

北九州市
区域区分見直しの基本方針

令和元年12月
北九州市

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) 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) <u>見直しの流れ.....</u>	51
(3) <u>客観的評価指標による評価.....</u>	52
(4) <u>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.....</u>	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

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)

(1) 見直しの基本的考え方

市街化編入のための区域区分の見直しは、以下の考え方に従って進めていきます。

- 本市では、コンパクトなまちづくりを推進しており、新たな開発事業による市街化区域への編入については、市街化調整区域への編入との交換ではなく、健全な都市計画制度の運用の観点で進めていくものであり、慎重に検討を行う必要があります。
- そのため、バス停や鉄道駅周辺などで、公共交通の利便性が高い地域に限って、具体的な開発があれば、市街化区域への編入を検討します。
- これらの地域では、上位計画との整合や、農林水産業との健全な調和を図りつつ、市街化区域への編入を検討します。
- なお、市街化区域への編入は、原則、市街化区域縁辺部に限ることとし、縁辺部以外においては、集落コミュニティの維持等に対応するため、一定の土地利用を可能として欲しいとの地域からの要望があれば、開発行為、地区計画及び指定集落住宅許可制度など、地域の実情に応じた都市計画制度の活用について検討します。

(2) 見直しの流れ

市街化調整区域から市街化区域への変更は、以下の流れに従い行います。



図 3-2 見直しフロー（市街化編入）

(3) 客観的評価指標による評価

市街化調整区域を客観的に評価するため、以下の指標にて見直しを行います。

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> 住民の生命や身体に危害が生じるおそれがある地域は評価が低い
		<平均標高> 標高が高い地域は、災害が生じる可能性が高いため評価が低い
		<津波災害特別警戒区域><浸水被害防止区域> 住民の生命や身体に著しい危害が生じるおそれがある地域は評価が低い
(2) 利便性	交通 利便性	<鉄道駅・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、鉄道駅周辺500m 圏内、バス路線沿線300m圏内は評価が高い
		<4車線(12m)以上道路延長率> 4車線以上の道路が整備されている地域は評価が高い
	生活 利便性	<商業施設までの距離> 身近な生活利便施設であるコンビニまでの距離が、徒歩圏内の地域は評価 が高い
		<教育施設までの距離(小学校)> 教育施設が徒歩圏にある地域は評価が高い
(3) 居住 状況	周辺市街地 の 居住状況	<人口増減率> 隣接する市街化区域において、人口が増加傾向である地域は、評価が高い
	周辺市街地 の 住宅状況	<新築動向> 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評価が高い

(4) 土砂災害防止法・農業振興地域の整備に関する法律等との整合

- ①土砂災害防止法、津波防災地域づくりに関する法律、特定都市河川浸水被害対策法との整合
土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、津波災害特別警戒区域、浸水被害防止区域は見直し候補地から除外します。
- 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します。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きます。

(5) 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します。
- 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します。

(6) 都市計画・上位計画との整合 II

- ①産業フレーム、人口フレーム(将来計画との整合)
福岡県策定の「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します。
- ②面積要件の確認
現地で見直し規模を確認します。
- ③関係官庁との調整
見直しに関する関係官庁との調整を行います。

北九州市区域区分見直しの基本方針

(令和元年12月策定)

発行日/令和元年12月

一部見直し/令和6年4月

発行者/北九州市 建築都市局 都市計画課

〒803-8501 北九州市小倉北区城内1番1号

電話:093-582-2451

FAX:093-582-2503

E-MAIL: toshi-toshikeikaku@city.kitakyushu.lg.jp