

北九州市  
区域区分見直しの基本方針

令和元年12月  
北九州市

## 目次

1. はじめに.....	1
1-1. 基本方針策定の目的 .....	1
1-2. 区域区分とは .....	2
1-3. 区域区分の決定手続き .....	2
2. 北九州市が目指すまちづくり(現状と課題、目指すべき都市像).....	3
2-1. 区域区分見直しの変遷.....	3
2-2. 北九州市の現状と課題.....	5
2-2-1. 市街化区域での現状.....	5
(1) 人口・DID.....	5
(2) 空き家.....	8
(3) 住宅建築.....	9
(4) 地形.....	11
(5) 市の財政状況.....	14
(6) 市民意識.....	15
(7) 市街化区域における課題(現状のまとめ).....	16
2-2-2. 市街化調整区域での現状 .....	17
(1) 市街化調整区域における公共交通利用圏.....	17
(2) 市街化調整区域での開発・建築行為 .....	18
2-3. 北九州市の目指すべき都市像(北九州市都市計画マスタープランより).....	19
(1) 集約型の都市構造の形成.....	19
(2) 階層構造の拠点形成.....	19
(3) 交通網ストックを活かした交通軸形成 .....	20
2-4. 居住誘導区域における人口密度の目標値(北九州市立地適正化計画より) .....	21
2-5. 斜面地住民アンケート調査.....	22
2-5-1. アンケート調査概要 .....	22
(1) 実施概要.....	22
(2) 調査項目 .....	22
2-5-2. アンケート調査結果(単純集計).....	24
(1) 個人属性.....	24
(2) 土地・家について.....	25
(3) 居住について.....	27
(4) 普段の生活について .....	28
(5) 転居意向について.....	31

2-5-3. アンケート調査結果(クロス集計).....	34
(1) 購入状況と築年数について.....	34
(2) 土地の形態と将来の土地や家の活用等について.....	34
(3) 日ごろの移動手段について.....	35
(4) 住居周辺の道路状況について.....	36
(5) 年齢と外出頻度について.....	37
(6) 生活する上で不便なことについて.....	37
(7) 将来の転居意向について.....	38
<u>3. 区域区分の見直しの設定基準</u> .....	40
<u>3-1. 区域区分の見直しの考え方</u> .....	40
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).....	41
(1) 見直しの基本的考え方.....	41
(2) 見直しの流れ.....	43
(3) 客観的評価指標による評価.....	44
(4) 都市計画・上位計画との整合 I.....	45
(5) 都市計画・上位計画との整合 II.....	45
(6) 地域住民、地権者等への説明、協議.....	45
(7) 客観的評価指標による評価結果.....	46
(8) 市街化調整区域の編入候補地の選定について.....	47
(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.....	48
(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.....	49
<u>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)</u> .....	50
<u>(1) 見直しの基本的考え方</u> .....	50
<u>(2) 見直しの流れ</u> .....	51
(3) 客観的評価指標による評価.....	52
(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.....	53
(5) 都市計画・上位計画との整合 I.....	53
(6) 都市計画・上位計画との整合 II.....	53
4. 区域区分の見直しのあり方に関する専門小委員会.....	54
4-1. 専門小委員会開催経過.....	54

### 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。(下記に主な事項を抜粋)(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と認められるなど、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、施行認可が確実であること等により、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)

### 3-3. 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。

※ 見直しに関する基準については、基本的事項による。

(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、以下の流れに従い行います。



図 3-2 見直しフロー(市街化編入)

## 北九州市区域区分見直しの基本方針

(令和元年12月策定)

発行日/令和元年12月

一部見直し/令和6年4月

一部見直し/令和6年6月

発行者/北九州市 都市戦略局 都市計画課

〒803-8501 北九州市小倉北区城内1番1号

電話:093-582-2451

FAX:093-582-2503

E-MAIL: [toshi-toshikeikaku@city.kitakyushu.lg.jp](mailto:toshi-toshikeikaku@city.kitakyushu.lg.jp)