

区域区分見直しの基本方針＜説明資料＞

取組の目的・概要

市街化区域から市街化調整区域への編入
(逆線引き)

■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恐れの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見直す。

市街化調整区域から市街化区域への編入
(市街化編入)

■市街化調整区域では、コンパクトなまちづくりを進める観点から、市街化区域への編入を慎重に検討する必要がある、見直し基準を設定する。

市街化調整区域編入の基本的考え方

- 見直し地域では、概ね30年後を目途に、ゆるやかに無居住化及び更地化（緑地化）
- 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、住み替えを積極的に促進するものではない。
- 見直し後も、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等も配慮

客觀的評價指標（見直し優先度）

区 分		指 標
(1) 安全上	災害危険性	《土砂災害特別警戒区域》《土砂災害警戒区域》 住民の生命や身体に被害が生じるおそれがある地域は評価が低い
		《毒物造成工程規制区域》 放射線にたい災害が生ずる可能性が大きい地域は評価が低い 《標高》標高が高い地域は、評価が高い
(2) 利便性	交通利便性	《バス停までの距離》バス路線300m圏外は評価が低い 《4m未満道路率》車が寄り付かなくなる地域は評価が低い
	生活利便性	《商業施設までの距離》 身近な生活利便施設が立地していない地域は評価が低い
(3) 定住状況	居住状況	《人口密度2015年》人口密度の低い地域は評価が低い 《高齢化率》高齢化の進展している地域は評価が低い
	住み状況	《空き家率》空き家が多い地域は評価が低い 《1981年以降の住宅半壊（新耐震基準）（新築動向（直近10年））》 新しい建物の多い地域は空き家が少なくという可視化評価が低い

市街化区域から市街化調整区域への見直し候補地
(一次選定)



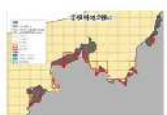
見直し候補地の選定要領

△一次選定



市街化区域を250m四方（メッシュ）で区分し、客観的評価指標（12指標）を用いて評価

〈二次選定〉



一次選定で抽出された地域を、現地調査し以下の3つの視点で改めて評価を行い、見直し候補地を選定

＜安全性の低い地域＞



＜車での寄り付きが難しい地域＞



＜空き家が多い地域＞



市街化調整区域で可能な建築及び開発行為の例

■既存建築物の建て替え
■区域区分変更の日から5年以内の建築予定建築物
■分家住宅、従前宅地、既存宅地 など

市街化調整区域編入後の課題

＜課題1＞ 開発制限に関する課題

①市街化調整区域では、原則、建築及び開発行為が制限されるが、一定の条件を満たせば建替え等も可能であり、すべての建築及び開発行為の制限は難しい。

⇒既存の市街化調整区域の集落コミュニティ確保の必要性等もあり、慎重に検討

＜課題2＞現居住者の住み替えに関する課題

①現在の居住者は、現状のまま居住を継続することは可能だが、住み替え希望者は、経済的負担等が発生。

⇒がけ地近接等危険住宅移転事業等、既存施策を活用し可能な限り支援。また、国等の動向を注視し、必要に応じて新たな支援策を研究。

＜課題3＞無居住化する過程での課題

①希薄化するコミュニティの維持

⇒本課題は、斜面地に限らず顕在化。既に地域や関係部局が連携して支援を実施中。継続して取り組む。

②資産価値の低下への対応

⇒課税の公平性の観点から特例は設けない。地域住民に対して、ご理解とご協力をいただけるよう丁寧な説明に努める。

③空き家の増加の抑制

⇒市全域で、空き家の監視、指導など空き家抑
制の取り組みを実施中。継続して取り組む。

④ 跡地処理

⇒市の事業で活用できる場合は、寄付採納を検討。土地の放棄制度に関する国の動向を注視。

市街化区域への編入の基本的考え方

■公共交通の利便性が高い地域など、一定の条件※1を満たす地域において、具体的な開発計画があれば、見直しを検討

※１：市街化編入を検討できる地域の判断基準
災害危険性、交通利便性、生活利便性
周辺市街地の居住状況・住宅開発状況

■都市計画・上位計画との整合、農林水産業との調和などを経て、都市計画手続き

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

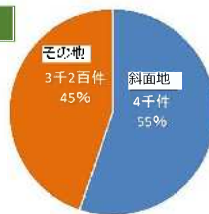
本市の人口は30年間で約20%減少する見込みです。特に、斜面地住宅地内の人口は約26%減少する見込みです。

	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
調査対象機関: 人口動態研究所
日本の国勢調査(国勢調査人口)
(2018年5月1日)

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き家数

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、市内で発生した土砂崩れのうち、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

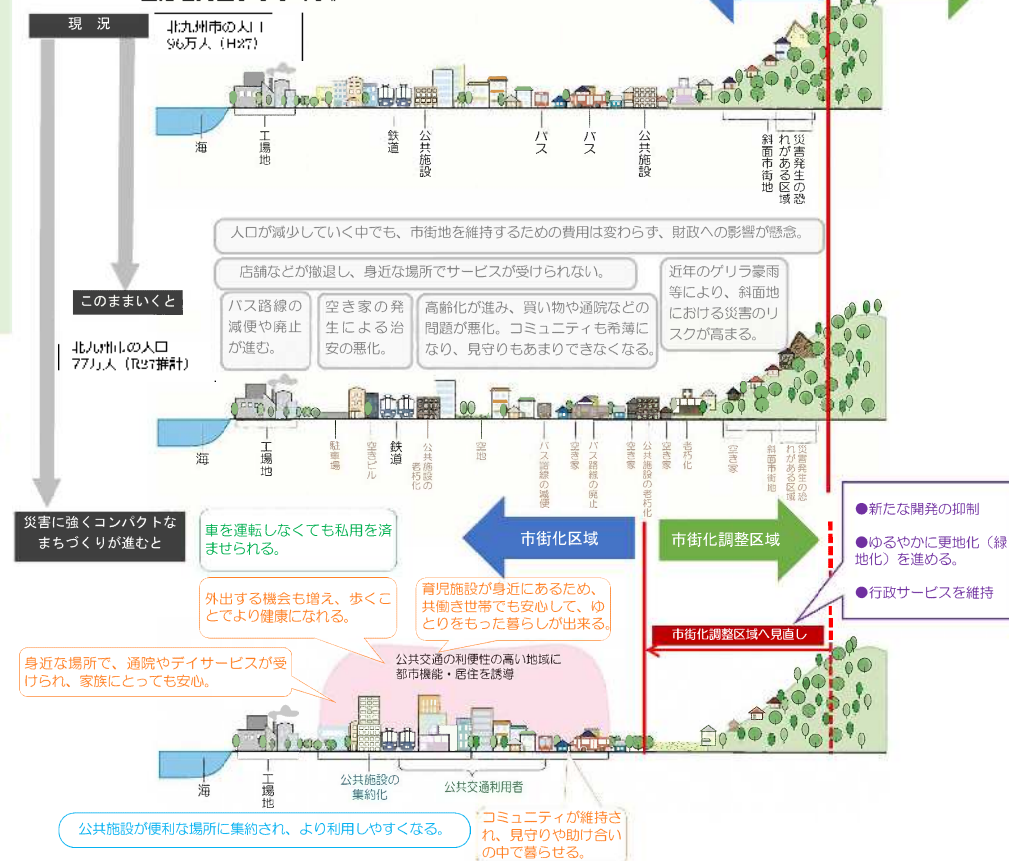


■平成30年7月豪雨における土砂崩れ発生状況

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 中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・変わらないこと

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です。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せんか?



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。

