

久留米小郡都市計画 井上地区地区計画の決定（小郡市決定）

都市計画 井上地区地区計画を次のように決定する。

名称	井上地区地区計画		
位置	小郡市井上の一部		
面積	約7.2ha		
地区計画の目標	<p>本地区は、市の東部に位置し、大分自動車道の筑後小郡インターチェンジに近接し、主要幹線道路である県道久留米筑紫野線に繋がる市道10号線の沿道にある交通利便性に優れた地区である。</p> <p>また、本地区は都市計画マスタープランにおいて、農業の活性化や、安定的な雇用を促進するため、農産物の加工・保管や物流業務施設への計画的な土地利用の転換を図る地区として位置づけられ、また、まちづくり構想では、「農業共生ゾーン」内の「農産物加工・保管、物流エリア」に位置し、既存集落の活力の再生を推進し、農業と調和を図るまちづくりを進めると位置づけられている。</p> <p>以上の状況を踏まえ、周辺の営農環境に配慮しながら上記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標とする。</p>		
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用方針	本地区は、周辺の営農環境との調和を図るための農産物の加工・保管施設の立地を誘導する区域、また、筑後小郡インターチェンジの近接性を活かし、物流業務施設の立地を誘導する区域とし、農業の活性化と安定的な雇用促進に向けた土地利用を図る。	
	地区施設の整備方針	良好な土地利用を誘導するため、道路の整備を図る。	
	建築物等の整備の方針	「土地利用方針」を実現するために、建築物の用途、高さ、建蔽率、意匠、壁面の位置等を制限することにより、周辺環境に配慮した建築物の誘導を図る。	
	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> <ol style="list-style-type: none"> 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（ぬ）項第三号、（る）項第一号に掲げるものを除く。） 3 危険物の貯蔵又は処理に供するもので建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の9第1項の表準工業地域の欄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 前各号に掲げる建築物に附属するもの
		建蔽率の最高限度	60%
		建築物の高さの最高限度	30m
		壁面位置の制限	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3.0m以上とする。
		壁面後退区域における工作物等の設置の	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	

		<p>制限</p>	<p>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</p>
		<p>建築物等の形態及び意匠の制限</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の場合明度7.5以下、彩度4.0以下とし、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。</p> <p>2 屋外広告物は自己の用に供するもの以外は掲出しないこと。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。</p> <p>(1) 屋上利用広告物は設置又は表示しないこと。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
		<p>垣又は柵の構造</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 別紙のとおり

理 由 書

本地区は、小郡市の東部に位置し、大分自動車道の筑後小郡インターチェンジに近接し、主要幹線道路である県道久留米筑紫野線に繋がる市道10号線沿道の交通利便性が優れた地区である。

上位計画である「第2次小郡市都市計画マスタープラン」において、農業の活性化や、安定的な雇用を促進するため、農産物の加工・保管や物流業務施設への計画的な土地利用の転換を図る区域として位置づけている。また、「筑後小郡インターチェンジ周辺まちづくり構想」においては、集落の活力再生、農業共生のまちづくりを行う区域として「農業共生ゾーン」の中の「農産物加工・保管、物流エリア」に位置付けている。

本地区計画内の区域を二分するように、令和2年4月に都市計画法第34条第12号の規定に基づく区域指定（井上・上岩田地区）されているが、事業者に同一性があり、相互に機能を補完するなど、事実上も密接な関係を有している。そのため、土地利用や動線の調整を図る観点から、一体の地区計画とする。

本計画では、まず、農業関連施設を誘導する。将来的に物流エリアに限って地区計画を拡大する予定であり、立地特性を踏まえ物流施設の誘導を計画している。