

議案第 1 号

宇 都 住 第 3 0 5 号
令和 2 年（2020 年）8 月 7 日

宇部市都市計画審議会
会長 榊 原 弘 之 様

宇部市長 久 保 田 后 子

宇部都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（諮問）

下記のとおり都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を変更することについて、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 2 1 条第 2 項において準用する同法第 1 8 条第 1 項の規定により市の意見を求められましたので、貴会の意見を求めます。

記

宇部都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（山口県決定）

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のとおり変更する。
議案集別冊「宇部都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（案）」

理 由

宇部都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、都市計画法第6条の2の規定により、長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けて大きな道筋を明らかにするために、平成16年に都市計画決定され、平成24年に変更しています。
この度、社会情勢の変化に対応するため、本都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を変更しようとするものです。

宇部都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（案）

《目 次》

1. 都市計画の目標	1
1－1. 基本的事項	1
1－2. 都市づくりの基本理念	2
2. 区域区分の決定の有無	4
3. 主要な都市計画の決定の方針	5
3－1. 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	5
3－2. 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	10
3－3. 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	18
3－4. 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針	19
3－5. 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	23
3－6. 都市防災に関する主要な都市計画の決定の方針	24
参考資料	25

令和〇年(20〇年)〇月

山口県土木建築部都市計画課

1. 都市計画の目標

1-1. 基本的事項

(1) 目標年次

本計画の策定に当たり、「都市計画の目標」、「主要な都市計画の決定の方針」については、おおむね 20 年後となる令和 22 年(2040 年)を想定する。

(2) 都市計画区域の範囲及び規模

本区域の範囲及び規模は、次の通りである。

【都市計画区域の範囲及び規模】

区 分	市町名	範 囲	規 模	備 考
宇 部 都市計画区域	宇部市	行政区域の一部	22,907 ha	
	合 計		22,907 ha	

※ 「都市計画現況調査*」による平成 29 年(2017 年)3 月 31 日現在の値

(3) 目標年次におけるおおむねの人口規模（推計値）

宇部市の人口規模は、次のとおりである。

【目標年次におけるおおむねの人口規模】

区 分	平成 27 年 (2015 年)	令和 12 年 (2030 年)	令和 22 年 (2040 年)
宇部都市計画区域	167,741 人	—	—
宇部都市計画区域外	1,688 人	—	—
合 計	169,429 人	152,861 人	139,258 人

※平成 27 年(2015 年)数値は、平成 27 年(2015 年)国勢調査を基に山口県土木建築部都市計画課が推計

※令和 12 年(2030 年)及び令和 22 年(2040 年)数値は、国立社会保障・人口問題研究所の推計（「日本の市区町村別将来推計人口」（平成 30 年(2018 年)3 月推計)）

「*」が付いている用語は用語解説に説明を掲載しています。

1－2．都市づくりの基本理念

宇部都市計画区域は、山口県の南西部に位置し、瀬戸内海に流れ込む厚東川と真締川の河口に形成された市街地と中部から北部にかけての丘陵地、南部は干拓地や埋め立て地等の沿岸平野からなる区域で、宇部市の1市で構成されている。

宇部市は、古くは山陽道の宿場町、旧厚狭郡の政治経済の中心として栄え、大正時代に石炭産業を基幹産業として出発した産業は、その後重化学工業に転換し、臨海工業都市として発展を遂げてきた。現在では「緑と花と彫刻のまち」をスローガンにうるおいと文化の香るまちを目指している。

山口宇部空港や宇部港等の国際的な交流基盤や、高速道路、新幹線等の恵まれた広域交通網、国際的な評価を受けた公害克服への取組等の特性を活かし、教育・文化、環境、産業等の多面的な国際交流や国際協力を推進している。

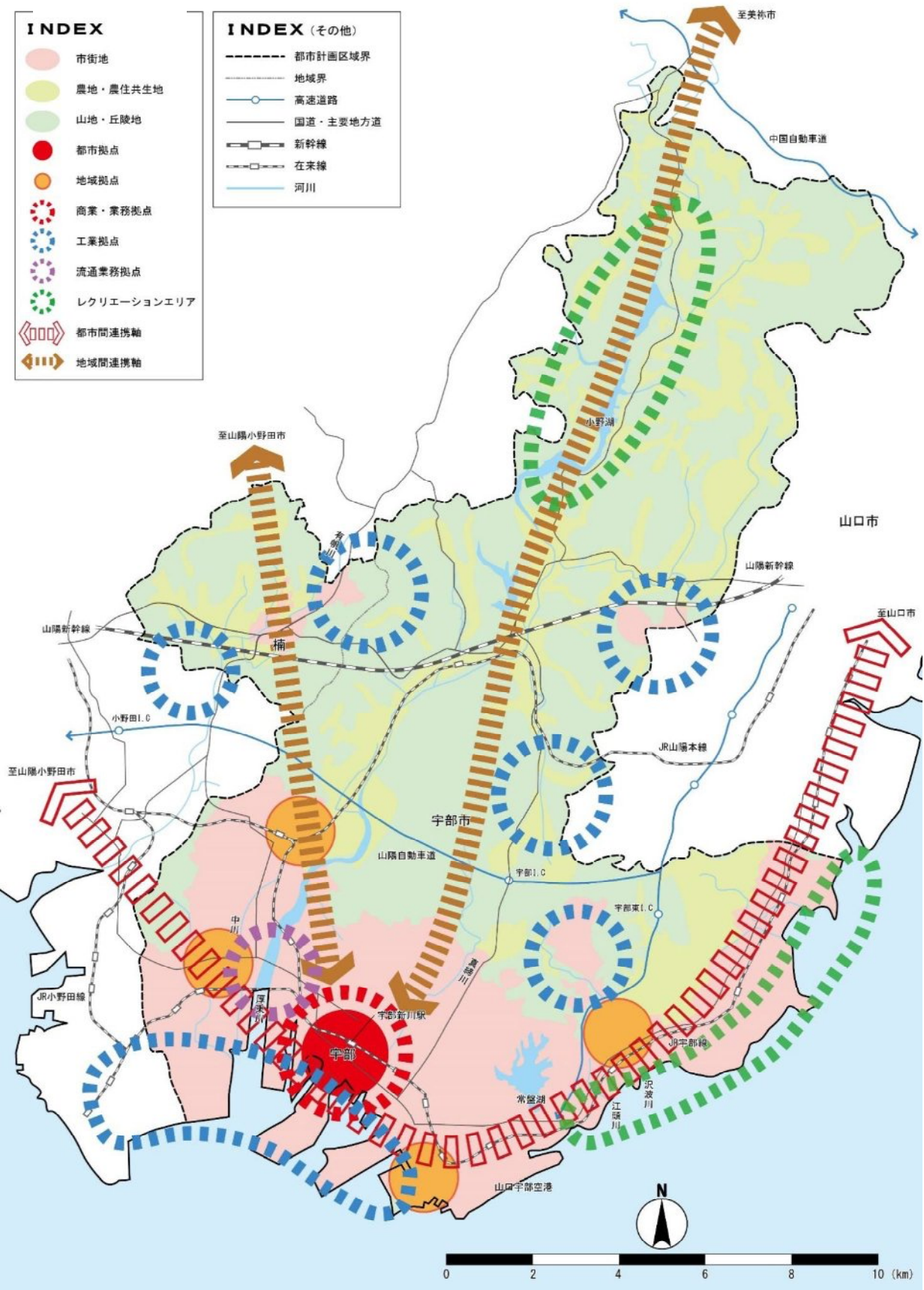
さらに、平原岳や霜降山等の自然環境にも優れ、自然と歴史・文化に恵まれた観光資源が豊富な地域特性を持っており、米・野菜・花き類を中心とした農業や、水産業、林業も営まれている。

本区域が誇るこのような地域特性を踏まえ、都市づくりの基本理念を以下のように設定する。

中核都市にふさわしい、 豊かな自然と歴史と活力に満ちあふれた交流都市づくり

- 市街地を囲む丘陵地や、瀬戸内海の海岸線等の豊かな自然環境を活かした魅力ある都市景観の形成を図り、歴史・文化的環境と調和した美しい都市づくりを進める。
- 山陽小野田市、山口市、美祢市等との都市間連携の強化を図るとともに、都市内に蓄積された都市基盤施設*を活用することで、中心市街地*の再構築を行う。また、立地適正化計画*に基づき都市機能*等を誘導し、中心市街地の拠点性を高めることで、公共交通や徒歩による移動が可能な集約型の都市*づくりを進める。
- ユニバーサルデザイン*に配慮することで誰もが暮らしやすい都市環境を整えるとともに、洪水・土砂災害・地震等に対応した災害に強い都市づくりを進める。
- 高速道路網や空港、港湾等の広域交通利便性を活かした都市間の連携や産業の振興を支える都市ネットワーク*の形成を図り、山口県南西部の拠点都市として活力ある都市づくりを進める。
- 住民と行政がそれぞれの役割と責任を分担しながら、エリアマネジメント*の推進等、協働して地域特性を活かした個性豊かな都市づくりを進める。

■宇部都市計画区域の将来都市構造



2. 区域区分*の決定の有無

本都市計画区域に区域区分*を定めない。

【区域区分*を定めないとした理由】

本区域は開発圧力*があるが、特定用途制限地域*の適用を行っていることから開発の大部分が用途地域内で行われており、また人口も減少傾向にあることから、市街地拡大を抑制できると判断される。用途地域内において一定の低未利用地があり、用途白地地域*の土地利用の適切なコントロールや田園部・丘陵部の自然的環境の保全を行うことで、用途地域内の土地利用の増進と優先的・計画的な基盤整備を行うことが必要である。

郊外部の開発圧力*を用途地域内に充填していくには、区域区分*制度が有効と考えられるが、現状の人口密度構成の状況からは、市街化区域*設定の調整（設定要件や市街化調整区域*となる現行用途地域等の問題）や地域のコンセンサスの形成により実現性が相当低いものと想定される。

このため、用途地域の周辺部等において実施している、特定用途制限地域*の適用、建築形態規制*等の土地利用制度とともに、立地適正化計画*による施策や、用途地域内での優先的・計画的な基盤整備による土地利用の増進を図ることで、用途地域内への開発を誘導する。

したがって、本都市計画区域は、当面の間、区域区分*を定めず、他の土地利用制度により集約型の都市*の実現を目指すこととするが、その効果については継続的に検証を行っていく。場合によっては、将来的に区域区分の適用も考えられる。

3. 主要な都市計画の決定の方針

3-1. 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

集約型の都市*づくりを進めるために、立地適正化計画*をはじめとする誘導策と用途地域*内での優先的・計画的な基盤整備による土地利用の増進と併せて、用途白地地域*内での開発の抑制を一体的に運用する。

(1) 主要用途の配置の方針

① 商業地・業務地

- ・ 交通結節点*となる宇部新川駅等を拠点として、広域的な交通の利便性を活かした商業・業務機能の集積を図るとともに、医療、教育・文化等の高次の都市機能もあわせた立地誘導を進める。
- ・ 宇部新川駅周辺においては、都市機能*の維持・誘導を図るとともに、市街地の再整備を進めることにより、にぎわいのある商業・業務拠点の形成を図る。
- ・ 鉄道駅周辺及び相当規模の住宅市街地の中心部付近については、周辺地域の日常的な生活サービスを支える商業地としての機能集積に努める。
- ・ 国道 190 号等の沿道の商業地については、周辺の住宅地の環境に配慮した良好な市街地環境や沿道景観を維持・形成し、日常的な生活利便性の向上を図る。

② 工業地

- ・ 広域交通の利便性を活かし、山陽自動車道等のインターチェンジ周辺に位置する宇部テクノパーク、瀬戸原工業団地、宇部臨空頭脳パークの産業団地、神元工業団地等を研究開発型企業等の受け皿となる業務・工業機能用地として位置づけ、立地環境の保全や産業基盤の整備により、企業誘致や既存企業の定着を図る。
- ・ 宇部港の臨海部に集積する工業地の活性化を促進するため、道路、港湾等の産業基盤整備を進める。

③ 住宅地

- ・ 人口集中地区である既成市街地*やその周辺市街地については、一定の人口密度を維持・確保するため、生活サービス機能の誘導とあわせて、公共交通の利便性の高い駅やバス停などの周辺への居住の誘導を推進する。
- ・ 宇部新都市等の相当規模の宅地開発が行われる、又は行われた区域においては、地区計画*や緑地協定*、建築協定*等を活用し、良好な住環境の保全・形成に努める。
- ・ 一般住宅地は、住宅地としての土地利用を主体とする地区を位置づけ、生活道路や下水道等の都市基盤整備を進めながら、利便性のある住宅地の形成を図る。
- ・ 老朽化した木造建築物や細街路からなる密集した市街地では、建築物の耐震化、住宅の建替え促進や生活道路の整備など住環境の改善を進めるとともに、空き家・空き地の利活用を促進し、既成市街地*の再生によるまちなか居住を推進する。
- ・ 防災・防犯上の安全性確保や良好な景観の保持・形成が求められることから、空家等対策計画*の活用などにより都市のスポンジ化*対策を図る。

④ 流通業務地

- ・ 中央卸売市場を中心に流通業務機能の集積を図る。
- ・ 大規模な流通業務機能については、高速道路網で結ばれた山口・小郡地区等県央部の流通団地に一部依存するとともに、小野田・楠企業団地等に圏域内の工場地や卸売市場等と連携した流通業務機能の集積を図る。
- ・ 宇部港を中心に、流通業務機能の集積を図る。また、山口宇部空港を中心に、物流拠点や産学連携による新産業の集積を誘導し、加工や物流サービス等による高付加価値型の流通業務機能の導入を図る。

(2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

- ・ 商業地・業務地については、建築物の中高層化による高密度を中心とした土地利用を図る。
- ・ 工業地及び流通業務地については、周辺環境の整備を推進しながら、低密度を中心とした土地利用を図る。
- ・ 周辺住宅地については、低層住宅を主体に低密度を中心とした土地利用を図り、各地域の特性に応じたゆとりのある良好な居住環境の確保に努める。

(3) 市街地における住宅建設の方針

- ・ 安全性と快適性、利便性を備えた質の高い宅地・住宅地を供給するため、市街地開発事業等による面的整備の検討等、それぞれの地域の特性に応じた住宅の建設を図る。

(4) 土地利用の方針

① 土地の高度利用に関する方針

- ・ 本区域の中心部となっている宇部新川駅周辺地区については、立地適正化計画*をはじめとする誘導策により、商業・医療等の都市機能の維持・誘導を図るとともに、市街地の再整備を進めることにより、にぎわいのある商業・業務拠点の形成を図る。

② 居住環境の改善又は維持に関する方針

- ・ 居住環境の改善又は維持が必要な地域については、建物の耐震化や住宅の建替えの促進、生活道路の整備などの住環境の改善、及び、都市のスポンジ化*対策を進めることで、既成市街地*の再生による、まちなか居住を推進する。
- ・ 相当規模の宅地開発が行われる区域においては、地区計画*や緑地協定*、建築協定*等を活用し、良好な住環境の保全・形成に努める。
- ・ 住工混在地では、用途の純化を図るとともに、都市環境や都市防災の面から、計画的に基盤施設の整備を進め、良好な居住環境の形成を促進する。
- ・ 騒音等の著しい交通施設等の周辺については、公害の防止を図るため、緑地帯の設置や適正な土地利用の誘導を図る。

③ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

- ・ 公園緑地、社寺境内林、河川沿いの緑地、農地等は、都市にうるおいを与え、住民の憩

いの場としても貴重な空間であることから、都市として必要なものは適切に保全・活用を図る。

- ・ 真締川ふるさとの川整備事業地区等、地域を特徴づける景観を有する地区については、その景観の保全を図る。
- ・ 地域を特徴づける歴史的景観や良好な自然景観を残す楠地域船木地区の旧山陽道沿いの街道集落等についてはその景観の保全を図る。

④ 優良な農地との健全な調和に関する方針

- ・ 厚東川沿い等に広がる市街地周辺部の農地は、食料の安定供給を図るための土地資源であるとともに、都市の貴重なオープンスペース*であることから、原則として農業の振興と農地の保全を図る地区としてその保全に努める。
- ・ 農村等の既存集落については、地域の活力やコミュニティ*を維持するため、地区計画*や集落地区計画*等の制度を活用するなどして、良好な営農等の条件や居住環境の確保に努める。

⑤ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

- ・ 土砂災害から人命を守るため、土砂災害特別警戒区域*、地すべり防止区域*及び急傾斜地崩壊危険区域*等に指定された区域については、居住や都市機能を誘導する区域から原則除外するとともに、開発許可*制度の適切な運用等により、住宅の新規立地の抑制や、既存住宅等の区域外への移転・誘導を図る。
- ・ 土砂災害警戒区域*に指定された区域や浸水想定区域*に位置する区域については、警戒避難体制の整備状況、災害を軽減するための施設の整備状況や整備見込み、及び想定される被害（浸水深等）を総合的に勘案し、居住や都市機能を誘導するとともに、既存住宅等の区域外への移転・誘導について検討するよう努める。
- ・ 山林や農地は、その保水機能や遊水機能により、土砂災害や水害の発生を抑制するために重要な役割を果たすことから、これらの適切な維持・保全を図る。

⑥ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

- ・ 常盤湖周辺地域、岐波・白土等の東部自然海岸、霜降山系や小野湖周辺地域等の自然緑地については、今後とも自然地として保全すべき区域とするほか、市街地外縁緑地等の良好な景観を有する区域を保全する。

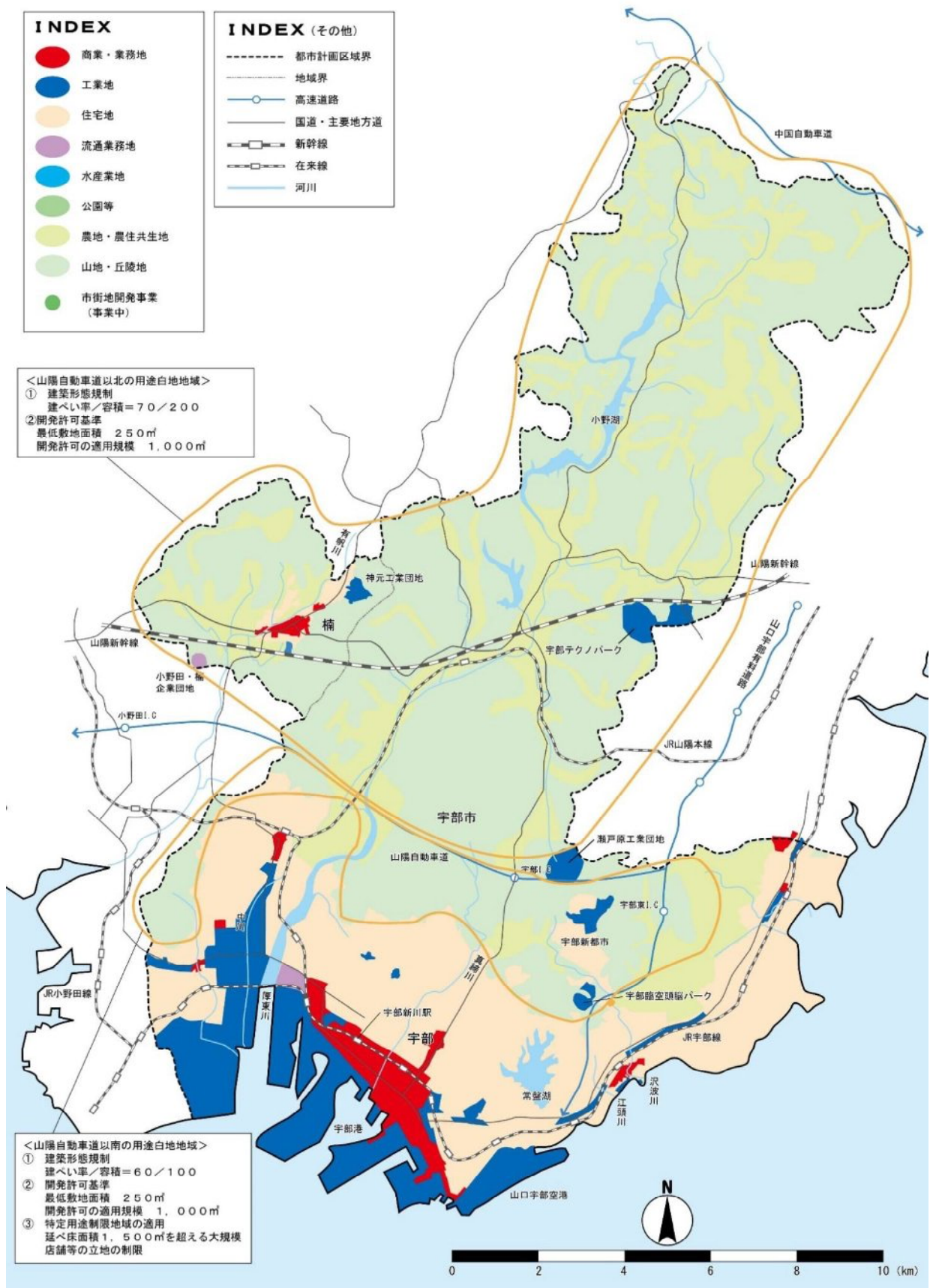
⑦ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

- ・ 立地適正化計画*を活用し、公共施設のみではなく住宅及び医療・福祉・商業等の民間の施設も対象としてその誘導を図る。
- ・ 用途地域*内は、優先的・計画的な都市基盤整備や地区計画*等の活用などにより、良好な市街地環境を創出し、土地利用の増進を図る。
- ・ 用途地域*の指定されていない地域においては、特定用途制限地域*の規制の強化や、開発許可基準の強化等により無秩序な開発を抑制する。
- ・ 国道2号や国道490号等の幹線道路沿道のうち、用途地域*の指定がなく沿線の田園・自

然環境の保全の必要な地域では、周辺の環境や景観と調和した土地利用の規制・誘導を図るため、地区計画等の活用による適切な規制のもと、周辺の良好な環境と調和した秩序ある土地利用の誘導に努める。また、特定用途制限地域*等の土地利用制度の適用等を検討する。

- ・ 宇部市東岐波地区では、隣接する山口市と国道 190 号沿線を中心に連続した市街地が形成されていることから、都市計画区域を跨いだ一体的な土地利用コントロールを図る。

■土地利用及び市街地整備に関する方針



3－2. 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決定の方針

① 基本方針

1) 交通体系の整備の方針

- ・ 宇部・小野田広域圏の中核を成す都市としての中核機能を発揮し、圏域間交流を通じた地域活性化を図るために、既存の高速交通体系を活かすとともに、他都市との連携を促進する総合的な広域交通ネットワーク*の充実・強化に努める。
- ・ 市街地内の交通を円滑に処理し、より安全で快適な生活を実現するため、幹線道路ネットワークの構築や公共交通機関の利便性の向上を図る。
- ・ 既存の道路空間を自家用車から徒歩・自転車交通、公共交通等を重視した空間に再構築することに努め、道路空間の利活用による都市環境の改善を図る。
- ・ 道路や沿道の緑化等により、観光ネットワーク*の演出にも役立つ、地域の特性を活かした道路景観の形成に努める。
- ・ 都市機能が集積している都市部と過疎化・高齢化が進む農山漁村地域においては、日常的な人やモノの交流や相互補完的な機能連携が図られるよう、交流を強化する交通体系の整備・充実を進める。
- ・ 長期にわたり未整備の都市計画道路については、県策定の都市計画道路の見直し基本方針等をもとに土地利用や拠点形成など地域整備の方向性を見直し等とあわせて、その必要性や配置、構造等についての検証を行い、見直しの必要がある場合には都市計画の見直しを行う。
- ・ 気候変動等の環境問題や、自家用車による移動が困難な人々に対応するため、山陽本線の利便性向上、宇部線の運行本数の維持・充実とともに、身近な交通手段であるバスネットワーク*の充実など、公共交通の維持・充実を図る。
- ・ 公共交通の利用を促進するため、駅舎やバス停、歩道や自転車道など、交通施設のユニバーサルデザイン*に配慮した整備やパークアンドライド、サイクルアンドライドの普及を推進する。

2) 整備水準の目標

- ・ 山口県の道路整備や保全の基本的な方針を示す「やまぐち未来開拓ロードプラン*」に基づき、厳しい財政状況においても、元気な産業や活気ある地域の中で、人々がはつらつと暮らすことができるよう、重点的・計画的に道路の整備・保全を推進していく。

② 主要な施設の配置の方針

1) 道路

【広域幹線道路】

- ・ 県中央部と宇部・小野田地域の交流・連携の促進や区域内の円滑な交通流動の確保を図るため、地域高規格道路*の山口宇部小野田連絡道路（（都）宇部湾岸線を含む）を位置づける。
- ・ 周辺広域都市圏の都市拠点との連携の促進を図るため、山陽自動車道、国道2号、国道190号、国道490号を広域幹線道路として位置づける。

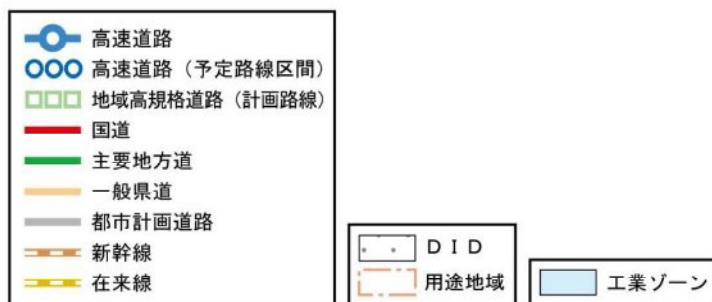
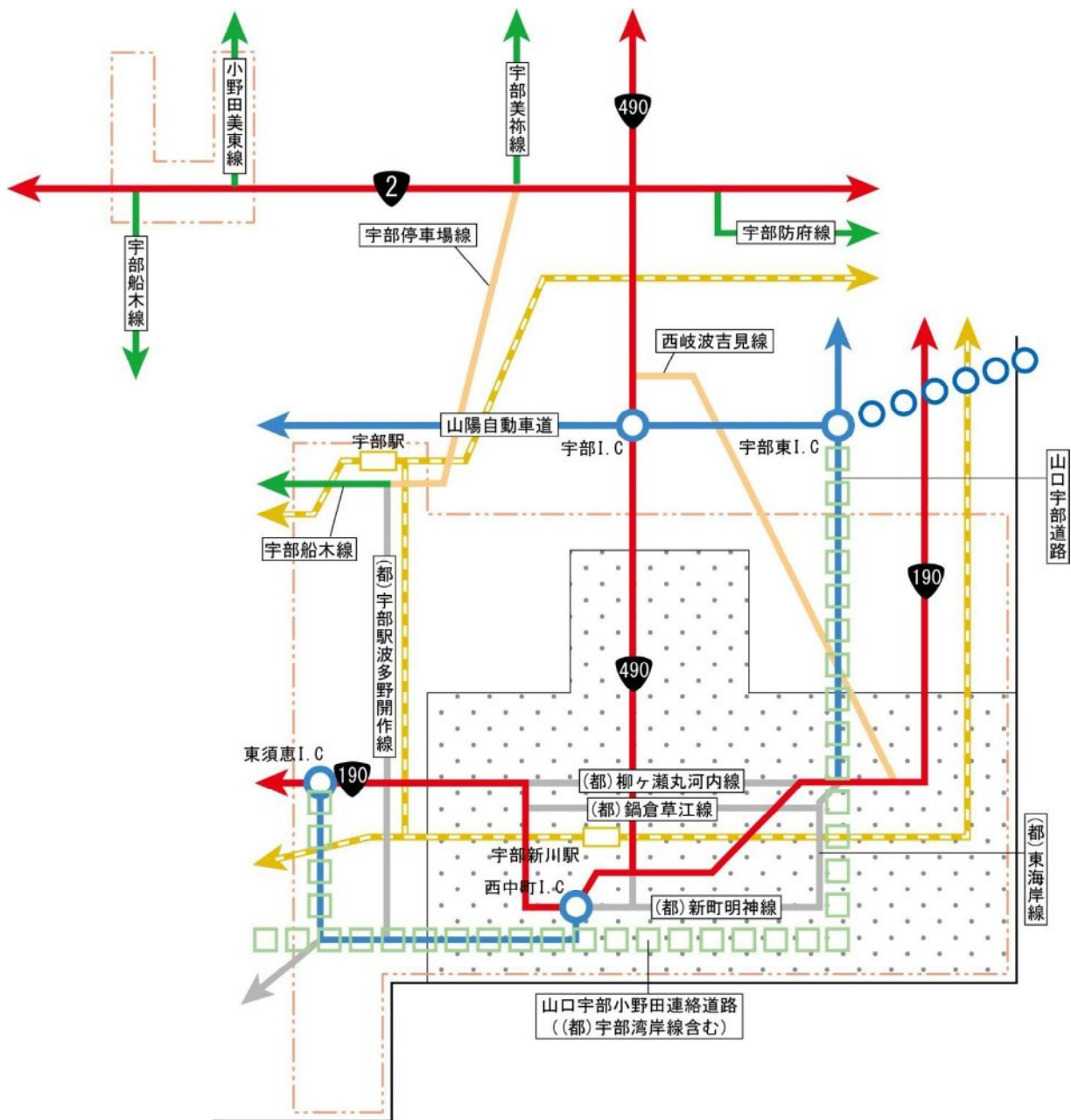
【地域幹線道路】

- ・ 本区域と周辺の都市拠点・地域拠点との連携の促進を図るため、県道宇部船木線、県道宇部美祢線、県道宇部防府線、県道宇部停車場線、県道小野田美東線を地域幹線道路として位置づける。

【都市内骨格道路】

- ・ 宇部新川駅を中心とする都市内骨格道路として、（都）柳ヶ瀬丸河内線、（都）鍋倉草江線を位置づける。
- ・ 沿岸部の工業地帯と広域幹線道路を連絡する道路として、（都）東海岸線、（都）新町明神線、（都）宇部駅波多野開作線を位置づける。

■主要道路の配置の方針



2) 公共交通

- ・ 山口宇部空港や宇部新川駅など公共交通における結節機能を強化するとともに、宇部線やバスネットワークとの連携による山陽新幹線との接続強化を検討するなど、利便性の向上を促進する。また、施設のユニバーサルデザイン*化など、利用環境の改善に努める。
- ・ 自家用車から公共交通への転換や中山間地域などの交通不便地域と交通結節点までの移動手段を確保するため、コミュニティ交通*の維持・充実を図る。
- ・ 立地適正化計画*を活用し、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。

3) 空港

- ・ 山口宇部空港の国際化を推進する。
- ・ 山口宇部空港を中心に、物流拠点や産学連携による新産業の集積を誘導し、加工や物流サービス等による高付加価値型の流通業務機能の導入を図る。

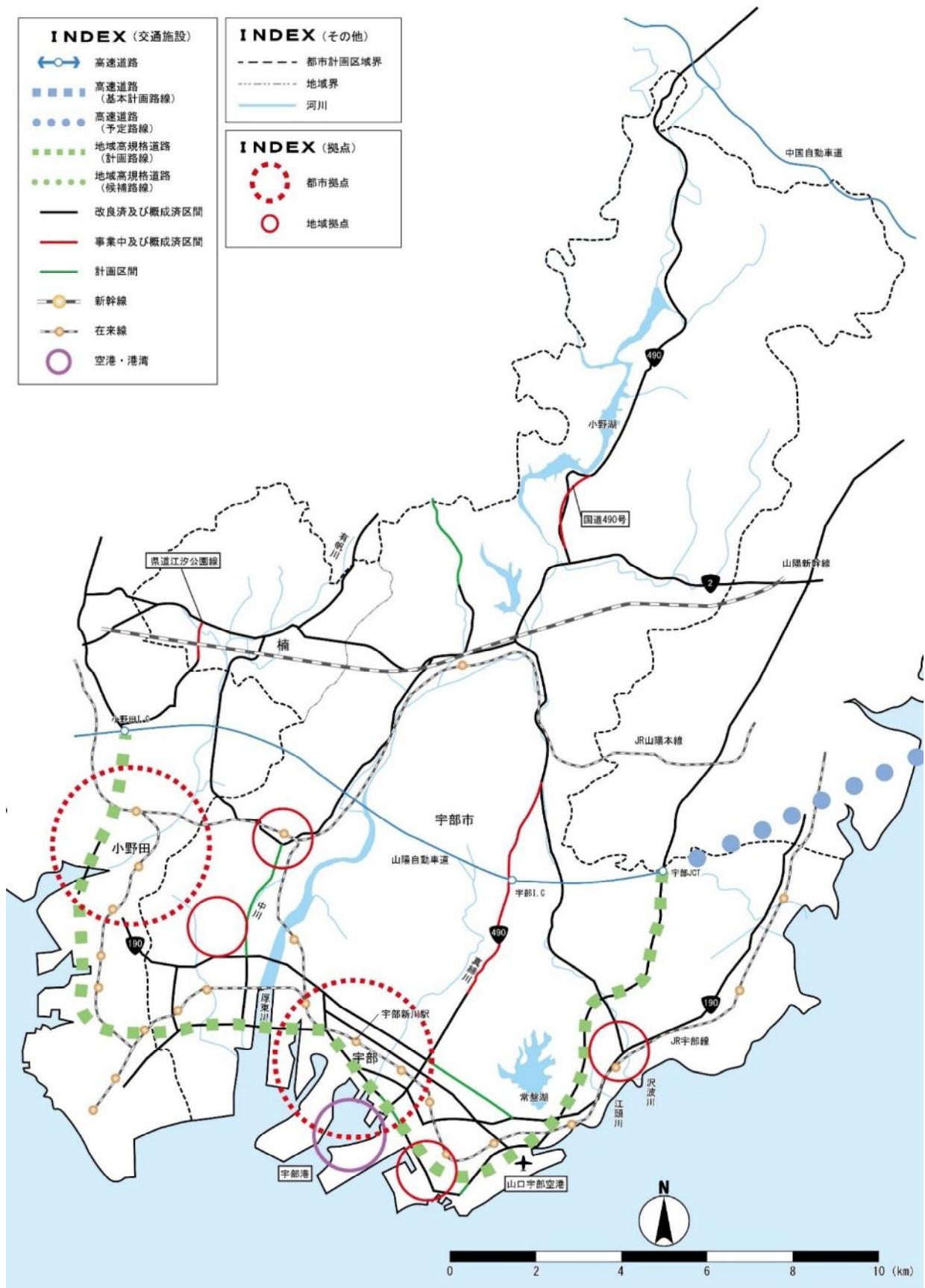
4) 駐車場

- ・ 駅や空港、港等の交通結節点や観光拠点等において、今後の市街地整備や観光振興の動向等から民間駐車場との整合性を検討するとともに、需要に見合った公共駐車場の整備を行う。
- ・ 自転車駐車場については、交通結節点*や公共公益施設に付設するだけでなく、沿道土地利用に応じた適正な配置に努める。
- ・ ユニバーサルデザイン*に配慮した整備を進めるなど、利用者の利便性・安全性の向上に努める。

5) その他

- ・ 宇部港は、物流需要の増大、船舶の大型化等に対応するため、岸壁の改良、航路・泊地の浚渫など、港湾機能の強化を進める。

■（参考）主要道路の整備状況



（２）下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 基本方針

１）下水道及び河川の整備の方針

i) 下水道

- ・ 健康で快適な生活環境の確保や河川、海域等の公共用水域の水質保全を図るため、公共下水道や合併浄化槽等、地域の実情を踏まえた污水处理施設の整備を推進する。
- ・ 近年頻発する局地的な集中豪雨等による浸水被害を軽減するため、公共下水道等の雨水排水施設の整備・充実を推進する。
- ・ 老朽化の進む下水道施設については、事故の未然防止及びライフサイクルコスト*の最小化のため、健全度に関する点検・調査を実施し、修繕・改築を計画的に進めるとともに、耐震性の向上を図る。

ii) 河川

- ・ 多様で生態系に優しい流れの保全・創出等の自然豊かな川づくり、水量の確保や水質の保全と改善等の豊かで清らかな流れの川づくり、洪水等に対して安全で安心できる川づくり、周囲の景観と調和した親水空間等、地域の人に愛され親しまれる川づくりを図る。
- ・ 治水機能を確保するための維持管理や整備に努めるとともに、洪水被害の軽減策として、雨量、水位等の水文情報*の伝達やハザードマップ*の公表等により、住民に自主的かつ的確な避難を促すなど、住民の危機管理意識の高揚に努める。

２）整備水準の目標

- ・ 下水道については、「山口県污水处理施設整備構想*」に基づき、污水处理施設整備の計画的かつ効率的な実施を図る。
- ・ 河川については、「やまぐちの川ビジョン*」を反映させた河川整備基本方針及び河川整備計画に基づき、事業の進捗を図る。

② 主要な施設の配置の方針

１）下水道

- ・ 公共下水道は、既成市街地を優先的に整備し、周辺市街地においても計画的な事業の促進に努め、良好な生活環境の確保を図る。また、雨水排水については、浸水被害を軽減し、都市機能を確保するため、計画的な事業の進捗を図る。
- ・ 処理区域内の雨水・污水対策に伴う処理場、ポンプ場や管きよの整備に努める。
- ・ 東部浄化センターや西部浄化センター、楠浄化センターの処理機能の充実・強化を図る。

２）河川

- ・ 本区域を流れる河川については、人々の生活の安全及び生活環境の保全を図るため、洪水防止対策と周辺の環境に配慮し、計画的に改修・整備を進める。
- ・ 河川は都市の重要なオープンスペース*であることから、人々が気軽に水辺へ近づき、親しむことのできる河川空間の創出に努める。

(3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

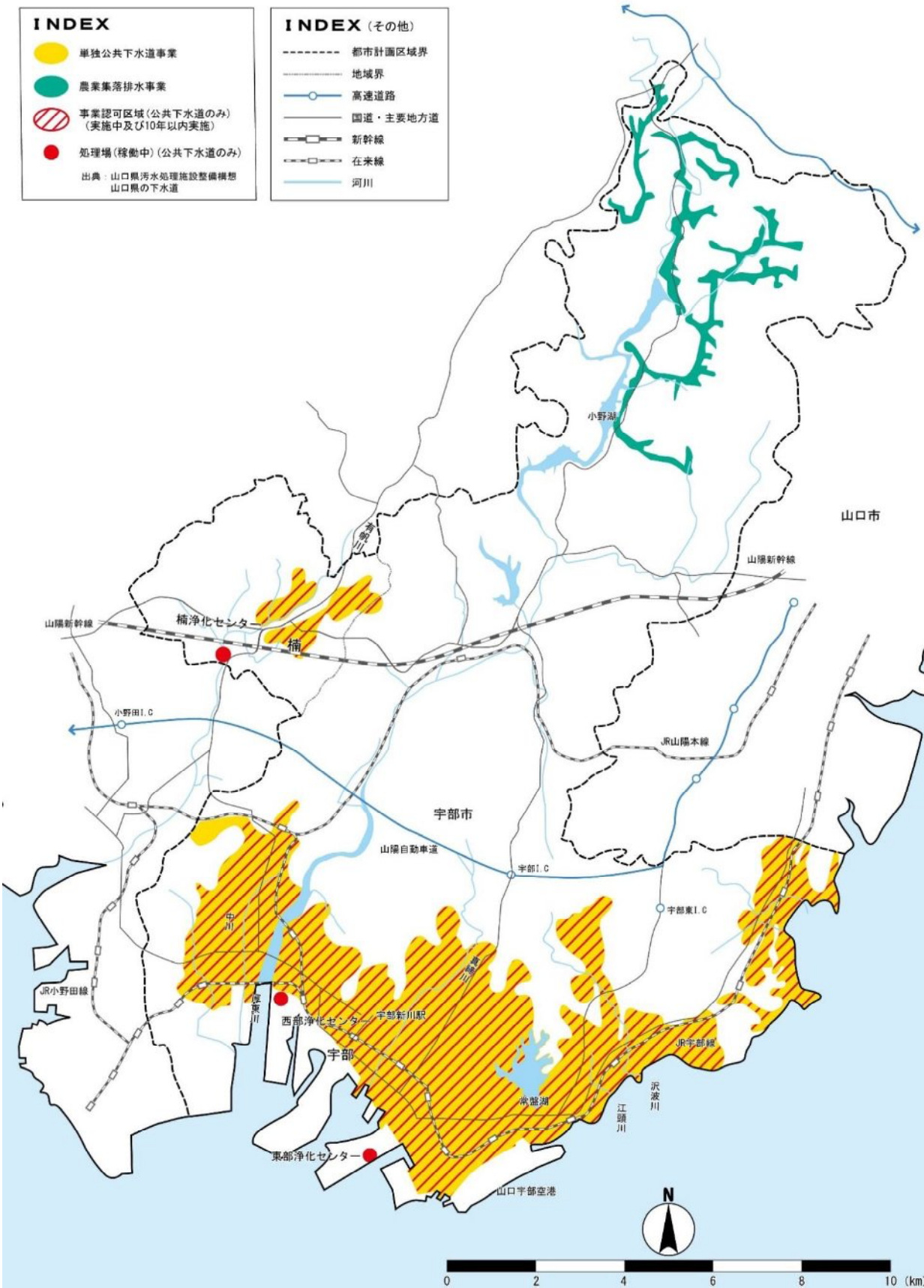
① 基本方針

- ・ 圏域全体の良好な環境を確保する循環型社会の構築を図るため、リサイクル活動拠点の整備等により、廃棄物の適正処理を促進するとともに、廃棄物処理施設等の適切な整備、共同化による広域的な供給処理体制の充実を図る。
- ・ 子供からお年寄りまで全ての人々が安心して日常生活や社会活動ができる都市づくりを推進するため、公共建築物、公園などの公共空間のユニバーサルデザイン*化を図る。

② 主要な施設の配置の方針

- ・ 廃棄物処理法に基づく一般廃棄物及び産業廃棄物については、「宇部市一般廃棄物処理基本計画」及び「山口県循環型社会形成推進基本計画*」に基づき、廃棄物の排出抑制、再利用、再生利用及び適正処理に関する施策を推進する。
- ・ 宇部市環境保全センター、宇部市リサイクルプラザについては、より環境への影響に配慮した処理体制を整備するとともに、効率的な運用に努める。
- ・ 卸売市場については、適正な配置を推進する。

■下水道の整備の方針



3－3．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

- ・ 道路、下水道、公園等の都市施設の整備を推進するとともに、地域の特性に応じた魅力ある市街地の形成を図るため、市街地開発事業*等の面整備や地区計画*の策定等により、良好な居住環境を備えた都市づくりの推進に努める。
- ・ 宇部市の中心部は、本広域都市圏の「顔」としての役割を担っていることから、「宇部市中心市街地活性化基本計画」に基づく、高次都市機能の集積や都市基盤の有効活用・再整備による効率的な土地利用と歩行者重視の回遊性ある市街地形成や、景観計画*に基づく魅力ある都市景観の形成を図る。
- ・ これらの市街地の整備改善と一体的に商業集積を促し、人口定住の促進や交流人口の拡大を図り、にぎわいと活気のある中心商業地の再生を図る。

3-4. 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

① 基本方針

- ・ 都市の緑の保全、都市機能の集約化、公共交通の利用促進等による低炭素都市づくりの推進により、自然的環境への負荷の低減に努める。
- ・ うるおいのある生活環境の保持や良好な景観の形成、レクリエーション需要への対応、あるいは災害時の避難場所や救援活動の拠点の確保等を図るため、緑の基本計画*等に基づいた公園・緑地の計画的な整備、適切な維持管理を行う。
- ・ 長期にわたり未整備の都市計画公園については、その必要性や機能、規模等についての検証を行い、必要がある場合には都市計画の見直しを行う。

② 主要な緑地の配置の方針

緑地の配置計画に当たっては、主として緑地の存在機能に着目した環境保全系統、レクリエーション系統、防災系統、景観構成系統の4つの系統ごとに緑地の均衡ある配置を図る。

1) 環境保全系統

- ・ 都市の骨格や良好な生態系を形成している市街地背後の山地・丘陵地や、厚東川等の河川沿い及び常盤湖、小野湖周辺の緑地を保全・創出する。
- ・ 快適な都市環境の形成を図るため、都市生活に密着した市街地内及び周辺地域の都市公園等の整備を推進する。
- ・ 都市の気象緩和の役割がある市街地を取り囲む山地や海、市街地内の緑、「風のみち*」となる道路や河川等の連続した緑については、都市の生活環境をより快適にする緑として保全・創出する。
- ・ 市街地周辺部の開発がみられる地区等では、緑地の連続性の回復を図り、市街地を取り囲む外縁緑地の形成に努める。

2) レクリエーション系統

- ・ レクリエーション利用効果を高めるため、公園等を連結する緑道の設置、河川沿い緑地の活用等により、有機的な緑地の配置を図る。
- ・ 住民の身近な憩いや遊び場として、また休息や運動等の場として利用できる住区基幹公園や都市基幹公園等の都市公園等を人口や土地利用の動向及び都市施設の配置を勘案して適切に配置する。
- ・ 広域的なレクリエーションの場となる、常盤公園や霜降山市民の森等の整備を推進する。
- ・ 老朽化の進む公園施設については、安全確保及びライフサイクルコストの削減のため、効率的な維持管理・保全・改修に努める。また、都市公園施設長寿命化計画に基づき、計画的に市内公園施設の整備を図る。

3) 防災系統

- ・ 災害時の防災拠点としての役割を果たす緑地として、公園・緑地の整備・維持管理を進める。
- ・ 大規模災害時の防災拠点となる緑地として、常盤公園を活用する。

- ・洪水や高潮・津波、土砂災害などに加え、地震時等における防災機能の確保のため、地域防災計画に基づいた避難地及び避難路や緩衝帯となる緑地を計画する。
- ・洪水や高潮・津波による浸水や、地滑り、斜面崩壊、土石流などの土砂災害のおそれが高い地域に存する緑地については、災害の防止を図るため、保全に努める。

4) 景観構成系統

- ・自然的な景観を構成する緑地として、市街地背後の山地・丘陵地を保全する。
- ・郷土景観を構成し、ランドマーク*ともなる緑地として、市街地内に点在する史跡、名勝及び神社仏閣と一体的な樹林地を保全する。
- ・北部地域に広がる水田を中心とする田園緑地や集落等の良好な郷土景観を構成する緑地の保全を図る。
- ・都市にうるおいをもたらしている真締川、有帆川等の河川空間や小野湖周辺の緑地については、地域を代表するすぐれた景観を形成するものとして保全・創出を図る。
- ・街路樹の植栽などによる都市施設等の緑化を進め、都市景観の向上を図る。

③ 個別の都市計画の決定の方針

1) 都市計画公園・緑地等の配置の方針

本区域における都市計画公園・緑地等の配置の方針は次表のとおりである。全ての利用者がスポーツ・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る。

【都市計画公園・緑地等の配置の方針】

公園緑地等の種別		配置の方針
住区基幹公園*		利用圏域人口、誘致距離、市街地の開発及び土地利用の状況等を勘案し、適正な配置計画の下、整備及び再整備を推進する。
都市基幹公園*	総合公園	常盤公園については、水辺と自然景観、文化等を活かした公園として整備を推進する。 小野湖周辺については、「アクトビレッジおの」を環境教育やスポーツ・レクリエーションの拠点として活用を図る。
	運動公園	恩田運動公園については、スポーツ・レクリエーションの拠点としての機能充実を図る。
その他の公園・緑地		身近なレクリエーションや観光拠点となる霜降山市民の森や岩鼻公園の機能充実を図る。 白石墓園、開墓園については、墓参とともに散歩、休息等の静的レクリエーションのための公園として保全・整備に努める。 真締川沿いについては、親水公園として整備を推進する。

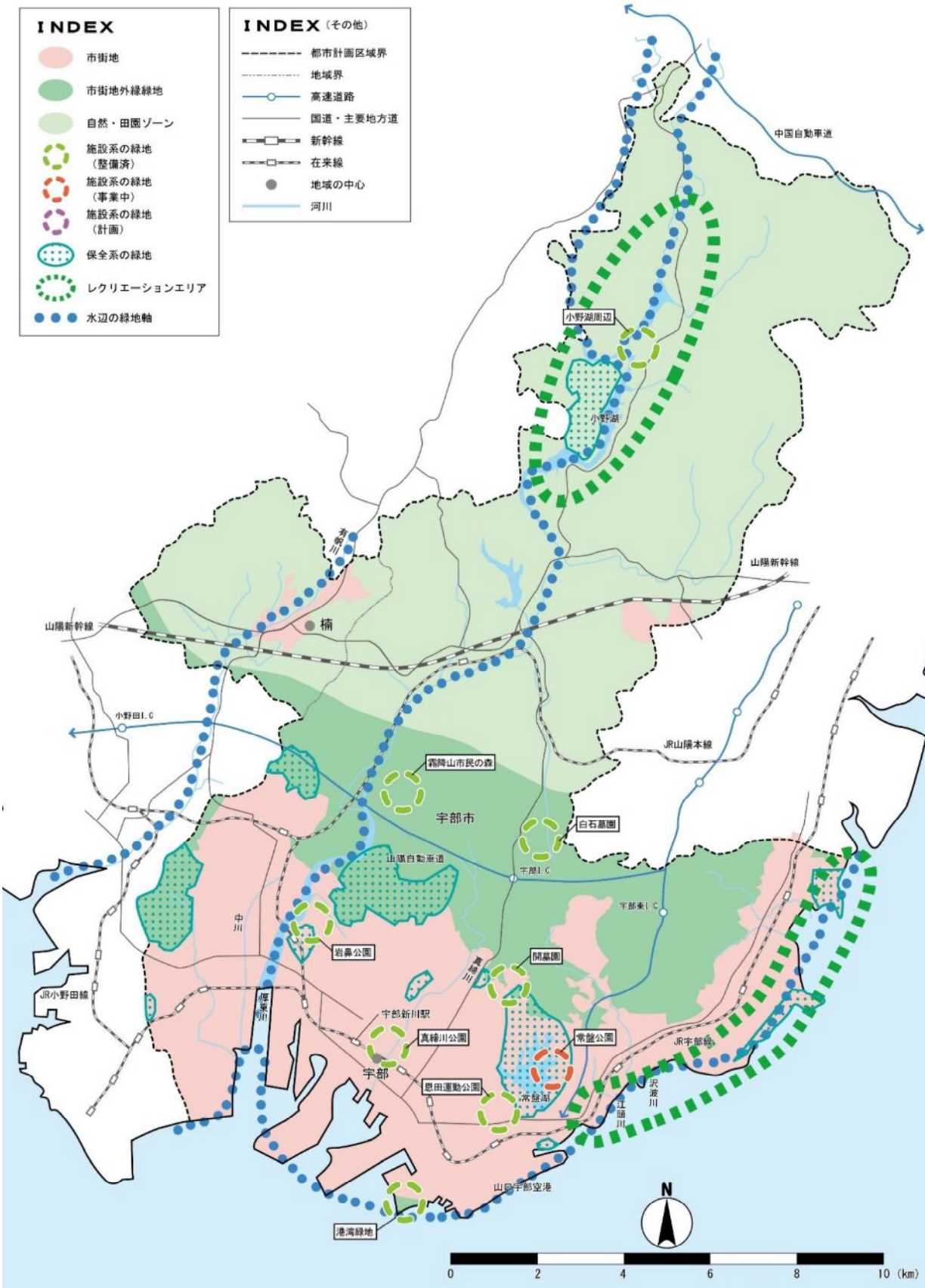
2) 特別緑地保全地区*等の指定の方針

本区域における特別緑地保全地区*等の指定の方針は、次表のとおりとする。

【特別緑地保全地区*等の指定の方針】

地区の種別	指定方針
特別緑地保全地区*	市街地及びその周辺の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、貴重な動植物の生息地となる緑地等は、良好な自然的環境の維持に必要な緑地として指定を検討する。
風致地区*	市街地に接し、地域の緑地軸を形成する樹林地等は、良好な自然的景観の維持に必要な緑地として指定を検討する。

■自然的環境の整備・保全に関する方針



3－5．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

- ・ 「山口県景観形成基本方針*」に基づき、住民、事業者、行政がそれぞれの役割を分担しながら美しい景観を守り、育て、快適なまちづくりを推進する。
- ・ 本区域の自然景観の骨格を成している市街地の周りを取り囲む山並みや海、河川等の自然景観や歴史的・文化的なまちなみの保全、市街地内の緑化の推進と併せて、まちなみ景観に配慮した建築物や公共施設の形成を図る。
- ・ 誰もが身近な景観に関心を持てるように、地域景観ワークショップ*やセミナー*などによる景観への意識を啓発するとともに、それを支える、山口県景観アドバイザー*や山口県景観サポーター*を育成し、活用する。
- ・ 宇部市景観計画*にもとづき、都市と自然と歴史が織りなす美しい景観を守り、後世に伝えることができるまちづくりを進める。

② 主要な景観の保全と創出の方針

- ・ 宇部新川駅周辺等の中心市街地は、にぎわいのある魅力的な景観の創出とともに、ゆとりある歩行空間の創出など快適性に富んだ景観形成を図る。
- ・ 良好な自然景観を有する霜降山系や小野湖周辺の緑地環境、また白土・岐波自然海岸等、地域を特徴づける景観を有する地区については、その景観の保全を図る。
- ・ 歴史的なまちなみが残されている楠地域船木地区の旧山陽道沿いの街道集落等では、防災面を考慮するとともに、歴史的建築物等の保存・修繕や、敷地内の緑等の保全を図り、地域に根づく文化的景観と調和したうるおいのある歴史的なまちなみの保全・形成を図る。
- ・ 都市にうるおいをもたらしている真締川、有帆川等の河川空間や小野湖周辺の緑地については、地域を代表するすぐれた景観を形成するものとして周囲の景観と調和した潤いある水辺景観の形成を図る。
- ・ 道路や沿道の緑化、電線類の地中化等により、観光ネットワークの演出にも役立つ、地域の特性を活かした道路景観の形成に努める。
- ・ 身近な生活空間においても、地域住民の総意と自主性のもと、地域に根ざした居心地の良い景観が保全・創出できるよう努める。

3－6．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

- ・ 本区域の災害特性を考慮した土地利用の誘導等を行うとともに、避難場所や避難路、延焼防止帯となる公園や道路等の整備を促進するなど、災害に強いまちづくりに取り組む。
- ・ 近年頻発する局地的な集中豪雨や大型化する台風による洪水、高潮、土砂災害などに対し、被害の発生や拡大をできるだけ抑えることができるよう、災害リスクを踏まえた都市構造の実現を目指す。
- ・ 地震による建築物の倒壊や、火災・延焼による被害を抑えるため、「山口県耐震改修促進計画*」及び「宇部市耐震改修促進計画」に基づく建築物の耐震改修の促進を図るとともに、防火安全性の確保に努める。なお、地震津波等については、様々な取組や検証に基づき、必要な都市構造等を検討する。
- ・ 防災拠点となる公共施設等の耐震化を図るとともに、業務継続計画（BCP）*を活用するなど、災害時の業務継続に努める。

② 主要な防災の方針

- ・ 災害を防除する河川管理施設や急傾斜地崩壊防止施設*、海岸保全施設*等の整備や適切な維持管理に併せ、土砂災害警戒区域*、津波災害警戒区域*、洪水及び高潮浸水想定区域*等については、各種ハザードマップ*等により、危険の周知や各種防災対策の実施、住民が参加した避難訓練の実施等を行う。
- ・ 木造住宅等が密集する地区については、建築物の耐震化や不燃化を促進する。
- ・ 宇部新川駅周辺の既成市街地等の防災上危険な密集市街地においては、建物の耐震化やオープンスペース*の確保などを進め、良好な市街地環境の整備を推進する。
- ・ 臨海工業地帯などの工業集積地周辺においては、コンビナートの事故などによる被害を軽減するため、緩衝帯となる緑地等の整備に努める。
- ・ 瀬戸内海沿岸は、入り江、湾形の多い南向きの海岸であり、台風時に高潮被害などが発生しやすいため、これらの被害を軽減することを目的として、海岸保全施設*等の整備を推進する。
- ・ 南海トラフ巨大地震等による被害に対しては、迅速な情報伝達などのソフト面*での対応を図る。
- ・ 住宅や不特定多数の者が集まる建築物、緊急輸送道路沿いの建築物では、建築物の耐震化を促進する。
- ・ 市街地を流れる厚東川や有帆川、真締川の洪水ハザードマップ*や宇部市高潮ハザードマップ*など、洪水や高潮、土砂災害等の災害リスクを示す各種ハザードマップ*の周知や防災訓練などにより、住民の防災意識を高め、災害発生時の被害の軽減を図る。

参 考 資 料
(宇部都市計画区域)

《 目 次 》

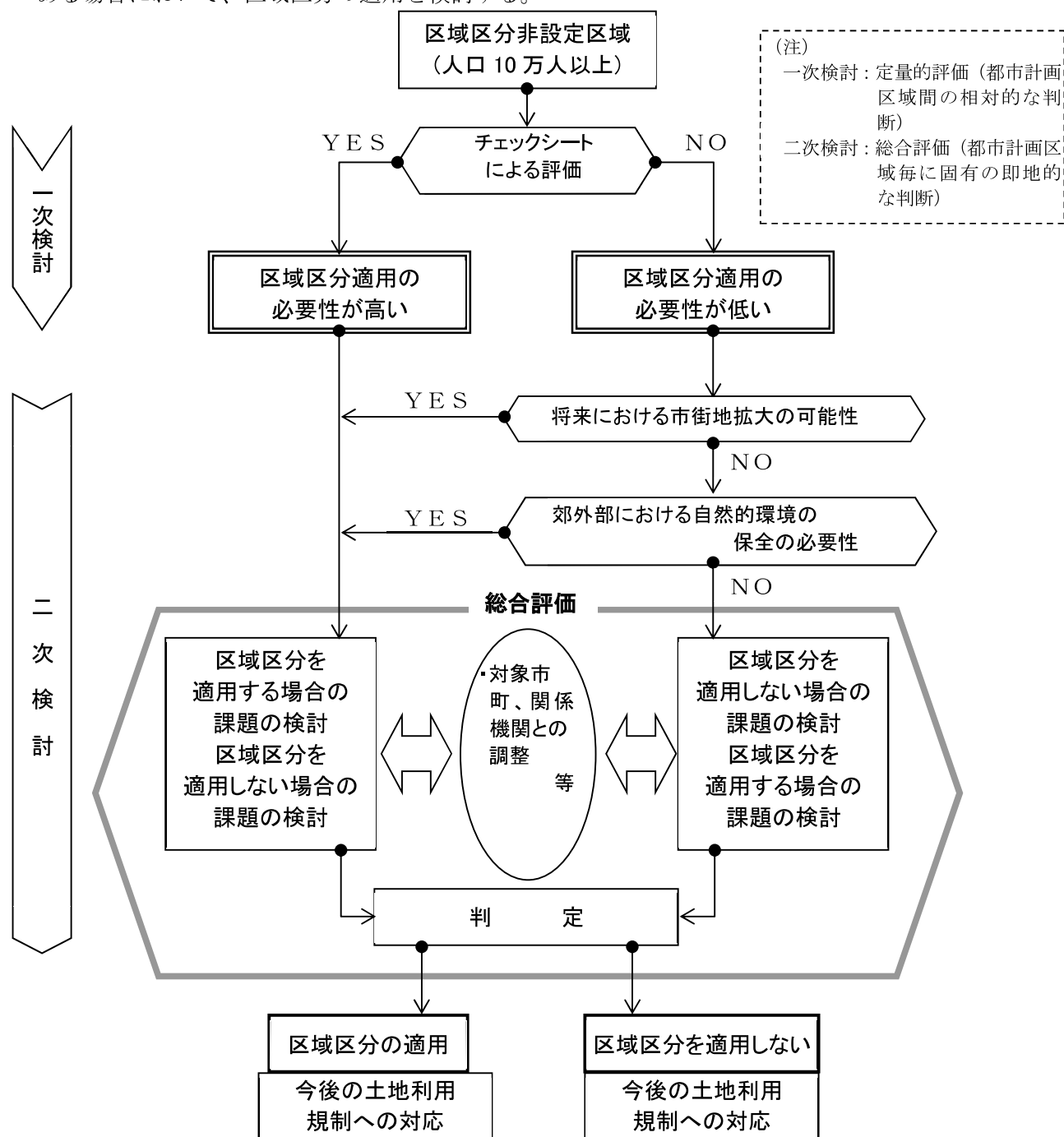
1. 区域区分の二次検討	27
--------------------	----

1. 区域区分の二次検討（宇部都市計画区域）

（1）検討の手順と一次検討の結果

①人口 10 万人以上の区域区分非設定区域における検討手順

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



▲区域区分非設定区域(人口10万人以上)における区域区分適用要否の検討手順

②一次検討結果（広域方針より抜粋）

区域区分適用の必要性が高い。

B. 区域区分適用の有無の検討チェックシート(人口10万人以上)

エリア名

宇都都市計画区域

<検討項目>	<評価指標>	<判断基準>	<評価値>		<指標別評価結果>	<項目別評価結果> ※<指標別評価結果>のうち 1つ以上「○」なら適合
1)人口動向			過去 10(5)年前	現在 H27		
1-1.都市計画区域内人口	10年前値<現在値:「適合」	176,872 人	>	167,795 人	×:不適合	○:適合
1-2.都市計画区域内世帯数	10年前値<現在値:「適合」	70,536 世帯	<	72,536 世帯	○:適合	
1-3.DID人口	10年前値<現在値:「適合」	91,699 人	>	89,846 人	×:不適合	
1-4.市街化区域内(用途内)人口	5年前値<現在値:「適合」	153,808 人	>	149,813 人	×:不適合	
1-5.市街化調整区域(用途白地)人口	5年前値<現在値:「適合」	18,079 人	<	18,982 人	○:適合	
2)土地利用動向						
2-1.都市計画区域内開発許可面積(5年間)	5年前値<現在値:「適合」	2320.21 m ² /千人	>	2035.54 m ² /千人	×:不適合	○:適合
2-2.都市計画区域内DID面積	10年前値<現在値:「適合」	28.97 km ²	<	29.11 km ²	○:適合	
3)産業動向						
3-1.商業販売額増減率(都市計画区域内)	過去値<現在値:「適合」	-3.20 %	>	-21.03 %	×:不適合	×:不適合
3-2.工業出荷額増減率(都市計画区域内)	過去値<現在値:「適合」	1.20 %	>	-19.74 %	×:不適合	
3-3.観光入込客増減率(行政区域内)	過去値<現在値:「適合」	65.57 %	>	18.29 %	×:不適合	

【一次検討による評価】
1つ以上○:必要性は高い
全 て×:必要性は低い

○: 区域区分の
必要性は高い

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

(2) 検討の手順と二次検討

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

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

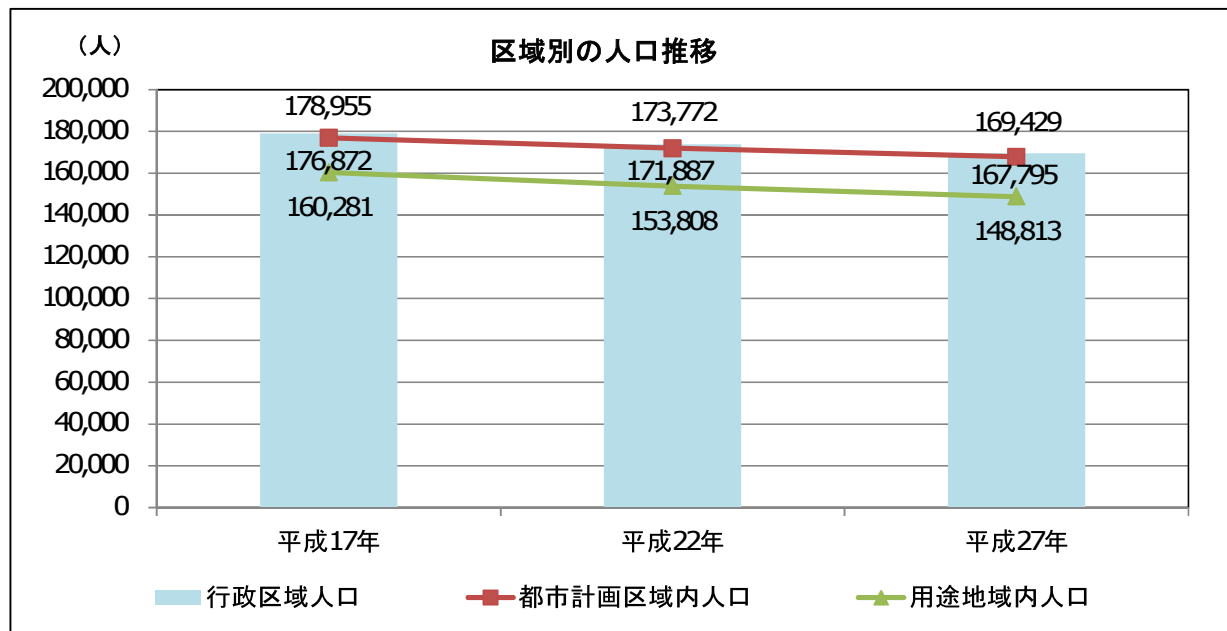
検 討 項 目	検 討 内 容				
■将来における市街地拡大の可能性の検討	人口の推移や産業の動向、大規模プロジェクトの影響等を踏まえ、市街地内における都市的土地利用の需要を見通すとともに、市街地内の土地利用の現況を把握し、増加人口に伴う住宅用地や産業用地が現在の市街地に収容できるか否か、また、市街地周辺におけるスプロールの拡散等についても検討する。その結果、市街地拡大の可能性があると思われる場合には、区域区分制度の適用を検討する。				
■郊外部における自然的環境の保全の必要性の検討	区域区分制度の効果として市街化調整区域における開発の抑止が考えられることから、他の法規制のない区域で自然的環境としての保全の必要性があると認められる場合には、区域区分制度の適用を検討する。 具体的には、次に示す資料等より、現在の法規制で自然的環境の保全が適切に図られるか否かを検討する。 ・都市計画基礎調査（法適用現況図、協定締結区域の位置図、地区計画等の位置図）				
■区域区分を適用する場合の課題の検討	区域区分を適用した場合の課題として、一定の人口密度を有する市街化区域の設定や、周辺の都市計画区域における土地利用規制との整合、さらには市街化調整区域における開発規制のあり方等を検討する。				
■区域区分を適用しない場合の課題の検討	区域区分を適用しない場合の課題として、用途白地地域における別の土地利用規制の適用可能性や、周辺の都市計画区域における土地利用規制との整合等を検討する。 別の土地利用規制としては、都市計画法以外の他法令による措置または区域区分以外の都市計画制度による措置があり、いずれかの措置を適用することによって目標とする都市像の実現に向けた規制・誘導が可能か否かを判断する。				
■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う。				
■その他の土地利用規制制度の導入検討	区域区分を適用する場合又は適用しない場合における他法令や区域区分以外の都市計画制度等の導入について検討する。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>他法令による措置の例</th><th>区域区分以外の都市計画制度による措置の例</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td> ・農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域 ・森林法に規定する保安林区域等 ・自然公園法に規定する特別地域等 ・自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域等 ・その他市町条例等による措置 ・景観計画による届出制度 等 </td><td> ・地域地区の指定（用途地域、特定用途制限地域、風致地区、景観地区、特別緑地保全地区、伝統的建造物群保存地区等） ・地区計画、集落地区計画の適用 ・用途白地地域における建築形態規制 ・開発規制（用途白地地域における開発許可の最低規模基準の引き下げ） ・立地適正化計画の策定 等 </td></tr> </tbody> </table>	他法令による措置の例	区域区分以外の都市計画制度による措置の例	・農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域 ・森林法に規定する保安林区域等 ・自然公園法に規定する特別地域等 ・自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域等 ・その他市町条例等による措置 ・景観計画による届出制度 等	・地域地区の指定（用途地域、特定用途制限地域、風致地区、景観地区、特別緑地保全地区、伝統的建造物群保存地区等） ・地区計画、集落地区計画の適用 ・用途白地地域における建築形態規制 ・開発規制（用途白地地域における開発許可の最低規模基準の引き下げ） ・立地適正化計画の策定 等
他法令による措置の例	区域区分以外の都市計画制度による措置の例				
・農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域 ・森林法に規定する保安林区域等 ・自然公園法に規定する特別地域等 ・自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域等 ・その他市町条例等による措置 ・景観計画による届出制度 等	・地域地区の指定（用途地域、特定用途制限地域、風致地区、景観地区、特別緑地保全地区、伝統的建造物群保存地区等） ・地区計画、集落地区計画の適用 ・用途白地地域における建築形態規制 ・開発規制（用途白地地域における開発許可の最低規模基準の引き下げ） ・立地適正化計画の策定 等				

②将来における市街地拡大の可能性

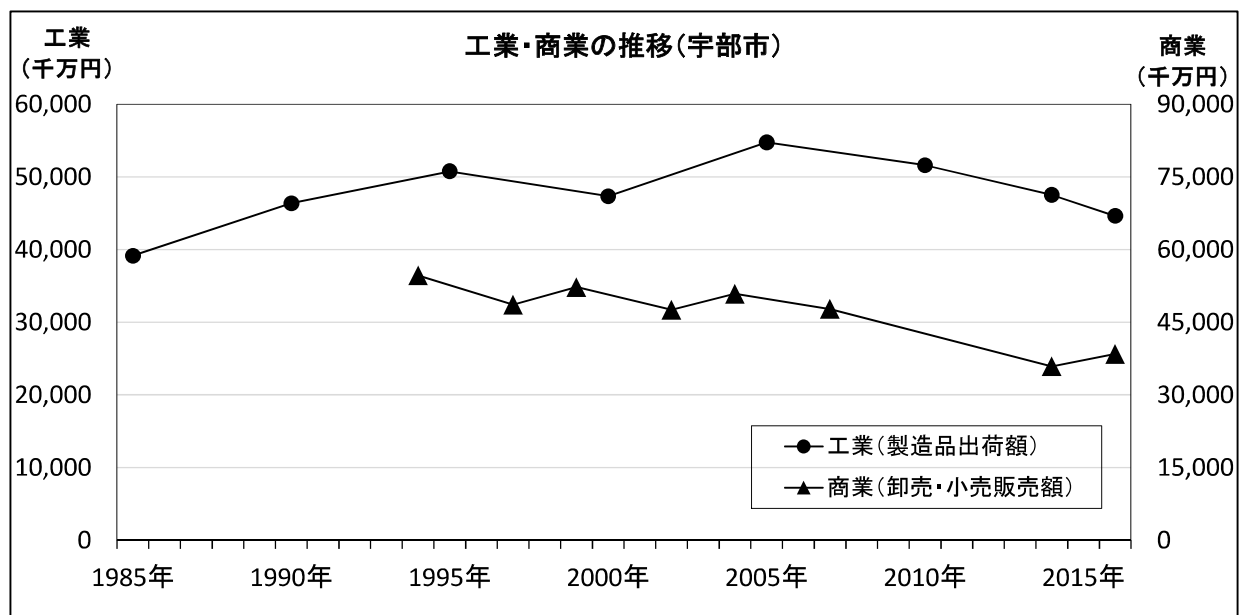
ア 人口推移や産業の動向

総人口、都市計画区域内人口、用途地域内人口ともに減少傾向となっている。

産業については、工業は 2005 年以降減少を続けている。商業は、継続して減少傾向にあったが、ここ数年で増加に転じている。

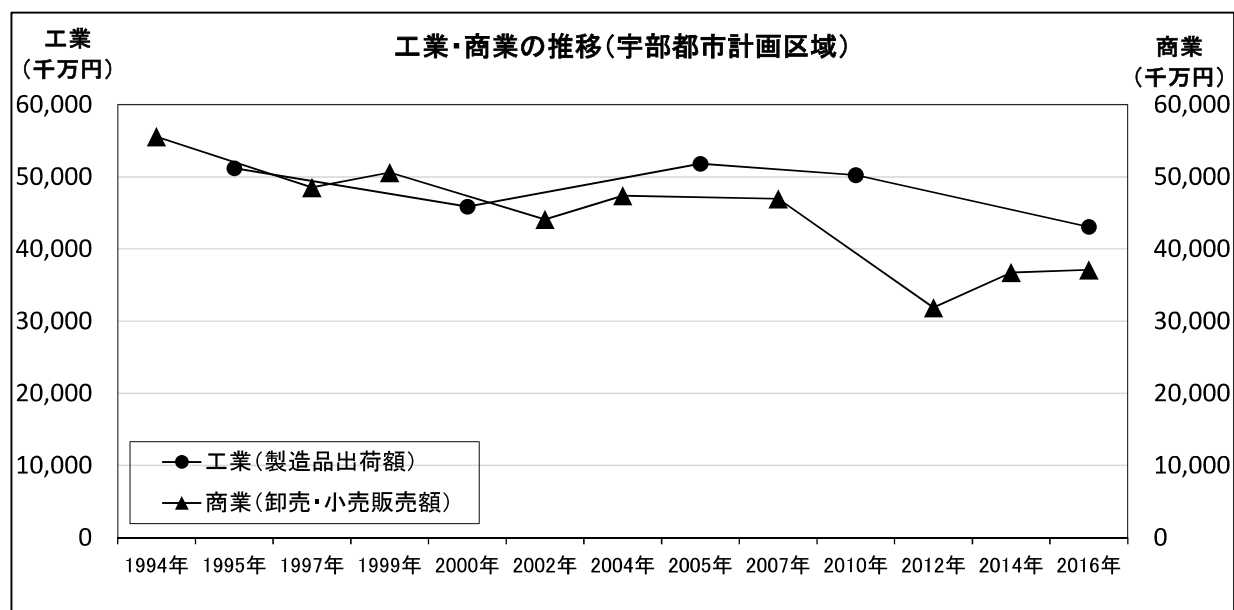


(出典：行政区域人口・都計区域内人口・市街化区域内人口（または用途地域内人口）の値は国勢調査を採用し、平成17年市街化区域内人口（または用途地域内人口）にのみ、都市計画基礎調査を採用)



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

【参考：都市計画区域の工業・商業の推移】



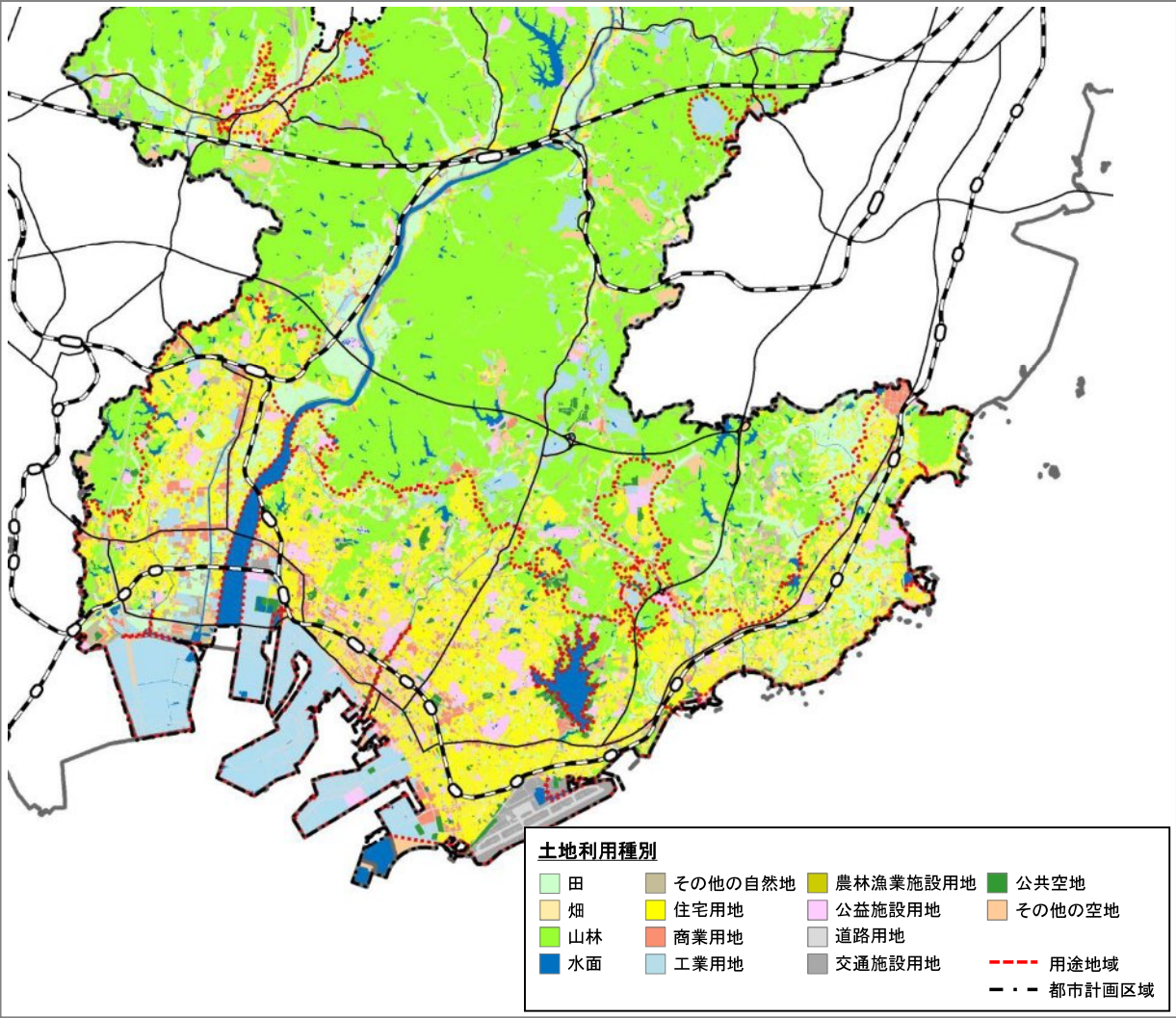
※都市計画区域の数値は旧市町の値を積み上げて算出した

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

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

イ 市街地内の土地利用の現況

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



宇部都市計画区域 未利用地状況

※都市計画区域外を含む

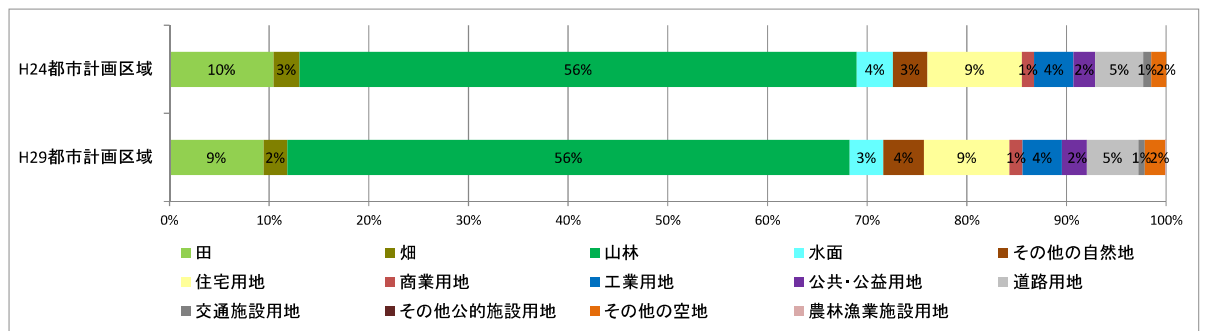
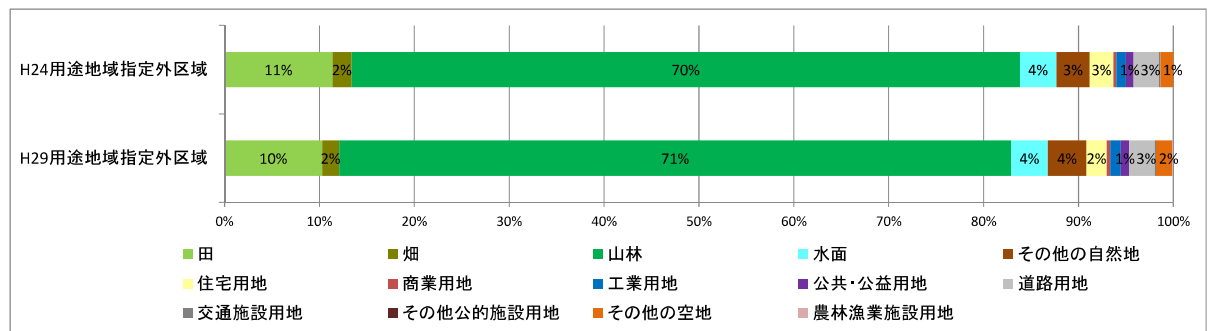
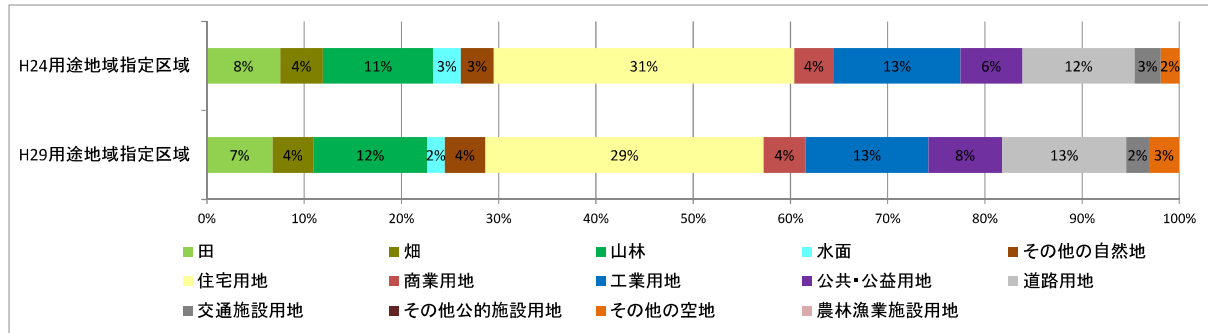
市 街 地 区 分	自 然 的 土 地 利 用					都 市 的 土 地 利 用									合 計	低 未 利 用 地 面 積	低 未 利 用 地 率
	農 地		山	水	そ の 他 の 自 然 地	宅 地			公 共 ・ 公 益 用 地	道 路 用 地	交 通 施 設 用 地	そ の 他 公 的 施 設 用 地	そ の 他 の 空 地	農 林 漁 業 施 設 用 地			
	田	畑				住	商	工									
						宅 用 地	業 用 地	業 用 地									
	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	
用途地域	472.8	292.7	817.0	127.8	291.0	2,000.6	300.4	882.6	530.1	893.5	160.6	0.0	218.7	1.3	6,989.1	984.2	14.1%
用途白地地域及び 都市計画区域外	2,237.8	388.5	15,384.5	842.9	880.7	465.6	77.3	247.5	187.0	587.5	28.6	0.0	381.4	15.9	21,725.2	3,007.7	13.8%
合 計	2,710.6	681.2	16,201.5	970.7	1,171.7	2,466.2	377.7	1,130.1	717.1	1,481.0	189.2	0.0	600.1	17.2	28,714.3	3,991.9	13.9%

※公共空地は公共・公益用地として計上

※用途地域指定外区域は都市計画区域外を含む面積

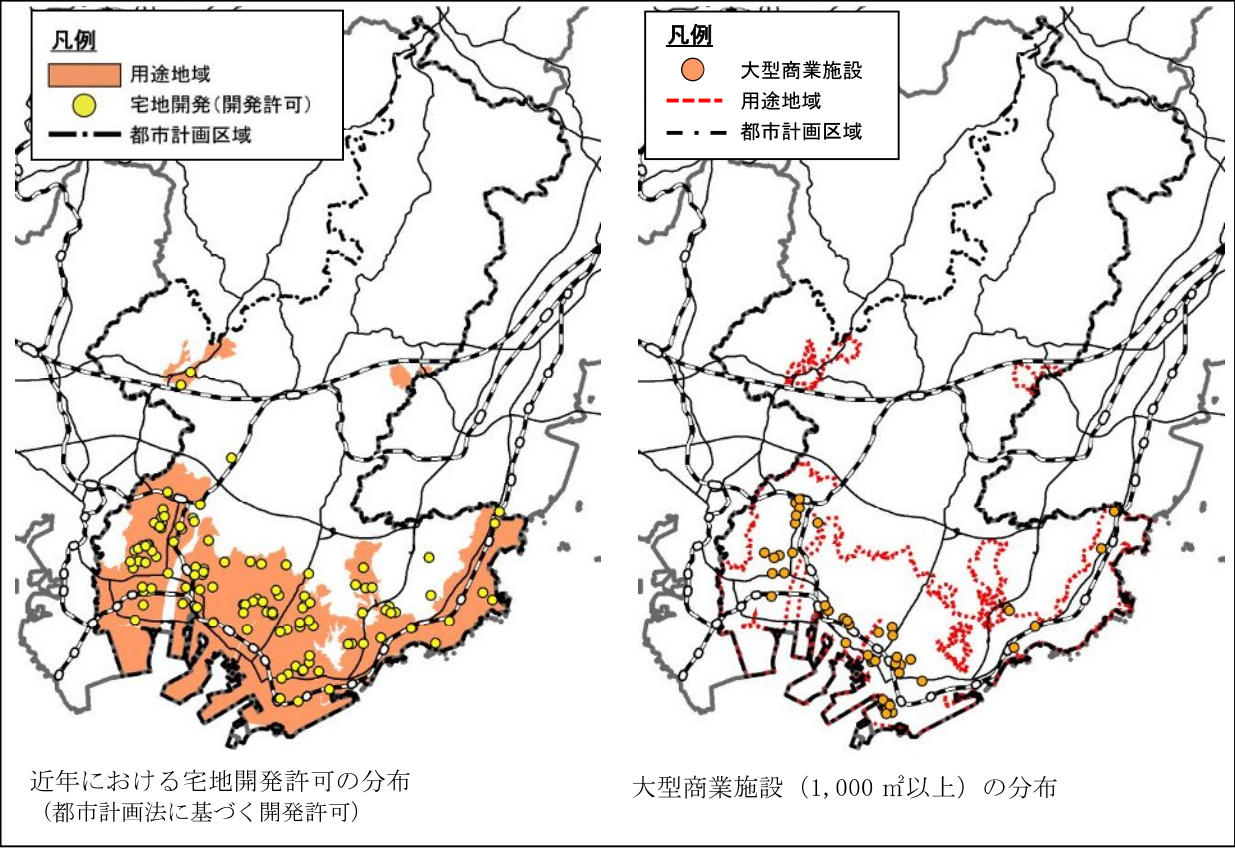
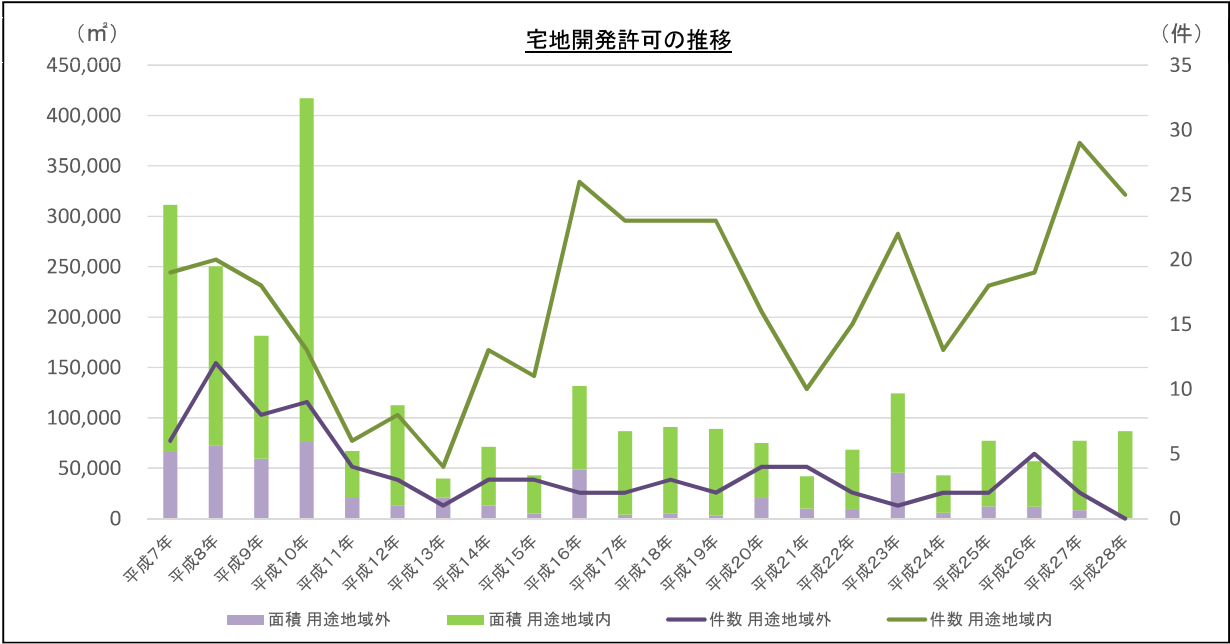
(出典：平成 29 年 都市計画基礎調査)

【参考：土地利用の変化】



ウ 市街地周辺におけるスプロールの拡散

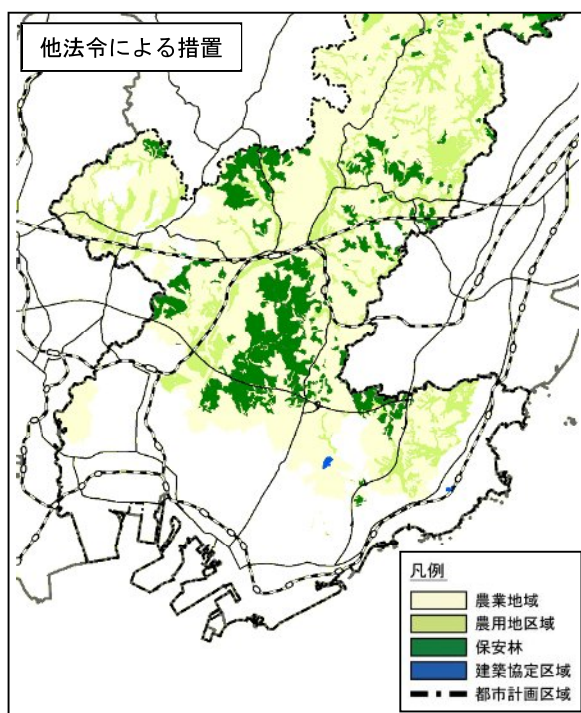
近年において、宅地開発許可の件数が増加傾向となっており、その多くは用途地域内である。
ただし、用途地域隣接部等の用途白地地域で、一部開発が見られる。
大型商業施設は、ほぼ用途地域内に立地している。



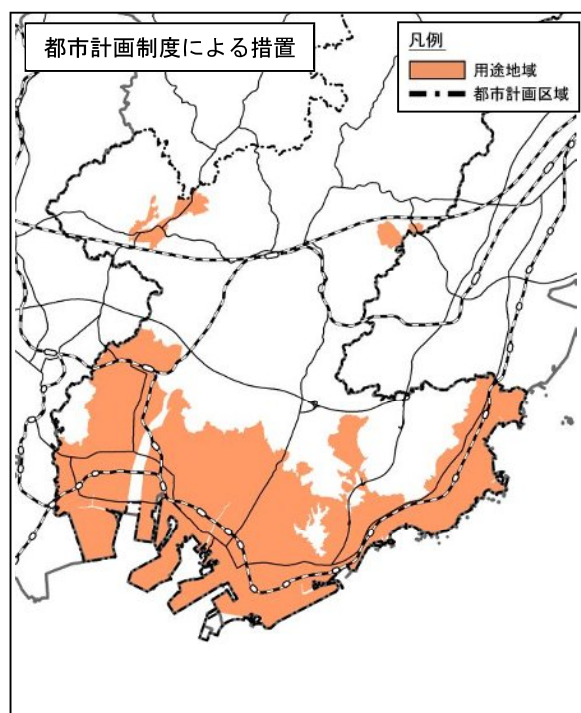
(出典：平成 29 年 都市計画基礎調査、平成 28 年 全国大型小売店総覧)

③郊外部における自然的環境の保全の必要性

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



(出典：国土数値情報)



(出典：国土数値情報)

(3) 総合評価

①区域区分を適用する場合の課題

	人口密度（可住地）*60 人/ha 以上の区域を市街化区域とした場合	現行の用途地域を市街化区域とした場合
ア 一定の人口密度を有する市街化区域の設定	- 平成 27 年の人口密度 60 人/ha 以上地区の合計人口（設定市街化区域の人口）は、62,603 人で、都市計画区域人口 167,795 人の約 37.3%となる。 - 平成 27 年の人口密度 60 人/ha 以上地区の概ねのまとまり（設定市街化区域の面積）は約 1,189ha で、用途地域の約 2 割程度にすぎない。 - 用途地域から市街化調整区域になる地区が相当大きく、これらの地区では開発の制限に加えて都市計画事業の廃止、地価の下落等も考えられ、これまでの都市計画行政や都市計画税負担との整合性が図りにくい。	- 平成 27 年の用途地域の人口密度（可住地）*は、平均約 37.6 人/ha（可住地面積：3,957.8ha）で、40 人以下の地区は用途地域内の東・西・北部に大きく広がっている。居住人口 148,813 人は都市計画区域人口 167,795 人の約 88.7%となる。 - 用途地域内可住地に、人口密度 60 人/ha で人口が張り付くと仮定した場合の収容人口は約 237,468 人であり、平成 27 年用途地域人口の約 1.6 倍となる。 - 楠地区については、用途地域内の人口が 1,549 人（山口県「H24 都市計画基礎調査」より）と少なく、市街化区域として適切な規模とは言えない状況である。
イ 周辺都市計画区域の土地利用規制との整合	- 市街地が連担するなど一体の都市である山陽小野田都市計画区域や隣接する山口都市計画区域は非線引きであり、区域区分を行う上で整合性が問題となる。 - 美祿都市計画区域とは地形的な隔たりがあり、整合性は問題ない。	
ウ 市街化調整区域における土地利用	- 現行の用途白地地域や市街化調整区域となる用途地域は、自然的環境等が守られる一方で、現在は認められている開発も市街化調整区域として制限される。 - このような市街化調整区域となる地区、特に用途地域からの変更となる地区でのコンセンサスを得ることが困難であると考えられる。	- 現行の用途白地地域は、自然的環境等が守られる一方で、現在は認められている開発も市街化調整区域として制限される。 - このような市街化調整区域となる用途白地地域でのコンセンサスを得ることが困難であると考えられる。

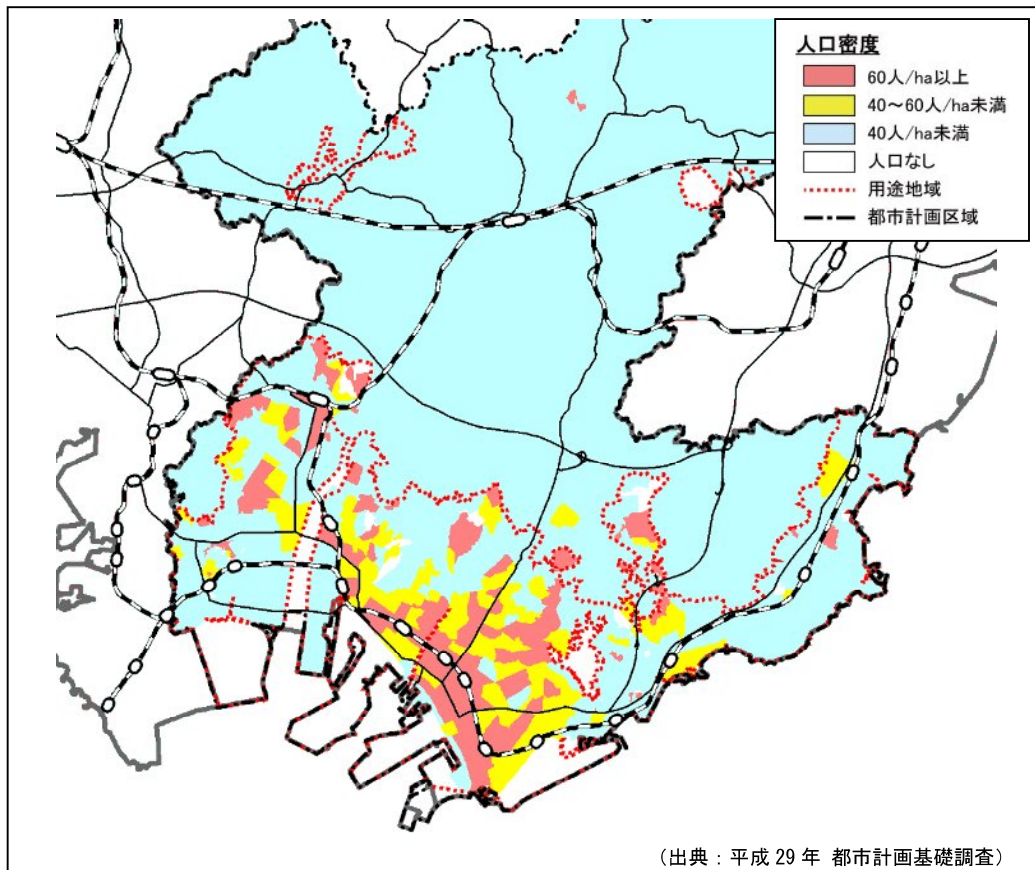
※ 用途地域内外の可住地面積は、平成 29 年都市計画基礎調査より

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

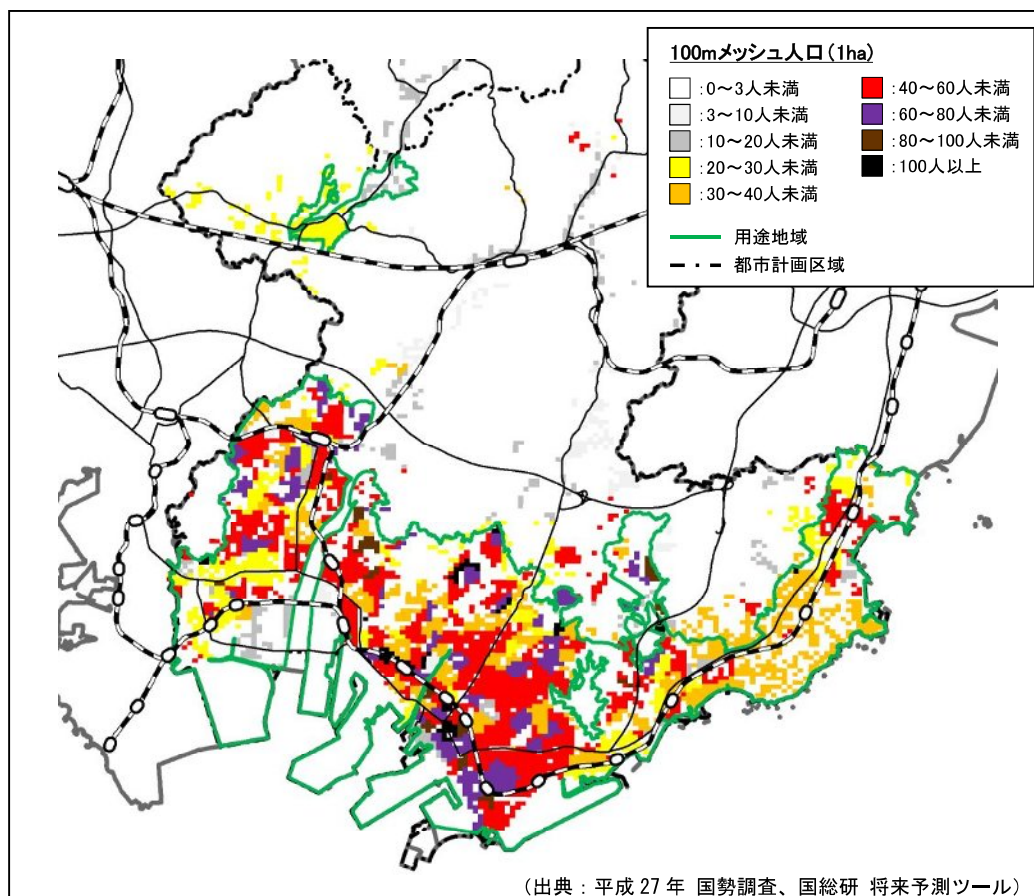
	行政区域	都計区域	用途地域	60 人/ha 以上の地区		40 人/ha 以上の地区	
				人口	面積	人口	面積
平成 17 年	178,955 人	176,872 人	160,281 人	59,974 人	1,068ha	102,855 人	2,288ha
平成 22 年	173,772 人	171,887 人	153,808 人	52,720 人	961ha	91,400 人	2,026ha
平成 27 年	169,429 人	167,795 人	148,813 人	62,603 人	1,189ha	103,682 人	2,353ha

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

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



小地域による人口分布（可住地人口密度）



100m メッシュによる人口分布

②区域区分を適用しない場合の課題

ア 用途地域内の低未利用地の増進	・用途地域においては、低密度な地区が東・西・北部に大きく広がっており、用途地域内の土地利用の増進を図る必要がある。
イ 用途白地地域におけるその他の土地利用制度の適用の可能性	・本都市計画区域の用途白地地域では、市全体の開発に占める割合は少ないものの、幹線道路沿道や農振白地地域等での開発の進行が考えられる。現在の環境を今後とも担保していくためには、市街地外縁緑地帯としての田園及び自然的緑地環境の保全と基盤未整備なままでのスプロール開発の抑止等、適切な開発の規制と誘導について引き続き行っていく必要がある。 ・田園環境の保全については、用途地域隣接部等の農振白地地域に農地と住宅地が混在する地域がみられるため、開発のコントロールが必要となる。 ・丘陵部の自然的緑地環境の保全については、現在、問題となる開発は少ないものの、規制が緩やかなため今後は保全を検討する必要がある。 ・開発の誘導は、建築形態規制や特定用途制限地域、開発許可基準や地区計画制度の適切な運用等により行っていく。
ウ 周辺都市計画区域の土地利用規制との整合	・隣接する山陽小野田都市計画区域、山口都市計画区域は、現行では本区域と同様に非線引き都市計画区域であり、広域的に上記の用途白地地域における対策が導入されるなら、整合性は図られる。 ・ただし、隣接した山口都市計画区域において区域区分制度が導入された場合は、不整合が生じる。

③判定

本都市計画区域は開発圧力があるが、特定用途制限地域の適用を行っていることからほとんどが用途地域内で行われており、また人口も減少傾向にあることから、市街地拡大を抑制できると判断される。用途地域内において一定の低未利用地があり、用途白地地域の土地利用の適切なコントロールや田園部・丘陵部の自然的環境の保全を行うことで、用途地域内の土地利用の増進と優先的・計画的な基盤整備を行うことが必要である。

郊外部の開発圧力を用途地域内に充填していくには、区域区分制度が有効と考えられるが、現状の人口密度構成の状況からは、市街化区域設定の調整（設定要件や市街化調整区域となる現行用途地域等の問題）や地域のコンセンサスの形成により実現性が相当低いものと想定される。

このため、用途地域の周辺部等において実施している、特定用途制限地域の適用、建築形態規制等の土地利用制度とともに、立地適正化計画制度による施策や、用途地域内での優先的・計画的な基盤整備による土地利用の増進を図ることで、用途地域内への開発を誘導する。

したがって、本都市計画区域は、当面の間、区域区分を定めず、他の土地利用制度により集約型の都市の実現を目指すこととするが、その効果については継続的に検証を行っていく。場合によっては、将来的に区域区分の適用も考えられる。

④今後の土地利用規制への対応

課 題 区 分	課 題 へ の 対 応 方 向
ア 用途地域内の低未利用地の増進	- 都市基盤整備や地区計画などにより、用途地域内低未利用地の利用増進を図る。 - 立地適正化計画による都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定によって、誘導区域内の低未利用地の活用インセンティブを与え、土地利用の増進を図る。
イ 用途白地地域におけるその他の土地利用制度の適用の可能性	- 用途白地地域については、引き続き、特定用途制限地域と建築形態規制などにより、田園環境との調和に配慮した土地利用の規制・誘導を行う。また、広域調整を行いながら、開発許可が必要な最低規模基準の引き下げ等を検討する。 - 用途地域隣接部等の開発圧力がある地域については、特定用途制限地域の制限内容の強化や指定箇所の拡大を検討する。 - 丘陵部の自然的緑地の保全については、緑地環境保全地域（山口県自然環境保全条例）の拡大に加えて、風致地区・特別緑地保全地区等の適用を検討する。 - 既存集落や幹線道路沿道等においては、地区計画、特定用途制限地域の適用等による土地利用の規制・誘導を図る。
ウ 周辺都市計画区域の土地利用規制との整合	- 隣接する山陽小野田及び山口都市計画区域とは、広域的に上記の用途白地地域における対策の導入により整合性を図る。 - これらの隣接都市計画区域の土地利用の動向を継続的に観察し、特定用途制限地域等の土地利用コントロールでは限界が予想される場合には、区域区分の適用を再度検討する。 - 区域区分の有無による是正を図るために、立地適性化計画を策定し、規制の強い居住調整地域を用途白地地域に指定することも検討する。

⑤将来的に区域区分を適用した場合における課題への対応

課 題 区 分	課 題 へ の 対 応 方 向
ア 一定の人口密度を有する市街化区域の設定	- 現状の土地利用の状況を勘案すると、用途地域及びその周辺部において既に市街化が進行している地域について、市街化区域に設定する必要がある、人口密度要件等については、地域の実情を考慮して関係機関等との協議を行う必要がある。 - なお、その際は、いたずらに大きく市街化区域を設定するのではなく、集約型の都市の実現に向け、例えば用途地域内においても一団のエリアで優良な農地が存在する場合は市街化調整区域とするなど、土地利用状況をつぶさに検討する必要がある。
イ 周辺都市計画区域の土地利用規制との整合	- 山口都市計画区域については、本区域との整合を図るため区域区分の適用が望ましい。 - 隣接する山陽小野田都市計画区域は、本区域と市街地が連担しているため、一体の都市として整合を図るため、区域区分の適用が望ましい。
ウ 市街化調整区域における開発規制のあり方	- 市街化調整区域となる地域についても、地域の活力やコミュニティを維持し、地域が主体となったまちづくりを実現するため、地区計画制度を積極的に導入する。 - また、市街化区域に近隣接し既存の公共施設の活用が可能な地区で、合理的な土地利用を図る必要がある場合は、法 34 条第 11 号や 12 号の適切な運用により一定の開発を許容することも考えられる。

■ 区域区分の検討結果

