

## 第2回

# 区域区分の見直しのあり方に関する専門小委員会

### 目次

第1章	第1回委員会での意見と対応	1-1
第2章	斜面地住民アンケート調査	2-1
第3章	区域区分の見直しの設定基準（案）	3-1
第4章	今後の検討事項について	4-1

## 第1章 第1回委員会での意見と対応

第1回委員会が出された委員からの意見と対応について、以下に示す。

### (1) 評価指標について

意見	対応	対象頁
<ul style="list-style-type: none"> <li>評価に重み付けを行っていく必要がある。</li> <li>地域の活力（空き店舗が利用されたケース等）、大規模施設の影響、コンビニ、診療所などを評価すべきではないか。</li> <li>利便施設までの距離（高低差を考慮）、地価の評価（二重評価）について再度検討を。</li> <li>客観的評価分析については、スケールをおとして行った方が良い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>指標の絞り込み、新たな指標の設定、各指標の重み付けについて整理を行った。</li> </ul> <p>【第3章 区域区分の見直しの設定基準(案)】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>p.3-2～</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化調整区域の評価も、市街化区域同様に評価指標により分析したほうが良い。</li> <li>調整区域を評価する際に、隣接部の開発圧力、開発動向を見ていく必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化調整区域も市街化区域同様に評価の指標を整理する。</li> </ul> <p>【第3章 区域区分の見直しの設定基準(案)】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>p.3-12～</li> </ul>

### (2) 区域区分の見直し基準について

意見	対応	対象頁
<ul style="list-style-type: none"> <li>レッドゾーンだけでなく、イエローゾーン（危険な箇所）を、市街化調整区域に編入すべきでは。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>レッド、イエローの重みは異なるが、候補地を決める際の要素とする。</li> </ul> <p>【第3章 区域区分の見直しの設定基準(案)】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>p.3-2～</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>北九州市の現状を見ると、新規の市街地を増やすという発想にはならないのでは（面積に関して考えるべき）。</li> <li>市街化されるところの公共交通利用者の見込みもつかんでおくべき。</li> <li>現状分析だけでなく、政策的な観点で、どこかの拠点性を高めていくかを考えるべき（産業系のインターチェンジなど）。</li> <li>市街化区域近接部の継続が難しい農地について居住にしてほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>選定フローで計画上の整合性を盛り込み、人口規模も確認できるようにする。</li> <li>定められた基準に基づき、シミュレーションを行う。</li> <li>産業系の考え方は、居住系とは別に整理する。</li> </ul> <p>【第3章 区域区分の見直しの設定基準(案)】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>p.3-2</li> <li>p.3-12</li> </ul>

### (3) 区域区分の見直しに伴う課題と支援策について

意見	対応	対象頁
<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家対策、斜面地からの平地に誘導する施策を考えるべきではないか。なお、誘導について、市内に留める施策が必要である。</li> <li>建物を解体した後の固定資産税の増加への対応が必要である。</li> <li>斜面地の跡地をどのようにするのかの検討が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区域区分見直しに伴う課題と捉え、次回委員会において支援策も含め整理する。</li> </ul> <p>【第4章 今後の検討事項について】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>p.4-1～</li> </ul>

### (4) アンケートの実施について

意見	対応	対象頁
<ul style="list-style-type: none"> <li>持ち家の方に、将来の意向を確認したほうが良い。</li> <li>借家の方に、そのエリアに住むことに対してどのように考えているのか聞いた方が良い。</li> <li>新築か中古で買ったのかもわかるように。</li> <li>住まいとして選択した理由として、教育環境も選択肢として入れた方が良い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>委員会で出された意見、委員会後に確認した際の意見を反映した項目にて、アンケート調査を実施する。</li> </ul> <p>【第2章 斜面地住民アンケート調査】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>p.2-1～</li> </ul>

### (5) 区域区分全般について

意見	対応	対象頁
<ul style="list-style-type: none"> <li>危険な個所に居住させないとか、空き家を解体する施策を進め、北九州市の居住に対する安全性を前面に出したが良い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今回の施策を進めるにあたっての目的・必要性として整理する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>p.3-1</li> </ul>

## 第2章 斜面地住民アンケート調査

### 2-1. アンケート調査概要

斜面地の居住者に対して、生活行動意識及び今後の不動産活用の意向等を調査することにより、課題を抽出し、今後の土地利用計画の参考とすることを目的として実施した。

アンケート調査の概要については、下表に示す通りである。

#### (1) 実施概要

アンケート実施概要	
○調査期間	2019年1月19日～2019年2月1日
○対象者	前回の客観的評価により抽出された8地区内の居住者（世帯主） ：1,000人（土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域内居住者を中心として抽出）
○票数	配布票数：1,000票 回収票数：514票（回答率51.4%） 有効回答票数：512票（有効回答率51.2%）
○方法	郵送配布、郵送回収

#### (2) 調査項目

調査項目および選択肢は次に示す通りである。

個人属性	
①年齢	a.29歳以下    b.30代    c.40代    d.50代 e.60代    f.70代    g.80歳以上
②世帯構成	a.一人暮らし    b.夫婦のみ    c.二世帯（親・子） d.三世帯（親・子・祖父母）
土地・家について	
③土地の形態	a.所有地    b.借地
④家の形態	a.持ち家（⇒質問5へ）    b.借家（⇒質問8へ）
⑤（持ち家の方へ） 持ち家の購入状況	a.新築で購入    b.中古で購入    c.相続、譲渡で取得 d.その他（    ）
⑥（持ち家の方へ） 持ち家の築年数	a.建築後0～10年経過（2008年～2018年に建築） b.建築後11～20年経過（1998年～2007年に建築） c.建築後21～30年経過（1988年～1997年に建築） d.建築後31～40年経過（1978年～1987年に建築） e.建築後41～50年経過（1968年～1977年に建築） f.建築後51年以上経過（1967年以前に建築） g.分からない
⑦（持ち家の方へ） 将来の土地や家の 活用等について	a.土地や家は、親族に相続するつもりである b.住まなくなったら、売却する予定である c.特に考えていない d.その他

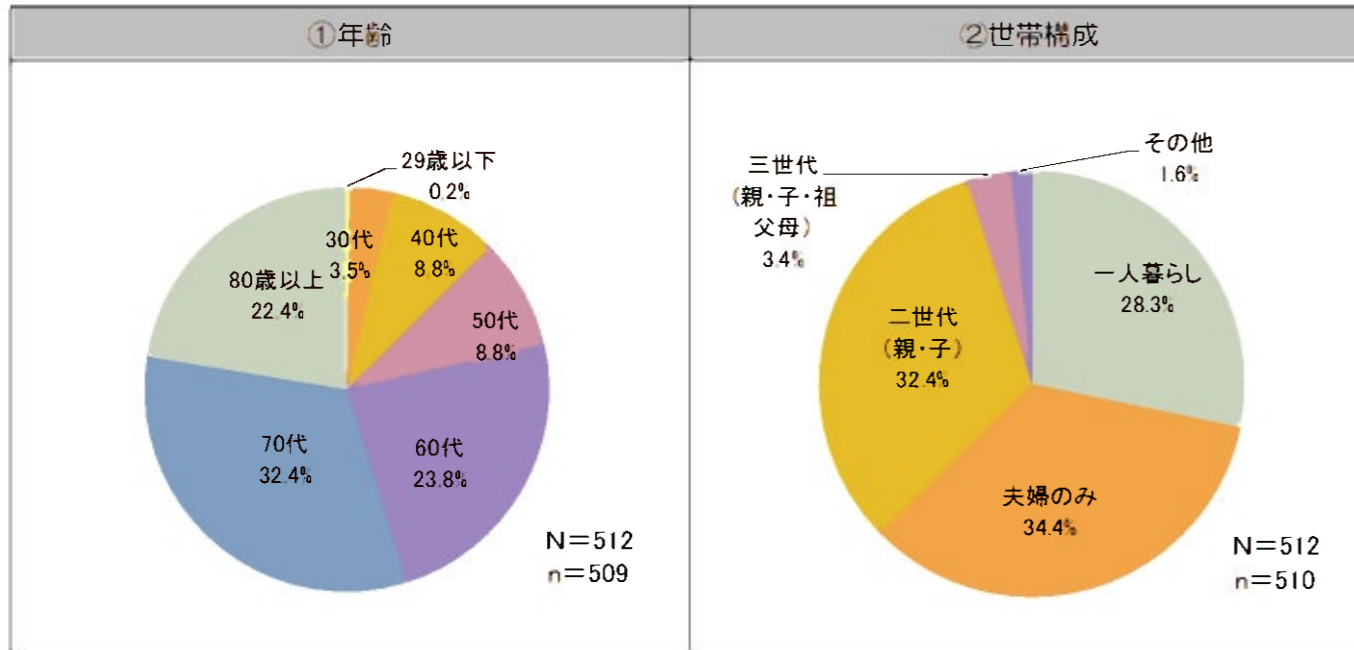
居住について	
⑧居住年数	a.居住を開始して0～10年（2008年～2018年に居住開始） b.居住を開始して11～20年（1998年～2007年に居住開始） c.居住を開始して21～30年（1988年～1997年に居住開始） d.居住を開始して31～40年（1978年～1987年に居住開始） e.居住を開始して41～50年（1968年～1977年間に居住開始） f.居住を開始して51年以上（1967年以前に居住開始） g.分からない
⑨居住開始理由	a.勤務地が近かったから    b.親族が近くに住んでいたから c.親の代から住んでいたから    d.配偶者の家があったから e.周辺の教育環境が整っていたから f.買い物に便利な場所であったから g.手頃な価格であったから h.周辺の眺望や自然環境が気に入ったから i.ほかに適当な物件（土地・建物）が見当たらなかったから j.その他
普段の生活について	
⑩日ごろの移動手段	a.自家用車    b.自動二輪車    c.自転車    d.バス    e.タクシー f.徒歩    g.その他
⑪住居周辺の道路状況	a.家の前に道路があり、車が寄り付くことができる b.家の前に道路（または階段）はあるが、車は寄り付くことができない （車が停車可能な道路から自宅までの距離は    m程度） c.家の前に道路は無い （車が停車可能な道路から自宅までの距離は    m程度）
⑫外出頻度	a.ほぼ毎日外出する    b.週に4～5日外出する c.週に2～3日外出する    d.週に1日外出する e.ほとんど外出しない
⑬生活する上で 不便なこと	a.通勤、買い物、病院等外出が不便なこと b.空き家が多くなり近所づきあいが減っていること c.台風や大雨時に災害発生のおそれがあること d.台風や大雨時に避難するのが困難なこと e.家が老朽化している。（住宅設備が古くて使いづらい） f.その他    g.不便は感じていない
⑭不便なことを解消するためにしていること	（自由回答）
転居意向について	
⑮転居意向	a.現在の居住地は住みやすいので、引き続き住みたい b.現在の居住地は住みにくいため、できることならば、転居したい c.将来的に転居する予定がある d.現在の居住地は住みにくいが、理由があって転居することができない e.その他
⑯転居を希望する場所	a.現在お住まいの場所の近く    b.同一区内    c.市内    d.市外
⑰その他土地利用に関してお困りのことがございましたら、ご記入ください。（自由回答）	

## 2-2. アンケート調査結果（単純集計）

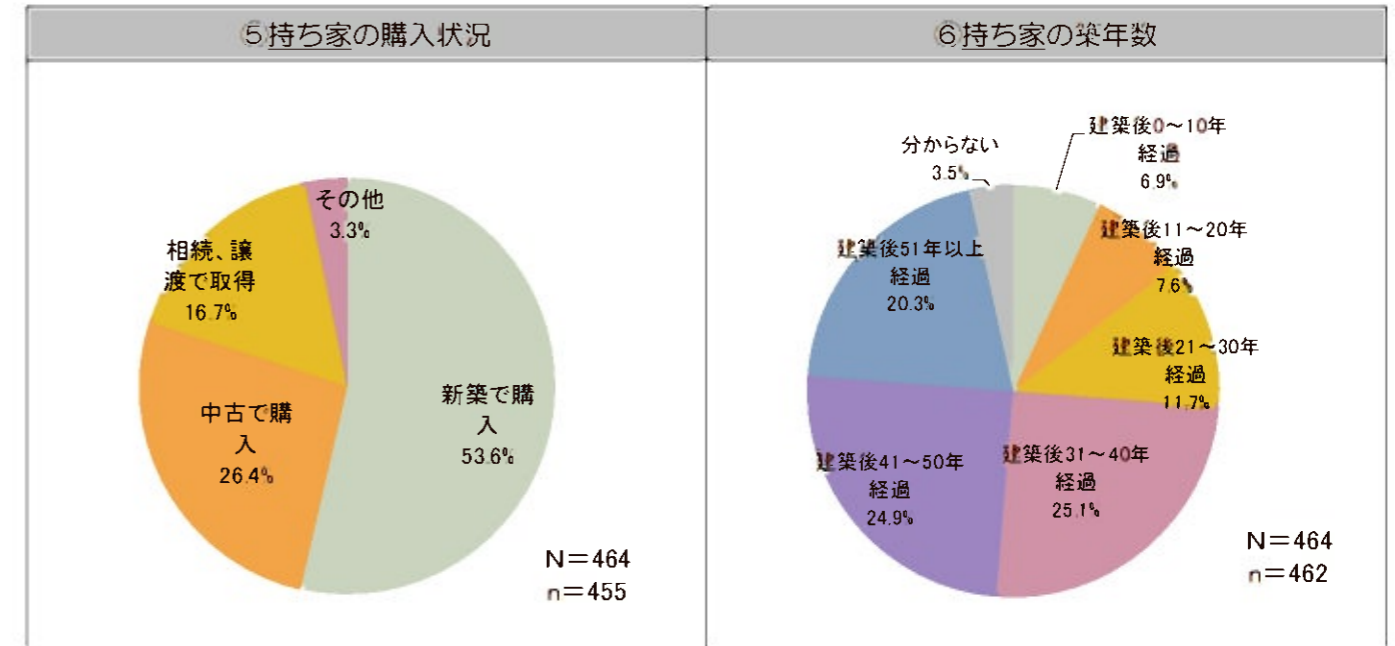
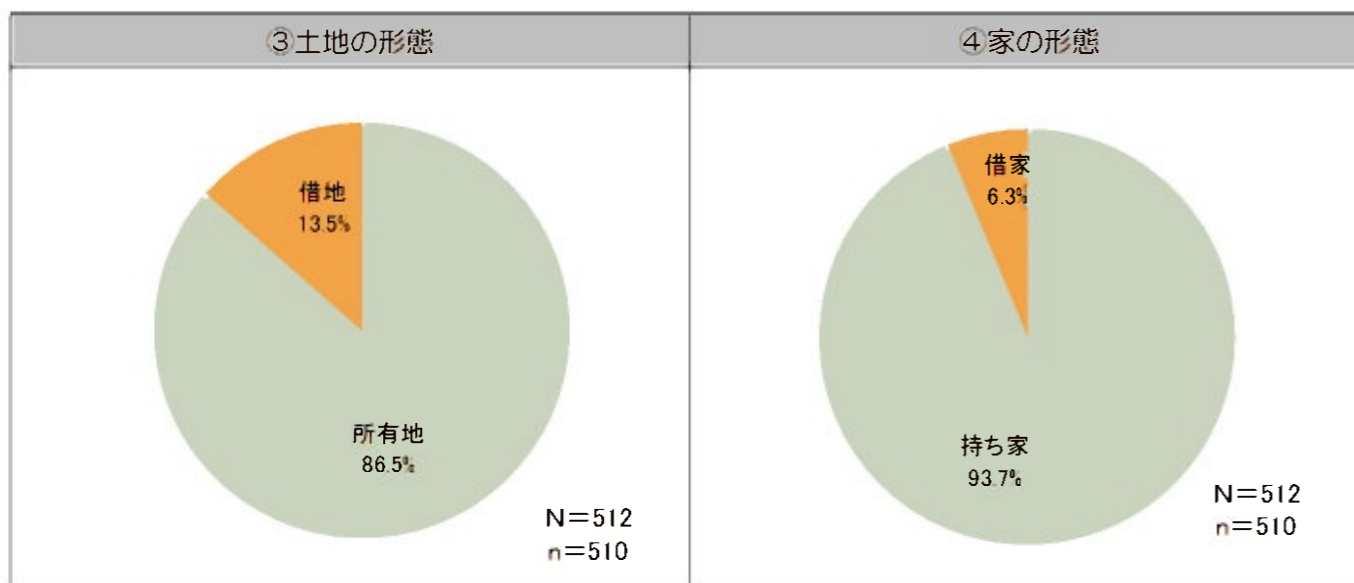
アンケート調査における単純集計結果は以下に示す通りである。

なお、N値は各回答対象者数、n値は各有効回答数を示す。

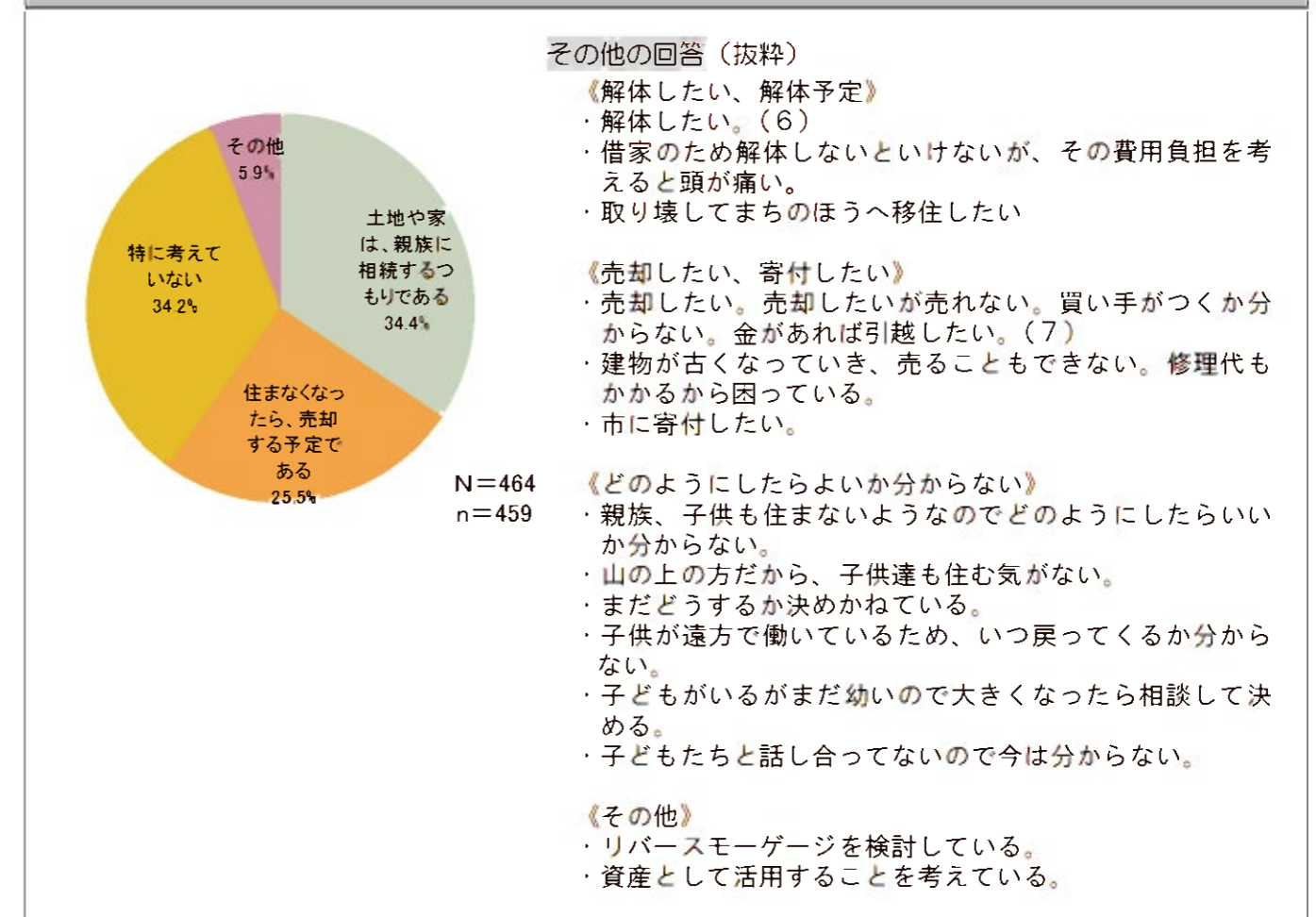
### (1) 個人属性



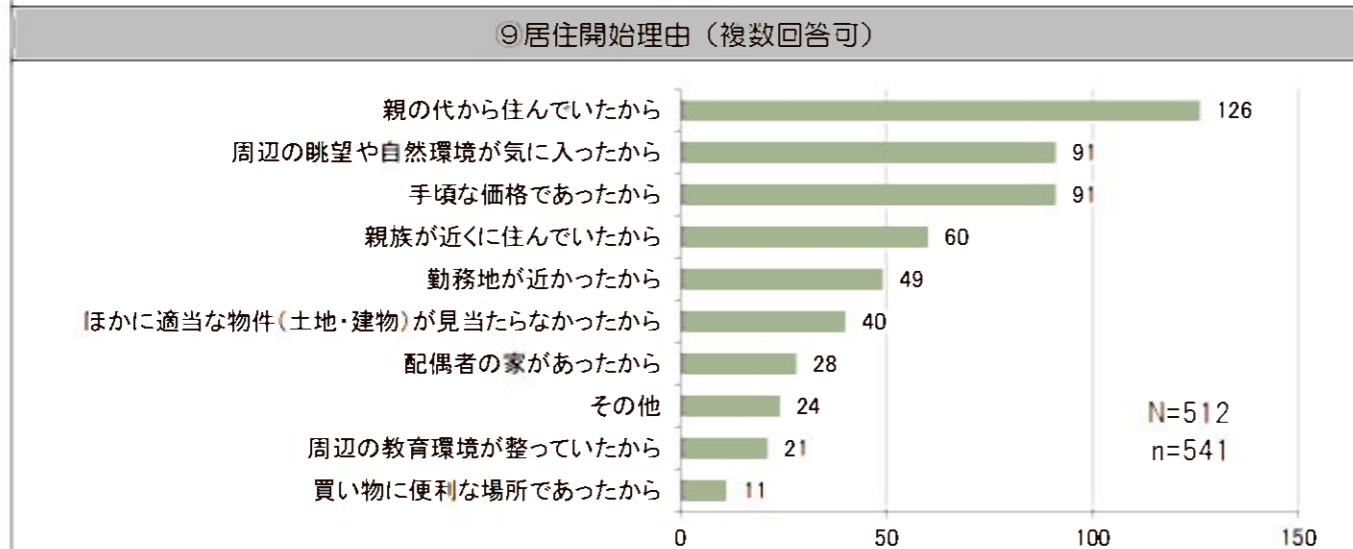
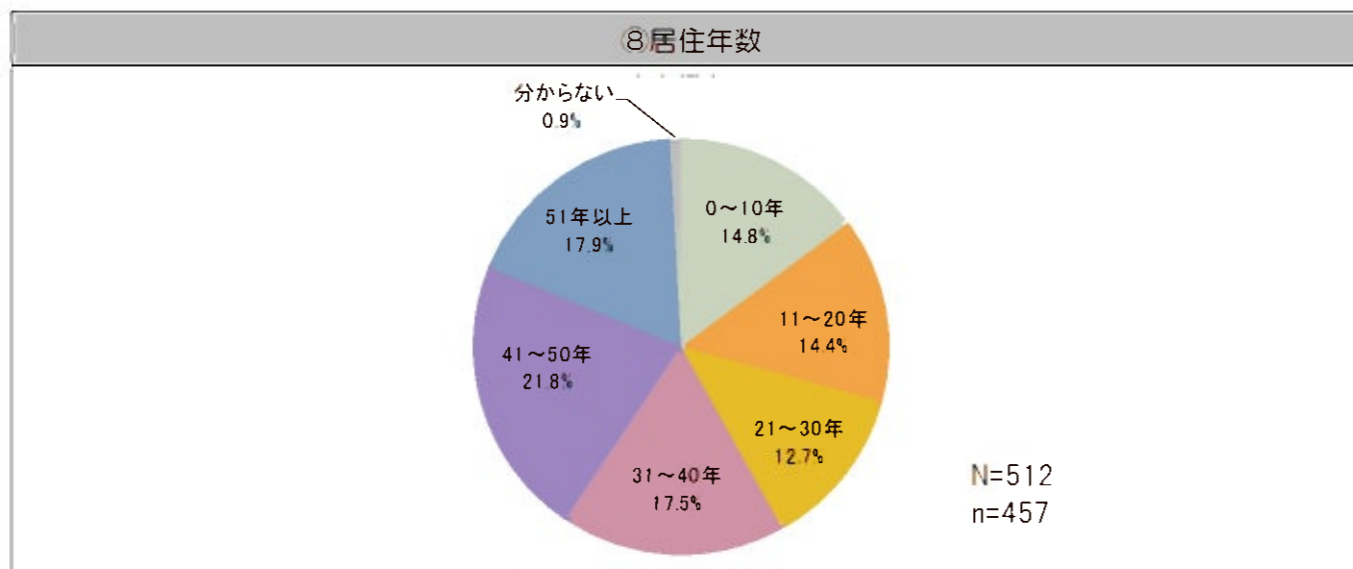
### (2) 土地・家について



### ⑦持ち家の将来の活用について



(3) 居住について



その他の回答（抜粋）

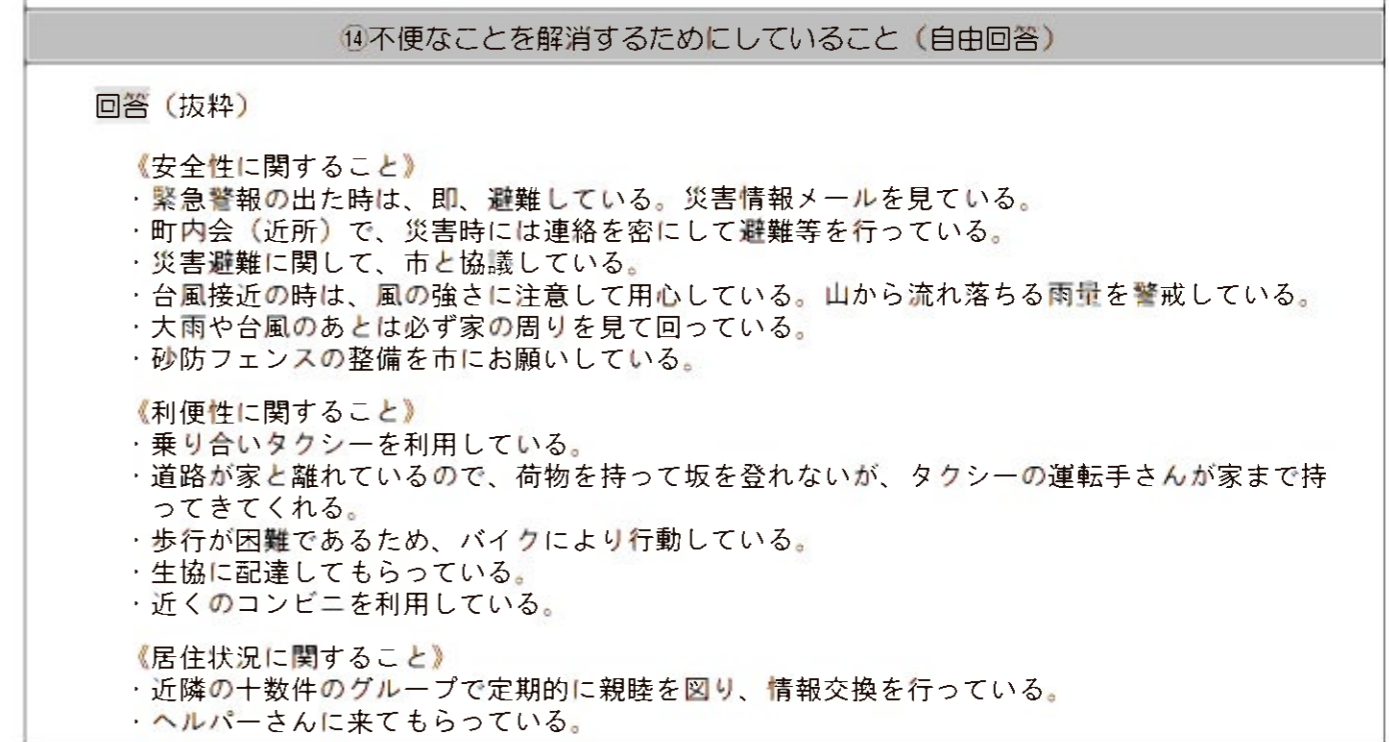
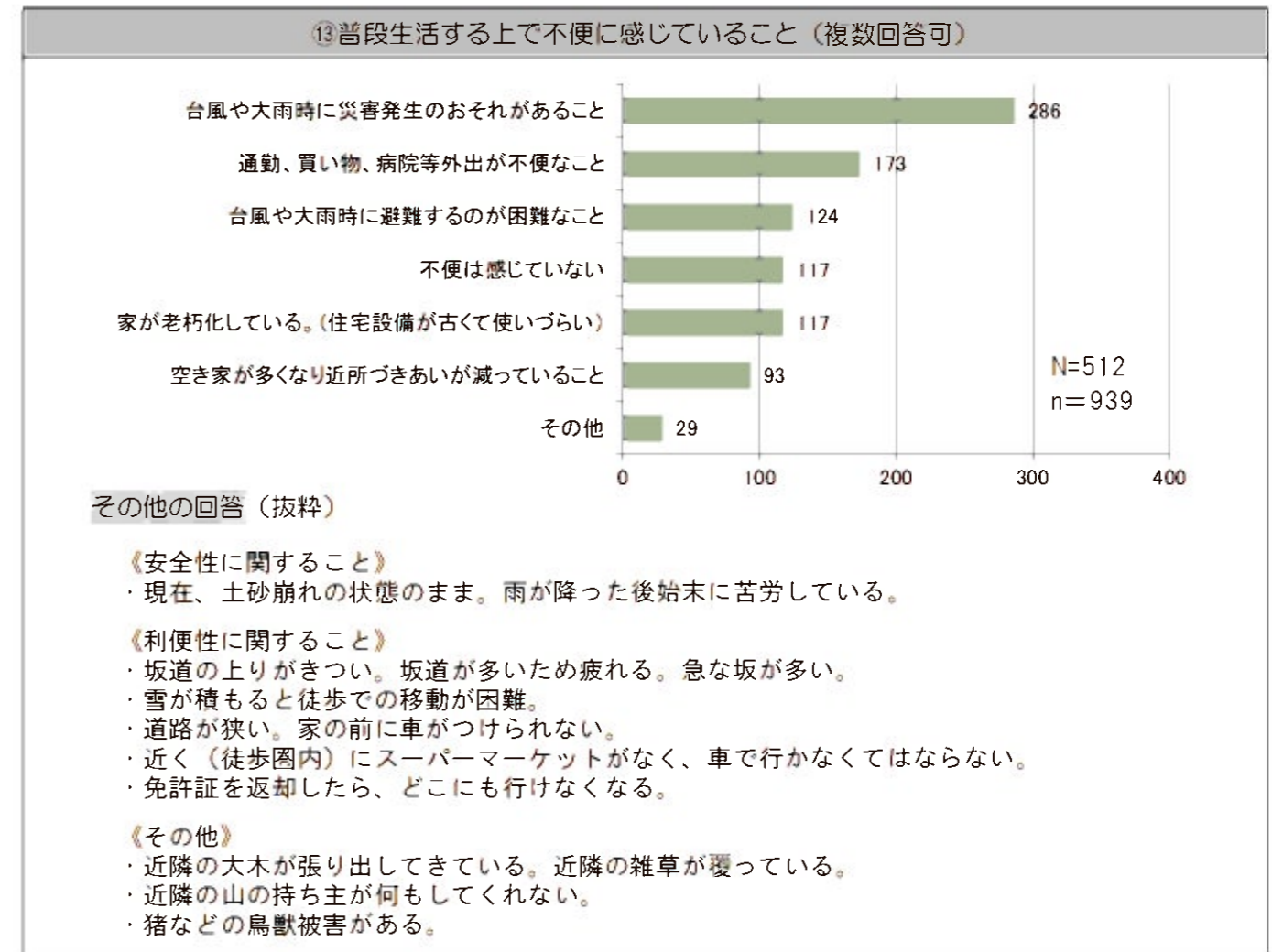
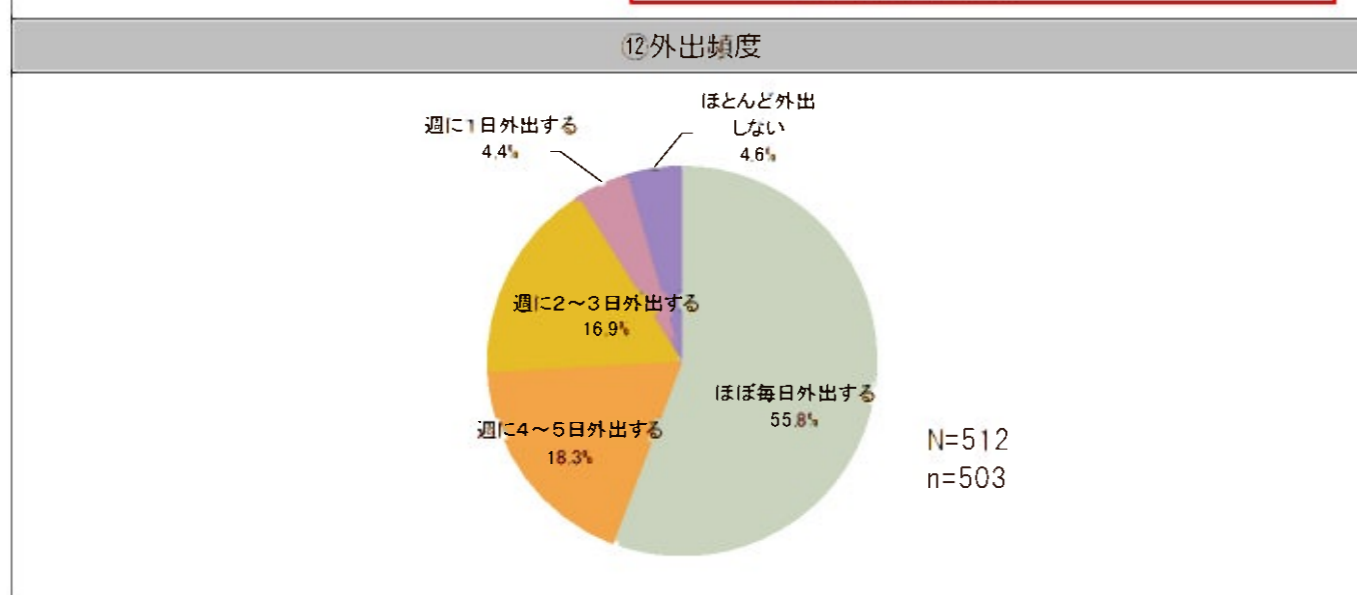
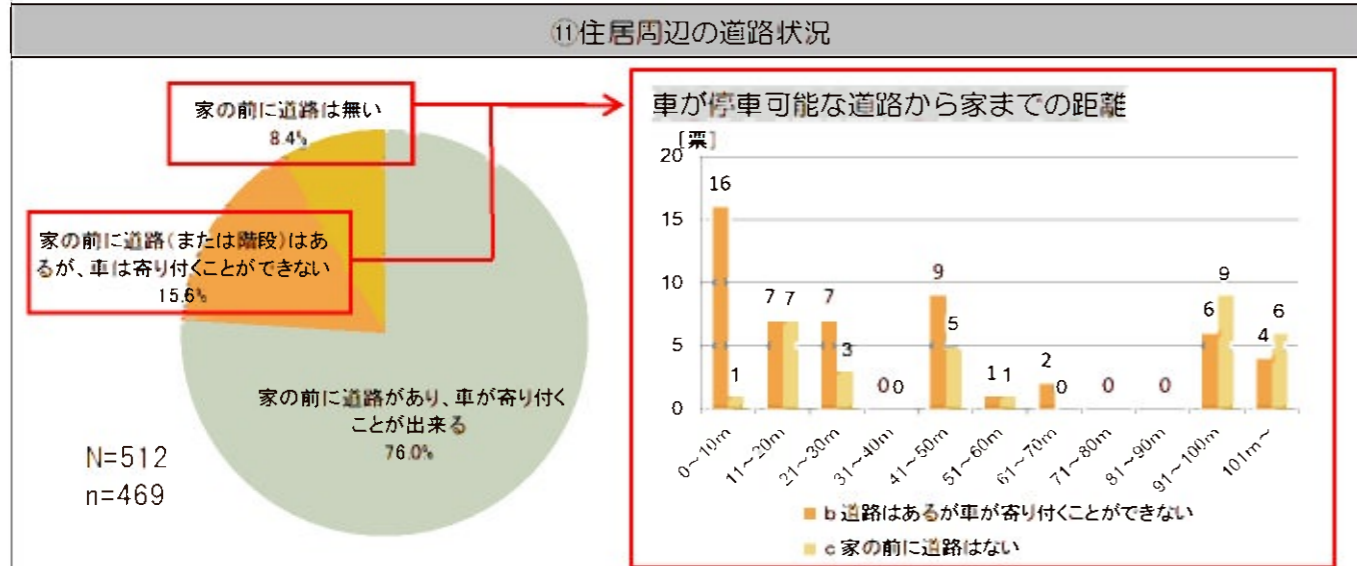
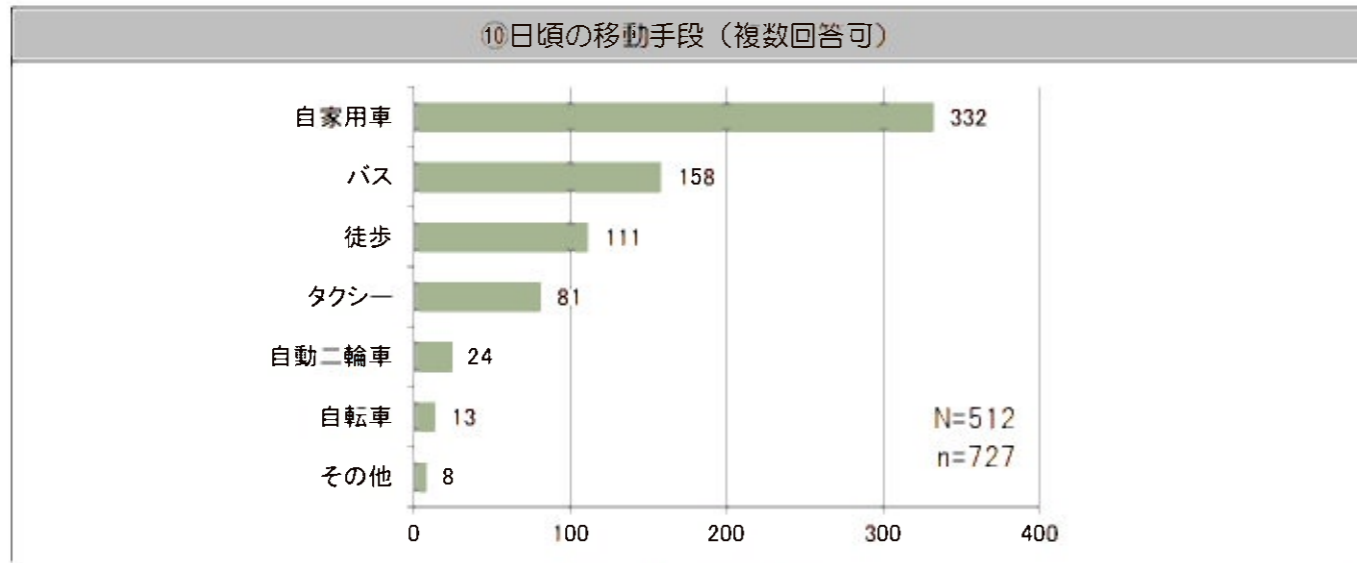
《利便性に関すること》

- ・バス停が近かったから。(八幡東区)
- ・小倉へも黒崎へも移動しやすい便利な立地。空き家があっても転入者がわりといる。(八幡東区)
- ・交通の便が良いから。(小倉北区)
- ・周辺の教育・病院等の環境が整っていたから。(八幡東区)

《その他》

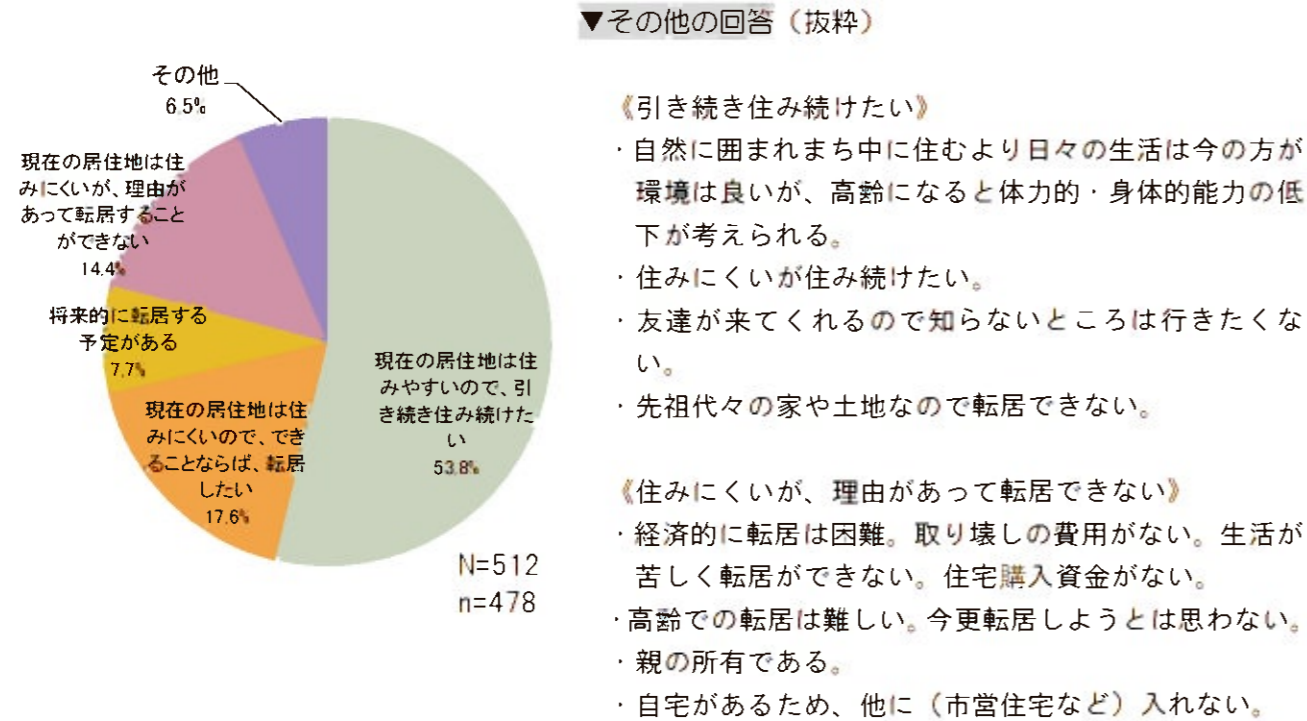
- ・親と同居しなければいけなかった。親の介護のため。父が決めた。
- ・土地を相続したから。譲与を受けた。
- ・知り合いから購入した。

(4) 普段の生活について

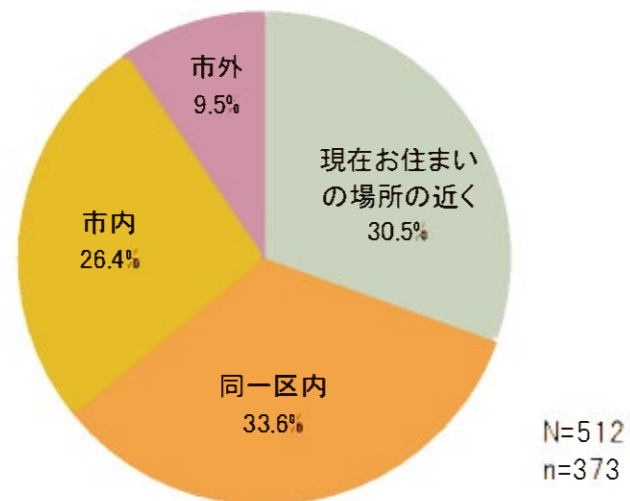


(5) 転居意向について

⑮ 将来、転居意向があるか



⑯ 仮に転居するとしたらどこに転居したいか



⑯ 仮に転居するとしたらどこに転居したいか (選択理由)

a. 「現在お住まいの場所近く」を選択する理由 (抜粋)

- |  |  |
|--|--|
| <p>《利便性に関すること》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・バス停の近く。家賃が安ければ。</li> <li>・交通の利便性が良く、買い物・病院等が近い。</li> <li>・公共交通の利便性が良い。日当たりが良い。</li> <li>・交通利便性と環境が良い。</li> <li>・職場が近い。仕事の関係で。</li> <li>・子どもの学校や勤務先の距離。</li> <li>・子どもの学校区を変えたくない。</li> </ul> | <p>《居住状況に関すること》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・お友達のそばにいたい。</li> <li>・近所付き合いがとてもよいので。</li> <li>・近隣の方々と付き合いが長いから。</li> <li>・親族が住んでいる。</li> <li>・子どもが近くにいる。</li> <li>・住み慣れた土地なので近くが良い。</li> <li>・今の場所が気に入っているから。</li> <li>・ゆったりした生活。野鳥の声が聞こえる。</li> <li>・自然環境に恵まれている。</li> <li>・緑が多く静か。住環境が整っている。</li> </ul> |
|--|--|

b. 「同一区内」を選択する理由 (抜粋)

- 《安全性に関すること》
- ・災害などでどうしても住めなくなった場合のみ転居を選択する。
- 《利便性に関すること》
- ・交通の利便性がよい。(3)
  - ・坂は多いが、店舗・病院・その他に不便は感じていない。(2)
  - ・勤務地の近くが良い。
- 《居住状況に関すること》
- ・子供が区内に住んでいるから。
  - ・愛着がある、住み慣れている。(4)
  - ・今の生活となるべく変わらない生活がしたい。

c. 「市内」を選択する理由 (抜粋)

- 《安全性に関すること》
- ・台風、大雨の時は避難所に行っているから。
- 《利便性に関すること》
- ・交通の利便が良い所が良い。(2)
  - ・買い物や学校などの利便性が良い所に行きたい。
- 《居住状況に関すること》
- ・実家・お墓の近くが良い。

d. 「市外」を選択する理由 (抜粋)

- 《利便性に関すること》
- ・交通の利便性と生活環境がよければどこでも良い。
- 《居住状況に関すること》
- ・子どもの近くに住みたい。
- 《その他》
- ・市内を希望するが価格次第。

## ⑪その他土地利用に関する意見や困っていること

### 《安全性に関すること》

- ・斜面地で土砂災害を常に警戒している。梅雨時の大雨で水災害も常に警戒している。(12)
- ・住んでいる道がいつ崩れるか心配である。
- ・土地(私有地)の一部の公道に穴が開き、山から雨水が浸水してくるので、大雨の時、穴が開いたりすると不安。また、一般の人が通るし、小学生も通学しているので市の方で公道になるところは買い上げが管理してほしい。
- ・年に数回、雪で道路凍結したら下まで歩いてタクシーしかありません。急坂の場所に、融雪剤をまく等、市で対策してほしい。(2)
- ・道路が1本しかないため、遮断された際は避難もできない。少しの工事で他の道路と接続できるので考えていただきたい。
- ・大雨が降った時、下の道路に水がかなりたまり危険。また、土砂崩れなども心配している。実際、去年土砂崩れが上の方であった。
- ・道路(車道)が狭い(5)
- ・前面に道路がないので、道を拡張して車が入るようにしたい。
- ・古前川の沿道(道幅1m)がくぼみ、年寄りの歩行は危ない。また、住民が通るのに不安がある。
- ・外灯を設置してほしい。夜間避難するのも困難なくらい、暗い。

### 《利便性に関すること》

- ・バス停が遠く、お店も一件もないところなので、将来に不安がある。
- ・斜面住宅地でも利用できるコミュニティバスか公共タクシーを運営してほしい。高齢化で個人の自家用車運転が難しくなるから。
- ・運転免許を返納したら、交通の便の良い所が良い。
- ・自宅からバス通り(バス停)まで200mくらいですが、30度くらいの坂道なので自家用車運転が出来なくなったら不便になる。
- ・北九州市内は山間部が多く、交通の便が悪い。
- ・坂道の上団地に高齢者が多く住んでいて、外出時歩いての上り下りに苦勞している。一人暮らしの方もいます。長崎のような電動の施設が出来れば良いと思う。

### 《居住状況に関すること》

- ・周りの住んでいない家、土地が放置されている。
- ・崖の上にある家が築30年以上空き家で台風の日等とても危険に感じる。
- ・斜面地の草刈りが大変。
- ・大雨で家屋の老朽化による倒壊などが心配。
- ・土地を売却したくとも売れない。死後、北九州市に物納できたらしたい。
- ・もし、将来売却したいと思っても、斜面地のため、二束三文で価格が低いと思うため、転居したくとも難しいと思う。
- ・災害や住居・交通など転居したいが費用がかかる為、転居できない。市が土地を買い取るような制度があれば移転できるのではと思う。市街化調整区域へ編入できればと思う。
- ・年齢により、坂道をあがって帰るのが困難になってきた。土地を手放したくとも、生活するところがなく悩んでいる。

### 《その他》

- ・斜面地の防災工事をしてほしい
- ・斜面改良工事後に危険地域に指定する意味、目的が分からない。
- ・自己責任で住んでいる住民もいることを理解してほしい。

## ●単純集計からみえる課題●

### 個人属性について

- 回答者の年齢構成としては、60歳以上の方が8割程度と多く占めている。
  - 世帯構成としては、ばらつきがあり、“一人暮らし”、“夫婦のみ”、“二世帯(親・子)”がそれぞれ3割ずつとなっている。
- ⇒比較的高齢の方の回答が多い傾向となっている。

### 土地・家について

- 所有地、持ち家が約9割程度を占めている。
  - 約半数の家が新築で購入しており、約2割が相続・譲渡により家を所有している。
  - 築年数は、30年を超える家が7割以上を占めている。
  - 将来の活用については、“親族に相続する予定である”または“売却する予定である”がそれぞれ3割程度占めている一方で、解体や売却をしたいが費用負担での懸念があるとの意見が挙がっている。
- ⇒家の老朽化が進んでおり、解体や売却を視野に入れている方が多くみられる。
- ⇒そのような中、解体の費用負担や売却したくとも買い手がいない等の費用面での懸念や、相続先が見当たらない等、将来に対する不安の声が多く挙がっている。

### 居住について

- 居住年数が30年以上という回答が約6割程度で、居住年数が長い傾向がみられる。
  - 居住開始の理由として、“親の代から住んでいたから”が最も多く、次いで、“周辺の眺望や自然環境が気に入ったから”や“手頃な価格であったから”が多くなっている。また、その他の意見として交通利便性の良さや周辺の生活環境が決め手となり居住を開始したという意見もみられる。
- ⇒“親の代から住んでいた”という意見が多く、居住年数が長い傾向がみられる。また、自然環境や価格を重視して居住を開始したという意見も多くみられる。

### 普段の生活について

- 移動手段として、自家用車が最も多く、その他バスやタクシー、徒歩での移動が多い傾向がみられる。
  - 一方で、“家の前に道路はあるが、車が寄り付くことができない”または“家の前に道路がない”という意見が全体の2割程度を占めており、車が停車可能な道路から家までの距離が100m以上という状況も見受けられる。
  - 外出頻度については、週に4日以上外出しているという意見が7割以上となっている。
  - 普段の生活の中で不便に感じていることとして、“台風や大雨時に災害発生のおそれがあること”が最も多く、次いで“通勤、買い物、病院等外出が不便なこと”が多くなっており、特に安全性や利便性に対して不便を感じている。
- ⇒自家用車の利用が多く、公共交通の利用が少ない傾向がみられる。
- ⇒普段の生活において、特に安全性や利便性に対して不便を感じている傾向にある。

### 転居意向について

- “住みやすいので引き続き住みたい”という意見が5割以上と最も多い一方で、“住みにくいので転居したい”または“住みにくいが転居することができない”という意見が3割弱みられる。
  - また、“住みにくいが転居することができない”という意見も2割弱みられ、その他の回答では経済的な理由や高齢により転居が難しいという声も挙がっている。
- ⇒“住みにくいのでできれば転居したい”または“住みにくいが理由があつて転居することができない”という意見が3割程度みられた。また、その他の回答では経済的な理由や高齢により転居が難しいという声も挙がっている。

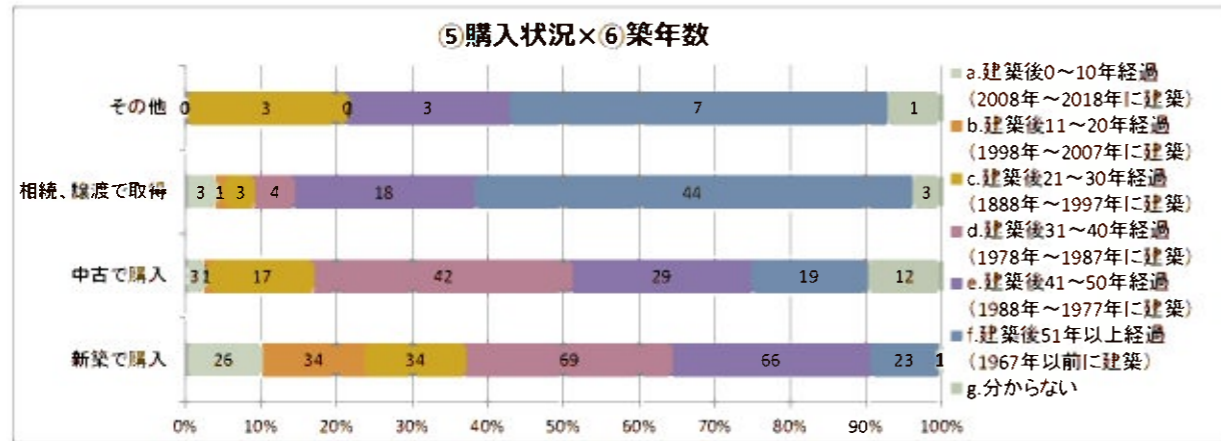
### その他

- (安全性)土砂災害や豪雨災害に関する不安の声が多く、道が狭く急坂のため、災害の時の避難が困難などの声も挙がっている。
- (利便性)交通の便が悪く、生活利便性が低いことから、免許返納後の不安の声も多く挙がっている。また、斜面地の上り下りに苦勞していることから、公共交通の利便性向上を望む意見もみられた。
- (居住状況)空き家、空き地の放置による住環境の悪化や、老朽家屋等の倒壊等に対する懸念の声、転居したいが費用面で難しいという意見もみられた。

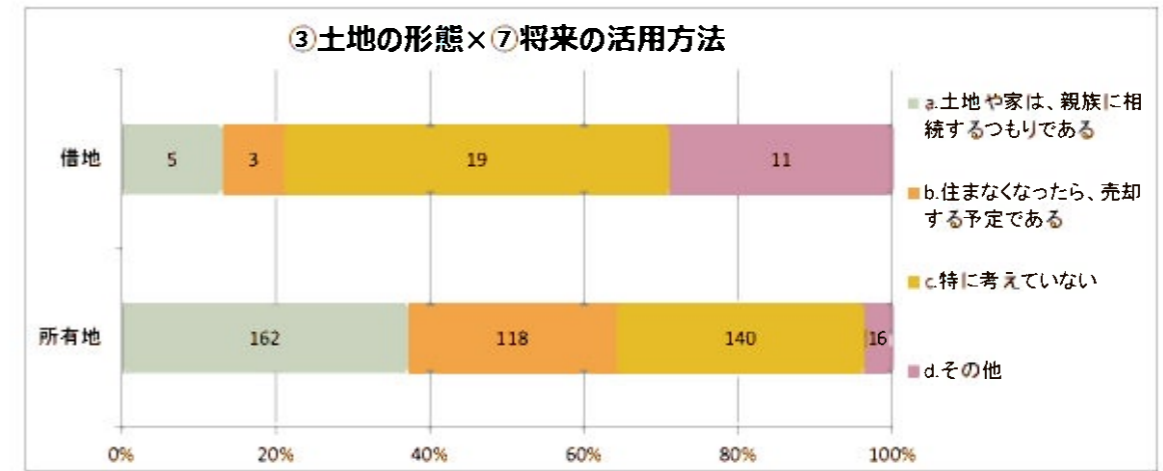


2-3. アンケート調査結果（クロス集計）

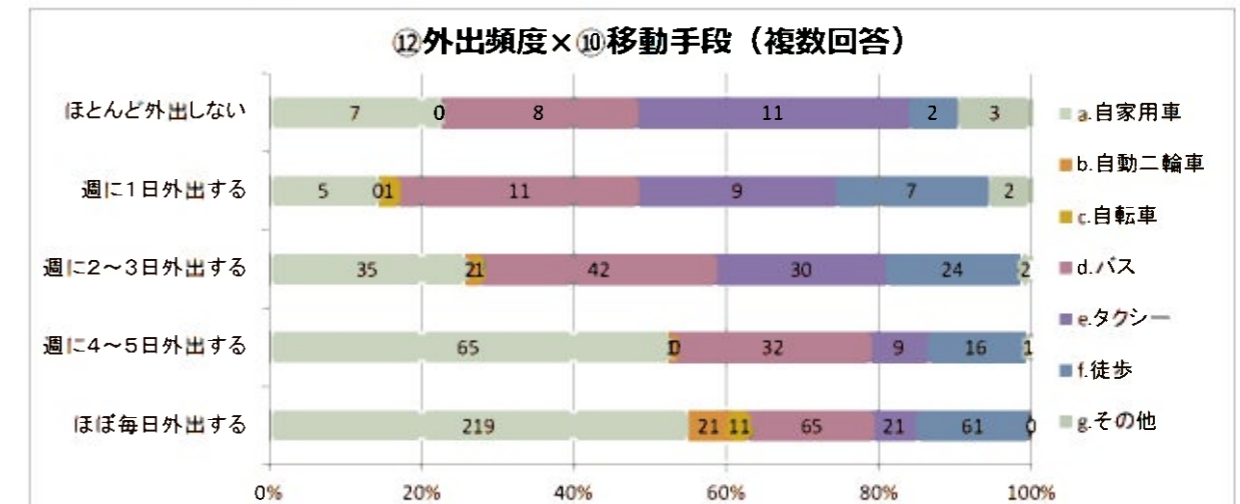
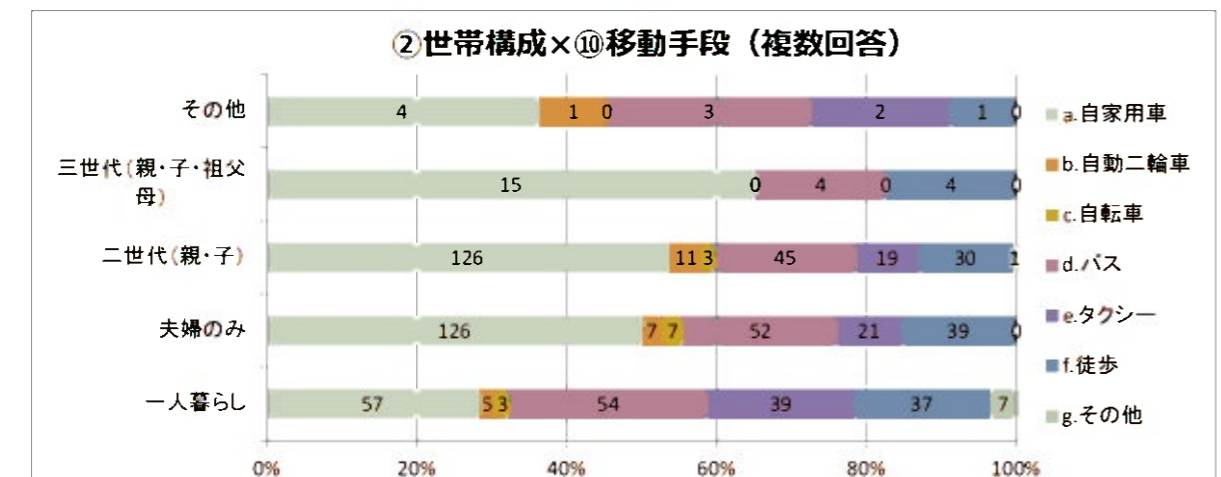
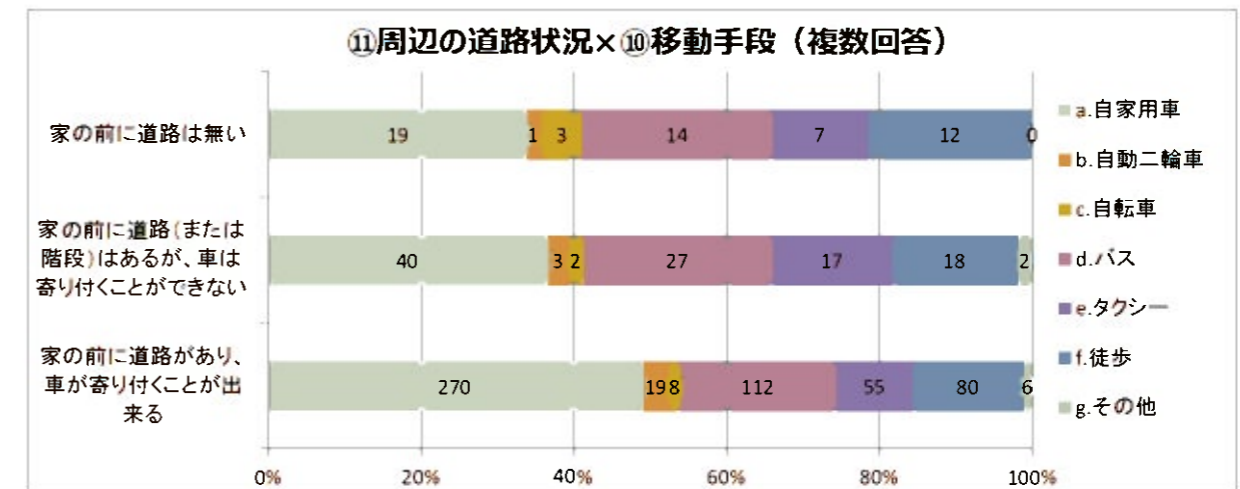
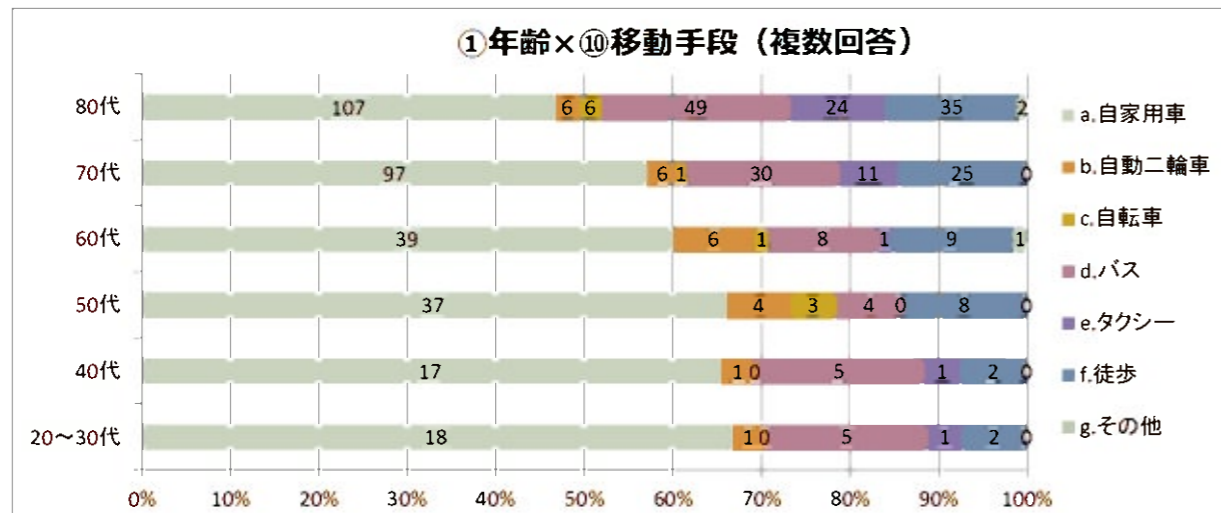
⑤持ち家の購入状況と⑥持ち家の築年数について



③土地の形態と⑦将来の土地や家の活用等について

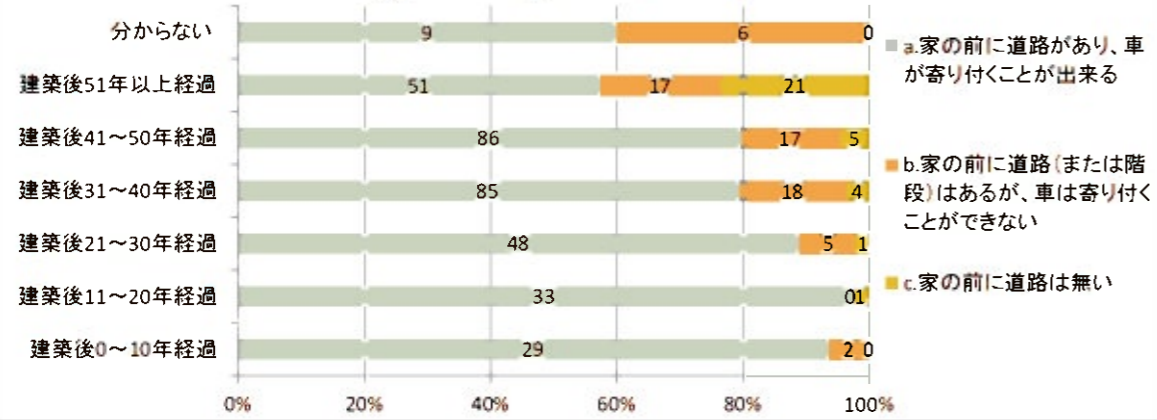


⑩日ごろの移動手段について

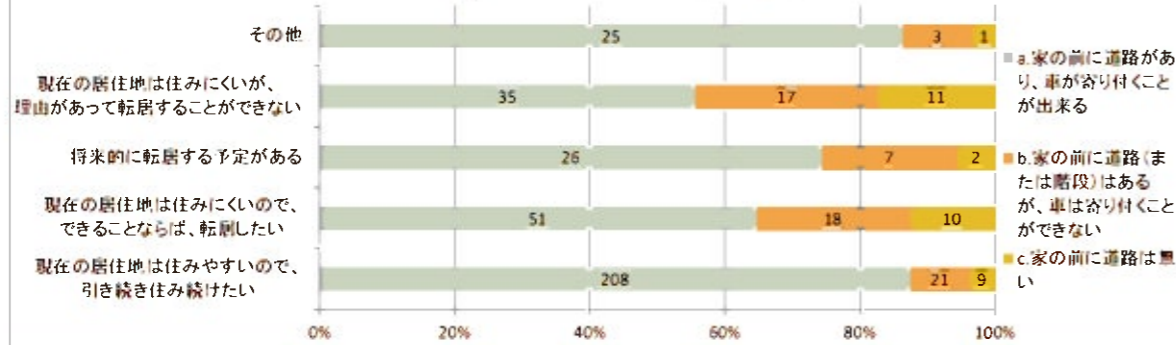


⑪住居周辺の道路状況について

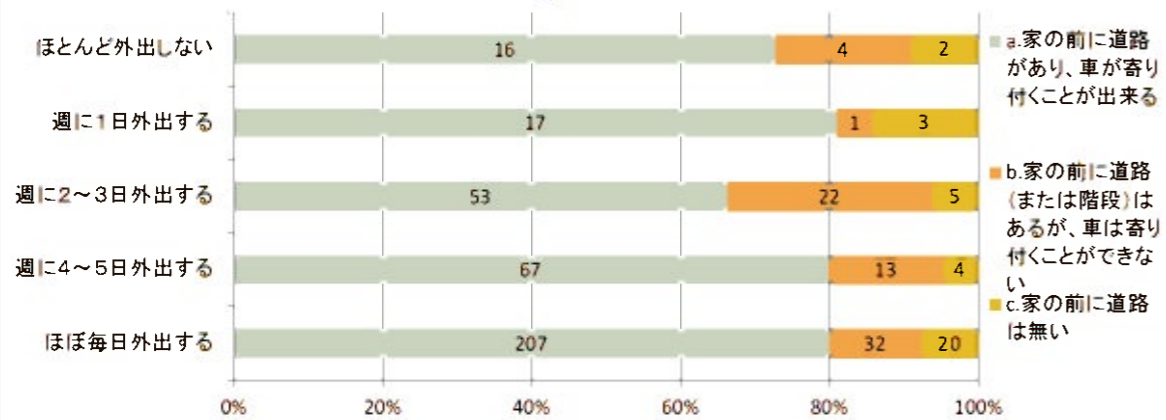
⑥築年数×⑪住居周辺の道路状況



⑮転居意向×⑪住居周辺の道路状況

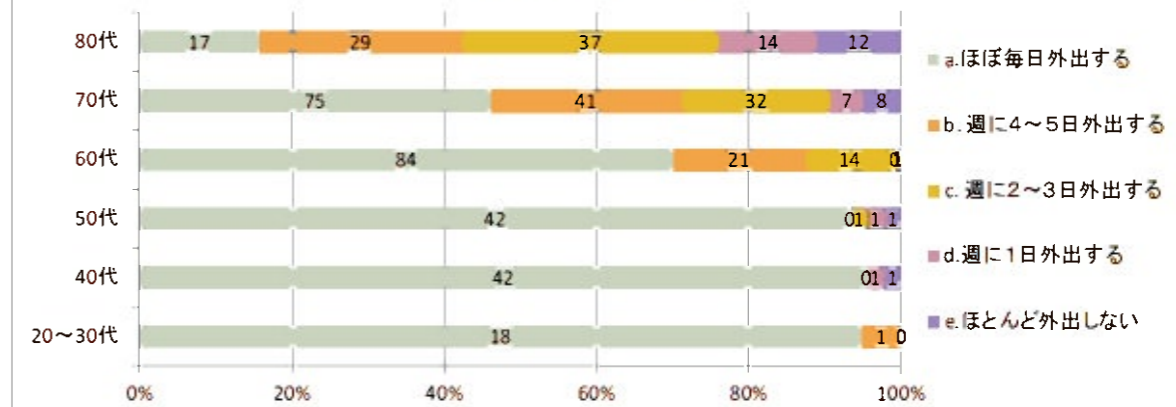


⑫外出頻度×⑪住居周辺の道路状況



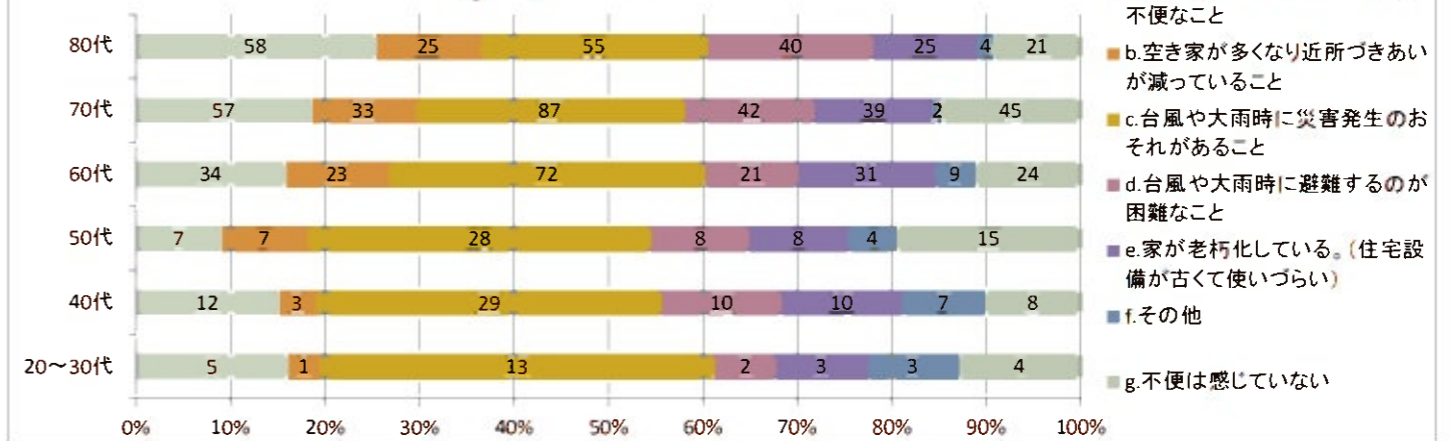
①年齢と⑫外出頻度について

①年齢×⑫外出頻度

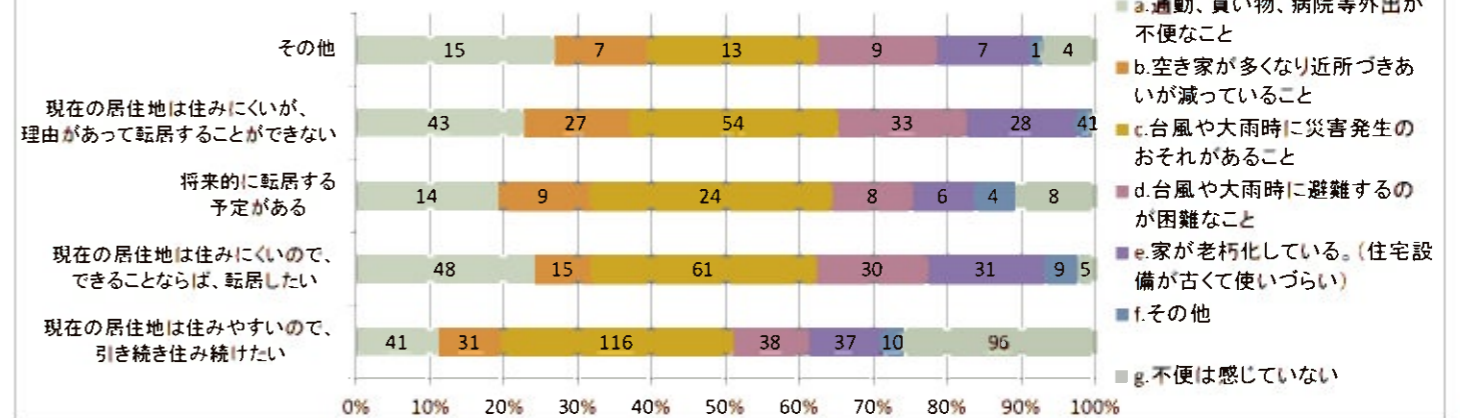


⑬生活する上で不便なことについて

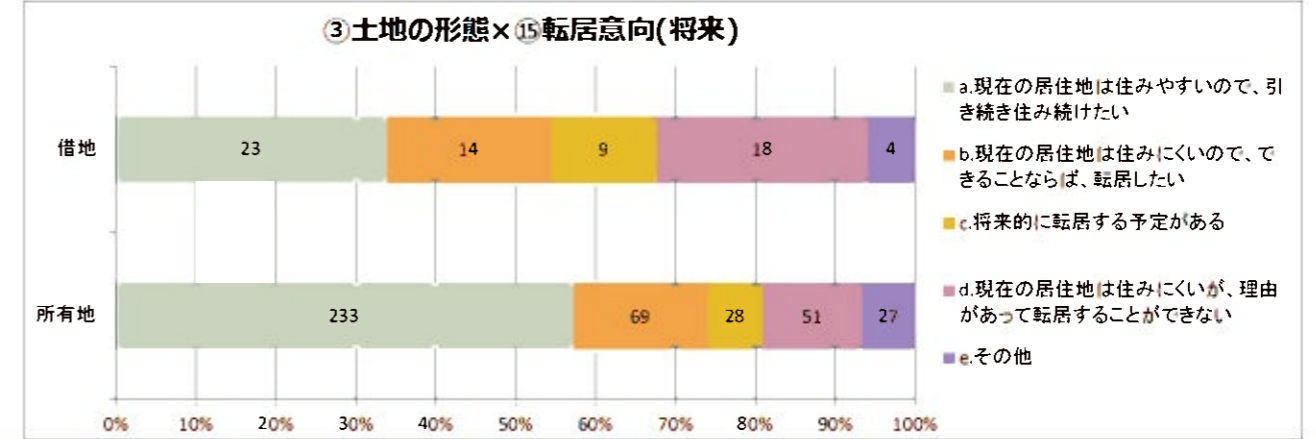
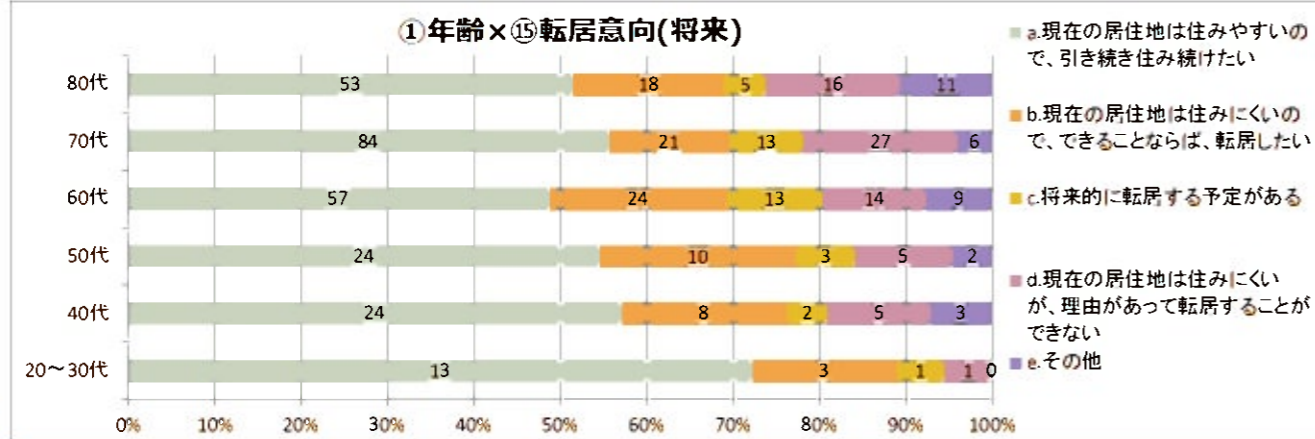
①年齢×⑬不便なこと(複数回答)



⑮転居意向×⑬不便なこと(複数回答)



⑮将来の転居意向について



●クロス集計からみえる課題●

購入状況×築年数について

○“相続・譲渡で取得”した方は、“建築後51年以上経過”した割合が6割程度と高く、建物が古くなっている様子がうかがえる。

土地の形態×将来の活用方法について

○土地所有者は、将来“土地や家は、親族に相続するつもりである”との回答が最も多くなっている。  
 ○借地の方は、将来について“特に考えていない”との回答が最も多く、その他意見として“家は解体し土地は返す”が多くみられた。  
 ⇒土地所有者は、将来親族への相続意向が高い傾向がみられ、借地の方は特に考えていないという回答が多くみられた。

日ごろの移動手段について

○年齢が若いほど自家用車での移動が多く、高齢になるにつれタクシー利用が多くなっている。  
 ○世帯構成が多いほど自家用車での移動が多く、“一人暮らし”は他の世帯構成に比べ、タクシー利用が多くなっている。  
 ○周辺の道路状況に関わらず、自家用車での移動が多くなっている。  
 ○外出頻度が高いほど自家用車での移動が多くバスの利用が少なく、一方、外出頻度が低いほど、タクシー利用が多くなっている。  
 ⇒全体として自家用車での移動が多い傾向がみられた。一方で、高齢の方や一人暮らしの方、外出頻度の低い方は、タクシー利用での移動も多くみられた。

住居周辺の道路状況について

○築年数が浅い住宅ほど、“家の前に道路があり、車が寄り付くことができる”割合が高くなっており、築年数が古い住宅ほど、“家の前に道路はあるが、車に寄り付くことができない”または“家の前に道路はない”との回答割合が高くなっている。  
 ○将来の居住意向をみると、現在の居住地に“引き続き住みたい”と回答した方は“家の前に車は寄り付くことができない”または“家の前に道路はない”との回答が2割にも満たないのに対し、現在の居住地は“住みにくい”と回答した方では、それぞれ4割近くの方が“家の前に車は寄り付くことができない”または“家の前に道路はない”と回答している。  
 ○外出頻度の高さには、周辺道路の状況は大きく影響はないようであるが、“週に2~3日外出する”と回答した方は、他の回答に比べ“家の前に道路はあるが、車は寄り付くことができない”割合が高い傾向にある。  
 ⇒住宅の築年数が古い住宅ほど、家の前に車が寄り付くことができない傾向がある。また、住居周辺の道路状況と将来の居住意向は相関性がみられた。

年齢×外出頻度について

○年齢が若いほど外出頻度は高く、高齢になるほど外出頻度が低い傾向にある。

生活する上で不便なことについて

○どの年代の方も、“台風や大雨時に災害発生のおそれがあること”に対する不便さを強く感じていることがうかがえる。  
 ○特に高齢になるにつれ“通勤、買物、病院等外出”や“空き家が多くなり近所づきあいが減っていること”への不便さや不安を感じている。  
 ○“現在の居住地は住みにくい”と回答した方は、“現在の居住地は住みやすい”と回答した方に比べ、“通勤、買い物、病院等外出が不便”との回答割合が高くなっている。  
 ⇒全体として、安全性への不便さをより強く感じている傾向がみられた。また、外出や空き家増加に伴う近所づきあいの減少等、居住状況に対する不便さは、高齢の方がより強く感じていることがうかがえた。

将来の転居意向について

○年齢別にみると、全体として概ね半数以上が“現在の居住地は住みやすいので、引き続き住みたい”となっており、特に20~30代の方はその割合が高く、一方で80代及び60代の方は半数に満たない回答結果となっている。  
 ○また、“現在の居住地は住みにくいが、理由があって転居することができない”という回答をみると、20~30代では回答割合が低いのに対し、40代から80代では10%程度の回答がみられた。  
 ○土地の形態別にみると、借地より土地所有者の方が“現在の居住地は住みやすいので、引き続き住みたい”との回答割合が高くなっている。  
 ○また、借地の方は、土地所有者に比べ、“現在の居住地は住みにくいが、理由があって転居することができない”や“将来的に転居する予定がある”の回答割合が高い傾向にある。  
 ⇒年齢別にみると、20~30代が特に“現在の居住地は住みやすいので、引き続き住みたい”という回答が多い傾向がみられた。また、土地の形態別にみると、土地所有者に比べ借地の方のほうが、転居意向や転居予定の割合が高くなっている。