

**福岡広域都市計画土地区画整理事業
の変更
(那珂川市決定)**

**資料 1
決定の概要**

1.地区の概要について

本地区は、那珂川市都市計画マスタープランにおいて、公共交通拠点に隣接する地理的優位性から、計画的な市街地整備を推進する重点地区として位置付けられている。これを踏まえ、無秩序な市街化を抑制し、都市機能が集積する良好な複合市街地の形成を図ることを目的として、令和3年4月30日に市街化編入されるとともに、土地区画整理事業が都市計画決定された。現在、事業による道路や公園などの基盤整備が完了し、利便性の高い新たな市街地としての土地利用が期待される状況にある。

2.土地区画整理事業について

■事業概要

面積：約9.3ha → **約9.1ha**
 施行主体：組合施行
 総事業費：約24億円
 減歩率：約40%
 地権者数：42名 → **40名**

■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】

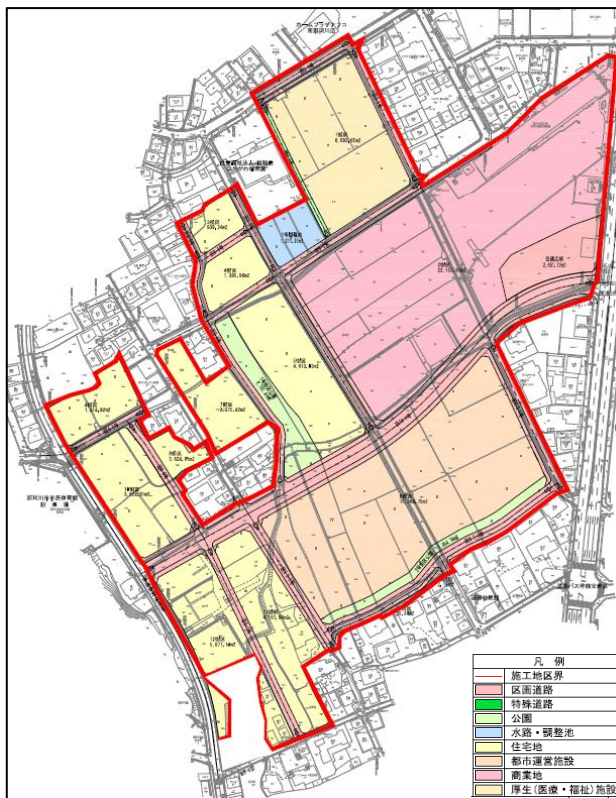
道路：約1,900㎡
 公園：2か所(約0.3ha)
 調整池：1か所(約0.1ha)

- ・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、拠点にふさわし都市機能の強化を図る

土地区画整理事業区域：約9.1ha



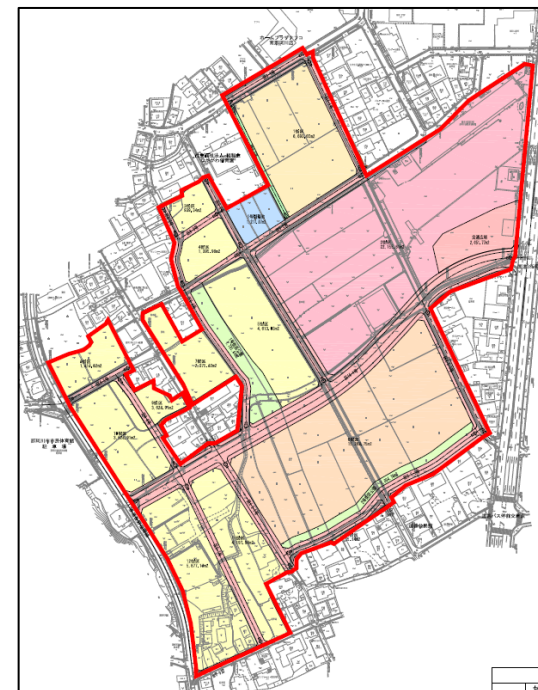
道善・恵子土地区画整理事業 計画図



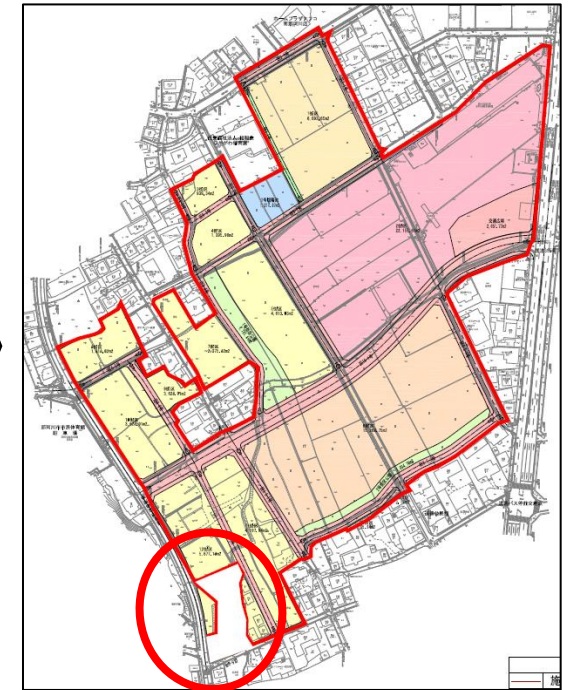
■ 今回変更内容

今回の変更は、当初決定後、事業区域内の一部の土地において、複雑な権利関係の調整に不測の時間を要していることから、事業推進の妨げとなっている状況を鑑み、関係権利者とも協議を重ねた結果、事業全体の円滑な推進と計画の実現性を確保するため、当該土地を事業区域から除外し、事業区域を縮小するものである。

■ 新旧対照図



土地区画整理事業区域(9.3ha)



土地区画整理事業区域(9.1ha)

3.土地区画整理事業の変更 スケジュール（予定）

- R8.5 計画原案の閲覧
- R8.6 公聴会の開催
- R8.6 県知事との事前協議
- R8.7 計画案の縦覧
- R8.8 市都市計画審議会に付議
- R8.8 県知事へ法定協議申出
- R8.8 告示

**福岡広域都市計画土地区画整理事業
の変更
(那珂川市決定)**

**資料 2
計画書**

福岡広域都市計画土地区画整理事業の変更（那珂川市決定）

福岡広域都市計画土地区画整理事業を次のように決定する。

名 称	道善・恵子土地区画整理事業	
面 積	約 9.1ha	
公共施設の配置	道 路	区画道路の整備については、16mの区画道路を骨格として、交通の円滑と安全並びに宅地の利用増進を図るため、幅員 6m～9m標準とする区画道路を配置する。また、歩行者の安全と快適な歩行空間を考慮した幅員 4m の歩行者専用道路を適宜配置する。
	公 園 及び緑地	公園の整備については、施行区域面積の 3%以上の面積を確保する。
	その他の 公共施設	雨水については、地区北側に調整池を配置し、既存の排水路を經由して、2級河川那珂川へ放流する。また、汚水については、公共下水道事業により地区全域の処理をする。
宅地の整備	<p>本地区の土地利用は、国道 385 号沿線において商業系土地利用、その周辺において既存バス営業所と医療・福祉系土地利用、地区西側を住居系土地利用として計画する。</p> <p>商業系土地利用と既存バス営業所用地及び医療・福祉系土地利用については、大規模な街区を計画し、住居系土地利用については戸建て住宅を標準として計画し、健全な市街地の造成を行うとともに、宅地の利用の増進を図る。</p> <p>いずれの用地も、用途地域及び地区計画により建築物の用途、規模等を規制する。</p>	

「施行区域は、計画図表示のとおり」

理 由
別紙のとおり

道善・恵子土地区画整理事業 施行区域の名称

那珂川市

大字道善、道善五丁目、大字恵子、恵子一丁目、恵子二丁目、恵子三丁目の
各一部

福岡広域都市計画土地区画整理事業の決定箇所土地利用規制等概要

位置決定所在地		那珂川市大字道善、道善五丁目、大字恵子、恵子一丁目、恵子二丁目、恵子三丁目					
地 目		宅 地	公共用地	山林・原野	農 地	その他	合 計
面 積 (㎡)		1.5ha	1.0ha	0.0ha	6.4ha	0.2ha	9.1ha
都 市 的	都市計画区域	☑ 内 ・ 外					
	市街化区域	内 ・ ☑ 外 ・ 未					
	用途地域	1低・2低・1中・2中・1住・2住・準住・近商・商・準工・工・工専・☑指定無					
	その他の地域地区						
	そ の 他				敷地が接する道路	国 (22m) 私道 (m) 県 (9m) その他 (m) 市 (6~4m)	
農 業 的	農業振興地域	☑ 内 ・ 外					
	農用地区域	内 {田 (㎡) ・ 畑 (㎡) ・ 果樹園 (㎡)} ・ ☑無					
	農業投資	有 () ・ ☑無					
	農地利用	済 (年 月 日) ・ ☑未 (見通し 換地処分時)					
森 林 的	保安林	有 () ・ ☑無					
	森林法の開発許可の適用	有 ・ ☑無	有の場合 許可年月日				
	鳥獣保護区域	有 () ・ ☑無					
自然公園地域		有 () ・ ☑無					
治 山 的	地すべり防止地域	有 () ・ ☑無					
	急傾斜地崩壊危険区域	有 () ・ ☑無					
	宅地造成工事規制区域	有 () ・ ☑無					
文化財		☑有 (試掘調査を実施) ・ 無					

**福岡広域都市計画土地区画整理事業
の変更
(那珂川市決定)**

**資料 3
計画書 (新・旧)**

福岡広域都市計画 土地区画整理事業の変更（市決定）新旧対照表

新		旧		備考
名称	道善・恵子土地区画整理事業	名称	道善・恵子土地区画整理事業	
面積	約9.1ha	面積	約9.3ha	変更
公共施設の配置	道路	道路	区画道路の整備については、16mの区画道路を骨格として、交通の円滑と安全並びに宅地の利用増進を図るため、幅員6m～9m標準とする区画道路を配置する。また、歩行者の安全と快適な歩行空間を考慮した幅員4mの歩行者専用道路を適宜配置する。	
	及び公 緑地園	公園及び 緑地	公園の整備については、施行区域面積の3%以上の面積を確保する。	
	公共そ 方施の 針設他 整の備	公共そ 方施の 針設他 整の備	雨水については、地区北側に調整池を配置し、既存の排水路を經由して、2級河川那珂川へ放流する。また、汚水については、公共下水道事業により地区全域の処理をする。	
宅地 の 整 備	本地区の土地利用は、国道385号沿線において商業系土地利用、その周辺において既存バス営業所と医療・福祉系土地利用、地区西側を住居系土地利用として計画する。商業系土地利用と既存バス営業所用地及び医療・福祉系土地利用については、大規模な街区を計画し、住居系土地利用については戸建て住宅を標準として計画し、健全な市街地の造成を行うとともに、宅地の利用の増進を図る。	宅地 の 整 備	本地区の土地利用は、国道385号沿線において商業系土地利用、その周辺において既存バス営業所と医療・福祉系土地利用、地区西側を住居系土地利用として計画する。商業系土地利用と既存バス営業所用地及び医療・福祉系土地利用については、大規模な街区を計画し、住居系土地利用については戸建て住宅を標準として計画し、健全な市街地の造成を行うとともに、宅地の利用の増進を図る。	

福岡広域都市計画土地区画整理事業の決定箇所の土地利用規制等概要

新							
位置決定所在地		那珂川市大字道善、道善五丁目、大字恵子、恵子一丁目、恵子二丁目、恵子三丁目					
地 目		宅 地	公共用地	山林・原野	農 地	その他	合 計
面 積 (㎡)		1.5ha	1.0ha	0.0ha	6.4ha	0.2ha	9.1ha
都 市 的	都市計画区域	内 ・ 外					
	市 街 化 区 域	内 ・ 外 ・ 未					
	用 途 地 域	1低・2低・1中・2中・1住・2住・準住・近商・商・準工・工・工専・指定無					
	その他の地域地区						
	そ の 他		敷地が接する道路	国 (22m) 県 (9m) 市 (6~4m)	私 道 (m) そ の 他 (m)		
農 業 的	農業振興地域	内 ・ 外					
	農用地区域	内 {田 (㎡) ・ 畑 (㎡) ・ 果樹園 (㎡)} ・ 無					
	農 業 投 資	有 () ・ 無					
	農 地 利 用	済 (年 月 日) ・ 未 (見通し 換地処分時)					
森 林 的	保 安 林	有 () ・ 無					
	森林法の開発許可の運用	有 ・ 無	有の場合 許可年月日				
	鳥獣保護区域	有 () ・ 無					
自然公園地域		有 () ・ 無					
治 山 的	地すべり防止区域	有 () ・ 無					
	急傾斜地崩壊危険区域	有 () ・ 無					
	宅地造成工事規制区域	有 () ・ 無					
文 化 財		有 (試掘調査を実施) ・ 無					

旧							
位置決定所在地		那珂川市大字道善、道善五丁目、大字恵子、恵子一丁目、恵子二丁目、恵子三丁目					
地 目		宅 地	公共用地	山林・原野	農 地	その他	合 計
面 積 (㎡)		1.5ha	1.0ha	0.0ha	6.6ha	0.2ha	9.3ha
都 市 的	都市計画区域	内 ・ 外					
	市 街 化 区 域	内 ・ 外 ・ 未					
	用 途 地 域	1低・2低・1中・2中・1住・2住・準住・近商・商・準工・工・工専・指定無					
	その他の地域地区						
	そ の 他		敷地が接する道路	国 (22m) 県 (9m) 市 (6~4m)	私 道 (m) そ の 他 (m)		
農 業 的	農業振興地域	内 ・ 外					
	農用地区域	内 {田 (㎡) ・ 畑 (㎡) ・ 果樹園 (㎡)} ・ 無					
	農 業 投 資	有 () ・ 無					
	農 地 利 用	済 (年 月 日) ・ 未 (見通し 換地処分時)					
森 林 的	保 安 林	有 () ・ 無					
	森林法の開発許可の運用	有 ・ 無	有の場合 許可年月日				
	鳥獣保護区域	有 () ・ 無					
自然公園地域		有 () ・ 無					
治 山 的	地すべり防止区域	有 () ・ 無					
	急傾斜地崩壊危険区域	有 () ・ 無					
	宅地造成工事規制区域	有 () ・ 無					
文 化 財		有 (試掘調査を実施) ・ 無					

土地利用現況及び土地利用計画

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

種 目			施 行 前			施 行 後			備 考
			地積 m ²	%	筆数	地積 m ²	%		
公 共 用 地	国 有 地	道 路	585.00	0.6		—	—		
		水 路	929.92	1.0		35.67	0.1		
		計	1,514.92	1.6		—	—		
	地方 公共 団 体 所 有 地	道 路	8,045.90	8.6		19,596.29	21.0		
		公 園	0.00	8.8		19,533.42	21.4	無地番含む	
		水 路	50.64	0.1		2,796.65	3.0		
		調 整 池	0.00			2,792.76	3.1		
		計	8,096.54	8.7		177.67	0.2	無地番含む	
				8.9		1,219.97	1.3		
	合 計			9,611.46		10.3	23,790.58	25.5	
				10.5	23,723.98	26.0			
					23,790.58	25.5			
					23,759.65	26.1			
宅 民 有 地	宅 地	宅 地	15,600.95	16.7	6	50,295.97	54.0		
		田	14,705.42	16.1	5				
	雑 種 地	雑 種 地	65,508.37	70.2	73				
		公衆用道路	64,488.37	70.6	72			48,691.38	53.3
	計	計	2,446.00	2.6	5				
		計	45.00	0.1	3				
合 計			83,600.32	89.6	87	50,295.97	54.0		
			81,684.79	89.4	85	48,691.38	53.3		
			83,600.32	89.6	87	19,135.23	20.5		
			81,684.79	89.4	85	18,851.42	20.6		
保 留 地									
測 量 増 減			10.00						
			6.20	0.1					
總 計			93,221.78		87	93,221.78			
			91,302.45	100.0	85	91,302.45	100.0		

**福岡広域都市計画土地区画整理事業
の変更
(那珂川市決定)**

**資料 4
理由書**

理 由 書

本地区は、那珂川市都市計画マスタープランにおいて、公共交通拠点に隣接する地理的優位性から、計画的な市街地整備を推進する重点地区として位置付けられている。これを踏まえ、無秩序な市街化を抑制し、都市機能が集積する良好な複合市街地の形成を図ることを目的として、令和3年4月30日に市街化編入されるとともに、土地区画整理事業が都市計画決定された。

今回の変更は、当初決定後、事業区域内の一部の土地において、複雑な権利関係の調整に不測の時間を要していることから、事業推進の妨げとなっている状況を鑑み、関係権利者とも協議を重ねた結果、事業全体の円滑な推進と計画の実現性を確保するため、当該土地を事業区域から除外し、事業区域を縮小するものである。

**福岡広域都市計画土地区画整理事業
の変更
(那珂川市決定)**

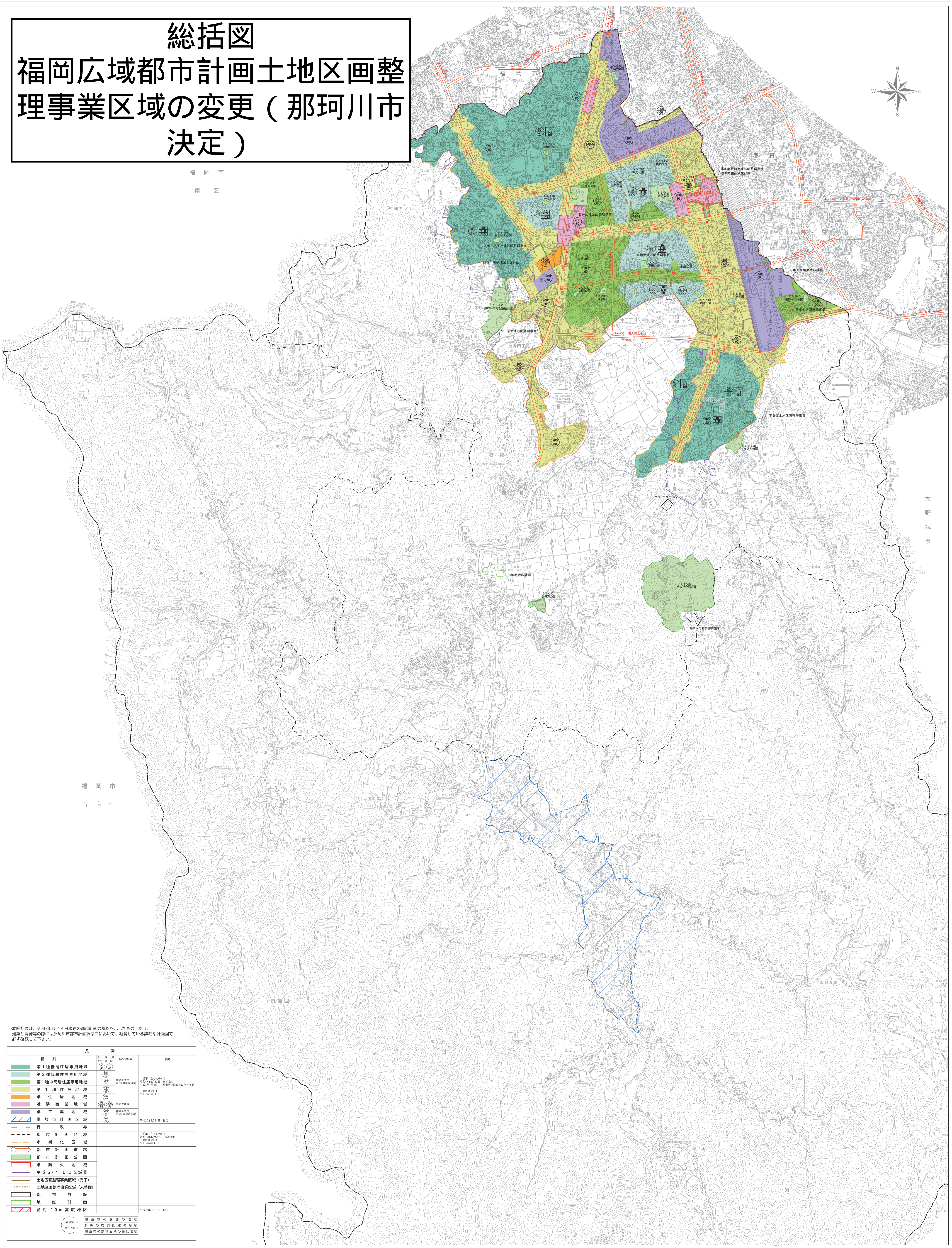
**資料 5
位置図**

**福岡広域都市計画土地区画整理事業
の変更
(那珂川市決定)**

資料 6

総括図

総括図 福岡広域都市計画土地区画整理事業区域の変更（那珂川市決定）



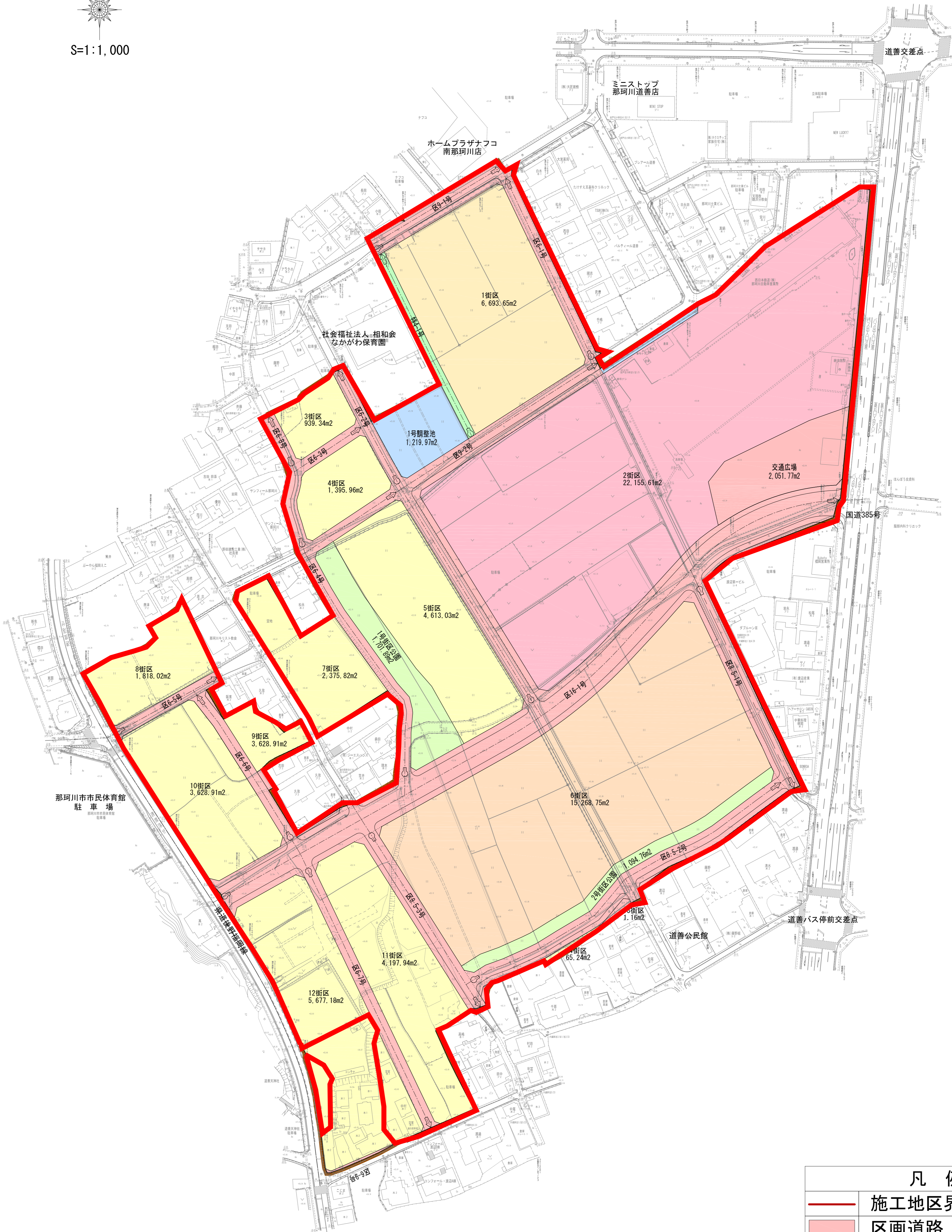
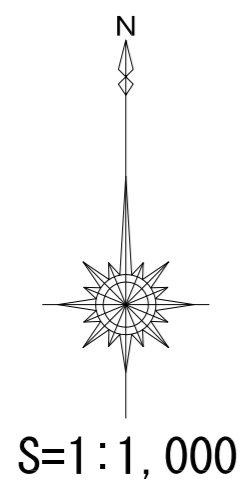
※本総括図は、令和7年1月14日現在の都市計画の概略を示したものであり、建築や開発等の際には那珂川市都市計画課窓口において、閲覧している詳細な計画図で必ず確認して下さい。

凡 例		備考
第1種低層住居専用地域	緑色	建築高さ制限あり
第2種低層住居専用地域	黄緑色	建築高さ制限あり
第1種中高層住居専用地域	濃緑色	建築高さ制限あり
第1種住居地域	薄緑色	建築高さ制限あり
準住居地域	黄緑色	建築高さ制限あり
近隣商業地域	紫色	建築高さ制限あり
準工業地域	黄色	建築高さ制限あり
準都市計画区域	赤色	平成29年3月1日 指定
行政界	黒点線	
都市計画区域	黒実線	【国土利用計画法】 【都市計画法】 【建築基準法】
市街化区域	赤点線	【国土利用計画法】 【都市計画法】 【建築基準法】
都市計画道路	赤線	【国土利用計画法】 【都市計画法】 【建築基準法】
都市計画公園	緑色	
準防火地域	赤線	
平成27年DID区域界	赤点線	
土地区画整理事業区域(完了)	赤点線	
土地区画整理事業区域(未整備)	赤点線	
都市施設	黒点線	
地区計画	赤点線	
絶対10m高度地区	赤点線	平成29年3月1日 指定

**福岡広域都市計画土地区画整理事業
の変更
(那珂川市決定)**

**資料 7
計画図**

那珂川市道善・恵子土地区画整理事業 土地利用計画図

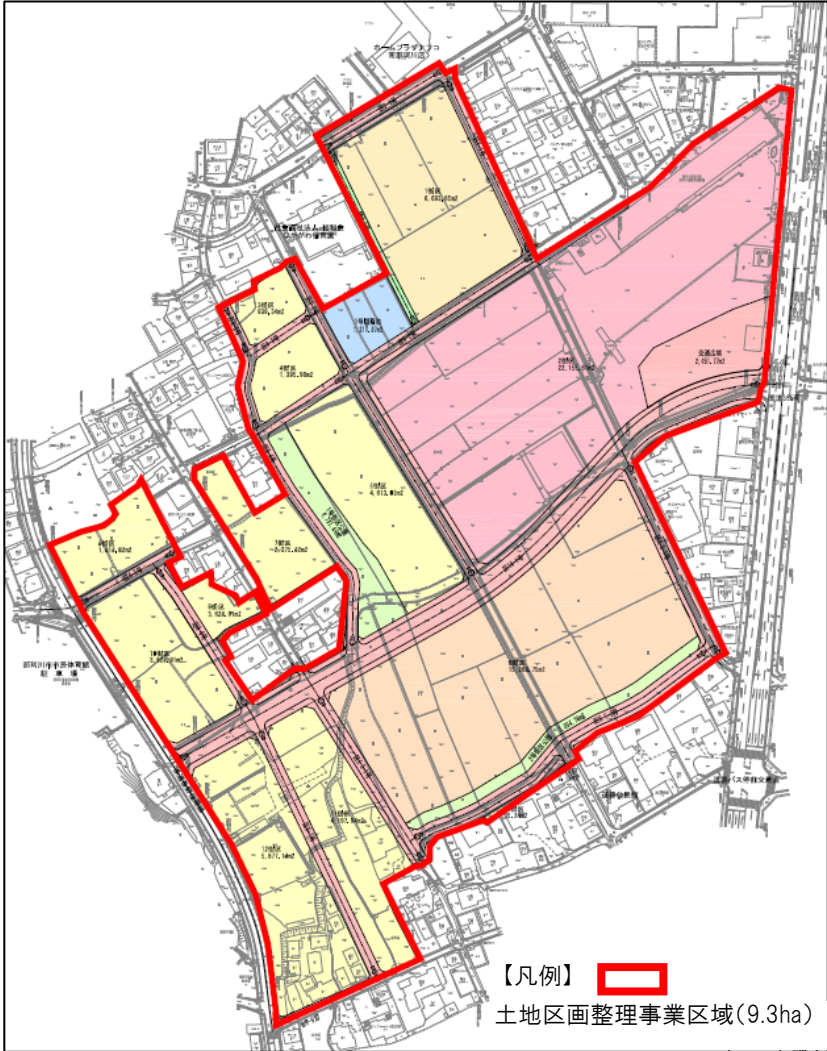


凡例	
	施工地区界
	区画道路
	特殊道路
	公園
	水路・調整池
	住宅地
	都市運営施設
	商業地
	厚生(医療・福祉)施設

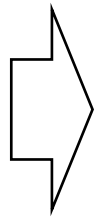
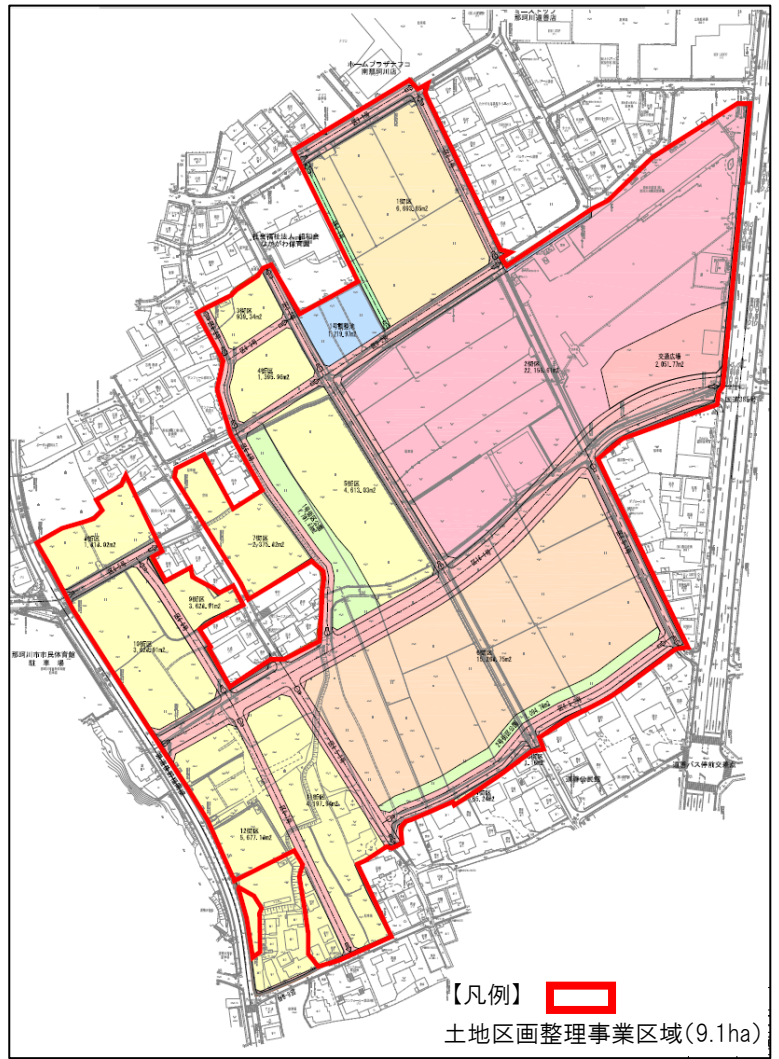
**福岡広域都市計画土地区画整理事業
の変更
(那珂川市決定)**

**資料 8
新旧対象図**

■現況



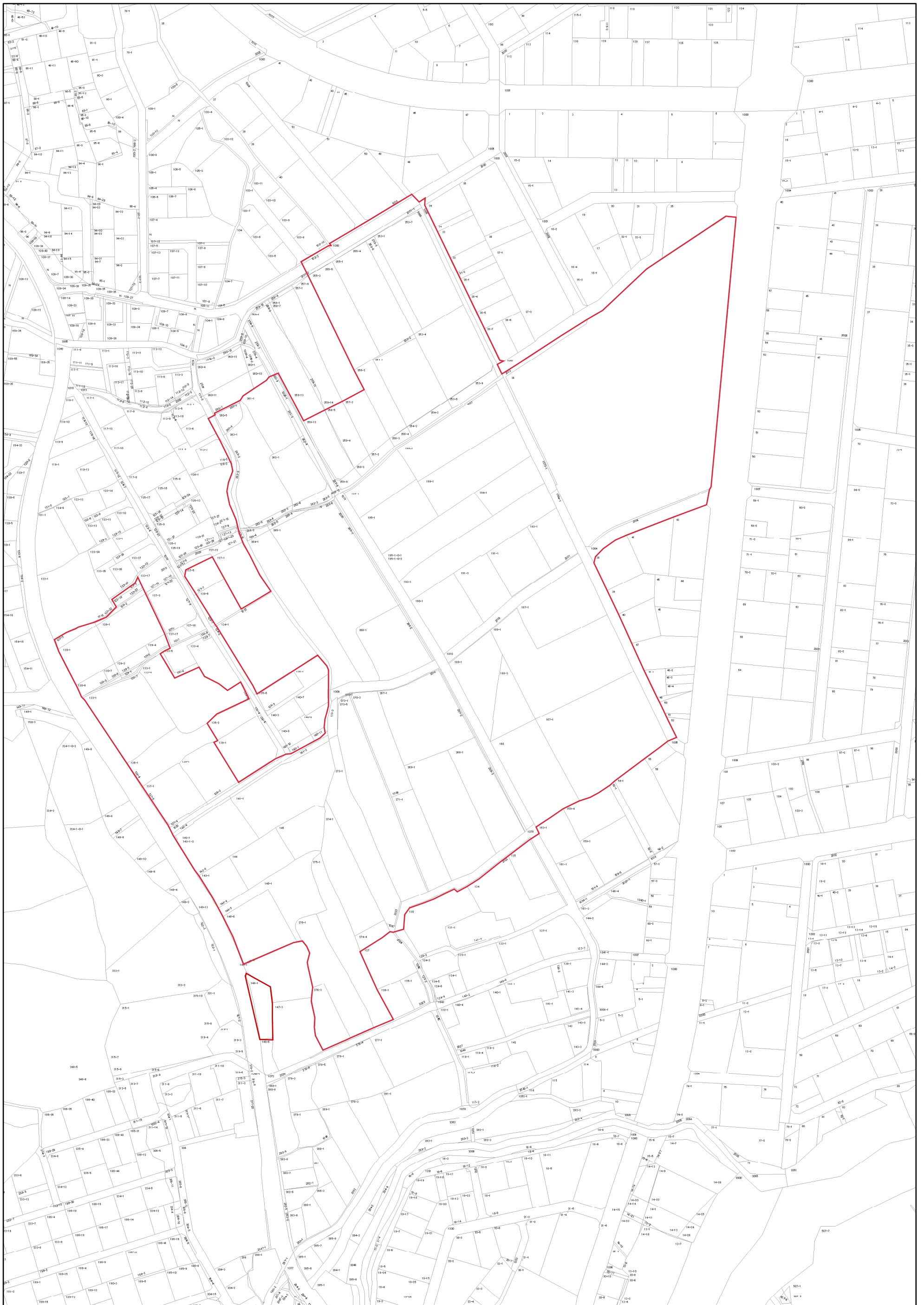
■変更後



**福岡広域都市計画土地区画整理事業
の変更
(那珂川市決定)**

**資料 9
境界図**

【境界図（土地区画整理事業区域の変更）】



この図面は参考資料であり、司法上の権利関係を示したものではありません。

1:2,000

平成31年10月1日

**福岡広域都市計画土地区画整理事業
の変更
(那珂川市決定)**

**資料 10
経緯の概要**

福岡広域都市計画土地区画整理事業の変更（那珂川市決定）

事 項	時 期	備 考
県知事へ案の申し出	令和 8 年 3 月 31 日	
計画原案の閲覧	令和 8 年 5 月 8 日から 令和 8 年 5 月 21 日まで	閲覧者： 意見書： 公述申出書：
公聴会	令和 8 年 6 月 4 日	(※予定)
知事への事前協議申出	令和 8 年 6 月上旬	(※予定)
計画案の縦覧	令和 8 年 7 月中旬から 令和 8 年 7 月下旬まで	(※予定)
那珂川市都市計画審議会	令和 8 年 8 月上旬	(※予定)
知事への法定協議申出	令和 8 年 8 月中旬	(※予定)
知事の回答	令和 8 年 8 月下旬	(※予定)
都市計画の決定告示	令和 8 年 8 月下旬	(※予定)