

福岡広域都市計画

地区計画の決定

(案)

宗像市決定

令和 8 年 1 0 月

福岡県 宗像市

大井地区地区計画の決定理由（宗像市決定）

本地区は、市の拠点である JR 東郷駅から約 1.3 キロメートルに位置し、幹線道路である県道 529 号田島田熊線に近接しています。また、立地適正化計画の「都市内交流軸」に位置づけられた西鉄バス津屋崎鐘崎線大井バス停に近く、交通利便性に優れている。

第 3 次宗像市都市計画マスタープランにおいて「低層住宅地」として、また、隣接する地域は立地適正化計画で「居住誘導区域」に定められており、良好な住環境が形成されている。

近年、本地区周辺部で宅地造成が行われ、特に丘陵部周縁では草木の繁茂により住宅地に影響を及ぼすほか、丘陵部と住宅地との高低差が大きく、がけ地が生じていることから豪雨時の土砂災害のリスクが高まっている。

こうした状況を踏まえ、地区の特性にふさわしい良好な低層住宅地として計画的に誘導し、周辺と調和した閑静でゆとりある住環境を将来にわたり維持・保全するため、地区計画を定めるものである。

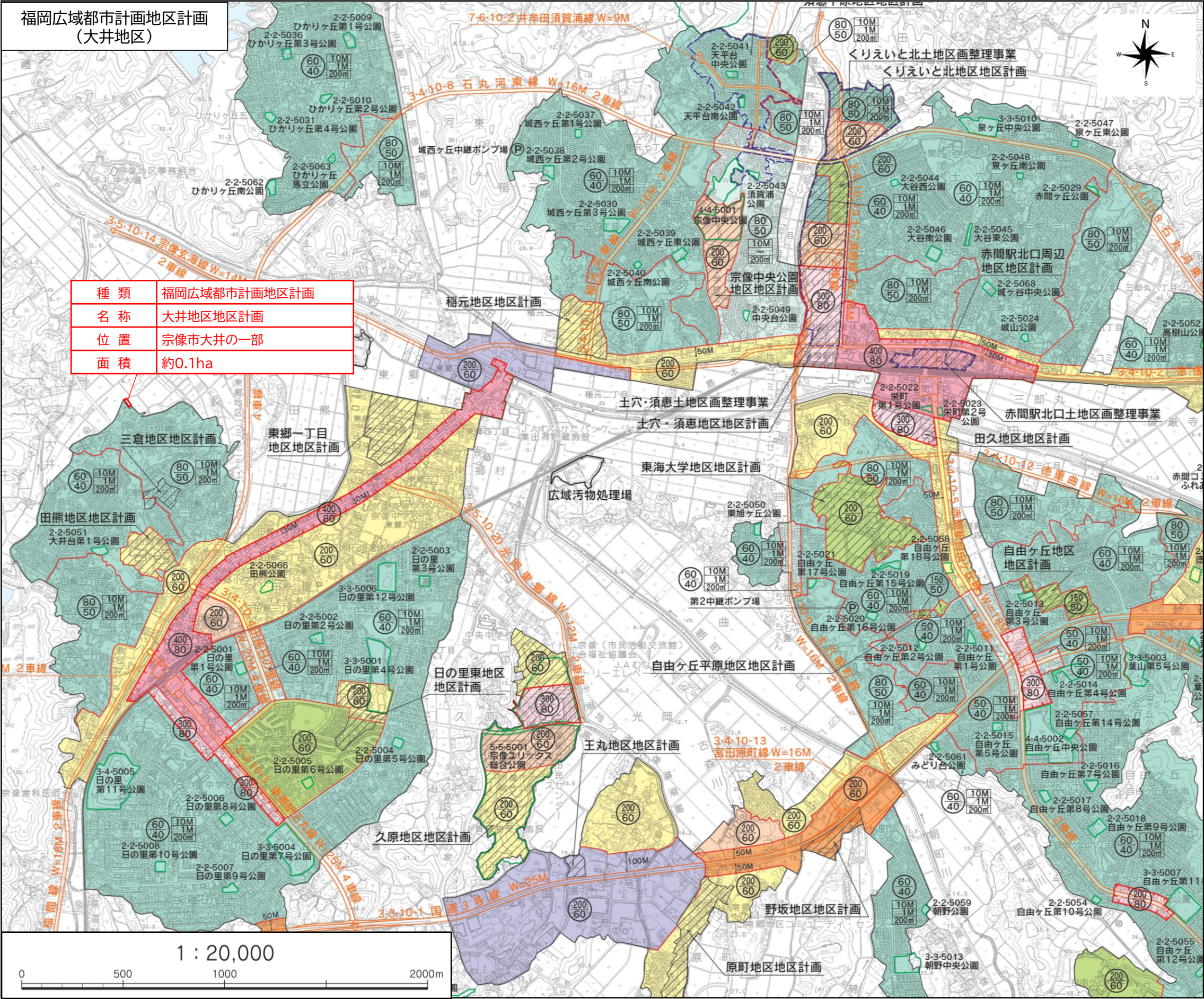
福岡広域都市計画地区計画の決定（宗像市決定）

都市計画大井地区地区計画を次のように決定する。

名 称		大井地区地区計画	
位 置		宗像市大井の一部	
面 積		約0. 1ヘクタール	
地区計画の目標		本地区は、JR東郷駅から北東に約1. 3キロメートルに位置しており、周囲は低層住宅が広がる既成市街地である。立地適正化計画において「市内連携軸」と位置づけられたバス路線に接し、交通利便性に優れている。 第3次宗像市都市計画マスタープランでは「低層住宅地」として、位置づけられており、周辺と一体となった計画的な土地利用による良好な住環境の形成を図り、将来にわたり緑豊かで閑静な戸建住宅を中心としたゆとりとうるおいのある住環境の形成を目指す。	
及 び 保 全 の 方 針	区 域 の 整 備 ・ 開 発	土地利用の方針	緑豊かで良好な住環境を維持、保全し、多様な世代が安心して住み続けられる安全で快適な生活環境を構築するため、隣接する低層住宅地との調和を図り、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。
地区整備計画	建築物等に関する事項	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。）
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」

理由：別紙理由書のとおり

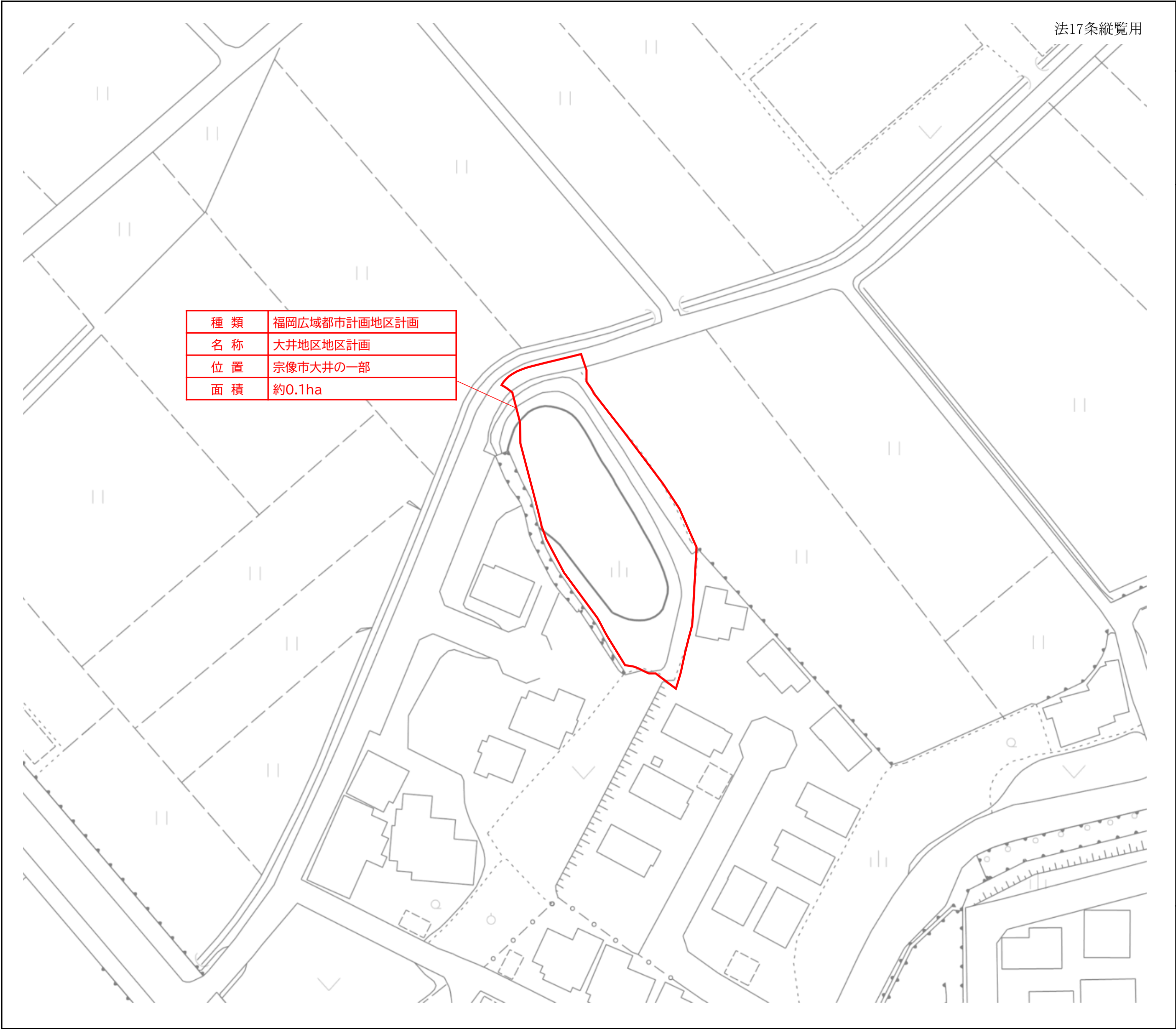


都 市 計 画 法 凡 例						
種 別	容積率(%) 建蔽率(%)	外壁の後退 距離の限度	建築物の敷地 面積の最低限度	建築物の高 さの限度	備 考	
第一種低層住居専用地域	30 30	1 m	200㎡	10m	建築基準法 第22条指定 区域	
第二種低層住居専用地域	30 30	1 m	200㎡	10m		
第一種中高層住居専用地域	50 50	—	—	—		
第一種住居地域	50 50	—	—	—		
第二種住居地域	50 50	—	—	—		
準住居地域	50 50	—	—	—		
準工業地域	50 50	—	—	—		
近隣商業地域	50 50	—	—	—	準防火 地域	
商業地域	50 50	—	—	—		
準防火地域	—	—	—	—		
地区計画区域	—	—	—	—		
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	—	—	—	—		
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。

凡 例	
容積率 建蔽率	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。	

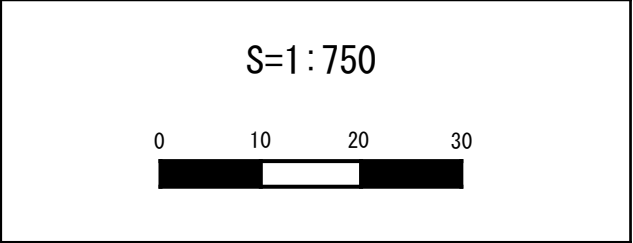
この図面は総括図(縮尺1/20,000)を一部加工したものです。



宗像市大井地区

計 画 図

凡 例	
	地区計画区域



法17条縦覧用

宗像市大井地区

境界図



凡 例

A—B 道路界（中央）

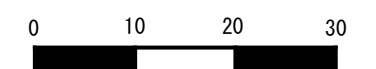
B—A' 地番界

凡 例

 地区計画区域および編入個所

 既存市街化区域

S=1:750



宗像市大井地区

地 番 図

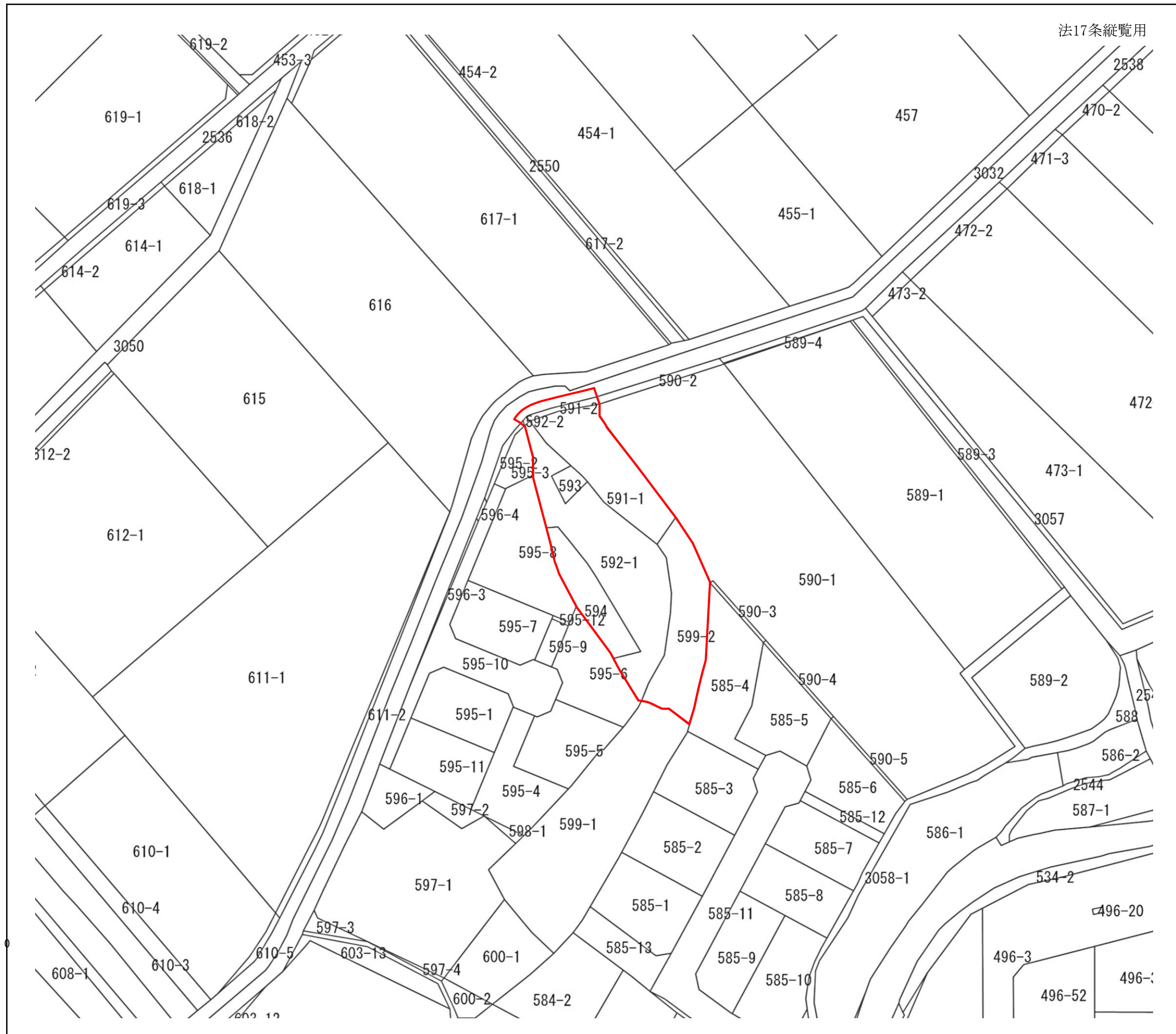


凡 例	
	地区計画区域

S=1:750



0 10 20 30



福岡広域都市計画地区計画の決定について【大井地区】

1. 背 景

本地区は、JR 東郷駅から北へ約 1.3 キロメートルに位置しています。かつては、田畑に隣接する山林でしたが、令和 3 年度から宅地造成により、周辺の宅地化が進み、周辺部において良好な住宅地が形成されています。

本地区が自然的土地利用のままでは、新たに形成された住宅地との間で土地利用の連続性が保たれず、防災上のリスクや地勢上外部不経済が顕在化しています。特に丘陵部周縁では草木の繁茂により住宅地に影響を及ぼすほか、丘陵部と住宅地との高低差が大きく、がけ地が生じていることから豪雨時の土砂災害のリスクが高まっています。

これらの課題は、将来的な懸念ではなく、まさに現在進行形で地域が直面している問題です。このままの状態が続けば、さらなる悪化が懸念されます。

このような状況から、本地区の持つ地形的特性を活かし、周辺環境と一体となった計画的なまちづくりを進めることが求められています。

市の全体構想である第 3 次宗像市都市計画マスタープランでは、本地区は戸建住宅を中心とした、ゆとりとうるおいのある「低層住宅地」として計画的な形成が位置づけられています（参考図 1）。また、立地適正化計画においても、本地区は人口の維持・誘導を図るべき「居住誘導区域」に隣接しており、さらに、都市内交流軸である西鉄バス路線に接し交通利便性も高いことから、良好な居住を促進する地理的特徴も有しています（参考図 2，3）。

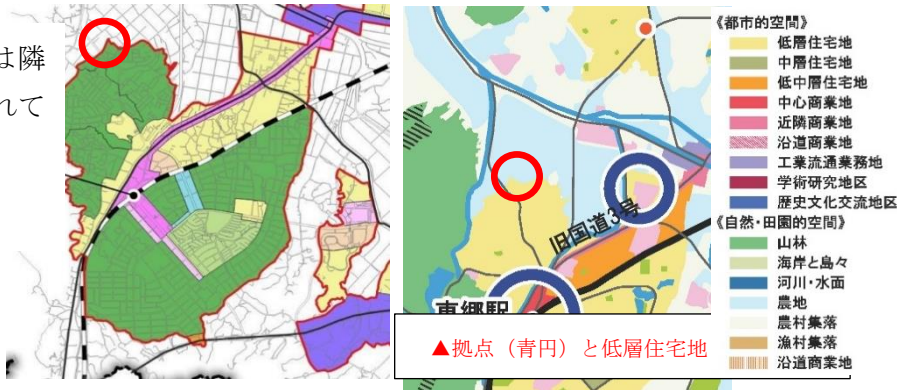
これらの背景を踏まえ、周辺と調和した閑静でゆとりある住環境を将来にわたり維持・保全するため、地区の特性にふさわしい良好な低層住宅地として計画的に誘導するものです。

なお、本地区を公園や生活利便施設ではなく住宅地とする理由は、都市計画マスタープランや立地適正化計画において、周辺一帯が居住機能を維持・誘導すべき区域として明確に位置づけられているためです。なお、大井を含む東郷地区において、市民一人当たりの面積は 32.45 m²（参考図 4）であり、市全体の一人当たりの面積（17.67 m²）を大きく超えていることから、公園環境は充足しています。また、利便施設について、本地区は立地適正化計画において市内連携軸に位置づけられた西鉄バス津屋崎鐘崎線大井バス停に近接しており、都市機能が集積した東郷地区への拠点へのアクセス性に優れているため、拠点機能との役割分担を考慮すると住宅地が適しています。

周辺の第一種低層住居専用地域内の良好な低層住宅地と一体的な土地利用を図ることが本地区において必要であり、低層住宅地としての土地利用が市の全体構想に合致し、最も合理的です。

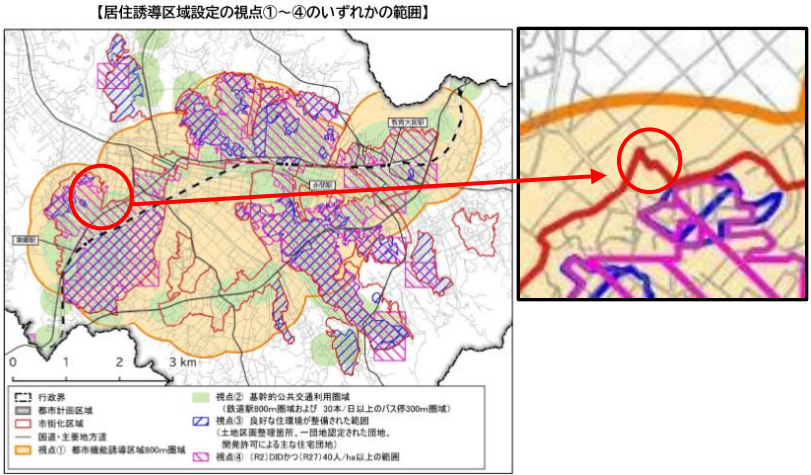
参考図 1 都市計画マスタープラン上の位置づけ

第一種低層住居専用地域に本地区は隣接しており、低層住宅地に位置づけられている。



参考図 2 立地適正化計画より「居住誘導区域に適した範囲」

都市機能が利用しやすい（視点①）
公共交通によるアクセスが容易（視点②）
良好な住環境が整備されている（視点③）
将来においても一定の人口密度が集積している（視点④）

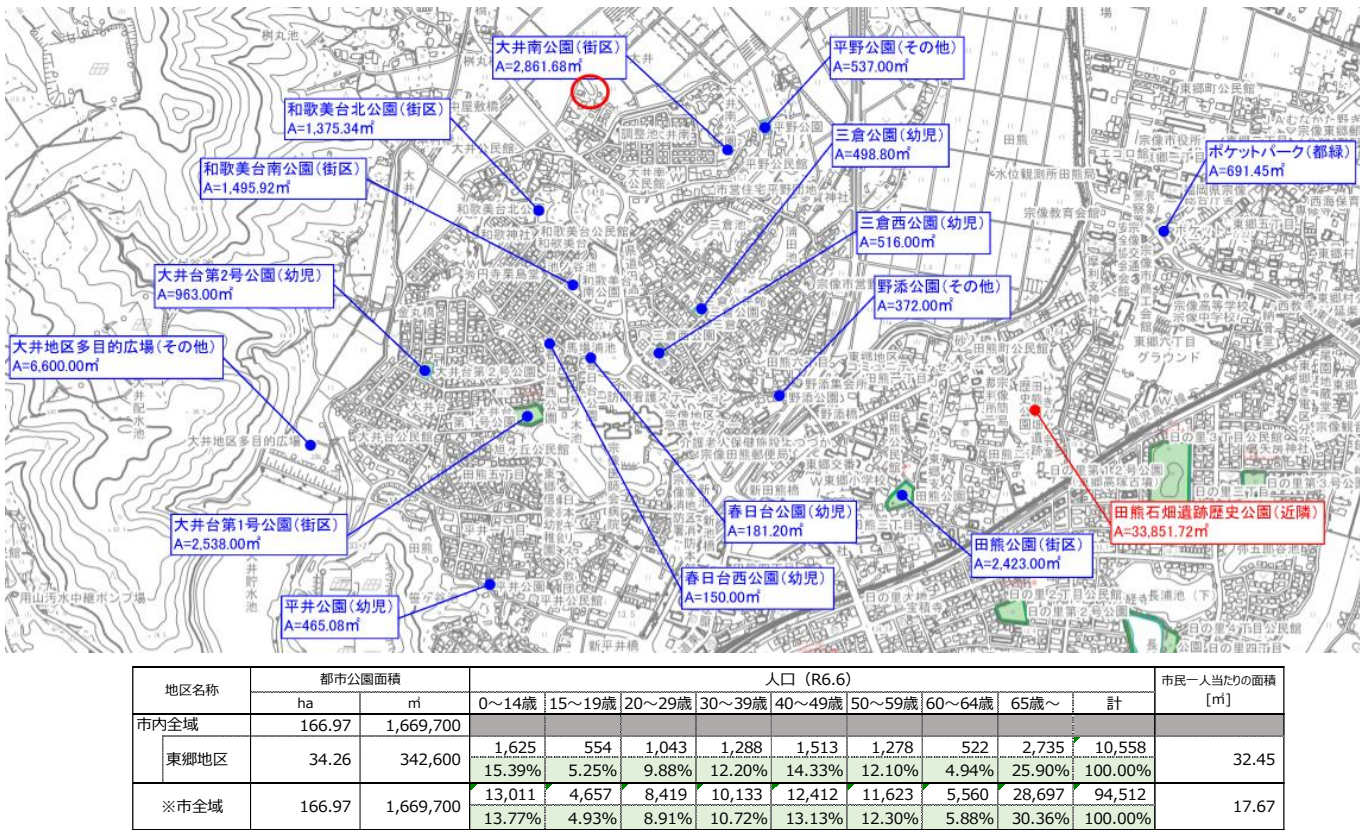


参考図 3 立地適正化計画より「居住誘導区域」

以上の 4 点から、居住誘導区域を設定するうえで必要ないずれかの条件をみたしている区域を抽出し、居住誘導区域に適した範囲として設定しています。



参考図 4 東郷地区周辺 都市公園位置図

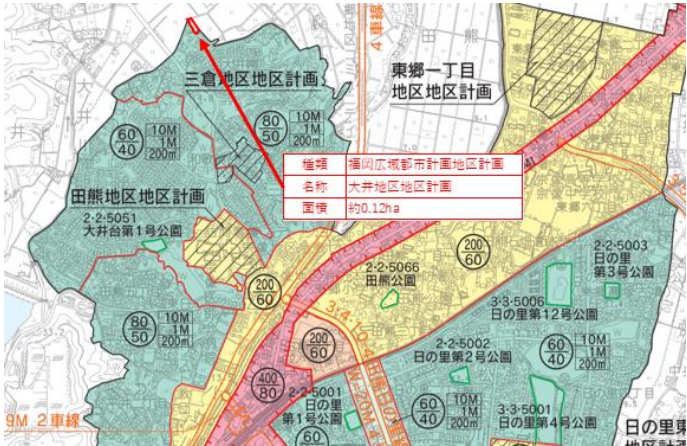


2. 目 的

周辺の低層住宅地との調和を前提とし、将来的に戸建住宅を中心としたゆとりとうるおいのある住環境の形成を目指します。特に丘陵部周縁では草木の繁茂により住宅地に影響を及ぼすほか、丘陵部と住宅地との高低差が大きく、がけ地が生じていることから豪雨時の土砂災害のリスクへの懸念に対応します。

このため、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画が示す方針を踏まえつつ、周辺と一体化した計画的な土地利用を誘導することで、周辺環境への影響を抑制し、緑豊かでゆとりある住宅地景観を保全・整備するとともに、将来にわたり持続可能な地域環境の実現に資することを目的とします。

3. 位置図



4. 地区計画の内容

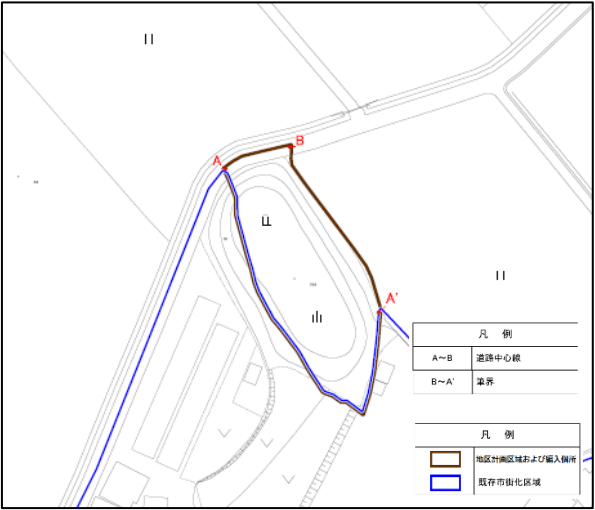
(1) 整備開発及び保全の方針

土地利用の方針

緑豊かで良好な住環境を維持、保全し、多様な世代が安心して住み続けられる安全で快適な生活環境を構築するため、隣接する低層住宅地との調和を図り、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。



(2) 地区整備計画

地区整備計画	面積		約0.1ヘクタール
	建築物等に関する事項	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。）
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。

5. 都市計画手続き

令和8年	2月	原案の確定及び県下協議
令和8年	3月	原案の縦覧
令和8年	5月	県知事事前協議
令和8年10月		公告及び縦覧
令和8年11月		都市計画審議会
令和9年	3月	県知事法定協議
令和9年	4月	都市計画決定告示