

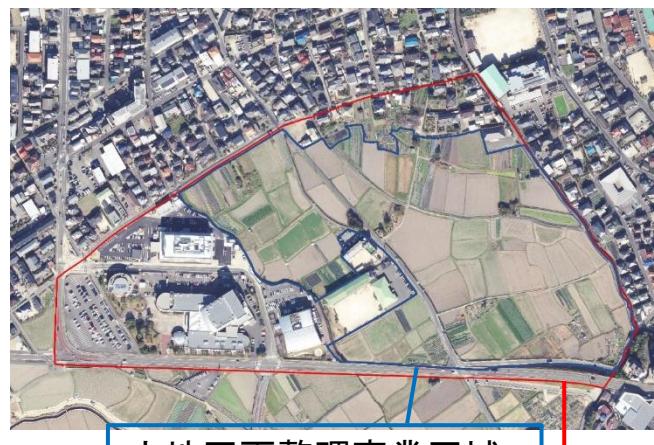
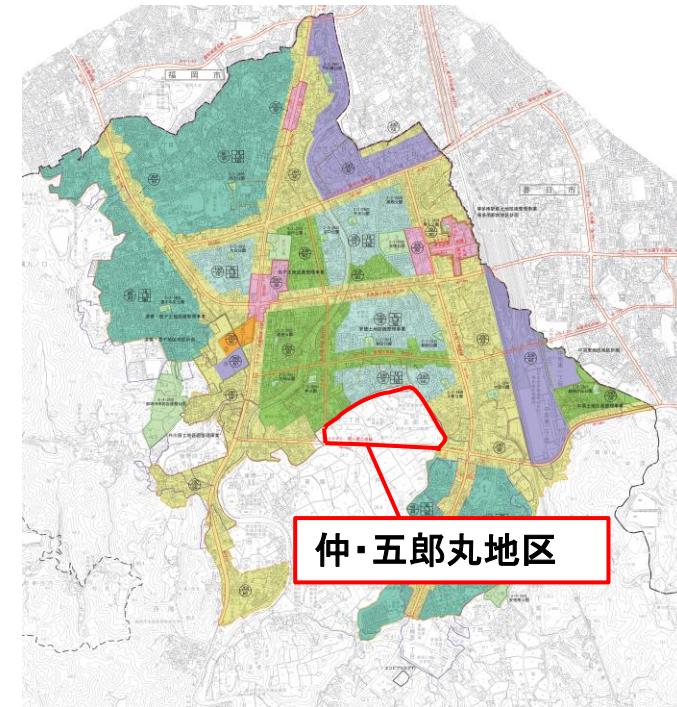
仲・五郎丸地区の都市計画決定・変更について（案の概要）

1.地区の概要について

計画区域は、那珂川市の中央部に位置しており、JR博多南駅、西鉄バス那珂川営業所という東西の交通結節点から概ね1kmの範囲に立地し、地区内を含めた周辺には病院やミリカローデン那珂川（公共施設）、保育園等の生活利便施設が立地し、住宅地が広がる生活圏が形成されている。地域の現状としては市街化区域に囲まれた地区で、地区内には交通結節点であるJR博多南駅や西鉄営業所を結ぶバスが運行している（R7.10よりAIオンデマンドバスに変更予定）。また、現人橋乙金線、西川原仲線といった都市計画道路の整備が完了している等利便性が高い区域である。土地の利用状況については、概ね半分が農地、半分が宅地である。宅地にはミリカローデン那珂川（公共施設）や病院、保育園等が立地しているほか、一部に住宅が立地している。今後の計画としては、組合施行による土地区画整理事業が予定されている。

また、那珂川市都市計画マスターplanにおいては、計画区域は土地利用の方針として、「新市街地整備検討地区」として、市街化区域編入を基本に土地区画整理事業等の市街地整備を図る地区として位置付けられている。立地適正化計画においても土地利用の方針として「新市街地整備検討地区」として、将来的に市街化区域へ編入された場合、誘導区域への編入を検討する地区として位置付けられている。

本地区において、周辺環境と調和のとれた利便性の高い居住環境を整備し、子育て・文化・医療・福祉・商業といった多様な都市機能が集約した市街地を形成することを目的として、用途地域および準防火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。



土地区画整理事業区域

市街化編入区域
用途地域変更区域
地区計画区域

■ 土地区画整理事業

事業概要

面積：約11.0ha
施行主体：組合施行
総事業費：約39億円

事業計画

【土地利用】

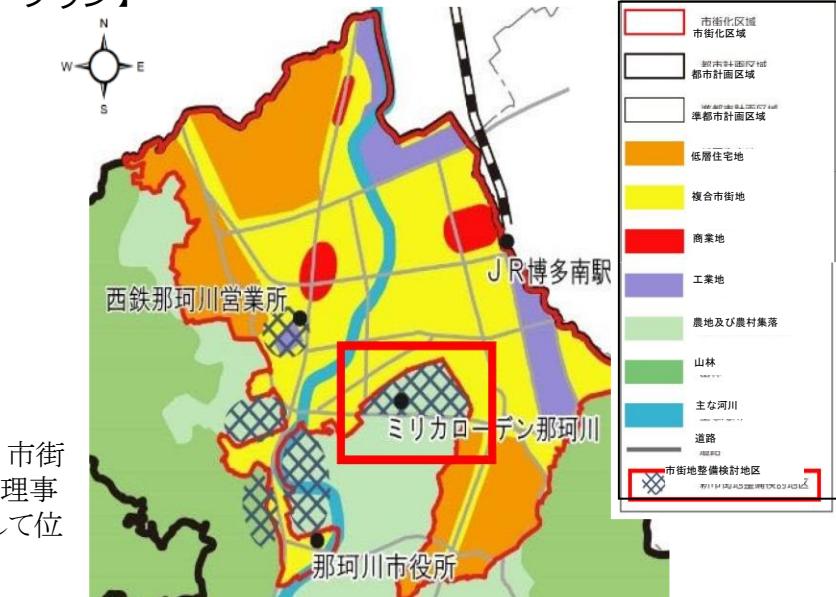
周辺環境と調和のとれた利便性の高い居住環境を整理することを目的とする

【公共施設等】

区画整理後 道路：約3,100m (面積 約22,500m²)
公園：1か所 (面積 約 4,200m²)
調整池：1か所

参考

【那珂川市都市計画マスターplan】



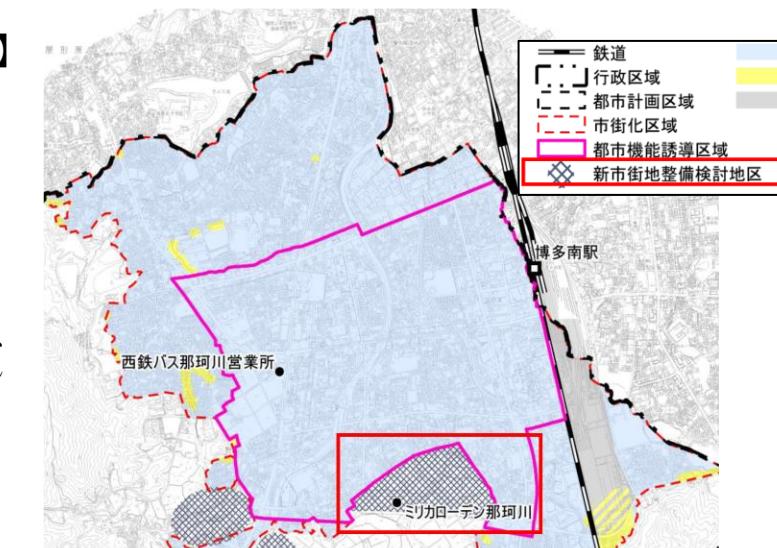
○土地利用の方針

「新市街地整備検討地区」として、市街化区域編入を基本に土地区画整理事業等の市街地整備を図る地区として位置付けられている。

◆仲・五郎丸地区

県道那珂川大野城線北側の市街化調整区域*について、子育て支援施設や文化施設、医療・福祉施設といった既存の都市機能集積と併せて、農業との調整に十分配慮したうえで、都市計画手法の活用や土地区画整理事業*等の市街地開発事業により、住宅や利便施設、業務施設の立地を誘導し、利便性の高い市街地の創出を検討する。

【那珂川市立地適正化計画】



○土地利用の方針

「新市街地整備検討地区」として、将来的に市街化区域へ編入された場合、誘導区域への編入を検討する地区として位置付けられている。

ミリカローデン那珂川周辺の仲・五郎丸地区、中心拠点と行政・福祉拠点を結ぶ国道385号沿道の地区においては、都市計画マスターplanに基づき、計画的に新たな市街地の創出を検討しています。これらの地区は、市街化区域内にまとまった低未利用地がない本市において、目指すべき都市構造の実現に向けて、都市機能の強化や居住環境を形成する受け皿としての活用が見込まれます。

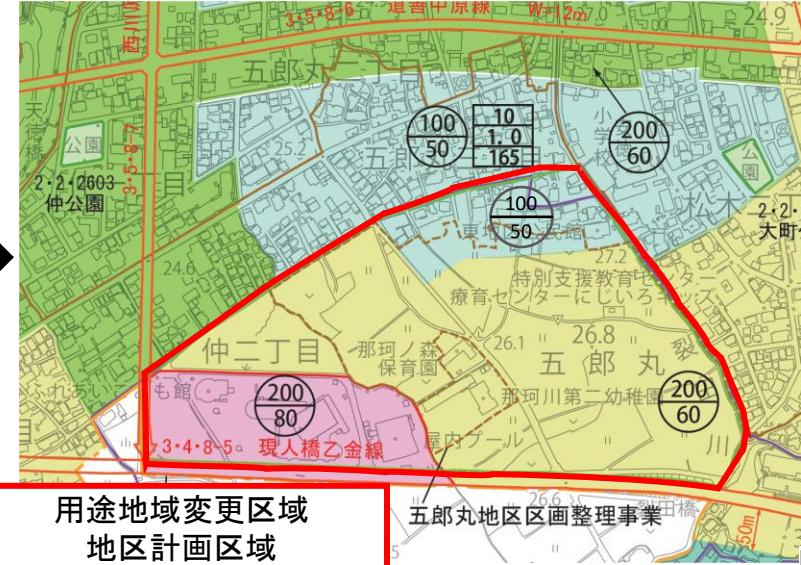
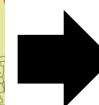
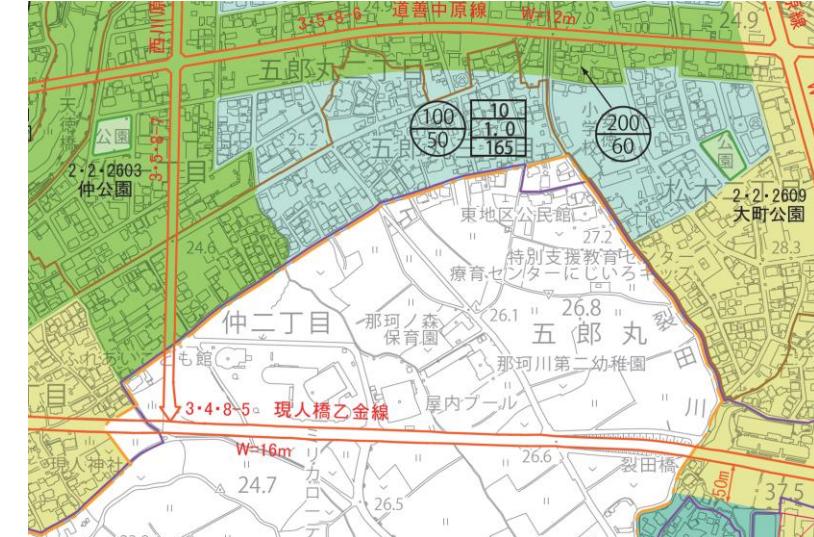
そのため、本計画においては、これらの地区を新市街地整備検討地区として位置付け、将来的に市街化区域へ編入された場合は、誘導区域への編入を検討します。

仲・五郎丸地区の都市計画決定・変更について（案の概要）

2.都市計画、地区計画、準防火の概要

本案は、本地区において、周辺環境と調和のとれた利便性の高い居住環境を整備し、子育て・文化・医療・福祉・商業といった多様な都市機能が集約した市街地を形成することを目的として、新たに用途地域を追加する。また、地区を区分けして土地利用の方針を示し、建築物等の用途を制限するとともに、地区施設である道路などの公共施設を配置することを目的として、地区計画を定める。本地区において、近隣商業地域が指定される地区については準防火地域を指定する。

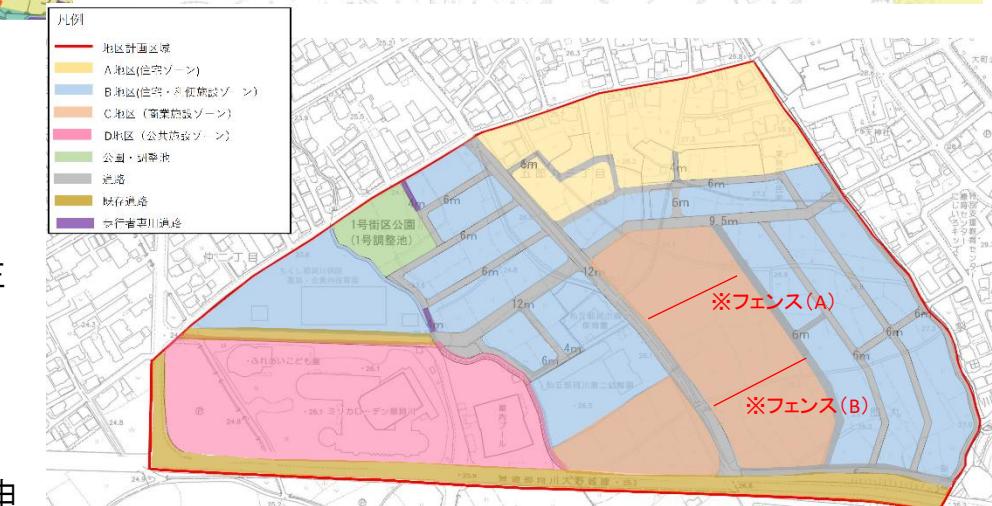
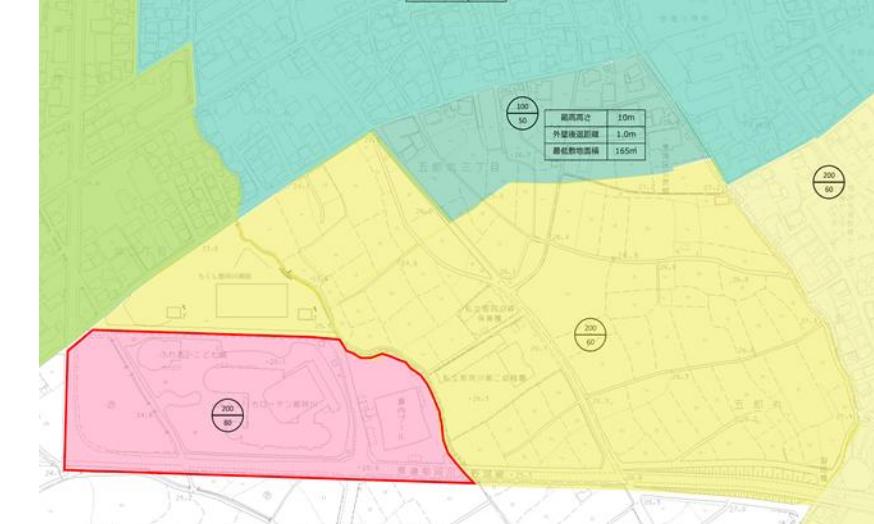
◆都市計画



用途地域変更区域
地区計画区域

凡例							
	項目	容積率	建ぺい率	外壁後退	最低敷地	最高高さ	備考
■	市街化区域に編入する区域						
■	第二種低層住居専用地域	100%	50%	1.0m	165m	10m	建築基準法 第22条指定区域
■	第一種住居地域	200%	60%	—	—	—	
■	近隣商業地域	200%	80%			準防火地域を指定	

◆準防火



*フェンス設置について(A・B)

フェンスの設置については建築行為を行う事業者が設置。既に集客施設が立地している場合は、新たに集客施設を整備する方が設置する。また、2つの隣り合う土地に同時に立地する場合は、事象者間で話し合うこととし、場合によっては協定書の取り交わしなどを市より指導を行う。

◆地区計画の内容

下線以外は県の大規模集客施設の立地基準による制限

- 住宅ゾーン、利便施設ゾーン＝大学、図書館※1、病院等の立地を制限

※1：図書館は、国及び地方公共団体が整備する図書館を制限

- 商業施設ゾーン＝上記に加え住居系の立地を制限

- 公共施設ゾーン＝第1種住居地区並みの制限に加え一定規模以上の店舗、劇場、大学、病院等および住居系の立地を制限

- 居室高の設定＝新たに土地利用をする箇所については居室高を設定し、床面浸水防止を図る

- 商業施設ゾーンにおいて隣接して集客施設を整備する場合は、当該設置に係る建築行為（申請を含む）を行なう事業者が開発区域ごとにフェンス等の仕切りを設置する。（対象エリアの換地処分前までに実施する）

またその際、事業者は使用収益開始から速やかに区画整理区域内の行為の申請及び地区計画の届出の申請を市に対して行なう必要があることから、市が区画整理法76条の許可及び適合通知書を交付する際の要件として上記の内容を確認し、実施を担保する。

5.今後のスケジュール（予定のため変更の可能性あり）

令和7年

4月 5月 6月 7月

県下協議の申出

8月

9月

10月

11月

12月

公聴会の開催等
計画原案の縦覧

令和8年

1月 2月 3月 4月

市都市計画審議会
県の法定協議

告示

検察庁協議 -----> 市地区計画条例改正