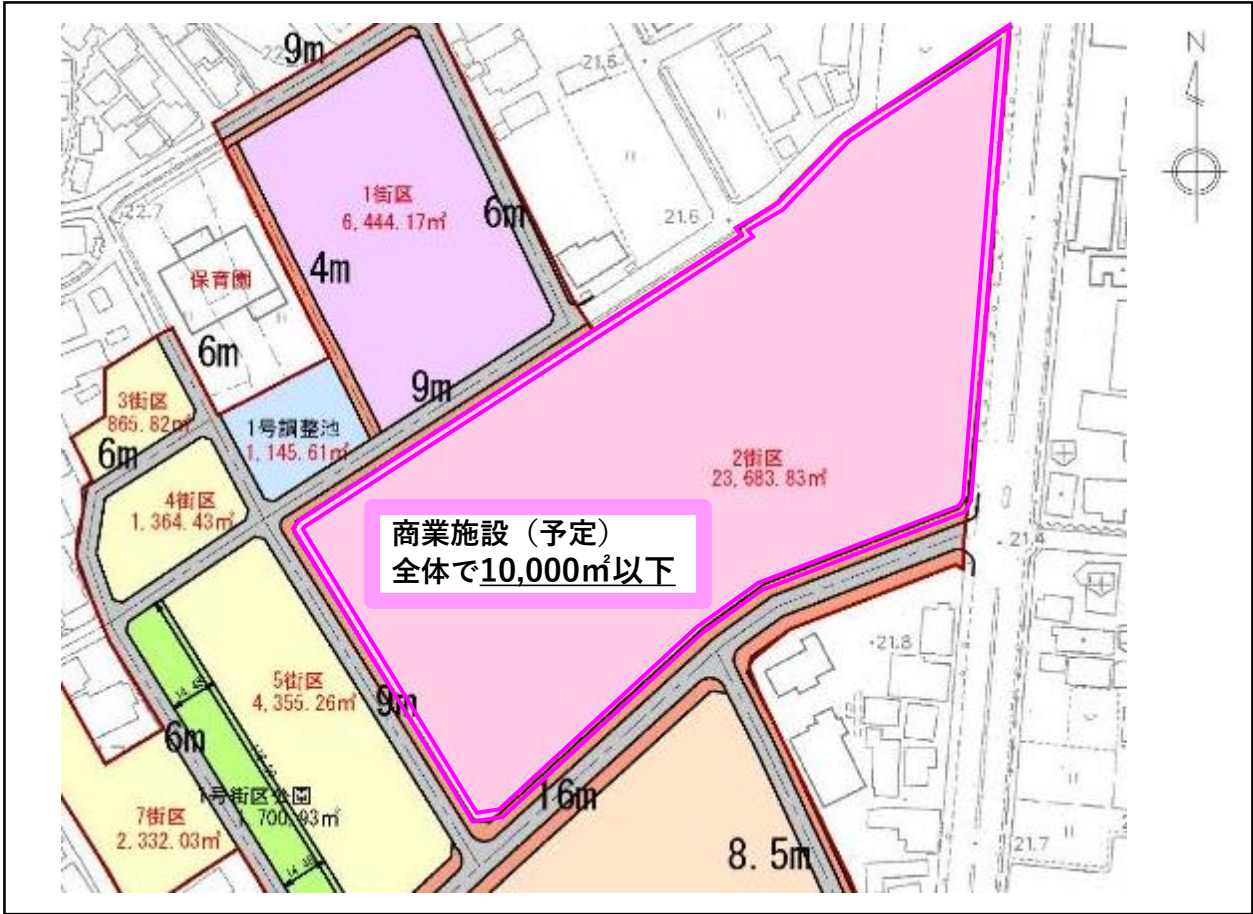


※地区の概要や今後の事業内容については、報告案件資料をご参照ください

道善・恵子地区の土地利用計画について、地区計画の策定や用途地域の変更に先立ち、商業機能の規模等が適切であるか評価を実施した。「福岡県大規模集客施設の立地基準」における立地評価ガイドラインを参考に、①都市構造の観点からの評価と②土地利用の外部性からの評価を行った。

- ☆評価のポイント
- ①都市構造の観点からの評価
- (ア)多様な都市機能が集積している、賑わいのある場所になり得ること
- (イ)多くの人が徒歩・自転車・公共交通機関を利用してアクセスできる場所であること
- (ウ)自動車交通に過度に依存せず、公共交通が活用できる都市構造に寄与すること
- (エ)商業機能の立地に伴い、都市基盤施設への追加投資が必要でないこと
- (オ)周辺に一定の人口密度があり、都市計画マスタープラン等における方針と合致していること
- ②土地利用の外部性からの評価
- (ア)商業機能の立地により、著しい道路混雑が発生しないこと
- (イ)商業機能の立地により、周辺の生活道路の危険性が増加しないこと
- (ウ)良好な自然環境や自然景観を阻害する恐れがないこと
- (エ)騒音・廃棄物の発生により、近隣の住環境を損なう恐れがないこと
- (オ)無秩序な周辺開発を誘引し、新たな道路や下水道の整備などの公共コストが著しく生じる恐れがないこと

■土地利用計画図

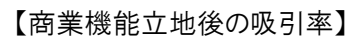


①都市構造の観点からの評価

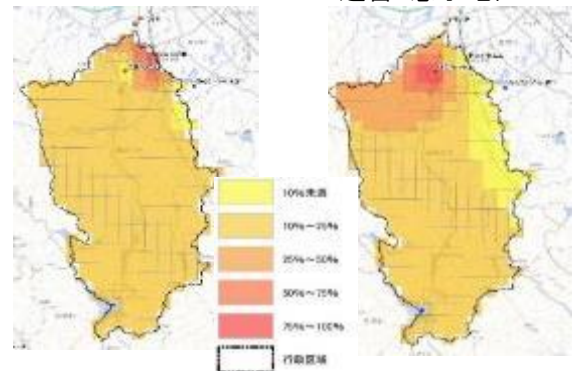
本市における拠点(※1)であるJR博多南駅周辺と、商業機能立地後の道善・恵子地区について、吸引率(※2)をもとに算出した集中人口(※3)を比較すると、

となるので、商業機能立地後の道善・恵子地区の集中人口は、拠点であるJR博多南駅周辺の集中人口と同程度以上であると言える。

【人口分布(500mメッシュ)】

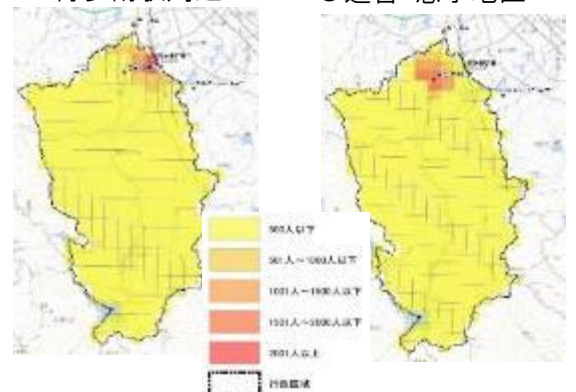


○道善·惠子地区



【商業機能立地後の集中人口】

○道善・恵子地区



(※1)都市機能が集積している場所

(※2)商業集積がどの程度地域の購買力を自店舗に吸引できるかを示す指標

(※3)売場面積と距離によって左右される、当該商業地域への消費者の集中度合いを表す指標

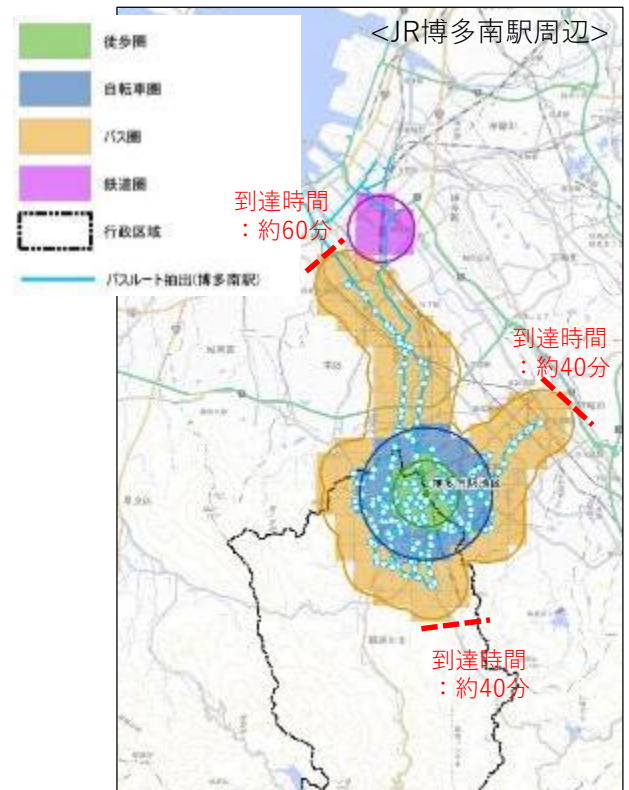
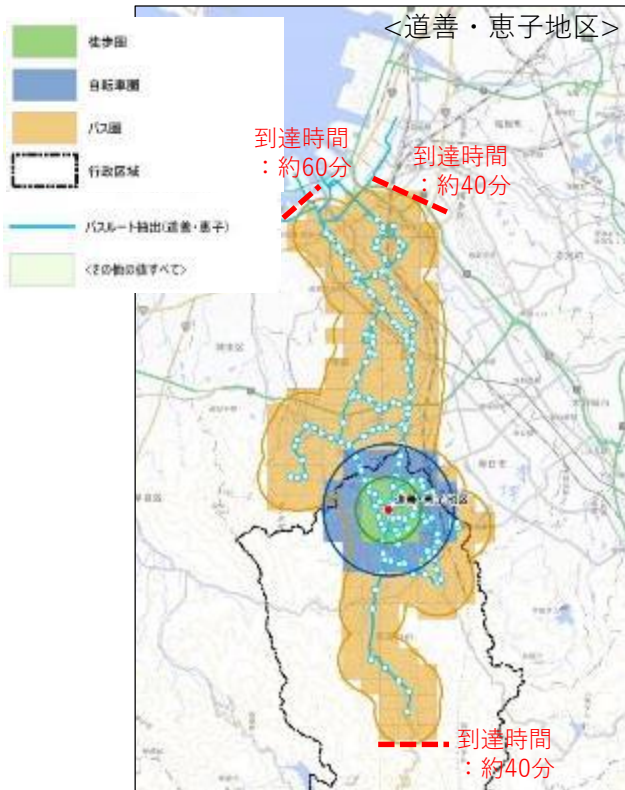
(イ) 多くの人が徒歩・自転車・公共交通機関を利用して

アクセスできる場所であること

JR博多南駅周辺と道善・恵子地区について、徒歩・自転車・バス・鉄道を利用してアクセスできる人口を比較する。

道善・恵子地区(432,222人) ≥ JR博多南駅前地区(400,768人)

となるので、道善・恵子地区は既存の拠点であるJR博多南駅周辺と同程度以上のアクセス可能人口を有しており、多くの人が徒歩・自転車・公共交通機関を利用して到達できる場所であるといえる。



→評価手順の詳細は別紙2を参照

(ウ) 自動車交通に過度に依存せず、公共交通が活用できる都市構造に

寄与すること

本地区は、那珂川市及び福岡都市圏における路線バスの発着拠点である西鉄バス那珂川営業所を含んでおり、那珂川市における公共交通の中心地となっている。

そのため、すでに公共交通の利便性が高い本地区に新たな大規模集客施設が立地することで、更なる利便性の向上が図られ、都市構造上も公共交通への誘導が実現しやすい構造となることから、将来的には公共交通の分担率の増加に繋がることが期待される。

(エ) 商業機能の立地に伴い、都市基盤施設への追加投資が必要でないこと

本地区は国道385号線の沿道地であり、現在の西鉄バス営業所は既に市街化区域として上下水道を含め都市基盤施設が整備されている。この営業所用地に後背の市街化調整区域農地を加えた土地について、大規模集客施設の立地を計画している。

本地区は、組合施行の土地区画整理事業により、大規模集客施設と周辺の住宅地等を併せて整備されるため、大規模集客施設周辺の道路、下水道などは、当該事業により整備される。

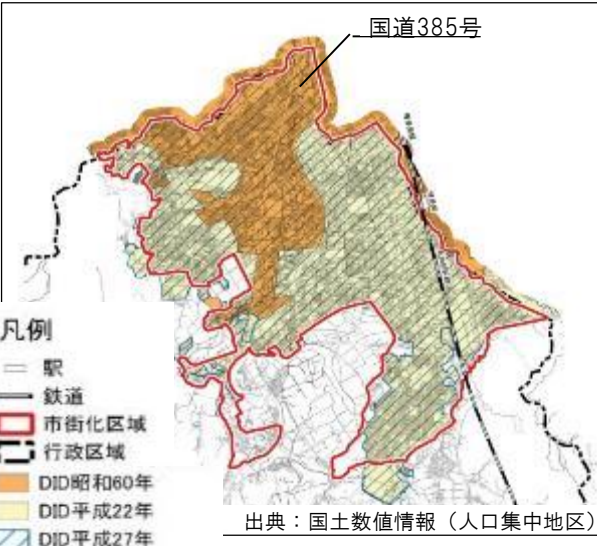
(オ) 周辺に一定の人口密度があり、

都市計画マスタープラン等における方針と合致していること

本地区は、北側、南側、東側の三方がH27DID区域(※1)に隣接している。計画人口密度が79人/ha(※2)であるので、DIDの基準となる40人/ha(4,000人/km2)を満たすこととなる。

また、那珂川市都市計画マスタープランにおいて「土地区画整理事業等の市街地開発事業による宅地造成、商業施設及び医療・福祉施設等の誘導や住宅整備を検討していく」地区として位置付けられている。

そのため、拠点である博多南駅地区に余地がなく誘導できない規模の施設について、都市計画マスタープランに整合する形で本地区に立地させ、都市の持続性を高める。



(※1) 国勢調査ごとに設置される人口集中地区

(※2) 計画人口730人/計画区域9.2ha

②土地利用の外部性からの評価

(ア) 商業機能の立地により、著しい道路混雑が発生しないこと



< 地点1 >

需要率	現況	立地後
平日	0.50	0.59
休日	0.58	0.65

< 地点2 >

需要率	現況	立地後
平日	0.33	0.39
休日	0.28	0.34

< 地点3 >

需要率	現況	立地後
平日	0.26	0.27
休日	0.20	0.21

< 地点4 >

需要率	現況	立地後
平日	0.43	0.44
休日	0.40	0.41

< 地点5 >

需要率	立地後
平日	0.49
休日	0.48

< 地点6 >

需要率	立地後
平日	0.14
休日	0.12

交差点需要率が1.0を超える交差点はないため、計画地の開発による大きな交通渋滞は発生しないと考えられる。

→評価手順の詳細は別紙3を参照

(イ) 商業機能の立地により、周辺の生活道路の危険性が増加しないこと



計画地周辺には、岩戸北小学校、那珂川中学校、那珂川北中学校が立地しており、周辺の生活道路は通学路として指定している。また、近接地に保育所が立地しており、生活道路での交通安全の確保は重要な課題となっている。

道路築造・交通規制等は土地区画整理事業と合わせて行うため、その他の新規生活道路が配置されることから、地域住民の安全性は現状以上に確保されていると考えられる。

(ウ) 良好な自然環境や自然景観を阻害する恐れがないこと

都市計画マスタープラン等において位置づけられた自然環境を損なわないか評価する。

マスタープランでの位置づけ等はなく市街地に隣接しているため、立地することによる自然環境への悪影響が発生するような状況には無いと考えられる。

(エ) 騒音・廃棄物の発生により、近隣の住環境を損なう恐れがないこと

集客施設設置に伴う騒音・廃棄物の発生により、近隣の住環境を損なわないか評価する。

特に騒音を発するような施設、設備を予定していないが、近隣する住宅・保育所などの周辺地域に影響を極力落とすためにも低減化を図る。

廃棄物等の悪臭による周辺住宅地への影響を最小限にするために、必要保管施設面積を十分に確保するなど、後続の大規模小売店舗立地法における基準である「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針（経済産業省）」に基づき周辺地域の生活環境の悪化防止のため配慮を行う。

→指針の内容は別紙4を参照

(オ) 無秩序な周辺開発を誘引し、新たな道路や下水道の整備などの公共コストが著しく生じる恐れがないこと

周辺開発の誘引により公共施設の整備、管理コストが著しく生じないことが必要であるとされている。

近接地の市街化区域には既に良好な住宅地が形成されており、また計画地の西側の土地は都市計画決定された運動公園用地であるため、開発を誘引する可能性はなく、都市計画マスタープランに記載のとおり土地区画整理事業と合わせての立地であるため、将来性のある良好なまちづくりを行うものである。