

令和元年度第1回宗像市都市計画審議会

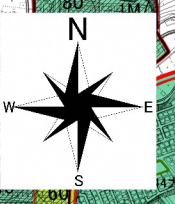
<第2号議案>

福岡広域都市計画地区計画の決定

(宗像市決定)

令和元年12月17日(火)  
宗像市役所 202会議室

# 福岡広域都市計画地区計画の決定(宗像市決定) 総括図



凡例

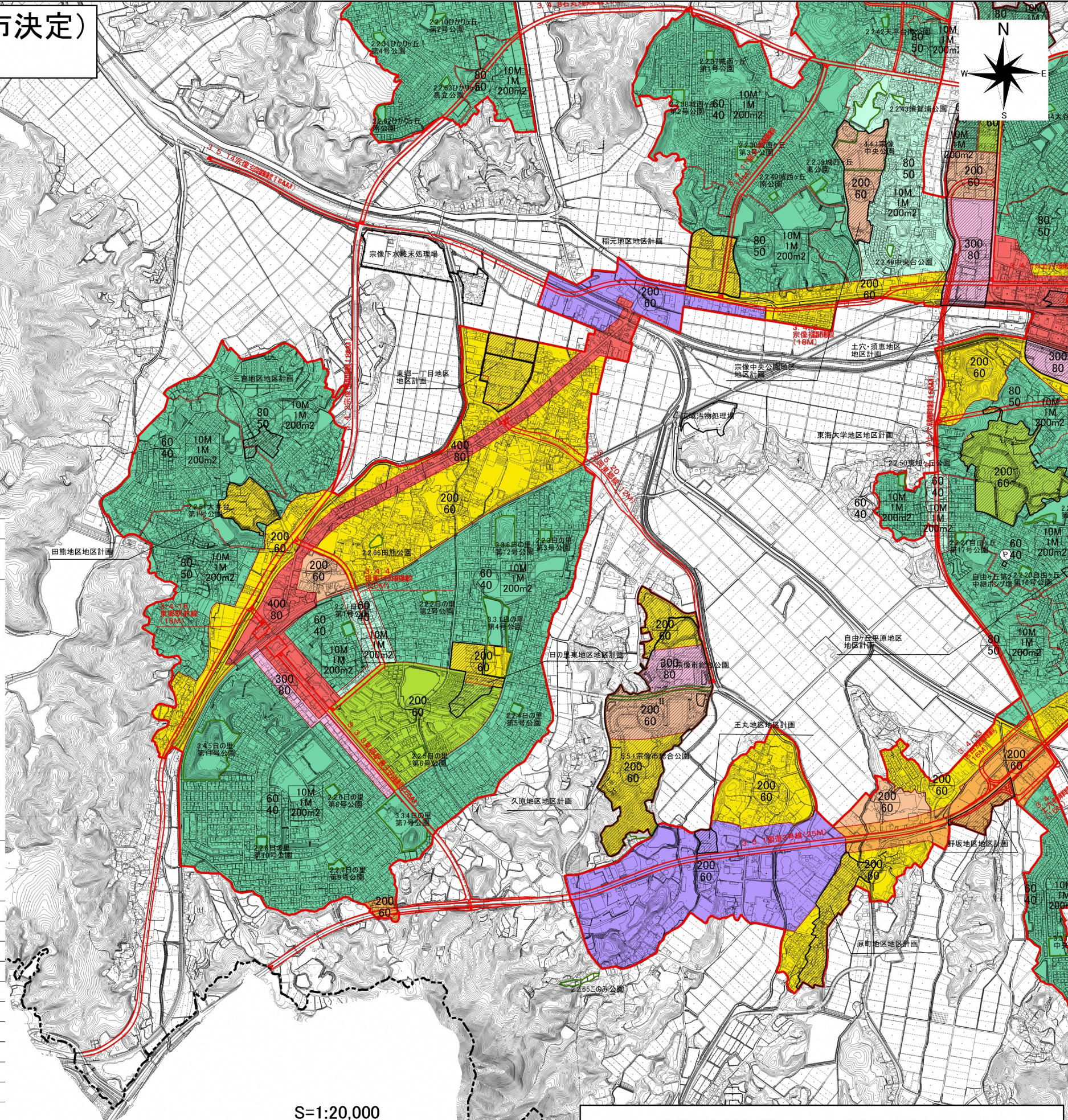
|      |                   |
|------|-------------------|
| 容積率  | 建築物の高さの<br>限度     |
| 建ぺい率 | 外壁後退距離の<br>限度     |
|      | 建築物の敷地<br>面積の最低限度 |

※地区計画区域については、  
別途制限があります。

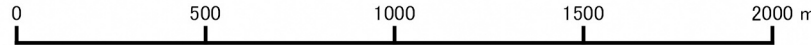
## 都市計法凡例

| 種別           | 容積率(%)<br>建ぺい率(%)                | 外壁の後退<br>距離の限度 | 建築物の敷<br>地面積の最<br>低限度 | 建築物の高<br>さの限度 | 備考                        |
|--------------|----------------------------------|----------------|-----------------------|---------------|---------------------------|
| 第1種低層住居専用地域  | 50/40<br>60/40<br>80/50          | 1m             | 200㎡                  | 10m           | 建築基<br>準法第<br>22条指<br>定区域 |
| 第2種低層住居専用地域  | 50/40<br>60/40<br>80/50<br>80/50 | 1m<br>1m<br>-  | 200㎡                  | 10m           |                           |
| 第1種中高層住居専用地域 | 150/50<br>200/60                 |                |                       |               |                           |
| 第1種住居地域      | 200/60                           |                |                       |               |                           |
| 第2種住居地域      | 200/60                           |                |                       |               | 準防火<br>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<br>400/80                 |                |                       |               |                           |

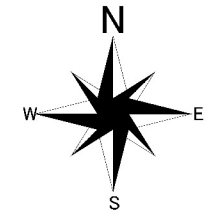
※市街化調整区域の建蔽率は60%(神湊、鐘崎のみ70%)、容積率は200%です。  
ただし、地区計画区域については別途制限があります。



S=1:20,000



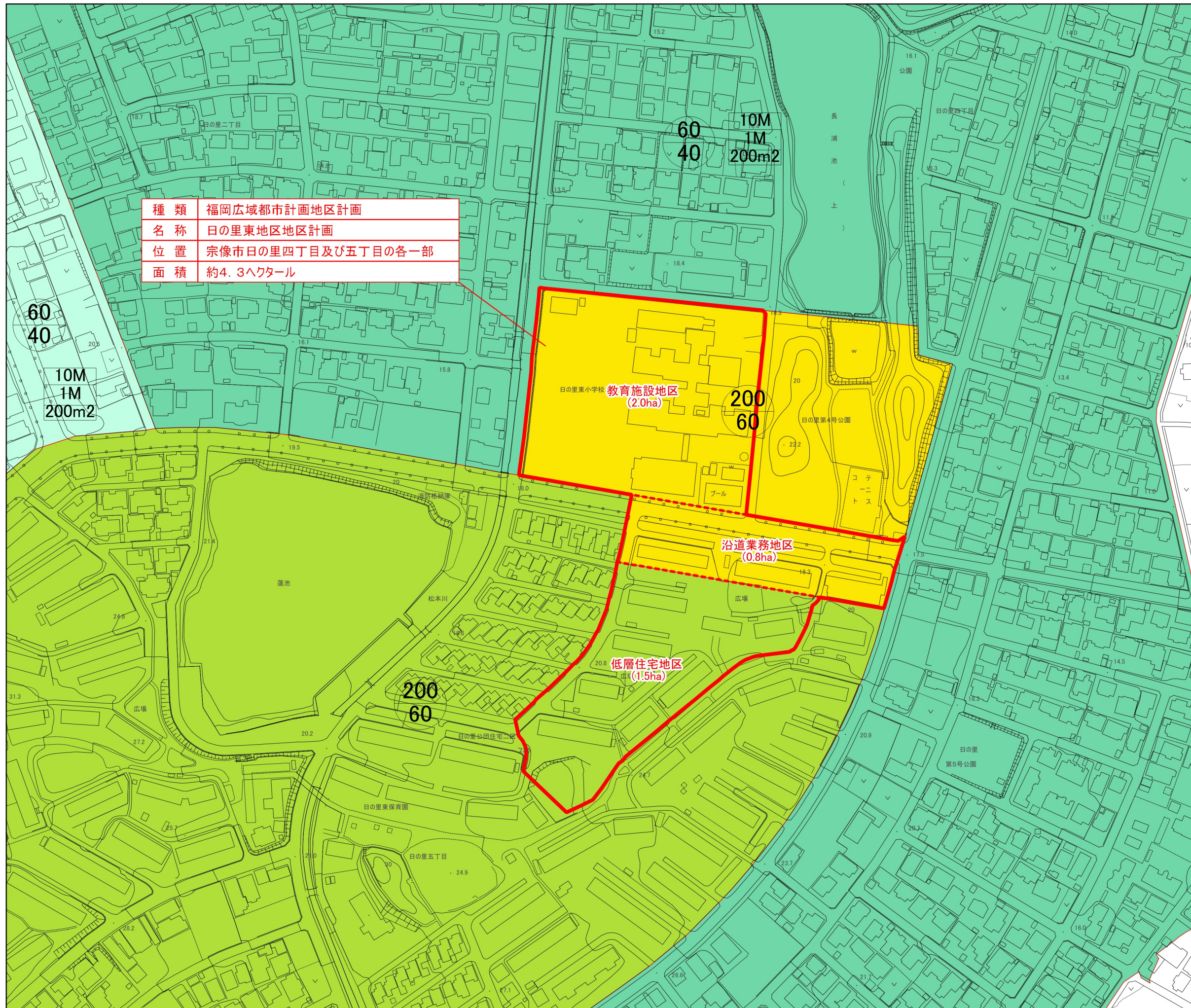
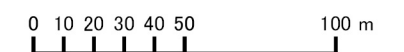
この図面は総括図(縮尺1/20,000)を一部加工したものです。



凡 例

|  |                      |
|--|----------------------|
|  | 地区計画区域<br>(地区整備計画区域) |
|  | 地区整備計画区域界            |
|  | 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



|     |                    |
|-----|--------------------|
| 種 類 | 福岡広域都市計画地区計画       |
| 名 称 | 日の里東地区地区計画         |
| 位 置 | 宗像市日の里四丁目及び五丁目の各一部 |
| 面 積 | 約4.3ヘクタール          |

## 福岡広域都市計画地区計画の決定（宗像市決定）

都市計画日の里東地区計画を次のように決定する。

|                        |  |  |
|------------------------|--|--|
| 名 称                    | 日の里東地区地区計画   |  |
| 位 置                    | 宗像市日の里四丁目及び五丁目の各一部   |  |
| 面 積                    | 約 4 . 3 ヘクタール  |  |
| 地区計画の目標                | <p>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、小学校や近隣公園が立地し、中層住宅地が広がる地区である。</p> <p>昭和 4 0 年代に造成後約 5 0 年が経過し、建物の老朽化や住民の高齢化が進み、空き地空き家が増加していることから、第 2 次都市計画マスタープランでは、老朽化した建築物の更新を促進し団地の再生を図る方針を掲げている。</p> <p>さらに、宗像市立地適正化計画において、拠点である JR 東郷駅周辺に位置付けられ、都市機能誘導区域に設定されている。既に一定の都市機能が集約しており、公共交通のアクセス性も高いことから、他地域からの都市機能の利用も考えられるため、様々な都市機能の充実を目指す方向性が示されている。</p> <p>このため、周辺環境との調和を前提として、緑豊かでうるおいを与える近隣公園と隣接する教育施設を最大限に活用しつつ、都市機能の集積を図り、持続可能な中層住宅地としての良好な居住環境を維持、増進する土地利用を図り、もって活気と賑わいのある地域づくりに資する。</p> |  |
| 区域の整備・開発及び<br>保全に関する方針 | 土地利用の方針  | <p>隣接する低層住宅地との調和を前提に、生活利便施設を誘導し、活気と賑わいのある都市空間を形成することで、数世代にわたり住み続けられる持続可能な中層住宅地としての良好な住環境を維持、増進する土地利用を誘導する。</p> |
|                        | 建築物等の整備の方針   | <p>土地利用の方針に基づき、建築物の用途制限と高さの最高限度等を定め、都市機能の集積と居住の誘導を推進することで、中層住宅地の良好な住環境の維持、増進を図る。</p>                           |

| 面 積                    |   | 約 4.3ヘクタール   |   |   |  |
|------------------------|---|--|---|---|--|
| 地区の<br>細区分             | 地区の名称   | 教育施設地区   | 沿道業務地区  | 低層住宅地区  |  |
|                        | 地区の面積   | 約 2.0ヘクタール   | 約 0.8ヘクタール  | 約 1.5ヘクタール  |  |
| 地区<br>整<br>備<br>計<br>画 | 建築物等<br>の<br>用途の制限  | 次に掲げる建築物に限り建築することができる。<br>1 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)図書館その他これらに類するもの<br>2 児童福祉法第34条の8第1項又は第2項に規定する放課後児童健全育成事業を行う学童保育所<br>3 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令(以下「政令」という。)第130条の5の3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<br>4 専ら防災のために設ける備蓄倉庫<br>5 前各号の建築物に附属するもの(政令第130条の5の5で定めるものを除く。) | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1 物品販売業を営む店舗又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの<br>2 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)図書館その他これらに類するもの(公民館、集会所を除く。)<br>3 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令第130条の6の2で定める運動施設<br>4 病院<br>5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの<br>6 自動車教習所<br>7 畜舎 | 次に掲げる建築物に限り建築することができる。<br>1 住宅<br>2 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち政令第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<br>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<br>4 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<br>5 前各号の建築物に附属するもの(政令第130条の5の5で定めるものを除く。) |  |
|                        |   | 建築物等の敷地面積の最低限度   | -   | 165平方メートル   |  |
|                        |   | 建築物等の高さの最高限度   | 20メートル  | 10メートル  |  |
|                        |   | 建築物等の形態又は意匠の制限   | 建築物の形態・意匠は、景観計画(景観法(平成16年法律第110号)第8条第1項に規定する景観計画)に基づいたものとする。  |   |  |
|                        |   | 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除く)でつくられたものとする。  |   |  |
| 備 考                    | 用語の意義及び算定方法については、建築基準法及び政令の例による。<br>地区整備計画で定める制限の取扱いは、上記のほか別に条例で定めるものとする。 |  |   |   |  |

「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」

## 日の里東地区地区計画の決定理由（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地区計画を決定することにより、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。