

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

名 称			大板井地区地区計画				
位 置			小郡市大板井の一部				
面 積			約 25. 2ha				
地区計画の目標			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。				
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用方針		国道 500 号線の既成市街地については、既存施設の維持・充実を図るとともに、良好な住環境形成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。 ＜新市街地＞ 【A地区】 住宅及び店舗・飲食店等の利便施設及び自動車販売店等を誘導する地区とする。 【B地区】 良好な住環境を形成する住宅の誘導及び周辺住民の利便性向上を図る生活利便施設を誘導する地区とする。 ＜既成市街地＞ 【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。 【E地区】 幹線道路沿いの既存施設の維持・更新を図る。				
	地区施設の整備方針		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。				
	建築物等の整備の方針		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。 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。 ＜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。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		地区施設の名称、規模				
			区画道路 幅員 4m 1号道路 延長 約 80m、2号道路 延長 約 240m、3号道路 延長 約 240m 幅員 6m 4号道路 延長 約 50m、5号道路 延長 約 240m、6号道路 延長 約 750m				
	地区の区分	地区の名称	A 地 区	B 地 区	C 地 区	D 地 区	E 地 区
		地区の面積	約 2. 2ha	約 6. 3ha	約 12. 9ha	約 1. 8ha	約 2. 0ha

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	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品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（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。）	2 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（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。）	2 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（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。）	2 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（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。）	2 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（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。）
			3 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	3 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（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。）	3 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	3 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	3 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
			4 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（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。）	4 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のうち建築基準法施行令（以下「施行令」という。）第130条5の2で定めるものの	4 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（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。）	4 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（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。）	4 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（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。）
			5 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	5 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項各号に規定する営業を営む施設は除く。）	5 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	5 住宅で事務所、店舗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項各号に規定する営業を営む施設は除く。）	5 住宅で事務所、店舗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項各号に規定する営業を営む施設は除く。）
			6 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項各号に規定する営業を営む施設は除く。）	6 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施行令第130条5の2で定める部分の床面積の合計が150㎡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。）	6 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項各号に規定する営業を営む施設は除く。）	6 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項各号に規定する営業を営む施設は除く。）	6 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項各号に規定する営業を営む施設は除く。）
			7 診療所	6 診療所	7 診療所	7 診療所	7 診療所
			8 調剤薬局	7 調剤薬局	8 調剤薬局	8 調剤薬局	8 調剤薬局
			9 事務所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	8 社会福祉施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第1項に規定する社会福祉事業の用に供する施設又更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設	9 社会福祉施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第1項に規定する社会福祉事業の用に供する施設又更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設	9 社会福祉施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第1項に規定する社会福祉事業の用に供する施設又更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設	9 社会福祉施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第1項に規定する社会福祉事業の用に供する施設又更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設
			10 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。）第130条の4各号で定める公益上必要な建築物	9 介護老人保健施設（社会福祉法第2条第3項に規定する第2種社会	10 介護老人保健施設（社会福祉法第2条第3項に規定する第2種社会	10 介護老人保健施設（社会福祉法第2条第3項に規定する第2種社会	10 介護老人保健施設（社会福祉法第2条第3項に規定する第2種社会
			11 自動車修理工場	11 自動車修理工場	11 自動車修理工場	11 自動車修理工場	11 自動車修理工場

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

地 区 整 備 計 画	建築物の 高さの 最高限度	—	12m	—
	建築物の 敷地面積の 最低限度	—	180 ㎡	—
	壁面位置 の 制 限	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。 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	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 形態及び意 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、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 屋外広告は自己の用に供するもの以外は掲出ししないこと。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) 屋上利用広告は設置又は表示しないこと。 (2) 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。 (3) 壁面利用広告は、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4.0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㎡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㎡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

理 由 書

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。