

3 地域地区

市街地において、住宅、商業施設及び工場などが混在することは、安全で快適な都市生活が損なわれるだけでなく、計画的なまちづくりが非効率なものとなります。そのため、土地の自然的条件や土地利用の動向などを踏まえて地域地区を定めることにより、用途や建築の制限などを行い、適正なルールの基で良好な市街地の形成を図っています。

本市では、計画的な土地利用の推進を図っていくため、地域地区制度の基本となる用途のほかに、高度利用地区、防火地域及び準防火地域、臨港地区、駐車場整備地区、特別用途地区を決定しており、適正な土地利用に向けて誘導及び規制を行っています。さらに、徳山地域においては、中高層建築に係る紛争の予防に関し必要な事項（周南市中高層建築物指導要綱）を定め、良好な近隣関係を保持できるよう指導しています。

1 用途地域

用途地域とは、良好な都市環境の形成や都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動を目的として、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどを誘導及び規制する都市計画・建築規制制度であり、秩序あるまちづくりに大きな役割を果たしています。

平成4年6月26日の都市計画法・建築基準法の一部改正により、住環境の保護や市街地形成の多様化への対応などを目的として、用途地域の種類が12種類に細分化されました。徳山地域では、平成7年12月26日付で新用途地域への指定替えを行っています。新南陽地域では、平成7年12月26日付で10種類に細分化されました。熊毛地域では、平成8年4月1日付で6種類に細分化されました。また、平成30年4月1日から13番目の用途地域として、田園住居地域が創設されましたが、周南市では指定されていません。

平成14年7月12日に建築基準法等の一部を改正する法律が公布され建ぺい率を都市計画において定めることになりました。改正前は第1種住居地域、第2種住居地域、近隣商業地域、準住居地域、準工業地域及び工業地域内の建ぺい率が一律に定められていましたが、地域の特性を反映できるように選択肢が拡充されたものです。徳山地域、新南陽地域、熊毛地域では改正前の建ぺい率の建築形態制限により、市街地環境の保護を図ってきたことから平成15年に、引き続きこの建ぺい率を都市計画に決めました。

その後、徳山地域及び新南陽地域では、6回の変更を行いました。

熊毛地域については、平成24年3月30日に周南東都市計画区域の決定に伴う名称変更を行いました。用途地域の変更は行っていません。

(1) 周南市の現況用途地域指定状況

用途別	年決定年月日	令和4年4月1日現在				周南都市計画区域 最終変更:令和2年12月15日			周南東都市計画区域 最終変更:平成24年3月30日		
		面積	構成率	建ぺい率	容積率	面積	建ぺい率	容積率	面積	建ぺい率	容積率
第1種低層住居専用地域		331.0ha	7.4%	50%	80%以下	232.0ha	50%	80%以下	99.0ha	50%	80%以下
第2種低層住居専用地域		8.9ha	0.2%	50%	80%以下	8.9ha	50%	80%以下			
第1種中高層住居専用地域		892.4ha	20.0%	60%	200%以下	748.4ha	60%	200%以下	144.0ha	60%	200%以下
第2種中高層住居専用地域		143.0ha	3.2%	60%	200%以下	143.0ha	60%	200%以下			
第1種住居地域		932.8ha	20.9%	60%	200%以下	770.8ha	60%	200%以下	162.0ha	60%	200%以下
第2種住居地域		135.9ha	3.1%	60%	200%以下	135.9ha	60%	200%以下			
準住居地域		29.4ha	0.7%	60%	200%以下	29.4ha	60%	200%以下			
近隣商業地域		159.7ha	80%	80%	200%以下	159.7ha	80%	200%以下			
		63.3ha			300%以下	47.3ha		300%以下	16.0ha	80%	300%以下
小計		223.0ha	5.0%			207.0ha			16.0ha		
商業地域		168.0ha	80%	80%	400%以下	168.0ha	80%	400%以下			
		22.0ha			600%以下	22.0ha		600%以下			
		2.4ha			300%以下	0ha		300%以下	2.4ha	80%	300%以下
小計		192.4ha	4.3%			190.0ha			2.4ha		
準工業地域		606.1ha	13.6%	60%	200%以下	560.1ha	60%	200%以下	46.0ha	60%	200%以下
工業地域		206.1ha	4.6%	60%	200%以下	206.1ha	60%	200%以下			
工業専用地域		754.3ha	16.9%	60%	200%以下	754.3ha	60%	200%以下			
合計		4,455ha	100%			3,986ha			469ha		

※第1種、第2種低層住居専用地域には建築物の高さ制限（10m）があります。

周南市用途地域面積の比率（令和4年4月1日現在）

