

道善・恵子地区の都市計画決定・変更について（案の概要）

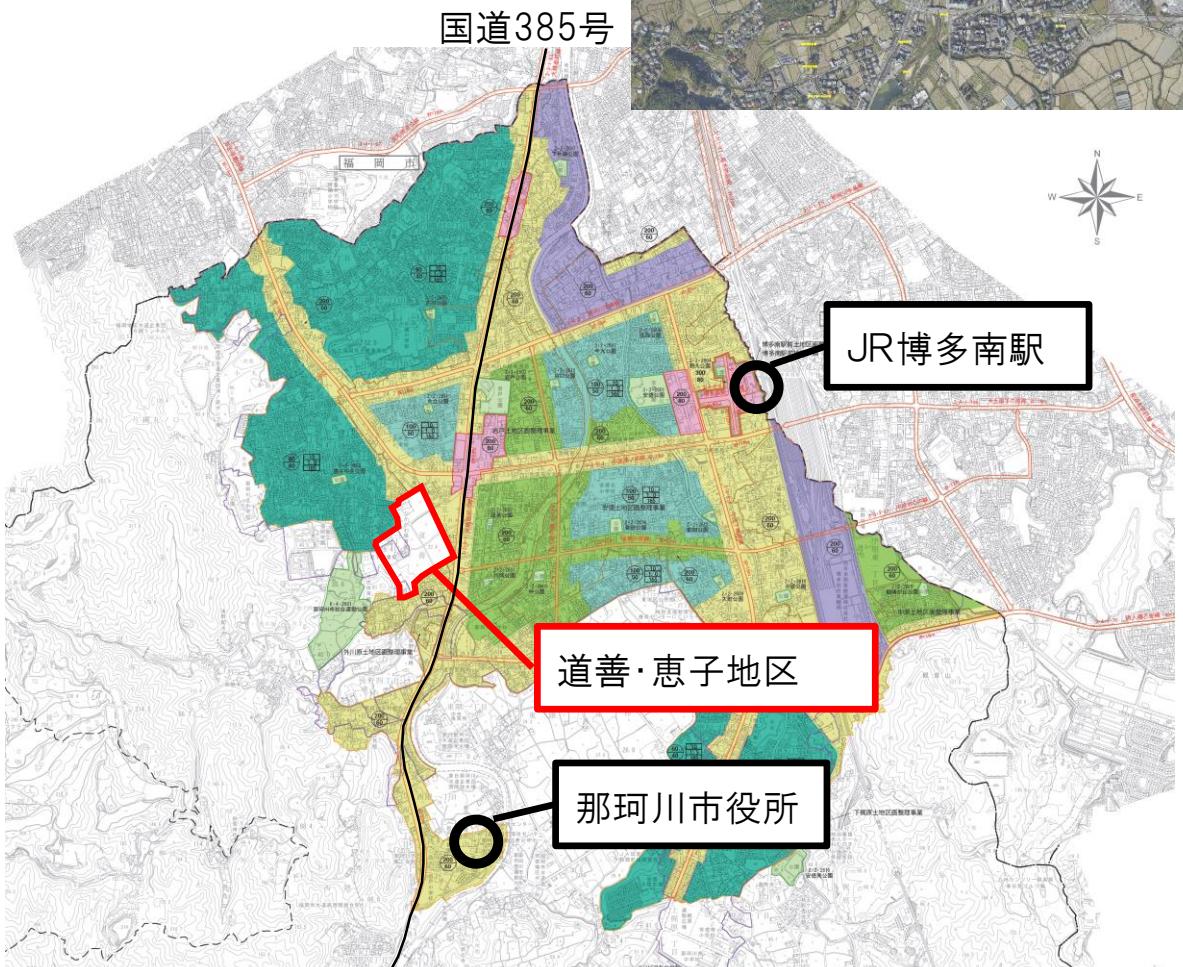
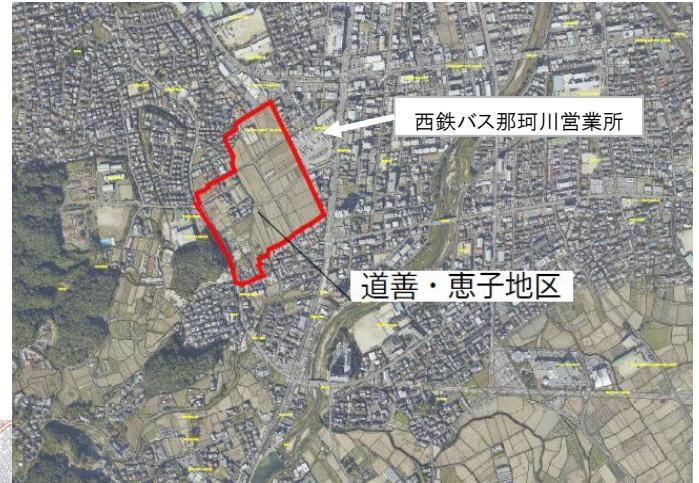
1.地区の概要について

道善・恵子地区は、市街化区域(一部に平成29年DIDを含む)に三方を囲まれた市街化調整区域であり、大部分が農地となっているが、近年、住宅をはじめ保育所などの土地利用が進められている地区である。

また、市内及び福岡都市圏の公共交通であるバス発着拠点の西鉄バス那珂川営業所に隣接し、商業店舗等が集積する道善交差点に近接する地区であり、このような優れた立地条件から、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。

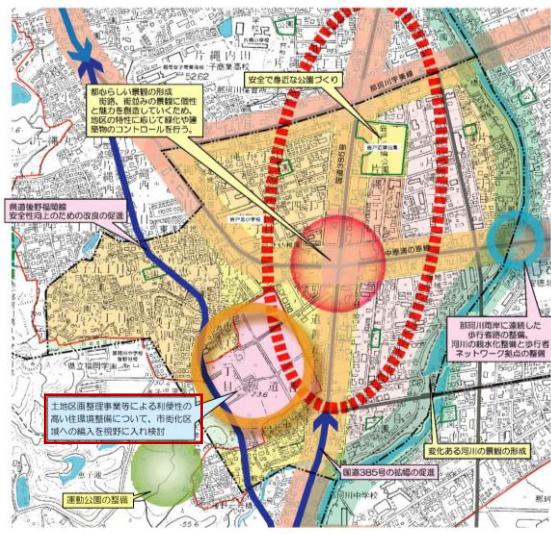
今回、将来にわたり無秩序な開発による環境悪化を防ぐとともに、本地区の立地条件を活かし、市の公共交通拠点として商業・医療・福祉機能が融合する利便性の高い住環境形成を図ることが期待できる土地区画整理事業を含めた都市計画の決定等を行う。併せて、周辺地域への配慮、市街地環境の保全のため地区計画を定める。

市街化区域編入区域:約8.6ha
用途変更区域:約10.3ha
土地区画整理事業区域:約9.3ha
地区計画区域:約10.3ha



【参考】那珂川市都市計画マスタープラン

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。

P.55

- 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、技術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。

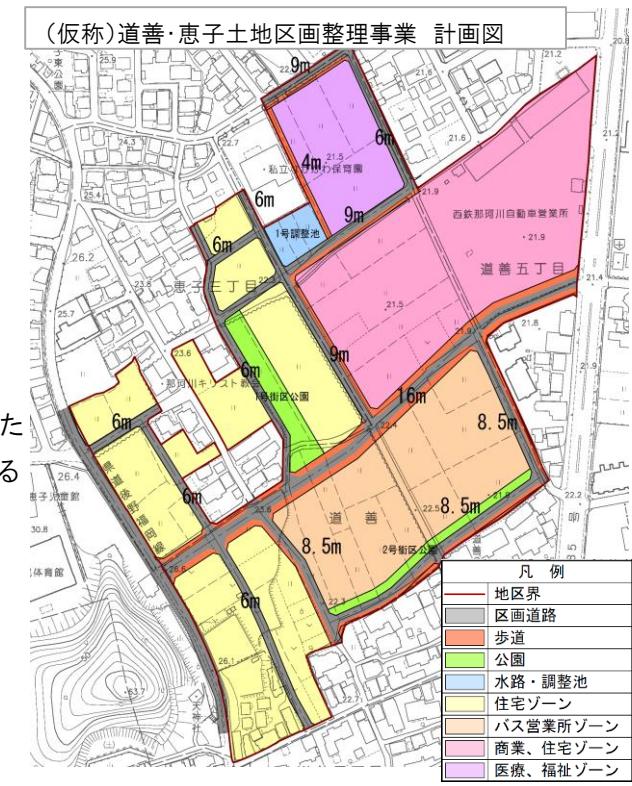
2.土地区画整理事業について

■事業概要

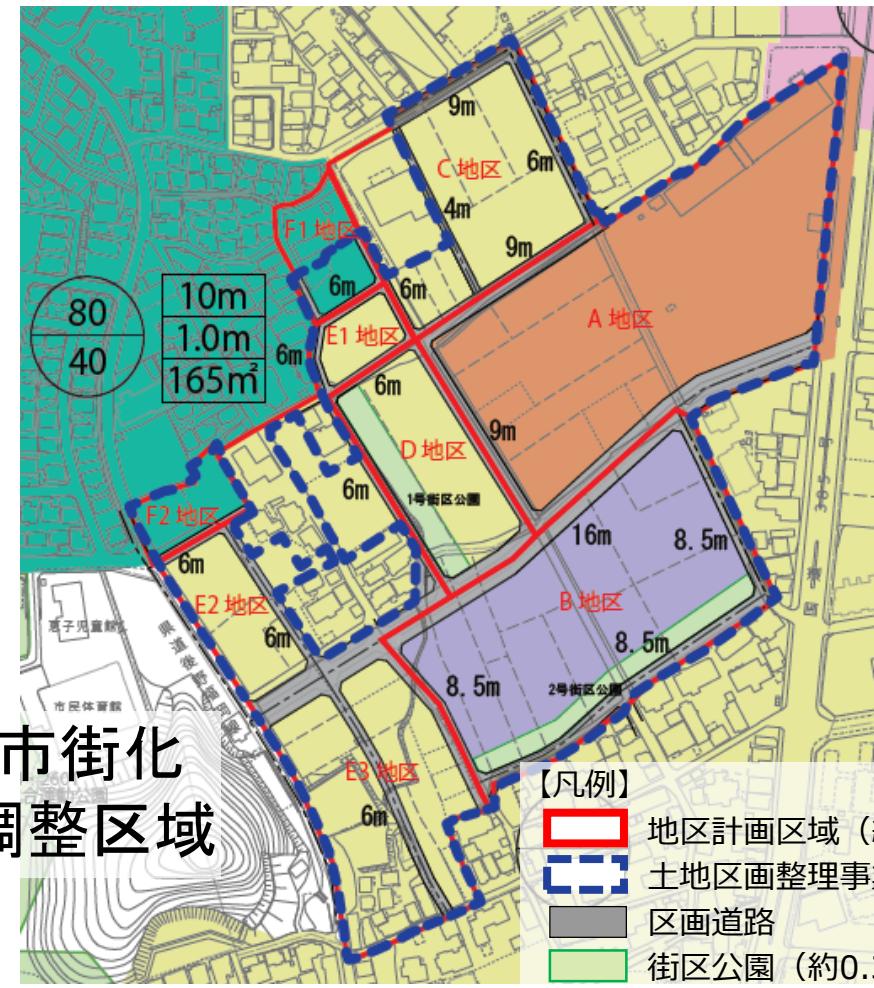
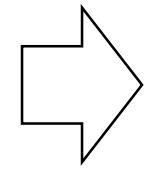
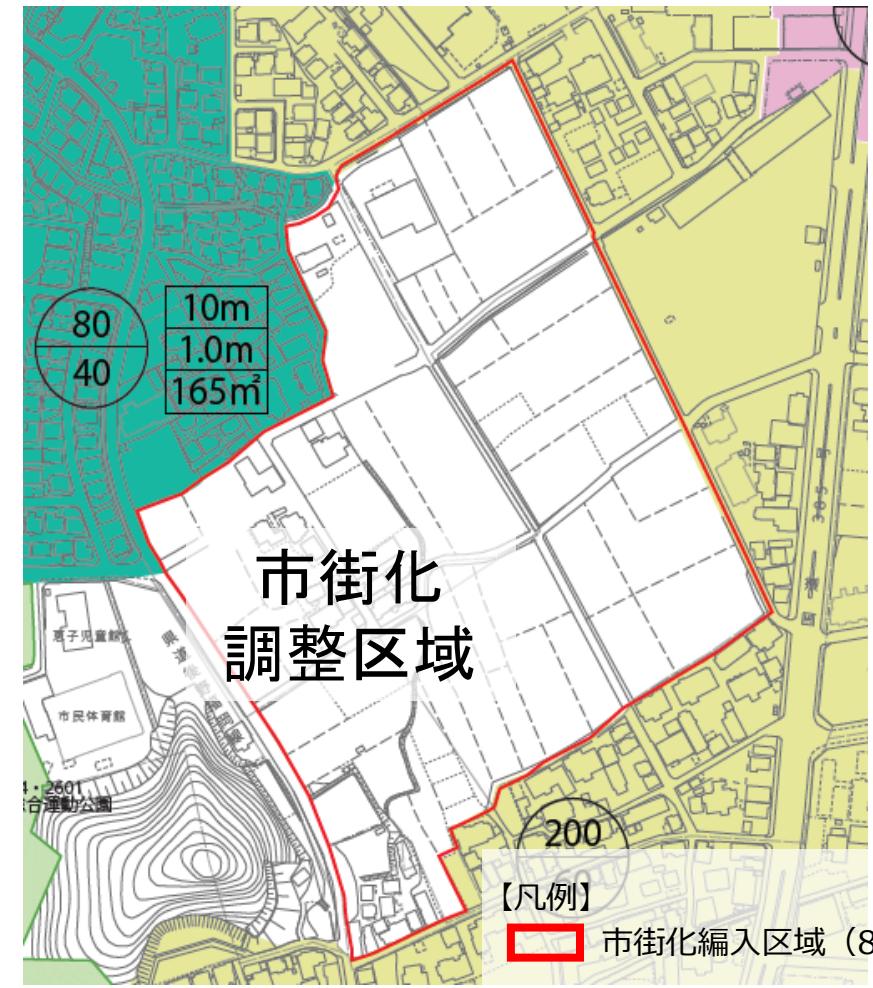
- 面積:約9.3ha
- 施行主体:組合施行
- 総事業費:約17億円
- 減歩率:約50%
- 地権者数:42名
- 誘導施設:商業施設、医療・福祉施設などの機能、道路旅客運送施設

■事業計画

- 【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た住宅地と商業・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0.3ha)
 - 調整池:1か所(約0.1ha)
 - 地区内に新たな区画道路(W=16m)などの整備を行う。
 - 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



3. 決定・変更する都市計画について



4. 全体スケジュール（市決定分）

- R2.5 市都市計画審議会
（商業機能「A地区」の立地評価に関する意見聴取）
- R2.8 計画原案の閲覧・公聴会（開催なし）
- R2.9 県知事との事前協議
- R2.12 計画案の縦覧（意見なし）
- R3.1 市都市計画審議会に付議
- 今後の予定-----
- R3.2 県知事との法定協議
- R3.4 都市計画決定・変更の告示
土地区画整理事業認可申請
- R7.3 工事完了
- R7.10 換地処分
- R8.3 事業完了

都市計画の概要		A地区 (商業住宅ゾーン)	B地区 (バス営業所ゾーン)	C地区 (医療・福祉ゾーン)	D地区 (住宅利便ゾーン)	E地区 (住宅ゾーン)	F地区 (住宅ゾーン)	
面積(約10.3ha)		約2.8ha	約2.1ha	約1.3ha	約0.8ha	約2.9ha	約0.4ha	
変更前	区域区分	市街化区域 市街化調整区域		市街化調整区域				
	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)				
	容積率／建ぺい率 (%)	200／60		200／60				
	地区計画			な	し			
土地区画整理事業				な	し			
変更後	区域区分	市街化区域						
	用途地域	準住居地域	準工業地域	第一種住居地域			第一種低層住居専用地域	
	容積率／建ぺい率 (%)	200／60	200／60	200／60			80／40	
	地区計画	用途の制限	パチンコ屋、病院、倉庫業 倉庫など	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、ボーリング場、自動車修理工場など	ボーリング場、病院、老人ホーム、自動車修理工場など	ホテル、旅館、ボーリング場、病院、老人ホーム、自動車修理工場など	公衆浴場、老人ホームなど
	土地区画整理事業		道善・恵子土地区画整理事業					