

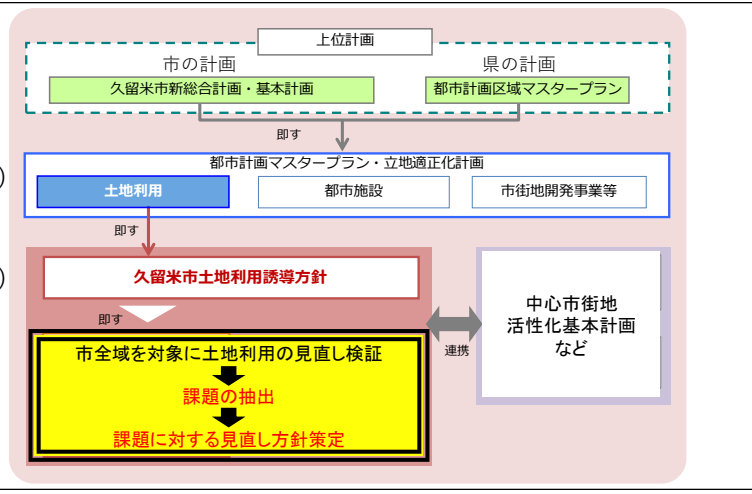
都市計画（土地利用）の見直し方針 に関する意見募集について（概要）

<1. 都市計画（土地利用）の見直しに取り組む背景と目的>

都市づくりの上位計画である久留米市都市計画マスタープラン・立地適正化計画に基づき、空間構成の基礎となる土地利用について整理した久留米市土地利用誘導方針を令和2年3月に策定しました。その方針を踏まえ、現在の土地利用について**検証を行った結果、市全体に共通する課題や各地域における課題を確認**することができました。**これらの課題に対する対応の方向性や施策等について、市民の皆様からご意見をいただきながら、将来の都市計画（土地利用）の見直しに活かしていきたい**と考えております。市民の皆様におかれましては、積極的なご意見をお願いいたします。

【これまでの経緯等】

- 平成24年12月
都市計画マスタープランの策定
(令和2年3月改定)
- 平成29年3月
立地適正化計画の策定
(令和2年3月改定)
- 令和2年3月
土地利用誘導方針の策定
↓
都市計画（土地利用）の検証・
見直し方針案の策定

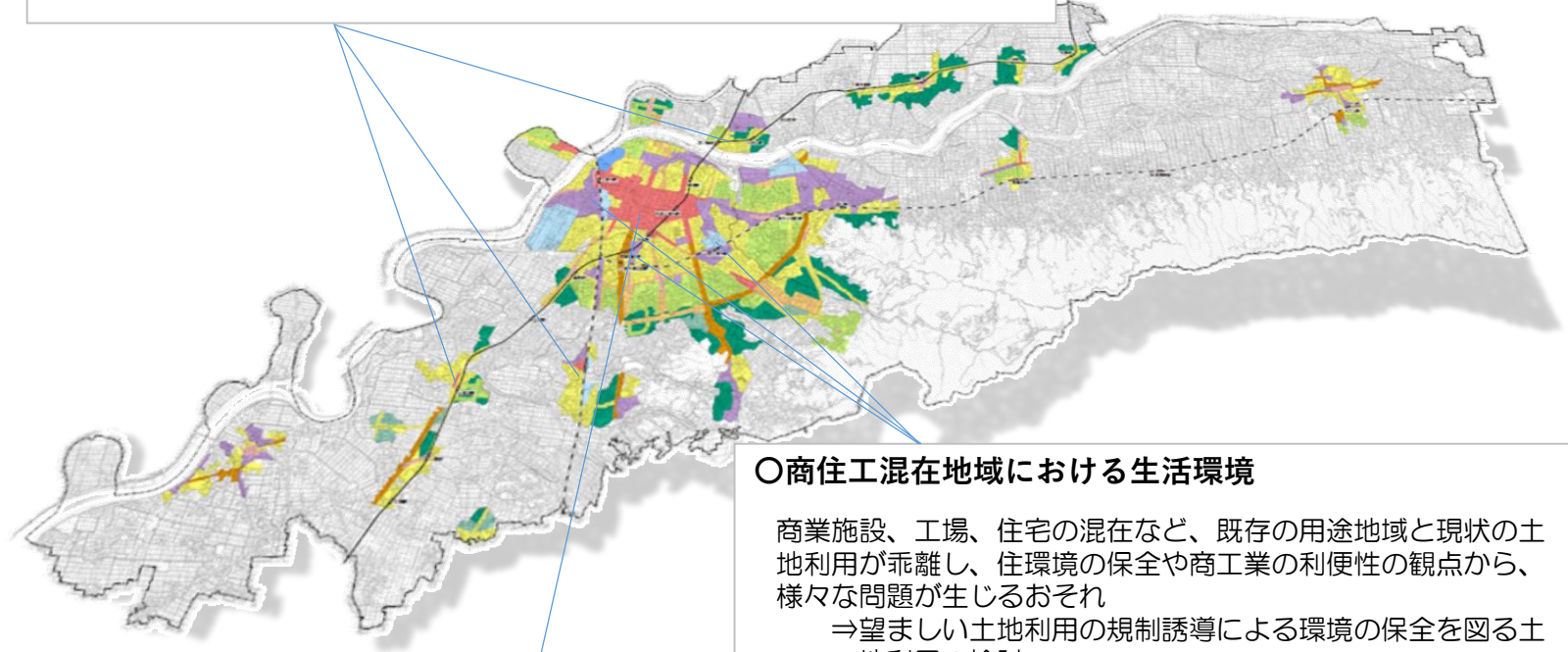


<2. 久留米市が抱える土地利用の課題>（検討を要する地域の例）

地域によって様々な課題を有しており、代表的なものを以下にお示しします。今後は、「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」の実現に向け、土地利用の見直しに取り組めます。

○拠点形成に向けた適切な立地誘導

立地適正化計画において都市機能誘導・居住誘導区域に指定されている拠点となる鉄道駅周辺の一部では、拠点形成に向けた施設の立地誘導を図ることが出来ない土地利用制度（用途地域等）になっている箇所が存在
⇒拠点となる鉄道駅周辺への生活サービス施設並びに居住の誘導に向けた土地利用の検討



○商住工混在地域における生活環境

商業施設、工場、住宅の混在など、既存の用途地域と現状の土地利用が乖離し、住環境の保全や商工業の利便性の観点から、様々な問題が生じるおそれ
⇒望ましい土地利用の規制誘導による環境の保全を図る土地利用の検討

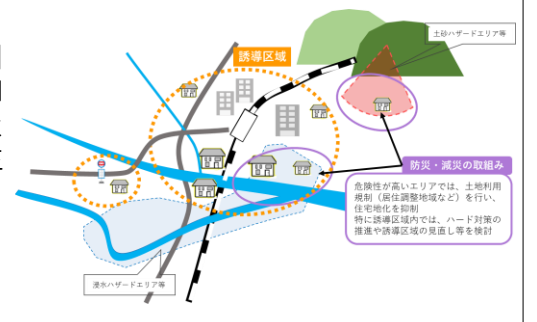
○都市機能誘導施設の誘導・維持（存続）

医療、福祉、商業等の都市機能誘導施設の新たな誘致や、既存の誘導施設が維持存続するためには、施設を新設・更新する必要があり、容積率の不足や用途制限等が課題
⇒必要な施設の立地促進、機能増進に向けた土地利用の検討

○その他にも、地域の特徴に応じた様々な課題があります。

○頻発する甚大な自然災害

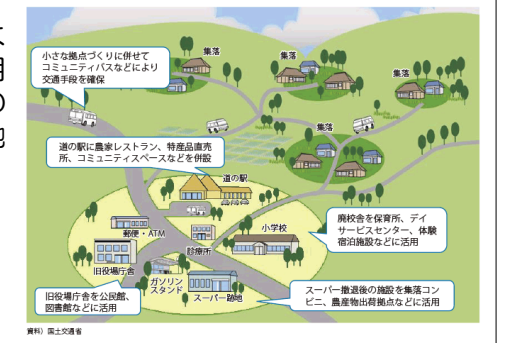
熊本地震（2016）や九州北部豪雨（2017）、令和2年7月豪雨（2020）災害など、甚大な被害が発生
⇒住宅地化の抑制や雨水流出抑制につながる防災・減災に向けた土地利用の検討



（中長期的取組み）

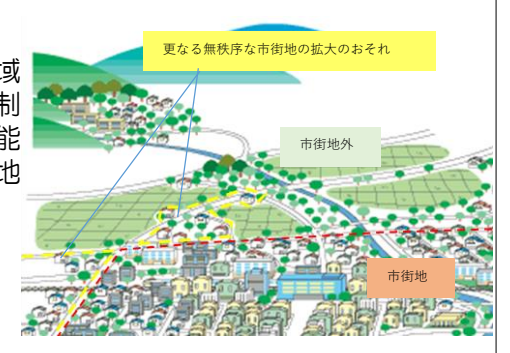
○少子高齢化、人口減少社会における都市の低密度化

人口減少・高齢化の進行により、特に市街化調整区域や用途白地地域において、空家の発生、地域コミュニティや地域活力が低下するおそれ
⇒既存集落維持に向けた土地利用の検討



○無秩序な市街地の拡大

市街地外である市街化調整区域や用途白地地域では、一定の制限のもとに住宅等の立地が可能となっており、無秩序に市街地が拡大するおそれ
⇒無秩序な市街地の拡大の抑制に向けた土地利用の検討



< 3. 市民生活に関わる主な課題と対応 >

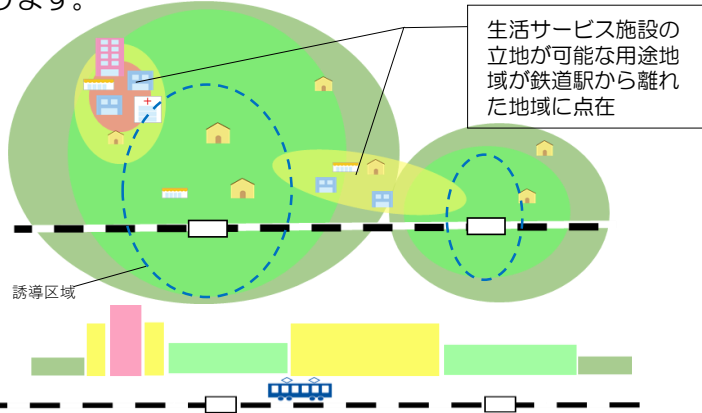
このような様々な課題について、その整理と課題解消に向けた検証を行った結果、その中には、多くの地域に共通するものがありました。これらは、特に市民生活に大きく関係し、今後重要なものとなりますので、市民の皆様のご意見をいただきながら、将来の都市計画（土地利用）の見直しに活かしていきたいと考えております。

1) 拠点形成に向けた適切な立地誘導

【課題】

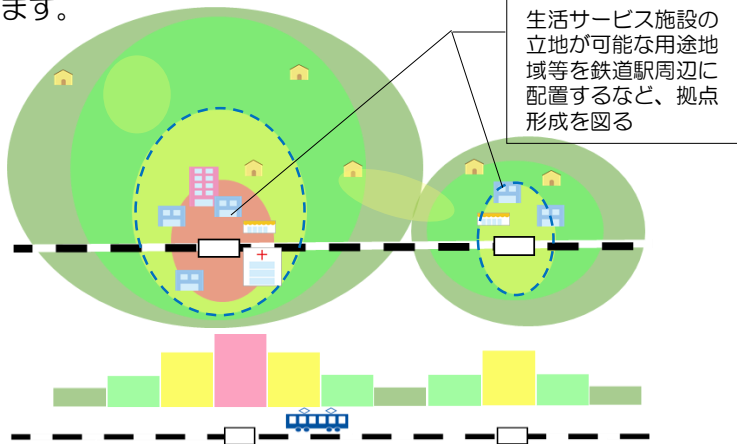
立地適正化計画において都市機能・居住誘導区域に指定されている拠点となる鉄道駅周辺の一部では、**拠点形成に向けた施設の立地誘導を図ることが出来ない箇所が存在します。**

そのため、鉄道駅周辺への生活サービス施設及び居住の誘導を図ることが可能となる土地利用への転換を検討する必要があります。



【対応の方向性（案）】

拠点の核となる鉄道駅周辺へ、地域の特性に応じた生活サービス施設や居住の立地が可能となる用途地域を配置し、公共交通の利便性を活かしたコンパクトな拠点形成を目指します。

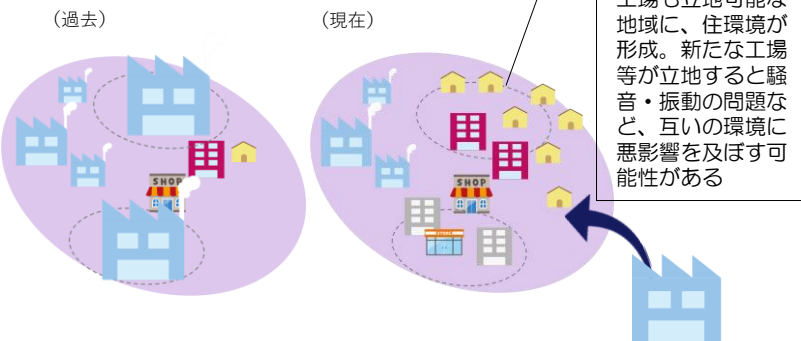


2) 工業系用途地域が住宅地化された地域

【課題】

工業施設は市街地内に広く分布しており、工業地としての利便増進のために、工業系用途地域を現在まで広く指定してきました。しかし、時代の流れにより、整備された産業団地や交通アクセスのよい地域への移転が進み、その跡地に住宅が立ち並び、良好な住環境が形成されている地域も存在します。そのような地区において、現在も工業系用途地域が指定されているため、**新たな工場等が立地可能であり、形成された住環境が阻害されてしまうおそれがあります。**

そのため、工業系施設を誘導すべき地域とそれ以外の地区を明確にし、工業地としての利便性と居住環境の保護に向けた土地利用を検討する必要があります。



【対応の方向性（案）】

商業、住居、工業それぞれが集積するメリハリある土地利用を目指し、それぞれの特性に応じた用途地域等を配置することで、工業地としての利便性と居住環境の保護を目指します。

用途地域の配置を見直すなど、工場などの建物は、集積を図るべき地域に誘導し、工業地の利便性の保護を図ります。また、商業・住居も同様に、集積すべき地域に誘導し、メリハリある土地利用を目指します。



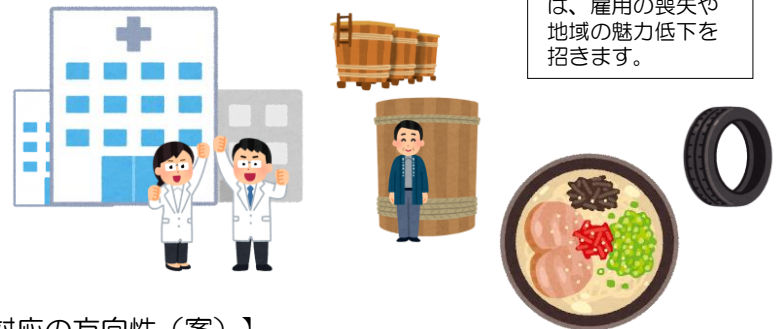
3) 地域の発展を支えてきた産業等の保護・増進

【課題】

久留米市には、地域に根付き、市の発展とともに歩んできた医療をはじめとする産業・企業が多数存在します。このような産業・企業が衰退・撤退すると、**都市としての魅力や地域活力の低下を招くおそれがあります。**

そのため、このような産業の保護・増進に向けた土地利用を検討する必要があります。

(発展を支えてきた産業) (地域に根付いた産業)



【対応の方向性（案）】

地域に根付いた産業は、その地域に存続し続けることで、地域の活性化につながります。**土地利用手法を柔軟に活用し、産業の保護・増進、近隣の居住環境との共存・発展を目指します。**



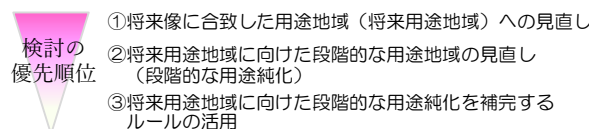
< 4. 都市計画（土地利用）見直しの考え方 >

1) 土地利用制度

拠点・住環境形成等に向けた都市計画（土地利用）の見直しは、土地利用の基礎となる**用途地域の見直しを基本**とします。また、新たな土地利用制度が創設されていることなどを踏まえ、**用途地域を補完する特別用途地区等の柔軟な適用も含めて検討**を行います。

2) 上位計画・方針に基づく将来都市像に向けた都市計画（土地利用）見直しの考え方

将来都市像への都市計画（土地利用）の見直しやそれに向けた段階的な見直しなど、地域の状況を踏まえながら適切な対応を検討します。



3) 段階的な都市計画（土地利用）見直しの例

目指す土地利用と現状の乖離が大きい場合は、部分的に制限を行うなど、段階的に取り組むことが可能か検討を行います。



< 5. スケジュール（予定） >

将来都市像の実現に向けた土地利用の見直しは、重点的に取り組むべき内容や都市計画道路などのハード整備の状況を考慮しつつ、優先度に応じて**概ね5年を目標**に取り組めます。

< 問い合わせ先 >

久留米市 都市建設部 都市計画課
所在地：城南町15番地3 本庁舎12階
TEL：0942-30-9083
FAX：0942-30-9714
mail：toshikei@city.kurume.fukuoka.jp

