３－１．見直しの基本的考え方

斜面地などにおける区域区分見直しの基本的考え方について以下に示す。

斜面地などにおける区域区分見直しの基本的考え方について（案）

～市街化区域から市街化調整区域への編入～

○人口減少や災害危険性などの課題を抱える斜面地などの市街化区域において、新たな居住地としての開発を抑制するため、区域区分の見直しを行う。

○見直し地域においては、今後、新たな居住者を減らし、概ね30年後を目途に、ゆっくりと無居住化及び更地化（緑地化）を進めていく。

○区域区分の見直しにあたっては、「区域区分見直しの基本方針」に基づき、見直し候補地の選定を行う。見直し候補地の住民に対しては、丁寧に説明を行った上で、住民との協議が整った地域について、見直しを行う。

○本市が安全で住みやすい都市となることを目指した取組であり、住民等への説明にあたっては、この趣旨を理解してもらうとともに、地域や所有者の考え方など事情を考慮し、メリット、デメリットを整理した上で、地域ごとに具体の説明を行っていく。

○なお、現在の居住者は、現状のまま居住を継続することは可能であり、当面は、一定の行政サービスを維持し、地域コミュニティの維持などにも配慮しつつ、長い時間をかけて、無居住地化を進める。

○また、住み替えを希望する居住者に対しては、住み替えがスムーズにできるよう、住民の声を聞きながら、可能な限り支援することとする。

３－２．市街化区域から市街化調整区域への変更

（１）見直しの流れ

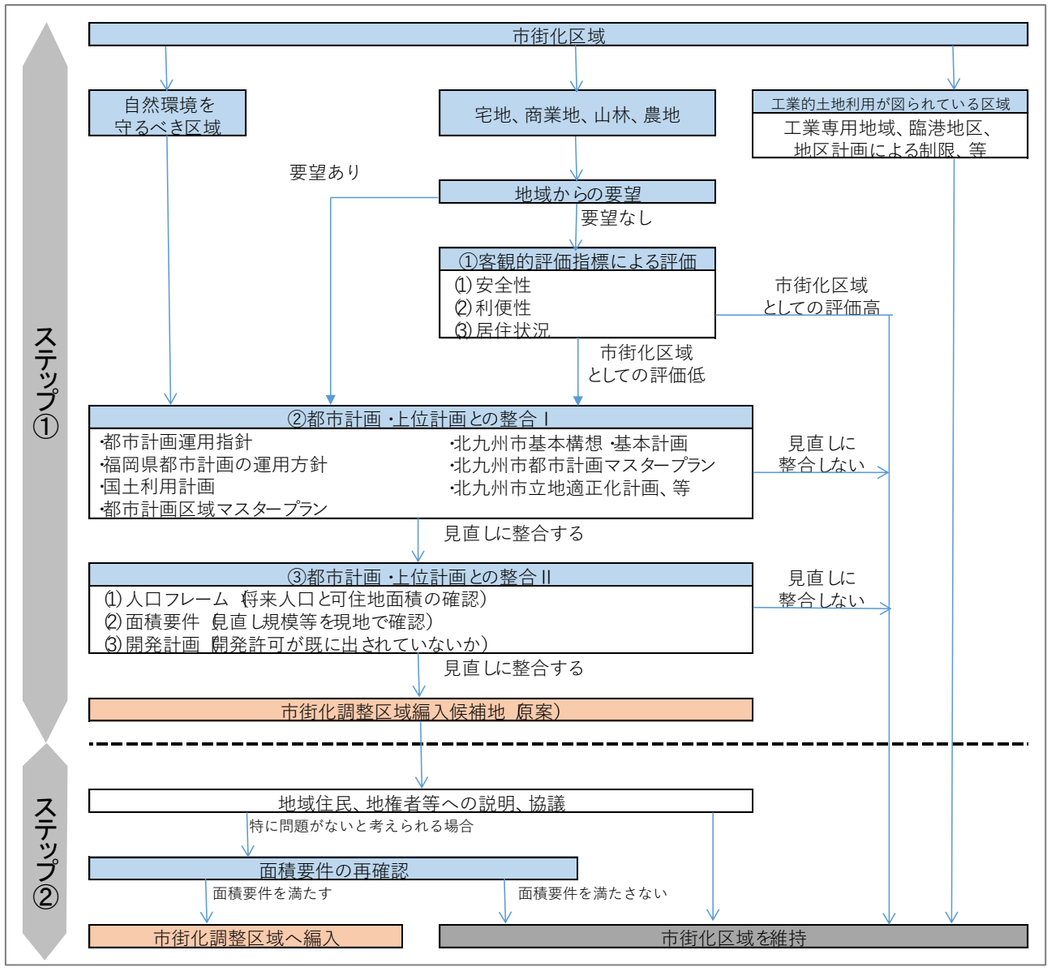
市街化区域から市街化調整区域への変更は、①市街化区域内での見直し候補地の抽出、②地域との協議の２ステップを経て、下記のフローに基づき現在の市街化区域の評価を行う。

ステップ①：市街化区域内での見直し候補地の抽出

既存住宅地や商業地などの評価は、別途客観的評価指標による評価を行う。
自然環境を守るべき区域については、政策上の観点から見直しを検討する。
また、工業系土地利用が図られている区域については、都市の継続的発展に必要であることから、原則、市街化を維持する。

ステップ②：地域との協議

ステップ①で抽出した市街化調整区域への編入候補地を基に地域と協議を行い、最終的な見直し候補地を決定する。



（２）客観的評価指標による評価

前回提示した34の指標について、考え方や他の指標との重複度合を整理し、区域区分の設定基準を定める際に採用する評価指標を抽出する。

次に採用した評価指標を使用して安全性、利便性、居住状況について、評価の重み付けを行う。今回は、A、B、Cの３つのパターン案を提示する。

評価指標の整理　（34指標⇒12指標）

前回提示評価指標：34指標		⇒	今回の評価指標：12指標	
安全性	①　土石流災害（危険渓流、区域）		安全性	①【追加】土砂災害特別警戒区域（面積率） ②【変更】土砂災害警戒区域（面積率）
	②　急傾斜地崩壊危険区域（箇所、区域）			
	③　地すべり危険（箇所、区域）、がけ崩れ・地すべりの発生地点			
	④　土砂災害指定区域（面積率）			
	⑤　宅地造成工事規制区域（面積率）			③宅地造成工事規制区域（面積率）
	⑥　平均標高			④平均標高（m）
	⑦　平均傾斜度			
	⑧　既往水害の発生（件数）			
	⑨　浸水想定区域（面積率）			
	⑩　（指定）避難場所までの距離			
	⑪　４m 未満道路延長率			⑤４m未満道路延長率（%）
利便性	⑫　鉄道駅までの距離		利便性	
	⑬　バス停までの距離			⑥【変更】バス停までの距離（300m圏面積率） （"幹線2：幹線以外1"の割合で面積率を補正）
	⑭　バス運行本数（バスルート）			
	⑮　公共交通利便性			
	⑯　道路交通利便性の評価			
	⑰　商業施設までの距離（延床 1,000 ㎡以上）			⑦【変更】商業施設までの距離（コンビニ）（m）
	⑱　病院までの距離（病床数 200 床以上）			
	⑲　商業施設・病院の利便性			
集積性	⑳　人口密度　現在（2015）将来（2035）		居住状況	⑧人口密度　現在（2015）（人/ha）
	㉑　人口増減率、将来人口増減率			
社会環境	㉒　1981年以前の住宅率（老朽化率）			⑪【変更】1981年以降の住宅率(新耐震建築率)(%)
	㉓　50年以上経過した老朽住宅率			
	㉔　空き家率の状況			⑩空き家率の状況（%）
				⑫【追加】新築動向（直近10年）（%）
	㉕　高齢化率			⑨高齢化率（%）
	㉖　未利用宅地率			
	㉗田畑土地利用率			
経済性	㉘　地価公示、県基準地価		経済性	
	㉙　地価変動率			
	㉚　傾斜による宅地造成費			
自然環境	㉛　自然公園区域		自然環境	
	㉜　緑地保全地区			
	㉝　鳥獣保護区			
	㉞　風致地区			

評価の重み付け（今回3パターン）

パターン別重み付け		安全性	利便性	居住状況
パターンA（案）	安全性重視案	50	30	20
パターンB（案）	居住状況重視案	30	20	50
パターンC（案）	アンケート重視案	50	20	30

１）評価指標の整理

前回提示した34の指標について、考え方や他の指標との重複度合いを整理し、区域区分の設定基準を定める際に採用する評価指標を抽出する。

なお、今回の評価指標は、居住地としてのニーズを判断する際の指標として適しているか判断して選択した。

区 分		指 標 名	各評価指標の考え方	備 考
(1) 安全性	土砂災害	①土石流災害（危険渓流、区域）	①～③は、いずれも住民の生命や身体に危害が生ずる恐れのある区域ではあるが、④との関連性が高いことから④で評価する。	土石流発生の恐れのある渓流において、扇頂部から下流で勾配が2度以上の区域。砂防工事の実施や砂防のために行為制限を必要とする区域。
		②急傾斜地崩壊危険区域（箇所、区域）		崩壊のおそれのある急傾斜地（傾斜角30度以上）で、その崩壊により一定規模の人家等に危害が生じるおそれのある土地のうち、一定の行為を制限する必要がある土地の区域を知事が指定したもの。
		3.地すべり危険（箇所、区域）、 がけ崩れ・地すべりの発生地点		地すべりをしている区域、又はその恐れが極めて大きい区域のうち、一定の行為を制限する必要がある土地の区域を国土交通大臣、農林水産大臣が指定したもの。
		④-1~~土砂災害指定区域（面積率）~~ 土砂災害特別警戒区域（面積率）	土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域で危険度合が異なるため、個別に評価する。	土砂災害特別警戒区域：土砂災害が発生した場合、建築物に損壊が生じ、住民の生命または身体に著しい危害を及ぼす恐れがあると認められる区域で、建物の構造規制がかかる。
		④-2土砂災害警戒区域（面積率）		土砂災害警戒区域：土砂災害が発生した場合、住民の生命または身体に危害を及ぼす恐れがあると認められる区域で、警戒避難に必要な情報を住民に周知。
		⑤宅地造成工事規制区域（面積率）	災害の危険性があるものではないが、安全を確保するために造成費用が必要な区域であり、安全性を補完する指標として評価する（④に比べ影響度は低い）。	宅地造成に伴い災害が生ずるおそれの著しい市街地又は市街地になろうとする土地が指定され、宅地造成工事を行う場合は市長の許可が必要となる。
		⑥平均標高	④、⑤の指定区域外も含めて、安全性を補完する指標として評価する（④、⑤に比べ影響度は低い）。 ※評価項目とすることで、利便施設までの距離で、高低差を考慮することが可能となる。	
		⑦平均傾斜度	標高との関連性が高く、⑥に比べ居住選択の理由としては低いため、評価指標としては採用しない。	
	水害	⑧既往水害の発生（件数）	平地での発生で、河川整備を進めており、ソフト対策も含めた防災対策を進めているため、評価指標としては採用しない。	想定最大規模降雨により当該河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域を洪水浸水想定区域として指定。区域内の事業所や自宅がある方も、避難所や避難経路の周知を実施。
		⑨浸水想定区域（面積率）		
(2) 利便性	避難	⑩（指定）避難場所までの距離	コンビニ等の生活利便施設との立地が近似しているため、評価指標として採用しない。	
		⑪４ｍ未満道路延長	生活に密接に関係する事項で、独立して評価すべき項目	
	公共交通	⑫鉄道までの距離	鉄道駅周辺には、バス停があり、⑬の内数として考えられるので、評価項目として採用はしない。	
		⑬バス停までの距離	生活に密接に関係する事項で、独立して評価すべき項目	市内バス路線の運行頻度をベースとし“幹線2：幹線以外1“の割合で300m圏域面積率を補正 ※幹線：30分1本以上、幹線以外：30分1本未満の運行頻度
		⑭バス運行本数（バスルート）	生活上の最低限の交通利便性は、⑬で評価できるので、評価項目として採用はしない。	
	公共交通	⑮公共交通利便性	⑫～⑭の総合評価であり、個別に評価することで対応できるので、評価項目として採用はしない。	

今回の評価指標

区 分		指 標 名	各評価指標の考え方	備　考
(2) 利便性 (つづき)	道路交通	⑯道路交通利便性の評価	道路の利便性は、公共交通に比べ関連性が低いので、評価項目として採用はしない。	
	買物	⑰商業施設までの距離~~（延床1,000㎡以上）~~	生活に密接するコンビニ等、小規模な店舗で評価する。	
	健康福祉	⑱病院までの距離（病床数200床以上）	生活に密接するクリニック等、小規模な診療所で評価する。 なお、⑰と関連性が高い項目であるため、評価項目としては採用しない。	
	公共施設	⑲商業施設・病院の利便性	⑰、⑱の総合評価であり、個別に評価することで対応できるので、評価項目として採用はしない。	
(3) 集積性	人口・世帯	⑳人口密度　現在（2015）~~将来（2035）~~	現在の居住者（2015）をベースとなる指標として評価する。	
		㉑人口増減率、将来人口増減率	⑳との関連性が高く、現状・将来人口については、⑳で評価できるので、評価項目として採用はしない。	
(4) ~~社会環境~~ 居住状況	住宅	㉒~~1981年以前の住宅率（老朽化率）~~ 1981年以降の住宅率（新耐震建築率）	今後、新たな居住者が発生する可能性があるかの有無を判断する評価項目とする。	
		㉓50年以上経過した老朽住宅率	㉒との関連性が高く、老朽家屋については、㉒で評価できるので、評価項目として採用はしない。	
		㉔空き家率の状況	現状の家屋分布状況を把握する評価項目とする。	
		（追加）新築動向（直近10年）	地域の活力を見る指標として追加する。	
	高齢者偏在	㉕高齢化率	現状の土地の利用状況とともに高齢者率についても、移住等の誘導を見越し、評価項目とする。	
	土地利用	㉖未利用宅地率	㉒と関連性が高いため、評価項目として採用はしない。	
		㉗田畑土地利用率	法令等で整理を行うため、評価指標としない。	
(5) 経済性	地価	㉘地価公示、県基準地価	安全性、利便性、集積性、社会環境を総合的に評価する項目であり、重複評価を避け、評価項目としては採用しない。	
		㉙地価変動率	同上	
	宅地造成費	㉚傾斜による宅地造成費	⑤、⑦と密接な関係のある項目で、重複評価を避け、評価項目としては採用しない。	
(6) 自然環境	自然環境 保全	㉛自然公園区域	法令等で整理を行うため、評価指標としない。	建築物の新築や土地の形状変更など一定の行為に規制（現在の景観等を維持）がかけられ、行為を行おうとする者は、知事の許可または届出が必要となる。
		㉜緑地保全地区	同上	地区内において建築物の新築や土地の形質の変更などを行おうとする者は、原則として許可が必要となる。その土地の利用に著しい支障を来す場合に対する土地の買入れができる制度。
		㉝鳥獣保護区	同上	建築物や工作物の設置、埋め立て・干拓及び木竹の伐採などの野生動物の生息に支障をきたすおそれのある行為について指定者の事前の許可が必要となる。
		㉞風致地区	同上	風致地区内にて建物の建築や開発行為などを行う場合は、周囲の環境と開発との調和を図るために一定の条件（建蔽率、壁面後退、高さ、緑化率）を満たす必要がある。

今回の評価指標

２）客観的評価指標による抽出（GISメッシュデータによる抽出）

区域区分見直しを優先して行うべき地域を、安全性、利便性、居住状況に関係する12指標により、各指標間に重みづけを行った上で、抽出する。

①評価指標

各指標により、各地域（メッシュ）を６段階に区分して評価する。

区 分		基本的な考え方
（1） 安全性	災害 危険性	**＜土砂災害特別警戒区域＞ ＜土砂災害警戒区域＞** 土砂災害により住民の生命や身体に危害を及ぼす恐れのある区域であり、区域の占める割合の高い地域を、その程度に応じて優先的に抽出。 なお、「建物の構造規制がかかる」土砂災害特別区域は、土砂災害警戒区域よりも優先度を高くする。
		＜宅地造成工事規制区域＞ 宅地造成に伴い災害が生ずるおそれが大きい区域であり、区域の占める割合の高い地域を、その程度に応じて優先的に抽出。
		＜標高＞ 標高が高い地域は、災害が生ずる可能性が高いため、市街地※1の標高より高い地域を、その程度に応じて優先的に抽出。 ※１：７区役所で最も標高の高い八幡東区役所の標高
（2） 利便性	交通 利便性	**＜バス停までの距離＞** 公共交通の利便性の悪い地域は居住に好ましくないと判断し、公共交通利用圏であるバス路線沿線 300m 圏外の占める割合の高い地域を、その程度に応じて優先的に抽出。
		＜4m未満道路率＞ 家の近くに車が寄り付けない地域は居住に好ましくないと判断し、狭幅員道路の占める割合の高い地域を、その程度に応じて優先的に抽出。
	生活 利便性	**＜商業施設までの距離（コンビニ）＞** 生活利便施設が徒歩圏にない地域は居住に好ましくないと判断し、身近な生活利便施設であるコンビニまでの距離が徒歩圏（1,000m）を超える地域を優先的に抽出。
（3） 居住 状況	居住 状況	**＜人口密度 2015 年＞** 人口があまり集積していない地域は居住に好ましくないと判断し、DID の定義である 40 人/ha 未満の地域を、その低さの程度に応じて優先的に抽出。
		＜高齢化率＞ 高齢化の進展している地域は、今後、人口動態が減少する可能性が高いため、「超高齢化社会」の定義（WHO）である 21%以上を、その高さの程度に応じて優先的に抽出。
	住宅 状況	**＜空き家率＞** 空き家の多い地域は、地域への人口流入が少なく、今後、人口動態が減少する可能性が高いため、その高さの程度に応じて優先的に抽出。
		＜1981 年以降の住宅率（新耐震建築率）＞ 新しい建物の比率が低い（古い建物の比率が高い）ところは、地域への人口流入が少なく、住宅需要が低い地域と判断し、その低さの程度に応じて優先的に抽出。
		＜新築動向（直近10年）＞ 近年の開発動向がないところは、住宅需要がない地域と判断し、その低さの程度に応じて優先的に抽出。

②評価指標の重みづけ

まず、「安全性」「利便性」「居住状況」の３区分の重みづけを行い、その後、各区分における指標の重みづけを行う。

なお、評価結果は総合計を５で除して、100点満点で評価する。

⇒今回は３案を作成し比較する。

■パターンＡ（案）＜安全性重視案＞

安全性を重視し、全体の半分を「安全性」に配分し５０とする。残る２区分のうち、「利便性」を重視し「利便性」３０、「居住状況」２０とする。

■パターンＢ（案）＜居住状況重視案＞

居住の状況を重視し、全体の半分を「居住状況」に配分し５０とする。残る２区分のうち、「安全性」を重視し「安全性」３０、「利便性」２０とする。

■パターンＣ（案）＜アンケート重視案＞

斜面地住民アンケートで得た住民意識を参考に、３区分の配分を決定。

《３案の重みづけ状況》

	パターンA（案） 安全性重視案	パターンB（案） 居住状況重視案	パターンC（案） アンケート重視案
安全性	５０	３０	５０
利便性	３０	２０	２０
居住状況	２０	５０	３０

（３）編入候補地（概略）の抽出

１）パターンA（案）

近年頻発している災害発生に対応し住民の安心安全を守るべく、安全性を重視した案としてパターンA（案）を検討した。

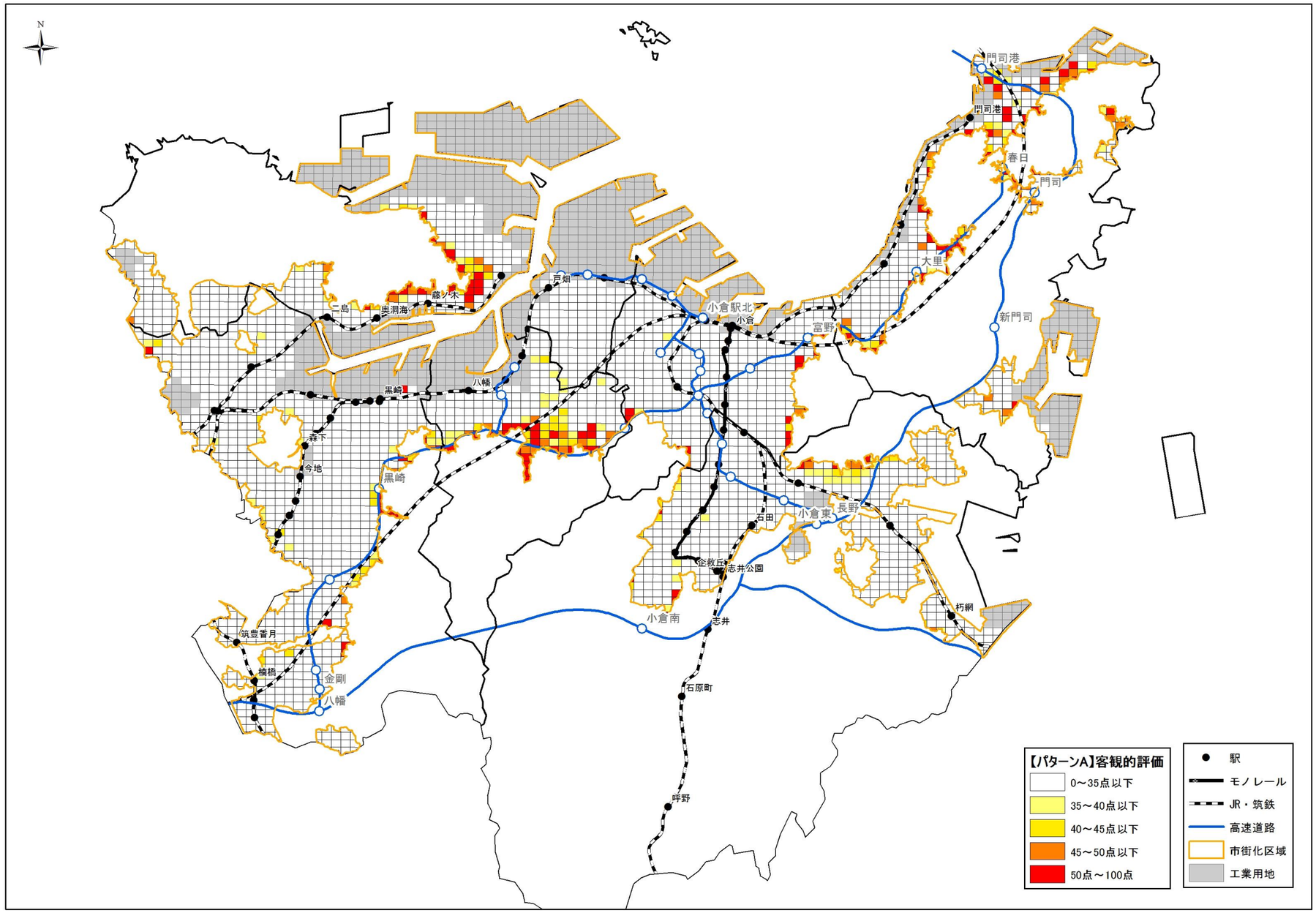
パターン別重み付け	安全性	利便性	居住状況
パターンA（案）	50	30	20
パターンB（案）	30	20	50
パターンC（案）	50	20	30

区分	評価点配分	指標名		評価点（重み）	評価分類	評価点配分（区分ごと）
(1) 安全性	50点	災害	土砂災害区域（土砂災害特別警戒区域）（面積率%）	24点	居住地としての影響大	●面積率が10%より大きい地域はより危険性が高いと判断 ①0%：**0区分**　②0～2.5%以下：**1区分**　③2.5～5.0%以下：**2区分** ④5.0～7.5%以下：**3区分**　⑤7.5～10.0%以下：**4区分**　⑥10.0～100%：**5区分**
			土砂災害区域（土砂災害警戒区域）（面積率%）	12点	居住地としての影響中	●面積率が80%より大きい地域はより危険性が高いと判断 ①0%：**0区分**　②0～20.0%以下：**1区分**　③20.0～40.0%以下：**2区分** ④40.0～60.0%以下：**3区分**　⑤60.0～80.0%以下：**4区分**　⑥80.0～100.0%：**5区分**
			宅地造成工事規制区域（面積率%）	7点	居住地としての影響小	●面積率が100%の地域は開発を抑制すべきと判断 ①0%：**0区分**　②0～24.75%以下：**1区分**　③24.75～49.5%以下：**2区分** ④49.5～74.25%以下：**3区分**　⑤74.25～99%以下：**4区分**　⑥100%：**5区分**
			平均標高（m）	7点	居住地としての影響小	●平均標高が100mより高い地域は開発を抑制すべきと判断（福岡県環境保全条例における開発許可基準） ①0～30m以下：**0区分**　②30～47m以下：**1区分**　③47～64m以下：**2区分** ④64～81m以下：**3区分**　⑤81～99m以下：**4区分**　⑥100m以上～：**5区分**
(2) 利便性	30点	公共交通	バス停までの距離（300m圏面積率%） 【幹線2：幹線以外2の割合で面積率を補正】	12点	居住地としての影響大	●バス停の徒歩圏(300m圏)内の地域は、利便性が高いと判断し、300m圏の面積率により評価する (都市構造の評価に関するハンドブック) ①100%：**0区分**　②74.25より大～100%未満：**1区分**　③49.5より大～74.25%以下：**2区分** ④24.75より大～49.5%以下：**3区分**　⑤0より大～24.75%以下：**4区分**　⑥0%：**5区分**
		道路交通	4m未満道路延長率（%）	12点	居住地としての影響大	●延長率が80%を超える地域は市街化に適していないと判断 ①0：**0区分**　②0～20%以下：**1区分**　③20～40%以下：**2区分** ④40～60%以下：**3区分**　⑤60~80%以下：**4区分**　⑥80～100%：**5区分**
		買物	商業施設までの距離（コンビニ）（m）	6点	居住地としての影響中	●徒歩圏(1,000m)外の地域は不便地域と判断 ①0～500m以下：**0区分**　②500～625m以下：**1区分**　③625～750m以下：**2区分** ④750～875m以下：**3区分**　⑤875～1000m以下：**4区分**　⑥1000m～：**5区分**
(3) 居住状況	20点	人口・世帯	人口密度　現在（2015）（人/ha）	6点	ベースとなる指標	●既成市街地の人口密度基準(40人/ha)を満たす地域は、市街化に適していると判断(都市計画運用指針) ①40人/ha以上：**0区分**　②30より大～40人/ha未満：**1区分**　③20より大～30人/ha以下：**2区分** ④10より大～20人/ha以下：**3区分**　⑤0より大～10人/ha以下：**4区分**　⑥0人/ha：**5区分**
			高齢化率（%）	3.5点	ベースとなる指標を補完する指標	●高齢化率が21%を超える地域は、将来高齢化の深刻度合が高くなると判断(世界保険機構(WHO)にて定義) ①0～21%以下：**0区分**　②21より大～28.25%以下：**1区分**　③28.25より大～35.5%以下：**2区分** ④35.5～42.75%：**3区分**　⑤42.75～50.0%以下：**4区分**　⑥50.0より大～100%，0%：**5区分**
		住宅	空き家率の状況（%）	3.5点	ベースとなる指標を補完する指標	●空き家率15%を超える地域は、居住環境の悪化が懸念され、市街化に適していないと判断 ①0%：**0区分**　②０より大～3.75%以下：**1区分**　③3.75～7.5%以下：**2区分** ④7.5より大～11.25%以下：**3区分**　⑤11.25～15.0%以下：**4区分**　⑥15.0%より大～：**5区分**
			1981年以降の住宅率（%）（新耐震建築率）	3.5点	ベースとなる指標を補完する指標	●新耐震基準の建築率が低い地域は、居住環境の悪化が懸念され、市街化に適していないと判断 ①100%：**0区分**　②75.0より大～99%以下：**1区分**　③50より大～75.0%以下：**2区分** ④25.0より大～50.0%以下：**3区分**　⑤0より大～25.0%以下：**4区分**　⑥0%：**5区分**
			新築動向（直近10年）（%）	3.5点	ベースとなる指標を補完する指標	①15.0%より大：**0区分**　②11.5より大～15.0%以下：**1区分**　③8.0より大～11.5%以下：**2区分** ④4.5より大～8.0%以下：**3区分**　⑤0より大～4.5%以下：**4区分**　⑥0%：**5区分**

	16点以上
	11～15点
	6～10点
	0～5点

パターンA（案）

パターン別重み付け	安全性	利便性	居住状況
パターンA（案）	50	30	20
パターンB（案）	30	20	50
パターンC（案）	50	20	30



※議論の対象となるエリアがどこかを明示するために抽出したものであり、見直し地域を示すものではありません。

２）パターンB（案）

現在の人口密度や高齢化率、住宅の状況を評価する案として、
居住状況を重視したパターンB（案）を検討した。

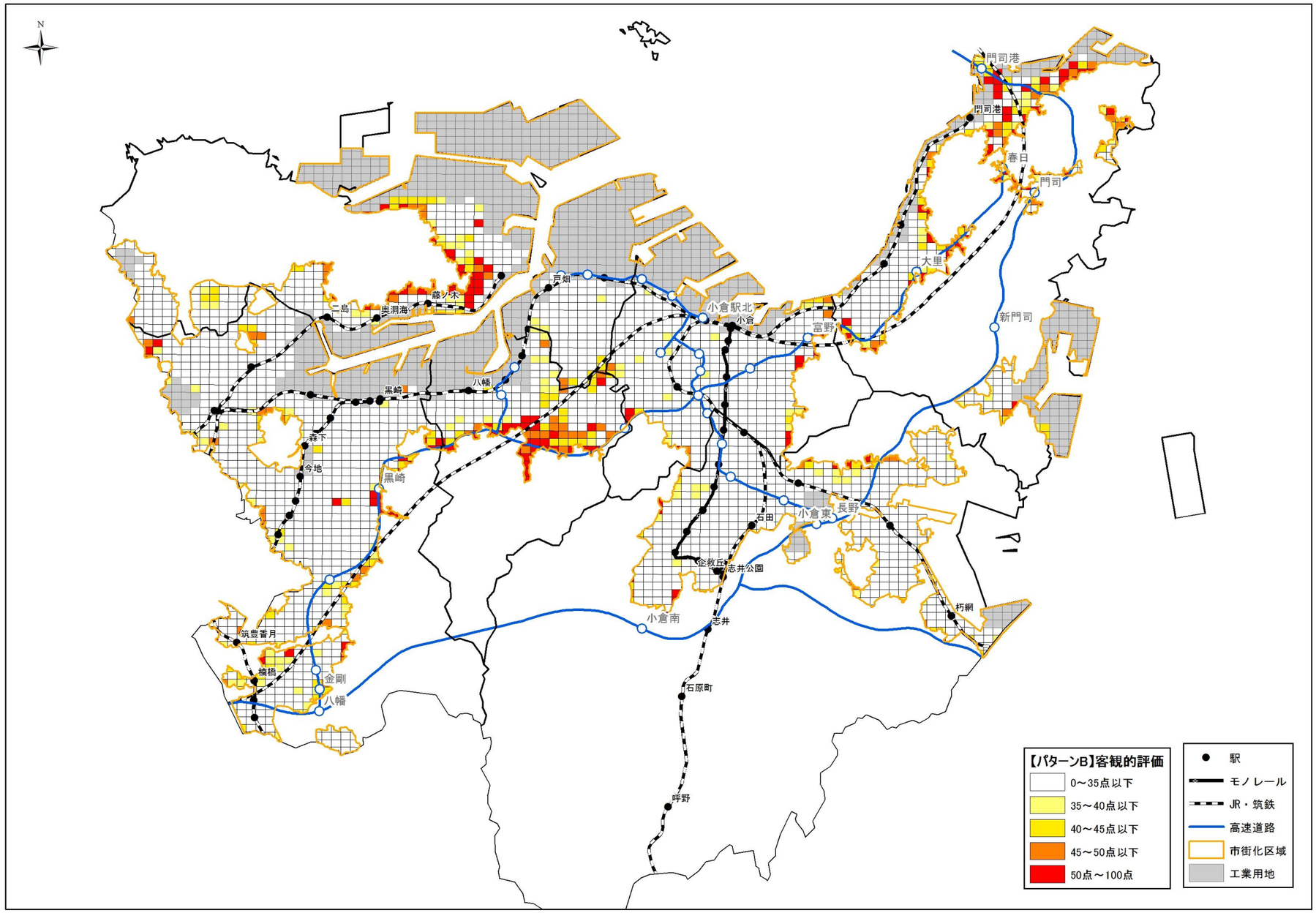
パターン別重み付け	安全性	利便性	居住状況
パターンA（案）	50	30	20
パターンB（案）	30	20	50
パターンC（案）	50	20	30

区分	評価点配分	指標名		評価点（重み）	評価分類	評価点配分（区分ごと）
（1）安全性	50点	災害	土砂災害区域（土砂災害特別警戒区域）（面積率%）	15点	居住地としての影響大	●面積率が10%より大きい地域はより危険性が高いと判断 ①0%：**0区分** ②0～2.5%以下：**1区分** ③2.5～5.0%以下：**2区分** ④5.0～7.5%以下：**3区分** ⑤7.5～10.0%以下：**4区分** ⑥10.0～100%：**5区分**
			土砂災害区域（土砂災害警戒区域）（面積率%）	8点	居住地としての影響中	●面積率が80%より大きい地域はより危険性が高いと判断 ①0%：**0区分** ②0～20.0%以下：**1区分** ③20.0～40.0%以下：**2区分** ④40.0～60.0%以下：**3区分** ⑤60.0～80.0%以下：**4区分** ⑥80.0～100.0%：**5区分**
			宅地造成工事規制区域（面積率%）	3.5点	居住地としての影響小	●面積率が100%の地域は開発を抑制すべきと判断 ①0%：**0区分** ②0～24.75%以下：**1区分** ③24.75～49.5%以下：**2区分** ④49.5～74.25%以下：**3区分** ⑤74.25～99%以下：**4区分** ⑥100%：**5区分**
			平均標高（m）	3.5点	居住地としての影響小	●平均標高が100mより高い地域は開発を抑制すべきと判断（福岡県環境保全条例における開発許可基準） ①0～30m以下：**0区分** ②30～47m以下：**1区分** ③47～64m以下：**2区分** ④64～81m以下：**3区分** ⑤81～99m以下：**4区分** ⑥100m以上～：**5区分**
（2）利便性	20点	公共交通	バス停までの距離（300m圏面積率%） 【幹線2：幹線以外2の割合で面積率を補正】	8点	居住地としての影響大	●バス停の徒歩圏(300m圏)内の地域は、利便性が高いと判断し、300m圏の面積率により評価する (都市構造の評価に関するハンドブック) ①100%：**0区分** ②74.25より大～100%未満：**1区分** ③49.5より大～74.25%以下：**2区分** ④24.75より大～49.5%以下：**3区分** ⑤0より大～24.75%以下：**4区分** ⑥0%：**5区分**
		道路交通	4m未満道路延長率（%）	8点	居住地としての影響大	●延長率が80%を超える地域は市街化に適していないと判断 ①0：**0区分** ②0～20%以下：**1区分** ③20～40%以下：**2区分** ④40～60%以下：**3区分** ⑤60~80%以下：**4区分** ⑥80～100%：**5区分**
		買物	商業施設までの距離（コンビニ）（m）	4点	居住地としての影響中	●徒歩圏(1,000m)外の地域は不便地域と判断 ①0～500m以下：**0区分** ②500～625m以下：**1区分** ③625～750m以下：**2区分** ④750～875m以下：**3区分** ⑤875～1000m以下：**4区分** ⑥1000m～：**5区分**
（3）居住状況	30点	人口・世帯	人口密度 現在（2015）（人/ha）	16点	ベースとなる指標	●既成市街地の人口密度基準(40人/ha)を満たす地域は、市街化に適していると判断(都市計画運用指針) ①40人/ha以上：**0区分** ②30より大～40人/ha未満：**1区分** ③20より大～30人/ha以下：**2区分** ④10より大～20人/ha以下：**3区分** ⑤0より大～10人/ha以下：**4区分** ⑥0人/ha：**5区分**
			高齢化率（%）	8.5点	ベースとなる指標を補完する指標	●高齢化率が21%を超える地域は、将来高齢化の深刻度合が高くなると判断(世界保険機構(WHO)にて定義) ①0～21%以下：**0区分** ②21より大～28.25%以下：**1区分** ③28.25より大～35.5%以下：**2区分** ④35.5～42.75%：**3区分** ⑤42.75～50.0%以下：**4区分** ⑥50.0より大～100%，0%：**5区分**
		住宅	空き家率の状況（%）	8.5点	ベースとなる指標を補完する指標	●空き家率15%を超える地域は、居住環境の悪化が懸念され、市街化に適していないと判断 ①0%：**0区分** ②０より大～3.75%以下：**1区分** ③3.75～7.5%以下：**2区分** ④7.5より大～11.25%以下：**3区分** ⑤11.25～15.0%以下：**4区分** ⑥15.0%より大～：**5区分**
			1981年以降の住宅率（%）（新耐震建築率）	8.5点	ベースとなる指標を補完する指標	●新耐震基準の建築率が低い地域は、居住環境の悪化が懸念され、市街化に適していないと判断 ①100%：**0区分** ②75.0より大～99%以下：**1区分** ③50より大～75.0%以下：**2区分** ④25.0より大～50.0%以下：**3区分** ⑤0より大～25.0%以下：**4区分** ⑥0%：**5区分**
			新築動向（直近10年）（%）	8.5点	ベースとなる指標を補完する指標	①15.0%より大：**0区分** ②11.5より大～15.0%以下：**1区分** ③8.0より大～11.5%以下：**2区分** ④4.5より大～8.0%以下：**3区分** ⑤0より大～4.5%以下：**4区分** ⑥0%：**5区分**

	16点以上
	11～15点
	6～10点
	0～5点

パターンB（案）

パターン別重み付け	安全性	利便性	居住状況
パターンA（案）	50	30	20
パターンB（案）	30	20	50
パターンC（案）	50	20	30



※議論の対象となるエリアがどこかを明示するために抽出したものであり、見直し地域を示すものではありません。

3）パターンC（案）

斜面地住民アンケート調査の結果により住民意向を反映した案として、パターンC（案）を検討した。

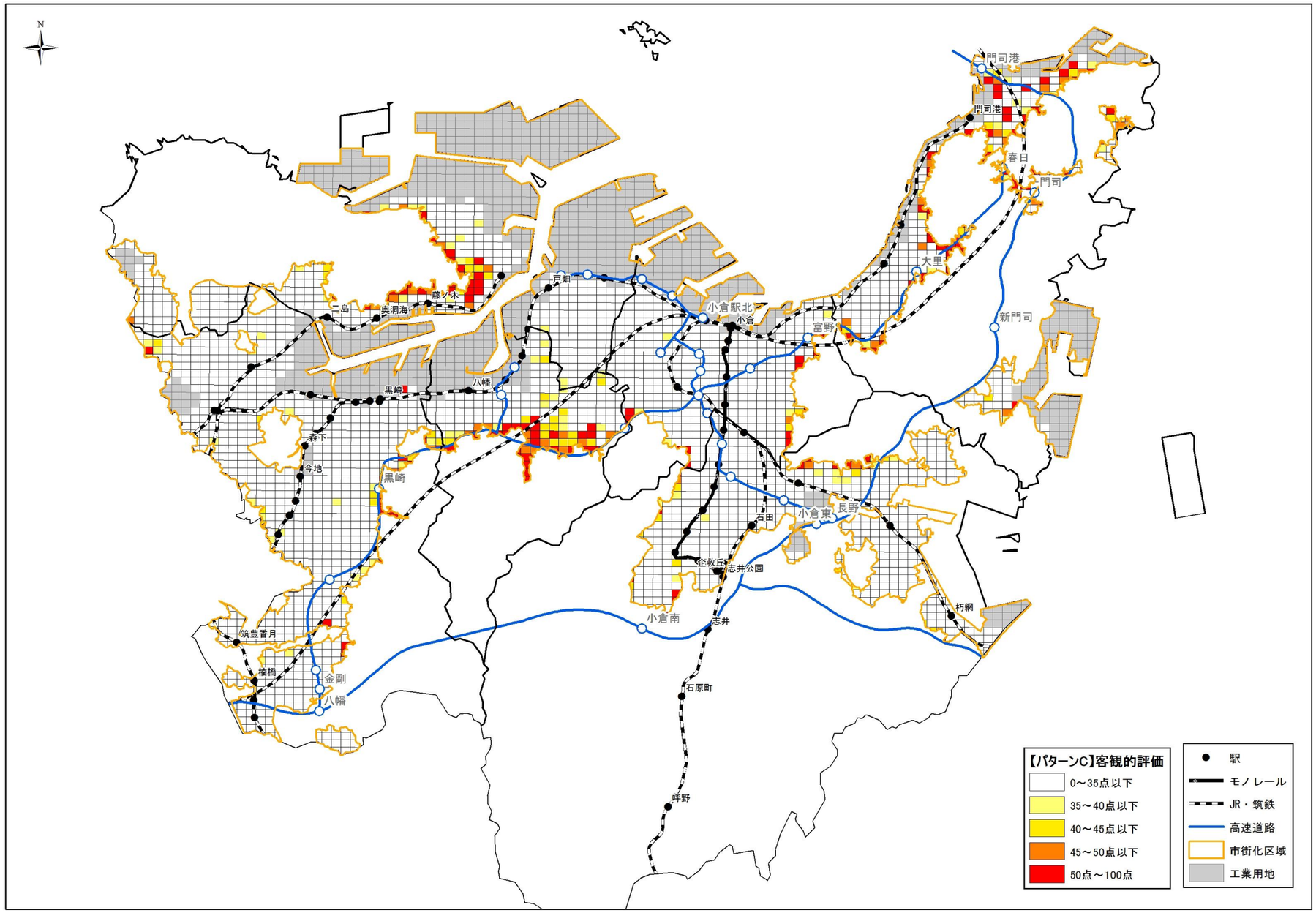
パターン別重み付け	安全性	利便性	居住状況
パターンA（案）	50	30	20
パターンB（案）	30	20	50
パターンC（案）	50	20	30

区分	評価点配分	指標名		評価点（重み）	評価分類	評価点配分（区分ごと）
（1）安全性	50点	災害	土砂災害区域（土砂災害特別警戒区域）（面積率%）	24点	居住地としての影響大	●面積率が10%より大きい地域はより危険性が高いと判断 ①0%：**0区分** ②0～2.5%以下：**1区分** ③2.5～5.0%以下：**2区分** ④5.0～7.5%以下：**3区分** ⑤7.5～10.0%以下：**4区分** ⑥10.0～100%：**5区分**
			土砂災害区域（土砂災害警戒区域）（面積率%）	12点	居住地としての影響中	●面積率が80%より大きい地域はより危険性が高いと判断 ①0%：**0区分** ②0～20.0%以下：**1区分** ③20.0～40.0%以下：**2区分** ④40.0～60.0%以下：**3区分** ⑤60.0～80.0%以下：**4区分** ⑥80.0～100.0%：**5区分**
			宅地造成工事規制区域（面積率%）	7点	居住地としての影響小	●面積率が100%の地域は開発を抑制すべきと判断 ①0%：**0区分** ②0～24.75%以下：**1区分** ③24.75～49.5%以下：**2区分** ④49.5～74.25%以下：**3区分** ⑤74.25～99%以下：**4区分** ⑥100%：**5区分**
			平均標高（m）	7点	居住地としての影響小	●平均標高が100mより高い地域は開発を抑制すべきと判断（福岡県環境保全条例における開発許可基準） ①0～30m以下：**0区分** ②30～47m以下：**1区分** ③47～64m以下：**2区分** ④64～81m以下：**3区分** ⑤81～99m以下：**4区分** ⑥100m以上～：**5区分**
（2）利便性	20点	公共交通	バス停までの距離（300m圏面積率%）【幹線2：幹線以外2の割合で面積率を補正】	8点	居住地としての影響大	●バス停の徒歩圏(300m圏)内の地域は、利便性が高いと判断し、300m圏の面積率により評価する（都市構造の評価に関するハンドブック） ①100%：**0区分** ②74.25より大～100%未満：**1区分** ③49.5より大～74.25%以下：**2区分** ④24.75より大～49.5%以下：**3区分** ⑤0より大～24.75%以下：**4区分** ⑥0%：**5区分**
		道路交通	4m未満道路延長率（%）	8点	居住地としての影響大	●延長率が80%を超える地域は市街化に適していないと判断 ①0：**0区分** ②0～20%以下：**1区分** ③20～40%以下：**2区分** ④40～60%以下：**3区分** ⑤60~80%以下：**4区分** ⑥80～100%：**5区分**
		買物	商業施設までの距離（コンビニ）（m）	4点	居住地としての影響中	●徒歩圏(1,000m)外の地域は不便地域と判断 ①0～500m以下：**0区分** ②500～625m以下：**1区分** ③625～750m以下：**2区分** ④750～875m以下：**3区分** ⑤875～1000m以下：**4区分** ⑥1000m～：**5区分**
（3）居住状況	30点	人口・世帯	人口密度 現在（2015）（人/ha）	10点	ベースとなる指標	●既成市街地の人口密度基準(40人/ha)を満たす地域は、市街化に適していると判断(都市計画運用指針) ①40人/ha以上：**0区分** ②30より大～40人/ha未満：**1区分** ③20より大～30人/ha以下：**2区分** ④10より大～20人/ha以下：**3区分** ⑤0より大～10人/ha以下：**4区分** ⑥0人/ha：**5区分**
			高齢化率（%）	5点	ベースとなる指標を補完する指標	●高齢化率が21%を超える地域は、将来高齢化の深刻度合が高くなると判断(世界保険機構(WHO)にて定義) ①0～21%以下：**0区分** ②21より大～28.25%以下：**1区分** ③28.25より大～35.5%以下：**2区分** ④35.5～42.75%：**3区分** ⑤42.75～50.0%以下：**4区分** ⑥50.0より大～100%，0%：**5区分**
		住宅	空き家率の状況（%）	5点	ベースとなる指標を補完する指標	●空き家率15%を超える地域は、居住環境の悪化が懸念され、市街化に適していないと判断 ①0%：**0区分** ②０より大～3.75%以下：**1区分** ③3.75～7.5%以下：**2区分** ④7.5より大～11.25%以下：**3区分** ⑤11.25～15.0%以下：**4区分** ⑥15.0%より大～：**5区分**
			1981年以降の住宅率（%）（新耐震建築率）	5点	ベースとなる指標を補完する指標	●新耐震基準の建築率が低い地域は、居住環境の悪化が懸念され、市街化に適していないと判断 ①100%：**0区分** ②75.0より大～99%以下：**1区分** ③50より大～75.0%以下：**2区分** ④25.0より大～50.0%以下：**3区分** ⑤0より大～25.0%以下：**4区分** ⑥0%：**5区分**
			新築動向（直近10年）（%）	5点	ベースとなる指標を補完する指標	①15.0%より大：**0区分** ②11.5より大～15.0%以下：**1区分** ③8.0より大～11.5%以下：**2区分** ④4.5より大～8.0%以下：**3区分** ⑤0より大～4.5%以下：**4区分** ⑥0%：**5区分**

	16点以上
	11～15点
	6～10点
	0～5点

パターンC（案）

パターン別重み付け	安全性	利便性	居住状況
パターンA（案）	50	30	20
パターンB（案）	30	20	50
パターンC（案）	50	20	30



※議論の対象となるエリアがどこかを明示するために抽出したものであり、見直し地域を示すものではありません。

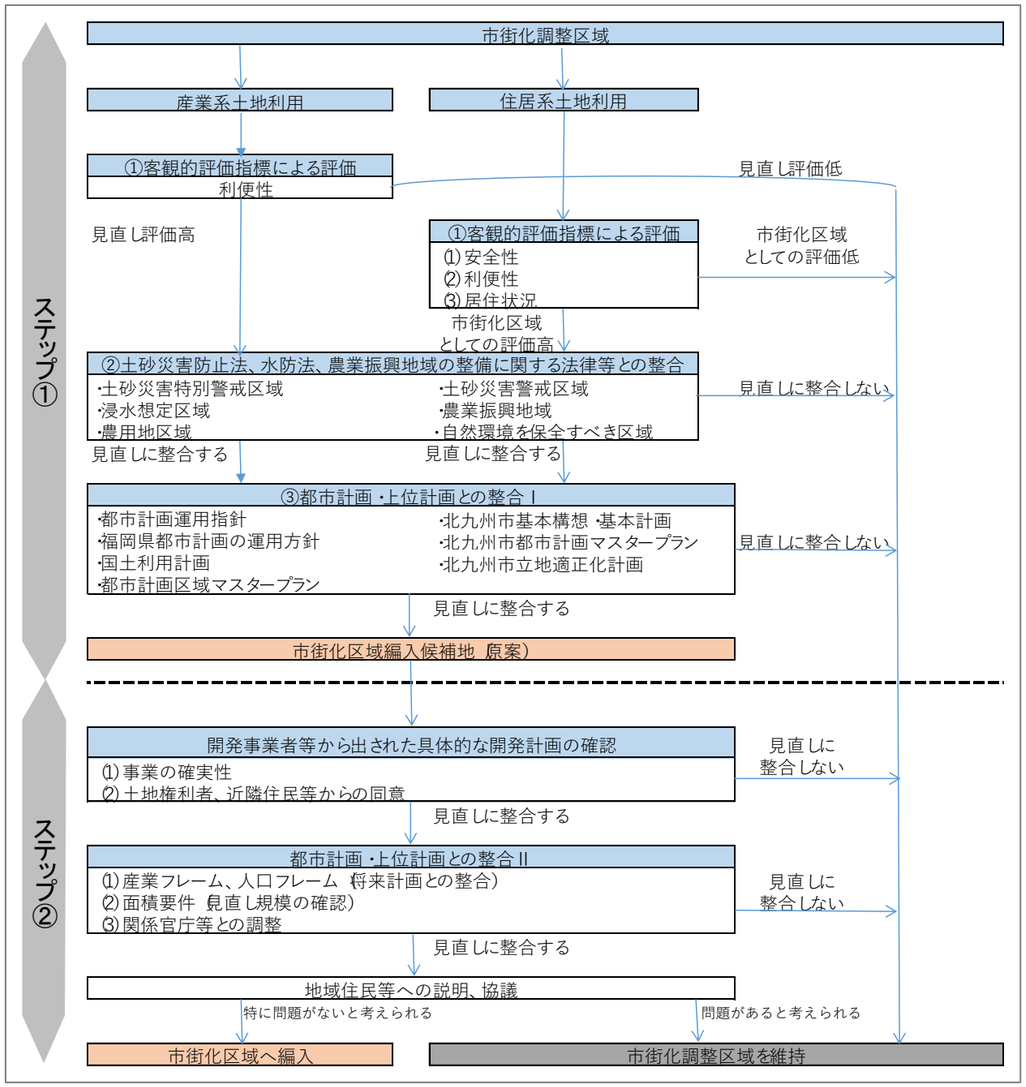
３－３．市街化調整区域から市街化区域への変更

（１）見直しの流れ

市街化区域から市街化調整区域への変更は、①市街化調整区域内での見直し候補地の抽出、②地域との協議の２ステップを経て、下記のフローに基づき現在の市街化区域の評価を行う。

ステップ①：市街化調整区域内での見直し候補地の抽出
産業系土地利用及び住居系土地利用の評価は、別途客観的評価指標による評価を行う。
安全性が低い地域や農業振興を図るべき地区については、原則市街化調整区域を維持する。

ステップ②：地域との協議
ステップ①で抽出した市街化調整区域への編入候補地内において、開発事業者から出された具体的な開発計画の確認を行うとともに、都市計画との整合や地域住民への説明を行い、市街化区域への編入の可否について決定する。



（２）客観的評価指標による評価

前回提示した34の指標を基礎として、市街化区域編入に必要な指標を整理し、区域区分の設定基準を定める際に、採用する評価指標を抽出する。今回は住居系土地利用について検討を行った。

評価指標の整理

産業系土地利用

【利便性】
・道路交通利便性

住居系土地利用

【安全性】
・標高
【利便性】
○交通利便性
・鉄道駅までの距離
・バス停までの距離
○生活利便性
・商業施設までの距離（コンビニ）
【居住状況】
・人口増減率（2005年→2015年）
・新築動向（直近10年）

評価の重み付け（今回は住居系土地利用２パターン）

パターン別重み付け		安全性	利便性	居住状況
パターンA（案）	利便性重視案	10	60	30
パターンB（案）	居住状況重視案	10	30	60

１）客観的評価指標による抽出（GISメッシュデータによる抽出）

区域区分見直しが可能となるようなポテンシャルの高い地域を、安全性、利便性、居住状況に関係する６指標により、各指標間に重みづけを行った上で、抽出する。

①評価指標

区 分		基本的な考え方
(1) 安全性	災害 危険性	**＜標高＞** 標高が高い地域は、災害が生ずる可能性が高いため、市街地※1の標高より高い地域は、その程度に応じて評価を減じる。 ※１：７区役所で最も標高の高い八幡東区役所の標高
(2) 利便性	交通 利便性	**＜鉄道駅までの距離＞** 公共交通の利便性のよい地域は居住に好ましいと判断し、公共交通利用圏である鉄道駅周辺 500m圏内の占める割合の高い地域を、その程度に応じて優先的に抽出。
		＜バス停までの距離＞ 公共交通の利便性のよい地域は居住に好ましいと判断し、公共交通利用圏であるバス路線沿線 300m圏内の占める割合の高い地域を、その程度に応じて優先的に抽出。
	生活 利便性	**＜商業施設までの距離（コンビニ）＞** 生活利便施設が徒歩圏にある地域は居住に好ましいと判断し、身近な生活利便施設であるコンビニまでの距離が、「高齢者徒歩圏」である 500m圏内の地域を、その程度に応じて優先的に抽出。
(3) 居住 状況	周辺市街地 の 居住状況	**＜人口増減率（2005 年→2015 年）＞** 隣接する市街化区域において、人口動態が増加基調にある地域は開発需要も旺盛であると判断し、その程度に応じて優先的に抽出。
	周辺市街地 の 住宅状況	**＜新築動向（直近10年）＞** 隣接する市街化区域において、近年の新築動向が高いところは、住宅需要が旺盛であると判断し、その程度に応じて優先的に抽出。

②評価指標の重みづけ

まず、「安全性」「利便性」「居住状況」の３区分の重みづけを行い、その後、各区分における指標の重みづけを行う。

なお、評価結果は総合計を５で除して、100点満点で評価する。

⇒今回は２案を作成し比較する。

■パターンＡ（案）＜利便性重視案＞

「安全性」は、別途、土砂災害特別区域及び土砂災害警戒区域、宅地造成工事規制区域の指定地域を確認することとしており、標高のみの「安全性」を１０とする。残る２区分のうち、「利便性」を重視し６０、「居住状況」を３０とする。

■パターンＢ（案）＜居住状況重視案＞

パターンA同様、「安全性」を１０とする。残る２区分のうち、「居住状況」を重視し６０、「利便性」３０とする。

《２案の重みづけ状況》

	パターンＡ（案）	**パターンＢ（案）**
	利便性重視案	**居住状況重視案**
安全性	１０	１０
利便性	６０	３０
居住状況	３０	６０

３－４．区域区分の見直し基準（案）

（１）市街化区域から市街化調整区域へ編入

１）客観的評価指標による抽出（GISメッシュデータによる抽出）

区域区分見直しを優先して行うべき地域を、安全性、利便性、居住状況に関係する12指標により、各指標間に重みづけを行った上で、抽出する。

①評価指標

各指標により、各地域（メッシュ）を６段階に区分して評価する。

区 分		基本的な考え方
(1) 安全性	災害 危険性	**＜土砂災害特別警戒区域＞＜土砂災害警戒区域＞** 土砂災害により住民の生命や身体に危害を及ぼす恐れのある区域であり、区域の占める割合の高い地域を、その程度に応じて優先的に抽出。 なお、「建物の構造規制がかかる」土砂災害特別区域は、土砂災害警戒区域よりも優先度を高くする。
		＜宅地造成工事規制区域＞ 宅地造成に伴い災害が生ずるおそれが大きい区域であり、区域の占める割合の高い地域を、その程度に応じて優先的に抽出。
		＜標高＞ 標高が高い地域は、災害が生ずる可能性が高いため、市街地※１の標高より高い地域を、その程度に応じて優先的に抽出。 ※１：７区役所で最も標高の高い八幡東区役所の標高
(2) 利便性	交通 利便性	**＜バス停までの距離＞** 公共交通の利便性の悪い地域は居住に好ましくないと判断し、公共交通利用圏であるバス路線沿線 300m 圏外の占める割合の高い地域を、その程度に応じて優先的に抽出。
		＜4m未満道路率＞ 家の近くに車が寄り付けない地域は居住に好ましくないと判断し、狭幅員道路の占める割合の高い地域を、その程度に応じて優先的に抽出。
	生活 利便性	**＜商業施設までの距離（コンビニ）＞** 生活利便施設が徒歩圏にない地域は居住に好ましくないと判断し、身近な生活利便施設であるコンビニまでの距離が徒歩圏（1,000m）を超える地域を優先的に抽出。
(3) 居住 状況	居住 状況	**＜人口密度 2015 年＞** 人口があまり集積していない地域は居住に好ましくないと判断し、DID の定義である 40 人/ha 未満の地域を、その低さの程度に応じて優先的に抽出。
		＜高齢化率＞ 高齢化の進展している地域は、今後、人口動態が減少する可能性が高いため、「超高齢化社会」の定義（WHO）である 21%以上を、その高さの程度に応じて優先的に抽出。
	住宅 状況	**＜空き家率＞** 空き家の多い地域は、地域への人口流入が少なく、今後、人口動態が減少する可能性が高いため、その高さの程度に応じて優先的に抽出。
		＜1981 年以降の住宅率（新耐震建築率）＞ 新しい建物の比率が低い（古い建物の比率が高い）ところは、地域への人口流入が少なく、住宅需要が低い地域と判断し、その低さの程度に応じて優先的に抽出。
		＜新築動向（直近10年）＞ 近年の開発動向がないところは、住宅需要がない地域と判断し、その低さの程度に応じて優先的に抽出。

②評価指標の重みづけ

まず、「安全性」「利便性」「居住状況」の３区分の重みづけを行い、その後、各区分における指標の重みづけを行う。

なお、評価結果は総合計を５で除して、100点満点で評価する。

⇒今回は３案を作成し比較する。

■パターンＡ（案）＜安全性重視案＞

安全性を重視し、全体の半分を「安全性」に配分し５０とする。残る２区分のうち、「利便性」を重視し「利便性」３０、「居住状況」２０とする。

■パターンＢ（案）＜居住状況重視案＞

居住の状況を重視し、全体の半分を「居住状況」に配分し５０とする。残る２区分のうち、「安全性」を重視し「安全性」３０、「利便性」２０とする。

■パターンＣ（案）＜住民意向重視案＞

斜面地住民アンケートで得た住民意識を参考に、３区分の配分を決定。

《３案の重みづけ状況》

	パターンA（案） 安全性重視案	パターンB（案） 居住状況重視案	パターンC（案） 住民意向重視案
安全性	５０	３０	５０
利便性	３０	２０	２０
居住状況	２０	５０	３０

２）都市計画・上位計画との整合Ⅰ

①都市計画法、都市計画運用指針、県都市計画区域マスタープラン等との整合の確認

都市計画・上位計画での位置づけ等との整合を確認

②市基本構想、市都市計画マスタープラン、市立地適正化計画等との整合を確認

市で策定した上位計画での位置づけ等との整合を確認

３）都市計画・上位計画との整合Ⅱ

①人口フレーム・産業フレームとの整合性確認

県策定の「北九州都市圏都市計画区域の整備、開発及び保存の方針」（都市計画区域マスタープラン）における将来人口・産業と可住地面積との整合性を確認

②面積要件の確認

・市街化調整区域に隣接する場合は、原則0.1ha以上

・市街化調整区域に隣接しない場合は、原則50ha以上

③開発計画の状況確認

開発計画の状況を確認

※都市計画事業等による整備計画がある場合、市街化区域を維持

（２）市街化調整区域から市街化区域へ編入

１）客観的評価指標による抽出（GISメッシュデータによる抽出）

区域区分見直しが可能となるようなポテンシャルの高い地域を、安全性、利便性、居住状況に関係する６指標により、各指標間に重みづけを行った上で、抽出する。

①評価指標

区 分		基本的な考え方
(1) 安全性	災害 危険性	**＜標高＞** 標高が高い地域は、災害が生ずる可能性が高いため、市街地※1の標高より高い地域は、その程度に応じて評価を減じる。 ※１：７区役所で最も標高の高い八幡東区役所の標高
(2) 利便性	交通 利便性	**＜鉄道駅までの距離＞** 公共交通の利便性のよい地域は居住に好ましいと判断し、公共交通利用圏である鉄道駅周辺 500m圏内の占める割合の高い地域を、その程度に応じて優先的に抽出。
		＜バス停までの距離＞ 公共交通の利便性のよい地域は居住に好ましいと判断し、公共交通利用圏であるバス路線沿線 300m圏内の占める割合の高い地域を、その程度に応じて優先的に抽出。
	生活 利便性	**＜商業施設までの距離（コンビニ）＞** 生活利便施設が徒歩圏にある地域は居住に好ましいと判断し、身近な生活利便施設であるコンビニまでの距離が、「高齢者徒歩圏」である 500m圏内の地域を、その程度に応じて優先的に抽出。
(3) 居住 状況	周辺市街地 の 居住状況	**＜人口増減率（2005 年→2015 年）＞** 隣接する市街化区域において、人口動態が増加基調にある地域は開発需要も旺盛であると判断し、その程度に応じて優先的に抽出。
	周辺市街地 の 住宅状況	**＜新築動向（直近10年）＞** 隣接する市街化区域において、近年の新築動向が高いところは、住宅需要が旺盛であると判断し、その程度に応じて優先的に抽出。

②評価指標の重みづけ

まず、「安全性」「利便性」「居住状況」の３区分の重みづけを行い、その後、各区分における指標の重みづけを行う。

なお、評価結果は総合計を５で除して、100点満点で評価する。

⇒今回は２案を作成し比較する。

■パターンＡ（案）＜利便性重視案＞

「安全性」は、別途、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域、宅地造成工事規制区域の指定地域を確認することとしており、標高のみの「安全性」を１０とする。残る２区分のうち、「利便性」を重視し６０、「居住状況」を３０とする。

■パターンＢ（案）＜居住状況重視案＞

パターンA同様、「安全性」を１０とする。残る２区分のうち、「居住状況」を重視し６０、「利便性」３０とする。

《２案の重みづけ状況》

	パターンＡ（案） 利便性重視案	パターンＢ（案） 居住状況重視案
安全性	１０	１０
利便性	６０	３０
居住状況	３０	６０

２）土砂災害防止法・水防法・農業振興地域の整備に関する法律との整合

①土砂災害防止法、水防法との整合

土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、浸水想定区域は見直し候補地から除外する。

②農業振興地域の整備に関する法律との整合

農業振興地域、農用地区域は見直し候補地から除外する。但し、農林部局との協議により、農業振興地域、農用地区域の指定解除された場合等は除く。

３）都市計画・上位計画との整合Ⅰ

①都市計画法、都市計画運用指針、県都市計画区域マスタープラン等との整合の確認

都市計画・上位計画での位置づけ等との整合を確認

②市基本構想、市都市計画マスタープラン、市立地適正化計画等との整合を確認

市で策定した上位計画での位置づけ等との整合を確認