

参 考 資 料
(山口都市計画区域)

《 目 次 》

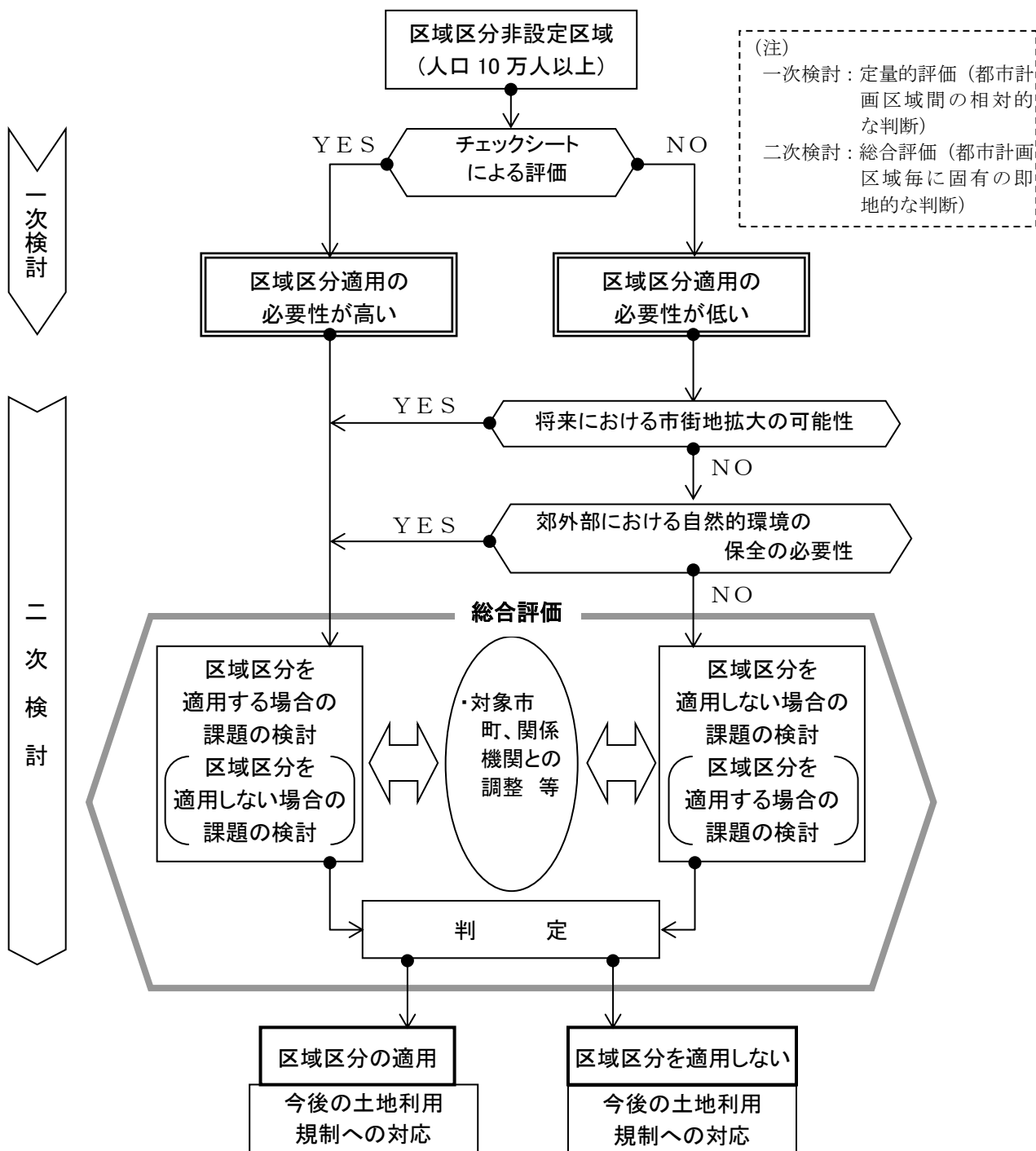
1. 区域区分の二次検討 27

1. 区域区分の二次検討（山口都市計画区域）

(1) 検討の手順と一次検討の結果

①人口 10 万人以上の区域区分非設定区域における検討手順

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ある。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、区域区分の適用を検討する。



▲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

②一次検討結果（広域方針より抜粋）

区域区分適用の必要性が高い。

B. 区域区分適用の有無の検討チェックシート(人口10万人以上)

エリア名

山口都市計画区域

<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」	180,273 人	< 182,479 人	○: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」	72,920 世帯	< 78,898 世帯	○:適合	
1-3.DID人口		10年前値<現在値:「適合」	91,407 人	< 99,468 人	○:適合	
1-4.市街化区域内(用途内)人口		5年前値<現在値:「適合」	131,557 人	< 135,429 人	○: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」	48,087 人	> 47,056 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」	2935.75 m ² /千人	< 3762.19 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」	21.94 km ²	< 22.89 km ²	○:適合	
3)産業動向						
3-1.商業販売額増減率(都市計画区域内)		過去値<現在値:「適合」	-14.36 %	< -9.99 %	○: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」	-11.70 %	< 36.16 %	○: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」	6.74 %	> 3.51 %	×:不適合	

【一次検討による評価】

1つ以上○:必要性は高い

全 ×:必要性は低い

○: 区域区分の
必要性は高い

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

(2) 検討の手順と二次検討

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

一次検討による区域区分適用の必要性検討を踏まえ、二次検討として、区域区分の適用、非適用に際しての課題について整理した上で、総合的な視点から区域区分の適用について判断する。

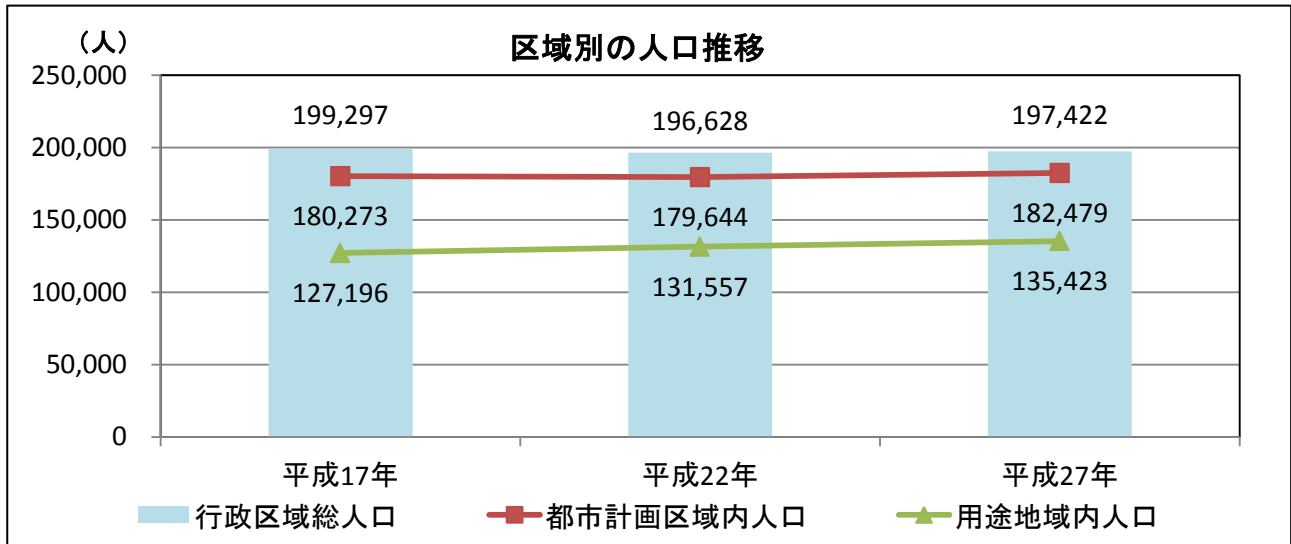
検討項目	検討内容					
<p>■将来における市街地拡大の可能性の検討</p>	<p>人口の推移や産業の動向、大規模プロジェクトの影響等を踏まえ、市街地内における都市的土地利用の需要を見通すとともに、市街地内の土地利用の現況を把握し、増加人口に伴う住宅用地や産業用地が現在の市街地に収容できるか否か、また、市街地周辺におけるスプロールの拡散等についても検討する。その結果、市街地拡大の可能性があると認められる場合には、区域区分制度の適用を検討する。</p>					
<p>■郊外部における自然的環境の保全の必要性の検討</p>	<p>区域区分制度の効果として市街化調整区域における開発の抑止が考えられることから、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>■区域区分を適用する場合の課題の検討</p>	<p>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>■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>区域区分の適用する場合又は適用しない場合における他法令や区域区分以外の都市計画制度等の導入について検討する。</p> <table border="1" data-bbox="456 1435 1423 1778"> <thead> <tr> <th data-bbox="456 1435 914 1487">他法令による措置の例</th> <th data-bbox="914 1435 1423 1487">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 1487 914 1778"> <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="914 1487 1423 1778"> <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

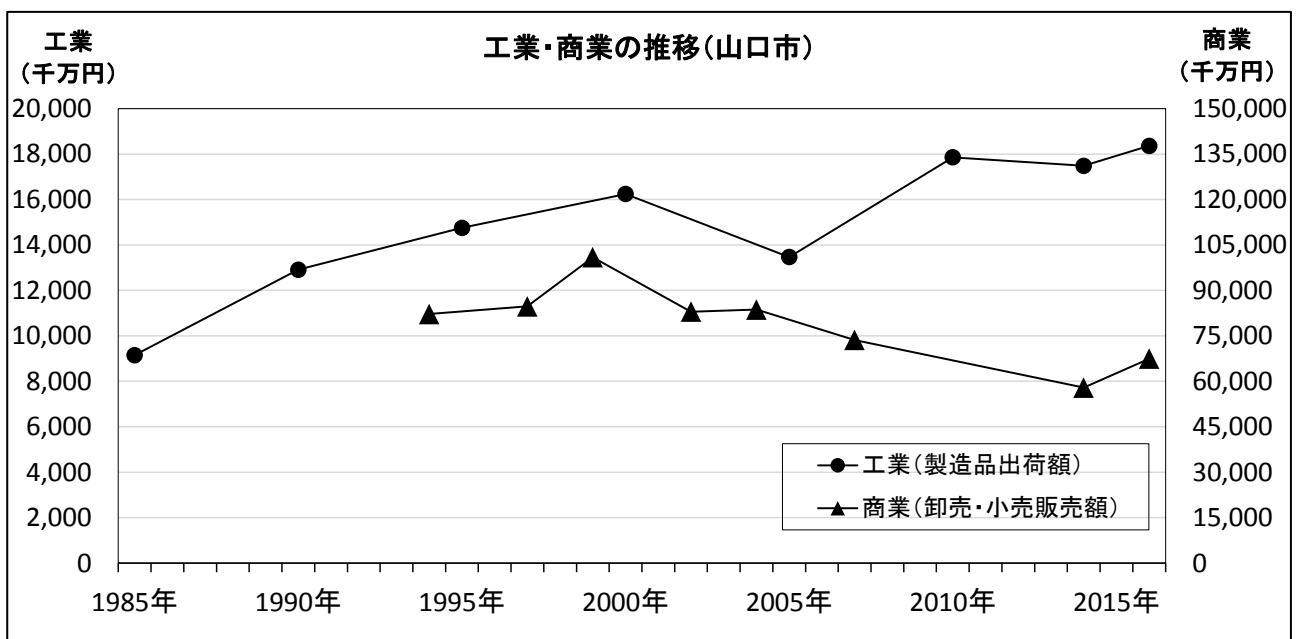
ア 人口推移や産業の動向

総人口、都市計画区域内人口、用途地域内人口ともに、横ばいとなっている。

産業については、工業は継続して増加傾向にある。商業は1999年以降減少を続けていたが、ここ数年で増加に転じている。

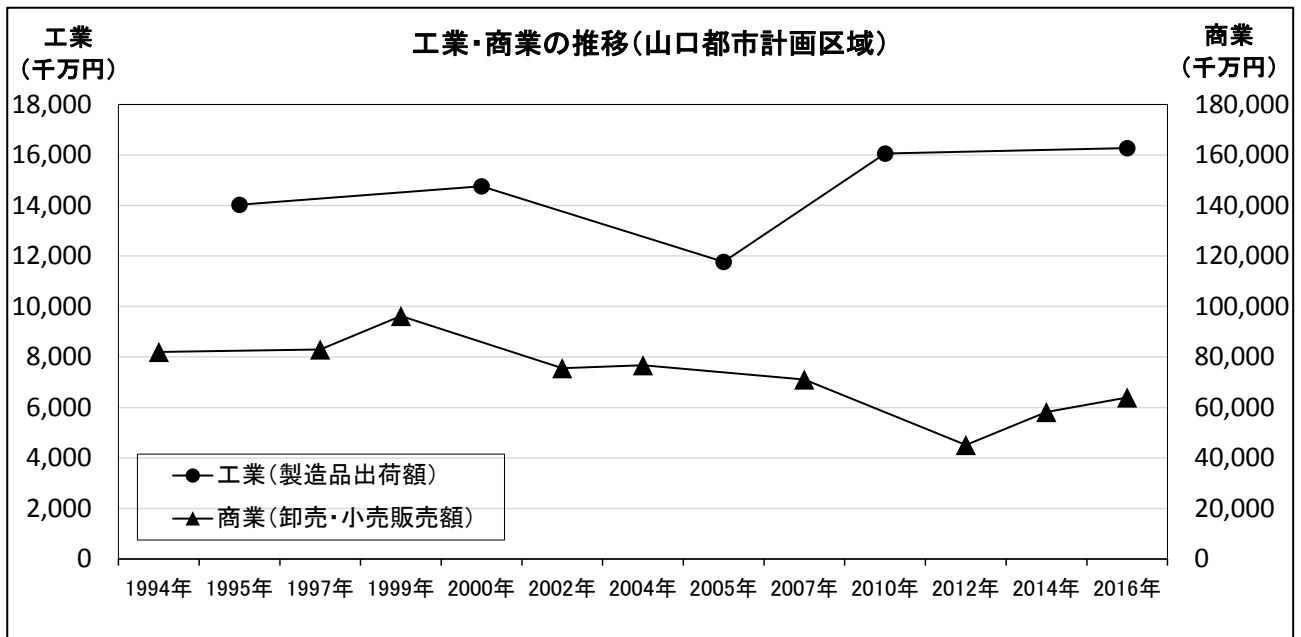


(出典：行政区域人口・都計区域内人口・市街化区域内人口（または用途地域内人口）の値は国勢調査を採用し、平成17年市街化区域内人口（または用途地域内人口）にのみ、都市計画基礎調査を採用)



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

【参考：都市計画区域の工業・商業の推移】



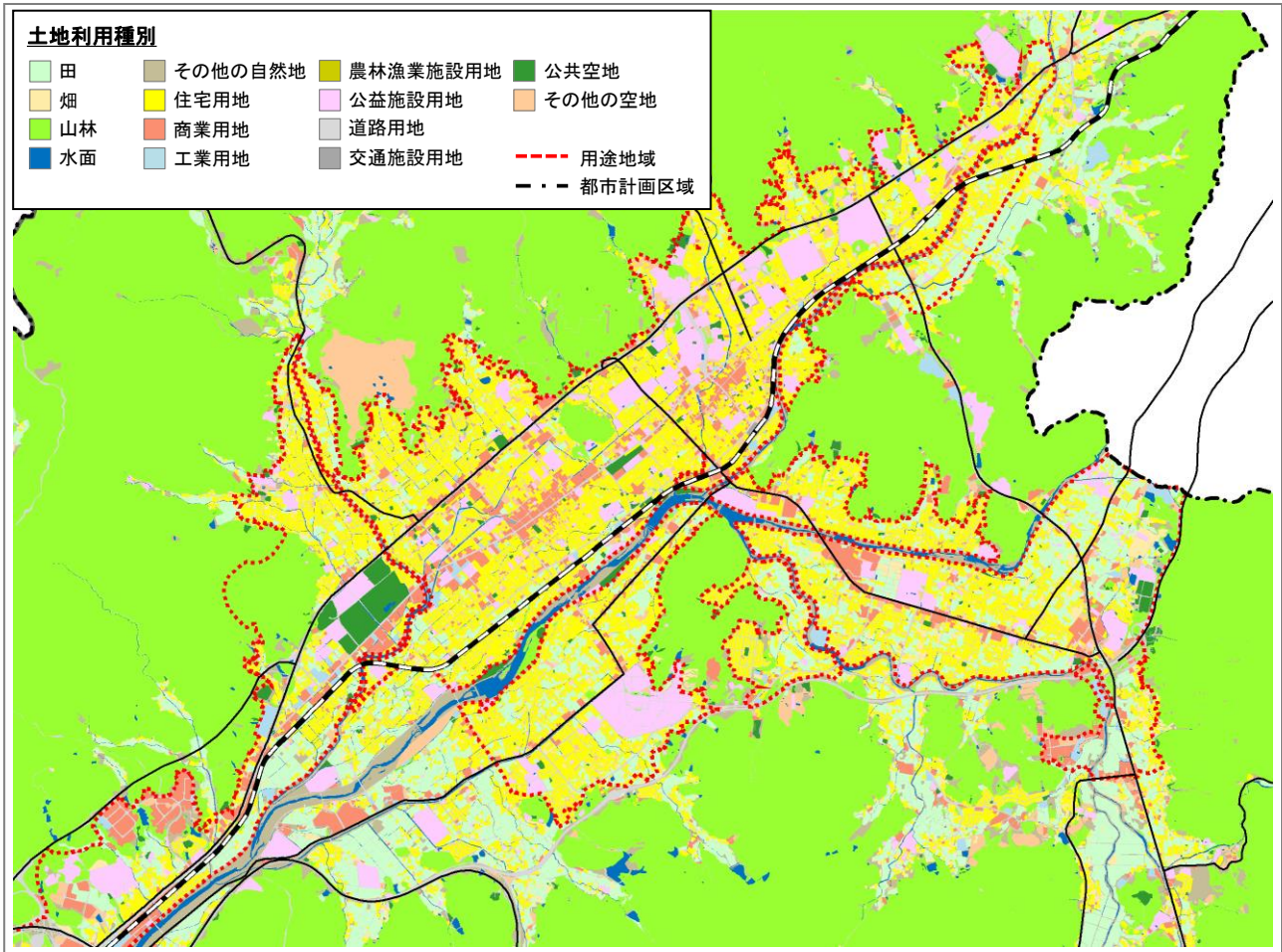
※都市計画区域の数値は旧市町の値を積み上げて算出した

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

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

イ 市街地内の土地利用の現況

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



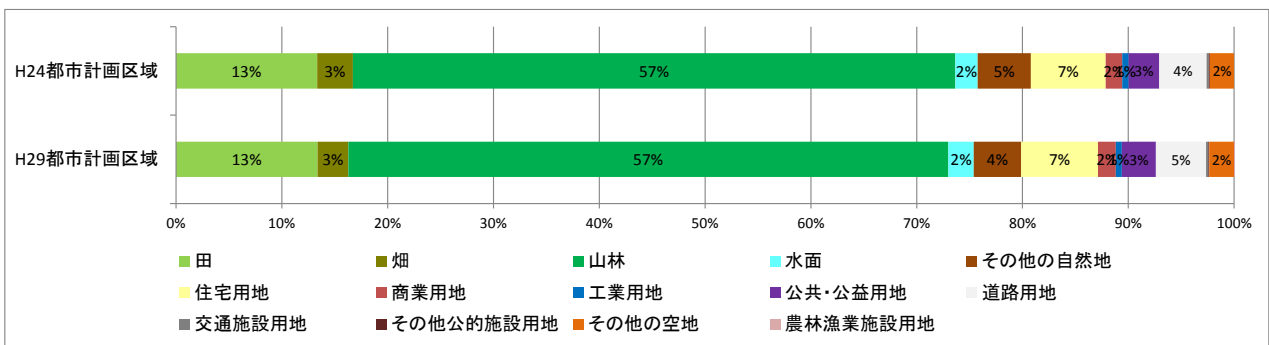
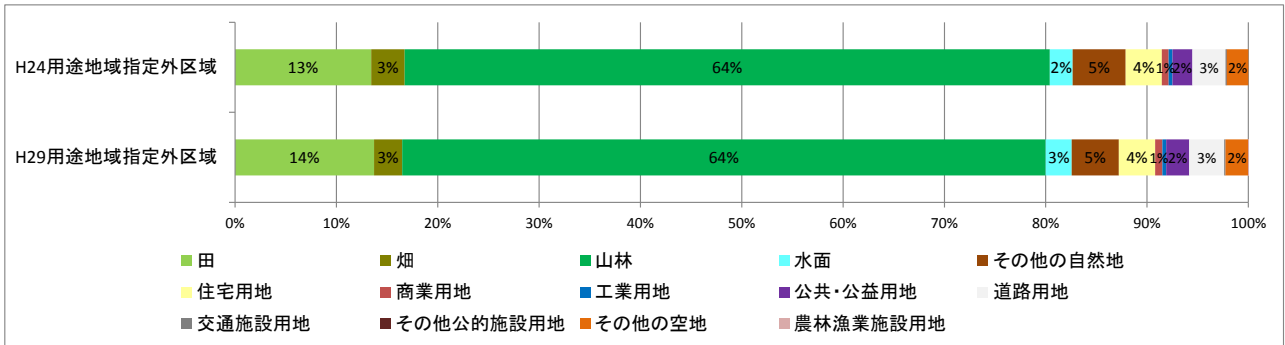
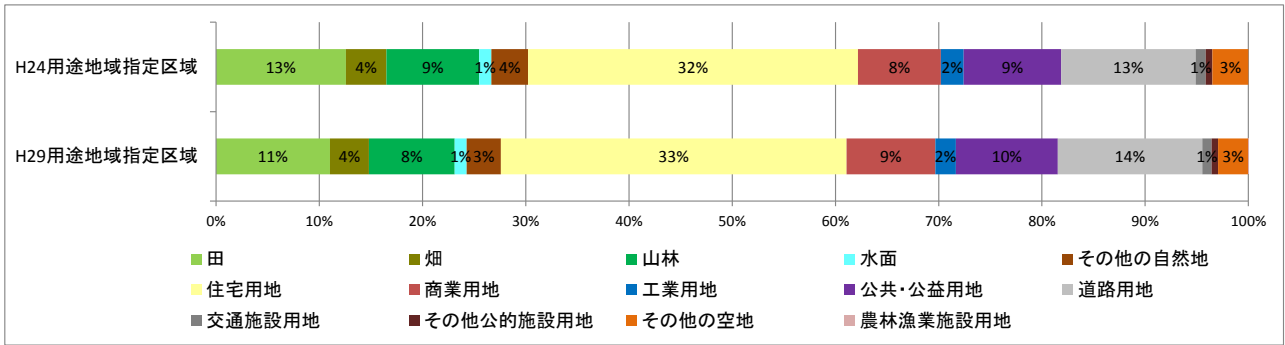
山口都市計画区域 未利用地状況

市街地区分	自然的土地利用					都市的土地利用									合計	低未利用地面積	低未利用率
	農地		山林	水面	その他の自然	宅地			公共・公益用地	道路用地	交通施設用地	その他の施設用地	その他の空地	農林漁業施設用地			
	田	畑				住宅用地	商業用地	工業用地									
(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	
用途地域指定区域	497.4	170.6	374.6	52.4	149.2	1,509.9	387.2	90.2	445.4	630.6	40.5	28.3	132.1	0.6	4,509.0	800.1	17.7%
用途地域指定外区域	4,400.5	892.4	20,378.9	824.1	1,491.2	1,150.6	232.3	116.6	731.0	1,104.3	38.9	3.5	722.9	4.7	32,092.0	6,015.8	18.7%
合計	4,898.0	1,062.9	20,753.5	876.5	1,640.4	2,660.5	619.5	206.8	1,176.4	1,734.9	79.4	31.9	855.0	5.3	36,601.0	6,815.9	18.6%

※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)

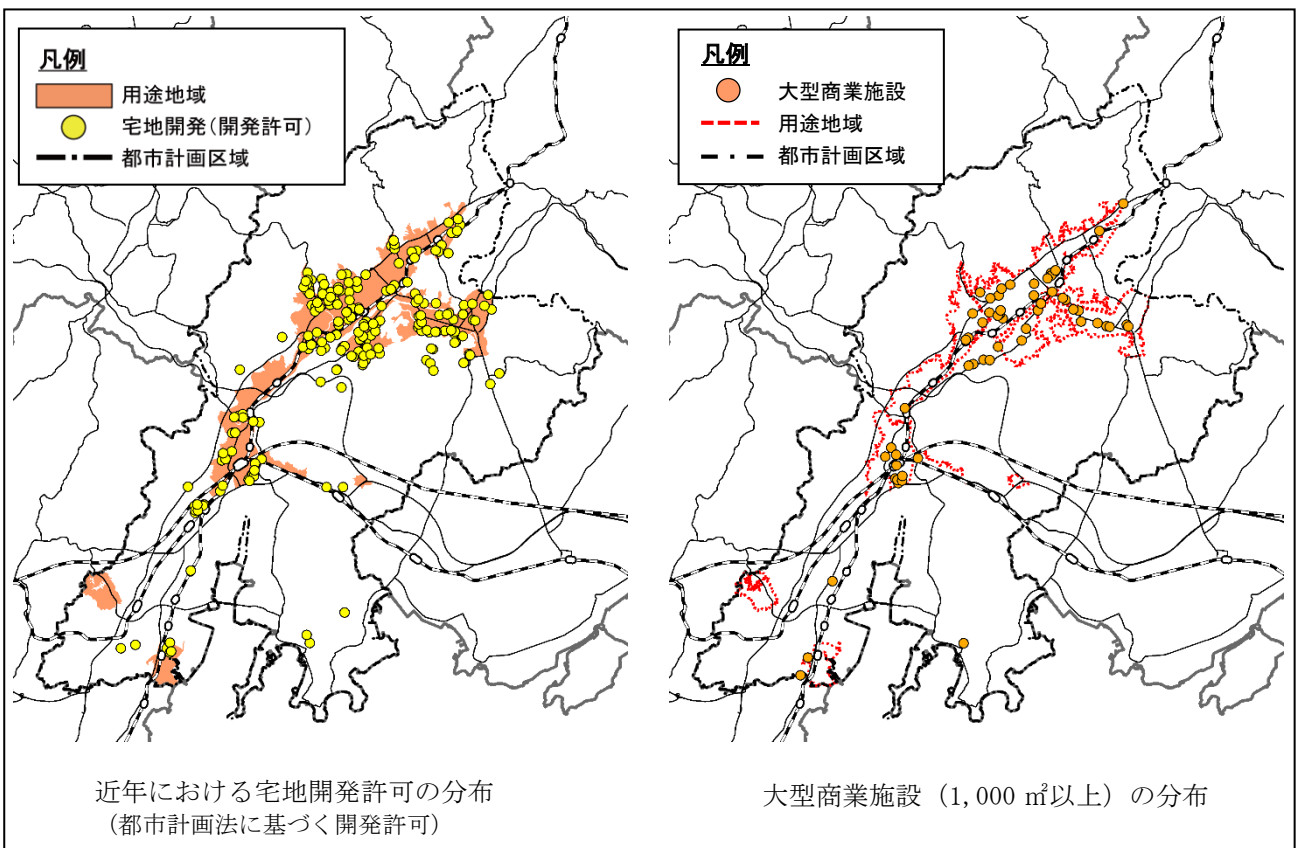
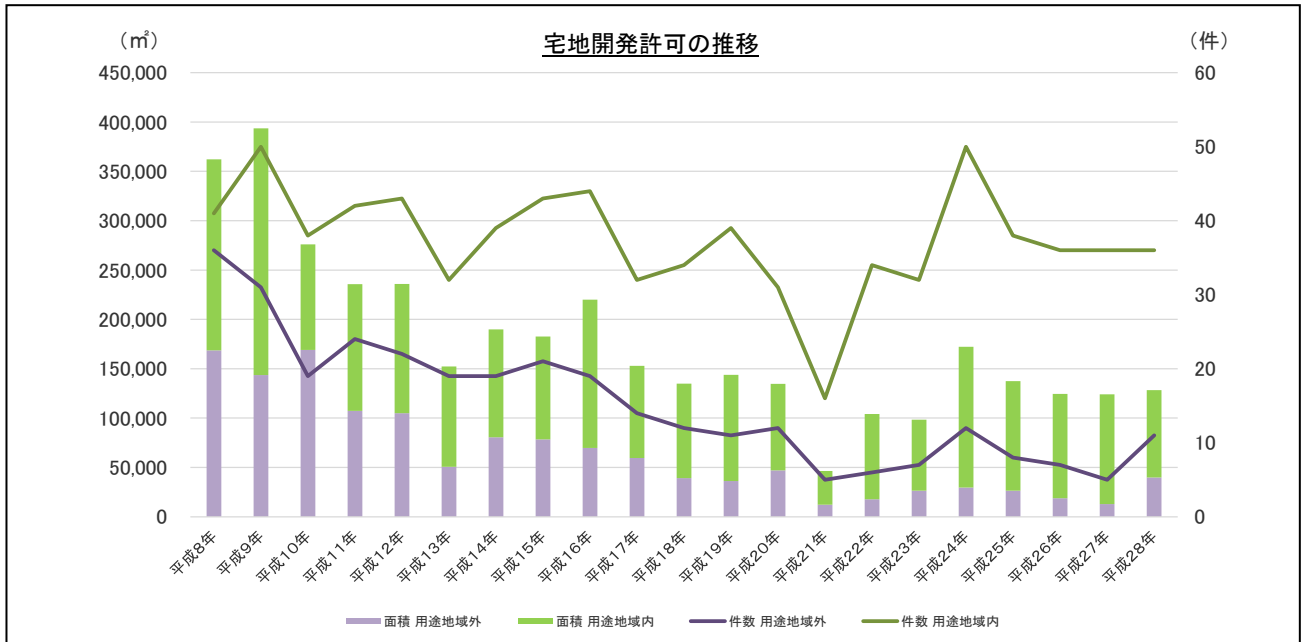
【参考：土地利用の変化】



ウ 市街地周辺におけるスプロールの拡散

近年において、宅地開発許可は減少傾向が見られ、用途地域外では特に減少している。ただし、用途地域隣接部や主要道路周辺の用途白地地域で、一部開発が見られる。

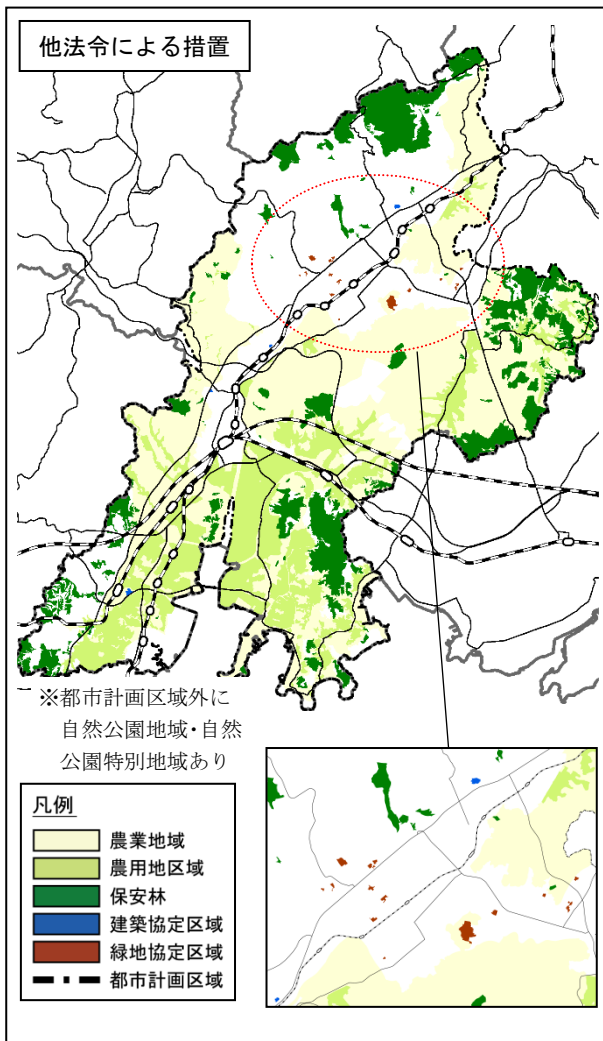
大型商業施設は、ほぼ用途地域内に立地している。



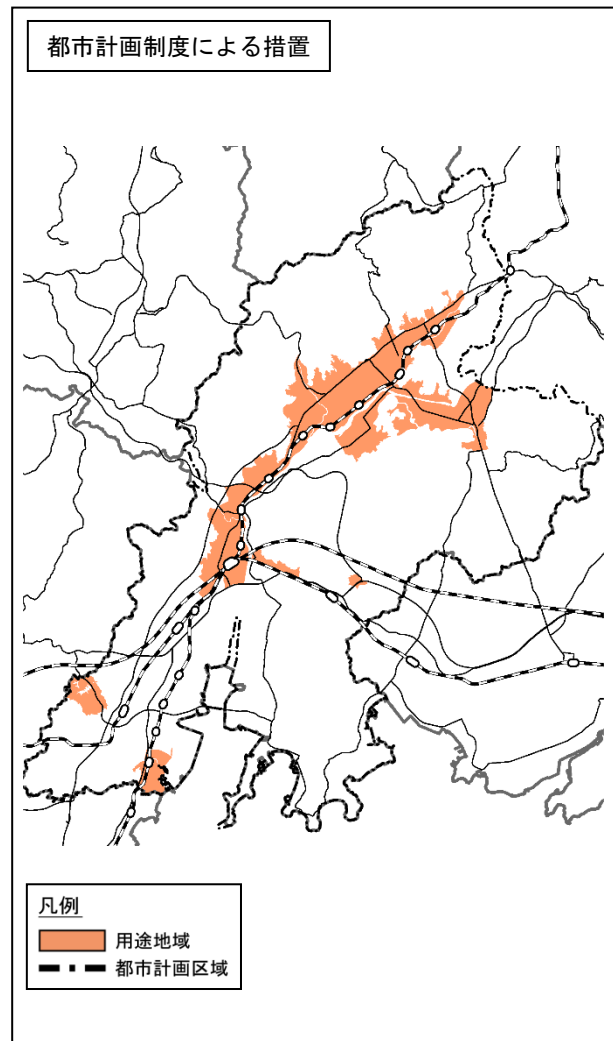
(出典：平成29年 都市計画基礎調査、平成28年 全国大型小売店総覧)

③郊外部における自然的環境の保全の必要性

用途白地地域のうち、大部分の田園環境については、農振農用地や緑地環境保全地域によりほぼ保全が図られている。



(出典：国土数値情報)



(出典：国土数値情報)

(3) 総合評価

①区域区分を適用する場合の課題

	人口密度（可住地）*60人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、92,090人で、都市計画区域人口182,479人の約50.5%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め（設定市街化区域の面積）は約1,870haで、用途地域の4分の1程度にすぎない。 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4.3万人は市街化調整区域に居住することとなること、また山口都市計画区域内に約9.0万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49.8人/ha（可住地面積：2721.0ha）であるが、40人/ha以下の地区も用途地域内に広がっている。居住人口135,423人は全都計区域人口182,479人の約74.2%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163,000人であり、平成27年用途地域人口の約1.2倍となる。
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"> 隣接する防府都市計画区域は、線引き都市計画区域であり、整合性が図られる。 隣接する宇部都市計画区域は非線引き都市計画区域であり、市街地が連担しているため、整合性が問題となる。また、都市計画区域外である美祢市美東地区は地形的に市街地が連担していないため、整合性は特に問題とならない。 ただし、本都市計画区域に区域区分を適用した場合には、隣接する宇部都市計画区域や都市計画区域外である仁保地区、美祢市美東地区等に開発行為が移行していく可能性も考えられ、対応策が必要となる。 	
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。 このような市街化調整区域となる地域、特に用途地域からの変更となる地域では、地域住民の理解とコンセンサスを得る必要がある。 	<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。 このような市街化調整区域となる用途白地地域では、地域住民の理解とコンセンサスを得る必要がある。

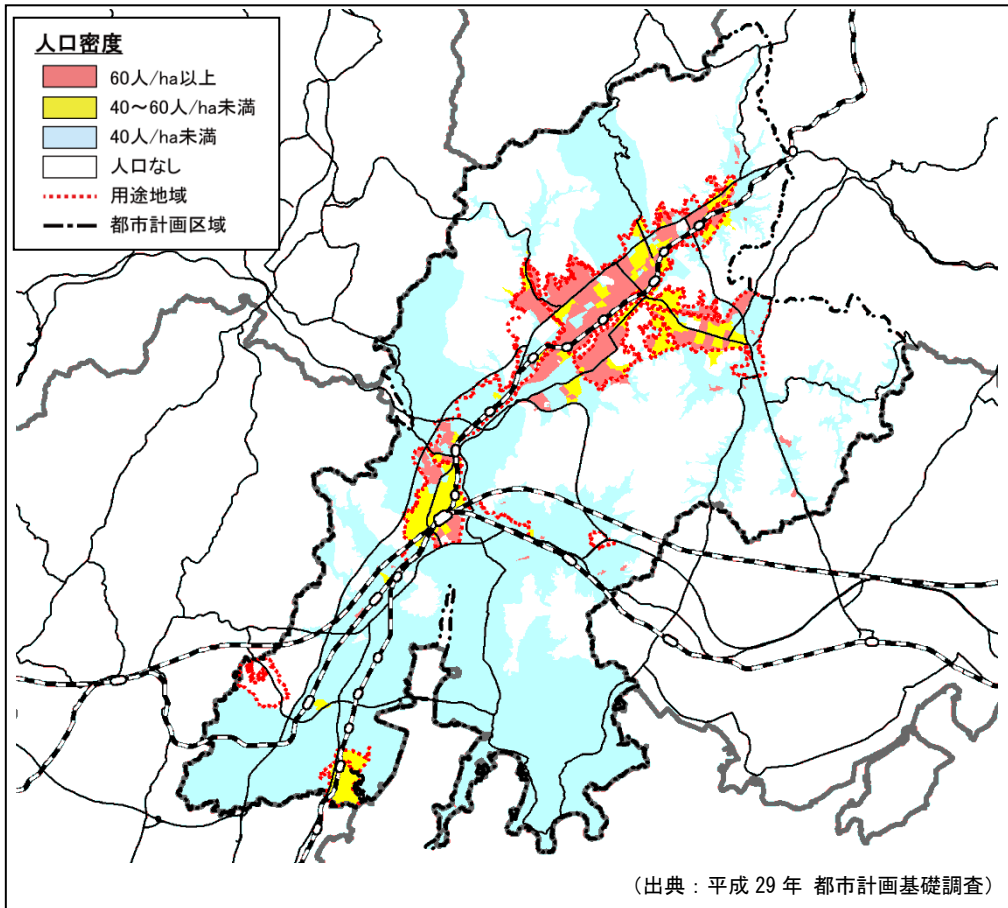
※ 用途地域内外の可住地面積は、平成29年都市計画基礎調査より

※ 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

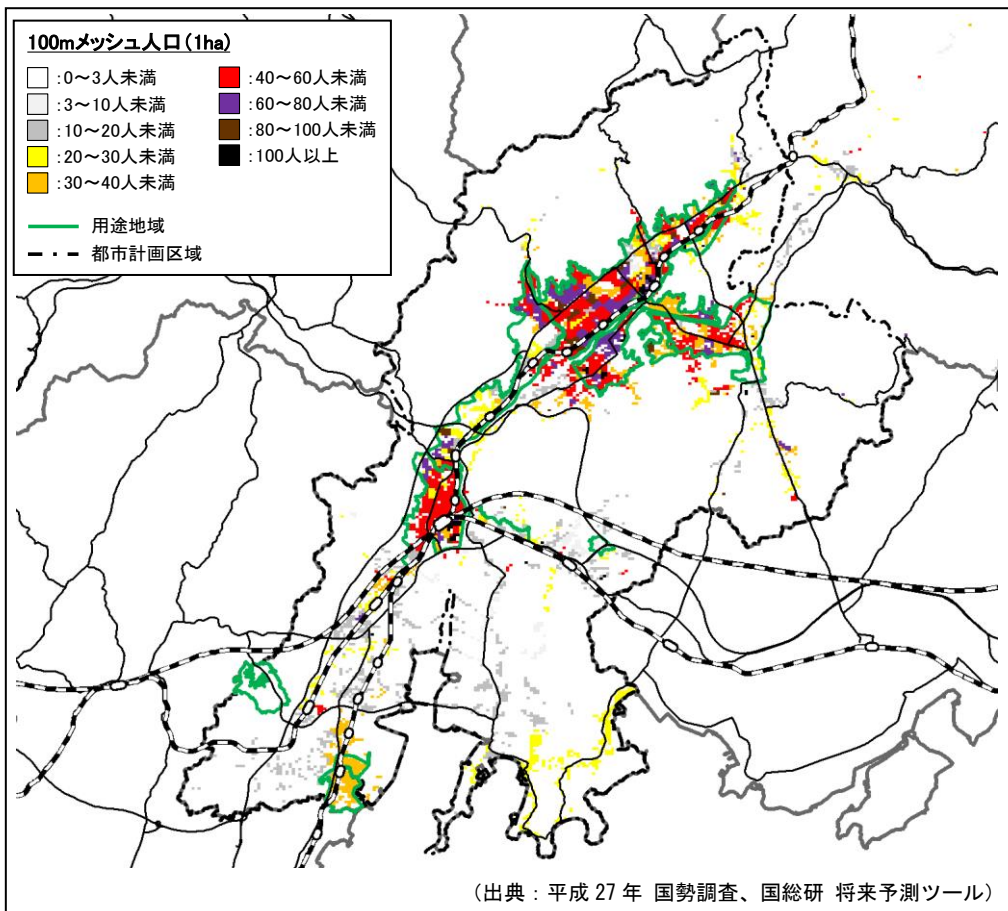
	行政区域	都計区域	用途地域	60人/ha以上の地区		40人/ha以上の地区	
				人口	面積	人口	面積
平成17年	199,297人	180,273人	127,196人	69,749人	1,212ha	103,500人	2,142ha
平成22年	196,628人	179,644人	131,557人	65,156人	1,178ha	106,772人	2,327ha
平成27年	197,422人	182,479人	135,423人	92,090人	1,870ha	131,710人	3,357ha

※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その他の土地利用制度の適用の可能性</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本都市計画区域の用途白地地域では、幹線道路沿道や用途地域隣接部の農振白地地域等での開発の進行が考えられ、良好な環境を今後とも担保していくためには、市街地外縁緑地帯としての田園及び自然的緑地環境の保全とスプロール開発の抑止等、適切な開発の規制と誘導について検討する必要がある。 田園環境の保全については、用途地域隣接部や市域南部の沿道地域等の農振白地地域に農地と住宅地が混在する地域が見られるため、開発のコントロールが必要となる。丘陵部の自然的緑地環境の保全については、風致地区、特別緑地保全地区等の適用等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。特に、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。 開発のコントロールは、建築形態規制に加え特定用途制限地域の適用等との組み合わせを図る他、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。
<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"> 隣接する防府都市計画区域は線引き都市計画区域であり、相互間の都市的影響が認められるため、土地利用規制の均衡を図るための対応策が必要となる。 隣接する宇部都市計画区域は、現行では本区域と同様に用途地域が指定された非線引き都市計画区域であり、広域的に上記の用途白地地域における対策が導入されるなら、整合性は図られる。 一方で、用途白地地域における土地利用コントロールが導入され、都市計画区域外の仁保地区等への市街地が拡大するおそれがある場合には、都市計画区域の拡大や準都市計画区域の指定等を行い同様の土地利用コントロールを検討する。 また、美祢市美東地区は都市計画区域外であり、地形的に市街地が連担していないものの、市街地の拡大のおそれがある場合には、都市計画区域の拡大や準都市計画区域の指定等を検討する。

③判定

本都市計画区域は開発圧力が強く、用途白地地域にも開発圧力が及んでいたが、平成 23 年度末に特定用途制限地域の適用が行われ、市街地の拡散防止が図られているため、市街地拡大を抑制できると判断される。引き続き計画的な市街地整備と田園部や丘陵部等の自然的環境を保全するためには、用途白地地域の土地利用の適切なコントロールが必要である。

郊外部の開発圧力を用途地域内に充填していくには、区域区分制度の適用は有効と考えられるが、現状の人口密度構成の状況からは、市街化区域設定の調整（設定要件や市街化調整区域となる現行用途地域等の問題）や地域のコンセンサスを得るにはかなりの時間を要すると想定される。

このため、本都市計画区域は、将来的には区域区分の適用を検討しつつ、当面の措置として用途白地地域において、建築形態規制に加え、特定用途制限地域の制限内容の強化等を行うとともに、立地適正化計画制度による施策や、用途地域内での優先的・計画的な基盤整備により、土地利用の増進を図り、市街地の拡散を防止することで区域区分の適用は行わないものとする。

引き続き、一体の都市として考えられる防府都市計画区域の状況や今後の社会・経済情勢等の動向を勘案しつつ、区域区分の適用を含め、将来的に望ましい土地利用のあり方とその実現手法について、検討を行っていく。

④今後の土地利用規制への対応

課 題 区 分	課 題 へ の 対 応 方 向
ア 用途地域内の低未利用地の増進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市基盤整備や地区計画などにより、用途地域内低未利用地の利用増進を図る。 ・ 立地適正化計画による都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定によって、誘導区域内の低未利用地の活用インセンティブを与え、土地利用の増進を図る。
イ 用途白地地域におけるその他の土地利用制度の適用の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 用途白地地域については、区域区分を視野に入れ、当面の措置として建築形態規制に加え開発許可基準の強化、特定用途制限地域の適用などにより田園環境との調和に配慮した土地利用の規制・誘導を行う。また、広域調整を行いながら、開発許可が必要な最低規模基準の引き下げ等を検討する。 ・ 用途地域隣接部等の開発圧力がある地域については、特定用途制限地域の制限内容の強化を検討する。 ・ 丘陵部の自然的緑地の保全については、緑地環境保全地域（山口県自然環境保全条例）の拡大に加えて、風致地区・特別緑地保全地区等の適用を検討する。 ・ 既存集落や幹線道路沿道等においては、用途地域の指定や地区計画、特定用途制限地域の適用等による土地利用の規制・誘導を検討する。
ウ 周辺都市計画区域の土地利用規制との整合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 隣接する防府都市計画区域とは、広域的に上記の用途白地地域における対策の導入により整合性を図る。 ・ 隣接都市計画区域の土地利用の動向を継続的に観察し、特定用途制限地域等の土地利用コントロールでは限界が予想される場合には、区域区分の適用を再度検討する。 ・ 区域区分の有無による是正を図るために、立地適正化計画を策定し、規制の強い居住調整地域を用途白地地域に指定することも検討する。

⑤将来的に区域区分を適用した場合における課題への対応

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

■ 区域区分の検討結果

