

小郡都市計画地区計画の決定（小郡市決定）

都市計画大保地区地区計画を次のように決定する。

名 称		大保地区地区計画					
位 置		小郡市大字大保の一部					
面 積		約30・5ha					
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	大保地区は、小郡市の中央に位置し、西鉄天神大牟田線大保駅を有するとともに、都市計画道路原田駅・東福童線、市道大保・今隈10号線の主要幹線道路が交差する交通至便な地区である。本地区はこの特性を活かし「多様な都市機能が集積した拠点づくり」を推進する地区と位置付け、商業・業務機能をはじめとする多様な都市機能が集積した、健全な商業・業務地の形成と居住環境を守りつつ活力あるまちづくりを目指すものである。					
	土地利用の方針	<p>良好な市街地環境、居住環境の形成を図るため、地区を区分して、それぞれ次のような土地利用の方針を定める。</p> <p>1 A地区 本地区は多様な都市活動が展開される地区と位置付け、多機能な商業・業務・サービス施設等を誘導し、健全で快適な魅力ある商業環境の形成を図る。</p> <p>2 B地区 本地区においては、沿道型の施設等を主体とした賑わいのある市街地の形成を図る。</p> <p>3 C地区 本地区においては、歴史ある伝統文化を保全し、緑豊かな居住空間と都市機能の集積との調和を図りつつ、建築物の用途、規模、配置等に留意して「安全・安心・快適に暮らせる」良好な居住環境の形成を図る。</p>					
	地区施設の整備方針	当地区は良好な地区環境の形成を図るため、地区施設として緑化ゾーンを配置するものとする。また、施設利用者の利便性確保のためバスターミナルを設置する。					
	建築物等の整備の方針	商業・業務地及び住宅地を快適にするための街並み形成を図る。そのため、地区の目標に即した建築物の用途、高さの最高限度、壁面の位置等の制限を加える。なお、A地区について、誘導する商業・業務・サービス施設等に供する部分の床面積の合計は45,000㎡以下とする。					
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A地区			B地区	
		地区の面積	約11・8ha			約1・6ha	
	地区施設の配置及び規模	地区施設の名称	地区施設の規模	備 考	地区施設の名称	地区施設の規模	備 考
		緑化ゾーン	幅員2m、延長約1500m（計画図表示のとおり）	但し、緑化ゾーン内に車及び歩行者の出入り口を築造することを妨げない	緑化ゾーン	幅員2m、延長約1500m（計画図表示のとおり）	—
	バスターミナル	約1,200㎡（計画図表示のとおり）	バス運行間隔（4本/時間）				

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	地区に建築できる建築物は、建築基準法第48条第9項に規定する商業地域に建築できる建築物のうち次の各号に掲げるものとする。 1 店舗等・店舗、飲食店（風俗営業等の規則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） 2 運動施設・ボーリング場、フィットネスクラブ 3 映画館 4 カラオケボックス 5 診療所 6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 7 公衆浴場 8 自動車修理工場 9 ガソリンスタンド 10 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令130条の4に定める公益上必要な建築物 11 前各号の建築物に付属するもの	地区に建築できる建築物は、建築基準法第48条第8項に規定する近隣商業地域に建築できる建築物のうち次の各号に掲げるものとする。 1 店舗等・店舗の用途に供する部分の面積が3,000㎡以下の店舗・飲食店（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する営業を営む施設は除く） 2 自動車修理工場 3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令130条の4に定める公益上必要な建築物 4 前各号の建築物に付属するもの
	建築物の高さの最高限度	18m	
	容積率の最高限度	200%。ただし、劇場、映画館若しくは店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物については38%。	200%
	建ぺい率の最高限度	80%	
	建築物の敷地面積の最低限度	—————	1,000㎡
	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境界線までの距離は3.0m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は4.0m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	壁面後退区域には工作物等を設置してはならない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	<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とする。</p> <p>1 建築物の外壁及び屋根の色彩は原色を避け、彩度は6以下（ただし青系は彩度4以下）とし、無彩色の明度は7.5以下とする。</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㎡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、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） 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。</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、表示又は設置しないこととする。</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㎡以内のものについては上記（3）の限りでない。</p>
		垣もしくは柵の構造の制限	<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>
		緑化ゾーン内の緑化	<p>緑化ゾーン内は高木、中木、低木を植えるものとする。</p>

区域 別添計画図のとおり