

議案第2号

久留米小郡都市計画

大原北地区地区計画の決定（市決定）について

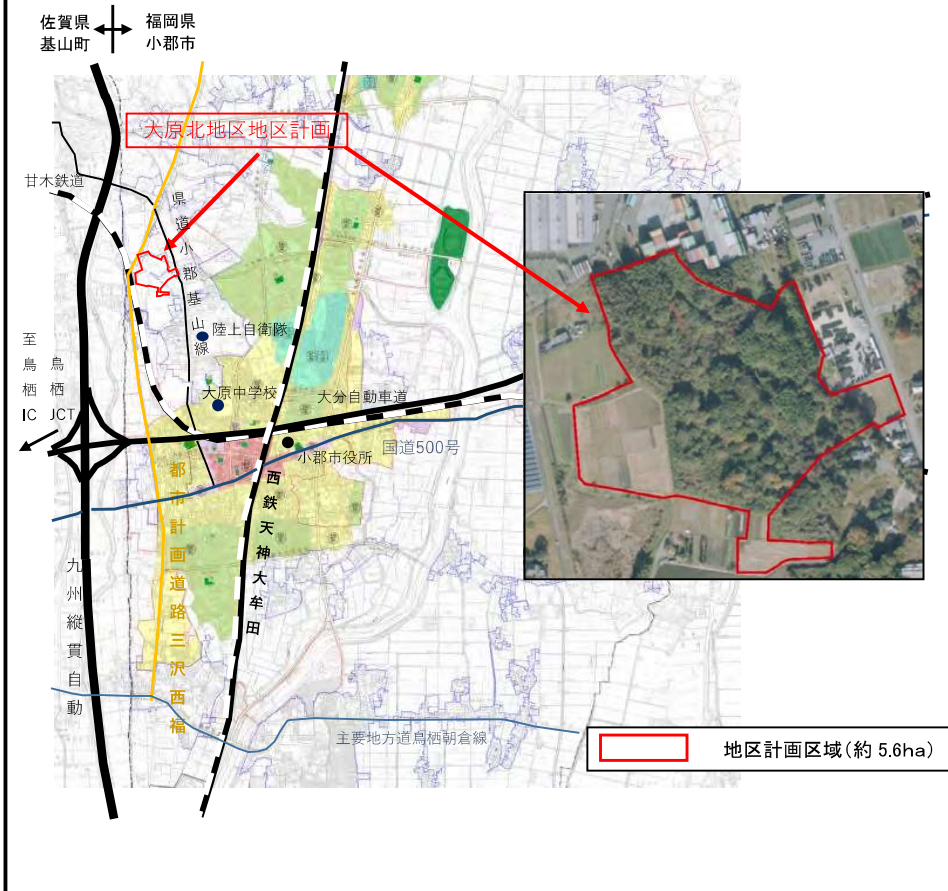
令和7年5月
小郡市

久留米小郡都市計画 地区計画の決定について 【大原北地区地区計画】

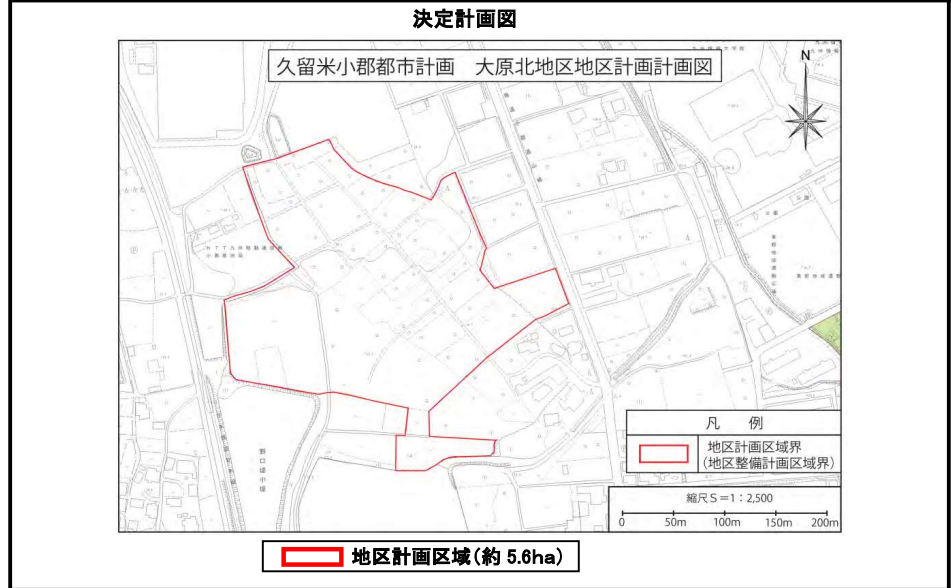
1. 地区の概要、周辺位置図

本地区は、鳥栖ジャンクション及び鳥栖インターチェンジに近接している交通利便性が高い地区であることから、国道500号、県道小郡基山線沿線は物流倉庫が立地し、佐賀県基山町側においても、物流倉庫、食品工場などが立地している。都市計画道路三沢西福童線、味坂スマートインターチェンジの整備により、一層計画的な土地利用が進んでいくものと考えられる。

また、上位計画である「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られている。

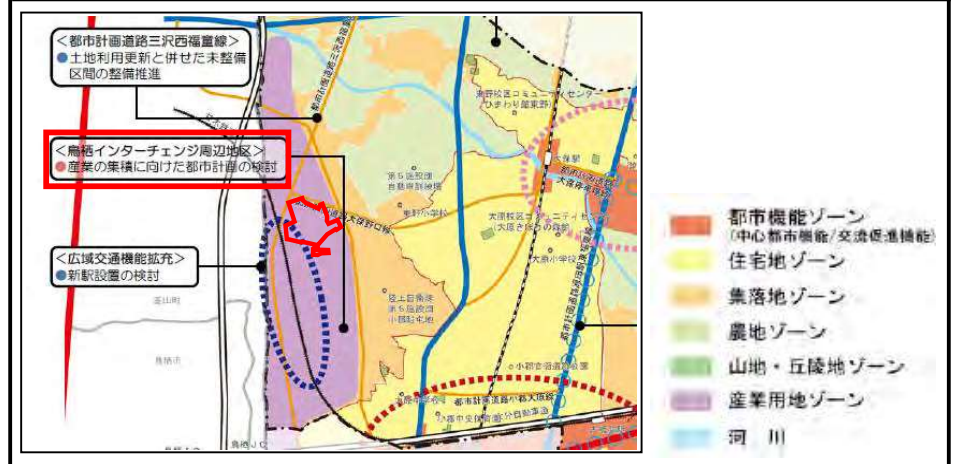


2. 決定計画図



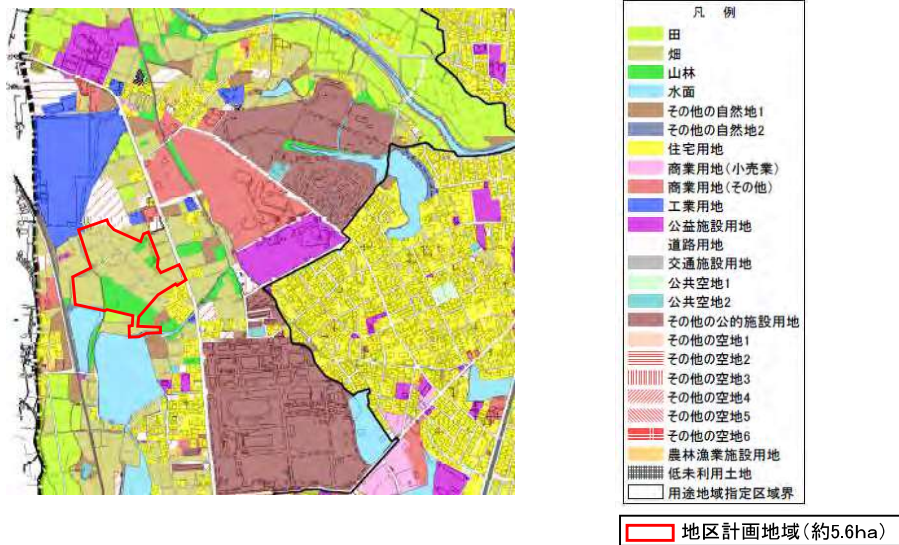
3. 上位計画などとの整合性

《第2次小郡市都市計画マスタープラン（令和5年度策定）》
6章 地域別整備構想（地域別構想）大原地域「土地利用方針」
・県道小郡基山線及び都市計画道路三沢西福童線沿線の工業流通機能集積ゾーンは、鳥栖インターチェンジの近接性を生かし、農業や周辺の住環境との調整を図りつつ、計画的な企業の誘導を行います。

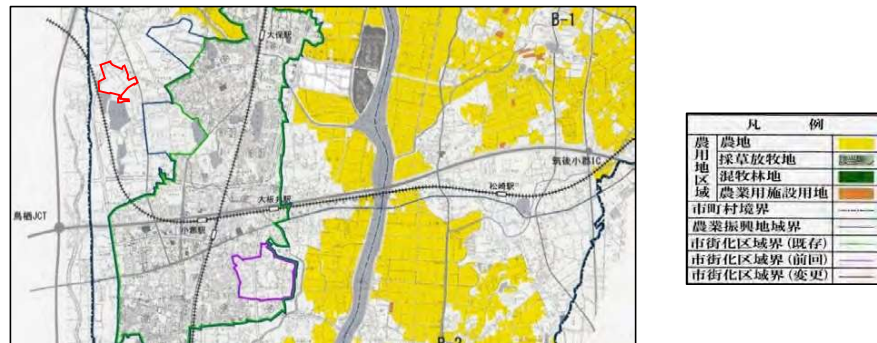


4. 土地利用現況図・農業振興地域図

《土地利用現況図》 令和4年度都市計画基礎調査より



《農業振興地域図》 平成16年度



5. 地区計画の目標

本地区は、小郡市の西部に位置し、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整備が進められており、今後、一層交通利便性が高まる地区である。

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。

これらの状況を踏まえ、今後保管業務を含めた総合的な流通業務施設用地としての土地利用を目標とする。

6. 土地利用方針

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活かした物流業務施設の集積を適正に誘導し、周辺環境に調和した土地利用を図る。

7. 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、垣又はさく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。

8. 地区施設の配置及び規模、建築物等の用途の制限、建築物の高さの最高限度、建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限

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	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
		建蔽率の最高限度	60%
		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
		建築物等の高さの最高限度	15m
		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。
土地の利用に関する事項		敷地面積に対して5%以上の緑地化（張芝）をすること。	

9. スケジュール

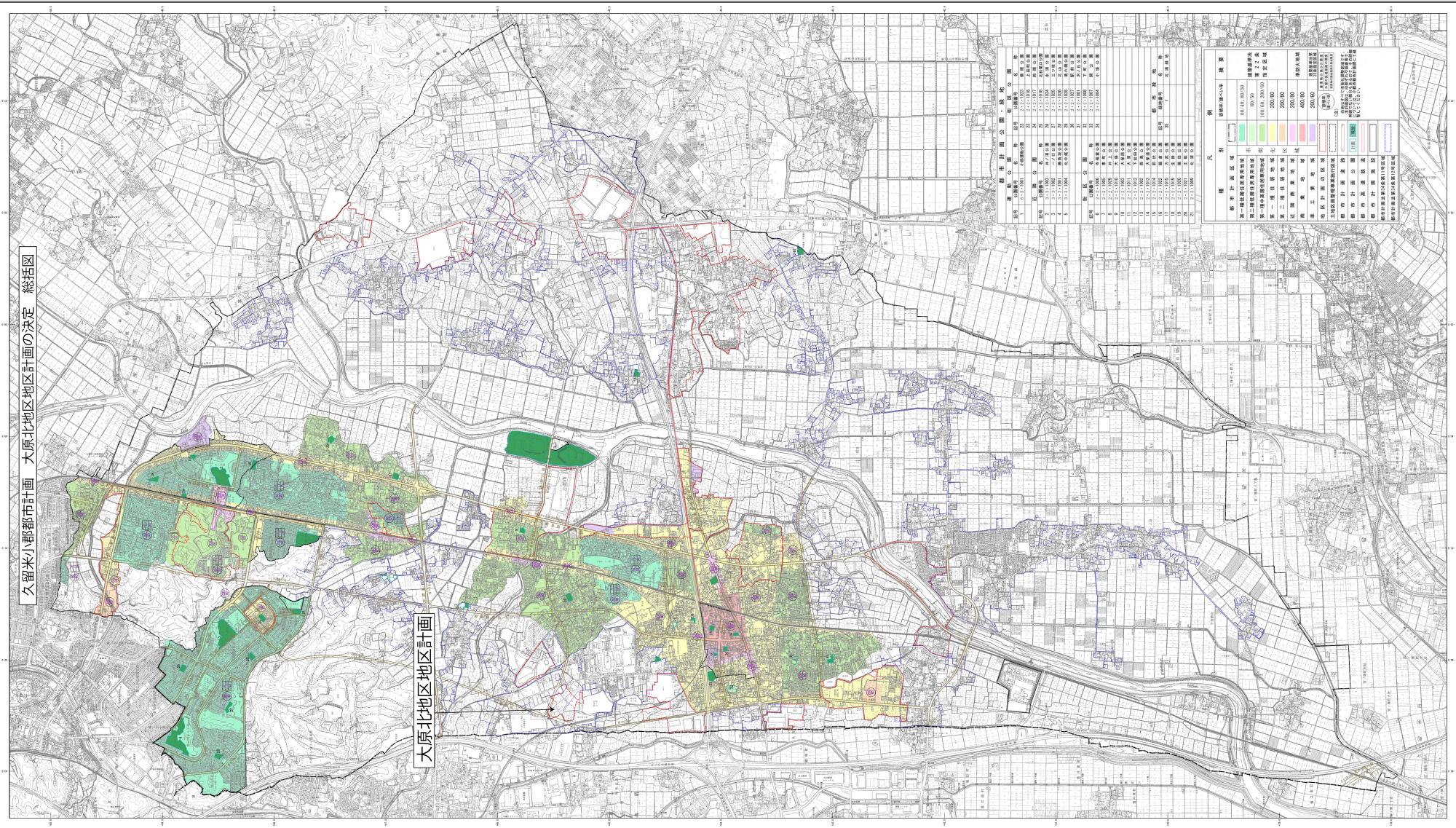
○地区計画の変更	
下協議	令和5年3月
市条例縦覧	令和6年12月17日～令和7年1月14日
公聴会	令和7年1月21日（中止）
事前協議申出	令和7年1月16日
都市計画の案の縦覧・意見書	令和7年3月18日～31日
小郡市都市計画審議会	令和7年5月16日
法定協議申出	令和7年5月中旬（予定）

小郡市計画総括図

1:15,000

久留米小郡市計画 大原北地区地区計画の決定 総括図

大原北地区地区計画



種別	面積(㎡)	面積(㎡)	面積(㎡)
第一種住居地域	1,234,567	1,234,567	1,234,567
第二種住居地域	2,345,678	2,345,678	2,345,678
第三種住居地域	3,456,789	3,456,789	3,456,789
商業地域	4,567,890	4,567,890	4,567,890
工業地域	5,678,901	5,678,901	5,678,901
緑地	6,789,012	6,789,012	6,789,012
その他	7,890,123	7,890,123	7,890,123
合計	26,806,667	26,806,667	26,806,667

凡例

- 都市計画区域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 第三種住居地域
- 商業地域
- 工業地域
- 緑地
- その他
- 都市計画区域外
- 都市計画区域未定
- 都市計画区域決定
- 都市計画区域変更
- 都市計画区域廃止
- 都市計画区域縮小
- 都市計画区域拡大
- 都市計画区域再編
- 都市計画区域調整
- 都市計画区域指定
- 都市計画区域変更
- 都市計画区域廃止
- 都市計画区域縮小
- 都市計画区域拡大
- 都市計画区域再編
- 都市計画区域調整
- 都市計画区域指定

備考

- 都市計画区域の範囲は、都市計画決定の日現在の範囲を示す。
- 都市計画区域の外は、都市計画決定の日現在の範囲を示す。
- 都市計画区域の範囲は、都市計画決定の日現在の範囲を示す。
- 都市計画区域の外は、都市計画決定の日現在の範囲を示す。

この図面は、縦覧に供した図面を一部修正したものです。

久留米小郡都市計画 大原北地区計画の決定（小郡市決定）

久留米小郡都市計画大原北地区地区計画を次のように決定する。

名 称		大原北地区地区計画		
位 置		小郡市小郡の一部		
面 積		約5.6ha		
地区計画の目標		<p>本地区は小郡市の西部に位置しており、地区の西側に九州縦貫自動車道、南側に鳥栖ジャンクション、鳥栖インターチェンジが近接している交通利便性の高い地区である。</p> <p>また本地区は、小郡市都市計画マスタープランにおいて工業（製造業）・流通機能の集積を図る区域として位置づけられている。</p> <p>以上の状況を踏まえ、周辺の営農環境、施設に配慮しながら流通施設の立地を目指し、適正な規制及び誘導を行い、良好な土地利用を図ることを目的とする。</p>		
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、工業（製造業）・流通機能の集積を図る区域として、交通利便性を活かした流通施設を誘導し、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	「土地利用の方針」を実現するため、建築物の用途、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限、並びに緑化率の設定を行い、周辺環境に配慮した建築物が建築されるよう誘導する。		
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	大原北地区	
		地区の面積	約5.6ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>地区内に建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 倉庫</p> <p>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）</p> <p>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）</p> <p>4 前各号に掲げる建築物に附属するもの</p>	
		建蔽率の最高限度	60%	
		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	<p>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。</p> <p>1 道路交通標識等公益上必要なもの</p> <p>2 自己の店名を表示した屋外広告物、誘導サイン</p> <p>3 路線バス停留所の上屋</p> <p>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</p>			
建築物等	建築物等の高さの最高限度	15m		

		<p>1. 建築物の形態及び意匠は、次のとおり周辺環境との調和に配慮したものとする。</p> <p>(1) 建築物の外壁基調色の色彩は、彩度4.0以下とする。屋根の色彩は、有彩色は明度7.5以下・彩度4.0以下とし、無彩色の明度は、7.5以下とする。</p> <p>2. 屋外広告物の形態及び意匠は、以下のとおり周辺環境との調和に配慮したものとする。</p> <p>(1) 自己の用に供するもののみ掲出することとする。</p> <p>(2) 屋上利用広告物は、設置又は表示しないこととする。</p> <p>(3) 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。</p> <p>(4) 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）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6.0（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。</p> <p>(5) 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（青系は彩度4）を超える色彩を使用する場合は、5㎡以下とする。</p> <p>(6) 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。</p> <p>(7) 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。</p> <p>(8) 反射効果のあるものは、表示又は設置しないこととする。</p> <p>(9) 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。</p> <p>(10) 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(4)の限りでない。</p>
	<p>垣又は柵の構造の制限</p>	<p>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。</p>
<p>土地の利用に関する事項</p>	<p>敷地面積に対して5%以上の緑地化（張芝）をすること。</p>	

「地区計画及び地区整備計画の区域は計画図のとおり」

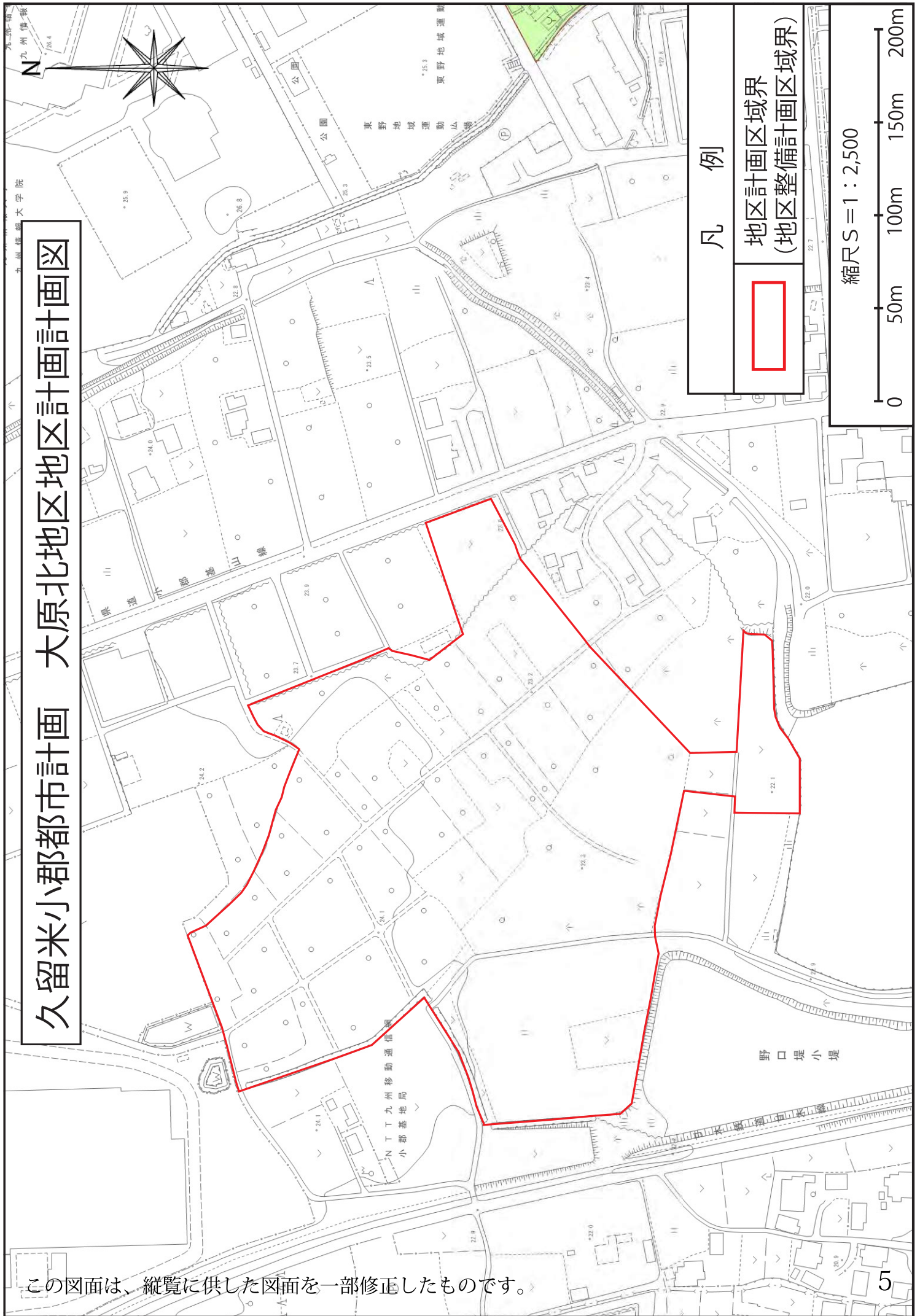
理 由 書

当該地区は小郡市の西部に位置しており、地区の西側に九州縦貫自動車道、南側に鳥栖ジャンクション、鳥栖インターチェンジが近接している交通利便性の高い地区である。

また、当該地区は、「第6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」、「第2次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ることから、都市基盤整備により、一層計画的な土地利用が進んでいくものと考えられる。

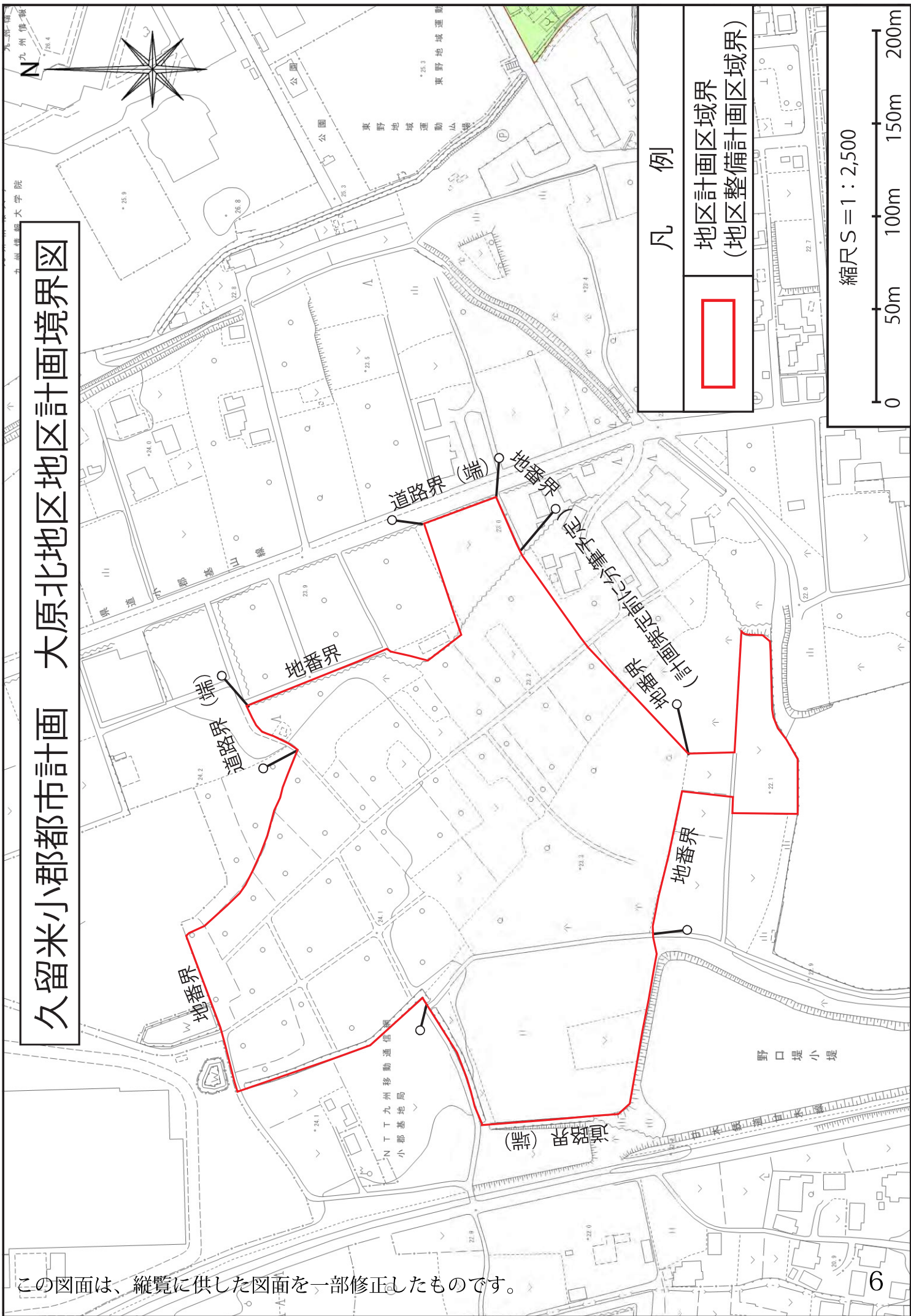
上位計画での位置づけを踏まえ、鳥栖インターチェンジ、ジャンクションを活かした工業流通機能の集積を図り、周辺の住環境の保全及び営農環境に配慮しながら、地域の発展に寄与する計画的な土地利用を目指すため、当該地区に本地区計画を策定するものである。

久留米小郡都市計画 大原北地区地区計画計画図



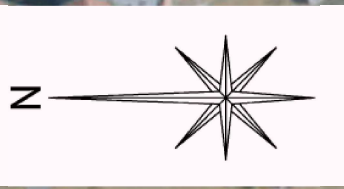
この図面は、縦覧に供した図面を一部修正したものです。

久留米小郡都市計画 大原北地区地区計画境界図



この図面は、縦覧に供した図面を一部修正したものです。

久留米小郡都市計画 大原北地区地区計画の決定 航空写真



凡 例

地区計画区域界
(地区整備計画区域界)



縮尺 S = 1 : 2,500



地区計画による建築物の用途制限の概要（大原北地区）

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	大原北地区地区計画	備考
<p>・建てられる用途 ○</p> <p>・建てられない用途 □</p> <p>・建てられない用途 (地区計画で制限) ■</p> <p>※①、②、③、④、▲、■は、面積、階数等の制限あり</p>																
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■	①寄宿舎のみ
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	○	○	○	○	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。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店・損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。 ■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、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	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
事務所等	事務所等の床面積が、1500㎡以下のもの	■	■	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①500㎡以下 ▲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	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	■	■	■	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3000㎡以下
	カラオケボックス等	■	■	■	○	○	○	①	①	○	○	○	①	②	○	①1000㎡以下 ②飲食業等は不可
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	■	■	■	○	○	○	①	①	○	○	○	①	○	○	▲客席200㎡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	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	▲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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3000㎡以下 2階以下 ③2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	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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 ①作業場50㎡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
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	■	■	■	○	○	○	○	○	②	②	○	○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下 ■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る ▲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、検品等作業に限る
	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 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 ④作業場150㎡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	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
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	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①1500㎡以下 2階以下 ②3000㎡以下	
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															

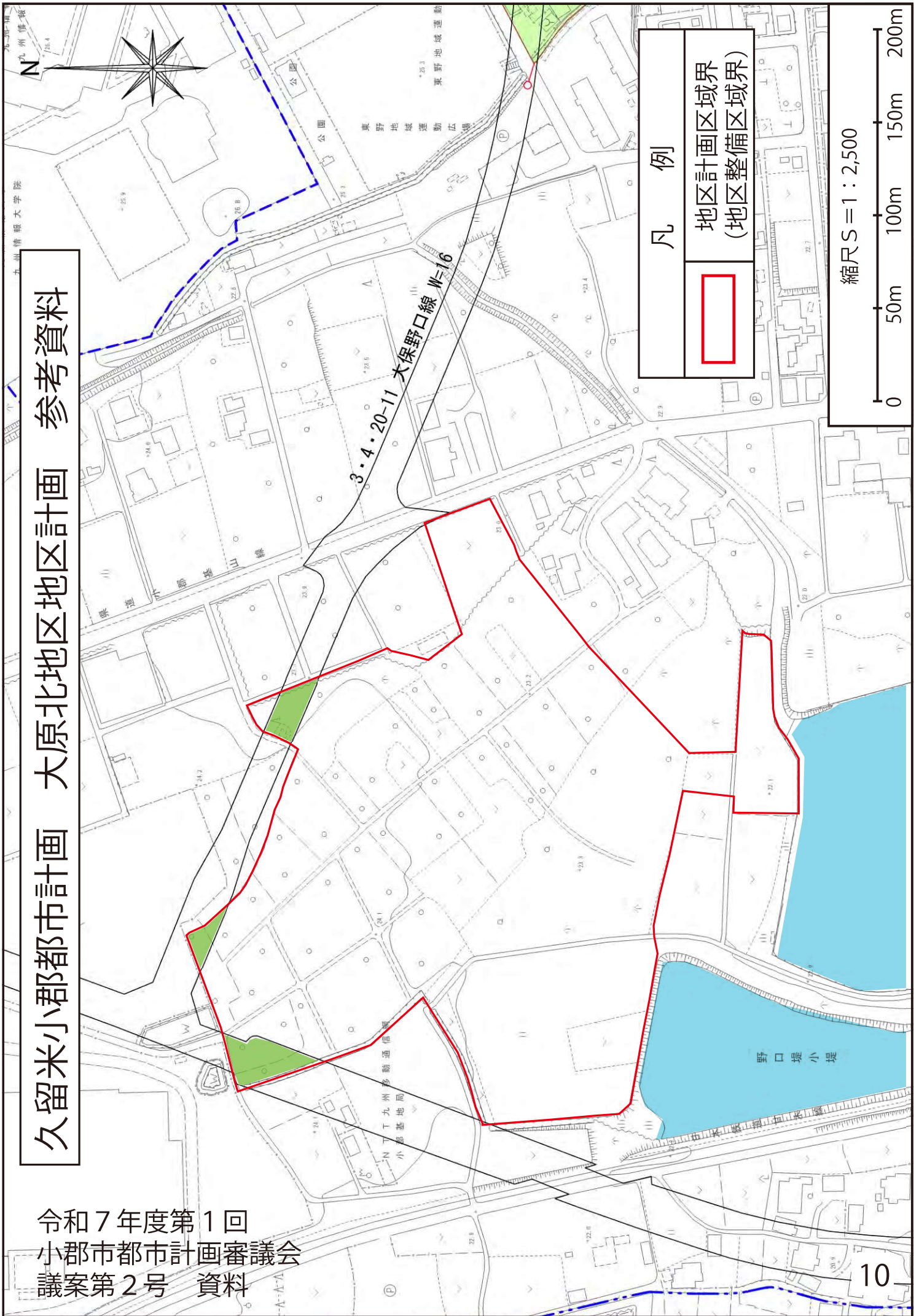
久留米小郡都市計画 大原北地区 地区計画の決定

(小郡市決定) の経緯と概要

事 項	時 期	備 考
県都市計画課下協議	令和5年3月	
市条例縦覧・意見書	令和6年12月17日 ～令和7年1月6日	HP掲載 縦覧者 0名
	※意見書・公述申出提出	意見書 0名 公述申出 0名
公聴会	令和7年1月21日(中止)	
事前協議申出	令和7年1月16日	
都市計画の案の縦覧・意見書	令和7年3月18日～31日	縦覧者 0名 意見書 0名
小郡市都市計画審議会	令和7年5月16日	
法定協議申出	令和7年5月中旬(予定)	
決定告示	令和7年6月上旬(予定)	

久留米小郡都市計画 大原北地区地区計画 参考資料

令和7年度第1回
小郡都市都市計画審議会
議案第2号 資料



凡 例

	地区計画区域界 (地区整備区域界)
--	----------------------

縮尺 S = 1 : 2,500

