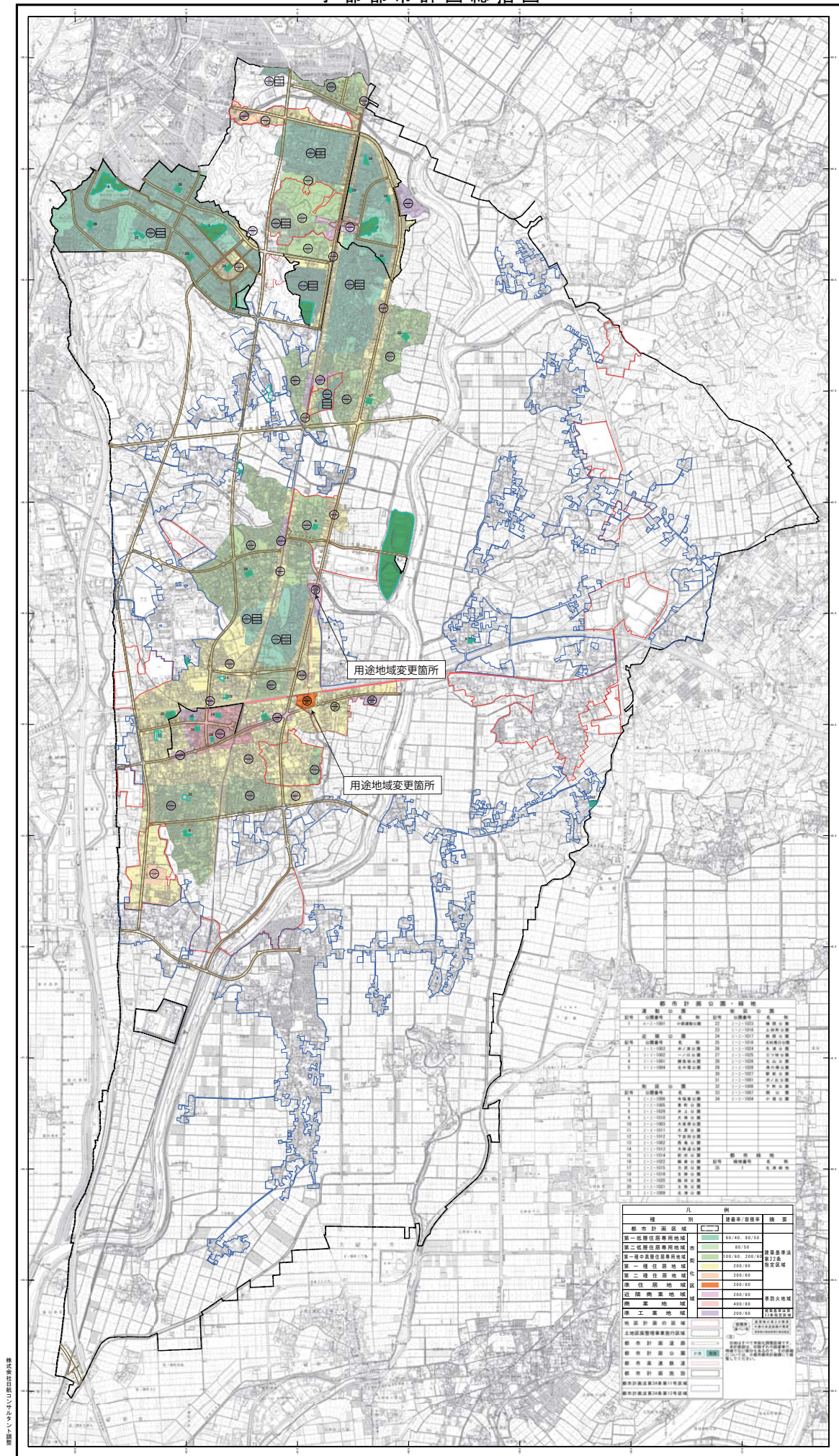


議案第 1 号

久留米小郡都市計画

用途地域の変更（小郡市決定）について

令和 7 年 8 月
小郡市



用途地域	面積(㎡)	用途地域	面積(㎡)
第一種住宅地域	1,234,567	第一種住宅地域	1,234,567
第二種住宅地域	2,345,678	第二種住宅地域	2,345,678
第三種住宅地域	3,456,789	第三種住宅地域	3,456,789
第四種住宅地域	4,567,890	第四種住宅地域	4,567,890
第五種住宅地域	5,678,901	第五種住宅地域	5,678,901
第六種住宅地域	6,789,012	第六種住宅地域	6,789,012
第七種住宅地域	7,890,123	第七種住宅地域	7,890,123
第八種住宅地域	8,901,234	第八種住宅地域	8,901,234
第九種住宅地域	9,012,345	第九種住宅地域	9,012,345
第十種住宅地域	10,123,456	第十種住宅地域	10,123,456

用途地域	面積(㎡)	用途地域	面積(㎡)
第一種住宅地域	1,234,567	第一種住宅地域	1,234,567
第二種住宅地域	2,345,678	第二種住宅地域	2,345,678
第三種住宅地域	3,456,789	第三種住宅地域	3,456,789
第四種住宅地域	4,567,890	第四種住宅地域	4,567,890
第五種住宅地域	5,678,901	第五種住宅地域	5,678,901
第六種住宅地域	6,789,012	第六種住宅地域	6,789,012
第七種住宅地域	7,890,123	第七種住宅地域	7,890,123
第八種住宅地域	8,901,234	第八種住宅地域	8,901,234
第九種住宅地域	9,012,345	第九種住宅地域	9,012,345
第十種住宅地域	10,123,456	第十種住宅地域	10,123,456

1. 用途地域の変更は、都市計画委員会の審議を経て行われる。

2. 用途地域の変更は、都市計画委員会の審議を経て行われる。

3. 用途地域の変更は、都市計画委員会の審議を経て行われる。

4. 用途地域の変更は、都市計画委員会の審議を経て行われる。

5. 用途地域の変更は、都市計画委員会の審議を経て行われる。

6. 用途地域の変更は、都市計画委員会の審議を経て行われる。

7. 用途地域の変更は、都市計画委員会の審議を経て行われる。

8. 用途地域の変更は、都市計画委員会の審議を経て行われる。

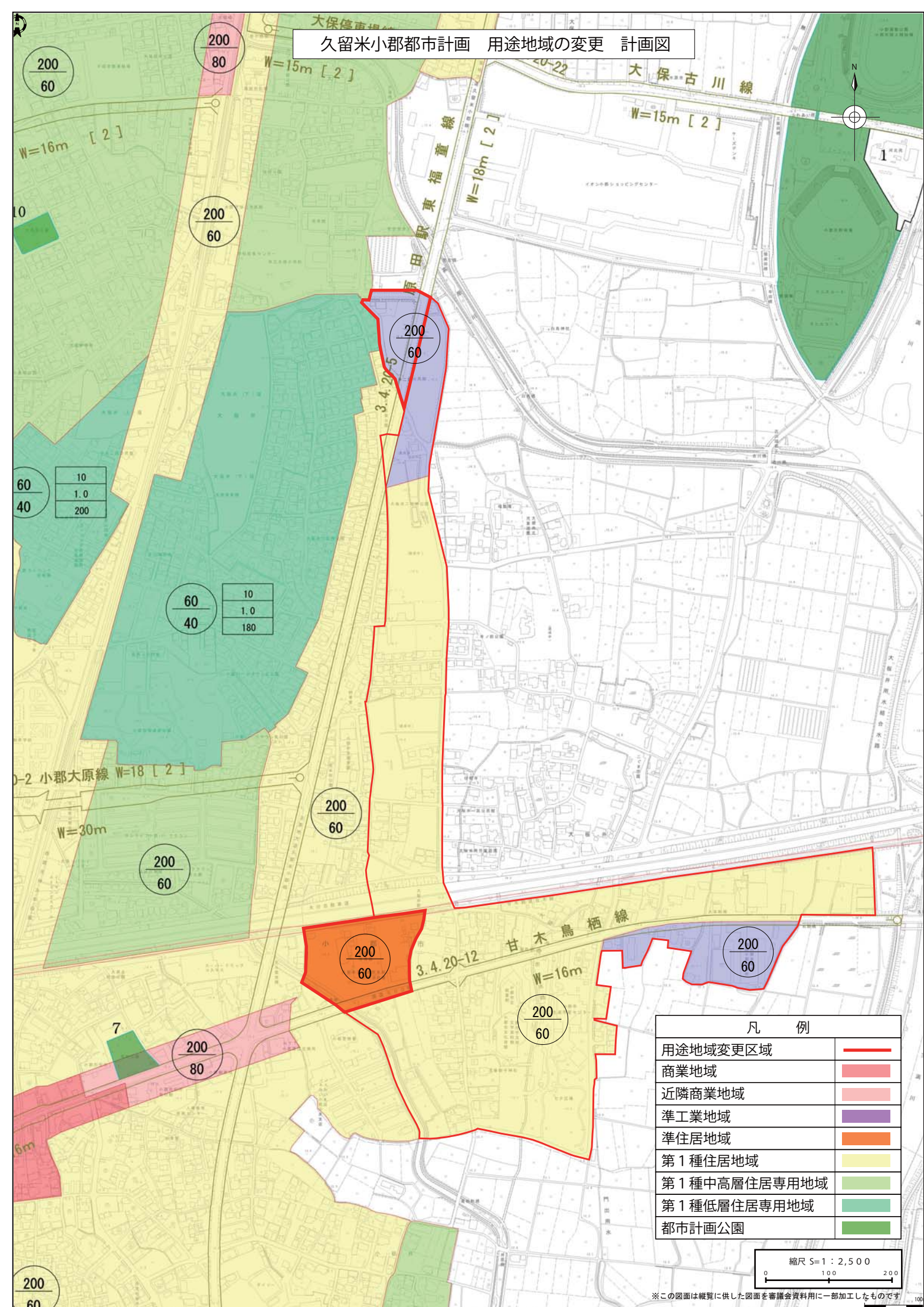
9. 用途地域の変更は、都市計画委員会の審議を経て行われる。

10. 用途地域の変更は、都市計画委員会の審議を経て行われる。

1:15,000

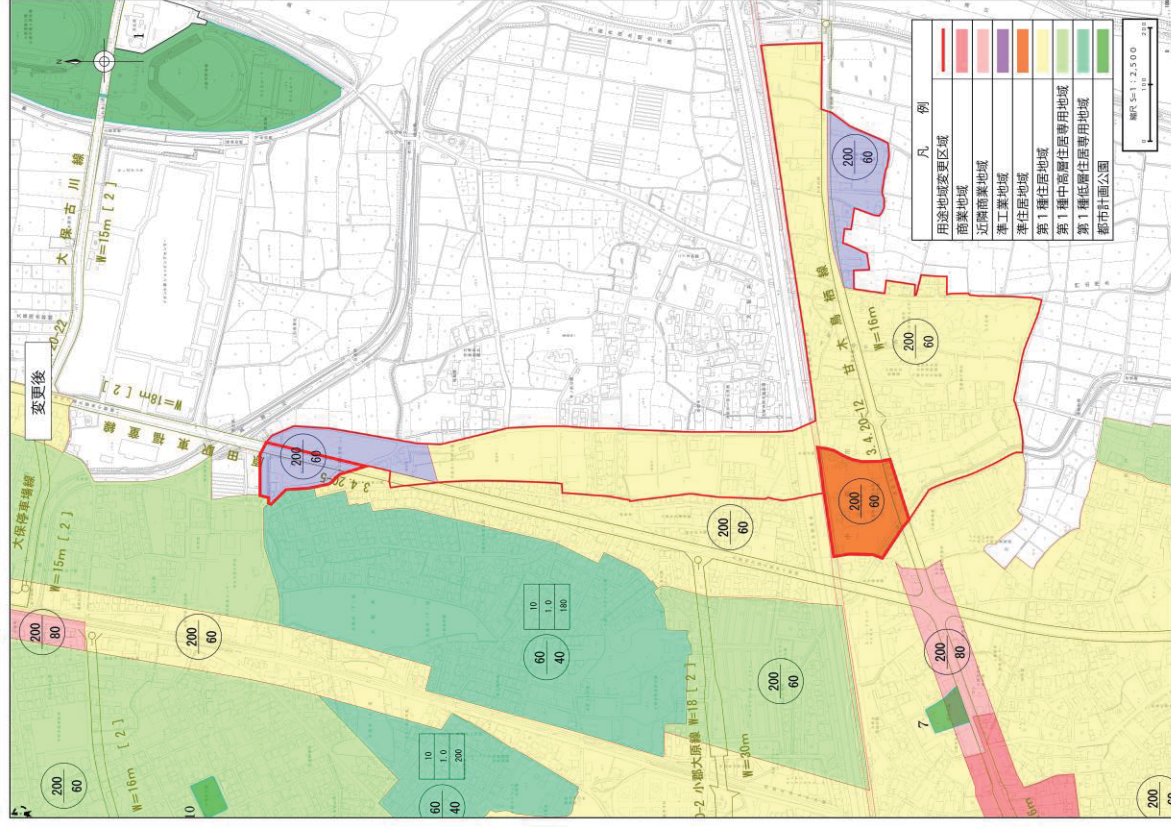
※この図面は概算に供した図面を審議会資料用に一部加工したものです

久留米小郡都市計画 用途地域の変更 計画図



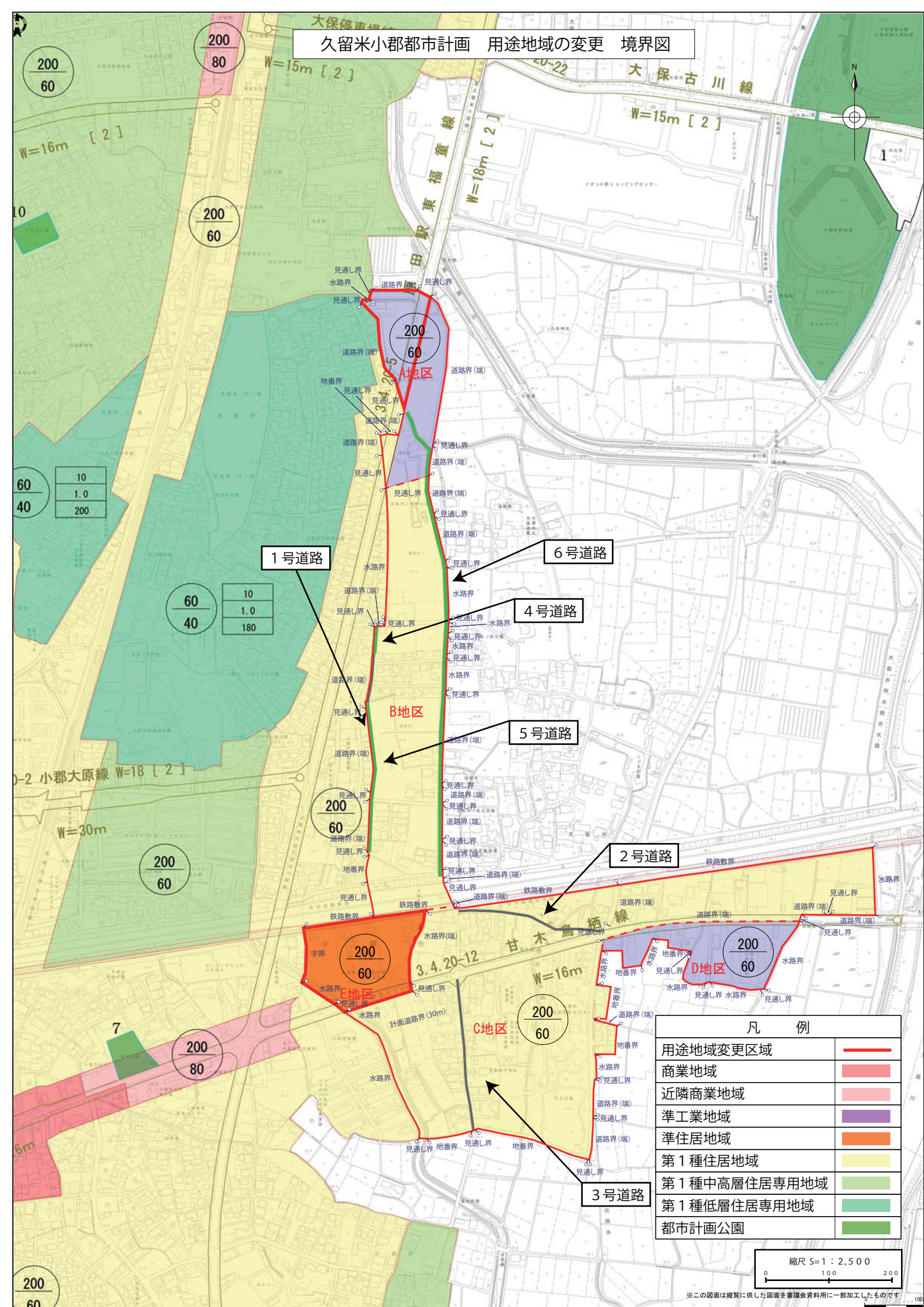
※この図面は縦覧に供した図面を審議会資料用に一部加工したものです

【新旧対照図】久留米小郡都市計画



※この図面は縦覧に供した図面を審議会資料用に一部加工したものです

久留米小郡都市計画 用途地域の変更 境界図



久留米小郡都市計画 用途地域の変更（小郡市決定）

都市計画 用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の後退 距離の限度	建築物の敷地 面積の最低限度	建築物の 高さの限度	備 考
第一種低層住居 専用地域	約 215ha	6/10 以下	4/10 以下	1.5m	200 m ²	10m	25.7%
	約 5.8 ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	200 m ²	10m	0.7%
	約 22.0ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	180 m ²	10m	2.6%
	約 28.2 ha	8/10 以下	5/10 以下	—	200 m ²	10m	3.4%
	約 3.2ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	180 m ²	10m	0.4%
小 計	約 274.2 ha						32.7%
第二種低層住居 専用地域	約 8.0ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	180 m ²	10m	0.9%
第一種中高層 住居専用地域	約 211.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	25.3%
	約 14.8ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.7%
小 計	約 226.3ha						27.0%
第一種住居地域	約 275.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	32.9%
第二種住居地域	約 7.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.9%
準住居地域	約 2.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.2%
近隣商業地域	約 15.9ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.9%
商業地域	約 18.1 ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.2%
準工業地域	約 9.3 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.1%
合 計	約 836.5 ha						100%

「種類、位置及び区域は、総括図及び計画図表示のとおり」

理由

別紙のとおり

変 更 理 由 書

当該地区周辺は、令和３年に市街化区域へ編入され、ゆとりある良好な住宅地の形成が進行している一方で、周辺住民の生活を支える生活利便施設の不足が課題となっている。

そのような中、都市計画マスタープランでは、地域交通の幹線軸であり地区沿いを南北に走る都市計画道路原田駅東福童線沿線に、生活利便施設を集約する方針を位置づけている。

当該地区の用途地域を第一種住居地域から準工業地域及び準住居地域へ一部変更することにより、生活利便施設の立地誘導、公共施設の再配置を行い、幹線道路沿道への持続的な生活利便施設の集約及び小郡駅・大板井駅周辺の活性化を図るため、用途地域の見直しを行う。

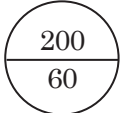
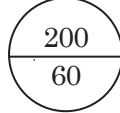
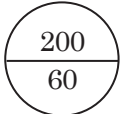
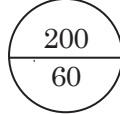
新 旧 対 照 表
(旧用途地域)

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の後退距 離の限度	建築物の敷地面積 の最低限度	建築物の 高さの限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 215ha	6/10 以下	4/10 以下	1.5m	200 m ²	10m	25.7%
	約 5.8ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	200 m ²	10m	0.7%
	約 22.0ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	180 m ²	10m	2.6%
	約 28.2ha	8/10 以下	5/10 以下	—	200 m ²	10m	3.4%
	約 3.2ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	180 m ²	10m	0.4%
小 計	約 274.2ha						32.7%
第二種低層住居専用地域	約 8.0ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	180 m ²	10m	0.9%
第一種中高層住居専用地域	約 211.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	25.3%
	約 14.8ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.7%
小 計	約 226.3ha						27.0%
第一種住居地域	約 278.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	33.3%
第二種住居地域	約 7.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.9%
近隣商業地域	約 15.9ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.9%
商業地域	約 18.1 ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.2%
準工業地域	約 8.3 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.0%
合 計	約 836.5 ha						100%

(新用途地域)

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の後退距 離の限度	建築物の敷地面積 の最低限度	建築物の 高さの限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 215ha	6/10 以下	4/10 以下	1.5m	200 m ²	10m	25.7%
	約 5.8ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	200 m ²	10m	0.7%
	約 22.0ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	180 m ²	10m	2.6%
	約 28.2ha	8/10 以下	5/10 以下	—	200 m ²	10m	3.4%
	約 3.2ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	180 m ²	10m	0.4%
小 計	約 274.2ha						32.7%
第二種低層住居専用地域	約 8.0ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	180 m ²	10m	0.9%
第一種中高層住居専用地域	約 211.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	25.3%
	約 14.8ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.7%
小 計	約 226.3ha						27.0%
第一種住居地域	約 275.5ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	32.9% 大板井△3.0ha
第二種住居地域	約 7.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.9%
準住居地域	約 2.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.9% 大板井 2.0ha
近隣商業地域	約 15.9ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.9%
商業地域	約 18.1ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.2%
準工業地域	約 9.3 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.1% 大板井 1.0ha
合 計	約 836.5 ha						100%

用途地域変更 新旧対照表

番 号	用 途 地 域					備 考
	現 行		変 更		面積 (ha)	
①	第一種住居地域		準工業地域		1.0	大板井地区
②	第一種住居地域		準住居地域		2.0	大板井地区

久留米小郡都市計画 用途地域の変更

(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 7 年 6 月上旬	
市条例縦覧・意見書	令和 7 年 6 月 6 日から 令和 7 年 6 月 26 日まで	縦覧者 名 意見書 名 公述申出 名
公聴会	令和 7 年 7 月 3 日 (中止)	
事前協議申出	令和 7 年 6 月 27 日から 令和 7 年 7 月 17 日まで	縦覧者 名 意見書 名
都市計画の案の縦覧・意見書	令和 7 年 7 月 18 日から 令和 7 年 8 月 1 日まで	
小郡市都市計画審議会	令和 7 年 8 月 12 日	
法定協議申出	令和 7 年 8 月中旬 (予定)	
決定告示	令和 7 年 8 月下旬 (予定)	

久留米小郡都市計画 用途地域の変更について【大板井地区】

1. 目的

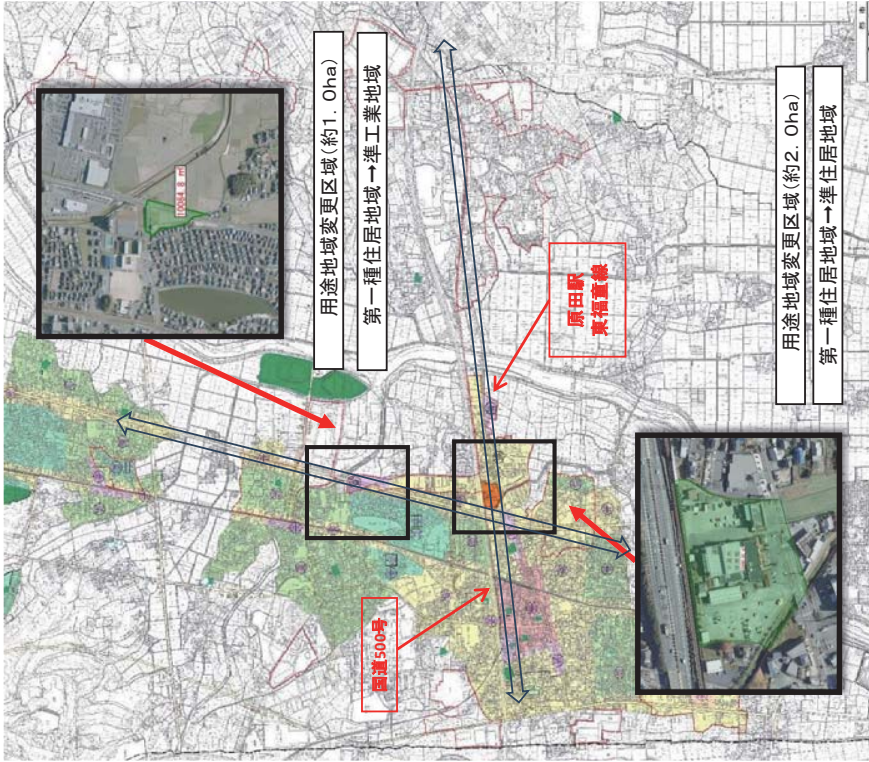
当該地区周辺は、令和3年に市街化区域へ編入され、増加を予定していた人口を概ね吸収し、ゆとりある良好な住宅地の形成が進行している一方で、商業施設は想定した面に留まらず、周辺住民の生活を支える生活利便施設の不足が課題とわっている。

そのような中、都市計画マスタープランでは、地域交通の幹線軸であり地区沿いを南北に走る都市計画道路原田駅東福童線沿線に、生活利便施設を集約する方針を位置づけている。東西に走る国道500号線沿いにおいて、令和6年1月に策定した小郡市立地適正化計画では、高次で多様な都市機能の維持を図ることとしている。

A地区（旧B-1地区）においては、編入時に併存を予定していた住居系施設から生活利便施設に変更し、生活の質の向上を目標としていく。また、第2次小郡市都市計画マスタープランで、市庁舎を含む小郡駅東側の道的整備や交通結節機能の強化を方針づけているとおり、小郡駅周辺を含めたエリア整備や用途地域のあり方を検討し、良好な市街地形成を図っていく予定である。今後、B地区においては駅周辺部を有する体育館の増設整備を予定しており、周辺の公共施設との連携により機能を充実する可能性があるため、建築物と整合した用途地域に変更する。体育館を含め、小郡市立地適正化計画で定める都市機能誘導区域に公共施設を集積することで、福岡県大規模商業施設の立地基準に一致するようなまちづくりを推進する。

当該地区の用途地域を第一種住居地域及び準工業地域へ変更することにより、周辺住民の生活を支える中心となる役所を担う商業施設の立地を誘導、公共施設の再配置を行い、幹線道路沿線への特約的な生活利便施設の集約及び小郡市の中心拠点である小郡駅・大板井駅周辺の活性化を図るため、用途地域の見直しを行う。

2. 位置図



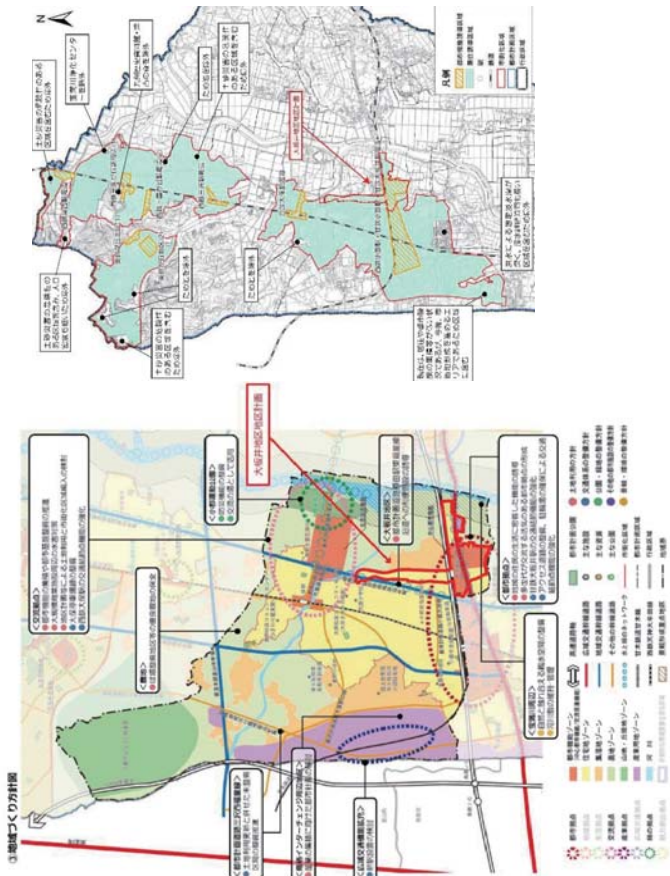
3. 上位計画等の位置づけ

【第2次小郡市都市計画マスタープラン】

- ・西鉄及び甘藷小郡駅周辺地区・甘藷大板井駅周辺地区については、交通利便性の良さを生かしながら、通勤・通学の乗降客及び地域の住民の生活に密着した商業や、行政、業務、医療、福祉等の生活に密着なサービス機能の拡充と、公共交通結節機能が一体となったまちづくりを推進し、多様な世代によるコミュニティ形成と活気ある都市拠点の形成を図ります。(全体構想：P5-3)
- ・都市拠点、地域拠点、生活拠点及びその周辺の地域交通幹線道路沿道において、生活利便施設の集約を促進します。(全体構想：P5-8)

- ・甘藷大板井駅周辺については、国道500号沿線の交通利便性の良さを生かしながら、地域の住民の生活に密着した商業、業務、医療、福祉等の機能の誘導と、多世代が交流する活気ある都市拠点の形成を図ります。(地域別構想：P6-16)
- ・市街化区域への編入を行った大板井地区は、国道500号沿線の既存施設の維持・充実を図るとともに、都市計画道路原田駅東福童線沿道に生活利便施設を誘導し、自然環境と調和し、ゆとりある良好な住宅地の形成を図ります。(地域別構想：P6-16)

- ・市の中心地である西鉄小郡駅、甘藷小郡駅、甘藷大板井駅周辺については、高次で多様な都市機能の集積や歴史文化資源の活用により、多世代の交流を促進し、歩きたくなる賑わいのある都市拠点の形成を図ります。(P57)
- ・小郡市体育館及び武道場、弓道場について、スポーツや文化イベント、コミュニティ活動などによる、交流やイベントの拠点となる施設として整備を推進します。(P83)

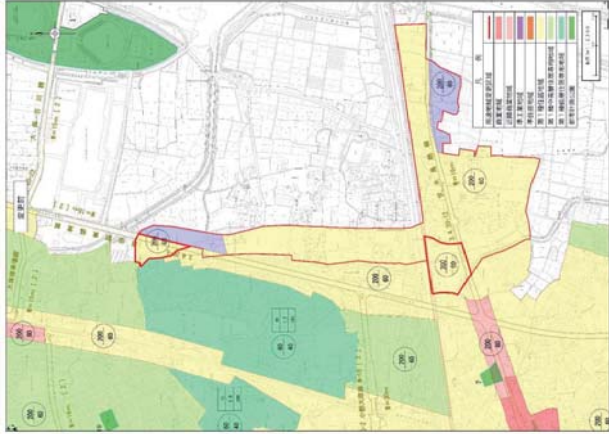


都市計画マスタープラン

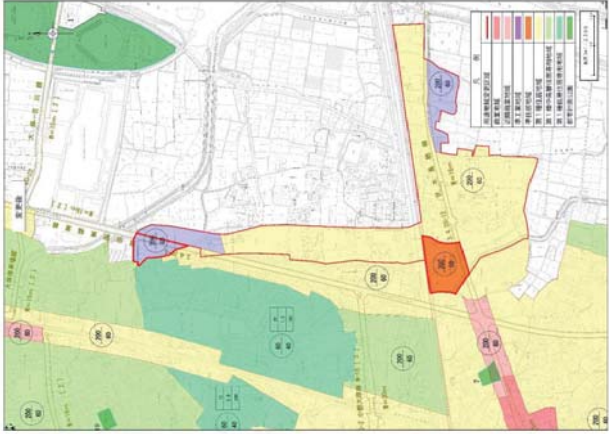
立地適正化計画

4. 用途地域新旧対照図

変更前



変更後



5. 用途地域新旧対照表

新旧対照表
(旧用途地域)

種 別	面 積	建築物の 容積率	建築物の 高さ	建築物の 高さの制限	建築物の 高さの制限	備 考
第一種住居地域	約219ha	4/10以下	1.5m	200m	10m	25.7%
第二種住居地域	約27.0ha	4/10以下	1.0m	200m	10m	0.7%
第三種住居地域	約22.0ha	4/10以下	1.0m	180m	10m	2.6%
第四種住居地域	約28.2ha	5/10以下	—	200m	10m	3.4%
第五種住居地域	約3.2ha	5/10以下	1.0m	180m	10m	0.4%
小 計	約274.2ha	5/10以下	1.5m	180m	10m	32.7%
第一種商業地域	約211.9ha	6/10以下	—	—	—	25.3%
第二種商業地域	約14.8ha	6/10以下	—	—	—	1.7%
小 計	約226.7ha	6/10以下	—	—	—	27.0%
第一種工業地域	約278.3ha	6/10以下	—	—	—	32.3%
第二種工業地域	約7.2ha	6/10以下	—	—	—	0.6%
第三種工業地域	約15.9ha	8/10以下	—	—	—	1.9%
第四種工業地域	約18.1ha	8/10以下	—	—	—	2.2%
第五種工業地域	約3.3ha	6/10以下	—	—	—	1.0%
合 計	約826.5ha	6/10以下	—	—	—	100%

(新用途地域)

種 別	面 積	建築物の 容積率	建築物の 高さ	建築物の 高さの制限	建築物の 高さの制限	備 考
第一種住居地域	約219ha	4/10以下	1.5m	200m	10m	25.7%
第二種住居地域	約27.0ha	4/10以下	1.0m	200m	10m	0.7%
第三種住居地域	約22.0ha	4/10以下	1.0m	180m	10m	2.6%
第四種住居地域	約28.2ha	5/10以下	—	200m	10m	3.4%
第五種住居地域	約3.2ha	5/10以下	1.0m	180m	10m	0.4%
小 計	約274.2ha	5/10以下	1.5m	180m	10m	32.7%
第一種商業地域	約211.9ha	6/10以下	—	—	—	25.3%
第二種商業地域	約14.8ha	6/10以下	—	—	—	1.7%
小 計	約226.7ha	6/10以下	—	—	—	27.0%
第一種工業地域	約278.3ha	6/10以下	—	—	—	32.3%
第二種工業地域	約7.2ha	6/10以下	—	—	—	0.6%
第三種工業地域	約15.9ha	8/10以下	—	—	—	1.9%
第四種工業地域	約18.1ha	8/10以下	—	—	—	2.2%
第五種工業地域	約3.3ha	6/10以下	—	—	—	1.0%
合 計	約826.5ha	6/10以下	—	—	—	100%

6. スケジュール

○用途地域の変更

- 下協議
令和7年6月上旬
- 市条例総覧
令和7年6月6日から令和7年6月26日まで
- 公聴会
令和7年7月3日(中)
- 事前協議
令和7年6月27日から令和7年7月17日まで
- 都市計画の案の縦覧・意見書
令和7年7月18日から令和7年8月1日まで
- 小郡市都市計画審議会
令和7年8月12日
- 法定協議
令和7年8月中旬(予定)
- 決定告示
令和7年8月下旬(予定)