

久留米市土地利用誘導方針の策定「原案」(概要)

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。

対象範囲：久留米市全域
目標年次：2025年（概ね20年後の都市の姿を展望）

土地利用誘導方針の位置づけ

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します。

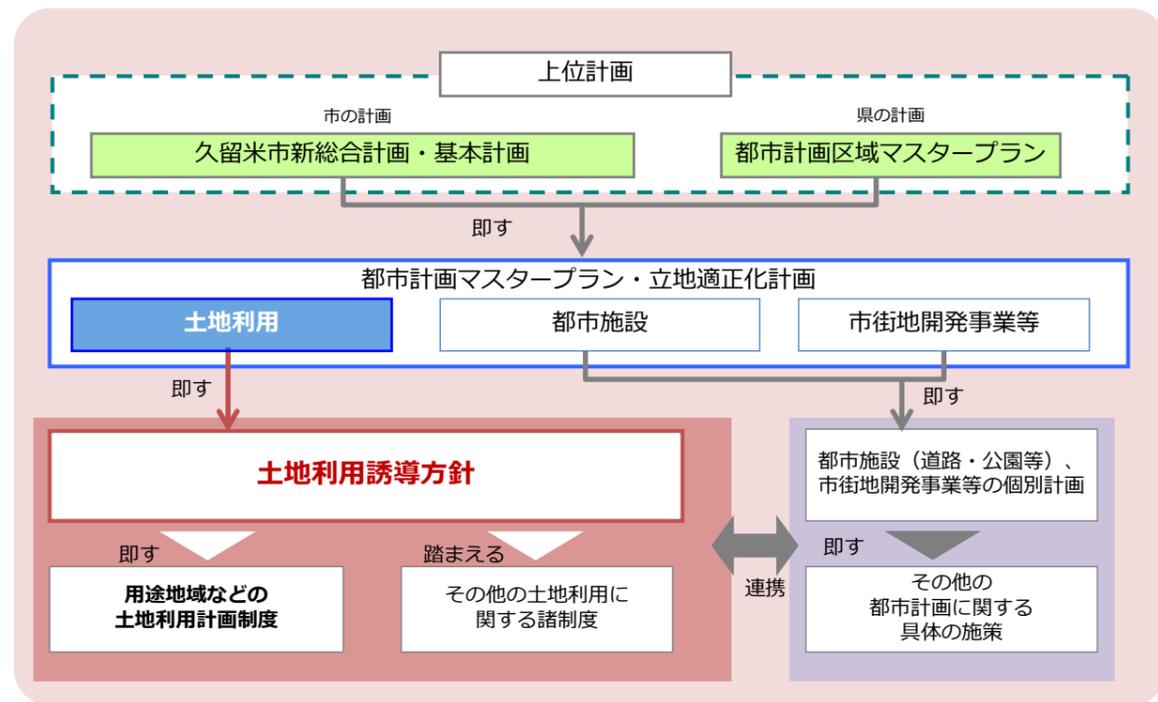


図 上位計画などとの関係

策定の視点

土地利用誘導方針の策定にあたっては、主に以下の視点で取り組みます。

①4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、居住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する



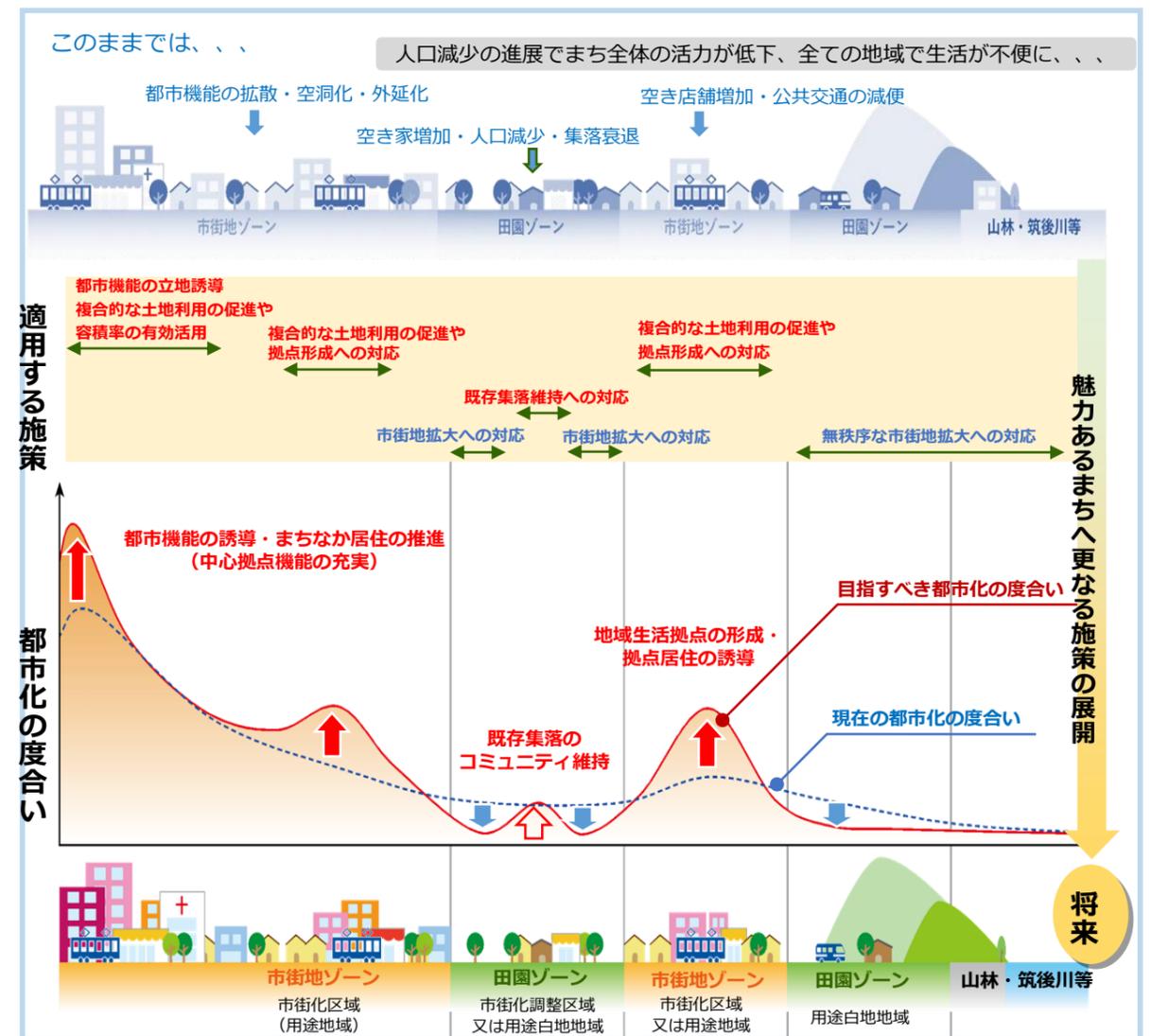
②鉄道駅周辺の活性化

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市中心部への通勤者への定住の受け皿整備のため、鉄道駅周辺の利便性を活かした土地利用について検討する



③既存集落のコミュニティの維持

人口減少や高齢社会の中で、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メリハリのある土地利用のあり方について検討する



■久留米市が目指す都市構造のイメージ

土地利用誘導方針

都市計画マスタープラン 土地利用方針

土地利用誘導方針における土地利用区分

1. 市街地ゾーン

1. 市街地（市街化区域、用途地域）

中心市街地地区

市の玄関口となる鉄道駅を中心として都市機能や居住人口が高い密度で保持された地区

商業系

(1) 中心市街地

住宅・商業・業務地区

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地区

(2) 複合市街地

幹線沿道など日常生活を支える利便施設の集積と後背地の環境保全を目的とした地区

(3) 沿道市街地

住居機能と日常サービス機能が複合した利便性の高い地区

住居系

(4) 複合住宅地

住環境の保護を基本としつつ、生活利便施設が立地した良好な住宅地区

(5) 専用住宅地

市街地内の貴重な自然や景観の機能を維持保全する地区

(6) 自然環境保全地

工業・流通業務地区

久留米市の産業振興・育成を図る地区

工業系

(7) 工業地

広域交通体系の利便性を活かした流通業務の維持を図る地区

(8) 流通業務地

2. 田園ゾーン

2. 市街地外（市街化調整区域、用途白地地域）

工業・流通業務地区

久留米市の産業振興・育成を図る地区

工業系

(1) 工業地（市街地外）

農住共存地区

駅を持つ特性に応じて、居住や拠点機能の形成を適切に維持誘導する地区

住商複合系

(2) 駅周辺地(住商複合)

一定の人口や都市機能が集約した集落で自然環境との共存を図りながら住宅地としての環境を形成する地区

(3) 集落地(住)

拠点ネットワーク強化のため、沿道サービス施設を許容しつつ、周辺環境との調和を図る地区

(4) 郊外沿道地(住商複合)

農業生産地区

優良な農地であり今後も適正な農業振興を進めるための地区

環境保全系

(5) 農業生産地

3. 山林ゾーン

山林の多面的機能を維持し良好な自然環境を保全する地区

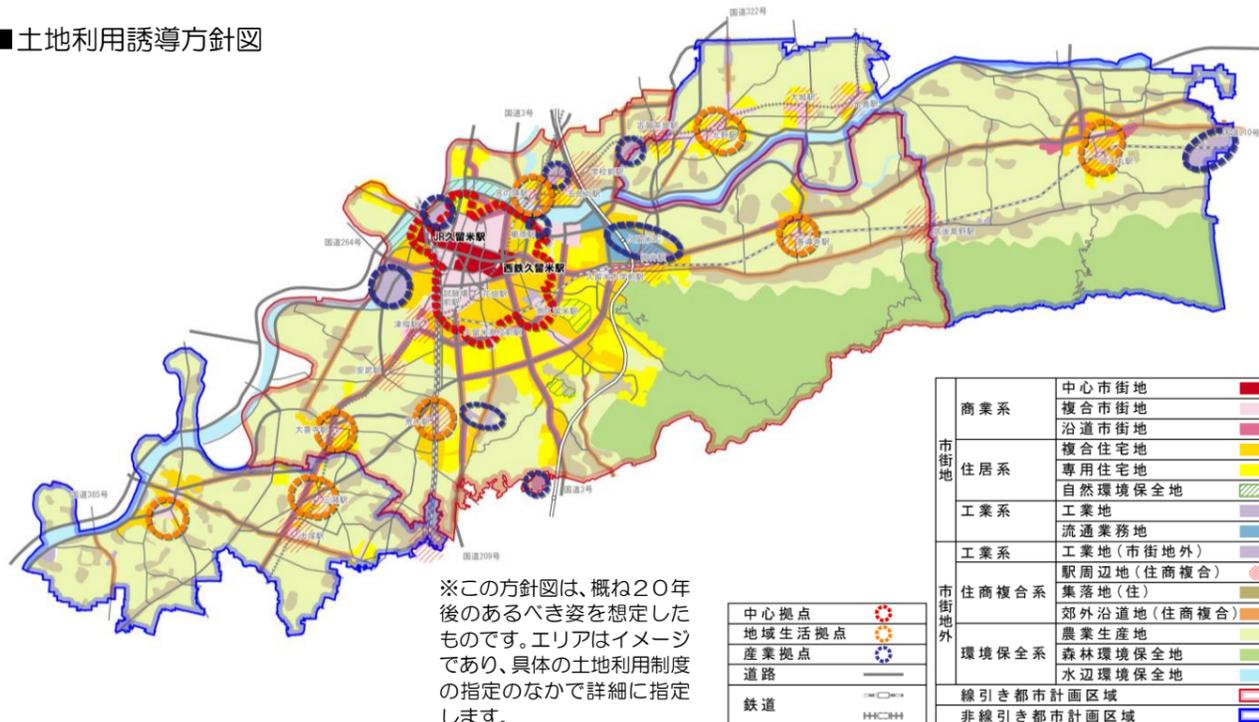
(6) 森林環境保全地

4. 筑後川等

良好な自然環境を保全する地区

(7) 水辺環境保全地

■土地利用誘導方針図



	視点	具体的取り組み例
(市街化区域・用途地域) 市街地	視点①： 4町合併後の久留米市の都市計画のあり方	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域の見直し 特定用途誘導地区や生産緑地地区制度などの導入 その他都市計画手法の導入など
	視点②： 鉄道駅周辺の活性化	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域の見直し 人口誘導策の検討 その他都市計画手法の導入など
(市街化調整区域・用途白地地域) 市街地外	視点②： 鉄道駅周辺の活性化	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺に特化した開発条例の見直し(緩和) 人口誘導策の検討
	視点③： 既存集落のコミュニティの維持	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティ維持に寄与する開発制度の見直し 用途白地地域における土地利用制度の見直し

土地利用誘導の具現化に向けて(推進方策)

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・戦略的に誘導を行っていきます。

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。

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		●