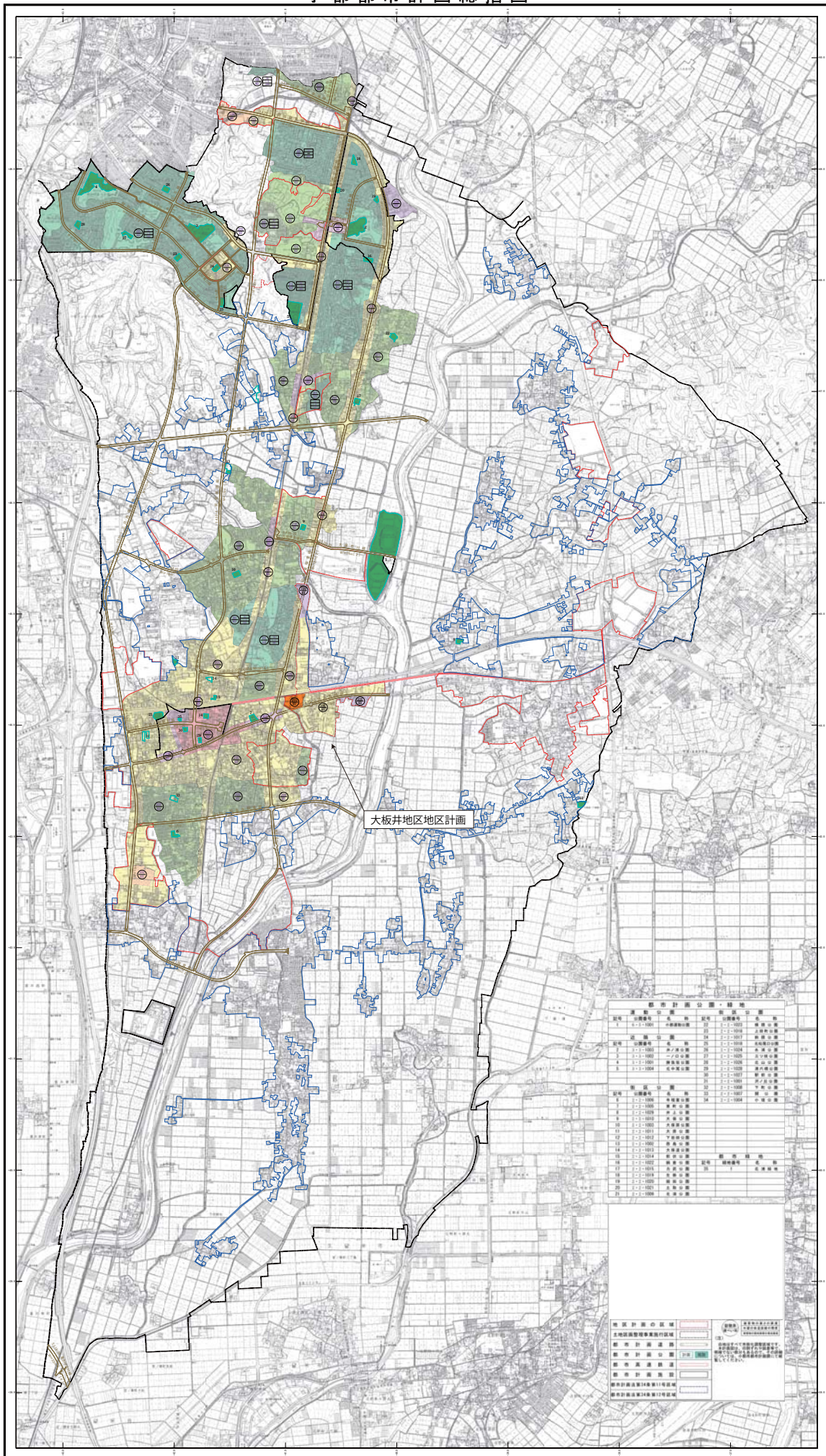


議案第 2 号

久留米小郡都市計画

大板井地区地区計画の変更（小郡市決定）について

令和 7 年 8 月
小郡市



久留米小郡都市計画 地区計画の変更 計画図

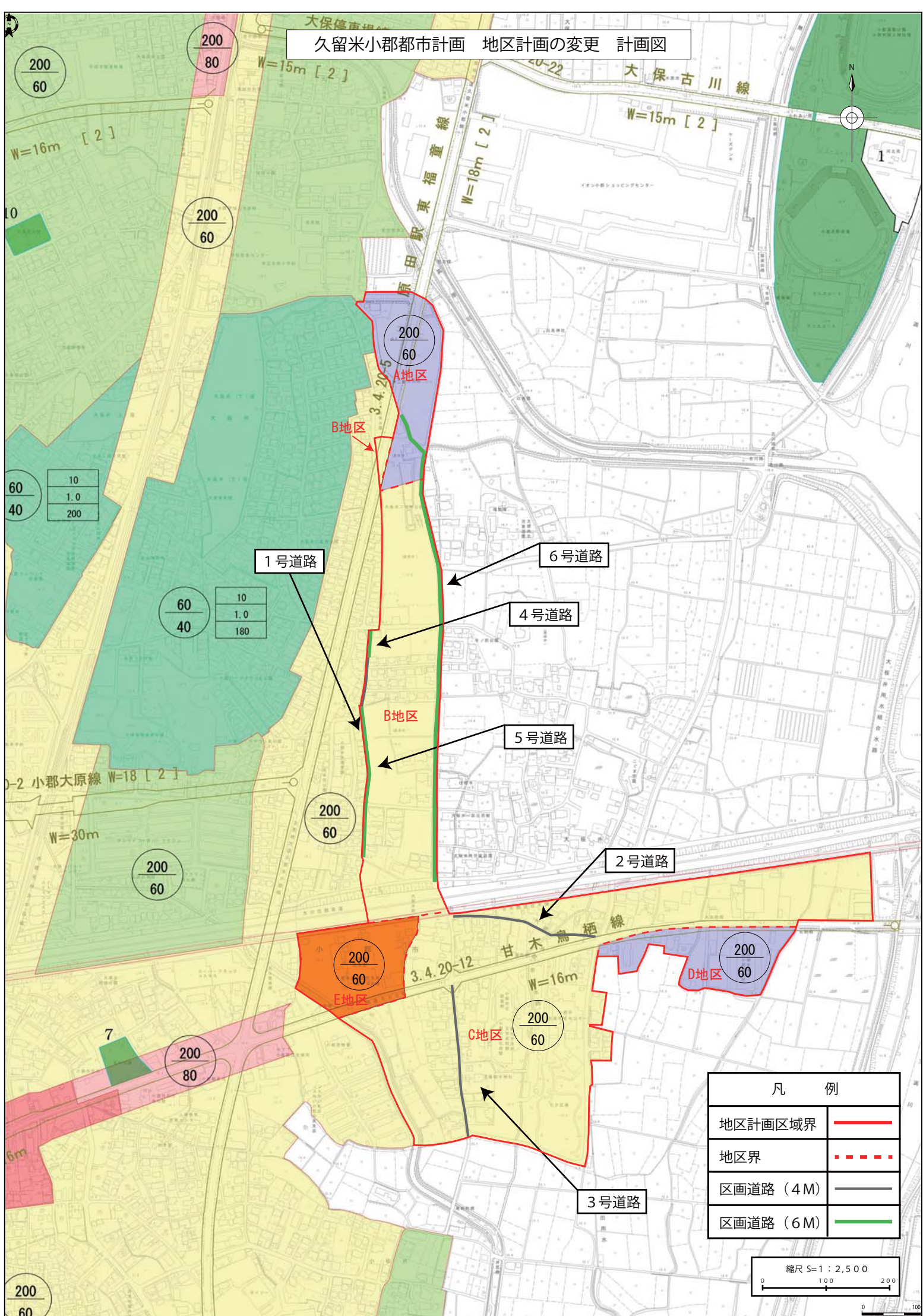
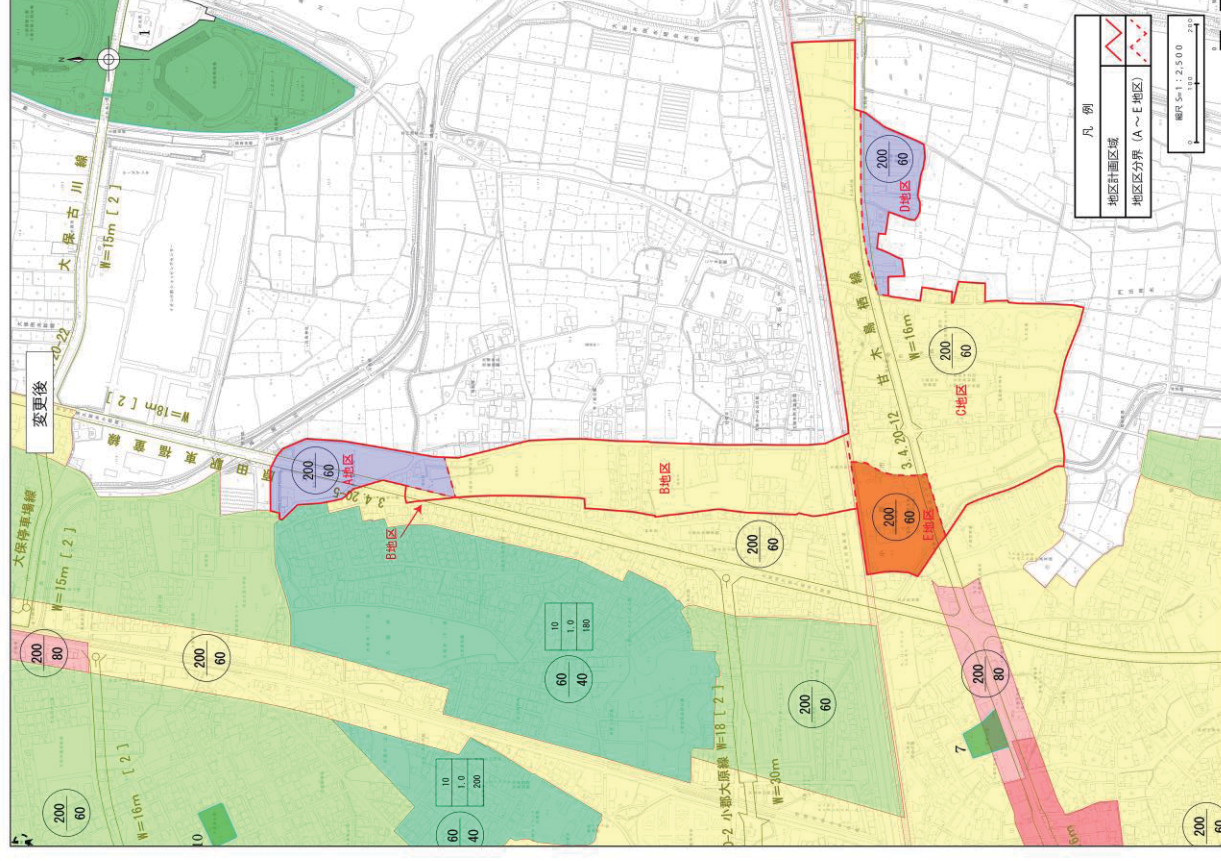
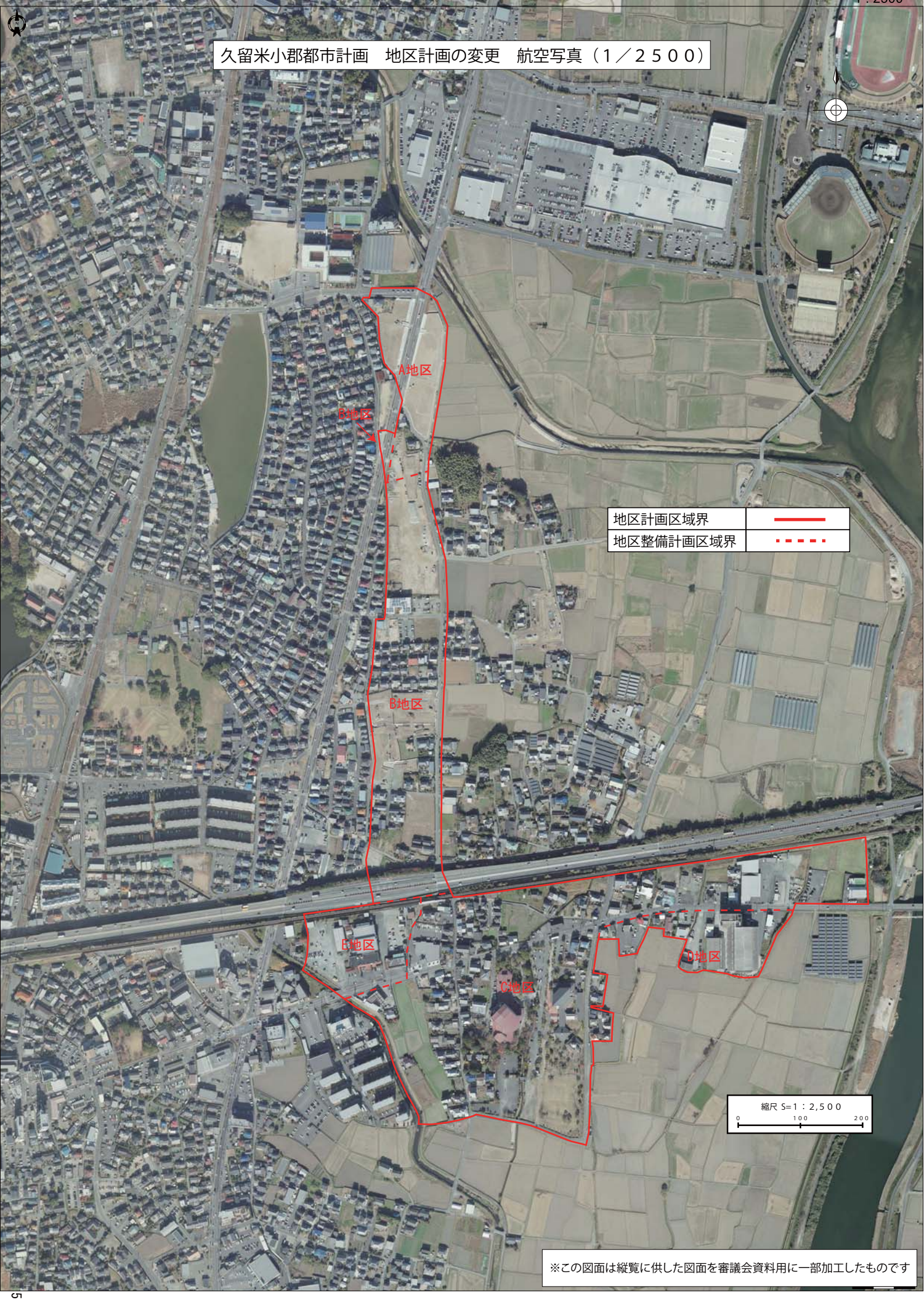


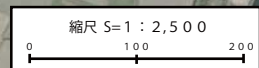
圖
圖
十



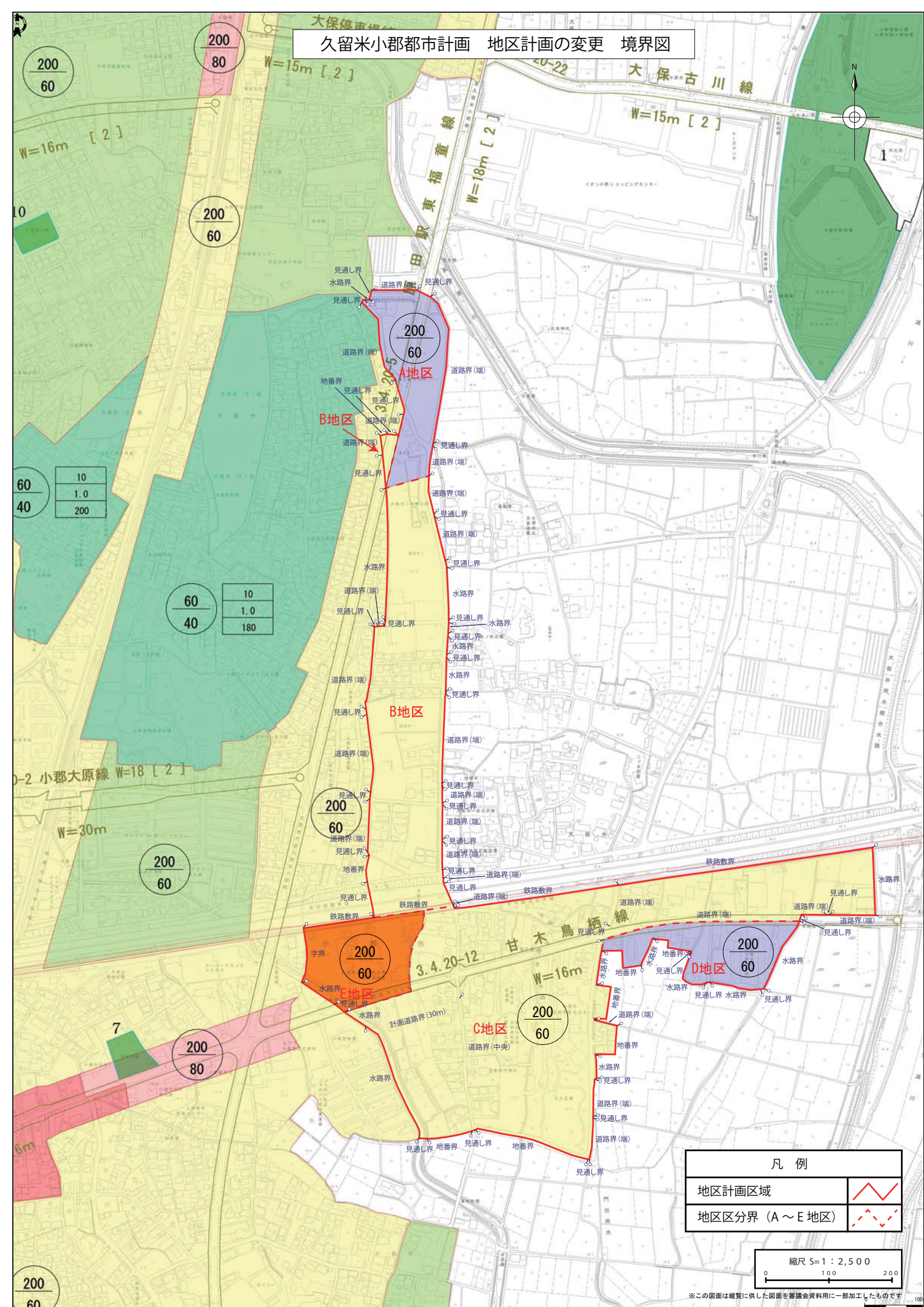
3



地区計画区域界	———
地区整備計画区域界	- - - - -



久留米小郡都市計画 地区計画の変更 境界図



久留米小郡都市計画 地区計画の変更（小郡市決定）
都市計画 大板井地区地区計画を次のように変更する

名 称			大板井地区地区計画				
位 置			小郡市大板井の一部				
面 積			約 25. 2ha				
地区計画の目標			本地区は、本市の中央部に位置し、東西に国道500号線、南北には都市計画道路原田駅東福童線が通過している。国道500号沿線は、文化会館、図書館、体育館、警察署等の公共施設及び診療所、青果市場、物流施設が位置した既成市街地となっており、甘木鉄道大板井駅が地区内に立地する交通利便性が高い地区である。地区内に立地する体育館は老朽化が進んでおり、建替えに伴い施設機能を充実させることで、高次で多様な都市機能の維持を図る。 また、本地区は小郡市都市計画マスタープランにおいて、交通利便性を活かした沿道施設等を誘導する地区および計画的な基盤整備を推進し良好な住環境形成に努める地区と位置付けられており、これらを実現するため、都市基盤整備及び周辺環境との調和を図りながら、生活利便施設及び住宅地を誘導す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	土地利用方針		国道 500 号線の既成市街地については、既存施設の維持・充実を図るとともに、良好な住環境形成を図る土地利用方針を定める。 また、南北の都市計画道路原田駅東福童線近接地の新市街地については、幹線道路を活かした利便施設の誘導及び自然環境と調和したゆとりある良好な住環境形成を図る土地利用方針を定める。 <新市街地> 【A地区】 住宅及び店舗・飲食店等の利便施設及び自動車販売店等を誘導する地区とする。 【B地区】 良好な住環境を形成する住宅の誘導及び周辺住民の利便性向上を図る生活利便施設を誘導する地区とする。 <既成市街地> 【C地区】 幹線道路沿いの既存施設の維持・充実を図るとともに、既存集落の良好な住環境形成を図る地区とする。 【D地区】 既存集落の維持及び幹線道路沿いの既存物流施設の維持・充実を図る地区とする。 【E地区】 幹線道路沿いの既存施設の維持・更新を図る。				
	地区施設の整備方針		接道不良や狭隘道路を解消するため、土地利用と一体的な新設道路整備を図る。既存の狭隘道路については、『小郡市における農地転用および建築行為に係る後退道路用地に関する整備要綱』に準じて、道路の拡幅整備を図る。				
	建築物等の整備の方針		建築物の用途、高さ、意匠、壁面の位置等の制限を行い、ゆとりある居住環境及び良好な景観形成を図る。 また、敷地の細分化とそれに伴う建築物の建てづまりを防止するため、建築物の最低限度を定める。 <新市街地>【A地区・B地区】 幹線道路沿いの店舗・飲食店等の利便施設については、意匠、壁面の位置等の制限を行い、周辺環境との調和を図る。新たな住宅開発については、最低敷地制限を行うことで良好な住環境の形成を図る。 <既成市街地>【C地区・D地区・E地区】 既存施設及び住宅の意匠、壁面等の制限を行い、周辺環境との調和及び良好な住環境形成を図る。 地区内の小郡市景観計画の景観形成重点地区については、更なる良好な景観誘導を図る。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		地区施設の名称、規模				
			区画道路 幅員 4m 1号道路 延長 約 80m、2号道路 延長 約 240m、3号道路 延長 約 240m 幅員 6m 4号道路 延長 約 50m、5号道路 延長 約 240m、6号道路 延長 約 750m				
	地区の区分	地区の名称	A 地 区	B 地 区	C 地 区	D 地 区	E 地 区
		地区の面積	約 2. 2ha	約 6. 3ha	約 12. 9ha	約 1. 8ha	約 2. 0ha

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	各地区に建築できる建築物は、次の各号に掲げる建築物とする。				
			1 住宅、共同住宅	1 住宅、共同住宅	1 住宅、共同住宅	1 住宅、共同住宅	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。）	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。）	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。）	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。）	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	3 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。）	3 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	3 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	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。）	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。）	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。）	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。）	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 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの	5 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令（以下「施行令」という。）第130条5の2で定めるもの	5 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの	5 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの	5 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
			6 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 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち施行令第130条5の2で定める部分の床面積の合計が150㎡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。）	6 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 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 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。）
			7 診療所	7 診療所	7 診療所	7 診療所	7 診療所
			8 調剤薬局	8 調剤薬局	8 調剤薬局	8 調剤薬局	8 調剤薬局
			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	9 事務所、店舗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。）	9 事務所、店舗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。）	9 事務所、店舗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。）	9 事務所、店舗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。）
			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「施行令」という。）第130条の4各号で定める公益上必要な建築物	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「施行令」という。）第130条の4各号で定める公益上必要な建築物	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「施行令」という。）第130条の4各号で定める公益上必要な建築物	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「施行令」という。）第130条の4各号で定める公益上必要な建築物	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「施行令」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	11 自動車修理工場	11 自動車修理工場	11 自動車修理工場	11 自動車修理工場

			12 自動車車庫（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 13 倉庫（3,000㎡以下）（倉庫業を営む倉庫は除く。） 14 集会場、葬儀場 15 前各号の建築物に付属するもの	福祉事業の用に供せられるものを除く。） 10 保育所（1,500㎡以内） 11 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 12 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 13 自動車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。） 14 倉庫（3,000㎡以内）（倉庫業を営む倉庫は除く。） 15 前各号の建築物に付属するもの（政令第130条の5各号で定めるものを除く。）	福祉事業の用に供せられるものを除く。） 11 保育所（1,500㎡以内） 12 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 13 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 14 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 15 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「施行令」という。）第130条の4各号で定める公益上必要な建築物 16 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 17 自動車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。） 18 倉庫（3,000㎡以内）（倉庫業を営む倉庫は除く。） 19 卸売市場 20 図書館、集会場 21 前各号の建築物に付属するもの	11 保育所（1,500㎡以内） 12 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 13 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 14 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 15 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「施行令」という。）第130条の4各号で定める公益上必要な建築物 16 自動車修理工場 17 自動車車庫（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 18 倉庫 19 前各号の建築物に付属するもの	第86号)第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設 12 介護老人保健施設（社会福祉法第2条第3項に規定する第2種社会福祉事業の用に供せられるものを除く。） 13 保育所（1,500㎡以内） 14 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 15 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 16 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 17 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「施行令」という。）第130条の4各号で定める公益上必要な建築物 18 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 19 自動車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。） 20 倉庫（3,000㎡以内）（倉庫業を営む倉庫は除く。） 21 図書館、集会場 22 前各号の建築物に付属するもの
--	--	--	---	--	---	--	---

地 区 整 備 計 画	建築物の 高さの 最高限度	—	12m	—
	建築物の 敷地面積の 最低限度	—	180 ㎡	—
	壁面位置 の 制 限	建築の外壁又はこれらに代わる柱の面から道路及び隣地境界線までの距離は、2m以上とする。 ただし、住宅及び住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものについては、建築物の外壁又はこれら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。		
	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 形態及び意 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 建築物の外壁及び屋根の色彩は原色を避け、外壁の色彩は彩度 4.0 以下とし、屋根の色彩は有彩色の場合彩度 4.0 以下、明度 7.5 以下、無彩色の場合明度 7.5 以下とする。ただし、自然石や土・木材等地域固有の自然素材や伝統的素材が使用されている場合はこの限りではない。 2 屋外広告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は、高さ 10m 以下 (広告板は 5m 以下とする。)、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、 周辺環境や建築物等と類似・調和するものとする。 (6) 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。 (7) 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	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		延べ床面積が 500 ㎡を超えるものについては、敷地面積に対して 3%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表示のとおり

理 由 別紙のとおり

理 由 書

本地区は本市の中央部に位置し、本市の幹線道路である国道５００号、都市計画道路原田駅東福童線に近接する地区であり、甘木鉄道大板井駅が位置する交通利便性が高い地区である。

地区内には、文化会館、図書館、体育館、警察署等の公共施設及び診療所、青果市場、物流施設が立地している。

また、本地区は小郡市都市計画マスタープランにおいて、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、自然環境と調和したゆとりある良好な住宅地の形成を図る地区と位置付けている。加えて、令和６年１月に策定した小郡市立地適正化計画では、公共施設の適正配置により、高次で多様な都市機能の集積を推進することとしている。

これらを実現するため、都市基盤整備及び周辺環境との調和を図りながら、生活利便施設の誘導及び体育館の建替えを実現することを目的とし、本案のとおり地区計画の変更を行うものである。

名 称	大板井地区地区計画
位 置	小郡市大板井の一部
面 積	約 23.2ha
地区計画の目標	本地区は、本市の中央部に位置し、東西に国道50号線、南北には都市計画道路原田駅東福童線が通過している。国道50号線沿線は、文化会館、図書館、警察署等の公共施設及び診療所、青果市場、物流施設が位置した既成市街地となっており、甘木鉄道大板井駅が地区内に立地する交通利便性が高い地区である。
	また、本地区は小郡市都市計画マスタープランにおいて、交通利便性を活かした沿道施設等を誘導する地区及び計画的な基盤整備を推進し良好な住環境形成に努める地区と位置付けられており、これを実現するため、都市基盤整備及び周辺環境との調和を図りながら、生活利便施設及び住宅地を誘導することを目標とする。
区域の整備・開発及び安全に関する方針	国道 500 号線の既成市街地については、既存施設の維持・充実に努めるとともに、良好な住環境形成を図る土地利用方針を定める。
	また、南北の都市計画道路原田駅東福童線近接地の都市街地については、幹線道路を活かした利便施設の誘導及び自然環境と調和したゆとりある良好な住環境形成を図る土地利用方針を定める。
土地利用方針	<都市街地> 【A地区】 住宅及び店舗・飲食店等の利便施設及び自動車販売店等を誘導する地区とする。 【B-1地区】 住宅及び店舗・飲食店等の利便施設を誘導する地区とする。 【B-2地区】 良好な住環境を形成する住宅の誘導及び周辺住民の利便性向上を図る生活利便施設を誘導する地区とする。
	<既成市街地> 【C地区】 幹線道路沿いの既存施設の維持・充実に努めるとともに、既存集落の良好な住環境形成を図る地区とする。 【D地区】 既存集落の維持及び幹線道路沿いの既存物流施設の維持・充実に努めるとともに、既存の狭小道路については、『小郡市における農地転用および建築行為に係る後述道路用地に関する整備要綱』に準じて、道路の拡幅整備を図る。
地区施設の整備方針	接道不良や狭小道路を解消するため、土地利用と一体的な新設道路整備を図る。既存の狭小道路については、『小郡市における農地転用および建築行為に係る後述道路用地に関する整備要綱』に準じて、道路の拡幅整備を図る。
	建築物の用途、高さ、意匠、壁面の位置等の制限を行い、ゆとりある居住環境及び良好な景観形成を図る。
建築物等の整備の方針	また、敷地の細分化とそれに伴う建築物の建てづまりを防止するため、建築物の最低限度を定める。
	<都市街地>【A地区・B-1地区・B-2地区】 幹線道路沿いの店舗・飲食店等の利便施設については、意匠、壁面の位置等の制限を行い、周辺環境との調和を図る。新たな住宅開発については、最低敷地制限を行うことで良好な住環境の形成を図る。
地区施設及び住宅の意匠、壁面等の制限を行い、周辺環境との調和を図る。既存施設及び住宅の意匠、壁面等の制限を行い、周辺環境との調和を図る。地区内の小郡市景観計画の景観形成重点地区については、更なる良好な景観誘導を図る。	<既成市街地>【C地区・D地区】 既存施設及び住宅の意匠、壁面等の制限を行い、周辺環境との調和を図る。地区内の小郡市景観計画の景観形成重点地区については、更なる良好な景観誘導を図る。
地区施設及び住宅の意匠、壁面等の制限を行い、周辺環境との調和を図る。既存施設及び住宅の意匠、壁面等の制限を行い、周辺環境との調和を図る。地区内の小郡市景観計画の景観形成重点地区については、更なる良好な景観誘導を図る。	地区施設の種類、規模
	区画道路 幅員 4m 1号道路 延長 約 80m、2号道路 延長 約 240m、3号道路 延長 約 240m 幅員 6m 4号道路 延長 約 50m、5号道路 延長 約 240m、6号道路 延長 約 750m
地区の区分	A 地区 B-1 地区 B-2 地区 C 地区 D 地区
	約 1.2ha 約 1.0ha 約 6.3ha 約 12.9ha 約 1.8ha

名 称	大板井地区地区計画
位 置	小郡市大板井の一部
面 積	約 25.2ha
地区計画の目標	本地区は、本市の中央部に位置し、東西に国道50号線、南北には都市計画道路原田駅東福童線が通過している。国道50号線沿線は、文化会館、図書館、警察署等の公共施設及び診療所、青果市場、物流施設が位置した既成市街地となっており、甘木鉄道大板井駅が地区内に立地する交通利便性が高い地区である。地区内に立地する体育館は老朽化が進んでおり、維持に伴い施設機能を充実させることで、高次で多様な都市機能の維持を図る。
	また、本地区は小郡市都市計画マスタープランにおいて、交通利便性を活かした沿道施設等を誘導する地区および計画的な基盤整備を推進し良好な住環境形成に努める地区と位置付けられており、これを実現するため、都市基盤整備及び周辺環境との調和を図りながら、生活利便施設及び住宅地を誘導することを目標とする。
区域の整備・開発及び安全に関する方針	国道 500 号線の既成市街地については、既存施設の維持・充実に努めるとともに、良好な住環境形成を図る土地利用方針を定める。
	また、南北の都市計画道路原田駅東福童線近接地の都市街地については、幹線道路を活かした利便施設の誘導及び自然環境と調和したゆとりある良好な住環境形成を図る土地利用方針を定める。
土地利用方針	<都市街地> 【A地区】 住宅及び店舗・飲食店等の利便施設及び自動車販売店等を誘導する地区とする。 【B地区】 良好な住環境を形成する住宅の誘導及び周辺住民の利便性向上を図る生活利便施設を誘導する地区とする。
	<既成市街地> 【C地区】 幹線道路沿いの既存施設の維持・充実に努めるとともに、既存集落の良好な住環境形成を図る地区とする。 【D地区】 既存集落の維持及び幹線道路沿いの既存物流施設の維持・充実に努めるとともに、既存の狭小道路については、『小郡市における農地転用および建築行為に係る後述道路用地に関する整備要綱』に準じて、道路の拡幅整備を図る。
地区施設の整備方針	接道不良や狭小道路を解消するため、土地利用と一体的な新設道路整備を図る。既存の狭小道路については、『小郡市における農地転用および建築行為に係る後述道路用地に関する整備要綱』に準じて、道路の拡幅整備を図る。
	建築物の用途、高さ、意匠、壁面の位置等の制限を行い、ゆとりある居住環境及び良好な景観形成を図る。
建築物等の整備の方針	また、敷地の細分化とそれに伴う建築物の建てづまりを防止するため、建築物の最低限度を定める。
	<都市街地>【A地区・B地区】 幹線道路沿いの店舗・飲食店等の利便施設については、意匠、壁面の位置等の制限を行い、周辺環境との調和を図る。新たな住宅開発については、最低敷地制限を行うことで良好な住環境の形成を図る。
地区施設及び住宅の意匠、壁面等の制限を行い、周辺環境との調和を図る。既存施設及び住宅の意匠、壁面等の制限を行い、周辺環境との調和を図る。地区内の小郡市景観計画の景観形成重点地区については、更なる良好な景観誘導を図る。	<既成市街地>【C地区・E地区】 既存施設及び住宅の意匠、壁面等の制限を行い、周辺環境との調和及び良好な住環境形成を図る。地区内の小郡市景観計画の景観形成重点地区については、更なる良好な景観誘導を図る。
	地区施設の種類、規模
地区の区分	区画道路 幅員 4m 1号道路 延長 約 80m、2号道路 延長 約 240m、3号道路 延長 約 240m 幅員 6m 4号道路 延長 約 50m、5号道路 延長 約 240m、6号道路 延長 約 750m
	A 地区 B 地区 C 地区 D 地区 E 地区
地区の区分	約 2.2ha 約 6.3ha 約 12.9ha 約 1.8ha 約 2.0ha

[illegible][illegible]

旧		新	
地	容積率の 最高限度	200%	
	建蔽率の 最高限度	60%	
	建築物の高さ の最高限度	12m	—
	建築物の敷地面積の最低限度	—	180㎡
	壁面位置の制限	建築の外壁又はこれらに代わる柱の面から道路及び隣地境界線までの距離は、2m以上とする。 ただし、住宅及び住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものについては、建築物の外壁又はこれら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。	
区	壁面後退区域における 建築物の設置の制限	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 道路交通標識等公海上必要なもの 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海上必要な建築物	
	備	建築物及び屋外広告物の形態及び意匠は、以下のとおり周辺環境と調和したものととする。 1 建築物の外壁及び屋根の色彩は原色を避け、外壁の色彩は彩度 4.0 以下とし、屋根の色彩は有彩色の場合彩度 4.0 以下、明度 7.5 以下、無彩色の場合明度 7.5 以下とする。ただし、自然石や土・木材等地域固有の自然素材や伝統的素材が使用されている場合はこの限りではない。 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。	
計	画	建築物等の形態及び意匠の制限 (1) 屋上利用広告物は設置又は表示しないこと。 (2) 一般地における床面積 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 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(広告板は 5m 以下とする。)、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、周辺環境や建築物等と類似・調和するものとする。 (6) 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。 (7) 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	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		延べ床面積が 500 ㎡を超えるものについては、敷地面積に対して 3%以上の緑地化をすること。	

久留米小郡都市計画 大板井地区 地区計画の変更

(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 (予定)	
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)	

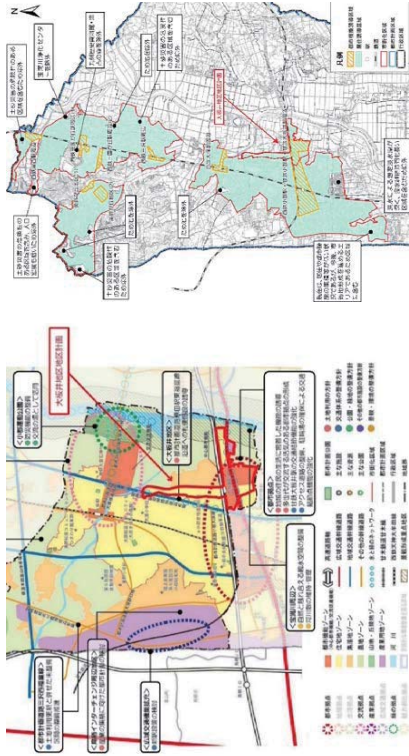
大板井地区地区計画による建築物の用途制限の概要

地区計画内の建築物の用途制限		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地区	B地区	C地区	D地区	E地区	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																								
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	住宅・共同住宅のみ
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あり
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	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、150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	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用店舗のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	③ 2階以下。
	店舗等の床面積が、1500㎡を超え、3000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が、3000㎡を超え、10000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■ 農産物直売、農家レストラン
	店舗等の床面積が、10000㎡を超えるもの																							
事務所等	事務所等の床面積が、1500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 500㎡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	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッチェング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3000㎡以下
	カラオケボックス等						①	①		○	○	○	○	○	○	○	①	②						① 10000㎡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		○	○	○	○	○	○	○	○							
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲		○	○	○	○	○	○	○	○							▲ 客席200㎡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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	図書館及び集会場（文化会館等）
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	集会場・葬儀場
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	公衆浴場は不可※Aは診療所のみ 保育所 1,500㎡以下
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○							○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○								○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車庫 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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3000㎡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1,500㎡以下 ② 3,000㎡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（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 ▲ 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 50㎡以下 ② 150㎡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 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡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															○	○	○	○	○	○	○	○	① 1500㎡以下 2階以下 ② 3000㎡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		都市計画区域域内においては都市計画決定が必要																	○		○			卸売市場のみ（建築基準法第51条ただし書きに規定する許可を受けたもの）

本地区は、本市の中央部に位置し、東西に国道500号線、南北には新市計画道路旧田原橋緑線が通過している。国道500号線24線は、文化会館、図書館、体育館、警察等の公共施設及び診療所、青果市場、物流施設が位置した既存住宅地となっており、日本鉄道大井町駅が地区に立地する交通利便性が高い地区である。令和3年に市街化区域に編入とともに現在の地区計画が決定された本地区は、ゆとりある良好な住宅地の形成が進行している。

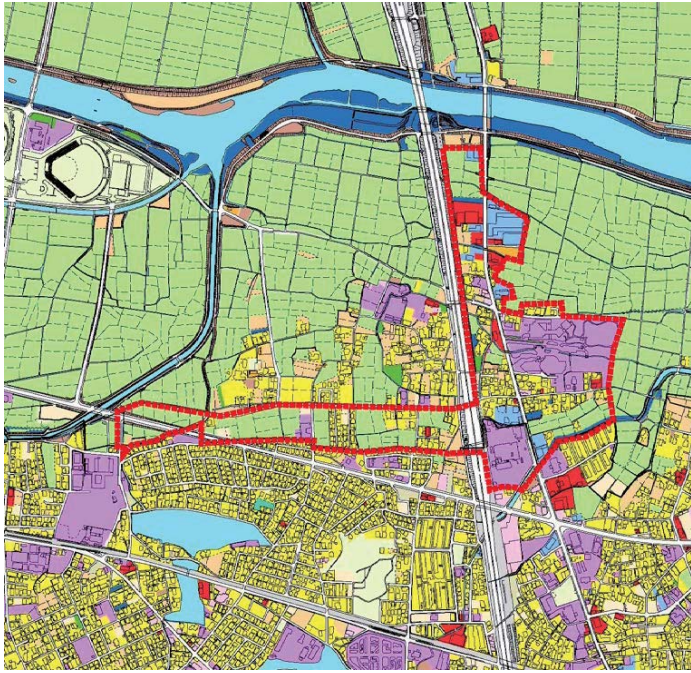
- ・観覧席を有する体育館を現地建替えるため、用途地域を見直すにあたり、E地区を区域に含め、大規模商業施設の立地を制限する。

都市計画マスタープラン

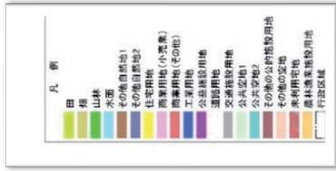
都市計画マスタープラン
立地適正化計画

4. 土地利用状況図・農業振興地域図

〔土地利用状況図〕 令和4年度都市計画基礎調査より



- ・A地区においては令和4年度都市計画基礎調査時には田となっており、現状は人口増加の見込みが少ないことから住宅用地として活用されず、未利用地化している。
- ・E地区においては現体育館が存在することから公施設用地となっており、現施設とを兼ねることで、近接する生涯学習センターや文化会館等の公施設との相乗効果や防災拠点としての役割が見込まれる。



地区計画地区(約25.2ha)

5. 地区計画の目標

A地区（旧B-1地区）においては、令和5年度から令和6年度における人口増加率が0%（大原1地区を含む）となっており、人口の伸びも落ちつつある。また、編入時に予定していた人口フレームについては、大原校区内で達成することが見込まれるため、住居系施設より生活利便施設に置き置き、生活の質の向上を目指していく。E地区においては、第2次小都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面的整備や交通結節機能の強化を方針づけているとあり、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、体育館の建替えも含め、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、複合的大規模商業施設の立地基準に一致するようまちづくりを推進する。

以上を踏まえ、都市計画道路原田駅東福童線沿線に生活利便施設の立地を誘導する。また、体育館の建替えを行うため、用途地域の変更と併せて地区計画の変更を行う。

大原校区合計



編入時期

6. 土地利用方針

国道500号線の成田市街地については、既存施設の維持・充実を図るとともに、良好な住環境形成を図る土地利用方針を定める。

また、南北の都市計画道路原田駅東福童線近接地の新市街地については、幹線道路を活かした利便施設の誘導及び自然環境と調和したゆとりある良好な住環境形成を図る土地利用方針を定める。

＜新市街地＞

〔A地区〕 住宅及び店舗・飲食店等の利便施設及び自動車販売店等を誘導する地区とする。

〔B地区〕 良好な住環境を形成する住宅の誘導及び周辺住民の利便性向上を図る生活利便施設を誘導する地区とする。

＜既成市街地＞

〔C地区〕 幹線道路沿いの既存施設の維持・充実を図るとともに、既存集路の良好な住環境形成を図る地区とする。

〔D地区〕 既存集路の維持及び幹線道路沿いの既存利便施設の維持・充実を図る地区とする。

〔E地区〕 幹線道路沿いの既存施設の維持・更新を図る。

7. 建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限

新		旧	
用途	制限事項	用途	制限事項
住宅	敷地面積：100㎡以上 壁面位置：道路側面より5m以上	住宅	敷地面積：100㎡以上 壁面位置：道路側面より5m以上
商業	敷地面積：200㎡以上 壁面位置：道路側面より5m以上	商業	敷地面積：200㎡以上 壁面位置：道路側面より5m以上
工業	敷地面積：500㎡以上 壁面位置：道路側面より10m以上	工業	敷地面積：500㎡以上 壁面位置：道路側面より10m以上
公共施設	敷地面積：300㎡以上 壁面位置：道路側面より5m以上	公共施設	敷地面積：300㎡以上 壁面位置：道路側面より5m以上
教育施設	敷地面積：400㎡以上 壁面位置：道路側面より5m以上	教育施設	敷地面積：400㎡以上 壁面位置：道路側面より5m以上
文化施設	敷地面積：300㎡以上 壁面位置：道路側面より5m以上	文化施設	敷地面積：300㎡以上 壁面位置：道路側面より5m以上
体育施設	敷地面積：600㎡以上 壁面位置：道路側面より10m以上	体育施設	敷地面積：600㎡以上 壁面位置：道路側面より10m以上
医療施設	敷地面積：500㎡以上 壁面位置：道路側面より10m以上	医療施設	敷地面積：500㎡以上 壁面位置：道路側面より10m以上
福祉施設	敷地面積：300㎡以上 壁面位置：道路側面より5m以上	福祉施設	敷地面積：300㎡以上 壁面位置：道路側面より5m以上
その他	敷地面積：200㎡以上 壁面位置：道路側面より5m以上	その他	敷地面積：200㎡以上 壁面位置：道路側面より5m以上

8. スケジュール

○地区計画の変更

- 下協議 令和7年6月上旬
- 市条例編纂 令和7年6月中旬（予定）
- 公聴会 令和7年7月上旬（予定）
- 事前協議申出 令和7年7月上旬（予定）
- 都市計画の案の縦覧・意見書 令和7年7月下旬（予定）
- 小都市都市計画審議会 令和7年8月中旬（予定）
- 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）