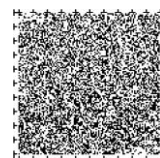


# 都市計画（土地利用）の見直し方針

～ 持続可能な都市の実現に向けた取組み ～

令和3年3月 策定





## ～ 目次 ～

<b>1. 都市計画（土地利用）の見直しに取り組む背景と目的</b> .....	1
<b>2. 久留米市が抱える土地利用の課題</b> .....	3
1) 久留米市全域における土地利用の課題	
(1) 少子高齢化、人口減少社会における都市の低密度化	
(2) 頻発する甚大な自然災害	
(3) 多様化するニーズや地域特性	
2) 市街化区域、用途地域における土地利用の課題	
(1) 拠点形成に向けた適切な立地誘導	
(2) 商住工混在地域における生活環境	
(3) 都市機能誘導施設の誘導・維持（存続）	
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	
(1) 市街化調整区域における無秩序な市街地の拡大	
(2) 非線引き都市計画区域の用途白地地域における無秩序な市街地の拡大	
<b>3. 市民生活に関わる主な課題と対応</b> .....	9
1) 拠点形成に向けた適切な立地誘導	
2) 工業系用途地域が住宅地化された地域	
3) 地域の発展を支えてきた産業等の保護・増進	
<b>4. 都市計画（土地利用）見直しの考え方</b> .....	13
1) 土地利用制度	
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	
3) 段階的な都市計画（土地利用）見直しの例	
<b>5. スケジュール（予定）等</b> .....	16
1) 全体スケジュール	
2) 都市計画（土地利用）の見直しへの住民意見等の反映	
<b>6. 用語の解説</b> .....	17

## 1. 都市計画（土地利用）の見直しに取り組む背景と目的

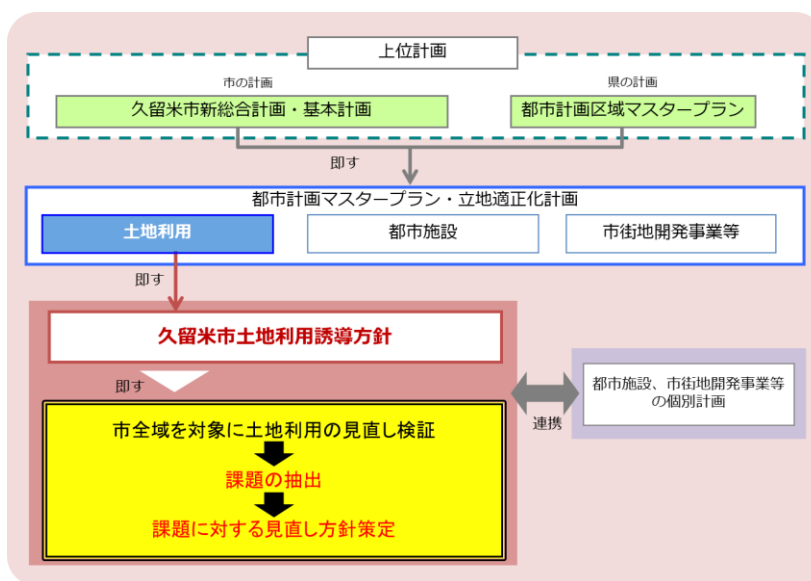
久留米市は、高度成長期以降、人口増加に備えた都市づくりを行ってきており、その人口は増加もしくは維持の状況が続いてきました。しかしながら、近年では、全国の地方都市と同様に、人口減少の波が押し寄せてきており、今まで広がり続けた市街地は、生活サービス施設が撤退するなど、市街地としての魅力の低下が懸念されています。

そのような中、人口減少・超高齢社会に対応するため、「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」を掲げた『久留米市都市計画マスタープラン』を平成24年に策定しております。平成29年には、コンパクトなまちづくりを推進するため、都市計画マスタープランの高度化版に位置付けられる『久留米市立地適正化計画』を策定しました。さらに、令和2年3月には、これらに基づき、空間構成の基礎となる土地利用について今後の進め方を整理した『久留米市土地利用誘導方針』を策定しています。

これらの上位計画・方針に基づく将来都市像を実現するため、土地利用誘導方針で示す短期的取組み（拠点・住環境形成）について現在の土地利用の検証を行った結果、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。

これらの課題を解消するため、用途地域の変更はもとより、新たな土地利用制度も活用し、地域の実情に即した土地利用の見直しを行ってまいります。

【都市づくりに関する上位計画の体系図】



○都市計画（土地利用）見直しのイメージ

上位計画・方針に基づく将来像の実現のためには、久留米市全域における均衡ある発展が必要であり、一律の対応を行うのではなく、地域の特性に応じた対応を行うことが不可欠です。すでに表面化している課題やまだ潜在化している課題を把握し、課題への対応に取り組みます。

都市計画（土地利用）の見直しにあたっては、上位計画・方針に基づく将来像を長期的視点で見据えつつ、建物の立地状況を考慮しながら段階的に見直しを図っていくことも検討します。

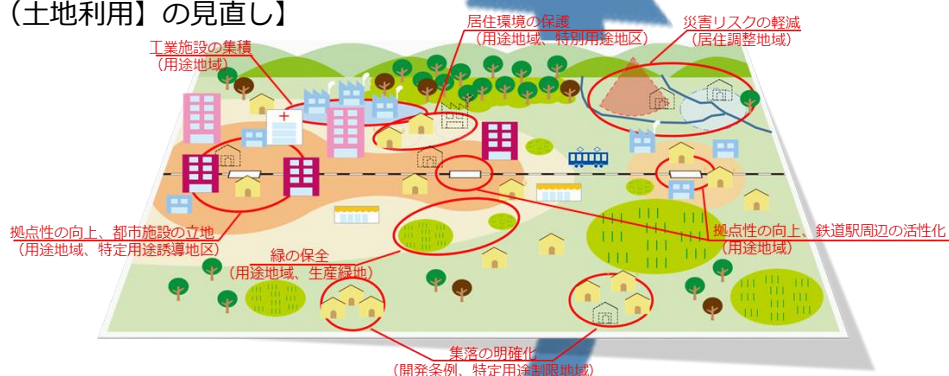
【上位計画・方針に基づく将来像】

20～30年後の土地利用の将来像

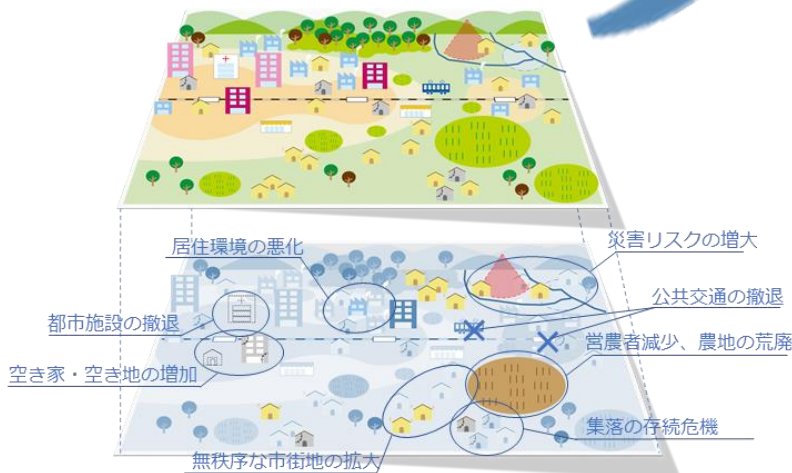


地域が抱える課題に対応し、将来像の実現を図ります。

【都市計画（土地利用）の見直し】



【現在の都市計画（土地利用）】



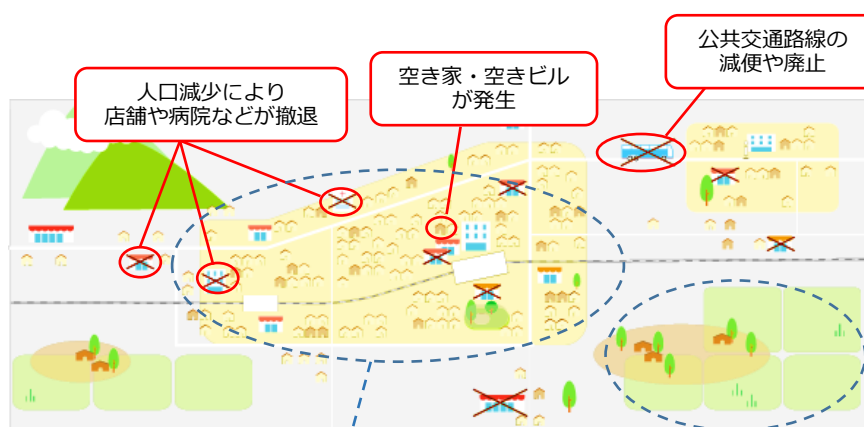
地域によっては、まだ表面化していない課題が潜んでいる。

## 2. 久留米市が抱える土地利用の課題

### 1) 久留米市全域における土地利用の課題

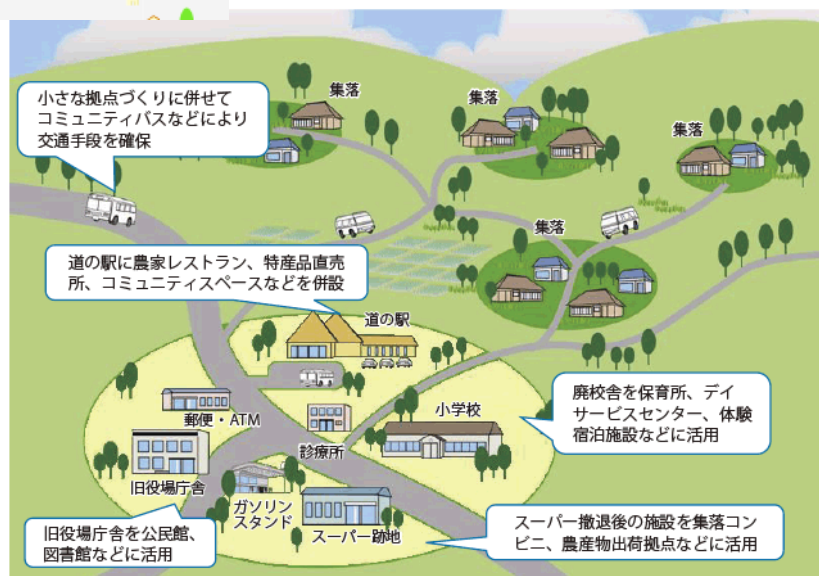
#### (1) 少子高齢化、人口減少社会における都市の低密度化

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、更なる顕在化が考えられる課題への対応が求められています。



- 中心市街地をはじめとした拠点において、賑わいや拠点機能が低下している。
- 公共交通の減便、店舗などが撤退し、身近な場所での日常サービスが利用できなくなる。
- 空き家・空きビル等の発生や人口減少等により、地域のコミュニティ維持が困難になる。

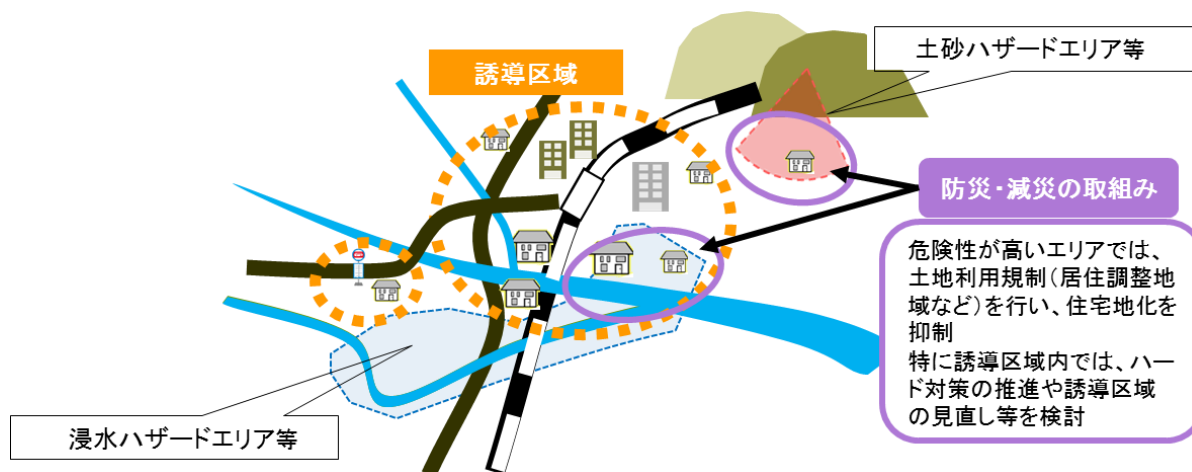
駅周辺など、多くの人を訪れやすい地域に店舗や病院などを誘導



資料) 国土交通省

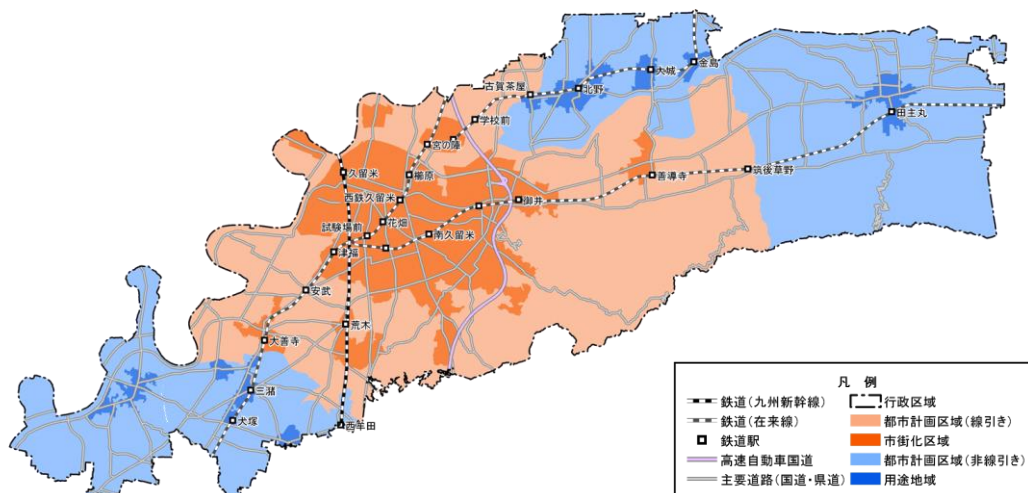
## (2) 頻発する甚大な自然災害

熊本地震（2016）や九州北部豪雨（2017）、令和2年7月豪雨（2020）災害などにより甚大な被害が発生しています。そのため、土砂災害や浸水被害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。



## (3) 多様化するニーズや地域特性

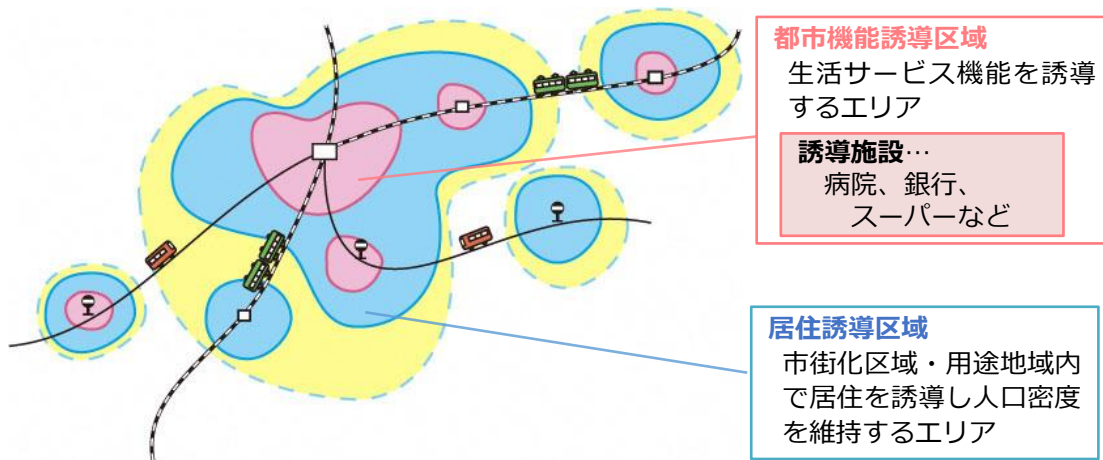
久留米市は、一つの行政区域に異なる都市計画制度が導入されており、土地利用規制の内容に差異が生じています。また、医療施設や商業施設など、地域経済や地域活力に大きく寄与する施設も各地に立地しており、今後も生活サービス機能の維持を図っていくことが求められています。そのため、全市的な視点からの土地利用の基本ルールだけでなく、地域特性に配慮したきめ細かな土地利用に対応できる補完ルールの導入など、柔軟な土地利用の運用が必要とされています。



## 2) 市街化区域、用途地域における土地利用の課題

### (1) 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鉄道駅周辺の一部では、拠点形成に向けた施設や居住の立地・誘導を図ることが出来ない土地利用制度になっている箇所も存在します。そのため、都市計画の見直しにより鉄道駅周辺への生活サービス施設及び居住の誘導を図る必要があります。



### (2) 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、相互に様々な問題が生じるおそれがあります。そのため、望ましい土地利用の規制誘導により土地利用の状況を反映した環境の保全・改善を図る必要があります。

### (3) 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を新たに誘致する場合や、現在ある誘導施設を維持存続するためには、施設を新設・更新する必要がありますが、容積率の不足や用途制限等の課題を有している箇所があります。そのため、必要な施設の立地促進、機能増進を図る制度を導入する必要があります。



### 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

#### (1) 市街化調整区域における無秩序な市街地の拡大

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。その適用区域は、全域一律に定めているため、農地や森林等から宅地への転用が進んでおり、今後、更なる無秩序な市街地の拡大を招くおそれがあります。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、適切な土地利用の見直しを図る必要があります。

#### (2) 非線引き都市計画区域の用途白地地域における無秩序な市街地の拡大

非線引き都市計画区域の用途白地地域では、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ると、規制の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、農地や森林等から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おそれがあります。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見直しを図る必要があります。



(中長期的取組み)

## 【課題のまとめ】

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みます。

### ○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

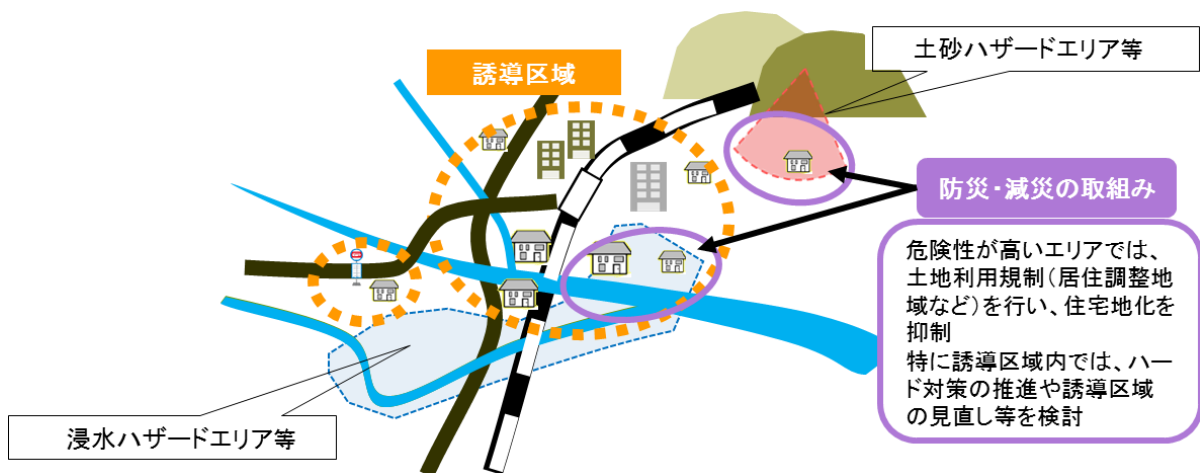
⇒必要な施設の立地促進、機能増進に向けた土地利用の検討

その他にも、地域の特徴に応じた様々な土地利用上の課題が存在します。

#### ○頻発する甚大な自然災害（再掲）

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



#### ○少子高齢化、人口減少社会における都市の低密度化（再掲）

少子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（再掲）

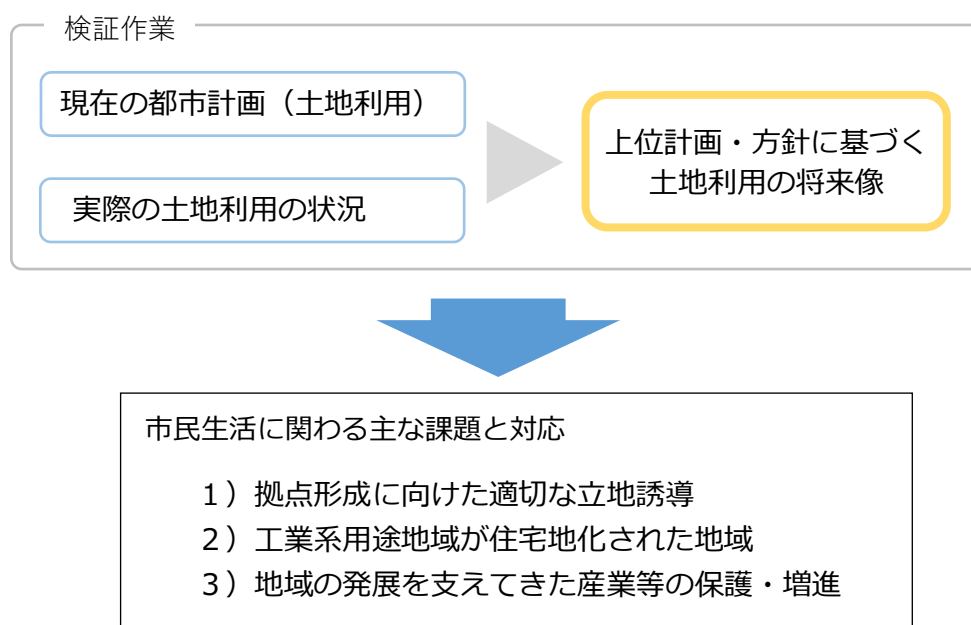
市街地外である市街化調整区域や用途白地地域では、一定の制限のもとに住宅等の立地が可能となっており、無秩序に市街地が拡大するおそれ

⇒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ることが分かりました。これらについては、特に市民生活に大きく関係するものであり、将来の都市づくりにとって今後重要なものとなってまいります。

以下の内容に関する地域が抱える課題とその対応策について、次頁以降に具体的にまとめます。



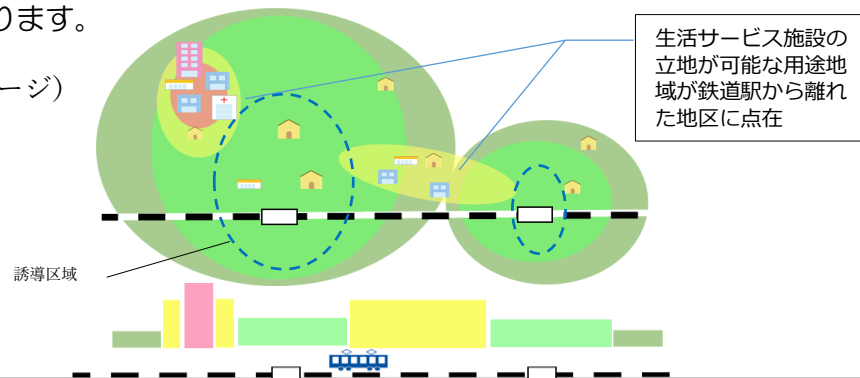
## 1) 拠点形成に向けた適切な立地誘導

### 【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できない土地利用制度となっている箇所が存在**します。

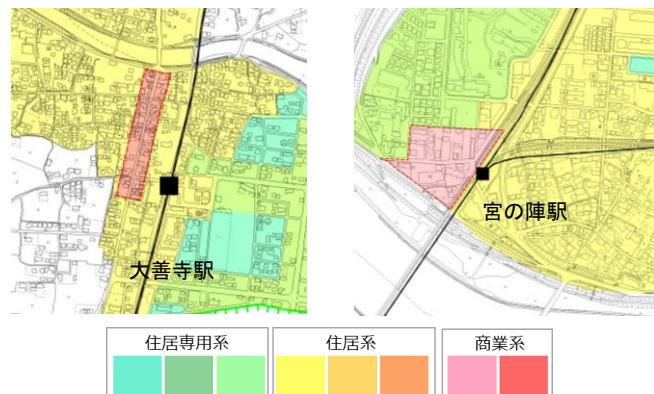
そのため、鉄道駅利用者数や土地利用の状況等を判断しながら、鉄道駅周辺への生活サービス施設及び居住の誘導を図ることが可能となる土地利用への転換を検討する必要があります。

(イメージ)



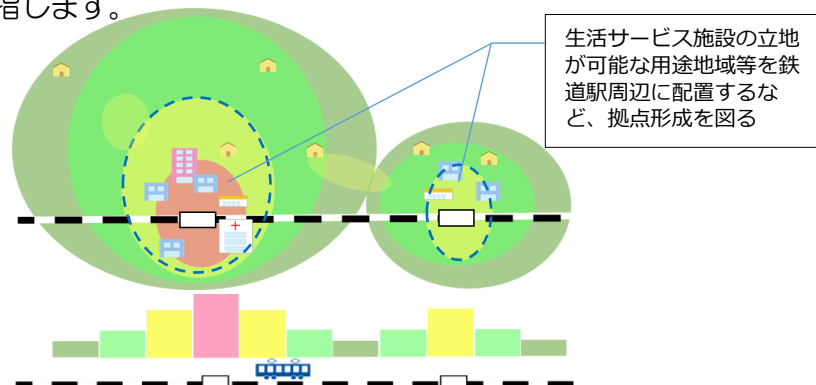
(課題を抱える地区の例)

特急・急行が停車する駅にもかかわらず、駅舎がある区域に住居系の用途地域が指定されており、商業などの生活サービス施設の立地や高度利用ができる土地利用になっていない。



### 【対応の方向性】

**拠点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メリハリあるコンパクトな拠点形成を目指します。**



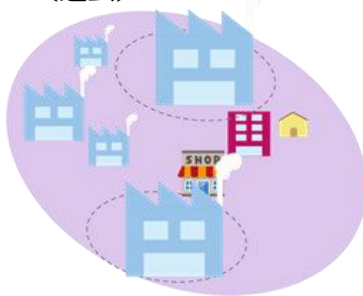
## 2) 工業系用途地域が住宅地化された地域

### 【課題】

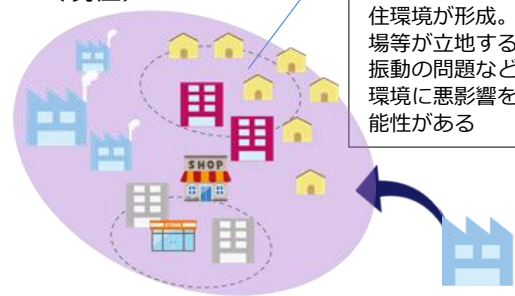
工業施設は市街地内に広く分布しており、工業地としての利便増進のために、工業系用途地域を現在まで広く指定してきました。しかし、時代の流れにより、整備された産業団地や交通アクセスのよい地域への移転が進み、その跡地には住宅が立ち並び、良好な住環境が形成された地域も存在します。そのような地区において、現在も工業系用途地域が指定されているため、新たな工場等が立地可能であり、**形成された住環境が阻害されてしまうおそれ**があります。また、操業している工場に隣接して住宅地が形成された場合は、騒音・振動等に配慮を要し、**操業環境に影響を与えるおそれ**があります。

そのため、工業系施設を誘導すべき地区とそれ以外の地区を明確にし、工業地としての利便性と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。

(イメージ) (過去)



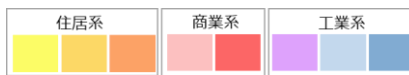
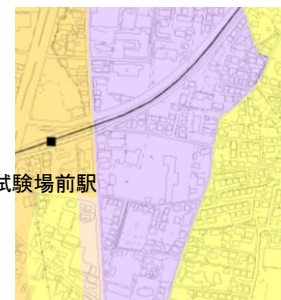
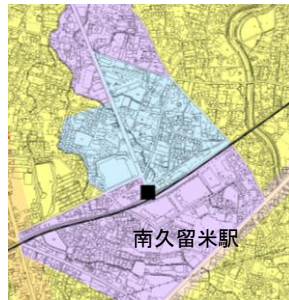
(現在)



工場も立地可能な地域に住環境が形成。新たな工場等が立地すると騒音・振動の問題など、互いの環境に悪影響を及ぼす可能性がある

(課題を抱える地区の例)

かつては工場や流通倉庫などがあり、工業系の用途地域が指定されているが、中心拠点内であり駅にも近いいため、工場跡地等に共同住宅などが立地している。



### 【対応の方向性】

**商業、住居、工業がそれぞれ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の維持と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、工業地としての利便性の維持を図ります。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、昔から地域に根付き、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、地域の発展を支えてきた産業等の保護・増進に向けた土地利用を検討する必要があります。

(イメージ)



#### (検討が想定される例)

- ・周辺都市も含めた広域的なサービスを提供する医療機能の維持・増進の必要があるものの、施設の建替えや必要な機能の維持が厳しい用途地域となっている
- ・古くから市民の生活の一部となり、地域とともに発展してきた産業が、現在の都市計画制限などにより施設の建替え等が困難になっている

など

#### 【対応の方向性】

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、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

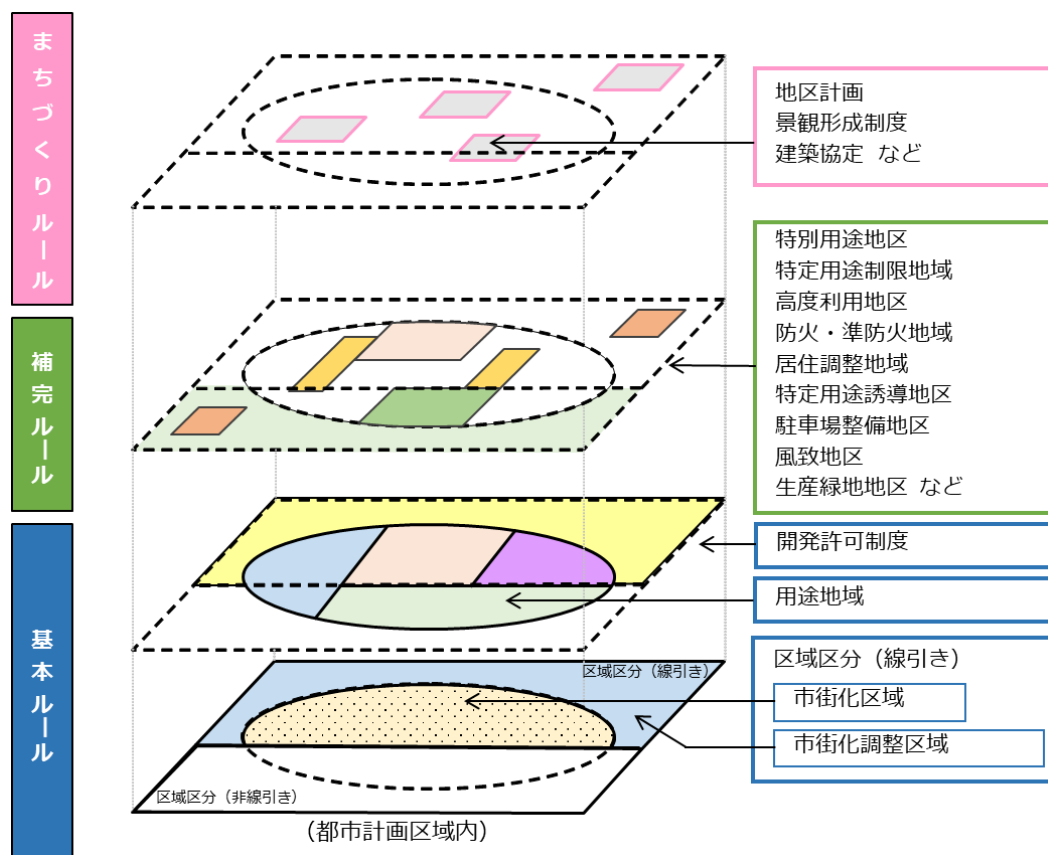
土地利用制度は、基本ルール・補完ルール・まちづくりルールの3つに分類され、目指す都市像に応じて複数の手法を重層的に活用します。

まず、市街地を優先的に形成する地域と抑制する地域（市街化区域・市街化調整区域）に大きく分けられます。そして、地域ごとに、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定め、どのような建物の立地を目指していくかゾーニング（用途地域）を行い、建てられる建物の種類が決まります。（基本ルール）

それを補完するものとして、例えば、市街地における火災を防除するための防火地域などを活用し、良好な市街地形成を図ります。（補完ルール）

さらに必要に応じて、街区単位の小規模な地区レベルにて、住民の方々と協力しながらその地区独自のルール（地区計画等）を作り、良好な街並みを形成・保持に取り組みます。（まちづくりルール）

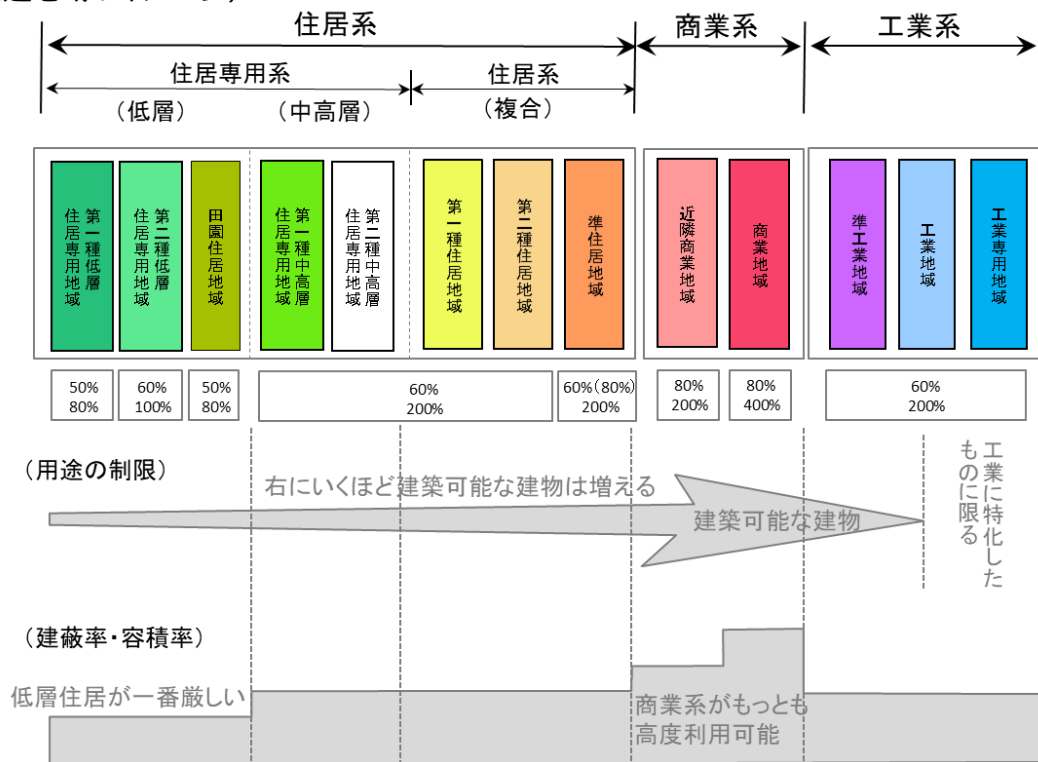
（土地利用制度のイメージ） 出典：土地利用誘導方針





今回の拠点・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。

(用途地域のイメージ)

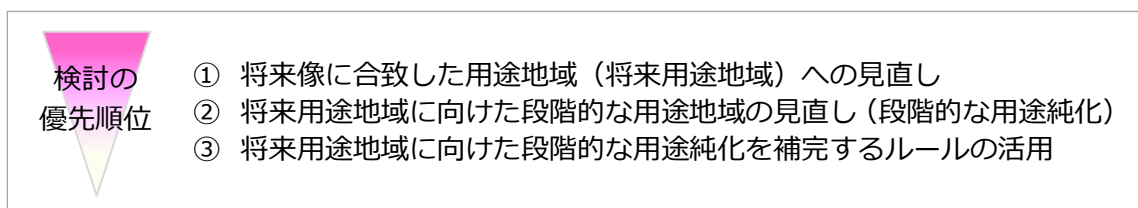


※ 用途地域ごとの用途制限については、P 18 に概要を掲載しております

## 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）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。

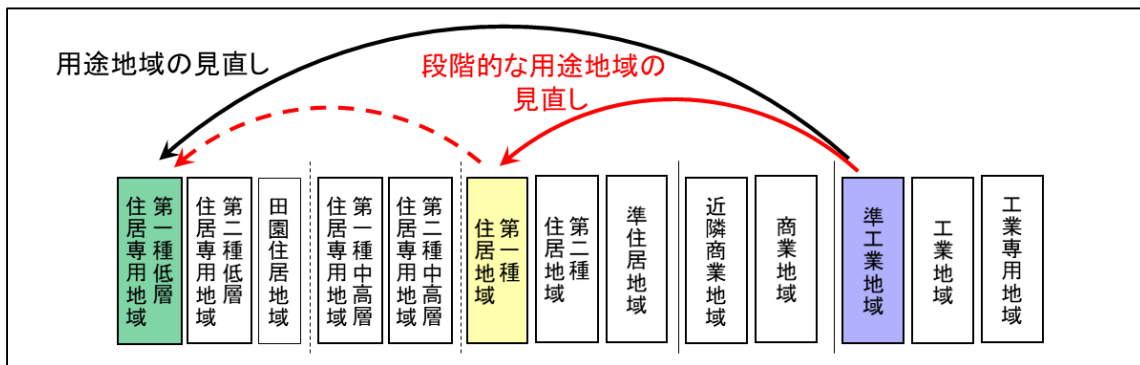


### 3) 段階的な都市計画（土地利用）見直しの例

#### 【用途地域】

将来像の用途地域への見直しを検討するにあたり、目指す用途地域と現存する建物の乖離が大きい場合は、中間的な用途地域において見直しが可能か検討を行います。

(イメージ)



#### 【特別用途地区】

将来像の用途地域や段階的な用途地域見直しの検討において、目指す用途制限に該当しない建物用途が一定数立地している場合は、その用途を除き、部分的に用途制限を行うことで用途純化を図ることが可能か検討を行います。

(イメージ)	現在	検証作業		段階的見直し	将来	
	現在の用途制限 (準工業)	目指す用途制限 (1中高)	存在するもの	部分的に用途を制限 (特別用途地区)	段階的な用途制限 (準工業+特別用途地区)	目指す用途制限 (1中高)
住居、兼用住宅	○	○			○	○
幼稚園、小・中・高等学校	○	○			○	○
神社、寺院、教会、診療所	○	○			○	○
病院、大学	○	○			○	○
床面積3,000㎡以上の店舗、飲食店	○	×	無	制限	×	×
事務所等 (1,500㎡以上)	○	×	あり		○	×
カラオケボックス等	○	×	無	制限	×	×
倉庫業倉庫	○	×	あり		○	×
危険性・環境悪化のおそれや大きい工場	○	×	無	制限	×	×
火薬類等危険物の貯蔵・処理の量大きい施設	○	×	無	制限	×	×

これらの内容に限らず、地域の課題解決に向けた多様な手法の適用を検討します。

## 5. スケジュール（予定）等

### 1) 全体スケジュール

今後、市民等のご意見を踏まえ、個別地区の現地の状況を詳細に調査し、検証をした上で都市計画（土地利用）の見直しに取り組みます。なお、将来都市像の実現に向けた都市計画（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年を目標として取り組みます。

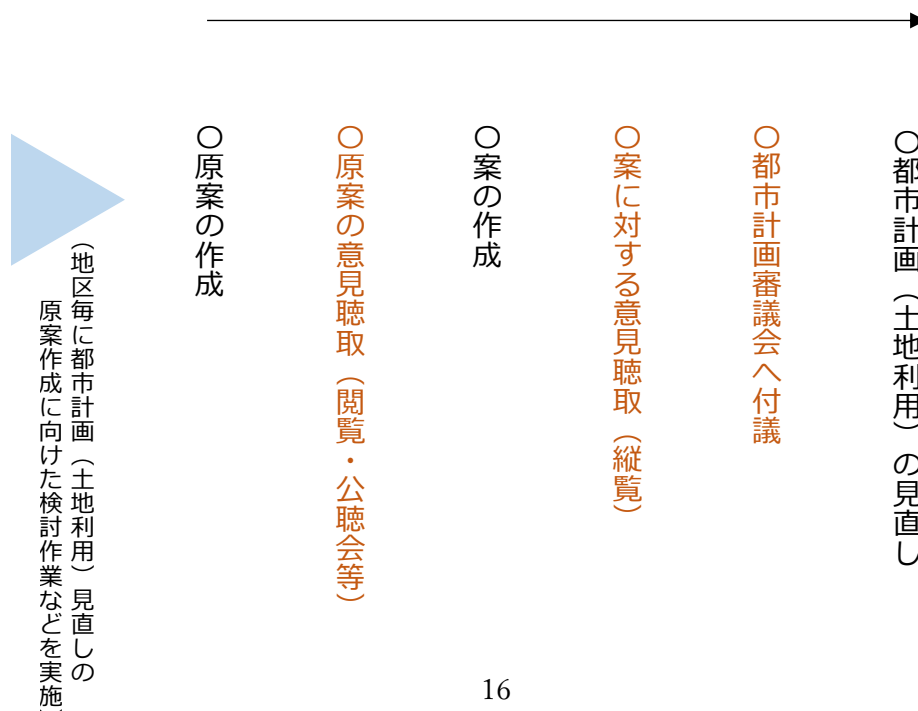
○都市計画（土地利用）見直しの検討が必要な地区



概ね  
5  
年後

### 2) 都市計画（土地利用）の見直しへの住民意見等の反映

都市計画（土地利用）の見直しを行う過程において、その節目ごとに住民意見等を反映させるための必要な措置を講じます。



## 6. 用語の解説

用語	解説
都市計画マスタープラン	市の総合計画に即し、都市計画に関する基本的な方針を定めるもの (平成24年12月策定、令和2年3月改定)
立地適正化計画	住宅及び都市機能増進施設(医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの)の維持・誘導を図る計画 (平成29年3月策定、令和2年3月改定)
土地利用誘導方針	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(令和2年3月策定)
区域区分	無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るもので、市街化区域と市街化調整区域に区分する。いわゆる線引き。
線引き 都市計画区域	区域区分(線引き)を適用している都市計画区域 (久留米小郡都市計画区域(久留米地域))
非線引き 都市計画区域	区域区分(線引き)を適用していない都市計画区域 (北野大刀洗都市計画区域(北野地域)、筑後中央広域都市計画区域(三潴地域、城島地域)、田主丸都市計画区域(田主丸地域))
市街化区域	すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的に市街化を図るべき区域
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域
開発許可制度	都市計画で定められる区域区分制度の実効性を確保するとともに、一定の土地の造成に対するチェックを行うことにより、新たに開発される市街地の環境の保全、災害の防止、利便の増進を図るために設けられた都市計画法上の制度
建築面積	建物を真上から見た面積
建蔽率	敷地面積に対する建築物の建築面積の割合
容積率	敷地面積に対する建築物の各階の床面積の合計の割合
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・建蔽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13種類に区分される地域

用語	解説
特別用途地区	用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区
特定用途制限地域	用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途を定める地域
高度利用地区	用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区
防火・準防火地域	市街地における火災の危険を防除するため定める地域
居住調整地域	立地適正化計画の区域（市街化調整区域を除く）のうち、居住誘導区域外の区域で、住宅地化を抑制する地域
特定用途誘導地区	立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域のうち、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域、容積率の最高限度、必要に応じて、容積率の最低限度、建築面積の最低限度及び高さの最高限度を定める地区
駐車場整備地区	自動車交通が輻輳する地区において、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と認められる地区
風致地区	良好な自然的景観を形成している土地の区域のうち、都市における土地利用計画、都市環境の保全を図るため風致の維持が必要な地区
生産緑地地区	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、もって良好な都市環境の形成に資する地区 指定後 30 年間の営農義務と固定資産税の軽減措置あり
地区計画	街区単位できめ細かな市街地像を実現していくため、当該地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画
景観形成制度	その地区の特性に応じた地域区分を定め、地域区分ごとの景観形成基準を定め、届け出等により景観形成を図る制度。特に景観に配慮を要する地域は重点景観地区として位置づける。

用語	解説
建築協定	地域のより良い環境を守り創っていくために、地域全員の合意のもとで建築基準法に定められている基準以上の、建築物に関する独自の基準を定めて、お互いに守りあっていくことを約束する制度
用途純化	住宅、商業、工業などの各建物の混在を抑制し、徐々に望ましい土地利用へと誘導し、適切な都市環境の実現を図ること
土地利用	土地の使い方。用途地域による建物を建てる時のルールなどを定め、良好な環境を形成するもの。
社会インフラ	道路、上下水道や電気・ガスなどの総称
閲覧	公聴会の開催に当たり、事前に定めようとする都市計画の案について、図面等により具体的に示すもの
公聴会	案の作成の段階でも住民の意見をできるだけ反映させるための措置として、住民の公開の場で意見陳述の機会を確保するもの（都市計画法第16条第1項）
縦覧	都市計画決定に当たって、あらかじめ広く案の内容を住民及び利害関係人に知ってもらうとともに、その意見を反映させるため、2週間公衆の縦覧に供し、住民及び利害関係人が意見書を提出することができるもの（都市計画法第17条）
都市計画審議会	学識経験者、市議会議員、関係行政機関等から組織し、都市計画に関する調査審議を行う（都市計画法第77条の2第1項）

(参考：用途地域の用途制限一覧)

用途地域内の建築物の用途制限	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	田園住居地域	第一種中高層住居専用地域	第二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	工業専用地域	備考	
<p>○：建てられる用途</p> <p>×：原則建てられない用途</p> <p>①、②、③、④、▲、△、■ ：面積、階数などの制限あり</p>															
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	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	■	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	
事務所等	1,500㎡以下のもの	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲：3,000㎡以下	
戯施設・風俗施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バットニング練習場等	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	▲：3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	▲	▲	▲：10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	▲	×	▲：10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	△	○	○	×	×	△：客席200㎡未満	
キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲：個室付浴場等を除く	
公共施設・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
	自家用倉庫	×	×	■	×	①	②	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	■	×	×	①	①	①	②	②	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
自動車修理工場	×	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり		

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません

注 本表は国土交通省資料を一部加工しています



【問い合わせ先】

久留米市役所 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 F A X 0942-30-9714