



厚狭駅南部地区のまちづくり 推進に係る説明資料

山陽小野田市都市計画課

厚狭駅南部地区まちづくりの経緯

平成9年3月～平成24年3月

厚狭駅南部地区土地区画整理事業

平成25年7月

コンパクトなまちづくりモデル事業に採択

平成27年3月

厚狭駅周辺まちづくり構想を策定

資料－1

平成29年1月

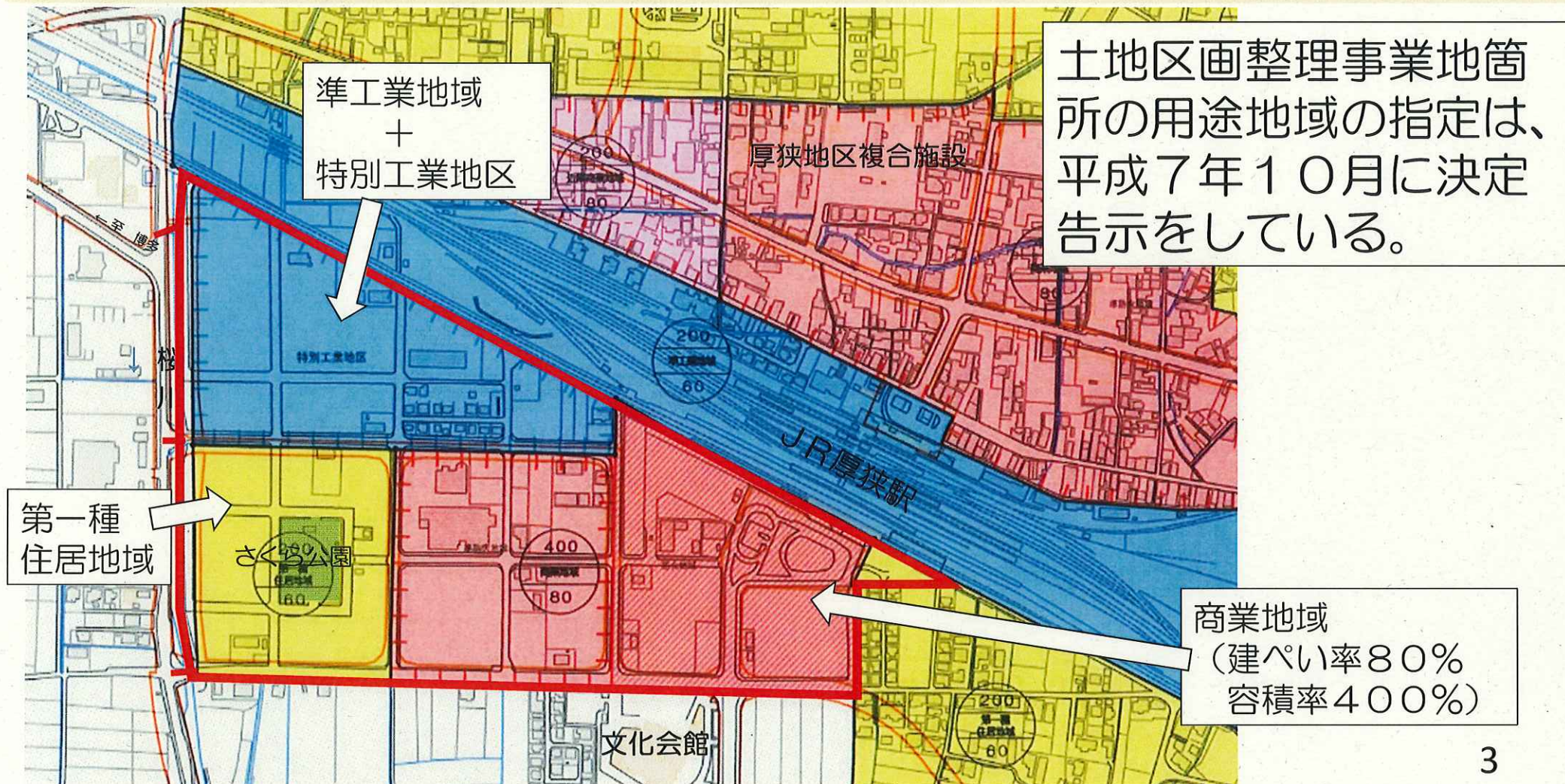
厚狭駅南部地区まちづくり基本計画を策定

令和2年5月

厚狭駅南部地区まちづくり基本計画【改訂版】
を策定

資料－2

厚狹駅南部地区の現況

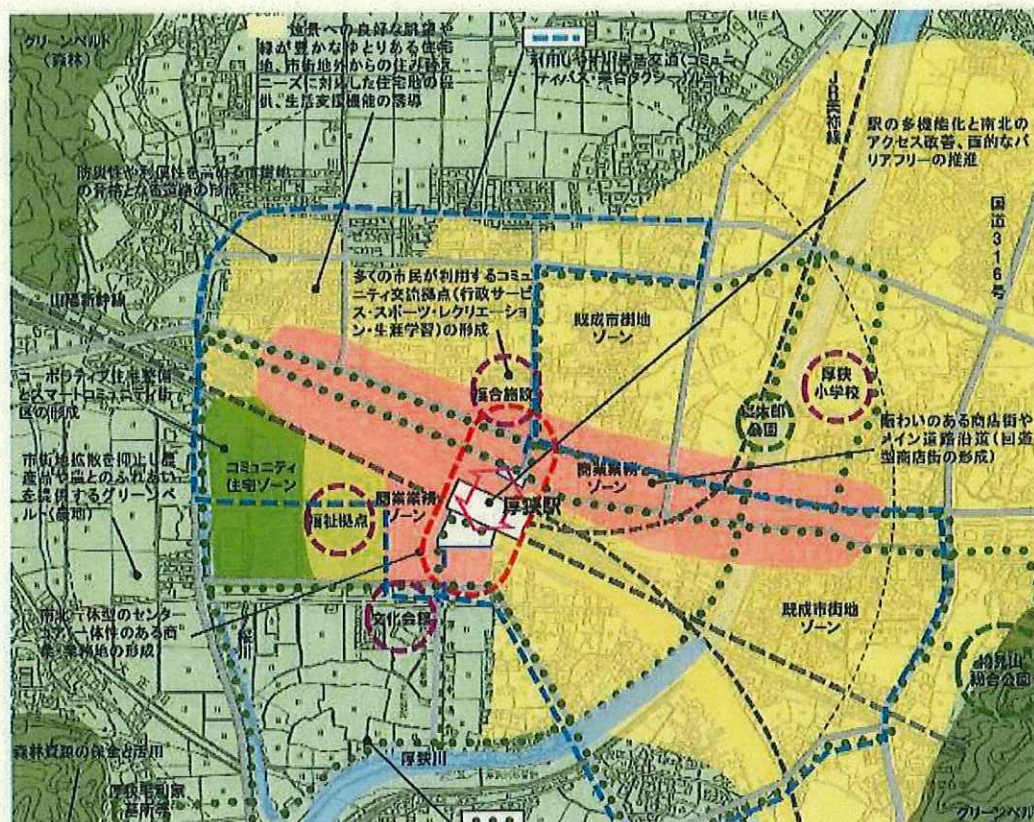


厚狭駅南部地区の現況

厚狭駅周辺まちづくり構想 23ページ

<まちづくり方針図>

まちづくり方針に基づくエリア・ゾーン別取組を、「まちづくり方針図」として即地的に示します。



厚狭駅周辺まちづくり構想
26ページ

「3-4 まちづくり方針に基づく取組の実現に向けて」に掲げた取組のうち、特に先行して取り組むべきものを「モデル地区」におけるモデル事業として定め、その内容を具体的に示します。

コーアクティブ・スマートタウン計画地 約6.5ha

駅北地区

山陽総合事務所

公共施設の統合・整備（複合施設）
〈総合事務所、公民館、図書館等〉

さくら公園

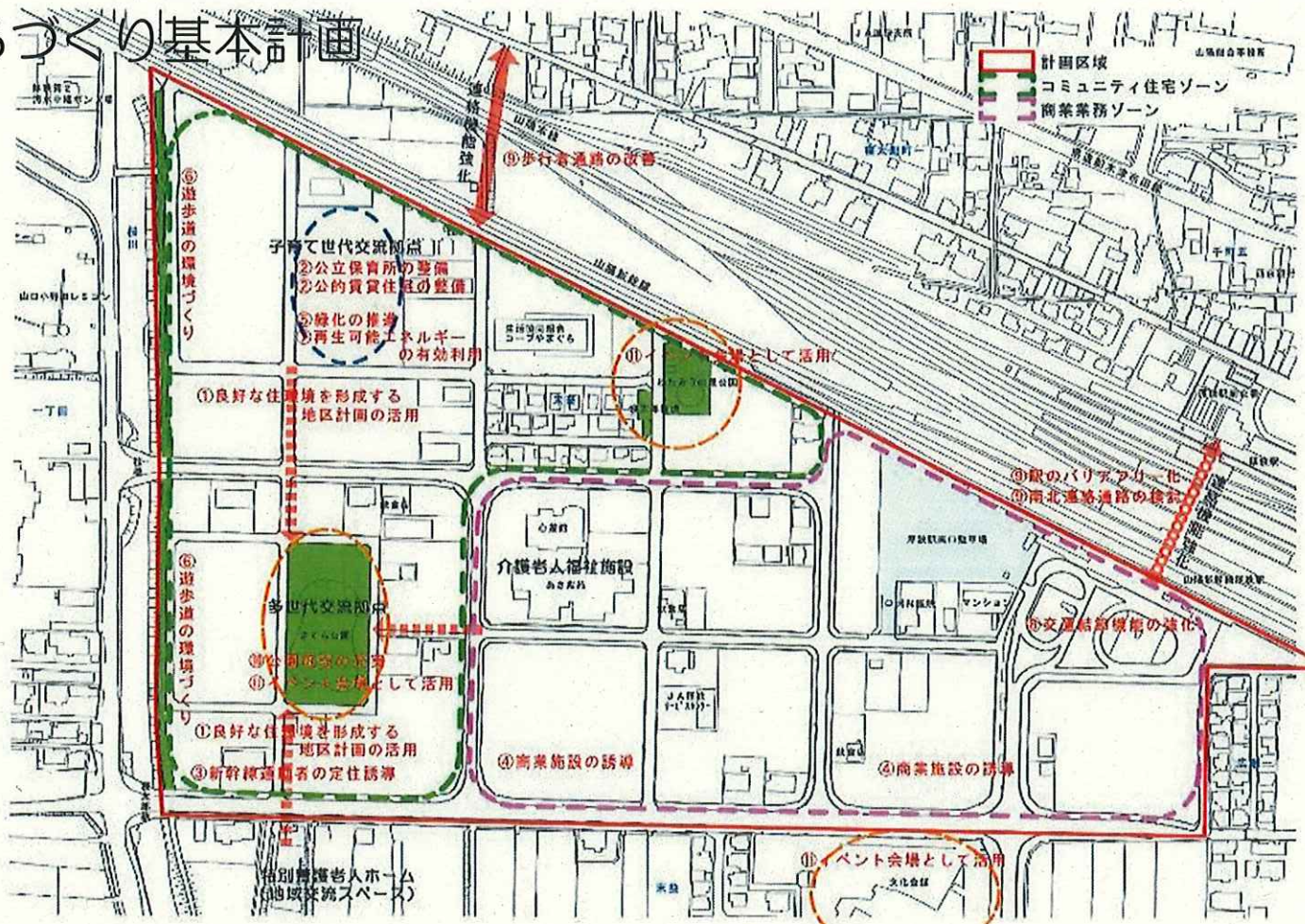
文化会館

駅南地区

厚狭駅南部地区の現況

3-4 施策方針図

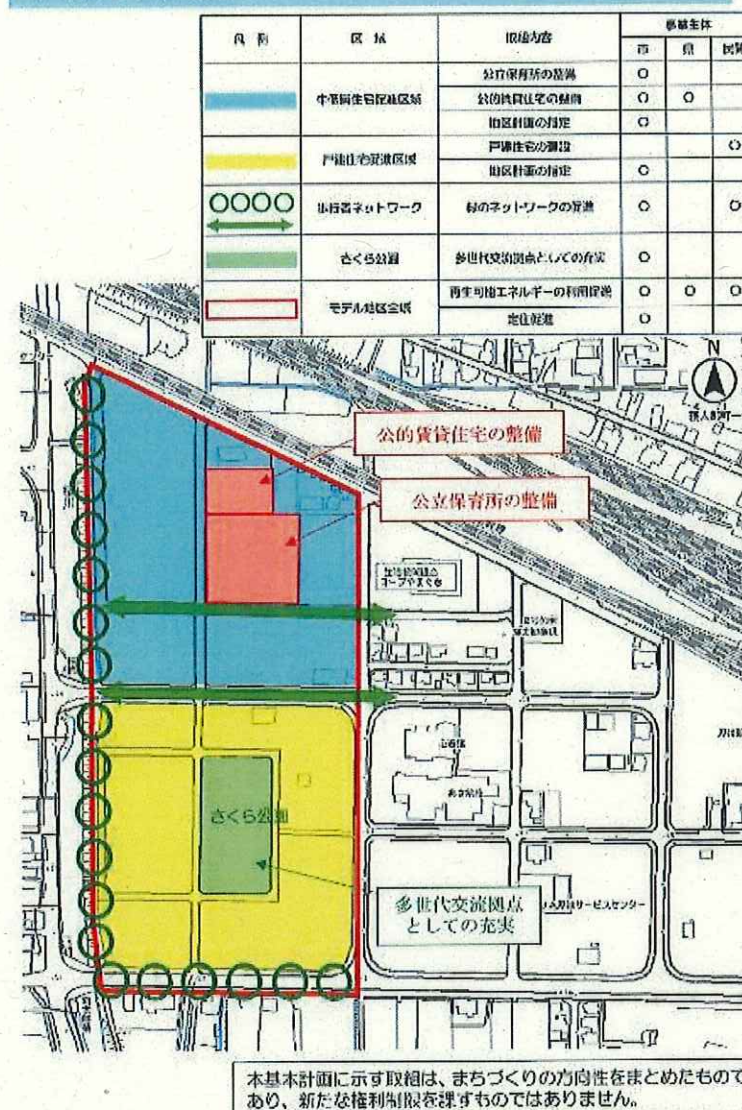
厚狭駅南部地区まちづくり基本計画 (改訂版) 7ページ



厚狭駅南部地区の現況

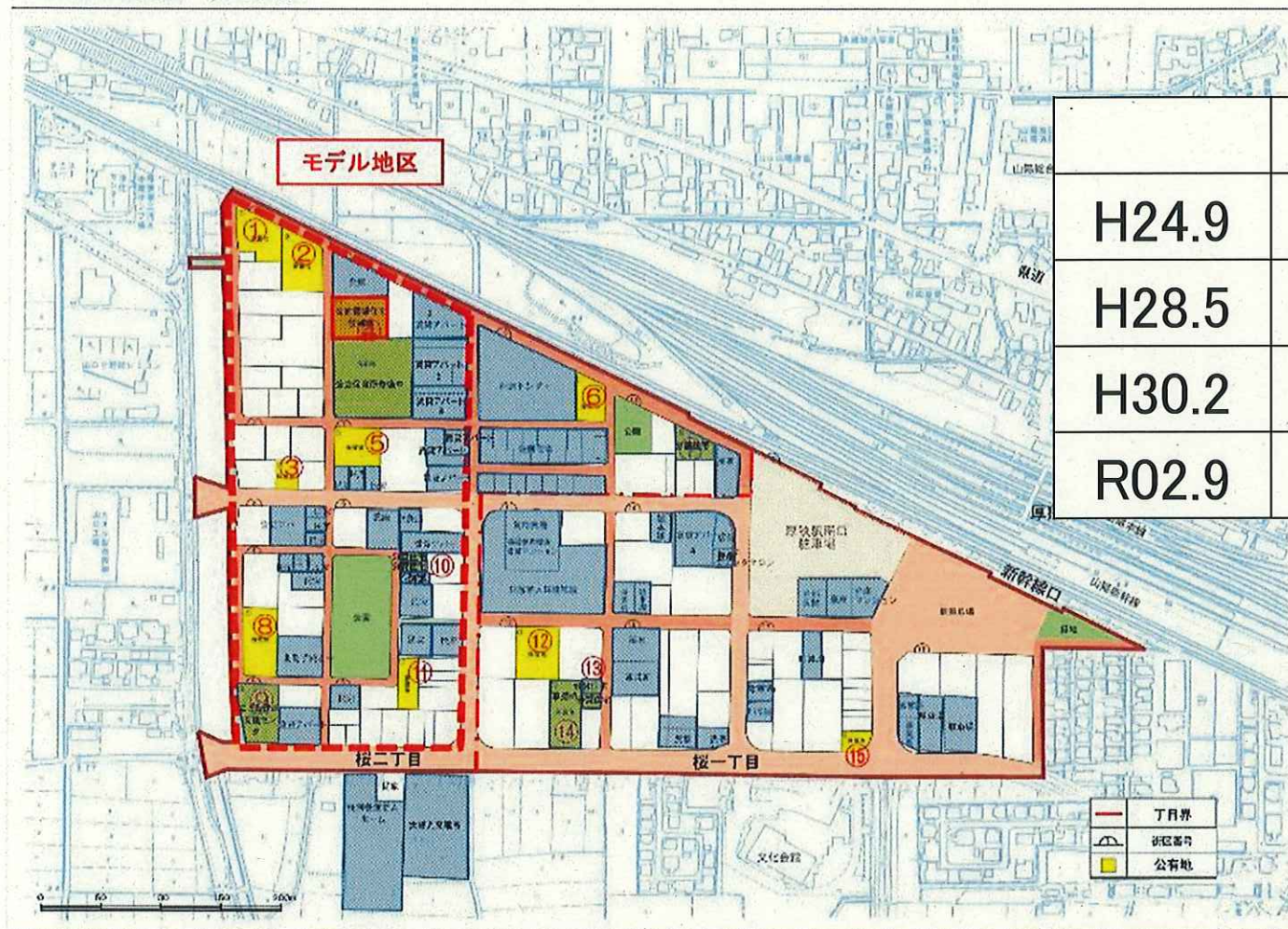
厚狭駅南部地区まちづくり基本計画 (改訂版) 13ページ

4-1 具体的な取組概要図



厚狭駅南部地区の現況

■土地利用状況図 (R02.09現在)



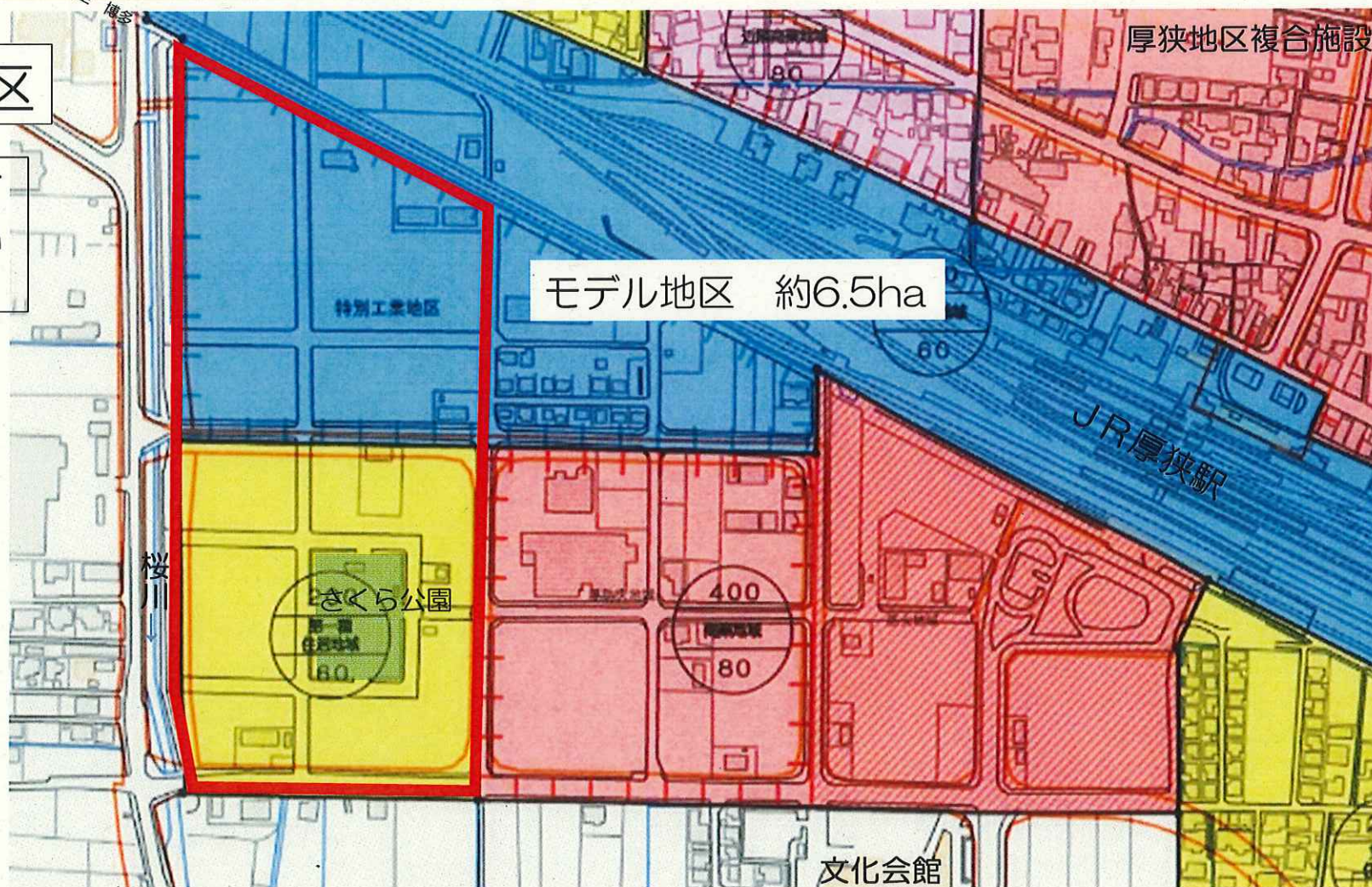
市街化率

	全域	モデル地区
H24.9	32. 9%	10. 3%
H28.5	35. 9%	17. 6%
H30.2	45. 6%	35. 1%
R02.9	49. 5%	42. 8%

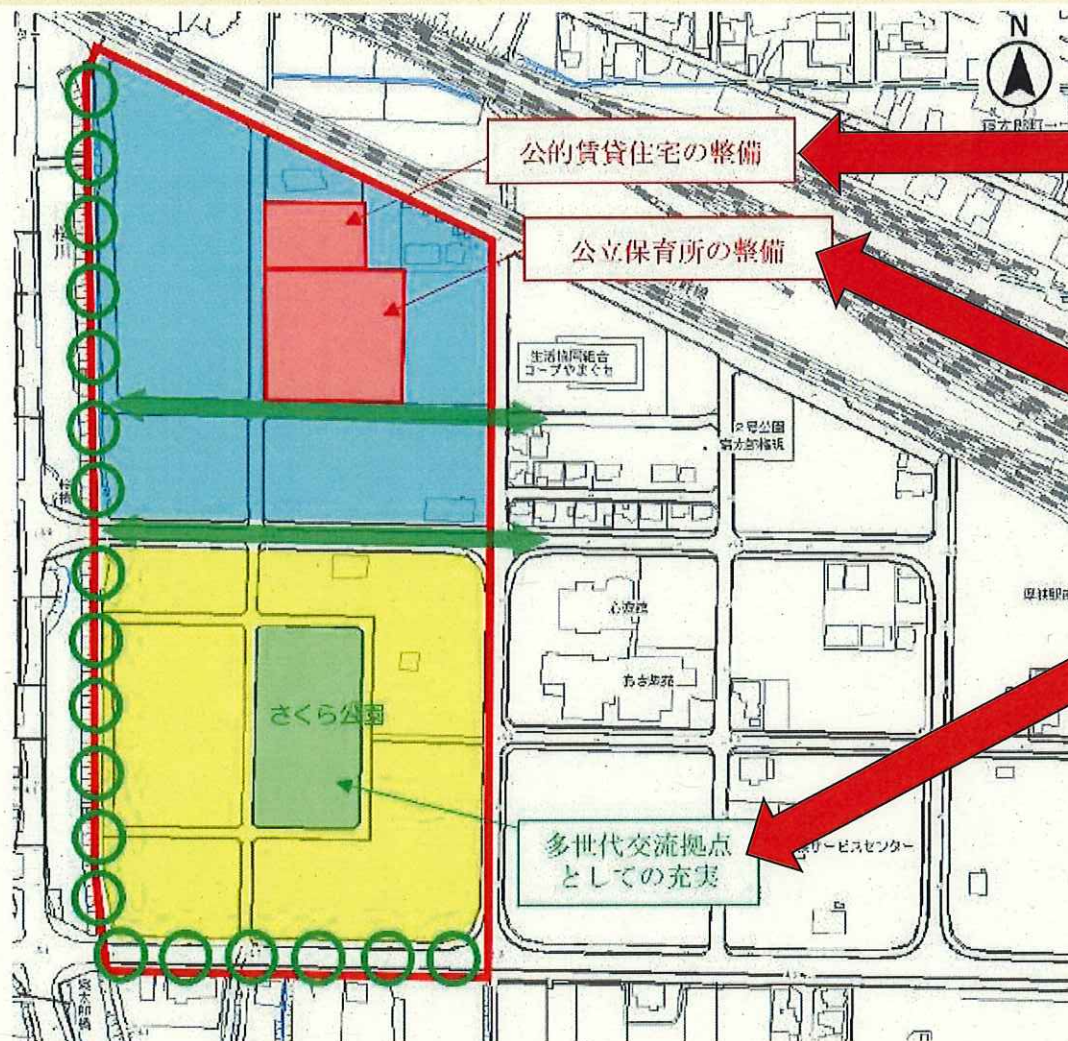
取組の進捗状況

モデル地区

特に先行して
取り組んでい
く地区



取組の進捗状況

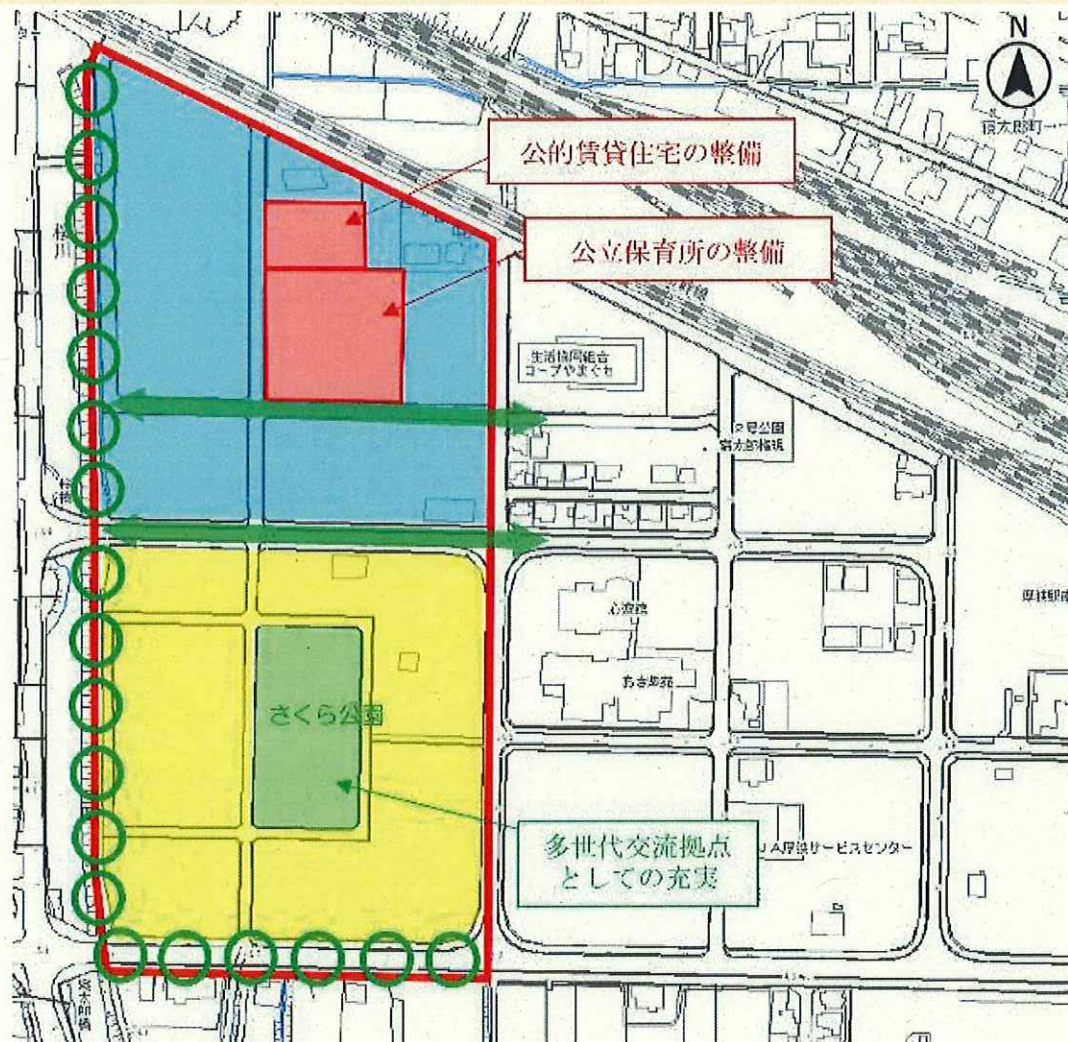


○「公的賃貸住宅の整備」
子育て世帯に配慮した県営住宅の整備を山口県に要望

○「公立保育所の整備」
公立保育所再編基本計画に基づき、山陽地区保育所の整備を進めている

○「多世代交流拠点としての充実」
さくら公園では、地域コミュニティの活性化を図るため、遊具など、公園施設の充実を検討

新しい取組



① 地区計画の設定

② 誘導策の策定

いずれもモデル事業の取組としてモデル地区で取り組んでいくもの

①地区計画の設定

地区計画とは・・・

その地区の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のため、その地区にあったきめ細かなルールを定めるもの



ルールを定めることによって、制限が課せられる

厚狭駅南部地区では・・・

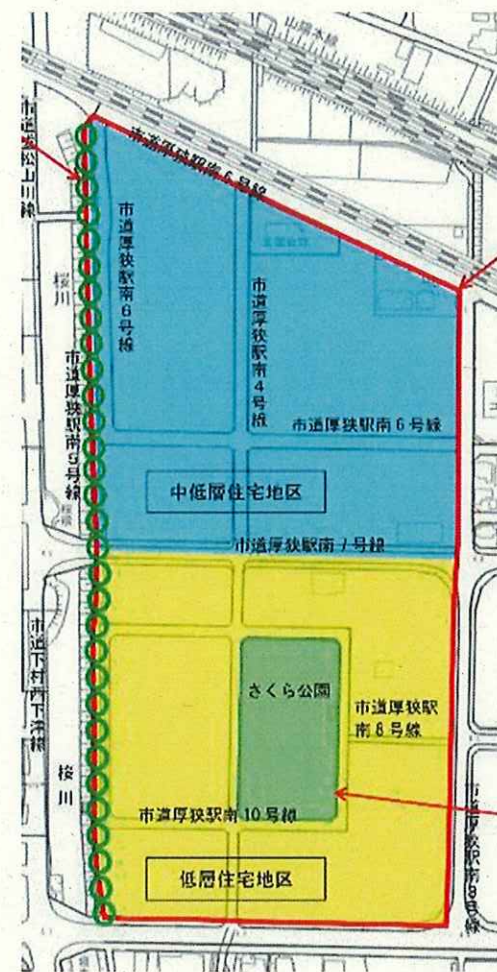
モデル地区の範囲内に、良好な住環境を形成し、持続させるために建築物の用途制限や建築ルールを設定する

他地域と
の差別化

①地区計画の設定

地区計画の内容

- (1) 名 称 「厚狭駅南桜二丁目地区」地区計画
- (2) 位 置 山陽小野田市桜二丁目の一部の区域
- (3) 面 積 約7.8ha
- (4) 目 標 桜川沿いの快適な歩行者空間及び多世代の交流の場となる公園を確保するとともに、建築物等の制限を行うことにより、子どもからお年寄りまで世代を超えて交流できる良好な住環境の形成を図る。



①地区計画の設定

地区計画の内容



(5) 地区別

- 1 低層住宅地区
(用途地域：第一種住居地域)

多世代がふれあい安心して暮らせる
良好な住環境の形成を図る。

- 2 中低層住宅地区
(用途地域：準工業地域)

子育て世代が安全で安心して暮らせる
良好な住環境の形成を図る。

①地区計画の設定

地区計画の内容



(6) 建築物等の用途の制限

それぞれの地区に対し、建築してはならない建築物を設定する

用途地域の指定により制限されているもの

+

特別工業地区の指定により制限されているもの

+

今回の地区計画の指定により制限されるもの

①地区計画の設定

建築物等の用途の制限

低層住宅地区

用途地域における制限

- (1)床面積3,000㎡を超える店舗、飲食店等
- (2)床面積3,000㎡を超える事務所等
- (3)床面積3,000㎡を超えるホテルまたは旅館等
- (4)家族葬を行う小規模な葬儀場を含む葬儀場
- (5)床面積3,000㎡を超えるボウリング場、スケート場、水泳場などの運動施設
- (6)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券・場外車券発売所
- (7)劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- (8)カラオケボックス
- (9)キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール
- (10)床面積3,000㎡を超える自動車教習所
- (11)単独車庫(300㎡以下2階以下を除く)
- (12)建築物附属自動車車庫(2階以下を除く)
- (13)倉庫業を営む倉庫
- (14)床面積3,000㎡を超える畜舎
- (15)50㎡を超える工場
- (16)50㎡を超える自動車修理工業
- (17)危険物の処理・貯蔵施設(危険物量が非常に少ない3000㎡以下の施設を除く)

地区計画で追加する制限

- (1)床面積3,000㎡以下のホテルまたは旅館等
- (2)床面積3,000㎡以下のボウリング場、スケート場、水泳場などの運動施設
- (3)大学、高等専門学校、専修学校
- (4)床面積3,000㎡以下の自動車教習所
- (5)300㎡以下2階以下の単独車庫
- (6)自動車車庫で床面積の合計が300㎡を超えるもの又は3階以上の部分にあるもの
- (7)床面積3,000㎡以下の畜舎
- (8)50㎡以下の工場
- (9)50㎡以下の自動車修理工業
- (10)危険物量が非常に少ない3000㎡以下の処理・貯蔵施設

①地区計画の設定

建築物等の用途の制限

中低層住宅地区

用途地域における制限

- (1)キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール(個室付浴場等を除く)
- (2)危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場
- (3)危険物の量が多い処理・貯蔵施設

特別工業地区における制限

- (1)畜舎(15㎡以下のものを除く)
- (2)印刷用インキの製造やせっけんの製造など、公害の発生のおそれのある建築物

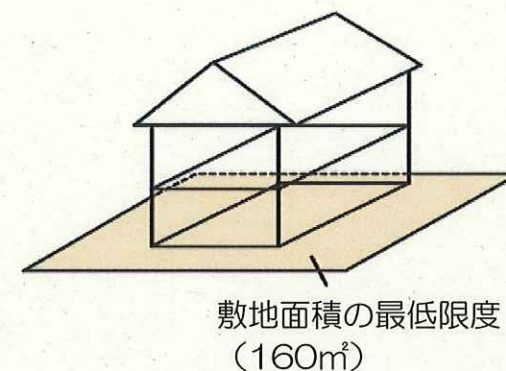
地区計画で追加する制限

- (1)床面積3,000㎡を超える店舗、飲食店等
- (2)家族葬を行う小規模な葬儀場を含む葬儀場
- (3)ボウリング場、スケート場、水泳場などの運動施設
- (4)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券・場外車券発売所
- (5)劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- (6)カラオケボックス
- (7)キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール
- (8)自動車教習所
- (9)自動車車庫で床面積の合計が300㎡を超えるもの又は3階以上の部分にあるもの
- (10)倉庫業を営む倉庫
- (11)50㎡を超える工場
- (12)自動車修理工業
- (13)危険物の処理・貯蔵施設

①地区計画の設定

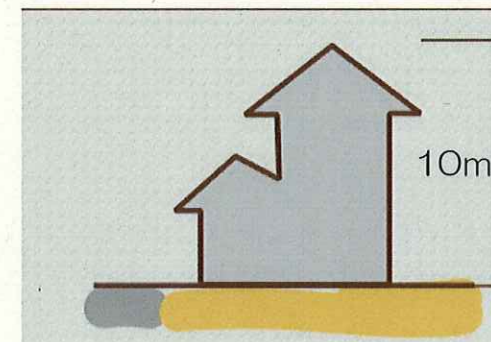
建築物の敷地面積の最低限度

	1 低層住宅地区	2 中低層住宅地区
敷地面積の最低限度	160㎡	



建築物等の高さの最高限度

	1 低層住宅地区	2 中低層住宅地区
高さの最高限度	10m	—————



①地区計画の設定

形態又は意匠の制限

建築物及び広告物等の色彩は原色を避け、地区の景観に調和した落ち着いた色のあるものとする。



色の鮮やかさが目立ってしまい、回りの景観になじみにくく浮いてしまう

(例)
周囲の景観に調和しない色は避ける

①地区計画の設定

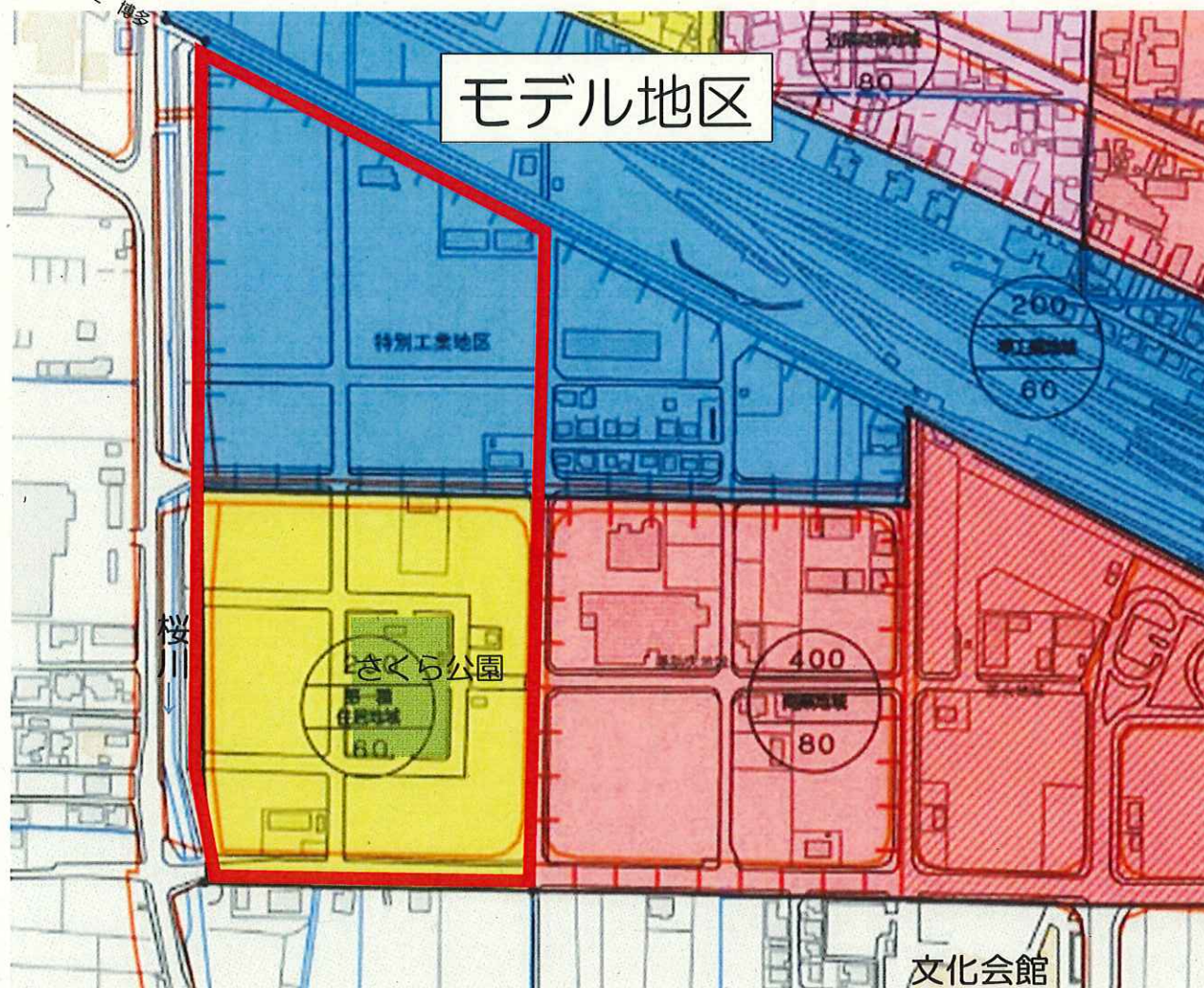
今後の予定

令和2年 7月8日（水） 地元説明会 昼の部：13名
夜の部：10名

都市計画法に基づく手続き

- 市民説明会
- 地区計画案の縦覧
- 都市計画審議会の審議

②定住促進を図る誘導策の策定



定住の意思をもって、モデル地区内に住居を取得し、引っ越された方に、奨励金として20万円を交付する。

5年間の限定とする。

※詳しい内容については、現在、関係部署と調整中