

3. 区域区分の見直しの設定基準

3-1. 区域区分の見直しの考え方

区域区分の見直しの考え方として、国の都市計画運用指針(以下、「運用指針」、福岡県の区域区分の変更(第8回総合見直し)に係る基本的事項(以下、「基本的事項」)では次のとおり示されています。(今回の見直しに必要な項目だけを抜粋)

本市における区域区分の見直しは、これらの見直しの考え方と整合を図りながら進めていきます。

1. 区域区分の見直しは、都市計画法第6条に基づき、原則、平成29年度福岡県都市計画基礎調査を踏まえ行うものとする。(基本的事項)
2. 市街化区域の規模は、都市圏毎に想定した人口及び産業を適切に収容できる範囲とする。(基本的事項)
3. 市街化区域内の、現に市街化していない区域において、土砂災害特別警戒区域等による災害の発生のおそれのある土地の区域が含まれる場合は、当該区域を市街化調整区域に編入することを検討することが望ましい。(運用指針、一部省略)
4. 今後、人口減少により市街化区域内の人口密度の低下が見込まれる地域等については、各都市における立地適正化計画の内容も踏まえつつ、市街化区域を市街化調整区域に編入することも検討すべきである。(運用指針)
5. 市街化区域の土地のうち、現に市街化されておらず、当分の間営農が継続することが確実に認められるなど、本来市街化区域に含めないことが望ましい土地の区域については、市街化調整区域への編入を検討するものとする。(基本的事項)
6. 市街化調整区域内の、市街化区域縁辺部、鉄道駅周辺や幹線道路沿道など土地利用の変化が著しい地区について、農林水産業との健全な調和を図りつつ、計画的な市街化の見込みのある土地の区域については市街化区域への編入を検討するものとする。(基本的事項)
7. 市街化区域への編入は、土地区画整理事業が、事業認可、組合設立認可、施行認可が確実にあること等により、当該事業が確実な区域について行うものとする。(基本的事項)

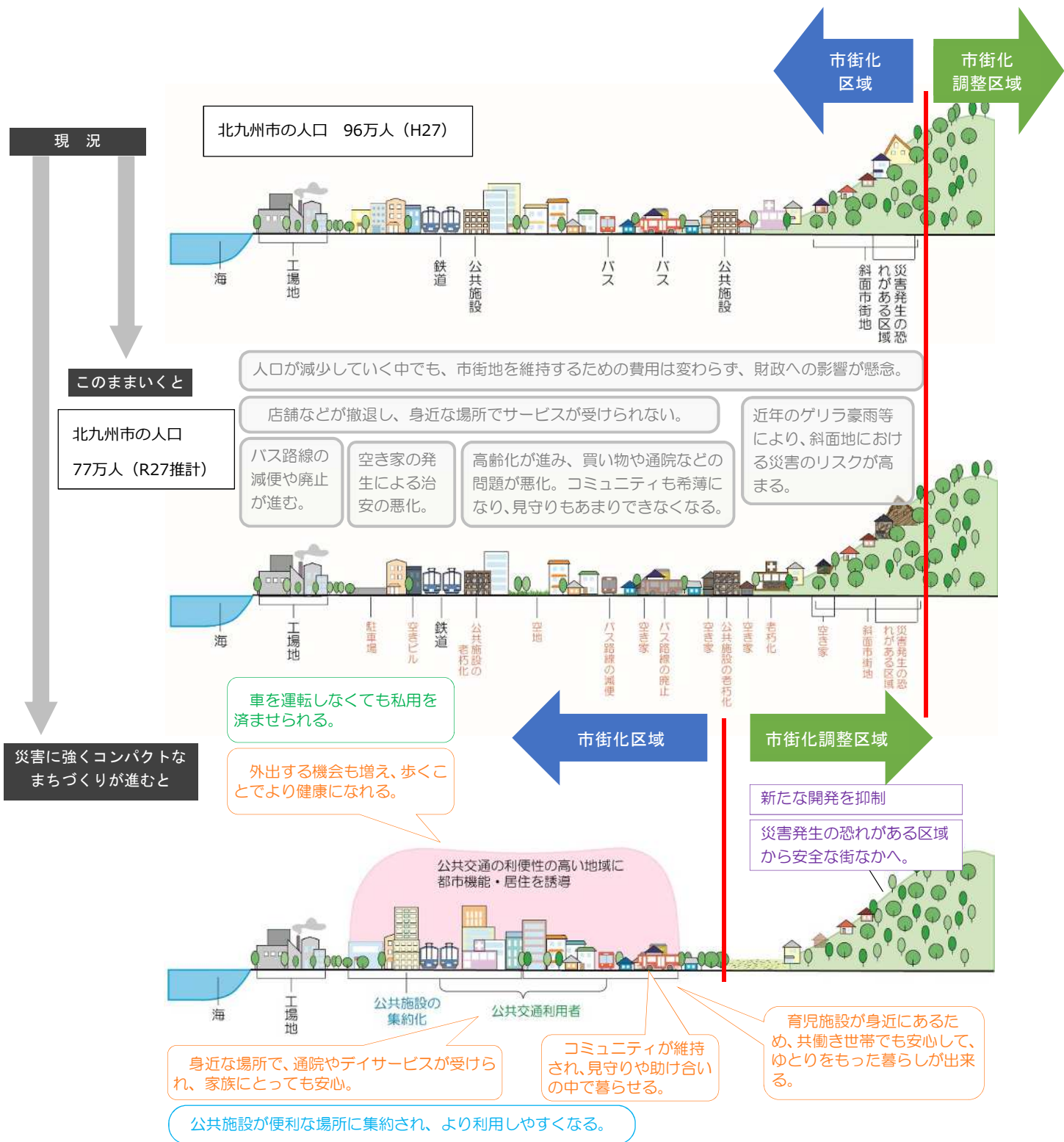
3-2. 市街化区域から市街化調整区域への見直し(逆線引き)

(1) 見直しの基本的考え方

斜面地などにおける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。

- 市街化区域から市街化調整区域への見直しは、人口減少や災害危険性などの課題を抱える斜面地などの市街化区域において、新たな居住地としての住宅・宅地開発を抑制するために進めていきます。
- 見直し地域においては、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)を進めていきます。
- 区域区分の見直しにあたっては、本基本方針に基づき、見直し候補地の選定を行います。見直し候補地の住民に対しては、丁寧に説明を行った上で、住民との協議が整った地域について、見直しを行います。
- なお、現在の居住者については、現状のまま居住を継続することが可能であり、市街化調整区域となった場合でも、当面は一定の行政サービスを楽しむことができるよう、地域コミュニティの維持などにも配慮しつつ、土地については、長い時間をかけて、無居住化を進めることとします。

斜面地住宅地における区域区分見直しの断面イメージは次のとおりです。



(2) 見直しの流れ

市街化区域から市街化調整区域への変更は、以下の流れに従って行います。

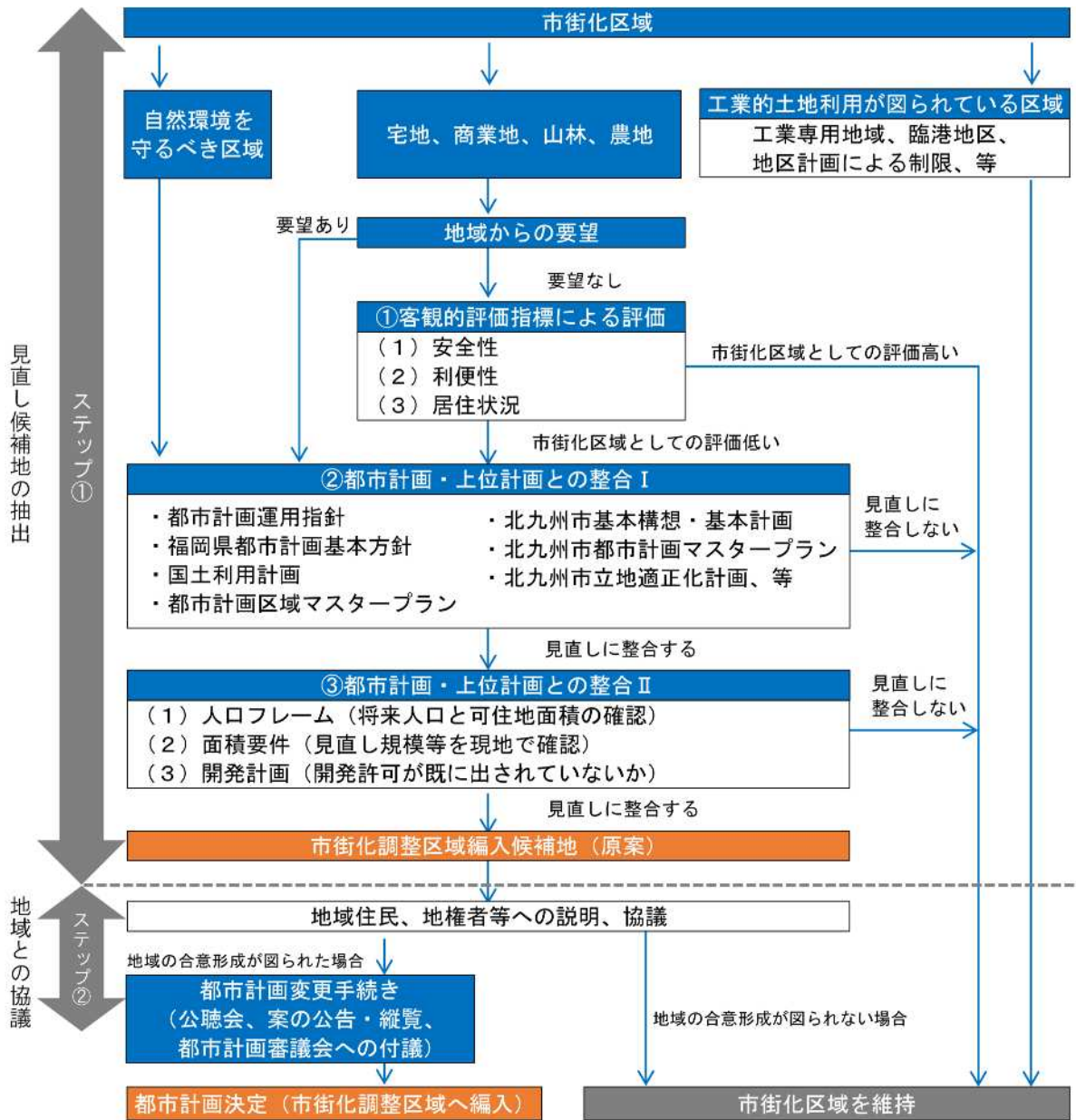


図 3-1 見直しフロー(逆線引き)

(3) 客観的評価指標による評価

市街化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 ^{※1} ><土砂災害警戒区域 ^{※2} > 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 なお、「居室を有する建築物の構造規制がかかる」土砂災害特別警戒区域は、土砂災害警戒区域よりも優先度を高くする。 |
| | | <宅地造成工事規制区域 ^{※3} > 宅地造成に伴い災害が生じる可能性が大きい地域は、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 |
| (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> 車が寄り付きにくい地域は評価が低い |
| | 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) 居住 状況 | 居住 状況 | <人口密度> 人口密度の低い地域は評価が低い (DIDの定義である40人/ha未満の地域を、その低さの程度に応じて優先的に抽出) |
| | | <高齢化率> 高齢化の進展している地域は評価が低い |
| | 住宅 状況 | <空き家率> 空き家が多い地域は評価が低い <1981年以降の住宅率(新耐震建築率)><新築動向> 新しい建物の少ない地域は需要が少ないと判断し評価が低い |

用語解説

※1【土砂災害特別警戒区域】警戒区域のうち土砂災害が発生した場合、建築物に損壊が生じ住民の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる地区の区域で、一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が制限される土地の区域。

※2【土砂災害警戒区域】土砂災害が発生した場合、住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域。過去の土砂災害による土砂の到達範囲などを勘案して設定される。

※3【宅地造成工事規制区域】宅地として造成することによって、がけ崩れや土砂の流出による災害が発生する恐れがある区域。宅地造成規制法に基づいて、市長が指定した。

(4) 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
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
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。

(5) 都市計画・上位計画との整合Ⅱ

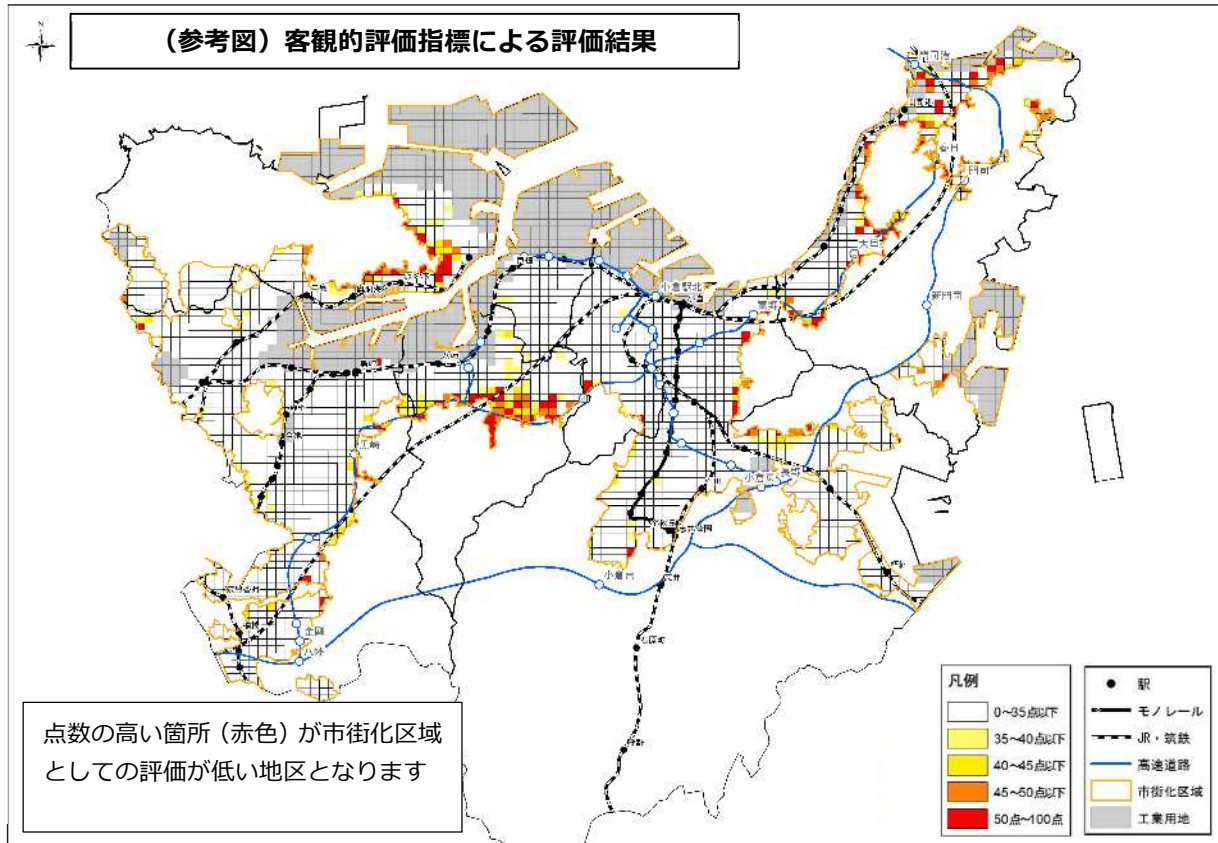
- ①人口フレーム・産業フレームとの整合
県策定の「北九州都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(都市計画区域マスタープラン)における将来人口・産業と可住地面積との整合性を確認します。
- ②面積要件
見直し対象地域の面積は、原則0.5ha以上とします。
- ③開発計画
開発計画の状況を確認します。

(6) 地域住民、地権者等への説明、協議

区域区分の見直し候補地となった場合、ただちに区域区分の変更を行うものではなく、地域への説明を十分に行い、地域住民・地権者との協議のもと、変更を行います。

(7) (参考図)客観的評価指標による評価結果

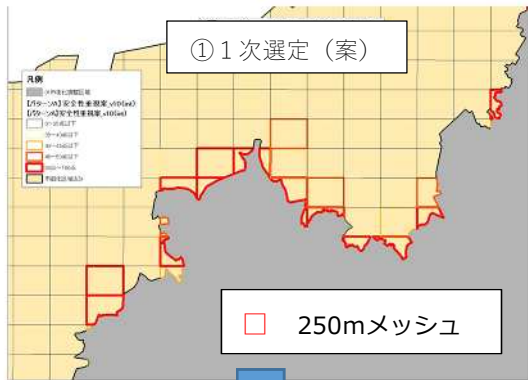
| | 安全性 | 利便性 | 居住状況 |
|---------|-----|-----|------|
| 評価の重み付け | 50 | 30 | 20 |



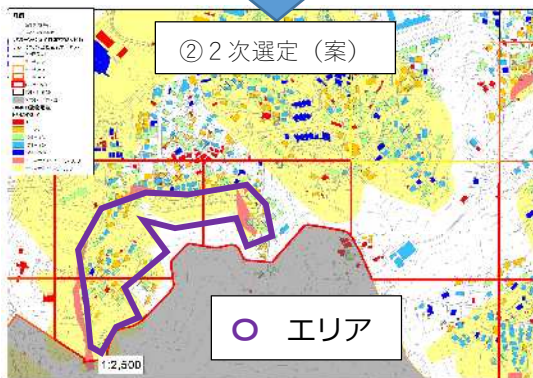
本参考図は、区域区分の見直し基準を検討するために作成した資料であり、見直し地域を示すものではありません。

(8) 市街化調整区域の編入候補地の選定について

市街化調整区域の編入候補地は、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。



①1次選定(250mメッシュ)
 市街化区域を250m四方(メッシュ)で区分し、基本方針の設定基準で定める12の指標を用いて評価します。
 その中で、市街化区域として評価の低い地域(メッシュ)を、優先的に見直す地域(メッシュ)として抽出します。



②2次選定(エリア)
 エリア選定については、1次選定で抽出された箇所に対して、「①安全性の低い地域」、「②車での寄り付きが難しい地域」、「③人口密度の低い地域、空き家が多い地域」の3つの視点で現地調査を行います。
 なお、エリアの境界については、道路や河川などの現地の目印となる地形地物を中心として定めます。

市街化調整区域への編入(逆線引き)を行う地域のイメージ

1. 安全性の低い地域



2. 車での寄り付きが難しい地域



3. 人口密度が低い地域、空き家が多い地域



(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

市街化調整区域では、建てられる建築物が制限されており、開発又は建築行為を行なう場合は、原則として許可が必要になります。

1. 建てられる建築物

1) 建替

違反建築物でなく、用途の変更を伴わない建物。

2) 新築

① 都市計画法第34条第1項13号の届け出

市街化調整区域になった際に、自己用の建築物を建築する目的で土地の権利を有していた者で、変更の日から起算して6月以内に北九州市長に届け出た場合。

ただし、区域区分の変更の日から起算して5年以内に行うものに限り(政令第30条)。

② 開発審査会の審査基準によるもの

上記①の届け出制度以外にも開発審査会基準により新築が可能となる場合があります。

| 開発審査会審査基準 | |
|-----------|-----------------------------------|
| 第1号 | 世帯等の分離により建築する住宅 |
| 第3号 | 従前の宅地 ^{※1} における建築物 |
| 第4号 | 既存集落 ^{※2} における自己用住宅 |
| 第15号 | 既存集落における既存の宅地 ^{※3} での建築物 |

2. 建築物の規模

建蔽率は40%以下、容積率は60%以下、高さは10m以下、外壁後退は1m以上が基本です。

用語解説

※1 【従前の宅地】過去に、建築物が建っていたことが明らかな土地

※2 【既存集落】建築物の敷地相互間がおおむね50m以内でおおむね50戸以上の建築物(車庫、物置その他の付属建築物及び倉庫、畜舎等の動物保管用の建築物を除く)が連たんしている地域

※3 【既存の宅地】市街化調整区域に編入された日からの宅地性(建物の有無にかかわらず、宅地的な土地利用が見込まれる土地)を客観的に証することのできる土地

(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

課題① 開発制限に関する課題

都市計画法で、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域とされており、建てられる建築物が制限されています。

開発又は建築行為を行う場合は、原則として市長の許可が必要となりますが、現在の制度では、市街化調整区域においても、既存宅地など一定の条件を満たせば建て替えが可能な土地も存在します。このため、新たな建築行為すべてを制限することは難しい状況です。

全ての建築行為を制限することについて、市街化調整区域の集落コミュニティの確保の必要性等もあることから、慎重に検討を進める必要があります。

課題② 見直し地域の居住者の住み替えに関する課題(移転費用の補助などの支援)

市街化調整区域への編入は、新たな居住地としての開発を抑制しようとするものであり、現在の居住者は、現状のまま居住を継続することが可能です。そのため、現在の居住者の住み替えを積極的に促進していくものではありません。

しかしながら、区域区分の見直し後、住み替えを希望する居住者に対しては、住み替えがスムーズにできるよう、かけ地近接等危険区域に建つ危険住宅の移転補助など、既存の施策を活用し、可能な限り支援を進める必要があります。また、今後、国等の動向にも注視しながら、新たな支援策等の研究にも取り組みます。

課題③ 見直し地域において無居住化が進む過程での課題

(1) 希薄化するコミュニティの維持

今回の見直しにより、見直し地域にお住まいの方の生活環境が急激に変化するものではありません。しかし、ゆるやかに無居住化する過程において、地域コミュニティが希薄となり、災害発生時の情報伝達や避難、独居老人や身障者の見守り、ケアや公共交通の維持が課題となるおそれがあります。こうした課題は、斜面地のみならず、市街化区域内で既に顕在化している課題でもあります。

斜面地に限らず、本課題が顕在化している地域に対しては、既に、地域や関係部局が連携し、支援が行われていますが、対象地域内においても、住民の声を聴きながら引き続き支援する必要があります。

(2) 土地の評価、住宅用地に対する課税標準の特例等の変動

市街化調整区域に編入された結果として、土地の評価額の変動や、都市計画税の負担が無くなる等の変動があります。また、家屋を撤去した場合は、編入にかかわらず住宅用地に対する課税標準の特例が受けられなくなります。

今回の見直しに関する税制上の支援については、見直し地域以外の方との課税の公平性の観点から、特例を設けることは難しいものの、見直し地域にお住まいの方に対しては、ご理解とご協力を頂けるよう、丁寧な説明に努める必要があります。

(3) 空き家の増加の抑制

斜面地住宅地では、平地と比べて空き家が多い傾向となっています。既に空き家対策として、市全域で空き家の監視、指導、解体費の一部支援等が実施されていますが、引き続き、見直し地域内においても、周辺的生活環境や自然環境に配慮しつつ、空き家の抑制に努める必要があります。

(4) 跡地処理

住み手がいなくなった土地では、跡地を所有する目的も無くなり、土地所有の放棄の問題が発生する恐れがあります。

所有権の放棄を希望する土地については、市の事業用地として土地活用できる場合は、寄付採納^{※1}を行うことを検討するとともに、現在、国において、土地所有権の放棄を認める新制度の検討を行っているため、今後の国の検討状況を注視しながら、適切に対応する必要があります。

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、以下の流れに従っていきます。

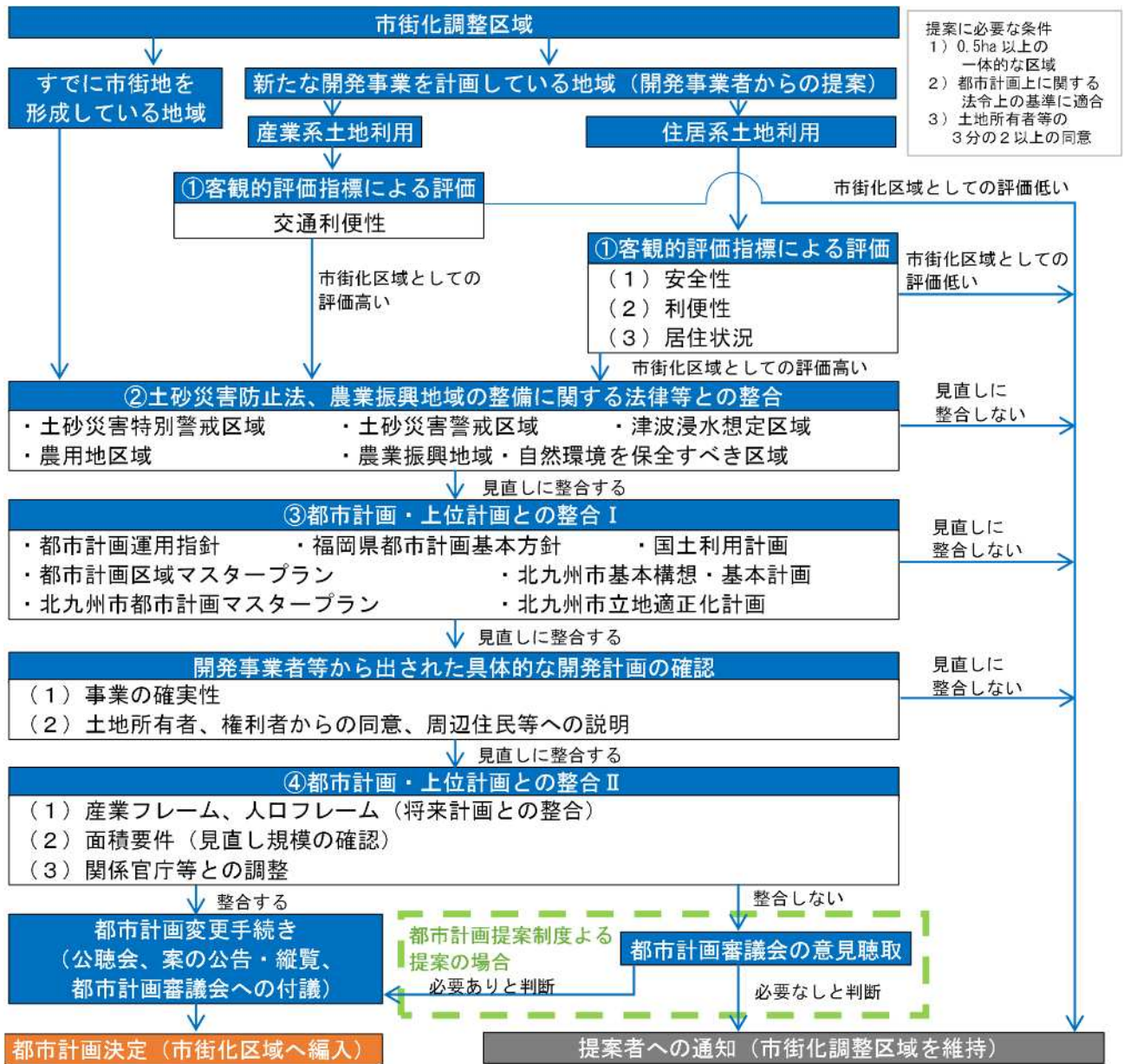


図 3-2 見直しフロー（市街化編入）

(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 |
| | | <津波災害警戒区域> 津波災害警戒区域の占める割合が高い地域は評価が低い |
| (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との整合

土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、津波浸水想定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。

4. 区域区分の見直しのあり方に関する専門小委員会

4-1. 専門小委員会開催経過

区域区分の見直し基準の作成にあたっては、学識経験者、専門家によって構成された「区域区分の見直しのあり方に関する専門小委員会」において検討を行ないました。

| 年 月 日 | 予 定 |
|----------------|--|
| 平成30年12月20日(木) | 第1回専門小委員会 (1)専門小委員会について (2)区域区分制度について (3)北九州市の現状と課題 (4)八幡東なりゆきシナリオ (5)客観的評価による候補地の抽出について (6)今後の検討課題 ①区域区分の見直し基準 ②住民意識調査(アンケート) |
| 平成31年3月18日(月) | 第2回専門小委員会 (1)第1回委員会での意見と対応 (2)斜面地住民アンケート結果について (3)区域区分の見直し基準(案)について (4)今後の検討事項について |
| 令和元年7月12日(金) | 第3回専門小委員会 (1)第2回委員会での意見と対応 (2)区域区分見直しの基本方針(素案)について (3)今後のスケジュールについて |

北九州市都市計画審議会
「区域区分の見直しのあり方に関する専門小委員会」委員名簿

| | | 氏 名 | 所 属 |
|--------|------|-------|--|
| 1 | 委員長 | 柳井 雅人 | 北九州市立大学 経済学部 教授 |
| 2 | 副委員長 | 寺町 賢一 | 九州工業大学大学院 工学研究院 建設社会工学研究系 准教授 |
| 3 | 委 員 | 内田 晃 | 北九州市立大学 地域戦略研究所 教授 |
| 4 | 委 員 | 大庭 喜重 | 北九州市西部農業委員会 副会長 |
| 5 | 委 員 | 白木 裕子 | NPO法人ケアマネット21 代表理事 (元 一般社団法人日本介護支援専門員協会 理事) |
| 6 | 臨時委員 | 金弘 正則 | 福田・金弘法律事務所 弁護士 |
| 7 | 臨時委員 | 河邊 政恵 | 株式会社リバー不動産 代表取締役社長 |
| 8 | 臨時委員 | 志賀 勉 | 九州大学大学院 人間環境学研究院 都市・建築学部門 准教授 |
| 9 | 臨時委員 | 西村 健司 | 一般社団法人コミュニティシンクタンク北九州 理事 |
| オブザーバー | | | 国土交通省 都市局 都市計画課 |