玄海地域に都市計画区域を指定する手続きを開始

市では、一体的なまちづくりを進めるため、宗像地域（旧宗像市の全域）に現在指定している線引き都市計画区域を、玄海地域（離島を除く旧玄海町の区域）へ拡大する方針です。平成25年春の指定を目指し、都市計画法などの手続きを開始します。

■問い合わせ先　都市計画課　☎（36）1484

●これまでの経緯と都市計画区域拡大の必要性

市では、合併協定書に、「一体的なまちづくりを進めるため、速やかに都市計画を整備する」ことを明記。平成22年3月に玄海地域の一部で準都市計画区域を指定した以前から、「宗像地域と玄海地域は連続した一体の都市である」として、都市計画区域を拡大する作業を進めてきました。

今回の線引き都市計画区域の拡大で、良好な自然環境の保全や開発制限を実施するとともに、既に都市計画区域に指定されている宗像地域との一体感を強め、総合的なまちづくりと都市計画制度の運用に取り組みます。

●線引き都市計画区域になると

現在の宗像地域のように、線引き都市計画区域では市街化区域と市街化調整区域のどちらかに区分されることになりますが、玄海地域では都市計画のルール上、市街化区域の設定ができないため、結果的に全ての地域が市街化調整区域となります。

＊市街化調整区域とは、市街化を抑制する区域のことです。自然環境や農林漁業などの生産環境を守るため、住宅の建築や開発行為に対して一定の制限をかけます。宗像地域では、昭和49年から全域が線引き都市計画区域となり、現在その面積の約76パーセントが市街化調整区域となっています

●Q&A

Q1　市街化調整区域に指定されると、家の建築ができなくなるのですか？

A1　市街化調整区域では建築物などの建築や開発行為に対し一定の制限がかかりますが、市街化調整区域になる前からある建築物などの増改築や農林漁業従事者の住宅や付属倉庫は、開発許可なしで建築することができます。

また、都市計画法第34条の立地基準に該当し、福岡県の開発審査基準に該当すれば、開発許可を受けて建築が可能となります。その立地基準に該当するものには、分家住宅や日用品販売店舗などがあります。

Q2　現在住んでいる家の建て替えは可能ですか？

A2　同じ敷地で同じ用途であれば、建て替えや増築ができますが、戸建て住宅の場合は、地上3階地下1階の範囲内です。戸建て住宅以外の建築物の場合は、元ある建物の延床面積の1・5倍までです。

しかし、どちらの場合も、指定された建ぺい率と容積率を超えることはできません。

Q3　都市計画区域内になると都市計画税がかかるのですか？

A3　市の条例で、都市計画区域内で市街化区域に指定されると都市計画税が課税されますが、市街化調整区域には課税されません。

Q4　市街化調整区域になると土地の資産価値が大きく下がるのですか？

A4　土地の資産価値は、上下水道や道路などの都市基盤整備の状況をはじめ、さまざまな要素によって変動します。そのため、線引きで市街化調整区域になったことだけで、資産価値が大きく下がるということは考えられません。

Q5　市街化調整区域になると個人の土地が自由に使えないのですか？

A5　都市計画は、都市全体の土地利用のルールを設けることで市民全体の利益（公共の福祉）を守るため、私的な権利の制限を伴います。

また、今回の都市計画区域拡大は、秩序ある土地利用を担保し、市全体の計画的で効率の良い都市基盤の整備と自然環境の保全をすることが目的です。

Q6　市街化調整区域になると土地の売買ができなくなるのですか？

A6　市街化調整区域になることで、新たに土地の売買に制限がかかることはありません。

Q7　玄海地域には市街化区域は設定されないのですか？

A7　玄海地域に新たに市街化区域を設定するためには、「人口密度が1ヘクタール当たり40人以上である区域が連続する」「人口が3000人以上のまとまった市街地である」などの要件があります。しかし、現在これらの要件を満たす区域が存在しないため、玄海地域の全てが市街化調整区域となります。

●都市計画区域拡大指定までの主な法的スケジュール（予定）

＊状況によって時期が前後することがあります

①都市計画法第16条に基づく都市計画原案の閲覧＝平成24年3月

市民と利害関係者は、都市計画原案に対して意見公述の申し出をすることができます。

②都市計画公聴会（①の結果、公述の申し出がない場合は開催しない）

①の公述の申し出に基づいて意見を述べることができます。

③都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧＝平成24年度の夏

市民と利害関係者は、都市計画案に対して意見書を提出することができます。

④宗像市都市計画審議会＝平成24年度の夏～秋

都市計画案について審議を実施します。

⑤福岡県都市計画審議会＝平成24年度の秋

都市計画案について審議を実施します。

⑥福岡県国土利用計画審議会＝平成24年度の冬

国土利用計画法に基づく土地利用基本計画の変更について審議を実施します。

⑦都市計画区域拡大指定の県告示＝平成25年春

●市街化調整区域の土地利用緩和策「地区計画制度」の導入を検討

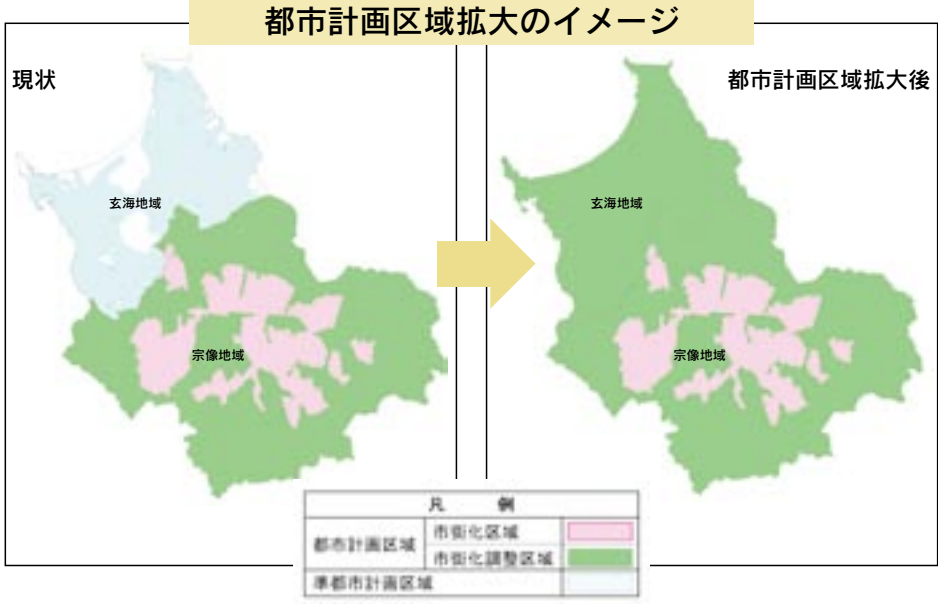
この地区計画制度の導入によって、市街化調整区域で制限されている建築行為や開発行為が、地区計画に定めるルールの範囲内で可能となります。

現在、準都市計画区域内の大王寺・玄海ニュータウン地区と公園通り地区に指定されている第二種低層住居専用地域は、都市計画区域が拡大されると同時に廃止となりますが、引き続き計画的な住宅団地としての土地利用を推進するため、地区計画制度の導入によって、現在の用途地域で認められている建築物の建築が可能となるような措置が必要であると考えています。

他にも、例えば市の都市計画マスタープランで工業流通業務地として位置付けられているエリアなどについては、その土地利用方針が実現できるように、地区計画制度の導入を検討しています。

地区計画は、都市計画法に基づいて最終的に市が決定する都市計画です。法的スケジュール「⑦都市計画区域拡大指定の県告示」と同時に、この地区計画の指定ができるように、現在準備を進めています。

詳しくは、原案ができ次第、市の広報紙やホームページなどでお知らせします。



＊都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域とに分けることを「線引き」と言います

子供会のご予約承ります
天候に左右されない
ボウリングは
歓送迎会に最適です
◎ 子供会特別料金
1ゲーム 400円
（貸靴代別 1足300円）
※10名様以上、お1人様2ゲーム以上で予約された団体様
※高校生以下の方が過半数を超える団体様
※大人の方・お子様も、一律1ゲーム400円でご案内致します
2月・3月は
混み合いますのでお早めに

宗像シティボウル / 宗像バッティングセンター
TEL 0940-36-6833
適度な運動量で
健康づくりに役立つボウリング
ボウリングは手軽ですが、意外に運動量があります。
ボウリング3ゲーム（約30分）はテニスなら約20分、ゴルフなら約33分の運動量に匹敵します。
それでも疲れにくいのは、1球投げて次に投げるまでに間隔があり、自然に休むことになるからです。
なお、散歩だとおよそ80分も歩きまわらなければ同じ運動量を消費する事ができません。
●ボウリング3ゲーム（30分）の運動量
散歩 80分
ラジオ体操 50分
キャッチボール 40分
ゴルフ 33分
ボウリング 30分
サイクリング 20分
テニス 20分
JR鹿児島本線
東郷駅
サニー
宗像ユリックス
自然の森
宗像市総合運動公園
JA むなかた
住都公団
日の里団地
シャロン
City Bowl
至福岡
国道3号線
至北九州
王丸交差点
光岡交差点
所在地　宗像市王丸徳丸772
ボウリング　10:00～深夜2:00迄（土日祝前日は深夜5時まで）
バッティング　10:00～深夜0:00迄（日・祝のみ9:00から）
宗像シティボウル　検索
家族・友人と楽しめる
イベント盛りだくさん！
詳しくはホームページでご覧ください。