

第6回久留米市景観審議会

【議 事 次 第】

1. 開 会

◎会長挨拶

2. 諮問事項

諮問第5号 久留米・うきは工業用地における景観形成基準の包括的
取扱いについて

3. 報告事項

久留米シティプラザ周辺のシンボルロード整備について

4. そ の 他

5. 閉 会

第 6 回 久 留 米 市 景 観 審 議 会

日時：平成28年 5月 27日（金）10：00～

会場：久留米市役所3階 307会議室

久留米市景観審議会委員名簿

	区 分	氏 名	役 職 名
1	学識経験者	はぎしま さとし 萩島 哲	九州大学名誉教授
2	〃	おおもり ようこ 大森 洋子	久留米工業大学 建築・設備工学科 教授
3	〃	やました きんべい 山下 三平	九州産業大学 工学部都市基盤デザイン工学科 教授
4	〃	しばた ひさし 柴田 久	福岡大学 工学部社会デザイン工学科 教授
5	〃	ほんま みなこ 本間 美奈子	久留米大学 法学部法律学科 准教授
6	市民代表	もりやま ひでこ 森山 秀子	石橋美術館 副館長
7	〃	なかむら ひとみ 中村 仁美	建築士会 久留米支部

諮問第5号

久留米・うきは工業用地における景観形成基準の包括的取扱いについて

1. 諮問理由

現在、福岡県・久留米市・うきは市により久留米・うきは工業用地造成事業が進められており、地域の活性化や雇用の創出につながる重要な事業と位置づけています。

一方、久留米市景観計画では、届出対象規模以上の建築行為については、色彩や高さ等の景観形成基準を満たす必要があり、東部田園地域では、「JR久大本線から耳納連山の眺望を阻害しない高さに努める」ことが難しい場合は、その都度、本景観審議会に諮り“良好な眺望を保全する措置”について認められることを条件としています。

今回整備される工業用地は、JR久大本線の線路沿いに街区があり、今後、JR久大本線に近接して企業が立地することが想定されるため、久留米市の所管部局より予め“良好な眺望を保全する措置”について提案がありましたので、その内容について包括的取扱いとして頂きたい、景観審議会に諮問するものです。

2. 事業概要

事業主体：福岡県企業局（共同事業者：久留米市、うきは市）

事業場所：久留米市田主丸町、うきは市吉井町

造成面積：約33ha（久留米市約21ha、うきは市約12ha）

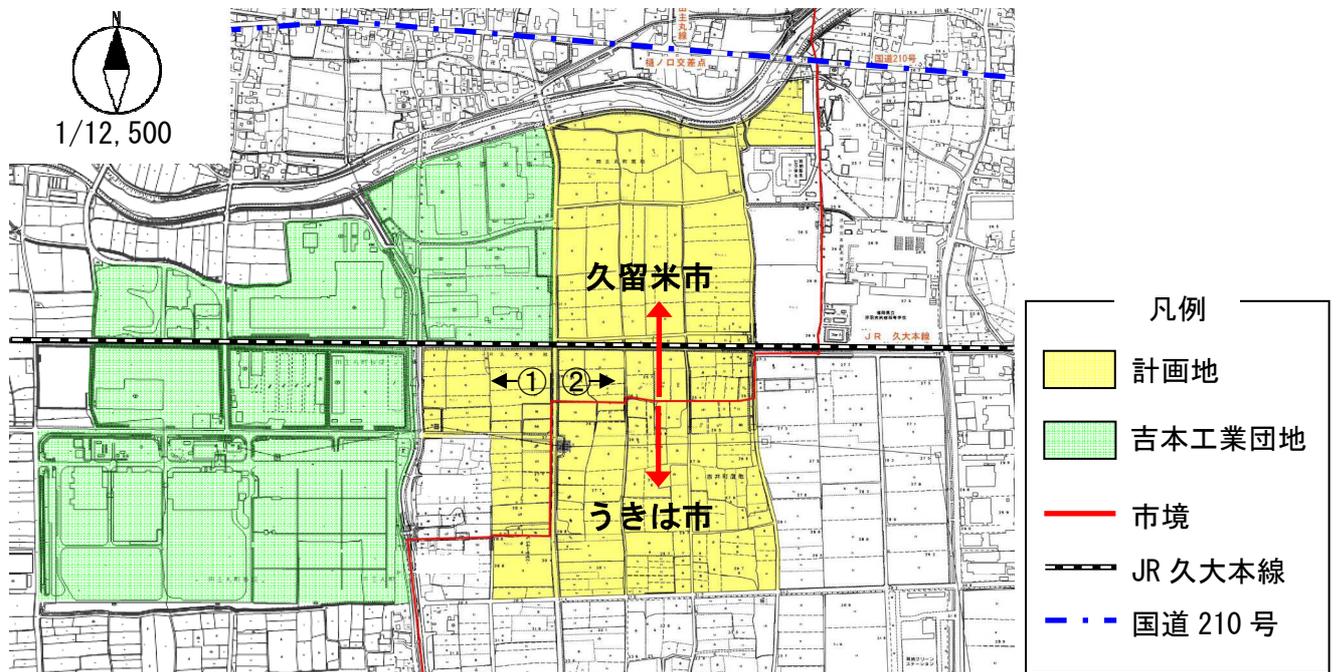
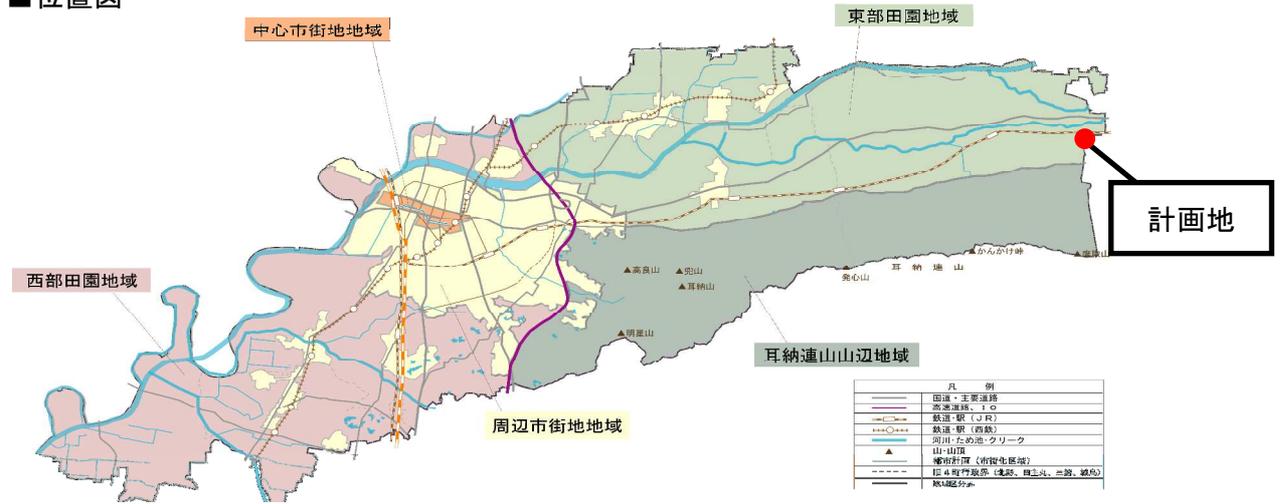
事業期間：平成28～31年度（予定）

分譲期間：平成30年度～（予定）

3. 事業場所にかかる景観基準

	久留米市	うきは市
景観計画	久留米市景観計画 (平成23年4月1日施行)	うきは市景観計画 (平成24年4月1日施行)
地域区分	東部田園地域	平野部
届出対象規模 (建築物)	延床面積 500 m ² 以上又は 高さ 10m以上	延床面積 500 m ² 以上又は 高さ 10mを超えるもの
景観形成基準 (色彩)	あり	あり
景観形成基準 (高さ)	あり (原則 1.2mを超えない)	なし

■位置図



現場写真①



現場写真②



4. 工業用地にかかる景観形成基準

久留米市景観計画で定める、高さに関する景観形成基準は以下のとおり。

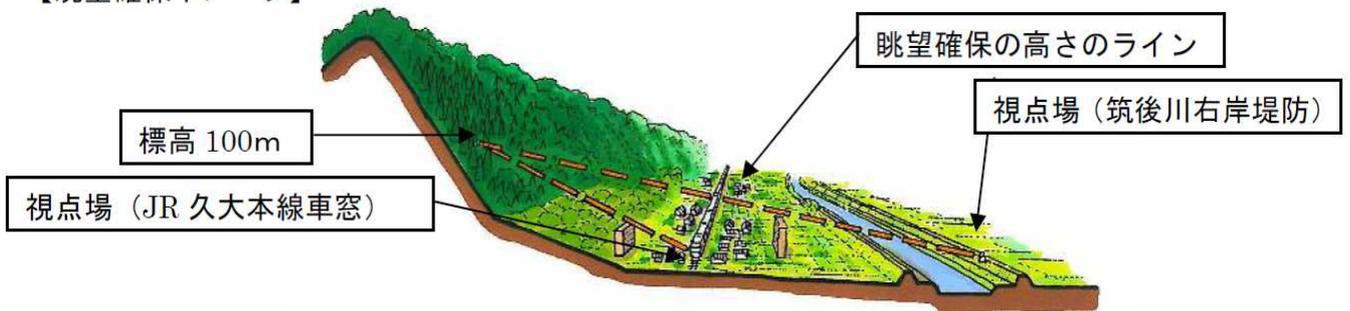
低層のまちなみから突出した高さとならないよう配慮すること。

【耳納連山山辺地域・ 東部田園地域・ 西部田園地域】

筑後川堤防道路から筑後川と耳納連山が一体となった眺望を阻害しない高さに努めること。JR 久大本線から耳納連山の眺望を阻害しない高さに努めること。

【耳納連山山辺地域・ 東部田園地域】

【眺望確保イメージ】



(高さ検討フロー)

STEP 1 : 自然・田園部（耳納連山山辺地域、東部田園地域、西部田園地域）においては、低層のまちなみから突出した高さとならないように、原則、高さ 12m を超えないこととする。

12m を超える場合

東部田園地域
耳納連山山辺地域

STEP 2 : 視点場から耳納連山の眺望を確保する範囲内（高良山から鷹取山）の建築物・工作物の高さは、背景となる耳納連山の標高 100m 以上の山の緑を遮らないよう、視点場と標高 100m の地点を結ぶラインを超えないこととする。

視点場 : 東部田園地域の筑後川右岸堤防 JR 久大本線の車窓

STEP 2 の高さ基準を超える場合

STEP 3 : 景観審議会で協議

色彩や緑化により眺望を保全する措置を行い、良好な眺望を阻害しないものとして景観審議会で認められたものについては、適合通知を交付する。

5. “良好な眺望を保全する措置”の検討

① 計画地に隣接する吉本工業団地の現状

計画地に隣接する吉本工業団地内では、高さ8m～17mの工場が並び、うち6社が高さ12m以上の工場を建築している。そのうち、久留米市景観計画施行後にJR久大本線南側の街区で建築された番号15の工場は、JR久大本線から離隔もあり、眺望ラインを超えない高さに抑えて建築している

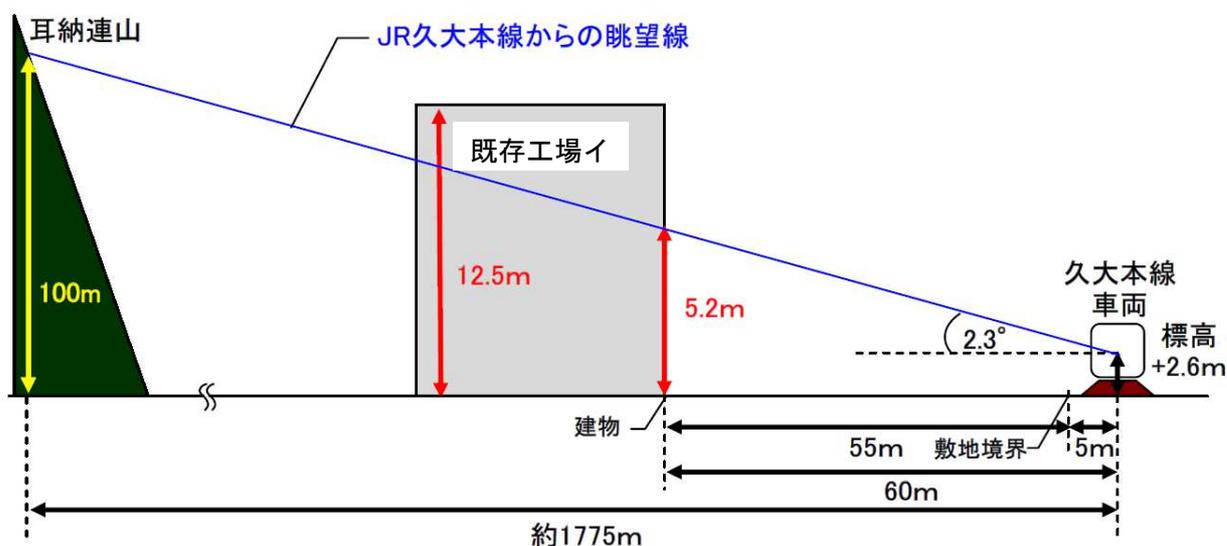
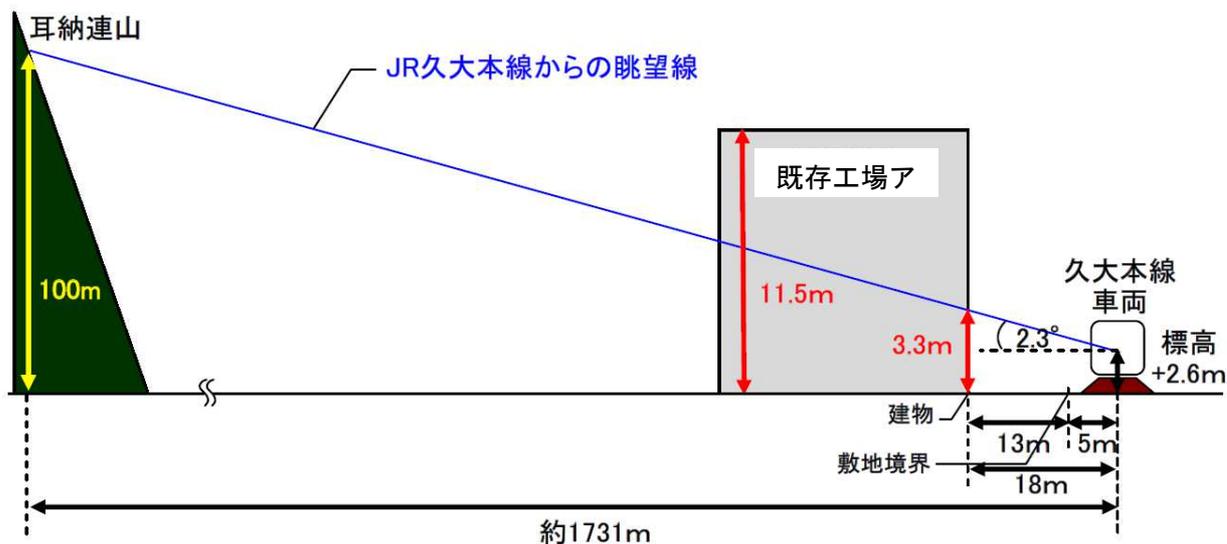
番号	企業名	立地面積(m ²)	高さ(m)	用途	確認申請年
1	工場A	13,526	17.00	工場	H27年
2	工場B	4,120	8.20	工場	H17年
3	工場C	2,380	12.80	工場	H18年
4	工場D	42,195	15.70	工場	H19年
5	工場E	19,377	11.70	工場	H12年以前
6	工場F	14,652	14.95	工場	H12年以前
7	工場G	28,410	8.36	工場	H19年
8	工場H	工場G内	-	工場	H20年
9	工場I	26,475	12.57	工場	H12年以前
10	工場J	20,493	11.35	工場	H12年以前
11	工場K	工場J内	9.35	工場	H12年以前
12	工場L	15,971	11.50	工場	H12年以前
13	工場M	工場N内	10.65	工場	H26年
14	工場N	173,846	11.05	工場	H19年、H24年
15	工場O	工場N内	16.24	工場	H25年、H26年



② 車窓からの眺望の現状

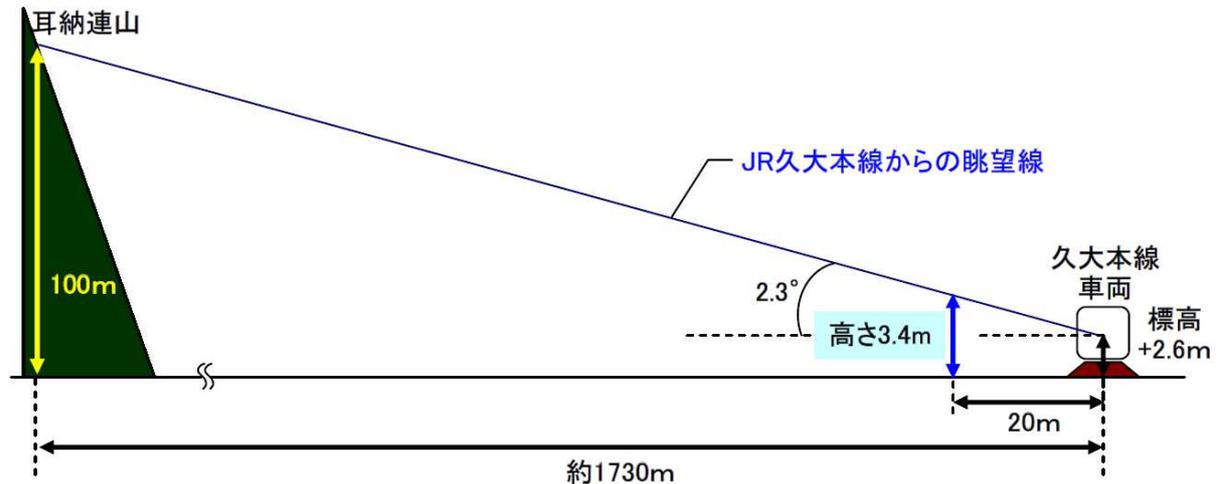
JR久大本線の車窓からの眺望は、線路に近接して工場が建っている場合、高さ12m以下の建物であっても、耳納連山が見えないことに加え、圧迫感を感じるようになる。良好な眺望を保全する措置として、建物の圧迫感を抑える対策が必要と考えられる。

また眺望線を越える建物であっても、線路と建物に離隔があり、その間に緑地空間を設けられている時は、良好な景観を資していると考えられる。



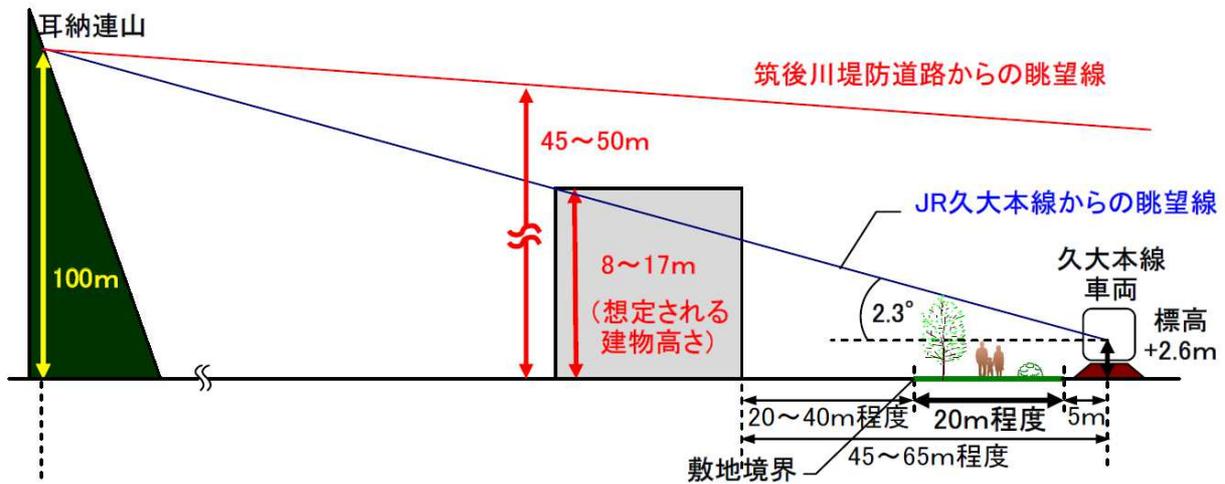
6. 包括的取扱い基準（案）

久留米・うきは工業用地のJR久大本線より南側の街区については、車窓からの眺望における建物の圧迫感・威圧感を軽減し、良好な景観に資するため、線路側に一定の緑地等の空間を配置すること。



JR久大本線から20m離れた位置で、高さ3.4mで眺望線を超える。
(但し建物の高さは12mまでは認めている)

対策案



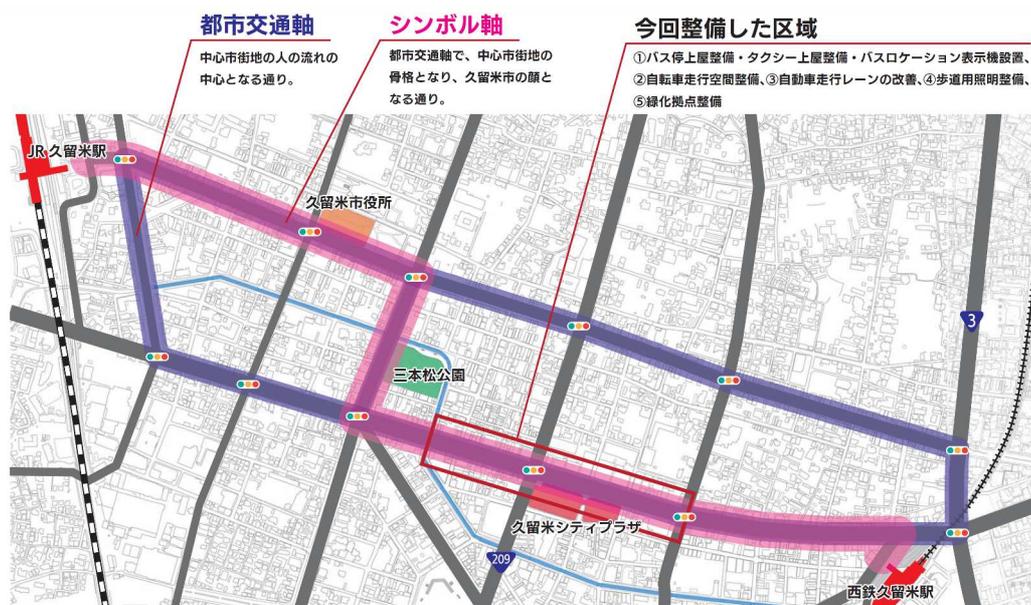
JR久大本線と建物の間に一定の緑地等の空間を配置することで、車窓からの眺望における建物の圧迫感・威圧感を軽減し、良好な景観に資する。

- ※ 筑後川右岸の堤防道路からの眺望線を計算すると、工業用地内では高さ約45~50mまで建築可能となる。既存の工業団地内の建物の最高高さが約30mであり、45~50m規模の建物が建つことは想定しにくく、また直線距離が約4km離れていることから、眺望への影響は無いと考えられる。
- ※ 工場立地法の規定により、企業には敷地面積の20%以上の緑地を確保する必要があるため、より良好な景観に配慮される。

久留米シティプラザ周辺のシンボルロード整備について

1. シンボルロードとは

本市では、JR久留米駅と西鉄久留米駅までの通りを、「くるめシンボルロード」と位置付け、来街者が楽しみながら安全・快適に回遊できるよう、計画的な修景整備や交通施設整備を推進しています。



2. 久留米シティプラザ周辺で実施した主な事業

①自動車走行レーン改善

自動車などの安全で円滑な走行を確保するため、明治通りの自動車走行レーンを改善

②バス停及びタクシー上屋整備

まちなかの公共交通の利便性向上を図るため、バス停及びタクシー上屋を整備

③バスロケーションシステム表示機の設置

バスの運行状況に関する情報提供の充実のため、バスロケーションシステム表示機を設置

④歩道用照明整備

歩行者や自転車の夜間の安全を確保するため、歩道用照明を整備

⑤緑化拠点整備

快適に歩いて暮らせるまちを実現するための緑化整備

⑥自転車走行空間整備

歩行者と自転車の移動空間を分離し、安全を確保するため、自転車走行空間を整備

⑦久留米シティプラザ周辺の歩行空間整備

久留米シティプラザ周辺において、安全・安心で快適に回遊できる歩行空間を整備

3. シティプラザ周辺整備完了状況



③ バス時刻表示機の設置



② バス停上屋整備



⑤ 緑化拠点整備



① 自動車走行レーンの改善



④ 歩道用照明整備



⑥ 自転車走行空間整備



② タクシー上屋整備



⑦ 歩行空間整備

