

**参 考 資 料**  
**(東和都市計画区域)**

《 目 次 》

1. 区域区分の二次検討 ..... 17

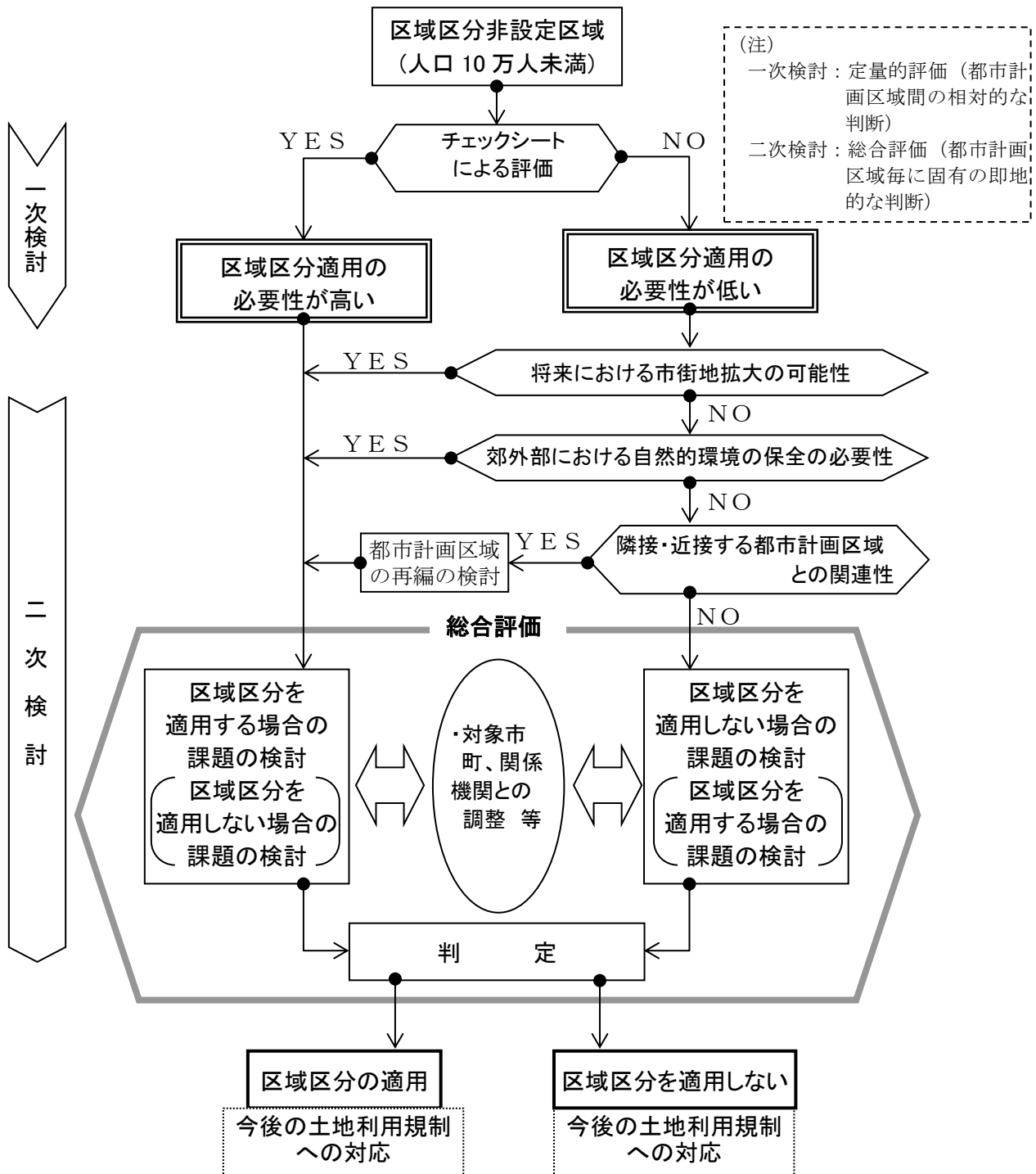


# 1. 区域区分の二次検討（東和都市計画区域）

## (1) 検討の手順と一次検討の結果

### ①人口 10 万人未満の区域区分非設定区域における検討手順

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



▲区域区分非設定区域(人口10万人未満)における区域区分適用要否の検討手順

## ②一次検討結果（広域方針より抜粋）

区域区分適用の必要性が低い。

### C. 区域区分適用の有無の検討チェックシート(人口10万人未満)

エリア名

東和都市計画区域

<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」	6 人	>	5 人	x : 不適合
1-2.都市計画区域内世帯数		10年前値<現在値:「適合」	2 世帯	>	2 世帯	x : 不適合
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」	- 人	=	- 人	-
1-5.市街化調整区域(用途白地)人口		5年前値<現在値:「適合」	- 人	=	- 人	-
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」	- m <sup>2</sup> /千人	=	- m <sup>2</sup> /千人	-
2-2.都市計画区域内DID面積		10年前値<現在値:「適合」	- km <sup>2</sup>	=	- km <sup>2</sup>	-
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」	-51.54 %	<	-49.16 %	○ : 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」	9.26 %	<	31.53 %	○ : 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」	6.53 %	<	8.48 %	○ : 適合

【一次検討による評価】  
全 て○ : 必要性は高い  
1つ以上 x : 必要性は低い

x : 区域区分の  
必要性は低い

※1-1. 都市計画区域内人口、1-2. 都市計画区域内世帯数は、国勢調査よりH17とH27の値に、都市計画基礎調査（H29）の建物棟数の構成割合にて大島・東和を按分し掲載している  
 ※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。

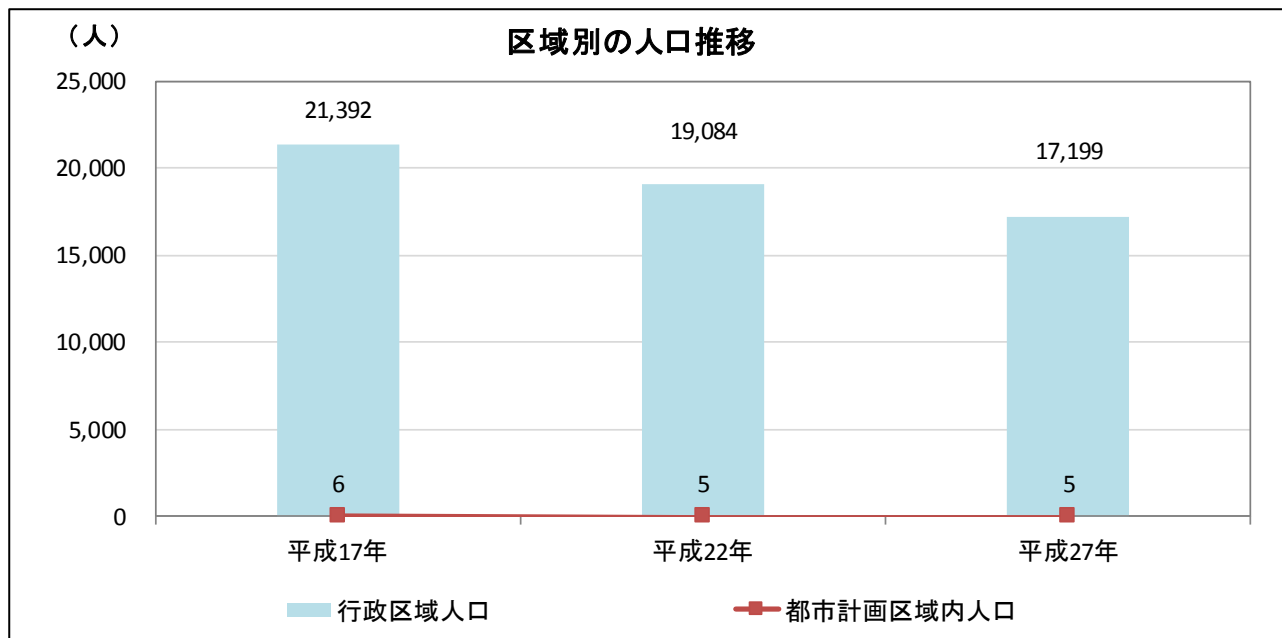
検討項目	検討内容					
<b>■ 将来における市街地拡大の可能性の検討</b>	人口の推移や産業の動向、大規模プロジェクトの影響等を踏まえ、市街地内における都市的土地利用の需要を見通すとともに、市街地内の土地利用の現況を把握し、増加人口に伴う住宅用地や産業用地が現在の市街地に収容できるか否か、また、市街地周辺におけるスプロールの拡散等についても検討する。その結果、市街地拡大の可能性があると認められる場合には、区域区分制度の適用を検討する。					
<b>■ 郊外部における自然的環境の保全の必要性の検討</b>	区域区分制度の効果として市街化調整区域における開発の抑止が考えられることから、他の法規制のない区域で自然的環境としての保全の必要性があると認められる場合には、区域区分制度の適用を検討する。 具体的には、次に示す資料等より、現在の法規制で自然的環境の保全が適切に図られるか否かを検討する。 ・都市計画基礎調査（法適用現況図、協定締結区域の位置図、地区計画等の位置図）					
<b>■ 隣接・近接する都市計画区域との関連性の検討</b>	線引き都市計画区域や人口10万人以上の人口増加都市計画区域に隣接または近接する区域については、これら拠点都市との一体的な都市計画区域として再編することを前提として、区域区分制度の適用を検討する。					
<b>■ 区域区分を適用しない場合の課題の検討</b>	区域区分を適用しない場合の課題として、用途白地地域における別の土地利用規制の適用可能性や、周辺の都市計画区域における土地利用規制との整合等を検討する。 別の土地利用規制としては、都市計画法以外の他法令による措置または区域区分以外の都市計画制度による措置があり、いずれかの措置を適用することによって目標とする都市像の実現に向けた規制・誘導が可能か否かを判断する。					
<b>■ 区域区分を適用する場合の課題の検討</b>	区域区分を適用した場合の課題として、一定の人口密度を有する市街化区域の設定や、周辺の都市計画区域における土地利用規制との整合、さらには市街化調整区域における開発規制のあり方等を検討する。					
<b>■ 総合評価による区域区分適用の要否の判定</b>	以上の検討を行った上で、対象都市の将来像との整合や、対象市町・関係機関の意向及び地域特性・実情等についても十分に考慮し、総合的に判断して区域区分の適用が望ましい場合、区域区分の適用を行う。					
<b>■ その他の土地利用規制制度の導入検討</b>	区域区分を適用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。 <table border="1" data-bbox="456 1659 1425 2007"> <thead> <tr> <th data-bbox="456 1659 914 1709">他法令による措置の例</th> <th data-bbox="914 1659 1425 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 914 2007"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域</li> <li>・ 森林法に規定する保安林区域等</li> <li>・ 自然公園法に規定する特別地域等</li> <li>・ 自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域等</li> <li>・ その他市町条例等による措置</li> <li>・ 景観計画による届出制度 等</li> </ul> </td> <td data-bbox="914 1709 1425 2007"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域地区の指定（用途地域、特定用途制限地域、風致地区、景観地区、特別緑地保全地区、伝統的建造物群保存地区等）</li> <li>・ 地区計画、集落地区計画の適用</li> <li>・ 用途白地地域における建築形態規制</li> <li>・ 開発規制（用途白地地域における開発許可の最低規模基準の引き下げ）</li> <li>・ 立地適正化計画の策定 等</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>		他法令による措置の例	区域区分以外の都市計画制度による措置の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域</li> <li>・ 森林法に規定する保安林区域等</li> <li>・ 自然公園法に規定する特別地域等</li> <li>・ 自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域等</li> <li>・ その他市町条例等による措置</li> <li>・ 景観計画による届出制度 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域地区の指定（用途地域、特定用途制限地域、風致地区、景観地区、特別緑地保全地区、伝統的建造物群保存地区等）</li> <li>・ 地区計画、集落地区計画の適用</li> <li>・ 用途白地地域における建築形態規制</li> <li>・ 開発規制（用途白地地域における開発許可の最低規模基準の引き下げ）</li> <li>・ 立地適正化計画の策定 等</li> </ul>
他法令による措置の例	区域区分以外の都市計画制度による措置の例					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域</li> <li>・ 森林法に規定する保安林区域等</li> <li>・ 自然公園法に規定する特別地域等</li> <li>・ 自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域等</li> <li>・ その他市町条例等による措置</li> <li>・ 景観計画による届出制度 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域地区の指定（用途地域、特定用途制限地域、風致地区、景観地区、特別緑地保全地区、伝統的建造物群保存地区等）</li> <li>・ 地区計画、集落地区計画の適用</li> <li>・ 用途白地地域における建築形態規制</li> <li>・ 開発規制（用途白地地域における開発許可の最低規模基準の引き下げ）</li> <li>・ 立地適正化計画の策定 等</li> </ul>					

## ②将来における市街地拡大の可能性

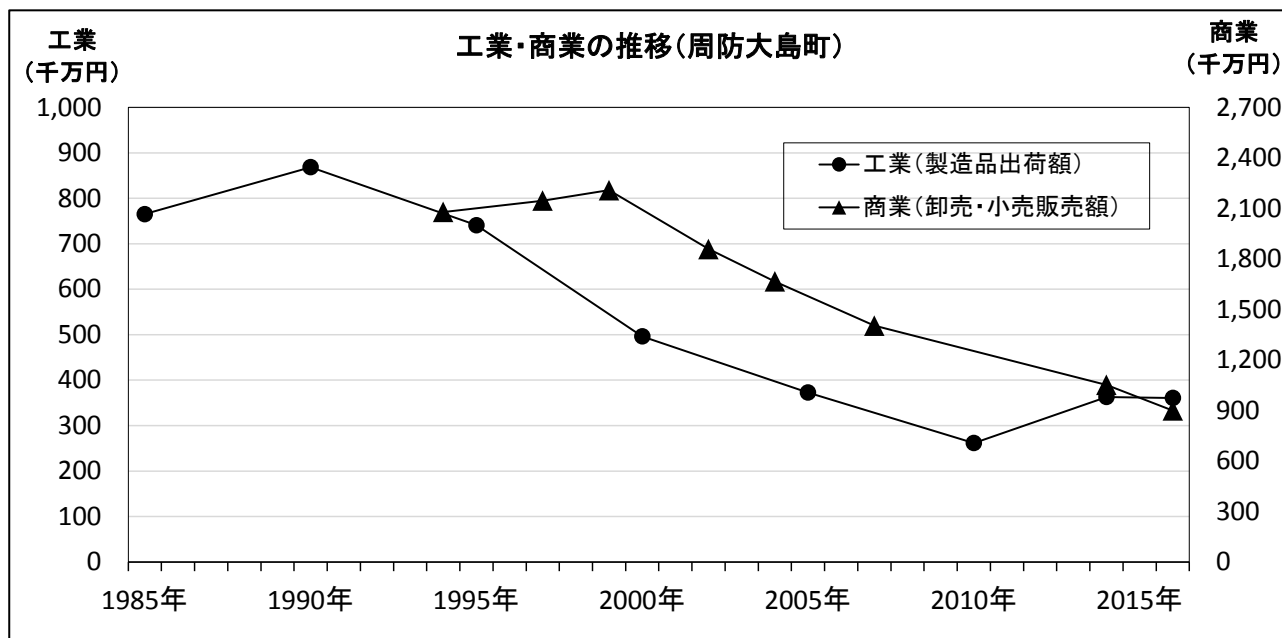
### ア 人口推移や産業の動向

現在、都市計画区域における居住人口はほとんどない。

産業については、商業は2000年から概ね継続して減少傾向にある一方で、工業は減少の後2010年から増加に転じている。

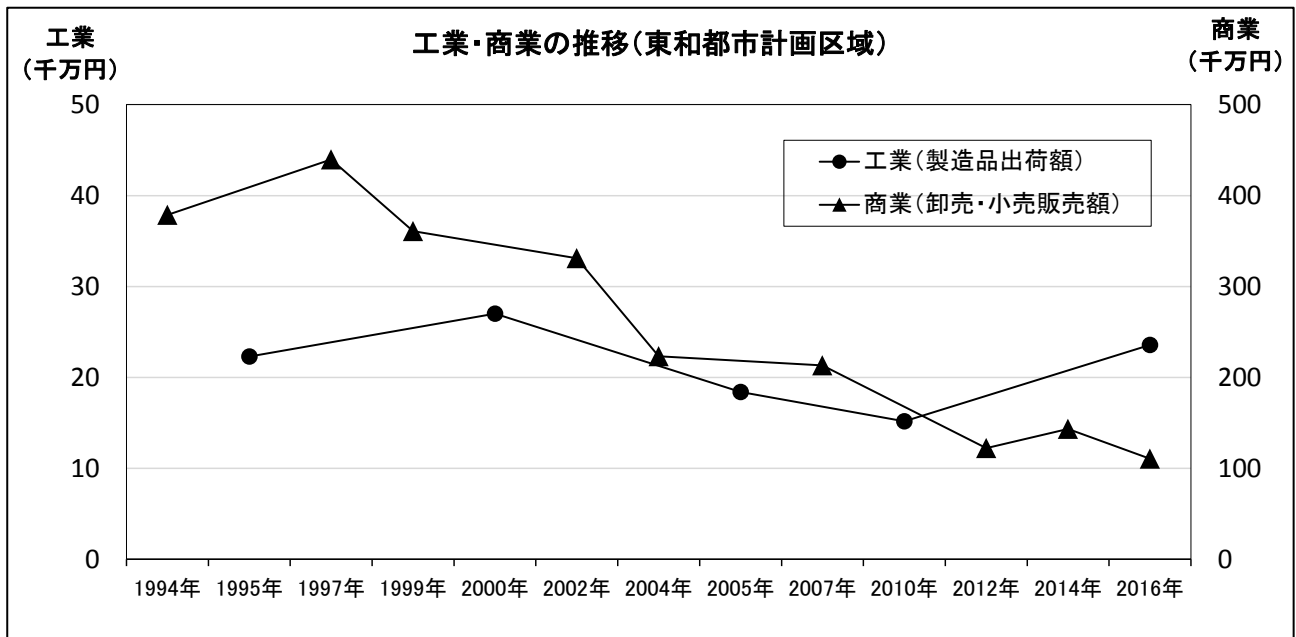


(出典：行政区域人口・都計区域内人口・市街化区域内人口（または用途地域内人口）の値は国勢調査を採用し、平成17年市街化区域内人口（または用途地域内人口）にのみ、都市計画基礎調査を採用)



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

【参考：都市計画区域の工業・商業の推移】



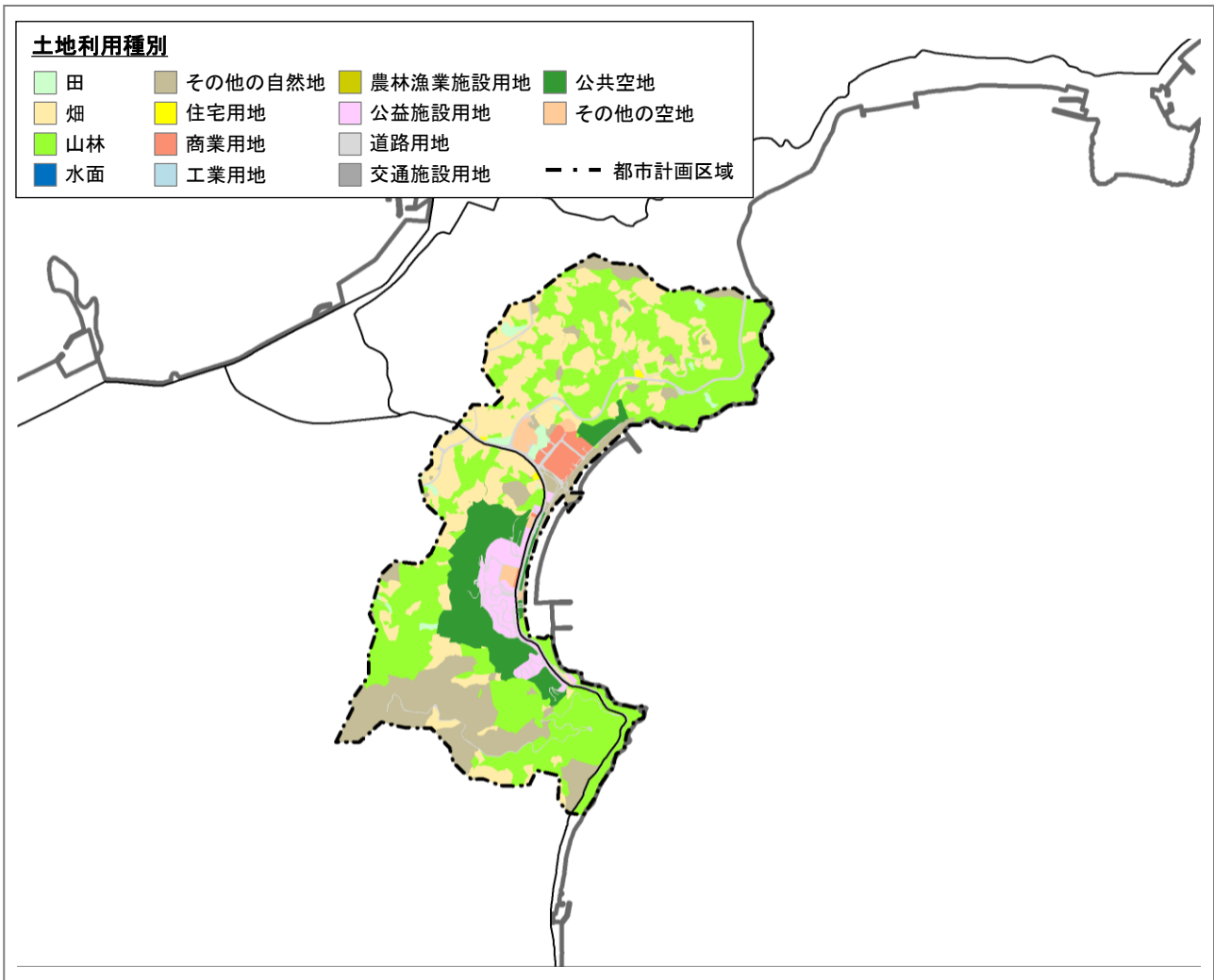
※都市計画区域の数値は旧市町の値を積み上げて算出した

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

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

## イ 市街地内の土地利用の現況

都市計画区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。



東和都市計画区域 未利用地状況

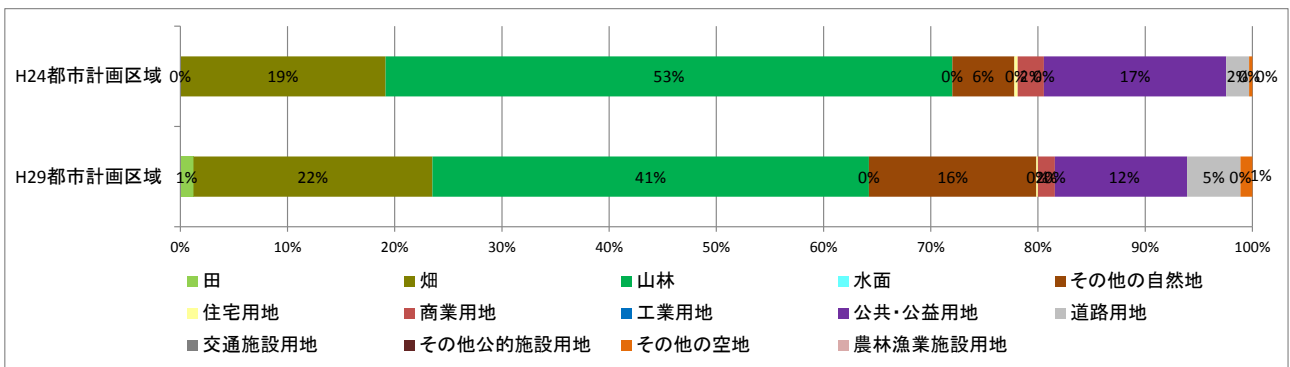
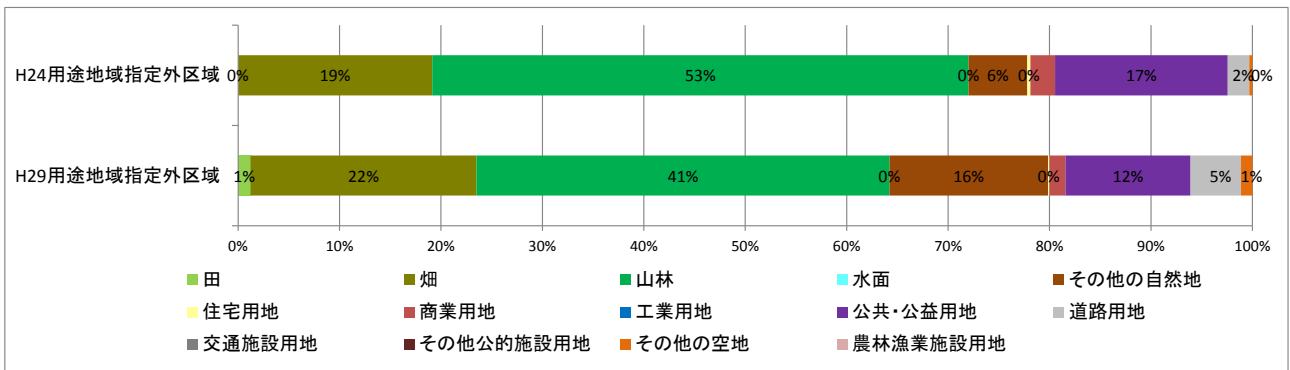
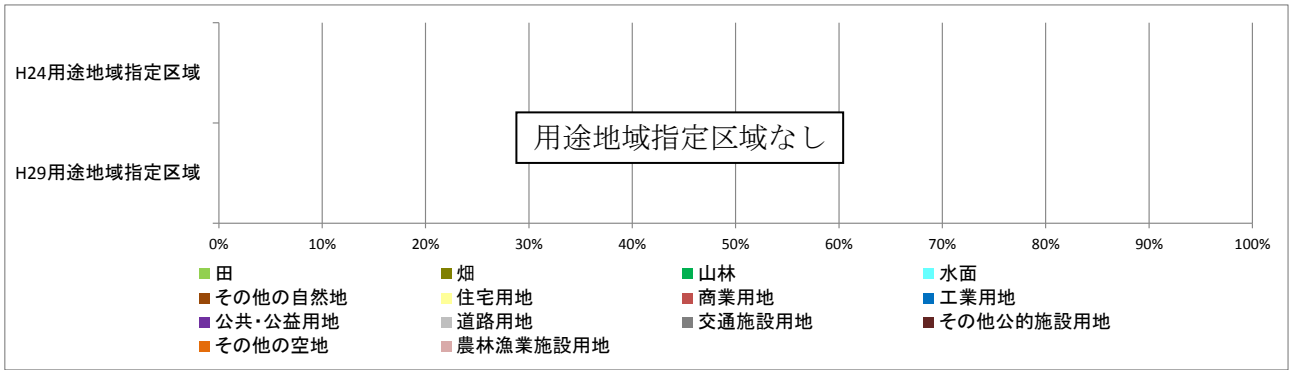
市街地区分	自然的土地利用					都市的土地利用									合計 (ha)	低未利用地面積 (ha)	低未利用率	
	農地		山林 (ha)	水面 (ha)	その他の自然 地 (ha)	宅地			公共・公益 用地 (ha)	道路 用地 (ha)	交通施設 用地 (ha)	その他公的 施設用地 (ha)	その他 の空地 (ha)	農林漁業 施設用地 (ha)				
	田 (ha)	畑 (ha)				住 宅 用 地 (ha)	商 業 用 地 (ha)	工 業 用 地 (ha)										
用途地域 指定区域	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
用途地域 指定外区域	2.0	35.8	65.3	0.0	25.1	0.2	2.5	0.0	19.8	8.0	0.0	0.0	1.8	0.0	160.5	39.5	24.6%	
合計	2.0	35.8	65.3	0.0	25.1	0.2	2.5	0.0	19.8	8.0	0.0	0.0	1.8	0.0	160.5	39.5	24.6%	

※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)

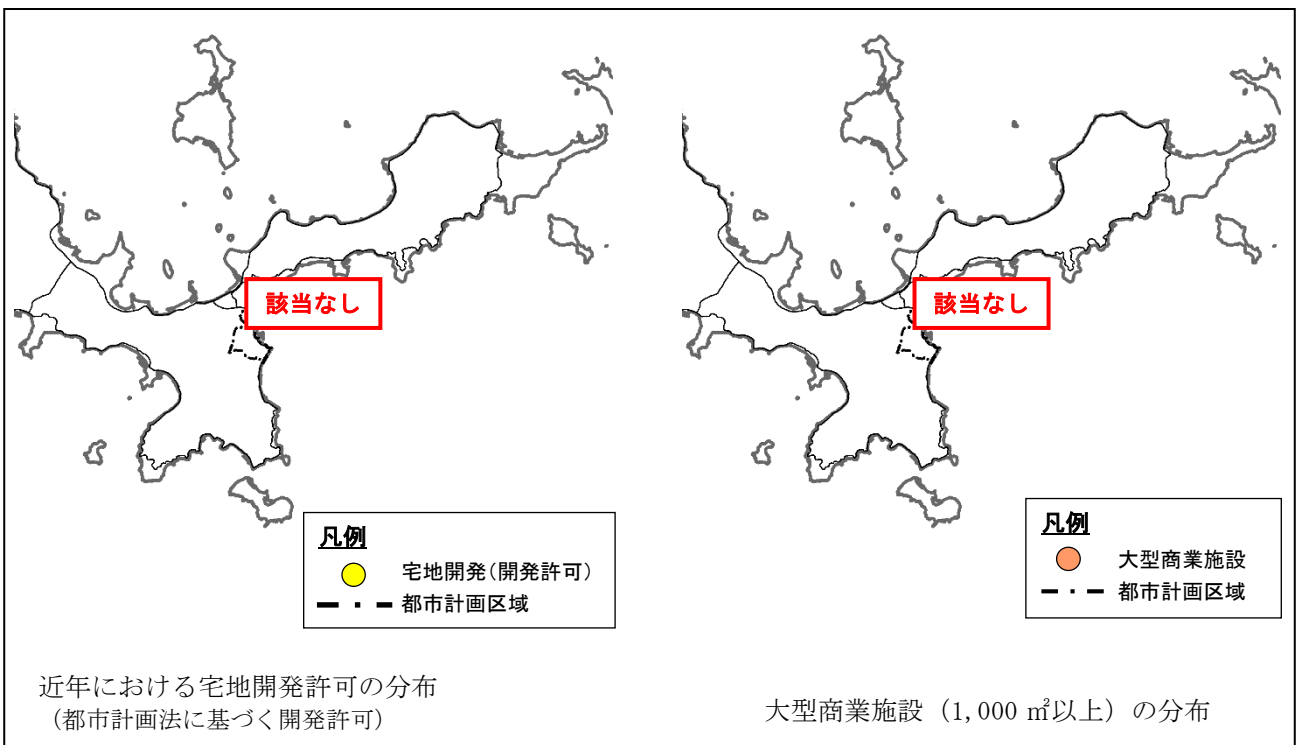
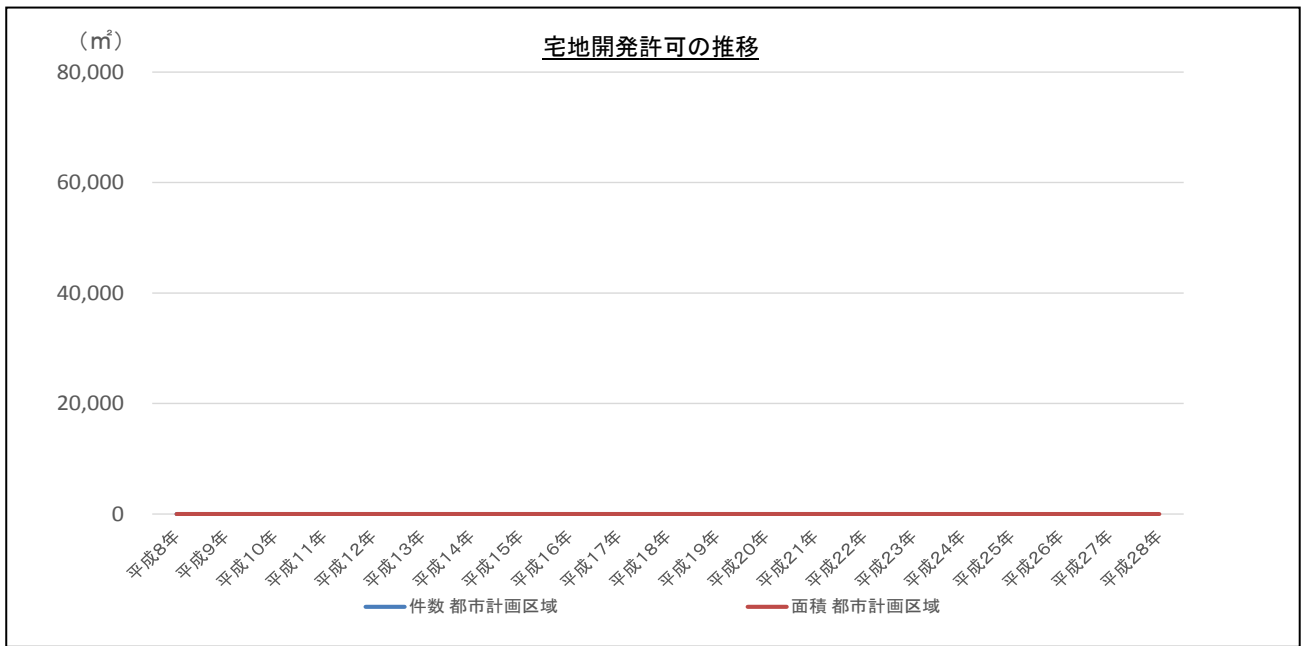


【参考：土地利用の変化】



## ウ 市街地周辺におけるスプロールの拡散

宅地開発許可はない。また、1,000 m<sup>2</sup>以上の大型商業施設は存在しない。

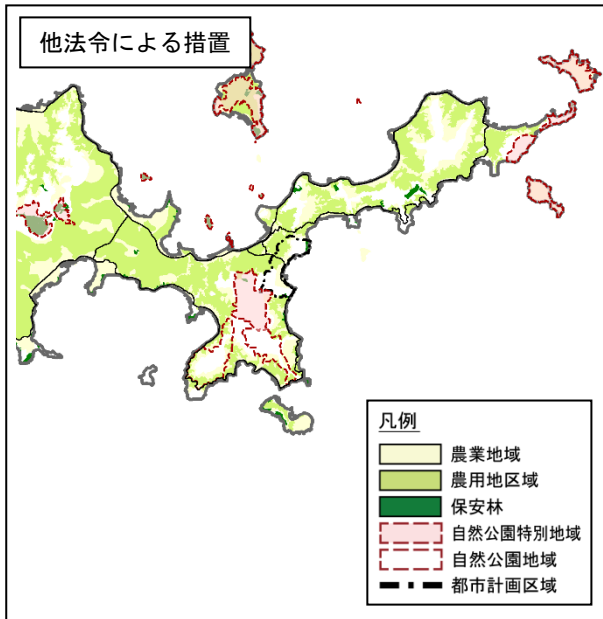


(出典：平成29年 都市計画基礎調査、平成28年 全国大型小売店総覧)

### ③郊外部における自然的環境の保全の必要性

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。

また、保安林や自然公園地域が指定されている丘陵地については、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・近接する都市計画区域には、線引き都市計画区域や人口 10 万人以上の人口増加都市計画区域は、存在しない。

### (3) 総合評価

#### ①区域区分を適用しない場合の課題

ア 用途白地地域における土地利用規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>田園環境の保全については、農振農用地により担保が図られるが、農振白地地域については、他の土地利用制度の導入等により活力を維持しながら開発をコントロールしていく必要がある。</li> <li>丘陵部の自然的緑地環境については、特別緑地保全地区等の適用を検討する必要がある。</li> </ul>
イ 周辺都市計画区域の土地利用規制との整合	<ul style="list-style-type: none"> <li>隣接する都市計画区域はないため、土地利用規制の整合は問題とならない。</li> </ul>

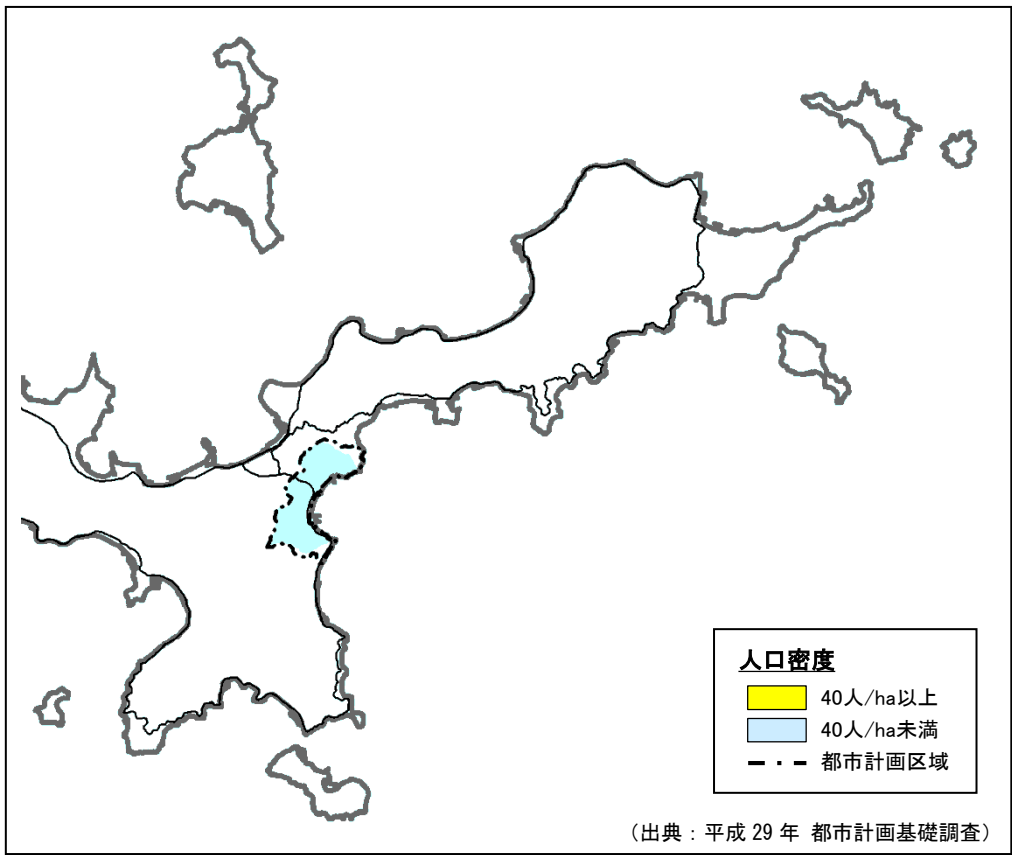
#### ②区域区分を適用する場合の課題

ア 一定の人口密度を有する市街化区域の設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住人口がほとんどないため、市街化区域が設定できない。</li> </ul>
イ 周辺都市計画区域の土地利用規制との整合	<ul style="list-style-type: none"> <li>隣接する都市計画区域はないため、土地利用規制の整合は問題とならない。</li> </ul>
ウ 市街化調整区域における土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>区域の全域が市街化調整区域になるものと考えられ、自然的環境等が守られる。</li> </ul>

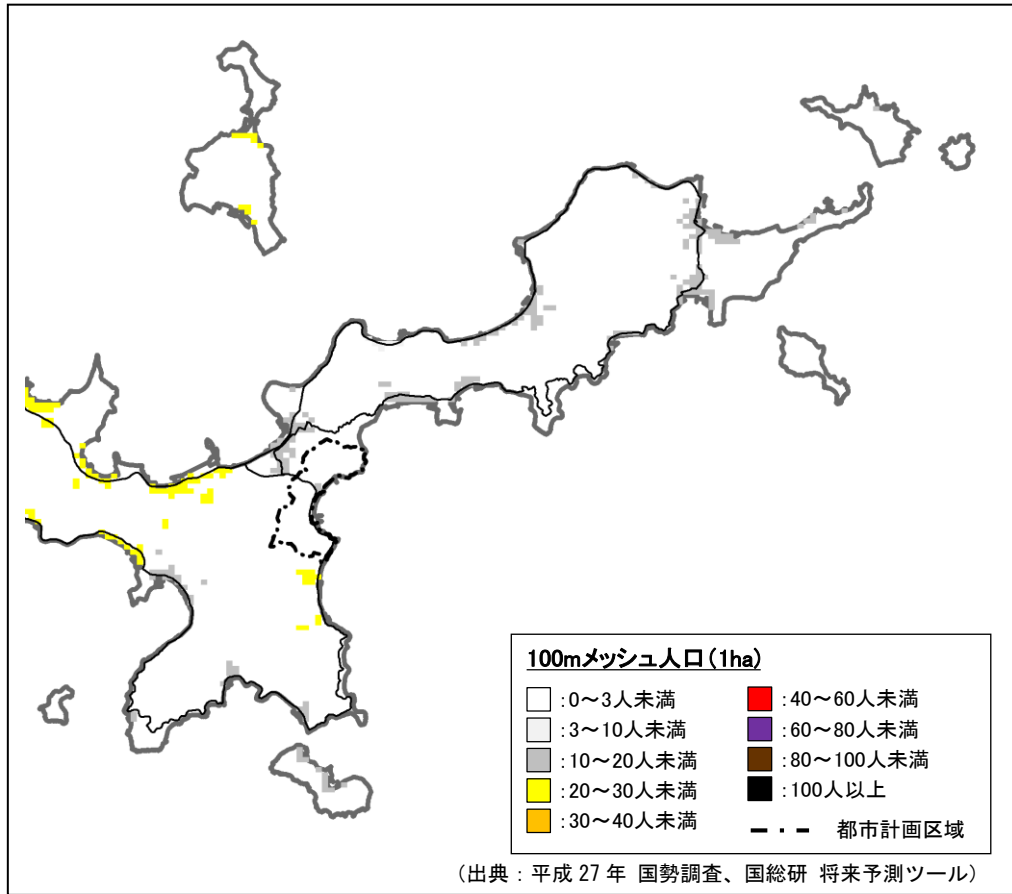
	行政区域	都計区域	用途地域	60人/ha以上の地区		40人/ha以上の地区	
				人口	面積	人口	面積
平成17年	21,392人	6人	-	-	-	-	-
平成22年	19,084人	5人	-	-	-	-	-
平成27年	17,199人	5人	-	-	-	-	-

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

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



小地域による人口分布（可住地人口密度）



100m メッシュによる人口分布

### ③判定

本都市計画区域は、リゾート地としての開発を目的として限定的なエリアにのみ指定されており、地形的条件からも市街化が進行する可能性が低いと判断される。

したがって、区域区分を定めず、必要な場合には、建築形態規制に加え、他の土地利用制度（地区計画、特定用途制限地域等）を行うことにより、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 用途白地地域における土地利用規制	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 建築形態規制に加え、特定用途制限地域の適用等を行い、自然的環境との調和に配慮した土地利用の規制・誘導を行う。</li><li>・ 丘陵部の自然的緑地の保全については、保全方策を検討する。</li></ul>
--------------------	---

■ 区域区分の検討結果

