

1. 基本方針策定の目的

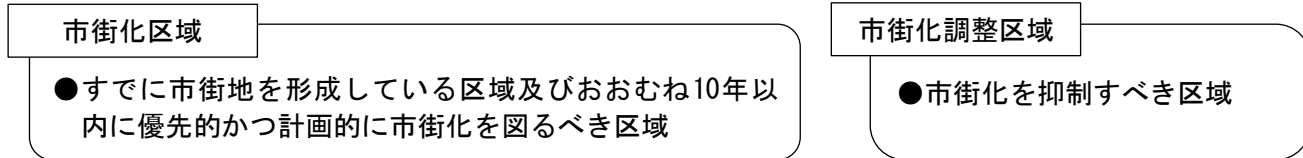
本市では、災害に強くコンパクトなまちづくりを進めるため、市街化区域内の災害のおそれがある地域や人口密度の低下が見込まれる地域などを市街化調整区域へ編入します。

これにより、市街化調整区域へ編入された地域における新たな住宅地としての開発を抑制します。一方で、住宅地となりうる市街化調整区域においては、市街化区域への編入を慎重かつ効果的なものとするため、見直しの基準を設けました。

この基本方針は、適切な土地利用の誘導が出来るよう、市街化区域と市街化調整区域の区域区分の見直しのための設定基準をまとめたものです。

2. 区域区分とは

都市計画区域にて無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、本市のような指定都市は、市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）を定めることとされています。



※本市では、昭和45年の当初決定からこれまで計7回の定期見直しに加え、必要に応じて随時見直しを行ってきました。

3. 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。

【区域区分全般】

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）

【市街化調整区域への編入（逆線引き）】

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）

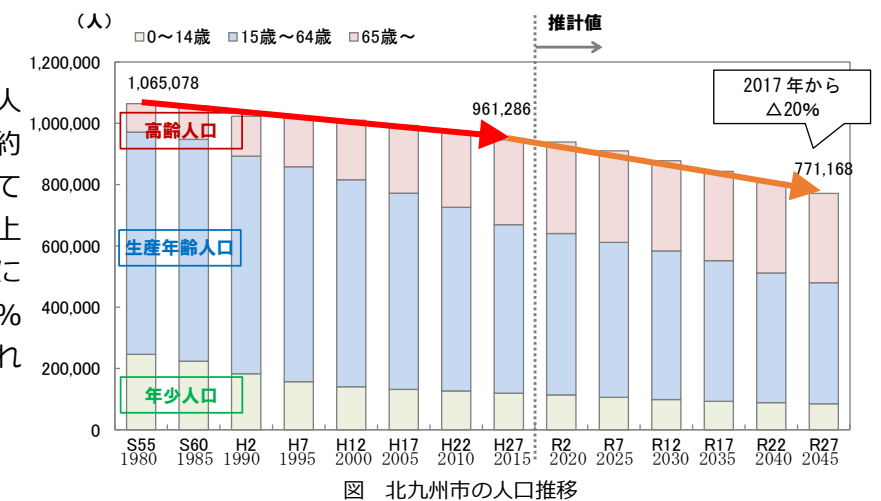
【市街化区域への編入】

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）

4. 北九州市の現状と課題

1) 人口の推移

本市の人口は、2015年の約96万人から、2045年には約77万人（△約20%）に減少するものと推計されています。また、高齢化率（65歳以上の人口比率）は約29%から約38%に増加し、生産年齢人口比率は約57%から約51%に低下すると推計されています。

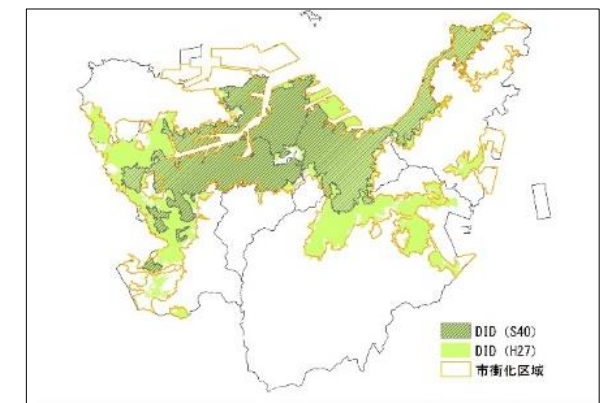


出典：国勢調査  
国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（2018年3月推計）」

2) DID（人口集中地区）の推移

○D I Dの面積は、昭和40年（1965年）から平成27年（2015年）の間で、約1.6倍に拡大しています。

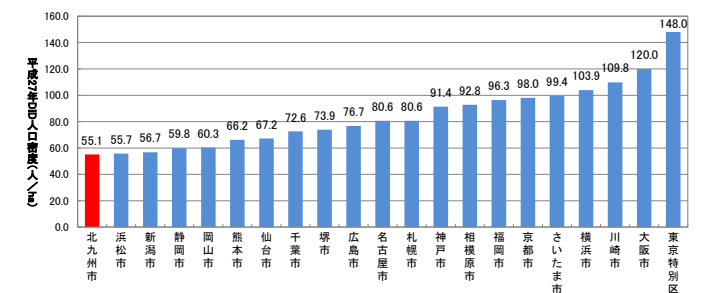
○一方で、人口減少に伴い、D I D地区内の人口密度は約91人/haから約55人/haに低下しています。



出典：国土交通省「国土数値情報（D I D人口集中地区）」

3) 人口密度の比較

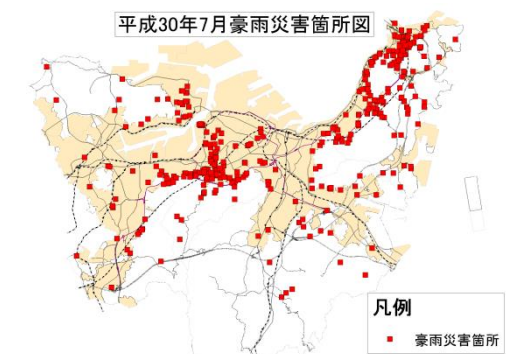
人口集中地区（D I D）内の人口密度は、政令指定都市の中で最も低密度となっており、居住構造は他都市に比べ拡散している状況が伺えます。



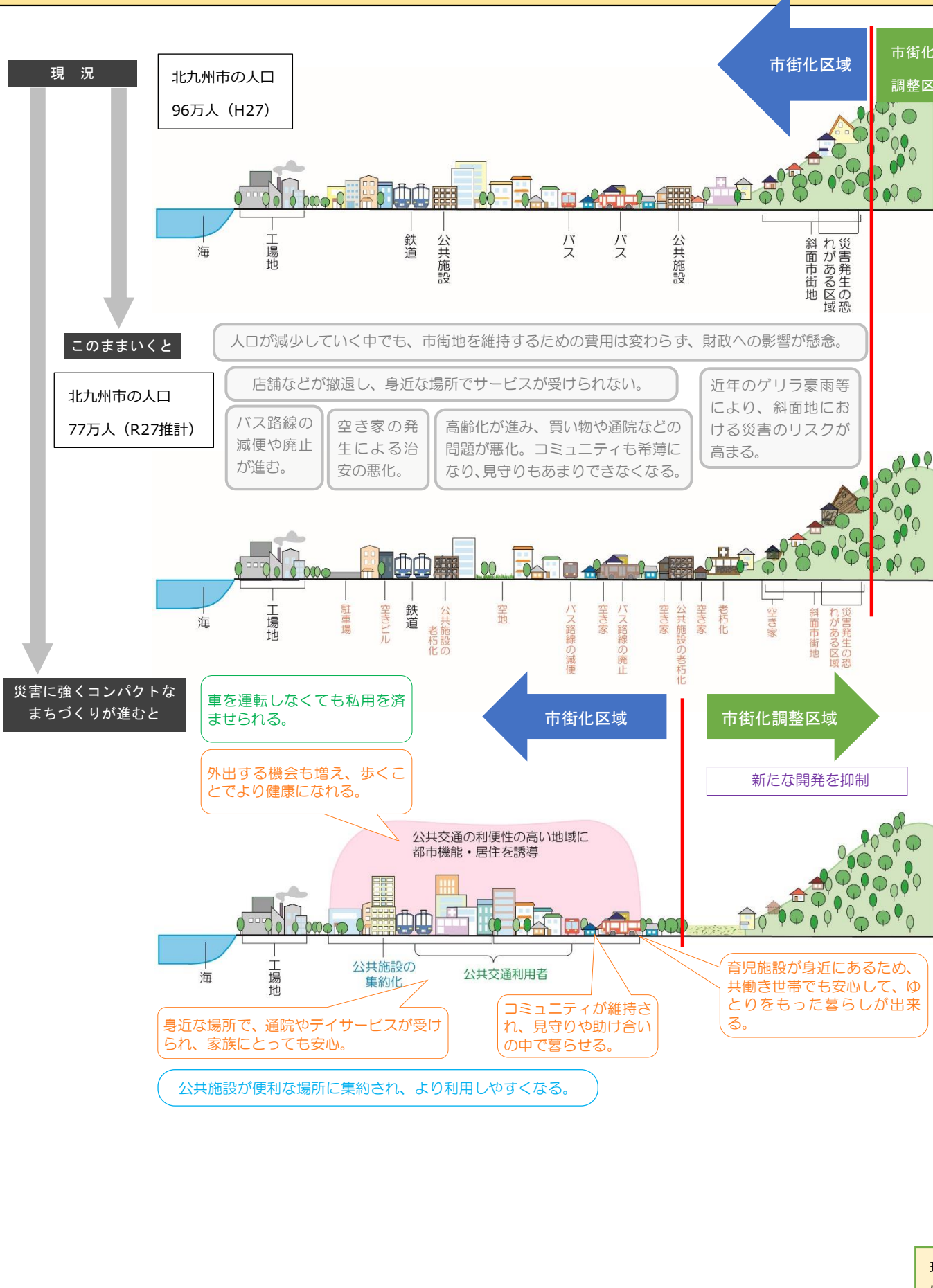
出典：総務省「国勢調査」（2015）

4) 2018年7月豪雨災害によるがけ崩れの状況

2018年7月豪雨災害では、八幡東区、門司区の市街化区域内で多くの崖崩れが発生しました。



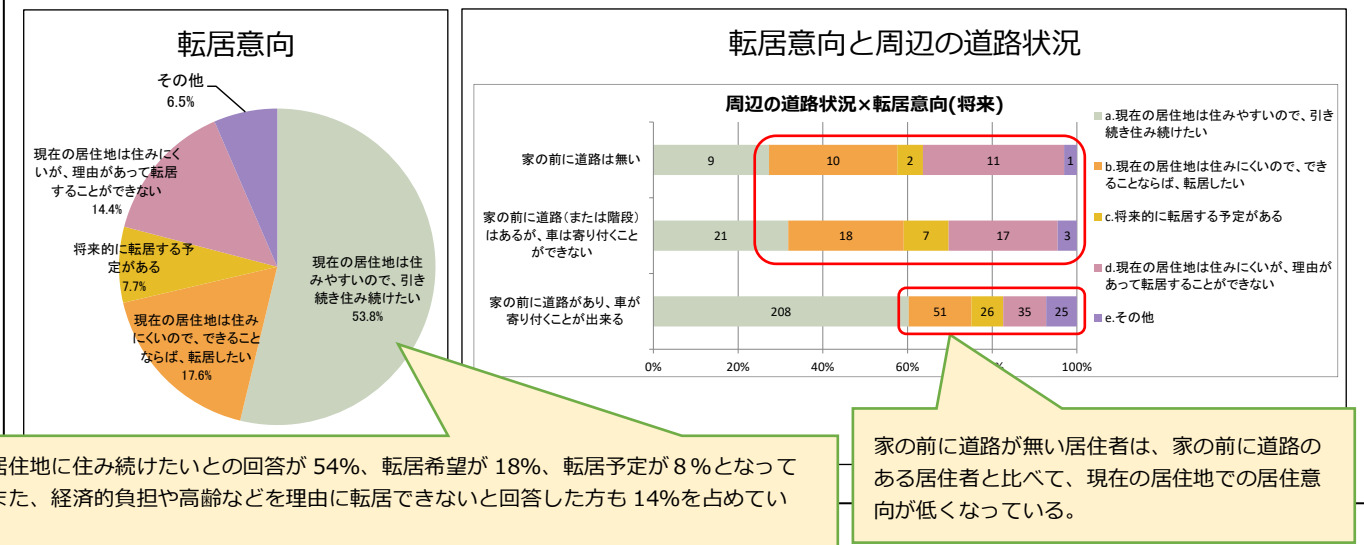
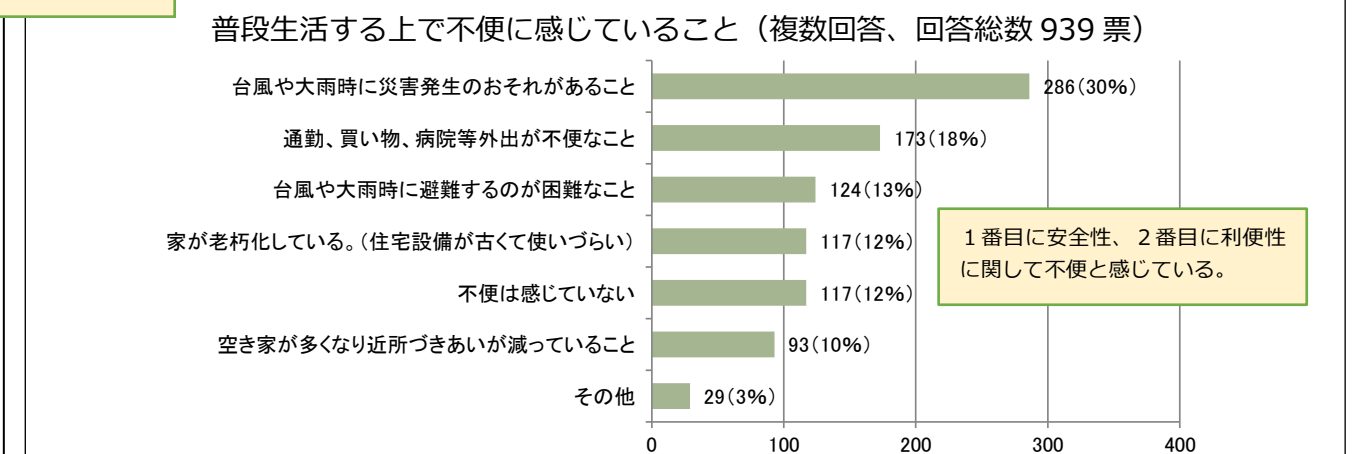
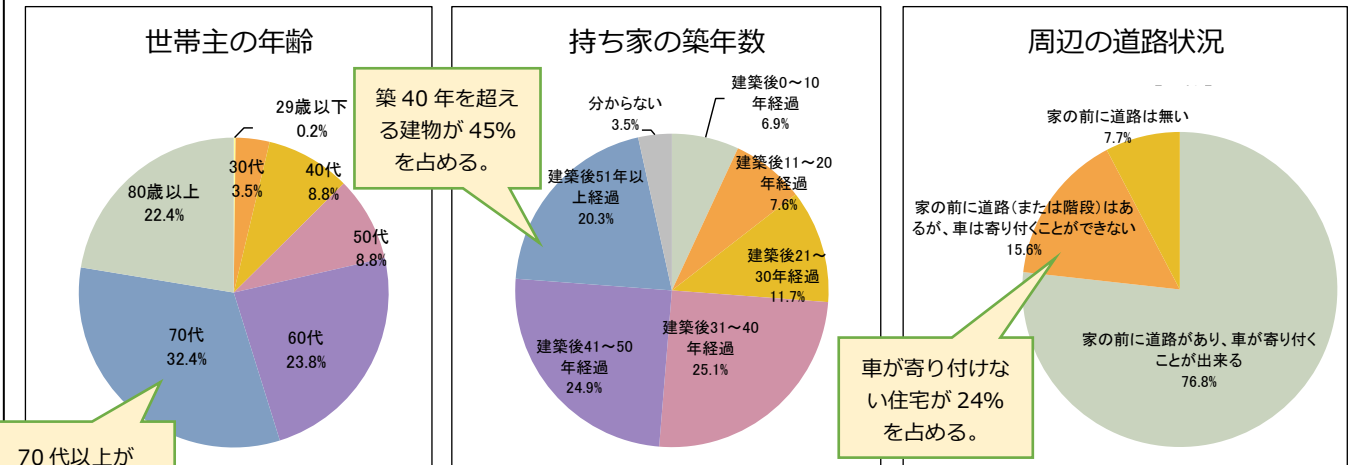
## 5. 現状と課題、目指す都市像（イメージ）



## 6. 斜面地居住に関するアンケート（抜粋版）

斜面地における居住状況や住民意識を把握するため、斜面地および斜面地周辺にお住まいの方を対象に、アンケート調査を行いました。調査結果の概要は次のとおりです。

調査期間	平成31年1月19日～平成31年2月1日
対象者	北九州市内の斜面地およびその周辺にお住まいの方（世帯主） （土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域内の居住者を中心に抽出）
票数	配布票数1,000票 回収票数514票（51.4%）有効回答票数512票
方法	郵送配布、郵送回収



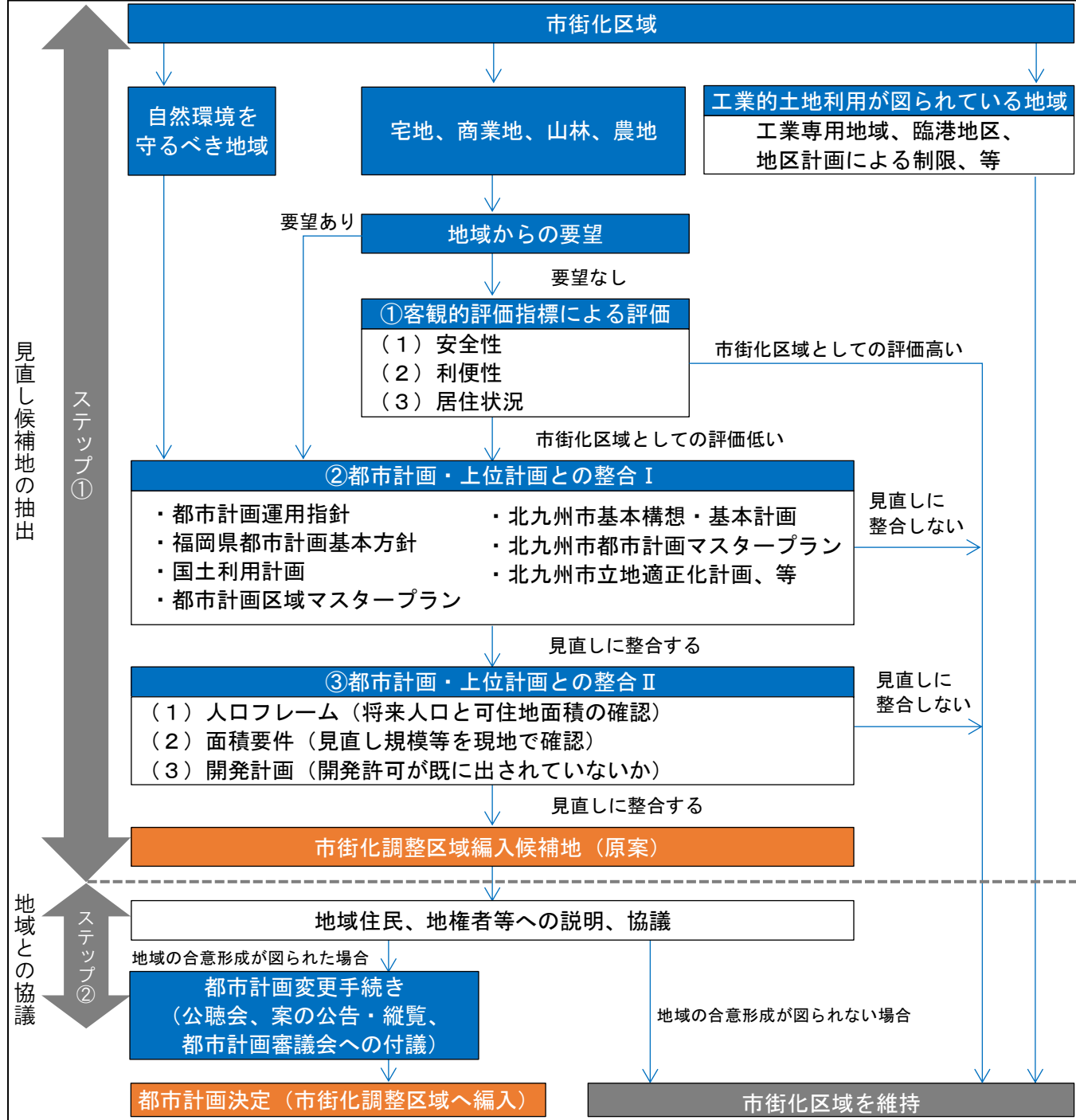
市街化区域から市街化調整区域への変更（逆線引き）

7. 斜面地住宅地の見直しの基本的考え方

市街化区域から市街化調整区域への変更は、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。

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受用できるよう、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。

8. 見直しの流れ



①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〉〈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 〈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
	住宅状況	〈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

②都市計画・上位計画との整合 I

- 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。
- 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。

③都市計画・上位計画との整合 II

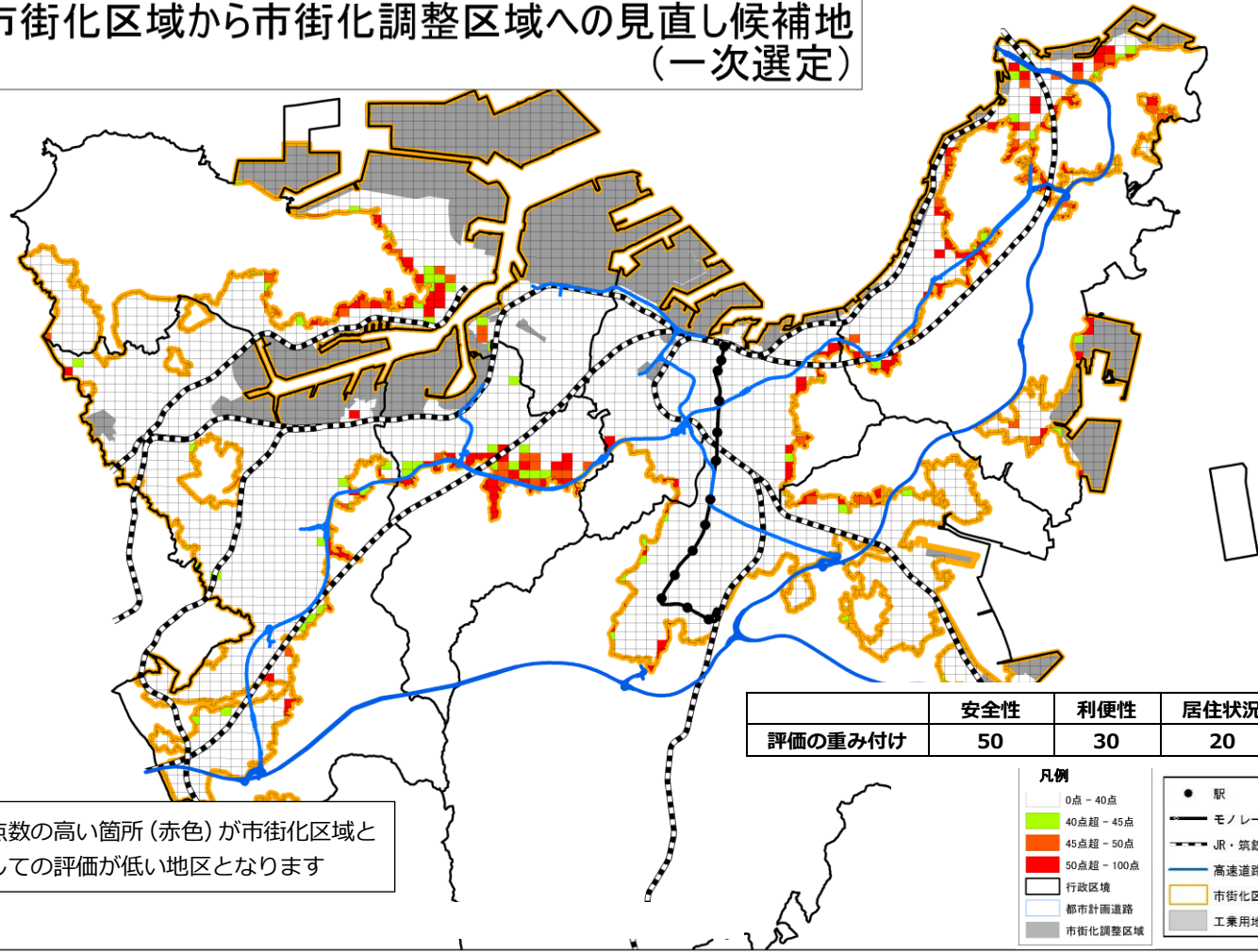
- 人口フレーム・産業フレームとの整合  
県策定の「北九州都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）における将来人口・産業と可住地面積との整合性を確認します。
- 面積要件  
見直し対象地域の面積は原則0.5ha以上とします。
- 開発計画の状況  
開発計画の状況を確認します。

④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。

市街化区域から市街化調整区域への変更

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)



点数の高い箇所(赤色)が市街化区域としての評価が低い地区となります

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

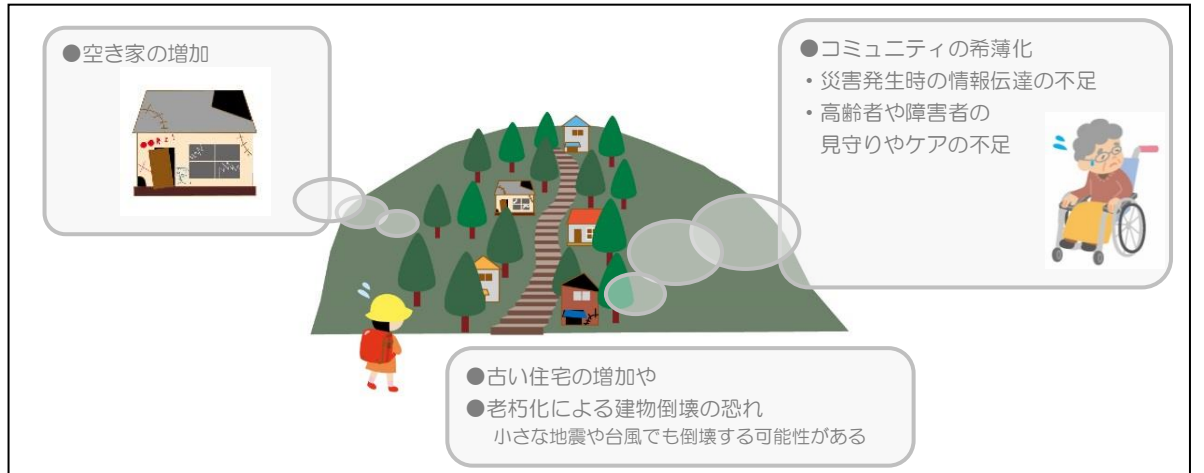
1. 安全性の低い地域



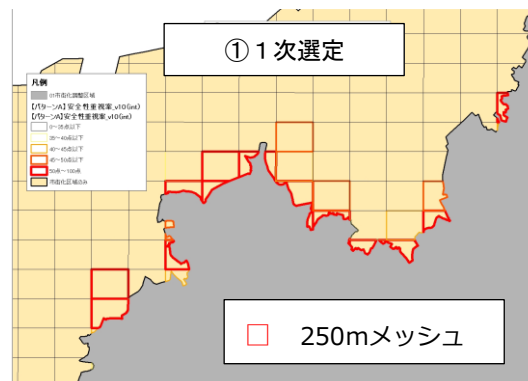
2. 車での寄り付きが難しい地域



3. 人口密度が低い地域、空き家が多い地域

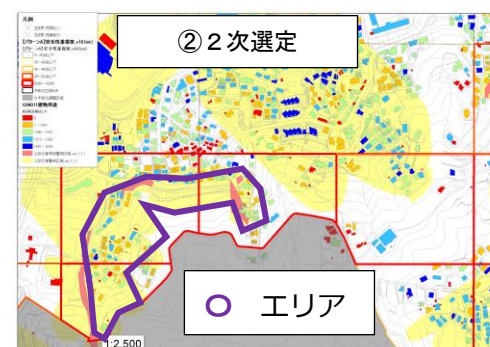


市街化調整区域の編入候補地の選定について



① 1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。



② 2次選定 (エリア)

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。



## 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 <sup>※1</sup> における建築物
第4号	既存集落 <sup>※2</sup> 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 <sup>※3</sup> 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。

※1 過去に、建築物が建っていたことが明らかな土地

※2 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 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、周辺の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<sup>※4</sup>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。

※4 自治体が寄付を受けて用いること

市街化調整区域から市街化区域への変更（市街化編入）

11. 市街化区域への編入の基本的考え方

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。

12. 見直しの流れ



①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	<b>〈土砂災害特別警戒区域〉〈土砂災害警戒区域〉</b> <b>〈津波災害特別警戒区域〉〈浸水被害防止区域〉</b> 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  <b>〈平均標高〉</b> 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
		<b>〈鉄道駅・バス停までの距離〉</b> 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  <b>〈4車線（12m）以上道路延長率〉</b> 4車線以上の道路が整備されている地域は評価が高い
(2) 利便性	交通利便性	<b>〈商業施設までの距離〉</b> 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  <b>〈教育施設までの距離（小学校）〉</b> 教育施設が徒歩圏にある地域は評価が高い
	生活利便性	<b>〈人口増減率〉</b> 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  <b>〈新築動向〉</b> 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
(3) 居住状況	周辺市街地の居住状況	<b>〈人口増減率〉</b> 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	<b>〈新築動向〉</b> 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

②土砂災害防止法・農業振興地域の整備に関する法律等との整合

- 土砂災害防止法、津波防災地域づくりに関する法律、特定都市河川浸水被害対策法との整合  
土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、津波災害特別警戒区域、浸水被害防止区域は見直し候補地から除外します。
- 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。

③都市計画・上位計画との整合Ⅰ

- 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。
- 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。

④都市計画・上位計画との整合Ⅱ

- 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。
- 面積要件の確認  
現地で見直し規模を確認します。
- 関係官庁との協議