

令和８年度第Ⅰ回宗像市都市計画審議会議事録

令和８年６月１２日（金）１４時３０分

宗像市役所北館Ⅰ階 Ⅰ０３ＡＢ会議室

委員出欠表（■出席 [オ] オンライン出席 □欠席）			
■黒瀬委員	□松永委員	[オ] 鈴木委員	■長委員
■長谷川委員	□山田委員	■小林委員	■上野委員
■川内委員	■齋藤委員	■大島委員	□岡本委員
■矢加部委員代理（宗像警察署 署長 岡委員代理）			

次 第

Ⅰ 開 会

２ 議事録署名委員の決定

３ 審 議

第Ⅰ号議案

福岡広域都市計画地区計画の決定（宗像市決定）宮田地区地区計画（付議）

４ そ の 他

報告 Ⅰ 市のガイドライン作成について

５ 閉 会

配 布 資 料 一 覧

０ 次第	・・・当日に配布
Ⅰ 議案書（Ⅰ号議案）	・・・事前に配布
２ 参考資料（Ⅰ号議案）	・・・事前に配布
３ 報告資料	・・・当日に配布
４ 委員名簿	・・・当日に配布

令和８年度第１回宗像市都市計画審議会

○事務局

今回は令和８年度最初の会議となります。新たに委員になられました委員のご紹介をいたします。
委員名簿１２番岡本委員、１３番岡委員でございます。よろしくお願いいたします。

本日、松永委員、山田委員、岡本委員から、欠席のご連絡をいただいております。審議会の開会に先立ち、全体１３名のうち現在１０名の委員の出席をいただいております、２分の１以上の定足数に達しておりますことを皆様にご報告します。本日、傍聴希望はございません。

≪配布資料の確認≫

○会長

事務局の報告の通り、定足数に達しておりますので、会議が成立していることを確認いたします。
では、ただいまから令和８年度第１回の宗像市都市計画審議会を開催したいと思います。次第に従って進めてまいりますので、次第をご覧ください。

次に、議事録署名委員の選出を行います。運営方針に基づいて決めさせていただきますが、こちら事務局からお願いします。

○事務局

議事録署名委員ですが、運営方針に基づき１番の黒瀬会長を除きまして、委員番号順に２人ずつお願いしております。前は２番の松永委員と３番の鈴木委員でしたので、本日は４番の長委員と５番の長谷川委員にお願いしたいと考えております。また、議事録はこれまでどおり、原則発言者とその内容すべてを記録するものとし、ホームページ上で公開したいと考えております。

○会長

事務局から議事録署名委員について説明がありましたが、よろしいでしょうか。では、議事に入りたいと思います。

≪付議書の読み上げ≫

○会長

それでは審議に入りたいと思います。本日議案が１件でございます。内容説明と審議を行い、その後採決を行いたいと思います。では、事務局お願いいたします。

○事務局

それでは、今回の議案について説明をさせていただきます。第 1 号議案についてご説明いたします。お配りしました「福岡広域都市計画 地区計画の決定」をご覧ください。

今回の決定は、宮田地区につきまして、都市計画提案制度により地区計画の決定を行うものでございます。都市計画提案制度、地区計画につきまして、投影資料で説明させていただきます。都市計画提案制度とは、土地所有者などが、都市計画を定める福岡県や宗像市に対し一定の要件を満たした上で都市計画の決定や変更に関する提案を行うことができる制度です。地区計画などを提案することができます。こちらは都市計画法第 21 条の 2 に基づく制度になります。

続きまして、地区計画についてご説明いたします。地区内の建物の建て方や道路などに関するルールを定めることができ、特性に合わせたきめ細やかなルールを決めることができます。こちらは都市計画法第 12 条の 4 で定められています。

では、議案書の 2 ページをご覧ください。決定理由でございます。今回の計画決定は、宮田地区が近隣に日常的な買い物ができる施設がないことから、身近な店舗や医療・福祉施設を誘導するものでございます。市街化区域への編入をみすえた市街化調整区域での地区計画を定めるものとなります。

5 ページの総括図をご覧ください。宮田地区の区域になります。宮田地区は総括図の中央にあります。都市計画道路土穴朝町線沿いに位置し、赤間駅から南西に約 1.2 キロメートルほど離れた場所になります。

6 ページの計画図をご覧ください。赤線の区域が、今回地区計画決定をする範囲でございます。区域上部のピンク色の区域は「医療福祉施設地区」として、医療福祉施設を誘導する区域となります。現在、認定こども園と診療所として歯科診療所が既に立地しております。区域下部の黄色の区域は「日常生活利便施設地区」となりまして、店舗を誘導する区域となります。

3 ページの計画書をご覧ください。この区域の土地利用の方針としましては、隣接する低層住宅地との調和を図り、生活利便施設のきめ細やかな配置を誘導することができます。

4 ページの地区整備計画をご覧ください。地区整備計画では、この地域でどのような建築物を建築することができるかについて定めております。計画図でピンク色の区域であった医療福祉施設地区につきまして、建築できる建築物の用途は次のとおりになります。

1 つ目は、1500 平米以下の幼保連携型認定こども園または幼稚園。2 つ目は、1500 平米以下の老人ホーム、保育所、福祉ホームこれらに類するもの。3 つ目は診療所。4 つ目は 600 平米以下の老人福祉センター、児童厚生施設、その他これらに類するものとなります。

1500 平米の制限につきましては、福岡県では定員が 200 人以上の福祉施設は大規模集客施設と位置づけておりまして、拠点等以外での立地を制限しております。大規模集客施設が立地しないよう、市内福祉施設の定員と床面積を参考に、200 人以内になるように床面積を設定しております。

こちらの区域での建築物の高さは１０メートルまでとしております。

続きまして、計画図で黄色の区域になります。日常生活利便施設地区で建築できる建築物の用途となります。こちらにつきましては、５００平米以下の店舗、飲食店のうち、政令（建築基準法施行令）第１３０条の５の２で定めるものとなります。こちらの建築物の高さは１０メートルまでとしております。

資料最後のページをご覧ください。右下にあります、都市計画手続きのスケジュールを記載しております。現在、こちらのスケジュールどおりに進んでおりまして、２月と５月に縦覧を行っております。２月の縦覧の閲覧者は３名、５月の縦覧の閲覧者は０名となります。どちらとも意見書の提出はございませんでした。以上で説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○会長

こちらの議案について、委員の皆様から事前に質問書などをいただいておりますでしょうか。

○事務局

質問書の事前提出はございませんでした。

○会長

では、皆様から質問、ご意見をいただきたいと思います。

少し複雑な制度ですが、市街化調整区域です。基本的には新しい開発、農家以外の住宅ができないというエリアに対して、地区計画を土地所有者からご提案いただいて、一定のルールのもとで開発できるようにしてもよいかというのが議論のポイントかと思います。いかがでしょうか。

○上野委員

まずは２つのエリアで、医療福祉施設地区と日常生活利便施設地区に分けられています。既存の施設として、いちごいちえんがあって、そちらのエリア側が医療福祉施設地区だと思いますが、すぐ隣接して歯科クリニックがあって、さらに隣接するところに駐車場状態の箇所があって、あと田畑みたいなところがあると思います。この部分に、今ある認定こども園の何か分園機能みたいなものが想定されての建物の予定があって今回の地区計画というような、ある程度想定されている建物があるかと思いますが、その確認が１点ですね。

もう１点は、農振農用地などそういう部分での制約等がないかという一般論ですが、そのあたりをお聞きしたいです。

あともう１点、日常生活利便施設地区の方が、今回参考資料にコンビニという名称が出てきますが、そこにこういったものが建設される見込みが現実的であるか、お答えできる範囲で構いませんので、

3点お聞きしたいと思います。

○事務局

まず1点目ですが、北側は現状、市街化調整区域となりますので、なかなか機動的な土地利用が制限されているところでございます。周辺の第1種低層住居専用地域に対し、やはり生活利便、医療福祉といった機能は非常に重要なものになっていますので、保育園や医療関係が機動的に先をみすえた土地活用ができるように、こういった地区計画を策定しているところでございます。現時点で具体的なものが決まっているわけではありませんが、機動的に土地活用ができるように、先に地区計画で誘導を図っていくというところでございます。

2点目、農地の件でございます。地区計画を策定する際には、農地の整理が必要です。農用地区域のところには策定できません。農用地区域でない農地についてはそういった所定の整理を行った上で、地区計画を策定したという経緯になります。

さらに3点目でございますが、資料等には生活利便機能の代表としてコンビニを記載しております。具体的なところはまだ申し上げられない段階ではあるのですが、もともと周辺にはコンビニエンスストアもあったので、そういった機能をこちらの方に持ってきて、周辺にお住まいの方々が歩いて行けるような利便施設を誘導しようというところでございます。

○上野委員

少し関連があるか別の話になるかですが、土穴朝町線沿いでアクセスに優れており、確かに赤間駅から1.2kmぐらいという圏域で、必ずしも非常に不便な場所ではないだろうと思いますが、公共交通がここにアクセスが優れている状態で整っていたという認識があります。あくまでも今回地区計画ですが、それと合わせて、この辺りへの動線の見込みとか、あるいは現状の公共交通の空白地等との兼ね合いで、どういう評価なのかというところをお聞きしたいと思います。

○事務局

今、公共交通等のアクセスについてお話が出たかと思います。あいにくこちらの周辺は、公共交通がきてないエリアでございます。どちらかと言うと「歩ける範囲にきめ細やかに生活利便機能を配置する」というパターンとして捉えております。面積制限等も非常に低く設定しており、歩いて行ける範囲に小規模な施設等が誘導されるような内容として、地区計画を策定しているところでございます。

○長谷川委員

確認ですが、市街化調整区域の状態で、すでにこども園とか診療機関が建っていると。そこになぜ

今更地区計画を策定する必要があるのかというのが、よくわからないところです。生活利便施設の方はそういう抜け道みたいなものはないとは思いますが、何らかの解釈で建てることができていたのではないのかなと。それならそのままでもいいのではないかというところがよくわからなかったので、説明いただきたいと思います。

○事務局

平成１８年度までは、医療施設や学校関係は許可不要で建てられました。平成１８年度以降、許可が必要になりました。さらにここ何年かで県として整理したところ、市街化区域から５００ｍ以内については、その辺についても建てられないということになっており、今のところ建てられなくなったので、そこを整理したというところが大きいです。以前は建てられましたが、今は相当な理由がない限りは建てるのが困難になったということです。

○長谷川委員

わかりました。

○会長

今のところに関連して、私も伺いたいことがあります。基本的には市街化調整区域に医療施設や学校関係が許可不要では建てられなくなった背景には、人口が国全体として減少していく時代に、必要以上に開発が広がらないようすべき、公共施設等もできれば市街化区域の中の空いている土地にそのような施設も作りましょうという考え方に変わったということがあると思います。市街化区域のラインの外側に、少しずつ付け足していけば、市街化調整区域を骨抜きにできるのではないかと懸念されますが、そういうことはダメだということで５００ｍ以内も原則禁止になったというのが全体の流れだと思います。

一方で、都市計画提案制度によって、地権者の方が自分の土地で開発できるようにしたいということで地区計画等を提案しやすくなりました。今回の件に限らず、市街化調整区域における地区計画の提案が増えたときに、宗像市としてどういう状況であれば認めるのか、あるいはコンパクトな市街地の維持というところに反するので認めないのか、そのあたりの考え方の整理が必要なのではないでしょうか。そうでないと、提案制度を使うことによってバウムクーヘンのように市街化区域相当の地区計画を拡大できるようになるのではないかとというのが私の懸念です。どういう条件であれば認めるのか、そのあたりの考え方について市からご説明いただけますか。

○事務局

会長がおっしゃったとおり、地区計画等の提案制度というのは、非常に多く今提案されているとこ

ろでございます。地区計画の策定にあたっては、福岡県の都市計画運用方針にある地区計画のガイドラインや、宗像市の上位計画である都市計画マスタープランの方向性を踏まえて、現在の運用を行っているところでございます。しかしながら、今後はおっしゃられた通り、この考え方を踏まえつつ、より市の考え方を整理検討して、明確化していかないといけない時期に差し掛かっていると思っております。具体的には、県の運用指針が既にごございますので、これをベースとしつつ、市内のインフラの整備状況や様々な地域の特性を踏まえて策定できる地域の要件を本市の地区計画ガイドラインとして落とし込み、より具体化させていこうと考えております。そのために、今年度の秋頃から、市街化調整区域等のまちづくりに関する具体的な検討を始めたいと思っております。

○会長

今後ガイドラインを策定していくという話だと思います。

今回の案件に関してもお話ください。対象地は本来であれば開発を抑制すべきエリアですが、どのような理由で、今回は認めた方が市民の生活の質が上がる必要不可欠な都市計画と説明づけられますでしょうか。なぜこの地区計画を進める必要があるのかという点を整理しておくことは、今後、ガイドラインに基づいて判断していくことを見据えて、議論の一番のポイントだと思います。

○事務局

まず、ご質問の件につきまして、都市計画マスタープランで拠点や中心といったところが各地点に広がっておりますが、ここは実際にはその位置ではないところでございます。なぜかと言いますと、この地域が全て、歩いて暮らせるまちということで、住居系の用途しかない中で、今回の医療施設や生活利便施設がない、日常生活に必要な施設がないという課題があります。都市計画図を見ていただいて分かるように、周りが緑色の住居系の地域ですので、今回はそういった施設であれば認めるという判断をしたところでございますが、おっしゃる通り今後はガイドラインを策定していきたいと考えております。

○会長

ありがとうございます。皆さんはいかがでしょうか。

○小林委員

計画に上がっているのですが、結局、地権者は何人ぐらいで、どのぐらいの割合で賛同されているのでしょうか。

○事務局

地権者としては8名になっておりまして、同意としては6名になりますが、うち1人が今、相続登記中で、法定相続人の方からは全員同意を受けております。もう1名につきましては土地所有者が不明でしたが、ずっと管理されている方がいらっしゃいますので、今そちらの方に所有権移転登記をしているところございまして、管理人の方からは同意をもらっております。そのため、明確な同意としては8分の6になりますが、実質的には100%同意と考えております。

○矢加部課長（宗像警察署 署長 岡委員代理）

コンビニ等の生活利便施設ということですが、具体的にコンビニとは警察にとって非常に便利な施設ではありますが、具体的にいつ頃できるのかという関心があります。またどのような業者のコンビニが決まっているということではないという理解でよろしいですか。

○事務局

そうですね。地区計画を策定し、土地所有者の方が土地の活用について考えていくところになりますので、地区計画の策定期間であれば明確にわかりますが、生活利便施設が具体的に実際にいつ頃建つかというのは、まだお話しできるような段階ではないのかなと思います。

○矢加部課長（宗像警察署 署長 岡委員代理）

わかりました。

○事務局

この制度に関しては、条例を制定する必要がありますが、9月の議会の際に上程を予定しています。条例施行後であれば、市街化調整区域ですが、建てられる状態になります。あとは、先ほど言ったように、土地所有者がいつどこに建てるのかということになります。

○長谷川委員

この後、何件か控えているというところですが、今年度かけられないような案件も含め、どれぐらい控えているのでしょうか。

○事務局

色々段取りを踏んでいきますので、まだ全て言えないところもありますが、定期線引きは県が市街化区域と市街化調整区域を決めるというものを5年に1度していて、第9回目の定期線引きが今年行われています。そこに関しても、16条縦覧をすでに行っています。その県決定の前の市の都市計画審議会の開催時期は、秋から冬の初めにあると県から伺っています。その他、今回のような地区計画

があります。

○長谷川委員

提案されている地区計画、提案案件がどれくらいあるのでしょうか。

○事務局

先に、正式に上がってきていない相談を含めると現在6箇所です。

○長谷川委員

かなり多いですね。まさしく会長が言われたように、立地適正化計画あたりとの整合性はしっかりガイドラインでつけないと、ふわっと広がったようなまちづくりになる可能性があるのも、そこはしっかり整理をしていただきたいという意見です。

○会長

私も、基本的には原則があって、原則に基づいて議論するのが筋だと思います。本来であれば、「ガイドラインのこの考え方に基づいて今回は問題ない」とか、「今回は単なる市街化区域の拡張に近い状況なのでより慎重に議論すべきだ」という議論をした方が良いと思います。対象となる地区が、拠点の近傍であれば、また別かもしれませんが、今回程度の根拠づけだと、かなりのところはコンビニと福祉施設はどんどん作っていけるというように誤解されかねないと懸念します。そういうことではないということを明確に市として示していただいて、非常に限られたケースの場合だけ地区計画によって動かすことを認めるということをやっていただければと思いますという意見です。

○小林委員

少し話がずれますが、玄海地区の場合、市街化調整区域に中古車関係の外国からの人が入って、汚染されているような感じがします。車が道路沿いに積み上げられており、何のための市街化調整区域かという住民からの声も聞きます。そういうのは市の方から県の方に声を出せないのでしょうか。玄海地区はかなり中古車の山積みの場所が増えています。

○事務局

玄海地域問わず、吉武地域などでもそうですが、中古車のいわゆる処理場などがありますが、環境保全というところは懸念があるところだと思いますので、そこは県と市と一緒に今後指導していきたいと思っています。

○会長

ありがとうございます。なお、玄海地域の一部のエリアに関連しては、都市計画マスタープランの中で地区計画によってまちづくりを行っていくと謳っているエリアです。そのような上位計画で位置づけられた地区計画とマスタープラン策定後に単純に提案されたものとは少し種類が違いますので、都市計画全般に関して、地区計画の運用を抑制的にすべきという意見を申し上げたわけではないということは、一応申し上げておきたいと思います。

では意見も出尽くしたようですので、採決を取ります。通常ですね、賛成の方に挙手をお願いしておりますが、本審議会では反対の方に挙手をお願いしております。第１号議案「福岡広域都市計画 地区計画の決定」について反対の方は挙手をお願いいたします。

《異議なし》

○会長

反対なしですので第１号議案は可決されました。これで本日の議案についての審議は終了いたしました。では、その他ということで、非常に重要な報告が市からありますので、意見等をお願いしたいと思います。

○事務局

それでは、報告事項「最低敷地面積の変更にかかるガイドライン」について説明させていただきます。お配りしました報告資料をご覧ください。

１、現在の状況についてです。最低敷地面積の変更について、都市計画提案がされる予定となっております。市の方向性を示すために、ガイドラインを作成したいと考えております。方向性としましては、ガイドラインは要件を満たした場合は、最低敷地面積の変更を行うという方向性で策定を考えております。

２、変更を行う背景についてです。宗像市総合計画では、定住・移住施策を積極的に展開することとしています。また、立地適正化計画の居住誘導区域においても、郊外に子育て世代、中心拠点に高齢者の居住を誘導していることから、最低敷地面積の変更等を用いまして誘導をしたいと考えております。

３、変更を行う理由についてです。１つ目として、周辺他市町で最低敷地面積を１６５平米としている市町がございます。２つ目として、２００平米という敷地が、住宅購入を考えている子育て世帯の需要と合致していないことがあります。３つ目として、利便性の高いエリアへの誘導を図りたいと考えております。

今後の方向性についてです。現在、最低敷地面積を変更する際は、子育て世帯の需要に適した土地

を供給するために、特に郊外においてゆとりある住環境を維持するまちづくりを行うこととしたいと考えております。報告は以上になります。

○会長

ありがとうございます。非常に大切な部分ですが、今後こういうことが議案に上がる可能性があるということで、ぜひご質問、ご意見考え方についてご意見をいただければと思います。

○上野委員

まず基本のところですが、先ほどスライドで冒頭にあった都市計画提案制度で「最低敷地面積の緩和」自体をできる制度になっているという理解でよろしいでしょうか。たとえば地区計画はある程度当該地区という制限がありますが、この場合、どれくらいのエリアと言うか範囲、圏域とか提案できるのか定めたものが何かありますか。

○事務局

都市計画提案制度は土地所有者等が提案できる制度になります。土地所有者の3分の2以上の同意が必要という法律の制限がありますし、提案には0.5ヘクタール以上の規模が必要です。現実的には、一定のまとまったエリアの合意形成が行われる範囲でさほど広いエリアでなかろうかと思います。

○上野委員

色んなところを行ったりきたりする質問で恐縮ですが、最低敷地面積の話がありまして、200平米から165平米を坪でなおすと、60坪から50坪ぐらいに変更するというイメージですが、例えば日の里あたりだと100坪超ぐらいのところが、売りに出されると、分筆して2軒建ったり、3軒建ったりしたときに、おそらく100坪だと今まで2個に分割できなかったのが、50坪になると分割できるようなイメージになってくるのかと思うのですが、その理解でよろしいですか。

○事務局

おっしゃるとおり、100坪およそ330平米ぐらいになります。なので、330平米のところを、165平米であれば2つに割れるというようなところになると、ご理解いただければと思います。

○上野委員

立地適正化計画だと、「郊外に子育て世代」とありますが、郊外のご概念はどのあたりまでを指すのでしょうか。たとえば日の里であれば、駅近のあたり、市街化区域の中で、かなり利便性が高い居住エリアがあるので、そこのニーズはそもそもあるでしょうし、そこが分筆しやすくなると、おそらく

需要は極めて高いと思いますが、ここではその郊外を想定しているというときに、どういう捉え方で整理しているのか、これ立地適正化計画に定めている郊外もあるでしょうし、あるいはもうちょっと立地適正的なものがあるのかと思いますが、そこを確認させてください。

○事務局

基本的には拠点となるところから離れたところが郊外だと、概要的には位置づけますが、今回のこの最低敷地を探るにあたっては、ガイドラインを定めていきますので、そのときに郊外はゆとりあるとは言いつつも、郊外もこういった要件であれば、子育て世代の需要に適した宅地の供給も踏まえた上で、今ガイドラインもできておりませんので、はっきりとは申し上げられませんが、ご質問のあった郊外としては拠点より外というところと考えておりますが、そこは全てできないのかということではなくて、ガイドラインで要件を広げたり絞ったりしていきたいと思っておりますし、改めてご報告させていただければなと思っています。

付け加えますと、立地適正計画で言えば、拠点というのは都市機能誘導区域で、郊外というのは居住誘導区域というように、大きく捉えています。ですので、例えば農村地域とかは含まないので、市街化区域の第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域がありますが、ここしか200平米規制がかかっていません。その中の部分でどこにするかというところを今後ガイドラインで決めていくというところですよ。

○長谷川委員

確認ですが、都市計画提案制度で、例えば地区計画の提案をした上で最低敷地の提案も同時にするというのは可能なのでしょうか。

○事務局

おっしゃる通り、都市計画提案内容は何も地区計画に限定されるものではありませんので、最低敷地面積を見直すような提案も可能でございます。

○長谷川委員

例えば、先ほどみたいな形で市街化調整区域に地区計画、地権者がまとまりました最低敷地面積を広げてください、なおかつ小さな家をたくさん作りたいので縁辺部に最低敷地165平米でやりたいです、というような提案も可能ではあるということでしょうか。

○事務局

それが、まちづくりにとっていいかどうかというところは議論していかなければいけないと思いま

すが提案することも可能です。

○長谷川委員

地区計画のガイドラインの中で照らし合わせてどのように議論していくのかということですね。

○川内委員

聞き漏らしてしまったかもしれないですけど、民間事業者から都市計画提案制度により都市計画提案がされる予定というのは、もうそういう地区があるということですか。

○事務局

今、まさに相談をされている事例がありますので、こういったガイドラインをあらかじめ策定しておくことで、適切な誘導を図ってきたいというところでございます。

○川内委員

どこというのはまだ言えないということですね。

○事務局

まだ相談を受けている過程ですが、市街化区域内の第一種低層住宅専用地域の一部で相談は受けております。

○会長

そういう意味では、先ほど少し丁寧にやるべきと申し上げた市街化調整区域の中に地区計画を策定するという話ではなく、可能性があるのは、薄い緑色で示している第一種低層住居専用地域で200平米のところを165平米に緩和できないかというご相談がこれからあるかもしれないのでそのために考えを整理したいということですね。

ですので、今回、前半での審議をしたものとは毛色が違っている気がしてまして、基本的には、第一種低層住居専用地域の200平米で広いゆとりある住宅地がある宗像市ですが、一部165平米にしたいところが出てきたときにどう考えるかということをこれから検討するということですよ。

○事務局

はい、そうです。

○上野委員

大きめの質問で恐縮ですが、まさにそのゆとりある住環境を、言ったら点的に個々の過程で、考えたときに、最低敷地面積であまり小さくしない方が、箱庭みたいにならなくて、宗像らしい暮らしなのではないかというのが、一部議論としてはこれまでであったと思います。合わせて多分固定資産税だとか、住環境に伴う教育環境など諸々のまちづくりが総合力で勝負するというのが一定方針であった気がしますが、そのところが先ほど会長がおっしゃったように、例えば福岡市型みたいにぎゅっと詰まってバーって並んでいるまちづくりみたいになる恐れはあるのかと思いますが、そのどんな暮らし方、まちづくりを市として考えるかというそもそもの話が、またこれセットで議論されていくのですか、それとも第3次宗像市総合計画で、ある程度し尽くしているという前提で、このガイドライン策定の話が出ていると捉えているのでしょうか。

○事務局

大きく説明しますと、一つは200平米と165平米を比較したときに、200平米だと、今の子育て世代の希望としては「家と車3台が置ければいい」というところが大きな枠組みで、それを200平米に当てはめると、さらに余剰が出てしまい、庭を作らなければいけなくなるということが余分な部分じゃないかと、ゆとりあるといってしまうとそれとおりに思います。そこまでゆとりはいらないが、165平米でも十分ゆとりがあると考えているのが1つということです。もう一つが今回、日の里5丁目でしたみたいに、最低敷地面積を165平米以上にしました。そのときに165平米プラス、共有の庭を含めて足すと200平米になるのです。そういう考え方もまたできるのかなど。個人で持たずに皆で所有できるような庭をもって、ゆとりあるまちを作っていこう。ということも大きな転換点かなということなんです。

○上野委員

わかりました。

○会長

私からの意見です。いまのご説明は非常に重要なところだと思います。ある程度まとまった規模で共有の緑地のようなものを作ることができる規模の新規に近い開発であれば、165平米でもゆとりが作れるのではということですね。それは、その通りだと思います。一方で、仮に私が宗像市で土地を相続する立場だったら、相続後になるべく高く売りたいと、そのときには小さく分割してたくさんの方に売りたいと思うのが人情と思っています。そういう場合は、ゆとりあるというより、高く売りたいというところで敷地を分割して、敷地面積が狭くなるというのが一般的に起きていることだと思います。そのような状況が生じた際に、いま近隣に住まわれている方は広い庭を持って、ゆとりある暮らしをしていたのだが、突然、隣地が二つに分割され、今までの暮らしの状況が変わってしまうことを

望んでいない方もいらっしゃる事が考えられます。市のほうで考えていらっしゃるのは、165平米の新しい住宅がある程度まとまって造成・新設されることを想定されているのですか。

○事務局

おっしゃる通り、穴抜けに小さい宅地と、大きな宅地が並ぶと基本的には住んでいる方にアンケートをとると、自分は大きい宅地だからここを選んだという方がかなり多いということで、やはり住まわれている方からは最低敷地面積を絞ることにに対して反対というのは多いです。売られる方は、たくさんお金が欲しいから、細かく売って多くのお金に換えたいという意見が違ってくると思いますので、基本的には、最低のラインとしては道路で囲まれたところを一つの区域として最小区域として設定したいと考えております。

○会長

そういうところも、ガイドラインでこれから議論を深めていく感じですね。他いかがでしょうか。

○長委員

今回変更を行う理由の一つに「子育て世帯の需要に適した宅地の供給」というのがかなり重点的と思いますが、ある程度まとまったところで一つの敷地面積としては小さくなりますが、これは現在宗像市の価格が高くて買えないという需要に対し、それになうような供給ができるのでしょうか。

○事務局

おっしゃる通り、今、転出が続いているのが、岡垣町や遠賀町などに宗像市から転出されて新たに土地を買われている方が多いという状況が分かってきました。それを食い止めるためにも、少し価格を近隣の状況に合わせながら引き止めていくという策が一つ必要ではないかと考えています。

○会長

難しいですね。敷地面積が広いからわざわざ宗像市に引っ越したいという方もいる一方で、この値段では高くて買えないという方がいらっしゃるということですね。事務局としては、ある程度まとまった規模で、最低敷地面積の規模の違いを色付けをしていくというお考えですね。

○長谷川委員

私のイメージでは、土地の価格がかなり都市圏では、安いんじゃないかと思いますが。

○事務局

福岡都市圏といえば、福岡市を中心としてずっと行くと、新宮、古賀、福津とどんどん安くなっていき、福岡都市圏の中では一番安いのですが、JR 沿線で考えると遠賀川駅までは福岡都市圏で今考えられてきているのです。ですから、さらに次が出てきてるので、価格帯としては真ん中ぐらいになってしまったというところがあります。

○会長

難しいですね。独自のブランディングと競争と両目でみていく必要があるということかと思います。

○齋藤委員

変更を行う背景として、郊外に子育て世代、中心拠点などに高齢者の居住を誘導しており、というふうになっているのですが、今回のガイドライン作成の方向性を見る限りは、いわゆる郊外に子育て世代が家を建ててもらおうというところに特化したガイドラインと感じていますが、高齢者の居住の誘導というところは、別々で考えるという形で捉えて良いでしょうか。

○事務局

子育て世代を、今回はガイドラインの作成で報告事項に上げていますが、165平米にする区域としては、拠点と郊外2つの項目を建てて作ろうかと。駅前も165平米にする、郊外も165平米にするというようなガイドラインを作りたいと考えていまして、基本的には高齢者の住宅については別途で駅周辺に住める住宅の供給というところの誘導をしていきたいと思います。基本的には夫婦2人で過ごされますので、そんなに大きな家が必要ないと思いますので、その居住にあったような面積というところは今後考えていかないといけないかと思います。

○大島委員

日の里団地は宗像市で最初にできた団地です。実質的に、私が30歳ぐらいのときに土地を買い、家を建てましたが、私も80歳になります。ということは、私が第一ベビーブームの先端の人間です。今はもう、子どもたちは外へ出て行き、夫婦2人になりました。高齢者のまちになってきているわけです。それに対して、人を宗像に呼び寄せるということは、今、公団がありますが、公団を壊すという話になるんです。東京の公団は、高層ビルに建て変えると。その原資として公団を売却すると。今、東郷駅のところの2棟壊しましたが、そこに新しい施設ができるようになっていますが、その奥に、公団アパートがあるわけです。これを壊すという話が、私がコミセンの会長をしていたときに outcomes、内緒にしてくれと言われましたが、もう内緒にはできません。実質的には売却するという話を聞いておりました。ということは、実質的に今現在、公団に人が入るかと言うと、若い人は絶対入らな

いわけです。だから、もうガラガラになっているわけですね。お聞きしたいのは、宗像市は人口が増えているのですか、減っているのですか。

○事務局

人口の話につきまして、先日の国勢調査でもほぼ横ばいの状況です。社人研（国立社会保障・人口問題研究所）の推計などでは将来的には減る方向ではありますが、今のところはかなり長い間横ばいを維持している状況でございます。ただ将来的には減る方向です。長い間横ばいが続いています。まず、人口の話は以上です。

○会長

ご質問の趣旨は日の里で例えばURの住宅が用途の見直しをしていますが、その際にも、新たなまちづくりが必要なんじゃないかというのがご趣旨だと思いますが、そのあたりと、今回の165平米の考え方や、若い方を誘導するということでは、市としては関係性というか、そのあたりで、もしご意見やお考えがあれば、議論できる範囲でお願いします。

○事務局

宗像市では大きな方針として、日の里団地と自由ヶ丘団地については団地再生をして新たな50年を見据えたまちづくりを進めていくこととしています。URによる事業が一定の区切りをむかえた中でも、中心的な団地となりますので、そこに都市機能を誘導していきます。今後店舗、医療施設、公共施設の誘導を着実に進めていきます。都市機能を誘導することによって人が集まってくるといった方向で日の里には誘導していくように進めております。

○会長

付議された宮田地区のような市街化調整区域の地区計画に対するガイドラインと報告事項のあったガイドラインの2つ出てきましたが、少し毛色は違うものですが、是非事務局の方で確実に進めていただいて、なるべくガイドラインに基づいて個別案件を議論する形にしていきたいと思います。では、事務局から他に連絡等はございますか。

○事務局

今後の都市計画審議会につきまして、現在のところ秋頃に区域区分の変更について開催する見込みでございます。提案等もあり、ご審議の準備が整い次第お知らせいたしますのでよろしくお願いいたします。以上で事務連絡を終了します。

○会長

令和８年度第１回の審議会を閉会したいと思います。ありがとうございました。