

久留米小郡都市計画 地区計画の決定（案）（小郡市決定）

都市計画 東野地区地区計画を次のように決定する。

名 称		東野地区地区計画		
位 置		小郡市小郡の一部		
面 積		約6.6ha		
地区計画の目標		<p>本地区は、小郡市の西部に位置し、西側は佐賀県基山町と隣接している。また、交通の要衝である鳥栖ジャンクションに近接していることから、九州各地へ向かう交通利便性が高い地区である。さらに、都市計画道路三沢西福童線の延伸等による都市基盤整備により、今後、一層交通利便性が高まる地区である。</p> <p>したがって、交通利便性が高い立地条件を生かし、小郡市都市計画マスタープランにおいて、計画的な企業の誘導を図り、周辺環境と調和した適正な土地利用を進める工業流通機能集積ゾーンと位置付けている。</p> <p>そこで、本地区において、地区計画を定めることにより、建築物等の規制誘導を推進し、周辺環境との調和を図りつつ、新たな工場や従業員の研修の場の整備など、良好な事業環境の形成を図ることを目標とする。</p>		
区域 全に 整備 する 開発 方針 及び 保	土地利用の方針	既存施設のエリアは、事務所、研修所、寄宿舎及び保育所等の機能を配置し、西側エリアは工場用地としての土地利用を進め、周辺環境との調和に配慮しつつ、計画的に誘導を図る。なお、保育所に関しては、に関しては、福岡県が決定した「筑後都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の大規模集客施設の立地方針」により定員200名未満とする。		
	地区施設の整備方針	周辺環境の調和と維持のため、緑化ゾーンを設置し、環境、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、垣又は柵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。		
地区 整備 計画	地区施設の配置及び規模	名称	内 容	
		緑化ゾーン	道路境界線及び隣地境界線より3m以上の緑化ゾーンを設けること。ただし、緑化ゾーン内に歩道者及び自動車の出入り口を築造することを妨げない。地区施設道路沿いは除く	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>区域内に建築できる建築物は、次に掲げるものとする。ただし、準工業地域内に建築してはならないものを除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 工場 2 事務所（第1号に関連するものに限る。） 3 倉庫（第1号に関連するものに限る。） 4 集会場（第1号に関連するものに限る。） 5 図書館（第1号に関連するものに限る。） 6 研修所（第1号に関連するものに限る。） 7 寄宿舎（第1号に関連するものに限る。） 8 体育館（第1号に関連するもの（近隣住民が利用するものを含む。）に限る。） 9 保育所で定員が200人未満のもの 10 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5の5で定めるものを除く。） 	
		建築物の高さの最高限度	25m	
		建蔽率の最高限度	60%	

地区整備計画	建築物等に関する事項	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 建築物の外壁の色彩は有彩色の彩度が4.0以下、屋根の色彩は原色を避け、有彩色の彩度が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3,000㎡未満の建築物については、100㎡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（キャンピー等）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。	

「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

本地区は、小都市の西部に位置し、西側は佐賀県基山町と隣接している。また、交通の要衝である鳥栖ジャンクションに近接していることから、九州各地へ向かう交通利便性が高い地区である。さらに、都市計画道路三沢西福童線の延伸等による都市基盤整備により、今後、一層交通利便性が高まる地区である。したがって、交通利便性が高い立地条件を生かし、小都市都市計画マスタープランにおいて、計画的な企業の誘導を図り、周辺環境と調和した適正な土地利用を進める工業流通機能集積ゾーンと位置付けられている。

本地区に立地していた九州情報大学の小郡キャンパスが平成20年に閉鎖され、跡地利用が行われていなかったが、近年、工業用地としての需要が高まってきている。そこで、上位計画の位置づけ及び企業ニーズの高まりを踏まえ、大学跡地の既存建築物を生かした工業系機能を誘導し、市の目指すべき都市構造の実現を図るために地区計画の決定を行うものである。

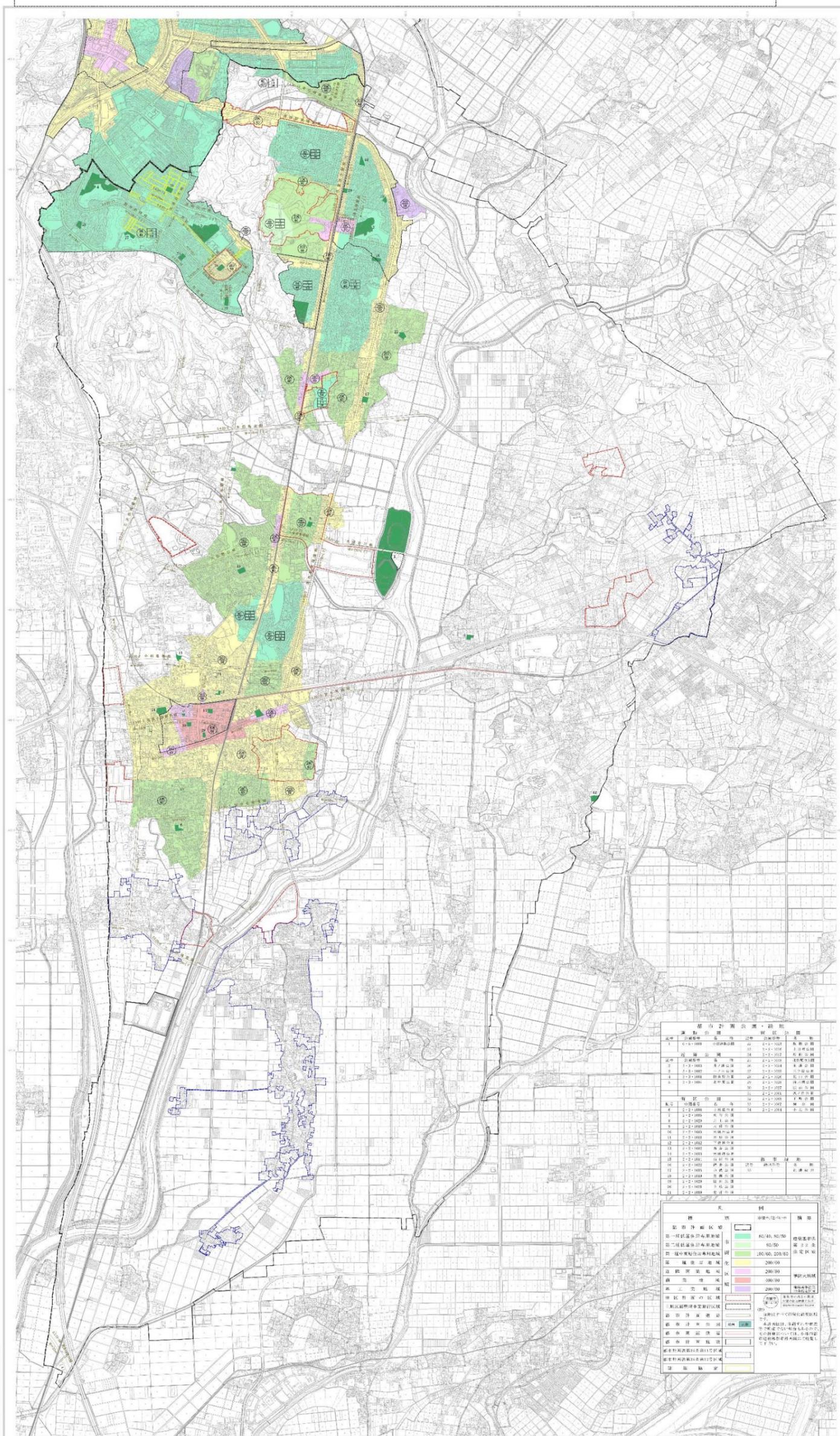
東野地区

地区計画による建築物の用途制限の概要（案）

参考

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	用途地域の指定のない区域 (市街化調整区域除く)	東野地区	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) ※①、②、③、④、▲、■は、面積、階数等の制限あり																	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①	①寄宿舎のみ
兼用住宅で非住宅部分の床面積が、50m ² 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、150m ² 以下のもの		①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	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店舗のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が、150m ² を超え、500m ² 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店舗のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が、500m ² を超え、1500m ² 以下のもの				③	○	○	○		○	○	○	○	④	○		③ 2階以下。
	店舗等の床面積が、1500m ² を超え、3000m ² 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、3000m ² を超え、10000m ² 以下のもの						○	○		○	○	○	○	④	○		■ 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、10000m ² を超えるもの									○	○	○					
事務所等	事務所等の床面積が、1500m ² 以下のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	①500m ² 以下 ▲2階以下
	事務所等の床面積が、1500m ² を超え、3000m ² 以下のもの					○	○			○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、3000m ² を超えるもの						○	○		○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○		○	○	○			○		▲ 3000m ² 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、バッティング練習場等					▲	○	○		○	○	○			○		▲ 3000m ² 以下
	カラオケボックス等						①	①		○	○	○	①	①	①		① 10000m ² 以下 ② 飲食業務は不可
	麻雀屋、ばちんこ屋、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200m ² 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保育所のみ
	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	○	○	○	○	○	○		① 600m ² 以下 1階以下 ② 3000m ² 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							○		○	○	○	○	○	○		
	自家用倉庫					①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500m ² 以下 ② 3,000m ² 以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
	畜舎（15m ² を超えるもの）					▲	○	○		○	○	○	○	○	○		▲ 3000m ² 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50m ² 以下		▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	① 原動機の制限あり ① 作業場50m ² 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 ① 50m ² 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	○	○	○	○	○	② 150m ² 以下 ■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る
	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 ①50m ² 以下 ②150m ² 以下 ③300m ² 以下 ④作業場150m ² 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る
	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										○	○	○	○	○	○	①1500m ² 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												○	○	○	○	②3000m ² 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総括図 東野地区地区計画の決定（小郡市）】



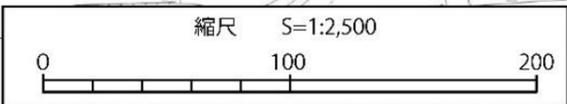
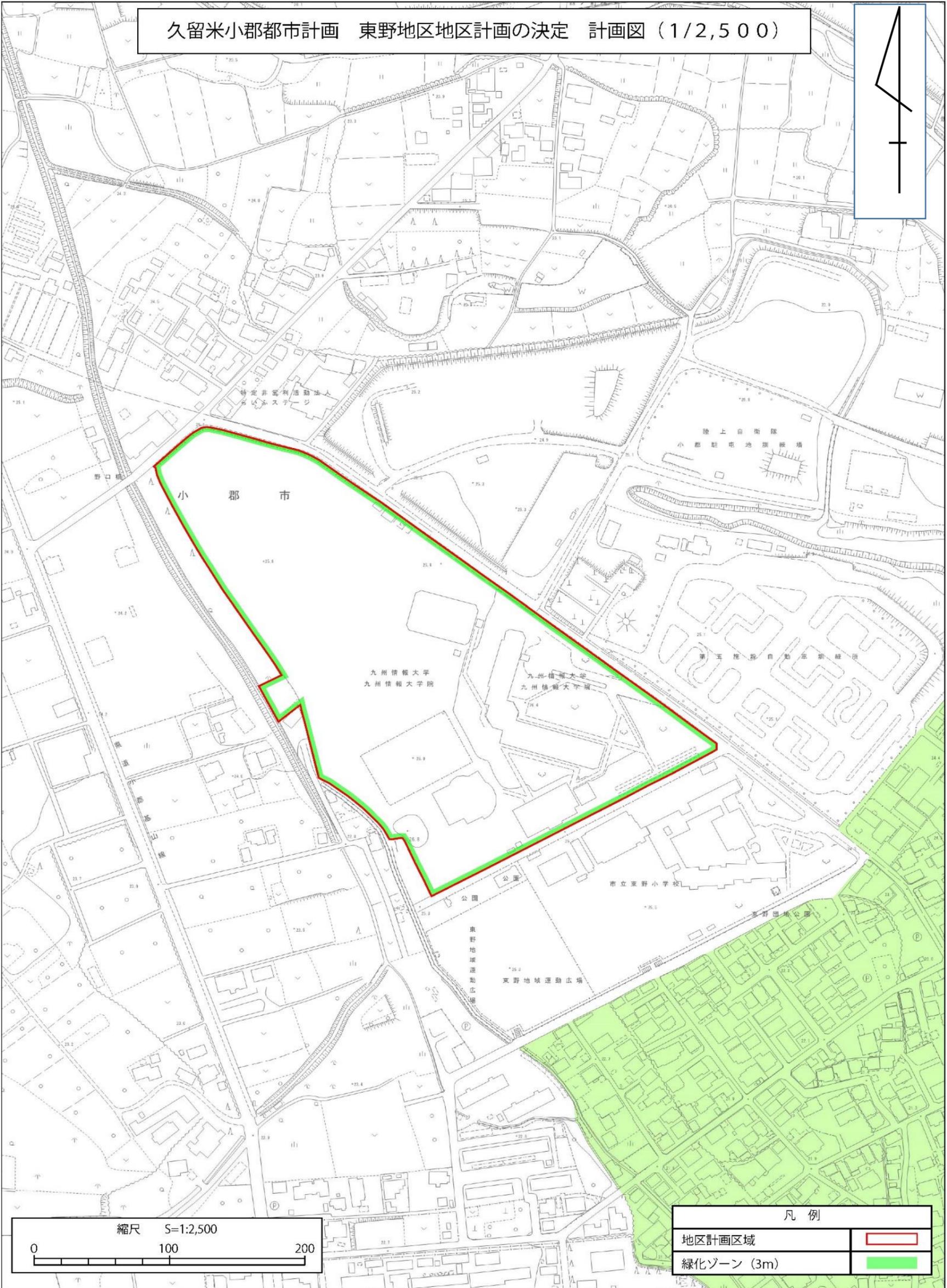
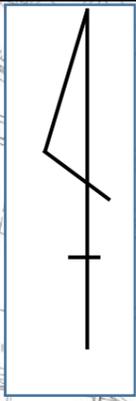
凡 例

地区計画区域



この図面は縦覧に供した総括図を一部加工したものです。

久留米小郡都市計画 東野地区地区計画の決定 計画図 (1/2,500)

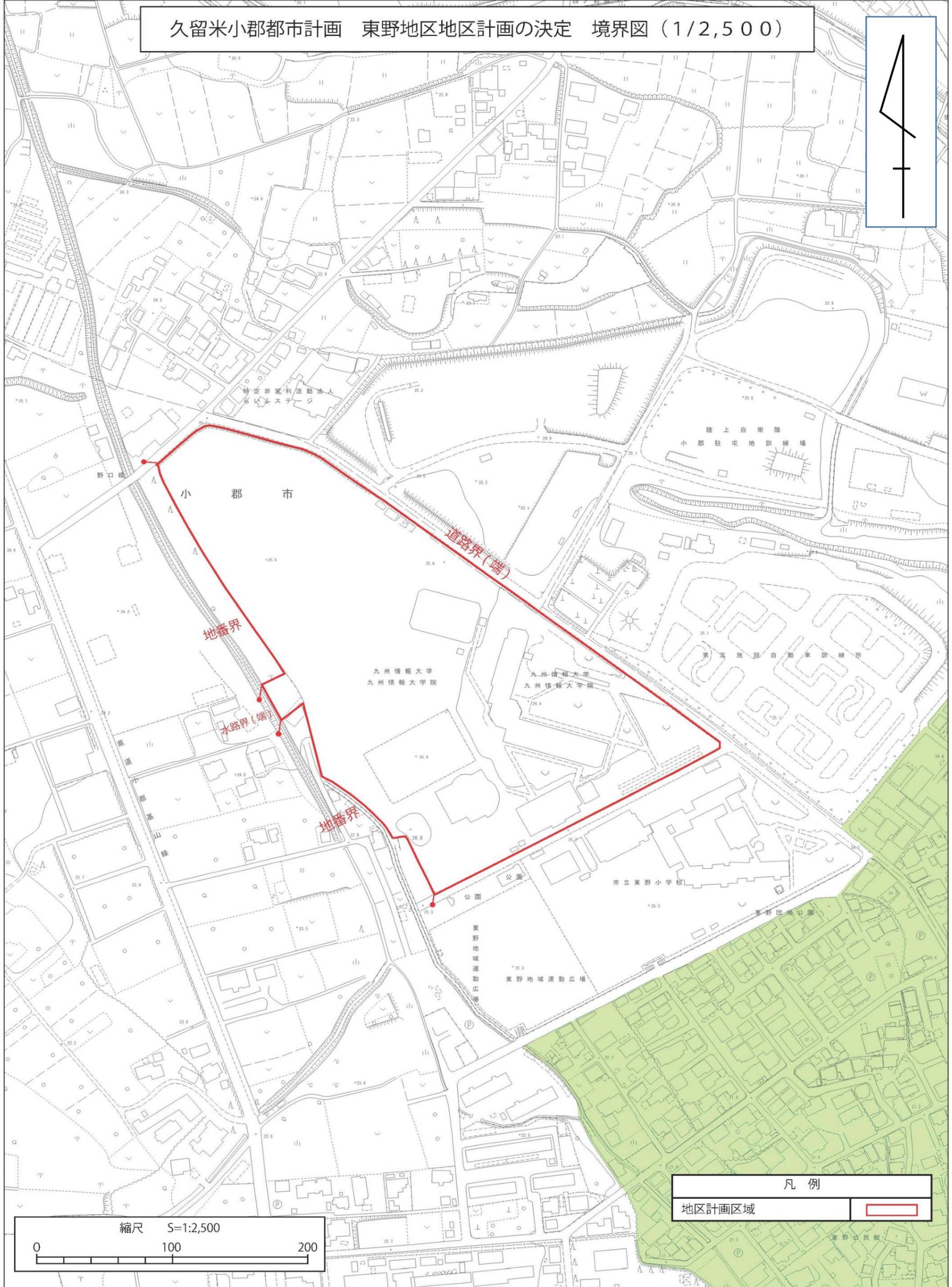
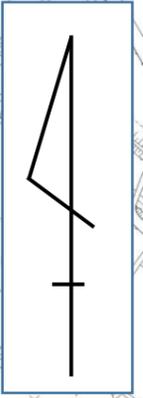


凡例	
地区計画区域	
緑化ゾーン (3m)	

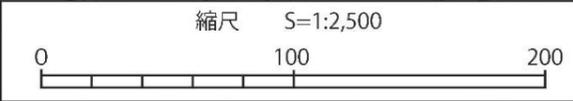
この図面は縦覧に供した総括図を一部加工したものです。

令和元年 第1回 小郡市都市計画審議会
委員用図面 02-02

久留米小郡都市計画 東野地区地区計画の決定 境界図 (1/2,500)



凡例	
地区計画区域	



この図面は縦覧に供した総括図を一部加工したものです。

令和元年 第1回 小郡市都市計画審議会
委員用図面(参考図) 02-03

久留米小郡都市計画 東野地区地区計画の決定 航空写真 (1/2,500)



都市計画決定の経緯の概要

久留米小郡都市計画 東野地区地区計画の決定（小郡市決定）

事 項	時 期	備 考
市条例縦覧	令和元年5月8日	閲覧者0名 公述申出者0名
公聴会	令和元年6月6日（中止）	
事前協議	令和元年6月14日	
計画案の縦覧	令和元年7月4日～17日	縦覧者2名 意見書1名
小郡市都市計画審議会	令和元年7月19日	
法定協議申出	令和元年7月下旬（予定）	
決定告示	令和元年8月上旬（予定）	