

# 市街化区域と市街化調整区域を変更

## 県素案の基本的な方針と変更の基準

北九州都市計画区域（離島を除く市の全域）は、昭和45年12月28日、県知事によって「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分されています。

この「市街化区域」とは、計画的な市街化を促進するために道路や公園、下水道などの都市的な施設づくりを進めたり、土地画整理事業を施行したりする区域のことです。これに反して「市街化調整区域」とは、市街化を見合わせ、農林水産業の振興と環境整備を図る区域のことをいいます。

この「市街化区域」とは、計画的な市街化を促進するために道路や公園、下水道などの都市的な施設づくりを進めたり、土地画整理事業を施行したりする区域のことです。これに反して「市街化調整区域」とは、市街化を見合わせ、農林水産業の振興と環境整備を図る区域のことをいいます。

今回の線引きの変更は、次の基本的な方針と基準により考えられています。

### 基本的な方針

- ① 変更計画は、昭和60年を目標年次に総人口を約百七十七万人と想定し、過去の人口の動きや宅地化の状況などから、市街化区域に居住する人口は約百一十万人と予測しています（下表）。
- ② このように、計画の基礎となる人口が当初の計画よりやや下回りましたので、人口のみをとおして、総合的に検討した結果、市街化区域の面積を大きく変更する必要はないと判断し、部分的な手直しを主体になりました。
- ③ 今回の線引きは、今後十年間不變のものではなく、おおむね五年ごとに基礎調査を行って見直しします。また、土地画整理事業など都市計画事業による開発予定がある地区は、事業が具体化した時点で必要な変更を行う予定です。

	昭和45年	昭和50年	昭和60年
行政区域人口(千人)	1,042	1,058	1,172
市街地人口(千人)	880	916	1,112
面積(ヘクタール)	11,230	12,900	18,437

### 変更の基準

- ① 市街化区域に編入する区域
  - ① 区域を定めるための境界としていた道路や河川が改修工事などによる移動のため境界を明確にするため、市街化区域とすべき区域。
  - ② 既存集落とその周辺の市街化が進行したおおむね五十ヘクタール以上の区域で、既成市街地と認められる区域。
  - ③ 国と地方公共団体、これに準ずる団体が開発しているか、開発することが確実な区域。なお、「これに準ずる団体」の場合は、関係行政機関との調整が完了した区域に限る。
  - ④ 公有水面埋立法に基づく埋立地は、同法による埋立免許を取得している区域。
  - ⑤ 市街化区域に接続して、既に開発が進行した区域で、市街化区域と一体的に整備する必要があると認められる区域。
  - ⑥ 市街化区域に接続した区域で、都市計画事業の実施が確実な区域や自然的・社会的条件から考慮し都市計画に必要かつ適正な区域。
- ② 市街化調整区域に編入する区域
  - ① 区域を定めるための境界としていた地形地物などが移動したため又は境界を明確にするため市街化調整区域とすべき区域。
  - ② 集団的農用地で農用地としての保全が必要かつ確実な区域。
  - ③ 宅地造成地の法面や山腹等の自然地で、防災や自然保護の立場から開発を行うことが不適当な区域か開発の見込みがなくなった区域。

### 新しい市街化区域には用途地域などを指定

北九州市の用途地域（建築物の用途などを規制する地域）は、昭和47年10月に市街化区域の全域に指定されています。

この用途地域も、全般的な見直しの準備を進めることを考えています。しかし今回は、とりあえず線引きの変更によって新たに市街化区域になる地区の追加指定や、



八幡西区黒崎付近

現在定められている計画は、昭和55年を目標に総人口を百二十万人とし、このうち市街化区域に約百七十七万人が居住すると考えて約一万七千九百三十ヘクタールの市街化区域が定められています。

今回の県素案（素案の図）では新たに市街化区域になった面積は約五百三十七ヘクタール、市街化調整区域になった面積は約三十八ヘクタールです。このため市街化区域は、約五百七ヘクタール拡大され、全体では約一万八千四百三十七ヘクタールになります。

新しい市街地で工業地などを除いた居住地には一ヘクタールに約六十人（百四方の広さに十八戸の住宅が建った状態）が住むように考えています。

## 県素案の縦覧と公聴会

公述申出書の書き方  
(用紙は西洋紙半切程度)

公述申出書

昭和 年 月 日

福岡県知事 亀井光殿

氏名 \_\_\_\_\_

住所 \_\_\_\_\_

職業 \_\_\_\_\_

年齢 \_\_\_\_\_

昭和52年10月1日付け福岡県公報に  
登載された北九州都市計画市街化区域  
及び市街化調整区域の案について、  
次のとおり意見を述べたいので  
申し出ます。

意見の要旨及びその理由(別紙)

### ●県素案を縦覧します

県素案を縦覧します。この縦覧は、素案を直接見ていただくと同時に、10月24日に開催される県主催の公聴会の参考にしていただくためのものです。

縦覧日程は、▼10月1日～13日 午前8時45分～午後5時、市役所七階七十一会議室 ▼10月14日～22日 午前8時45分～午後5時、市役所十二階百二十三会議室で、いずれも土曜日は正午まで、日曜・

### ●公聴会を開催

祝日は休みです。

なお、庁内の駐車場が狭いので、自家用車での来庁はご遠慮を。

意見は述べられます

県では、市街化区域と市街化調整区域を変更する県案の作成に際しての公聴会を開きます。

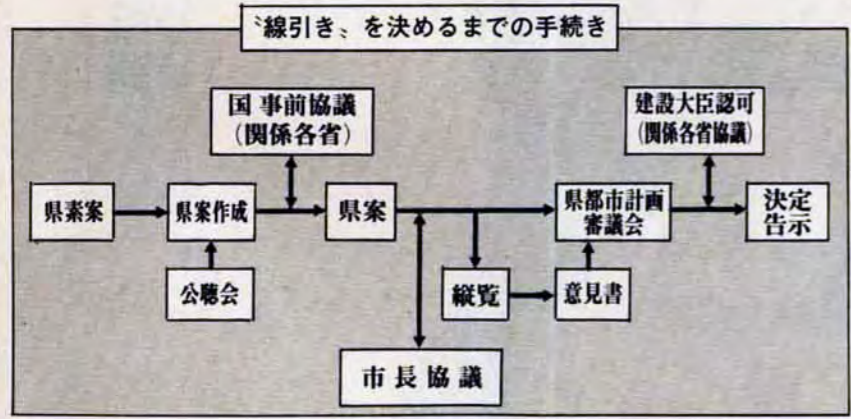
公聴会の日程は、10月24日午後1時から市役所三階大集会室（小倉北区内1-1）で、

公聴会で意見を述べられる人は

### ●決定までの手続き

線引きの都市計画は、県知事が担当して事務を進めますが、法律に基づいて決定告示をしてはじめて効力が発生します。

決定までの手続きは、下図のようになります。



### ●経過措置など

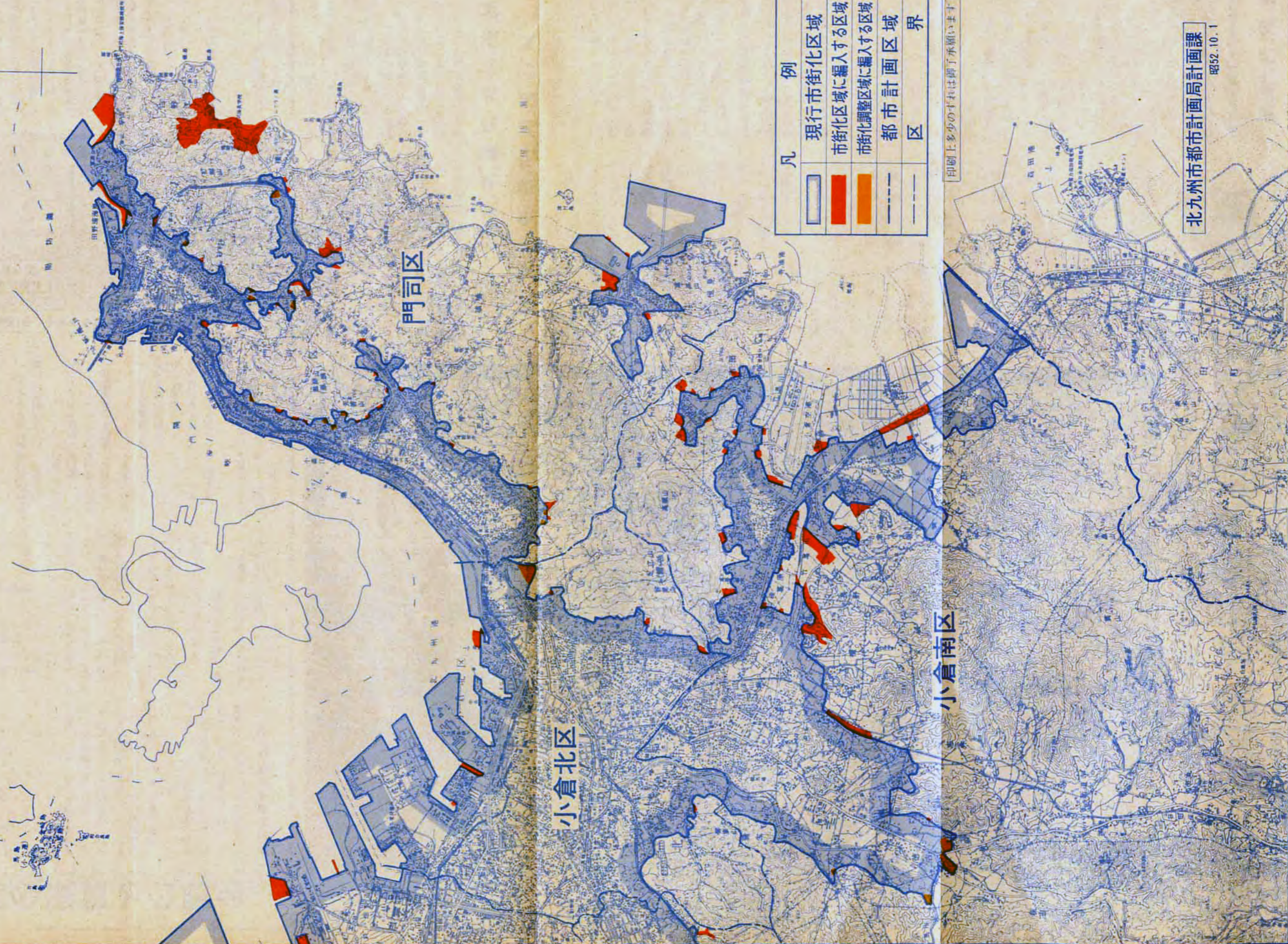
今回の変更で、新しく市街化調整区域になった区域内では、次のような経過措置がとられます。

自己の居住用か業務用の建築物などを建てるため土地の所有権などを取得している人で、変更決定の告示の日から六か月以内に所定の事項を市長に届出たものは、五年以内に限り、今までの計画どおりに開発が認められます。

また、従来の市街化調整区域と同様、おおむね五十戸以上の集落の中にあって、変更決定の告示の日にすでに宅地であったことを市長が確認した土地では、建築物などの建築が認められます。

この届出や確認の手続きなどの問合せは、市都市計画局宅地指導課52局2644へ。

県素案 市街化区域・市街化調整区域の変更(東部)



凡 例	
	現行市街化区域
	市街化区域に編入する区域
	市街化調整区域に編入する区域
	都市計画区域
	区 界

印刷上多少のずれは御了承願います

# 市街化区域と市街化調整区域を変更

## 県素案の基本的な方針と変更の基準

北九州都市計画区域（離島を除く市の全域）は、昭和45年12月28日、県知事によって「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分されています。

この「市街化区域」とは、計画的な市街化を促進するために道路や公園、下水道などの都市的な施設づくりを進めたり、土地画整理事業を施行したりする区域のことです。これに反して「市街化調整区域」とは、市街化を見合わせ、農林水産業の振興と環境整備を図る区域のことをいいます。

今回の線引きの変更は、無秩序な市街化を防ぎ、良好な市街地を造り、都市の秩序ある発展を進めることです。線引きは、おおむね五年ごとに都市計画基礎調査を行って、人口や産業の見直し、市街化の動向等を検討して必要な変更を行うことになっていきます。

今回、県から「県素案」が示されましたのでお知らせします。この県素案は、市が行った基礎調査の結果と相談会等でもれた市民のみなさんの意見・要望などをもとに、県が各行政機関と調整協議を行って作成したものです。

今回の線引きの変更は、次の基本的な方針と基準により考えられています。

### 基本的な方針

- ① 変更計画は、昭和60年を目標年次に総人口を約百十七万人と想定し、過去の人口の動きや宅地化の状況などから、市街化区域に居住する人口は約百一十万人と予測しています（下表）。
- ② このように、計画の基礎となる人口が当初の計画よりやや下回りました。
- ③ 総合的に検討した結果、市街化区域の面積を大きく変更する必要はないと判断し、部分的な手直しが主体になりました。
- ④ 今回の線引きは、今後十年間不変のものではなく、おおむね五年ごとに基礎調査を行って見直しします。また、土地画整理事業など都市計画事業による開発予定がある地区は、事業が具体化した時点で必要な変更を行う予定です。

	昭和45年	昭和50年	昭和60年
行政区画人口(千人)	1,042	1,058	1,172
市街地人口(千人)	880	916	1,112
市街地面積(ヘクタール)	11,230	12,900	18,437

人口のみと

北九州市の用途地域（建築物の用途などを規制する地域）は、昭和47年10月に市街化区域の全域に指定されています。この用途地域も、全般的な見直しの準備を進めることを考えています。しかし今回は、とりあえず線引きの変更によって新たに市街化区域になる地区の追加指定や、

### 変更の基準

- 〈市街化区域に編入する区域〉
- ① 区域を定めるための境界としていた道路や河川が改修工事などによる移動のため境界を明確にするため、市街化区域とすべき区域。
  - ② 既存集落とその周辺の市街化が進行したおおむね五十ヘクタール以上の区域で、既成市街地と認められる区域。
  - ③ 国と地方公共団体、これに準ずる団体が開発しているか、開発することが確実な区域。なお、「これに準ずる団体」の場合は、関係行政機関との調整が完了した区域に限る。
  - ④ 公有水面理立法に基づく埋立地は、同法による埋立免許を取得している区域。
  - ⑤ 市街化区域に接続して、既に開発が進行した区域で、市街化区域と一体的に整備する必要があると認められる区域。
  - ⑥ 市街化区域に接続した区域で、都市計画事業の実施が確実な区域や自然的・社会的条件から考慮し都市計画上、必要かつ適正な区域。
- 〈市街化調整区域に編入する区域〉
- ① 区域を定めるための境界としていた地形地物などが移動したため又は境界を明確にするため市街化調整区域とすべき区域。
  - ② 集団的農用地で農用地としての保全が必要かつ確実な区域。
  - ③ 宅地造成地の法面や山腹等の自然地で、防災や自然保護の立場から開発を行うことが不適当な区域が開発の見込みがなくなった区域。

### 新しい市街化区域には用途地域などを指定

市街化調整区域になる地区の指定解除を行います。また、あわせて都市計画事業の進捗によって早急に変更が必要な地区だけ、用途地域の変更を行います。

また、公有水面埋立地は、港湾管理者の申出に基づく臨港地区（港湾の管理、運営を図る地区）が指定されます。



八幡西区黒崎付近

現在定められている計画は、昭和55年を目標に総人口を百二十万人とし、このうち市街化区域に約百十七万人が居住すると考えて約一十七万九千三百八十ヘクタールの市街化区域が定められています。

今回の県素案（裏面の図）では新たに市街化区域になった面積は約五百三十七ヘクタール、市街化調整区域になった面積は約三十八ヘクタールです。このため市街化区域は、約五百七ヘクタール拡大され、全体では約一十八万四千三百三十七ヘクタールになります。

新しい市街地で工業地などを除いた居住地には一ヘクタールに約六十人（百四方の広さに十八戸の住宅が建った状態）が住むように考えています。

祝日は休みです。なお、庁内の駐車場が狭いので、自家用車での来庁はご遠慮を。

### 公聴会を開催 意見を述べられます

県では、市街化区域と市街化調整区域を変更する県案の作成に際しての公聴会を開きます。

公聴会の日程は、10月24日午後1時から市役所三階大集会室（小倉北区内1-1）で、公聴会で意見を述べられる人は

### 県素案を縦覧します

県素案を縦覧します。この縦覧は、素案を直接見ていただくと同様に、10月24日に開催される県主催の公聴会の参考にしていただくためのものです。

縦覧日程は、▼10月1日～13日 午前8時45分～午後5時、市役所七階七十一会議室 ▼10月14日～22日 午前8時45分～午後5時、市役所十二階百二十三会議室で、いずれも土曜日は正午まで、日曜・

## 県素案の縦覧と公聴会

公述申出書の書き方  
(用紙は西洋紙半切程度)

公述申出書

昭和 年 月 日

福岡県知事 亀井光殿

氏名 \_\_\_\_\_

住所 \_\_\_\_\_

職業 \_\_\_\_\_

年齢 \_\_\_\_\_

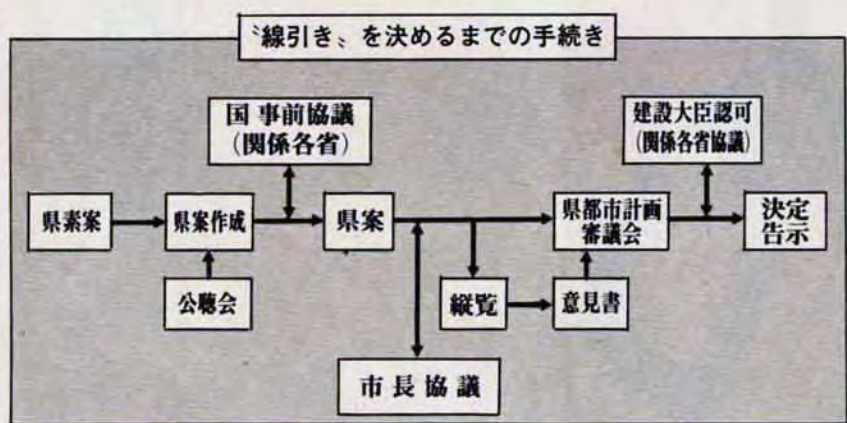
昭和52年10月1日付け福岡県公報に  
掲載された北九州都市計画市街化区域  
及び市街化調整区域の案について、  
次のとおり意見を述べたいので  
申し出ます。

意見の要旨及びその理由（別紙）

### 決定までの手続き

線引きの都市計画は、県知事が担当して事務を進めますが、法律に基づいて決定告示をしてはじめて効力が発生します。

決定までの手続きは、下図のようになります。



### 経過措置など

今回の変更で、新しく市街化調整区域になった区域では、次のような経過措置がとられます。

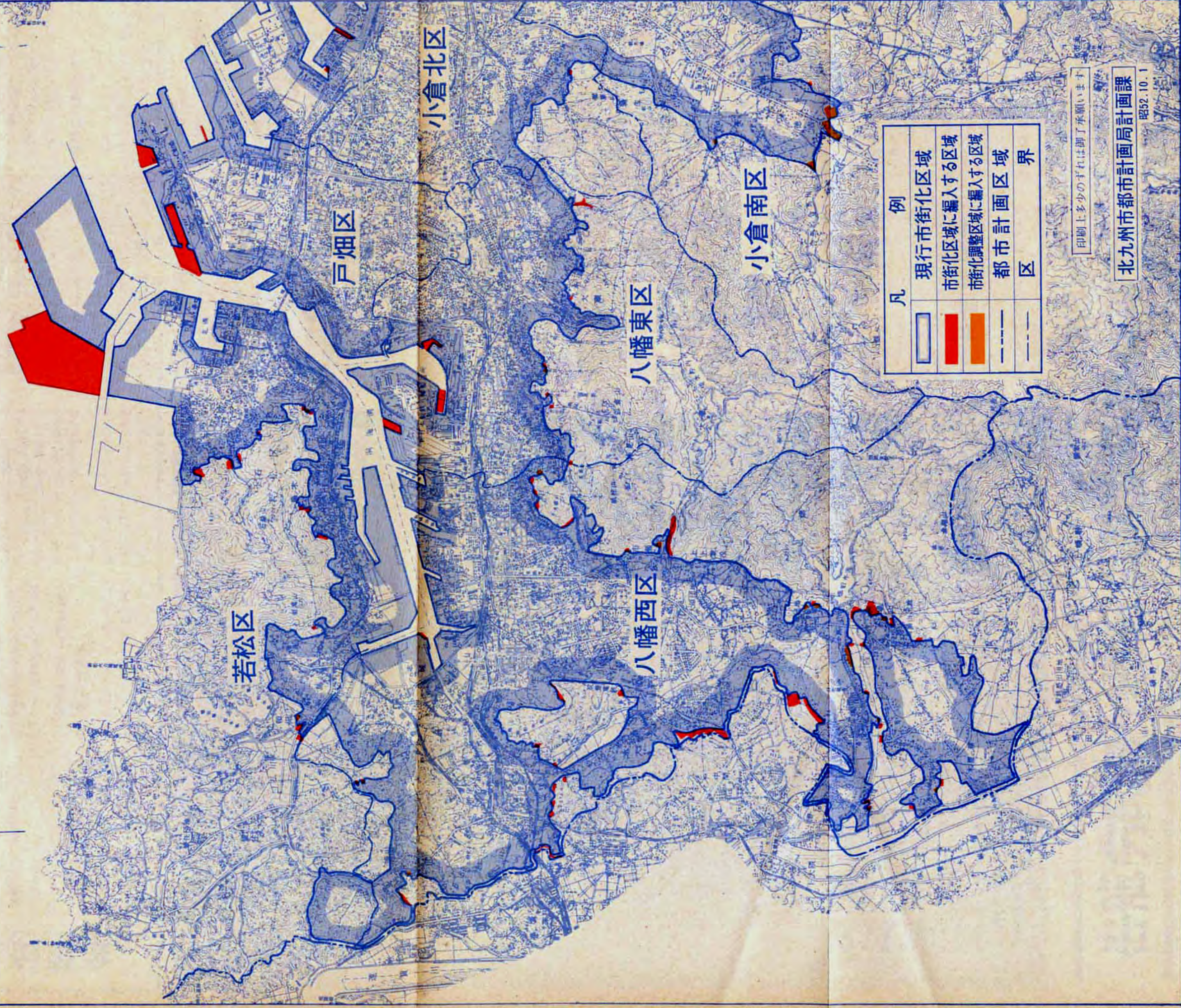
自己の居住用か業務用の建築物などを建てるため土地の所有権などを取得している人で、変更決定の告示の日から六か月以内に所定の事項を市長に届出たものは、五年以内に限り今までの計画どおりに開発が認められます。

また、従来の市街化調整区域と同様、おおむね五十戸以上の集落の中にあつて、変更決定の告示の日にすでに宅地であったことを市長が確認した土地では、建築物などの建築が認められます。

この届出や確認の手続きなどの問合せは、市都市計画局宅地指導課2644へ。

問合せは、市都市計画局計画課（小倉北区内1-1、2階2451）へ。

県素案 市街化区域・市街化調整区域の変更(西部)



凡	例
	現行市街化区域
	市街化区域に編入する区域
	市街化調整区域に編入する区域
	都市計画区域
	区界

印刷上多少のずれは御了承願います

北九州市都市計画局計画課  
昭52.10.1