

久留米市土地利用誘導方針

(案)

2019年 月

福岡県久留米市

QR
コード

久留米市土地利用誘導方針

目次

第1章 土地利用誘導方針とは	1
1-1 目的	1
1-2 土地利用誘導方針の位置づけ等	1
1-3 上位計画等における土地利用の考え方	2
1-4 土地利用の現状と課題	4
1-5 土地利用誘導方針策定にあたり配慮すべき視点	7
第2章 土地利用誘導方針	8
2-1 「市街地」、「市街地外」の設定	8
2-2 土地利用区分の設定と体系	9
2-3 市街地における土地利用誘導方針	11
2-4 市街地外における土地利用誘導方針	21
第3章 土地利用誘導の具現化に向けて(推進方策)	26
3-1 土地利用の基本的枠組み	26
3-2 市街地、市街地外における土地利用の推進	28
3-3 具体の土地利用推進方策	29
3-4 開発許可制度の運用方針	38
3-5 その他制度の活用	40
3-6 目指すべき都市構造の実現に向けたロードマップ	41

第1章 土地利用誘導方針とは

1-1 目的

土地利用誘導方針は、久留米市都市計画マスタープランで方針として示した『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』を実現するため、特に、空間構成の基礎となる土地利用に関する規制等について、都市計画の観点から今後の進め方を総合的・戦略的に整理し、土地利用を適切に誘導することを目的とするものです。

1-2 土地利用誘導方針の位置づけ等

本方針は、久留米市新総合計画、久留米市都市計画マスタープランや立地適正化計画に即すとともに、各種計画と整合を図りつつ、土地利用規制・誘導における運用の考え方を示すものであり、今後、用途地域をはじめとする土地利用制度については、本方針に基づいて運用します。

なお、本方針は、市全体の土地利用を対象としており、特に市街地においては、用途地域などの地域地区や地区計画等の運用にあたって即すべき考え方を整理したものです。

また、都市計画法に規定される土地利用誘導方針以外の土地利用に関する諸制度の運用や、その他都市づくりに関する様々な取り組みについても、この方針を踏まえるものとします。

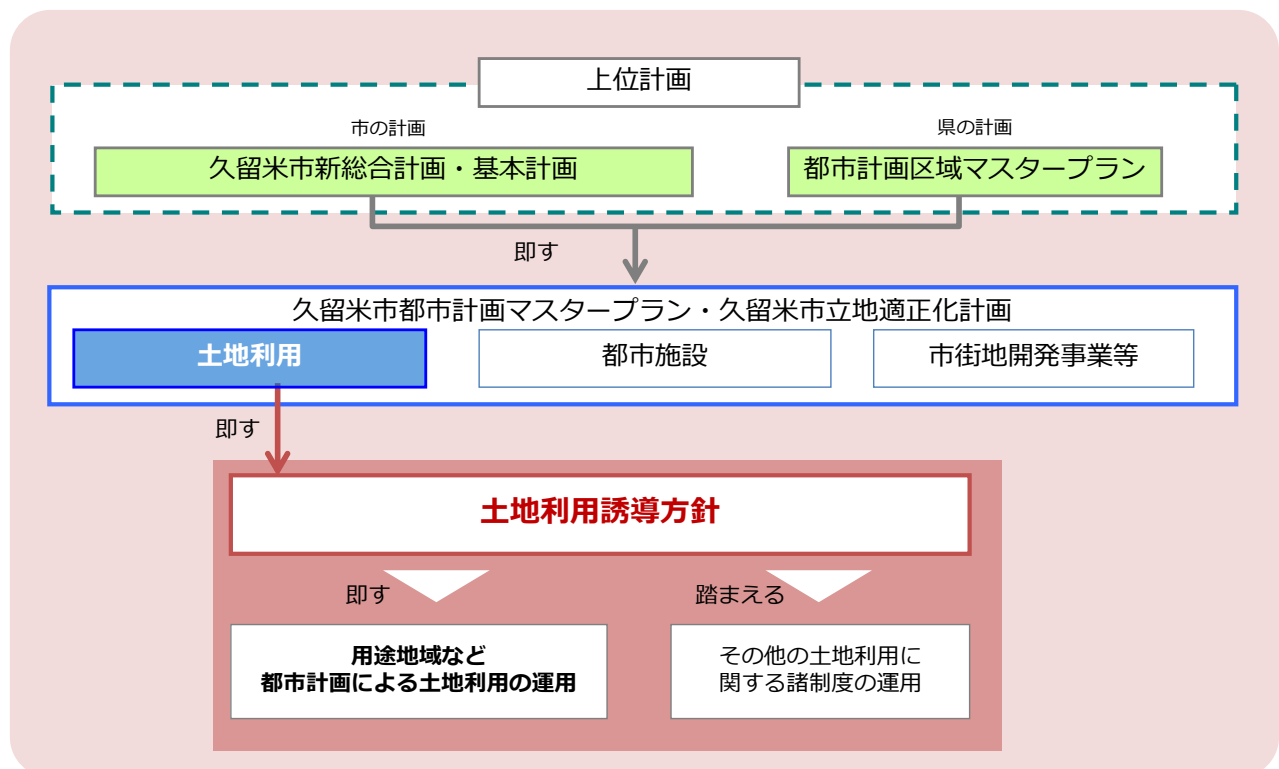


図 上位計画などとの関係

1-3 上位計画等における土地利用の考え方

土地利用誘導方針は、上位計画である「久留米市都市計画マスタープラン」、「久留米市立地適正化計画」の土地利用の方針に即して設定する必要があります。

そのため、本方針を策定するにあたって上位計画における土地利用方針について整理します。

1. 都市計画マスタープランにおける土地利用方針

目指すべき将来像の実現に向けて、各地域の特性を活かしながら、計画的な土地利用を行うことが必要であり、都市計画マスタープランに示す以下の項目を基本方針としています。

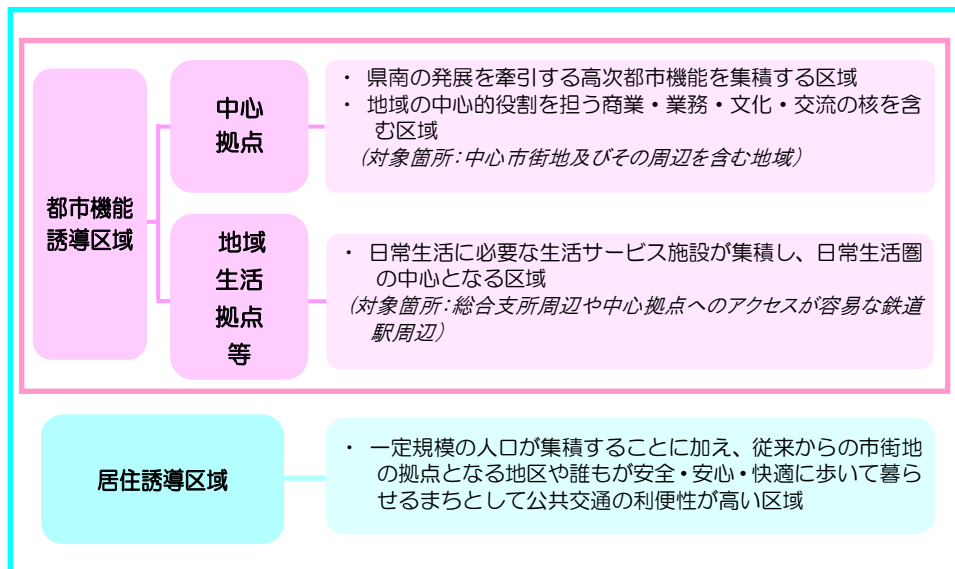
- コンパクトな市街地の形成と市街地拡大の抑制
- 中心拠点、地域生活拠点、鉄道駅といった地域特性を活かした拠点づくり
- 豊かな自然・田園環境の保全・活用
- 産業等の促進を図るための拠点づくり
- 佐賀県東部を含む県南地域をリードする都市基盤の形成
- 防災・減災の視点も含め全市的な視点による土地利用の一体的なコントロール



2. 立地適正化計画における土地利用方針

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。

- 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
- 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



図：都市機能誘導区域及び居住誘導区域

1-4 土地利用の現状と課題

上位計画で示す「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」の構築を進めていくには、以下のような課題を解決していく必要があります。

1. 久留米市全域における土地利用の課題

● 少子高齢化のさらなる進展と人口減少社会への対応

- 少子高齢化の進展、人口減少社会において、社会インフラの維持管理や空き家、空き地の増加に伴う防犯上や地域コミュニティの維持への影響など、今後顕在化が想定される課題への対応が求められています。

● 防災・減災のまちづくり

- 熊本地震や九州北部豪雨災害などにより甚大な被害が発生しています。そのため、土砂災害警戒区域等の災害リスクの高い地域への対応など、防災・減災のまちづくりを進める必要があります。

● 多様化するニーズや地域特性に合わせた柔軟な土地利用の運用

- 久留米市は、一つの行政区域に異なる都市計画制度が導入されており土地利用規制の内容に差異が生じています。また、医療施設や商業施設など、地域経済や地域活力に大きく影響を及ぼす施設も各地域に存在しており、今後も機能維持を図っていくことが求められています。そのため、全市的な視点からの土地利用の基本ルールだけでなく、地域ニーズの多様化に合わせたきめ細かな土地利用に対応できる補完ルールの導入など、地域特性に配慮した柔軟な土地利用の運用が必要とされています。



人口減少・少子高齢化が今後も進展していく中において、全市的な観点を含む、多様な視点から地域の特性を活かしたメリハリのある土地利用を進める必要があります。



2. 市街化区域、用途地域における土地利用の課題

● 中心市街地活性化の推進

- 近年、中心市街地の居住人口は増加しているものの、歩行者数はほぼ横ばい傾向にあることから、市中心部の賑わい低下が市域全体の魅力低下を招く恐れがあります。そのため、中心市街地における求心力を高め活性化を図る必要があります。

● 鉄道駅周辺への誘導を可能とする都市計画の見直し

- 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鉄道駅周辺の一部では、拠点形成に向けた適切な誘導が図れていない箇所も存在します。そのため、都市計画の見直しにより鉄道駅周辺への誘導施設並びに居住の誘導を図る必要があります。

● 商住工混在地域における環境の改善

- 商業施設、工場、住宅の混在など、既存の用途地域と現状が乖離し、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ている地域もみられます。そのため、望ましい土地利用の規制誘導により環境改善を図る必要があります。

中心拠点、地域生活拠点等に位置づけられたエリア、特に公共交通利便性の高い鉄道駅周辺では、その特性を活かした土地利用を進める必要があります。



3. 市街化調整区域、非線引き都市計画区域の用途白地地域における土地利用の課題

● 市街化調整区域における土地利用の整序

- 市街化調整区域では、都市計画法第34条第11号に基づき、既存集落のコミュニティや定住人口の維持等を図るため、主に自己用住宅の立地を緩和した「開発条例」を運用していますが、その適用区域は、全域一律に定めているため、今後、無秩序な市街地の拡大を招く恐れがあります。そのため、よりコンパクトで利便性の高い集落形成に向け、適切な土地利用の整序を図る必要があります。

● 非線引き都市計画区域の用途白地地域における土地利用の整序

- 非線引き都市計画区域の用途白地地域（以下、用途白地地域という。）では、特定用途制限地域を指定しているものの市街化調整区域と比べて緩い土地利用制限となっています。既存の特定用途制限地域では、農地や森林等の宅地等への転用が避けられず、周辺環境への影響が生じる恐れがあります。そのため、既存の特定用途制限地域の検証見直しやその他の手法などによる土地利用の整序を図る必要があります。



開発の外延化、人口減少・超高齢化の進展によりコミュニティの維持が危惧される中、将来にわたり一定密度の集落の持続が可能となるメリハリのある土地利用を進める必要があります。



1-5 土地利用誘導方針策定にあたり配慮すべき視点

土地利用の現状と課題を踏まえ、土地利用誘導方針の策定にあたっては、主に次の視点に配慮し取り組みます。

① 四町合併後の久留米市の都市計画のあり方

将来の久留米市の工業・商業・農業・防災、また住居などといった多様な視点から、地域の特性を活かした都市づくりを進めるため、久留米市全域の都市計画のあり方について検討します。



② 鉄道駅周辺の活性化

地域の生活を支える拠点形成の役割、福岡都市圏や久留米中心部への通勤者への定住の受け皿として、鉄道駅周辺の利便性を活かした土地利用について検討します。



③ 既存集落のコミュニティ維持

人口減少や超高齢社会の中で、既に一定の人口や都市機能が集約されている集落において、環境やコミュニティ維持の観点から将来における土地利用のあり方について検討します。



図 久留米市が目指す都市構造のイメージ

第2章 土地利用誘導方針

市全域を「市街地」と「市街地外」に分け、それぞれにおいて、都市計画マスタープランや立地適正化計画における土地利用方針の各地区について、細分化した区分を設定し、それぞれの土地利用誘導方針を示します。

また第3章では、これらの区分ごとの土地利用を誘導するための具体策として、各種制度の活用について示します。

2-1 「市街地」、「市街地外」の設定

「市街地」と「市街地外」の範囲について、以下のように設定します。

1. 市街地

現在、市街化区域及び用途地域を指定している地域を基本とし、今後も**都市地域としての土地利用を図る地域**を示します。

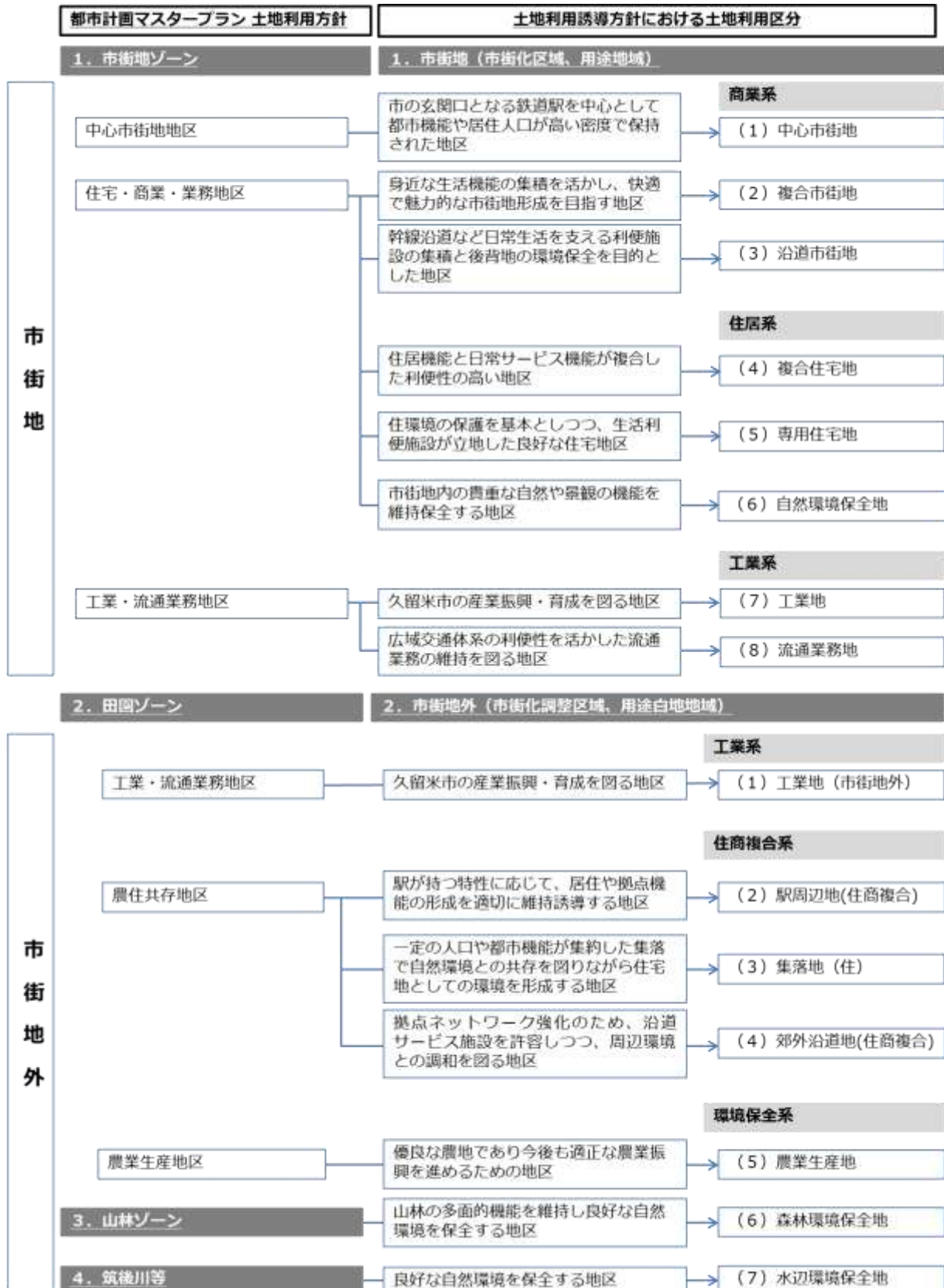
2. 市街地外

市街地以外の地域で、**集落地や農地、森林、自然公園等としての土地利用が行われ、今後もこれらの環境の保全に留意しながら土地利用を図る地域**を示します。

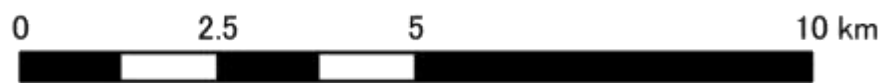
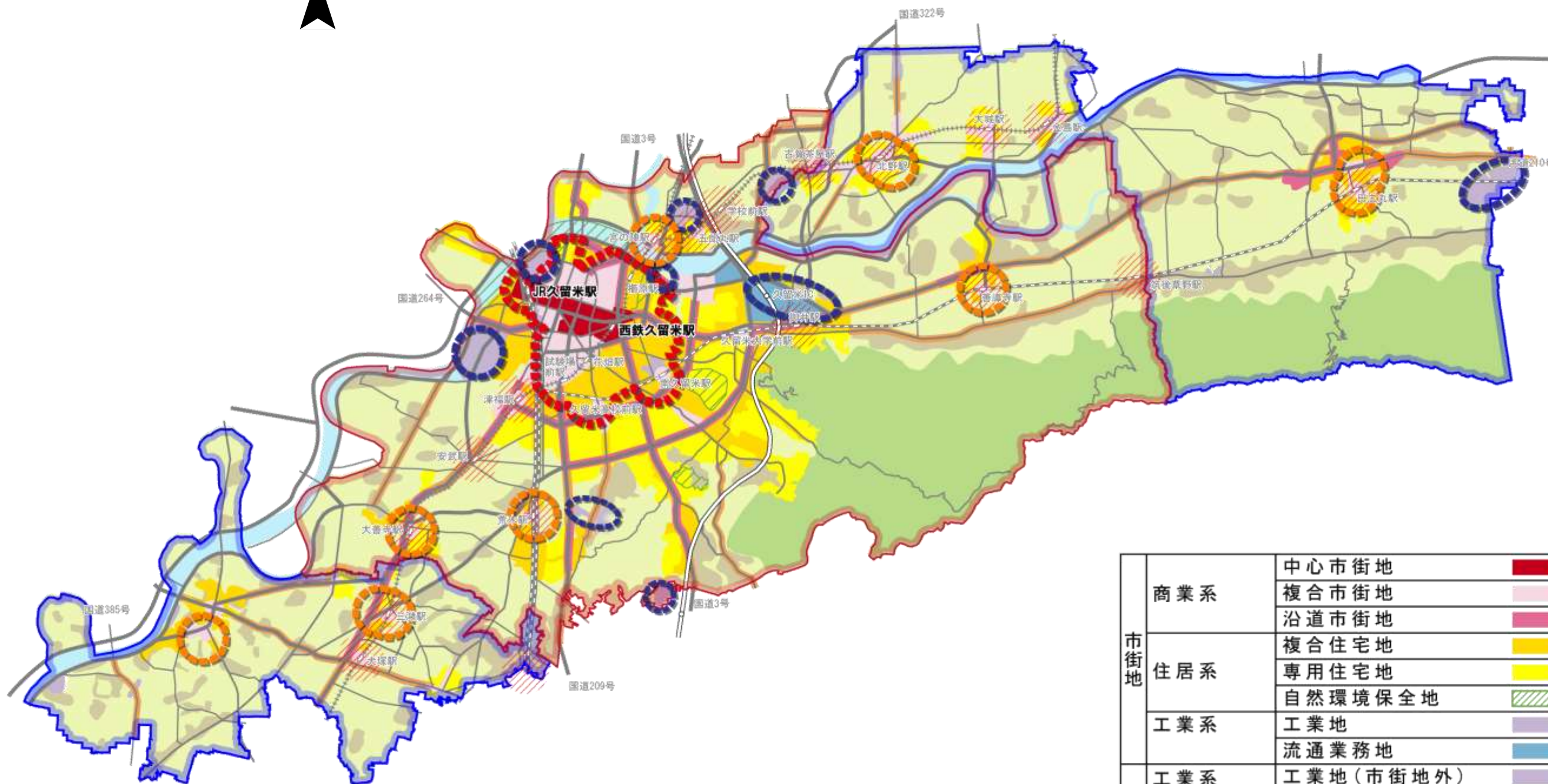
ただし、用途地域の指定などの都市計画決定を行う際には、ここで示す「市街地」や「市街地外」の範囲を基本としつつ、他の都市計画制度との関係や、地域の状況、地形・地物等を考慮し、都市計画を定めることとします。

2-2 土地利用区分の設定と体系

都市計画マスタープランにおける土地利用方針を基本に、土地利用誘導方針における土地利用区分を設定します。



■土地利用誘導方針図



中心拠点	
地域生活拠点	
産業拠点	
道路	
鉄道	

市街地	商業系	中心市街地		
		複合市街地		
		沿道市街地		
	住居系		複合住宅地	
			専用住宅地	
			自然環境保全地	
工業系		工業地		
		流通業務地		
市街地外	工業系	工業地(市街地外)		
	住商複合系		駅周辺地(住商複合)	
			集落地(住)	
			郊外沿道地(住商複合)	
	環境保全系		農業生産地	
			森林環境保全地	
		水辺環境保全地		
		線引き都市計画区域		
		非線引き都市計画区域		

※この方針図は、概ね20年後のあるべき姿を想定したものです。
エリアはイメージであり、具体的な土地利用制度のなかで詳細に指定します。

2-3 市街地における土地利用誘導方針

良好な都市環境の維持・形成を図るとともに、都市機能が集積した利便性の高い市街地を形成するため、都市計画マスタープランなどの上位計画に基づき用途地域の見直しなどにより土地利用を誘導します。

＜商業・業務系＞

市域の商業・業務、文化、交流、行政など多様な都市機能の集積とその機能を有効に活用してまちなか居住を進めます。

特に、業務・商業機能等が高度に集積した中心市街地では、久留米市の玄関口にふさわしい都市空間の形成を進めます。

(1) 中心市街地

九州新幹線・在来線駅である JR 久留米駅や西鉄久留米駅など、**市の玄関口となる鉄道駅を中心として、商業・業務など都市機能や居住人口が高い密度で保持されている地域**について、「中心市街地」と位置づけます。

「中心市街地」では、商業・業務・文化交流・医療などの多様な高次都市機能の更なる集積を図るとともに、民間住宅や住宅機能を有する複合施設などの建設を促進し、まちなか居住の推進を図ります。

特に、商業施設及び文化交流施設を中心とした2核1モールの中心市街地の活性化のため、土地の有効かつ高度な利用を促進し、県南地域の中心的役割を担う玄関口に相応しい都市空間の形成のため制度運用を進めます。

■ 誘導方針

① 中心市街地としての都市機能と密度の配置

鉄道駅などのターミナル機能を活かし、商業・業務・文化交流・医療などの多様な都市機能を集積させるため、**現在の商業地域の用途地域と容積率・建蔽率の指定を原則維持**します。

② 都市の魅力と活力の誘導

久留米市の玄関口に相応しい質の高い都市空間の形成のため、低・未利用地の活用や既存建築物の更新時などには、緩和型の土地利用制度を活用し、**市街地の整備改善に役立つ良質な建築物の立地を積極的に誘導**します。

なお、中心市街地地区では高い容積率が指定されており、現状の範囲でも一定の住居の立地が促進されていることから、都市機能とのバランスを考慮し、居住機能のみを目的とした建築物には緩和型の活用を慎重に行います。

③ 高次都市機能の更なる集積

2核1モールを構成する西鉄久留米駅や中心商店街では、土地利用制度を活用し、**商業・業務・医療機能などの更なる集積を維持誘導**するとともに、都市再生の貢献度に応じて土地利用規制を緩和します。

④ 快適で魅力的な空間づくり

久留米市の玄関口に相応しい都市空間づくりを進めるため、**憩いの場の創出、景観形成、都市緑化の推進**に努めます。

また、地区計画や建築協定など、地域が主体となって定めるまちづくりのルールを通して、都市景観の形成を進めます。

⑤ 安全・安心の向上

土地の有効、高度利用を図る地区として、火災の危険を軽減するため防火・準防火地域の指定を行うことで、市街地の耐火性を高めます。

【運用する都市計画制度】

用途地域、特別用途地区、高度利用地区、特定用途誘導地区、防火・準防火地域、地区計画 など

【その他連携して運用する土地利用制度等】

総合設計制度、景観形成制度、各法計画等による土地利用、まちなか居住誘導策 など

(2) 複合市街地

中心市街地に近接、及び駅や道路の交通利便性が高い地区については、商業・業務用途と住居系用途が共存する「複合市街地」と位置づけます。

「複合市街地」については、**身近な生活機能の集積を活かし、快適で魅力的な市街地形成**を目指すため、個々の機能の維持・強化と、まち全体としての調和を図りながら、地域のまちづくりと連携した、細やかな制度運用を進めます。

■ 誘導方針

① 多様な都市機能の集積

複合市街地では、住宅をはじめ日常生活を支える店舗・事務所や娯楽施設、久留米市の産業を支える工場など**多様な都市機能が集積し、それぞれの機能が共存できる複合系の用途地域の指定**を基本とします。

また、土地の高度利用を図りながら、良好で質の高い中高層住宅や、その他の**機能を集積させるための容積率、建蔽率の指定**を基本とします。

地域の生活の中心となる鉄道駅や拠点の周辺などでは、商業・業務機能の集積を維持・誘導するため、商業系の用途地域の指定と、それに見合う容積率・建蔽率の指定を基本とします。

② 地域の特性に応じた住環境への配慮

広域拠点の役割として必要な高次都市施設など多様な都市機能の集積を図りながら、良好な住環境を確保していくため、**用途地域の変更、特定用途誘導地区などの手法を効果的に活用し、地域特性に応じた建物の誘導**を行います。

③ 複合的な土地利用の共存

無秩序な用途混在を防ぎ、地域特性に応じた工場や住宅、店舗の適切な共存をきめ細かく誘導するため、久留米市を代表する**地場産業や企業が立地する地域では、用途地域の見直しも含めた建物用途の誘導に加え、特別用途地区や地区計画を活用し、既存環境の保全**を図ります。

また、土地利用の転換により、まとまった範囲で宅地化が進展するなど、**既に用途の鈍化が進んでいる地域では、必要に応じて特別用途地区の活用や用途地域の変更**などを行い、周辺との調和を図りながら、住環境を保全します。

④ 鉄道駅周辺の賑わいと魅力の創出

主要な鉄道駅の周辺や拠点周辺などでは、地域の生活拠点にふさわしい質の高い都市空間の形成を目指します。

特に拠点となる駅周辺などでは、その利便性を活かし、共同住宅や店舗など地域での生活利便施設を維持・誘導するなど、都市機能と居住機能の複合化を進展させます。そのため、建物の更新や共同建替などが進められる場合、地域のニーズに対応したまちづくりに資する良好な建築物を誘導するとともに、周辺環境に配慮した優良な整備については、建築物の容積率などを一定緩和する諸制度も、必要に応じ活用します。

⑤ 計画に沿った適切な土地利用の誘導

計画的に開発された複合市街地では、交通の利便がよく、充実した都市基盤が整った環境を活かし、多様な機能を引き続き維持・誘導していくため、現在の**用途地域や地区計画などを活用し、計画に沿った土地利用を原則継続**します。

⑥ まちの防災性能の向上

土地の有効・高度利用を図る市街地として、道路・公園などの都市基盤の整備とともに、防火・準防火地域の指定により建築物の耐火性を高め、災害に強い市街地の形成を図ります。

⑦ 個性を活かす土地利用制度の積極的な活用

まちの歴史も古く、時代とともに様々な歴史的施設等が集積・共存してきた地域では、個々の地域で実情が異なります。地域が主体となった個性と魅力あるまちづくりが進められていますが、今後も引き続き、**地区計画や景観制度などを積極的に活用し、協働と参画による都市づくりを推進**します。

【運用する都市計画制度】

用途地域、特別用途地区、特定用途誘導地区、防火・準防火地域、地区計画 など

【その他連携して運用する土地利用制度等】

総合設計制度、景観形成制度、各法計画等による土地利用、拠点への居住誘導策 など

(3) 沿道市街地

市街地に計画的に配置されている広い幅員を備えた道路沿いや立地適正化計画におけるネットワークを形成する公共交通沿線の地区については、「沿道市街地」と位置づけます。

沿道市街地では、それぞれの鉄道・道路の機能や種別に応じて、**身近な商業・業務施設など日常生活を支える利便施設の集積を図るとともに、隣接する良好な住宅や農業などの環境保全**を目的とした制度運用を進めます。

■ 誘導方針

① 沿道市街地のサービス施設立地

自動車利用者のサービス施設や、沿道後背地の住宅地の日常生活を支える商業・業務施設の立地など、地域特性に応じた土地利用を促進するため、**各地域のまちの将来像、現在の土地利用及び今後の動向、道路の機能や周辺の市街地環境などを考慮し、ふさわしい用途地域を指定**します。

また、地形上の条件により沿道利用ができない地域についても、交通騒音による沿道環境への影響などを考慮します。

② 後背地の環境配慮

沿道地区は、後背地に比べ土地利用の規制内容が緩いことから、規模の大きい建築物が立地する可能性があります。このため、**商業・サービス施設の立地と後背地の住環境の調和を図るため、用途地域による誘導**に加え、地区計画等を効果的に活用し、周辺の住環境に配慮した誘導を行います。

③ 沿道市街地を活用した市街地防災

市街地の延焼防止帯として有効な広幅員道路の沿道地域においては、路線型の防火地域等の指定により、耐火性能を有する建築物の立地を誘導し、防災機能の向上を図ります。

【運用する都市計画制度】

用途地域、特別用途地区、防火・準防火地域、地区計画 など

【その他連携して運用する土地利用制度等】

景観形成制度 など

<住居系>

質の高い住環境を保ち、快適で魅力的な住宅地の形成を目指すとともに、地域の特性や立地条件を把握し、地域のまちづくりとも連携しながら、よりきめ細やかな土地利用を進めます。

また、立地適正化計画に掲げる居住の維持・誘導に向けて空き家や低・未利用地の活用を図ります。

(4) 複合住宅地

商業・業務系の縁辺に位置する住宅地については「複合住宅地」と位置づけます。

「複合住宅地」については、戸建住宅と共同住宅などの**多様な居住機能と居住者のための日常サービス機能が複合した利便性の高い住宅市街地を誘導**するため、地域のまちづくりと連携した制度運用を進めます。

■ 誘導方針

① 住宅地への調和した利便施設等の誘導

複合住宅地には、中層の共同住宅と戸建て住宅、中規模な店舗や事務所などが共存し適度な高度利用が図られています。

今後もこれらの住環境の保全の観点から、**生活環境に大きな影響を与える施設の立地抑制など、用途地域の運用を適切に図る**とともに、必要に応じ地区計画などの多様な手法の活用により、それぞれの地域に応じた建物を誘導します。

② 複合的な土地利用の共存（再掲）

無秩序な用途混在を防ぎ、地域特性に応じた工場や住宅、店舗の適切な共存をきめ細かく誘導するため、久留米市を代表する**地場産業や企業が立地する地域では、用途地域の見直しも含めた建物用途の誘導に加え、特別用途地区や地区計画を活用し、既存環境の保全を図ります。**

また、土地利用の転換により、まとまった範囲で宅地化が進展するなど、**既に用途の純化が進んでいる地域では、必要に応じて特別用途地区の活用や用途地域の変更**などを行い、周辺との調和を図りながら、住環境を保全します。

【運用する都市計画制度】

用途地域、特別用途地区、特定用途誘導地区、地区計画 など

【その他連携して運用する土地利用制度等】

総合設計制度、建築協定、景観形成制度、各法計画等による土地利用、居住誘導策 など

(5) 専用住宅地

市街地周辺や郊外部における住居専用系用途地域が指定された住宅地については「専用住宅地」と位置づけます。

「専用住宅地」については、**住環境の保護を図ることを基本に、地域の住環境と調和する集合住宅や生活利便施設が必要に応じて維持誘導**できる制度運用を進めます。

また、人口減少や超高齢化に伴う住宅需要の鈍化、頻発する災害への対応など住宅開発への戦略的・段階的な取り組みを図ります。

■ 誘導方針

① 良好な住環境の保全

「専用住宅地」では、戸建て住宅を主体とする、ゆとりや憩いを感じる良好な住環境が形成されています。

現在の**良好な住環境を維持・保全しながら、日常生活を支える生活利便施設が維持できるよう用途地域の指定**や地区計画の活用を行います。

② 身近な農地の保全・活用

市街地では、いまだ農地が多く残されており、これらは農業生産活動の基盤であるだけでなく、空閑地としての防災や、やすらぎ、景観形成など、良好な都市環境形成の役割として、新たに見直されています。

今後は、人口減少・超高齢化の進展による住宅需要の鈍化に伴い、農地転用の必要性が低下することなどから、**生産緑地地区などの活用により、ゆとりある良好な都市環境の維持・形成**を図ります。

【運用する都市計画制度】

用途地域、特別用途地区、地区計画、生産緑地地区、居住調整地域 など

【その他連携して運用する土地利用制度等】

景観形成制度、建築協定、各法計画等による土地利用、居住誘導策 など

(6) 自然環境保全地

市街地内で自然的な要素に富んだ土地や良好な景観が残る地区については「自然環境保全地」と位置づけます。

「自然環境保全地」については、現在の**自然的な景観を維持保全する**施策を展開できる制度運用を進めます。

■ 誘導方針

筑後川や高良山周辺などの自然が多く集まる地域や、都市の緑の骨格を形成する耳納山麓と連続して木々の緑に溶け込む地域（閑静な住宅地など）があります。

市街地内に残る貴重な自然と調和した良好な景観を、より一層維持・保全していくため、風致地区による保全やその他制度を活用します。

【運用する都市計画制度】

風致地区 など

【その他連携して運用する土地利用制度等】

景観形成制度、各法計画等による土地利用 など

<工業系>

工場や流通関連施設の集積を図り、さらなる機能の拡充を進めることにより、産業構造の変化、多様化にも対応できる工業、流通業務団地の形成を進めます。

ゴム・自動車産業等の大規模な工場や産業団地については、高速道路や高規格道路との接続強化を図ります。幹線道路沿道は、流通業務機能の誘導に努めます。

地域に根付いた地場産業は、産業の活性化を促し地域の雇用を確保し、地域の発展・活性化につなげます。

(7) 工業地

一定規模以上の産業の集積のある地区及び産業団地として位置づけている地区については「工業地」と位置づけます。

「工業地」については、**久留米市の産業振興・育成を図る**地区として、計画的に産業の拠点形成を維持・誘導できる制度運用を進めます。

■ 誘導方針

① 産業機能の集積

「工業・流通業務地区」では、**工業系の用途地域の指定を原則維持**します。

工業系の土地については、本来の観点から工業系の積極的な活用を原則としますが、他の用途への転用が必要になる場合は、周辺の都市環境への影響を検証し、外部不経済(渋滞や事故増加)を抑えるため、用途地域が許容する場合でも都市の将来像から望ましくない転用が行われないよう特別用途地区等の活用を行います。

② 新たな産業拠点

市街地内における産業拠点の保全や形成のため、拠点周辺部や一団のまとまりある土地における**低・未利用地の積極的活用により産業機能のさらなる集約化**を図ります。

これにより、産業の拠点環境が保全され、社会経済情勢の変化に対応できる地区として、今後も産業機能のさらなる強化を図ります。

【運用する都市計画制度】

用途地域、特別用途地区、地区計画 など

(8) 流通業務地

各都市への広域交通の利便性に富んだ高速道路のインターチェンジ周辺については「流通業務地」と位置づけます。

「流通業務地」については、周辺の居住環境や自然環境に配慮し、**広域交通体系などの交通アクセスなどを活かした流通業務機能が維持**できる制度運用を進めます。

■ 誘導方針

各都市へのアクセス性に富んだ高速道路のインターチェンジに近接する利便性を活かし、物流関連施設の集積を図る流通業務地として、今後も**機能の維持を図るため用途地域の指定を基本維持**します。

【運用する都市計画制度】

用途地域、特別用途地区、地区計画 など

2-4 市街地外における土地利用誘導方針

既存集落の地域特性を活かしながら、集落が低密度で拡散することを防止しつつ、豊かな自然環境や隣接する市街地と共生する集落を形成するため、適切な土地利用を展開します。

また、行政が管理する公共公益施設をやむを得ず市街地外に立地する場合については、周辺の土地利用にも配慮した建築や敷地内の環境整備など良好な環境形成に努めます。

<工業系>

市街地外における工業・産業については、周辺の生活環境・自然環境などと調和を図るとともに、周辺地域の市街化抑制に努めます。

地域の発展・活性化のため、地域に根付いた地場産業の機能維持に努めます。

(1) 工業地(市街地外)

市街地外において、一定規模以上の産業の集積のある地区及び産業団地として位置づけている地区については「工業地(市街地外)」と位置づけます。

「工業地(市街地外)」については、**農林漁業の保全を前提としつつ、久留米市の産業振興・育成を図る地区として、計画的に産業の拠点維持誘導**できる制度運用を進めます。

■ 誘導方針

① 産業・流通機能の集積

農用地に指定されている農地については、その保全を前提としつつ、集落・住宅地区や農地・山林などの地区において、工業・流通施設が無秩序に分散立地し、環境や景観に悪影響を及ぼさないよう、**地区計画や多様な開発許可制度を活用し、良好な事業環境を維持**するとともに、**交通条件などの周辺の環境や自然環境・営農環境と共存を図りながら、一定の工業・流通等の適正な土地利用の誘導**を図ります。

また、工業施設の立地などを目的とした新たな開発行為や造成が適切に行われるよう、規制・誘導を図ります。

【運用する都市計画制度】

地区計画（非住居系）、特定用途制限地域 など

【その他連携して運用する土地利用制度等】

景観形成制度、各法計画による土地利用（農村地域への産業の導入の促進等に関する法律、地域未来投資促進法等） など

＜住商複合系＞

市街地外に点在する既存の集落地が有するそれぞれの特性を活かしつつ、集落が無秩序に低密度で拡散しないよう、災害・減災の視点も含め、豊かな自然環境と共生する良好な住環境を重視したコンパクトで便利な集落形成の誘導を行い、地域のコミュニティの維持・形成を図ります。

また、西鉄天神大牟田線、西鉄甘木線、JR 鹿児島本線、JR 久大本線の駅周辺や指定した幹線道路沿道などでは、周辺環境に配慮しつつ、その位置特性から必要となる一定用途の建築物等の適正な誘導を図ります。

(2) 駅周辺地(住商複合)

都市計画マスタープランなどに掲げる「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、市街地外でも拠点形成を図るべき鉄道駅周辺については、「駅周辺地」と位置づけます。

「駅周辺地」については、**農林漁業の保全を前提としつつ、駅の持つ特性に応じて、居住や拠点機能の形成を適切に維持誘導**するための制度運用を展開します。

■ 誘導方針

① 市街地外における駅周辺での拠点形成

目指すべき都市構造の実現には、将来にわたり持続可能な都市機能や公共交通の維持・誘導のために、駅が持つ特性に応じて鉄道駅周辺にて拠点を形成していくことが必要となります。

そのためには**市街化調整区域の開発許可制度や特定用途制限地域等の制度を活用し、新たな住民が拠点周辺に定住するための魅力的な住宅整備や医療・食料など基礎的な生活サービスを提供する施設の維持誘導**を図ります。

また、拠点形成には災害の発生状況だけでなく発生の可能性も含め、その危険性について配慮します。

【運用する都市計画制度】

特定用途制限地域（用途白地地域）、地区計画、開発許可制度 など

【その他連携して運用する土地利用制度等】

景観形成制度、各法計画等による土地利用（優良田園住宅の建設の促進に関する法律等）、駅周辺地への居住誘導策 など

(3) 集落地(住)

農住共存地区のうち、既に**一定の人口や都市機能が集約している集落**については、「集落地」と位置づけます。

「集落地」については、介在する農地や農地施設及び周辺の山林等の**自然環境との共存を図りながら住宅地として落ち着いた環境を形成**する制度運用を図ります。

■ 誘導方針

① 農村環境の保全と形成

人口減少・超高齢化の進展など社会経済情勢の変化により、市街地外では農業の担い手不足など課題が生じています。

既存の集落で生活する市民の暮らしの安定・安心を確保するため、災害の発生状況や発生の可能性に配慮しつつ、**市街化調整区域の開発許可制度や特定用途制限地域等の制度を活用して、新たな住民が集落に定住するための住宅整備や医療・食料など基礎的な生活サービスを提供する施設の維持誘導**を図ります。

また、これらの地域では、「農業」「生活・文化」「自然」「風景」が混じり合い、特徴ある景観が形づくられていることから、このような景観をまもり、育てる取り組みを図ります。

【運用する都市計画制度】

特定用途制限地域（用途白地地域）、地区計画、開発許可制度、居住調整地域 など

【その他連携して運用する土地利用制度等】

景観形成制度、各法計画等による土地利用（優良田園住宅の建設の促進に関する法律、農村地域への産業の導入の促進等に関する法律、地域未来投資促進法等）、集落地への居住誘導策 など

(4) 郊外沿道地(住商複合)

広域的な拠点と拠点を結ぶ一定の交通量がある道路沿いについては、「郊外沿道地」と位置づけます。

郊外沿道地では、拠点ネットワークの強化のため、ドライブイン等自動車運転者の休憩のための沿道サービス施設等を許容するとともに、隣接する農地などの環境保全を目的とした制度運用を進めます。

■ 誘導方針

① 広域的な拠点のネットワーク形成

拠点間における機能連携、補完のための道路の沿線において、ドライブイン等自動車運転者の休憩施設等の立地による道路・交通環境の強化など、ネットワークの強化を図ります。

また、これらの地域では、「農業」「生活・文化」「自然」「風景」が混じり合い、特徴ある景観が形づくられていることから、このような景観を守り、育てる取り組みを図ります。

【運用する都市計画制度】

特定用途制限地域（用途白地地域）、開発許可制度 など

【その他連携して運用する土地利用制度等】

景観形成制度 など

＜環境保全系＞

県下有数の農業生産地である田園地帯、久留米市の市街地や田園の背景となる耳納連山一帯、その中を流れる筑後川については、自然環境の保全やレクリエーション空間としての活用等を図ります。

(5) 農業生産地

農用地区域を含む優良な農地で、今後も適正な農業振興を促進する農地については「農業生産地」と位置づけます。

「農業生産地」については、農業振興地域の整備に関する法律及び農地法に基づき、農地の無秩序な開発を抑制し、地域特性や四季を感じさせる田園環境の保全を図ります。

(6) 森林環境保全地

久留米市南東部の耳納連山を擁する森林部については、その多面的機能を維持し良好な自然環境を保全する「森林環境保全地」と位置づけます。

「森林環境保全地」については、森林法及び自然公園法に基づき、耳納連山の森林を、雄大な眺望や野生動植物の生息地として維持・保全し、次世代に継承するとともに、身近な自然に親しめるレクリエーション空間としての活用を図ります。

(7) 水辺環境保全地

良好な自然環境を有する筑後川流域については「水辺環境保全地」に位置づけます。

「水辺環境保全地」については、自然公園法に基づき、今後も水辺空間を保全するとともに、学習、観光、防災面での活用を図ります。

【運用する都市計画制度】

風致地区、居住調整地域 など

【その他連携して運用する土地利用制度等】

景観形成制度、各法計画等による土地利用 など

第3章 土地利用誘導の具現化に向けて（推進方策）

3-1 土地利用の基本的枠組み

◆ 都市計画区域

都市計画区域は、都市計画を策定する場ともいえるべきものであり、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するために、都市計画法その他の法令の規制を受けるべき土地として指定した区域です。

その区域は、土地利用の状況及び見通し、地形等の自然的条件、通勤・通学等の日常生活圏、主要な交通施設の設置状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断し、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が相当程度の中で充足できる範囲を、実質上一体の都市として整備、開発、保全する必要がある区域として指定しています。

今後も県と市町村が連携して広域的・一体的な運用を図っていくことが必要であり、都市化の圧力の大きさに関わらず、良好な生活環境や自然環境の形成、維持、保全の面から都市計画区域は基本的に維持します。

◆ 区域区分

区域区分は、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分（線引き）する制度です。「市街化区域」は計画的・優先的に市街化を図る区域、「市街化調整区域」とは市街化抑制する区域です。区域区分をどう指定するかについては、各市町と調整を行った上で福岡県が指定しており、その方針は福岡県が策定している都市計画区域マスタープランにも示されており、久留米市においてもその方針を踏襲しながら進めていきます。

(1) 線引き都市計画区域における区域区分

- ◆ 基本的に区域区分を維持する
- ◆ 都市の動向を把握しながら区域区分の見直しを行う

線引き都市計画区域では、

- 中心拠点、地域生活拠点以外に対しての各種立地誘導規制が機能しやすい状況
- 開発許可制度や地区計画制度により、市街化調整区域での居住も含めた一定の立地誘導も行える状況

にあり、区域区分制度はコンパクトな都市づくりのための有効な手法の1つであることから、基本的に制度を継続していきます。

また、市街化調整区域における開発行為については、開発基準の策定や地区計画での規制誘導により、区域区分の意義を損なうことなく、きめ細やかな制度運用を図ります。

市街化区域の規模については、人口密度の現状や概ね10年以内に優先的かつ計画的に図るべき区域の有無、残すべき農地・自然環境等の状況などを総合的に判断し、立地適正化計画制度や地域地区制度等による計画的な誘導と、必要に応じ逆線引きの適用も含め見直しを行います。

(2) 非線引き都市計画区域における区域区分

◆ 都市づくりの有効性を踏まえ、立地適正化計画等の効果を判断しながら、区域区分の導入を検討する

用途白地地域においては、特定用途制限地域などによる特定施設の立地規制は可能ですが、市街化調整区域に比べ、居住機能その他の都市機能については、規制による誘導が出来ない状況です。

このように非線引き都市計画区域では、線引き都市計画区域に比べ、特定施設以外は立地誘導策が機能しにくい状況にあり、現行の都市計画制度において拠点への集約型の都市構造を目指していく場合、非線引き都市計画区域よりも線引き都市計画区域が有効と考えられます。

このため既存非線引き都市計画区域においても、目指すべき都市づくりのための実効性を高めていくために、立地適正化制度等の土地利用制度の効果を検証しながら、区域区分の導入について検討していきます。

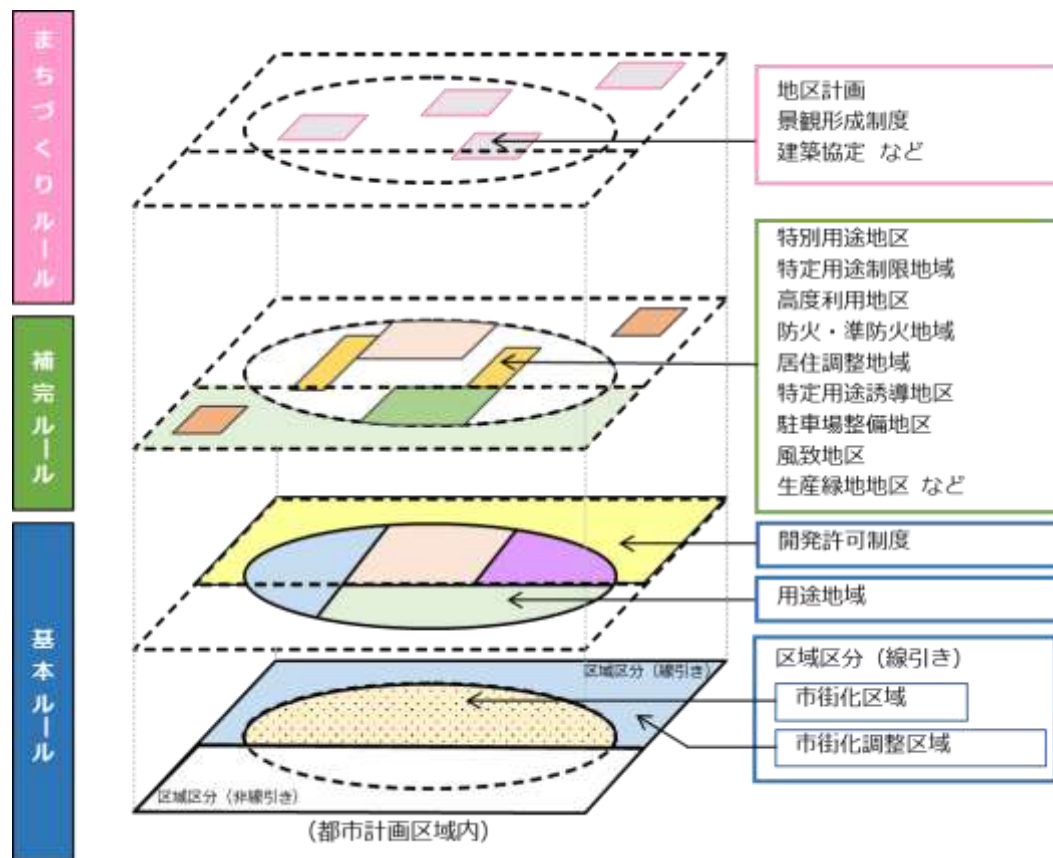


図 土地利用制度のイメージ

3-2 市街地、市街地外における土地利用の推進

1. 「市街地」の土地利用推進の考え方

- ◆ 用途地域等の見直しを行う
- ◆ きめ細やかな土地利用制度の導入へ段階的に取り組む
- ◆ 中心拠点や地域生活拠点の形成に向けた土地利用に取り組む

用途地域の指定を行っている「市街地」の範囲においては、現在指定している用途地域の検証見直しを行います。また、用途地域の内容を補完し、さらにきめ細やかな土地利用のコントロールを行う手法として、特別用途地区の指定を検討します。

用途地域の見直しは、概ね5年に1回行う都市計画基礎調査の結果や、都市計画マスタープランの改定などを受けて、既に指定している内容の見直しや新たな土地利用制度の活用について段階的に検討します。

また、中心拠点や地域生活拠点の活性化に寄与する計画やプロジェクトに対しては、都市計画マスタープランなどの上位計画との整合を確認しながら、必要に応じて土地利用制度を活用します。

2. 「市街地外」の土地利用推進の考え方

- ◆ 開発許可制度や既存の土地利用の見直しを行う
- ◆ 土地利用の整序が可能な土地利用制度の導入へ段階的に取り組む
- ◆ 駅周辺の活性化、既存コミュニティの維持や自然環境、営農環境の保全に向けた土地利用に取り組む

市街化調整区域においては、開発許可制度によって一定の土地利用制限が図られていますが、用途白地地域においては、特定用途制限地域によって市街化調整区域と比べ緩い土地利用制限しか定められていません。よって、既存の特定用途制限地域を定められた地域では、まだまだ無秩序な市街化が進行する恐れがあります。このことから、この地域においても一定の土地利用の整序を図るため、既存の開発許可制度や特定用途制限地域の検証見直しを行います。

また、特定用途制限地域の内容を補完し、さらにきめ細やかな土地利用のコントロールを行う手法として、居住調整地域等の指定を検討します。

開発許可制度や特定用途制限地域等の見直しは、概ね5年に1回行う都市計画基礎調査の結果や、都市計画マスタープランの改定などを受けて、土地利用制度及びその他の手法について、既に指定している内容の見直しや新たな土地利用制度の活用について段階的に検討します。

また、駅周辺の活性化や、既存コミュニティの維持に寄与する計画やプロジェクトに対しては、都市計画マスタープランなどの上位計画との整合を確認しながら、必要に応じて土地利用制度を活用します。

3-3 具体の土地利用推進方策

1. 用途地域

(1) 用途地域の趣旨

◆ 都市的土地利用を促進する地域として用途地域を維持する

用途地域は市街地における住環境の保全と商工業の利便性の確保を目的として久留米市が定めるものです。久留米市においては、本方針に定める「市街地」の範囲を基本として、今後も都市的土地利用を促進する地域として用途地域の維持を行い、地区ごとに望ましい建物用途の誘導と望ましくない建物の制限を行います。

その指定にあたっては、農業振興地域との連携を図り、建物の立地状況などの調査をもとに定期的に見直します。

(2) 用途地域指定範囲の考え方

- ◆ 用途地域は、土地利用の実態や制度の体系を踏まえ設定する
- ◆ 農林漁業等の土地利用との調整を図る

用途地域の指定範囲は、本方針に定める「市街地」の範囲を基本としつつ、「線引き」と「非線引き」の両方の都市計画区域を有する都市として、土地利用の実態や土地利用制度の体系を踏まえて設定します。

- 用途地域の見直しについては、福岡県が定めた区域マスタープランや都市計画の運用指針に即するとともに、久留米市都市計画マスタープランに掲げた土地利用の方針等により行います。
- 用途地域の指定を行う場合は、農振法・農地法、森林法、自然公園法、自然環境保全法などに基づく土地利用規制（指定区域等）との調整を図ります。

(3) 用途地域見直しの視点（課題への対応）

第1章で整理した市街地の土地利用の課題に対し、以下の方針で用途地域の見直しを行います。

① 商住工混在地域における環境の改善

商住工の混在など、指定用途地域との乖離が発生している地域については、住環境の保全や商工業の利便性確保の観点からも、必要に応じて用途地域の変更を行います。

② 地域経済・活力に寄与する施設の維持・誘導

医療施設や文教施設など、地域経済や地域活力に大きく影響を及ぼす施設については、今後も機能の維持を図っていくため、必要に応じ用途地域の変更を行います。

③ 鉄道駅周辺への都市機能及び居住機能の誘導

立地適正化計画にて都市機能誘導・居住誘導区域に指定されている鉄道駅周辺において、拠点形成を図るべく都市施設の誘導並びに居住の誘導を促進するため、周辺環境との調和に配慮しながら用途地域の変更を行います。

(4) 用途地域の指定方針

- ◆ 福岡県の定める都市計画の運用方針に基本準拠する
- ◆ 田園住居地域の導入を検討する

第2章で示した市街地の土地利用誘導方針について、用途地域を指定する際には、福岡県の定める都市計画の運用指針に準拠します。さらに、農業の利便増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な居住の環境を保護する目的から、田園住居地域の導入についても検討します。

また、地域課題の解決、施設誘導の向上、高度利用の促進等拠点機能の強化を図るにあたり、特別用途地区など他の地域地区との併用により土地利用のコントロールを行うことを視野にいれ、指針等とは異なる用途地域を指定する場合があります。

2. 特別用途地区

(1) 特別用途地区の趣旨

- ◆ 地域の実情に即したきめ細やかな土地利用を図るため、特別用途地区の指定を図る

特別用途地区は、用途地域により定められた制限の内容を強化または緩和し、より地域の実情に即したきめ細やかな土地利用を図るための制度です。

用途地域内において、周辺環境や中心部への影響が大きい大規模集客施設の立地のコントロールや、用途地域だけではカバーしきれない地域の個別課題への対応など、よりきめ細やかな土地利用を行うため、特別用途地区の指定を図ります。

(2) 特別用途地区の指定範囲の考え方

- ◆ 地域の特徴ある土地利用の実態や土地利用制度の体系を踏まえ設定

特別用途地区は、用途地域の指定がある地域において、地域の特徴ある土地利用の実態や土地利用制度の体系を踏まえて設定します。

- 用途地域の指定において、まとまりをもった土地に対し、地域の特性に応じて用途地域の種類を決定していることから、用途地域を補完する制度である特別用途地区については、基本的に1種類の用途地域が指定されたまとまりを持った地区を対象として、用途地域界を踏まえて指定します。

(3) 特別用途地区の指定方針

- ◆ 中心部の商業・業務地としての土地利用を維持する
- ◆ 地域の特性を考慮し、施設の利便性や住環境との調和を図る

第1章で整理した市街地の土地利用の課題を踏まえて、以下の方針で特別用途地区を指定します。

① 大規模集約施設の立地コントロール

延べ床面積が一定の規模を有する大規模集客施設が市の中心部以外に立地した場合、市全体の都市構造に対し大きな影響を与えることが想定され、福岡県による都市計画区域マスタープランにおいても、これをコントロールする方針が示されています。このことから、市の中心部における商業・業務地としての土地利用の位置づけを維持するため、市の中心部以外において、大規模集客施設の立地制限を継続します。

② 商住工混在地域における環境の改善

商業施設、工場、住宅が混在する地区で、地域の歴史文化や地域活力の保護・増進のために必要な施設がある場合は、地域特性を考慮し、施設の利便性や周辺環境との調和を図りつつ地場産業の保護又は育成を図るため特別用途地区を指定します。

また、工場と住宅が混在し、居住環境の悪化が問題視される地域においては、良好な居住環境の形成を図るために、今後工業系用途の増加を抑制し、段階的に住居系用途への移行を進める特別用途地区を指定します。

3. 特定用途制限地域

(1) 特定用途制限地域の趣旨

◆ 用途白地地域において、良好な環境の形成又は保全のために指定

特定用途制限地域は、用途白地地域において、良好な環境の形成又は保全のために、制限すべき特定の建築物の用途を定める制度です。

平成30年3月に指定がなされており、今後も制度を継続します。

用途白地地域における土地利用のコントロールについては、用途地域の定期的な見直しと連携しながら、範囲や制限内容について見直しを行います。

(2) 特定用途制限地域の指定範囲の考え方

◆ 用途白地地域全域に特定用途制限地域の指定を継続

特定用途制限地域の指定範囲は、本方針に定める「市街地外」の範囲のうち、用途白地地域の土地利用の実態や土地利用制度の体系を踏まえて設定します。

- 久留米市の用途白地地域の多くは農地法、森林法等での土地利用制限が優先されており、これらの法律により規制された土地は、それぞれ宅地等に転用されない限り、これらの法規制が原則適用されます。しかし、宅地等への転用が避けられず周辺環境への影響が想定されることから、用途白地地域全域に特定用途制限地域の指定を継続します。
- 用途白地地域において地域の実情や特性を活かした都市づくりを推進するため、土地利用の現状や動向を踏まえ、土地利用誘導方針に基づいた土地利用を図ります。

(3) 特定用途制限地域の指定方針

第1章で整理した市街地外の土地利用の課題を踏まえ、第2章で示した市街地外の土地利用方針をもとに、用途白地地域全域を対象とし、以下の方針で特定用途制限地域を指定します。

- ◆ 幹線沿道地区、産業集積地区、田園居住地区の指定を原則維持
- ◆ 指定の種別や内容については、今後の土地利用の動向を見ながら検討する

① 幹線道路沿道における商業業務施設への立地対応

◆ 幹線沿道地区

- 幹線道路沿道において、農用地の保全を前提としつつ、周辺の住環境や自然環境、営農環境との共存を図りながら、周辺環境に大きな影響を及ぼす施設の立地を制限しつつ、一定の商業系の土地利用を許容します。

② 工業・流通業務施設への立地対応

◆ 産業集積地区

- 農用地の保全を前提としつつ、周辺の住環境や自然環境、営農環境との共存を図りながら、周辺環境に大きな影響を及ぼす施設の立地を制限しつつ、一定の工業・流通系の土地利用を許容します。

③ 集落の居住環境と農地の保全

◆ 田園居住地区

- 農地や農業施設・漁業施設及び周辺の山林等の自然環境と住宅との共存を図ります。

④ 農地【建物用途のあり方】

- 農業施設・漁業施設を基本とし、生産の場、景観資源として農地の保全を図ります。

⑤ 鉄道駅周辺のポテンシャルを活かした土地利用

◆ 鉄道駅周辺地区

- 周辺環境との調和を図りながら、駅が持つ特性に応じた鉄道駅周辺の活性化と定住促進を図ります。

⑥ 自然環境の保全

◆ 山林【建物用途のあり方】

- 自然環境の保全のため、環境や景観に大きな影響を及ぼす施設の立地を制限します。
- 耳納山麓の山林等の自然環境については、重要な景観及び環境を形成するものとして、保全を図ります。

◆ レクリエーション施設等【建物用途のあり方】

- 緑地系の施設として、良好な環境の維持を促進します。

⑦ その他（公共公益施設等）

◆ 公園・緑地【建物用途のあり方】

- 公園等の公共空地の活用について、多様化するニーズに対応するため、周辺環境に配慮しながら、柔軟な土地利用について検討を行います。

◆ 文教厚生施設その他公共公益施設【建物用途のあり方】

- 周辺環境の変化により、複数の機能集約化や他の目的としての活用が求められる際には、周辺環境に配慮しながら、多様な活用を視野にいれた土地利用について検討を行います。

4. その他手法の活用

(1) 都市計画制度の活用(用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域以外)

- ◆ 地区ごとの特性や位置づけに応じた地域地区の活用を検討する
- ◆ 農林漁業等の土地利用と連携・役割分担を図る

都市的土地利用の規制・誘導を進め、土地利用の方針を具現化するため、基本となる区域区分、用途地域や特定用途制限地域の指定と合わせて、地区ごとの特性や位置づけに応じた地域地区の指定を検討します。

また、景観法、農業振興地域の整備に関する法律、農地法、森林法、自然公園法等に基づく土地利用と連携・役割分担を図りながら、都市計画法に基づく制度を効果的に活用します。

① 地域地区

◆ 高度利用地区

高度利用地区は、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新とを図る地区に指定しています。

久留米市では、**市街地再開発事業と一体となって指定**しています。

◆ 防火・準防火地域

防火・準防火地域は、都市防災の必要性が高い地域として、建築物の不燃化を促進し、市街地の耐火性の向上を図るために定めるものです。

久留米市では、**商業系の用途地域等で指定**しています。

◆ 居住調整地域

居住調整地域は、人口減少・超高齢社会の進展、安全・安心の確保の必要性という社会背景の中で、都市構造を集約し都市機能を維持していく必要性が高まっていることを踏まえ、今後工場等の誘導は否定しないものの、**居住を誘導しない区域において宅地化を抑制する趣旨から指定**するものです。概ね5年に1回行う都市計画基礎調査等の結果や社会情勢の変化を注視しながら導入を検討します。

◆ 特定用途誘導地区

特定用途誘導地区は、立地適正化計画に定めた都市機能誘導区域内において、誘導施設に限定して容積率や用途規制の緩和を行う一方、それ以外の建築物については従前どおり規制を適用することにより、誘導施設を有する建築物の立地を維持・誘導するものです。

久留米市においても、**立地適正化計画に位置づけている誘導施設の維持・誘導のため、特定用途誘導地区の指定**を図ります。

◆ 駐車場整備地区

駐車場整備地区は、**市街地において自動車交通が著しく輻輳する地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要がある地区を指定**しています。

久留米市では、中心拠点の一部を指定しており、今後もその重要性から指定を継続します。

◆ 風致地区

風致地区は、**都市における自然環境を維持し、樹林地等の緑の保全を図る**ことを目的として定め、条例により建築、宅地造成、樹木の伐採などを制限するものです。

久留米市では、筑後川地区、正源寺地区、浦山地区3地区が指定され、自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観の維持を図ります。

◆ 生産緑地地区

生産緑地地区は、**市街化区域内において緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に保全し、もって都市環境の形成に資することを目的として定める**ものです。近年、国において、都市にある農地が「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」と位置づけられたことを踏まえ、関係法令等が一部改正されたとともに、福岡県都市計画基本方針でもその活用が位置付けられています。

久留米市においても、目指すべき都市構造の実現に向け、生産緑地地区の指定を図ります。

② 地区計画

地区計画は、**用途地域の指定のみでは実現が困難な街区ごとのきめ細かい建物の用途・形態・高さなどの規制・誘導を行い、地区の特定を活かしたまちづくりを進める制度**です。

久留米市では、既に12箇所の指定を実施しています。今後も、計画的な市街地や産業団地の整備が行われる地区や良好な環境を保全すべき地区などで活用を進めます。

また、市街化調整区域の住居系の地区計画については、開発許可制度の動向も踏まえ導入を検討します。

③ 建蔽率・容積率等の指定

建蔽率・容積率等の形態制限は、**地区ごとの土地利用の方向に応じて、良好な環境の確保や土地の効率的な利用を考慮し定める**ものです。用途地域内では、福岡県の都市計画の運用方針を準拠し、当該地区の都市的土地利用に適した建蔽率・容積率の指定をします。

3-4 開発許可制度の運用方針

1. 開発許可制度の趣旨

◆ 無秩序な市街化を防止し、健全な市街地を計画的・段階的に実現

開発許可制度とは、都市計画法に基づくもので、都市計画区域を優先的、かつ、計画的に市街化を図る「市街化区域」、市街化を抑制する「市街化調整区域」とに区分していることを受けて、無秩序な市街化を防止し、公共・公益施設が整備され、かつ、安全性の確保された健全な市街地を計画的・段階的に実現していくことを目的とした制度です。

市街化調整区域における土地利用のコントロールについては、都市計画基礎調査の結果を検証し、特定用途制限地域の見直しとも連携しながら、範囲や制限内容について見直しを行います。

2. 開発許可制度の考え方

◆ 市街化調整区域では分家住宅や日常生活に必要な店舗などを除き、開発行為を厳しく制限

開発許可制度は、都市計画区域における開発行為を許可に係らしめることにより、所要施設の整備等一定の水準を確保させ、良好な市街地へと誘導するとともに、市街化調整区域では一定のものを除き、開発行為を制限しています。

具体的には、市街化区域においては、公共施設や排水施設等一定の技術基準を満たすことを条件に許可し、市街化調整区域においては、それに加え、限られた用途の開発行為に限り許可することで、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止し、併せて開発区域における良質な宅地水準を確保するものです。

なお、市街化調整区域の中であっても、既存の集落等において最低限必要とされる開発もあることから、法（都市計画法第34条）に基づき、保全が必要な区域等を除き、地域の実情によっては、市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為や、地区計画を策定した上でこれに適合した開発行為については、個別に許可を行います。

3. 開発許可制度の運用方針

◆ 鉄道駅周辺のポテンシャルを活かした土地利用、既存集落のコミュニティ維持や自然環境、営農環境の保全を図るメリハリある制度への見直し

市街化調整区域内の立地については、居住者の日常生活に必要な店舗や沿道施設等を許容することが定められた「都市計画法第34条各号」を運用し、無秩序な市街化の防止に努めます。

さらに、久留米市では、平成12年の都市計画法改正に伴い、条例で定められた区域では新たな開発行為を許容する立地基準（都市計画法第34条第11号）が追加されたことを受け、市街化調整区域内の秩序ある土地利用を確保しながら、定住人口の増加による地域の活性化を促すため、主に自己用住宅の立地緩和を定めた「開発条例」を制定し、平成16年から運用を継続してきました。しかしながら、市街化調整区域全域において一律的な基準であるため、無秩序で低密度な集落の拡大を招き、当該地域の既存集落では人口減少、既存集落のコミュニティの希薄化、集落自体の活力低下の一因となっている場合もあります。

こうした中、開発条例の運用から概ね15年が経過し、「久留米市都市計画マスタープラン」や「立地適正化計画」に即した、より効果的な土地利用の運用を図るため、現行の「開発条例」の見直しが求められています。

よりコンパクトで利便性の高い集落形成の誘導を図るため、鉄道駅周辺の活性化と既存集落のコミュニティ維持を視点とした見直しを段階的に行います。

(1) 第1段階の取り組み

市街化調整区域全域で一律の立地基準を「駅周辺地」と、それ以外に区分し、その区域に応じた立地基準に変更します。

駅が持つ特性に応じた鉄道駅周辺の活性化と定住促進を図るため、「駅周辺地」においては、用途制限をはじめとした開発許可制度を緩和し、それ以外の区域では、現行条例の制限を継続します。

(2) 第2段階の取り組み

上記取り組みの効果を検証の上、主に「集落地」にて、集落を維持するための必要な施設や適切な区域を明確にし、開発許可制度における許可要件を見直し、既存集落のコミュニティ維持、活力増進に取り組みます。また、集落以外の農地等が広がる地域においては宅地への転用等を抑制し、自然環境や営農環境の保全を図ります。

3-5 その他制度の活用

1. 久留米市景観計画及び久留米市景観条例

久留米市は、景観法に基づき、平成20年4月に「景観行政団体」となり、平成22年12月に久留米市景観計画及び久留米市景観条例を策定し、運用しています。

歴史的・文化的景観の保全や緑を活かした環境形成など、地域資源を活かした土地利用の推進が必要なことから、景観計画、景観条例を引き続き運用することで、個性と魅力あるまちづくりを促進します。

2. その他の法や計画にもとづく土地利用制度の活用

土地利用に関しては、都市計画法による都市的土地利用に限らず、農業・産業における関連法においてもその趣旨の範囲内で開発が許容されています。

久留米市が継続的に発展していくには、**地域特性や多様なニーズに応じ、即地的な土地利用の展開が必要であることから、都市的な土地利用にこだわることなく効率的な土地利用制度の活用**に取り組みます。

3. 市独自の居住誘導策の導入

人口減少や超高齢社会が進展、それに伴う空き家・空き地の増加が課題となるなかで目指すべき都市構造の実現のためには、土地利用制度の運用だけでは十分でなく、居住誘導に関しインセンティブを含めたソフト施策の取り組みも重要です。

今後は、**既存制度にあわせ土地利用制度の効果を最大限に発揮するような居住誘導策等についてメリハリのある制度の導入**を図ります。

3-6 目指すべき都市構造の実現に向けたロードマップ

1. 段階的な土地利用制度による運用と評価等

(1) 段階的な土地利用制度の運用

都市づくりは、空間的基礎となる土地利用に関する規制が大きく関係することから、都市計画マスタープランや立地適正化計画、本誘導方針などにに基づき、概ね20年後の都市のあり方を見据え、土地利用について総合的・戦略的に誘導を行います。

今後は、地域に即した具体の制度導入を検討し、土地利用の規制・誘導施策を展開していきます。

(2) 土地利用制度の評価・見直し

本方針は、都市計画基礎調査の結果や「久留米市新総合計画」、「久留米市都市計画マスタープラン」等の上位計画の改定や、都市整備事業の進捗などによる都市的土地利用の変更や新たな考え方の追加を受けて、必要に応じて適宜見直しを行います。

また、社会経済状況から土地利用の課題があり、今後その方向に土地利用が進むか判断できない場合、推移を見守ることも考えられます。

そこで、久留米市の都市計画における進行管理は、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。

2. 目指すべき都市構造に向けたロードマップ

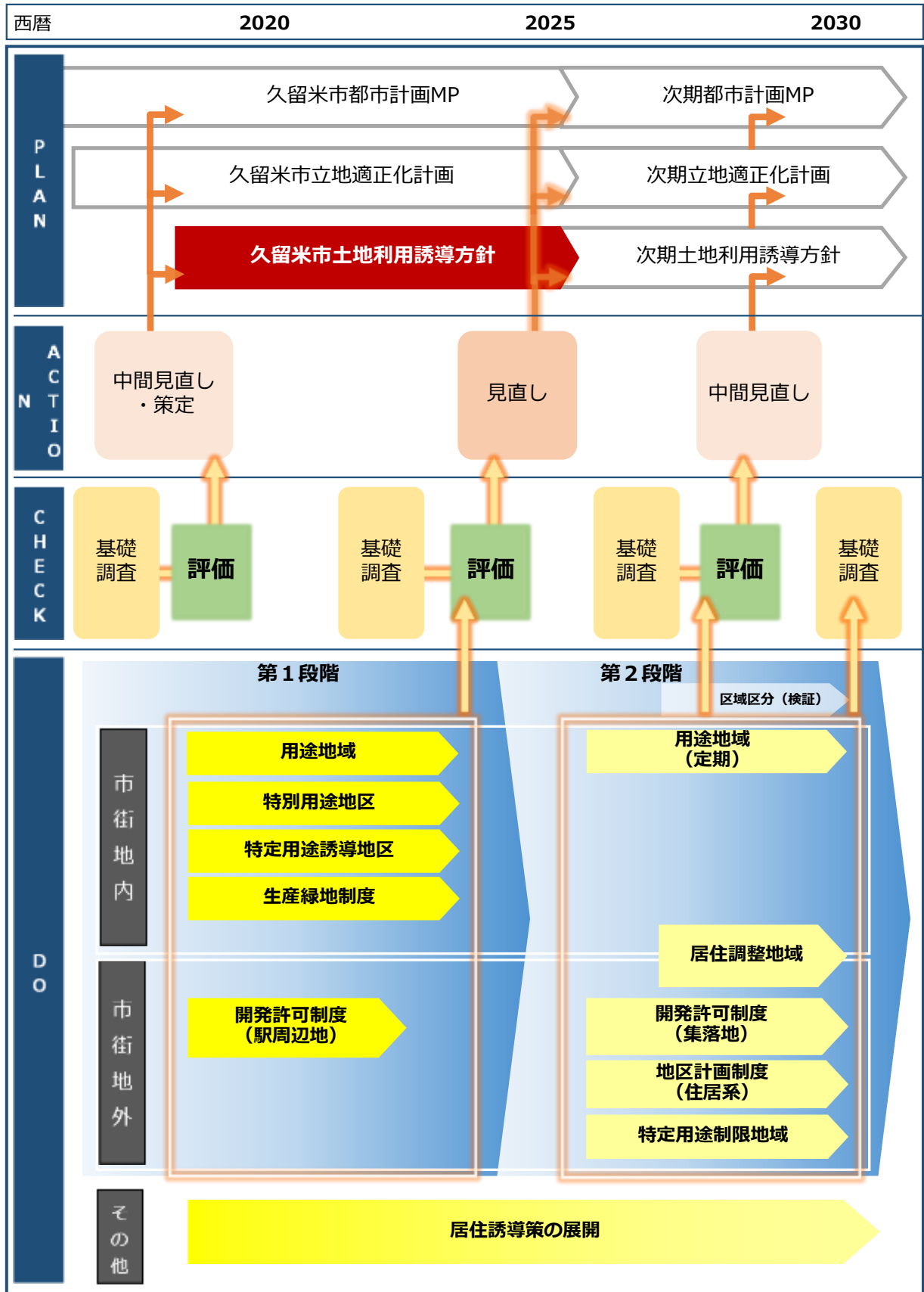


図 目指すべき都市構造の実現に向けたロードマップ

表 運用する都市計画制度等

運用する都市計画制度等		第一 段階	第二 段階
視点①：4町合併後の久留米市の都市計画のあり方			
	用途地域見直し、特別用途地区の指定	●	
	特定用途誘導地区の指定	●	
	生産緑地地区制度の導入	●	
	その他多様な都市計画手法の活用		●
	区域区分の検証		●
視点②：鉄道駅周辺の活性化			
< I > 市街地（市街化区域、用途地域）			
	用途地域の見直し（拠点形成）	●	
	その他多様な都市計画手法の導入		●
< II > 市街地外（市街化調整区域、用途白地地域）			
	開発許可制度の見直し（駅周辺地）	●	
	特定用途制限地域の見直し		●
	その他多様な都市計画手法の活用		●
視点③：既存集落のコミュニティの維持			
	開発許可制度の見直し（集落地）		●
	用途白地地域における土地利用制度の見直し		●
	その他多様な都市計画手法の活用		●
その他（土地利用と連携して取り組む施策等）			
	拠点形成や維持のための人口誘導策の展開		●
	交通結節点の整備		●
	産業・農業に資する土地利用制度の活用		●

久留米市土地利用誘導方針

年 月策定

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 番地 3
電話 0942-30-9083 ファックス 0942-30-9714