

## 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

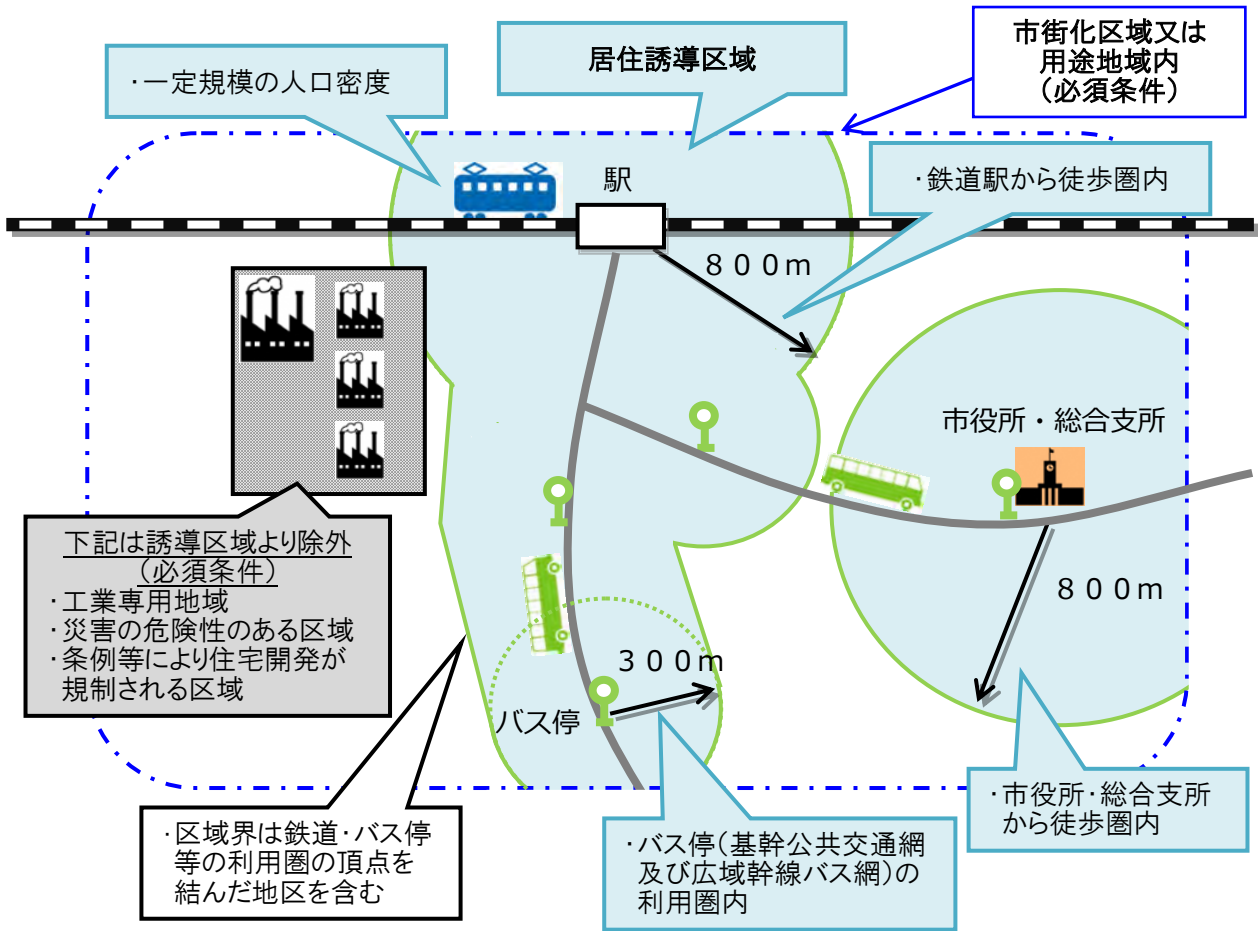
## ○災害リスクの高い区域(災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、家屋倒壊等氾濫想定区域)

※<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

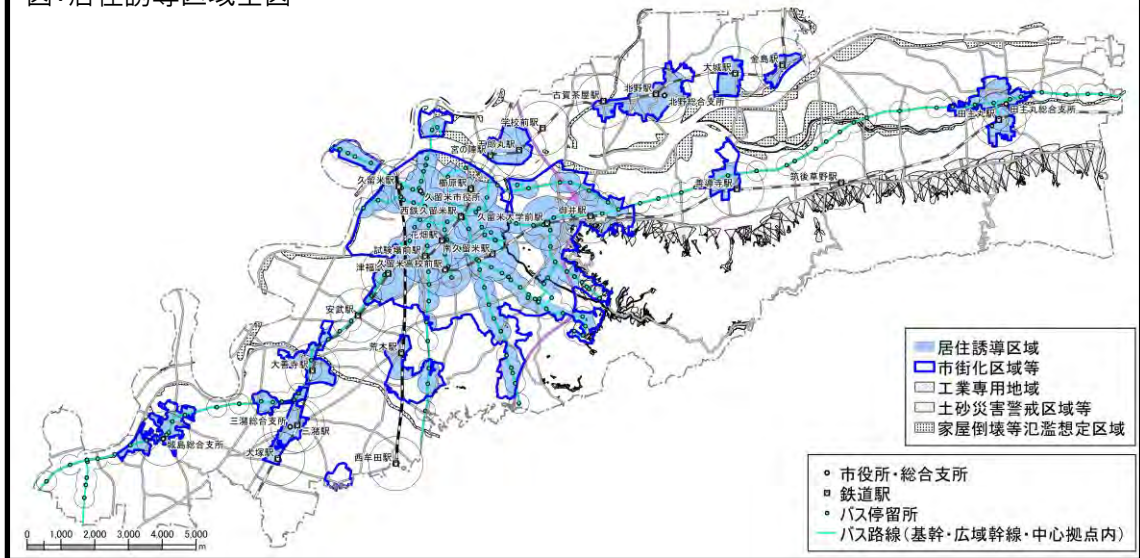
<居住誘導区域の設定の考え方(イメージ)>



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)

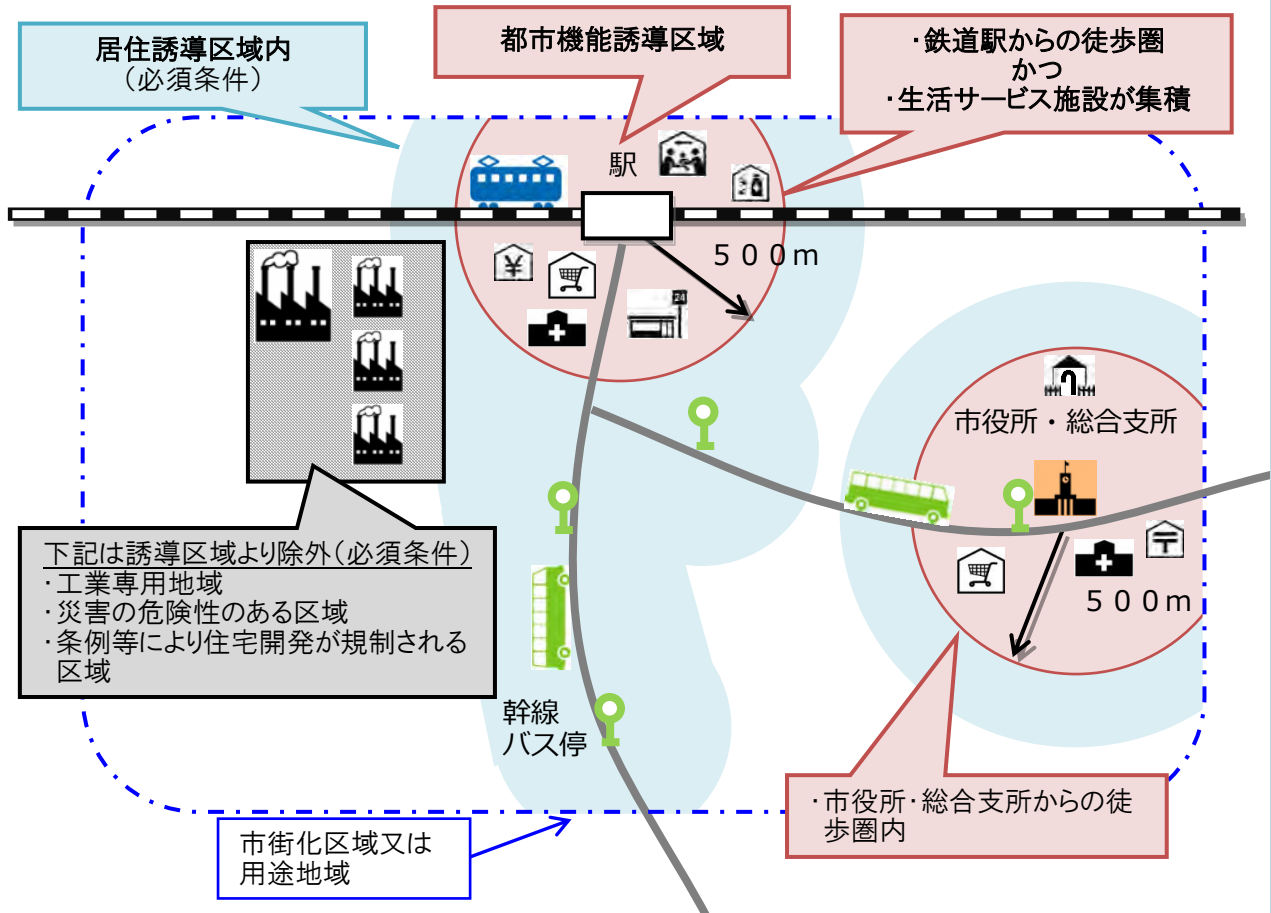
市役所・総合支所及び鉄道駅から500m圏内※の区域

- 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

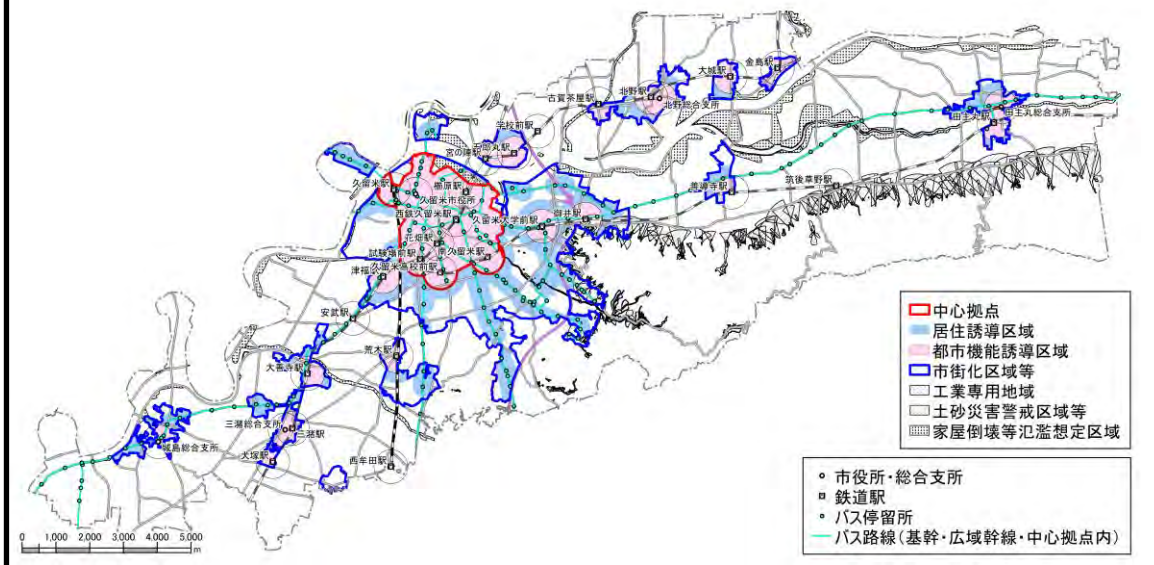
<都市機能誘導区域の設定の考え方(イメージ)>



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>

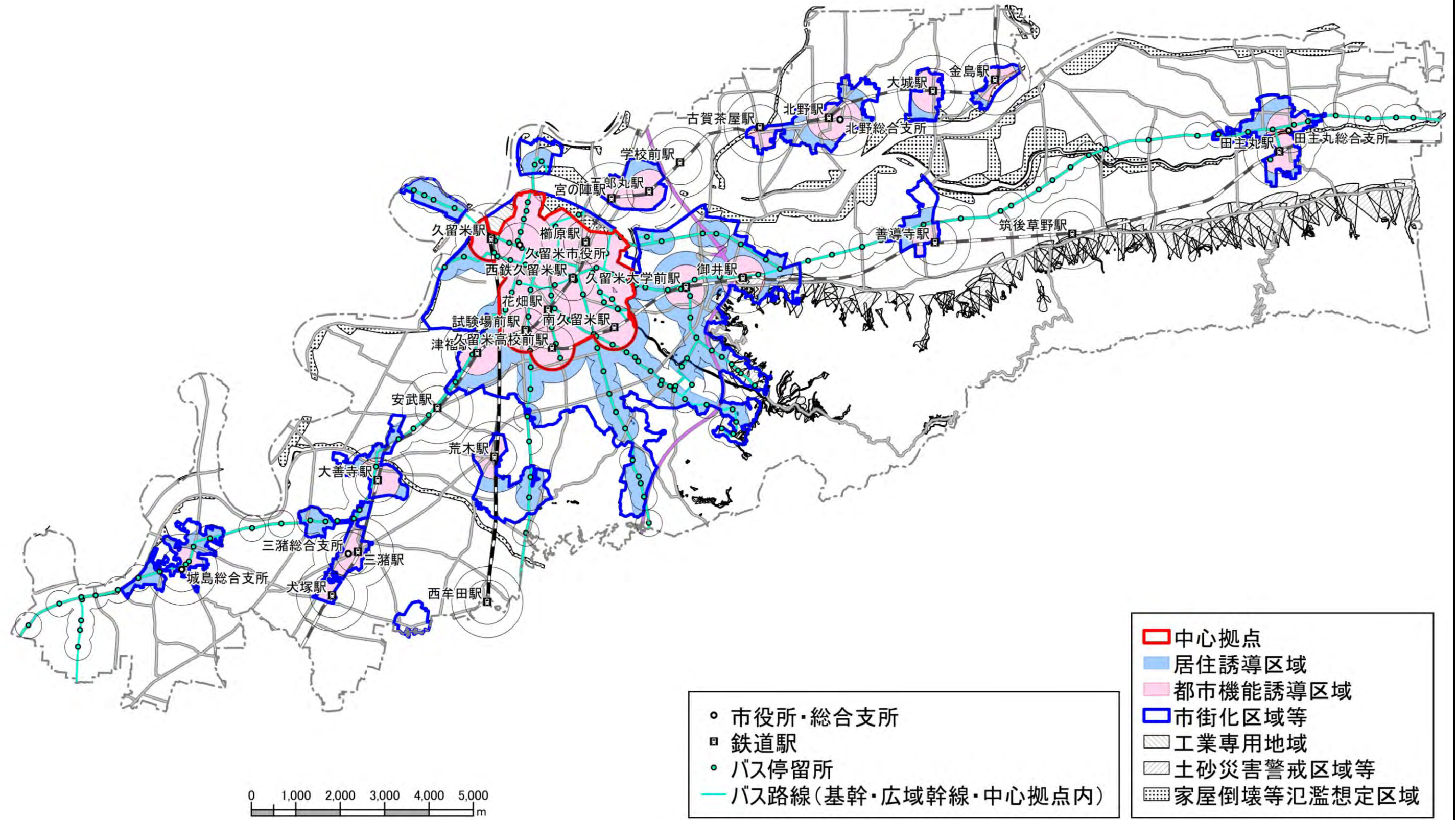
<施設規模等の詳細>

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。

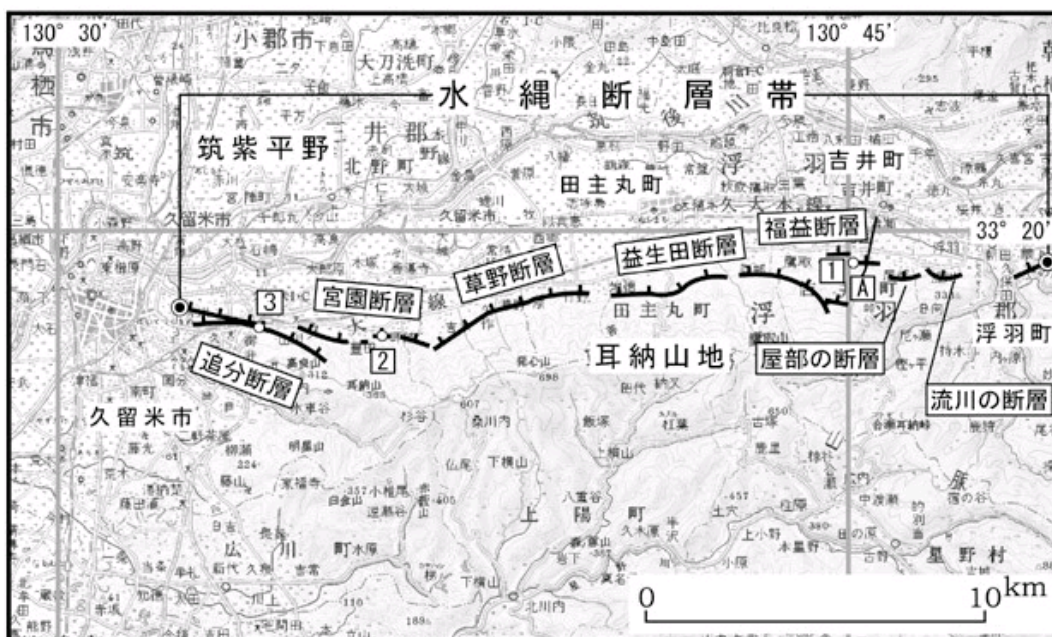
コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、市全域における取組を踏まえつつ、特に居住誘導区域における災害リスクに対して、必要な防災・減災対策を計画的かつ着実に取り組むことが必要です。

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))

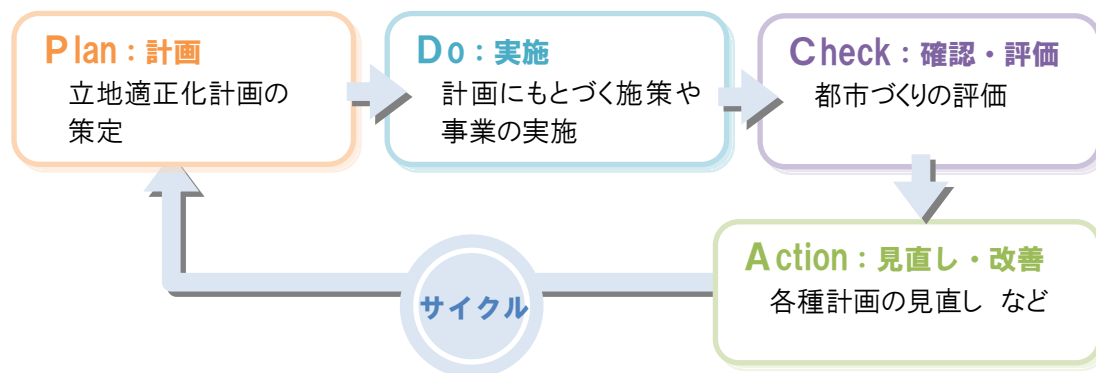


目標値: 100%  
(令和7年(2025年))

## (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、P l a n（計画）、D o（実施）、C h e c k（確認・評価）、A c t i o n（見直し・改善）のP D C A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