



# 久留米市立地適正化計画

(案)

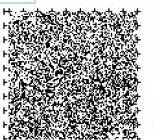


平成29年(2017)年3月 策定

令和2年(2020)年3月 改定

令和3年(2021)年〇月 改定

久留米市



## 目 次

1	はじめに	
	(1) 立地適正化計画とは	1
	(2) 久留米市立地適正化計画の策定について	2
2	久留米市の現状と将来の課題	
	(1) 久留米市の人口推移	6
	(2) 人口減少と高齢化により進行する課題	8
	(3) 頻発・激甚化する自然災害による課題	13
	(4) 久留米市の現状と将来の課題	14
3	久留米市立地適正化計画の基本方針	
	(1) 将来都市像	15
	(2) 久留米市立地適正化計画における各区域の考え方	16
4	居住誘導区域	
	(1) 居住誘導区域の設定について	18
5	都市機能誘導区域及び誘導施設	
	(1) 都市機能誘導区域の設定について	20
	(2) 誘導施設の設定について	22
6	誘導施策の展開	
	(1) 誘導施策の基本体系	26
	(2) 誘導施策の基本的な考え	27
	(3) 国の支援制度等について	29
7	防災指針	
	(1) 防災指針の必要性	30
8	計画の評価	
	(1) 目標値	32
	(2) 計画の評価	33
9	その他	
	その他の区域外への対応について	34

## 1

## はじめに

## (1) 立地適正化計画とは

## ●立地適正化計画とは

都市全体の観点から、居住機能や商業・医療等の都市機能の立地の充実等に関する包括的なマスタープランとして策定する計画です

立地適正化計画とは、平成26年8月に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行により、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの（以下、「誘導施設」という。))の維持・誘導を図る計画として、市町村において策定するものです。

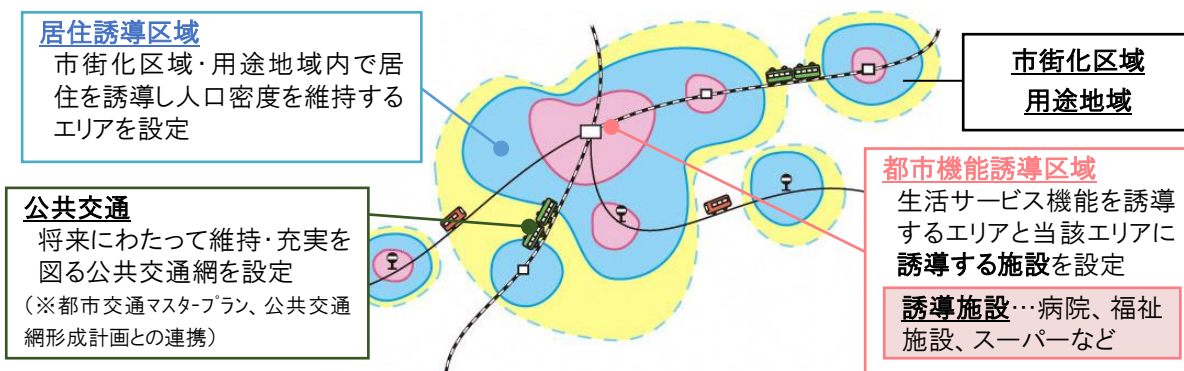
この立地適正化計画は、人口が減少に転じ、開発圧力が弱まる中、届出制度の運用や施設立地へのインセンティブ（支援施策）などにより、中長期的に誘導施設等を区域内へ誘導することで、将来に渡りコンパクトで持続可能な拠点市街地を形成し、都市の魅力と活力の維持・向上を図る計画です。

## ●立地適正化計画に定める事項

都市全体を見渡しながらか、計画の対象となる区域や基本的な方針の他、居住や生活サービス機能を維持・誘導する区域やそのための施策等を定めます

立地適正化計画では、おおむね20年後の都市の姿を展望し、基本的に以下の事項を定めます。

- 立地適正化計画の区域
- 立地の適正化に関する基本的な方針
- 居住誘導区域と市が講ずべき施策
- 都市機能誘導区域と市が講ずべき施策
- 誘導施設（都市機能誘導区域ごとの誘導施設、誘導施設の整備事業など）
- 都市の防災に関する機能の確保に関する指針（『防災指針』）
- 施策又は事業等の推進に関連して必要な事項
- その他、居住や施設の立地適正化を図るために必要な事項など



<立地適正化計画のイメージ>

## (2) 久留米市立地適正化計画の策定について

### ● 策定の目的

久留米市都市計画マスタープランにおける将来都市像の実現を目指します

久留米市は、人口減少・超高齢社会などの課題に対応するため、目指すべき都市の姿や目標を示した「久留米市都市計画マスタープラン」(平成24年12月)を策定し、「コンパクトな拠点市街地の形成と拠点をネットワークする都市構造」の構築を進めています。

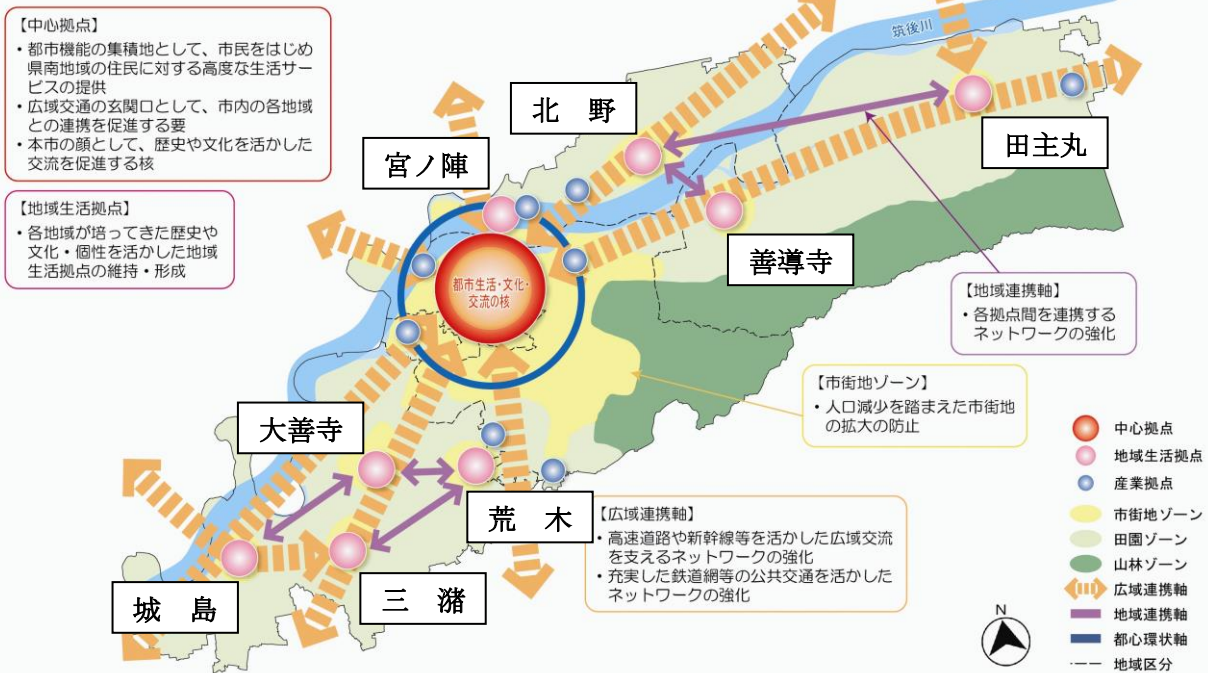
また、人口減少の克服と人口減少・超高齢社会に対応した都市づくりをあわせて行うことにより、将来にわたって持続可能な地域社会を形成することを目指し、「久留米市キラリ創生総合戦略」(平成27年10月)を策定しており、その中で、拠点の機能を高め、くらし続けられるためのコンパクトなまちをつくるため、立地適正化計画の策定、計画の推進を掲げています。

この立地適正化計画は、都市再生特別措置法に定められた制度で、久留米市都市計画マスタープランや久留米市キラリ創生総合戦略で目指す都市構造の構築に向け、拠点周辺に人口密度と日常生活に必要な生活サービス機能の維持・誘導を図る計画です。

この計画に基づき関連施策を実施することで、中長期的にコンパクトな拠点市街地の形成を図ります。

将来都市構造は、計画的かつ効率的に整備すべき都市的土地と保全や活用を図るべき自然的土地など的大まかな土地利用のあり方を示すゾーン、都市機能の集積を図るべき拠点、拠点どうしの人や物の結びつきを示す軸により明確化します。

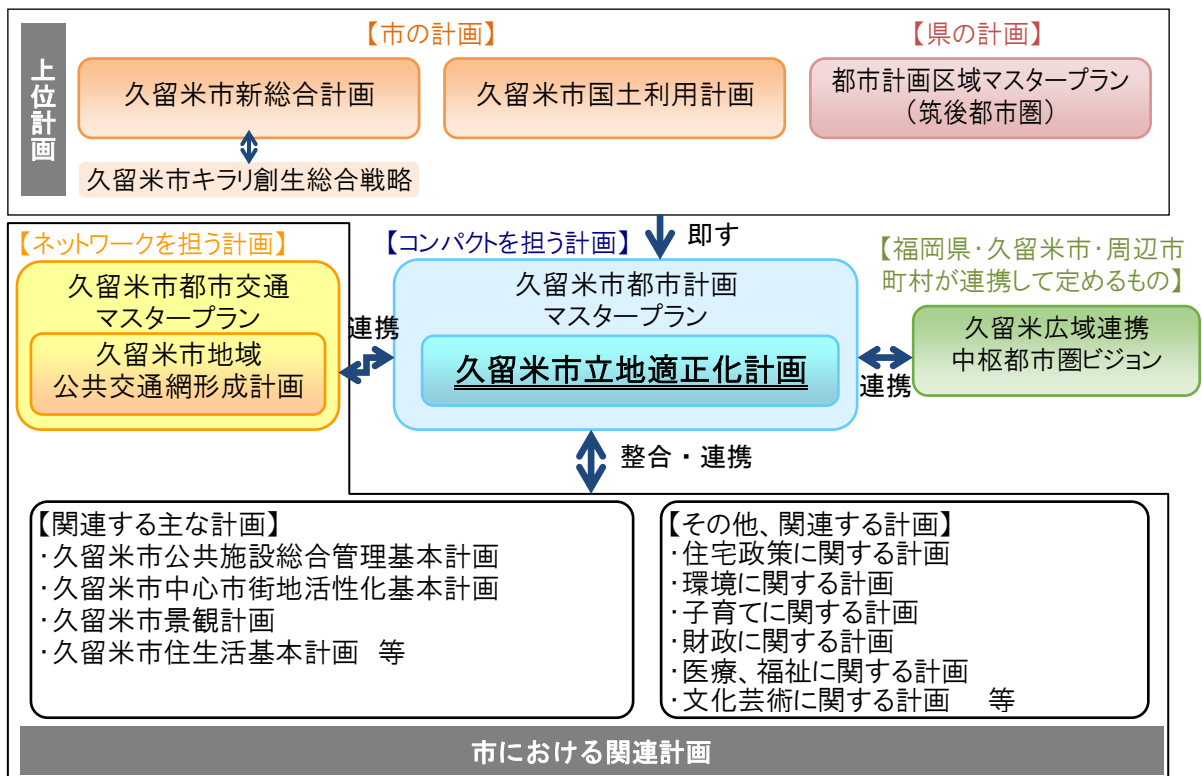
### 「コンパクトな拠点市街地の形成と拠点をネットワークする都市構造」



<久留米市都市計画マスタープランにおける将来都市構造図>  
資料:久留米市都市計画マスタープラン

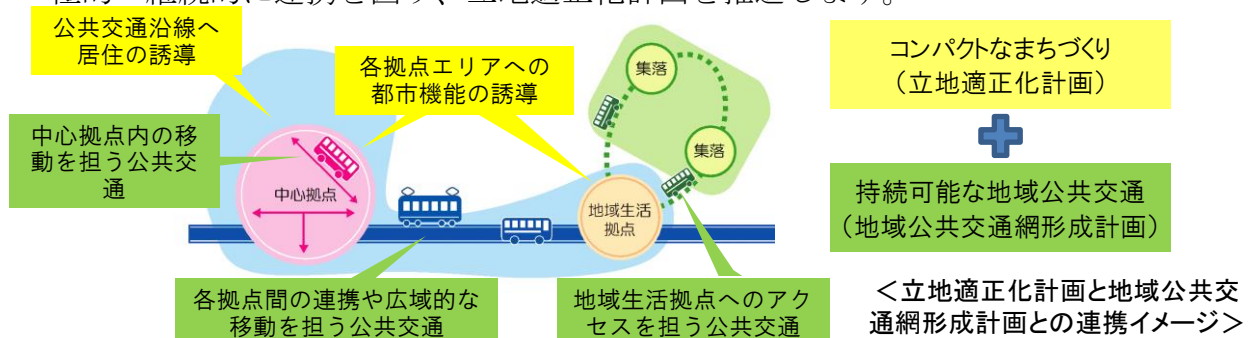
## ●計画の位置づけ

久留米市立地適正化計画は、都市全体の観点から居住機能や商業・医療・福祉等の都市機能の立地等に関する包括的なマスタープランとして策定するもので、都市計画マスタープランの一部とみなされます。このため、上位計画である「久留米市新総合計画」や「都市計画区域マスタープラン（筑後都市圏）」に即して策定された「久留米市都市計画マスタープラン」に準拠します。更に目指すべき都市像の実現には、公共交通に関する計画との連携が必須であるとともに、その他、商業・医療・福祉等の多様な計画との連携も必要です。



<久留米市立地適正化計画の位置付け>

また、都市再生特別措置法の改正とあわせ、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律も改正され、コンパクトなまちづくり（まとまり）と一体で持続可能な交通ネットワーク（つながり）の重要性が示されています。久留米市においても、立地適正化計画と地域公共交通網形成計画と連動し、目指す将来都市構造の形成が促進されるよう取り組んでいきます。さらに今後、平成27年12月に策定された「鉄道沿線まちづくりのガイドライン」にあるよう広域連携に関する視点についても積極的・継続的に連携を図り、立地適正化計画を推進します。



## ●目標年次

### 20年後の都市の姿を展望しつつ、目標年次は令和7年（2025年）に設定

久留米市立地適正化計画は、目指すべき都市の将来像の実現に向けて、長期的な視点にたって進めることとし、概ね20年後の都市の姿を展望します。

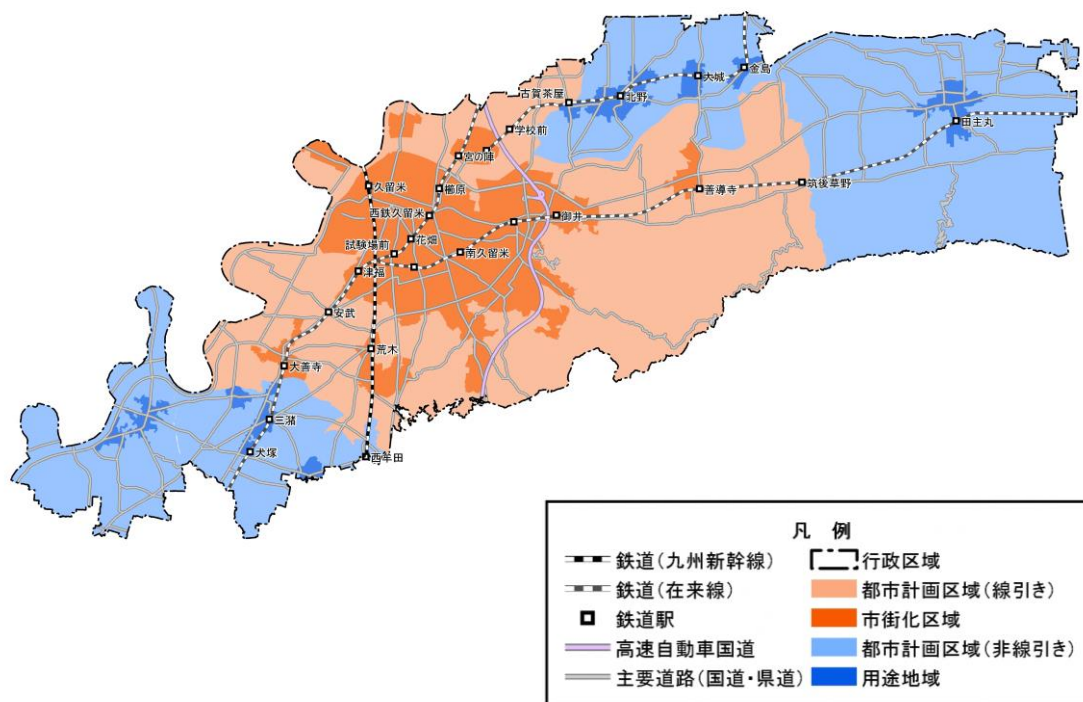
この中で目標年次は、上位計画となる「久留米市新総合計画」及び「久留米市都市計画マスタープラン」との整合を図るため、2つの計画目標年次である令和7年（2025年）とします。

なお、立地適正化計画は時間軸をもって推進することで効果的なまちづくりが可能となることから、概ね5年毎に計画達成状況を評価し、状況に合わせて各種誘導区域や取組内容を見直すなど、適宜、必要に応じて計画の修正や見直しを行います。

## ●計画対象区域

### 市全域を計画対象区域

立地適正化計画は、都市計画区域を対象にした計画です。そのため、対象区域は、久留米市全域とします。



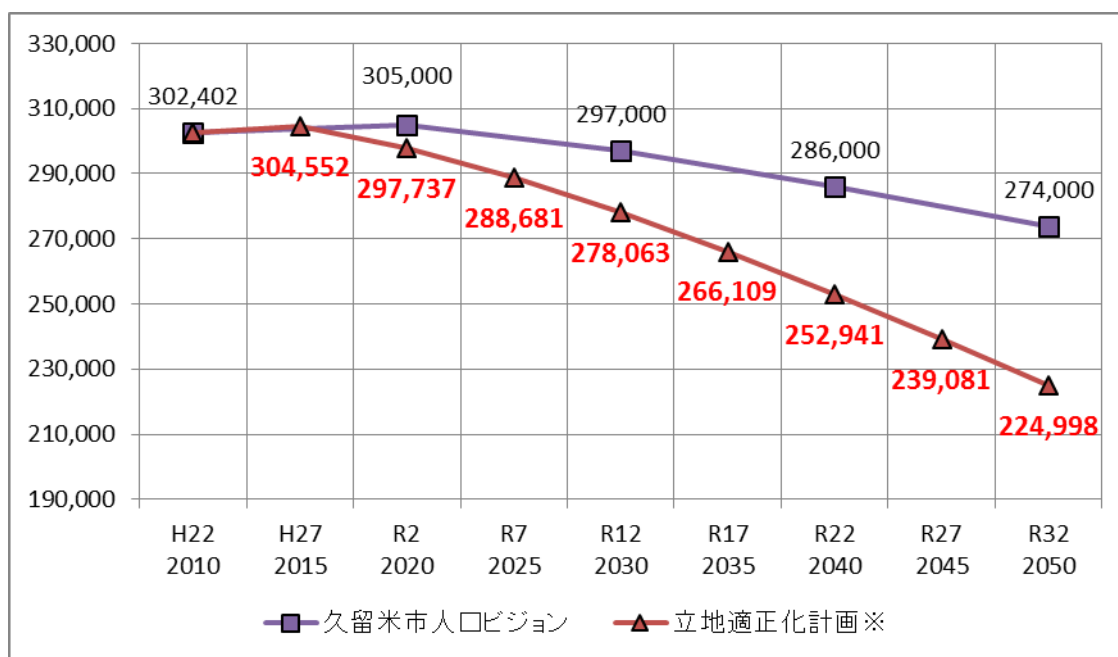
<立地適正化計画の対象区域図>

## ●将来人口推計

久留米市立地適正化計画で用いる人口推計値は、将来における人口減少の課題を明確にするため、平成27年（2015年）の国勢調査結果を踏まえ、国立社会保障人口問題研究所（社人研）の推計値を基本とした値を用いるものとします。

一方、久留米市は、平成27年度（2015年度）に、まち・ひと・しごと創生法に基づき、将来の人口の展望などをまとめた「久留米市人口ビジョン」と今後5ヵ年の目標や施策の基本的方向・具体的な施策をまとめた「久留米市キラリ創生総合戦略」を策定しており、人口の将来展望として、令和2年度（2020年度）当初が30万5千人、令和22年度（2040年度）末が28万6千人としています。

この人口の将来展望は、久留米市立地適正化計画で用いる推計値より高い値ですが、人口減少・超高齢社会など、時代を見据えた都市を構築するとともに様々な施策を実施することで、見込まれる値となっています。



※国立社会保障人口問題研究所の推計値に平成27年国勢調査結果を補正し算出

<将来人口の推移>

## (1) 久留米市の人口推移

## ①人口

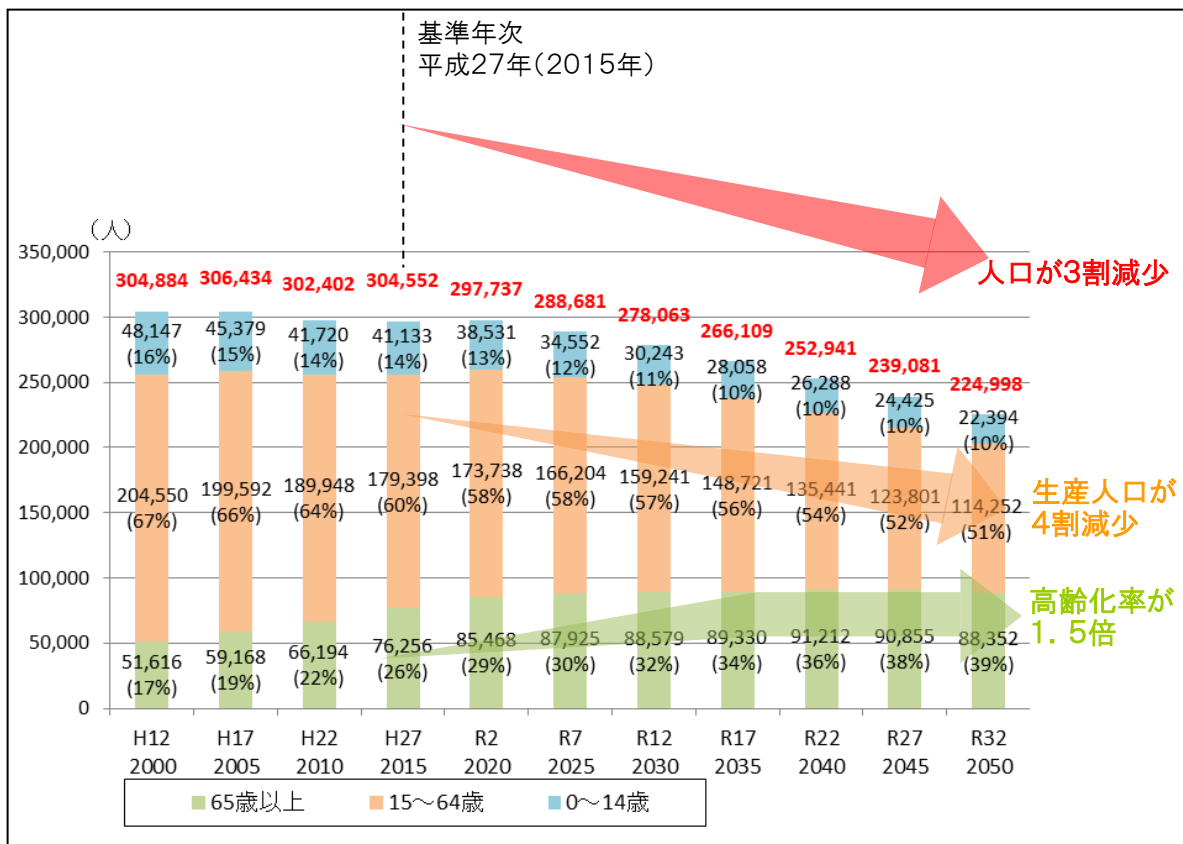
## 【問題】

- 人口減少が顕著で、一定規模の人口を確保できない地区が発生し、サービス施設の撤退や、それに伴う身近な生活サービスを受けられない居住地が増加するおそれがある
- 人口構成が大きく変化しており、地域によっては高齢者福祉施設や児童福祉施設の過不足が発生するおそれがある
- 高齢化の進行に伴い、自主避難が困難な世帯が増加し、災害時に被害の拡大を招くおそれがある

→ 市街地を維持する人口の維持・集積を図ることが必要

## ●人口推移

- ・人口減少が顕著で、平成27年(2015年)と比較し、令和32年(2050年)には約3割減少
- ・平成27年(2015年)と比較し、令和32年(2050年)には高齢者(65歳以上)は約1万人増加、年少人口(0歳～14歳)は約2万減少



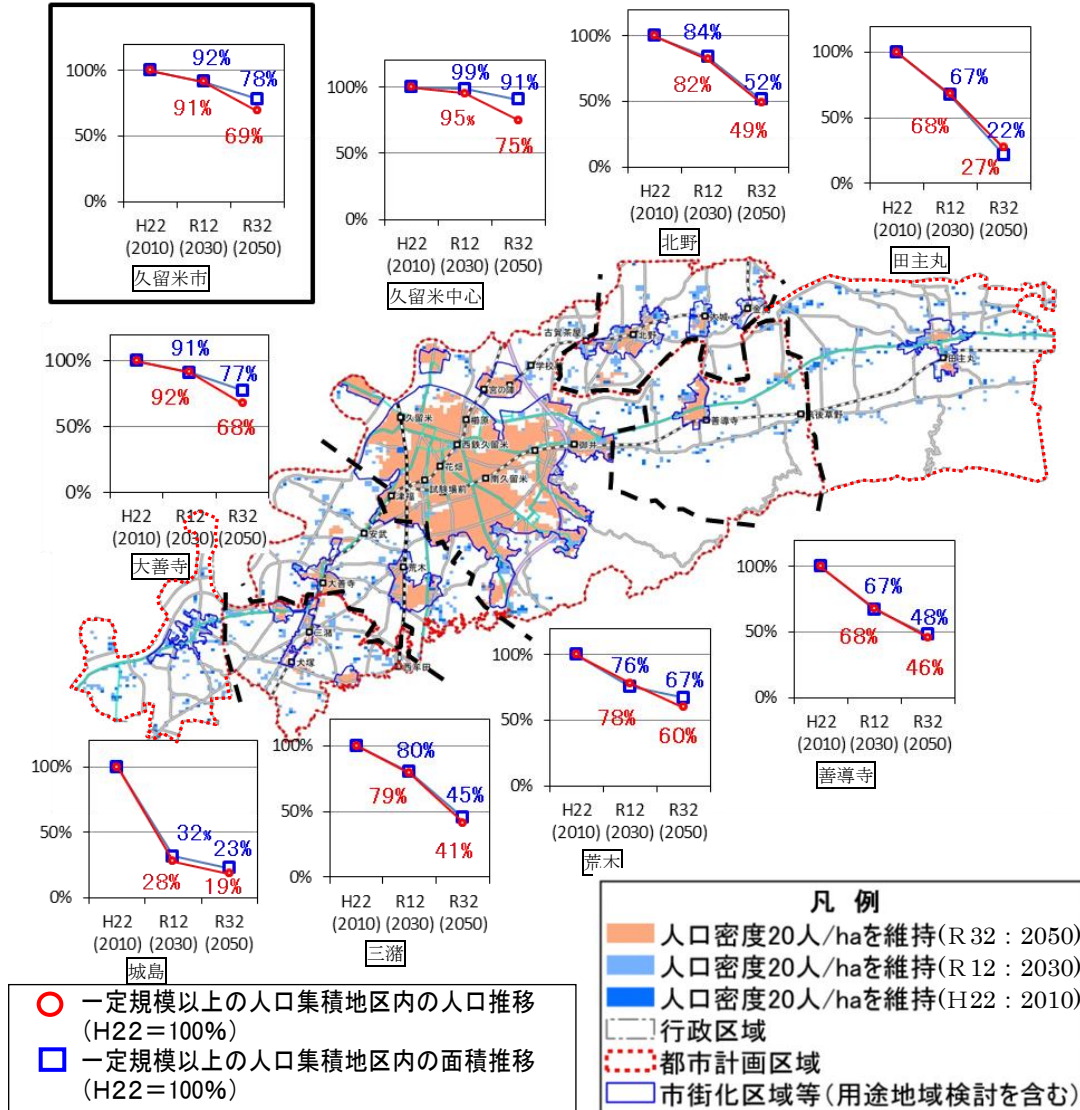
※平成27年(2015年)以前(実績値)は人口総数に年齢不詳人口が含まれる。

<年齢別人口の推移>



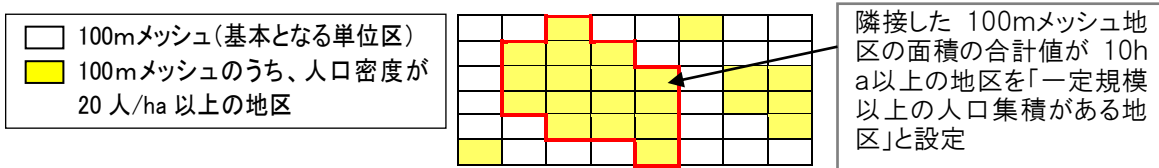
●一定規模以上の人口集積がある地区分布の動向

- ・久留米中心地域では、一定規模以上の人口集積がある地区の面積は確保できるものの、縁辺部では減少がみられる。
- ・その他の地域では、一定規模以上の人口集積がある地区の面積が大きく減少し、田主丸、城島地域においては、用途地域内においても減少する。



※ 「一定規模以上の人口集積がある地区」とは、久留米市の都市構造評価の分析において独自に設定した地区で、以下の基準を定めています。

- ・人口密度20人/ha以上を有する100mメッシュの地区が隣接し、かつその隣接したメッシュ地区の面積の合計値が10ha以上となる地区
- (人口密度20人/haは、個別の生活サービス機能を維持するため必要な人口密度が19~24人/haとなることから設定(資料 都市構造評価ハンドブック(国土交通省))



<一定規模以上の人口集積がある地区の推移図>

## (2) 人口減少と高齢化により進行する課題

### ①行政運営

#### 【問題】

- 公共施設の改修や建替えを行うための十分な予算の確保が困難になることが予想される
- 市街地の拡大・低密度化の進行が継続すれば、都市基盤施設の維持管理などの行政サービスが低下するおそれがある

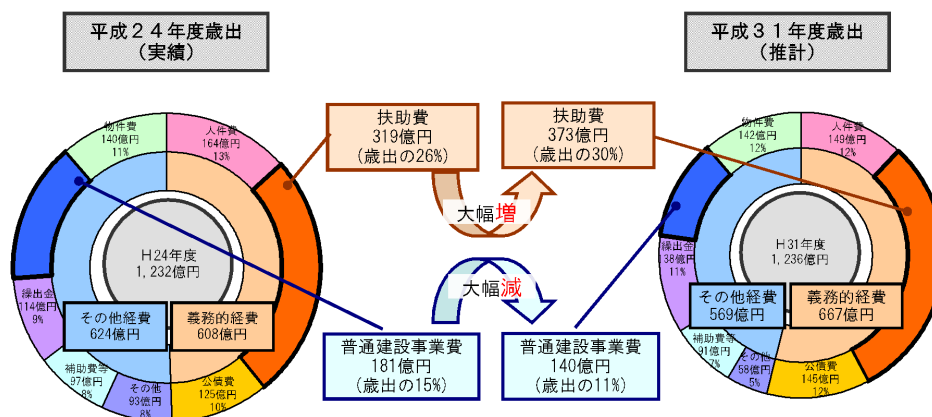


公共施設の統廃合などによる量の見直しとコンパクトな市街地形成や都市機能の集積により、限られた財源のなかで効率的な行政(都市)運営を図ることが必要

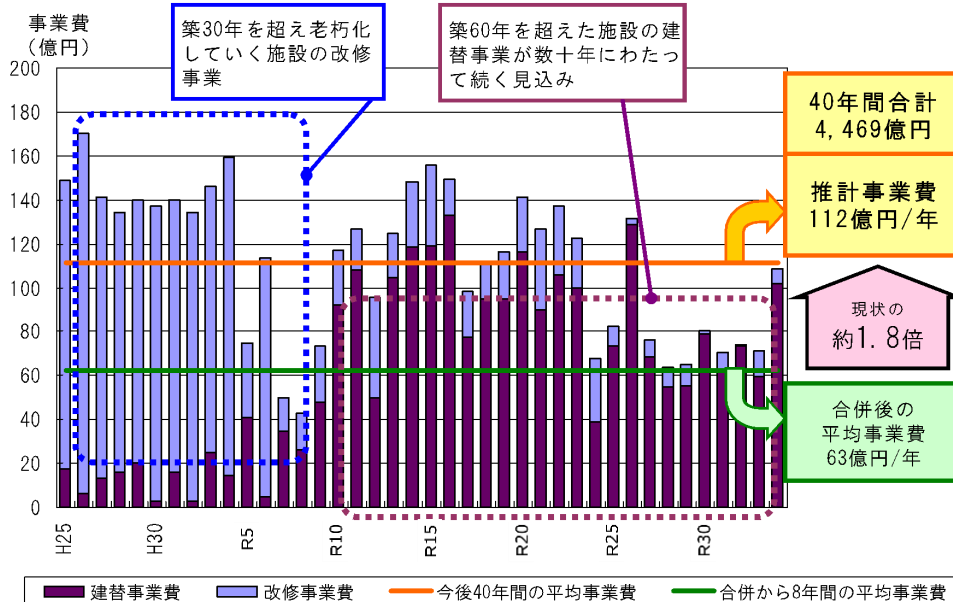
### ●財政の現状と推計

- ・高齢化の進行により扶助費が大幅に増加する一方で、普通建設事業費の規模は縮小
- ・老朽化する施設の改修や施設建替えが数十年にわたって続く

《 平成24年度と平成31年度の財政状況比較 》



《 改修及び建替え事業費の今後の推計 》



資料: 久留米市公共施設白書(H26.7)

②交通

【問題】

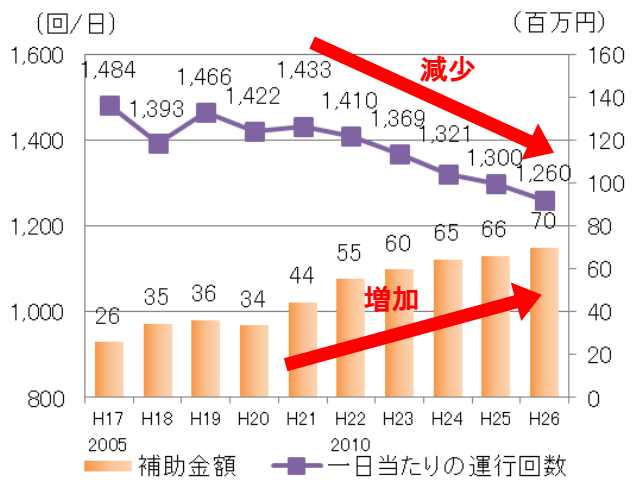
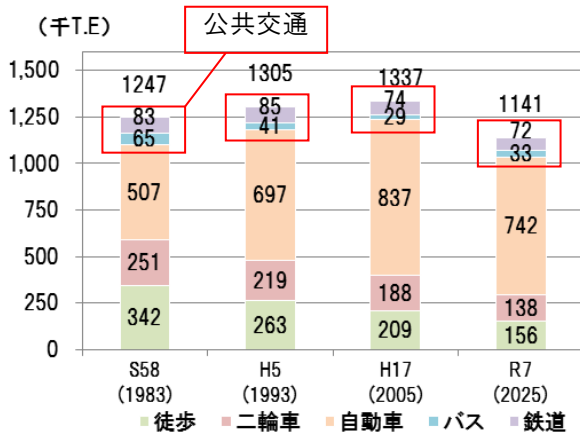
○公共交通利用者数の減少により、公共交通サービスの低下を招き、公共交通の利便性の低い地域がさらに増えることが懸念される



**公共交通の利便性を確保するため、公共交通沿線における人口密度の確保や土地利用と連携した交通ネットワークの形成が必要**

●交通手段の動向(公共交通の利用分担率)と公共交通の利用状況

- ・徒歩、二輪車、公共交通(鉄道、バス)の利用構成は減少、自動車は増加傾向
- ・路線バス利用者数、一日当たりの運行回数は減少し、赤字補助額は年々増加

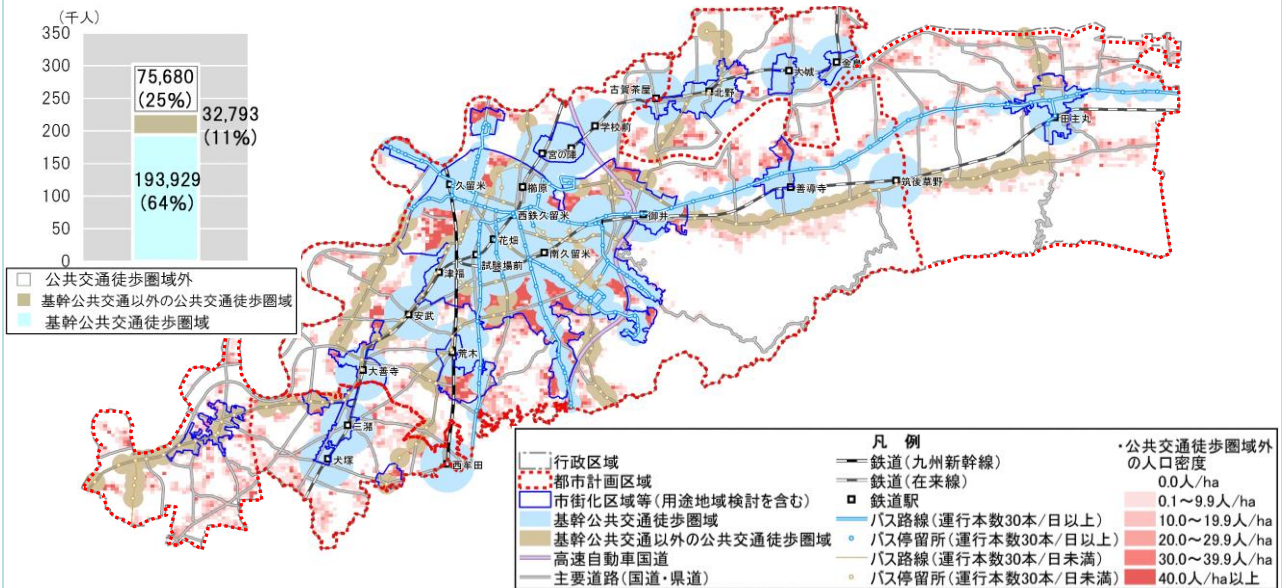


＜人の動きの手段別推移＞  
資料: 第2~4回パーソントリップ調査(久留米市都市交通マスタープランを加工)

＜バスの運行回数及び赤字補助額の推移＞  
資料: 久留米市統計書他

●基幹公共交通徒歩圏域等

- ・人口の約25%にあたる市民が、公共交通の徒歩圏域外に分布



＜公共交通徒歩圏域図＞資料: 国勢調査、国土数値情報他

基幹公共交通徒歩圏域: 鉄道駅から800m圏内またはバス停(運行本数30本/日以上)から300m圏内の地域  
基幹公共交通以外の公共交通徒歩圏域: バス停(運行本数30本/日未満)から、300m圏内の地域  
公共交通徒歩圏域外: 上記以外の区域

※トリップ: 人が一つの目的を持って、ある地点からある地点へ移動する単位

### ③ 中心市街地

#### 【問題】

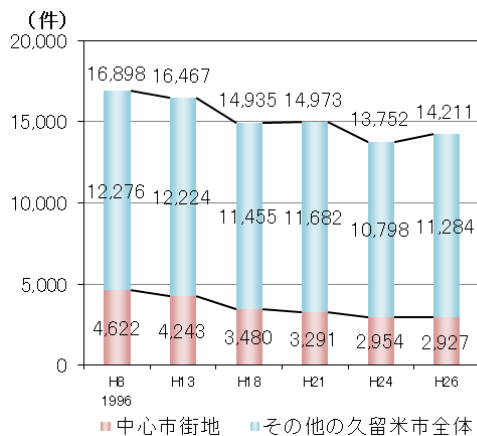
○近年の中心市街地の居住人口は増加しているものの、歩行者数は減少傾向にあり、市中心部の賑わい低下が市域全体の魅力低下を招くおそれがある



中心市街地の求心力を高め活性化を図ることが必要

#### ● 事業所数

- ・企業数、事業所数、従業者数ともに、県内第3位(平成24年(2012年))で筑後地域の中心都市
- ・事業所数は減少の傾向にあったが近年は横ばい

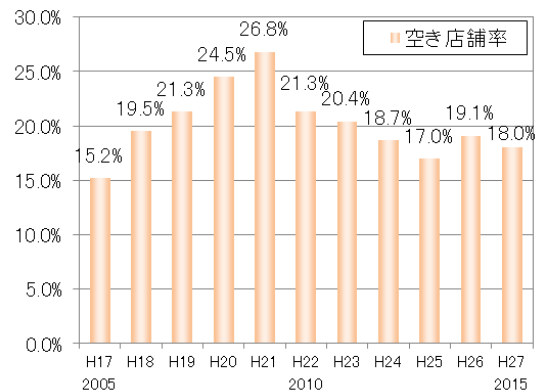


＜事業所数の推移＞

資料：事業所・企業統計調査(H8～18)、経済センサス(H21～26)

#### ● 空き店舗

- ・中心市街地の空き店舗率は平成21年(2009年)27%をピークに減少しているが、約20%を前後に横ばい

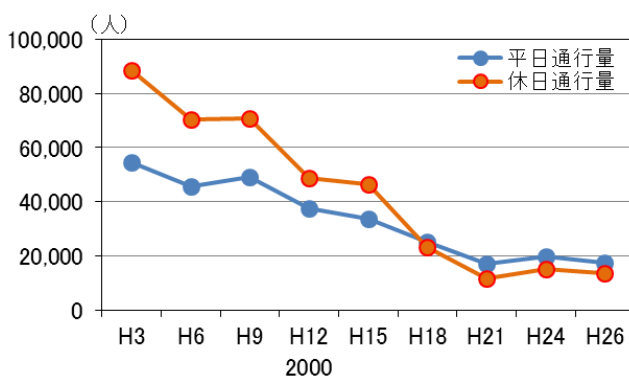


＜久留米市中心商店街空き店舗の推移＞

資料：中心市街地活性化基本計画

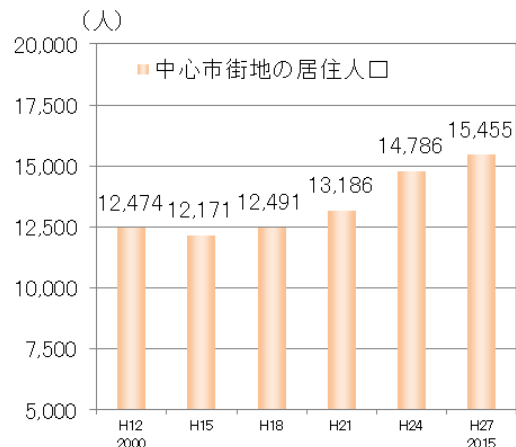
#### ● 居住者数・歩行者通行量

- ・中心市街地の歩行者数は平日・休日ともに減少するが、居住者数は平成15年(2003年)以降増加傾向にあり、中心市街地に人は増えているが、訪れる人は減少
- ・平成18年(2006年)以降、平日通行量が休日通行量を上回り、中心市街地を歩く人の多くが通勤・通学者と考えられ、休日の賑わいが低下



＜中心商店街の歩行者通行量の推移＞

※調査方法：歩行者通行量調査(毎年度7月最終日曜日(10時～19時)実施)  
 ※調査主体：久留米商工会議所  
 ※調査対象：観測地点24地点のうち5地点(西鉄久留米駅東口、駅前商店街、一番街、あけぼの商店街、六ツ門商店街)



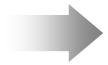
＜中心市街地の人口推移＞

資料：住民基本台帳(各年10月1日)

#### ④生活サービス施設

##### 【問題】

○人口減少に伴い、生活サービス施設の縮小・撤退が進行するおそれがあり、生活利便性の更なる低下を招く可能性がある



**生活サービス施設が維持できる圏域人口密度の確保が必要**

#### ●利用人口と都市機能

・生活サービス施設の維持には、商圈内で一定規模の人口確保が求められる。



<医療>	地区診療所	診療所	地区病院	中央病院
<福祉>	高齢者向け住宅 訪問系サービス	デイサービスセンター 地域包括支援センター 老健・特養		有料老人ホーム
<買い物>	コンビニエンスストア	食品スーパー	商店街・百貨店等	

※ 人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。  
出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションにより国土交通省作成

#### 商業施設の商圈と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々

※ コンビニエンスストア

大都市住宅地 ⇒ 商圈：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

その他の地域 ⇒ 商圈：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、

周辺人口：3,000人～4,000人、流動客

※ 食品スーパー（2,000㎡～3,000㎡規模） ⇒ 周辺人口1～3万人

※ ドラッグストア（1,000㎡～1,500㎡規模） ⇒ 周辺人口1～3万人

※ 出典：国土交通省都市局第2回都市再構築戦略検討委員会資料より抜粋

#### ●生活サービス施設の充足率及び徒歩圏内の人口密度

・久留米市全体としては、生活サービス施設の充足率及び人口密度は平均より高く、一定程度の生活利便性を確保しているが、地域別にみるとその割合や密度が低い地域がある。

		都市規模別 平均値	久留米市								
			久留米中心 地域	善導寺 地域	荒木 地域	大善寺 地域	田主丸 地域	北野 地域	城島 地域	三猪 地域	
公共交通	充足率	40%	68%	78%	46%	51%	59%	39%	63%	33%	55%
	人口密度(人/ha)	16.0	30.4	46.0	12.3	19.6	22.5	13.8	16.1	14.4	13.9
医療施設 (内科)	充足率	76%	88%	98%	77%	88%	91%	58%	68%	51%	56%
	人口密度(人/ha)	20.0	23.3	39.0	8.8	16.0	15.1	8.3	15.1	10.3	12.1
医療施設 (外科)	充足率	76%	63%	78%	20%	54%	29%	33%	43%	48%	32%
	人口密度(人/ha)	20.0	27.2	40.7	5.4	18.8	11.1	12.6	17.0	10.1	13.2
高齢者 福祉施設	充足率	73%	88%	97%	64%	85%	82%	44%	82%	76%	71%
	人口密度(人/ha)	19.0	21.8	37.2	9.4	13.8	15.1	8.4	11.7	8.1	11.4
基幹 商業施設	充足率	65%	65%	83%	40%	51%	35%	21%	26%	15%	36%
	人口密度(人/ha)	24.0	34.3	48.5	19.2	21.6	18.2	9.2	15.8	11.9	10.3
児童保育 施設等	充足率	73%	85%	95%	68%	88%	85%	45%	78%	75%	53%
	人口密度(人/ha)	19.0	23.0	38.6	9.9	15.4	16.4	7.6	12.8	9.4	12.7

充足率は、各生活サービス施設の徒歩圏に住む人口の総人口(対市・地域)に占める割合  
人口密度は、生活サービス施設の徒歩圏の区域における人口密度

※生活サービス施設は、上記施設に限定されるものではなく、様々な条件による立地が考えられる。

## ⑤人口減少の更なる進行

### 【問題】

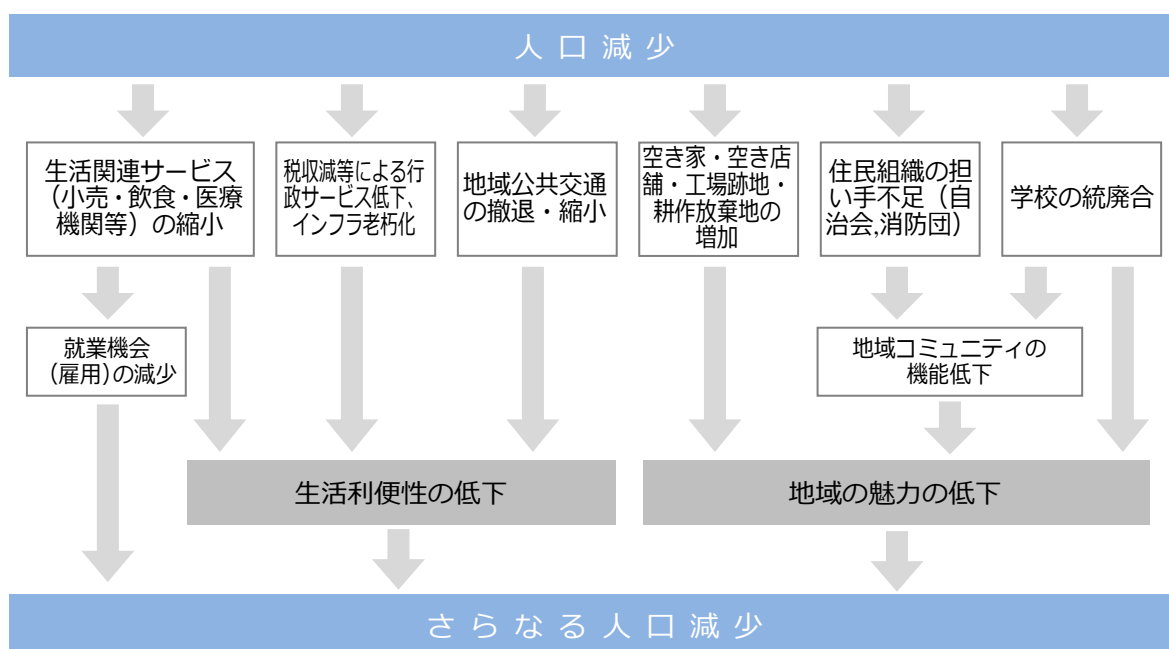
○人口減少による様々な問題が、都市の衰退を進行させ、更なる人口減少の要因となり、負のスパイラルが続く



持続可能な都市構造への転換が必要

### ●人口減少がもたらす諸問題

・拡散した市街地を抱えたまま人口減少を迎えることとなれば、ますます市街地の低密度化が進行



<人口減少の負のスパイラル>

資料:国土交通省

### (3) 頻発・激甚化する自然災害による課題

【問題】

○災害リスクの高い地域に居住者が増加すると、都市基盤施設の整備費、維持管理費が増大するおそれがある

➔ **災害リスクを回避・低減するための総合的な対策が必要**

● **水災害リスクの高い日本**

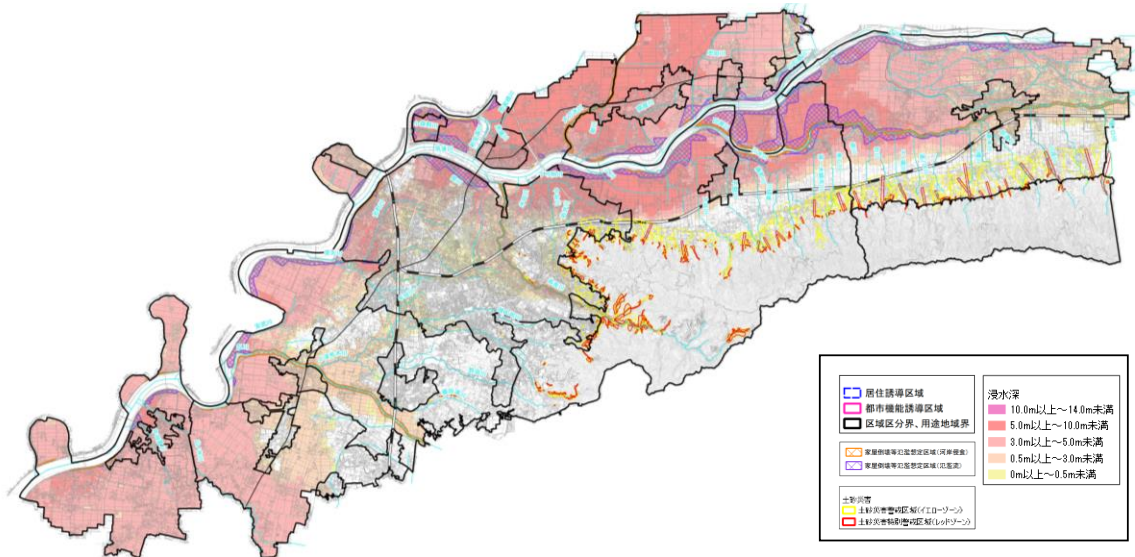
※ 水災害とは、水害(洪水、内水、津波、高潮)と土砂災害を指す

・平成 20 年～平成 29 年の 10 年間に全国の約 97%以上の市町村で、水害・土砂災害が発生。頻発する自然災害により甚大な被害が発生。災害リスクに応じ、居住可能な土地の安全性を確保する対策が必要。

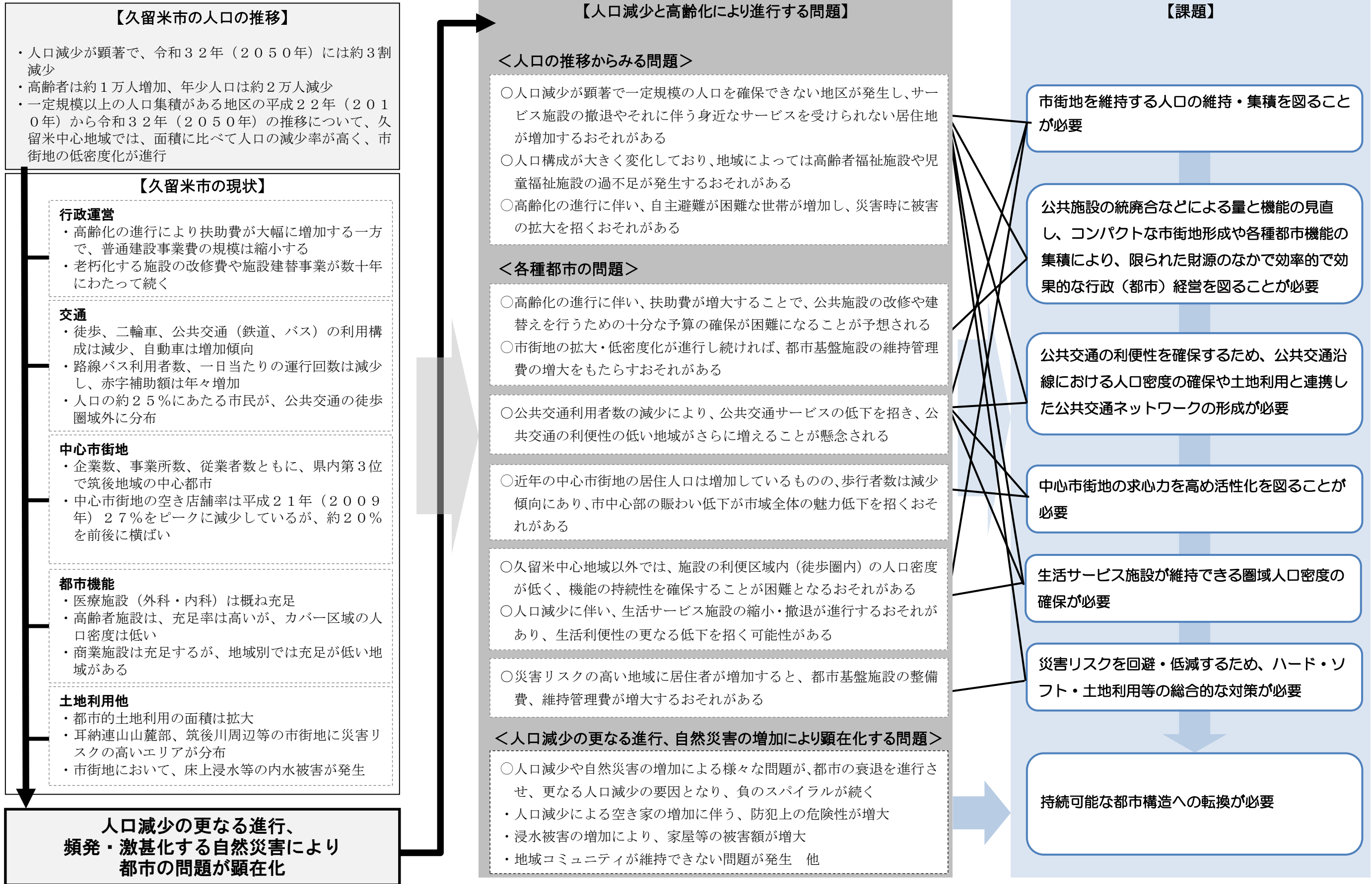


● **災害ハザードの重ね合わせ(久留米市)**

- ・山沿いでは土砂災害、河川流域では洪水などの災害リスクが、広範囲に分布。
- ・市街地においても、災害リスクが高い地区が存在。



(4) 久留米市の現状と将来の課題





## (1) 将来都市像

## 『コンパクトな拠点市街地の形成と 拠点をネットワークする都市構造』

久留米市立地適正化計画の将来都市像と、それを実現していくための基本的な方針については、平成24年（2012年）に策定した久留米市都市計画マスタープランに基づき、以下のように定めるものとします。

### <将来都市像>

『コンパクトな拠点市街地の形成と拠点をネットワークする都市構造』

### <基本的な方針>

- 中心拠点、地域生活拠点といった地域特性を活かした拠点づくり
- 佐賀県東部を含む県南地域をリードする都市基盤の形成

中心拠点については、佐賀県東部を含む県南地域の中心的役割を担う高次都市機能の維持・誘導を図り、魅力的で賑わいのある利便性の高い拠点形成を進めます。

また、身近な生活関連サービス機能の集積を図る拠点として、既存施設の集積を活かし、拠点相互に機能を補完し合いながら地域の生活拠点の形成を進めます。

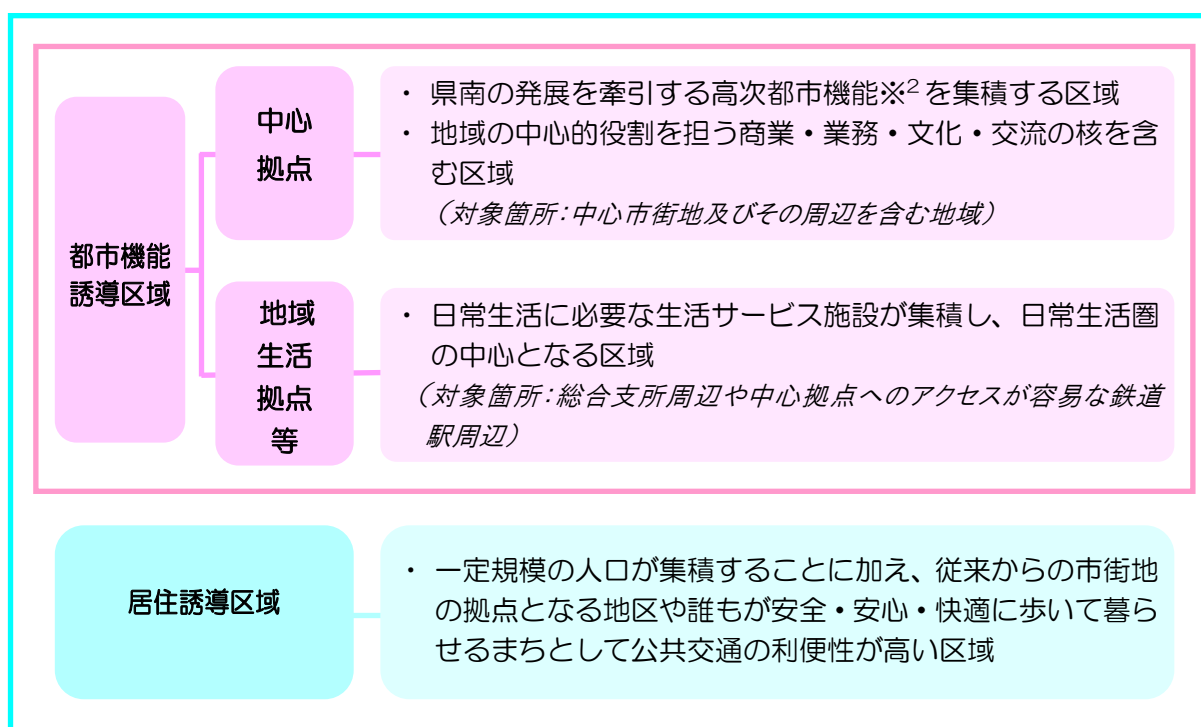
- 市内の連携・交流を支える交通ネットワークの形成
- 人と環境にやさしい移動環境の形成
- 徒歩や自転車、公共交通への利用転換が図られやすい都市づくり

交通政策と連携し、鉄道や路線バスの乗り換えなど、各交通機関相互の連携を図り、より利便性の高い、公共交通ネットワークづくりを進めるとともに、交通結節機能の強化など鉄道駅における利便性の向上を目指します。

## （２）久留米市立地適正化計画における各区域の考え方

久留米市都市計画マスタープランに示す各拠点形成の考え方を基本に「都市機能誘導区域※<sup>1</sup>」を設定します。また、市街地における公共交通の利便性が高い区域を「居住誘導区域※<sup>1</sup>」に設定します。

### 【久留米市立地適正化計画で定める都市機能誘導区域及び居住誘導区域】



※<sup>1</sup>各区域のイメージ（１ページ「立地適正化計画イメージ」参照）

※<sup>2</sup>高次都市機能：中核市としての役割や周辺市町村を含めた広域圏を対象とする施設集積による、教育、文化、医療、行政、産業情報等の諸機能

<久留米市が目指す都市構造のイメージ>

現在

災害リスクが高いエリア  
に住宅等が立地

これまでの人口増加を背景に、  
郊外でも店舗や住宅が立地するなど、  
低密度な市街地が広がる

都市を取り巻く状況

- 人口の減少
- 高齢化の進行

このままだと・・・

人口減少により店舗や  
病院などが撤退

空き家・空きビル  
が発生

公共交通路線の  
減便や廃止

都市を取り巻く状況(将来)

- 人口の急激な減少
- 人口構成の変化  
(高齢者の増加)
- 公共施設等の老朽化(維持・更新費の増大)

- ・中心市街地をはじめとした拠点で賑わいや拠点機能が低下。
- ・公共交通の減便、店舗などが撤退し、身近な場所での日常サービスが受けられなくなる。
- ・空き家・空きビル等の発生や人口減少等による地域コミュニティ低下により、治安が悪化する。
- ・公共施設(道路、公園、その他施設等)の量は変わらず、公共施設の維持が課題となる。

コンパクトな都市構造になると

建替えの際に、駅周辺  
などみんなが訪れやす  
い地域へ誘導

災害リスクが高いエリアか  
ら安全な地域へ誘導

拠点間を結ぶ公共交通の  
ネットワークが確保

駅周辺など、多くの人が訪れやす  
い地域に店舗や病院を誘導

コミュニティが維持され、  
自治活動等の担い手が確  
保されるとともに、治安の  
悪化を防ぐ

- ・公共交通の利便性の高い地域に都市機能・居住を誘導することで都市の持続性や魅力が向上し、外出機会も増え、歩くことでより健康になる
- ・市街地がまとまりをもつことによって、既存公共施設を活かした、効率的な行政サービスが可能

## 4

## 居住誘導区域

## (1) 居住誘導区域の設定について

## ① 居住誘導区域設定の考え方

区域の基本的な考え方

- 居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

## 想定される区域

- ・中心拠点及び地域生活拠点、並びにその周辺区域
- ・中心拠点及び地域生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

久留米市における居住誘導区域の設定

## ○市街化区域内(用途地域内)

良好な市街地環境の形成や各種都市施設の整備など、都市計画の継続性・整合性を確保し、既存ストックを有効活用するため、原則として市街化区域、用途地域内とします。

## ○生活サービス機能やコミュニティを確保できる人口密度を有する区域

将来にわたって、一定規模の人口が集積し、生活サービス機能やコミュニティを確保できる人口密度を維持する区域とします。

## ○中心拠点及び地域生活拠点周辺や生活利便性が確保される公共交通の利便性が高い区域

拠点周辺の生活利便性が高い地区や鉄道駅やバス停から徒歩圏内にあり、マイカーに頼ることなく生活サービスが享受できる区域とします。

## ○その他災害に対する安全性が確保される区域

災害による危険性が少ない居住に適した区域とします。

## ② 区域設定について

区域設定の基準

## 以下の全てを満たす区域

## ○市街化区域内又は用途地域内

## ○一定規模の人口が集積する区域

将来的にも、人口密度40人/ha以上(市街化区域程度)を維持することが可能と考えられる区域

## ○拠点周辺及び公共交通の利便性が高い区域

市役所・総合支所から800m圏域※<sup>1</sup>

鉄道駅から800m圏域※<sup>1</sup>、バス停から300m圏域※<sup>1</sup>

対象: 基幹公共交通網※<sup>2</sup> : 広域幹線バス網(※<sup>3</sup>)のバス停

: 久留米市都市計画マスタープランで示す中央部地域のバス停

## 以下の区域を除く

## ○工業系の用途地域であり、居住を誘導するに相応しくない区域

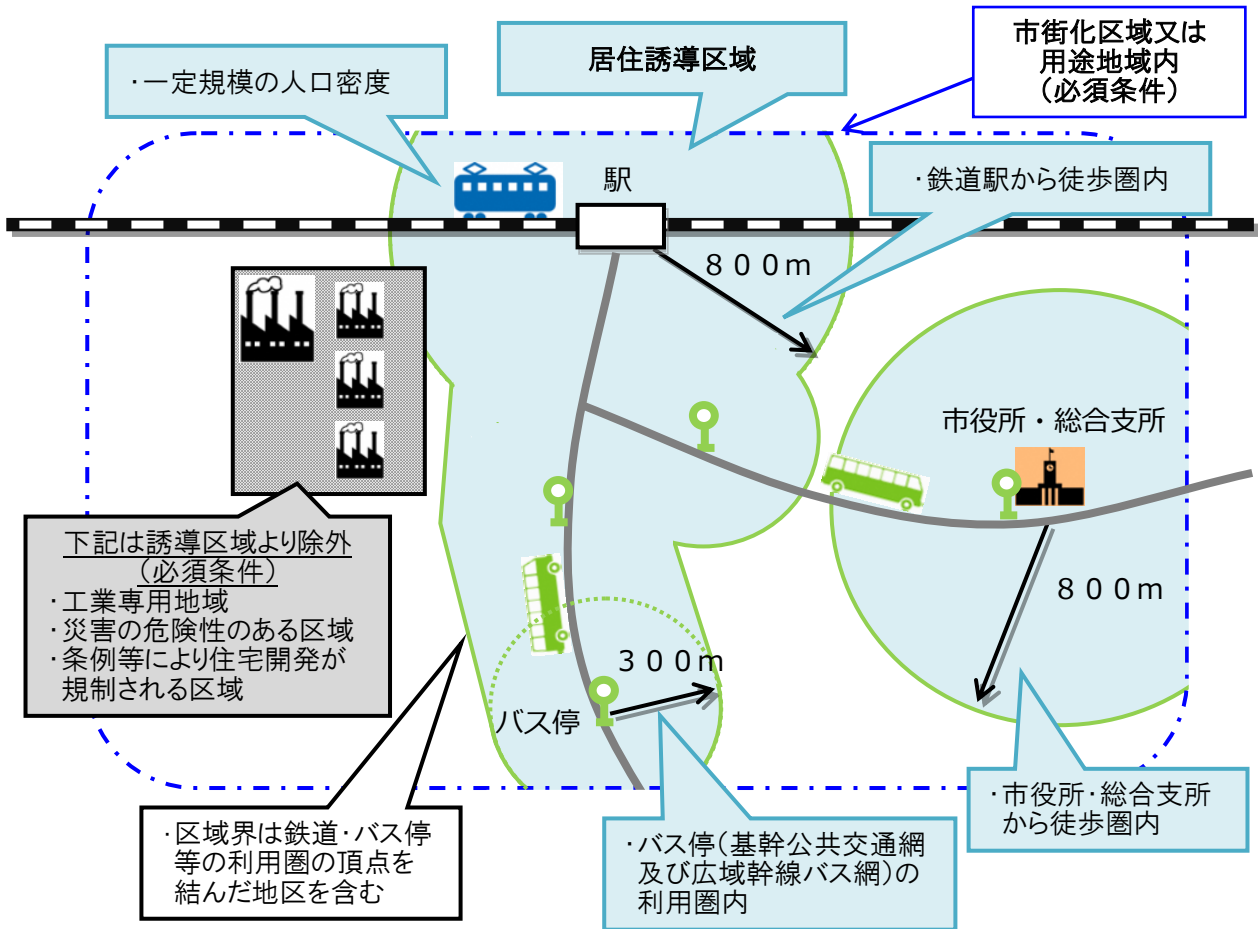
## ○災害リスクの高い区域(災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、家屋倒壊等氾濫想定区域)

※<sup>1</sup> 鉄道駅及びバス停などからの徒歩圏は、「都市構造評価ハンドブック」に位置付けられた徒歩圏から設定

※<sup>2</sup> 鉄道駅及び運行頻度が片道30本/日以上サービスの水準を有するバス停

※<sup>3</sup> 久留米市都市交通マスタープラン(H25.2)に位置付け

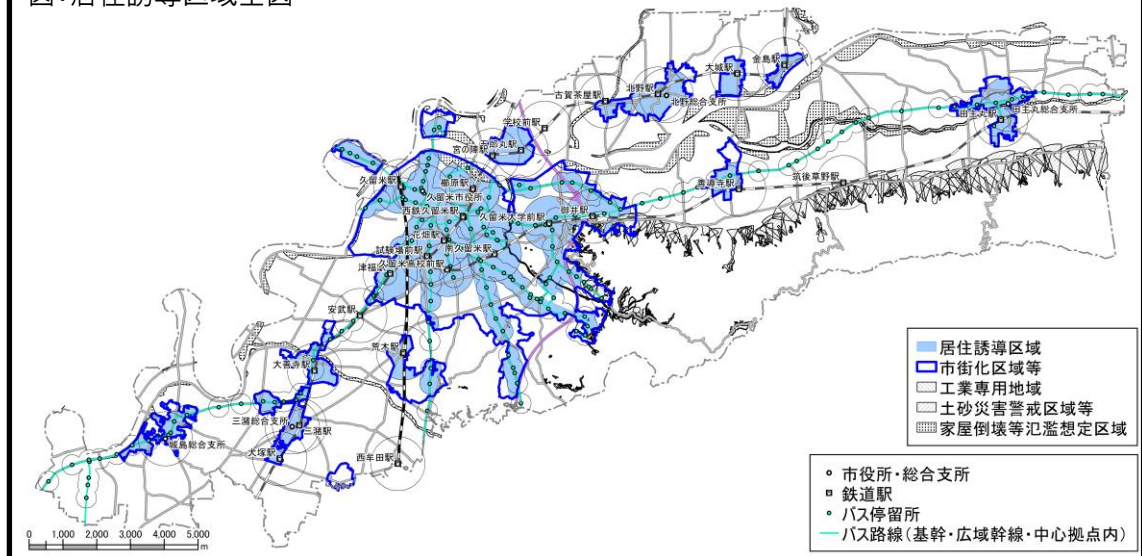
＜居住誘導区域の設定の考え方(イメージ)＞



ポイント～居住誘導区域外の取り扱い～

- ◇ 居住誘導区域外の区域で、一定規模の開発行為、建築行為を行おうとする場合には、都市再生特別措置法に基づき市への届出が必要です。

図：居住誘導区域全図



## 5

## 都市機能誘導区域及び誘導施設

## (1) 都市機能誘導区域の設定について

## ① 都市機能誘導区域設定の考え方

区域の基本的な考え方

- 都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し集約することにより、これら各種サービスを効率的に享受できる区域

## 想定される区域

- ・鉄道駅に近く都市機能が一定程度充実している区域
- ・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高く、都市機能が一定程度充実している区域

久留米市における都市機能誘導区域の設定

- 「久留米市都市計画マスタープラン」等の上位計画における中心拠点、地域生活拠点を設定

久留米の都市構造は、久留米市都市計画マスタープランに位置づけられた各拠点周辺に様々な都市機能が集積しており、コンパクトなまちづくりに向け、これまで進められてきた都市づくりを繋ぐことや既存ストックを有効に活用することが重要です。このため、久留米市都市計画マスタープランにおける中心拠点及び地域生活拠点を考慮し、設定します。

- 鉄道駅周辺を設定

歩いて暮らせるまちづくりの実現に向けては、鉄道駅周辺に都市機能や居住を誘導することが重要となります。このため、公共交通によりアクセスしやすい鉄道駅周辺で、かつ一定の業務、商業などが集積する区域を設定します。

なお、鉄道駅周辺については、中心拠点、地域生活拠点としての位置づけのない区域についても、本計画においては、地域生活拠点と同様の区域として設定します。

## ② 区域設定について

都市機能誘導区域は、上記の考え方を基に「中心拠点」「地域生活拠点等」毎に、区域設定を行います。区域設定は以下のとおりです。

区域設定の基準

- 中心拠点における都市機能誘導区域(中心拠点)

高次都市機能の集積を目指す、久留米市都市計画マスタープランで示す中央部地域において、核を含む区域(高次都市機能が集積している区域)

- 都市機能が集積する区域(地域生活拠点等)

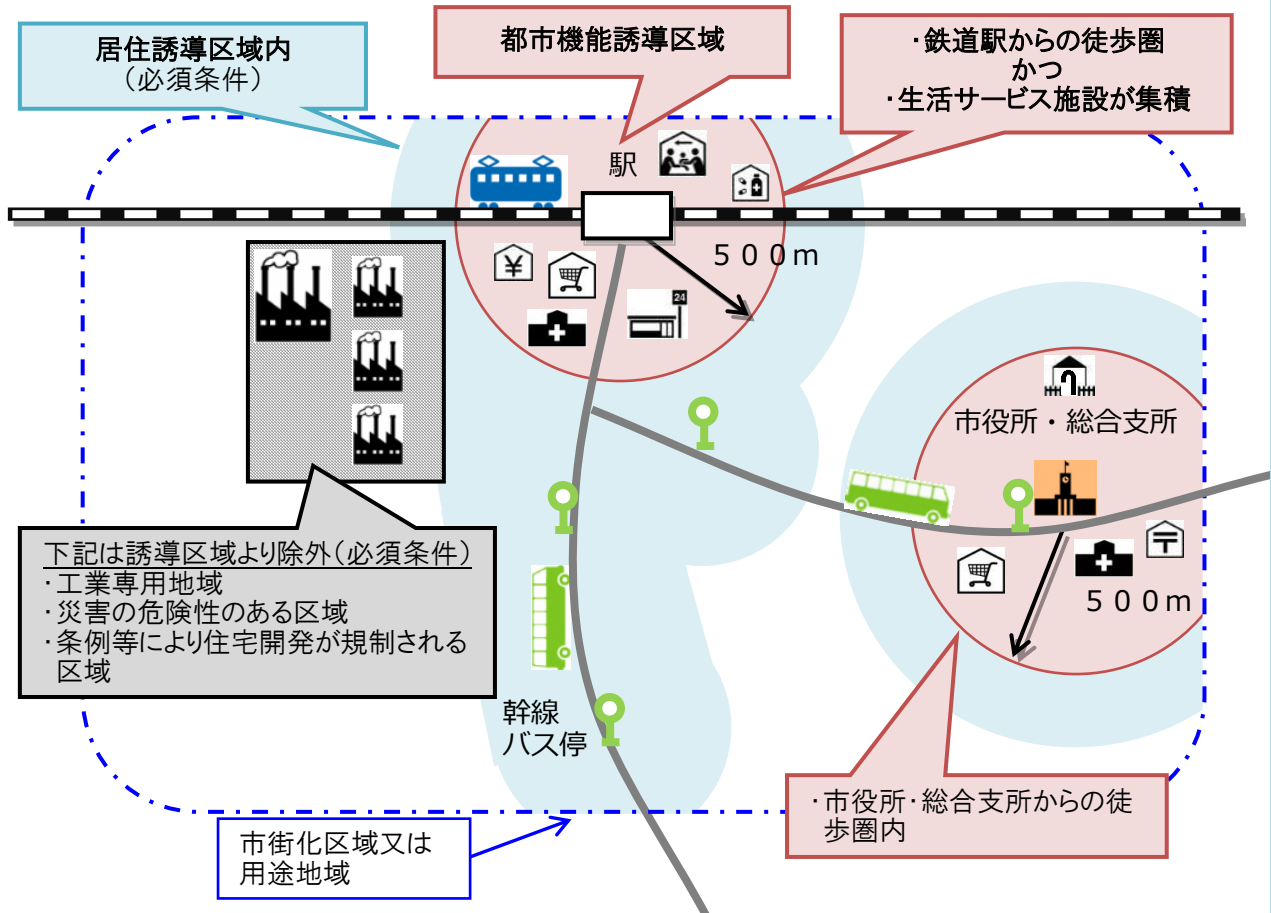
市役所・総合支所及び鉄道駅から500m圏内※の区域

- 居住誘導区域内

※「都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲(都市計画運用指針)」と位置付けられている。これを踏まえ、区域の端から端まで歩いて行ける範囲として、駅や市役所を中心に500m圏内の区域を設定する

● 区域範囲のイメージ

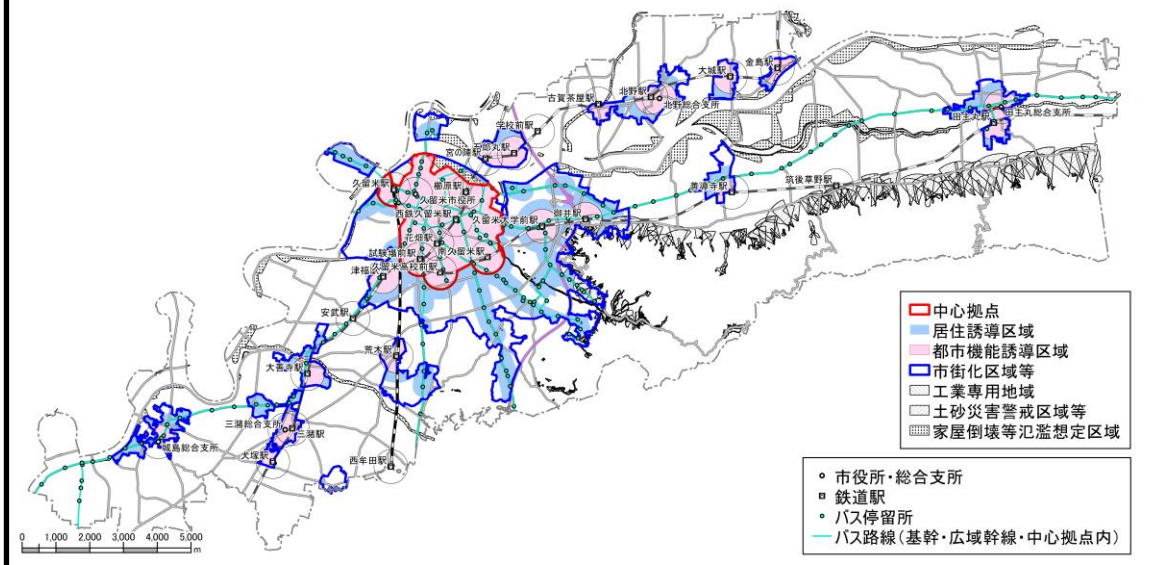
＜都市機能誘導区域の設定の考え方(イメージ)＞



ポイント～都市機能誘導区域外の取り扱い～

◇ 都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象とした開発等を行おうとする場合などにおいて、都市再生特別措置法に基づき市への届出が必要です。

図：都市機能誘導区域全図



## (2) 誘導施設の設定について

誘導施設（都市機能誘導区域内に立地）は、今後の人口減少や高齢化が進行したとしても、郊外部も含め地域（生活圏）全体の居住者の生活利便性を維持するため、以下の考え方を基本として設定します。

### ① 誘導施設設定の考え方

誘導施設  
設定の  
基本的な  
考え方

○誘導施設は、人口減少・超高齢社会においても、郊外部を含めた地域（生活圏）全体の居住者の生活利便性を維持するため、都市機能誘導区域内に維持・確保する施設

想定される施設（都市計画運用指針より）

- ・高齢化の中で必要性の高まる施設（病院・診療所、社会福祉施設等）
- ・子育て世代にとって重要な施設（幼稚園等の子育て支援施設、教育施設）
- ・集客力があり、まちの賑わいを生み出す施設（文化施設、商業施設等）
- ・公共施設（行政サービス窓口の機能を有する市役所等の行政施設）

久留米市  
における  
誘導施設  
の設定

○地域特性からみた必要機能

「中心拠点」「地域生活拠点等」など、地域の役割からみて必要となる施設を設定します。また、生活圏の広がりや市民意識調査、施設の連携・集約の考えを踏まえ設定します。

### ② 誘導施設設定について

「誘導施設」の設定は、以下の流れで設定します。

#### 地域特性からみる必要機能の検討（定性的検討）

- ・「中心拠点」「地域生活拠点等」など、地域の役割からみる必要施設を整理
- ・人口、高齢化等の地域特性や生活圏の広がりから必要施設を整理
- ・市民意識調査から市民が必要としている施設を整理

#### 各誘導区域への誘導施設設定

- ・定性的な分析を通じて、各誘導区域に必要な施設を設定

#### 必要な機能の充足状況の分析（定量的分析）

- ・各地域で必要な施設について、充足状況を定量的に整理・確認



### ③各拠点における誘導施設の考え方

#### ●中心拠点

##### ○中心拠点としての役割

県南の広域拠点、久留米市を牽引する広域拠点としての位置づけを踏まえ、高次都市機能の集積を図ります。



##### 想定される施設

- ・久留米市の賑わいや活力を創出する大規模商業施設、文化芸術交流施設など
- ・県南及び久留米市の発展を牽引する高次医療施設など

##### ○市民が求める中心拠点としての機能

市民が中心拠点を利用する目的として、買い物、通院、金融関係が多くなっています(市民意識調査における「中心市街地へ来る主な目的」)。このため、これら都市機能の集積を図ります。



##### 想定される施設

- ・中心拠点における生活利便性を高める商業施設、医療施設、金融施設等

#### ●地域生活拠点等

##### ○日常生活の利便性を享受できる拠点としての役割

各地域(生活圏)の日常生活の利便性を支える地域生活拠点としての位置づけを踏まえ、日常生活に必要なサービス機能の集積を図ります。

特に、高齢者が増加する将来の人口特性を踏まえ、日常生活利便性の向上を図ります。

##### ○市民が求める住環境

市民が将来必要と考える住環境について、買い物、医療、交通の利便性が多くなっています(H26年度市民意識調査より)。

このため、これら市民が求める住環境の構築を図る機能の集積を図ります。



##### 想定される施設

- ・日常生活に必要な商業施設、医療施設、金融施設等

## ●各誘導区域への誘導施設の設定

拠 点	必要な機能	誘 導 施 設
中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>○広域拠点の役割を担う施設</li> <li>○高次都市施設</li> <li>○中心市街地に求められる施設</li> </ul>	<p>《戦略・拠点性を高める都市機能を有するもの》※</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高次医療施設 (地域医療支援病院又は特定機能病院)</li> <li>・大規模商業施設 (床面積 3,000 m<sup>2</sup>超)</li> <li>・銀行等</li> </ul>
地域生活拠点等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○各地域を支える生活利便施設</li> </ul>	<p>《戦略・拠点性を高める都市機能を有するもの》※</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・医療施設 (中心拠点における誘導施設を除く)</li> <li>・スーパーマーケット (中心拠点における誘導施設を除く、床面積 500 m<sup>2</sup>超)</li> <li>・銀行等 (ATM 設置のコンビニ含む)</li> </ul>

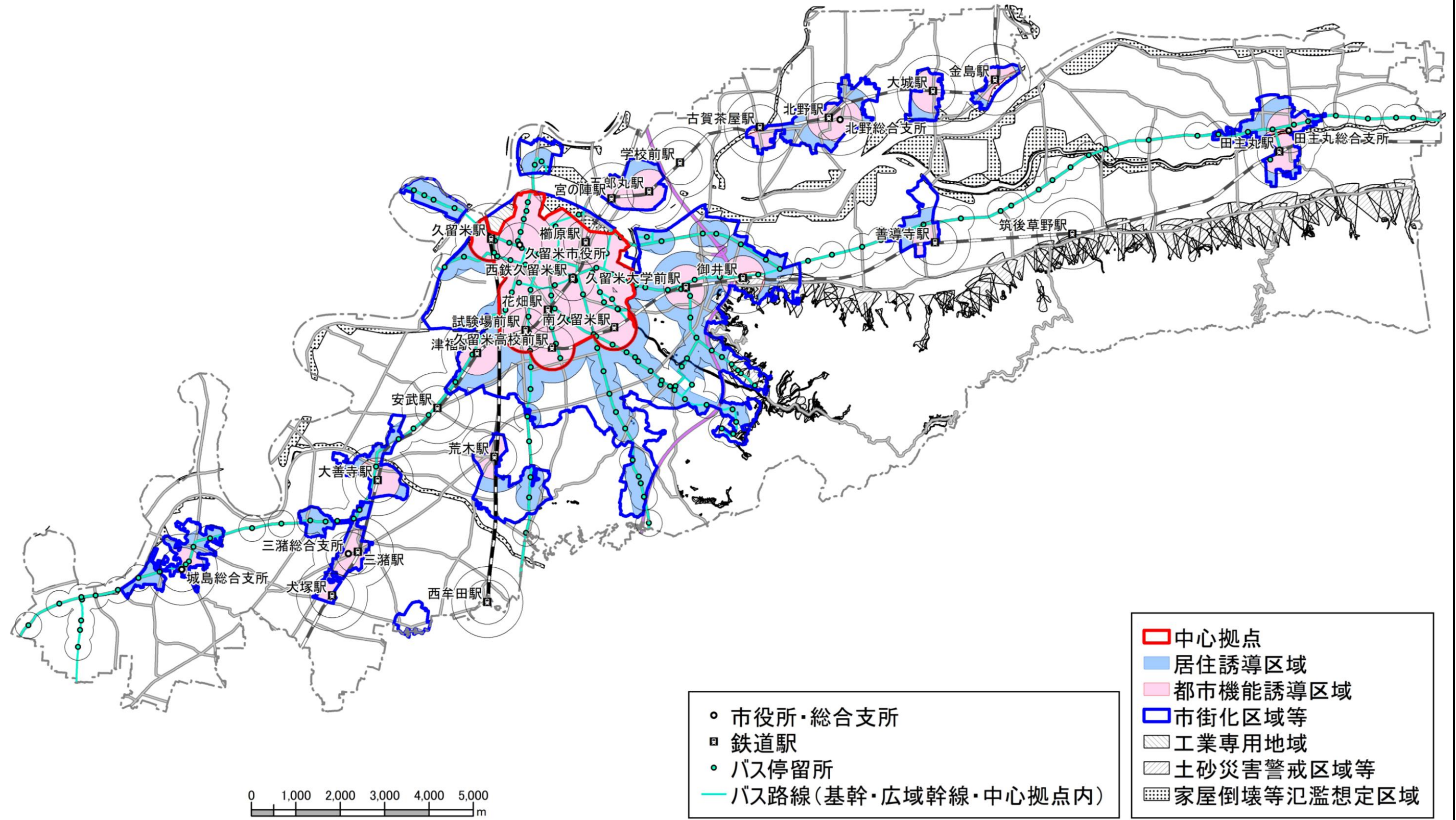
## &lt;施設規模等の詳細&gt;

誘導施設	規模等の詳細
高次医療施設	医療法第4条に定める地域医療支援病院又は医療法第4条の2に定める特定機能病院
医療施設	医療法第1条の5に定める病院又は診療所
大規模商業施設	物品販売業を営む店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000m <sup>2</sup> を超えるもの
スーパーマーケット	食品衛生法第51条に定める食肉販売業又は魚介類販売業を行う店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が500m <sup>2</sup> を超えるもの
銀行等	銀行法第4条に基づく免許を受けて銀行業を営む銀行、信用金庫法第4条に基づく免許を受けて金庫事業を行う信用金庫及び信用金庫連合会、労働金庫法第6条に基づく免許を受けて金庫事業を行う労働金庫及び労働金庫連合会、農林中央金庫法に基づく農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫法に基づく商工組合中央金庫

※<sup>1</sup>《戦略・拠点性を高める都市機能を有するもの》

戦略、拠点性を高める都市機能については、「久留米市新総合計画」や「久留米市都市計画マスタープラン」等で目指している都市像の実現に向け、都市機能の役割を担う施設(社会福祉施設等)の整備に関する検討が具体的になされるなかで、本計画の都市機能誘導施設への位置付けについて検証していくものとします。

図：都市機能誘導区域及び居住誘導区域



## (1) 誘導施策の基本体系

久留米市が目指す「コンパクトな拠点市街地の形成と拠点をネットワークする都市構造」の構築を推進するため、都市機能誘導区域内への各種生活サービス施設の維持・誘導、居住誘導区域内の一定の人口密度の確保、各拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの充実などを総合的に展開します。

具体的な施策の実施については、地域の現状や特性に応じて、下記に示す体系で展開していきます。なお、立地適正化計画が時間軸を持った計画であることから、計画に位置付けた施策・事業については、概ね5年ごとに評価等を行い、必要に応じて変更します。

コンパクトな市街地形成に向けて取り組む施策区分				ネットワーク形成に向けて取り組む施策区分
1. 都市機能誘導区域で展開する施策	都市機能等の誘導施策	1-1. 中心市街地の活性化	3. 持続可能な地域公共交通体系の構築に向けて展開する施策	
		1-2. 各拠点における都市機能の誘導や賑わいの創出		
	都市基盤の整備	1-3. 都市機能の誘導に向けた魅力的な市街地環境の形成		
	その他関連施策	1-4. その他立地適正化計画と連携して取り組む関連施策		
2. 居住誘導区域で展開する施策	居住機能等の誘導施策	2-1. 中心市街地の活性化	3. 持続可能な地域公共交通体系の構築に向けて展開する施策	
		2-2. 居住誘導区域への居住の誘導		
	都市基盤の整備	2-3. 居住の誘導に向けた魅力的な市街地環境の形成		
	その他関連施策	2-4. その他立地適正化計画と連携して取り組む関連施策		
4. 市域全体で展開する施策				

## (2) 誘導施策の基本的な考え

(■:国等の支援を活用しながら、具体的に取組もうとする施策)

### 1. 都市機能誘導区域で展開する施策

#### ◆都市機能等の誘導施策

#### 1-1. 中心市街地の活性化

- 中心市街地などにおいて、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業等による新たな土地利用の推進、広域的な都市機能の集積等により、まちの魅力と賑わいを創出します。

■ JR久留米駅前第二街区（市街地再開発事業）

#### 1-2. 各拠点における都市機能の誘導や賑わいの創出

- 区域の核となる中心拠点、地域生活拠点等の機能を高めるため、特定用途誘導地区をはじめとした都市計画手法の活用や、民間事業者との連携などにより、誘導施設及びその他日常生活に必要な機能の集積を誘導する取組を進めます。
- 中心拠点、地域生活拠点において、都市交通の円滑化を図るとともに、都市施設整備や土地利用の再編により、都市再生を推進します。

#### ◆都市基盤の整備

#### 1-3. 都市機能の誘導に向けた魅力的な市街地環境の形成

- 中心拠点、地域生活拠点等において、自転車通行空間の整備や緑化拠点整備など、魅力的で賑わいのある市街地環境の創出を図ります。

■ 久留米市中央部地区

#### ◆その他関連施策

#### 1-4. その他立地適正化計画と連携して取り組む関連施策

- 久留米市立地適正化計画における高次都市機能の集積とともに、MICE※'誘致、宿泊施設、文化・スポーツ施設等の立地などと連携し、福岡県南地域の中核都市として地域全体を牽引する拠点形成を進めます。
- 都市基盤の整備に併せ、景観形成事業やエリアマネジメント※'の取組など、ハード・ソフトの施策を一体的に進め、質の高い快適な都市空間の形成を進めます。

※'MICEとは、「Meeting（会議）」「Incentive travel（報奨・研修旅行）」「Convention（大会・学会・国際会議）」「Exhibition/Event（展示会・見本市/イベント）」の頭文字をあわせた言葉で、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベント等の総称です。

※'エリアマネジメントとは、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組のことです。

## 2. 居住誘導区域で展開する施策

### ◆居住機能等の誘導施策

#### 2-1. 中心市街地の活性化

- 中心拠点への広域的な都市機能の集積に併せ、都市型住宅をはじめとした居住機能の集積等により、まちの魅力と賑わいの創出を図ります。

#### 2-2. 居住誘導区域への居住の誘導

- 居住誘導区域内の低未利用地や公有地の活用、地域優良賃貸住宅の供給など、まちなか居住の推進により暮らし続けられるコンパクトなまちの形成を進めます。

### ◆都市基盤の整備

#### 2-3. 居住の誘導に向けた魅力的な市街地環境の形成

- 誰もが安全・安心・快適に暮らせる魅力的な市街地環境の創出に向けた交通結節機能も含む都市基盤整備を進めます。

■ 大善寺駅周辺地区、荒木駅周辺地区、宮の陣駅周辺地区

### ◆その他関連施策

#### 2-4. その他立地適正化計画と連携して取り組む関連施策

- 都市基盤の整備に併せ、景観形成事業やエリアマネジメントの取組など、ハード・ソフトの施策を一体的に進め、質の高い快適な都市空間の形成を進めます。
- 住み替え支援他、移住サポートや空き家活用等の支援の充実により、まちなか居住を誘導します。

### 3. 持続可能な地域公共交通体系の構築に向けて展開する施策

中心拠点と地域の生活拠点などが相互に機能を補完し合うネットワーク型のコンパクトな都市づくりを進めるためには、拠点間をネットワークする地域公共交通の役割が重要であり、持続可能な地域公共交通体系の構築に向けて各種施策を進めます。

なお、地域公共交通に係る施策については、「久留米市地域公共交通網形成計画」の以下の方針と連携した施策の展開を図ります。

#### ◆久留米市の強みを活かし、活力を育む地域公共交通体系

- 市域内外の連携を支える地域公共交通網を形成します。
- 魅力と賑わい溢れる中心拠点づくりを支援する地域公共交通環境を形成します。
- 地域資源を活かした観光振興を支援する地域公共交通環境を形成します。

#### ◆誰もが安全・快適で、安心して暮らせる地域公共交通体系

- 多様なニーズに見合った生活交通を充実していきます。
- 誰にとっても安全な地域公共交通環境を整えていきます。
- 環境負荷が小さい移動手段である公共交通への転換を図ります。
- 公共交通利用者の維持・拡大を図ります。

### 4. 市域全体で展開する施策

市域全体で展開する施策については、上位計画である久留米市新総合計画や久留米市キラリ創生総合戦略などと連携した取組を進めます。

#### (3) 国の支援制度等について

各施策においては、国等が行う財政・金融上の支援制度、税制上の支援制度等を必要に応じ活用することで、その推進を図ります。

## (1) 防災指針の必要性

近年、全国各地で土砂災害や河川堤防の決壊等による浸水などが発生し、生命や財産、社会経済に甚大な被害が生じており、今後も気候変動の影響による自然災害が頻発・激甚化することが懸念されます。

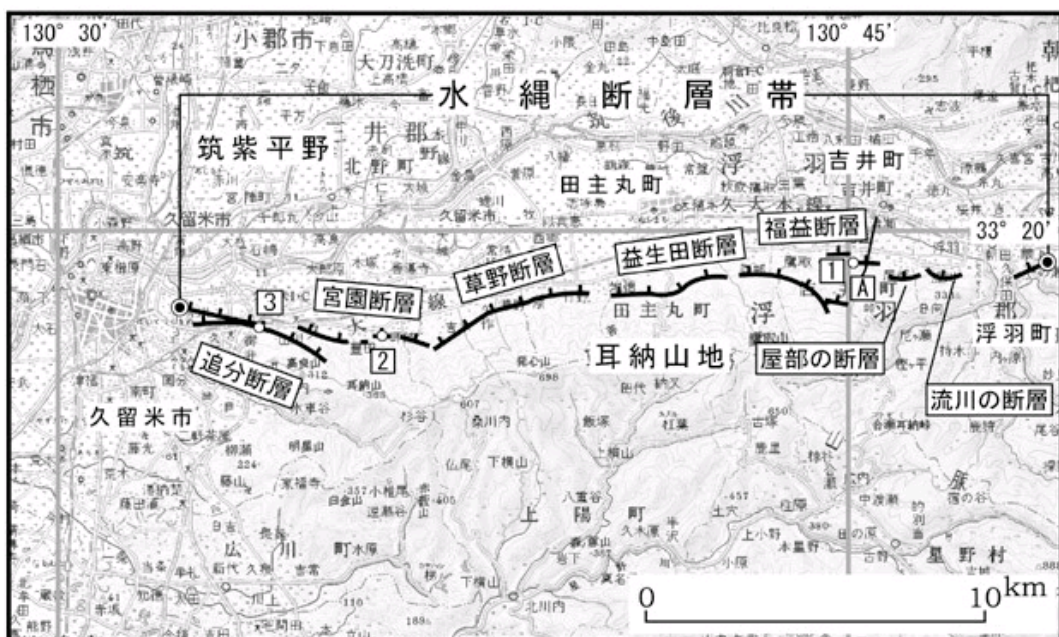
コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、市全域における取組を踏まえつつ、特に居住誘導区域における災害リスクに対して、必要な防災・減災対策を計画的かつ着実に取り組むことが必要です。

本市が有する災害リスクは、主に震災リスク（地震）と水災害リスク（洪水、内水、高潮及び土砂災害）があります。

地震に関するリスクについては、うきは市浮羽町から本市田主丸町を経て合川町までに至る、全長約 26 キロメートルの水縄活断層を有しています。

水縄断層帯の最新の活動は、679 年(天武 7 年)の筑紫地震とされています。筑紫地震はマグニチュード 6.5～7.5 の規模と推測され、日本書紀によると『幅 2 丈(6 メートル)、長さ 3 千余丈(10 キロメートル)の地割れ』が生じ、家屋の倒壊が多数あったとされています。

この断層帯の調査結果によると、過去の活動時期から平均的な活動周期は、約 1 万 4 千年に 1 回の活動とされており、今後 30 年～300 年以内の地震発生確率はほぼ 0 パーセントに近い数値となっています。



(出典：地震調査研究推進本部)



また、平成 17 年の福岡県西方沖地震を踏まえ、国が警固断層帯調査を行った結果、今後 30 年以内に地震が発生する確率は 0.3～6.0%となっています。仮に警固断層帯南東部（福岡市）でマグニチュード 7.2 の地震が発生した場合は、本市においても震度 6 弱以上の揺れが起こると予測されています。

このような災害リスクを踏まえ、本市は、地震の揺れに対する建築物の安全性を向上させるため、耐震改修促進計画を策定し、その対策に取り組んでいます。

更に、谷や沢を埋めた造成宅地等に代表される大規模盛土造成地では、東日本大震災等において滑動崩落した事例が報告されており、本市においても、大規模盛土造成地マップを公表し、安全性の検証に取り組んでいきます。

一方、水災害リスクに関しては、毎年のように豪雨による浸水被害が発生しており、近年、特に頻発・激甚化しています。そのため、洪水、内水、高潮、土砂災害など、災害の種類ごとに検討を行う必要があるとともに、災害が同時発生することによる被害の拡大等も想定し、これらの災害対策を総合的に検討することが必要です。

防災指針では、本市の有する災害リスクや近年の被害状況を踏まえ、特に頻発・激甚化しつつある水災害に特化することで、効果的な防災・減災対策の取組方針を示します。なお、防災指針は、別冊として取りまとめます。

### 近年の水災害状況

降雨名	H29.7月 九州北部豪雨	H30.7月豪雨	R1.7月豪雨	R1.8月大雨	R2.7月豪雨
降雨期間	H29/7/5～6 【7/5大雨特別警報】	H30/6/28～7/8 【7/6大雨特別警報】	R1/7/18～22 【7/21記録的短時間大雨情報】	R1/8/26～29 【8/28大雨特別警報】	R2/7/5～11 【7/6大雨特別警報】
総降水量	178.0mm ※近隣朝倉市1,000mm超	386.0 mm	474.5 mm	408.0 mm	772.0 mm 【7/8～11累計値】
住宅被害 (内床上浸水)	1棟 (1棟)	1,434棟 (423棟)	316棟 (196棟)	51棟 (27棟)	1,955棟 (335棟)
道路被害	14件	369件	58件	127件	191件
河川被害	0件	14件	25件	34件	37件
土砂災害	0件	43件	0件	0件	7件
農作物及び 施設・機械被害	0.4億円 (被害面積 856.5 a)	25.3億円 (被害面積 1025.7 a)	4.6億円 (被害面積 172.6 a)	7.1億円 (被害面積 872.7 a)	16.3億円 (被害面積 2412.0 a)

## (1) 目標値

久留米市立地適正化計画の実現を図るために、「コンパクトなまちづくり」や「公共交通によるネットワーク」の達成を示す目標値を以下の通り設定します。

また、防災指針において災害リスクの低減を図るための目標値を以下の通り設定します。

**目標1 居住誘導区域内の人口密度（人/ha）**

基準値：54人/ha  
（平成27年(2015年)）



目標値：54 人/ha  
（令和7年(2025年)）

**目標2 公共交通利用回数（回/人・年）**

基準値：132 回/人・年  
（平成27年(2015年)）



目標値：140 回/人・年  
（令和7年(2025年)）

**目標3 住民のすみやすさ意識（%）**

基準値：82 %  
（平成27年(2015年)）



目標値：90 %  
（令和7年(2025年)）

**目標4 自主防災マニュアルの策定率（%）**

防災指針

基準値：50%  
（令和3年(2021年)）



目標値：100%  
（令和7年(2025年)）

**目標5 内水ハザードマップ（道路冠水注意マップ除く）整備率（%）**

防災指針

基準値：—  
（令和3年(2021年)）



目標値：100%  
（令和7年(2025年)）

**目標6 洪水標識の設置（%）**

防災指針

基準値：—  
（令和3年(2021年)）

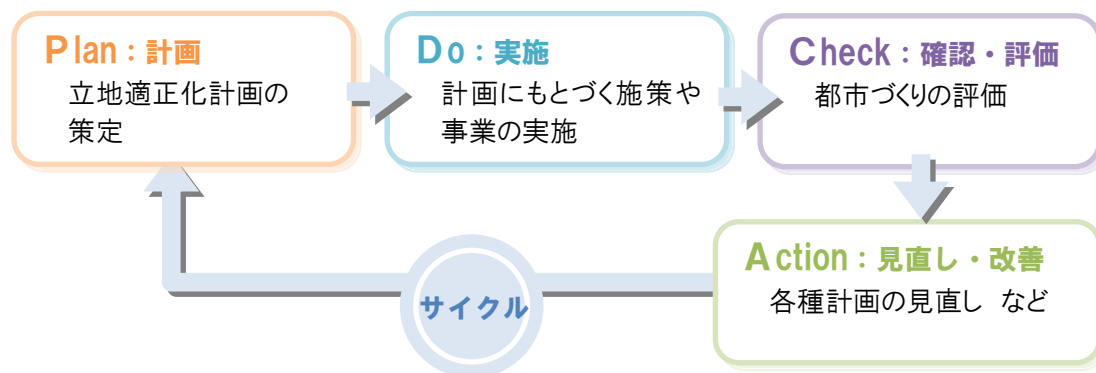


目標値：100%  
（令和7年(2025年)）

## (2) 計画の評価

目標の達成に向けて各種制度や事業を活用して推進しますが、効果的にまちづくりを進めていくには、計画の達成状況を評価し、状況に合わせて都市計画や各誘導区域等を見直すなど、時間軸をもって運用する事が重要です。

そこで、久留米市立地適正化計画の進行管理は、Plan（計画）、Do（実施）、Check（確認・評価）、Action（見直し・改善）のPDCAサイクルを導入し計画の着実な実現を目指します。



### その他区域外への対応について

中心拠点や地域生活拠点などを形成することで、各地域の生活利便性を維持するとともに、居住誘導区域外の地域についても、

- ① 持続的な地域コミュニティの形成を目指す必要がある地域
- ② 良好な環境を備え、暮らしを支える市街地の機能を継続して有効活用する地域
- ③ 鉄道駅周辺の立地特性を活かし、鉄道沿線居住や都市機能の誘導などの可能性を有する地域

などについては、生活サービス機能が低下しないように、他の施策とも連携し、総合的な取組を進めていく必要があります。

については、久留米市全域で持続可能な都市づくりを進めるため、居住誘導区域外の地域における適切な土地利用のあり方などについても検討します。



## 久留米市立地適正化計画

久留米市 都市建設部 都市計画課  
〒830-8520 福岡県久留米市城南町 15-3  
電話 0942-30-9083 ファクス 0942-30-9714