

平成30年度第2回宗像市都市計画審議会

<第3号議案>

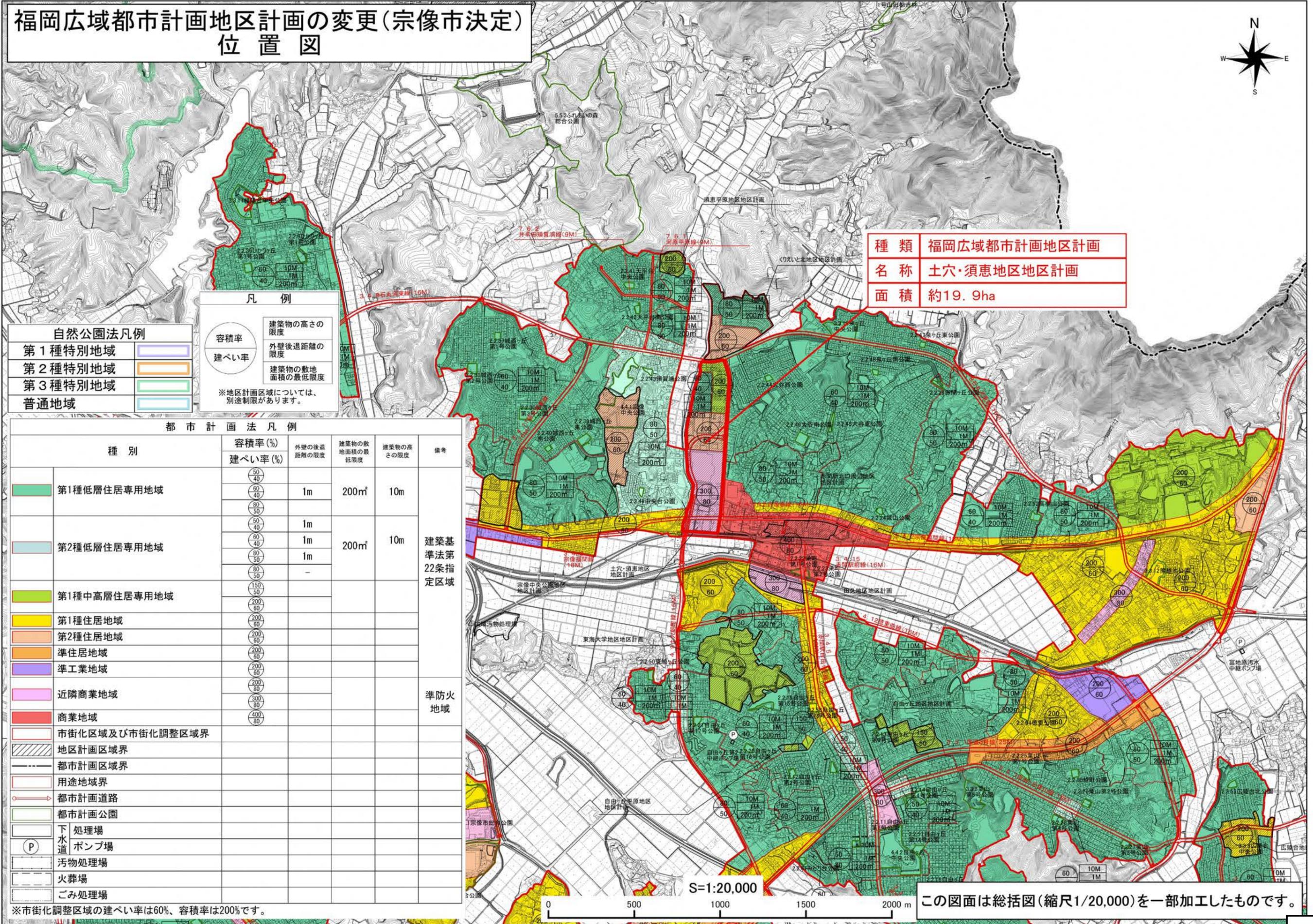
福岡広域都市計画地区計画の変更

土穴・須恵地区

(宗像市決定)

参 考 資 料

福岡広域都市計画地区計画の変更(宗像市決定) 位置図



| | |
|----|--------------|
| 種類 | 福岡広域都市計画地区計画 |
| 名称 | 土穴・須恵地区地区計画 |
| 面積 | 約19.9ha |

凡例

| | |
|------|-------------------|
| 容積率 | 建築物の高さの 限度 |
| 建ぺい率 | 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。

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

| 種別 | 容積率(%) 建ぺい率(%) | 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1種低層住居専用地域 | 50/40 60/40 80/40 | 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 | 50/40 60/40 80/40 | 1m | 200㎡ | 10m | |
| 第1種中高層住居専用地域 | 150/50 200/50 | - | | | |
| 第1種住居地域 | 200/60 | | | | |
| 第2種住居地域 | 200/60 | | | | 準防火 地域 |
| 準住居地域 | 200/60 | | | | |
| 準工業地域 | 200/60 | | | | |
| 近隣商業地域 | 200/80 | | | | |
| 商業地域 | 300/80 400/80 | | | | |
| 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 | | | | | |

S=1:20,000



この図面は総括図(縮尺1/20,000)を一部加工したものです。

※市街化調整区域の建ぺい率は60%、容積率は200%です。

境界図
(参考図)



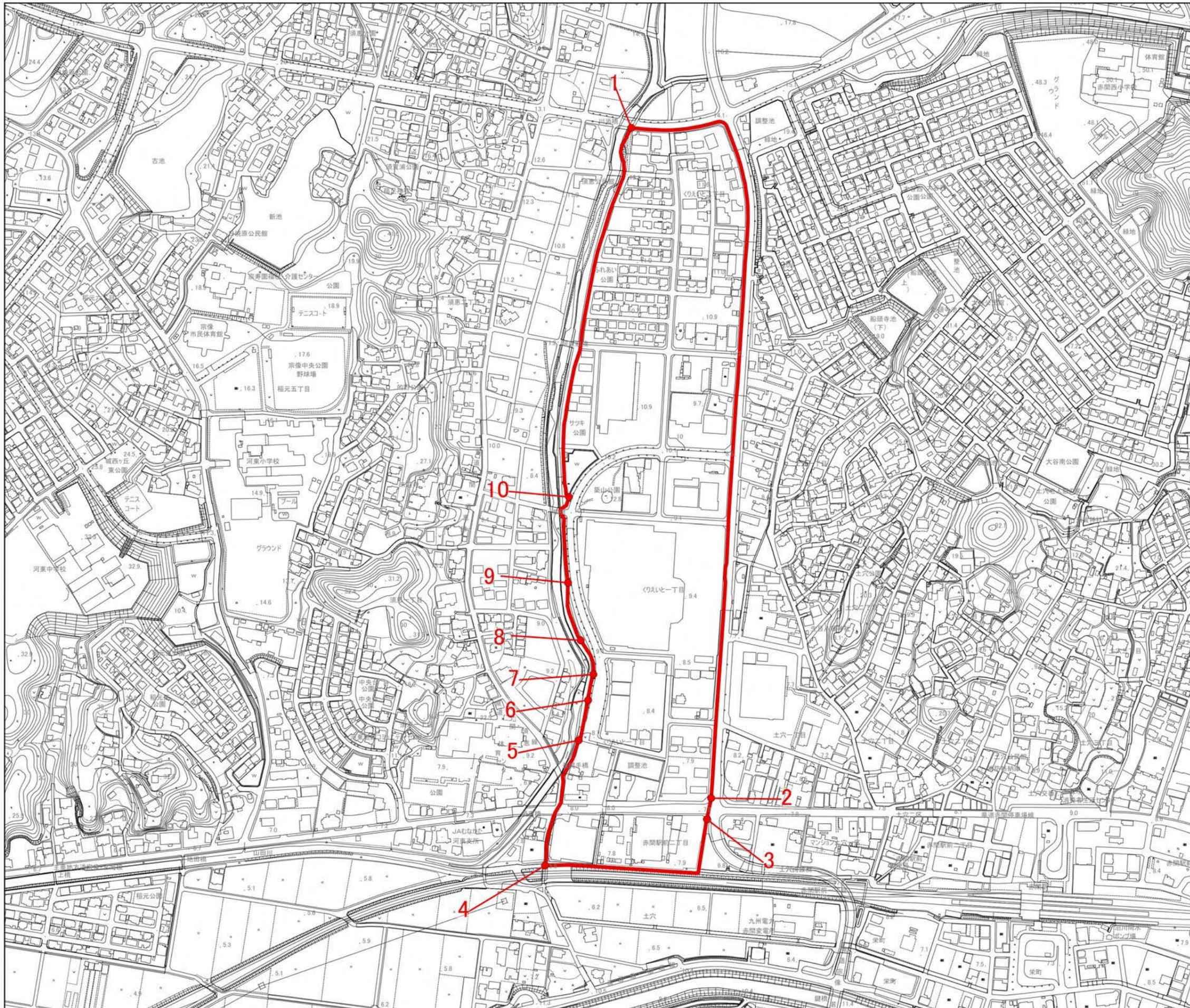
凡例

地区計画区域
(地区整備計画区域)



区域界表

| | |
|------|----------|
| 1-2 | 道路界(車道端) |
| 2-3 | 見通し界 |
| 3-4 | 水路界(中央) |
| 4-5 | 道路界(中央) |
| 5-6 | 道路界(端) |
| 6-7 | 地番界 |
| 7-8 | 道路界(端) |
| 8-9 | 地番界 |
| 9-10 | 道路界(端) |
| 10-1 | 地番界 |



新旧対照表

(新)

_____が変更部分

| | |
|-----------------|--|
| 名称 | 土 穴 ・ 須 恵 地 区 地 区 計 画 |
| 位 置 | 宗像市くりえいと一丁目、くりえいと二丁目及び赤間駅前二丁目の各一部 |
| 面 積 | 約19.9ヘクタール |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | <p>地区計画の目標</p> <p>当地区はJR赤間駅から西へ約0.7キロメートル、北西に約1キロメートルに位置し、東を都市計画道路土穴須恵線、西を2級河川山田川、南を県道宗像玄海線、北を都市計画道路石丸河東線に囲まれた本市の中核商業地として位置づけられた区域であり、土地区画整理事業の施行により、道路・公園等の公共施設、商業地及び住宅地が整備された。</p> <p>本市の中核商業地を成す地区として市街地の形成を図り、商業・業務及び住宅需要に対応した土地の有効利用を図る地区として、土地区画整理事業による事業効果の維持・増進を図り、商業・業務地の創出と良好な住環境の形成を図る。</p> <p>併せて、山田川の河川環境と調和した地区形成を図る。</p> |
| | <p>土地利用の方針</p> <p>駅を中心とした賑わいのある快適なまちづくりを計画的に進めるため、本地区を商業系を中心とした商業地区、生活関連施設が集積する生活関連地区、業務を中心とする業務関連地区及び良好な住環境を維持する住宅地区の5地区に細区分し、それぞれの目標に応じて土地利用の誘導を図る。</p> <p>《低層住宅地区》 良好な低層の住環境の形成を図る。</p> <p>《中高層住宅地区》 周辺の低層住宅地との調和に十分配慮した中高層住宅地の形成を図る。</p> <p>《生活関連地区》 周辺の住宅地との調和に配慮し、生活関連施設の集積を図る。</p> <p>《商業地区》 商業系土地利用の純化を図り、地域の中核商業地の形成及びまちの賑わいの創出を図る。</p> <p>《商業・業務地区》 県道宗像玄海線の沿道に位置し、後背の商業地区と一体的に商業・業務地の形成を図る。</p> |
| | <p>地区施設の整備の方針</p> <p>土地区画整理事業によって整備された地区施設である道路及び公園の機能の維持、保全を図る。</p> |

(旧)

_____が変更部分

| | |
|-----------------|--|
| 名称 | 土 穴 ・ 須 恵 地 区 計 画 |
| 位 置 | 宗像市くりえいと一丁目、くりえいと二丁目及び赤間駅前二丁目の各一部 |
| 面 積 | 約19.9ha |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | <p>地区計画の目標</p> <p>当地区はJR赤間駅から西へ約0.7km、北西に約1kmに位置し、東を都市計画道路土穴須恵線、西を2級河川山田川、南を県道宗像・玄海線、北を都市計画道路石丸・河東線に囲まれた本市の中核商業地として位置づけられた区域であり、土地区画整理事業の施行により、道路・公園等の公共施設、商業地及び住宅地の整備を図る。</p> <p>今回、当該地区を本市の中核商業地を成す地区として市街地の形成を図り、商業・業務及び住宅需要に対応した土地の有効利用を図る地区として一帯に地区計画を定め、土地区画整理事業による事業効果の維持・増進・活発な商業・業務環境の創出と良好な住環境を形成することを目標とする。</p> <p>また、山田川の河川環境と調和した地区形成を図る。</p> |
| | <p>土地利用の方針</p> <p>駅を中心とした賑わいのある快適なまちづくりを計画的に進めるため、本地区を商業系を中心とした生活関連施設地区、業務を中心とする業務関連地区及び良好な住環境を維持する住宅地区の5地区に細区分し、それぞれの目標に応じて土地利用の誘導を図る。</p> <p>《低層住宅地区》 ・良好な低層の住環境の形成を図る。</p> <p>《中高層住宅地区》 ・周辺の低層住宅地との調和に充分配慮した中高層住宅地の形成を図る。</p> <p>《生活関連地区》 ・周辺の住宅地との調和に配慮し、生活関連施設の集積を図る。</p> <p>《商業地区》 ・商業系土地利用の純化を図り、地域の中核商業地の形成及びまちの賑わいの創出を図る。</p> <p>《商業・業務地区》 ・県道宗像・玄海線の沿道に位置し、後背の商業地区と一体的に商業・業務地の形成を図る。</p> |
| | <p>地区施設の整備の方針</p> <p>地区施設は、土地区画整理事業によって整備されるので、その道路、公園の機能の維持、保全を図る。</p> |

(新)

(旧)

| | | |
|------------------------|-------------------|---|
| <p>区域の整備・開発及び保全の方針</p> | <p>建築物等の整備の方針</p> | <p>建築物の整備の方針を各地区の特性に応じて以下のように定める。</p> <p>《低層住宅地区》 当地区は、低層の住宅地として良好な環境の形成と保全のため、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。</p> <p>《中高層住宅地区》 周辺の低層住宅地との調和を図るため、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。</p> <p>《生活関連地区》 周辺の住宅地との調和を図るため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。</p> <p>《商業地区》 中核商業地として、核店舗となる大規模小売店舗を中心に、専門店、飲食店等を誘導する。</p> <p>また、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。</p> <p>《商業・業務地区》 県道宗像玄海線の沿道に位置するため、沿道型の商業・業務施設を誘導する。</p> <p>また、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限及び建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> |
|------------------------|-------------------|---|

| | | |
|------------------------|-------------------|--|
| <p>区域の整備・開発及び保全の方針</p> | <p>建築物等の整備の方針</p> | <p>建築物の整備の方針を各地区の特性に応じて以下のように定める。</p> <p>《低層住宅地区》 ・当地区は、低層の住宅地として良好な環境の形成と保全のため、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>《中高層住宅地区》 ・周辺の低層住宅地との調和を図るために、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>《生活関連地区》 ・周辺の住宅地との調和を図るために、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>《商業地区》 ・中核商業地として、核店舗となる大規模小売店舗を中心に、専門店、飲食店等を誘導する。</p> <p>・また、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>《商業・業務地区》 ・県道宗像・玄海線の沿道に位置する当地区は、沿道型の商業・業務施設を誘導する。</p> <p>・また、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限及び建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> |
|------------------------|-------------------|--|

(新)

| | | | | | | | | |
|------|-----------------|----------------|-------------|---|--|---|---|--|
| 区 | 地区整備計画区域の面積 | | 約 19.9ヘクタール | | | | | |
| | 地区施設の配置 及び規模 | | 道路 | | | | | |
| | | | 名称 | 幅員(メートル) | 延長(メートル) | | | |
| | | | 10-1号道路 | 10 | 約 385 | | | |
| | | | 9-1号道路 | 9 | 約 200 | | | |
| | | | 9-2号道路 | 9 | 約 110 | | | |
| | | | 9-3号道路 | 9 | 約 90 | | | |
| | | | 6-1号道路 | 6 | 約 60 | | | |
| | | | 公園 | | | | | |
| | | | 面積(ヘクタール) | | | | | |
| 1号公園 | | | 約 0.3 | | | | | |
| 2号公園 | 約 0.2 | | | | | | | |
| 3号公園 | 約 0.1 | | | | | | | |
| 整備 | 地区の区分 | 地区の名称 | 低層住宅地区 | 中高層住宅地区 | 生活関連地区 | 商業地区 | 商業・業務地区 | |
| | | 地区の面積 | 約 2.4ヘクタール | 約 3.2ヘクタール | 約 5.0ヘクタール | 約 7.1ヘクタール | 約 2.2ヘクタール | |
| | 建築物等に関する計画 | 建築物等の用途の制限 | | — | — | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①一戸建専用住宅(建築基準法別表第二(イ)項第1号に掲げる「住宅」のうち一戸建のものをいう) ②風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する業務の用に供する建築物 | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①15平方メートルを超える畜舎 ②住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ③倉庫業を営む倉庫 ④建築基準法別表二(へ)の第2号、(と)の第3号及び第4号に掲げる建築物 ⑤風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する業務の用に供する建築物 | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①15平方メートルを超える畜舎 ②倉庫業を営む倉庫 ③建築基準法別表二(へ)の第2号、(と)の第3号及び第4号に掲げる建築物 ④風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する業務の用に供する建築物 |
| | | 壁面の位置の制限 | | — | 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面までの距離の最低限度は次の各号に掲げる道路境界線及び河川境界線から1メートル以上とする。 ①都市計画道路石丸河東線 ②都市計画道路土穴須恵線 ③2級河川山田川 ④10-1号道路 ⑤9-3号道路 ⑥6-1号道路 | 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面までの距離の最低限度は次の各号に掲げる道路境界線及び河川境界線から2メートル以上とする。 ①都市計画道路土穴須恵線 ②都市計画道路土穴朝町線 ③2級河川山田川 ④10-1号道路 ⑤9-1号道路 ⑥9-2号道路 ⑦9-3号道路 | 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面までの距離の最低限度は次の各号に掲げる道路境界線から2メートル以上とする。 ①都市計画道路土穴須恵線 ②都市計画道路宗像福岡線 ③都市計画道路土穴朝町線 ④9-1号線 | 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面までの距離の最低限度は次の各号に掲げる道路境界線及び河川境界線から1メートル以上とする。 ①都市計画道路石丸河東線 ②都市計画道路土穴須恵線 ③2級河川山田川 ④10-1号道路 ⑤9-3号道路 ⑥6-1号道路 |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | | — | 地盤面から20メートル以内とする。 | | | — |
| | | 建築物等の形態又は意匠の制限 | | 建築物の主な外壁は、周辺の良好な住宅地、河川環境と調和した落ち着いた色調とする。 | 建築物の主な外壁は、彩度の高い色彩及び蛍光色を禁止し、周辺の住宅地、商業地、河川環境と調和した景観を形成する色調とする。 | 建築物の主な外壁は、彩度の高い色彩及び蛍光色を禁止し、周辺の住宅地、商業地と調和した景観を形成する色調とする。 また、中核商業地としての賑わいを図れるものとする。 | 建築物の主な外壁は、彩度の高い色彩及び蛍光色を禁止し、周辺の住宅地、商業地と調和した景観を形成する色調とする。 | 建築物の主な外壁は、彩度の高い色彩及び蛍光色を禁止し、周辺の住宅地、商業地と調和した景観を形成する色調とする。 また、中核商業地としての賑わいを図れるものとする。 |
| | | 垣又は柵の構造の制限 | | 垣又は柵を設置する場合は、原則として生垣又は高さが1.2メートル以下の透視可能な材料(高さが60センチメートル以下の部分はこの限りではない)で作られたものとする。 | | | | |
| | | 備考 | | 用語の定義及び算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。地区整備計画で定める制限の取扱いは、上記のほか条例で定めるものとする。 | | | | |

建築物等に関する計画

備考

「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」

(旧)

| | | | | | | | | |
|------|-----------------|----------------|----------|---|---|--|--|---|
| 区 | 地区整備計画区域の面積 | | 約 19.9ha | | | | | |
| | 地区施設の配置 及び規模 | | 道路 | | | | | |
| | | | 名称 | 幅員(m) | 延長(m) | | | |
| | | | 10-1号道路 | 10 | 約 385 | | | |
| | | | 9-1号道路 | 9 | 約 200 | | | |
| | | | 9-2号道路 | 9 | 約 110 | | | |
| | | | 9-3号道路 | 9 | 約 90 | | | |
| | | | 6-1号道路 | 6 | 約 60 | | | |
| | | | 公園 | | | | | |
| | | | 面積(ha) | | | | | |
| 1号公園 | | | 約 0.3 | | | | | |
| 2号公園 | 約 0.2 | | | | | | | |
| 3号公園 | 約 0.1 | | | | | | | |
| 整備 | 地区の区分 | 地区の名称 | 低層住宅地区 | 中高層住宅地区 | 生活関連地区 | 商業地区 | 商業・業務地区 | |
| | | 地区の面積 | 約 2.4ha | 約 3.2ha | 約 5.0ha | 約 7.1ha | 約 2.2ha | |
| | 建築物等に関する計画 | 建築物等の用途の制限 | | — | — | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①一戸建専用住宅(建築基準法別表第二(イ)項第1号に掲げる「住宅」のうち一戸建のものをいう) ②風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第5号、第6号及び第7号に規定する業務の用に供する建築物 | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①15mを超える畜舎 ②住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ③倉庫業を営む倉庫 ④建築基準法別表二(へ)の第2号、(と)の第3号及び第4号に掲げる建築物 ⑤風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第5号、第6号及び第7号に規定する業務の用に供する建築物 | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①15mを超える畜舎 ②倉庫業を営む倉庫 ③建築基準法別表二(へ)の第2号、(と)の第3号及び第4号に掲げる建築物 ④風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第5号、第6号及び第7号に規定する業務の用に供する建築物 |
| | | 壁面の位置の制限 | | — | 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面までの距離の最低限度は次の各号に掲げる道路境界線及び河川境界線から1m以上とする。 ①都市計画道路石丸河東線 ②都市計画道路土穴朝町線 ③2級河川山田川 ④10-1号道路 ⑤9-3号道路 ⑥6-1号道路 | 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面までの距離の最低限度は次の各号に掲げる道路境界線及び河川境界線から2m以上とする。 ①都市計画道路土穴須恵線 ②都市計画道路宗像福岡線 ③都市計画道路土穴朝町線 ④9-1号線 | 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面までの距離の最低限度は次の各号に掲げる道路境界線及び河川境界線から1m以上とする。 ①都市計画道路石丸河東線 ②都市計画道路土穴朝町線 ③2級河川山田川 ④10-1号道路 ⑤9-1号道路 ⑥9-2号道路 ⑦9-3号道路 | 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面までの距離の最低限度は次の各号に掲げる道路境界線から2m以上とする。 ①都市計画道路宗像福岡線 ②都市計画道路土穴朝町線 ③2級河川山田川 ④10-1号道路 ⑤9-1号道路 ⑥9-2号道路 ⑦9-3号道路 |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | | — | 地盤面から20m以内とする。 | | | — |
| | | 建築物等の形態又は意匠の制限 | | 建築物の主な外壁は、周辺の良好な住宅地、河川環境と調和した落ち着いた色調とする。 | 建築物の主な外壁は、彩度の高い色彩及び蛍光色を禁止し、周辺の住宅地、商業地、河川環境と調和した景観を形成する色調とする。 | 建築物の主な外壁は、彩度の高い色彩及び蛍光色を禁止し、周辺の住宅地、商業地と調和した景観を形成する色調とする。 また、中核商業地としての賑わいを図れるものとする。 | 建築物の主な外壁は、彩度の高い色彩及び蛍光色を禁止し、周辺の住宅地、商業地と調和した景観を形成する色調とする。 | 建築物の主な外壁は、彩度の高い色彩及び蛍光色を禁止し、周辺の住宅地、商業地と調和した景観を形成する色調とする。 また、中核商業地としての賑わいを図れるものとする。 |
| | | かき又はさくの構造の制限 | | かき又はさくを設置する場合は、原則として生垣又は高さが1.2m以下の透視可能な材料(高さが60cm以下の部分はこの限りではない)で作られたものとする。 | | | | |
| | | 備考 | | 用語の定義及び算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。 | | | | |

建築物等に関する計画

備考

「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」