

市街化調整区域における土地利用コントロールの方向性

1-1 本市の市街化調整区域におけるまちづくりの課題

- 市街地外縁部の無秩序な乱開発
- 災害リスクの高い区域への居住地の拡散

【課題】
市街地の外延化による市街地の低密度化や非効率な都市基盤への対応、安心安全の確保などを図る必要がある。

- 人口減少等による既存集落機能の低下
- 住宅建設や居住環境の向上についての都市計画法（第34条）による制約

【課題】
一定の人口規模を確保して集落機能等を保持するとともに地域社会を持続させるため、適正な住宅開発を規制・誘導して集落・地域コミュニティを維持する必要がある。

1-2 市街化調整区域の土地利用規制の見直しの方向性

従来、都市計画法第34条第1項第11号及び第12号の規定に基づき、条例で指定した一定の区域について地域の実情に即した土地利用を図ってきましたが、人口密度の維持・上昇のため、既存集落の維持等に配慮しながら、同条同項第10号の規定に基づく地区計画と調整しつつ条例を見直して、人口減少に対応した土地利用を図る。

※都市計画法第34条第1項第10号

地区計画等の区域内において、地区計画等の内容に適合する施設の建築等を目的とする開発行為

※都市計画法第34条第1項第11号

市街化区域に隣接する一定の地域（おおむね50以上の建築物が連たんしている地域）のうち、条例で指定する区域（市街化区域から2km以内）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

※都市計画法第34条第1項第12号

条例で定められた区域、目的又は用途に合致する開発行為

1-3 見直し内容

■周南市開発行為等の許可の基準に関する条例（11号及び12号関係）

関係法令	市条例	制度上の問題点	見直しの方向性
11号	第4条 ■対象行為：面積10,000m ² 未満の開発行為 ■指定区域：市街化区域から2km以内 ※50戸連たんは、建築物の敷地相互が100m以内間隔で連たんすること	市街地の外延化及び低密度化を助長する恐れがある。	原則廃止とし、既存集落の維持に資する場合のみ許可できる内容に見直す。
12号	第5条 ■土地所有者の親族が別世帯を構成するため自己用住宅を建築するためのもの ■自己用住宅を収用適格事業に伴い移転するためのもの ■地域社会維持区域として市長が認める区域（大津島）における自己用住宅及び地域の活性化に資する建築物を建築するためのもの等	既存集落のコミュニティ維持の観点から有効である。	地域社会維持区域の指定箇所及び建築物の用途等について見直す。

■周南市3市市街化調整区域における地区計画運用方針（10号関係）

対象区域	対象面積	概要	制度上の問題点	見直しの方向性
郊外住宅地型	1.0 ha	ゆとりとうるおいのある緑豊かな郊外型住宅地及び田園型住宅地の形成を目的とし、優良な田園型住宅の環境の整備を図る地区	低密度な都市的土地利用が図られることとなり、市街地の外延化及び低密度化を助長する恐れがある。	廃止
既存集落型	1.0 ha	既存集落とその周辺の良い住居環境の確保及び住宅や居住者のための便利施設等の建設を目的とし、既存集落の秩序ある計画的整備を図る地区	既存集落のコミュニティ維持の観点から有効であるが、面積要件等に問題がある。	既存集落の維持に資する場合のみ許可できる内容に見直す。
沿道型	1.0 ha	「既存集落型」に該当し、2,000台/日程度以上の道路に面する街区で良好な環境の整備を図る地区	低密度な都市的土地利用が図られることとなり、市街地の外延化及び低密度化を助長する恐れがある。	廃止
地域社会維持型	0.1 ha	人口減少や高齢化により集落の維持形成が困難となっている既存集落で人口回復を目的とし、地域の活性化と良好な居住環境の整備を図る地区	既存集落のコミュニティ維持の観点から有効である。	既存集落の維持に資する場合のみ許可できる内容に見直す。

●市内の新規開発許可件数(平成15年度～平成28年度)

※都市計画区域外は、許可対象は10,000m²→0件。須々万及び八代は1,000m²以上の開発行為の件数。
()内は、宅地(住宅)数。

年度	市街化区域		市街化調整区域 (2,11,12,14号)				調整区域のうち、住居 自己用住宅 分譲住宅、集合住宅				非線引き地域		合計	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
平成15(2003)	19	49,186	13	16,108	6	1,788	4	4,852	0	0	32	65,295		
16(2004)	11	30,994	11	7,871	7	2,745	4	5,125	1	2,437	23	38,864		
17(2005)	14	32,503	10	17,260	4	1,145	3	12,829	1	4,522	25	49,763		
18(2006)	22	71,355	12	7,004	8	3,075	4	3,930	1	2,613	35	78,360		
19(2007)	13	36,177	7	14,786	2	727	3	11,183	1	2,526	21	50,962		
20(2008)	9	24,271	5	5,017	1	1,084	3	3,688	0	0	14	29,288		
21(2009)	9	24,074	12	16,174	7	2,847	3	2,713	0	0	21	40,248		
22(2010)	10	24,449	8	13,846	4	1,884	4	11,963	0	0	18	38,296		
23(2011)	19	51,723	6	7,265	2	723	3	5,364	0	0	25	58,988		
24(2012)	16	43,145	8	7,961	6	2,093	1	4,381	0	0	24	51,106		
25(2013)	11	43,998	9	24,410	1	451	4	10,534	0	0	20	68,408		
26(2014)	12	53,493	7	14,671	3	1,424	1	217	0	0	19	68,164		
27(2015)	14	47,824	4	3,485	3	648	0	0	0	0	18	51,309		
28(2016)	8	32,843	3	1,302	2	606	1	697	0	0	11	34,145		

11号のみ抜粋	湯野		戸田		夜市		福川		富田		菊川		徳山		久米		榑浜		鼓南		大津島		熊毛		須々万		八代			
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積		
11	7,550	(3戸)	1,000	0	0	(3戸)	843	0	0	0	0	(2戸)	745	0	0	(2戸)	1,494	(8戸)	2,358	(1戸)	200	(1戸)	911	0	0	0	0	0	0	
8	6,950	(4戸)	1,499	(2戸)	1,191	0	0	0	0	0	0	(10戸)	3,309	(2戸)	951	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
9	16,779	(2戸)	604	0	0	(3戸)	2,480	0	0	0	0	0	0	0	(23戸)	13,695	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
9	6,147	(1戸)	1,535	(2戸)	880	(2戸)	1,130	0	0	0	0	0	(3戸)	2,227	(1戸)	375	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	6169	0	0	
5	14,037	0	0	0	0	(3戸)	2,381	0	0	0	0	0	0	0	(17戸)	11,656	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4	3,933	1	245	(2戸)	963	0	0	0	0	0	0	(9戸)	2,725	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8	14,304	1	1,091	(2戸)	646	(4戸)	926	(1戸)	332	0	0	0	0	(3戸)	999	(12戸)	10,311	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1776	0	0	
7	13,532	(1戸)	369	0	0	(6戸)	1,466	0	0	0	0	(11戸)	3,313	(18戸)	7,654	(1戸)	730	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5	6,828	(1戸)	1,464	0	0	(2戸)	595	0	0	0	0	(5戸)	1,787	(11戸)	2,981	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
6	7,178	0	0	(3戸)	2,269	0	0	0	0	0	0	(1戸)	529	(4戸)	4,381	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8	23,959	(1戸)	5,367	1	2,937	0	0	0	0	0	0	0	0	(11戸)	4,531	(9戸)	8,488	0	0	(6戸)	2,635	0	0	0	0	0	1	3652	0	0
3	890	0	0	(1戸)	537	0	0	0	0	0	0	(1戸)	217	0	0	1	137	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2	3103	0	0	0	0	(1戸)	266	0	0	0	0	0	0	0	1	2,838	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3	1302	(2戸)	697	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(2戸)	606	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1501	0	0	
計	88	126,493	(15戸)	13,870	(12戸)	9,423	(24戸)	10,087	(1戸)	332	0	0	(39戸)	12,624	(52戸)	23,724	(67戸)	50,329	(8戸)	2,358	(7戸)	2,835	(1戸)	911	0	0	4	13,098	0	0

須々万地区
開発用途

店舗

事務所
及び
倉庫

事務所
及び
共同住宅

社会福祉
施設

表1

表2

計

市内周南都市計画区域内の新規開発許可(表1)



●地区別新規開発許可件数(平成15年度～平成28年度の累計)

※平成15年は合併日の4/21以降

地区	湯野		戸田		夜市		福川		富田		菊川		徳山		久米		榑浜		鼓南		大津島		熊毛	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
2号	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2,917	0	0	0	0
10号	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11号	14	13,870	14	9,423	16	10,087	1	332	0	0	10	12,624	12	23,724	17	50,329	1	2,358	2	2,835	1	911	0	0
うち住居	10	6,354	12	4,999	15	9,143	1	332	0	0	10	12,624	12	20,962	11	30,895	1	2,358	2	2,835	0	0	0	0
自己用	5	1,817	8	2,623	8	2,487	1	332	0	0	4	1,744	5	2,113	4	1,711	0	0	1	200	0	0	0	0
分譲	4	3,002	0	0	(12戸)	2,987	0	0	0	0	(35戸)	10,881	(47戸)	18,848	(61戸)	27,690	(8戸)	2,358	(6戸)	2,635	0	0	0	0
共同	1	1,535	4	2,376	4	3,669	0	0	0	0	0	0	0	2	1,494	0	0	0	0	0	0	0	0	0
うち非住居	4	7,517	2	4,424	1	943	0	0	0	0	0	0	0	2,763	6	19,434	0	0	0	0	1	911	0	0
12号	8	2,909	5	3,118	1	412	1	299	0	0	4	1,234	1	182	0	0	0	0	1	279	0	0	0	0
うち住居	7	2,387	5	3,118	1	412	1	299	0	0	4	1,234	1	182	0	0	0	0	1	279	0	0	0	0
うち非住居	1	522	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14号	0	0	1	9976	0	0	0	0	0	0	1	301	3	9039	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

- 2号: 鉱物資源、観光資源その他の資源の有効利用に必要な施設の建築等を目的とする開発行為
- 11号: 市街化区域から2km未満かつ建築物の敷地相互が100m以内で50戸以上連たん
- 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
- 14号: その他やむを得ない行為(開発審査会の議が必要)

市域全体の開発行為件数及び開発面積、市街化調整区域における開発行為件数、開発面積ともに微減傾向。特に、調整区域における開発行為は、直近3年で激減。

市街化調整区域における開発行為は、西部地区(湯野、戸田、夜市)、菊川、徳山、久米地区において多い。上記の区域における開発行為件数は、1件/年程度。
西部地区 ⇒ 自己用住宅が多い
菊川、徳山、久米地区 ⇒ 分譲住宅の割合が多い

市街化調整区域における住宅系新規開発許可(表2)



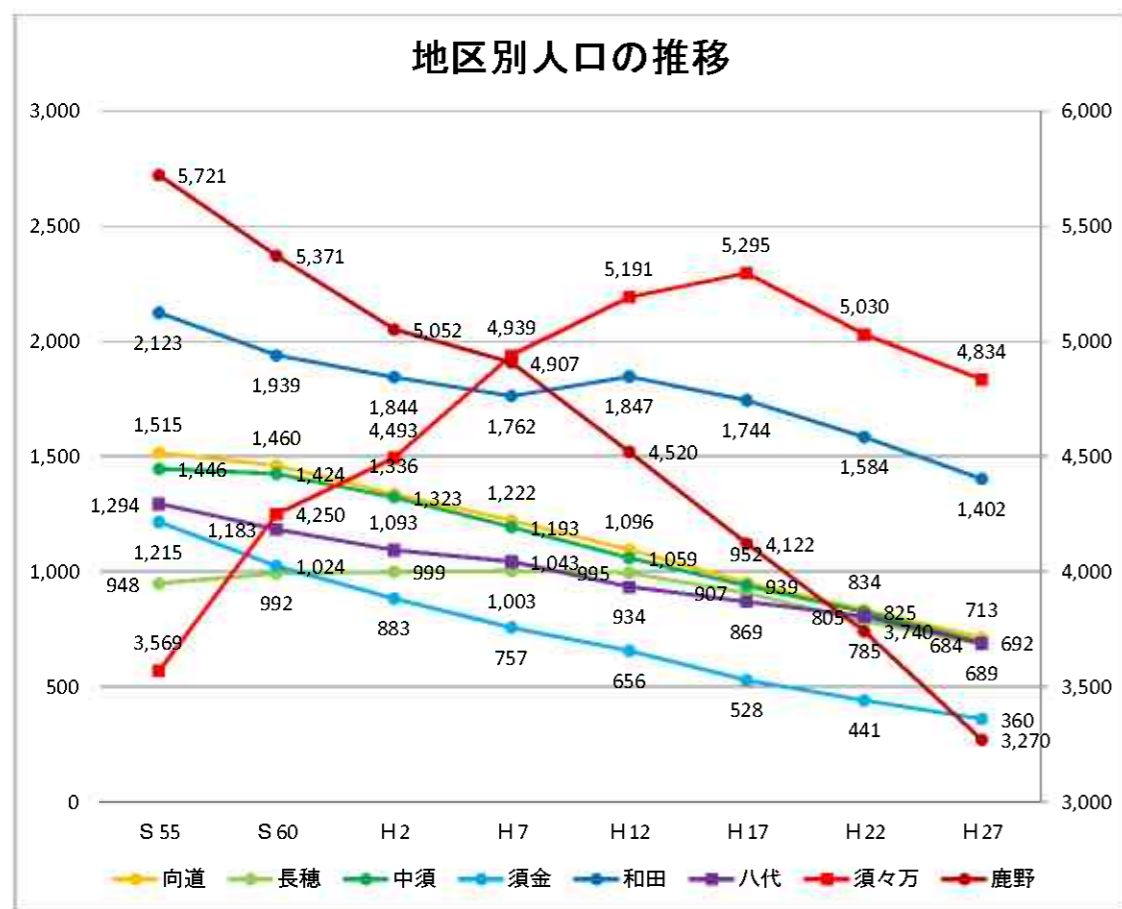
都市計画区域外における土地利用コントロールの方向性

現状	問題	コントロール手法	要検討事項	
<p>須々万地区では指導要綱、熊毛地域では条例により、一定の開発行為に対して、届出、協定等を課している。</p> <p>【須々万地区】 「徳山北部地域における宅地開発事業に関する指導要綱」</p> <p>【熊毛地域】 「熊毛町土地開発行為の手続きに関する条例」</p>	<p>手続き上の義務を課しているだけなので、開発行為自体への強制力はない。</p>	都市計画区域へ編入	<input type="checkbox"/> 都市計画区域の変更	
		準都市計画区域の指定	<input type="checkbox"/> 準都市計画区域の都決	
		国土利用計画法の市町村計画の策定	<input type="checkbox"/> 都市地域以外の地域との調整 <input type="checkbox"/> 県計画との調整 <input type="checkbox"/> 地域との調整 <input type="checkbox"/> 実効性の確保	
		都市計画マスタープランに土地利用方針を明記	<input type="checkbox"/> 中山間地域振興との調整	○
		立地適正化計画に居住誘導施策として明記	<input type="checkbox"/> 中山間地域振興との調整	○
		地域再生計画の策定【小さな拠点】 (地域再生法)	<input type="checkbox"/> 地域再生土地利用計画 <input type="checkbox"/> 地域再生拠点区域 <input type="checkbox"/> 集落福利等施設 <input type="checkbox"/> 農用地等保全利用区域 <input type="checkbox"/> 地域との調整 <input type="checkbox"/> 中山間地域振興との調整	△
		市独自の条例又は要綱の策定	<input type="checkbox"/> 法令との整合性(目的、対象、事柄等) <input type="checkbox"/> 実効性の確保(規制、罰則)	○

都市計画区域外 地区別人口の推移

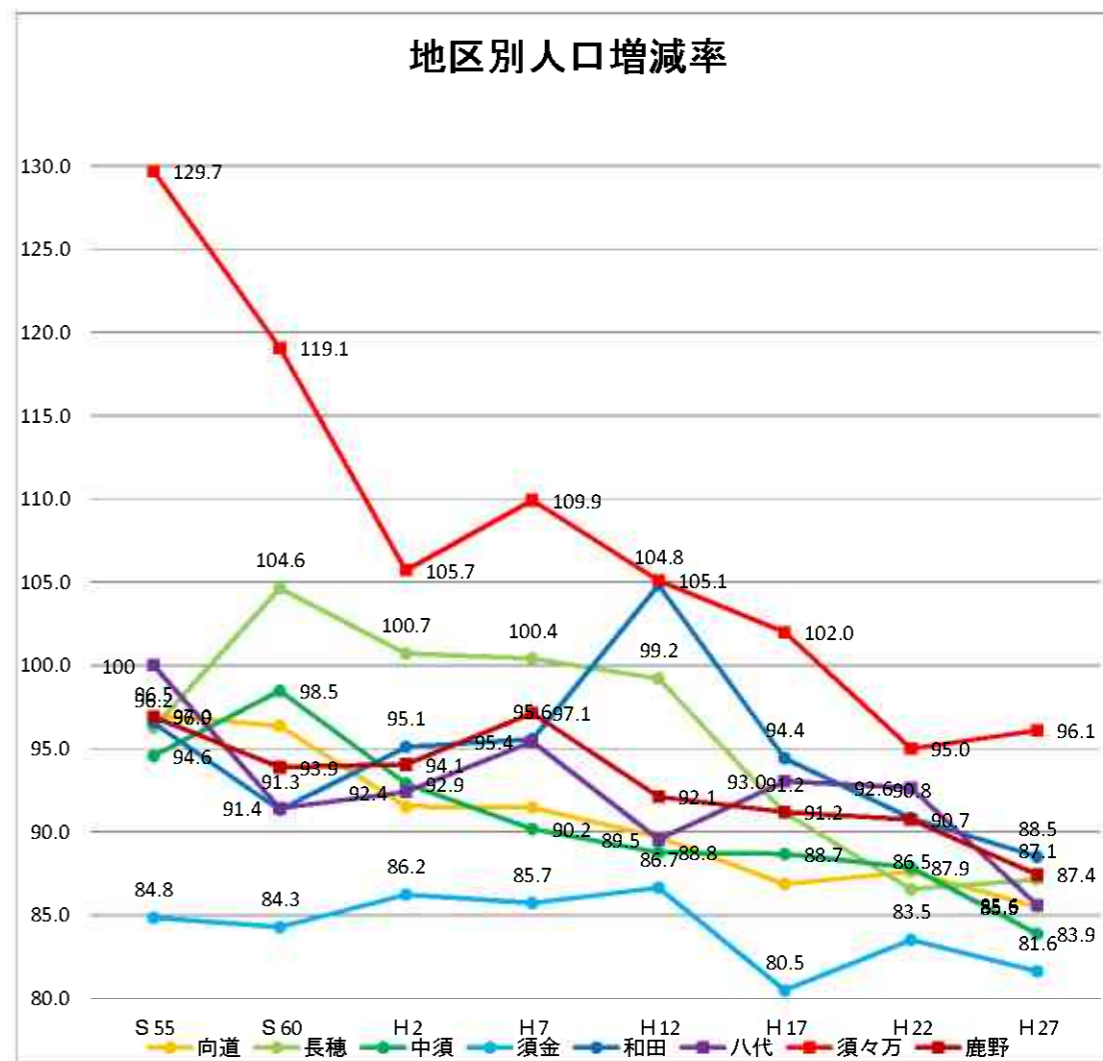
地区名	区分	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	
1	向道	都計外	1,649	1,562	1,515	1,460	1,336	1,222	1,096	952	834	713
2	長穂	都計外	986	985	948	992	999	1,003	995	907	785	684
3	須々万	都計外	2,514	2,752	3,569	4,250	4,493	4,939	5,191	5,295	5,030	4,834
4	中須	都計外	1,617	1,529	1,446	1,424	1,323	1,193	1,059	939	825	692
5	須金	都計外	1,790	1,432	1,215	1,024	883	757	656	528	441	360
6	和田	都計外	2,317	2,199	2,123	1,939	1,844	1,762	1,847	1,744	1,584	1,402
7	八代	都計外			1,294	1,183	1,093	1,043	934	869	805	689
8	鹿野	都計外	6,253	5,904	5,721	5,371	5,052	4,939	4,907	4,520	4,122	3,740
周南市		総数	146,312	158,208	166,318	167,302	164,594	161,562	157,383	152,387	149,487	144,842
		年少	34,582	38,502	40,021	37,532	30,682	25,591	22,624	20,874	19,769	17,992
		生産年齢	99,964	105,888	110,157	111,273	111,307	109,141	103,695	96,608	89,906	81,321
		老年	11,766	13,709	16,000	18,497	22,232	26,651	30,878	34,886	39,122	44,114
		不詳	0	109	140	0	373	179	186	19	690	1,415
下松市		総数	0	55,825	54,803	54,445	53,030	53,471	53,101	53,509	55,012	55,812
		年少		14,142	13,723	12,277	9,628	8,452	7,567	7,416	7,859	7,855
		生産年齢		37,533	36,001	36,152	36,230	36,105	35,156	34,206	33,294	31,598
		老年		4,146	5,069	6,016	7,148	8,914	10,378	11,867	13,790	15,875
		不詳		4	10	0	24	0	0	20	69	484
光市		総数	0	0	57,905	58,228	56,410	55,408	54,680	53,971	53,004	51,369
		年少			14,831	13,166	10,011	8,477	7,854	7,717	7,188	6,370
		生産年齢			37,014	38,074	38,287	37,495	35,962	33,838	30,682	27,617
		老年			6,054	6,988	8,106	9,436	10,864	12,416	15,080	17,289
		不詳			6	0	6	0	0	0	54	93

資料: 国勢調査



都市計画区域外 地区別人口増減率の推移

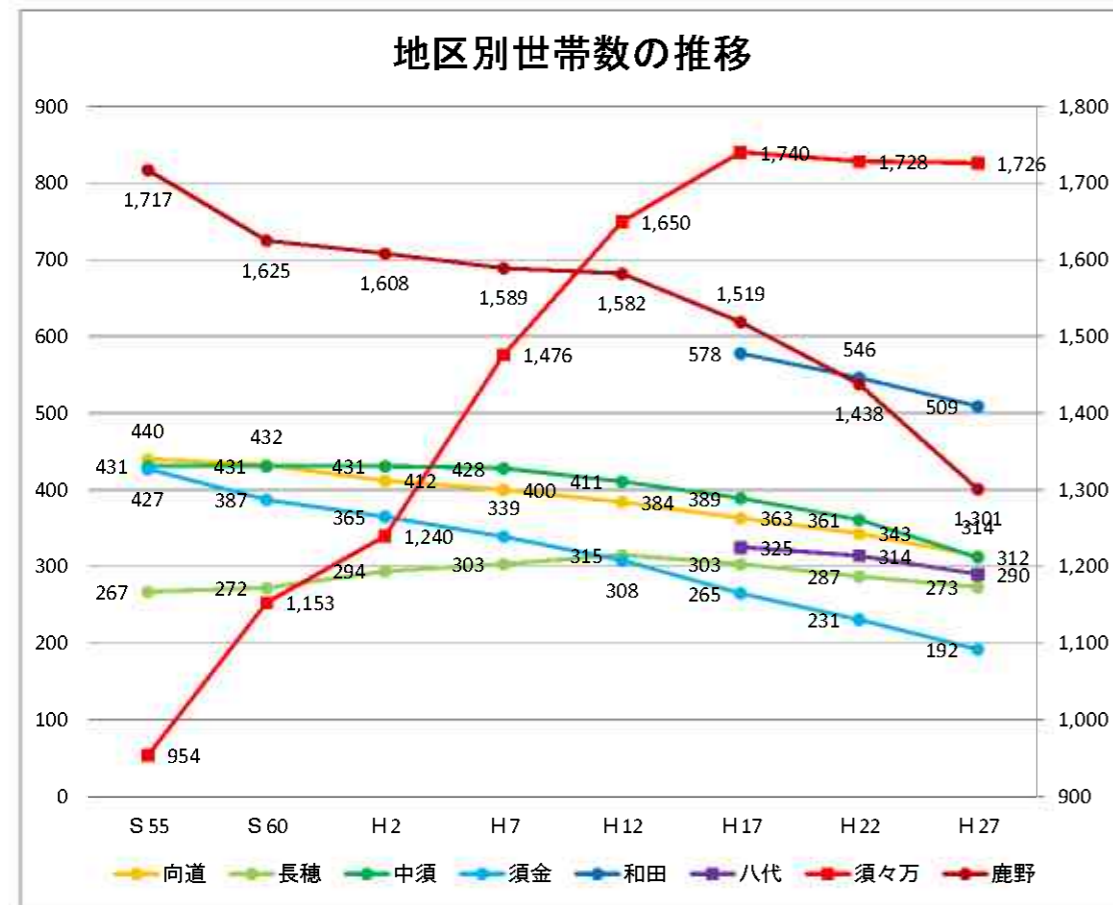
地区名	区分	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
1	向道	都計外	-	94.7	97.0	96.4	91.5	91.5	89.7	86.9	85.5
2	長穂	都計外	-	99.9	96.2	104.6	100.7	100.4	99.2	91.2	86.5
3	須々万	都計外	-	109.5	129.7	119.1	105.7	109.9	105.1	102.0	95.0
4	中須	都計外	-	94.6	94.6	98.5	92.9	90.2	88.8	88.7	87.9
5	須金	都計外	-	80.0	84.8	84.3	86.2	85.7	86.7	80.5	83.5
6	和田	都計外	-	94.9	96.5	91.3	95.1	95.6	104.8	94.4	90.8
7	八代	都計外	-	-	100	91.4	92.4	95.4	89.5	93.0	92.6
8	鹿野	都計外	-	94.4	96.9	93.9	94.1	97.1	92.1	91.2	87.4
周南市			-	108.1	105.1	100.6	98.4	98.2	97.4	96.8	98.1
		年少	-	111.3	103.9	93.8	81.7	83.4	88.4	92.3	94.7
		生産年齢	-	105.9	104.0	101.0	100.0	98.1	95.0	93.2	93.1
		老年	-	116.5	116.7	115.6	120.2	119.9	115.9	113.0	112.1
		不詳	-	-	-	-	-	48.0	103.9	10.2	3631.6
下松市			-	-	98.2	99.3	97.4	100.8	99.3	100.8	102.8
		年少	-	-	97.0	89.5	78.4	87.8	89.5	98.0	106.0
		生産年齢	-	-	95.9	100.4	100.2	99.7	97.4	97.3	94.9
		老年	-	-	122.3	118.7	118.8	124.7	116.4	114.3	116.2
		不詳	-	-	-	-	-	-	-	-	345.0
光市			-	-	-	100.6	96.9	98.2	98.7	98.7	98.2
		年少	-	-	-	88.8	76.0	84.7	92.7	98.3	93.1
		生産年齢	-	-	-	102.9	100.6	97.9	95.9	94.1	90.7
		老年	-	-	-	115.4	116.0	116.4	115.1	114.3	121.5
		不詳	-	-	-	-	-	-	-	-	172.2



都市計画区域外 地区別世帯数の推移

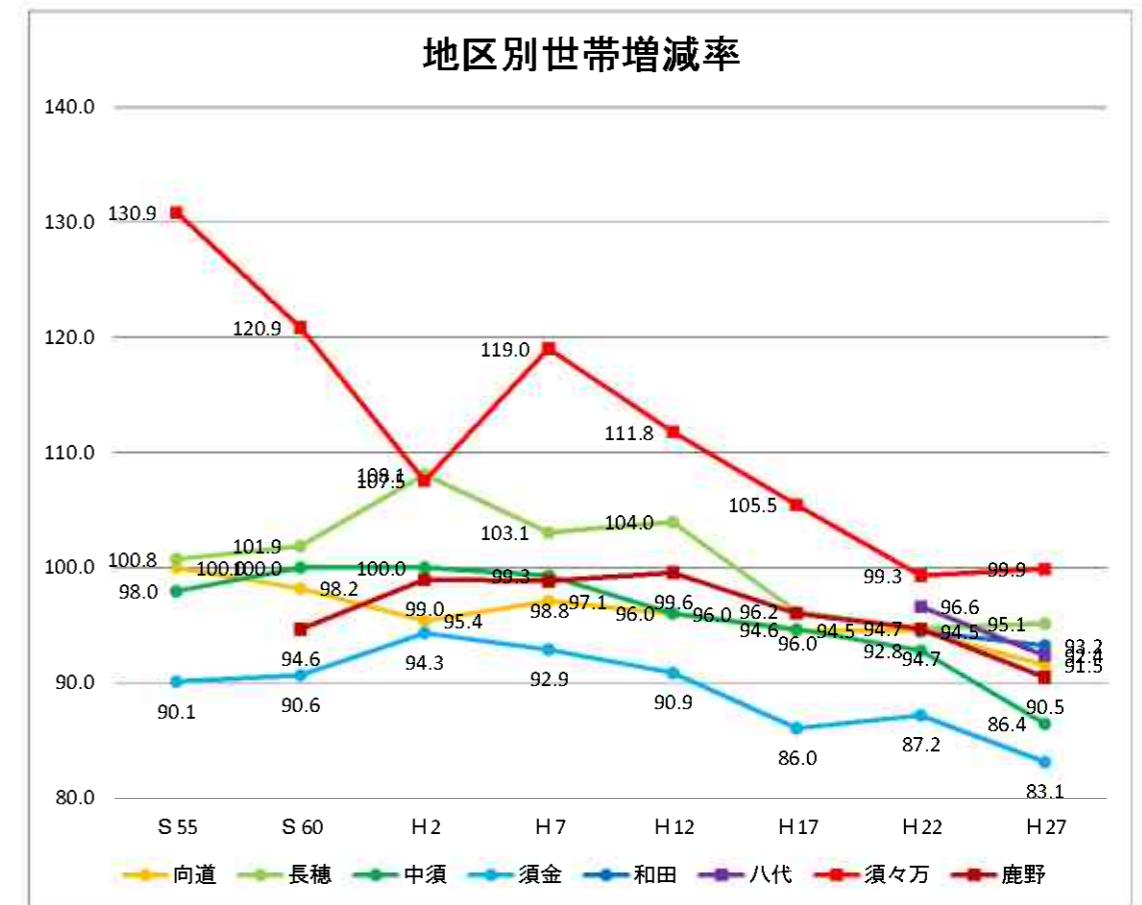
地区名	区分	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
1 向道	都計外	446	440	440	432	412	400	384	363	343	314
2 長穂	都計外	262	265	267	272	294	303	315	303	287	273
3 須々万	都計外	656	729	954	1,153	1,240	1,476	1,650	1,740	1,728	1,726
4 中須	都計外	461	440	431	431	431	428	411	389	361	312
5 須金	都計外	526	474	427	387	365	339	308	265	231	192
6 和田	都計外	621	605						578	546	509
7 八代	都計外								325	314	290
8 鹿野	都計外			1,717	1,625	1,608	1,589	1,582	1,519	1,438	1,301
周南市		40,665	47,027	53,072	54,772	56,693	59,412	60,805	60,672	61,841	61,999
下松市		13,695	16,136	16,931	17,362	17,889	19,132	20,101	21,127	22,653	23,757
光市		14,405	15,965	16,536	17,666	18,154	19,130	19,992	20,519	20,913	20,953

資料: 国勢調査



都市計画区域外 地区別世帯増減率の推移

地区名	区分	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
1 向道	都計外		98.7	100.0	98.2	95.4	97.1	96.0	94.5	94.5	91.5
2 長穂	都計外		101.1	100.8	101.9	108.1	103.1	104.0	96.2	94.7	95.1
3 須々万	都計外		111.1	130.9	120.9	107.5	119.0	111.8	105.5	99.3	99.9
4 中須	都計外		95.4	98.0	100.0	100.0	99.3	96.0	94.6	92.8	86.4
5 須金	都計外		90.1	90.1	90.6	94.3	92.9	90.9	86.0	87.2	83.1
6 和田	都計外		97.4							94.5	93.2
7 八代	都計外									96.6	92.4
8 鹿野	都計外				94.6	99.0	98.8	99.6	96.0	94.7	90.5
周南市			115.6	112.9	103.2	103.5	104.8	102.3	99.8	101.9	100.3
下松市			117.8	104.9	102.5	103.0	106.9	105.1	105.1	107.2	104.9
光市			110.8	103.6	106.8	102.8	105.4	104.5	102.6	101.9	100.2



都市計画区域外の居住用家屋の登録件数(H21～)

地区	登録件数								地区計
	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
向道	1	3	0	1	1	0	2	0	8
長穂	1	4	3	2	2	3	1	0	16
中須	4	2	3	0	1	0	0	0	10
須金	0	0	2	0	0	0	0	0	2
和田	2	3	2	1	2	4	1	1	16
八代	2	4	0	1	0	1	2	2	12
須々万	12	12	15	17	14	21	10	8	109
鹿野	11	5	7	8	9	2	9	3	54
年合計	33	33	32	30	29	31	25	14	227
うち アパート	0	0	0	0	0	0	0	0	0
居宅	28	30	28	26	27	27	22	14	202
共同住宅	1	2	0	1	0	1	0	0	5
農家用住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0
併用住宅	0	1	0	0	0	1	0	0	2

