

福岡広域都市計画地区計画の決定 (那珂川市決定)

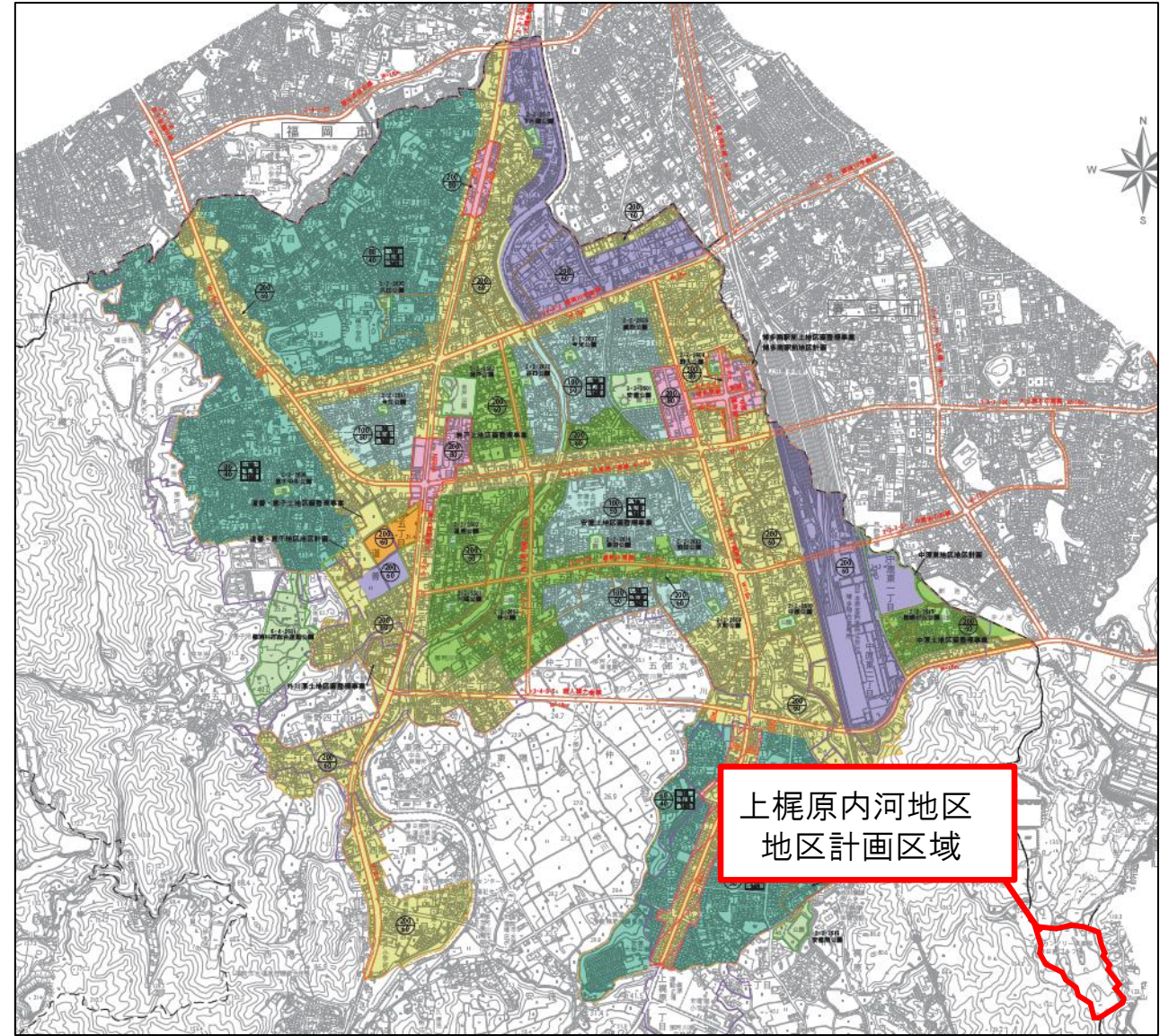
資料 1

決定の概要

1.地区の概要について

本計画区域は、那珂川市の東部に位置し、春日市との市境に接する「旧春日原ゴルフ場跡地」を含む区域である。当該区域は、長期間にわたり低未利用な状態が続いており、一部で荒廃が進むなど、その有効活用と環境改善が課題となっている。また、隣接する春日市側の区域においては、既に地区計画の変更が行われ、荒廃地の環境改善とデータセンターの誘致を目的とした一体的な都市基盤の整備が進められており、本市の都市計画マスタープラン(一部改定中)においても、当該区域の特性に適した次世代型産業等の立地誘導を図る検討エリアとして位置づけられている。

こうした背景を踏まえ、本計画は、春日市側と連携して広域的な視点から土地利用の整合を図り、遊休化・荒廃化している土地を再生するため、データセンター等の次世代型産業の立地を誘導することを目的とする。あわせて、周辺の住環境や自然環境と調和するよう、建築物の用途を厳格に制限し、秩序ある適正な土地利用への転換を推進するため、地区計画を定めるものとする。



【参考】那珂川市都市計画マスタープラン

P.56

4-2 整備課題

■土地利用

- 基盤整備済みの住宅地では、空間の質を向上させる、きめの細かい整備が必要である。
- JR 博多南駅周辺は、市の玄関口として魅力を向上する必要がある。
- 特に高齢化が進行している行政区について、高齢化に対応したまちづくりに取り組む必要がある。
- 市街化調整区域の既存集落のうち、特に都市基盤が整っており拠点にアクセスしやすい集落について、地域コミュニティの維持・振興を図るとともに、住環境の悪化につながる不良な土地利用の増加を防ぐための検討が必要である。
- 都市計画区域外では無秩序な開発が進行している。
- 春日市と隣接する調整区域において、土地の有効活用と産業基盤の強化に向けた土地利用の検討が必要である。

P.57

- 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、都市基盤が整っており拠点へのアクセス性が確保された地域から順次、福岡県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例に基づく区域の指定や地区計画等の手法による新たな住宅の受け入れに向けた検討を行う。
- 国道及び県道沿いについては、沿道利用者及び地域住民の利便性を高める沿道利便施設や、地域の雇用の場の創出に資する施設、医療・福祉施設の立地を誘導する。
- 都市計画道路現人権乙金線より南側の農用地については、農業を支える生産基盤であることから、自然的土地利用を原則とし、優良農用地の積極的な保全と後継者の育成を図る。
- 山林を保全するため、荒廃森林の整備に努めるとともに、林道バロールの強化及び既設林道の適切な維持管理を行う。また、市産材の活用を促進する。
- 都市計画区域外の農地・山林において宅地造成等の開発を行う場合に、景観や住環境を保全する観点から、地元との協議の仕組みや建築・開発行為に関するルールづくりなどを検討する。
- 春日市と隣接する調整区域においては、土地利用の整合を図りつつ、広域的な視点から本市の経済活性化に資する戦略的な土地利用を推進する。特に、データセンター等の地域経済を牽引する次世代型産業の誘致については、地区計画や地域未投資促進法に基づく土地利用調整を柔軟に活用し、周辺環境への配慮と調和を図りながら、計画的な立地誘導を促進する。

■道路・交通

- 中原浦ノ原線(いちよう通り)は、歩道が広く確保されており、良好な歩行者空間が整備されていることから、民間事業者等と連携した沿道の賑わい創出により、魅力を高めるための取り組みについて検討する。
- JR 博多南駅周辺は、本市の交通結節点であるため、乗り換え利便の向上を関係機関と協議、並びに協力を仰ぎ強化していくとともに、待合機能の強化を検討する。また、関係機関や指定管理者等と連携してスムーズな交通環境と歩行者の安全性を確保するための取り組みを検討する。
- 供用開始される都市計画道路現人権乙金線について、周辺の生活道路も含めた安全対策を道路管理者と連携して検討する。
- 生活道路のうち、特に通学路の危険箇所について、安全性を確保するための整備を検討する。

P.58

■地域整備方針図（安徳）

2.今後のスケジュールについて（予定）

令和8年5月上旬	計画原案の閲覧（2週間）
令和8年6月上旬	公聴会
令和8年6月上旬	知事への事前協議申出
令和8年7月中旬	計画案の縦覧（2週間）
令和8年8月上旬	那珂川市都市計画審議会
令和8年8月中旬	知事への法定協議申出
令和8年8月下旬	知事の回答
令和8年8月下旬	都市計画の決定告示

福岡広域都市計画地区計画の決定 (那珂川市決定)

資料 2

計画書

福岡広域都市計画地区計画の決定（那珂川市決定）

上梶原内河地区 地区計画を次のように決定する。

告示日 令和 8 年 月 日（那珂川市告示第 号）

名 称		上梶原内河地区 地区計画	
位 置		那珂川市 大字上梶原の一部	
面 積		約 1 1 . 6 h a	
地区計画の目標		本地区は、那珂川市の東部に位置し、春日市との市境に接する「旧春日原ゴルフ場跡地」を含む区域である。長期間にわたり低未利用な状態が続いており、その有効活用と環境改善が課題となっている。隣接する春日市側の区域においては、既に地区計画の変更が行われ、荒廃地の環境改善とデータセンターの誘致を目的とした一体的な都市基盤の整備が進められている。 本計画は、那珂川市都市計画マスタープランに即し、春日市側と連携して広域的な視点から土地利用の整合を図り、遊休化・荒廃している土地を再生するため、周辺の静穏な環境に適したデータセンター等の次世代型産業の立地を適正に誘導することを目標とする。 あわせて、周辺の住環境や自然環境と調和するよう、建築物の用途を厳格に制限することで無秩序な開発を防止し、秩序ある適正な土地利用への転換を推進する。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区の静穏な環境を活かし、データセンター等の高度情報通信基盤の立地を図る。無秩序な開発や周辺環境に悪影響を及ぼす施設の立地を防止するため、建築物の用途を厳格に制限し、周辺の市街地環境や自然環境と調和した良好な産業拠点を形成する。	
	建築物等の整備方針	本地区の目標とする環境改善と産業拠点の形成を図るため建築物の用途をデータセンター及びこれに附属する施設等に限定する。	
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	上梶原内河地区
		地区の面積	約 1 1 . 6 ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	データセンター及び附帯施設以外の建築物は 建築してはならない。

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

福岡広域都市計画地区計画の決定 (那珂川市決定)

資料 3

理由書

理 由 書

本計画区域は、那珂川市の東部に位置し、春日市との市境に接する「旧春日原ゴルフ場跡地」を含む区域である。当該区域は、長期間にわたり低未利用な状態が続いており、一部で荒廃が進むなど、その有効活用と環境改善が課題となっている。隣接する春日市側の区域においては、既に地区計画の変更が行われ、荒廃地の環境改善とデータセンターの誘致を目的とした一体的な都市基盤の整備が進められている。本市の都市計画マスタープランにおいても、当該地の特性に適した次世代型産業等の立地誘導を図る検討エリアとして位置づけられている。

こうした背景を踏まえ、本計画は、春日市側と連携して広域的な視点から土地利用の整合を図り、遊休化・荒廃している土地を再生するため、データセンター等の次世代型産業の立地を誘導することを目的とする。あわせて、周辺の住環境や自然環境と調和するよう、建築物の用途を厳格に制限し、秩序ある適正な土地利用への転換を推進するため、地区計画を定めるものとする。

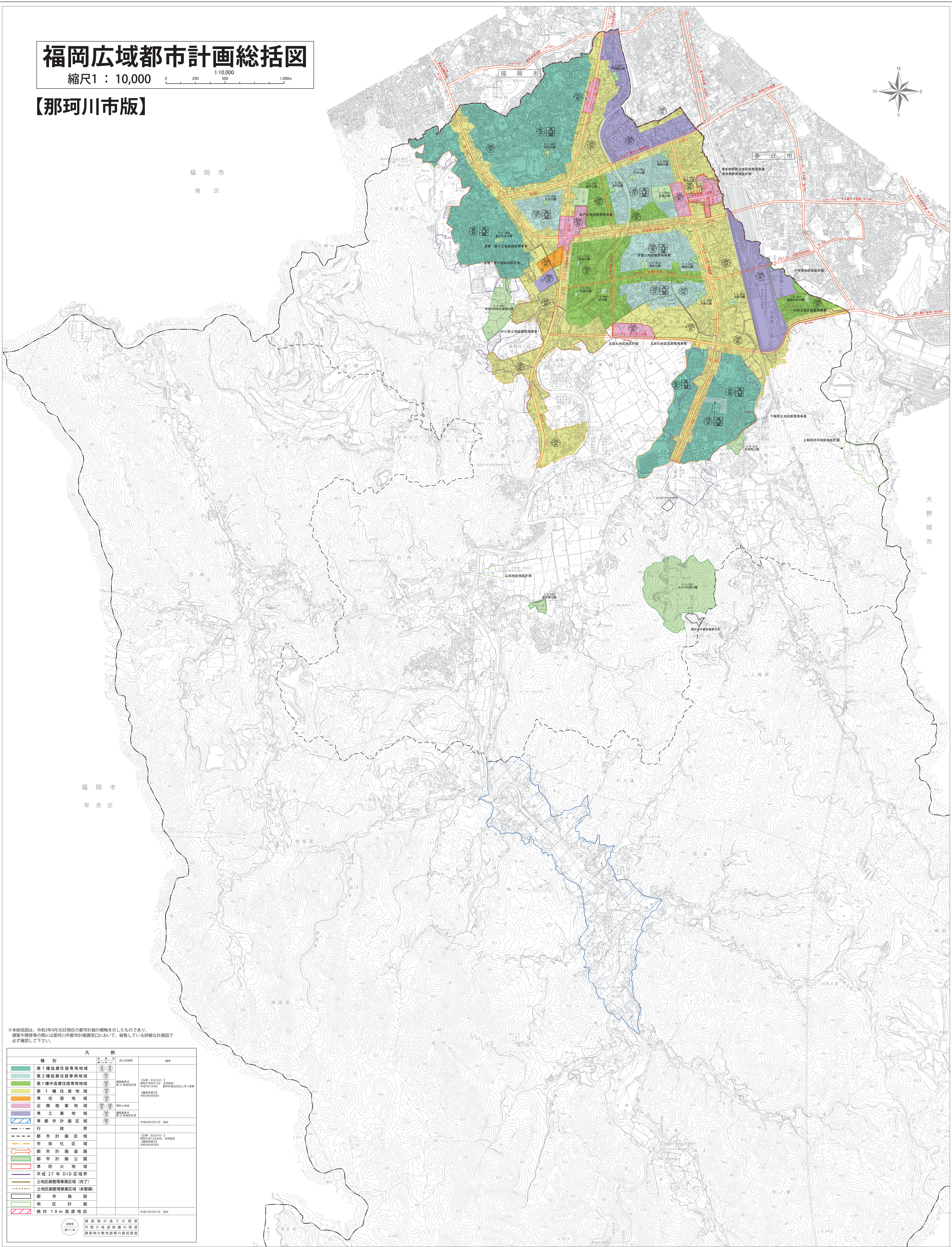
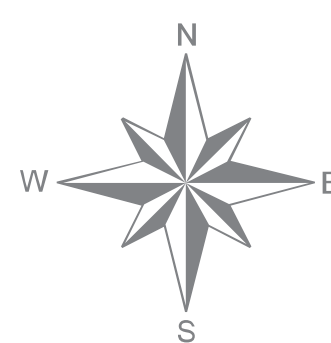
福岡広域都市計画地区計画の決定 (那珂川市決定)

資料 4

総括図

縮尺1 : 10,000

福岡市
南区



※本報括弧は、令和3年4月30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、縦覧している詳細な計画図で
必ず確認して下さい。

凡 例	
種 別	防火地域等
第1種低層住居専用地域 (黄)	建築基準法 第24条第1項
第2種低層住居専用地域 (紫)	【建築基準法】 第24条第2項第1 号(表)第15号
第1種中高層住居専用地域 (黄)	【建築基準法】 第24条第2項第2 号(表)第15号
第1種住居地域 (黄)	【建築基準法】 第24条第2項第3 号(表)第15号
準 住 居 地 域 (黄)	建築基準法 第24条第2項第4 号(表)第15号
近 隣 商業 地 域 (黄)	
準 工 業 地 域 (黄)	
準 都 市 計 画 区 域 (黄)	平成25年3月31日 指定
行 政 界 限 (黄)	
都 市 計 画 区 域 (黄)	【建築基準法】 第42条第2項第1 号(表)第2号(表) 指定地域 (黄)
市 街 化 区 域 (黄)	【建築基準法】 第42条第2項第1 号(表)第2号(表) 指定地域 (黄)
都 市 計 画 道 路 (黄)	
都 市 計 画 公 園 (黄)	
準 市 防 火 地 域 (黄)	
平成 27 年 DID 区域界 (黄)	
土地区画整理事業区域 (完了) (黄)	
土地区画整理事業区域 (未整備) (黄)	
都 市 路 政 (黄)	
地 区 計 画 (黄)	
絶対 10 m 高度地区 (黄)	
建築物の高さの限度 外壁の後面距離の限度 建築物の敷地面積の最低限度	

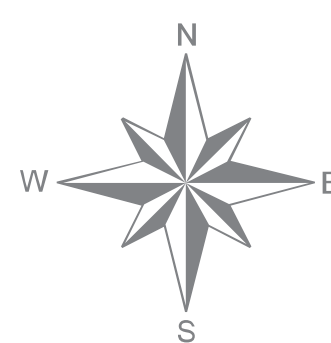
福岡広域都市計画地区計画の決定 (那珂川市決定)

資料 5

位置図

縮尺1 : 10,000

福岡市
南区



地区計画区域の決定

大野城市

※本概括図は、令和3年4月30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、縦覧している詳細な計画図で
必ず確認して下さい。

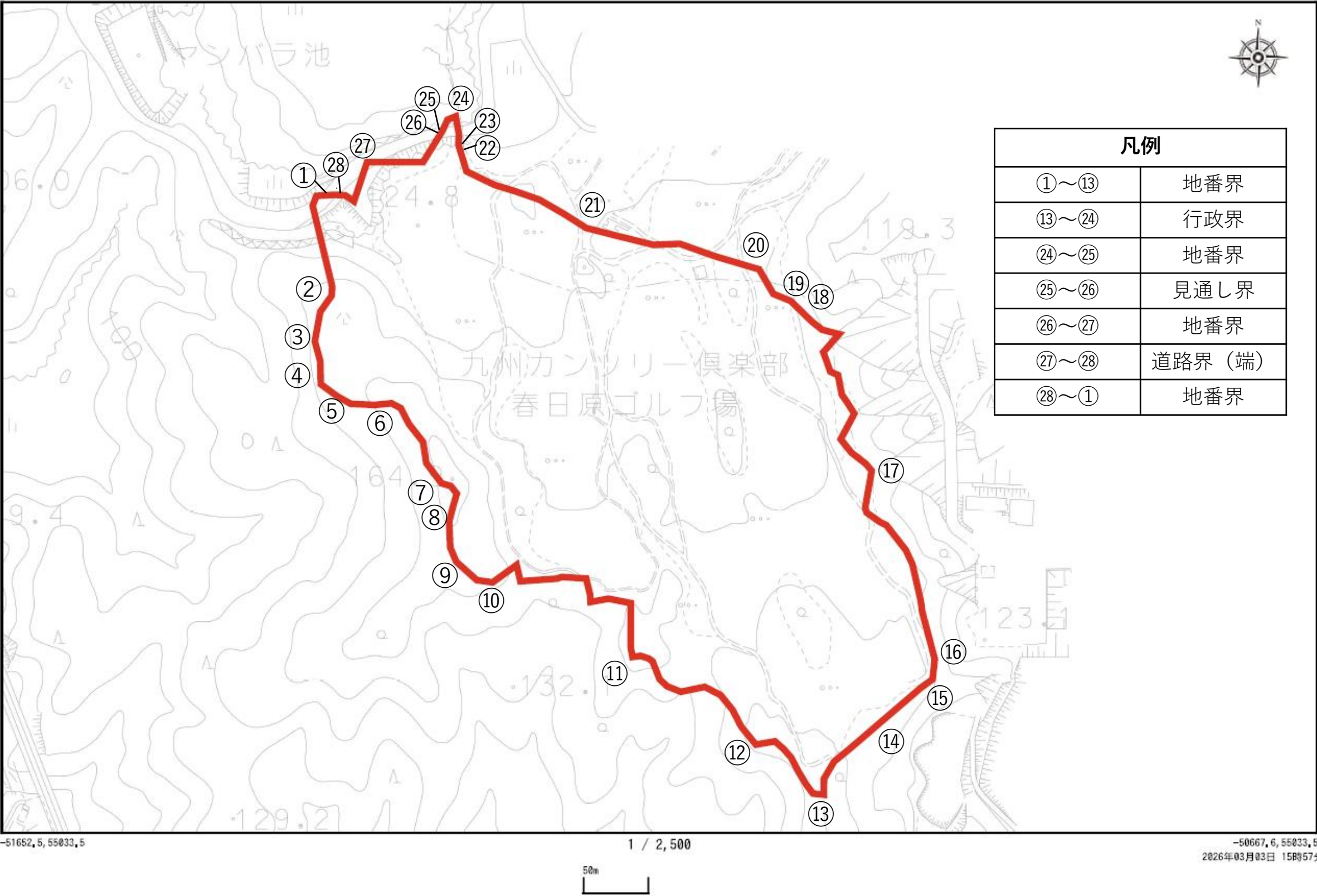
凡 例		防火地域等	備考
種 別	面積率 (%)		
第1種低層住居専用地域	(第1種)		
第2種低層住居専用地域	(第2種)	建築高さ 第27条第5項	【沿革】(平成14年) 昭和44年(昭和44年) 建築高さ 昭和47年(昭和47年) 都市計法施行期 昭和50年(昭和50年) 都市計法施行期
第1種中高層住居専用地域	(第1種)		【沿革】(平成14年) 昭和44年(昭和44年) 建築高さ 昭和47年(昭和47年) 都市計法施行期 昭和50年(昭和50年) 都市計法施行期
準住居地域	(準)		
近隣商業地域	(第3種)	建築高さ 第27条第5項	
工業地域	(第4種)		
都市計画区域	(第5種)		平成20年3月31日 指定
行政界			
都市計画区域			
市街化区域			
都市計画道路			昭和44年(昭和44年) 指定 昭和47年(昭和47年) 指定 昭和50年(昭和50年) 指定
都市計画公園			
準防火地域			
平成27年DID区域界			
土地収用整理事業区域(完了)			
土地収用整理事業区域(未整備)			
都市施設			
地区計画			
絶対10m高度地区			平成22年12月31日 指定
建築物の高さの限度 外壁の最高距離の限度 建築物の敷地面積の最低限度			

福岡広域都市計画地区計画の決定 (那珂川市決定)

資料 6

境界図

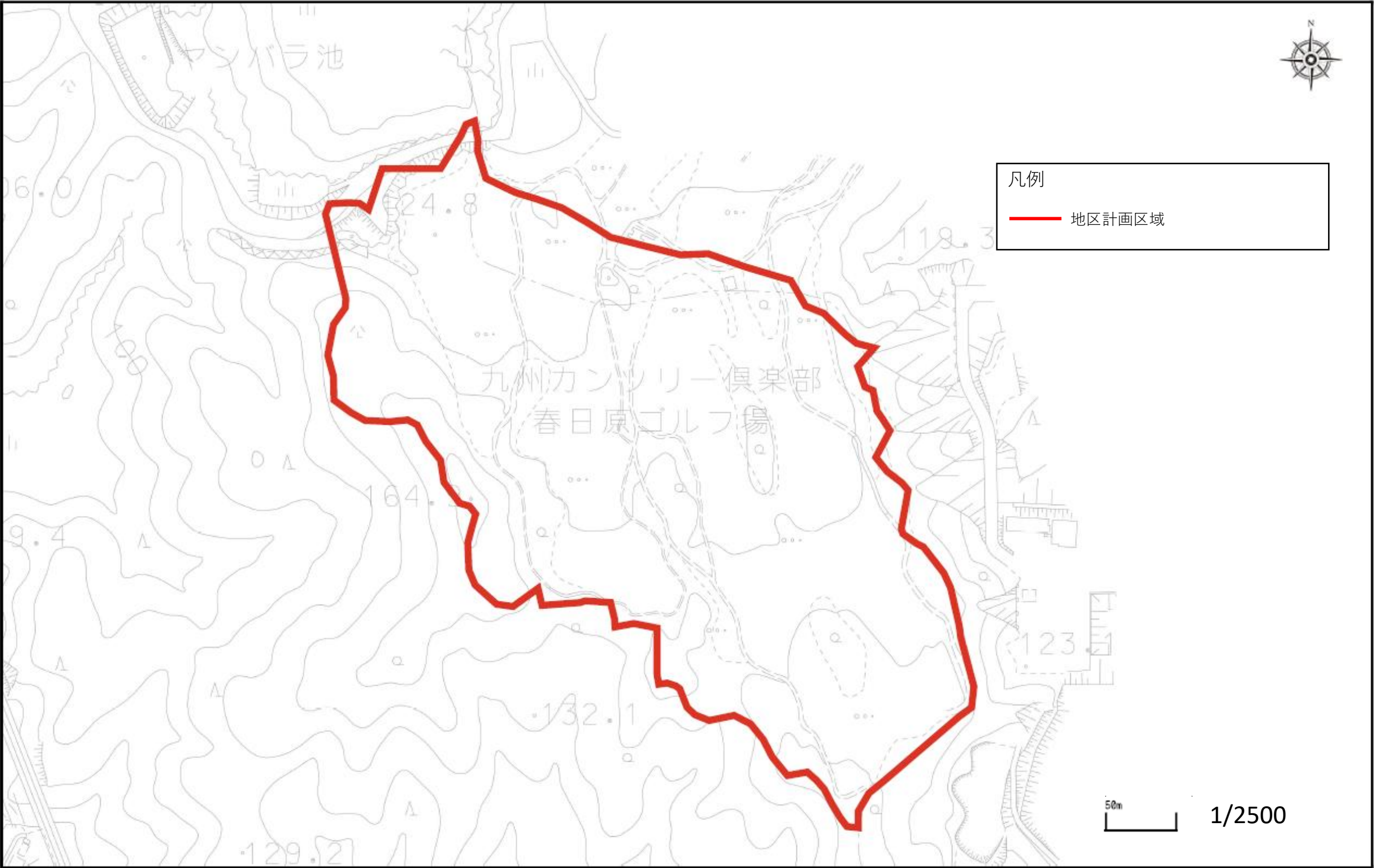
境界図



福岡広域都市計画地区計画の決定 (那珂川市決定)

資料 7 計画図

計画図



福岡広域都市計画地区計画の決定 (那珂川市決定)

資料 8

経緯の概要

福岡広域都市計画地区計画の決定（那珂川市決定）

事 項	時 期	備 考
計画原案の閲覧	令和 8 年 5 月 8 日（金） から令和 8 年 5 月 21 日（木）まで	閲覧者：1 意見書：0 公述申出書：0
公聴会	令和 8 年 6 月 4 日（中止）	
知事への事前協議申出	令和 8 年 5 月 29 日（金）	
計画案の縦覧	令和 8 年 7 月 10 日（金）から 令和 8 年 7 月 23 日（木）まで	（※予定）
那珂川市都市計画審議会	令和 8 年 8 月 5 日	
知事への法定協議申出	令和 8 年 8 月中旬	
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）

福岡広域都市計画地区計画の決定 (那珂川市決定)

資料 9

関連計画の該当箇所

那珂川市 都市計画マスタープラン

令和3年4月

那 珂 川 市



4 - 2 整備課題

■土地利用

- ・ 基盤整備済みの住宅地では、空間の質を向上させる、きめの細かい整備が必要である。
- ・ JR 博多南駅周辺は、市の玄関口として魅力を向上する必要がある。
- ・ 特に高齢化が進行している行政区について、高齢化に対応したまちづくりに取り組む必要がある。
- ・ 市街化調整区域*の既存集落のうち、特に都市基盤が整っており拠点にアクセスしやすい集落について、地域コミュニティ*の維持・振興を図るとともに、住環境の悪化につながる不良な土地利用の増加を防ぐための検討が必要である。
- ・ 都市計画区域*外では無秩序な開発が進行している。
- ・ 春日市と隣接する調整区域において、土地の有効活用と産業基盤の強化に向けた土地利用の検討が必要である。

■道路・交通

- ・ 戸建住宅地については、周辺の都市活動による影響を小さくする必要がある。
- ・ JR 博多南駅周辺は、送迎の車が多く、歩行者が危険である。
- ・ 生活道路について、通過交通が多い箇所があるため、歩行者の安全確保が必要である。特に、通学路の安全確保が必要である。

■水とみどりのネットワーク

- ・ 地域単位で市民が集う場や公園が求められている。
- ・ 歴史資源の積極的な保全や活用が必要である。

■景観

- ・ 新幹線車両基地について、学習の場としての活用を図る。
- ・ 文化・歴史ゾーンの周辺に位置する農地の景観を保全する必要がある。

■防災

- ・ 災害の危険性が高いエリアは、想定される災害に応じて、安全なまちづくりの推進が必要である。
- ・ 城の谷川や梶原川などの中小河川について、災害予防のための整備が必要である。

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、都市基盤が整っており拠点へのアクセス性が確保された地域から順次、福岡県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例に基づく区域*の指定や地区計画*等の手法による新たな住宅の受け入れに向けた検討を行う。
- ・国道及び県道沿いについては、沿道利用者及び地域住民の利便性を高める沿道利便施設や、地域の雇用の場の創出に資する施設、医療・福祉施設の立地を誘導する。
- ・都市計画道路現人橋乙金線より南側の農用地については、農業を支える生産基盤であることから、自然的土地利用を原則とし、優良農用地の積極的な保全と後継者の育成を図る。
- ・山林を保全するため、荒廃森林の整備に努めるとともに、林道パトロールの強化及び既設林道の適切な維持管理を行う。また、市産材の活用を促進する。
- ・都市計画区域*外の農地・山林において宅地造成等の開発を行う場合に、景観や住環境を保全する観点から、地元との協議の仕組みや建築・開発行為に関するルールづくりなどを検討する。
- ・春日市と隣接する調整区域においては、土地利用の整合を図りつつ、広域的な視点から本市の経済活性化に資する戦略的な土地利用を推進する。特に、データセンター等の地域経済を牽引する次世代型産業の誘致については、地区計画や地域未来投資促進法に基づく土地利用調整を柔軟に活用し、周辺環境への配慮と調和を図りながら、計画的な立地誘導を促進する。

■道路・交通

- ・中原浦ノ原線(いちょう通り)は、歩道が広く確保されており、良好な歩行者空間が整備されていることから、民間事業者等と連携した沿道の賑わい創出により、魅力を高めるための取り組みについて検討する。
- ・JR 博多南駅周辺は、本市の交通結節点*であるため、乗り換え利便の向上を関係機関と協議、並びに協力を仰ぎ強化していくとともに、待合い機能の強化を検討する。また、関係機関や指定管理者等と連携してスムーズな交通環境と歩行者の安全性を確保するための取り組みを検討する。
- ・供用開始される都市計画道路現人橋乙金線について、周辺の生活道路も含めた安全対策を道路管理者と連携して検討する。
- ・生活道路のうち、特に通学路の危険箇所について、安全性を確保するための整備を検討する。
- ・公共交通について、各拠点間を結ぶ路線や、拠点へのアクセスを高めるバス路線の維持・充実を図る。

■水とみどりのネットワーク

- ・那珂川遊歩道整備基本構想に基づいて、那珂川沿いの遊歩道の整備を検討する。
- ・「ながかわ見聞録*」の各コースや「那珂川遊歩道整備基本構想」における遊歩道整備検討エリアを軸として、周辺に分布する歴史資源、自然資源などの回遊性の向上を検討する。
- ・裂田溝、安徳台遺跡や安徳大塚古墳などが位置する文化・歴史ゾーンについて、周辺の田園景観を含めた一帯を、本市の歴史の流れを物語る風景として積極的に保全を図る。また、史跡のもつ価値や魅力を広く伝えて将来に継承していくため、学習や交流、地域振興の場としての利活用の取り組みを検討する。
- ・安徳公園は市民の身近な憩いの場・交流の場として、ニーズに合わせた機能充実を検討する。

■景観

- ・文化・歴史ゾーンやその周辺の農地の景観について、文化・歴史資源と一体となった景観の保全・形成を検討する。

■防災

- ・ 災害の防止や環境保全の観点から、林地開発を適切に指導する。
- ・ 水源かん養のために、森林資源を適切に整備する。
- ・ 城の谷川や平蔵川、梶原川などの災害危険性が高い中小河川について、災害予防のための整備を検討する。

■地域整備方針図（安徳）

