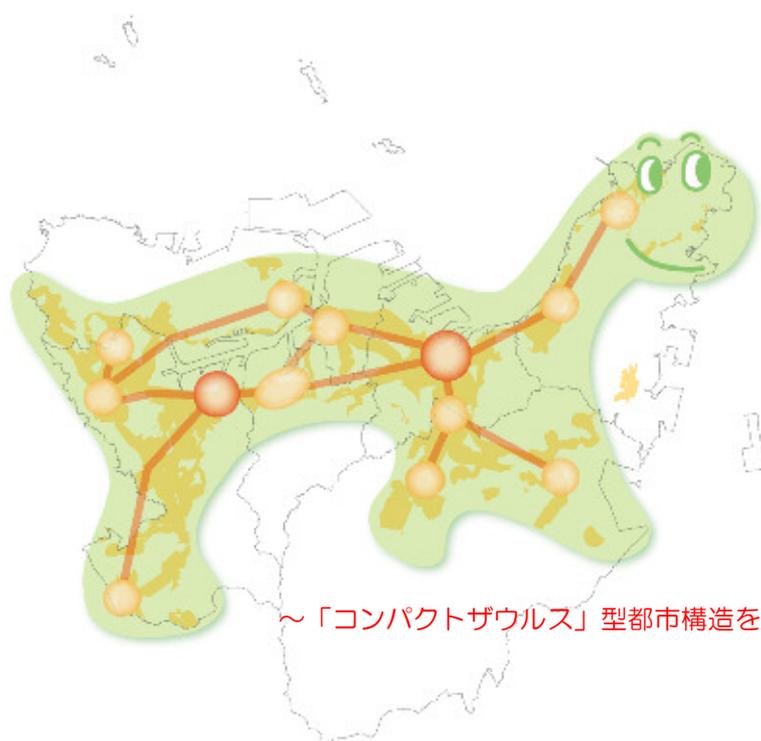


(事務局案)

北九州市立地適正化計画（素案）



平成28年 月
北 九 州 市

目 次

1 計画策定の趣旨	1
2 計画策定の概要	2
2-1 計画の位置づけ	2
2-2 計画の対象区域	3
2-3 目標年次	3
3 本市の現状と将来動向	4
3-1 本市の位置と成り立ち	4
3-2 これまでの都市づくり	5
3-3 人口	11
3-4 地形	23
3-5 土地利用	25
3-6 都市交通	31
3-7 経済・財政	36
3-8 災害	43
3-9 人口密度低下による影響	44
3-10 コンパクトなまちづくりに関する市民の意識	48
4 都市構造上の特性と課題及び目指すべき都市像	51
4-1 本市の都市構造の特性	51
4-2 本市における都市構造上の課題と対応	53
4-3 集約型の都市構造を形成することによるメリット	54
4-4 本市における都市構造形成の基本的な方針	55
4-5 都市空間形成の方向性（目指すべき都市像）	61
5 都市機能誘導区域	84
5-1 都市機能誘導区域設定の考え方	84
5-2 整合を図るべき上位計画・関連プロジェクト	86
5-3 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定	89
6 居住誘導区域	105
6-1 居住誘導区域設定の考え方	105
6-2 居住誘導区域の設定	109

7 計画遂行に向けた取り組み	117
7-1 考え方	117
7-2 都市機能誘導区域で講じる施策	119
7-3 居住誘導区域で講じる施策	122
7-4 居住誘導区域外の対応	130
7-5 公共交通の確保策	132
7-6 届出制度の運用	133
7-7 国等の支援制度（主なもの）	136
8 目標値	138
9 計画の評価	139

1 計画策定の趣旨

本市は、今後、急速な人口減少と超高齢化により、住宅市街地の低密度化、地域活力の低下が進み、厳しい財政状況下では、市民生活を支えるサービスの提供が困難になることが想定されます。

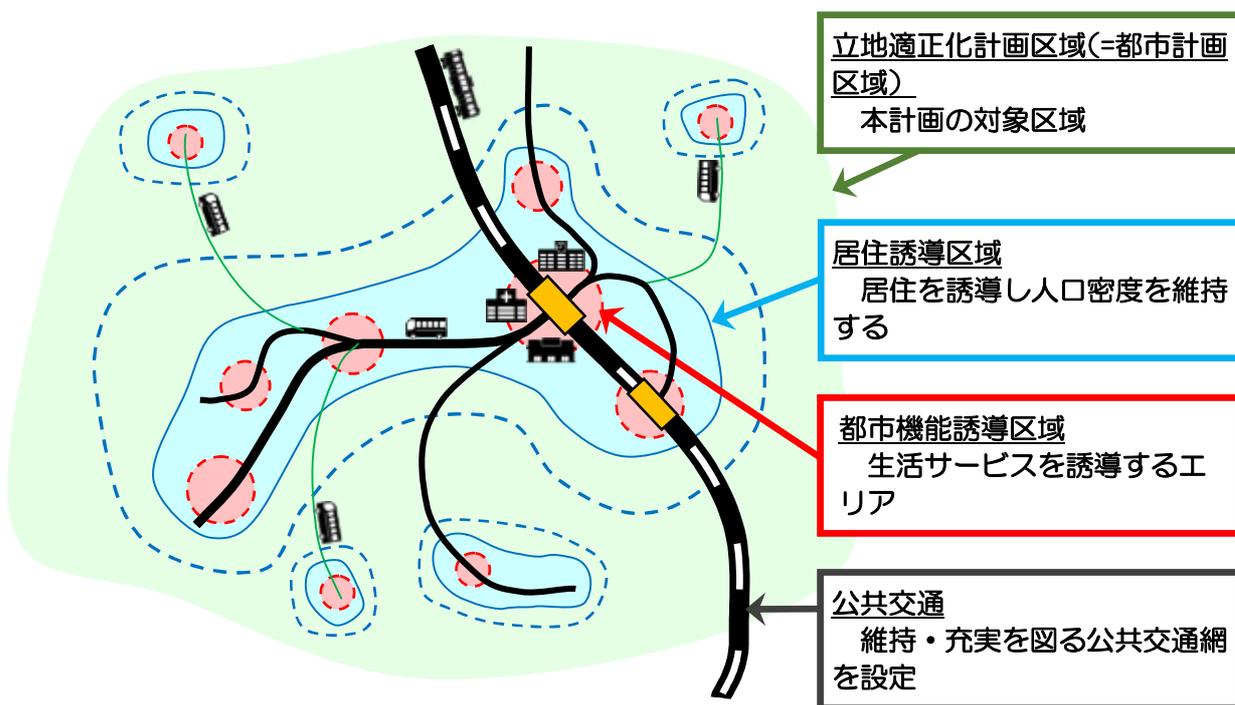
このような人口減少下においても、地域の活力を維持増進し都市を持続可能なものとするため、商業・医療・福祉施設等や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりを進めていくことの必要性が高まっています。

国においては、今後の人口急減等を見据え、都市のコンパクト化を推進するため、平成26年8月に、都市再生特別措置法が改正され、都市計画マスタープランの一部とみなされる「立地適正化計画」が制度化されました。

本市は、平成15年11月に策定した北九州市都市計画マスタープランにおいて、街なか居住など都市計画の基本的な方針を明確にし、諸施策を総合的に展開してきましたが、上記のような状況を踏まえ、コンパクトなまちづくりをより一層推進するため、「立地適正化計画」を策定するものです。

■立地適正化計画の概要

立地適正化計画とは、市町村が、都市全体の観点から、居住機能や商業・医療・福祉施設等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。



- ・居住誘導区域を定めることにより、区域外における一定規模以上の住宅等の建築等が事前届出・勧告の対象となります。区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るため、財政上、金融上、税制上の支援措置等を計画に記載できます。
- ・都市機能誘導区域を定めることにより、区域外における誘導施設の建築等が事前届出・勧告の対象となります。区域内に都市機能の誘導を図るため、財政上、金融上、税制上の支援措置等を計画に記載できます。

図 立地適正化計画のイメージ

2 計画策定の概要

2-1 計画の位置づけ

北九州市立地適正化計画は、市町村の基本構想等まちづくりに関する多様な分野の計画と連携しながら策定する必要があります。

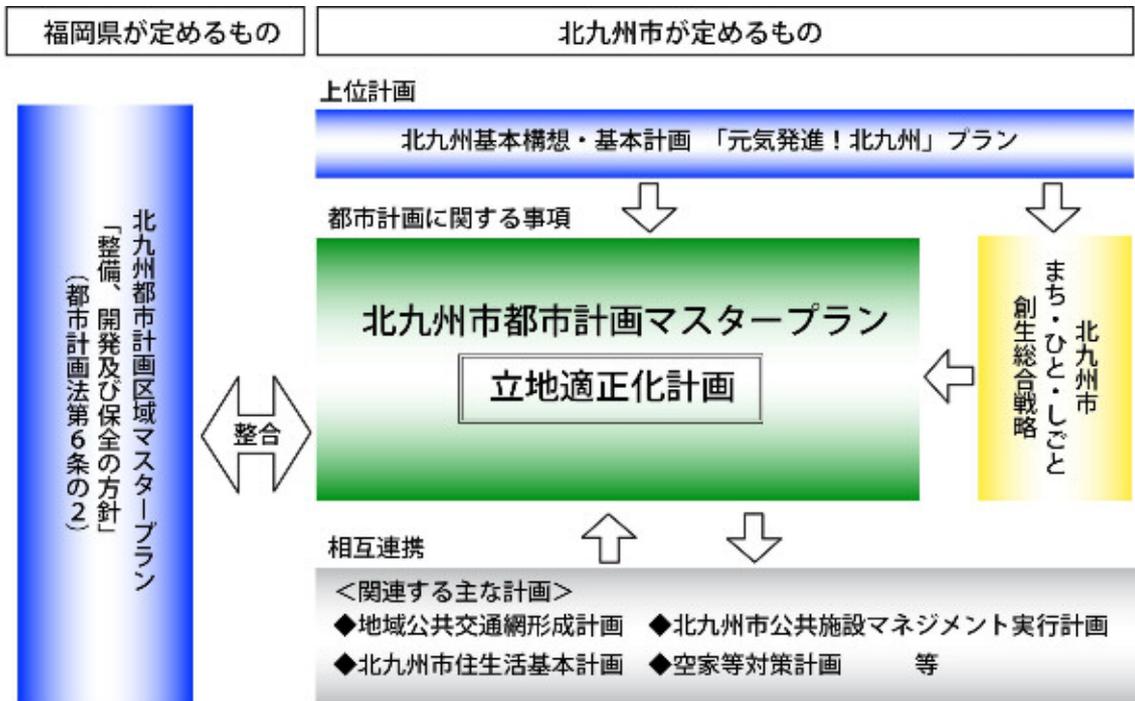


図 立地適正化計画の位置づけ

策定体制については、地域公共交通ネットワーク再編に関する基本的な方針を示す「地域公共交通網形成計画」と連携して以下の体制により策定します。

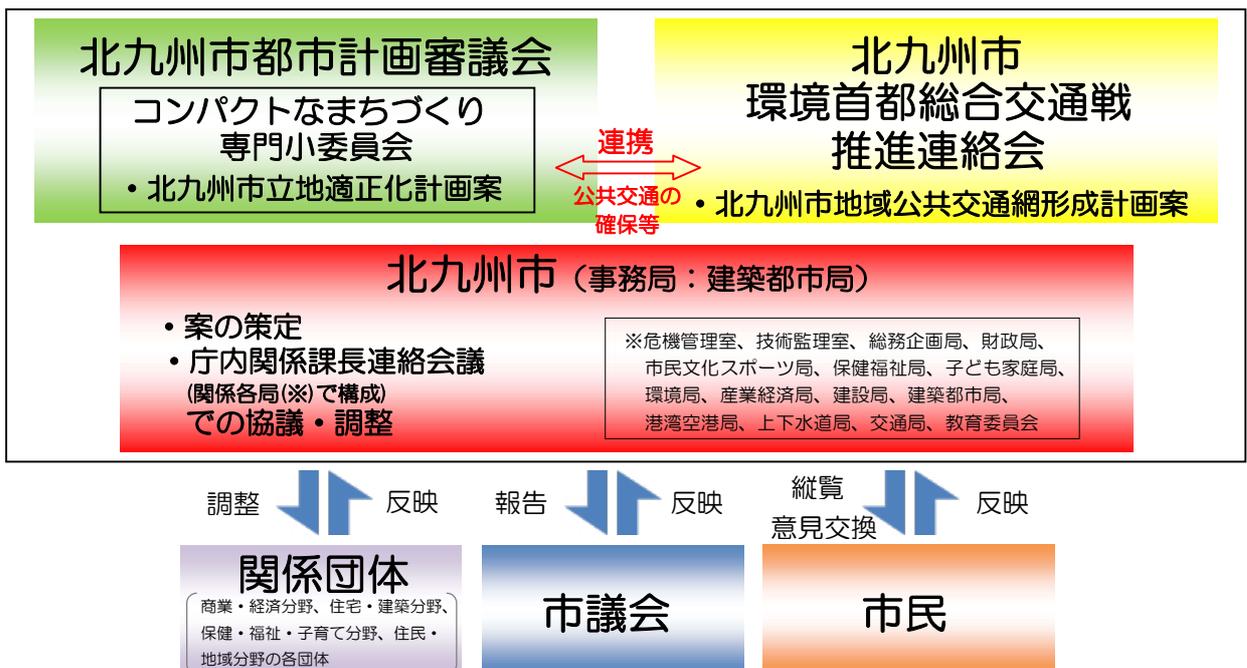


図 策定体制

2-2 計画の対象区域

北九州市立地適正化計画の対象区域は現在（平成27年4月1日現在）の都市計画区域（市域のうち島しょを除く）とします。

2-3 目標年次

計画の目標年次については、国の都市計画運用指針では概ね20年後の都市の姿を展望するとともに、併せてその先の将来も考慮することとされています。

また、本市の都市計画マスタープランにおいても、概ね20年後の将来を展望した計画策定が行われています。

これらのことを鑑み、立地適正化計画が包含されることとなる都市計画マスタープランの改定（平成28年度以降）作業も踏まえ、目標年次を平成52年(2040)とします。

「都市計画運用指針 第8版（国土交通省）」

IV-1-3 立地適正化計画 — 3. 記載内容

立地適正化計画においては、都市全体を見渡しながらか居住や都市機能を誘導する区域を設定するとともに、これらを誘導するための施策等が記載されることとなる。その検討にあたっては、一つの将来像として、おおむね20年後の都市の姿を展望することが考えられるが、併せてその先の将来も考慮することが必要である。また、概ね5年ごとに評価を行い、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましく、動的な計画として運用すべきである。その際、持続可能な都市経営を実現するという観点からは、将来の人口の見通しとそれを踏まえた財政の見通しを立て、都市構造と財政支出の関係を精査することが望ましい。

3 本市の現状と将来動向

3-1 本市の位置と成り立ち

(1) 位置

本市は九州の最北端に位置し、面積は約492 k m²を有し、福岡県域の約10%を占めています。また、都市圏は福岡県北東部を中心に、山口県、大分県の一部にまで及びます。

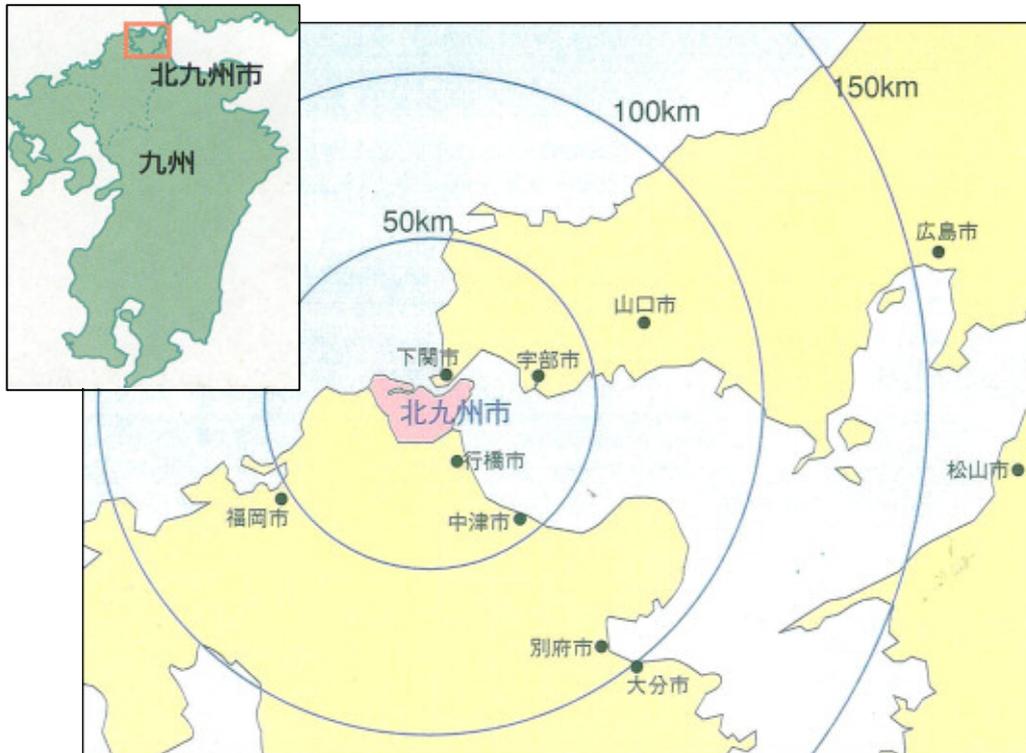


図 本市の位置図

(2) 成り立ち

本市は昭和38年（1963）に、広域的な行政運営を効率的かつ機能的に行うため、独立した行政機能を持つ10～30万規模の都市で構成された5市の対等合併で誕生しました。

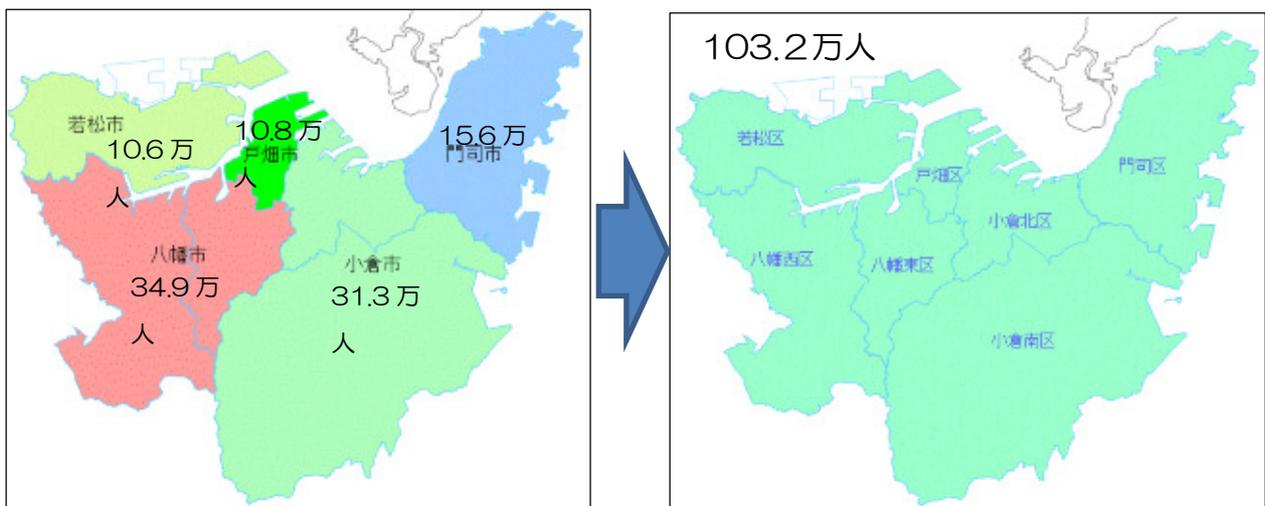


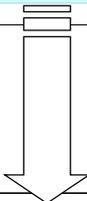
図 本市の成り立ち

3-2 これまでの都市づくり

(1) 都市づくりの変遷

- 本市の総合計画などに基づく都市づくりは、当初、高度成長を背景とした人口増に備え、多核都市を基本として、各地域の均衡ある発展を目指し、全市の比較的均質な生活環境の整備を実現してきました。
- 昭和63年以降は、百万都市として大都市らしい、都心、副都心の形成を図ることとし、小倉地区を都心、黒崎地区を副都心と位置づけるとともに、市内各地域拠点の特性に応じ、均衡に配慮した集中型都市づくりに転換しました。
- その後、平成15年度に策定した都市計画マスタープランや平成20年に策定した北九州市基本構想・基本計画「元気発進!北九州」プランにおいて、“街なか重視のまちづくり”と“環境配慮型の都市づくり”を明確にし、現在に至っています。

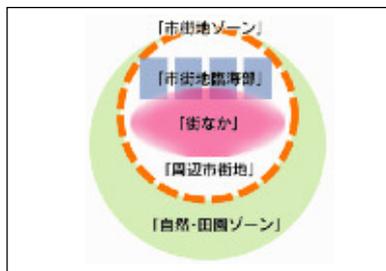
表 これまでの都市づくりの変遷

		上位計画等	まちづくりの方向性
昭和38年 昭和40年 昭和41年	1963 1965 1966	北九州市建設計画 北九州市長期総合計画・基本計画 実施計画	<p>~多核都市をテーマとした、各地域の格差是正による均衡ある発展~</p> <ul style="list-style-type: none"> ・将来の人口増に伴う住宅需要に備え、郊外部における住宅地開発が必要
昭和46年	1971	中期計画	
昭和49年 昭和50年	1974 1975	北九州市基本構想・長期構想 新中期計画 (将来予測人口:約120~130万人)	
昭和55年 昭和60年 昭和63年	1980 1985 1988	新・新中期計画 さわやか北九州プラン 北九州市ルネッサンス構想	
平成元年	1989	第一次実施計画 (2005年目標 105万人)	
平成6年	1994	第二次実施計画	
平成11年	1999	第三次実施計画	<p>~均衡に配慮した集中型都市づくりへの転換~</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都心(小倉)、副都心(黒崎)を中心 ・交通結節点等の地域中心核の育成・強化 ・量的充実から質的充実にむけた住環境整備 ・ウォーターフロントを生かしたまちづくり
平成15年	2003	北九州市都市計画マスタープラン (概ね20年後目標)	<p>~「街なか」を重視したまちづくり~</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街なかに多くの人が住み、様々な人が安心して暮らせるまち ・市街地の拡大を抑制 ・拠点地区における都市機能の強化 <p>~環境配慮型の都市づくり~</p>
平成17年	2005	まちづくり推進計画2010	
平成20年	2008	「元気発進!北九州」プラン	
平成25年	2013	目標年次:平成32年 基本計画変更	



「拠点地区」の都市機能を高めていきます

「街なか」を重視し、それぞれの地域にふさわしいまちづくりをめざします



市民生活や産業など、さまざまな都市活動の拠点となる区域に重点をおいて、人、もの、情報など、多様な交流が活発に行われるまちづくりを進めます。



「交流軸」とネットワークを強化していきます

都市活動が円滑に、効果的に行われるように、主要な幹線道路も整備や、その沿道の適切な土地利用などを図っていきます。



図 北九州市都市計画マスタープラン全体構想(平成15年度策定)における都市空間形成の基本方向(将来都市構造)

(2) まちづくりの取り組み状況

①街なかの主な施策

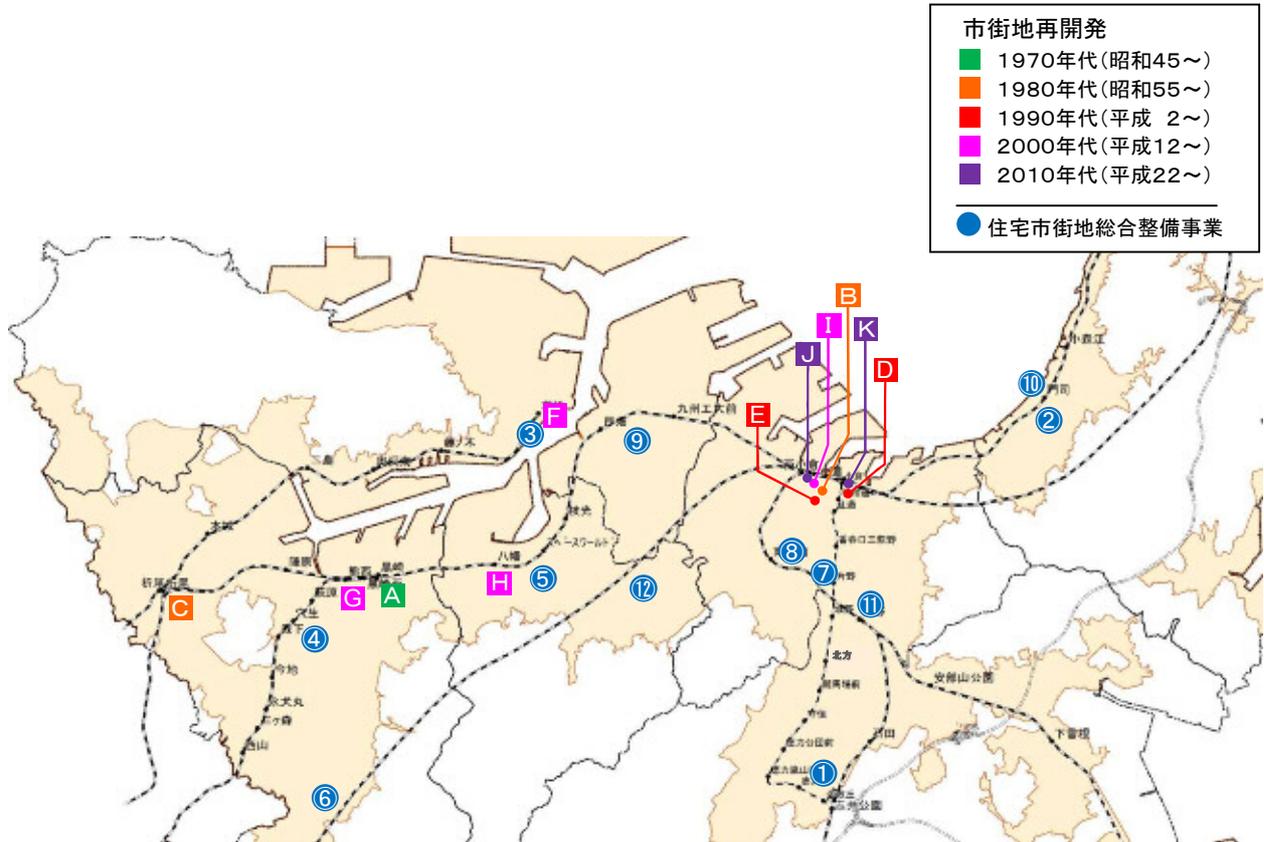
○「街なか」を重点化し、都市整備、住宅施策等を総合的に実施しています。

表 街なかの主な施策

		街なか	都心・副都心・地域拠点
都市計画マスタープラン	都市のイメージ	<p>住み良い「街なか」のイメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> ○多くの人が便利に永く住むことができ、交流が活発に行われる ○子育て世代や高齢者、働く女性も暮らしやすい ○歩いて便利に暮らせる ○街の緑や水辺のアメニティが豊かになる 	<p>活力とにぎわいある「街なか」の拠点地区のイメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> ○産業集積や都心居住による高度利用ができる ○訪れたい魅力が豊かになる ○集中する人や車に対応できる
	取り組みの方向	<ul style="list-style-type: none"> □市街地の更新促進と街なみ向上 □生活を支援する地域商業や公共公益機能の充実 □低・未利用地の活用 □民間活力を引き出す効果的な制度の活用 □街なか居住を促進する多様な住宅供給の促進 □コミュニティの再生促進 □道路・交通環境の充実 	<ul style="list-style-type: none"> □拠点商業の再生・活性化 □利便性を活かした職住近接の都心居住の促進 □交通拠点にふさわしい都市基盤整備 □拠点駅における高次な交通結節機能の充実 □民間投資を促進する都市再生緊急整備地域の指定 □街の顔となる景観整備
主な取り組み(事業中を含む)		<ul style="list-style-type: none"> ■市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業の実施 <ul style="list-style-type: none"> ▶低・未利用地を活用し、都市機能の集積や住宅等の地域拠点整備 (小倉駅南口東・西小倉駅前第一地区、大里本町地区等) ■土地区画整理事業の実施 <ul style="list-style-type: none"> ▶城野駅北地区(城野ゼロカーボン先進街区)、折尾地区、大里本町地区 等 ■折尾地区総合整備事業 <ul style="list-style-type: none"> ▶折尾駅の改築、連続立体交差事業など、学園都市の玄関口にふさわしいまちとしての再整備 ■街なかへの定住促進 <ul style="list-style-type: none"> ▶「住むなら北九州 移住推進の取組み」 「優良賃貸住宅供給支援事業」 ■国道3号黒崎バイパスの整備 <ul style="list-style-type: none"> ▶国道3号や周辺道路の渋滞緩和を図る、黒崎副都心の道路整備 ■北九州市環境首都総合交通戦略の推進 <ul style="list-style-type: none"> ▶既存の公共交通を有効活用し、その維持や充実・強化を図る施策を推進。 <ul style="list-style-type: none"> ・交通拠点：交通結節機能強化、案内情報充実、駅バリアフリー化 ・交通軸：バスレーンカラー舗装、低床式バス導入、筑豊電鉄LRT型低床車両導入 ・その他：自転車レーン、歩道整備 ■都市型観光拠点(門司港地区)の整備 <ul style="list-style-type: none"> ▶門司港駅改修、レトロ観光列車、三宣楼、和布刈公園 等 ■環境モデル都市の形成 <ul style="list-style-type: none"> ▶八幡東田スマートコミュニティ推進事業 	<ul style="list-style-type: none"> ■中心市街地活性化基本計画の推進 <ul style="list-style-type: none"> ▶小倉都心、黒崎副都心の活性化を図るため、都市機能集積、商業振興等、一体的な取り組みを推進 <ul style="list-style-type: none"> ・勝山公園、あさの汐風公園、北九州市漫画ミュージアム ・黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備(図書館、ホール、広場整備) ・中心市街地暮らし・にぎわい再生事業 ・中心市街地共同住宅供給事業 ・黒崎地区ひとづくり・まちづくり総合支援事業 ■リノベーションまちづくり推進事業 <ul style="list-style-type: none"> ▶都市型ビジネスの推進による街なか再生 ■環境モデル都市の形成 <ul style="list-style-type: none"> ▶小倉都心・黒崎副都心の低炭素型まちづくり ■都市再生整備計画事業の実施 <ul style="list-style-type: none"> ▶都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を行う (小倉都心地区、戸畑地区等、城野駅南地区、八幡駅前地区) 戸畑図書館(旧戸畑区役所庁舎の活用)、総合療育センター、八幡病院(移転・建替)等 ■中心市街地の道路整備 <ul style="list-style-type: none"> ▶小倉都心、黒崎副都心地区の商店街等の活性化を支援する、人や車の快適でスムーズな移動を可能とする道路網整備 ■都市再生緊急整備地域(小倉、黒崎地区)の指定 ■都市景観マスタープランの策定

②市街地再開発事業・住宅市街地総合整備事業

○これまで11地区の市街地再開発事業、12地区(約4,790戸)の住宅市街地総合整備事業の実施により、都市機能の集積・高度化を推進してきました。



市街地再開発事業	施行面積	用途	完了年度
A 黒崎駅前地区	約2.4ha	店舗、事務所、駐車場	S 5 5
B 馬借地区第一	一街区 約0.3ha	ホテル	S 5 9
	二街区 約0.3ha	店舗、事務所、駐車場	H 1
C 折尾駅前地区	約0.8ha	店舗、事務所、駅舎	S 6 2
D 小倉駅前東地区	約1.8ha	商業、業務、公益施設、駐車場	H 8
E 紫川馬借地区	約0.4ha	ホテル、駐車場	H 1 0
F 若松A地区	約2.1ha	商業、業務、公益施設、住宅、駐車場	H 1 2
G 黒崎駅西地区	約1.9ha	商業、ホテル、公益施設、バス・電車停留所、駐車場	H 2 4
H 八幡駅前地区	約2.7ha	住宅、商業、業務、学校、駐車場	H 1 8
I 室町一丁目地区	約3.6ha	商業、業務、公益施設、大学、駐車場	H 1 8
J 西小倉駅前第一地区	約0.5ha	住宅、商業施設、駐車場	H 2 3
K 小倉駅南口東地区	約0.6ha	業務、商業、住宅、駐車場	事業中
計	約17.4ha		

住宅市街地総合整備事業	拠点開発区域	住宅実績戸数	完了年度
① 企救丘地区	約1.5ha	約190戸	H7
② 大里西地区	約2.0ha	約280戸	H10
③ 久岐の浜地区	約9.3ha	約830戸	H17
④ 穴生地区	約6.4ha	約560戸	H17
⑤ 天神町地区	約4.3ha	約440戸	H18
⑥ 小嶺地区	約2.8ha	約50戸	H19
⑦ 白銀地区	約2.1ha	約210戸	H22
⑧ 篠崎地区	約2.5ha	約560戸	H22
⑨ 戸畑地区	約2.3ha	約190戸	H22
⑩ 大里本町地区	約19.0ha	約830戸	H25
⑪ 城野駅北口	約4.4ha	-	H30(予定)
⑫ 八幡高見地区	約28.0ha	約650戸	H31(予定)
計	約84.6ha	約4,790戸	-

図 事業実施箇所位置図

③土地区画整理事業

○土地区画整理事業により、これまで、市街化区域の約 1/4 にあたる約 5,000ha を整備してきました。

事業完了時期	件数(件)	施行面積(ha)	凡例
S40~S49	14	1,129.2	●
S50~S59	10	513.0	●
S60~H6	5	260.8	●
H7~H16	12	583.1	●
H17以降	8	390.9	●

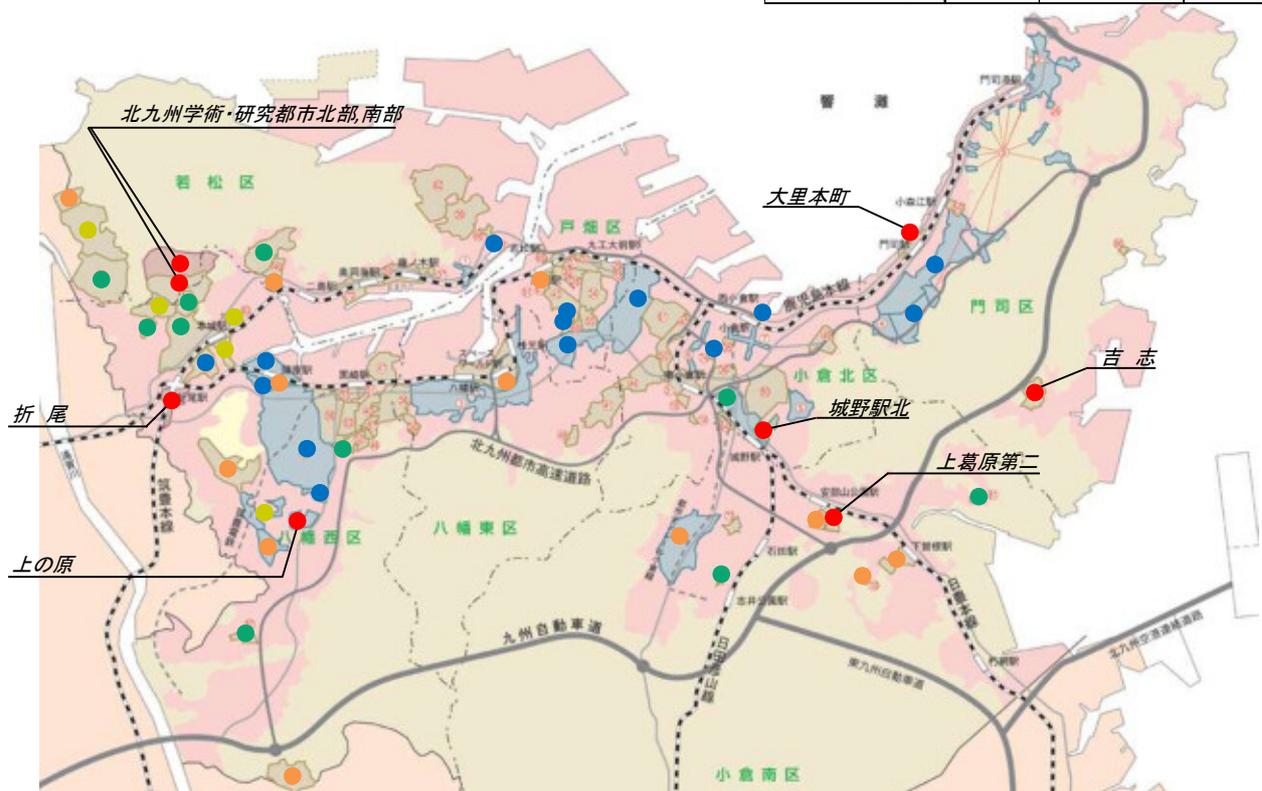


図 事業実施箇所位置図

注) 昭和 40 年以降の事業のみ個所をプロット、平成 17 年以降の事業のみ地区名を記載

④北九州市環境首都総合交通戦略

○市民や交通事業者等と連携しながら交通施策を総合的・重点的に推進することを目的とした「北九州市環境首都総合交通戦略（平成20年12月策定、平成26年8月中間見直し）」に基づき、交通施策を展開しています。

○理念

『みんなの思いやりと行動が支える、地球にやさしく安心して移動できるまち』を目指して
～使おう公共交通、かしくマイカー利用～

○基本方針

- ・超高齢社会における『市民の足』の確保
- ・地球環境にやさしい交通手段の利用促進
- ・利用しやすく安心して快適な交通体系の構築

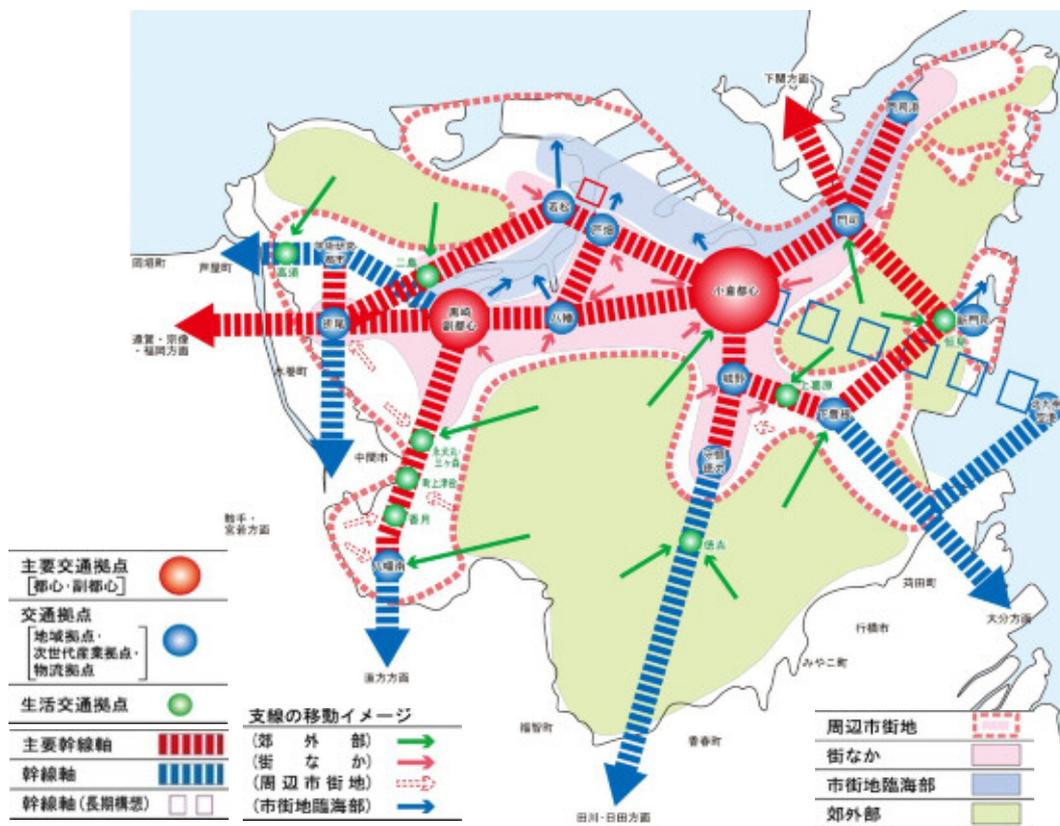


図 北九州市における望ましい公共交通ネットワーク



モノスゴカカード

筑鉄nimocaカード



図 ICカード乗車券の導入及び相互利用



図 筑鉄新型低床式LRT



図 城野駅南口駅前広場の整備

3-3 人口

(1) 人口の推移・推計

○本市の人口は、平成22年の約98万人から、平成52年には約78万人(△ 約20%)に減少するものと推計されています。また、高齢化率(65歳以上の人口比率)は25%から38%に増加し、生産年齢人口比率は61%から52%に低下すると推計されています。

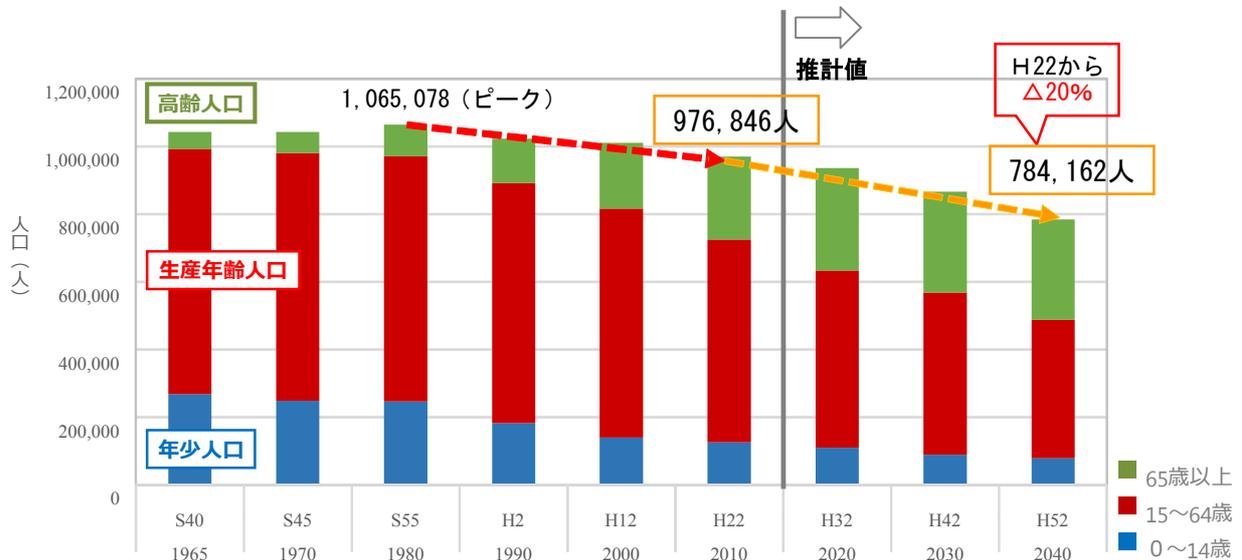


表 年齢別比率

	1965 S40	1970 S45	1980 S55	1990 H2	2000 H12	2010 H22	2020 H32	2030 H42	2040 H52
0～14歳	26%	24%	23%	18%	14%	13%	12%	10%	10%
15～64歳	69%	70%	68%	69%	67%	61%	56%	55%	52%
65歳以上	5%	6%	9%	13%	19%	25%	32%	34%	38%
計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

出典：総務省「国勢調査（S40～H22）」

国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）』（H32～52）

「北九州まち・ひと・しごと創生総合戦略」平成27年10月における人口の将来展望

本市では、社会動態及び自然動態が減少していることにより、人口が減少している。

一方で、子育て支援環境の充実が高い評価を受けていることもあり、本市の合計特殊出生率は政令市でトップとなっている。

2020年は東京オリンピックが開催予定で、東京一極集中が進行する要因はあるが、国や県と一体となり、更にはオール北九州による多方面からの地方創生の取組を行うことで、社会動態をプラスに転じさせ、人口減少のスピードを緩めることに挑戦していき、将来にわたって活力ある北九州を維持していくものである。

(2) 人口の社会動態・自然動態等

- 人口動態について内訳を見ると、昭和57年頃までは社会動態の減少分を自然動態の増加分で補っていましたが、自然動態の減少により補えなくなり、人口は減少しています。近年、社会動態の減少は落ち着いてきているものの、自然動態の死亡数が出生数を上回り依然として人口減少は続いています。
- 出生数は、平成2年に1万人を割り込み、近年は8,000人台で推移しています。また、合計特殊出生率は、平成17年以降増加し、平成25年は1.55人と全国平均の1.43人を上回っている状況にあります。

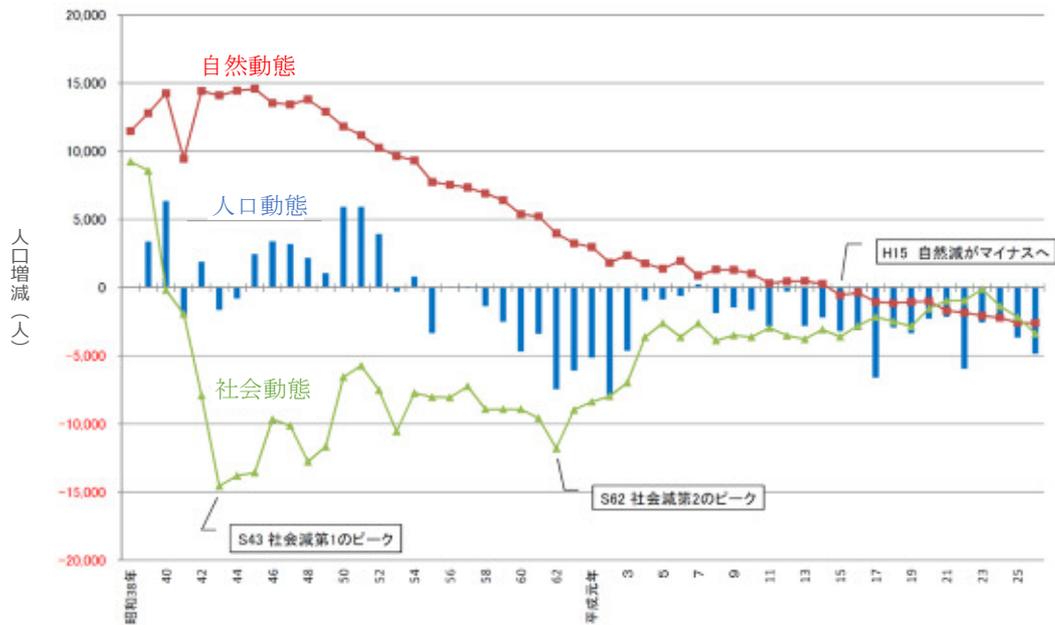


図 自然動態と社会動態の推移

出典：北九州市「推計人口異動状況」

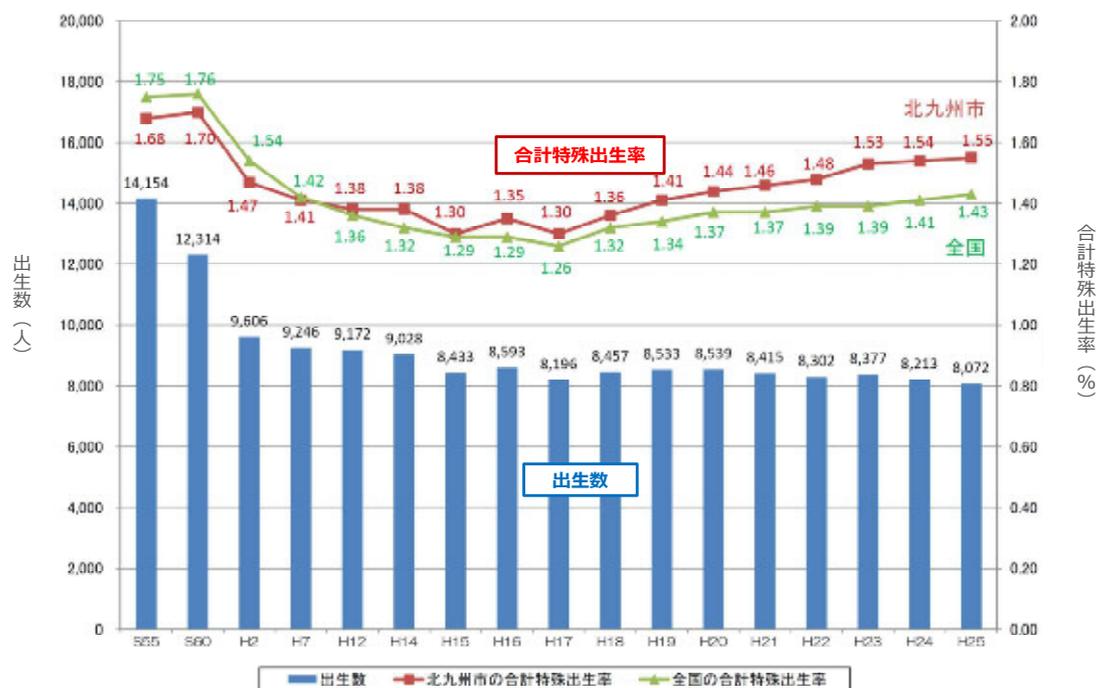


図 出生率・出生数の推移

出典：厚生労働省「人口動態調査」
北九州市は「北九州市衛生統計年報」

(3) 人口増減等の指定都市比較

○本市の人口増減の動向を指定都市間で比較して見ると、平成52年には、人口減少の割合、高齢化率は、指定都市のなかで2番目に高く、生産年齢人口比率は最も低くなると推計されています。

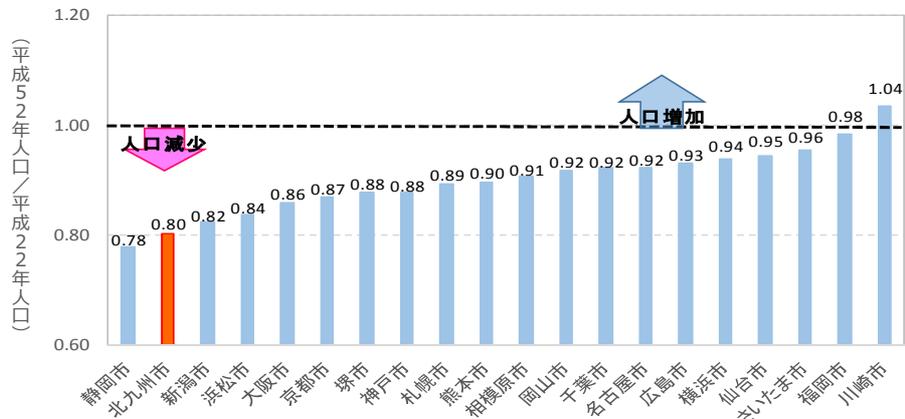


図 人口変化率（平成22年⇒平成52年）（指定都市比較）

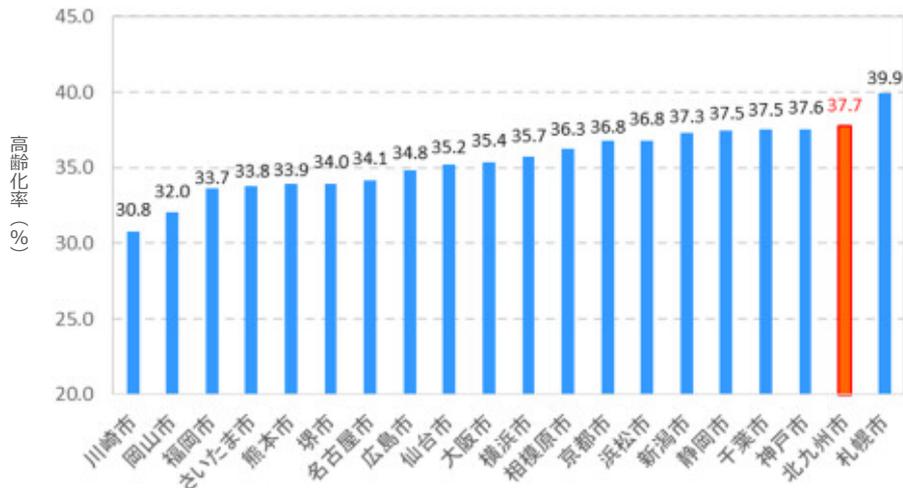


図 平成52年の高齢化率（指定都市比較）

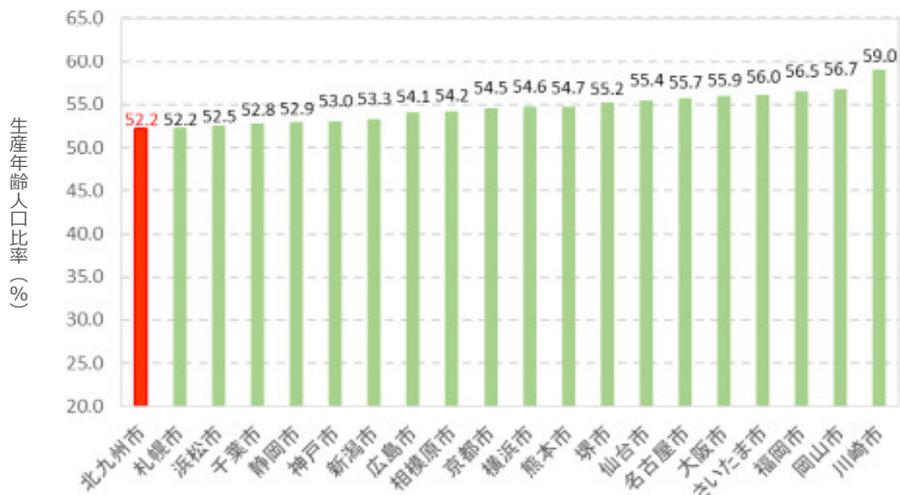


図 平成52年の生産年齢人口比率（指定都市比較）

出典：総務省「平成22年国勢調査」

国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）』

(4) 人口密度

○人口集中地区(DID)の面積は、昭和40年から平成22年の間で、約1.6倍に拡大しています。一方で、人口減少に伴い、DID地区内の人口密度は約91人/haから約56人/haに低下しています。将来的に人口減少が進んだ場合、DID地区面積が変わらないと仮定すると、さらにDID地区内人口密度は約44人/haまで低下するものと見込まれます。

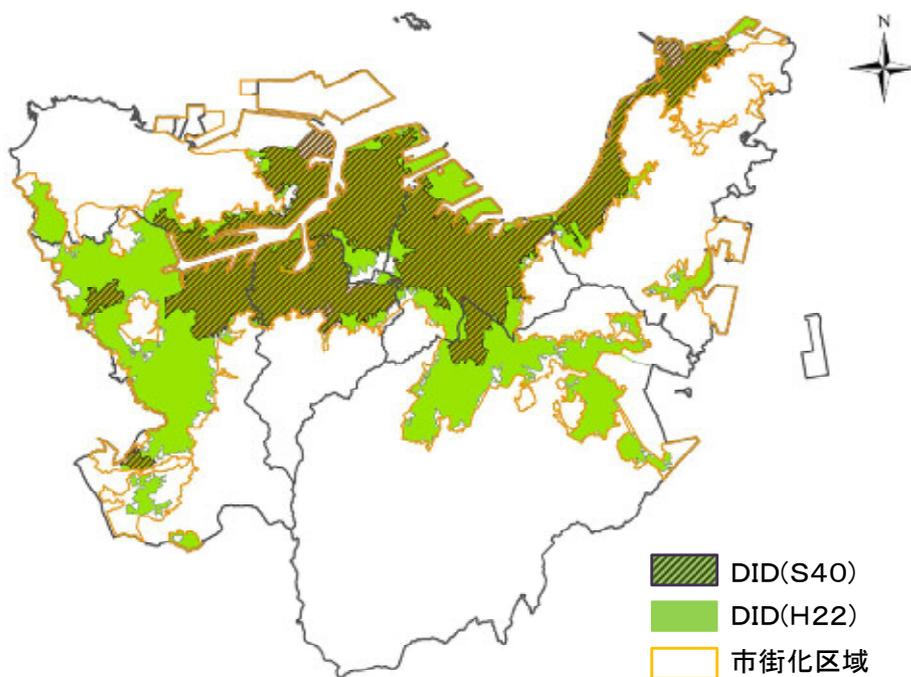


図 DID面積・DID人口密度の推移

出典：国土交通省「国土数値情報（DID人口集中地区）」をもとに北九州市にて作成

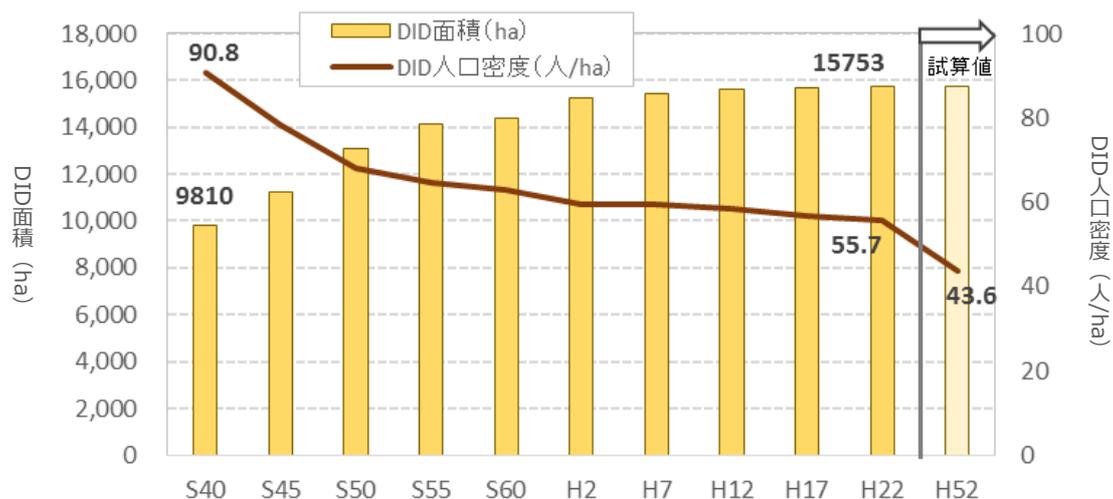


図 DIDの変遷

出典：昭和40年～平成22年は、総務省「国勢調査」

注) 平成52年DID人口密度は、面積を平成22年DID面積が平成52年においても一定と仮定し、人口を国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」をもとに、北九州市にて試算

(5) 人口密度の指定都市比較

○人口集中地区（DID）内の人口密度は、政令指定都市の中で最も低密度となっており、居住構造は他都市に比べ拡散している状況が伺えます。

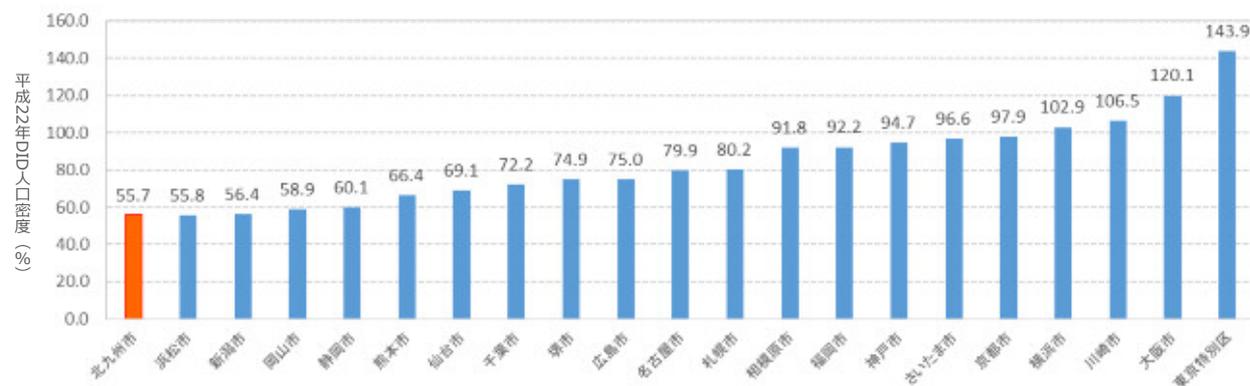


図 平成22年DID人口密度（指定都市比較）

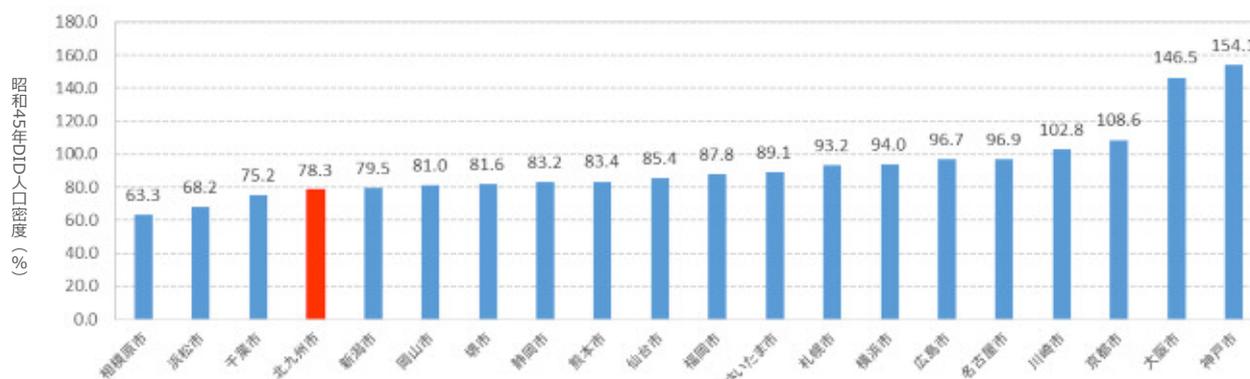


図 昭和45年DID人口密度（指定都市比較）

注) 昭和45年時点での指定都市は、横浜市・名古屋市・京都市・大阪市・神戸市・北九州市の6都市であり、他の都市のDID人口・面積は、指定都市移行前の合併市町村の人口・面積を合計している。

出典：総務省「昭和45年・平成22年国勢調査」

(6) 地区別の将来人口等

○地域別の将来人口推計にあたっての前提条件等は以下のとおりです。

「将来人口推計の方法」

推計年	平成 52 年 (2040 年)
推計地区単位	町丁目・字別
基準人口	平成 22 年国勢調査 (小地域集計, 年齢 (5 歳階級))
推計手法	コーホート要因法 ・推計に用いる仮定値 (生残率・純移動率・子ども助成費・0-4 歳性比) は、国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口 (平成 25 年 3 月推計)』の行政区別仮定値を用い、行政区内の町は同一仮定値として推計

「地区別の人口等の算出対象等について」

- ・地区別の人口の動向等については、算出の対象を市街化区域 (工業専用地域・臨港地区等を除く) としている。
- ・地区別の人口密度については、道路や公園などを除く可住地を分母として算出している。

「留意事項」

- ・国立社会保障・人口問題研究所において、行政区単位の将来人口は推計されているものの、地区単位の将来人口は推計されていません。
- ・本市の人口は将来的にも減少し続けると予測されていますが、地区単位で見ると将来的に人口増加する地区、又は人口減少が顕著な地区等、人口変動の特性は異なることが考えられます。
- ・国立社会保障・人口問題研究所における人口推計手法を参考として、各地区の人口変動の特性を把握していきます。

①人口

○将来人口を地区別に見ると、総人口が減少するなか、小倉都心とその周辺、八幡西区北部、小倉南区西部などでは一定の人口集積がみられます。

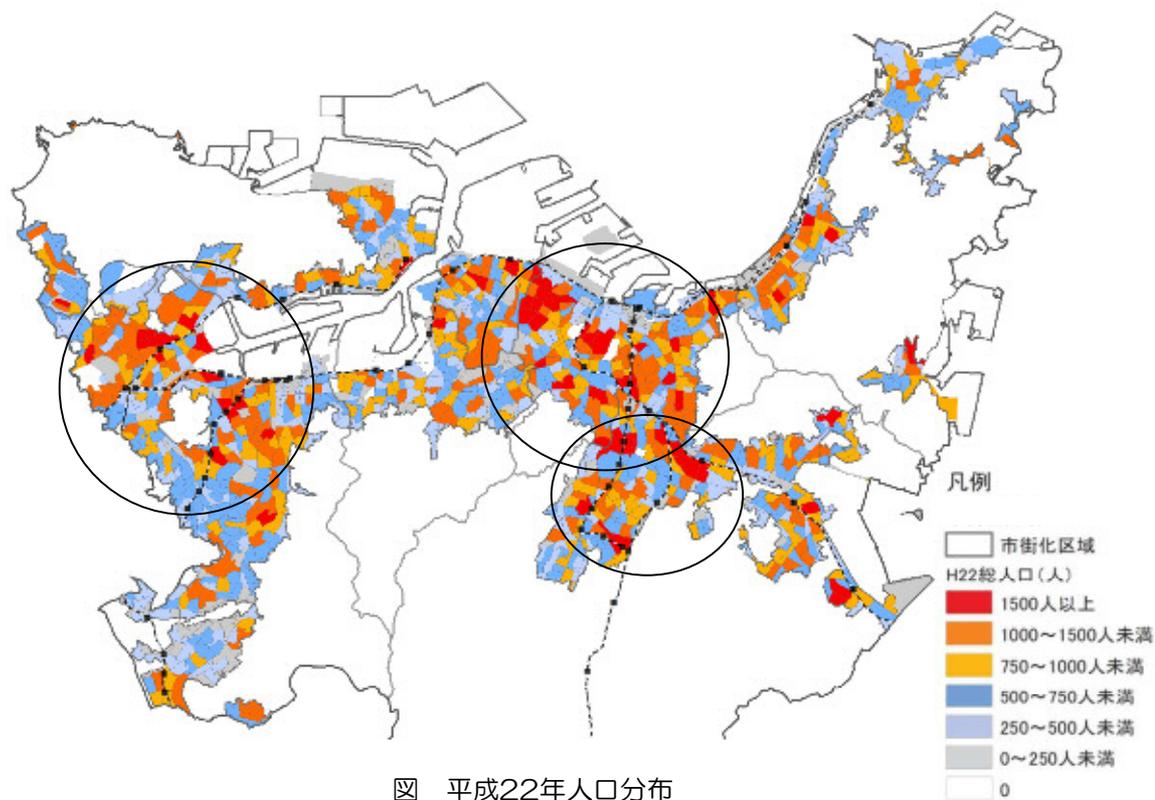


図 平成22年人口分布

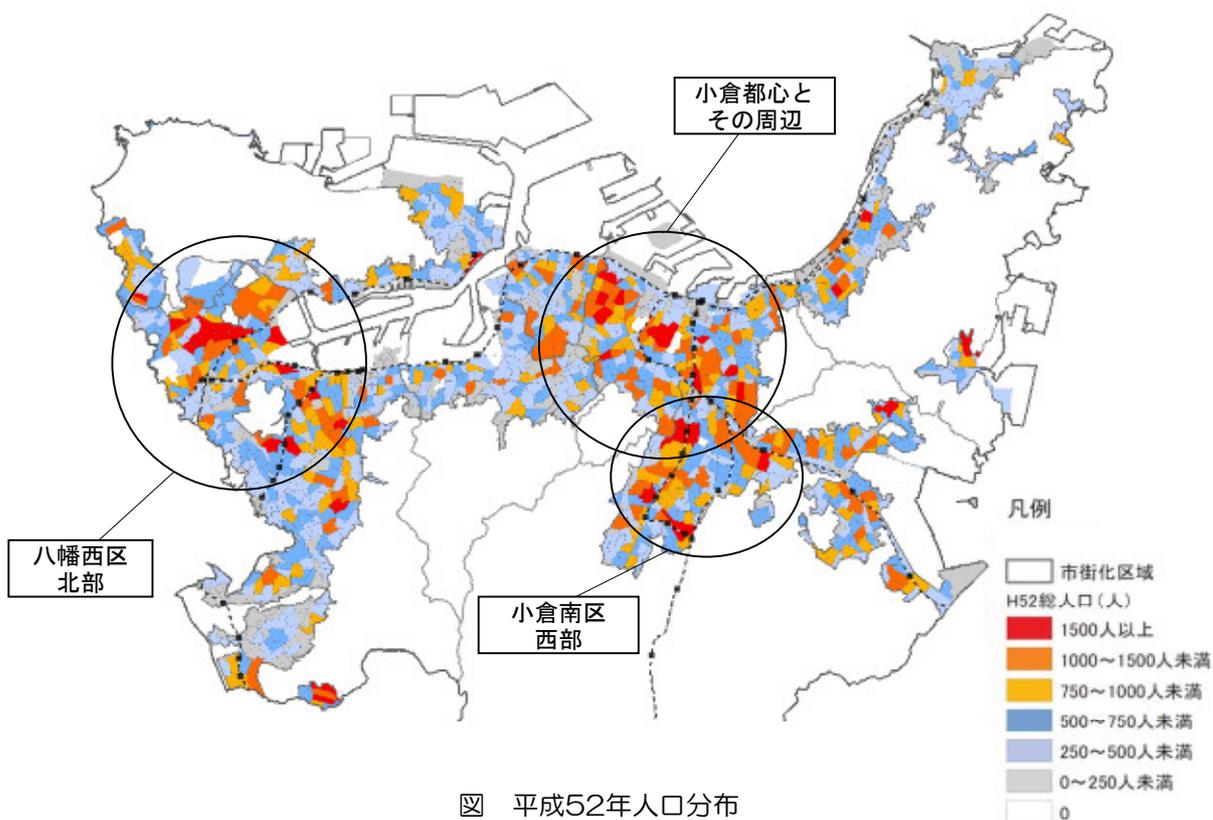


図 平成52年人口分布

②人口密度

○人口密度を地区別に見ると、八幡東区、若松区東部、門司区北部などで密度が大きく低下している

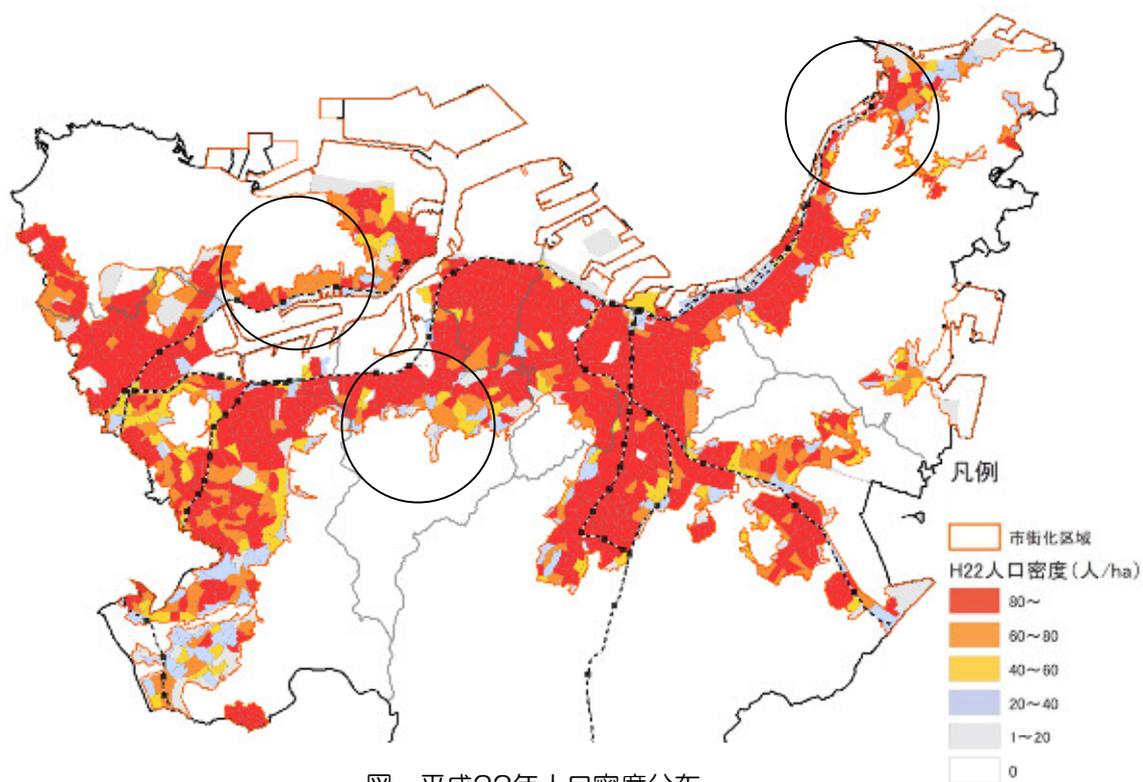


図 平成22年人口密度分布

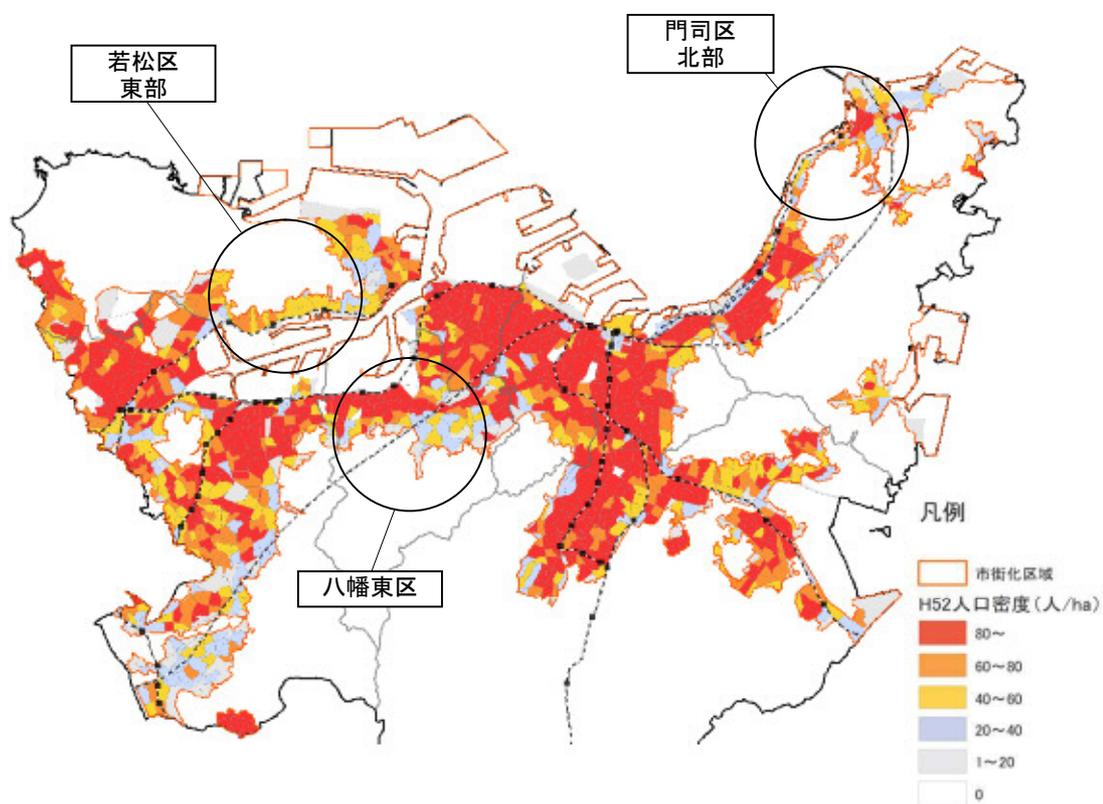


図 平成52年人口密度分布

③高齢者人口

○高齢者人口密度を地区別に見ると、全体的に高齢者が増加するなかで、特に、小倉都心とその周辺、黒崎周辺、モノレール沿線、門司区南部などで密度が高くなっています。

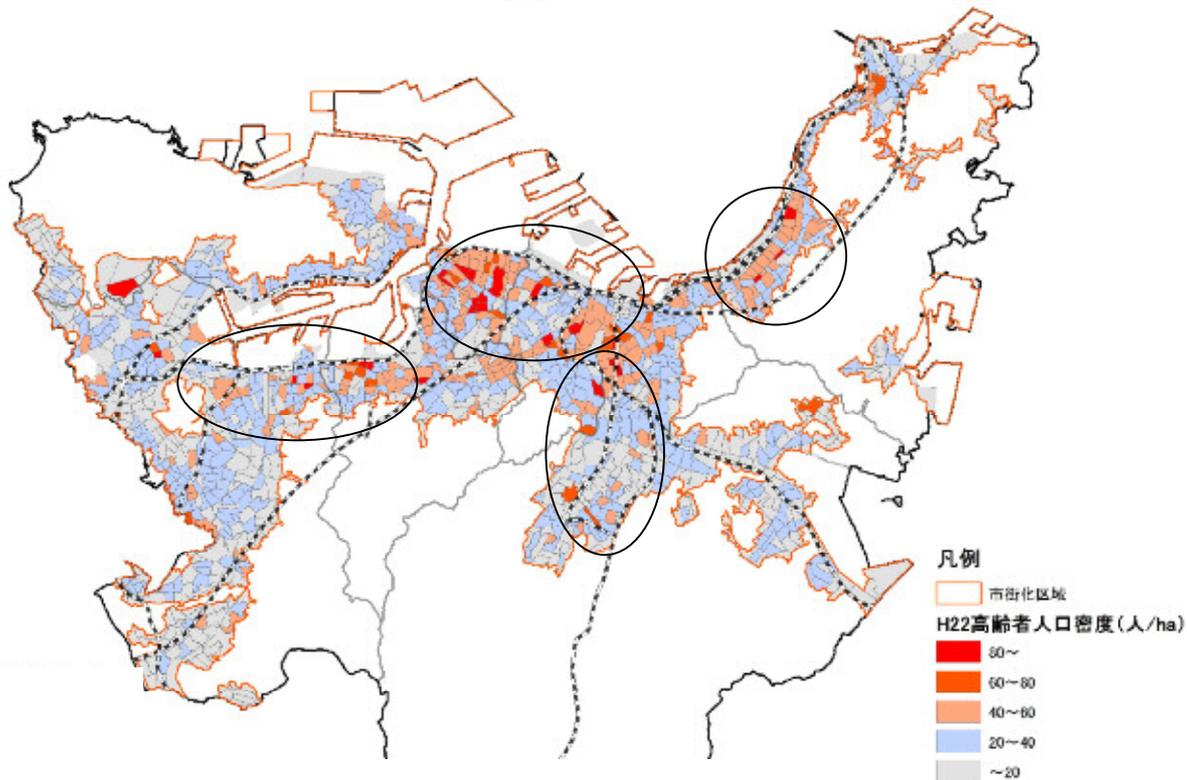


図 平成22年高齢者人口密度

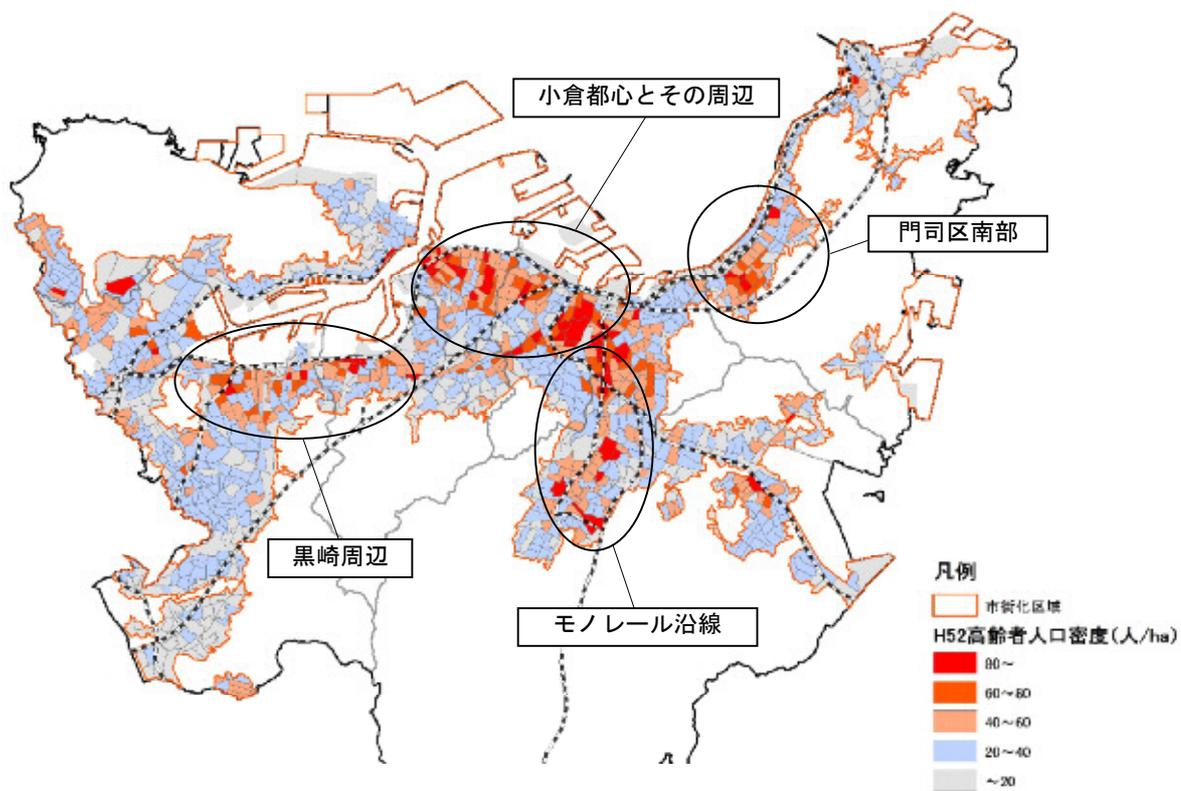


図 平成52年高齢者人口密度

④高齢化率

○将来の高齢化率を地区別に見ると、八幡東区、若松区東部、門司区北部などで高齢化率が高くなっています。

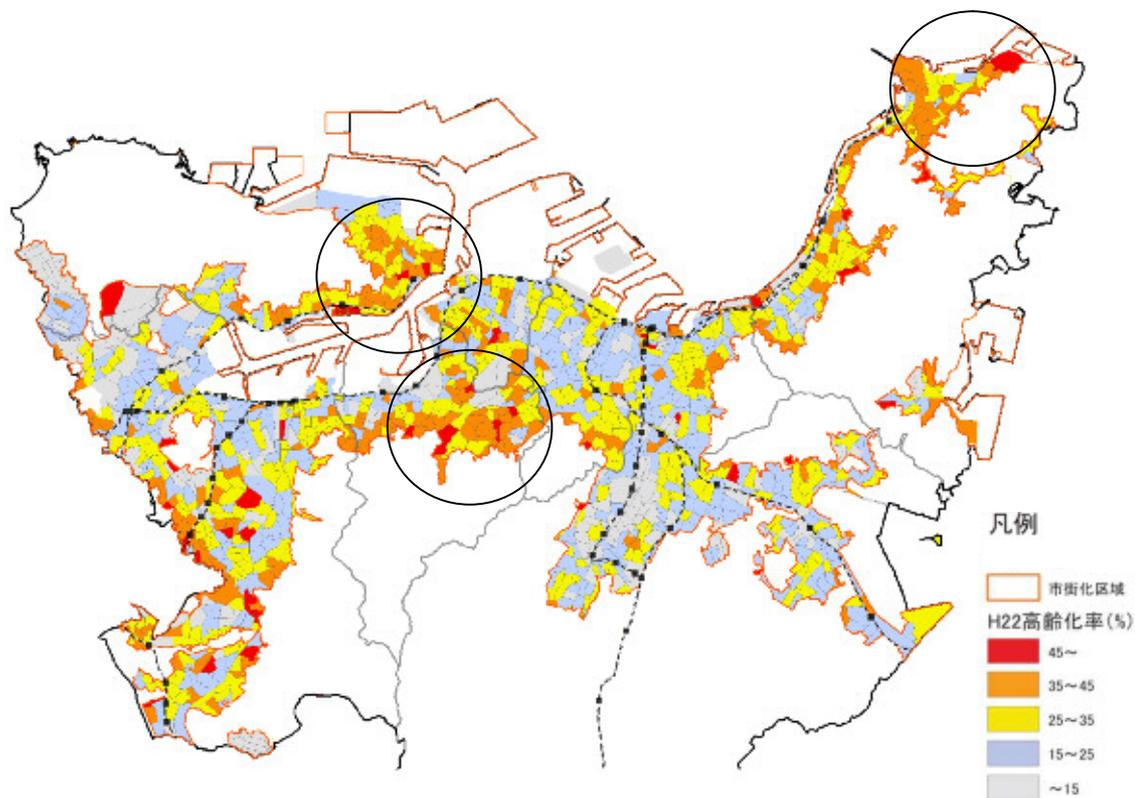


図 平成22年高齢化率

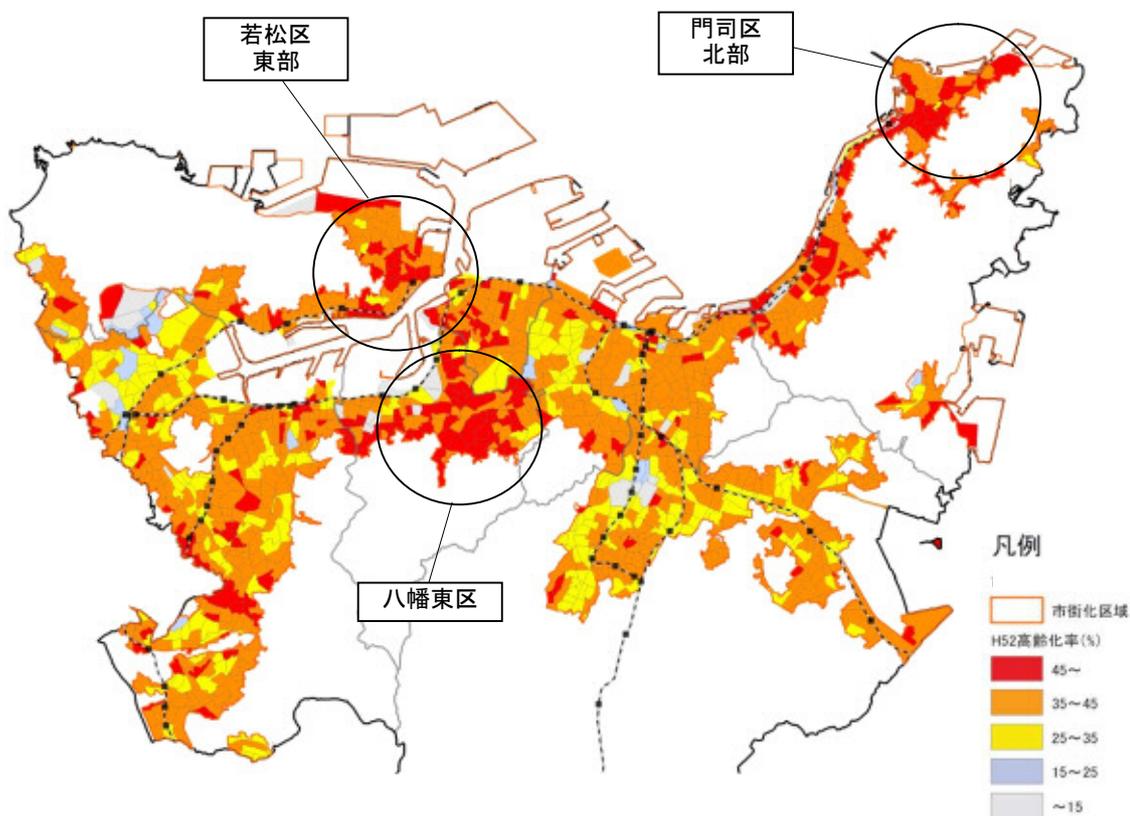


図 平成52年高齢化率

⑤年少人口

○全体的に年少人口は減少するものの、地区別に見ると、学研都市周辺、小倉都心とその周辺、モノレール沿線において、年少人口密度40人/ha以上の地域も存在します。

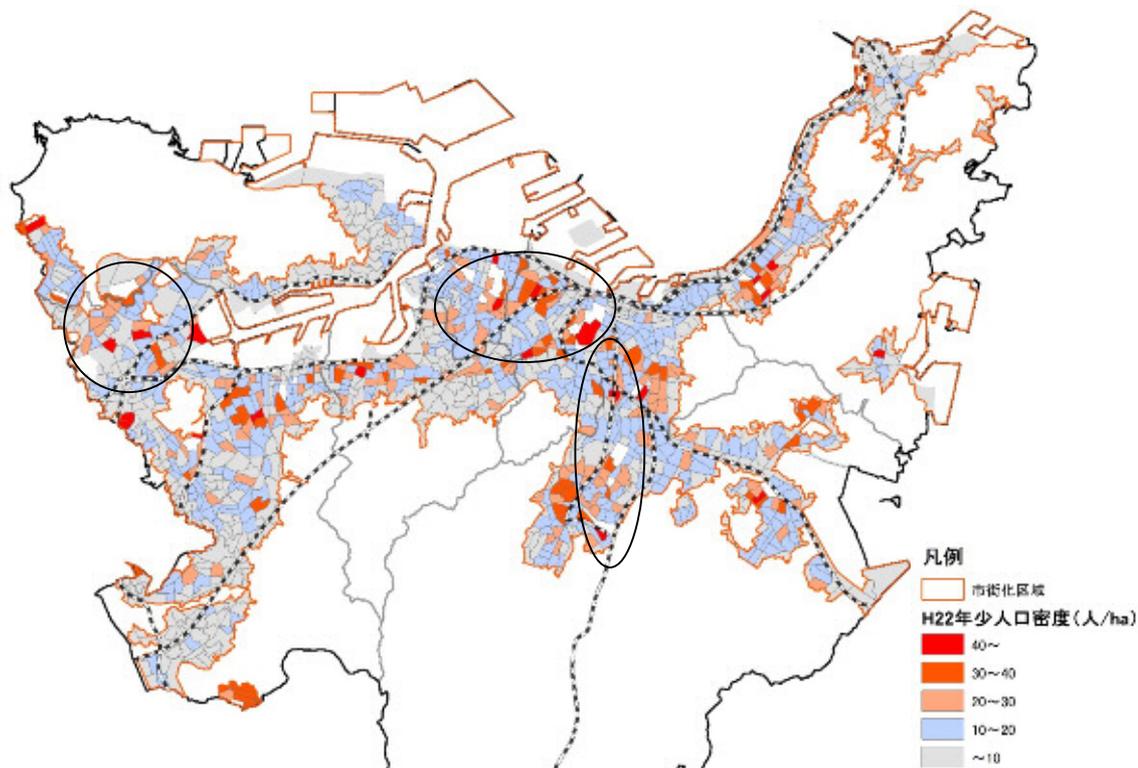


図 平成22年年少人口密度

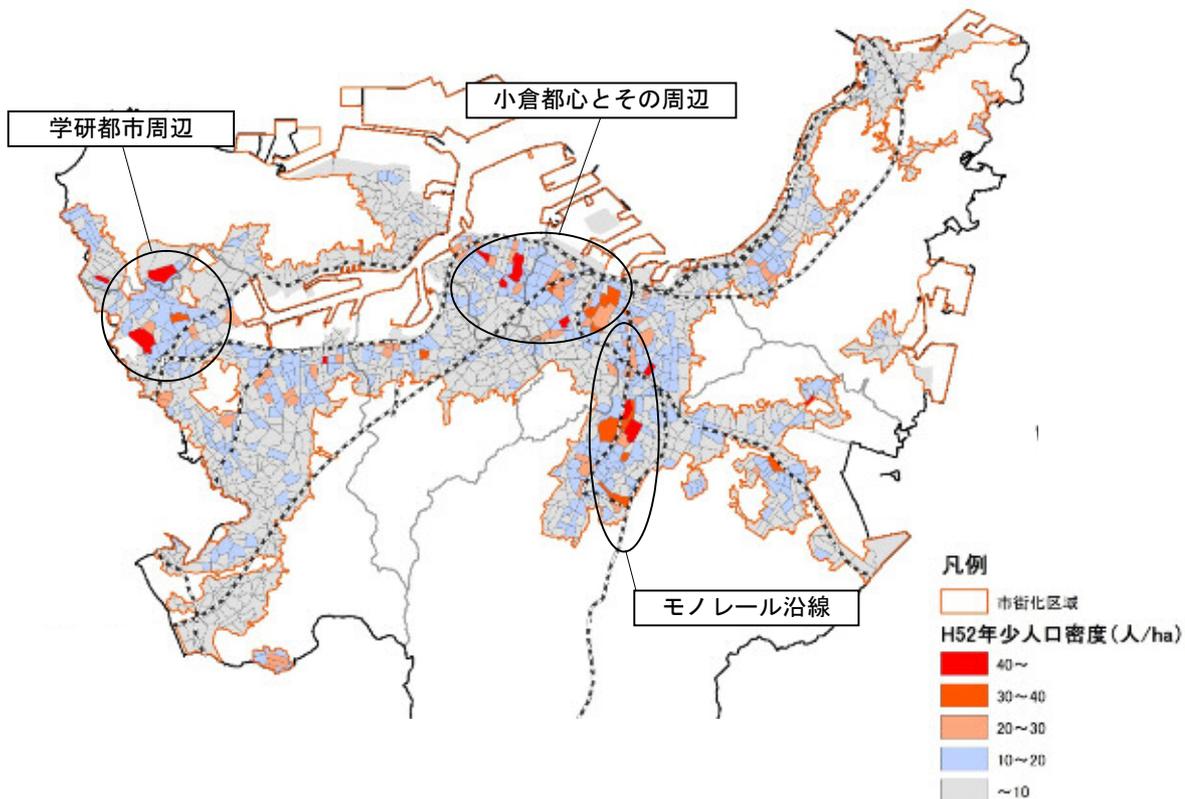


図 平成52年年少人口密度

⑥人口増減率・人口密度増減

- 人口増減率を地区別に見ると、八幡東区、若松区東部、門司区北部などでは人口減少率が高く、小倉南区西部、八幡西区北部などでは人口が増加しています。
- 人口密度増減を地区別に見ると、JR戸畑駅周辺、JR門司駅周辺などの中心市街部ほど密度の低下や減少率が大きく、小倉南区西部や八幡西区北部で密度が高くなっています。

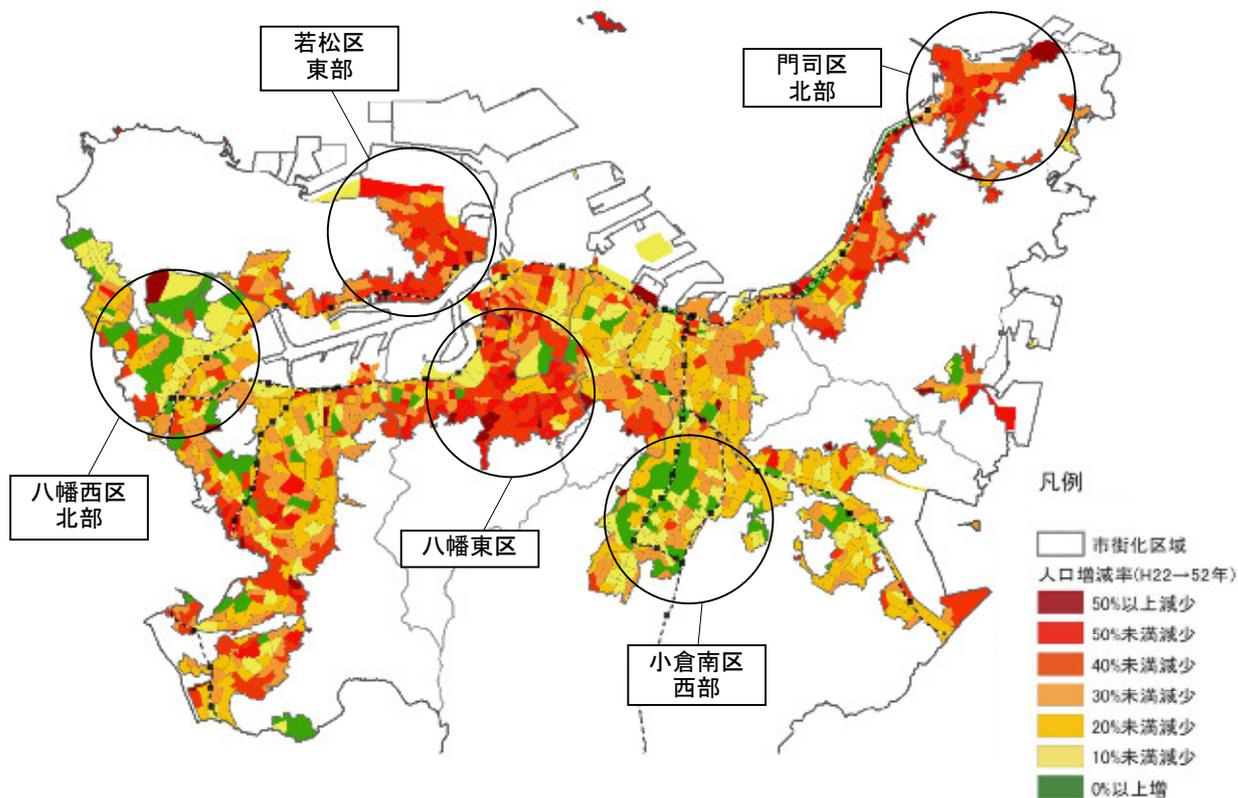


図 人口増減（平成22年⇒平成52年）

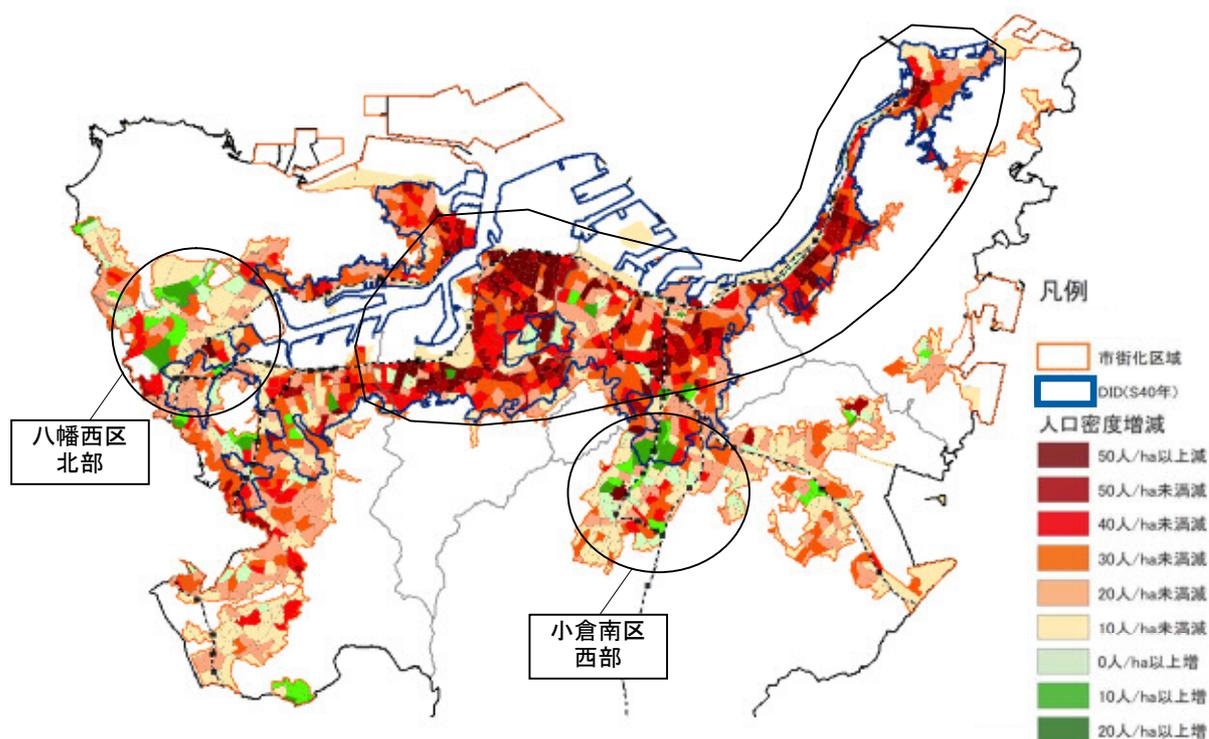


図 人口密度増減（平成22年⇒平成52年）

3-4 地形

- 本市は、海と山に近接し、平坦地が少ない地形特性に加え、臨海部は工場などの工業的な土地利用がなされたことから、狭い平坦地を中心に市街地が形成されています。
- 人口が増加していた時代（高度経済成長期）には、臨海部の工業地等と近接し通勤に便利な地域が居住地として選択されたこともあり、八幡東区や門司区、若松区などの斜面地においても市街地が形成されています。
- 市街化区域内の斜面地の多くは、宅地造成工事規制区域に指定されています。

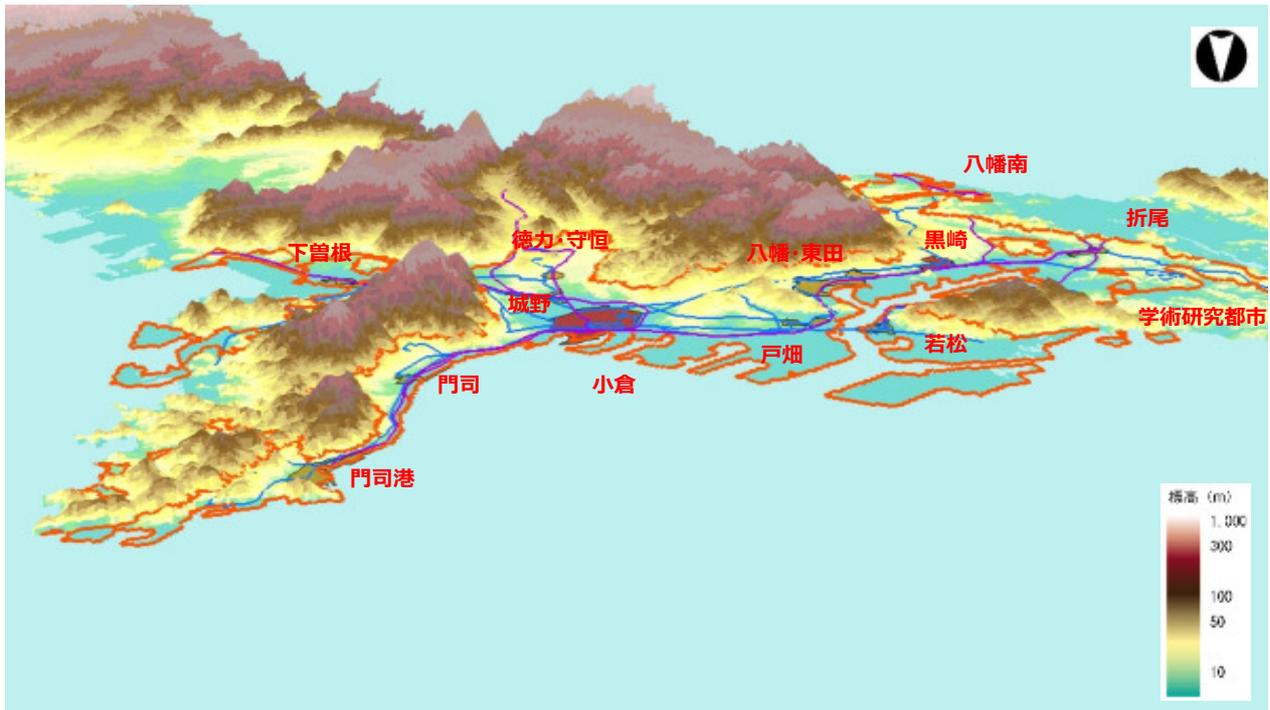


図 北九州市の鳥瞰

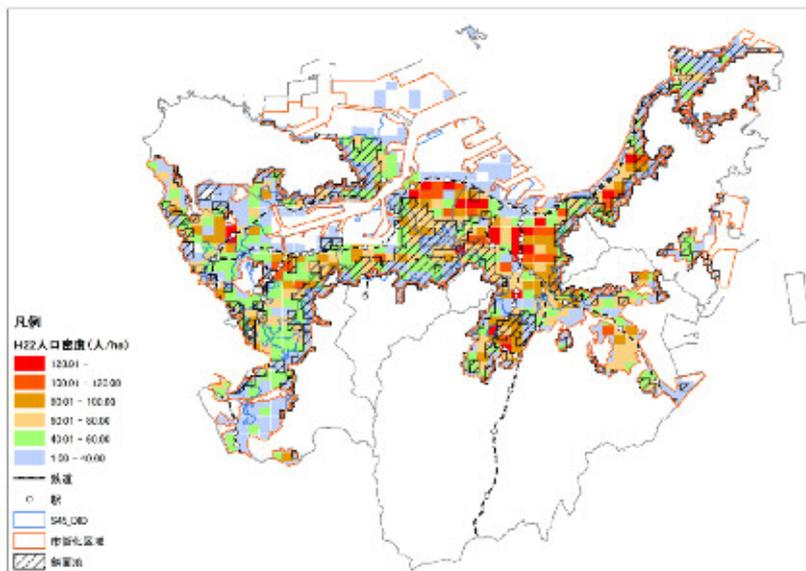


図 人口密度の状況(平成 22 年)

出典：人口密度は総務省「平成 22 年国勢調査」
 斜面地は「国土数値情報（標高傾斜度 5 次メッシュ（平成 23 年））」データによる平均傾斜角度 5 度以上メッシュ地域



図 斜面市街地内の状況



図 高齢者にとって移動しづらい斜面市街地

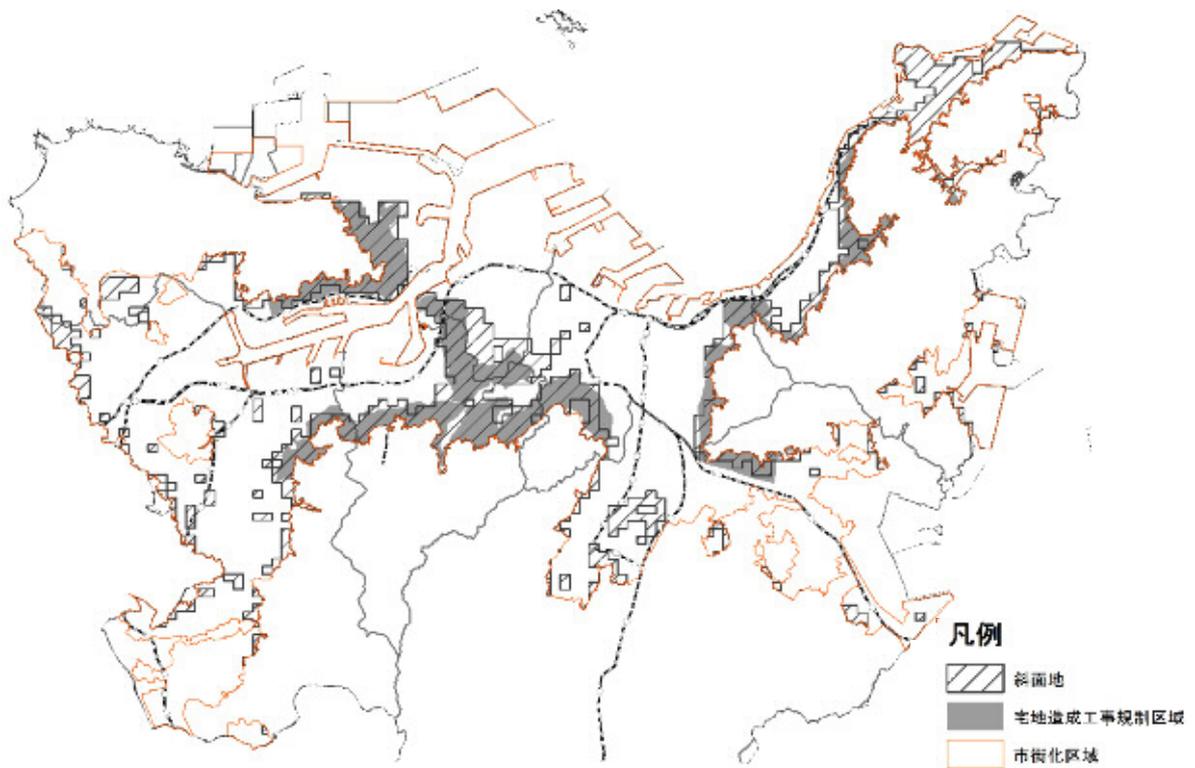


図 宅地造成工事規制と斜面地の関係

出典：斜面地は「国土数値情報（標高傾斜度5次メッシュ（平成23年））」データによる平均傾斜角度5度以上メッシュ地域

3-5 土地利用

(1) 用途地域の状況

○市街化区域は20,435haで、都市計画区域の41.8%を占めています。用途地域は住居系58.8%、商業系9.6%、工業系31.6%(うち、工業専用地域19.0%)で構成されています。

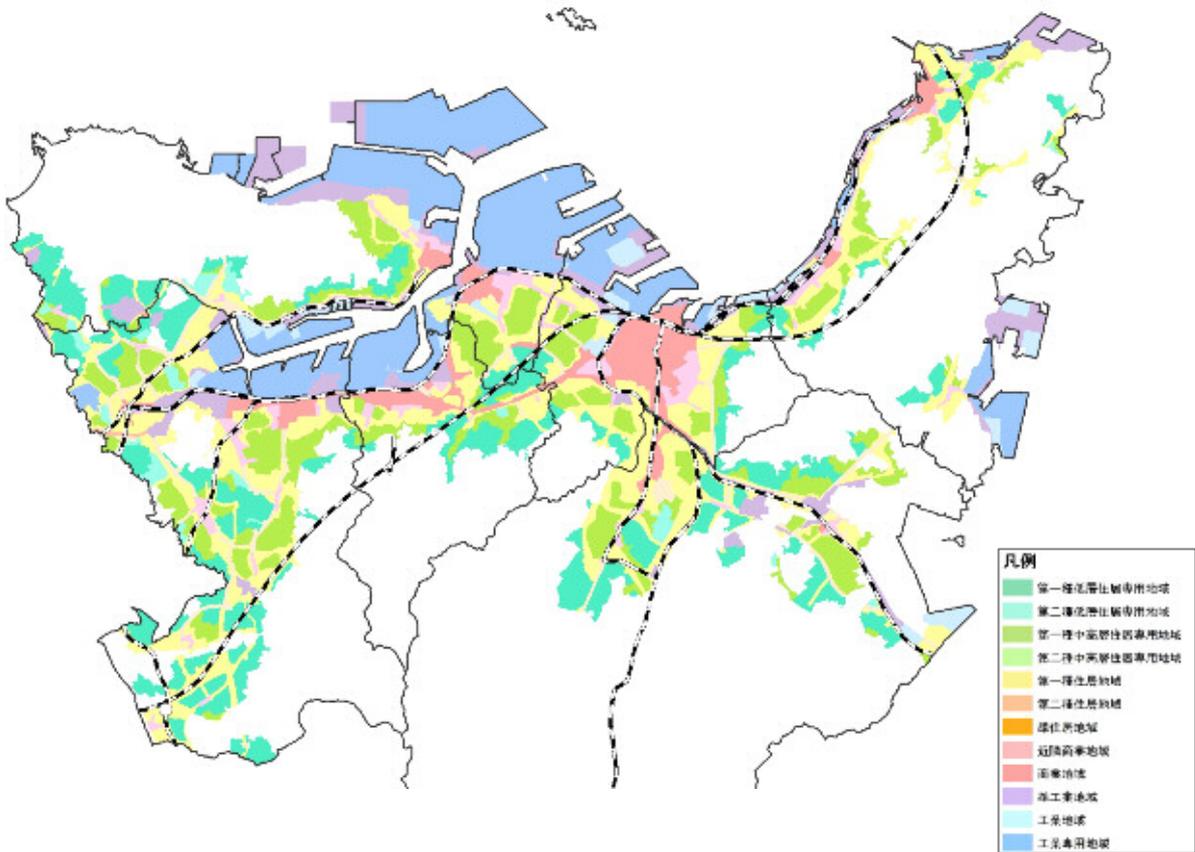


図 用途地域等指定状況

出典：北九州市「都市計画基礎調査」

表 用途地域等の面積

	面積 (ha)	都市計画区域に占める割合 (%)	市街化区域に占める割合 (%)
行政区域	49,195	---	---
都市計画区域	48,865	100.0	---
市街化区域	20,435	41.8	100.0
用途地域			
第一種低層住居専用地域	3,454	7.1	16.9
第二種低層住居専用地域	303	0.6	1.5
第一種中高層住居専用地域	2,961	6.1	14.5
第二種中高層住居専用地域	2	0.0	0.0
第一種住居地域	4,545	9.3	22.2
第二種住居地域	724	1.5	3.5
準住居地域	25	0.1	0.1
住居系地域(合計)	12,014	24.6	58.8
近隣商業地域	787	1.6	3.9
商業地域	1,179	2.4	5.8
商業系地域(合計)	1,966	4.0	9.6
準工業地域	1,995	4.1	9.8
工業地域	569	1.2	2.8
工業専用地域	3,891	8.0	19.0
工業系地域(合計)	6,455	13.2	31.6
市街化調整区域	28,430	50.0	---

出典：北九州市統計年鑑（平成26年版）および都市計画年報（平成25年）

(2) 市街地拡大の状況

○市街地周辺において開発が進み、主に農地や森林から土地利用転換して、都市的利用が拡大しています。

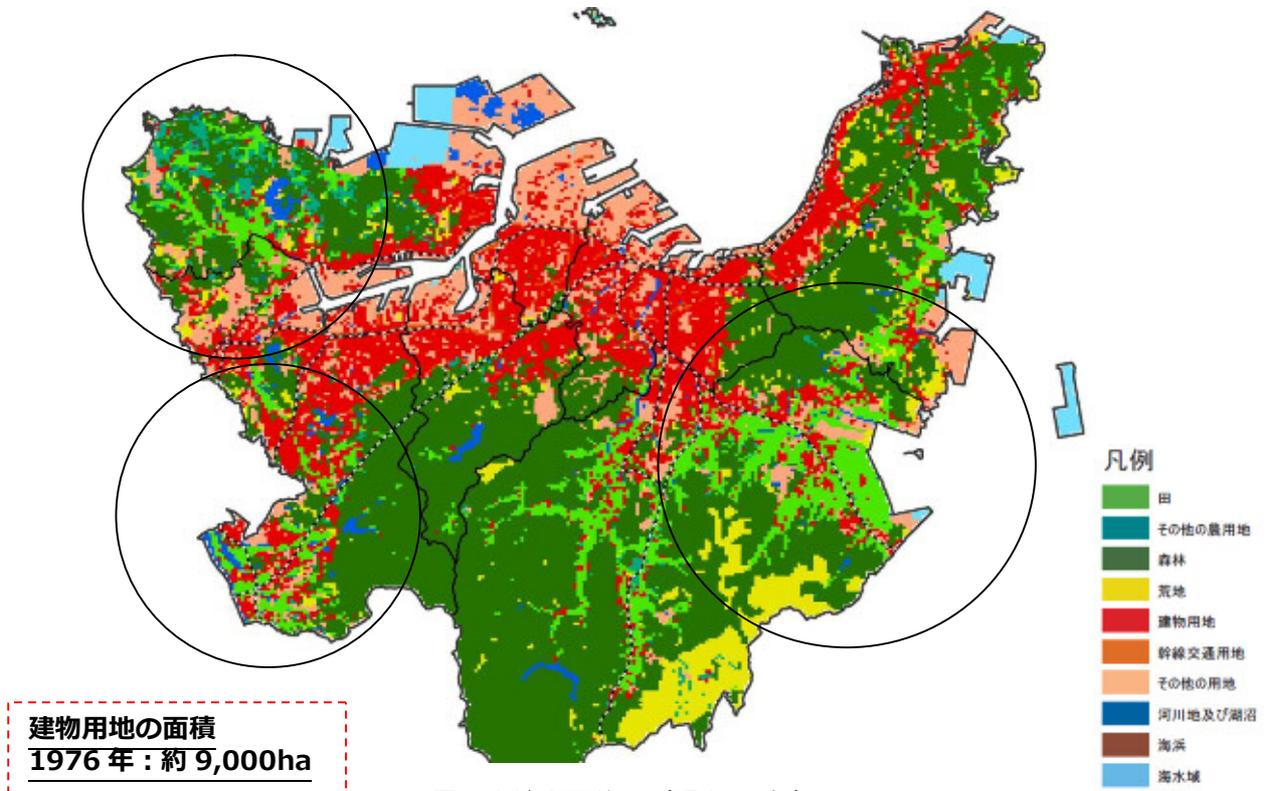


図 土地利用状況（昭和51年）

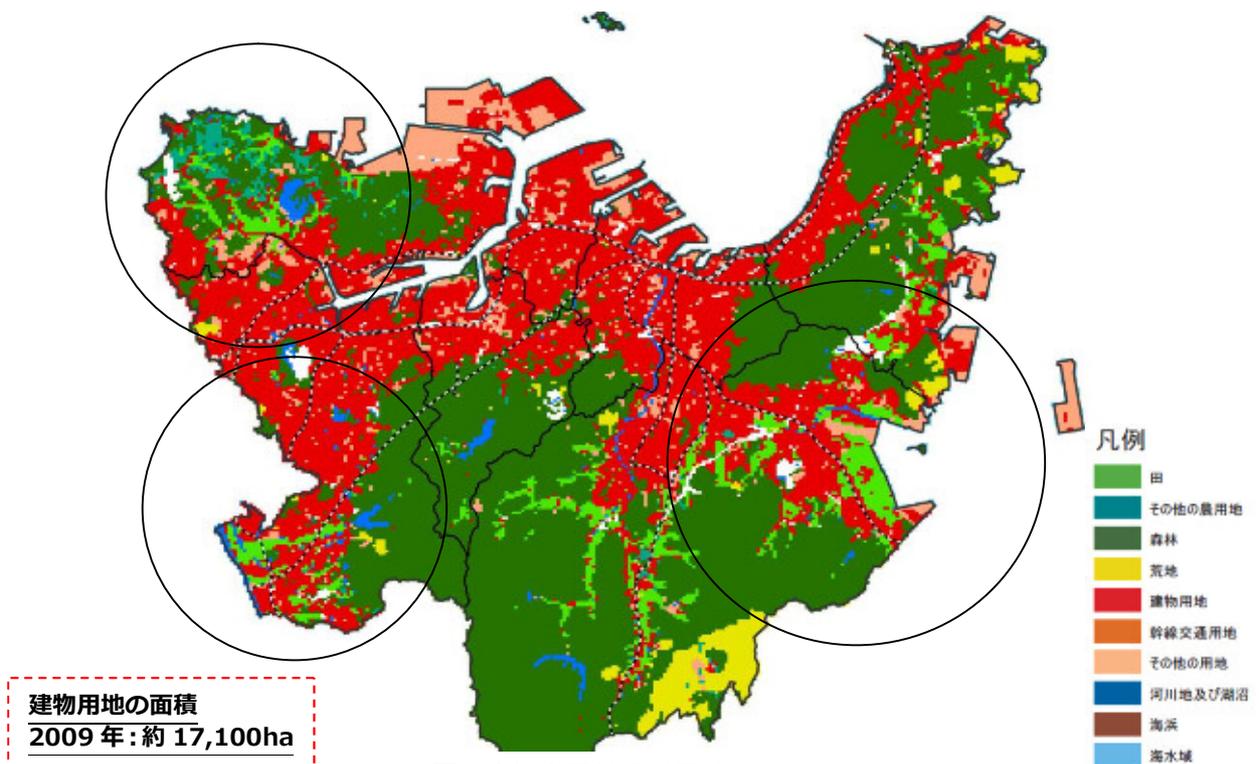


図 土地利用状況（平成21年）

出典: 国土交通省「国土数値情報土地利用細分化メッシュデータ」

(3) 都市機能の集積

- 市街化区域における商業・医療・教育施設等の集積を見ると、交通利便性の高い地域などに複数の集積性の高い地域があることがわかります。
- 市街化区域の外縁部においても、日常生活を支える商業・サービス施設が集まっている拠点も存在しています。

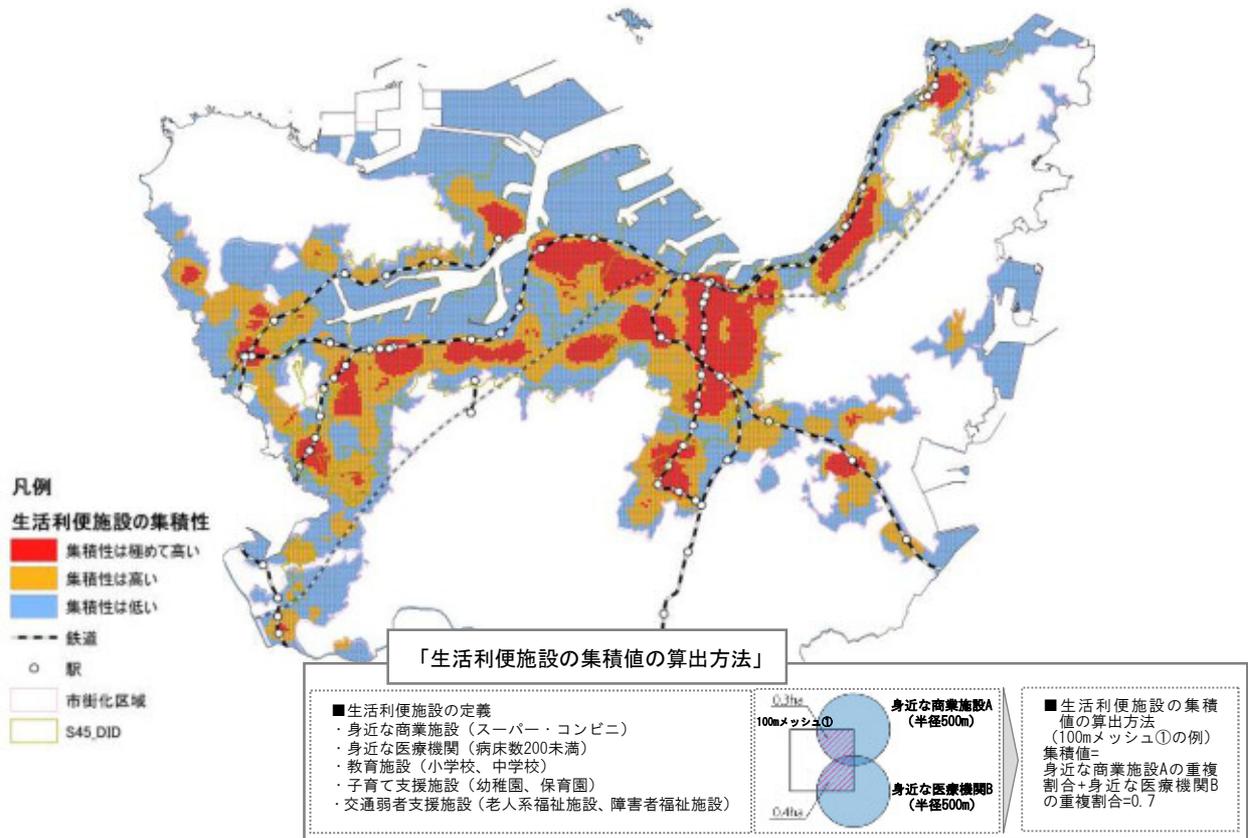


図 生活利便施設の集積性(100mメッシュ)

※生活利便施設の集積性は、平均値及び標準偏差より相対的に分類
 ※集積性は極めて高い「平均値+標準偏差以上」、集積性は高い「平均値～平均値+標準偏差」、集積性は低い「～平均値」

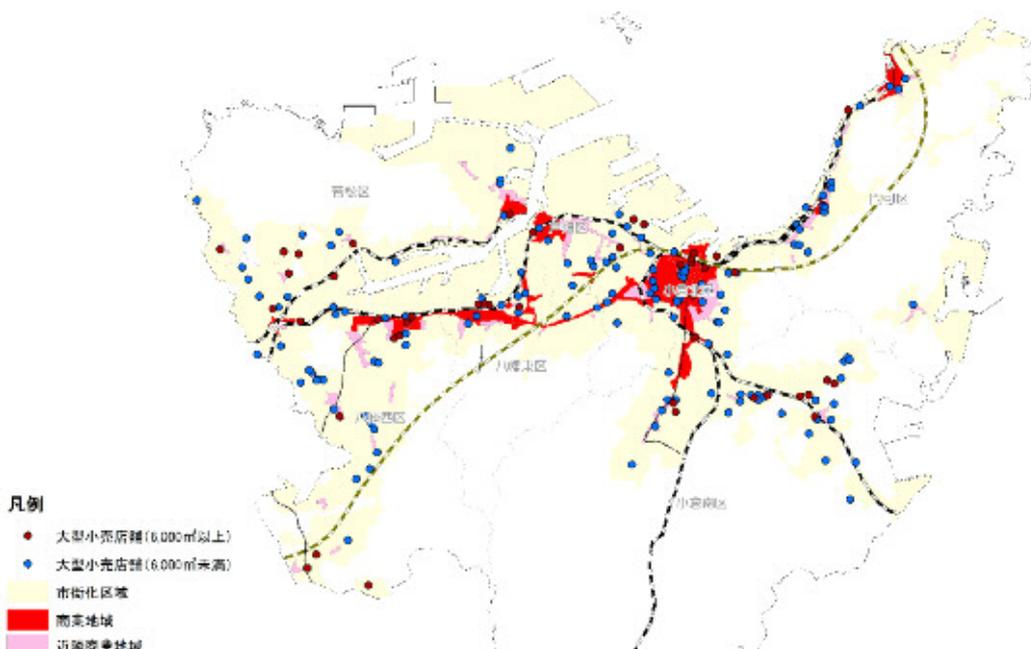


図 大規模小売店舗の立地動向

出典：全国大型小売店総覧「2015年」

(4) 開発許可の状況

○市街化調整区域の開発許可面積は、減少傾向にあるが、近年においても、一定の開発圧力は存在しています。

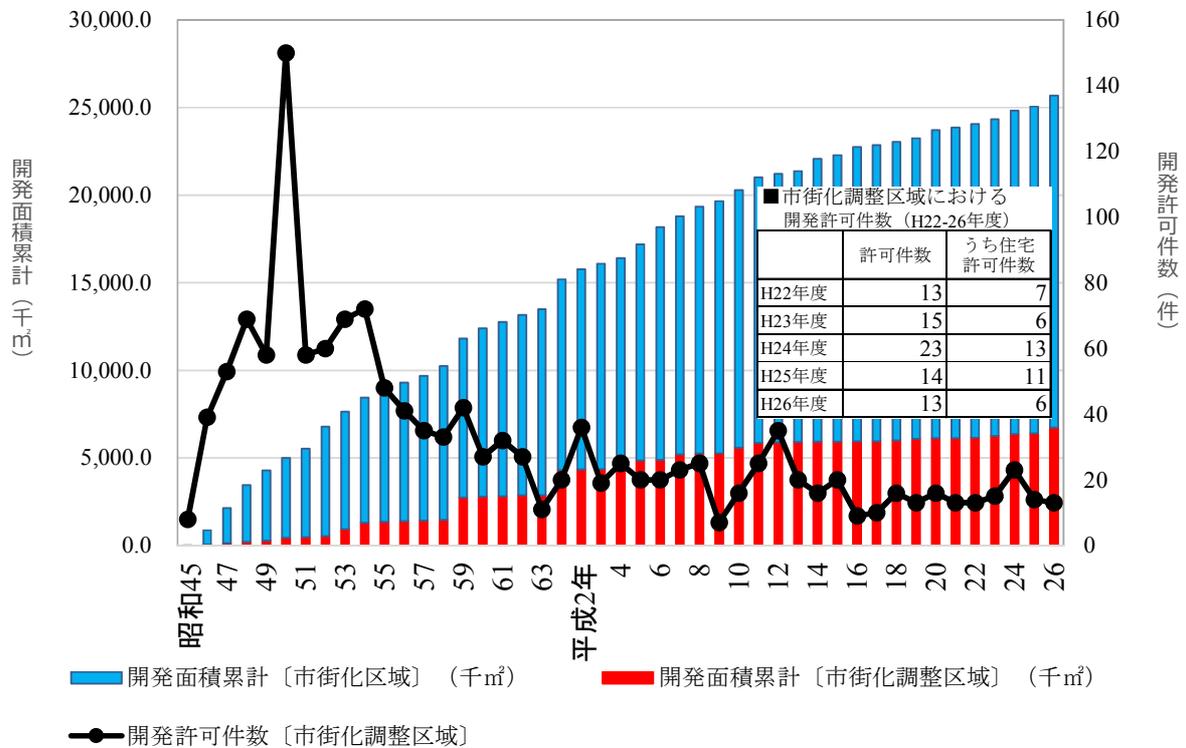


図 開発許可面積（累計）及び開発許可件数の推移

出典：北九州市開発許可件数をもとに作成

(5) 産業用地

○本市に進出する工場等の受け皿は、新門司や響灘地区など、市街地から離れた地区に存在しています。



図 市内における産業の受け皿

(6) 空き家の状況

- 老朽空き家実態調査結果(平成26年11月～平成27年3月)では、「危険あり」と判定した空き家は、古くから市街化(昭和40年DID地区内)された斜面地に多く、約半数が門司区や八幡東区に分布しています。
- 危険性が低い空き家についても、時間の経過とともに老朽化の進行が懸念されます。
- 今後、世帯数が減少に転じた場合、さらに空き家の増加が懸念されます。

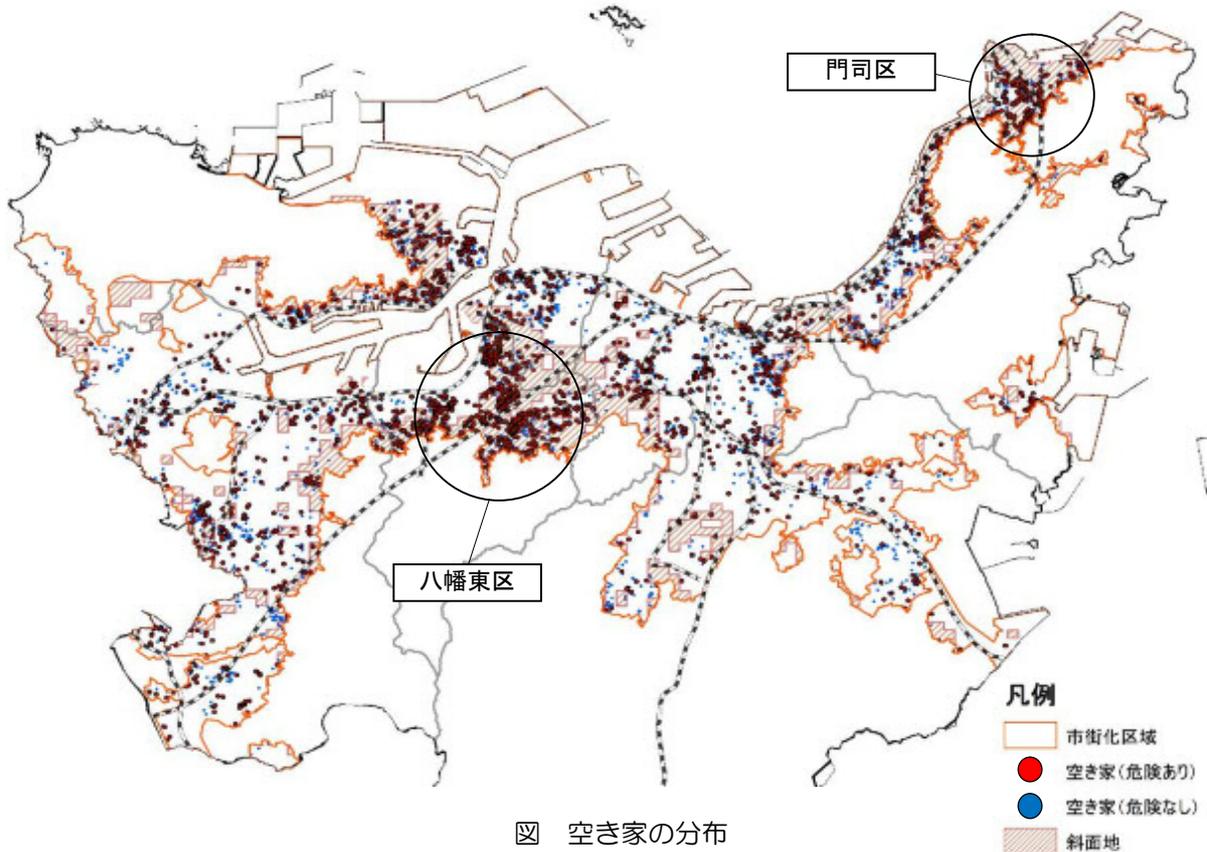


図 空き家の分布

出典：斜面地は「国土数値情報(標高傾斜度5次メッシュ(平成23年))」データによる平均傾斜角度5度以上メッシュ地域、空き家は、「北九州市建築都市局」

注) 空き家の危険性については、「家屋の倒壊・崩落」、「建物の傾き」、「構造材の欠損・腐食」、「基礎の浮き又は不同沈下」、「屋根瓦材のずれ、破損」、「外壁材の浮き、めくれ」、「外部建具の破損、枠の固定の外れ」や周辺環境への影響等より判断

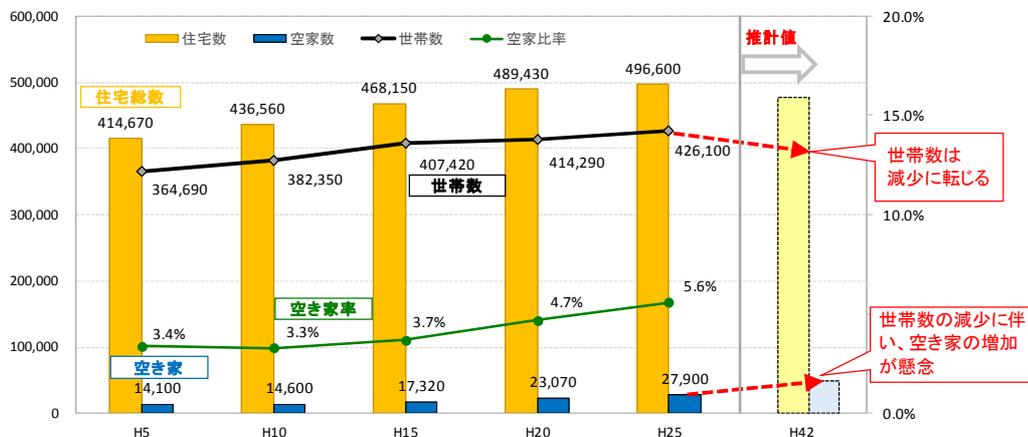


図 住宅総数と空き家総数の推移

出典：総務省「住宅・土地統計調査(昭和5～平成25年)」

注) このグラフの「空き家」は、二次的住宅(別荘等)賃貸用・売却用の住宅以外の長期不在の住宅など(その他の住宅)である。