

資料 1

## 山陽小野田都市計画

# 小野田駅前土地区画整理事業の変更について

平成28年8月23日 (火)

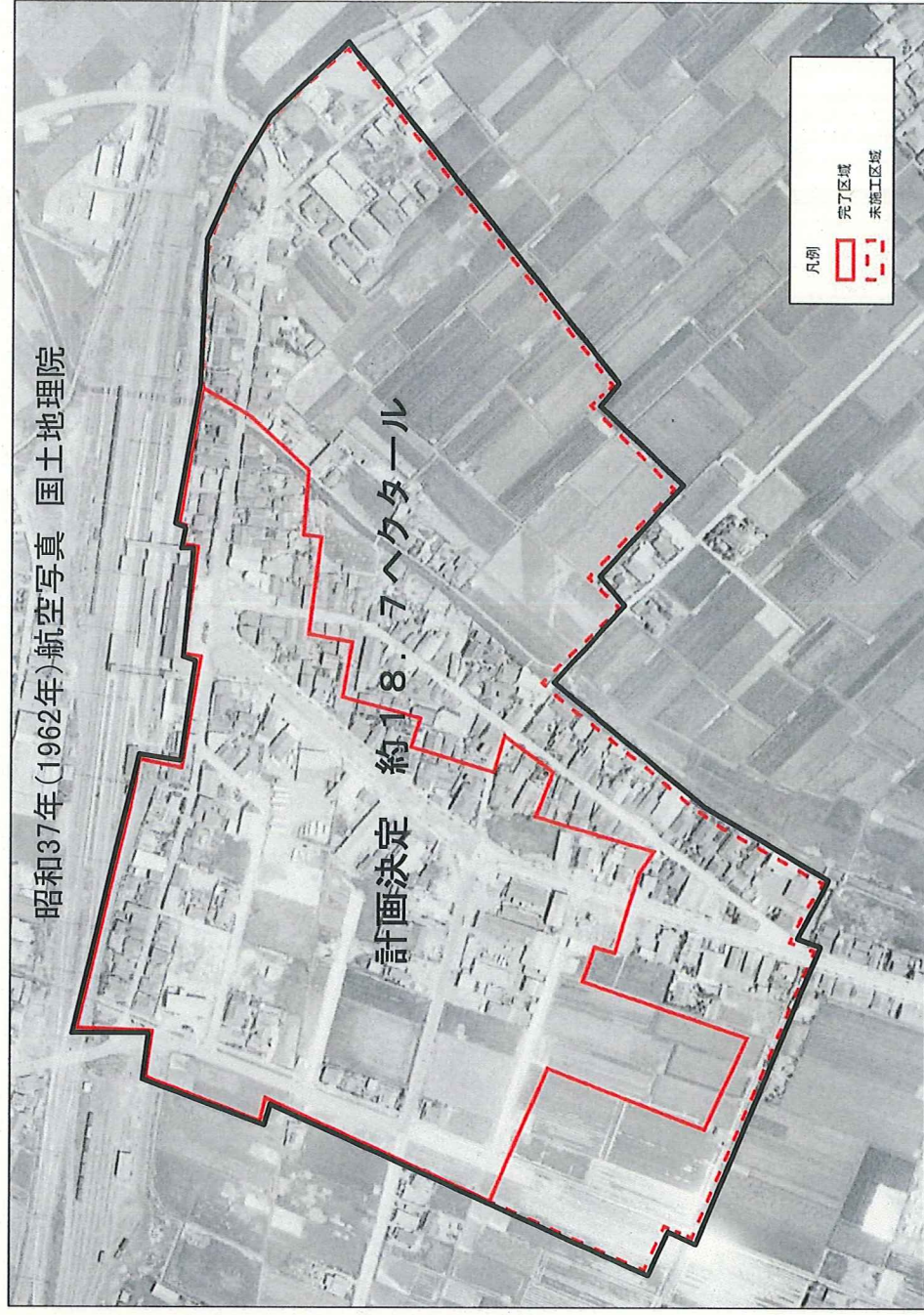
山陽小野田市



# 小野田駅前土地区画整理事業の計画決定について

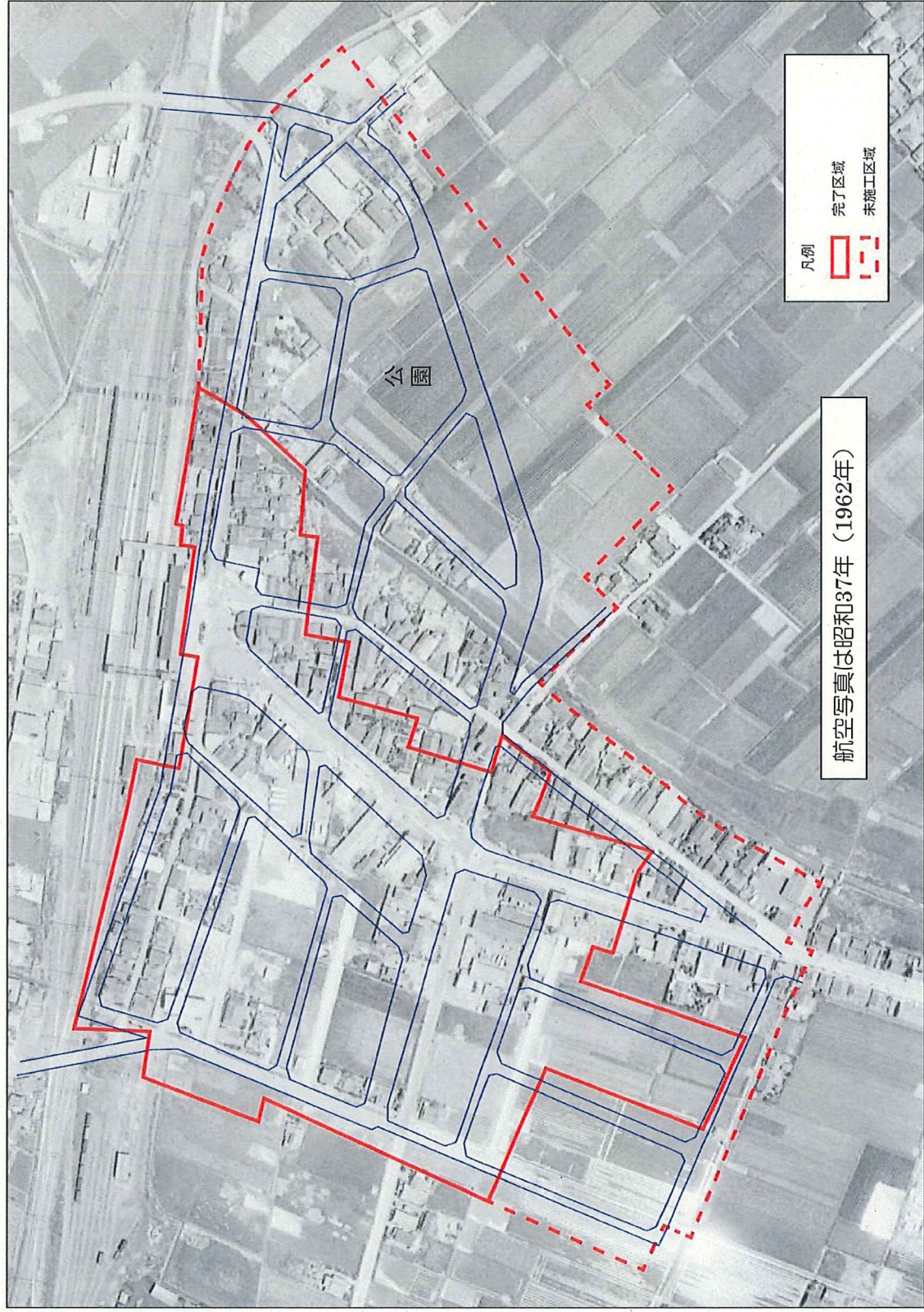
- <事業名> 小野田駅前土地区画整理事業  
<都市計画決定日> 昭和34年(1959年)3月12日(建設省告示第274号)  
<区域> 約18.7ha

- 小野田駅前土地区画整理事業は、小野田市(当時)の玄関口として駅前市街地の形成と鉄道及びバスが結節する陸上交通の要衝整備を目的として、昭和34年3月に約18.7haの区域について都市計画決定された。





# 計画決定時の予想図





# 小野田駅前土地区画整理事業の施行状況について

- 都市計画決定（昭和34年3月）された約18.7haのうち、約8.9haは事業が完了した  
が、残る約9.8haについては50年以上経過した現在でも未施行区域となっている。

## ①小野田駅前土地区画整理事業

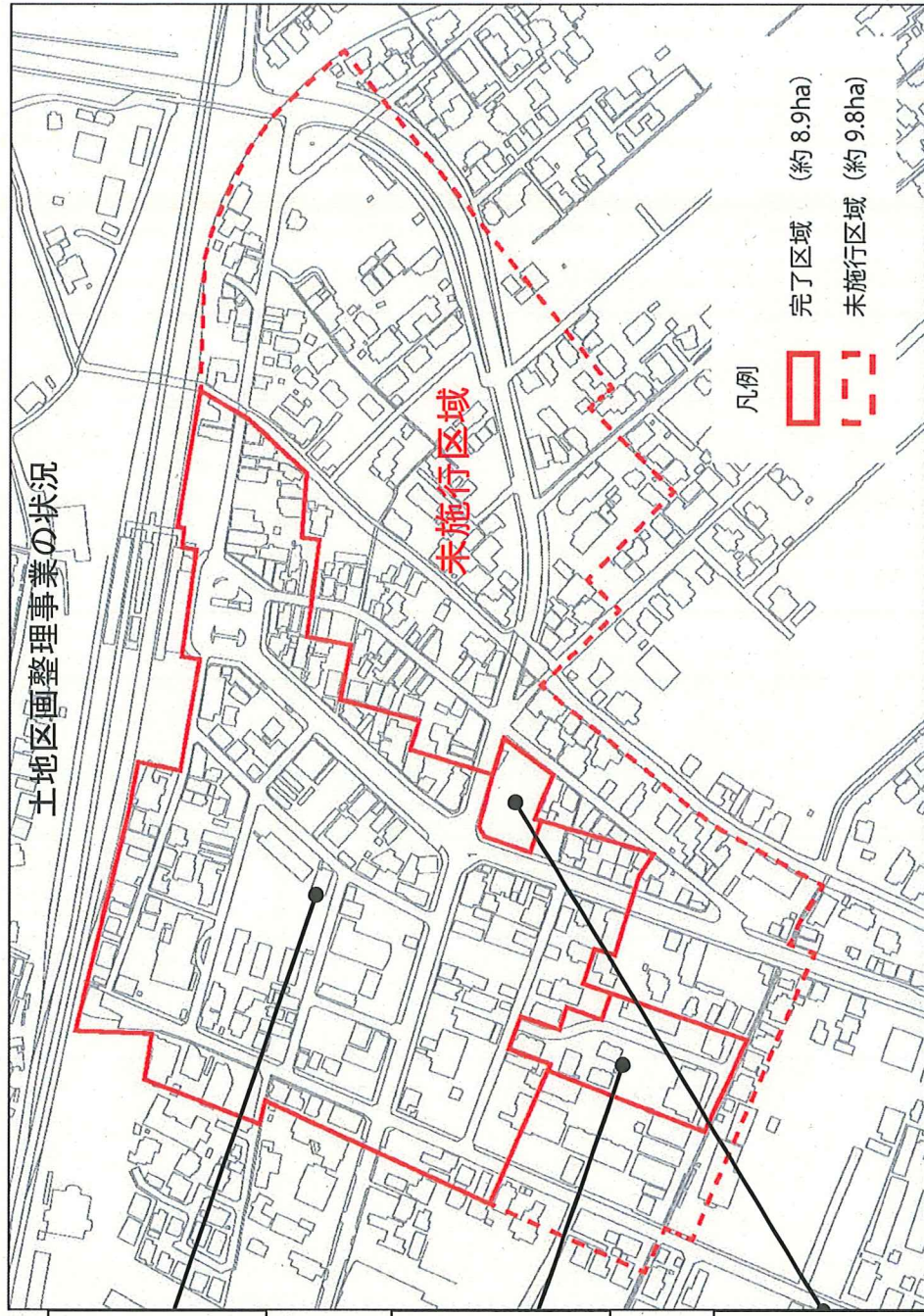
面積：約8.1ha  
施行者：小野田市  
換地処分：昭和41年11月5日

## ②小野田日の出土地区画整理事業

面積：0.7ha  
施行者：個人（共同施行6名）  
換地処分：平成4年12月28日

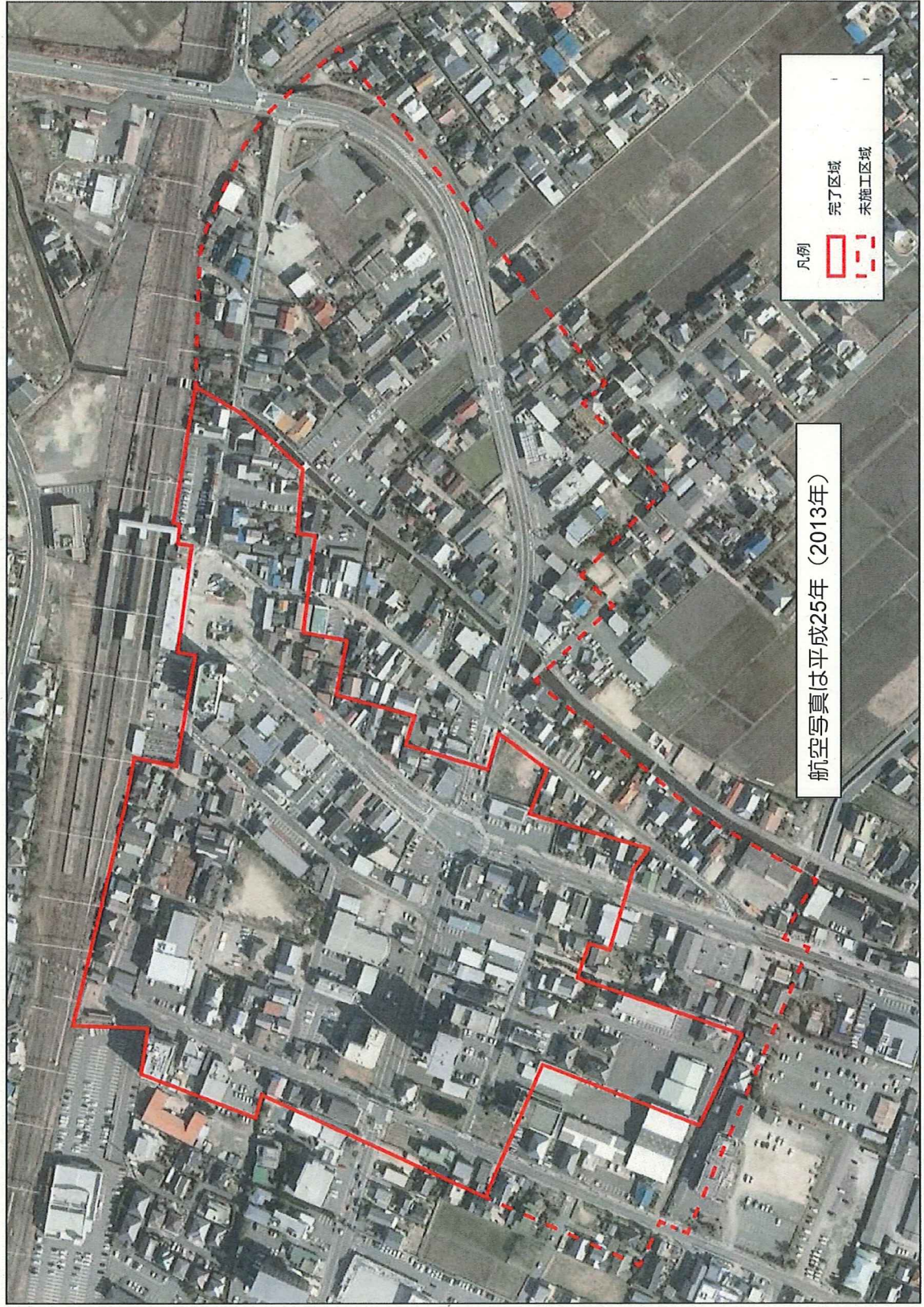
## ③小野田日の出一丁目土地区画整理事業

面積：0.2ha  
施行者：個人（1人施行）  
換地処分：平成20年4月15日





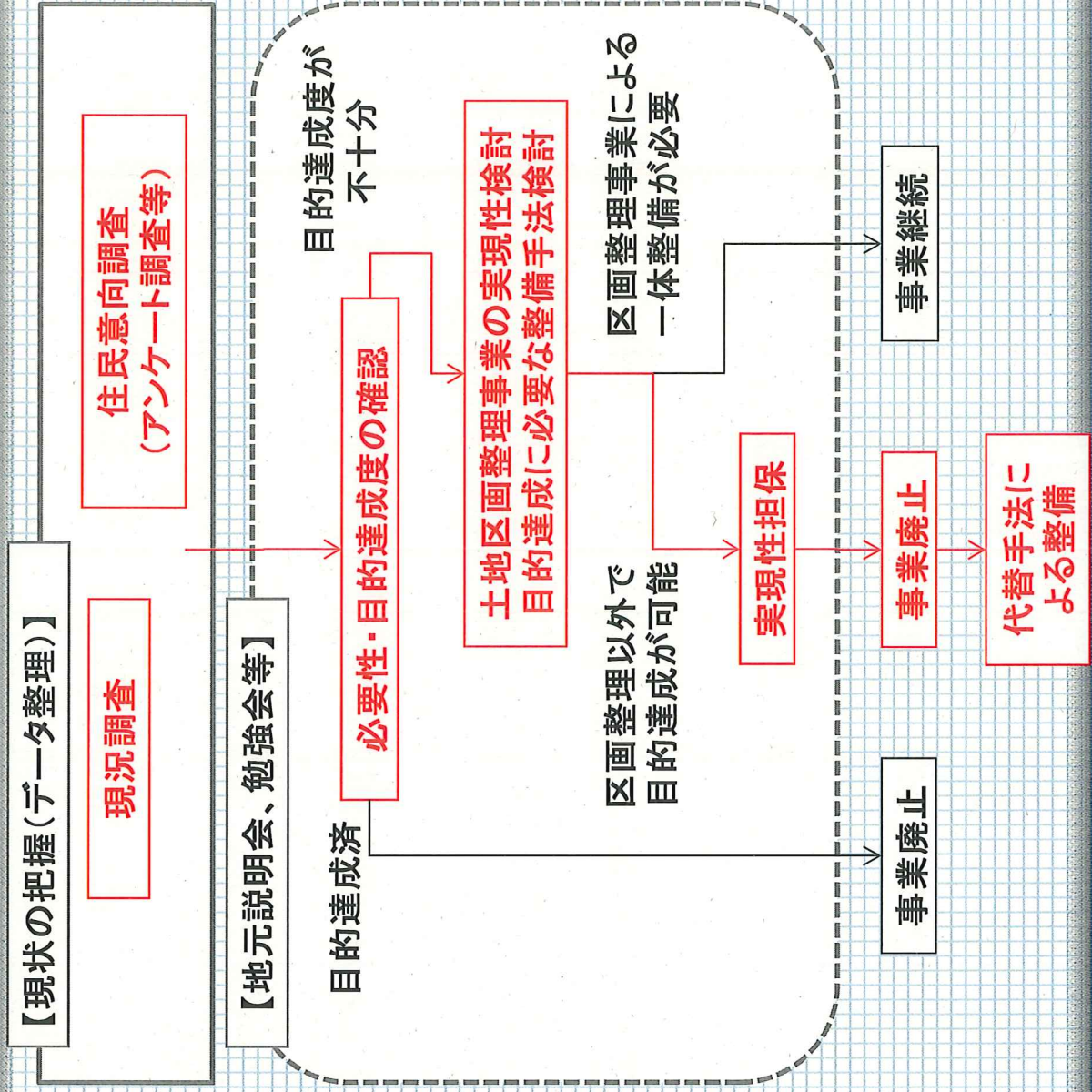
# 平成25年の小野田駅前地区





# 長期停滞土地区画整理事業の見直しフロー

「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)/平成19年7月(山口県土地区画整理協会)」に基づき、見直し検証を行う



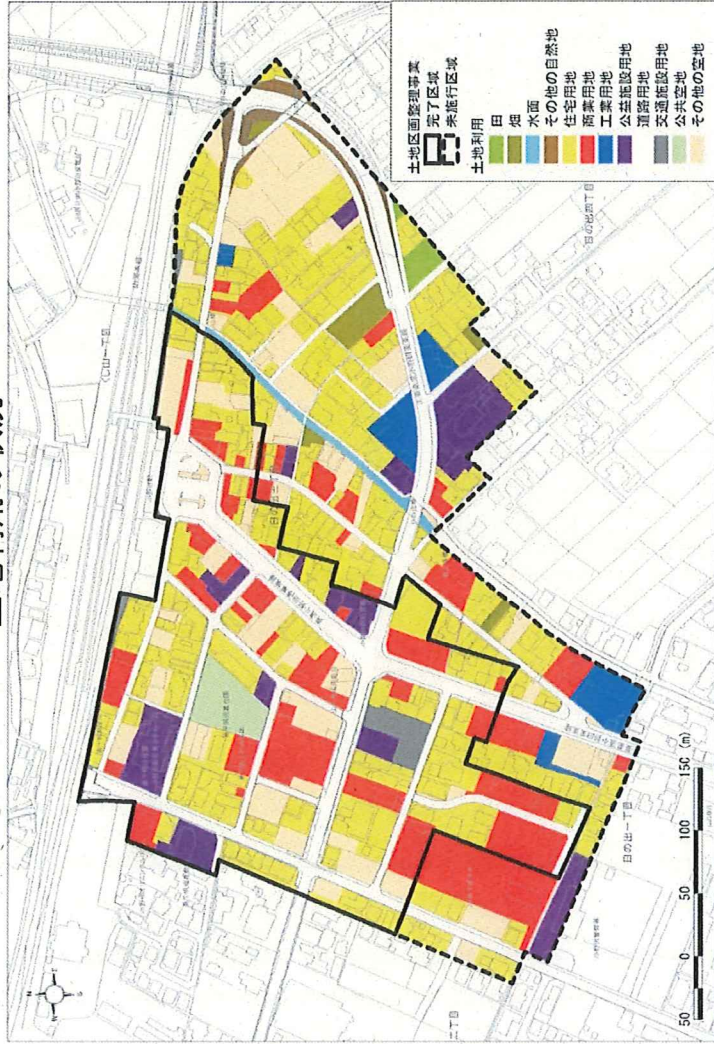


# 現況調査について

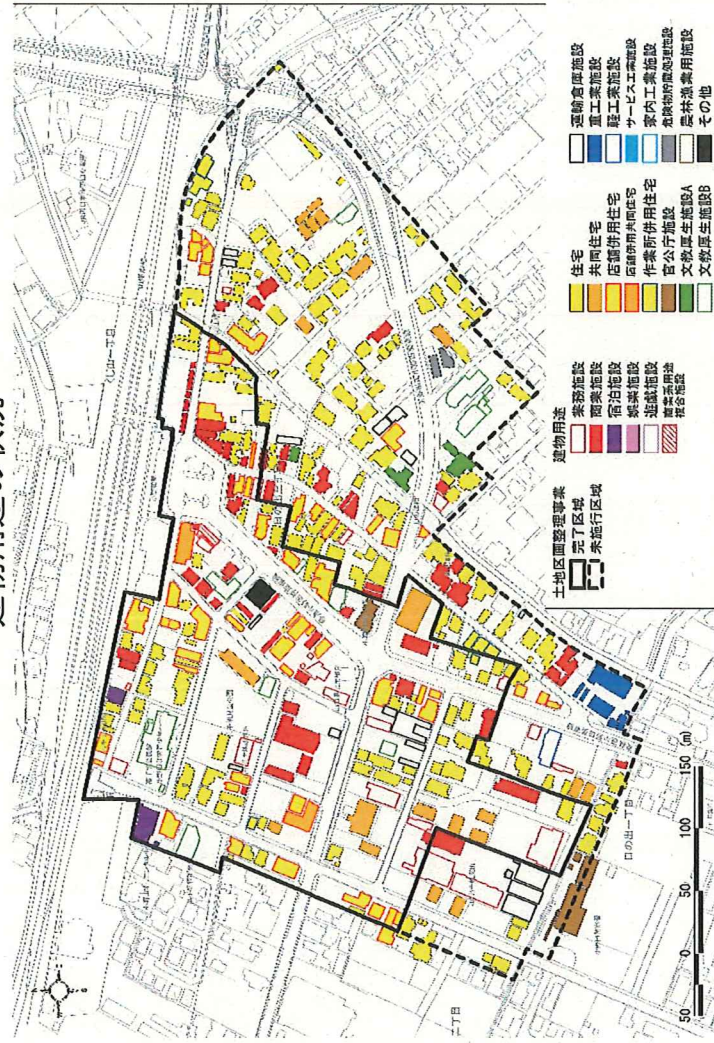
## ＜土地利用、建物用途＞

- 現在の土地利用は、区画整理事業完了区域内のみならず、未施行区域内においても市街化が進み、主要幹線道路沿いの沿道サービス施設、その背後地に住宅地が形成されている。

土地利用の状況



建物用途の状況

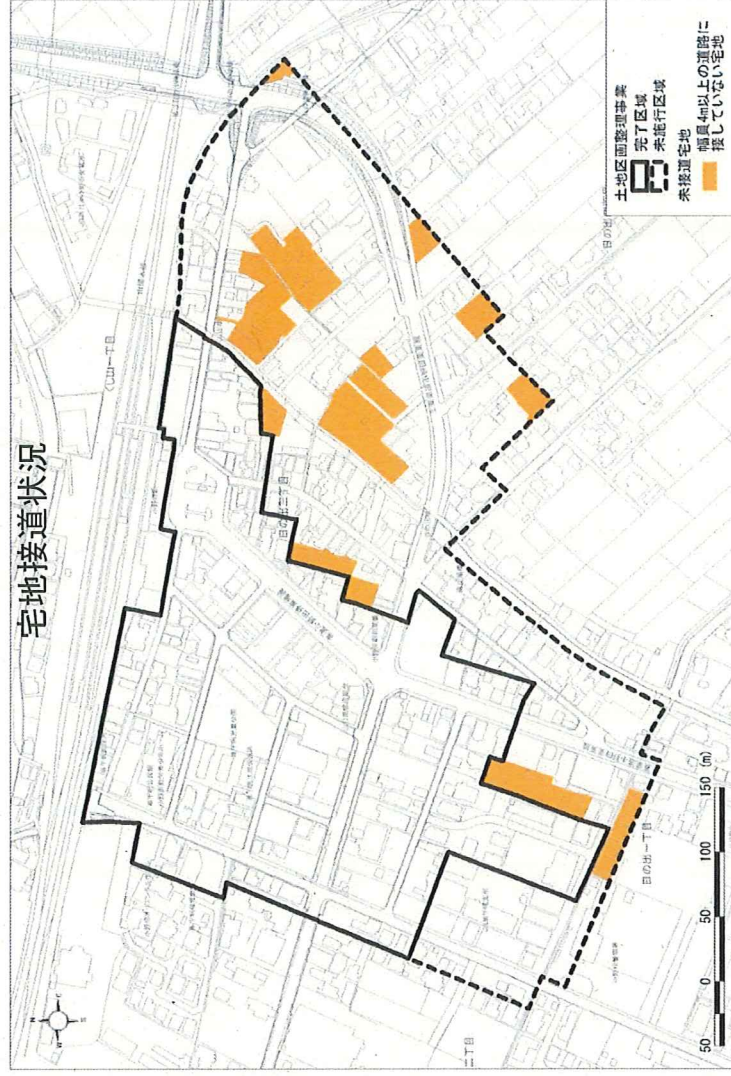
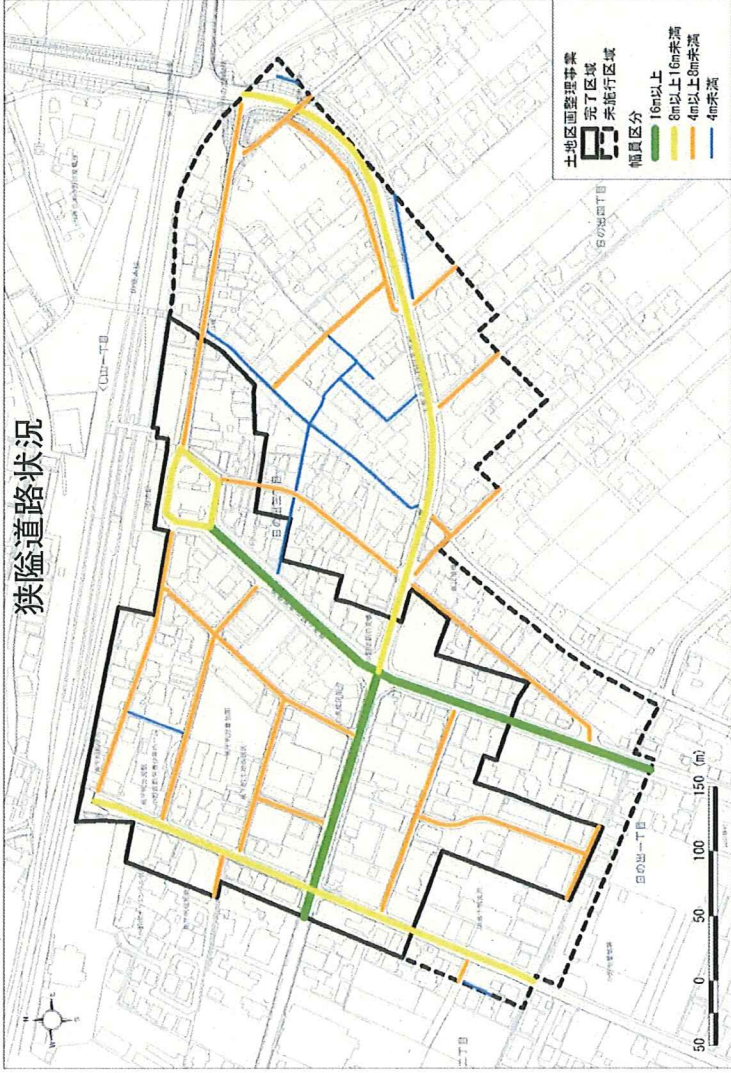




# 現況調査について

## ＜狭隘道路状況、宅地接道状況＞

- 未施行区域は、区域内の軸となる県道小野田美東線は整備済みであるが、4m未満道路が約700m残るなど、生活道路の整備が遅れている。
- 未施行区域は、4m未満の狭隘道路が多く、接道していない宅地が約1.5ha(未施行区域の15%)存在しており、緊急車両が進入出来ない等の課題がある。

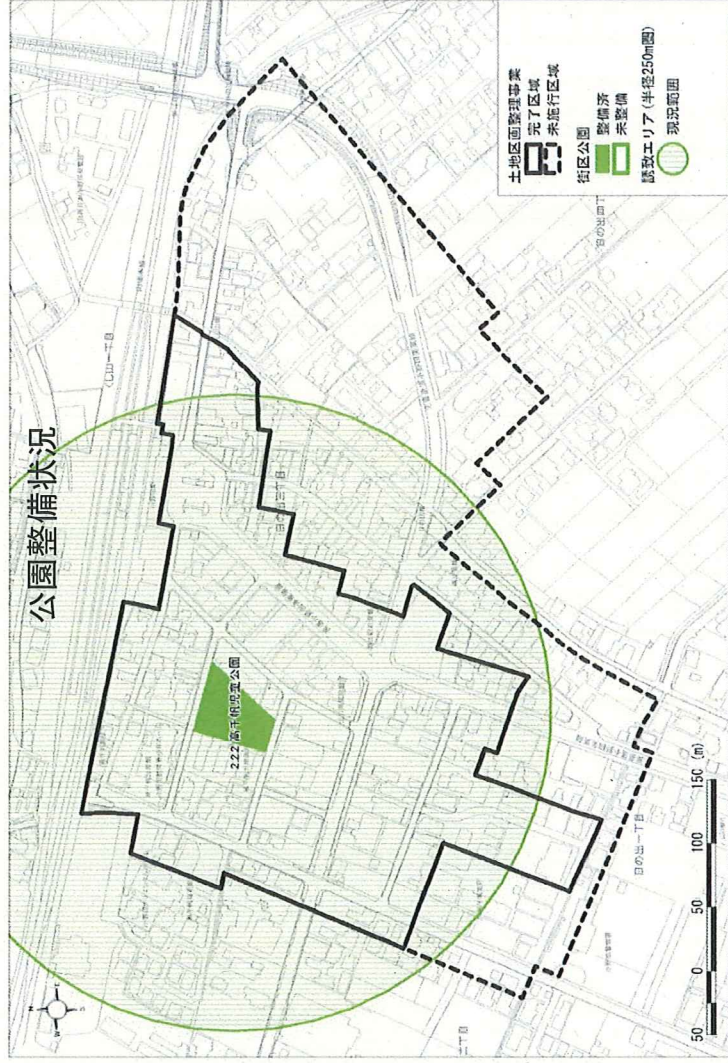
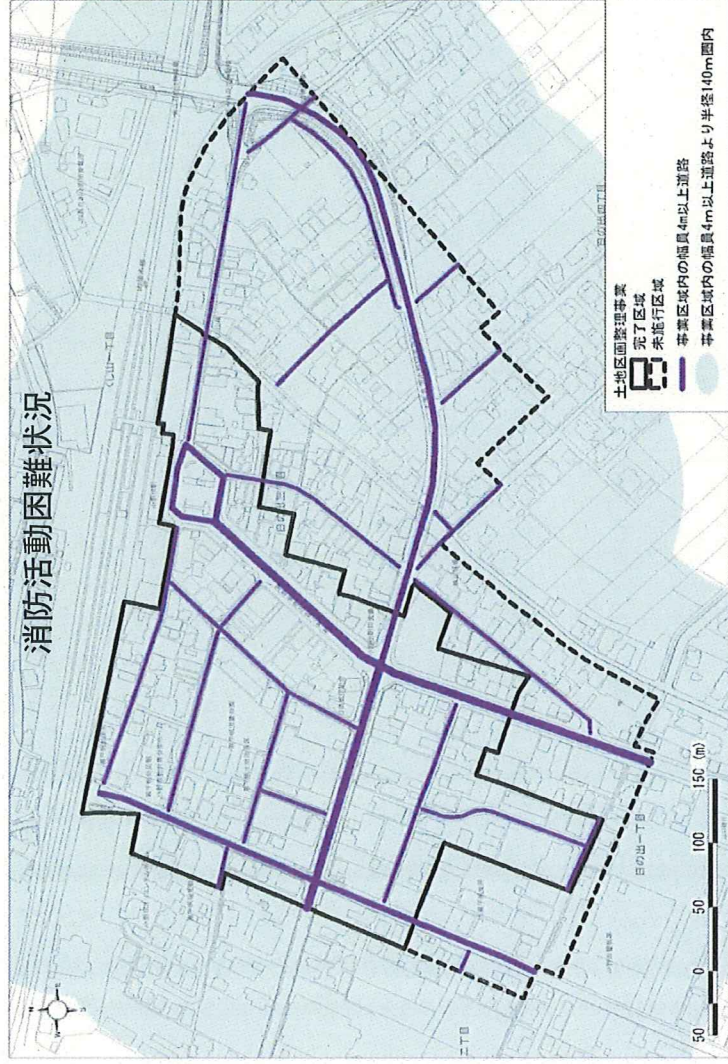




# 現況調査について

## ＜消防活動困難状況、公園整備状況＞

- 未施行区域は、消防活動が容易にできる区域（全域が4m以上道路より半径140m圏内）となっており、消防活動が困難な状況とはなっていない。
- 未施行区域は、区域東側に約6.8haが公園の誘致圏域外（誘致圏域250m）となっている。

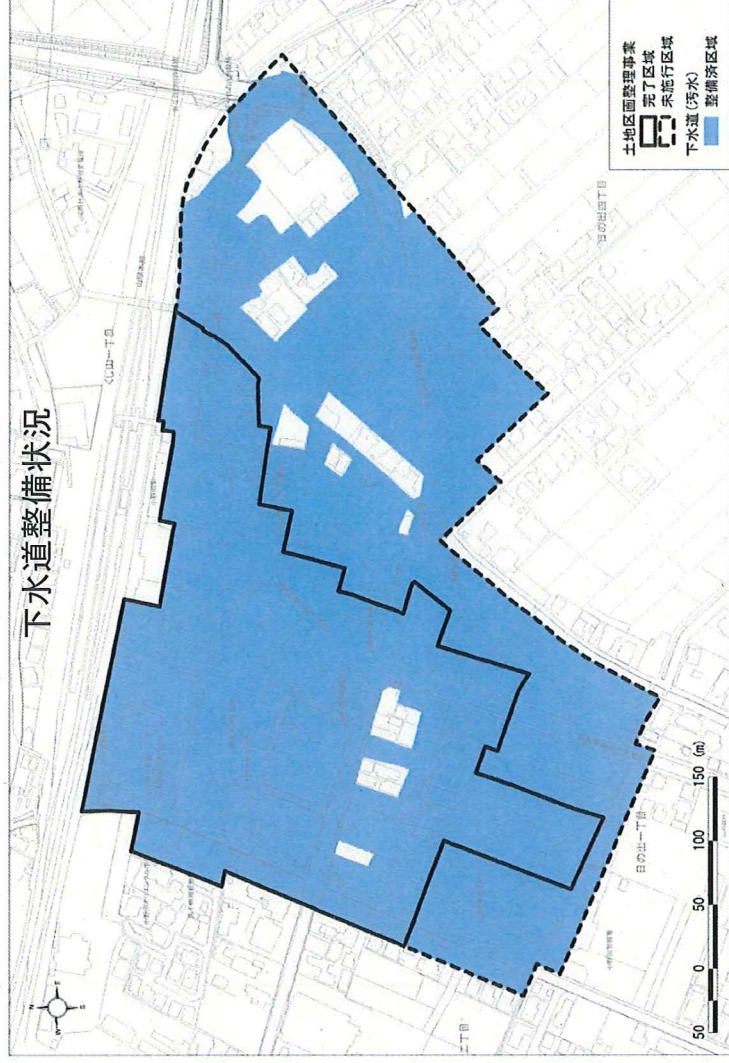




# 現況調査について

## <下水道整備状況>

- 未施行区域は、下水道整備の未整備箇所が約1.2ha程度存在している。





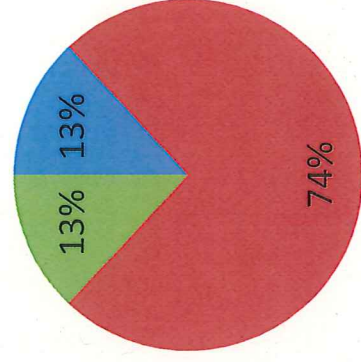
# 住民意向調査について

## ＜平成22年アンケート調査＞

- 平成22年11月(配布数267、回収116、回収率43%)
- 調査内容 公共施設に関する要望、防災に関する不安事項  
望ましい公共施設の整備方法など

## ＜平成23年アンケート調査＞

- 平成23年12月(説明会の出席者にアンケート調査を実施)



- ぜび土地区画整理事業で整備を
- 土地区画整理事業とは別の手法で整備を
- わからない



# 住民意向調査について

	関係団体との協議会	地元説明会
第1回	平成23年4月19日	平成22年12月2日、12月5日
第2回	平成23年11月21日	平成23年6月11日、6月12日、6月14日 6月16日、6月18日、6月21日、6月26日
第3回	平成24年2月1日	平成23年12月15日、12月18日、12月26日
第4回	平成24年12月4日	平成24年12月20日、12月23日、12月26日
第5回	平成27年1月27日	平成27年2月22日、2月24日
第6回	平成27年3月24日	平成27年4月18日、4月21日
第7回	平成27年6月11日	平成27年6月27日、6月30日
第8回	平成27年9月10日	平成27年9月13日、9月15日
第9回	平成28年1月20日	平成28年2月3日、2月7日



# 必要性や目的達成度の確認について

## (1) 現状の問題点

- ① 道路が狭隘な箇所があり、緊急車両が容易に入れない。
- ② 未接道宅地が多いため、建築物の建て替えが困難である。
- ③ 道路がない箇所において、公共下水道の整備が困難である。
- ④ 区画整理事業による事業は合意形成に相当の時間を要する。

## (2) 未施行区域内における規制

- ① 建築行為の際、都市計画法第53条の許可が必要である。
  - ・階数は2階建てまで。
  - ・地階を有してはならない。
  - ・構造については、鉄筋コンクリート造など、容易に除却できない建物は建てられない。
- ② 長期優良住宅認定を受けられない。



未施行区域においては、生活道路や下水道、公園等の整備が遅れており、防災面や住環境面から都市基盤の整備の必要性が高い。



## 土地区画整理事業の実現性の検討について 目的達成に必要な整備手法の検討について

- アンケート調査の結果、多くの方々が区画整理事業ではなく別の手法で整備をして欲しいと思われる。
- 区画整理事業の代替事業として、市町村の自主性・裁量性が大きく、地域の創意工夫を生かした総合的・一体的なまちづくりを進めることが可能な都市再生整備計画事業を採用することにより、小野田駅前地区の都市基盤の整備を図るとともに、市街地の活気と活力の再生を図ることとした。
- 小野田駅前地区都市再生整備計画事業では、道路整備、公園整備等を行う予定であり、併せて、別事業ではあるが、新設される道路に下水道管の埋設することにより、基盤整備が整うことになる。
- また、駅前広場を美装化し、シンボル街灯やイルミネーションを設置することにより、魅力的な空間を創出し、駅前地区の賑わいの向上を目指すこととする。

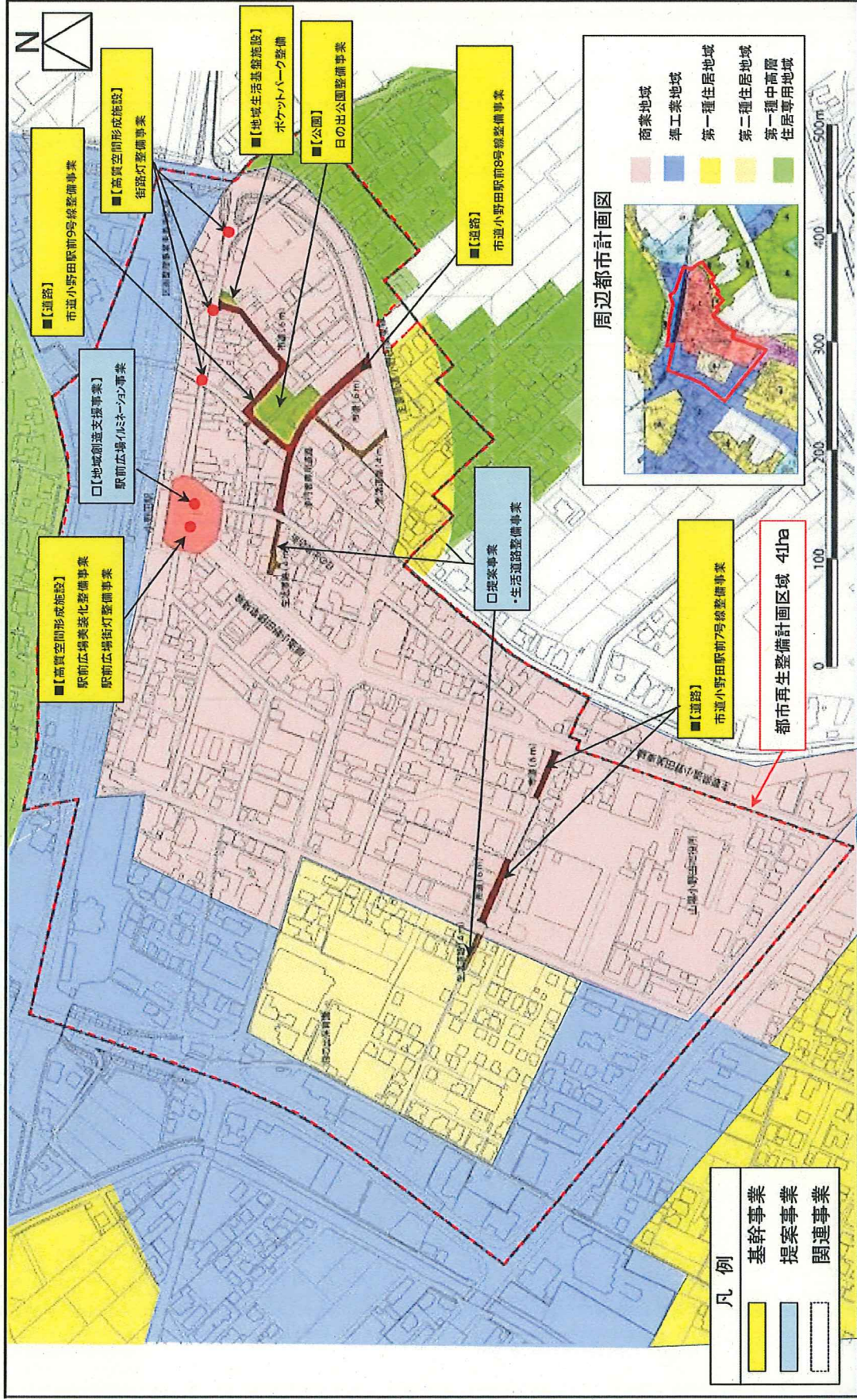


# 実現性の担保について 小野田駅前地区都市再生整備計画について

大目黒 小野田駅前地区の活気と活力の再生と人口定住を促進する市街地の整備

目標① 駅前広場の環境整備を行い、駅前の賑わいを向上させます  
目標② 道路、公園などの整備を行い、安全で快適な居住環境を提供します

代表的な指標	駅前商店街通りの通行者数	229 人	⇒	260 人
	計画区域内の居住人口	1,331 人 <td>⇒</td> <td>1,384 人</td>	⇒	1,384 人
			⇒	
			⇒	



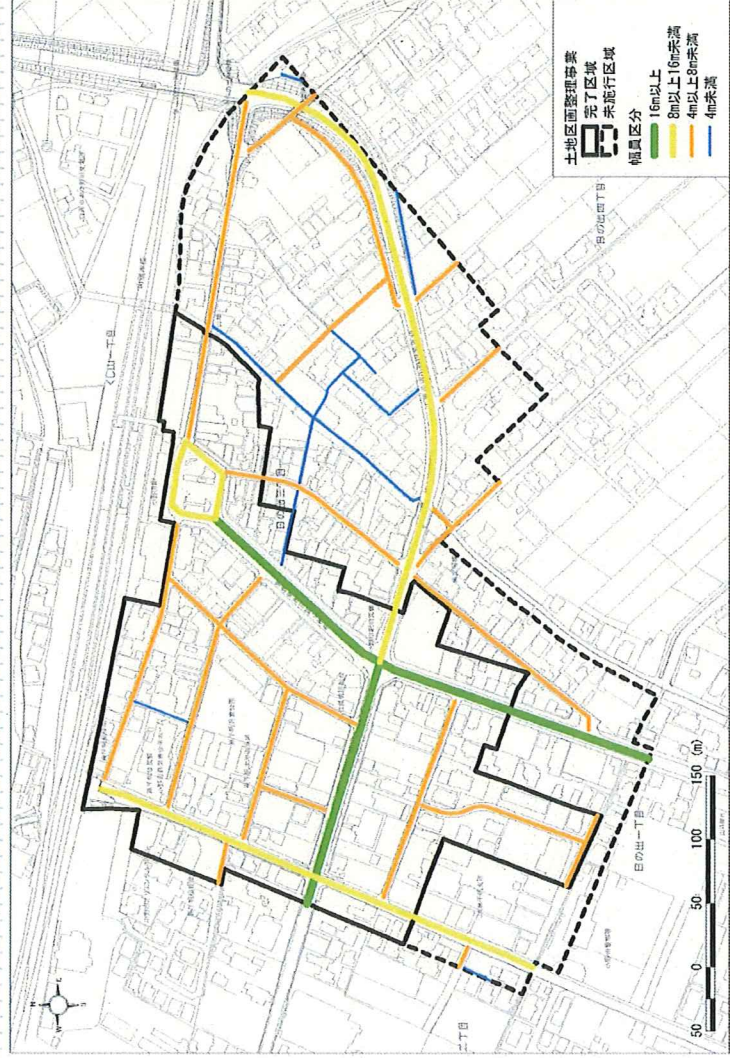


# 小野田駅前地区都市再生整備計画事業による効果

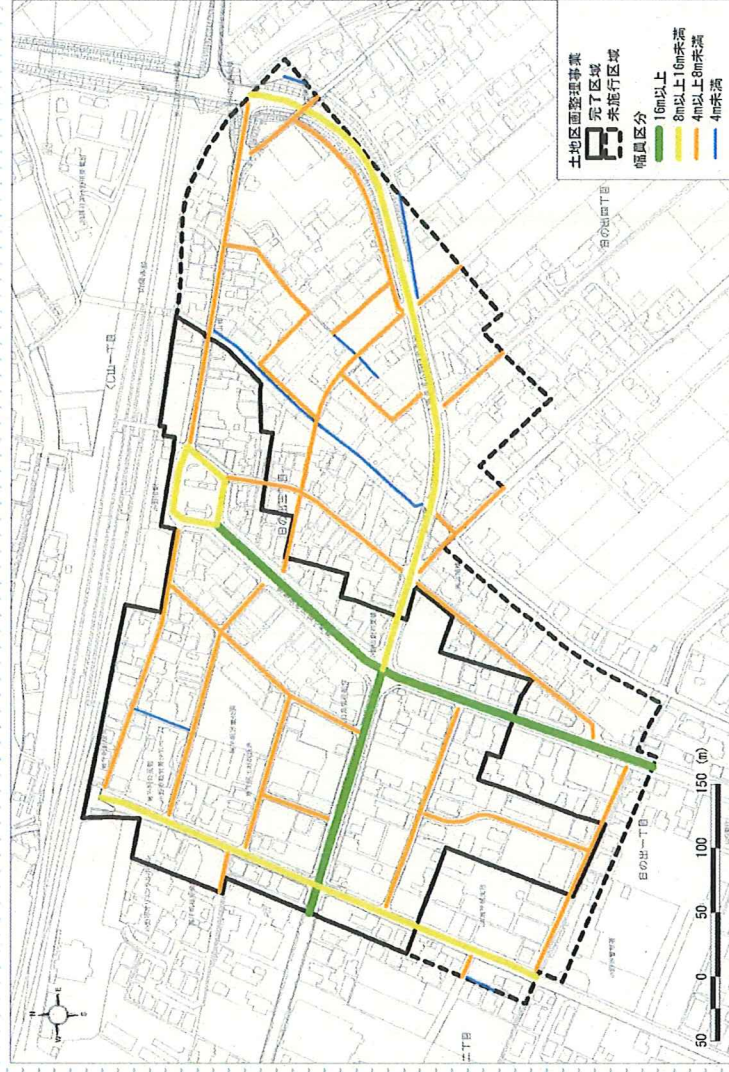
## ＜道路充足水準＞

- 未施行区域の道路整備水準は、道路整備により狭隘道路(幅員4m)の割合が26%から**14%に改善**される。

道路充足水準(現況)



道路充足水準(計画)



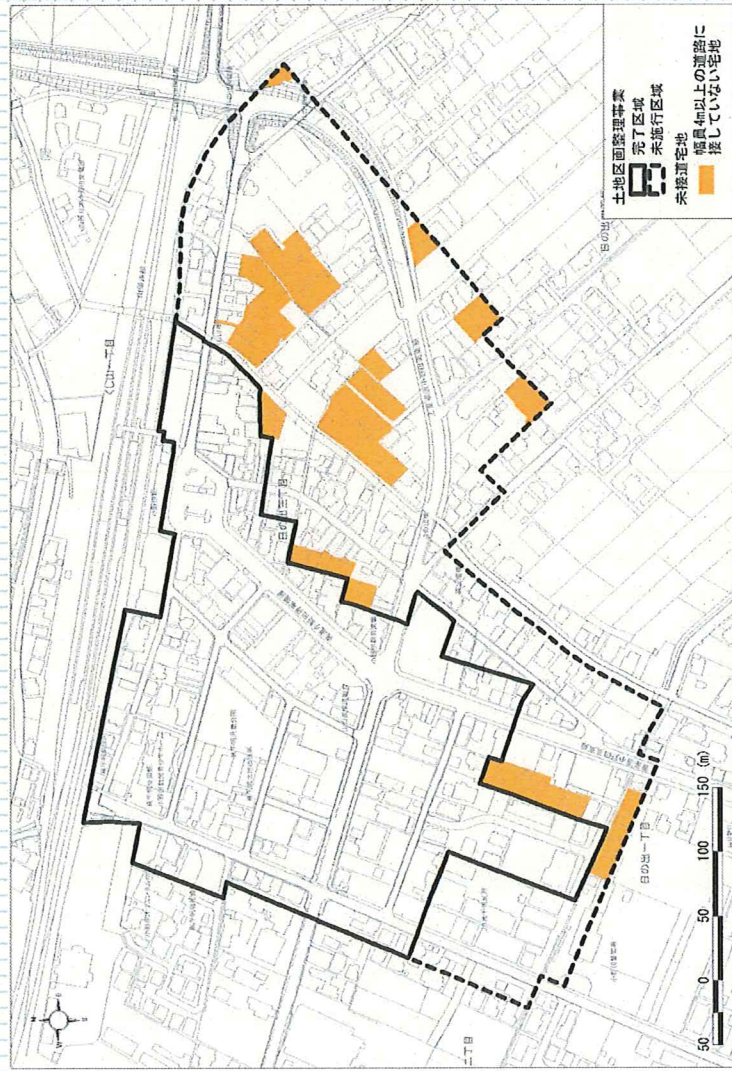


# 小野田駅前地区都市再生整備計画事業による効果

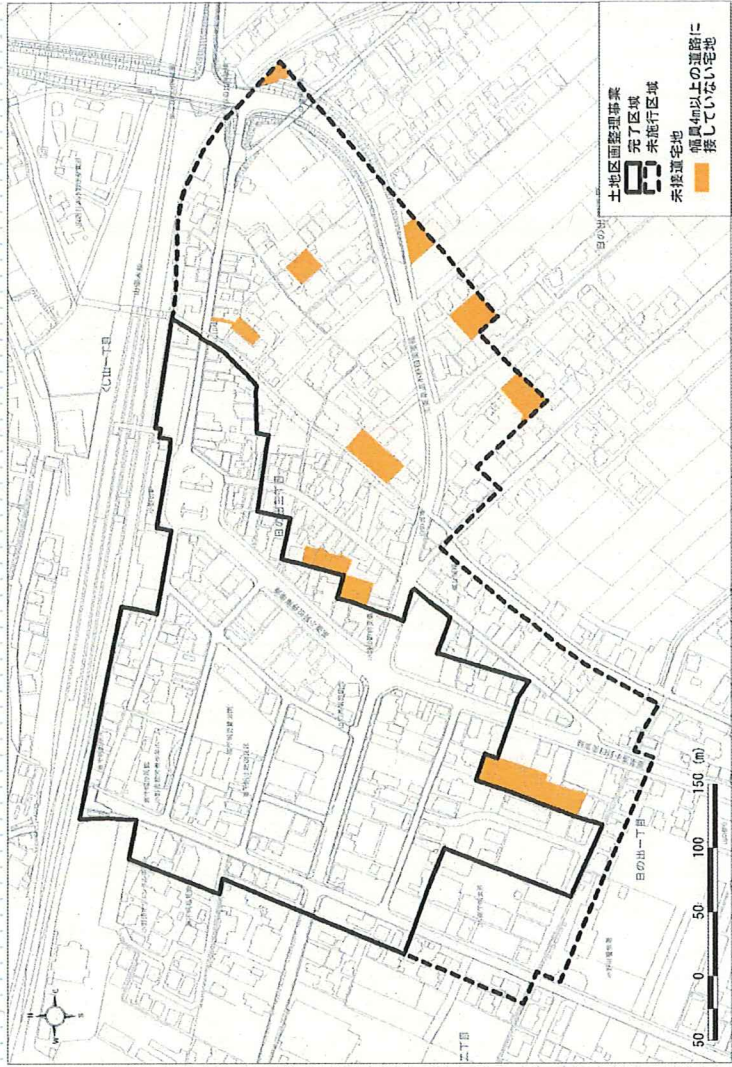
## ＜道路ネットワーク形成水準＞

- 未施行区域の道路ネットワーク形成水準は、道路整備により、未接道宅地が28%から**12%に改善**される。

道路ネットワーク形成水準(現況)



道路ネットワーク形成水準(計画)



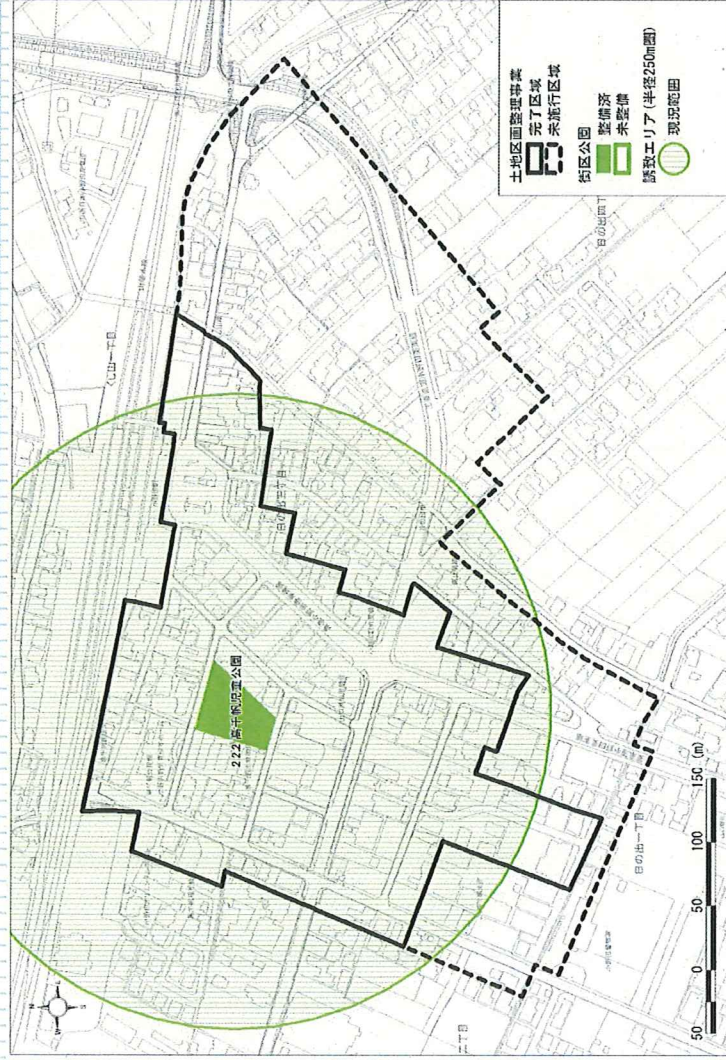


# 小野田駅前地区都市再生整備計画事業による効果

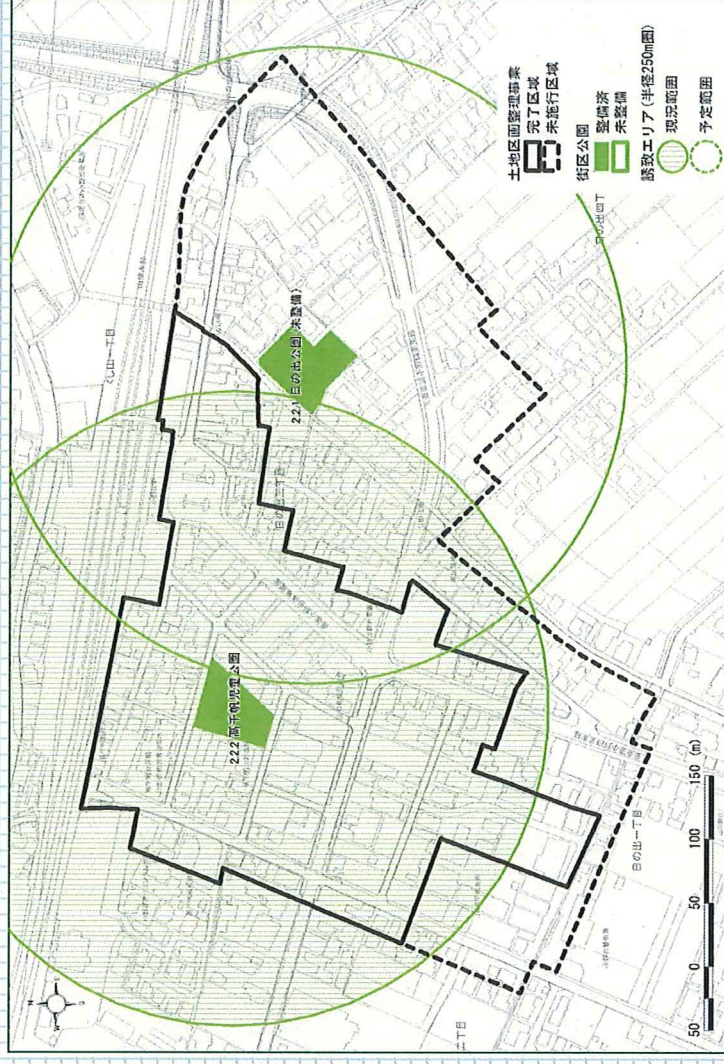
## ＜公園整備水準＞

- 未施行区域の公園整備水準は、誘致圏外区域が69%から**17%**に**改善**される。

公園整備水準(現況)



公園整備水準(計画)



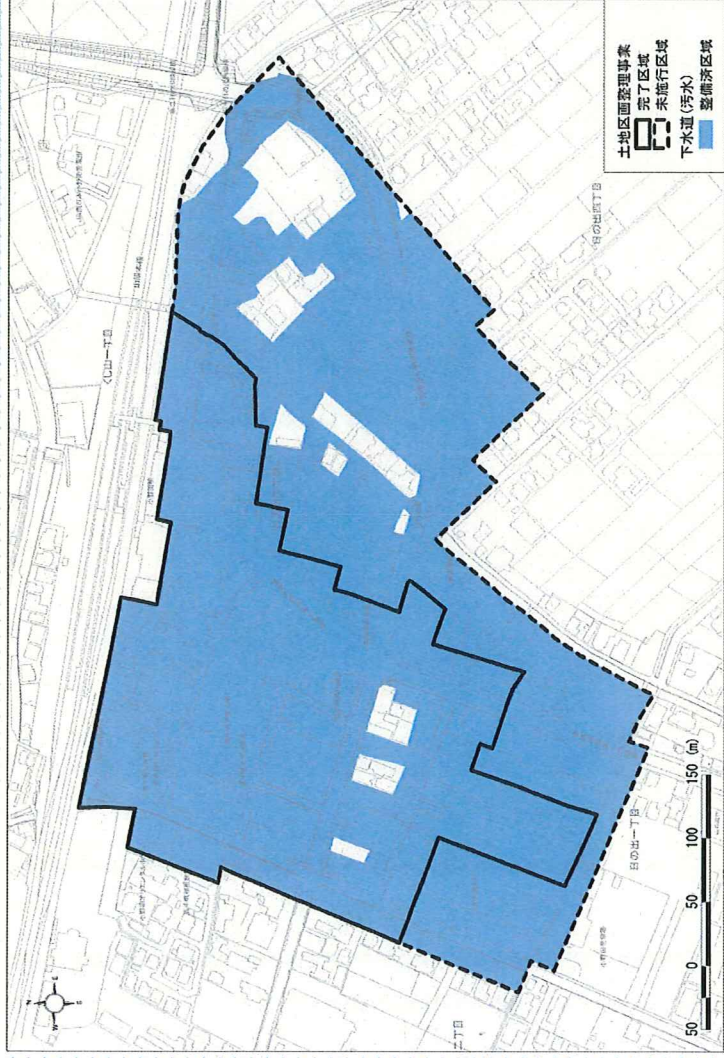


# 下水道課の単独事業による効果

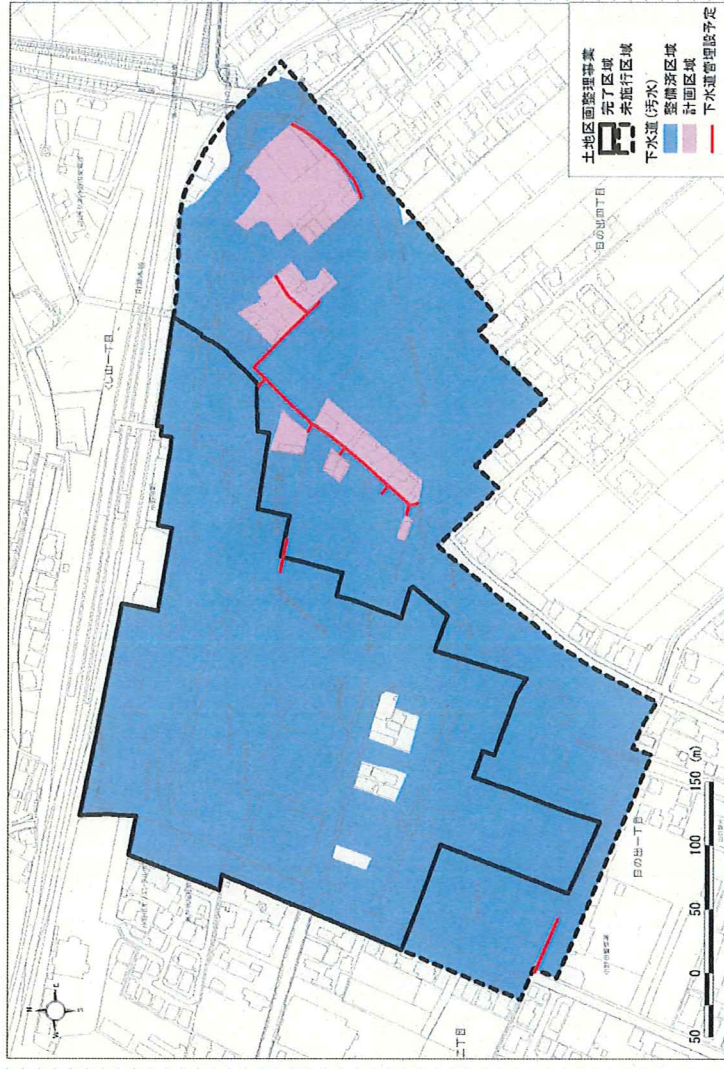
## ＜下水道整備率＞

- 未施行区域の下水道整備率は、道路整備にあわせて下水道管を整備することにより、下水道整備率が88%から**99%に改善**される。

下水道整備率(現況)

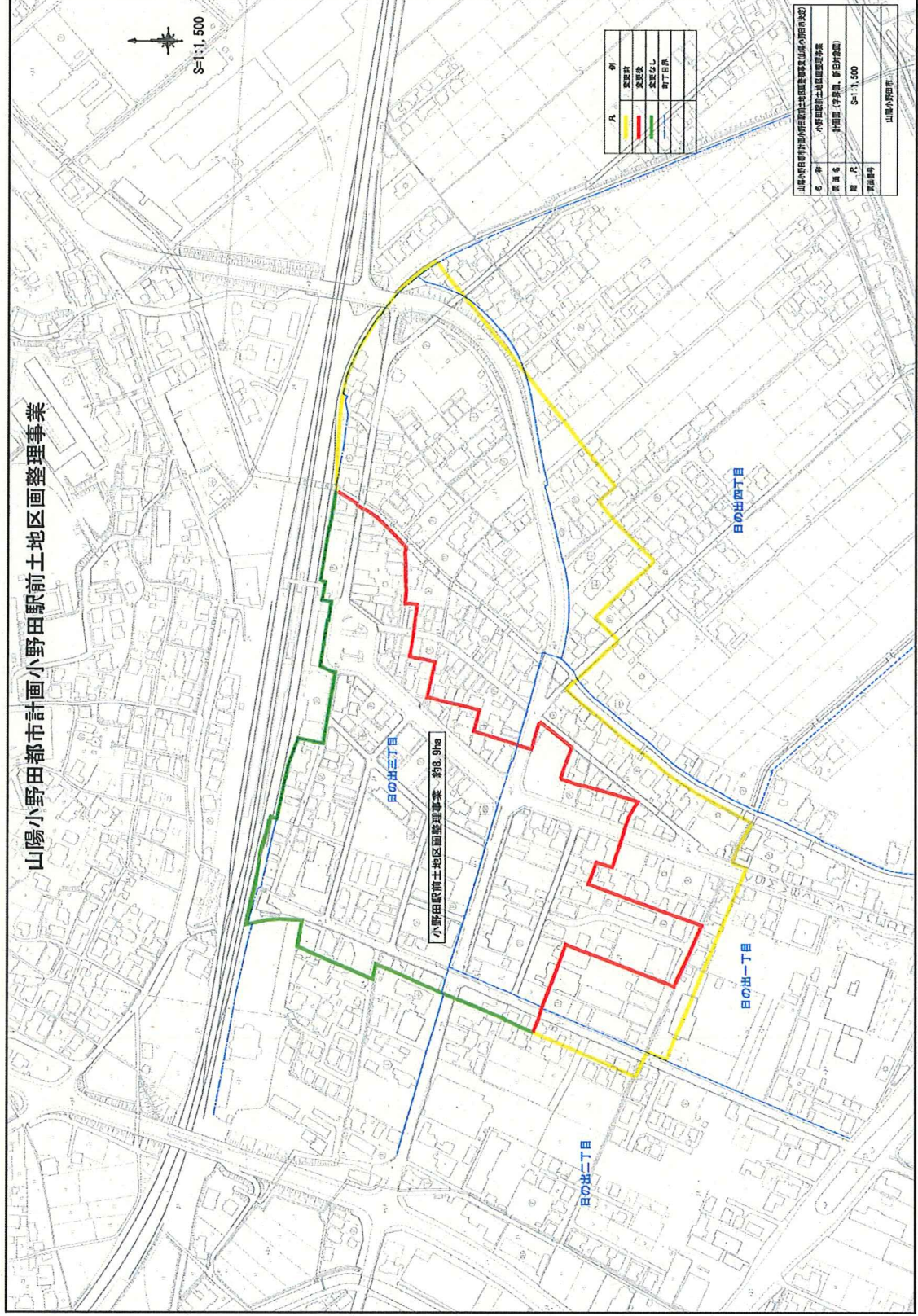


下水道整備率(計画)





# 小野田駅前土地区画整理事業の区域の変更について





# 都市計画の変更手続きについて

