

説明資料1

市街化区域から市街化調整区域への見直し

(区域区分見直しの基本方針)

災害に強くコンパクトなまちづくりをめざして

本市では、人口減少や高齢化が急速に進んでいます。加えて近年、想定を超えるような豪雨などによる災害も頻発しています。このような中、安全で持続可能なまちにしていけるため、コンパクトなまちづくりを進めます。

この取り組みの一環として、災害リスクの高い地域や人口密度の低下が見込まれる地域などを、新たな住宅地開発などにより市街化が広がらないように、市街化調整区域への見直しに取り組みます。

なお、市街化調整区域に見直された後も、現在の居住者は、現状のまま居住を継続することは可能であり、住み替えを積極的に促進するものではありません。 今回の取組をきっかけに、今後、街なかでの居住についてもお考え頂ければと思います。

何が問題なの？

1. 斜面地住宅地(※)の課題

※市街化区域のうち、傾斜度5度以上の住宅地を指す

人口の減少

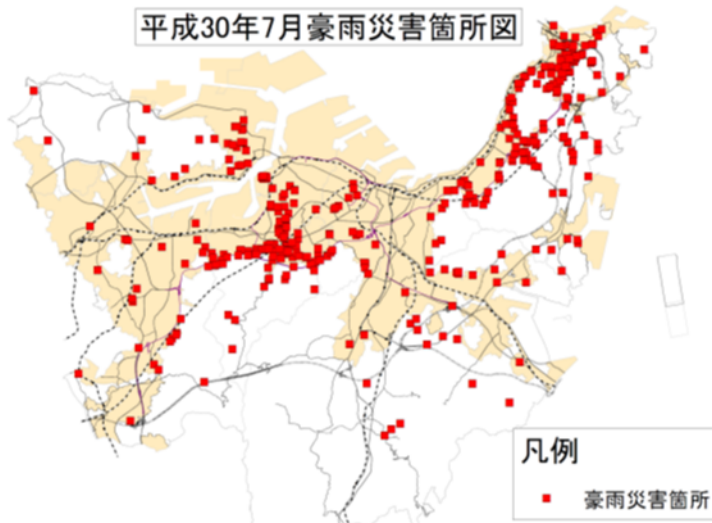
本市の人口は30年間で約20%減少する見込みです。特に、斜面地住宅地内の人口は約26%減少する見込みです。

	人口(万人)		H27⇒R27 人口減少率
	H27	R27	
市全体	96	77	20%減少
斜面地	23	17	26%減少

出典：国勢調査
国立社会保障・人口問題研究所
「日本の地域別将来推計人口
(2018年3月計)」

災害の発生

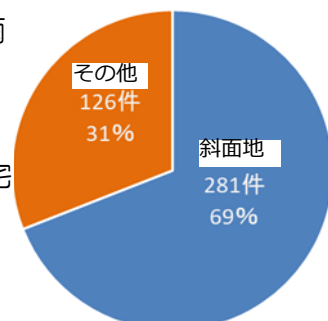
斜面地住宅地周辺では、豪雨等による災害が発生しています。



平成30年7月豪雨では、市内で発生した崖崩れのうち、約7割が斜面地住宅地内で発生しています。

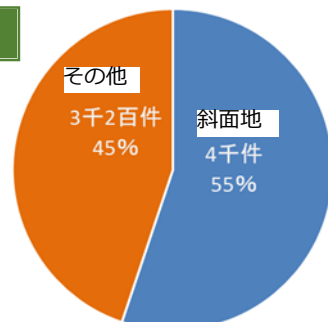
出典：北九州市調査

■平成30年7月豪雨における崖崩れ発生状況



空き家の状況

市内の老朽空き家のうち、約55%が斜面地住宅地内にあります。



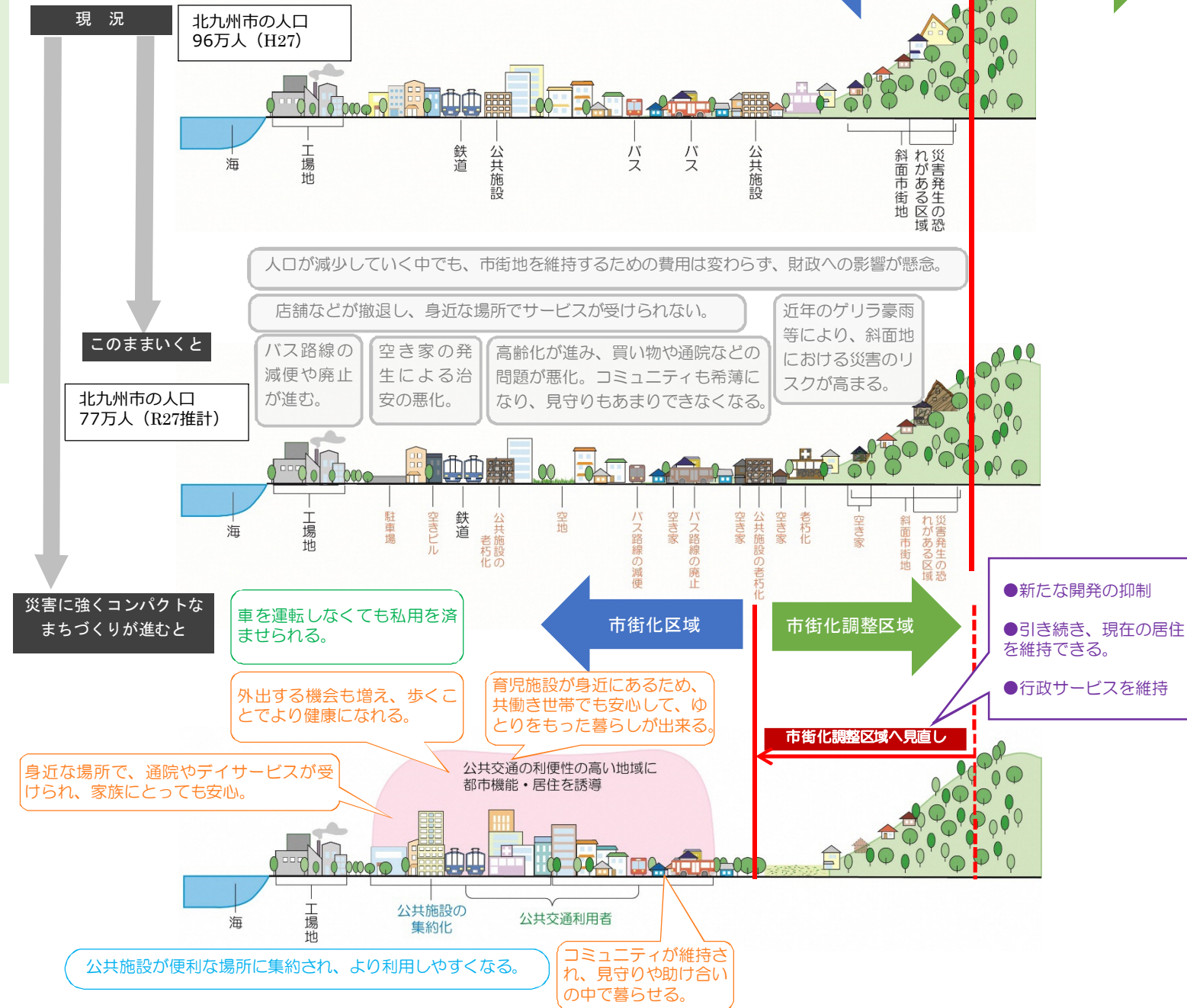
出典：北九州市老朽空き家実態調査結果(2014年11月～2015年8月)

■市街化区域の斜面住宅地における空家数

市街化区域って何？

2. 災害に強くコンパクトなまちづくりのイメージ

『区域区分の見直し』とは、市街化区域と市街化調整区域との区分を見直すことです。



■都市計画やチラシに関するお問い合わせについては

北九州市 建築都市局 都市計画課 土地利用係

電話 093-582-2451

■市街化調整区域における開発行為や建築行為に関するお問い合わせについては

北九州市 建築都市局 開発指導課 開発指導第一係

電話 093-582-2644

■都市計画課および開発指導課の共通連絡先

FAX 093-582-2503

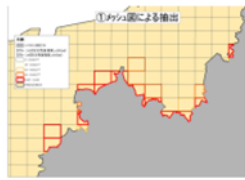
HP <https://www.city.kitakyushu.lg.jp>

メール 市のメールフォームよりお願いします。

安全などの
視点で
考えます

3. 見直し候補地の選定基準

〈一次選定〉

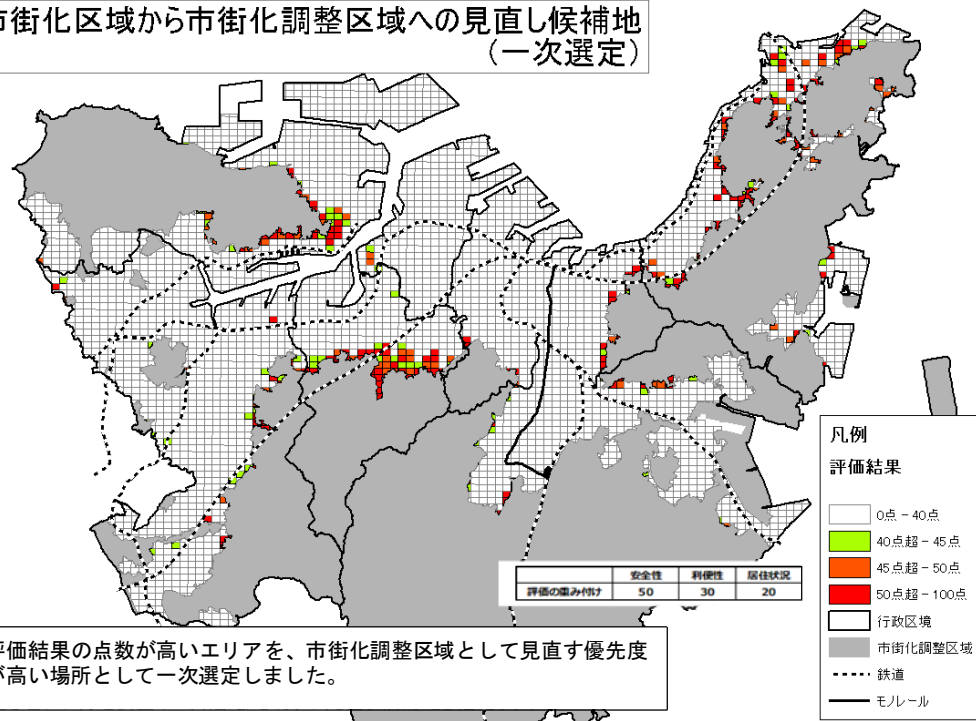


市街化区域を250m四方（メッシュ）で区分し、客観的評価指標（12指標）を用いて評価します。

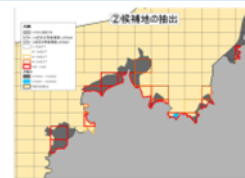
客観的評価指標

区分	指標	
(1) 安全性	災害危険性	<ul style="list-style-type: none"> 〈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 〈宅地造成工事規制区域〉 宅地造成に伴い災害が生ずる可能性が大きい地域は評価が低い
	交通利便性	<ul style="list-style-type: none"> 〈標高〉標高が高い地域は、評価が低い 〈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
(2) 利便性	生活利便性	<ul style="list-style-type: none"> 〈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
	居住状況	<ul style="list-style-type: none"> 〈人口密度2015年〉人口密度の低い地域は評価が低い 〈高齢化率〉高齢化の進展している地域は評価が低い 〈空き家率〉空き家が多い地域は評価が低い
(3) 居住状況	住宅状況	<ul style="list-style-type: none"> 〈1981年以降の住宅率（新耐震建築率）〉〈新築動向（直近10年）〉 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

市街化区域から市街化調整区域へ の見直し候補地（一次選定）



〈二次選定〉



一次選定で抽出された地域を、現地調査し以下の3つの視点で改めて評価を行い、見直し候補地を選定します。



線引きのルールについて

見直し候補地と市街化区域との線引きは、現地で確認できるように、道路・河川を基本とし、これに寄り難い場合は、擁壁等の構造物、町界、地番界などで定めております。

生活への
影響は？

4. 市街化調整区域に見直しされて変わる事・変わらないこと

① 引き続き、現在の住居にお住まい頂けます。

現在の居住者は、引き続き、現在の住居にお住まい頂けます。

② 新たな開発は、原則、抑制されます。

但し、一定の要件を満たせば、市長の許可を得ることで開発及び建築が可能です。詳しくは、建築都市局開発指導課へお問い合わせ下さい。

③ 行政サービスは、市街化区域・市街化調整区域に関わらず、利用状況を見て維持します。

現在行なっている生活に必要な行政サービス（水道など）は、居住されている間は引き続き、維持してまいります。

④ 都市計画税の負担がなくなります。

都市計画税を納める人は、1月1日現在、市内の市街化区域内に土地・家屋を所有している人です。

この先の
予定は？

5. 今後のスケジュール(予定)

見直し案については、地元説明会や市のホームページで周知します。

また、公聴会や意見書で住民の方の意見を述べる機会を設けております。

年度	内容
令和元年度 ～ 令和3年度	住民・土地所有者への説明 国・県との協議着手 見直し候補地修正案の説明(八幡東区)
令和4年度 ～ 令和5年度	見直し候補地修正案の説明(八幡東区を除く6区) 都市計画原案説明(7区) 都市計画原案縦覧(公聴会の開催) 法定縦覧(意見書の提出) 都市計画審議会の開催 都市計画決定(告示)