

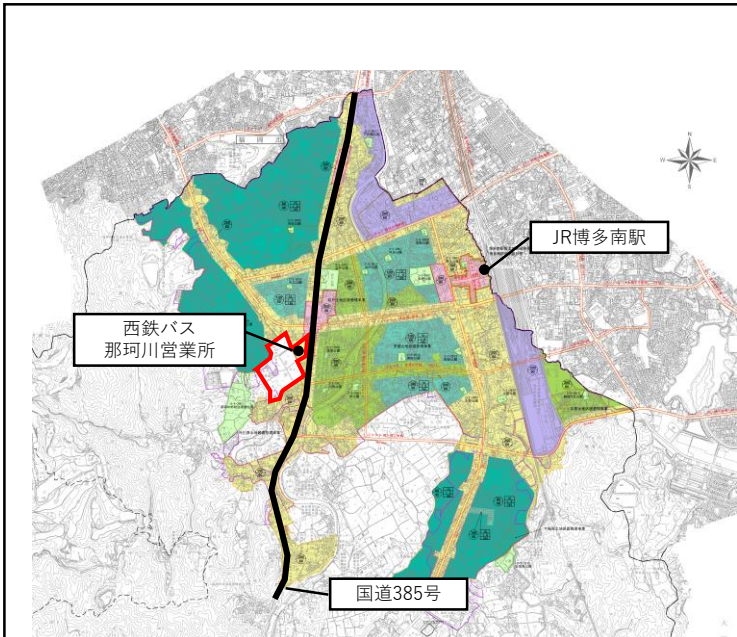
道善・恵子地区のまちづくりに関する今後の予定について

1.地区の概要

道善・恵子地区は、JR博多南駅から約1.6km西側の国道385号沿いに位置しており、約2.0haの市街化区域と約9.0haの市街化調整区域で構成されている。市街化区域には西鉄バス那珂川営業所が立地しており、市街化調整区域は大部分が農地であるが、近年、住宅をはじめ保育所や宗教施設としての土地利用が進められている。

本地区には市内及び福岡都市圏の公共交通である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、また商業店舗等が集積する道善交差点に近接する等優れた立地条件を有していることから、那珂川市都市計画マスタープランにおいて「農業生産との調整に十分配慮したうえで、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。

○位置図



○那珂川市都市計画マスタープランにおける記載内容

P.55

地域整備方針

■地域整備の目標

- ・ 基盤整備を終えた地域では、今後公園の維持管理や周辺地域に配慮した生垣づくり（景観条例等）など、きめ細かな整備を積み重ねて成熟した住宅地づくりを目指す。
- ・ 国道 385 号沿いの商業地は、交通アクセスに優れた立地特性から、周辺住宅地の利便性や商業・業務施設及び沿道型商業施設の立地が可能な土地利用として、機能性の高い空間形成を検討する。
- ・ 道善交差点付近は、街路、街並みの景観に個性と魅力を創造していくため、地区の特性に応じて緑化や建築物のコントロールを行う。
- ・ 市街化区域に囲まれた市街化調整区域は、市街化区域への編入を視野に入れ、地区計画や土地区画整理事業等の市街地開発事業による利便性の高い住環境整備について検討していく。
- ・ 町の最も重要な個性である那珂川と、「なかがわ見聞録」のコースを軸として周辺に分布する歴史的資源、自然資源などを歩行者道や自転車道で有機的に結び、散策やサイクリング等が楽しめる、水と緑のネットワークの形成を図る。

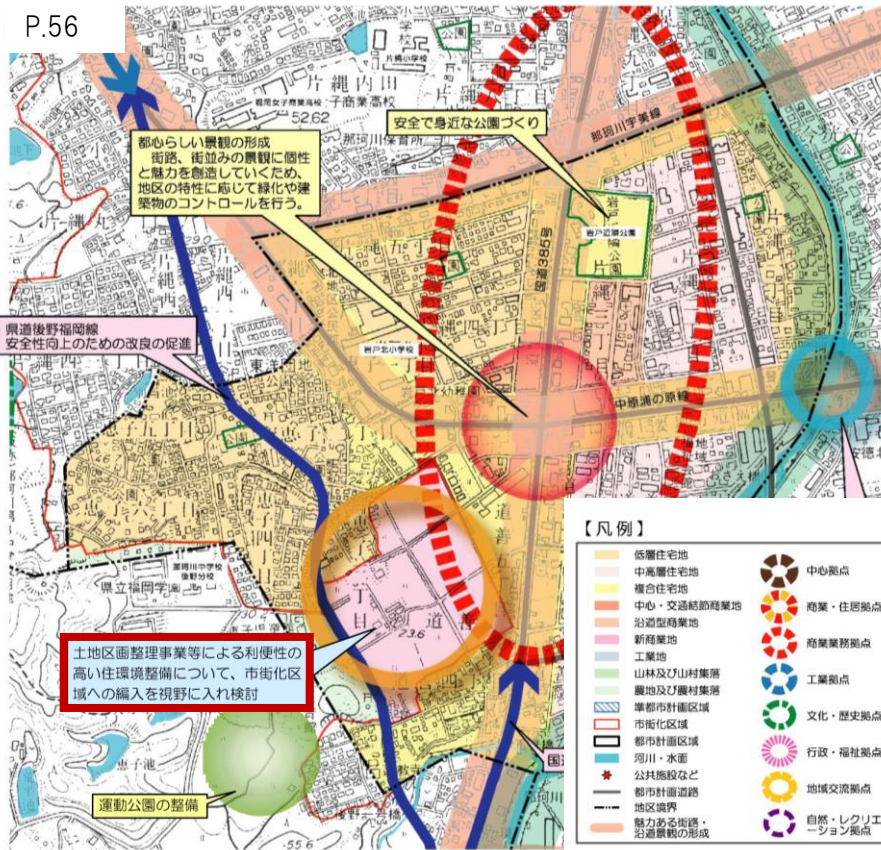
■土地利用

- ・ 基盤未整備地区については、区画道路の拡幅や隅切りなどの他、地区計画等による道路、公園整備により、基盤水準の向上を図る。
- ・ 農業生産との調整に十分配慮したうえで、市街化区域に囲まれた市街化調整区域は、土地区画整理事業等による良好な宅地形成とともに、商業・医療・福祉施設等の誘導、住宅整備を検討する。
- ・ 現在の人口微増傾向に対応しつつ、市街化区域内の未利用地の積極的な利用を促進する。

■交通体系

- ・ 県道後野福岡線の安全性の向上を図るため、歩道の確保、線形の改良の他、抜本的な改良について検討を促進する。
- ・ 国道 385 号の道善以南の拡幅を促進する。
- ・ 土地区画整理事業等の市街地開発事業を行う区域については、幹線となる道路を含む一体的な道路計画を検討する。
- ・ 交通事業者との連携・協力により、交通拠点機能の強化を図る。

P.56



P.11

●道善・恵子地区

農業生産との調整に十分配慮したうえで、市街化区域への編入を視野に入れ、地区計画等の都市計画手法の活用、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。あわせて、公共交通と連携した利便性の高い住環境の整備について検討していくものとする。

○土地区画整理事業

■事業概要（予定）

- 面積：約9.3 h a
- 施行主体：組合施行
- 総事業費：約17億円
- 減歩率：約50％
- 地権者数：42名
- 誘導施設：商業施設、医療・福祉施設などの機能、道路旅客運送施設

■事業計画（予定）

【土地利用】

公共交通と連携した利便性の高い住環境の整備に向けて、
住宅地と商業・医療・福祉施設等の施設を適切に配置する

【公共施設等】

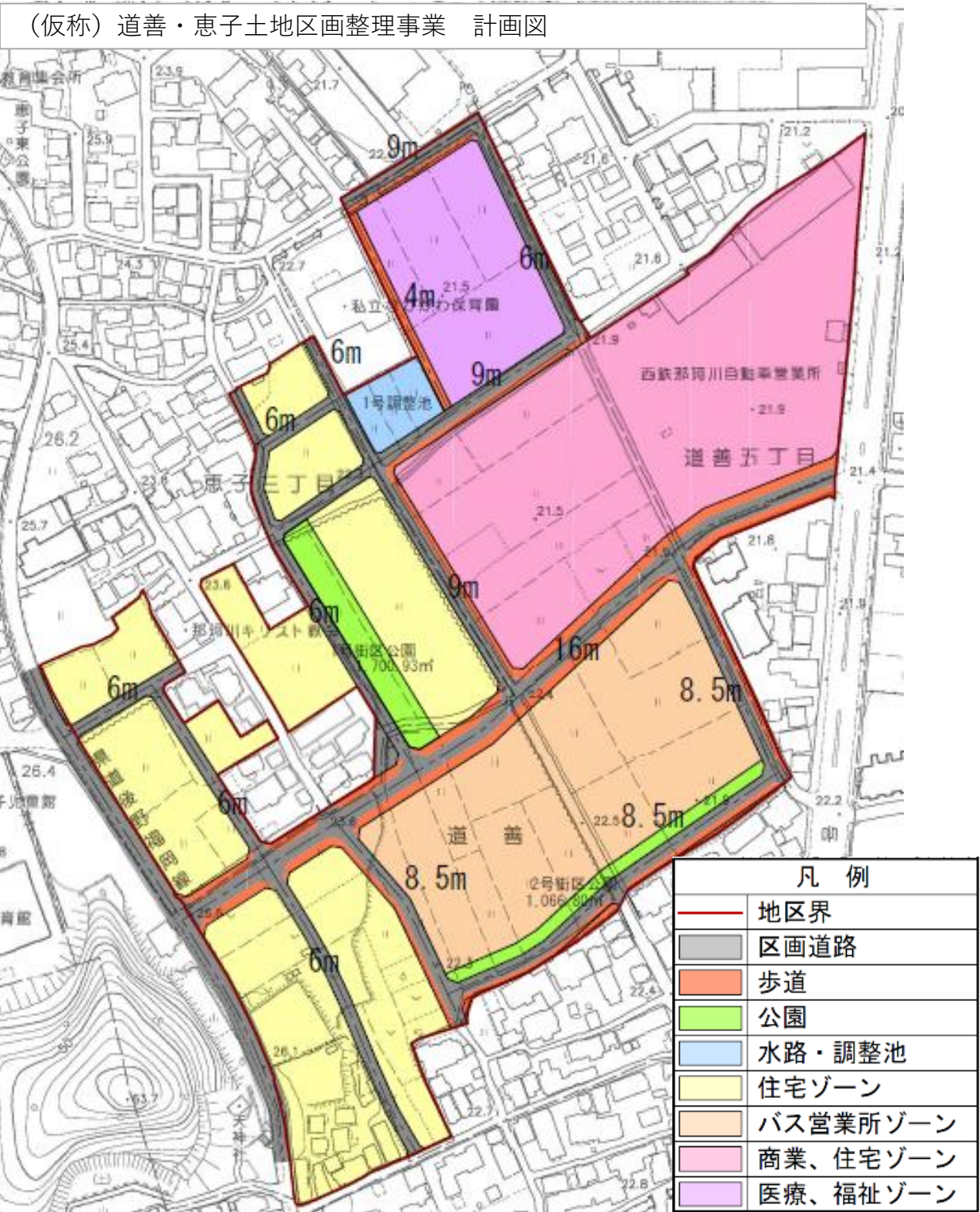
- 道 路：約1,900m
- 公 園：2か所（約0.3 h a）
- 調整池：1か所（約0.1 h a）
- ・地区内に新たな都市計画道路（W=16m）の整備を行う。
- ・公共交通（西鉄バス等）と連携して、拠点にふさわしい都市機能の強化を図る

■経緯

- H27.2 土地活用に関する地権者アンケート実施
- H28.12 道善・恵子地区新市街地整備準備委員会を設置し、地権者主体で検討を進める
- H30.5 第1回地権者説明会
- H30.8 道善・恵子地区土地区画整理準備組合設立
- R1.8 住民説明会
- R1.10 第2回地権者説明会

■今後の予定

- R2.12 事業の施行について、都市計画審議会に付議
- R3.4 土地区画整理事業の施行区域の都市計画決定告示
- R3.4 土地区画整理事業の認可
- R4.2 都市計画道路の決定について、都市計画審議会に付議
- R4.4 都市計画道路の決定告示
- R3 仮換地指定
- R7 換地処分



○用途地域の変更・地区計画の決定

都市計画の概要(予定)			A地区 (約2.7ha)	B地区 (約2.1ha)	C地区 (約1.3ha)	D地区 (約0.7ha)	E地区 (約3.2ha)	F地区 (約0.5ha)
変更前	用途地域等	用途地域	第一種住居地域	－ (市街化調整区域)	－ (市街化調整区域)	－ (市街化調整区域)	－ (市街化調整区域)	－ (市街化調整区域)
		容積率	200%	200%	200%	200%	200%	200%
		建ぺい率	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	地区計画		な し					
変更後	用途地域等	用途地域	準住居地域	準工業地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域
		容積率	200%	200%	200%	200%	200%	80%
		建ぺい率	60%	60%	60%	60%	60%	40%
		敷地面積の最低限度	－	－	－	－	－	165㎡
		外壁後退	－	－	－	－	－	1.0m
		高さの最高限度	－	－	－	－	－	10m
	地区計画	用途の制限 (建築できないもの)	ゴルフ練習場、劇場、カラオケボックス、パチンコ屋、病院、倉庫業倉庫など	ゴルフ練習場、劇場、カラオケボックス、パチンコ屋、倉庫業倉庫など	ホテル旅館、ゴルフ練習場、自動車修理工場など	ホテル旅館、ゴルフ練習場、病院、老人ホーム、自動車修理工場など	ホテル旅館、ゴルフ練習場、病院、老人ホーム、公衆浴場、自動車修理工場など	公衆浴場、老人ホームなど
		商業施設の床面積の合計の最大規模	10,000㎡					

■今後の予定

- R2.5商業機能の立地評価について、都市計画審議会に諮問
- R3.4用途地域の変更・地区計画の決定について、都市計画審議会に付議
- R3.4用途地域の変更・地区計画の決定告示

【用途地域の変更（参考図）】



【地区計画の決定（参考図）】

