

小郡都市計画 地区計画の決定（小郡市決定）

干潟地区地区計画の決定を次のように決定する

名称		干 潟 地 区 地 区 計 画			
位置		小 郡 市 大 字 干 潟 の 一 部			
面積		約 6 . 1 h a			
地区計画の目標		<p>本地区は、小郡市の北東部に位置し、大分自動車道筑後小郡インターチェンジに近接し、主要地方道久留米筑紫野線及び県道本郷・基山線等の主要幹線道路に隣接する交通の要衝な地区である。</p> <p>さらに、市街化区域内の工業系用途地域には、産業団地を新たに立地誘導するに適した箇所がないことから、「第5次小郡市総合振興計画」「第2次小郡市国土利用計画」及び「小郡市都市計画マスタープラン」等の上位計画では、広域交通網の拠点となる九州縦貫自動車道、長崎、大分自動車道鳥栖ジャンクション周辺及び大分自動車道筑後小郡インターチェンジ周辺を工業、流通機能を集積するゾーンとして、位置付けている。</p> <p>現在、筑後小郡インターチェンジにつながる主要地方道久留米筑紫野線沿線は、農村地域工業等導入促進法による干潟工業団地及び都市計画法第34条第14号の指定区域内における大規模な流通業務施設が立地している。</p> <p>本地区の将来像は、既存流通業務施設の機能維持及び拡充並びに農村地域工業等導入促進法による工業団地造成を行い、工業、流通機能の集積、拠点化を図るとともに、市の目指すべき都市構造を推進するために、計画的なまちづくりを目指すこととする。</p> <p>本地区計画は、これらの計画を具体化し、豊かな周辺の自然環境に配慮しながら、流通、工業団地としての機能の維持及び増進と適正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	土地利用の方針	<p>本地区は、広域交通網の拠点という特徴を活かした総合的流通業務、軽工業系機能の集積を適正に誘導し、周辺環境と調和した土地利用を図るため、地区を区分して、次のような土地利用の方針を定める。</p> <p>1 A地区</p> <p>本地区は、流通業務施設が立地しており、新たに倉庫業を加えた総合的な流通業務機能の拡充を図る。</p> <p>2 B地区</p> <p>本地区は、農村地域工業等導入促進法による工業団地整備地区として、製造業、道路貨物運送業、倉庫業、こん包業及び卸売業の集積を進めるとともに、地区周辺における営農環境への影響に配慮しながら、新たな産業拠点の形成を図る。</p>			
	地区施設の整備方針	<p>地区内における各施設は、具体的な整備計画に合わせて、道路、公園、緑化ゾーン及び既存道路の付替え等の整備を行う。</p>			
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標、土地利用方針に基づき、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の容積率、建ぺい率の最高限度、建築物の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を加えることにより、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。</p>			
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	
		地区の面積	約2.8ha	約3.3ha	
	地区施設の配置及び規模	<p>地区施設の名称、規模、備考</p> <table border="1"> <tr> <td>道路① 幅員9m、延長：約340m 管理用道路 幅員：3m、延長：約98m 水路 幅：1m、延長：約181m</td> <td>道路② 幅員：13m、延長：約243m 道路③ 幅員：5.25m、延長：約71m 調整池 面積：約0.4ha 緑地 面積：約0.1ha 緑化ゾーン 幅＝3m、延長：約850m (但し緑化ゾーン内に歩行者及び自動車の出入口</td> </tr> </table>			道路① 幅員9m、延長：約340m 管理用道路 幅員：3m、延長：約98m 水路 幅：1m、延長：約181m
道路① 幅員9m、延長：約340m 管理用道路 幅員：3m、延長：約98m 水路 幅：1m、延長：約181m	道路② 幅員：13m、延長：約243m 道路③ 幅員：5.25m、延長：約71m 調整池 面積：約0.4ha 緑地 面積：約0.1ha 緑化ゾーン 幅＝3m、延長：約850m (但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 に 関 す る 事 項	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	地区内に建築できる建築物は、準工業地域内で建築できる建築物のうち、次に掲げるものとする。	
		<p>1 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 83 号）第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業若しくは同条第 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 2 条第 6 項に該当する貨物利用運送事業又は倉庫業法（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、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 倉庫</p> <p>(2) 自動車車庫</p> <p>(3) 事務所（床面積の合計が 500 m²以内のものに限る。）</p> <p>(4) 次に掲げる作業を行う工場</p> <p>ア 貨物の仕分け作業</p> <p>イ 貨物の包装又はこん包の作業</p> <p>ウ 貨物又はその包装若しくはこん包に、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 2 条第 4 項に規定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 2 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 前各号の建築物に附属するもの。（建築基準法施行令（以下「令」という）第 130 条の 5 の 5 で定める建築物を除く。）</p>	<p>1 工場（建築基準法別表第 2（ぬ）項第 2 号（数量については令第 130 条の 9 第 1 項の基準住居地域欄に定めるものとする。）に掲げるものを除く。）</p> <p>2 倉庫</p> <p>3 事務所</p> <p>4 前各号の建築物に附属するもの。（令第 130 条の 5 の 5 で定める建築物を除く。）</p>
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	—		
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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の調和に配慮したものとする。</p> <p>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。</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、設置又は表示をしないこと。</p> <p>(2) 一敷地における床面積 500 m²未満の建築物については、壁面表示面積の合計は 50 m²以下とし、床</p>		

		<p>面積 500 m²以上 3,000 m²未満の建築物については 100 m²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 m²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 m²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 m²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、高さ 5 m以下）、表示面積は 1 面 10 m²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 m²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し調和するものとする。</p> <p>(6) 動光、点滅照明その他これらに類するものは設置をしないこととする。</p> <p>(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。</p> <p>(8) 電光表示装置を用いて映像を映し出すものは、設置又は表示をしないこととする。</p> <p>(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 m²以内のものについては、上記(3)の限りでない。</p>
	<p>垣又は柵の構造の制限</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>

干潟地区地区計画理由書

本地区は、小郡市の北東部に位置し、大分自動車道筑後小郡インターチェンジに近接し、主要地方道久留米筑紫野線及び県道本郷・基山線等の主要幹線道路に隣接する交通の要衝な地区である。

この特性を活かし「第5次小郡市総合振興計画」「第2次小郡市国土利用計画」及び「小郡市都市計画マスタープラン」等においては、工業、流通機能の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、主要地方道久留米筑紫野線は4車線化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。

A地区は、既存流通業務施設が立地し、配送型の業務機能を有しているが、保管業務である倉庫業を加えることにより、総合的な流通業務機能の拡充を図るものとする。

B地区は、農村集落における雇用拡大策を進め、離農者、不安定兼業従事者及び若年層の地元への安定就業による農業後継者の確保と育成を踏まえつつ、農業地域工業等導入促進法を導入することで、自動車関連企業等を誘導することにより、工業、流通機能が集積した業務拠点づくりを推進する。

以上のことにより、当該地区は、既存流通業務施設の機能維持及び拡充並びに農村地域工業等導入促進法による工業団地造成を行い、工業、流通機能の集積、拠点化を図るとともに、豊かな周辺の自然環境に配慮しながら、市の目指すべき都市構造を推進するために、計画的なまちづくりを目指すこととする。

