

參考資料

福岡広域都市計画地区計画の変更（宗像市決定）について【公園通り地区】（案）

1. 背 景

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。

第3次宗像市都市計画マスタープランでは、「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こととしている。

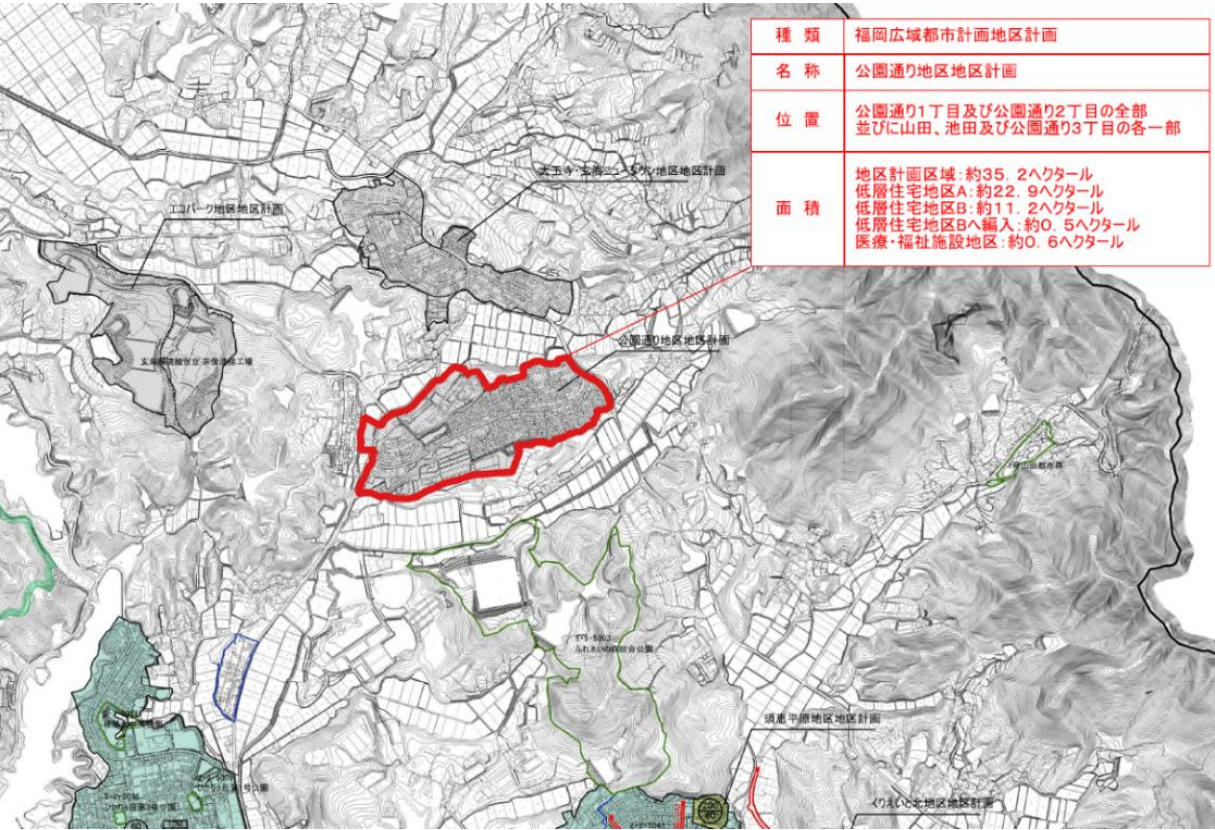
地区内に立地する医療施設では、在宅療養支援診療所、医療型特定短期入所施設等を開設し、公園通り地区の住民はもとより、医療施設の限られる玄海地区、岬地区を中心に、高齢者や医療的ケア児者をはじめ、多くの人々に医療を提供してきたところである。

しかし、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。

2. 目 的

第3次宗像市都市計画マスタープランに基づき、今後も郊外の住宅市街地を対象に、医療機能などの日常生活に必要な施設を確保するため、地区計画の区域を拡大して、医療・福祉施設の立地を誘導する。また、まずは低層住宅地区Bに一部区域を編入し、市が進めるインフラ整備の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ことによって、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の構築を図る。

3. 位置図



4. 地区計画の内容

（1）整備開発及び保全の方針

土地利用の方針

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。

【低層住宅地区A】

閑静な自然環境の中でゆとりある低層住宅を誘導する。

【低層住宅地区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。

【医療・福祉施設地区】

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。

建築物等の整備の方針

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。

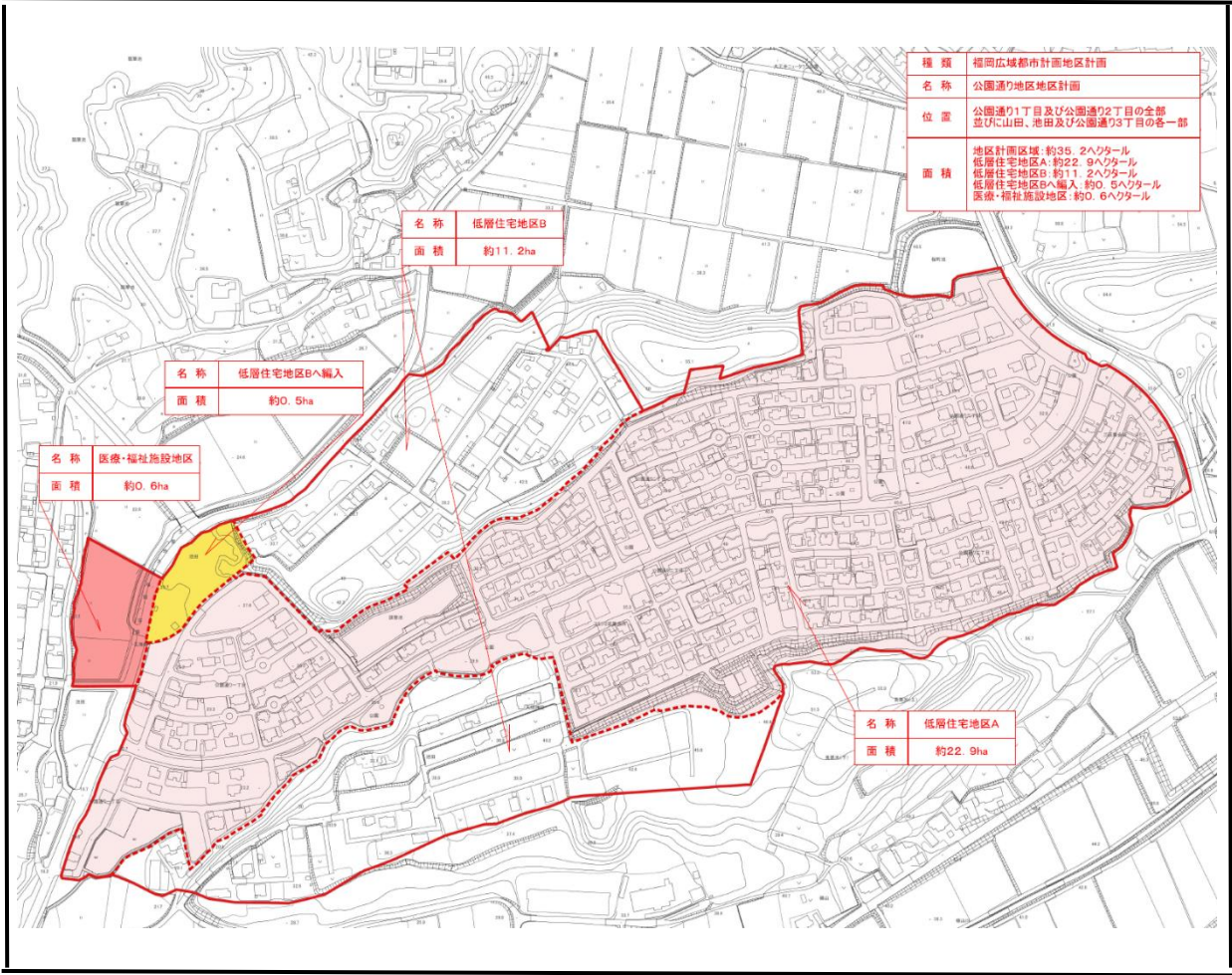
（2）今後の方針

医療施設の限られる本地区においては、医療・福祉施設の立地の誘導が喫緊の課題である。地域住民の安心な生活基盤を支えるため、医療・福祉施設地区については、地区計画と同時に地区整備計画を策定し、早期の整備実現を目指す。

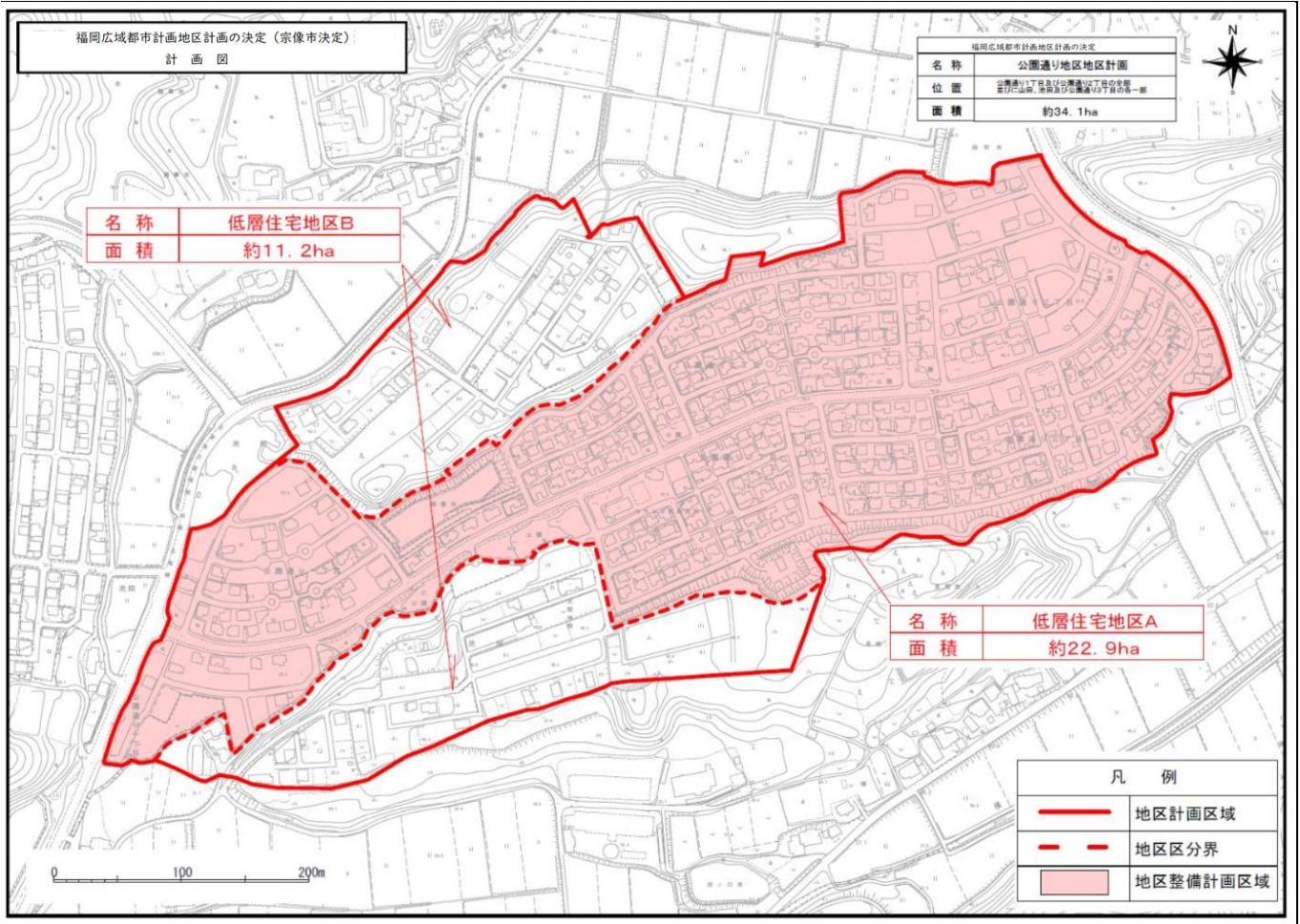
一方、低層住宅地区Bについては、緑豊かな住環境の特性を生かしたまちづくりを進める。しかし、これらの地区の一部では、インフラ整備が完了していないため、まずは一部区域を地区計画に編入し、地権者の理解を得ながら、インフラ整備の進捗状況を見極め、整備が整った区域から段階的に地区整備計画の詳細を定めていく方針である。

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。

新



旧



(2) 地区整備計画

新

地区整備計画	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
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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。 1 一戸建の住宅（二世帯住宅を含む） 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のうち政令第130条の3で定めるもの 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 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。） 5 診療所 6 前各号の建築物に付属するもの 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	次に掲げる建築物に限り建築することができる。 1 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条2項及び4項及び7項及び9項に規定する事業の用に供する施設 2 診療所 3 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のもの 4 老人福祉センター、児童福祉施設その他これらに類するもので延べ面積が600平方メートル以内のもの 5 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。） 6 寄宿舍 7 前各号の建築物に附属するもの（政令第130条の5で定めるものを除く。）
		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	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。 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 2 建築物に付属する自動車車庫及び物置	—
		建築物等の高さの	建築物等の高さは、10メートル以下とする。	

		最高限度	
		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。

旧

地区整備計画	地区の細区分	地区の名称	低層住宅地区A
	建築物等に関する事項	地区の面積	約22.9ヘクタール
		建築物等の用途の制限	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。 1 一戸建の住宅（二世帯住宅を含む） 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のうち政令第130条の3で定めるもの 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 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。） 5 診療所 6 前各号の建築物に付属するもの 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
		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	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。 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 2 建築物に付属する自動車車庫及び物置
		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。

5. 都市計画手続き

- 令和7年2月 原案の確定及び県下協議
- 令和7年5月 市条例に基づく原案の縦覧
- 令和7年6月 意見書の締め切り
- 令和7年6月 県知事事前協議
- 令和7年8月 公告及び縦覧
- 令和7年9月 都市計画審議会
- 令和7年9月 県知事法定協議
- 令和7年12月 都市計画決定告示

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	公園通り地区地区計画
位 置	公園通り1丁目及び公園通り2丁目の全部 並びに山田、池田及び公園通り3丁目の各一部
面 積	地区計画区域:約35. 2ヘクタール 低層住宅地区A:約22. 9ヘクタール 低層住宅地区B:約11. 2ヘクタール 低層住宅地区Bへ編入:約0. 5ヘクタール 医療・福祉施設地区:約0. 6ヘクタール

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(%) 建蔽率(%)	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
第一種低層住居専用地域	②⑤ ⑤⑤	1 m	200㎡	10m	建築基準法 第22条指定 区域
第二種低層住居専用地域	③⑤ ⑤⑤	1 m	200㎡	10m	
第一種中高層住居専用地域	③⑤ ⑤⑤	—			
第一種住居地域	③⑤ ⑤⑤				
第二種住居地域	③⑤ ⑤⑤				準防火 地域
準住居地域	③⑤ ⑤⑤				
準工業地域	③⑤ ⑤⑤				
工業地域	③⑤ ⑤⑤				
近隣商業地域	③⑤ ⑤⑤				準防火 地域
商業地域	③⑤ ⑤⑤				
準防火地域	③⑤ ⑤⑤				
地区計画区域	③⑤ ⑤⑤				
都市計画区域界					
市街化区域・市街化調整区域界					
用途地域界					
都市計画道路					
都市計画公園					
一団地の住宅施設					
処理場					
下水道ポンプ場					
汚物処理場					
火葬場					
ごみ処理場					
土地画整理事業施行区域					
県条例指定区域					

※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。

凡 例	
容積率	建築物の高さの 限度
建蔽率	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。

