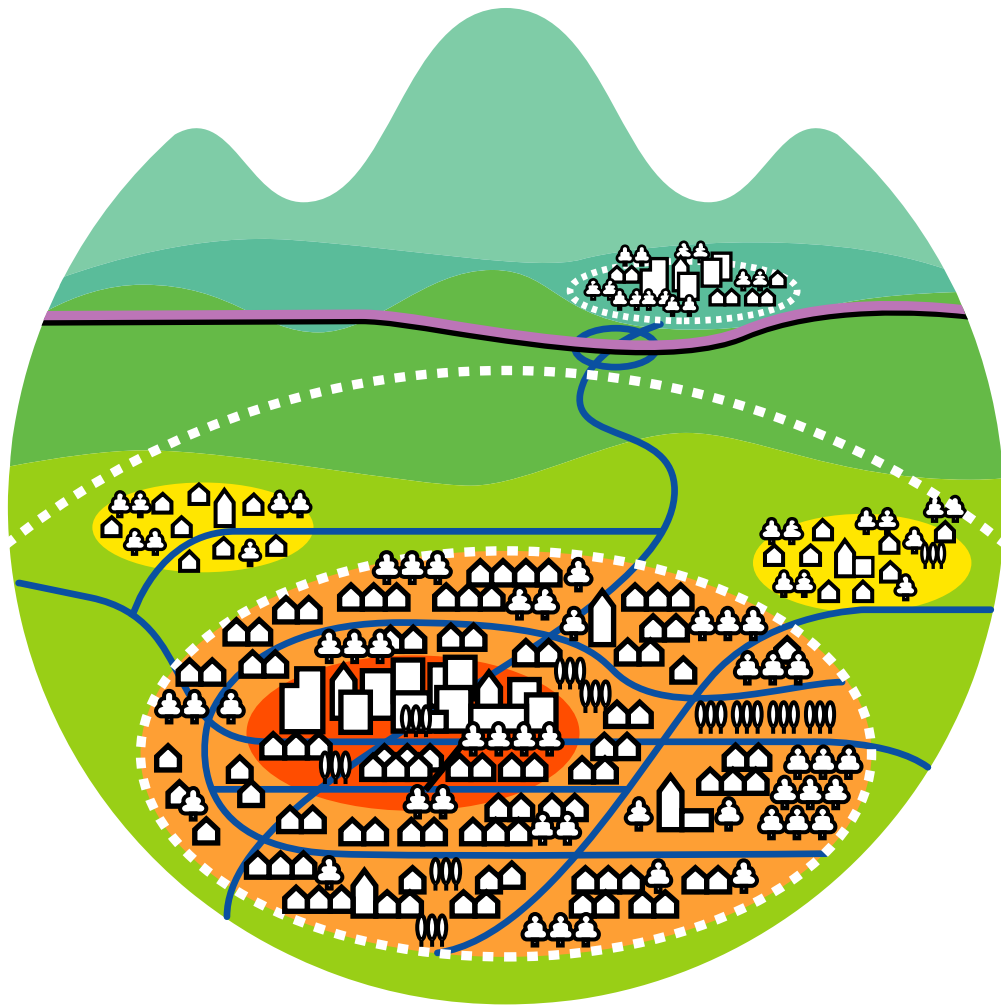


山口県都市計画基本方針 改訂版



平成 27 年 10 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…………… 1-10
 - (1) 基本方針策定の意義と目的…………… 1-10
 - (2) 基本方針の役割…………… 1-12

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) 山口県の特性…………… 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～…………… 2-6
 - (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～…………… 2-13
 - (4) 山口県の都市計画の状況…………… 2-23
- 2－2 都市計画の課題…………… 2-30
- 2－3 都市計画の目標…………… 2-32
 - (1) 暮らしやすいまちづくり（都市型社会への対応）…………… 2-32
 - (2) 都市づくりの基本理念…………… 2-34
- 2－4 山口県の都市計画方針…………… 2-39
 - (1) 県域の都市圏構造方針…………… 2-39
 - (2) 都市の構造方針（集約型都市づくりの考え方）…………… 2-40
 - (3) 都市計画区域の構成方針…………… 2-47
 - (4) 土地利用の方針…………… 2-48
 - (5) 都市施設の方針…………… 2-52
 - (6) 市街地開発事業の方針…………… 2-55
 - (7) 自然的環境の整備又は保全の方針…………… 2-56
 - (8) 景観形成の方針…………… 2-58
 - (9) 都市防災の方針…………… 2-59
 - (10) 都市計画の見直しの考え方…………… 2-60

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……	3-38
(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……	3-47
(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……	3-61
3-5	立地適正化計画の運用方針……	3-71
(1)	立地適正化計画の概要……	3-71
(2)	立地適正化計画の必要性……	3-72
(3)	立地適正化計画の活用……	3-72
(4)	立地適正化計画への記載内容……	3-73
(5)	策定手続……	3-77
(6)	他の計画との関係……	3-77
(7)	県の広域調整……	3-77
3-6	広域調整の運用方針……	3-78
(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……	3-78
(2)	立地制限を受ける大規模集客施設……	3-78
(3)	山口県広域調整ガイドライン……	3-78

3-7	都市計画区域外での制度の運用方針	3-79
(1)	都市計画区域外における土地利用規制の必要性	3-79
(2)	都市計画区域外における土地利用規制の制度	3-79
(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	3-81
3-8	住民が参加できる都市計画の仕組みづくり	3-83
(1)	都市計画における住民参加の考え方	3-83
(2)	住民が参加できる都市計画の仕組み	3-85
(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	3-92
(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	3-94
(5)	都市計画提案制度	3-95

用語解説 4-1

※用語解説について

本文中の * が付いた用語は、巻末の「用語解説」に説明を付けています。

なお、同一ページで同じ用語が複数回出てくる場合は、先頭のもののみ * を付けています。

※本文中の年次表記について

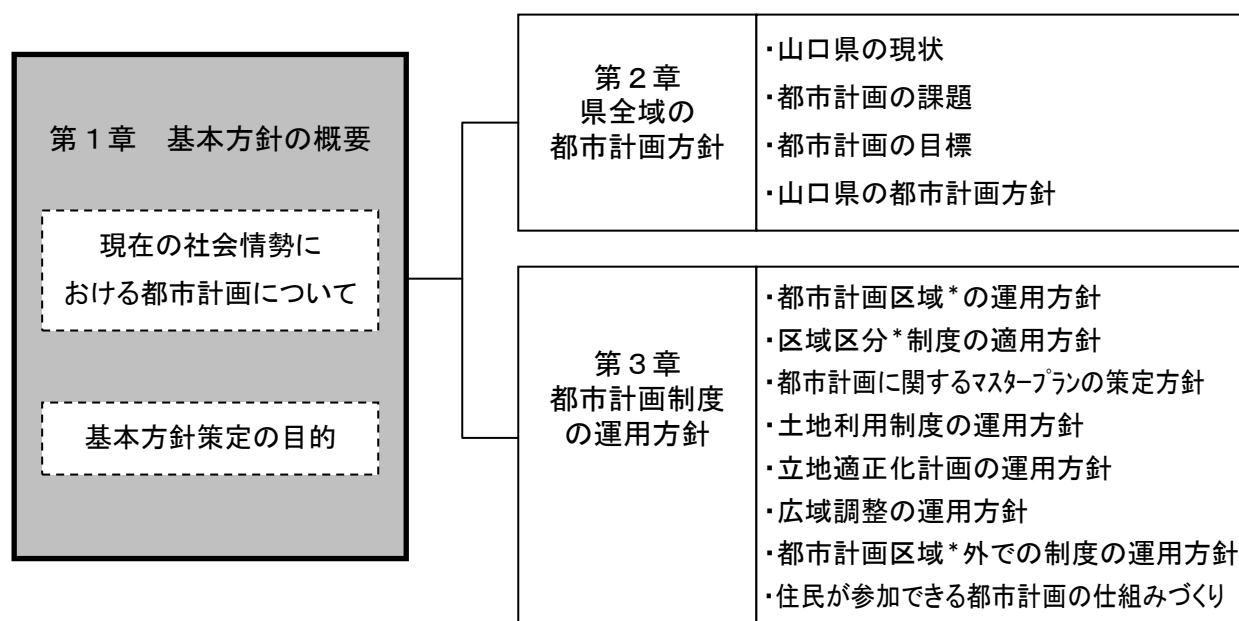
本文中の年次表記は、原則和暦とし、昭和以前および平成 28 年以降については西暦を併記することとしています。同一ページに同一年が複数ある場合は、先頭のもののみ併記しています。

また、図表については併記しないこととしています。

第 1 章

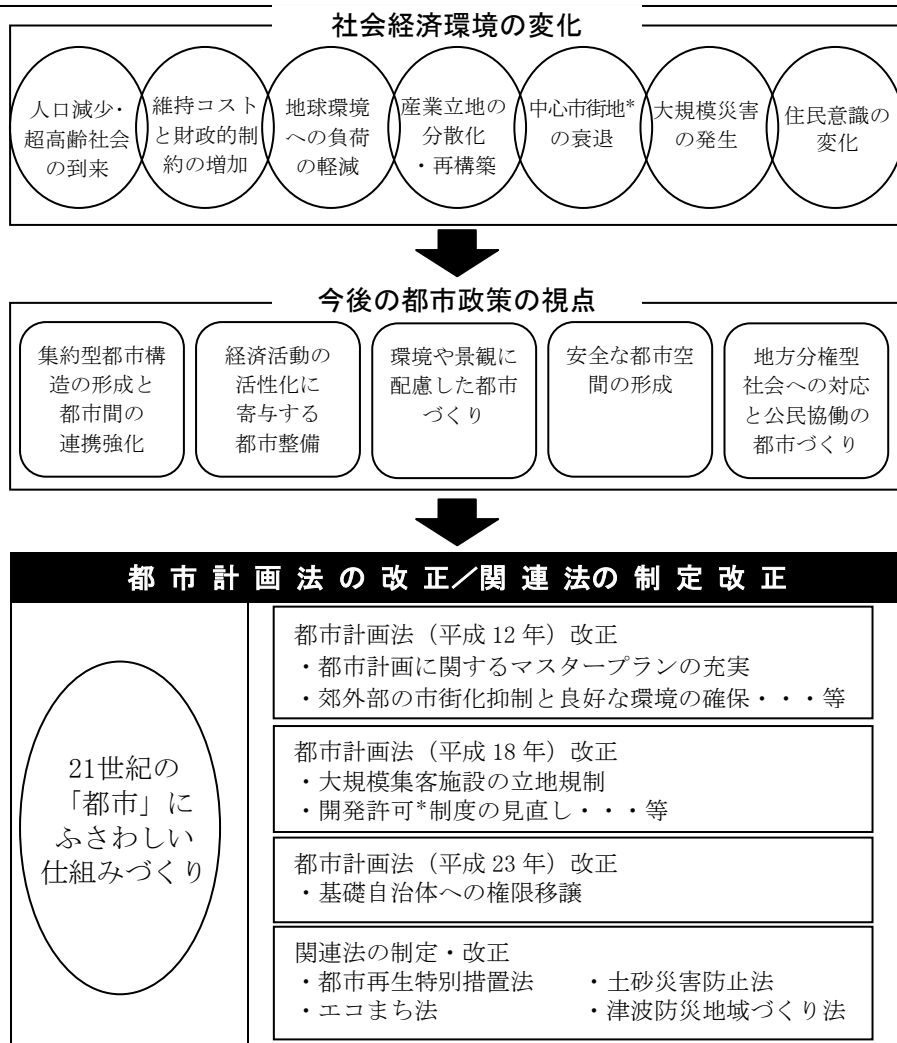
基本方針の概要

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。

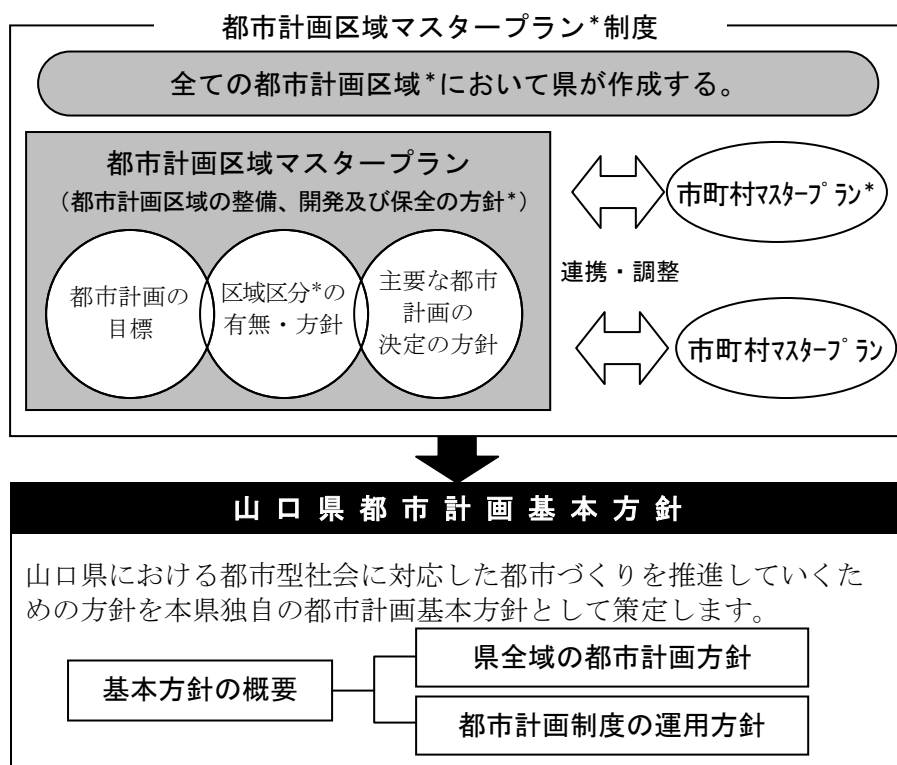


第 1 章 の 要 約

現在の社会情勢における 都市計画について



基本方針策定の目的



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

我が国においては、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。

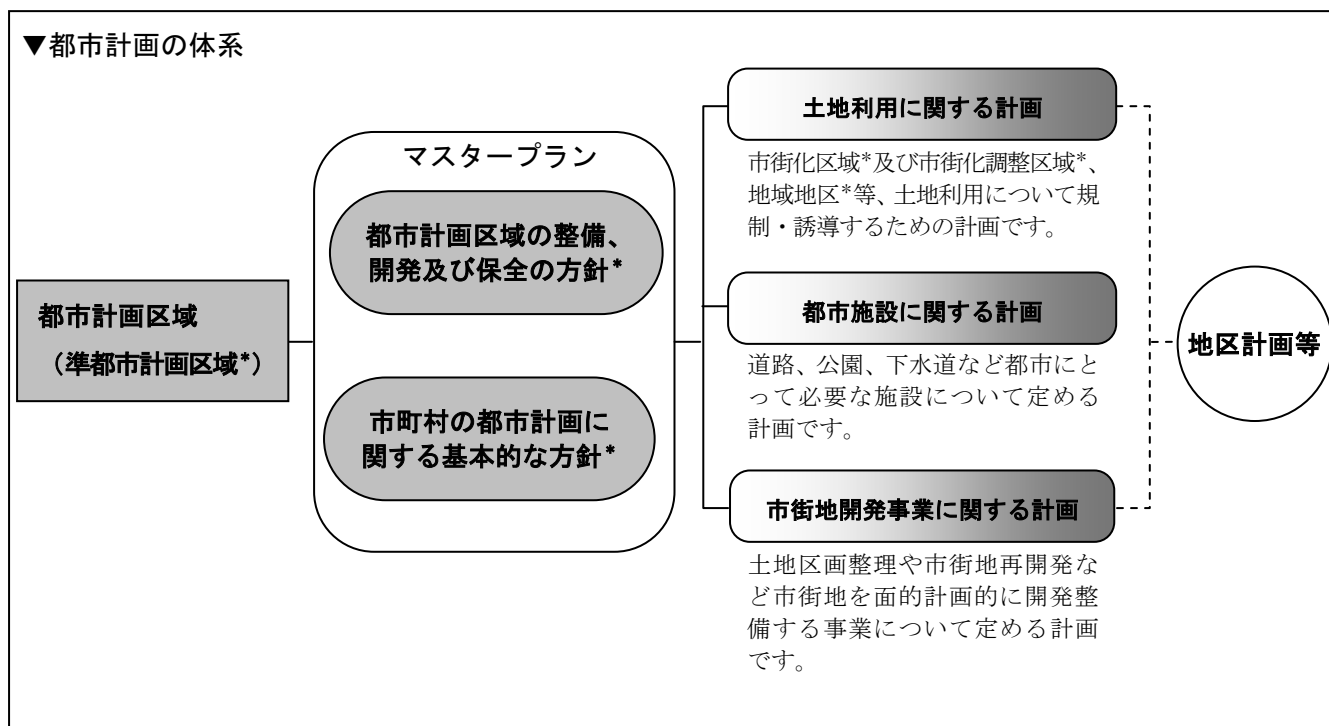
更に、高度成長期以降の安定成長期を経て、近年では、人口減少・超高齢社会が到来し、住民の住環境に関する意識の変化等とともに、都市機能*の拡散と都市中心部の空洞化、地球環境への対応等新たな都市問題が発生しています。

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（1919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。

▼都市計画の体系



(2) 21世紀型都市計画に向けて

① 都市を巡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45年が経過しました。この間も都市的生活と都市的活動を巡る社会経済環境は大きく変化してきました。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・拡大成長の時代から人口減少・超高齢社会の時代へ

我が国は、戦後から高度成長期にかけ人口が急速に増加し、農村部から都市部への急激な人口流入により、都市は拡大成長を続けました。しかし、今後は人口が一貫して減少することが見込まれており、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、年少人口や生産年齢人口が減少し、超高齢社会を迎えることとなり、女性や高齢者への就業機会の提供や社会参加しやすい環境整備を進めることも求められます。

■社会資本の維持更新コストの増加と財政的制約

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更に低下する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、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、地球温暖化の防止に向けた地球環境の保全が重要な政策課題となっています。特に、我が国における二酸化炭素排出量のうち、約5割が都市活動に由来しており、低炭素・循環型社会*の構築を図ることが重要な課題となっています。

■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*の進展等に伴い、立地上の制約がなくなりつつあります。

また、第2次産業の生産額が減少するとともに、製造業の海外生産比率の拡大に伴う生産拠点の移転や、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や空洞化が進み、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のインナースプロール*とでもいうべき問題や、高度成長期初めの郊外開発による住宅団地等を中心として、急速な高齢化や居住者の減少による空き家問題等の新たな都市問題も発生しています。

■大規模災害の発生

平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災は、マグニチュード 9.0 という日本での観測史上最大の地震であり、未曾有の被害をもたらしました。また、南海トラフ地震の 30 年以内の発生確率は 70%程度と予測されており、巨大地震によるリスクが高まっています、

また、平成 24 年 7 月の九州北部豪雨、広島市で多数の被害をもたらした平成 26 年 8 月豪雨に見られるように 1 時間 100 ミリ以上の豪雨が増加する等、気候変動による風水害・土砂災害等が頻発しています。

■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、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自治会等を単位とした地域コミュニティの衰退も顕著であり、地域の活力維持や防災・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に対応し、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5つの視点が位置付けられます。

■集約型都市構造の形成と都市間の連携強化

人口減少・高齢化の進行や地球温暖化などの環境問題、厳しい財政状況を考えると、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、個々の都市が特徴を活かしたまちづくりを行い、生活圏としてつながりを持った都市が都市機能*の一部を分担し合うなど、都市間の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、社会経済活動の大部分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。

■環境や景観に配慮した都市づくり

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排出量の削減や再生エネルギーの活用など、環境負荷の低い都市を形成するとともに、水や緑の空間を組みこんだ潤いのある環境を創出するなど、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は、都市は機能的に優れているだけでなく、美しく品格のある都市空間を有することが求められており、良好な都市景観形成を促進することが必要です。

■安全な都市空間の形成

東日本大震災の発生以降、巨大地震の発生が懸念されているとともに、近年、局地的な豪雨による水害や土砂災害が頻発しており、災害に強い都市づくりが求められています。

これらの自然災害の激甚化に対し、これまで進めてきた防災施設整備を継続しつつ、防災意識の向上や災害避難の円滑化に向けたソフト施策に取り組み、災害時における被害の最小化を図ることが必要です。

■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より国と地方の関係の抜本的な見直しが行われ、更に、平成 24 年 4 月の第 2 次一括法により、市町村が主体性をもって都市計画行政を推進するため、都市計画法に規定される決定権限の多くが都道府県から市町村に移譲されました。

このため、市町村自らが政策形成能力を高め、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。

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、公民が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です。

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・超高齢社会を本格的に迎える中、平成18年5月に、誰にとっても暮らしやすい環境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に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。

また、住民に最も近い立場にある市町村がより主体的にまちづくりに取り組むことができるよう、地方分権に係る第2次一括法に基づき、平成23年8月に都市計画法が改正され、都市計画決定権限の多くが県から市町村に移譲されました。

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	・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
既存市街地*の再整備の促進	・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	・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	・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	・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	・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	・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
都市計画手続の円滑化と広域調整手続の充実	・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	・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

<平成23年の法改正>

基礎自治体への権限移譲	・地域地区*や都市施設*に係る都市計画決定権限の多くが都道府県から市町村に移譲
-------------	---

④ 関連法の制定・改正

前回の都市計画基本方針の見直し以降、コンパクトなまちづくりの実現を目指す都市再生特別措置法の改正や都市の低炭素化の促進に関する法律の制定、大規模災害の被害の防止・軽減のための土砂災害防止法の改正、津波防災地域づくりに関する法律の制定など、近年、次々に関連法の整備が行われています。

名称	趣旨・概要
都市再生特別措置法 ・平成14年4月制定 ・平成26年6月最終改正	地方都市においては拡散した市街地で急激な人口減少が見込まれ、健康で快適な生活や持続可能な都市経営の確保が重要な課題となっていることから、都市全体の構造を見渡しなが、住宅及び医療、福祉、商業その他の居住に関連する施設の誘導と、それと連携した公共交通に関する施策を講じることにより、市町村によるコンパクトなまちづくりを促進することを目的としている。
都市の低炭素化の促進に関する法律 ・平成24年9月制定 ・平成26年6月最終改正	社会経済活動その他の活動に伴って発生するCO ₂ の相当部分が都市において発生していることを踏まえ、都市機能*の集約化や公共交通の利用促進などを総合的に進めることにより、都市の低炭素化の促進を図ることを目的としている。
土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 ・平成13年3月制定 ・平成26年11月最終改正	土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域について危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進することを目的としている。
津波防災地域づくりに関する法律 ・平成23年12月制定	東日本大震災の教訓を踏まえて、最大クラスの津波が発生した場合でも「何としても人命を守る」という考え方に基づき、ハード・ソフトの施策を柔軟に組み合わせて総動員させる「多重防御」の発想により、地域活性化の観点を含めた総合的な地域づくりの中で津波防災を推進することを目的としている。

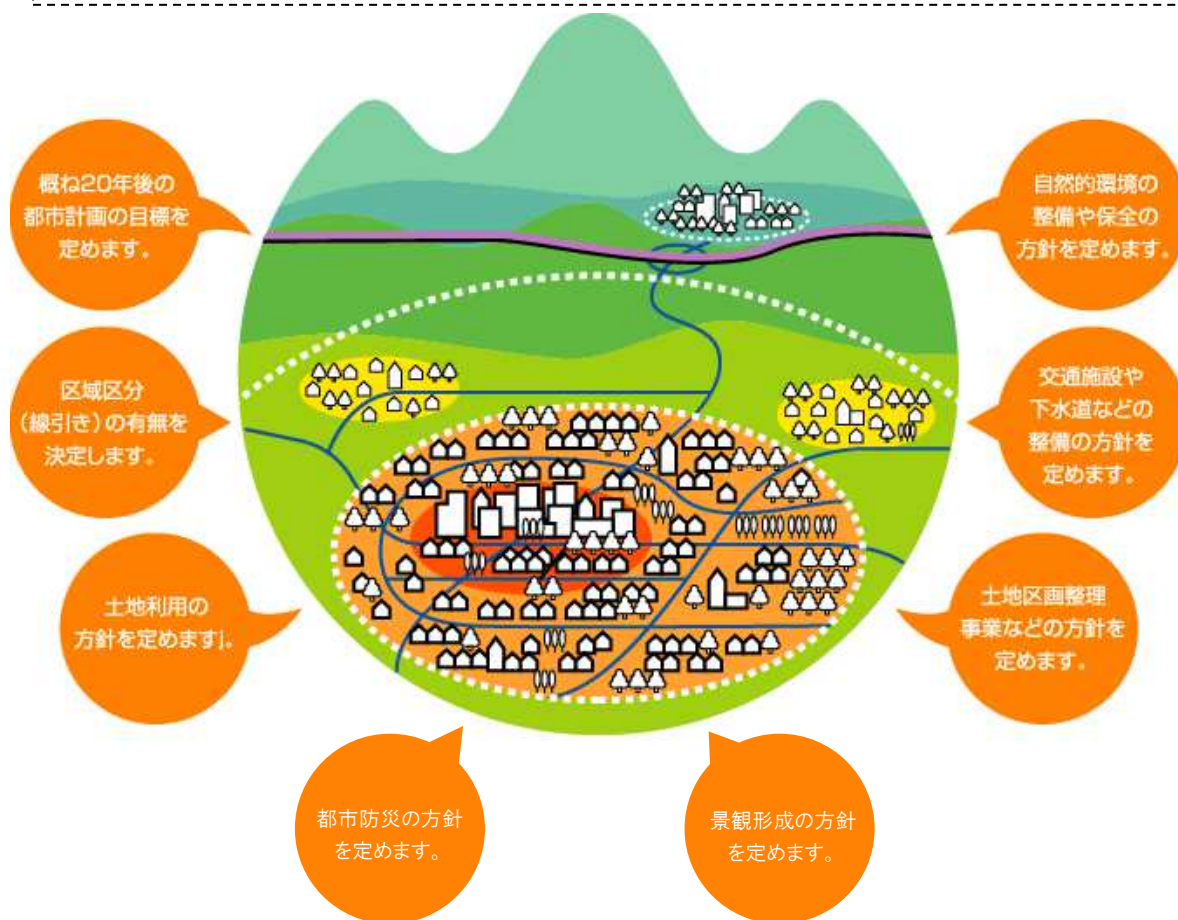
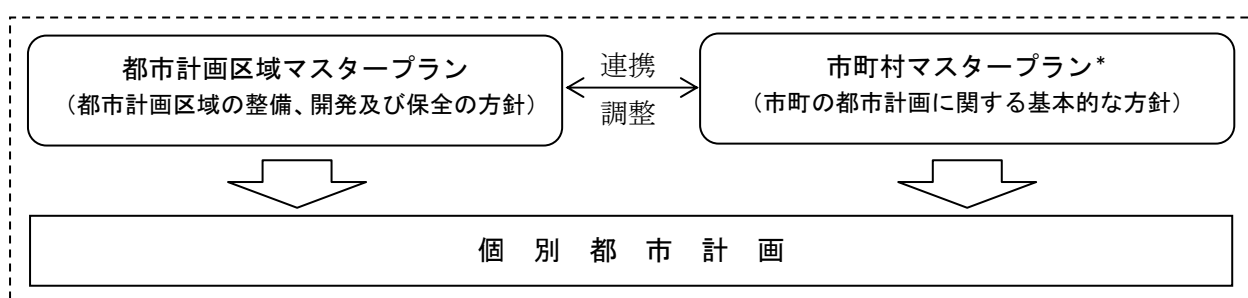
1-2. 基本方針策定の目的

(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では、それまで市街化区域*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*でのみ定めていた「整備、開発又は保全の方針」を、「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）として、全ての都市計画区域において定め、それに即して個別の都市計画を決定することにより、都市づくりに関する合意形成の促進を図ることとなりました。

このようなことから、県は、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、関係市町村と調整を図りながら都市計画区域マスタープランを策定する役割を担うこととなりました。



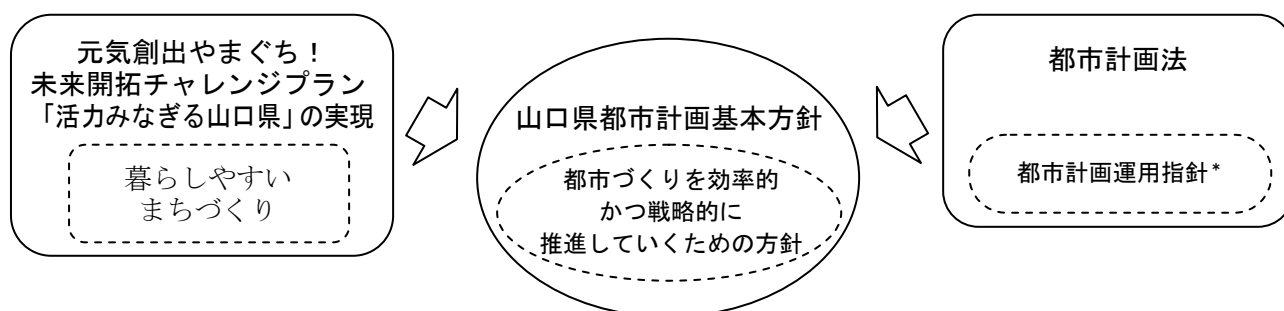
都市計画区域マスタープランの概要

■暮らしやすいまちづくりの推進

山口県では、県政運営の指針となる「元気創出やまぐち！未来開拓チャレンジプラン*」において、県づくりの基本目標として『活力みなぎる山口県』の実現を掲げ、重点政策のひとつに「暮らしやすいまちづくり推進プロジェクト」を設定しており、都市づくりの基本となる都市計画の領域においても、この指針に沿った適切な取組を進めることが求められています。

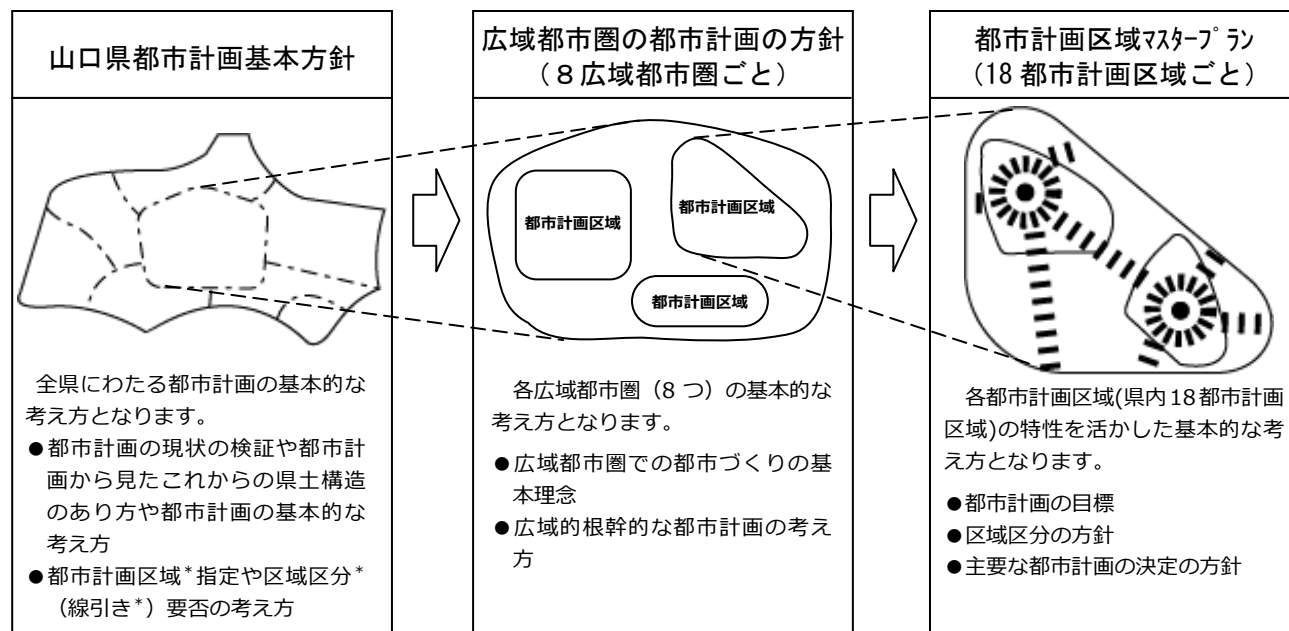
■山口県独自の都市計画基本方針の策定

このため、「暮らしやすいまちづくり」を効率的かつ戦略的に推進していくための全県的な都市計画、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付けるため、都市の広域的な位置付けを明らかにし、県内8つの広域都市圏(後述。P2-13参照)ごとに、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付ける、「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。



▲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運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を充実させるものとし、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、適宜見直しを図ることとします。

■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

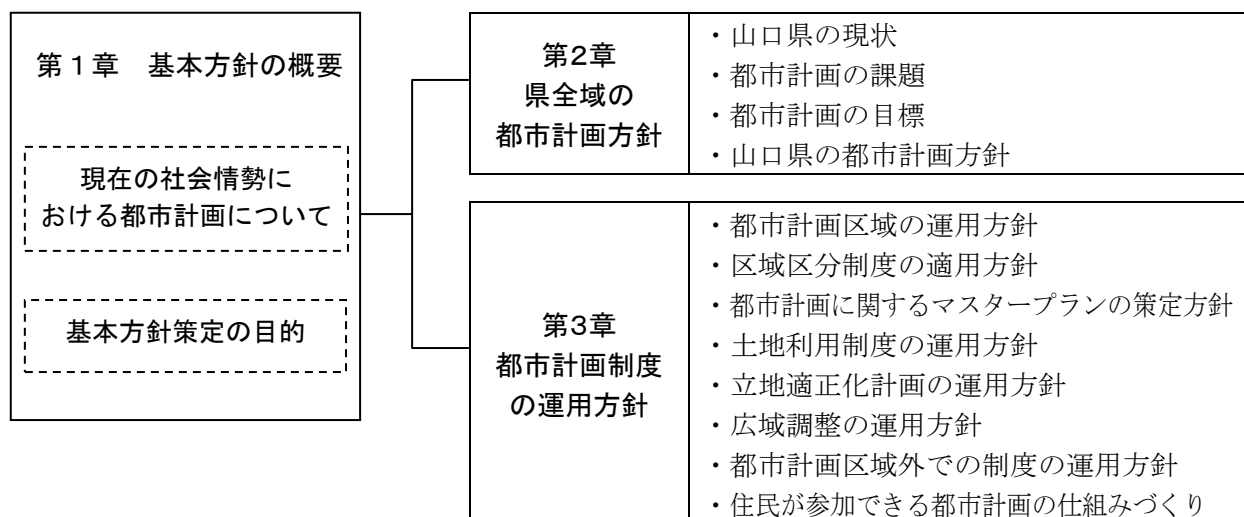
基本方針においては、まず、山口県における今後20年間を目標とした広域の都市計画方針を示す「県全域の都市計画方針」を定めます。

本県の県勢動向や現行都市計画法適用の約45年間の都市計画の歴史を検証しながら、これからの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

続いて、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*）の要否の考え方、新しい土地利用制度等の運用の考え方、更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。

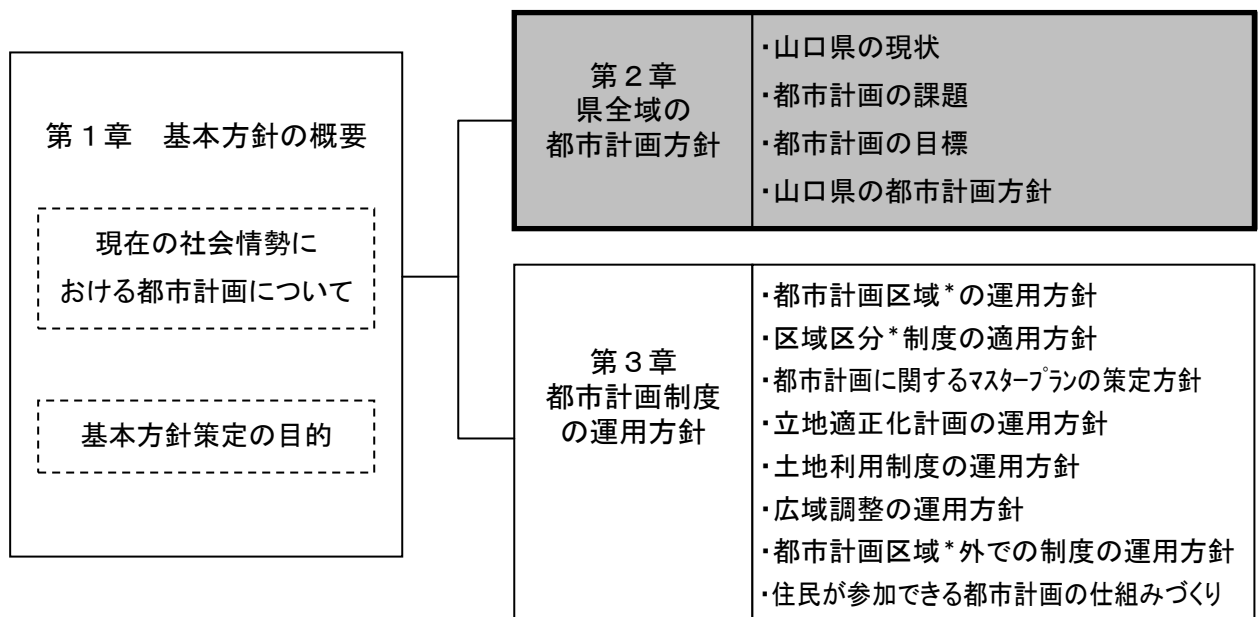


▲山口県都市計画基本方針の構成

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45年間の都市計画の歴史を検証しながら、これからの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、景観形成、都市防災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。

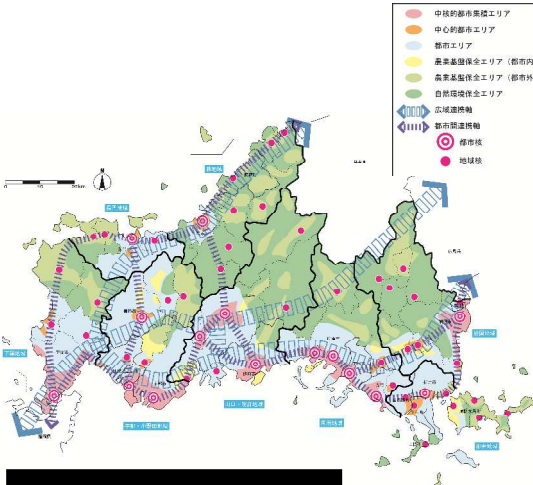


第 2 章 の 要 約

山口県の現状	<table><tr><th>山口県の特⽐性</th><th>県内の各都市の状況</th></tr><tr><td>◆減少が続く県人口 ◆全国や他県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</td><td>◆広域化する都市間交流 ◆工業活動の活発化 ◆県全域における従業者の減少</td></tr></table>	山口県の特⽐性	県内の各都市の状況	◆減少が続く県人口 ◆全国や他県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	◆広域化する都市間交流 ◆工業活動の活発化 ◆県全域における従業者の減少
	山口県の特⽐性	県内の各都市の状況			
◆減少が続く県人口 ◆全国や他県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	◆広域化する都市間交流 ◆工業活動の活発化 ◆県全域における従業者の減少				
	<table><tr><th colspan="2">山口県の都市計画の現状</th></tr><tr><td>◆18 都市計画区域*（人口の 91%） ◆ 4 区域で区域区分*（線引き*） ◆10 万都市 2 市が非線引き*</td><td>◆市街地の拡散と低密度化 ◆道路整備、下水道整備が低水準</td></tr></table>	山口県の都市計画の現状		◆18 都市計画区域*（人口の 91%） ◆ 4 区域で区域区分*（線引き*） ◆10 万都市 2 市が非線引き*	◆市街地の拡散と低密度化 ◆道路整備、下水道整備が低水準
山口県の都市計画の現状					
◆18 都市計画区域*（人口の 91%） ◆ 4 区域で区域区分*（線引き*） ◆10 万都市 2 市が非線引き*	◆市街地の拡散と低密度化 ◆道路整備、下水道整備が低水準				

都市計画の課題	人口減少・少⼦高齢化への対応	市街地の拡大と低密度化への対応
	都市災害への対応	多様性の喪失への対応
	分散型県域構造への対応	産業の衰退への対応
	住民ニーズへの対応	

都市計画の目標	<table><tr><th colspan="2">暮らしやすいまちづくり（4つの基本理念）</th></tr><tr><td colspan="2">◆豊かな郷土資源を未来に引き継ぐ、個性あふれる美しい都市づくり ◆ゆとりとにぎわいの都市生活を提⽐供する安心・安全な集約型の都市づくり ◆都市ごとの個性を活かし、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</td></tr></table>	暮らしやすいまちづくり（4つの基本理念）		◆豊かな郷土資源を未来に引き継ぐ、個性あふれる美しい都市づくり ◆ゆとりとにぎわいの都市生活を提⽐供する安心・安全な集約型の都市づくり ◆都市ごとの個性を活かし、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	
	暮らしやすいまちづくり（4つの基本理念）				
◆豊かな郷土資源を未来に引き継ぐ、個性あふれる美しい都市づくり ◆ゆとりとにぎわいの都市生活を提⽐供する安心・安全な集約型の都市づくり ◆都市ごとの個性を活かし、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	
	都市の構造方針 （集約型都市づくりの考⼑方）	
	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	
	景観形成の方針	
	自然的環境の整備・保全の方針	
都市防災の方針		

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が位置し、西側は関門海峡を隔てて福岡県、北側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。

更に、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佐波川などがあり、日本海側に阿武川などが流れています。

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

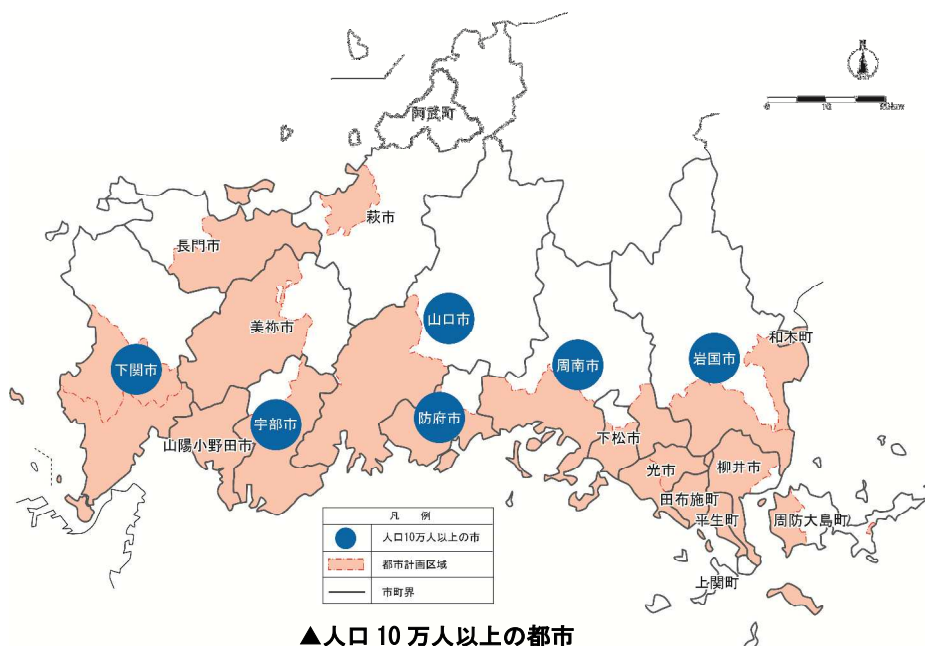
■恵まれた歴史・文化遺産

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。県下の各都市は、歴史の年輪に裏付けされた個性と魅力を有しており、まちなみ全体もしつとりと落ち着いた雰囲気醸し出しています。

■分散型の県域構造

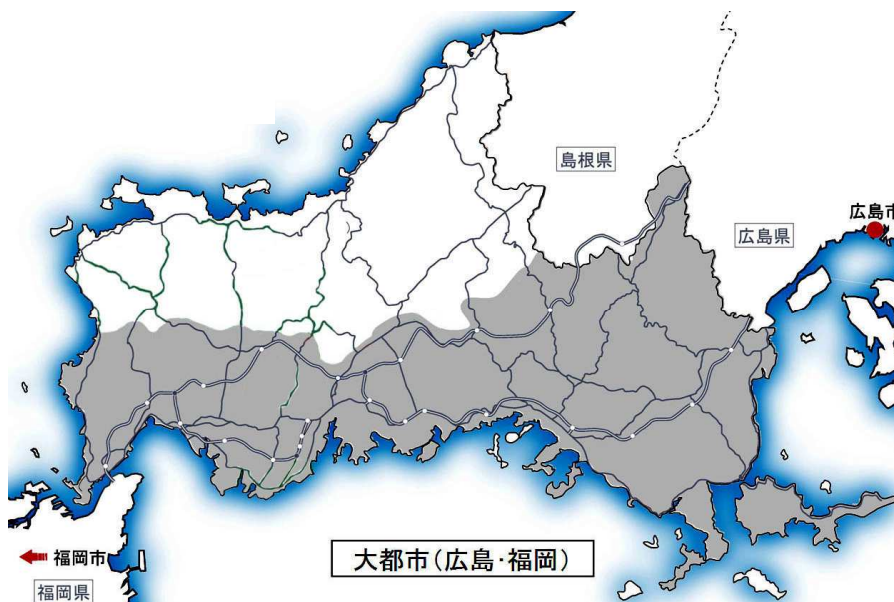
県内各都市の人口は、平成22年国勢調査によると、下関市が約28万1千人と最も多く、次いで山口市が約19万7千人、宇部市が約17万4千人、周南市が約14万9千人、岩国市が約14万4千人、防府市が約11万7千人となっています。

このように、県内には県域全体に対して求心力を有する都市はなく、複数の中小都市がそれぞれの特性を活かしながらまちづくりを推進する分散型の県域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す。



■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。県内の主要都市から福岡市又は広島市までの自動車移動は、ほぼ2時間以内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。

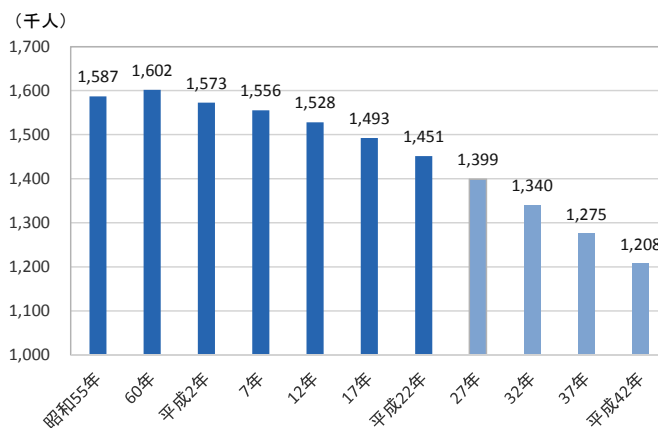


▲福岡市・広島市2時間圏(自動車)

■減少する県人口

本県の人口は、ピークとなった昭和60年(1985年)以降、一貫して減少し、平成22年の国勢調査では、約145万人となっています。

また、国立社会保障・人口問題研究所の推計(平成25年3月推計)では、山口県の平成42年(2030年)における人口は約121万人と予測されています。



▲山口県の人口推計

(H27以降は推計人口(国立社会保障・人口問題研究所平成25年3月推計による))

■局地的豪雨などによる自然災害の頻発

本県の瀬戸内海沿岸域は、入り江の多い南向きの海岸で、台風時に高潮の影響を受けやすい地勢的な特徴があり、平成11年の台風18号など、過去、たびたび甚大な高潮被害が発生しています。

また、近年では平成21年7月の防府市での土石流災害、平成22年7月の山陽小野田市での河川氾濫、平成25年7月の萩市、山口市での河川氾濫、平成26年8月の岩国市、和木町での土砂災害など、県内各地で相次いで記録的雨量が観測され、都市部でも水害や土砂災害などによって甚大な被害が発生しています。

▼山口県の自然災害による被害状況

	人的被害(人)		建物被害(棟)					り災 世帯数 (世帯)	り災 者数 (人)	被害 総額 (百万円)	県内の主な災害
	死者	行方不明 者	全壊	半壊	一部 破損	床上 浸水	床下 浸水				
平成16年	26	3	42	532	17,767	105	1,088	698	1,594	25,329	台風が8回通過
平成17年	5	0	6	332	68	842	1,921	1,329	3,039	15,775	7月梅雨前線による大雨により柳井市 で河川氾濫 9月台風14号
平成18年	1	0	2	5	184	0	40	8	20	5,924	
平成19年	0	0	0	1	2	1	26	1	2	254	
平成20年	0	0	0	0	1	0	22	0	0	539	
平成21年	22	0	33	77	51	700	3,912	897	2,148	18,901	7月中国・九州北部豪雨により防府市 で土石流災害
平成22年	0	0	3	35	27	608	995	657	1,555	13,972	7月梅雨前線豪雨により山陽小野田 市で河川氾濫
平成23年	2	0	0	2	171	18	702	20	43	1,604	6月梅雨前線 8月下関で強風発生
平成24年	0	0	0	0	0	5	17	1	1	1,021	7月九州北部豪雨
平成25年	3	1	32	515	14	154	1,146	720	1,589	20,211	7月島根県と山口県の大雨により、萩 市、山口市で河川氾濫

(注)「自然災害」: 暴風、豪雨、高潮、地震、津波、火山噴火、その他異常な自然現象により生じた被害。

資料: 消防白書

(2) 山口県の特徴 ―他県との比較から見える山口県の実態―

※瀬戸内5県（山口県、広島県、岡山県、愛媛県、香川県）及び北部九州3県（福岡県、佐賀県、大分県）で比較

① 人口構造からみる山口県

■減少が続く県人口

瀬戸内5県及び北部九州3県の昭和60年（1985年）から平成22年にかけての人口推移を比較すると、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、中でも山口県の減少率は最大となっています。

■全国や他県を上回る高齢化の進行

山口県は、昭和60年には13.3%であった高齢化率が、平成22年には28.0%と、既に4人に1人は高齢者という超高齢社会を迎えており、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、高齢化が進んでいます。

▼人口動向と高齢化

	全国			瀬戸内5県								
	人口	対S60年比	高齢化率	人口	対S60年比	高齢化率	人口	対S60年比	高齢化率	人口	対S60年比	高齢化率
S60	121,048,923	1.00	10.3%	1,601,627	1.00	13.3%	2,819,200	1.00	11.5%			
H2	123,611,167	1.02	12.0%	1,572,616	0.98	15.9%	2,849,847	1.01	13.4%			
H7	125,570,246	1.04	14.5%	1,555,543	0.97	19.0%	2,881,748	1.02	15.8%			
H12	126,925,843	1.05	17.3%	1,527,964	0.95	22.2%	2,878,915	1.02	18.5%			
H17	127,767,994	1.06	20.1%	1,492,606	0.93	25.0%	2,876,642	1.02	20.9%			
H22	128,057,352	1.06	23.0%	1,451,338	0.91	28.0%	2,860,750	1.01	23.9%			

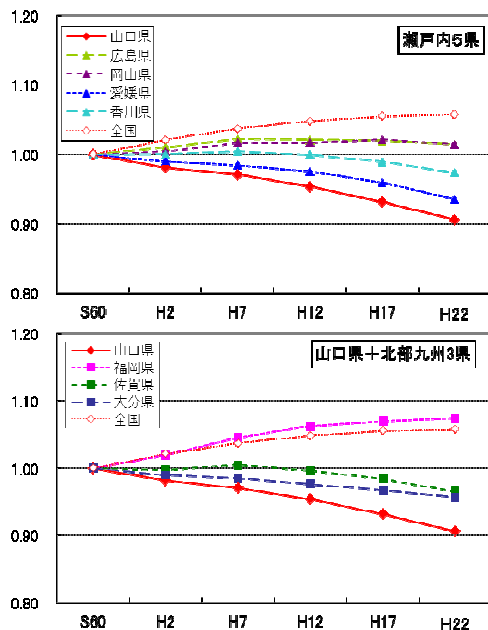
	岡山県			愛媛県			香川県		
	人口	対S60年比	高齢化率	人口	対S60年比	高齢化率	人口	対S60年比	高齢化率
S60	1,916,906	1.00	13.0%	1,529,983	1.00	12.9%	1,022,569	1.00	13.3%
H2	1,925,877	1.00	14.8%	1,515,025	0.99	15.4%	1,023,412	1.00	15.4%
H7	1,950,750	1.02	17.4%	1,506,700	0.98	18.5%	1,027,006	1.00	18.2%
H12	1,950,828	1.02	20.2%	1,493,092	0.98	21.4%	1,022,890	1.00	20.9%
H17	1,957,264	1.02	22.4%	1,467,815	0.96	24.0%	1,012,400	0.99	23.3%
H22	1,945,276	1.01	25.1%	1,431,493	0.94	26.6%	995,842	0.97	25.8%

	福岡県			佐賀県			大分県		
	人口	対S60年比	高齢化率	人口	対S60年比	高齢化率	人口	対S60年比	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%
H22	5,071,968	1.07	22.3%	849,788	0.97	24.6%	1,196,529	0.96	26.6%

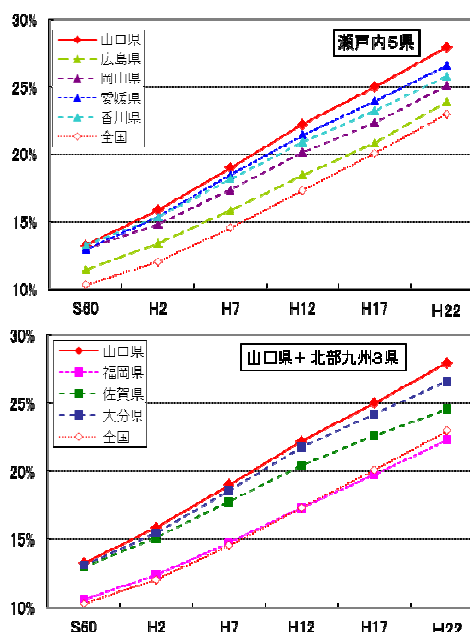
※対60年比とは、S60人口に対する比率

資料：国勢調査（S60～H22）

▼人口増減（S60=1.0）



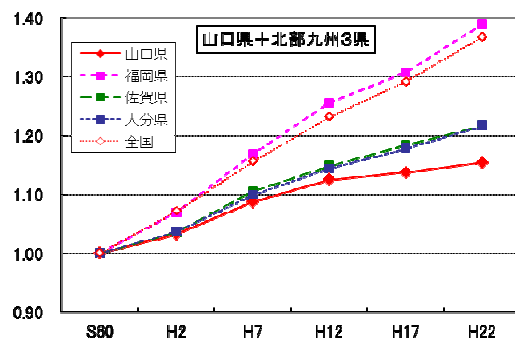
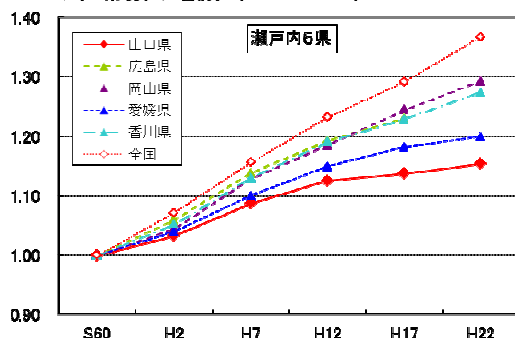
▼高齢化の動向



■世帯数の増加が鈍化

山口県では、人口が減少する中でも世帯数は増加しており、平成22年には59.7万世帯となっています。しかし、その伸び率は他県に比べると低く、平成12～22年にかけて世帯数はほぼ横ばい状態となっています。

▼世帯数の増減（S60=1.0）



■人口10～30万人の都市が分散する県域構造

山口県と人口規模に近い4県（岡山県、愛媛県、香川県、大分県）の人口上位5都市を比較すると、山口県を除く4県では県内人口の30%を超える中心的な都市があるのに対し、山口県では下関市が19.4%、次いで山口市が13.5%と圧倒的な中心性を持つ都市はなく、代わりに人口10～30万人の都市が分散し、県内各広域圏の中心的な都市として存在しています。

■人口上位都市での人口減少と高い高齢化率

県庁所在都市である山口市は、県内2番目の人口規模を抱えるものの、人口は減少傾向にあり、高齢化率は全国（23.0%）とほぼ同じです。

県内最大の人口規模を誇る下関市をはじめ宇部市、周南市、岩国市でも人口が減少傾向にあるとともに、高齢化率は全国より高くなっています。

▼市町村における人口規模上位5都市における人口比較

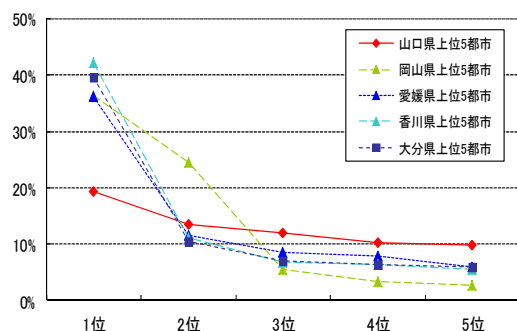
（福岡県・広島県・佐賀県を除く）

山口県						
市町村名	人口(国勢調査)		増減率	H22人口	高齢化率	
	H17	H22	H17-H22	県内シェア	H22	H17-22増減
下関市	290,693	280,947	▲ 3.4	19.4%	28.0%	2.4
山口市	199,297	196,628	▲ 1.3	13.5%	23.8%	2.1
宇部市	178,955	173,772	▲ 2.9	12.0%	26.0%	2.9
周南市	152,387	149,487	▲ 1.9	10.3%	25.4%	2.5
岩国市	149,702	143,857	▲ 3.9	9.9%	29.2%	3.1
岡山県						
市町村名	人口(国勢調査)		増減率	H22人口	高齢化率	
	H17	H22	H17-H22	県内シェア	H22	H17-22増減
岡山市	696,172	709,584	▲ 1.9	36.5%	21.5%	2.5
倉敷市	469,377	475,513	▲ 1.3	24.4%	22.6%	3.4
津山市	110,569	106,788	▲ 3.4	5.5%	25.7%	2.2
玉野市	67,047	64,588	▲ 3.7	3.3%	29.7%	4.4
笠岡市	57,272	54,225	▲ 5.3	2.8%	31.0%	2.8
愛媛県						
市町村名	人口(国勢調査)		増減率	H22人口	高齢化率	
	H17	H22	H17-H22	県内シェア	H22	H17-22増減
松山市	514,937	517,231	0.4	36.1%	22.0%	2.9
今治市	173,983	166,532	▲ 4.3	11.6%	28.7%	6.7
新居浜市	123,952	121,735	▲ 1.8	8.5%	27.0%	2.6
西条市	113,371	112,091	▲ 1.1	7.8%	26.9%	1.9
宇和島市	89,444	84,210	▲ 5.9	5.9%	31.3%	2.7
香川県						
市町村名	人口(国勢調査)		増減率	H22人口	高齢化率	
	H17	H22	H17-H22	県内シェア	H22	H17-22増減
高松市	418,125	419,429	0.3	42.1%	23.0%	2.8
丸亀市	110,085	110,473	0.4	11.1%	23.3%	2.3
三豊市	71,180	68,512	▲ 3.7	6.9%	30.1%	2.0
観音寺市	65,226	62,690	▲ 3.9	6.3%	29.1%	3.2
坂出市	57,266	55,621	▲ 2.9	5.6%	29.1%	2.8
大分県						
市町村名	人口(国勢調査)		増減率	H22人口	高齢化率	
	H17	H22	H17-H22	県内シェア	H22	H17-22増減
大分市	462,317	474,094	2.5	39.6%	20.4%	2.7
別府市	126,959	125,385	▲ 1.2	10.5%	27.8%	2.8
中津市	84,368	84,312	▲ 0.1	7.0%	25.5%	4.1
佐伯市	80,297	76,951	▲ 4.2	6.4%	32.4%	7.0
日田市	74,165	70,940	▲ 4.3	5.9%	29.0%	4.1

(注)人口はH22時点の構成市町で組替

県庁所在都市

▼上位5都市の各県内における人口シェア



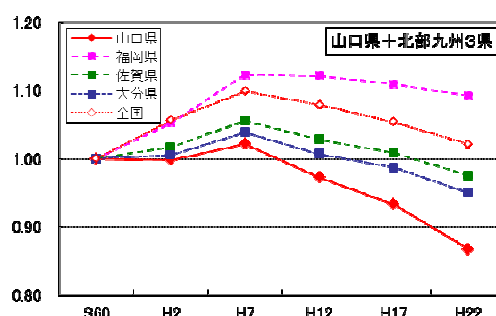
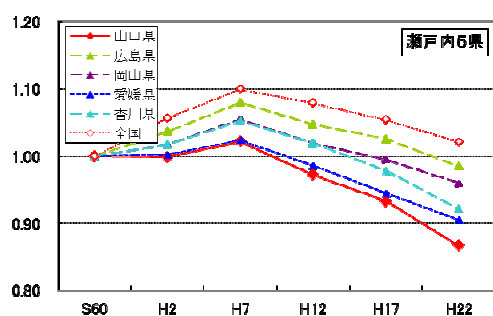
② 産業構造からみる山口県

■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年の約78万人をピークに著しく減少し、平成22年には、全国では就業人口が昭和60年（1985年）とほぼ同数となっているのに対し、山口県では昭和60年を大きく下回る約67万人となり、県全体の人口の45.9%となっています。

産業別の構成比に見られる本県の特徴は、1次・2次産業比率の高さにありますが、1次・2次産業が縮小し、3次産業が拡大する傾向は、全国と同様となっています。

▼就業人口の動向（S60=1.0）



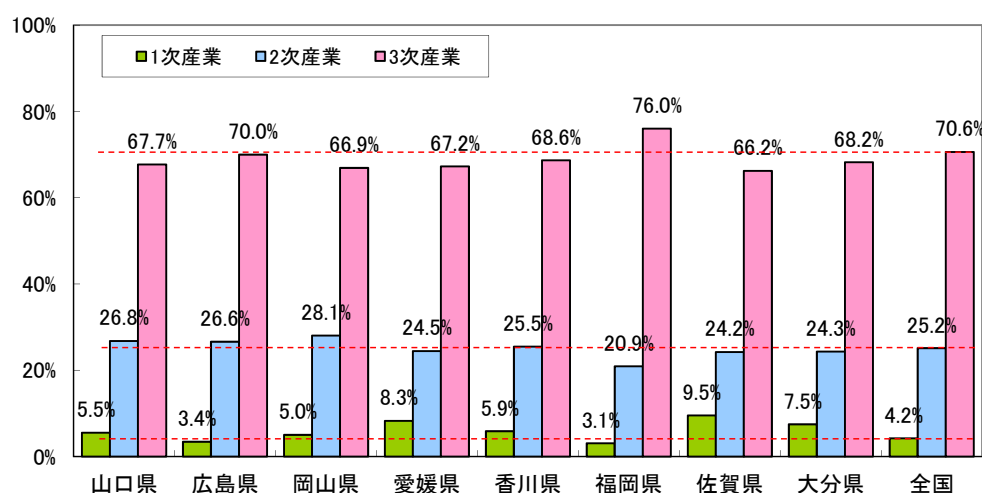
▼就業者数の推移

山口県					
	就業者数	人口シェア	産業別構成比		
			1次	2次	3次
S60	767,544	47.9%	12.9%	30.1%	56.9%
H2	766,513	48.7%	10.2%	31.1%	58.5%
H7	784,540	50.4%	8.8%	31.1%	59.9%
H12	746,404	48.8%	7.2%	29.7%	62.6%
H17	716,331	48.0%	6.8%	26.9%	65.3%
H22	665,489	45.9%	5.5%	26.8%	67.7%

全国					
	就業者数	人口シェア	産業別構成比		
			1次	2次	3次
S60	58,357,232	48.2%	9.3%	33.1%	57.3%
H2	61,681,642	49.9%	7.1%	33.3%	59.0%
H7	64,141,544	51.1%	6.0%	31.6%	61.8%
H12	62,977,960	49.6%	5.0%	29.5%	64.3%
H17	61,505,973	48.1%	4.8%	26.1%	67.2%
H22	59,611,311	46.6%	4.2%	25.2%	70.6%

※人口シェア：総人口に対する就業者の比率
（資料：国勢調査）

▼産業別の就業人口構成比（H22）



■流出型の就業構造

山口県における従業人口は、就業人口と同様に、平成7年をピークに著しく減少し、平成22年には、平成2年の従業者数の約87%となる約66万人まで減少し、他県と比べても減少幅は大きくなっています。

就従比では、1.00を下回る0.99と、流出型の就業構造となっており、他県と比較してみると、平成7年まで就従比が1.00を下回っていた岡山県や佐賀県が平成12年以降1.00に近づいているのに対し、山口県は一貫して1.00を下回り、流出型の構造となっています。

一方、山口県の隣接県である広島県では、就従比が1.01と流入型の就業構造となっており、山口県東部からの流出など、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	対H2年比	人口	対H2年比		人口	対H2年比	人口	対H2年比	
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
H22	665,489	0.87	660,225	0.87	0.99	1,343,318	0.95	1,352,425	0.95	1.01

	瀬戸内5県									
	岡山県					愛媛県				
	就業者数		従業者数		従／就	就業者数		従業者数		従／就
	人口	対H2年比	人口	対H2年比		人口	対H2年比	人口	対H2年比	
H2	953,445	1.00	947,149	1.00	0.99	721,181	1.00	723,184	1.00	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
H22	900,116	0.94	895,756	0.95	1.00	651,605	0.90	653,247	0.90	1.00

	瀬戸内5県				
	香川県				
	就業者数		従業者数		従／就
	人口	対H2年比	人口	対H2年比	
H2	510,143	1.00	510,793	1.00	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
H22	462,418	0.91	464,685	0.91	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	対H2年比	人口	対H2年比		人口	対H2年比	人口	対H2年比	
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
H22	2,262,722	1.04	2,264,555	1.03	1.00	409,277	0.96	413,644	0.99	1.01

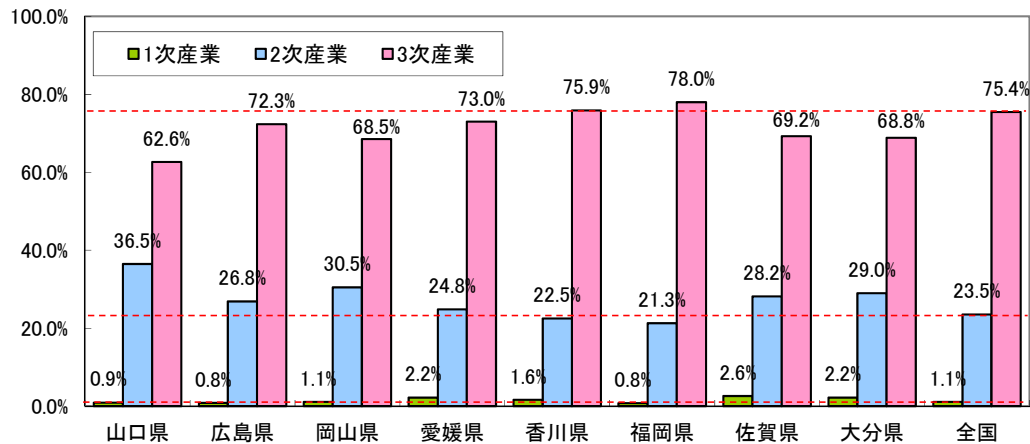
	北部九州3県				
	大分県				
	就業者数		従業者数		従／就
	人口	対H2年比	人口	対H2年比	
H2	582,392	1.00	580,734	1.00	1.00
H7	601,852	1.03	600,719	1.03	1.00
H12	583,294	1.00	583,148	1.00	1.00
H17	571,645	0.98	572,083	0.99	1.00
H22	550,451	0.95	550,330	0.95	1.00

※対H2年比とは、H2年に対する比率
(資料:国勢調査)

■ 2次産業の比率が高い産業構造

経済活動別県内総生産をみると、福岡県や香川県では3次産業の比率が高くなっているのに対し、山口県や広島県、岡山県、愛媛県、佐賀県、大分県では、2次産業の比率が高く、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。また、他県においては、第3次産業が拡大傾向にある中、山口県は横ばいとなっています。

▼経済活動別県内総生産の推移と他県比較



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%
H22	52,441	1.1%	1,159,700	23.5%	3,723,922	75.4%
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%
H22	1,372	0.8%	38,151	21.3%	139,890	78.0%
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%
H22	742	2.6%	8,032	28.2%	19,741	69.2%
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%
H22	916	2.2%	12,244	29.0%	29,059	68.8%

(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

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%
H22	513	0.9%	20,881	36.5%	35,854	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%
H22	892	0.8%	29,062	26.8%	78,294	72.3%
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%
H22	741	1.1%	21,357	30.5%	48,035	68.5%
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%
H22	1,049	2.2%	12,080	24.8%	35,535	73.0%
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%
H22	580	1.6%	8,017	22.5%	27,036	75.9%

■製造品出荷額等のシェアが拡大

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。本県の製造品出荷額等は、平成2年～平成12年にかけて全国と同様に減少傾向にありましたが、平成12年以降は、全国が減少傾向にある中、本県では急激に増加し、全国シェアも拡大する傾向がみられます。

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)

	全国				瀬戸内5県							
	製造品 出荷額等	対S60 年比	就業者当り 出荷額	全国 シェア	製造品 出荷額等	対S60 年比	就業者当り 出荷額	全国 シェア	製造品 出荷額等	対S60 年比	就業者当り 出荷額	全国 シェア
S60	2,653,206	1.00	4.55	-	47,902	1.00	6.24	1.8%	69,616	1.00	5.10	2.6%
H2	3,233,726	1.22	5.24	-	49,625	1.04	6.47	1.5%	89,314	1.28	6.32	2.8%
H7	3,060,296	1.15	4.77	-	48,967	1.02	6.24	1.6%	77,162	1.11	5.24	2.5%
H12	3,004,776	1.13	4.77	-	48,380	1.01	6.48	1.6%	72,177	1.04	5.05	2.4%
H17	2,958,003	1.11	4.81	-	60,250	1.26	8.41	2.0%	77,866	1.12	5.57	2.6%
H22	2,891,077	1.09	4.85	-	63,487	1.33	9.54	2.2%	87,325	1.25	6.50	3.0%

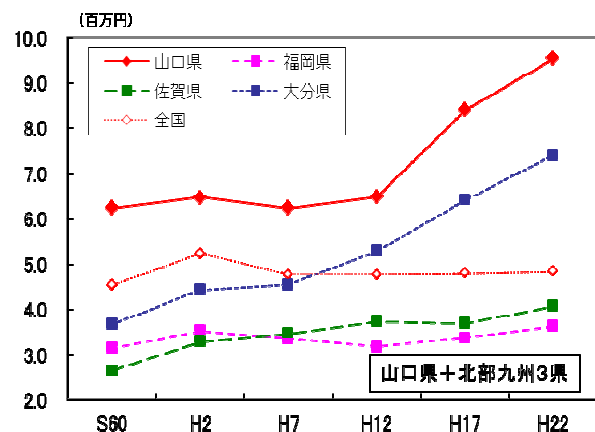
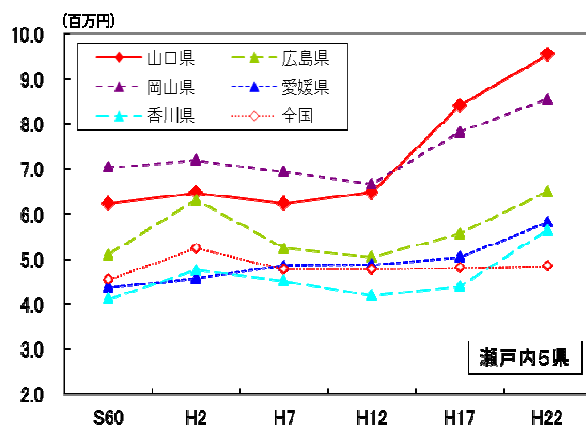
	瀬戸内5県											
	岡山県				愛媛県				香川県			
	製造品 出荷額等	対S60 年比	就業者当り 出荷額	全国 シェア	製造品 出荷額等	対S60 年比	就業者当り 出荷額	全国 シェア	製造品 出荷額等	対S60 年比	就業者当り 出荷額	全国 シェア
S60	66,018	1.00	7.04	2.5%	31,536	1.00	4.38	1.2%	20,636	1.00	4.11	0.8%
H2	68,683	1.04	7.20	2.1%	33,069	1.05	4.59	1.0%	24,260	1.18	4.76	0.8%
H7	68,634	1.04	6.94	2.2%	35,807	1.14	4.86	1.2%	23,872	1.16	4.52	0.8%
H12	63,695	0.96	6.67	2.1%	34,671	1.10	4.89	1.2%	21,459	1.04	4.20	0.7%
H17	72,956	1.11	7.82	2.5%	34,352	1.09	5.05	1.2%	21,600	1.05	4.40	0.7%
H22	77,006	1.17	8.56	2.7%	37,924	1.20	5.82	1.3%	26,144	1.27	5.65	0.9%

	北部九州3県											
	福岡県				佐賀県				大分県			
	製造品 出荷額等	対S60 年比	就業者当り 出荷額	全国 シェア	製造品 出荷額等	対S60 年比	就業者当り 出荷額	全国 シェア	製造品 出荷額等	対S60 年比	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%
H22	82,076	1.26	3.63	2.8%	16,670	1.50	4.07	0.6%	40,791	1.92	7.41	1.4%

※対S60年比とは、S60年製造品出荷額等に対する比率

(資料:工業統計調査、国勢調査)

▼就業者当たりの製造品出荷額等の推移と他県比較



■減少が続く商業年間販売額とシェアの低迷

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、全国シェアも低迷しています。また、対昭和60年（1985年）比は、比較対象県の中で唯一1.00を下回っています。

また、人口当たりの年間販売額は、全国や福岡県、広島県の半分程度となっています。

▼商業販売額の推移と他県比較

（販売額：十億円、人口当たり販売額：百万円）

	全国				瀬戸内5県							
	年間販売額	対S60 年比	人口あたり 年間販売額	全国 シェア	年間販売額	対S60 年比	人口あたり 年間販売額	全国 シェア	年間販売額	対S60 年比	人口あたり 年間販売額	全国 シェア
S60	529,470	1.00	4.37	-	3,993	1.00	2.49	0.8%	11,439	1.00	4.06	2.2%
S63	561,324	1.06	4.64	-	4,247	1.06	2.65	0.8%	12,336	1.08	4.38	2.2%
H3	713,803	1.35	5.77	-	4,878	1.22	3.10	0.7%	16,768	1.47	5.88	2.3%
H6	657,642	1.24	5.32	-	4,207	1.05	2.67	0.6%	14,851	1.30	5.21	2.3%
H9	627,556	1.19	5.00	-	4,192	1.05	2.69	0.7%	14,432	1.26	5.01	2.3%
H11	639,285	1.21	5.09	-	4,302	1.08	2.77	0.7%	14,240	1.24	4.94	2.2%
H14	548,464	1.04	4.32	-	3,595	0.90	2.35	0.7%	12,568	1.10	4.37	2.3%
H16	538,776	1.02	4.24	-	3,557	0.89	2.33	0.7%	11,993	1.05	4.17	2.2%
H19	548,237	1.04	4.32	-	3,549	0.89	2.32	0.6%	11,868	1.04	4.12	2.2%

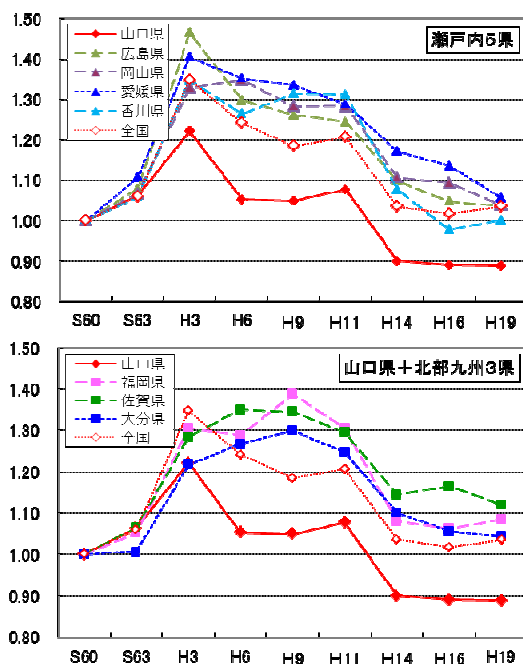
	瀬戸内5県								香川県			
	岡山県				愛媛県				年間販売額	対S60 年比	人口あたり 年間販売額	全国 シェア
S60	4,986	1.00	2.60	0.9%	3,347	1.00	2.19	0.6%	3,975	1.00	3.89	0.8%
S63	5,324	1.07	2.78	0.9%	3,707	1.11	2.42	0.7%	4,210	1.06	4.12	0.8%
H3	6,629	1.33	3.44	0.9%	4,701	1.40	3.10	0.7%	5,359	1.35	5.24	0.8%
H6	6,726	1.35	3.49	1.0%	4,525	1.35	2.99	0.7%	5,026	1.26	4.91	0.8%
H9	6,395	1.28	3.28	1.0%	4,471	1.34	2.97	0.7%	5,225	1.31	5.09	0.8%
H11	6,402	1.28	3.28	1.0%	4,309	1.29	2.86	0.7%	5,217	1.31	5.08	0.8%
H14	5,519	1.11	2.83	1.0%	3,923	1.17	2.63	0.7%	4,282	1.08	4.19	0.8%
H16	5,452	1.09	2.79	1.0%	3,804	1.14	2.55	0.7%	3,890	0.98	3.80	0.7%
H19	5,182	1.04	2.66	0.9%	3,537	1.06	2.37	0.6%	3,981	1.00	3.89	0.7%

	北部九州3県								大分県			
	福岡県				佐賀県				年間販売額	対S60 年比	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%
H19	22,126	1.08	4.41	4.0%	1,836	1.12	2.09	0.3%	2,557	1.04	2.09	0.5%

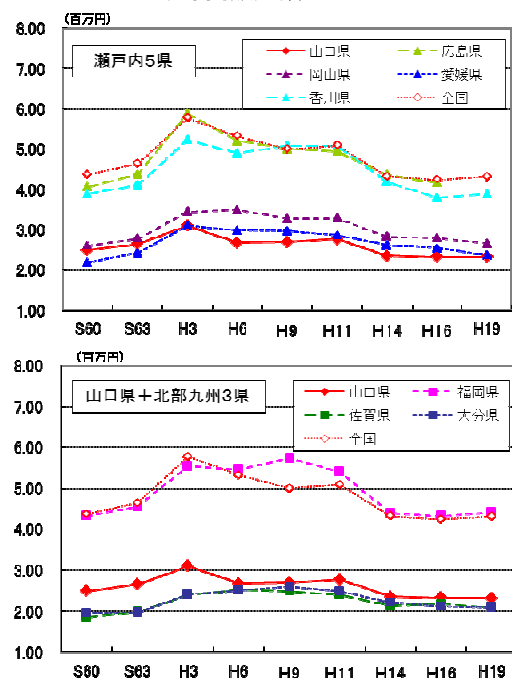
※人口の年次は、商業統計の年次時点での直近の国勢調査の人口による

（資料：商業統計調査）

▼商業販売額の増減（S60=1.0）



▼人口当たり年間販売額



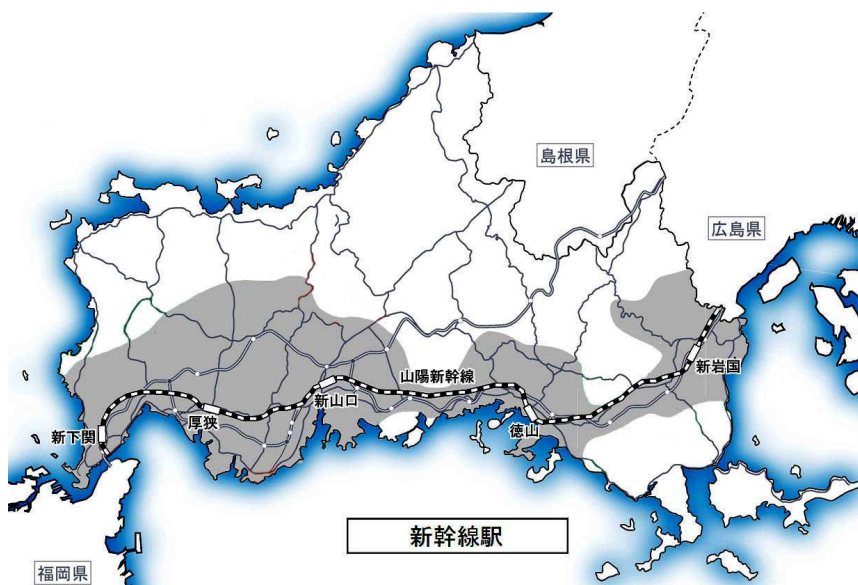
(3) 山口県内の都市の特徴 ～広域都市圏の形成と都市間の比較～

① 広域都市圏の形成

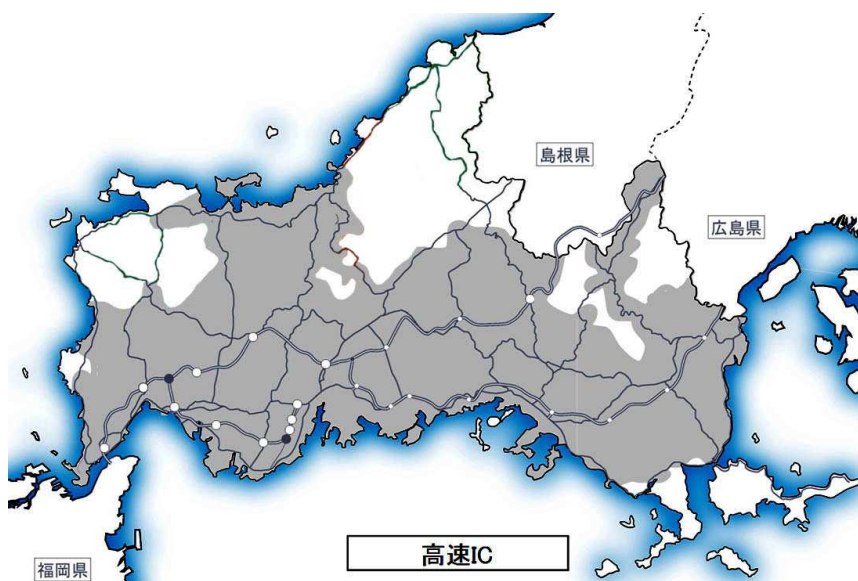
■広域化する都市間交流

都市が分散する県域構造となっている本県においては、高度経済成長期以降、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貫き、県内に5つの新幹線駅が設置されています。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が進むとともに、中心都市や高速交通拠点(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

■広域都市圏の位置付け

本県では、日常の生活行動や土地利用の実態等を踏まえ、8つの広域都市圏を設定しています。また、「平成の大合併」により、合併前の56市町村が平成25年度末時点では19市町（13市6町）となるなど、日常生活圏の広域化に対応した新しい市町の枠組みが形成されています。

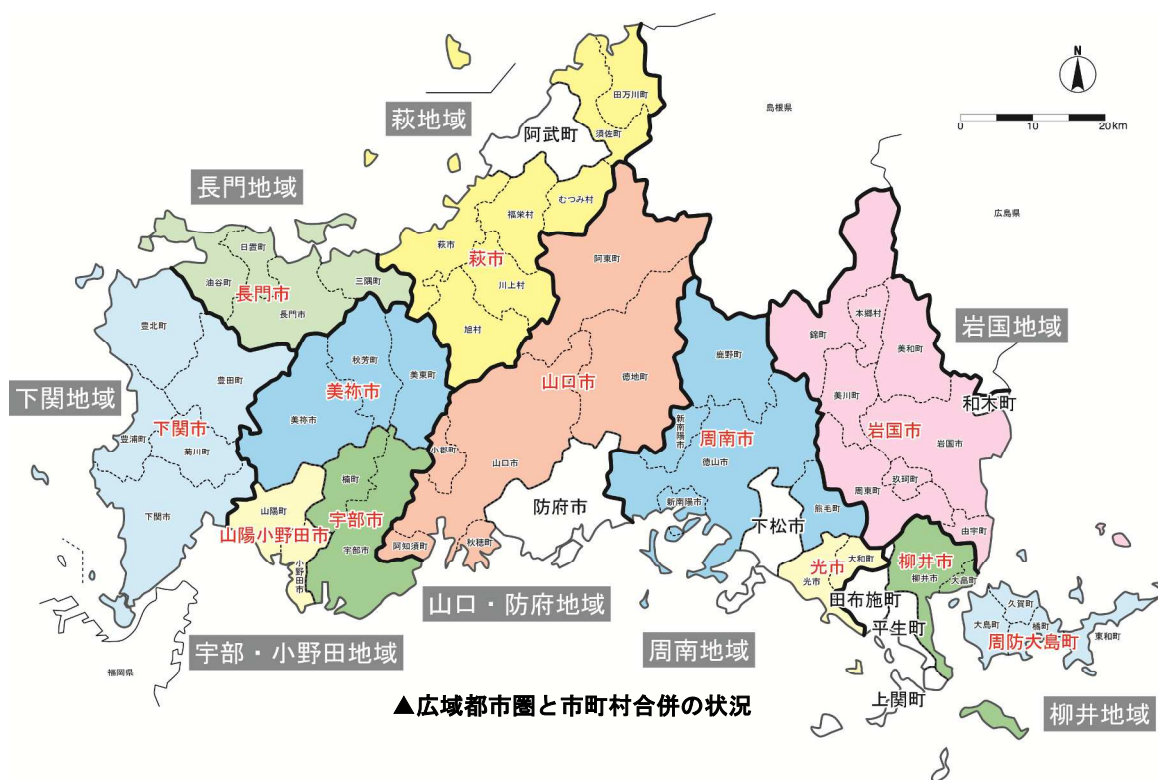
都市間の通勤動向をみると、自市町内での通勤が多く、柳井市、田布施町、和木町などの一部の市町で広域都市圏外への流出がみられますが、山陽小野田市や下松市、光市などの多くの市町では広域都市圏内での動きとなっています。また、県民の買物流動等においても同様に、美祢市や和木町では広域都市圏外への流出がみられますが、それ以外の市町では自市町内や広域都市圏内が主な買物先となっており、分散型の県域構造の特徴をよく表しています。

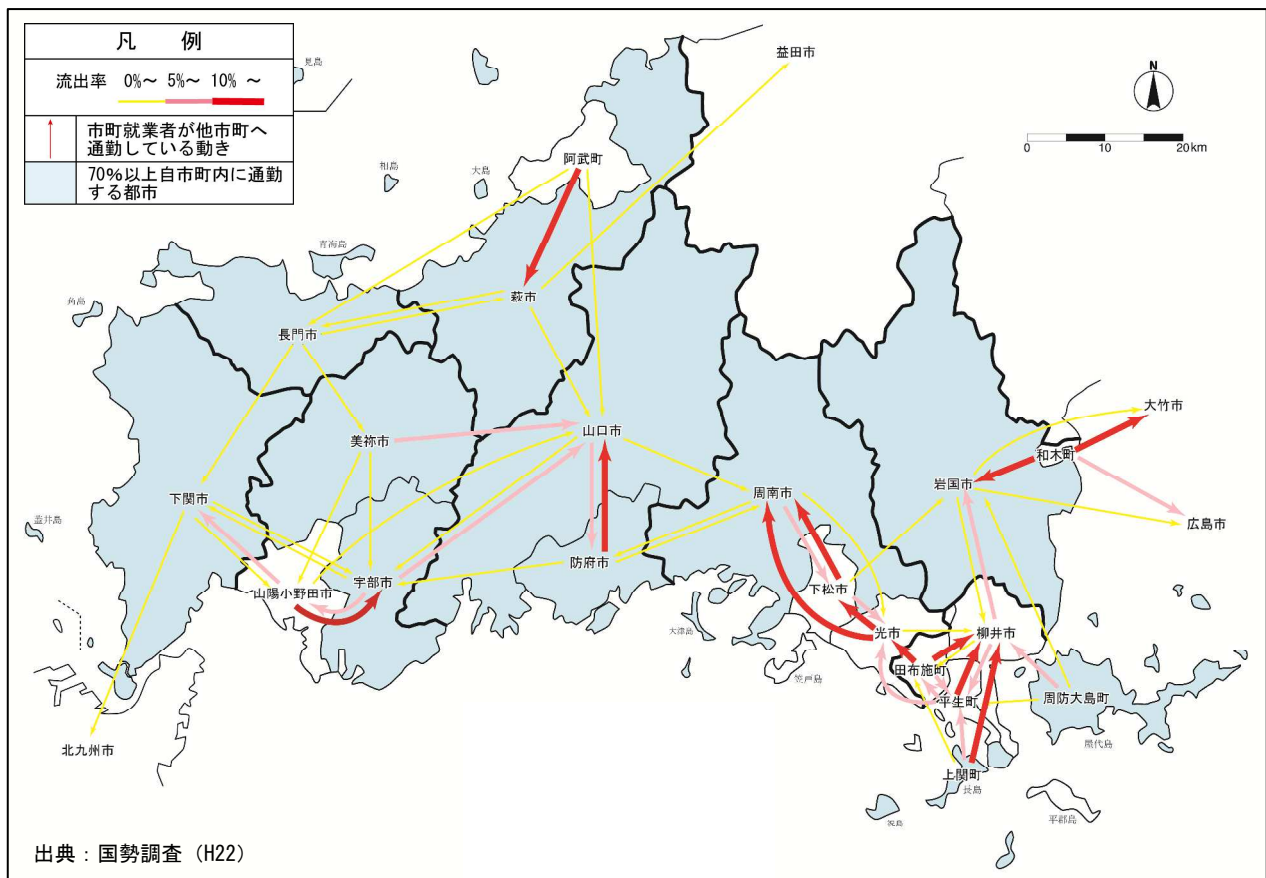
このように、それぞれの都市がある程度の広がりの中で日常生活の中心的な役割を果たしており、県全体を8つ程度の圏域に捉えることができることから、本県の広域的な都市計画は、この広域都市圏を基本的な都市圏エリアとして位置付けています。

また、広域的な市町村合併が進んだ結果、下関市や長門市では行政区画と広域都市圏が同一のエリアとなり、萩、周南、山口・防府及び岩国広域都市圏では、その大部分のエリアを萩市、周南市、山口市及び岩国市がそれぞれ占めています。

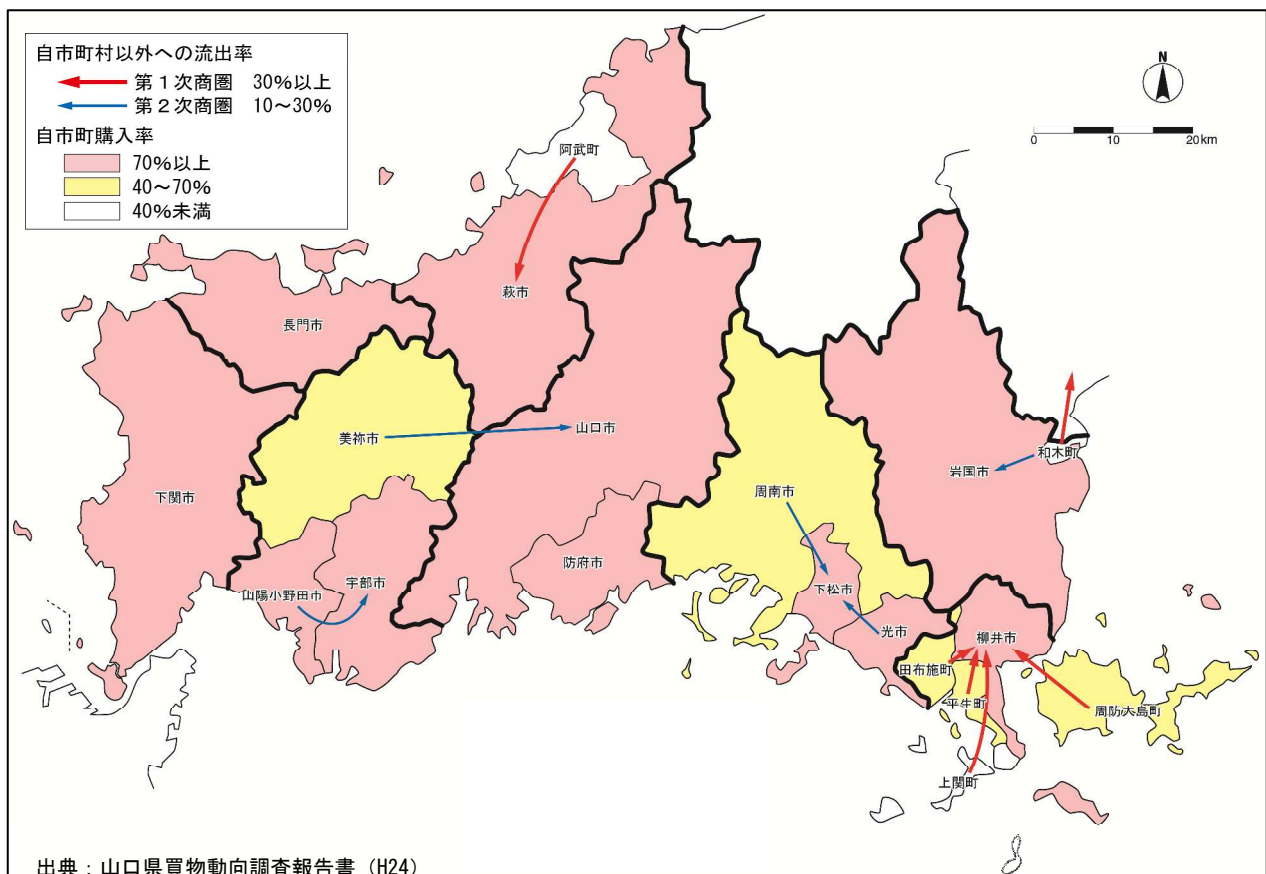
▼広域都市圏と構成市町

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





▲都市間通勤流動図（H22）



▲都市間買物流動図（H24）

② 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、それぞれが形づくられてきました。その形成を誘引した社会的要因には様々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、周南、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）

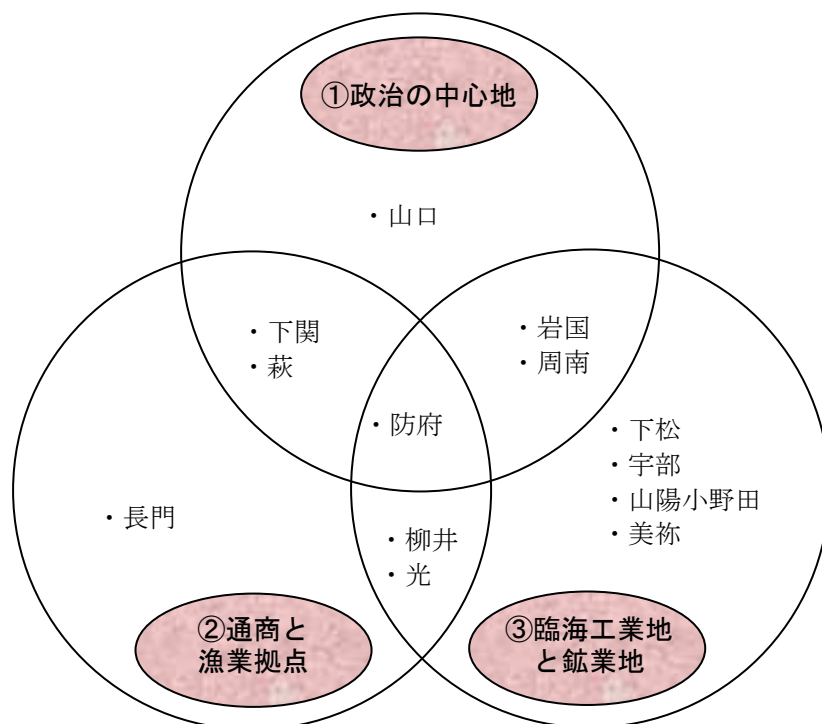
長い海岸線を擁し、関西地方から大陸へ又は日本海へつなぐ航路の沿線に位置していた本県では、古くから通商港としての下関、防府（三田尻）、光（室積）や漁業基地としての長門、下関、萩などが港町を形成しました。

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、周南、防府、宇部、山陽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、山陽小野田、美祢が鉱業都市を形成しました。

このように県内には、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など、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。



③ 各広域都市圏の特性

県内の主要都市の特性を踏まえつつ、現在の各広域都市圏の特性を整理すると、以下のようになります。

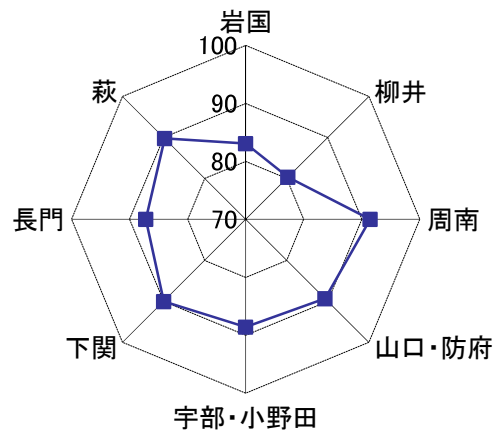
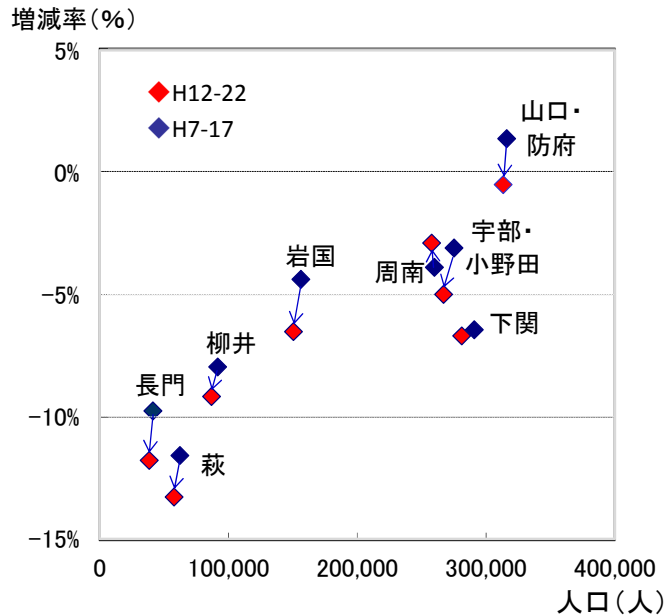
▼広域都市圏の経済・社会特性

広域都市圏	構成市町	特 性
岩 国	岩国市 和木町	- 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	- 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グリーンツーリズムやブルーツーリズムが盛んです。
周 南	周南市 下松市 光市	- 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	- 県の中央部に位置し、北は島根県と境を接し、南は瀬戸内海に面しており、県庁等の行政機関をはじめとした都市機能*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	- 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、様々な産業が営まれています。
下 関	下関市	- 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、都市型産業のいっそうの集積を進めることが期待されています。
長 門	長門市	- 県の西北部に位置し、日本海に面しており、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、更に青海島、干置敷、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	- 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。

■広域都市圏における人口・産業の特徴

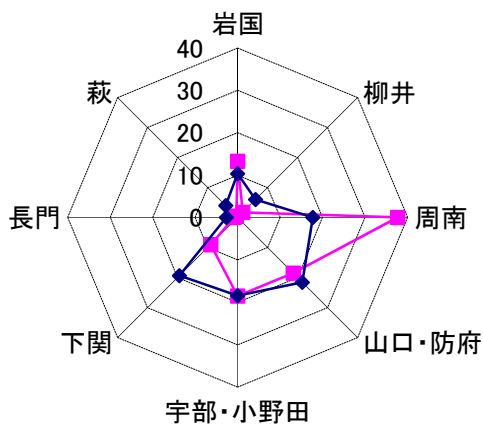
人口は、山口・防府都市圏ではほぼ横ばいですが、それ以外の都市圏では減少が続いています。また、岩国、柳井は、他の都市圏に比べ、都市圏内々での就業率が低くなっています。

工業面では、周南は工業出荷額のシェアが人口シェアに比べ高い都市圏となっています。商業面では、山口・防府都市圏は、人口シェアに比べ商品販売額シェアが高く、商業の吸引力が高い都市圏となっています。



資料:国勢調査

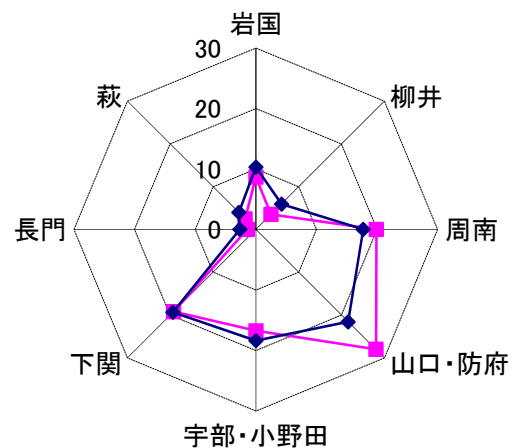
▲人口の規模と増減



資料:工業統計

▲工業出荷額等(H22)の対県シェア

▲広域都市圏内々での就業率(H22)



資料:商業統計

▲商業販売額(H19)の対県シェア

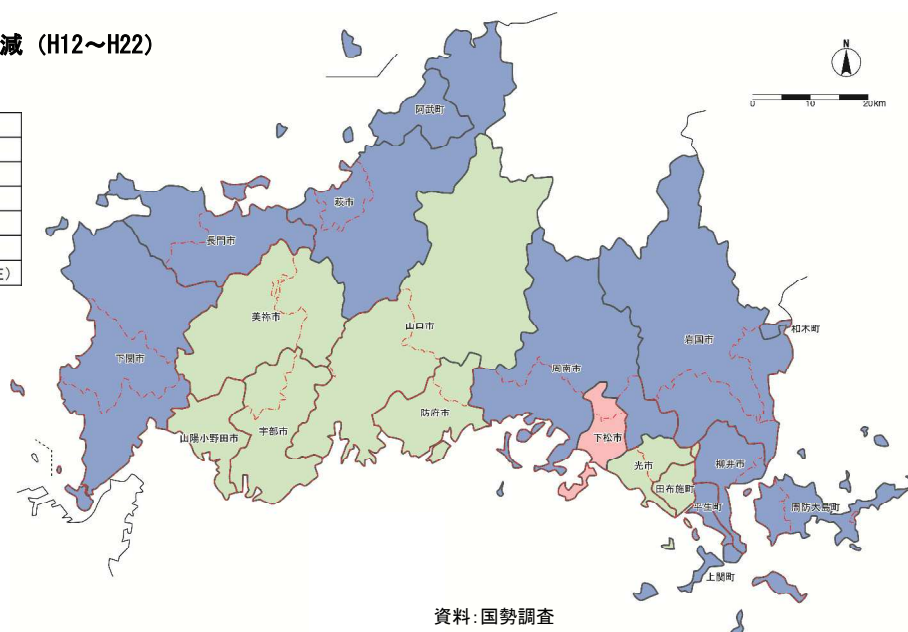
④ 県内の都市間比較

■県内各都市で人口が減少

平成12～22年における人口動向をみると、5%未満の増加となっている下松市以外の市町では減少しています。大規模な人口を抱える下関市をはじめ、日本海側や県東部の市町においては、5%以上の人口減少となっており、県都である山口市においても5%未満の減少となっています。

▼市町別人口増減（H12～H22）

人口増減（H12～H22）	
	5%以上の増加
	5%未満の増加
	5%未満の減少
	5%以上の減少
	都市計画区域
	市町界（H26現在）



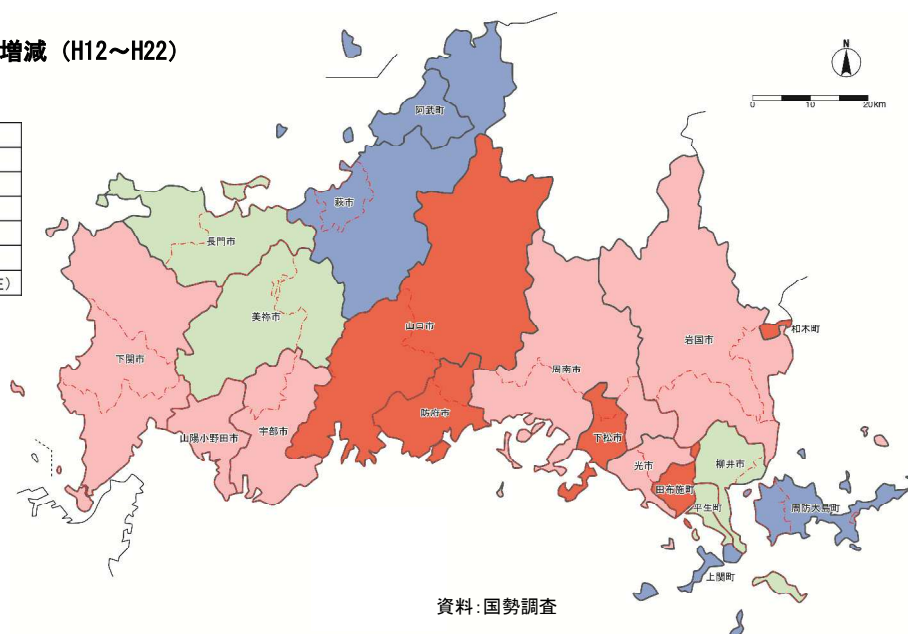
■瀬戸内海沿いの都市部を中心に世帯数は増加

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、世帯数の増加傾向は続いています。人口が増加している下松市をはじめ、人口が減少している地域においても、県央部の山口市や防府市、県東部の和木町や田布施町で5%以上の増加がみられます。

その一方で、県北部の萩市や阿武町、県南東部の周防大島町や上関町では、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います。

▼市町別世帯数増減（H12～H22）

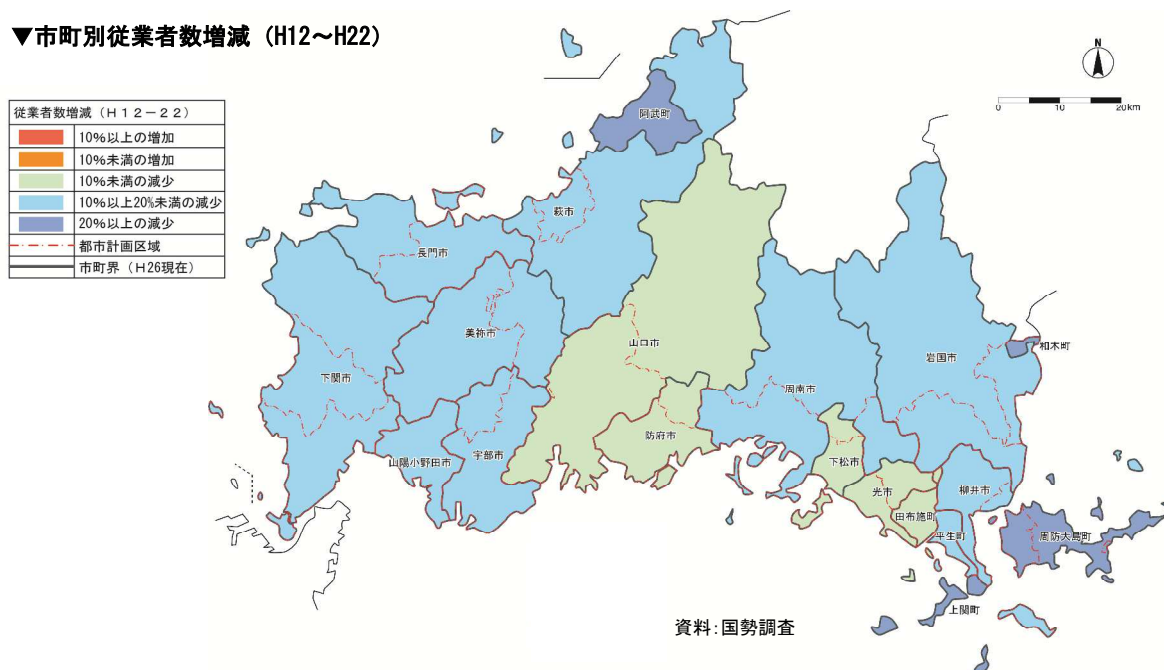
世帯数増減（H12～H22）	
	5%以上の増加
	5%未満の増加
	5%未満の減少
	5%以上の減少
	都市計画区域
	市町界（H26現在）



■県全体における従業者の減少

山口県全体として従業者の減少が著しい中、従業者が増加している市町は見られません。県中央部の山口市や防府市、瀬戸内海沿いの下松市、光市、田布施町においては10%未満の減少ですが、瀬戸内海沿いの主要都市である下関市、宇部市や周南市等では10%以上20%未満の減少となっており、特に県東部の周防大島町、和木町、上関町や県北部の阿武町では20%以上の減少がみられます。

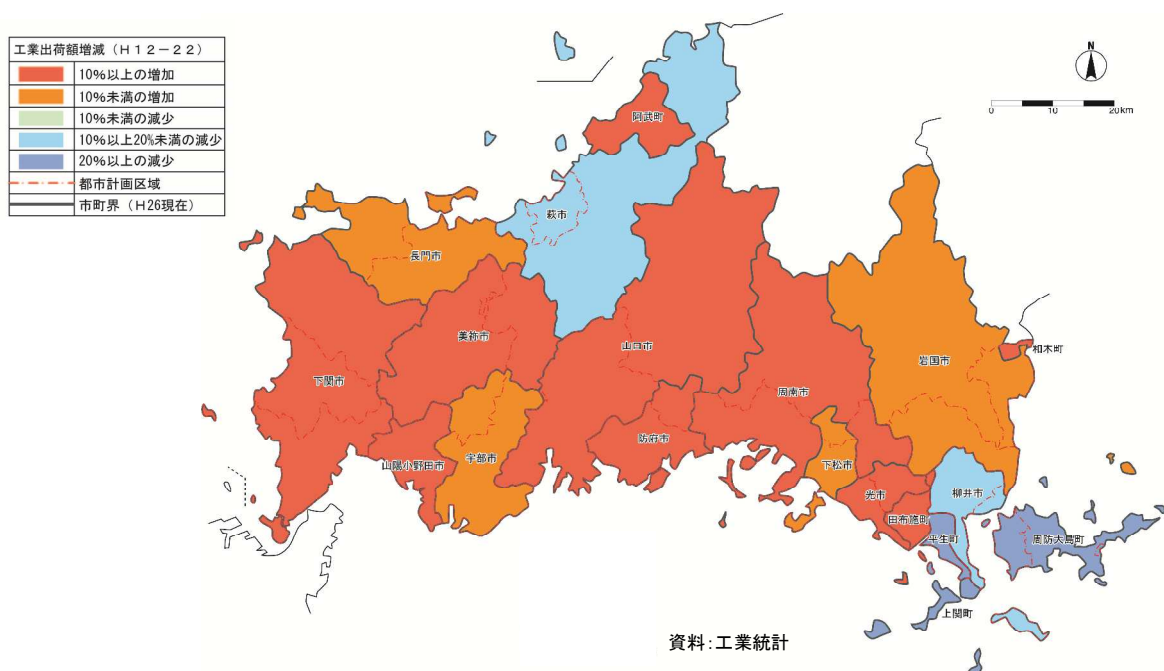
▼市町別従業者数増減（H12～H22）



■工業活動の活発化

山口県全体では、工業出荷額は平成12～22年にかけて増加しており、特に山口市や下関市、山陽小野田市、防府市、周南市、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えます。

▼市町別工業出荷額等増減（H12～H22）



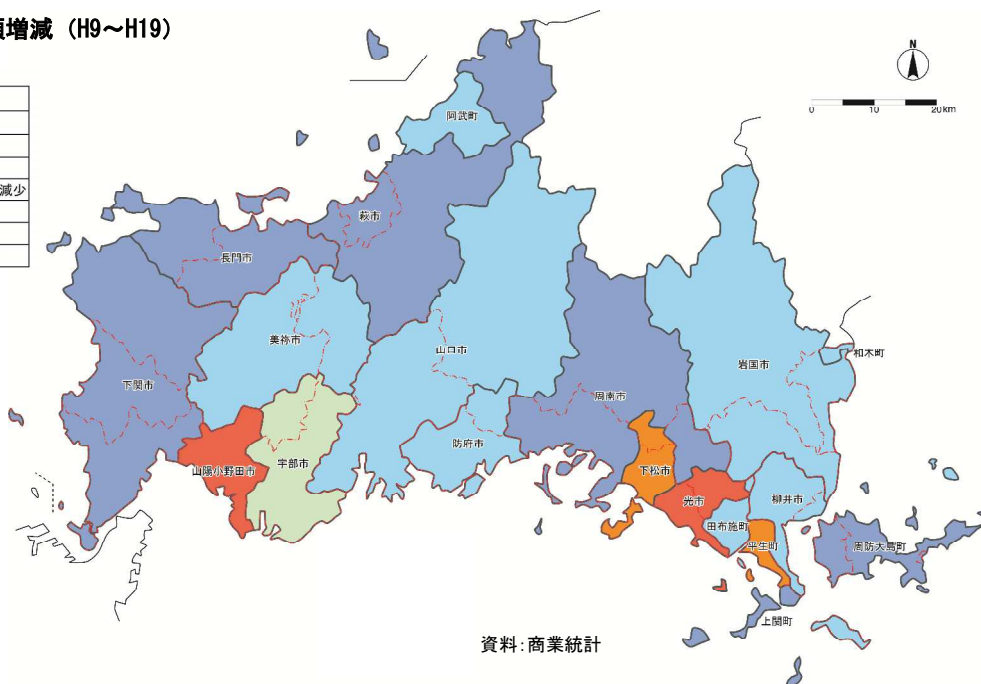
■商業販売額の減少

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おり、平成9年から平成19年にかけて、下関市や周南市等において20%以上の大幅な減少となっています。一方、山陽小野田市や光市において10%以上の増加がみられ、また、下松市や平生町において5～10%未満の増加がみられるなど、瀬戸内海沿いの一部市町で商業が伸びています。

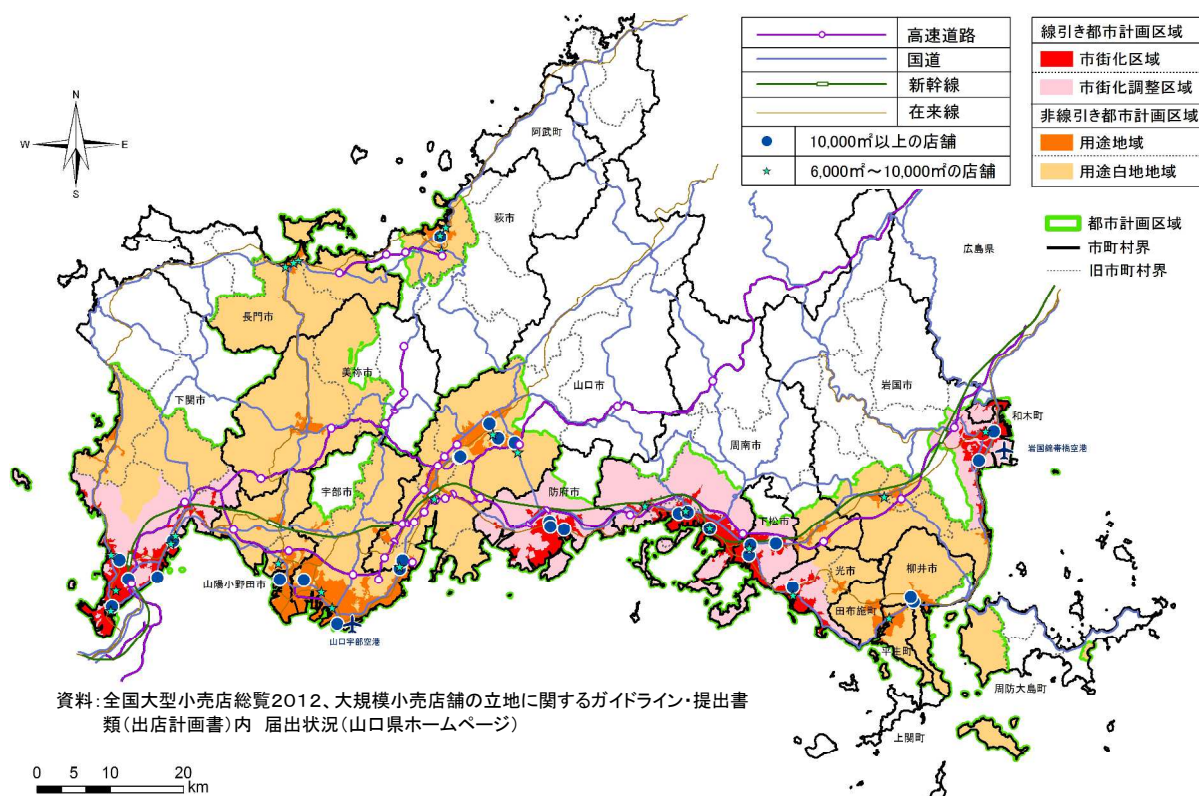
また、店舗面積6,000㎡以上の大規模小売店舗の分布状況をみると、その大部分は県内の主要都市の用途地域*内に立地しています。

▼市町別年間販売額増減（H9～H19）

商業販売額増減（H9～H19）	
10%以上の増加	
10%未満の増加	
10%未満の減少	
10%以上20%未満の減少	
20%以上の減少	
都市計画区域	
市町界（H26現在）	



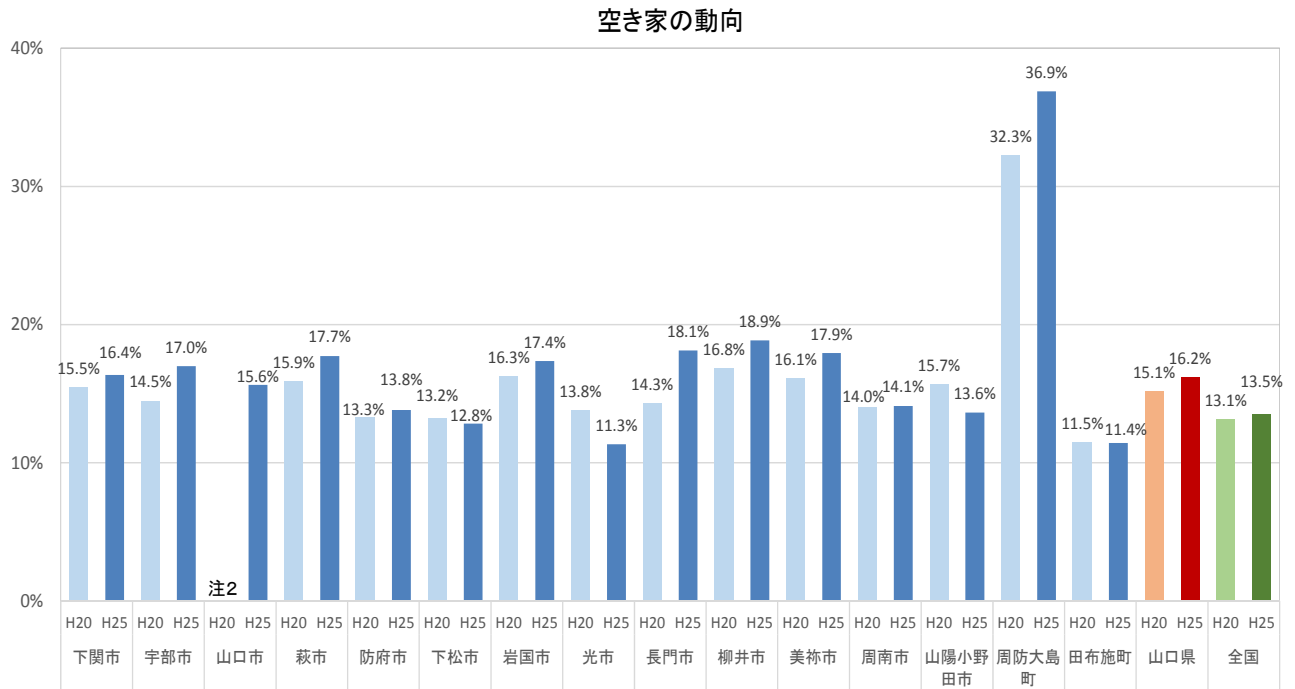
▼大規模小売店舗（店舗面積 6,000 ㎡以上のみ）の分布（H26 年 5 月末）



■空き家の増加

山口県全体の空き家率は、平成25年において16.2%であり、平成20年から増加していますが、下松市、光市、山陽小野田市、田布施町では減少しています。

周防大島町は、県内においても特に空き家の割合が多く、平成25年では36.9%となっており、住宅総数の3分の1以上が空き家となっています。



資料：住宅・土地統計調査（平成20年、平成25年）

- （注1）町の調査結果については、人口1万5千人以上の町についてのみ表記されるため、和木町、上関町、平生町及び阿武町については公表されておらず、市町別の合計は県計と一致しない。
- （注2）山口市は、平成22年1月16日に阿東町と合併しており、平成20年調査時は阿東町の調査結果が公表されていないため、平成20年の調査結果との比較はできない。
- （注3）住宅・土地統計調査は標本調査のため、調査結果は統計局における推計によるものであり、市町については1位の桁が、県については10位の桁が四捨五入されている。

(4) 山口県の都市計画の状況

① 都市計画の変遷

昭和40年代後半以降の主な社会の動きと山口県内における都市計画の変遷は、以下のとおりです。

(単位：千人)

▼都市づくりの変遷

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		区域区分*指定 (周南) 区域区分指定 (岩国、防府、下関) 都市計画区域指定 (平生)		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SL復活		都市計画区域指定 (由宇、玖珂、秋穂、秋芳、豊浦、大島) 都市計画区域指定 (周東、大和、熊毛) 区域区分第1回見直し		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・オレンジ輸入自由化 (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		区域区分第2回見直し 都市計画区域指定 (東和)		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		区域区分第3回見直し		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		山口県都市計画区域マスタープラン*策定 区域区分第4回見直し		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 新潟県中越地震	国民文化祭 国道188号岩国南バイパス供用開始				1,492.6	1,348.8
平成22年～ (2010年～)	東日本大震災 津波防災地域づくり法の公布 都市の低炭素化の促進に関する法律の公布 都市再生特別措置法の一部改正 国土のランドデザイン2050策定	小郡萩道路(真名～絵堂)供用開始 山口宇部道路供用開始 宇部湾岸道路(西中町～東須恵)供用開始 山陰道(国道191号萩・三隅道路)供用開始 国民体育大会 小野田湾岸道路(中川五丁目～新生三丁目)供用開始 国道191号下関北バイパス供用開始		山口県都市計画区域マスタープラン改定 区域区分第5回見直し		1,451.3	1,324.4

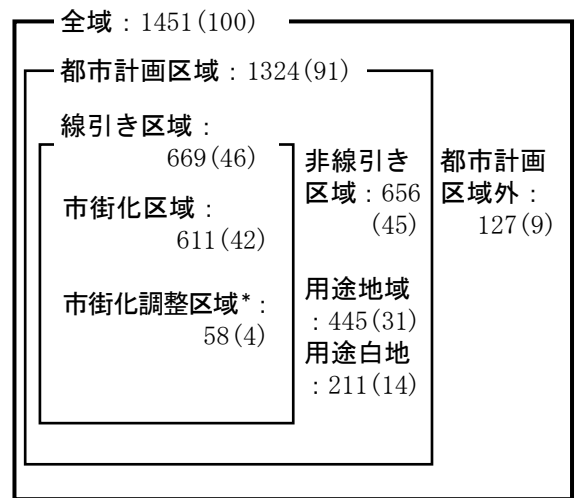
② 県内の都市計画の現状

■都市計画区域*の指定状況

本県においては13市4町で18の都市計画区域が指定されています。平成22年時点の都市計画区域内の人口は132.4万人で、県人口（145.1万人）の約91%を占めています。

全県的な人口減少傾向のなか、都市計画区域内人口の減少傾向が緩やかであることから、都市計画区域内人口の占める割合は増加傾向にあります。

また、都市計画区域内人口は線引き*都市・非線引き*都市でほぼ同数ですが、線引き都市における市街化区域*内への居住割合が9割に達するのに対し、非線引き都市における用途地域*内への居住割合は7割にとどまっています。

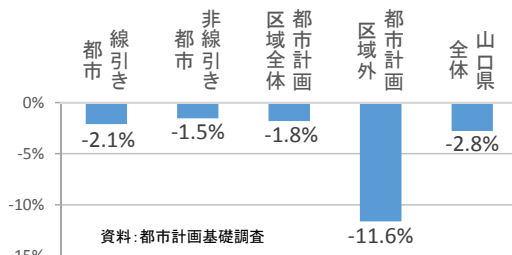


(単位：千人、カッコ内は%)

▲区域別人口(H22)

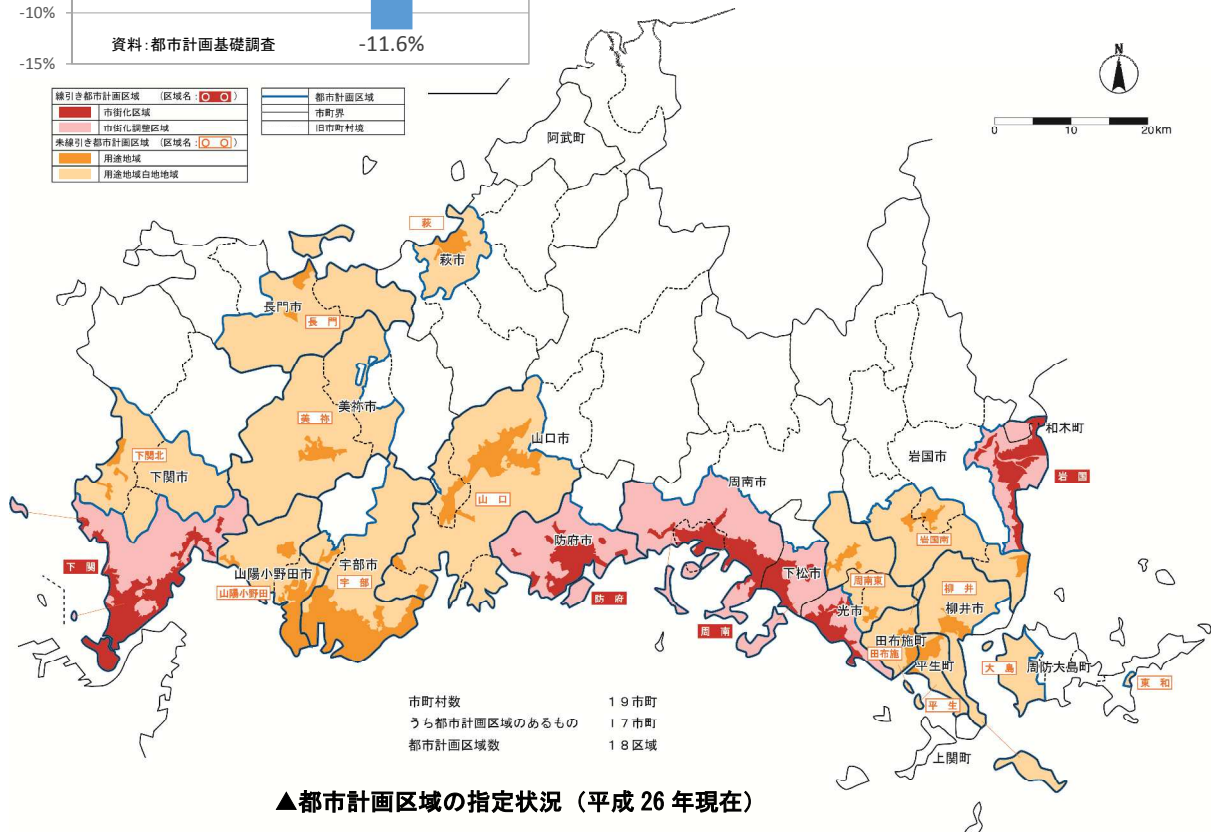
資料：平成23年都市計画現況調査（国土交通省ホームページ）、国勢調査

▼線引き・非線引き都市別の人口増加率（H17-H22）



▼線引き・非線引き都市別の人口（H22）

	市街化区域・用途地域		調整区域・用途白地地域		都市計画区域内人口（千人）
	H22人口（千人）	割合	H22人口（千人）	割合	
線引き都市	610.7	91.3%	57.9	8.7%	668.6
非線引き都市	445.2	67.9%	210.6	32.1%	655.8



■区域区分*の指定状況と市街地の拡散

県内18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。

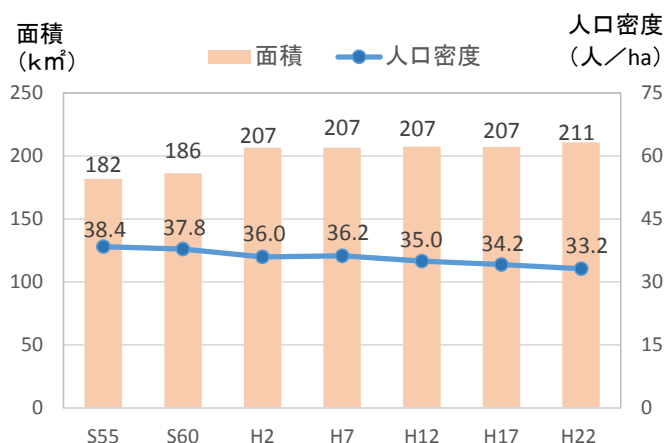
線引きが行われていない14の都市計画区域のうち、大島・東和の2区域を除いた12の区域では用途地域*の指定を行っており、建築物等に適正な制限を加えることによって、土地の計画的・合理的な利用と保全に努めています。

一方で、人口集中地区(DID)*の面積と人口密度の変化をみると、面積は増加し、人口密度は低くなっている状況にあります。昭和55年(1980年)と平成22年を比較すると、面積が28.9km²(約16%)増加しているのに対し、人口規模はほぼ同じであることから、人口密度は5.23人/ha(約14%)低くなっています。このように本県では、市街地が薄く拡散する傾向にあることがわかります。

▼山口県の人口集中地区の面積と人口密度

年次	人口 (人)	面積 (km ²)	人口密度 (人/ha)
昭和55年	698,420	181.9	38.40
60年	704,556	186.2	37.84
平成2年	743,120	206.6	35.97
7年	747,864	206.5	36.21
12年	725,195	207.4	34.97
17年	708,213	207.3	34.17
22年	699,104	210.8	33.17

資料: 国勢調査



▲人口集中地区の面積と人口密度の推移

資料: 国勢調査

③ 山口県の都市計画の特徴

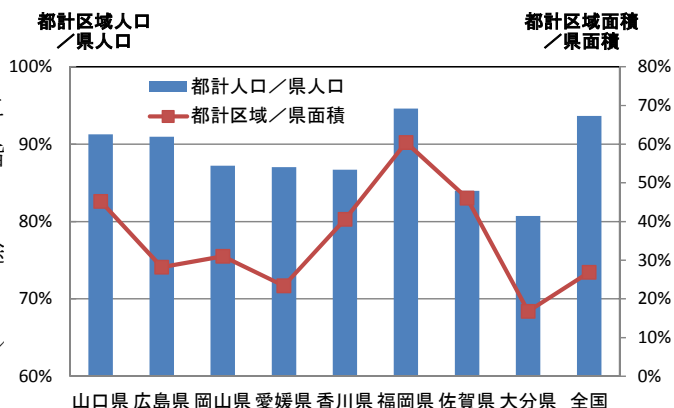
■都市計画区域*の指定状況

(都市計画区域と用途地域*)

山口県では、都市計画区域面積が県土に占める割合は約45%と、比較的広範囲に指定されています。

その一方で、都市計画区域に占める用途地域*の割合は14%と低い状況です。

また、都市計画区域における県人口のシェアは90%を超えています。



	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	611,413	1,451,338	276,473	45.22%	1,324,400	39,305	91.25%	14.22%
広島県	847,973	2,860,750	239,246	28.21%	2,602,100	48,039	90.96%	20.08%
岡山県	711,323	1,945,276	220,526	31.00%	1,696,400	34,056	87.21%	15.44%
愛媛県	567,850	1,431,493	132,778	23.38%	1,245,800	20,316	87.03%	15.30%
香川県	187,655	995,842	76,106	40.56%	863,300	12,778	86.69%	16.79%
福岡県	497,930	5,071,968	300,777	60.41%	4,798,400	77,599	94.61%	25.80%
佐賀県	243,965	849,788	112,327	46.04%	713,400	9,966	83.95%	8.87%
大分県	633,975	1,196,529	106,216	16.75%	965,600	25,701	80.70%	24.20%
全国	37,795,991	128,057,352	10,161,487	26.89%	119,900,430	1,851,647	93.63%	18.22%

資料：平成23年都市計画現況調査(国土交通省ホームページ)、国勢調査

■都市施設*の状況

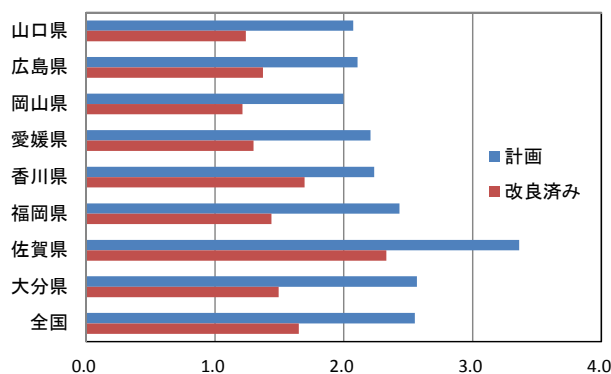
(都市計画道路 ～全国平均を下回る道路改良率～)

都市計画道路は、都市内交通の円滑化、地域経済の活性化、安心・安全で魅力ある市街地の形成等を目的として、15都市計画区域(13市3町)で決定されています。

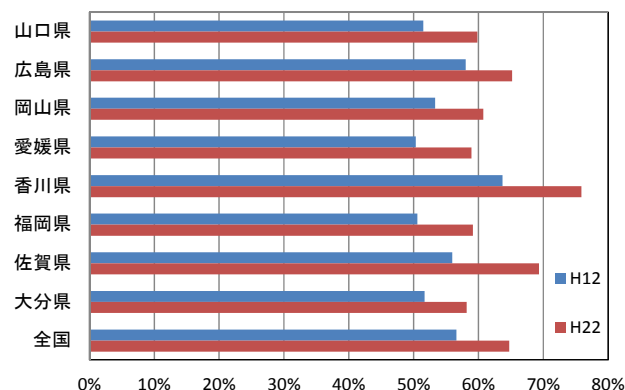
用途地域内における都市計画道路の道路密度は、2.1km/km²ですが、このうち改良済みの道路密度は1.2km/km²となっています。平成22年時点での道路の改良率は60%となっており、10年前と比べると8%ほど改善が図られていますが、全国を約5%下回る低い水準となっています。

	道路密度(km/km ²)		改良率	
	計画	改良済み	H12	H22
山口県	2.1	1.2	51.48%	59.82%
広島県	2.1	1.4	58.02%	65.18%
岡山県	2.0	1.2	53.30%	60.75%
愛媛県	2.2	1.3	50.32%	58.91%
香川県	2.2	1.7	63.70%	75.86%
福岡県	2.4	1.4	50.55%	59.14%
佐賀県	3.4	2.3	55.96%	69.34%
大分県	2.6	1.5	51.66%	58.16%
全国	2.6	1.7	56.59%	64.75%

資料：平成23年都市計画現況調査(国土交通省ホームページ)



▲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

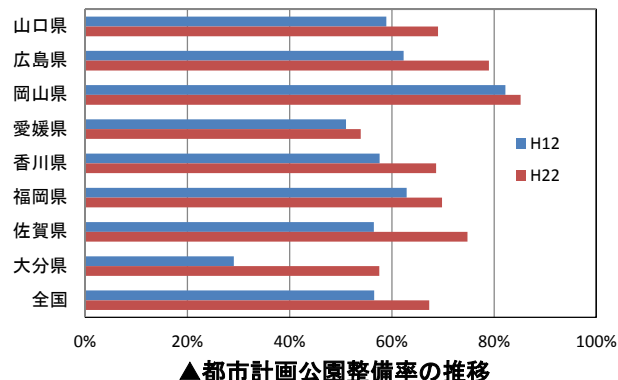
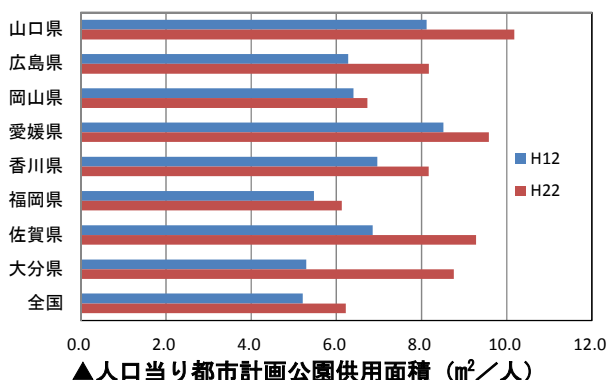
(都市計画公園 ～高い水準の都市計画公園～)

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、17 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、約 10 m²/人と高い水準となっています。また、整備率は平成 22 年度現在で 69.1%であり、全国(67.3%)を若干上回っています。

	整備率		一人あたり供用面積 (m ² /人)	
	H12	H22	H12	H22
山口県	58.94%	69.05%	8.1	10.2
広島県	62.32%	78.99%	6.3	8.2
岡山県	82.23%	85.20%	6.4	6.7
愛媛県	51.01%	53.91%	8.5	9.6
香川県	57.57%	68.66%	7.0	8.2
福岡県	62.92%	69.81%	5.5	6.1
佐賀県	56.46%	74.78%	6.9	9.3
大分県	29.07%	57.54%	5.3	8.8
全国	56.53%	67.33%	5.2	6.2

資料：平成23年都市計画現況調査(国土交通省ホームページ)



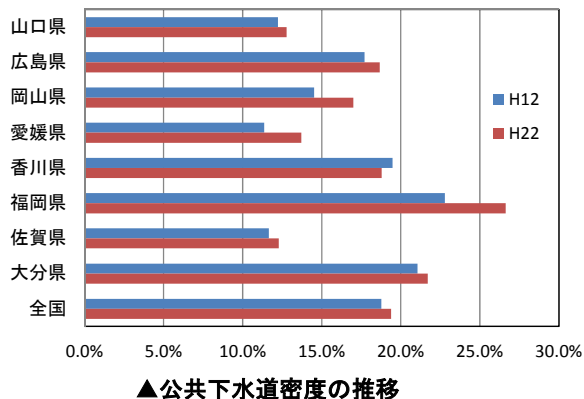
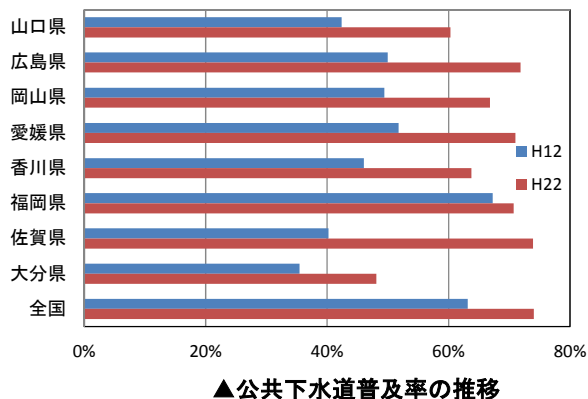
(公共下水道 ～全国平均を大きく下回る下水道普及率～)

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できない都市基盤施設であり、全18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)の決定状況をみると、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%と低く、普及率においても60%とかなり低い水準となっています。

	普及率		計画密度	
	H12	H22	H12	H22
山口県	42.39%	60.30%	12.24%	12.77%
広島県	49.99%	71.84%	17.71%	18.68%
岡山県	49.41%	66.84%	14.52%	17.01%
愛媛県	51.80%	71.02%	11.36%	13.71%
香川県	46.07%	63.77%	19.48%	18.79%
福岡県	67.27%	70.72%	22.79%	26.63%
佐賀県	40.20%	73.91%	11.66%	12.29%
大分県	35.46%	48.09%	21.06%	21.70%
全国	63.17%	74.06%	18.78%	19.40%

資料：平成23年都市計画現況調査(国土交通省ホームページ)



■市街地開発事業*の状況

県内では、これまでに約3,510haの土地区画整理事業*が完了又は実施中であり、良好な市街地形成が進められています（平成24年3月31日現在）。

また、既成市街地*の再構築を促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。

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 ・三方が海に開け、丘陵性山地が広く散在
	恵まれた歴史・文化遺産 ・しっとりと落ち着いたまちなみが現存
	分散型の県域構造 ・県全体に求心力を有する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まちづくりを実施
	大都市圏に挟まれた県域 ・県内主要都市から1～2時間で広島・福岡両都市圏へ移動可能
	局地的豪雨などによる自然災害の頻発 ・瀬戸内海沿いは地勢的に台風時に高潮の影響を受けやすく、また、近年、相次いで大雨による被害が発生
	人口の動向 ■減少が続く県人口 ・昭和60年（160.2万人）をピークに減少傾向が継続（H22：145.1万人） ■全国や他県を上回る高齢化の進行 ・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 ・昭和60年以降世帯数は増加しているが、他県との比較では伸び率は低調
	産業の動向 ■製造品出荷額等の全国シェアが拡大 ・商業販売額のシェアが低迷する一方で、工業活動の活発化に伴い製造品出荷額等のシェアが拡大 ■従業者数、就業者数が大きく減少 ・就従比は0.99で、県外への流出傾向が継続
②県内の各 都市の状況	広域化する都市間交流 ・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
	広域都市圏の設定 ・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付け
	（都市間比較） 県内各都市で人口が減少 ・下松市を除き、県内各都市で人口減少 瀬戸内沿いの都市部を中心に世帯数は増加 ・瀬戸内内沿いの都市部を中心に世帯数は増加維持、中山間部及び萩市では5%以上の減少
	県全域における従業者の減少 ・県都山口市を含め、全市町で減少
	工業活動の活発化 ・全県的に平成12年以降、工業出荷額は増加傾向にある
	商品販売額の減少 ・過去10年間で下関市や周南市等において20%以上の大幅減少
	空き家の増加 ・空き家率は16.2%で、増加傾向にある
③都市計画 の現状	都市計画区域*の状況 ・合併に伴い、18区域（線引き*4、非線引き*14）に再編
	市街地の拡散と低密度化 ・市街地が外延化する一方で、人口密度が減少
	遅れる都市施設*の整備 ・道路・下水道とも全国と比べ低い整備率

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を以下とおりまとめました。

■人口減少、少子高齢化への対応

本県は、既に超高齢社会を迎えており、今後、生産年齢人口の更なる減少や、少子高齢化の進行が見込まれます。

こうした中、活力ある都市を形成するためには、高齢者がいきいきと暮らせる環境、安心して子供を産み育てることのできる環境、女性が社会参画しやすい環境、若者が就学・就業しやすい環境の創出に向けたまちづくりが必要です。

■市街地の拡大と低密度化への対応

本県においては、これまで市街地が拡大する一方で人口が減少することにより市街地の人口密度が低下してきましたが、今後は人口減少だけでなく世帯数の減少も予測されていることから、空き家の増加等による土地利用の低密度化が懸念されます。

こうした中、持続可能な都市を形成するには、都市機能*や居住機能を市街地に誘導し、適正な都市密度を維持する必要があります。

■都市災害への対応

本県においては、これまでもたびたび高潮や大雨による被害が発生してきましたが、平成 23 年の東日本大震災や平成 26 年の広島県の集中豪雨による大規模土砂災害の発生は、都市防災への関心を更に高めることとなりました。

こうした中、災害に強い都市を形成するためには、防災・減災の視点に立ち、ハード・ソフト両面の対策を進めるとともに、災害リスク情報に基づき適正に土地利用をコントロールする必要があります。

■多様性の喪失への対応

本県は、三方を海に開かれ、多様で豊かな自然環境を有するとともに、歴史的建造物やまちなみ等の地域固有の良好な景観にも恵まれています。近代化や経済発展を遂げる中で、環境への負荷が増大し、また、長い歴史の中で育んできたこれらの多様性が徐々に失われつつある状況です。

こうした中、都市の個性や魅力を維持・創出するためには、その素地となる自然環境や歴史的景観等を積極的に保全する必要があります。

■分散型県域構造への対応

本県は、中小都市が各地に分散していることから、県内のあらゆる地域で一定水準のサービスが容易に享受できる反面、一つの都市で高次の都市機能を全て確保することは困難な状況にあります。

こうした中、高次の都市サービスを提供するためには、各都市が機能を分担して相互に補完する必要があり、その効果を高めるために都市間連携を強化する必要があります。

また、県内に広く分布する中山間地域において不足する機能を補完するためには、都市と中

山間地域の連携を強化する必要があります。

■産業の衰退への対応

本県の産業構造の特徴は、2次産業の比率の高さにありますが、各企業における事業所再編の動きの中、県内の事業所が閉鎖されている状況も見られます。

こうした中、都市住民の生活基盤となる雇用を確保するためには、適正な土地利用と周辺整備を行うことにより、産業の振興戦略に適合した立地環境を整える必要があります。

■住民ニーズへの対応

都市計画は、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、まちづくりへの参加機会や情報の提供等についての要望は更に高まる傾向にあります。

こうした中、今後とも多様化する住民ニーズや地域課題に対応するためには、よりいっそうの情報提供やアカウンタビリティの向上に努めるとともに、計画段階から住民、企業、団体等が積極的にまちづくりに参画できる仕組の構築が重要となります。

2-3. 都市計画の目標

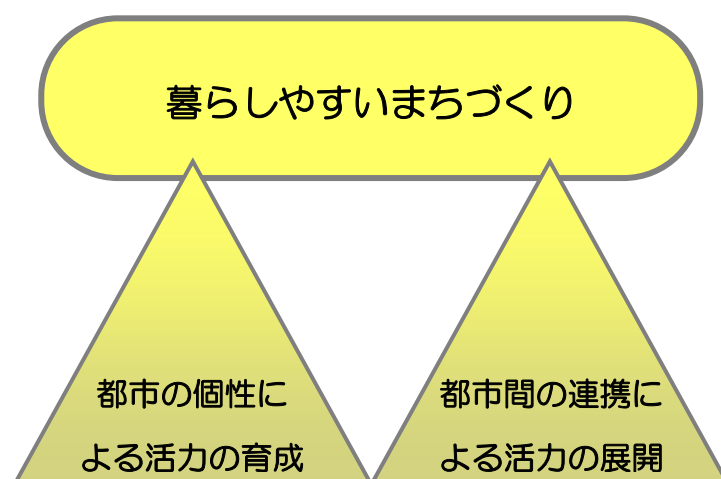
(1) 暮らしやすいまちづくり（都市型社会への対応）

成熟した都市型社会の構築

人口減少と少子高齢化が進行する本県では、人口増加によって人や産業等が都市に集中することを基調とする「都市化社会」から、大多数が都市住民となり、産業・文化等の活動において、都市を共有の場として展開する「都市型社会」へ向かうこととなります。

こうした中、産業構造の転換に伴う都市活力の低下や都市内の低・未利用地の増加、さらに中心市街地*の衰退が見受けられる一方で、郊外部においては交通混雑や環境問題が発生する等、都市化の時代とは異なる都市問題や、大規模災害への対応などの新たな問題が発生しています。

これからの本県の都市づくりは、「都市型社会」におけるこのような都市問題を直視し、質的な充実を図りながら、都市の個性が活力を生み、都市間の交流・連携が相互の不足を補う「成熟した都市型社会」の構築を目指します。



成熟した都市型社会

都市型社会の目標像

本県は、分散型の県域構造を呈しており、中小の都市とその背後圏の農山漁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が、いずれの都市圏においても、人口の減少と高齢化が進行しています。

このような状況の中、県政運営の指針である「元気創出やまぐち！未来開拓チャレンジプラン*」において重点政策として位置付けている「暮らしやすいまちづくり」を推進するためには、都市の活力再生とそれに向けた公民一体の取組が必要となります。

このような点を考慮して、山口県における「成熟した都市型社会」の目標像を以下のように設定します。

〔目標像〕

- ①誰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心・安全で持続可能な社会。
- 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豊かな農山漁村エリアが機能を分担しあいながら連携する社会。
- ④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。
- ⑤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。
- 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。

(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、また、「成熟した都市型社会」の目標像を目指し、「暮らしやすいまちづくり」を進めていくために、4つの基本理念を定め、県民及び市町との協力の下に、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
引き継ぐ、個性あふれる
美しい都市づくり

- 地域特性を活かした都市の顔づくり
- 歴史的市街地の環境の維持・向上
- 市街地における憩いと交流の空間の確保
- 都市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
安心・安全な
集約型の都市づくり

- 中心市街地*の再構築と活性化
- 市街地形成の適正な誘導
- 暮らしやすい環境の整備
- 災害に強い都市づくり

都市ごとの個性を活かし、
連携して活力を生む
ネットワークづくり

- 個性ある都市づくりと広域的連携
- 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
- 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
- 県・市町における都市計画執行体制の充実
- 都市づくりにおける住民参画の推進
- 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引き継ぐ、個性あふれる美しい都市づくり

山口県内では、県央部を縦貫する中国山地から南北に流出する河川の流域、更に総延長 1,500 kmに及ぶ海岸線など、多様な自然環境が県土を覆う中、個々に固有の歴史と文化の資産を持つ 8つの広域都市圏が適度な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付け、この特性を活かしながら都市の顔づくりや歴史的市街地の環境の維持・向上、市街地における憩いと交流の空間の確保、自然的環境の保全を進めることにより、個性があふれる美しい都市づくりを進めていきます。

■地域特性を活かした都市の顔づくり

建築物等の誘導・規制や住民の自発的な取組の支援等により、それぞれの都市で守り育てられてきた固有の自然や地形、歴史、文化を活かし、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*では、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の維持・向上

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の指定や歴史的なまちなみの保存、歴史的建造物の再整備・活用等により、歴史的市街地の環境の維持及び向上を図っていきます。

■市街地における憩いと交流の空間の確保

市街地内の河川や海岸、緑地等を都市に残された貴重なオープンスペース*として、緑の基本計画*等を策定・活用することにより整備・保全し、誰もが快適に利用できる憩いと交流の空間の確保を図ります。

■都市における自然的な環境の保全

風致地区等の制度の活用により、市街地内やその周辺部の自然環境の保全に努め、都市郊外部に広がる農地や丘陵・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、都市機能*の集約化や公共交通の利用促進、再生可能エネルギーの積極的な活用等により、環境負荷の低い低炭素都市づくりを推進するなど、エコロジカルな都市形成を目指し、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 安心・安全な集約型の都市づくり

県内の多くの都市では、若い世代を中心とした郊外への人口移動や郊外型商業施設の立地に伴い市街地が拡大する中、人口減少や少子高齢化が進行し、市街地中心部では、人口密度の低下やにぎわいの喪失、居住者の高齢化、地域コミュニティの弱体化などが社会問題として顕在化しています。

今後、人口減少が更に進行し、世帯数が減少に転じることが見込まれることから、人口密度やコミュニティ活動の回復、にぎわいの創出を図るため、中心市街地*の再構築や市街地形成の適正な誘導により集約型の都市づくりを進めます。

また、ユニバーサルデザイン*に配慮した施設を整備するなど、誰もが暮らしやすい環境を整えとともに、地震や土砂災害等に対応した災害に強い都市づくりを進めます。

■中心市街地の再構築と活性化

中心市街地では、交通の結節点となる駅等を核として、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、更に娯楽施設等の都市機能*を集積するとともに、都市型住宅を配置することにより複合的交流空間を形成し、市街地全体の活性化を図ります。

また、駅等の交通結節点*を整備するとともに、公共交通を中心とする連続的な交通ネットワークを形成することにより、利便性の向上を図ります。

■市街地形成の適正な誘導

県内の各都市において、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、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ます。

また、都市の将来像を見据えて、都市機能や居住機能の適正な誘導を図るため新たな土地利用制度等を活用し、生活行動密度の高い市街地の形成に努めます。

■暮らしやすい環境の整備

ユニバーサルデザインに配慮した施設やふれあいの場などの整備を総合的、計画的に展開し、子育て世代や高齢者をはじめとした誰もが日常生活圏において安心して暮らせる環境を整えとともに、地域コミュニティの再生を図ります。

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。

■災害に強い都市づくり

大規模災害に対応した河川・港湾、砂防施設の整備・改修、緊急時の輸送などに資する広域的な道路等ネットワークの構築・強化、地域コミュニティを活かした防災活動の促進など、ハード・ソフトが一体となった防災・減災対策を推進し、災害に対するレジリエンスの向上を図ります。

防災上危険な密集市街地*等においては、防災性の観点から、老朽住宅の除却の促進、道路・公園の整備等によりオープンスペース*を確保するとともに、土地区画整理事業*、市街地再開発事業*等の面的整備*も活用し、良好な住宅市街地の再整備を進めます。

都市ごとの個性を活かし、連携して 活力を生むネットワークづくり

山口県内では、県域全体に求心力を有する中心都市がなく、複数の中小都市が分布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、それぞれの都市では、固有の歴史、文化等を有し、独自の産業活動を展開しており、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広域観光エリアとしても広く認められているところです。

このような特徴ある県域構造を活かし、それぞれの都市が個性ある都市づくりを推進した上で、各都市の機能連携の強化や、自然豊かな農山漁村との連携強化を図ることにより、人や物の交流を促進し、産業・観光等の活性化を図ります。

更に、都市間の広域的な調整を図りながら、全国との交流基盤となる拠点を整備し、また、隣県の地方中枢都市圏と連携することにより、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目指します。

■個性ある都市づくりと広域的連携

それぞれの都市の歴史的成り立ち、地域固有の恵まれた自然環境や歴史文化、産業施設や港・道路等の都市施設*など特色ある地域資源を活かし、相互に連携・補完しあうことで相乗効果を高めるネットワーク型の都市形成を進め、人や物が交流する活力ある都市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

広域都市圏内の各都市や各広域都市圏を連絡する広域交通ネットワークを形成し、基幹公共交通を確保することにより、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*や産業を集積し、空港・港湾との連絡を強化することにより、拠点機能の増進に努め、全国や世界との交流・連携を図ります。

■都市と農山漁村との連携

県域の広いエリアを占める自然的環境地域においては、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、より活発な都市と農山漁村との交流が行えるよう、ネットワーク形成や農業・森林・水産の計画との連携を図ります。

■都市施設に関する広域的調整と整備の推進

都市間の交流・連携を高める幹線道路や広域公園*、流域下水道*等の広域的都市施設については、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成熟した都市型社会においては、住民の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高まっていることから、都市づくりにおいても、住民と行政が情報を共有し、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、都市づくりに関する情報を積極的に提供するとともに、協働・共創の都市づくりに向けて、地域に密着した都市計画執行体制の充実を図ります。また、初期段階から都市づくりへの住民参画を推進するとともに、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、都市づくりへの活用を図ります。

■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や都市づくり活動に関する知識の普及、情報の提供を行います。

■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。

■都市づくりを支援する民間専門家の育成・活用

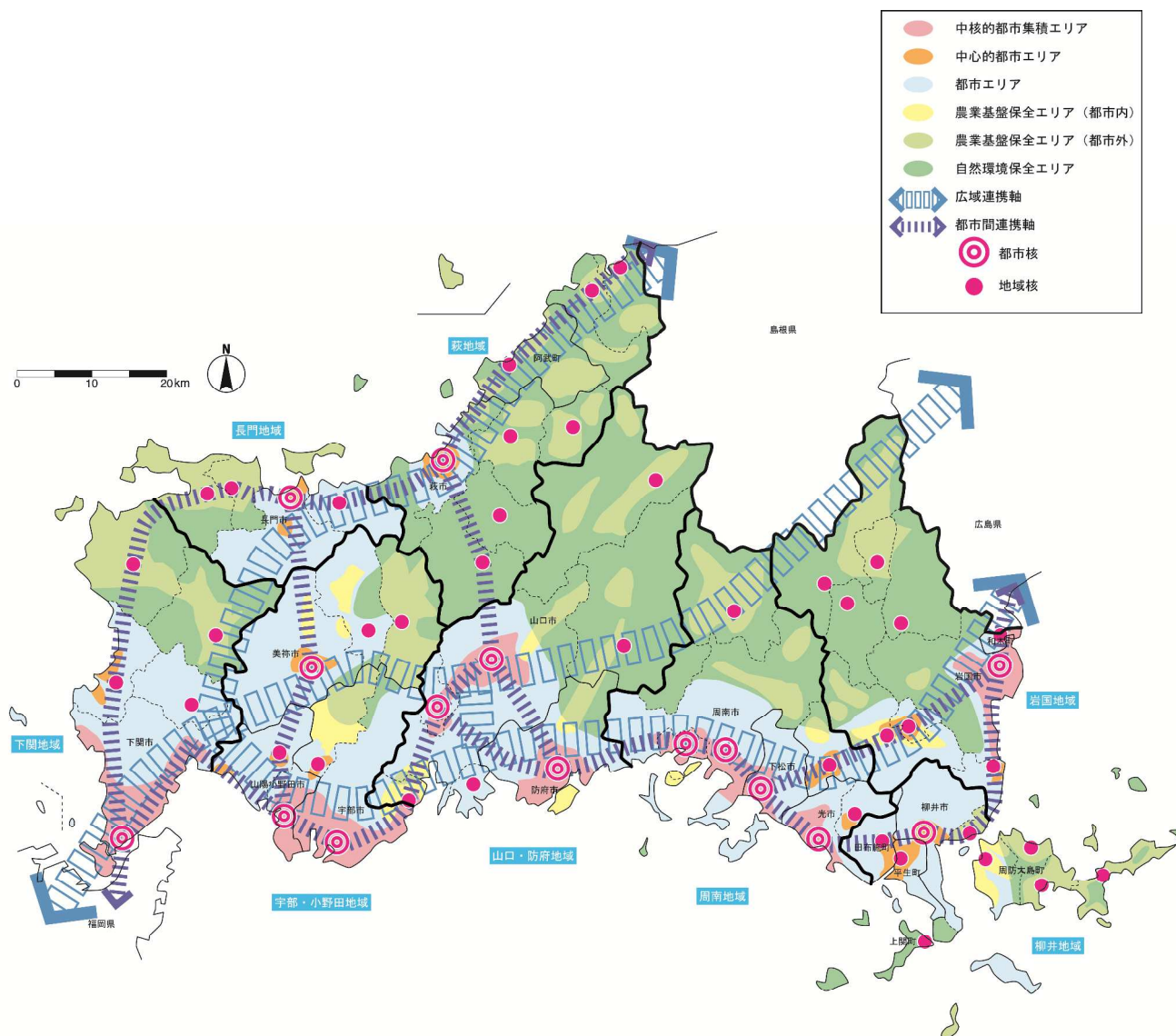
住民参画の都市づくりの実効性を高めるために、住民と行政の間に立って構想・計画を作り、事業実施及びその後の管理に至るまでのアドバイスを行うなど、住民による都市づくりをリード・支援する景観アドバイザー等の民間専門家を育成し、活用していきます。

2-4. 山口県の都市計画方針

(1) 県域の都市圏構造方針

中小規模の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つの広域都市圏ごとに、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。



▲県域の都市圏構造方針

（２）都市の構造方針 （集約型都市づくりの考え方）

本県は、その成り立ちを背景とした特色ある中小都市が分布する分散型の県域構造を呈しており、県内のあらゆる地域から一定水準のサービスを身近に受けることができるという利点があります。

このような特徴を活かすためにも、集約型の都市づくりに当たっては、都市の中心部に全機能を集約するのではなく、まちの中心部はもとより旧役場周辺等の地域の拠点や、一定の集落が集積している生活の拠点に、それぞれの規模に応じた機能を集積するとともに、これら拠点が連携して機能を補完することで、段階的なサービスが受けられるような都市づくり「多核多層ネットワーク型コンパクトシティ」を進める必要があります。

また、広域都市圏内で目標を共有し、各都市が機能を分担して互いに補完することで、高次のサービス機能を確保するとともに、各都市が地域固有の歴史・文化・伝統等を背景とした個性豊かな魅力あるまちづくりを進め、相互に連携することで、人や物が交流する活力ある都市づくりを進める必要があります。

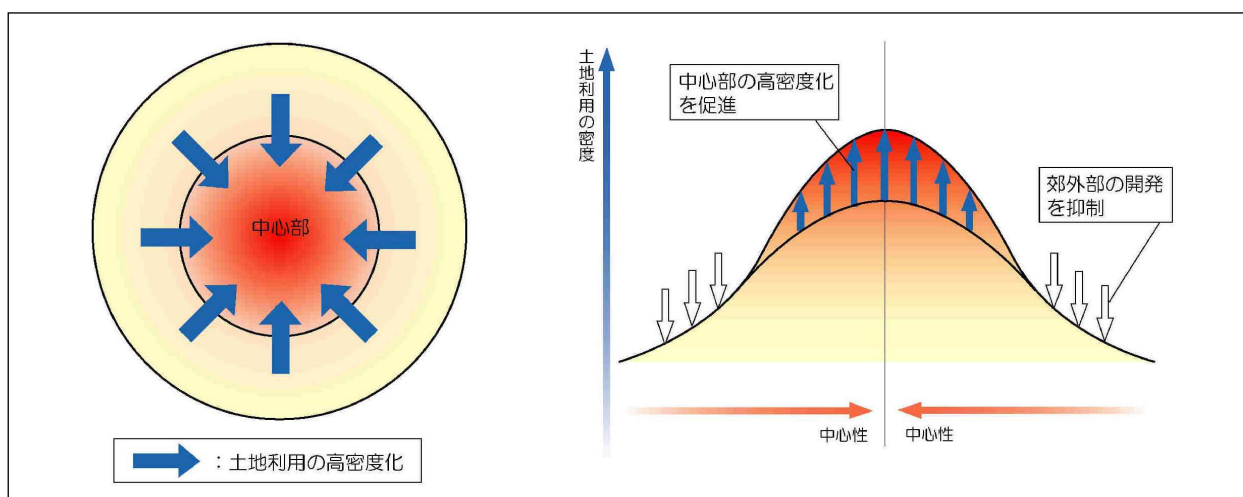
このような都市づくりを進めることにより、人口減少下においても、行政や医療・福祉、商業等の生活に必要なサービスの効率的な提供が可能となるだけでなく、人や物などの新たな交流が生み出され、新たなコミュニティの形成や質の高いサービスの提供、新産業の創出など、より大きな付加価値が生み出されることが期待されます。



① 集約型都市づくり

■土地利用の密度を高める

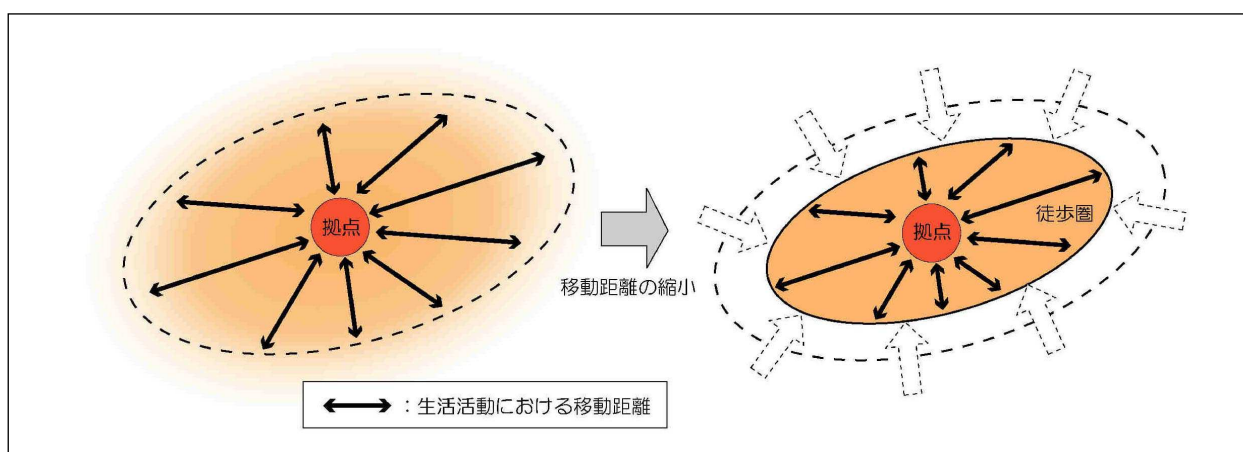
都市や地域の中心的な役割を担う拠点（都市拠点、地域拠点）に都市機能*を誘導するとともに、市街化調整区域*や用途白地地域*などの郊外部での開発を抑制し、都市の広がりを抑え、まとまりのある集約型の市街地を形成していきます。



▲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。



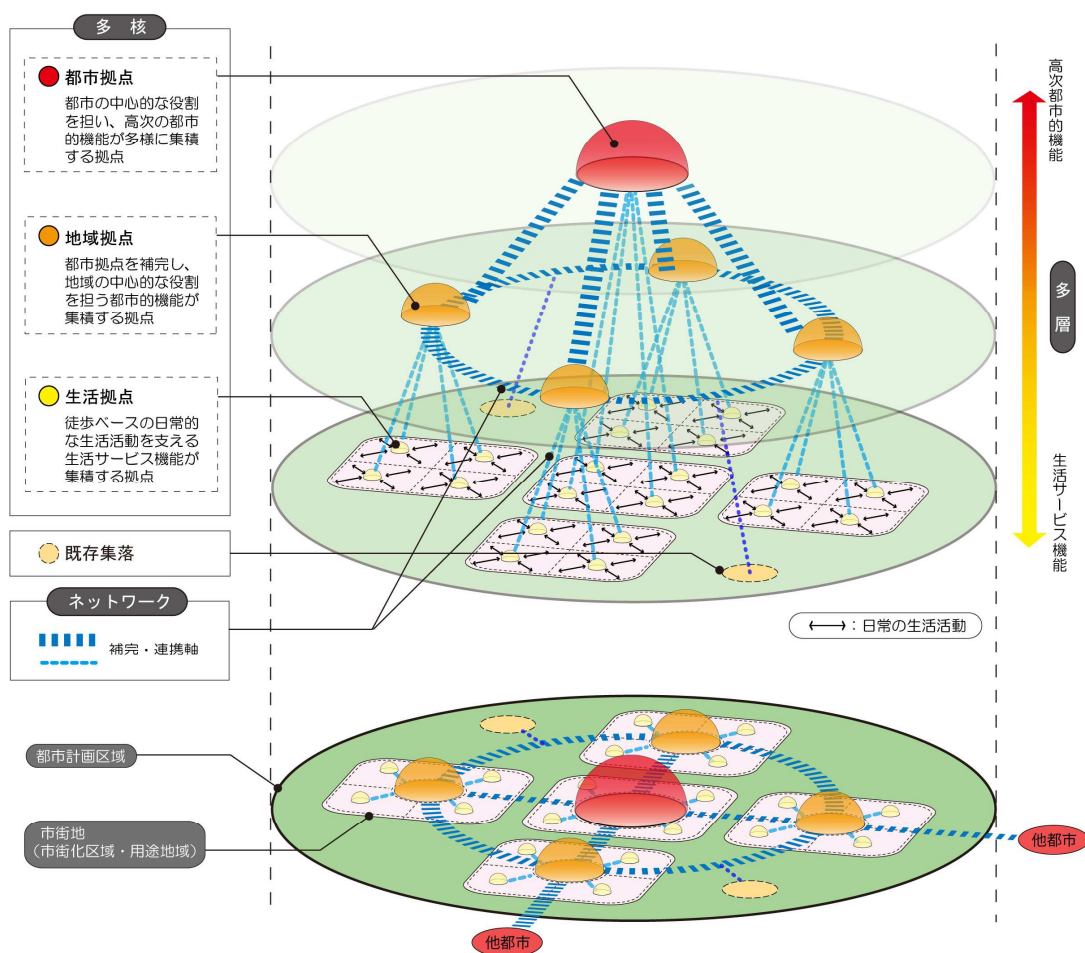
▲生活活動の密度を高める都市づくりのイメージ

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シティ―

各都市の特性を踏まえて、「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へ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、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シティの都市構造イメージ

③ 集約型都市の形成に向けた方策

都市拠点や地域拠点では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。

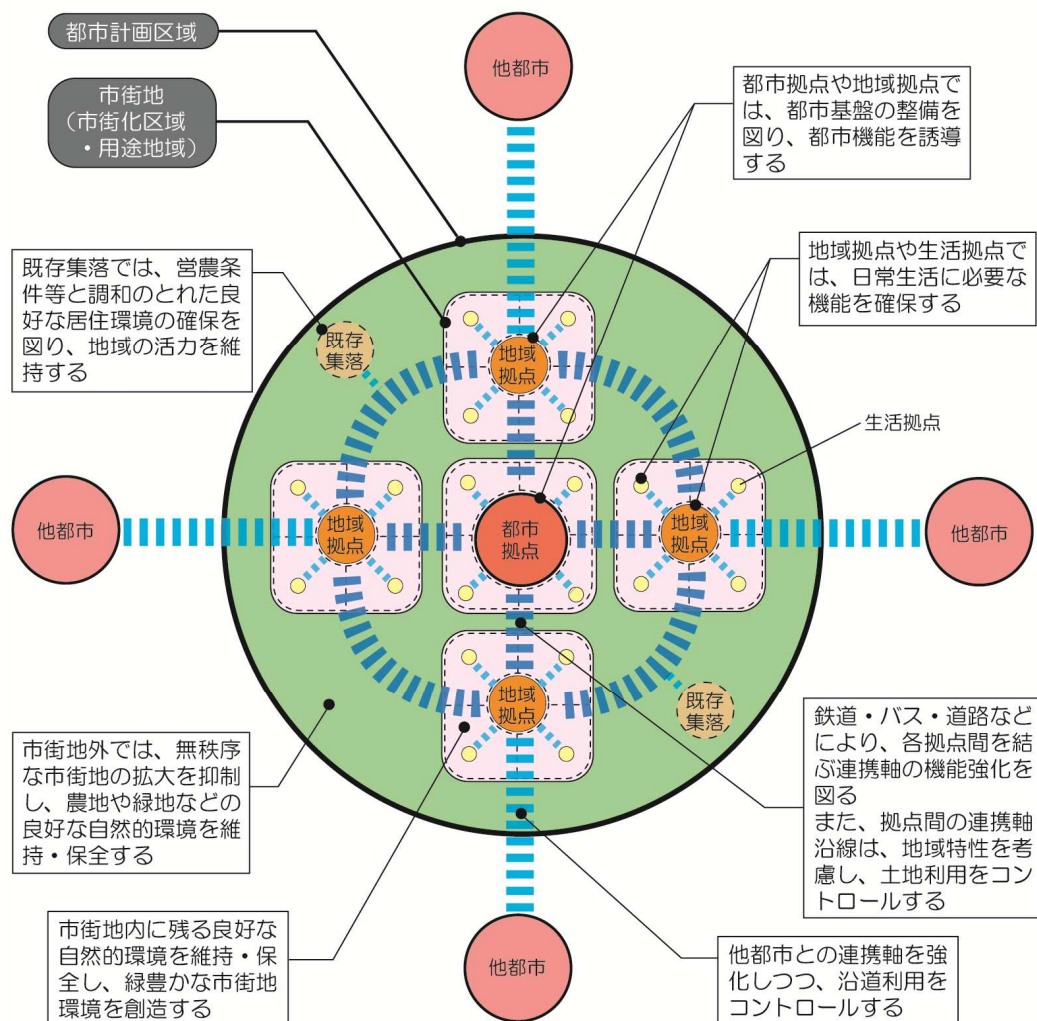
市街地内においても良好な緑地や農地などが残るエリアについては、良好な景観や環境を維持・保全しつつ、緑豊かな市街地環境の創出に努めます。

市街地外の郊外部においては、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。

各拠点間を結ぶ連携軸については買物や通院・通学など地域住民の日常生活に必要なバス路線や鉄道の確保・充実により機能強化を図るとともに、その沿線は地域特性を考慮した土地利用コントロールに努めます。

また、地域の実情に応じたバス路線の見直しやデマンド型タクシー*等の新たな交通システムの導入などにより周辺集落と拠点の連携を図り、地域活力の維持・増進に努めます。

これらの実現のため、都市計画法に基づく各種制度の活用のほか、立地適正化計画や地域公共交通網形成計画*の策定等に努めます。



▲集約型都市の形成に向けた方策適用概念図

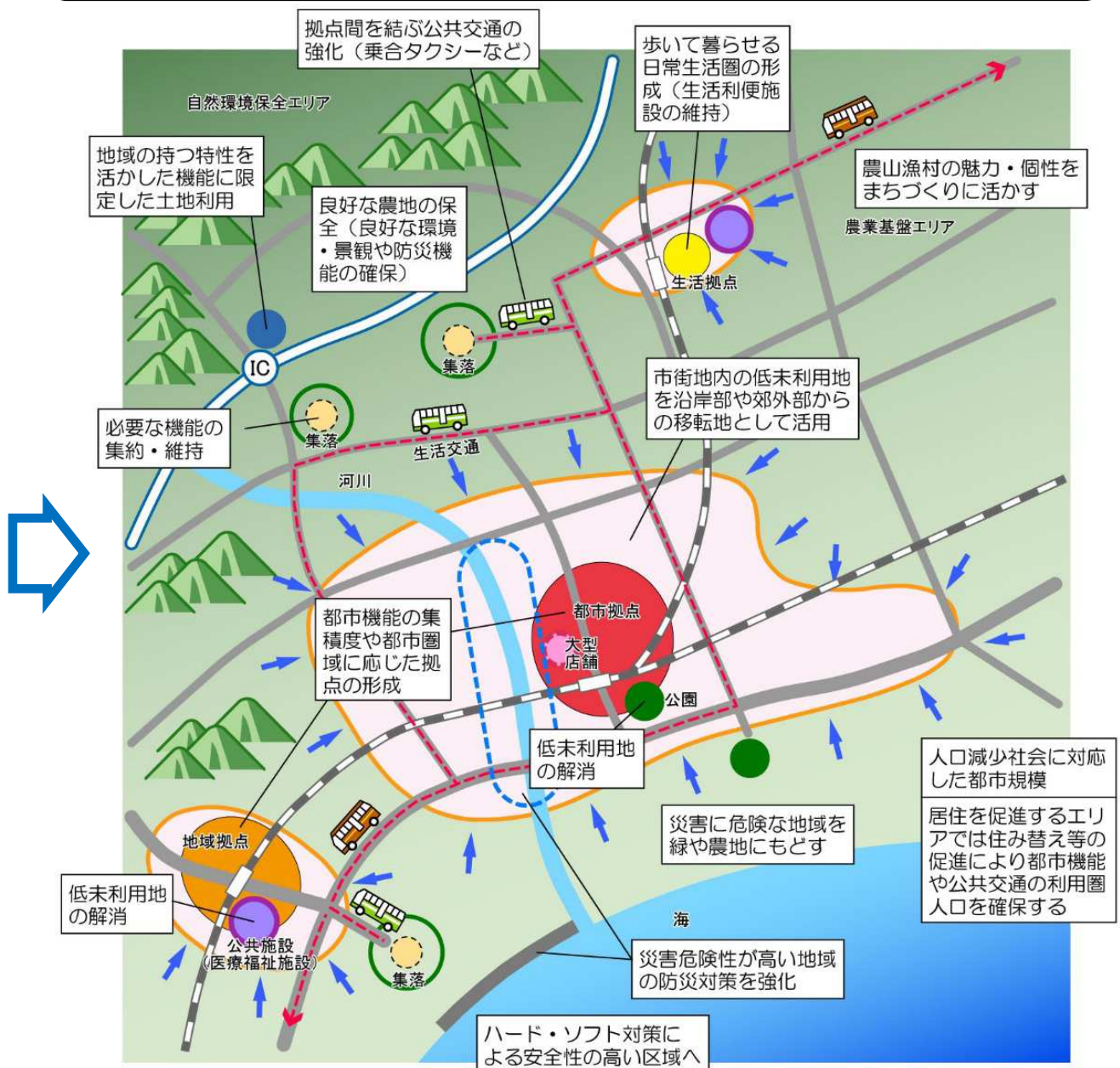
- 医療・福祉施設、商業施設等が広域に分散立地することにより、自家用車が利用できない高齢者等の利便性が確保できなくなります。
- 都市活動が低密度化するとともに交流機会が減少し、まちのにぎわいが喪失されるほか、地域コミュニティの維持が困難となります。
- 公共交通や福祉サービスの運営が非効率となるほか、都市基盤施設の維持管理・更新コストが増大するなど財政負担が増加します。
- 移動手段として自家用車への依存度が高いためエネルギー効率が低く、また、温室効果ガス等の排出量が高水準となります。



2-44

集約型都市づくりにより期待される効果

- 医療・福祉施設、商業施設等が住まいの身近なところに集積し、あるいは公共交通でアクセスすることで利便性が高まり、高齢者等が安心して歩いて暮らすことができます。
- 市街地への居住促進や土地の有効利用により、まちのにぎわいや生活の質の維持・向上が図られます。
- 道路等の都市基盤施設の維持管理・更新の効率化・重点化、学校や病院等の公共施設の有効活用、公共交通や福祉サービスの効率的提供などにより、財政負担の軽減が図られます。
- 自家用車から公共交通への転換を促すことにより、エネルギーの効率的利用を可能とする低炭素まちづくりの実現に大きく貢献します。
- 多くの人々の出会いや交流が生まれやすくなり、コミュニティビジネス*など新たな産業創出が期待されます。



▲将来の都市イメージ

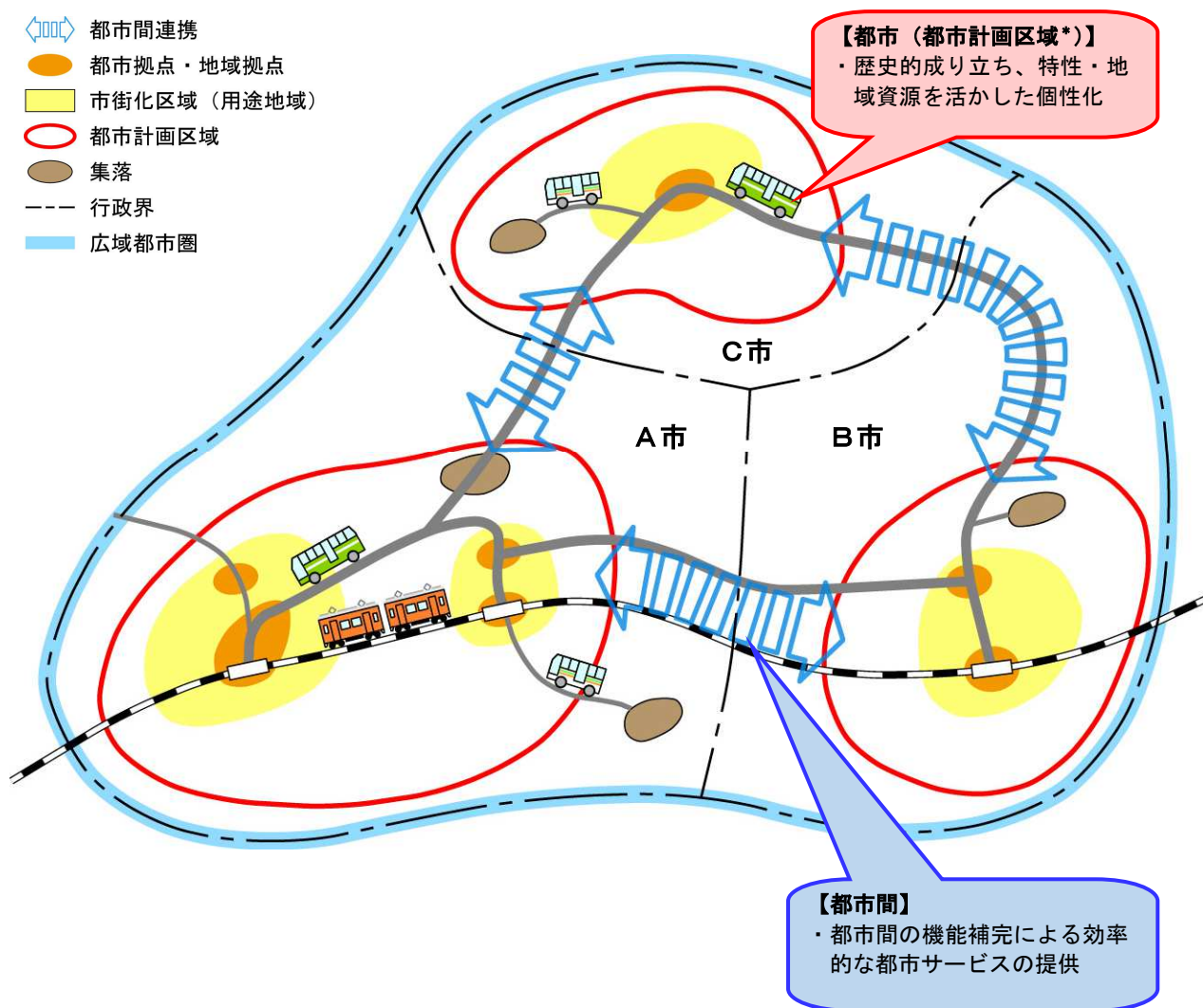
④ 集約型都市づくりを支える交流・連携ネットワーク

本県では、都市圏構造の実現に向けて、それぞれの都市が地域特性を活かした個性ある都市づくりを進めながら、複数都市が連携して相互に都市機能*を補完することにより、利便性の高いまちづくりを進めます。

また、都市拠点が分散立地するという本県の特徴を活かし、中山間地域等においても集約化とネットワーク化により日常的な生活機能サービスを確保する取組を進めるとともに、近隣の都市拠点や地域拠点との連携強化を図ります。

これら複数都市及び各拠点間の連携は、災害時等におけるリダンダンシー*の確保・強化に資することからも、積極的な取組を進めます。

こうした多様で個性ある都市づくりと都市間連携の強化を進めることにより、地域間の様々な交流を育み、都市圏、更には県域全体のにぎわいと活力の創出を図ります。



▲交流・連携ネットワークのイメージ

(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、おおむね人口が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べき区域を単位として指定されます。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ることにより、良質な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

県内には、現在13市4町を対象として18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、必要性に応じて再構成を検討します。

○都市化の動向に対応する都市計画区域の設定

都市計画区域の外縁部(区域外のエリア)に都市化の進行が見られる場合は、無秩序な市街地の拡大を抑制し、良好な環境を有する市街地を形成するため、都市計画区域への編入等を検討します。

○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。

○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、かつ、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

これからの人口減少・超高齢社会においては、これまでに形成されてきた市街地を再構築していくことが都市づくりの主要な課題となります。また、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の抑制を基本として、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必要があります。

① 区域区分*制度の適切な運用

本県においては、次に示すような視点から、区域区分制度を集約型都市づくりの実現に向けた有効な制度の一つとして位置付け、今後とも都市の実情を踏まえながら、柔軟にその適用を図ります。

- 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

本県では、基本的に区域区分制度の適用を継続します。また、市街化調整区域*内の開発行為*については、区域区分制度の意義を踏まえ、開発行為等の許可の基準に関する条例等に基づき、各地域の実情に応じた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、かつ、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場合には、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します。

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ついて検討します。

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可否について検討します。

② 既成市街地*の再構築

本県の各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、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、再開発などの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

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。

その推進に当たっては、市町のイニシアティブや民間のノウハウを十分に活用することが重要であり、地区住民、商業者などの関係者、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

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、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、ある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。

更に、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。

■適正な市街地形成のための居住や都市機能*の誘導

用途地域*等が指定された区域や旧市町村の中心的な役割を担う区域においては、空家等対策計画の策定・活用などにより土地利用の高密度化を図るとともに、居住地として維持していくための適切な居住誘導及び地域の実情に相応しい都市機能の立地誘導を推進します。

■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、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*の維持に努めてきたところです。

今後も、これまでの取組を継続し、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、関係部局と連携しつつ、建造物の修復、歴史的景観と不調和な建造物の意匠のコントロールなどにより、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などの既成市街地*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・維持していくためには、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です。

■幹線道路沿道市街地の適正誘導

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、一定水準の市街地密度を確保するため、市街地が拡大しないよう注意しながら、例えば地区計画*などの都市計画制度を積極的に活用して、宅地開発需要に対応します。

■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

※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*、市街化調整区域*

線引き*都市計画区域の市街化調整区域では、開発を一定のものだけに制限してきました。

一方、非線引き都市計画区域の用途白地地域においては、平成 12 年の都市計画法改正までは土地利用規制の手段がほとんどありませんでした。

このため、非線引き都市計画区域の用途白地地域では、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散見されましたが、平成 12 年の法改正により特定用途制限地域の指定が可能となり、また、平成 18 年の法改正により用途白地地域での大規模集客施設の立地が原則不可になるなど、都市の拡散に対する規制が強化されました。

本県の非線引き都市計画区域の用途白地地域において、主要幹線道路沿道や市街地周辺の開発が進行するおそれのある地域等については、インフラに影響を及ぼす建築物や居住環境にそぐわないおそれのある建築物の立地を避けるため、用途地域内の宅地化の動向や将来の人口・世帯数の動向等を見極めつつ、特定用途制限地域の指定のほか、地区計画*の策定等により、周辺地域との環境の調和に配慮した土地利用の規制・誘導を行います。

⑤ 都市計画区域外における都市的土地利用のコントロール

県全体では都市計画区域外の開発は沈静化していますが、一部の都市計画区域外の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、用途が混在する等の問題もあります。このため、都市計画区域外における一定規模以上の開発行為や建築行為に対して、都市計画区域や準都市計画区域の指定等の検討を行い、周辺環境と調和した土地利用の誘導を図ります。

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べきではない面もあることから、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による土地利用の健全化を優先して検討します。

⑥ 地区計画の積極的活用

地区計画は、地域の実情にきめ細かく応じることのできるまちづくりの計画であり、案の作成段階から住民の意向を反映させる等、住民主体のまちづくりの実現に有効な制度です。

今後も、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、更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、よりいっそう積極的な活用が期待されています。

(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に努めてきました。

しかしながら、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、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当たっては、自治体の財政力の低下や人口減少・超高齢社会の到来、県民ニーズの多様化等の課題に対応することが重要です。更に、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*、環境負荷の低減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、人口減少・超高齢社会の到来等に対応し、既成市街地*の再構築、災害に強い都市づくり等を進めるためには、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る総合的な交通ネットワークの整備が重要です。

また、安全で安心な道路機能を継続的に維持するため、定期的な点検と長寿命化計画に基づく予防保全を推進します。

■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、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性の向上を図ります。

- ・ 高規格幹線道路*の整備
- ・ 地域高規格道路*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、鉄道等の公共交通機関の確保・充実、駅やバス停等の交通結節点*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地域間の交流・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
- ・ 交通結節点の整備
- ・ 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
- ・ 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、良好な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、都市景観の形成、健康・レクリエーション、精神的充足等種々の機能を持つもので、この機能を担保するためには、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、整備を推進していく必要があります。

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形成を図ることも必要です。

■長寿・福祉社会づくりへの対応

全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

良好で潤いのある質の高い都市生活を支援するため、自然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、木材等の建設副産物の有効活用に資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、人と自然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、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*の配布やインターネットを活用した防災情報の提供等を行い、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

都市生活を営む上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、個別の計画を尊重しつつ、関係機関との調整を行い、広域的観点からその必要性を検討し、整備を進めます。

(6) 市街地開発事業*の方針

今後、人口が減少する中、集約型都市構造の実現に向けては、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*の集積がこれまで以上に重要となります。

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、あるいは宅地の形状が不整形で宅地としての利用が制限される土地利用上好ましくない一定の区域において、土地の区画形質に配慮しながら公共施設と宅地を整備する事業です。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、事業の規模や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計画の検討が必要です。

幹線道路の沿線などの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有効です。

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る事業です。

また、木造密集市街地*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も、地域の実情に合った市街地再開発事業の活用が可能です。

さらに、狭隘な区画道路を基盤とする密集の著しい市街地では、建築物を共同化し、道路等公共施設と一体的に整備する手法が極めて有効となるため、市街地再開発事業の活用が望まれます。

(7) 自然的環境の整備又は保全の方針

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必要があります。

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、人々にやすらぎと潤いを与えるばかりでなく、気象の緩和、CO₂の吸収による大気浄化、災害の防止等の機能を有し、また、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、更に工場・事業所、家庭等での緑化を促進し、緑豊かな潤いのある生活空間の形成を進めます。

■まちの緑化の推進

緑の基本計画*等に基づき、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古くから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取組として整備、保全していきます。

■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、市民農園*の整備等により安全で緑豊かな田園空間の創造に努めます。

② 自然と人とのふれあいの場の確保

人々の生活にやすらぎと潤いを与えるため、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。

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、都市公園の整備や自然環境に配慮した多自然型の川づくり、海浜づくりを進めます。

③ 自然的環境への負荷の低減

大気汚染・温暖化等の地球環境問題へ対応するため、都市の緑の保全、都市機能*の集約化、公共交通の利用促進、再生可能エネルギーの積極的な活用等による低炭素都市づくりを推進するなど、都市と自然環境の共生を図り、環境負荷の低減に努めます。

(8) 景観形成の方針

本県には、身近なところに歴史的建造物やまちなみ、豊かな緑や水辺等が残っており、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、地域の美しい景観に対する関心を高めるとともに、個性豊かな地域景観づくり、良好な公共空間の形成を推進する必要があります。

① 地域の美しい景観への関心づくり

日頃から身近な景観に関心を持つことが、美しく心地よい景観を守り、育てていくという認識につながり、都市や地域の個性づくりの基本となることから、誰もが地域の景観に関心を持ち、再発見し、景観づくりに参加できるよう、景観サポーター制度等を活用し、地域の美しい景観に対する関心づくりに取り組みます。

② 個性豊かな地域景観づくり

個性ある地域づくりを進めるためには、良好な景観を「保全」・「創出」・「活用」することが重要であり、建造物やそれらの集合体でもあるまちなみや、その周辺における行為を誘導・規制していかななくてはなりません。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、山口県景観条例*に基づく『山口県景観形成基本方針*』に沿って、市町の景観づくりの取組や県民の自主的な景観形成活動を促進し、魅力あるまちづくりを進めます。

③ 良好な公共空間の形成

公共施設は、地域の公共空間を構成する重要な要素であり、また、公共事業による景観形成は、民間建築活動等に影響を与え、良好な公共空間の形成へと導く効果が期待されるものです。そのため、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ながら事業を進めます。

(9) 都市防災の方針

台風や集中豪雨による洪水・高潮や土砂災害、大規模地震による建物の倒壊や津波被害、密集市街地*における火災、コンビナートでの事故など、都市における様々な災害リスクが高まる中で、災害に強い都市の形成は都市づくりの根幹的課題です。

このため、山口県地域防災計画*などとの整合を図りながら、ハード対策とソフト施策を組み合わせた総合的な防災・減災対策を推進し、災害に対するレジリエンスの向上を図る必要があります。

① 避難場所・避難路等の整備

災害時の避難・救援活動を円滑に行うため、避難場所となる公園・緑地の整備を進めるとともに、避難路や延焼防止帯としても機能する道路や緩衝緑地*等の整備を進めます。

② 水害・土砂災害対策

台風や集中豪雨などによる洪水・高潮や土砂災害などによる被害を防止するため、河川管理施設や海岸保全施設*、砂防施設などの整備を進めるとともに、適切な維持管理を行います。

また、土砂災害特別警戒区域*に指定された区域等については、開発許可*制度の運用などにより、住宅の立地を適切に規制・誘導します。

更に、洪水や高潮、土砂災害などの災害リスクを示す各種ハザードマップ*の周知により、県民の防災意識を高め、災害発生時の被害の軽減を図ります。

③ 津波対策

発生頻度は極めて低いものの、甚大な被害をもたらす最大クラスの津波を想定し、津波ハザードマップの整備など、県民の生命を守ることを最優先とした総合的な対策を進めます。

また、比較的発生頻度が高い津波に対しては、生命・財産の保護、地域経済の確保の観点から、海岸保全施設の整備などのハード対策を進めます。

④ 建築物の耐震化・防火対策

地震による建築物の倒壊や火災を抑えるため、「山口県耐震改修促進計画」に基づく建築物の耐震改修の促進を図るとともに、建築物の防火安全性の確保に努めます。

⑤ 広域道路ネットワークの構築

災害時における迅速な救急活動・緊急物資の輸送、復旧活動の支援等に必要となる広域的な道路ネットワークの構築を進めます。

(10) 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、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、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。

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・誘導を行い、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当たっては、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見直すことが望まれます。

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ものの、その後長期にわたり事業が行われていない施設については、計画の変更は慎重に行われるべきものですが、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付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うべきです。

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。

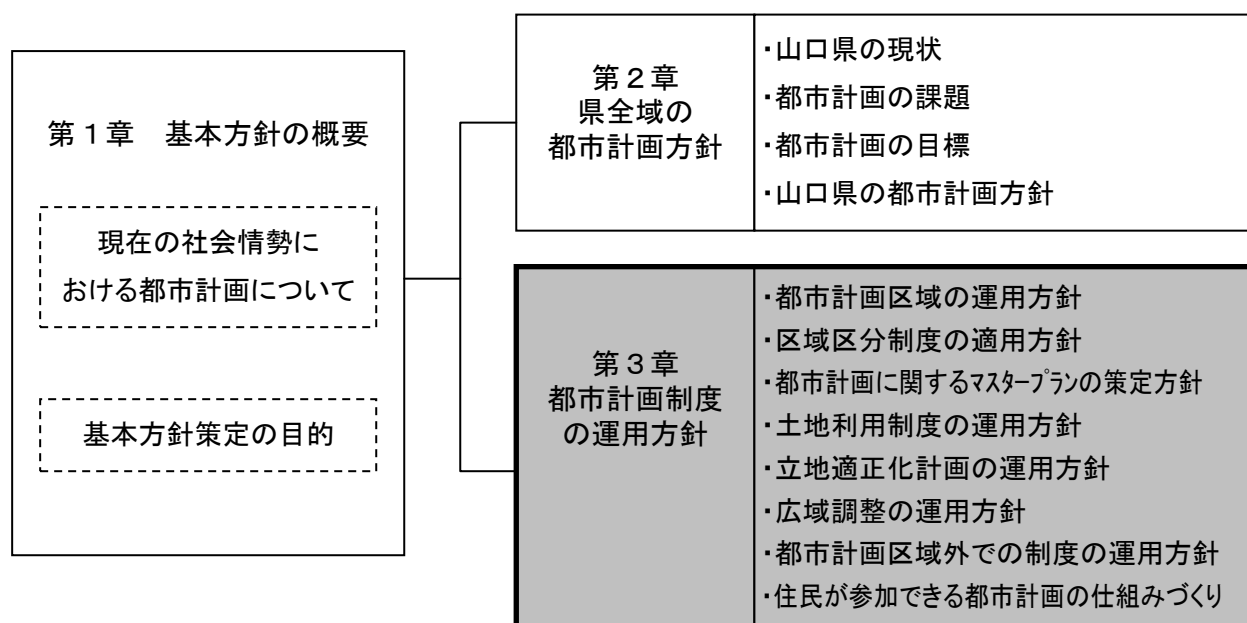
特に、当該地区が重要な都市機能*を担うなど都市全体の中で重要な役割を果たす必要がある場合、あるいは当該地区が広域根幹施設や交通結節点*等の重要な都市施設の計画を含んでいる場合であって、市街地開発事業による一体的な市街地整備が都市計画上で重要であると判断される場合には、単純に市街地開発事業の廃止を行うことは適切でなく、地方公共団体が主体的に施行区域や事業手法等を検討した上で、その地区の事業化に向けた検討を行うべきです。

第 3 章

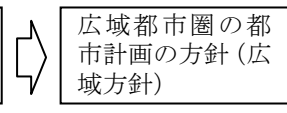
都市計画制度の運用方針

第 3 章においては、平成 12 年及び 18 年の都市計画法改正、平成 26 年の都市再生特別措置法など関連法の改正に基づく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	山口県内では、現在13市4町を対象として18都市計画区域を指定 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	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 区域区分制度の適用方針 ■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	都市計画区域マスタープラン*の果たす役割 ■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 都市計画区域マスタープランの策定手順 山口県都市計画基本方針  都市計画区域マスタープラン（18都市計画区域） 市町村マスタープランの積極的策定
土地利用制度の運用方針	用途地域*における適切な土地利用の実現 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
立地適正化計画の運用方針	立地適正化計画の必要性
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	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 都市計画マスタープラン策定における住民参加の推進

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、開発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享受することができます。

▼都市計画区域指定による主な効果

開発行為の制限	一定の規模以上の開発行為は県知事等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、市街化区域*は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18都市計画区域に再編

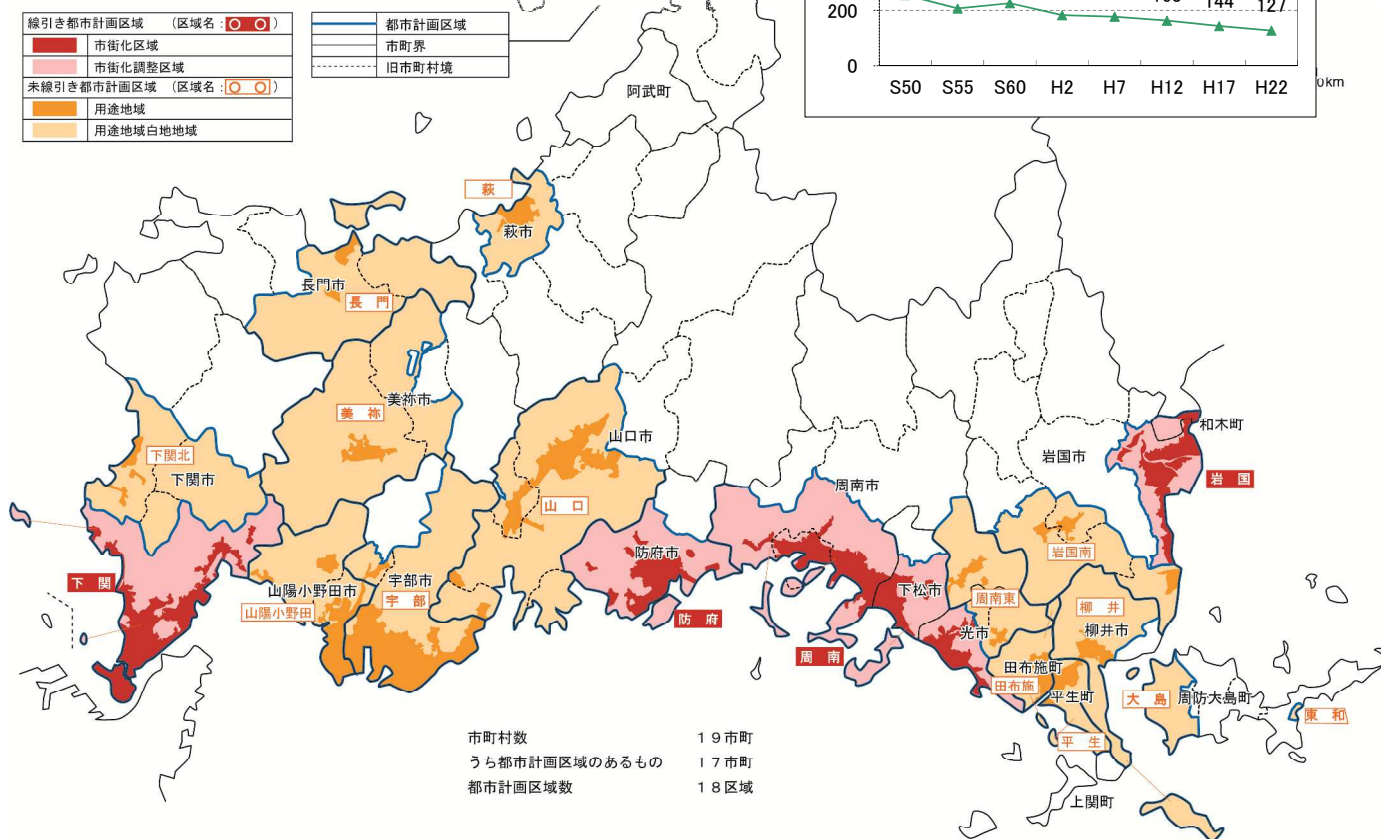
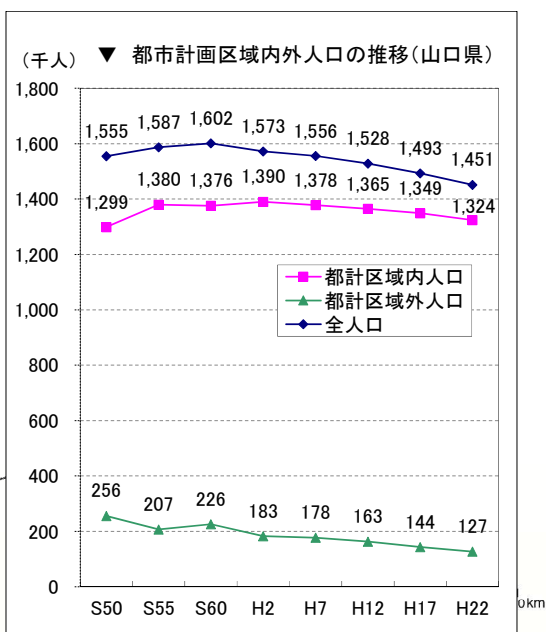
本県において、平成の大合併以前は、14市18町が都市計画区域を有し、合計で26の都市計画区域が指定されていました。そのうち、岩国、周南、長門、山陽の4都市計画区域が市町の枠を超えた広域都市計画区域として指定されており、その他の都市計画区域は市町単位での区域指定となっていました。

市町村合併の結果、平成26年4月現在、13市4町において18の都市計画区域に再編され、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）、周南東（周南市の一部、光市の一部）の3区域で指定、その他の15区域は市町単位での指定となっており、岩国市、周防大島町、光市、周南市、下関市は、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ます。

■都市計画区域人口は、県人口の9割を占める

平成22年で、県内の都市計画区域面積は2,765km²、区域内人口は約132万人となっており、県全体に対して面積で約45%、人口で約91%を占めています。

県全体の人口は昭和60年（1985年）をピークとして、減少傾向にあります。都市計画区域人口は昭和55年（1980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26年4月現在)

▼都市計画区域*の指定状況

広域 都市圏	市町村		都市計画区域	
	合併前	合併後	再編前	再編後
岩国 広域都市圏	和木町	和木町	【岩国】	【岩国】
	岩国市	岩国市	由宇	岩国南
	由宇町		周東	
	周東町		玖珂	
	玖珂町			
	本郷村			
	錦町			
	美川町			
	美和町			
柳井 広域都市圏	平生町	平生町	平生	平生
	田布施町	田布施町	田布施	田布施
	柳井市	柳井市	柳井	柳井
	大島町	周防大島町	大島 東和	大島 東和
	上関町			
	大島町			
	東和町			
	久賀町			
	橘町			
周南 広域都市圏	大和町	光市	大和	周南東 【周南】
	光市 (小周防)		【周南】	
	下松市	下松市	熊毛	
	徳山市	周南市		
	新南陽市			
	熊毛町			
	鹿野町			
山口 広域都市圏・防府	防府市	防府市	【防府】	【防府】
	山口市	山口市	山口	山口
	小郡町		小郡	
	秋穂町		秋穂	
	阿知須町		阿知須	
	徳地町			
	阿東町			
宇部 広域都市圏・小野田	宇部市	宇部市	宇部	宇部
	楠町	山陽小野田市	山陽	山陽小野田
	山陽町		小野田	
	小野田市	美祢市	美祢	美祢
	美祢市		秋芳	
	秋芳町			
	美東町			
下関 都市圏	下関市 (内日)	下関市	【下関】 (内日)	【下関】
	豊浦町		豊浦	下関北
	菊川町		【菊川】	
	豊田町			
	豊北町			
長門 都市圏	長門市	長門市	長門	長門
	三隅町			
	日置町			
	油谷町			
萩 広域都市圏	萩市	萩市	萩	萩
	川上村		26区域 (線引き: 4、非線引き22)	18区域 (線引き: 4、非線引き14)
	田万川町			
	むつみ村			
	旭村			
	福栄村			
	須佐町			
	阿武町			
	阿武町	阿武町		
56市町村 (市: 14、町: 37、村: 5)		19市町 (市: 13、町: 6)	(凡例)	
			線引き区域	【 】
			非線引き区域	

(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

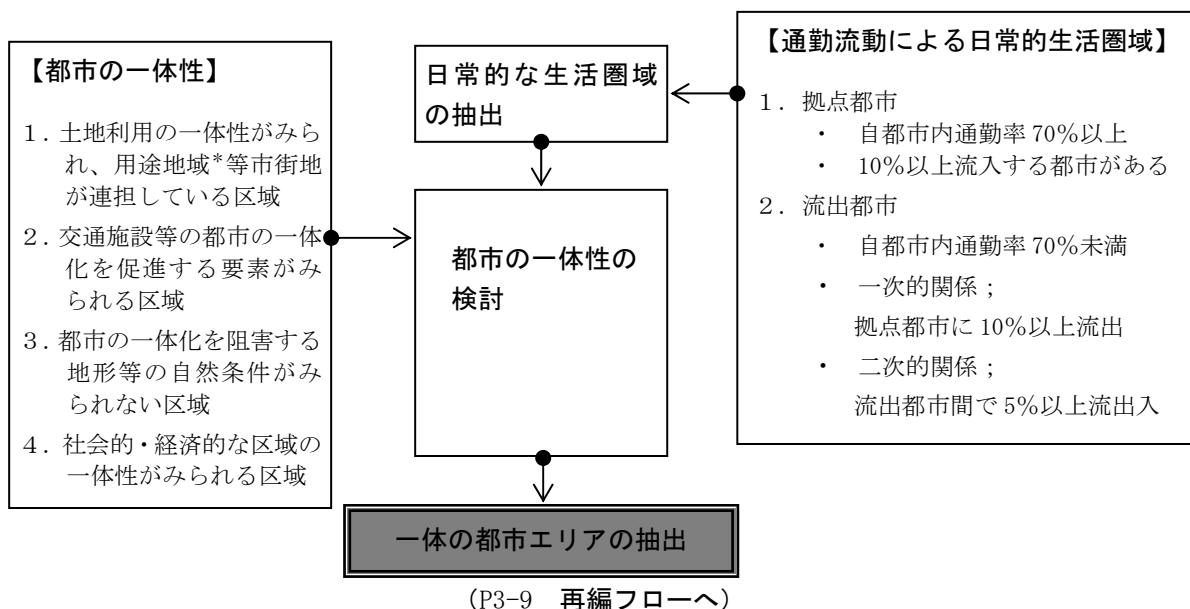
本県の都市計画区域は、区域人口において県全体の人口の約9割をカバーしており、本県の都市化動向に対応する都市づくりの推進において、その根幹となる都市計画の適用を担保する制度として、重要な役割を果たしています。

都市計画区域は、「一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する」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、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。

以下のフローに基づき、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検討の視点

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。

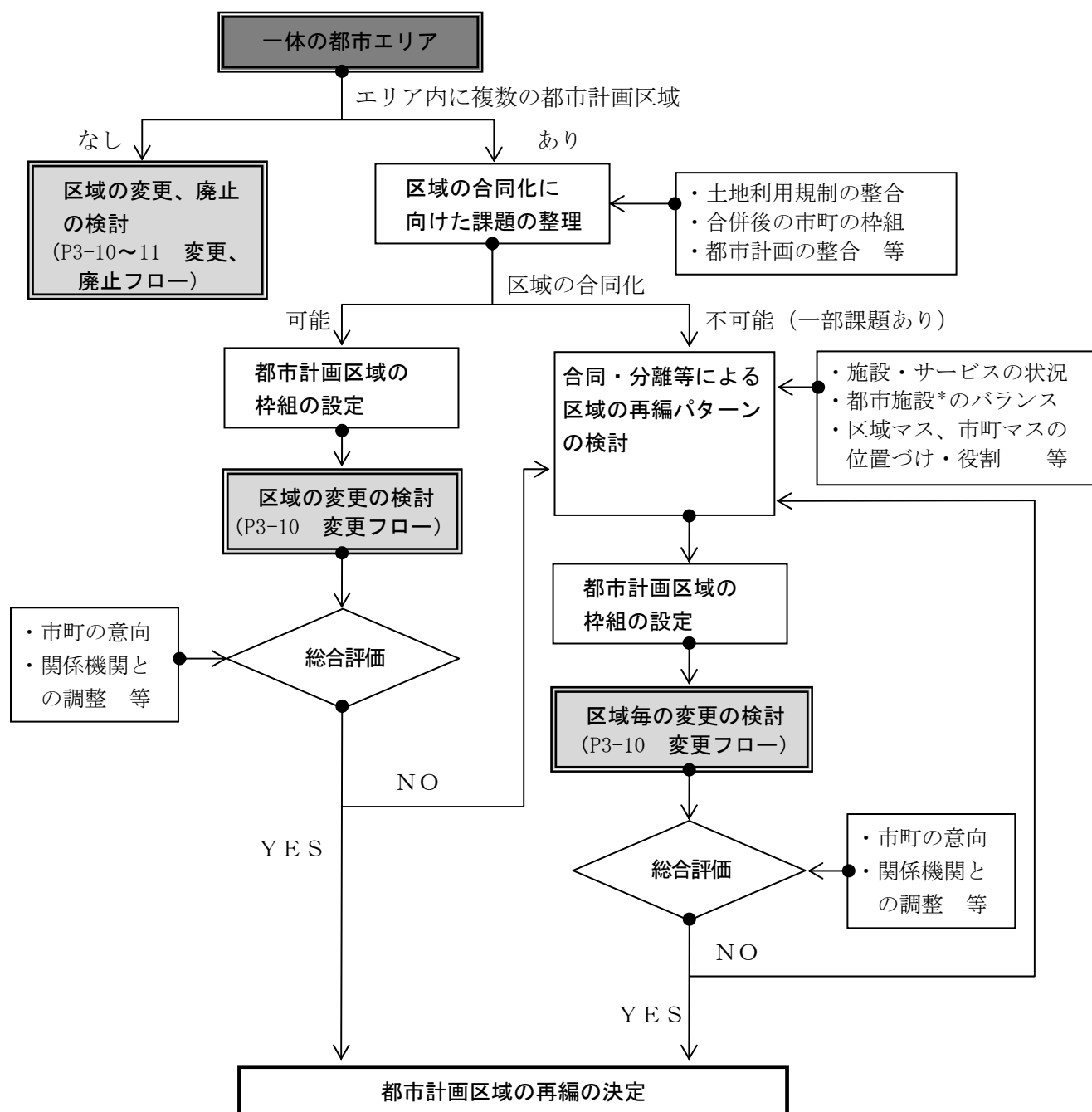
区域廃止 … 他の都市計画区域からの開発圧力を受けず、当該都市計画区域内の人口減少等の理由により区域指定基準に該当しなくなったとともに、都市計画の目的が概ね達成された場合に、都市計画区域の指定を廃止すること。

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検討方法

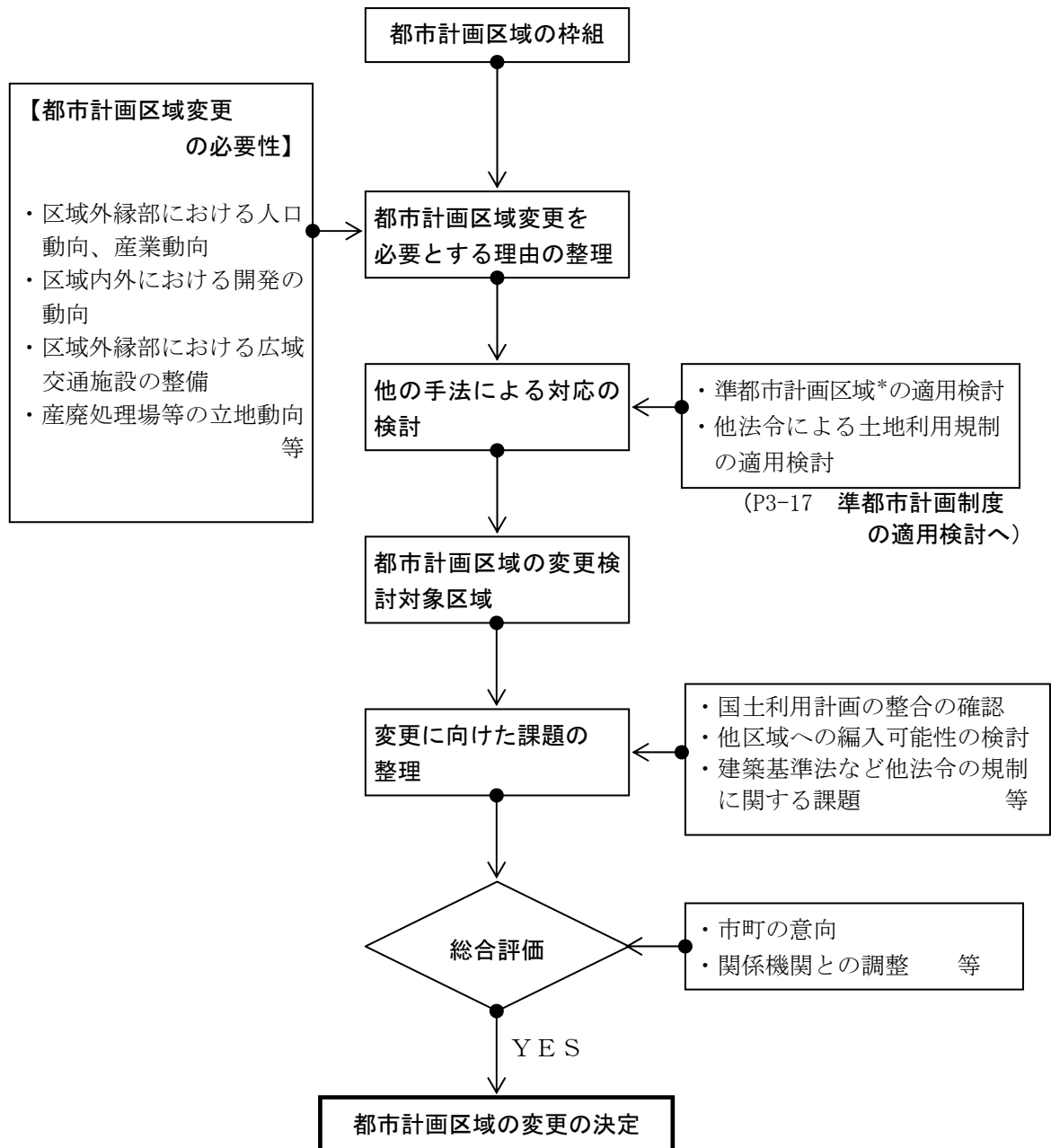
抽出された“一体の都市エリア”をもとに、エリア内の現状の都市計画区域の指定状況に基づき、合同・分離、変更、廃止、又は新たな指定について検討します。

■都市計画区域の再編フロー（その１：合同・分離）



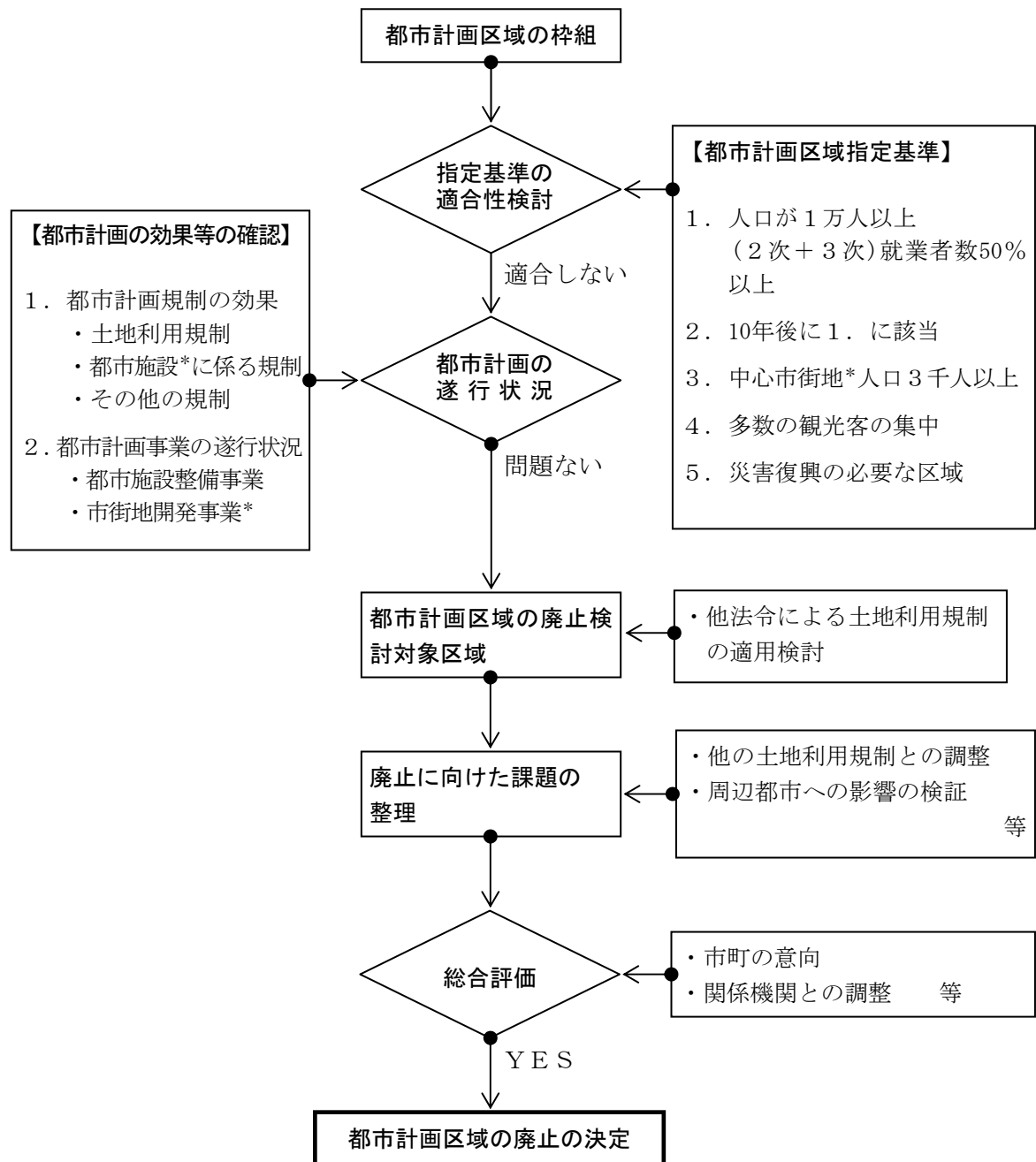
▲ 都市計画区域の再編フロー（その１：合同・分離）

■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）

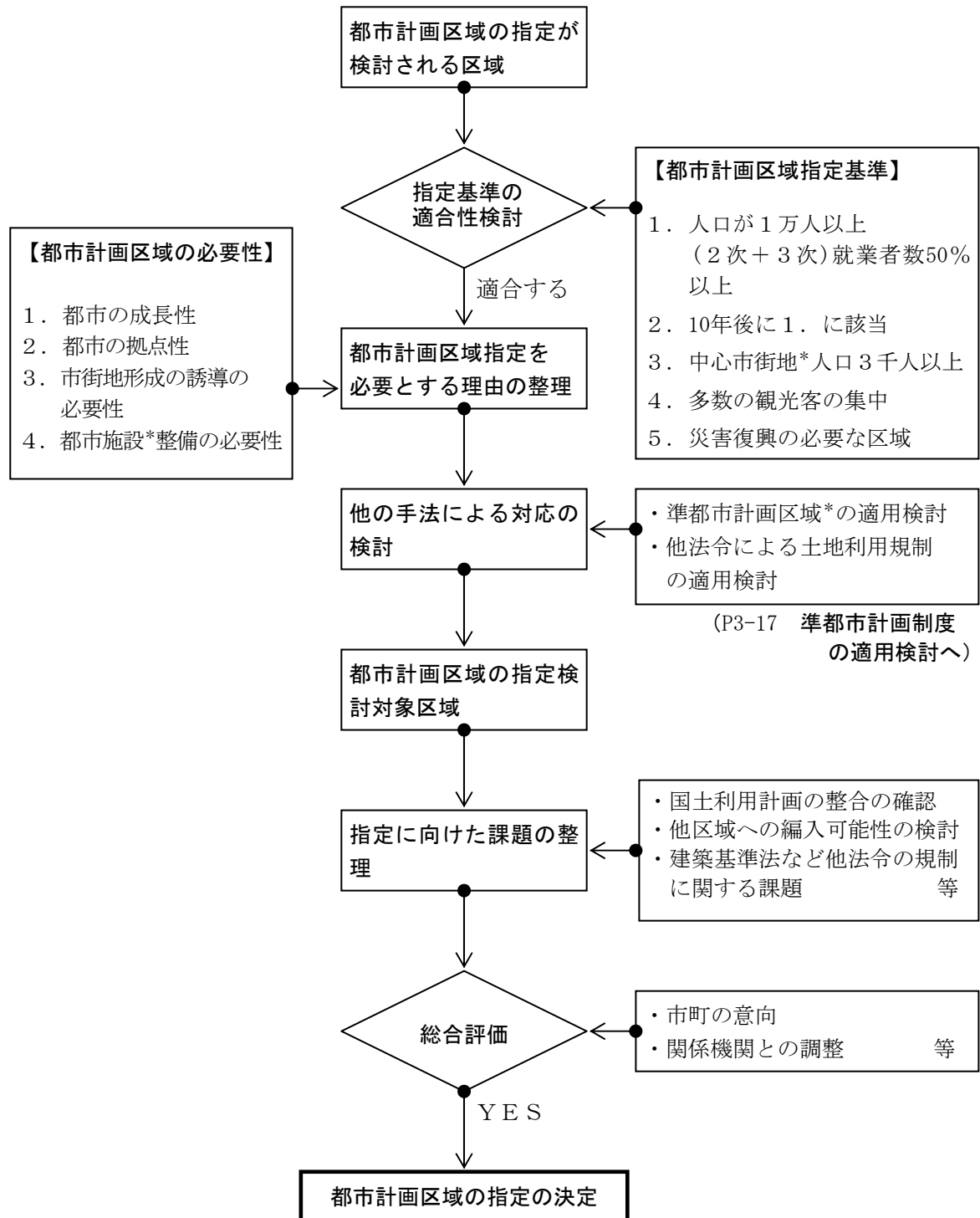
■都市計画区域*の再編フロー（その３：廃止）



▲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いましたが、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、区域区分*を適用している市町と適用していない市町が合併した場合など、全体を一体の都市として区域区分を適用することが適切ではないと考えられるような場合には、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、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、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は、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る場合に限り、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、それに伴う都市計画区域の再編も進みました。現状においては、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おり、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ないことから、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。

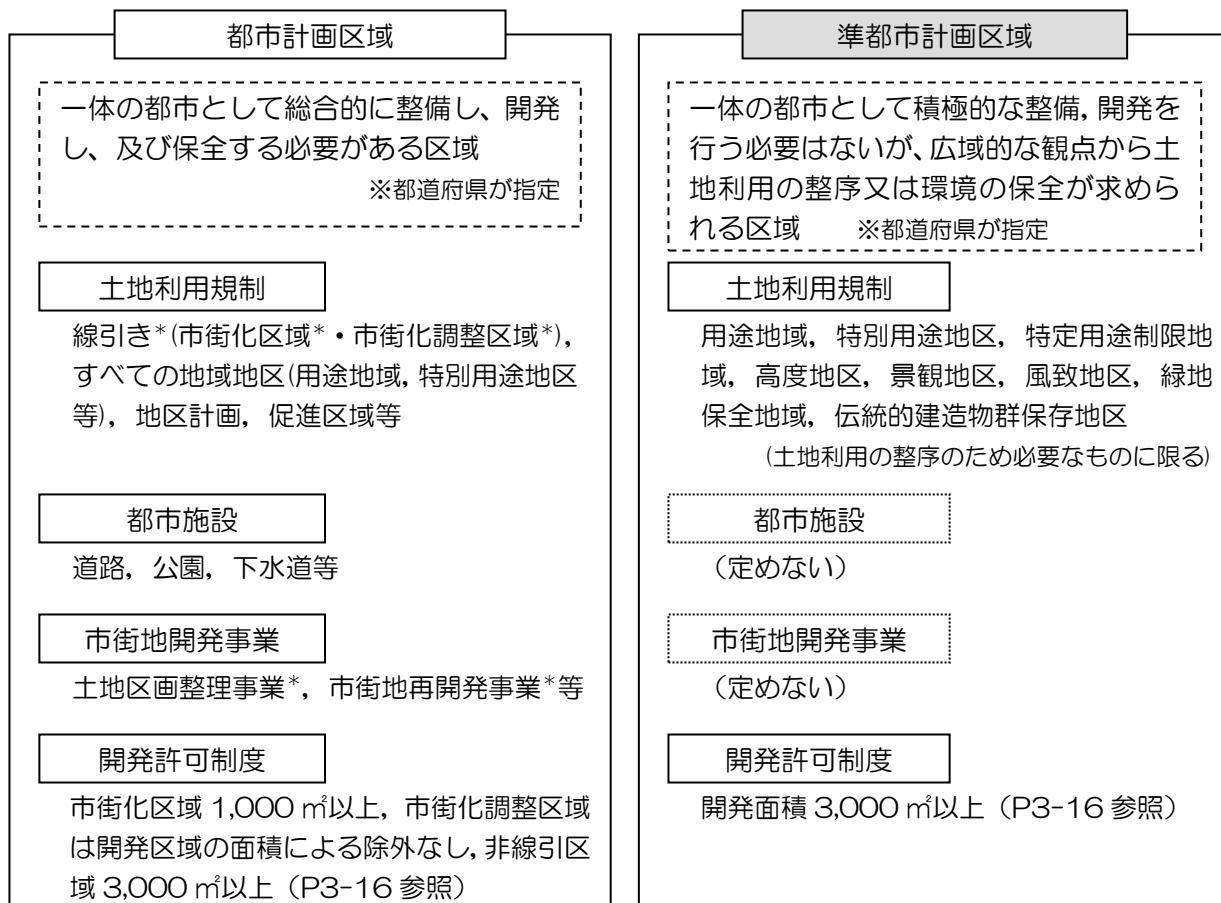
(5) 準都市計画区域*の適切な運用のための考え方

■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

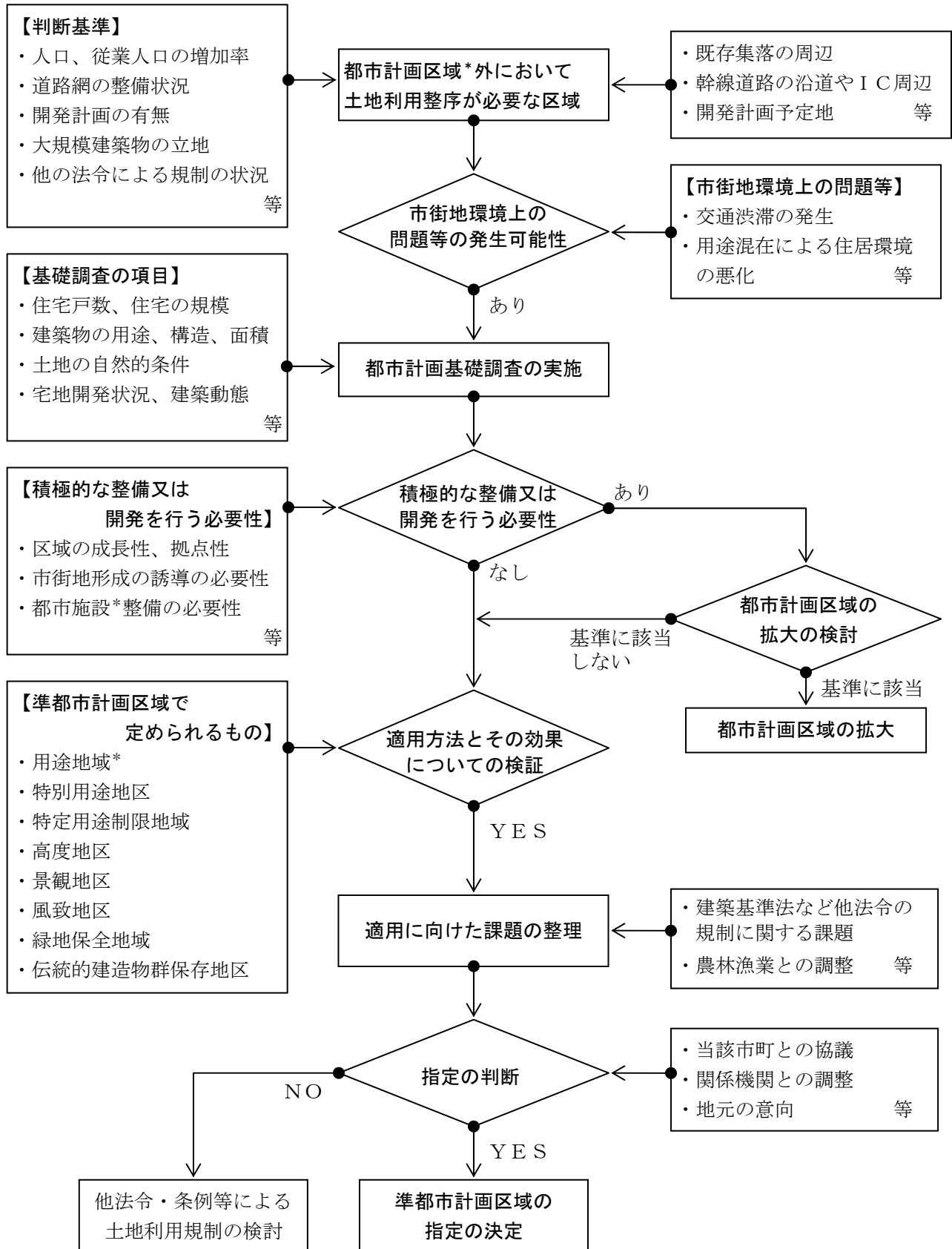
準都市計画区域*においては、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生ずることがないように都市計画区域で最低限確保されるべき市街地の水準を確保する必要があります。このため、準都市計画区域内において行われる開発行為*については、都市計画区域におけるものと同等の開発許可制度を適用することとなっています。

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ため、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又は事務処理市町村は、条例で区域を限り、300㎡以上3,000㎡未満の範囲で規模を別に定めることができる）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。

また、予定建築物が用途規制に適合していること、排水施設が適切な構造及び能力で配置されていること、開発区域内の土地について安全上必要な措置が講じられていること、開発行為をしようとする土地等について工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意があること等、開発の目的にしたがった法第33条の基準に適合していなければ許可されません。

■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、都道府県が都市計画区域*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するものです。

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っています。

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は、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の検討を行い、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

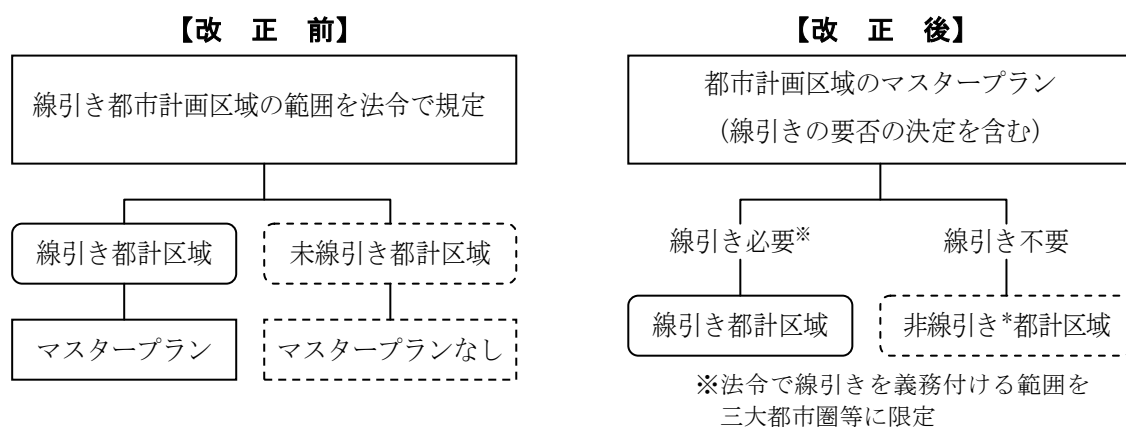
市街化区域*と市街化調整区域*の区分(区域区分)は、都市の無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図り、公共投資の効率化と農林漁業との調和を図りつつ、都市の健全な発展を図ることを目的に定められた制度です。

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、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。

その後、平成12年5月の都市計画法改正において、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*に区分し、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、土地の区画形質を変更すること)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。

法第 33 条では、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせることを目的として公共施設等の配置等についての基準を定めており、知事等の許可を受けなければ一定の開発行為をしてはなりません。

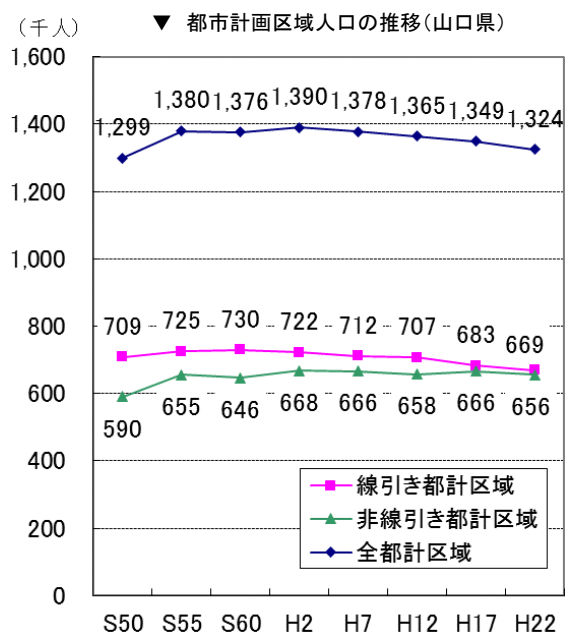
また、市街化調整区域*において開発行為を行う場合は、法第 33 条の基準のほか、法第 34 条に定められた立地基準に適合しなければなりません。

(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、18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22年現在の4区域合計の面積は737km²、人口は67万人となっており、都市計画区域全体に対して面積で約27%、人口で約46%を占めています。

非線引き*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*都市計画区域の人口は昭和60年（1985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22年の市街化区域の面積は187km²、人口は61万人となっており、線引き都市計画区域全体に対して面積で約25%、人口で約91%を占めています。

市街化区域の人口密度は1ha当たり約33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(H22)

	人口 (千人)		面積 (k m ²)		人口密度 (人/ha)
		割合		割合	
都市計画区域	1,324	91.2%	2,765	45.2%	4.8
線引き都市計画区域	669	41.6%	737	12.1%	9.1
市街化区域	611	42.1%	187	3.1%	32.7
市街化調整区域	58	4.0%	550	9.0%	1.1
非線引き都市計画区域	656	45.2%	2,027	33.2%	3.2
用途地域*	445	30.7%	207	3.4%	21.5
用途白地地域*	211	14.5%	1,821	29.8%	1.2
都市計画区域外	127	8.8%	3,349	54.8%	0.4
合 計	1,451	100.0%	6,114	100.0%	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（1985年）をピークに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づくりから、人口減少・超高齢社会を前提とした「集約型都市づくり」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、集約型都市づくりが目指す既成市街地*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づくり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は、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、広域的視野から有機的な土地利用規制を行うことは、中心市街地の再生を誘導していくうえで有効な手段と考えられ、区域区分制度を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、下水道等の都市施設*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、これらの都市施設整備に加え、福祉施策等の行政サービスを効率的に進めるためには、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、区域区分の要否の判断及び区域区分を定めるに当たっての判断は、①市街地の拡大・縮小の可能性、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 Ⅱ)1. (3). ①]

(区域区分の有無等を定めるに当たっての調査事項等)

法第6条の2第2項第1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、既成市街地*における空家・空地の状況
- e 当該都市計画区域における都市基盤施設の整備・管理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

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当たっての判断は、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き、次に示す4つの視点から行うこととします。

■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を検討する必要があります。

■都市基盤整備の必要性

市街地においては、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おいて、緑地その他の自然資源が存する場合には、これら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（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 Ⅱ)1.(3).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、分散型の県域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。

▼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	- 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	- 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、山陽小野田、柳井、長門、美祢、田布施、平生、大島、東和、岩国南、周南東、下関北	- 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	○	○	○	一次検討 (定量的評価)
市街地における都市施設整備状況		○	×	×	
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。

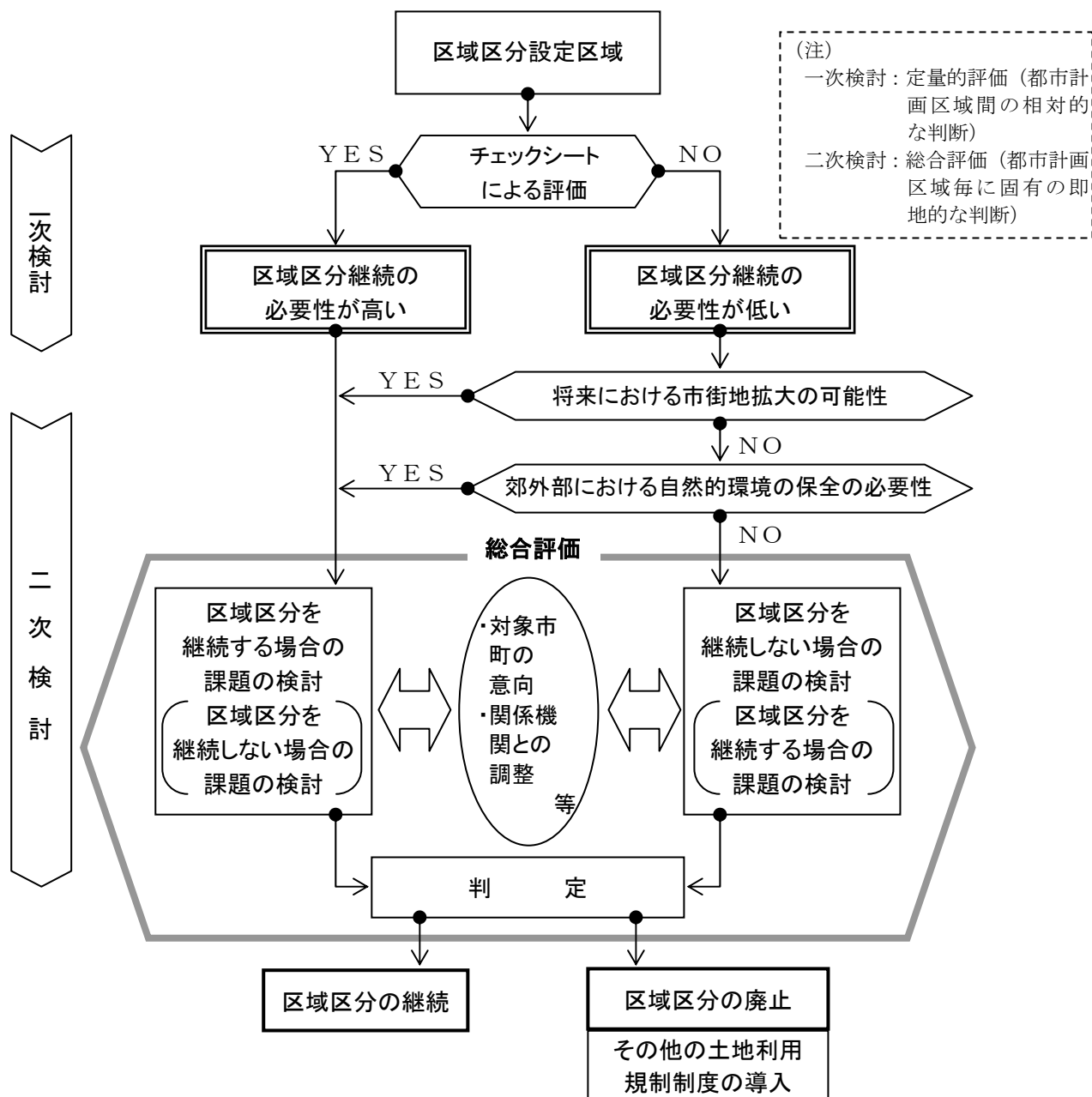
(4) 区域区分*制度の適用に関する検討方法

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ことから、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		
		判断基準	市町村値	区域指定都市平均値	○ : 適合	1つ以上○ : 適合
			市町村値	区域指定都市平均値	× : 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	市町村値	区域指定都市平均値	適合or不適合	適合or不適合
		1-2.世帯数増減率	市町村値	区域指定都市平均値	適合or不適合	
		1-3.DID人口増減率	市町村値	区域指定都市平均値	適合or不適合	
	2)土地利用動向	2-1.開発許可面積	市町村値	区域指定都市平均値	適合or不適合	適合or不適合
		2-2.DID面積増減率	市町村値	区域指定都市平均値	適合or不適合	
	3)産業動向	3-1.商業販売額増減率	市町村値	区域指定都市平均値	適合or不適合	適合or不適合
		3-2.工業出荷額増減率	市町村値	区域指定都市平均値	適合or不適合	
		3-3.観光入込客増減率	市町村値	区域指定都市平均値	適合or不適合	
			市町村値	区域指定都市平均値	適合or不適合	
都市施設の整備状況	4)都市施設整備状況	4-1.都計道整備率	市町村値	区域指定都市平均値	適合or不適合	適合or不適合
		4-2.住区基幹公園面積	市町村値	区域指定都市平均値	適合or不適合	
		4-3.下水道普及率	市町村値	区域指定都市平均値	適合or不適合	
			市町村値	区域指定都市平均値	適合or不適合	
			市町村値	区域指定都市平均値	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	△ 2.20	△ 2.76	H17～22
世帯数増加率	1.54	1.01	H17～22
商業販売額増減率	△0.31	△0.25	H16～19
工業出荷額増減率	5.35	5.37	H17～22
観光入込客増減率	14.77	12.53	H17～22

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。

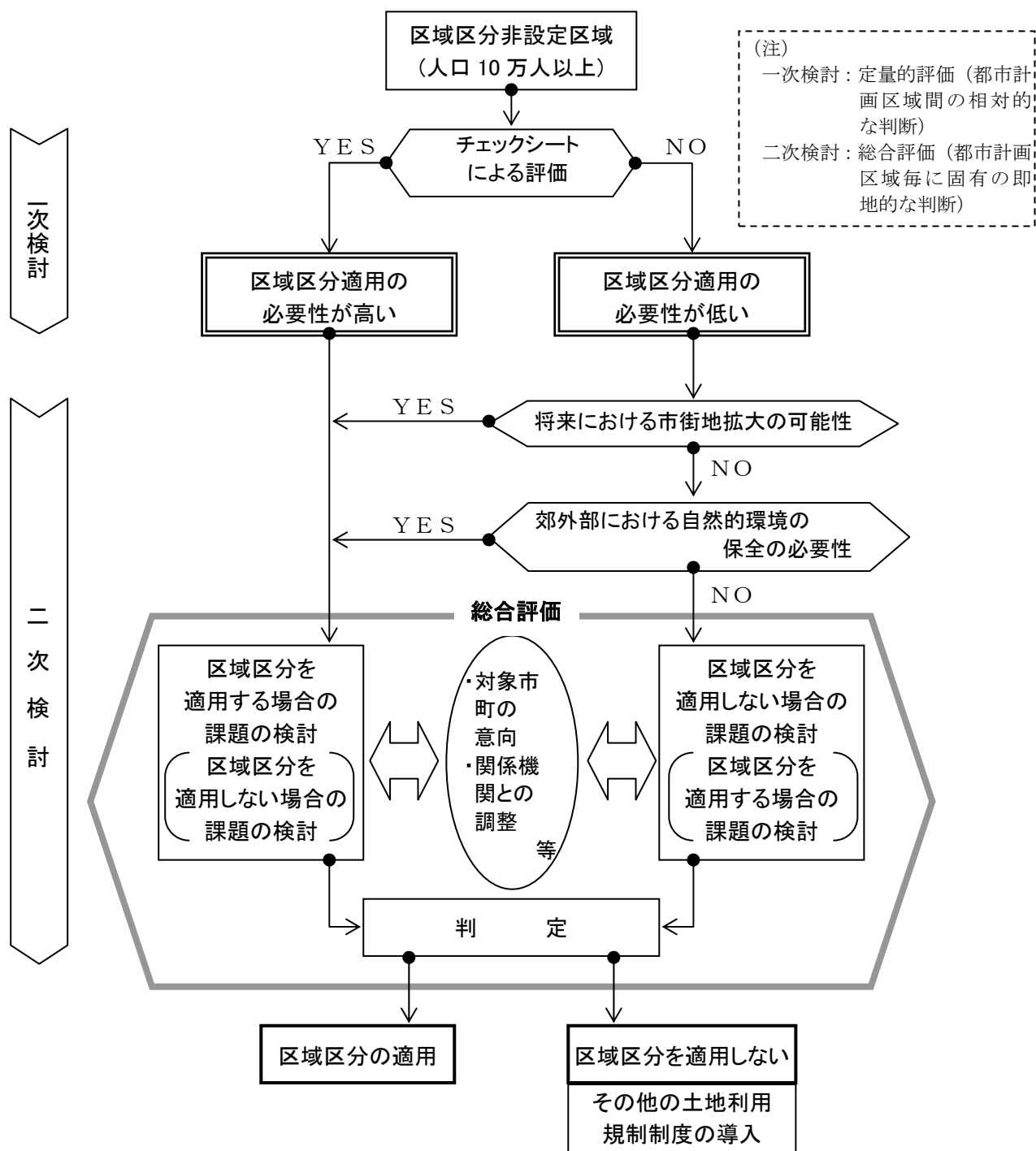
区域区分設定区域における区域区分継続の二次検討項目

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*的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"> <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> ・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> ・地域地区*の指定（用途地域*、特定用途制限地域^{注）}、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^{注）}、集落地区計画^{注）}の適用 ・用途白地地域における建築形態規制^{注）} ・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> 注）の制度については、「3-4 土地利用制度の運用方針」で詳述します。	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	・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	・地域地区*の指定（用途地域*、特定用途制限地域^{注）}、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^{注）}、集落地区計画^{注）}の適用 ・用途白地地域における建築形態規制^{注）} ・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				
・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	・地域地区*の指定（用途地域*、特定用途制限地域^{注）}、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^{注）}、集落地区計画^{注）}の適用 ・用途白地地域における建築形態規制^{注）} ・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>	<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		
		<判断基準>	市町村値	区域指定都市平均値	○：適合	<指標別評価>のうち
			市町村値	区域指定都市平均値	×：不適合	1つ以上○：適合
				(ただし、1-3、1-5、2-2は0%)		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	
		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。

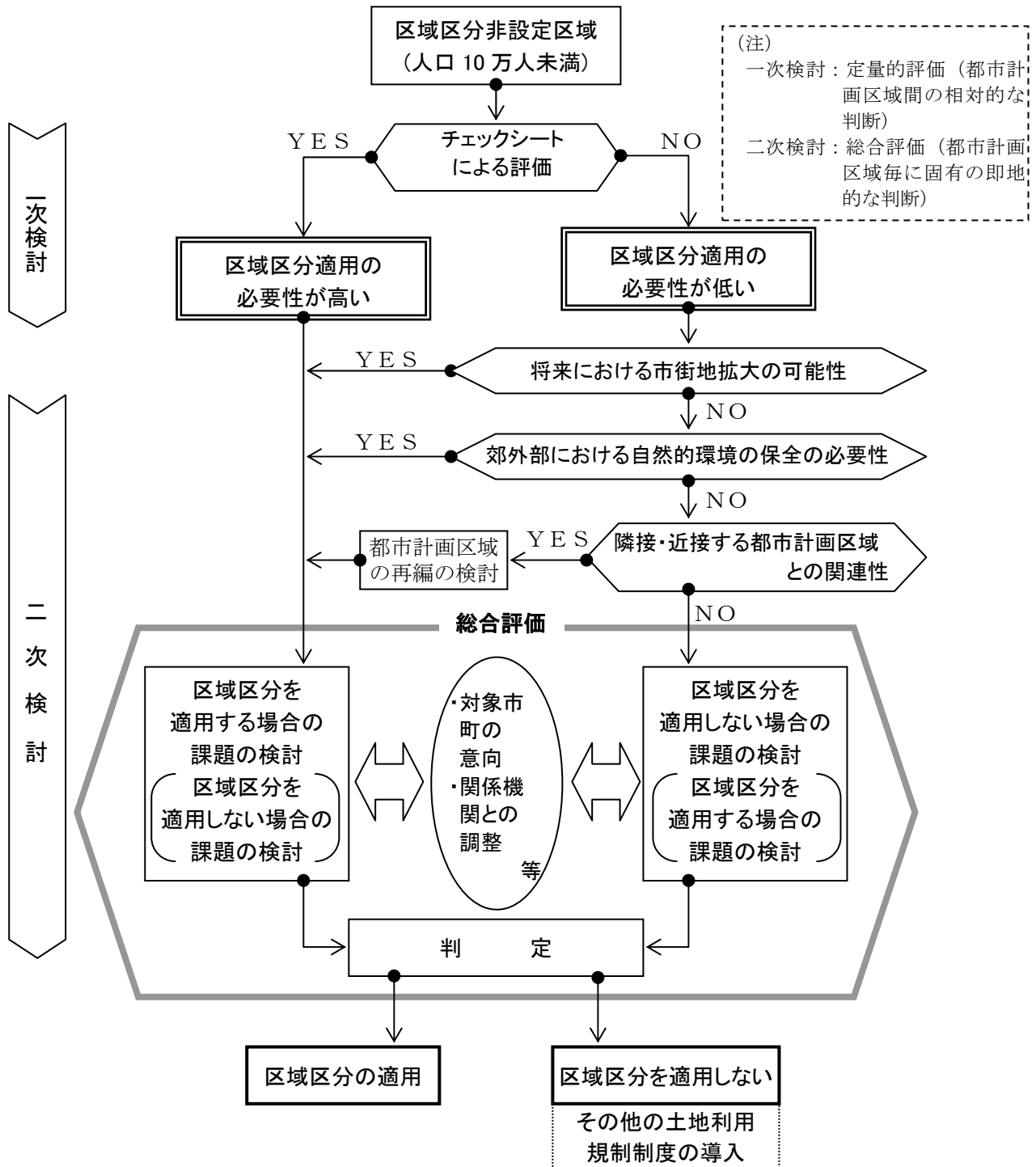
人口10万人以上の区域区分非設定区域における区域区分適用の二次検討項目

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*的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"> <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> ・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> ・地域地区*の指定（用途地域*、特定用途制限地域^{注)}、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^{注)}、集落地区計画^{注)}の適用 ・用途白地地域における建築形態規制^{注)} ・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> 注) の制度については、「3-4 土地利用制度の運用方針」で詳述します。	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	・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	・地域地区*の指定（用途地域*、特定用途制限地域^{注)}、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^{注)}、集落地区計画^{注)}の適用 ・用途白地地域における建築形態規制^{注)} ・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				
・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	・地域地区*の指定（用途地域*、特定用途制限地域^{注)}、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^{注)}、集落地区計画^{注)}の適用 ・用途白地地域における建築形態規制^{注)} ・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

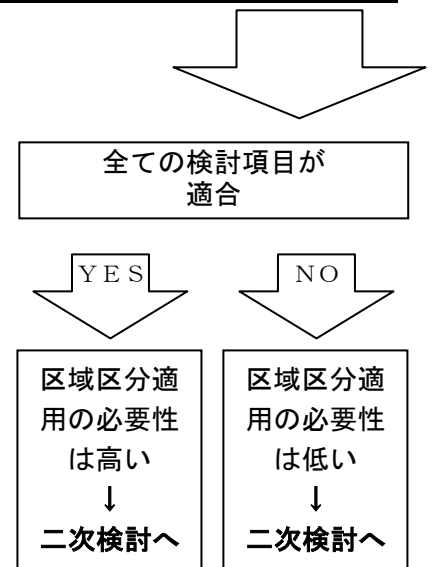
(定量的評価による一次検討)

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
			市町村値	区域指定都市平均値		
		判断基準	市町村値	区域指定都市平均値	○ : 適合 × : 不適合	1つ以上○ : 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	
		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*的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"> <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> ・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> ・地域地区*の指定（用途地域*、特定用途制限地域^{注1}、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^{注2}、集落地区計画^{注3}の適用 ・用途白地地域における建築形態規制^{注4} ・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> 注）の制度については、「3-4 土地利用制度の運用方針」で詳述します。	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	・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	・地域地区*の指定（用途地域*、特定用途制限地域^{注1}、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^{注2}、集落地区計画^{注3}の適用 ・用途白地地域における建築形態規制^{注4} ・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				
・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	・地域地区*の指定（用途地域*、特定用途制限地域^{注1}、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^{注2}、集落地区計画^{注3}の適用 ・用途白地地域における建築形態規制^{注4} ・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)。

このような状況を踏まえ、本県では基本的に区域区分制度の適用を継続し、市街化調整区域内の開発行為*については、区域区分制度の意義を踏まえ、開発行為等の許可の基準に関する条例等に基づき、各地域の実情に応じた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適用が義務付けられていた人口10万人以上の都市計画区域において、区域区分を適用していない区域があります。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、土地利用の規制が緩やかな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します。

○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、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要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は、区域区分の必要性は低いと考えられますが、区域区分廃止後の再適用は事実上相当の困難を伴うと考えられるため、区域区分の廃止に当たっては、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・検討する必要があります。その上で、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します。

また、区域区分を廃止した後に、従前、市街化調整区域が指定されていた区域において、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、良好な環境の形成や保全、適切な土地利用を実現するために、区域全体の土地利用計画をたて、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踏まえた建物形態規制や開発許可*基準の強化などによる土地利用抑制措置の必要性について検討を行います。

なお、今後も、市町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が、これまで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、区域区分の廃止を行うことはありません。

■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、その見直しに当たっては、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

■都市計画区域マスタープラン*と市町村マスタープラン*

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的見地から、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。

このような策定の趣旨を踏まえると、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。

また、各マスタープランの策定にあたって、自らが決定権限を有していない事項を記載する場合は、決定権限を有する者との間で必要な調整が望まれ、都道府県と市町村の間で意見聴取、案の申出等を行うことを通じて相互の都市計画上の構想に配慮した調整が必要になります。

■立地適正化計画

人口減少、少子高齢化の進行に対応した集約型のまちづくりを推進するため、平成26年に都市再生特別措置法が改正され、市町村は、都市全体の観点から、居住機能や医療・福祉等の都市機能*の立地誘導、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして「立地適正化計画」を定めることができることとなりました。この「立地適正化計画」は、集約型のまちづくりを進めるための市町村の総合的な計画として、市町村マスタープランの一部とみなされます。

(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す

上位計画である「元気創出やまぐち！未来開拓チャレンジプラン*」等を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、立地適正化計画に対して、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、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。

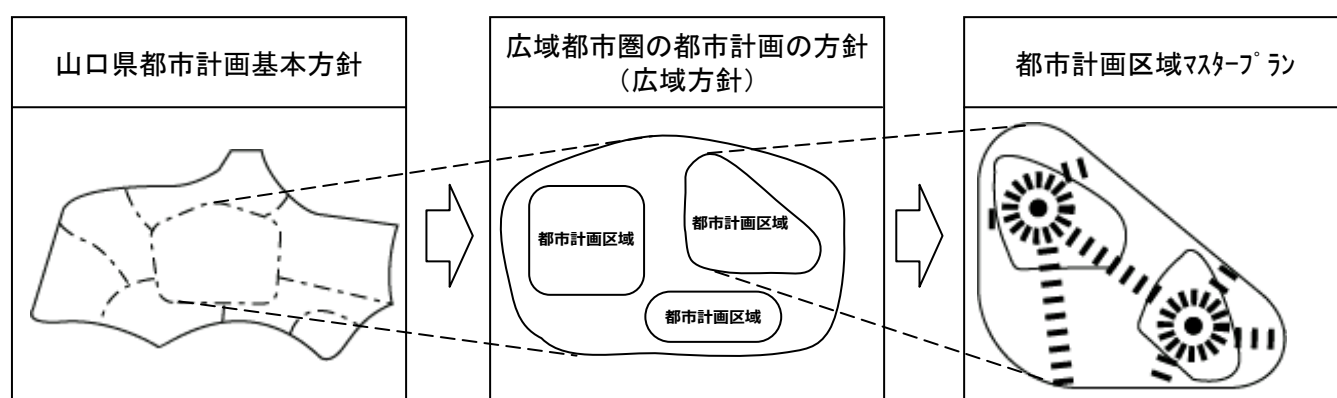
② 都市計画区域マスタープラン*の策定方法

■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必要があります。

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進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。

■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方針 ・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方針 ③市街地整備に関する基本方針 ④自然的環境の整備、保全に関する基本方針 ⑤景観の保全と創出に関する基本方針 ⑥都市防災に関する基本方針

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27年1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、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。

▼ 都市計画区域マスタープラン*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） ・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） ・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。				
主要な都市計画の決定の方針	① 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針 ・主要な用途の配置方針 ・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 <table><tr><td>市街地</td><td>ア) 土地の高度利用に関する方針 イ) 居住環境の改善又は維持に関する方針 ウ) 都市内の緑地又は都市の風致*の維持に関する方針</td></tr><tr><td>その他</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></tr></table>	市街地	ア) 土地の高度利用に関する方針 イ) 居住環境の改善又は維持に関する方針 ウ) 都市内の緑地又は都市の風致*の維持に関する方針	その他	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
	市街地	ア) 土地の高度利用に関する方針 イ) 居住環境の改善又は維持に関する方針 ウ) 都市内の緑地又は都市の風致*の維持に関する方針			
その他	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				
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					

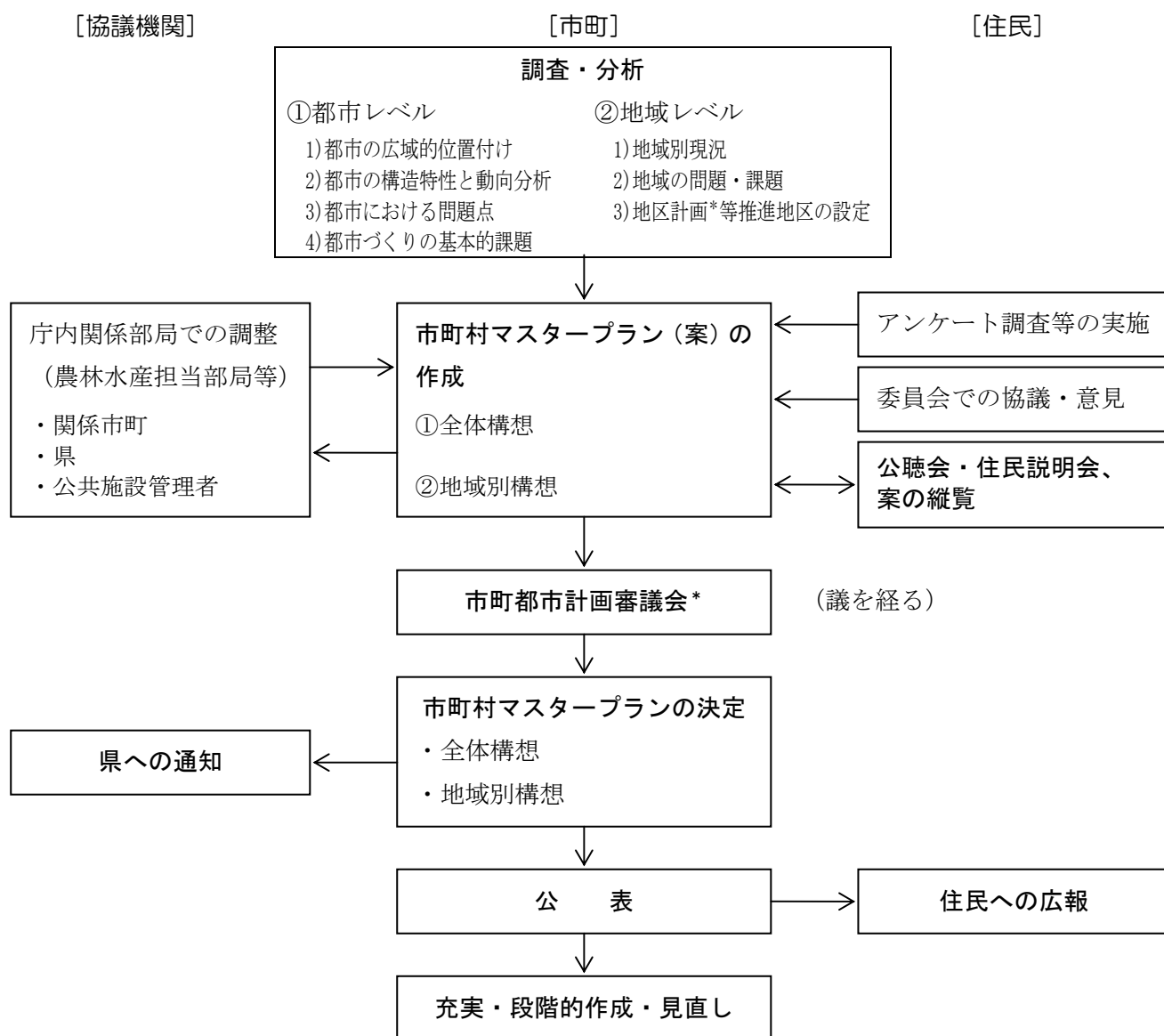
	⑤景観の保全と創出に関する主要な都市計画の決定の方針 1) 基本方針 2) 主要な景観の保全と創出の方針 ・景観の保全と創出に係る視点での土地利用、都市施設*の整備、自然的環境の保全の方針 ⑥都市防災に関する主要な都市計画の決定の方針 1) 基本方針 2) 主要な都市防災の方針 ・都市防災に係る土地利用、都市施設、施設緑地、自然的環境の保全の方針
--	--

(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（例）

3-4. 土地利用制度の運用方針

(1) 土地利用制度の概要

土地利用制度は、大まかな土地利用の方向を12種類の典型的な地域として示す用途地域*から、地区レベルできめ細やかなまちづくりの計画を定める地区計画*まで、数多くのメニューが用意されており、目指すべき都市像を実現するためには、地域の実情に応じてそれらを組み合わせて活用することが重要です。

ここでは、土地利用制度のメニューについて紹介するとともに、用途地域の指定がある地域と指定のない地域に区分し、その基本的な運用の考え方について示します。

■土地利用制度の概要

都市計画の種類		線引き*都市計画区域*		非線引き*都市計画区域		概要
		市街化区域*	市街化調整区域*	用途地域	用途白地地域*	
地域地区*	用途地域	○		○		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、12種類の典型的な地域に区分して建築物等の用途、密度、形態等を制限する制度
	特別用途地区	○		○		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、条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行う区域を定める制度
	特定用途制限地域				○	用途地域外（市街化調整区域を除く）において、良好な環境の形成等を行うため、制限すべき特定の建築物等の建築を制限する制度
	特例容積率適用地区	○		○		用途地域内において、未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の有効利用を図るため、土地所有者等の申請に基づき、敷地間の容積の移転を行う制度
	高度地区	○		○		用途地域内において、環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める制度
	高度利用地区	○		○		用途地域内において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能*の更新を図るため、建築物の容積率*や建ぺい率*の最高限度等の制限を定める制度
	特定街区	○		○		適正な市街地の整備改善を図るため、用途地域内の街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率等を定める制度
	居住調整地域	○		○	○	立地適正化計画の居住誘導区域以外の区域において、住宅地化を抑制するため、開発行為*等を規制する制度
	特定用途誘導地区	○		○		立地適正化計画の都市機能誘導区域内において、誘導すべき施設の立地を促進するため、誘導施設に限定して容積率や用途規制の緩和を行う制度
	防火・準防火地域	○		○		用途地域内において、建築物の構造や材質を規制することにより、火災の危険を防除するため、種類、位置、区域、面積を定める制度
	景観地区	○	○	○	○	市街地の良好な景観の形成を図るため、建築物の形態意匠及び工作物の形態意匠、高さ等を制限する制度
	風致地区	○	○	○	○	都市における風致*を維持するため、条例で建築物の建築等に対する規制を行う区域を定める制度
	駐車場整備地区	○		○		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ため、駐車場の整備や建築物の駐車施設の附置等の措置を行う区域を定める制度
	臨港地区	○	○	○	○	港湾を管理運営するため、分区条例等港湾法に基づき必要な土地利用規制を行う区域を定める制度
	緑地保全地域	○	○	○	○	一定の土地利用との調和を図りつつ、適正に緑を維持保全するため、緑地の保全上必要がある場合に建築物の新築等の行為を禁止もしくは制限する制度
	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、建築物の建築等の行為を現状凍結的に制限する制度
	緑化地域	○	○	○	○	良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足している地域において、建築物の敷地等の緑化を推進するため、敷地が大規模な建築物に対して緑化率の最低限度の規制を行う制度
	生産緑地地区	○				市街化区域内において、優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るため、建築物の建築等の行為を規制する制度

	伝統的建造物群保存地区	○	○	○	○	伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため、条例で伝統的建造物群に対して必要な現状変更の規制等を行う区域を定める制度
その他の土地利用制度	地区計画*	○	○	○	○	主として当該地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のため、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制度
	集落地区計画		○	○	○	都市計画区域*内であつ農業振興地域*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、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制度
	都市施設*の立体都市計画	○		○		適正かつ合理的な土地利用を図るため必要があるときは、当該都市施設の区域の地下又は、空間について、当該都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定める制度
	用途白地地域*の建築形態規制		○		○	用途地域*が定められていない土地の区域において、土地利用の適切なコントロールや自然環境の保全を図るため、各特定行政庁*が土地利用の状況等を考慮して、容積率*等の建築形態規制値を定める制度
	建ぺい率*制限の緩和	○		○		密集市街地*における老朽建築物の建替え促進のため、建て替え計画の認定の申請があつた建築物に対して適用される建ぺい率の緩和をする制度

（２）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、都市計画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上で、その実現のため、用途地域に加えて、特別用途地区、特定用途誘導地区、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、市街地の大き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し、望ましいまちづくりを実現するためには、用途地域を補完して特定の用途の利便の増進や環境の保護等を図る特別用途地区、特定の用途の建築物の誘導を図る特定用途誘導地区等の地域地区*、地権者等の意見を反映しつつきめ細かなまちづくりを誘導する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や公共施設の整備の方針を定めることが望まれます。

特に、都市機能*の集積や公共施設が整備された既成市街地*においては、今後より一層、土地の高度利用やゆとりある空間の創出が重要となることから、土地利用規制における容積率*の柔軟な適用や地区計画の策定等を進めていく必要があります。

また、既成市街地以外の用途地域においては、残された緑地等の貴重な自然的環境の保全や美しいまちなみなどの創出等による質の高い都市環境の確保も重要であることから、風致地区や緑地保全地域等の地域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。

① 用途地域*

■制度の概要

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、12種類の典型的な地域に区分して建築物等の用途、密度、形態等に関する制限を定める制度です。

▼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	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。 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。 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、住居の専用品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。 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。 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。
近隣商業地域 商業地域	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。 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。 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。
準工業地域 工業地域 工業専用地域	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。 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。

■制度運用の検討方法

用途地域*の設定に当たっては、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。

新規設定に当たっては、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。

■山口県における適用状況

本県では線引き*都市を含めて16都市計画区域*13市3町で定められています。

▼用途地域*（面積：ha）

（平成26年3月31日現在）

区域名	行政名	合併以前	用 途 地 域												
			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	計
岩国	和木町	—	—	12.0	6.0	33.0	59.0	4.0	—	11.0	—	7.0	10.0	116.0	258.0
	岩国市	岩国市	206.0	12.0	306.0	120.0	729.0	201.0	19.0	152.0	193.0	290.0	36.0	304.0	2,568.0
岩国南	岩国市	由宇町 玖珂町 周東町	—	—	130.0	43.0	263.0	25.0	16.0	48.0	10.0	86.0	51.0	16.0	688.0
柳井	柳井市	柳井市	49.0	6.0	204.0	13.0	104.0	—	—	24.0	65.0	82.0	79.0	72.0	698.0
平生	平生町	—	159.0	1.0	78.0	163.0	167.0	8.0	—	36.0	30.0	102.0	34.0	45.0	823.0
田布施	田布施町	—	58.5	—	216.0	19.0	192.0	3.9	6.7	9.2	23.0	23.0	82.0	29.0	662.3
周南	光市	光市	124.8	—	392.0	22.6	312.7	8.0	34.2	56.7	65.2	96.0	16.0	302.8	1,431.0
	下松市	—	218.0	—	291.0	11.0	502.0	21.0	37.0	42.0	70.0	193.0	103.0	347.0	1,835.0
	周南市	徳山市 新南陽市	232.0	8.9	829.0	143.0	771.0	52.0	29.0	207.0	190.0	560.0	206.0	754.0	3,981.9
周南東	光市	光市 大和町	15.3	—	74.0	—	93.0	—	—	7.8	8.6	4.0	—	—	202.7
	周南市	熊毛町	99.0	—	144.0	—	162.0	—	—	16.0	2.4	46.0	—	—	469.4
防府	防府市	—	167.0	19.0	439.0	81.0	894.0	41.0	32.0	79.0	113.0	505.0	87.0	525.0	2,982.0
山口	山口市	山口市 小郡町 阿知須町 秋穂町	1,197.0	4.0	856.0	159.0	572.0	301.0	85.0	157.0	222.0	643.0	313.0	—	4,509.0
宇部	宇部市	宇部市 楠町	1,268.0	5.3	1,909.0	547.0	709.0	25.0	158.0	254.0	254.0	596.0	543.0	766.0	7,034.3
山陽小野田	山陽小野田市	小野田市 山陽町	321.0	—	685.0	39.0	559.0	26.0	48.0	51.0	130.0	262.0	175.0	645.0	2,941.0
美祢	美祢市	美祢市 秋芳町	131.0	—	97.0	13.0	232.0	4.0	—	11.0	53.0	53.0	210.0	—	804.0
下関	下関市	下関市	780.0	116.0	958.0	574.0	1,543.0	17.0	10.0	162.0	368.0	405.0	363.0	362.0	5,658.0
下関北	下関市	下関市 豊浦町 菊川町	—	—	117.0	—	273.0	11.0	—	56.0	15.0	52.0	—	—	524.0
長門	長門市	長門市 三隅町	74.0	12.0	73.0	6.2	113.0	15.0	6.6	36.0	53.0	56.0	33.0	—	477.8
萩	萩市	萩市	293.0	—	144.0	30.0	155.0	29.0	—	51.0	53.0	103.0	21.0	—	879.0

② その他の地域地区*

■制度の概要

その他地域地区は、用途地域*のほか、建物の用途、形態、配置や防火性能に関する規制、宅地造成、緑化等の土地利用に関する規制を付加する制度です。

■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が必要な場合には積極的に適用を検討します。

特別用途地区の指定に当たっては、用途地域との関係を十分に考慮して当該地区にふさわしい土地利用の増進等の目的を明確に設定した上で、適切な位置及び規模で定めるとともに、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、一体性の観点から創意工夫を活かして柔軟な運用が行われることが望まれます。なお、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・変更についても併せて検討が行われることが望まれます。

また、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れます。

○風致地区

風致地区は、都市の良好な自然的景観を形成している土地の区域のうち、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な区域において、地方公共団体が定める条例で建築物の建築等に対する規制の強化を行うために定めるものです。

風致地区の指定に当たっては、地区内における建築等の規制が適切に行うことができるよう相当規模の一団の土地の区域を対象とする必要があります。

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を、建築行為などの行為を制限するなどにより保全するために定めるものです。

特別緑地保全地区に指定されると、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は、緑地を良好な状態で保全するよう、一定の基準のもとで行うことが望まれます。

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新たな施設や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。

このようなニーズの変化に的確に対応していくため、必要な範囲で、港湾行政及び都市行政上の規制を、適宜、重層的に適用するなどして、臨港地区の指定、分区条例案等について相互に円滑な調整に努めることが望まれます。

一方、臨港地区に含めることが必要な地域について、いまだその指定が進んでいない地域も見られることもあり、このような地域についても、臨港地区の指定を迅速に進めるほか、港湾行政及び都市行政の間で円滑な調整に努めていきます。

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。

▼その他の地域地区の分類と適用条件等

目的	地域地区の種類	適用条件等
用途規制・形態規制の補完	特定用途誘導地区	立地適正化計画の都市機能誘導区域内において誘導すべき施設の立地を促進するため、誘導施設に限定して容積率*や用途規制の緩和を行う土地の区域。
	防火地域・準防火地域	(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、火災危険度の高い土地の区域。 (準防火地域) 防火地域に隣接して広がる地域など、比較的密集した土地の区域。
	高度地区	(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土地の区域。 (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土地の区域。 ・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土地の区域。 ・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土地の区域。
	居住調整地域	立地適正化計画において定めた居住誘導区域外において住宅地化を抑制するため、開発行為*等を規制する土地の区域。
特定の条件を持つエリアの規制誘導	高度利用地区	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土地の区域。
	駐車場整備地区	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ため、駐車場の整備や建築物の駐車施設の附置等の措置を行う土地の区域。
	景観地区	既に良好な景観が形成され、今後良好な景観を形成していこうとする土地の区域。
緑地や景観の保全・創出	伝統的建造物群保存地区	伝統的建造物群及びこれと不可分な関係にある周囲の環境の保全が必要な土地の区域。
	特別緑地保全地区	・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土地の区域 ・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土地の区域。 ・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、地域住民の健全な生活環境を確保するため必要な土地の区域。

■山口県における適用状況

▼特別用途地区

(平成26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		大規模集客制限地区		その他の地区
		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		H25. 6. 4	95. 0	S47. 12. 28	15. 0	H25. 6. 4	291. 0	
岩国南	第1種	H25. 6. 25	10. 0			H25. 6. 25	86. 0	
	第2種	H25. 6. 25	61. 0					
周 南 (光市)		H24. 3. 30	16. 5					
周 南 (周南市)		H24. 3. 30	138. 0			H24. 3. 30	560. 0	周南緑地広域スポーツ拠点地区 H24. 6. 29、50. 0ha
周南東 (光市)		H24. 3. 30	4. 0					
周南東 (周南市)		H24. 3. 30	46. 0			H24. 3. 30	46. 0	
防 府				S63. 8. 23	124. 0			
山 口		H24. 3. 30	295. 0	H24. 3. 30	170. 0	H24. 3. 30	643. 0	
宇 部	第1種	H16. 9. 1	166. 0	H16. 9. 1	148. 0			
	第2種	H16. 9. 1	53. 0	H16. 9. 1	19. 0			
山陽小野田		H24. 3. 30	6. 0					
下 関		H24. 3. 30	54. 0	H26. 3. 14	116. 0	H26. 3. 14	405. 0	
下関北		H26. 3. 14	21. 0			H26. 3. 14	52. 0	
萩								歴史文化地区 H14. 3. 22、60. 0ha
合計			965. 5		592. 0		2083. 0	その他 110. 0ha

▼風致地区

(平成26年3月31日現在)

都市計画 区 域 名	風致地区名	最終決定 年月日	面積 (ha)	都市計画 区 域 名	風致地区名	最終決定 年月日	面積 (ha)
岩 国	錦 帯 橋	S 13. 5. 7	341. 1	山 陽	縄 地 ケ 鼻	H24. 3. 30	7. 3
山 口	鴻 南	S 46. 12. 17	193. 9	小 野 田	竜 王 山	H24. 3. 30	75. 5
宇 部	琴 崎 八 幡	S 31. 10. 19	10. 0	下 関	本 山 岬	H24. 3. 30	3. 5
	亀 浦	S 31. 10. 19	18. 8		壇 之 浦	S 13. 5. 7	53. 8
	岩 鼻	S 31. 10. 19	27. 1		紅 紫 山	S 13. 5. 7	11. 8
	維 新 山	S 31. 10. 19	18. 0		日 和 山	S 13. 5. 7	16. 6
	常 盤	S 36. 11. 17	360. 9		小 門	S 13. 5. 7	37. 9
	鍋 倉 山	S 36. 11. 17	3. 7		武 久 海 岸	S 13. 5. 7	13. 7
	黄 幡	S 36. 11. 17	0. 4		長府外浦海岸	S 13. 5. 7	26. 0
山 陽	江 汐	H24. 3. 30	109. 0	合 計	綾羅木海岸	S 13. 5. 7	125. 3
小 野 田	菩 提 寺 山	H24. 3. 30	45. 0		2 1 地 区		1499. 3

▼特別緑地保全地区

(平成26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	櫟原・如意寺地区	H14. 9. 3	180. 0

▼臨港地区

(平成26年3月31日現在)

都市計画 区域*名	臨港地区名 (港名)	最終決定 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	H25. 6. 4	9.6
	新港臨港地区	H17. 3. 1	22.3
	室の木臨港地区	H25. 6. 4	32.5
	門前臨港地区	H17. 3. 1	0.5
	灘臨港地区		0.2
	藤生臨港地区	H25. 6. 4	0.6
	黒磯臨港地区	H17. 3. 1	0.4
	青木臨港地区		0.4
	堀田臨港地区	H25. 6. 25	0.1
岩国南	港町臨港地区		3.4
	有家臨港地区		0.3
柳 井	東港臨港地区	H17. 11. 7	5.7
	水揚臨港地区	H16. 7. 20	1.7
平 生	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	御影臨港地区	H24. 3. 30	52.3
	徳山港町臨港地区		19.0
	晴海臨港地区		194.4
	栗屋臨港地区		96.3
	大島臨港地区		19.4
	末武下臨港地区	H26. 1. 14	14.6
	新川臨港地区		12.2
	東豊井臨港地区		1.0
	笠戸島臨港地区		1.3
	光井臨港地区		3.4
	島田臨港地区		5.4
防 府	中関臨港地区	H18. 8. 11	28.5
	古浜港臨港地区		0.4
	築地臨港地区		49.8

都市計画 区域名	臨港地区名 (港名)	最終決定 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
	居能港臨港地区		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
	東見初港臨港地区		0.7
	亀浦臨港地区		0.7
山陽小野田	本港臨港地区	H24. 3. 30	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
	長府臨港地区	H24. 3. 30	16.5
	新港臨港地区		14.7
萩	潟臨港地区	H19. 9. 25	7.6
	浜崎臨港地区		2.7

▼防火地域・準防火地域

(平成26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	S48. 12. 28	58.4	H16. 3. 30	286.5
	和 木 町			H 8. 10. 1	11.0
岩 国 南	岩 国 市			H25. 6. 25	57.8
柳 井	柳 井 市			S48. 4. 10	89.5
平 生	平 生 町			S48. 8. 3	30.1
田 布 施	田 布 施 町			H13. 3. 14	32.0
	光 市			H24. 3. 30	122.0
周 南	下 松 市	H20. 3. 25	1.8	H20. 3. 25	95.4
	周 南 市	S48. 12. 25	22.4	H23. 4. 1	292.6
周 南 東	光 市			H24. 3. 30	16.4
	周 南 市			H24. 3. 30	18.4
防 府	防 府 市	H 8. 4. 2	32.0	H 8. 4. 2	185.0
山 口	山 口 市	H24. 3. 30	20.0	H24. 3. 30	359.0
宇 部	宇 部 市			H24. 3. 30	508.0
山陽小野田	山陽小野田市	H24. 3. 30	5.0	H24. 3. 30	175.0
美 祢	美 祢 市			S59. 4. 2	64.0
下 関	下 関 市	H10. 10. 16	60.4	H20. 12. 25	550.0
下 関 北	下 関 市			H26. 3. 14	71.0
長 門	長 門 市	S62. 2. 3	1.6	H22. 11. 5	87.0
萩	萩 市	S53. 9. 16	1.3	H23. 3. 23	103.0
	合 計		202.9		3,145.8

▼高度利用地区

(平成26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	H20. 3. 27	1. 5	下松駅前地区第一種市街地再開発事業*
防 府	防 府 市	H16. 10. 19	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

▼駐車場整備地区

(平成26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	S 49. 1. 21	100. 0
岩 国 市	S 50. 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

▼伝統的建造物群保存地区

(平成26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
萩	萩市	堀内地区	H14. 3. 22	55. 0	萩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	

③ 地区計画*

■制度の概要

地区計画は、既存の他の都市計画を前提に、一定のまとまりを持った「地区」を対象として、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、地区レベルで建築物の建築形態や公共施設その他の施設の配置等をきめ細かく定める制度です。

また、地区計画を指定することにより、用途地域*の規制を強化・緩和することができるため、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、緑地の保全など様々なまちづくりを推進する上でも有効な制度です。

■制度運用の検討方法

地区計画は、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、・建築物について必要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、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を実現するため、用途地域による土地利用等に加えて、地区計画を積極的に活用すべきです。

また、用途地域が定められていない土地の区域にあっても、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、地区計画を活用すべきと考えます。

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、以下に例示されている場合等においては、地区計画の制度の活用を検討します。

((1)～15)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、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

■制度の運用方針

地区計画*は、地域の特性を活かした魅力あるまちづくりを進めるため、地域住民の合意形成を図りながら、地域の実情にあったルールをきめ細く定める制度です。

このため、まずは、住民に対して地区計画について広く周知するとともに、まちづくりへの意識啓発を行うことにより、住民主体のまちづくりの実現を目指すことが重要です。

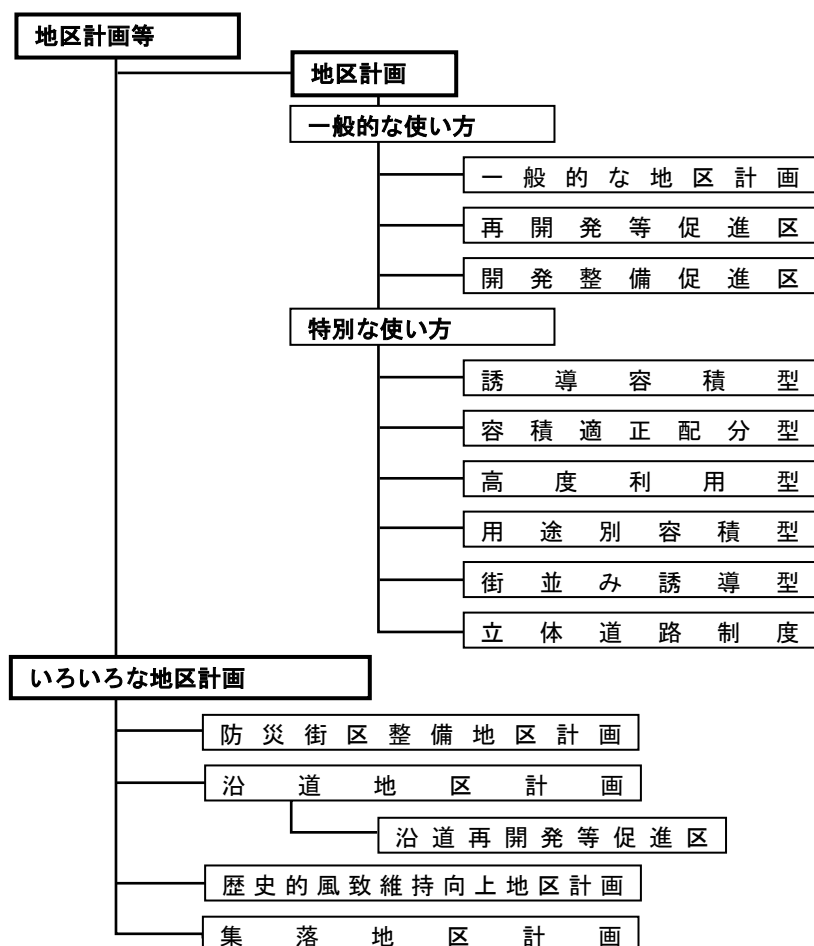
また、地区計画には多くの種類があり、種類によって規制の内容や発現する効果が異なるため、各地区計画の特性を十分考慮した上で、まちづくりの目的に応じた適切な選択を行い適用することが重要です。

さらに、地区計画の区域内においては、建築物等の形態意匠に関する基準を、市町が地区計画等建築基準法条例（建築基準法第68条の二に基づく条例）や地区計画等景観法条例（景観法第76条第一項に基づく条例）として定めることが可能とされていることから、良好な景観の形成を図る観点からもこれら条例の積極的な活用が望まれます。

地区計画の策定に当たっては、事前に市町が「地区計画等の案の作成手続条例」を定めた上で、個別の地区計画を定めることとなりますが、この手続き条例が未制定の市町においては、地区計画を定める予定がない場合であっても、地区計画の重要性を鑑み、事前に手続条例を定めることが必要です。

さらに、地区計画は、その内容からの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、住民発意の地区計画への対応が可能となるように手続条例を改正することも望まれます。

▼地区計画の種類



■山口県における適用状況

用途地域*における地区計画*は、平成 26 年度末現在、29 地区で策定されています。

この他に、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が、7 地区で策定されています。

▼用途地域における地区計画

(平成 26 年 3 月 31 日現在)

地 区 名	都 市 名	最終決定 年月日	面 積	地 区 計 画 の ね ら い
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に努め、風致地区にふさわしい地区環境の形成を図る。
長 府 新 乃 木 坂 地 区	下 関 市	H 7. 3. 17	4. 0ha	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	商業、業務施設等の集積と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	都市拠点地区として商業、業務施設等の集積と良好な都市景観の形成を図る。
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。
新 下 関 西 地 区	下 関 市	H20. 3. 17	30. 6ha	幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図りつつ、周辺環境と調和した良好な街区の形成と保全を図る。
新 棕 野 地 区	下 関 市	H20. 12. 25	22. 8ha	優れた交通立地条件にふさわしい土地利用を図りつつ、周辺環境と調和した良好な街区の形成と保全を図る。
伊 倉 本 町 地 区	下 関 市	H26. 1. 17	2. 0ha	商業・業務等の複合施設の集積や沿道サービス施設の配置を図る。
宇 部 新 都 市 地 区	宇 部 市	H 9. 8. 1	94. 4ha	産・学・住の機能を持つニュータウンとして、良好な街並み景観の形成と良好な環境の維持保全を図る。
山口朝田ヒルズ地区	山 口 市	H24. 3. 30	7. 3ha	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	H24. 3. 30	9. 8ha	良好な居住環境の形成と保全を図る。
陶 亀 谷 地 区	山 口 市	H24. 3. 30	2. 8ha	住居系から商業系への土地利用転換後、土地の合理的利用と都市機能*の更新を図る。
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。
鐘 紡 町 地 区	防 府 市	H 8. 4. 2	5. 2ha	周辺地域に影響を及ぼすことのない、緑に囲まれた生産環境の形成を図る。
西 佐 波 地 区	防 府 市	H12. 9. 1	1. 3ha	都市景観に配慮し、かつ土地利用の高度利用を図る。
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	良好な業務機能維持環境の保全を図る。
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。
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・保持を図る。
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。
ふ く し の 里 地 区	下 松 市	H10. 3. 26	18. 1ha	緑豊かな潤いのある福祉都市環境の形成を図る。
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。
川 下 地 区	岩 国 市	H24. 9. 21	182. 0ha	良好な市街地環境を確保するため、適切かつ合理的な土地利用を図る。
柳 井 津 古 市 地 区	柳 井 市	H20. 12. 20	0. 5ha	古市・金屋伝統的建造物群保存地区を中心とした「白壁の町並み」との調和を目指し、将来にわたって良好な市街地環境の維持・形成を図る。
秋 月 地 区	周 南 市	H10. 6. 2	24. 1ha	潤いのある良好な住環境の形成と保全を図る。
夢 ケ 丘 地 区	周 南 市	H24. 3. 30	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。
蜂 ケ 峯 地 区	和 木 町	H24. 12. 26	11. 4ha	良好な住環境の形成と保全を図る。

（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

※ 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*、市街化調整区域*

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う居住、就労その他の県民生活の大きな変化は、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ています。

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するため、集約型都市づくりの実現が求められており、市街地のいたずらな拡大や、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。

このため、非線引き都市計画区域や準都市計画区域の用途白地地域においては、地域の実情に応じて、例えば、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に特定用途制限地域の指定を行うなど、よりの確に対応すべきです。

また、都市計画区域と農業振興地域*が重複する地域にある集落においては、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、集落地区計画を活用することも考えられます。

さらに、新たな都市的土地利用ニーズのうち、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・支援を図るべきです。

なお、市街化調整区域においては、良好な都市環境の確保等のため、開発行為*が厳しく制限されていますが、市街化区域*に接する土地等については、土地利用の動向や基盤施設の整備状況などの地域の実情により、開発行為が認められる場合があります。

① 用途地域が定められていない土地の区域における建築形態規制

■制度の概要

平成12年の建築基準法改正により、用途地域が定められていない土地の区域において、土地利用の適切なコントロールや自然環境の保全を図るため、各特定行政庁*が土地利用の状況等を考慮して、容積率*等の建築形態規制値を定めています。（建築基準法第52条第1項第6号、第53条第1項第6号、第56条第1項第2号二及び別表第3（に）欄の5の項の規定による）

■山口県における適用状況

山口県下の用途白地地域及び市街化調整区域では、容積率400%、建ぺい率*70%を原則としていましたが、平成12年の建築基準法改正を受け、山口県では、地域の状況に応じてA～Dの4つに区分し、平成16年に建築形態規制の指定を行いました。なお、特定行政庁である下関市、宇部市、山口市、萩市、防府市、周南市では、各市で定めています。

▼ 山口県内の用途地域*の指定のない地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

② 特定用途制限地域

■制度の概要

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、良好な環境の形成等を行うために、周辺の公共施設に大きな負荷を発生させる規模の大きい建築物や、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、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限する制度です。

●特定用途制限地域の適用条件

- ・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、良好な環境の形成又は保持のために、特定の建築物等の建築を制限する必要がある場合。
- ・他の法令等により土地利用規制が行われている以下の区域では指定すべきではない。

保安林*等

港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制が行われている区域

工場立地法に基づく土地利用規制が行われている区域

■制度運用の検討方法

非線引き*都市計画区域*の用途白地地域*において、土地利用の現状や将来の動向などの地域の実情を勘案し、良好な環境の形成又は保持が必要と判断される場合には、特定用途制限地域の指定を検討する必要があります。

また、区域区分*を廃止した場合、従前市街化調整区域であった区域が、特段の土地利用規制のない用途白地地域となり、周辺の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るため、このような場合には、良好な環境の形成又は保持を図る観点から、特定用途制限地域の指定を積極的に検討すべきです。

特定用途制限地域に関する都市計画においては、特定用途制限地域を定める区域と、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必要があり、特定用途制限地域を定める区域は、良好な環境の形成又は保持のために必要な範囲の区域とすべきです。

また、建築基準法において、特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は地方公共団体の条例で定めることとされていることを踏まえ、都市計画において定める制限すべき特定の建築物等の用途は、概要を定めるにとどめるべきです。

なお、制限すべき特定の建築物等の用途の概要としては、例えば、以下のようなものが考えられます。

- ・危険物の製造工場、貯蔵・処理の用に供する建築物
- ・風俗営業施設
- ・一定規模以上の集客施設（大規模な店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等）

■制度の運用方針

特定用途制限地域内における建築物の建築の制限については、事前に建築担当部局と調整し、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た上で、建築基準法に基づき条例に定めることとします。

特定用途制限地域において、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、農林漁業との調和を図る必要があります。

また、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。

さらに、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。

なお、港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制が行われている地域については、特定用途制限地域を定める必要のある状況は発生しないと考えられますが、特段の事情により特定用途制限地域を定めようとする場合には、都市計画行政と港湾行政の調和を図る観点から、関係港湾管理者又は海岸管理者と十分な調整を行う必要があります。

▼特定用途制限地域

(平成26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	2,605.0	—
山 口	山 口 市	H24. 3. 30	32,093.0	—
山 陽 小 野 田	山陽小野田市	H24. 9. 18	10,358.0	—
下 関 北	下 関 市	H26. 3. 14	18,639.0	—

③ 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*

■制度の概要

地区計画は、既存の他の都市計画を前提に、一定のまとまりを持った「地区」を対象として、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、地区レベルで建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等をきめ細かく定める制度です。

ただし、用途地域が定められていない土地の区域においては、不良な街区環境が形成されるおそれがある等、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

■制度運用の検討方法

用途地域が定められていない土地の区域にあっても、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、地区計画の活用を検討する必要があります。なお、市街化調整区域*内において地区計画を定める場合には、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲とすべきです。

また、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、あるいは解除される予定がある場合には、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いため、秩序ある土地利用の実現の観点から、地域地区*もしくは地区計画の指定を検討する必要があります。

●用途地域が定められていない区域における地区計画

1) 郊外型の住宅整備地区（住居系の新しい市街地）

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

2) 生活利便施設の整備地区（既存集落周辺）

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

3) 住居系開発地区（住居系の新しい市街地）

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

4) 非住居系開発地区（幹線沿道等）

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

5) 既存住宅地の保全（既存住宅団地等）

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

用途地域*の定められていない土地の区域における地区計画*は、当該地区計画に即した地区の整備又は保全が周辺の土地の農業上の利用に支障を及ぼす恐れがないよう定める必要があり、当該地区計画の区域における環境の保全に十分配慮するとともに、営農条件及び農村の生活環境の向上のための計画及び事業に悪影響を及ぼさないよう十分配慮する必要があります。

また、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区域には、原則として次の区域又は土地を含むべきではありません。

- ・農用地区域*
- ・集落法に規定する集落地域（集落地域においては、集落地区計画の活用が望ましい）
- ・農村地域工業等導入促進法に規定する工業等導入地区
- ・保安林*等
- ・自然環境保全法*の指定地域及び自然公園法*の特別地域
- ・土砂災害特別警戒区域*
- ・津波災害特別警戒区域*
- ・災害危険区域*
- ・地すべり防止区域*
- ・急傾斜地崩壊危険区域*

このほか、用途地域が定められていない区域における地区計画は、一定の道路整備がなされた又はなされることが確実な土地の区域を対象とすることが望まれます。

■市街化調整区域における地区計画の協議等に関する方針

市街化調整区域において地区計画を定めるに当たっては、区域区分*の趣旨を踏まえ、広域的な運用の統一性を確保する必要があります。

そのため、本県では、市町が市街化調整区域における地区計画の決定又は変更を行う場合の知事との協議又は同意に当たっての考え方や判断の基準を「市街化調整区域における地区計画の協議等に関する方針」として定め、市町に周知することにより、円滑な制度運用を図ることにしています。

なお、市町が市街化調整区域内における地区計画の策定する前に、あらかじめ地区計画策定基準等を策定することが望まれます。

このような基準は、下関市、周南市、光市、下松市、岩国市において策定されています。

■山口県における適用状況

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*は、平成 26 年度末現在、7 地区で策定されています。

この他に、用途地域における地区計画が、29 地区で策定されています。

▼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

地 区 名	都市名	最終決定 年月日	面 積	地 区 計 画 の ね ら い
安岡エコタウン地区 ¹⁾	下関市	H16. 12. 22	1. 2ha	周辺環境及び周辺農地の営農環境と調和した閑静で落ち着いた良好な居住環境の形成と保全を図る。
内 日 地 区 ²⁾	下関市	H24. 9. 5	1. 1ha	周辺環境及び周辺農地と調和した良好な居住環境の形成と保全を図ることにより、人口増加と地域の活性化を図る。
小野田・楠企業団地地区 ²⁾	宇部市	H24. 3. 30	5. 8ha	緑に囲まれた潤いのある企業団地として、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。
山 田 地 区 ¹⁾	下松市	H20. 3. 25	10. 3ha	地区施設の適切な配置、建築物等の規制、誘導を積極的に行い、緑豊かでゆとりある良好な住環境を形成と保全を図る。
平 田 五 丁 目 地 区 ¹⁾	岩国市	H25. 5. 8	5. 0ha	周辺の自然環境と調和する低層戸建て住宅や福祉施設等により良好な環境の市街地の形成を図る。
船 越 地 区 ²⁾	山陽小野田市	H24. 3. 30	3. 8ha	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 ²⁾	山陽小野田市	H24. 3. 30	21. 7ha	緑に囲まれた潤いのある企業団地として、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。

1) 市街化調整区域*の地区計画

2) 非線引き*都市計画区域*の用途白地

④ 集落地区計画

■制度の概要

集落地区計画は、市街化調整区域*及び非線引き*都市計画区域*と農業振興地域*が重複する地域において、主として集落地域内の居住者にとっての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制度です。

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。

●対象となる区域（集落地区計画の適用条件）

- ・都市計画区域内（市街化区域*を除く）で、かつ農業振興地域内に存する集落地域の土地の区域
- ・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当該集落地域の特性にふさわしい整備及び保全を行うことが必要と認めらる土地の区域

■制度運用の検討方法

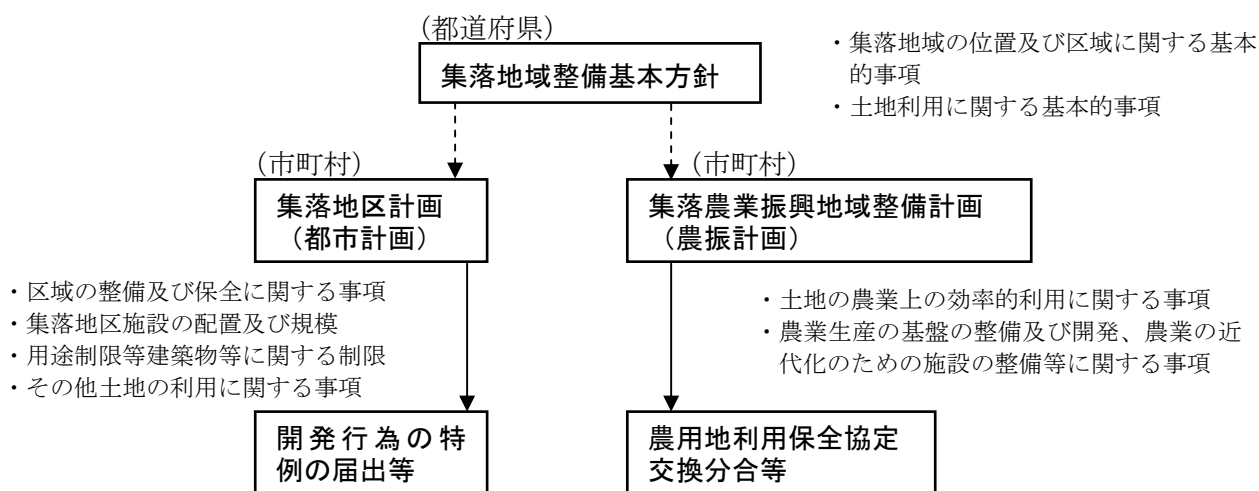
市街化調整区域及び非線引き都市計画区域と農業振興地域が重複する地域において、農業を継続するための環境と住環境の調和のとれた整備を行う必要がある場合に、県知事が定める集落地域整備基本方針に即するとともに、市町長が定める集落農業振興地域整備計画（農振計画）との整合を図ったうえで、活用を検討する必要があります。

■制度の運用方針

集落地区計画の区域は、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、特色のある家並みの維持・保全等当該集落地区計画の策定の目的に応じて、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必要があります。

集落地区計画の区域には、原則として、現に家屋が連たん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こととします。

【集落地域整備法*の体系】



■山口県における適用状況

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。

⑤ 市街化調整区域*における開発許可*

■制度の概要

開発許可制度は、無秩序な市街化を防止するため、区域区分*の目的を担保すること、また、公共施設等の整備を義務付けて良質な宅地水準を確保することを目的として創設されたものです。特に、市街化調整区域については、開発を抑制すべき区域であることから、開発行為*が厳しく制限されています。

しかしながら、同じ市街化調整区域であっても、厳格に保全をすることが適当な区域と、地域の実情により開発行為を部分的に認める必要のある区域が存在します。

このため、市街化調整区域において許可される開発行為は、法第34条の各号において限定され、このうち、法第34条第11号及び第12号は、市街化調整区域における集落環境などを良好な環境へと誘導し、または既存コミュニティの維持・活性化に資するための制度として重要な役割を果たしています。

■適用条件

●法第34条第11号

市街化区域*に隣近接する一定の地域のうち、条例で指定する区域において、条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しない施設の建築等を目的とする開発行為

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、県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県の条例で定めるものに該当しないものであること

※本県では、「開発行為等の許可の基準に関する条例」第4条に対象となる区域等を定めています。

なお、下関市、防府市、周南市にあつては、当該市の条例で定めています。

●法第34条第12号

条例で区域、目的又は用途を限り定められた開発行為

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、県の条例（※）で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

※本県では、「開発行為等の許可の基準に関する条例」第5条に対象となる開発行為を定めています。

なお、下関市、防府市、周南市にあつては、当該市の条例で定められています。

■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、適用に当たっては、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。

なお、この制度は、実質的に市街化調整区域における開発行為*の制限を一部の地域に限って緩和することとなるため、規制の公平性・平等性の観点などから慎重に運用する必要があります。

3-5. 立地適正化計画の運用方針

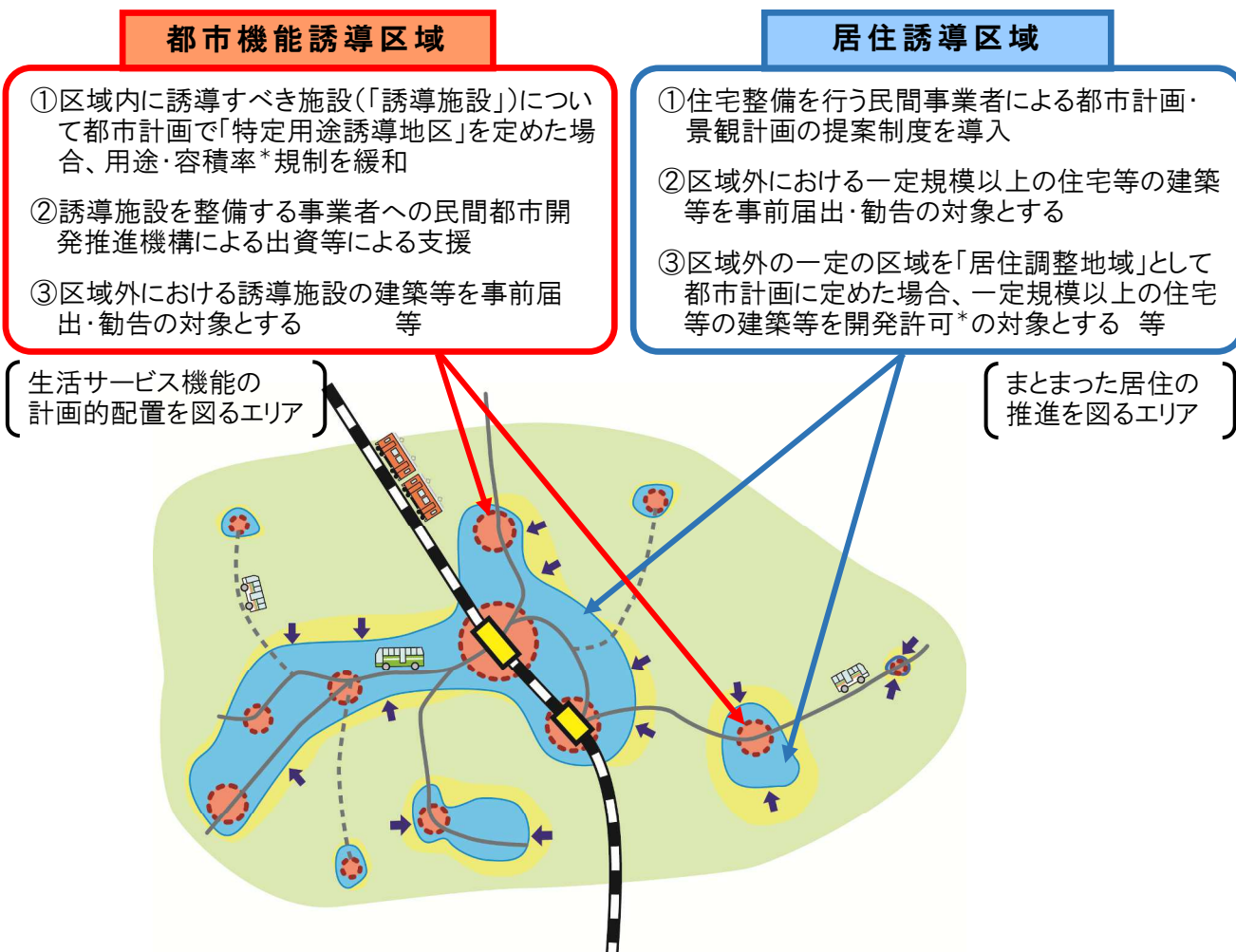
(1) 立地適正化計画の概要

人口減少、少子高齢化が進行する中、都市全体の構造を見渡しなが、住宅及び医療、福祉、商業その他の居住に関連する施設の誘導と、それと連携した公共交通に関する施策を講じることにより、コンパクトなまちづくりを支援するため、平成26年に都市再生特別措置法の一部が改正されました。

この改正により、市町は、都市計画区域*内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能*増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ。）の立地の適正化を図るための計画として「立地適正化計画」を作成することができることとなりました。

この立地適正化計画には、その区域を記載するほか、概ね以下の事項を定めることとなります。

- 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- 居住誘導区域及び居住誘導区域に居住を誘導するために市町村が講ずべき施策
- 都市機能誘導区域（都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域）及び誘導すべき施設並びに当該施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策



（２）立地適正化計画の必要性

都市計画法の都市計画に基づく規制手法は、これまで人口が増加する中で、無秩序な都市化をコントロールするとともに、効率的な都市基盤の整備を実現するという役割を果たしてきました。

しかし、安定・成熟した都市型社会にあつては、これまでのような人口増を前提とした都市づくりを目指す状況ではなくなっており、都市の状況に応じて既成市街地*の再構築等により、都市構造の再編に取り組む必要があります。

従来から、都市計画法に基づく都市計画と関連する諸制度により、都市づくりが行われてきたところですが、立地適正化計画は市町村マスタープラン*とみなされるなど都市計画法と一体的に機能させるべきものとして新たに創設されたところであり、今後は、立地適正化計画を初めとする誘導策と都市計画法に基づく土地利用規制や開発許可*を一体的に運用し、これまで以上に「広義の都市計画制度」による都市づくりを進めていくことが求められています。

このため、人口の減少に対応してコンパクトなまちづくりを推進するに当たり、従来から設けられている土地利用規制を活用するほか、新たに設けられた立地適正化計画制度を活用することも考えられます。

（３）立地適正化計画の活用

立地適正化計画を活用して居住の誘導等を推進する際には、市町内の主要な中心部のみに誘導しようとするのではなく、市町村合併の経緯や市街地形成の歴史的背景等も踏まえ、例えば合併前の旧町村の中心部などの生活拠点も含めて誘導することが重要です。また、例えば農業等の従事者が旧来の集落に居住し続けることも当然であり、全ての者を居住誘導区域に誘導することを目指すべきではありません。さらに、居住の誘導とあわせて、居住誘導区域外において農業振興施策等との連携を検討する等、地域全体に目配りをした施策を行うことも重要です。

また、居住や都市機能*の誘導は短期間で実現するものではなく、計画的な時間軸の中で進めていくべきです。このため、立地適正化計画策定後もその効果や実効性を不断に検証し、見直しを行うとともに、立地適正化計画を通じて誘導が図られた際には、その達成状況に応じて用途地域*などの都市計画を見直すなど、都市計画と立地適正化計画の双方について動的な運用を図ることが望まれます。

具体的には、区域区分*を行っていない市町においては、区域区分の導入という強力なコントロール手法、用途地域における特別用途地区又は白地地域における特定用途制限地域の設定という土地利用規制のほかに、立地適正化計画を作成してインセンティブを講じるという緩やかなコントロール手法が選択でき、区域区分を行っている市町においては、市街化区域*の市街化調整区域*への編入という強力なコントロール手法、用途地域における特別用途地区の設定という土地利用規制のほかに、立地適正化計画を作成してインセンティブを講じるという緩やかなコントロール手法が選択できます。

(4) 立地適正化計画への記載内容

立地適正化計画においては、都市全体を見渡しながらか居住や都市機能*を誘導する区域を設定するとともに、これらを誘導するための施策等が記載されることとなります。その検討に当たっては、一つの将来像として、おおむね20年後の都市の姿を展望することが考えられますが、あわせてその先の将来も考慮することが必要です。また、おおむね5年ごとに評価を行い、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましく、動的な計画として運用すべきです。その際、持続可能な都市経営を実現するという観点から、将来の人口の見通しとそれを踏まえた財政の見通しを立て、都市構造と財政支出の関係を精査することが望まれます。

① 立地適正化計画の区域の設定

立地適正化計画の区域は都市全体を見渡す観点から、都市計画区域*全体とすることが基本となります。また、一つの市町内に複数の都市計画区域がある場合には、全ての都市計画区域を対象として立地適正化計画を作成することが基本となります。ただし、土地利用の状況や日常生活圏等を勘案して、都市計画区域内の一部のみを計画区域としたり、住民への説明状況等に応じて段階的に計画区域を設定したりすることを否定するものではありません。

② 立地の適正化に関する基本的な方針

立地適正化計画を策定する際は、当該市町の現状の把握・分析を行い、課題を整理することが必要であり、その上で、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定することが必要です。あわせて、その実現のための主要課題を整理し、一定の人口密度の維持や、生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現するうえでの基本的な方向性を記載することが考えられます。

③ 居住誘導区域

■ 基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきです。

■ 居住誘導区域の設定

居住誘導区域を定める区域として、以下に示す区域などが考えられます。

- ・ 都市機能や居住が集積している都市拠点、地域拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ・ 都市拠点、地域拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、これらの拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

■ 留意すべき事項

居住誘導区域が将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定されるべきことは言うまでもありません。例えば、今後、人口減少が見込まれる都市においては、現在の市街化区域*全域をそのまま居住誘導区域として設定するべきではなく、また、原則として新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではありません。なお、人口等の将来の見通しは、立地適正化計画の内容に大きな影響を及ぼすことから、国立社会保障・人口問題研究所が公表をしている将来推計人口の値を採用すべきです。

また、都市機能誘導区域へ誘導することが求められる医療、福祉、商業等の身近な生活に必要な都市機能は、各機能の特性に応じた一定の利用圏人口によってそれらが持続的に維持されることを踏まえ、当該人口を勘案しつつ居住誘導区域を定めることが望まれます。

一方で、居住誘導区域の設定に当たっては、市町の主要な中心部のみをその区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望まれます。

■ 居住誘導区域内に居住を誘導するために市町が講ずる施策

立地適正化計画には、居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援施策等を記載することができます。

例えば、居住環境の向上を図るための施設整備や、公共交通の確保を図るための交通結節機能の強化・向上等の施策や、居住誘導区域内の住宅立地に対する支援、基幹的な公共交通網のサービスレベル確保のための施策が考えられます。

特に、居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域については、災害リスクをわかりやすく提示する等、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置を検討することが望まれます。

④ 都市機能誘導区域

■ 基本的な考え方

都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前に明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みです。

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能*を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきです。

■ 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられます。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられます。

■ 留意すべき事項

都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望まれます。

また、都市機能誘導区域は、都市機能*の充足による居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点を踏まえて定める必要があります。

なお、都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定されるものであり、都市機能誘導区域に医療・福祉・商業等の都市機能とあわせて居住を誘導することが望まれます。

■ 都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために市町が講ずる施策

立地適正化計画には、都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援施策等を記載することができます。

例えば、市町による誘導施設の整備や歩行空間の整備等のほか、民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策や、民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策、公共施設の再編や公有地の誘導施設整備への活用など公的不動産の有効活用施策が考えられます。

このように、市町が立地適正化計画において様々な施策を事前明示することにより、民間事業者がその中から活用可能な施策を選択することができるようになり、結果として、都市機能の誘導が図られることとなります。

⑤ 誘導施設

■ 基本的な考え方

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなります。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案した上で、必要な施設を定めることが望まれます。

■ 誘導施設の設定

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・ 病院・診療所等の医療施設、社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
 - ・ 幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
 - ・ 図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
 - ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設
- などを定めることが考えられます。

■ 留意すべき事項

都市機能誘導区域外において、当該誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意する必要があります。また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまう恐れがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられます。

なお、誘導施設の設定に当たっては、施設の種類に応じて、福祉部局、商業部局等の関係部局との調整を図る必要があります。

■ 誘導施設の整備事業

立地適正化計画には誘導施設の立地を図るために必要な事業等を記載することができるため、誘導施設の整備のみならず、周辺の基盤整備を初め、誘導施設を利用するに当たって必要となる公共交通や自転車の利用環境の充実、歩行空間の整備等、必要な事務事業をあわせて記載することが考えられます。この際、市町以外が実施するものを記載する場合は、あらかじめその者の同意を得なければならないことに留意する必要があります。

⑥ 駐車場配置適正化区域

多くの人々が集まることになる都市機能誘導区域の主要部は、高齢者を含む来訪者が安心して快適に移動できる空間となることが重要であり、都市機能*の誘導をより効果的にするためにも、駐車場を適切に配置することが必要となります。

このため、立地適正化計画において、都市機能誘導区域内に駐車場配置適正化区域を設定することにより、路外駐車場の配置適正化及び附置義務駐車施設の集約化を図ることが望まれます。

⑦ 跡地等管理区域

立地適正化計画に基づき居住誘導を推進するに当たっては、居住誘導区域外の既存集落や住宅団地等においても必要に応じて引き続き良好な生活環境を確保するなど、全体に目配りを行った施策を行うことも重要です。

跡地等管理区域は、居住誘導区域外において、空き地が増加しつつあるものの相当数の住宅が存在する既存集落や住宅団地等において、跡地等の適正な管理を必要とする区域を定めるとともに、当該区域内の跡地等の管理に係る指針を定めることにより、跡地等における雑草の繁茂、樹木の枯損等を防止し、良好な生活環境の確保や美観風致*の維持を図ることを目的とするものです。

⑧ 公共交通等に関する事項

多核多層ネットワーク型コンパクトシティを推進するためには、居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定、居住誘導区域内に居住する人々の都市機能への交通アクセスを確保する必要があります。

このため、交通事業者等の関係者と連携のもと、公共交通、徒歩、自転車等に関する交通施設の整備等について総合的に検討し、居住の誘導のために講ずべき公共交通の確保等の施策を立地適正化計画に記載することが望まれます。

(5) 策定手続

① 多様な関係者から構成される協議会の活用

立地適正化計画は、多様な関係者による議論を経て作成・実施されることが望ましいことから、立地適正化計画の作成・実施に関する事項等を議論する場として、市町村都市再生協議会を設置することが望まれます。

② 公聴会、都市計画審議会*の手続

まちづくりへの住民参加の要請がますます強まる中で、立地適正化計画を作成するに当たっても、住民参加の機会を設けることが重要であり、都市再生特別措置法では、立地適正化計画の作成に当たって、公聴会の開催など住民の意見を反映させるための措置を講じることとされています。

さらに、住民の意見を反映させるための措置として、公聴会の開催に加えて、まちづくりの方向、内容等に関するアンケートの実施、ワークショップの開催等、地域の実情に応じて実施することが望まれます。

なお、立地適正化計画を作成する際には、公正かつ専門的な第三者の意見を踏まえるため、市町村都市計画審議会の意見を聴くこととされています。

(6) 他の計画との関係

立地適正化計画は、都市全体の観点から、居住機能や医療・福祉等の都市機能*の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして作成するものです。したがって、公共交通施策、商業施策、住宅施策、医療・福祉施策、農業施策など多様な分野の計画との連携が求められます。

(7) 県の広域調整

立地適正化計画は、住民に最も身近であり、まちづくりの中核的な担い手である市町が作成するものですが、複数の市町で広域生活圏や経済圏が形成されているなど、当該複数の市町が連携して立地適正化計画を作成することが重要となる場合等においては、県が、作成市町の意見に配慮し、広域的な調整を図るものとします。

3-6. 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

平成18年の法改正では、大規模な集客施設について、商業地域等を除き立地を一旦制限し、大規模な集客施設等の立地制限を解除する場合には、用途地域*等に関する都市計画の決定又は変更が必要とされました。

また、大規模な集客施設の立地は、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与えるものであることから、一市町の視点だけではなく、広域的な観点から適正立地を調整する必要があります。

(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っては、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。

▼ 大規模集客施設の取り扱いに関する留意点（H18年11月6日付「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律による都市計画法及び建築基準法の一部改正について（技術的助言）」より）

(3) 山口県広域調整ガイドライン

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都市計画の決定等を行う場合、広域調整を効率的、かつ適切に行う必要があります。

そのため、本県では、広域調整の手続きや県の協議又は同意の判断基準を「山口県広域調整ガイドライン」として定め、市町に周知することにより、円滑な制度運用を図ることとしています。

なお、広域調整の対象案件は、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等のほか、隣接市町の市街地に近接する場所での供給施設等としています。

3-7. 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等の状況も見受けられます。

このような都市計画区域外の土地地用の課題に対して、準都市計画区域*等の都市計画制度の活用や他制度との連携、分担により対応を検討することが望まれます。

(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、都市計画区域への編入のほかに次の3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。

なお、これら4つの制度の選択にあたっては、各制度の特性を十分に認識することは言うまでもありませんが、どれか一つを選択するのではなく、判断要素から見て最適と思われる制度を組み合わせる工夫も大切です。

■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)

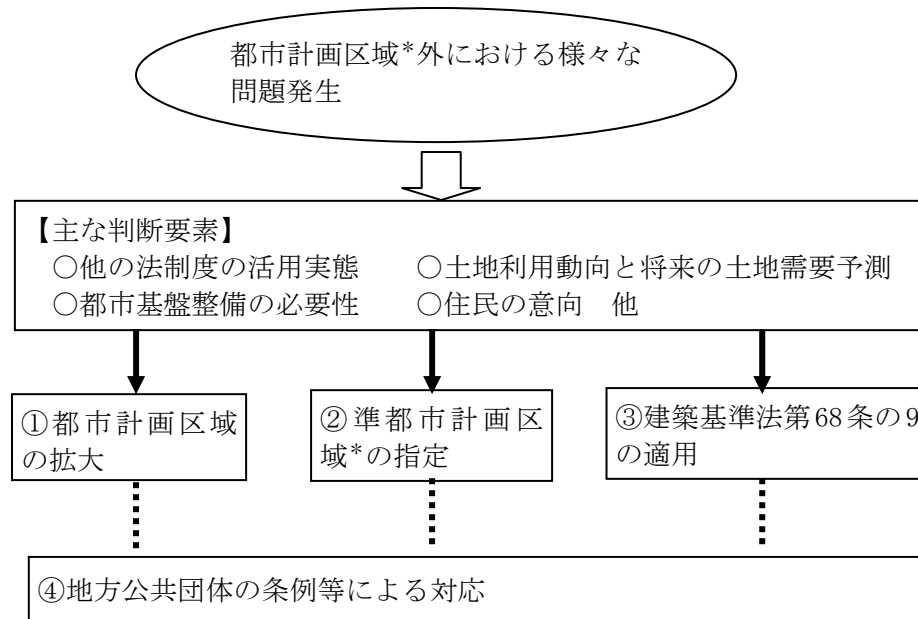
■都市計画区域外及び準都市計画区域外の建築形態規制 (建築基準法第68条の9)

建築物の形態だけに規制が必要な場合に適用します。

■地方公共団体の条例等

きめ細かな土地利用の規制誘導や住民の参加によるまちづくりを行うため、都市計画法や建築基準法に基づく「委任条例」ではなく、県や市町が「自主条例」を独自に定め、その地域の課題に対応していくことも考えられます。

なお、都市計画区域外及び準都市計画区域外においても、開発区域の面積が1ha以上の開発行為については、開発許可制度の適用対象となります。



(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（建築基準法第 68 条の 9）

① 制度の概要

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、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こととされています。

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
- ・ 日影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 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。

都市計画区域外や準都市計画区域外において、無秩序な建築活動又は住宅地開発のおそれがある場合に、関係市町の意見を聞いて適切かつ合理的な土地利用を図るために必要であると認めた場合に、定めることを検討することが考えられます。

③ 制度の運用方針

一定の開発水準の確保と土地利用の整序を目的とする場合、まず、建築形態規制の適用区域を定め、土地利用動向の推移を見ながら、当該適用区域の一部に限定して、準都市計画区域*と地域地区*を指定することも考えられます。

④ 山口県における適用状況

山口県下における本制度の適用はありません。

3-8. 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進めていく上では、まちづくりに対する住民の合意形成を円滑化し、都市計画を着実に進めていく観点から、これまで以上にまちづくり情報の提供や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進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

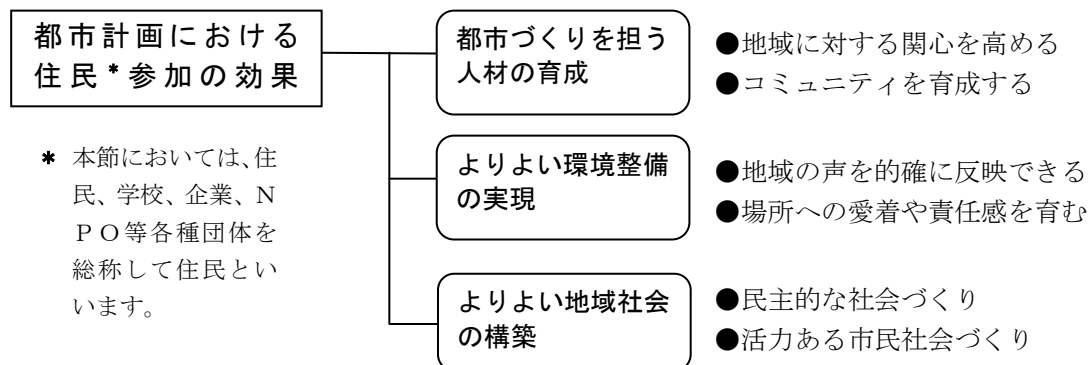
住民がまちづくりに参加することにより、地域に対する意識や関心が高まります。また、まちづくりをテーマに交流できる機会や考える場をつくることによって、コミュニティの育成が期待されます。

○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進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。

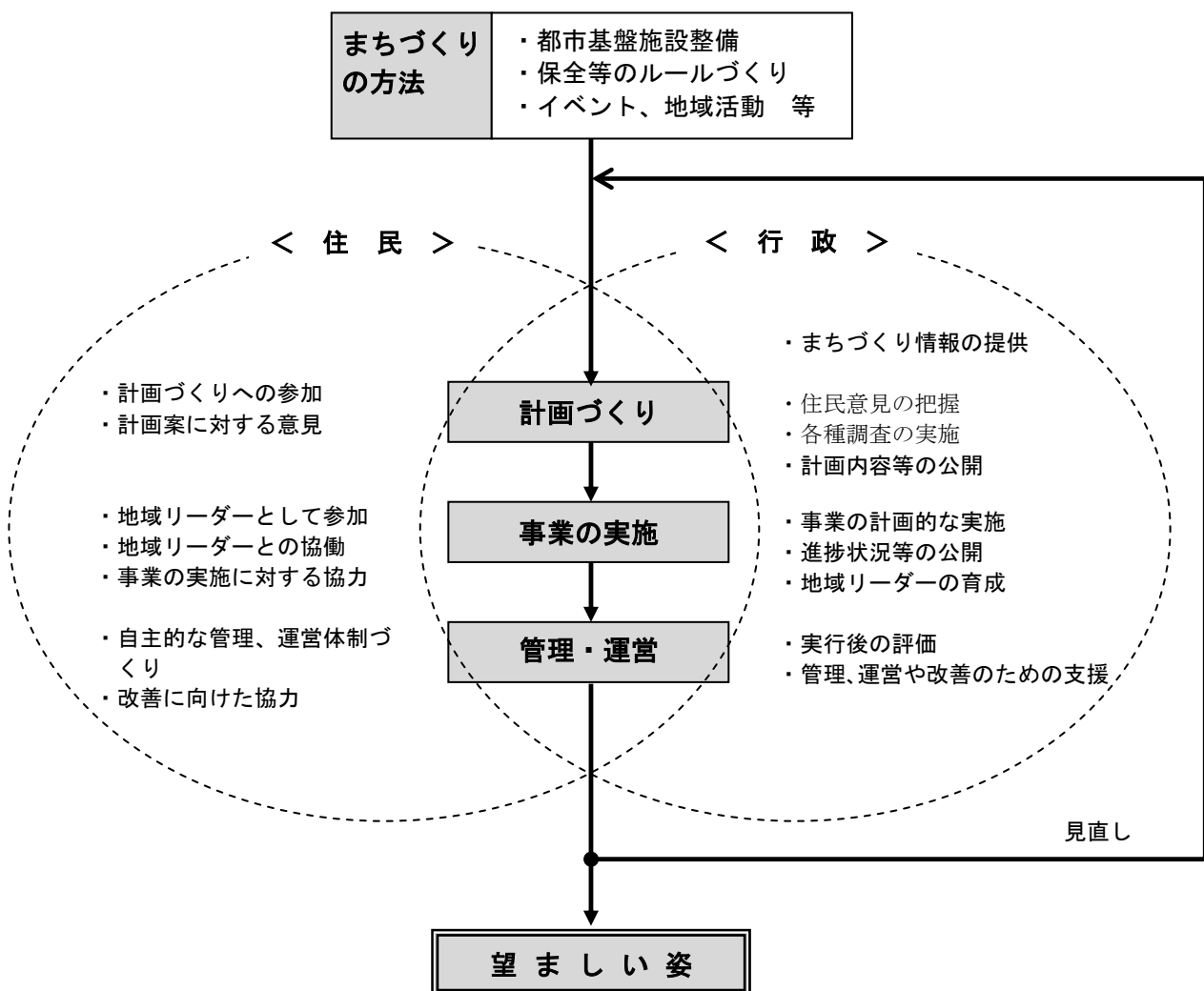


■まちづくりの段階に応じた住民と行政の役割分担

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

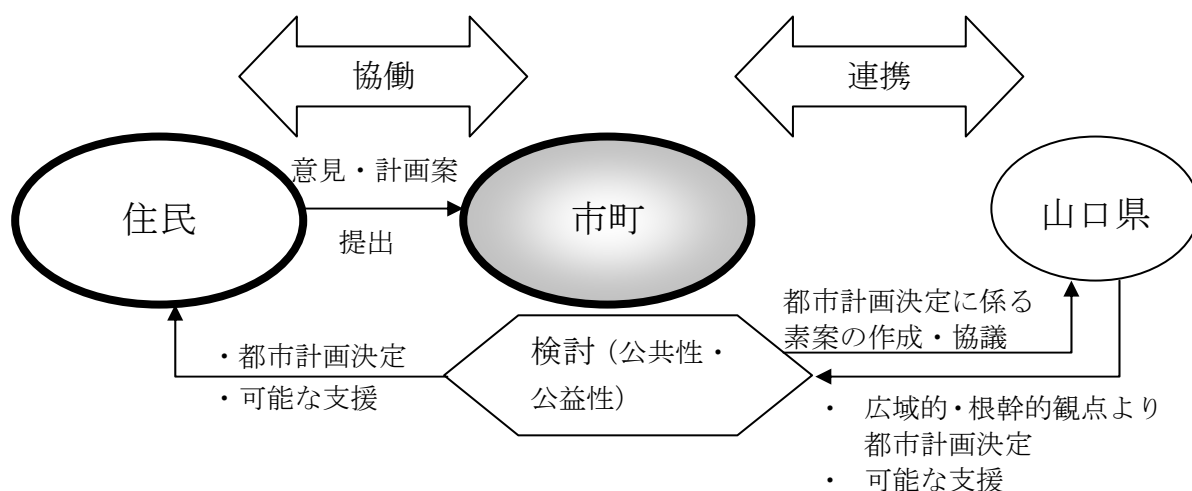
山口県では、地域に密着した市町と連携を図りながら、住民と行政が協働してまちづくりを進めていくとともに、住民・事業者による主体的な都市計画への参画を可能とする都市計画提案制度（詳細は、(5)に記載）の活用を促進します。

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必要があります。

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。

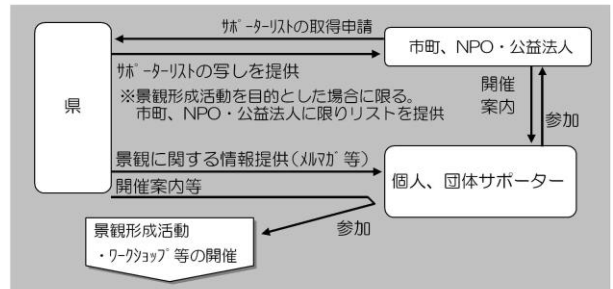
山口県では、景観を通してまちづくりへの関心を高める取り組みとして、山口県景観サポーター制度や山口県景観アドバイザー制度を設けています。

■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。

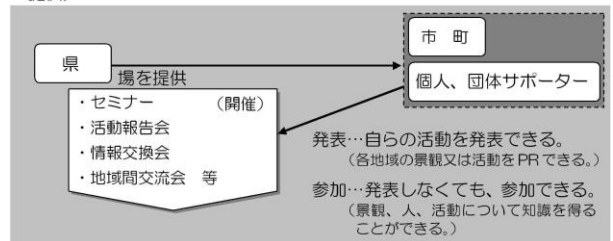
サポーターに登録されると、電子メール等で景観に関する情報を取得できるとともに、県が主催するセミナー等に参加することができる制度です。

■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）

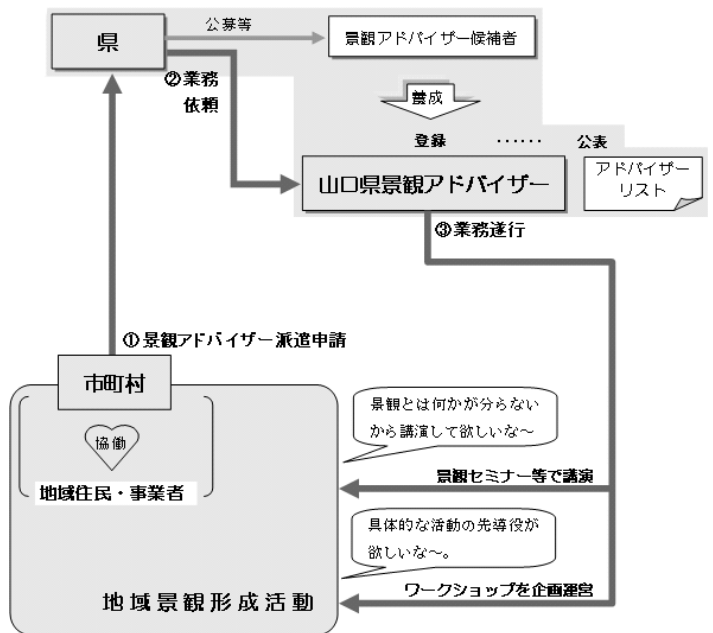


■山口県景観アドバイザー制度

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。

（景観アドバイザーの業務）

- ・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」という考え方により、次ページに紹介している「トラスト」という仕組みのほか、全国各地で計画策定段階から多様な主体が参画し、事業後の維持管理や運営方法までを行う「エリアマネジメント」の活動も広がっています。エリアマネジメントの大きな特徴は、住民が主体となって地域を「育てていくこと」にあり、継続的な取組によって、街並み景観の誘導、地域美化やイベントの開催・広報等のシティーセールスなどの活動を通して、地域コミュニティの活性化をはじめ、地域内だけでなく地域外から訪れる人々にとっても快適で魅力的なまちの実現が期待されます。

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

NPOによる歴史文化を生かしたまちづくり活動（萩市）

■NPO萩まちじゅう博物館とワンコイントラストの取組

NPO萩まちじゅう博物館は、萩の都市遺産を再発見し、その情報の管理や活用などを行うことで、都市遺産を守り育て、次世代に継承していくことを目的に、市民有志により平成16年6月18日に設立された団体です。萩のまちを屋根のない博物館と見立て、まちじゅうに点在する「おたから」を保存・活用するという新しいまちづくり『萩まちじゅう博物館』を市と協働して推進しています。

具体的には、萩まちじゅう博物館の中核施設である萩博物館の管理・運営を市から受託するとともに、文化財施設を活用した萩の歴史と文化を感じさせるイベントや展示会の開催、インターネット活用による情報発信、「おたから」の情報収集やリスト化、城下町の風情を感じさせる『筋名』の復活、公開文化財施設の活用などをボランティア活動として積極的に行っています。

また、共同事業として、未指定文化財を全国の方からの信託金で守る『ワンコイントラスト運動』を実施しています。

《組織概要》

○設立年月日平成 16（2004）年 6 月 18 日／認証年月日平成 16（2004）年 9 月 16 日

○会員数 205 人 *平成 26 年 3 月 31 日現在

○役員 12 人（理事 10 人、監事 2 人） 事務局 4 人

○活動組織 4 事業 20 班で構成

《活動内容》

萩博物館の管理・運営事業（5 班）	◇ガイド班 ◇守衛・清掃班 ◇受付班 ◇ショップ班 ◇レストラン班
萩まちじゅう博物館の推進事業（8 班）	◇まち博おたから情報班 ◇まち博情報発信班 ◇外国語班 ◇研修班 ◇花と緑の推進班 ◇民話語り部班 ◇松陰記念館班 ◇自然おたから班
学芸サポート事業（7 班）	◇天文班 ◇生物班 ◇あい班 ◇歴史班 ◇レコード班 ◇古写真班 ◇民具班
まち博推進企画事業	◇外部団体とのネットワークの充実・交流事業 ◇イベント企画・協力と参加活動 ◇賛助会員

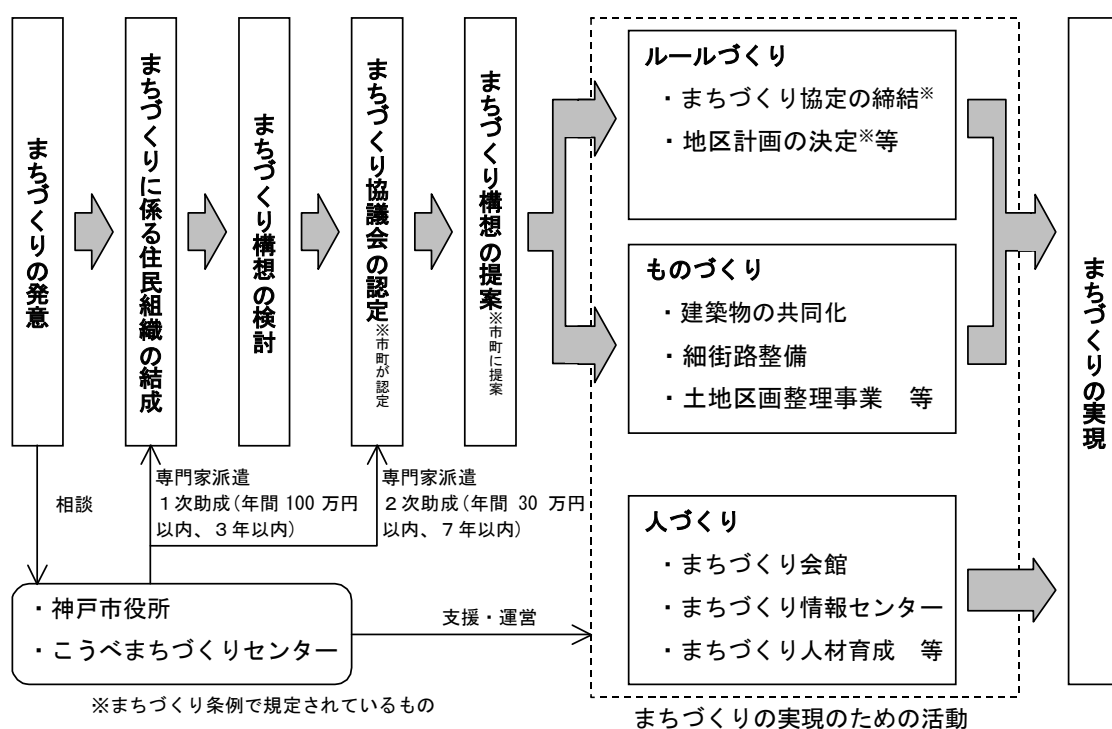
資料：NPO萩まちじゅう博物館ホームページ

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、地域の課題を一步ずつ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

●山口県におけるまちづくり事例

① 海峡を挟んだ景観まちづくり（下関市）	関門海峡を挟んだ下関市、北九州市は同一の題名、同一の条文で制定された「関門景観条例」（平成 13 年 10 月）に基づき、関門海峡を挟んだエリアは「関門景観形成地区」として指定され、「関門景観形成指針」が定められています。これを契機に、(社)福岡県建築士会北九州支部の呼びかけにより(社)山口県建築士会下関支部は関門地区（下関市・北九州市）の景観ウォッチング、フォーラム、セミナー等の活動を平成 16 年から毎年合同で行っています。2013 年にはアジア都市景観賞を受賞しています。
② 農林業振興と地域の活性化（宇部市）	美しい田園風景の広がる宇部市西万倉（旧楠町）では、地域活性化の推進拠点「楠こもれびの郷（さと）」内にある温浴施設「くすくすの湯」、農産物直売所「楠四季菜市」、農家レストラン「つつじ」の 3 施設で、「楠むらづくり株式会社」が指定管理者として管理運営にあたっています。 
③ 温泉を活かしたまちづくり（下関市）	住民主体による「川棚温泉まちづくり協議会」（平成 16 年）が下関市川棚温泉交流センターを中核施設として、タウンウォッチング、ワークショップ等を通じて、温泉・歴史・自然の恵みを生かしたまちづくりを目指し、美しい風土、美しい暮らしを見直し、住む人にも訪れる人にも心地よいまちづくり活動を展開しています。これまでに「原研哉 リ・デザイン川棚塾」「川棚温泉・食の芸術祭」等を開催、住民自ら地域経営に携わる「川棚温泉まちづくり株式会社」が設立されています。
④ 個性や魅力を尊重し、活力や現代が共存するまちづくり（山口まちづくりセンター）	 山口市では「山口を大切にしたい」という山口や町の未来の姿を共に考える広場として、「山口まちづくりセンター」（平成 10 年）が設立され、平成 12 年からは NPO 法人としてスタートし、民家再生や住まい相談、イベント活動等に積極的に取り組んでいます。
⑤ 徳地森林セラピー基地（山口市）	山口市では平成 23 年から平成 24 年にかけてコーディネーターを招き、山口市における森林セラピー事業に携わってきた関係者、徳地地域の市民等、約 30 名が参加し「森林セラピー山口」の明日を考える市民協働ワークショップが開催され、「森林セラピー推進プラン」を作成しています。山口市の魅力を発揮した独自性ある「森林セラピー山口」の実現に向けて、様々な市民が参加しています。

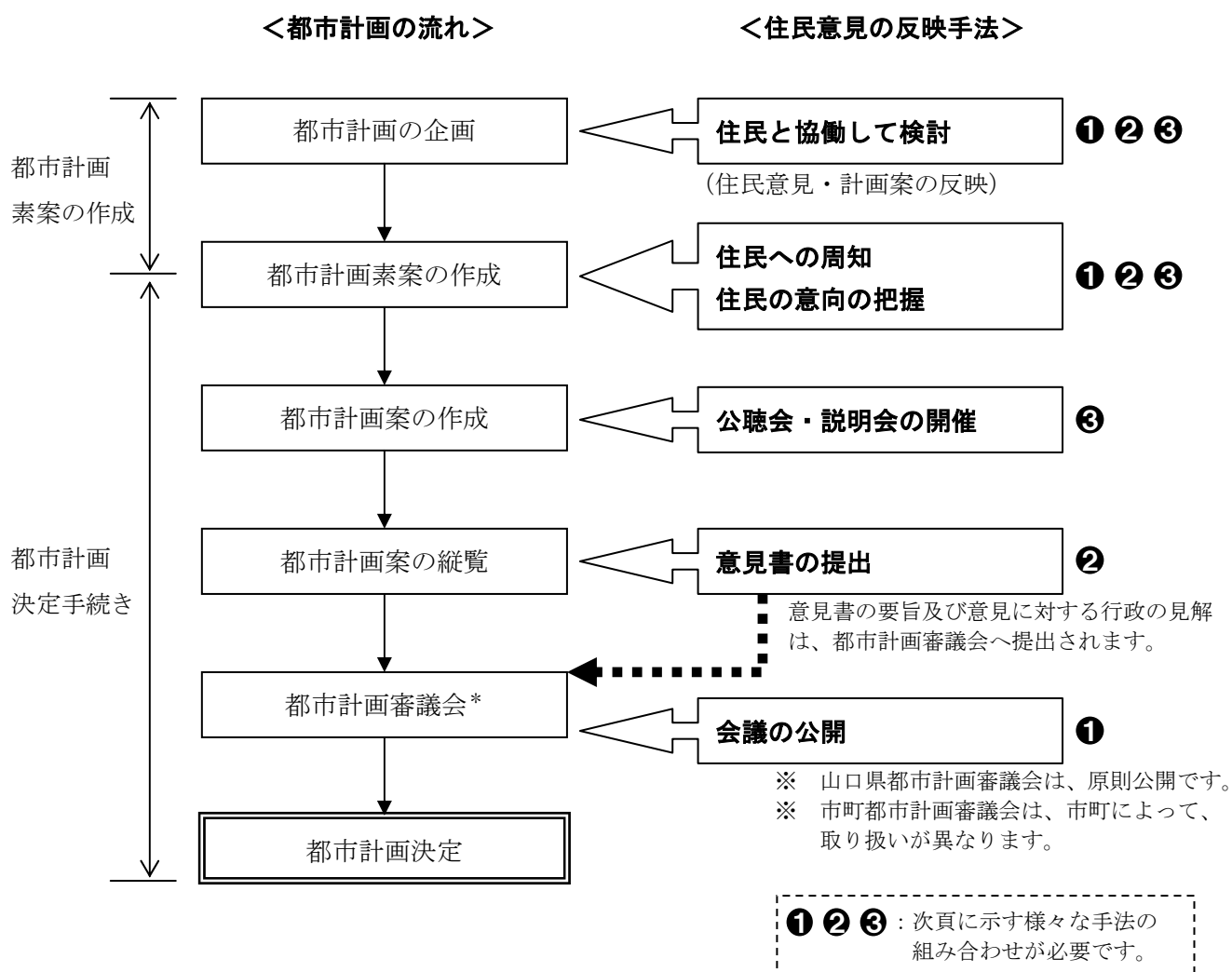
⑥ 徳山まちづくり活動塾（周南市）	山口県建築士会 徳山支部では、市と「徳山まちづくり塾」が取り組む、まちづくりの理念「公園都市（パークタウン）」実現のため、これまでに車道にウッドデッキを設置し、スタンプラリーや市民団体が演奏するパフォーマンス、フリーマーケット、木工などのワークショップを手がけ、4000本のキャンドル使用したイベントを実施しています。活動には後援として、周南市も参加しています。 
⑦ ICT まちの助っ人隊（光市）	NPO 法人シニアネット光は、平成 16 年 6 月に設立され、I T（高度情報技術）を活用して、コンテンツの充実、I C Tのリテラシー向上により社会参加活動の活性化、生涯学習の推進やまちづくりの推進を図っています。特に、社会の担い手としてシニアに社会参加活動の場を提供しています。
⑧ 長門市みんなで進める市民協働によるまちづくり条例（長門市）	長門市では、住む市民一人ひとりが安心とこころの豊かさを実感できる地域社会を実現するため、「自分たちのまちは自分たちで創る」を合言葉に、安心して暮らせる住みよいまちを創り育てていくことを目標に、基本的なルールとして、「みんなで進める市民協働によるまちづくり条例」（平成 24 年 7 月 5 日）が定められています。
⑨ 周防大島への移住・定住促進（周防大島町）	周防大島ではこれまで以上、「住」と「職」のサービスを充実させるため、平成 24 年 4 月、「周防大島町定住促進協議会」が発足し、官民が連携・協力し、役立つ情報を提供するワンストップサービスを掲げ、役場内に定住相談窓口を設置し、「島暮らし」を応援しています。窓口では周防大島での暮らしを実現していただくため、ファイナンシャルプランナー（FP）がふるさとライフプロデューサー（FP）として無料相談サービスを実施しています。

(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めます。

▼ 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

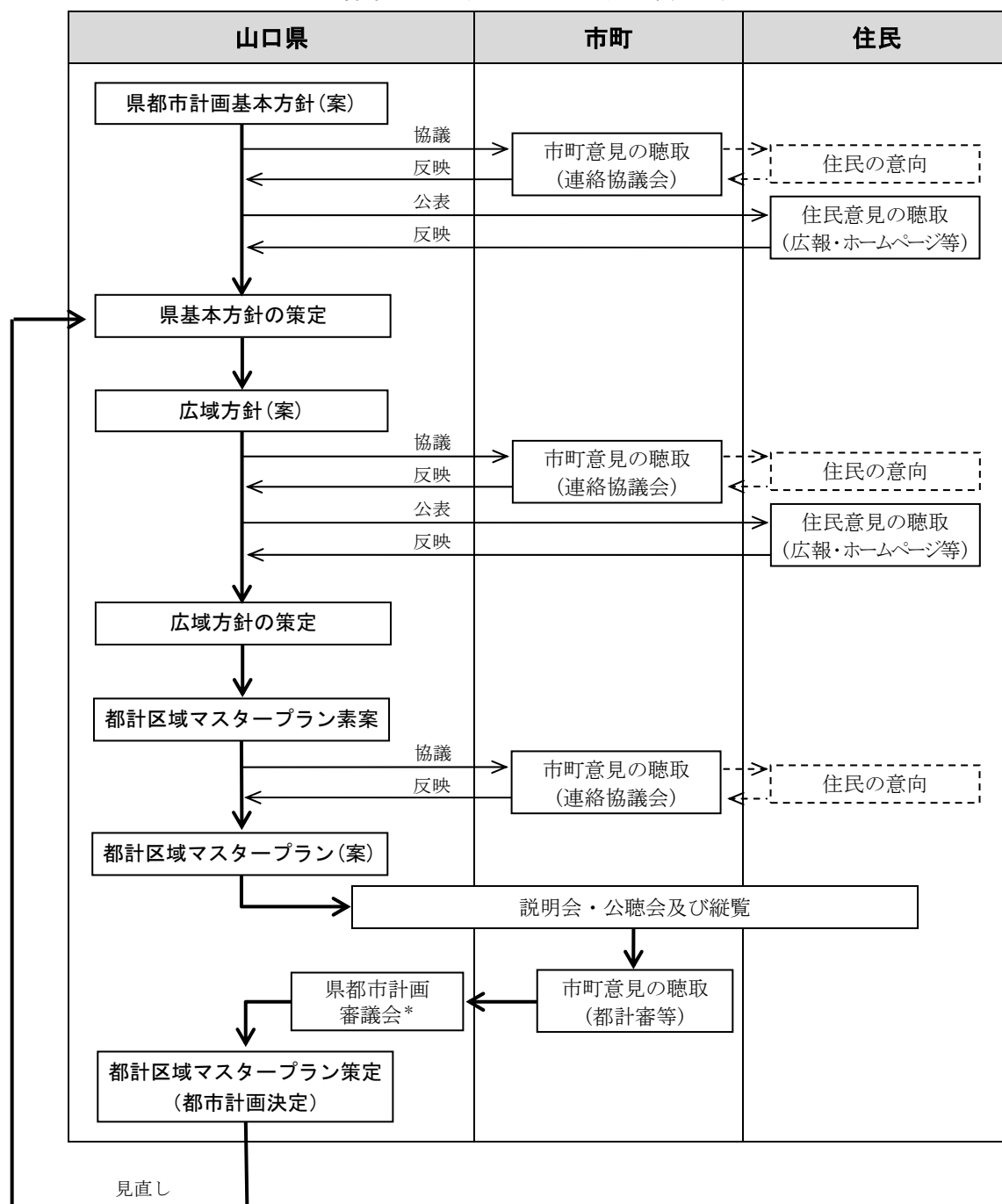
(4) 都市計画区域マスタープラン*策定における住民参加の推進

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ことが必要です。

山口県では、「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。

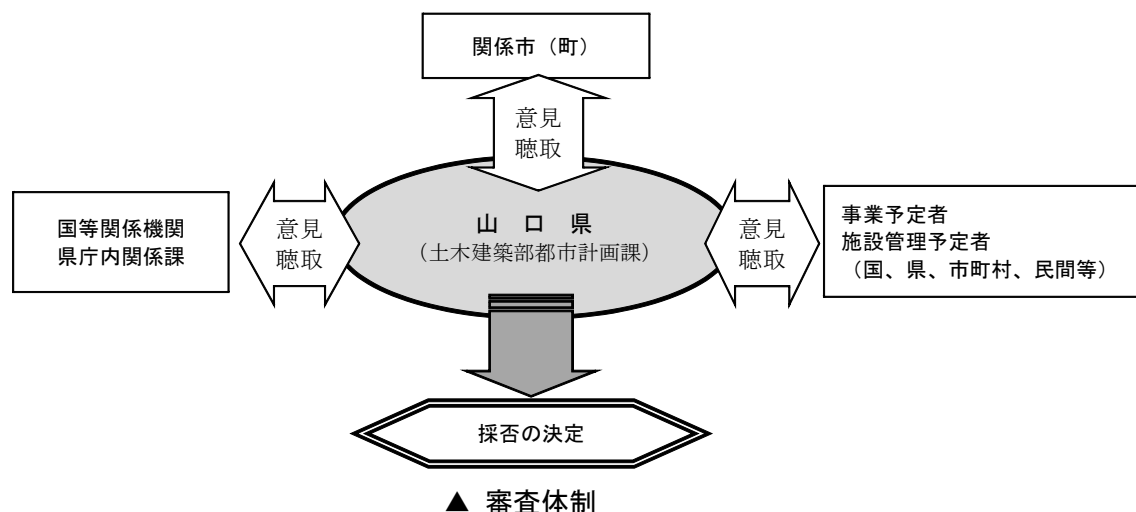
▼山口県都市計画提案制度手続要領

●提案要件（県要領3条）

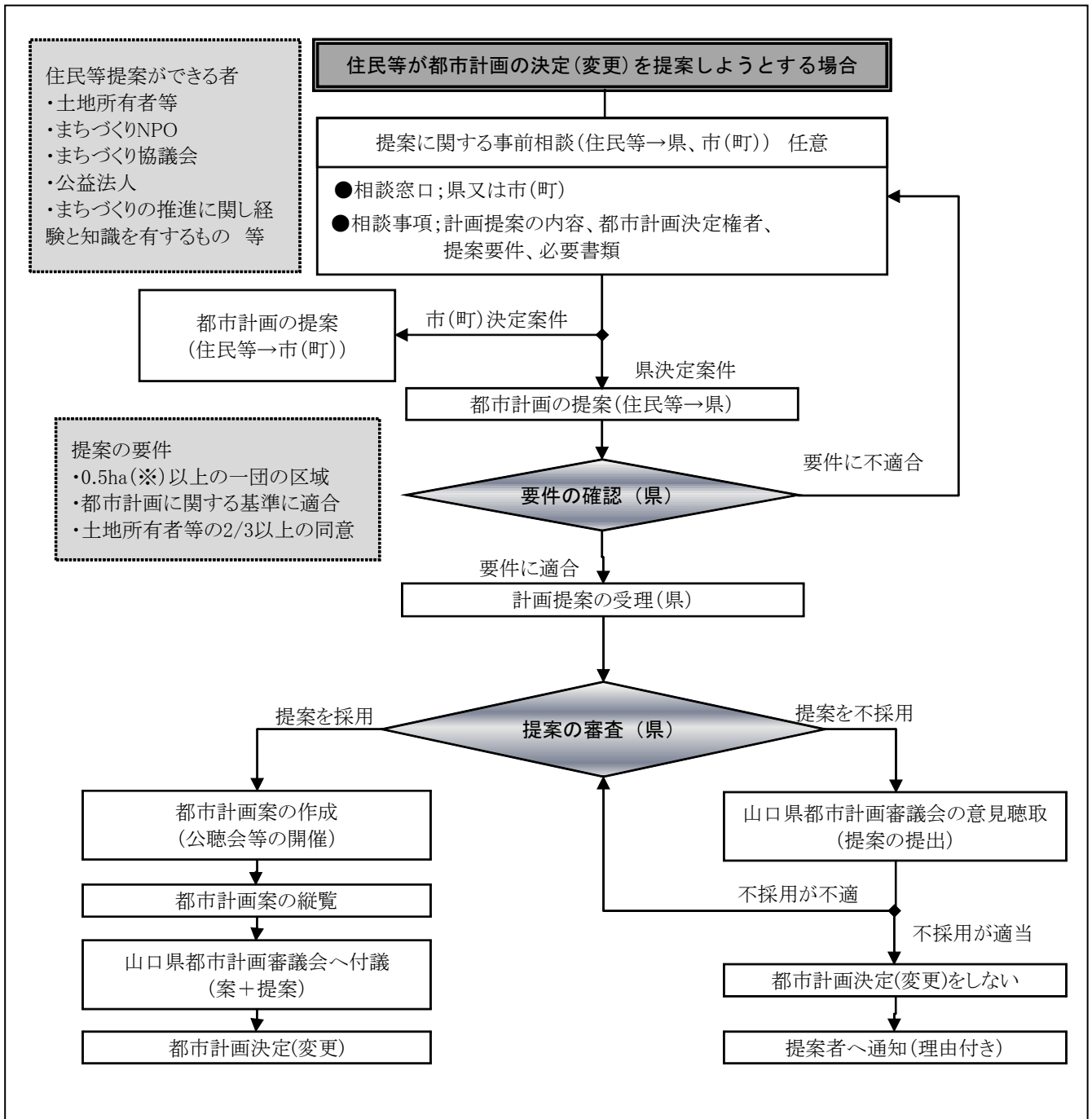
1. 提案できる者は、提案に係る区域内の土地所有者等又はまちづくりNPO等であること
2. 提案に係る区域が、都市計画区域*内又は準都市計画区域*内の0.5ha以上の一団の土地であること
3. 計画素案の内容が、法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合していること
4. 提案の対象となる土地の区域内（公共施設として利用されている土地は除く）の土地所有者等の三分の二以上の同意を得ていること、かつ、同意した土地所有者等が所有又は賃借する土地の総地積の合計が、区域内の土地の総地積及び借地権の目的となっている土地の総地積の合計の三分の二以上となること。

●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。



▼ 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

頭文字	用語	解説
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。
か	海岸保全施設	高潮や津波、波浪による災害や海岸浸食を防止するため、海岸線に設置する施設のこと。堤防、護岸、離岸堤、消波ブロック、水門などがある。
か	開発許可	都市計画法による、開発行為をしようとする者が受けなければならない許可のこと。許可の基準として一定の宅地水準を担保する技術水準と市街化調整区域の趣旨を担保する立地基準がある。
か	開発行為	都市計画法においては、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。
か	緩衝緑地	大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害の防止や緩和、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、公害や災害の発生が危惧される地域と背後の一般市街地とを分離遮断するために設けられている緑地。
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。 都市計画法においては、人口密度が1 ha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等をいう。
き	急傾斜地崩壊危険区域	崩壊するおそれのある急傾斜地（傾斜度が30度以上である土地）で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、有害行為を制限する必要がある土地の区域。
く	区域区分	都市計画法において、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、都道府県または指定都市が都市計画区域内に定める市街化区域と市街化調整区域との区分。 通称「線引き」という。
け	元気創出やまぐち！未来開拓チャレンジプラン	山口県が進める政策の基本的な方向をまとめた総合計画であり、かつ、その方向性に沿って取り組むべき具体的な施策を掲げた実行計画としての性格も兼ね備えている。計画期間は平成26年度から平成29年度。
け	建ぺい率	敷地面積に対する建築物の建築面積の割合。
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。
こ	高規格幹線道路	一般的に自動車が高速で走れる構造で造られた自動車専用道路のこと。山口県内では、中国縦貫自動車道や山陽自動車道、関門自動車道、山陰自動車道(山陰道)を指す。
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。

▼用語解説

頭文字	用 語	解 説
こ	交流基盤施設	農村部において、都市等との地域間交流を図るために設置される体験施設等の施設。
こ	コミュニティビジネス	地域住民自らが、地域の課題解決に向けた公益的な活動を、地域資源を活用しながら、継続的な事業の形で展開していく新たなビジネスのこと。
さ	災害危険区域	津波、高潮、出水等による危険の著しい区域として、建築基準法第39条に基づき地方自治体が条例で指定する区域。山口県では、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域を指定している。
し	市街化区域	区域区分を適用する都市計画区域のうち、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。
し	市街化調整区域	区域区分を適用する都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。
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。 具体的には、土地区画整理事業や市街地再開発事業などがあげられる。
し	市街地再開発事業	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を図ることを目的に、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を行う事業。事業種別には第一種（権利変換方式）と第二種（管理处分方式）がある。
し	地すべり防止区域	現に地すべりをしている区域又は地すべりをするおそれのきわめて大きい区域（地すべり区域）と、これに隣接する地域のうち、地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きい地域を合わせた地域で、公共の利害に密接な関連を有するものとして指定された地域。
し	自然環境保全法	自然公園法等と相まって、自然環境を保全することが特に必要な区域等の生物の多様性の確保その他の自然環境の適正な保全を総合的に推進することにより、広く国民が自然環境の恵沢を享受するとともに、将来の国民にこれを継承できるようにし、もって現在及び将来の国民の健康で文化的な生活の確保に寄与することを目的として制定された法律。
し	自然公園法	優れた自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図ることにより、国民の保健、休養及び教化に資するとともに、生物の多様性の確保に寄与することを目的として制定された法律。
し	市町村の都市計画に関する基本的な方針	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及び県の定める「都市計画区域マスタープラン」に即して市町村が定める、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」という。

▼用語解説

頭文字	用 語	解 説
し	市町村マスタープラン	「市町村の都市計画に関する基本的な方針」の通称。 (解説は「市町村の都市計画に関する基本的な方針」参照)
し	市民農園	主として都市の住民がレクリエーション等の目的で農業を営む農地及び付帯施設の総称。「市民農園整備促進法」に基づき、市町村長から開設の認定を受けた場合には、農地法や都市計画法の特例措置がある。
し	集落地域整備法	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ことが必要であると認められる集落地域について、農業の生産条件と都市環境との調和のとれた地域の整備を計画的に推進するための措置を講じ、もってその地域の振興と秩序ある整備に寄与することを目的として制定された法律。
し	樹木保存法	「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、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して制定された法律。
し	循環型社会	大量生産・大量消費・大量廃棄の地球環境に負荷を与える社会経済システムではなく、省資源・リサイクル・廃棄物の極小化を可能とする産業構造・生活様式・技術革新などを組み込んだ環境への負荷ができる限り低減される新たな社会経済システムのこと。
し	準都市計画区域	都市計画区域外において、相当数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区域など、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区域について、都道府県が指定するもの。
し	人口集中地区 (DID)	原則として人口密度が4,000人/k㎡以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域。
し	森林法	森林計画、保安林その他の森林に関する基本的事項を定めて、森林の保続培養と森林生産力の増進とを図り、もって国土の保全と国民経済の発展とに資することを目的として制定された法律。
す	スプロール	市街地が無秩序・無計画に広がっていくこと。「アーバン・スプロール」ともいう。
せ	線引き	「区域区分」の通称。 (解説は「区域区分」参照)
ち	地域高規格道路	高規格幹線道路を補完し、地域道路ネットワークの軸を形成する、連携・交流・連結のいずれかの機能を持つ高規格な道路のこと。
ち	地域公共交通網形成計画	「地域公共交通の活性化及び再生に関する法律」に基づき、持続可能な地域公共交通網の形成を図るため、まちづくりとの連携や地域全体を見渡した面的な公共交通のネットワークの再構築等の内容を盛り込んだ計画のこと。

▼用語解説

頭文字	用 語	解 説
ち	地域地区	都市における土地利用の計画を実現していくための規制や誘導を行い、住居、商業、工業、その他の用途を適正に配分することにより、都市機能の維持、住環境の保全、商業・工業等の利便の増進、美観風致の維持、公害の防止など、都市環境を保持するために定める地区。
ち	地区計画	地区の住民が話し合って、建物などに関するルールや、道路、公園などの確保について、きめ細かく計画を定め、よりよいまちづくりを進める制度。
ち	中心市街地	公共交通や都市機能、インフラなどの諸機能が集積した都市の中心地区。
つ	津波災害特別警戒区域	津波に対する警戒避難態勢を特に整備すべき土地の区域（津波災害警戒区域）のうち、津波災害から住民の生命および身体を保護するために一定の開発行為及び建築を制限すべき土地の区域。
て	デマンド型タクシー	利用者のニーズに応じて、電話予約や区域運行※など、柔軟な運行を行うタクシーに準じた利便性と、乗合・低料金というバスに準じた特徴を兼ね備えた移動サービスのこと。 ※区域運行…路線及び運行時刻を定めず、一定の区域内を事前予約に応じて運行コースを決め運行すること。
と	特定行政庁	建築基準法に基づく執行機関。建築基準法第6条に定める建築物の確認に関する事務をつかさどる職員（建築主事）を置く市町村においては市町村長、それ以外の市町村においては都道府県知事のことをいう。
と	都市計画運用指針	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、その具体の運用が、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。
と	都市計画区域	自然的・社会的条件、人口、産業、土地利用、交通量等の現況とその推移を考慮して、一体の都市として、総合的に整備・開発・保全する必要のある区域のこと。
と	都市計画区域マスタープラン	「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の通称。 （解説は「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」参照）
と	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	都市計画法において、都道府県または指定都市が都市計画区域について定める、都市計画の目標や区域区分の決定の有無等についての方針。 通称「都市計画区域マスタープラン」という。
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都市計画法に基づき設置された地方公共団体の附属機関。都道府県都市計画審議会（必置）、市町村都市計画審議会（任意設置）の2種がある。
と	都市施設	道路、公園、下水道など、円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性を向上し、良好な都市環境を確保するうえで必要な施設。
と	都市機能	医療・福祉・商業施設など、都市の生活を支える機能のこと。

▼用語解説

頭文字	用 語	解 説
と	都市福利施設	教育文化施設、医療施設、社会福祉施設その他の都市の居住者等の共同の福祉又は利便のため必要な施設。
と	土砂災害特別警戒区域	土砂災害のおそれがある区域（土砂災害警戒区域）のうち、建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれがある区域のこと。
と	土地区画整理事業	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。
と	土地利用基本計画	都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の五地域区分、土地利用の調整等に関する事項を内容として都道府県が作成するもの。都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律等をはじめとする土地利用に関する個別規制法に基づく諸計画の上位計画として総合調整機能を果たす。
の	農業振興地域	農業振興地域の整備に関する法律に基づき、農業の健全な発展を図ることを目的に、土地の自然的条件、土地利用の動向、地域の人口及び産業の将来の見通し等を考慮して都道府県知事が指定する地域。
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推進するための措置を講ずることにより、農業の健全な発展を図るとともに、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。
の	農用地区域	今後おおむね10年以上にわたり農業上の利用を確保すべき土地として、市町村がその農業振興地域整備計画において定めた土地の区域。
は	ハザードマップ	災害時に、住民が迅速かつ安全に避難し、人的被害を最小限度に食い止めることを目的として、予想される被害の程度や避難情報等の各種情報を分かりやすく表示した地図のこと。津波、高潮、洪水、土砂災害などのハザードマップがある。
ひ	非線引き	区域区分（線引き）を適用しない場合の通称。
ふ	風致	趣き、あじわい、人の生活と関わりをもつ自然状況が美しいさま。
ほ	保安林	水源のかん養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成等、特定の公共目的を達成するため、農林水産大臣又は都道府県知事によって指定される森林。
ほ	保留フレーム	区域区分を適用する都市計画区域では、市街地人口の目標値（人口フレーム）に相当する面積のすべてを市街化区域として設定せず、一部の人口フレームを保留する場合があります、この保留された人口フレームのことを通称「保留フレーム」と呼ぶ。
み	密集市街地	老朽化した木造の建築物が密集しており、かつ、十分な公共施設が整備されていないことその他当該区域内の土地利用の状況から、火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能が確保されていない市街地。

▼用語解説

頭文字	用語	解説
み	緑の基本計画	都市緑地法第4条に規定されている「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」のことであり、市町村が、その区域内における緑地の適正な保全及び緑化の推進に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、その目標と実現のための施策等を内容として策定する緑とオープンスペースに関する総合的な計画。
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。 土地区画整理事業や市街地再開発事業などがこれに当たる。
も	モータリゼーション	自動車が普及し、経済活動や日常生活での自動車使用が一般化すること。
や	山口県景観形成基本方針	山口県景観条例に基づき、良好な景観の形成に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るために、県の目標、県の施策に関する基本的事項、県の施策の実施に関する重要事項について定めた方針。
や	山口県景観条例	良好な景観の形成について基本理念を定め、県の責務を明らかにし、良好な景観の形成に関する施策を推進することによって、県民生活を向上させ、地域経済・地域社会の健全な発展に寄与することを目的とする山口県条例。
や	山口県公共事業景観形成ガイドライン	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定めた指針。
や	山口県地域防災計画	山口県における災害予防、災害応急対策及び復旧・復興に関し、防災関係機関（県、市町等）及び県民が果たすべき役割を明らかにするとともに、それぞれが連携・協力しながらその役割を果たすことにより、県民の生命、身体と財産を災害から守ることを目的とした計画。
ゆ	ユニバーサルデザイン	高齢者や障害のある方などを含めたすべての人が利用しやすいように、施設、もの、サービスなどに配慮を行うという考え方。
よ	容積率	敷地面積に対する建築物の延べ面積の割合。
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区域。
よ	用途地域	地域地区の一つで、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、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどについて制限を行う制度。
り	リダンダンシー	「冗長性」、「余剰」を意味する英語であり、国土計画上では、自然災害等による障害発生時に、一部の区間の途絶や一部施設の破壊が全体の機能不全につながらないように、予め交通ネットワークやライフライン施設を多重化したり、予備の手段が用意されている様な性質を示す。
り	流域下水道	二つ以上の市町村の行政区域を越えて、広域的に下水を排除するものであり、原則として都道府県が幹線管渠、終末処理場等の設置、管理を行うもの。

▼用語解説

頭文字	用語	解説
り	緑地協定	都市緑地保全法第14条及び第20条の規定に基づき、都市計画区域内における相当規模の一団の土地又は道路、河川等に隣接する相当の区間にわたる土地において、土地所有者等の全員の合意により緑地の保全及び緑化に関して締結する協定。
れ	レジリエンス	強くてしなやかなこと。強靱性ともいう。 「災害に対するレジリエンスの向上」とは、大規模な災害が発生しても、人命を守り、経済や社会への被害を最小化し、迅速に回復できるよう、ハード対策とソフト対策を強化すること。