

令和元年度第1回宗像市都市計画審議会

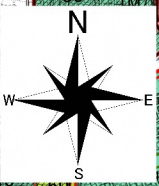
＜第1号議案＞

福岡広域都市計画用途地域の変更

(宗像市決定)

令和元年12月17日(火)
宗像市役所 202会議室

福岡広域都市計画用途地域の変更
総 括 図



凡 例

容積率

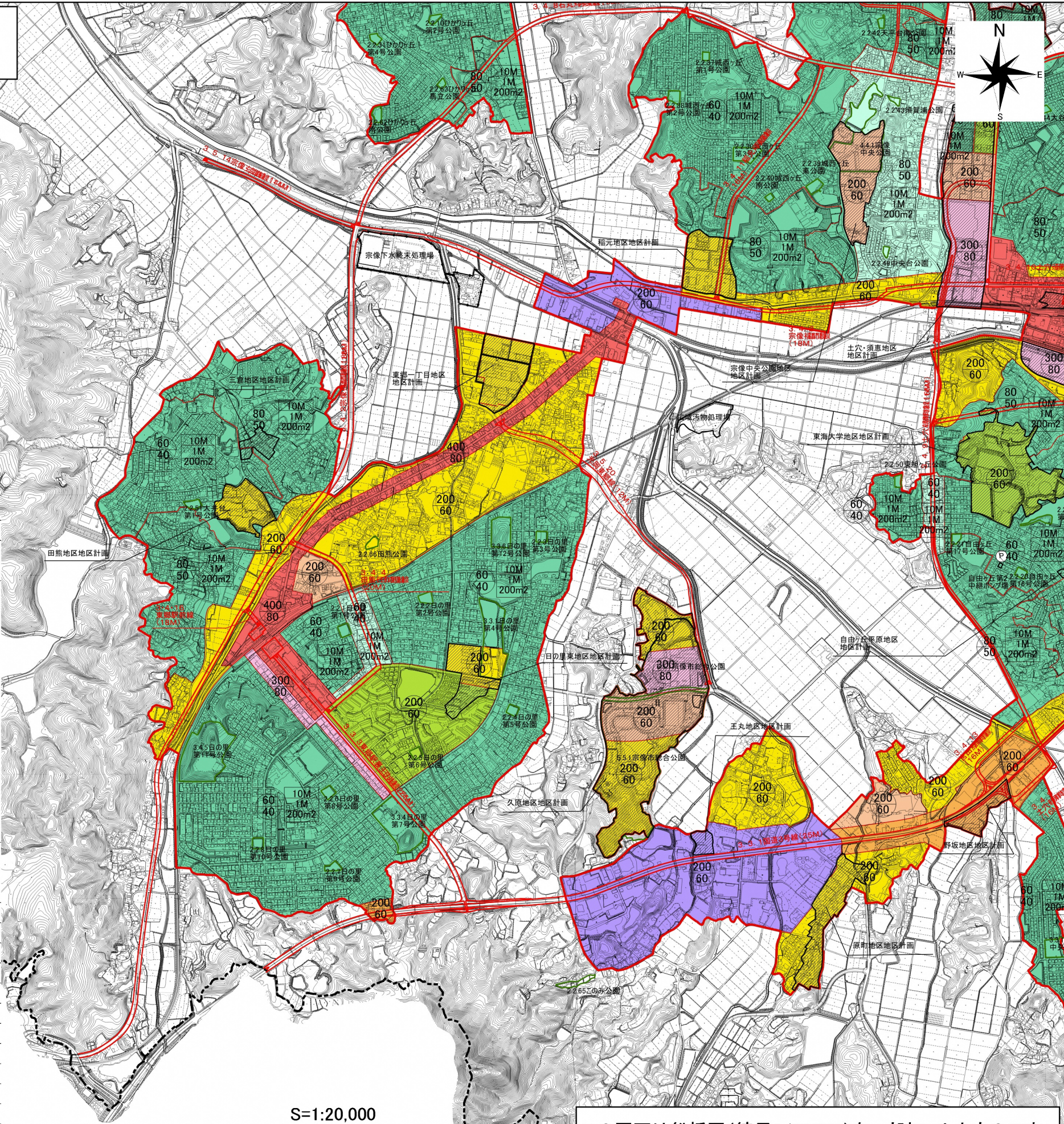
建ぺい率

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

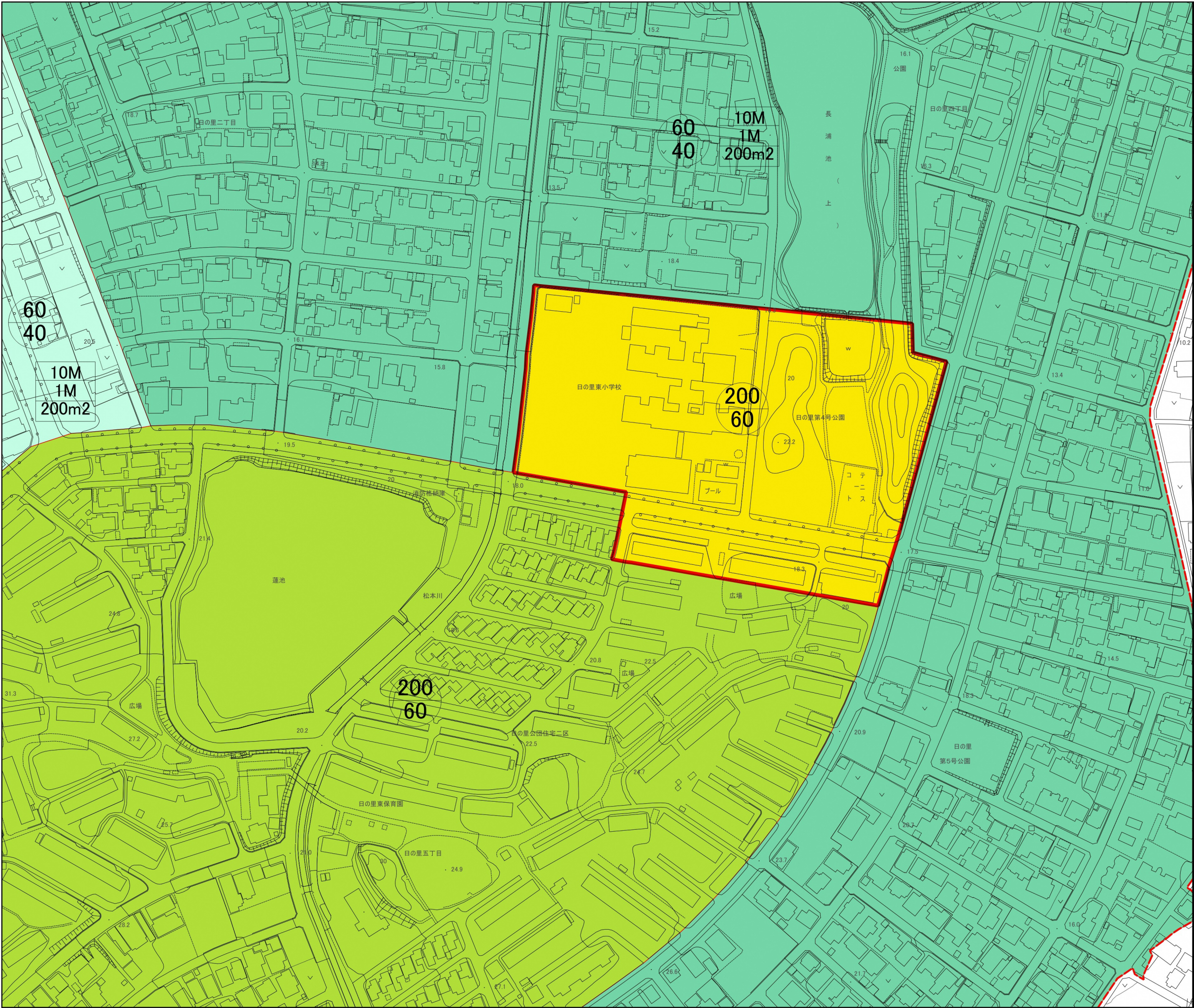
※地区計画区域については、
別途制限があります。

都 市 計 画 法 凡 例						
種 別		容 積 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
		建 ぺ い 率 (%)				
	第1種低層住居専用地域		1m	200㎡	10m	建築基 準法第 22条指 定区域
						
						
	第2種低層住居専用地域		1m	200㎡	10m	
			1m			
			1m			
			—			
	第1種中高層住居専用地域					
						
	第1種住居地域					
	第2種住居地域					
	準住居地域					
	準工業地域					
	近隣商業地域					
						
	商業地域					
	市街化区域及び市街化調整区域界					
	地区計画区域界					
	都市計画区域界					
	用途地域界					
	都市計画道路					
	都市計画公園					
	下水処理場					
	下水道ポンプ場					
	汚物処理場					
	火葬場					
	ごみ処理場					

※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。
ただし、地区計画区域については別途制限があります。

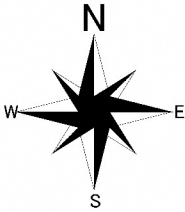


この図面は総括図(縮尺1/20,000)を一部加工したものです。



福岡広域都市計画用途地域の変更

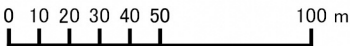
計 画 図



凡 例

	変更対象区域
	市街化区域
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域

S=1:2,500



福岡広域都市計画用途地域の変更(宗像市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	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	約 68 ha	5/10以下	4/10以下	1.0m	200m ²	10m	3.6%
	約 851 ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	200m ²	10m	45.4%
	約 211 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	200m ²	10m	11.2%
小 計	約 1,130 ha						60.2%
第二種低層住居専用地域	約 7.3 ha	5/10以下	4/10以下	1.0m	200m ²	10m	0.4%
	約 13 ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	200m ²	10m	0.7%
	約 35 ha	8/10以下	5/10以下	—	200m ²	10m	1.9%
小 計	約 55 ha						3.0%
第一種中高層住居専用地域	約 4.0 ha	15/10以下	5/10以下	—	—	—	0.2%
	約 99 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.3%
小 計	約 103 ha						5.5%
第一種住居地域	約 308 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	16.4%
第二種住居地域	約 88 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.7%
準住居地域	約 37 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.0%
近隣商業地域	約 2.0 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.1%
	約 34 ha	30/10以下		—	—	—	1.8%
小 計	約 36 ha						1.9%
商業地域	約 45 ha	40/10以下	—	—	—	—	2.4%
準工業地域	約 74 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.9%
合 計	約 1,876 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示とおり」

理由：別紙のとおり

日の里東地区 用途地域の変更理由（宗像市決定）

本地区は、ＪＲ東郷駅から東へ約１キロメートルに位置しており、交通利便性が高く、小学校と近隣公園が立地し、中層住宅地が広がる地域である。

昭和４０年代に造成後、約５０年が経過し建物の老朽化や住民の高齢化が進み、空き地・空き家が年々増加しており、防犯上の問題やコミュニティの衰退が懸念されている。

このことから、第２次宗像市都市計画マスタープランでは、都市的空間の土地利用方針において、当該地区を含む日の里団地全体について、建築物の更新促進や空き地・空き家の利用促進など多様できめ細やかな対応を行い、住環境の低下を予防するとともに、多世代が居住する個性的な生活圏を形成するとし、中層住宅地については、地区計画制度の適切な運用により良好な住環境を維持、増進するとしている。

また、重点施策として「既存住宅団地の再生・再編」を掲げ、面的な整備手法を用いて街区の再整備や住み替えを促進するとしている。

さらに、宗像市立地適正化計画において、拠点であるＪＲ東郷駅周辺として、商業・医療・金融・行政・子育て・教育文化など全ての都市機能を誘導する都市機能誘導区域に位置づけられている。

このたび、団地の所有者であるＵＲ都市機構が「ＵＲ賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」に基づき、日の里５丁目団地のストック再生を図るため、既存住宅を解体または売却する、集約型団地再生事業を実施することとした。

本市のまちづくりにおいて、集約型都市構造の形成は、新たな施設の立地や既存施設の建て替えの機会を生かして緩やかに進めることとしていることから、この機を捉え、当該地区の特性に応じて用途地域を変更することにより、隣接する低層住宅地と調和を図りつつ、地区の魅力を向上させる施設の立地を誘導し、持続可能な中層住宅地として良好な住環境を維持、増進する土地利用を推進することで、日の里団地の再生に寄与し、もって第２次宗像市都市計画マスタープランで掲げる将来像の実現に資するものである。