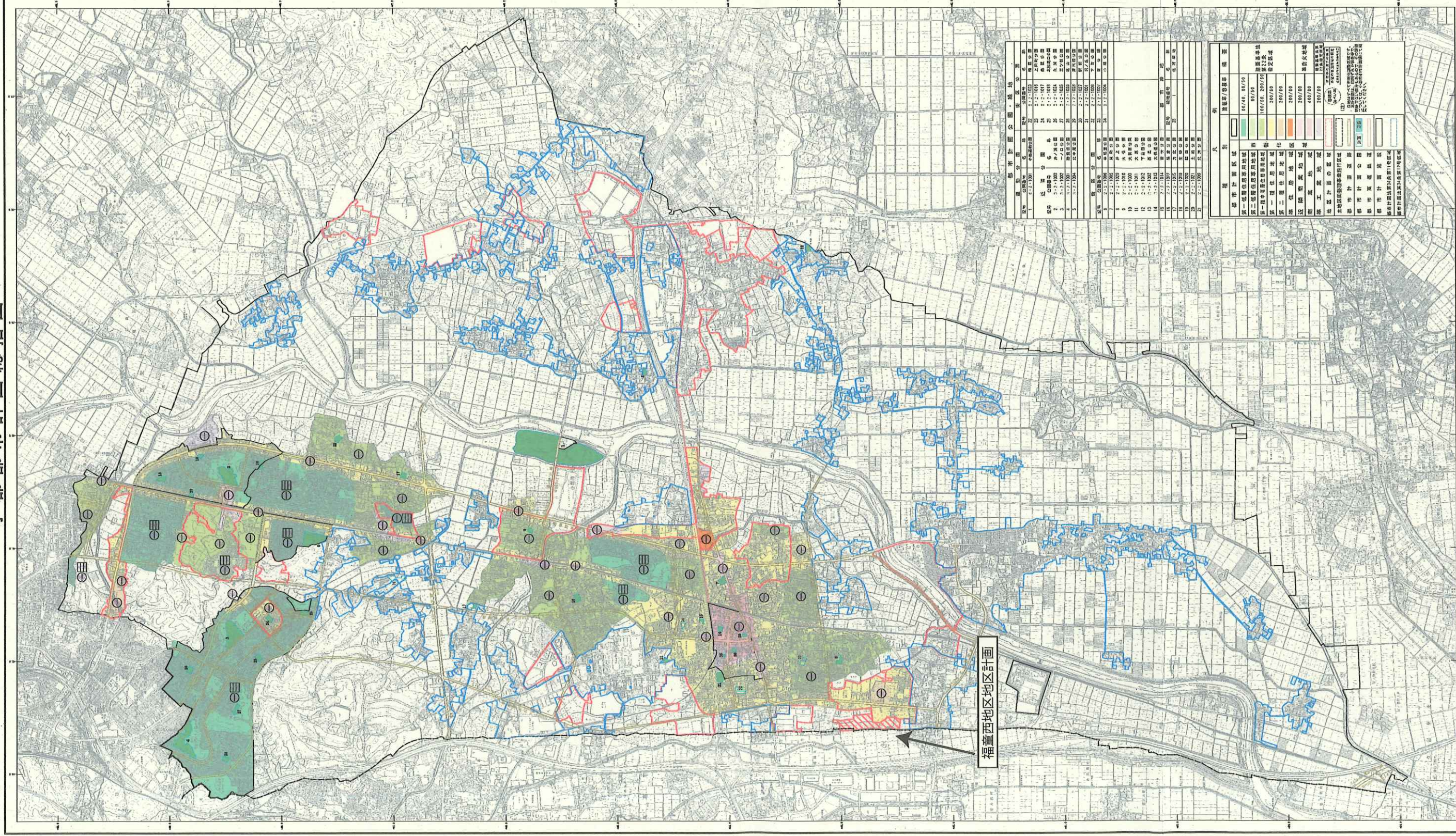


議案第 1 号

久留米小郡都市計画

福童西地区地区計画の決定（小郡市決定）について

令和 8 年 8 月
小郡市



福建省西部地区发展计划

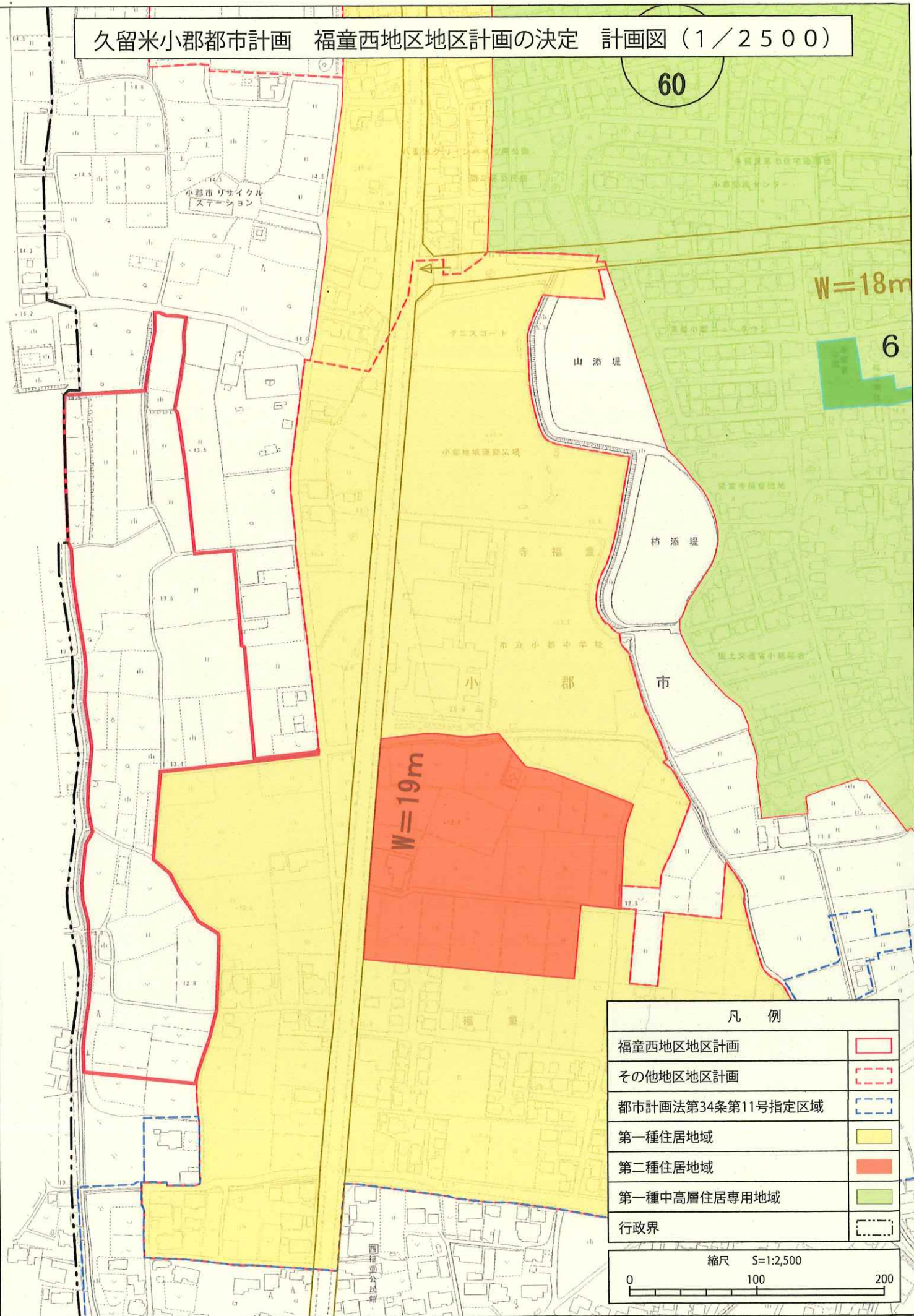
臺灣省計委 公路 運輸									
年份	公路總長	公里	單位	年份	公路總長	公里	單位	年份	公路總長
1	2-1-1001	1	單位	24	2-2-1012	2	單位	47	2-2-1027
2	2-1-1002	2	單位	25	2-2-1013	3	單位	48	2-2-1028
3	2-1-1003	3	單位	26	2-2-1014	4	單位	49	2-2-1029
4	2-1-1004	4	單位	27	2-2-1015	5	單位	50	2-2-1030
5	2-1-1005	5	單位	28	2-2-1016	6	單位	51	2-2-1031
6	2-1-1006	6	單位	29	2-2-1017	7	單位	52	2-2-1032
7	2-1-1007	7	單位	30	2-2-1018	8	單位	53	2-2-1033
8	2-1-1008	8	單位	31	2-2-1019	9	單位	54	2-2-1034
9	2-1-1009	9	單位	32	2-2-1020	10	單位	55	2-2-1035
10	2-1-1010	10	單位	33	2-2-1021	11	單位	56	2-2-1036
11	2-1-1011	11	單位	34	2-2-1022	12	單位	57	2-2-1037
12	2-1-1012	12	單位	35	2-2-1023	13	單位	58	2-2-1038
13	2-1-1013	13	單位	36	2-2-1024	14	單位	59	2-2-1039
14	2-1-1014	14	單位	37	2-2-1025	15	單位	60	2-2-1040
15	2-1-1015	15	單位	38	2-2-1026	16	單位	61	2-2-1041
16	2-1-1016	16	單位	39	2-2-1027	17	單位	62	2-2-1042
17	2-1-1017	17	單位	40	2-2-1028	18	單位	63	2-2-1043
18	2-1-1018	18	單位	41	2-2-1029	19	單位	64	2-2-1044
19	2-1-1019	19	單位	42	2-2-1030	20	單位	65	2-2-1045
20	2-1-1020	20	單位	43	2-2-1031	21	單位	66	2-2-1046
21	2-1-1021	21	單位	44	2-2-1032	22	單位	67	2-2-1047
22	2-1-1022	22	單位	45	2-2-1033	23	單位	68	2-2-1048
23	2-1-1023	23	單位	46	2-2-1034	24	單位	69	2-2-1049
24	2-1-1024	24	單位	47	2-2-1035	25	單位	70	2-2-1050
25	2-1-1025	25	單位	48	2-2-1036	26	單位	71	2-2-1051
26	2-1-1026	26	單位	49	2-2-1037	27	單位	72	2-2-1052
27	2-1-1027	27	單位	50	2-2-1038	28	單位	73	2-2-1053
28	2-1-1028	28	單位	51	2-2-1039	29	單位	74	2-2-1054
29	2-1-1029	29	單位	52	2-2-1040	30	單位	75	2-2-1055
30	2-1-1030	30	單位	53	2-2-1041	31	單位	76	2-2-1056
31	2-1-1031	31	單位	54	2-2-1042	32	單位	77	2-2-1057
32	2-1-1032	32	單位	55	2-2-1043	33	單位	78	2-2-1058
33	2-1-1033	33	單位	56	2-2-1044	34	單位	79	2-2-1059
34	2-1-1034	34	單位	57	2-2-1045	35	單位	80	2-2-1060
35	2-1-1035	35	單位	58	2-2-1046	36	單位	81	2-2-1061
36	2-1-1036	36	單位	59	2-2-1047	37	單位	82	2-2-1062

[illegible]

図 1 関東平野の位置

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

久留米小郡都市計画 福童西地区地区計画の決定 計画図 (1 / 2500)



久留米小郡都市計画福童西地区地区計画を次のように決定する。

名 称		福童西地区地区計画	
位 置		小郡市福童の一部	
面 積		約 5.3ha	
地区計画の目標		本地区計画は、「農村地域への産業の導入の促進等に関する法律」が規定する本地区への「産業導入地区」の設定に伴い定めるもので、新車・下取り車の大規模車両基地及び点検・整備・修理等の施設、並びに販売店舗等を誘導し、周辺の住環境及び営農環境に配慮し、就業機会の確保、地域経済の発展に寄与する計画的な土地利用を図ることを目的とする。	
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、交通利便性を活かした産業を誘導し、周辺環境と調和した土地利用を図る。	
	建築物等の整備の方針	「土地利用の方針」を実現するため、建築物の用途、建蔽率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限、並びに緑化率の設定を行い、周辺環境に配慮した建築物が建築されるよう誘導する。	
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	福童西地区
		地区の面積	約 5.3 ha
	建築物等に関する事項	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（倉庫業を営む倉庫を除く。） 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）項第一号に掲げる事業を営む工場を除く。） 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 項の表に掲げる危険物の数量が準工業地域の欄に定める数量を超えないもの 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 1,000 m ² 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。また、2 以上の同号に掲げる建築物が駐車場の施設を共用することにより一体的な利用がされる場合には、これら 2 以上の建築物の当該用途に供する部分の床面積を合計するものとする。） 5 事務所 6 前各号の建築物に附属するもの
		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。

地区整備計画	建築物等に関する事項	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
		建築物等の高さの最高限度	10m
		建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の形態及び意匠は、次のとおり周辺環境との調和に配慮したものとする。 (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、有彩色は明度 7.5 以下・彩度 4.0 以下とし、無彩色の明度は、7.5 以下とする。 2. 屋外広告物の形態及び意匠は、以下のとおり周辺環境との調和に配慮したものとする。 (1) 自己の用に供するもののみ掲出することとする。 (2) 屋上利用広告物は、設置又は表示しないこととする。 (3) 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。 (4) 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 6.0 (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 6.0 (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。 (5) 地上に設置する広告物は、高さ 10m 以下(広告板については、高さ 5m 以下)とし、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 6.0 (青系は彩度 4) を超える色彩を使用する場合は、5 ㎡以下とする。 (6) 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。 (7) 動光、点滅照明その他これらに類するものは、設置しないこととする。 (8) 反射効果のあるものは、表示又は設置しないこととする。 (9) 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。 (10) 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(4)の限りでない。
		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。

「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

本地区は小郡市の南西部に位置しており、地区の北西側に鳥栖ジャンクション、鳥栖インターチェンジ、南側には小郡鳥栖南スマートインターチェンジが近接している交通利便性の高い地区である。

また、本地区は「第6次小郡市総合振興計画後期基本計画」、「第2次小郡市国土利用計画」、「第2次小郡市都市計画マスタープラン」等において、産業用地として計画的な土地利用を促進する区域に位置付けられており、都市計画道路三沢西福童線の整備が実施されたことから、一層土地利用が進んでいくものと考えられる。

これらを踏まえ、周辺の住環境の保全及び営農環境に配慮しながら、地域の発展に寄与する計画的な土地利用を目指すため、本地区計画を策定するものである。

久留米小郡都市計画 福童西地区地区計画の決定 境界図 (1/2500)

凡 例	
福童西地区地区計画	
其他地区地区計画	
都市計画法第34条第11号指定区域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
第一種中高層住居専用地域	
行政界	

縮尺 S=1:2,500

0 100 200

$$W = 18\text{m}$$

6

$$W = 19m$$

縮尺 $S=1:2,500$



0 100 200

久留米小郡都市計画 福童西地区地区計画の決定 航空写真



「出典：国土地理院撮影の空中写真（2021年撮影）」

久留米小郡都市計画 福童西地区地区計画の決定（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８年４月	
市条例縦覧・意見書	令和８年５月２８日 ～令和８年６月１０日	ＨＰ掲載 縦覧者 １ 名
	※意見書・公述申出提出 令和８年６月１７日まで	意見書 ０ 名
公聴会	令和８年６月２４日（中止）	公述申出 ０ 名
事前協議申出	令和８年６月１９日	
都市計画の案の縦覧・意見書	令和８年７月１４日 ～令和８年７月２７日	縦覧者 ０ 名 意見書 ０ 名
小郡市都市計画審議会	令和８年８月７日（予定）	
法定協議申出	令和８年８月（予定）	
決定告示	令和８年８月（予定）	

地区計画による建築物の用途制限の概要（福童西地区）

地区計画内の建築物の用途制限		福童西地区地区計画														備考	
・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)		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	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			
※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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		①寄宿舍のみ	
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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		非住宅部分の用途制限有り	
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	▲1,000㎡以下 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。 ②①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。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。 ■農産物直売所、農家レストラン等のみ。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	○		
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	▲		
	店舗等の床面積が、1500㎡を超え、3000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	④			
	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					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	③500㎡以下 ▲2階以下	
	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	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	①		▲3000㎡以下	
	カラオケボックス等						①	①		○	○	○	①	②		①10000㎡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	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○			
	自動車教習所					▲	○	○		○	○	○	○	○			
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○		○	○	○	○	○			
	建築物付属自動車車庫 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	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3000㎡以下 2階以下 ③2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 ①作業場50㎡以下 ▲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 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限り	
	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 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 ④作業場150㎡以下かつ近隣商業地域内に建築することができるものに限り
	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										○	○	○	○	○	①1500㎡以下 2階以下	
	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												○	○	○	②3000㎡以下	
	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															

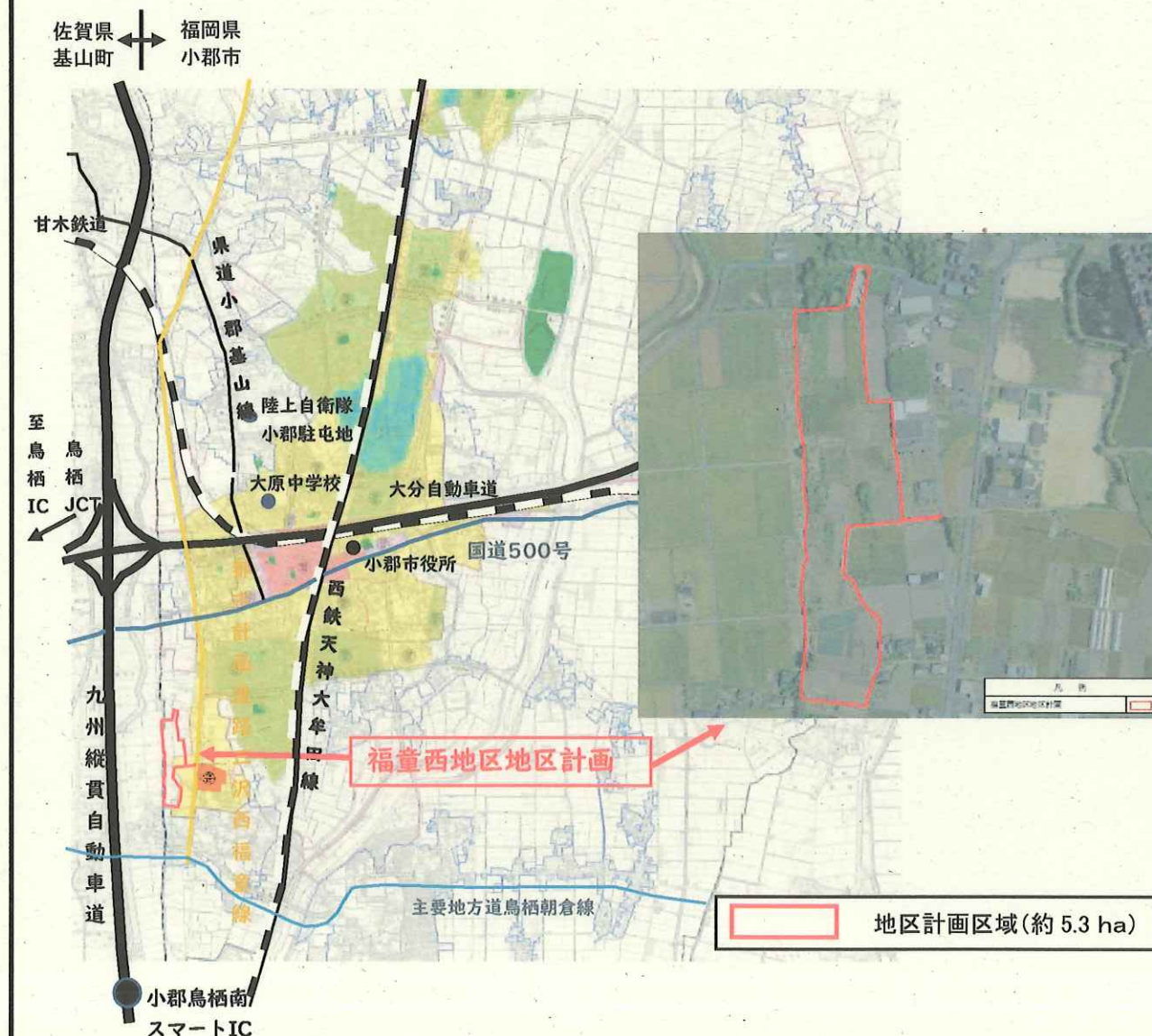
久留米小郡都市計画 地区計画の決定について 【福童西地区地区計画】

1. 地区の概要、周辺位置図

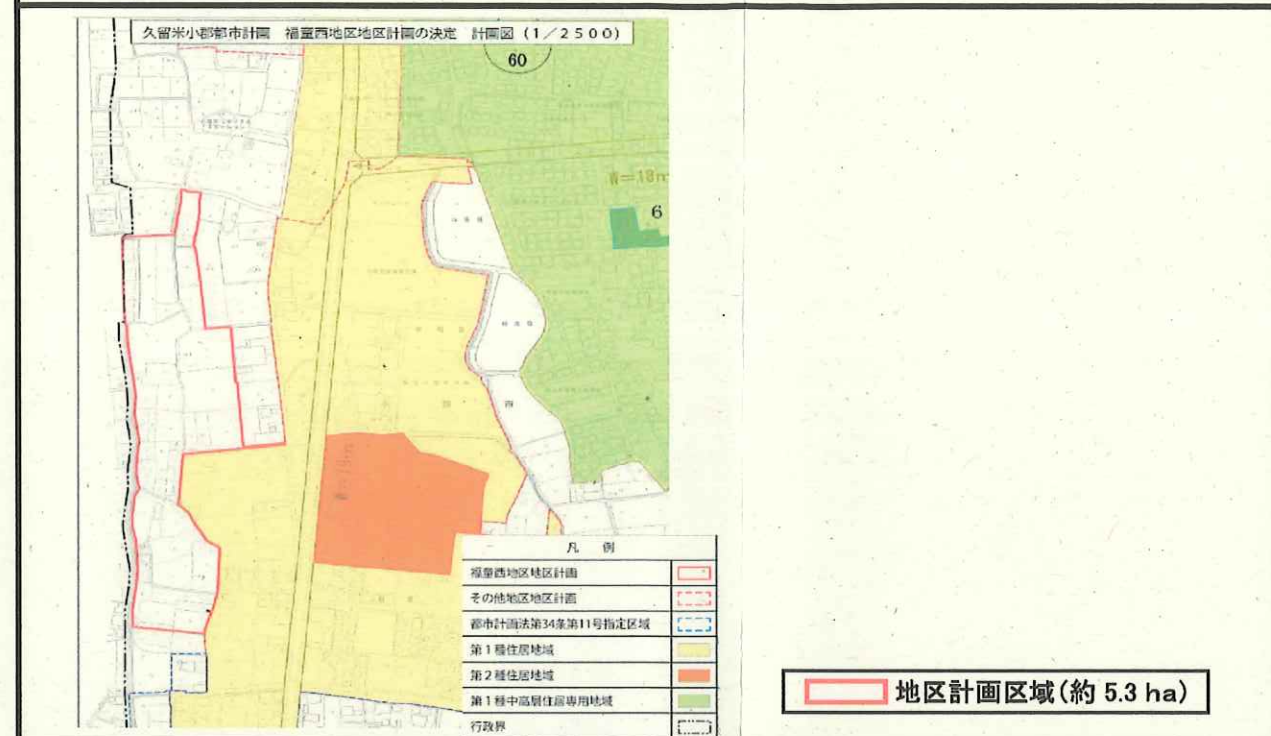
本地区は、小郡市の南西部に位置し、鳥栖ジャンクション及び鳥栖インターチェンジに近接している交通利便性が高い地区であり、県道小郡基山線沿線は物流倉庫が立地し、佐賀県基山町側においても、物流倉庫、食品工場などが立地している。また、小郡鳥栖南スマートインターチェンジの開通により、一層計画的な土地利用が進んでいくものと考えられる。

また、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、立地ポテンシャルを活かした産業用地としての活用を図るための産業用地ゾーンとし、地区計画等の制度を用いた計画的な土地利用を進める地区に位置付けられている。

本計画は、新車・下取り車の大規模車両基地及び点検・整備・修理等の施設、並びに販売店舗等を誘導するため、農村地域への産業の導入の促進等に関する法律における産業導入地区の設定及び地区計画の策定を行うものである。



2. 決定計画図

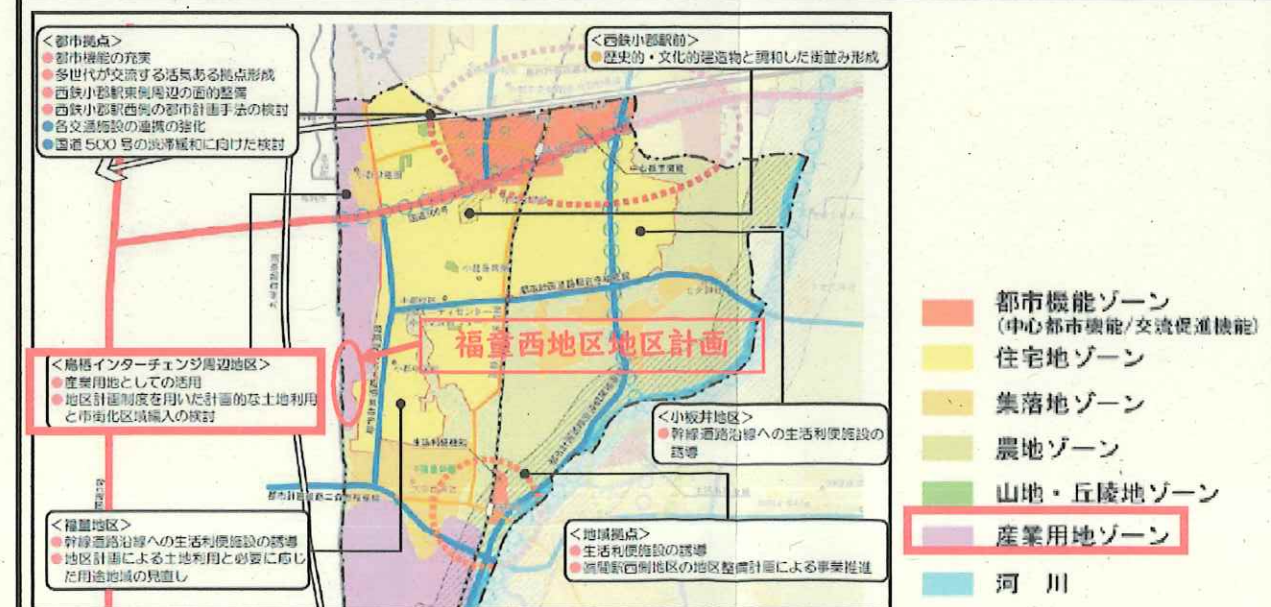


3. 上位計画などとの整合性

《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）小郡地域「土地利用方針」

・鳥栖インターチェンジ周辺地区については、立地ポテンシャルを活かした産業用地としての活用を図るため、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、市街化区域編入について検討します。

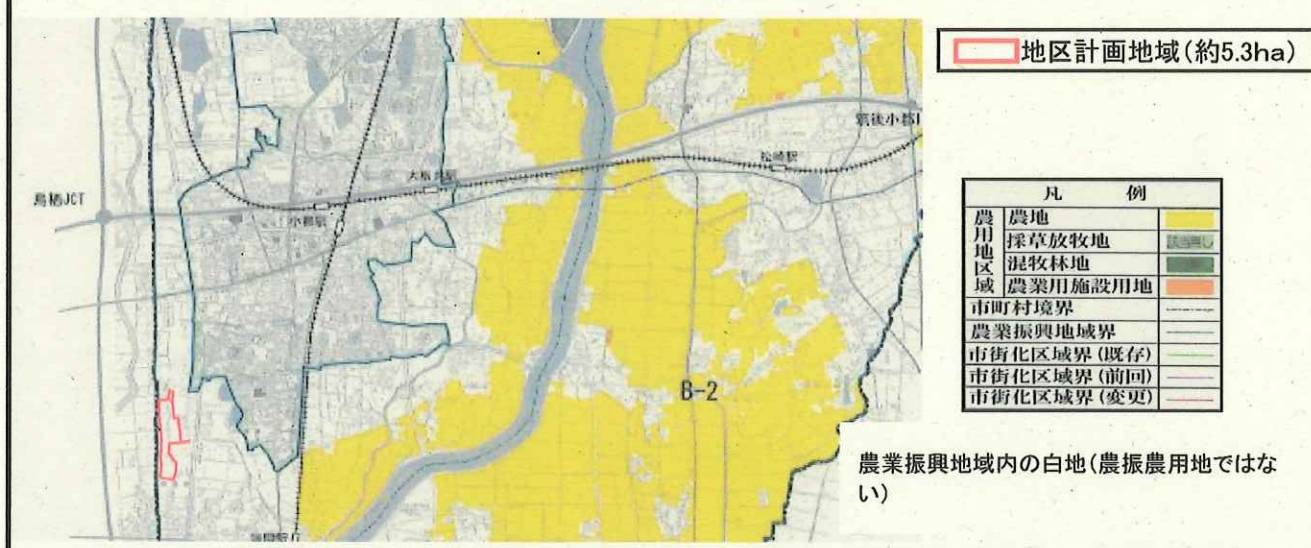


4. 土地利用現況図・農業振興地域図

《土地利用現況図》 令和4年度都市計画基礎調査より



《農業振興地域図》 平成16年度小都市農業振興地域整備計画より



5. 地区計画の目標

本地区計画は、「農村地域への産業の導入の促進等に関する法律」が規定する本地区への「産業導入地区」の設定に伴い定めるもので、新車・下取り車の大規模車両基地及び点検・整備・修理等の施設、並びに販売店舗等を誘導し、周辺の住環境及び営農環境に配慮し、就業機会の確保、地域経済の発展に寄与する計画的な土地利用を図ることを目的とする。

6. 土地利用方針

本地区は、広域交通網の結節点である鳥栖インターチェンジ及び小郡鳥栖南スマートインターチェンジを活かした工業流通機能の集積を適正に誘導し、周辺環境に調和した土地利用を図る。

7. 建築物等の整備の方針

「土地利用の方針」を実現するため、建築物の用途、建蔽率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限、並びに緑化率の設定を行い、周辺環境に配慮した建築物が建築されるよう誘導する。

8. 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 等

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	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（倉庫業を営む倉庫は除く。） 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、（ろ）項第一号に掲げる事業を営む工場を除く。） 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数量を超えないもの 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1,000㎡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項各号及び同法第6号各号に規定する営業を営む施設は除く。また、2以上の同号に掲げる建築物が駐車場の施設を共用することにより一体的な利用がされる場合には、これら2以上の建築物の当該用途に供する部分の床面積を合計するものとする。） 5 事務所 6 前各号の建築物に附属するもの
	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。
	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
	建築物等の高さの最高限度	10m

9. スケジュール

○地区計画の決定

下協議	令和8年4月
市条例縦覧	令和8年5月28日～令和8年6月10日
公聴会	令和8年6月24日（中止）
事前協議申出	令和8年6月19日
都市計画の案の縦覧・意見書	令和8年7月14日～令和8年7月27日
小都市都市計画審議会	令和8年8月7日（予定）
法定協議申出	令和8年8月（予定）
決定告示	令和8年8月（予定）