

# 参考資料

# 福岡広域都市計画地区計画の決定（宗像市決定）について【須恵東地区】

## 1. 背景

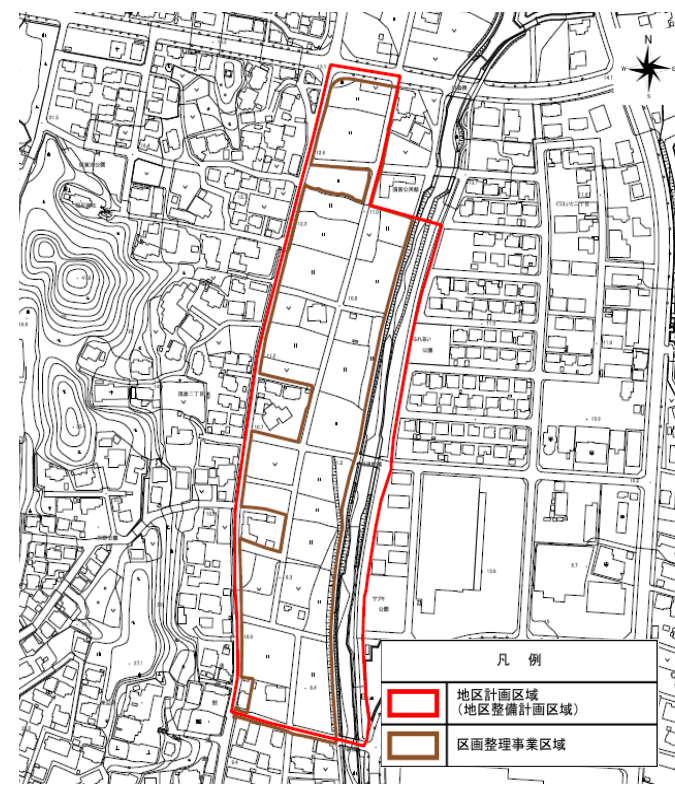
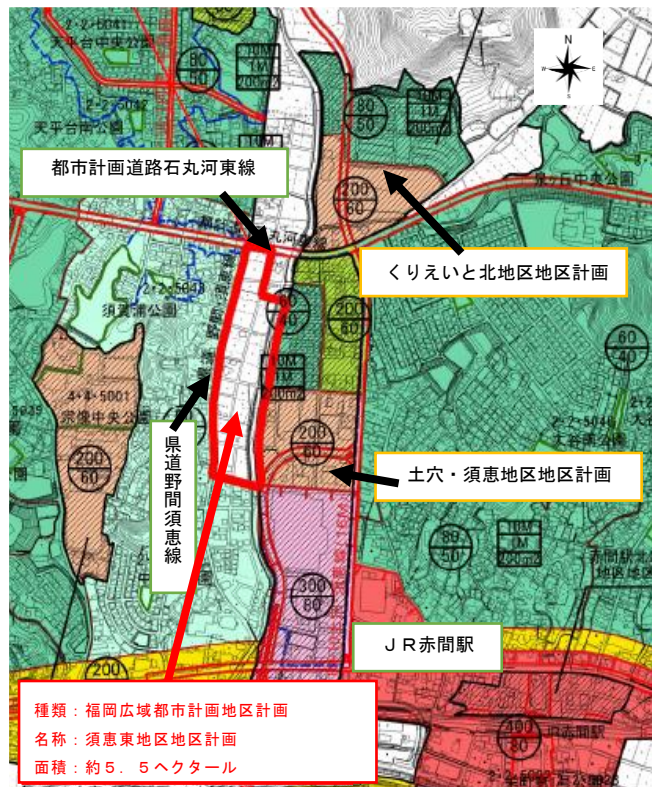
本地区は、JR赤間駅から北西約1キロメートルに位置し、西を県道野間須恵線、北を都市計画道路石丸河東線に囲まれ、交通利便性に優れている。また、周囲は低層住宅が広がる既成市街地であり、東側は、商業・医療・福祉・金融・子育て等の都市機能が集積している赤間駅を中心とした本市の中心商業地があり、生活利便性に優れている。

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。

本地区において、宗像市須恵（仮称）土地区画整理組合設立準備委員会によって、都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画の提案がなされた。この案は、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、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市街化調整区域内での地区計画の提案である。また、土地区画整理事業による基盤整備を行うことにあわせ、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することとしている。

この提案を受け、市が定める上位計画、方針、基準との整合性等、当該地区計画の案を総合的に検討した結果、地区の特性にふさわしい建築物の用途や立地規模等の誘導に向けた制限を定める必要があると判断した。今後は相当程度宅地化が進展した時点で、最終的に市街化区域に編入することを見込んでいる。

## 2. 位置図



## 3. 地区計画の内容（整備開発及び保全の方針）

### 土地利用の方針

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、水災害などの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。

### 建築物等の整備の方針

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。

### 地区施設の方針

本地区は、土地区画整理事業において道路・緑地・調整池等を適切に配置することとしている。そのため区画整理事業で各種施設の設置の担保が取れることから地区施設は定めない。

## 4. 都市計画マスタープラン上の位置づけ（都市計画マスタープランからの抜粋）

### 土地利用の方針



### 低層住宅地

市街地の大部分を占める低層住宅地は、計画的に開発された戸建住宅を中心とする住宅団地が多く、緑豊かで良好な住環境を備えています。今後も戸建住宅を中心とする、ゆとりとうるおいのある住環境を維持、保全します。

### 都市計画マスタープランの実現方策

#### ・中心拠点の形成

赤間駅周辺において、住宅供給や商業施設、公共公益施設の集積を図る場合は、それらの立地需要に応じて、用途地域の見直しや区域区分の変更などを検討します。

### 宗像版集約型都市構造の形成とは

本市は、市中央を貫流する釣川沿いの農地の後背となる丘陵部を中心に住宅地開発を行ってきたため、市街地や主要な都市機能が分散して立地しています。そのため、今後集約型の都市構造を形成するにしても、一極集中ではなく、地域の特性を踏まえた多極連携の集約型都市構造を目指すことが適切と考えます。そこで、本市が取り組む多極連携による集約型都市構造の形成の基本的な考え方を次のように定めます。

#### (2) 駅周辺への都市機能の集約化を目指す

鉄道駅を活かし、赤間駅周辺及び東郷駅周辺に広域や全市を対象とした都市機能が集積する拠点を形成し、新規の都市機能が現状より分散しないようにします。

ただし、赤間駅及び東郷駅周辺は、地域中心も兼ねた親しみやすさのある拠点とします。

※ (1)、(3)～(5)は省略

以上の都市計画マスタープラン上での地区の位置づけにより本地区計画は、周辺の既成市街地であり中心拠点を形成する区域と一体的な土地利用を図りつつ、低層住宅を中心とする住環境を整備し、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ている。

## 5. 地区整備計画

地区整備計画	面積	約5.5ヘクタール
	建築物等に関する事項	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。	

## 6. 都市計画手続き

令和6年 4月 県下協議

令和6年 6月 市条例に基づく原案の縦覧

令和6年 7月 県知事事前協議

令和6年 8月 公告及び縦覧

令和6年10月 都市計画審議会

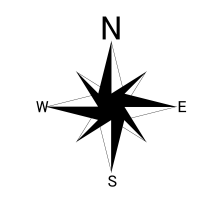
令和6年10月 県知事法定協議

～ 今後 ～

- ・都市計画決定告示
- ・宗像市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例改正



# 福岡広域都市計画地区計画の決定(宗像市決定) 位置図



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
- 第2種特別地域
- 第3種特別地域
- 普通地域

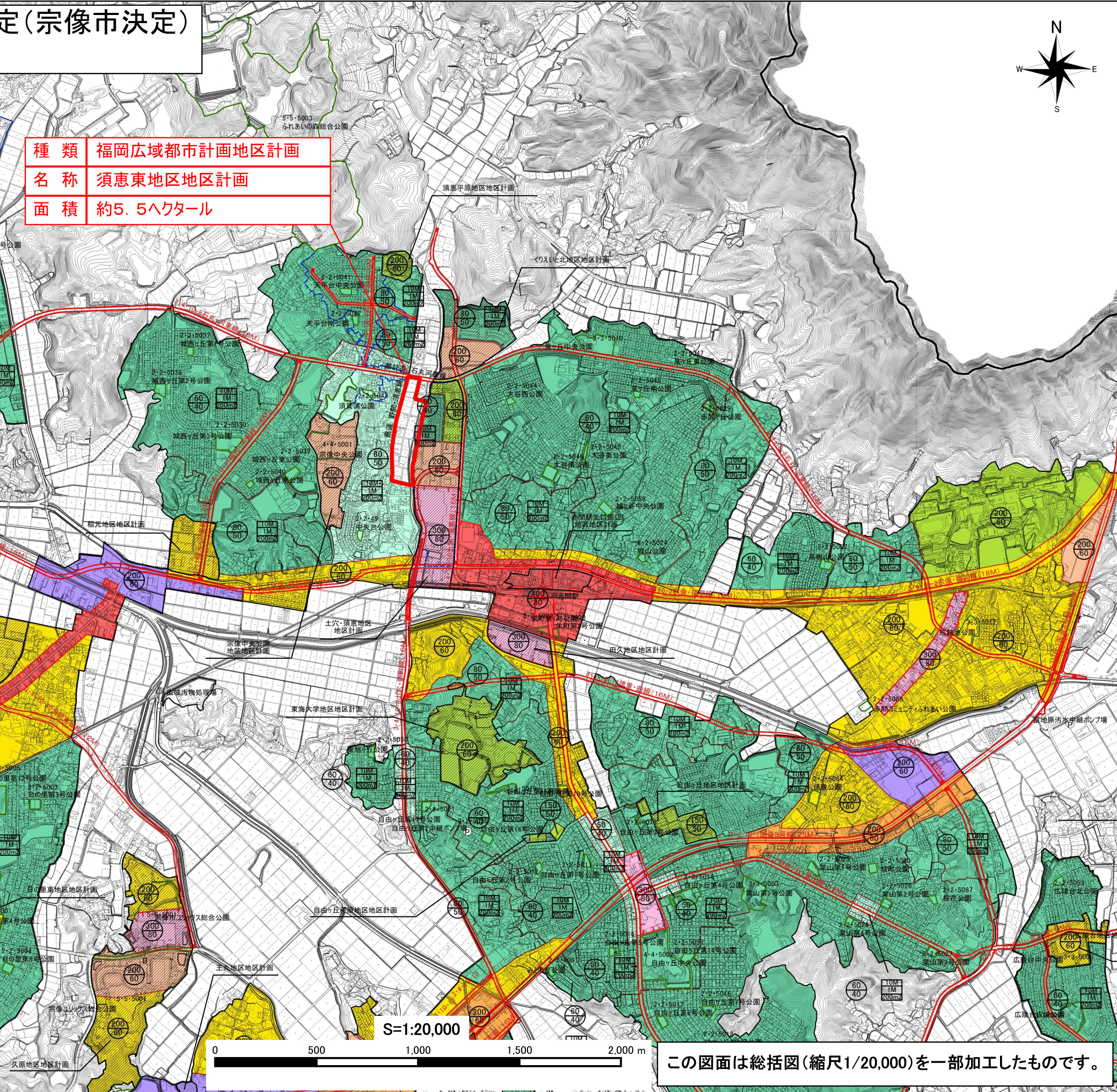
**凡例**

- 容積率
- 建築物の高さの限度
- 外壁後退距離の限度
- 建築物の敷地面積の最低限度

※地区計画区域については、別途制限があります。

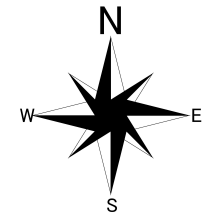
種別	容積率(%) 建蔽率(%)	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	⑤④ ⑤⑤	1m	200㎡	10m	建築基準法第22条指定区域
第二種低層住居専用地域	⑤⑤ ⑤⑥	1m	200㎡	10m	
第一種中高層住居専用地域	⑤⑥ ⑤⑦	—	—	—	準防火地域
第一種住居地域	⑤⑦ ⑤⑧	—	—	—	
第二種住居地域	⑤⑧ ⑤⑨	—	—	—	準防火地域
準住居地域	⑤⑨ ⑤⑩	—	—	—	
準工業地域	⑤⑩ ⑤⑪	—	—	—	準防火地域
工業地域	⑤⑪ ⑤⑫	—	—	—	
近隣商業地域	⑤⑫ ⑤⑬	—	—	—	準防火地域
商業地域	⑤⑬ ⑤⑭	—	—	—	
準防火地域	⑤⑭ ⑤⑮	—	—	—	準防火地域
地区計画区域	⑤⑮ ⑤⑯	—	—	—	
都市計画区域界	⑤⑯ ⑤⑰	—	—	—	準防火地域
市街化区域・市街化調整区域界	⑤⑰ ⑤⑱	—	—	—	
用途地域界	⑤⑱ ⑤⑲	—	—	—	準防火地域
都市計画道路	⑤⑲ ⑤⑳	—	—	—	
都市計画公園	⑤⑳ ⑤㉑	—	—	—	準防火地域
一団地の住宅施設	⑤㉑ ⑤㉒	—	—	—	
下水道処理場	⑤㉒ ⑤㉓	—	—	—	準防火地域
下水道ポンプ場	⑤㉓ ⑤㉔	—	—	—	
汚物処理場	⑤㉔ ⑤㉕	—	—	—	準防火地域
火葬場	⑤㉕ ⑤㉖	—	—	—	
ごみ処理場	⑤㉖ ⑤㉗	—	—	—	準防火地域
土地区画整理事業施行区域	⑤㉗ ⑤㉘	—	—	—	
県条例指定区域	⑤㉘ ⑤㉙	—	—	—	準防火地域
	⑤㉙ ⑤㉚	—	—	—	

※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。





区域界表	
①-②	道路中央界
②-③	道路中央界
③-④	地番界
④-⑤	地番界
⑤-⑥	見通し界
⑥-⑦	地番界
⑦-①	道路中央界

凡例

 地区計画区域  
(地区整備計画区域)

S=1:2,500

