

第4章 客観的評価による候補地の抽出

4－1．区域区分の現状分析

- (1) 目的
- 本市では、計画的に市街化を進める「市街化区域」と、自然環境や農地などを守るために市街化を抑制する「市街化調整区域」とを区分し都市計画を進めてきた。
- しかし近年、人口減少が進み社会情勢も変化していく中で、現在の区域区分の見直しの必要性が高まってきた。
- これらの背景を踏まえ、次回以降の区域区分見直しに向け、客観的評価による見直し候補箇所の抽出（簡易抽出）を行った。
- 今後は専門小委員会等の意見や地権者等へのアンケート結果を踏まえ、見直し候補地の検討を進めることとする。

(2) 検討内容

- 1) 評価指標
- 市街化区域の市街地の評価を行う上で適切と考えられる指標で、GISによる収集・加工が可能なデータ(※)について、国勢調査、国土数値情報や、都市計画基礎調査（H27～28）等により整理を行う。
- 評価指標については、①安全性、②利便性、③集積性、④社会環境、⑤経済性、⑥自然環境といった観点から指標の抽出を行った。
- ※平成29年度時点で収集したデータであり、それぞれの調査時期は異なる。

2) 評価基準

それぞれの指標について「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」などに示される評価指標や数値基準を参考に検討し、メッシュデータ化を行い、メッシュの数値区分による評価や、都市計画的に一般化された数値資料などを基に市街化区域として不適切なエリアが洗い出されるような指標について検討を行った。

4－2．評価指標

評価指標については、(1) 安全性、(2)利便性、(3)集積性、(4)社会環境、(5)経済性、(6)自然環境の観点から指標の抽出を行った。

◇市街地評価指標

区分		指標名	出典	備考
(1) 安全性	土砂災害	①土石流災害（危険渓流、区域）	国土数値情報	
		②急傾斜地崩壊危険（箇所、区域）	国土数値情報	
		③地すべり危険（箇所、区域）、 がけ崩れ・地滑りの発生日点	都市計画基礎調査	
		④土砂災害指定区域（面積率）	①～③を合成	
		⑤宅地造成等規制区域（面積率）	市独自調査	
		⑥平均標高	国土数値情報	
		⑦平均傾斜度	国土数値情報	
	水害	⑧既往水害の発生（件数）	都市計画基礎調査、国土 数値情報	
		⑨浸水想定区域（面積率）		
	公害	公害の発生源	都市計画基礎調査	非採用
避難	⑩（指定）避難場所までの距離	都市計画基礎調査		
	⑪4m未満道路延長	都市計画基礎調査		
(2) 利便性	公共交通	⑫鉄道駅までの距離	国土数値情報	
		⑬バス停までの距離	都市計画基礎調査	
		⑭バス運行本数（バスルート）	都市計画基礎調査	
		⑮公共交通利便性	⑫、⑬、⑭を合成	
	道路交通	⑯道路交通利便性の評価	都市計画基礎調査等	
	買物	⑰商業施設までの距離(延床1,000㎡以上)	都市計画基礎調査	
	健康福祉	⑱病院までの距離（病床数200床以上）	都市計画基礎調査	
		福祉施設までの距離(収容人数200人以上)	都市計画基礎調査	非採用
	公共施設	⑲商業施設・病院の利便性	⑰、⑱を合成	
(3) 集積性	人口・世帯	⑳人口密度 現在（2015）将来（2035）	国勢調査、国土数値情報	
		㉑人口増減率、将来人口増減率	国土数値情報	
	(4) 社会環境	住宅	㉒昭和56年以前住宅率（老朽化率）	都市計画基礎調査
㉓50年以上経過した老朽住宅率			都市計画基礎調査	
㉔空家率の状況			市独自調査等	
高齢者偏在		㉕高齢化率	国土数値情報	
		土地利用	㉖未利用宅地率	都市計画基礎調査
㉗田畑土地利用率			都市計画基礎調査	
(5) 経済性	地価	㉘地価公示、県基準地価	国土数値情報	
		㉙地価変動率	国土数値情報	
	宅地造成費	㉚傾斜による宅地造成費	国土数値情報	
(6) 自然環境	自然環境保 全	㉛自然公園区域	国土数値情報	
		㉜緑地保全地区	市独自調査	
		㉝鳥獣保護区	国土数値情報	
		㉞風致地区	市独自調査	

4－3．評価基準

評価基準については、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」などに示される評価指標や数値基準を参考に検討を行った。

◇市街地評価指標の評価基準

区分		指標名	評価判断基準等
(1) 安全性	土砂災害	①土石流災害（危険溪流、区域）	指定区域内は、一律マイナス評価
		②急傾斜地崩壊危険（箇所、区域）	地域、箇所指定区域は、一律マイナス評価 ※急傾斜地法（傾斜度30度以上）
		③地すべり危険（箇所、区域）、 がけ崩れ・地滑りの発生日点	指定区域内は、一律マイナス評価
		④土砂災害指定区域（面積率）	面積率が1以上の地区は危険性が高いと判定
		⑤宅地造成等規制区域（面積率）	面積率が60%以上の地区は開発不適と判定
		⑥平均標高	標高60m以上区域は開発不適と判定 ※福岡市は標高60m以上の地域の開発を抑制
		⑦平均傾斜度	平均傾斜度10度以上は開発不適と判定 ※10度以上不適（岸和田市丘陵地整備計画） ※盛土段切り必要勾配15度（宅地防災マニュアル）
	水害	⑧既往水害の発生（件数）	発生件数5件以上は災害の危険性が高いと判定
		⑨浸水想定区域（面積率）	浸水想定区域内面積により40%以上の地区は水害危険性が高いと判定
	公害	公害の発生源	北九州市全域のため指標には不適
	避難	⑩指定避難場所までの距離	指定避難所より500m圏外の地区が評価が低いと判定 ※避難所設置基準概ね2km圏内 ※避難路（幅員15m以上）設置基準500m以内（都市防災実務ハンドブック
		⑪4m未満道路延長	※市全体の4m未満道路延長率＝21.9%を参考に、特に60%以上の地区は評価が低いと判定
(2) 利便性	公共交通	⑫鉄道駅までの距離	鉄道駅から500m圏外は不便地区として評価
		⑬バス停までの距離	バス停から300m圏外は不便地区として評価
		⑭バス運行本数（バスルート）	1日運行本数60本未満バス停は相対的に利便性が低い（北九州市では政令市であることも考慮し、日60本以上（おおむね30分に1本以上の運行頻度のイメージ）の区分により評価）
	道路交通	⑯道路交通利便性の評価	高速道路ICからの距離、幹線道路（国、主要県道、4車線以上道路）からの距離は道路交通としての利便性が高い地区として評価 ICより500m圏内 ※市街化調整区域地区計画要件

区分		指標名	評価判断基準等
(2) 利便性	買物	⑰商業施設までの距離	商業施設（1,000㎡）より800m圏外は不便地区と評価 ※800m圏＝徒歩圏（都市構造評価HB）
	健康福祉	⑱病院までの距離	病院より800m圏外は不便地区と評価 ※800m圏＝徒歩圏（同上）
		福祉施設までの距離	福祉施設より800m圏外は不便地区と評価（同上）
		⑲商業施設・病院の利便性	商業施設と病院の距離の組み合わせにより、公共公益施設の利便性を判定
(3) 集積性	人口	⑳人口密度 現在（2015） 将来（2035）	人口密度40人/ha以下の地域は市街化区域として不適 ※都市計画法（平成8年7月26日局長通達）：市街化区域人口密度下限値＝40人/ha
		㉑人口増減率、将来人口増減率	2015/2010（直近5年＝10%以上減少） 2035/2015（将来20年：40%以上減少）
(4) 社会環境	住宅	㉒昭和56年以前住宅率（老朽化率）	1981年（新耐震）以前住宅率：60%以上 全市：1981（S56）年以前住宅率：42.6%
		㉓50年以上経過した老朽住宅率	50年以上経過住宅率：40%以上 全市：築後50年以上の住宅率＝16.1%
		㉔空家率の状況	空家比率が高い地域（実情に基づき設定） 全市：空家数：7,296件 危険あり空家数：3,397件（平成26年度調査）
	高齢者偏在	㉕高齢化率	高齢化率が高い地域（40%以上） 全市：29.3%（2015）
	土地利用	㉖未利用宅地率	未利用宅地率が高い地域 市街化区域 未利用宅地率＝16.2%
		㉗田畑土地利用率	市街化区域内農地率が高い地域 市街化区域内田畑率＝4.0%
(5) 経済性	地価	㉘地価公示、県基準地価	地価が低い地域（3万円/㎡、10万円/坪）以下
		㉙地価変動率	10%以上下落地区（5年間）
(6) 自然環境	宅地造成費	㉚傾斜による宅地造成費	平均傾斜度15度以上の区域 ・10度以上15度以下：20,100円/㎡、 ・15度以上20度以下：31,900円/㎡
	自然環境保全	㉛自然公園区域	指定地区
		㉜緑地保全地区	指定地区
		㉝鳥獣保護区	指定地区
		㉞風致地区	指定地区

4－4．区域区分の見直し候補地の抽出

(1) 市街化区域から市街化調整区域への見直し候補地の抽出

評価指標別に、それぞれのオリジナルデータを、国土数値情報や平成29年度北九州市都市計画基礎調査などを基に、GISデータとして収集する。これらのデータを用い、詳細な地区別分析が可能なよう、250mメッシュ（地域メッシュの5次メッシュ）へのデータ変換を行った。

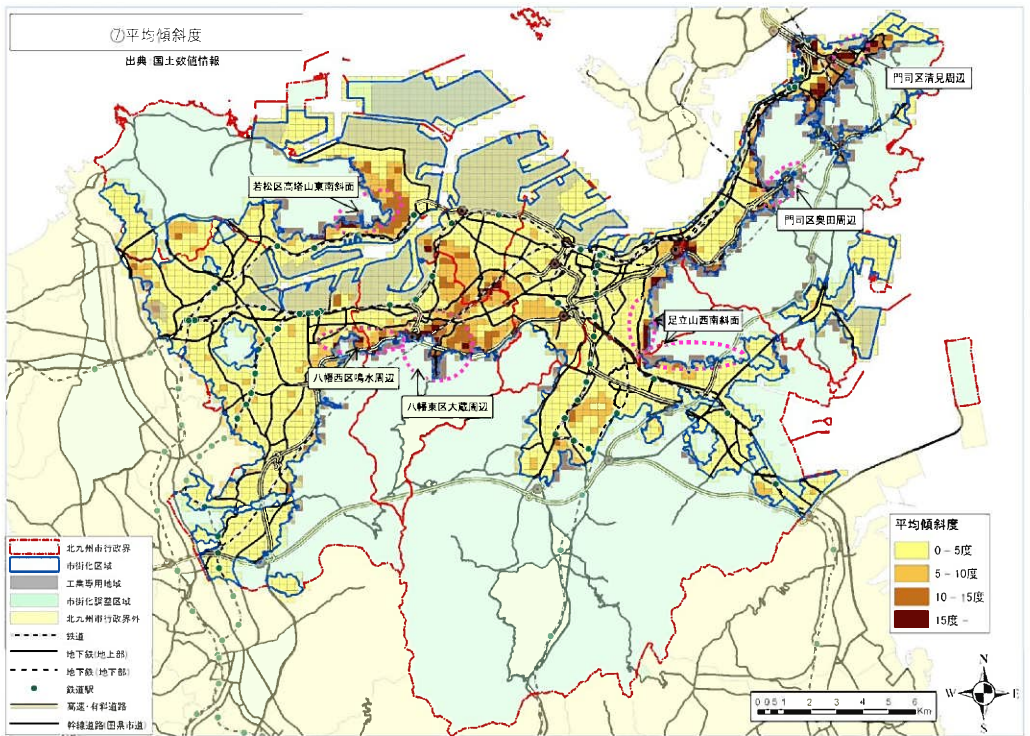
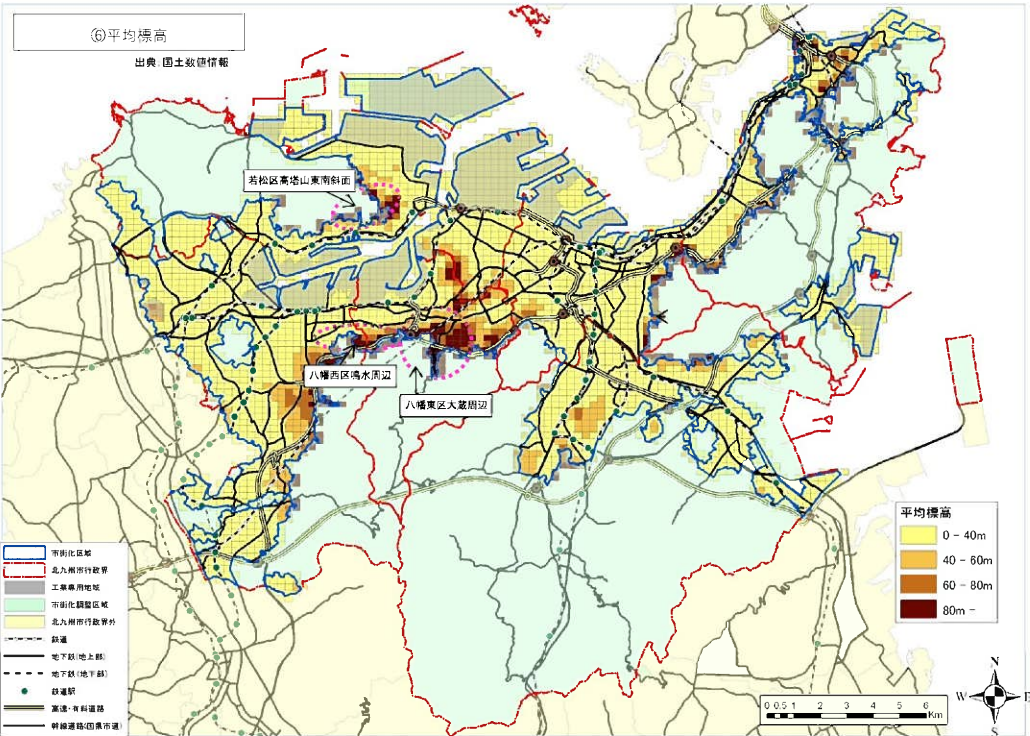
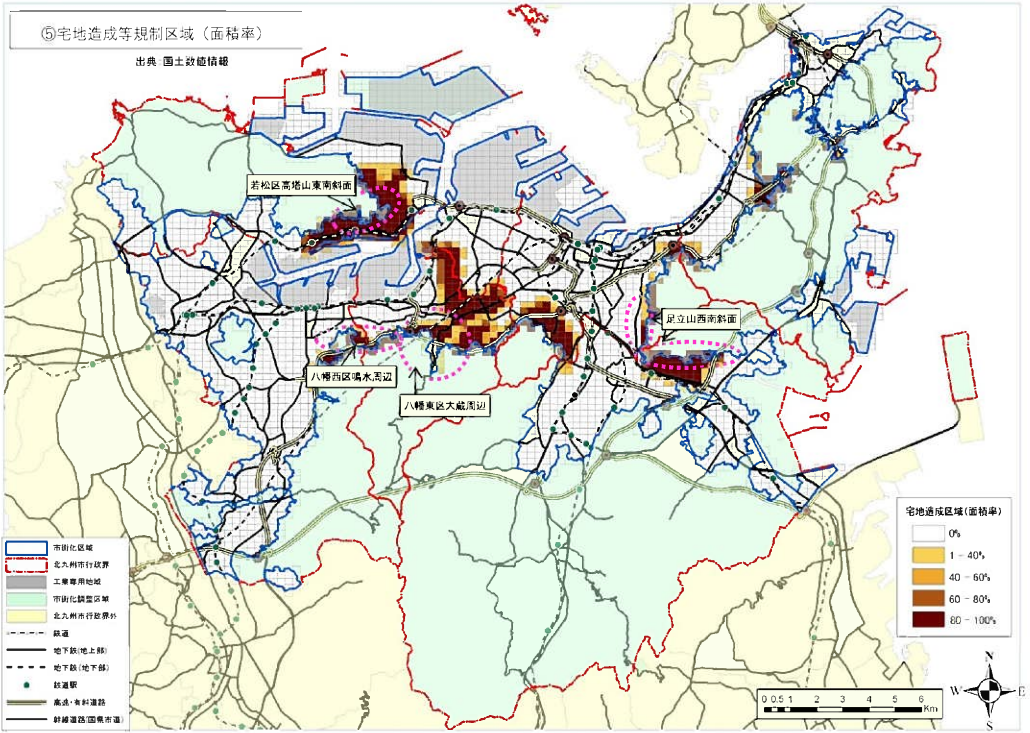
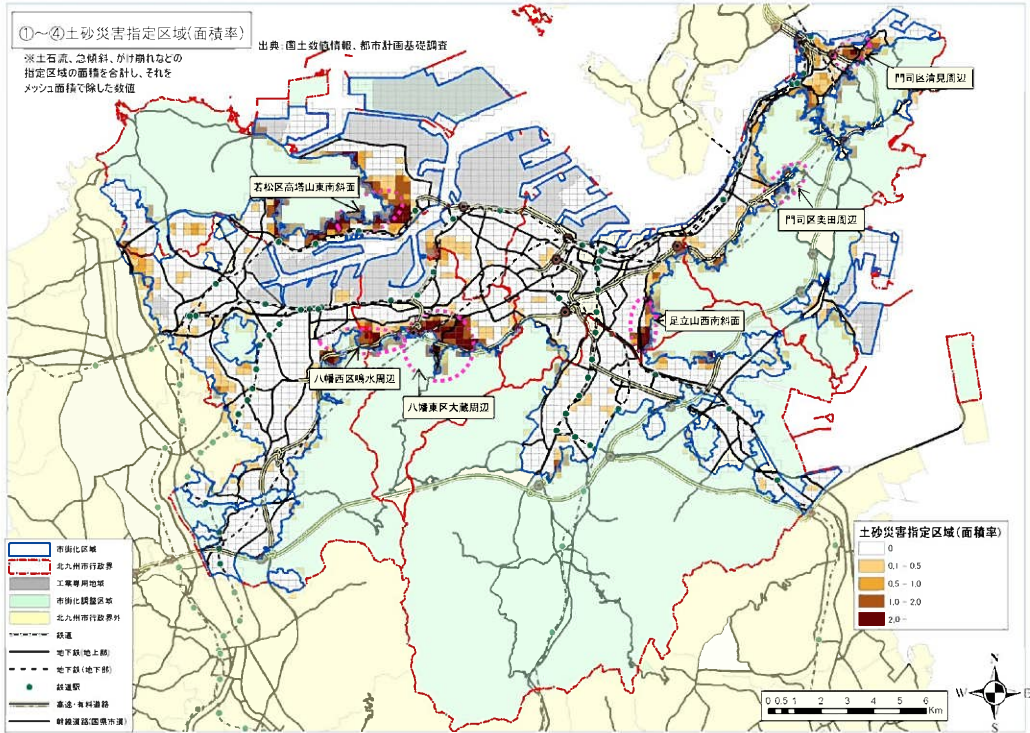
安全性

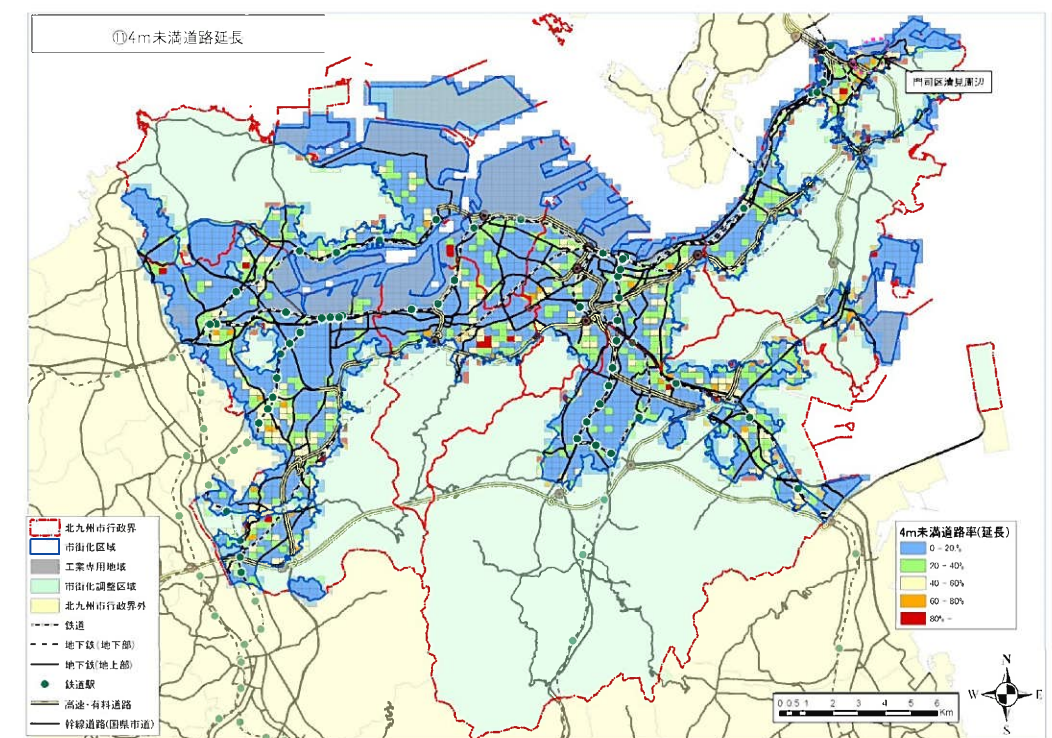
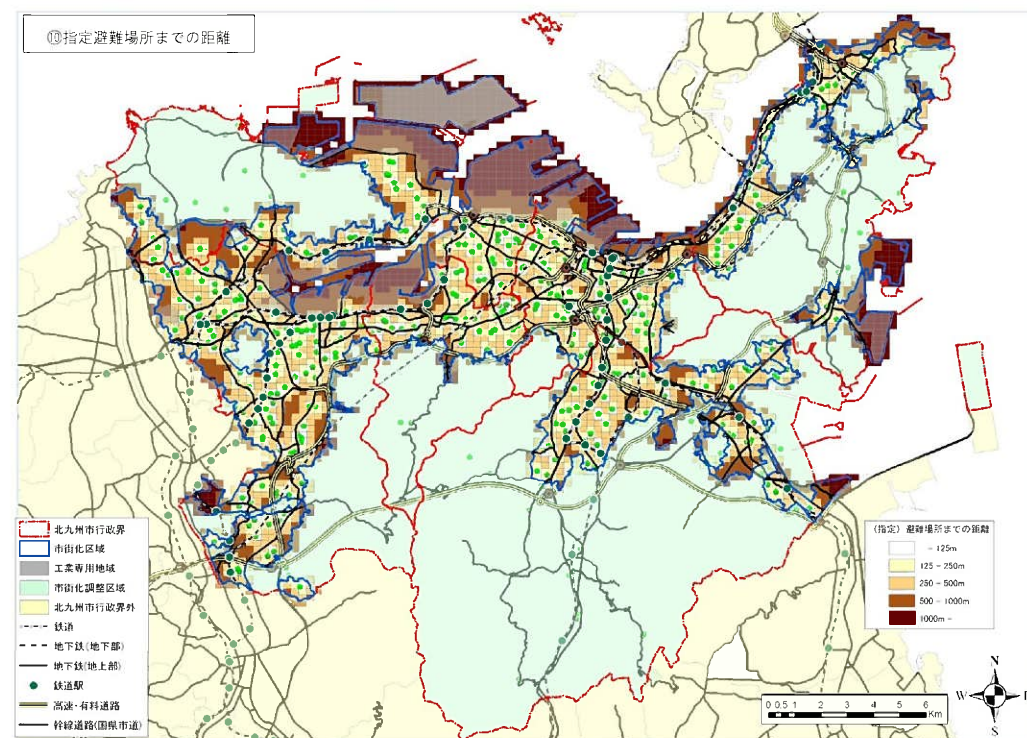
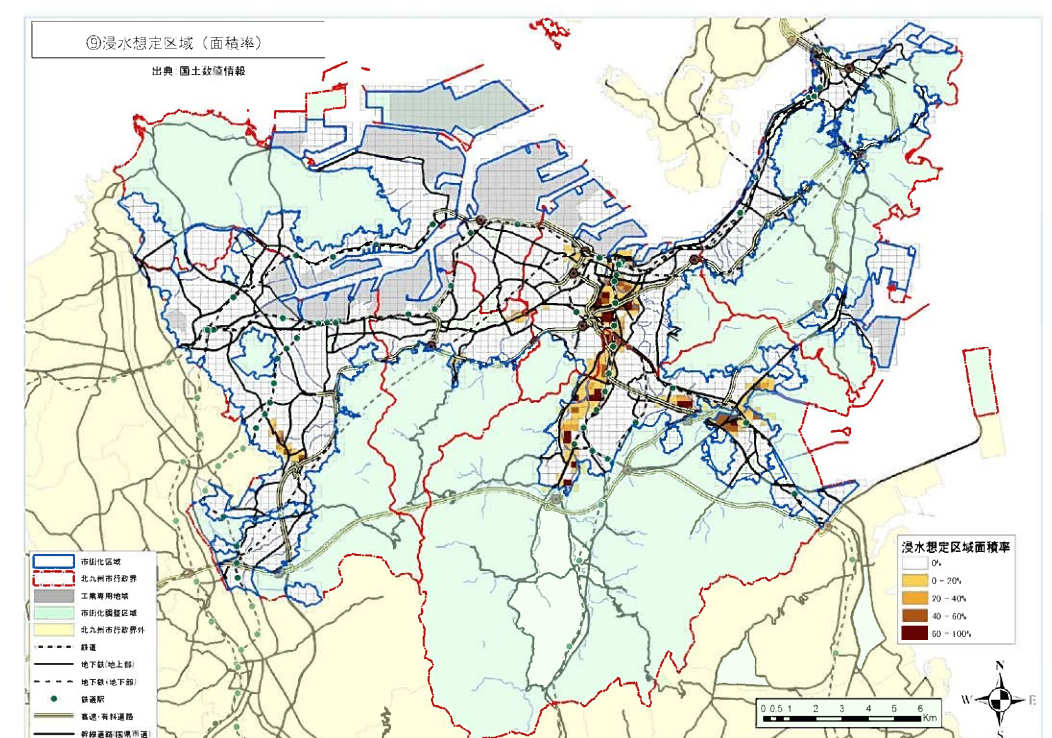
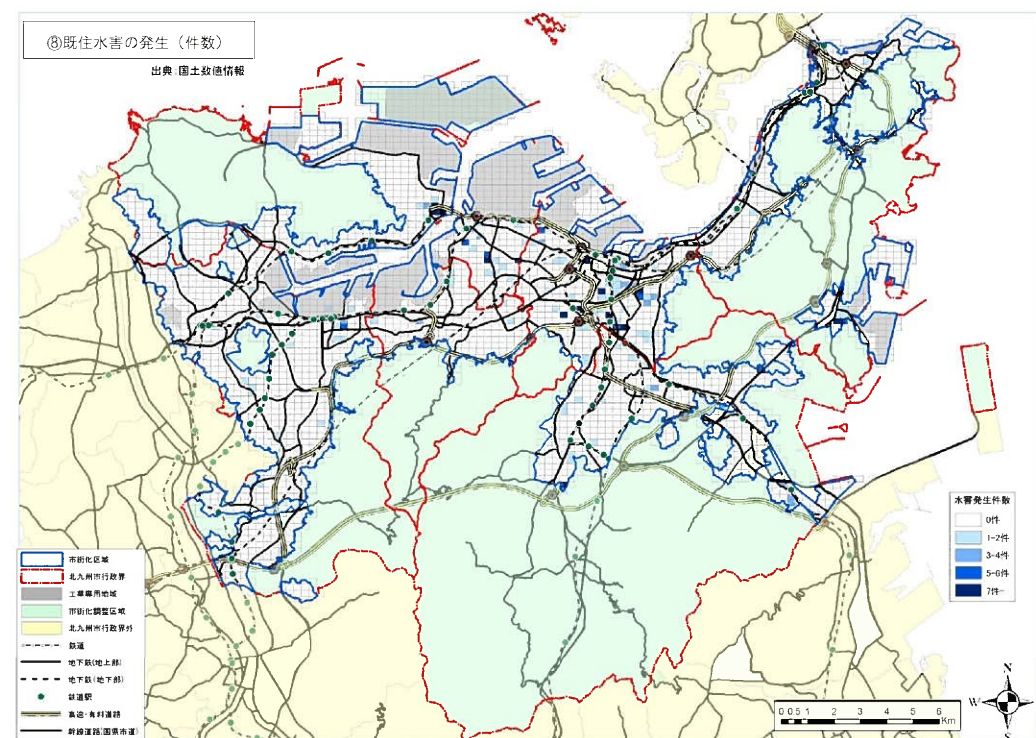
《指標》

- ①～④土砂災害指定区域（面積率）
- ⑤宅地造成等規制区域（面積率）
- ⑥平均標高
- ⑦平均傾斜度
- ⑧既往水害の発生（件数）
- ⑨浸水想定区域（面積率）
- ⑩指定避難場所までの距離
- ⑪4m未満道路延長

《特徴》

- ・安全性の評価が低い地区は、全体的に山麓につながる市街化区域縁辺部で見られる。
- ・門司区清見、同奥田周辺、小倉北区・小倉南区の足立山西南周辺、八幡東区大蔵周辺、八幡西区鳴水周辺（帆柱山系北斜面）、若松区高塔山東南斜面の評価が低い。





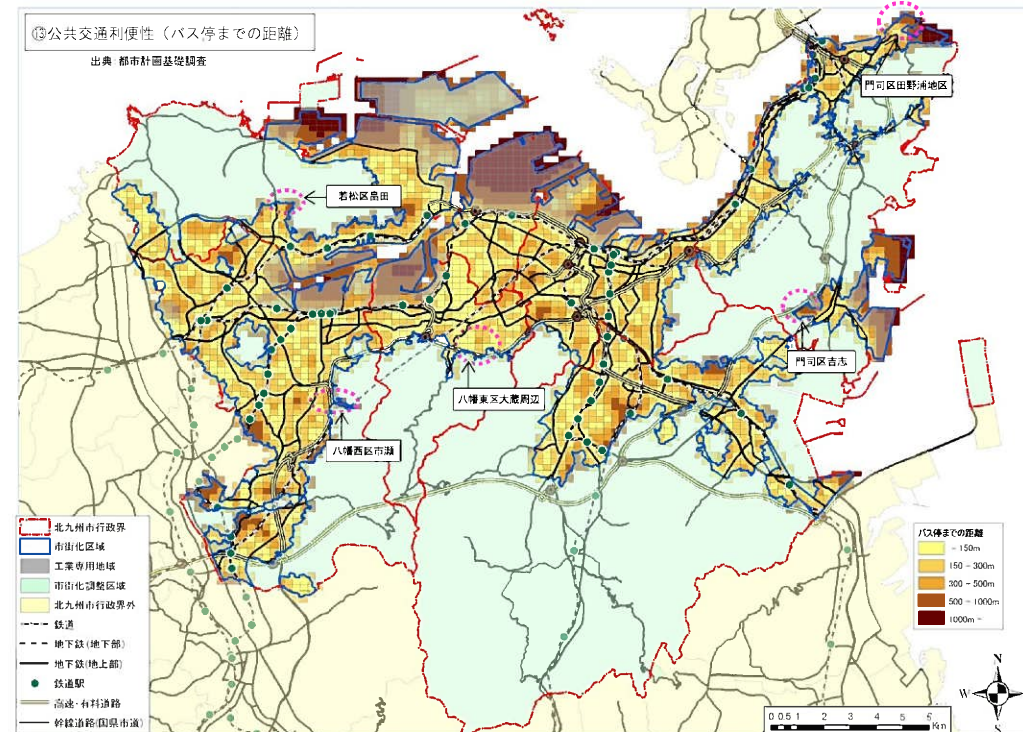
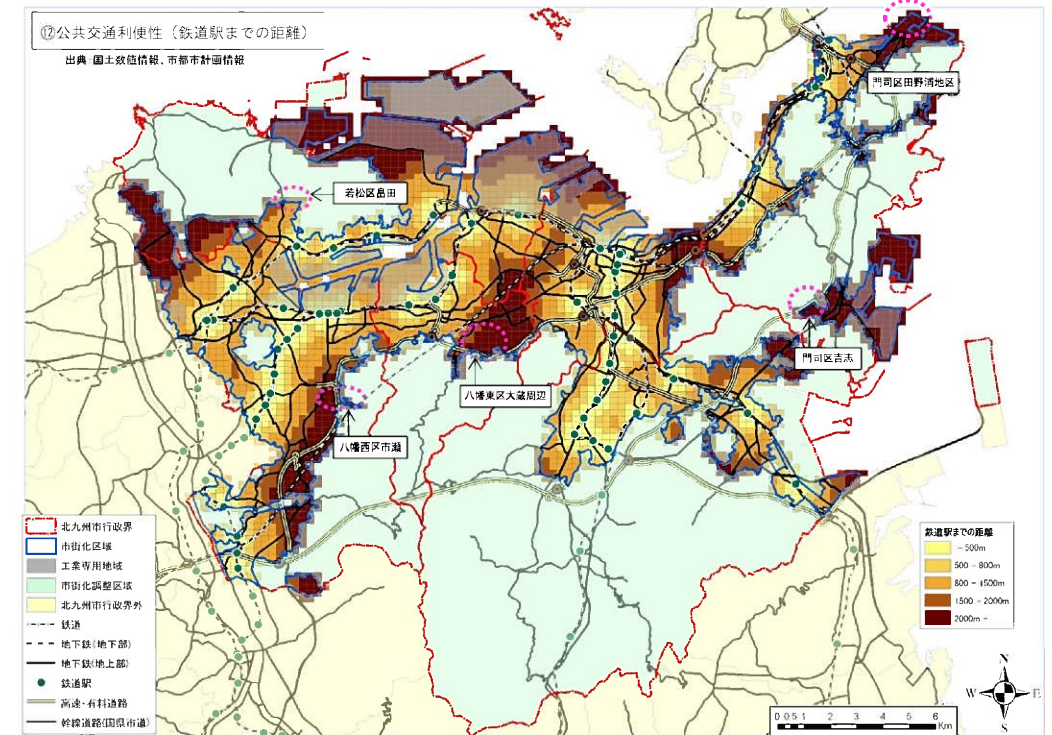
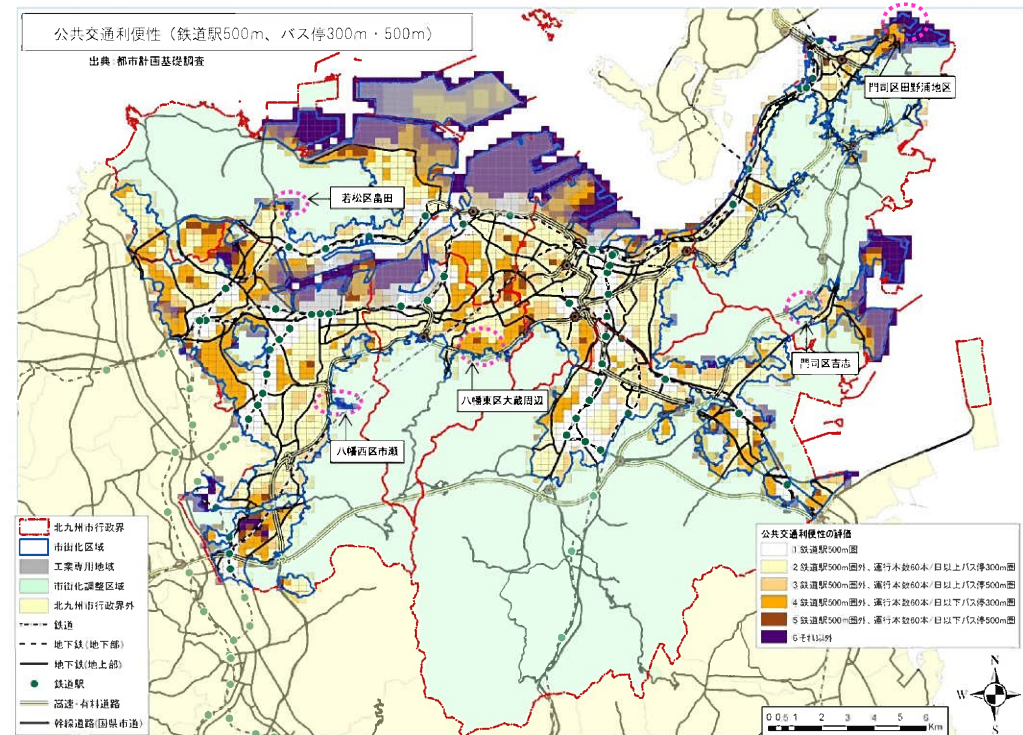
利便性

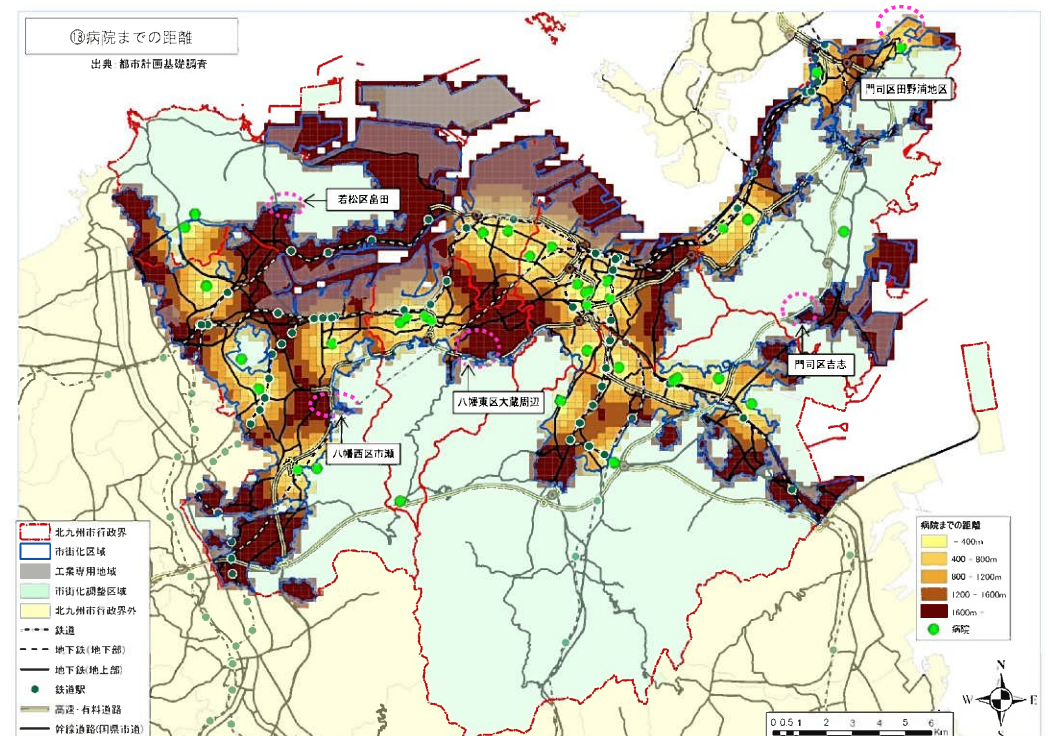
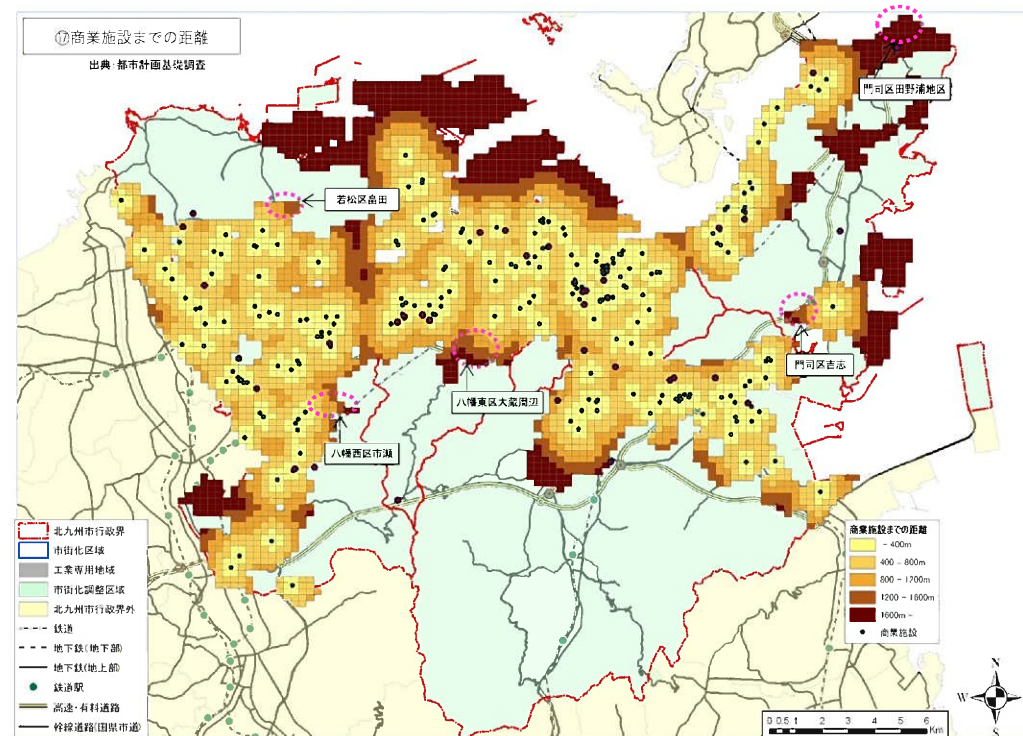
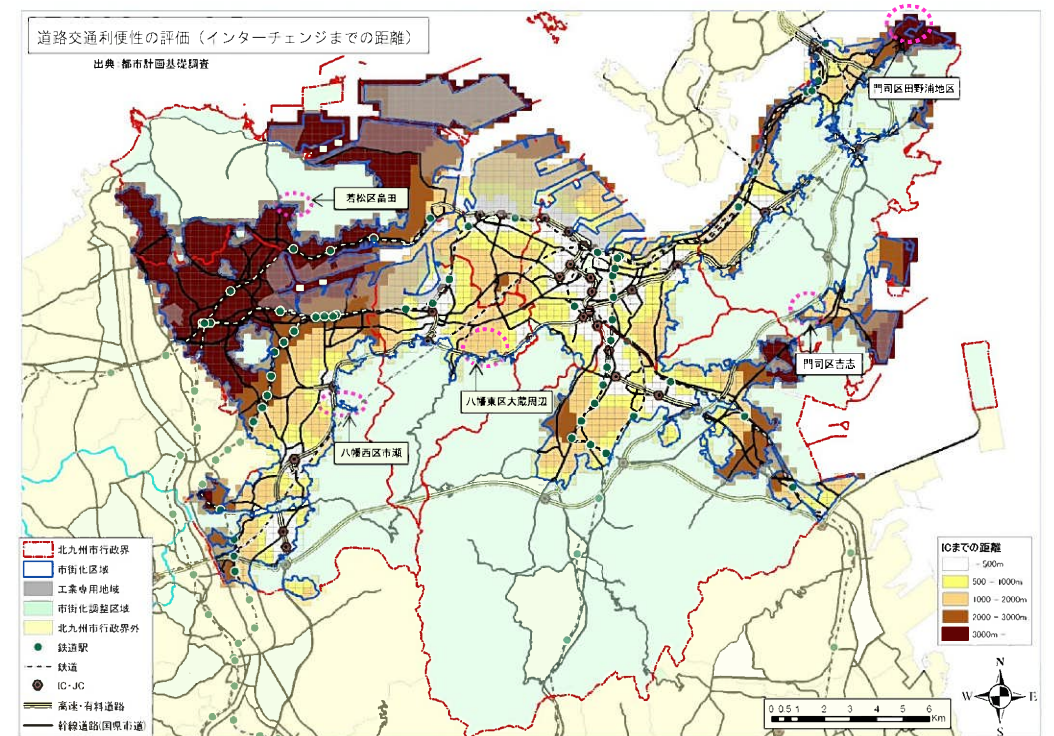
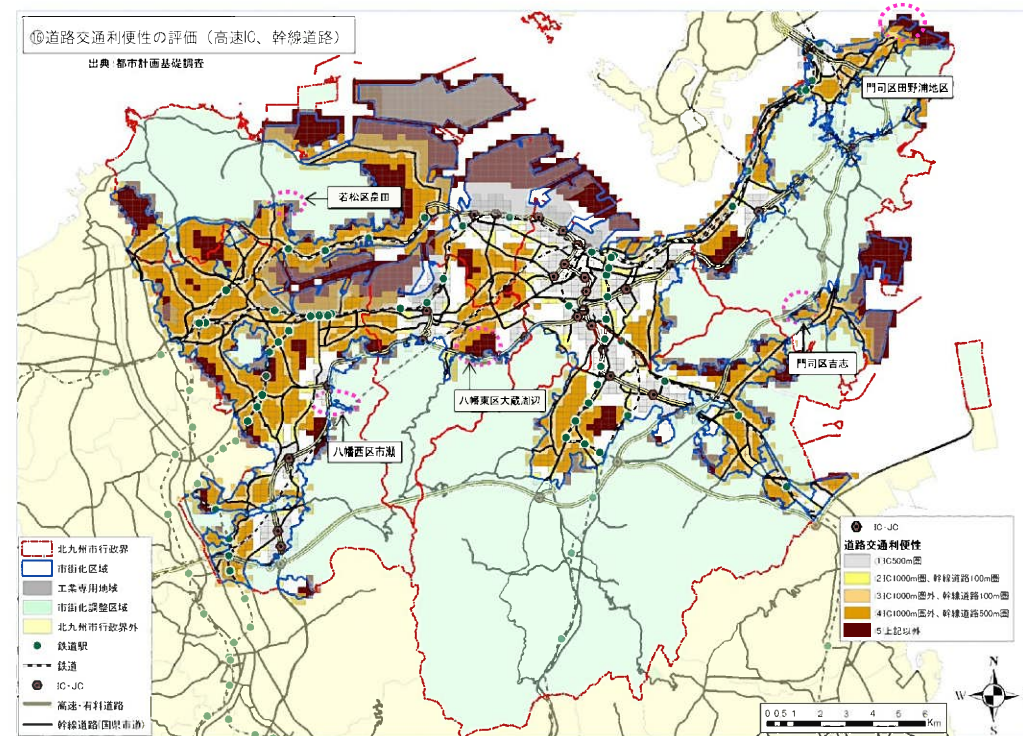
《指標》

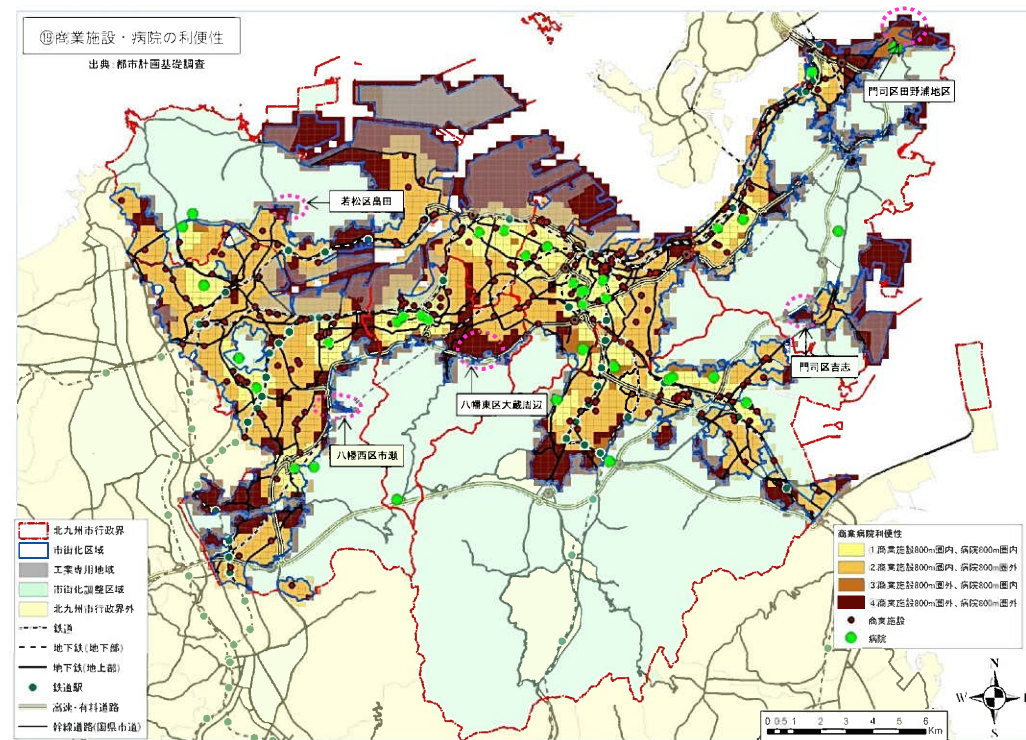
- 公共交通利便性
(鉄道駅500m、バス停300・500m)
- ⑫公共交通利便性
(鉄道駅までの距離)
- ⑬公共交通利便性
(バス停までの距離)
- ⑯道路交通利便性の評価
(高速IC、幹線道路)
- 道路交通利便性の評価
(インターチェンジまでの距離)
- ⑰商業施設までの距離
- ⑱病院までの距離
- ⑲商業施設・病院の利便性

《特徴》

- ・利便性の評価が低い地区は、市街化区域縁辺部や、谷あいなど細長い区域で評価が低い地区が多くみられる。臨港地区や工業専用地域は、評価が低い住居地区ではないことから、影響は限定される。
- ・門司区田野浦、同吉志、八幡東区大蔵周辺、八幡西区市瀬、若松区畠田などは評価が低い、エリア的にはかなり狭く、総じて市街化区域の交通利便性や公共施設の利便性は高い。







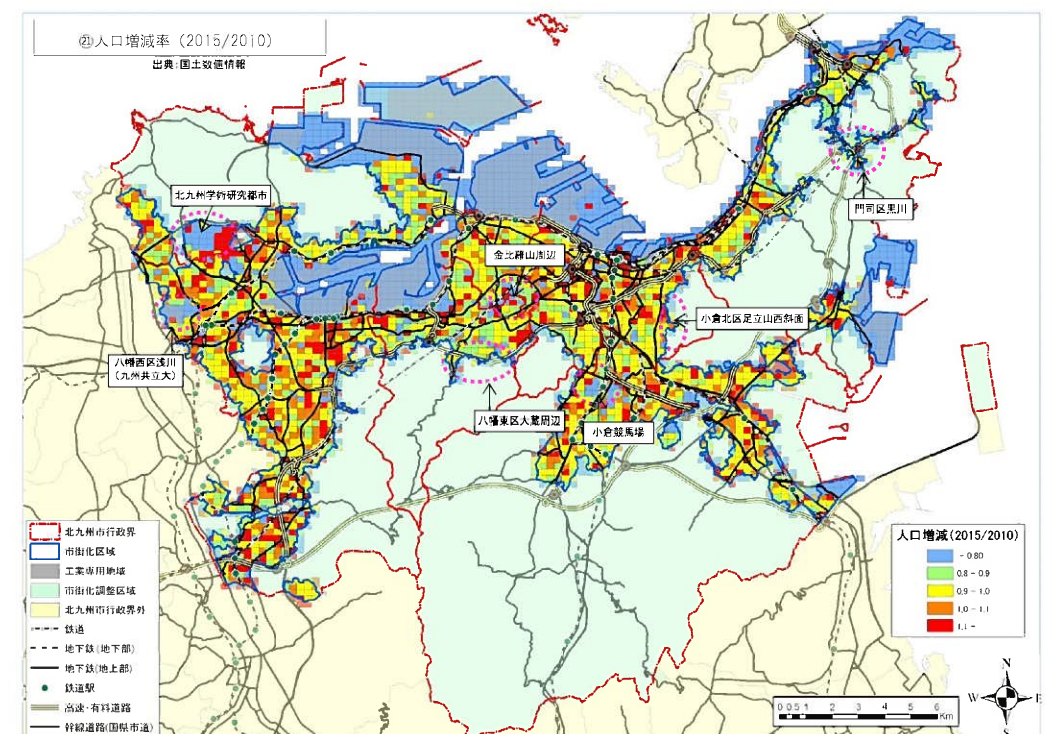
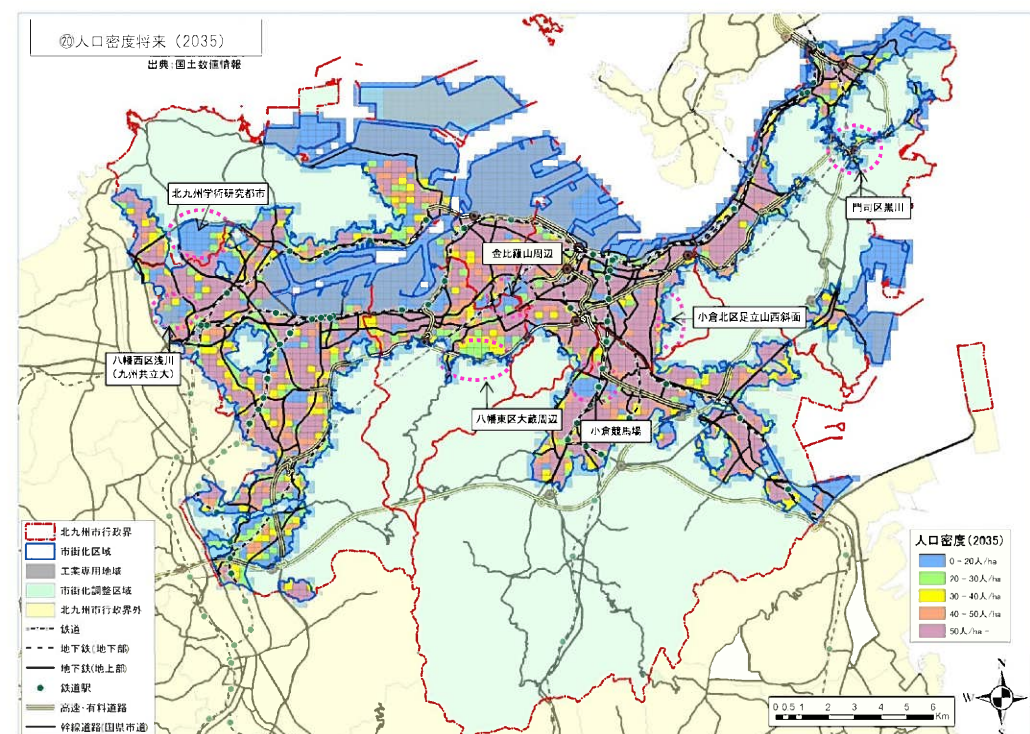
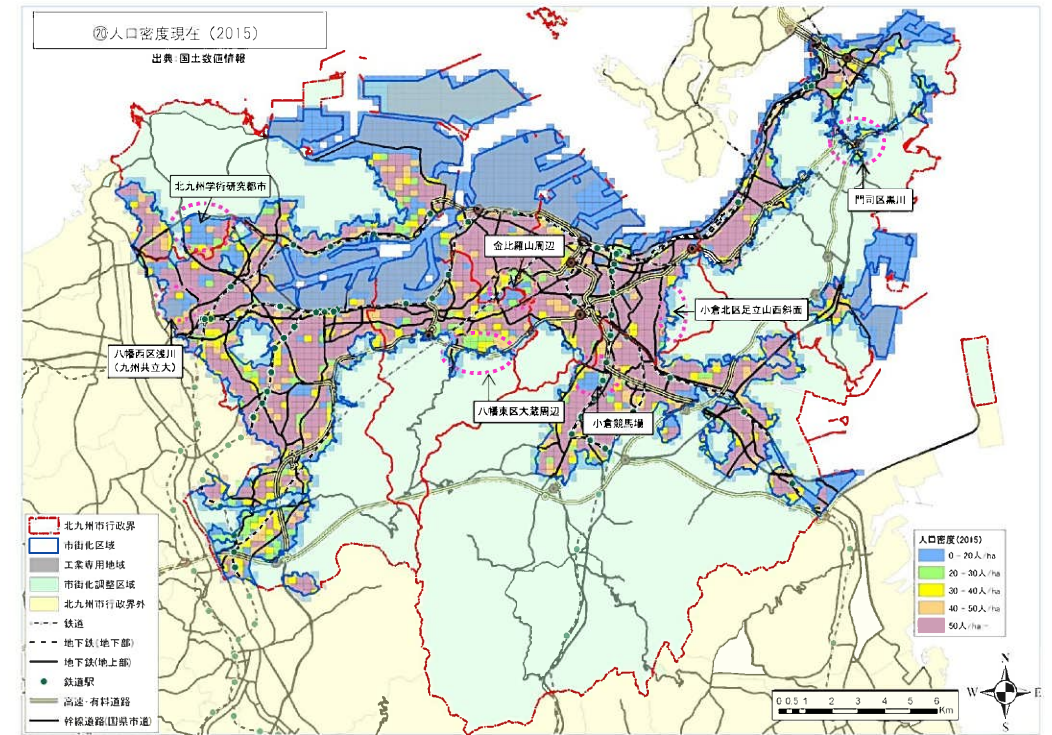
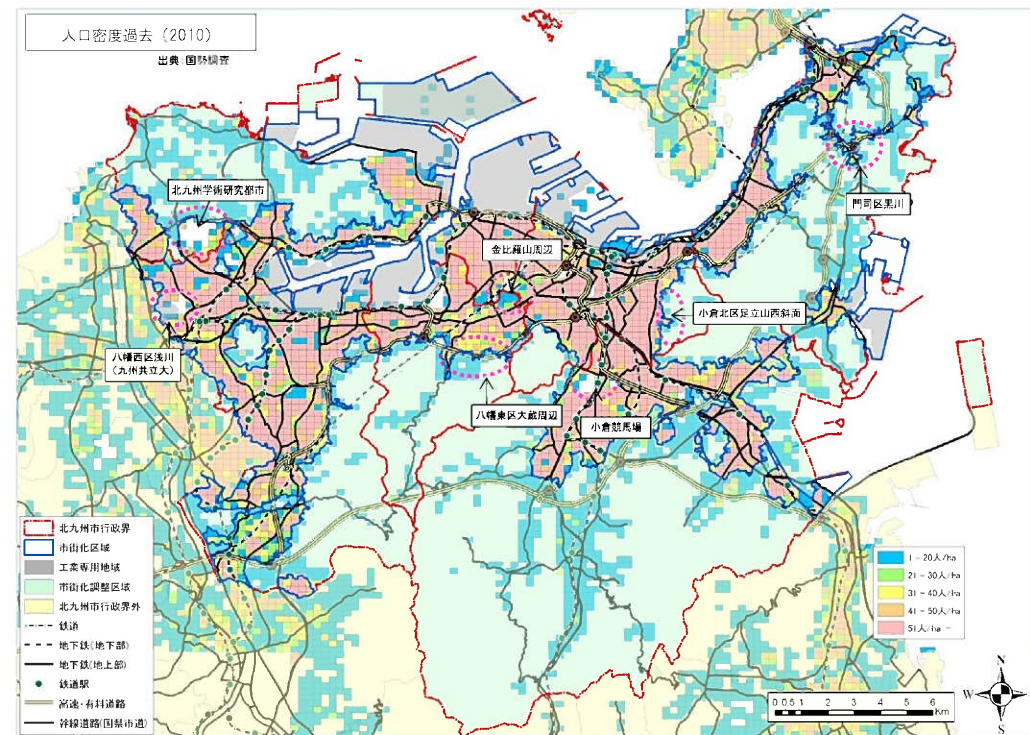
集積性

《指標》

- 人口密度過去（2010）
- ㊶人口密度現在（2015）
- ㊶人口密度将来（2035）
- ㊶人口増減率（2015/2010）

《特徴》

- ・集積性の評価が低い地区は、市内に点在しているが、九州共立大などの教育機関、小倉競馬場などの大規模施設も該当しており、これらを除くと、市街化区域縁辺部の山麓地帯に多く見られる。北九州学術研究都市においては、開発途中のため評価が低くなっている。
- ・門司区黒川、小倉北区足立山西斜面、八幡東区大蔵周辺、金比羅山周辺などで評価が低くなっている。



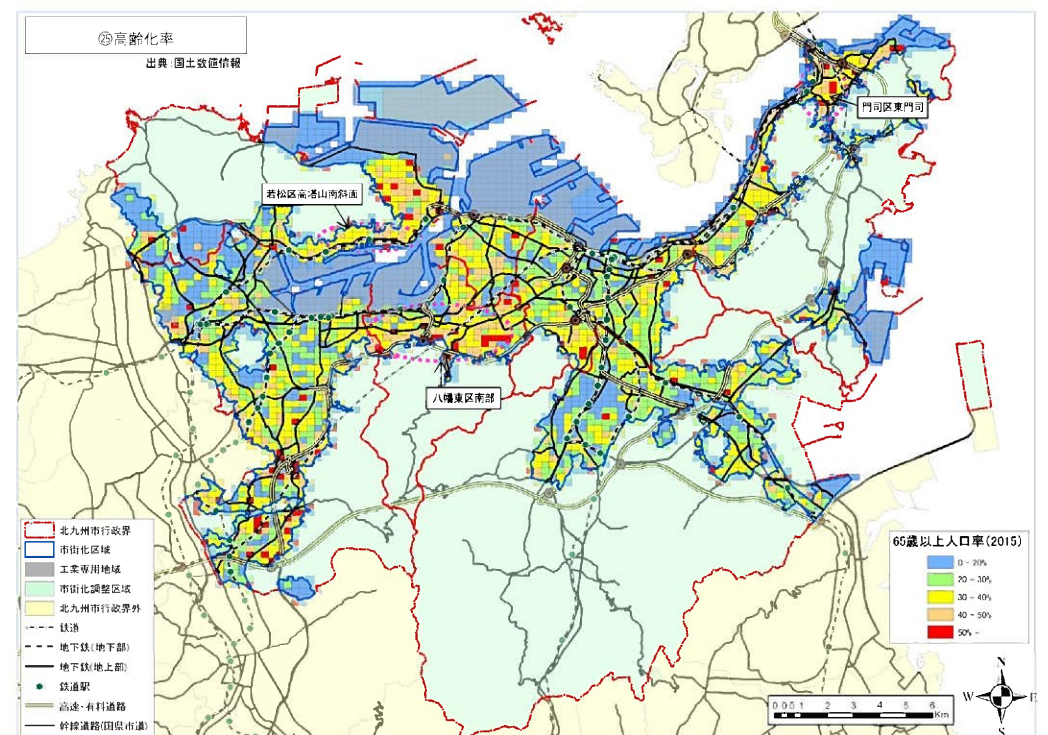
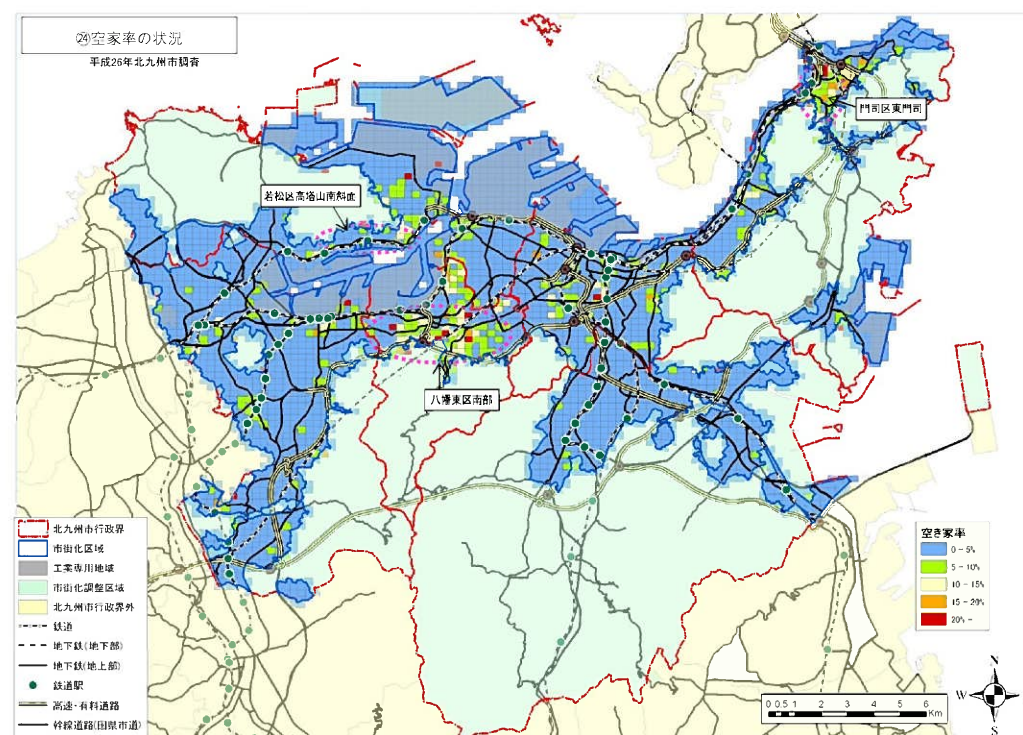
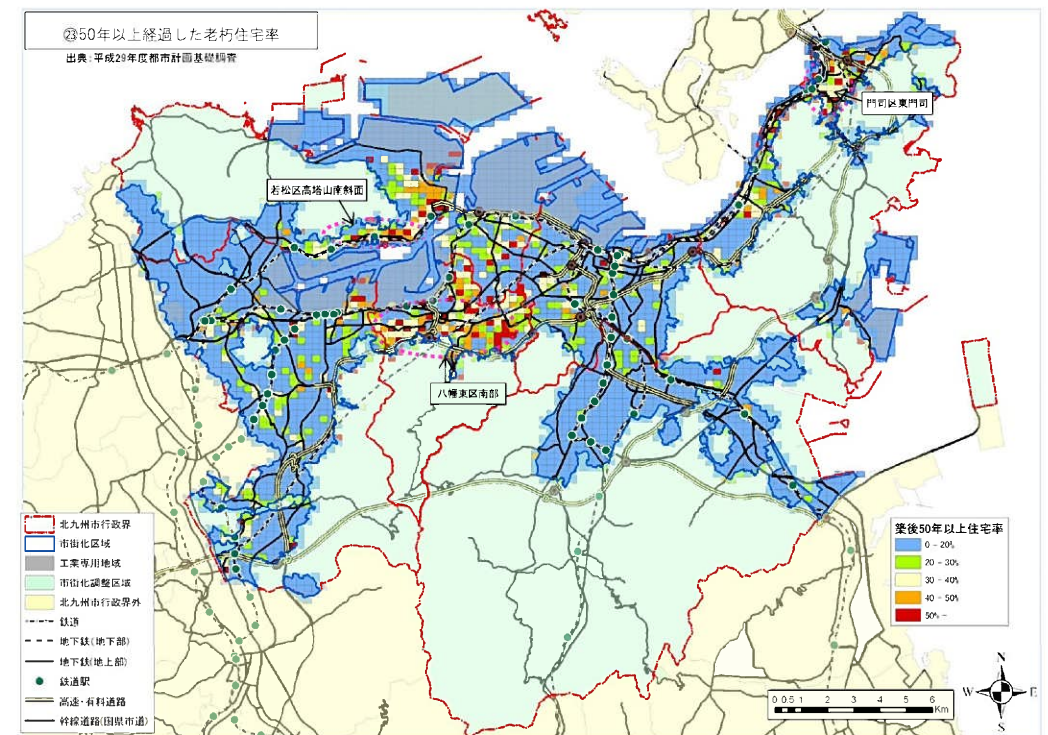
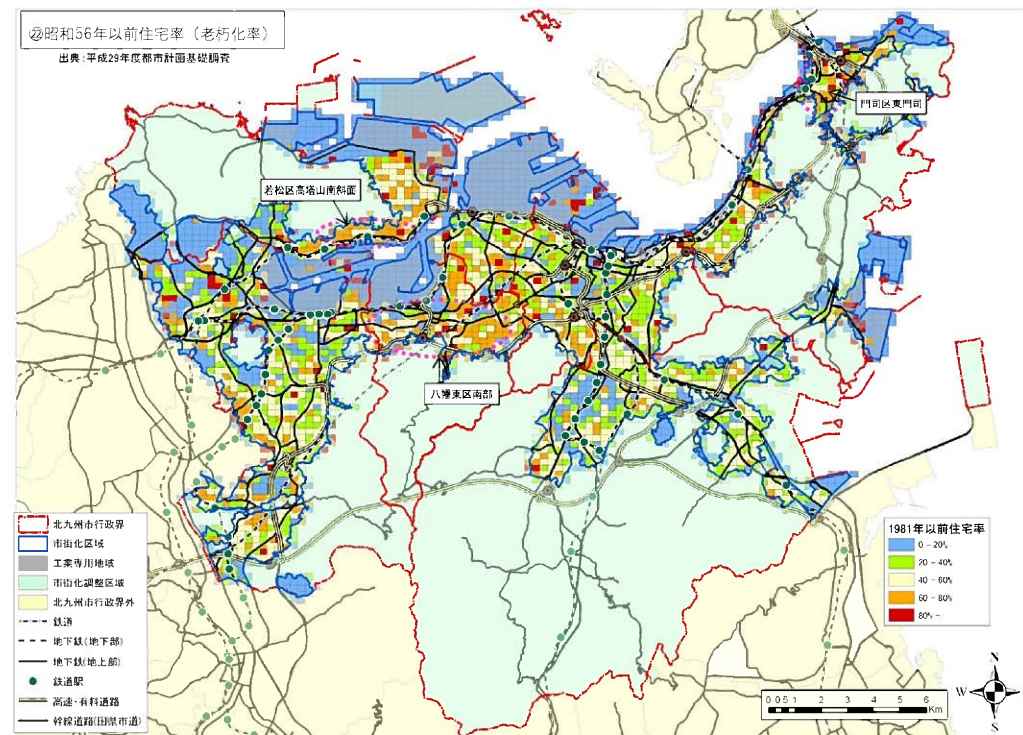
社会環境

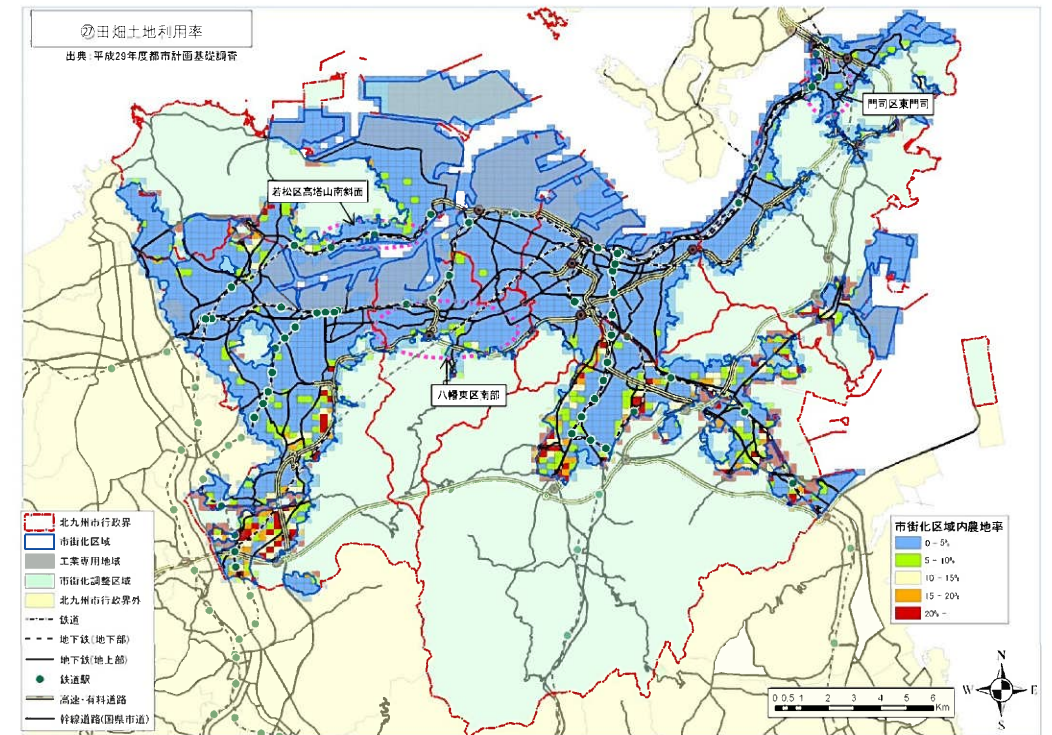
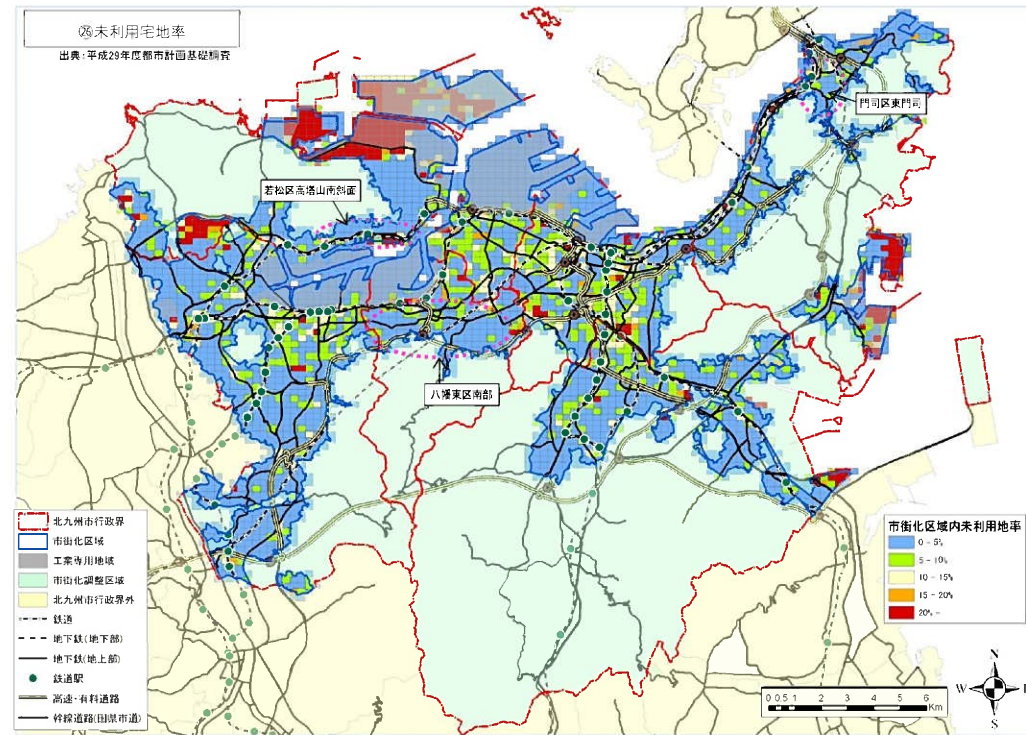
《主な指標》

- ②昭和56年（1981年）以前住宅率（老朽化率）
- ③50年以上経過した老朽住宅率
- ④空家率の状況
- ⑤高齢化率
- ⑥未利用宅地率
- ⑦田畑土地利用

《特徴》

- ・社会環境の評価が低い地区は、大きく3つのエリアが浮かび出てくる。
- ・門司区門司港周辺（東門司地区）、八幡東区の帆柱山系北斜面の広いエリアから枝光方面に広がる丘陵部（八幡東区南部地区）、および若松区高塔山南斜面である。
- ・北九州工業地帯を支えた生産・居住エリア、港湾後背地などが特徴である。





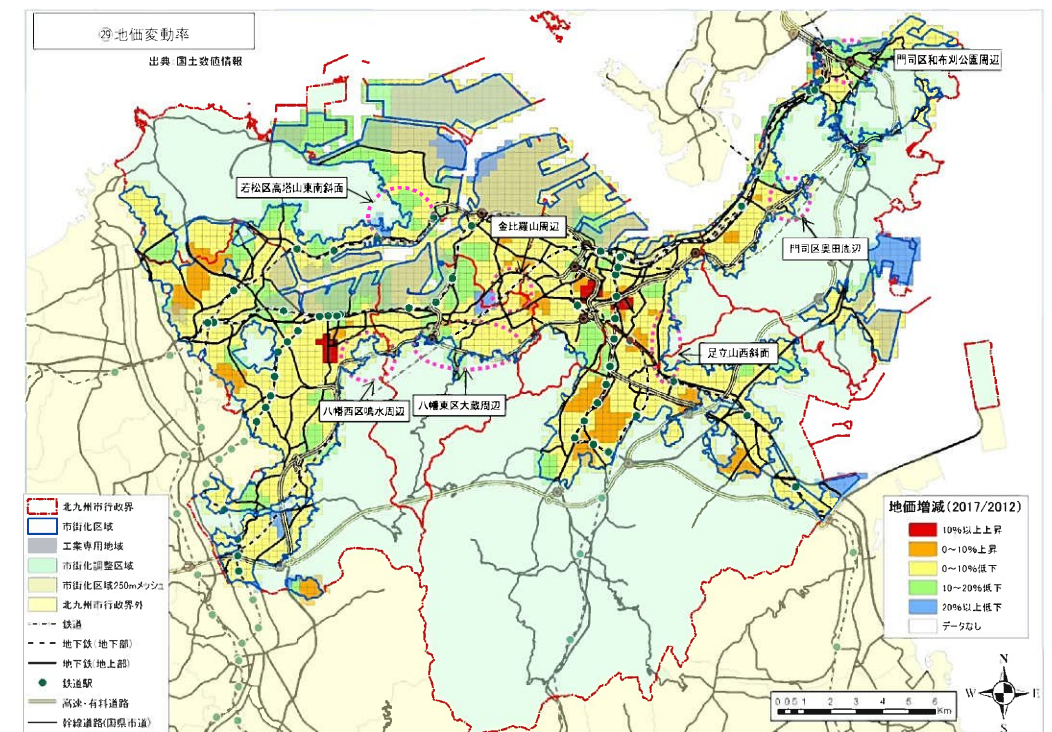
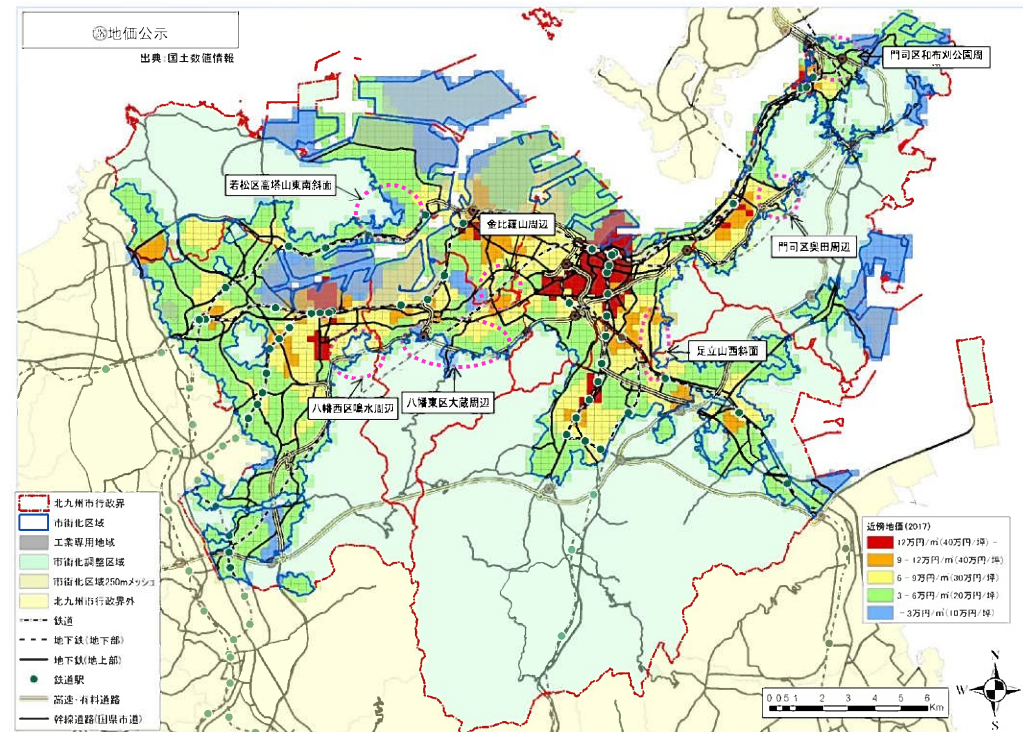
経済性

《主な指標》

- ⑳地価公示
- ㉑地価変動率

《特徴》

- ・経済性の評価は、山麓周辺が低くなる傾向にある。
- ・門司区和布刈公園周辺、同奥田周辺、足立山西斜面、金比羅山周辺、八幡東区大蔵周辺、八幡西区鳴水周辺、および若松区高塔山東南斜面などである。



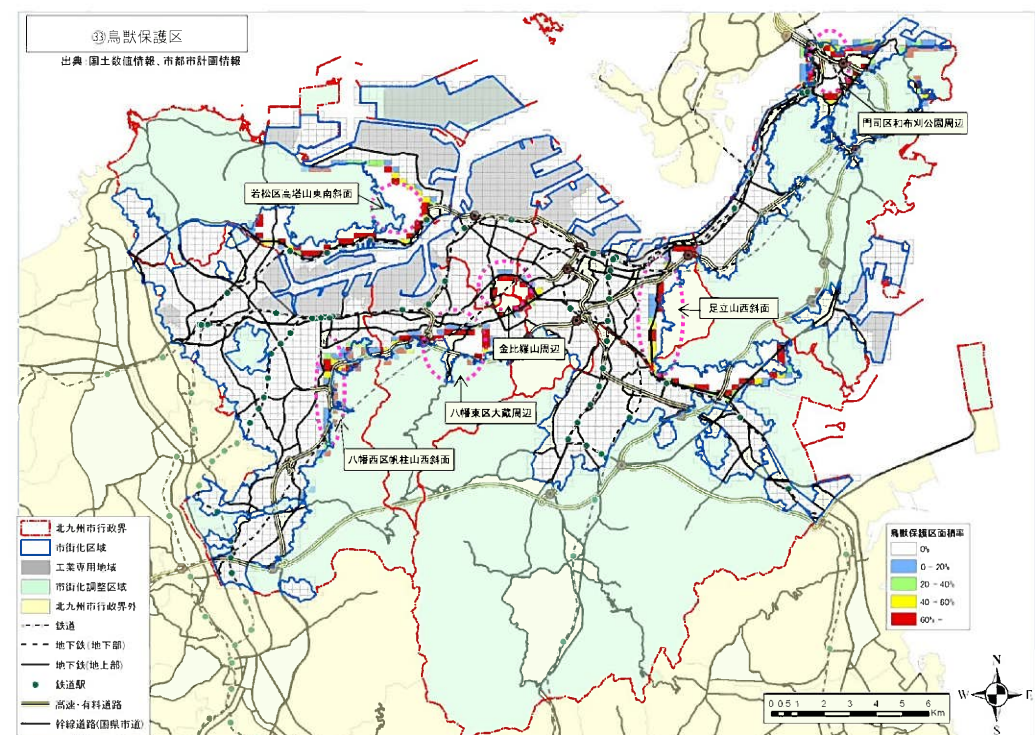
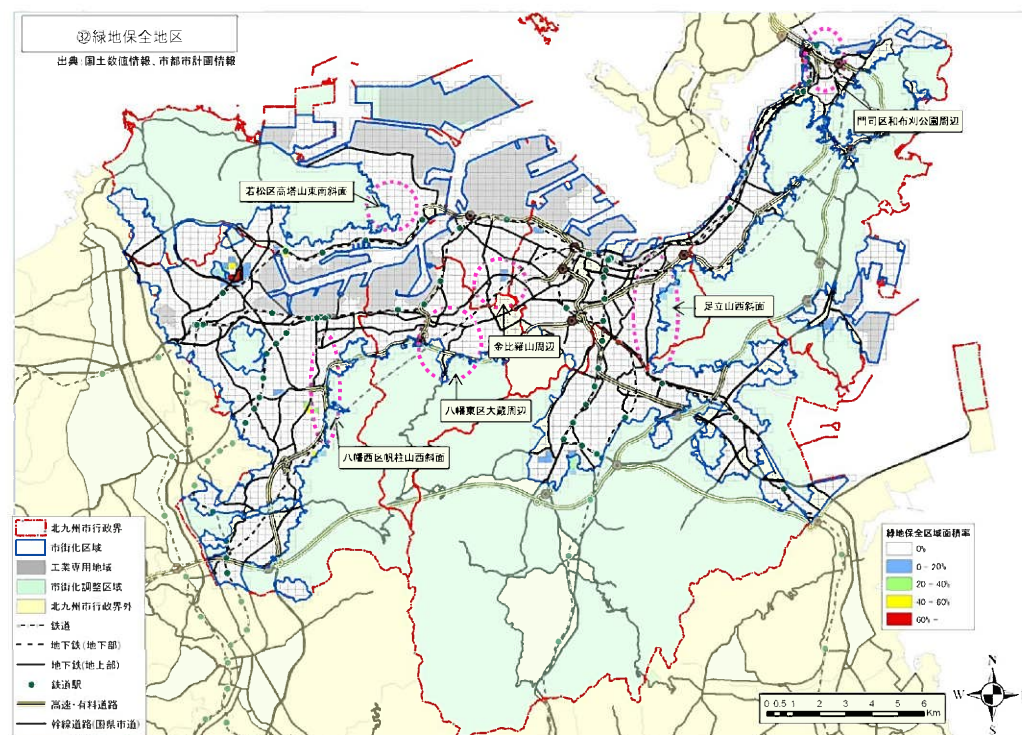
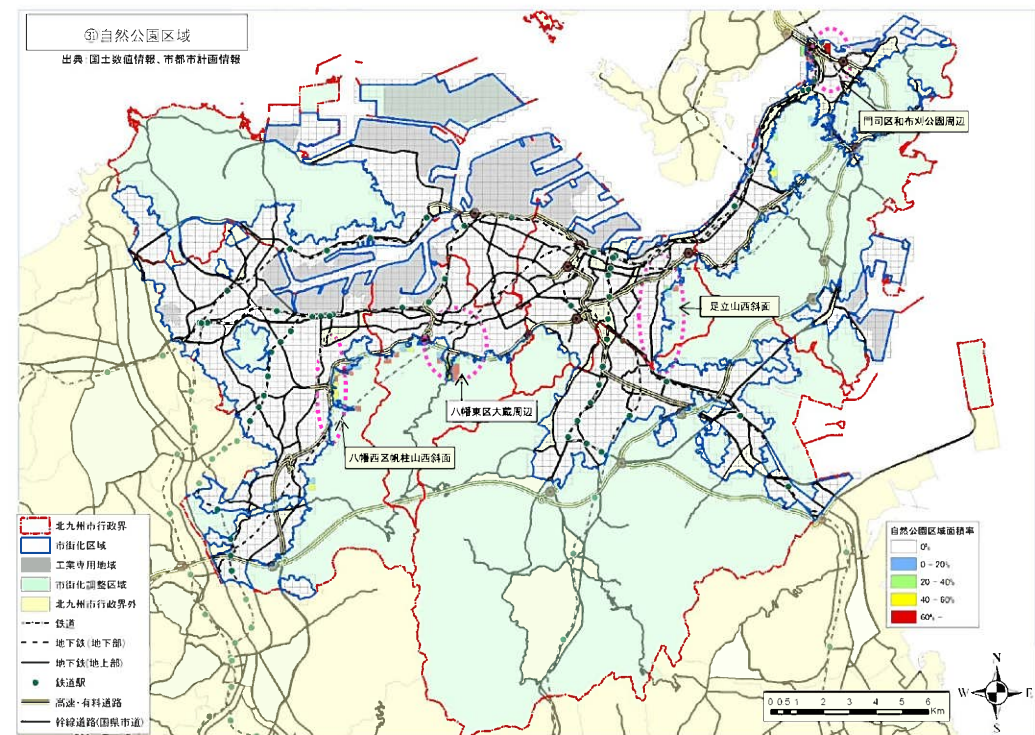
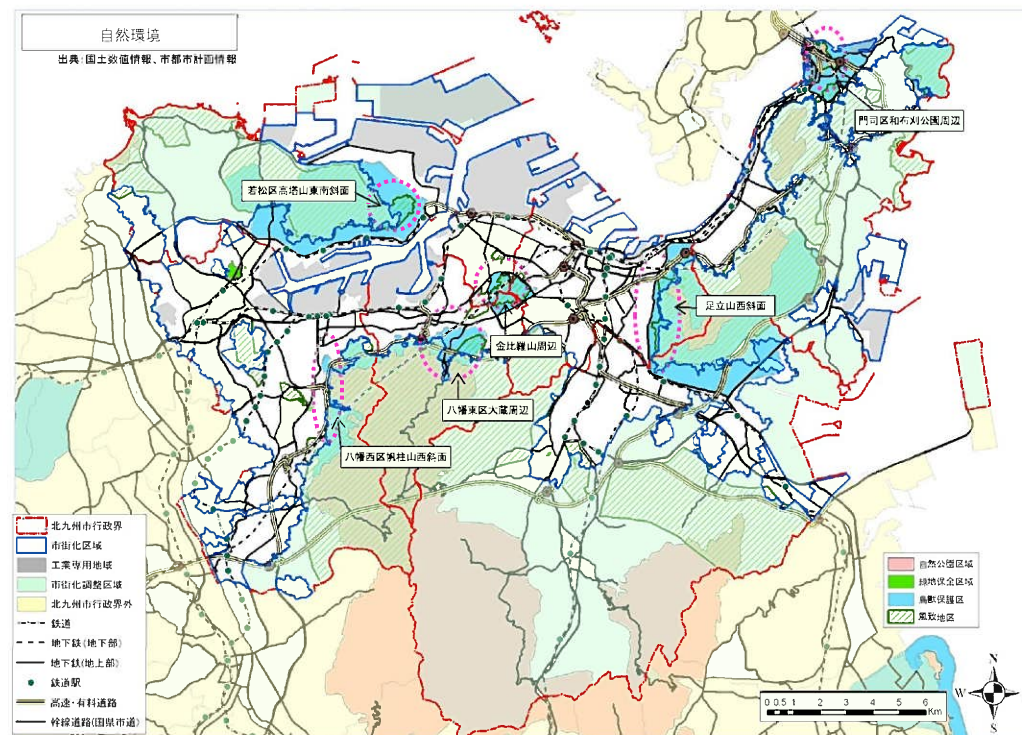
自然環境

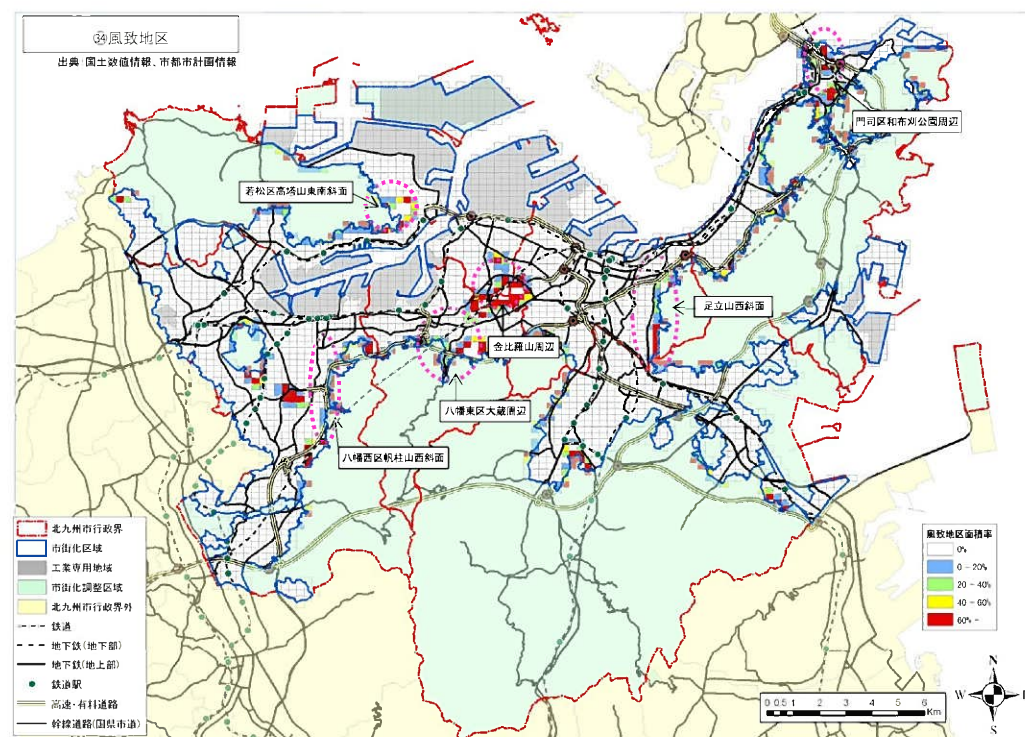
《主な指標》

- 自然環境
- ①自然公園区域
- ②緑地保全地区
- ③鳥獣保護区
- ④風致地区

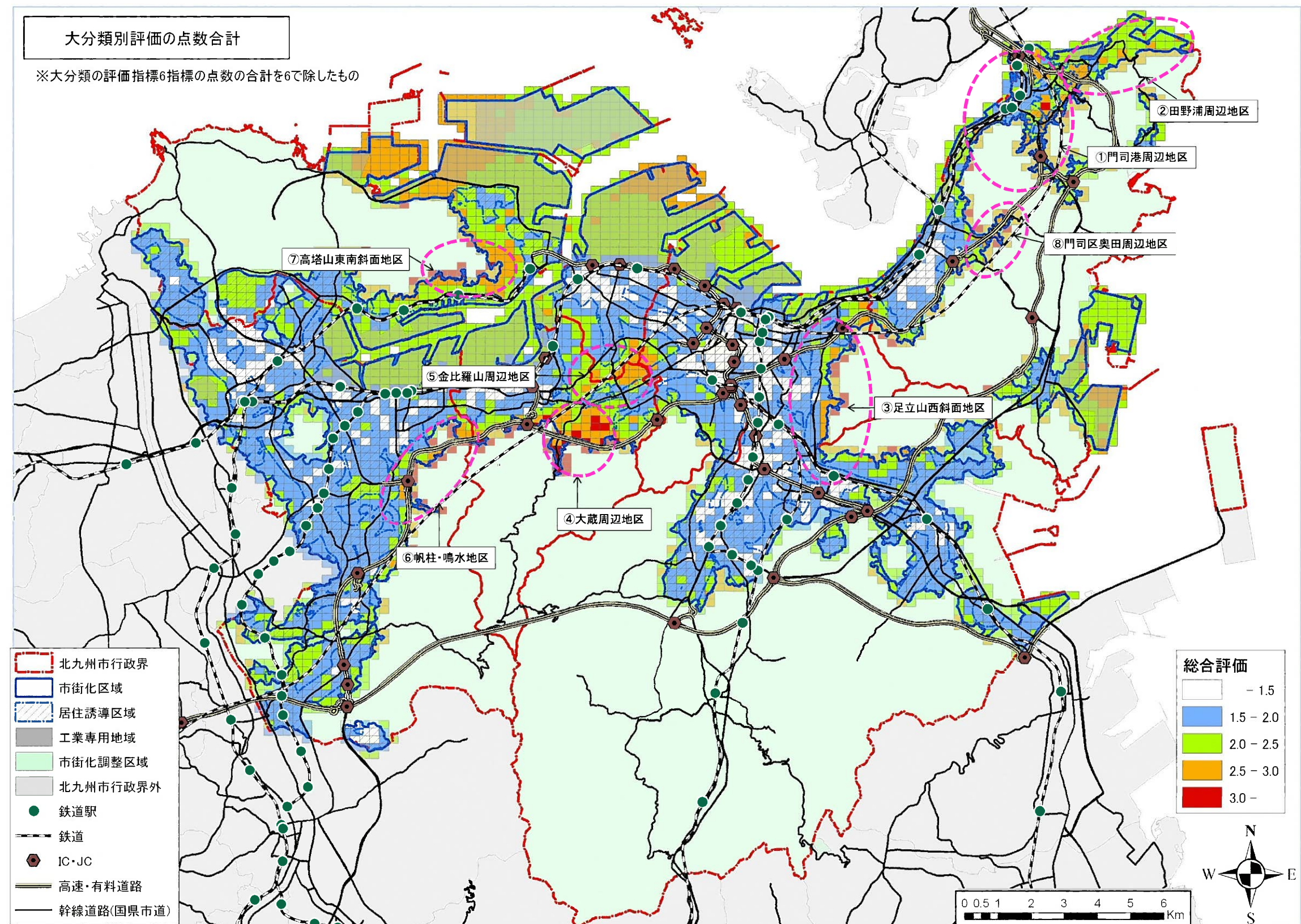
《特徴》

・自然環境の評価が高い地区は、山麓地帯に多くみられる。門司区和布刈公園周辺、足立山西斜面、金比羅山周辺、八幡東区大蔵周辺、八幡西区帆柱山西斜面、若松区高塔山東南斜面などである。





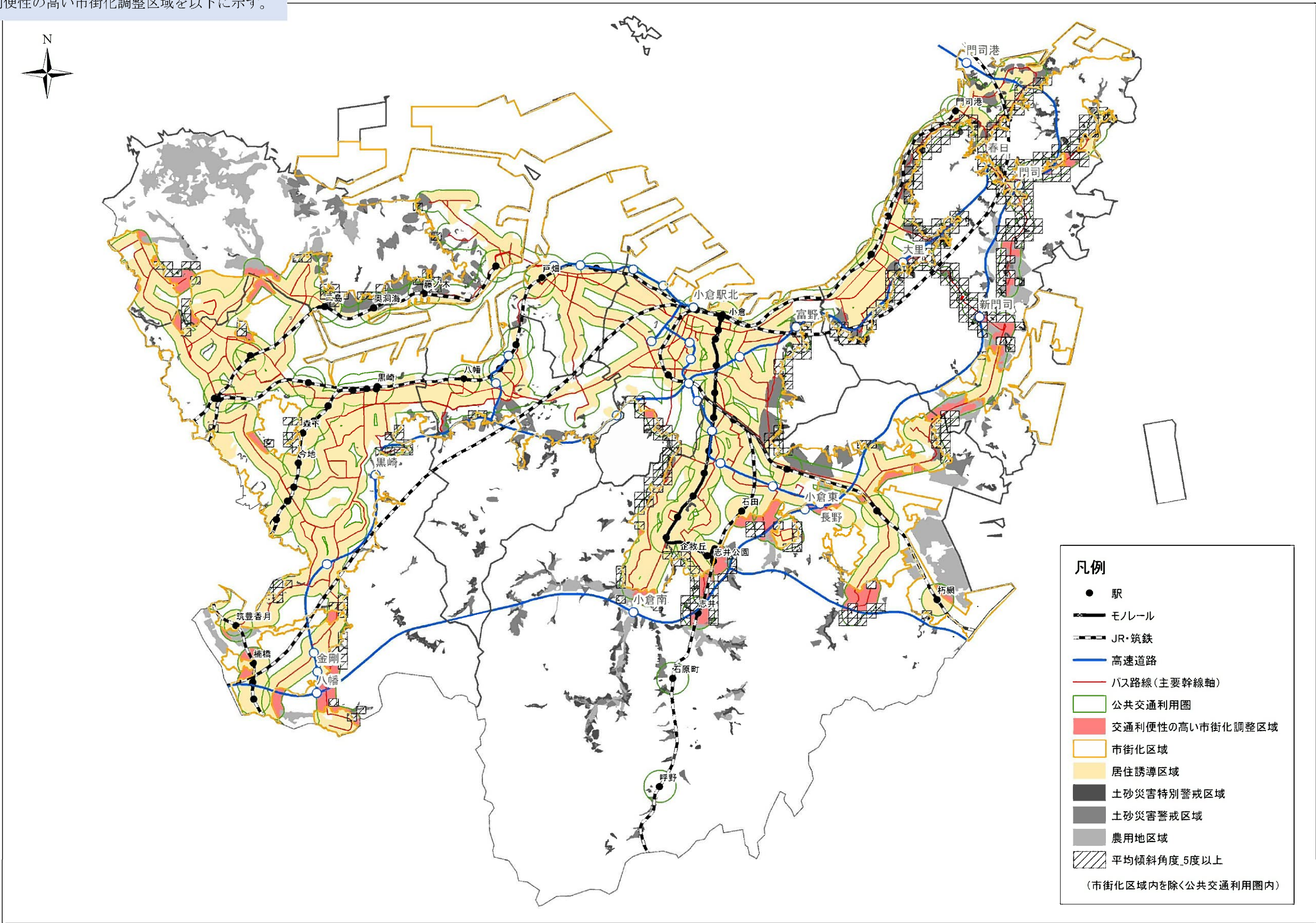
前項で整理した評価項目の大分類別に点数を合計し、6で除すると次のとおりとなる。



※議論の対象となる斜面地がどこかを明示しやすくするため、あくまでも簡易的に抽出したものであり、見直し地域を示すものではありません。

(2) 市街化調整区域から市街化区域への見直し候補地の抽出

○交通利便性の高い市街化調整区域を以下に示す。



※あくまでも市街化調整区域における、交通利便性の良い場所を示したものであり、見直し地域を示すものではありません。