

小郡都市計画地区計画の決定（小郡市決定）

都市計画大原西地区地区計画を次のように決定する。

名称		大原西地区地区計画	
位置		小郡市大字大原の一部および小郡の一部	
面積		5 h a	
地区計画の目標		<p>当地区は、小郡市の最西部に位置し、西側は、佐賀県鳥栖市及び基山町と接し、交通の要衝である鳥栖ジャンクションに近接する地区であることから、九州各地への交通至便性に優れた地区である。</p> <p>また、当地区は、「第4次小郡市総合振興計画」、「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るとともに、都市計画道路三沢西福童線、小郡鳥栖線の整備等が予定されていることから、将来的に都市基盤整備がより一層進んで行くものと考えられる。</p> <p>これらの状況を踏まえ、今後は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。</p>	
区域の整備 関する 開発 方針 及び 保全 に	土地利用の方針	流通業務内の用途を広げることにより、良好な流通業務施設を誘導し一方、良好な農地が形成されている周辺環境に調和した土地利用を図る。なお、具体的な土地利用が明らかであるA地区については、地区整備計画を定めることとし、B地区については、今後土地利用が明らかになった段階において、地区整備計画を定めるものとする。	
	地区施設の整備方針	周辺環境の調和と維持のため、緑化ゾーンなど設置するなど景観面を考慮する。	
	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、建築物の容積率・建ぺい率の最高限度、建築物の高さの制限、建築物等の形態及び意匠の制限、壁面の位置の制限、垣又はさく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。	
地区 整備 計画	地区の区分	地区の名称	A地区
		地区の面積	3.6 ha
	地区施設の配置及び規模	名称	内 容
		緑化ゾーン	道路境界線及び隣地境界線より3m以上の緑化ゾーンを設けること。ただし、緑化ゾーン内に歩行者及び自動車の出入口を築造することを妨げない。
	建築物等の用途の制限	<p>1. 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第二条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業、同条第4項に規定する貨物軽自動車運送事業、又は貨物利用運送事業法（平成元年法律第82号）第二条第6項に該当する貨物利用運送事業、倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する建築物のうち、次に掲げるもの</p> <p>1) 事務所 2) 自動車車庫 3) インタンク 4) 守衛室 5) 倉庫 6) 次に掲げる作業を行う工場 ア. 貨物の仕分け作業 イ. 貨物の包装又は梱包の作業 ウ. 貨物、もしくはその包装又は梱包に、貨物に関する情報を表示する作業（貨物に関する情報が表示された物を貼付する作業を含む。）</p> <p>2. 自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号）第二条第4項に該当する自動車ターミナル（貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第二条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る）</p> <p>3. 通関業法（昭和42年法律第122号）第二条第1項に規定する通関業務の用に供する事務所</p> <p>4. 薬事法（昭和35年法律第84号）第二十五条第1項第三号に該当する卸売販売業を行う店舗</p> <p>5. 前各号の建築物に付属するもの（法施行令第130条5の5で定めるものを除く）</p>	

地 区 建 築 物 等 に 関 係 す る 事 項	建築物の高さの最高限度	20m
	容積率の最高限度	200%
	建ぺい率の最高限度	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、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、彩度は6以下（ただし青系は彩度4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) 屋上利用広告物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。 (4) 地上に設置する広告物は、高さ10m以下、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。 (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) 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。 (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、表示又は設置しないこととする。 (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。
垣もしくは柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は、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。	

小郡都市計画地区計画を決定する理由（小郡市決定）

（大原西地区地区計画）

当地区は、小郡市の最西部に位置し、西側は、佐賀県鳥栖市及び基山町と接し、交通の要衝である鳥栖ジャンクションに近接する地区であることから、九州各地への交通至便性に優れた地区である。

また、当地区は、「第4次小郡市総合振興計画」、「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いるとともに、都市計画道路三沢西福童線、小郡鳥栖線の整備等が予定されていることから、将来的に都市基盤整備がより一層進んで行くものと考えられる。

当該地区の既存流通業務施設は、配送型の業務を行っているが、社会構造の変化により、大量・多品質に仕入れられた商品を一旦保管して、必要に応じて出荷する保管配送型の総合流通業務施設への業務形態の変更の必要性に迫られており、既存施設を含め、今後は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図るものとする。

なお、具体的な土地利用が明らかであるA地区については、地区整備計画を定めることとし、B地区については、今後土地利用が明らかになった段階において、順次地区整備計画を定めるものとする。

以上により、流通業務機能を誘導するきめ細かなまちづくり、市の目指すべき都市構造および市民の安定的な就業機会の確保と拡大を目指すこととする。