

令和6年度第1回宗像市都市計画審議会

<第1号議案>

福岡広域都市計画地区計画の決定

(宗像市決定)

令和6年10月4日(金)
宗像市役所304会議室

福岡広域都市計画地区計画の決定(宗像市決定) 総括図



種類	福岡広域都市計画地区計画
名称	須恵東地区地区計画
面積	約5.5ヘクタール

自然公園法凡例

第1種特別地域 (Purple)
第2種特別地域 (Orange)
第3種特別地域 (Green)
普通地域 (Light Green)

凡例

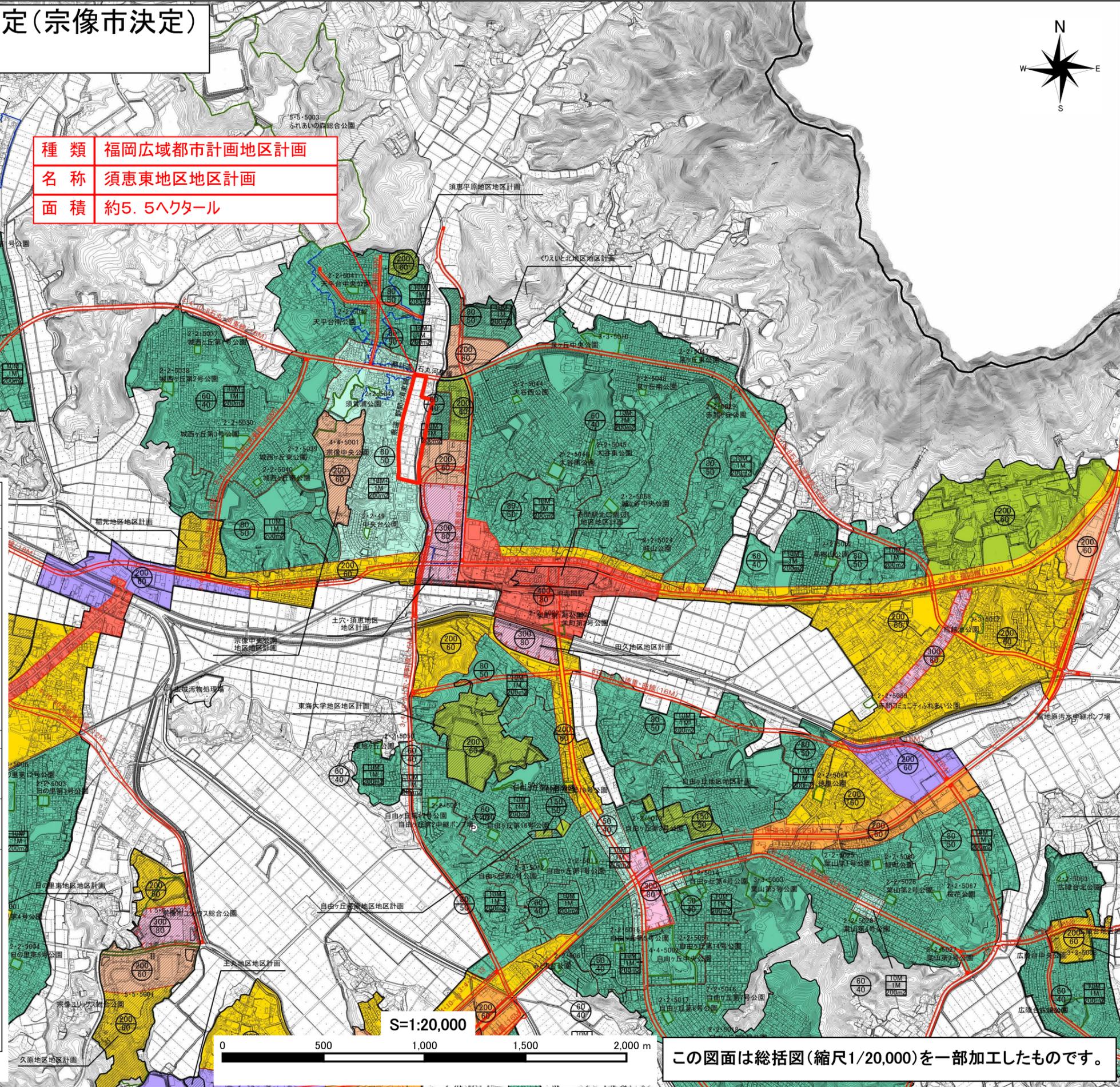
容積率 (Circle with number)
建築物の高さの限度 (Vertical line)
外壁後退距離の限度 (Horizontal line)
建築物の敷地面積の最低限度 (Square with number)

※地区計画区域については、別途制限があります。

都市計画法凡例

種別	容積率(%) 建蔽率(%)	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	④④ ④④	1m	200㎡	10m	
第二種低層住居専用地域	④④ ④④	1m	200㎡	10m	建築基準法第22条指定区域
第一種中高層住居専用地域	④④ ④④	—	—	—	
第一種住居地域	④④ ④④	—	—	—	
第二種住居地域	④④ ④④	—	—	—	
準住居地域	④④ ④④	—	—	—	
準工業地域	④④ ④④	—	—	—	
工業地域	④④ ④④	—	—	—	
近隣商業地域	④④ ④④	—	—	—	準防火地域
商業地域	④④ ④④	—	—	—	
準防火地域	④④ ④④	—	—	—	
地区計画区域	④④ ④④	—	—	—	
都市計画区域界	—	—	—	—	
市街化区域・市街化調整区域界	—	—	—	—	
用途地域界	—	—	—	—	
都市計画道路	—	—	—	—	
都市計画公園	—	—	—	—	
一団地の住宅施設	—	—	—	—	
下水処理場	—	—	—	—	
下水道ポンプ場	—	—	—	—	
汚物処理場	—	—	—	—	
火葬場	—	—	—	—	
ごみ処理場	—	—	—	—	
土地区画整理事業施行区域	—	—	—	—	
県条例指定区域	—	—	—	—	

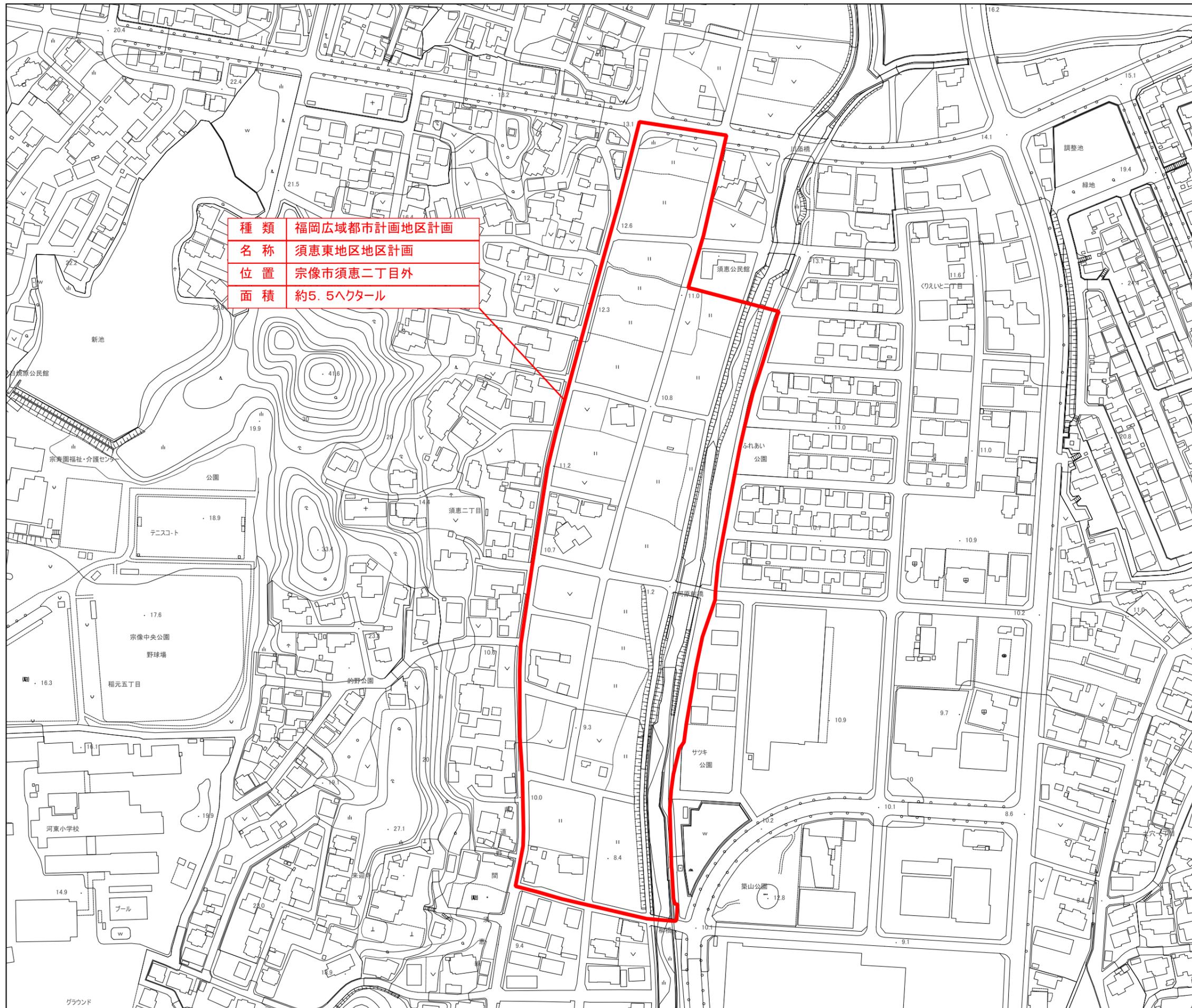
※市街化調整区域の建蔽率は60%(神湊、鐘崎のみ70%)、容積率は200%です。



この図面は総括図(縮尺1/20,000)を一部加工したものです。



種 類	福岡広域都市計画地区計画
名 称	須恵東地区地区計画
位 置	宗像市須恵二丁目外
面 積	約5.5ヘクタール



凡 例	
	地区計画区域 (地区整備計画区域)

S=1:2,500



福岡広域都市計画地区計画の決定（宗像市決定）

都市計画須恵東地区地区計画を次のように決定する。

名 称	須恵東地区地区計画	
位 置	宗像市須恵二丁目外	
面 積	約 5. 5 ヘクタール	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR赤間駅から北西約1キロメートルに位置し、西を県道野間須恵線、北を都市計画道路石丸河東線に囲まれ、交通利便性に優れている。また、周囲は低層住宅が広がる既成市街地であり、東側は、商業・医療・福祉・金融・子育て等の都市機能が集積している赤間駅を中心とした本市の中心商業地があり、生活利便性に優れている。</p> <p>都市計画マスタープランにおける土地利用の方針では、「低層住宅地」に位置付けられている。自然資源や歴史的遺産に加え、農業、漁業など特色ある玄海地域と宗像地域とを結ぶ南北交流軸上にあるなど、宗像版集約型都市構造の形成における中心拠点に近接している。</p> <p>このため、中心拠点を形成する「土穴・須恵地区地区計画」や「くりえいと北地区地区計画」の区域と一体的に良好な低層住宅の住環境の形成や山田川両岸の河川景観の向上を図ることとし、利便性の高い中心拠点へ歩いて暮らせるコンパクトな街を実現するため、低層住宅を中心とするゆとりとうるおいのある住環境を目指す。</p> <p>また、土地区画整理事業による道路、緑地、調整池等の基盤整備を行うこととあわせ、水災害リスクを軽減するハード・ソフト両面の対策を講じ、周辺環境と調和した安全・安心な市街地環境の形成を図り、もって活気と賑わいの地域づくりを行う。</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>低層住宅を中心とするゆとりとうるおいのある住環境の形成を前提として、隣接する低層住宅地との調和を図り、防災を考慮した安心して住み続けられる安全で快適な生活環境を形成・保全するための土地利用の誘導を図る。</p>
	建築物の整備の方針	<p>土地利用の方針に基づき、建築物等の用途の制限、高さの最高限度、壁面の位置の制限等を定め、低層住宅を中心とするゆとりとうるおいのある住環境を維持、保全することで、安心安全な居住環境の形成・保全を図る。</p>

地区整備計画	面積	約5.5ヘクタール
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物に限り建築することができる。 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舍又は下宿 3 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「政令」という。）第130条の3で定めるもの 4 前各号の建築物に附属するもの（政令第130条の5で定めるものを除く。）
	建築物の容積率の最高限度	10分の8
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の5
	建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル
	建築物等の高さの最高限度	10メートル
	壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路及び隣地までの距離は1メートル以上とする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の形態・意匠は景観計画（景観法（平成16年法律第110号）第8条第1項に規定する景観計画）に基づいたものとする。
	垣又は柵の構造の制限	垣又は柵を設置する場合は、原則として生垣又は高さが1.2メートル以下の透視可能な材料（高さが60センチメートル以下の部分は除く）でつくられたものとする。
備考	用語の意義及び算定方法については建築基準法及び政令の例による。 地区整備計画で定める制限の取扱いは、上記のほか別に条例で定めるものとする。	

「地区計画の区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

須恵東地区地区計画の決定理由（宗像市決定）

本地区は、JR赤間駅から北西約1キロメートルに位置し、西を県道野間須恵線、北を都市計画道路石丸河東線に囲まれ、交通利便性に優れている。また、周囲は低層住宅が広がる既成市街地であり、東側は、商業・医療・福祉・金融・子育て等の都市機能が集積している赤間駅を中心とした本市の中心商業地があり、生活利便性に優れている。

都市計画マスタープランにおける土地利用の方針では、「低層住宅地」に位置付けており、自然資源や歴史的遺産に加え、農業、漁業など特色ある玄海地域と宗像地域とを結ぶ南北交流軸上にあるなど、宗像版集約型都市構造の形成における中心拠点に近接している。

このため、本地区においては、低層住宅を中心とするゆとりとうるおいのある住環境を整備し、利便性の高い中心拠点へ歩いて暮らせるコンパクトな街を実現することを目的とし、周辺の既成市街地であり中心拠点を形成する「土穴・須恵地区地区計画」や「くりえいと北地区地区計画」の区域と一体的な土地利用を図ることが必要である。

また、土地区画整理事業による基盤整備とあわせて、水災害リスクを低減することとともに、安全な場所への確実な避難の呼びかけや防災情報の提供などソフト対策を実施することで、周辺環境と調和した安全安心な市街地環境の形成を図り、もって活気と賑わいの地域づくりを実現するために、地区計画を定めるものである。