

周南3市市街化調整区域における地区計画運用指針の改正について

周南都市計画区域の市街化調整区域において、人口減少、集落コミュニティの維持及び空家・荒廃地の増加、近年激甚化・頻発化する災害等の問題が深刻化しています。

また、人口減少・超高齢化社会に対応した持続可能な集約型まちづくりの推進の必要性が一層高まっているところです。

これらの喫緊の課題に対し、周南3市（周南市、下松市、光市）が一体的に対応するとともに、地区計画による適正な開発行為を誘導することを目的とし、都市計画法第34条第10号に基づく「周南3市市街化調整区域における地区計画運用指針」（平成23年4月改正）の適正な運用を図るため、この運用指針を改正するものです。

【改正内容】

1. 地区計画の対象地区

災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域）を原則含まないこととしていたが、浸水ハザードエリア・災害イエローゾーン（洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域、高潮浸水想定区域、土砂災害警戒区域）も原則含まないこととする。

2. 地区計画の類型

- ◆「郊外住宅地型」は住宅地・市街地の拡大につながるため原則廃止とし、下松市山田地区（都市計画決定済）のみ
- ◆「既存集落型」と「地域社会維持型」は共に既存集落の維持を目的としているため、「地域社会維持型」に統合し、「既存集落型」は廃止
- ◆「沿道型」は市街地の拡大につながるため住宅用途は廃止し、「流通業務型」へ改正
「流通業務型」の立地条件は流通業務施設とする
- ◆「地域社会維持型」は集落の維持を目的としているため存続させ、立地条件に「都市計画マスタープラン等に地区計画の検討を行うことについて位置付けている地区」及び「湯野」を追加

以上より、対象地区を4類型から3類型とする。

【改正前】

- ・ 郊外住宅地型
- ・ 既存集落型
- ・ 沿道型
- ・ 地域社会維持型

**【改正後】**

- ・ 郊外住宅地型
- ・ 流通業務型
- ・ 地域社会維持型

【施行（改正）日】

○施行（改正）日：令和3年11月1日

【運用指針内容】

周南3市市街化調整区域における地区計画の運用指針（概要版）のとおり

※改正箇所：アンダーライン表示

問合せ先：都市政策課都市政策担当 TEL0834-22-8427

**周南 3 市市街化調整区域における地区計画
運用指針（概要版）**

周南市都市整備部都市政策課

地区計画

地区計画とは、住民の生活に結びついた地区単位において、住民主体で地域の実情や特性に応じた道路・公園等の配置及び建築物等の用途・形態等の地区ルールを定め、良好な住居環境を形成・維持していくためのまちづくり計画です。

目的

人口減少・超高齢化社会が進展する中、本市の市街化調整区域の既存集落内における人口維持や集落機能の衰退など深刻な課題に対応するとともに、良好な居住環境の確保及び秩序ある計画的なまちづくりを推進するため、周南3市（周南市、下松市、光市）統一の「市街化調整区域における地区計画運用指針」を定めるものです。

基本的な考え

市街化を抑制する区域である市街化調整区域は、無秩序な市街化（スプロール化）を防止する観点から、新たな開発・建築行為について都市計画法で限定されています。

市街化調整区域内の地区計画については、自然環境の保全や周辺環境等との調和及び低密度な都市的土地利用を基本とし、いたずらに開発を促進するものではなく、市街化調整区域の性質を変えないもの、また、良好な住居環境の形成や地域の活性化等を図るものとします。

周南都市計画都市計画区域の整備・開発及び保全の方針において、市街化調整区域の秩序ある都市的土地利用の実現として良好な居住環境の形成や地域の活性化等を図るべき地区については、自然的環境の保全を図るとともに、計画的な土地利用を行うこととしています。

対象地区

関係法令、関連する諸計画及び本指針に即した以下の3類型を対象地区とします。

◆ 郊外住宅地型

現に都市計画が決定されている下松市山田地区

◆ 流通業務型

流通業務施設の建設を目的とし、周辺の自然環境、居住環境及び景観に配慮した秩序ある整備を図り国道2号に接している地区

◆ 地域社会維持型

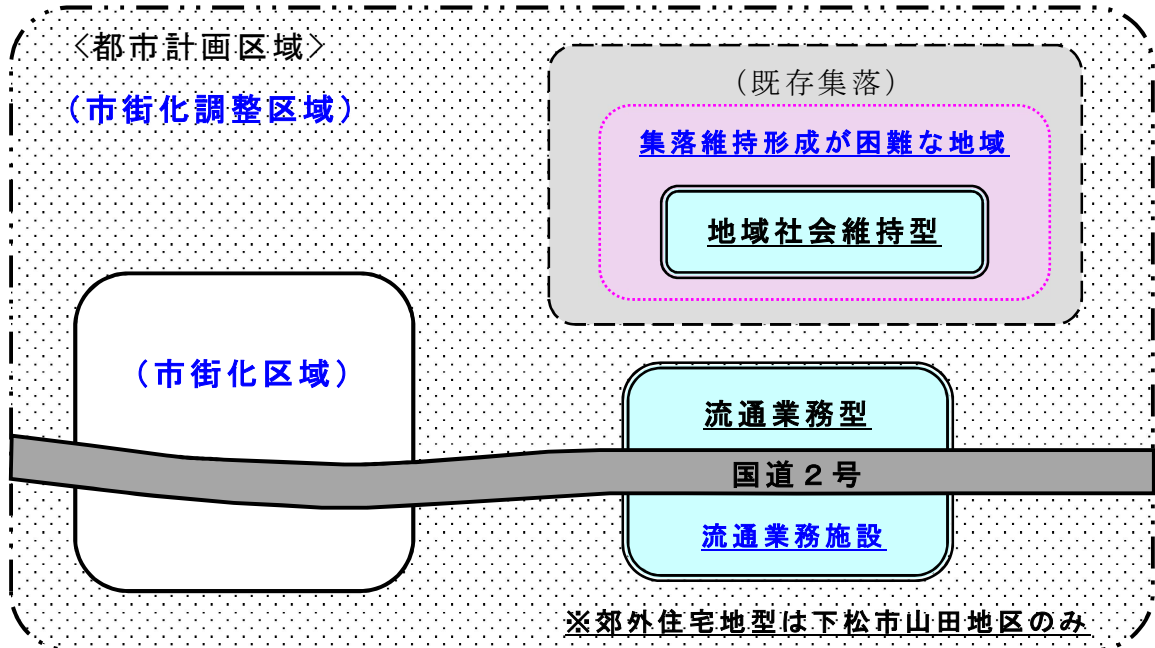
人口減少や高齢化により集落の維持形成が困難となっている既存集落で人口維持を目的とし、地域の活性化と良好な居住環境の整備を図る地区

- ・ 都市計画マスタープラン等に地区計画の検討を行うことについて位置付けている地区
- ・ 大津島、湯野、笠戸島（山口県が指定する大規模な既存集落）
- ・ 都市計画法第34条第12号の規定による条例で指定する区域内

※計画面積は1ha以上とする。（ただし「地域社会維持型」は0.1ha以上）

《留意点》

- ・ 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、災害危険区域、砂防指定地、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水想定区域（想定浸水深 3m以上）ある区域を原則含まないこと
- ・ 農林漁業振興上及び自然環境の保全上等開発が望ましくない区域を含まないこと
- ・ 農用地区域を含む場合、農地等の保全が必ずしも必要でない区域で転用の確実性があり、地区計画の決定告示時においては農用地区域の除外が行われていること



地区計画の内容

◆ 地区計画の方針

地区計画の目標や地区の整備、開発及び保全の方針を定めます。

- ①名称、位置、区域、面積
- ②目標、土地利用方針、地区施設の整備方針、建築物等の整備方針

◆ 地区整備計画

地区施設の配置・規模及び建築物等の制限を定めます。

- ①地区施設に関する事項（道路、公園等）
- ②建築物等に関する事項（用途、容積率、建蔽率、敷地面積、建築物等の高さ・形態・意匠等）

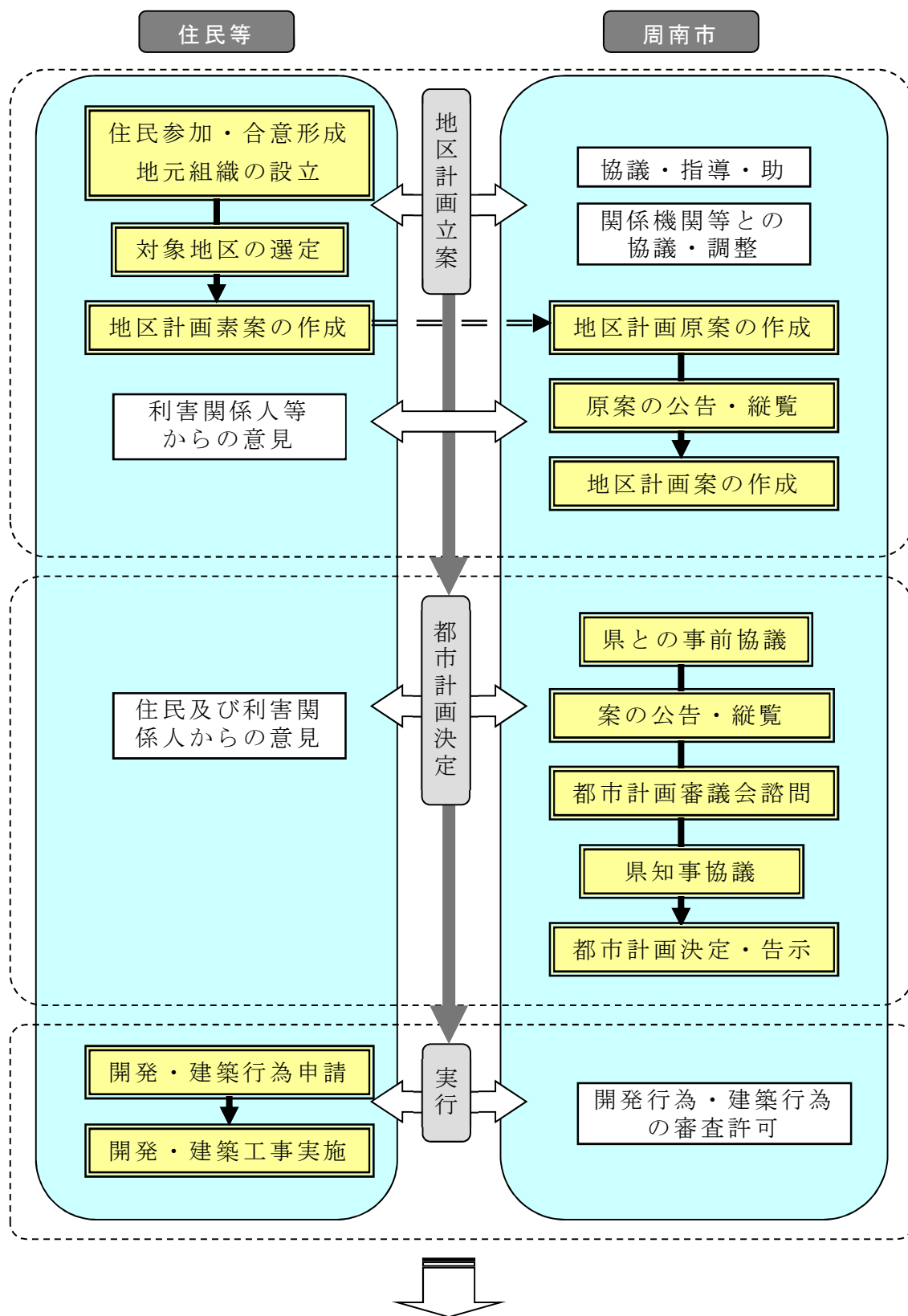
◆ 地区施設等

- ①山口県開発許可技術基準及び各市開発許可等審査基準に適合させること
- ②地区外の幅員 6.5m以上（地域社会維持型：4m以上）の道路に接続していること。ただし、土地利用が住宅地以外の場合は幅員 9m以上の道路に接続していること。

◆ その他

既存の樹林地等良好な環境を保全・維持するため、土地利用を制限することができます。

手続き



良好な居住環境の形成・維持

周南 3 市市街化調整区域における地区計画運用指針一覧

	郊外住宅地型	流通業務型	地域社会維持型
前 提 条 件	<p>①周南都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び各市都市計画マスタープランの地域別構想における土地利用方針・市街地整備方針と整合する地区とすること。</p> <p>②土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、砂防指定地、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、その他溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等の発生のおそれのある区域、土砂災害警戒区域及び浸水想定区域（想定水深 3m 以上）の区域を原則含まないこと。 農林業振興上及び自然環境の保全等開発が望ましくない区域を含まないこと。</p> <p>③道路等公共整備が良好な社会生活を営むに足りる水準で整備されていること。</p>		
土 地 利 用	住宅地	産業系	住宅地
地区面積の下限	1.0ha 以上		0.1ha 以上
立 地 条 件	<p><u>現に都市計画が決定されている下松市山田地区のみとする。</u></p>	<p>①流通業務施設に関するものであって、必要な公共公益施設を配置し、建物規模など、周辺の自然環境、住環境及び景観に配慮した秩序ある開発に限る。</p> <p>②2 車線以上の道路の沿道における立地にあつては、地形上の理由等によりやむを得ない場合を除き、これらの道路に接していること。</p>	<p>次のいずれかに該当するものに限る。</p> <p>①各市都市計画マスタープラン及び土地利用方針等において地区計画の検討を行うことについて位置付けている地区の区域内であること。</p> <p>②集落の維持形成が困難となっている既存集落の内、大津島、湯野や笠戸島で山口県が指定する大規模な既存集落内（指定既存集落）であること。</p> <p>③法第 34 条第 12 号の規定による条例で指定する区域内であること。</p>
地 区 施 設 公 共 施 設	<p>①山口県開発許可技術基準及び各市開発許可等審査基準に適合すること。</p> <p>②公園（計画面積の 3%以上かつ、300 m²以上確保）・緑地の面積率及び誘致距離に配慮すること。</p> <p>③下流河川等の流下能力に見合い、かつ負荷増に対応できる雨水調節施設を設置すること。</p> <p>④地区計画区域が地区外の幅員 6.5m 以上の道路に接続していること。（主となる土地利用が住宅以外の場合は幅員 9m以上の道路）</p>		<p>①山口県開発許可技術基準及び各市開発許可等審査基準に適合すること。</p> <p>②地区計画区域が地区外の幅員 4m 以上の道路に接続していること。</p>
用 途 制 限	<p>原則として戸建て専用住宅のみ。（地区集会所は可）</p>	<p><u>流通業務施設（貨物自動車運送事業法第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第 6 項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設、又は倉庫業法第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供する同法第 2 条第 1 項に規定する倉庫）に関するものであること。</u></p>	<p>原則として戸建て専用住宅のみ。</p> <p>※ただし、法第 34 条第 1 号に該当するものはこの限りではない。</p>

	容積率の最高限度	80%	<u>建築形態規制に準ずる</u>	<u>建築形態規制に準ずる</u>
	建蔽率の最高限度	50%	<u>建築形態規制に準ずる</u>	<u>建築形態規制に準ずる</u>
	敷地面積の最低限度	200 m ²	<u>500 m²</u>	200 m ²
	高さの最高限度	10m	<u>周辺地区の状況に応じて定める</u>	10m
	壁面の位置の制限	敷地境界から 1m 以上	<u>地域の実情や目標に応じて定める</u>	敷地境界から 1m 以上
建築物等	形態又は意匠の制限	<p>外壁:美観を損なうような色彩又は装飾を施してはならない。</p> <p>広告物:(屋外広告物法第2条第1項に規定するものをいう。)で次の各要件を満たさないものは設置してはならない。ただし、国又は地方公共団体が公共・公益上設置するものはこの限りではない。</p> <p>I. 自己の用に供するもの</p> <p>II. 地盤面からの高さが 3.5m 以下のもの</p> <p>III. 一辺(脚長を除く。)の長さが 1.2m 以下のもの</p> <p>IV. 表示面積(表示面が 2 以上の場合はその合計)が 1 m²以下のもの</p> <p>V. 刺激的な色彩又は装飾を施し、美観風致を損なわないもの</p>	<p>外壁:周辺の景観に調和し、色彩は原色を避け落ち着いたものとする。</p> <p><u>緑地帯:開発区域及びその周辺地域における環境を保全するため、法第33条第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されていること。その幅員等については、政令第28条の3によるものとする。また、道路に面する区域には周辺の環境に配慮し、緑化を行うこと。</u></p>	<p>外壁:美観を損なうような色彩又は装飾を施してはならない。</p> <p>広告物:(屋外広告物法第2条第1項に規定するものをいう。)で次の各要件を満たさないものは設置してはならない。ただし、国又は地方公共団体が公共・公益上設置するものはこの限りではない。</p> <p>I. 自己の用に供するもの</p> <p>II. 地盤面からの高さが 3.5m 以下のもの</p> <p>III. 一辺(脚長を除く。)の長さが 1.2m 以下のもの</p> <p>IV. 表示面積(表示面が 2 以上の場合はその合計)が 1 m²以下のもの</p> <p>V. 刺激的な色彩又は装飾を施し、美観風致を損なわないもの</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面するかき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。ただし、道路境界から 1m 以上の距離にあるものはこの限りではない。</p> <p>I. 生垣</p> <p>II. 高さ 60cm 以下のコンクリートブロック、レンガ、石積等の基礎部分に透視可能なフェンス等を施したもの又は植栽を組み合わせたもので、地盤面から高さが 1.5m 以下のもの</p>	<u>地域の実情や目標に応じて定める。</u>	<p>道路に面するかき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。ただし、道路境界から 1m 以上の距離にあるものはこの限りではない。</p> <p>I. 生垣</p> <p>II. 高さ 60cm 以下のコンクリートブロック、レンガ、石積等の基礎部分に透視可能なフェンス等を施したもの又は植栽を組み合わせたもので、地盤面から高さが 1.5m 以下のもの</p>
その他	上記の建築物等に関することについて、公共及び公益上、市長が特にやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。			