

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 松崎東地区地区計画を次のように変更する。

名称		松崎東地区地区計画			
位置		小郡市大字松崎の一部			
面積		約 12.2ha			
地区計画の目標		<p>本地区は、小郡市の中央部東端に位置し、三井郡大刀洗町下高橋地区と接している。また、南北に通過する主要地方道久留米筑紫野線に面し、東西に通過する九州横断自動車道長崎大分線筑後小郡インターチェンジ、国道500号に近接する交通利便性に優れた地区である。</p> <p>「第2次小郡市都市計画マスタープラン」において、「県道久留米筑紫野線沿道及び筑後小郡インターチェンジ周辺地区については、産業用地の確保に向け、地区計画等の制度を用いた計画的な土地利用を進めるとともに、飛び市街化区域の要件を満たす場合には、市街化区域編入を図ります。」及び「県道久留米筑紫野線及び県道本郷基山停車場線沿道では、「小郡市景観計画」との整合を図りながら、雇用の場の創出を図るため、工業・流通業務機能の誘導を図ります。」と位置付けている。</p> <p>この立地特性を活かし、本地区と隣接する三井郡大刀洗町下高橋地区にまたがって開発事業が計画されているため、両地区を一体的な流通業務施設用地とする目的で小郡市と大刀洗町が連携し、それぞれ地区計画を定め、周辺環境と調和した幹線道路沿道にふさわしい工業・流通業務機能の集積を図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	土地利用の方針	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工業・流通業務機能の集積を適正に誘導し、周辺環境と調和した土地利用を図る。			
	地区施設の整備方針	良好な土地利用や景観や周辺環境との調和を図るため、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、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。			
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>1号道路：幅員 6m 延長約 192m</p> <p>2号道路：幅員 12m 延長約 12m</p> <p>緑化ゾーン：幅員 3m 延長 約 1,107m</p> <p>（ただし、緑化ゾーン内に歩行者及び自動車の出入口（幅員 4mまで）を築造することを妨げない。）</p>		
	地区の区分	地区の名称	A 地区	B 地区	
		地区の面積	約 5.9ha	約 6.3ha	
	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> <table border="1"> <tr> <td> <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（と）項第三号、（ぬ）項第三号、（る）項第一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建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 9 第 1 項の表準工業地域の欄に定める危険物の数量</p> </td> <td> <p>1 倉庫</p> <p>2 工場（法別表第 2（と）項第三号、（ぬ）項第三号、（る）項第一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建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 9 第 1 項の表準工業地域の欄に定める危険物の数量を超えないもの</p> </td> </tr> </table>		<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（と）項第三号、（ぬ）項第三号、（る）項第一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建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 9 第 1 項の表準工業地域の欄に定める危険物の数量</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（と）項第三号、（ぬ）項第三号、（る）項第一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建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 9 第 1 項の表準工業地域の欄に定める危険物の数量</p>	<p>1 倉庫</p> <p>2 工場（法別表第 2（と）項第三号、（ぬ）項第三号、（る）項第一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建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 9 第 1 項の表準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>を超えないもの</p> <p>4 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 500 m<sup>2</sup>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（昭和 23 年法律第 122 号）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>5 事務所</p> <p>6 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>4 事務所で床面積の合計が 1,500 m<sup>2</sup>以内のもの</p> <p>5 前各号の建築物に附属するもの</p>
建築物の高さの最高限度	16m	20m
建蔽率の最高限度	60%	
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。	
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物、屋外広告物等の形態及び意匠は、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 建築物の外壁の基調色の色彩は、彩度 4.0 以下とする。屋根の色彩は、有彩色の場合、彩度 4.0 以下、明度 7.5 以下とし、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。</p> <p>2 屋外広告物は、自己の用に供するもの以外は掲出ししないこととする。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。</p> <p>(1) 屋上利用広告物は、設置又は表示をしないこととする。</p> <p>(2) 一敷地における床面積 500 m<sup>2</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>2</sup>以下とし、床面積 500 m<sup>2</sup>以上 10,000 m<sup>2</sup>未満の建築物については 100 m<sup>2</sup>以下とする。ただし、一敷地における床面積 10,000 m<sup>2</sup>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>(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 m<sup>2</sup>以下とし、表示面積の 1/3 を超えて彩度 6（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 m<sup>2</sup>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<sup>2</sup>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（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>(4) 地上に設置する広告物は、高さ 10m 以下（広告板は 5m 以下）とし、表示面積は、1 面 10 m<sup>2</sup>以下とする。ただし、表示面積の 1/3 を超えて、彩度 6 を超える色彩（青系は、彩度 4）を使用する場合は、5 m<sup>2</sup>以下とする。</p> <p>(5) 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>(6) 動光、点滅照明その他これらに類するものは、設置をしないこととする。</p> <p>(7) 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>(8) 電光表示装置を用いて映像を映し出すものは、設置又は表示をしないこととする。</p> <p>(9) 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<sup>2</sup>以内のものについては、上記(3)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。	
土地利用に関する事項	敷地面積が 10,000 m <sup>2</sup> を超えるものについては、敷地面積に対して 5%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図のとおり」

理由書

別紙のとおり

## 理 由 書

本地区は、小郡市の中央部東端に位置し、三井郡大刀洗町下高橋地区と接している。また、南北に通過する主要地方道久留米筑紫野線に面し、東西に通過する九州横断自動車道長崎大分線筑後小郡インターチェンジ、国道500号に近接する交通利便性に優れた地区である。

「第2次小郡市都市計画マスタープラン」において「県道久留米筑紫野線沿道及び筑後小郡インターチェンジ周辺地区については、産業用地の確保に向け、地区計画等の制度を用いた計画的な土地利用を進めるとともに、飛び市街化区域の要件を満たす場合には、市街化区域編入を図ります。」及び「県道久留米筑紫野線及び県道本郷基山停車場線沿線では、「小郡市景観計画」との整合を取りながら、雇用の場の創出を図るため、工業・流通業務機能の誘導を図ります。」と位置付けている。

令和6年1月には、交通の利便性を活かした工業・流通業務施設の立地を適正に誘導するとともに、自然的環境と調和した幹線道路沿道にふさわしい工業・流通業務機能の集積を図るため、地区計画の決定を行った。

そのような中、隣接する三井郡大刀洗町下高橋地区は、大刀洗町の国土利用計画において、流通、工業などの土地利用を促進することや大刀洗町都市計画マスタープランにおいて工場等誘致地区として計画的な土地利用を行う区域に位置づけられており、筑後小郡インターチェンジを生かした工業・流通等を促進することとされている。

そこで、今回の変更は、同じく県道久留米筑紫野線沿道である三井郡大刀洗町下高橋地区を介して一体で工業・流通業務施設の集積を誘導するため、約6.3haの区域を追加し、周辺環境と調和した幹線道路沿道にふさわしい工業・流通業務機能の集積を図るため地区計画を変更するものである。