

理 由 書

道善・恵子地区は、那珂川市市街地の西部にあり、博多南駅から西へ約 1.6km に位置し、東側は国道 385 号、西側は総合運動公園（計画決定）、北側と南側は既存住宅地に囲まれた地区である。

また、市内及び福岡都市圏の公共交通であるバスの発着拠点である西鉄バス那珂川営業所を包含し、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は「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ている。

この那珂川市都市計画マスタープランの将来像に基づいた利便性の高い健全な住環境を実現するために、用途地域を本案のとおり変更するものである。

本地区の国道 385 号沿道については、準住居地域を設定し、商業機能を含む賑わいの創出に必要な施設とともに、共同住宅の立地を図り、幹線道路の沿道として利便性の高い健全な住環境を形成する。

準住居地域の南側については、準工業地域を設定し、公共交通拠点である既存のバス営業所の移転先としてバス営業所の立地を図り、持続的に公共交通拠点としての位置づけを維持する。

本地区の西側については、第一種住居地域を設定し、南側に連続する既存住宅地（第一種住居地域）と整合した住宅及び生活利便施設の立地を図る。

本地区北側の一部については、第一種低層住居専用地域を設定し、隣接する既存住宅地（第一種低層住居専用地域）と整合した住宅の立地を図る。