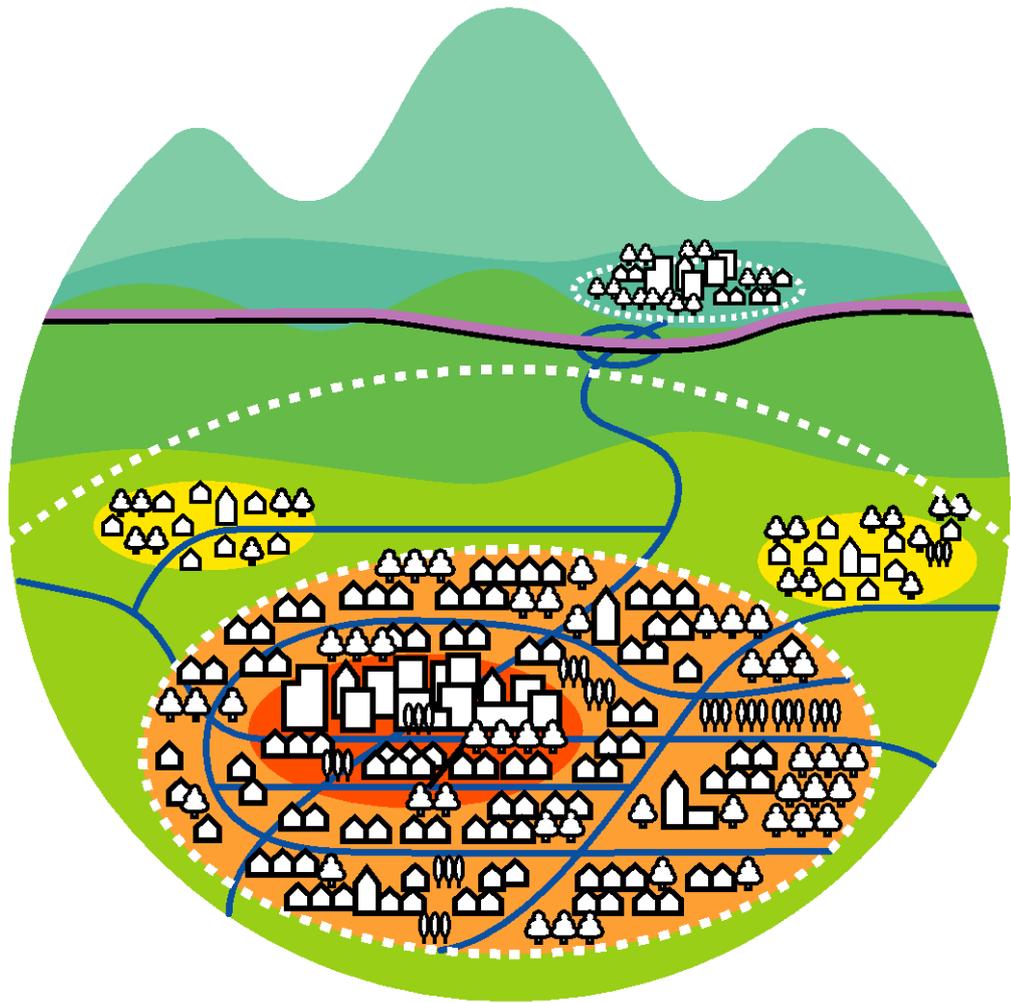


山口県都市計画基本方針 改訂版



平成20年9月

山口県土木建築部都市計画課

目次

第1章 基本方針の概要…………… 1-1

- 1-1 現在の社会情勢における都市計画について…………… 1-3
 - (1) 都市計画の意義…………… 1-3
 - (2) 21世紀型都市計画に向けて…………… 1-4
- 1-2 基本方針策定の目的…………… 1-8
 - (1) 基本方針策定の意義と目的…………… 1-8
 - (2) 基本方針の役割…………… 1-10

第2章 県全域の都市計画方針…………… 2-1

- 2-1 山口県の現状…………… 2-3
 - (1) 山口県の特徴…………… 2-3
 - (2) 山口県の特徴～他県との比較から見える山口県の実態～…………… 2-5
 - (3) 山口県内の都市の特徴～広域都市圏の形成と都市間の比較～…………… 2-12
 - (4) 山口県の都市計画の状況…………… 2-21
- 2-2 都市計画の課題…………… 2-28
- 2-3 都市計画の目標…………… 2-30
 - (1) 快適でにぎわいのある都市づくり…………… 2-30
 - (2) 都市づくりの基本理念…………… 2-31
- 2-4 山口県の都市計画方針…………… 2-36
 - (1) 県域の都市圏構造方針…………… 2-36
 - (2) 山口県における集約型の都市構造の考え方…………… 2-37
 - (3) 都市計画区域の構成方針…………… 2-40
 - (4) 土地利用制度の方針…………… 2-41
 - (5) 都市施設の方針…………… 2-46
 - (6) 市街地開発事業の方針…………… 2-49
 - (7) 自然的環境の整備または保全の方針…………… 2-50
 - (8) 都市計画の見直しの考え方…………… 2-52

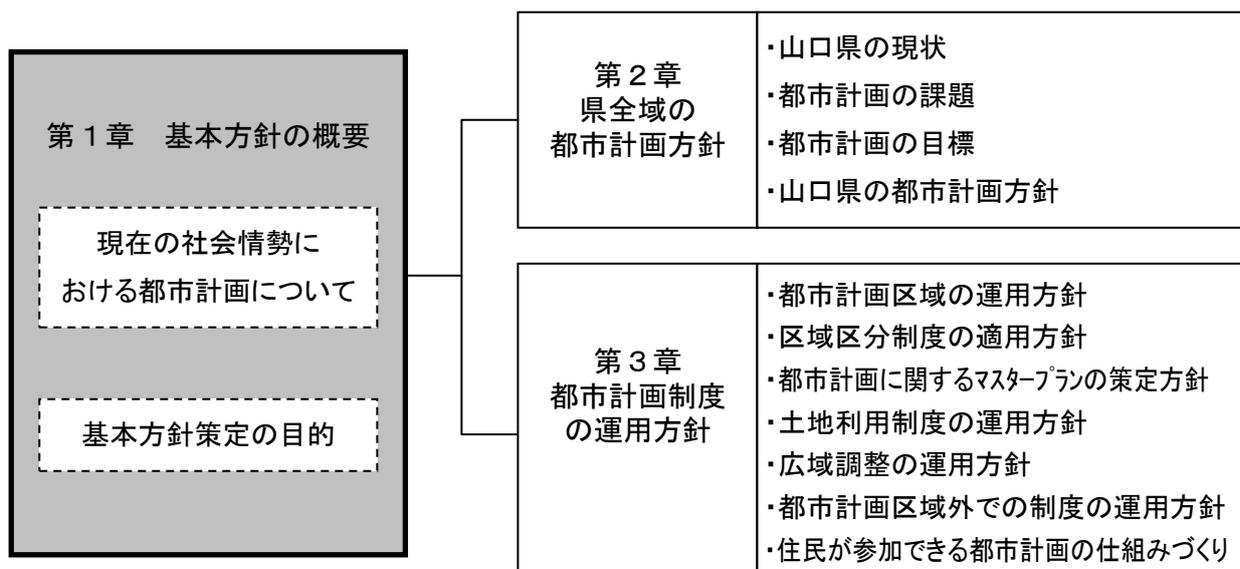
第3章 都市計画制度の運用方針…………… 3-1

3-1	都市計画区域の運用方針……………	3-3
(1)	都市計画区域とは……………	3-3
(2)	都市計画区域の指定状況……………	3-5
(3)	都市計画区域の適切な運用のための考え方……………	3-7
(4)	都市計画区域の運用方針……………	3-13
(5)	準都市計画区域の適切な運用のための考え方……………	3-15
(6)	準都市計画区域の運用方針……………	3-18
3-2	区域区分制度の適用方針……………	3-19
(1)	区域区分(線引き)制度とは……………	3-19
(2)	区域区分制度の適用状況……………	3-21
(3)	区域区分制度の適用の考え方……………	3-22
(4)	区域区分制度の適用に関する検討方法……………	3-26
(5)	区域区分制度の適用方針……………	3-35
3-3	都市計画に関するマスタープランの策定方針……………	3-38
(1)	都市計画に関するマスタープランの充実……………	3-38
(2)	都市計画区域マスタープランの策定方針……………	3-39
(3)	市町村マスタープランの積極的策定……………	3-44
3-4	土地利用制度の運用方針……………	3-45
(1)	土地利用制度の概要……………	3-45
(2)	用途地域における適切な土地利用の実現……………	3-48
(3)	用途地域が定められていない土地の区域における 都市的土地利用への対応……………	3-64
3-5	広域調整の運用方針……………	3-82
(1)	市町村の都市計画決定等における都道府県の広域調整の必要性……………	3-82
(2)	立地制限を受ける大規模集客施設……………	3-83
(3)	山口県広域調整ガイドライン……………	3-84
3-6	都市計画区域外での制度の運用方針……………	3-90
(1)	都市計画区域外における土地利用規制の必要性……………	3-90
(2)	都市計画区域外における土地利用規制の制度……………	3-91
(3)	都市計画区域外及び準都市計画区域外の建築形態規制……………	3-93
3-7	住民が参加できる都市計画の仕組みづくり……………	3-94
(1)	都市計画における住民参加の考え方……………	3-94
(2)	住民が参加できる都市計画の仕組み……………	3-96
(3)	都市計画決定手続に係る住民意見の反映の仕組みづくり……………	3-101
(4)	都市計画区域マスタープラン策定における住民参加の推進……………	3-103
(5)	都市計画提案制度……………	3-104

第 1 章

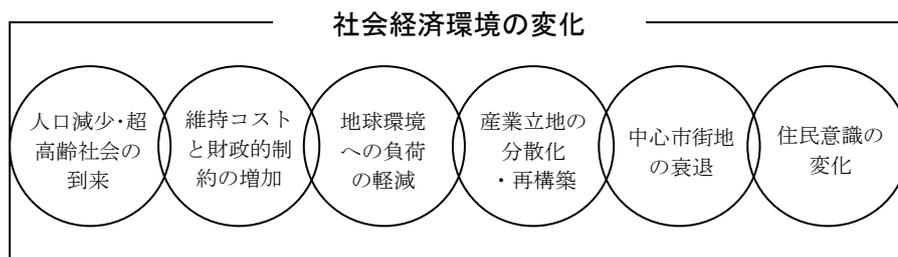
基本方針の概要

第 1 章においては、山口県都市計画基本方針策定の背景となった最近の社会情勢とそこでの都市計画の動向を紹介し、この基本方針策定の目的及び基本方針の役割と構成を示します。

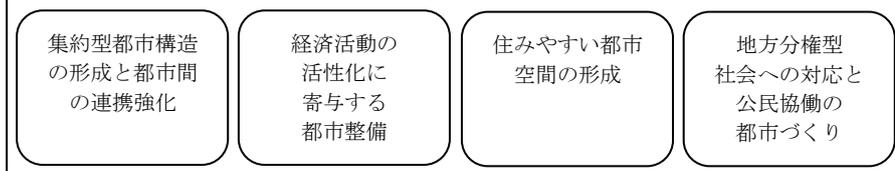


第 1 章 の 要 約

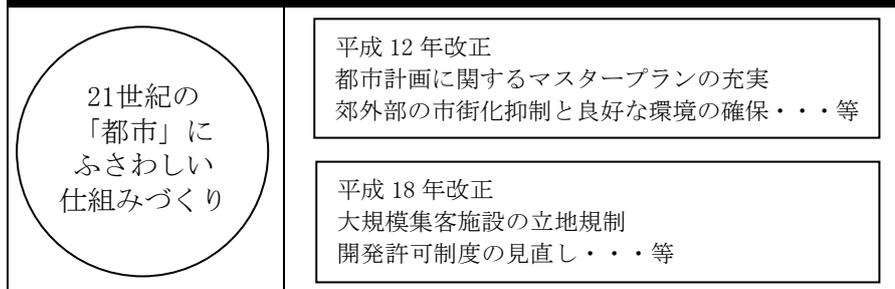
現在の社会情勢に
おける都市計画について



今後の都市政策の視点

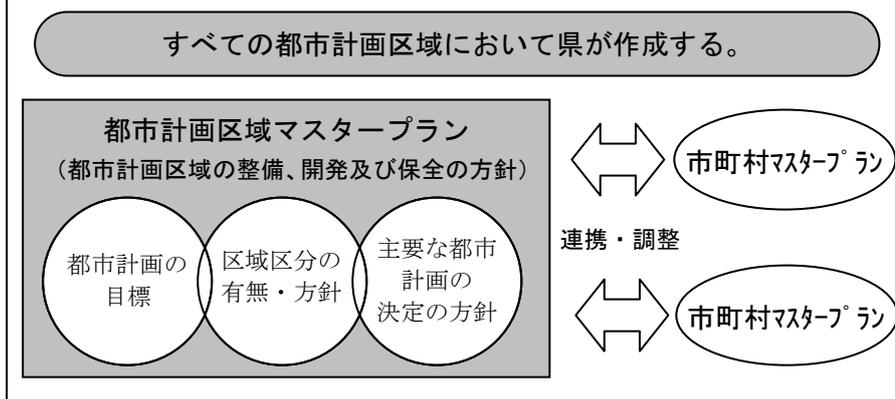


都市計画法の改正



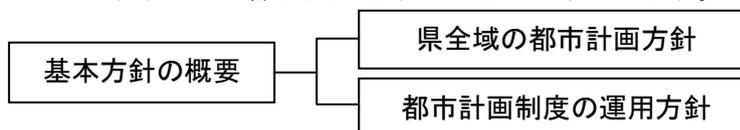
基本方針策定の目的

都市計画区域マスタープラン制度



山口県都市計画基本方針

山口県における都市型社会に対応した都市づくりを推進していくための方針を本県独自の都市計画基本方針として策定します。



1-1. 現在の社会情勢における都市計画について

(1) 都市計画の意義

■都市計画とは

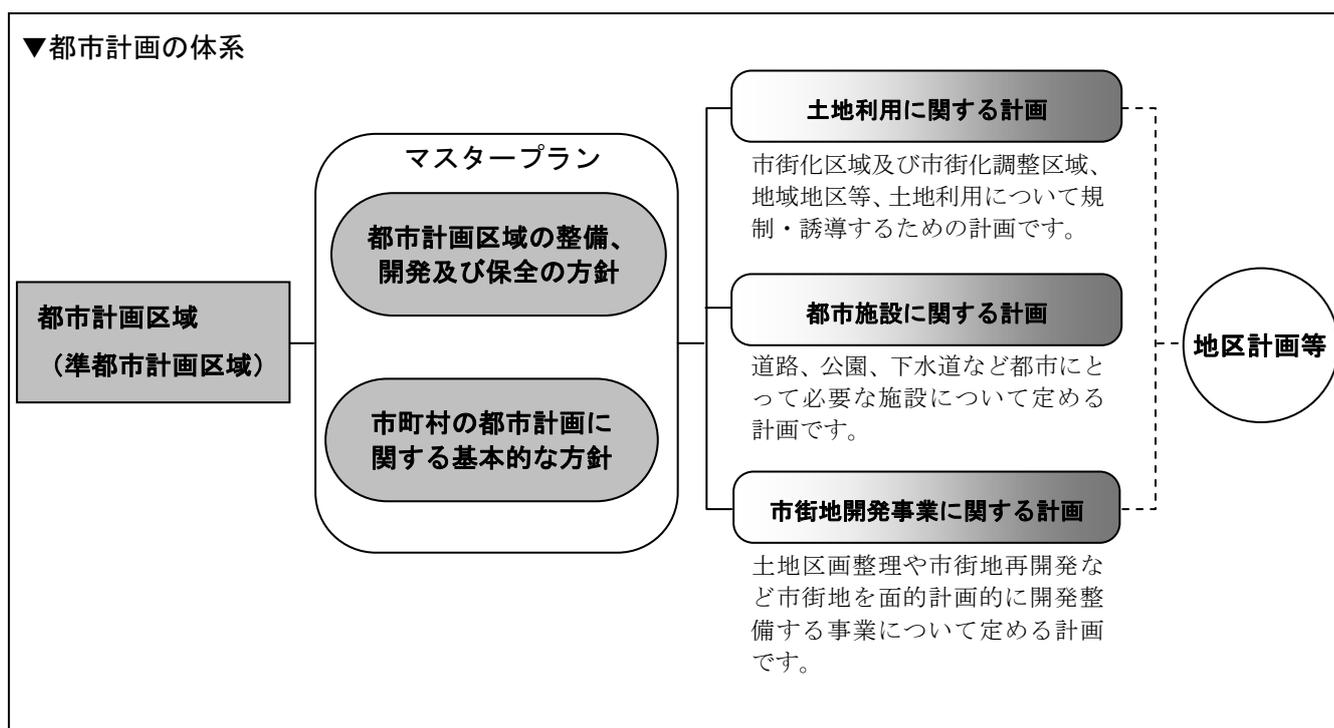
わが国においては、第二次世界大戦によりほとんどの都市が荒廃しましたが、その後の経済復興及び高度経済成長に伴う都市部への人口・産業の集中により、全国的に急速な都市化が進行し、居住環境の悪化や交通混雑など多くの都市問題を発生させました。

また、高度成長期以降の安定成長期を経て、近年では、人口減少・超高齢社会が到来し、住民の住環境に関する意識の変化等とともに、都市機能の拡散と都市中心部の空洞化、地球環境への対応等新たな都市問題が発生しています。

都市計画とは、このような都市の問題に対して、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることにより、人々の健康で文化的な生活と機能的な活動を確保することを目的とする社会制度のことをいいます。

■都市計画制度の内容

都市計画制度の根幹となる現在の都市計画法は、高度経済成長の中で都市部への急激な人口集中が続いていた昭和43年（1968年）に、それまでの旧法（大正8年公布）を廃止して新たに制定されたものです。この新法においては、無秩序な市街地拡大などの緊急課題に対応するため、一体の都市として総合的に整備、開発、保全すべき区域を都市計画区域として指定し、当該区域の無秩序な市街化の防止と計画的市街化を図るために、区域区分（線引き）制度等の土地利用に関する計画、道路・公園・下水道等の都市施設に関する計画、そして市街地開発事業に関する計画や地区計画などを定めることとされています。また、平成12年からは、これらの都市整備に関する長期的なビジョンを示し、個々の都市計画相互間の統合性、一体性を確保するために都市計画のマスタープランを全ての都市計画区域で定めることとなっています。



(2) 21世紀型都市計画に向けて

① 都市をめぐる社会経済環境の変化

現在の都市計画法が制定されて約40年が経過しました。この間も都市的生活と都市的活動をめぐる社会経済環境は大きく変化してきています。この環境変化について特徴的なものを挙げると次のようにまとめることができます。

■人口増加・都市への人口集中から人口減少・超高齢社会の時代へ

我が国の人口は、戦後から高度成長期にかけ急速に増加し、農村部から都市部への急激な人口流入による都市の拡大成長の時代でした。しかし、平成17年にはついに総人口が初めて減少に転じ、今後も一貫して減少基調となることを見込まれており、これまでに経験したことのない新しい社会的局面を迎えることとなります。

また、年少人口及び生産年齢人口が減少し、超高齢社会の時代を迎えることとなり、都市の成長要因が弱い地域での人口の社会減等により、都市間の成長格差が益々広がると予想されます。

■社会資本の維持更新コストと財政的制約の増加

人口減少や高齢化の進行は、都市の活力である生産力の低下を招くこととなり、これに伴って投資余力はさらに低下が進むものと予測されます。その一方で、これまで整備されてきた社会資本の維持更新コストは着実に増加し、いっそうの財政的制約が高まるものと考えられます。そのような中、地方分権社会に対応した行財政基盤の強化を目的に、広域化する生活圏をベースに、“平成の大合併”として全国各地で市町村合併が進み、新しいまちづくりが進められています。

地域ニーズを的確に把握しつつ、効率的かつ効果的な都市整備・都市経営が求められます。

■地球環境等への負荷の軽減に向けて

世界的に環境保全の意識が高まる中、地域における緑地等の自然的環境や景観の保全に加え、地球温暖化の防止等の地球環境の保全が重要な政策課題となっています。特に、我が国のCO₂排出量のうち2割以上を運輸部門が占めており、そのうち約9割が自動車に起因するものであることから、都市交通分野においてCO₂排出量の削減は重要課題の1つであり、都市計画上も積極的な対応が求められる状況となっています。

■産業立地の分散化、再構築

都市機能を支える各種の産業の立地については、広域交通網や情報通信網の整備及びモータリゼーションの進展等に伴って、都市計画区域外も含め、立地上の制約がなくなりつつあります。情報産業に代表されるように、これからは創造性のある人材の集積に立地が左右される産業が、都市空間の動向を支配することが予想されます。

また、第2次産業の生産額が緩やかながら減少しているとともに、製造業の海外生産比率が大幅に拡大するなど、生産拠点の海外移転が進展や、大きな土地を必要としないIT産業への転換が進行するなどにより、都市内産業用地の未利用地化も地域の課題となっています。

■ 中心市街地の衰退と新たな都市問題

近年、多くの都市で夜間人口の減少、商業環境の変化、モータリゼーションの進展等を背景として、中心市街地の衰退、空洞化がすすみ、防犯面等深刻な社会問題となっています。その一方で、地価の下落や高齢化の進展を背景に、都市中心部への人口回帰もみられます。

しかし、一部では、低層住宅からなる市街地に中高層の建築物が建設されることによる近隣住民との紛争や都市景観の混乱など、インナースプロールとでもいうべき新たな問題や、高度成長期初めの郊外開発による住宅団地等を中心に、急速な高齢化や居住者の減少等の新たな都市問題も発生しています。

■ 住民意識の変化

居住、就労、その他の様々な生活様式における価値観の多様化により、住環境に求められる多様なニーズに対して、住民自らが主体的に参画する動きも広がってきており、身近なまちづくりに対する住民意識が変化してきています。また、安全・安心なまちづくりに対する意識の高まりもみられます。

しかし、その一方で、これまで自治会等を単位にまちづくりや市街地の維持・管理を担う役割が期待されてきた地域コミュニティの衰退も顕著であり、地域の活力や防災・減災の活動、持続的なまちづくりを進めていく上で基礎となる地域コミュニティの再生・構築が求められています。

② 今後の都市政策の視点

都市をめぐる社会経済環境の変化への対応や持続可能な都市構造を実現するために、都市の再構築に向けた新たな都市政策の視点として、次の4つの視点が位置づけられます。

■ 集約型都市構造の形成と都市間の連携強化

我が国全体の人口が減少に転じた中、今後多くの都市で郊外部と都市中心部がともに発展することは期待できなくなります。高齢化の進展や地球温暖化などの環境問題を考えると、既に道路等の基盤整備が進んでいる既成市街地の再構築等を進める一方、郊外部の新たな開発を抑制することにより集約型の都市構造を形成していくことが重要です。

また、個々の都市の特長を活かしながら、都市機能の一部を分担し合うことも含め、都市間での交流・連携を促進することが必要です。

■ 経済活動の活性化に寄与する都市整備

日本経済を取り巻く環境はバブル前とは大きく異なり、グローバル化、IT化も含む技術革新が急速に進展する一方、少子高齢化による人口減少が見込まれる中で市場における競争の厳しさが増えています。こうした変化に対応しながら企業が活発に活動できるような環境を実現するためには、日本経済全体の生産性を高めることが重要な課題となっています。

また、国全体を支配する社会、経済活動の主体が都市において営まれている現在、都市計画も経済活動の活性化という視点を取り入れ、より柔軟に運用を行うことが求められています。民間活力を導入する場としての都市整備や交流を活発化させる交通通信基盤の整備など、経済産業政策としての都市政策を推進することが必要です。

■住みやすい都市空間の形成

社会経済活動の地球規模での高度化・広域化に伴い、食料、資源、エネルギーの供給制約や温暖化、酸性雨といった地球環境問題が顕在化してきています。

これに対応して、自家用車から公共交通への転換による CO₂ 排出量の削減やエネルギー消費の少ない環境負荷低減型の都市活動・都市空間を形成するとともに、水や緑の空間を組みこんだうるおいのある環境を形成するなど、環境に配慮した持続可能な都市づくりが求められています。

また、国際的な都市間競争の時代にあって、都市は機能的に優れているだけでなく、良好な都市景観形成により、美しく品格のある都市空間を有していることが求められます。さらに、地震や風水害等の自然災害に対する安全性の確保、高齢化、情報化への対応等社会の新たな潮流に対応していくことが必要です。

■地方分権型社会への対応と公民協働の都市づくり

平成 12 年 4 月の地方分権一括法の施行に伴い、国と地方の関係の抜本的な見直しが行われ、都市計画の分野においても、市町村による主体性をもった都市計画行政の推進が制度化されました。地域や都市が自身の政策形成能力を高めながら、自己責任の下に自律的に都市政策を進めていくことが必要となっています。これにより、都市の自立が促されると同時に、各都市が自己の責任において全国的な都市間競争に対処していくことができます。

その際に、都市整備を有効かつ円滑に進める視点から、都市整備の初期段階から住民や民間企業などの参加と協力を促し、公民それぞれの役割と責任を分担しながら公民協働の都市づくりを進めていくことが必要となっています。

③ 都市計画法の改正と新たな都市計画制度の確立

このように、我が国は、急速な都市化を経て、安定・成熟した社会を迎えており、県や市町村が地域住民と一体になって、地域特性に応じた個性豊かな都市の整備と次世代に残すべき貴重な環境の保全に、本格的に取り組むことが益々必要となっています。

このような社会経済状況の変化に対応するため、平成12年5月に都市計画法が改正され、平成13年5月に施行されました。この改正都市計画法においては、都市計画制度全般にわたって見直しが行われ、21世紀の「都市」に対応する枠組みが用意されました。

また、人口減少や超高齢社会を本格的に迎えるなか、平成18年5月に、高齢者も含めた多くの人にとっての暮らしやすさを確保する観点から、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能が集積したまちづくりを実現するための都市計画法の更なる改正が行われ、平成19年11月までに全面施行されました。

都市計画法改正の主な内容と新たな制度の概要は次のようなものです。

<平成12年の法改正>

都市計画に関するマスタープランの充実	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域マスタープランの創設 ・区域区分（線引き）制度の県の選択制 ・開発許可基準の地域の実情に応じた変更
既成市街地の再整備の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・特例容積率適用区域制度の創設 ・建ぺい率制限の緩和 ・地区計画の策定対象地域の拡大・・・など
郊外部の市街化抑制と良好な環境の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画基準に「自然的環境の整備又は保全への配慮」を追加 ・特定用途制限地域制度の創設 ・準都市計画区域制度の創設・・・など
都市計画決定のシステムの変更	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画に関する知識の普及・情報の促進 ・都市計画の案の縦覧の際の理由書の添付 ・都市計画決定手続の条例による付加・・・など

<平成18年の法改正>

大規模集客施設の立地規制	<ul style="list-style-type: none"> ・立地可能な用途地域を3つに限定 ・非線引き用途白地地域等における立地は原則不可
用途を緩和する地区計画制度の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模集客施設の立地制限区域における用途緩和の地区計画制度（開発促進区）の創設
準都市計画区域の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・農地を含む必要な区域等に広く指定可能 ・指定権者を市町村から都道府県に変更
都市計画手続きの円滑化と広域調整手続きの充実	<ul style="list-style-type: none"> ・一定の開発業者など都市計画提案権者の範囲を拡大 ・都道府県知事が市町村の都市計画決定等の同意に際して関係市町村に対する意見聴取が可能
開発許可制度の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域内における大規模開発許可基準を廃止 ・病院や学校等の公共施設を開発許可の対象に追加

1-2. 基本方針策定の目的

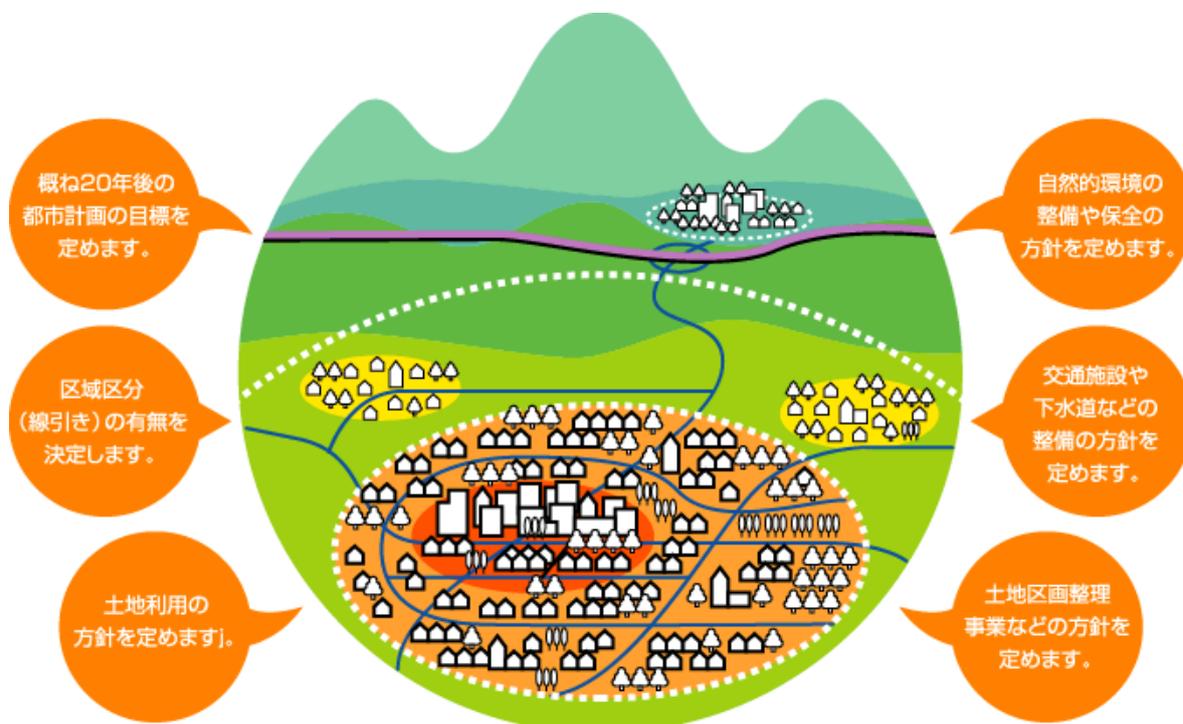
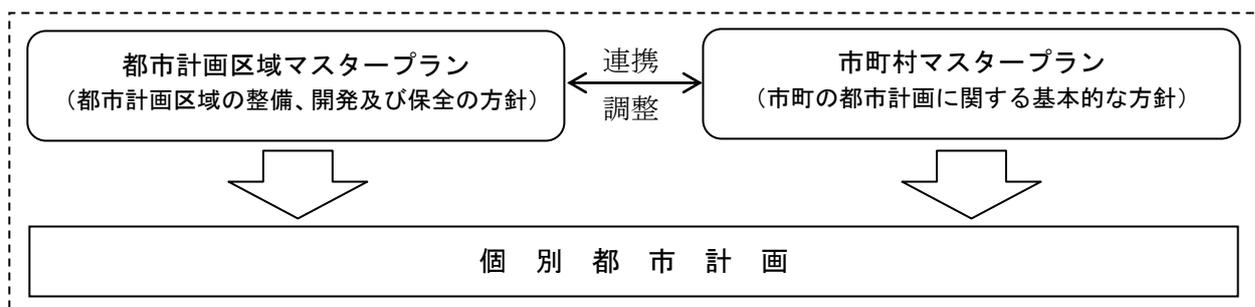
(1) 基本方針策定の意義と目的

■都市計画区域マスタープラン制度の創設と県の役割

平成13年5月に施行された改正都市計画法においては、これからの都市型社会にふさわしい都市計画体系を実現し、都市づくりに対する合意形成の促進を図るため、都市計画に関するマスタープランの充実が図られました。

具体的には、これまで市街化区域及び市街化調整区域の区域区分（線引き）を設定した都市計画区域にのみ定められていた「整備、開発又は保全の方針」を拡充し、すべての都市計画区域について、県が「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）を定め、それに即して個別都市計画が決定される制度となりました。

県は、県内の都市エリアを対象として、市町村の区域を超えた広域的、根幹的な見地から都市計画区域を指定するとともに、当該区域における都市計画区域マスタープランの策定を関係市町村と調整を図りながら行っていくことになりました。



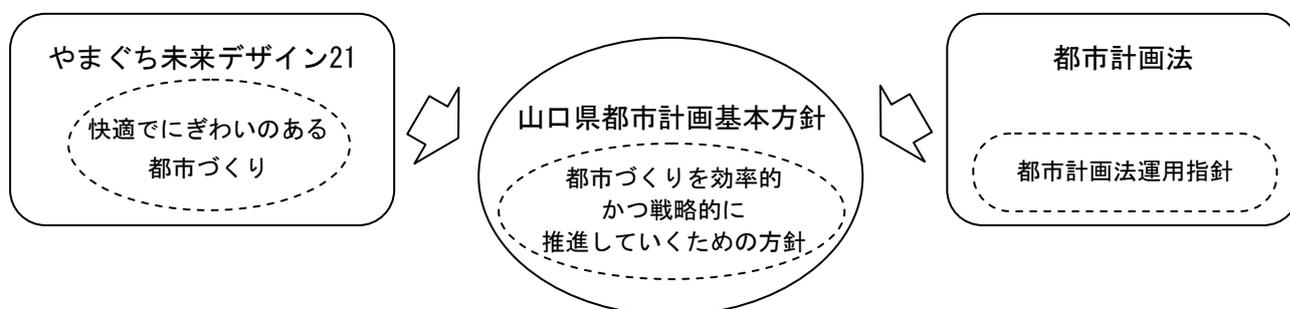
都市計画区域マスタープランの概要

■快適でにぎわいのある都市づくりの推進

山口県では県政運営の指針である「やまぐち未来デザイン21」において、若者を中心とした人口の県内定住や交流を促進するため、「快適でにぎわいのある都市づくり」を県づくりの主要な施策として掲げており、都市づくりの基本となる都市計画の領域においても、こうした観点から適切な取組を進めることが求められています。

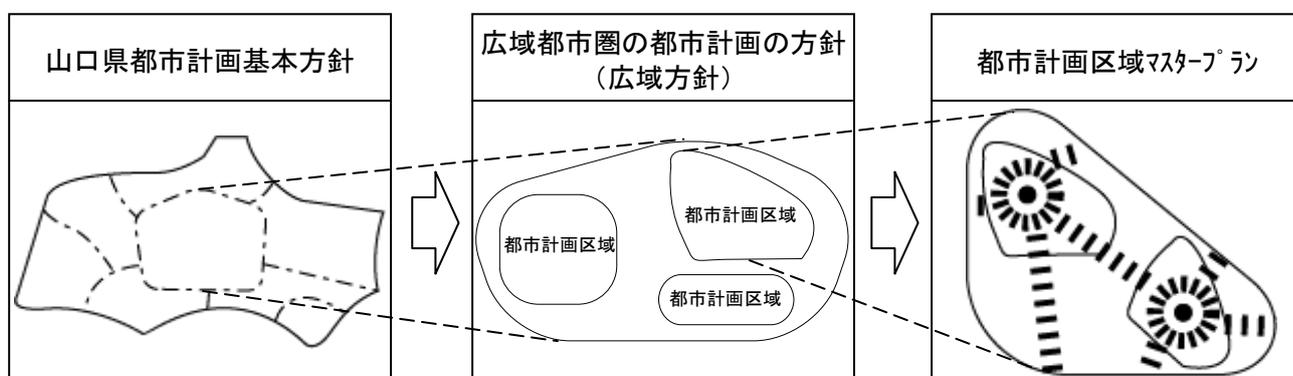
■山口県独自の都市計画基本方針の策定

山口県においては、近年の都市圏域の拡大や財政基盤強化等を目的とする市町村の合併が進み、広域の見地から都市計画行政をリードする県の役割が益々重要となっていることを認識し、本県における都市に対応した「快適でにぎわいのある都市づくり」を効率的かつ戦略的に推進していくための今後の都市計画、都市づくりの方針を本県独自の都市計画基本方針として策定することとしました。



都市計画基本方針と都市計画区域マスタープランの関係

山口県都市計画基本方針と都市計画区域マスタープランをよりわかりやすく関係づけるため、都市の広域的な位置づけを明らかにし、県内8つの広域都市圏（後述。P2-12参照）毎に、広域都市圏内における広域的な都市構造や広域的な個別計画の方向性等を位置づける、「広域都市圏の都市計画の方針」を作成することとしました。このようにして、都市計画区域マスタープランを段階的に策定することとしました。



▲山口県都市計画基本方針と都市計画区域マスタープランの関係

(2) 基本方針の役割

■県における都市計画の運用指針

この都市計画基本方針は、基本的な県政運営や振興方向を、都市を取り巻く社会経済環境の変化に対応させながら、県内都市エリアにおける都市計画、都市づくりに反映していくために、全県的な都市づくりの方向性（全域方針）及び都市計画制度の運用の考え方（運用方針）を定めるものです。

このため、今後県が決定する都市計画区域マスタープラン及びその他の個別の都市計画については、この基本方針に基づいて検討、計画策定が行われます。

また、この基本方針は県における都市計画制度適用の基本的な考え方を示すものであり、各都市における都市計画行政の主体としての市町が決定する市町村マスタープランや個別都市計画において活用されることを期待するものです。

なお、この基本方針は、今後この方針に基づく都市計画運用の実績の積み重ねに応じて内容の充実を図っていきます。また、社会経済情勢や法制度等に大きな環境変化が生じた場合には、適宜見直しを図っていきます。

■山口県都市計画基本方針の構成

基本方針は、以下の構成のとおり策定します。

○県全域の都市計画方針……全県的な都市づくりの方向性

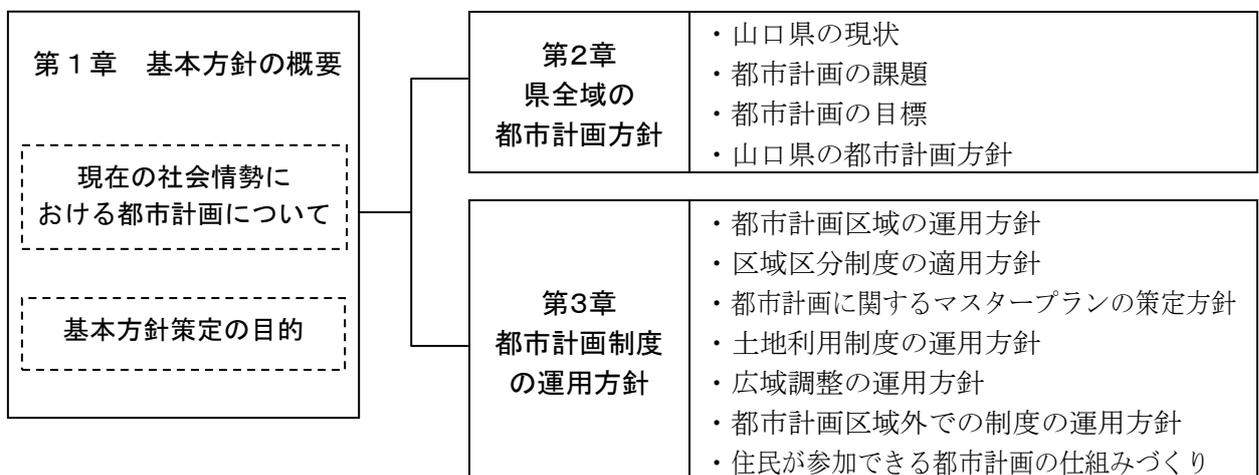
基本方針においては、まず、山口県における今後20年間を目標とする広域の都市計画方針を示す「県全域の都市計画方針」を定めます。

本県の県勢動向や現行都市計画法適用の約40年間の都市計画の歴史を検証しながら、これからの都市計画からみた県土構造のあり方、及び土地利用、都市施設、市街地開発事業、自然的な環境の整備・保全等の各分野に関する都市計画の基本的な考え方を示すものです。

○都市計画制度の運用方針……新しい都市計画制度運用の考え方

つづいて、平成12年及び18年の都市計画法改正に伴う新しい都市計画などの運用の考え方を示す「都市計画制度の運用方針」を定めます。

都市計画区域指定や区域区分（線引き）要否の考え方、新しい土地利用制度等の運用の考え方、さらに都市計画区域マスタープランの策定方針や都市計画における住民参画の考え方等について示すものです。

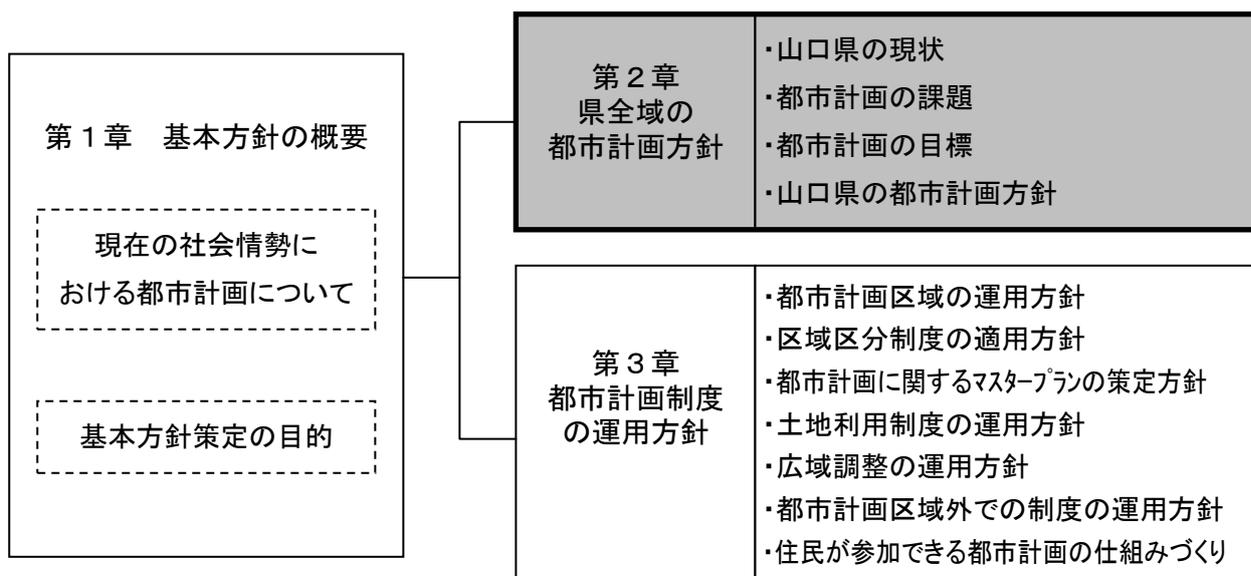


▲山口県都市計画基本方針の構成

第2章

県全域の都市計画方針

第2章においては、山口県における今後20年間を目標とする広域の都市計画方針を示す「県全域の都市計画方針」を紹介します。本県の県勢動向や現行都市計画法適用の約40年間の都市計画の歴史を検証しながら、これからの都市計画からみた県土構造のあり方、及び土地利用、都市施設、市街地開発事業、自然的な環境の整備・保全等の各分野に関する都市計画の基本的な考え方を示すものです。



第 2 章 の 要 約

山口県の現状	山口県の特性	県内の各都市の状況
	<ul style="list-style-type: none"> ◆減少基調が続く県人口 ◆全国平均を上回る高齢化の進行 ◆大都市圏に挟まれた県域 ◆就業者・従業者数の減少 	<ul style="list-style-type: none"> ◆都市間交流の広域化 ◆広域的な市町村合併の進行 ◆県都への従業者の集中
	新法以後40年間の都市計画	
	<ul style="list-style-type: none"> ◆26都市計画区域（人口の90%） ◆4区域で区域区分（線引き） ◆10万都市2市が非線引き ◆道路整備、下水道整備が低水準 	<ul style="list-style-type: none"> ◆行政区域と都計区域の不整合 ◆拡散する市街地

都市計画の課題	人口減少・超高齢社会下の都市に対応する都市計画	
	適確な都市計画制度の適用	自然環境・歴史環境の保全
	適正な産業立地の誘導	適切な都市計画区域の指定
	都市間の連携・交流の強化	公民協働の都市づくり

都市計画の目標	快適でにぎわいのある都市づくり（4つの基本理念）
	<ul style="list-style-type: none"> ◆豊かな郷土資源を未来にひきつぐ美しい都市づくり ◆ゆとりとにぎわいの都市生活を提供するコンパクトな都市づくり ◆都市毎の個性を活かし、連携して活力を生む都市ネットワークづくり ◆住民と行政が協働し、共創する身近な都市づくり

山口県の都市計画方針	県域の都市圏構造方針	
	山口県における集約型の都市づくり（コンパクトシティ）の考え方	
	都市計画区域の構成方針	
	土地利用の方針	
	都市施設の方針	
	市街地開発事業の方針	
	自然的環境の整備・保全の方針	

2-1. 山口県の現状

(1) 山口県の特徴

■ 良好な自然環境

本県は、本州の最西端に位置し、三方が海に開け、海岸線の総延長は1,500kmに達しています。南側は、瀬戸内海を挟んで愛媛県に対し、西部は、関門海峡を隔てて福岡県に対し、北は、日本海を間にしてアジア大陸と相対しています。

また、中国地方の中央部を縦貫する中国山地の主脈は、本県東部で終わっているため、県内の山岳はその支脈で構成され、その多くは山容がなだらかで瀬戸内海・日本海両地域の分水嶺を形成しています。高峻な山が少ない割には全般的に山地が多く、400～500m程度の丘陵性山地が広く散在しています。

さらに、県内の河川は、中国山地を分水嶺として南北の海に注ぎ、比較的大きな河川としては、瀬戸内海側には、佐波川などがあり、日本海側には阿武川などが流れています。

気候は概して温暖であり、風水害や地震も比較的少なく、全体として住みよい県といわれています。

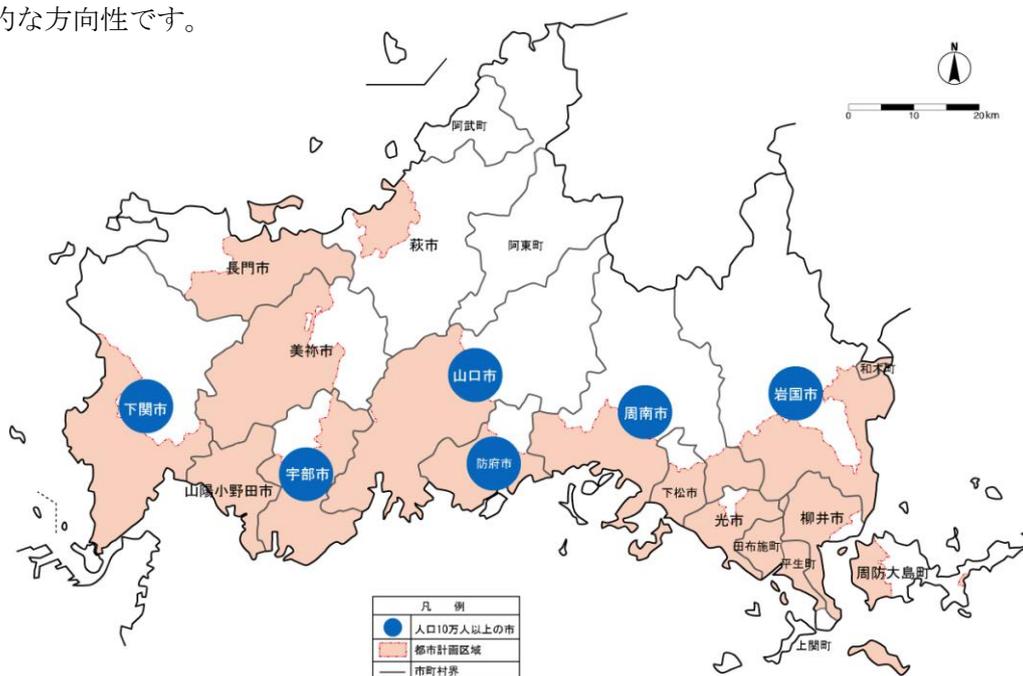
■ 恵まれた歴史・文化遺産

本県は、自然の美しさとともに、長い歴史と伝統に培われた文化遺産が多く、多くの観光客が訪れています。県下の各都市において、歴史の年輪に裏付けされた、まちなみ全体もしっとりと落ち着いた雰囲気を醸し出しています。

■ 分散型の県域構造

県内諸都市の人口は、平成17年国勢調査によると、下関市が約29万1千人と最も多く、次いで山口市が約19万2千人、宇部市が約17万9千人、周南市が約15万2千人、岩国市が約15万人、防府市が約11万7千人となっています。

このように、県内には県域全体に求心性を持つ中心的な都市はなく、複数の中小都市がそれぞれの特性を活かしたまちづくりを推進する分散型の都市構造となっています。これは、全国的にみても珍しい山口県の特徴で、個々の都市の個性と役割分担を明らかにしながら、各都市間の交流・連携によるネットワークの形成を図っていくことが本県における都市づくりの基本的な方向性です。

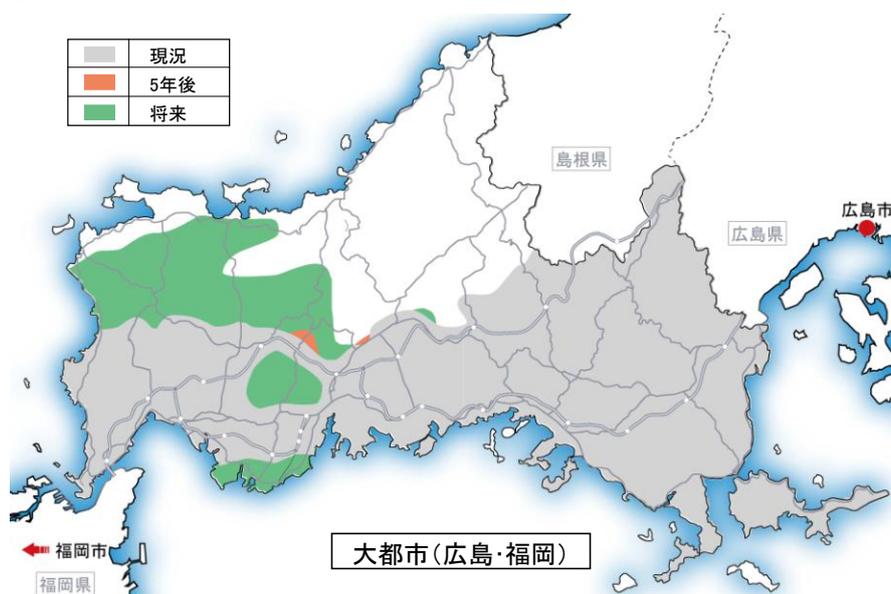


▲人口10万人以上の都市

■大都市圏に挟まれた県域

本県は、東側に広島都市圏、西側に北九州都市圏・福岡都市圏という大都市圏に挟まれています。平成19年度末では、県内の主要都市から福岡市又は広島市までの自動車による移動は、ほぼ2時間で可能となっています。また新幹線を利用すれば、新山口駅から30分～40分程度で移動することができます。これが県境を越えた人口等の流出の一因にもなっていると考えられます。

しかしながら、この大都市間に立地するという地理的特性により、広域的で多様な交流・連携活動が可能であり、地域の特性を活かした各都市間の機能分担の下での交流が可能と考えられます。



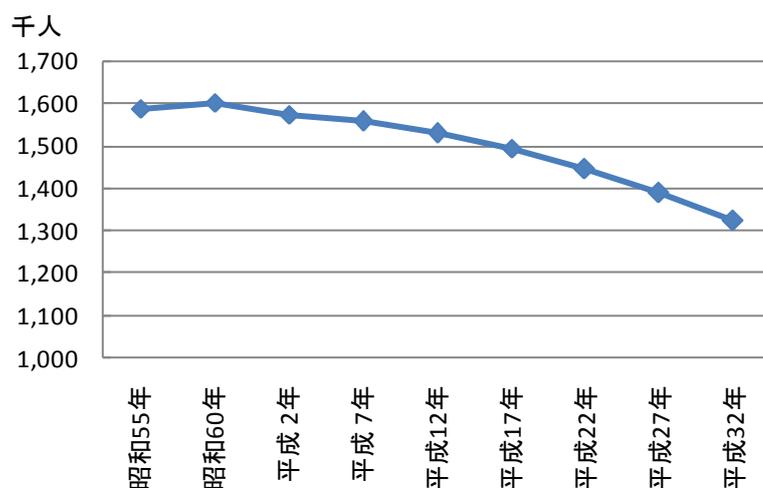
▲福岡市・広島市2時間圏(自動車)

出典:山口県道路建設課 山口県の新しい道路整備計画(案)

■減少を続ける県人口

昭和60年をピークとして減少に転じた本県の人口動向は、平成17年の国勢調査結果によっても変わっていません。また、日本全体の人口は、国立社会保障・人口問題研究所の推計(平成14年3月推計)では、平成17年をピークに人口減少に転じる予測されていましたが、実際には推計よりも早く、平成17年の日本の総人口は、前年の人口(平成16年推定人口)を下回る結果となり、既に減少に転じています。同研究所の平成18年12月推計においても、さらに日本の総人口は減少するとされており、本県の人口も今後増加を期待することは難しいと考えられます。

山口県においては、平成32年(2020年)で約132万人と予測されています。



▲山口県の人口

(H22以降は推計人口(人口問題研究所平成19年5月推計による))

(2) 山口県の特徴 —他県との比較から見える山口県の実態—

※比較対象として、瀬戸内5県（山口県、広島県、岡山県、愛媛県、香川県）および北部九州3県（福岡県、佐賀県、大分県）

① 人口構造からみる山口県

■県全体の人口は減少傾向がとまらない

山口県では、昭和60年以降、一貫して減少傾向が続き、平成17年には約149万人です。

瀬戸内5県および北部九州3県で比較すると、一貫して増加傾向が続いている福岡県、横ばいながら微増する広島県、岡山県、横ばいながら微減する香川県、佐賀県に対し、山口県、愛媛県、大分県では一貫して減少傾向にあります。

■全国平均よりも10年早く進んでいる高齢化

山口県の高齢化率は昭和60年には13.3%であったものが、平成17年には25.0%と、すでに4人に1人は高齢者という超高齢社会を迎えています。

昭和60年に山口県と同程度の13%台であった岡山県や香川県、佐賀県、大分県と比較しても、高齢化は早く進んでいます。

▼人口動向と高齢化

	瀬戸内5県								
	山口県			広島県			岡山県		
	人口	増加率	高齢化率	人口	増加率	高齢化率	人口	増加率	高齢化率
S60	1,601,627	1.00	13.3%	2,819,200	1.00	11.5%	1,916,906	1.00	13.0%
H2	1,572,616	0.98	15.9%	2,849,847	1.01	13.4%	1,925,877	1.00	14.8%
H7	1,555,543	0.97	19.0%	2,881,748	1.02	15.8%	1,950,750	1.02	17.4%
H12	1,527,964	0.95	22.2%	2,878,915	1.02	18.5%	1,950,828	1.02	20.2%
H17	1,492,606	0.93	25.0%	2,876,642	1.02	20.9%	1,957,264	1.02	22.4%

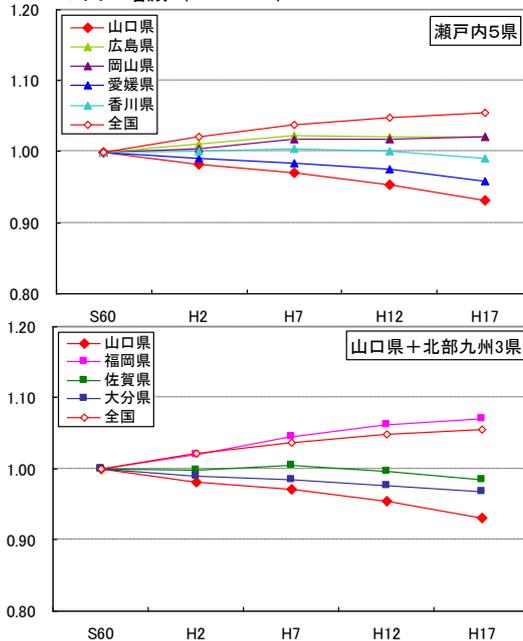
	愛媛県			香川県			全国平均		
	人口	増加率	高齢化率	人口	増加率	高齢化率	人口	増加率	高齢化率
	S60	1,529,983	1.00	12.9%	1,022,569	1.00	13.3%	121,048,923	1.00
H2	1,515,025	0.99	15.4%	1,023,412	1.00	15.4%	123,611,167	1.02	12.0%
H7	1,506,700	0.98	18.5%	1,027,006	1.00	18.2%	125,570,246	1.04	14.5%
H12	1,493,092	0.98	21.4%	1,022,890	1.00	20.9%	126,925,843	1.05	17.3%
H17	1,467,815	0.96	24.0%	1,012,400	0.99	23.3%	127,767,994	1.06	20.1%

	北部九州3県								
	福岡県			佐賀県			大分県		
	人口	増加率	高齢化率	人口	増加率	高齢化率	人口	増加率	高齢化率
S60	4,719,259	1.00	10.6%	880,013	1.00	13.0%	1,250,214	1.00	13.1%
H2	4,811,050	1.02	12.4%	877,851	1.00	15.1%	1,236,942	0.99	15.5%
H7	4,933,393	1.05	14.8%	884,316	1.00	17.8%	1,231,306	0.98	18.6%
H12	5,015,699	1.06	17.4%	876,654	1.00	20.4%	1,221,140	0.98	21.8%
H17	5,049,908	1.07	19.8%	866,369	0.98	22.6%	1,209,571	0.97	24.2%

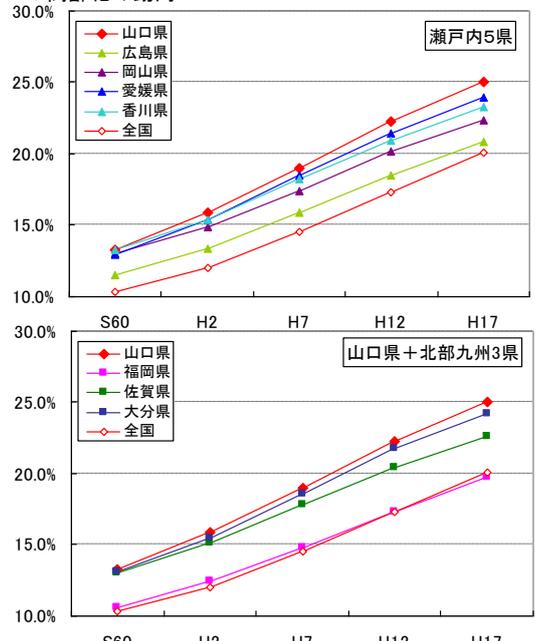
※増加率は、S60人口を「1」とした場合の増加率

資料：国勢調査（S60～H17）

▼人口増減（S60=1.0）



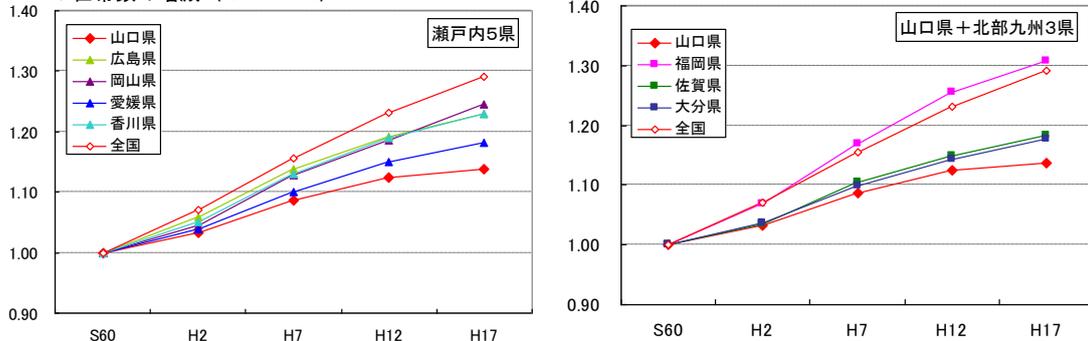
▼高齢化の動向



■世帯数の増加が鈍化傾向に転換

山口県の世帯数は、平成17年には58.9万世帯となっているものの、その伸び率は他県に比べると鈍化傾向にあり、平成12～17年にかけてはほぼ横ばい状態となっています。

▼世帯数の増減（S60=1.0）



■中規模クラスの都市が分散する都市構造（市町村合併前での比較）

山口県と人口規模が近い4県（岡山県、愛媛県、香川県、大分県）の上位5都市をを比較すると、山口県を除く4県では県内人口の30%を越える中心的大都市が目立つのに対し、山口県では旧下関市が16.4%、次いで旧宇部市が11.5%と圧倒的な中心性をもつ大都市はなく、代わりに人口10万人以上の規模の都市が数多く存在していることがわかります。

これらの都市は、県内の各広域圏の中心的大都市であり、山口県では中規模の都市が県内に均等に分散しています。

■人口規模の大きな都市での人口減少と高い高齢化率（市町村合併前での比較）

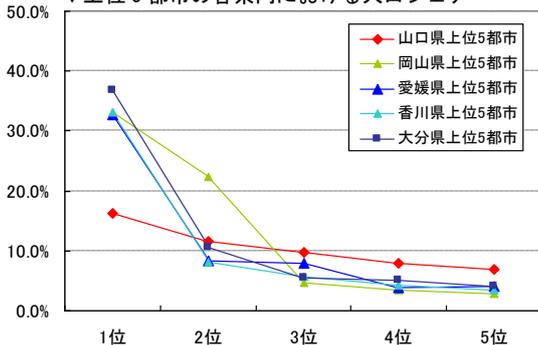
山口県の県庁所在都市である旧山口市は、県内3番目の人口規模を抱え、他県の県庁所在地と同様に、人口が増加し、高齢化率が全国平均（20.1%）よりも低くなっています。

それに対し、県内で大きな人口を抱える旧下関市や旧宇部市、防府市や旧岩国市では、人口減少傾向にあるとともに、全国平均よりも高い高齢化率となっており、山口県全体の人口構成に大きな影響を与えています。

▼合併前市町村における人口規模上位5都市における人口比較
（福岡県・広島県・佐賀県を除く）

山口県						
市町村名	人口(国勢調査)		増減率	H17人口 県内シェア	高齢化率	
	H12	H17			H17	H12-17増減
下関市	252,389	244,197	▲ 3.2	16.4%	24.4%	3.1
宇部市	174,416	171,758	▲ 1.5	11.5%	22.7%	2.8
山口市	140,447	144,257	▲ 2.7	9.7%	19.6%	1.6
防府市	117,724	116,818	▲ 0.8	7.8%	22.6%	2.5
岩国市	105,762	103,507	▲ 2.1	6.9%	23.3%	3.3
岡山県						
市町村名	人口(国勢調査)		増減率	H17人口 県内シェア	高齢化率	
	H12	H17			H17	H12-17増減
岡山市	626,642	648,779	3.5	33.1%	18.5%	2.0
倉敷市	430,291	439,403	2.1	22.4%	18.9%	2.6
津山市	90,156	90,301	0.2	4.6%	21.5%	2.1
玉野市	69,567	67,047	▲ 3.6	3.4%	25.3%	3.4
笠岡市	59,300	57,272	▲ 3.4	2.9%	28.2%	2.4
愛媛県						
市町村名	人口(国勢調査)		増減率	H17人口 県内シェア	高齢化率	
	H12	H17			H17	H12-17増減
松山市	473,379	481,528	1.7	32.8%	18.3%	2.5
新居浜市	125,537	123,747	▲ 1.4	8.4%	24.3%	2.6
今治市	117,930	115,280	▲ 2.2	7.9%	22.9%	2.8
西条市	58,110	58,889	▲ 6.7	4.0%	23.3%	3.3
宇和島市	62,126	57,986	1.3	4.0%	26.2%	1.0
香川県						
市町村名	人口(国勢調査)		増減率	H17人口 県内シェア	高齢化率	
	H12	H17			H17	H12-17増減
高松市	332,865	334,457	0.5	33.0%	20.0%	2.4
丸亀市	80,105	81,467	1.7	8.0%	20.8%	1.9
坂出市	59,228	57,266	▲ 3.3	5.7%	26.3%	2.8
観音寺市	44,755	44,086	▲ 1.5	4.4%	24.8%	2.4
善通寺市	36,413	35,495	▲ 2.5	3.5%	23.3%	2.3
大分県						
市町村名	人口(国勢調査)		増減率	H17人口 県内シェア	高齢化率	
	H12	H17			H17	H12-17増減
大分市	436,470	445,586	2.1	36.8%	15.0%	0.6
別府市	126,523	126,959	0.3	10.5%	25.0%	2.4
中津市	67,083	67,034	▲ 0.1	5.5%	21.4%	2.1
日田市	62,507	60,946	▲ 2.5	5.0%	24.9%	2.8
佐伯市	50,120	48,232	▲ 3.8	4.0%	25.4%	3.2

▼上位5都市の各県内における人口シェア



② 産業構造からみる山口県

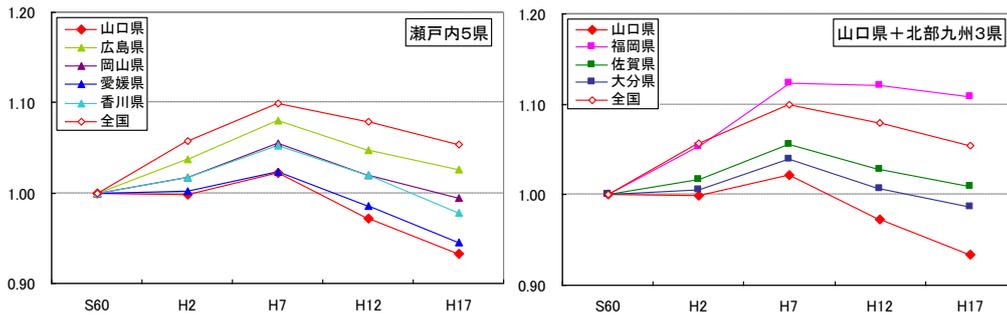
■ 就業者数が大きく減少

山口県における就業人口は、平成7年をピークに著しく減少し、平成17年には、昭和60年の就業者数を下回る約71万人となり、県全体の人口の48.0%となっています。

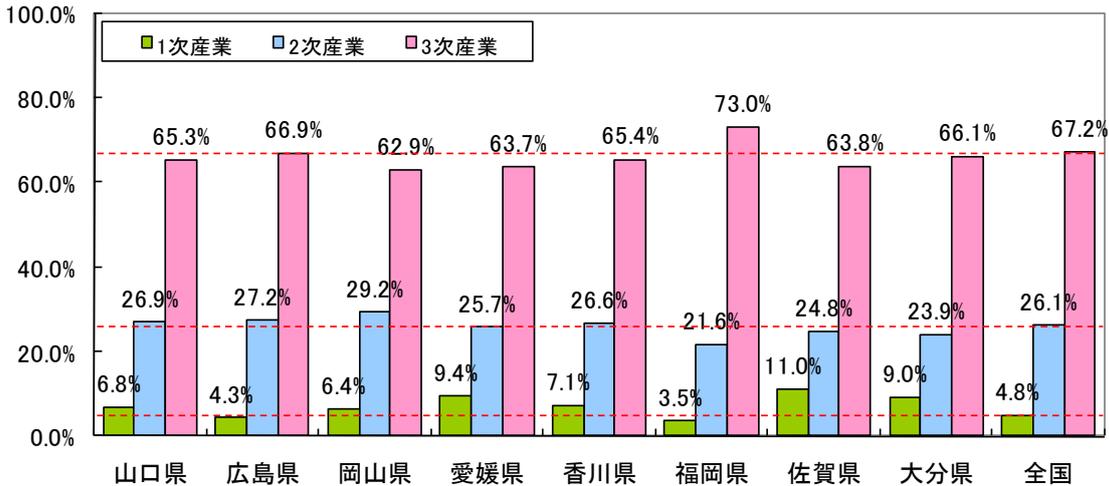
産業別の構成比の推移をみると、1次産業、2次産業ともに縮小傾向が続いているのに対して、3次産業の占める割合が拡大しており、全国と同様の傾向を示しています。

平成17年における産業別の構成比では、1次・2次産業が全国よりも高い比率を占めているのが特徴です。

▼ 就業人口の動向 (S60=1.0)



▼ 産業別の構成比 (H17)



▼ 就業者数の推移

	山口県					全国				
	就業者数	人口シェア	産業別構成比			就業者数	人口シェア	産業別構成比		
			1次	2次	3次			1次	2次	3次
S60	767,544	47.9%	12.9%	30.1%	56.9%	58,357,232	48.2%	9.3%	33.1%	57.3%
H2	766,513	48.7%	10.2%	31.1%	58.5%	61,681,642	49.9%	7.1%	33.3%	59.0%
H7	784,540	50.4%	8.8%	31.1%	59.9%	64,141,544	51.1%	6.0%	31.6%	61.8%
H12	746,404	48.8%	7.2%	29.7%	62.6%	62,977,960	49.6%	5.0%	29.5%	64.3%
H17	716,331	48.0%	6.8%	26.9%	65.3%	61,505,973	48.1%	4.8%	26.1%	67.2%

※人口シェア：総人口に対する就業者数
(資料：国勢調査)

■流出型の就業構造

山口県において従業する人口（従業人口）は、平成7年をピークに就業人口と同様に著しく減少し、平成17年には、昭和60年の就業者数を下回る約71万人まで減少しています。

就従比では、1.00を下回る0.99となっており、流出型の就業構造となっており、他県と比較してみると、岡山県や佐賀県が平成12年以降、1.00に近づいているに対し、山口県は一貫して流出型の構造であることがわかります。

一方、山口県の隣接県である広島県では、1.01と流入型の就業構造であり、県都の広島市に対して山口県東部からの流出があることから、少なからず山口県内における就業構造に対して影響を与えていると考えられます。

▼就業人口と従業人口

瀬戸内5県										
	山口県					広島県				
	就業者数		従業者数		従/就	就業者数		従業者数		従/就
	人口	増加率	人口	増加率		人口	増加率	人口	増加率	
H2	766,513	1.00	756,682	1.00	0.99	1,414,268	1.00	1,429,250	1.00	1.01
H7	784,540	1.02	775,756	1.03	0.99	1,472,610	1.04	1,487,178	1.04	1.01
H12	746,404	0.97	739,531	0.98	0.99	1,428,326	1.01	1,439,611	1.01	1.01
H17	716,331	0.93	710,456	0.94	0.99	1,398,474	0.99	1,409,145	0.99	1.01

岡山県										
	就業者数		従業者数		従/就	就業者数		従業者数		従/就
	人口	増加率	人口	増加率		人口	増加率	人口	増加率	
	H2	953,445	1.00	947,149	1.00	0.99	721,181	1.00	723,184	1.00
H7	989,559	1.04	983,372	1.04	0.99	736,919	1.02	738,836	1.02	1.00
H12	955,507	1.00	951,004	1.00	1.00	709,607	0.98	710,998	0.98	1.00
H17	932,588	0.98	928,728	0.98	1.00	679,915	0.94	681,954	0.94	1.00

香川県					
	就業者数		従業者数		従/就
	人口	増加率	人口	増加率	
	H2	510,143	1.00	510,793	1.00
H7	527,995	1.03	530,135	1.04	1.00
H12	511,354	1.00	513,387	1.01	1.00
H17	490,775	0.96	492,734	0.96	1.00

北部九州3県										
	福岡県					佐賀県				
	就業者数		従業者数		従/就	就業者数		従業者数		従/就
	人口	増加率	人口	増加率		人口	増加率	人口	増加率	
H2	2,181,788	1.00	2,196,641	1.00	1.01	426,775	1.00	418,310	1.00	0.98
H7	2,326,268	1.07	2,336,478	1.06	1.00	443,037	1.04	438,198	1.05	0.99
H12	2,323,182	1.06	2,327,898	1.06	1.00	431,457	1.01	429,807	1.03	1.00
H17	2,297,154	1.05	2,297,236	1.05	1.00	423,379	0.99	426,088	1.02	1.01

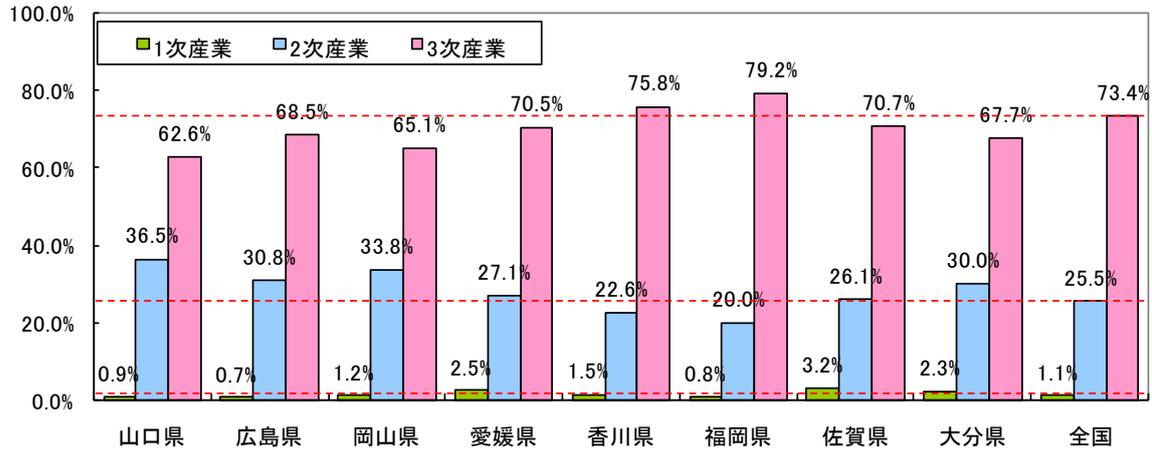
大分県					
	就業者数		従業者数		従/就
	人口	増加率	人口	増加率	
	H2	582,392	1.00	580,734	1.00
H7	601,852	1.03	600,719	1.03	1.00
H12	583,294	1.00	583,148	1.00	1.00
H17	571,645	0.98	572,083	0.99	1.00

※増加率とは、S60人口を「1」とした場合の増加率
(資料:国勢調査)

■ 2次産業に特徴がある産業構造

経済活動別県内総生産を見ますと、全国や福岡県、香川県では3次産業の比率がかなり大きくなっているのに対し、山口県や広島県、岡山県などの中国地方では、2次産業の比率が比較的高く、中でも山口県は2次産業の比率が8県の中でも最も高くなっています。

▼経済活動別県内総生産の推移と他県比較



山口県						
経済活動別県内総生産(単位:億円)						
	1次産業	比率*	2次産業	比率*	3次産業	比率*
H7	1,025	1.7%	21,596	36.8%	36,024	61.4%
H12	746	1.3%	21,193	35.8%	37,206	62.9%
H17	559	0.9%	22,254	36.5%	38,202	62.6%
広島県						
経済活動別県内総生産(単位:億円)						
	1次産業	比率*	2次産業	比率*	3次産業	比率*
H7	1,225	1.0%	34,689	29.5%	81,518	69.4%
H12	966	0.8%	38,387	30.6%	85,999	68.6%
H17	857	0.7%	39,216	30.8%	87,106	68.5%
岡山県						
経済活動別県内総生産(単位:億円)						
	1次産業	比率*	2次産業	比率*	3次産業	比率*
H7	1,240	1.6%	30,301	39.4%	45,432	59.0%
H12	981	1.3%	25,402	34.3%	47,762	64.4%
H17	874	1.2%	25,393	33.8%	48,958	65.1%
愛媛県						
経済活動別県内総生産(単位:億円)						
	1次産業	比率*	2次産業	比率*	3次産業	比率*
H7	1,954	3.8%	17,502	33.9%	32,115	62.3%
H12	1,611	3.1%	16,343	31.2%	34,473	65.8%
H17	1,222	2.5%	13,438	27.1%	35,010	70.5%
香川県						
経済活動別県内総生産(単位:億円)						
	1次産業	比率*	2次産業	比率*	3次産業	比率*
H7	764	1.9%	11,264	28.6%	27,392	69.5%
H12	667	1.7%	9,950	25.3%	28,784	73.1%
H17	585	1.5%	8,709	22.6%	29,186	75.8%

福岡県						
経済活動別県内総生産(単位:億円)						
	1次産業	比率*	2次産業	比率*	3次産業	比率*
H7	1,938	1.1%	42,735	23.9%	134,135	75.0%
H12	1,625	0.9%	40,617	22.0%	142,422	77.1%
H17	1,541	0.8%	37,395	20.0%	147,895	79.2%
佐賀県						
経済活動別県内総生産(単位:億円)						
	1次産業	比率*	2次産業	比率*	3次産業	比率*
H7	1,283	4.3%	9,271	31.3%	19,057	64.4%
H12	1,004	3.3%	8,570	28.2%	20,765	68.4%
H17	963	3.2%	7,862	26.1%	21,292	70.7%
大分県						
経済活動別県内総生産(単位:億円)						
	1次産業	比率*	2次産業	比率*	3次産業	比率*
H7	1,549	3.5%	15,627	35.1%	27,331	61.4%
H12	1,325	2.8%	16,072	33.9%	30,056	63.3%
H17	1,051	2.3%	13,739	30.0%	30,947	67.7%
全国						
経済活動別県内総生産(単位:億円)						
	1次産業	比率*	2次産業	比率*	3次産業	比率*
H7	81,428	1.6%	1,587,225	30.5%	3,531,819	67.9%
H12	67,313	1.3%	1,481,113	27.6%	3,826,065	71.2%
H17	60,295	1.1%	1,369,172	25.5%	3,940,168	73.4%

(資料:県民経済計算)

*比率とは、総生産に対するそれぞれの生産額が占める比率

■製造品出荷額等の全国におけるシェアが回復

山口県は、瀬戸内海沿岸の都市を中心に重工業を中心とした工業地域が形成されていますが、昭和60年以降、製造品出荷額等は減少傾向が続いていました。しかし、平成12年～平成17年にかけて工業出荷額等の増加に伴い、全国に占めるシェアも回復傾向がみられるようになりました。

また、他県に比べ、就業者当たりの製造品出荷額等は非常に高く、さらに全国をはるかに上回っており、山口県における産業動向は2次産業の動向による影響が大きくなっています。

▼製造品出荷額等の推移と他県比較

(出荷額:億円、就業者当り出荷額:百万円)

	瀬戸内5県											
	山口県				広島県				岡山県			
	製造品 出荷額等	増加率	就業者当り 出荷額	全国 シェア	製造品 出荷額等	増加率	就業者当り 出荷額	全国 シェア	製造品 出荷額等	増加率	就業者当り 出荷額	全国 シェア
S60	47,902	1.00	6.24	1.8%	69,616	1.00	5.10	2.6%	66,018	1.00	7.04	2.5%
H2	49,625	1.04	6.47	1.5%	89,314	1.28	6.32	2.8%	68,683	1.04	7.20	2.1%
H7	48,967	1.02	6.24	1.6%	77,162	1.11	5.24	2.5%	68,634	1.04	6.94	2.2%
H12	48,380	1.01	6.48	1.6%	72,177	1.04	5.05	2.4%	63,695	0.96	6.67	2.1%
H17	60,250	1.26	8.41	2.0%	77,866	1.12	5.57	2.6%	72,956	1.11	7.82	2.5%

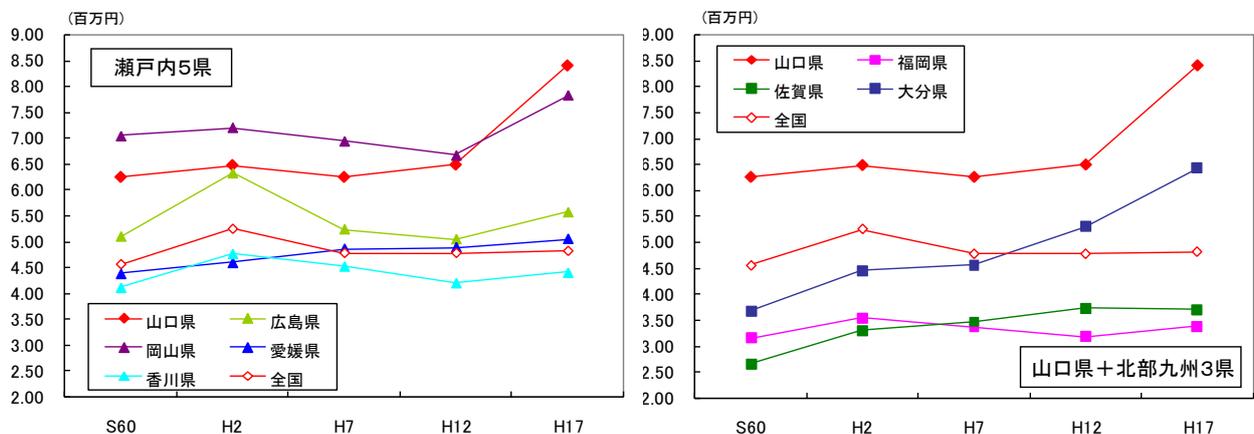
	愛媛県				香川県				全国平均			
	製造品 出荷額等	増加率	就業者当り 出荷額	全国 シェア	製造品 出荷額等	増加率	就業者当り 出荷額	全国 シェア	製造品 出荷額等	増加率	就業者当り 出荷額	全国 シェア
	S60	31,536	1.00	4.38	1.2%	20,636	1.00	4.11	0.8%	2,653,206	1.00	4.55
H2	33,069	1.05	4.59	1.0%	24,260	1.18	4.76	0.8%	3,233,726	1.22	5.24	-
H7	35,807	1.14	4.86	1.2%	23,872	1.16	4.52	0.8%	3,060,296	1.15	4.77	-
H12	34,671	1.10	4.89	1.2%	21,459	1.04	4.20	0.7%	3,004,776	1.13	4.77	-
H17	34,352	1.09	5.05	1.2%	21,600	1.05	4.40	0.7%	2,958,003	1.11	4.81	-

	北部九州3県											
	福岡県				佐賀県				大分県			
	製造品 出荷額等	増加率	就業者当り 出荷額	全国 シェア	製造品 出荷額等	増加率	就業者当り 出荷額	全国 シェア	製造品 出荷額等	増加率	就業者当り 出荷額	全国 シェア
S60	65,115	1.00	3.14	2.5%	11,106	1.00	2.65	0.4%	21,261	1.00	3.67	0.8%
H2	77,107	1.18	3.53	2.4%	14,037	1.26	3.29	0.4%	25,875	1.22	4.44	0.8%
H7	78,162	1.20	3.36	2.6%	15,372	1.38	3.47	0.5%	27,423	1.29	4.56	0.9%
H12	73,679	1.13	3.17	2.5%	16,109	1.45	3.73	0.5%	30,875	1.45	5.29	1.0%
H17	77,515	1.19	3.37	2.6%	15,616	1.41	3.69	0.5%	36,717	1.73	6.42	1.2%

※増加率とは、S60製造品出荷額等を「1」とした場合の増加率

(資料:工業統計調査、国勢調査)

▼就業者あたりの製造品出荷額等の推移と他県比較



■商業年間販売額は全国におけるシェアも低迷

山口県の商業販売額は、平成3年をピークに減少傾向が続いており、増加率においては、全国を下回っています。

人口あたりの年間販売額を比較すると、政令市のある福岡県や広島県の半分と低く、山口県よりも人口規模の小さな香川県を下回っています。

▼商業販売額の推移と他県比較

(販売額:十億円、人口当り販売額:百万円)

	瀬戸内5県											
	山口県				広島県				岡山県			
	年間販売額	増加率	人口あたり年間販売額	全国シェア	年間販売額	増加率	人口あたり年間販売額	全国シェア	年間販売額	増加率	人口あたり年間販売額	全国シェア
S60	3,993	1.00	2.49	0.8%	11,439	1.00	4.06	2.2%	4,986	1.00	2.60	0.9%
S63	4,247	1.06	2.65	0.8%	12,336	1.08	4.38	2.2%	5,324	1.07	2.78	0.9%
H3	4,878	1.22	3.10	0.7%	16,768	1.47	5.88	2.3%	6,629	1.33	3.44	0.9%
H6	4,207	1.05	2.67	0.6%	14,851	1.30	5.21	2.3%	6,726	1.35	3.49	1.0%
H9	4,192	1.05	2.69	0.7%	14,432	1.26	5.01	2.3%	6,395	1.28	3.28	1.0%
H11	4,302	1.08	2.77	0.7%	14,240	1.24	4.94	2.2%	6,402	1.28	3.28	1.0%
H14	3,595	0.90	2.35	0.7%	12,568	1.10	4.37	2.3%	5,519	1.11	2.83	1.0%
H16	3,557	0.89	2.33	0.7%	11,993	1.05	4.17	2.2%	5,452	1.09	2.79	1.0%

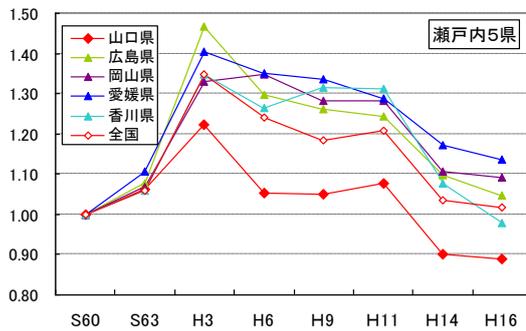
	愛媛県				香川県				全国			
	年間販売額	増加率	人口あたり年間販売額	全国シェア	年間販売額	増加率	人口あたり年間販売額	全国シェア	年間販売額	増加率	人口あたり年間販売額	全国シェア
	S60	3,347	1.00	2.19	0.6%	3,975	1.00	3.89	0.8%	529,470	1.00	4.37
S63	3,707	1.11	2.42	0.7%	4,210	1.06	4.12	0.8%	561,324	1.06	4.64	-
H3	4,701	1.40	3.10	0.7%	5,359	1.35	5.24	0.8%	713,803	1.35	5.77	-
H6	4,525	1.35	2.99	0.7%	5,026	1.26	4.91	0.8%	657,642	1.24	5.32	-
H9	4,471	1.34	2.97	0.7%	5,225	1.31	5.09	0.8%	627,556	1.19	5.00	-
H11	4,309	1.29	2.86	0.7%	5,217	1.31	5.08	0.8%	639,285	1.21	5.09	-
H14	3,923	1.17	2.63	0.7%	4,282	1.08	4.19	0.8%	548,464	1.04	4.32	-
H16	3,804	1.14	2.55	0.7%	3,890	0.98	3.80	0.7%	538,776	1.02	4.24	-

	北部九州3県											
	福岡県				佐賀県				大分県			
	年間販売額	増加率	人口あたり年間販売額	全国シェア	年間販売額	増加率	人口あたり年間販売額	全国シェア	年間販売額	増加率	人口あたり年間販売額	全国シェア
S60	20,399	1.00	4.32	3.9%	1,638	1.00	1.86	0.3%	2,448	1.00	1.96	0.5%
S63	21,460	1.05	4.55	3.8%	1,744	1.06	1.98	0.3%	2,466	1.01	1.97	0.4%
H3	26,638	1.31	5.54	3.7%	2,104	1.28	2.40	0.3%	2,981	1.22	2.41	0.4%
H6	26,270	1.29	5.46	4.0%	2,212	1.35	2.52	0.3%	3,105	1.27	2.51	0.5%
H9	28,327	1.39	5.74	4.5%	2,204	1.35	2.49	0.4%	3,183	1.30	2.58	0.5%
H11	26,648	1.31	5.40	4.2%	2,124	1.30	2.40	0.3%	3,056	1.25	2.48	0.5%
H14	22,035	1.08	4.39	4.0%	1,875	1.14	2.14	0.3%	2,696	1.10	2.21	0.5%
H16	21,690	1.06	4.32	4.0%	1,908	1.16	2.18	0.4%	2,586	1.06	2.12	0.5%

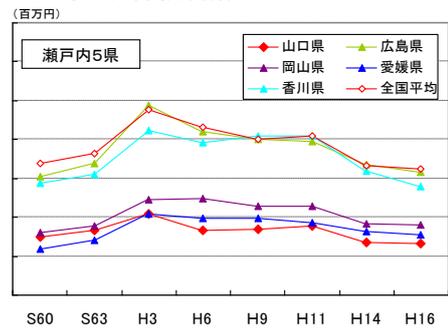
※人口の年次は、商業統計の年次時点での直近の国勢調査の人口による

(資料:商業統計調査)

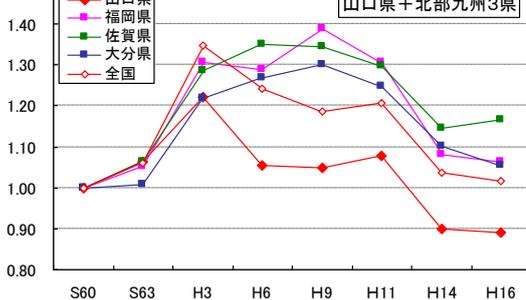
▼商業販売額の増減 (S60=1.0)



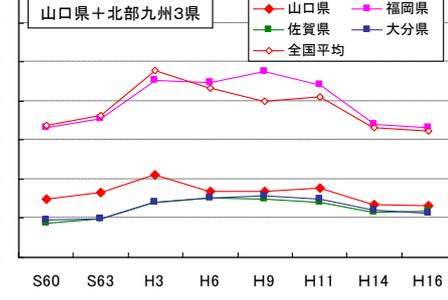
▼人口あたり年間販売額



山口県+北部九州3県



山口県+北部九州3県



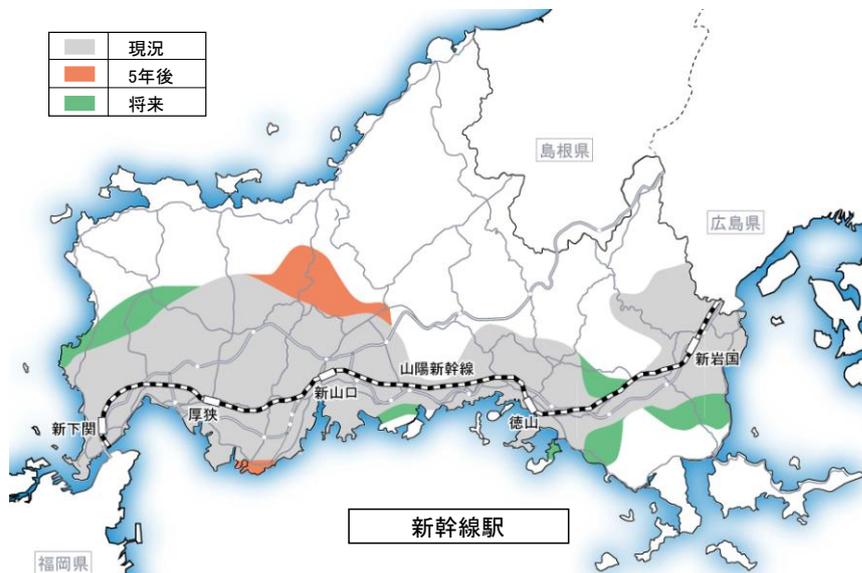
(3) 山口県内の都市の特徴～広域都市圏の形成と都市間の比較～

① 広域都市圏の形成

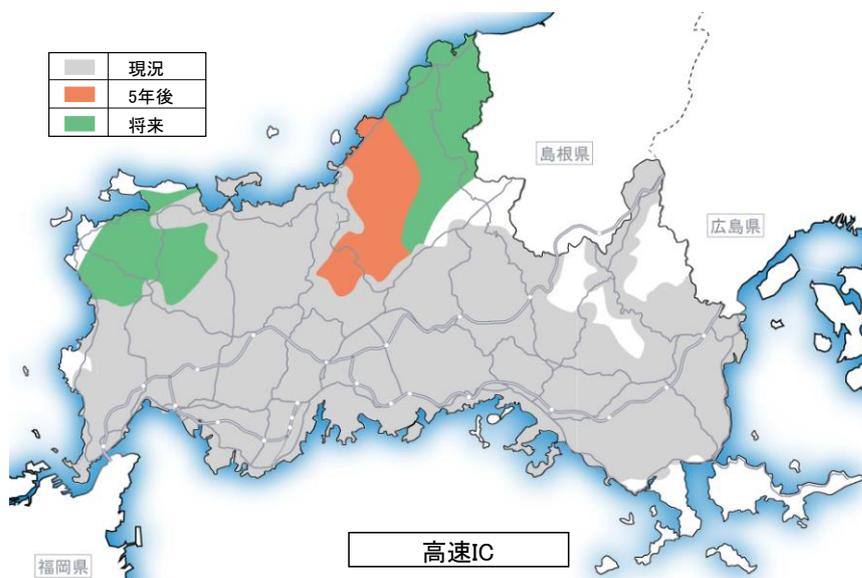
■ 広域化する都市間交流

高度経済成長期以降、分散型の都市構造となっている本県の特徴から、各都市間の交流を強化するために、山陽側を中心に高速交通ネットワークの形成が図られてきました。鉄道に関しては、山陽新幹線が東西に長く走る状況を活かし、現在県内に新幹線駅が5駅設置されています。また道路に関しては、中国縦貫自動車道、山陽自動車道の整備を進めるとともに、各都市間の移動を容易にするため、高速交通拠点(空港、新幹線駅、インターチェンジ)までの所要時間の短縮を目指し、道路網の整備が進められてきました。

これら県内の交通網の充実とモータリゼーションの進展などがあいまって、県民の生活行動の広域化、及びこれに基づく人、物、情報等の交流拡大が進行しています。



▲新幹線駅 30 分圏



▲高速道路インターチェンジ 30 分圏

出典：山口県道路建設課 山口県の新しい道路整備計画（案）

■広域都市圏の形成と市町村合併による行政エリアの広域化

都市間の通勤流動の動向をみると、全県的に通勤通学流動の広域化がみられる中、通勤先となる地域を中心とする広域的な都市圏が、本県の分散型構造に対応する形で形成されていることがわかります。この都市圏形成は、県民の買物流動等においても同様にあらわれており、同等規模の都市による分散型の県土構造の特徴をよくあらわしています。それぞれの都市がある程度の広域的な広がりの中で日常生活の中心的な役割を果たしており、県全体を8つ程度の圏域に捉えることができます。

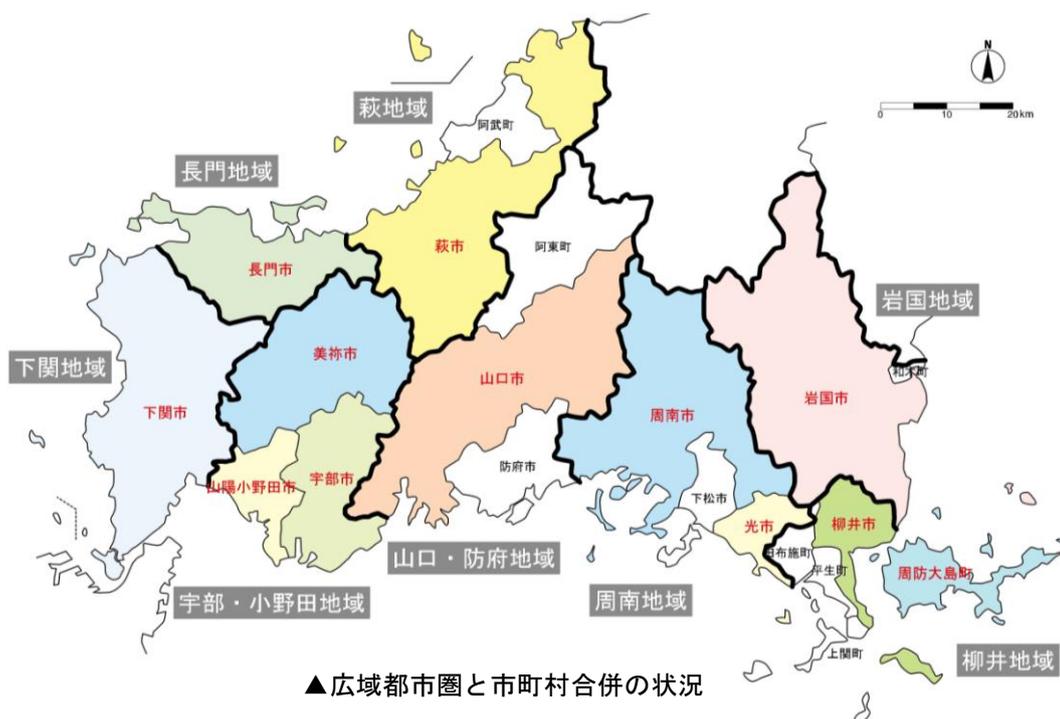
▼広域都市圏と構成市町

広域都市圏	構成市町
下関広域都市圏	下関市
宇部・小野田広域都市圏	宇部市、山陽小野田市、美祢市
山口・防府広域都市圏	山口市、防府市、阿東町
周南広域都市圏	周南市、下松市、光市
柳井広域都市圏	柳井市、田布施町、平生町、周防
岩国広域都市圏	岩国市、和木町
長門広域都市圏	長門市
萩広域都市圏	萩市、阿武町

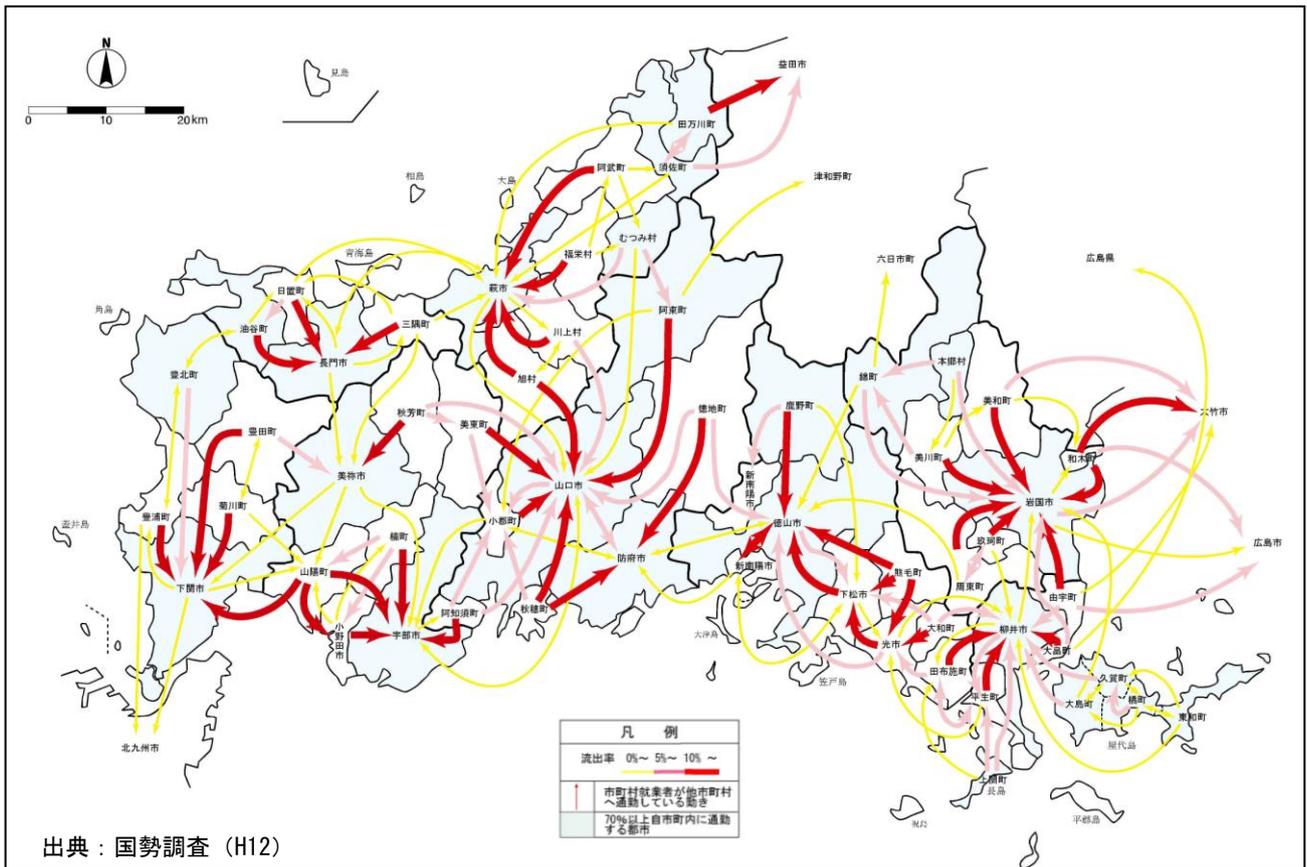
以上のような日常の生活行動や、土地利用の実態（行政区域における都市計画区域の位置、市町界を越える市街地の連担状況等）等も踏まえると、8つの広域都市圏が設定できます。山口県の広域的な都市計画は、この広域都市圏を基本的な都市圏エリアとして位置づけます。

一方、地方分権が実行の段階を迎え、住民にもっとも身近な自治体である市町は、厳しさを増す地域間競争を勝ち抜くため、合併をはじめ、行財政運営の広域化を進めてきました。少子・高齢化の進展に伴う福祉問題やダイオキシン類対策をはじめとする環境問題など、高度化・多様化する行財政需要に対して、広域的な対応を展開しています。

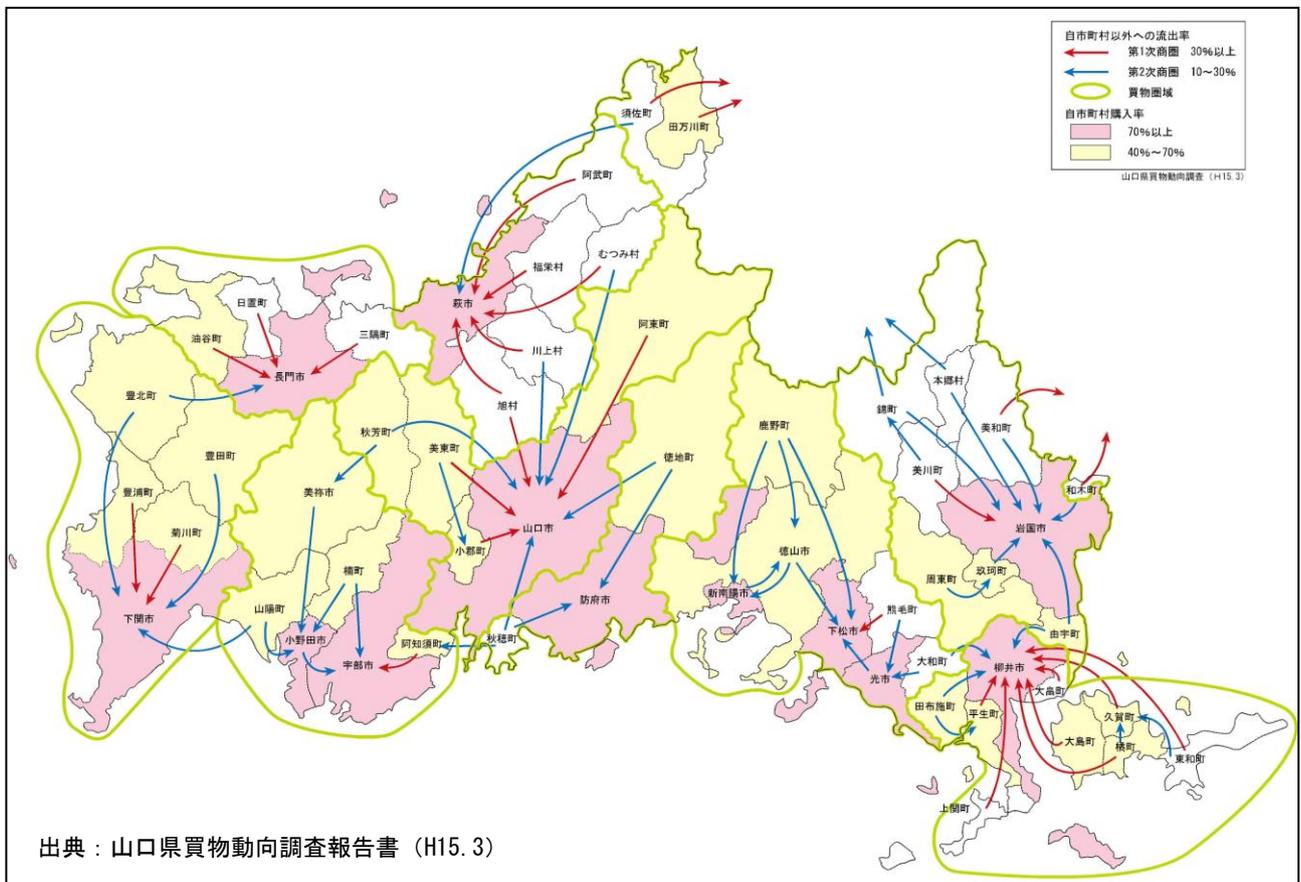
平成14年時点で、本県は56の市町村から構成されていましたが、“平成の大合併”が進められた結果、平成19年度末現在では、20の市町から構成されています。また、広域的な市町村合併が進んだ結果、下関市や長門市は行政区域と広域都市圏が同一のエリアとなり、萩、周南、山口、及び岩国広域都市圏では、その大部分のエリアを主要な都市である萩市、周南市、山口市、及び岩国市がそれぞれ占めています。さらに、下関市は県内唯一の中核市となりました。



▲広域都市圏と市町村合併の状況



▲都市間通勤通学流動図（H12）



▲都市間買物流動図（H15）

■都市の成り立ちからみた特性

県内の主要都市は、4～5世紀の大和朝廷下で6つの国造と1つの県が置かれたことから始まる地域形成の長い歴史の中で、それぞれの都市形成を果たしてきました。その形成を誘引した社会的要因にはさまざまなものがありますが、その中で最も特徴的な要因としては次の3つの要因が挙げられます。

【県内の都市形成を誘引した主な要因】

①歴史的な政治の中心地

律令期の防府、室町期大内時代の山口、江戸期毛利時代の萩や支藩のあった岩国、徳山、下関（長府）などが、往時の政治の中心地として城下町や門前町を形成しました。

②港（通商と漁業の基地）

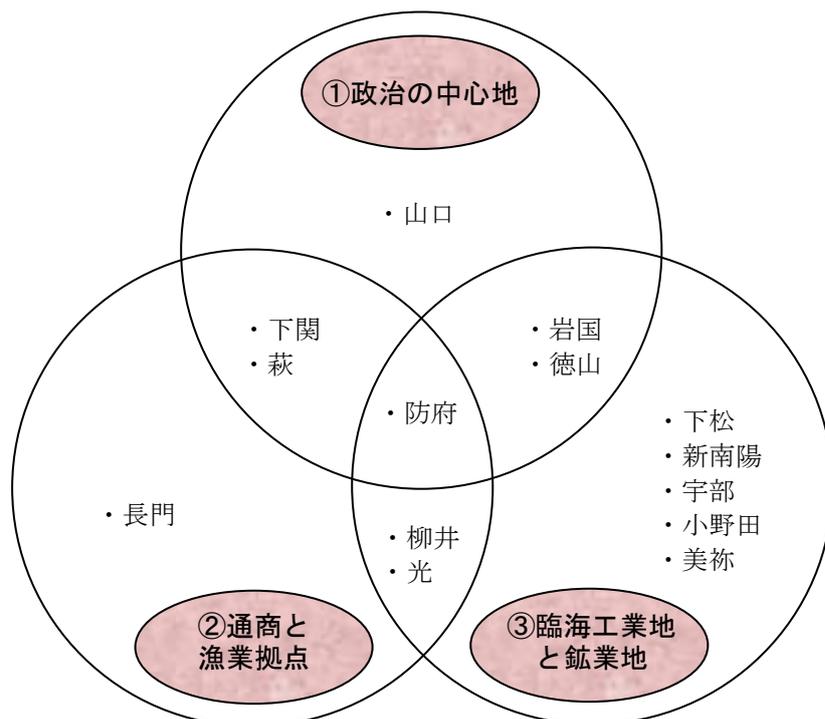
長い海岸線を擁し、関西地方から大陸へ又は日本海へつなぐ航路の沿線に位置していた本県では、古くから通商港としての下関、防府（三田尻）、光（室積）や漁業基地としての長門、下関、萩などが港町を形成しました。

③干拓地を活用した臨海工業地と鉱業地

瀬戸内海沿岸では、その遠浅の海岸地形を利用して古くから干拓が行われました。近代以降の工業地開発はこの干拓地を活用して行われ、岩国、柳井、徳山、新南陽、防府、宇部、小野田などが臨海工業都市を形成しました。また石炭や石灰岩の採鉱地として宇部、小野田、美祢が鉱業都市を形成しました。

このように県内の主要都市は、歴史的な政治の中心地として形成された都市、通商や漁業拠点として形成された都市、鉱業地と近代工業化の中で形成された都市として、その都市の成り立ちを素地とした個性ある都市がみられます。

これらの都市形成要因と主要都市との関係は、下図のように整理することができます。



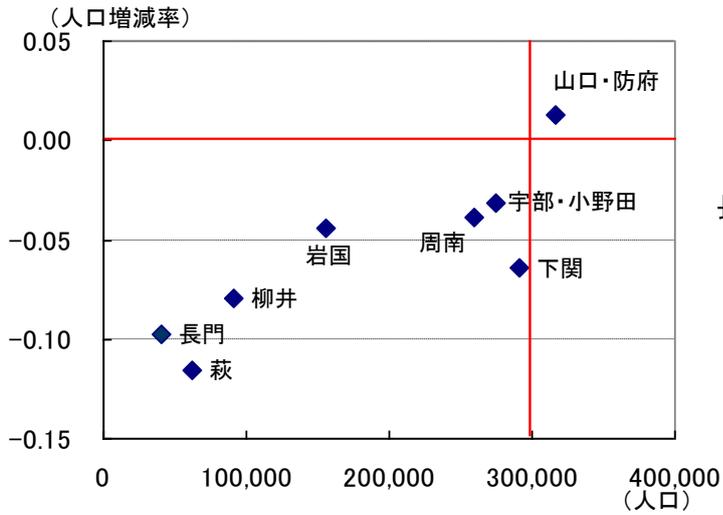
■現在の広域都市圏および構成市町の特性

県内の主要都市の特性をふまえて、現在の各広域都市圏および構成市町の特性は以下のよう
に整理できます。

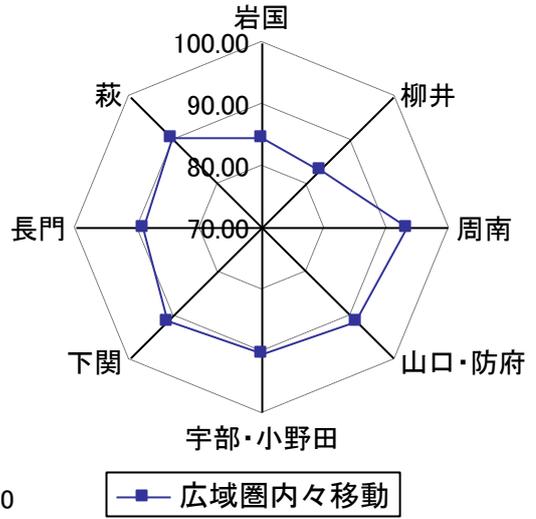
▼広域都市圏及び構成市町の経済・社会特性

広域都市圏	構成市町	特 性
岩国	岩国市 和木町	<ul style="list-style-type: none"> ・県の東部に位置し、広島、島根の両県に隣接し、通勤、通学、買物など、都市活動全般にわたり、広島県や島根県との交流が活発です。 ・沿岸部に、基礎素材型工業が集積し、瀬戸内海臨海工業地帯の一翼を形成するとともに、山間・内陸部では、農業、林業が、沿岸部や錦川・小瀬川・島田川流域では、漁業や農業が行われています。
柳井	柳井市 平生町 田布施町 周防大島町 上関町	<ul style="list-style-type: none"> ・県の東南部に位置し、岩国地域、周南地域に接するとともに、四国地方との連絡拠点となっています。また、地域の全市町が瀬戸内海に面しています。 ・丘陵が海岸まで迫り平野部に恵まれず、大規模な工業集積に乏しく、農業、漁業など第1次産業が主要な産業となっており、水産物、かんきつ、花きなどの特産物が供給されています。また、地域の特性を活かしたリゾート地域としての整備が進められています。
周南	周南市 下松市 光市	<ul style="list-style-type: none"> ・県の東南部に位置し、北は島根県と境を接し、南は瀬戸内海に面しており、高い工業集積を背景に本県産業の発展をリードする産業集積圏となっています。 ・臨海部には石油や鉄鋼、化学等の基礎素材型工業が集積し、全国でも有数の石油コンビナートを形成しており、近年は、これまでの研究開発機能の蓄積等を活かして、先端技術分野においても発展を遂げています。
山口・防府	山口市 防府市 阿東町	<ul style="list-style-type: none"> ・県の中央部に位置し、地方拠点都市地域を中心に都市機能の及び人口の集積が進んでいます。 ・都市と農山漁村が共存するバランスのとれた地域構造の中で、都市部では第3次産業従事者が増加する傾向にあるとともに、特性を活かした多彩な農林水産業が展開されています。
宇部 ・小野田	宇部市 山陽小野田 市 美祢市	<ul style="list-style-type: none"> ・県の南西部に位置し、瀬戸内海に面し、高い工業集積を背景に、本県産業の発展をリードする産業集積圏となっています。 ・大学、超高温材料研究センター、民間の研究所等の学術・研究機関や先端技術産業が集積するとともに、地域の特性を活かした農業やのり養殖をはじめ、各種の漁業が行われています。
下関	下関市	<ul style="list-style-type: none"> ・本州の最西端に位置し、本州と九州、山陽と山陰の結節地として、日本の主要幹線交通網が集中するとともに、関釜航路をはじめ、海外との交流の玄関口として重要な地位を占めており、国際都市を目指した取組みが行われています。また、隣接する福岡・北九州都市圏との交流・連携が進み、関門都市圏が形成されています。 ・工業や水産業、農業等の産業集積が高く、これら産業の新たな発展を図るとともに、都市型産業の一層の集積を進めることが期待されています。
長門	長門市	<ul style="list-style-type: none"> ・県の西北部に位置し、市全体が日本海に面しており、気候は比較的温暖で、海岸沿いに住宅や事業所等が集積しています。 ・水産業や水産練製品、水産加工品、ブロイラー肉製品等の第1次産業製品の加工、さらに青海島、千畳敷、竜宮の潮吹をはじめとした美しい自然景観を活かした観光が盛んです。また、肉用牛や豚などの畜産、野菜や果樹などの特産品の開発も進んでいます。
萩	萩市 阿武町	<ul style="list-style-type: none"> ・県の北東部に位置し、日本海沖合には見島をはじめ大小多数の島々が点在しています。また、隣接する山口・防府地域や島根県との交流が活発です。 ・沿岸部では漁業や農業、山間・内陸部では農業や林業が行われ、うにやあじ、メロンやトマトなど豊かな自然がもたらす特産品に恵まれています。また、萩市を中心として観光資源に恵まれ多くの観光客が訪れており、関連する水産加工業や伝統工芸産業も盛んです。

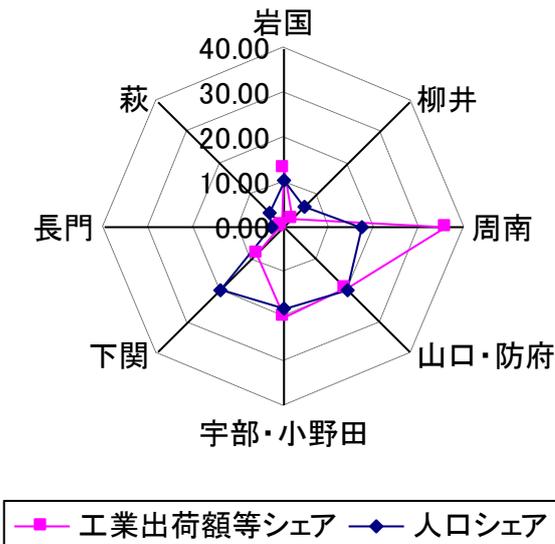
■ 広域都市圏比較による特徴



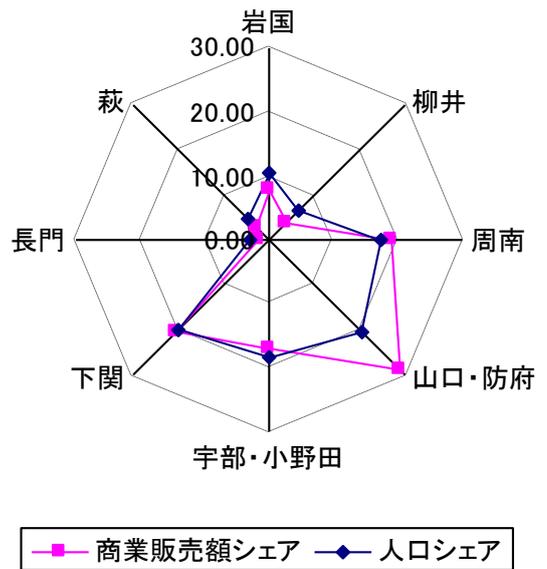
▲人口動向 (H7-17)



▲広域圏内々での就業率 (H17)



▲工業出荷額等 (H17) の対県シェア



▲商業販売額 (H16) の対県シェア

② 県内の都市間の比較

※県内の都市間の比較については、各都市間の特徴がよりわかりやすく表れるように、合併前市町村の枠組みで比較することとします。

■県全体における人口減少

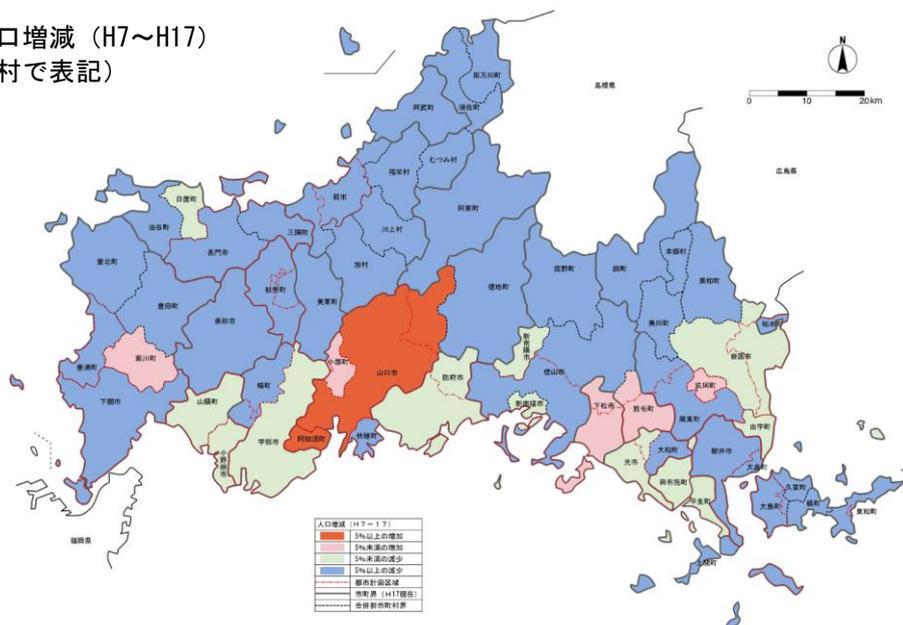
平成7～17年の過去10年間における人口動向をみると、県都である旧山口市で5%以上の増加がみられるが、大規模な人口を抱える旧下関市、旧徳山市をはじめ、日本海側から中山間部の市町村において、5%以上の人口減少となっています。

■瀬戸内海沿いの都市部を中心に世帯数は増加

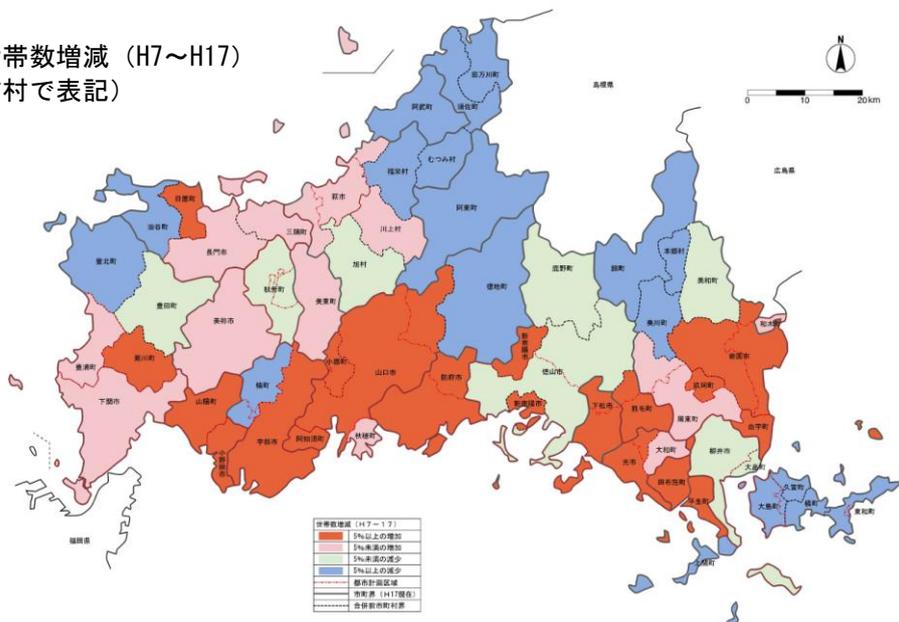
人口は全体的に減少傾向にあるものの、県南部の瀬戸内海沿いの都市部を中心に、世帯分離等による世帯数の増加傾向は続いています。特に、県央部である旧山口市や防府市や旧宇部市とその周辺市町、県東部の旧岩国市と隣接する旧由宇町や旧玖珂町、周南地域の下松市や旧熊毛町、旧光市、田布施町や平生町では5%以上の増加がみられます。

その一方で、下関市北部の旧豊北町、山口市東部の旧徳地町、萩郊外の阿武町や旧福栄村や旧むつみ村等、岩国市郊外の旧錦町や旧美川町等のような中山間部では、人口のみならず世帯数においても5%以上の減少となっており、過疎化・高齢化が急速に進んでいます。

▼市町村別人口増減（H7～H17）
（合併前市町村で表記）



▼市町村別世帯数増減（H7～H17）
（合併前市町村で表記）

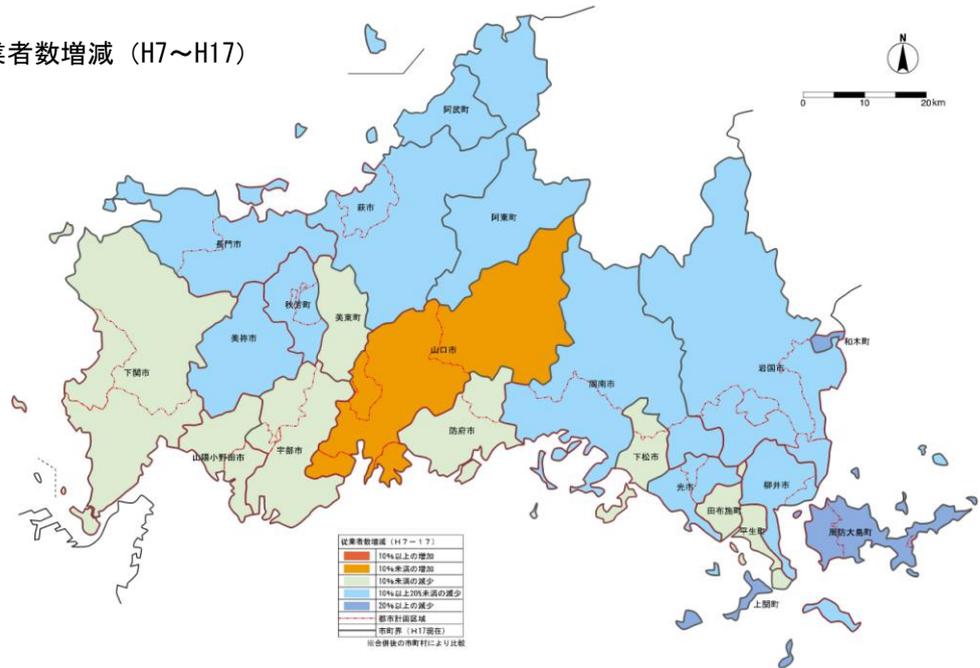


■ 県都への従業者数の集中

山口県全体として従業者数の減少が著しい中、県都である山口市のみにおいて、従業者数の増加がみられます。

また、瀬戸内海沿いの主要都市のうち西部に位置する下関市や宇部市等では0～10%未満の従業者数の減少であるのに対し、東部に位置する周南市や岩国市では10～20%の減少と従業環境の低迷傾向がみられます。

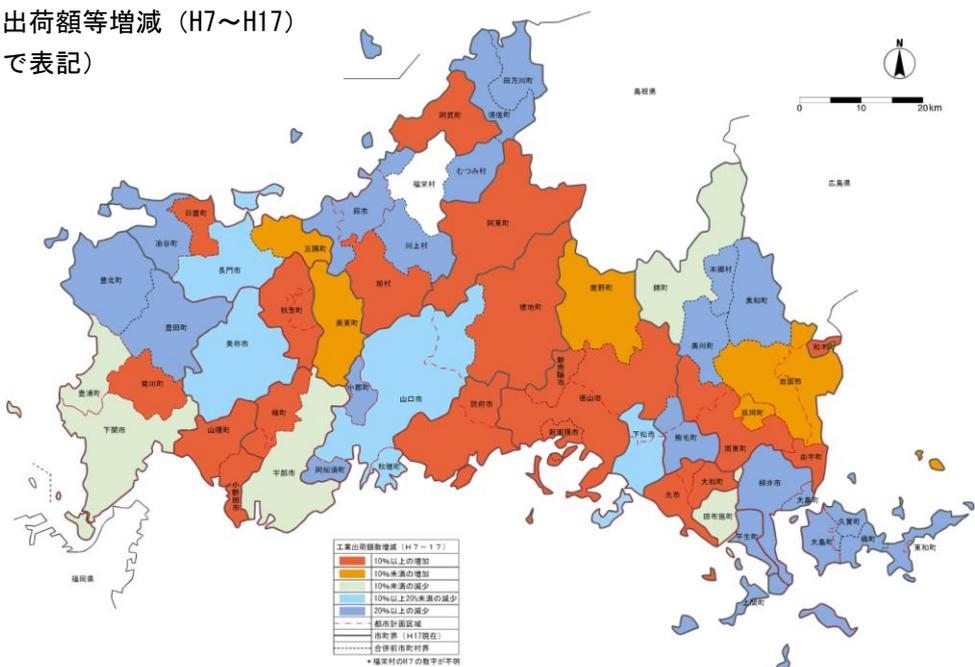
▼ 市町村別従業者数増減 (H7～H17)



■ 工業の回復傾向

県全体においても工業出荷額は平成7～17年にかけて回復傾向にあり、特に周南地域である旧徳山市や旧新南陽市、旧光市等の瀬戸内海沿いの工業地域において10%以上の増加がみられ、工業による産業活動は活発であるということが出来ます。

▼ 市町村別工業出荷額等増減 (H7～H17) (合併前市町村で表記)

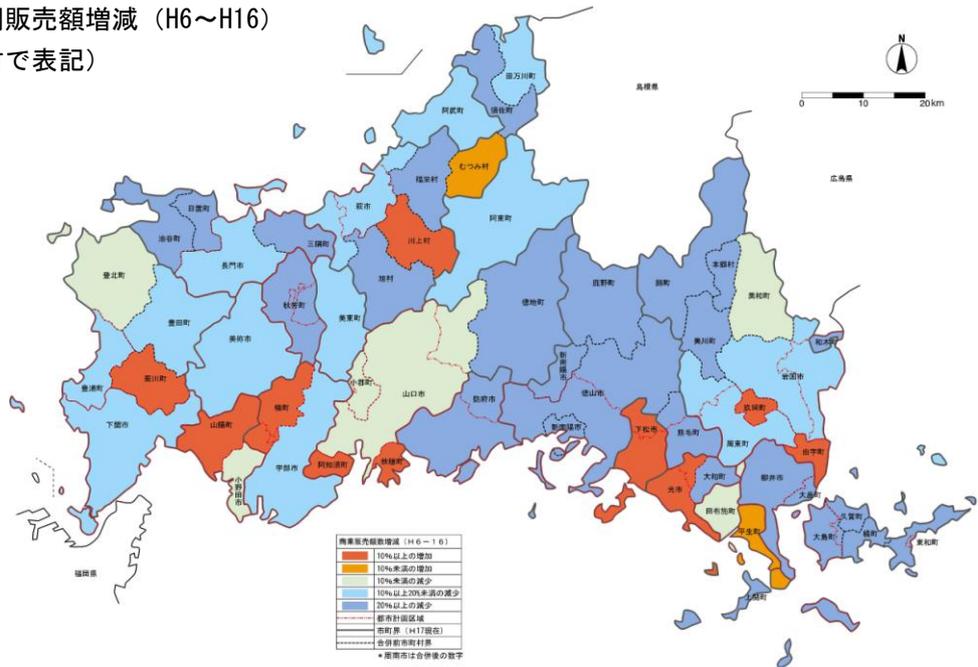


■主要都市周辺における商業の伸び

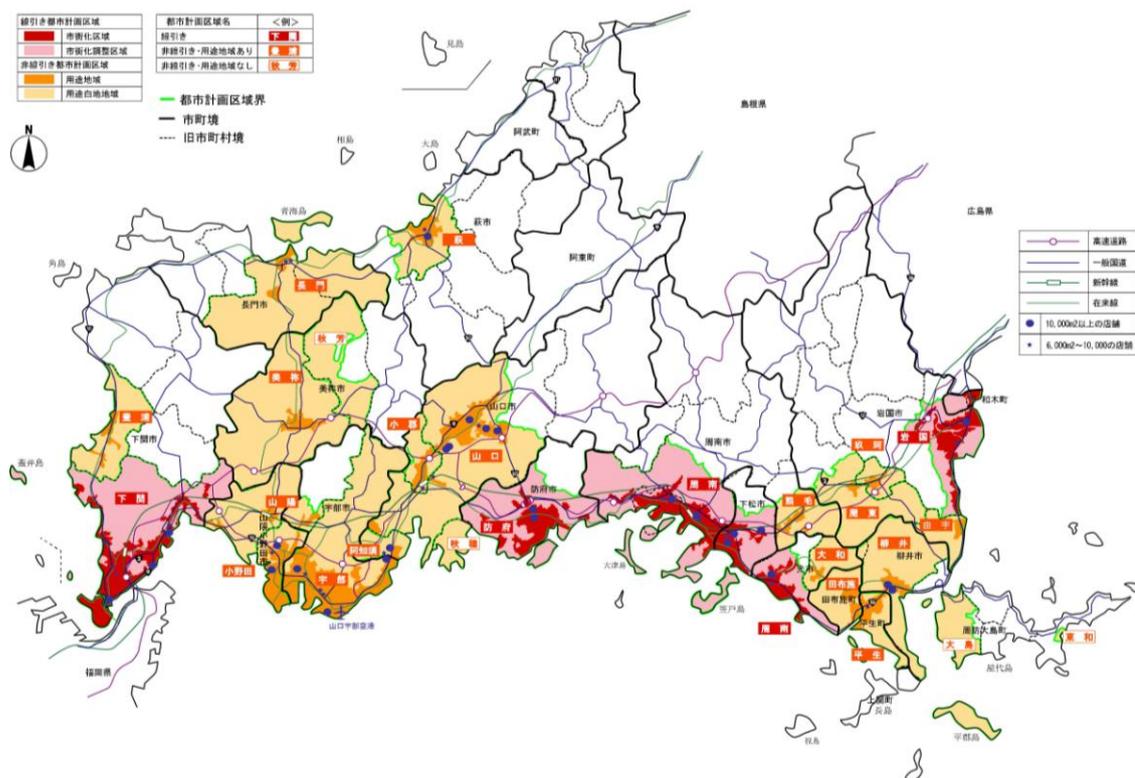
山口県全体では、卸売・小売業における年間販売額は減少傾向が続いているのに対し、市町村別では、旧下関市に隣接する旧菊川町や旧山陽町、旧山口市に隣接する旧阿知須町、旧徳山市周辺の下松市や旧光市、旧岩国市に隣接する旧由宇町や旧玖珂町において、過去10年間で10%以上の増加がみられます。

また、店舗面積6,000㎡以上の大規模小売店舗の分布状況を見ると、その大部分は県内の主要都市の市街地内に立地していることがわかります。

▼市町村別年間販売額増減（H6～H16） （合併前市町村で表記）



▼大規模小売店舗（店舗面積 6,000㎡以上のみ）の分布（H17）



(4) 山口県の都市計画の状況

① 都市づくりの変遷

昭和40年代以降の社会の動きと山口県内における都市計画の変遷は以下のようです。

▼都市づくりの変遷

(単位：千人)

日本・世界の主な出来事	山口県の主な出来事	山口県の 主な都市計画	山口県の人口	
			県総人口	都市計画区 域人口
昭和40年 (1965年) 以前		都市計画区域の指定 (岩国、柳井、田布施、周南、防府、 山口、小郡、阿知須、宇部、小野 田、山陽、美祢、下関、長門、萩)		
昭和40年～ (1965年～)	名神高速道路開通 いざなぎ景気(昭和40～45年) 公害対策基本法公布 都市計画法公布 新全国総合開発計画策定	徳山下松港特定需要港湾指定 青海大橋完成 県営宇部空港開通 広域市町村圏設定	1,543.6	
昭和45年～ (1970年～)	日本万国博覧会開催 過疎地域対策緊急措置法公布 沖縄日本復帰 中国との国交回復 第一次石油危機発生	過疎地域指定 関釜フェリー就航 山口大学統合移転 関門橋開通	1,511.4	
昭和50年～ (1975年～)	山陽新幹線一博多まで開通 漁業200海里時代へ入る 第三次全国総合開発計画策定 新東京国際空港開港 第二次石油危機発生	山陽新幹線 (岡山～博多間)開業 山口女子大学開校 大島大橋完成 県農業大学校開校 山口線にS L復活	1,555.2	1,298.6
昭和55年～ (1980年～)	1980年代経済社会の展望と指 針策定 日本電信電話公社・日本専売公 社民営化	山口宇部空港にジェット機就航 中国三東省と友好協定調印 中国縦貫自動車道全線開通 宇部テクノポリス地域指定	1,587.1	1,380.3
昭和60年～ (1985年～)	円高不況 男女雇用機会均等法公布 平成景気(昭和61～平成3) 国鉄民営化 第四次全国総合開発計画策定 牛肉・オレジン輸入自由化 (日米合意) 消費税実施 ベルリンの壁崩壊	県流通センター開業 韓国慶尚南道と姉妹提携調印 ニューメディアプラザ山口完成	1,601.6	1,375.8
平成2年～ (1990年～)	過疎地域活性化特別措置法公 布 ソ連崩壊 国連平和維持活動(PKO)協 力法公布 環境基本法公布 新食糧法公布	超高温材料研究センター開業 山陽自動車道県内全線開通 総合交通センター完成	1,572.6	1,389.8
平成7年～ (1995年～)	阪神・淡路大震災 地方分権推進法公布 新経済6ヶ年計画「構造改革の ための経済社会計画」策定 香港返還 介護保健法公布 21世紀の国土のグランドデザ イン策定	萩看護学校開校 県国際総合センター完成 県総合保健会館完成 第1回やまぐち県民文化祭開催 秋吉台国際芸術村完成 山陽新幹線厚狭駅開業	1,555.5	1,378.4
平成12年～ (2000年～)	男女共同参画社会基本法公布 食料・農業・農村基本法公布 景観緑三法の公布 新潟県中越地震	産業技術センター完成 山口県聴覚障害者情報センター 完成 山口きらら博 山陽自動車道(宇部下関)開通	1,528.0	1,374.1
平成17年～ (2005年～)	福岡県西方沖地震 まちづくり三法の改正 新潟県中越沖地震	国民文化祭	1,492.6	1,348.8

② 県内の都市計画の現状

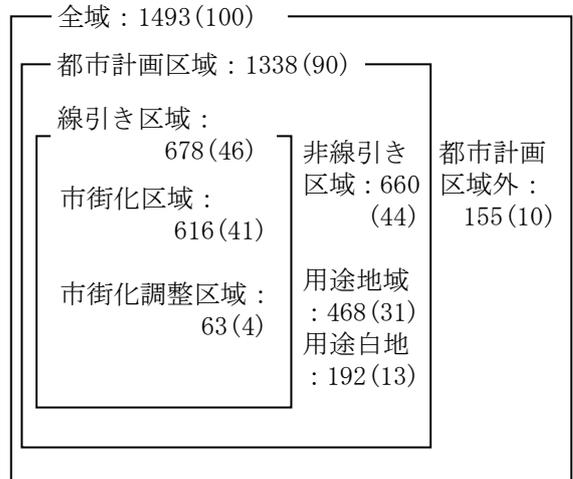
■都市計画区域の指定状況

本県においては13市4町で26の都市計画区域が指定されています。都市計画区域内の人口は134.9万人で県人口（149.3万人）の約90%を占めています。

全県的な人口減少傾向のなか、都市計画区域人口もわずかながら減少傾向にあります。その一方で、都市計画区域未指定でありながら、人口が増加傾向にある地区も存在しています。

市町村合併の結果、一つの行政区域の中に、複数の都市計画区域を有する市町が多数存在することとなり、都市計画区域と行政区域と関係を見直す必要があります。

また、線引き・非線引き都市での人口はほぼ同数であるのに対し、線引き都市では都市計画区域の9割が市街化区域内に居住し、非線引き都市では用途地域内には7割にとどまり、用途白地地域に人口の約3割が居住しており、線引き・非線引きでの市街地の密度バランスを見直す必要があります。



(単位：千人、カッコは%)

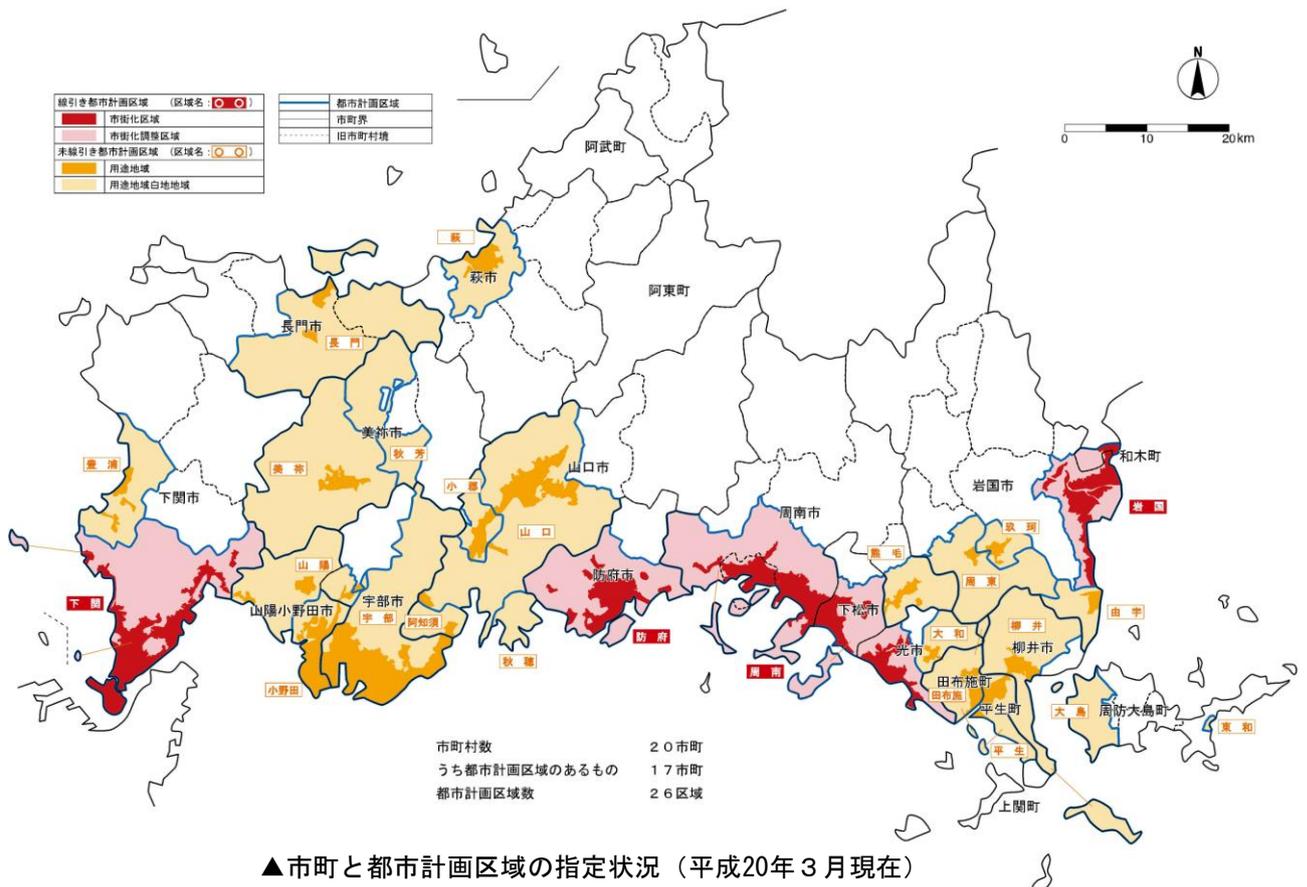
▲区域別人口(H17)

(H19都市計画基礎調査H20.2現在)

▼線引き・非線引き都市別の人口

	市街化区域・用途地域		調整区域・用途白地地域		合計
	H17人口(人)	割合	H17人口(人)	割合	
線引き都市	615,578	90.8%	62,684	9.2%	678,262
非線引き都市	467,790	70.9%	192,261	29.1%	660,051

(H19都市計画基礎調査 中間報告)



■ 区域区分の指定状況と市街地の拡散

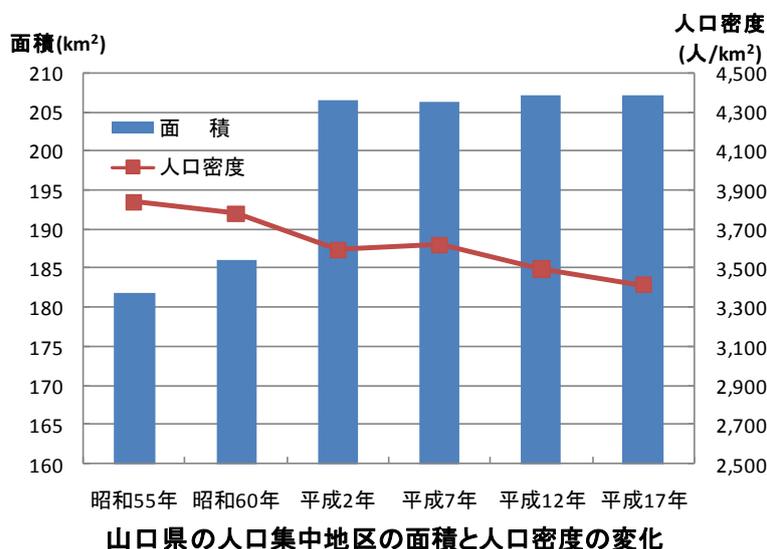
県内26都市計画区域のうち、下関、岩国(岩国市・和木町)、防府、周南(周南市・下松市・光市)の4区域(7市町)において区域区分、いわゆる線引きが行われており、無秩序な市街地の拡大が抑制されています。

非線引き都市である22の都市計画区域のうち、大島・東和・秋穂・秋芳の4区域を除いた18の区域では用途地域の指定を行っており、建築物等に適正な制限を加えることによって、土地の計画的・合理的な利用と保全に努めています。

一方で、人口集中地区(DID)の面積と人口密度の変化を見ると、面積は増加し、人口密度が低くなっている状況にあります。昭和55年と平成17年を比較すると、面積は14%増加しているのに対し、人口規模はほぼ同じであり、人口密度は約11%小さくなっています。このように本県では、市街地が薄く拡散している状況がわかります。

▼ 山口県の人口集中地区の面積と人口密度

年次	人口	面積と人口密度	
		面積 (km ²)	人口密度 (人/km ²)
昭和55年	698,420	181.9	3,839.6
昭和60年	704,556	186.2	3,783.9
平成2年	743,120	206.6	3,596.9
平成7年	747,864	206.5	3,620.9
平成12年	725,195	207.4	3,497.4
平成17年	708,213	207.2	3,417.4

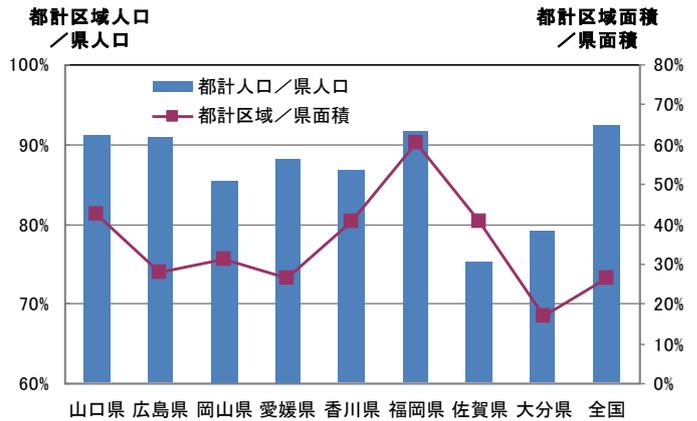


③ 山口県の都市計画の特徴－他県との比較より－

■都市計画区域の指定状況

(都市計画区域と用途地域)

山口県では、県土に占める都市計画区域の指定面積は約42%と全国平均と比較すると比較的広範囲に指定されています。また、都市計画区域内における県人口のシェアは90%を超え、都市計画区域内に占める用途地域の割合は15%と、県土における都市計画区域シェアが類似する香川県とほぼ同様の結果となっています。



	県の面積 (ha)	県の人口 (人)	都計区域 (ha)	都計区域／県面積	都計区域人口 (人)	用途地域 (ha)	都計区域人口／県人口	用途地域／都計区域面積
山口県	611,200	1,492,606	258,825	42.35%	1,359,800	38,979	91.10%	15.06%
広島県	877,800	2,876,642	242,222	27.59%	2,612,500	47,592	90.82%	19.65%
岡山県	711,300	1,957,264	220,443	30.99%	1,672,800	34,019	85.47%	15.43%
愛媛県	567,700	1,467,815	149,506	26.34%	1,292,600	20,069	88.06%	13.42%
香川県	187,600	1,012,400	76,103	40.57%	876,600	12,777	86.59%	16.79%
福岡県	497,600	5,049,908	299,138	60.12%	4,626,500	76,335	91.62%	25.52%
佐賀県	244,000	866,369	99,100	40.61%	650,400	9,956	75.07%	10.05%
大分県	633,900	1,209,571	106,196	16.75%	956,200	25,633	79.05%	24.14%
全国	37,791,500	127,767,994	9,978,042	26.40%	117,931,200	1,839,673	92.30%	18.44%

■都市施設の状況

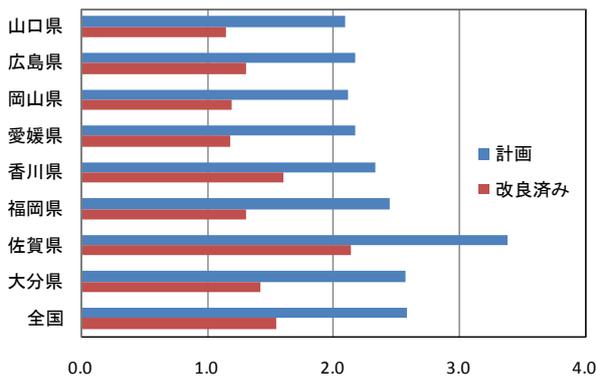
(都市計画道路)

～全国平均を下回る道路改良率～

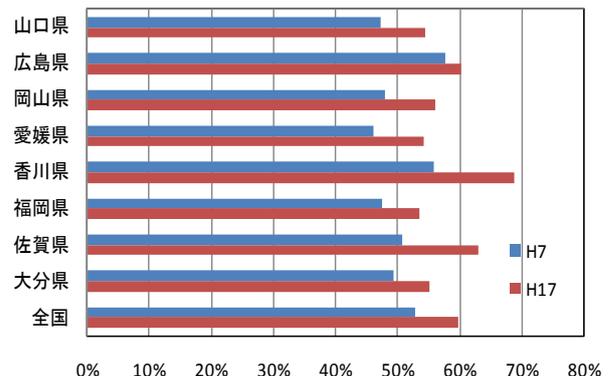
都市計画道路は、都市内交通の円滑化、地域経済の活性化、安全・安心で魅力ある市街地の形成等を目的として、16都市計画区域(13市3町)で決定されています。

用途地域内における計画水準は、道路密度で2.1km/km²が計画されているものの、現時点で改良されているものは1.1km/km²であり、52%の改良率となっています。10年前と比べると7%ほど改善が図られていますが、全国平均を約5%下回る低い水準となっています。

	道路密度(km/km ²)		改良率	
	計画	改良済み	H7	H17
山口県	2.1	1.1	47.31%	54.47%
広島県	2.2	1.3	57.77%	60.28%
岡山県	2.1	1.2	47.97%	56.01%
愛媛県	2.2	1.2	46.20%	54.21%
香川県	2.3	1.6	55.91%	68.88%
福岡県	2.4	1.3	47.55%	53.49%
佐賀県	3.4	2.1	50.74%	63.15%
大分県	2.6	1.4	49.40%	55.08%
全国	2.6	1.5	52.90%	59.93%



▲都市計画道路用途地域内配置密度 (km/km²)



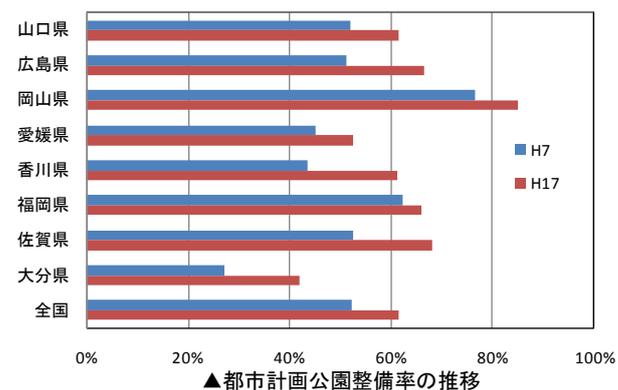
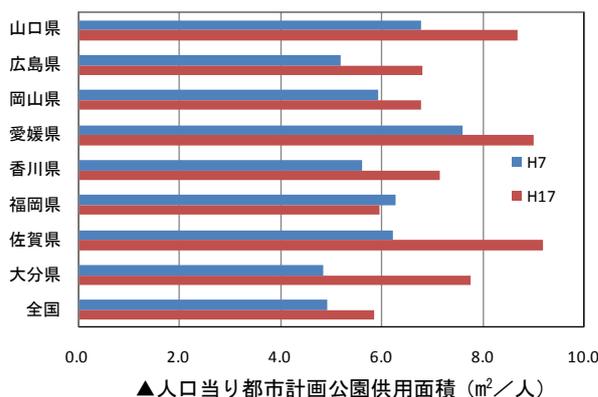
▲都市計画道路用途地域内改良率の推移

(都市計画公園 ～高い水準の都市計画公園～)

都市計画公園は、都市環境保全、スポーツ・レクリエーション・文化活動等の場、災害時の避難場所など多様な機能を有するオープンスペースであり、22区域(13市4町)で決定されています。

人口当たりの公園供用面積は、全国平均を3～4%上回る高い水準となっています。また、整備率は平成17年現在で61.5%であり、全国平均(61.5%)とほぼ同等です。

	整備率		一人あたり供用面積 (m ² /人)	
	H7	H17	H7	H17
山口県	51.92%	61.54%	6.8	8.7
広島県	51.31%	66.40%	5.2	6.8
岡山県	76.45%	84.91%	5.9	6.8
愛媛県	45.21%	52.53%	7.6	9.0
香川県	43.58%	61.20%	5.6	7.1
福岡県	62.15%	65.95%	6.3	6.0
佐賀県	52.38%	68.14%	6.2	9.2
大分県	27.17%	41.96%	4.8	7.8
全国	52.12%	61.52%	4.9	5.8

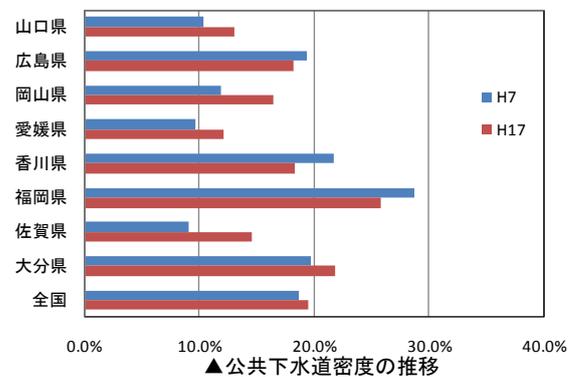
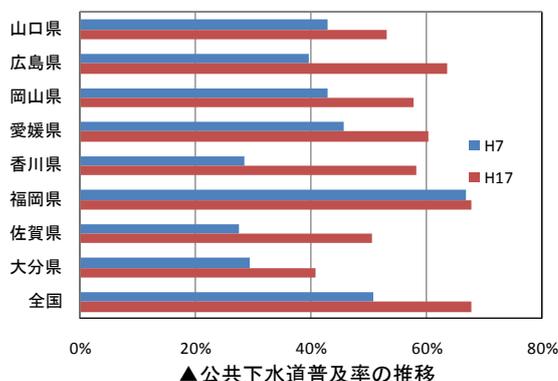


(公共下水道 ～全国平均を大きく下回る下水道普及率～)

下水道は良好な自然環境を保全するとともに、快適な生活環境を実現するため欠かすことの出来ない都市基盤施設であり、大島都市計画区域及び秋芳都市計画区域を除く24区域(13市4町)において決定されています。

そのうち、公共下水道(特定環境保全公共下水道を含む)の決定状況を見ると、計画密度(都市計画区域に占める計画排水区域の割合)は13%となっています。現況の普及率をみても、全国平均67%に対して53%とかなり低い水準となっています。

	普及率		下水道密度	
	H7	H17	H7	H17
山口県	42.82%	52.95%	10.33%	13.04%
広島県	39.52%	63.43%	19.30%	18.14%
岡山県	42.87%	57.58%	11.79%	16.37%
愛媛県	45.61%	60.32%	9.56%	12.09%
香川県	28.32%	58.08%	21.71%	18.29%
福岡県	66.65%	67.72%	28.69%	25.78%
佐賀県	27.51%	50.55%	8.99%	14.57%
大分県	29.37%	40.75%	19.70%	21.84%
全国	50.76%	67.76%	18.66%	19.42%



■市街地開発事業の状況

県内では、これまでに約3,500haの土地区画整理事業が完了又は施行中であり、良好な市街地形成が進められています。

また、既成市街地の再構築をうながす市街地再開発等は、これまでに6地区で実施されていますが、中心部の活性化や防災性強化の視点から今後も推進が求められています。

山口県の現状のまとめ

区 分	状 況
①山口県の特性、 特徴	良好な自然環境 <ul style="list-style-type: none"> ・三方が海に開け、丘陵性山地が広く散在 ・気候は温暖で、比較的自然災害が少ない
	恵まれた歴史・文化遺産 <ul style="list-style-type: none"> ・しっとり落ち着いたまちなみが多く残されている
	分散型の県域構造 <ul style="list-style-type: none"> ・県全体に求心性を持つ中心的な都市はなく、複数の中小都市が個々の都市特性を活かした交流・連携による県域づくりが基本的な方向
	大都市に挟まれた県域 <ul style="list-style-type: none"> ・県内主要都市から1～2時間で広島・福岡両都市圏へ移動が可能であり、大都市間に立地するという地理的特性を活かした各都市の交流・連携が必要
	人口の動向 <ul style="list-style-type: none"> ■減少基調がつづく県人口 <ul style="list-style-type: none"> ・昭和60年（160.2万人）をピークに減少傾向が継続（H17：149.3万人） ■全国平均を上回る高齢化の進行 <ul style="list-style-type: none"> ・生産年齢人口の減少を通じた地域社会の活力の低下が懸念 ■世帯数増加の鈍化 <ul style="list-style-type: none"> ・核家族化や世帯分離により世帯数は増加しているものの、他県と比べその伸びは小さくなっている
	産業の動向 <ul style="list-style-type: none"> ■工業出荷額の全国シェアが回復傾向 <ul style="list-style-type: none"> ・商業の全国シェアは縮小、工業は若干の回復傾向 ■従業者数、就業者数が大きく減少 <ul style="list-style-type: none"> ・従業者数の減少がより大きく、県外への流出が増加している
②県内の各都市の 状況	広域化する都市間交流 <ul style="list-style-type: none"> ・県民の生活行動の広域化とこれに基づく人、物、情報の交流拡大が進行 ・市町は、高度化・多様化する行財政需要に対して、広域的な対応を展開
	広域都市圏の形成と広域的な市町村合併 <ul style="list-style-type: none"> ・8つの広域都市圏を広域的な都市計画のエリアとして位置づける ・広域都市圏の大半を占めるような、広域的な市町村合併が進行
	県全体における人口減少 <ul style="list-style-type: none"> ・県都である旧山口市周辺等の一部を除き、全県的に著しい人口減少にある 瀬戸内沿いの都市部を中心に世帯数は増加 <ul style="list-style-type: none"> ・瀬戸内内沿いの都市部を中心に世帯数は増加傾向にある
	県都への従業者数の集中 <ul style="list-style-type: none"> ・県都山口市のみで従業者数が増加し、主要都市では減少している
	工業の回復傾向 <ul style="list-style-type: none"> ・全県的に工業出荷額は増加し、回復傾向にある 主要都市周辺における商業の伸び <ul style="list-style-type: none"> ・主要都市の周辺の市町村において商業販売額が増加傾向にある
	③都市計画の現状
薄く拡散する市街地 <ul style="list-style-type: none"> ・市街地が外延化する一方で、中心部の人口密度が減少 	
遅れる都市施設の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・道路・下水道とも全国と比べ整備率が低い 	

2-2. 都市計画の課題

ここまでに見てきた、本県の特徴や社会情勢、また、都市計画の状況等を踏まえ、本県の都市計画上の課題として以下の視点からまとめました。

- ・ 人口減少・超高齢社会下の都市に対応する都市計画
- ・ 不必要な市街地拡大を抑制し、持続可能な都市とするための都市計画制度の適用
- ・ 豊かな自然環境、歴史環境の積極的な保全
- ・ 都市間の連携・交流の強化
- ・ 都市化動向及び都市生活の広域化に対応する都市計画区域の指定
- ・ 適正な産業立地の誘導
- ・ 公民協働の都市づくりの仕組みづくり

■人口減少・超高齢社会下の都市に対応する都市計画

本県では、生産年齢人口の減少を含む少子・高齢化が進行しており、深刻な地域社会問題の一つとなっています。このような情勢下において、真に豊かな都市の構築を実現するために、都市計画が果たすべき役割の重要性は、ますます高まっています。

本県においては、人口の9割近くが都市に生活していることから、恵まれた自然環境や歴史・文化などの特性を活かした都市づくりを推進していく必要があります。このため、基盤整備に対する公共施設と建築物等に対する民間投資が、明確なビジョンのもとに連携して行われることが重要です。

また、いち早く超高齢社会を迎えている本県においては、高齢者をはじめだれもが安心して暮らせるまちづくりが喫緊の課題となっています。このため、都市の既存ストックを活用しつつ、都市機能の適正な立地を確保することが重要であり、また、幅広歩道の設置や段差の解消などユニバーサルデザインに配慮した整備、自家用車のみならず暮らせる都市機能の整備などを進める必要があります。

■不必要な市街地拡大を抑制し、持続可能な都市とするための都市計画制度の適用

本県においては、線引き区域の市街化区域内人口が減少傾向にある反面、非線引き区域や都市計画区域が設定されていない地域において開発や住宅建設が進み、合併後の新市内や市町間での土地利用規制の違いによるアンバランスが生じてきています。また、市街地の面積が拡大する一方で人口密度は低下するという、市街地の拡散も県内各都市で見られます。

いずれの都市においても、人口の減少だけでなく、世帯数の減少も予測されており、このまま市街地の拡散を放置すると、将来的に都市機能を維持することが困難となってきます。そのため、それぞれの都市に適した都市計画制度を適用し、様々な都市機能が集約された持続可能な都市構造へ転換することが必要となっています。

また、郊外部における大規模集客施設の立地には、一の市町を越えて都市構造に影響を及ぼすことや、市街地の拡散を助長する場合も考えられるため、その対策が必要となっています。

■豊かな自然環境、歴史環境の積極的な保全

本県においては、現在の自然環境に対する満足度は高いものの、身近な緑の保全や整備を求める声は強く、環境対策に対する取組みは重要な課題となっています。

このため都市計画制度の一層の活用や条例の制定等による緑地等の整備・保全を検討するとともに、事業実施に際しても保全対策を積極的に行う必要があります。

また、都市の景観は、魅力ある都市空間の形成に欠かせないものであり、県民意識も高いことから、屋外広告物等を含む沿道景観の向上や歴史的まちなみの保全にも積極的に取り組む必要があります。

■都市間の連携と交流の強化

本県においては、中規模都市が県内各地に分散している構造であることから、各都市がその特長を活かしながら、互いに連携していくことが必要です。また、人や消費の県外流出が進んでいる状況も踏まえ、県域を越えた中枢都市との交流を進めていくことにより、県政の活力を保持していくことも重要と考えられます。

■都市化動向及び都市生活の広域化に対応する都市計画区域の指定

都市計画区域に隣接し、一体の都市エリアと考えられる都市計画区域外において、宅地など開発が進んでいる地区が見受けられます。このような地区については、開発や建築物の誘導を適正に行うために都市計画区域の指定を検討する必要があります。

一方、都市計画区域の中には、特に、離島や山間部等において、人口の減少などにより一体の都市としての土地利用が想定されにくい地区があります。このような地区では、都市計画区域に代わる建築基準法での規制や市町の独自の条例など、新たな土地利用規制手法の導入も含め都市計画区域の見直し検討をする必要があります。

さらに、市町村合併により、一つひとつの市町のエリアが従来と比べて飛躍的に広域化しています。また、県民の日常生活エリアの拡大も進んでいます。合併した市町では、複数の都市計画区域を有するケースが多く、一体の都市としてバランスの取れた発展を実現するため、都市計画区域の再編を検討する必要があります。

■適正な産業立地の誘導

本県の産業は、製造業に特色があります。しかしながら、各企業における事業所再編の動きの中、本県内の事業所を閉鎖されている状況も各地で見られます。今後も事業所再編が行われると予測され、県内からの撤退を防ぐためにも、集積のメリットを活かせるよう、適正な土地利用や周辺整備を行う必要があります。また、既存の産業施設や、工業地域内の低未利用地等を有効に利用できるような誘導することが重要と考えられます。

■公民協働の都市づくりの仕組みづくり

まちづくりは住民が主体となって行うべきものですが、参加機会が少なく、また情報が不足しているなど、行政に対する住民要望は高くなっています。

都市計画行政は、これまで計画案の縦覧を行うなど比較的住民意見が反映される制度となっていますが、今後より一層、アカウンタビリティの向上や、都市計画提案制度等を利用した計画段階から住民が参加できるシステムの推進を図る必要があります。

2-3. 都市計画の目標

(1) 快適でにぎわいのある都市づくり

人口の減少と高齢化が進行する本県では、これまでの人口増動向にあつて人口や産業等が都市に集中することを基調とする社会から、大多数が都市住民となり、産業・文化等の活動を都市が共有の場として展開する成熟した社会へ向かうこととなります。またこれまで見てきたように、本県は分散型の県域構造を呈しており、中規模の都市とその背後圏の農山村エリアにより構成される広域都市圏が、県全域にバランスよく分布しています。このような状況の中、「やまぐち未来デザイン 21」において重要な施策の方針として位置づけている、「快適でにぎわいのある都市づくり」を推進していくためにも、都市の活力再生とそのための都市づくりへ公民一体の取組みが望まれています。

このような本県の特性を考慮して、山口県における「成熟した社会」の目標像を以下のように設定します。

- ①だれもが住みやすいと感じる都市空間や都市機能、都市活動が提供される安全・安心で持続可能な社会。
- ②市街地内及び市街地周辺部における自然的環境、農業環境が保全され、市街地との調和が図られる社会。
- ③広域都市圏内において、魅力ある都市と自然ゆたかな農山村エリアが機能を分担しあいながら連携する社会。
- ④交通・情報ネットワークが形成され、自然的環境及び既存の市街地環境との調和に配慮した産業立地の展開が図られる社会。
- ⑤広域都市圏間の連携と交流が拡大され、県民が多様な都市サービスを容易に享受できる社会。
- ⑥ゆとりある居住環境が形成され、地区コミュニティ活動が活発な社会。
- ⑦県民が身近な都市づくりに積極的に参加できる仕組みがつくれ、住民参画による都市づくりが実践される社会。

また、「都市」と「農山漁村」を、地域を構成する一体的な空間概念として位置づけし直し、この考え方のもとに都市計画区域や区域区分、さらには準都市計画区域等の都市計画制度を運用していくことが、強く求められます。

(2) 都市づくりの基本理念

本県における都市計画の課題を踏まえ、成熟した社会の目標像を目指し、県土全域において快適でにぎわいのある都市づくりを進めていくために、4つの都市づくりの基本理念を定め、県民及び市町との協力のもとに、総合的かつ計画的な都市づくりを進めます。

豊かな郷土資源を未来に
ひきつぐ美しい都市づくり

- 中心市街地における都市の顔づくり
- 歴史的市街地の環境保全
- 市街地内における水と緑のネットワークづくり
- 都市内における自然的な環境の保全

ゆとりとにぎわいの
都市生活を提供する
集約型の都市づくり

- 中心市街地の再構築と活性化
- ユニバーサルデザインに配慮した都市づくり
- 密集市街地の環境改善による安全性の向上
- 市街地形成の適正な誘導と郊外部の開発抑制

都市毎の個性を活かし、
連携して活力を生む
都市ネットワークづくり

- 広域的連携に配慮した都市の個性づくり
- 都市間交流を支える交通基盤の整備
- 都市と農山漁村との連携による自然的環境の整備・保全
- 都市施設に関する広域的調整と整備の推進

住民と行政が協働し、
共創する身近な都市づくり

- 都市計画に関する知識の普及・情報の提供
- 都市づくりにおける住民参画の推進
- 県・市町における都市計画執行体制の充実
- 都市づくりを支援する民間専門家の育成・活用



豊かな郷土資源を未来にひきつぐ美しい都市づくり

山口県内は、県央部を縦貫する中国山地、この山地から南北に流出する河川の流域、さらに総延長 1,500 km に及ぶ海岸線など、多様な自然環境が県土を覆うなか、個々に固有の歴史と文化の資産をもつ 8 つの広域都市圏が適度の間隔を保ちながら分散しています。これらの豊かな自然環境とその下に育まれた個性ある都市群を本県固有の資産と位置づけ、この特性を活かしながら美しい環境、風格のある都市づくりを進め、その魅力を発信していきます。

このような未来にひきつぐ美しい都市づくりを行うために、特に次のような都市整備を進めます。

■ 中心市街地における都市の顔づくり

都市毎に固有の自然、地形や歴史、文化を活かした魅力ある都市景観の形成を図ります。特に、商業・業務系の施設や文化施設、娯楽施設などの集まる中心市街地においては、良好なまちなみや新たな産業を創出するアメニティ豊かな都市空間を創出し、都市の顔づくりを行います。

■ 歴史的市街地の環境保全

県内には「西の京」と呼ばれた山口市や毛利藩の城下町萩市をはじめとして、多くの歴史的な市街地が分布しています。伝統的建造物群保存地区などの指定や歴史的なまちなみ保存事業により、まちなみ景観の保存や市街地環境の整備を図っていきます。

■ 市街地内における水と緑のネットワークづくり

市街地内の河川や緑地、海岸等を都市に残された貴重なオープンスペースとして整備、保全し、だれもが利用できる快適な憩いと交流の空間として水と緑のネットワークを形成します。

■ 都市内における自然的な環境の保全

都市郊外部にひろがる農地や丘陵・山地、海岸等の自然環境、自然景観を保全、回復し、動植物の良好な生息環境の確保を図ります。また、環境負荷の少ない交通体系の整備などエコロジカルな都市形成をめざし、都市と自然環境の共生を図ります。

ゆとりとにぎわいの都市生活を提供する集約型の都市づくり

県内の多くの都市において、人口の停滞または減少が進む中、郊外部への若い世代を中心とした人口移動やモータリゼーションの進展による郊外型商業施設の立地等により、都市の中心部で空洞化及び高齢化が進展しています。

今後、人口が減少し、都市全体の高齢化も進展することにより、都市整備財源の縮小化が予想されるなか、郊外の開発と中心部の再開発を同時に推進することは困難となります。

このため、21世紀の大きなテーマである地球環境問題への対応や、地震等に対する防災面も考慮して、都市内に蓄積された都市基盤施設のストックを活用しつつ、中心市街地を再構築し、郊外部での市街地拡大を抑制しながら、都市全体として集約型の都市づくりを進めます。

このようなまとまりの良い都市では、都市内のコミュニティ活動の回復や生活、医療、文化等の施設の集積が図られ、公共交通や徒歩による移動を中心とした、誰もが住み心地の良い都市生活を営むことができます。

集約型の都市づくりを行うために、特に次のような都市整備を進めます。

■ 中心市街地の再構築と活性化

都市拠点となる交通結節点付近の中心市街地等において、商業・業務系の施設、文化・教育施設や福祉施設等の公益施設、さらに娯楽施設等の集客施設等を核として、都市型住宅の立地も含めた複合的交流空間を形成するとともに、防災面にも配慮して市街地の再構築と活性化を図ります。また、通勤・業務目的等を中心として大量に発生集中する交通の円滑な処理と、公共交通を中心とする多様な交通手段の組み合わせによる、連続的な中心市街地内ネットワークの形成を図ります。

また、中心市街地活性化法による市町の基本計画に基づき、中心市街地の活性化に向けて可能な限り支援を行います。

これらの際には、各都市におけるまちづくり協議会等の民間団体を主体とする都市づくり活動を積極的に推進します。

■ ユニバーサルデザインに配慮した都市づくり

高齢者や障害者をはじめとした誰もが日常生活圏において自立し安心して暮らせるように、ユニバーサルデザインに配慮した整備やふれあいの場などの施設整備を総合的、計画的に展開します。また、犯罪防止の観点から、県民が安全に安心して暮らせるまちづくりを推進します。

■ 密集市街地の環境改善による安全性の向上

既成市街地内の防災上危険な密集住宅市街地等においては、土地区画整理事業等の面的整備の検討、公共施設の整備や老朽住宅の除却の促進、さらには戸建て木造住宅の耐震診断・耐震改修の支援等により、良好な住宅市街地の再整備を進めます。

■ 市街地形成の適正な誘導と郊外部の開発抑制

県内の各都市においては、現在の都市の状況に見合った、より適切な都市計画区域の設定を行うとともに、広域的な視点に立ち、隣接する都市計画区域と十分な調整を図り、区域区分制度やその他の土地利用制度等を適用し、さらに都市構造に影響を与えるような土地利用についても適切な調整を図ります。これにより市街地形成の新たな展開に対する適正な誘導を図るとともに、郊外部での市街地開発を抑制し、生活密度の高い市街地とします。

都市毎の個性を活かし、連携して活力を生む 都市ネットワークづくり

山口県内では、県域全体に求心性を持つ中心都市がなく、複数の中小都市が散在する分散型の県域構造を呈しており、これらを拠点都市とする広域都市圏が形成されています。また広域都市圏でのまとまりを基本としたそれぞれの都市では、固有の歴史、文化等を有しつつ、独自の産業形成を展開しており、これらが県域一体となって複合的な産業エリアを形成するとともに、多様な魅力を有する観光エリアとしても広く認められているところです。

本県のこのような特徴ある県域構造を活かしながら、各広域都市圏内及び広域都市圏間相互の結びつきを強め、都市間の交流や機能連携を促進して県域全体の都市個性化と産業活性化を図ります。

さらに、県中央域における空港や新幹線駅などの全国との交流拠点空間の整備や、隣県の地方中枢都市圏とのネットワーク形成を図り、広く全国や世界との交流連携を通じた活力ある県域都市ネットワークづくりをめざします。

個性と連携のネットワークづくりを行うために、特に次のような都市整備を進めます。

■ 広域的連携に配慮した都市の個性づくり

県内の都市の個性を演出する歴史、港、産業などの地域資源を活かしながら、各都市圏域の拠点都市の育成を図り、特色ある都市圏づくりを推進します。また、それぞれ異なる特色を有している都市が分散していることを活かし、機能や役割を分担し、相互に連携・補完しあう拠点ネットワーク型の都市形成を進め、各都市の活力づくりを推進します。

■ 都市間交流を支える交通基盤の整備

県内の広域都市圏内や広域都市圏間を連絡する高速道路・地域高規格道路等の広域交通ネットワーク形成や、基幹公共交通の確保により、都市間の交流・連携を促進します。また、新幹線駅などの交通結節点を核として、高次の都市機能や産業を集積すること、空港・港湾機能の充実や拠点都市間との連絡を確保することにより、それらを全国や世界との交流拠点として整備します。

■ 都市と農山漁村との連携による自然的環境の整備・保全

県域の広いエリアを占める自然的環境地域においては、広域都市圏内、拠点都市との交流基盤施設を整備し、交通手段を確保しながら、より活発な農山漁村地域との交流が行えるよう、農業・森林・水産の計画との連携を図っていきます。またその一方で、無秩序な市街化の抑制と自然的環境の整備・保全を推進します。

■ 都市施設に関する広域的調整と整備の推進

都市圏間の交流・連携性を高める幹線道路や広域公園、流域下水道等の都市施設の整備については、都市間の広域的調整を図りながら、効率的、有機的に整備を推進します。また、廃棄物処理場等の公益的施設の整備についても、都市間の広域的調整を図り、円滑な整備を推進します。

住民と行政が協働し、共創する身近な都市づくり

県内の都市が迎えつつある都市型社会にあっては、住民による都市へのニーズが高度化・多様化し、住民と行政が相互に連携を取って良質な地域社会を実現していこうとする機運が芽生えてきています。したがって、都市づくりにおいても住民と行政がそれぞれの役割と責任を分担しながら、協働して都市整備を進めることが必要となります。

このため、県及び市町は、県内の地域特性を活かした個性豊かな都市づくりに向けて、地域に密着した都市計画執行体制を整備します。また、都市づくりへの住民参画を進めるために、都市づくりに関する情報の提供を行うとともに、都市整備の初期段階から住民の意見を反映しながら豊かな都市環境を共に創っていくための仕組みを検討します。

さらに、こうした住民と行政の協働の場で、その間に立って提案やアドバイスを行う民間専門家を育成し、その活動を支援します。

住民と行政の協働・共創の都市づくりを行うために、特に次のような体制づくりなどを進めます。

■都市計画に関する知識の普及・情報の提供

都市計画制度について住民の理解を促進し、都市づくりへの住民の参画を促すため、県及び市町は、住民に対して都市計画に関する知識の普及、情報の提供を行います。

■都市づくりにおける住民参画の推進

都市づくりの初期段階から住民の意見を反映できる仕組みを構築します。

また、住民や事業者、都市づくり団体（NPOなど）の情報交換の場づくり及びネットワークづくりを支援するとともに、多様な主体による継続的な都市づくり活動を促進するエリアマネジメントの仕組みづくりを支援します。

■県・市町における都市計画執行体制の充実

県は、地域特性を活かした都市づくりの推進に向けて、地域に密着した都市づくりの推進体制を整備するとともに、県と市町や市町間の広域的な調整を図るための仕組みを構築します。

■都市づくりを支援する民間専門家の育成・活用

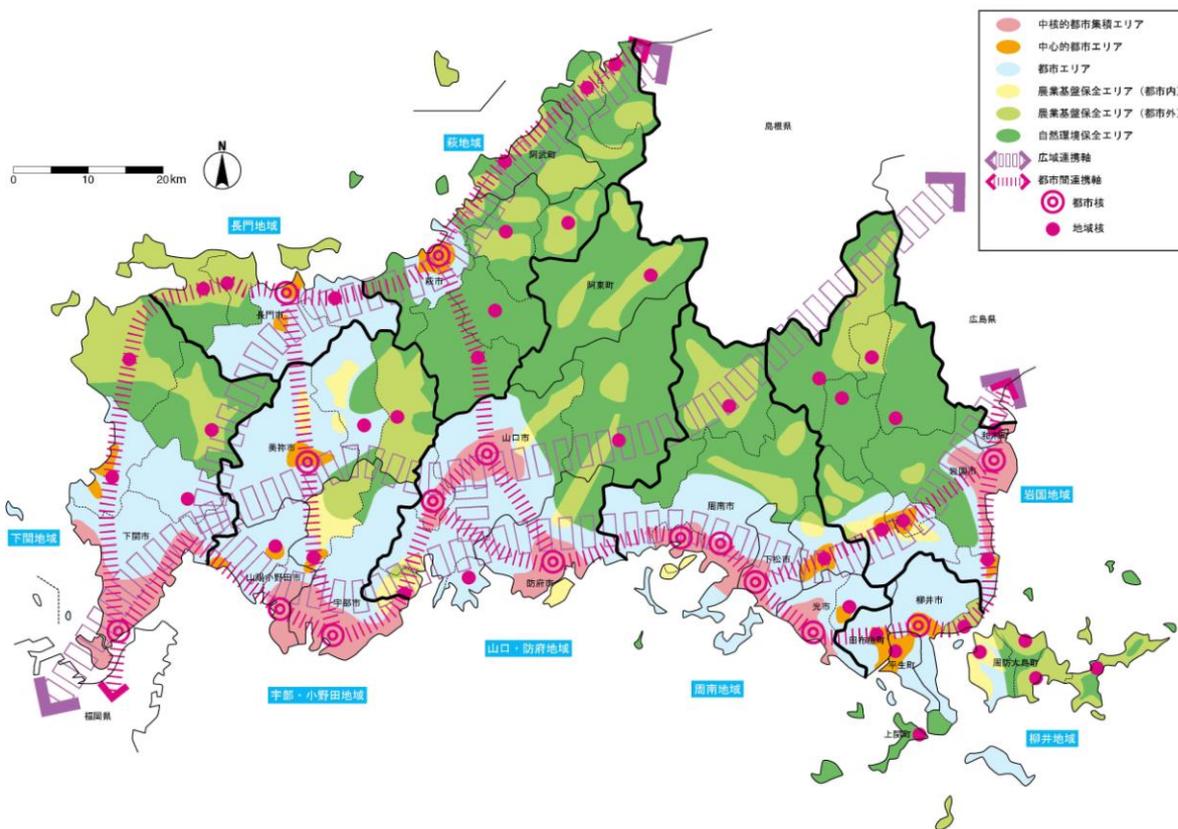
住民参画の都市づくりに実効性を加えるために、住民と行政の間に立って、構想・計画をつくり、事業実施及びその後の管理に至るまでアドバイスや住民の都市づくりをリードしていく民間専門家を育成し、活用していきます。

2-4. 山口県の都市計画方針

(1) 県域の都市圏構造方針

中規模な都市が分散している県内の都市の状況や都市づくりの基本理念を踏まえ、県内8つの広域都市圏毎に、都市の個性を引き出す美しい都市づくり、都市の活力を持続する機能が集約した都市づくりを進めながら、都市圏間の交流・連携を促進するための都市ネットワークづくりを進めます。

このような都市整備の考え方に基づいて県域全体の都市圏構造の将来像をまとめると次図のようになります。



(2) 山口県における集約型の都市づくり（コンパクトシティ）の考え方

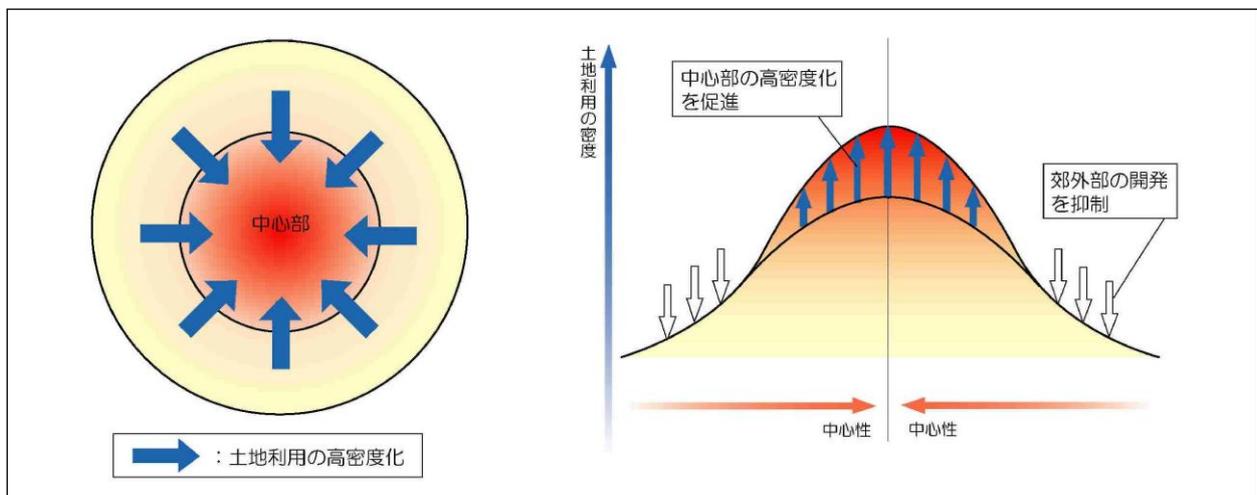
今後、環境負荷が少なく、人口減少・少子高齢社会に対応した持続可能な都市の形成や、都市内のコミュニティ活動の回復に向けて、都市構造全体として集約型の都市づくりが求められます。

複数の中小都市が散在する分散型の県域構造をもつ山口県においては、土地利用と生活活動の視点からまとまりある集約型の都市の形成を図るとともに、都市間や拠点間の連携軸を強化することにより、活力ある都市づくりを目指します。

① 山口県における集約型都市づくりのイメージ

■土地利用の密度を高める

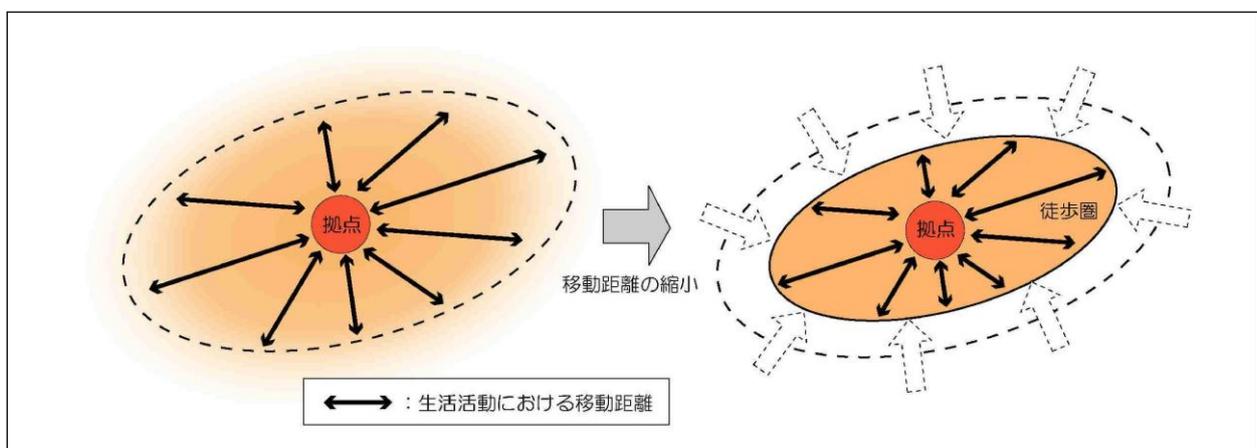
都市や地域の中心的な役割を担う拠点（都市拠点、地域拠点）に都市機能の集積を誘導するとともに、市街化調整区域や用途白地地域などの郊外部での開発を抑制し、都市の広がりを抑え、まとまりのある集約型の市街地を形成していきます。



▲土地利用の密度を高める都市づくりのイメージ

■生活活動の密度を高める

地域や日常生活圏の中心的な役割を担う拠点（地域拠点、生活拠点）に生活、医療、文化等の生活サービス機能を配置し、その徒歩圏内に居住機能を集積させ、日常の移動距離を小さくし、生活活動をコンパクトにしていきます。



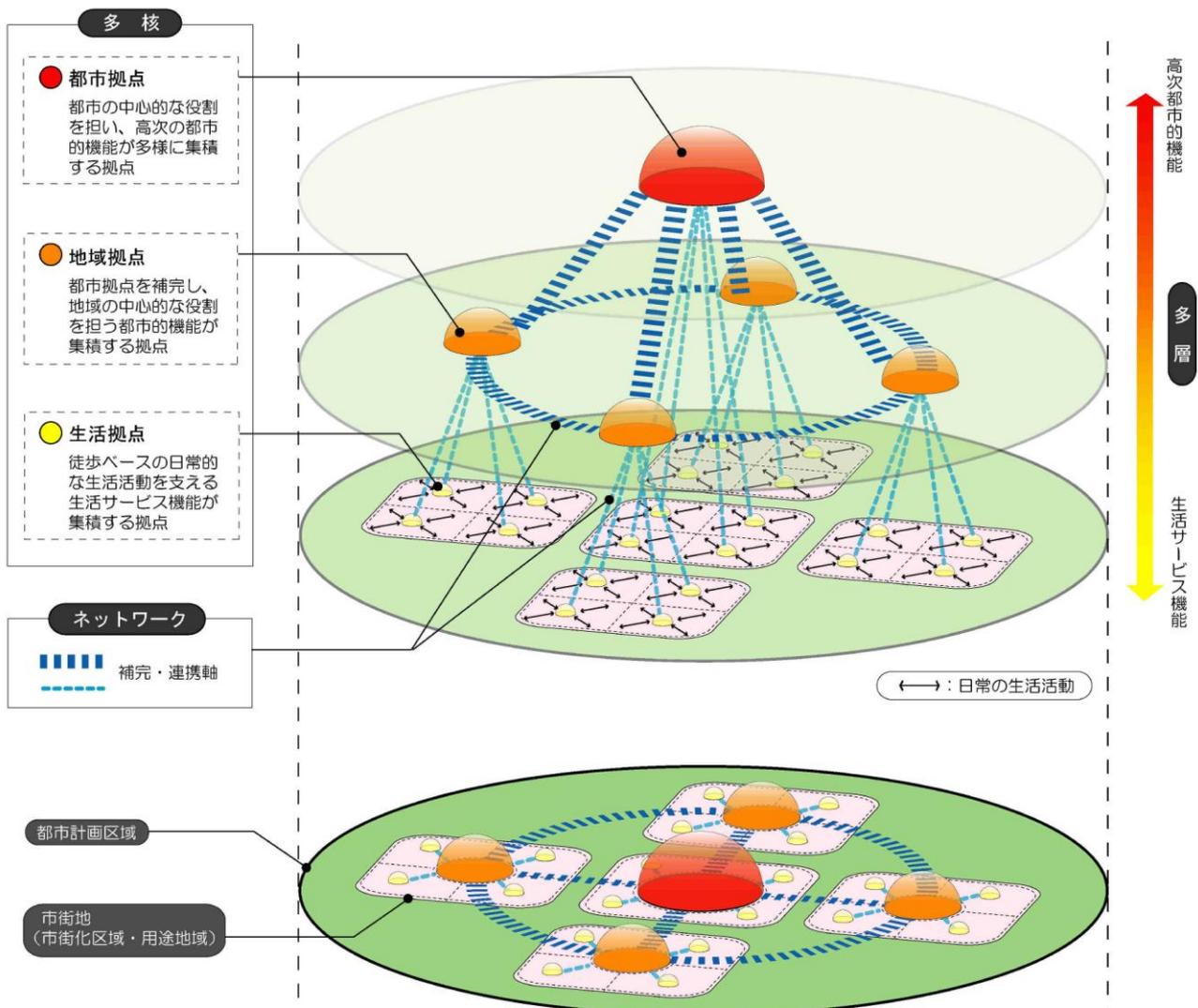
▲生活活動の密度を高める都市づくりのイメージ

② 集約型都市づくりの方向性 —多核多層ネットワーク型コンパクト—

分散型都市構造の本県では、市町村合併の動向等を考慮し、広域的な都市計画区域を対象に、「都市」、「地域」、「生活」の3つの拠点（**多核**）に、都市機能を階層的（**多層**）に配置し、それぞれの拠点が機能を補完・連携（**ネットワーク**）しながら、土地利用密度、生活活動密度を高める集約型の都市づくりが求められます。

具体的には、都市拠点や地域拠点に都市機能を誘導するとともに、市街化調整区域や用途白地地域での開発を抑制し、まとまりある市街地の形成により土地利用の密度を高めるとともに、地域拠点や生活拠点などを中心とした徒歩ベースの日常生活圏における生活活動の密度を高めます。

また、拠点間を結ぶ公共交通の利便性の向上を図ることにより、徒歩ベースの日常生活圏で不足する機能等について、拠点間において相互に補完・連携しながら、都市全体として活力ある集約型都市づくりを目指します。



▲多核多層ネットワーク型コンパクトの都市構造イメージ

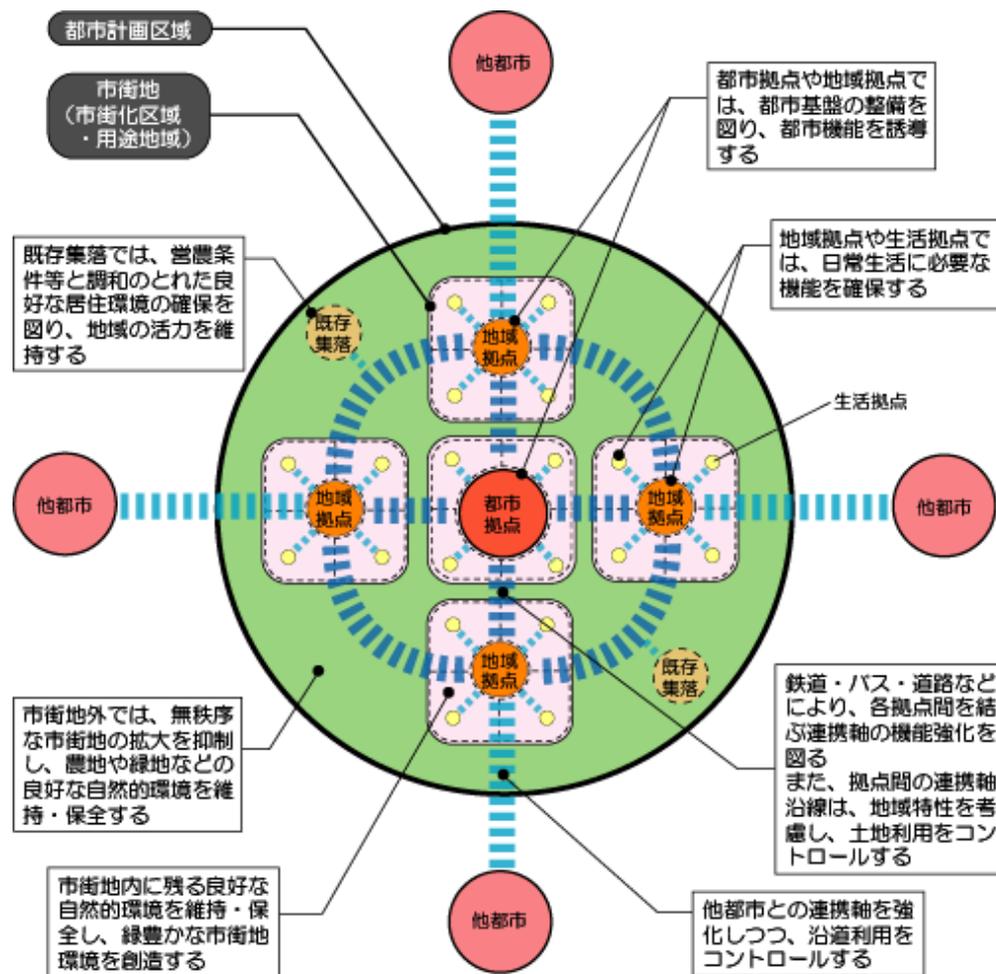
③ 都市計画制度による土地利用コントロール方策

都市拠点や地域拠点では、市街地開発事業等による優先的な都市基盤整備や、緩和型の用途地域指定等の誘導策により、土地利用の増進や都市機能の集積・向上を図るとともに、地域拠点や生活拠点を中心とした徒歩ベースの日常生活圏では、地区計画制度等の活用により居住環境の向上を図ります。

市街地内においても良好な緑地や農地などが残るエリアについては、風致地区や緑地保全地区等の活用により、良好な景観や環境を維持・保全しつつ、緑豊かな市街地環境の創出に努めます。

市街地外の郊外部においては、区域区分の適用による保全が有効ですが、都市規模や市街化動向等により区域区分を適用しない場合であっても、建築形態規制や開発許可基準の強化、特定用途制限地域の適用等により、無秩序な市街地拡大の抑制を図ります。ただし、市街化調整区域や用途白地地域における既存集落では、地域主導による地区計画制度の活用等により、営農条件等と調和のとれた良好な居住環境の確保やコミュニティの活力維持を図ります。

また、各拠点間を結ぶ連携軸（鉄道・バス・道路等）の機能強化を図るとともに、沿線の特徴を考慮した土地利用コントロールに努めます。



▲土地利用手法の適用概念図

(3) 都市計画区域の構成方針

■都市計画区域の役割

都市計画区域は、概ね人口が1万人以上の市町村を対象として、その中心市街地を含め、一体の都市として総合的に整備・開発及び保全を行う区域に指定されます。都市計画区域の指定により、都市計画法に基づく各種の都市計画制度が適用され、土地利用の規制・誘導や、面的な市街地開発、都市施設の整備等が計画的に実施されて、良質の都市環境形成を図ることができます。

■都市計画区域の再構成

山口県内には、現在13市4町を対象として26都市計画区域が指定されています。これらを以下の考え方により再構成していきます。

○都市化の動向に対応する都市計画区域の設定

線引き都市計画区域や人口増加都市計画区域の外縁部(区域外のエリア)の一部において、都市化の進行が見受けられる地区があります。これらのエリアにおいては、周辺の都市計画区域の変更による区域編入等により、無秩序な市街地拡大の抑制や良好な環境を有する市街地の形成を誘導することを検討します。

○都市の一体性に対応する都市計画区域の設定

複数の都市計画区域間において、土地利用規制や都市施設体系に連続性があり、一体的な都市としての特性を強く有する場合は、広域都市圏としての整備、開発及び保全の方向性や将来的な開発プロジェクトの動向を勘案し、今後の市街化圧力の適正な誘導や連携による効率的な都市基盤整備を進めること等を目的として、市町の意向に基づき、都市計画区域の合同を検討します。

市町村合併は、総合的に整備、開発、保全していく「一体の都市」を改めて位置づける契機となりますので、都市計画区域についても市町の意向を踏まえながら区域の合同・再編を検討します。

○都市計画区域の廃止

都市計画区域にあって、今後市街地拡大などの都市化圧力が生じないと予想される等都市計画区域指定基準に適合しない場合であって、区域内の都市計画の遂行が充足され、将来的に都市計画制度の適用を必要としないことが明らかな場合に限り、市町の意向に基づき都市計画区域の廃止を検討します。

(4) 土地利用の方針

これからの成熟と安定の「都市」においては、これまでに形成されてきた市街地を再編又は維持していくことが都市づくりの主要な課題となります。市街地に内在する防災や環境などの課題に対応しつつ、美しい都市づくり、集約型の都市づくりを推進していくためには、既成市街地の再整備と周辺市街地の新たな開発抑制を基本として、地域の自然的環境や都市基盤と整合のとれた計画的な土地利用を図っていくことが必要です。

① 区域区分制度の適切な運用

「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る」ことを目的とする区域区分制度の役割は、山口県において、次に示すような理由からまだ必要なものとして位置づけられ、今後とも県内の都市動向に対応しながら、柔軟にその適用を図っていきます。

- 核家族化等による世帯数の増加や郊外部における土地の入手のしやすさ等により、市街地拡大がつづいています。この市街化圧力を適正に誘導していくためには、区域区分制度が最も有効です。
- 中心市街地の再生を誘導していくために、市街地の拡大範囲の枠組みを定める区域区分制度は根幹的な制度として重要な役割を果たします。
- 市街地内の公共施設整備を効率的に進めるためには、区域区分制度によるまとまりのある市街地形成が必要です。
- 農林漁業上の土地利用規制を受けない区域にある緑地等の整備、保全を推進するために、区域区分制度の適用が考えられます。

県内には、これまでに周南、岩国、防府、下関の4都市計画区域で区域区分が適用されてきました。これからの「都市」に対応した区域区分制度の適切な運用を以下のように進めます。

■線引き都市計画区域における区域区分制度の継続

本県においては区域区分制度を当面の間、継続します。また、市街化調整区域内の開発行為について許可基準を緩和する条例を制定し、これに基づき区域区分制度の意義を損なうことなく、各地域の実情に応じた柔軟で一体的な制度運用を行います。

■非線引き都市計画区域における区域区分制度の適用の検討

人口10万人以上の非線引き都市計画区域においては、人口、産業、都市機能等の集積度が高い状況にあり、世帯数の増加や開発プロジェクトの実施に伴い、市街地の拡大が予想される都市計画区域においては、広域都市圏の形成を念頭に置き、隣接する都市計画区域と連携して、区域区分制度の必要性について検討を行います。

ただし、地域特性なども含め、総合的に判断し、区域区分制度が適さない場合は、その他の土地利用規制制度の適用に向けて検討を行います。

また、人口10万人未満であっても、線引き都市計画区域などに隣接し、線引き都市計画区域から都市化圧力を受けて、人口や市街地の拡大が進みつつある都市計画区域においては、区域区分制度の適用の要否について検討を行います。

② 既成市街地の再構築

本県の核都市における既成市街地の基盤整備は、戦災を受けた地域においては、復興土地区画整理事業を主体として一定の整備が行われ、これを契機とした区画整理事業等の面的整備が進められていますが、全体としては整備が進んでいない地域が多い状況です。

また、近年のモータリゼーションの進展や県民意識の多様化などから、郊外への都市化の進展とともに、中心市街地や臨海産業用地を含めた既成市街地の衰退傾向が顕著になってきていることや、地震・火災に対する防災上問題がある密集した市街地が存在していることなど、健全な都市の発展と居住環境の向上を図るためにも、既成市街地の再構築を検討する時期にきています。

■ 密集市街地の改善

密集市街地においては、道路・公園等公共施設の整備が十分でない地区や老朽木造住宅の密集する地区が多くみられ、地震・火災といった防災上の問題も生じていることから、基本的には区画整理、再開発といった面的整備や街路事業を契機とした沿道整備を検討します。

しかしながら、権利関係の複雑化、権利者の高齢化、自治体の財政状況の悪化、民間経済活動の停滞等により事業実施が大変困難な状況にあります。

このため、各都市においては「まちづくり協議会」等を設置し、居住者、権利者と十分意見を交換するとともに、地区住民からの発意を促すことに努める必要があります。

■ 中心市街地の再構築

都市への人口集中が沈静化する一方で、都市機能を支える各種の産業立地については、制約要因がなくなりつつあります。このようなことから、中心市街地の衰退・空洞化が社会問題化していますが、その実態は、市街地の形成過程や地理的条件により差があります。つまり、中心市街地の再構築に際しては、個々の中心市街地がどのようなサービス（居住機能、就業機能、社会福祉機能、教育・文化機能等）を提供し、どのようなサービスが不足しているのか、どのようなサービスが求められているのか、その実態を構造的に確認した上で適切な対応を図ることが求められています。

中心市街地においては、市街地の整備改善、都市福利施設の整備、まちなか居住の促進、商業等の活性化、駅周辺やバス停の整備を含めた公共交通機関の利便増進など、都市機能の増進及び経済活力の向上に向けた諸施策を総合的かつ一体的に推進します。

その推進にあたっては、市町のイニシアティブが重要であり、地区住民、商業者など関係者、関係団体などとの連携を図りながら、総合的な基本計画を策定し、実現性に注意しながら一体的な事業の展開を図る必要があります。

■ 臨海産業用地の有効利用

基礎素材型産業に特化してきた本県においては、産業立地条件の多様化や産業構造転換の進行に伴い発生した臨海地区における低未利用地については、新たな産業・業務地としての環境づくりや環状ネットワーク等基盤整備を進め、生産機能や物流機能の強化、或いは多機能集約型の新たなウォーターフロント都市拠点としての再生を検討します。

さらに、県の産業振興施策との連携や周辺的生活環境との調和を図りながら、有効な土地

利用方策を検討していきます。

■歴史的市街地の維持・活用

旧城下町や旧街道の沿道などに残る伝統的な建造物群は、放置した場合、老朽化のために使用が不可能になったり、建て替えなどによって失われてしまう場合があることから、本県では伝統的建造物群保存地区の指定等により、周囲の環境と一体をなして形成している歴史的風致の維持に務めてきたところです。

今後も、これまでの取組みを継続して、歴史的まちなみを損ねずに生活者の快適さを維持するため、建造物を修復したり歴史的景観と不調和な建造物の意匠をコントロールするなどして、観光や商業地としての歴史的なまちなみの活用を積極的に図ります。

③ 周辺市街地の適正誘導

幹線道路沿道地区や農地と都市的な住宅が混在する地区といった既成市街地の周辺市街地においては、余裕のある空間を持つ一方で、その面的な広がりにより都市基盤整備が、一定の水準に達していない地域も少なくありません。

周辺環境にも配慮した健全で計画的な市街地を形成していくためには、幹線道路沿道市街地や市街地内残存農地等の適正誘導が必要となっています。

■ 幹線道路沿道市街地の適性誘導

郊外住宅や大規模小売店舗が立地する幹線道路沿道地区については、周辺土地利用との調和を図りながら、一定水準の市街地形成を確保するため、市街地が拡大しないよう注意しながら、例えば地区計画などを積極的に活用して、宅地開発需要に対する誘導・支援を行います。

■ 市街地内残存農地の適正運用

市街化区域や用途地域内で都市基盤が整備されないまま農地等が多く残存する地区については、所有者の意向を踏まえ個々の残存農地を宅地化が想定される農地と保全される農地に分類し、都市基盤整備の促進、宅地開発の整序・誘導、計画的保全、緑地系施設の整備等、適正な措置、運用を行います。

④ 用途地域が定められていない土地の区域*における都市的土地利用のコントロール

* 市街化調整区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域における用途白地地域

線引き都市計画区域の市街化区域においては、公共投資を積極的優先的に行う一方、市街化調整区域においては開発を一定のものだけに限定してきましたが、山口県においては近年、市街化調整区域の開発抑制は、周辺都市の開発と当該都市の市街化区域における人口動向のアンバランスを助長している側面もあります。

一方、非線引き都市計画区域の用途白地地域においては、これまで土地利用規制の手段がほとんどありませんでした。この結果、都市基盤施設や周辺環境と整合しない乱開発や大規模建築物の立地が進行し、都市全体の均衡ある発展と良好な都市環境の形成が阻害されるという面も散見されます。

平成 18 年の法改正で、市街化調整区域における一定規模以上の開発を許容する制度が廃止され、また用途地域が定められていない区域での大規模集客施設の立地が原則不可となるなど、都市の拡散に対するブレーキが強化されることとなりました。

地域の広がりに対して不連続な規制を講じてきた結果、生活実態や経済実態との不整合が顕在化している状況に鑑み、基本的には既成市街地を中心として、外部へ向かう程徐々に規制が厳しくなるよう、法改正に併せて都市的土地利用ニーズに対する対応をルール化します。

⑤ 都市計画区域外における開発行為及び建築行為の増加への対応

近年、モータリゼーションや高度情報化の進展、県民一人一人の意識の多様化や活動範囲の拡大等により、都市計画区域外の区域において開発行為や建築行為が増加しています。特に、既存集落周辺や幹線道路の沿道等では、無秩序な開発行為や建築行為により、用途の混在等の問題もみられます。

これまでの都市計画制度においては、都市計画区域外の区域は、基本的に制度の対象外とされてきました。このため集約型の都市構造を目指すには、現在の都市計画区域外における、一定規模の以上の開発行為や建築行為の集積に対して、必要な土地利用規制を行うため、都市計画区域や準都市計画区域の指定等の検討を行い、土地利用の健全化を図ります。

ただし、集約型の都市構造を目指すという観点から考えると、これらの地域において都市施設の整備や市街地開発等を積極的にするべきではないことから、建物用途の無秩序な混在や良好な景観の喪失等に対する整序措置、一定規模以上の開発行為に対する指導等を講じることでより土地利用の健全化を推進します。

⑥ 地区計画の積極的活用

全国では、昭和55年の創設以来、平成18年3月までに4811地区で地区計画等が活用されています。制度創設当初、市町村ごとの特色あるまちづくりに活用ができるのではないかと期待されたとおり、市町村が地区の実状にあわせて活用していることから、地区計画は地方分権の先駆けとして、市町村独自の取組みの手法としての意義があります。地区計画では、案の作成段階から住民の意向を反映させた計画を策定することが求められています。住民が時間をかけて計画の内容を検討し、住民自らが賛否を諮っている例もあることから、住民参加についても地区計画の果たした意義は大きいといえます。

本県においても29地区で実績*があり、今後も住民参加のまちづくりを目指す市町主体の制度として、現行の緩やかな土地利用規制を補完し、きめ細かな土地利用コントロールによる集約型の都市づくりを実現する手段として、さらには住民の発意により定められるまちづくりのルールとして、より一層積極的な活用が期待されています。

*本県における地区計画は、地区の建物の形態制限による景観形成や個性あるまちづくりの推進、マンションや工場等からの住環境の保全、公共施設の整備による住環境の改善、緑地の保全等の地域の要望に対応して策定されています。

(5) 都市施設の方針

街路・公園・下水道などの都市基盤施設は、都市に生活する人々の利便性、安全性、快適性の確保のほか、経済・産業活動の振興など、都市の健全な発展に欠かせない施設として、本県においても整備推進に努めてきました。

しかしながら、郊外への都市化の拡大やモータリゼーションの進展などにより必要な整備量が増加したこともあり、依然として全国や中国地方の整備水準に達していない施設も多く、また、県民の要望も強いことから、今後とも推進していく必要があります。

また、今後の都市基盤整備にあたっては、自治体の財政力の低下や人口減少・超高齢社会の到来、更には、県民ニーズの多様化等、新たな課題に対応することが重要です。さらに、集約型都市構造の実現や安心・安全な社会の確立を目指すため、まちづくりの観点から関係部署との連携により、重点投資、コスト縮減を念頭に置き、景観やユニバーサルデザインなどに配慮しながら、効率よく進めていく必要があります。

① 交通施設の整備・運用

県民の生活行動や経済活動の広域化・多様化、少子・超高齢社会の到来や既成市街地の再構築等に対応するため、生活交通網や幹線交通網、高速交通網等の一体的な整備と相互の連携を図り、総合的な交通ネットワークの整備が一層重要となっています。

■広域交通ネットワークの整備

県境間や国内各地域あるいは国外との交流・連携を促進するため、地域高規格道路、空港、港湾等の整備を進めるとともに、広域交通拠点へのアクセスの整備を進めます。

- ・ 地域高規格道路等の整備
- ・ 港湾機能の整備
- ・ 空港機能の整備充実
- ・ 広域交通拠点へのアクセス道路の整備

■地域交通ネットワークの整備

県民の利便性の向上が図られるよう、バス、鉄道の公共交通機関の確保・充実やバス停や駅等の交通結節点の整備、都市部における交通機能の向上と日常生活に密着した生活道路や県内の地域間交流・連携を促進するための幹線道路の整備、道路維持管理の充実を図ります。

- ・ 公共交通機関の充実
- ・ 幹線道路の整備
- ・ 放射・環状道路の整備による都市交通機能の向上
- ・ 道路維持管理の充実
- ・ 交通結節点の整備
- ・ 生活道路の整備

■人や自然にやさしい交通施設の整備

人や自然にやさしい市街地を形成するために、高齢者・障害者や自然環境等に配慮し、良い環境を備えた交通施設の整備を進めます。

- ・ 高齢者・障害者等への配慮
- ・ 沿道環境対策の実施
- ・ 自然環境への配慮
- ・ 防災に配慮した整備

② 公園緑地の適正配置

公園緑地は、都市のオープンスペースとして都市防災、都市環境の維持・改善、都市景観形成、健康増進・レクリエーションの場の創出等種々の機能を持つもので、この機能を担保するため、身近な公園から広域的なレクリエーション需要に対応した公園まで、適正な規模と配置を定め、整備推進していく必要があります。

■安全で安心できる都市づくりへの対応

防災上の観点から、避難地と避難路のネットワーク、延焼防止帯とを組み合わせることで都市の骨格となるオープンスペース・ネットワークを構築するとともに、都市内に残された自然的環境の保全または創出、都市景観の改善やアメニティの維持等の観点も踏まえて整備を進めます。

また、犯罪防止に配慮した公園等の設備、配置を行い、安全で安心して暮らせる都市環境の設計を推進します。

■長寿・福祉社会への対応

すべての県民がスポーツ・レクリエーションを通じて健康体力づくりを行うことができるように、地域の人々の健全な心身の発達に資するスポーツ・レクリエーション施設を整備するとともに、高齢者や障害者の利用に配慮した計画上の工夫により、地域社会のニーズに対応した特色ある整備を進めます。

■都市環境の保全、改善や自然との共生への対応

良好でうるおいのある質の高い都市生活を支援するため、自然要素とのふれあいをテーマとした公園の整備を進めるとともに、建設副産物等の有効活用を促進する公園整備についても積極的に推進します。

■広域的なレクリエーション活動や個性と活力のある都市農村づくりへの対応

地域活性化のための拠点づくりや市街地内生産緑地の有効利用に資する公園整備を促進します。

③ 下水道及び河川の整備・活用

本県の特性でもある豊かな自然環境を維持し、都市環境の保全を図るためには、地球環境問題への対応に加えて、自然と人が共生するまちづくりを進めていく必要があります。

下水道や河川は都市の健全な発展及び公衆衛生の向上に寄与し、浸水の防除、生活環境の改善、公共用水域の水質保全に資する施設として計画されるもので、都市の将来動向等を勘案し総合的に整備を進めます。

■下水道の整備

健康で快適な生活環境の確保や河川、湖沼、海域等公共用水域の水質保全を図るため、公共下水道、流域下水道、都市下水路の整備を進めます。

また、農山漁村地域における集落排水施設の整備を進めます。

■河川の整備

河川環境と調和のとれた治水・利水対策を推進し、流域の土地利用の適正化を図るとともに、地域と連携・連帯を図りながら河川の特性と地域の風土・文化などの実情に応じた河川整備を進めます。

また、洪水・高潮による被害を極力抑えるようハザードマップやインターネット等により防災情報の提供等をおこない危機管理体制の強化を図ります。

④ その他の都市施設の整備・活用

都市生活を営むうえで欠くことのできない施設である卸売市場、と畜場、火葬場、ごみ焼却場、汚物処理場、廃棄物処理施設などの供給処理施設についても、個別の既計画を尊重しながら、関係機関との調整を行いつつ広域的観点からその必要性を検討し、都市施設としての整備を進めます。

また、交通施設、公園緑地、下水道・河川等の都市基盤施設については、健全な市街地の形成、地域の交流・連携の促進、産業再生の支援、環境の保全等を行うことに加えて、子どもからお年寄りまですべての人々が生活者重視の地域社会の中で、安心・安全で快適な生活を満喫し、やすらぎのある暮らしを送ることができるよう、直接的、間接的に十分に配慮しながら、計画・整備を図るものとします。

(6) 市街地開発事業の方針

今後人口が減少し、集約型都市構造へ転換していくためにも、公共交通の結節点や中心市街地等、拠点となるエリアでの市街地環境の整備や都市機能の集積は、これまで以上に重要です。

そのため、県民の生活充実への志向や事業の総合的实施への要請に対応し、市街地開発事業等による土地の有効高度利用や適切な土地利用の実現を図ることが必要です。

一方で、新市街地の整備については、不必要な市街地拡大を抑制する観点から慎重に検討することが必要です。

① 土地区画整理事業の推進

土地区画整理事業は、道路や公園が不足していたり、宅地の形状が不整形で宅地としての土地利用上好ましくない場所を、公共施設と宅地について、土地の区画形質を整えながら整備します。商業・業務地の基盤整備、密集住宅地の環境整備、スプロール地区の公共施設整備などの課題を持つ地域においては、適正な規模や完了までの期間に十分配慮しながら、既成概念にとらわれない柔軟な事業の検討が必要です。

公共性の高い地区については、地区の骨格となる道路網や公園、宅地の整備計画を策定し、土地区画整理事業の推進を行うことが必要です。

② 市街地再開発事業の推進

市街地再開発事業は、市街地内の老朽木造建築物が密集している地域等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ります。

県内に多く残る木造密集住宅地の防災や、商店街を中心とした中心市街地活性化への対策として、身の丈にあった市街地再開発事業の検討が必要です。

狭隘な区画道路を基盤とする密集の著しい市街地では、建築物の共同化により建築物と公共施設等の整備に資する敷地の一体的整備を行うことは重要な課題であり、その手法として市街地再開発事業の検討も必要です。

(7) 自然的環境の整備または保全の方針

本県の特長である豊かな自然環境を維持し、都市環境の保全を図るためには、まちづくりの観点から関係部署との連携により、大気汚染・温暖化等の地球環境問題への対応や都市緑化を効率よく進めることも必要です。

① 身近な緑の保全と創造

日常生活において、緑は最も身近なものであり、人々にやすらぎとゆとりを与えるばかりでなく、気象緩和、大気浄化、CO₂の吸収、災害の防止等の機能を有し、自然とのふれあいを通じたレクリエーションの場となるなど重要な役割を果たしています。

このため、ふるさとの緑を保全するとともに、都市公園の整備や河川、道路等の公共空間、さらに工場・事業所、家庭等での緑化を促進し、緑豊かなうるおいのある生活空間の形成を進めます。

■ まちの緑地の整備

まちの緑のオープンスペースとして都市公園の整備を進めるとともに、庁舎、学校などの公共施設、河川、湖沼、海岸、道路周辺の緑化を推進し、適切な管理に努めます。

また、工場・事業場における緩衝緑地等の整備、家庭での庭・生け垣づくり、緑地協定などにより休閑地や遊休地の緑化を推進し、まちにおける緑を確保します。

■ ふるさとの緑の保全

風致地区、特別緑地保全地区等の指定を行い、身近なふるさとの緑を保全するとともに、里山の雑木林や地域で永く親しまれている鎮守の森などの社寺林や屋敷林などを地域ぐるみの参加によって保全、整備を図っていきます。

■ 農地、林地等の整備

長い生活の営みの中で形成された農地や林地は、豊かな緑地空間を形成しており、都市近郊の緑の重要な要素となっていることから、農林業・中山間地域の振興対策を適切に実施することにより、農地や林地で構成される農山村環境の保全を図るとともに、田園空間の保全整備や市民農園の整備等により安全で緑豊かな県民の生活空間の創造に努めます。

② 良好な景観の保全や自然と人とのふれあいの確保

本県には、身近なところに歴史的建造物やまちなみ等、多くの良好な景観が残っており、人々の心を豊かにさせてくれるとともに、ふるさとへの愛着心や連帯感を高めるものとなっています。このため、これらを保全し、良好な景観の形成に努めるとともに、魅力あるまちづくりを促進します。

人々の生活にやすらぎとうるおいを与えるため、日常の生活や余暇活動等を通じて、自然を体験しながら学び、自然と豊かにふれあう機会を積極的に創出します。

■景観の保全と創造

地域の人々に親しまれてきた豊かな緑や水辺、美しいまちなみ等の保全を進めるとともに、『山口県景観ビジョン』に基づき、市町の景観対策の取組みや県民の自主的な景観形成活動を促進し、個性あるまちなみの形成等、魅力あるまちづくりを進めます。特に、公共事業等においては、山口県景観条例に基づく『山口県公共事業景観形成ガイドライン』の活用等により、周辺の景観との調和に配慮して事業を進めます。

また、自然環境の保全、水源のかん養、景観の形成、文化の伝承など農山漁村の有する多面的な機能を将来にわたって最大限に発揮させることが必要であることから、その機能の維持及び活用を図るむらづくり等を通じて、良好な景観の形成に努めます。

■ふれあいの場の整備

自然とのふれあいを促進するため、自然公園等にエコミュージアム等の拠点施設や自然観察のための遊歩道等の整備・拡充を図るほか、自然観察公園や生活環境保全林等の整備を進めます。

また、身近な自然とのふれあいの場として、都市公園や環境に配慮した多自然型の川づくりや海浜づくりを進めます。

(8) 都市計画の見直しの考え方

① 基本的な考え方

都市計画は、法第21条に規定されるとおり、社会経済状況の変化に対応して変更が行われることが予定されている制度であり、法第6条に基づく基礎調査の結果や社会経済状況の変化を踏まえて、変更の必要性が吟味されるべきものです。

しかし、一方で、都市計画施設の整備、市街地開発事業の実施、土地利用の規制・誘導を行って、目指すべき都市像を実現するためには、相当程度長期間を要することから、都市計画には一定の継続性、安定性も要請されます。

したがって、都市計画の変更を検討するにあたっては、その都市計画の性格を十分に踏まえる必要があります。例えば、根幹的都市計画施設等のように、継続性、安定性が求められるものについては、その変更はより慎重に行われるべきです。ただし、このような都市計画についても、都市計画決定当時の計画決定の必要性を判断した状況が大きく変化した場合等においては、変更の理由を明確にした上で変更することも考えられます。

② 都市施設に関する都市計画の見直し

都市の将来像を実現するために都市計画決定されたが、その後長期にわたり事業が行われていない施設の問題については、その計画の変更は慎重に行われるべきのものではありますが、長期的にみれば都市の将来像も変わりうるものであり必要に応じ変更の検討を行うことが望まれます。このうち都市計画道路については、「都市計画道路の見直し基本方針」に基づき都市内道路網を見直していくことが必要です。

この場合、都市施設の都市計画は都市の将来の見通しの下、長期的視点からその必要性が位置づけられているものであり、単に長期にわたって事業に着手していないという理由のみで変更することは適切ではありません。いずれの都市施設についても配置の変更や規模の縮小、廃止は、個別の箇所や区間のみを対象とした検討を行うのではなく、都市の将来像を踏まえ、都市全体あるいは影響する地域全体としての施設の配置や規模等の検討を行い、その必要性の変更理由を明らかにした上で行われるべきです。

③ 市街地開発事業の都市計画の見直し

都市計画決定されてから長期にわたり事業が行われていない市街地開発事業の計画見直しについては、都市施設の場合と同様に、当該地区における市街化の動向等からみて一体的に整備すべきとまで判断されない区域が含まれる場合には、「長期停滞土地区画整理事業の見直しに関するガイドライン（案）」を参考に当該区域を除外する等の見直しも考えられます。

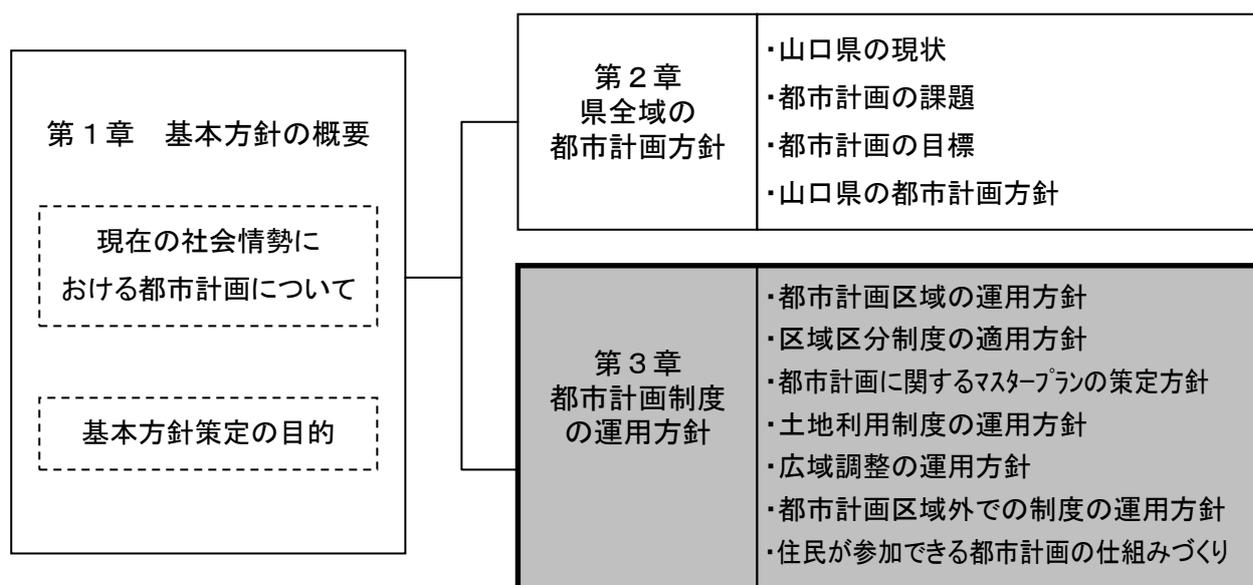
特に、当該地区が重要な都市機能を担うなど都市全体の中で重要な役割を果たす必要がある場合、あるいは当該地区が広域根幹施設や交通結節点等の重要な都市施設の計画を含んでいる場合であって、市街地開発事業による一体的な市街地整備が都市計画上重要であると判断される場合には、単純に市街地開発事業の廃止を行うことは適切でなく、地方公共団体が主体的に施行区域や事業手法等を検討した上で、その地区の事業化に向けた検討を行うべきです。

第 3 章

都市計画制度の運用方針

第 3 章においては、平成 12 年及び 18 年の都市計画法改正に伴う新しい都市計画などの運用の考え方を示す「都市計画制度の運用方針」を紹介します。

都市計画区域指定や区域区分(線引き)要否の考え方、新しい土地利用制度等の運用の考え方、さらに都市計画区域マスタープランの策定方針や都市計画における住民参画の考え方等について示すものです。



第 3 章 の 要 約

都市計画区域の運用方針	<p style="text-align: center;">山口県内では、現在13市4町を対象として26都市計画区域を指定</p> <p style="text-align: center;">▼</p> <p style="text-align: center;">都市計画区域の運用方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 都市の一体性に対応する都市計画区域の合同・分離 ■ 都市化の動向に対応する都市計画区域の変更（拡大・縮小） ■ 都市計画区域の廃止、新たな指定 		
区域区分制度の適用方針	<p style="text-align: center;">山口県内では、周南、岩国、防府、下関の4都市計画区域で区域区分が適用</p> <p style="text-align: center;">▼</p> <p style="text-align: center;">区域区分制度の適用方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 線引き都市計画区域における区域区分の継続 ■ 非線引き都市計画区域における区域区分の適用の検討 ■ 区域区分の廃止 		
都市計画に関するマスタープランの策定方針	<p style="text-align: center;">都市計画区域マスタープランの果たす役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 上位計画が示す将来像に、具体的な方向性を持たせる ■ 自立した広域都市圏形成の方針を示す ■ 市町村マスタープランに広域的位置づけと都市個性化の枠組みを示す <p style="text-align: center;">▼</p> <p style="text-align: center;">都市計画区域マスタープランの全体構成</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;">都市計画区域の整備、開発及び保全の方針</td> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 県全域の都市計画の目標 ◆ 広域都市圏の都市計画の方針 ◆ 都市計画区域の都市計画方針 </td> </tr> </table> <p style="text-align: center; background-color: #cccccc; padding: 5px;">市町村マスタープランの積極的策定</p>	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 県全域の都市計画の目標 ◆ 広域都市圏の都市計画の方針 ◆ 都市計画区域の都市計画方針
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 県全域の都市計画の目標 ◆ 広域都市圏の都市計画の方針 ◆ 都市計画区域の都市計画方針 		
土地利用制度の運用方針	<p style="text-align: center;">用途地域における適切な土地利用の実現</p> <p style="text-align: center;">用途地域が定められていない土地の区域における都市的土地利用への対応</p>		
広域調整の運用方針	山口県広域調整ガイドライン		
都市計画区域外での制度の運用方針	都市計画区域外及び準都市計画区域外の建築形態規制		
住民が参加できる都市計画の仕組みづくり	<p style="text-align: center;">都市計画決定手続に係る住民意見の反映の仕組みづくり</p> <p style="text-align: center;">都市計画マスタープラン策定における住民参加の推進</p>		

3-1. 都市計画区域の運用方針

(1) 都市計画区域とは

■ 一体の都市として整備、開発、保全する区域

都市化の進展に伴い、良好な生活環境や、生産環境の確保が困難となるような区域において都市計画区域を指定し、土地利用の規制・誘導、及び市街地開発事業による面的な都市環境の整備並びに都市施設の整備を行い、また、貴重な自然や緑地について積極的に保全し、将来の当該区域の生活・生産環境の確保を図ることとしています。

都市計画区域とは、市もしくは人口、就業者数など一定の要件を満たす町村の中心市街地を含め、かつ自然的・社会的条件などを勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域とされています。

その範囲は、土地利用の状況及び見通し、地形等の自然的条件、日常の生活圏等から総合的に判断されるものであり、実質的な都市としての一体性がある場合には、行政区域にとらわれず、広域都市計画区域を定めることができます。

■ 市はすべて、町村は一定の要件に該当する区域で指定

都市計画区域は、都市計画法においてその指定基準が定められており、市のすべて、及び町村において以下のいずれかの要件に該当する区域で指定されます。

- ・人口が1万人以上で、商工業に従事するものが50%以上
- ・おおむね10年以内に上記の基準に該当するもの
- ・中心市街地の人口が3000人以上のもの
- ・観光地等で人口が集中するもの
- ・災害により市街地が滅失し、健全な復興を図る必要があるもの

都市の周辺部の町村については、一体の都市として総合的に整備・開発・保全すべき区域について、市町村の区域にこだわらず都市計画区域を定めることができます。一体の都市としての検討項目は以下のとおりです。

- ・土地利用の状況及び見通し
- ・地形等の自然的条件
- ・通勤・通学等の日常生活圏
- ・主要な交通施設の設置状況
- ・社会的・経済的な区域の一体性

■都市計画区域の指定効果

都市計画区域を指定することにより、都市計画法に定める各種の都市計画施策の運用が可能となり、区域内においては開発行為の制限、建築規制の適用、土地取引の届出等の効果を楽しむことができます。

▼都市計画区域指定による主な効果

開発行為の制限	3,000㎡以上（区域区分を定めると1,000㎡以上）の開発行為は県知事の許可を受けなければなりません。これにより、道路・公園・排水施設など一定の技術的水準が確保され、災害及び公害の防止、自然環境の保全などが図られます。
建築規制の適用	建築物の新築や増改築をしようとする場合には、工事着手前に建築主事の確認を受けなければなりません。これにより、建築物の構造等に制限を加え、それを利用している人々の生命、財産を守るとともに、建築物の形態、用途、接道等についても制限を加え、生活環境や都市活動等の低下を抑える効果があります。
土地取引の届出	都市計画区域指定前は10,000㎡以上が届出の対象ですが、指定後は5,000㎡以上（区域区分を定めると2,000㎡以上）が対象となり、土地の利用目的を審査する土地取引制限の強化が図られます。
地価公示	都市計画区域内の標準地について、年1回、正常な土地価格が公示され、公共事業や民間の土地取引価格の指標となります。

▼都市計画区域指定により可能となる主な事項

マスタープラン等の策定	都市計画区域内の都市の将来像及びそれに関わる総合的な施策の体系を住民に分かりやすく示します。
地域地区等の指定	都市機能の維持増進、住環境の保護、さらに都市としての景観・風致の維持・形成などを目的とした土地の合理的利用を図るため、用途地域等や、風致地区等を指定することができます。
都市施設の整備	道路、公園、下水道等の都市の基盤となる施設については、必要なものについて都市計画の決定を行うことにより、整備に必要な区域を明確化することができ、円滑で着実な整備が可能となります。
市街地開発事業の導入	市街地の合理的かつ健全な土地利用や都市機能の更新を図るため、道路等の基盤施設と建築物が立地する宅地とを一体的に整備する土地区画整理事業等の市街地開発事業が施行できます。
その他	都市公園法、樹木保存法等の適用が可能となります。

(2) 都市計画区域の指定状況

■13市4町における26都市計画区域の指定

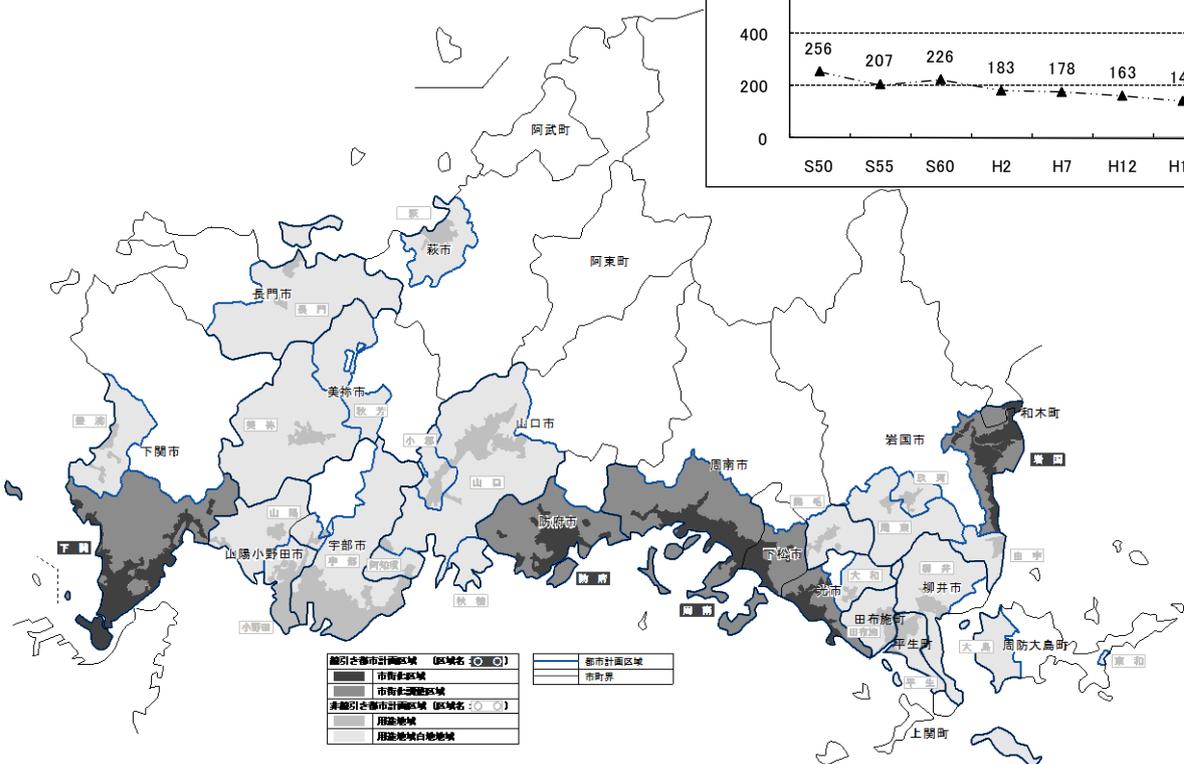
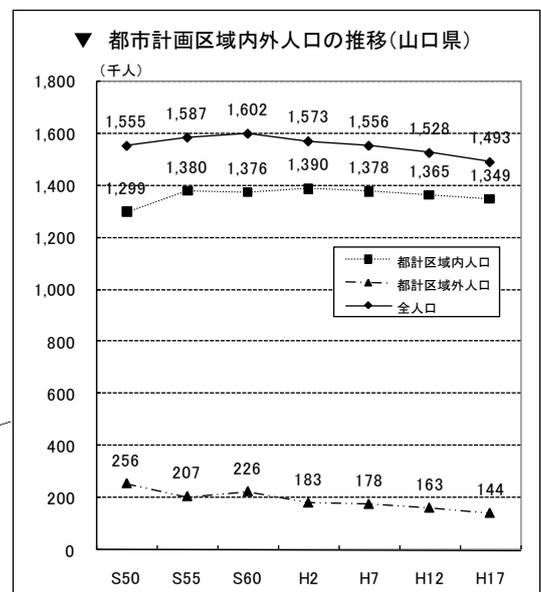
本県において、平成の大合併である平成15年以前は、14市18町が都市計画区域を有しており、合計で26の都市計画区域が指定されていました。これらのうち、岩国、周南、長門、山陽の4都市計画区域が市町の枠を超えた広域都市計画区域として指定されており、その他の都市計画区域は市町単位での区域指定となっていました。

その後の市町村合併の結果、平成20年4月現在、13市4町において26の都市計画区域が指定されており、広域都市計画区域は、岩国(岩国市の一部、和木町)、周南(周南市の一部、下松市の一部、光市の一部)、山陽(宇部市の一部、山陽小野田市の一部)の3区域、市町単位での区域指定は6区域、その他の区域は、一つの行政区域の中に複数の都市計画区域が指定されている状況となっています。

■都市計画区域人口は、県人口の9割を占める

平成17年で、県内の都市計画区域面積は2,668k㎡、区域内人口は約135万人となっており、県全体に対して面積で約44%、人口で約90%を占めています。

県全体の人口は昭和60年をピークとして、減少傾向にありますが、都市計画区域人口は昭和55年以降ほぼ横ばいで推移し、平成2年以降、減少が続いています。



▲ 本県における区域指定状況図(平成20年3月現在)

▼都市計画区域の指定状況

広域都市圏名	都市計画区域	市町村	
		合併後	合併前
岩国広域都市圏	岩国	岩国市	和木町
	由宇		和木町
	玖珂		岩国市
	周東		由宇町
			玖珂町
			周東町
			美和町
			錦町
柳井広域都市圏	大島	周防大島町	大島町
	東和		東和町
			久賀町
	柳井	柳井市	柳井市
	平生	平生町	大島町
	田布施	田布施町	平生町
		上関町	田布施町
			上関町
周南広域都市圏	大和	光市	大和町
	周南	下松市	光市
		周南市	下松市
			徳山市
			新南陽市
	熊毛		熊毛町
山口・防府広域都市圏	防府	防府市	防府市
	山口	山口市	山口市
	小郡		小郡町
	秋穂		秋穂町
	阿知須		阿知須町
		阿東町	徳地町
			阿東町
	宇部・小野田広域都市圏	宇部	宇部市
山陽		山陽小野田市	楠町
小野田			山陽町
美祢		美祢市	小野田市
秋芳			美祢市
			秋芳町
下関広域都市圏	下関	下関市	下関市
	豊浦		豊浦町
			菊川町
			豊田町
			豊北町
長門広域都市圏	長門	長門市	長門市
			三隅町
			日置町
			油谷町
萩広域都市圏	萩	萩市	萩市
			田万川町
			須佐町
			むつみ村
			福栄村
			川上村
			旭村
			阿武町
			阿武町
			阿武町
26 区域	20 市町	56 市町村	

都市計画区域名欄の凡例

区域区分適用区域

区域区分を適用していない区域

(3) 都市計画区域の適切な運用のための考え方

① 一体の都市エリアとして指定される都市計画区域の運用

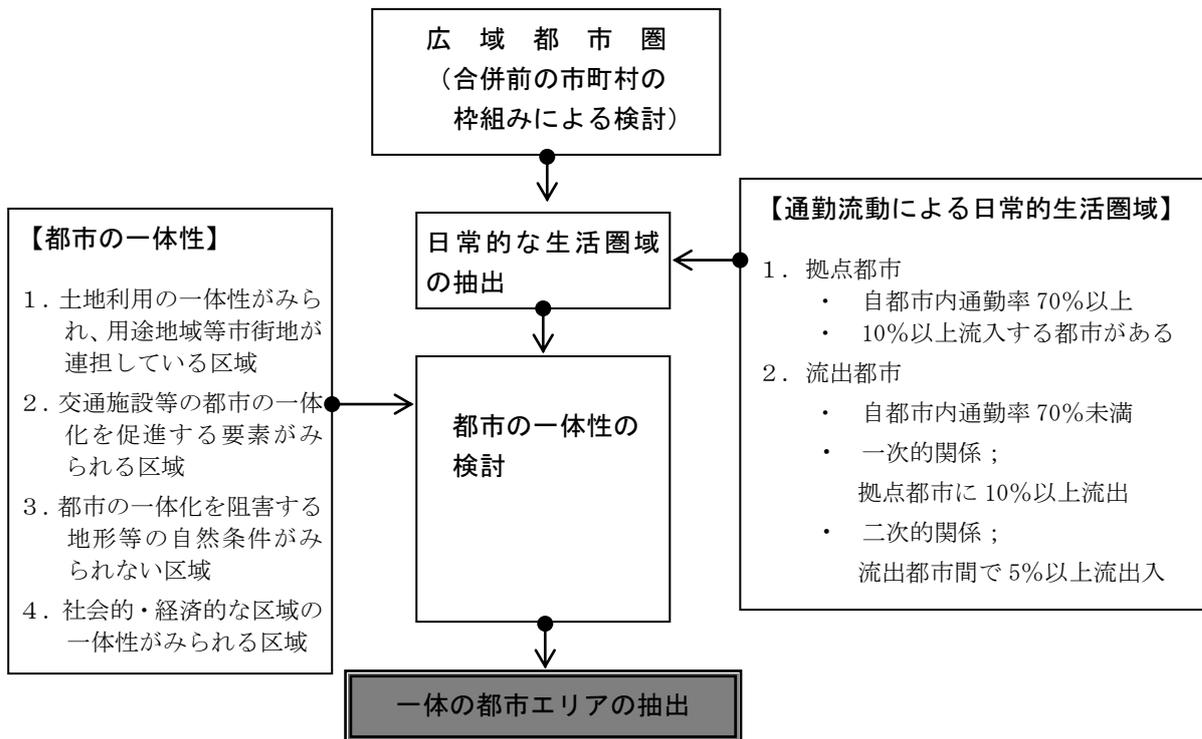
本県の都市計画区域は、区域人口において県全体の人口の約9割をカバーしており、本県の都市化動向に対応する都市づくりの推進において、その根幹となる都市計画の適用を担保する制度として、重要な役割を果たしています。

しかし、一方、都市計画区域は「一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する」必要がある区域を指定することとされており、本県においては8つに区分される広域都市圏の市街地構成や市街化動向、さらには、都市施設体系等に対応して、都市計画区域の運用を図ることが必要と考えられます。

■ 一体の都市エリアの抽出フロー

本県においては8つの広域都市圏が形成されていますが、各都市圏においては、市街地形成の歴史や産業動向、広域交通網の形成状況等により、圏域内の都市間のつながりに様々な差異があります。

市町村合併が進んだ結果等の社会要因に対応させて、広域都市圏内における都市計画区域の基本単位である“一体の都市エリア”の抽出を行います。



▲ 一体の都市エリアの抽出フロー

② 都市計画区域の適切な運用に関する区域再編の視点

市町村合併の状況および近年の都市化の動向を踏まえ、都市計画区域の適切な運用を検討するため、区域再編の視点として、以下の4つが挙げられます。

視点1. 実態的な都市圏構成との対応において、

都市計画区域の圏域は適切か。**(区域合同・分離の検討)**

視点2. 現在の都市規模、今後の都市化の動向から判断して、

都市計画区域のエリア指定は適切か。**(区域変更の検討)**

視点3. 現在の都市規模、今後の人口動向・産業動向および開発圧力等から判断して、

都市計画区域の指定は適切か。**(区域廃止の検討)**

視点4. 現在の都市規模、今後の市街化動向から判断して、

新たに都市計画区域指定の必要性があるか。**(新たな区域指定の検討)**

区域合同 … 現状において別々の都市計画区域が設定されているものの、実質的な都市の一体性から、複数の都市計画区域を合併し、一つの都市計画区域として指定すること。

区域分離 … 現状において複数の行政区域を跨いで広域都市計画区域が指定されているものの、実質的な都市の一体性から別々の都市計画区域として指定すること。

区域変更 … 都市化の動向から勘案し、現状の都市計画区域のエリアを見直し、拡大または縮小して都市計画区域を指定すること。

区域廃止 … 他の都市計画区域からの開発圧力を受けず、当該都市計画区域内の人口減少等の理由により区域指定基準に該当しなくなったとともに、都市計画の目的が概ね達成された場合に、都市計画区域の指定を廃止すること。

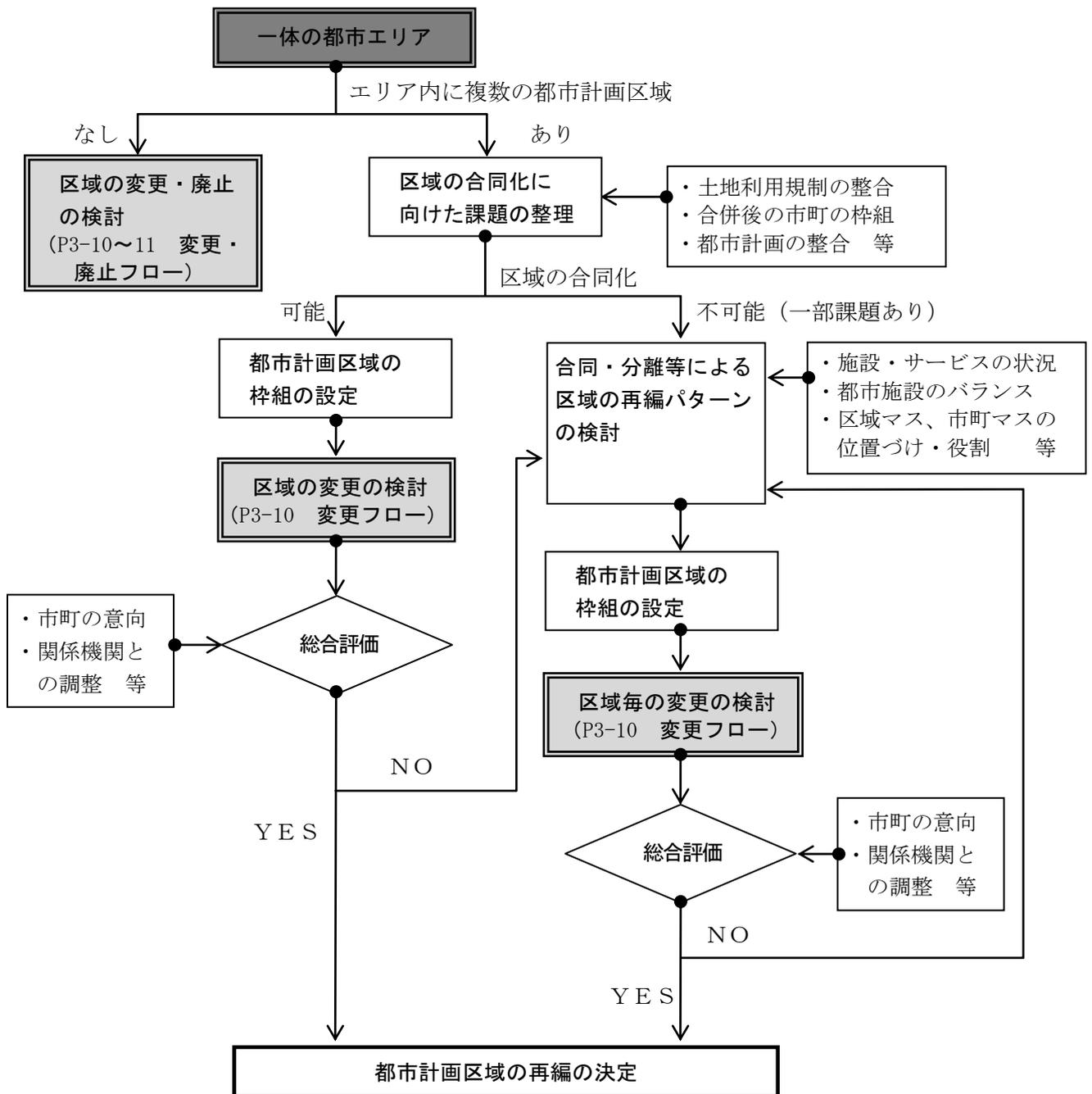
新たな指定 … 都市計画区域の指定のない市町において、都市化の動向や周辺からの開発圧力の影響等から、新しく都市計画区域を指定すること。

③ 都市計画区域の適切な運用に関する区域再編の検討方法

都市計画区域の適切な運用について、前述の4つの視点をふまえた都市計画区域の再編に関する検討方法は以下のとおりです。

■ 都市計画区域の再編フロー（その1：合同・分離）

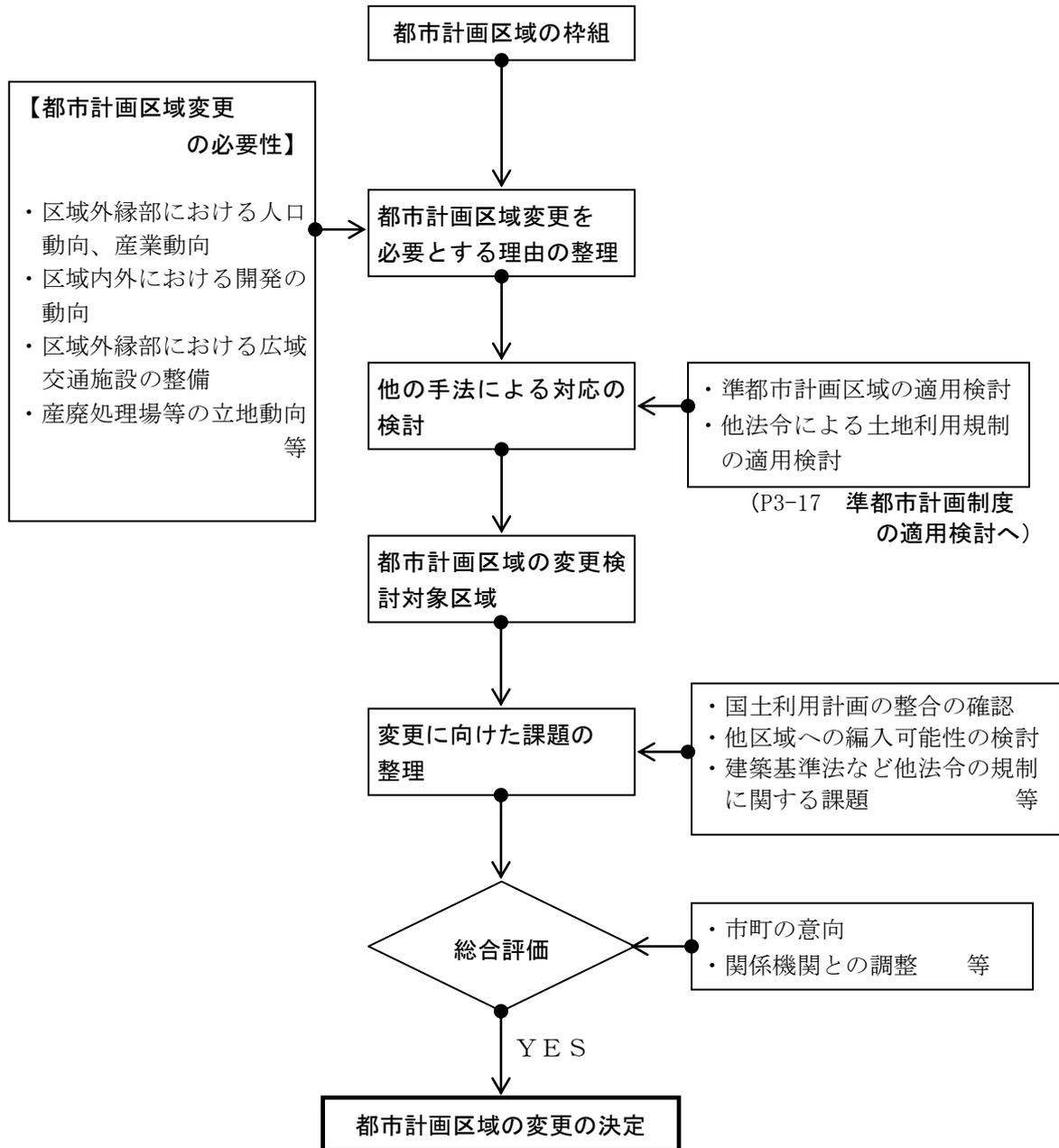
抽出された“一体の都市エリア”をもとに、エリア内の現状の都市計画区域の指定状況に基づき、合同・分離、変更・廃止について検討します。



▲ 都市計画区域の再編フロー（その1：合同・分離）

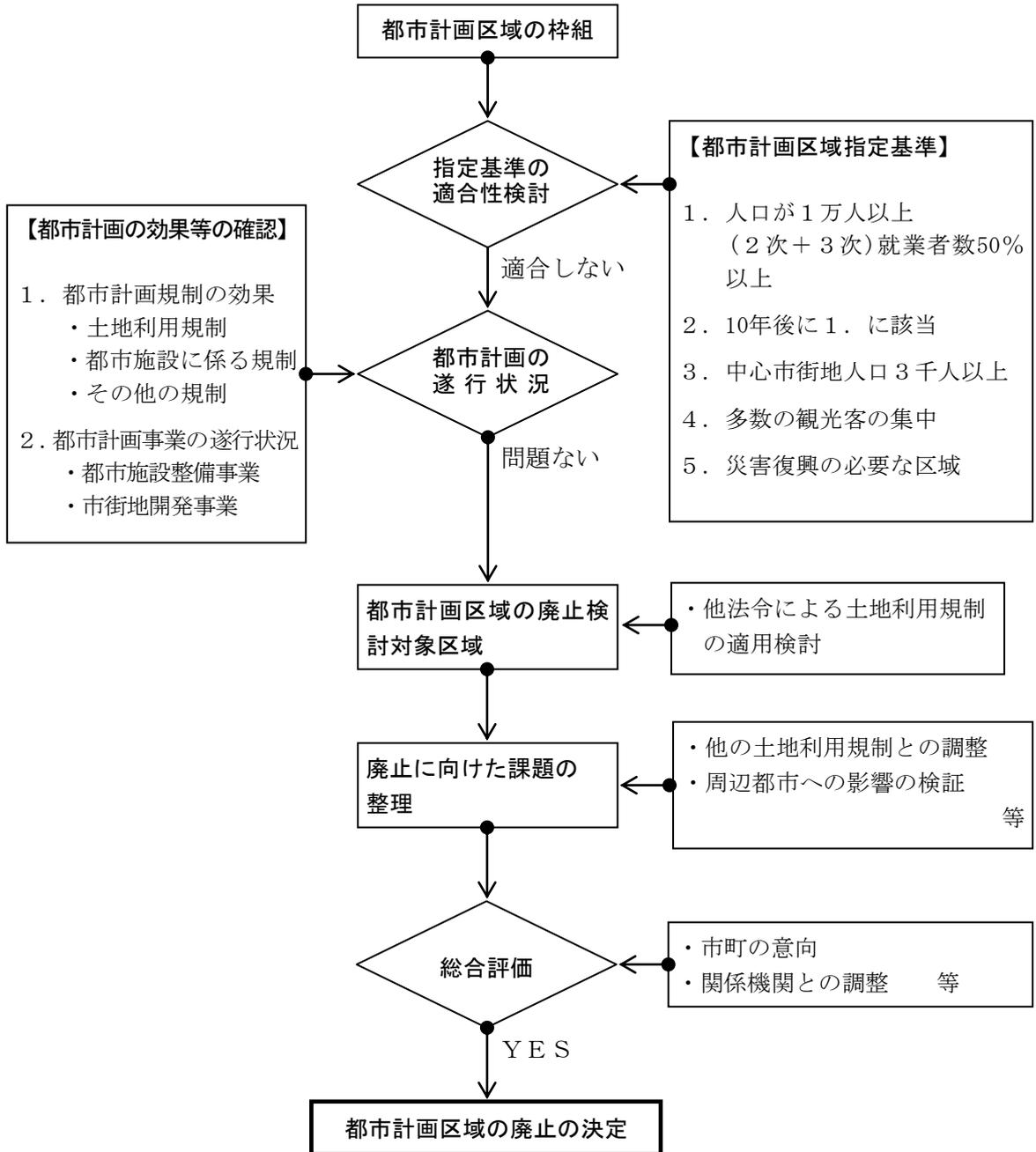
■都市計画区域の再編フロー（その2：変更）

都市化の動向や周囲からの開発圧力の影響等から、一体の都市として、整備、開発及び保全するエリアの妥当性及び将来動向への対応について検証し、現状の区域の拡大または縮小による都市計画区域の変更について検討を行います。



▲都市計画区域の再編フロー（その2：変更）

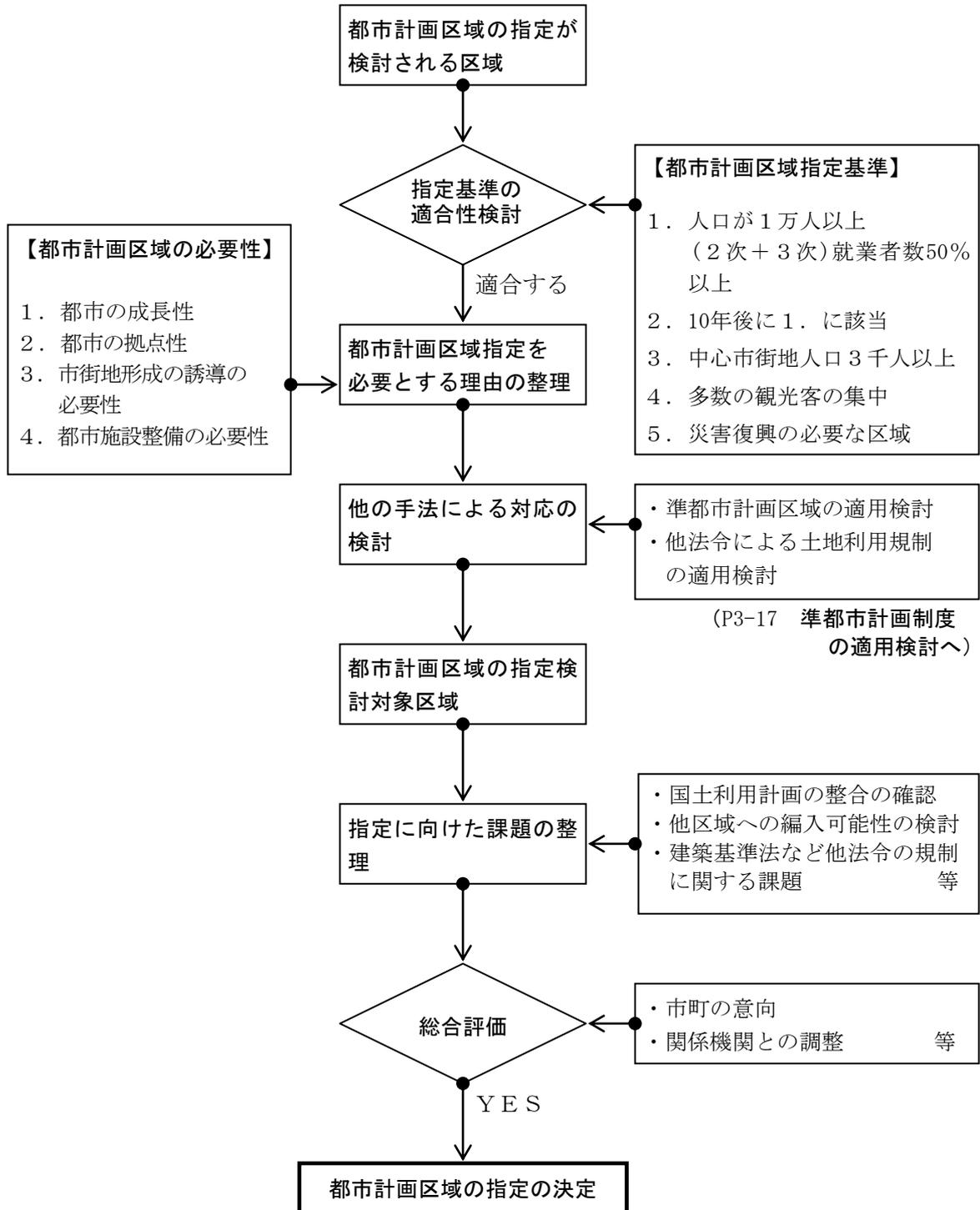
■都市計画区域の再編フロー（その3：廃止）



▲都市計画区域の再編フロー（その3：廃止）

■新たな都市計画区域の指定フロー

新たな都市計画区域の指定については、都市計画区域指定基準への適合を基本として、周辺都市における都市計画区域指定の状況に配慮しながら検討します。



▲新たな都市計画区域の指定フロー

(4) 都市計画区域の運用方針

■都市の一体性に対応する都市計画区域の合同・分離

都市計画制度の適用状況において、複数の都市計画区域間で土地利用規制や都市施設体系に連続性があり、行政区域の枠組みを越えて一体的な都市として整備、開発および保全を進めることが望ましい場合があります。

また、本県では、“平成の大合併”により、日常生活圏の広域化に対応した新しい市町の枠組みが整ったところです。また今後も、更なる合併が進むことも予想されます。行政区域の枠組みは、広義のまちづくりにおいて基本となる単位であり、合併後の市町は、総合的に整備、開発、保全していく「一体の都市」と考えられることから、都市計画区域の枠組みについても市町の意向を踏まえながら区域の合同・分離について検討していくこととします。

ただし、合併後の市町に線引き区域と非線引き区域が含まれる場合があります、必ずしも非線引き区域に対して区域区分の適用が適切ではない場合も見受けられます。そのような場合には、一つの区域内に異なる土地利用制度を並存させることができないことから、それぞれ都市計画区域を分け、一つの行政区域内に複数の都市計画区域を存続させることとします。

■都市化の動向に対応する都市計画区域の変更（拡大・縮小）

本県では、全体的に人口減少傾向がみられるものの、一部では、人口増加や市街地拡大の続く地区も見受けられます。これらは、概ね都市計画区域内に分布していますが、モータリゼーションの進展等により、線引き都市計画区域の外縁部等にあたる都市計画区域外の一部のエリアにおいて、規制が緩いことを背景にスポット的な都市化の進行が見受けられる場合があります。

平成12年の法改正により都市計画区域外においても区域面積が1 ha以上の大規模開発については、開発許可制度が適用されることになりましたが、1 ha未満の中小規模開発については開発行為等に対する良好な市街地水準を確保する手段がありません。

従って、これらのエリアにおいては、隣接する都市計画区域の拡大による区域への編入を行うことによって、無秩序な開発の抑制や既成市街地への開発の誘導、良好な環境を有する市街地の形成を誘導することを検討します。

また、島嶼部等において人口減少や高齢化が進み、地域活力の維持等が課題となるエリアでは、都市計画区域の縮小も含めた活力維持・創出につながる方策を検討します。

この際に、今回の法改正で指定権者が市町村から都道府県に変更された準都市計画区域の指定についても検討し、区域の範囲の広がりや、既定区域との連続性等の判断により、都市計画区域とするか、準都市計画区域を指定するかを検討します。

■都市計画区域の廃止

都市計画区域にあって、区域内の人口や産業活動等が停滞もしくは低迷し、今後市街地拡大などの都市化圧力が生じないと予想されるなど都市計画区域指定基準に適合しない場合であって、区域内の都市計画の遂行が充足され、将来的に都市計画制度の適用を必要としないことが明らかな場合に限り、市町の意向に基づき、都市計画区域の廃止を検討します。

なお、広域都市圏内にあって、人口・産業等の集積により中核的な都市として機能している都市計画区域においては、基本的に都市計画区域の廃止は行わないこととします。

■新たな都市計画区域の指定

本県では、生活圏の広域化を受け、広域的な市町村合併が進み、また今後も更なる合併が予想されます。現状において都市計画区域の指定のない市町は少なく、それらの地域では人口減少と高齢化が進んでいることから、都市計画区域の指定基準に適合する地域に相当するエリアは見受けられません。

このことから、本県においては基本的に新たな都市計画区域の指定に該当する市町はありません。

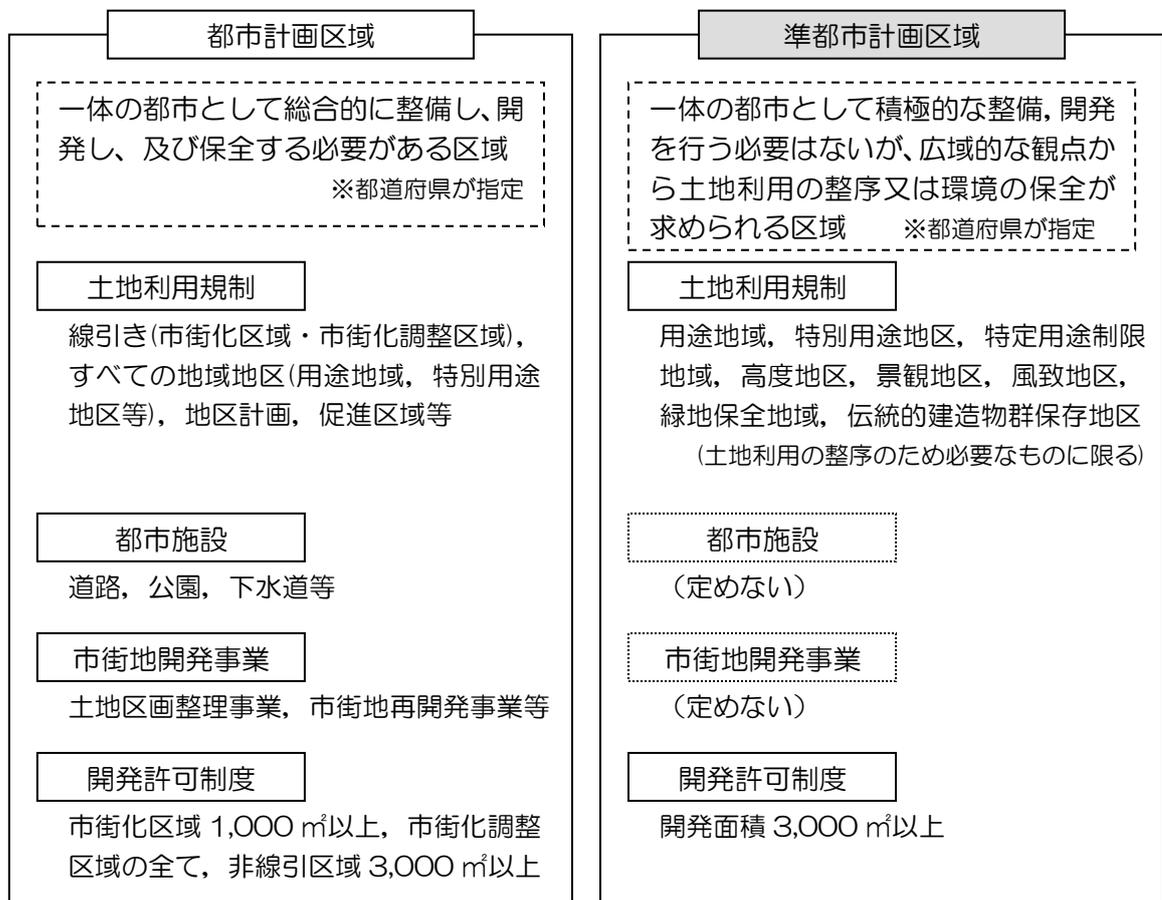
(5) 準都市計画区域の適切な運用のための考え方

■ 都市計画区域外における土地利用の整序又は環境の保全が可能な区域

準都市計画区域は、積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、一定の開発行為、建築行為等が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含む一定の区域であって、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、用途の混在や農地転用に対する無用な圧力による不適切な農地の侵食等が生じる、又はモータリゼーションの進展等を背景とした散発的な都市的土地利用が発生するおそれがある等将来における都市計画区域の整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがある区域について、これらの問題を避けるために、都道府県が広域の観点から都市計画区域外においてその区域を指定するものです。

準都市計画区域では、土地利用の整序又は環境の保全を図ることを目的とし、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域又は伝統的建造物群保存地区に限定して地域地区を定めることができることとなるほか、都市計画区域と同様、開発許可制度や建築基準法の集団規定が適用となります。そのため、特に道路等の整備状況など、自然的又は社会的条件から判断して、大規模な集客施設が立地する可能性がある区域については、農地を含め広く準都市計画区域を指定することが望ましいとされています。

なお、都市として一体的な整備を進める都市計画区域とは性質が異なるため、都市施設や市街地開発事業に関する都市計画、地区計画を定めることはできません。また、将来都市計画区域として指定することを予定しているものではなく、都市計画区域の指定の要件、手続を緩和するものでもないことから、都市計画区域の拡大につながるものではありません。



▲ 都市計画区域と準都市計画区域の比較

■非線引き都市計画区域並みの開発許可制度

準都市計画区域においては、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生ずることがないように都市計画区域で最低限確保されるべき市街地の水準を確保する必要があります。このため、準都市計画区域内において行われる開発行為については、都市計画区域におけるものと同等の開発許可制度を適用することとなっています。

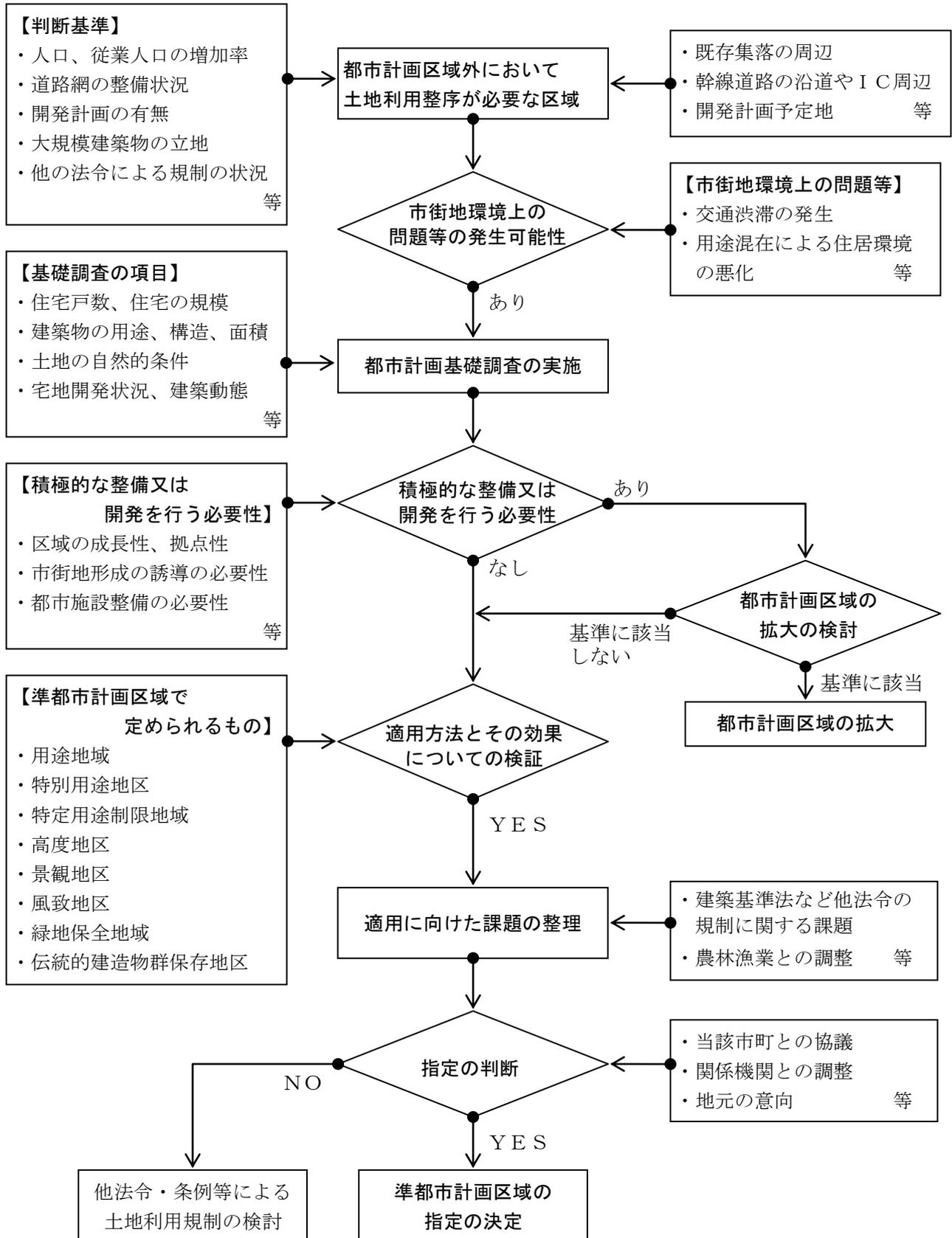
ただし、準都市計画区域は、市街化調整区域のように市街化を抑制するという位置づけをもつ区域ではないので、非線引き都市計画区域と同様に、3,000㎡（特に必要がある場合には都道府県の判断で300㎡まで引下げ可能）未満の開発行為については開発許可の適用除外となります。

▼ 開発許可制度の適用範囲

	非線引き都市計画区域 準都市計画区域	都市計画区域外 準都市計画区域外
許可が不要なもの (法第29条)	<ul style="list-style-type: none"> ①開発面積 3,000 ㎡未満 (300 ㎡まで引下げ可) ②農林漁業用施設・農林漁業者の住宅 ③鉄道施設・図書館等公益上必要な建築物 ④都市計画事業 ⑤土地区画整理事業 ⑥市街地再開発事業 ⑦住宅街区整備事業 ⑧防災街区整備事業 ⑨公有水面埋立事業 ⑩非常災害の応急措置 ⑪通常の管理行為・軽易な行為 	<ul style="list-style-type: none"> ①開発面積 1 ha 未満 ②農林漁業用施設・農林漁業者の住宅 ③鉄道施設・図書館等公益上必要な建築物 ④都市計画事業 ⑤公有水面埋立事業 ⑥非常災害の応急措置 ⑦通常の管理行為・軽易な行為
開発許可の基準	<ul style="list-style-type: none"> ①技術基準(法第33条) (1)用途地域等への適合 (2)道路・公園等の配置 (3)排水施設の配置 (4)給水施設の配置 (5)地区計画等への適合 (6)公共・公益施設の配分 (7)地盤の安全措置 (8)災害危険区域等の除外 (9)樹木の保存・表土の保全 (10)緩衝帯の配置 (11)輸送施設 (12)申請者の資力・信用 (13)工事施工者の能力 (14)関係権利者の同意 	

■ 制度運用の検討方法

準都市計画区域制度の運用について、検討方法は次のとおりです。



▲ 準都市計画区域指定の検討フロー

(6) 準都市計画区域の運用方針

■ 広域的な観点に基づく制度の運用

準都市計画区域は、平成18年の法改正により、都市計画区域外において広域の観点から土地利用の整序又は環境の保全が必要な区域に指定されるものとされ、これまでの市町村から都道府県が指定する制度となりました。

また、平成18年の改正で、平成12年の創設当時には準都市計画区域の指定が認められていなかった農用地区域内等に存する農地と重複して指定が可能となりました。

従って、準都市計画区域の都市計画を定める際には、当該市町の意見もふまえつつ、広域の観点から都道府県が主体となって制度の運用を検討します。

■ 広域都市圏の都市計画方針における検討必要地域の抽出

8つの広域都市圏における都市計画方針の検討において、都市計画区域外で市街地環境上の問題が生じていないか検討を行い、準都市計画区域をはじめとする何らかの規制の適用が必要と考えられる地域を抽出します。

そのような地域においては、当該市町の意向もふまえながら、広域的な観点から検討を行っていくこととします。

3-2. 区域区分制度の適用方針

(1) 区域区分(線引き)制度とは

■市街化を図る区域と抑制する区域の線引き

市街化区域と市街化調整区域の区分(区域区分)は、都市の無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図り、公共投資の効率化と農林漁業との調和を図りつつ、都市の健全な発展を図ることを目的に定められた制度です。

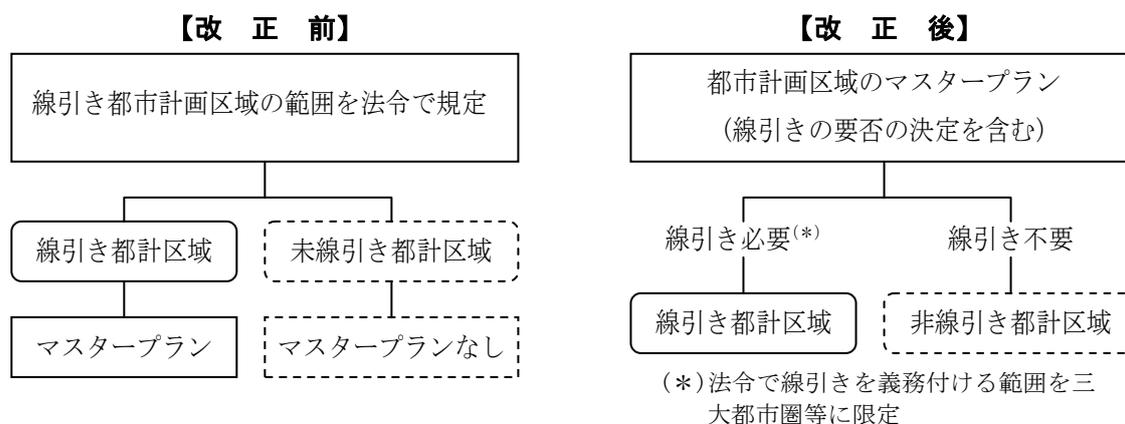
市街化区域は、既に市街化されている区域とおおむね10年以内に優先的、計画的に市街化を図る区域であり、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされており、市街化区域における可住地人口密度は60人/ha以上の地区を原則とし(世帯人員の変化や平均敷地面積の全国比較による緩和規制があります)、農林水産省や環境省など関係省庁との調整を経て定めることとされています。

■法改正に伴う区域区分制度の見直し

従来の区域区分(線引き)制度は、平成12年法改正前までは都市計画法本則において、都市計画区域は全て線引きすることとしつつ、附則で、当分の間、大都市等政令で定めた都市計画区域のみ制度の対象としており、線引きをするかどうかは、国が定める仕組みでした。

しかし、都市への人口や諸機能の集中は沈静化し、安定・成熟した社会が到来しており、線引きについても、都市計画区域ごとに、その適用の必要性を判断することが適切な状況になってきました。

このため、平成12年5月の都市計画法改正においては、線引きをするか否かを、都市計画区域を定めた都道府県が、地域の実情を踏まえて、都市計画区域のマスタープランの中で判断する仕組みに変更されました。ただし、依然開発圧力が高く、計画的に市街化を進める必要性が高い三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等及び政令指定都市を含む都市計画区域については、引き続き線引きを義務付けることとされています。



■区域区分制度と連動する開発許可制度

都市計画区域内を市街化区域及び市街化調整区域に線引きし、無秩序な市街化の抑制と良好な市街地形成を図ることを目的とするのが区域区分制度ですが、その実効性を担保する制度として開発許可制度があります。

都市内における開発行為(建築物等を建築するために、土地の区画形成を変更すること)や建築行為(建築物を建築すること)に対して、都市計画の各種区域指定にしたがって規制をかける制度が開発許可制度です。これらの行為を行う場合、知事等の許可が必要となり、一定の基準に適合しない行為は許可されません。

▼区域別開発許可制度の適用範囲

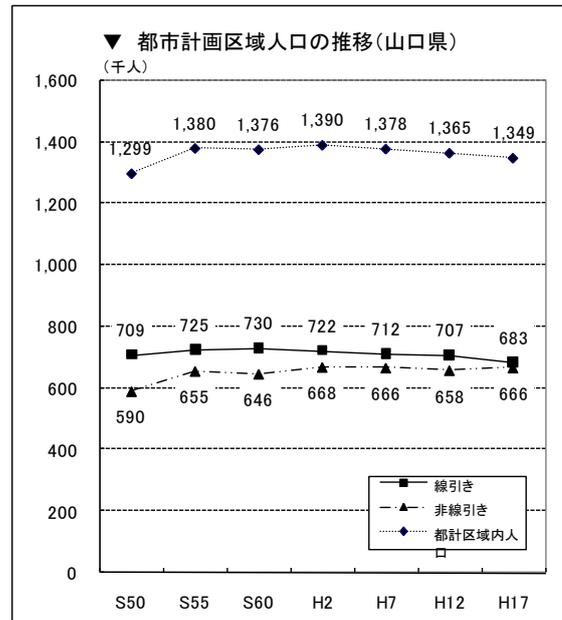
都市計画区域			
線引き都市計画区域（区域区分あり）			非線引き都市計画区域（区域区分なし）及び準都市計画区域
市街化区域	市街化調整区域		
許可が不要なもの（法第29条）	<ul style="list-style-type: none"> ① 開発面積が1,000m²未満（300m²まで引下げ可） ② 鉄道施設・図書館等公益上必要な建築物 ③ 都市計画事業 ④ 土地区画整理事業 ⑤ 市街地再開発事業 ⑥ 住宅街区整備事業 ⑦ 防災街区整備事業 ⑧ 公有水面埋立事業 ⑨ 非常災害の応急措置 ⑩ 通常管理行為・軽易な行為 	<ul style="list-style-type: none"> ① 農林漁業用施設・農林漁業者の住宅 ② 市街化区域の欄の②～⑩ 	<ul style="list-style-type: none"> ① 開発面積3,000m²未満（300m²まで引下げ可） ② 市街化調整区域の欄の① ③ 市街化区域の欄の②～⑩
開発許可の基準	<ul style="list-style-type: none"> ① 技術基準（法第33条） <ul style="list-style-type: none"> (1) 用途地域等 (2) 道路・公園等 (3) 排水施設 (4) 給水施設 (5) 地区計画等 (6) 予定建築物の用途配分 (7) 地盤の安全措置 (8) 区域選定地 (9) 表土の保全等 (10) 緩衝帯 (11) 輸送上の立地 (12) 申請者の資力・信用 (13) 工事施行者の能力 (14) 関係権利者の同意 	<ul style="list-style-type: none"> ① 技術基準（法第33条） ② 立地基準（法第34条） <ul style="list-style-type: none"> (1) 公益上必要な建築物、日常物品販売・加工・修理等 (2) 市街化調整区域の資源利用 (3) 温度・湿度等特別な条件を要す (4) 農林漁業用施設 (5) 農林業等活性化基盤施設 (6) 国・独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体で助成する中小企業の共同化・集団化事業 (7) 市街化調整区域の既存工場の関連事業 (8) 危険物の貯蔵・処理施設で市街化区域での建設が不適当 (9) 市街化区域での建設が困難・不適当 (10) 地区計画又は集落地区計画 (11) 市街化区域の隣接地域（県条例で指定） (12) 市街化を促進するおそれがなく、市街化区域では困難、不適当（県条例で指定） (13) 既存権利の届出 (14) 知事が開発審査会の議を経て認める建築許可（法第43条） ① 立地基準（令第36条第1項第三号） <ul style="list-style-type: none"> イ. 法第34条の(1)～(10) ロ. 法第34条の(11)の条例 ハ. 市街化を促進するおそれがなく、市街化区域では困難、不適当（県条例で指定） ニ. 法第34条の(13) ホ. 市街化を促進するおそれがなく、市街化区域では困難、不適当（開発審査会の議） 	<ul style="list-style-type: none"> ① 技術基準（法第33条）

(2) 区域区分制度の適用状況

■ 4 都市計画区域における区域区分適用

本県においては、26都市計画区域のうち、周南、岩国、防府、下関の4区域で区域区分が適用されています。平成17年で、4区域合計の面積は767km²、人口は68万人となっており、都市計画区域全体に対して面積で約29%、人口で約50%を占めています。

都市計画区域の人口はほぼ横ばいで推移していますが、線引き区域の人口は昭和60年をピークに減少傾向にあります。



■ 市街化区域における高密度な市街地の形成

線引き都市計画区域においては、市街化区域と市街化調整区域が指定されています。平成17年で、市街化区域の面積は186km²、人口は64万人となっており、線引き都市計画区域全体に対して面積で約24%、人口で約94%を占めています。

市街化区域の人口密度は1ha当たり約34人(面積には非可住地を含んで算出)と高く、まとまりのある市街地を形成していることがわかります。一方、市街化調整区域の人口密度は極端に少なくなっています。

▼ 区域別人口密度(H17)

	人口 (千人)	面積 (k m ²)	人口密度 (人/ha)
都市計画区域	1,349	2,667	5.1
線引き都市計画区域	683	767	8.9
市街化区域	637	186	34.3
市街化調整区域	46	581	0.8
非線引き都市計画区域	666	1,900	3.5
用途地域	468		
用途白地地域	192		
都市計画区域外	144	3443	0.4
合計	1,493	6,110	2.4

(3) 区域区分制度の適用の考え方

① 区域区分制度の役割は終わっていない

本県では、昭和60年をピークに県人口が減少するとともに、中山間部のみならず県内の多くの都市部でも高齢化の進行がみられ、本格的な人口減少・超高齢社会に突入しています。

国全体においても平成17年に初めて人口が減少に転じており、これまでの成長・拡大を前提とした都市計画から、人口減少・超高齢社会を前提とした新たな都市計画として、「集約型都市計画」への転換が求められています。

これまで、「人口の都市への集中とそれに伴う市街地の拡大への対応」として決定されてきたとされる区域区分制度は、その本来の目的である「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る」ことにより、集約型都市計画が目指す既存市街地への重点的な公共投資と既存ストックの有効活用、CO2排出量やエネルギー消費量を抑える環境負荷低減型の都市活動等の実現を支えるものとして、十分にその効果が期待される制度であると考えます。

山口県においても、次に示すような視点から集約型都市計画の実現に向けて有効な制度の一つとして位置づけ、今後とも県内の都市の実情をふまえながら、柔軟にその適用を図っていきます。

■ 中心市街地の再生を誘導する

県内の多くの都市で夜間人口の減少や商店街の衰退による中心市街地の空洞化が進展しており、この問題は賑わいや交流、都市の文化など市民生活の「質」を支えてきた「まちの顔」としての役割の喪失につながる大きな問題です。区域区分制度だけで中心市街地の衰退に歯止めをかけることは困難ですが、自動車への依存の高い拡散型の都市ではこれまで以上の急速な空洞化の進展が予想されます。広域的視野から有機的な土地利用規制を行うことで、中心市街地の再生を誘導していくことが有効と考えられ、区域区分制度は計画的な市街地形成を支える根幹的な制度として活用することが望まれます。

■ 良好な環境を有する市街地の形成を効率的に行う

都市の生活や産業活動を支える道路、下水道等の公共施設の整備はまだ十分な水準には達していません。人口減少・超高齢社会に伴う都市整備財源の縮小が予想される中、これらの公共施設整備に加え、福祉施策等の行政サービスを効率的にすすめるためには、まとまりのある市街地を形成することが基本であり、そのためには区域区分制度の果たす役割が大きいと考えられます。

■ 緑地等の自然的環境の整備、保全を推進する

都市計画区域の農地や森林は、都市に残された貴重な緑の資源として保全すべきです。市街化調整区域にある農地や森林は、制度上基本的に都市的土地利用への転換が抑止されていることから、農林業政策による土地利用規制の有無にかかわらず、自然的環境の整備又は保全を図ることが可能となります。

② 区域区分の要否及び適用の判断視点

都市計画運用指針においては、区域区分の有無を定めるにあたっては、①市街地の拡大の可能性、②良好な環境を有する市街地の形成、③緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮の視点から行うとともに、少なくとも次の項目について調査すべきとされています。

[都市計画運用指針Ⅳ-1-2. 1. (3). ①. 1)]

1) 法第6条の2第2項第2号に基づき、区域区分の有無を定めるに当たっては、少なくとも次の項目について調査・検討するべきである。

- a 都市計画区域の地形その他の地理的条件
- b 当該都市計画区域の人口の増減及び分布の変化並びに今後の見通し
- c 当該都市計画区域の工業、商業その他の産業の業況及び今後の土地需要の見通し
- d 当該都市計画区域内の土地利用の現状、密集市街地、災害のおそれのある区域、農地等が介在し公共施設整備とともに計画的な市街化を図るべき区域その他土地利用転換又は土地利用密度の変更を図るべき土地の区域の有無及び分布
- e 当該都市計画区域における都市基盤施設の整備の現状及び今後の見通し
- f 当該都市計画区域の社会活動及び経済活動に大きな影響を与える産業振興等に係る計画の策定又は大規模プロジェクト等の実施の有無

2) 市町村の行政区域を基礎として都市計画区域の指定が行われている場合等において、区域区分の有無を判断する上で必要がある場合には、周辺の都市計画区域あるいは市町村の現状及び将来の見通しを勘案することが望ましい。

山口県における区域区分の要否の判断及び区域区分を定めるにあたっての判断は、このような基礎的調査を実施するとともに、既述した区域区分制度の必要理由に基づけば、次に示す4つの視点から行うことが望まれます。

■市街化圧力の大きさ

人口、産業の動向及びそれにより発生する新たな都市的土地利用の需要（都市の成長性）を適切に見通すとともに、市街地内の土地利用の現況（都市の集積性）を把握し、市街地の再編の必要性を加味したうえで、将来の都市的土地利用の需要と比較し、現状の市街地で収容しきれないことが明らかである（市街地拡大の可能性）など、周辺の土地を大量に都市的土地利用に転換せざるを得ない状況が生じる可能性が高いかどうかについて検討する必要があります。

■都市基盤整備の必要性

市街地における公共施設整備の進捗状況などを勘案し、まとまりのある良好な市街地を形成するため、都市的土地利用の拡散を制限する必要があるか否か、必要ある場合には土地区画整理事業等の事業の実施、あるいは地域地区や地区計画による規制・誘導のみで足りるかどうかについて検討する必要があります。

■自然的環境保全の必要性

市街地の縁辺部や外部に、緑地その他の自然資源が存在する場合、この土地利用を保全していくことが、都市計画としても積極的に意義を見いだせるものであるかを検討する必要があります。

■当該区域区分の有無と周辺地域との関係

市町村の行政区域を基礎として都市計画区域の指定が行われている場合等において、周辺の都市計画区域あるいは市町村の土地利用及び土地利用制度の動向を勘案し、当該区域区分の有無との関係の中で、影響の功罪（隣接・近接する都市計画区域との関連性）を想定、検討する必要があります。

以上の4つの判断視点に基づき、区域区分制度適用の検討項目を都市計画運用指針に示されている基礎的な調査項目との関連性を確認しながら、以下のように設定します。

▼区域区分制度適用の検討項目

判断視点	検討項目	基礎的調査*との関係					
		a	b	c	d	e	f
■市街化圧力の大きさ	都市の集積性		○	○	○		
	都市の成長性		○	○			○
	将来における市街地拡大の可能性	○			○		
■都市基盤整備の必要性	市街地における都市施設整備状況	○			○	○	
■自然的環境保全の必要性	郊外部における自然的環境の保全の必要性	○	○	○	○		
■当該区域区分の有無と周辺地域との関係	隣接・近接する都市計画区域との関連性	○					○

*「都市計画運用指針IV-1-2.1.(3).①.1」に示されている基礎的な調査（前頁参照）

③ 区域区分制度の適用を検討する都市計画区域

区域区分制度は、今後も一定の市街化圧力が予想され、また、自然的環境の保全の必要性が高い都市等を対象として、適用を図っていくことが重要です。しかし一方で、必要以上の開発抑制を行うことで、地域の活性化にマイナスに作用することについても、十分に配慮する必要があります。

本県では、分散型の都市構造としての特性に留意して、一定以上の都市集積を有する都市及びその周辺都市を含む都市計画区域を対象として、それらの区域を以下の3タイプに区分して、区域区分の適用を検討します。なお、平成12年の法改正以前には、区域区分の設定に関して人口10万人以上の市町をひとつの目安としてきたことをふまえ、人口10万人を区域区分の判断の基本とすることとします。

検討にあたっては、市町村合併をふまえた都市計画区域の再編とあわせて検討を行う必要があると考えます。しかし、本来の都市としての区域区分の必要性の有無を判断するにあたっては、広域的な合併の影響を一旦排除した検討が必要であると考え、合併以前の都市計画区域を単位に検討を行い、その後に、都市構造の検討や都市計画区域の再編とあわせた最終的な判断を行うこととします。

▼区域区分制度の適用に関する検討の考え方

検討タイプ (都市計画区域名)	検討の考え方
区域区分設定区域 →周南、岩国、防府、下関	<ul style="list-style-type: none"> 基本的に区域区分制度の適用を継続する。 ただし、近年の都市動向において、都市活動や人口動向に大幅な衰退傾向がみられ、かつ市街化区域内の都市施設整備も概ね完了している場合には、区域区分の廃止を検討する。
人口10万人以上の区域区分非設定区域 →山口、宇部	<ul style="list-style-type: none"> 人口が増加傾向にあり、将来ともこの傾向が続くと予想される場合には、区域区分制度の適用に向けて検討する。 人口が停滞・減少傾向にあっても、広域的拠点的な開発プロジェクトの実施により、新たな市街地拡大が想定される場合には、区域区分制度の適用を検討する。 現行の土地利用規制では区域内の自然的環境の保全が図れない場合には、区域区分制度の適用を検討する。
人口10万人未満の区域区分非設定区域 →萩、小野田、柳井、長門、美祢、小郡、山陽、阿知須、田布施、平生、大島、由宇、玖珂、秋穂、秋芳、豊浦、熊毛、大和、周東、東和	<ul style="list-style-type: none"> 近年市街地拡大が進む区域については、区域区分制度の適用を検討する。 市街地拡大が進んでいない区域であっても、区域区分都市計画区域や人口10万人以上都市計画区域に隣接する区域については、区域区分制度の適用を検討する。 現行の土地利用規制では区域内の自然的環境の保全が図れない場合には、区域区分制度の適用を検討する。

▼検討タイプ別の検討項目

検討項目		検討タイプとの対応			備考
		区域区分 設定区域	区域区分 非設定区域 (人口10万人以上)	区域区分 非設定区域 (人口10万人未満)	
市街化 圧力	都市の集積性	○	○	×	人口10万人以上
	都市の成長性	○	○	○	
市街地における都市施設整備状況		○	×	×	一次検討 (定量的評価)
将来における市街地拡大の可能性		○	○	○	二次検討 (総合評価)
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		×	×	○	

注) 定量的評価による区域区分の必要性検証(一次検討): 一次検討においては、既往の統計データを活用しながら、チェックシートによる定量的な評価から都市の成長性等について確認し、区域区分の適用に関する必要性を検証します。

総合評価による区域区分適用の検討(二次検討): 一次検討による区域区分適用の必要性の判定を踏まえ、二次検討として、将来における市街地拡大の可能性、適用上の課題、対象市町や関係機関の意向、及び地域特性・実情等を踏まえ、総合的な観点から区域区分の適用について判断します。

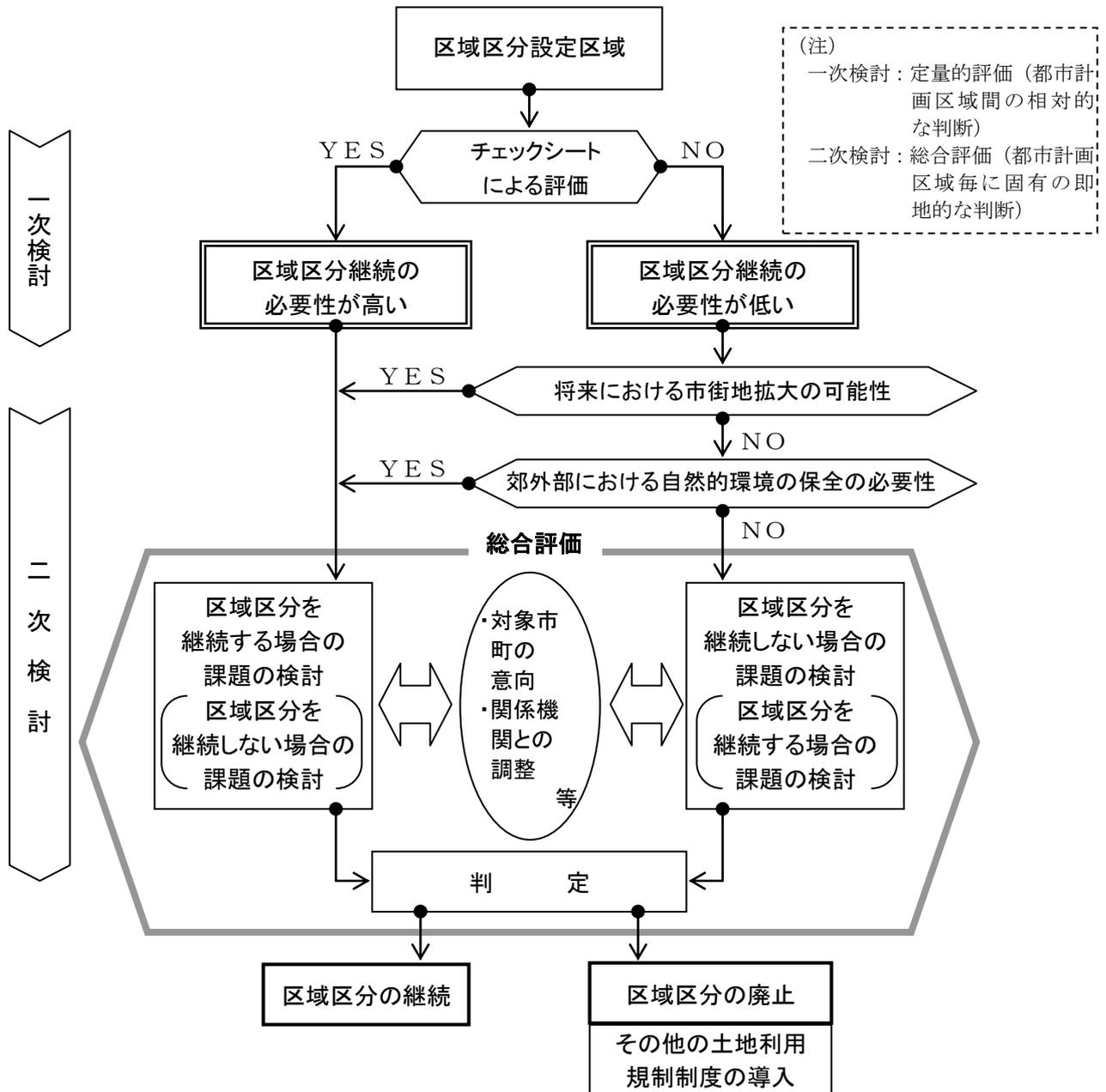
(4) 区域区分制度の適用に関する検討方法

区域区分制度の適用について、上記の3タイプに基づく検討方法を整理すると次のとおりです。定量的評価による一次検討と、総合評価による二次検討の2段階で検討します。

① 区域区分設定区域における検討方法

■ 区域区分設定区域における区域区分継続要否の検討手順

既に区域区分を設定している線引き都市計画区域は、いずれも人口10万人以上を擁する拠点都市です。従って、人口や都市機能の集積度の高さを考慮すると、当面の間、区域区分制度を継続していくことを基本とします。但し、これらの区域のうち、人口、土地利用、産業活動等が停滞し、かつ市街化区域内の都市施設整備が概ね完了、更には将来的にも市街地拡大が予想しにくい場合、及び郊外部における自然的環境の保全の必要がない場合においては、区域区分の廃止を検討します。



▲ 区域区分設定区域における区域区分継続要否の検討手順

■ 区域区分設定区域における区域区分継続の必要性検証

(定量的評価による一次検討)

区域区分設定区域を対象とするチェックシートにおいては、都市の成長性及び都市施設整備状況について、定量的な評価を行います。

都市の成長性に関わる検討項目として、人口動向・土地利用動向・産業動向を設定し、以下に示す評価指標により評価を行います。ここでの判断は都市計画区域間の相対的な位置づけによるものとする事から、県内区域指定都市の平均値を基本として判断基準とします。

また、都市施設の整備状況については、市街地における道路・公園・下水道の整備状況を評価指標として設定し、区域指定都市の平均値を下回るかどうか検討します。

区域区分設定区域における区域区分継続の必要性チェックシート

検討視点	＜検討項目＞	＜評価指標＞	＜評価指標と判断基準＞		＜指標別評価＞	＜項目別評価＞
			市町村値	区域指定都市平均値		
			市町村値 > 区域指定都市平均値	区域指定都市平均値	○ : 適合	＜指標別評価＞のうち 1つ以上○ : 適合
			市町村値 < 区域指定都市平均値	区域指定都市平均値 (ただし、1-2, 2-2は0%)	× : 不適合	全 て× : 不適合
都市の成長性	1) 人口動向	1-1.人口増減率	□ % > or < □ %	□ %	適合 or 不適合	適合 or 不適合
		1-2.世帯数増減率	□ % > or < □ %	□ %	適合 or 不適合	
		1-3.DID人口増減率	□ % > or < □ %	□ %	適合 or 不適合	
	2) 土地利用動向	2-1.開発許可面積	□ m ² /千人 > or < □ m ² /千人	□ m ² /千人	適合 or 不適合	適合 or 不適合
		2-2.DID面積増減率	□ % > or < □ %	□ %	適合 or 不適合	
	3) 産業動向	3-1.商業販売額増減率	□ % > or < □ %	□ %	適合 or 不適合	適合 or 不適合
3-2.工業出荷額増減率		□ % > or < □ %	□ %	適合 or 不適合		
3-3.観光入込客増減率		□ % > or < □ %	□ %	適合 or 不適合		
検討視点			市町村値 > 区域指定都市平均値	区域指定都市平均値	× : 不適合	＜指標別評価＞のうち 1つ以上○ : 適合
			市町村値 < 区域指定都市平均値	区域指定都市平均値	○ : 適合	全 て× : 不適合
整備都市施設	4) 都市施設整備状況	4-1.都計道整備率	□ % > or < □ %	□ %	適合 or 不適合	適合 or 不適合
		4-2.住区基幹公園面積	□ m ² /人 > or < □ m ² /人	□ m ² /人	適合 or 不適合	
		4-3.下水道普及率	□ % > or < □ %	□ %	適合 or 不適合	

※判断基準として「区域指定都市平均値」を採用する理由

区域区分制度は都市計画区域を前提としていることから、判断基準として「区域指定都市平均値」を採用しました。また、産業動向は区域の有無と直接的な関係はありませんが、下表のように差があまりないことから、統一の指標として「区域指定都市平均値」を採用しています。

なお、都市の成長性や都市施設の整備状況の判断は、県内の各都市計画区域の相対的な位置づけによるものであることから、全国との水準比較等は考慮していません。

(%)

	区域指定都市平均値(県内)	県平均値	備考
人口増加率	△ 2.2	△ 2.3	H12～17
世帯数増加率	0.8	1.1	H12～17
商業販売額増減率	△19.2	△17.3	H11～16
工業出荷額増減率	28.4	24.5	H12～17
観光入込客増減率	12.5	12.2	H12～17

少なくとも1つの検討項目が適合

YES

NO

区域区分継続の必要性は高い
↓
二次検討へ

区域区分継続の必要性は低い
↓
二次検討へ

■ 区域区分設定区域における区域区分継続の判断（総合評価による二次検討）

一次検討による区域区分継続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や継続、非継続に際してのその他の課題について整理した上で、総合的な観点から区域区分の継続について判断します。

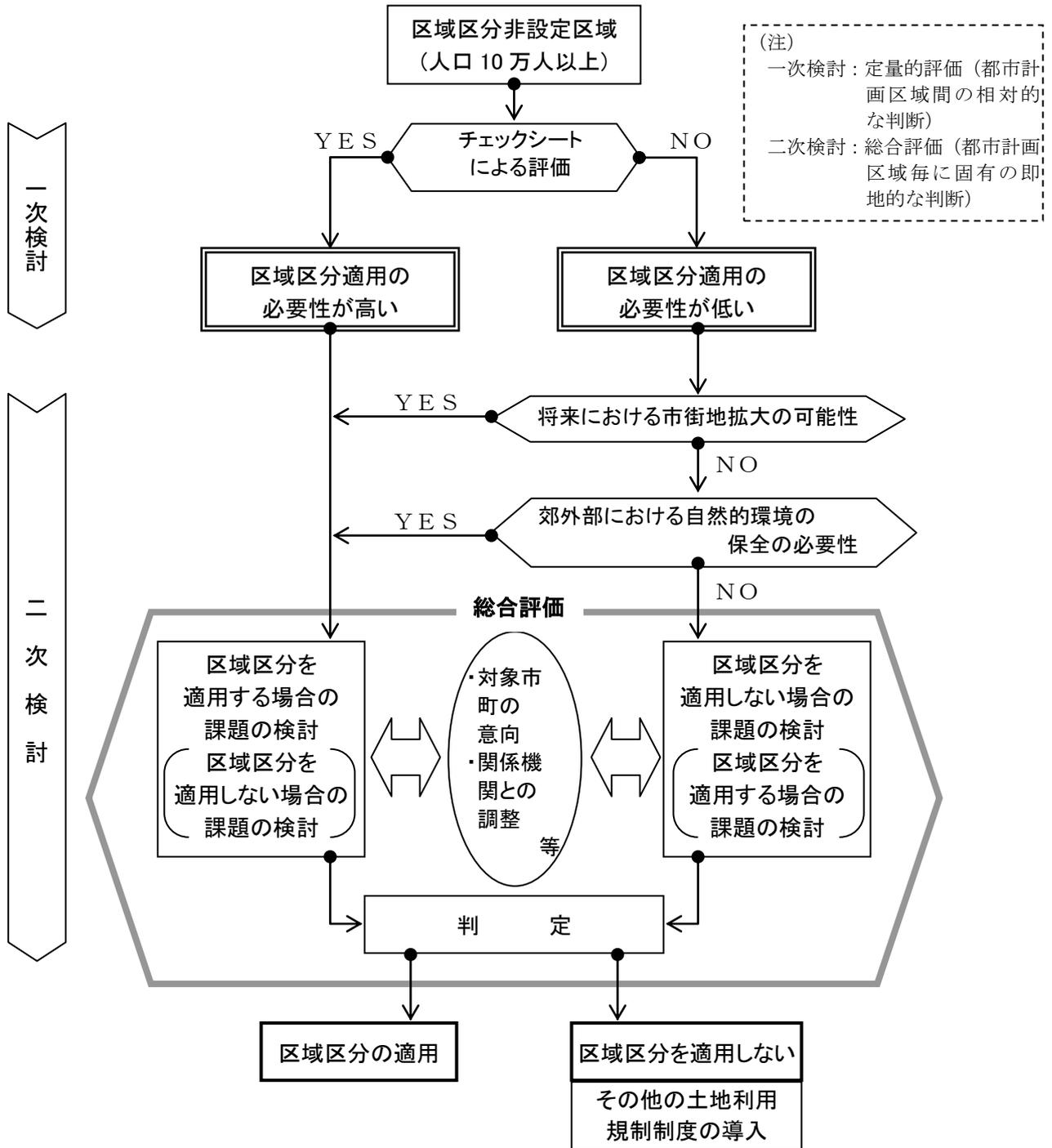
区域区分設定区域における区域区分継続の二次検討項目

検討項目	検討内容				
■ 将来における市街地拡大の可能性の検討	大規模プロジェクトの影響等を踏まえた将来の人口フレームや産業フレーム等の予測から、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します。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します。				
■ 郊外部における自然的環境の保全の必要性の検討	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が抑止されることから、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します。 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します。 ・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） ・緑の基本計画（緑の将来像図、緑地等の配置計画図、実現のための施策の方針図）				
■ 区域区分を継続する場合の課題の検討	区域区分の継続の必要性が高いと判定された都市計画区域においては、区域区分を継続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します。				
■ 区域区分を継続しない場合の課題の検討	区域区分の継続の必要性が低いと判定された都市計画区域においては、区域区分を継続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します。 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します。				
■ 総合評価による区域区分適用の要否の判定	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制度の適用が望ましい場合、区域区分の継続を行います。 なお、区域区分制度を適用しない場合は、他の土地利用規制制度をあわせて導入することを基本とします。				
■ その他の土地利用規制制度の導入検討	区域区分を継続しない場合の他法令や区域区分以外の都市計画制度による措置としては、例えば次のような制度等の導入について検討します。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">他法令による措置</th> <th style="width: 50%;">区域区分以外の都市計画制度による措置</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・森林法に規定する保安林区域等 ・自然公園法に規定する特別地域等 ・自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域等 ・その他市町条例等による措置 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・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） ・地区計画*、集落地区計画*の適用 ・用途白地地域における建築形態規制* ・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）等 </td> </tr> </tbody> </table> <p>*の制度については、3-4で詳述します。</p>	他法令による措置	区域区分以外の都市計画制度による措置	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・森林法に規定する保安林区域等 ・自然公園法に規定する特別地域等 ・自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域等 ・その他市町条例等による措置 	<ul style="list-style-type: none"> ・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） ・地区計画*、集落地区計画*の適用 ・用途白地地域における建築形態規制* ・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）等
他法令による措置	区域区分以外の都市計画制度による措置				
<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・森林法に規定する保安林区域等 ・自然公園法に規定する特別地域等 ・自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域等 ・その他市町条例等による措置 	<ul style="list-style-type: none"> ・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） ・地区計画*、集落地区計画*の適用 ・用途白地地域における建築形態規制* ・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）等 				

② 人口10万人以上の区域区分非設定区域における検討方法

■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要否の検討手順

人口10万人以上を擁する非線引き都市計画区域は、人口や都市機能の集積度が高く、区域区分制度の適用により良好な市街地環境の整備及び保全を誘導していく必要性が高い区域です。これらの区域においては、人口、土地利用、産業活動等の動向や開発プロジェクトの進捗状況により、市街地拡大を示す動向が確認される場合、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、区域区分制度の適用を検討します。



▲区域区分非設定区域(人口10万人以上)における区域区分適用要否の検討手順

■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必要性検証

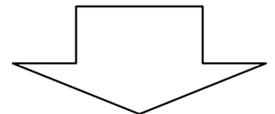
(定量的評価による一次検討)

人口10万人以上の区域区分非設定区域を対象とするチェックシートにおいては、都市の成長性についてのみ定量的な評価を行います。

都市の成長性に関わる評価指標と判断基準は基本的には区域区分設定区域と同じですが、人口動向についてはより詳細な検討を行うために用途地域及び、用途白地地域に関わる指標を追加しています。

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必要性チェックシート

検討視点	＜検討項目＞	＜評価指標＞ ＜判断基準＞	＜評価指標と判断基準＞		＜指標別評価＞ ○：適合 ×：不適合	＜項目別評価＞ ＜指標別評価＞のうち 1つ以上○：適合 全て×：不適合
			市町村値	区域指定都市平均値		
都市の成長性	1)人口動向	1-1.人口増減率	□ %	>or< □ %	適合or不適合	適合or不適合
		1-2.世帯数増減率	□ %	>or< □ %	適合or不適合	
		1-3.DID人口増減率	□ %	>or< □ %	適合or不適合	
		1-4.用途内人口増減率	□ %	>or< □ %	適合or不適合	
		1-5.用途白地人口増減率	□ %	>or< □ %	適合or不適合	
	2)土地利用動向	2-1.開発許可面積	□ m ² /千人	>or< □ m ² /千人	適合or不適合	適合or不適合
		2-2.DID面積増減率	□ %	>or< □ %	適合or不適合	
	3)産業動向	3-1.商業販売額増減率	□ %	>or< □ %	適合or不適合	適合or不適合
		3-2.工業出荷額増減率	□ %	>or< □ %	適合or不適合	
		3-3.観光入込客増減率	□ %	>or< □ %	適合or不適合	



少なくとも1つの
検討項目が適合

YES

NO

区域区分適用の必要性は高い
↓
二次検討へ

区域区分適用の必要性は低い
↓
二次検討へ

■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判断

(総合評価による二次検討)

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、及び適用、非適用に際してのその他の課題について整理した上で、総合的な観点から区域区分制度の適用について判断します。

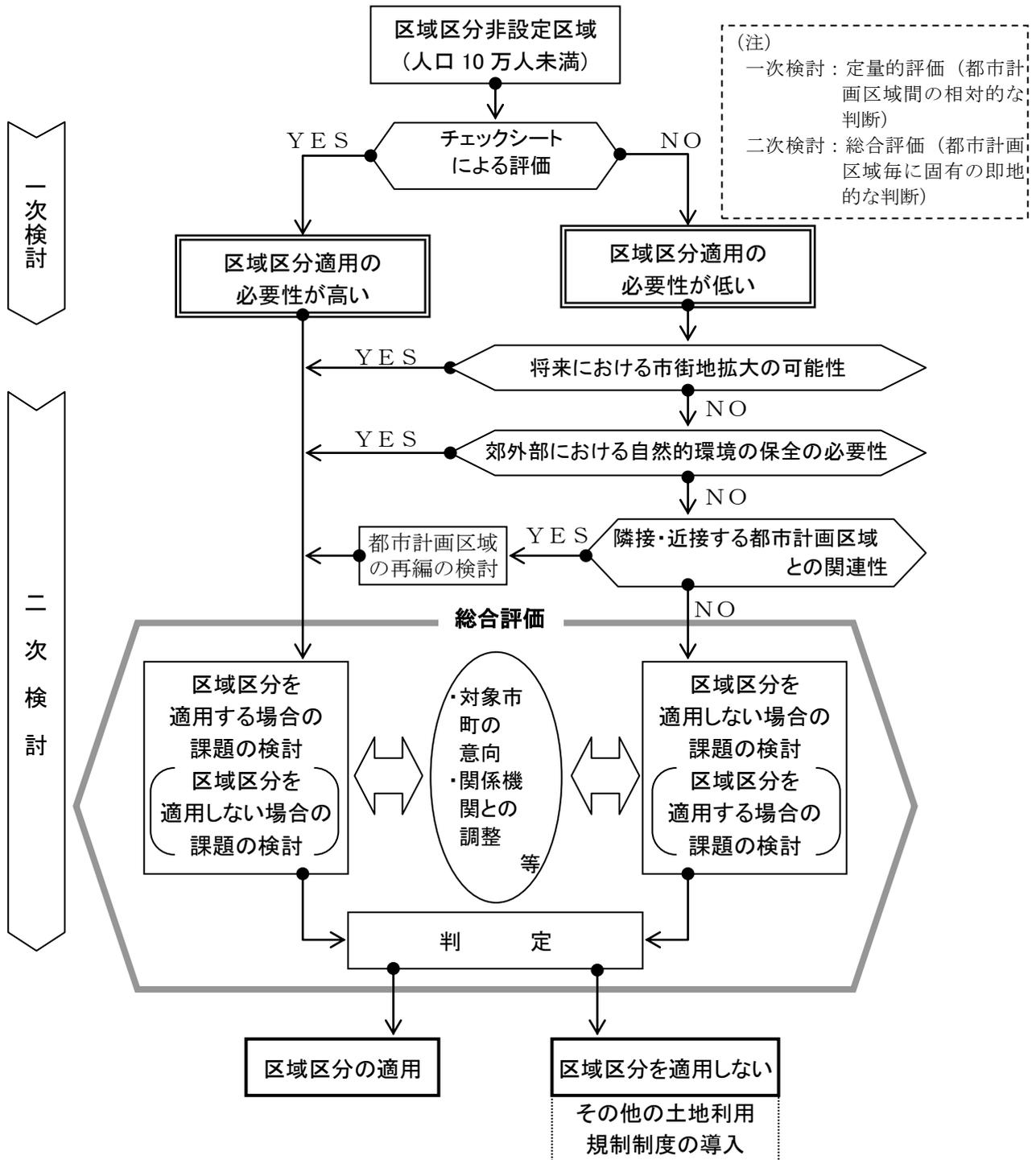
人口10万人以上の区域区分非設定区域における区域区分適用の二次検討項目

検討項目	検討内容				
■将来における市街地拡大の可能性の検討	大規模プロジェクトの影響等を踏まえた将来の人口フレームや産業フレーム等の予測から、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します。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します。				
■郊外部における自然的環境の保全の必要性の検討	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が抑止されることから、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します。 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します。 ・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） ・緑の基本計画（緑の将来像図、緑地等の配置計画図、実現のための施策の方針図）				
■区域区分を適用する場合の課題の検討	区域区分制度の適用の必要性が高いと判定された都市計画区域においては、区域区分制度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します。				
■区域区分を適用しない場合の課題の検討	区域区分制度の適用の必要性が低いと判定された都市計画区域においては、区域区分制度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します。 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します。				
■総合評価による区域区分適用の要否の判定	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います。 なお、区域区分制度を適用しない場合は、他の土地利用規制制度を導入することを基本とします。				
■その他の土地利用規制制度の導入検討	区域区分制度を適用しない場合の他法令や区域区分以外の都市計画制度による措置としては、例えば次のような制度等の導入について検討します。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">他法令による措置</th> <th style="text-align: center;">区域区分以外の都市計画制度による措置</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・森林法に規定する保安林区域等 ・自然公園法に規定する特別地域等 ・自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域等 ・その他市町条例等による措置 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・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） ・地区計画*、集落地区計画*の適用 ・用途白地地域における建築形態規制* ・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）等 </td> </tr> </tbody> </table> <p>*の制度については、3-4で詳述します。</p>	他法令による措置	区域区分以外の都市計画制度による措置	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・森林法に規定する保安林区域等 ・自然公園法に規定する特別地域等 ・自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域等 ・その他市町条例等による措置 	<ul style="list-style-type: none"> ・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） ・地区計画*、集落地区計画*の適用 ・用途白地地域における建築形態規制* ・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）等
他法令による措置	区域区分以外の都市計画制度による措置				
<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・森林法に規定する保安林区域等 ・自然公園法に規定する特別地域等 ・自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域等 ・その他市町条例等による措置 	<ul style="list-style-type: none"> ・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） ・地区計画*、集落地区計画*の適用 ・用途白地地域における建築形態規制* ・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）等 				

③ 人口10万人未満の区域区分非設定区域における検討方法

■人口10万人未満の区域区分非設定都市計画区域における適用要否の検討手順

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、産業活動等の拡大が顕著である場合、及び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、区域区分制度の適用を検討することとします。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します。



▲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

■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必要性検証

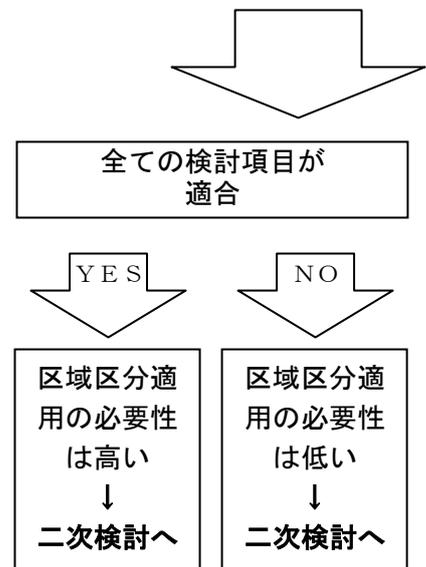
(定量的評価による一次検討)

人口10万人未満の区域区分非設定区域を対象とするチェックシートにおいては、人口10万人以上の区域区分非設定区域と同様に都市の成長性についてのみ定量的な評価を行います。

都市の成長性に関わる評価指標と判断基準は基本的には区域区分設定区域と同じですが、人口動向についてはより詳細な検討を行うために用途地域及び、用途白地地域に関わる指標を追加しています。

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必要性チェックシート

検討視点	検討項目	評価指標	評価指標と判断基準		指標別評価	項目別評価	
			判断基準	市町村値			区域指定都市平均値
			市町村値 >	区域指定都市平均値	○ : 適合	指標別評価のうち 1つ以上○ : 適合 全て× : 不適合	
			市町村値 <	区域指定都市平均値 (ただし、1-3、2-2は0%)	× : 不適合		
都市の成長性	1) 人口動向	1-1.人口増減率	_____ %	>or<	_____ %	適合or不適合	適合or不適合
		1-2.世帯数増減率	_____ %	>or<	_____ %	適合or不適合	
		1-3.DID人口増減率	_____ %	>or<	_____ %	適合or不適合	
		1-4.用途内人口増減率	_____ %	>or<	_____ %	適合or不適合	
		1-5.用途白地人口増減率	_____ %	>or<	_____ %	適合or不適合	
	2) 土地利用動向	2-1.開発許可面積	_____ m ² /千人	>or<	_____ m ² /千人	適合or不適合	適合or不適合
		2-2.DID面積増減率	_____ %	>or<	_____ %	適合or不適合	
	3) 産業動向	3-1.商業販売額増減率	_____ %	>or<	_____ %	適合or不適合	適合or不適合
		3-2.工業出荷額増減率	_____ %	>or<	_____ %	適合or不適合	
3-3.観光入込客増減率		_____ %	>or<	_____ %	適合or不適合		



■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判断

(総合評価による二次検討)

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検討、郊外部における自然的環境の保全の必要性、隣接する都市計画区域との関連性、及び適用、非適用に際してのその他の課題について整理した上で、総合的な観点から区域区分制度の適用について判断します。

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

検 討 項 目	検 討 内 容				
■将来における市街地拡大の可能性の検討	大規模プロジェクトの影響等を踏まえた将来の人口フレームや産業フレーム等の予測から、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します。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します。				
■郊外部における自然的環境の保全の必要性の検討	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が抑止されることから、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します。 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します。 ・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） ・緑の基本計画（緑の将来像図、緑地等の配置計画図、実現のための施策の方針図）				
■隣接・近接する都市計画区域との関連性の検討	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します。				
■区域区分を適用する場合の課題の検討	区域区分適用の必要性が高いと判定された都市計画区域においては、区域区分制度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します。				
■区域区分を適用しない場合の課題の検討	区域区分の適用の必要性が低いと判定された都市計画区域においては、区域区分制度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します。 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します。				
■総合評価による区域区分適用の要否の判定	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に限り、区域区分の適用を行います。 なお、区域区分制度を適用しない場合は、他の土地利用規制制度をあわせて導入することを検討します。				
■その他の土地利用規制制度の導入検討	区域区分制度を適用しない場合の他法令や区域区分以外の都市計画制度による措置としては、例えば次のような制度等の導入について検討します。 <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>他法令による措置</th> <th>区域区分以外の都市計画制度による措置</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・森林法に規定する保安林区域等 ・自然公園法に規定する特別地域等 ・自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域等 ・その他市町条例等による措置 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・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） ・地区計画*、集落地区計画*の適用 ・用途白地地域における建築形態規制* ・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）等 </td> </tr> </tbody> </table> <p>*の制度については、3-4で詳述します。</p>	他法令による措置	区域区分以外の都市計画制度による措置	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・森林法に規定する保安林区域等 ・自然公園法に規定する特別地域等 ・自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域等 ・その他市町条例等による措置 	<ul style="list-style-type: none"> ・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） ・地区計画*、集落地区計画*の適用 ・用途白地地域における建築形態規制* ・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）等
他法令による措置	区域区分以外の都市計画制度による措置				
<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・森林法に規定する保安林区域等 ・自然公園法に規定する特別地域等 ・自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域等 ・その他市町条例等による措置 	<ul style="list-style-type: none"> ・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） ・地区計画*、集落地区計画*の適用 ・用途白地地域における建築形態規制* ・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）等 				

(5) 区域区分制度の適用方針

① 適用方針

■線引き都市計画区域における区域区分の継続

区域区分制度は都市の無秩序な拡大を抑制し、計画的市街化と市街地内の効率的な基盤整備、また都市郊外部の貴重な自然的環境の保全を行う上で最も効果が高い制度です。

本県においては、周南、岩国、防府、下関の4都市計画区域で区域区分(線引き)を行っていますが、これらの都市はいずれも人口、産業、都市機能等の集積度が高く、その中で想定される市街化動向や、市街地内の都市基盤整備状況を勘案すると、区域区分制度を適用することの必要性は高いと判断されます。

また平成12年の法改正によって、それまで画一的との批判もあった市街化調整区域での開発規制に、地域毎に条例で基準緩和する制度も創設されており、この活用により運用改善の可能性も広がっています(本県では平成13年10月に同条例が制定されています)。

一方で、都市における行財政能力の拡大を大きな目的とした市町村合併が進展し、56市町村から20市町へと大再編され、行政区域が広域化した現在、都市構造の激変を招く恐れがある区域区分の廃止には、都市計画区域の合同・再編と併せて慎重に検討する必要があります。

以上のような考え方を踏まえて、本県においては区域区分制度を、当面の間、継続することを原則とし、市街化調整区域内の開発行為についての立地基準を緩和する条例に基づき、区域区分制度の意義を損なうことなく、各地域の実情に応じた柔軟で一体的な制度運用を行います。

■非線引き都市計画区域における区域区分の適用の検討

県内には、平成12年改正前の都市計画法附則において区域区分の設定が義務付けられていた人口10万人以上の都市計画区域の中で、これまで区域区分を設定しなかった区域があります。また、市町村合併により線引き都市計画区域と同一行政区域となったことにより、土地利用において相対的に規制が緩やかな区域である非線引き都市計画区域への開発の流出が懸念される区域もあります。

このような非線引き都市計画区域については、区域区分の要否及び適用について検討する必要があります。

○人口10万人以上の非線引き都市計画区域

人口10万人以上の非線引き都市計画区域においては、人口、産業、都市機能等の集積度が高い状況にあり、たとえ人口は停滞傾向にあっても、世帯数の増加や、開発プロジェクトの実施および広域的な生活圏と自動車依存の高い都市活動を背景とした市街地の拡散が懸念されます。従って、これらの都市計画区域においても、区域区分制度の適用の必要性について検討を行うこととします。

ただし、市町村合併を受けた都市計画区域の再編と合わせた区域区分適用の要否について判断するとともに、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考慮して、総合的に判断し、区域区分制度が適さない場合には、他の土地利用規制制度の適用を検討します。

○人口10万人未満の非線引き都市計画区域

人口10万人未満であっても、線引き都市計画区域などに隣接し、線引き都市計画区域から都市化圧力を受けて、人口や市街地の拡大が進みつつある都市計画区域においては、区域区分制度の適用の可否について検討を行います。

市町村合併により、新しい行政区域において、当該非線引き都市計画区域と線引き都市計画区域の両方を有することになった場合には、行政区域内における土地利用の整合性や一体性を確保するために、都市計画区域の再編にあわせ、区域区分制度の適用について検討を行うことも考えられます。

ただし、その場合においても、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考慮して、総合的に判断し、区域区分制度が適さない場合には、他の土地利用規制制度の適用を検討します。

② 変更の方針

■区域区分の廃止について

人口や産業活動の著しい拡大が予測されず、市街地内に相当の低密度利用地が存在する場合などでは、区域区分の必要性は薄いと考えられるが、現に区域区分を行っている場合、区域区分廃止後の再度の区域区分の決定が事実上相当の困難を伴うと考えられます。そのため、市街地の急速な拡大を示す要因がないかを慎重に検証するとともに、開発行為が従前の市街化調整区域に拡散する可能性、またそのことがもたらす既成市街地への影響を慎重に分析・検討した上で、区域区分を必要とする状況がなくなったと認められる場合には、市町の意向を踏まえ、速やかに廃止を行うものとします。

また、区域区分廃止後、従前、市街化調整区域が指定されていた区域では、農地転用が急激に増加し、小規模な宅地開発が無秩序にみられる例もあることから、良好な環境の形成または保持を図り、適切な土地利用を実現するために、区域全体を含めた土地利用計画をたて、その計画に基づき、用途地域や特定用途制限地域、地区計画等の指定による土地利用の整序を図ることとします。なお、用途地域白地地域となる区域では、市街地との土地利用バランスをふまえた建物形態規制や開発規制の強化(用途地域白地地域における開発許可の最低規模基準の引き下げ)などの土地利用抑制措置を講じることとします。

なお、市町村合併等を契機とした都市計画区域の再編に関し、線引き・非線引き都市の統合が検討される場合において、区域区分の存続か廃止が課題となることが考えられます。そのような場合において、従来、区域区分を行っていなかった地域の住民等の理解を得ることが困難であることや、人口や世帯数等が増加傾向にないことのみをもって、区域区分の廃止は行いません。

■市街化区域及び市街化調整区域の編入について

区域区分の変更は、法第6条に基づく都市計画基礎調査の結果を踏まえて見直すことが想定されており、その見直しにあたっては、単に大規模な宅地開発その他のまとまった市街地を機械的に市街化区域に編入するのではなく、市街化区域に接する土地の区域について、土地利用の動向や基盤施設の整備状況を子細に検討し、街区単位、土地単位等の小規模なものでも、市街化しているものは市街化区域に編入することが望まれます。

また、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は、随時その動向を把握し、市街化の傾向が強まる兆しがみられた場合には農林漁業との健全な調和を図りつつ、速やかに保留フレームを活用する等の方策を用いて、市街化区域に編入されることが望まれます。

一方、市街化区域内の土地であっても、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、市街化調整区域に編入することが望まれます。この場合、市街化調整区域に編入する土地の区域については、都市計画法令の他、他法令による土地利用規制等の扱いが大幅に変わることにより配慮する必要があります。

3-3. 都市計画に関するマスタープランの策定方針

(1) 都市計画に関するマスタープランの充実

■「整備、開発又は保全の方針」の拡充と市町村マスタープランの策定促進

都市計画は、都市計画区域を一体の都市として総合的に整備、開発、保全することを目途として必要なものを一体的、総合的に定めるものであり、都市計画区域ごとに都市計画の目標をはじめ、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業に関する主要な都市計画の方針をあらかじめ明示し、それに即して具体の都市計画が定められるという分かりやすい体系とすることが重要です。しかし、従来、都市計画区域のマスタープランとしては、市街化区域及び市街化調整区域の区分（線引き）を行う際の各区域の「整備、開発又は保全の方針」が、事実上のマスタープランとして機能していただけで、線引きをしない都市計画区域にはマスタープランがありませんでした。このため、平成12年度の法改正により、線引きしない都市計画区域を含め、すべての都市計画区域について、都市計画手続きを経てマスタープラン（「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」）を定めることとなりました。

なお、平成4年に創設された市町村マスタープランについては、手続、内容ともに自由度の高いものとして、従来の枠組みを維持し、引き続きその作成を促進していくことが必要です。

市町村マスタープランは、法律上、都市計画区域のマスタープランに即して定めなければならないこととなっています。一方、市町村マスタープランの内容は、都道府県から市町村への意見聴取、新たに措置された市町村からの都道府県への都市計画の案の申し出等の手続を通じ、都市計画区域のマスタープランに反映されることから、両者の整合性が図られることとなります。

■都市計画区域マスタープランと市町村マスタープランの関係

都市計画法第6条2に基づく「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）は一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、都道府県が一市町村を超える広域の見地から、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めるものです。

一方、都市計画法第18条2に基づく「市町村の都市計画に関する基本的方針」（市町村マスタープラン）は、都市計画区域マスタープランに即し、都市計画区域内の各市町村の区域を対象として、住民に最も身近な地方公共団体である市町村が、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に、市町村の定める都市計画の方針を定めるものです。

このような両マスタープランの趣旨からすると、都市計画区域マスタープランにおいては、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を主として定め、市町村マスタープランにおいては、地域に密着した都市計画に関する事項を主として定めることが要請されます。

(2) 都市計画区域マスタープランの策定方針

① 都市計画区域マスタープランに関する基本的事項

■都市計画区域マスタープランの果たす役割

都市計画法に定められた都市計画区域マスタープランのこのような位置づけをふまえて、本県においては都市計画区域マスタープランの果たす役割を以下のように規定します。

○上位計画が示す将来像に、具体的な方向性をもたせませす

上位計画である「やまぐち未来デザイン21」等に示された地域の将来像や振興方向の実現に向けて、都市計画の分野から具体的な方向性をもたせるものです。

○自立した広域都市圏形成の方針を示します

県内における8つの広域都市圏が、個々に自立した都市圏を形成していくために、圏域内の拠点機能を担う都市計画区域の都市づくりのあり方を示すものです。

○市町村マスタープランに広域的根幹的な方向性と都市個性化の枠組みを示します

住民に最も身近な都市づくりのあり方を示す市町村マスタープランに対して、その主体性を尊重しながら、より広域的根幹的な事項と各都市の個性化の方向性を枠組みとして示すものです。

■都市計画区域マスタープランの目標年次について

都市計画区域マスタープランは、その果たすべき役割からすると、長期的な安定が求められます。

また、都市計画区域マスタープランに即して定められることとなる具体の都市計画は、それが総体として、都市施設整備、市街地開発事業とあわせて、民間の建築活動に対する規制、誘導により目指すべき都市像を実現しようとするものです。建築物の更新間隔等も勘案して、都市計画区域マスタープランにおいては、おおむね20年後の都市の姿を展望したうえで、都市計画の基本的方向を定めることとします。

但し、市街化区域のうち、おおむね10年以内に市街化を図るべき区域に関連する事項（市街化区域の規模等）については、おおむね10年後の将来予測を行ったうえで定めます。また、都市施設、市街地開発事業については、優先的におおむね10年以内に整備するものを整備の目標として示します。

■都市計画区域マスタープランの見直しについて

都市計画区域が変更されたとき、又は上位計画の改訂や都市計画基礎調査の結果等によって都市計画区域マスタープランを変更する必要性が明らかになったときには、都市計画区域マスタープランを見直します。

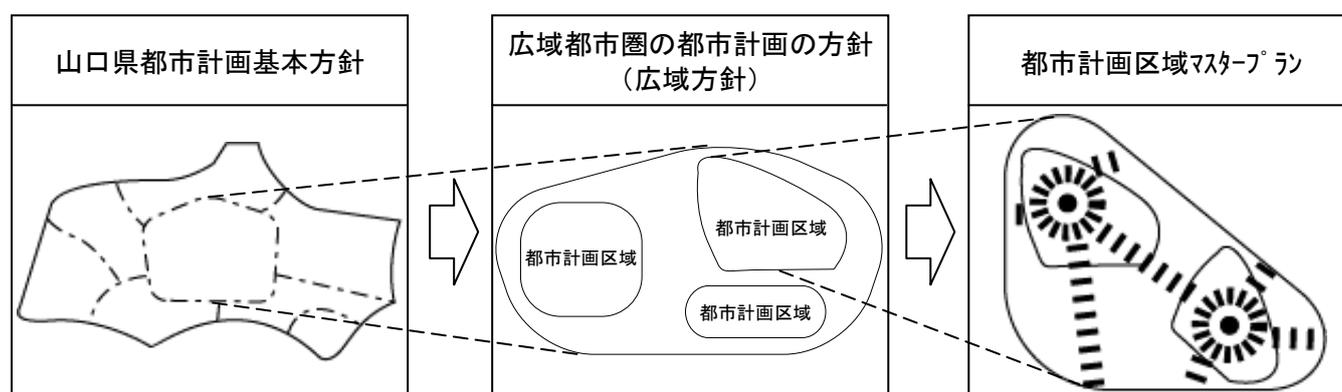
② 都市計画区域マスタープランの策定方法

■都市計画区域マスタープラン策定における段階的な手順

都市計画区域マスタープランで都市計画区域外の状況を含む都市の広域的な位置づけを明らかにするためには、その都市計画区域を含む広域都市圏の都市計画の方針（「広域方針」と呼ぶ。）を作成し、広域都市圏内における広域的な都市構造や広域的な個別計画の方向性等を位置づけておくことが必要です。

また、県内8つの広域都市圏における広域方針は、県独自の都市計画のすすめ方を示す山口県都市計画基本方針（本書）にそって策定することが必要です。

したがって、都市計画区域マスタープランの策定においては、以下に示す段階的な手順を追って策定することとします。



【都市計画区域マスタープラン策定の段階的な手順】

■都市計画区域マスタープランの見直しは、広域方針まで戻って

都市計画区域の変更等により都市計画区域マスタープランの見直しを行う場合には、当該都市計画区域を含む広域都市圏の広域方針まで立ち戻り、広域都市圏内での都市計画区域相互や都市計画区域外における広域的な個別計画や事業の方向性等に関する整合性の確保を検討したうえで、見直しを行います。その際には、必要に応じて広域方針の見直しを行います。

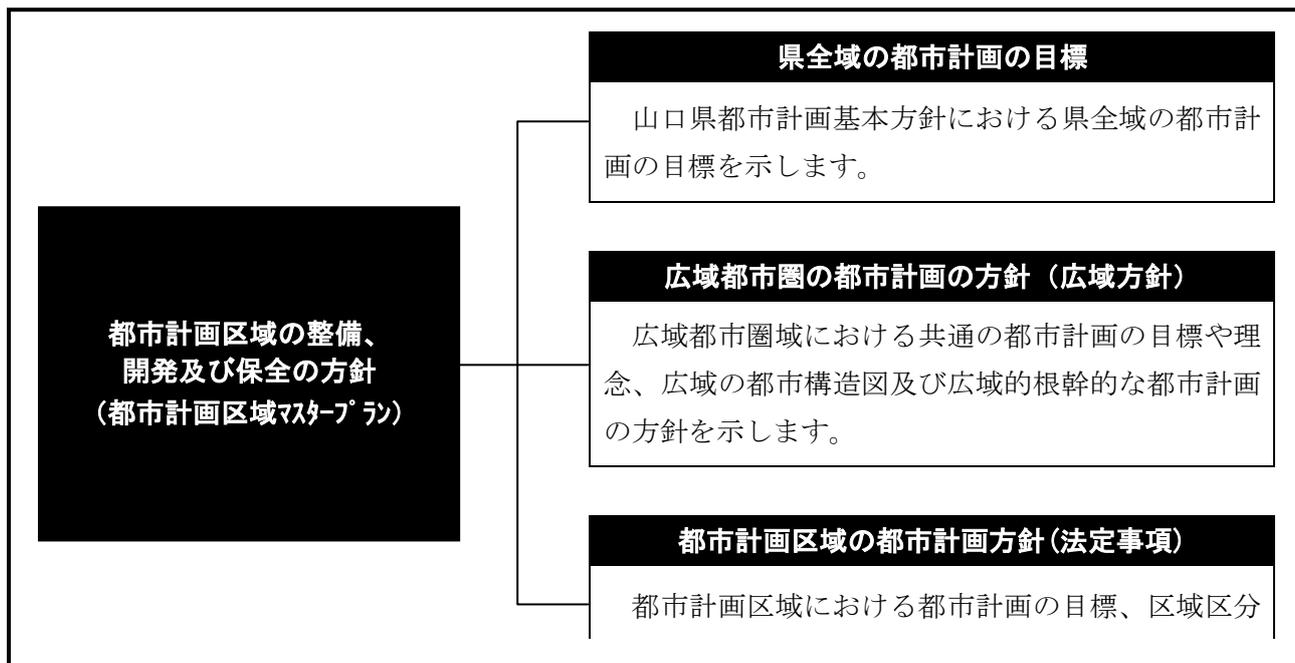
なお、対象となる都市計画区域マスタープランの見直しが、県内の複数の広域都市圏に影響する場合や、広域都市圏の圏域設定の見直しを必要とする場合は、必要に応じて山口県都市計画基本方針の見直しを行います。

③ 都市計画区域マスタープランに定める事項

■都市計画区域マスタープランの全体構成

都市計画区域マスタープランには、対象となる都市計画区域における広域的・根幹的な都市計画の内容を示しますが、その前提となる広域都市圏の広域方針、及び山口県都市計画基本方針に示された県全域での各種社会的課題への都市計画としての対応の考え方等についてもあわせて記述します。

したがって、都市計画区域マスタープランの全体構成は以下のとおりです。



【都市計画区域マスタープランの全体構成】

■県全域の都市計画の目標に定める事項

山口県都市計画基本方針（本書）の「県全域の都市計画方針」の章から、県全域の都市計画の目標を示します。

快適でにぎわいのある都市づくり（4つの基本理念）
◆豊かな郷土資源を未来にひきつぐ美しい都市づくり
◆ゆとりとにぎわいの都市生活を提供する集約型の都市づくり
◆都市毎の個性を活かし、連携して活力を生む都市ネットワークづくり
◆住民と行政が協働し、共創する身近な都市づくり

■広域方針に定める事項

広域都市圏の都市計画の方針（広域方針）については、圏内の都市づくりに関する共通理念や都市計画区域指定、区域区分の考え方、さらに広域の都市構造図及び広域的根幹的な都市計画の考え方について示します。

区 分	内 容
都市計画の目標	①広域都市圏の都市づくりの基本理念 ②広域都市圏の将来像 ・目標年次におけるおおむねの人口規模 ・都市構造図 ③都市計画区域等の指定方針
区域区分の決定の方針	①区域区分を決定する都市計画区域の設定方針
主要な都市計画の考え方	①土地利用に関する基本理念 ・市街地における方針 ・市街地周辺部における方針 ・都市計画区域外における方針 ②広域的な都市施設の整備に関する基本理念 ③市街地整備に関する基本理念 ④自然的環境の整備、保全に関する基本理念

■都市計画区域の都市計画方針に定める事項

都市計画区域の都市計画に関する方針については、都市計画法第6条の2に基づき、都市計画の目標、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針、主要な都市計画の決定の方針を示します。またその際、国土交通省による「都市計画運用指針」（平成18年11月）において示された考え方を基本的な枠組みとします。

なお、都市計画区域の都市計画方針に定める内容については、同方針に示された都市計画の必要性や概ねの位置が、原則として、県が決定、変更する個別都市計画に対する基本的な位置づけとして対応しなければならないことに留意することが必要です。

また、市町が決定する個別の都市計画についても、おおむね同等の位置づけを示すものとして、対応を図ることが望ましいと考えられます。

▼ 都市計画区域の都市計画方針に定める事項

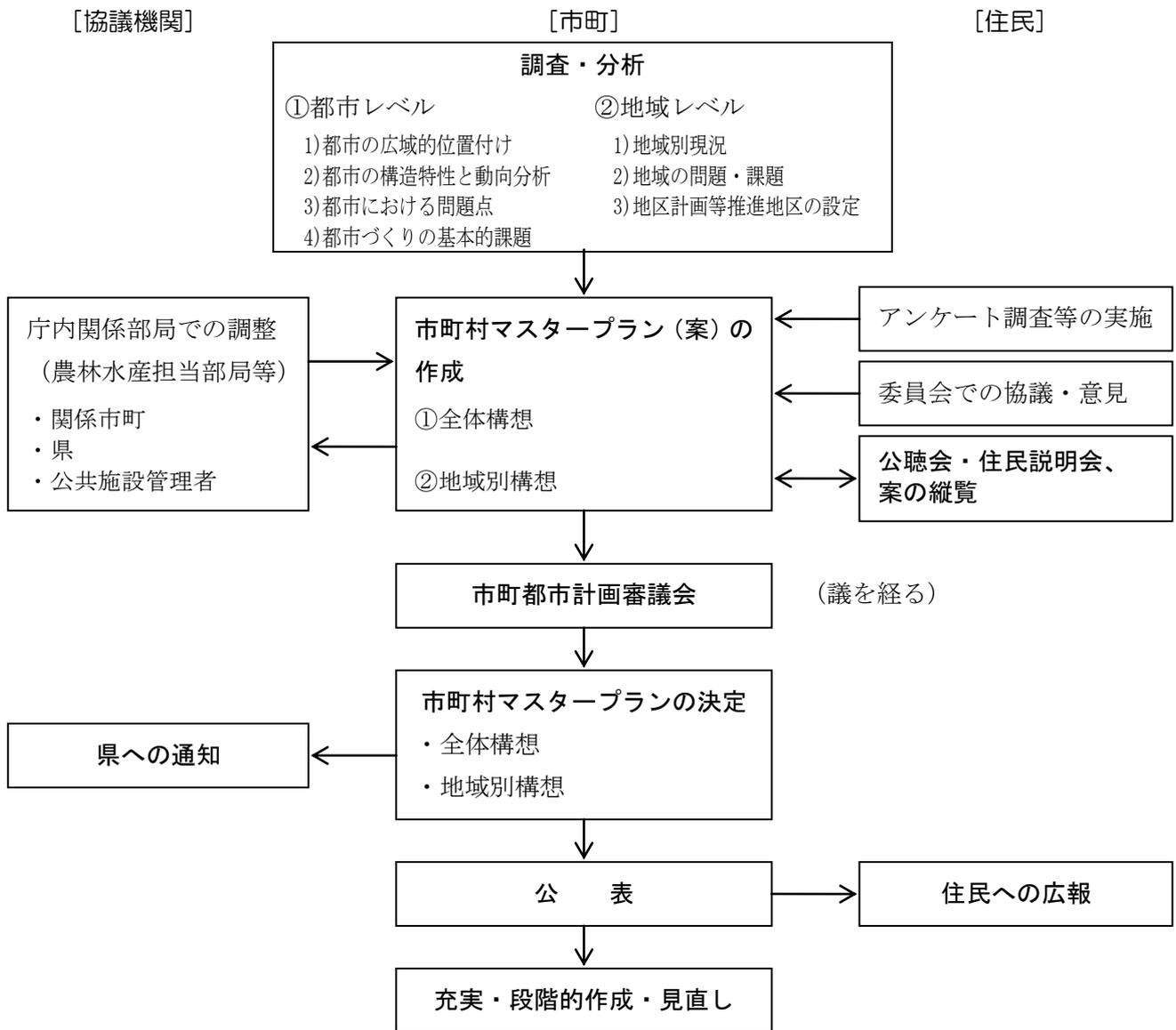
区 分	内 容																			
都市計画の目標 (概ね 20 年後)	① 当該都市計画区域の都市づくりの基本理念 ② 地域毎の市街地像 ③ 各種の社会的課題への対応 ④ 都市計画区域の広域的位置づけ																			
区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針 (概ね 10 年後)	① 区域区分の有無（線引き、非線引きの決定） ② 区域区分の方針（区域区分を定める場合） <ul style="list-style-type: none"> ・ 目標年次に市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模 ・ 目標年次の市街化区域のおおむねの規模及び現在市街地との関係 ③ 市街化区域の規模（区域区分を定める場合） <ul style="list-style-type: none"> ・ 基礎調査を踏まえおおむね10年後の人口及び産業の見通しにもとづき、住宅用地、商業用地、工業用地、公共施設用地その他の用地の必要面積を算定した上でその範囲内において行う。 																			
① 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針 ② 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針 1) 交通施設の都市計画の設定の方針 a) 基本方針 ア) 交通体系の整備の方針 ・ 各交通機関相互の役割分担・連携の考え方 イ) 整備水準の目標（概ね20年後） ・ 施設別の走行速度、幹線街路網密度等の具体的指標 b) 主要な施設の配置方針 ・ 道路、鉄道、その他の施設のおおよその配置 c) 主要な施設の整備目標 ・ 優先的に概ね10年以内に整備を予定する施設の明示 2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針 3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針 ③ 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針 1) 主要な市街地開発事業の決定の方針（概ねの区域、事業の種類） 2) 市街地整備の目標（概ね10年以内に実施予定事業を明示） ④ 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針 1) 基本方針 ア) 計画水準：確保すべき緑地の目標面積、住民1人当たりの公共空地面積等 イ) 目標年次：概ね20年後 2) 主要な緑地の配置の方針 地域特性に応じ、緑地機能を評価し、系統別の大まかな配置方針 ・ 環境保全系統、レクリエーション系統、防災系統、景観形成系統 ・ 「環境保全、生態系の保全、地域特有な地形」の保全 3) 実現のための具体的都市計画制度の方針 4) 主要な緑地の確保目標 ・ 3)に示されたもののうち優先的に概ね10年以内に決定予定の特別緑地保全地区等の地域地区、及び整備することを予定する公園等の公共空地の明示	① 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針 <table border="1" data-bbox="411 645 1453 1131"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>区域区分を定める場合</th> <th>区域区分を定めない場合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">・ 主要な用途の配置方針</td> <td></td> <td>同左</td> </tr> <tr> <td colspan="2">・ 市街地における建築物の密度の構成に関する方針 ・ 市街地における住宅建設の方針</td> <td></td> <td>—</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">土 地 利 用 の 方 針</td> <td>市 街 化 区 域 内</td> <td>ア) 土地の高度利用に関する方針 イ) 用途転換、用途純化、又は用途の複合化に関する方針 ウ) 居住環境の改善又は維持に関する方針 エ) 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針</td> <td>同左</td> </tr> <tr> <td>市 街 化 調 整 区 域 内</td> <td>ア) 優良な農地との健全な調和に関する方針 イ) 災害防止の観点から必要な市街化の抑制の方針 ウ) 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針 エ) 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 ・ 一定の市街化を容認する地区</td> <td>ア) ~ウ) 同左 エ) 計画的な都市的土地利用に関する方針 ・ 既存集落の生活環境及び優良な田園居住を実現する地区</td> </tr> </tbody> </table>			区域区分を定める場合	区域区分を定めない場合	・ 主要な用途の配置方針			同左	・ 市街地における建築物の密度の構成に関する方針 ・ 市街地における住宅建設の方針			—	土 地 利 用 の 方 針	市 街 化 区 域 内	ア) 土地の高度利用に関する方針 イ) 用途転換、用途純化、又は用途の複合化に関する方針 ウ) 居住環境の改善又は維持に関する方針 エ) 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針	同左	市 街 化 調 整 区 域 内	ア) 優良な農地との健全な調和に関する方針 イ) 災害防止の観点から必要な市街化の抑制の方針 ウ) 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針 エ) 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 ・ 一定の市街化を容認する地区	ア) ~ウ) 同左 エ) 計画的な都市的土地利用に関する方針 ・ 既存集落の生活環境及び優良な田園居住を実現する地区
			区域区分を定める場合	区域区分を定めない場合																
	・ 主要な用途の配置方針			同左																
	・ 市街地における建築物の密度の構成に関する方針 ・ 市街地における住宅建設の方針			—																
	土 地 利 用 の 方 針	市 街 化 区 域 内	ア) 土地の高度利用に関する方針 イ) 用途転換、用途純化、又は用途の複合化に関する方針 ウ) 居住環境の改善又は維持に関する方針 エ) 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針	同左																
市 街 化 調 整 区 域 内		ア) 優良な農地との健全な調和に関する方針 イ) 災害防止の観点から必要な市街化の抑制の方針 ウ) 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針 エ) 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 ・ 一定の市街化を容認する地区	ア) ~ウ) 同左 エ) 計画的な都市的土地利用に関する方針 ・ 既存集落の生活環境及び優良な田園居住を実現する地区																	
② 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針 1) 交通施設の都市計画の設定の方針 a) 基本方針 ア) 交通体系の整備の方針 ・ 各交通機関相互の役割分担・連携の考え方 イ) 整備水準の目標（概ね20年後） ・ 施設別の走行速度、幹線街路網密度等の具体的指標 b) 主要な施設の配置方針 ・ 道路、鉄道、その他の施設のおおよその配置 c) 主要な施設の整備目標 ・ 優先的に概ね10年以内に整備を予定する施設の明示 2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針 3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針																				
③ 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針 1) 主要な市街地開発事業の決定の方針（概ねの区域、事業の種類） 2) 市街地整備の目標（概ね10年以内に実施予定事業を明示）																				
④ 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針 1) 基本方針 ア) 計画水準：確保すべき緑地の目標面積、住民1人当たりの公共空地面積等 イ) 目標年次：概ね20年後 2) 主要な緑地の配置の方針 地域特性に応じ、緑地機能を評価し、系統別の大まかな配置方針 ・ 環境保全系統、レクリエーション系統、防災系統、景観形成系統 ・ 「環境保全、生態系の保全、地域特有な地形」の保全 3) 実現のための具体的都市計画制度の方針 4) 主要な緑地の確保目標 ・ 3)に示されたもののうち優先的に概ね10年以内に決定予定の特別緑地保全地区等の地域地区、及び整備することを予定する公園等の公共空地の明示																				

(3) 市町村マスタープランの積極的策定

市町村マスタープランは、当該市町村の創意工夫による都市づくりを重視し、さまざまな形での住民参加によって作成されるものであり、策定手続きや、都道府県との調整も法律上規定されていない比較的自由度の高いものです。また、「市町村が定める都市計画の方針」であるため、その内容も市町村レベルの視点にたった土地利用や都市施設が主体となっています。

市町は、都市計画区域マスタープランの策定段階において、例えば、県・市町連絡協議会における意見交換や法第15条の2第1項に基づく申し出を行うなど、市町村マスタープランの内容を都市計画区域マスタープランに反映されるように努め、都市計画区域マスタープランと市町村マスタープランの整合が図られることも重要です。

山口県では、平成6年7月に『市町村の都市計画に関する基本方針』策定のガイドライン(案)を作成し、市町村に対する枠組みを示し、市町村マスタープランの策定を促進してきました。都市計画区域マスタープランとの関係の中で、市町村マスタープランの重要性はますます高まりつつあることから、市町村マスタープラン未策定の市町においては、早急な取り組みが必要です。



▲市町村マスタープランの基本的な策定手順

3-4. 土地利用制度の運用方針

(1) 土地利用制度の概要

ここでは、都市計画区域及び準都市計画区域内における既存の土地利用制度のメニューについて紹介するとともに、その基本的な運用の考え方について示します。

■用途地域における適切な土地利用の実現

市街地における土地利用は、マスタープランにおいて、目指すべき市街地像を明らかにしたうえで、その実現のため、用途地域を基本としつつ、地区計画制度等の土地利用に関する各種制度を積極的に適用すべきです。

用途地域は、地域ごとのまちづくりの将来像にあった内容を定め、市街地の大まかな土地利用の方向を示すものであることから、今後、地域の実情に応じた土地利用を誘導するためには、住民の意見を反映したきめ細かなまちづくりが必要です。このようなまちづくりを誘導するには、地区計画等をより積極的に活用して、街区の状況に合わせてきめ細かく建築物に関する制限及び公共施設の整備の方針を定めることが望ましいといえます。

例えば、中心市街地は、文化や伝統を育みつつ、商業・業務・居住等多様な都市機能の維持・向上を果たしながら、市民生活の「質」を支えてきた「まちの顔」としての役割を担っています。このため、土地利用規制については、多様な建物用途の混在を許容するとともに、土地の高度利用を促進するため、それに対応する用途地域の種類、容積率、建ぺい率などを選択するとともに、用途地域の補完として、特別用途地区、高度利用地区、高度地区、あるいは地区計画等を適用することも必要です。これにより、個々の市街地の状況や公共施設の整備状況に応じたきめ細かな建築物の制限に関する事項や地区施設の計画を付加することが可能となります。

一方、低層住宅地においては、良好な市街地環境を維持していけるよう低層住居系の用途地域で適用できる容積率、建ぺい率、高さの最高限度などのメニューを適切に選択するとともに、地域の実情に応じた地区計画等の適用により、必要な建築物の規制の付加や地区施設の確保を行うことも必要です。これにより、個別建築物の更新に際して、現状の市街地の密度に大きな変化をもたらすことなく、防火性能の向上、日照、通風などの確保等を実現します。

■用途地域が定められていない土地の区域*における都市的土地利用への対応

交通・通信網の整備とモータリゼーションの進展、価値観の多様化等に伴い、居住、就労その他の県民生活に大きな変化が生じることによって、用途地域が定められていない土地の区域の土地利用に大きな影響を及ぼしつつあります。

人口減少・超高齢社会を前提とした今後の都市計画のあり方は、市街地拡散による移動距離の増加や環境負荷の増大、公共投資の効率性の低下による都市運営のコスト増加等を回避し、高齢者も含めた多くの人々にとっての暮らしやすさを確保した集約型都市構造を実現するために、市街地のいたづらな拡大や拡散や、市街地外における都市機能の無秩序な拡散を抑制することが必要です。

また、新たな都市的土地利用ニーズや既存集落の活力維持のうち、スローライフや田園居住等の新たな生活様式や非住居地における流通業務施設等、都市活動として積極的に受け入れるべきものについては、周辺の土地利用との調和を図りつつ、一定水準の市街地形成を確保する

ため、地区計画などを積極的に活用して、誘導・支援を図るべきであると考えます。

さらに、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域の用途白地地域においては、地域の实情に応じて、例えば地域のインフラに多大な影響をもたらすおそれのある建築物や、良好な集落環境の悪化を招くおそれのある建築物などの立地を避けるため、特定用途制限地域の指定や開発許可基準の強化などにより的確に対応すべきであると考えます。

＊市街化調整区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域における用途白地地域

■競争抑止的な土地利用の排除

平成18年の法改正により、大規模な集客施設はその立地場所の周辺のみならず、都市構造全体に対する広域的な影響を及ぼすことから、商業地域、近隣商業地域及び準工業地域以外の地域において立地制限が行われることとなりました。

用途地域や地区計画の決定等による用途制限の緩和等の都市計画の運用にあたっては、環境悪化、交通渋滞の激化、都市基盤施設の利用効率の低下、集積による利便の増進など、土地利用の外部性をコントロールする観点から運用すべきであり、既存の競合する店舗等との競争を抑制するなど需給調整や既得権擁護とならないように措置する必要があります。

■地区計画の積極的な活用

地区計画は、住民主体のまちづくりの実現に有効な制度で、地区レベルにおいて地域の实情に応じたまちづくり計画を定めることができる制度です。例えば、地区の建物の形態の制限により景観形成を行い、個性あるまちづくりの推進やマンションや工場等からの住環境の保全、公共施設の整備による住環境の改善、緑地の保全など様々な地域の实情に対応したきめ細やかなまちづくりを推進することができます。

地区計画の内容は、目標や方針を定める整備、開発及び保全に関する方針と、地区施設、土地利用、建築物についての詳細な事項を定める地区整備計画の2つで構成され、メニュー方式で必要な事項のみを定めることができることから、用途地域による都市全体での用途の配分や基盤の整備等とあわせて、都市計画区域マスタープランや市町村マスタープランにおいて示される都市計画が目指す望ましい市街地像の実現のために積極的に活用されるべきものです。

また、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る必要がある場合には、用途地域が定められていない土地の区域にあっても、詳細な土地利用計画制度である地区計画の活用が図られるべきであると考えます。

なお、地区計画は、準都市計画区域において定めることはできません。

■都市計画区域外及び準都市計画区域における土地利用への対応

都市計画区域や準都市計画区域が指定されていない土地の区域において、現在又は将来にわたり、一体の都市として整備、開発又は保全するために土地利用整序が必要な区域では、3-1に示すよう、他の法令による土地利用の規制状況を勘案しつつ、都市計画区域又は準都市計画区域の指定を検討します。

また、都市計画区域又は準都市計画区域を指定しない区域においては、3-6に示すよう、適切な建築形態規制を検討します。

▼土地利用制度の概要

都市計画の種類		大臣同意		決定		線引き都市計画区域		非線引き都市計画区域		備考	
		全ての地域	特定地域	知事	市町村	市街化区域	市街化調整区域	用途地域	用途白地地域		
都市計画区域		○		指定							
準都市計画区域				指定							
市街化区域及び市街化調整区域		○		○							
地域地区	用途地域				○	○		○			
	特定用途制限地域				○				○		
	特別用途地区・高度地区・高度利用地区・特定街区・防火・準防火地域・駐車場整備地区・生産緑地地区				○	○		○*			
	景観地区・伝統的建造物群保存地区・緑化地域				○	○	○	○	○		
	風致地区	10ha以上		○	○		○	○	○	○	
		10ha未満				○	○	○	○	○	
	臨港地区	特定重要港湾	○		○		○		○		
		重要港湾		○	○		○		○		
		上記以外		○		○	○		○		
	特別緑地保全地区	10ha以上		○	○		○	○	○	○	
10ha未満					○	○	○	○	○		
緑地保全地域				○		○	○	○	○		
その他の土地利用制度	特例容積率適用区域					○	○		○		
	建ぺい率制限の緩和				(特定)		○		○		
	都市施設の立体決定				許可		○		○		
	用途白地地域の建築形態規制				(特定)			○		○	
	法34条第11号地域				条例			○			
	法34条第12号地域				条例			○			
	地区計画					○	○	○	○	○	

(特定)：特定行政庁 *生産緑地地区を除く

(2) 用途地域における適切な土地利用の実現

① 用途地域における土地利用制度適用の必要性

■山口県における意義と重要性

一定の公共施設整備がなされ、都市機能が集積する既成市街地においては、今後、より一層土地の高度利用による有効活用を図るとともに、ゆとりある空間を生み出していくことが重要です。このためには、都市施設の整備や市街地開発事業の実施等を進めていくことが、基本的な課題となりますが、更には、土地利用規制における容積率の柔軟な適用、地区計画の策定促進等を進めていく必要があります。

また、既成市街地以外の市街地も含む用途地域全般においては、市街地内に残された緑地等の貴重な自然的環境や美しいまちなみなどの保全・創出を図り、質の高い都市環境を確保することも重要な課題です。このためには、良好な都市景観・都市環境形成の観点から保全すべき自然要素や景観を確実に守り得るよう、風致地区や緑化地域、緑地保全地域等の制度を有効活用し、身近な緑や良好な景観を確保していくほか、景観地区や地区計画等を有効活用し、自然環境と調和した潤いと魅力ある市街地の形成を図る必要があります。

■用途地域における土地利用制度運用の基本的な考え方

市街地内の土地は機能的に異なる住居系、商業系、工業系等のいくつかの地域に分化できますが、この土地利用に計画性を与え、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図ることは、都市計画上きわめて重要なことです。このことから、都市計画区域内の土地をどのような用途に利用すべきか、どの程度に利用すべきかなどということを地域地区に関する都市計画として定め、建築基準法等各種個別法の規定と合わせて、建築物の用途、容積、構造等に関し一定の制限を加えあるいは、土地の区画形質の変更、木竹の伐採等に制限を加えることにより、その適正な利用と保全を図ることは重要であると考えます。

② 用途地域

■制度の趣旨と適用条件

用途地域は、現在の都市の状況及び将来像を勘案した上で、都市内における住居、商業、工業その他の用途を適切に配分することにより、機能的な都市活動の推進、良好な都市環境の形成を図るため、土地利用の区分を行い、建築物等の用途、密度、形態等に関する制限を設定するものです。

▼各用途の適用条件

用途地域	適用条件
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	<p>1) 住宅地の選定にあたっては、居住水準の向上の観点から、職住の近接、公共交通機関の活用の観点からの住宅地の密度と鉄道駅等からの距離との相関、良好な住居の環境の形成等に配慮し、適切な密度構成に従った住宅地の形成を図るとともに、当該都市に求められる住宅の集積及びこれに付随する近隣生活施設の立地に必要な規模を確保することが望ましい。</p> <p>また、都心部、都心周辺部などにおいて、商業施設生活利便施設等と住宅が立体的区分等により適切に併存し、都心居住のための必要な空間が確保されることについても配慮することが望ましい。</p> <p>2) 住宅地を形成する地域については、住居の環境の悪化をもたらすおそれのある施設の混在を防止し、住居の専用性を高めることが必要な場合には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域又は第二種住居地域を定めることが望ましい。</p> <p>3) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域（以下「住居専用地域」という。）と、商業地域、工業地域又は工業専用地域とは、相互に接して定めないことが望ましい。</p> <p>ただし、都市施設である公園、緑地若しくは地区計画等により確保される緑地帯又は地形等が緩衝的な役割を果たす場合、地区計画等若しくは特別用途地区により、当該地域に必要な制限がなされる、又は商業地域等の区域に一定の用途の制限がなされる場合等にあつて、当該地域の低層住宅又は中高層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないと認められるときは、住居専用地域を定めることにより相互に問題が発生することは少ないものである。</p>
近隣商業地域 商業地域	<p>1) 商業地の選定にあたっては、経済圏及び生活圏の広がり及び構造、住宅地及び工業地との関係並びに道路、鉄道等の交通施設の配置及び規模の現況及び将来計画を勘案し、適切な密度構成に従った商業地の形成を図るとともに、当該都市に求められる商業施設等の集積を図るために必要な規模を確保することが望ましい。</p> <p>また、この場合、事務所等のために必要な空間についても、経済社会の国際化、情報化、産業構造の高度化等に対応して、適正な規模及び配置を確保するよう配慮することが望ましい。</p> <p>2) 商業地を形成する地域については、交通ネットワークの形成との関係を考慮しつつ、都市における商業業務機能の適正な構成を図る観点から、商業地域又は近隣商業地域を定めることが望ましい。</p>
準工業地域 工業地域 工業専用地域	<p>1) 工業地の選定にあたっては、工業生産活動の増進、公害の発生の防止等を勘案し、規模、業種等が適切に配置された工業地の形成を図るとともに、当該都市に、求められる工業生産活動に必要な規模を確保することが望ましい。</p> <p>2) 工業地を形成する地域については、工業の利便の増進を図るため利便を害するおそれのある施設の混在を防止することが望ましいという観点から、工業専用地域、工業地域又は準工業地域を定めることが望ましい。</p>

■山口県における適用の経緯

用途地域は、地域地区制度の基本となるもので、本県では線引き都市を含めて22都市計画区域13市3町で定められています。

■制度運用の検討方法

用途地域の設定にあたっては、都市の概ね10年後を想定し、人口、産業等の規模に対応して住居、商業、工業などの用途のために必要な空間を確保することとし、農林水産、環境等関係部局との調整を行って定めます。なお、区域の拡大を伴う場合は、事前に国土利用計画法に基づく土地利用基本計画の変更を行う必要があります。

住環境の保全、商業・業務の機能増進、工業の生産活動の円滑化を促進するため、交通ネットワークやその他公共施設との調整を図りつつ定めます。

新しく開発した地区においては、土地利用計画を実現するよう、規制誘導を行います。

新規設定にあたっては、用途別土地利用現況図に基づき、図上に100mメッシュで地区を区切り、用途地域を区分します。建築物が混在している際は、敷地面積の過半または建築物総数の過半の用途として区分を行い、区域界は地形地物等により行います。

■制度の運用方針

定期的な見直しは、都市計画区域全体の基礎的な調査を踏まえ、地域の状況に変化のみられる地区について、また、計画的な土地利用の変更が必要な地区において行います。

また局部的な見直しとして、幹線道路や区画整理事業など都市施設や面整備の完了など、土地利用が大きく変更されることが見込まれる地区や他の法令による土地利用規制の解除が見込まれる地区等については、局部的な用途変更も考えられます。

この場合に、よりふさわしい土地利用計画を誘導するため、また周辺地域への住環境・機能の悪化につながらないようにするために、必要に応じて地区計画を定めることとします。

また、工場等の跡地について、機動的な用途制限の見直しが必要な場合は、用途地域変更によらず、周辺の地区に影響が及ばないよう道路や緩衝緑地等を整備するなどを条件に、地区計画により対応します。

▼用途地域の決定状況（面積：ha）

（平成19年3月31日現在）

区域名	行政区名	合併以前	用途地域												計
			第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	
岩国	和木町	—	—	12	6	33	59	4	—	11	—	7	10	116	258
	岩国市	岩国市	208	12	388	120	728	119	19	152	193	285	36	299	2559
由宇	岩国市	由宇町	—	—	50	13	54	—	—	21	—	15	25	—	178
玖珂	岩国市	玖珂町	—	—	59	—	116	18	—	14	10	51	—	16	284
周東	岩国市	周東町	—	—	21	30	93	7	16	13	—	20	24	—	224
柳井	柳井市	柳井市	49	6	204	13	104	—	—	24	65	82	79	72	698
平生	平生町	—	159	1	78	163	167	8	—	36	30	102	34	45	823
田布施	田布施町	—	59	—	216	19	192	4	7	9	23	23	82	29	663
大和	光市	大和町	15	—	74	—	93	—	—	8	9	4	—	—	203
周南	光市	光市	125	—	392	23	313	8	34	56	65	79	16	303	1414
	下松市	—	218	—	291	11	502	21	37	42	70	188	103	344	1827
	周南市	徳山市 新南陽市	232	9	829	143	781	52	22	203	190	544	193	697	3895
熊毛	周南市	熊毛町	99	—	144	—	162	—	—	16	2	46	—	—	469
防府	防府市	—	167	19	439	81	894	41	32	79	113	511	87	519	2982
山口	山口市	山口市	943	4	732	134	278	295	85	132	149	336	310	—	3398
小郡	山口市	小郡町	226	—	102	16	181	6	—	5	69	291	—	—	896
阿知須	山口市	阿知須町	30	—	21	9	113	—	—	20	4	18	—	—	215
宇部	宇部市	宇部市	1227	5	1903	547	658	22	158	232	246	580	520	766	6864
山陽	山陽小野田市	山陽町	—	—	117	—	256	—	6	16	39	40	12	—	486
	宇部市	楠町	41	—	6	—	51	3	—	22	8	16	23	—	170
小野田	山陽小野田市	小野田市	334	—	571	41	325	33	13	24	81	204	108	512	2246
美祢	美祢市	美祢市	131	—	97	13	232	4	—	11	53	53	210	—	804
下関	下関市	下関市	834	116	951	559	1518	17	10	146	368	391	363	362	5635
豊浦	下関市	豊浦町	—	—	117	—	253	—	—	52	11	50	—	—	483
長門	長門	長門市 三隅町	74	12	73	6	113	15	7	39	53	49	33	—	474
萩	萩	萩市	297	—	147	27	152	28	—	53	55	105	21	—	885

③ その他の地域地区

■制度の趣旨と適用条件

その他の地域地区のうち、今後本県において特に必要性が高いと考えられるものについて、制度の趣旨と適用条件の概要を示します。

地域地区	趣 旨	適 用 条 件
特別用途地区	用途地域の指定の目的を基本としながら、これを補充するため、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図る。	用途地域との関係を十分に考慮した上で、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、適切な位置、規模で定める。
防火地域・準防火地域	防火性能の高い建築物等の建築を促進することにより、市街地における火災の危険を防除するために定める。	(防火地域) 市街地の中心部で特に土地利用、建築密度が高く、火災危険度の高い地区。 (準防火地域) 防火地域に隣接して広がる地域など、比較的密集した市街地。
高度地区	都市の合理的土地利用計画に基づき、将来の適正な人口密度、交通量その他都市機能に適応した土地の高度利用及び居住環境の整備を図る。	(最低限度高度地区) ・市街地中央部の商業用地や駅前広場周辺等の、特に土地の高度利用を図る必要がある地区。 (最高限度高度地区) ・建築密度が過大になるおそれのある市街地で、商業地域内の交通その他の都市機能が低下するおそれのある区域。 ・建築密度が過大になるおそれのある市街地で、住居地域内の適正な人口密度及び良好な居住環境を保全する必要がある区域。 ・歴史的建造物の周囲、都市のシンボルとなる道路沿い等で景観、眺望に配慮し、建築物の高さを揃える必要がある区域。
高度利用地区	建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新を図る。	区域の特性に応じ、土地の高度利用と都市機能の更新を図るべき区域であること。 当該区域の土地の高度利用を図るために必要な公共施設が整備されていること、又は当該公共施設に関する都市計画が定められていること。
景観地区	市街地の良好な景観形成を図る。	既に良好な景観が形成されている地区、及び今後良好な景観を形成していこうとする地区。
臨港地区	港湾の管理運営。	港湾施設のほか、海事関係官公署、臨海工場等港湾を管理運営する上で必要な施設が立地する地域及び将来これらの施設のために供せられる地域として、分区条例等港湾法に基づき、必要な土地利用規制が課せられる地域。
駐車場整備地区	駐車施設の整備を促進。	商業地域、近隣商業地域等で、自動車交通が著しく輻輳する地区において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域。
風致地区	良好な自然景観を形成している土地の区域において、都市における土地利用計画、都市環境の保全を図るための風致の維持を図る。	(該当する土地) 樹林地若しくは樹木に富める土地(市街地を含む。)であって、良好な自然的景観を形成しているもの。 水辺地(水面を含む。)、農地その他市民意識からする郷土意識の高い土地であって、良好な自然的景観を形成しているもの。
伝統的建造物群保存地区	伝統的建造物群が周囲の環境と一体をなして形成している歴史的風致を維持する。	伝統的建造物群及びこれと一体を成してその価値を形成している区域。
特別緑地保全地区	都市の無秩序な拡大の防止に資する緑地、都市の歴史的・文化的価値を有する緑地、生態系に配慮したまちづくりのための動植物の生息、生育地となる緑地等の保全を図る。	・無秩序な市街地の防止、公害又は災害の防止等のため必要な遮断地帯、緩衝地帯又は避難地帯として適切な位置、規模及び形態を有するもの。 ・神社、寺院等の建造物、遺跡等と一体となってまた伝承若しくは風俗習慣と結びついて当該地域において伝統的又は文化的意義を有するもの。 ・風致・景観が優れている、または動植物の生息地・生育地として適正に保全する必要がある地区で、地域の住民の健全な生活環境を確保するため必要なもの。

■山口県における適用の経緯

特別用途地区のうち、特別工業地区は7市、特別業務地区は5市で定められています。高度利用地区は、市街地再開発事業に合わせて萩市、下関市、周南市、防府市の4市で指定があります。

臨港地区は、県内の主要な港湾（岩国、柳井、徳山下松、三田尻、宇部、小野田、下関）で定められています。駐車場整備地区は、10万人以上の人口規模を持つ6市で定められています。

風致地区は、岩国市、山口市、宇部市、山陽小野田市、下関市の5市で定められています。

■制度運用の検討方法

その他の地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分された用途地域に加えて、都市機能の維持、住居環境の保護、商業・工業等の利便増進、美観風致の維持、及び公害防止等適正な都市環境を保持するために定め、その効果的な活用を図る必要があります。

すなわち、用途地域を基礎としながら、その他の地域地区を適切に組合せ、かつ、建築物等の用途、容積、形態等に関する規制を地域の実情に応じて適正に運用できるよう検討します。

■制度の運用方針

○特別用途地区

特別用途地区は、特別の目的から特定の用途の利便の増進、又は環境の保護等を図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて、地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制の強化、又は緩和を行うために定めるものです。このため、例えば地場産業の振興のため中小企業の立地を促進する地区や、中小小売店舗の立地を促進し集積を促す地区など、地域にあった建築の規制誘導を市町が行うよう積極的に適用を検討します。

特別用途地区の指定にあたっては、用途地域との適切な組合せが重要であることから、必要に応じ、用途地域の指定・変更と併せて検討が行われ、かつ、目指すべき市街地像を実現する上で適切なものとなるよう、都市計画の総合性、一体性の観点から市町の創意工夫を活かして柔軟な運用が行われることが望ましいと考えられます。

また、平成18年の法改正後も、準工業地域における大規模集客施設の立地は認められていますが、中心市街地の活性化や適切な都市構造の形成を図るという観点から、準工業地域における特別用途地区の指定による大規模集客施設の立地制限など、市町の実情に応じた適正な運用を図ることが望ましいと考えられます。

○風致地区

近年、小規模に散在する緑地等を含めて保全するニーズが高まっていることから、10ha未満の都市計画については、地域の実情を熟知した市町村が決定権者となっています。地区内の建築物の建築等についての規制内容を定める条例の制定を含め、市町による積極的な適用の検討を行います。

また、用途地域のうち特に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域においては、市街地開発事業や開発許可制度の適正な運用とともに、風致地区制度を積極的に活用し、自然的環境が良好に維持された緑豊かな市街地を形成することが望ましいと考えられます。

○特別緑地保全地区

特別緑地保全地区は、良好な都市環境を確保するために必要な緑地について指定されるものであり、強度の行為の規制がなされる反面、損失の補償、土地の買入れ等が行われ得る地域であることから、当該地域内における行為の規制を、緑地を良好な状態で保全するように務めます。

また、特別緑地保全地区を都市計画に定める場合は、緑の基本計画の中でその位置づけを明らかにした上で決定することが望まれます。

○臨港地区

臨港地区は、港湾を管理運営するために定めるものですが、近年ニーズの変化に伴い、港湾の管理運営上必要な施設とともに、港湾機能と一般的都市機能とが複合する施設の立地が求められることがあります。

また、一部の港湾においては、臨港地区としての性格が低減又は消滅し、一般的都市機能が支配的となっている地域や、臨港地区に含めることが適切でありながら、未だに指定が進んでいない地域もみられます。

このような社会情勢の変化に対応するため、平成19年度に改正された「山口県臨港地区分区分内構築物規制条例」に基づき、県が管理運営する都市計画区域内の港湾について、個々の事情を勘案しながら、分区及び臨港地区の指定・変更を迅速に行うよう務めます。

上記以外の地域地区についても、土地利用の動向に応じて、必要な都市計画を検討します。

▼特別用途地区決定現況

(平成19年3月31日現在)

都市計画区域名		特別工業地区		特別業務地区		歴史文化地区	
		最終決定年月日	面積 (ha)	最終決定年月日	面積 (ha)	最終決定年月日	面積 (ha)
岩 国		S 61. 4. 22	89.0	S 47. 12. 28	15.0		
周 南		H 7. 12. 26	137.0				
防 府				H 8. 4. 2	124.0		
山 口		H 8. 2. 2	293.0	H 8. 4. 2	107.0		
宇 部	第1種	H 8. 5. 21	166.0	H 8. 5. 21	148.0		
	第2種		53.0		19.0		
下 関		H 8. 4. 2	53.7	H 8. 4. 2	115.6		
小 郡				H10.10.20	55.0		
山 陽		H 8. 4. 1	6.0				
阿 知 須		H 8. 5. 21	1.8	H 8. 5. 21	7.1		
豊 浦		H 8. 4. 1	24.5				
熊 毛		H 8. 4. 1	45.7				
大 和		S 54. 12. 14	4.0				
周 東	第1種	H 7. 12. 12	10.0				
	第2種		10.0				
玖 珂		H 8. 5. 21	50.6				
萩						H14. 3. 22	60.0
合 計			944.3		567.7		60.0

▼防火地域・準防火地域決定現況

(平成19年3月31日現在)

都市計画 区域名	都市名	防火地域		準防火地域	
		最終決定年月日	面積 (ha)	最終決定年月日	面積 (ha)
岩 国	岩 国 市	S 48. 12. 28	58. 4	H16. 3. 30	286. 5
	和 木 町			S 8. 10. 1	11. 0
由 宇	岩 国 市			H12. 12. 20	21. 0
玖 珂	岩 国 市			H 8. 5. 21	23. 8
周 東	岩 国 市			H 7. 12. 12	13. 0
柳 井	柳 井 市			S 48. 4. 10	89. 5
平 生	平 生 町			S 48. 8. 3	30. 1
田 布 施	田 布 施 町			H13. 3. 14	32. 0
大 和	光 市			S 54. 12. 14	16. 4
	光 市			H 7. 12. 26	121. 0
周 南	下 松 市	H12. 12. 27	2. 3	H12. 12. 27	94. 9
	周 南 市	S 48. 12. 28	22. 4	S 52. 9. 30	232. 5
				H 7. 12. 26	56. 1
熊 毛	周 南 市			H 8. 4. 1	18. 4
防 府	防 府 市	H 8. 4. 2	32. 0	H 8. 4. 2	185. 0
山 口	山 口 市			H17. 9. 1	281. 0
小 郡	山 口 市	H10. 10. 20	20. 0	H10. 10. 20	54. 0
阿 知 須	山 口 市			H 8. 5. 21	24. 0
宇 部	宇 部 市			H16. 9. 1	478. 0
	宇 部 市			H 8. 4. 1	27. 0
山 陽	山陽小野田市	H 8. 4. 1	5. 0	H 8. 4. 1	50. 0
	山陽小野田市			H 8. 5. 21	104. 0
美 祢	美 祢 市			S 59. 4. 2	64. 0
下 関	下 関 市	H10. 10. 16	60. 4	H16. 3. 30	534. 0
豊 浦	下 関 市			H 8. 4. 1	63. 1
長 門	長 門 市	S 62. 2. 3	1. 6	H 7. 12. 25	90. 0
萩	萩 市	S 53. 9. 16	1. 3	H 8. 4. 1	106. 0
	合 計		201. 6		3, 066. 5

▼高度利用地区決定現況

(平成19年3月31日現在)

都市計画 区域名	都市名	最終決定 年月日	面積 (ha)	備考
周 南	下 松 市	H12. 12. 27	2. 0	下松駅前地区第一種市街地再開発事業
防 府	防 府 市	H16. 12. 10	1. 5	防府駅てんじんぐち第一種市街地再開発事業
下 関	下 関 市	H 5. 4. 23	1. 4	唐戸地区第一種市街地再開発事業
				唐戸町六番地東地区第一種市街地再開発事業
				細江地区 12 街区第一種市街地再開発事業
萩	萩 市	S53. 9. 16	1. 3	東萩駅前第一種市街地再開発事業

▼臨港地区決定現況

(平成19年3月31日現在)

都市計画 区域名	臨港地区名 (港名)	指定年月日	面積 (ha)
岩国	装束臨港地区	H17. 3. 1	5.6
	装港臨港地区		9.4
	新港臨港地区		22.3
	室の木臨港地区		27.5
	門前臨港地区		0.5
	灘臨港地区		0.2
	藤生臨港地区		0.4
	黒磯臨港地区		0.4
	青木臨港地区		0.4
由宇	堀田臨港地区	H17. 6.21	0.1
	港町臨港地区		1.6
	有家臨港地区		0.3
柳井	東臨港地区	H17.11. 7	5.7
平生	水揚臨港地区	H16. 7.20	1.7
	百済部臨港地区		0.5
	田名臨港地区		4.9
田布施	田布施臨港地区	H16. 6.16	0.5
大島	小松臨港地区	H16. 9.30	0.8
	沖浦臨港地区		0.1
周南	(徳山下松港)周南	S40 .3.24	159
	(徳山下松港)下松	S40. 4. 8	3.9
	(徳山下松港)光	S40 3.24	2.2
防府	中関臨港地区	H18. 8.11	28.5
	古浜臨港地区		0.4
	築地臨港地区		49.8

都市計画 区域名	港名	指定年月日	面積 (ha)
山口	山口臨港地区	H17. 3.25	0.2
宇部	新開作臨港地区	H18. 8.11	0.3
	居能臨港地区		0.2
	沖の山臨港地区		3.2
	本港臨港地区		12.3
	芝中臨港地区		34.2
	東見初臨港地区		0.7
	亀浦臨港地区		0.7
小野田	本港臨港地区	H18. 3. 7	8.3
	東沖臨港地区		4.6
下関	下関臨港地区	H13.12.25	120.9
	福浦臨港地区		8.3
	西山臨港地区		10.3
萩	長府臨港地区	H16. 7.29	10.1
	渦臨港地区		6.8
	浜崎臨港地区		2.7

▼駐車場整備地区決定現況

(平成19年3月31日現在)

都市名	指定年月日	面積 (ha)	都市名	指定年月日	面積 (ha)
下関市	H17. 1. 18	149.9	宇部市	S49. 1. 21	100.0
岩国市	S50. 3. 3	60.0	山口市	H13. 10. 1	265.0
周南市	H 6. 12. 1	197.0	防府市	H12. 10. 2	113.0
			合計		884.9

▼風致地区決定現況

(平成19年3月31日現在)

都市計画 区域	風致地区名	指定年月日	面積 (ha)	都市計画 区域	風致地区名	指定年月日	面積 (ha)
岩国	錦帯橋	S13. 5. 7	341.1	小野田	縄地ヶ鼻	S30. 3. 31	7.3
山口	鴻南	S46. 12. 17	193.9		竜王山	S30. 3. 31	75.5
宇部	琴崎八幡	S31. 10. 19	10.0		本山岬	S42. 12. 7	3.5
	亀浦	S31. 10. 19	18.8	下関	壇之浦	S13. 5. 7	53.8
	岩鼻	S31. 10. 19	27.1		紅紫山	S13. 5. 7	11.8
	維新山	S31. 10. 19	18.0		日和山	S13. 5. 7	16.6
	常盤	S36. 11. 17	360.9		小門	S13. 5. 7	37.9
	鍋倉山	S36. 11. 17	3.7		武久海岸	S13. 5. 7	13.7
	黄幡	S36. 11. 17	0.4		長府外浦海岸	S13. 5. 7	26.0
	小野田	江汐	S30. 3. 31		109.0	綾羅木海岸	S13. 5. 7
菩提寺山		S30. 3. 31	45.0		合計	21地区	

▼伝統的建造物群保存地区決定現況

(平成19年3月31日現在)

都市計画 区域名	都 市 名	地区名	最終決定 年月日	面積 (ha)	備考
柳 井	柳 井 市	古市・金屋地区	S59 9.29	1.7	柳井市伝統的建造物群保存地区保存条例
菫	菫 市	堀 内 地 区	H14. 3.22	55.0	菫市伝統的建造物群保存地区保存条例
		平 安 古 地 区	H 5. 4. 8	4.0	
		浜 崎	H13. 7.17	10.3	

▼特別緑地保全地区決定現況

(平成19年3月31日現在)

都市計画 区域名	都 市 名	地区名	最終決定年月日	面積 (ha)
宇 部	宇 部 市	櫛原・如意寺地区	H14.9.3	180

④ 地区計画

■制度の趣旨と適用条件

地区計画は、地域の実情に応じたきめ細やかなまちづくりの計画を定めることができ、住民主体のまちづくりの実現に有効な制度です。例えば、建築形態の制限による良好な景観の形成、マンションや工場等の立地による居住環境の悪化の防止、公共施設の整備による居住環境の改善、緑地の保全など様々なまちづくりを推進することができます。

また、これからの都市では、同じ用途地域内においても、密度の濃淡をつけることにより、集約型の都市構造を目指していくことが求められており、この観点からもまちづくりの有効な手段であると考えられます。

地区計画の内容は、目標や方針を定める整備、開発及び保全に関する方針と、地区施設、土地利用、建築物についての詳細な事項を定める地区整備計画の2つで構成され、メニュー方式で必要な事項のみを定めることができることから、用途地域による都市全体での用途の配分や基盤の整備等とあわせて、都市計画区域マスタープランや市町村マスタープランにおいて示される都市計画が目指す望ましい市街地像の実現のために積極的に活用されるべきものです。

また、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る必要がある場合には、用途地域が定められていない土地の区域（詳細は(3)⑤で記載）にあっても、詳細な土地利用計画制度である地区計画の活用が図られるべきであると考えます。

■山口県における適用の経緯

山口県においては、平成19年度末現在、地区計画26地区、再開発等促進区3地区が策定されています。（このうち、市街化調整区域が1地区、非線引き都市計画区域の用途白地地域が3地区）

■制度運用の検討方法

地区の位置づけや特性に応じて様々なケースがありますが、「第5版 都市計画運用指針」に例示されている次の場合等においては、地区計画の制度の活用を検討します。

(1)～(20)の地区名に付記する（ ）内は、主にその適用が考えられる市街地区分の例)

●面整備地区関連市街地整備（開発型）

1) 面整備地区の事業効果維持・増進地区（住居系の新しい市街地等）

相当規模の宅地開発事業、土地区画整理事業等によって基盤整備が行われる、若しくは行われた土地の区域又は基盤整備と併せて分譲住宅等の建設が行われた土地の区域について、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等を定め、事業の効果を維持・増進させる必要がある場合

2) 面整備地区周辺の市街地環境誘導地区（商業系の既成市街地等）

土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面的整備のための事業が行われる土地の区域の周辺の地域について、地区施設の配置及び規模等を定め、事業区域と併せた一体的かつ良好な市街地を形成するよう誘導する必要がある場合

3) 面整備地区内の将来道路網計画地区（住居系の既成市街地等）

土地区画整理事業等によって形成された比較的大規模な宅地について、将来道路の配置及び規模等を定める必要がある場合

4) 面整備予定地区の将来像検討地区（市街地全般）

土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面的整備のための事業が予定されている地域その他相当規模の建築物の建替え等が行われることが予想される地域について、当面、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針を定め、当該区域の整備の目標等を明確化することにより事業の施行又は建築物の整備等についての住民の合意形成を図り、又は当該地区における事業の実施等についての指針とする必要がある場合

●既存不良市街地関連整備（整序型）

5) 不良住宅市街地の居住環境改善地区（住居系の既成市街地等）

居住環境が不良な住宅市街地で、建築物の建替えが相当程度行われるものについて、地区施設の配置及び規模、建築物の敷地面積の最低限度等を定め、居住環境の改善を図り、良好な住宅市街地を形成するよう誘導する必要がある場合

6) 密集市街地の高度利用・居住環境改善地区（住居系の既成市街地等）

専ら不良な木造共同住宅が密集している既成市街地内の土地の区域で、建築物の建替えが相当程度行われるものについて、地区施設の配置及び規模、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限等を定め、共同建替え等による土地の高度利用と居住環境の向上を図る必要がある場合

7) 商店街地区の高度利用・付加価値向上地区（商業系の既成市街地等）

商店街で建築物の建替えが相当程度行われるものについて、建築物等の用途の制限、建築物の述べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度、建築物の建築面積の最低限度、建築物等の高さの最低限度、建築物等の形態又は意匠の制限等を定め、当該地区の土地の高度利用を促進するとともに、機能的で魅力ある商店街を形成するよう誘導する必要がある場合

8) 幹線道路沿道地区の街区誘導地区（住居・商業系の新しい市街地等）

幹線的な街路の整備が行われる地域について、地区施設の配置及び規模、建築物等の用途の制限等を定めることにより、当該道路の整備と併せて、その沿道地域の特性にふさわしい良好な街区の形成を誘導する必要がある場合

9) 改善事業中密集市街地の総合整備誘導地区（住居系の既成市街地等）

避難路、公共空地等の公共施設の整備と不良住宅の建替え等の事業が併せて行われる密集市街地において、地区施設の配置及び規模、壁面の位置の制限等を定め、これらの事業と併せた総合的な居住環境の整備改善が図られるよう誘導する必要がある場合

10) 工業系職住近接地区の居住環境向上地区（工業系の既成市街地等）

中小工場とその就業者のための共同住宅等が混在している地域で、建築物の建替え等が相当程度行われるものについて、建築物等の用途の制限等を定め、職住近接を保ちながら工業の利便の維持・増進と居住環境の向上を図る必要がある場合

●優良市街地関連市街地整備（保全型）

11) 進行市街地の街区誘導地区（住居・商業系の新しい市街地等）

現に市街地化しつつあり、又は市街化することが確実と見込まれる土地の区域について

て、地区施設の配置及び規模、建築物の敷地面積の最低限度等を定め、不良な街区の形成を防止する必要がある場合

12) 優良住宅市街地の環境悪化防止地区（住居系の既成市街地等）

現に良好な住宅市街地が形成されている地域について、建築物等の用途の制限、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、かき又はさくの構造の制限等を定め、将来における建築物の建替え、敷地の細分化等による環境の悪化を防止する必要がある場合

13) 歴史的街並み等の個性的な景観保全地区（商業系の既成市街地等）

当該地域の歴史及び風土に根ざした特色のある街並みを形成している地区について、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限等を定め、当該地区の特性に応じた特色ある景観を保全する必要がある場合

14) 健全な住宅用地等の個性的な景観保全地区（住居系の新しい市街地等）

健全な住宅用地等において、いけがきの設置を促進するため、かき又はさくの構造の制限を定め、コンクリートブロックべい等の建設を抑制し、良好な居住環境を形成し又は保持する必要がある場合

15) 建築協定地区の環境維持・継続地区（住居系の既成市街地等）

建築協定により良好な市街地環境の形成又は維持が図られていた地区において、建築協定の有効期間が了するにあたり、引き続き良好な市街地環境の維持を図る必要がある場合

●市街化調整区域の地区計画

16) 郊外型の住宅整備地区（住居系の新しい市街地）

市街化調整区域において周辺にある程度の公共施設等が整備されており、良好な居住環境を確保することが可能な地区で、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地として整備を行う場合

17) 生活利便施設の整備地区（既存集落周辺）

市街化調整区域において既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていく場合

18) 住居系開発地区（住居系の新しい市街地）

市街化調整区域内の住居系の計画開発地において、周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共・公益施設の整備等を行う場合

19) 非住居系開発地区（幹線沿道等）

市街化調整区域における幹線道路の沿道等の流通業務、観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共・公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する場合

20) 既存住宅地の保全（既存住宅団地等）

市街化調整区域内の既存住宅団地等において、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持・増進を図る場合

■制度の運用方針

多くの地区計画は、ほとんどの用途地域で活用できるため、まちづくりの目的に応じた適切な選択を検討します。「密集市街地の改善」のように、いくつもの地区計画の活用が想定される場合には、他の地区計画、事業手法との併用方法の違いにより、効果の内容や程度が異なるため、各地区計画の特性を十分考慮した上で、その適用を図ります。

地区計画の規制の内容は、届出、勧告といった法に基づく行政指導を行うことができるほか、建築物に関しては、定められた事項を市町の条例により建築基準法の制限とすることが可能であることから、今後も引き続き市町を主体として積極的にその適用を行います。

また、手続条例未制定の市町では、あらかじめ地区計画を定めたい地区がない場合でも、今後も地区計画制度活用が多いこと、住民発意型の地区計画にも対応可能としておくこと等の観点から、できるだけ早く制定することが必要です。

更に、地区計画は、住民等が主体的に関与して定めることが重要であることから、地区計画に関する都市計画の決定、その変更について住民が申し出ることができるよう、市町の判断で条例に定めておくことが望まれます。

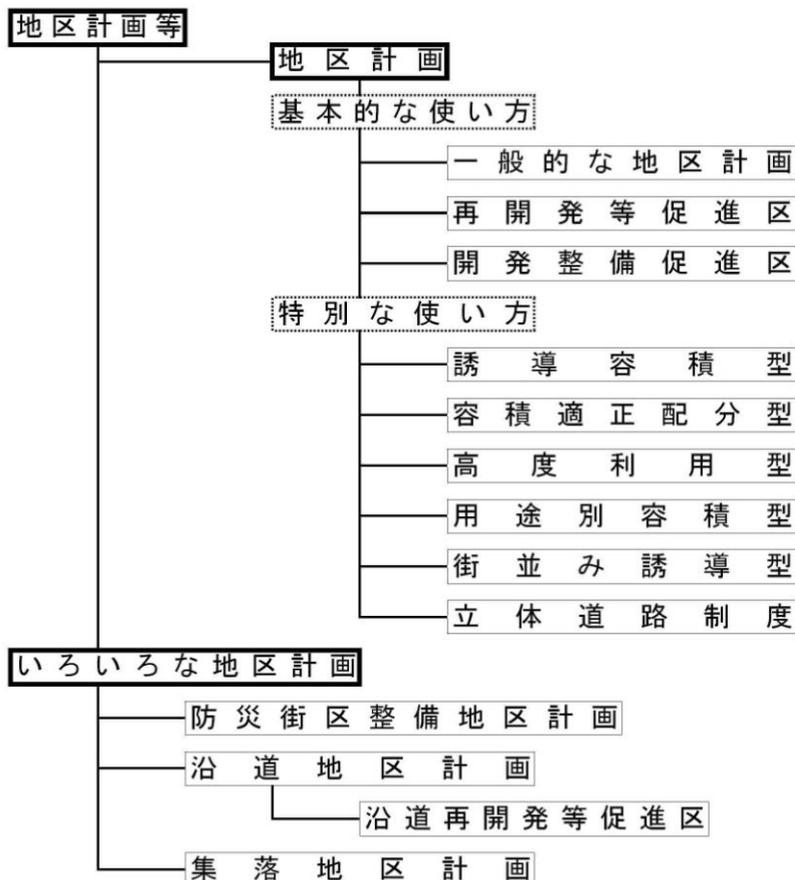
地区計画は、住民が主体となって必要な事項について決めることが出来るだけでなく、用途地域よりもきめ細かく地域の実情にあったルールを定めることができ、個々の地域が有する市街地の特性を活かした魅力あるまちづくりを進めることができる制度です。

そのため、まずは、住民に対して地区計画について広く周囲をはかり、地域のまちづくりへの意識啓発を行うとともに、都市計画提案制度を積極的に活用し、住民主体のまちづくりの実現を目指すことも必要です。

たとえば、既成市街地における道路や河川、公園等の整備・改良事業を行う際に、整備される公共施設にくわえ、その周辺の市街地環境の改善に向けた取り組みとして地区計画等を策定することや、市街地整備事業や土地利用転換など市街地環境の改善の機会を活かし、地区計画等を策定することは、良好な市街地環境の形成には有効な取り組みです。

また、すでに良好な景観が形成されている地域における市街地環境の保全や、今後、良好なまちなみ形成を誘導し住みよい環境を創出する地域などにおいて、景観法に基づく景観計画や景観地区にくわえ、地区計画を活用することも効果があります。

▼地区計画の種類



資料：「地区計画」（H19.8 全国地区計画行政研究会発行）

○ 再開発等促進区

まとまった低・未利用地等相当程度の土地の区域における土地利用の転換を円滑に推進するため、都市基盤整備と建築物等との一体的な整備に関する計画に基づき、事業の熟度に応じて市街地のきめ細かな整備を段階的に進めることにより、都市の良好な資産の形成に資するプロジェクトや良好な中高層の住宅市街地の開発整備を誘導することにより、都市環境の整備・改善及び良好な地域社会の形成に寄与しつつ、土地の高度利用と都市機能の増進を図るもの。

○ 開発整備促進区

大規模な集客施設の立地が原則として制限される第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域又は非線引き都市計画区域内の用途地域の指定のない地域において、土地利用転換を図り特定大規模建築物を整備する計画に関し、それが都市の機能の増進に貢献することとなる場合に、適正な配置及び規模の公共施設の整備を図りつつ、建築物又はその敷地に関する必要な制限を一体的に講ずることにより、特定大規模建築物の周辺地域における良好な環境の保持又は形成を図りつつ、特定大規模建築物に係る用途制限の緩和を認めるもの。

▼山口県における地区計画の実績

(平成19年3月31日現在)

地区名	所在地	最終決定年月日	面積	地区計画のねらい
地区計画				
西佐波地区	防府市	H12. 9. 1	1.9ha	都市景観に配慮し、かつ土地利用の高度利用を図る。
鐘紡町地区	防府市	H 8. 4. 2	5.2ha	工業地としての計画的な発展を図りつつ、周辺地区の住環境の悪化を防止し、良好な生産環境の形成を図る。
中央病院跡地	防府市	H 5. 7. 14	2.5ha	公共施設移転跡地。計画的に土地利用し、周辺環境の保全を図りつつ、高度利用を図る。
防府駅みなとぐち地区	防府市	H12. 9. 1	13.1ha	中心市街地として、適正かつ合理的な土地利用と健全な都市景観の形成を図る。
防府卸団地地区	防府市	H12. 9. 1	4.7ha	卸団地としての適正な機能を維持し地区の特性にふさわしい良好な環境の保全。
西浦平原団地地区	防府市	H12. 3. 10	14.3ha	良好な居住環境の形成と保全を図る。
綾羅木新町三丁目地区	下関市	H 7. 3. 17	5.0ha	緑豊かで潤いのある良好な居住環境の形成と保全を図る。
長府新乃木坂地区	下関市	H 7. 3. 17	4.0ha	歴史的町並みに隣接する良好な住環境の維持・保全を図る。
下関第3勝谷地区	下関市	H10. 1. 27	5.2ha	近隣商業地域にふさわしい商業・業務施設の立地を推進するとともに、近隣の低層住宅の良好な住環境の保全を図る。
海峡あいらんど21地区	下関市	H12. 7. 17	9.2ha	新しい中心市街地の形成に向けて、地域の景観に配慮し、ゆとりと潤いのある良好な都市環境の形成を図る。
彦島弟子待町三丁目地区	下関市	H11. 8. 17	0.9ha	良好な住環境の維持・保全を図る。
フォレストタウン熊野地区	下関市	H11. 8. 17	4.8ha	緑豊かで潤いのある良好な居住環境の形成と保全を図る。
安岡エコタウン地区*	下関市	H16. 12. 22	1.2ha	周辺の営農環境等との調和と、閑静で落ち着いたきのある居住環境の形成と保全を図る。
秋月地区	周南市	H 7. 12. 26	23.9ha	潤いのある良好な住環境の形成と保全を図る。
夢ヶ丘地区	周南市	H 8. 5. 1	23.9ha	秩序ある住環境を計画的に誘導し良好な宅地市街地形成を図る。
山口朝田ヒルズ地区	山口市	H10. 10. 20	6.5ha	良好な居住環境の形成と保全を図る。
山口朝田ヒルズ地区	山口市	H10. 10. 20	0.9ha	良好な居住環境の形成と保全を図る。
ヴェルコリーナ山口地区	山口市	H17. 9. 28	9.8ha	良好な居住環境の形成と保全を図る。
ふくしの里地区	下松市	H10. 3. 26	18.1ha	秩序ある良好な福祉環境を保持し、緑豊かでうるおいのある福祉都市環境の形成を図る。
宇部新都市地区	宇部市	H 9. 8. 1	94.4ha	良好な街並み・景観の形成と環境の維持・保全を図る。
小野田・楠企業団地地区**	宇部市	H15. 12. 1	5.8ha	周辺環境と調和のとれた良好な地域環境の形成と保全を図る。
蜂ヶ峯地区	和木町	H11. 8. 11	11.4ha	人にやさしい住環境の維持・保全を図る。
尾津地区	岩国市	H10. 2. 6	2.6ha	良好な住環境の形成と保全を図る。
南岩国地区	岩国市	H12. 3. 2	3.0ha	秩序ある環境を計画的に誘導し、良好な住宅市街地の形成を図る。
船越地区**	山陽小野田市	H13. 8. 7	3.8ha	豊かな自然の中で良好な住環境の形成と保全を図る。
小野田・楠企業団地地区**	山陽小野田市	H15. 10. 3	21.7ha	周辺環境と調和のとれた良好な地域環境の形成と保全を図る。
再開発等促進区				
中央町北広場地区	下松市	H 4. 1. 29	5.2ha	公共施設等の整備と合わせた、新しい商業・文化の集積拠点としての整備を図る。
陶亀谷地区	山口市	H 5. 3. 30	2.8ha	住居系から商業系への土地利用転換を図り、土地の合理的利用と都市機能の更新を図る。
防府駅てんじんぐち地区	防府市	H18. 11. 27	6.7ha	市北部の玄関口にふさわしい活力ある地域の拠点として、良好な都市景観の形成・保全を図る。

*市街化調整区域の地区計画

**非線引き都市計画区域の用途白地地域

(3) 用途地域が定められていない土地の区域*における都市的土地利用への対応

* 市街化調整区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域における用途白地地域

① 用途地域が定められていない土地の区域における土地利用制度適用の必要性

■ 山口県における意義と重要性

近年、用途地域が定められていない土地の区域においても、交通・通信網の整備とモータリゼーションの進展、価値観の多様化等に伴い、都市的土地利用へのニーズは拡大する方向にあり、これを地域の実情に応じて適切にコントロールするための土地利用制度が求められています。

都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する線引き制度とそれを支える開発許可制度は、昭和30年代後半から40年代にかけての急激な都市への人口集中とそれに伴う市街地の外延化が全国共通の課題となったことを受け、それに緊急に対処するため、全国一律の制度として導入されたものです。これらの制度自体は依然その意義を失うものではありませんが、特に開発を抑制している市街化調整区域においては、広域化・多様化する生活実態・経済実態に対応し、地域の実情に応じて必要かつ合理的な規制が柔軟に行われるよう平成12年の建築基準法改正に合わせ、都市的土地利用ニーズを以下のとおり区分し、平成16年10月に建築形態規制の見直しを行いました。

また、非線引き都市計画区域のうち用途地域を指定していない区域においても、地域の実情に応じた様々な特徴がありますが、これまで都市計画の観点からの位置づけが不明瞭であったことから、開発規制、建築規制が相対的に緩く、無秩序な開発行為や大規模商業施設等の立地が散見される例もみられました。このため、これまでの非線引き白地地域では強い規制はしないという考え方を転換し、市街化調整区域と同様保全すべき自然的環境や景観及び既存集落の生活環境等を確実に守り得るよう、都市的土地利用ニーズを以下のとおり区分し、用途地域を指定していない区域の建築形態規制の見直しを行いました。

▼ 山口県の用途地域が定められていない土地の区域の区分

(* 特定行政庁の一つである県の概要)

- | |
|--|
| A : ゆとりある住宅地としての環境を維持する地区 |
| B : 低層の住宅、商店、事務所等が混在する地区等 |
| C : 建ぺい率の高い農家住宅や漁村集落等、狭小敷地に住宅等が集積する地区等 |
| D : 温泉地で高密度の宿泊施設等が集積する地区 |

資料：「山口県の白地地域における開発・建築の規制・誘導の方針」

「用途地域の指定のない地域の建築形態規制の見直しについて」

山口県建築指導課

■用途地域が定められていない土地の区域における都市的土地利用ニーズに対応する制度運用の基本的な考え方

用途地域が定められていない土地の区域における土地利用制度は多岐にわたっています。これらは1つ1つ完結しているように見えますが、それぞれの制度を適切な組合せで適用することにより地域全体の健全な土地利用が運用できるところに特徴があります。

このようなことから、用途地域が定められていない土地の区域における土地利用制度の適用については、各地区の特性と都市全体における位置付けを十分に考慮の上適切に選択し、それぞれの相互連携が都市全体の良好な環境形成に対して効果的であるよう務める必要があります。

具体的には、山口県における用途地域が定められていない土地の区域のあるべき方向を以下のように捉えることができます。

自然環境、農業環境を維持保全しつつ、ゆとりある居住の場となる地域、そしてその環境を損なわない範囲で、一定の水準の機能立地を受け入れていく地域。

※ゆとりある居住の場となる地域

⇒自然や農業環境と調和した低層住宅の立地を許容する上で、建築物の形態や用途を誘導し、環境・景観を阻害する恐れのある土地利用、建築物を規制することで、良好な住環境、周辺環境を創出、維持・保全する。

※一定の水準の機能立地

⇒地域活性化の観点から非住居系用途の立地が必要とされる地域において、地区計画などの計画的な対応を行い、周辺環境と調和をとりながら形態規制を緩和し、活性化に資する機能を誘導する。

② 建築形態規制

■ 制度の趣旨と適用条件

用途地域が定められていない土地の区域は、一般に市街化の程度が低い地域ですが、現実には、非線引き都市計画区域の用途白地地域において、低密度な土地利用が相当程度進んでおり、いったん高容積の建築物が建築された場合、周辺の低密度な建築物との間で日照等の相隣関係上の問題や交通の局所的混乱などを招く、或は将来的に用途地域を指定した際に周辺建築物との建築規制上の不均衡が生ずる可能性がある等の問題が発生しています。

このようなことから県内の用途地域が定められていない土地の区域について、各特定行政庁（山口県、下関市、宇部市、山口市、周南市）が土地利用の状況等を考慮して容積率等の建築形態規制を定めています。

■ 山口県における適用の経緯

山口県下の白地地域及び市街化調整区域は、平成16年の各特定行政庁による指定までは、最も緩い容積率400%、建ぺい率70%を原則としてきました。

山口県では、平成12年の建築基準法改正を受け、平成16年に、関係市町及び都市計画区域マスタープラン等と調整を図りながら、建築形態規制の策定作業を進め、地域の状況に応じ、県内をA～Dの4つに区分し、建築形態規制の指定を行っています。なお、指定は、山口県、下関市、宇部市、山口市、周南市の各特定行政庁により定められています。

▼ 山口県内の用途地域が定められていない土地の区域の建築形態規制の概要

（* 特定行政庁の一つである県の概要）

指定の 区域	都市計画区域			
	A	B	C	D
	ゆとりある住宅地としての環境を維持する地区	低層の住宅、商店、事務所等が混在する地区等	建ぺい率の高い農家住宅や漁村集落等、狭小敷地に住宅等が集積する地区等	温泉地で高密度の宿泊施設等が集積する地区
容積率	100%	100%	200%	300%
建ぺい率	50%	60%	70%	70%
道路斜線	1/1.25	1/1.25	1/1.5	1/1.5
隣地斜線	20m + ∠1.25	20m + ∠1.25	20m + ∠1.25	20m + ∠1.25

資料：「用途地域の指定のない地域の建築形態規制の見直しについて」

山口県建築指導課

③ 特定用途制限地域

■制度の趣旨と適用条件

非線引き用途白地地域において、パチンコ屋、風俗関係施設等当該地域の居住環境に支障を与える用途の建築物や公共施設に著しく大きな負荷を発生させる大規模な店舗（面積10,000㎡未満）、レジャー施設等の建築物が立地し、当該区域の良好な環境の形成、保持に支障が生じている事例が散見されるところです。

また、線引き制度の選択制の導入に伴い、線引きを廃止した場合、従前市街化調整区域であった区域は非線引き用途白地地域となり、用途面から特段の土地利用規制が行われなくなることから、周辺環境悪化をもたらすような建築物の立地が進むおそれがあります。

特定用途制限地域は、線引き制度の選択制の導入と併せ、良好な環境の形成又は保持を図る観点から必要な土地利用規制を課すことを目的として、特定の用途建築物その他の工作物の立地のみを規制するものです。

●特定用途制限地域の適用条件

地域の条件及び建築物の用途の制限を以下に示します。

- ・特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域。
- ・特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は、当該特定用途制限地域に関する都市計画に即し、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で定める。

■制度運用の検討方法

特定用途制限地域は、非線引き都市計画区域のうち用途白地地域において、用途地域を指定する必要まではないが、特定の用途のみを制限する必要がある地域に適用する制度です。

つまり、用途地域を定めるほど望ましい市街地像が熟していない地域において、良好な環境の形成保持のために困るものだけ立地できないようにしておくための制度です。

特定用途制限地域に関する都市計画においては、種類、位置、区域のほか、制限すべき特定の建築物その他の工作物の用途の概要を定めることとしています。

●典型的に想定される建築物

- ・多人数が集中することにより周辺の公共施設に著しく大きな負荷を発生させる建築物（大規模な店舗、ホテル、レジャー施設等）
- ・騒音、振動、煤煙等の発生により周辺の良好な居住環境に支障を生じさせるおそれのある建築物（大規模な工場、パチンコ屋、モーテル、カラオケボックス等）

従って、特定用途制限地域の適用が考えられる地域としては、幹線道路沿道や住居系開発地の周辺等において、良好な環境の形成又は保持を阻害するこのような建築物が立地する可能性がある地域等を対象に検討します。

■制度の運用方針

特定用途制限地域において定める、制限すべき特定の建築物等の用途は、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるため、良好な環境の形成又は保持に支障を及ぼさないよう、適切かつ必要最小限のものを定めます。

特定用途制限地域内における建築物の用途の制限については、市町が、都市計画として制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定め、更に、建築基準法に基づき、具体的な用途の制限について条例に定めることとします。

制限すべき特定の建築物等の用途を定める場合には、土地改良施設、林道その他農林漁業関係の施設の維持管理、改修、更新、新設等に支障が生じないように、農林漁業との調和を図ります。

自然環境の保全等の観点から必要とされる施設については、特定用途制限地域において制限すべき特定の建築物等には含めないこととします。

制度の趣旨を踏まえ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため公益上必要な建築物等についても、制限すべき特定の建築物等には含めないこととします。

特定用途制限地域内の区域に港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制を行う区域が設定された場合、当該区域について特定用途制限地域を引き続き設定する必要がある状況は発生しないものと考えられます。

▼特定用途制限地域決定現況

(平成19年3月31日現在)

都市計画 区域名	都 市 名	最終決定年月日	面積 (ha)	備考
宇 部	宇 部 市	H16.10.8	2,605	—

④ 用途地域が定められていない土地の区域における地区計画

■制度の趣旨と適用条件

地区計画は、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る必要がある場合に、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等について、一体的な地区として整備、保全するための計画を定めるものです。

地区計画の策定対象地域は、用途地域が定められている区域においては、線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域を問わず、地区計画を定めることができます。また、市街化調整区域及び非線引き都市計画区域内の用途地域が定められていない区域については、不良な街区の環境が形成されるおそれがある場合等、地区計画の策定が特に必要な場合に限定されます。

●用途地域が定められていない土地の区域における地区計画の適用条件

(法第12条の5第1項第2号)

- ・住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
- ・建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
- ・健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

■山口県における適用の経緯

山口県における市街化調整区域内の実績は1地区、非線引き都市計画区域の用途白地地域の実績は3地区あります。

■制度運用の検討方法

用途地域が定められていない区域のうち、農業振興地域の整備に関する法律や森林法等に基づく規制の解除された地域においては、都市的土地利用への転換が無秩序に発生する可能性が高く、基本的には地域地区もしくは地区計画を指定し、都市的土地利用をコントロールすることが必要です。

このとき、非線引き都市計画区域の用途白地地域、市街化調整区域のそれぞれについて、次の場合には地区計画制度の適用を検討します。

●非線引き都市計画区域の用途白地地域における地区計画制度の活用事例

- ・現に市街化しつつあり、又は市街化することが確実に見込まれる土地の区域について、地区施設の配置及び規模、建築物の敷地面積の最低限度等を定め、不良な街区の形成を防止する必要がある場合。
- ・都市全体からみた積極的な用途配分の観点がなく、当該区域の環境の保全等の観点から都市計画の規制・誘導の手段が必要な場合。

●市街化調整区域における地区計画制度活用の例

- ・計画開発地で、将来市街化区域への編入が想定される場合。
- ・周辺にある程度の公共施設等が整備されており、良好な居住環境を確保することが可能な地区で、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地として整備を行う場合
- ・既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていく場合
- ・住居系の計画開発地において、周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共・公益施設の整備等を行う場合
- ・幹線道路の沿道等の流通業務、観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する場合
- ・既存住宅団地等において、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持・増進を図る場合

■市街化調整区域内地区計画の県の同意基準について（制度の運用方針）

市町村決定の都市計画は、都道府県決定の都市計画に適合し、整合が図られている必要があります。このため、市町村が都市計画を決定するにあたっては、あらかじめ、都道府県知事に協議し、その同意を得なければならないとされています。

また、平成18年の法改正によって開発許可にあたって旧法第34条10号イの基準が廃止され、平成19年11月30日から市街化調整区域における相当規模の開発行為に対する開発許可は、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する場合に許可できることとなりました。

これらをふまえ、山口県内において市街化調整区域の地区計画を策定する場合には、以下の事項について、山口県としての同意基準に基づき、県知事による同意を得る必要があります。

●市街化調整区域の地区計画における同意事項

- 1) 地区計画の位置及び区域
- 2) 当該地区計画の目標
- 3) 当該区域の整備、開発及び保全の方針
- 4) 地区施設の配置及び規模
- 5) 建築物等に関する事項のうち、「建築物等の用途の制限」「容積率の最高限度」「建ぺい率の最高限度」「敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「壁面後退区域における工作物の設置の制限」「建築物等の高さの最高限度」
- 6) 法12条の11に規定する都市計画施設である道路の区域のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域及び当該区域内における同条に規定する建築物等の建築又は建設の限界

上記の同意事項に対応する山口県としての同意基準は以下の通りです。

●「市街化調整区域における地区計画制度の運用指針」の考え方

1) 本指針の位置付け

平成10年の都市計画法の改正において、市街化調整区域の地区計画の策定対象区域について、個別の小規模な開発行為等を計画的に誘導し、適正な土地利用の整序を図っていく

べき区域を追加するとともに、市街化調整区域地区計画に適合する開発行為が開発許可の対象に追加されることになった。

また、平成18年の法改正によって旧法第34条10号イの基準が廃止され、平成19年11月30日から市街化調整区域における相当規模の開発行為に対する開発許可は、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する場合に許可できることとなった。

したがって、市街化調整区域内地区計画は、市町が市街化調整区域の性格を踏まえ、良好な居住環境の形成、周辺環境の保全、農林漁業との調和、地域の活性化等を考慮し、地域の特性に応じた地区計画の策定基準等を定め運用を行っていくことが必要である。このため市町が地区計画を策定するにあたっての参考とし、また、県内における運用の統一性を確保するため、「市街化調整区域における地区計画制度の運用指針」を定める。

2) 市街化調整区域の地区計画策定に係る基本方針

市街化調整区域の地区計画は市町が決定主体となることから、各市町は、広域的見地からの都市計画の統一性及び都市計画の基本方針（市町村マスタープラン）等との整合を図りながら、それぞれ地域の特性に配慮して、円滑かつ適切な運用を図るため、以下の事項に十分留意すること。

- a. 市街化調整区域内地区計画は、市街化を抑制すべき市街化調整区域内において開発行為の許可対象が拡大するものであるが、いたずらに開発を促進するものではなく、市街化調整区域の性格が変わるものではない。
- b. 市町村マスタープラン等上位計画において市街化調整区域内地区計画の方針を明確にしたうえで、関係法令や諸計画と整合した適切な開発を許容し、良好な居住環境を形成する目的の地区計画とすること。
- c. 当該地区及び周辺既存集落の住民等の意向が適切に反映され、周辺環境及び周辺農地の営農環境と調和の取れた地区計画とすること。
- d. 緑の基本計画との整合を図り、森林等風致や緑との調和を図ること。
- e. 建築基準法第68条の2第1項に基づく条例の制定を検討すること。

3) 市街化調整区域の地区計画策定に係る県の同意基準

都市計画法第12条の5第1項第2号の規定により、市街化調整区域において地区計画を策定する場合は、都市計画法、都市計画運用指針を遵守することとし、市街化調整区域における地区計画を知事が同意するにあたっての基準を下記のとおり定めることとする。

- a. 市町において策定された運用基準等との整合が図られていること。
- b. 地区計画の区域
 - ・ 地区計画策定の対象地区は、関係法令や市町村総合計画等の関係諸計画と整合した地区であり、かつ市町村マスタープランの地域別構想における土地利用の方針・市街化整備の方針と整合する地区とすること。
 - ・ 都市計画運用指針IV-2-1.G.2.「地区計画の対象となる区域」に準じて指定すること。
 - ・ 対象地区の周辺において、円滑な交通処理のできる道路、十分な流下能力を有する河川・水路、義務教育施設等の公共施設が良好な社会生活を営むに足りる水準で準備されていること。
 - ・ 地区計画は、一体として区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区の整備等を行うための計画であることから、その区域については、例えば1ないし2の建築敷地のみを対象として設定することは適切でなく、街区形成に足る一定の広がりをもった土地の区域であること。
- c. 地区計画の目標等（地区計画の目標及び当該区域の整備、開発及び保全に関する方針）

- ・地区計画の目標等においては、市街化調整区域の性格を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観、営農条件等との調和、地域の活性化等について、地区の特性から必要な事項を当該地区計画の目標等として明らかにすること。

d. 地区施設の配置及び規模

- ・地区計画の目標に適合していること。

e. 建築物等に関する事項

- ・地区計画の目標に適合していること。

4) 市町による運用基準等の作成

市町は都市計画における線引き制度の理念を考慮し、制度の活用にあたっては、あらかじめ運用基準等を策定する必要がある。策定にあたっては、都市計画運用指針や県の運用方針（案）や以下の事項等に留意すること。

- a. 都市計画区域単位で策定するよう他の市町と調整すること。なお、策定にあたっては、県との協議を行うこと。
- b. 市町内部の関係部局（農政、森林、環境、企画、商工、開発指導、建築部局等）と十分協議すること。
- c. 地区施設の水準は公共施設管理者の同意が必要となることに留意して定めること。
- d. 運用基準等の変更は相応の必然性と必要性を踏まえて行うこと。

附 則

本同意基準は、平成 20 年 1 月 24 日から運用する。

●市町における地区計画策定基準（例）

下関都市計画市街化調整区域における地区計画策定基準

下関市都市整備部都市計画課

1. 目的

平成10年11月20日に施行された都市計画法の一部を改正する法律（平成10年法律第79号）により新たに措置が講じられることとなった市街化調整区域における地区計画の策定対象地域及び開発許可の対象範囲の拡大については、建設省建設経済局長、都市局長通達（平成10年11月20日付建設省経民発第67号、建設省都計発第118号）で示されており、その運用にあたっては都市計画運用指針（平成12年12月建設省）で示されているところである。

これを受け、市街化調整区域において地区計画により開発行為の許可（都市計画法第34条第10号適用）を受けようとするものを対象とした基準を定める。

2. 基本的な方針

- ① 市街化調整区域内地区計画は、市街化を抑制すべき市街化調整区域内において開発行為の許可対象が拡大するものであるが、いたずらに開発を促進するものではなく、市街化調整区域の性格が変わるものではない。
- ② 本制度は市街化区域の代替制度ではないため、線引きの人口フレームに多大な影響を及ぼすような広域な計画（線引き基準における「飛地として市街化区域とする区域」の要件に該当するもの）等については、市街化区域への編入で対応する。
- ③ 下関都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等及び下関市都市計画マスタープランで市街化調整区域内地区計画の方針を明確にしたうえで、関係法令や諸計画と整合した適切な開発を許容し、良好な居住環境を形成する目的の地区計画とする。
- ④ 当該地区及び周辺既存集落の住民等の意向が適切に反映され、周辺環境及び周辺農地の営農環境と調和の取れた地区計画とする。
- ⑤ 下関市緑の基本計画において、山地や丘陵地など下関らしい特徴ある自然景観を形成している緑の保全を図ることとしており、原則として森林の伐採を伴わない開発に限る。ただし、森林である土地の区域外における木竹で、周辺の土地の区域における風致を損なう恐れがない伐採は可とする。
- ⑥ 宅地の造成について、一宅地あたりの法（擁壁等を含む）の高さが原則1.5m以下のものに限る。ただし、地区計画の区域界等については、地形・その他の土地の状況及び良好な居住環境の維持・形成の状況を勘案して5m以下まで可とする。
- ⑦ 建築基準法第68条の2第1項に基づく条例を制定する。

3. 対象地区

- ① 地区計画策定の対象地区は、関係法令や下関市総合計画等の関係諸計画と整合した地区であり、かつ下関市都市計画マスタープランの地域別構想における土地利用の方針・市街化整備の方針と整合する地区とする。

② 他法令上において災害の危険性のある区域または防災上保全する必要がある区域、農林漁業振興上及び自然環境の保全上等開発が望ましくない区域を含まないものとする。

なお、農用地区域を含む場合は、農地等の保全が必ずしも必要でないと判断された区域で転用の現実性があり、地区計画の決定告示時においては農用地区域の除外が行われているもの。

③ 対象地区の周辺において、円滑な交通処理のできる道路、十分な流下能力を有する河川・水路、義務教育施設等の公共施設が良好な社会生活を営むに足りる水準で整備されていること。

④ 以下の3類型を対象地区とする

(1) 郊外住宅地型

- ・周辺にある程度の公共施設等が整備されており、低密度で優良な田園型の住宅地としての環境が確保される開発に限る。
- ・ゆとりとうるおいのある緑豊かな郊外型住宅地として、良好な居住環境が確保できる規模の概ね整形の区域であること。地区内に少なくとも街区形成に必要な主要区画道路（6 m以上）及び地区住民の安らぎの場やレクリエーション等の場となる規模の公園（有効面積300㎡以上）を備えた規模であること。
- ・地区面積が1 ha以上5 ha未満。
- ・小・中学校または鉄道駅から徒歩圏の地区に限る。
（小学校2 km かつ中学校3 km、または鉄道駅2 km）

(2) 既存集落型

- ・既に住宅が点在する既存集落とその周辺で、無秩序な開発により不良な街区形成の恐れのある地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を目的とした既存集落の秩序に資する計画的な開発に限る。
（既存集落：敷地間距離100 m以内で50戸以上連担）
- ・良好な居住環境が確保できる規模の概ね整形の区域であること。地区内に少なくとも街区形成に必要な主要区画道路（6 m以上）及び地区住民の安らぎの場やレクリエーション等の場となる規模の公園（有効面積300㎡以上）を備えた規模であること。
- ・地区面積が1 ha以上5 ha未満。
- ・小・中学校または鉄道駅から徒歩圏の既存集落内に限る。
（小学校2 km かつ中学校3 km、または鉄道駅2 km）
- ・区域設定を道路・河川等の地形・地物により整形化する場合、必要最小限の集落外の宅地化していない敷地を含むことができる。

(3) 沿道型

- ・(2)の既存集落型の条件に適合した住宅が点在する区域に該当し、2,000台/日程度以上の交通量が見込まれる歩道を有する道路（完成供用または計画幅員の整備を前提とする）を区域内に含む場合、道路に面する街区を沿道型とする。また、既存集落と道路との距離が概ね100 m以内の場合に既存集落と道路に挟まれた区域を含むことができる。
ただし、沿道利用できない高架構造等の場合を除く。

4. 地区計画の内容

① 地区計画の目標

- ・なぜその地区に地区計画が必要なのか、地区の目標とする姿を具体的に示すこと。

② 地区施設等

- ・主要区画道路（6 m）、公園・緑地（面積率及び誘致距離に配慮）及び必要に応じ雨水調節施設が、開発許可技術基準、区画整理標準と同等以上であること。
- ・道路、公園、排水先河川等の公共施設管理者の同意を地区計画決定の手続きの事前に得ていること。

- ・道路交通騒音等により生活環境に支障が生じないように土地利用等に配慮すること。
- ・農業用排水施設等の周辺農地内の土地の利用上必要な施設について、毀損、土砂の流入による用排水停滞、農道利用への支障が生じないように配慮すること。
- ・汚水処理計画については、関係部局と調整を図ること。
- ・根幹的な公共施設、地区施設（取付道路、公園、雨水調節施設）が整備されるまでは、誘導容積制度を活用し、暫定容積率50%を適用する。

③ 地区外の公共施設

- ・地区外の幅員6.5m以上の道路に接続していること。

④ 建築物等

(1) 郊外住宅地型

- ・建ぺい率30%、容積率50%、最低敷地面積300㎡、高さ10m以下とする。
- ・敷地境界線からの壁面後退を1.5m以上とする。
- ・用途規制は原則として戸建て専用住宅のみとする。（地区集会所は可とする）
- ・屋根の形態は勾配屋根とし、色彩は黒等を基調とする。
- ・建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、茶系統又はグレー系統の色を基調とし、落ち着いたものとする。
- ・かきまたはさくの構造は生垣とする。
- ・緑被率25%以上とする。

(2) 既存集落型

- ・建ぺい率40%、容積率80%、最低敷地面積200㎡、高さ10m以下とする。
ただし、区域内に相当面積の既存の建て付け地を含む場合においては、地区の状況及び今後の土地利用の継続性を勘案し、必要に応じて容積率は150%を限度として緩和することができる。
- ・敷地境界線からの壁面後退を1m以上とする。
- ・誘導容積制度を適用する。
- ・用途規制は第1種低層住居専用地域の範囲内とする。
ただし、集落の規模及び周辺の居住のための便民施設の分布状況に応じ、集落の住民を対象とした小規模な店舗、豆腐・パン等の生活密着の工場で公害防止施設を設置し、住宅地の居住環境を悪化させないものはこの限りではない。
また、区域内に相当面積の既存の建て付け地を含む場合においては、地区の状況及び今後の土地利用の継続性を勘案し、必要に応じて店舗、事務所、工場については、床面積500㎡以下を限度として緩和することができる。
- ・屋根の形態は勾配屋根とし、色彩は黒等を基調とする。
- ・建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、茶系統又はグレー系統の色を基調とし、落ち着いたものとする。
- ・かきまたはさくの構造は生垣または1.2m以下のフェンスとする。

(3) 沿道型

- ・建ぺい率60%、容積率150%、最低敷地面積200㎡、高さ10m以下とする。
ただし、区域内に相当面積の既存の建て付け地を含む場合においては、地区の状況及び今後の土地利用の継続性を勘案し、必要に応じて容積率は200%を限度として緩和することができる。
- ・道路境界線からの壁面後退を1m以上とする。
- ・誘導容積制度を適用する。
- ・用途規制は店舗、事務所及び工場は床面積500㎡以下とし、カラオケボックス、パチンコ店、ホテル等を規制する。
- ・形態または意匠については、屋根・外壁は周辺の景観に調和し、色彩は原色を避け落ち着いたものとする。
- ・10,000台/日以上と見込まれる幹線道路に面する区域については、自動車交通と居住環境

の調和を図るため、非住居系の土地利用が望ましい。

- ・かきまたはさくの構造は生垣または1.2m以下のフェンスとする。

附則 この基準は、平成14年3月15日から適用する。

附則 (平成16年7月16日改正)

この改正は、平成16年7月16日から適用する。

附則 (平成19年11月30日改正)

この改正は、平成19年11月30日から適用する。

市街化調整区域内地区計画策定基準の要点

項目	類型		
	郊外住宅地型	既存集落型	沿道型
基本的な方針	① いたずらに開発を促進するものではなく、調整区域の性格を変えるものではない。 ② 線引きの人口フレームに影響を及ぼす広域な計画は市街化区域編入で対応する。 ③ 都市計画マスタープラン等上位計画、関係法令と整合した適切な開発を許容する。 ④ 住民等の意向が反映され、周辺環境及び営農環境と調和のとれるもの。 ⑤ 原則として森林の伐採を伴わないもの。 ⑥ 大きな法を生じないもの。 ⑦ 地区計画の目的の実現性を高めるため、建築条例を制定する。		
前提条件	農用区域を含まない地区とし、円滑な交通処理のできる道路、十分な流下能力を有する河川・水路、義務教育等の公共施設が良好な社会生活を営むに足りる水準で整備されていること。		
土地利用	住宅地	主に住宅地	非住居系が望ましい
地区面積	1ha以上5ha未満	1ha以上5ha未満	状況による
立地条件	① 低密度で優良田園型住宅地としてのゆとりとうおいのある緑豊かな良好な居住環境が確保できる開発。 ② 小学校2km以内かつ中学校3km以内、または鉄道駅2km以内。	① 既に住宅が点在する既存集落とその周辺で良好な環境の確保を図るため、既存集落の秩序に資する計画的な開発。 ② 小学校2km以内かつ中学校3km以内、または鉄道駅2km以内。	※既存集落型の一部 既存集落型の条件に適合し、幹線道路(2,000台/日以上、歩道あり)に面した街区のみに適用。
地区施設 公共施設	① 6m以上の主要区画道路で街区を形成する。 ② 公園(有効面積300㎡以上)・緑地の面積率及び誘致距離に配慮する。 ③ 下流河川等の流下能力に見合い、かつ負荷増に対応できる雨水調節施設を設置する。 ④ 污水处理計画は関係部局と調整を図る。 ⑤ 地区計画区域が地区外の6.5m以上の道路に接続する。		
建築 物 等	用途制限	原則として戸建て専用住宅のみ。(地区集会所は可)	第1種低層住居専用地域の範囲内。 かたがツクス、パチンコ店、おれ等は不可。 店舗、事務所、工場は床面積500㎡以下。
	容積率の最高限度	50%以下	80%以下
	建ぺい率の最高限度	30%以下	40%以下
	敷地面積の最低限度	300㎡以上	200㎡以上
	高さの最高限度	10m以下	10m以下
	壁面の位置の制限	敷地境界から1.5m以上	敷地境界から1m以上
	形態又は意匠の制限	屋根：勾配屋根、黒等を基調。 外壁：茶・グレー系統を基調とし落ち着いたものとする。	屋根：勾配屋根、黒等を基調。 外壁：茶・グレー系統を基調とし落ち着いたものとする。
かき又はさくの構造の制限	生垣 (緑被率25%以上)	生垣または 1.2m以下のフェンス	生垣または 1.2m以下のフェンス
その他	・各宅地は前面道路に面しており引き込み敷地としないこと。 ・最低でも地区全体が山口県開発許可基準・区画整理標準に適合していること。 ・地区内の公共施設が整備されるまでの間、誘導容積制度(暫定50%)を適用する。		

⑤ 集落地区計画

■制度の趣旨と適用条件

集落地区計画は、都市計画区域内でかつ農業振興地域内の集落地域において、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るために、公共施設の整備、建築物の建築等に関して必要な事項を定めるものです。

集落地区計画が定められた区域においては、当該区域が都市計画上、市街化を抑制すべき区域であっても、建築物の建築等を目的に行われる開発行為が、地区計画に定められた規制内容に適合する限り、一般の専用住宅等を建築する目的であっても認められます。また、集落地区計画の区域では、必要に応じて土地区画整理事業を導入することも可能となります。

●集落地区計画の適用が可能な区域の条件

- ・集落地区計画の区域は、その地域の自然的経済的社会的条件、営農条件との調和、土地利用の動向等を勘案しながら、良好な居住環境の整備、無秩序な建築活動の防止、特色ある家並みの維持・保全等当該集落地区計画の策定の目的に応じて、かつ、当該集落地区計画において定められる内容をも考慮して、当該区域の整備及び保全を一体として行うべき土地の区域として適切なものとなるよう定めることが望ましい。
- ・集落地区整備計画の区域は、これを段階的に定める場合であっても、その各々が1以上の建築物を含む街区又はこれに準ずる区域で、一団の市街地環境の形成を行う単位として適切なものとなるように定めることが望ましい。
- ・集落地区計画の区域には、原則として、現に家屋が連担する地区でまとまりのある一団の土地の区域、新規宅地の区域がある場合は当該区域及び必要に応じこれらに介在する樹林地等で密接な関連がある区域を含めるものである。
- ・都市計画区域内にあり、農業振興地域内にあること。すなわち、市街化調整区域と同時に農業振興地域の設定を受けている地域、あるいは未線引き都市計画区域にある農業振興地域となっている。

■山口県における適用の経緯

山口県下における集落地区計画の適用実績はありません。

■制度運用の検討方法

集落地区計画の対象となる集落地域は、都市計画上市街地を抑制すべき区域であったり、農業振興地域においても、農用地区域に指定されていない農用地（農振白地農地）であることから、都市サイド、農林サイド共に積極的な投資ができない地域となっています。このような地域に対して集落地区計画を適用することにより、農業の生産条件と調和のとれた快適な生活環境を有する地域として整備することが可能となります。

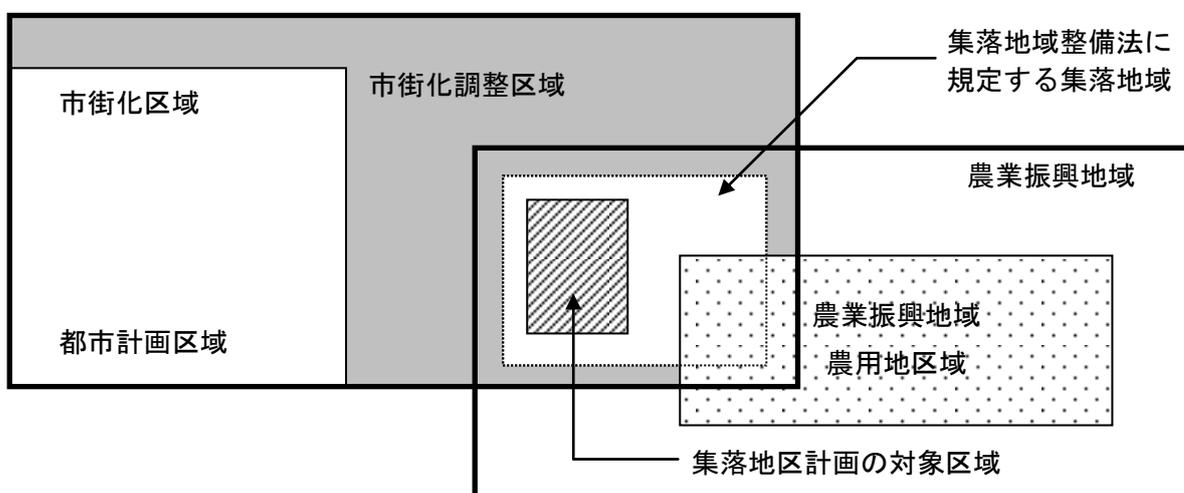
但し、適用地区においては、計画的な市街化を進めるのではなく、集落地区整備計画に定められた計画に基づく宅地化のみ認められる区域であり、周辺の農地・農業と調和した農村地域にふさわしい開発を計画的に誘導することが求められます。

このようなことから、山口県においては、農家の兼業化、あるいは農家と非農家との混在化の進展に伴って、虫食いの農地転用等による農業生産活動の低下、あるいは建築物のスプロール化といった、営農条件からみても都市的居住環境の面からみても支障を生じている、または生じる恐れのある以下の集落地域について、本制度の適用を検討していきます。

●集落地区計画適用の検討対象集落地域

- ・地域の土地利用の状況等からみて、営農条件および居住環境の確保に支障を生じている地域、またはおそれがある地域。
- ・調和のとれた農業の生産条件の整備と都市環境の整備と、適正な土地利用を図る必要のある地域。
- ・地域内に相当規模の農用地が存し、農用地および農業用施設等を整備することによって良好な営農条件を確保しうると見込まれる地域。
- ・地域内に相当数の住居等が存し、かつ公共施設等の整備状況からみて一体として整備を図ることが相当である地域。

○集落地区計画及び市街化調整区域の地区計画の対象区域



■制度の運用方針

集落地区計画は、農林サイドと都市サイドの調和という観点から、ほ場整備事業と土地区画整理事業（ほ場整備事業の換地により生み出される非農用地に対して施工）が同時に施工できない等、どうしても事業期間が長期にわたってしまうケースが散見されます。

しかしながら、用途地域が定められていない土地の区域であることから、田園環境にふさわしい快適な生活環境が必要であり、まちなみのスプロール化は決して望ましい姿ではありません。

そのためにも、集落地区計画をはじめとした計画的な整備を今後も積極的に推進する必要があります。

山口県においては、「集落地域整備法活用指針」を策定しており、本制度の運用にあたっては、同指針に示す集落地区計画の活用方法に準じて運用を図ります。

▼集落地区計画の運用方針

区域の分類	運用の考え方	施策の例示
1)既存集落の環境改善を図る区域	集落地区計画により、無秩序な開発等の抑制による既存集落の景観・環境の保全を図り、集落農業振興地域整備計画により、生活環境基盤の整備を図りつつ、良好な景観の保全を図る。	<ul style="list-style-type: none"> ・集落地区計画により、産業系の施設等の既存集落の環境に影響をおよぼす施設の立地を抑制。 ・集落内の骨格となる道路については、集落地区整備計画において集落地区施設として位置づけることによって、建て替え時等を活用した幅員の確保及び整備を図る。 ・集落内排水の処理については、集落排水整備を行うことによって周辺の農業用排水路への直接放流を抑制し、水質の保全を図る。
2)住居系の開発を誘導する区域	集落地区計画により、現況の土地利用との調和及び交通施設等の利便性を図るため、新規住宅の開発を誘導する。	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的に低層戸建て住宅とし、周囲の環境に調和したゆとりのある住宅地への配慮を図る。 ・公園、集落内排水の処理等については、原則的に開発者負担とし、周囲の農地に影響を与えないように配慮を図る。 ・骨格となる道路については、あらかじめ地区施設として位置づけ、全体的な道路の体系化を図りつつ調和のとれた開発行為の誘導を図る。
3)産業系の開発を誘導する区域	集落地区計画により、一定の区域における産業系の開発の誘導を行うことにより、現況の土地利用の状況や周辺農地への影響を抑制する。	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲への悪臭や騒音、及び排水処理等について一定の条件を設置することによって、周囲の環境に悪化させるものの立地の抑制を図る。 ・周囲との調和を図るため、敷地内に緑地義務をもたせる。 ・幹線道路からの交通アクセス及び敷地内に十分な駐車スペースを確保させること等によって、地区内の交通に対する影響が生じないことへの配慮を図る。 ・沿道商業等に対しても周辺との調和に影響を及ぼすものを抑制し、景観誘導を図る。
4)集落の活性化を図る区域	耕作放棄地等のみられる地域等においては、ほ場整備事業により非農用地として集約・創出する宅地について、集落地区計画により、一定の土地利用の方向性の中で、集落活性化用地として活用する。ただし、土地利用については、既存集落との調和を考え低層戸建て住宅、日用品店舗、公益的施設(集会所等)程度の立地を基本とする。	

出典：「集落地域整備法活用指針策定調査 調査報告書」(H9. 3 山口県)

⑥ 法 34 条第 11 号地域

■制度の趣旨と適用条件

法第34条第11号は、下のように、市街化区域の近隣であって、既にある程度建築物の立地が進んでいる区域では、市街化区域と一体となった日常生活圏を形成しており、ある程度の基盤はすでに確保されていることから、積極的な公共投資は必ずしも必要とされず、スプロール対策上支障がないと考えられるため、条例により区域及び予定建築物の用途の限定を課した上で、開発行為を許容することのできる制度です。

これは、地方公共団体の条例により、区域や認められる用途が確定され、その範囲に限って開発が認められるものであることから、市街化調整区域内の開発を促進するものではありません。

●法34条第11号地域の適用条件

市街化調整区域における以下に該当する区域を指定し、条例で一定の用途の開発を許可することができます。

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって概ね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県等の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

- ・「自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域」とは、地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らし、市街化区域と一体的な関係をもった地域をいいます。
- ・「開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途」とは、周辺の土地利用の状況と不調和であると認められる用途をいい、例えば、低層住居が集積している地域であれば、風俗営業店、工場、高層マンション等の用途を定めることも想定されます。

■制度運用の検討方法

本制度は、平成十三年山口県条例第三十三号「開発行為等の許可の基準に関する条例」第四条に基づき、その運用を行います。

（法第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域等）

第四条 法第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域（規則で定めるものを除く）とする。

- 一 政令第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域（他の法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により開発行為に係る行為を行うことができる土地の区域を除く）以外の土地の区域
 - 二 市街化区域との境界から二キロメートルを超えない範囲内において規則で定める距離までの土地の区域
 - 三 建築物の敷地相互が百メートルを超えない範囲内において規則で定める間隔で存することとなる区域内に存する土地の区域
- 2 法第三十四条第十一号の条例で定める用途は、規則で定める。
- 3 前二項の規則は、市町村長からの申出に基づき、山口県開発審査会の同意を得て定めるものとする。

■制度の運用方針

本制度の対象となる地域は、既存の公共施設の活用が可能で新たな公共投資を要しないこと等、地域の実情にあった適用の検討が必要とされることから、条例の適用の可否に対しては、市町が適切に判断するように努めます。また、適用にあたっては、市町の申出により、市街化調整区域内の乱開発に結びつかないように配慮した区域や認められる用途を条例で適切に確定し、その健全な制度運用に努めます。

▼ 山口県における適用状況（県条例によるもの）

(H20. 4. 1改訂)

市町名	距離要件	建築物等の用途	
		対象区域	用途基準
防府市 (県条例)	市街化区域との境界から2km以内 建築物の敷地相互の距離100m以内	<ul style="list-style-type: none"> 岸津二丁目 大字牟礼 大字江泊 	建築基準法別表第二(に)項第一号、同表(ぬ)項及び(わ)項に掲げる建築物の用途並びに第一種特定工作物の用途
		<ul style="list-style-type: none"> 開出西町 大字植松 	建築基準法別表二(に)項第一号及び同表(ぬ)項に掲げる建築物の用途並びに建築基準法第四十九条第一項の規定に基づき防府市が定めた条例の規定により特別用途地区内において建築してはならないこととされている建築物の用途並びに第一種特定工作物の用途
		<ul style="list-style-type: none"> 上記以外の条例第四条第一項に規定する土地の区域 	建築基準法別表第二(い)項第一号及び第二号に掲げる建築物の用途以外の用途
和木町 (県条例)	市街化区域との境界から0.1km以内 建築物の敷地相互の距離100m以内	<ul style="list-style-type: none"> 条例第四条第一項に規定する土地の区域 	建築基準法別表第二(い)項第一号から第三号までに掲げる建築物の用途以外の用途

▼ 山口県における適用状況（市条例によるもの）

(H20. 4. 1改訂)

市町名	距離要件	建築物等の用途	
		対象区域	用途基準
下関市 (市条例)	市街化区域との境界から2km以内 建築物の敷地相互の距離100m以内	<ul style="list-style-type: none"> 国道2号、国道9号、国道191号、国道491号、主要地方道下関美祢線の一部、主要地方道下関長門線、県道安岡港長府線の道路境界線からそれぞれ50mを超えない範囲内の区域 	建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(に)項第1号、第4号及び同表(ぬ)項に掲げる建築物の用途
		<ul style="list-style-type: none"> 上記以外の条例第四条第一項に規定する土地の区域 	建築基準法別表第2(い)項第1号及び第2号に掲げる建築物の用途以外の用途
周南市 (市条例)	市街化区域との境界から2km以内 建築物の敷地相互の距離100m以内	<ul style="list-style-type: none"> 旧徳山市の区域のうち条例第四条第一項に規定する土地の区域 	市街化区域(近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域に指定されている土地の区域を除く。)内の土地で開発行為をしようとする土地の区域に最も近いものに係る用途地域内において建築することができる建築物の用途以外の用途
		<ul style="list-style-type: none"> 旧新南陽市の区域のうち条例第四条第一項に規定する土地の区域 	建築基準法別表第二(い)項(第三号を除く。)に掲げる建築物の用途以外の用途

3-5. 広域調整の運用方針

(1) 市町村の都市計画決定等における都道府県の広域調整の必要性

■制度改正の趣旨

平成18年の都市計画法の改正では、我が国が人口減少・超高齢社会を迎える大きな時代の転換期にあつて、高齢者や障害者をはじめ全ての人々が暮らしやすいまち＝「様々な都市機能がコンパクトに集積した都市」の実現に向け、一市町村の範囲を超えて広域的に都市構造やインフラに影響を与える大規模な集客施設に係る立地制限の強化がなされました。

即ち、大規模な集客施設は商業地域、近隣商業地域、準工業地域を除き立地を一旦制限されることとなり、それ以外の土地の区域で立地を可能とするためには、市町村による用途地域等に関する都市計画の決定又は変更が必要となります。

しかし、大規模な集客施設は、著しく多数の人々を広範囲から集めるという特性から、立地する地区の周辺環境のみならず、市町村のエリアを超えた広域的な交通渋滞など、都市レベルでの影響を及ぼすおそれがあり、広域的な影響についての判断を反映した適切なコントロールを行う必要性が重要視されたことから、広域調整の制度が設けられることとなりました。

■広域行政の主体としての都道府県

大規模な集客施設等の立地制限を解除する際には、市町村主体の用途地域等の都市計画の決定または変更が必要となりますが、その決定等にいたる手続きにおいて、都道府県が広域的な都市構造上の見地からその必要性・妥当性についての検討を行い、適正な立地について判断した上で、当該市町村の都市計画決定の手続きにおいて都道府県知事が同意することで広域調整を行うこととしています。

また、当該手続を通じてより効果的に広域調整が図られるようにするため、都道府県知事が関係市町村からの意見の聴取等を行うことができるような手続きも整備されています。

そのため、都道府県として、市町村から都市計画の決定又は変更についての協議が必要となる場合、および民間事業者等から都市計画の提案された場合において、的確な判断を迅速に行えるための判断基準（広域調整方針）を定める必要があります。

(2) 立地制限を受ける大規模集客施設

劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるもの（場内車券売場及び勝舟投票券発売所）に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるものが対象となります。

また、それらの取扱いに関しては以下の点への留意が必要です。

▼ 大規模集客施設の取り扱いに関する留意点

- ① 銀行等の金融機関の窓口や現金自動引出コーナー、クリーニング店、ガソリンスタンド等は店舗に該当し、その部分の床面積は店舗の用に供する部分として、立地制限を受ける大規模な集客施設に該当するか否か判断されるものであること。
- ② 遊技場には、マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス、ゲームセンター、アミューズメント施設等が含まれるものであること。
- ③ 遊園地については、屋根を有する店舗、アミューズメント施設等の建築物が一定程度存在し、その床面積の合計が1万平方メートルを超える場合には、立地制限を受ける大規模な集客施設に該当するものであること。
- ④ ショッピングモールのように、床面積が1万平方メートル以下の集客施設を複数棟建築する場合であつて、例えば、2棟以上の商業施設が駐車場等の施設を共用することにより一体的な利用がされる場合等、個別の事案の利用形態等からみて用途上不可分の関係にある場合には、これら2以上の建築物の床面積の合計により判断し、これが1万平方メートルを超える場合には改正法による立地制限が適用されることとなること。
- ⑤ 既存の大規模な集客施設で、改正法の施行又は適用により立地制限に適合しないこととなる建築物（既存不適格建築物）は、建築基準法第3条第3項の規定の適用を受けない限り適法にその存在が認められること。また、改正法の施行又は適用に伴う既存不適格建築物の増築、改築又は用途変更については、増築後の床面積が既存不適格となった時点の床面積の1.2倍以内であること等の要件を満たす範囲内で行うことが可能であり、大規模の修繕又は大規模の模様替についても行うことが可能であること。

(3) 山口県広域調整ガイドライン

山口県においては、一市町の範囲を超えて広域的な都市構造やインフラに影響を及ぼす可能性のある事項に関する都市計画の決定又は変更を行う際において、「山口県広域調整ガイドライン」に基づき、当該市町および関係市町に対して必要な協力を求めながら、当該市町に対する同意等に関する判断を行うこととします。

▼ 山口県広域調整ガイドライン (H19.11.30)

1 用語の定義

○広域調整

市町が、一市町の範囲を超えて広域的な都市構造やインフラに影響する可能性が見込まれる都市計画の決定又は変更（以下、「決定等」という。）を行う際に、県が都市計画法第19条第5項及び都市計画基本方針等に基づき、当該市町や関係市町に対し必要な協力を求め、当該都市計画の決定等における知事の同意・不同意を適切に判断する一連の手続き

○大規模集客施設

劇場、映画館、演劇場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所及び場外車券場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超えるもの

○当該市町

広域調整の対象となる都市計画の決定等を行おうとする市町

○関係市町

当該市町に隣接あるいは近接し、広域調整の対象と考えられる市町

○圏域

県の総合計画「やまぐち未来デザイン21」で示されている8つの広域生活圏を基本とするが、その後の市町村合併を踏まえ、次のように設定する。

岩国地域 岩国市、和木町

柳井地域 柳井市、田布施町、平生町、上関町、周防大島町

周南地域 周南市、下松市、光市

山口・防府地域 山口市、防府市、阿東町

宇部・山陽小野田地域 宇部市、山陽小野田市、美祢市

下関地域 下関市

長門地域 長門市

萩地域 萩市、阿武町

2 広域調整の対象案件

「一市町の範囲を超えて広域的な都市構造やインフラに影響する可能性が見込まれる都市計画の決定等」として、次の案件を広域調整の対象とする。

- (1) 大規模集客施設の立地を目的とする、あるいは立地の可能性を生じさせる用途地域及び地区計画等

(2)(1)の他の都市計画の決定等で、広域調整が必要と考えられるもの

なお、(2)については、事前協議提出後、次のような都市計画の決定等について、県は隣接市町に広域調整の必要性とその理由を照会し、隣接市町からの回答を精査した上で、広域調整が必要と判断した場合、広域調整手続きを実施する。

- ・隣接市町の市街地に近接する場所での供給施設
- ・隣接市町の市街地に近接する場所での大規模な市街地開発事業
- ・隣接市町の市街地に近接する場所での地域地区
- ・その他、隣接市町に対する影響が見込まれ、隣接市町の意向を確認する必要があると考えられる都市計画の決定等

また、特殊建築物(建築基準法第51条ただし書き)については、位置について山口県都市計画審議会に諮問するが、都市施設として都市計画決定を行うものではないため、広域調整の対象としない。

3 関係市町の範囲(別表参照)

広域調整の対象となる関係市町の範囲は次のとおりとする。なお、都市計画区域のない町も対象とする。また周防大島町の隣接市町は柳井市、岩国市とする。

また、当面(隣接県との協議が整い、対応方針が決まるまでの間)は県内の市町のみを関係市町とし、隣接県の隣接市町(北九州市、大竹市等)への対応は考慮しないものとする。

(1)2の(1)の場合、同一圏域の市町と当該市町に隣接する市町

(2)2の(2)の場合、県が市町からの回答を踏まえ、広域調整手続が必要と判断した隣接市町

4 広域調整の具体的手続き(別添フロー図参照)

①市町の原案の作成～土木建築事務所への協議

- ・当該市町は、対象案件(1)の他の案件について、事前協議提出までに隣接市町に都市計画の決定等の内容を説明しておくことが望ましい。

②県への事前協議

- ・県は広域調整の対象案件か判断する。
- ・広域調整が不要な場合は、当該市町はその後の手続きを進める。

③関係市町への事前照会

[対象案件(1)]

- ・広域調整が必要な場合、県は関係市町へ事前の意見照会を行う。
- ・関係市町は県の照会に対し回答する。

[対象案件(2)]

- ・広域調整の必要性の照会をもって事前照会に代える。

④調整会議の開催

- ・対象案件(1)については県は関係市町から意見の提出があった場合に限り、また対象案件(2)については県が広域調整が必要と認める場合に限り、県、当該市町、及び意見を提出した関係市町による調整会議を開催する。

- ・ 県は、事前に当該市町に関係市町の意見を送付する。
- ・ 調整会議において、当該市町は関係市町の意見を踏まえ、都市計画の決定等に係る説明を行い、県及び関係市町の質疑に応答する。
- ⑤関係市町への再度の意見照会
 - ・ 県は、調整会議に出席した関係市町に再度、意見照会する。
 - ・ 関係市町は、調整会議での当該市町の説明を踏まえ、県に回答する。
- ⑥県の意見取りまとめ
 - ・ 県は、調整会議、関係市町からの意見等を踏まえ、事前協議回答を検討する。
- ⑦事前協議の回答
 - ・ 県は事前協議の結果を回答する。
 - ・ 正式協議での知事同意が困難と判断される場合には、事前協議の回答にその旨を記するものとする。
 - ・ 県は、事前協議の回答内容にかかわらず、当該市町がその後の手続きを進めることを妨げない。
- ⑧知事への協議申し出
 - ・ 当該市町は、法第 19 条第 3 項の規定に基づき、知事に同意の協議を提出する。
- ⑨関係市町へ意見照会
 - ・ 広域調整が必要な場合は、法第 19 条第 5 項の規定に基づき、関係市町に意見照会する。
- ⑩県の意見取りまとめ
 - ・ 関係市町から意見の提出があった場合、県は関係市町の意見の趣旨を踏まえ、同意・不同意を検討する。
- ⑪山口県都市計画審議会での意見聴取
 - ・ 県は審議会に、県の検討結果に対する意見を求める。
 - ・ 県の考え方と、審議会の意見が異なった場合は、審議会の意見を踏まえ、再度、県の同意・不同意に係る検討を行うことがある。この場合には、再度、審議会に対し検討結果に対する意見を求める。
- ⑫県の最終判断
 - ・ 県は関係市町、及び審議会の意見を踏まえ、最終的に同意・不同意を判断する。
- ⑬山口県都市計画審議会への報告
 - ・ 県は県の最終的な判断(同意・不同意)を審議会に報告する。なお、審議会の日程の都合上、事後報告となることもある。
- ⑭⑮県の同意・不同意
 - ・ 県は、当該市町の同意協議に対し、同意・不同意を回答する。
 - ・ 県は、不同意の回答を行う場合には、その理由を記することとする。

5 県の広域調整に係る同意基準

県は、広域的な観点からの視点に加え、当該市町及び関係市町の意見を踏まえ、次の基準に基づき該当する項目に係る審査を行い、当該市町の都市計画の決定等に対する同意・不同意を判断する。

(1) 県の策定するまちづくりに関する計画との整合性

都市計画区域マスタープラン、及びその他土地利用計画における土地利用方針との整合性が確保されていること。

○国土利用計画(県計画)

○都市計画区域マスタープラン

○土地利用基本計画 等

(2) 当該市町の策定するまちづくりに関する計画での位置付け

当該市町の総合計画及び都市計画マスタープラン等において、計画の位置付けがあること。

○市町総合計画 ○国土利用計画(市町村計画)

○市町都市計画マスタープラン ○中心市街地活性化基本計画 等

(3) 都市構造の観点からの評価

当該市町の都市計画の決定等による土地利用及び都市施設の変更等が都市構造上妥当であること。広域的な観点等から重大な影響を与えないこと。

評価項目	評価内容(着眼点)
○公共交通でのアクセス性	○一定時間以内に、自家用車を利用せず、公共交通機関を利用してアクセス可能な人口が著しく少ないこと。
○環境への負荷 (自動車交通利用率の増加)	○都市圏内の商業等の集積地に移動する際の交通手段として、自家用車、輸送車を利用する比率、平均的な走行距離が著しく増加しないこと。
○都市機能の集積	○都市圏内の商業等の集積地に移動する人の移動距離の平均が、著しく長くないこと。
○既存の都市基盤施設 ストックの活用	○新たな集客施設等の立地に伴う、道路、下水道等の都市基盤施設整備の必要性が著しく生じないこと。
○都市の持続可能性	○立地場所が将来的に都市計画の変更等の内容に沿った都市的土地利用の可能性や持続性の見込める場所であること。
○その他	○個別の都市計画決定等の内容による事項。

(4) 土地利用の外部性からの評価

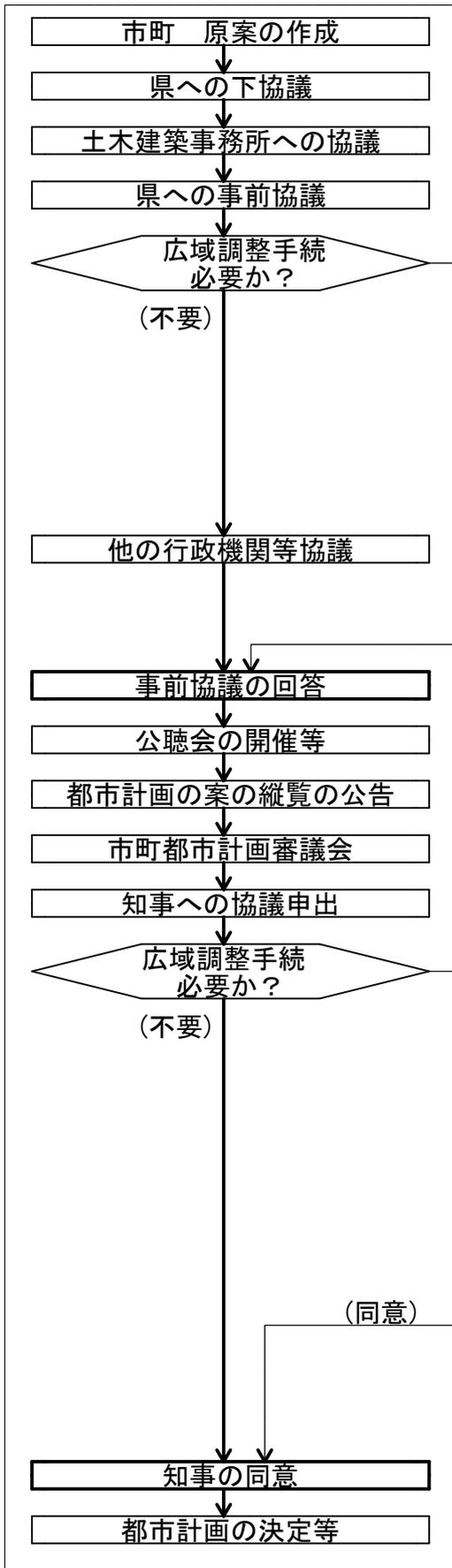
当該市町の都市計画の決定等による当該箇所の土地利用が外部に与える影響を評価し、これのマイナスの影響が著しくないこと。また、マイナスに対する影響に対し、適切な対応が図られること。

評価項目	評価内容(着眼点)
○主要な道路における渋滞・ 交通安全への影響	○主要な道路及び交差点における渋滞の発生に伴う混雑の度合いが著しく悪化しないこと。 ○交通量の増加に伴い、歩行者の安全性を著しく低下させないこと。
○自然環境への影響	○都市計画区域マスタープラン等、上位計画で維持・保全が位置付けられている自然環境に著しい影響を与えないこと。
○騒音・廃棄物・光害による影響	○周辺の公共公益施設や住宅地に著しい影響を与えないこと。
○無秩序な周辺開発の誘因による 公共コストの増大	○新たな集客施設等の立地に誘発される可能性がある周辺地域の開発によって、新たな都市基盤施設整備の必要性が著しく生じないこと。
○歴史的・文化的環境への影響	○都市計画区域マスタープラン等、上位計画で位置付けられている景観や文化財等の歴史・文化的環境に著しい影響を与えないこと。
○その他	○個別の都市計画決定等の内容による事項。

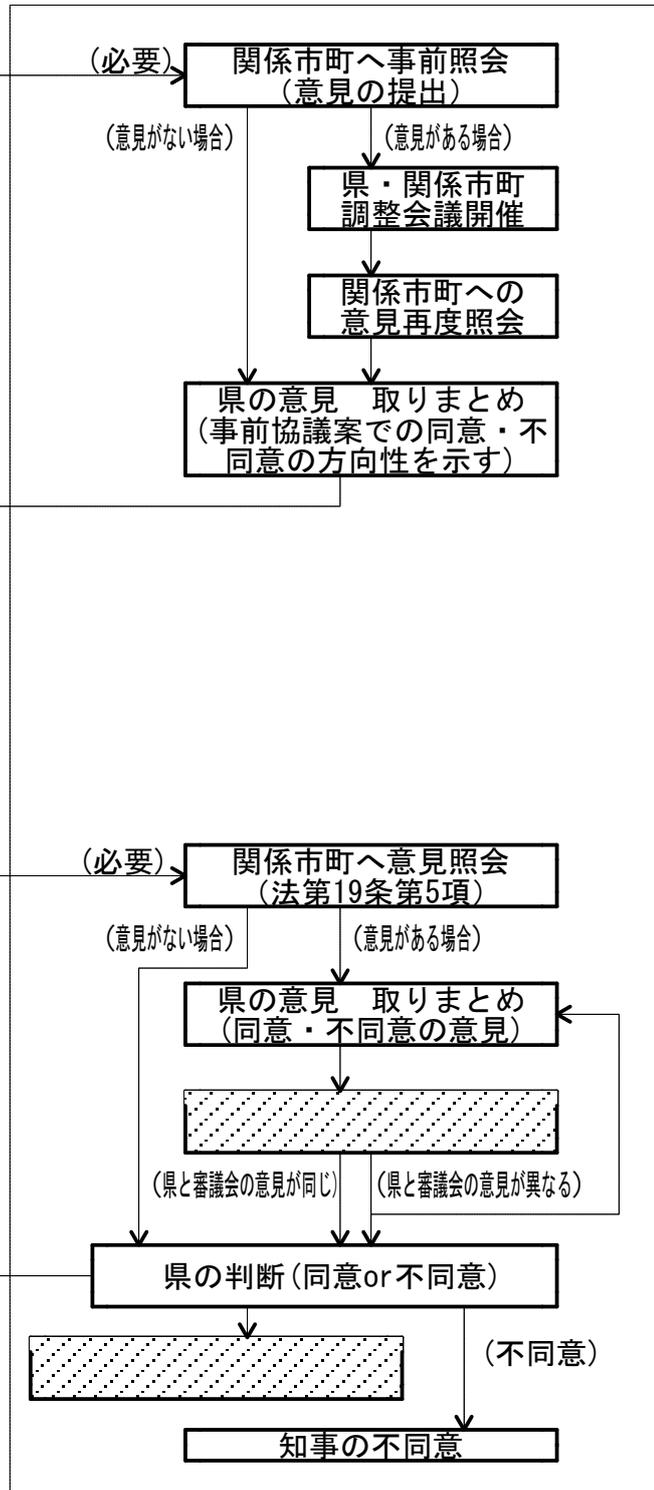
▼（別表）広域調整に係る関係市町の範囲

当該市町	大規模集客施設立地に係る関係市町	それ以外の都市計画決定に係る関係市町(隣接市町)
下関市	長門市、美祢市、山陽小野田市	長門市、美祢市、山陽小野田市
宇部市	山陽小野田市、美祢市、山口市	山陽小野田市、美祢市、山口市
山口市	防府市、阿東町、宇部市、萩市、周南市、美祢市	防府市、阿東町、宇部市、萩市、周南市、美祢市
萩市	阿武町、山口市、長門市、美祢市、阿東町	阿武町、山口市、長門市、美祢市、阿東町
防府市	山口市、周南市	山口市、周南市
下松市	周南市、光市	周南市、光市
岩国市	和木町、周南市、光市、柳井市、周防大島町	和木町、周南市、光市、柳井市、周防大島町
光市	周南市、下松市、田布施町、岩国市、柳井市	周南市、下松市、田布施町、岩国市、柳井市
長門市	下関市、萩市、美祢市	下関市、萩市、美祢市
柳井市	田布施町、平生町、上関町、周防大島町、光市、岩国市	田布施町、平生町、上関町、周防大島町、光市、岩国市
美祢市	宇部市、山陽小野田市、下関市、山口市、萩市、長門市	宇部市、山陽小野田市、下関市、山口市、萩市、長門市
周南市	下松市、光市、山口市、防府市、岩国市	下松市、光市、山口市、防府市、岩国市
山陽小野田市	宇部市、美祢市、下関市	宇部市、美祢市、下関市
周防大島町	柳井市、田布施町、平生町、上関町、岩国市	柳井市、岩国市
和木町	岩国市	岩国市
田布施町	柳井市、平生町、周防大島町、上関町、光市	柳井市、平生町、光市
平生町	柳井市、田布施町、上関町、周防大島町	柳井市、上関町、田布施町

▼広域調整手続きフロー
 (これまでの都市計画決定手続)



(広域調整に伴い追加する手続)



3-6. 都市計画区域外での制度の運用方針

(1) 都市計画区域外における土地利用規制の必要性

都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を指定することとされています。このため、一定の条件を満たした市町の区域について都市計画区域を指定し、都市施設の整備や市街地開発事業を行うとともに、一定の開発行為及び建築行為を規制しています。

しかしながら、都市計画区域以外の区域においても、既存集落周辺や幹線道路の沿道、高速道路のインターチェンジ周辺等を中心に、スポット的に大規模な開発行為や建築行為が集積し、周辺での交通渋滞の発生、用途の無秩序な混在等の問題が生じることも考えられます。この要因としては、次の2点があげられます。

■価値観の多様化と住宅立地

価値観の多様化に伴い、居住、就労その他の市民生活に大きな変化が生じており、それが都市計画区域の外の土地利用に大きな影響を及ぼしつつあります。

例えば、居住については、住宅の都心回帰がおりつつある一方で、優良田園住宅の普及、マルチハビテーションの実現等、住宅の立地が従前に比べ多様化しつつあります。

また、就労では、高度情報化の進展などを背景として、在宅勤務、SOHOの普及など、市街地での就労を必要としない勤労者が増える傾向にあり、住宅の立地の多様化にさらに拍車がかかってくるものと予想されます。

■モータリゼーションの進展と道路網整備

モータリゼーションの進展に伴い、本県では高速道路をはじめとする幹線道路網の整備を進めています。近年の道路整備においては、沿道環境の保全や建設コストの削減の観点から、市街地をさけたルートとなることが予想されます。

例えば、大規模な駐車場を備えた大規模小売店舗が郊外部の幹線道路沿いに進出することが考えられますが、これにより用途の無秩序な混在をまねくだけでなく、中心市街地の疲弊の一因となることもあるため、地域全体のまちづくりの観点から土地利用について十分に検討することが必要です。

このような傾向は今後も続くと考えられますので、都市計画区域外における土地利用規制の必要性は高まっていくものと予想されます。

(2) 都市計画区域外における土地利用規制の制度

都市計画区域外における土地利用規制の制度としては、都市計画区域の拡大を検討するほかに次の2種類があり、その目的に応じたメニューを選択し、適切に運用する必要があります。

■ 準都市計画区域制度 (都市計画法第5条の2)

用途地域等による土地利用規制や、非線引き都市計画区域並みの開発許可や建築確認が必要な場合に適用します。

(詳細は、3-1 (5) にすでに記載済)

■ 都市計画区域外及び準都市計画区域外の建築形態規制 (建築基準法第68条の9)

建築物の形態だけに規制が必要な場合に適用します。

なお、都市計画区域外及び準都市計画区域外においても、特に大規模な建築物(面積1ha以上)の立地については開発許可制度の適用対象となるため、都道府県知事への届出が義務付けられています。また、知事は必要な勧告を行うことができます。

(3) 都市計画区域外及び準都市計画区域外の建築形態規制

① 制度の趣旨と適用条件

■ 条例により都市計画区域外及び準都市計画区域外での建築形態規制が可能

建築基準法（第68条の9）においては、都市計画区域外及び準都市計画区域外に無秩序な建築活動又は住宅地開発が行われる区域の適正な市街地環境を確保するため、平成4年の法改正により、地方公共団体の条例により都市計画区域外及び準都市計画区域外でも建築物の形態制限を行うことができるとされています。

条例では、建築物又はその敷地と道路との関係、建築物の容積率、建築物の高さその他の建築物の敷地又は構造に関して必要な制限を定めることができますが、準都市計画区域制度のように建築物の用途については制限を設けることはできません。

● 条例において定めることができるもの

- ・ 建築物又はその敷地と道路との関係
- ・ 容積率の最高限度
- ・ 建ぺい率の最高限度
- ・ 建築物の高さの最高限度
- ・ 建築物の各部分の高さの最高限度
- ・ 日陰による中高層の建築物の高さの制限

本条例で制限を定めることができる区域は、住宅地開発や大規模なりゾートマンションの建築等が散発的に行われる区域を想定しており、将来的にも都市計画区域に編入される可能性がない区域も対象とすることができます。

● 条例の活用が想定される場合

- 1) 自然環境に恵まれた地域等において、マンション等の大規模な建築物が無秩序に建築されることにより、適正かつ合理的な土地利用が阻害される恐れがある場合。
- 2) 農業集落等の建築物が集積している地域において、高層建築物と低層建築物が混在することにより、相隣関係上の問題や局所的な交通混雑を防止する必要がある場合。
- 3) 農業集落等の建築物が集積している地域において、道路に接道しない敷地に建築物が建築されることにより、緊急の場合の避難の確保等の建築物の安全性、局所的な交通混雑の防止等を図る上で支障が生じる恐れがある場合。
- 4) 幹線道路の沿道において、ホテル等の大規模な建築物が無秩序に建築されることにより、適正かつ合理的な土地利用が阻害される恐れがある場合。
- 5) 大規模な住宅地開発が行われた地域において、適切な市街地環境の確保を図ることが必要な場合。

② 山口県における適用の経緯

山口県下における本制度の適用経緯はありません。

③ 制度運用の検討方法

準都市計画区域制度の運用についての検討方法に準じます。

④ 制度の運用方針

本制度は、都市計画区域外及び準都市計画区域外における土地利用規制が必要な場合において、用途地域等による建築物の用途についての規制が必要でない場合に限り、適用の検討を行います。

3-7. 住民が参加できる都市計画の仕組みづくり

(1) 都市計画における住民参加の考え方

行政一般に対して、手続きの透明化や情報公開、説明責任の遂行が求められており、都市計画のように住民に与える影響が大きいものについては、特にその要請が高まっています。

また、人口減少・超高齢社会を迎え、公民が連携して集約型都市計画の実現を目指していくことが求められる中において、住民自らが暮らす「まち」のあり方についてもこれまで以上に関心が高まっており、望ましいまちを実現する手段の1つである都市計画に対して、住民が自ら主体的に参加しようとする機運を受け、平成14年の法改正により、住民による都市計画提案制度も創設され、よりいっそうの住民主体の都市計画の実現が求められています。

今後のまちづくりをすすめていく上では、まちづくりに対する住民の合意形成を円滑化し、都市計画を着実にすすめていく観点から、これまで以上に都市計画の手続きにおける住民参加の機会を拡大するとともに、住民と行政がそれぞれの役割と責任を分担しながら、協働してまちづくりをすすめる必要があります。

■都市計画における住民参加の効果

住民がまちづくりに積極的に参加することにより、次のような効果が期待されます。

○都市づくりを担う人材の育成

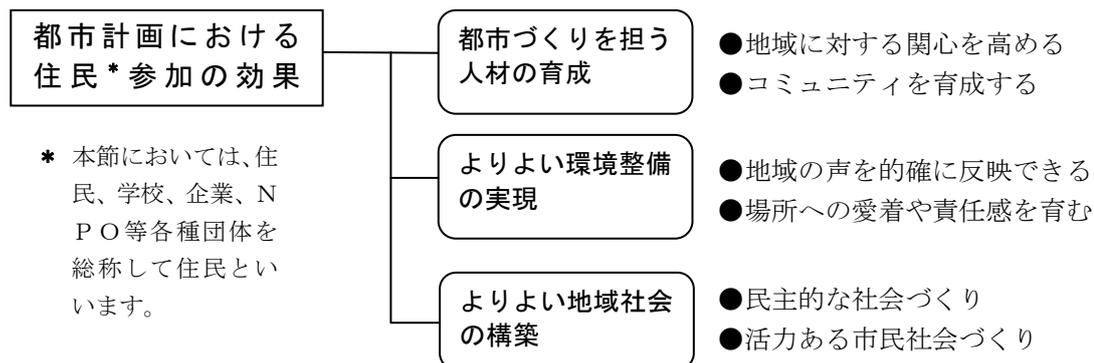
住民がまちづくりに参加することにより、地域に対する意識や関心が高まります。また、まちづくりをテーマに交流できる機会や考える場をつくることによって、コミュニティの育成が期待されます。

○よりよい環境整備の実現

実際に地域に暮らす人や施設等の利用者のあらゆる声を的確に反映することができます。また、参加することによりつくられた場所への愛着や責任感を育むことができます。

○よりよい地域社会の構築

まちづくりに参加しながら計画の民主的な意志決定をすすめていくことによって、自分と社会との関係や市民としての意識を育むことができます。また、住民が主体となり自発的な活動が広がることによって、活力のある市民社会をつくることができます。

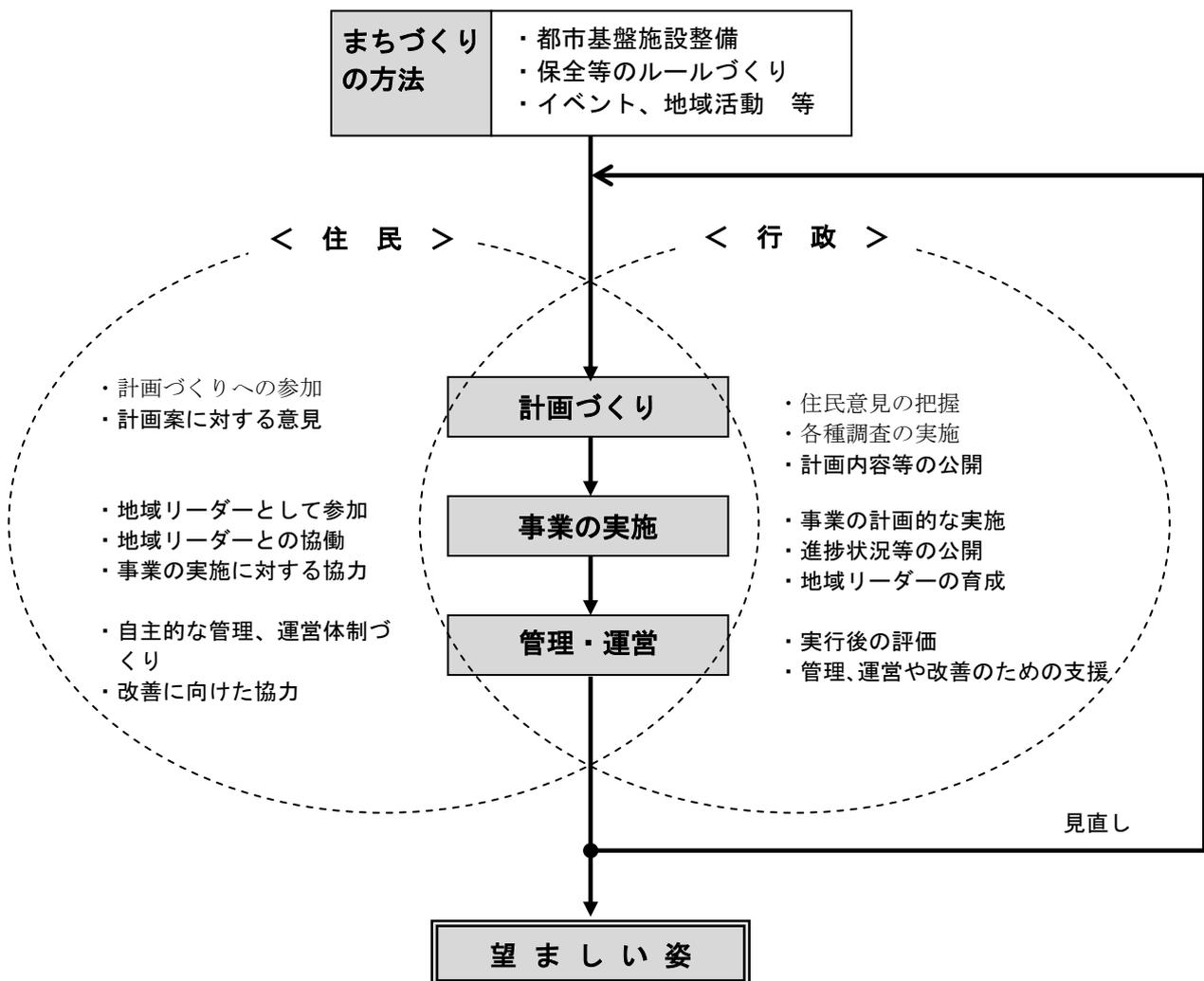


■まちづくりの段階に応じた住民と行政の役割分担

住民と行政が協働してまちづくりを進めていくためには、それぞれがお互いの役割と責任を認識し、実践していくことが求められます。

まちづくりの方法としては、道路・公園等のハード整備や、まちなみ・自然景観等のルールづくり、イベントや地域活動の展開等、様々なものがありますが、その計画づくり、事業の実施、維持や管理の各段階においては、図に示すような役割分担のあり方が考えられます。

これらのプロセスを通じて住民や行政がそれぞれに得られた知識や経験を活かし、協働による「計画づくり→事業の実施→管理・運営」のサイクルをより深化させながら永続的にまちづくりに取り組み、まちの望ましい姿をつくりあげていくことが求められます。



▲ まちづくりにおける住民と行政の役割

(2) 住民が参加できる都市計画の仕組み

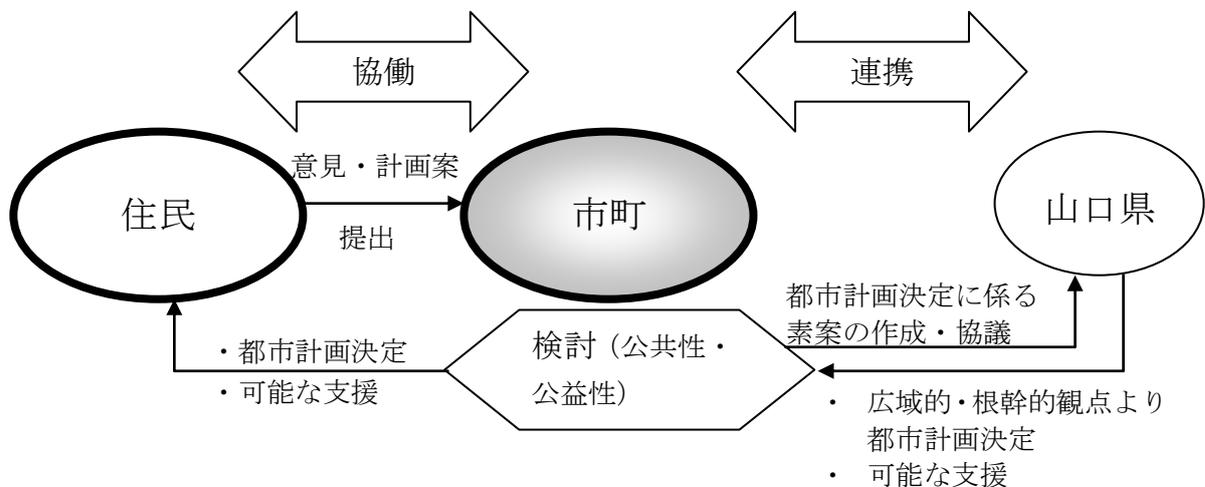
山口県では、地域に密着した市町と連携をはかりながら、住民と行政が協働してまちづくりを進めていくとともに、住民・事業者による主体的な都市計画への参画を可能とする都市計画提案制度（詳細は、(5)に記載）の活用を促進します。

① 市町が主体となった住民意見の反映の仕組み

まちづくりに係る住民の意見や計画案は、県又は地域に密着した自治体である市町に提出することができます。平成14年の法改正により、住民・事業者が行政の提案に対し単に受身で意見を言うだけでなく、より主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことが可能となった都市計画の提案制度が創設されました。この提案を契機に、まちづくりや都市計画に対する住民等の関心を高め、住民参加のあり方自体をより実質的なものへと高めていくことが必要です。

住民等から提出された意見等について、まず市町が市町村マスタープランとの整合や住民の生活環境の向上等、公共性・公益性に資する内容であるか検討し、必要に応じて、都市計画決定や可能な支援を行います。

住民の発意による都市計画を決定する場合において、その内容が、広域的・根幹的である場合は、山口県が都市計画決定を行います。この場合、市町が素案を作成し、山口県と協議することとなります。



▲ 市町が主体となった住民意見の反映方法

② まちづくりリーダーの育成・活用

住民参加のまちづくりに実効性を加えるために、住民と行政の間に立って、構想・計画をつくり、事業実施およびその後の管理に至るまで助言を行い、住民のまちづくりをリードしていく民間専門家を育成し、活用していきます。

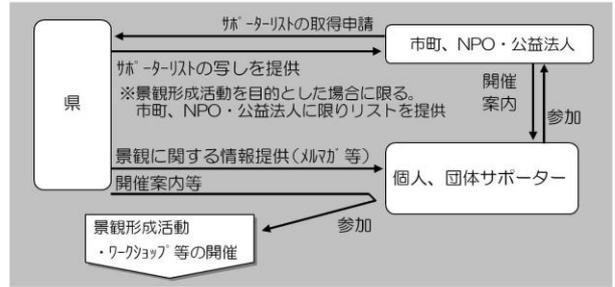
山口県では、景観を通してまちづくりへの関心を高める取り組みとして、山口県景観サーポーター制度や山口県景観アドバイザー制度を設けています。

■山口県景観サポーター制度

身近にある良好な景観を県民共有のかけがえのない財産として、守り、育て、活用していくために、景観に興味を持ち、美しいやまぐちづくりを実践する個人又は団体を山口県景観サポーターとして登録し、情報や交流の場を提供することにより、県民の景観意識の醸成と景観形成活動の促進を図っています。

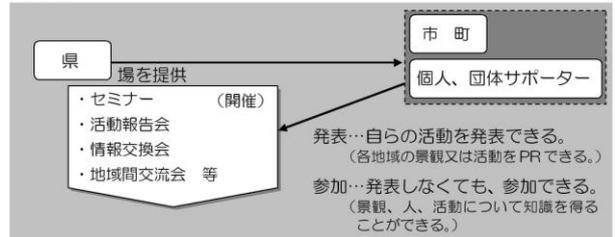
サポーターに登録されると、電子メール等で景観に関する情報を取得できるとともに、県が主催するセミナー等に参加することができる制度です。

■情報提供



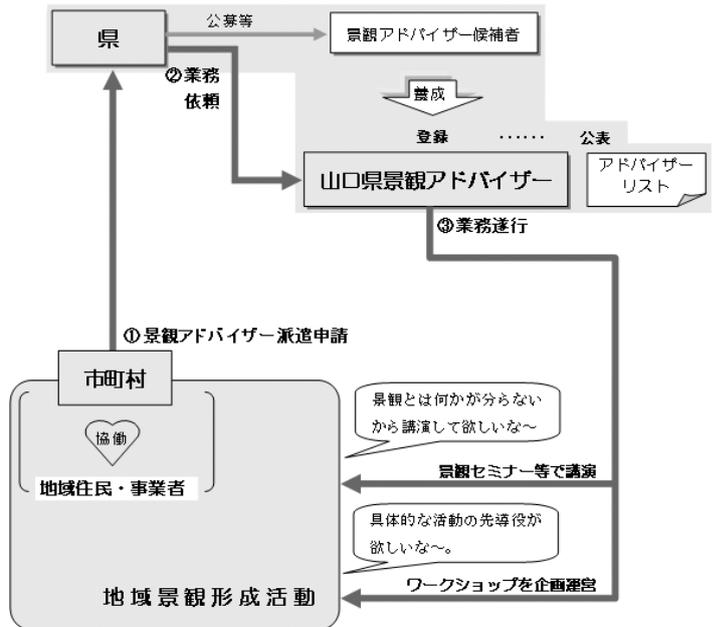
■場の提供…ネットワーク形成のきっかけづくり

(自分達の活動を報告できる場、他の地域での活動を知ることができる場、景観に関する知識を習得できる場、サポーター相互の交流を図れる場を提供)



■山口県景観アドバイザー制度

県、市町、県民及び事業者が取り組む景観形成の活動の支援を図るため、良好な景観の保全、形成及び活用について客観的な判断による的確な助言を行う専門家を山口県景観アドバイザーとして登録し、市町に対して派遣を行うことにより、景観を通したまちづくり活動を支援しています。



登録要件	業務
<ul style="list-style-type: none"> ・ 景観、都市計画、建築、農業、河川、環境デザイン、色彩等の各専門分野で教育又は研究業務に携わっている者 ・ 技術士の資格を有する者(建設部門、農業部門、森林部門、環境部門) ・ 一級建築士の資格を有する者 ・ ファッションコーディネーター色彩能力検定一級に認定された者 ・ その他、上記と同等の能力を有すると知事が認めた者 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景観行政団体が行う景観形成活動等に関する助言 ・ 景観に関するシンポジウム、セミナー等での講演 ・ ワークショップ等の景観形成活動の企画・運営 ・ 公共事業等に対する景観に関する評価又は助言

(山口県景観アドバイザー登録制度要綱より)

③ まちづくりにおける公民協働の仕組み

住民参加のまちづくりを行っていく上では、住民意見を反映させるだけでなく、事業の実施や管理・運営についても、住民と行政が協働して実践していくことも重要となります。また、必要に応じ民間の資本を取り入れることも考えられます。

近年では、これまで行政が担ってきたものを、NPOや大学等の教育機関、地域内外の個人、企業、行政と多様な主体が緩やかに連携しながら、協働によりサービスの充実を図るといった「新たな公」という考え方や、次ページで紹介している「まちづくりファンド」という仕組みが創られています。

本県においても、地域の実情やまちづくりの形態・方向性に合致する公民協働の仕組みを取り入れていきながら、まちづくりを進めていきます。

住民参加によるまちづくりの事例：1

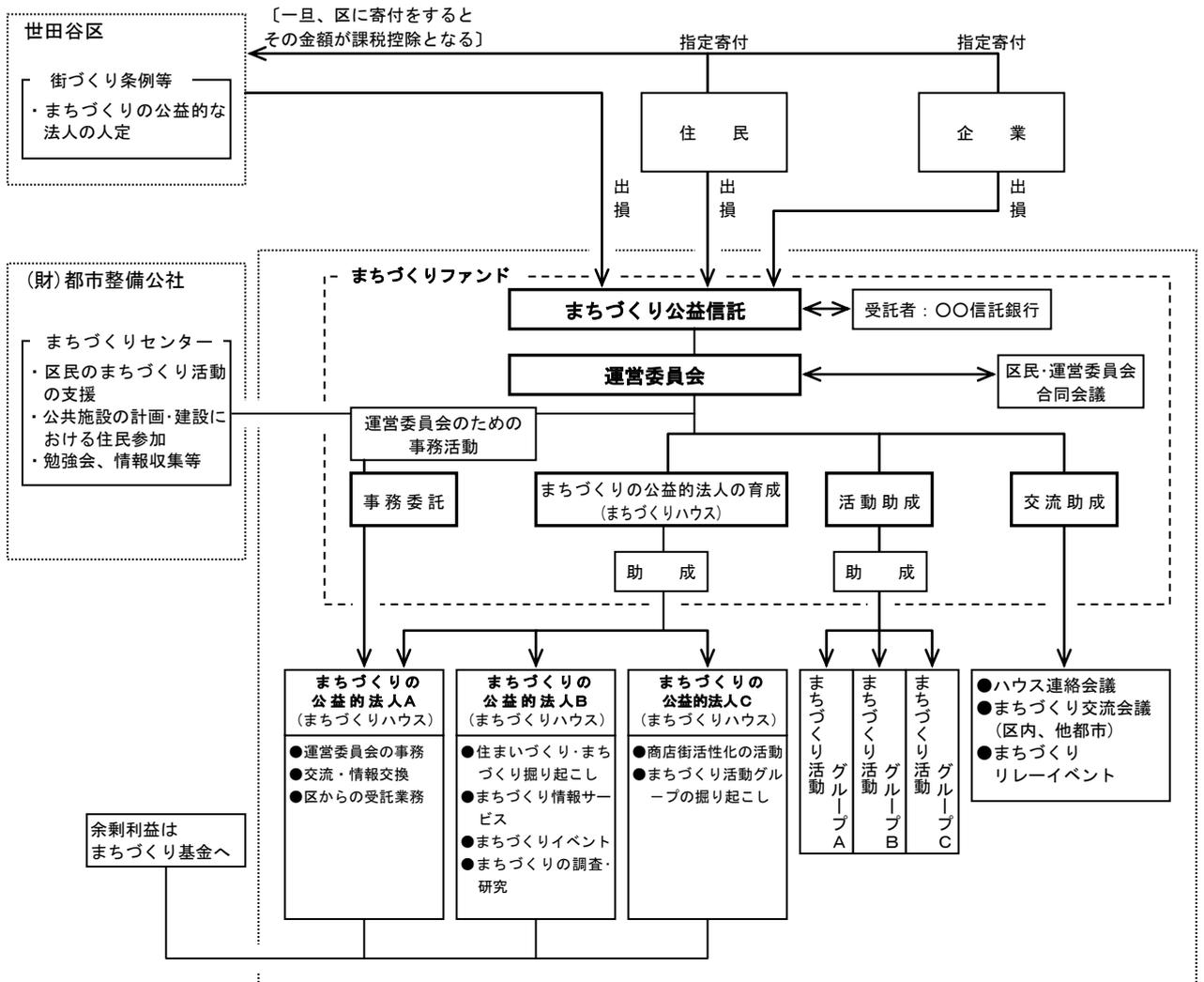
まちづくりファンドによる財政的支援の仕組みづくり（世田谷区）

■まちづくりセンターとまちづくりファンド

まちづくりセンターとは、市民等の自主的なまちづくり活動に対して、財政的、技術的、人的支援を積極的に展開することを目的とし、行政と市民の間の中間・中立的な立場で、まちづくりをバックアップしている機関です。

世田谷まちづくりセンターは平成4年に区が主体となって設立され、(財)世田谷区都市整備公社内に開設されています。

特徴として、「世田谷まちづくりファンド」との連携による住民活動支援、まちづくり活動グループとのネットワーク、住民と区の橋渡し、参加型まちづくりのノウハウの蓄積、まちづくり情報の集積等があり、全国的に注目を集めています。



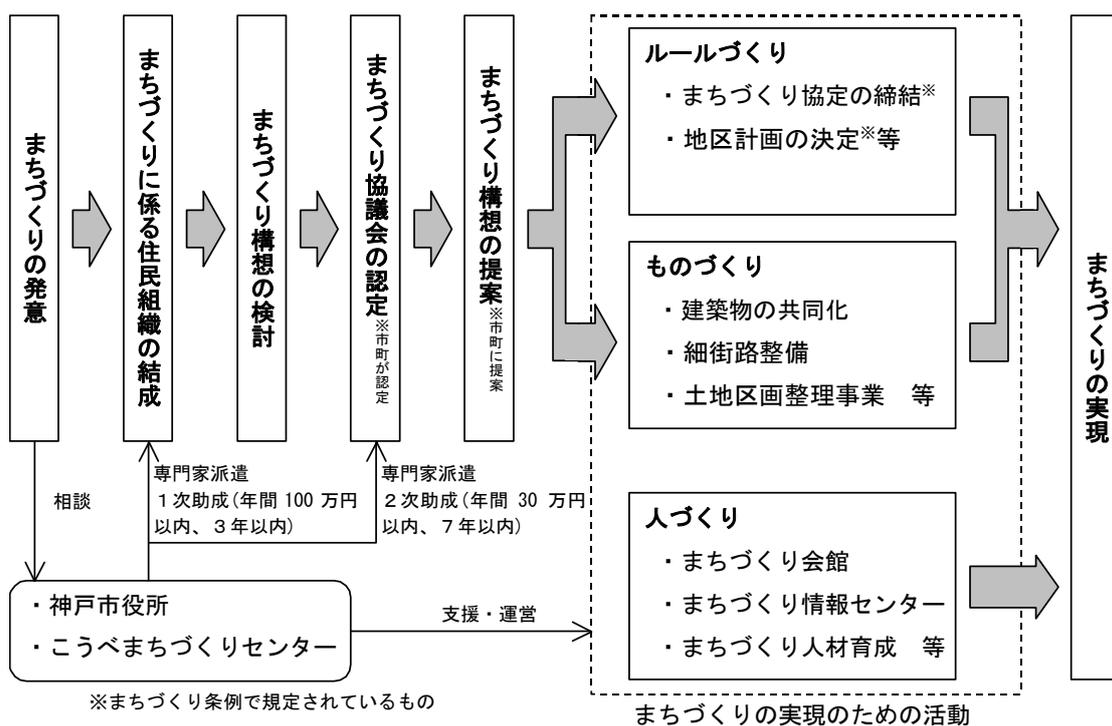
▲ 世田谷区の財政的支援の仕組み

住民参加によるまちづくりの事例：2

「まちづくり条例」に基づく協働のまちづくりの推進（神戸市）

■まちづくり条例に基づくまちづくりの進め方 ～市民参加から市民主導へ～

神戸市では、昭和56年12月に「まちづくり条例」（神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例）を制定し、住民が中心となって、地域の課題を一步步解決していくためのまちづくり手続を定めています。各地区の発意によるまちづくりを、市民との役割を明確にした上で行政が支援しようとするものです。



出典：神戸市資料をもとに作成

■まちづくり協定と地区計画によるルールづくり

まちづくり協定は、住民と行政が協働して進める、地区ごとのまちづくりルールです。「まちづくり条例」に基づき、まちづくりのルールとして決めておくことが必要な事項について、各地区のまちづくり協議会と市町との間で協定を結びます。この協定が締結されると、住民等と市が協力してその内容を守っていくことになります。神戸市では、7地区で協定が策定されています。

▼ まちづくり協定と地区計画の比較

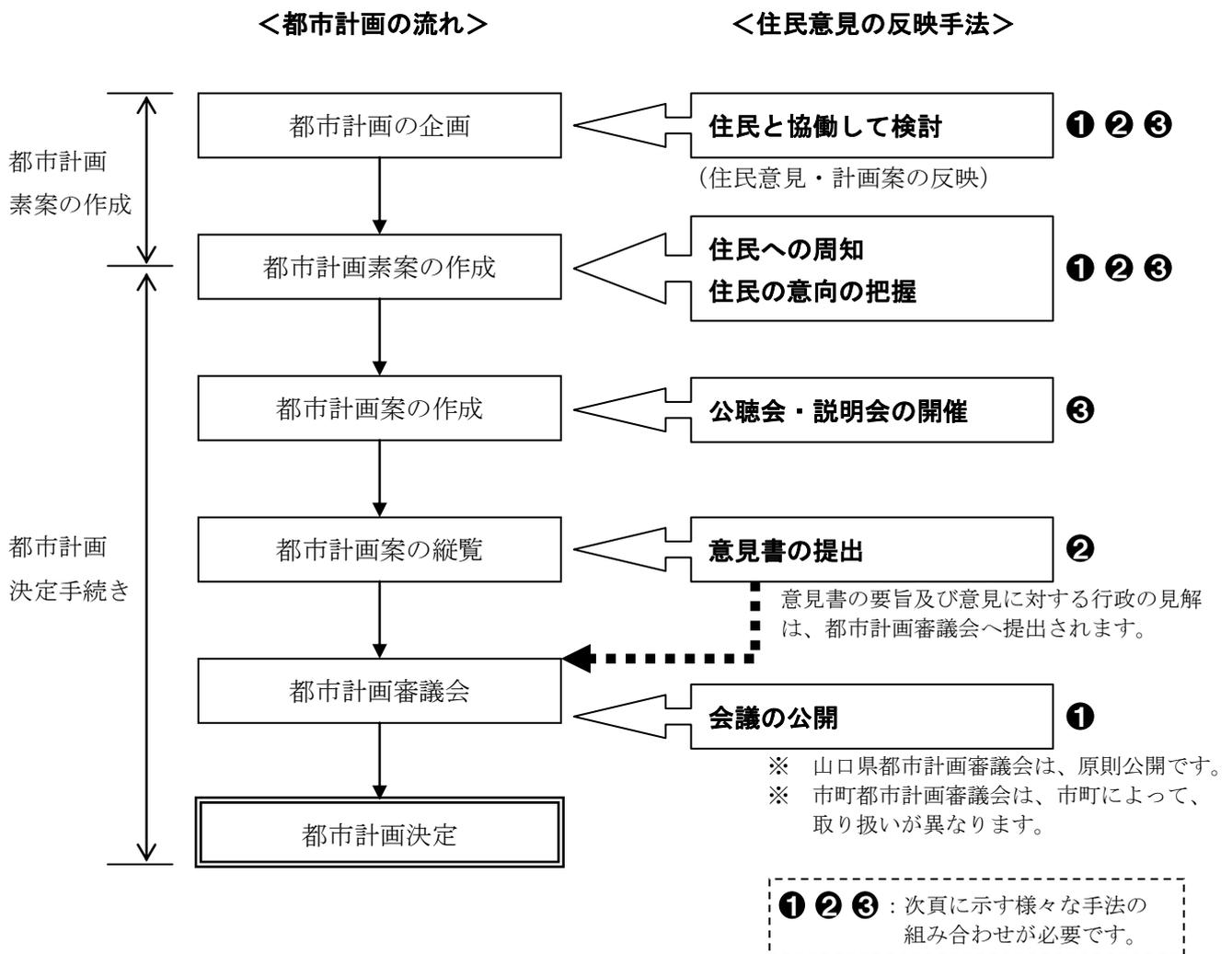
	まちづくり協定	地区計画
根拠法等	まちづくり条例	都市計画法、建築基準法、まちづくり条例
策定本体	まちづくり協議会と市長との間で締結	市町村
概要	住み良い（ハード面に関しての）まちづくりを推進するために必要な事項を定める協定	地区施設と建築物等の地区ごとの一体的整備・保全に関する都市計画

(3) 都市計画決定手続に係る住民意見の反映の仕組みづくり

まちづくりを計画的に進めるには、都市計画制度を活用する必要があります。都市計画制度を活用することによって、事業が円滑に進めやすくなる仕組みを適用することができるようになります。

都市計画の実現性を確保するためには、都市計画決定手続により住民へ周知し、住民の理解を深める必要があります。

以下に都市計画決定手続における住民意見の反映手法を示します。



▲ 都市計画決定手続における住民意見の反映手法

「住民への周知」手法、「住民の意向の把握」手法及び「住民との協働」手法については、次表に示す様々なものを適宜組み合わせて活用することが望まれます。

▼ 都市計画の策定に係る住民参加手法

	主な目的			対 象	備考※	
① 情報提供 住民への周知	広報資料	印刷物	・ 広範囲の情報提供	不特定多数	県	市
	ホームページ	インターネット	・ より広範囲の情報提供 ・ 双方向の情報交換も可	不特定多数	県	市
	マスメディア	マスメディア (テレビ・新聞等)	・ より広範囲の情報提供	不特定多数	県	市
	情報センター	展示	・ 情報の展示	不特定多数		市
② 情報収集 住民の意向把握	アンケート調査	アンケート	・ 意向把握	地域住民・学校・企業・関係団体	県	市
	グループインタビュー	会合	・ 意見を聞く ・ 双方向の情報交換も可	関係団体 (NPO等)		市
	オンラインサービス	電子メール	・ 意見を聞く ・ 双方向の情報交換も可	不特定多数		市
	ホットラインサービス	電話	・ 意見を聞く ・ 双方向の情報交換も可	不特定多数		市
	常設FAX	FAX	・ 意見を聞く	不特定多数		市
③ 情報交換 計画調整 合意形成 住民との協働	委員会・懇談会等	会合	・ 課題抽出や計画案策定 ・ 助言を受ける	学識・有識者・住民・企業・関係団体	県	市
	ワークショップ	会合	・ 課題抽出や計画案策定 ・ 意識の共有化	関心ある住民・関係団体(学識・有識者)		市
	説明会	会合	・ 計画内容を説明し理解を得る	地域住民・関係団体	県	市
	公聴会	会合	・ 計画に対する意見を交換する	地域住民・関係団体	県	市
	相談窓口	窓口相談	・ 意見を聞く ・ 双方向の情報交換も可	不特定多数		市
	出前講座	講習会	・ わかりやすい情報提供 ・ 双方向の情報交換も可	地域住民・関係団体		市
	パブリックコメント	印刷物 インターネット	・ 計画内容の説明 ・ 意見を聞く	不特定多数	県	市

※県：都市計画区域マスタープランへの適用が考えられるもの

市：市町村マスタープランへの適用が考えられるもの

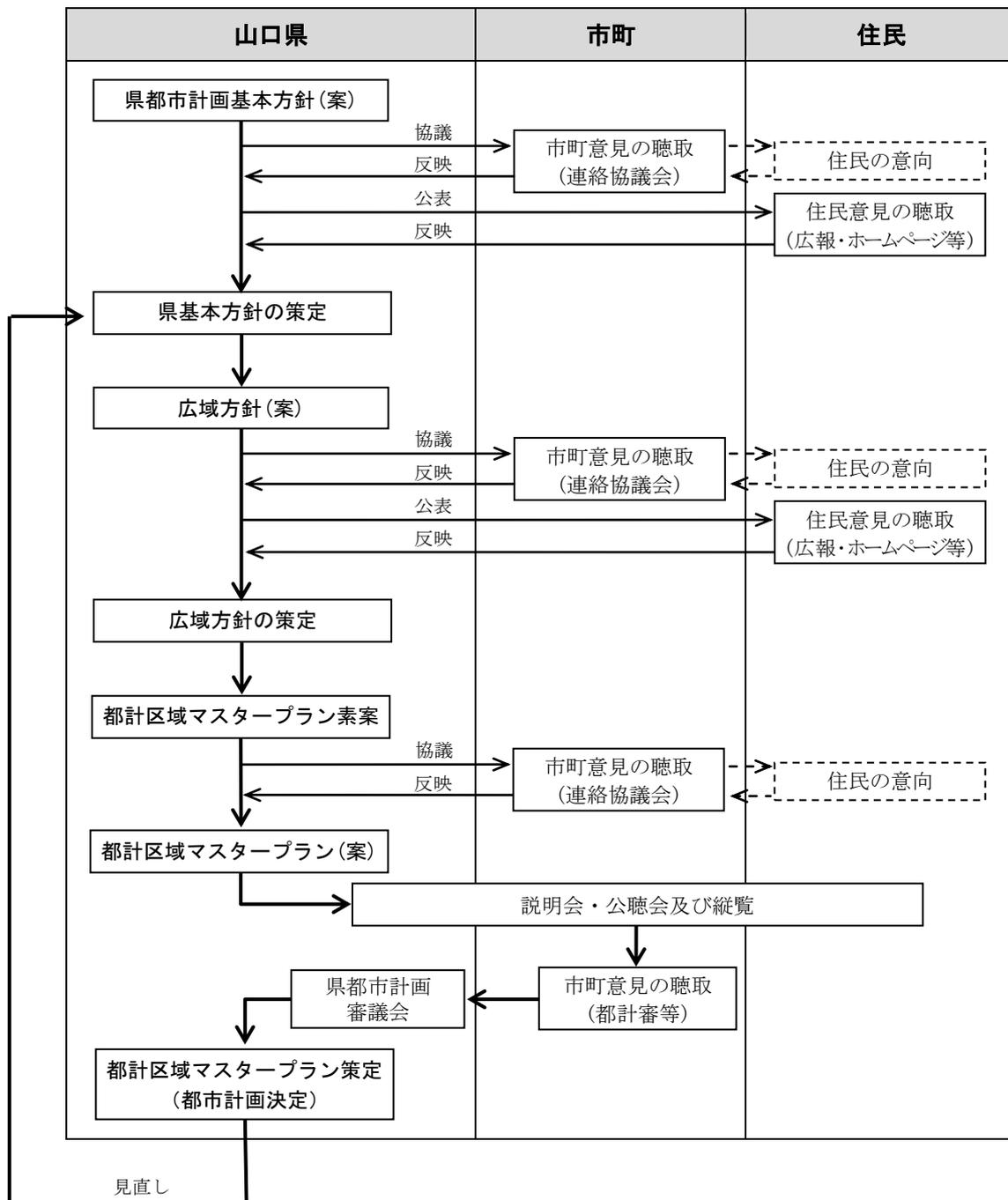
(4) 都市計画区域マスタープラン策定における住民参加の推進

住民と行政との協働に向けた都市計画の新たな仕組みづくりの一環として、都市計画区域マスタープランの策定においても住民参加体制の強化をはかります。

県と市町間の広域的な調整を図る組織として「県・市町都市計画連絡協議会」を設置し、密接な連携を図りながらマスタープランを策定します。

住民に対しては、都市計画区域マスタープランの策定過程から内容を公表し、広く意見を聴取すると共に、意見聴取の結果についても公表し、住民の理解を求めています。

▼ 都市計画区域マスタープラン策定の流れ



(5) 都市計画提案制度

平成14年の法改正により、住民やまちづくりNPO等が主体的に都市計画へ参画できる制度として、都市計画提案制度が創設されました。それまでのように、住民等が行政の提案に対して単に受身で意見を言うだけではなく、より主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、また可能とするための制度です。これは、まちづくりのイニシアティブを行政のみならず住民等も取ることが可能となった画期的な制度であり、このことを契機に、まちづくりや都市計画に対する住民の関心を高め、積極的な活用により、まちづくりへの住民参加のあり方自体をより実質的なものへと高めていく必要があります。

山口県では、平成17年に「山口県都市計画提案制度手続要領」を定めており、住民等による積極的な活用を促し、公民パートナーシップによる都市計画の実現を目指しています。

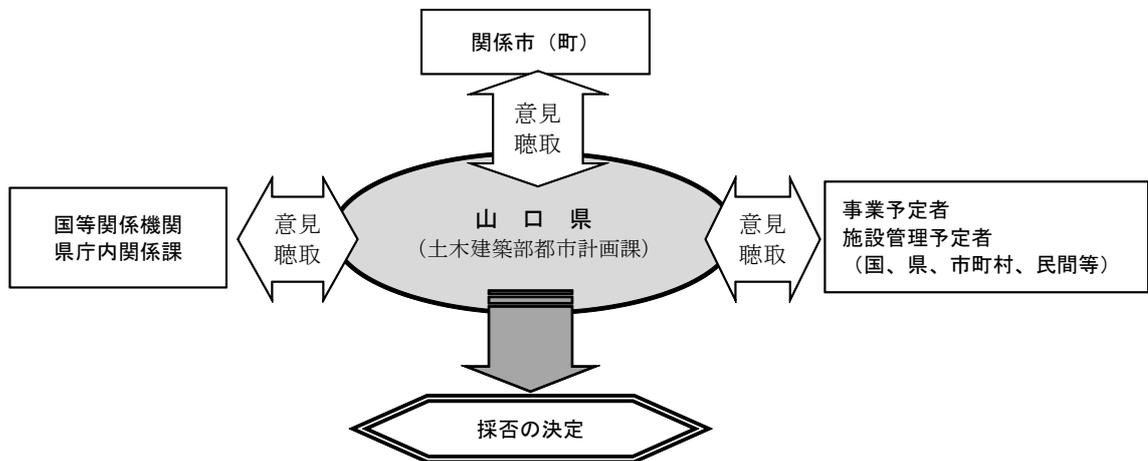
▼山口県都市計画提案制度手続要領

●提案要件（県要領3条）

1. 提案できる者は、提案に係る区域内の土地所有者等又はまちづくりNPO等であること
2. 提案に係る区域が、都市計画区域内又は準都市計画区域内の0.5ha以上の一団の土地であること
3. 計画素案の内容が、法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合していること
4. 提案の対象となる土地の区域内（公共施設として利用されている土地は除く）の土地所有者等の三分の二以上の同意を得ていること、かつ、同意した土地所有者等が所有又は賃借する土地の総地積の合計が、区域内の土地の総地積及び借地権の目的となっている土地の総地積の合計の三分の二以上となること。

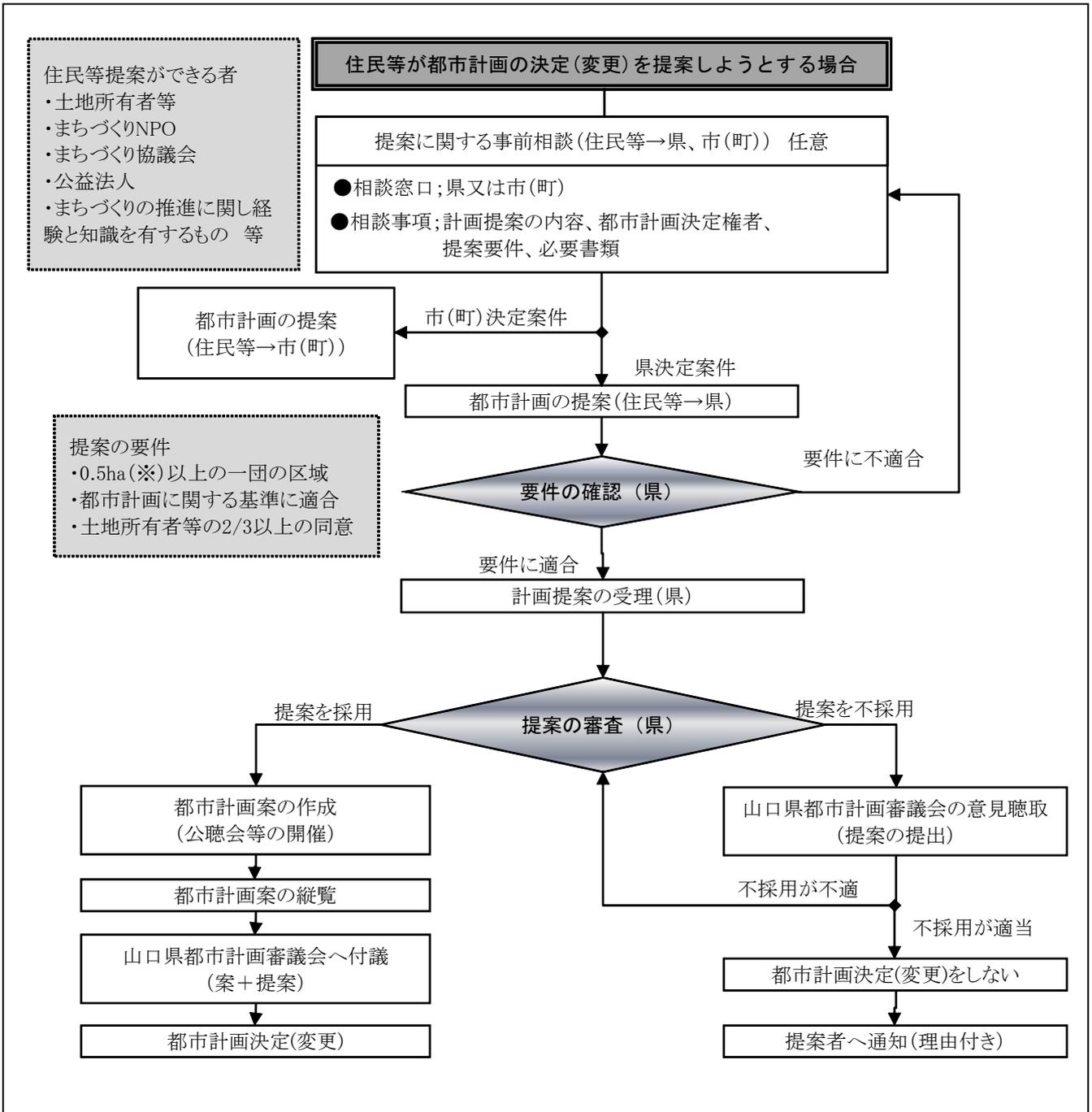
●提案の審査（県要領7条）

1. 次の各号に掲げる事項について行うものとする。
 - (1) 都市計画に関するマスタープランとの整合性
 - (2) 県・市町村総合計画との整合性
 - (3) 各種関連計画（道路、河川、港湾、景観等に関する計画）との整合性
 - (4) 別表第2の左欄に掲げる都市計画の種類に応じそれぞれ同表の右欄に掲げる事項
2. 前項に定める審査を行うに際して、関係部課、関係市町村及び事業予定者等と調整するものとする。



▲ 審査体制

▼ 手続きフロー



用語解説

ここで解説する用語は、本書に掲載している都市計画に関わりの深い主なものを対象に抽出、整理しています。

▼用語解説一覧

頭文字	用語	解説
1	え N NPO	民間非営利団体(Non-profit Organization)。営利を目的とせず、公益のために活動する民間団体の総称。平成10(1998)年12月に「特定非営利活動促進法(NPO法)」が施行。
2	お オープンスペース	公園・広場・河川・農地など、建物によって覆われていない土地或いは敷地内の空地の総称
3	か 開発許可	都市計画法における開発行為に対する許可制度のことをいう。都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ都道府県知事の許可を受けなければならない(都市計画法第29条、都市計画法附則第4条)。開発許可は都市計画区域における市街化の要因となる開発行為を規制・誘導することによって、スプロール化を防止し、段階的、計画的なまちづくりを図ることを目的としている。都市計画区域のうち、市街化区域における開発行為は、道路・公園等が一定の技術的基準に適合していれば許可されることとなる(都市計画法第33条)。市街化調整区域における開発行為は、一定の技術的基準に適合しており、かつ、日用品店舗、農産物加工工場等や開発審査会の議を経たものなど特定のもののみが許可される(同第34条)。市街化区域、市街化調整区域に関する都市計画の定められていない都市計画区域(いわゆる非線引き都市計画区域)における開発行為の許可基準は、おおむね市街化区域と同様である(都市計画法施行令附則4の4)。
4	か 開発行為	都市計画法上の『開発行為』とは、「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の「区画形質の変更」をいう。」と定められている。 ○土地の区画の変更とは、道路や水路等の新設、付け替え、廃止による区画の変更 ○土地の形の変更とは、切土、盛土による地盤面の現状の変更。 ○土地の質の変更とは、農業を目的とする土地等、宅地以外の土地を建築物等の建設の用に供する目的の土地(宅地)に変更すること等。
5	か 緩衝緑地	都市計画で大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害の防止、もしくはコンビナート地帯などの災害の防止を図ることを目的として、公害、災害発生源地域と背後の一般市街地とを分断遮断するために設けられる緑地。緩衝緑地の設計に当たっては、風向き、地形の自然条件等に留意しつつ、公害の緩和、災害の防止に資するよう比較的高密度な植栽地を配置するものとされている。
6	き 既成市街地	一般には、都市において道路が整備され建物が連たんするなど、既に市街地が形成されている地域をいう。都市計画法による既成市街地においては、人口密度が1haあたり40人以上の地区が連たんして3,000人以上となっている地域とこれに接続する市街地をいう。これは、市街化区域を設定する基準のひとつとなる。
7	く 区域区分(線引き)制	通称「線引き」制度という。(解説は「線引き」参照)
8	く 区画道路	地区における宅地の利用に供することを主目的として配置する道路
9	け 景観条例	歴史的な景観などの良好な景観を保全する、あるいは新たに魅力的な景観を形成するために、一定の地域または地区における構成要素の改変行為に対して規制もしくは誘導を行うことを目的とする法令の通称。
10	け 原生自然環境地域	自然環境保全法(昭和47年法律第85号)の第15条に指定されている地域。亜熱帯雨林、暖照葉樹林帯、温帯落葉広葉樹林帯及び亜寒帯針葉樹林帯に残る原生の自然状態を維持している地域のうち、次の3条件に合致するものとしている。(1)極相あるいはそれに近い森林、湿原、草原などの植生及び野生動物の生物共同体が、人間活動による影響を受けないで原生状態を維持していること。(2)生態系として動的な平衡状態を維持するため一定の面積と形態が確保されていること。(3)前記(2)に関連して当該地域の周辺が自然性の高い地域であること。これら人間活動によって影響を受けていない地域は、国土の開発が進んでいる我が国では自然環境保全上、極めて高い評価を受け、重要な科学的情報資源となっている。
11	け 建ぺい率	建築物の敷地面積に対する建築面積の割合。
12	こ 広域公園	都市公園法に基づく都市公園の一種で、主としてひとつの市町村の区域を越える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園。広域公園の設計にあたっては、住民の週末型の屋外レクリエーション需要の実態を十分考慮して、多様性を有する各種のレクリエーション施設を有機的に配置するものとされている。

▼用語解説一覧

頭文字	用語	解説	
13	こ	交通結節点	鉄道の乗り継ぎ駅、道路のインターチェンジ、自動車から徒歩やその他交通機関に乗り換えるための停車・駐車施設、鉄道とバスなどの乗り換えが行われる駅前広場のように交通動線が集中的に結節する箇所。
14	こ	高度利用	都市空間をその場に要請されている機能に応じて、経済的にも環境の質の面からも高度に利用すること。
15	こ	公民協働	俗語であり、例えば東京台東区における循環型社会の実現をめざす区民・区内事業者によって構成される任意団体「TRネット」によると、次のように解説されている。 ○行政ができないことをし、区民の手におえないことをする関係 ごみやリサイクル、環境保全の分野は、都市生活者にとってきわめて公共性・公益性の高い領域であり、これまで行政の守備範囲と考えられてきた。しかし、行政はともすると時代の転換期に即した対応能力に欠ける場合があり、組織体制をダイナミックに変換させる行動力に劣るきらいもある。昨今の環境問題の現出により、地域住民はパブリックとは自分たちのことであり、行政だけの取り組みでは限界があり、事態は好転しないという意識に目覚めてきた感がある。自立した個人や集団による活動が必要なのだという認識が急速に拡がってきたといえよう。しかし、直面する社会問題に「公以外の民」だけで解決はできないし、何らかの形で行政関与がなければ「民」をそのまま信用できないという住民感情が存在するもまた事実である。TRネットの活動は、「公」との連携・協力をはかることによって、お互い得意技を発揮して相互に補完しあいながら、問題解決にあたる関係をつくっている。(TR NET ホームページより)
16	さ	在宅勤務	オフィスオートメーション、ホームオートメーションの普及を背景として、情報通信機器を駆使し、従来会社事務所内で行っていた業務を通勤することなく在宅のまま行う勤務形態
17	し	市街化区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域。具体的には、既に市街地を形成している区域(既成市街地)及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域(新市街地)をいう。(同法第7条第2項) 市街化区域においては、少なくとも用途地域、道路、公園、下水道を定めることとされ(同法第13条)、また、開発行為は一定の基準に該当していれば許可しなければならない。(同法第33条)
18	し	市街化調整区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち市街化を抑制すべき区域(同法第7条第3項)市街化調整区域内では、農林漁業用の建物や、一定規模以上の計画的開発などを除き開発行為は制限される(同法第29条及び第34条)。
19	し	市街地開発事業	地域がかかえる課題を解消するため、一定の区域を定め、地域の状況に応じた整備手法を用いて道路や公園などの都市施設を含んだ面的整備を行い、良好な市街地を形成する事業。
20	し	市街地再開発事業	昭和44年に制定された都市再開発法に基づき、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るために、建築物及び建築敷地の整備とあわせて公共施設の整備を行う事業(都市再開発法第2条第1号) 低層の木造建築物が密集し、土地の利用状況が著しく不健全で、災害の危険性もある地区について、細分化された土地を統合し、不燃化中高層化した共同建築物を建築し、あわせて道路、公園などの公共施設を整備するものである。 施行地区内の権利者の権利の変換方法の違いによって第一種市街地再開発事業(権利変換方式)と第二種市街地再開発事業(用地買収方式)とに区分されている。 市街地再開発事業の仕組みを活用して、個々の地区の特性にふさわしい事業を行うものとして、歴史的建築物等活用型再開発事業がある。 なお、市街地再開発事業、住宅地区改良事業等法律に基づいて行われる再開発を「法定再開発」、優良建築物等整備事業、特定民間再開発事業等法律に基づかない再開発を「任意再開発」という。
21	し	自然環境保全法	自然環境が人間の健康で文化的な生活に欠かせないことにかんがみて、広く国民が恵沢を享受し、継承するよう保全の基本理念・基本事項を定め、自然公園法と相まって自然環境の適正な保全を総合的に推進するための法律。 厚生自然環境保全地域、自然環境保全地域など地域の指定が行われている。
22	し	自然公園法	自然公園の指定手続、保護、利用規制等に関する事項を定める法律。従来の国立公園法を全面改正して制定された。
23	し	市町村の都市計画に関する基本的な方針	通称「市町村マスタープラン」或いは「都市計画マスタープラン」という。 (解説は「市町村マスタープラン」参照。)

▼用語解説一覧

	頭文字	用語	解説
24	し	市町村マスタープラン	都市計画法において、市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を定めるものとする、とされている。ここでいう「市町村の都市計画に関する基本的な方針」は、通常「市町村マスタープラン」或は「都市計画マスタープラン」と称される。(同法第18条の2第1項)
25	し	市民農園	一般には、農家など農地の所有者などが近隣の住民のために農作業などの目的で使用させる農園をいう。最近におけるレクリエーションなどの余暇活動として行う農作物の栽培に対する関心の高まりに対応して、市民農園の適正、かつ円滑な整備の促進を図るため、平成2年6月「市民農園整備促進法」が公布された。 市民農園整備促進法に基づく市民農園とは、都市の住民のレクリエーションなどの用に供するため、相当数の者を対象としてレクリエーションなどの営利以外の目的で継続して行われる農作業の用に供される農地などをいう。(市民農園整備促進法第2条第1項) 市民農園開設者が定めた整備運営計画が適当である旨、区市町村の認定を受けた市民農園については、農地の貸付け及び転用についての農地法の特例措置を講ずるとともに、市民農園施設(農機器具収納施設、休憩施設など)の整備のための開発許可について都市計画法上の特例措置を講ずることとされる。(第11・12条)
26	し	集落地域整備法	農村集落及びその周辺の農用地を含む一定の地域で、土地利用の状況等からみて良好な営農条件及び居住環境の確保を図る必要のあるものについて、農業の生産条件と都市環境との調和のとれた地域整備を計画的に推進するための措置を講じるため制定された法律。都市計画に定める集落地区計画の区域の要件、計画基準等のほか、集落農業振興地域整備計画、農用地の保全等に関する協定等について規定している。
27	し	集落地域整備法活用指針	本県が、集落地域整備法活用指針策定調査に基づき策定したもので、農山村地域の概要及び整備課題を明らかにした上で、農山村地域の将来像を見通し、集落の特性に応じた整備指針を示している。
28	し	樹木保存法	「樹木保存法」とは「都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律」のことであり、この法律は、都市の美観風致を維持するため、樹木の保存に関し必要な事項を定め、もって都市の健全な環境の維持及び向上に寄与することを目的とする。 都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律第2条第1項の政令で定める基準は、次のとおりである。 1. 樹木については、次のいずれかに該当し、健全で、かつ、樹容が美観上特にすぐれていること。 イ 1.5mの高さにおける幹の周囲が1.5m以上であること。 ロ 高さが15m以上であること。 ハ 株立ちした樹木で、高さが3m以上であること。 ニ 登攀(とうはん)性樹木で、枝葉の面積が30㎡以上であること。 2. 樹木の集団については、次のいずれかに該当し、その集団に属する樹木が健全で、かつ、その集団の樹容が美観上特にすぐれていること。 イ その集団の存する土地の面積が500㎡以上であること。 ロ いけがきをなす樹木の集団で、そのいけがきの長さが30m以上であること。
29	し	準都市計画区域	都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の住居その他の建築物の建築又はその敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる一定の区域で、当該区域の自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律(昭和四十四年法律第五十八号)その他の法令による土地利用の規制の条件を勘案して、そのまま土地利用を整序することなく放置すれば、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じる恐れがあると認められる区域を、準都市計画区域として指定することができる。 準都市計画区域を指定すれば、土地利用の整序を図るために必要な地域地区として、用途地域、特別用途地域、特定用途制限地域、高度地区、美観地区、風致地区及び伝統的建造物群保存地区を決定することができることとなるほか、都市計画区域と同様、開発制限制度や建築基準法の集団規定が適用となる。
30	し	人口集中地区(DID)	「市区町村の区域内で人口密度の高い(4,000人/k㎡以上)調査区が隣接しており、その人口の合計が5,000人以上となる地域」を指す。
31	し	人口フレーム	区域区分の要否の判断及び区域区分を定める場合の市街化区域の面積の算定を行うにあたっては、従来より、土地利用計画の目標年次(おおむね10年後)までの人口増加予測、市街地の人口密度の変化予測又は計画的な市街地の再編整備による人口の市街地内での移動、産業の見通しなどを根拠としてきた。 このような方法を人口フレーム方式といい、目標となる将来人口を人口フレームという。
32	し	新市街地	市街化区域及び用途地域指定区域内において、計画的な整備を行った区域であり、DID区域ではないものを指す。

▼用語解説一覧

頭文字	用語	解説
33	し 森林法	森林の保続培養と生産力の増進を図り、国土の保全と国民経済の進展のために定められた法律。特に必要があるときには、農林水産大臣は保安林の指定ができるとしている。
34	す スプロール	市街地が無計画に拡大し、虫食い状の無秩序な市街地を形成すること。「アーバン・スプロール」ともいう。 スプロールの弊害は、 ①道路や下水道等の都市施設が整備されないまま低質な市街地が形成され、防災上、環境上の問題を生じる。 ②市街地が開発不適地まで拡散し、公共投資の非効率化を招く。 ③形成された低質な市街地をその後良好な環境に改変するには社会的に困難が伴うだけでなく膨大な経費を要するなどがあげられる。
35	せ 線引き	都市計画法において、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、必要があるときは都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる、とされている。これを「区域区分」といい、いわゆる「線引き」と呼ばれる。(同法第7条第12項)
36	そ S SOHO	Small Office Home Officeの略。 パソコンやインターネットを使い、在宅勤務も含めた小規模なオフィスでの勤務形態のこと。
37	た 建物用途	建物の使用目的、利用形態を一般的に指している。
38	ち 地域高規格道路	地域の連携の強化と地域間の交流の促進を図り、活力ある地域づくりを実現するため、高規格幹線道路(国土縦貫道等)網と一体となって整備される高速交通ネットワークの充実を図る地域の高規格道路。 「広域道路整備基本計画」において、高い交流機能を発揮する道路として位置づけられた広域道路(交流促進型)の中から、計画の熟度や事業の緊急性を考慮して、地域高規格道路として指定する。 自動車専用道路またはこれと同程度の機能を有し、高いサービスを提供できる道路として整備する。
39	ち 地域地区	都市計画法に基づく都市計画の種類のひとつ(都市計画法第8条第1項)。都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などについての必要な制限を課すことにより、地域又は地区を単位として一体的かつ合理的な土地利用を実現しようとするもの。 地域地区は、①用途及び容積率制限に係るもの、②用途地域と連動して建築物の形態や構造に係る規制を行うもの、③地区の個別的な位置づけ、目的に応じた規制を行うものに大別することができる。 用途地域は建築物の用途、建ぺい率、容積率を規制するもので、地域地区の中の根幹をなす制度である。特別用途地区、高層住宅誘導地区は用途地域を補完しながら、地区の特性に応じた用途や容積率等のコントロールを行う。 高度地区、高度利用地区、特定街区、防火地域・準防火地域、美観地区は建築基準法を、また風致地区は都市計画法を根拠としながら、建築物の形態や構造等を具体的にコントロールする。 駐車場整備地区、臨港地区、緑地保全地区、流通業務地区、生産緑地地区等のその他の地域地区では、個別法の規定に基づきそれぞれの目的に応じた地区の規制が行われる。
40	ち 地区計画	地区計画は、一体的に整備、開発及び保全を図るべき地区について、道路・公園等の地区施設の配置及び規模に関する事項、建築物の形態・用途・敷地等に関する事項を総合的かつ一体的にひとつの計画として定めた都市計画である。 地区計画の決定後は、その地区計画に沿って開発行為・建築行為等を規制・誘導することができ、地区の特性にふさわしい態様を備えた良好な市街地の整備及び保全を図ることが可能となる。(都市計画法第12条の4第1項第1号)

▼用語解説一覧

頭文字	用語	解説
41	ち	<p>中心市街地</p> <p>中心市街地活性化法の中で「中心市街地」を以下のように定義づけしている。 「この法律による措置は、都市の中心市街地であって、次に掲げる要件に該当するもの（以下「中心市街地」という。）について講じられるものとする。」とし、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地のことである。 2. 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること。 3. 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること。 <p>と規定している。</p>
42	ち	<p>流域下水道</p> <p>専ら地方公共団体が管理する下水道により排除される下水を受けて、これを排除し、及び処理するために地方公共団体が管理する下水道で、2以上の市町村の区域における下水を排除するものであり、かつ終末処理場を有するものをいう（下水道法第2項第4号）</p> <p>これは、河川や湖沼、海域等の公共用水域の水質保全上、ひとつの河川流域の市町村が行政区域を越え、広域的に下水を一括処理することが効果的な場合に計画、実施されるものである。事業は原則として都道府県が行うが、市町村も都道府県と協議して行うことができる。なお、流域下水道に接続する市町村単独の公共下水道を「流域関連公共下水道」という。</p> <p>流域下水道の特徴としては、</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 行政区域にとらわれず、地形的条件等を勘案し、水質保全上最も有利な地点に終末処理場が集約されること等から、全体の建設費が軽減される。 (2) 処理場への流入水質が水量的にも水質的にも平準化され、水処理が効率的かつ安定的にできる。 (3) 流域内の流域関連公共下水道の整備を流域下水道の建設にあわせて一体的に実施することができる。 (4) 上流域の下水道整備に多くの年月を要する。 <p>等がある。</p> <p>建設財源は、国庫補助金、都道府県費、市町村負担金及び地方債である。処理施設の建設費については、他の下水道に比べ国の補助率が高い。</p>
43	と	<p>特定行政庁</p> <p>原則として、建築主事の置かれた区市町村の区域内については、当該区市町村の長のことをいう。（建築基準法第2条第36号）</p> <p>特定行政庁は建築基準法に基づき、次のような権限を有する建築基準法の執行機関である。</p> <p>その権限の主なものとしては、国宝、重要文化財等に指定された建築物の再現について法の適用除外の認定、原則既存不適格建築物に対する例外許可等、違反建築物に対する是正措置、建築監視員の任命、違反建築物の設計者等に対する措置、工事中の建築物に対する仮使用の承認、道路の位置指定、用途地域内の建築制限などに関することの許可、建築協定の認可、総合的設計の一団地の認定などがある。</p>
44	と	<p>特定重要港湾</p> <p>港湾法により定められる港湾の種別の一つ。</p> <p>国の利害に重大な関係を有する重要港湾のうち、特に外国貿易の増進上重要な港湾として定められたもので、京浜、大阪、神戸港など16港が該当する。特定重要港湾については、その整備費用は、他の重要港湾よりも国が多く負担できることになっている。</p>
45	と	<p>都市型住宅</p> <p>都市の利便性や文化の享受、新しい都市の住み方、土地の使い方を意図し、具現した住宅。</p>
46	と	<p>都市計画運用指針</p> <p>国として今後、都市政策を進めていくうえで、都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいと考えているか、また、その具体的な運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方の下でなされることを想定しているか等についての原則的な考え方（技術的な助言）を示したもの。（平成18年11月改訂）</p>

▼用語解説一覧

頭文字	用語	解説
47	と 都市計画区域	市又は一定の要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的・社会的条件、人口・土地利用・交通量などの現況・推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域を都市計画区域として都道府県知事が指定する。(都市計画法第5条第1項) 都市計画区域を指定すれば、1ha未満の開発行為も開発許可の取得が義務付けられ、建築物等への建築基準法による集団規定の適用等がなされる。また、都市の将来像を示すマスタープランに基づき、各種都市計画の決定や都市施設の整備が行われ、市街地開発事業の実施も可能となる。
48	と 都市計画区域マスタープラン	都市計画法に定められている「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、通常「都市計画区域マスタープラン」と称される。 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、都市計画法において、次のように定められている。 1. 都市計画区域については、都市計画に当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。 2. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、次に掲げる事項を定めるものとする。 ① 都市計画の目標 ② 区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針 ③ 前号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針 3. 都市計画区域について定められる都市計画は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。
49	と 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	通称「都市計画区域マスタープラン」という。 (解説は「都市計画区域マスタープラン」参照。)
50	と 都市計画審議会	都市計画に関する事項を調査審議するため設置された付属機関の総称で、都道府県都市計画審議会、市町村都市計画審議会の2種がある。 都道府県都市計画審議会は、都市計画法第77条の規定に基づき都道府県に設置することが義務づけられている。 都道府県都市計画審議会の果たすべき役割は、「都道府県知事の諮問に応じ、都市計画に関する事項を調査審議すること」などである。 市町村都市計画審議会は、都道府県都市計画審議会のように設置義務があるものではなく「市町村に、市町村都市計画審議会を置くことができる(都計法第77条の2第1項)」とされていることから、その設置は任意である。従って、市町村に都市計画審議会を置かない場合には、その業務は「当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会」が行うこととなる。 市町村都市計画審議会の果たすべき役割は、「市町村長の諮問に応じ、都市計画に関する事項を調査審議すること」などである。なお、国には社会資本整備審議会があり、国土交通大臣の諮問に応じ、都市計画に関する重要事項を調査審議したり、都市計画に関する重要事項について、関係行政機関に建議することができる。(都市計画法第76条)
51	と 都市施設	道路、公園等、都市の骨格を形成し、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するための施設の総称で、都市計画法では次の施設を都市施設としている。(都市計画法第11条第1項各号、都計令5) (1)道路、都市高速鉄道、駐車場などの交通施設 (2)公園、緑地などの公共空地 (3)水道、下水道、ごみ焼却場などの供給施設・処理施設 (4)河川、運河などの水路 (5)学校、図書館、研究施設などの教育文化施設 (6)病院、保育所などの医療施設、社会福祉施設 (7)市場、と畜場、火葬場 (8)一団地の住宅施設 (9)一団地の官公庁施設 (10)流通業務団地 (11)電気通信施設、防風・防火・防水・除雪・防砂・防潮施設 これらの都市施設は、土地利用、交通などの現状、将来の見通しを勘案して、適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するように定めることとされている。(都市計画法第13条第1項第6号)

▼用語解説一覧

頭文字	用語	解説
52	と 都市の風致	都市における自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観である。この良好な景観を形成している区域のうち、都市における土地利用計画、都市環境の保全を図るため、風致の維持が必要と考えられる地区を「風致地区」として指定している。
53	と 都市福祉施設	教育文化施設(学校、図書館等)、医療施設(病院、学校等)、社会福祉施設(高齢者介護施設、保育所等)等など、都市住民が健康で文化的な生活を営むための施設。
54	と 土地区画整理事業	土地区画整理事業とは、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図るため、換地手法によって土地の区画形質を変更し、道路、公園、広場などの公共施設の整備を行う事業である。
55	と 土地利用	ある地区の土地をさまざまな用途および形態に使い分けること。 都市計画ないし都市地理的な視点から用いる。
56	と 土地利用基本計画	国土利用計画法第9条において、都道府県が、当該都道府県の区域について、定めるものとされている。 土地利用基本計画は、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法等をはじめとした個別行政目的を達成するための個別規制法に基づく諸計画に対する上位計画として位置づけられ、これらの諸計画の総合調整機能を果たす。
57	の 農業振興地域	農林振興地域の整備に関する法律に基づき、一体的に農業の振興を図ることが必要である地域について、土地の自然的条件及びその利用の動向からみて、農用地等として利用すべき相当規模の土地があり、農業経営に関する基本的条件の現況及び将来の見通しに照らし、農業経営の近代化が図られる見込みが確実であることなどの要件を備えるものについて都道府県知事が指定する地域(農業振興地域の整備に関する法律第6条第1・2項)。「農振地域」と略称される。 農業振興地域が指定されると、市町村は農業振興地域整備計画を定めなければならない。農業振興地域整備計画には、農業生産の基盤の整備及び開発に関する事項、農業の近代化のための施設の整備に関する事項などを定めることとされている(同第8条第1・2項)。
58	の 農業振興地域の整備に関する法律	自然的・経済的・社会的諸条件を考慮して、総合的に農業の振興を図ることが必要であると認められる地域について、その地域の整備に関し、必要な施策を計画的に進展するための措置を講ずることにより、農業の健全な進展を図るとともに、国土資源の合理的な利用に寄与することを目的として制定された法律。都道府県知事が指定した農業振興地域について、都道府県または市町村が農業振興地域整備計画を定めるものとし、農業振興地域整備計画の内容、決定手続、農業振興地域整備計画の達成に資するための措置等を定めている。
59	の 農振白地農地	農業振興地域における農用地区域が定められていない土地の区域。
60	の 農用地区域	農業振興地域内の土地で以下の条件を満たし、今後おおむね10年以上にわたり農業上の利用を行うものとして指定された集团的農用地などの区域。条件は、(1)集团的農用地(団地規模が20ha以上のもの)、(2)土地基盤整備の対象地、(3)(1)または(2)の土地と一体的保全、整備または開発することが相当な土地、である。農用地に指定されると農地転用が厳しくなるが、農業振興地域内の農地でも農用地の指定を受けていなければ一般の農地の転用基準と同じである。(農業振興地域の整備に関する法律第8条)
61	ひ 非線引き	都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する制度を適用しない場合をいう。(「線引き」参照)
62	ほ 保安林区域	災害防止、産業の保護、公共福祉の増進など、特定の公共目的を達成するために指定され、伐採などに制限が課せられた森林区域。
63	ほ ほ場整備事業	既成の農地の利用を増進するため、土地区画整理などにより、農地や用排水路を整備し、土地の特性を農業生産に適するように改良すること。
64	ほ 保留フレーム	人口フレームを基に市街化区域の面積を設定する際、将来、市街化区域に収容する人口の一部を保留し、現在の市街化調整区域で計画されている開発や、場所は特定されないが想定されている開発の熟度が整った時点で手続を経て、市街化区域に編入するための人口保留フレーム。
65	ま まちづくり条例	自治体が、市民の合意や協力を得ながら、良好なまちづくりを進めていくことを目的として策定する条例をいう。 条例は自治体の議会の議決により定めるものであり、自治体としての意志を明確に示したものである。そのため、開発指導の根拠の明確化、まちづくり地区の設定と助成根拠の明確化などのために条例による制度が採用されている。また、都市計画法に基づく地区計画の手続き条例が必要となり、この条例を兼ねて策定される例もある。 都市によって条例の内容は異なるが、まちづくりの理念、まちづくり区域の設定、開発の規制と誘導、まちづくり区域の設定、開発の規制と誘導、まちづくり協議組織の設置、協議組織への財政的・技術的支援、計画策定の手続きなどを定めている。神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例、世田谷区街づくり条例、掛川市生涯学習まちづくり土地条例などがある。

▼用語解説一覧

頭文字	用語	解説
66	ま まちづくり協議会	住民自らが計画を立案・提案し、また地元と行政との橋渡しを行うまちづくり協議組織のこと。
67	ま マルチハビテーション	複数の住居を意味する表現。都市部において常時居住する住宅に加え、週末利用のための郊外に住宅を取得したり、郊外に常時居住の住宅を持っている人が職住近接の住宅を都市部に持つことなどにより、居住水準を向上させること。
68	み 密集市街地	幅4m未満の細街路や行き止まり路が多いなど公共施設が未整備であること、接道要件を満たしていなかったり全く接道していない敷地が多い、そして小規模な敷地が多い、また耐震性や防火性の低い老朽木造建築物が多い等の特徴をもつ市街地を指す。
69	み 緑の基本計画	平成6年6月の都市緑地保全法の改正により、従来の緑のマスタープランと都市緑化推進計画を統合した、緑の総合計画となる「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」のこと。その内容は、区市町村が主体的に制定するもので、「都市計画区域マスタープラン」、「市町村マスタープラン」と整合のとれたものとする。
70	め 面的整備	市街地内の相当規模の区域内において、各施設を一体的、総合的に整備することである。土地区画整理事業・新住宅市街地開発事業・市街地再開発事業などがこれに当たる。市街地が有効な都市機能及び優れた都市環境をもって形成されるためには一路線、一箇所のように線的あるいは点的に整備するのではなく、都市施設の整備と宅地の整備を合わせて総合的に整備を進めていく必要がある。
71	も モータリゼーション	【Motorization】 交通の自動車化、大衆の生活の中に自動車が広く普及すること。
72	や 山口県景観ビジョン	広域的な観点から県土全体を対象にして、景観形成の目標を定め、山口県における「美しいまちづくり」を継続的に推進するための「基本方針」及び「景観施策の展開方向」を示したもので、平成17年3月に策定された。
73	や 山口県公共事業景観形成ガイドライン	公共事業は、美しく風格のある県土の形成と潤いのある豊かな生活環境の創造に大きな影響を与えることから、山口県景観条例第5条の規定に基づき、県が公共事業を実施するに当たって良好な景観の形成を図ることを目的として、平成19年3月に定めた指針。
74	や やまぐち未来デザイン21	県民一人一人の豊かさの向上や、魅力あふれる地域づくりを計画的に進めるための、総合的、長期的な県政運営の指針として、21世紀初頭の2010年を展望した県勢振興の新たな目標と、その実現のための方策を示したものであり、次のような役割を持つ。 ①県が進める行政各分野における施策の総合性、計画性、実効性を確保するもの ②県民、企業、団体等に対して、県政に対する理解、主体的な参加、協力を期待するもの ③市町村に対して、県との緊密な連携に基づく、一体的な施策の推進を期待するもの ④国、公団等に対して、県政に対する理解、支援、協力と、施策の推進を要請するもの ⑤近隣県等に対して、交流と連携の意志を表し、県政に対する理解、支援、協力を要請するもの (計画期間：平成10年度を初年度とし、平成22年度を目標年度とする13年間である)
75	ゆ ユニバーサルデザイン	高齢者や身体障害者だけでなく、一般の人でも使いやすいデザインのもの。バリアフリーをさらに発展させたコンセプトによるもので、誰もが共有できるものを目指している。
76	よ 容積率	建築物の敷地面積に対する延床面積の割合。
77	よ 用途白地地域	非線引き都市計画区域における用途地域が定められていない土地の区域
78	よ 用途地域	都市機能の維持増進や住環境の保全等を目的とした土地の合理的利用を図るため、都市計画法に基づき、建築物の用途、容積率、建ぺい率及び各種の高さについて制限を行う制度である。
79	り 立地基準	開発許可等の基準は、大別して技術的基準と立地基準とに分けられる。そのうち、立地基準とは、市街化調整区域において開発行為等を行う場合に限り適用される基準である。すなわち、市街化調整区域は、原則として開発行為等が禁止された区域であるため、当該区域で開発行為等を行おうとする場合は、その必要性が問題とされるのである。そこで、従来から営まれている日常生活や農業等の生産活動に必要な建築物等について一定の類型を定め、これに適合するものに限って許可の対象としたものである。
80	り 緑地協定	都市緑地保全法第14条に基づき、一国の土地又は道路・河川などに隣接する土地の所有者などが市街地の良好な環境を確保するために結ぶ緑地の保全又は緑化に関する協定。