

1.地区の概要について

計画区域は、JR博多南駅から約1.2km南側にあり、隣接地には西日本旅客鉄道株式会社(JR西日本)博多総合車両所が立地している。博多総合車両所は、山陽新幹線(新大阪～博多)や博多南線(博多～博多南)を運行する車両の基地になっており、車両の整備などが行われている。計画区域にはかつてJR西日本の職員寮である向原団地が立地していたが、老朽化により令和2年に解体され、跡地はJR西日本の一時職員駐車場として利用されている。

現在、隣接する博多総合車両所の一部として活用するため、多くの危険物を含まない新幹線の部品を貯蔵できるよう、計画区域に倉庫棟の建設が検討されている。

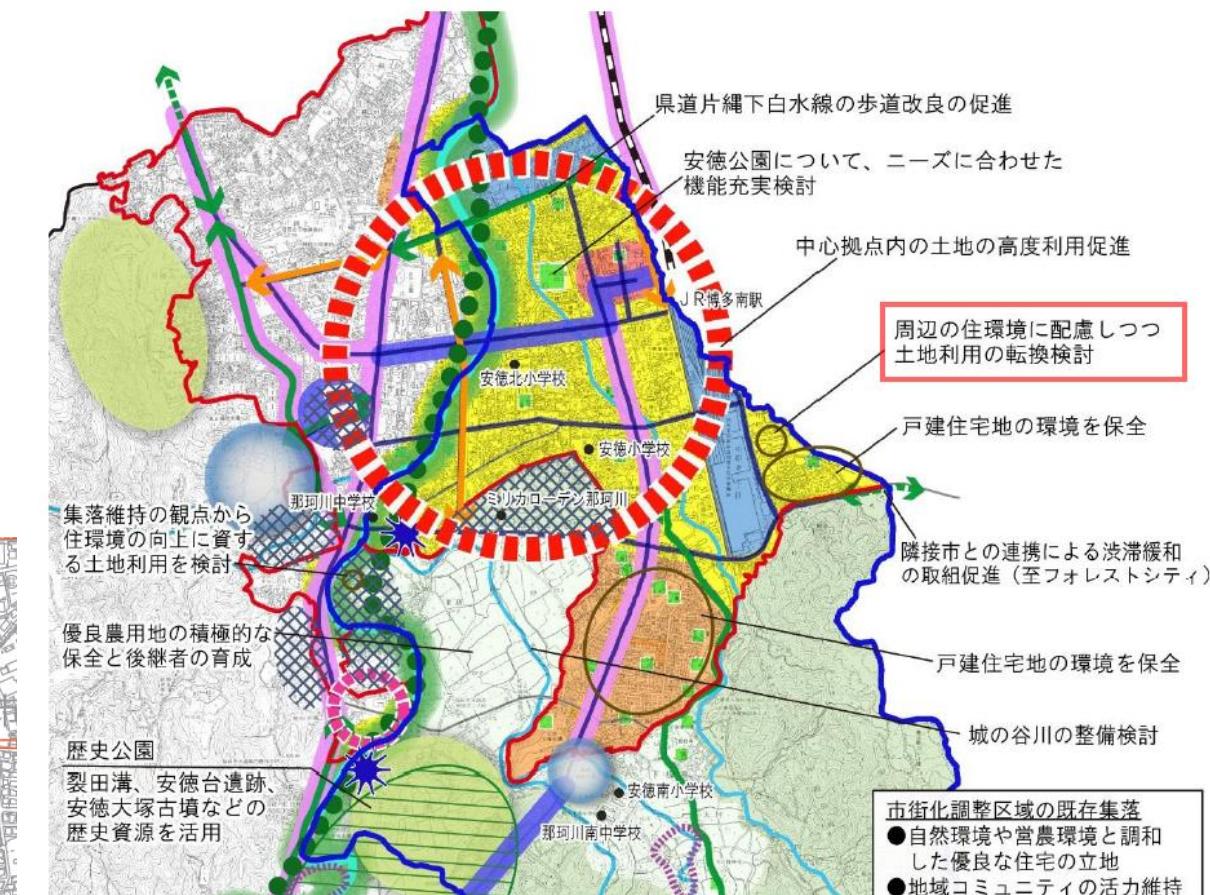
また、那珂川市都市計画マスターplanにおいては、計画区域は「周辺の住環境に配慮しつつ土地利用の転換を図る」地域として位置づけられている。

計画区域の用途地域を変更することで、現在活用されていない土地の利用促進及び工業機能の集積を図り、産業基盤の強化及び新たな雇用創出による地域経済の活性化を図るために、用途地域を本案のとおり変更し、地区計画を新たに設定するものである。



【参考】那珂川市都市計画マスターplan

■地域整備方針図（安徳）



4-3 地域整備方針

■土地利用

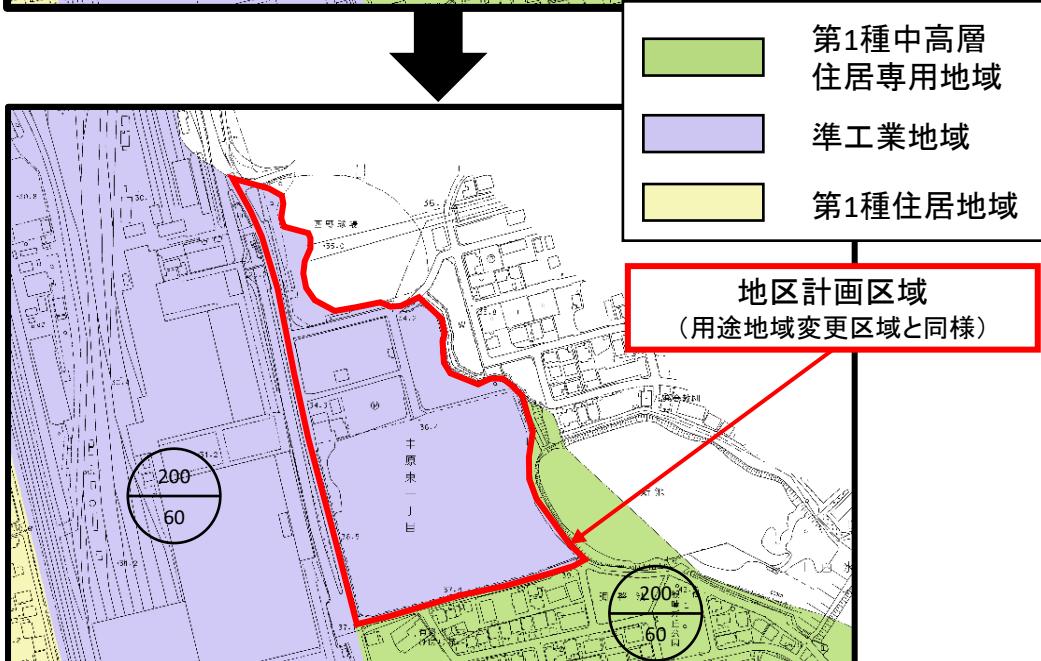
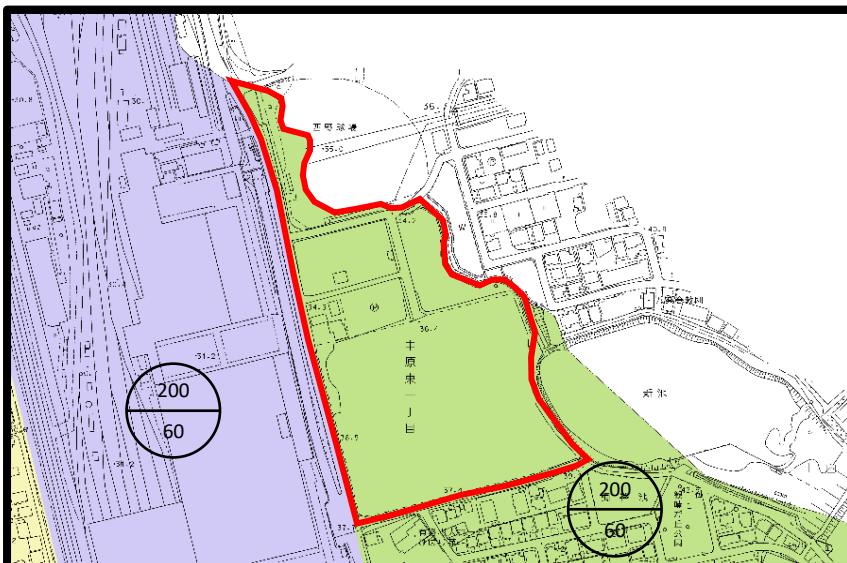
- ・県道那珂川大野城線北側の市街化調整区域*について、農業との調整に十分配慮したうえで、土地区画整理事業*等により新たな住宅地を創出するとともに利便施設等を誘導することで、利便性の高い市街地の整備を検討する。
- ・JR 博多南駅周辺は、都市機能の立地を促進し、市の顔として魅力あふれる活気と賑わいのある都市空間を形成する。また、博多南駅前ビル(ナカイチ)は、本市の玄関口として、魅力的な空間となるように、高次の都市機能の誘導や公共空間の活用方法を検討する。
- ・戸建住宅地は、住宅以外の建築物の立地抑制や形態のコントロールにより、良好な住宅地として保全する。
- ・住宅について、民間事業者との連携によるリフォームや流通の促進などによる空き家の予防を検討する。
- ・向原団地跡地周辺は、周辺の住環境に配慮しつつ、土地利用の転換を検討する。
- ・中央保育所跡地について、集落維持の観点から、住環境の向上に資する土地利用を検討する。
- ・市街化調整区域*における既存集落について、自然環境や営農環境と調和した優良な住宅が立地し、地域コミュニティ*の活力が維持できる土地利用を目指す。また、地域住民等の意向を確認しつつ、都市基盤が

4.都市計画、地区計画の概要

本案は、用途地域を、現在の第一種中高層住居専用地域から準工業地域に変更するものである。また、当該区域に新たに地区計画を決定し、計画区域において、福岡県大規模集客施設の立地基準に適合するよう地区計画で制限するものである。

また、周辺住環境に影響を及ぼす恐れがある、パチンコ店等の遊戯・風俗施設や畜舎なども併せて制限することで、周辺環境との調和に配慮しつつ、工業機能の集積を図り、地域経済の活性化を促進する。

	変更前	変更後
面積		約4.1ha
用途地域	第1種中高層住居専用地域	準工業地域
容積率/建ぺい率	200/60	200/60
地区 計画	地区計画名称	中原東地区計画
	建築物の用途制限 (建築してはならない建築物)	3,000m ² を超える商業施設 麻雀屋、パチンコ屋など



5.今後のスケジュール（予定のため変更の可能性あり）

