用途地域の変更について

都市計画課

令和２年９月１４日（月）

目次

１．用途地域とは
２．なぜ見直しを行うのか
３．検討フロー
４．検討候補地について
５．変更箇所について
６．スケジュール

１．用途地域とは

- 都市計画には、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などの計画がありますが、このうちで土地利用に関する基本的な制度が用途地域です。
- 用途地域の種類により、建築基準法で建築物の用途や容積率、建ぺい率等について制限することにより、良好な市街地の形成と住居、商業施設、工業施設などの適正な配置を誘導しようとするものです。
- 用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。本市では、このうち11種類を指定（第二種低層住居専用地域、田園住居地域を除く。）しています。

用途地域

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、１３種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められます。表紙の都市計画図のように、地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、いわば色塗りが行われるわけです。

第一種低層住居専用地域
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150m²までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域
中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m²までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域
主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500m²までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域
住居の環境を守るための地域です。3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域
主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域
道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域
農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域
まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域
主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域
どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域
工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

●特別用途地区

特別用途地区は、用途地域を補完する地域地区で、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るために指定します。特別用途地区内では、条例を定めることで、用途地域による全国一律的な用途の制限を修正するものです。
市町村が、地域の特性に応じて、用途地域による用途制限の強化または緩和を定めることができます。

２. なぜ見直しを行うのか

●令和元年１２月に改定した都市計画マスタープランに基づき、見直しを行います。用途地域は、基本的に、あるべき市街地像に対応した安定的な枠組みとして定められるべきものとして、土地利用の動向、公共施設の整備状況等の把握に努めるとともに、都市計画上の課題に対応し、その健全な発展に資するよう随時かつ的確な見直しを行うとあります。

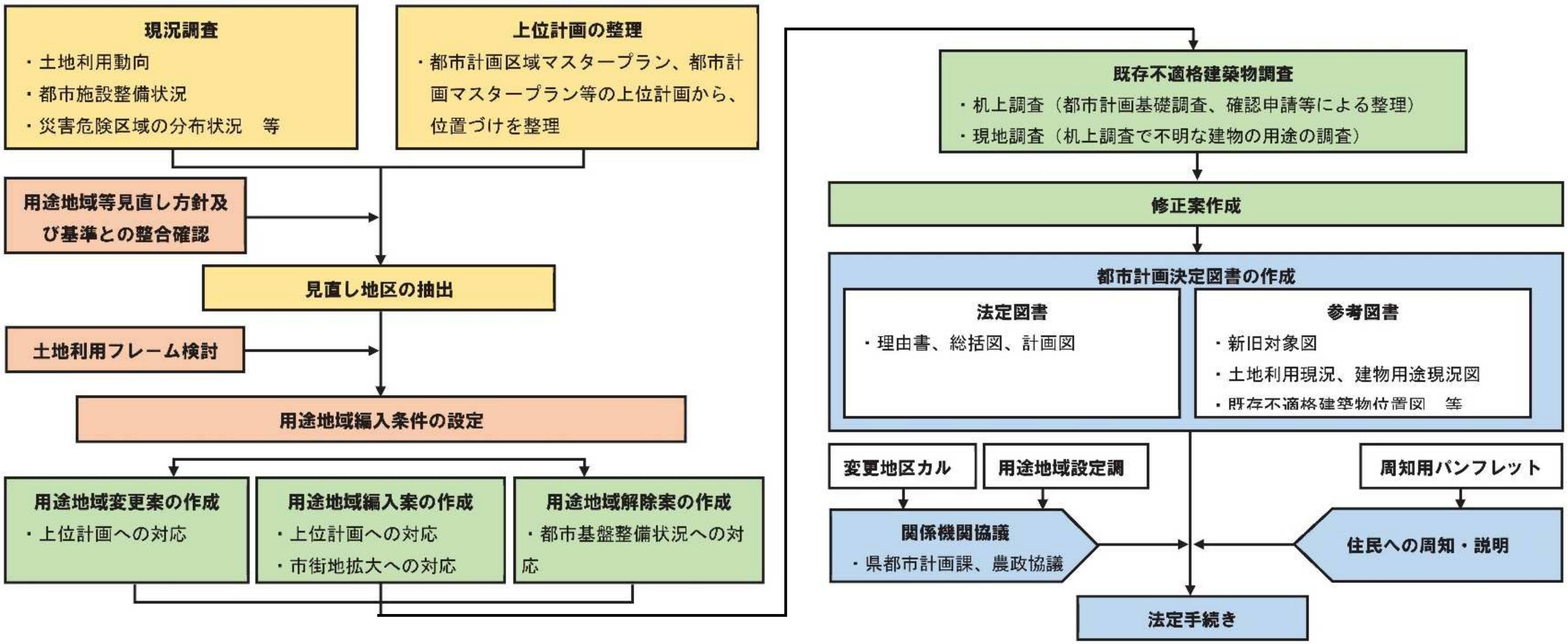
①本市の総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想、都市計画マスタープラン、都市計画区域マスタープラン等の変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合。

②従来想定されていた市街地像において、主たる用途とされている建築物以外の建築物が相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、これに対応した用途地域に変更することが適切であり、か つ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合。

③道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、これに対応した用途地域に変更することが適切な場合。

【出典：山陽小野田市用途地域等の指定方針及び指定基準】

３．検討フロー


現況調査
・土地利用動向
・都市施設整備状況
・災害危険区域の分布状況　等
上位計画の整理
・都市計画区域マスタープラン、都市計画マスタープラン等の上位計画から、位置づけを整理
用途地域等見直し方針及び基準との整合確認
見直し地区の抽出
土地利用フレーム検討
用途地域編入条件の設定
用途地域変更案の作成
・上位計画への対応
用途地域編入案の作成
・上位計画への対応
・市街地拡大への対応
用途地域解除案の作成
・都市基盤整備状況への対応
既存不適格建築物調査
・机上調査（都市計画基礎調査、確認申請等による整理）
・現地調査（机上調査で不明な建物の用途の調査）
修正案作成
都市計画決定図書の作成
法定図書
・理由書、総括図、計画図
参考図書
・新旧対象図
・土地利用現況、建物用途現況図
・既存不適格建築物位置図　等
変更地区カル
用途地域設定調
周知用パンフレット
関係機関協議
・県都市計画課、農政協議
住民への周知・説明
法定手続き

４．用途地域見直し対象地区の抽出

- 用途地域の見直し対象地区の抽出は、上位計画（第二次総合計画、都市計画マスタープラン等）や山陽小野田市用途地域等の指定方針及び指定基準との不整合が生じている地区（政策課題地区）、現に用途地域と現況土地利用に乖離が生じている地区（現況課題地区、用途地域解除候補地区）、過去に地域住民等から用途地域の変更に対する意見・要望が挙げられた地区（要望地区）の３視点から抽出を行い、それぞれに対して用途地域の変更についての検討を行う。
- また、用途地域境界において地形地物等の変更によって境界線の指定根拠が消失した場所や、道路整備に伴って沿道土地利用の活用が必要な場所についても抽出を行い、用途地域の変更についての検討を行う。

（１）政策課題地区

（２）現況課題地区 ┐

（３）用途地域解除候補地区 ┘ 現況乖離地区

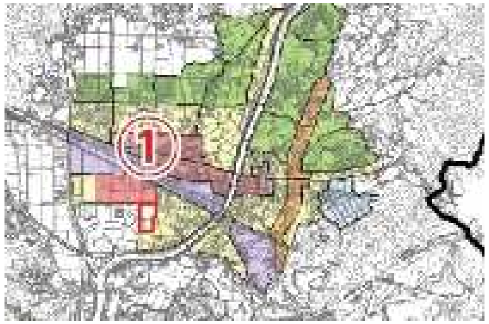
（４）要望地区

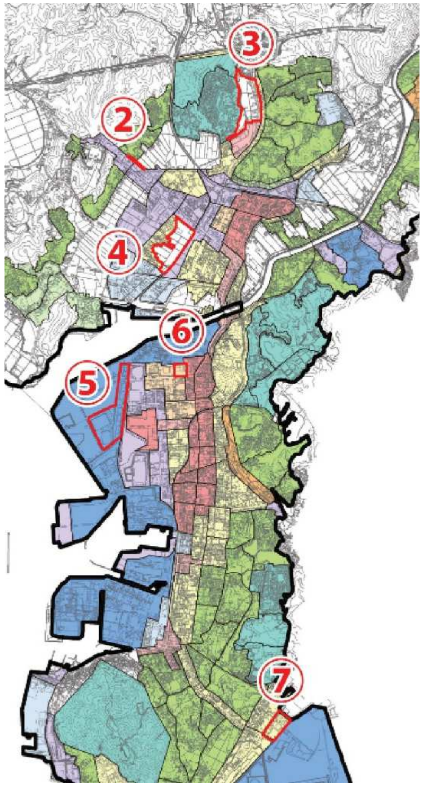
（５）境界不整合個所

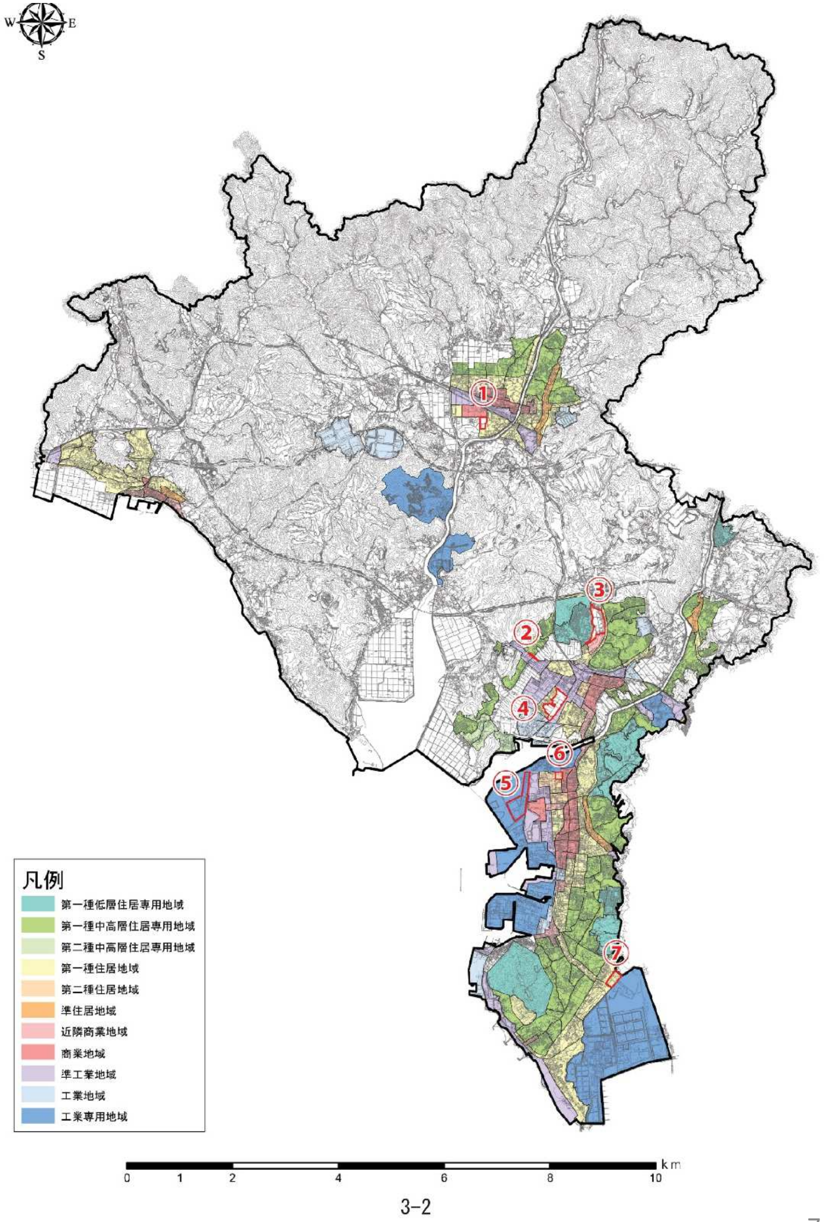
４．用途地域見直し対象地区の抽出

（1）政策課題地区

政策課題地区とは、都市計画マスタープランなどの土地利用方針と現在の用途地域との不整合が生じている場所や、山陽小野田市用途地域等の指定方針及び指定基準との不整合がみられる場所などを対象として抽出する。





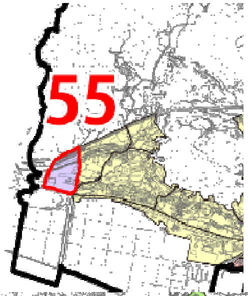


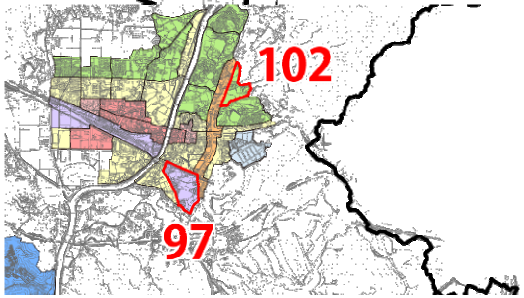
４．用途地域見直し対象地区の抽出

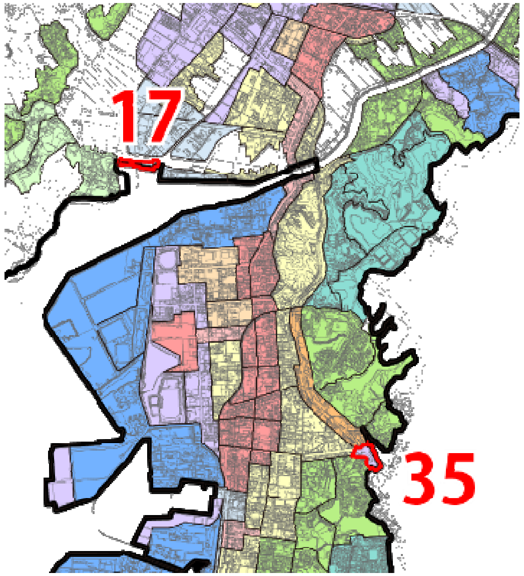
（２）現況課題地区

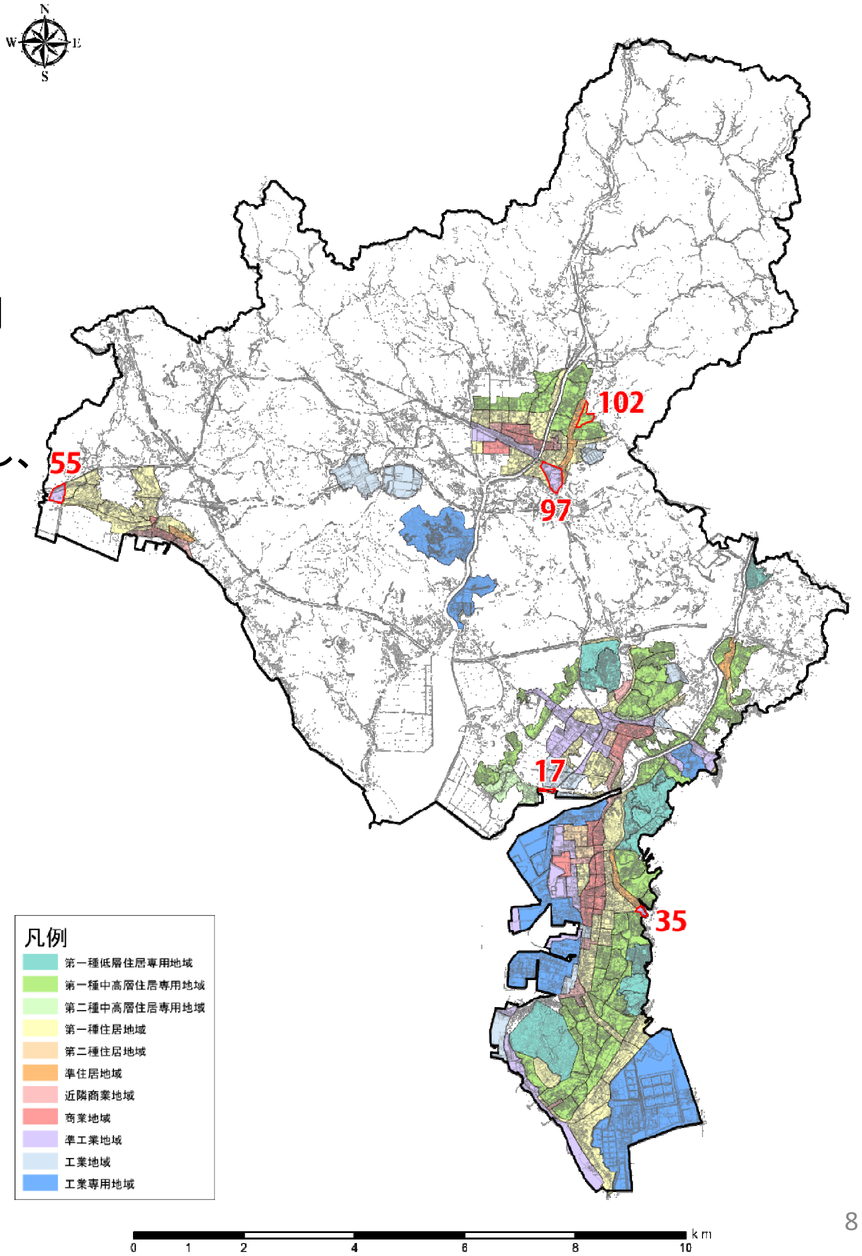
- 現況課題地区は、指定されている用途地域と実際に立地している建物用途に乖離が生じ、本来の用途地域の土地利用誘導が行われておらず、用途地域の変更が必要とされる地区を対象に抽出を行う。
- 抽出に当たっては、これまで抽出した指定用途地域との不整合が生じている地片（※）のうち、現況から検討対象としてふさわしくない地区を除外し、検討対象地区の絞込みを行う。

※地片：指定用途地域と現況土地利用との乖離状況を分析するためにおおむね10～20ha程度のまとまりで、かつ形態が不整形とならないように設定した区域





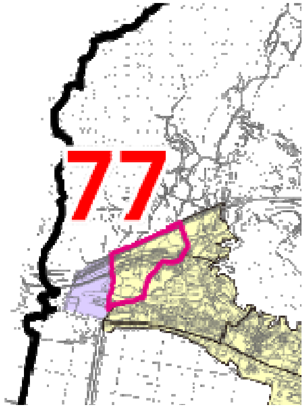


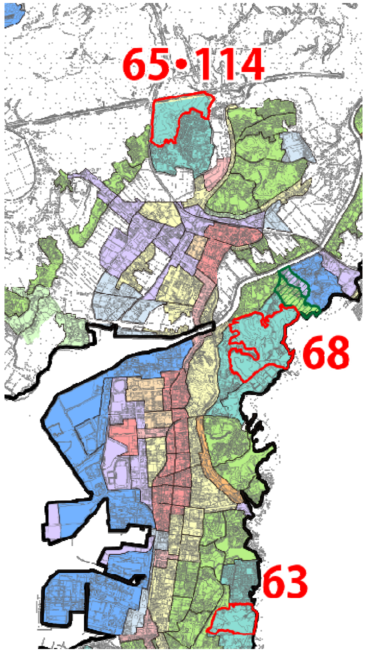


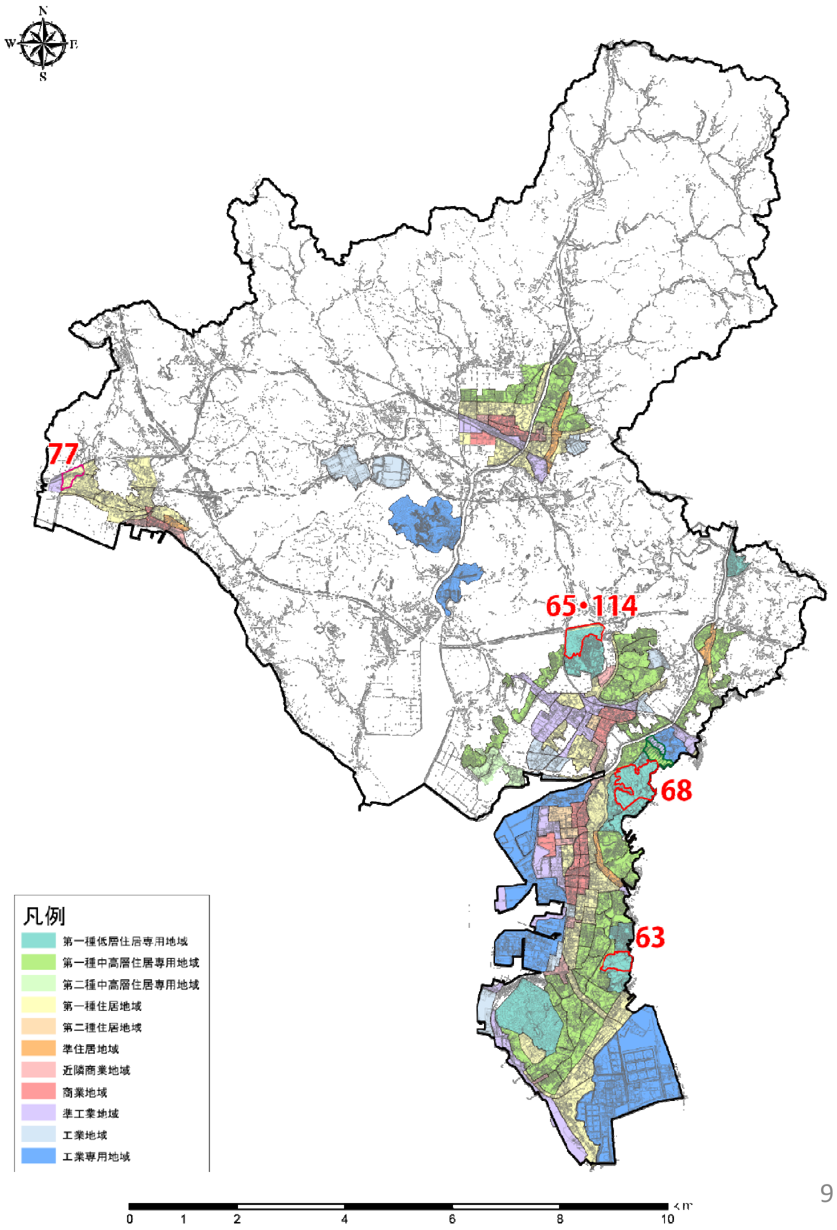
4. 用途地域見直し対象地区の抽出

(3)用途地域解除候補地区

- 解除候補地区は、「山陽小野田市用途地域等の指定方針及び指定基準」に基づくと、「用途地域が指定されている区域のうち、現在、山林や農地等の自然的土地利用が主体であり今後とも都市的土地利用が見込まれない地域や、当分の間営農を継続することが見込まれる集落地等については、農業上の土地利用等との必要な調整を図ったうえで、用途地域を廃止します。」とされている。
- 抽出に当たっては、解除候補地区となる地片のうち、現況から検討対象としてふさわしくない地区を除外し、検討対象地区の絞込みを行う。



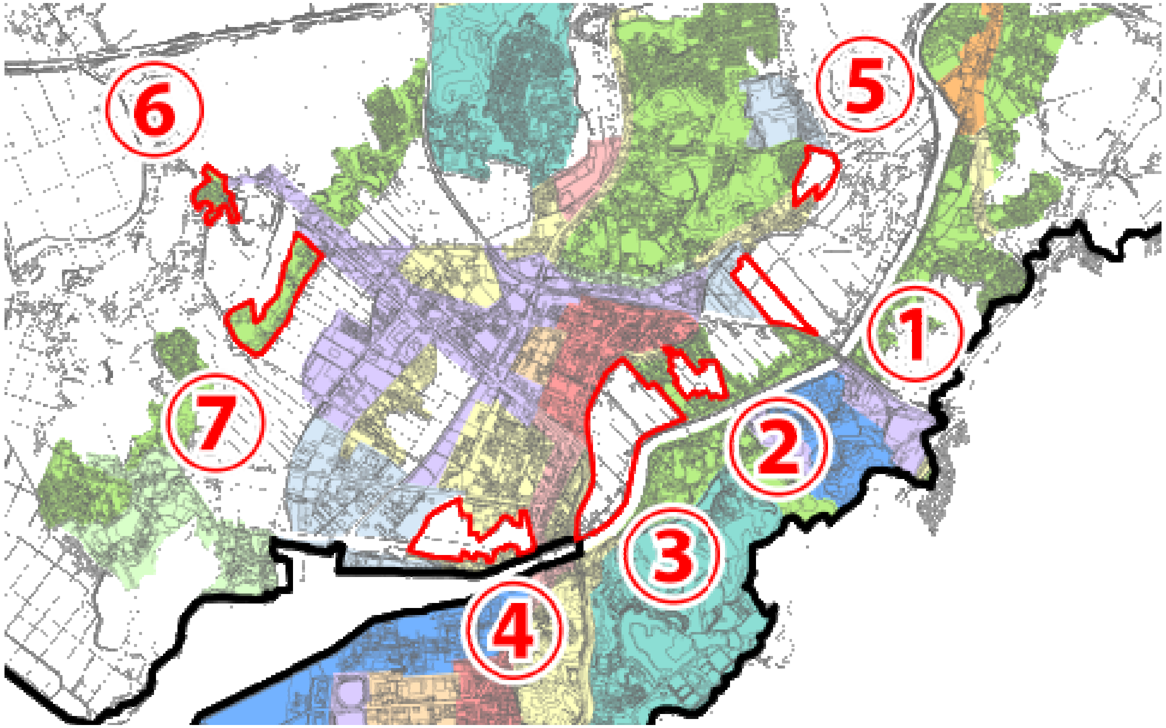


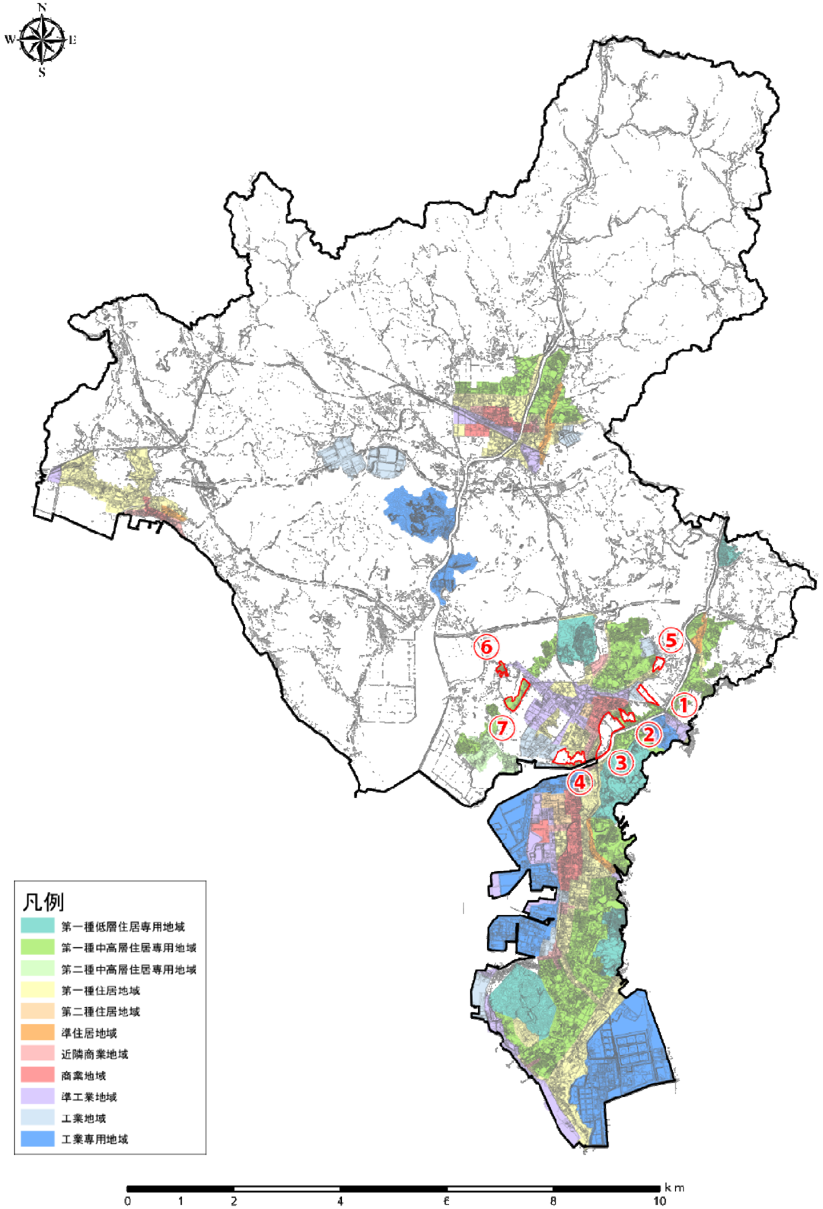


4. 用途地域見直し対象地区の抽出

（4）要望地区

- 地域住民や庁内等から用途地域の変更に対する意見・要望が挙げられ、用途地域の変更については、それぞれの見直しの必要性についての検証を行う。

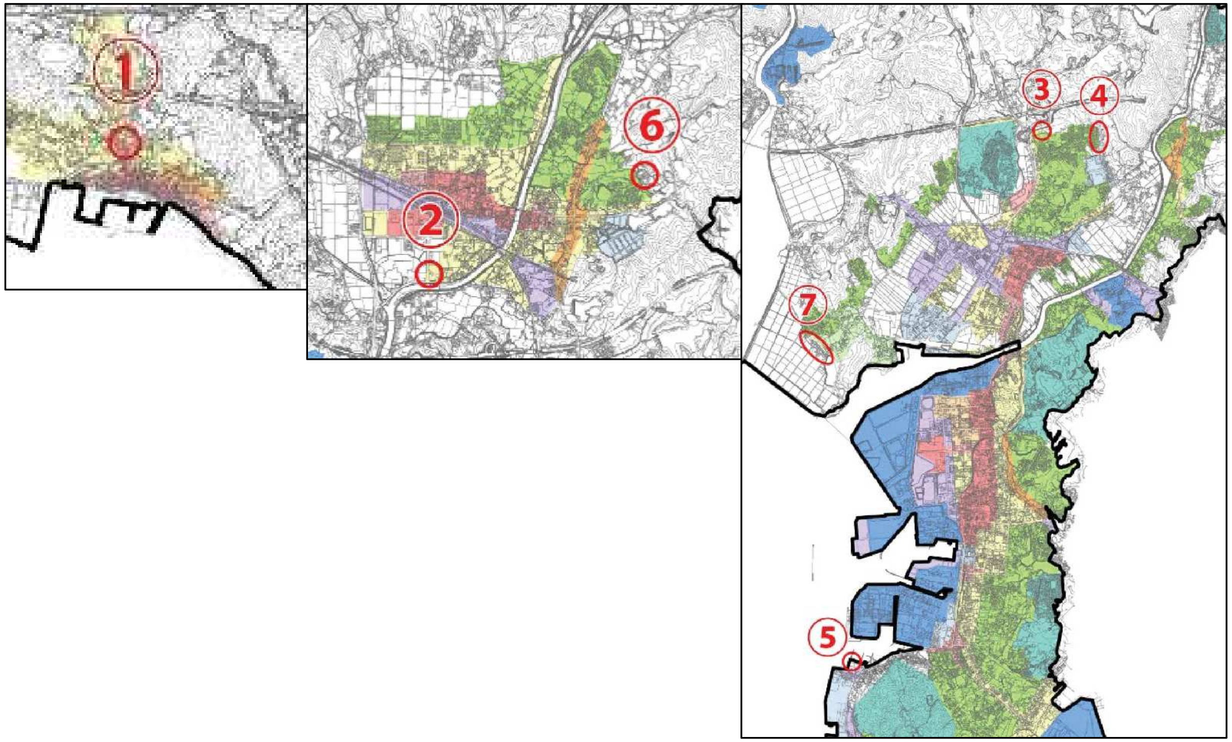


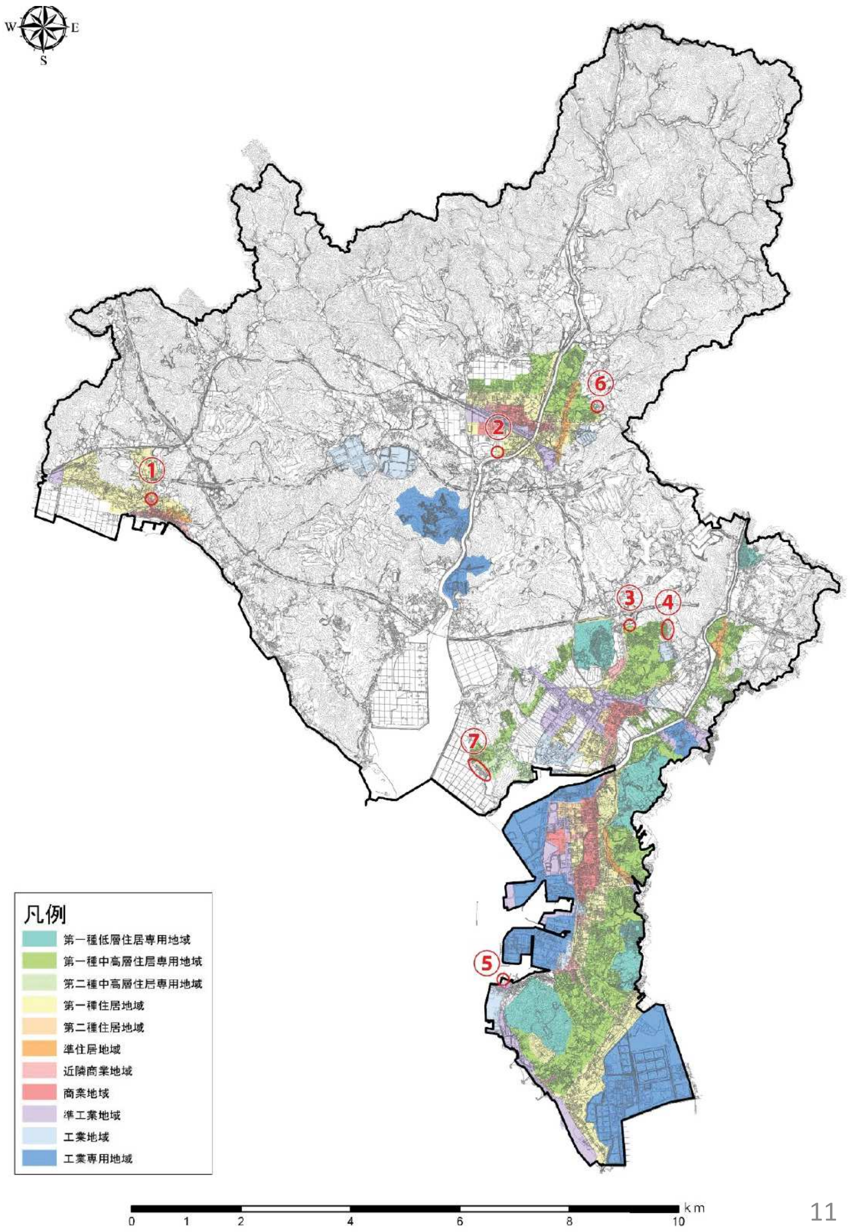


４．用途地域見直し対象地区の抽出

（５）境界不整合個所

- 用途地域の境界において、地形地物の形状変更や都市施設の整備などによって、境界線の根拠を喪失している箇所や開発の滲み出しにより境界の見直しが必要な箇所の抽出を行う。



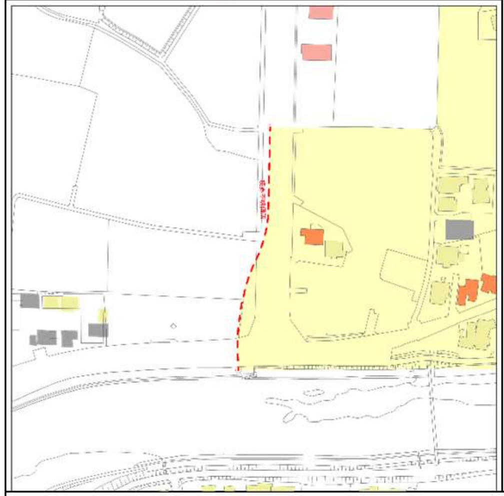


4. 用途地域見直し対象地区の抽出

(5)境界不整合個所

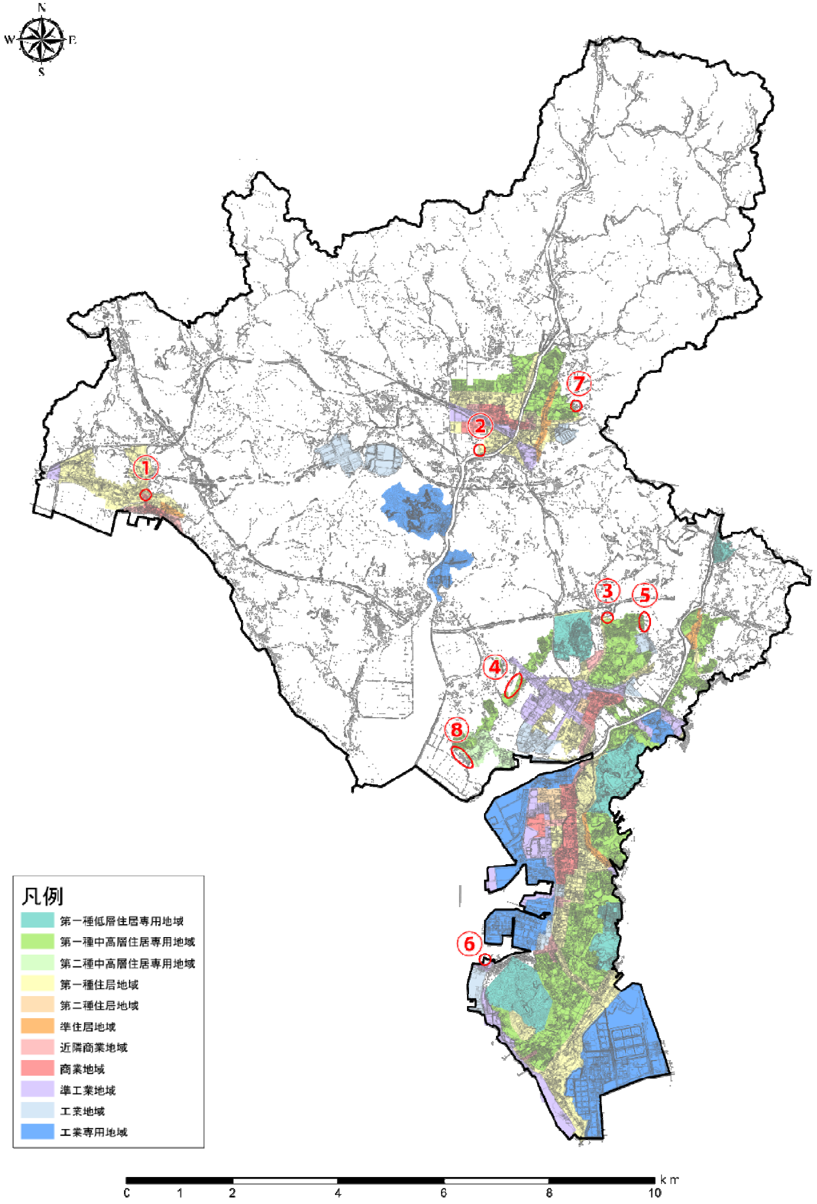
- 用途地域の境界において、地形地物の形状変更や都市施設の整備などによって、境界線の根拠を喪失している箇所や開発の滲み出しにより境界の見直しが必要な箇所の抽出を行う。

用途地域変更検討箇所（地形地区物変更等の用途境界不明）②

変更前	変更後
	

【検討結果】

道路境界で用途地域が指定されているが、厚狭駅周辺の土地区画整理事業に伴い、道路整備が行われたことで、境界の根拠を喪失している。そのため、県道 227 号を根拠とした地形地物による区域の変更を行う。

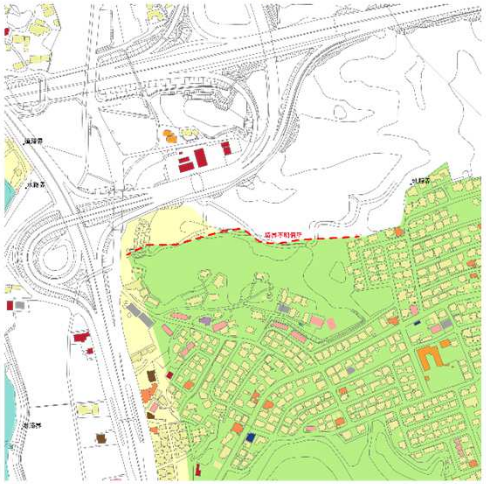


4. 用途地域見直し対象地区の抽出

(5)境界不整合個所

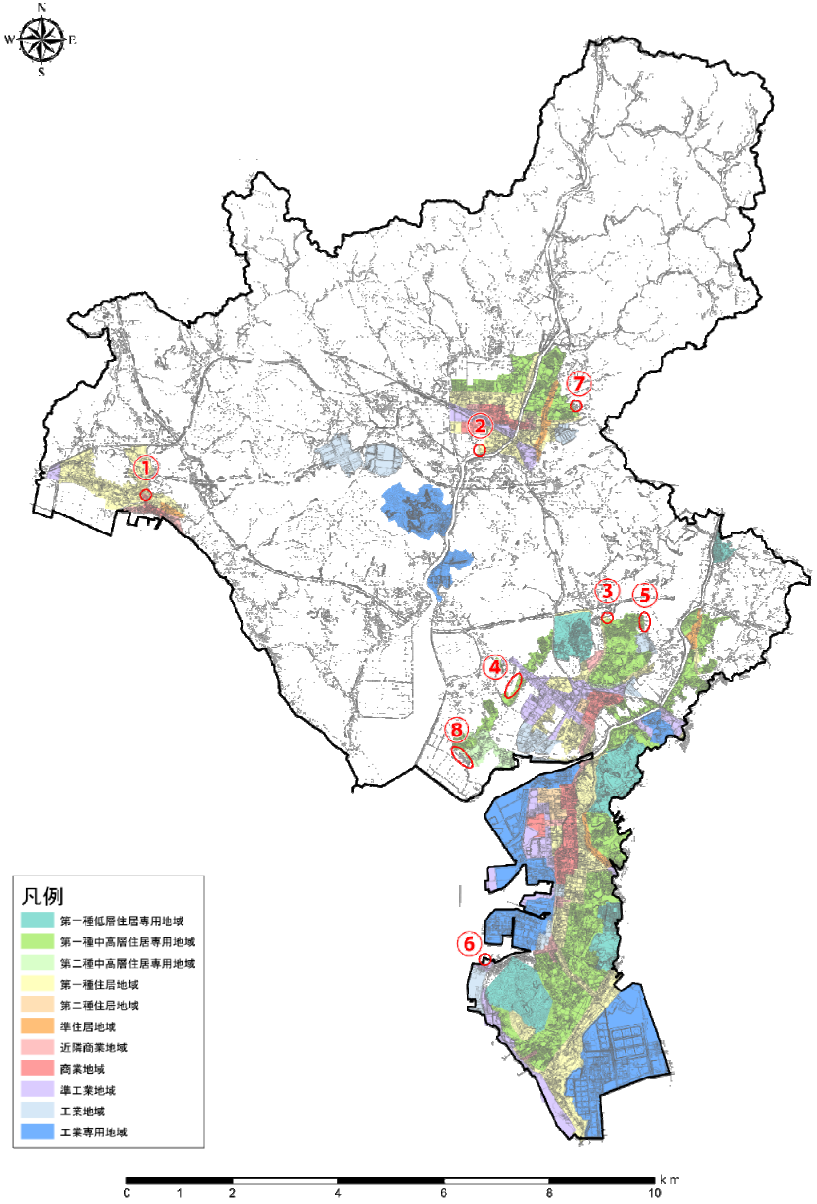
- 用途地域の境界において、地形地物の形状変更や都市施設の整備などによって、境界線の根拠を喪失している箇所や開発の滲み出しにより境界の見直しが必要な箇所の抽出を行う。

用途地域変更検討箇所（地形地区物変更等の用途境界不明）③

変更前	変更後
	

【検討結果】

道路境界で用途地域が指定されているが、現在の道路の線形と異なる位置に指定されており、境界の根拠を喪失している。そのため、地形地物による区域の変更を行う。



4. 用途地域見直し対象地区の抽出

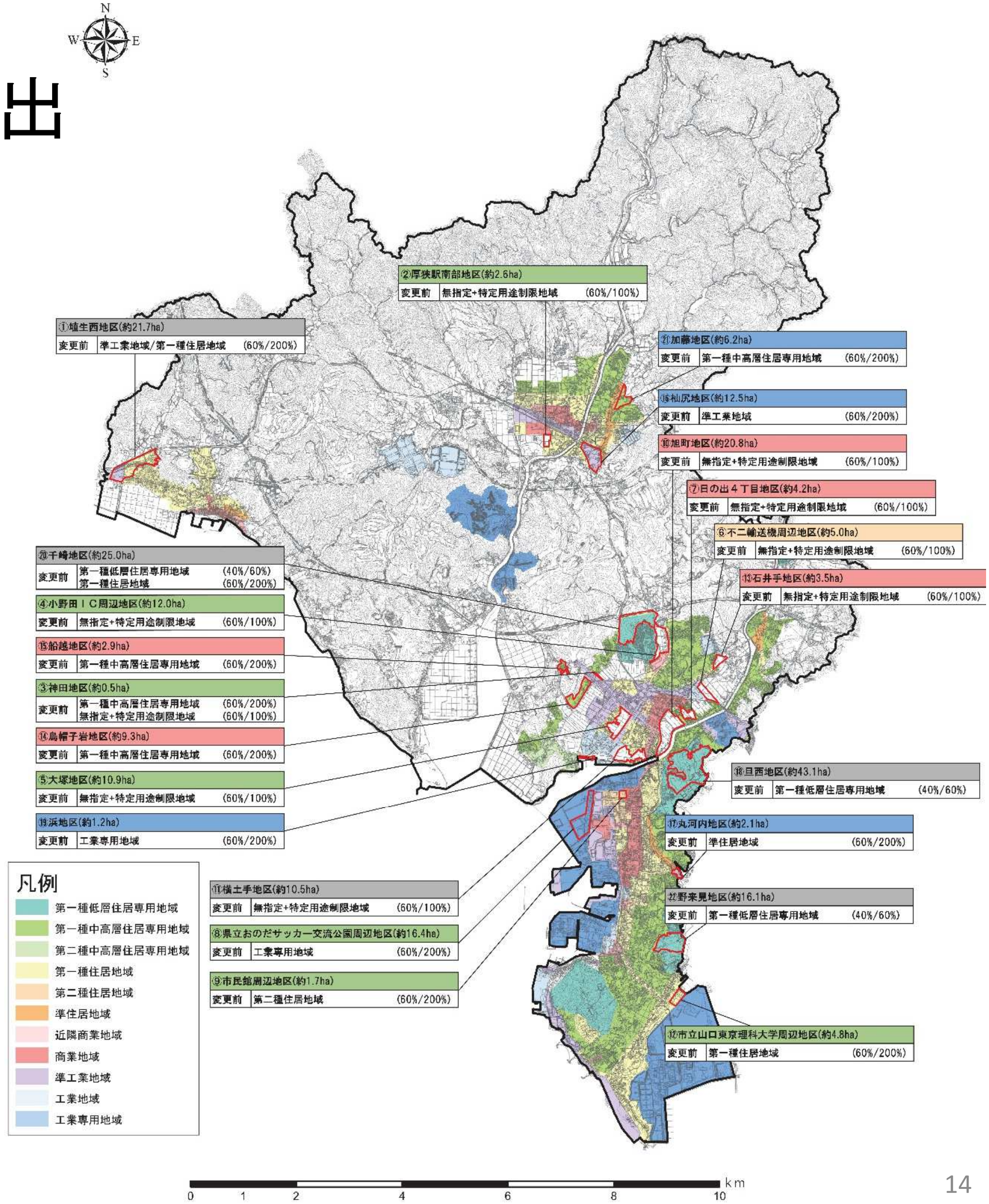
●見直し地区のまとめ

・凡例

- （1）政策課題地区
- （2）現況課題地区
- （3）用途地域解除候補地区
- （4）要望地区

・対象地区一覧

① 埴生西地区	⑫ 市立山口東京理科大学周辺地区
② 厚狭駅南地区	⑬ 石井手地区
③ 神田地区	⑭ 烏帽子岩地区
④ 小野田IC周辺地区	⑮ 船越地区
⑤ 大塚地区	⑯ 杣尻地区
⑥ 不二輸送機周辺地区	⑰ 丸河内地区
⑦ 日の出4丁目地区	⑱ 旦西地区
⑧ 県立おのだサッカー交流公園周辺地区	⑲ 浜地区
⑨ 市民館周辺地区	⑳ 千崎地区
⑩ 旭町地区	21 加藤地区
⑪ 横土手地区	22 野来見地区



5. 変更箇所について（検討後）

●抽出された候補地を土地利用フレームと地区カルテにより分析を行い、最終案に振り分けを行った。

現況調査
・土地利用動向、建物動向、都市施設整備状況、災害危険区域の分布状況　等

上位計画の整理
・都市計画区域マスタープラン、都市計画マスタープラン等の上位計画から、位置づけを整理

用途地域等見直し方針及び基準との整合確認

見直し地区の抽出

政策的誘導を図るべき地区
現況の用途地域によらず、都市計画マスタープラン等の上位計画において示されている将来都市構造や土地利用方針との不整合がみられる地区で、新たな土地利用の誘導が必要とされる地区を抽出

７地区
用途地域内：３地区
用途地域外：４地区

現況乖離がみられる地区
用途地域内の道路や河川などの地形地物を基本として、類似の地片で区分し、地片ごとに建物用途による現況用用途地域との適合性の分析、自然的土地利用が主体の地区の分析によって課題地区を抽出

全１９７地片中→現況乖離：５地区
解除候補：４地区
埴生地域：15 地片、厚狭地域：36 地片、
高千帆地域：59 地片、小野田地域：87 地片

市民からの要望地区
地元や庁内からの用途地域の変更要望が挙げられた地区に対しては、用途地域の変更の妥当性の検証を行う必要があり、地区の状況等を踏まえて変更の可能性がある課題地区を抽出

要望地区：７地区
市民要望：５地区
庁内要望：２地区

地区カルテによる分析

変更検討地区

- **変　更**
  - ③神田地区
  - ⑧県立おのだサッカー交流公園周辺地区
  - ⑨市民館周辺地区
  - ⑫山口東京理科大周辺地区
  - ①埴生西地区
  - ⑰丸河内地区
- **保　留**
  - ⑲浜地区
  - ㉑加藤地区
  - ⑯杣尻地区
  - ⑭烏帽子岩地区
  - ⑮船越地区
  - → 次回用途見直し時に再検討
- **将来廃止**
  - ⑱旦西地区
  - ⑳千崎地区
  - ㉒野来見地区
  - → 廃止時に特定用途制限地域の指定

新規指定検討地区

- **変　更**
  - ⑥不二輸送機周辺地区
  - ⑬石井手地区
- **保　留**
  - ④小野田 IC 周辺地区
  - ⑤大塚地区
  - → 地区計画の指定
  - ②厚狭駅南部地区
  - ⑦日の出４丁目地区
  - ⑩旭町地区
  - ⑪横土手地区
  - → 次回用途見直し時に再検討

既存不適格建築物調査
机上調査（都市計画基礎調査、確認申請等による整理）、現地調査（机上調査で不明な建物の用途の調査）

修正案作成

5．変更箇所について（検討後）

土地利用フレームによる検討結果

・将来目標に対応して新規拡大が必要な土地面積（用途地域内に確保する面積）は、以下のように整理できる。

■住宅用地

- 将来目標人口に向け、今後も世帯数の増加が続き、約1,000世帯が新規に見込まれる
- 住宅用地として、敷地面積15～20ヘクタールが必要と見込まれる
- グロス面積としては、約20～30ヘクタールに相当する地域面積

➡既成市街地の低未利用地の活用が難しい場合は、新たな住宅用地拡大が必要

■工業用地

- 地域の活性化と雇用の確保を目指し、製造業等の事業所の誘致を促進する
- 製造業等を誘致する用地は、企業団地未分譲区画など、約８ヘクタールが存在する
- これら以外の新規企業立地用地を、目標年次までに整備・確保する見通しは低い
- 目標年次までの製造品出荷額等は、既進出企業の操業開始等により増加する見込み

➡新たな工業系市街地の設定の必要はない

■商業用地

- 人口規模に見合った小売商品販売額を市内で確保する目標として、売場面積の新規増加分、約5,000㎡が必要となる。
- グロス面積として、２ヘクタール以上の商業用地が必要となる。

➡商圏の拡大を目指すにおいて、既存商業の現状維持を前提とすれば、人口規模に見合う新規需要（商業用地の拡大余地）が存在する

5. 変更箇所について（検討後）

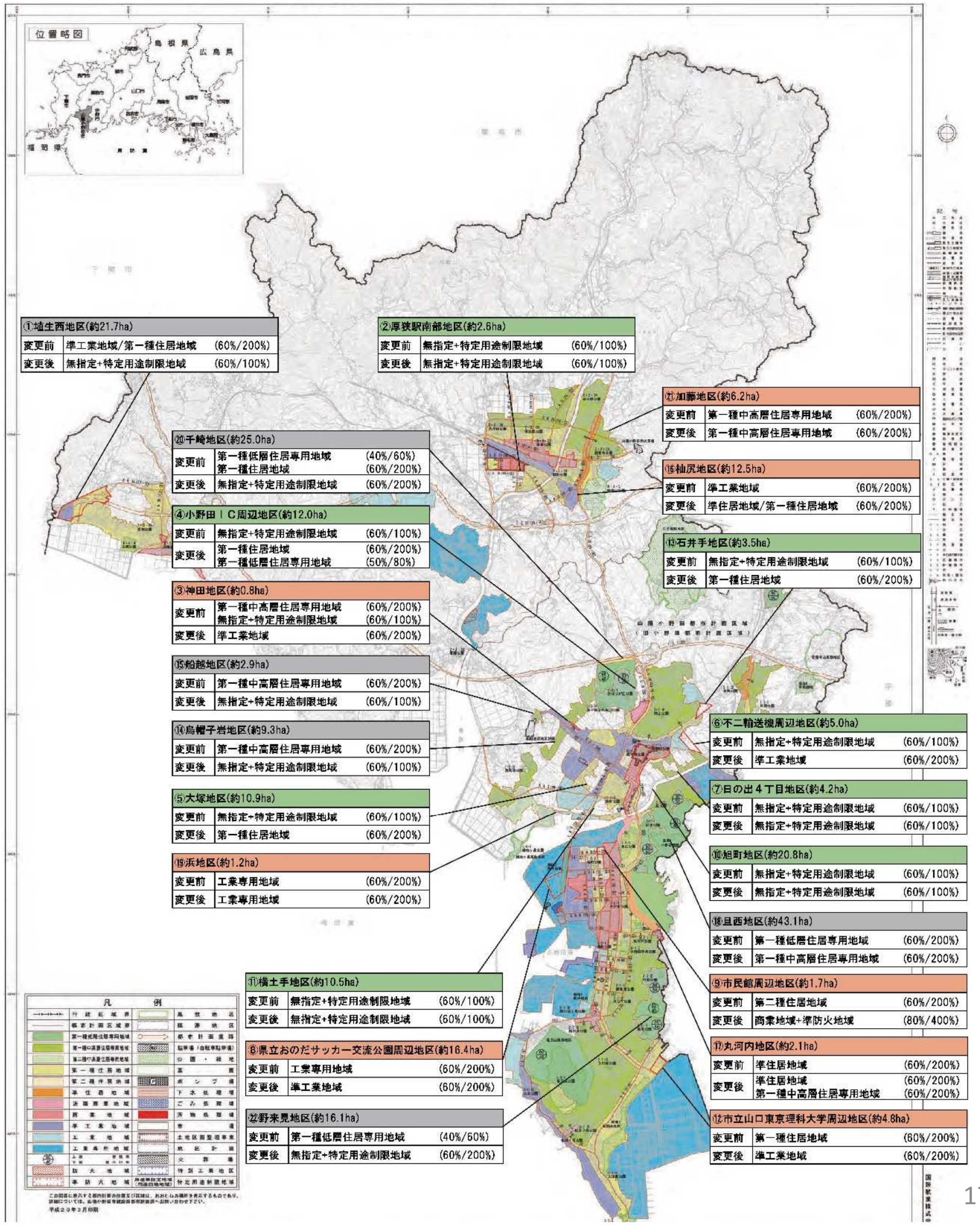
●振り分け結果まとめ

・凡例

- （緑）：新規指定個所
- （橙）：変更箇所
- （灰）：廃止個所
- （赤枠）：検討の結果、今回都市計画の変更を行う地区（8地区）

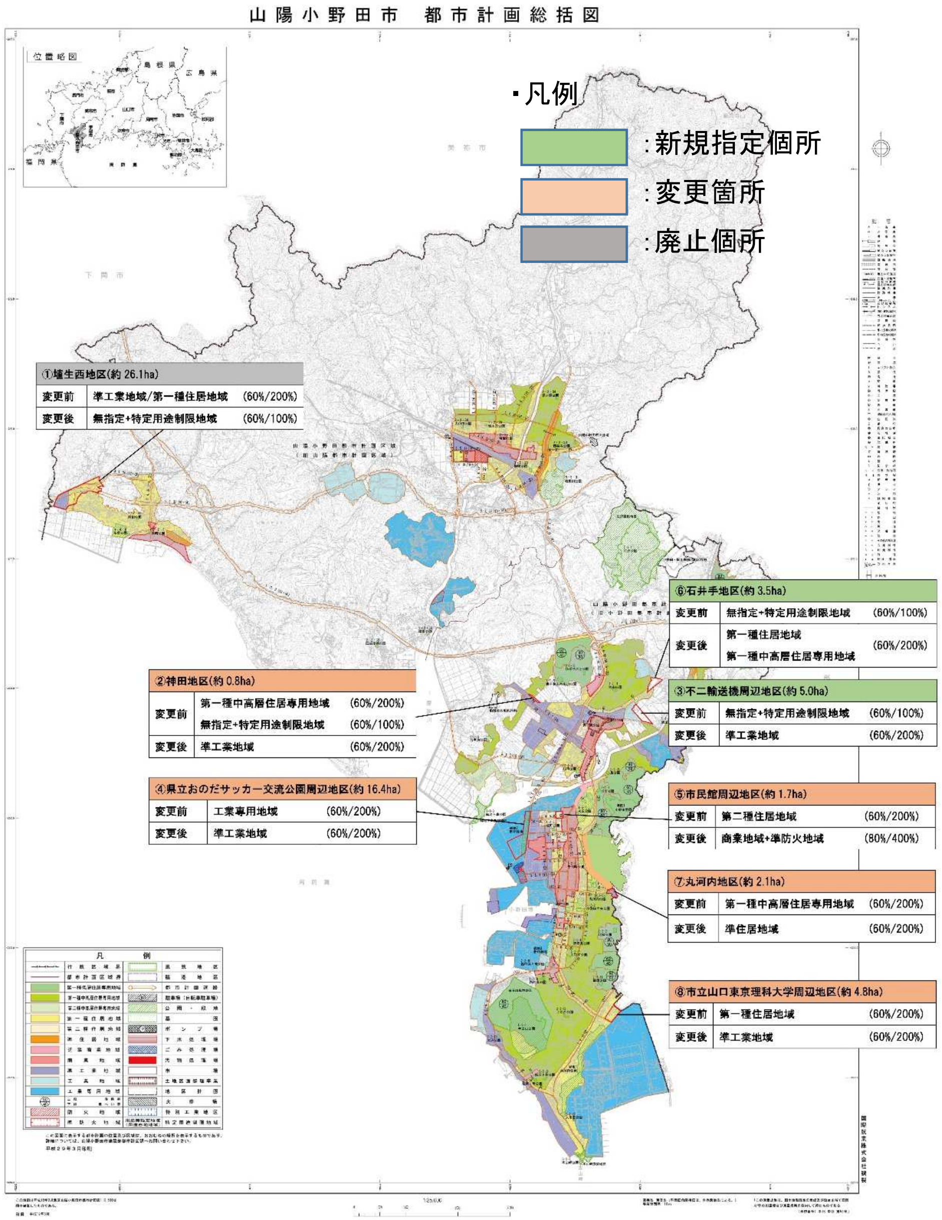
・対象地区一覧

① 埴生西地区	⑫ 市立山口東京理科大学周辺地区
② 厚狭駅南地区	⑬ 石井手地区
③ 神田地区	⑭ 烏帽子岩地区
④ 小野田IC周辺地区	⑮ 船越地区
⑤ 大塚地区	⑯ 杣尻地区
⑥ 不二輸送機周辺地区	⑰ 野来見地区
⑦ 日の出4丁目地区	⑱ 丸河内地区
⑧ 県立おのだサッカー交流公園周辺地区	⑲ 旦西地区
⑨ 市民館周辺地区	⑳ 浜地区
⑩ 旭町地区	21 千崎地区
⑪ 横土手地区	22 加藤地区



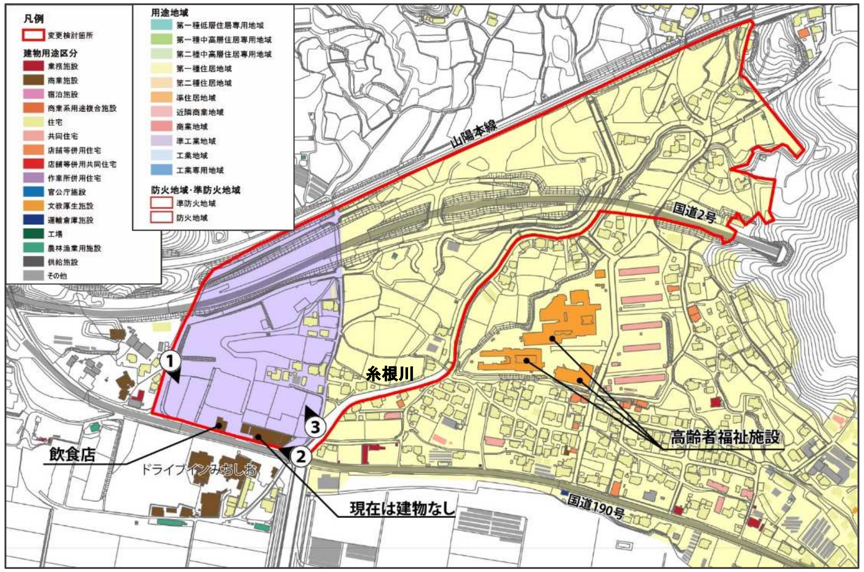
5. 変更箇所について（検討後）

番号	地区名	面積（ha）	旧用途地域	新用途地域	変更理由
①	埴生西地区	21.7	準工業地域、第一種住居地域	無指定、特定用途制限地域	当分の間営農を継続することが見込まれる地区
②	神田地区	0.8	第一種中高層住居専用地域、無指定（特定用途制限地域）	準工業地域	幹線道路沿道における沿道サービス施設用地としての利便の増進を図る地区
③	不二輸送機周辺地区	5.0	無指定（特定用途制限地域）	工業地域	工業の利便の増進を図る地区
④	県立おのだサッカー交流公園地区	16.4	工業専用地域	準工業地域	スポーツ交流拠点としての機能向上を図る地区
⑤	市民館周辺地区	1.7	第二種住居地域	商業地域（準防火地域）	文化交流拠点としての機能向上を図る地区
⑥	石井手地区	3.5	無指定（特定用途制限地域）	第一種住居地域	沿道サービス施設用地としての利便の増進を図る地区
⑦	丸河内地区	0.1	第一種中高層住居専用地域	準工業地域	境界不整合の修正
⑧	市立山口東京理科大学地区	4.8	第一種住居地域	準工業地域	学術研究拠点としての機能向上を図る地区



5. 変更箇所について（検討後） カルテによる整理 ①埴生西地区（現用途：準工業地域、第一種住居地域） 面積：約21.7ha

地区概要		本地区は、市最西部の下関市との境界部に位置し、国道2号及び国道190号の幹線道路の間に指定されている準工業地域及び第一種住居地域である。 本地区周辺は、住宅や福祉施設などが建ち並ぶものの、本地区には建物の集積はあまり見られず、幹線道路沿道での一部の店舗立地や住宅の立地を除き、大部分が農地となっている。
土地利用上の課題		・本地区では、これまで準工業地域及び第一種住居地域を指定してきたが、国道2号、190号沿道においては沿道土地利用が進まず、背後地においては一部住宅が立地するものの、農地などの自然的土地利用が主体となっており、準工業地域における用途地域の乖離及び自然的土地利用の多い地域として解除候補地として抽出された地区である。今後も都市的土地利用が見込めないことから、用途地域の廃止を検討する。
都市マス位置づけ		土地利用方針図；農地
用途地域見直し案の検討	上位計画における方向性	地域拠点の外側に位置し、農地・集落ゾーンに位置付けられ、新たな市街化を抑制することとしている。
	土地利用の方向性	非常に人口密度が低い地区であり、都市的土地利用として有効に土地活用するポテンシャルは低いものと考えられる。
	災害リスクへの対応	高潮ハザードマップにおいて事前避難が特に必要な地区に位置付けられ、また、H11台風18号では、糸根川の遡上により浸水被害を受けるなどの災害リスクを有していたが、周防高潮対策事業により糸根川の改修が完了している。
	周辺用途地域との整合	隣接する下関都市計画区域（線引き）は、国道沿道のうち沿道土地利用が可能な土地では、用途地域を指定している。本地区で用途地域を解除する場合、開発需要が本地区に流れる恐れがあり、合わせて地区の良好な居住環境を保全するための対策が必要である。
	用途地域見直し方針	【無指定（60/100）+特定用途制限地域】 用途地域の指定解除及び新たな市街化を抑制するために特定用途制限地域を導入することが望ましい。
検討結果		**上位計画における土地利用方針との整合及び現状土地利用を踏まえ、当分の間営農を継続することが見込まれる地区として用途地域を廃止する。それに伴い特定用途制限地域の指定を行う。**

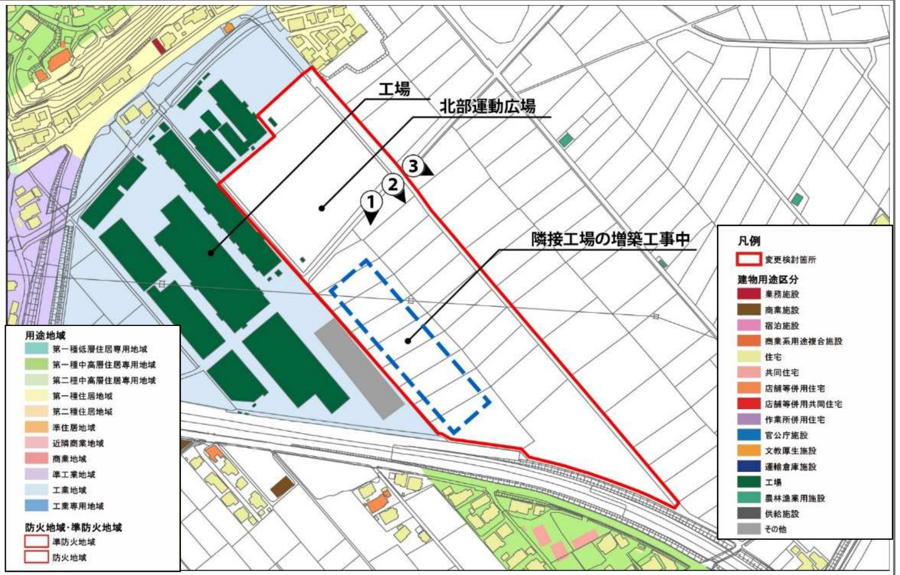


5. 変更箇所について（検討後） カルテによる整理 ②神田地区（現用途：第一種中高層住居専用地域、無指定） 面積：約0.8ha

地区概要		本地区は、JR小野田駅から約1.4kmに位置し、国道190号沿道に指定された準工業地域と隣接する第一種中高層住居専用地域と一部用途無指定地域である。 地区内には、近年小売店舗及び理髪店がそれぞれ1件立地しており、準工業地域と第一種住居地域がまたがる敷地になっている。
土地利用上の課題		本地区に立地する施設は、国道190号沿道に指定された準工業地域と第一種中高層住居専用地域の2つの用途地域が重なる敷地に立地している。国道190号沿道の一体的な土地利用の観点から、準工業地域の境界を検討する。
都市マス位置づけ		市役所周辺の国道190号沿道、公園通り周辺、そして、大規模商業施設を核として商業施設が集積する地区については、「商業集積地」として位置づけ、市民及び地域住民の購買需要に対応できる商業機能の維持・充実を図る観点から、土地利用規制又は誘導の手法を検討します。【P29】 国道190号沿道や小野田IC周辺の大型商業施設が立地する地区については、市民及び地域住民の購買需要に対応できる商業機能の維持・充実を図り、快適で生活利便性の高い住宅地の形成を図ります。【P61】
用途地域見直し案の検討	上位計画における方向性	一般住宅地に位置付けられ、住宅地を主体とした土地利用を基本としつつ、近隣商業施設や生活利便施設との混在をある程度許容する地区とされている。
	土地利用の方向性	用途地域の見直し時期に準工業地域への指定検討を条件に、建築基準法第48条第3項の許可で小売店舗が立地しているため、準工業地域への見直しを行う。
	災害リスクへの対応	高潮ハザードマップにおいて事前避難が必要な地区に位置付けられ、津波ハザードマップでは浸水想定区域外ではあるが避難を要する区域に指定されているものの、過去の災害履歴もなく浸水想定もされていないことから災害リスクは低い。
	周辺用途地域との整合	隣接する用途地域との整合を考慮し、東側の用途白地地域においても、市道沿道に準工業地域を指定することが望ましい。
	用途地域見直し方針	【準工業地域（60/200）】 現状の土地利用状況を踏まえ、準工業地域への見直しが望ましい。
検討結果		**現状の土地利用状況、既存用途地域との連続性を踏まえ、幹線道路沿道における沿道サービス施設用地としての利便の増進を図る地区として準工業地域への変更を行う。**

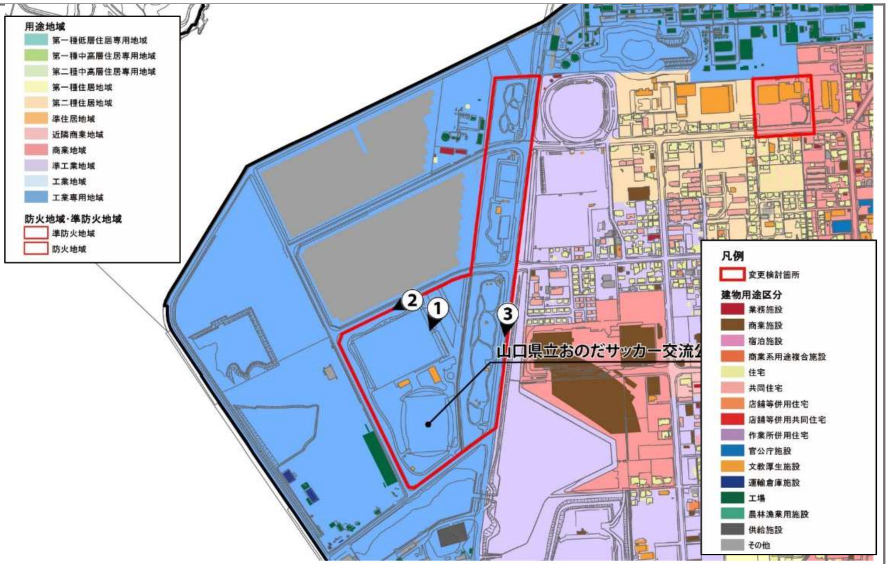
5. 変更箇所について（検討後） カルテによる整理 ③不二輸送機周辺地区（現用途：無指定） 面積：約5.0ha

地区概要		本地区は、JR小野田駅から約0.6kmに位置し、用途地域縁辺部に指定された工業地域と隣接する用途無指定地域である。 地区の大部分は農地であるが、近年隣接する工場の増築により、新たな建物の建築が進行している。
土地利用上の課題		・本地区は、周辺と一体となった優良な農地が広がっているが、近年、隣接する工業地域内の工場の増築により、用途無指定地域に滲み出しているため抽出された地区である。適正な土地利用誘導を進めるため、増築の進行する土地に対し、用途地域の新規指定を検討する。
都市マス位置づけ		土地利用方針では、内陸工業地と位置付けられ、周辺の自然環境や居住環境と調和する工業地形成を図るとしている。【P29】
用途地域見直し案の検討	上位計画における方向性	内陸工業地と位置付けられ、周辺の自然環境や居住環境と調和する工業地形成を図るとしている。
	土地利用の方向性	工場の一部がにじみ出ており、現在増築中であることから、工業系用途地域の指定が望ましい。 また、既に本地区内の用地買収を進めており、具体的な事業計画を有することから、確実に市街化することが見込まれる。
	災害リスクへの対応	高潮ハザードマップにおいて事前避難が必要な地区に位置付けられ、津波ハザードマップでは浸水想定区域外ではあるが避難を要する区域に指定されており、有帆川浸水ハザードマップにおいては～2mの浸水区域に位置付けられているが、工業系用途地域への見直しであるため、特に問題ないものと考える。
	周辺用途地域との整合	周辺は一団の農地に囲まれており、現在増築中の敷地境界を考慮し設定することが望ましい。
	用途地域見直し方針	【工業地域（60/200）】 当該工業施設へのヒアリング結果、今後も更なる拡張計画を有しており拡張時期や実現性等の見通しを踏まえ、周辺を含めて用途地域境界を設定することが望ましい。
検討結果		**当該地区は上位計画において内陸工業地として位置付けており、既存工場の増設及び将来計画の確実性があるため、工業としての利便の増進を図るため用途地域の指定を行う。**



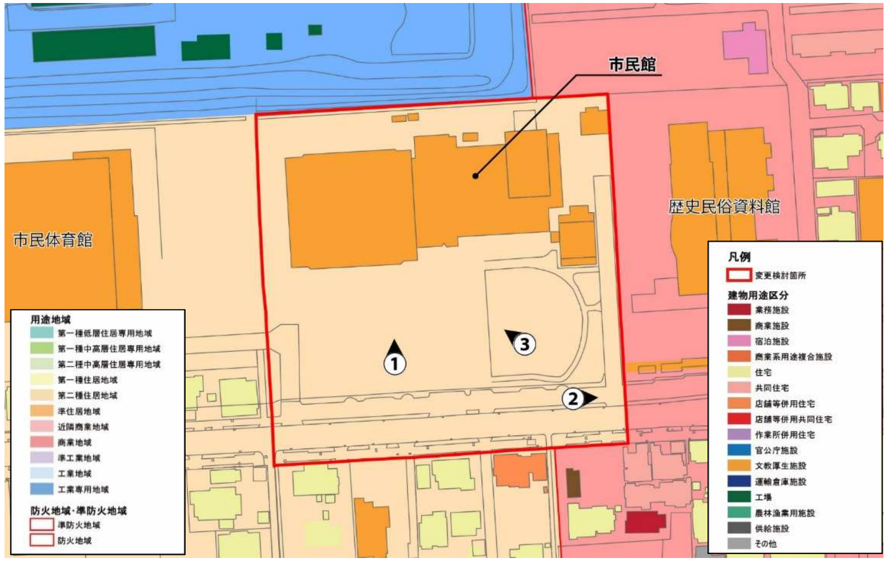
5. 変更箇所について（検討後） カルテによる整理 ④サッカー交流公園周辺地区（現用途：工業専用地域） 面積：約16.4ha

地区概要		本地区は、有帆川河口沿いに位置し、準工業地域や商業地域と隣接する、小野田港周辺の工業専用地域である。 地区内は、県立おのだサッカー交流公園や東沖緑地があり、プロサッカーチーム「レノファ山口」の練習場として、サッカーグラウンドやクラブハウスなどが整備されている。
土地利用上の課題		・本地区は、上位計画におけるスポーツ交流拠点に位置付けられ、地区内の県立おのだサッカー交流公園は、プロサッカーチームの練習場として活用されている。今後、多くの集客を見込める施設であるが、来訪者のための物品販売などのサービス機能が確保できておらず、用途地域上、上位計画に即した土地利用が難しい状況にあり、政策課題地区として抽出された。そのため、市民交流の場として充実に向けた、用途地域への見直しを検討する必要がある。
都市マス位置づけ		土地利用方針図：公園・緑地【P31】 地域別構想　土地利用に関する方針：サッカー場を含むスポーツ施設周辺においては、交流人口の増加を促進するため、サービス機能の充実を図ります【P55】
用途地域見直し案の検討	上位計画における方向性	スポーツ交流拠点に位置付けられ、スポーツを中心とする市民交流の場としての充実を図ることとしている。
	土地利用の方向性	スポーツ交流拠点としての拠点形成を進めるためには、来訪者のための物品販売などのサービスを提供することが望まれるが、現在は工業専用地域であり、物品販売店舗や飲食店等の立地ができないため、立地可能な用途地域が望まれる。
	災害リスクへの対応	高潮ハザードマップにおいて事前避難が必要な地区に位置付けられているものの、過去の災害履歴もなく浸水想定もされていないことから災害リスクは低い。
	周辺用途地域との整合	周辺は、工業専用地域及び準工業地域に囲まれ、工業系土地利用が行われていることを踏まえ、準工業地域に変更することが望ましい。
	用途地域見直し方針	【準工業地域（60/200）】 スポーツ交流拠点としての拠点機能の充実を図るため、準工業地域への見直しを行うことが望ましい。
検討結果		**上位計画においてスポーツ交流拠点として位置付け、スポーツを中心とする市民交流の場として交流人口の増加を促進するため、サービス機能の充実を図ることとしている。拠点としての機能向上を図るため、用途地域の変更を行う。**



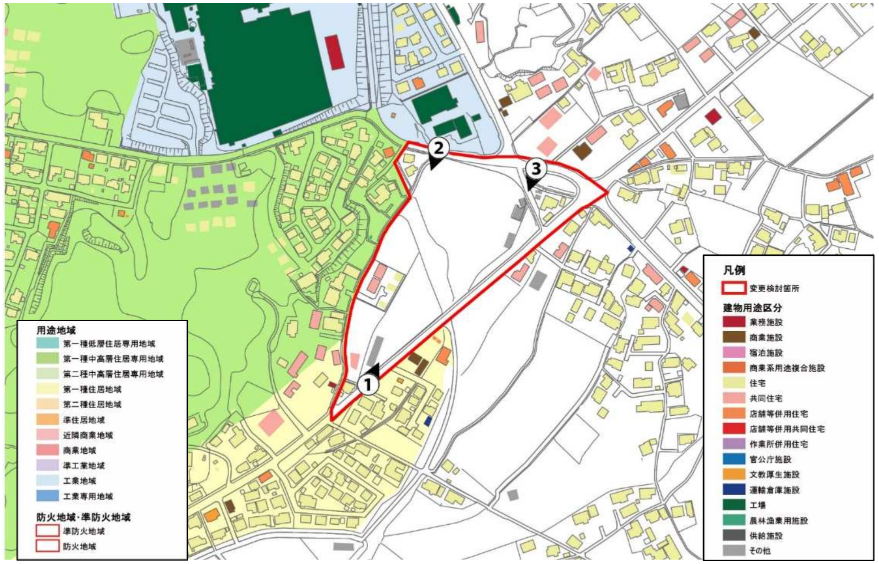
5. 変更箇所について（検討後） カルテによる整理 ⑤市民館周辺地区（現用途：第二種住居地域） 面積：約1.7ha

地区概要		本地区は、有帆川河口南側に位置し、商業地域や工業地域、準工業地域に隣接する第二種住居地域である。 地区内には、市民館が立地し、地区周辺には、歴史民俗資料館や市民体育館といった公共施設が集積している。 市民館は、平成30年度から令和2年度まで耐震改修工事及び施設改修工事を進めているところである。
土地利用上の課題		・本地区内にある市民館では、現在、耐震改修工事及び施設改修工事が進められており、文化交流拠点としての機能向上が求められる、政策課題地区である。市民交流の場として充実を図るためには、用途地域への見直しを検討する必要がある。
都市マス位置づけ		JR小野田駅～市民館周辺、JR厚狭駅周辺に、様々な都市機能を集積させ、市の中心的役割を担う「都市拠点」に位置づけ、これらを中心に様々な都市機能の集積を図ることとしています。【P20】
用途地域見直し案の検討	上位計画における方向性	文化交流拠点及び都市拠点に位置付けられ、文化を中心とする市民交流の場としての充実や様々な都市機能の集積を図ることとしている。
	土地利用の方向性	文化交流拠点及び都市拠点としての拠点形成を進めるため、柔軟な土地利用を可能とする用途地域への見直しが望まれる。
	災害リスクへの対応	高潮ハザードマップにおいて事前避難が必要な地区に位置付けられ、津波ハザードマップにおいては～2m、有帆川浸水ハザードマップにおいては～2mの浸水区域に位置付けられていることから、地区の災害リスクを低減する方策が必要である。
	周辺用途地域との整合	現在は第二種住居地域だが、市民館の観覧席を整備することや、東側が商業地域として指定されていることから連続性を考慮し、商業地域への指定が望ましい。
	用途地域見直し方針	【商業地域（80/400）＋準防火地域】 市民館は劇場としての機能を発揮する環境を整備するために、準住居地域以上の用途地域への変更が必要であり、隣接して指定されている商業地域との整合を踏まえ、商業地域に変更し、併せて準防火地域を指定することが望ましい。
検討結果		**上位計画において文化交流拠点として位置付け、市民交流の場としての充実を図ることとしている。拠点としての機能を十分に発揮する環境を整えるため、用途地域の変更を行う。**



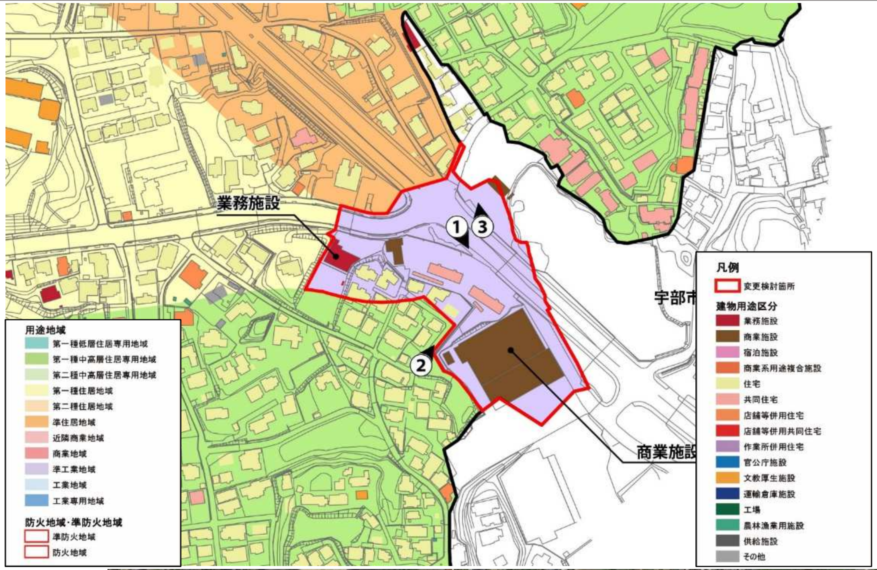
5. 変更箇所について（検討後） カルテによる整理 ⑥石井手地区（現用途：無指定） 面積：約3.5ha

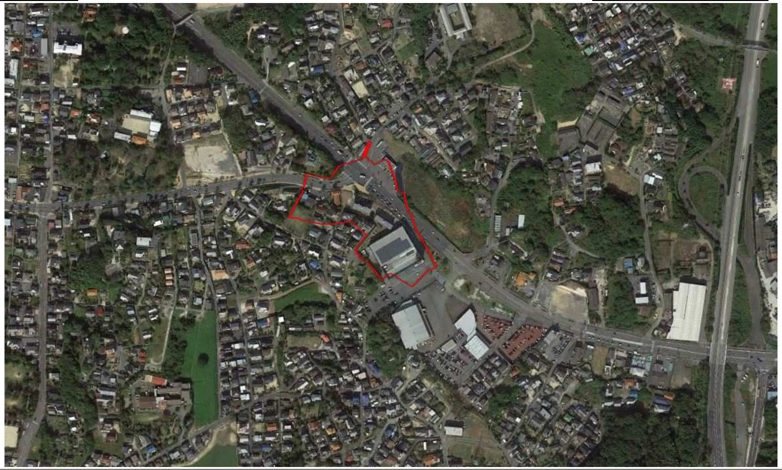
地区概要		本地区は、山陽自動車道小野田ICから約1.3kmに位置し、第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域と隣接した用途無指定地域である。 地区内には、一部住宅が立地するものの、大部分が農地として利用されている。
土地利用上の課題		・本地区は用途地域縁辺部に位置し、一体の農地が残されているため、これまで都市的土地利用が進まなかった。本地区では、事業者より都市的土地利用としての土地利用転換の要望が挙がっており、用途地域の指定の必要性について検討する必要がある。
都市マス位置づけ		「一般住宅地」として位置づけ、住宅地を主体とした土地利用を基本としつつ、近隣商業施設や生活利便施設との混在をある程度許容する地区とします。また、計画的な土地利用の誘導が必要な地区においては、用途地域の見直しを検討します。【P28】
用途地域見直し案の検討	上位計画における方向性	住宅地を主体とした土地利用を基本としつつ、近隣商業施設や生活利便施設との混在をある程度許容する地区とし、計画的な土地利用の誘導が必要な地区においては、用途地域の見直しを検討することとしている。
	土地利用の方向性	公共下水道が令和2年度中には整備完了の見込みであり、本地区は用途地域内に編入されることが望ましい。
	災害リスクへの対応	津波ハザードマップにおいて浸水想定区域外ではあるが避難を要する区域に位置付けられ、有帆川浸水ハザードマップにおいては～5mの浸水区域に位置付けられていることから、地区の災害リスクを低減する方策が必要である。
	周辺用途地域との整合	西部が住居系用途地域であることから、整合性や連続性を考慮し住居系用途地域の指定が望ましい
	用途地域見直し方針	【第一種住居地域（60/200）】 公共下水道が整備中の地区であり、良好な市街地形成を図るため、第一種住居地域への指定を行うことが望ましい。
検討結果		**具体的な都市的土地利用の計画を受け、用途地域の新規指定を検討し、用途地域縁辺部における不形成を解消すべく、統一性、連続性を持たせること、また公共下水道の整備が進行している地区でもあり、用途地域の指定を行う。**



5. 変更箇所について（検討後） カルテによる整理 ⑦丸河内地区（現用途：準工業地域） 面積：約2.1ha

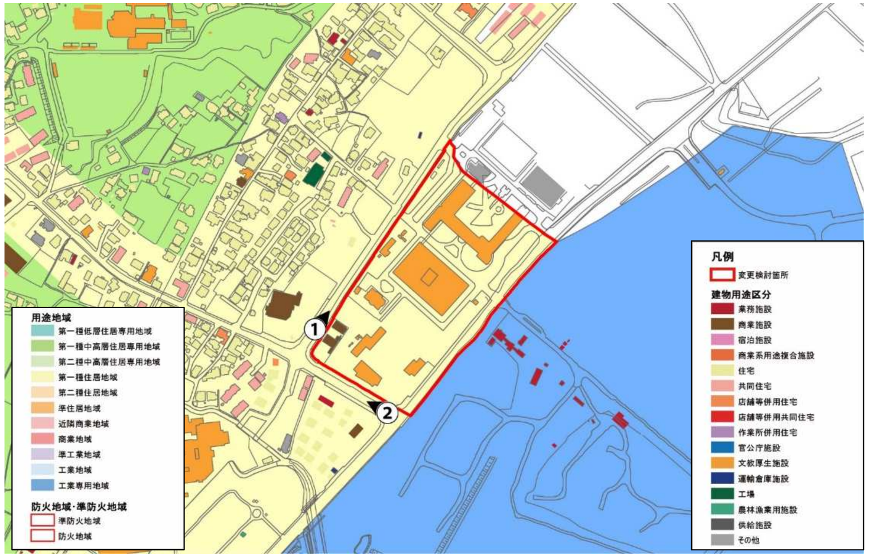
地区概要		本地区は国道190号を跨ぐエリアでかつ宇部市と隣接しており、準工業地域に指定されている。地区内には、東側に山田電器、南部の一部に住宅が立地している。宇部市側には、自動車修理工場が併設された自動車販売店が複数立地し、準工業地域が指定されている。
土地利用上の課題		・本地区は宇部市と隣接しており、宇部市側との用途地域の整合を図るために準工業地域に指定されているが、現在は工業系土地利用がほとんど見られない状況にある。 ・指定用途地域と現況土地利用に乖離がみられることから、住居系用途地域への変更を検討する必要がある。
都市マス位置づけ		これまで積極的に公共基盤整備を進めてきた地区については、「市街地ゾーン」に区分し、各種都市機能の集積、都市基盤整備の推進、居住環境の向上を進めることによって、良好な市街地の形成を図ります。また、公共施設や商業施設の集客性を活かして、活気とにぎわいのある市街地の創出を図ります。【P17】
用途地域見直し案の検討	上位計画における方向性	市街地ゾーンとして、良好な市街地の形成と活気とにぎわいのある市街地の創出を図ることとしている。
	土地利用の方向性	国道190号沿道における宇部市との連続性を考慮し、一定の商業等の集積を図ることが望ましい。宇部市側との土地利用の整合を図ることが望ましい。
	災害リスクへの対応	-
	周辺用途地域との整合	宇部市では、準工業地域に指定され、自動車修理工場の機能を有する自動車販売店等が立地しており、国道沿道における一体的な土地利用の観点から整合を図ることが望ましい。
	用途地域見直し方針	【第一種中高層住居専用地域（60%/200%）】 宇部市側との整合を踏まえ、用途地域を見直さないが、一部国道からのバッファ指定されている区域に不整合が生じているため、一部境界を見直すことが望ましい。
検討結果		**指定用途地域と現況土地利用の乖離から用途地域の変更を検討したが、隣接市との整合を考慮し保留とする。ただし、一部境界不整合が生じているため、境界を見直す。**

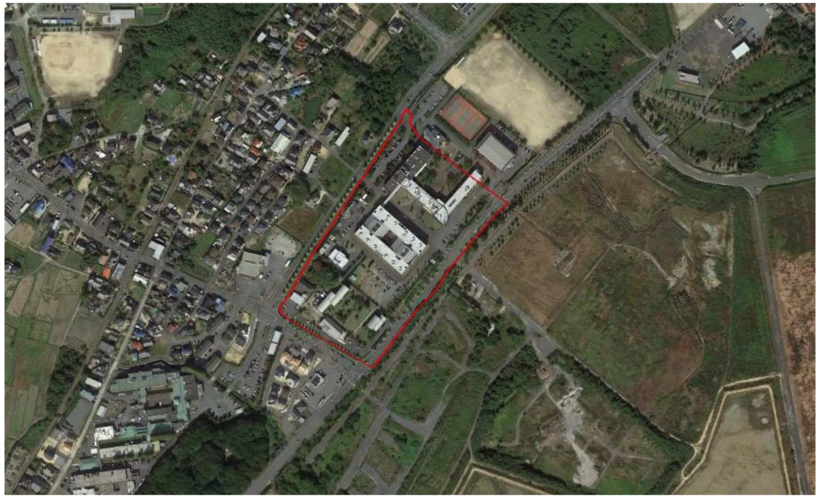




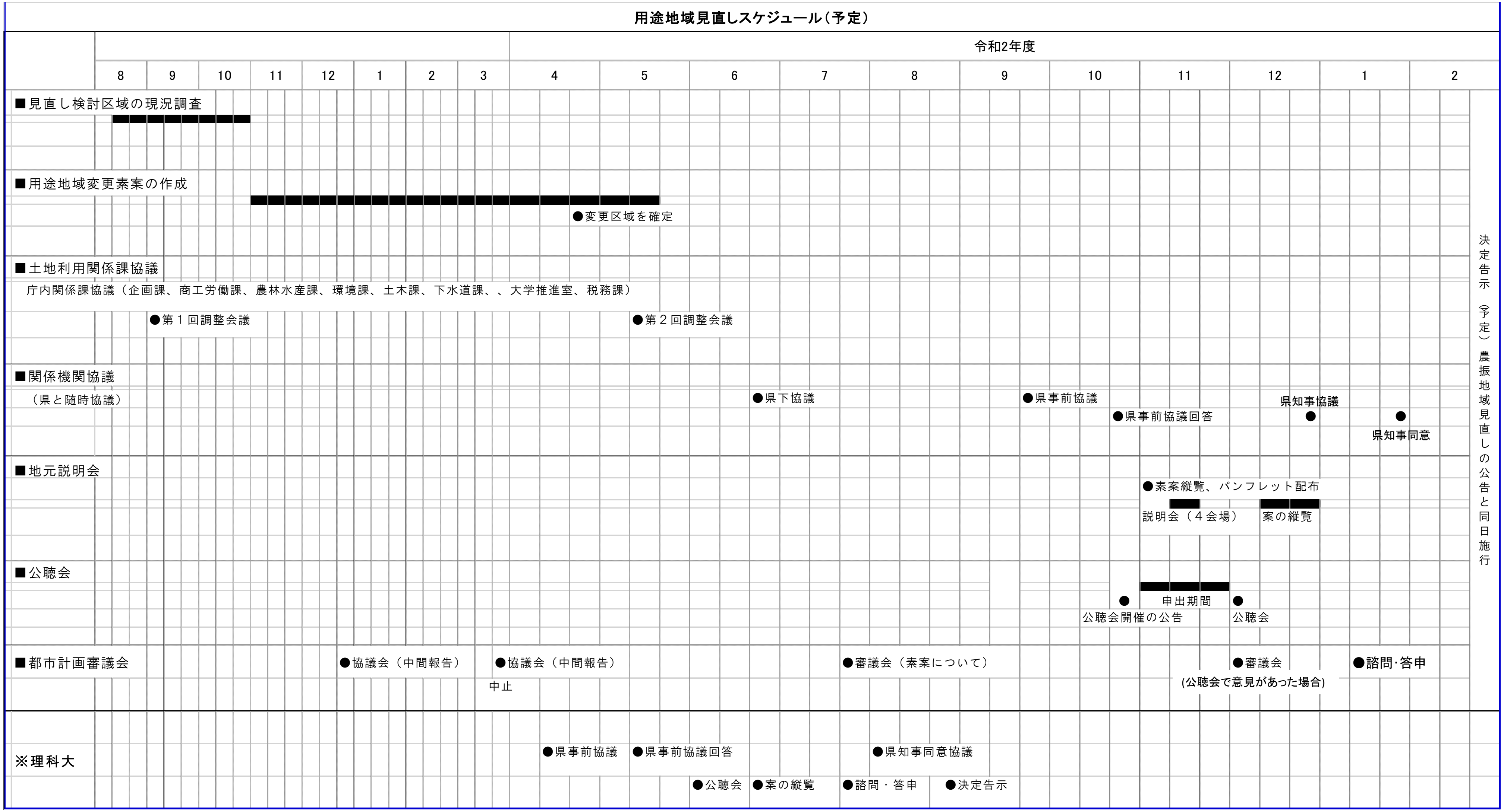
5. 変更箇所について（検討後） カルテによる整理 ⑧市立山口東京理科大学地区（現用途：第一種住居地域） 面積：約4.8ha

地区概要		本地区は山陽小野田市立山口東京理科大学の敷地であり、第一種住居地域に指定されている。 地区内には、市立山口東京理科大学が立地し、平成30年には薬学部が開設され、本市への学生の居住を促進するための機運が高まっている。 大学周辺は、戸建て住宅を中心とした住宅地が形成されており、アパートの立地も進行している
土地利用上の課題		・本地区は、市立山口東京理科大学が立地する地区であり、学術研究拠点としての機能向上が求められる政策課題地区である。拠点機能の向上に向け、用途地域の緩和について検討する必要がある。
都市マス位置づけ		市立山口東京理科大学周辺においては、学生の本市への居住を促進するための良質な居住環境の形成を図ります。【P55】 市立山口東京理科大学周辺や整備効率が高い大型団地などにおいては、下水道等の都市基盤整備を進め、良質な生活環境を促進します。【P55】
用途地域見直し案の検討	上位計画における方向性	都市計画マスタープランでは、市立山口東京理科大学は「学術研究拠点」に位置付けられ、拠点形成に向けた取組みが求められるとともに、大学周辺においては、学生の本市への居住を促進するための良質な居住環境の形成を図ることが求められている。
	土地利用の方向性	薬学部新設に伴う拠点機能の向上を促すための用途地域の変更が必要である。
	災害リスクへの対応	高潮ハザードマップでは「事前避難が必要な地区」に指定されている。
	周辺用途地域との整合	本地区は、宇部市との境界部に位置しており、宇部市では市境界において、第一種住居地域及び工業地域を指定している。本地区の変更に当たっては、宇部市との整合に配慮した用途地域を検討する。
	用途地域見直し方針	【準工業地域（60/200）】 学術研究拠点としての機能向上を図るため、準工業地域に変更することが望ましい。
検討結果		**本地区に立地する市立山口東京理科大学は、学術研究拠点としての機能向上を図るため、薬学部の新設に合わせて準工業地域に変更する。**





６．スケジュール



用途地域見直しスケジュール（予定）
令和2年度
8 9 10 11 12 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 1 2
■見直し検討区域の現況調査
■用途地域変更素案の作成
●変更区域を確定
■土地利用関係課協議
庁内関係課協議（企画課、商工労働課、農林水産課、環境課、土木課、下水道課、、大学推進室、税務課）
●第１回調整会議
●第２回調整会議
■関係機関協議
（県と随時協議）
●県下協議
●県事前協議
●県事前協議回答
県知事協議
●
●
県知事同意
■地元説明会
●素案縦覧、パンフレット配布
説明会（４会場）
案の縦覧
■公聴会
●
申出期間
●
公聴会開催の公告
公聴会
■都市計画審議会
●協議会（中間報告）
●協議会（中間報告）
中止
●審議会（素案について）
●審議会
(公聴会で意見があった場合)
●諮問･答申
※理科大
●県事前協議
●県事前協議回答
●県知事同意協議
●公聴会
●案の縦覧
●諮問・答申
●決定告示
決定告示（予定）農振地域見直しの公告と同日施行