

北九州市
区域区分見直しの基本方針
(案)

令和元年10月

目次

1. はじめに.....	1
1-1. 基本方針策定の目的.....	1
1-2. 区域区分とは.....	2
1-3. 区域区分の決定手続き.....	2
2. 北九州市が目指すまちづくり(現状と課題、目指すべき都市像).....	3
2-1. 区域区分見直しの変遷.....	3
2-2. 北九州市の現状と課題.....	5
2-2-1. 市街化区域での現状.....	5
(1) 人口・DID.....	5
(2) 空き家.....	8
(3) 住宅建築.....	9
(4) 地形.....	11
(5) 市の財政状況.....	14
(6) 市民意識.....	15
(7) 市街化区域における課題(現状のまとめ).....	16
2-2-2. 市街化調整区域での現状.....	17
(1) 市街化調整区域における公共交通利用圏.....	17
(2) 市街化調整区域での開発・建築行為.....	18
2-3. 北九州市の目指すべき都市像(北九州市都市計画マスタープランより).....	19
(1) 集約型の都市構造の形成.....	19
(2) 階層構造の拠点形成.....	19
(3) 交通網ストックを活かした交通軸形成.....	20
2-4. 居住誘導区域における人口密度の目標値(北九州市立地適正化計画より).....	21
2-5. 斜面地住民アンケート調査.....	22
2-5-1. アンケート調査概要.....	22
(1) 実施概要.....	22
(2) 調査項目.....	22
2-5-2. アンケート調査結果(単純集計).....	24
(1) 個人属性.....	24
(2) 土地・家について.....	25
(3) 居住について.....	27
(4) 普段の生活について.....	28
(5) 転居意向について.....	31

2-5-3. アンケート調査結果(クロス集計)	34
(1) 購入状況と築年数について	34
(2) 土地の形態と将来の土地や家の活用等について	34
(3) 日ごろの移動手段について	35
(4) 住居周辺の道路状況について	36
(5) 年齢と外出頻度について	37
(6) 生活する上で不便なことについて	37
(7) 将来の転居意向について	38
3. 区域区分の見直しの設定基準	40
3-1. 区域区分の見直しの考え方	40
3-2. 市街化区域から市街化調整区域への見直し(逆線引き)	41
(1) 見直しの基本的考え方	41
(2) 見直しの流れ	43
(3) 客観的評価指標による評価	44
(4) 都市計画・上位計画との整合 I	45
(5) 都市計画・上位計画との整合 II	45
(6) 地域住民、地権者等への説明、協議	45
(7) (参考図)客観的評価指標による評価結果	46
(8) 市街化調整区域の編入候補地の選定について	47
(9) 区域区分の変更により市街化調整区域に編入された場合の専用住宅の建築行為について	48
(10) 斜面地住宅地における市街化調整区域編入後の課題について	49
3-3. 市街化調整区域から市街化区域への変更(市街化編入)	50
(1) 見直しの基本的考え方	50
(2) 見直しの流れ	51
(3) 客観的評価指標による評価	52
(4) 土砂災害防止法・農業振興地域の整備に関する法律との整合	53
(5) 都市計画・上位計画との整合 I	53
(6) 都市計画・上位計画との整合 II	53
4. 区域区分の見直しのあり方に関する専門小委員会	54
4-1. 専門小委員会開催経過	54

1. はじめに

1-1. 基本方針策定の目的

本市では、平成30年3月に「北九州市都市計画マスタープラン」を改定し、今後の人口減少等を見据え、コンパクトなまちづくりを推進していくこととしています。

一方で、斜面地住宅地については、豪雨災害の発生に伴う災害の危険性や、人口減少に伴う災害対応力の低下、狭小道路地域による防災・減災の困難性などの課題があります。

今後は、コンパクトなまちづくりの推進と斜面地住宅地内の課題解決に向けて、新たな開発を抑制するなど、より安全で安心な地域への居住誘導が必要であると考えています。

そこで本市では、災害に強くコンパクトなまちづくりを進めるため、市街化区域内の災害のおそれがある地域や人口密度の低下が見込まれる地域などを市街化調整区域へ編入します。

これにより、市街化調整区域へ編入された地域における新たな住宅地としての開発を抑制します。

一方で、住宅地となりうる市街化調整区域においては、市街化区域への編入を慎重かつ効果的なものとするため、見直しの基準を設けました。

この基本方針は、適切な土地利用の誘導が出来るよう、市街化区域と市街化調整区域の区域区分の見直しのための基準をまとめたものです。

なお、ここで定めた基本方針は現在時点のものであり、都市は常に変化するものであることを鑑み、適時、必要に応じた見直しを行います。

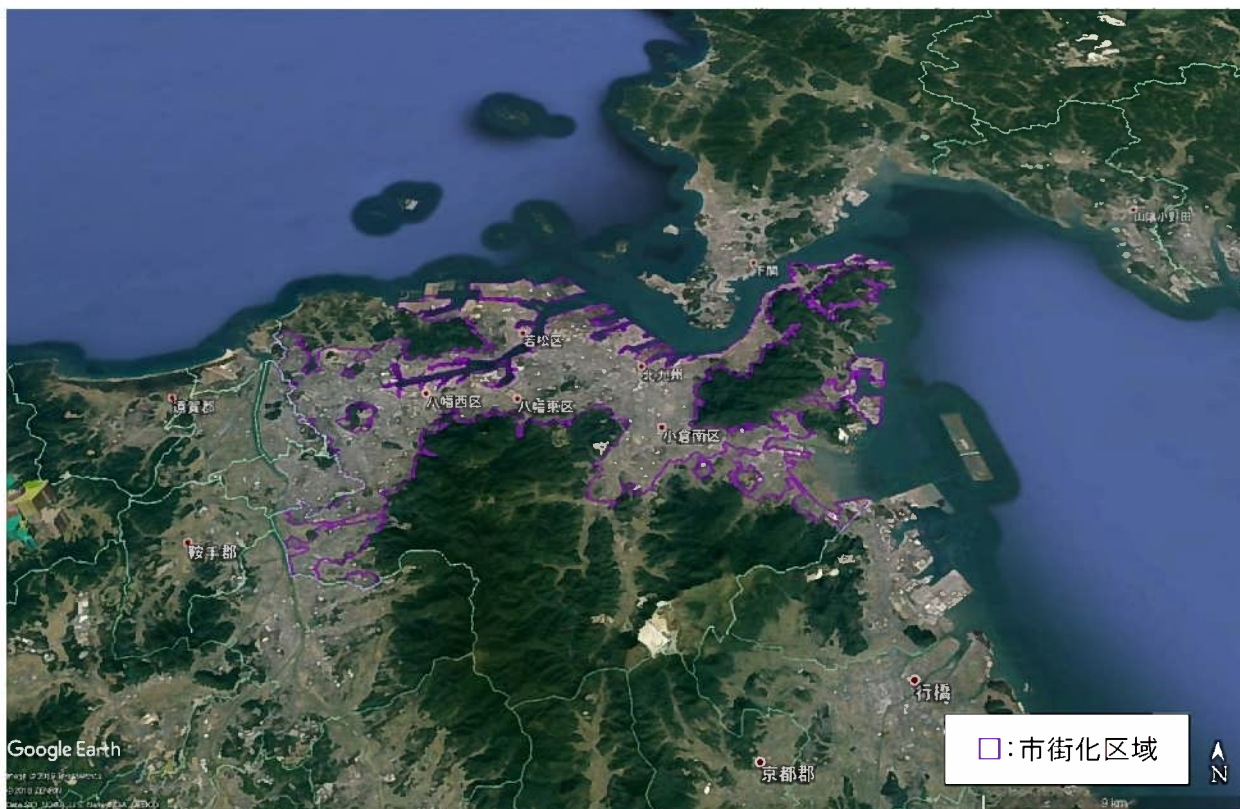
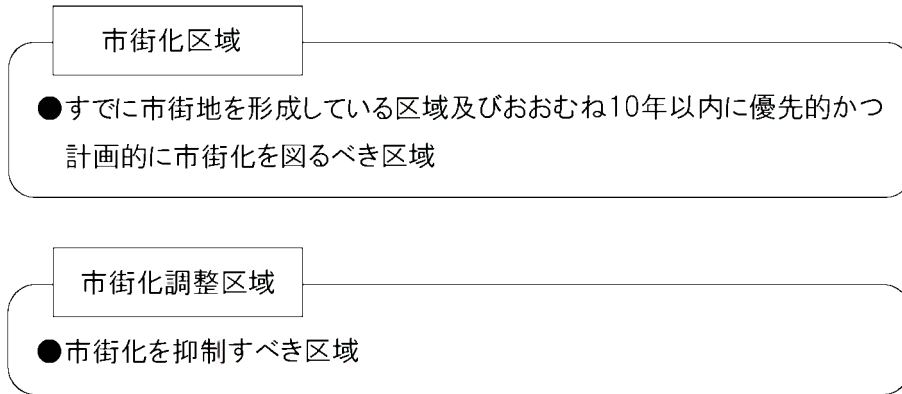


図 1-1 現在の北九州市

1-2. 区域区分とは

都市計画区域にて無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、本市のような指定都市は、市街化区域と市街化調整区域との区分(区域区分)を定めることとされています(都市計画法第7条)。

なお、本市では、昭和45年の当初決定からこれまで計7回の定期見直しに加え、必要に応じて随時見直しを行ってきました。



1-3. 区域区分の決定手続き

指定都市は、区域区分の都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ県知事の意見を聴き、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければなりません(都市計画法第18条、第87条の2)。

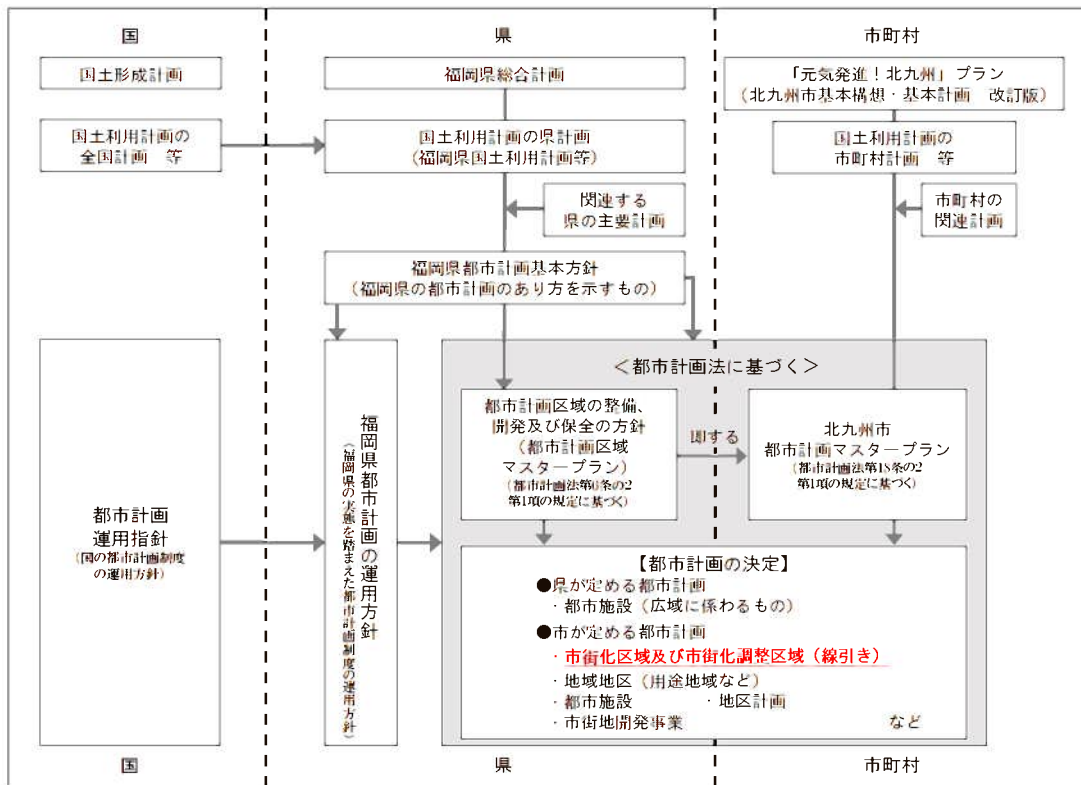


図 1-2 本市における区域区分の位置づけ

2. 北九州市が目指すまちづくり(現状と課題、目指すべき都市像)

2-1. 区域区分見直しの変遷

本市では、昭和45年の当初決定から概ね7～8年ごとに定期見直しに加え、必要に応じて随時見直しを行い、計画的な市街化を図ってきました。

区域区分については、市街化区域における都市の形成と市街化調整区域における農地や自然環境の保全などに一定の効果上げてきました。

しかしながら、現在の市街化区域の規模は、都市の拡大を前提として策定したものであり、将来の人口減社会との乖離が見られます。

また、近年は市街化区域内に空き地や空き家が増加し、地域コミュニティの維持や環境衛生面での課題が発生しています。

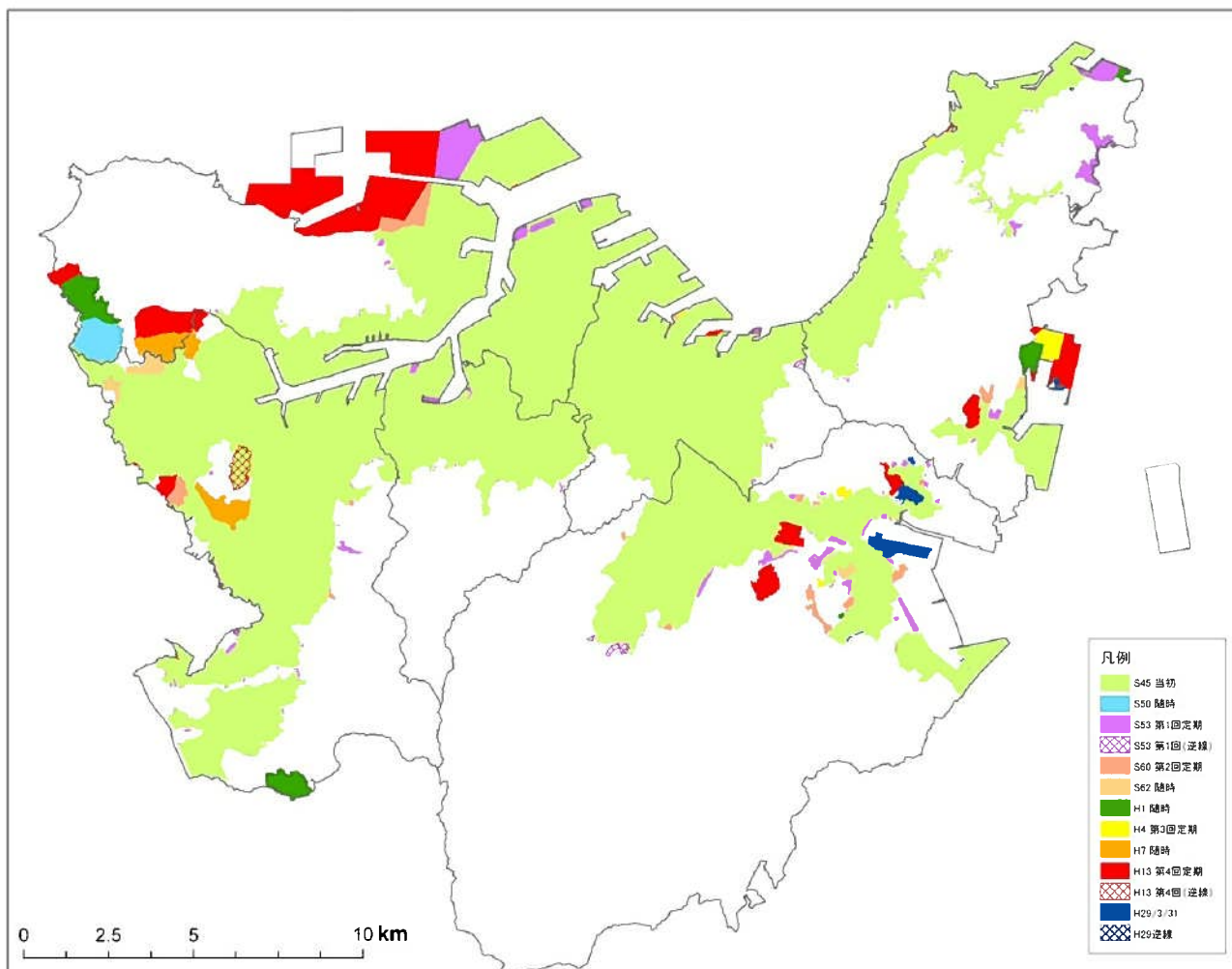


図 2-1 これまでの区域区分見直し箇所

▼これまでの区域区分見直しの変遷

下段()書は増減面積

	都市計画 区域 (ha)	市街化 区域 (ha)	市街化 調整区域 (ha)	都市計画決 定 告示年月日	主な見直し内容等	主な地域名
当 初	47,660	17,780	29,880	昭和45年 12月28日		
随 時	47,652 (▲8)	17,930 (150)	29,722 (▲158)	昭和50年 3月29日	・区画整理事業	高須地区
第1回 定期見直し	47,720 (68)	18,436 (506)	29,284 (▲438)	昭和53年 3月30日	・既存集落 ・公有水面埋立 ・民間開発 ・区画整理事業	春日町、中畑町 等
第2回 定期見直し	47,869 (149)	18,624 (188)	29,245 (▲39)	昭和60年 4月30日	・既存集落 ・公有水面埋立 ・民間開発	葛原3・4丁目、津田、 大字田原 等
随 時	47,882 (13)	18,727 (103)	29,155 (▲90)	昭和62年 4月30日	・公有水面埋立 ・民間開発 ・区画整理事業	田原新町、本城東、大 字浅川 等
随 時	47,941 (59)	18,994 (267)	28,947 (▲208)	平成元年 12月11日	・公有水面埋立 ・区画整理事業	大字大鳥居(若松西 部)、大字笹田(木屋 瀬東部、星ヶ丘) 等
第3回 定期見直し	48,012 (71)	19,077 (83)	28,935 (▲12)	平成4年 12月11日	・公有水面埋立 ・民間開発 ・区画整理事業	大字葛原、津田 等
随 時	48,012	19,290 (213)	28,722 (▲213)	平成7年 4月21日	・区画整理事業	永犬丸則松、学術研究 都市南部地区
第4回 定期見直し	48,865 (853)	20,435 (1,145)	28,430 (▲292)	平成13年 12月19日	・公有水面埋立 ・民間開発 ・区画整理事業 ・逆線引き(瀬板地区：緑 地保全)	上葛原、乙丸、学術研 究都市北部、吉志 等
第5回 定期見直し	48,865	20,435	28,430	平成19年 5月25日	(編入なし、フレームのみ)	
随 時	48,865	20,435	28,430	平成20年 10月10日	・行政界変更 (区画整理事業)	本市(木屋瀬東部地 区)、直方市(感田地 区)
第6回 定期見直し	48,865	20,435	28,430	平成23年 4月25日	(編入なし、フレームのみ)	
第7回 定期見直し	48,865	20,529 (94)	28,336 (▲94)	平成29年 3月31日	・公有水面埋立 ・民間開発 ・境界線明確化 ・逆線引き(田野浦：整備 の見込み無し)	曾根北町、 吉田にれの木坂 等

2-2. 北九州市の現状と課題

2-2-1. 市街化区域での現状

(1) 人口・DID

1) 人口の推移

本市の人口は、2015年の約96万人から、2045年には約77万人(△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)は約29%から約38%に増加し、生産年齢人口比率は約57%から約51%に低下すると推計されています。

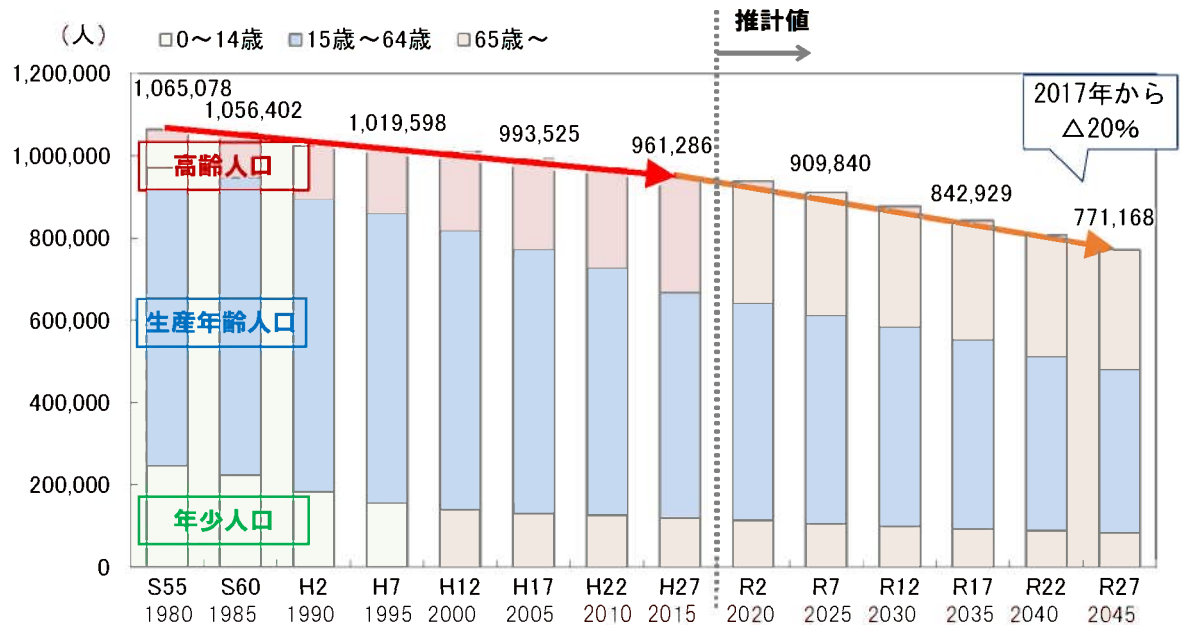


図 2-2 北九州市の人口推移

出典：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(2018年3月推計)」

2) 高齢化率

将来(2040年)の高齢化率を地区別にみると、八幡東区、若松区東部、門司区北部等で高齢化率が高くなっています。

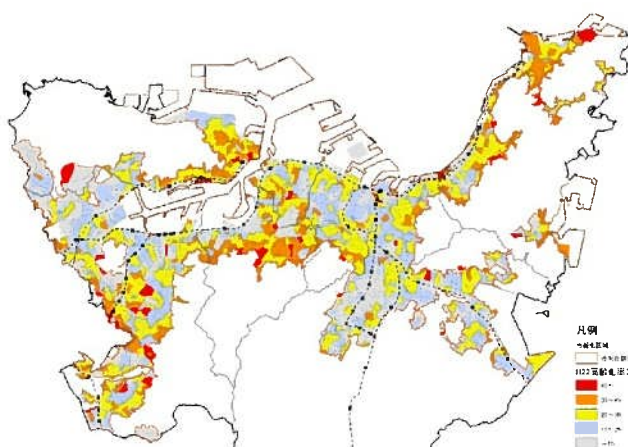


図 2-3 2010年高齢化率

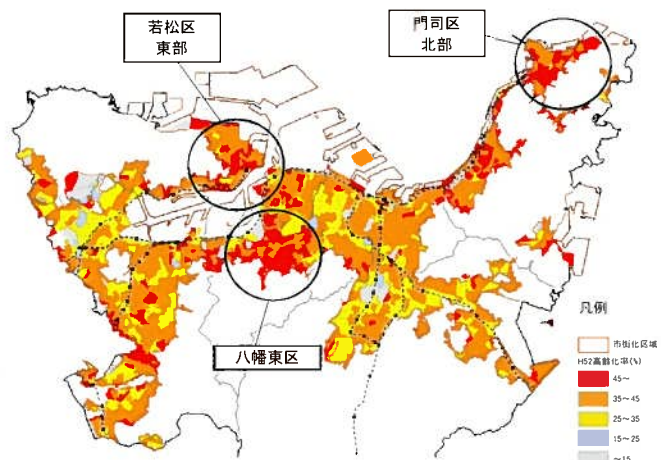


図 2-4 2040年高齢化率

出典：「北九州市立地適正化計画」

3) 人口増減率

八幡東区、若松区東部、門司区北部で人口減少率が高くなっています。

一方で、小倉南区西部、八幡西区北部では人口が増加している地域も見受けられます。

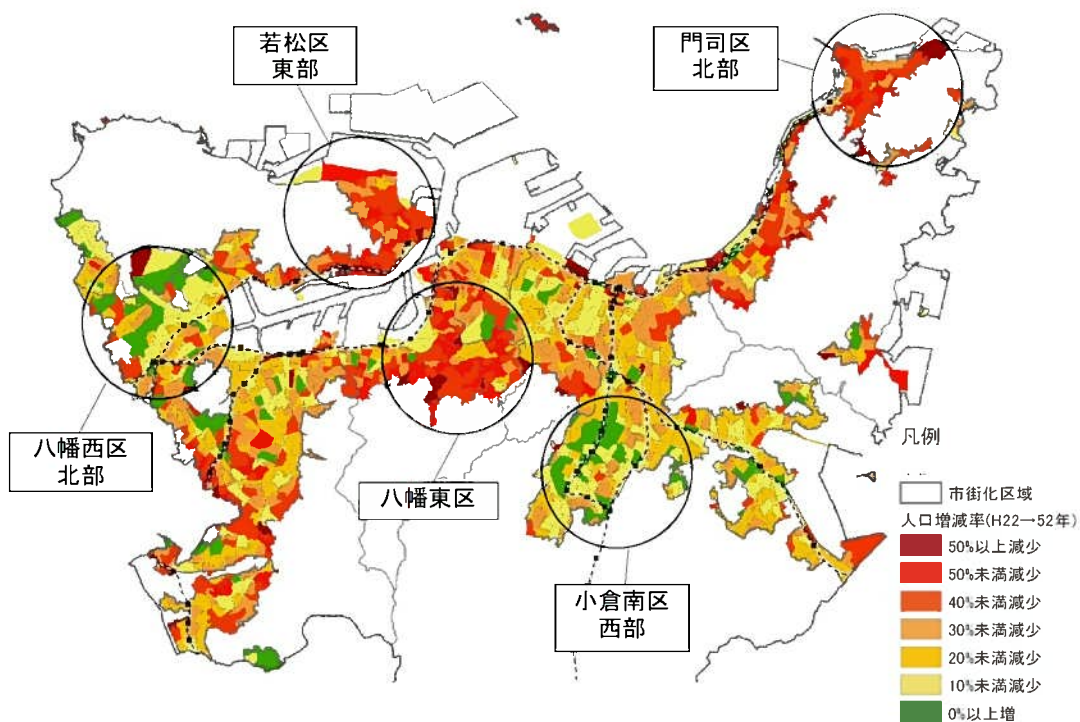


図 2-5 人口増減(2010年⇒2040年)

出典：「北九州市立地適正化計画」

4) DID(人口集中地区)の推移

DID(人口集中地区)の面積は、昭和40年(1965年)から平成27年(2015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55人/haに低下しています。

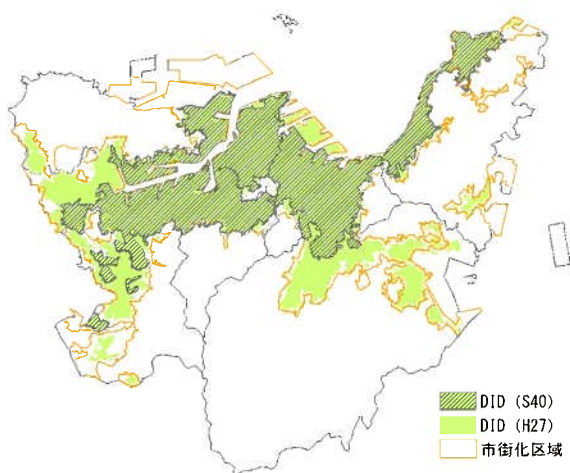


図 2-6 DID面積の推移

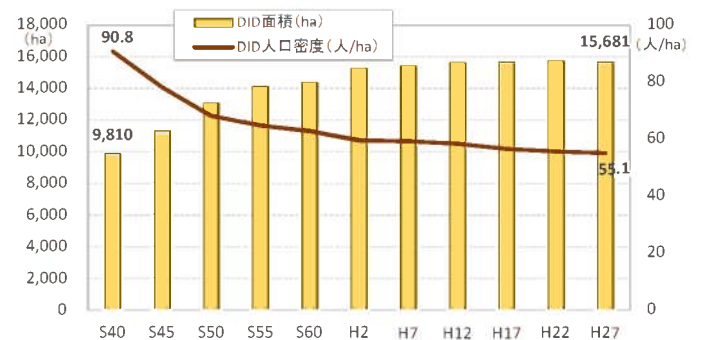


図 2-7 DIDの変遷

出典：国土交通省「国土数値情報（DID人口集中地区）」

出典：総務省「国勢調査」(S40～H27)

5) 人口密度の比較

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。

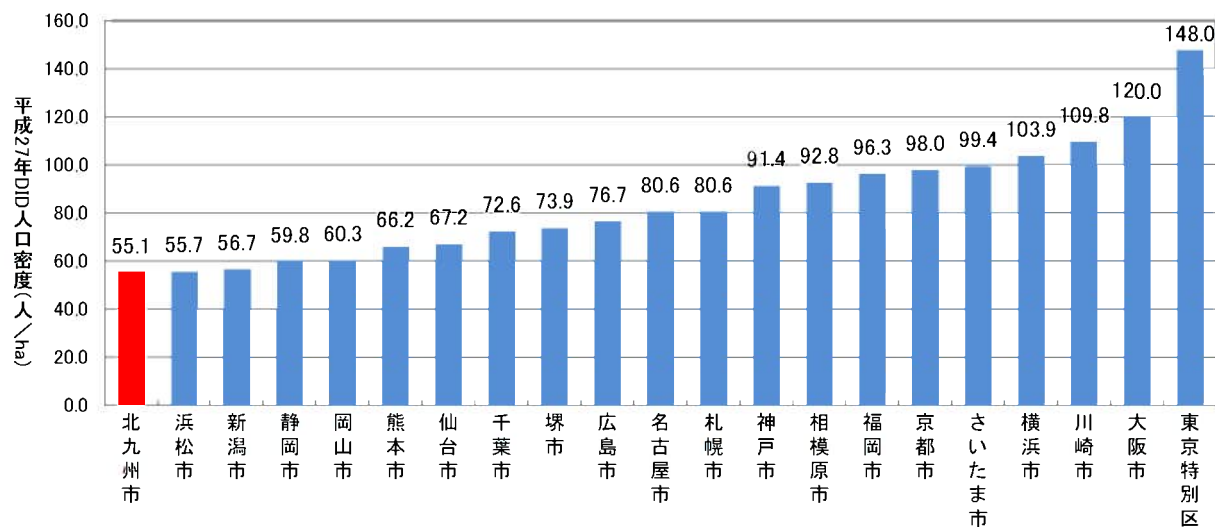


図 2-8 2015年DID人口密度(指定都市比較)

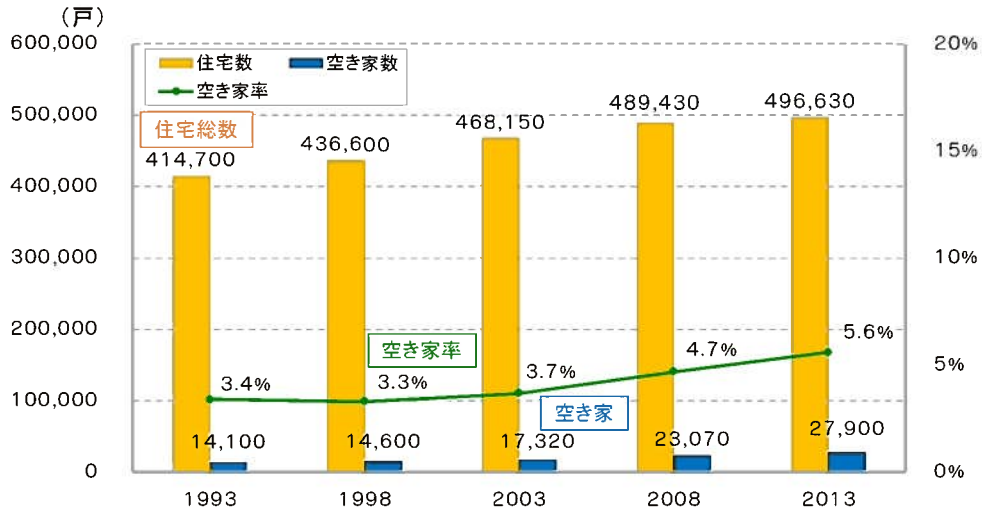
出典：総務省「国勢調査」(H27)

(2) 空き家

1) 空き家数

1993年から空き家数は増加傾向であり、2003年から空き家率も増加傾向にあります。

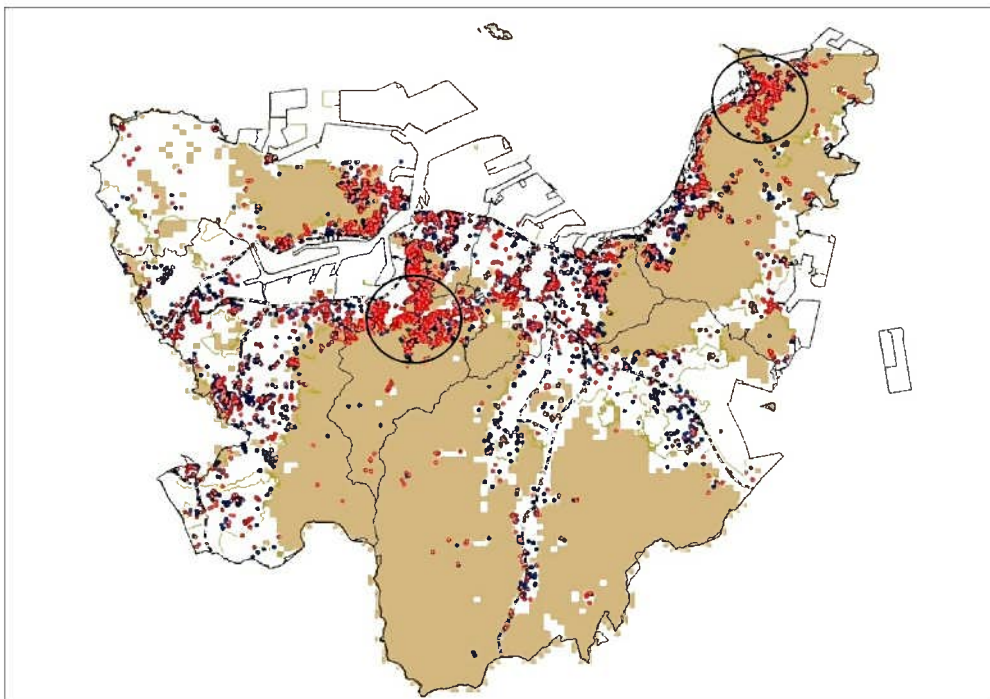
また、空き家の分布をみると、「危険あり」と判定した空き家は、古くから市街化された斜面市街地に多く、約半数が門司区や八幡東区に分布しています。



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）を対象としている。

図 2-9 住宅数と空き家数の推移

出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」



1) 空き家は老朽空き家実態調査結果（2014年11月～2015年8月）の結果を用いている。

注2) 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している。

注3) 斜面地は、平均傾斜角度5度以上メッシュ地域としている。

図 2-10 空き家の分布

出典：北九州市建築都市局、国土数値情報

(3) 住宅建築

1) 建築比率

建築後40年以上経過した建物比率は増加傾向にあります。

また、斜面住宅地や郊外部など、地形や道路条件などから更新が進み難い区域を多く抱えています。

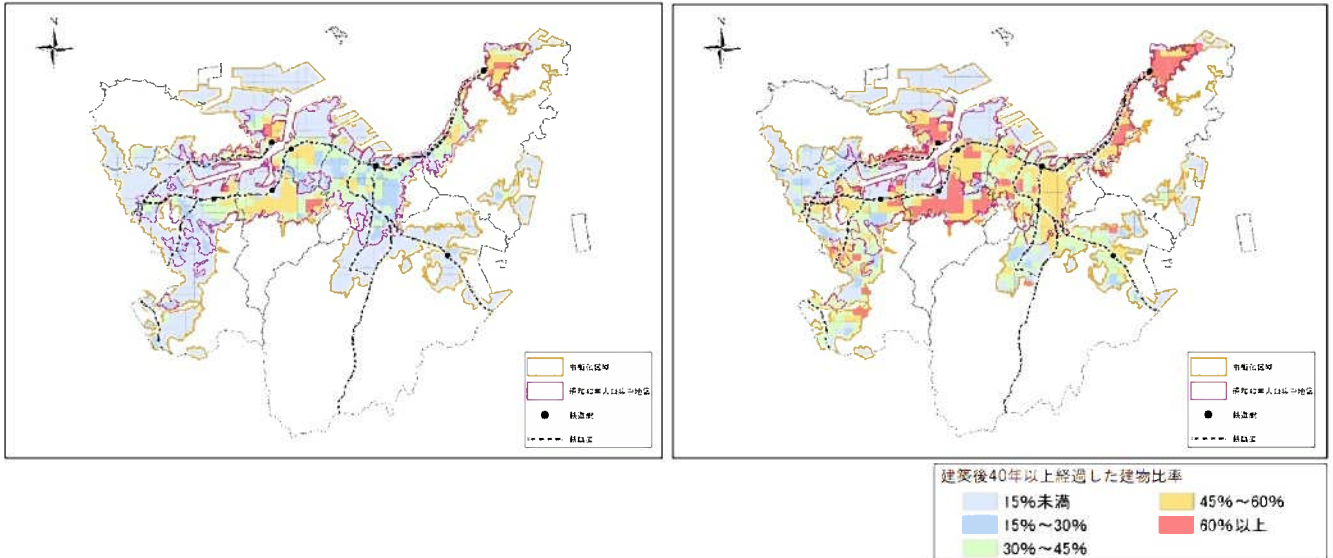


図 2-11 建築後40年以上経過した建物比率

(2003年時点)

図 2-12 建築後40年以上経過した建物比率

(2014年時点)

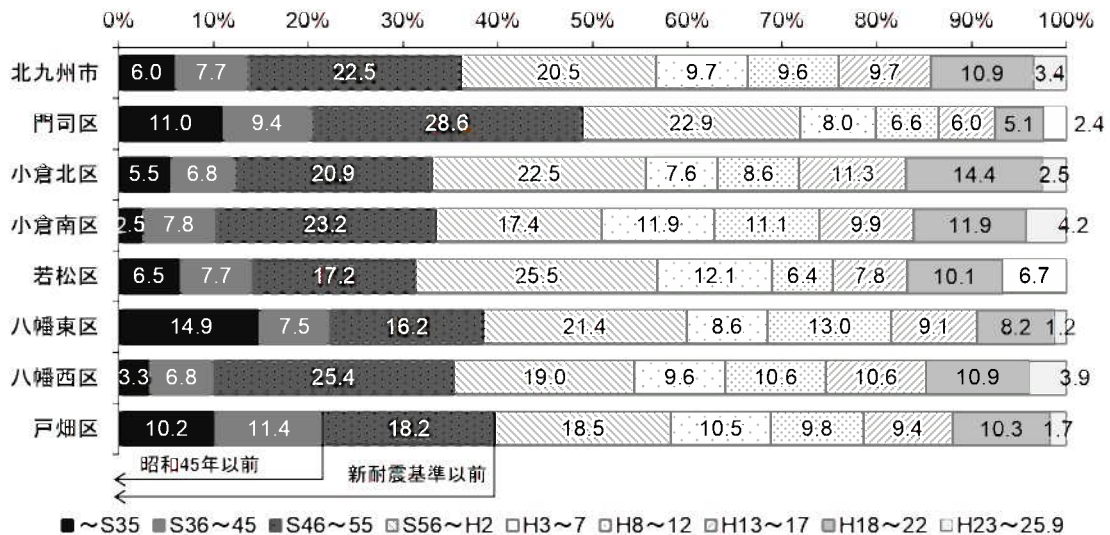
注) 500mメッシュデータを用いて、各メッシュ内の全建物数に占める建築後40年以上経過した建物の比率を算出している。
 注) 建築比率は市街化区域のみ表示している。

出典：「都市計画基礎調査」

2) 建築時期

住宅の建築時期については、1970年以前に建てられた住宅が全体の13.7%を占めています。

なお、1981年に施行された新耐震基準以前の住宅は36.2%を占めています。



注) 建築時期不詳は除く。

図 2-13 住宅の建築時期別構成比

3) 新築動向

市街化区域内における新築動向(住居系)をみると、公共交通の利便性の高い鉄道沿線のみならず全域で住宅が新たに建築されているが、その一方で建物の更新が進んでいない地域も見受けられます。

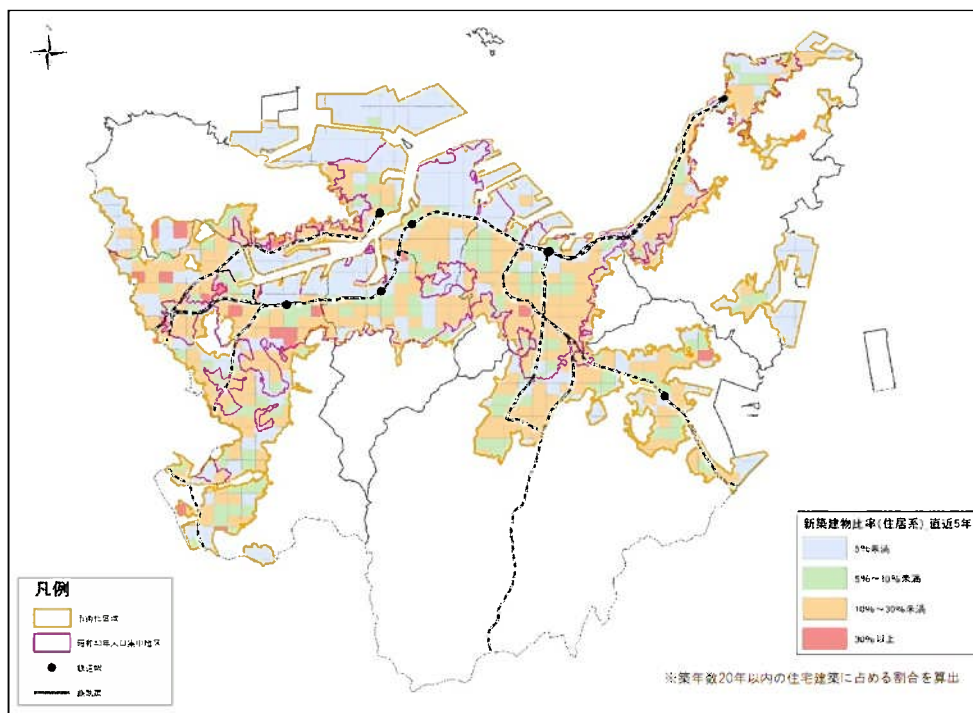


図 2-14 直近5年(2011~2015)の新築動向(2015年時点)

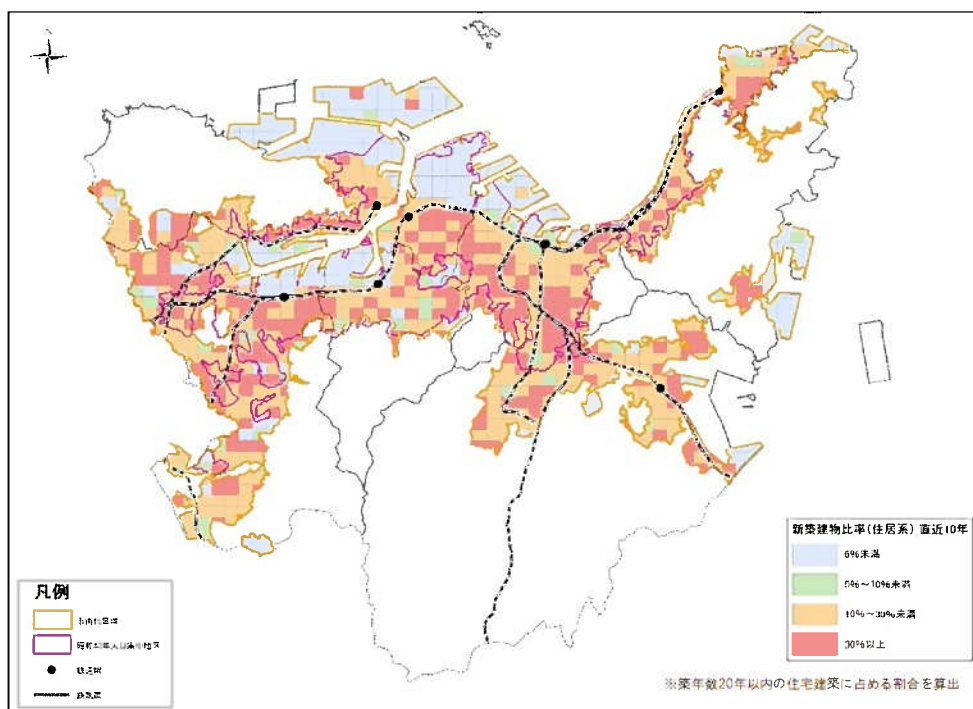


図 2-15 直近10年(2006~2015)の新築動向(2015年時点)

注) 新築動向は市街化区域のみ表示している。

出典: 「都市計画基礎調査」