

久留米小郡都市計画

三沢駅南地区地区計画の変更について
(小郡市決定)

平成 2 9 年 8 月
小郡市

久留米小郡都市計画 地区計画の変更(案)

都市計画 三沢駅南地区地区計画を次のように変更する。

名 称		三沢駅南地区地区計画			
位 置		小郡市三沢の一部			
面 積		約5.8ha			
地区計画の目標		本地区は、西鉄天神大牟田線三沢駅の南東方約0.1kmに位置する、面積約5.8haの区域である。 本市「都市計画マスタープラン」では土地利用の方針として、市街化区域に隣接する市街化圧力の高い農地等の中で、都市的土地利用へ転換する事が望ましい区域については、計画的かつ自然環境との調和に留意しながら土地利用転換を検討するとされている。また、三沢駅の周辺住宅地は、計画的な都市基盤整備を推進し、良好な住環境の形成を図る区域として位置づけられている。 本地区を含む三沢駅周辺地域は、戸建住宅を主体とした土地利用がなされている地域であり、本地区に隣接する周辺市街地においては、閑静な住宅地が形成されている。その中でも本地区は、駅及び駅へのアクセス道路に近接する地区であり、交通至便な立地を活かしつつ、周辺の既成市街地における住環境と調和の取れたまちづくりを推進することが必要である。三沢駅を拠点とした良好な住環境を整え、適切な土地利用を誘導するため本計画を策定する。			
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	良好な居住地に適応した計画的な土地利用の実現を図るため本地区を次の3地区に区分し、それぞれの土地利用方針を以下に示す。 1. A地区 近隣の住宅地との調和の取れた低層・低密度の戸建住宅を主体とするものとし、用途の混在又は敷地の細分化による居住環境の悪化防止を図る。 2. B地区 近隣商業地域である駅へのアクセス道路に接する立地条件を活かし、周辺の居住環境と調和を保ちながら、一定程度の事務所・店舗等の業務機能の立地を許容する。近接するA地区の居住環境を損なわない生活関連施設等の立地誘導を図る。 3. C地区 下水道及び狭隘道路の整備といった適切な都市基盤を構築することにより、良好な住環境の形成を図る。			
	地区施設の整備方針	A地区における公園緑地は、居住者の生活に快適さ及びうるおいを持たせるため適切に配置する。 A地区及びB地区においては、区画道路及び歩行者専用道路を一体的に配置する。 C地区においては、道路への接続不良の解消を目的に新設する道路及び三沢駅の利用における利便性向上のため敷設する歩行者専用道路を地区施設として位置づけ、良好な生活基盤の形成を図る。			
	建築物等の整備方針	地区計画の目標を踏まえ、良好な住宅地の形成及び周辺環境との調和を図るため、A地区に「垣又はさくの構造の制限」を定め、B地区に「建築物の高さの最高限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」及び「壁面の位置の制限」を定め、A地区及びB地区に「壁面後退区域における工作物等の設置の制限」を定め、A地区、B地区及びC地区に「建築物等の用途の制限」及び「建築物の形態又は意匠の制限」を定める。			
地区施設の配置及び規模	地区施設の配置及び規模	名称	規模		
		道路	①幅員 約6m～約15m 延長 約379m ②幅員 約4m 延長 約43m ③幅員 約4m 延長 約124m ④幅員 約5m 延長 約148m ⑤幅員 約4m 延長 約153m		
		公園	面積 約0.1ha		
	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区
		地区の面積	約3.2ha	約0.7ha	約1.9ha
			地区に建築できる建築物は、次の各号に掲げる建築物とする。 1. 住宅（長屋を除く。） 2. 前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	地区に建築できる建築物は、次の各号に掲げる建築物とする。 1. 住宅（長屋を除く。）で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち令第130条の3で定めるもの 3. 地区公民館 4. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの	地区に建築できる建築物は、次の各号に掲げる建築物とする。 1. 住宅、共同住宅 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち令第130条の3で定めるもの 3. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 4. 診療所

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	第338号。以下「令」という。）第130条の5で定めるものを除く。）	5. 診療所 6. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので令第130条の4で定める公益上必要な建築物 7. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が600㎡以内のもの 8. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く） 9. 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限定する。） 10. 前各号の建築物に付属するもの（令第130条の5の5で定めるものを除く。）	5. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので令第130条の4で定める公益上必要な建築物 6. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が600㎡以内のもの 7. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の2で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 8. 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限定する。） 9. 前各号の建築物に付属するものを除く。）
		建築物の高さの最高限度		12m	
		建築物の敷地面積の最低限度	—	180㎡	—
		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敷地境界線までの距離は、1.0m以上とする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの 2. 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの 3. 別棟の自動車車庫で軒の高さが2.3m以下のもの。	—
	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	建物玄関及び車両等の出入口部分に面する道路境界線からの壁面の位置の制限が及ぶ区域には、門、門柱、門扉、塀、さく、広告板及び広告塔は、設置してはならない。		—
		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、以下の各号のとおり周辺環境と調和したものととする。 1. 建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色を避け、外壁の色彩は、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、無彩色の場合は、明度4.0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、掲出ししないこと。また、屋上利用広告物及び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。なお、自己の用に供するものは、次の各号に掲げるものととする。 （1）壁面表示面積の合計は、50㎡以下とする。 （2）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4.0）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。 （3）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		

関 する 事 項		合は、1/5以下かつ25㎡以下とする。 (3) 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を超える色彩（青系は彩度4.0）を使用する場合は、5㎡以下とする。 (4) 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。 (5) 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。		
	垣又はさくの構造の制限	生け垣又は透視可能なさくとする。ただし、フェンス等の基礎で宅地地盤面からの高さが60cm以下のもの又は門柱にあつては、この限りではない。	—	—

「地区計画及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理由

別紙のとおり

変 更 理 由 書 （案）

本計画は、三沢駅を拠点とした、低層・低密度の住宅を主体とする良好な居住環境の形成を図るとともに、都市基盤の適切な整備により、駅周辺地区としてのふさわしい土地利用を誘導することを目的とし、平成２７年１０月に決定されている。

今回、計画区域内のＡ地区の一部及びＢ地区が市街化区域へ編入されることに伴い、同時に用途地域を指定する予定であり、この制限内容と重複する建ぺい率の最高限度、容積率の最高限度、高さの制限、敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限について、変更を行うものである。

また、駅周辺の利便性を生かしつつ、良好な居住環境の形成に寄与する土地利用を促すため、建築物等の用途の制限について変更を行う。

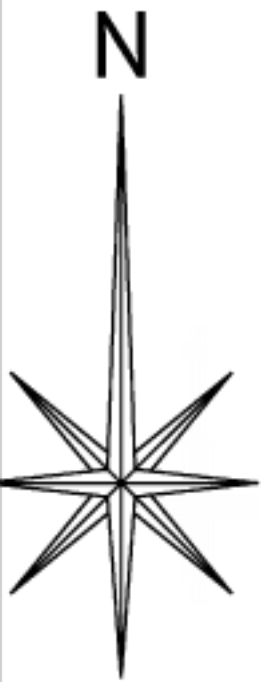
地区計画による建築物の用途制限の概要(三沢駅南地区)

地区計画内の建築物の用途制限		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	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	用途地域の指定のない区域(市街化調整区域除く)	A地区	B地区	C地区	備考
建てられる用途																		
建てられない用途																		
地区計画で制限する用途																		
※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	①	②	①一戸建て住宅のみ可②寄宿舍、下宿は不可
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	○	○	○	○	○	○	○	④	○		②	①	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。 ② ①(日用品販売業、食堂若しくは喫茶店は除く。)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。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
	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				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○				▲2階以下
	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	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					▲	○	○	○	○	○			○				▲ 3000㎡以下
	カラオケボックス等						①	①	○	○	○	①	①②	①				① 10000㎡以下 ② 飲食業務は不可
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						①	①	○	○	○	①		①				
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	○	○	○			①				▲ 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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		①	①	①診療所のみ可
	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 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	○	○	○	○	○	○	○				① 600㎡以下 1階以下 ② 3000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
	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
	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										○	○	○	○				
	危険性が大きいか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	○	○	○	○	○	○	○	○				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、処理の量が少ない施設								○	○	○	○	○	○				
	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 地区計画の変更（小郡市決定）

都市計画 三沢駅南地区地区計画の経緯と概要

事 項	時 期	備 考
県都市計画課下協議	平成 2 9 年 1 月	
市条例縦覧	平成 2 9 年 2 月 1 日～2 月 1 5 日	縦覧者 0 名 意見書、公述申出 書 0 名
公聴会	平成 2 9 年 2 月 2 7 日（中止）	
事前協議申出	平成 2 9 年 3 月 1 7 日	
都市計画の案の縦覧・意見書	平成 2 9 年 6 月 2 日～1 6 日	縦覧者 1 名 意見書 0 名
小郡市都市計画審議会	平成 2 9 年 8 月 4 日	
法定協議申出	平成 2 9 年 8 月（予定）	
決定告示	平成 2 9 年 1 2 月（予定）	



三沢駅南地区地区計画区域

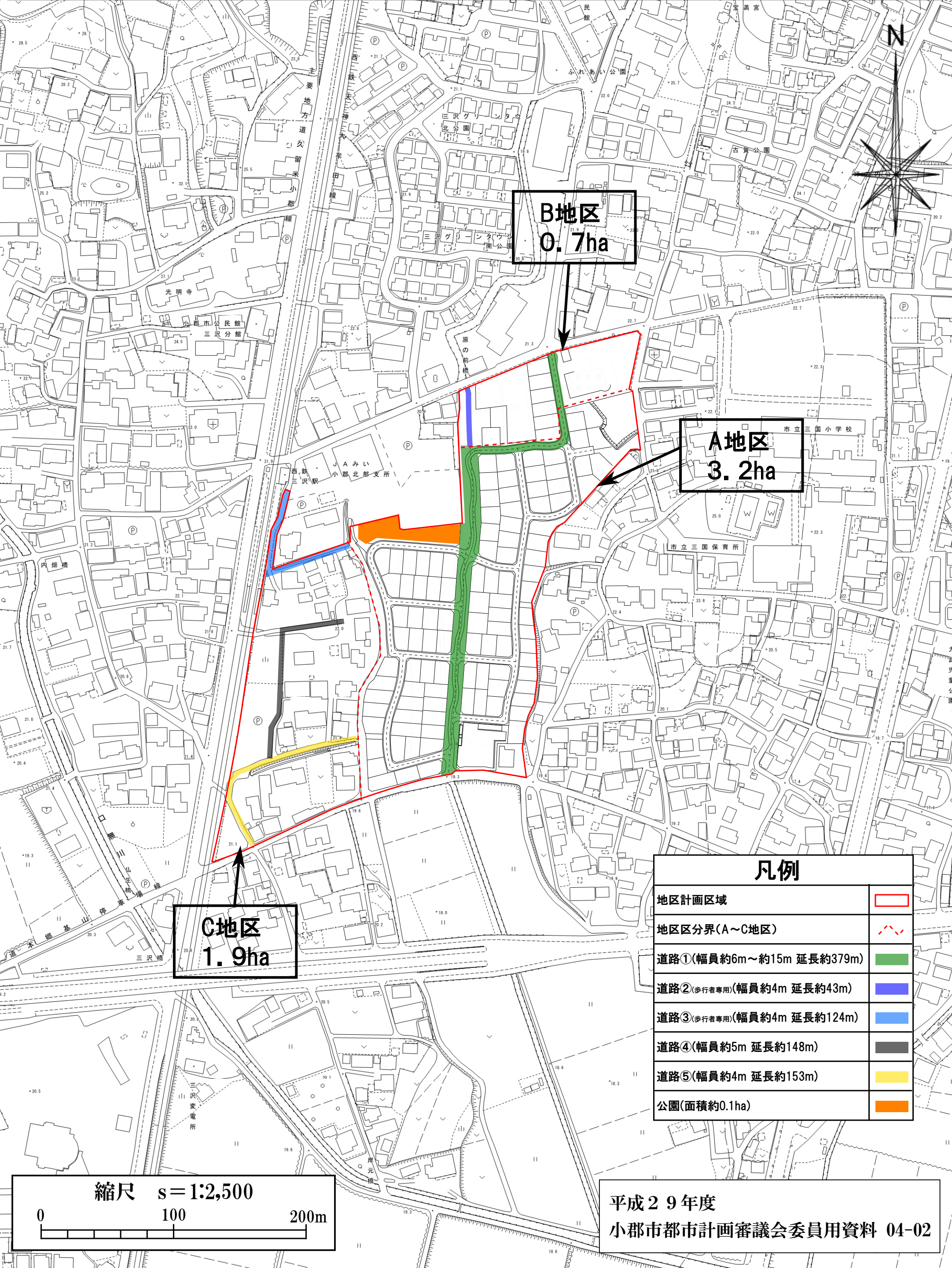
都 市 計 画 公 園 ・ 緑 地			
運 動 公 園		街 区 公 園	
記号	公園番号	記号	公園番号
1	6・2・1	22	2・2・23
	小幡運動公園	23	2・2・16
		24	2・2・17
		25	2・2・18
2	3・3・3	26	2・2・24
3	3・3・2	27	2・2・25
4	3・3・1	28	2・2・26
5	3・3・4	29	2・2・28
		30	2・2・27
		31	2・2・1
		32	2・2・9
		33	2・2・7
		34	2・2・4
街 区 公 園		都 市 緑 地	
記号	公園番号	記号	緑地番号
6	2・2・6	15	1
7	2・2・5		北 郷 緑 地
8	2・2・29		
9	2・2・10		
10	2・2・3		
11	2・2・11		
12	2・2・12		
13	2・2・2		
14	2・2・13		
15	2・2・14		
16	2・2・22		
17	2・2・15		
18	2・2・19		
19	2・2・20		
20	2・2・21		
21	2・2・9		

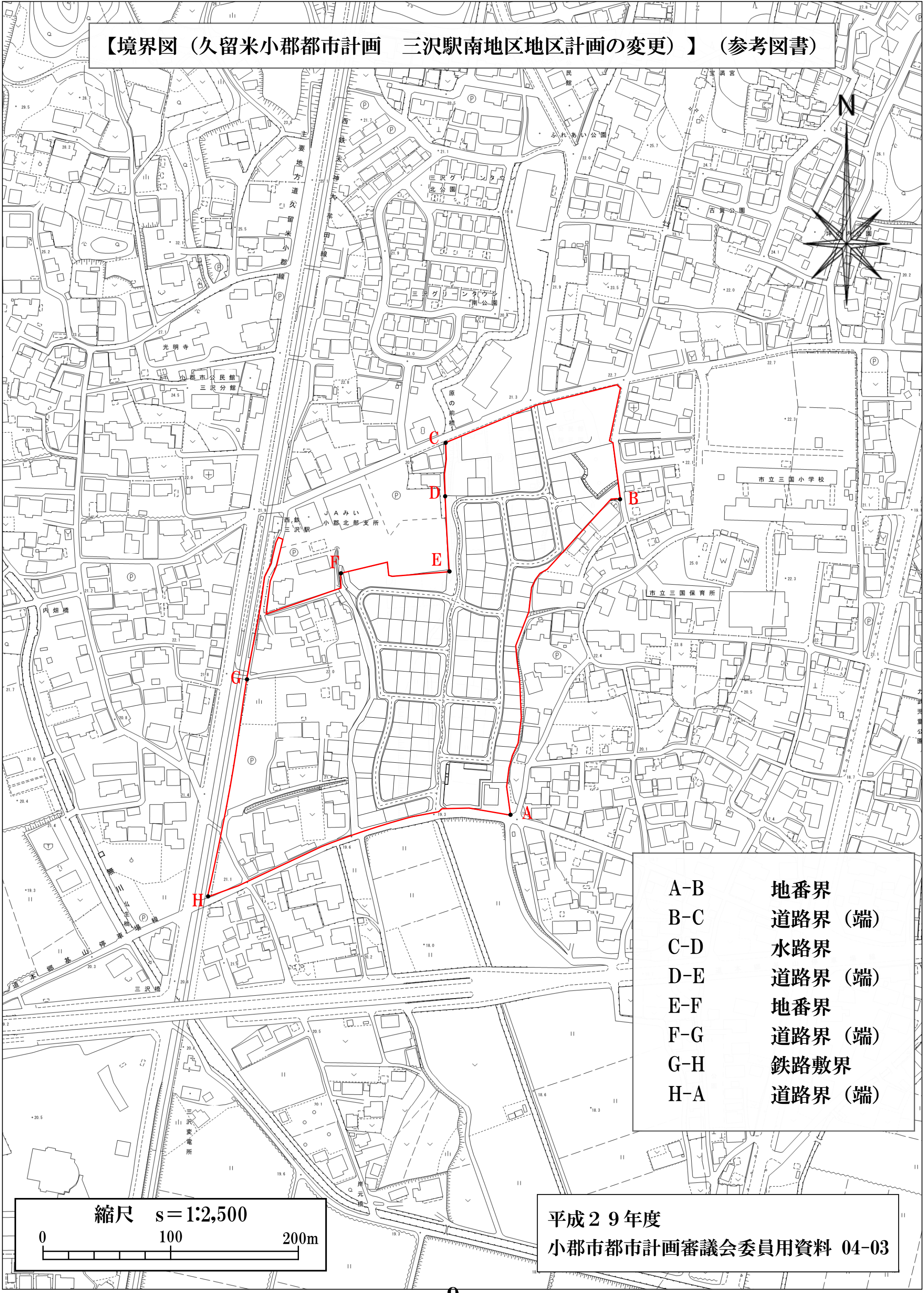
凡 例	容積率/建ぺい率	摘 要
都 市 計 画 区 域		
第一種低層住居専用地域	60/40、80/50	建築基準法 第22条
第二種低層住居専用地域	80/50	指定区域
第一種中高層住居専用地域	100/60、200/60	
第一種住居地域	200/60	
近隣商業地域	200/80	準防火地域
商業地域	400/80	
準工業地域	200/60	建築基準法 第23条
地区計画の区域		(注) 自治体はすべて市街化調整区域
土地地区管理事業施行区域		です。
都 市 計 画 道 路		本計画図は、印刷ずれや誤差
都 市 計 画 公 園	緑地	等で明確でない部分があること
都 市 高 速 鉄 道	計画	その詳細については、小郡市都
都 市 計 画 施 設		市建設部都市計画課にて閲覧し
都市計画法第34条第11号区域		て下さい。
都市計画法第34条第12号区域		
建 築 協 定		

※この図面は縦覧に付与したA2サイズの図面を都市計画審議会
用にA3サイズに縮小したものである。

平成29年度
小郡市都市計画審議会委員用資料 04-01

計画図（久留米小郡都市計画 三沢駅南地区地区計画の変更）





平成29年度
小郡市都市計画審議会委員用資料 04-03