設又更	未満のもの
			10 巡査派出所、公衆電	に規定する社会福祉事業	に規定する社会福祉事業	生保護事業法(平成7年法	9 診療所
			話所その他これらに類す	の用に供する施設又更生	の用に供する施設又更生	律第86号)第2条第1項に	10 調剤薬局
			るもので建築基準法施行	保護事業法(平成7年法	保護事業法(平成7年法	規定する更生保護事業の用	11 社会福祉施設(社会
			令(昭和 25 年政令第 338	律第86号)第2条第1項	律第86号)第2条第1項	に供する施設	福祉法(昭和 26 年法律
			号。以下「施行令」とい	に規定する更生保護事業	に規定する更生保護事業	10 介護老人保健施設	第45号)第2条第1項
			う。) 第 130 条の 4 各号で	の用に供する施設	の用に供する施設	(社会福祉法第2条第3項	に規定する社会福祉事業
			定める公益上必要な建築	9 介護老人保健施設	10 介護老人保健施設	に規定する第2種社会福祉	Ø
			物	(社会福祉法第2条第3	(社会福祉法第2条第3	事業の用に供せられるもの	用に供する施設又更生保
			11 自動車修理工場	項に規定する第2種社会	項に規定する第2種社会	を除く。)	護事業法(平成7年法律
L	<del></del>	1	1	1	1	1	ı

12 自動車車庫(3階以	福祉事業の用に供せられ	福祉事業の用に供せられ	11 保育所 (1,500 ㎡以	第86号)第2条第1項に
上の部分をその用途に供	   るものを除く。)	るものを除く。)	内)	規定する更生保護事業の
するものを除く。)	10 保育所(1,500 ㎡以	11 保育所(1,500 ㎡以	12 老人ホーム、福祉ホー	用に供する施設
13 倉庫 (3,000 ㎡以下)	内)	内)	ムその他これらに類するも	12 介護老人保健施設
(倉庫業を営む倉庫は除	   11   老人ホーム、福祉ホ	12 老人ホーム、福祉ホ	のでその用途に供する部分	(社会福祉法第2条第3
⟨。)	ームその他これらに類す	一ムその他これらに類す	の床面積の合計が 3,000 ㎡	項に規定する第2種社会
   14 集会場、葬儀場	るものでその用途に供す	るものでその用途に供す	以内のもの	福祉事業の用に供せられ
   15 前各号の建築物に付	る部分の床面積の合計が	る部分の床面積の合計が	13 老人福祉センター、児	るものを除く。)
属するもの	3,000 ㎡以内のもの	3, 000 ㎡以内のもの	童厚生施設その他これらに	13 保育所(1,500 ㎡以
	12 老人福祉センター、	13 老人福祉センター、	類するものでその用途に供	内)
	児童厚生施設その他これ	児童厚生施設その他これ	する部分の床面積の合計が	14 老人ホーム、福祉ホ
	らに類するものでその用	らに類するものでその用	3,000 ㎡以内のもの	一ムその他これらに類す
	途に供する部分の床面積	途に供する部分の床面積	14 事務所でその用途に供	るものでその用途に供す
	の合計が 3,000 ㎡以内の	の合計が 3,000 ㎡以内の	する部分の床面積の合計が	る部分の床面積の合計が
	もの	もの	3,000 ㎡以内のもの	3, 000 ㎡以内のもの
	13 自動車車庫で床面積	14 事務所でその用途に	15 巡査派出所、公衆電話	15 老人福祉センター、
	の合計が 300 ㎡以内のも	供する部分の床面積の合	所その他これらに類するも	児童厚生施設その他これ
	の(3階以上の部分をそ	計が 3,000 ㎡以内のもの	ので建築基準法施行令(昭	らに類するものでその用
	の用途に供するものを除	15 巡査派出所、公衆電	和 25 年政令第 338 号。以	途に供する部分の床面積
	<∘)	話所その他これらに類す	下「施行令」という。)第	の合計が 3,000 ㎡以内の
	14 倉庫 (3,000 ㎡以	るもので建築基準法施行	130条の4各号で定める公	もの
	内)(倉庫業を営む倉庫	令(昭和 25 年政令第 338	益上必要な建築物	16 事務所でその用途に
	は除く。)	号。以下「施行令」とい	16 自動車修理工場	供する部分の床面積の合
	15 前各号の建築物に付	う。) 第 130 条の 4 各号	17 自動車車庫(3階以上	計が 3,000 ㎡以内のもの
	属するもの(政令第 130	で定める公益上必要な建	の部分をその用途に供する	17 巡査派出所、公衆電
	条の5各号で定めるもの	築物	ものを除く。)	話所その他これらに類す
	を除く。)	16 自動車修理工場で作	18 倉庫	るもので建築基準法施行
		業場の床面積の合計が50	19 前各号の建築物に付属	令(昭和 25 年政令第 338
		m゚以内のもの	するもの	号。以下「施行令」とい
		17 自動車車庫で床面積		う。) 第 130 条の 4 各号
		の合計が 300 ㎡以内のも		で定める公益上必要な建
		の(3階以上の部分をそ		築物
		の用途に供するものを除		18 自動車修理工場で作
		< ₀)		業場の床面積の合計が50
		18 倉庫 (3,000 ㎡以		m゚以内のもの
		内)(倉庫業を営む倉庫		19 自動車車庫で床面積
		は除く。)		の合計が 300 ㎡以内のも
		19 卸売市場		の(3階以上の部分をそ
		20 図書館、集会場		の用途に供するものを除
		21 前各号の建築物に付		<∘)
		属するもの		20 倉庫 (3,000 m <sup>®</sup> 以内
				(倉庫業を営む倉庫は除
				<∘)
				21 図書館、集会場
				22 前各号の建築物に付
				属するもの

	建築物の						
	産業物の高さの		12m				
		_	12m	_			
	最高限度						
	建築物の		180 m <sup>2</sup>				
	敷地面積の	_		_			
	最低限度						
	壁面位置	建築の外壁又はこれらに代わる柱の面から道路及び隣地境界線までの距離は、2m以上とする。					
地	の制限	ただし、住宅及び住宅	ただし、住宅及び住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものについては、建築物の外壁又はこれらに代わ				
	אבן ניווי כט	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						
区	壁面後退区		の中で民国してはようない	, o less of the state of the st			
		() <sub>0</sub>					
	域における	1 道路交通標識等公益上必要なもの					
整	工作物等の	2 自己の店名を表示	:した屋外広告物、誘導サイ	イン			
ᄩ	設置の制限	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					
備		建築物及び屋外広告物	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 建築物の外壁及び屋根の色彩は原色を避け、外壁の色彩は彩度4.0以下とし、屋根の色彩は有彩色の場合彩度4.0以下、					
計		明度 7.5 以下、無彩色の場合明度 7.5 以下とする。ただし、自然石や土・木材等地域固有の自然素材や伝統的素材が使用さ   					
		れている場合はこの限りではない。					
		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					
画		<b>ప</b> .					
	建築物等の	(1)屋上利用広告物は設置又は表示しないこと。					
		(2) 一敷地における床面積 500 m <sup>3</sup> 未満の建築物については、壁面表示面積の合計は 50 m <sup>3</sup> 以下とし、床面積 500 m <sup>3</sup> 以上 3,000 m <sup>3</sup>					
	形態及び意	未満の建築物については、100 ㎡以下とする。					
	匠の制限	限 (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 50 ㎡以下とし、表示面積の 1/3 を起					
		を超える色彩を使用する場合は 1/5 以下かつ 25 m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 m 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 4.0 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(広告板は 5m 以下とする。)、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 4.0 を超える色彩を使用する場合は 5 m 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) 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。					
		(7)屋根のみの建築物(キャノピー等)において、表示面積が 5 m'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		延べ床面積が 500 ㎡を超えるものについては、敷地面積に対して 3%以上の緑地化をすること。					

「地区計画及び地区整備計画の区域は計画表示のとおり

理 由 別紙のとおり

本地区は本市の中央部に位置し、本市の幹線道路である国道500号、都市計画道路原田駅東福童線に近接する地区であり、甘木鉄道大板井駅が位置する交通利便性が高い地区である。

地区内には、文化会館、図書館、体育館、警察署等の公共施設及び診療所、青果市場、物流施設が立地している。

また、本地区は小郡市都市計画マスタープランにおいて、都市計画道路原田駅東福童線沿道に生活 利便施設を誘導し、自然環境と調和したゆとりある良好な住宅地の形成を図る地区と位置付けている。 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、公共施設の適正配置により、高次で多 様な都市機能の集積を推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、生活利便施設の誘導及び体育館の建替えを実現することを目的とし、本案のとおり地区計画の変更を行うものである。