

**参 考 資 料**  
**(宇部都市計画区域)**

《 目 次 》

1. 区域区分の二次検討 ..... 27





## 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高い。

### B. 区域区分適用の有無の検討チェックシート(人口10万人以上)

エリア名

宇都都市計画区域

＜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」	176,872 人	167,795 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」	70,536 世帯	72,536 世帯	○:適合	
	1-3.DID人口	10年前値＜現在値:「適合」	91,699 人	89,846 人	×:不適合	
	1-4.市街化区域内(用途内)人口	5年前値＜現在値:「適合」	153,808 人	146,813 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」	18,079 人	16,982 人	○: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」	2320.21 m <sup>2</sup> /千人	2035.54 m <sup>2</sup> /千人	×:不適合	○:適合
	2-2.都市計画区域内DID面積	10年前値＜現在値:「適合」	28.97 km <sup>2</sup>	29.11 km <sup>2</sup>	○: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」	-3.20 %	-21.03 %	×:不適合	×:不適合
	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」	1.20 %	-19.74 %	×:不適合	
	3-3.観光入込客増減率(行政区域内)	過去値＜現在値:「適合」	65.57 %	18.29 %	×:不適合	

【一次検討による評価】

1つ以上○:必要性は高い

全 ×:必要性は低い

○:

区域区分の  
必要性は高い

※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 万人以上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、区域区分の適用、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。

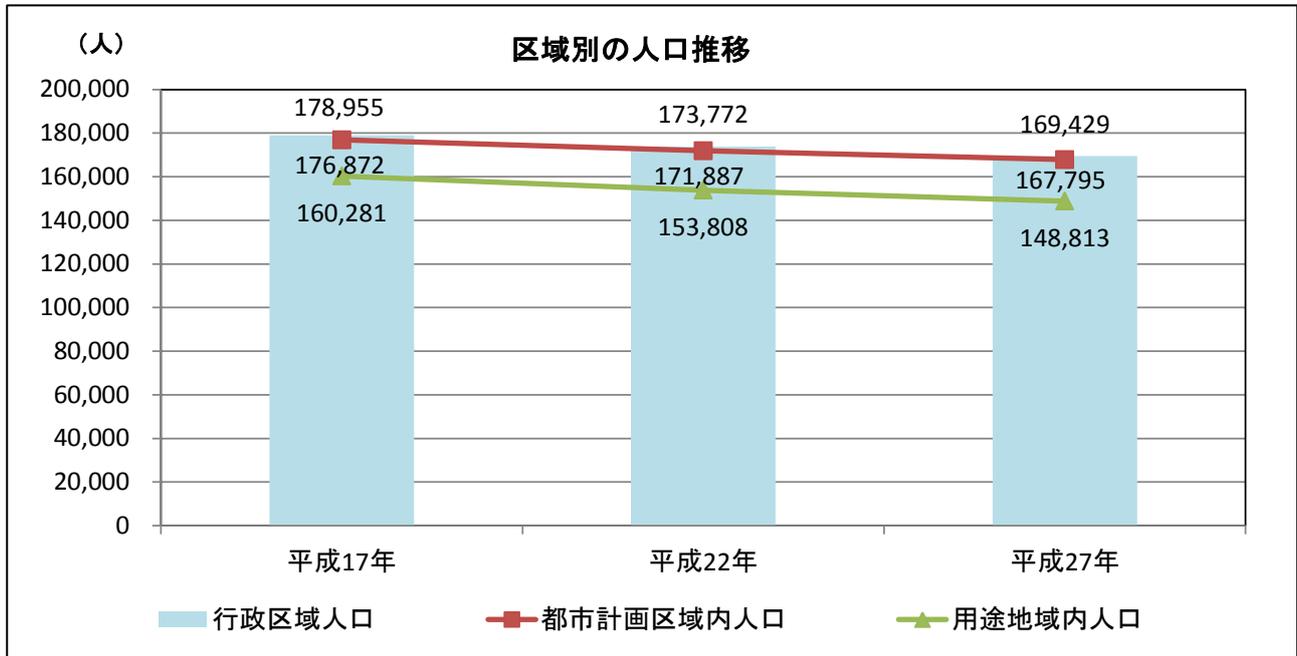
検討項目	検討内容				
<b>■将来における市街地拡大の可能性の検討</b>	<p>人口の推移や産業の動向、大規模プロジェクトの影響等を踏まえ、市街地内における都市的土地利用の需要を見通すとともに、市街地内の土地利用の現況を把握し、増加人口に伴う住宅用地や産業用地が現在の市街地に収容できるか否か、また、市街地周辺におけるスプロールの拡散等についても検討する。その結果、市街地拡大の可能性があると認められる場合には、区域区分制度の適用を検討する。</p>				
<b>■郊外部における自然的環境の保全の必要性の検討</b>	<p>区域区分制度の効果として市街化調整区域における開発の抑止が考えられることから、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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> </ul>				
<b>■区域区分を適用する場合の課題の検討</b>	<p>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。</p>				
<b>■区域区分を適用しない場合の課題の検討</b>	<p>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。</p> <p>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。</p>				
<b>■総合評価による区域区分適用の要否の判定</b>	<p>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。</p>				
<b>■その他の土地利用規制制度の導入検討</b>	<p>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等の導入について検討する。</p> <table border="1" data-bbox="459 1496 1401 1816"> <thead> <tr> <th data-bbox="459 1496 906 1547">他法令による措置の例</th> <th data-bbox="906 1496 1401 1547">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 data-bbox="459 1547 906 1816"> <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 data-bbox="906 1547 1401 1816"> <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>・立地適正化計画の策定 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>・立地適正化計画の策定 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>・立地適正化計画の策定 等</li> </ul>				

## ②将来における市街地拡大の可能性

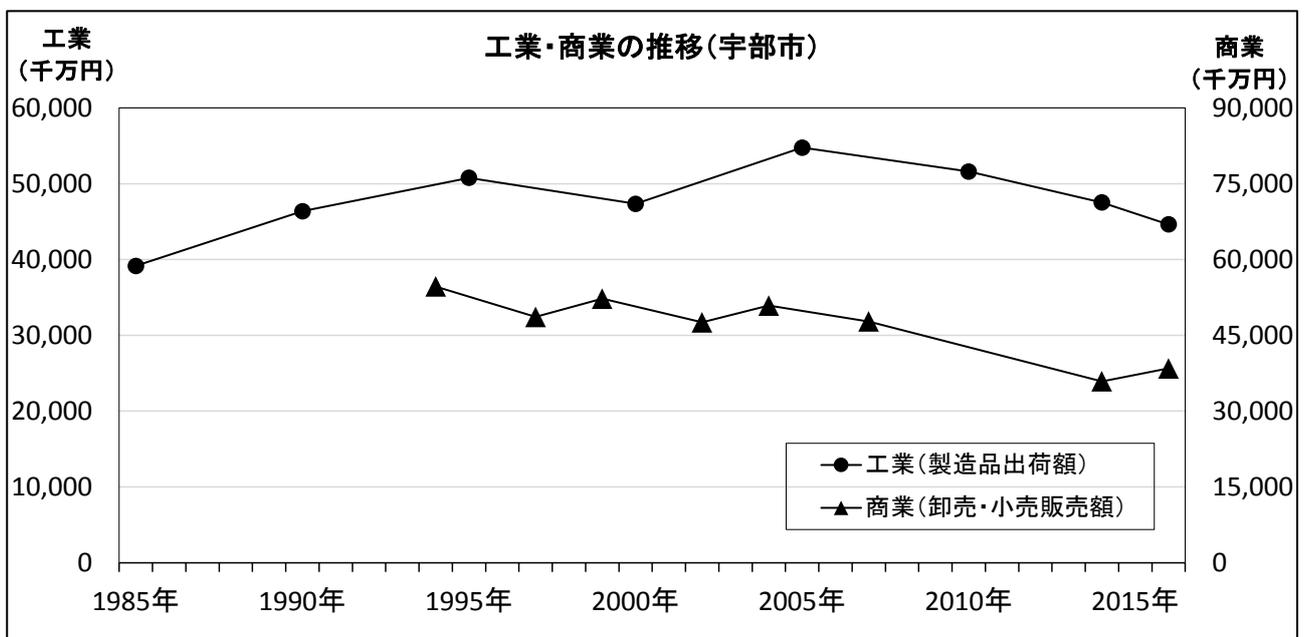
### ア 人口推移や産業の動向

総人口、都市計画区域内人口、用途地域内人口ともに減少傾向となっている。

産業については、工業は2005年以降減少を続けている。商業は、継続して減少傾向にあったが、ここ数年で増加に転じている。

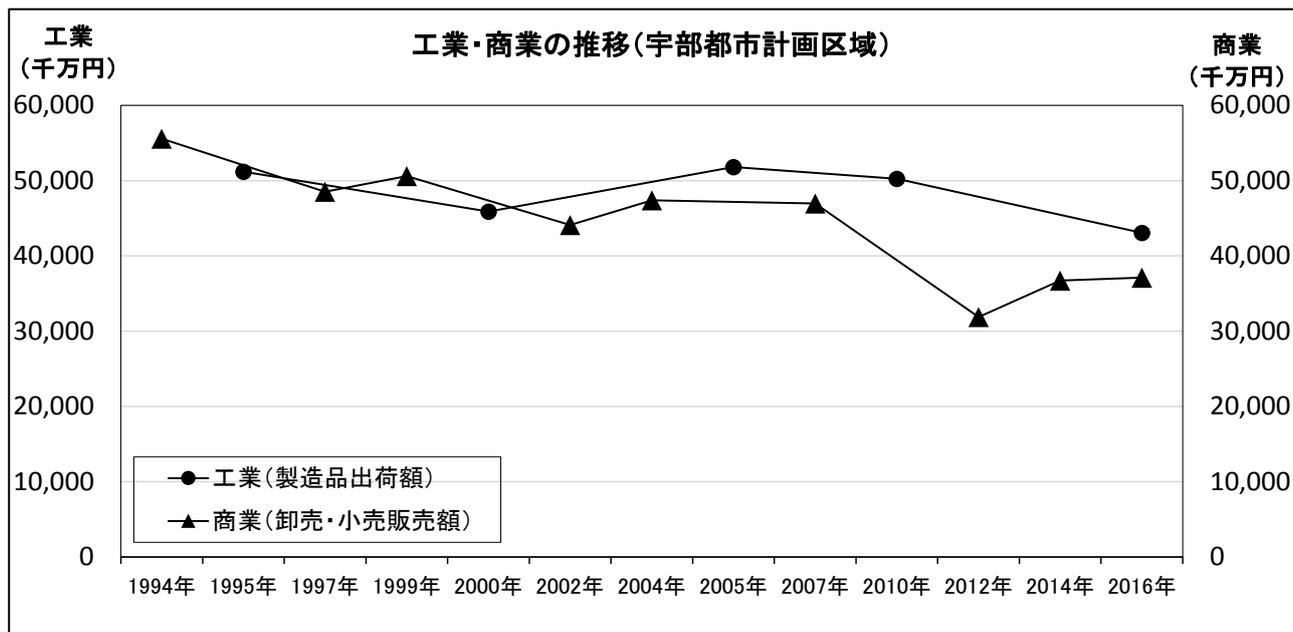


(出典：行政区域人口・都計区域内人口・市街化区域内人口（または用途地域内人口）の値は国勢調査を採用し、平成17年市街化区域内人口（または用途地域内人口）にのみ、都市計画基礎調査を採用)



(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】



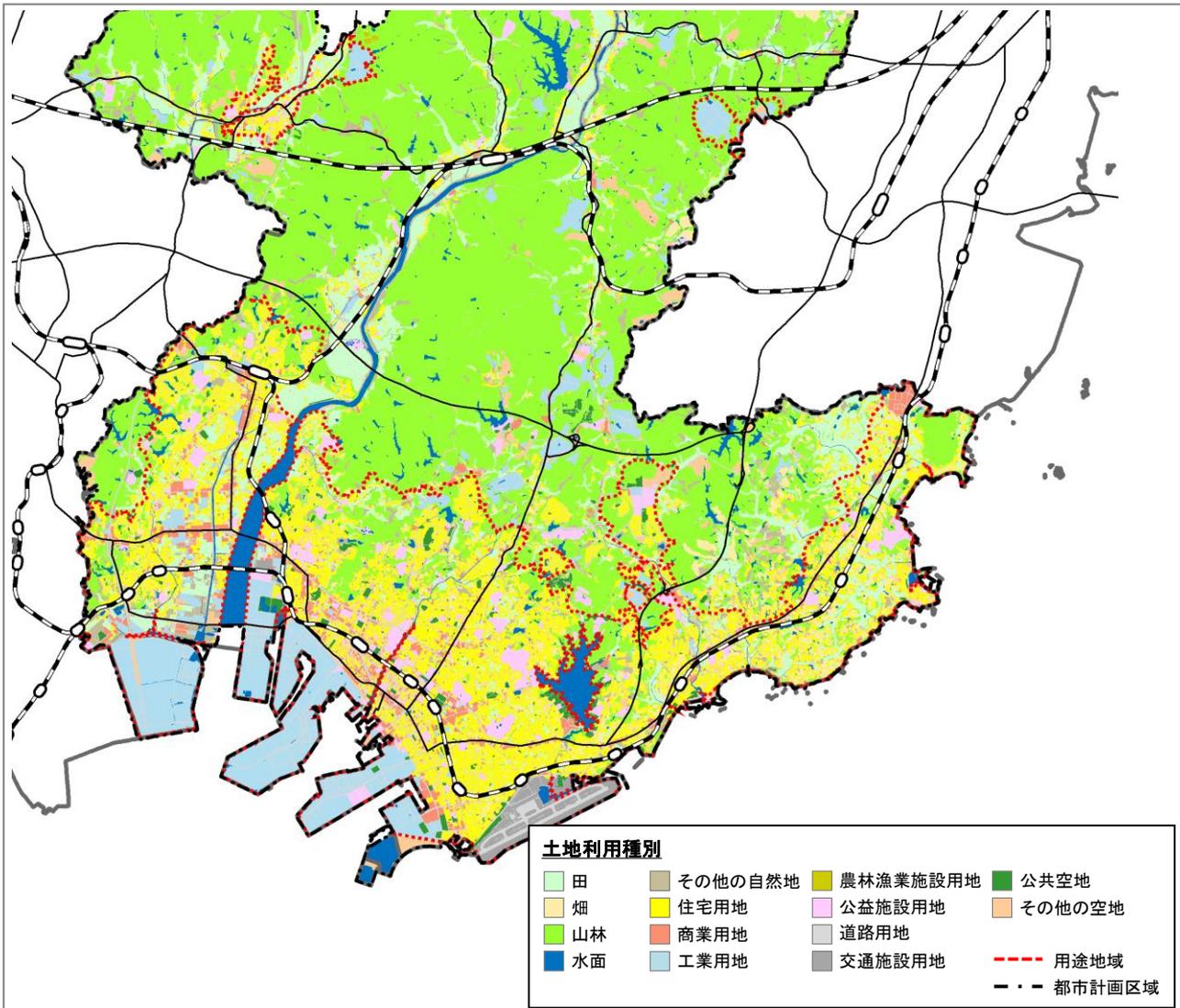
※都市計画区域の数値は旧市町の値を積み上げて算出した

※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。



宇部都市計画区域 未利用地状況

※都市計画区域外を含む

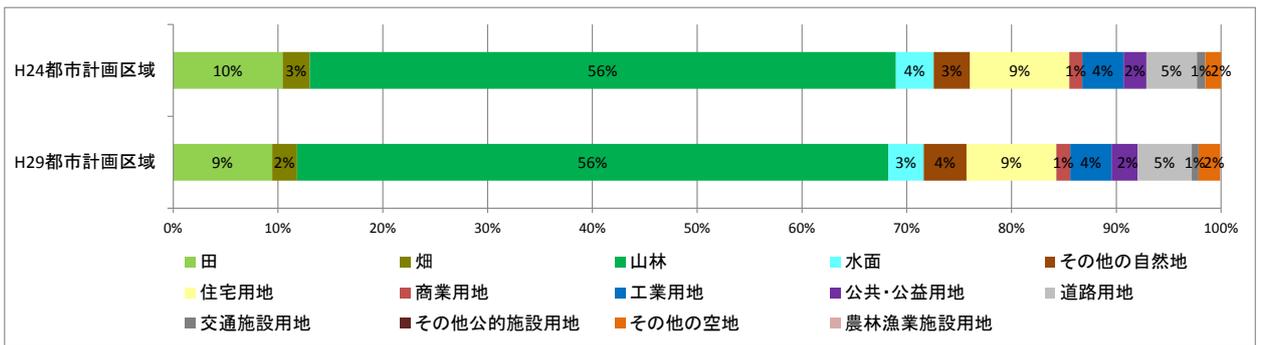
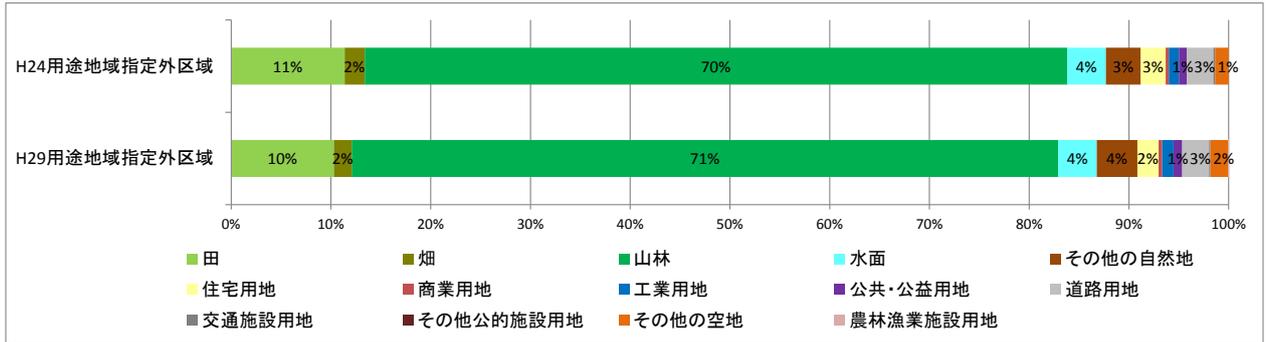
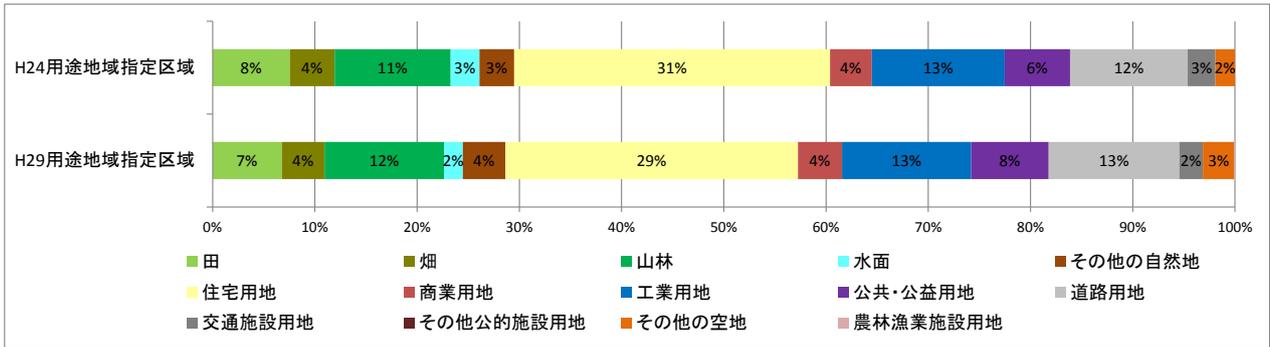
市街地区分	自然的土地利用					都市的土地利用									合計	低未利用地面積	低未利用率
	農地		山林	水面	その他の自然地	宅地			公共・公益用地	道路用地	交通施設用地	その他の施設用地	その他の空地	農林漁業施設用地			
	田	畑				住宅用地	商業用地	工業用地									
	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	
用途地域	472.8	292.7	817.0	127.8	291.0	2,000.6	300.4	882.6	530.1	893.5	160.6	0.0	218.7	1.3	6,989.1	984.2	14.1%
用途白地地域及び都市計画区域外	2,237.8	388.5	15,384.5	842.9	880.7	465.6	77.3	247.5	187.0	587.5	28.6	0.0	381.4	15.9	21,725.2	3,007.7	13.8%
合計	2,710.6	681.2	16,201.5	970.7	1,171.7	2,466.2	377.7	1,130.1	717.1	1,481.0	189.2	0.0	600.1	17.2	28,714.3	3,991.9	13.9%

※公共空地は公共・公益用地として計上

※用途地域指定外区域は都市計画区域外を含む面積

(出典：平成 29 年 都市計画基礎調査)

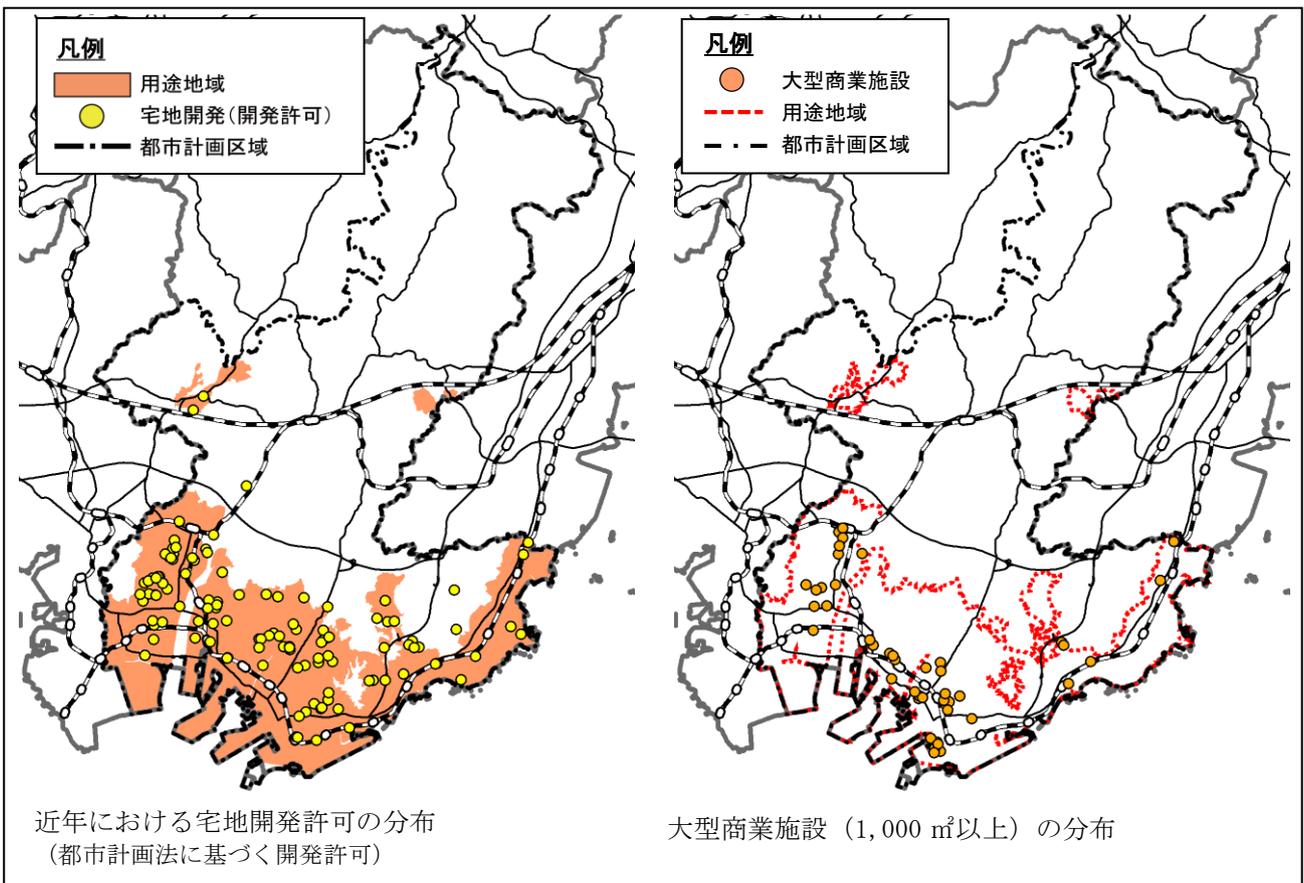
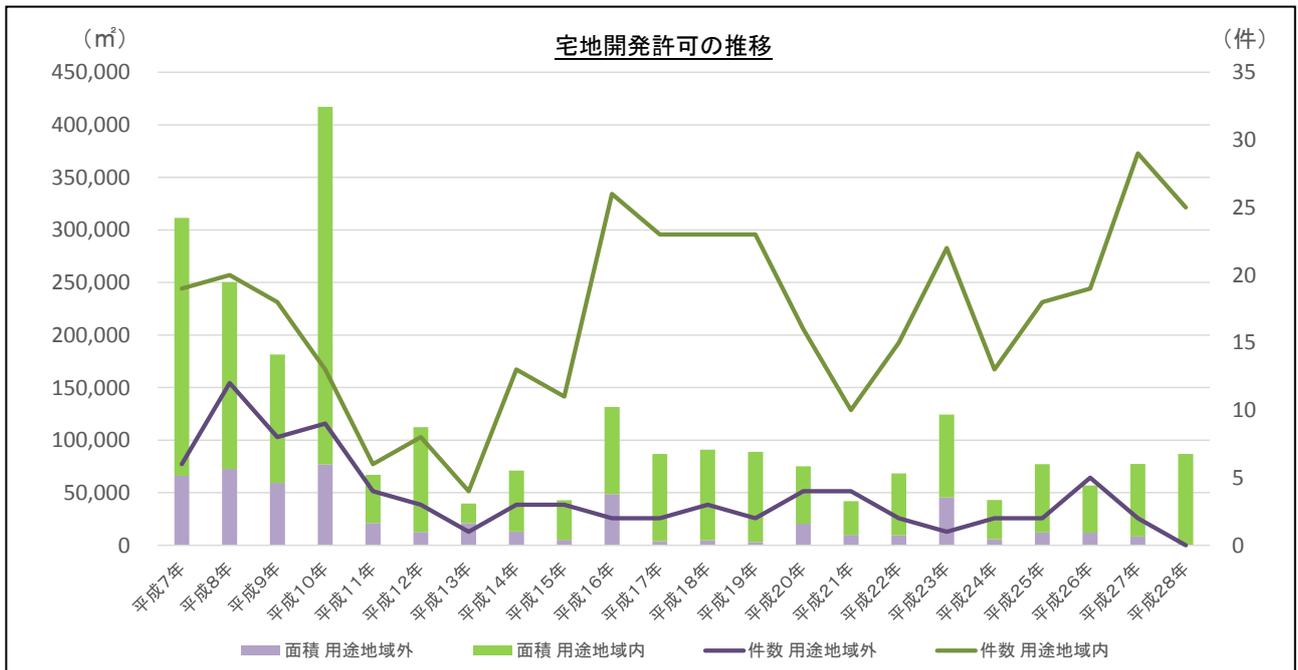
【参考：土地利用の変化】



## ウ 市街地周辺におけるスプロールの拡散

近年において、宅地開発許可の件数が増加傾向となっており、その多くは用途地域内である。ただし、用途地域隣接部等の用途白地地域で、一部開発が見られる。

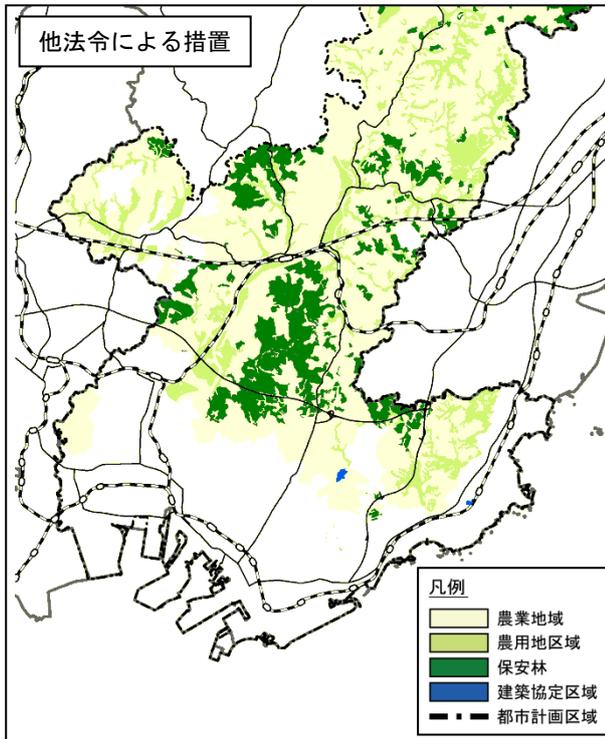
大型商業施設は、ほぼ用途地域内に立地している。



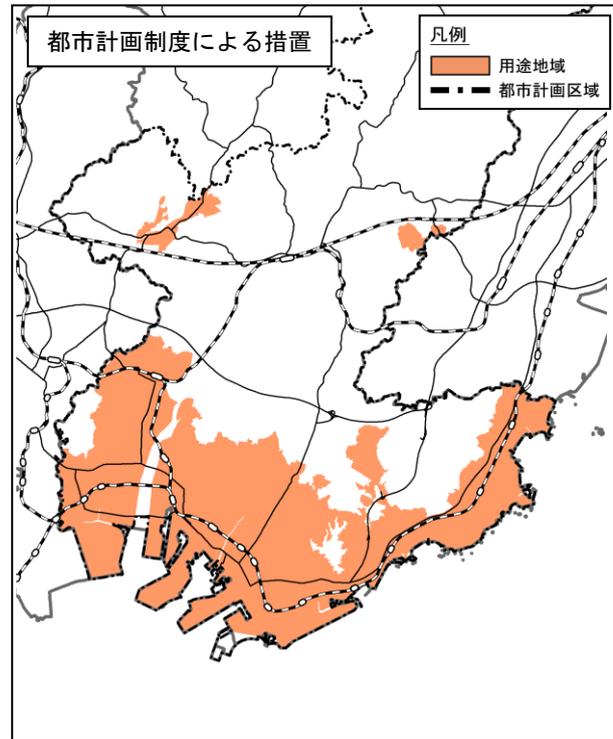
(出典：平成 29 年 都市計画基礎調査、平成 28 年 全国大型小売店総覧)

### 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、大部分の田園環境については、農振農用地や緑地環境保全地域によりほぼ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)

### (3) 総合評価

#### ①区域区分を適用する場合の課題

	人口密度（可住地）*60人/ha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以上地区の合計人口（設定市街化区域の人口）は、62,603人で、都市計画区域人口167,795人の約37.3%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まり（設定市街化区域の面積）は約1,189haで、用途地域の約2割程度にすぎない。</li> <li>用途地域から市街化調整区域になる地区が相当大きく、これらの地区では開発の制限に加えて都市計画事業の廃止、地価の下落等も考えられ、これまでの都市計画行政や都市計画税負担との整合性が図りにくい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年の用途地域の人口密度（可住地）*は、平均約37.6人/ha（可住地面積：3,957.8ha）で、40人以下の地区は用途地域内の東・西・北部に大きく広がっている。居住人口148,813人は都市計画区域人口167,795人の約88.7%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237,468人であり、平成27年用途地域人口の約1.6倍となる。</li> <li>楠地区については、用途地域内の人口が1,549人（山口県「H24都市計画基礎調査」より）と少なく、市街化区域として適切な規模とは言えない状況である。</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>市街地が連担するなど一体の都市である山陽小野田都市計画区域や隣接する山口都市計画区域は非線引きであり、区域区分を行う上で整合性が問題となる。</li> <li>美祿都市計画区域とは地形的な隔りがあり、整合性は問題ない。</li> <li>開発余地が少なくなり、隣接する規制の緩い都市に開発が移行する可能性が高く、対応策が必要となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用の格差から、隣接する規制の緩い都市や都市計画区域外に開発行為が移行していく可能性も考えられ、対応策が必要となる。</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や市街化調整区域となる用途地域は、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。</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。</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>

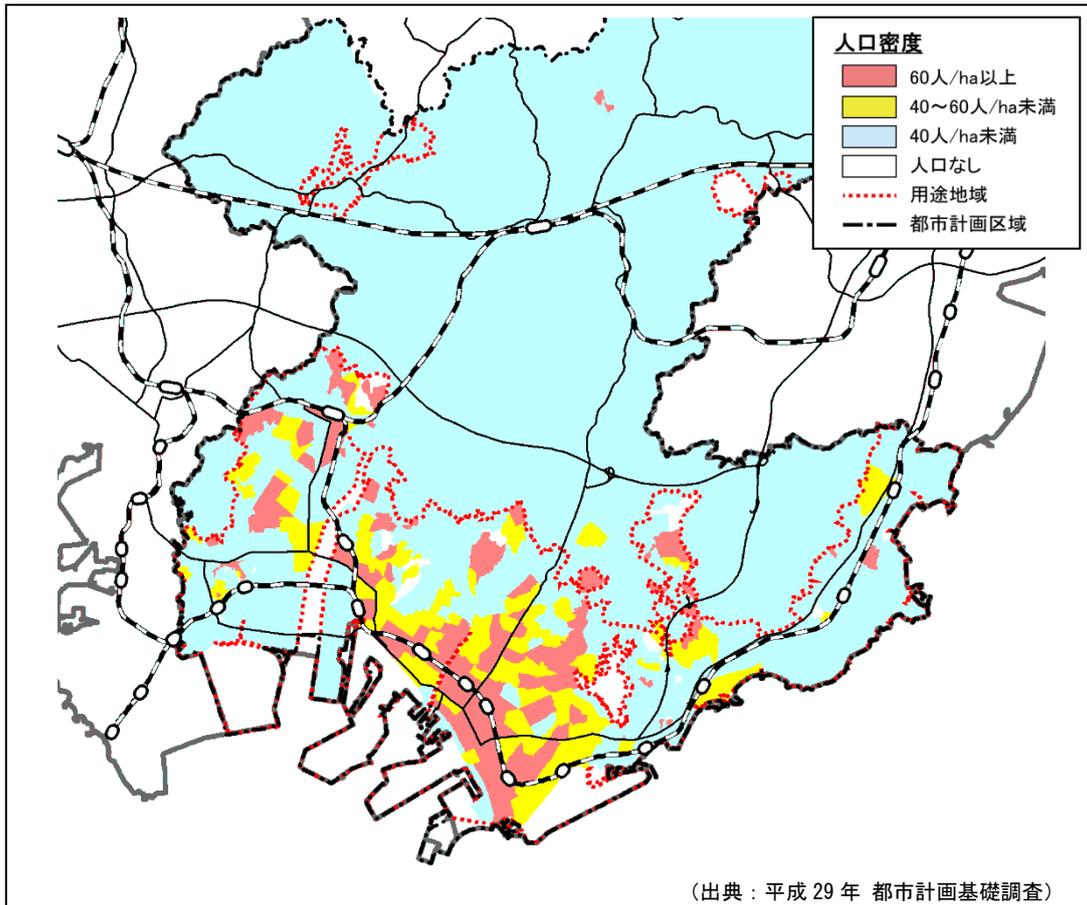
※ 用途地域内外の可住地面積は、平成29年都市計画基礎調査より

※ 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

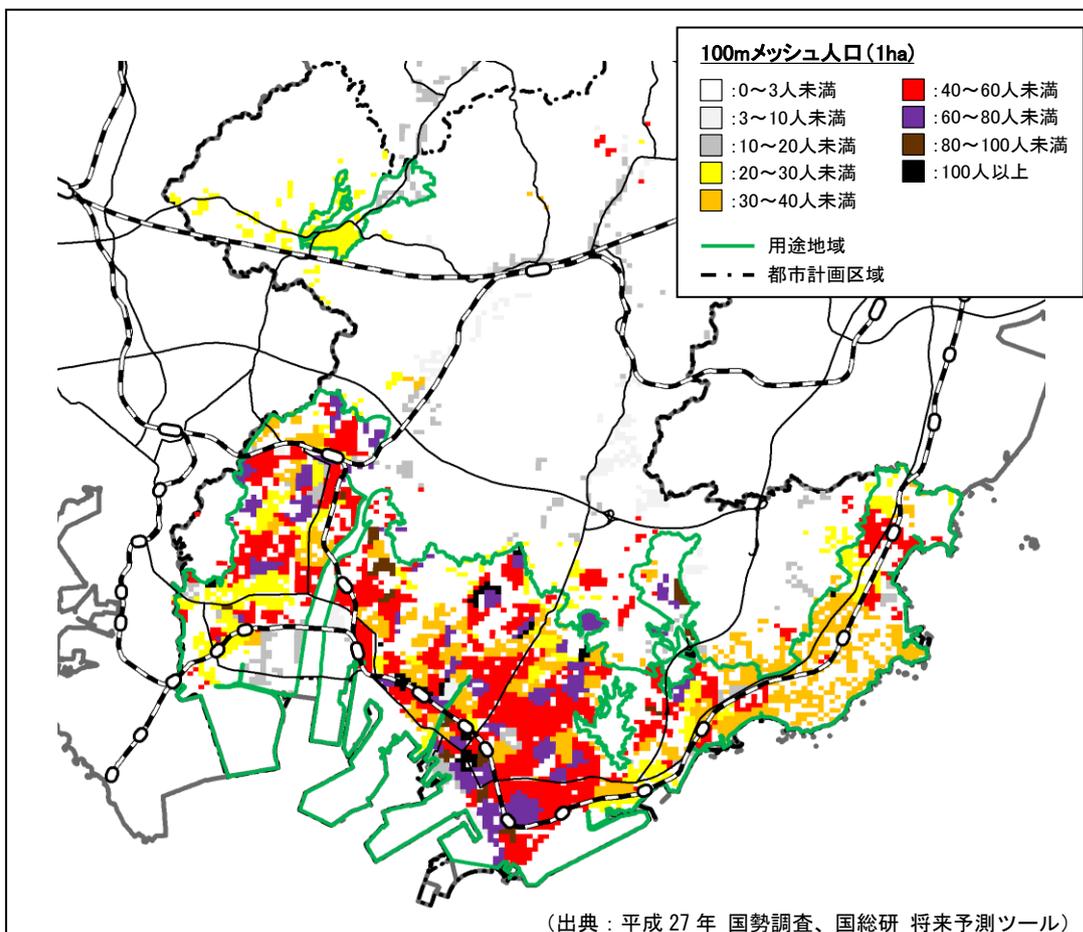
	行政区域	都計区域	用途地域	60人/ha以上の地区		40人/ha以上の地区	
				人口	面積	人口	面積
平成17年	178,955人	176,872人	160,281人	59,974人	1,068ha	102,855人	2,288ha
平成22年	173,772人	171,887人	153,808人	52,720人	961ha	91,400人	2,026ha
平成27年	169,429人	167,795人	148,813人	62,603人	1,189ha	103,682人	2,353ha

※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

## ②区域区分を適用しない場合の課題

<p>ア 用途地域内の低未利用地の増進</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域においては、低密度な地区が東・西・北部に大きく広がっており、用途地域内の土地利用の増進を図る必要がある。</li> </ul>
<p>イ 用途白地地域におけるその他の土地利用制度の適用の可能性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本都市計画区域の用途白地地域では、市全体の開発に占める割合は少ないものの、幹線道路沿道や農振白地地域等での開発の進行が考えられる。現在の環境を今後とも担保していくためには、市街地外縁緑地帯としての田園及び自然的緑地環境の保全と基盤未整備なままでのスプロール開発の抑止等、適切な開発の規制と誘導について引き続き行っていく必要がある。</li> <li>田園環境の保全については、用途地域隣接部等の農振白地地域に農地と住宅地が混在する地域がみられるため、開発のコントロールが必要となる。</li> <li>丘陵部の自然的緑地環境の保全については、現在、問題となる開発は少ないものの、規制が緩やかなため今後は保全を検討する必要がある。</li> <li>開発の誘導は、建築形態規制や特定用途制限地域、開発許可基準や地区計画制度の適切な運用等により行っていく。</li> </ul>
<p>ウ 周辺都市計画区域の土地利用規制との整合</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>隣接する山陽小野田都市計画区域、山口都市計画区域は、現行では本区域と同様に非線引き都市計画区域であり、広域的に上記の用途白地地域における対策が導入されるなら、整合性は図られる。</li> <li>ただし、隣接した山口都市計画区域において区域区分制度が導入された場合は、不整合が生じる。</li> </ul>

### ③判定

本都市計画区域は開発圧力があるが、特定用途制限地域の適用を行っていることからほとんどが用途地域内で行われており、また人口も減少傾向にあることから、市街地拡大を抑制できると判断される。用途地域内において一定の低未利用地があり、用途白地地域の土地利用の適切なコントロールや田園部・丘陵部の自然的環境の保全を行うことで、用途地域内の土地利用の増進と優先的・計画的な基盤整備を行うことが必要である。

郊外部の開発圧力を用途地域内に充填していくには、区域区分制度が有効と考えられるが、現状の人口密度構成の状況からは、市街化区域設定の調整（設定要件や市街化調整区域となる現行用途地域等の問題）や地域のコンセンサスの形成により実現性が相当低いものと想定される。

このため、用途地域の周辺部等において実施している、特定用途制限地域の適用、建築形態規制等の土地利用制度とともに、立地適正化計画制度による施策や、用途地域内での優先的・計画的な基盤整備による土地利用の増進を図ることで、用途地域内への開発を誘導する。

したがって、本都市計画区域は、当面の間、区域区分を定めず、他の土地利用制度により集約型の都市の実現を目指すこととするが、その効果については継続的に検証を行っていく。場合によっては、将来的に区域区分の適用も考えられる。

### ④今後の土地利用規制への対応

課題区分	課題への対応方向
ア 用途地域内の低未利用地の増進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 立地適正化計画による都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定によって、誘導区域内の低未利用地の活用にインセンティブを与え、土地利用の増進を図る。</li> </ul>
イ 用途白地地域におけるその他の土地利用制度の適用の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 用途白地地域については、引き続き、特定用途制限地域と建築形態規制などにより、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。また、広域調整を行いながら、開発許可が必要な最低規模基準の引き下げ等を検討する。</li> <li>・ 用途地域隣接部等の開発圧力がある地域については、特定用途制限地域の制限内容の強化や指定箇所の拡大を検討する。</li> <li>・ 丘陵部の自然的緑地の保全については、緑地環境保全地域（山口県自然環境保全条例）の拡大に加えて、風致地区・特別緑地保全地区等の適用を検討する。</li> <li>・ 既存集落や幹線道路沿道等においては、地区計画、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。</li> </ul>
ウ 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>・ 隣接する山陽小野田及び山口都市計画区域とは、広域的に上記の用途白地地域における対策の導入により整合性を図る。</li> <li>・ これらの隣接都市計画区域の土地利用の動向を継続的に観察し、特定用途制限地域等の土地利用コントロールでは限界が予想される場合には、区域区分の適用を再度検討する。</li> <li>・ 区域区分の有無による是正を図るために、立地適正化計画を策定し、規制の強い居住調整地域を用途白地地域に指定することも検討する。</li> </ul>

### ⑤将来的に区域区分を適用した場合における課題への対応

課題区分	課題への対応方向
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>・ 現状の土地利用の状況を勘案すると、用途地域及びその周辺部において既に市街化が進行している地域について、市街化区域に設定する必要があり、人口密度要件等については、地域の実情を考慮して関係機関等との協議を行う必要がある。</li> <li>・ なお、その際は、いたずらに大きく市街化区域を設定するのではなく、集約型の都市の実現に向け、例えば用途地域内においても一団のエリアで優良な農地が存在する場合は市街化調整区域とするなど、土地利用状況をつぶさに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>・ 山口都市計画区域については、本区域との整合を図るため区域区分の適用が望ましい。</li> <li>・ 隣接する山陽小野田都市計画区域は、本区域と市街地が連担しているため、一体の都市として整合を図るため、区域区分の適用が望ましい。</li> </ul>
ウ 市街化調整区域における開発規制のあり方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市街化調整区域となる地域についても、地域の活力やコミュニティを維持し、地域が主体となったまちづくりを実現するため、地区計画制度を積極的に導入する。</li> <li>・ また、市街化区域に近隣接し既存の公共施設の活用が可能な地区で、合理的な土地利用を図る必要がある場合は、法 34 条第 11 号や 12 号の適切な運用により一定の開発を許容することも考えられる。</li> </ul>

■ 区域区分の検討結果

