

## 市街化区域と市街化調整区域との区分の見直しの基本方針（素案）に対する 市民意見募集の結果について（報告）

### 1 区域区分見直しのあり方の検討について

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分（区域区分）の見直しのあり方について、平成30年12月より、検討を行ってきた。

### 2 基本方針（素案）の市民意見募集

本年8月21日の建設建築委員会にて報告した基本方針（素案）について、市民意見及び公述を募集し、市民から寄せられた意見とこれらを踏まえた本市の考え方について、報告する。

### 3 意見募集期間・場所

期間：令和元年8月26日（月）～令和元年9月25日（水）

場所：建築都市局都市計画課、広報室広聴課、各区役所総務企画課及び出張所

### 4 意見提出状況

(1) 提出者 6人（持参3人、電子メール3人）

(2) 提出意見数 10件

(3) 提出された意見の内訳

|   | 項目                                  | 件数 |
|---|-------------------------------------|----|
| 1 | 基本方針の趣旨や内容に賛意や共感を示す意見               | 1  |
| 2 | 基本方針の趣旨や内容に賛意を示し、取組み強化を求める意見        | 1  |
| 3 | 基本方針の趣旨や内容に賛意を示し、今後の進め方や追加の考えを述べた意見 | 3  |
| 4 | 基本方針の内容や表現に対して追加や修正を求める意見           | 0  |
| 5 | その他の意見                              | 5  |
|   | 合計                                  | 10 |

#### (4) 対応の方向

| 項 目 |               | 件数 |
|-----|---------------|----|
| 1   | 基本方針に掲載済み     | 0  |
| 2   | 基本方針の追加・修正あり  | 0  |
| 3   | 基本方針の追加・修正なし  | 6  |
| 4   | その他（質問・提案・要望） | 4  |
| 合 計 |               | 10 |

#### 5 提出された意見の概要及びこれに対する市の考え方

P 3～P 4のとおり

#### 6 公述の申出

公述の申出がなかったため、公聴会は中止

#### 7 これまでの主な経緯

平成30年10月11日 建設建築委員会への報告（検討着手について）  
// 11月 5日 市都市計画審議会に諮問  
// 12月20日 第1回専門小委員会  
平成31年 3月18日 第2回専門小委員会  
令和元年 7月12日 第3回専門小委員会  
// 8月 9日 市都市計画審議会に報告（素案とりまとめ）  
// 8月21日 建設建築委員会へ報告（ // ）

#### 8 今後のスケジュール

令和元年10月28日 建設建築委員会へ報告（パブコメ対応方針）  
// 10月31日 第4回専門小委員会  
// 11月 都市計画審議会（答申）  
// 12月 建設建築委員会へ報告（基本方針策定）  
// 12月 基本方針策定、見直し候補地の選定  
// 12月以降 見直し候補地住民との協議  
令和2年度 国・県との協議着手  
令和3年度 都市計画決定手続き（縦覧、都市計画審議会等）  
令和3年度末頃 都市計画決定（告示）

北九州市区域区分見直しの基本方針(素案)に関する意見と市の考え方

【意見の内容】

- 1 賛意や共感を述べた意見
- 2 賛意を示し、取組み強化を求める意見
- 3 賛意を示し、今後の進め方や追加の考えを述べた意見
- 4 計画内容に対して修正を求める意見
- 5 その他の意見

【対応の方向】

- ① 計画に掲載済み
- ② 追加・修正あり
- ③ 追加・修正なし
  - (1) 賛意を示す意見
  - (2) 質問・提案・要望
- ④ その他

| No | 項目                  | 意見の概要  | 市の考え方  | 意見内容 | 対応方向     |
|----|---------------------|--|--|------|----------|
| 1  | コンパクトなまちづくりについて     | 実家のある八幡東区では、高齢者ばかりで空き家がどんどん増えています。人口も減少していくので、コンパクトなまちづくりを進めていった方がよいと思います。   | 本基本方針を策定し、災害に強くコンパクトなまちづくりを推進します。  | 1    | ③<br>(1) |
| 2  | 逆線引きの考え方について        | 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)は遅くない？<br>傾斜地の災害防止や居住区域への誘導を考えると、教科書的なゆるやかなやり方ではなく、もっと大胆で斬新な対応はできないものかと思う。   | 居住の誘導に関しては、本基本方針(素案)の49頁に示すとおり、解決すべき課題が存在します。この課題の解消に向けて、関係機関と連携を図りながら、事業の進捗に努めます。   | 2    | ③<br>(2) |
| 3  |                     | コンパクトシティ化は早急に行うべきだと認識している。<br>長崎市の不動産情報には昔から高地・平地の情報が標準で記載されている。<br>不動産業界と連携して、居住誘導区域、高地・平地、災害区域の情報を記載する事を義務付けに出来れば、自然と居住エリアは縮小するのではないかと思う。  | 本基本方針を策定し、災害に強くコンパクトなまちづくりを推進します。また、関係団体や市民に対しては、引き続き、情報の提供に努めます。  | 3    | ③<br>(2) |
| 4  | コンパクトなまちづくりについて     | ・旧5市の対等合併で誕生した北九州市は、多核都市構造で都市整備がなされたため、広域的な都市空間を維持しています。旧核を含め、拠点の規模からみた階層性はあまりないのではと思われます。<br>・反面、旧核の規模に対応した、行政、医療、教育、文化等生活基盤は充実しており、また、旧核間を結ぶ幹線交通網の整備も進んで、旧核中心に生活利便性は高く、高齢者や幼児の家庭の住みやすさは高い評価を得ています。<br>・コンパクトシティを推進するには、一極集中の都市構造を構築するための施策が必要です。旧100万都市の都心『小倉都心』をつくるための資源の集中投下が必要と思います。吸引力の高い様々な施設を配置して、多くの人が集まり、そして、広く都心内を流動できる基盤整備が必要です。<br>・都心から周辺へ生活基盤拡張を展開し、さらに交通軸の中、東西軸沿線へと展開することで都市空間を集約できるのでは。このことは、斜面地を含む周辺部からの人の移動を可能にしたいと思います。かなりの時間を要しますが。 | コンパクトなまちづくりを推進するために、関係部局と連携し、街なかの魅力向上に努めます。  | 3    | ③<br>(2) |
| 5  | 見直し地域住民との合意形成手法について | ・個人の資産に対して規制が発生する場合、『総論賛成、各論反対』がよく起きます。このため、関係者が納得できる『論理的な評価方法』が必要です。<br>・また、評価に市民を含め、いろんな立場の人が参加できることが重要です。市民(抽出及び所在の把握)、学識経験者、市行政職員(関連部署)、県行政職員(関連部署)に対して『評価指標の重みづけ』アンケートを行い、以下の統計解析手法で重みづけを定量化します。<br>・各グループの平均重みづけを算出し、また、グループを組み合わせた平均重みづけや全体の平均重みづけを算出して、それぞれの重みづけで指標の定量評価を自由に行う手法が必要です。また、ここでは反対意見を反映した評価ができ、客観的評価が可能となります。統計解析手法は、階層分析法を用います。  | 本基本方針(素案)44頁に示す客観的評価指標による基準や46頁の重みづけについては、斜面地住宅地にお住まいの方に対するアンケート結果を踏まえて、都市計画審議会専門小委員会にて検討を行ったものです。今後、見直し地域の居住者に対しては、ご理解とご協力を頂けるよう、丁寧な説明に努めます。  | 3    | ③<br>(2) |
| 6  | 居住移転者に対する支援策について    | 見直し地域の居住者が住み替える場合、どのような支援策があるのでしょうか？   | 本市では、土砂災害のおそれがある区域に建つ住宅の移転を促進する「北九州市がけ地近接等危険住宅移転事業」、老朽化した空き家等の除却に要する費用の一部を補助する「老朽空き家等除却促進事業」など、既存の支援策があります。また、国等の動向にも注視しながら、新たな支援策の研究にも取り組めます。 | 5    | ③<br>(2) |

| No | 項目             | 意見の概要   | 市の考え方  | 意見内容 | 対応方向 |
|----|----------------|---|--|------|------|
| 7  | まちのにぎわいづくりについて | 久しぶりに週末の昼の黒崎商店街を散策したが寂れ具合に驚いた。大規模集客施設の影響を大きく受けていると感じる。20年以上前に中間市に大規模商業施設が出来た時でさえ、1日の集客人数が黒崎駅の乗降客数を超えていた。これは予見できたことではないかと思うし、大規模集客施設の影響度の加重を大きくする必要が有るのではないかと思う。旧井筒屋跡地に大型マンションが建設中で20年後には自然と住宅地に代っているのだろうと感じた。 | 市の関係部局と連携しながら、街なかの魅力向上に努めます。   | 5    | ④    |
| 8  |                | 現在は転勤族で転々としているが、定年前後には北九州市に戻り定住する事を夫婦で考えてはいるが、今のままだと福岡市か福岡市近隣になってしまうのではと感じる。もっと魅力ある明るい街になるように、今後も色々なアイデアや意見を皆で協議する場があれば積極的に参加したい。   |  | 5    | ④    |
| 9  | 用途地域などの見直しについて | コンパクトなまちづくりを推進するのであれば、斜面地住宅地の開発を抑制するよりも、より安全で安心な地域への居住を誘導するインセンティブ(用途地域や容積率の緩和など)を検討すべきではないか。   | 災害に強くコンパクトなまちづくりを進めるため、区域区分の見直しを進めるとともに、本見直しに合わせて、適切な土地利用のあり方について研究を進めます。                                    | 5    | ④    |
| 10 | 用途地域などの見直しについて | 北九州市は、近代産業の礎となったともいえる八幡製鉄所の印象。個人的なイメージは、全域工業地域。そもそも区域区分が必要か？ いっそのこと線引きを無くし、様々な規制で誘導できないものか。   | 本市のような指定都市は、都市計画法第7条により、区域区分を定めることとされていますので、区域区分を廃止することはできません。土地利用の誘導に関しては、本見直しに合わせて、適切な土地利用のあり方について研究を進めます。 | 5    | ④    |