

市街化区域から市街化調整区域への見直し (区域区分見直しの基本方針)

災害に強くコンパクトなまちづくりをめざして



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リスクの高い地域などを、**市街化調整区域へ見直します。**

見直し地域は、長い時間をかけて緩やかに無居住化していく。

何が問題なの？

1. 斜面地住宅地(※)の課題

※市街化区域のうち、傾斜度5度以上の住宅地を指す

人口の減少

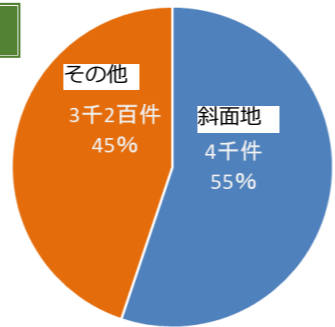
本市の人口は30年間で約20%減少する見込みです。特に、斜面地住宅地内の人口は約26%減少する見込みです。

	人口(万人)		H27⇒R27 人口減少率
	H27	R27	
市全体	96	77	20%減少
斜面地	23	17	26%減少

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月計)」

空き家の状況

市内の老朽空き家のうち、約55%が斜面地住宅地内にあります。



出典: 北九州市老朽空き家実態調査結果(2014年11月～2015年8月)
■市街化区域の斜面地住宅地における空家数

災害の発生

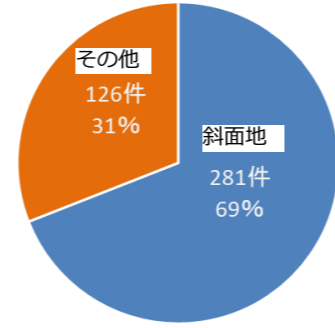
斜面地住宅地周辺では、豪雨等による災害が発生しています。



■平成30年7月豪雨

平成30年7月豪雨では、市内で発生した崖崩れのうち、約7割が斜面地住宅地内で発生しています。

出典: 北九州市調査

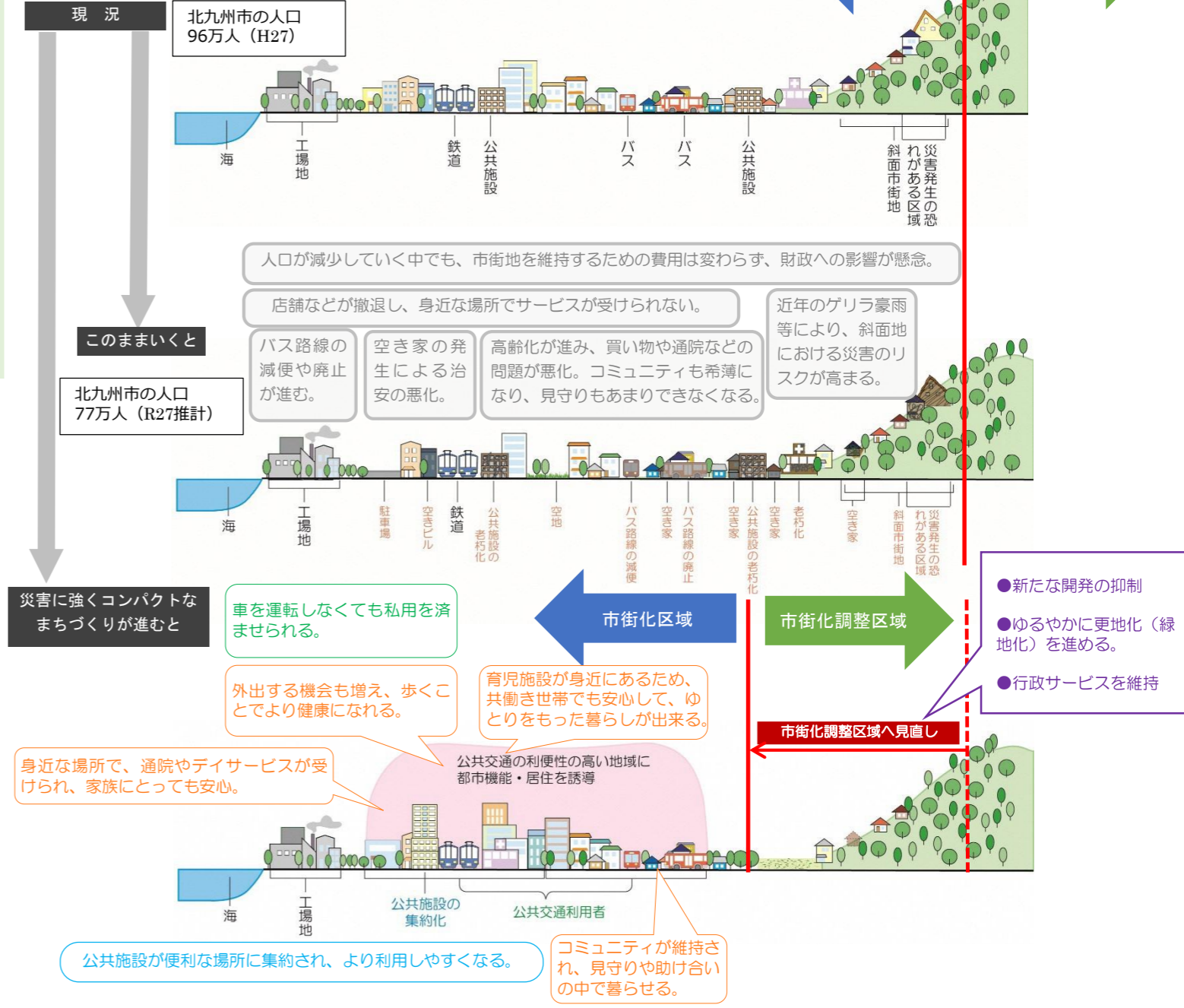


■平成30年7月豪雨における崖崩れ発生状況

市街化区域って何？

2. 災害に強くコンパクトなまちづくりのイメージ

『区域区分の見直し』とは、市街化区域と市街化調整区域との区分を見直すことです。



■都市計画やチラシに関するお問い合わせについては

北九州市 建築都市局 都市計画課 土地利用係

電話 093-582-2451

■市街化調整区域における開発行為や建築行為に関するお問い合わせについては

北九州市 建築都市局 開発指導課 開発指導第一係

電話 093-582-2644

■都市計画課および開発指導課の共通連絡先

FAX 093-582-2503

HP <https://www.city.kitakyushu.lg.jp>

メール 市のメールフォームよりお願いします。

安全などの
視点で
考えます

3. 見直し候補地の選定基準

市街化区域から市街化調整区域への見直し候補地は、客観的評価による1次選定と現地調査による2次選定で抽出します。

現地調査は、「安全性の低い地域」「車での寄りつきが難しい地域」「空き家が多い地域」を確認します。



生活への
影響は?

4. 市街化調整区域に見直しされて変わる事・変わらない事

① 引き続き、現在の住居にお住まい頂けます。

現在の居住者は、引き続き、現在の住居にお住まい頂けます。

② 新たな開発は、原則、抑制されます。

但し、一定の要件を満たせば、市長の許可を得ることで開発及び建築が可能な場合があります。詳しくは、建築都市局開発指導課へお問い合わせ下さい。

③ 行政サービスは、当面、維持します。

道路、公園、上下水道などの行政サービスは、費用と効果のバランスを考慮しながら、維持していきます。

④ 都市計画税の負担がなくなります。

都市計画税を納める人は、1月1日現在、市内の市街化区域内に土地・家屋を所有している人です。

この先の
予定は?

5. 今後のスケジュール(予定)

見直し案については、地元説明会や市のホームページで周知します。

また、公聴会や意見書で住民の方の意見を述べる機会を設けております。

年度	内容
令和元年度 令和2年度	住民・土地所有者への説明 国・県との協議着手
令和3年度	原案縦覧(公聴会の開催) 法定縦覧(意見書の提出) 都市計画審議会の開催 都市計画決定(告示)

ここが
知りたい!

6. Q&A

Q. なぜ市街化調整区域に見直しするのでしょうか?



今後の急速な人口減少等を見据え、コンパクトなまちづくりを進めるとともに、土砂崩れの恐れがある、がけ地など安全性の低い土地の新たな開発を抑制するために見直しを行うものです。



Q. 市街化調整区域になると、住めなくなるのですか?



引き続きお住まいいただけます。住み替えのタイミングで、まちなかへの居住をご検討いただければと思います。



Q. 市街化調整区域になると、現在の事業ができなくなるのですか?



現在と同じ業態であれば、引き続き、営業できます。業態が変わる場合は、事前に開発指導課にご相談ください。



Q. 市街化調整区域になると土地や家が売れなくなるのでは?



市街化区域と同様に、土地や建物の売買はできます。



Q. 市街化調整区域になると、家の建て替えや、増改築は可能でしょうか?



同一の規模であれば、建て替えや増改築が可能な場合があります。事前に建築都市局開発指導課にご相談ください。



Q. 住み替えや、空き家の撤去をする場合に、活用できる支援策はありますか?



本市では、土砂災害のおそれがある区域(土砂災害特別警戒区域など)に建つ住宅の移転であれば「北九州市がけ地近接等危険住宅移転事業」、老朽化した空き家の撤去であれば「老朽空き家等除却促進事業」など、既存の支援策があります。

