

久留米小郡都市計画 地区計画の決定（小郡市決定）

都市計画 津古地区地区計画を次のように決定する。

名称	津古地区地区計画								
位置	小郡市津古の一部								
面積	約11.4ha								
地区計画の目標	<p>本地区は、本市の北端部に位置する、西鉄天神大牟田線津古駅とJR鹿児島本線原田駅を結ぶ原田駅東福童線沿線の地区である。</p> <p>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。</p>								
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>良好な市街地環境の形成・保全を図るため、当地区を次のように区分し、各地区の土地利用方針を以下のように定める。</p> <p>A地区 既存住宅の住環境を保全しつつ、津古駅周辺の利便性を生かした土地利用を図る。</p> <p>B地区 既存の住宅と調和を図りつつ、良好な住宅地の形成を図る。</p> <p>C地区 既存の住宅地や自然環境との調和に留意しながら、幹線道路に面した立地特性を活かした生活利便施設等としての土地利用を図る。</p>							
	地区施設の整備方針	<p>良好な市街地形成に必要な区画道路を適切に配置し、良好な生活基盤の整備を図る。</p>							
	建築物等の整備方針	<p>本地区の幹線道路の沿道にふさわしい、商業施設等の適正な立地誘導を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>また、垣又はさくの構造の制限及び建築物等の形態又は意匠の制限を行い、ゆとりを持った良好な住環境の形成とその維持、保全を図る。</p>							
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区画道路	<p>地区施設の名称及び規模</p> <table border="1"> <tr> <td>1号道路 幅員4m 延長140m</td> <td>2号道路 幅員4m 延長100m</td> </tr> <tr> <td>3号道路 幅員4m 延長88m</td> <td>4号道路 幅員4m 延長80m</td> </tr> <tr> <td>5号道路 幅員4m 延長74m</td> <td>6号道路 幅員6m 延長335m</td> </tr> </table>	1号道路 幅員4m 延長140m	2号道路 幅員4m 延長100m	3号道路 幅員4m 延長88m	4号道路 幅員4m 延長80m	5号道路 幅員4m 延長74m	6号道路 幅員6m 延長335m
	1号道路 幅員4m 延長140m	2号道路 幅員4m 延長100m							
3号道路 幅員4m 延長88m	4号道路 幅員4m 延長80m								
5号道路 幅員4m 延長74m	6号道路 幅員6m 延長335m								
する建築物等に	地区の区分	地区の名称	<table border="1"> <tr> <td>A地区</td> <td>B地区</td> <td>C地区</td> </tr> <tr> <td>約1.4ha</td> <td>約2.4ha</td> <td>約7.6ha</td> </tr> </table>	A地区	B地区	C地区	約1.4ha	約2.4ha	約7.6ha
A地区	B地区	C地区							
約1.4ha	約2.4ha	約7.6ha							
関	建	<p>建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</p>							

		<p>1 住宅、共同住宅</p> <p>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（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の3で定めるもの</p> <p>3 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>4 診療所</p> <p>5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>6 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。）</p> <p>7 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち令第130条の5の3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。）</p> <p>8 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</p> <p>9 倉庫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（倉庫業を営む倉庫を除く）</p> <p>10 前各号の建築物に附属するもの（令第130条5の5で定めるものを除く。）</p>	<p>1 住宅（長屋を除く。）</p> <p>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うち令第130条の3で定めるもの</p> <p>3 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>4 診療所</p> <p>5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>6 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。）</p> <p>7 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち令第130条の5の3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。）</p> <p>8 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</p> <p>9 倉庫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（倉庫業を営む倉庫を除く）</p> <p>10 前各号の建築物に附属するもの（令第130条5の5で定めるものを除く。）</p>	<p>1 住宅（長屋を除く。）</p> <p>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うち令第130条の3で定めるもの</p> <p>3 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>4 診療所</p> <p>5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>6 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。）</p> <p>7 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち令第130条の5の3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。）</p> <p>8 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</p> <p>9 倉庫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（倉庫業を営む倉庫を除く）</p> <p>10 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</p> <p>11 前各号の建築物に附属するもの（令第130条5の5で定めるものを除く。）</p>
--	--	---	--	--

	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物、屋外広告物等の形態及び意匠は、次のとおり周辺環境との調和に配慮したものとす。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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（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、次に掲げる自己の用に供するもの以外を掲出ししないものとする。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 屋上利用広告物は、設置又は表示をしないこととする。 (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（広告板については、高さ5m以下）とし、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、建築物等と類似又は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、設置又は表示をしないこととする。 (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、設置又は表示をしないこととする。 (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。
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する垣又はさくの構造は、生垣、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>
土地利用に関する事項		<p>各地区の建築物のうち店舗、飲食店等の床面積が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。</p>

「地区計画及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理由

別紙のとおり

理 由 書

本地区は、西鉄津古駅とＪＲ原田駅(筑紫野市)を結ぶ原田駅東福童線沿道の地区であり、小郡市都市計画マスタープランにおいて、「鉄道駅周辺地区については、計画的な都市基盤整備により、良好な住環境形成に努めます。」、「広域的な交通処理を担う主要な幹線道路の沿道部については、周辺環境に配慮しつつ、交通利便性を生かした沿道施設等の適正な誘導を図ります。」と位置付けています。

これらを実現するため、道路などの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的とし、本案のとおり地区計画の決定を行うものです。