

市街化区域と市街化調整区域との区分の見直しに関する検討について（報告）

1 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、今後の急速な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る。

一方、斜面地住宅地については、豪雨災害の発生に伴う防災上の課題、空き地・空き家の発生による地域コミュニティの維持や環境衛生上の課題がある。

今後は、コンパクトなまちづくりの推進と斜面地住宅地の課題解決に向けて、斜面地の適切な管理や、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る。

そこで、市街化区域の斜面地住宅地や、住宅地などとなりうる市街化調整区域において、適切な土地利用の誘導ができるよう、市街化区域と市街化調整区域との区域区分の見直しのあり方について検討を行うもの。

2 検討体制

都市計画審議会に、学識経験者からなる専門小委員会を設置し検討する。

※構成員は、都市計画、不動産、法律等の有識者を予定。

3 検討内容

(1) 市街化区域、市街化調整区域の見直しにあたっての区域区分設定基準

(2) 設定基準に基づく、具体箇所の選定

(3) 区域区分の見直しに伴う、課題の整理及び対策の検討

※ 検討結果については、平成33年度（2021年度）に予定されている市街化区域と市街化調整区域の区域区分を定める第8回定期線引きに反映。

4 検討の視点

■ 市街化区域での課題

- ・災害発生危険性のある斜面住宅地
- ・斜面地を中心とした、空き地・空き家の発生
- ・公共交通の維持に向けた利用者の確保

■ 市街化調整区域での課題

- ・利便性の高い地域での土地利用の制限（公共交通利用圏、インターチェンジ周辺など）
- ・コンパクトなまちづくりに対する住民の理解

■ 課題解決にあたっての検討の視点

(1) 市街化区域内の斜面住宅地の取り扱い

- 昨今の豪雨災害を鑑み、急傾斜地・土砂災害警戒区域等における、住宅開発の抑制の必要性
- 空き地・空き家が発生している状況下での、今後の土地利用の方向性

(2) 市街化区域編入の考え方

<住宅地について>

- 市街化区域（街なか等）を含めた、居住場所の確保の方法
- 市街化調整区域において、公共交通の利便性の高い地区など、将来居住誘導を図るべき区域（居住誘導区域）の選定方法

<産業系について>

- 企業立地の圧力が高い区域の取り扱い
- インターチェンジ周辺やアクセス基盤が整備された区域など、産業系土地利用を図るべき区域の選定方法

(3) 立地適正化計画などの計画への反映

- 区域区分の考え方などを踏まえた、居住誘導区域の見直し
- まちづくり計画の実施に伴う、都市機能誘導区域及び北九州都市計画区域マスタープラン（県策定）の見直し
- 見直し内容の市民への周知方法

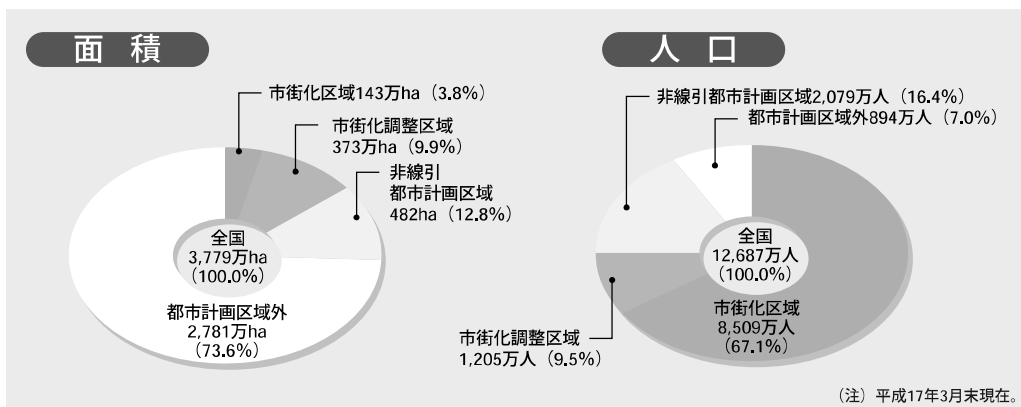
5 今後のスケジュール（予定）

- ・ 2018年10月11日 建設建築委員会への報告（検討について）
- ・ 2018年11月上旬 都市計画審議会に諮問
- ・ 2018年12月 専門小委員会開催（計4回）
～2019年10月
- ・ 2019年8月 都市計画審議会より中間答申
- ・ 2019年8月 建設建築委員会への報告（中間報告）
- ・ 2019年8月～9月 パブリックコメント
- ・ 2019年11月 都市計画審議会より答申
- ・ 2019年12月 建設建築委員会への報告（検討結果）

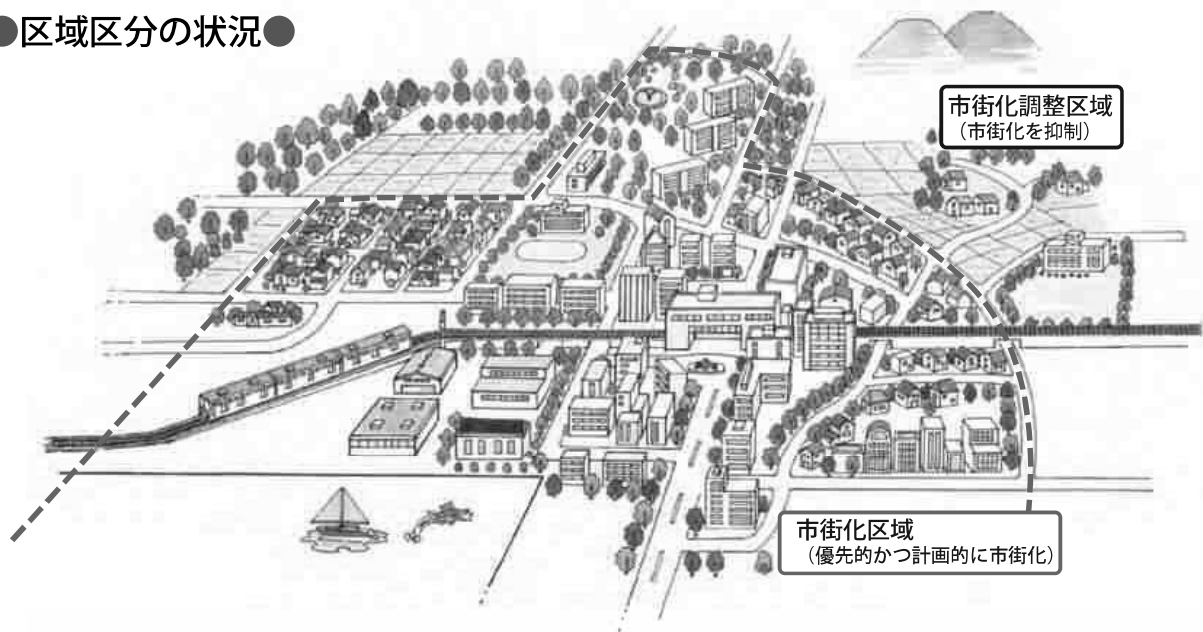
市街化区域と市街化調整区域〔区域区分〕

区域区分制度は、道路・公園・下水道などの基盤整備についての公共投資を効率的に行いつつ、良質な市街地の形成を図る目的で、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域とに区分するものです。なお、三大都市圏や政令指定都市では区分することとされ、それ以外では都道府県が区分するかしないかを選択することとしています。

●市街化区域等の面積と人口●



●区域区分の状況●



●区域区分の機動的な見直し

市街化区域への編入を公共施設整備が確実でない段階で行うと、無秩序な開発やバラ建ちを招き、かえって劣質な市街地を形成してしまうおそれがあります。そこで、…。

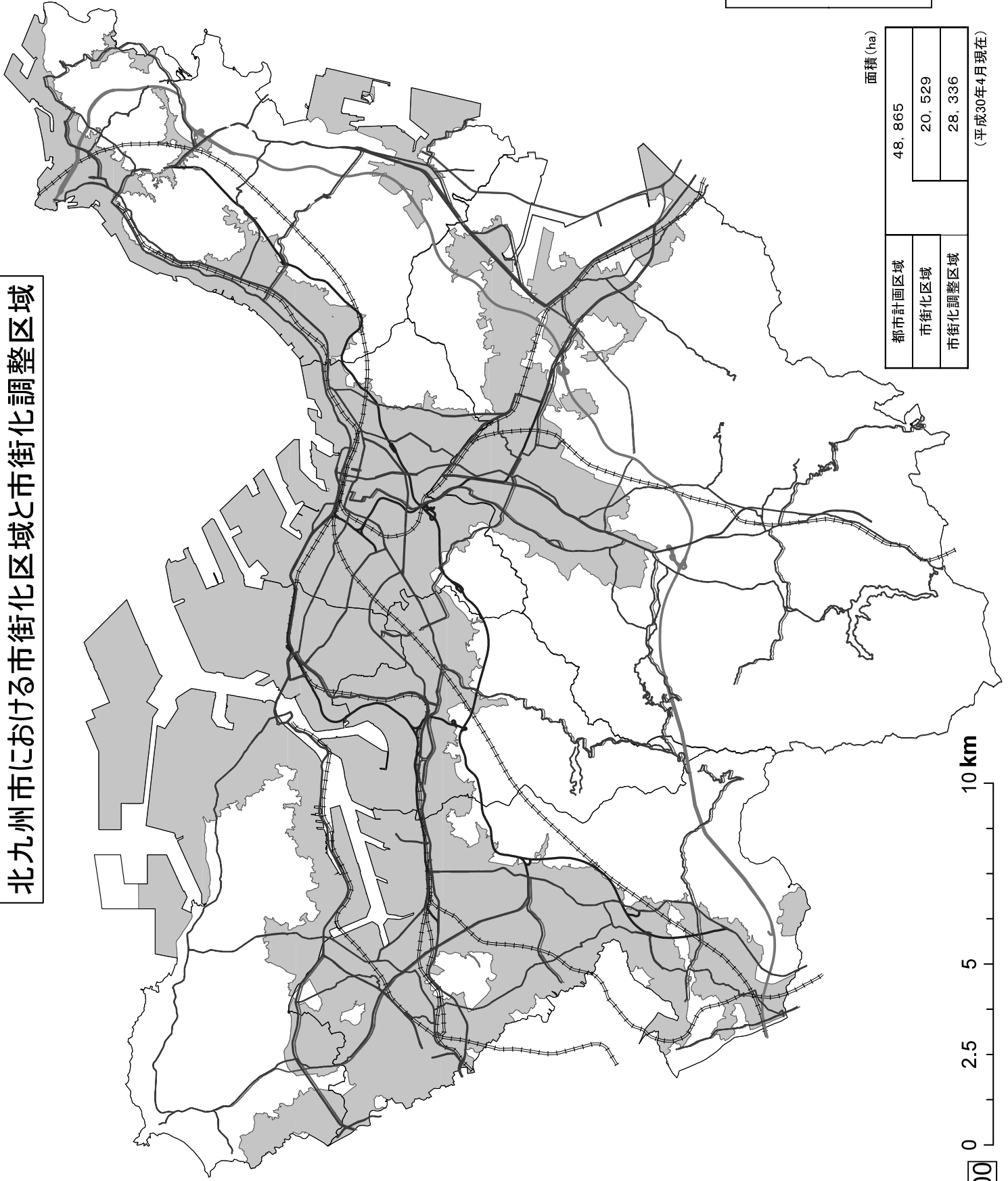
【定期的な見直し】 区域区分の大枠を決める作業として、概ね5年ごとの都市計画基礎調査の結果を踏まえ、将来計画人口のフレームを算定し、これを都市計画に位置づけることで、農林行政等と調整。

【随時の見直し】 定期的な見直しの時点に加え、人口フレームの範囲内で、具体的な地区について、計画的な整備の見直し等が明らかになった段階で、随時、見直し。

北九州市における市街化区域と市街化調整区域

資料 2

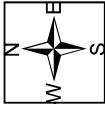
- 凡例
- 道路(国県)
 - 九州縦貫自動車道
 - 都市高速
 - 主要地方道
 - 鉄道
 - 行政区界_2010_seikai
 - 区域区分
 - 市街化区域
 - 市街化調整区域



面積 (ha)

都市計画区域	48,865
市街化区域	20,529
市街化調整区域	28,336

(平成30年4月現在)



1:100,000

10 km

5

2.5

0

居住誘導区域

5

- 凡例
- 市街化区域
 - 公共交通軸
 - 居住誘導区域

