

議案第1号

久留米小郡都市計画

井上地区地区計画の決定（小郡市決定）について

令和8年4月
小郡市

久留米小郡都市計画 井上地区地区計画の決定（小郡市決定）（案）

都市計画 井上地区地区計画を次のように決定する。

名称	井上地区地区計画		
位置	小郡市井上の一部		
面積	約7.2ha		
地区計画の目標	<p>本地区は、市の東部に位置し、大分自動車道の筑後小郡インターチェンジに近接し、主要幹線道路である県道久留米筑紫野線に繋がる市道10号線の沿道にある交通利便性に優れた地区である。</p> <p>また、本地区は都市計画マスタープランにおいて、農業の活性化や、安定的な雇用を促進するため、農産物の加工・保管や物流業務施設への計画的な土地利用の転換を図る地区として位置づけられ、また、まちづくり構想では、「農業共生ゾーン」内の「農産物加工・保管、物流エリア」に位置し、既存集落の活力の再生を推進し、農業と調和を図るまちづくりを進めると位置づけられている。</p> <p>以上の状況を踏まえ、周辺の営農環境に配慮しながら上記施設の立地を目指し、適正な規制及び誘導を行い、良好な土地利用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	土地利用方針	本地区は、周辺の営農環境との調和を図るための農産物の加工・保管施設の立地を誘導する区域、また、筑後小郡インターチェンジの近接性を活かし、物流業務施設の立地を誘導する区域とし、農業の活性化と安定的な雇用促進に向けた土地利用を図る。	
	地区施設の整備方針	良好な土地利用を誘導するため、道路の整備を図る。	
	建築物等の整備の方針	「土地利用方針」を実現するために、建築物の用途、高さ、建蔽率、意匠、壁面の位置等を制限することにより、周辺環境に配慮した建築物の誘導を図る。	
	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> <ol style="list-style-type: none"> 1 倉庫 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（ぬ）項第三号、（る）項第一号に掲げるものを除く。） 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（火薬取締法（昭和25年法律第149号）に定める火薬類を除く。） 4 前各号に掲げる建築物に附属するもの
		建蔽率の最高限度	60%
		建築物の高さの最高限度	30m
		壁面位置の制限	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3.0m以上とする。
		壁面後退区域における工作物等の設置の	<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

	制限	<p>2 自己の店名を表示した屋外広告物、誘導サイン</p> <p>3 路線バス停留所の上屋</p> <p>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</p>
	建築物等の形態及び意匠の制限	<p>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の場合明度7.5以下、彩度4.0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。</p> <p>(1) 屋上利用広告物は設置又は表示しないこと。</p> <p>(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。</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㎡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㎡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（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6を超える色彩（青系は彩度4）を使用する場合は5㎡以下とする。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
	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>敷地面積に対して5%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図のとおり」

理由 別紙のとおり

理 由 書 (案)

本地区は、小郡市の東部に位置し、大分自動車道の筑後小郡インターチェンジに近接し、主要幹線道路である県道久留米筑紫野線に繋がる市道10号線沿道の交通利便性が優れた地区である。

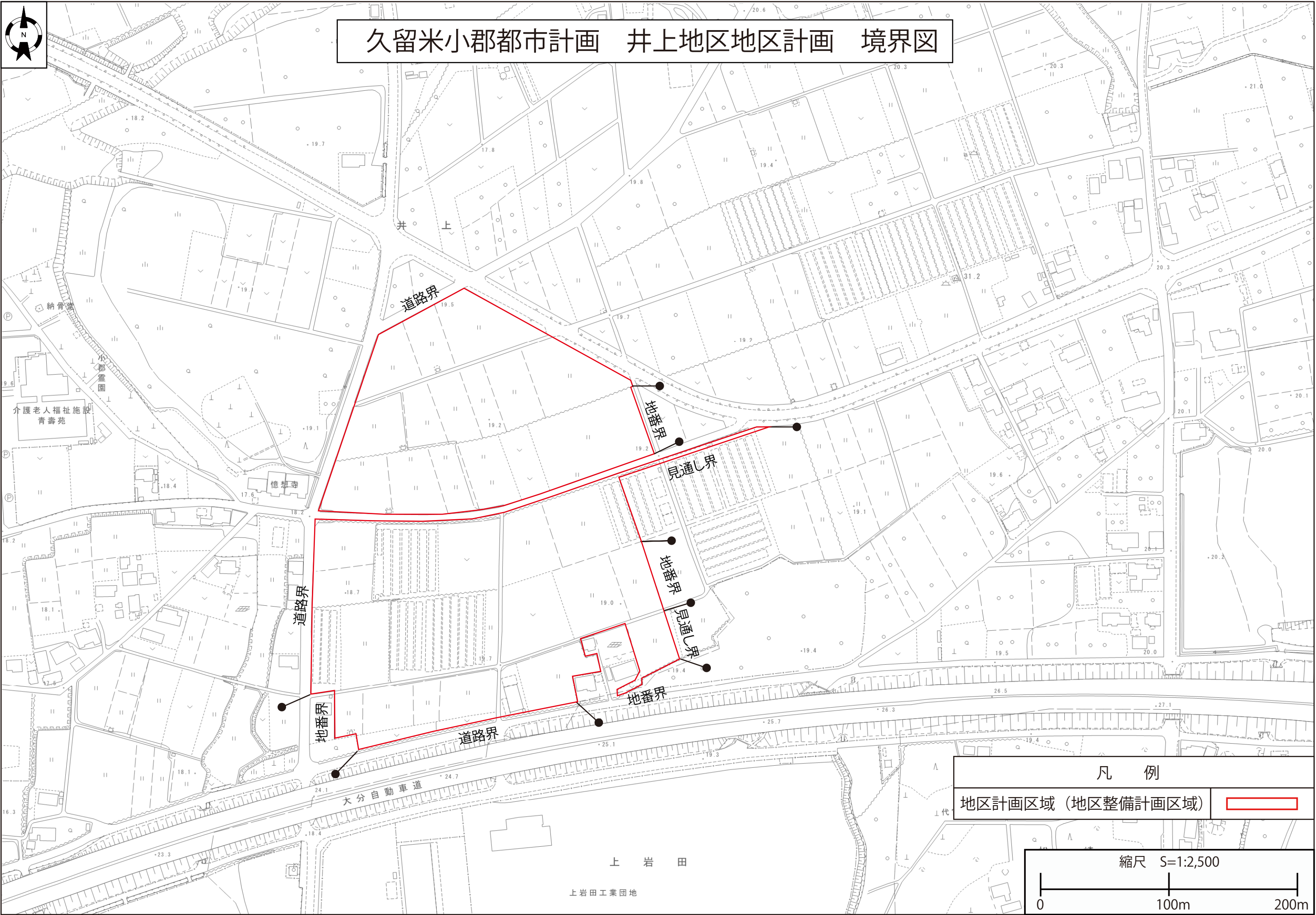
上位計画である「第2次小郡市都市計画マスタープラン」において、農業の活性化や、安定的な雇用を促進するため、農産物の加工・保管や物流業務施設への計画的な土地利用の転換を図る区域として位置づけている。また、「筑後小郡インターチェンジ周辺まちづくり構想」においては、集落の活力再生、農業共生のまちづくりを行う区域として「農業共生ゾーン」の中の「農産物加工・保管、物流エリア」に位置付けている。

本地区計画内の区域を二分するように、令和2年4月に都市計画法第34条第12号の規定に基づく区域指定（井上・上岩田地区）されているが、事業者に同一性があり、相互に機能を補完するなど、事実上も密接な関係を有している。そのため、土地利用や動線の調整を図る観点から、一体の地区計画とする。

本計画では、まず、農業関連施設を誘導する。将来的に物流エリアに限って地区計画を拡大する予定であり、立地特性を踏まえ物流施設の誘導を計画している。



久留米小郡都市計画 井上地区地区計画 境界図



納骨堂
小郡霊園
介護老人福祉施設
青壽苑
憶想寺

道路界

道路界

地番界

見通し界

地番界

見通し界

地番界

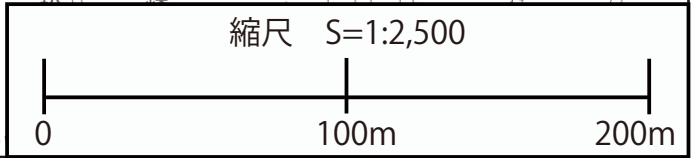
道路界

地番界

大分自動車道

上岩田
上岩田工業団地

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 井上地区地区計画 航空写真

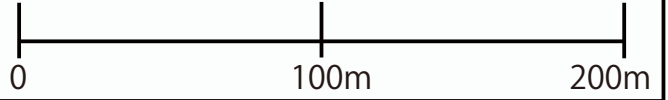


凡 例

地区計画区域（地区整備計画区域）



縮尺 S=1:2,500



久留米小郡都市計画 井上地区地区計画の決定（小郡市決定）

都市計画決定の経緯の概要

事 項	時 期	備 考
県都市計画課下協議	令和8年2月中旬	
市条例縦覧・意見書	令和8年2月17日から 令和8年3月9日まで	縦覧者1名 意見書0名 公述申出0名
公聴会	令和8年3月16日（中止）	
事前協議申出	令和8年3月18日	
都市計画の案の縦覧・意見書	令和8年3月19日から 令和8年4月2日まで	縦覧者0名 意見書0名
小郡市都市計画審議会	令和8年4月13日	
法定協議申出	令和8年4月中旬（予定）	
決定告示	令和8年4月下旬（予定）	

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	井上地区地区計画	備考
<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) <p>※①、②、③、④、▲は、面積、階数等の制限あり</p>																
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		①住宅（長屋住宅を除く）
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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		①非住宅部分は、美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房に限る。
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡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、150㎡を超え、500㎡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・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1500㎡以下のもの				③	○	○	○		○	○	○	○	○	④	③ 2階以下。
	店舗等の床面積が、1500㎡を超え、3000㎡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、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	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					▲	○	○		○	○	○	○	○		▲ 3000㎡以下
	カラオケボックス等						①	①		○	○	○	①	①②		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			
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲		○	○	○				▲ 客席200㎡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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院			○	○	○	○	○		○	○	○				
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○		▲ 600㎡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 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る ▲ 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	○	○		○	○	○	○	○	
	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										○	○	○	○	○	① 1500㎡以下 2階以下 ② 3000㎡以下
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 【井上地区地区計画】

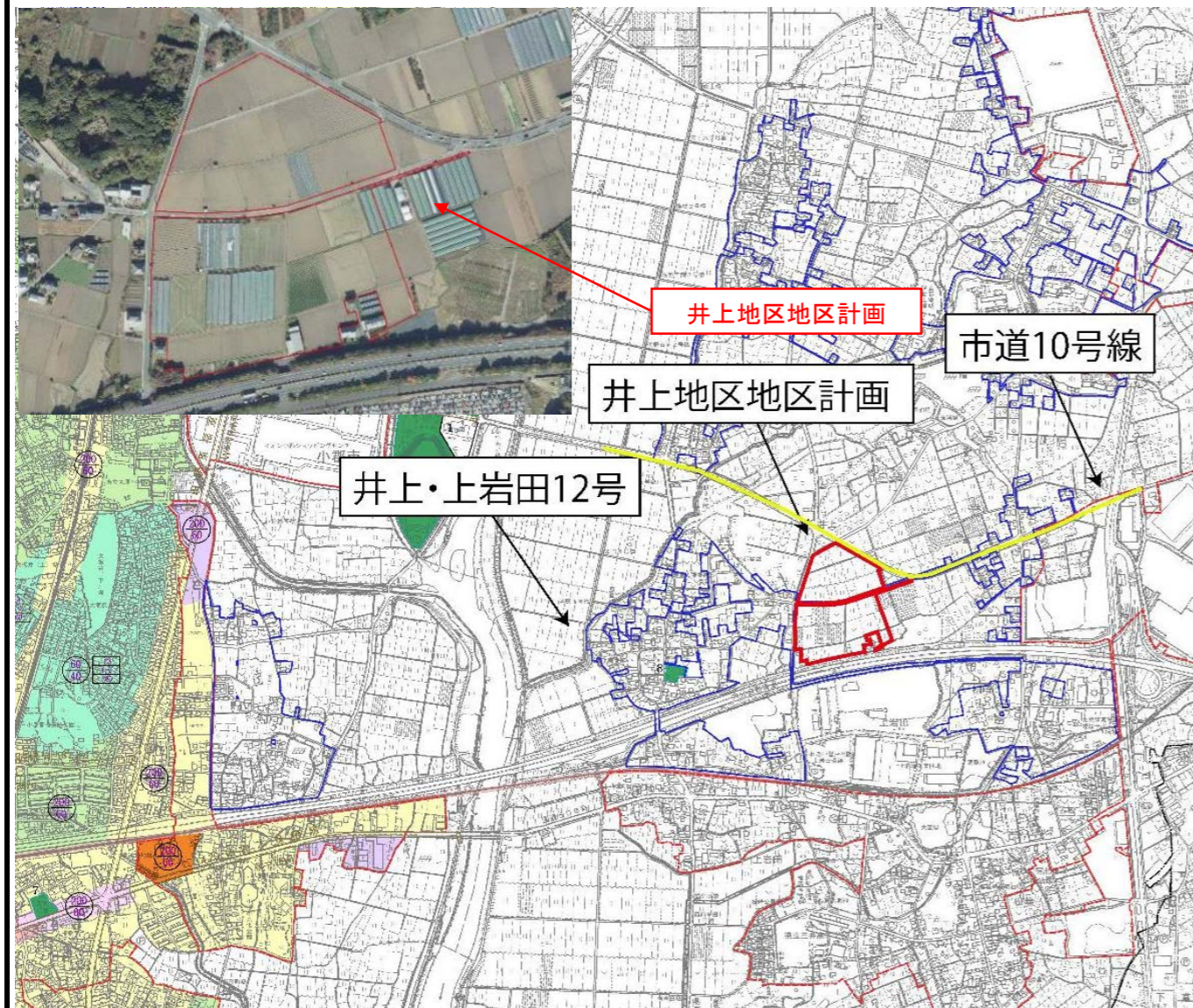
1. 地区の概要、周辺位置図

本地区は、小郡市の東部に位置し、大分自動車道の筑後小郡インターチェンジに近接し、主要幹線道路である県道久留米筑紫野線に繋がる市道10号沿道の交通利便性が優れた地区である。

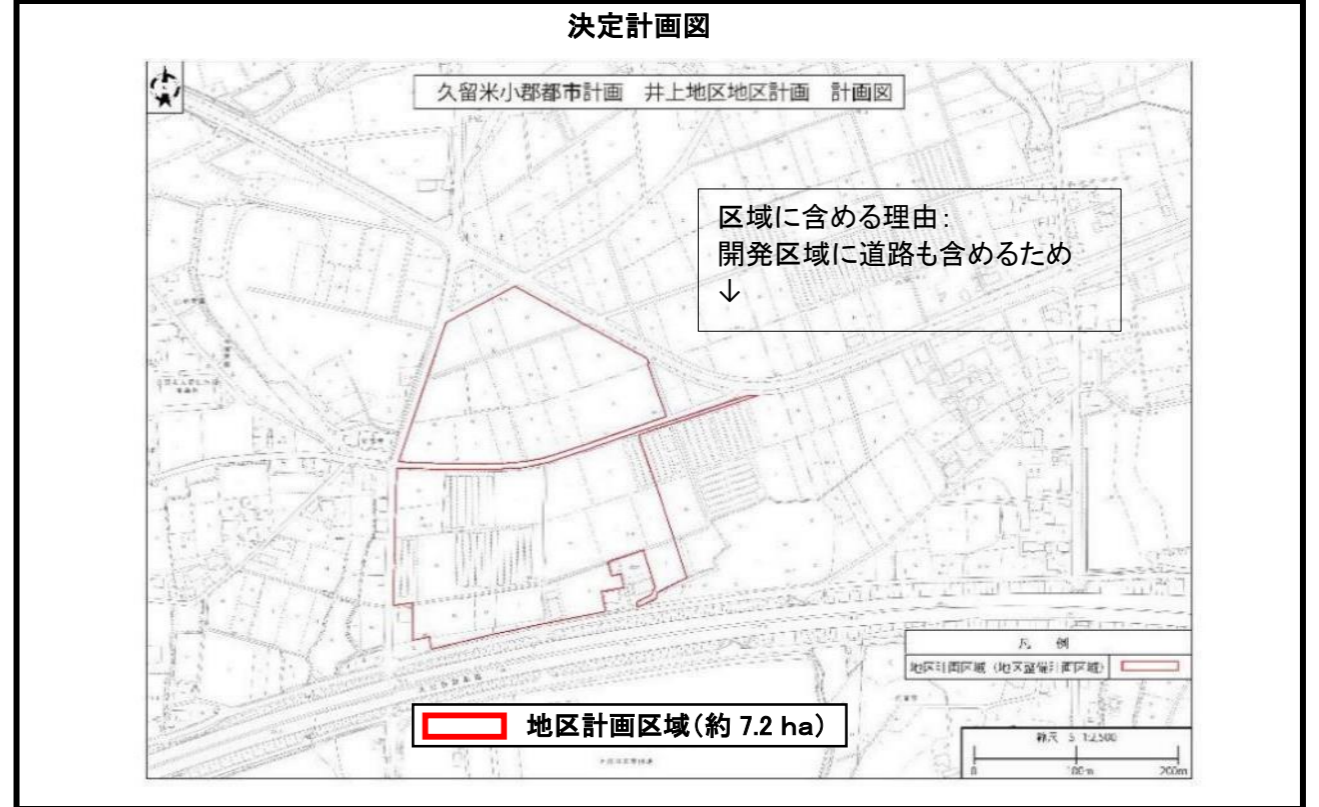
上位計画である「第2次小郡市都市計画マスタープラン」において、農業の活性化や、安定的な雇用を促進するため、農産物の加工・保管や物流業務施設への計画的な土地利用の転換を図る区域として位置づけている。また、「筑後小郡インターチェンジ周辺まちづくり構想」においては、集落の活力再生、農業共生のまちづくりを行う区域として「農業共生ゾーン」の中の「農産物加工・保管、物流エリア」に位置付けている。

本地区計画内の区域を二分するように、令和2年4月に都市計画法第34条第12号の規定に基づく区域指定（井上・上岩田地区）されているが、事業者に同一性があり、相互に機能を補完するなど、事実上も密接な関係を有している。そのため、土地利用や動線の調整を図る観点から、一体の地区計画とする。

本計画では、まず、農業関連施設を誘導する。将来的に物流エリアに限って地区計画を拡大する予定であり、立地特性を踏まえ物流施設の誘導を計画している。



2. 決定計画図

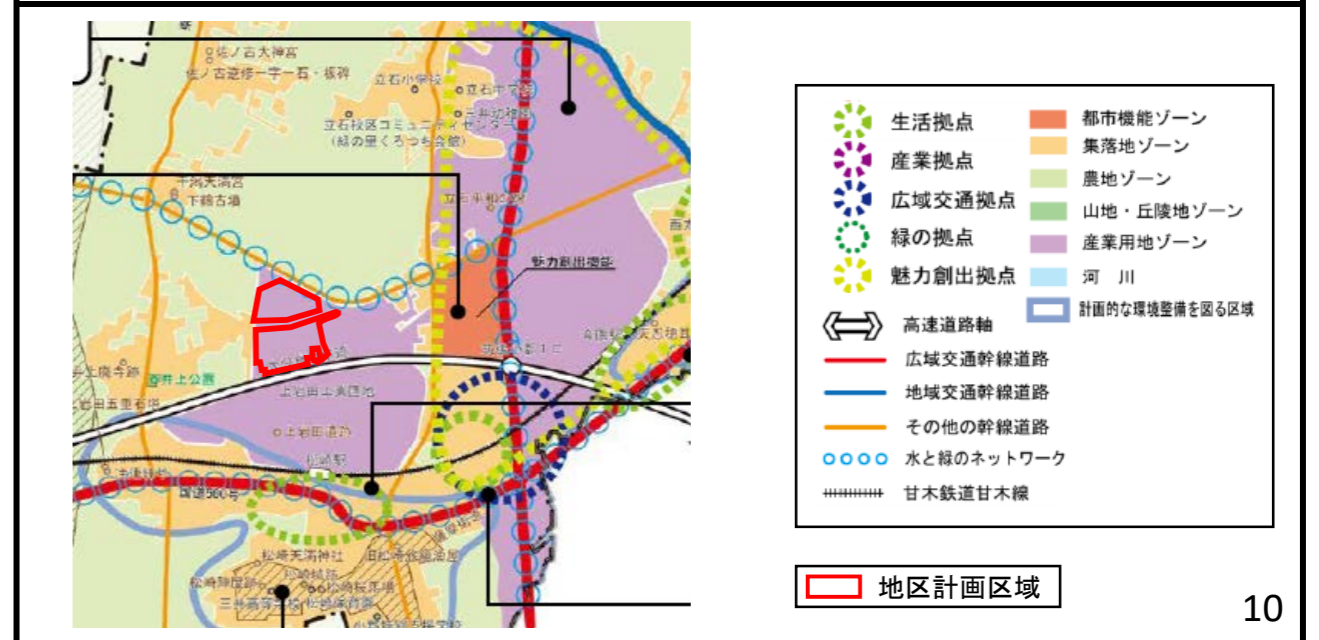


3. 上位計画などとの整合性

《第2次小郡市都市計画マスタープラン（令和5年度策定）》

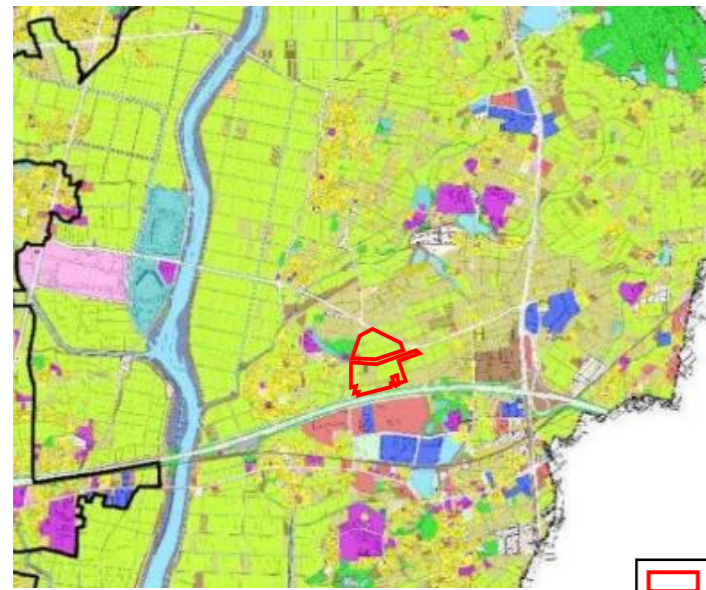
6章 地域別整備構想（地域別構想）立石地域「土地利用方針」

・上岩田工業団地の北側に隣接する農地については、農業の活性化や、安定的な雇用を促進するため、農産物の加工・保管や物流業務施設への計画的な土地利用の転換を図ります。



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より



南部は商業用地・工業用地、北部は田・畑が広がっており、周辺環境との調和が求められる。

地区計画区域(約7.2ha)

凡 例	
田	
畑	
山林	
水面	
その他の自然地1	
その他の自然地2	
住宅用地	
商業用地(小売業)	
商業用地(その他)	
工業用地	
公益施設用地	
道路用地	
交通施設用地	
公共空地1	
公共空地2	
その他の公的施設用地	
その他の空地1	
その他の空地2	
その他の空地3	
その他の空地4	
その他の空地5	
その他の空地6	
農林漁業施設用地	
低未利用土地	
用途地域指定区域界	



農振農用地が含まれている。

農振農用地

5. 地区計画の目標

本地区は、市の東部に位置し、大分自動車道の筑後小郡インターチェンジに近接し、主要幹線道路である県道久留米筑紫野線に繋がる市道10号沿道にある交通便利性に優れた地区である。

本地区は、小郡市都市計画マスタープランにおいて、農業の活性化や安定的な雇用を促進するため、農産物の加工・保管や物流業務施設への計画的な土地利用の転換を図る地区として位置付けている。また、筑後小郡インターチェンジ周辺まちづくり構想では、既存集落の活力再生を推進し、農業と調和を図るまちづくりを進める「農業共生ゾーン」内の「農産物加工・保管、物流エリア」に位置付けている。

以上を踏まえ、周辺の営農環境に配慮し、適正な規制及び誘導を行うことを目標とする。

6. 土地利用の方針

本地区は、農産物加工・保管施設及び物流業務施設の立地を誘導し、農業の活性化と安定的な雇用促進に向けた土地利用を図る。

7. 建築物等の整備の方針

地区計画の目標、土地利用の方針に基づき、建築物の用途の制限、建築物の高さ・建蔽率の最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、壁面の位置の制限、垣又はさくの構造の制限等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. 地区施設の配置及び規模、建築物等の用途の制限、建築物の高さの最高限度、建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限

建築物等に関する事項	地区整備計画	建築物等の用途の制限	地区内に建築できる建築物は、次に掲げるものとする。
			1 倉庫 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（ぬ）項第三号、（る）項第一号に掲げるものを除く。） 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（火薬取締法（昭和25年法律第149号）に定める火薬類を除く。） 4 前各号に掲げる建築物に附属するもの
		建蔽率の最高限度	60%
		建築物の高さの最高限度	30m
		壁面位置の制限	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3.0m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
		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			敷地面積に対して5%以上の緑地化をすること。

9. スケジュール

○地区計画の決定	
下協議	令和8年2月中旬
市条例縦覧	令和8年2月下旬
公聴会	令和8年3月中旬（中止）
事前協議申出	令和8年3月中旬（予定）
都市計画の案の縦覧・意見書	令和8年3月下旬（予定）
小郡市都市計画審議会	令和8年4月中旬（予定）
法定協議申出	令和8年4月中旬（予定）
決定告示	令和8年4月下旬（予定）