

参 考 資 料
(周南東都市計画区域)

《 目 次 》

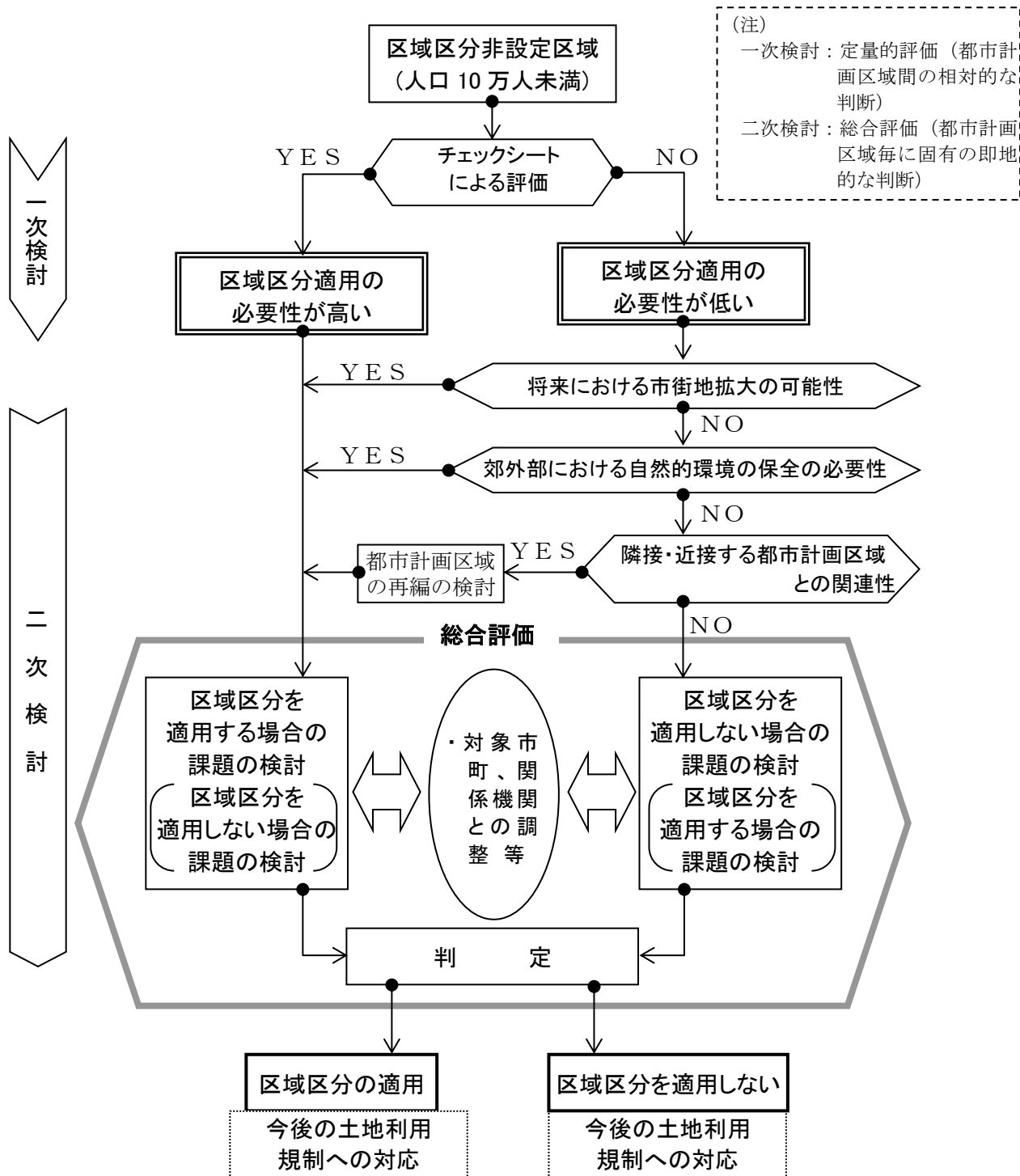
1. 区域区分の二次検討 2 3

1. 区域区分の二次検討（周南東都市計画区域）

(1) 検討の手順と一次検討の結果

①人口 10 万人未満の区域区分非設定区域における検討手順

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



▲区域区分非設定区域(人口10万人未満)における区域区分適用要否の検討手順

②一次検討結果（広域方針より抜粋）

区域区分適用の必要性は高い。

C. 区域区分適用の有無の検討チェックシート(人口10万人未満)

エリア名

周南東都市計画区域

<検討項目>	<評価指標>	<判断基準>	<評価値>		<指標別評価結果>	<項目別評価結果> ※<指標別評価結果>のうち 1つ以上「○」なら適合	
1)人口動向			過去 10(5)年前	現在 H27			
	1-1.都市計画区域内人口	10年前値<現在値:「適合」	24,189 人	>	23,051 人	×:不適合	○:適合
	1-2.都市計画区域内世帯数	10年前値<現在値:「適合」	8,615 世帯	<	8,821 世帯	○:適合	
	1-3.DID人口	10年前値<現在値:「適合」	- 人	=	- 人	-	
	1-4.市街化区域内(用途内)人口	5年前値<現在値:「適合」	16,157 人	>	16,057 人	×:不適合	
1-5.市街化調整区域(用途白地)人口	5年前値<現在値:「適合」	7,540 人	>	6,984 人	×:不適合		
2)土地利用動向	2-1.都市計画区域内開発許可面積(5年間)	5年前値<現在値:「適合」	309.79 m ² /千人	<	493.51 m ² /千人	○:適合	○:適合
	2-2.都市計画区域内DID面積	10年前値<現在値:「適合」	- km ²	=	- km ²	-	
3)産業動向	3-1.商業販売額増減率(都市計画区域内)	過去値<現在値:「適合」	-23.88 %	<	-18.77 %	○:適合	○:適合
	3-2.工業出荷額増減率(都市計画区域内)	過去値<現在値:「適合」	-3.82 %	>	-62.85 %	×:不適合	
	3-3.観光入込客増減率(行政区域内)	過去値<現在値:「適合」	7.49 %	>	3.98 %	×:不適合	

【一次検討による評価】

全 て○:必要性は高い
1つ以上×:必要性は低い

○: 区域区分の
必要性は高い

※1-1. 都市計画区域内人口、1-2. 都市計画区域内世帯数は、国勢調査よりH17とH27の値を掲載している

※1-4. 市街化区域内(用途内)人口、1-5. 市街化調整区域(用途白地)人口は、国勢調査よりH22とH27の値を掲載している

※2-1. 都市計画区域内開発許可面積は、都市計画基礎調査より5年比較(過去(H19~H23合計)・現在(H24~H28合計))としている

※3-1. 商業販売額増減率(都市計画区域集計)は、商業統計調査及び経済センサスより過去(H19/H9増減率)・現在(H28/H19増減率)の値を掲載している

※3-2. 工業出荷額増減率(都市計画区域集計)は、工業統計調査より過去(H18/H8増減率)・現在(H28/H18増減率)の値を掲載している

※3-3. 観光入込客増減率(行政区域内)については、山口県の宿泊者及び観光客の動向より3年比較(過去(H27/H25増減率)・現在(H29/H27増減率))としている

(2) 検討の手順と二次検討

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

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

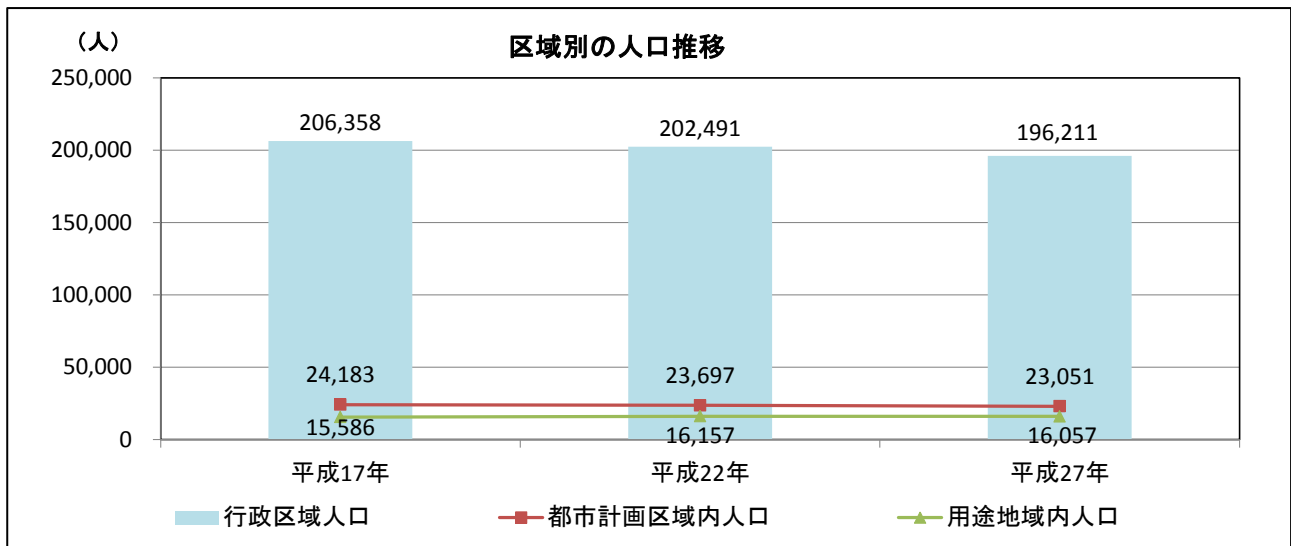
検討項目	検討内容					
<p>■ 将来における市街地拡大の可能性の検討</p>	<p>人口の推移や産業の動向、大規模プロジェクトの影響等を踏まえ、市街地内における都市的土地利用の需要を見通すとともに、市街地内の土地利用の現況を把握し、増加人口に伴う住宅用地や産業用地が現在の市街地に収容できるか否か、また、市街地周辺におけるスプロールの拡散等についても検討する。その結果、市街地拡大の可能性があると認められる場合には、区域区分制度の適用を検討する。</p>					
<p>■ 郊外部における自然的環境の保全の必要性の検討</p>	<p>区域区分制度の効果として市街化調整区域における開発の抑止が考えられることから、他の法規制のない区域で自然的環境としての保全の必要性があると認められる場合には、区域区分制度の適用を検討する。 具体的には、次に示す資料等より、現在の法規制で自然的環境の保全が適切に図られるか否かを検討する。 ・都市計画基礎調査（法適用現況図、協定締結区域の位置図、地区計画等の位置図）</p>					
<p>■ 隣接・近接する都市計画区域との関連性の検討</p>	<p>線引き都市計画区域や人口10万人以上の都市計画区域に隣接または近接する区域については、これら拠点都市との一体的な都市計画区域として再編することを前提として、区域区分制度の適用を検討する。</p>					
<p>■ 区域区分を適用しない場合の課題の検討</p>	<p>区域区分を適用しない場合の課題として、用途白地地域における別の土地利用規制の適用可能性や、周辺の都市計画区域における土地利用規制との整合等を検討する。 別の土地利用規制としては、都市計画法以外の他法令による措置または区域区分以外の都市計画制度による措置があり、いずれかの措置を適用することによって目標とする都市像の実現に向けた規制・誘導が可能か否かを判断する。</p>					
<p>■ 区域区分を適用する場合の課題の検討</p>	<p>区域区分を適用した場合の課題として、一定の人口密度を有する市街化区域の設定や、周辺の都市計画区域における土地利用規制との整合、さらには市街化調整区域における開発規制のあり方等を検討する。</p>					
<p>■ 総合評価による区域区分適用の要否の判定</p>	<p>以上の検討を行った上で、対象都市の将来像との整合や、対象市町・関係機関の意向及び地域特性・実情等についても十分に考慮し、総合的に判断して区域区分の適用が望ましい場合、区域区分の適用を行う。</p>					
<p>■ その他の土地利用規制制度の導入検討</p>	<p>区域区分を適用しない場合又は適用する場合における他法令や区域区分以外の都市計画制度等の導入について検討する。</p> <table border="1" data-bbox="456 1659 1422 1984"> <thead> <tr> <th data-bbox="456 1659 911 1709">他法令による措置の例</th> <th data-bbox="911 1659 1422 1709">区域区分以外の都市計画制度による措置の例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="456 1709 911 1984"> <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 ・ 景観計画による届出制度 等 </td> <td data-bbox="911 1709 1422 1984"> <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） ・ 立地適正化計画の策定 等 </td> </tr> </tbody> </table>		他法令による措置の例	区域区分以外の都市計画制度による措置の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 景観計画による届出制度 等 	<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） ・ 立地適正化計画の策定 等
他法令による措置の例	区域区分以外の都市計画制度による措置の例					
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 景観計画による届出制度 等 	<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） ・ 立地適正化計画の策定 等 					

②将来における市街地拡大の可能性

ア 人口推移や産業の動向

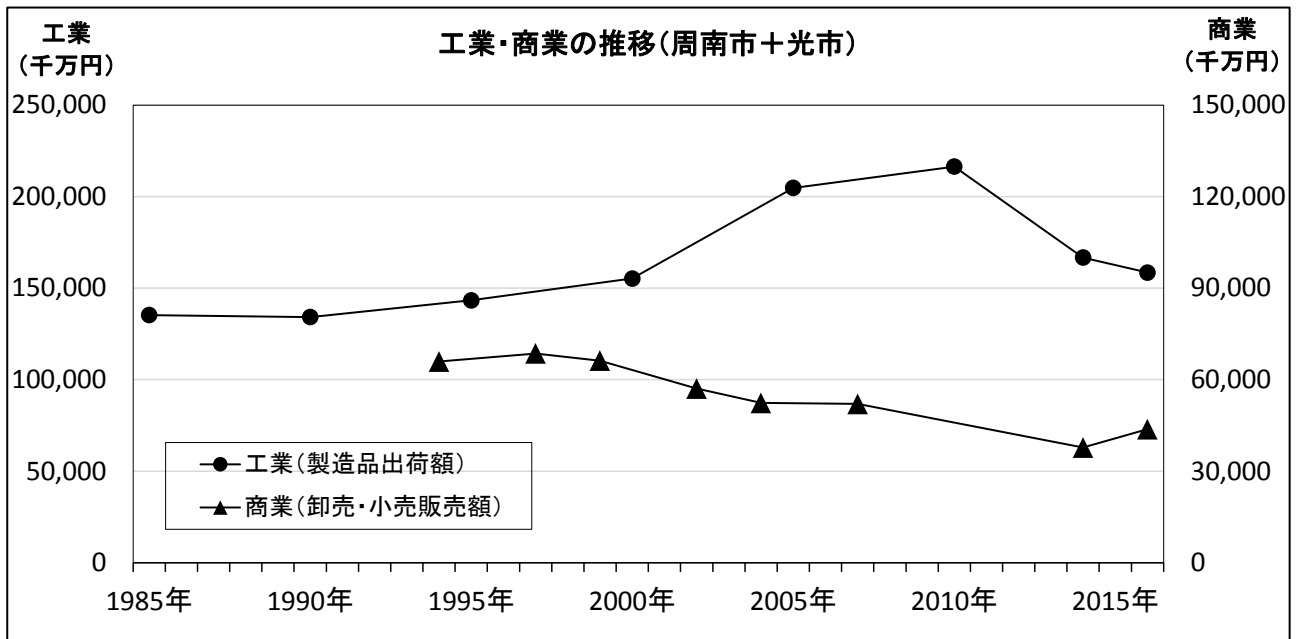
総人口が10年間で約1万人減少している一方で、都市計画区域内人口及び用途地域内人口は微減に留まっている。

産業については、工業は「周南市+光市」と「周南東都市計画区域」で若干傾向が異なり、前者では2010年まで増加した後、減少傾向に転じている一方、後者では2005年まで横ばいで推移し、その後減少に転じている。商業は2014年まで減少傾向であったが、2016年に微増となっている。



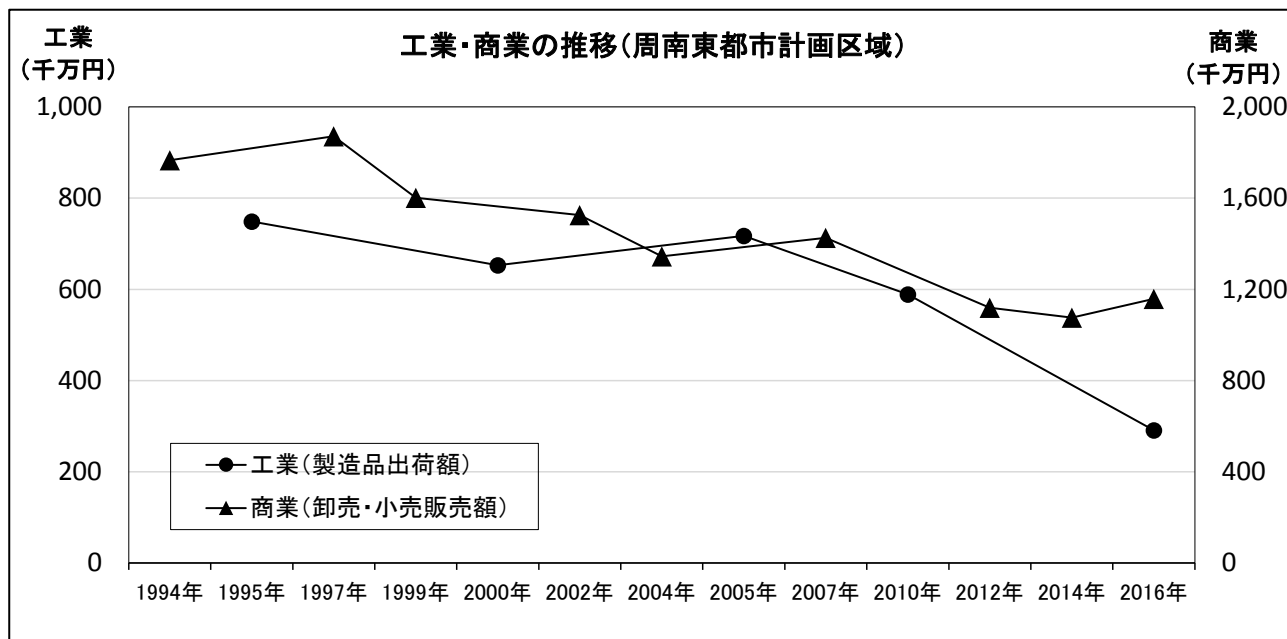
※行政区域人口は、周南市+光市

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



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

【参考：都市計画区域の工業・商業の推移】



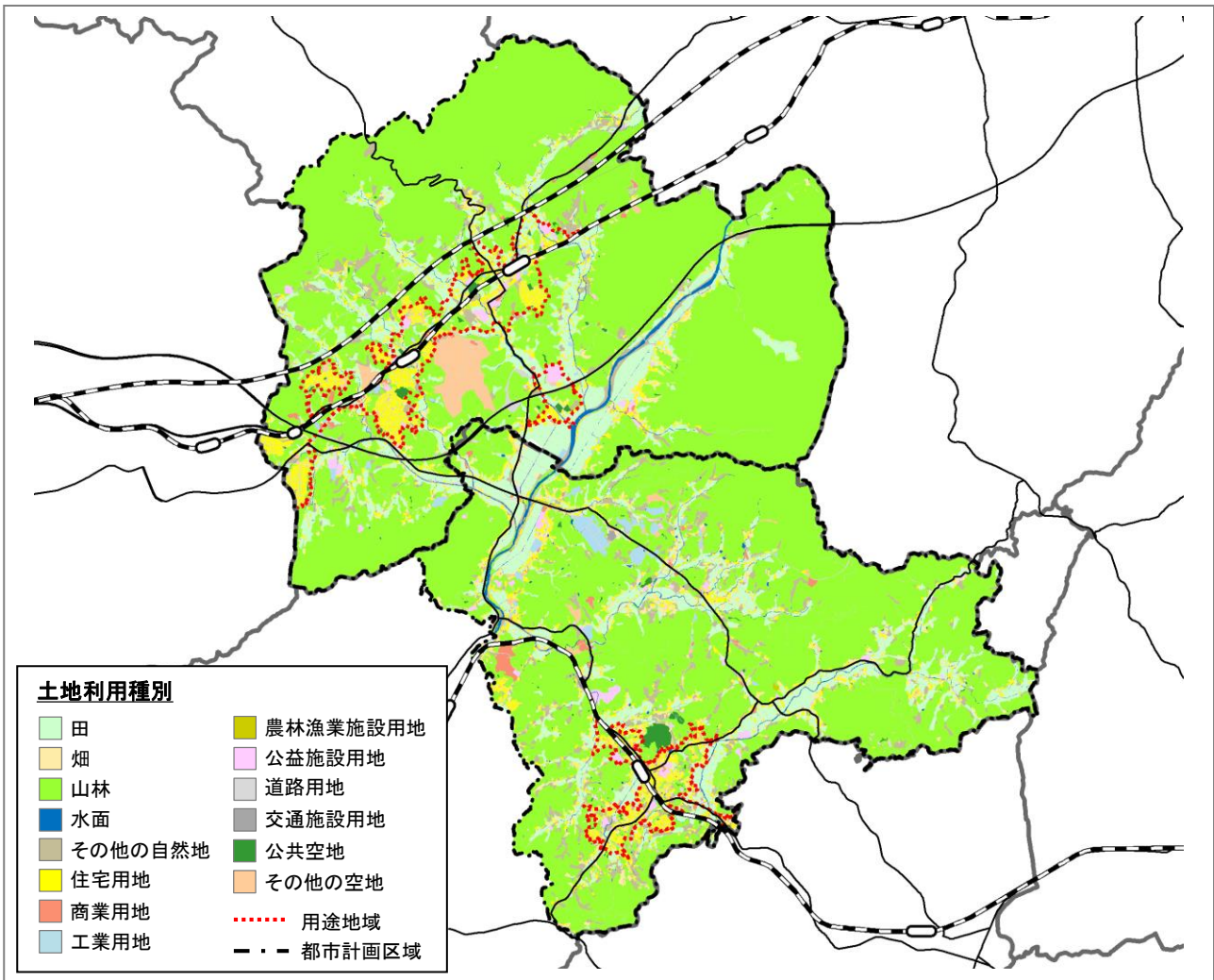
※都市計画区域の数値は旧市町の値を積み上げて算出した

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

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

イ 市街地内の土地利用の現況

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



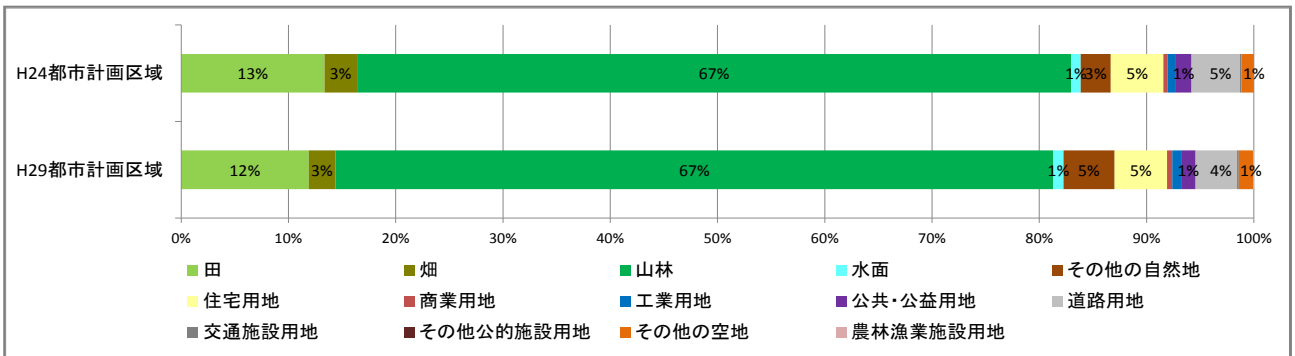
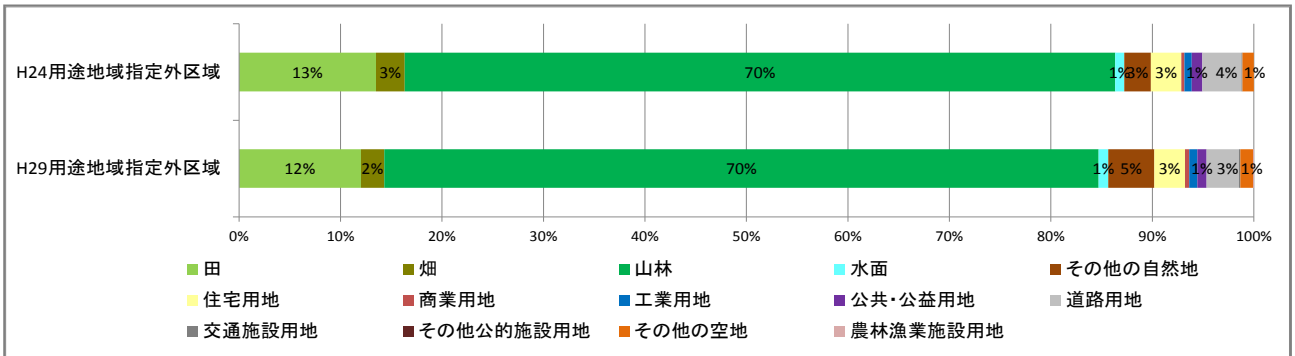
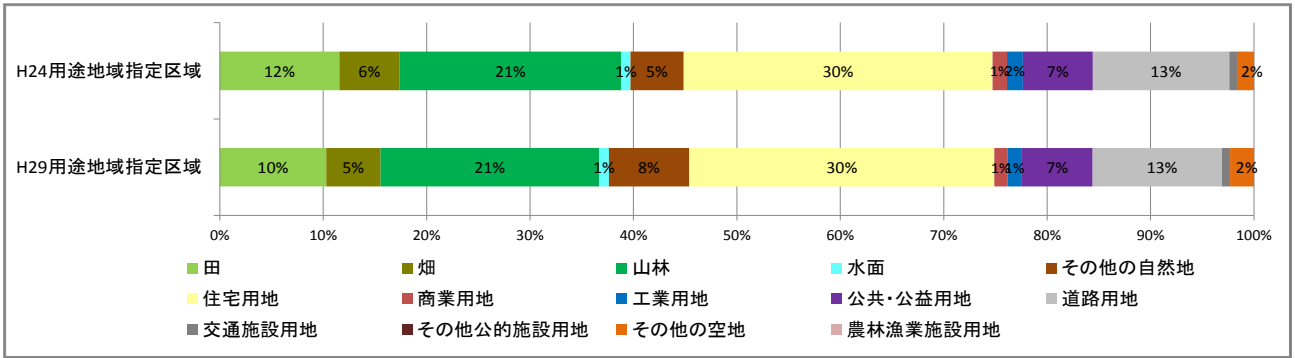
周南東都市計画区域 未利用地状況

市街地区分	自然的土地利用					都市的土地利用										合計 (ha)	低未利用地面積 (ha)	低未利用率
	農地		山林 (ha)	水面 (ha)	その他の自然地 (ha)	宅地			公共・公益用地 (ha)	道路用地 (ha)	交通施設用地 (ha)	その他の施設用地 (ha)	その他の空地 (ha)	農林漁業施設用地 (ha)				
	田 (ha)	畑 (ha)				住宅用地 (ha)	商業用地 (ha)	工業用地 (ha)										
用途地域指定区域	69.0	35.3	141.8	6.4	52.1	198.0	8.4	9.4	45.9	84.0	5.2	0.0	15.5	0.0	671.0	119.8	17.9%	
用途地域指定外区域	1,057.1	202.6	6,199.0	83.1	399.4	265.7	38.0	69.0	81.3	281.3	10.6	0.0	117.0	0.9	8,805.0	1,376.7	15.6%	
合計	1,126.1	237.9	6,340.8	89.5	451.5	463.7	46.4	78.4	127.2	365.3	15.8	0.0	132.5	0.9	9,476.0	1,496.5	15.8%	

※公共空地は公共・公益用地として計上

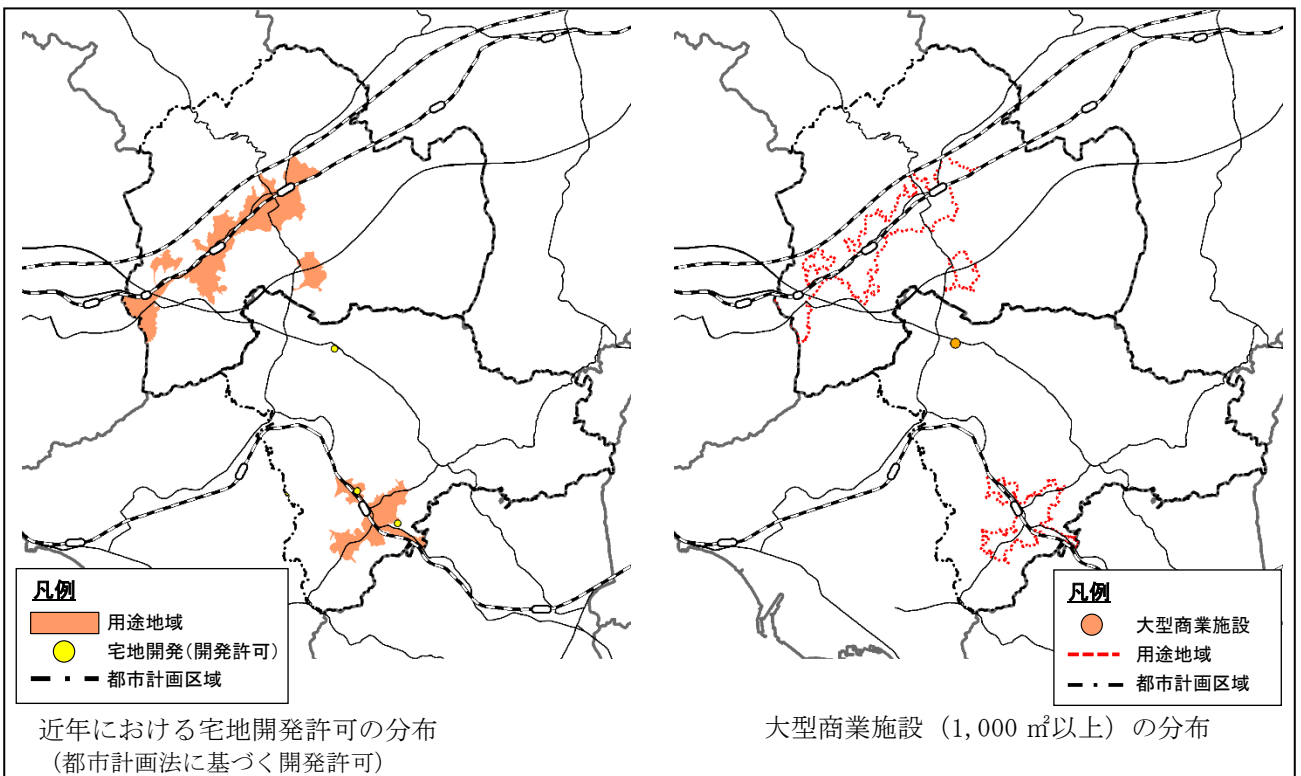
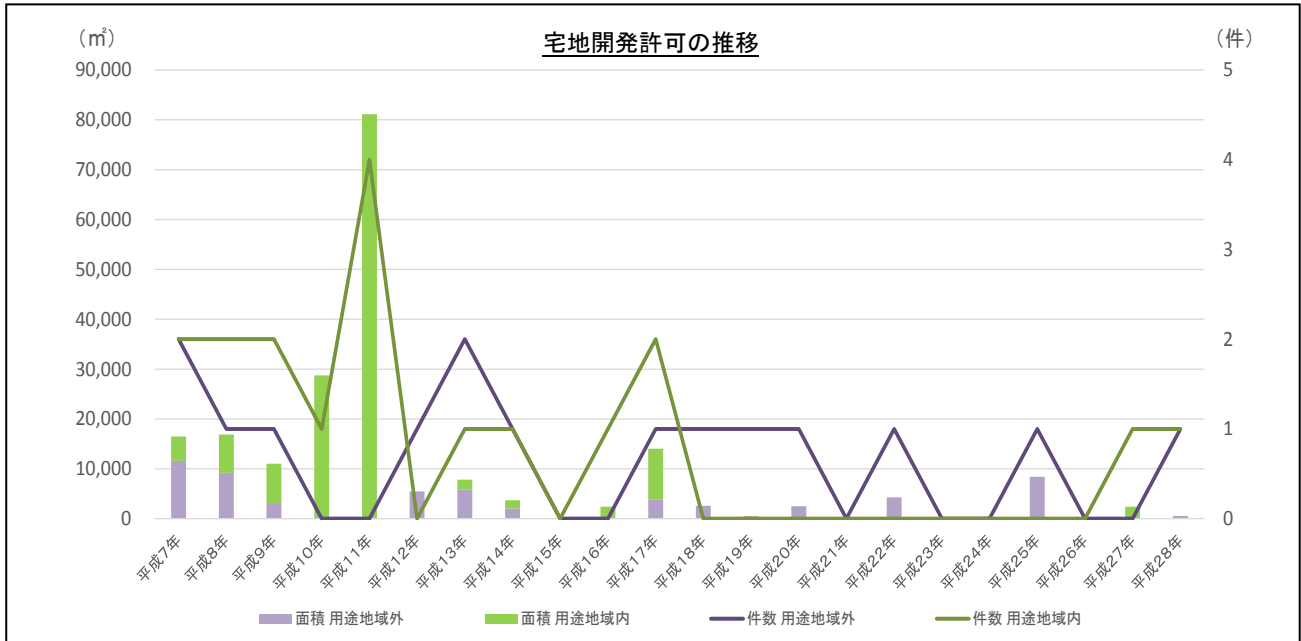
(出典：平成 29 年 都市計画基礎調査)

【参考：土地利用の変化】



ウ 市街地周辺におけるスプロールの拡散

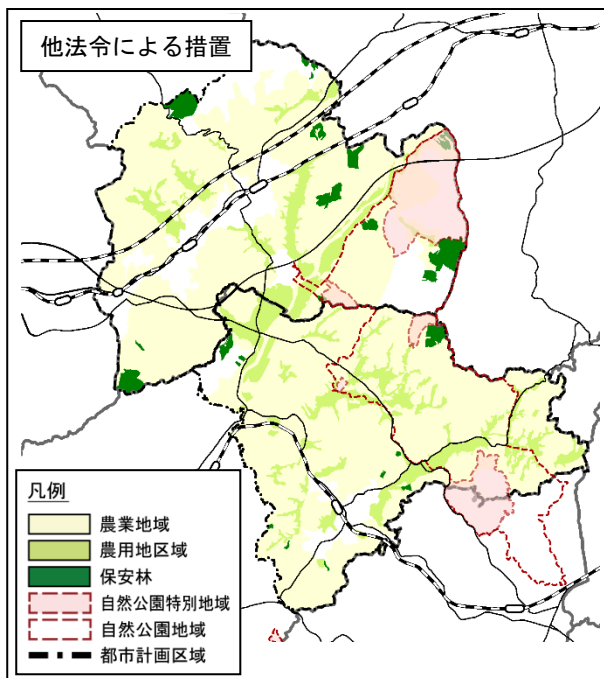
近年において、宅地開発許可件数は少ないものの、用途白地地域でも見られる。大型商業施設は、用途白地地域に1件立地している。



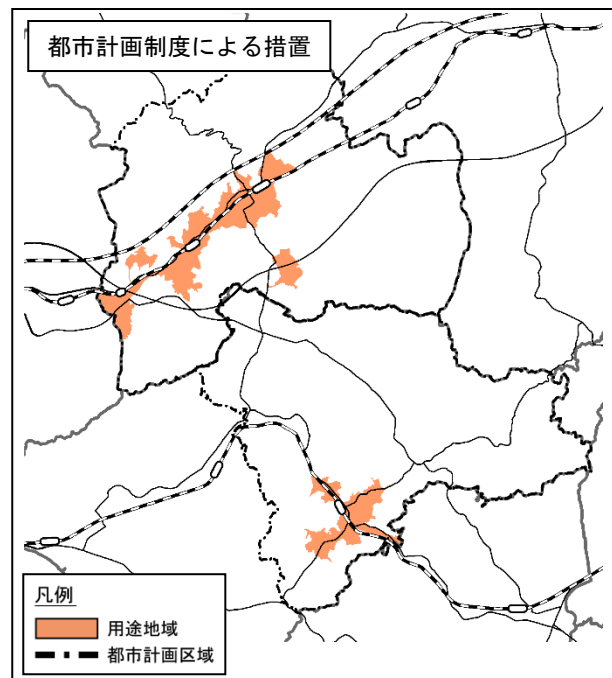
(出典：平成29年 都市計画基礎調査、平成28年 全国大型小売店総覧)

③郊外部における自然的環境の保全の必要性

用途白地地域のうち、田園環境の保全については、農振農用地によりほぼ保全が図られているが、一部に農振白地地域が存在するため、土地利用のコントロールを図る必要がある。また、保安林や自然公園が指定されている丘陵地等については、自然的環境の保全が図られている。



(出典：国土数値情報)



(出典：国土数値情報)

④隣接・近接する都市計画区域との関連性

隣接する周南都市計画区域は人口 10 万人以上の線引き都市計画区域であり、本区域の熊毛地域や小周防・立野地域が相対的に緩規制区域であることから、本区域で適切な開発コントロールが行われない場合、開発が移行してくる可能性がある。

(3) 総合評価

①区域区分を適用する場合の課題

	人口密度（可住地）60人以上の区域を市街化区域とした場合	現行の用途地域を市街化区域とした場合
ア 一定の人口密度を有する市街化区域の設定	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年の人口密度60人/ha以上地区の合計（設定市街化区域の人口）は、4,388人で、都市計画区域人口23,051人の約19.0%となる。 平成27年の人口密度60人/ha以上地区の概ねのまとまり（設定市街化区域の面積）は約68haで、用途地域の約10.1%となっている。 区域区分を適用した場合、現行の用途地域内の人口のうち約1.2万人は市街化調整区域に居住することとなること、また周南東都市計画区域内の約1.9万人が市街化調整区域に居住することになり、既存の居住環境を担保する何らかの緩和策が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年での用途地域の人口密度（可住地）*は、平均約33.2人/ha（可住地面積：483.4ha）であるが、低密度の地区も多い。居住人口16,057人は全都計区域人口23,051人の約69.7%となる。 用途地域内可住地に、人口密度60人/haで人口が張り付くと仮定した場合の収容人口は約29,000人である。平成27年用途地域人口の約1.8倍となるが、人口の減少傾向が続いていることから、低密度の市街地が形成されることとなる。
イ 周辺都市計画区域の土地利用規制との整合	<ul style="list-style-type: none"> 隣接の周南都市計画区域は、既に線引き都市計画区域であり、整合性は高まる。 	
ウ 市街化調整区域における土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 現行の用途白地地域だけでなく市街化調整区域となる用途地域では、自然的環境等が守られる一方で、現在は認められている開発も市街化調整区域として制限される。また、田布施都市計画区域への開発の移行に対する対応が必要となる。 このような市街化調整区域となる地区、特に用途地域からの変更となる地区でのコンセンサスを得ることが困難であると考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 現行の用途白地地域は、自然的環境等が守られる一方で、現在は認められている開発も市街化調整区域として制限される。また、田布施都市計画区域への開発の移行に対する対応が必要となる。 このような市街化調整区域となる用途白地地域でのコンセンサスを得ることが困難であると考えられる。

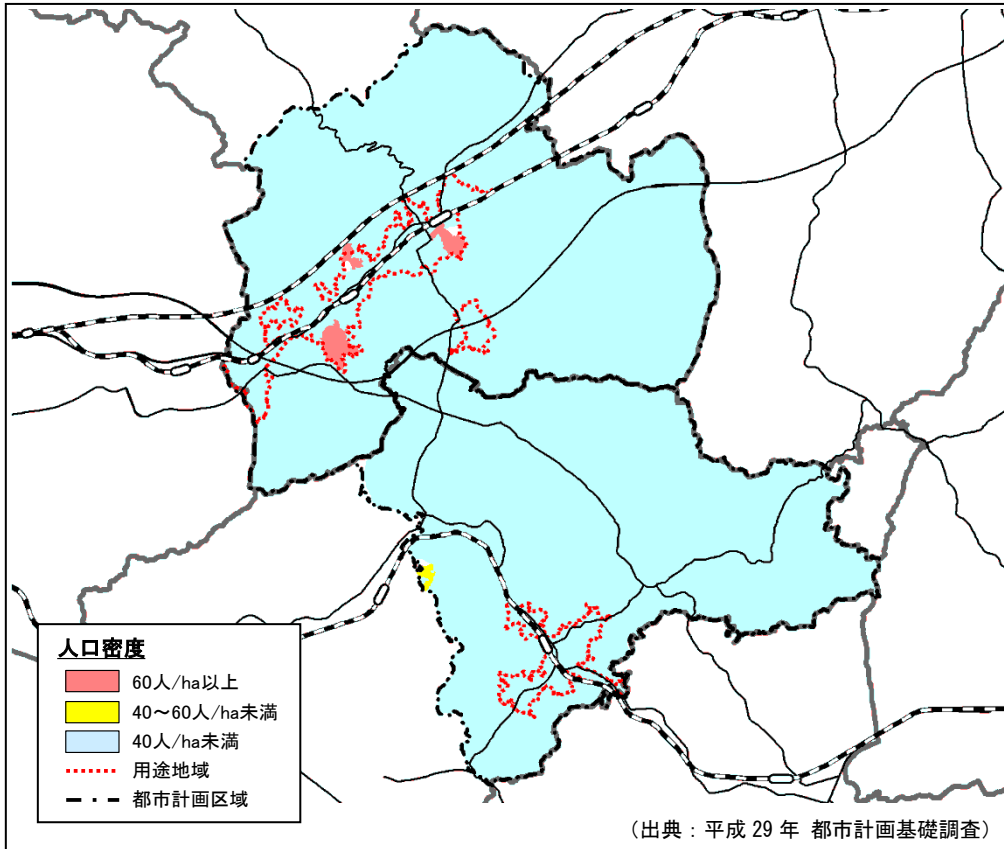
※ 用途地域内外の可住地面積は、平成29年都市計画基礎調査より

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

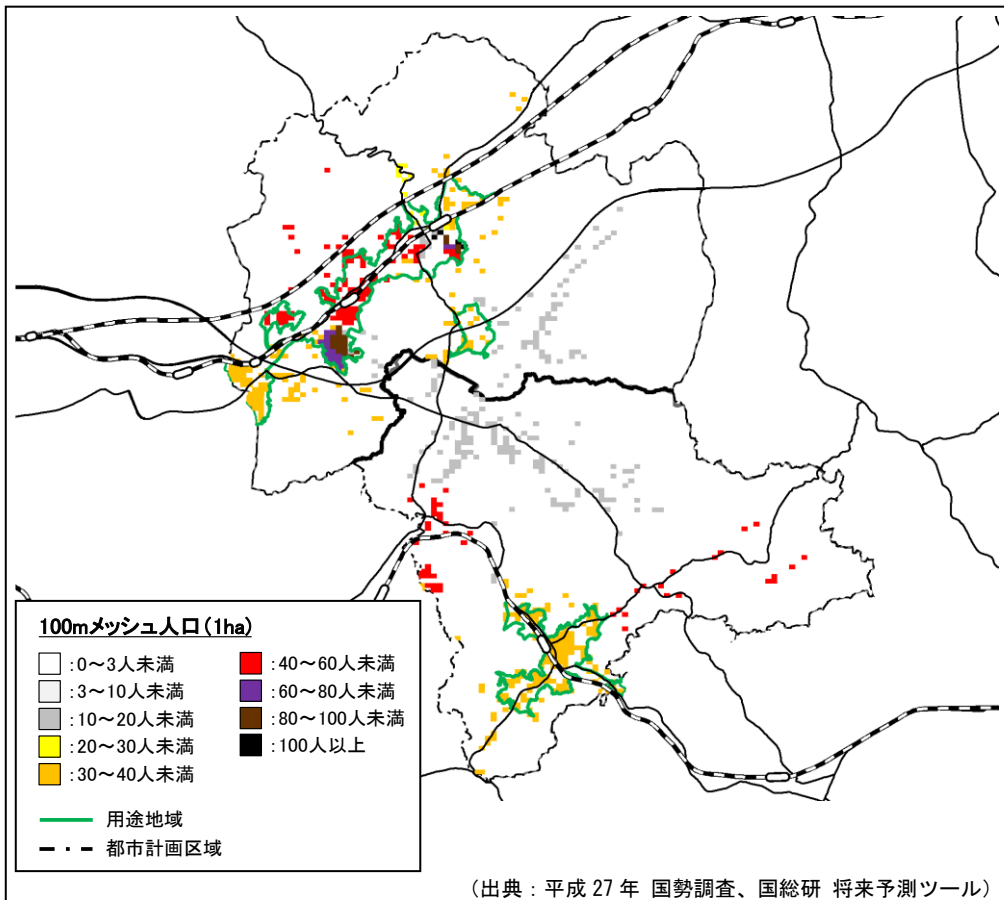
	行政区域 (周南市+光市)	都計区域	用途地域	60人/ha以上の地区		40人/ha以上の地区	
				人口	面積	人口	面積
平成17年	206,358人	24,183人	15,586人	7,294人	130ha	7,702人	139ha
平成22年	202,491人	23,697人	16,157人	4,745人	85ha	8,102人	165ha
平成27年	196,211人	23,051人	16,057人	4,388人	68ha	4,752人	77ha

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

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



小地域による人口分布（可住地人口密度）



100mメッシュによる人口分布

②区域区分を適用しない場合の課題

<p>ア 用途地域内の低未利用地の増進</p>	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域においては、低密度な地区が多く残っており、用途地域内の土地利用の増進を図る必要がある。
<p>イ 用途白地地域における土地利用規制</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本都市計画区域の用途白地地域では、幹線道路沿道や農振白地地域等での開発の進行が考えられ、現在の良好な環境を今後とも保全していくためには、市街地外縁緑地帯としての田園及び自然的緑地環境の保全と基盤未整備なままでのスプロール開発の規制について検討する必要がある。 田園環境の保全については、用途地域隣接部等に農振白地地域がみられ、開発のコントロールが必要となる。そのため、用途白地地域では、開発を抑制するとともに、幹線道路沿道での適正規模の商業施設立地は容認し、これを越えるような居住環境を阻害する限定された用途を制限するための規制・誘導が必要である。 丘陵部の自然的緑地環境については、風致地区、特別緑地保全地区等の適用により地形的に緩やかな丘陵地の緑の保全を検討する必要がある。 誘導にあたっては、建築形態規制に加え特定用途制限地域の適用を図る他、地区計画制度の適用により基盤整備やまちなみが整った開発としていく必要がある。 これらの方策は、市街化調整区域による規制に比べて適用範囲は相当狭くなるが、隣接する線引き都市計画区域である周南都市計画区域とのバランスを考えた場合には、適切な土地利用コントロールが必要である。
<p>ウ 周辺都市計画区域の土地利用規制との整合</p>	<ul style="list-style-type: none"> 周南都市計画区域は線引き都市計画区域であり、将来的に市街地が連担する可能性も予想されることから、その場合、土地利用規制上の整合が図られない。

③判定

本都市計画区域は、開発圧力は強くなく、新たな人口増加を伴う大規模プロジェクトもないことなどから、市街地拡大の可能性が低いと判断される。ただし、線引き都市計画区域である周南都市計画区域に隣接する地域であるため、土地利用のバランスに配慮した適切な土地利用コントロールを図ることが必要である。

したがって、区域区分を定めないものの建築形態規制に加え、開発許可制度の適切な運用を行うとともに、用途地域や特定用途制限地域の指定等の検討を行うことにより、用途白地地域の土地利用のコントロールを図り、集約型の都市の実現を目指すものとする。

④今後の土地利用規制への対応

ア 用途地域の適切な指定、低未利用地の増進	<ul style="list-style-type: none">・ 既に市街化されている地域については、その地域にふさわしい用途地域の指定を行い、適正な土地利用を図る。・ また、都市基盤整備や地区計画などの誘導策により、用途地域内低未利用地の利用増進を図る。
イ 用途白地地域における土地利用規制	<ul style="list-style-type: none">・ 用途白地地域については、建築形態規制に加え、特定用途制限地域の適用等、田園環境との調和に配慮した土地利用の規制・誘導を行う。・ 特に、周南市熊毛地域や新たに都市計画区域に編入した光市小周防・立野地域は、線引き都市である周南都市計画区域の市街化調整区域に隣接する地域であり、線引き・非線引き都市計画区域間における土地利用バランスに考慮した土地利用規制の導入を行う必要がある。・ 丘陵部の自然的緑地については、風致地区や特別緑地保全地区等の適用により保全を検討する。 既存集落等においては、地区計画、特定用途制限地域の適用等による土地利用の規制・誘導を図る。・ 景観計画における届出制度により、周辺の景観に調和しない建築物の規制・誘導を行う。

■ 区域区分の検討結果

