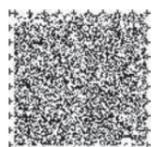


土地利用計画

国土利用計画法第8条の規定に基づき、
久留米市国土利用計画として、久留米市の区域における
土地の利用に関する基本的事項を定めるものです。



第1節 土地利用に関する基本方針

1 土地の特性と利用状況

(1) 地理的特性

福岡県の南西部に位置し、東西32.27km、南北15.99km、面積229.96km²で、人口は県下第3位の都市です。

(2) 交通特性

九州自動車道や国道幹線道路の道路網をはじめ、九州新幹線、J R、西鉄の鉄道網、福岡空港や佐賀空港へのアクセスの良さなど、交通環境が充実しています。

(3) 土地の利用状況

平成30年3月末における土地利用の状況は、久留米市域22,996haのうち、農用地は8,600ha(37.4%)、森林3,380ha(14.7%)、水面・河川・水路2,181ha(9.5%)、道路1,591ha(6.9%)、宅地4,149ha(18.0%)、その他3,095ha(13.5%)です。

2 土地利用の基本方針

(1) 基本理念

本市の土地利用にあたっては、「公共の福祉の優先」を基本に、自然環境との調和や土地の多面的な公益機能に配慮しつつ、長期的視点に立った総合的で計画的な「水と緑の人間都市」の形成と未来への継承を基本理念とします。

(2) 基本方針

① ネットワーク型のコンパクトな都市づくり

県南の中心的役割を担う都市機能を有した中心拠点と、暮らしに密着した生活拠点の充実を図り、コンパクトな都市づくりを進めます。

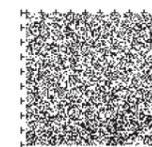
また、その拠点間を公共交通や幹線道路網で結びつけ、相乗的な魅力を発揮できるネットワーク型の都市づくりを進めます。

② 美しい郷土を次世代へ引き継ぐ都市づくり

環境負荷低減に向けた取組を進めるとともに、秩序ある土地利用を図りながら自然環境や景観の保全に取り組み、人と自然、自然と都市が共生する美しい郷土を次の世代に引き継ぐ都市づくりを進めます。

③ 安全で安心な市民生活が送れる都市づくり

国や県との十分な連携を図りながら、災害に強い都市基盤の整備を進めると



ともに、地域との協働により、防災力の向上に取り組みます。

また、セーフコミュニティの取組を柱として、防犯や交通安全など、安全・安心を重視した都市づくりを進めます。

④ 活力を生み出す都市づくり

本市の自然や歴史、地域の特性を生かし、収益性の高い農業や魅力ある地域観光の振興に取り組むとともに、産業基盤の整備や新たな産業の創出に向けた取組を進めます。

また、交通の特性を生かした経済活動の活性化や定住促進につながる取組を進め、持続可能な都市づくりを進めます。

⑤ 県南の拠点としての役割を果たす都市づくり

県南の中核都市としての機能や基盤整備を行うなど、広域的な視点に立った都市づくりを進めます。

3 利用区別の土地利用の基本方針

(1) 農用地

農業振興地域については、基幹的な担い手への利用集積を進めるなど効率的な利用を図ります。

また、農用地区域については、農業生産基盤の整備や農業施設・機械の導入等の生産条件整備を進めます。

市街化区域^{〔※1〕}内や用途地域^{〔※2〕}内、鉄道駅などの交通結節点や幹線道路に近接する農用地については、地域特性や周辺の土地利用との調和、防災機能等を十分に考慮しながら、その位置的ポテンシャルを生かした非農業的な土地利用への転換を検討します。

〔※1〕市街化区域：都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発、整備する区域で、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

〔※2〕用途地域：都市機能の維持・増進や住環境の保全等を目的とした土地の合理的利用を図るため、建築物の用途・容積率・建ぺい率及び各種の高さについて制限を行うもので、住宅系・商業系・工業系など12種類に区分して定める。

(2) 森林

木材生産に加え、水源かん養、土砂流出防止等の山地災害防止、保健休養機能など森林の多様な機能と役割に応じた整備を進めます。

(3) 水面(農業用ため池)・河川・水路(農業用排水路)

水面(農業用ため池)については、農業用水の活用以外にも災害防止の観点から、危険度や受益規模等を考慮しながら、可能な限り自然環境に配慮した計画的な整備、保全に努めます。

また、市街化区域内の水面については、利用状況や自然環境、生物多様性保全等の検証を行い、新たな活用に向けた検討を進めます。

筑後川やその支川については、国や県の河川整備計画に基づき、治水や防災対策に向けた取組を促進するとともに、筑後川流域沿線自治体と協力し、筑後川の総合

的な活用と整備を進めます。

また、市管理河川については、河川改修事業を着実に進めるとともに、近年頻発する集中豪雨による市街地の浸水被害の軽減に向け、浸水対策事業や雨水の流出抑制対策を進め、治水、防災機能の充実に図ります。

水路(農業用排水路)については、自然環境や生物多様性保全に配慮しながら、計画的な整備を図るとともに、従来からの地域主体の維持管理等への支援にも継続的に取り組みます。

(4) 道路

広域幹線道路については、国や県と連携を図りながら、バイパス等の新設や現道拡幅による機能向上など早期整備に向けた取組を進めます。

また、市域内の生活拠点間を結ぶ幹線道路や地域内幹線道路に加え、筑後川堤防道路については、広域幹線道路や緊急輸送路としての補完的機能があるため、更なる整備促進を図ります。

一方で、交通渋滞が慢性化した主要な大規模交差点の改良を行うとともに、安心して利用できる自転車通行空間や歩行空間の確保など、道路環境の改善に取り組みます。

農林道については、生産性向上をはじめ、農林地の維持管理、農村集落の生活環境や利便性向上など多様な機能を有しており、今後も一般道路との整合性や安全、防災への配慮を図りながら、自然環境や生活環境と調和した効率的かつ計画的な整備を進めます。

(5) 宅地

住宅地については、持続可能な都市の形成に向けて、鉄道駅周辺等への定住誘導を進めます。中心拠点においては、主要駅を中心に市街地再開発の促進や低未利用地の有効利用等を通じて、利便性が高く、賑わいのある拠点づくりを進めるとともに、地域生活拠点では、鉄道駅周辺のポテンシャルや地域の特性を生かした定住環境の整備を図ります。

工業用地については、新たな産業の創出をはじめ、企業の立地動向や設備投資の動向、既存企業の規模拡大や業態転換等に対する的確に対応するために、その受け皿となる工業用地を適正に配置し、新たな産業団地の整備に取り組みます。

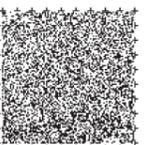
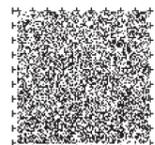
なお、新たな工業用地の確保にあたっては、交通条件の優位性や周辺環境に配慮しながら、農林漁業との調和を図りつつ、計画的かつ適正な規模の用地確保に向けた土地利用の調整を行います。

(6) その他

公共施設については、将来の都市構造や圏域に果たす役割等を考慮し、再配置の取組との整合性を図りながら、計画的かつ適正な用地の取得、廃止を行います。

公園については、将来の都市構造や地域の状況を考慮した適正な配置計画に見直し、都市基幹公園などの計画的な整備を進めることで、良好な都市空間を確保します。また、文化財については、その保全や継承に努めます。

公共下水道等の普及、促進による生活排水処理の推進や、循環型社会の形成に必要な用地については、既存の公有地を有効活用するなど効率的な土地利用を図ります。



第2節 土地の利用区分ごとの規模の目標及び地域別の概要

1 土地利用区分ごとの規模目標

(1) 計画の目標年次

土地利用計画の基準年次は平成29年度とし、目標年次は令和7年度とします。

(2) 利用区分ごとの目標値

土地利用区分は、農用地、森林、原野、水面・河川・水路、道路、宅地、その他の地目区分とします。

なお、それぞれの規模目標については、利用区分別の現況と推移に基づき、各種将来計画を参考として設定しており、確定したものではありません。

[上段:面積(ha)、下段:構成比(%)]

地目	平成29年度 (基準年次)	令和7年度 (目標年次)	増減 (目標年次-基準年次)
農用地	8,600 37.4%	8,519 37.0%	△81
森林	3,380 14.7%	3,380 14.7%	0
原野	0 0.0%	0 0.0%	0
水面・河川・水路	2,181 9.5%	2,186 9.5%	5
道路	1,591 6.9%	1,622 7.1%	31
宅地	4,149 18.0%	4,190 18.2%	41
住宅地	2,917 12.7%	2,935 12.8%	18
工業用地	147 0.6%	171 0.7%	24
その他の宅地	1,085 4.7%	1,084 4.7%	△1
その他	3,095 13.5%	3,099 13.5%	4
合計	22,996 100.0%	22,996 100.0%	0

2 地域別の概要

(1) 地域区分

地域区分は、都市計画法に基づく線引き都市計画区域[※1]における市街化区域と市街化調整区域[※2]、非線引きの都市計画区域とします。

現在、市域には線引き・非線引きの都市計画区域が存在しており、全市的な視点

に立った区域区分の導入については、引き続き調査、検討を進めます。

(都市計画区域の現状)

- ・旧久留米市:久留米小郡都市計画区域(線引き都市計画区域)
- ・旧田主丸町:田主丸都市計画区域(非線引き都市計画区域)
- ・旧北野町:北野大刀洗都市計画区域(非線引き都市計画区域)
- ・旧三潁町・旧城島町:筑後中央広域都市計画区域(非線引き都市計画区域)

[※1] 線引き都市計画区域:都市計画区域を、計画的に市街化を図る市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域に分けること。

都市計画法では「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分」と称している。
[※2] 市街化調整区域:都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制する区域。農林漁業用の建物や、一定規模以上の計画的開発などを除き開発行為は許可されず、また、原則として用途地域や市街化を促進する都市施設は定めない。

(2) 地域別の概要

① 線引き都市計画区域(市街化区域)

今後の市街化区域については、本格的な人口減少社会に対応した持続可能な都市の形成に向けて、都市再生や土地の高度利用を基本に再整備を進めます。

特に、行政・経済・教育・文化・医療機関など高次都市機能[※]が集積する中心拠点については、鉄道駅を中心に蓄積されてきた都市基盤や交通利便性のストックを生かし、市街地再開発事業等の手法を用いて都市の再生を進めます。

また、中心拠点・地域生活拠点の周辺部においては、良好な居住環境整備に向けて、道路や公園など社会資本の計画的な更新を行うとともに、都市環境の保全や災害防止の観点から、農地や緑地の計画的な保全に取り組みます。

[※] 高次都市機能:行政、教育、文化、情報、商業、交通、娯楽など、住民生活や企業の経済活動に対して日常生活の圏域を越えて広域的に影響のある、質の高いサービスを提供する機能。

② 線引き都市計画区域(市街化調整区域)

市街化調整区域については、農業や林業等の生産機能、治山治水等の防災機能、農業集落の生活の場など重要な役割を担っているため、優良農地の保全に努めるとともに、農業生産基盤の整備、公共下水道事業や浄化槽等の生活環境整備に引き続き取り組みます。

また、鉄道駅や地域特性を生かした拠点づくりを行うため、農林漁業上の土地利用との調整を図りながら、駅周辺地などにおいて開発条例の見直し等を行い、居住環境の充実を図ります。

③ 非線引き都市計画区域

非線引き都市計画区域において用途地域を指定した地域については、定められた用途に適切に対応した土地利用を進める一方、行政機関や商業、病院など地域の生活に必要な施設が集積している区域を地域の核となる生活拠点として、その維持、充実に向けた取組を進めます。

用途白地地域では、特定用途制限地域などの土地利用制度により、適正な誘導を行い、地域の自然環境や農地の保全を図っていきます。

一方で、鉄道駅や幹線道路等のポテンシャルを生かした産業振興、鉄道駅の周辺やバスの利便性の高い地域への定住誘導に際しては、周辺の自然環境に配慮するとともに、農業上の土地利用との調整を図りながら、計画的な都市的土地利用への転換に取り組みます。

第3節 目標を達成するための重点的な取組

1 土地利用計画の整備方針

土地利用基本計画で定められる都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域については、適切な土地活用を進めるために、以下のような取組を行います。

(1) 都市地域

都市地域は、これまでに投資や整備を進めてきた都市施設等の蓄積を生かした都市の再生や高度利用を基本に、都市景観の向上やユニバーサルデザインに配慮し、持続可能な都市の形成に取り組めます。

また、鉄道駅や幹線道路等のポテンシャルを生かした新産業団地整備や居住誘導については、農業上の土地利用との調整を図りながら、計画的な都市的土地利用への転換や農地保全に取り組めます。

(2) 農業地域

農業地域は、農業振興地域内に農用地区域を設定し、土地利用型農業〔※1〕推進のための土地改良事業や農道、用排水路整備による生産性の向上を図り、優良農地の保全に努めるとともに、認定農業者〔※2〕や集落営農組織〔※3〕、新規就農者など多様な担い手の育成に取り組めます。

〔※1〕土地利用型農業：米麦大豆などに代表され、反当たりの収入は低いが、農地を大規模に使い、作業の多くが機械化されている農業。
〔※2〕認定農業者：農業経営基盤強化促進法に基づいて、自らの創意工夫により農業経営の改善を進めようとする計画を市町村長に提出し、その認定を受けた農業者。
〔※3〕集落営農組織：集落を単位とし、生産行程の全部または一部について共同で取り組む組織。

(3) 森林地域

森林地域は、林業の振興を図るため、林道整備等の基盤整備を推進するとともに、水源かん養機能や防災機能等の公益的機能の向上、保健休養機能を生かした整備、保全に取り組めます。

(4) 自然公園地域

自然公園地域は、県の筑後川県立自然公園の整備、保全の方針に基づく規制、誘導に基づいて、豊かな自然環境を保全するとともに、地域特性を生かした森林の多面的で総合的な利用に取り組めます。

2 土地利用にかかる環境の保全、安全性及び快適性の確保

環境や景観の保全については、河川やため池等の水辺空間の整備において、生物多様性や景観、親水機能に配慮した整備を行うとともに、本市のシンボルである筑後川や耳納山系に象徴される風情ある景観や地域固有の美しい街並みなど魅力ある景観づくりを市民、事業者、行政が一体となりながら、持続的に取り組めます。

安全性については、治水事業を中心とした総合的な防災対策において、様々な災害情報の収集や分析に基づき、安全で安心できる土地利用の誘導に取り組めます。

快適性については、都心部において、市街地再開発事業を推進することで土地の高度・有効利用を図るとともに、街路樹の植栽、都市公園の整備、道路や公共施設のバリアフリー〔※〕化を進めることで、都市機能と景観が調和した快適で機能性の高い都市環境の整備に取り組めます。

〔※〕バリアフリー：高齢者・障害者等が社会生活をしていく上で障壁となるものを除去することで、物理的、社会的、制度的、心理的な障壁、情報面での障壁などすべての障壁を除去するという考え方。

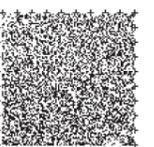
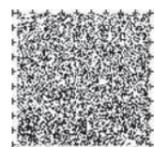
3 土地利用転換の適正化及び有効利用の促進

農用地区域からの除外や農地転用を行う場合は、農業振興地域の整備に関する法律と農地法の趣旨を踏まえながら、地域が有するポテンシャルと農業生産の動向、農業上の土地利用との調整、周辺環境への影響を考慮し、規制、誘導を図ります。

森林の転換を行う場合は、森林法や自然公園法等の関係法令による規制、誘導による計画的転換を図ります。

市街化区域内や用途地域内の低未利用地については、都市における防災機能や緑地等に考慮しつつ、周辺の土地利用との調整を図りながら適正な土地利用を促進します。

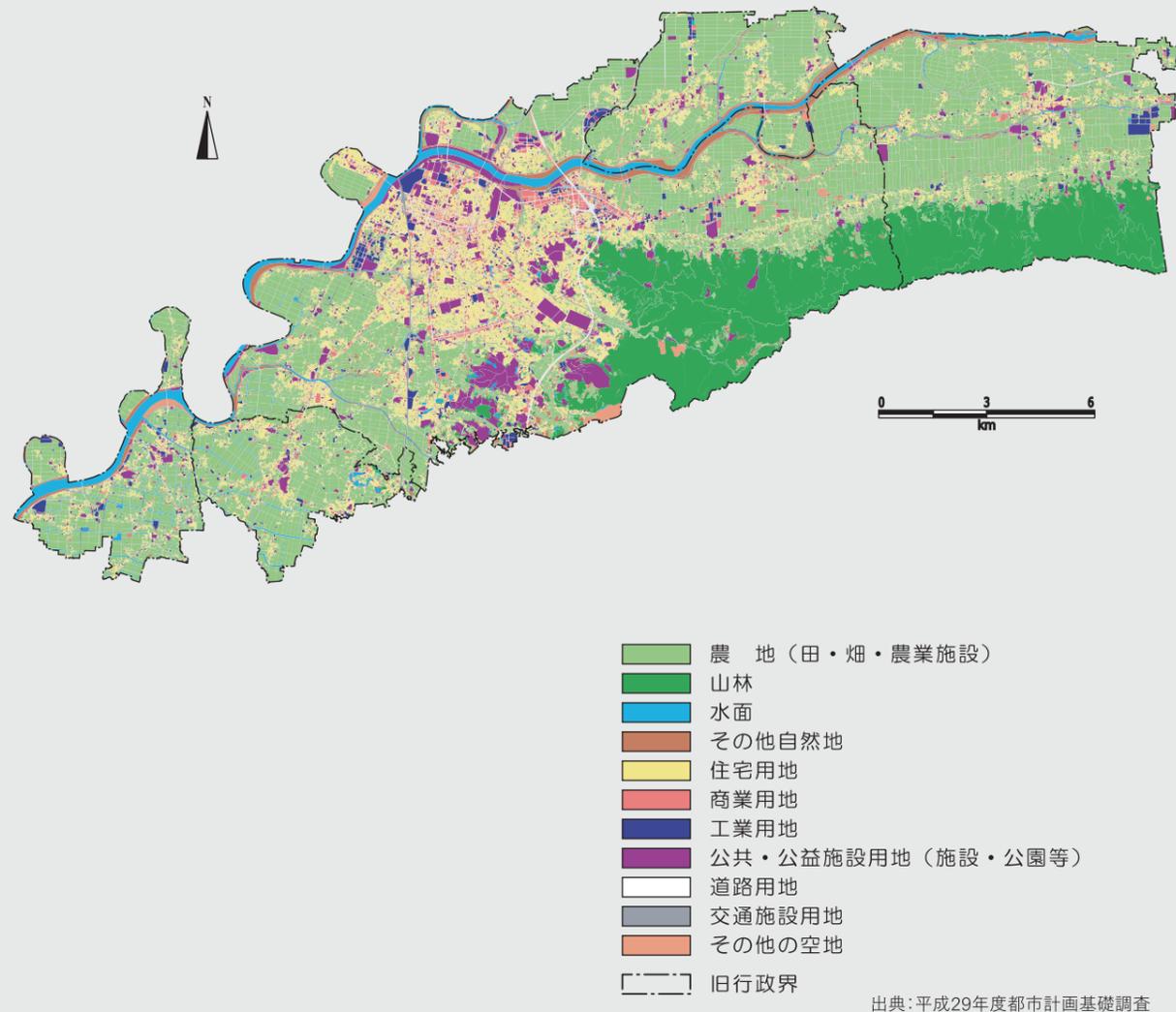
また、住宅地域内に工業地が散在するなどの土地利用が混在している地区や老朽家屋等が密集し、防災上の課題を抱える地区については、用途地域の見直しを含めた建物用途の誘導や、新たな工業用地の確保、市街地再開発事業等の推進により適正な土地利用を図ります。



4 土地利用に関する適正な運用

土地利用を図っていくにあたり、土地利用に関する法令の適正な運用と、土地の現状や動向、課題、計画達成状況の把握等の適切な管理運営に努めます。

土地利用現況図



土地利用構想図

