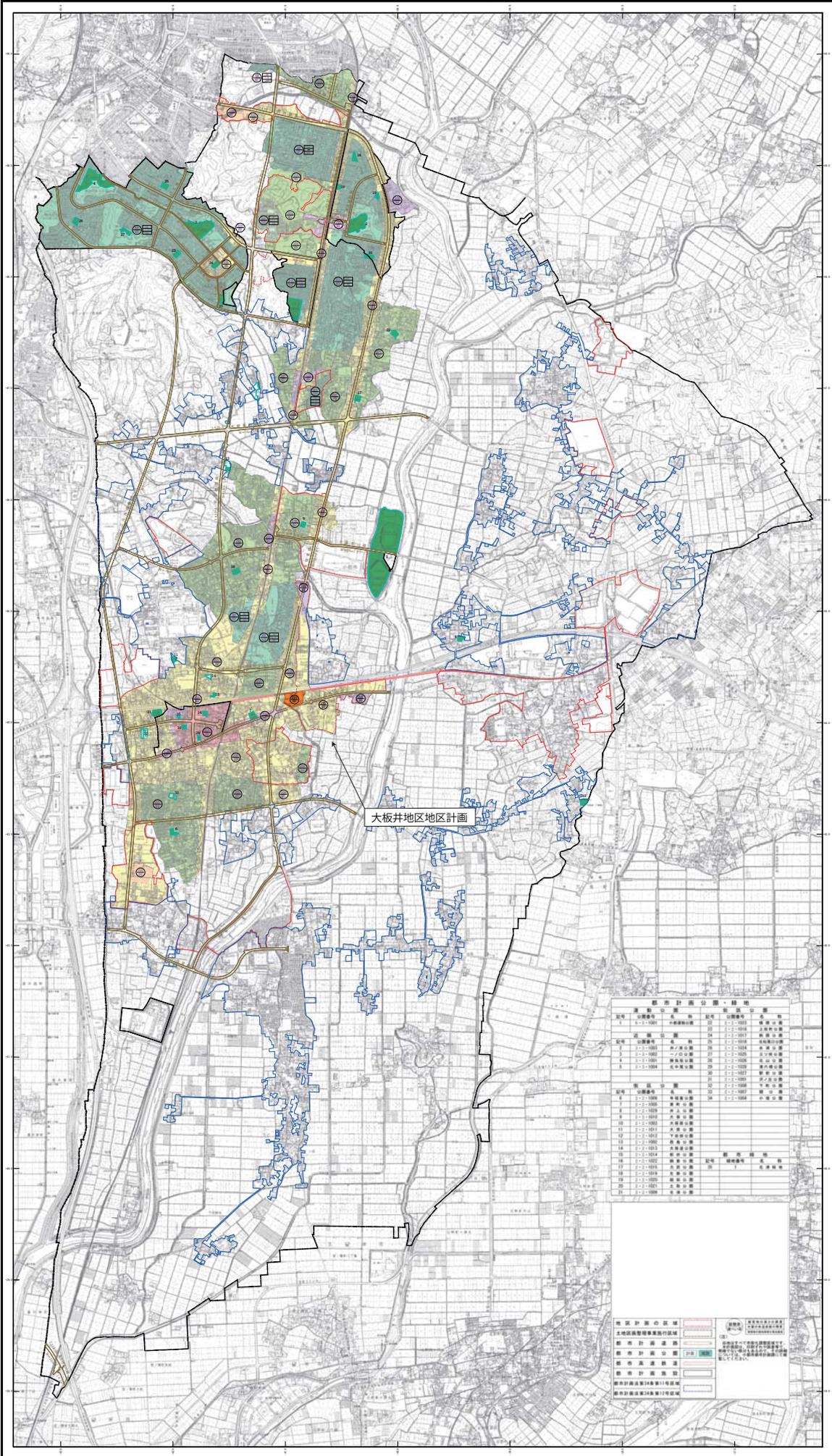


議案第2号

久留米小郡都市計画

大板井地区地区計画の変更（小郡市決定）について

令和7年8月
小郡市



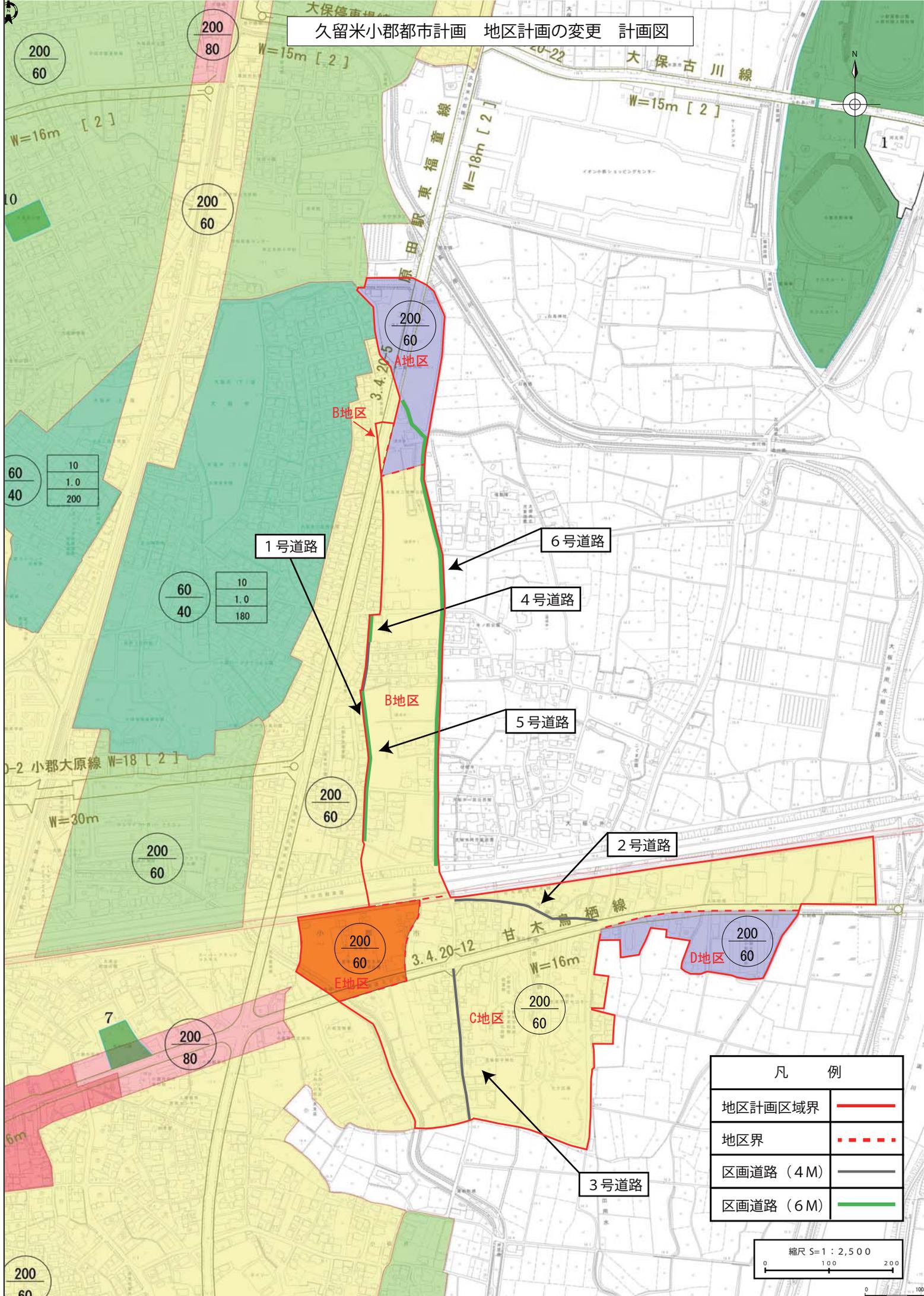
大板井地区地区計画

都市計画区域の面積			
区分	面積(㎡)	区分	面積(㎡)
1	1,111,000	12	1,111,000
2	1,111,000	13	1,111,000
3	1,111,000	14	1,111,000
4	1,111,000	15	1,111,000
5	1,111,000	16	1,111,000
6	1,111,000	17	1,111,000
7	1,111,000	18	1,111,000
8	1,111,000	19	1,111,000
9	1,111,000	20	1,111,000
10	1,111,000	21	1,111,000
11	1,111,000	22	1,111,000
12	1,111,000	23	1,111,000
13	1,111,000	24	1,111,000
14	1,111,000	25	1,111,000
15	1,111,000	26	1,111,000
16	1,111,000	27	1,111,000
17	1,111,000	28	1,111,000
18	1,111,000	29	1,111,000
19	1,111,000	30	1,111,000
20	1,111,000	31	1,111,000
21	1,111,000	32	1,111,000
22	1,111,000	33	1,111,000
23	1,111,000	34	1,111,000
24	1,111,000	35	1,111,000
25	1,111,000	36	1,111,000
26	1,111,000	37	1,111,000
27	1,111,000	38	1,111,000
28	1,111,000	39	1,111,000
29	1,111,000	40	1,111,000
30	1,111,000	41	1,111,000
31	1,111,000	42	1,111,000
32	1,111,000	43	1,111,000
33	1,111,000	44	1,111,000
34	1,111,000	45	1,111,000
35	1,111,000	46	1,111,000
36	1,111,000	47	1,111,000
37	1,111,000	48	1,111,000
38	1,111,000	49	1,111,000
39	1,111,000	50	1,111,000
40	1,111,000	51	1,111,000
41	1,111,000	52	1,111,000
42	1,111,000	53	1,111,000
43	1,111,000	54	1,111,000
44	1,111,000	55	1,111,000
45	1,111,000	56	1,111,000
46	1,111,000	57	1,111,000
47	1,111,000	58	1,111,000
48	1,111,000	59	1,111,000
49	1,111,000	60	1,111,000
50	1,111,000	61	1,111,000
51	1,111,000	62	1,111,000
52	1,111,000	63	1,111,000
53	1,111,000	64	1,111,000
54	1,111,000	65	1,111,000
55	1,111,000	66	1,111,000
56	1,111,000	67	1,111,000
57	1,111,000	68	1,111,000
58	1,111,000	69	1,111,000
59	1,111,000	70	1,111,000
60	1,111,000	71	1,111,000
61	1,111,000	72	1,111,000
62	1,111,000	73	1,111,000
63	1,111,000	74	1,111,000
64	1,111,000	75	1,111,000
65	1,111,000	76	1,111,000
66	1,111,000	77	1,111,000
67	1,111,000	78	1,111,000
68	1,111,000	79	1,111,000
69	1,111,000	80	1,111,000
70	1,111,000	81	1,111,000
71	1,111,000	82	1,111,000
72	1,111,000	83	1,111,000
73	1,111,000	84	1,111,000
74	1,111,000	85	1,111,000
75	1,111,000	86	1,111,000
76	1,111,000	87	1,111,000
77	1,111,000	88	1,111,000
78	1,111,000	89	1,111,000
79	1,111,000	90	1,111,000
80	1,111,000	91	1,111,000
81	1,111,000	92	1,111,000
82	1,111,000	93	1,111,000
83	1,111,000	94	1,111,000
84	1,111,000	95	1,111,000
85	1,111,000	96	1,111,000
86	1,111,000	97	1,111,000
87	1,111,000	98	1,111,000
88	1,111,000	99	1,111,000
89	1,111,000	100	1,111,000

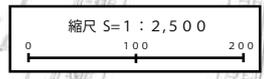
都市計画の区域

- 都市計画区域
- 都市計画区域外
- 都市計画区域の区分
- 都市計画区域の種別
- 都市計画区域の用途
- 都市計画区域の種別
- 都市計画区域の用途
- 都市計画区域の種別
- 都市計画区域の用途

久留米小郡都市計画 地区計画の変更 計画図

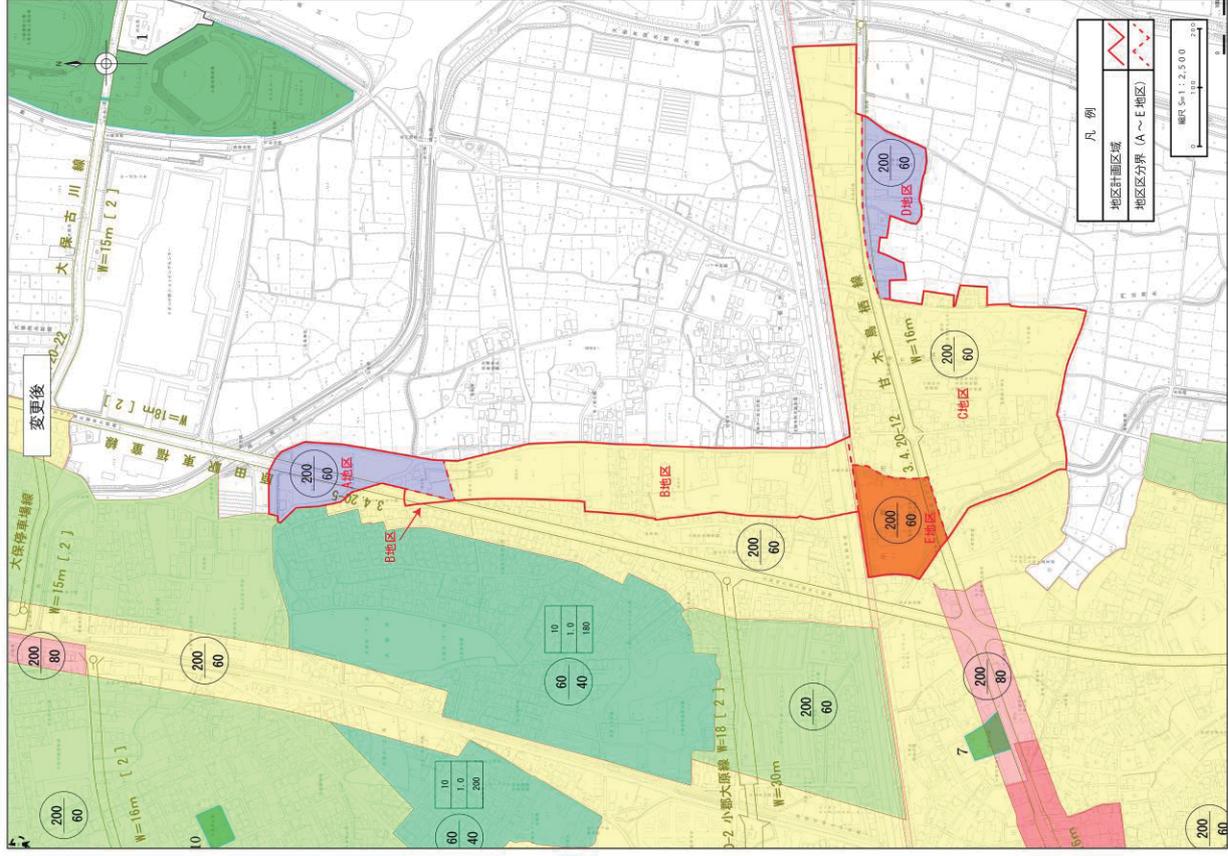
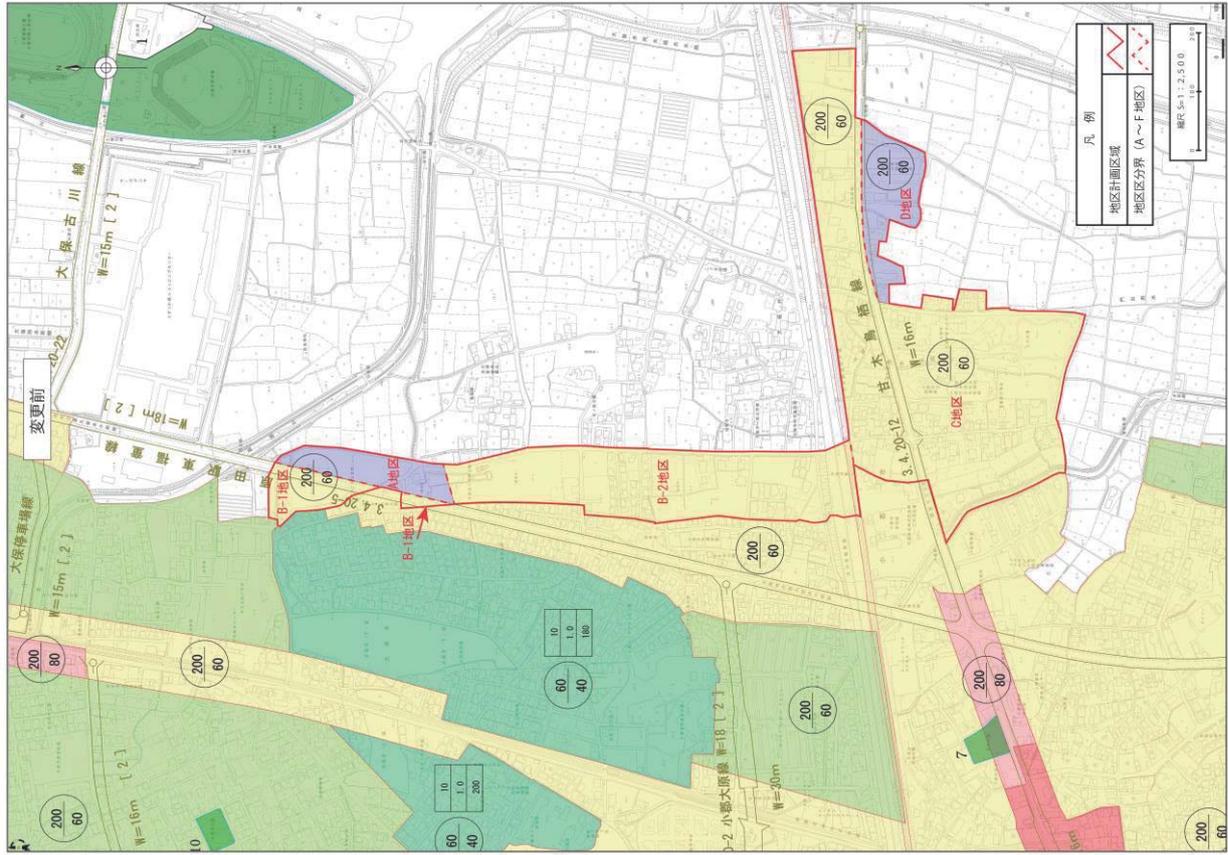


凡 例	
地区計画区域界	———
地区界	- - - - -
区画道路 (4 M)	———
区画道路 (6 M)	———

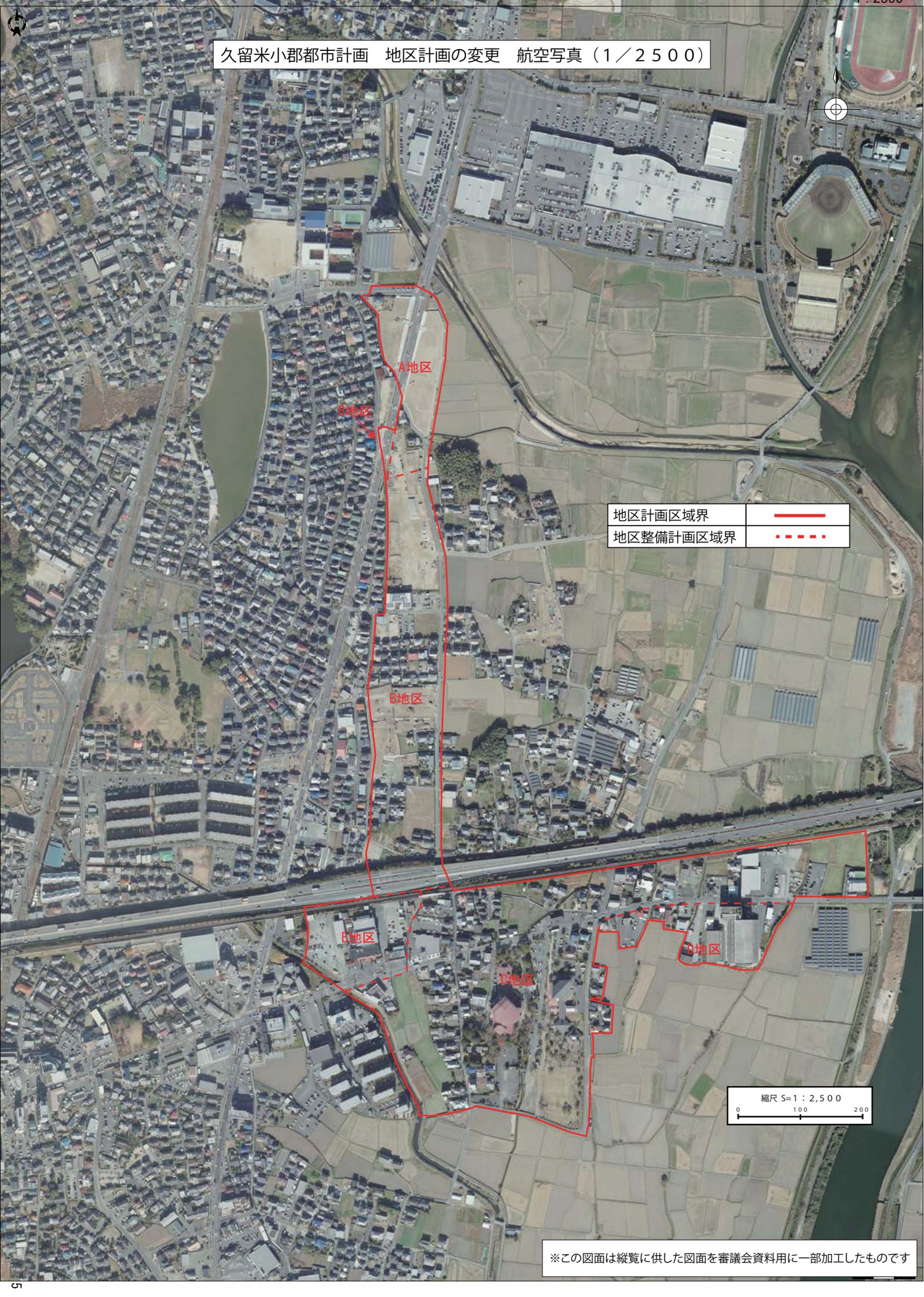


※この図面は縦覧に供した図面を審議会資料用に一部加工したものです

【新旧対照図】久留米小郡市計画 地区計画の変更 計画図



※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

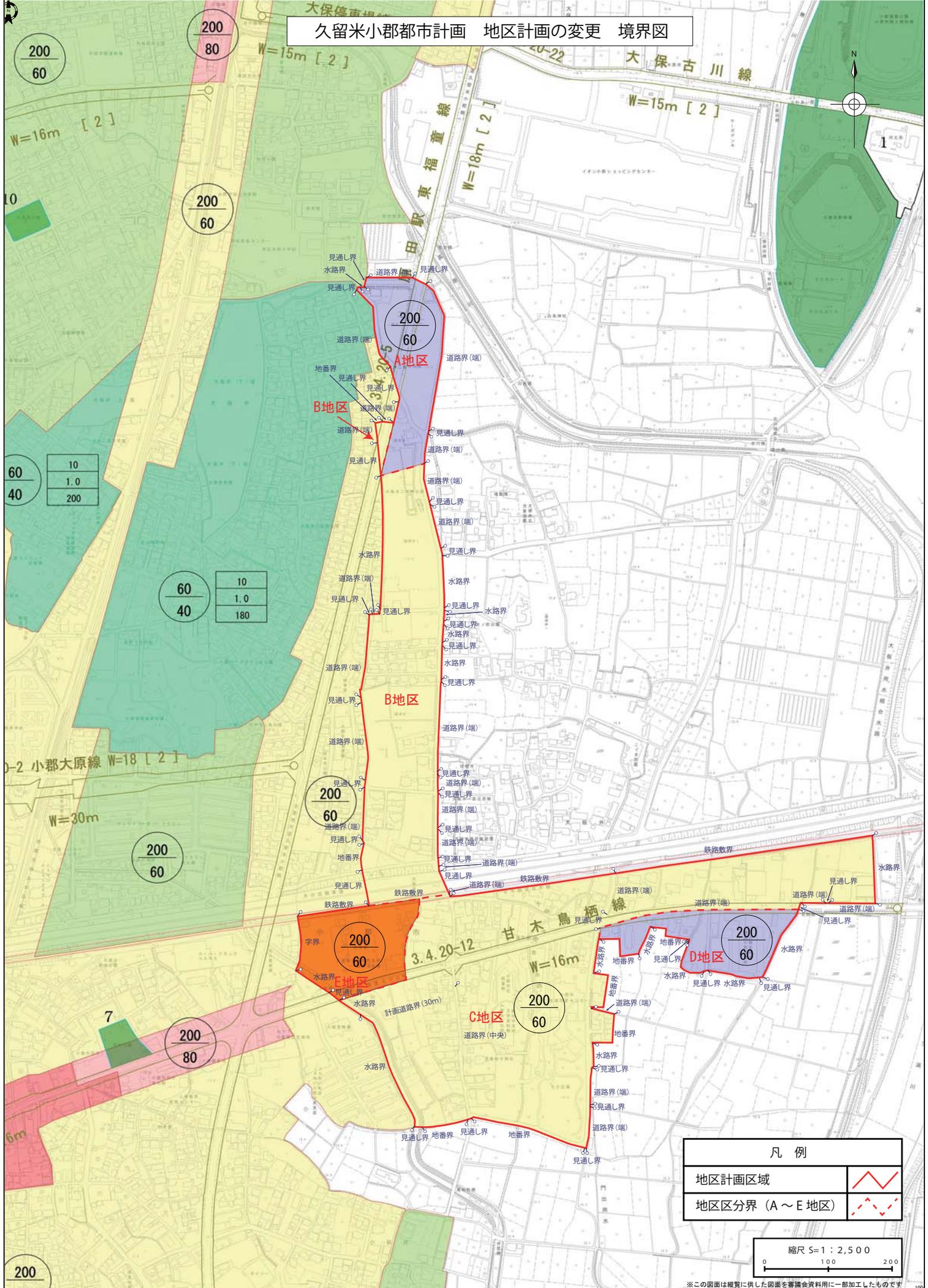


地区計画区域界	——
地区整備計画区域界	- - - -

縮尺 S=1 : 2,500
0 100 200

※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 地区計画の変更 境界図



60	10
40	1.0
	200

60	10
40	1.0
	180

凡例	
地区計画区域	
地区区分界 (A ~ E 地区)	

縮尺 S=1 : 2,500

0 100 200

※この図面は縦覧に供した図面を善隣会資料用に一部加工したものです

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		<p>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。</p> <p>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。</p>				
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p><新市街地></p> <p>【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。</p> <p>【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。</p> <p><既成市街地></p> <p>【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。</p> <p>【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。</p> <p>【E地区】 幹線道路沿いの既存施設の維持・更新を図る。</p>				
	地区施設の整備方針	<p>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。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p><新市街地>【A地区・B地区】</p> <p>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。</p> <p><既成市街地>【C地区・D地区・E地区】</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				
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				
		<p>区画道路</p> <p>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</p> <p>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</p>				
	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 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。				
			<p>1 住宅、共同住宅</p> <p>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。）</p> <p>3 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>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。）</p> <p>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</p> <p>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。）</p> <p>7 診療所</p> <p>8 調剤薬局</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>11 自動車修理工場</p>	<p>1 住宅、共同住宅</p> <p>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。）</p> <p>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。）</p> <p>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</p> <p>5 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条の5の2で定めるものでその用途に供す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。）</p> <p>6 診療所</p> <p>7 調剤薬局</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p>1 住宅、共同住宅</p> <p>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。）</p> <p>3 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>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。）</p> <p>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</p> <p>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。）</p> <p>7 診療所</p> <p>8 調剤薬局</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p>1 住宅、共同住宅</p> <p>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。）</p> <p>3 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>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。）</p> <p>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</p> <p>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。）</p> <p>7 診療所</p> <p>8 調剤薬局</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p>1 住宅、共同住宅</p> <p>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。）</p> <p>3 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>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。）</p> <p>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</p> <p>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。）</p> <p>7 診療所</p> <p>8 調剤薬局</p> <p>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</p> <p>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</p>

		<p>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。）</p> <p>13 倉庫（3,000㎡以下）（倉庫業を営む倉庫は除く。）</p> <p>14 集会場、葬儀場</p> <p>15 前各号の建築物に付属するもの</p>	<p>福祉事業の用に供せられるものを除く。）</p> <p>10 保育所（1,500㎡以内）</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。）</p> <p>14 倉庫（3,000㎡以内）（倉庫業を営む倉庫は除く。）</p> <p>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。）</p>	<p>福祉事業の用に供せられるものを除く。）</p> <p>11 保育所（1,500㎡以内）</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。）</p> <p>18 倉庫（3,000㎡以内）（倉庫業を営む倉庫は除く。）</p> <p>19 卸売市場</p> <p>20 図書館、集会場</p> <p>21 前各号の建築物に付属するもの</p>	<p>11 保育所（1,500㎡以内）</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>16 自動車修理工場</p> <p>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。）</p> <p>18 倉庫</p> <p>19 前各号の建築物に付属するもの</p>	<p>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</p> <p>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。）</p> <p>13 保育所（1,500㎡以内）</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。）</p> <p>20 倉庫（3,000㎡以内）（倉庫業を営む倉庫は除く。）</p> <p>21 図書館、集会場</p> <p>22 前各号の建築物に付属するもの</p>
--	--	---	--	---	--	---

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	<p>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。</p> <p>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。</p>		
	壁面後退区 域における 工作物等の 設置の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <ol style="list-style-type: none"> (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	<p>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。</p>			
土地の利用に 関する事項	<p>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。</p>			

「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。

名称	大板井地区地区計画										
位置	小都市大板井の一部										
面積	約 25.2ha										
地区計画の目標	<p>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横線が通過している。国道500号線は、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、維持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。</p> <p>また、本地区は小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。</p> <p>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。</p> <p>また、南北の都市計画道路原田駅東横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。</p>										
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用方針	<p><新市街地></p> <p>【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。</p> <p>【B-1地区】 住宅及び店舗・飲食店等の利便施設を誘導する地区とする。</p> <p>【B-2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。</p> <p><既成市街地></p> <p>【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。</p> <p>【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。</p> <p>【E地区】 幹線道路沿いの既存施設の維持・更新を図る。</p>									
	地区施設の整備方針	<p>接道不良や狭路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。既存の狭路道路については、『小都市における農地転用および建築行為に係る後述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。</p> <p>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。</p> <p>また、敷地の細分化とそれに伴う建築物の建てつまりを防止するため、建築物の最低限度を定める。</p> <p><新市街地>【A地区・B地区】</p> <p>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。</p> <p><既成市街地>【C地区・D地区・E地区】</p> <p>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。</p> <p>地区内の小都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。</p>									
地区の整備計画	地区施設の配置及び規模	<p>区画道路</p> <p>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</p> <p>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</p>									
	地区の名称	<table border="1"> <tr> <td>A地区</td> <td>B地区</td> <td>C地区</td> <td>D地区</td> <td>E地区</td> </tr> <tr> <td>約2.2ha</td> <td>約6.3ha</td> <td>約12.9ha</td> <td>約1.8ha</td> <td>約2.0ha</td> </tr> </table>	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	約2.2ha	約6.3ha	約12.9ha	約1.8ha
A地区	B地区	C地区	D地区	E地区							
約2.2ha	約6.3ha	約12.9ha	約1.8ha	約2.0ha							
地区の区分											

名称	大板井地区地区計画										
位置	小都市大板井の一部										
面積	約 23.2ha										
地区計画の目標	<p>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横線が通過している。国道500号線沿線は、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。</p> <p>また、本地区は小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及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。</p> <p>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。</p> <p>また、南北の都市計画道路原田駅東横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。</p>										
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用方針	<p><新市街地></p> <p>【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。</p> <p>【B-1地区】 住宅及び店舗・飲食店等の利便施設を誘導する地区とする。</p> <p>【B-2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。</p> <p><既成市街地></p> <p>【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。</p> <p>【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。</p> <p>【E地区】 幹線道路沿いの既存施設の維持・更新を図る。</p>									
	地区施設の整備方針	<p>接道不良や狭路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。既存の狭路道路については、『小都市における農地転用および建築行為に係る後述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。</p> <p>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。</p> <p>また、敷地の細分化とそれに伴う建築物の建てつまりを防止するため、建築物の最低限度を定める。</p> <p><新市街地>【A地区・B-1地区・B-2地区】</p> <p>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。</p> <p><既成市街地>【C地区・D地区】</p> <p>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。</p> <p>地区内の小都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。</p>									
地区の整備計画	地区施設の配置及び規模	<p>区画道路</p> <p>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</p> <p>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</p>									
	地区の名称	<table border="1"> <tr> <td>A地区</td> <td>B-1地区</td> <td>B-2地区</td> <td>C地区</td> <td>D地区</td> </tr> <tr> <td>約1.2ha</td> <td>約1.0ha</td> <td>約6.3ha</td> <td>約12.9ha</td> <td>約1.8ha</td> </tr> </table>	A地区	B-1地区	B-2地区	C地区	D地区	約1.2ha	約1.0ha	約6.3ha	約12.9ha
A地区	B-1地区	B-2地区	C地区	D地区							
約1.2ha	約1.0ha	約6.3ha	約12.9ha	約1.8ha							
地区の区分											

地区整備計画	建築物等に關する事項	用途の制限	建築物等の用途	建築物等の用途	建築物等の用途
<p>条の4各号で定める公 益上必要な建築物 11 自動車修理工場 12 自動車庫(3階 以上の部分をもその用途 に供するものを除く。)</p> <p>13 倉庫(3,000 m²以 下)(倉庫業を営む倉庫 は除く。)</p> <p>14 集会所、新築場 場(前各号の建築物に 付属するもの)</p>	<p>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 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 団に供するもの)を除く。</p> <p>11 保育所(1,500 m² 以内)</p> <p>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 m²以内 のもの</p> <p>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 m² 以内のもの</p> <p>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 m²以 内のもの</p> <p>15 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 m²以内のもの</p> <p>16 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 m²以内のもの</p> <p>17 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 m²以内のもの</p> <p>18 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 m²以内のもの</p> <p>19 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 m²以内のもの</p> <p>20 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 m²以内のもの</p> <p>21 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 m²以内のもの</p> <p>22 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 m²以内のもの</p>	<p>条の4各号で定める公 益上必要な建築物 11 自動車修理工場 12 自動車庫(3階 以上の部分をもその用途 に供するものを除く。)</p> <p>13 倉庫(3,000 m² 以下)(倉庫業を営む倉 庫は除く。)</p> <p>14 集会所、新築場 場(前各号の建築物に 付属するもの)</p>	<p>上の部分をもその用途に 供するものを除く。)</p> <p>13 倉庫(3,000 m²以 下)(倉庫業を営む倉庫 は除く。)</p> <p>14 集会所、新築場 場(前各号の建築物に 付属するもの)</p>	<p>るものを除く。)</p> <p>10 保育所(1,500 m² 以内)</p> <p>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 m²以内 のもの</p> <p>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 m² 以内のもの</p> <p>13 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 m²以 内のもの</p> <p>14 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 m² 以内のもの</p> <p>15 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 m²以内のもの</p> <p>16 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 m²以内のもの</p> <p>17 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 m²以内のもの</p> <p>18 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 m²以内のもの</p> <p>19 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 m²以内のもの</p> <p>20 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 m²以内のもの</p> <p>21 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 m²以内のもの</p> <p>22 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 m²以内のもの</p>	<p>第58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 団に供するもの)を除く。</p> <p>13 保育所(1,500 m² 以内)</p> <p>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 m²以内 のもの</p> <p>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 m² 以内のもの</p> <p>16 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 m²以 内のもの</p> <p>17 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 m²以内のもの</p> <p>18 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 m²以内のもの</p> <p>19 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 m²以内のもの</p> <p>20 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 m²以内のもの</p> <p>21 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 m²以内のもの</p> <p>22 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 m²以内のもの</p>

容積率の最高限度	200%
建築の最高限度	60%
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建築物等の設置の制限	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 道路交通標識等公海上必要なもの 2 自己の店名を表示した屋外広告物、誘導サイン 3 路側バス停留所の上屋 4 公衆電話所その他これらに類する公海上必要な建築物
建築物の形態及び意匠の制限	建築物及び屋外広告物の形態及び意匠は、以下のとおり周辺環境と調和したものとす。 1 建築物の外壁及び屋根の色彩は断色を避け、外壁の色彩は彩度4.0以下とし、屋根の色彩は有彩色の曇合彩度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る。 (1) 屋上利用広告物は設置又は表示しないこと。 (2) 一般地における床面積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㎡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。
垣又は柵の設置	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。

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建築物等の設置の制限	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 道路交通標識等公海上必要なもの 2 自己の店名を表示した屋外広告物、誘導サイン 3 路側バス停留所の上屋 4 公衆電話所その他これらに類する公海上必要な建築物	
建築物の形態及び意匠の制限	建築物及び屋外広告物の形態及び意匠は、以下のとおり周辺環境と調和したものとす。 1 建築物の外壁及び屋根の色彩は断色を避け、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る。 (1) 屋上利用広告物は設置又は表示しないこと。 (2) 一般地における床面積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㎡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。	

久留米小郡都市計画 大板井地区 地区計画の変更

(小郡市決定) の経緯と概要

事 項	時 期	備 考
県都市計画課下協議	令和7年6月上旬	
市条例縦覧・意見書	令和7年6月6日から 令和7年6月26日まで	縦覧者 名 意見書 名 公述申出 名
公聴会	令和7年7月3日(予定)	
事前協議申出	令和7年6月27日から 令和7年7月17日まで	縦覧者 名
都市計画の案の縦覧・意見書	令和7年7月18日から 令和7年8月1日まで	意見書 名
小郡市都市計画審議会	令和7年8月12日	
法定協議申出	令和7年8月中旬(予定)	
決定告示	令和7年8月下旬(予定)	

大板井地区地区計画による建築物の用途制限の概要

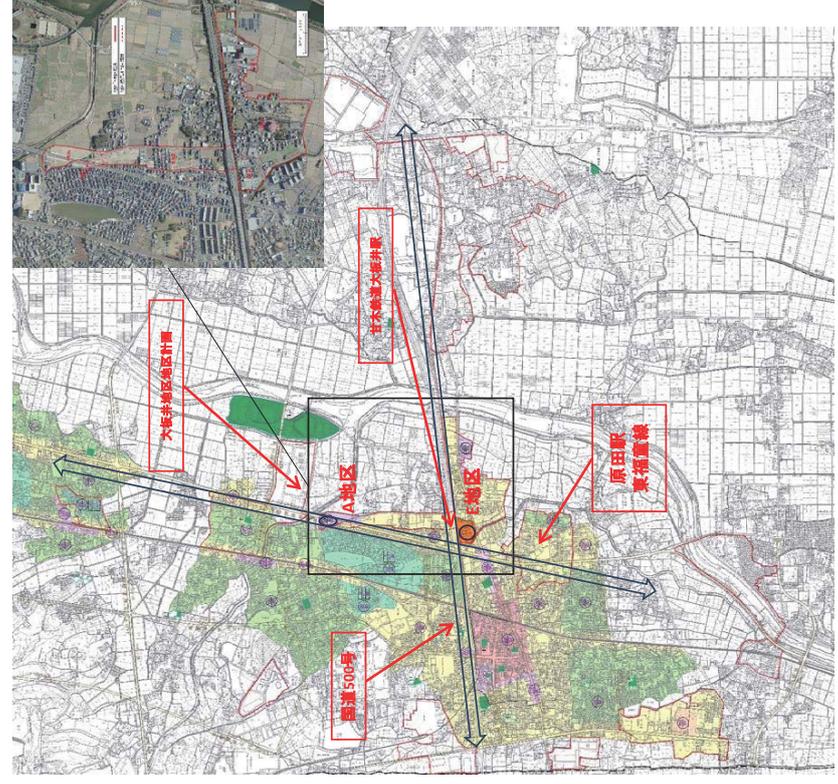
地区計画内の建築物の用途制限		参考										準工 一種 一種 準工 準住					備考				
		第一種低層住宅専用地域	第二種低層住宅専用地域	第一種中高層住宅専用地域	第二種中高層住宅専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	A地区	B地区		C地区	D地区	E地区	
<ul style="list-style-type: none"> 建てられる用途 建てられない用途 建てられない用途 (地区計画で制限) ※①、②、③、④、▲は、面積、階数等の制限あり																					
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	住宅・共同住宅のみ
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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
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、理髪店及び建具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・宅地建物取引業者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	○	○	○	○	○	○	④ 農産物直売場、農家レストラン
店舗等の床面積が、10000m ² を超えるもの																					
事務所等	事務所等の床面積が、1500m ² 以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 500m ² 以下
	事務所等の床面積が、1500m ² を超え、3000m ² 以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が、3000m ² を超えるもの																				
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○	○	○							▲ 3000m ² 以下	
遊戯施設・風俗施設	ホーリング場、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	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						①	①	○	○	○	○	①							② 飲食業務は不可	
	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				○	○	○	図書館及び集会場(文化会館等)	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○							集会場・葬儀場	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○								
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○							公衆浴場は不可※Aは診療所のみ	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○							保育所 1,500m ² 以下	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○							▲ 3,000m 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)			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲	▲	▲	▲	▲ 300m ² 以下 2階以下	
	建築物付属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	③	③	○	③	① 600m ² 以下 1階以下	
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内において別に制限あり																			
	倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	○							
	自家用倉庫				①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	②	②	②	○	②	① 2階以下かつ1,500m ² 以下	
	畜舎(15mを超えるもの)					▲	○	○	○	○	○	○	○							② 3,000m 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		▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3000m ² 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	○	○	○						作業場の床面積	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○						① 50m ² 以下	
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													○	○					② 150m ² 以下		
自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○				①	○	①	■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る	
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	○	○	○	○	○	○	○							▲ 用途及び原動機の制限あり	
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																				原動機の制限あり	
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																				作業場の床面積	
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																				① 1500m ² 以下 2階以下	
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													○					② 3000m ² 以下		

久留米小郡都市計画 地区計画の変更について【大板井地区地区計画】

1. 地区の概要、周辺位置図

本地区は、本市の中央部に位置し、東西に国道5000号線、南北には都市計画道路原田駅前東横断線が通過している。国道500号線沿線は、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臨海市街地となっており、日本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。令和3年に市街化区域に編入とともに現在の地区計画が決定された本地区は、ゆとりある良好な住宅地の形成が進行している。

また、第2次小郡都市計画マスタープランでは、本地域を縦断する都市計画道路原田駅前東横断線を交通の幹線として位置づけしており、沿線には生活利便施設を集約させる方針を掲げられており、A地区(旧B・I地区)については、人口が定着したことで、生活利便施設の不足が課題となっている。また、令和6年1月に確定した小郡市立地適正化計画では、高次で多様な都市機能の維持を図ることとしているが、E地区については、昭和49年に児童体育館として供用開始した施設及び整備の老朽化が進んでいる。

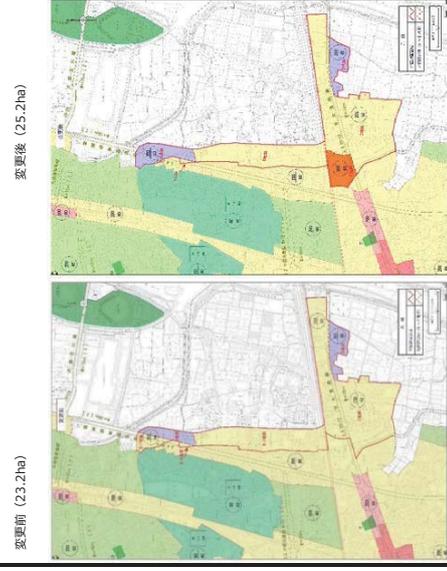


地区計画区域(約25.2ha)

2. 変更計画図

【区域を変更する理由】

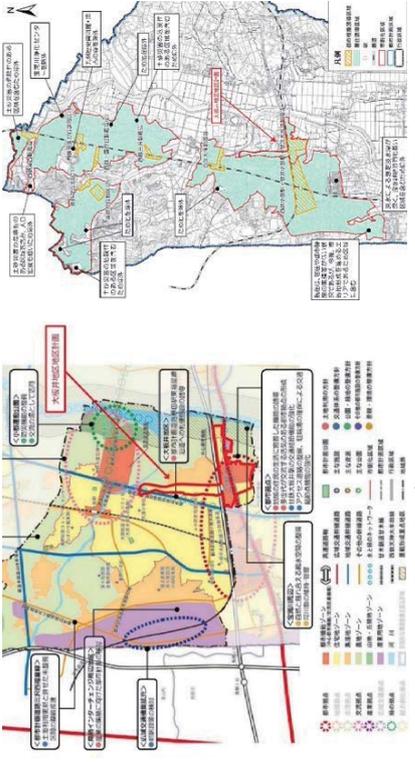
- ・B・I地区を沿道沿いに生活利便施設を集積する地区として、A地区またはE地区と統合する。
- ・駅前駅を有する体育館を現地建替えるため、用途地域を直置きするため、大規模商業施設の立地を制限する。



地区計画区域(約25.2ha)

3. 上位計画などの整合性

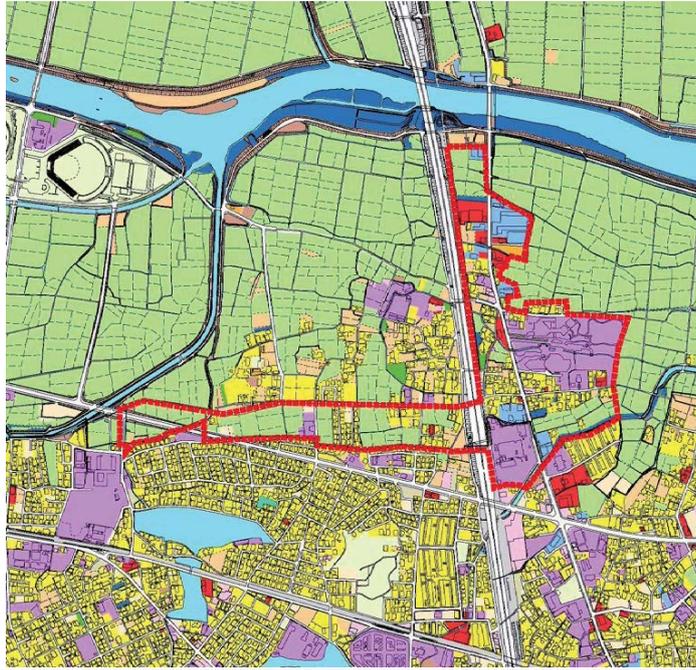
- ・第2次小郡都市計画マスタープラン
 - ・地区及び旧市街化区域、旧大板井駅前地区については、交通利便性の良さを生かしながら、通勤・通学、娯楽施設及び地域の住居の生活に密着した商業や、行政、業務、医療、福祉等の生活利便施設を沿道沿いに集約し、多世代にわたって暮らしやすくなるまちづくりを推進し、多世代にわたるコミュニティ形成と定着ある都市形成の形成を図ります。(全体構想：P5-3)
 - ・旧大板井駅前地区では、道路整備と水産資源管理等を併進させながら、駅前地区を核とし、道路沿線の整備、各公共施設の整備の強化、建築物の不燃化等により、沿道に長く持続性の高い利用地の誘導を図ります。(全体構想：P5-3)
- ・都市拠点、地域拠点、生活拠点及びその周辺地域に誘導整備を図ることで、生活利便性の集約を図ります。(全体構想：P5-8)
- ・旧大板井駅前地区については、国道500号線沿線の交通利便性の良さを生かしながら、地域の住居の生活に密着した商業、業務、医療、福祉等の機能の集約と、多世代にわたる交流を促進し、歩きたくなる賑わいのある都市形成の形成を図ります。(地味構想：P6-16)
- ・市街化区域への編入を行った大板井地区は、国道500号線沿線の交通利便性の良さを生かしながら、地域の住居の生活に密着した商業、業務、医療、福祉等の機能の集約と、多世代にわたる交流を促進し、歩きたくなる賑わいのある都市形成の形成を図ります。(P57)
- ・小郡市立地適正化計画
 - ・市の中心地である旧小郡駅、旧大板井駅前、旧大板井駅前地区については、高次で多様な都市機能の集約や歴史文化資源の活用により、多世代の交流を促進し、歩きたくなる賑わいのある都市形成の形成を図ります。(P37)
 - ・小郡市立地適正化計画
 - ・小郡市立地適正化計画の推進、促進を図るとともに、都市計画道路原田駅前東横断線沿線に生活利便施設を集積し、自然環境と調和したゆとりある良好な都市形成の形成を図ります。(P37)



都市計画マスタープラン 立地適正化計画

4. 土地利用状況図・農業振興地域図

《土地利用状況図》 令和4年度都市計画基礎調査より



- ・A地区においては令和4年度都市計画基礎調査時には田となっており、現状は人口増加の見込みが少ないことから住宅用地として活用されず、未利用地化している。
- ・E地区においては現体機能が存在することから公共施設用地となっており、現地建替えを奨励することで、近接する生業学習センターや文化会館等の公共施設との相乗効果や防災拠点としての役割が見込まれる。

地区計画地区(約25.2ha)

5. 地区計画の目標

A地区(旧B-1地区)においては、令和5年度から令和6年度における人口増加率が0% (大塚井地区を含む) となっており、人口の伸びも落ち懸きつつある。また、編入時に予定していた人口フレームについては、大原校区内で達成することが見込まれるため、住居系施設より生活利便施設に置き置き、生活の質の向上を目指していく。E地区においては、第2次小郡都市計画マスタープランで、市庁舎を含む小郡駅東側の面的整備や交通結節機能の強化を方針づけているとおり、小郡駅周辺を含めたエリア整備や用途地域のあり方を検討し、良好な市街地形成を図っていく予定である。今後、体育館の建替えも含め、小郡市立地適正化計画で定める都市機能誘導区域に公共施設を集積することで、福原大規模商業施設の立地誘導に一致するようまちづくりを推進する。

以上を踏まえ、都市計画道路原田町東福重線沿線に生活利便施設の立地を誘導する。また、体育館の建替えを行うため、用途地域の変更と併せて地区計画の変更を行う。

大原校区合計



編入時期

6. 土地利用方針

国道500号線の拡充市街地については、既存施設をともに、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町東福重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。

＜既存市街地＞

- [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利便施設の維持・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。

7. 建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限

用途	建築物等の用途の制限	敷地面積の最低限度	壁面位置の制限
第一種住居地域	第一種住居用建築物に限定する。ただし、第一種住居用建築物以外の建築物は、用途地域の変更を要する。	100㎡以上	第一種住居用建築物の壁面は、敷地面積の50%以上を占めることとする。
第二種住居地域	第一種住居用建築物に限定する。ただし、第一種住居用建築物以外の建築物は、用途地域の変更を要する。	100㎡以上	第一種住居用建築物の壁面は、敷地面積の50%以上を占めることとする。
第三種住居地域	第一種住居用建築物に限定する。ただし、第一種住居用建築物以外の建築物は、用途地域の変更を要する。	100㎡以上	第一種住居用建築物の壁面は、敷地面積の50%以上を占めることとする。
第四種住居地域	第一種住居用建築物に限定する。ただし、第一種住居用建築物以外の建築物は、用途地域の変更を要する。	100㎡以上	第一種住居用建築物の壁面は、敷地面積の50%以上を占めることとする。
第一種中高層住居地域	第一種中高層住居用建築物に限定する。ただし、第一種中高層住居用建築物以外の建築物は、用途地域の変更を要する。	100㎡以上	第一種中高層住居用建築物の壁面は、敷地面積の50%以上を占めることとする。
第二種中高層住居地域	第一種中高層住居用建築物に限定する。ただし、第一種中高層住居用建築物以外の建築物は、用途地域の変更を要する。	100㎡以上	第一種中高層住居用建築物の壁面は、敷地面積の50%以上を占めることとする。
第一種商業地域	第一種商業用建築物に限定する。ただし、第一種商業用建築物以外の建築物は、用途地域の変更を要する。	100㎡以上	第一種商業用建築物の壁面は、敷地面積の50%以上を占めることとする。
第二種商業地域	第一種商業用建築物に限定する。ただし、第一種商業用建築物以外の建築物は、用途地域の変更を要する。	100㎡以上	第一種商業用建築物の壁面は、敷地面積の50%以上を占めることとする。
第一種工業地域	第一種工業用建築物に限定する。ただし、第一種工業用建築物以外の建築物は、用途地域の変更を要する。	100㎡以上	第一種工業用建築物の壁面は、敷地面積の50%以上を占めることとする。
第二種工業地域	第一種工業用建築物に限定する。ただし、第一種工業用建築物以外の建築物は、用途地域の変更を要する。	100㎡以上	第一種工業用建築物の壁面は、敷地面積の50%以上を占めることとする。
第一種公共施設地域	第一種公共施設用建築物に限定する。ただし、第一種公共施設用建築物以外の建築物は、用途地域の変更を要する。	100㎡以上	第一種公共施設用建築物の壁面は、敷地面積の50%以上を占めることとする。
第二種公共施設地域	第一種公共施設用建築物に限定する。ただし、第一種公共施設用建築物以外の建築物は、用途地域の変更を要する。	100㎡以上	第一種公共施設用建築物の壁面は、敷地面積の50%以上を占めることとする。
第一種公園緑地	第一種公園緑地用建築物に限定する。ただし、第一種公園緑地用建築物以外の建築物は、用途地域の変更を要する。	100㎡以上	第一種公園緑地用建築物の壁面は、敷地面積の50%以上を占めることとする。
第二種公園緑地	第一種公園緑地用建築物に限定する。ただし、第一種公園緑地用建築物以外の建築物は、用途地域の変更を要する。	100㎡以上	第一種公園緑地用建築物の壁面は、敷地面積の50%以上を占めることとする。
第一種農林業地域	第一種農林業用建築物に限定する。ただし、第一種農林業用建築物以外の建築物は、用途地域の変更を要する。	100㎡以上	第一種農林業用建築物の壁面は、敷地面積の50%以上を占めることとする。
第二種農林業地域	第一種農林業用建築物に限定する。ただし、第一種農林業用建築物以外の建築物は、用途地域の変更を要する。	100㎡以上	第一種農林業用建築物の壁面は、敷地面積の50%以上を占めることとする。

8. スケジュール

○地区計画の変更

- 下協議 令和7年6月上旬
- 市条例総覧 令和7年6月中旬(予定)
- 公聴会 令和7年7月上旬(予定)
- 事前協議申出 令和7年7月上旬(予定)
- 都市計画の案の縦覧・意見書 令和7年7月下旬(予定)
- 小郡市都市計画審議会 令和7年8月中旬(予定)
- 法定協議申出 令和7年8月中旬(予定)
- 決定告示 令和7年8月下旬(予定)