

小郡都市計画地区計画の決定(小郡市決定)  
 都市計画下町地区地区計画を次のように決定する。

名称		下町地区地区計画		
位置		小郡市大字小郡の一部及び福童の一部		
面積		約5.7ha		
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は交通の要衝である鳥栖ジャンクションに近接し、都市計画道路三沢・西福童線、甘木・鳥栖線の整備が予定されていることから、九州各地への交通至便性に優れた地区である。 また、「第5次総合振興計画」、「小郡市都市計画マスタープラン」等において、工業流通機能集積ゾーンとして計画的な土地利用を行う区域に位置付けられている。 これらの状況を踏まえ、交通至便性を生かし、流通機能の集積・高度化を目指すため、保管業務を含めた総合的な流通業務施設としての土地利用を図りながら、周辺の良い住環境との調和を図ることにより、優良な流通業務施設用地としての環境形成と保全を目標とする。		
	土地利用の方針	流通機能の集積・高度化を図るため、建築物の用途を拡げることにより、良好な総合流通業務施設を誘導しつつ、一方で周辺の住宅地の環境と調和した土地利用を図る。		
	地区施設の整備方針	周辺の良い住環境の調和・維持を図るため、緑化ゾーンを設置し景観面を考慮する。		
	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、建築物の容積率・建ぺい率の最高限度、建築物の高さの制限、建築物等の形態及び意匠の制限、壁面の位置の制限、垣又は柵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。		
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	
	緑化ゾーン① 緑化ゾーン② 緑化ゾーン③	幅員W $\geq$ 1m 延長L $\geq$ 180m 幅員W $\geq$ 4m 延長L $\geq$ 45m 幅員W $\geq$ 20m 延長L $\geq$ 190m	緑化ゾーン内に、車及び歩行者の出入り口、並びに緩衝帯としての機能を損なわないものを築造することを妨げない	
地区建築物に備える事項	建築物等の用途の制限	建築できる建築物は、次の各号に掲げる建築物とする。 1. 貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)第二条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業、同条第4項に規定する貨物軽自動車運送事業、又は貨物利用運送事業法(平成元年法律第82号)第二条第6項に該当する貨物利用運送事業の用に供する建築物のうち、次に掲げるもの 1) 事務所で床面積の合計が3,000㎡以下のもの 2) 自動車車庫 3) 守衛室 4) 倉庫(倉庫業を営む倉庫を含む。) 5) 貨物の荷造り、荷崩し、商品組合せ、仕分け、包装・梱包、タグ付け・ラベル貼り、検品、その他これらに類する作業を行う工場(原動機を使用するものを除く。) 2. 自動車ターミナル法(昭和34年法律第136号)第二条第6項に規定するトラックターミナル 3. 通関業法(昭和42年法律第122号)第二条第2項に規定する通関業の用に供する事務所 4. 薬事法(昭和35年法律第84号)第二十五条第1項第三号に該当する卸売販売業を行う店舗で床面積の合計が150㎡以下のもの 5. 前各号の建築物に付属するもの(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の5の5で定めるものを除く)		

地 区 に 関 す る 事 項 画	建築物の高さ の最高限度	30m
	容積率の 最高限度	200%
	建ぺい率の 最高限度	60%
	壁面の位置の 制限	建築物の外壁また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
	建築物等の 形態又は意匠 の制限	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。 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。 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㎡以下とし、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。 (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。 (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。 (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)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。 (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。 (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。 (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。
垣もしくは柵 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	緑化ゾ ン内の緑 化	緑化ゾーン内へは低・中・高木を植樹し、その維持、保全を図る。

## 小郡市都市計画地区計画を決定する理由（小郡市決定）

（下町地区地区計画）

当地区は小郡市の最西部に位置し、西側は佐賀県鳥栖市と接し、交通の要衝である鳥栖ジャンクションに近接し、北側には国道500号線が東西に伸びる地区であることから、九州各地への交通至便性に優れた地区である。国道500号線は都市計画法第34条第9号の沿道サービス路線に指定されており、ガソリンスタンドやレストランなどドライバーのための休憩施設を建築することができる。さらに、都市計画道路三沢・西福童線、甘木・鳥栖線の整備が予定されていることから、将来的に都市基盤整備がより一層進んでいくものと考えられる。

また、「第5次小郡市総合振興計画」、「第2次小郡市国土利用計画」、「小郡市都市計画マスタープラン」等において、工業流通機能集積ゾーンとして計画的な土地利用を行う区域に位置付けられている。

そのため、今後、沿道サービス系の土地利用等が進む可能性がある当該地区において、工業流通機能の集積に向けた土地利用規制と、既存施設の社会構造の変化に対応した業務拡充（配送型から保管配送型の総合流通業務）を図り、市の目指す流通機能の集積と高度化を目指すものである。