

令和7年度第1回宗像市都市計画審議会

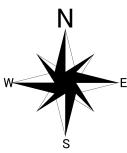
＜第1号議案＞

福岡広域都市計画地区計画の変更

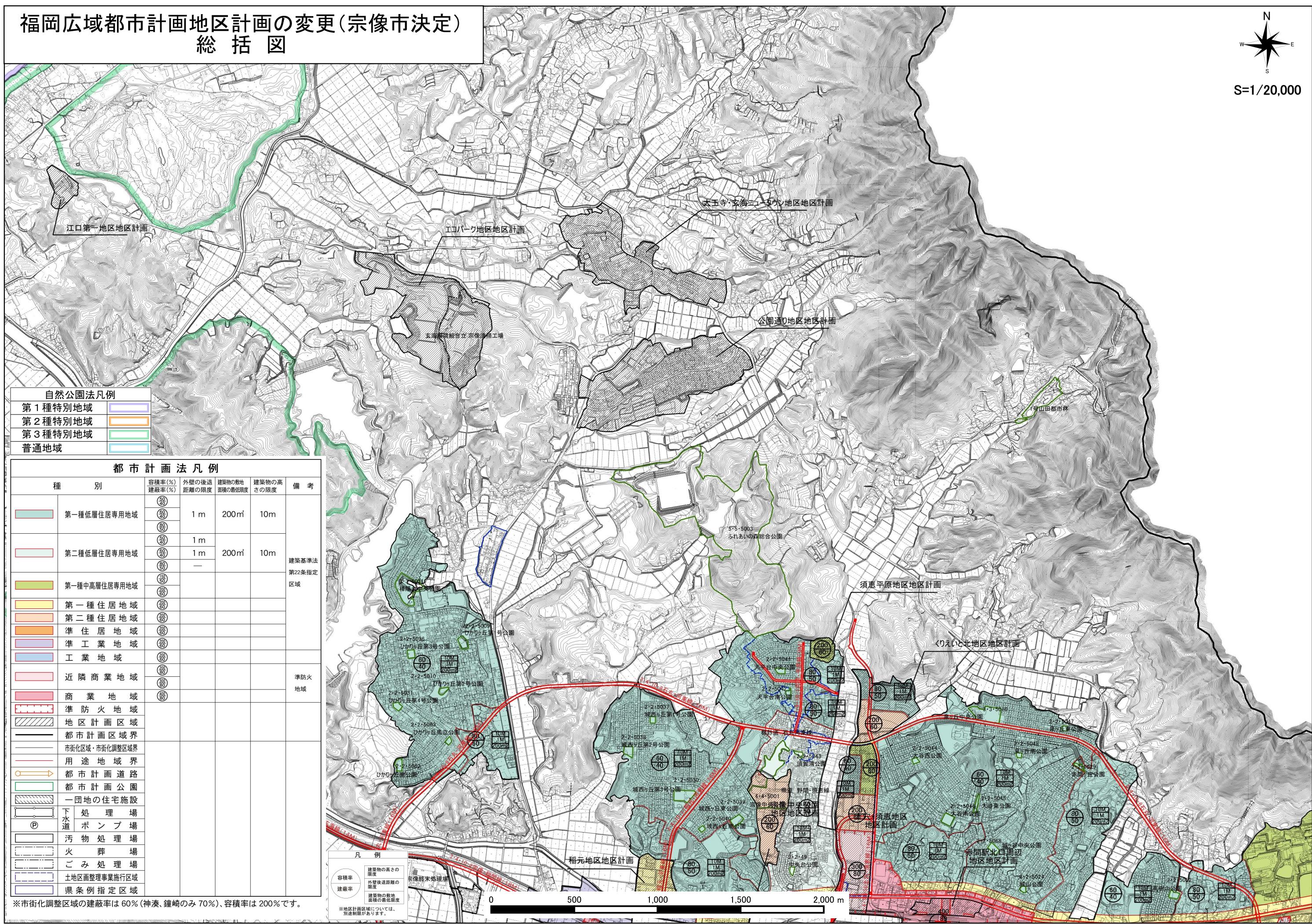
(宗像市決定)

令和7年9月29日(月)  
宗像市役所202会議室

福岡広域都市計画地区計画の変更(宗像市決定)  
総括図

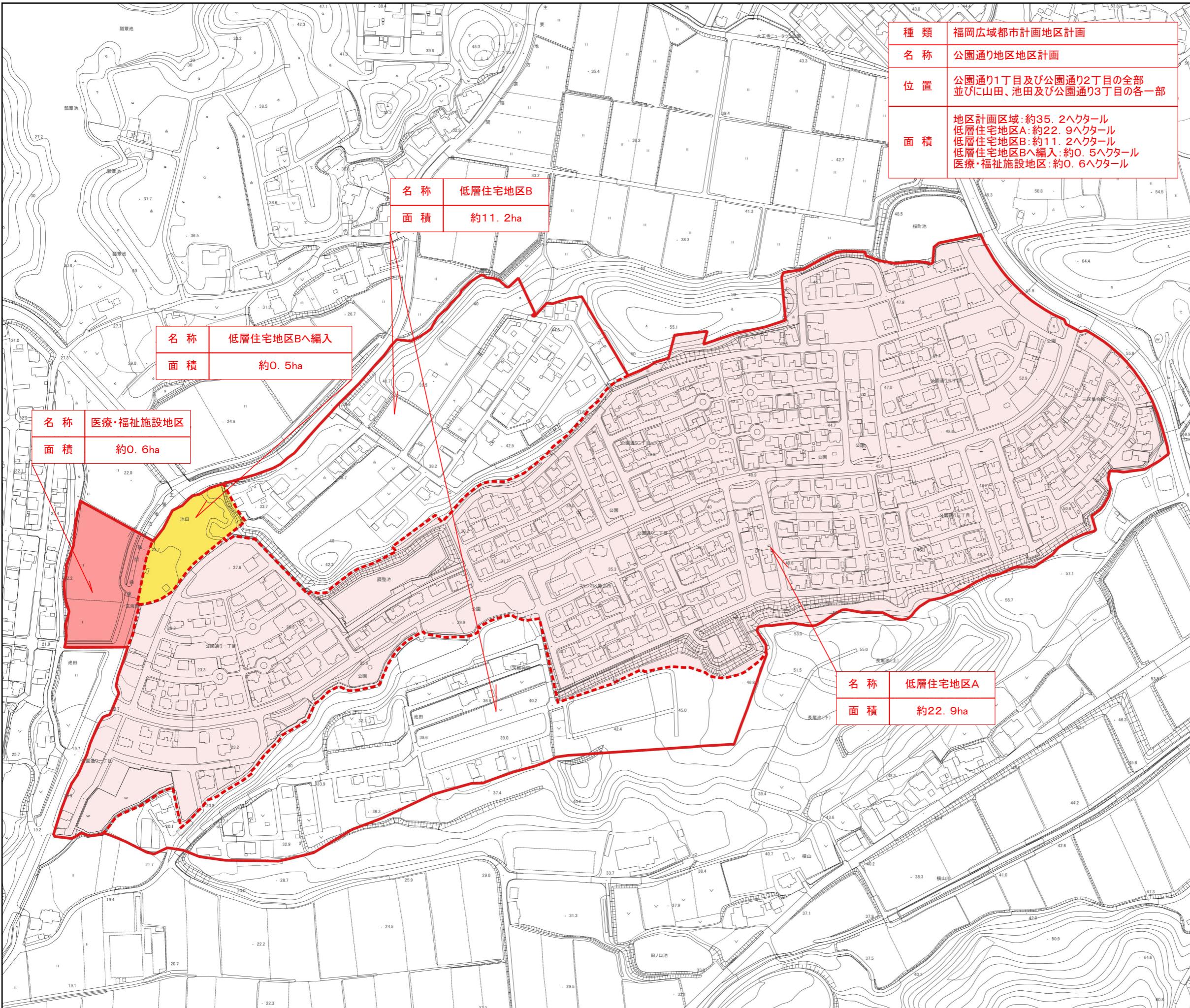


S=1/20,000



公園通り地区地区計画

計画図



## 福岡広域都市計画地区計画の変更(宗像市決定)〈案〉

都市計画公園通り地区地区計画を次のように変更する。

名 称	公園通り地区地区計画	
位 置	宗像市公園通り一丁目及び公園通り二丁目の全部 並びに山田、池田及び公園通り三丁目の各一部	
面 積	約 35.2 ヘクタール	
地区計画の目標	<p>本地区は、宗像市の北東部に位置し、一体的な住宅地が形成された地区と道路や上下水道などのインフラ整備が進行中の隣接地で形成された地区である。</p> <p>第3次宗像市都市計画マスターplanでは、「生活中心」に位置付けられ、郊外の住宅市街地を対象に、商業・医療機能などの日常生活に必要な施設を確保する方針である。</p> <p>医療・福祉施設の立地を誘導することにより、多様な世代が安心して住み続けられる生活環境の構築を図る。</p> <p>一方、隣接する地区は、小規模な宅地開発が進行しており、今後、相互の地区の住環境を維持、保全するために一体的な地区として土地利用の規制誘導を図り、良好な市街地環境の形成を進めが必要である。田畠と森林に囲まれた緑豊かな特性を生かし、まずは一部区域を地区計画に編入し、地権者の理解を得ながら、インフラ整備の進捗状況を見極め、整備が整った区域から段階的に地区整備計画の詳細を定めていく方針である。</p>	
区域の整備・開発	土地利用の方針	<p>緑豊かで良好な住環境を維持、保全し、多様な世代が安心して住み続けられる安全で快適な生活環境を構築するため、地区を3つに細区分し、それぞれ次のような土地利用を誘導する。</p> <p><b>【低層住宅地区A】</b> 閑静な自然環境の中でゆとりある低層住宅を誘導する。</p> <p><b>【低層住宅地区B】</b> 低層住宅地区Aと一体的な土地利用を行い、豊かな自然環境の中で、周辺の自然環境と調和のとれたゆとりある住環境を創出するため、インフラ整備が整い次第、地区整備計画を段階的に定める。</p> <p><b>【医療・福祉施設地区】</b> 隣接する低層住宅地区との調和を前提に、医療・福祉施設を誘導する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>土地利用の方針に基づき、建築物等の用途の制限、建築物の容積率及び建ぺい率及び高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、垣又はさくの構造の制限を定め、自然環境の中でゆとりある良好な住環境の形成と維持、保全を図るとともに、多様な世代が安心して住み続けられる生活環境の構築を図る。</p> <p>また、低層住宅地区Bについては、インフラ整備がある程度整った地区から地区整備計画の詳細な事項を定める。</p>

地区の細区分	地区の名称	低層住宅地区A	医療・福祉施設地区
	地区の面積	約22.9ヘクタール	約0.6ヘクタール
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>建築基準法別表第2(ろ)項各号に掲げる建築物のうち、次に掲げる建築物に限り建築することができる。</p> <p>1 一戸建の住宅(二世帯住宅を含む)</p> <p>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの(うち政令第130条の3で定めるもの)</p> <p>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</p> <p>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政令第130条の5の2で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</p> <p>5 診療所</p> <p>6 前各号の建築物に付属するもの</p> <p>7 市長が地区の環境を害するおそれがないと認め、公益上やむを得ないと認めるもの</p>
		建築物の容積率の最高限度	10分の8
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5
		建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から敷地境界線及び道路境界線までの距離は1メートル以上とする。ただし、建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <p>1 出窓等で突き出し部分が45センチメートル以下でかつ各階の床面からの高さが上方に50センチメートル以上のもの</p> <p>2 建築物に付属する自動車車庫及び物置</p>

	建築物等の高さ の最高限度	建築物等の高さは、10メートル以下とする。
	垣又はさくの 構造の制限	道路に面してフェンスおよび塀などを設置する場合、道路境界線より1メートル以上後退させ、かつ道路側に植栽を施す。但し、門、門の袖及び長さ4メートル以内の門塀については、この限りでない。
備 考		用語の意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」

## 公園通り地区地区計画の変更理由（宗像市決定）

### ＜当初（H25）の理由書＞

本地区は、宗像市の北東部に位置し、一体的な住宅地が形成された地区と道路や上下水道などのインフラ整備が進行中の隣接地で形成された地区である。

宗像市都市計画マスターplanでは、「低層住宅地」に位置づけられ、緑豊かで良好な住環境を維持・保全する方針である。

現在の住宅団地は既に良好な住居環境・街区の環境が形成されており、今後も良好な住環境を維持・保全する。

一方、隣接する地区は、小規模な宅地開発が進行しており、今後、相互の地区的住環境を維持・保全するために一体的な地区として土地利用の規制誘導を図り、良好な市街地環境の形成を進めることが必要である。

### ＜変更理由＞

地区内に立地する医療施設では、在宅療養支援診療所、医療型特定短期入所施設等を開設し、公園通り地区の住民はもとより、医療施設の限られる玄海地区、岬地区を中心に、高齢者や医療的ケア児者をはじめ、多くの人々に医療を提供してきており、この地区に欠かせない医療施設である。

当初決定から 10 年経過し、公園通り地区では、医療及び介護需要の高まりから、一層のサービス向上が求められており、「第 9 期宗像市高齢者福祉計画・介護保険事業計画」に基づき、高齢者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、在宅医療と介護を一体的に提供する体制を整える必要がある。

そこで、第 3 次宗像市都市計画マスターplanに基づき、今後も医療機能などの日常生活に必要な施設を確保することを前提として、医療・福祉施設の立地を誘導するとともに、多様な世代が安心して住み続けられる安全で快適な生活環境を構築するため、地区計画を変更するものである。

なお、低層住宅地区Bにおいては、緑豊かな住環境の特性を生かしたまちづくりを進める。しかし、これらの地区の一部では、インフラ整備が完了していないため、まずは一部区域を地区計画に編入し、地権者の理解を得ながら、インフラ整備の進捗状況を見極め、整備が整った区域から段階的に地区整備計画の詳細を定めていく方針で

ある。これにより、計画の実現性を確保しつつ、良好な住環境の形成を図っていく。