福 岡 広 域 都 市 計 画

地区計画の決定

（原案）

参考図書

令和８年１１月

福岡県 宗像市

福岡広域都市計画　地区計画の決定（宗像市決定）について【神湊地区】

１．背　景

本地区は、市街化調整区域に位置する既存集落であり、市道神湊線沿道には商店や旅館等が立地し、古くから漁業や海上交通の要衝として発展し、地域の生業とともに、住民の生活や来訪者の受け入れを支える機能を担ってきた。第 3 次宗像市都市計画マスタープランにおいて第 2 次計画から引き続き「地域中心」に位置づけ、生活利便性の確保や農漁業の振興等と連携した拠点形成を図ることとしている。

しかしながら、近年は建物の老朽化が進むとともに、地区の人口は平成 17 年度の 1,271 人から令和 2 年度には 1,072 人へと約 16%減少し、市全体（約 3%増）と比較して人口減少と少子高齢化が顕著となっている。

これにより、空き家等の増加や地域コミュニティの衰退が進み、本来担うべき「地域中心」としての機能低下が喫緊の課題となっている。

こうした状況を踏まえ、集落の維持活性化を図るためには、地域の生業や良好な住環境と調和を図りつつ、都市計画マスタープランに位置づけられた農漁業の振興と、自然、歴史的遺産などを活かした観光･レクリエーション機能と連携し適正なにぎわいを生み出し、本地区が本来有していた地域中心としての機能を回復する必要がある。

また、本地区は世界文化遺産「『神宿る島』宗像･沖ノ島と関連遺産群」の宗像大社三宮を結ぶ交通の要衝であるとともに、「みあれ祭」の陸上神幸の舞台であり、「宗像市歴史的風致維持向上計画」に位置づけられた宗像の浦々にみる漁村集落の街並みと、信仰に関わる祠や神社、信仰による活動が一体となった歴史的風致が今も息づいており、重点区域に位置づけられている。

そこで、歴史的風致を守るとともに活用し、周辺環境と調和した漁村集落の維持活性化を実現するため、福岡県まちづくり専門家派遣制度を活用し、住民や関係機関との複数回の検討会を通じて地区の将来像やまちづくりのルールの合意形成が図られ、住民より都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画の提案がなされた。

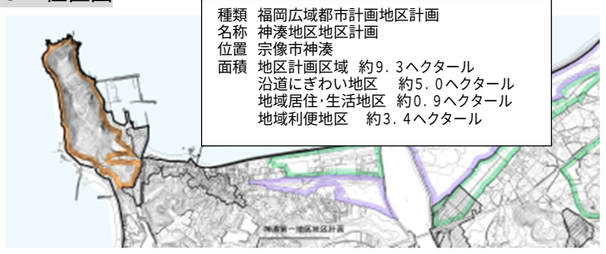
本地区計画では、世界文化遺産の登録を契機として、「宗像市歴史的風致維持向上計画」に位置づけられた歴史的風致を継承しつつ、世界遺産の価値を保全できる範囲で観光客が訪れる交流拠点の形成を目指している。そのために、自然環境や歴史的景観と調和した観光交流施設の立地、地域の生業が調和する適正な土地利用、そして良好な住環境の維持を図り、既存集落内に適正な機能を集約することで集落環境の悪化を防ぎ健全で活力ある生活環境の維持･再生を目標としている。

市は、世界遺産の保全と地域活性化の両立を図る観点から、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。

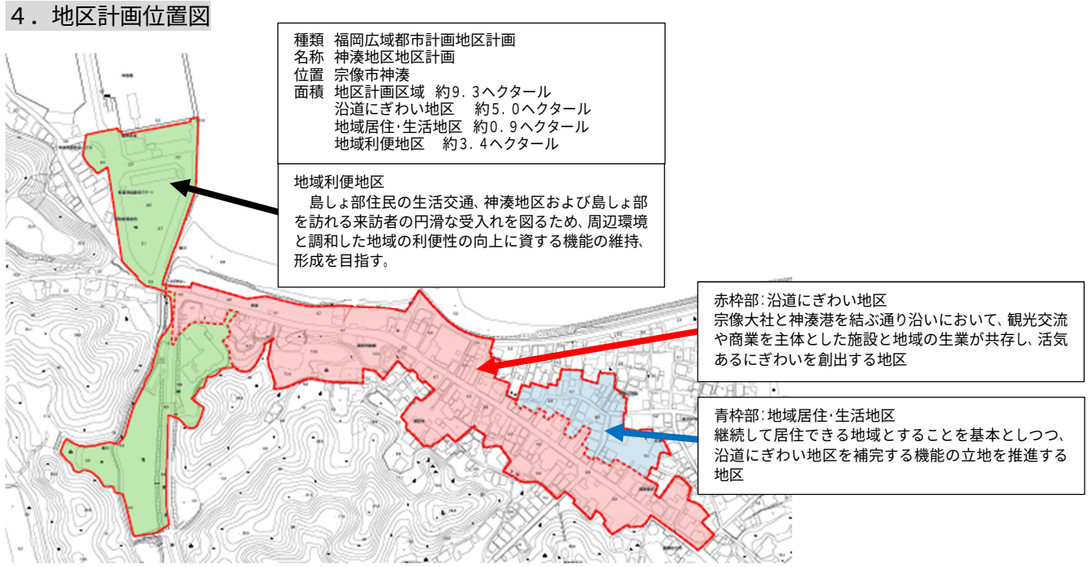
２．目　的

本地区は、住宅、店舗、旅館、水産加工等の用途が混在し、住民の生活や地域の生業、島しょ部との往来を支えてきた既存集落である。都市計画マスタープランに位置付けられた地域中心としての機能を維持･回復するとともに、歴史的風致維持向上計画に示された歴史的風致の継承を図るため、地区の特性に応じた土地利用を誘導する。このため、地域の生活、生業及び交流を支える機能と居住環境との調和を図るよう、建築物の用途及び規模等を定める。また、景観計画等と連携し、既存の街並みとの調和及び集落環境の維持･改善を図る。

３．位置図



４．地区計画位置図



５．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

本地区を沿道にぎわい地区、地域居住･生活地区に区分し、それぞれの特性を活かした土地利用を推進する。

[沿道にぎわい地区]

住民の生活と来訪者の受入れを支える施設と、住宅、地域の生業が共存する土地利用を推進する。また市道神湊線沿道において、建築物の建替え等に伴う壁面後退と併せて、後退部分を歩行者が利用しやすい空間とするため、地域での申し合わせなど関係者の協力により取組みが進められる。

[地域居住・生活地区]

継続して居住できる地域とすることを基本とし、沿道にぎわい地区を補完する機能の立地を推進する。

[地域利便地区]

島しょ部住民の生活交通、神湊地区および島しょ部を訪れる来訪者の円滑な受入れを図るため、周辺環境と調和した地域の利便性の向上に資する機能の維持、形成を目指す。現段階では将来の施設整備や土地利用の内容が具体化していないため、既存機能の維持を基本として土地利用の方針を定め、地区整備計画は定めない。今後、施設の利用状況や関係者の意向を踏まえ、土地利用の内容及び必要な建築物等のルールについて調整が整った段階で、地区整備計画の策定を検討する。

建築物等の整備の方針

土地利用の方針をふまえ、それぞれの特性に応じた建築物等の立地を推進する。

[沿道にぎわい地区]

観光のメイン通りとして交流とにぎわいを創出し、通りの景観に配慮した施設の立地を推進するため、建築物の用途の制限、高さの制限、形態・意匠の制限等を定める。

なお、2 以上の店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物が駐車場等の施設を共用することにより、一体的な利用がされる場合には、これら 2 以上の建築物の当該用途に供する部分の床面積を合計し三千平方メートル以内とする。また、2 以上の事務所が駐車場等の施設を共用することにより、一体的な利用がされる場合には、これら 2 以上の建築物の当該用途に供する部分の床面積を合計し五百平方メートル以内とする。

[地域居住・生活地区]

沿道にぎわい地区を補完するエリアとして、交流とにぎわいの創出及びそれを補完する施設の立地を

推進するため、建築物の用途の制限、高さの制限、形態・意匠の制限等を定める。

[地域利便地区]

既存施設の機能及び管理・利用の状況を踏まえ、地区整備計画の策定を検討する際に、周辺環境との調和に配慮した用途、規模及び形態意匠等の取扱いを整理し、地区整備計画の策定時には、豊かな海辺の景観に調和した質の高い交流拠点の形成を誘導する。

６.地区整備計画

地区整備計画	地区区分		名　称	沿道にぎわい地区	地域居住・生活地区
			面　積	約５．０ヘクタール	約０．９ヘクタール
	建築物に関する事項		建築物の用途の制限	次に掲げる建築物に限り建築することができる。 (1)住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2)住宅で事務所、店舗その他これらの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 (3)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物 (4)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が三千平方メートル以内のもの（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「風営法」という。）第 2 条各項に掲げる営業の用に供するものを除く。） (5) 事務所で、その用途に供する部分の床面積の合計が五百平方メートル以内のもの (6)診療所 (7)ホテル又は旅館で、その用途に供する部分の床面積の合計が三千平方メートル以内のもの（風営法第 2 条第 6 項第 4 号に規定する施設に該当するものを除く。） (8)図書館、博物館その他これらに類するもの (9)公衆浴場（風営法第 2 条第 6 項第 1 号に該当する営業に係るものを除く。） (10)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (11)倉庫（倉庫業を営む倉庫を除く。）で、その用途に供する部分の床面積の合計が三千平方メートル以内のもの (12) 工場（建築基準法別表第 2(る)項第 1 号及び第 2 号に掲げるものを除く。）で、その用途に供する部分の床面積の合計が五百平方メートル以内のもの (13)老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が千五百平方メートル以内のもの (14)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が六百平方メートル以内のもの (15)前各号の建築物に附属するもの（３階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。）	次に掲げる建築物に限り建築することができる。 (1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2)住宅で事務所、店舗その他これらの用途を兼ねるもののうち、政令第 130 条の 3 で定めるもの (3)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物 (4)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が千五百平方メートル以内のもの（風営法第 2 条各項に掲げる営業の用に供するものを除く。） (5)事務所その他これに類するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が五百平方メートル以内のもの (6)診療所 (7)ホテル又は旅館で、その用途に供する部分の床面積の合計が千五百平方メートル以内のもの（風営法第 2 条第 6 項第 4 号に規定する施設に該当するものを除く。） (8)図書館、博物館その他これらに類するもの (9)公衆浴場（風営法第 2 条第 6 項第 1 号に該当する営業に係るものを除く） (10)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (11)倉庫（倉庫業を営む倉庫を除く。）で、その用途に供する部分の床面積の合計が五百平方メートル以内のもの (12)パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの(三階以上の部分をその用途に供するものを除く。原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。) (13)老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が千五百平方メートル以内のもの (14)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が六百平方メートル以内のもの (15)前各号の建築物に附属するもの（３階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。）

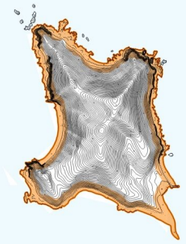
		建ぺい率	１０分の７　（参考：本区域は、市街化調整区域で１０分の７と規定）	
		容積率	１０分の２０　（参考：本区域は、市街化調整区域で１０分の２０と規定）	
		壁面の位置及び工作物等の制限	市道神湊線に面する部分は、歩行者の通行に供するため建築物の１階部分の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m以上とする。	—
		建築物等の高さの限度	１３m（参考：景観計画において１３m と規定）	
		建築物等の形態又は意匠の制限	神湊地区は、宗像市景観計画（景観法第 8 条第 1 項に規定する景観計画）の景観重点区域に位置づけられており、建築物等の形態又は意匠等については、本計画の景観形成方針及び行為の制限に関する事項に基づくものとする。	

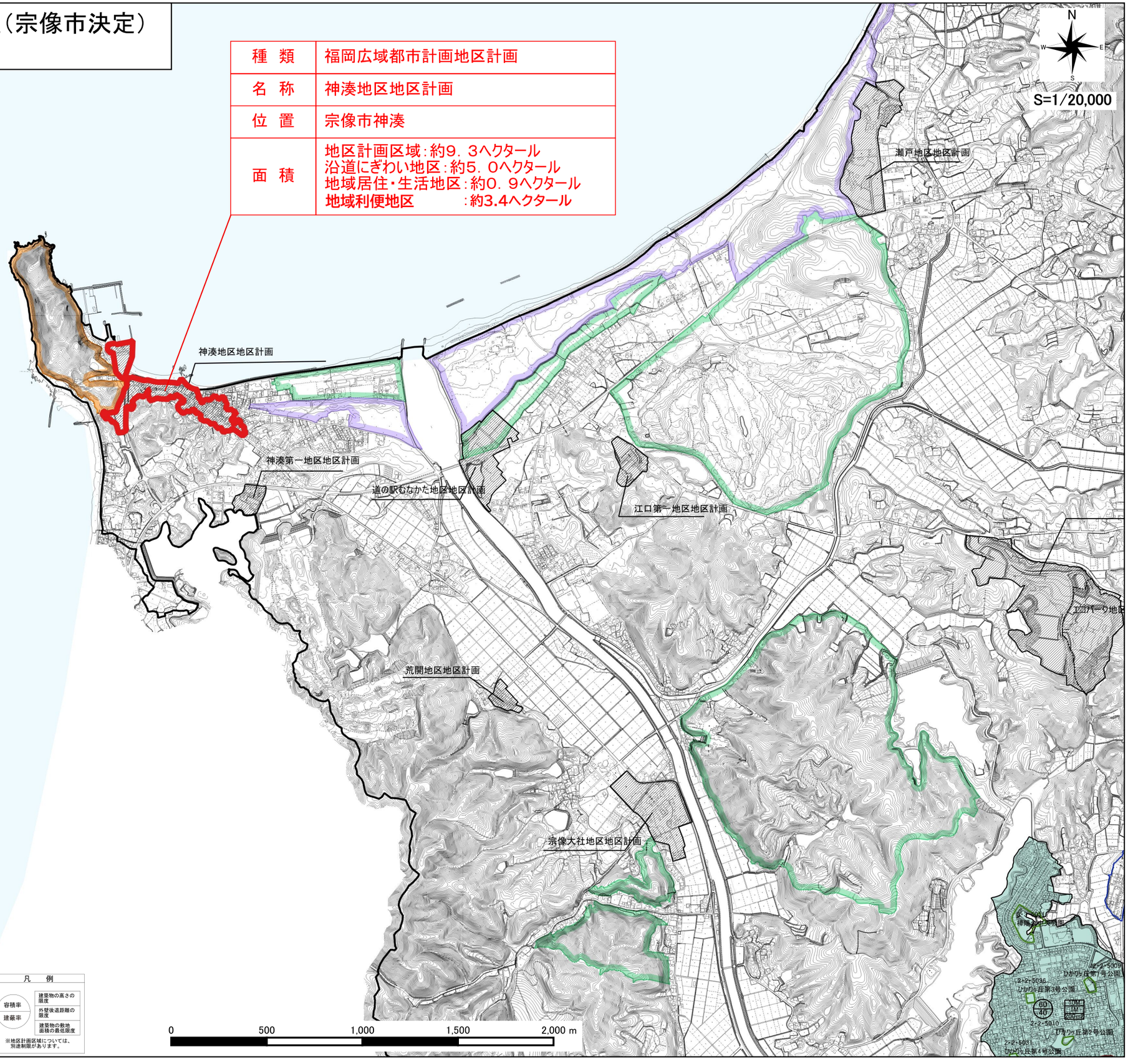
７．都市計画手続き

令和８年７月１７日　都市計画提案評価検討会議（計画提案に対する評価）
令和８年７月３１日　庁議（都市計画決定をする必要があるか判断）
令和８年１１月　市条例に基づく原案の縦覧(法 16 条)
【以降の手続き】
・県知事事前協議
・公告及び縦覧(法 17 条)
・都市計画審議会（都市計画決定）
・県知事法定協議
・議会建築条例上程・都市計画決定告示

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	神湊地区地区計画
位　置	宗像市神湊
面　積	地区計画区域：約9．3ヘクタール 沿道にぎわい地区：約5．0ヘクタール 地域居住・生活地区：約0．9ヘクタール 地域利便地区　　：約3.4ヘクタール





地区計画境界

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	

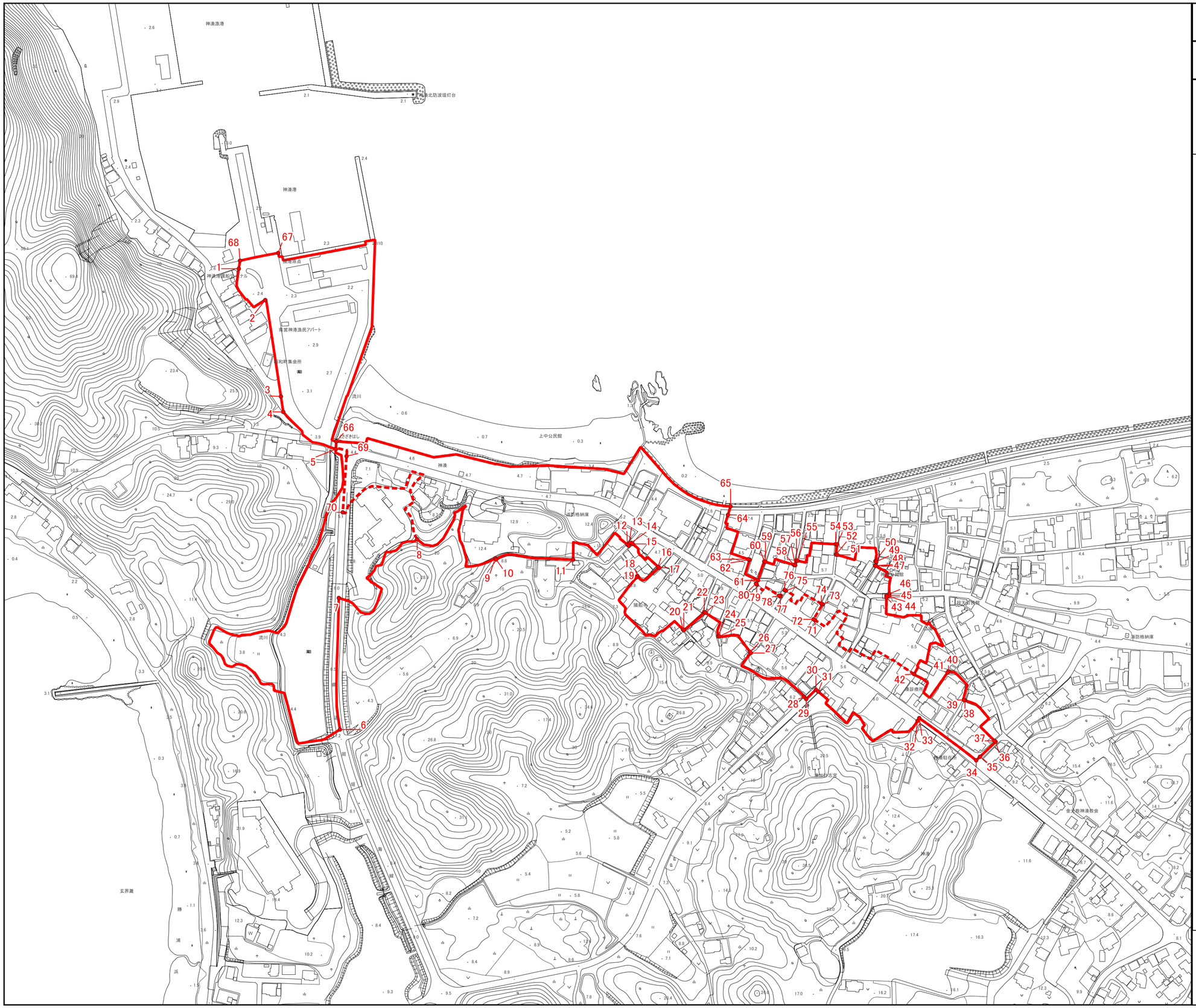
都市計画法凡例		容積率(%) 建蔽率(%)	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備　考
	第一種低層住居専用地域	(50)(40) (60)(40) (80)(50)	1 m	200㎡	10m	建築基準法第22条指定区域
	第二種低層住居専用地域	(50)(40) (60)(40) (80)(50)	1 m 1 m —	200㎡	10m	
	第一種中高層住居専用地域	(150)(60) (200)(60)				
	第一種住居地域	(200)(80)				
	第二種住居地域	(200)(80)				
	準住居地域	(200)(80)				
	準工業地域	(200)(60)				
	工業地域	(200)(60)				
	近隣商業地域	(200)(80) (300)(80)				準防火地域
	商業地域	(400)(80)				
	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					
	下水道　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。

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。



福岡広域都市計画地区計画の決定
（宗像市決定）

神湊地区地区計画

境　界　図

区域界表

地区計画区域	1 － 2	地番界	24 － 25	見通し界	47 － 48	見通し界
	2 － 3	道路界	25 － 26	地番界	48 － 49	道路中央界
	3 － 4	見通し界	26 － 27	見通し界	49 － 50	見通し界
	4 － 5	地番界	27 － 28	道路中央界	50 － 51	地番界
	5 － 6	地番界	28 － 29	見通し界	51 － 52	見通し界
	6 － 7	道路中央界	29 － 30	道路中央界	52 － 53	道路中央界
	7 － 8	地番界	30 － 31	見通し界	53 － 54	見通し界
	8 － 9	地番界	31 － 32	地番界	54 － 55	地番界
	9 － 10	見通し界	32 － 33	見通し界	55 － 56	見通し界
	10 － 11	道路中央界	33 － 34	道路中央界	56 － 57	道路中央界
	11 － 12	地番界	34 － 35	見通し界	57 － 58	見通し界
	12 － 13	見通し界	35 － 36	道路中央界	58 － 59	地番界
	13 － 14	道路中央界	36 － 37	見通し界	59 － 60	見通し界
	14 － 15	見通し界	37 － 38	地番界	60 － 61	道路中央界
	15 － 16	地番界	38 － 39	見通し界	61 － 62	道路中央界
	16 － 17	見通し界	39 － 40	道路中央界	62 － 63	見通し界
	17 － 18	道路中央界	40 － 41	見通し界	63 － 64	地番界
	18 － 19	見通し界	41 － 42	地番界	64 － 65	見通し界
	19 － 20	地番界	42 － 43	地番界	65 － 66	地番界
	20 － 21	見通し界	43 － 44	見通し界	66 － 67	地番界
	21 － 22	道路中央界	44 － 45	道路中央界	67 － 68	道路界
	22 － 23	見通し界	45 － 46	見通し界	68 － 1	見通し界
	23 － 24	道路中央界	46 － 47	地番界		

沿道にぎわい地区（区域A）	66 － 69	見通し界	23 － 24	道路中央界	41 － 42	地番界
	69 － 70	道路中央界	24 － 25	見通し界	42 － 71	地番界
	70 － 8	地番界	25 － 26	地番界	71 － 72	見通し界
	8 － 9	地番界	26 － 27	見通し界	72 － 73	道路中央界
	9 － 10	見通し界	27 － 28	道路中央界	73 － 74	見通し界
	10 － 11	道路中央界	28 － 29	見通し界	74 － 75	地番界
	11 － 12	地番界	29 － 30	道路中央界	75 － 76	見通し界
	12 － 13	見通し界	30 － 31	見通し界	76 － 77	道路中央界
	13 － 14	道路中央界	31 － 32	地番界	77 － 78	見通し界
	14 － 15	見通し界	32 － 33	見通し界	78 － 79	地番界
	15 － 16	地番界	33 － 34	道路中央界	79 － 80	見通し界
	16 － 17	見通し界	34 － 35	見通し界	80 － 61	道路中央界
	17 － 18	道路中央界	35 － 36	道路中央界	61 － 62	道路中央界
	18 － 19	見通し界	36 － 37	見通し界	62 － 63	見通し界
	19 － 20	地番界	37 － 38	地番界	63 － 64	地番界
	20 － 21	見通し界	38 － 39	見通し界	64 － 65	見通し界
	21 － 22	道路中央界	39 － 40	道路中央界	65 － 66	地番界
	22 － 23	見通し界	40 － 41	見通し界		

地域居住・生活地区（区域B）	61 － 80	道路中央界	46 － 47	地番界
	80 － 79	見通し界	47 － 48	見通し界
	79 － 78	地番界	48 － 49	道路中央界
	78 － 77	見通し界	49 － 50	見通し界
	77 － 76	道路中央界	50 － 51	地番界
	76 － 75	見通し界	51 － 52	見通し界
	75 － 74	地番界	52 － 53	道路中央界
	74 － 73	見通し界	53 － 54	見通し界
	73 － 72	道路中央界	54 － 55	地番界
	72 － 71	見通し界	55 － 56	見通し界
	71 － 42	地番界	56 － 57	道路中央界
	42 － 43	地番界	57 － 58	見通し界
	43 － 44	見通し界	58 － 59	地番界
	44 － 45	道路中央界	59 － 60	見通し界
	45 － 46	見通し界	60 － 61	道路中央界

交通・交流拠点地区（区域C）	1 － 2	地番界
	2 － 3	道路界
	3 － 4	見通し界
	4 － 5	地番界
	5 － 6	地番界
	6 － 7	道路中央界
	7 － 8	地番界
	8 － 70	地番界
	70 － 69	道路中央界
	69 － 66	見通し界
	66 － 67	地番界
	67 － 68	道路界
	68 － 1	見通し界

凡　例

地区計画区域

S=1:2,500

0 10 20 30 40 50 100 200 m

福岡広域都市計画地区計画の決定
（宗像市決定）

神湊地区地区計画

地　番　図

凡　例	
	地区計画区域
	地区区分界
	沿道にぎわい地区
	地域居住・生活地区
	地域利便地区
123	筆界

S=1:2,500

0 10 20 30 40 50 100 200 m