

**参 考 資 料**  
**(柳井都市計画区域)**

《 目 次 》

1. 区域区分の二次検討 ..... 2 3

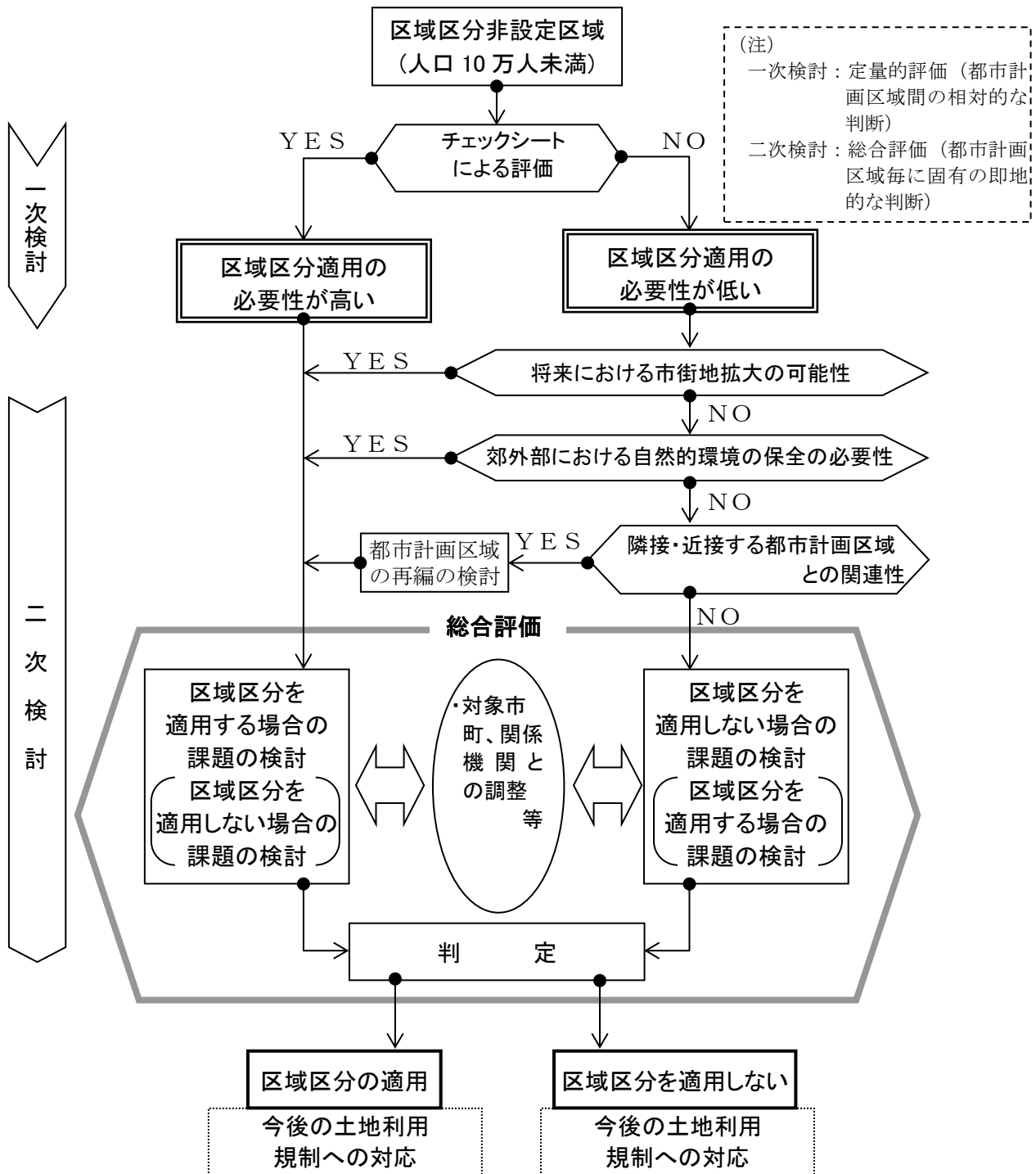


# 1. 区域区分の二次検討（柳井都市計画区域）

## (1) 検討の手順と一次検討の結果

### ①人口 10 万人未満の区域区分非設定区域における検討手順

人口 10 万人に達しない非線引き都市計画区域にあっても、人口、土地利用、産業活動等の拡大、開発プロジェクト等の影響で市街地拡大が予想される場合及び郊外部における自然的環境の保全の必要性がある場合においては、区域区分の適用を検討する。また、線引き都市計画区域や人口 10 万人以上の人口増加都市計画区域に隣接または近接する区域については、これら拠点都市との一体的な都市計画区域の再編を前提として、区域区分制度の適用を検討する。



▲区域区分非設定区域(人口10万人未満)における区域区分適用要否の検討手順

## ②一次検討結果（広域方針より抜粋）

区域区分適用の必要性が低い。

### C. 区域区分適用の有無の検討チェックシート(人口10万人未満)

エリア名

柳井都市計画区域

<検討項目>	<評価指標>	<判断基準>	<評価値>		<指標別評価結果>	<項目別評価結果> ※<指標別評価結果>のうち 1つ以上「○」なら適合
			過去 10(5)年前	現在 H27		
1)人口動向	1-1.都市計画区域内人口	10年前値<現在値:「適合」	32,471 人	> 30,069 人	×:不適合	○:適合
	1-2.都市計画区域内世帯数	10年前値<現在値:「適合」	13,083 世帯	> 12,891 世帯	×:不適合	
	1-3.DID人口	10年前値<現在値:「適合」	9,349 人	< 9,993 人	○:適合	
	1-4.市街化区域内(用途内)人口	5年前値<現在値:「適合」	15,849 人	> 15,341 人	×:不適合	
	1-5.市街化調整区域(用途白地)人口	5年前値<現在値:「適合」	15,652 人	> 14,728 人	×:不適合	
2)土地利用動向	2-1.都市計画区域内開発許可面積(5年間)	5年前値<現在値:「適合」	3719.85 m <sup>2</sup> /千人	> 1186.64 m <sup>2</sup> /千人	×:不適合	×:不適合
	2-2.都市計画区域内DID面積	10年前値<現在値:「適合」	4.49 km <sup>2</sup>	> 4.35 km <sup>2</sup>	×:不適合	
3)産業動向	3-1.商業販売額増減率(都市計画区域内)	過去値<現在値:「適合」	-18.34 %	< -9.52 %	○:適合	○:適合
	3-2.工業出荷額増減率(都市計画区域内)	過去値<現在値:「適合」	-53.62 %	< 3.76 %	○:適合	
	3-3.観光入込客増減率(行政区域内)	過去値<現在値:「適合」	-3.34 %	< 1.16 %	○:適合	

【一次検討による評価】

全 て○:必要性は高い

1つ以上×:必要性は低い

×: 区域区分の  
必要性は低い

※1-1. 都市計画区域内人口、1-2. 都市計画区域内世帯数、1-3. DID人口は、国勢調査よりH17とH27の値を掲載している  
 ※1-4. 市街化区域内(用途内)人口、1-5. 市街化調整区域(用途白地)人口は、国勢調査よりH22とH27の値を掲載している  
 ※2-1. 都市計画区域内開発許可面積は、都市計画基礎調査より5年比較(過去(H19~H23合計)・現在(H24~H28合計))としている  
 ※2-2. 都市計画区域内DID面積は、国勢調査よりH17とH27の値を掲載している  
 ※3-1. 商業販売額増減率(都市計画区域集計)は、商業統計調査及び経済センサスより過去(H19/H9増減率)・現在(H28/H19増減率)の値を掲載している  
 ※3-2. 工業出荷額増減率(都市計画区域集計)は、工業統計調査より過去(H18/H8増減率)・現在(H28/H18増減率)の値を掲載している  
 ※3-3. 観光入込客増減率(行政区域内)については、山口県の宿泊者及び観光客の動向より3年比較(過去(H27/H25増減率)・現在(H29/H27増減率))としている

## (2) 検討の手順と二次検討

### ①人口 10 万人未満の区域区分非設定区域における区域区分適用の二次検討項目

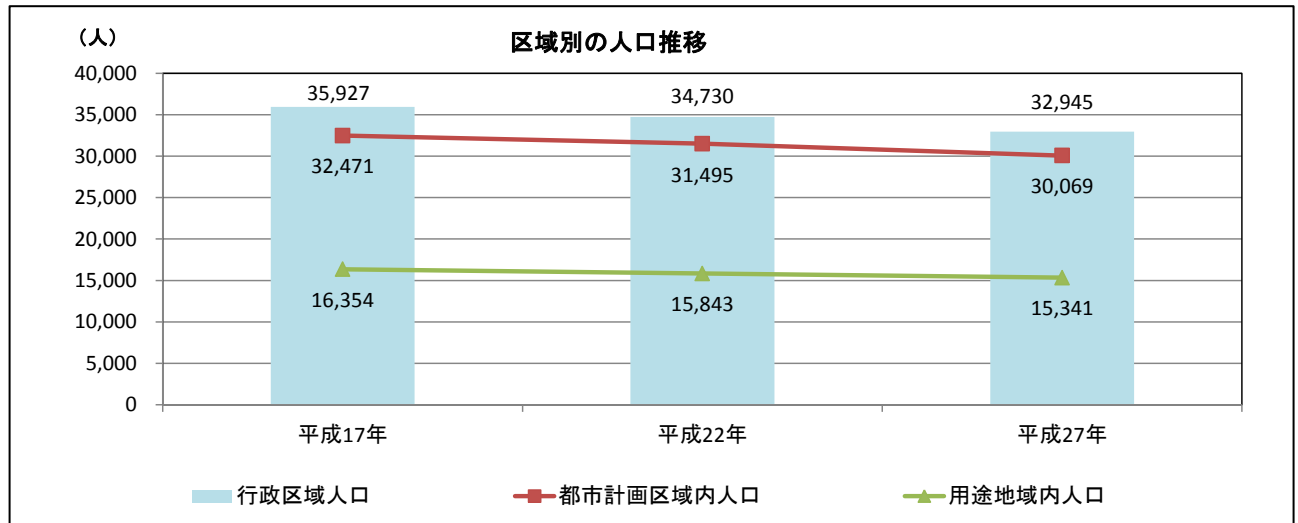
一次検討による区域区分適用の必要性検討を踏まえ、二次検討として、将来における市街地拡大の可能性、郊外部における自然的環境の保全の必要性、隣接・近接する都市計画区域との関連性及び適用、非適用に際しての課題について整理した上で、総合的な視点から区域区分の適用について判断する。

検討項目	検討内容					
<b>■ 将来における市街地拡大の可能性の検討</b>	人口の推移や産業の動向、大規模プロジェクトの影響等を踏まえ、市街地内における都市的土地利用の需要を見通すとともに、市街地内の土地利用の現況を把握し、増加人口に伴う住宅用地や産業用地が現在の市街地に収容できるか否か、また、市街地周辺におけるスプロールの拡散等についても検討する。その結果、市街地拡大の可能性があると認められる場合には、区域区分制度の適用を検討する。					
<b>■ 郊外部における自然的環境の保全の必要性の検討</b>	区域区分制度の効果として市街化調整区域における開発の抑止が考えられることから、他の法規制のない区域で自然的環境としての保全の必要性があると認められる場合には、区域区分制度の適用を検討する。 具体的には、次に示す資料等より、現在の法規制で自然的環境の保全が適切に図られるか否かを検討する。 ・都市計画基礎調査（法適用現況図、協定締結区域の位置図、地区計画等の位置図）					
<b>■ 隣接・近接する都市計画区域との関連性の検討</b>	線引き都市計画区域や人口10万人以上の人口増加都市計画区域に隣接または近接する区域については、これら拠点都市との一体的な都市計画区域として再編することを前提として、区域区分制度の適用を検討する。					
<b>■ 区域区分を適用しない場合の課題の検討</b>	区域区分を適用しない場合の課題として、用途白地地域における別の土地利用規制の適用可能性や、周辺の都市計画区域における土地利用規制との整合等を検討する。 別の土地利用規制としては、都市計画法以外の他法令による措置または区域区分以外の都市計画制度による措置があり、いずれかの措置を適用することによって目標とする都市像の実現に向けた規制・誘導が可能か否かを判断する。					
<b>■ 区域区分を適用する場合の課題の検討</b>	区域区分を適用した場合の課題として、一定の人口密度を有する市街化区域の設定や、周辺の都市計画区域における土地利用規制との整合、さらには市街化調整区域における開発規制のあり方等を検討する。					
<b>■ 総合評価による区域区分適用の要否の判定</b>	以上の検討を行った上で、対象都市の将来像との整合や、対象市町・関係機関の意向及び地域特性・実情等についても十分に考慮し、総合的に判断して区域区分の適用が望ましい場合、区域区分の適用を行う。					
<b>■ その他の土地利用規制制度の導入検討</b>	区域区分を適用する場合又は適用しない場合における他法令や区域区分以外の都市計画制度による制度等の導入について検討する。 <table border="1" data-bbox="456 1659 1425 1984" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">他法令による措置の例</th> <th style="width: 50%;">区域区分以外の都市計画制度による措置の例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域</li> <li>・ 森林法に規定する保安林区域等</li> <li>・ 自然公園法に規定する特別地域等</li> <li>・ 自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域等</li> <li>・ その他市町条例等による措置</li> <li>・ 景観計画による届出制度 等</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域地区の指定（用途地域、特定用途制限地域、風致地区、景観地区、特別緑地保全地区、伝統的建造物群保存地区等）</li> <li>・ 地区計画、集落地区計画の適用</li> <li>・ 用途白地地域における建築形態規制</li> <li>・ 開発規制（用途白地地域における開発許可の最低規模基準の引き下げ）</li> <li>・ 立地適正計画の策定 等</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>		他法令による措置の例	区域区分以外の都市計画制度による措置の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域</li> <li>・ 森林法に規定する保安林区域等</li> <li>・ 自然公園法に規定する特別地域等</li> <li>・ 自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域等</li> <li>・ その他市町条例等による措置</li> <li>・ 景観計画による届出制度 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域地区の指定（用途地域、特定用途制限地域、風致地区、景観地区、特別緑地保全地区、伝統的建造物群保存地区等）</li> <li>・ 地区計画、集落地区計画の適用</li> <li>・ 用途白地地域における建築形態規制</li> <li>・ 開発規制（用途白地地域における開発許可の最低規模基準の引き下げ）</li> <li>・ 立地適正計画の策定 等</li> </ul>
他法令による措置の例	区域区分以外の都市計画制度による措置の例					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域</li> <li>・ 森林法に規定する保安林区域等</li> <li>・ 自然公園法に規定する特別地域等</li> <li>・ 自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域等</li> <li>・ その他市町条例等による措置</li> <li>・ 景観計画による届出制度 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域地区の指定（用途地域、特定用途制限地域、風致地区、景観地区、特別緑地保全地区、伝統的建造物群保存地区等）</li> <li>・ 地区計画、集落地区計画の適用</li> <li>・ 用途白地地域における建築形態規制</li> <li>・ 開発規制（用途白地地域における開発許可の最低規模基準の引き下げ）</li> <li>・ 立地適正計画の策定 等</li> </ul>					

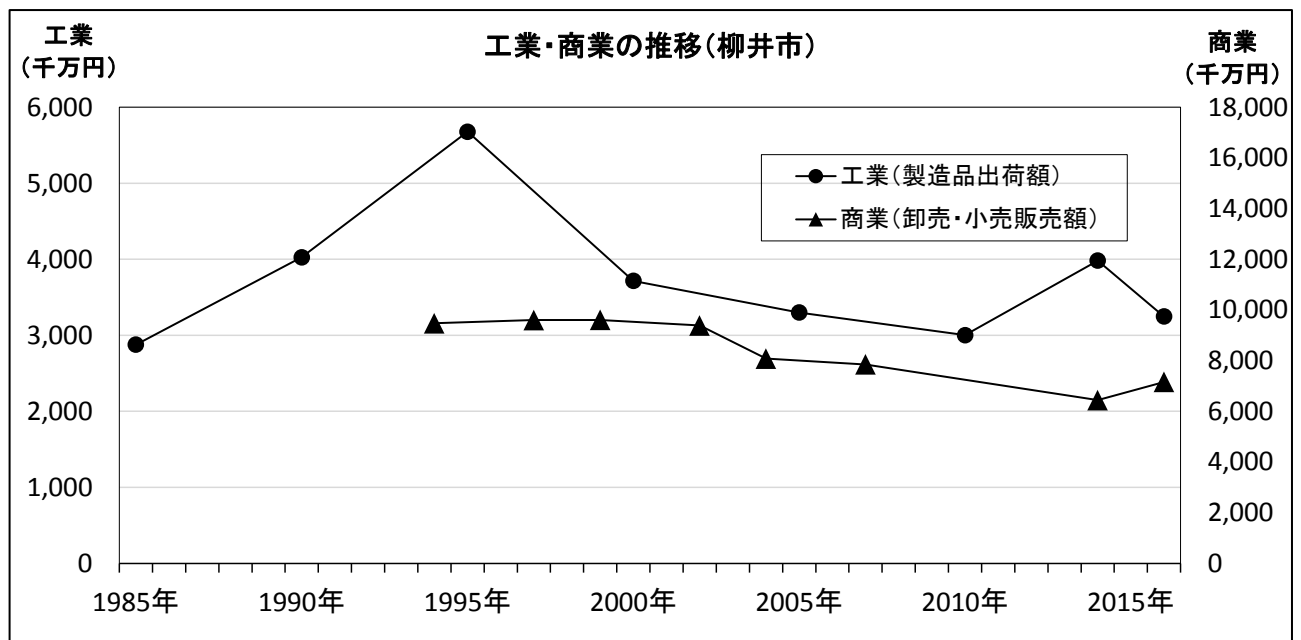
## ②将来における市街地拡大の可能性

### ア 人口推移や産業の動向

総人口、都市計画区域内人口、用途地域内人口ともに、緩やかな減少傾向が続いている。産業については工業・商業共に近年微減傾向にあったが、いずれもここ数年で微増に転じている。

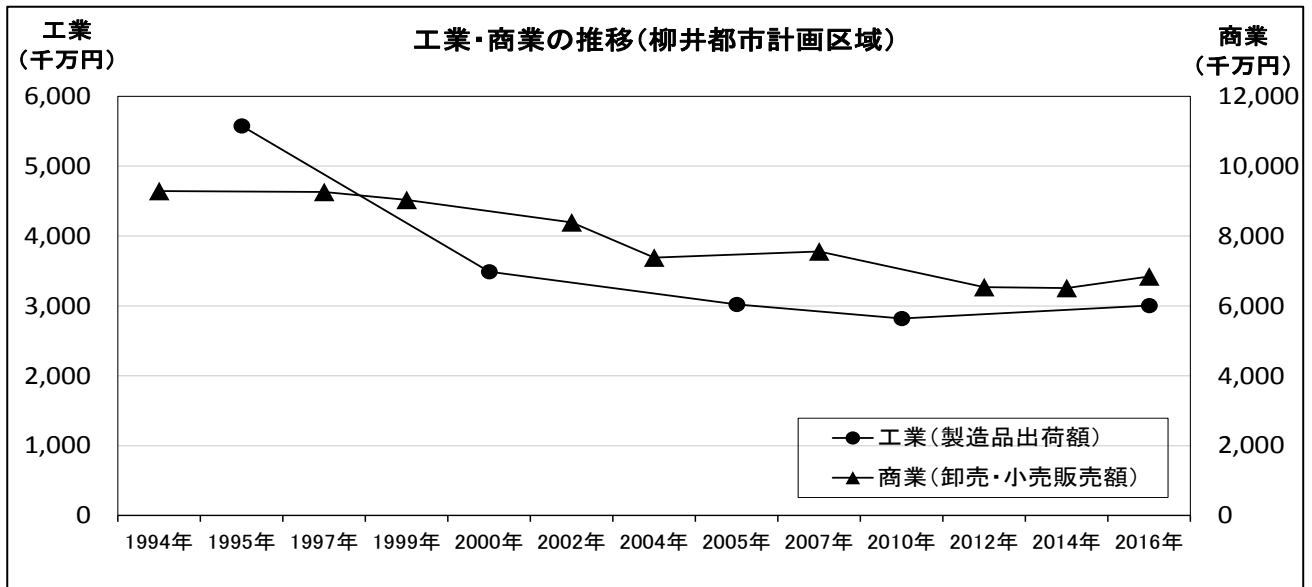


(出典：行政区域人口・都計区域内人口・市街化区域内人口（または用途地域内人口）の値は国勢調査を採用し、平成17年市街化区域内人口（または用途地域内人口）にのみ、都市計画基礎調査を採用)



(出典：工業(工業統計調査)、商業(商業統計調査。H28(2016)のみ平成28年経済センサス-活動調査)

【参考：都市計画区域の工業・商業の推移】



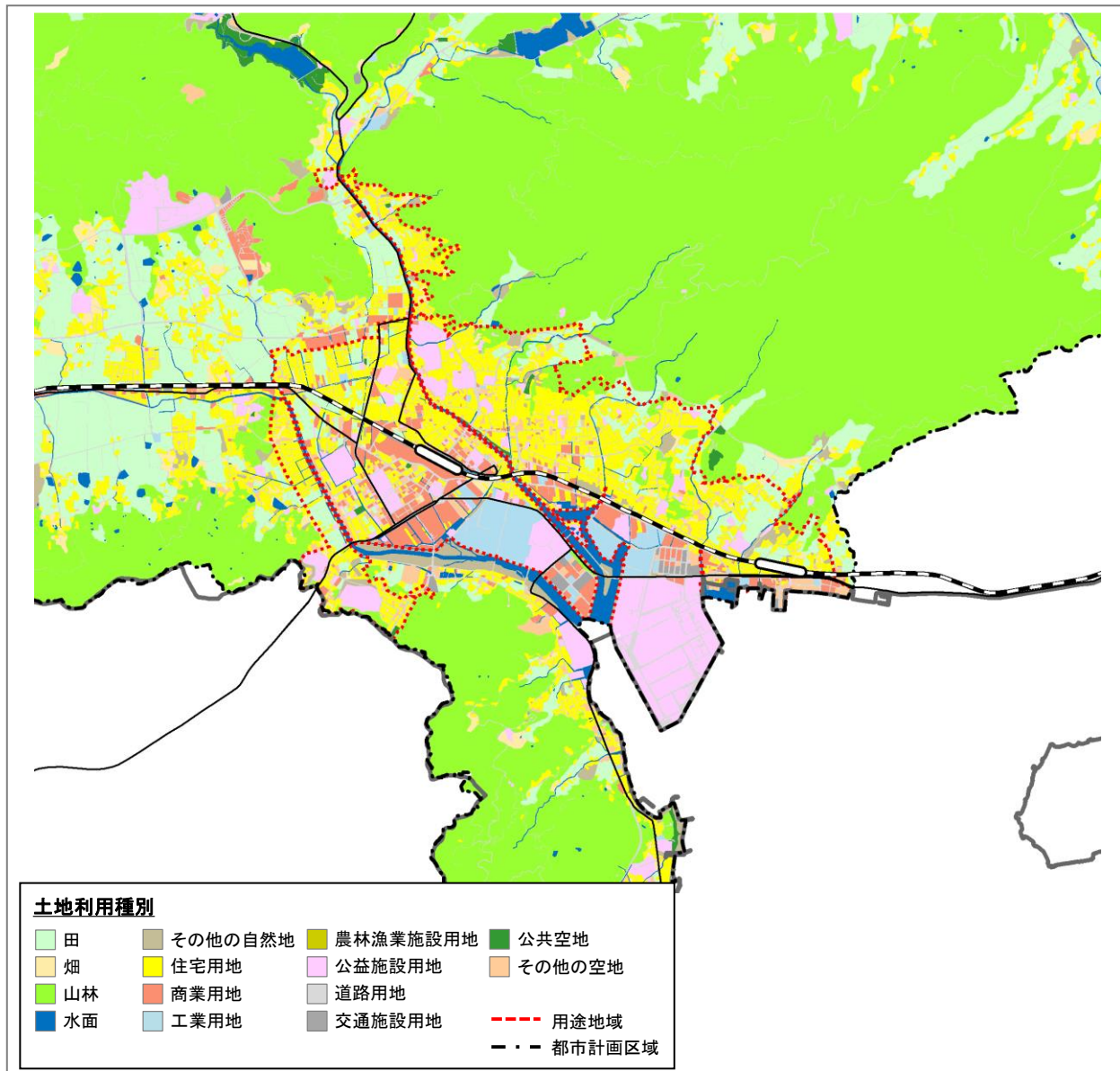
※都市計画区域の数値は旧市町の値を積み上げて算出した

※合併後の旧市町の値は、合併前の旧行政区域の市全体に占める割合の推計値から算出した

(出典：工業(工業統計調査)、商業(商業統計調査。H28(2016)のみ平成28年経済センサス-活動調査)

## イ 市街地内の土地利用の現況

用途地域内に低未利用地が一定程度残されている。また、新たな人口増加を伴う大規模プロジェクトもない。



柳井都市計画区域 未利用地状況

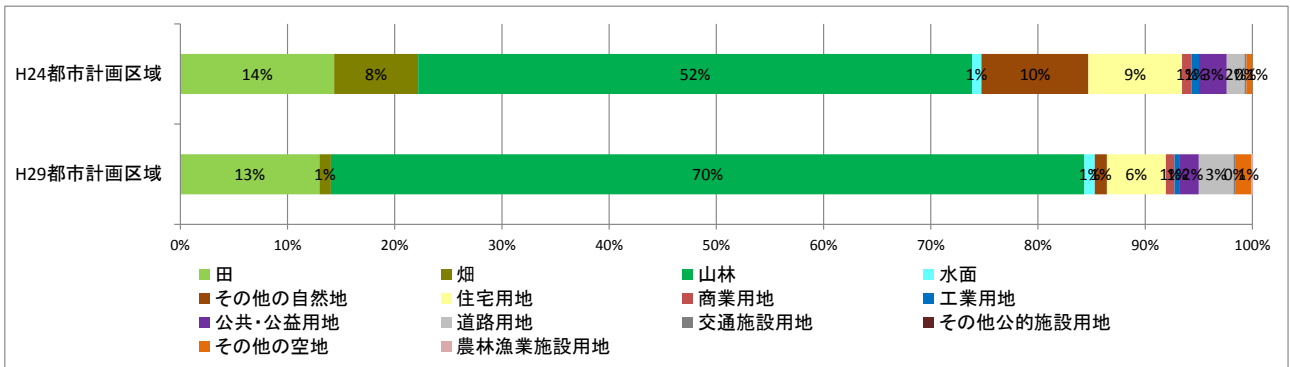
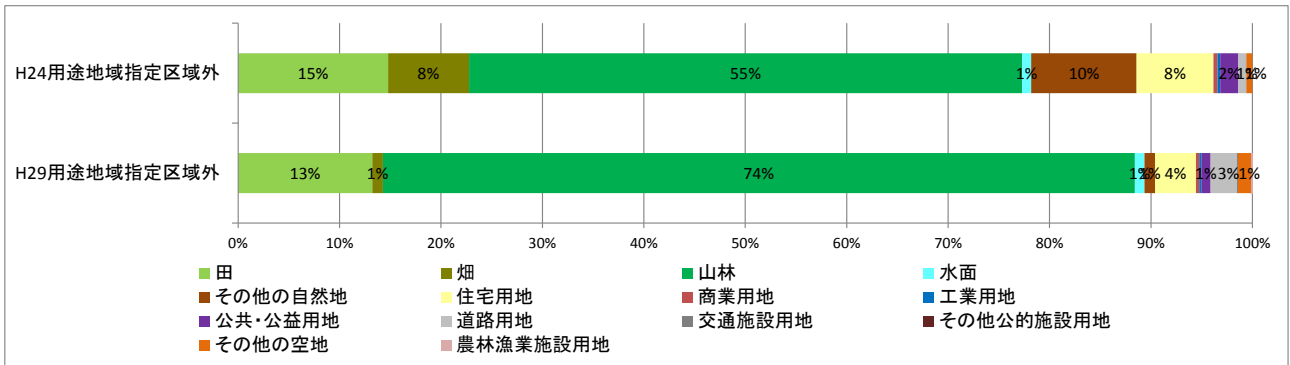
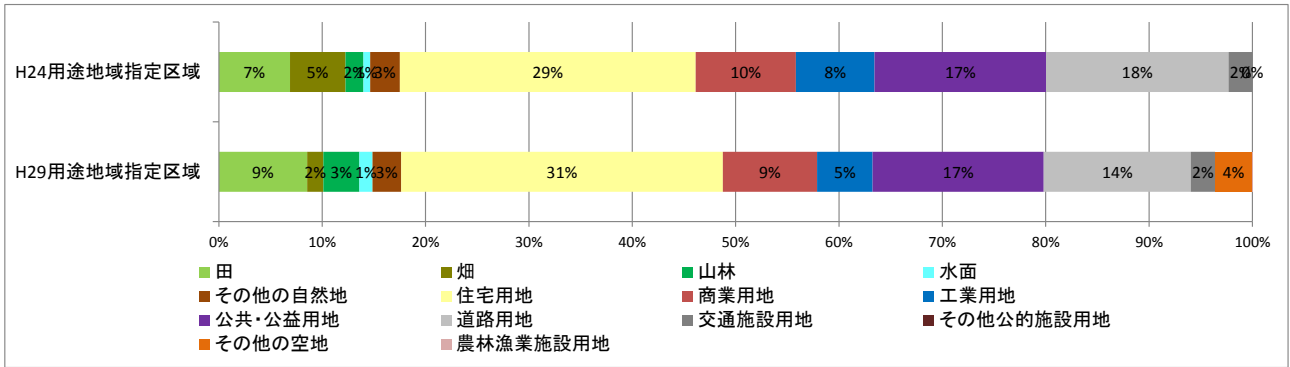
市街地区区分	自然的土地利用					都市的土地利用										合計 (ha)	低未利用地面積 (ha)	低未利用率
	農地		山林 (ha)	水面 (ha)	その他の自然地 (ha)	宅地			公共・公益用地 (ha)	道路用地 (ha)	交通施設用地 (ha)	その他の施設用地 (ha)	その他の空地 (ha)	農林漁業施設用地 (ha)				
	田 (ha)	畑 (ha)				住宅用地 (ha)	商業用地 (ha)	工業用地 (ha)										
用途地域指定区域	59.7	10.9	24.3	8.9	19.3	217.2	63.7	37.5	115.6	99.3	16.3	0.0	25.2	0.1	698.0	70.7	10.1%	
用途地域指定区域外	1,599.8	125.0	8,961.5	116.1	125.1	486.3	39.5	26.8	109.4	313.9	11.8	0.0	156.9	15.9	12,088.0	1,740.7	14.4%	
合計	1,659.5	135.9	8,985.8	125.0	144.4	703.5	103.2	64.3	225.0	413.2	28.1	0.0	182.1	16.0	12,786.0	1,811.4	14.2%	

※公共空地は公共・公益用地として計上

(出典：平成29年都市計画基礎調査)

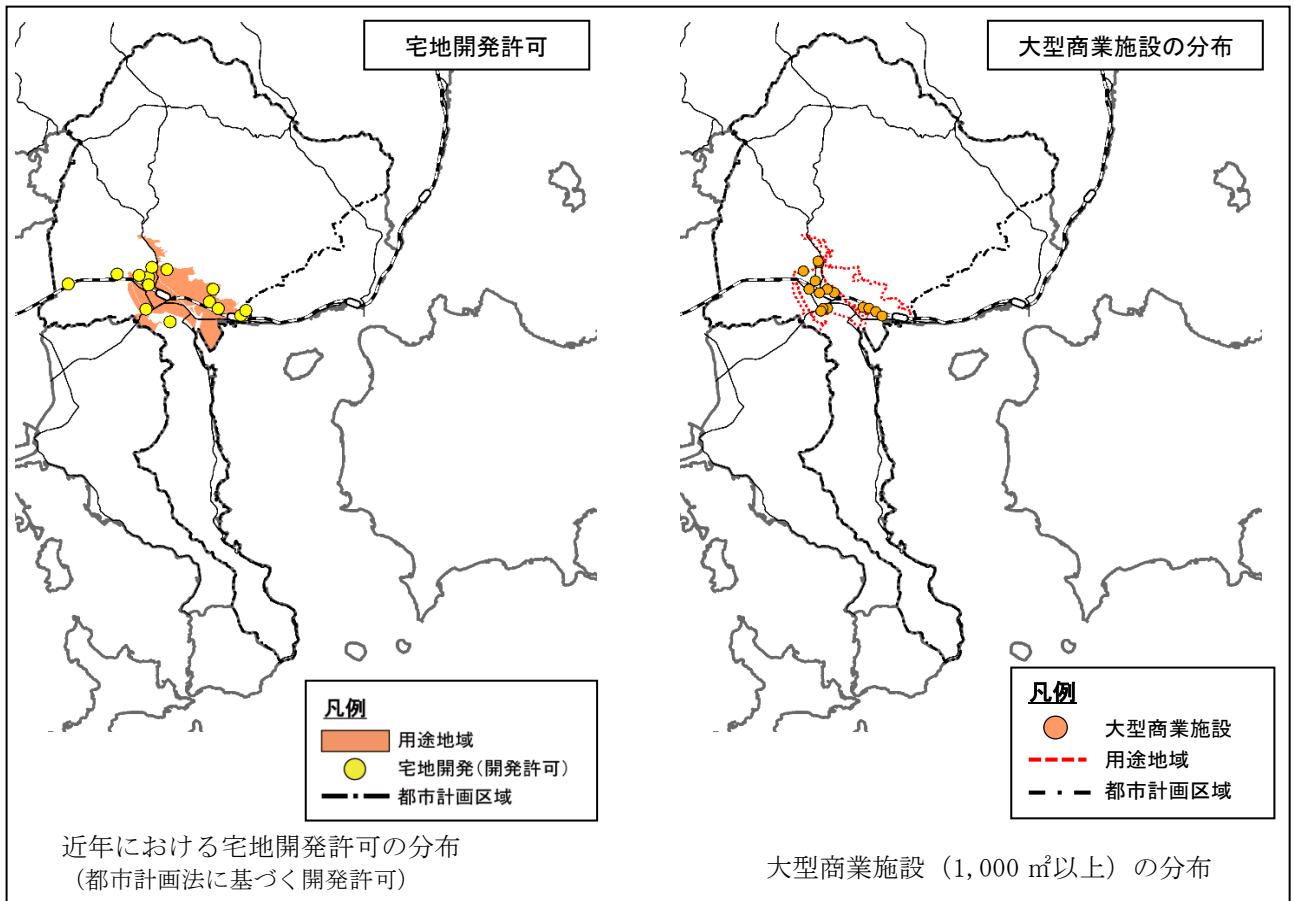
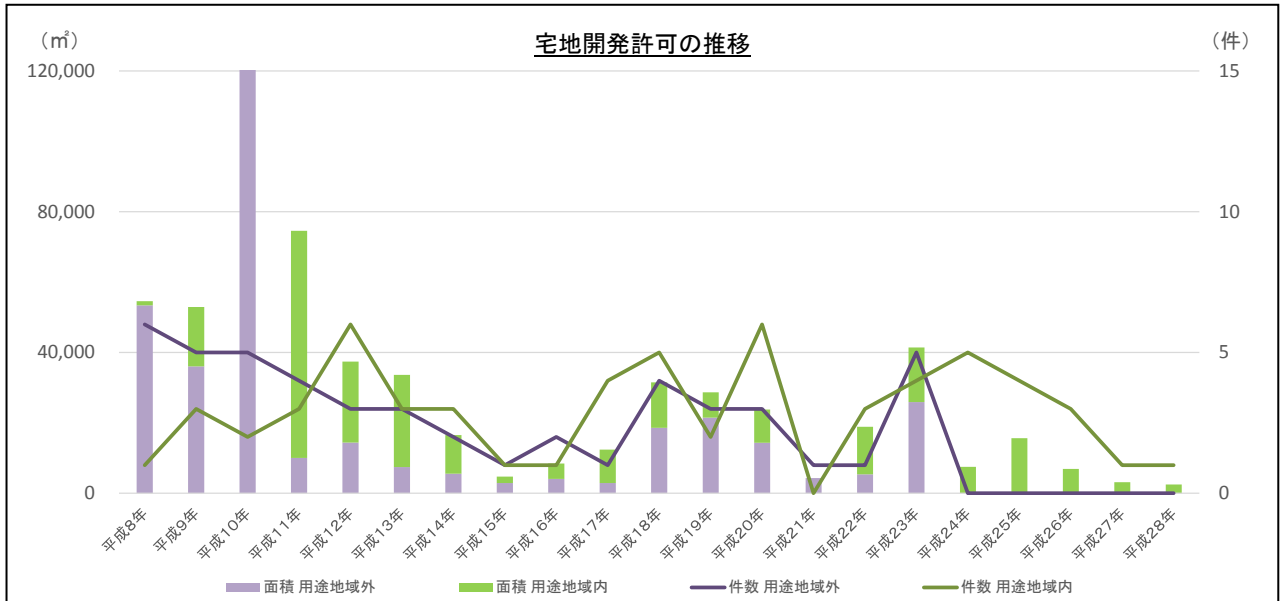


【参考：土地利用の変化】



## ウ 市街地周辺におけるスプロールの拡散

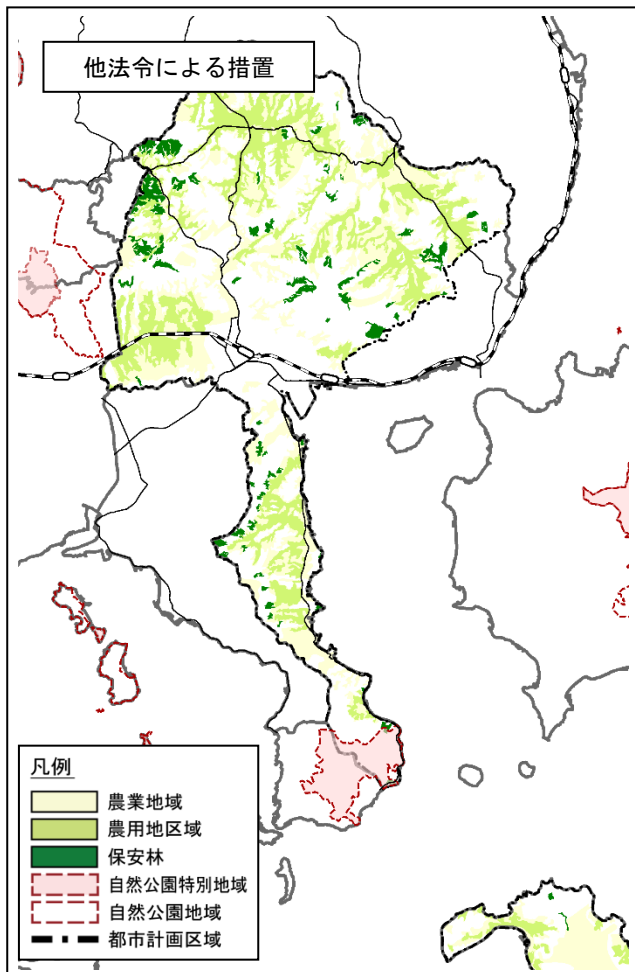
近年において、宅地開発許可は少ないものの、用途地域隣接部や鉄道沿線部の用途白地地域で一部開発が見られる。大型商業施設は、用途地域内及び用途地域の隣接地に立地している。



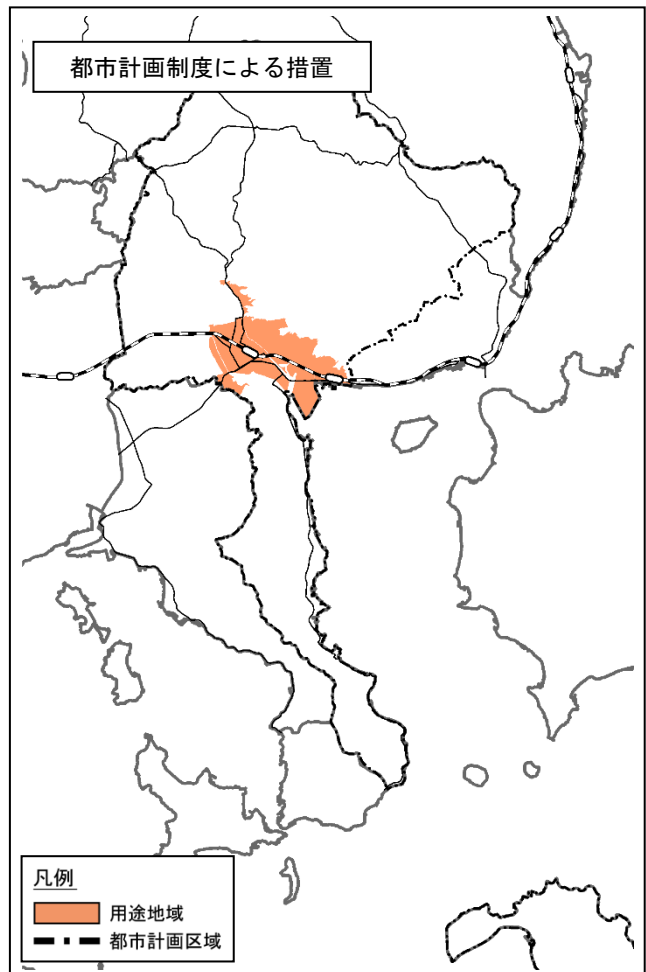
(出典：平成 29 年 都市計画基礎調査、平成 28 年 全国大型小売店総覧)

### ③郊外部における自然的環境の保全の必要性

用途白地地域のうち、田園環境の保全については、農振農用地により保全が可能と考えられる。また、自然公園が指定されている丘陵地等については、自然的環境の保全が図られている。



(出典：国土数値情報)



(出典：国土数値情報)

### ④隣接・近接する都市計画区域との関連性

隣接する都市計画区域には、線引き都市計画区域や人口 10 万人以上の都市計画区域は、存在しない。

南西部で隣接し、本区域と同じ非線引き都市計画区域である田布施及び平生都市計画区域は、生活圏としての結びつきがあり、地形的な分断要素がなく、市街地も既に連担していることから、本区域と一体の都市として整備、開発及び保全を検討していくことが望ましい。

### (3) 総合評価

#### ①区域区分を適用しない場合の課題

ア 用途白地地域における土地利用規制	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 田園環境の保全については、農振農用地により担保が可能と考えられるが、農振白地地域については周辺の土地利用の状況や公共施設の配置等に応じて適切に、開発をコントロールしていく必要がある。</li><li>・ 丘陵部の自然的緑地環境の内、自然公園地域外については、規制が緩やかであるため、周辺環境等に応じた土地利用規制を検討する必要がある。</li><li>・ 既存集落では、地域の景観やコミュニティの維持が可能な土地利用規制の検討が必要である。</li><li>・ 地区計画や特定用途制限地域等、周辺の環境や景観に調和した規制・誘導策の適用を検討する必要がある。</li></ul>
イ 周辺都市計画区域の土地利用規制との整合	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 隣接する田布施、平生、岩国南、周南東の都市計画区域は非線引き都市計画区域のため、土地利用規制の大きな不整合は無い。</li><li>・ しかしながら、本区域と一体の都市と考えられる田布施及び平生都市計画区域において、整合が取れた適切な土地利用コントロールを行う必要がある。</li></ul>

## ②区域区分を適用する場合の課題

	人口密度（可住地）60人以上の区域を市街化区域とした場合	現行の用途地域を市街化区域とした場合
ア 一定の人口密度を有する市街化区域の設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年の人口密度60人/ha以上地区の合計（設定市街化区域の人口）は、1,371人で、都市計画区域人口32,945人の約4.2%となる。</li> <li>平成27年の人口密度60人/ha以上地区の概ねのまとめ（設定市街化区域の面積）は約30haで、用途地域の5%未満にすぎない。</li> <li>区域区分を適用した場合、現行の用途地域内の人口のうち約1.4万人は市街化調整区域に居住することとなること、また柳井都市計画区域内の約2.9万人が市街化調整区域に居住することになり、既存の居住環境を担保する何らかの緩和策が必要となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年での用途地域の人口密度（可住地）*は、平均約45.7人/ha（可住地面積：335.4ha）であるが、低密度の地区も多い。居住人口15,341人は全都計区域人口32,945人の約46.6%となる。</li> <li>用途地域内可住地に、人口密度60人/haで人口が張り付くと仮定した場合の収容人口は約20,000人である。平成27年用途地域人口の約1.3倍となるが、人口の減少傾向が続いていることから、低密度の市街地が形成されることとなる。</li> </ul>
イ 周辺都市計画区域の土地利用規制との整合	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地が連担する田布施及び平生都市計画区域は、非線引き都市計画区域であるため、土地利用規制の整合が図られなくなる。</li> </ul>	
ウ 市街化調整区域における土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>現行の用途白地地域だけでなく市街化調整区域となる用途地域では、自然的環境等が守られる一方で、現在は認められている開発も市街化調整区域として制限される。また、田布施及び平生都市計画区域への開発の移行に対する対応が必要となる。</li> <li>このような市街化調整区域となる地区、特に用途地域からの変更となる地区でのコンセンサスを得ることが困難であると考えられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現行の用途白地地域は、自然的環境等が守られる一方で、現在は認められている開発も市街化調整区域として制限される。また、田布施及び平生都市計画区域への開発の移行に対する対応が必要となる。</li> <li>このような市街化調整区域となる用途白地地域でのコンセンサスを得ることが困難であると考えられる。</li> </ul>

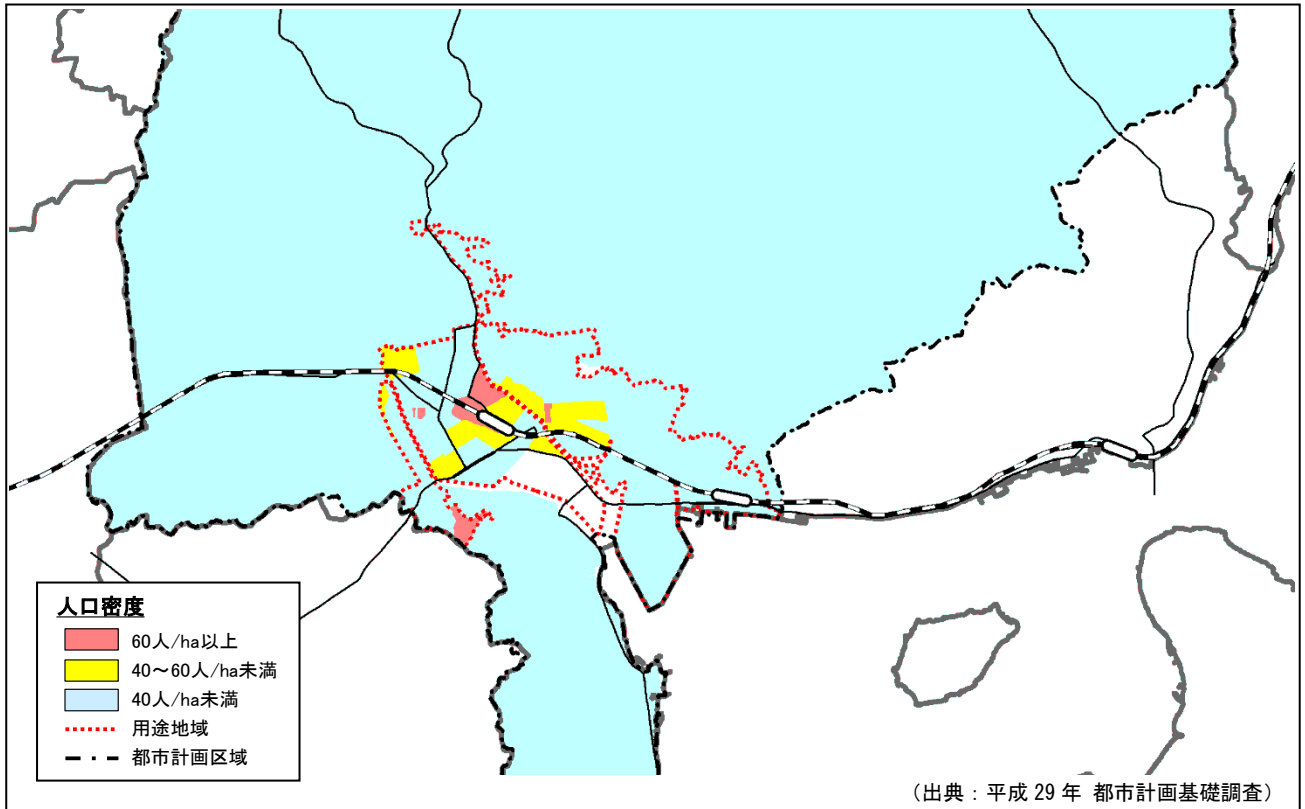
※ 用途地域内外の可住地面積は、平成29年都市計画基礎調査より

※ 用途地域内外の人口密度（可住地）は、平成29年都市計画基礎調査から可住地按分により算出

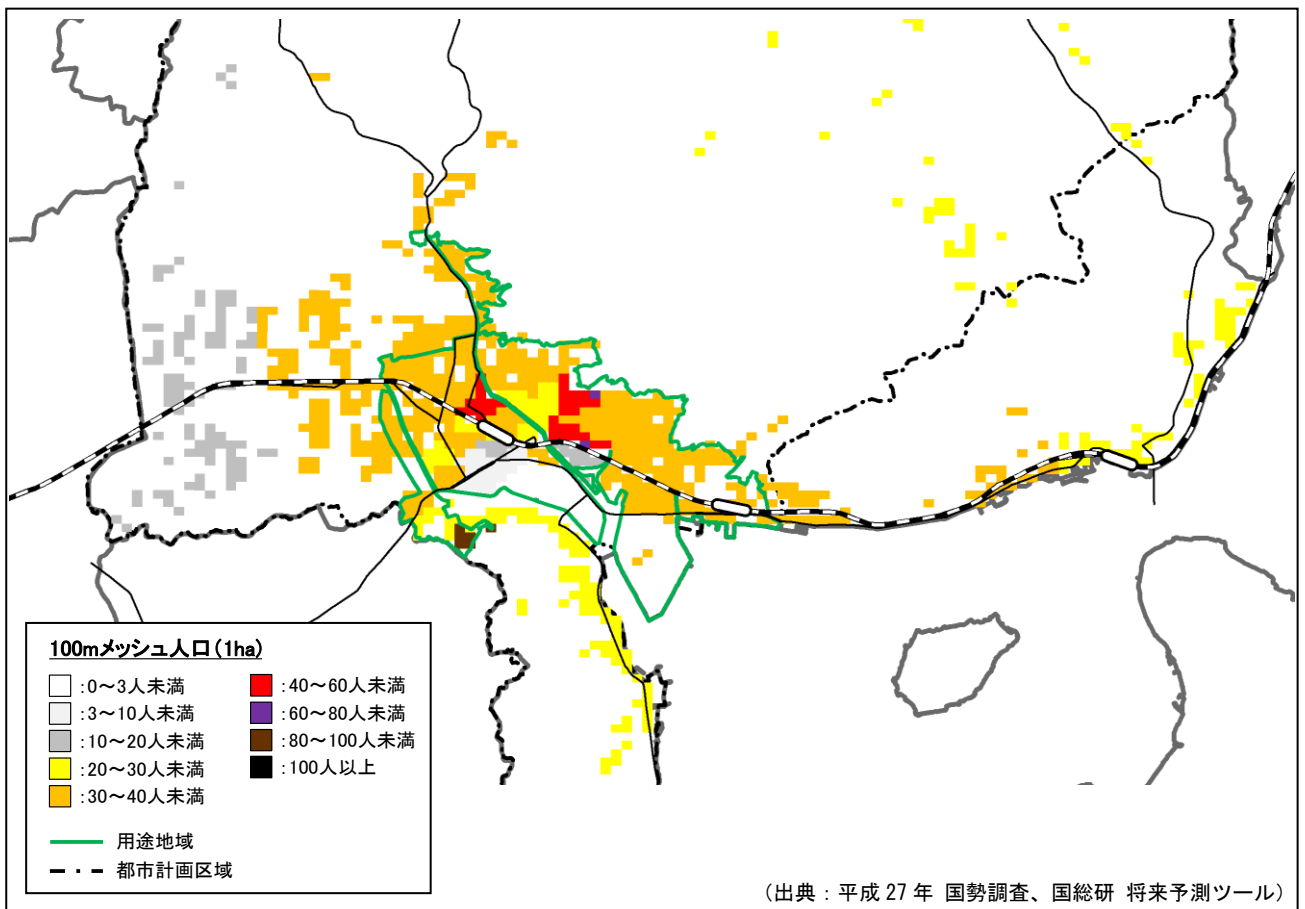
	行政区域	都計区域	用途地域	60人/ha以上の地区		40人/ha以上の地区	
				人口	面積	人口	面積
平成17年	35,927人	32,471人	16,354人	4,802人	77ha	12,506人	282ha
平成22年	34,730人	31,495人	15,843人	4,948人	95ha	12,102人	288ha
平成27年	32,945人	30,069人	15,341人	1,371人	30ha	4,105人	119ha

※行政区域人口・都計区域人口・用途地域人口の値は国勢調査を採用し、平成17年市街化区域人口にのみ、H29都市計画基礎調査を採用

※60人/ha以上の地区・40人/ha以上の地区の人口と面積は、H29都市計画基礎調査より算出



小地域による人口分布（可住地人口密度）



100mメッシュによる人口分布

### ③判定

本都市計画区域は、開発圧力がそれほど強くなく、人口・産業が減少傾向にあることなどから、今後は市街地拡大の可能性が低いと判断される。また、隣接し、市街地が連担している田布施及び平生都市計画区域と一体的な都市であるため、土地利用バランスに配慮した土地利用規制を行う必要がある。

したがって、区域区分を定めず、建築形態規制に加え、特定用途制限地域の適用等による土地利用制度を検討し、用途白地地域の土地利用のコントロールを図り、集約型の都市の実現を目指すものとする。

### ④今後の土地利用規制への対応

ア 用途地域内の低未利用地の増進	・ 都市基盤整備や地区計画などにより、用途地域内低未利用地の利用増進を図る。
イ 用途白地地域における土地利用規制	・ 用途白地地域については、建築形態規制に加え、特定用途制限地域等により田園環境との調和に配慮した土地利用の規制・誘導を行う。 ・ 特に、国道 188 号等の幹線道路沿道のうち、用途地域の指定がなく沿線の田園・自然環境の保全の必要な地域では、周辺の環境や景観と調和した土地利用の規制・誘導を図るため、用途地域の指定、地区計画の活用や特定用途制限地域等の土地利用制度の適用等を検討する。 ・ 丘陵部の自然的緑地については、風致地区や特別緑地保全地区等の適用を検討する。 ・ 既存集落や幹線道路沿道等においては、地区計画や特定用途制限地域の適用等による土地利用の規制・誘導を図る。 ・ 柳井市景観計画による届出制度により、周辺の景観と調和しない建築物の規制・誘導を行う。
ウ 周辺都市計画区域の土地利用規制との整合	・ 隣接する田布施及び平生都市計画区域は、本区域と同じ非線引き都市計画区域であるが、市街地が連担するなど一体の都市であることから、土地利用規制上の整合性を図る。

■ 区域区分の検討結果

