

久留米小郡都市計画 地区計画の決定(小郡市決定)

都市計画 大原東地区地区計画を次のように決定する。

名 称		大原東地区地区計画	
位 置		小郡市小郡の一部	
面 積		約5.6ha	
地区計画の目標		本地区は、小郡市の西部に位置し、西側は佐賀県基山町及び鳥栖市と隣接し、交通の要衝である九州縦貫自動車道鳥栖ジャンクション、インターチェンジに近接していることから、九州各地へ向かう交通至便性に優れた地区である。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。 また、当該地区は、「第5次小郡市総合振興計画後期基本計画」、「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おり、都市計画道路三沢西福童線の整備が実施されていることから、将来的に都市基盤整備により、一層進んでいくものと考えられる。 以上の状況を踏まえ、本地区は、鳥栖インターチェンジ、ジャンクションを生かした工業流通機能の集積を図り、周辺の住環境の保全及び営農環境に配慮しながら、地域の発展に寄与する計画的な土地利用を目指すため、本地区計画を策定するものである。	
び 区 保 域 全 の 整 備 す ・ 開 発 方 針 針 及	土地利用の方針	本地区は、広域交通網の結節点である鳥栖インターチェンジを生かした物流業務施設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。	
	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
		地区の面積	5.0ha 0.6ha
	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。 1 倉庫 2 工場(建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)別表第2(と)項第三号、(ぬ)項第三号、(る)項第一号に掲げる事業を営む工場を除く) 3 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(法別表第2(る)項第二号を除く) 4 前各号に掲げる建築物に附属するもの 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、共同住宅 2 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以下のものに限る。) 3 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 4 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房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以下のものに限る。) 5 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの(風俗営業等の規制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。) 6 診療所 7 老人ホーム、福祉ホーム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3,000㎡以内のもの 8 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3,000㎡以内のもの 9 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの 10 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類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4各号で定める公益上必要な建築物 11 自動車修理工場で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの 12 自動車庫で床面積の合計が300㎡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。) 13 倉庫(倉庫業を営む倉庫は除く。)でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの 14 前各号の建築物に付属するもの(令第130条5の5で定めるものを除く。)
		建築物の高さの最高限度	31m —
		容積率の最高限度	200%
		建蔽率の最高限度	60%

	壁面の位置の制限	建築物のうち、倉庫で延べ床面積が10,000㎡を超えるものについては、外壁又はこれに代わる柱から道路及び隣地境界線までの距離は3m以上とする。その他の建物については、1m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、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、4.0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10,000㎡未満の建築物については100㎡以下とする。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。 (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。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4.0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4.0を超える色彩を使用する場合は、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		延床面積が10,000㎡を超えるものについては、敷地面積に対して5%以上の緑地化をすること。	

「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

当該地区は、小郡市の最西部に位置し、西側は、佐賀県基山町及び鳥栖市と隣接し、交通の要衝である鳥栖インターチェンジ、ジャンクションに近接する地区であることから、九州各地へ交通利便性に優れた地区である。

また、当該地区は、「第5次小郡市総合振興計画後期基本計画」、「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おり、都市計画道路三沢西福童線の整備が実施されていることから、将来的に都市基盤整備により、一層進んでいくものと考えられる。

上位計画での位置付けを踏まえ、鳥栖インターチェンジ、ジャンクションを生かした工業流通機能の集積を図り、周辺の住環境の保全及び営農環境に配慮しながら、地域の発展に寄与する計画的な土地利用を目指すため、当該地区に本地区計画を策定するものである。