

久留米小郡都市計画

筑後小郡インターチェンジ地区地区計画の
変更について
(小郡市決定)

令和 4 年 1 月

久留米小郡都市計画 地区計画の変更（小郡市決定）（案）

都市計画 筑後小郡インターチェンジ地区地区計画を次のように変更する。

名 称		筑後小郡インターチェンジ地区地区計画				
位 置		小郡市大字山隈、大字上岩田及び大字井上の各一部				
面 積		約 25.6ha				
地区計画の目標		本地区は、大分自動車道筑後小郡インターチェンジに隣接し、主要地方道久留米筑紫野線、県道本郷基 山線及び国道500号等の幹線道路が配置されている交通利便性の高い地区である。 小郡市都市計画マスタープランにおいて、大分自動車道筑後小郡インターチェンジ周辺は、工業及び流通 施設を集積するゾーンとして位置付けている。 以上の状況を踏まえ、周辺の営農環境に配慮しながら、流通施設を集積を目指し、適正な規制及び誘導 を行い、良好な土地利用の形成を図ることを目標とする。				
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、広域交通網の結節点である筑後小郡インターチェンジを活かした総合的流通業務の集積を適 正に誘導し、周辺環境と調和した土地利用を図る。			
	地区施設の整備方針		地区内については、良好な土地利用をはかるため、道路、緑化ゾーンの整備を図る。			
	建築物等の整備 の方針		地区計画の目標及び土地利用方針に基づき、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、容積率の最 高限度、建蔽率の最高限度、建築物の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限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	地区の区分	地区の名称	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区
		地区の面積	約 6.3ha	約 17.5ha	約 1.3ha	約 0.5ha
	地区施設の配置 及び規模		地区施設の名称、規模			
			1号道路：幅員 12m 延長約 170m 2号道路：幅員 10m 延長約 125m 3号道路：幅員 10m 延長約 201m 4号道路：幅員 6m 延長約 178m 5号道路：幅員 10m 延長約 146m 6号道路：幅員 10m 延長約 360m 7号道路：幅員 10m 延長約 870m 8号道路：幅員 4m 延長約 20m 公園 A：面積約 0.08 ha 公園 B：面積約 0.07 ha 公園 C：面積約 0.08 ha 公園 D：面積約 0.03 ha 公園 E：面積約 0.07 ha 1号緑化ゾーン：幅員＝3m 延長＝約 1,054m 2号緑化ゾーン：幅員＝3m 延長＝約 528m 3号緑化ゾーン：幅員＝3m 延長＝約 460m 4号緑化ゾーン：幅員＝3m 延長＝約 417m 5号緑化ゾーン：幅員＝3m 延長＝約 225m 6号緑化ゾーン：幅員＝3m 延長＝約 237m 7号緑化ゾーン：幅員＝3m 延長＝約 611m 8号緑化ゾーン：幅員＝3m 延長＝約 369m 9号緑化ゾーン：幅員＝3m 延長＝約 458m 10号緑化ゾーン：幅員＝3m 延長＝約 550m (ただし、緑化ゾーン内に歩行者及び自動車の出入口を築造することを妨げない。)			
	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。ただし、準工業地域内に建築してはならないものを除く。 1 倉庫 2 次に掲げる事業を営む工場 (1)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		地区内に建築 できる建築物 は、筑後小郡イ ンターチェンジ の施設に関する ものとする。 1 事務所	地区内に建築できる建 築物は、次に掲げるものと する。 1 住宅（長屋を除く。） 2 美術品又は工芸品を 製作するためのアトリエ 又は工房（原動機を使用す

		する作業 (2)鋼材の切断及び穿孔 3 危険物の貯蔵に供するもので建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の9第1項の準工業地域の項に定める危険物の数量を超えないもの(火薬取締法(昭和25年法律第149号)に定める火薬類を除く。) 4 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5の5で定めるものを除く。)	2 自動車車庫 3 前各号の建築物に附属するもの令第130条の5の5で定める建築物を除く。)	る場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。) 3 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの(令第130条の9の3で定めるものを除く。) 4 農業の生産資材の貯蔵に供するもの 5 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5で定めるものを除く。)
建築物の高さの最高限度	25m			12m
建蔽率の最高限度	60%			
建築物の敷地面積の最低限度	—			200㎡
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1m以上とする。
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物、屋外広告物等の形態及び意匠は、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、次に掲げる自己の用に供するもの以外を掲出ししないものとする。 (1) 屋上利用広告物は、設置又は表示をしないこと。 (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(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、建築物等と類似又は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、設置をしないこととする。 (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、設置又は表示をしないこととする。 (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、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表示のとおり」

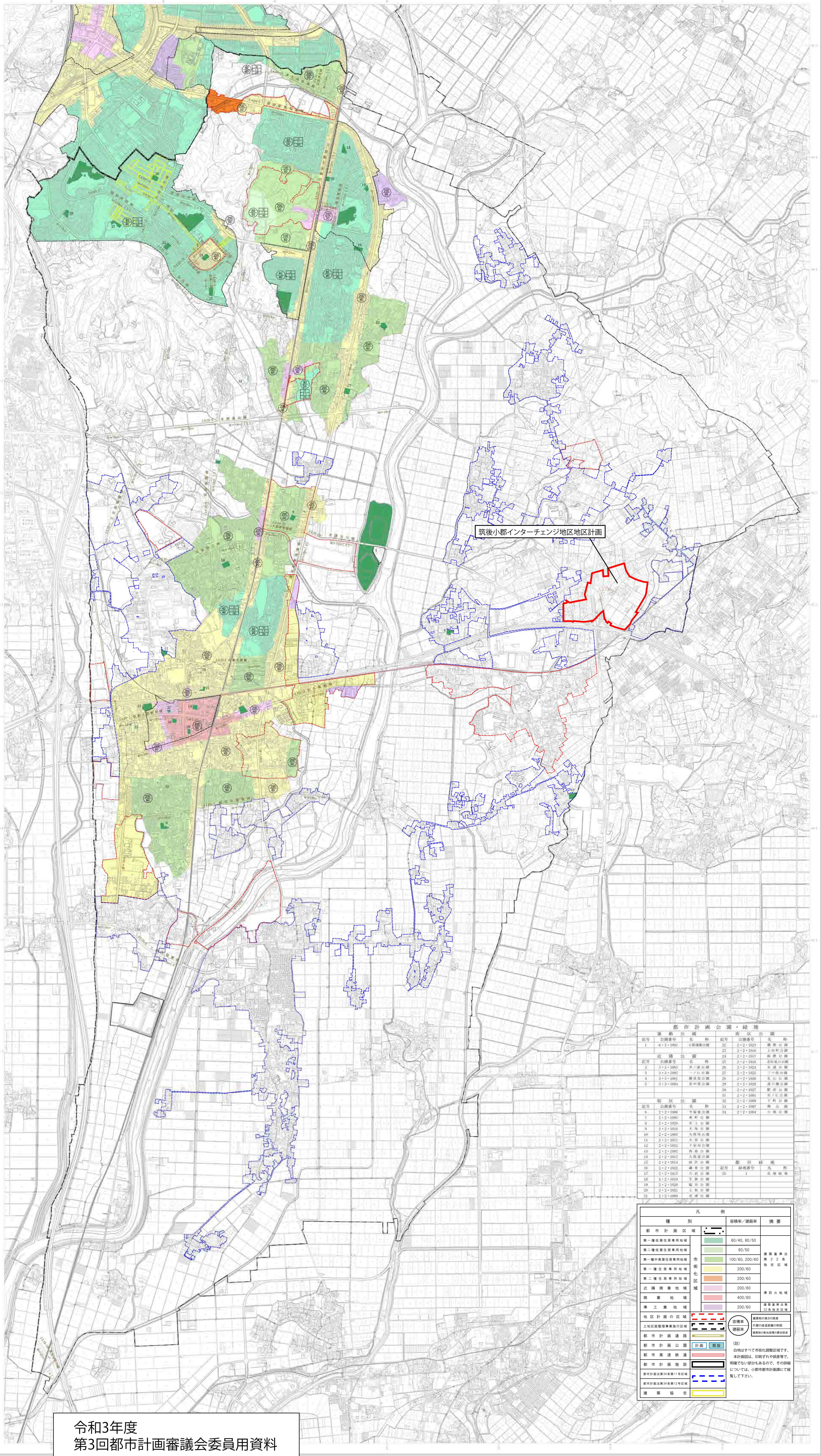
理由書

別紙のとおり

変 更 理 由 書（案）

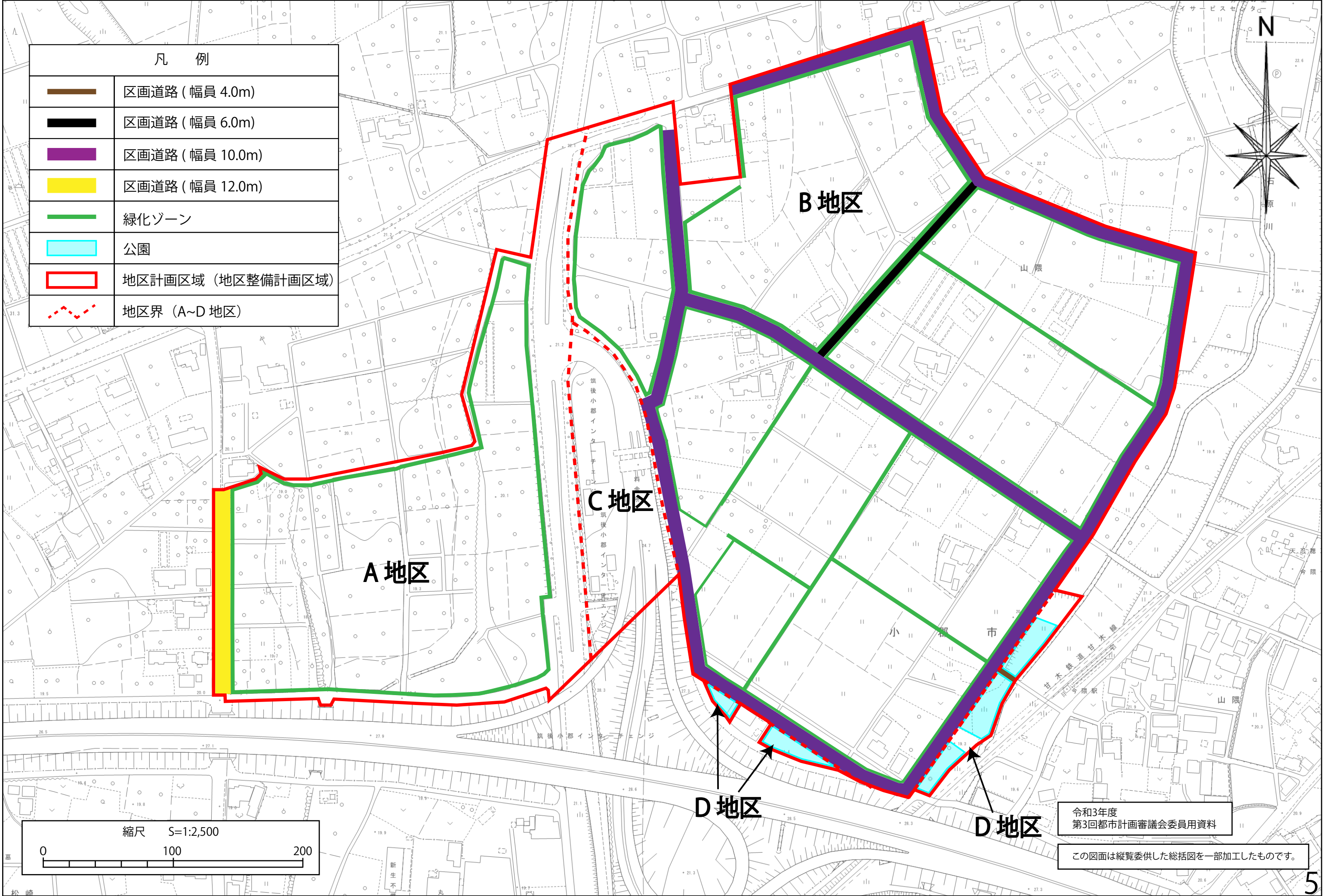
本地区は、大分自動車道筑後小郡インターチェンジを活かした工業及び流通機能の集積を図ることを目標に、平成２９年３月に地区計画を決定し、令和２年７月には隣接する約１２．６haの区域を追加、変更しました。当地域の土地利用は、小郡市都市計画マスタープランに掲げる「大分自動車道筑後小郡インターチェンジ周辺は、工業及び流通業務機能の集積・誘導を集積するゾーン及び農業と工業が調和したまちづくり」を実現することを目的としています。

今回の変更は、上記目標の達成に向け具体的な事業計画を検討する中で、事業規模の拡大が必要と判断し、地区施設に位置付けた公園を一部変更するものです。



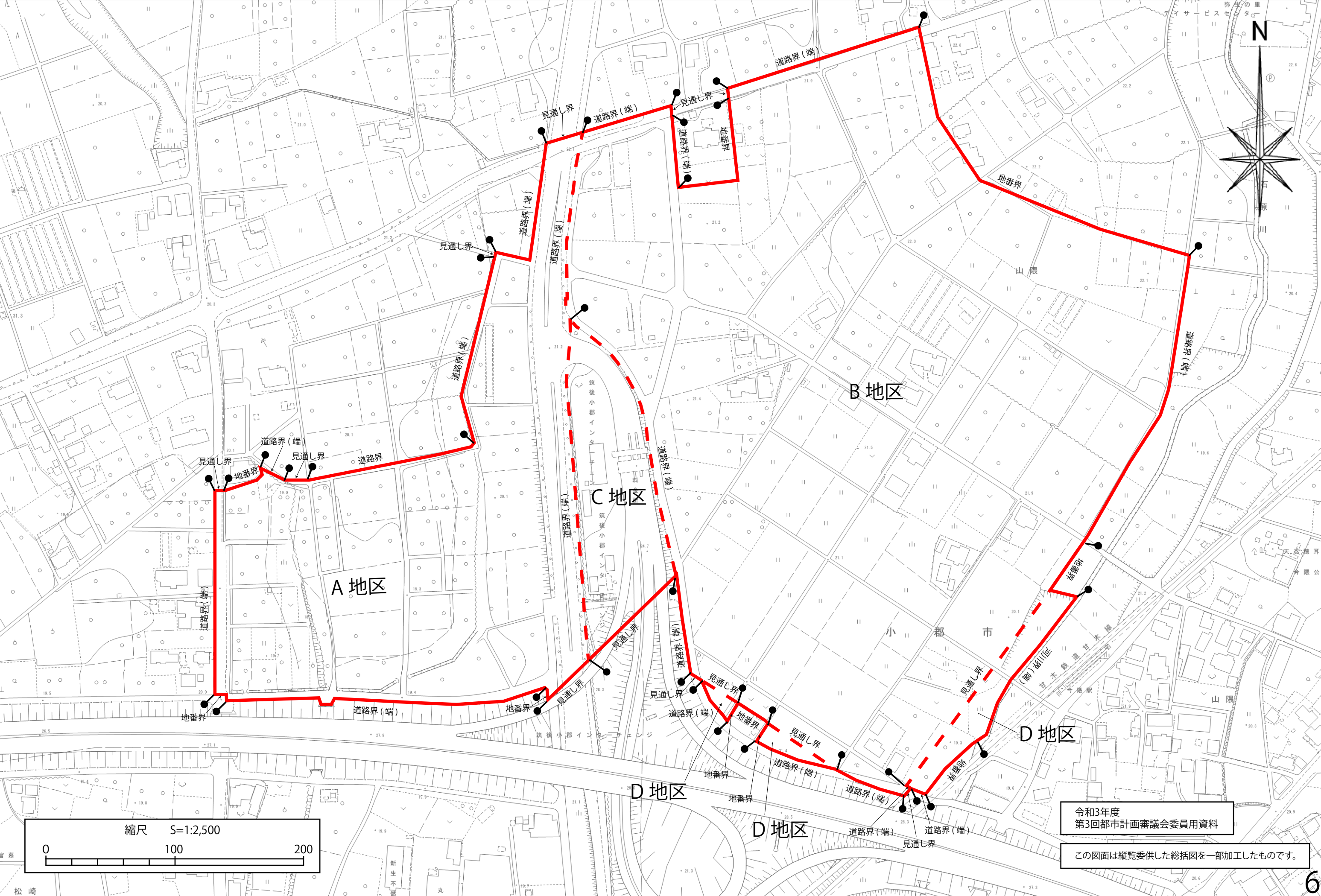
令和3年度
第3回都市計画審議会委員用資料

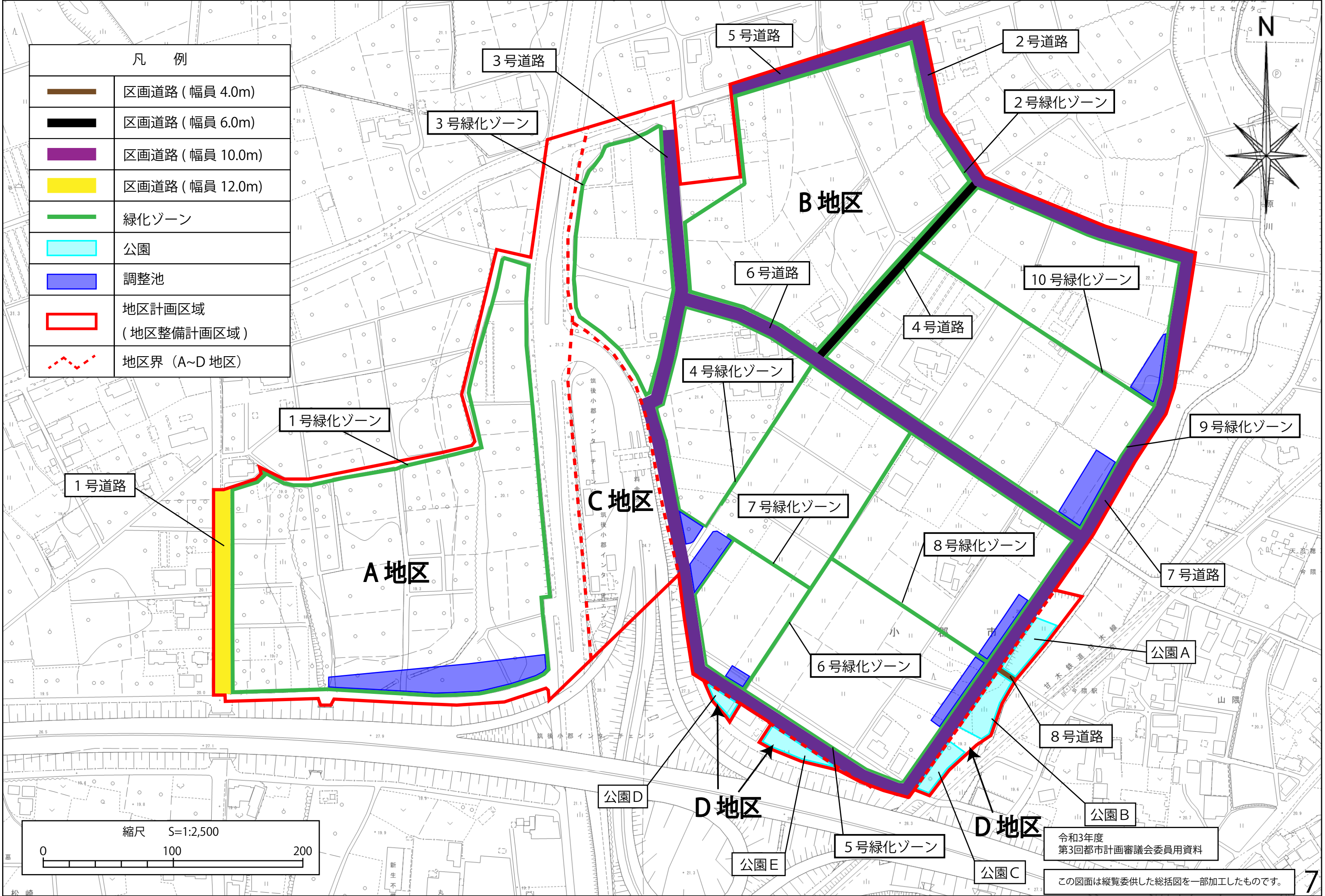
この図面は縦覧委供した総括図を一部加工したものです。



久留米小郡都市計画 筑後小郡インターチェンジ地区地区計画の変更 境界図（1/2,500）

1 : 2500





久留米小郡都市計画 筑後小郡インターチェンジ地区地区計画の変更
(小郡市決定)

都市計画の経緯の概要

事 項	時 期	備 考
県都市計画課下協議	令和３年８月３１日	
市条例縦覧・意見書・公述申出	令和３年９月３日～９月２４日	縦覧者 ０名 意見書提出０件 公述申出者０名
公聴会	令和３年１０月１日（中止）	
事前協議申出	令和３年１０月１日	
都市計画の案の縦覧・意見書	令和３年１１月２９日～１２月１３日	縦覧者 ０名 意見書提出０件
小郡市都市計画審議会	令和４年１月５日	
法定協議申出	令和４年１月上旬（予定）	
決定告示	令和４年１月中旬（予定）	

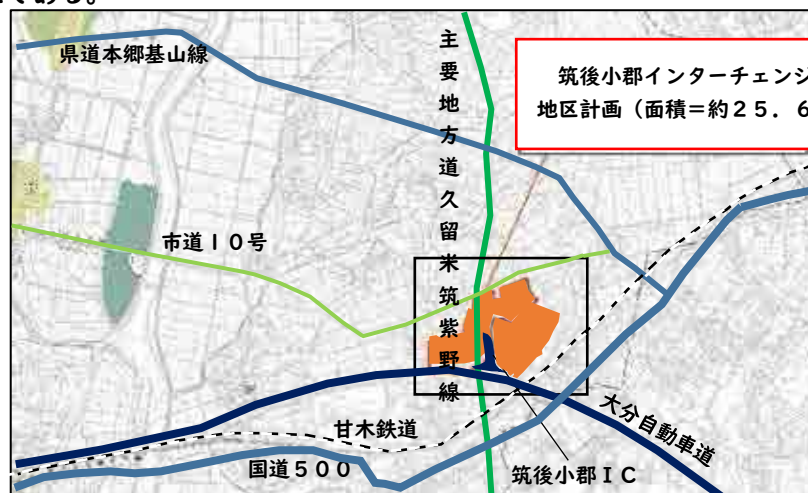
久留米小郡都市計画 地区計画の変更について 【筑後小郡インターチェンジ地区地区計画】

1. 目的

本地区は、大分自動車道筑後小郡インターチェンジを活かした工業及び流通機能の集積を図ることを目標に、平成29年3月に地区計画を決定し、令和2年7月に隣接する約12.6haの区域を地区計画の変更を行いました。小郡市都市計画マスタープランでは「大分自動車道筑後小郡インターチェンジ周辺は、工業及び流通業務機能の集積・誘導を集積するゾーン及び農業と工業が調和したまちづくり」を実現することを目的としています。今回の変更は、B地区の進出事業者の事業計画が確定し、当初従業員用駐車場用地（普通車：50台分）であった箇所が、新たに危険物倉庫（面積約600㎡）及び大型車の待機場（4台）へ計画変更したことにより、従業員用の駐車場を確保するため、地区施設である公園（公園F）を廃止するものです。

2. 位置図

本地区は小郡市の北東部に位置し、大分自動車道筑後小郡インターチェンジに隣接し、西側は主要地方道久留米筑紫野線、市道10号線、南側は国道500号線、北側は県道本郷基山線が配置された交通利便性の高い地区である。



3. 地区計画の内容

○地区計画の面積：約25.6ha

○土地利用の方針

広域交通網の結節点である筑後小郡インターチェンジを活かした総合的流通業務の集積を適切に誘導し、周辺環境と調和した土地利用を図る。

○地区別面積及び開発予定計画

- ・ A地区：面積 約6.3ha
- ・ B地区：面積 約17.5ha
- ・ C地区：面積 約1.3ha
- ・ D地区：面積 約0.5ha

○地区施設の配置及び規模

- ・ A地区：1号道路：幅員＝12m 延長＝約170m 1号緑化ゾーン：幅員＝3m 延長＝約1,054m
- ・ B地区：2号道路：幅員＝10m 延長＝約125m 3号道路：幅員＝10m 延長＝約201m
4号道路：幅員＝6m 延長＝約178m 5号道路：幅員＝10m 延長＝約146m
6号道路：幅員＝10m 延長＝約360m 7号道路：幅員＝10m 延長＝約870m
8号道路：幅員＝4m 延長＝約20m

公園A：面積約0.08ha 公園B：面積約0.07ha 公園C：面積約0.08ha

公園D：面積約0.03ha 公園E：面積約0.07ha、**公園F：面積約0.3ha（廃止）**

- 2号緑化ゾーン：幅員＝3m 延長＝約528m 3号緑化ゾーン：幅員＝3m 延長＝約460m
- 4号緑化ゾーン：幅員＝3m 延長＝約417m 5号緑化ゾーン：幅員＝3m 延長＝約225m
- 6号緑化ゾーン：幅員＝3m 延長＝約237m 7号緑化ゾーン：幅員＝3m 延長＝約611m
- 8号緑化ゾーン：幅員＝3m 延長＝約369m 9号緑化ゾーン：幅員＝3m 延長＝約458m
- 10号緑化ゾーン：幅員＝3m 延長＝約550m

地区計画による建築物の用途制限の概要

地区計画内の建築物の用途制限		地区計画内の建築物の用途制限																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) ※①、②、③、④、▲は、面積、階数等の制限あり		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	A・B地区	C地区	D地区	備考	
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			①	①住宅（長屋住宅を除く）	
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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			①	①非住宅部分は、美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房に限る。	
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用店舗のみ。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				②①に加えて、物品販売店舗、飲食店・損保代理店・銀行の支店・宅建物取引業等のサービス業用店舗のみ。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				③2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					
	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				▲	○	○	○		○	○	○	○	○		①		①筑後小郡インターチェンジの施設に関するもの	
	事務所等の床面積が、1500m ² を超え、3000m ² 以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	○		①			
	事務所等の床面積が、3000m ² を超えるもの						○	○		○	○	○	○	○		①			
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、パ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	①②				①10000m ² 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					▲客席200m ² 未満	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲		○	○	○						▲個室付浴場等は不可	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付き浴場等										○	▲							
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	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○				▲600m ² 以下	
	自動車教習所				▲	○	○			○	○	○	○	○				▲3000m ² 以下	
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○		○	○	○	○	○		①		▲300m ² 以下 2階以下① 筑後小郡インターチェンジの施設に関するもの	
	建築物付属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	④	①	①600m ² 以下 1階以下 ②3000m ² 以下 2階以下 ③2階以下 ④筑後小郡インターチェンジの施設に関するもの	
	※一団地の敷地内において別に制限あり																		
	倉庫業倉庫							○		○	○	○	○	○	○				
	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		▲	▲	▲	○	○	○		○	○	○	○	○				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 ①50m ² 以下 ②150m 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 ▲用途及び原動機の制限あり	
	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 作業場の床面積 ①50m ² 以下 ②150m ² 以下 ③300m ² 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	○	○			○	○	○	○	○				
	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 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																	

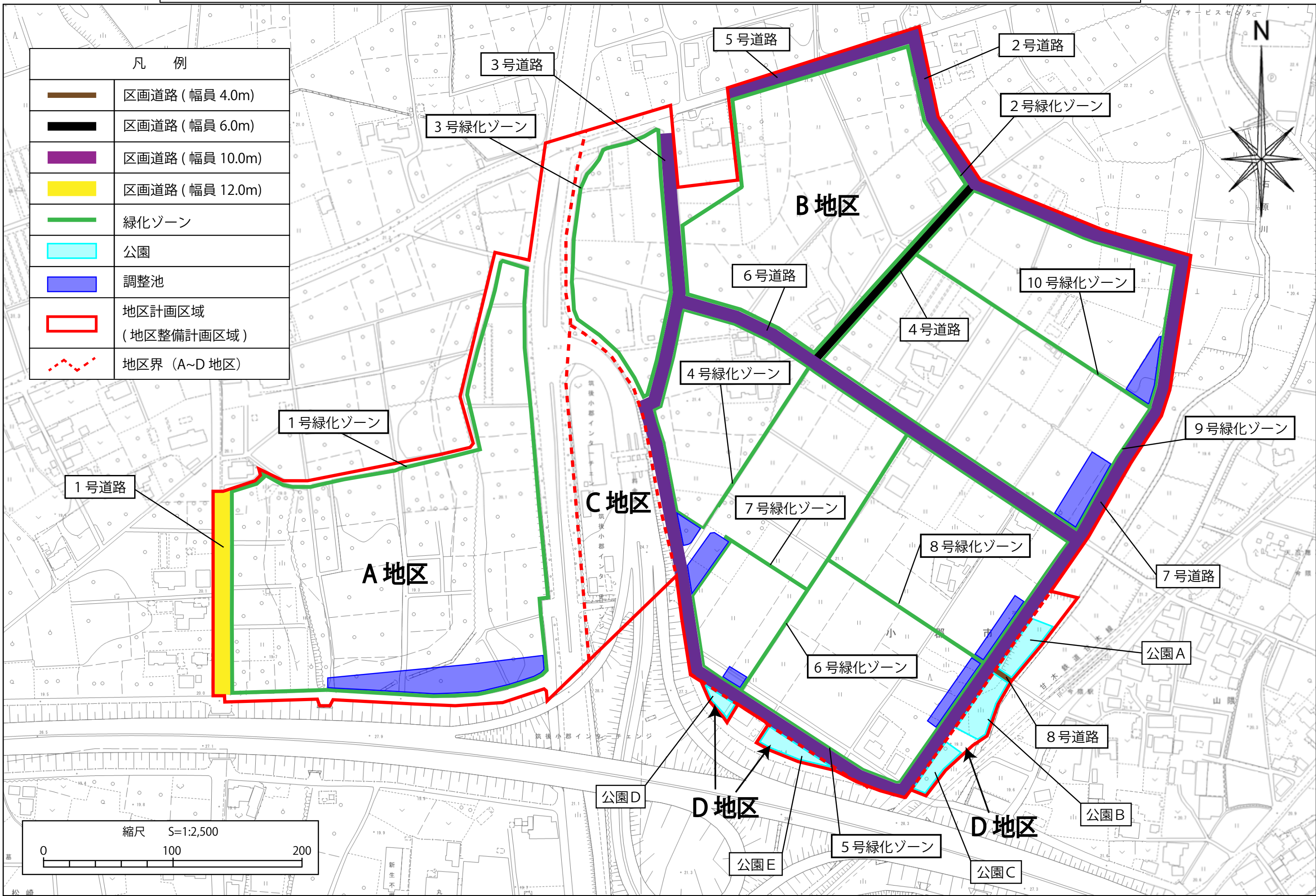
↑

↑

↑

【変更後】

久留米小郡都市計画 筑後小郡インターチェンジ地区地区計画の変更 参考図（1/2,500）



【変更前】

久留米小郡都市計画 筑後小郡インターチェンジ地区地区計画の変更 参考図（1/2,500）

