

小郡都市計画地区計画の変更

都市計画 三国が丘駅西地区地区計画を次のように変更する。

名称		三国が丘駅西地区地区計画				
位置		小郡市大字三沢及び大字津古の各一部並びにあすみ				
面積		28.6ha				
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、小郡・筑紫野ニュータウン地区内に位置し、民間による宅地開発事業が進められている。本地区は、歴史と緑を活かしたまちづくりを推進し、西鉄三国が丘駅を中心とした集い・賑わいの場を形成、充実するとともに、豊かな自然環境を活かした低層・低密度の住宅地を配置し、九州歴史資料館や県指定史跡三沢遺跡と連携し学び憩える環境を兼ね備えた良好な居住環境の形成・保全を目標としている。</p>				
	土地利用の方針	<p>一定の利便施設の誘導を行い、良好な低層住宅地の形成を図るため、地区を5地区に区分して、次のような土地利用の方針を定める。</p> <p>【A地区（駅前エリア）】 多様な都市活動が展開される地区と位置付け、多機能な商業・業務・サービス施設等を誘導し、健全で快適な魅力ある商業環境の形成を図る。また、県指定史跡三沢遺跡の導入部となり保全緑地等にも連続する、緑豊かな空間の形成を図る。</p> <p>【B地区（沿道エリア）】 住宅、一定規模の店舗・事務所等が立地できる地区とし、周辺の既存市街地と調和した居住環境の形成及び保全を図る。</p> <p>【C地区（住宅地エリア）】 戸建住宅を主体とする低層・低密度の地区とし、周辺の新市街地と調和した居住環境の形成及び保全を図る。</p> <p>【D地区（県指定史跡三沢遺跡エリア）】 遺跡の保存と合わせて既存の環境及び景観を保全し、地区の豊かな自然環境形成を先導する。</p> <p>【E地区（九州歴史資料館エリア）】 九州歴史資料館が立地しており、周辺住宅地や県指定史跡三沢遺跡等に配慮した良好な環境の形成及び保全を図る。</p>				
	地区施設の整備方針	<p>自然環境を継承するため、遺跡保存地を保全する。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>建築物の用途、高さ、意匠及び壁面の位置の制限等を行うことにより、快適でゆとりある居住環境の形成及び保全を図る。</p> <p>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、建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、良好な景観誘導を図るため、建築物の形態又は意匠及び緑化率の制限を定める。</p>				
地区施設の配置及び規模		地区施設の名称			地区施設の規模	
		遺跡保存地			面積 約 1.1ha	
地区の	地区の名称	A地区 (駅前エリア)	B地区 (沿道エリア)	C地区 (住宅地エリア)	D地区 (県指定史跡 三沢遺跡エ リア)	E地区 (九州歴史資 料館エリア)

区分	地区の面積	2.0ha	1.5ha	8.0ha	11.6ha	4.4ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 共同住宅 2 店舗・飲食店等（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項第1号から第7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）で床面積の合計が3,000㎡以下のもの 3 事務所等で床面積の合計が3,000㎡以内のもの 4 幼稚園、図書館その他これらに類するもの 5 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（以下「令」という。）第130条の4で定める公益上必要な建築物 7 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7 病院、診療所 8 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これに類するもの 9 老人福祉センター児童厚生施設その他これに類するもの 10 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので、作業場の面積が50㎡以下のもの 11 自動車車庫で床面積合計300㎡以上又は3階以上のもの 12 前各号の建築物に付属するもの（自動車車庫については、令第130条の7の2第3号に掲げる 	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅、共同住宅 2 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「令」という。）第130条の3で定めるもの 3 店舗の用途に供するもののうち政令第130条の5の3で定めるもので床面積の合計が150㎡以下のもの 4 幼稚園、図書館その他これらに類するもの 5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので令第130条の4で定める公益上必要な建築物 6 診療所 7 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 8 老人福祉センター児童厚生施設その他これに類するもの 9 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので、作業場の面積が50㎡以下のもの 10 自動車車庫で床面積の合計が300㎡以下のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く） 11 前各号の建築物 	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 2 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「令」という。）第130条5の2で定めるもの 3 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令第130条の5の2で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以下のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので令第130条の4で定める公益上必要な建築物 5 幼稚園 6 診療所 7 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので、作業場の面積が50㎡以下のもの 8 前各号の建築物に付属するもの（令第130条の5の5で定めるものを 	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 図書館等これらに類する施設 2 前号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令（以下「令」という。）第130条の5の5で定めるものを除く。） 	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 図書館等これらに類する施設 2 前号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令（以下「令」という。）第130条の5の5で定めるものを除く。）

	ものに限る。)	に付属するもの(令第130条の5の5で定めるものを除く。)	除く。)		
建築物の高さの最高限度	—	18m	—	—	—
建築物の敷地面積の最低限度	500 m ²	180 m ²	—	—	—
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1m以上とする。		—	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、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、無彩色の場合彩度4.0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 m ² 未満の建築物については、壁面表示面積の合計は50 m ² 以下とし、床面積500 m ² 以上3,000 m ² 未満の建築物については、100 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ² 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は、高さ10m以下(ただし、広告板は5m以下)、表示面積は1面10 m ² 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 m ² 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 m ² 以内のものについては上記(3)の限りでない。				
垣又はさくの構造	道路に面する垣又はさくの構造は、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	A地区において、建築物のうち店舗、飲食店、共同住宅等でその床面積が500 m ² 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及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

変 更 理 由 書

当該地区は、筑後小郡簡保レクセンター跡地の住宅開発事業に伴い、良好な住環境の形成を図るため、地区計画の決定（平成 25 年小郡市告示第 90 号）を行いました。

今回、宅地の区画割り、遺跡保存範囲、道路幅員の拡張及びため池の護岸整備の事業計画の変更が生じたことから、地区計画の変更を行うものです。

また、あわせて、用途地域及び準防火地域の変更を行う予定です。