

令和 8 年 6 月 3 0 日

那珂川市都市整備部都市計画課

那珂川市立地適正化計画 一部改訂（第 2 回）新旧対照表

那珂川市都市建設部都市計画課
（計画・公共交通担当）

1 修正箇所の総括

章	該当頁	修正箇所数	主な修正内容
第1章	P4	1	市街化区域範囲の拡大に伴う図面の更新
第4章	P21～P66	複数	市街化区域範囲の拡大に伴う災害分析図の差替え及び岩戸地区の課題分析等への追記
第5章	P69、P70、 P71、P72、 P74、P75、 P76	4	誘導区域図の差替え、面積数値の更新、新市街地整備検討地区の記述からの仲・五郎丸地区の削除
第6章	P83、P84、 P85	3	施策例における仲・五郎丸地区の取組追記、新市街地整備検討地区の記述の変更

【第1章】 はじめに

修正箇所 1 1-2-1 計画の対象区域（P4）

箇所	現行（令和3年12月改訂版）	改訂案（令和8年改訂後）
P4 計画の対象区域	【計画の対象区域】 現行の都市計画区域・市街化区域の範囲に基づく図面	【計画の対象区域】 <u>仲・五郎丸地区の市街化区域編入を反映した新たな市街化区域の範囲で図面を更新。</u>

【第4章】 防災指針

第4章は、仲・五郎丸地区の編入範囲を市街化区域の分析対象に加えることに伴い、図面等の更新を行う。

修正箇所 2 4-4 市街化区域内で想定される災害（P21～P23）

箇所	現行（令和3年12月改訂版）	改訂案（令和8年改訂後）
P21～P23 災害区域図	【市街化区域内の浸水想定区域】 【市街化区域内の家屋倒壊等氾濫想定区域】 【市街化区域内の土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域】 いずれも現行の市街化区域範囲に基づく図面	<u>仲・五郎丸地区のうち市街化区域編入範囲を加えた新たな市街化区域の範囲で、各図面を更新。</u> ※分析手法・凡例は現行を踏襲する。

修正箇所 3 4-5 市街化区域内の課題分析（P24～P31）

箇所	現行（令和3年12月改訂版）	改訂案（令和8年改訂後）
P24～P32 重ね合わせ分析	【浸水想定区域×人口集中地区】 【浸水想定区域×要配慮者等利用施設】 【浸水想定区域×高齢化率（現在・将来）】 【浸水想定区域×建物階数】 【家屋倒壊等氾濫想定区域×建物構造／住宅】 【土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域×住宅】 各分析図及び課題整理表	<u>仲・五郎丸地区を含む市街化区域の範囲で各分析図を更新。</u> ※現時点では仲・五郎丸地区是那珂川沿いの一部に浸水想定区域が含まれるため、既存課題の範囲拡大として整理する見込み。

修正箇所 4 4-6 地域別の課題分析及び取り組み方針（P33～P42）

箇所	現行（令和3年12月改訂版）	改訂案（令和8年改訂後）
P33～P43 地域別の 課題	地域別及び片縄地区の地域別分析図	<u>仲・五郎丸地区の市街化区域編入を反映した図面に差し替え。</u>

修正箇所 5 4-6-2 地域別の課題分析及び取り組み方針（P44～P52）

箇所	現行（令和3年12月改訂版）	改訂案（令和8年改訂後）
P44～P53 地域別の 課題	岩戸地区の地域別分析図	<u>仲・五郎丸地区の市街化区域編入を反映した図面に差し替え。</u>

修正箇所 6 4-6-2 地域別の課題分析及び取り組み方針（P54～P62）

箇所	現行（令和3年12月改訂版）	改訂案（令和8年改訂後）
P54～P62 地域別の 課題	安徳地区の地域別分析図	<u>仲・五郎丸地区の市街化区域編入を反映した図面に差し替え。</u>

修正箇所 7 4-8 地域別の課題分析及び取り組み方針（P65）

箇所	現行（令和3年12月改訂版）	改訂案（令和8年改訂後）
P65 地域別の課題	施策③ 安全な地域への居住誘導 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域を含むがけ地近接区域の住宅については、がけ地近接等危険住宅移転事業の推進により、安全な居住地への居住誘導を図ります。	施策③ 安全な地域への居住誘導 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域を含むがけ地近接区域の住宅については、がけ地近接等危険住宅移転事業の推進により、安全な居住地への居住誘導を図ります。 <u>また、一部の浸水想定区域においては、地区計画の活用により、居住者の安全確保に向けた建築の制限を行います。</u>
P66 地域別の課題	防災まちづくりに向けた施策に係る図面・イメージ図	<u>仲・五郎丸地区の市街化区域編入を反映した図面に差し替え。</u>

【第5章】 誘導区域等の設定

第5章は誘導区域面積の更新、全体図の差替え、「新市街地整備検討地区」の記述整理が必要となる。

修正箇所 8 本章冒頭 誘導区域の全体図（P 69）

箇所	現行（令和3年12月改訂版）	改訂案（令和8年改訂後）
P69 区域図	【居住誘導区域及び都市機能誘導区域の全体図】 現行の区域図（仲・五郎丸地区を新市街地整備検討地区として網掛け表示、誘導区域には含まない）	【居住誘導区域及び都市機能誘導区域の全体図】 <u>仲・五郎丸地区のうち市街化区域編入範囲を、居住誘導区域（水色）及び都市機能誘導区域（ピンク線）に編入した新区域図に差し替え。</u>

修正箇所 9 5-2-2、5-2-3 居住誘導区域（P 70、71）

箇所	現行（令和3年12月改訂版）	改訂案（令和8年改訂後）
P71 本文	区域設定の手順に基づき、以下のとおり居住誘導区域を設定します。 居住誘導区域面積：約 538.9ha	区域設定の手順に基づき、以下のとおり居住誘導区域を設定します。 居住誘導区域面積：<u>約 558.4ha</u>
P70、71 区域図	区域設定の手順 現行の居住誘導区域図（約 538.9ha）	<u>仲・五郎丸地区のうち編入範囲を追加した新区域図に差し替え。</u>

修正箇所 10 5-2-4 除外区域について（P 72）

箇所	現行（令和3年12月改訂版）	改訂案（令和8年改訂後）
P72 本文・区域図	（除外区域の表は変更なし） 【除外候補区域図】（現行の市街化区域の範囲における除外候補区域図）	（除外区域の表は変更なし） <u>【除外候補区域図】（仲・五郎丸地区の編入範囲を含む新市街化区域の範囲における除外候補区域図に差し替え）</u>

修正箇所 11 5-3-2、5-3-4 都市機能誘導区域（P 74、75）

箇所	現行（令和3年12月改訂版）	改訂案（令和8年改訂後）
P75 本文	区域設定の手順に基づき、以下のとおり都市機能誘導区域を設定します。なお、具体の区域設定にあたっては、道路中心線から	区域設定の手順に基づき、以下のとおり都市機能誘導区域を設定します。なお、具体の区域設定にあたっては、道路中心線から

箇所	現行（令和3年12月改訂版）	改訂案（令和8年改訂後）
	の距離や用途地域界等を基に設定しています。 都市機能誘導区域面積：約 259.7ha	の距離や用途地域界等を基に設定しています。 都市機能誘導区域面積：<u>約 279.2ha</u>
P74、75 区域図	現行の都市機能誘導区域図（約 259.7ha）	<u>仲・五郎丸地区のうち編入範囲を追加した新区域図に差し替え。</u>

【修正理由・根拠】

都市機能誘導区域の拡大範囲は、居住誘導区域の拡大範囲の内側に設定する（都市計画運用指針の原則）。仲・五郎丸地区は中心拠点と行政・福祉拠点の中間に位置しており、両拠点の機能的連携を強化する観点から、都市機能誘導区域へ編入する。

修正箇所 12 5-4 新市街地整備検討地区（P76）

箇所	現行（令和3年12月改訂版）	改訂案（令和8年改訂後）
P76 本文	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、都市計画マスタープランに基づき、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、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。	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、都市計画マスタープランに基づき、計画的に新たな市街地の創出を検討しています。<u>当該</u>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、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、<u>当該</u>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。
P76 区域図	【新市街地整備検討地区図】 ①仲・五郎丸地区（ミリカローデン那珂川周辺） ②国道385号沿道地区	【新市街地整備検討地区図】 <u>①国道385号沿道地区のみ</u>を新市街地整備検討地区として図示。

【修正理由・根拠】

現行計画における「新市街地整備検討地区」の枠組み自体は維持しつつ、仲・五郎丸地区を削除する。

【第6章】 計画の実現に向けた取組

第6章は、誘導施策における仲・五郎丸地区の取組追記、及び新市街地整備検討地区の記述変更が必要となる。新市街地整備検討地区（6-1-3）は、仲・五郎丸地区の削除に伴い、本章においても第5章と同様の記述整理を行う。

修正箇所 13 6-1-1（5）居住誘導区域内における住宅地の確保（P83）

箇所	現行（令和3年12月改訂版）	改訂案（令和8年改訂後）
P83 本文	（5）居住誘導区域内における住宅地の確保 居住誘導区域内の人口密度を維持するため、誘導区域内の未整備地区において良好な住宅地の確保を進め、人口の受け皿として活用します。 【具体の施策例】 ・道善・恵子地区（西鉄バス那珂川営業所周辺）の土地区画整理事業の推進	（5）居住誘導区域内における住宅地の確保 居住誘導区域内の人口密度を維持するため、誘導区域内の未整備地区において良好な住宅地の確保を進め、人口の受け皿として活用します。 【具体の施策例】 ・道善・恵子地区（西鉄バス那珂川営業所周辺）の土地区画整理事業の推進 ・<u>仲・五郎丸地区の土地区画整理事業の推進</u>

【修正理由・根拠】

仲・五郎丸地区は、新たに市街化区域に編入される区域であり、居住誘導区域の人口密度維持のための具体的取組対象として明示する。

修正箇所 14 6-1-2（4）都市機能誘導区域内における受け皿の確保（P84）

箇所	現行（令和3年12月改訂版）	改訂案（令和8年改訂後）
P84 本文	（4）都市機能誘導区域内における受け皿の確保 都市機能を強化するため、誘導区域内の未整備地区において都市機能が立地できる市街地の整備を進めます。 【具体の施策例】 ・道善・恵子地区（西鉄バス那珂川営業所周辺）の土地区画整理事業の推進	（4）都市機能誘導区域内における受け皿の確保 都市機能を強化するため、誘導区域内の未整備地区において都市機能が立地できる市街地の整備を進めます。 【具体の施策例】 ・道善・恵子地区（西鉄バス那珂川営業所周辺）<u>及び仲・五郎丸地区（ミリカローゼン那珂川周辺）</u>の土地区画整理事業の推進

修正箇所 15 6-1-3 新市街地整備検討地区（P85）

箇所	現行（令和3年12月改訂版）	改訂案（令和8年改訂後）
P85 本文	6-1-3 新市街地整備検討地区 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号沿道の地区は、新たな市街地創出を検討する新市街地整備検討地区として位置付けます。 これらの区域は、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、都市機能の強化や居住環境を形成する受け皿となる区域であるため、将来的に市街化区域へ編入された場合は、本計画における誘導区域への編入を検討します。 なお、新市街地の整備にあたっては、右図に示す新市街地整備検討地区の中から、災害時の安全性を考慮して実際の事業区域を検討します。	6-1-3 新市街地整備検討地区 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号沿道の地区は、新たな市街地創出を検討する新市街地整備検討地区として位置付けます。 当該区域は、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、都市機能の強化や居住環境を形成する受け皿となる区域であるため、将来的に市街化区域へ編入された場合は、本計画における誘導区域への編入を検討します。 なお、新市街地の整備にあたっては、右図に示す新市街地整備検討地区の中から、災害時の安全性を考慮して実際の事業区域を検討します。
P85 右図	【新市街地整備検討地区図（小規模）】 仲・五郎丸地区及び国道385号沿道地区を図示	【新市街地整備検討地区図（小規模）】 <u>国道385号沿道地区のみを図示。</u>

【修正理由・根拠】

第5章5-4の修正（修正箇所6）と同様の考え方で、本章6-1-3においても仲・五郎丸地区を削除し、国道385号沿道地区のみを対象とする。

【形式的修正事項】 機械的な文言・表記の調整

実質的内容は変更しないが、本改訂の履歴を正確に反映するため、表紙及び目次等の形式的な記述を修正する。第1回改訂（令和3年12月）と同様の表記方法を踏襲する。

修正箇所 16 表紙（表紙頁）

箇所	現行（令和3年12月改訂版）	改訂案（令和8年改訂後）
表紙	那珂川市 立地適正化計画 令和2年7月策定 令和3年12月一部改訂 福岡県 那珂川市	那珂川市 立地適正化計画 令和2年7月策定 令和3年12月一部改訂 <u>令和8年9月一部改訂</u> 福岡県 那珂川市

修正箇所 17 奥付（最終頁）

箇所	現行（令和3年12月改訂版）	改訂案（令和8年改訂後）
奥付	那珂川市立地適正化計画 令和2年7月策定 令和3年12月一部改訂 発行 那珂川市 (以下所在地等、編集協力記載)	那珂川市立地適正化計画 令和2年7月策定 令和3年12月一部改訂 <u>令和8年9月一部改訂</u> 発行 那珂川市 (以下所在地等、編集協力記載)

— 以上 —