

市街地の土地利用ルールを見直します

～持続可能な都市の実現に向けて～

土地利用ルールの見直しの目的

昨今では、人口減少社会の到来や少子高齢化の進行などの社会情勢の変化により、生活サービス施設の縮小や公共交通の減便など、様々な都市の課題が発生しています。そのため、これらの都市の課題に対応し、久留米市都市計画マスタープランで掲げる持続可能な都市構造を実現していくため、用途地域の変更や特別用途地区の指定による土地利用ルールの見直しを行います。

用途地域とは

土地利用の目的に応じて、住居、商業、工業の大きな配置を定めるものであり、13種類に区分される地域。用途地域に応じて建築可能な用途・規模が定められている。

特別用途地区とは

地域の特性に応じて用途地域よりもきめ細やかな建物用途のルールを設定を行う地域。

都市づくりの課題

- 人口減少・少子高齢化
- 生活関連サービス施設の縮小
- 公共交通の減便、撤退
- 地域コミュニティの希薄化
- 災害の頻発、激甚化
- 空き家・空き地の増加 等

目指す都市構造（久留米市都市計画マスタープラン）

「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」

高度な都市機能や日常生活に必要なサービス機能が集積するコンパクトな拠点市街地の形成と、この各拠点間をネットワークする連携軸を強化することで、人口減少社会においても持続可能な都市構造の実現を目指します。



目指すべき都市構造の実現に向けて
土地利用ルールの見直し

土地利用ルール見直し方針①

拠点形成に向けた適切な立地誘導

土地利用ルール見直し方針②

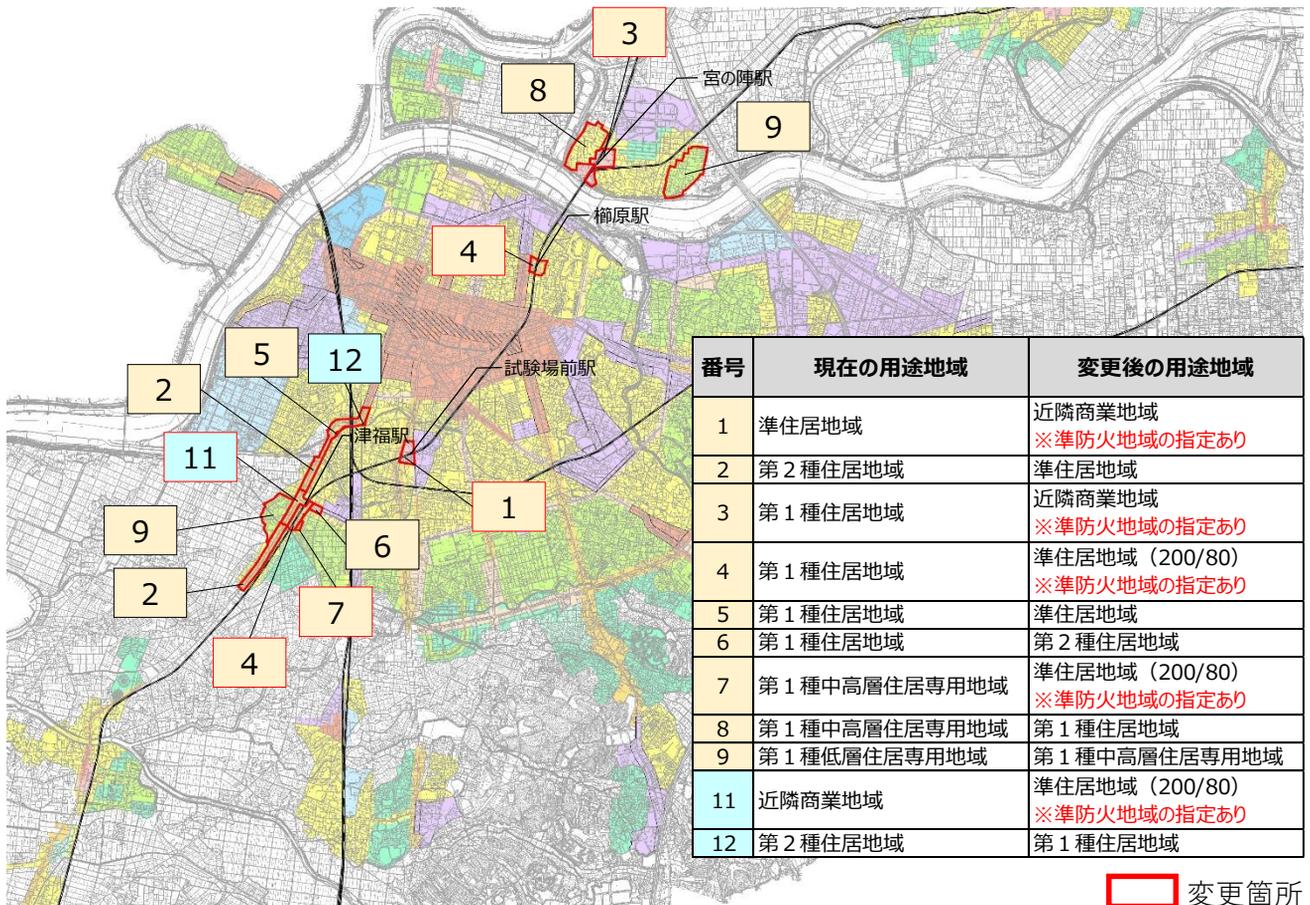
商住工混在地域における生活環境の保全

拠点となる鉄道駅周辺に地域特性に応じた生活サービス施設の立地を誘導する用途地域の変更を行い、公共交通の利便性を活かしたメリハリのあるコンパクトな拠点形成を目指します。

効果

1. 鉄道駅周辺に生活サービス施設の立地を誘導

鉄道駅周辺にスーパー等の生活サービス施設の立地がしやすくなり、駅周辺の活性化及び生活利便性の向上を図ります。



変更図面

対象駅

宮の陣駅、榎原駅、試験場前駅、津福駅（用途地域と現況土地利用の乖離箇所）

商業、住居、工業が混在する地域において、住居系に誘導すべき地域については、それぞれの特性に応じた用途地域の変更や特別用途地区の指定をすることで、生活環境の保全を目指します。

効果

1. 工業系用途地域における生活環境の保全

工業系用途地域の一部において、新たな風俗施設や危険な工場などの立地を規制することで、良好な住環境の阻害を防止し、それぞれの生活環境の保全を図ります。

現在



住宅周辺に工場が立地し、良好な住環境が阻害されるおそれがある

変更後



工場が立地しなくなり、良好な住環境の保全が進む

2. 商業系用途地域における生活環境の保全

郊外部の商業系用途地域において、新たな風俗施設や危険な工場などの立地を規制することで、良好な住環境の阻害を防止し、それぞれの生活環境の保全を図ります。

現在

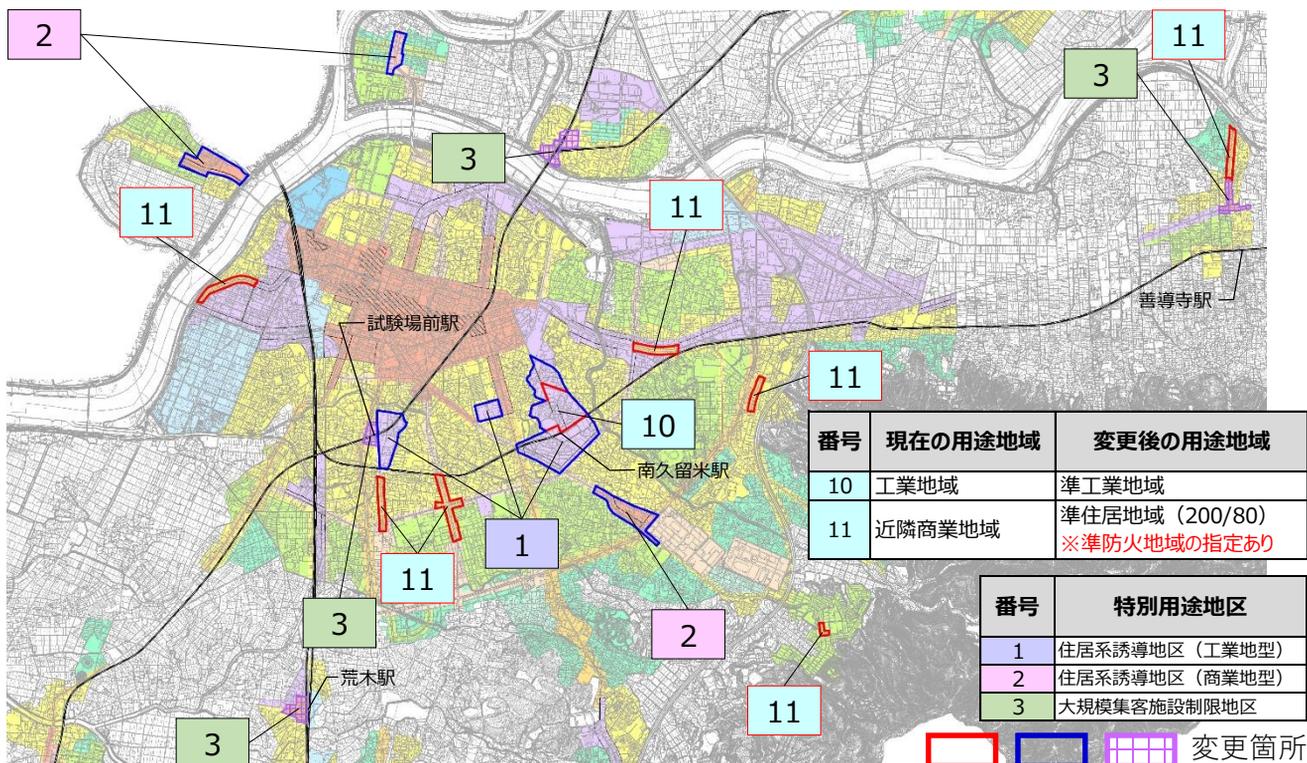


住宅周辺に風俗施設や工場が立地し、良好な住環境が阻害されるおそれがある

変更後



風俗施設や工場が立地しなくなり、良好な住環境の保全が進む

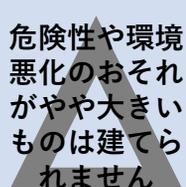


変更図面

用途地域の制限概要

建築物の用途制限		第一種低層 住居専用地域	第二種低層 住居専用地域	第一種中高層 住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下、かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	①：2階以下 日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店等のサービス業用店舗のみ ②：2階以下 ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店等のサービス業用店舗のみ
	床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	○	○	○	○	○	○	○	
	床面積が500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	
事務所等	床面積が1,500㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
麻雀屋、ばちこ屋、勝馬投票券販売所等		×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲：10,000㎡以下
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	▲：個室付浴場等を除く
単独車庫（附属車庫を除く）		×	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲：300㎡以下、2階以下
工場等	危険性・環境悪化のおそれ小さい工場	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性・環境悪化のおそれがやや大きい工場	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	危険性・環境悪化のおそれが大きい工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	

特別用途地区の制限概要

	住居系誘導地区 (工業地型)	住居系誘導地区 (商業地型)	大規模集客 施設制限地区
店舗・飲食店等			
		1万㎡を超えるものは 建てられません	
風俗施設			—
工場等			
	危険性や環境 悪化のおそれ がやや大きい ものは建て られません		作業場が150 ㎡を超える ものは建て られません

問合せ先

久留米市 都市建設部 都市計画課 久留米市城南町15番地3
 TEL：0942-30-9083 FAX：0942-30-9714
 Mail：toshikei@city.kurume.lg.jp

