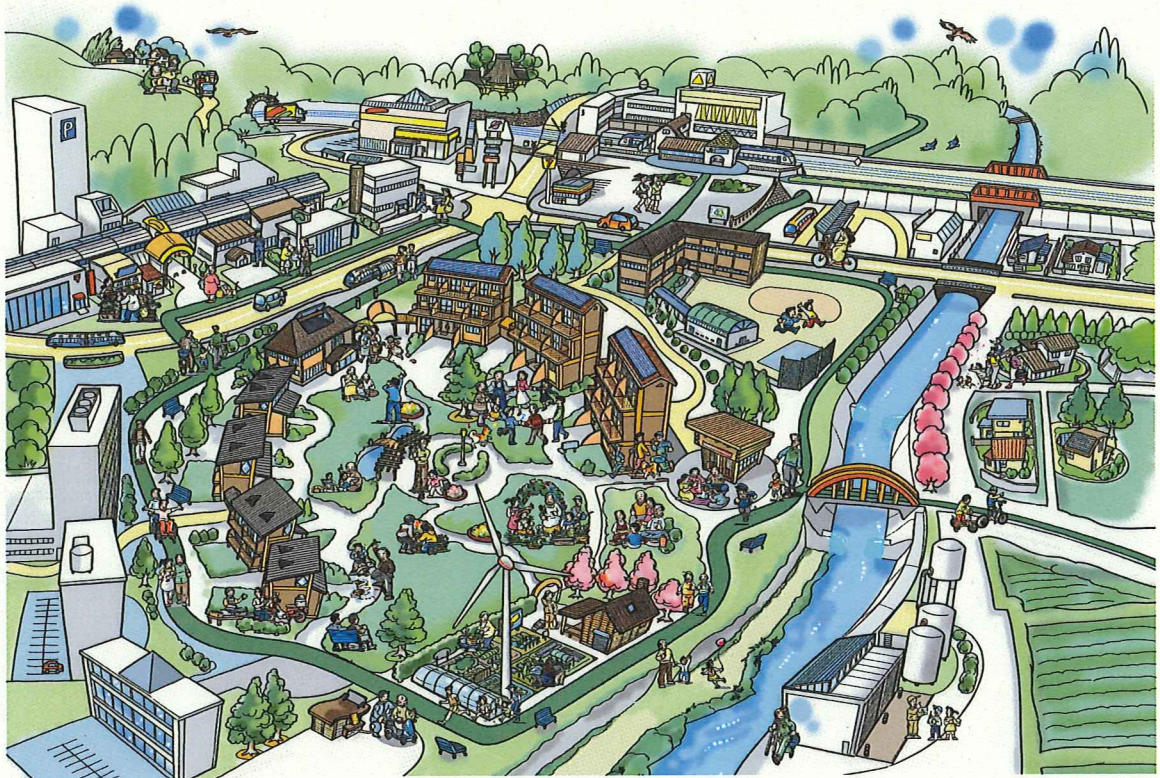


# 厚狭駅周辺まちづくり構想



「コンパクトなまちづくりモデル事業」の理念図：なかはらかぜ作

平成27年3月

山 口 県  
山陽小野田市

## 目 次

はじめに	1
第1章 上位計画	2
1-1 第一次山陽小野田市総合計画	2
1-2 山陽小野田市都市計画マスタープラン	4
第2章 厚狭駅周辺地域の現状把握	7
2-1 厚狭駅周辺地域の人口予測	7
2-2 住宅需要動向	9
2-3 宅地需要動向	10
2-4 空き家・空き地状況	12
2-5 住宅需要予測	13
2-6 都市施設等配置状況	14
2-7 住民意向調査	15
2-8 宅建業者聞き取り調査	16
第3章 まちづくり構想	17
3-1 位置づけ	17
3-2 まちづくり方針	18
3-3 まちづくり方針に基づく取組	20
3-4 まちづくり方針に基づく取組の実現に向けて	24
3-5 モデル地区での取組	26

## はじめに

山口県は、少子高齢化の進行に対応し、子育て世代や高齢者が共に安全に安心して暮らせるまちづくりを進めるため、「生活に必要な諸機能をコンパクトに集積」「安全・快適な環境の創造」「地域コミュニティの形成」の3つのコンセプトにより、将来の県民の暮らしのモデルとなるコミュニティの形成を目指し、先進的な取り組みを行う市町を支援する「コンパクトなまちづくりモデル事業」（以下「モデル事業」という。）を創設し、平成25年5月に募集を行いました。

モデル事業は、モデル市街地の形成を図る地区（以下「モデル地区」という。）を定め、市町と県が連携して、道路等の都市基盤となるインフラ整備、医療・社会福祉施設、商業金融施設、エネルギー施設、公共交通施設など多様な施設の建設・誘致や、子育て支援、高齢者支援などのソフト施策を導入し、モデル市街地の形成を図るものです。

山陽小野田市では、これまで「第一次山陽小野田市総合計画」や「山陽小野田市都市計画マスタープラン」に基づき、厚狭駅周辺でのまちづくりを進めていましたが、JR厚狭駅南側の土地区画整理事業で整備した区域の一部と駅北側の公共施設の再編整備を進める区域をモデル地区として応募し、山口県は、この応募内容がモデル事業の趣旨を踏まえた内容であることから、平成25年7月に、この地区を「厚狭駅周辺地区」として採択しました。

山陽小野田市は、このモデル事業の採択を契機に、厚狭駅周辺でコンパクトなまちづくりに向けた取組を行っていくため、ここに「厚狭駅周辺まちづくり構想」を策定し、官民一体となって既成市街地の再生や市街化の促進に取り組むことにより、少子高齢社会に対応したコンパクトなまちづくりの実現を目指すこととしました。

なお、モデル地区におけるモデル事業の具体的な取組として、県と市が協働して「3-5 モデル地区での取組」に取りまとめています。

【厚狭駅周辺上空写真】



# 第1章 上位計画

まちづくり構想は、市の総合計画や都市計画マスタープランにおける基本理念やまちづくりの基本方針を踏まえ策定します。

## 1-1 第一次山陽小野田市総合計画

### (1) まちづくりの基本理念

#### ■主理念

- ① 生活の質を重視した「住み良さ」の創造

#### ■取組理念

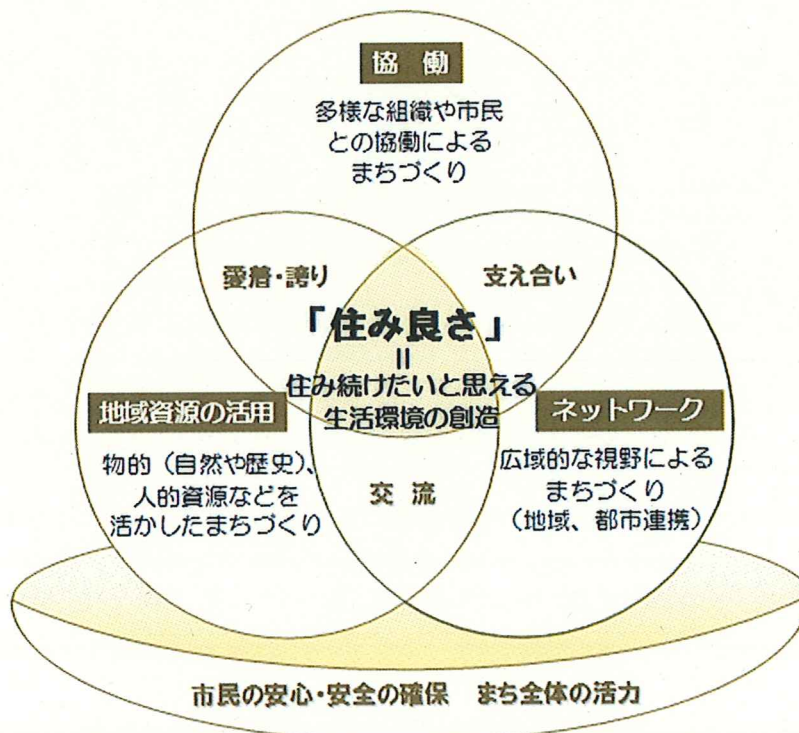
- ① 多様な組織や市民との協働による「住み良さ」づくり
- ② 地域資源を活かした「住み良さ」づくり
- ③ 多元的なネットワークによる「住み良さ」づくり

### (2) 将来都市像

まちづくりの基本理念に基づき将来の市の姿を掲げています。

『人と出会い 支え合い 自然とふれあう 活力ある住み良さ創造都市』  
～子どもからお年寄りまで安心して住み続けられる心豊かなまちを目指して～

<基本理念に基づく将来像のイメージ図>



### (3) 土地利用構想

#### ■拠点形成の方針

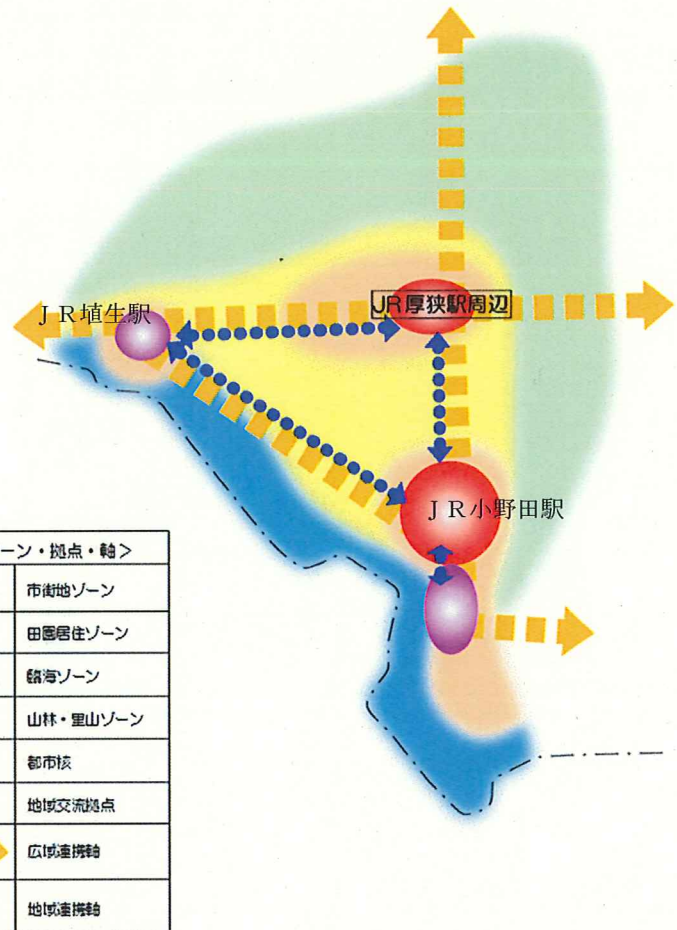
##### ① 都市核

JR小野田駅から市民館周辺とJR厚狭駅周辺の2つを都市核と位置づけています。

2つの都市核と2つの地域交流拠点を連携して、個々の機能分担を図りつつ、市としての一体化を促進し、総合的な都市機能とまちのにぎわい向上を図ります。

#### <JR厚狭駅周辺>

JR厚狭駅周辺を都市核と位置づけ、土地  
区画整理事業地を中心に広域交通機能を活  
かした商業機能や新たな居住地の誘導を図  
ります。また、既存市街地の整備や商店街の  
再生等による地域生活拠点機能の充実を図  
り、個性ある生活拠点の形成を目指します。



#### 目標①

広域交通機能を活かした商業機能や新たな居住地の誘導

#### 目標②

既存市街地の整備や商店街の再生等による地域生活拠点の充実

## 1-2 山陽小野田市都市計画マスタープラン

### (1) まちづくりの基本目標

#### ■都市の将来像と都市づくりの基本理念

総合計画で示された将来都市像を都市計画の部門から実現化していくことを目指し、都市の将来像と都市づくりの基本理念を次のように設定します。

#### 【都市の将来像】

『自然に抱かれ 人々の交流のなかで共に育む 活力ある住み良さ創造都市』

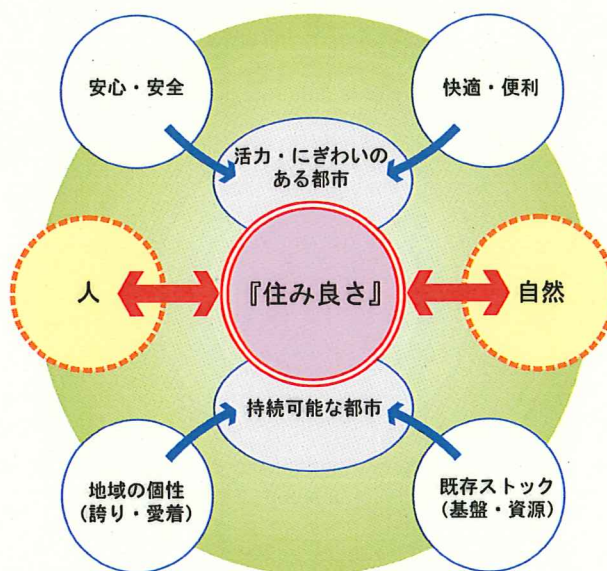
#### 【都市づくりの基本理念】

##### ① 安心・安全・快適・便利な都市を創る

～本市に暮らす全ての人々が今後も安心・安全に住み続けられるよう、身近な生活の場において、快適で便利な市街地、活力とにぎわいにあふれる都市空間を創出します。

##### ② 地域の個性や資源を活かした都市を創る

～これまで育んできた各地域の個性を守り活かすと同時に、市全体の資産である産業集積、都市基盤施設、そして人材資源などを最大限に活用して持続可能な都市づくりを進めます。



#### ■都市づくりの基本方針

- ① 分散したコンパクトな市街地を活かした住み良さの創造
- ② 充実した交通ネットワークを活かした住み良さの創造
- ③ 恵まれた自然環境や歴史資源を活かした住み良さの創造
- ④ 安心・安全まちづくりの推進による住み良さの創造
- ⑤ 市民の視点に立った住み良さの創造

## (2) 厚狭地域の構想

### ■厚狭地域のまちづくり方針

#### 1) 地域住民の意見

##### ●市民アンケートより

市民アンケートでは、空き家の増加や農地の減少を懸念する住民が多く、医療福祉施設を必要とする割合が高い、という特徴が見られました。

##### ●ワークショップであげられたまちづくりの重点テーマ

『JR厚狭駅周辺における拠点の形成』

主なまちづくりの方針

- ・ 駅南地区における集中的な開発
- ・ 公共施設、流通系施設、ホテル等の立地誘導
- ・ 駅自由通路の整備
- ・ 駅南地区における東西軸道路の整備
- ・ 新幹線通勤PR等による新たな住宅開発
- ・ 旧国道2号（現 県道船木津布田線）を生活道路として活用
- ・ 駅を起点とする歩行者ネットワークの整備
- ・ 地域を囲む丘陵地、農地の保全

#### 2) 主なまちづくりの課題

- ・ JR厚狭駅南北方向の連携強化
- ・ JR厚狭駅南部地区における新市街地形成の促進
- ・ 地域を囲む優良農地や丘陵地の保全
- ・ 歴史資源と調和するまちづくりの推進

#### 3) 地域のまちづくりの方針

##### 【地域の将来像】

『豊かな自然と長い歴史に抱かれた個性と魅力があふれるまち』

##### 【地域のまちづくり方針】

##### ① 厚狭駅周辺における都市核にふさわしい集積促進

JR厚狭駅南側における新市街地形成の促進と、北側の既成市街地との一体性強化により、本市の都市核にふさわしい機能集積を図ります。駅南側については、街区の再編も視野に入れながら、新幹線駅という強みを活かした住宅開発や施設立地誘導を図ります。

##### ② 歴史資源の保全活用と資源を巡る回遊性の向上

古墳時代から近世までの歴史の中で育み残されてきた史跡や建築物の保全を図るとともに、これら歴史資源を回遊できるネットワークの形成を図ります。また、歴史資源周辺においては、それぞれが持つ歴史や個性にふさわしい空間整備を図ります。

③ 良好な田園環境の保全

JR厚狭駅周辺におけるコンパクトな市街地を維持し、周辺の農地、丘陵地の保全を図ります。また、点在する集落地においては、田園環境と調和するゆとりある居住環境の保全を図ります。

目標③

厚狭駅南側における新市街地形成の促進と北側の既成市街地との一体性強化による都市核にふさわしい機能集積

目標④

新幹線駅という強みを活かした住宅開発や施設立地誘導



## 第2章 厚狭駅周辺地域の現状把握

まちづくり構想策定に向けた基礎調査を行い、現状把握と課題抽出を行いました。

### 2-1 厚狭駅周辺地域の人口予測

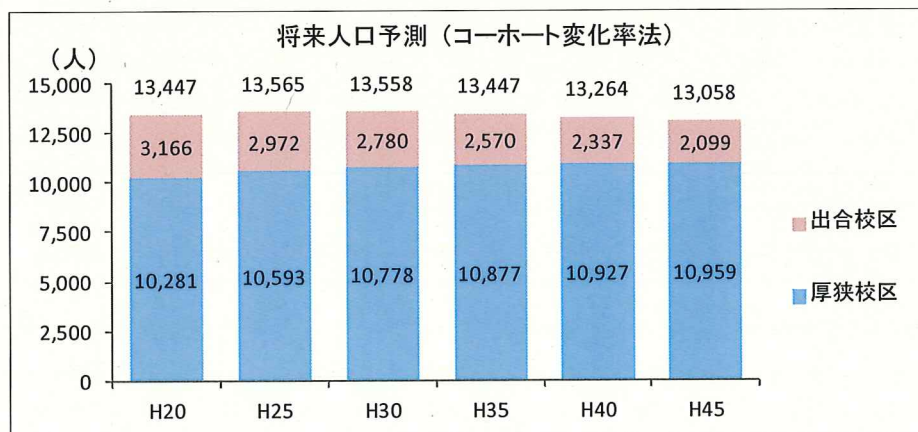
平成20年、平成25年の住民基本台帳（年代別人口）データをもとに、人口予測をしました。

市全体、厚狭中学校区ともに一貫した減少傾向が続くと予測されます。小学校区別に見ると厚狭校区では平成35年で3%の増加（約280人）、平成45年で3%の（366人）増加が見込まれます。出合校区は、市全体以上に人口減少が著しく、平成35年で14%の減（402人）、平成45年で29%の減（873人）が見込まれます。

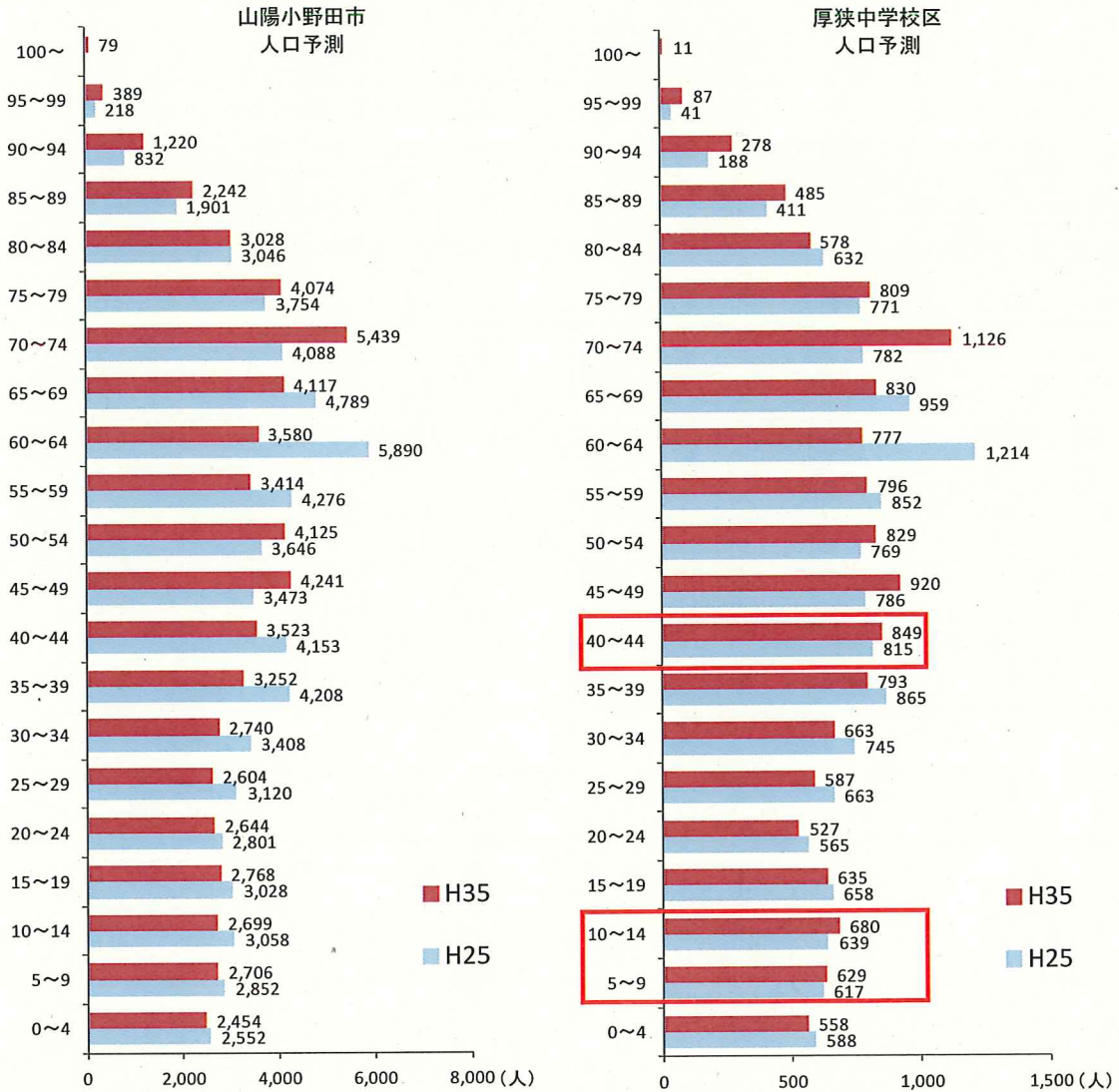
【予測結果】 (人)

		住基人口 実績		推計結果			
		H20	H25	H30	H35	H40	H45
山陽小野田市	0～14歳	8,876	8,462	8,113	7,859	7,556	7,020
	15～64歳	40,298	38,003	34,720	32,891	31,566	30,461
	65歳以上	17,075	18,678	20,672	20,588	19,586	18,286
	合計	66,249	65,143	63,505	61,338	58,708	55,767
	人口増減率(H25=1)		1.00	0.97	0.94	0.90	0.86
厚狭中学校区	0～14歳	1,850	1,844	1,861	1,867	1,822	1,793
	15～64歳	8,148	7,932	7,471	7,376	7,399	7,376
	65歳以上	3,449	3,789	4,226	4,204	4,043	3,889
	合計	13,447	13,565	13,558	13,447	13,264	13,058
	人口増減率(H25=1)		1.00	1.00	0.99	0.98	0.96
厚狭校区	0～14歳	1,394	1,497	1,553	1,594	1,576	1,589
	15～64歳	6,169	6,097	5,899	5,991	6,172	6,296
	65歳以上	2,718	2,999	3,326	3,292	3,179	3,074
	合計	10,281	10,593	10,778	10,877	10,927	10,959
	人口増減率(H25=1)		1.00	1.02	1.03	1.03	1.03
出合校区	0～14歳	456	347	308	273	246	204
	15～64歳	1,979	1,835	1,572	1,385	1,227	1,080
	65歳以上	731	790	900	912	864	815
	合計	3,166	2,972	2,780	2,570	2,337	2,099
	人口増減率(H25=1)		1.00	0.94	0.86	0.79	0.71

※コーホート変化率法による。



全市と厚狭中学校区で推計を比較すると、厚狭中学校区での5～14歳、40～44歳の年齢層では、全市でのそれが減少するのに対して、増加することが予測されます。



**目標⑤ 子育て支援施策の充実**

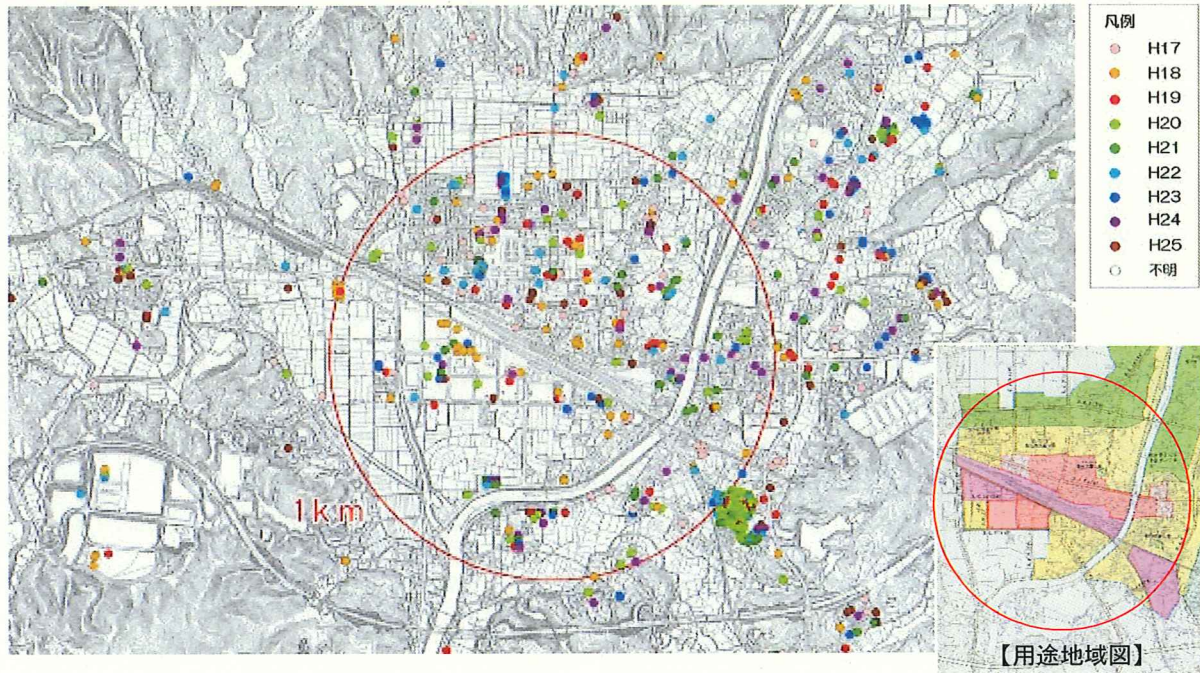
厚狭地区では、全市と比較して年少人口の増加が見込まれます。この動向を維持し将来的に定住人口を確保するために、子育て支援の施策を充実させます。

## 2-2 住宅需要動向

JR厚狭駅を中心に半径1km圏内において、平成17～25年の9年間で、273件の新築がありました。このうち、用途別の件数割合は、住宅が86.4%、商業が6.2%と、ほとんどが住宅立地となっています。住宅の新築動向では、9年間で、236件（年平均26件）となっています。

また、住宅のうち戸建住宅の延床面積は、1件あたり平均で約138㎡となっています。

<新築建物状況図>



■新築建物状況(厚狭駅1km圏内)

	年次	用途別新築件数					建築面積 合計 ㎡	延床面積 合計 ㎡	住宅のうち戸建住宅	
		住宅	商業	工業	その他	合計			延床面積 ㎡	1件あたり 延床面積 ㎡
用途地域 指定区域 (厚狭駅1km圏 内)	H17	33	1	0	1	35	3,674	5,403	4,417	142.5
	H18	29	6	0	3	38	6,684	11,540	3,952	158.1
	H19	17	1	0	1	19	2,826	4,876	1,795	128.2
	H20	17	1	0	2	20	2,116	2,963	2,045	127.8
	H21	18	1	0	3	22	17,471	30,340	1,416	118.0
	H22	26	0	0	0	26	2,600	3,946	3,162	137.5
	H23	13	2	0	1	16	1,401	1,901	1,444	120.3
	H24	18	1	0	5	24	3,559	4,853	2,389	149.3
	H25	16	1	0	1	18	2,429	3,993	2,056	146.9
用途地域指定区域 集計		187	14	0	17	218	42,760	69,815	22,676	139.1
用途地域 指定外区域 (厚狭駅1km圏 内)	H17	8	0	0	0	8	895	1,645	708	141.6
	H18	6	1	0	0	7	485	870	816	136.0
	H19	6	0	0	0	6	486	819	612	122.4
	H20	9	2	0	0	11	999	1,456	992	124.0
	H21	6	0	0	1	7	896	1,660	845	169.0
	H22	1	0	0	0	1	87	142	142	142.0
	H23	3	0	2	0	5	9,751	10,864	235	117.6
	H24	9	0	0	0	9	980	1,503	1,171	146.4
	H25	1	0	0	0	1	47	47	47	47.1
用途地域指定外区域 集計		49	3	2	1	55	14,625	19,006	5,568	135.8
合計		236	17	2	18	273	57,385	88,821	28,244	138.4

※詳細不明12件(集計に含まない)

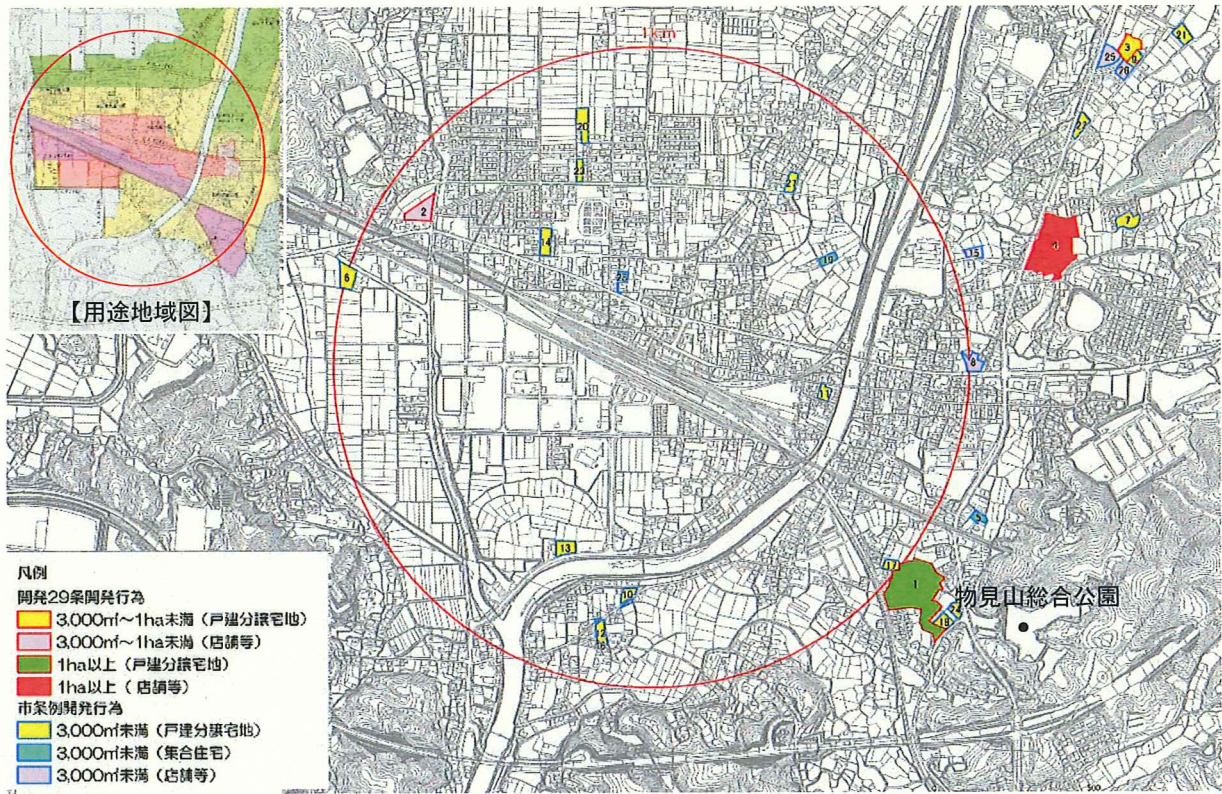
資料:山陽小野田市都市計画課

## 2-3 宅地需要動向

平成 19～24 年の 6 年間における開発動向をみると、大規模な開発は、平成 19 年に物見山総合公園の西側に分譲住宅団地（70 戸、約 2.5ha）、厚狭小学校東側の国道 316 号沿いにイオンタウン厚狭（約 2.1ha）のみであり、それ以外はすべて 3,000㎡未満の開発です。

また、駅南側の開発は、すべて用途地域外で行われています。

<開発状況図>



宅地の開発状況をみると、平成 17～24 年の 8 年間で分譲住宅・建売住宅は 176 戸、60,176㎡、共同住宅・集合住宅は 40 戸、3,920㎡の開発が行われています（戸数不明分を除く）。

地区別開発状況		(㎡)			
		住宅	商業	その他	計
北	用途地域内	48,142	20,683	4,496	73,321
		47.0%	20.2%	4.4%	71.6%
南	用途地域外	7,528	4,157	4,696	16,381
		7.4%	4.1%	4.6%	16.0%
計	用途地域内	1,541	0	0	1,541
		1.5%	0.0%	0.0%	1.5%
計	用途地域内	11,142	0	0	11,142
		10.9%	0.0%	0.0%	10.9%
計	用途地域内	49,684	20,683	4,496	74,862
		48.5%	20.2%	4.4%	73.1%
計	用途地域外	18,670	4,157	4,696	27,523
		18.2%	4.1%	4.6%	26.9%
合計		68,353	24,841	9,192	102,385
		66.8%	24.3%	9.0%	100.0%

※「南北区分」はJR在来線で区分  
戸数不明分を含む。

資料：山陽小野田市都市計画課

<開発一覧表>

図 番号	年度	面積 m <sup>2</sup>	開発の目的	戸数	用途 分類	開発規模	用途地域	1km圏	南北 区分	備考	住宅の平均 敷地規模 m <sup>2</sup> /戸
1	H19	25,385	住宅(70戸)	70	住宅	1ha以上	用途地域内	1km圏外	北	開発29条17.24	257
2	H19	4,157	店舗		商業	3,000m <sup>2</sup> ~1ha未満	用途地域外	1km圏内	北	開発29条17.24	—
3	H19	3,807	建売住宅(10戸)	10	住宅	3,000m <sup>2</sup> ~2ha未満	用途地域外	1km圏外	北	開発29条17.24	242
4	H19	20,683	店舗		商業	1ha以上	用途地域内	1km圏外	北	開発29条17.24	—
5	H17	1,966	共同住宅(3棟、22戸)	22	住宅	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域内	1km圏外	北	開発市条例17.24	—
6	H17	2,874	分譲宅地(10戸)	10	住宅	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域外	1km圏内	南	開発市条例17.24	245
7	H17	2,897	分譲宅地(7戸)	7	住宅	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域内	1km圏外	北	開発市条例17.24	345
8	H18	2,627	病院建設		その他	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域内	1km圏内	北	開発市条例17.24	—
9	H18	1,538	建売住宅(4戸)	4	住宅	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域外	1km圏外	北	開発市条例17.24	244
10	H19	1,687	建売住宅(7戸)	7	住宅	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域外	1km圏内	南	開発市条例17.24	221
11	H19	1,518	住宅(6戸)	6	住宅	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域内	1km圏内	北	開発市条例17.24	220
12	H19	1,954	共同住宅(3棟、16戸)	16	住宅	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域外	1km圏内	南	開発市条例17.24	—
13	H20	2,529	住宅(8戸)	8	住宅	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域外	1km圏内	南	開発市条例17.24	258
14	H20	2,783	住宅(10戸)	10	住宅	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域内	1km圏内	北	開発市条例17.24	232
15	H21	1,869	老人福祉施設		その他	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域内	1km圏外	北	開発市条例17.24	—
16	H21	2,097	建売住宅(7戸)	7	住宅	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域外	1km圏内	南	開発市条例17.24	241
17	H21	1,541	住宅(3戸)	3	住宅	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域内	1km圏内	南	開発市条例17.24	406
18	H21	1,762	住宅(5戸)	5	住宅	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域内	1km圏外	北	開発市条例17.24	265
19	H21	1,355	共同住宅		住宅	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域内	1km圏内	北	開発市条例17.24	—
20	H21	2,998	住宅(9戸)	9	住宅	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域内	1km圏内	北	開発市条例17.24	251
21	H22	2,182	建売住宅(6戸)	6	住宅	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域外	1km圏外	北	開発市条例17.24	307
22	H22	1,861	住宅(7戸)	7	住宅	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域内	1km圏外	北	開発市条例17.24	264
23	H23	1,370	住宅(4戸)	4	住宅	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域内	1km圏内	北	開発市条例17.24	258
24	H23	1,344	住宅(3戸)	3	住宅	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域内	1km圏外	北	開発市条例17.24	410
25	H24	1,925	福祉施設		その他	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域外	1km圏外	北	開発市条例17.24	—
26	H24	2,771	福祉施設		その他	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域外	1km圏外	北	開発市条例17.24	—
27	H24	1,709	住宅		住宅	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域内	1km圏内	北	開発市条例17.24	—
28	H24	1,194	集合住宅		住宅	3,000m <sup>2</sup> 未満	用途地域内	1km圏内	北	開発市条例17.24	—

※「南北区分」はJR在来線で区分

資料：山陽小野田市都市計画課

目標⑥ 厚狭駅南側における未利用宅地の有効活用

厚狭地区での住宅・宅地供給は、交通便利性の高い駅南地区ではなく、郊外部に集中しています。この原因として土地価格も考えられますが、厚狭駅周辺の未利用宅地の有効活用を図るための仕組みづくりを検討します。

## 2-4 空き家・空き地状況

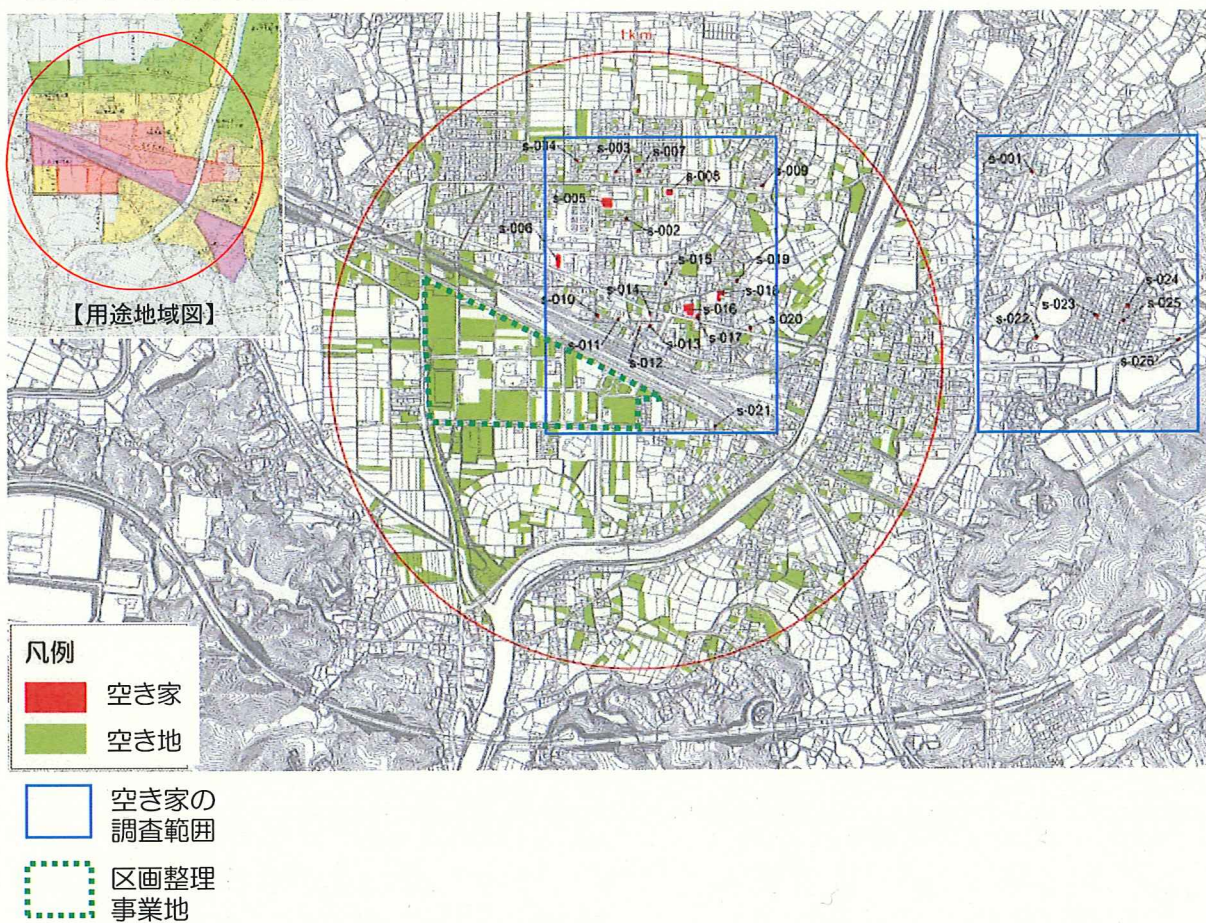
### (1) 空き家

山口県が提供した空き家情報データによれば、下図に示した範囲内で空き家は26件あります。空き家のほとんどが一戸建ての住宅で、前面道路幅員4m未満が16件(うち2.7m未満は10件)あり、接道条件の悪いものが多くなっています。

### (2) 空き地

都市計画基礎調査における土地利用現況図の「その他の空地」をみると、厚狭駅南側の土地区画整理事業地内にも空き地があり、市街化が進んでいません。

<空き地・空き家状況図>



#### 目標⑦ 空き家・空き地の利活用等の促進

厚狭駅北側では、空き家・空き地が多いため、その利活用や不良住宅の除却等の促進を図ります。

## 2-5 住宅需要予測

厚狭中学校区における平成 35 年の住宅ストックは、5,804 戸（うち持家 4,210 戸、民間借家 956 戸）と推計され、今後も一定の住宅需要が見込まれます。

厚狭中学校区	住宅に住む一般世帯							住宅以外に住む一般世帯
	世帯数 × 98.8%	主世帯					間借り	
		持家	公営・都市 再生機構・ 公社の借家	民間の借家	給与住宅			
H25年世帯数(推定)	5,669	5,619	4,112	442	934	131	50	66
H35年世帯数(予測)	5,804	5,753	4,210	453	956	134	51	68
増減	135	134	98	11	22	3	1	2

※「住宅建設5カ年計画」に示された「1世帯1住戸」を前提とし、「住宅に住む一般世帯」を必要戸数として算出。なお、「住宅に住む一般世帯数」の将来推計値は、平成 22 年国勢調査における「住宅に住む一般世帯」の割合（98.8%）を用い、将来世帯数に乗じて算出。

## 2-6 都市施設等配置状況

### <公共施設>

JR厚狭駅北側には山陽総合事務所、厚狭公民館、厚狭図書館、保健センター、厚狭税務署等、厚狭地域の拠点的な行政サービス施設が集積しており、駅南側には本市の文化会館が立地しています。

### <福祉施設>

駅南側には軽費老人ホーム、介護老人保健施設があり、駅北側にはグループホーム、特別養護老人ホーム、サービス付き高齢者住宅が立地しています。

駅周辺に保育所は4か所ありますが、駅南側では1km圏内にはありません。

### <医療施設>

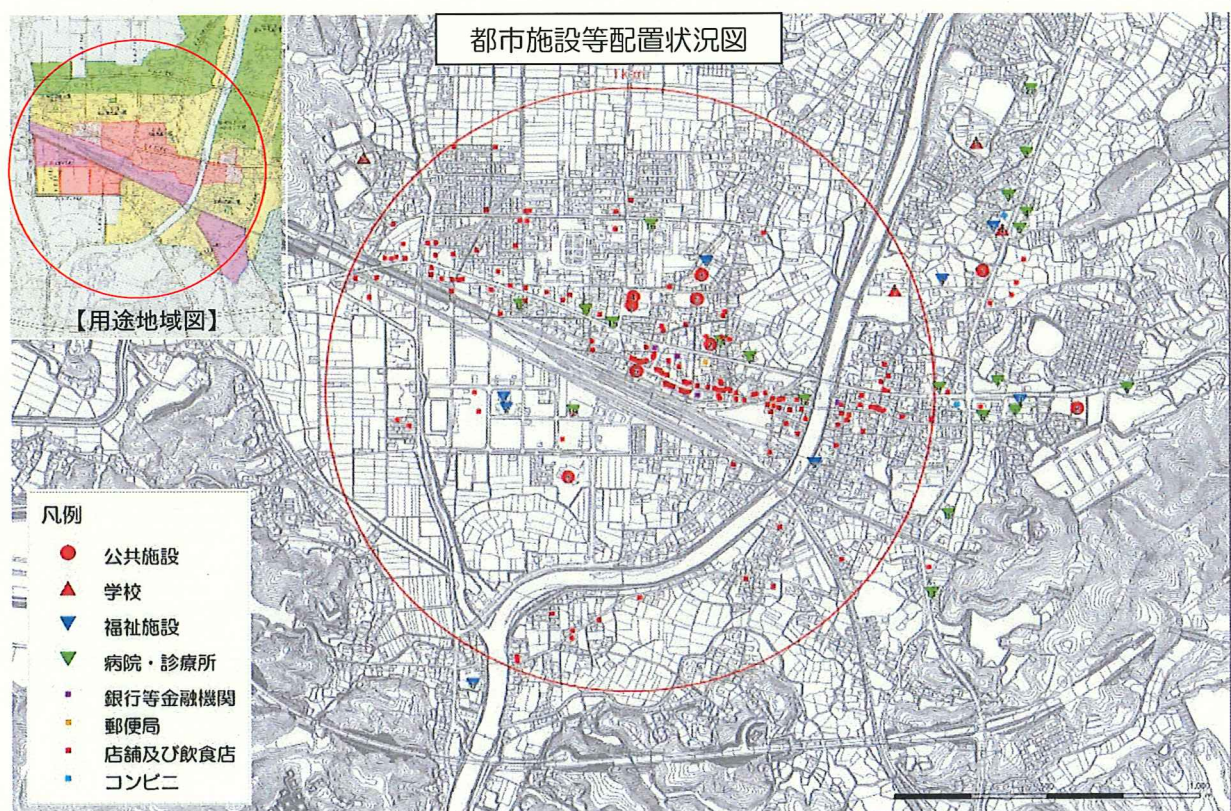
駅1km圏内に病院（病床数20床以上）はなく、診療所・クリニックが駅北側に7か所、駅南側に1か所立地し、1km圏外の東側に12か所立地しています。

### <教育施設>

駅北側の1km圏内に厚狭小学校が、1km圏外に厚狭高等学校、厚狭中学校が立地しています。

### <商業施設>

駅1km圏内では、駅北側の一般県道船木津布田線沿い及び旧山陽道（市道埴生田下村線）沿いに集積し、駅南側の土地区画整理事業地内には商業施設はわずかです。また、1km圏外の国道316号沿道には、スーパーマーケット、コンビニエンスストアが立地しています。



### 目標⑧ 厚狭駅南側における都市施設の充実

厚狭駅南側でまちづくりを進めるために、子育て世代の居住を推進するための保育施設や商業施設等の利便施設の充実を図ります。



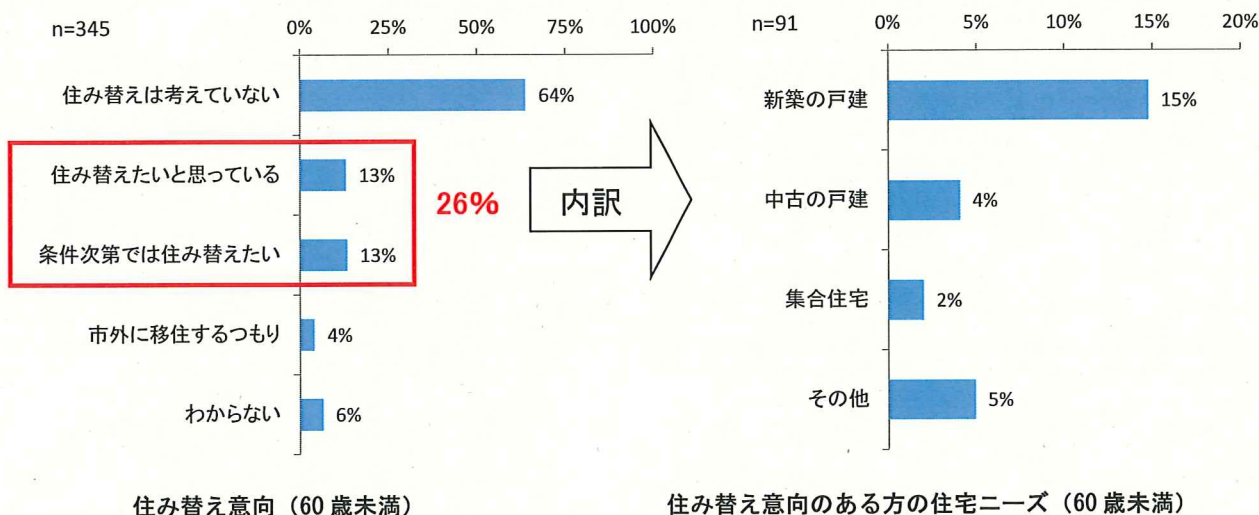
## 2-7 住民意向調査

市内在住の18歳以上の方2,000人を対象に、無記名回答方式で厚狭駅周辺地区におけるコンパクトなまちづくりに関する市民アンケート調査を行いました。

アンケートでは、今後、厚狭駅周辺地区においてコンパクトなまちづくりを進めていく上で必要と考えられる取り組みや市民意識等を把握することを主な目的とし、現在の居住環境に関する満足度や住み替え意向等を調査しました。

### ●市民アンケートより

住宅のタイプ、住み替え意向、住み替えたい住宅の問いに対し、年齢60歳未満のいわゆる現役世代では、26%が「将来住み替えたい・条件では住み替えたい」と回答し、住み替えるなら「新築の戸建て」が15%、「中古の戸建て」が4%、「集合住宅」が2%、「賃貸・その他」が5%という結果となりました。



### 目標⑨ 戸建て住宅需要への対応

現役世代(60歳未満)については、今後も新築戸建て住宅の需要が見込まれることが予測されます。宅建業者への聞き取りにおいても、厚狭駅周辺では子育て世代向け物件へのニーズがあるものの、物件数が少ないとの意見も聞かれました。

そのため、駅周辺での戸建て住宅需要に対し、適切な供給を図ります。

## 2-8 宅建業者聞き取り調査

宅建業者に対して、厚狭駅周辺における住宅・宅地動向、居住者ニーズ、駅南側の活用方策、コンパクトシティなどに関する意向を把握するため、聞き取り調査を行いました。

### <厚狭駅南側の開発ニーズ>

- ・厚狭駅周辺における子育て世代向け住宅のニーズはあるものの、駅南側での住宅立地の見込みに対しては、各宅建業者ともに、肯定的な意見は聞かれませんでした。
- ・周辺に比べ、地価の高さや防災面での不安といった点が聞かれました。現在、防災対策が進められていますが、水害にあったというマイナスイメージがあることや南側に住む魅力のなさを指摘する意見もありました。

### <厚狭駅周辺を住宅地として選択する理由>

- ・下関・宇部方面双方に通勤する中間地点として、交通利便性の面で選ばれるというケースが多く見受けられました。

### <厚狭駅南側の活用方策>

- ・駅南側の活用／商業（飲食・物販）機能の導入の見込みは期待されているものの、実現性は低いとする回答。むしろ、既存施設を活かし、「医療福祉」・「介護」など高齢社会に対応した機能導入がふさわしいとする意見が多い。
- ・都市公園のようなものではなく、子どもたちが自由に遊べる場も子育て世代には喜ばれるとの意見もありました。

### <コーポラティブハウス>（※P.27 参照）

- ・コーポラティブハウスの導入に対しては、現時点で具体的なイメージに乏しく、実現してみないとわからないという意見がありました。

### <その他>

- ・土地区画整理事業地内敷地の流動化や有効利用を図るためには、定期借地方式の活用や減免措置などソフト面の充実を期待する声も多く見受けられました。
- ・まちづくりの進め方として、若者などの多様な市民意見を取り入れながら、厚狭らしい個性的なまちづくりを望む意見もありました。

#### 目標⑥ 厚狭駅南側における未利用宅地の有効活用

厚狭駅南側の未利用宅地においては、広域交通利便性を活かし、医療・福祉、介護サービスなど暮らしの質を高めるような活用を図ります。

## 第3章 まちづくり構想

### 3-1 位置づけ

厚狭駅周辺地区まちづくり構想は、上位計画である「第一次山陽小野田市総合計画」や「山陽小野田市都市計画マスタープラン」を踏まえ、モデル事業の趣旨である「子どもからお年寄りまで、誰もが安心して住み続けられる住みよいまちづくり」を計画的に進めることを目的とするものです。

以下に、前提となる目標を整理し、それを基に構想を策定します。

#### 【まちづくり構想策定に向けた目標とまちづくりの考え方】

上位計画等	番号	目標
第一次山陽小野田市総合計画における目標への対応	①	・広域交通機能を活かした商業機能や新たな居住地の誘導
	②	・既存市街地の整備や商店街の再生等による個性的な地域生活拠点の充実
山陽小野田市都市計画マスタープランにおける目標への対応	③	・厚狭駅南側における新市街地形成の促進と北側の既成市街地との一体性強化による都市核にふさわしい機能集積
	④	・新幹線駅という強みを活かした住宅開発や施設立地誘導
まちづくり構想策定調査からの課題	⑤	・子育て支援施策の充実
	⑥	・厚狭駅南側における未利用宅地の有効活用
	⑦	・空き家・空地の利活用の促進
	⑧	・厚狭駅南側における都市施設の充実
	⑨	・戸建て住宅需要への対応

#### まちづくりの考え方

##### ■生活空間としての魅力づくり

①・③・④・⑤・⑥・⑧  
⑨

##### ■多世代間の交流やコミュニティの醸成

⑤・⑥

##### ■活力とにぎわいづくり

①・②・③・⑥・⑦

## 3-2 まちづくり方針

コンパクトなまちづくりに取り組むにあたり、前述した「まちづくりの考え方」に適切に対応していくため、以下の方針を掲げます。

### ■生活空間としての魅力づくり

#### 方針1 生活に必要な諸機能が充実した住み続けたいまち

---

新幹線駅という特性を活かした良質な住宅開発を誘導し定住促進を図りますが、併せて広域的な拠点に必要な宿泊機能やサービス機能の導入を促します。

また、スポーツ・レクリエーション機能を集積した健康づくりの拠点を目指します。

保育施設や医療・介護施設の集積を図り、子育て環境や在宅医療を充実するとともに、保健・医療・福祉が一体となった地域包括ケアシステムの構築も視野に入れ、子どもから高齢者まで、誰もが安心して生活できる住環境の整備を進めます。 【←目標 ①・④・⑤・⑥・⑧・⑨】

#### 方針2 人と環境の共生する良好な住環境のあるまち

---

自然と調和したまちなみの形成とともに再生可能エネルギーの有効活用など、環境への負担を軽減する人や自然にやさしいスマートタウンを目指します。

また、周辺河川については、防災面はもとより環境面も考慮しながら、親水空間の形成や憩いの場としての整備を図ります。 【←目標 ①・⑥・⑨】

#### 方針3 快適で便利な公共交通ネットワークとサービスの充実したまち

---

地域を結ぶ交通機能を強化し公共交通の利用促進を図るとともに、より利便性の高い公共交通ネットワークや道路ネットワークの構築を図ります。

駅北側の複合施設の整備や駅南側の市街化の進展とともに、南北の連絡機能強化はさらに重要となります。一体性のあるまちづくりを進めるため連絡通路の整備・検討を進めます。

駅周辺の主要施設や駅北商店街などの歩行者動線については、誰もが安心して快適にまち歩きができるユニバーサルデザインに配慮した整備に努めるとともに、憩いの場としての修景や施設の充実を図るなど、質の高い歩行者空間の整備を図ります。 【←目標 ①・③】

## ■多世代間の交流やコミュニティの醸成

### 方針4 世代を超えて交流できる場所づくり

子どもから高齢者まで世代を超えて交流できる場所づくりを進めます。高齢者の集う場所づくりや経験・能力を活用した就業機会の提供など、高齢者が健康でいきいきと生活できる環境を整備します。

また、地域での助け合いや見守り活動を推進し、子どもから高齢者まで誰もが安心して暮らせるまちづくりを進めます。【←目標 ⑤・⑥】

## ■活力とにぎわいづくり

### 方針5 地域資源を活かしたにぎわい、楽しみ、活気にあふれたまち

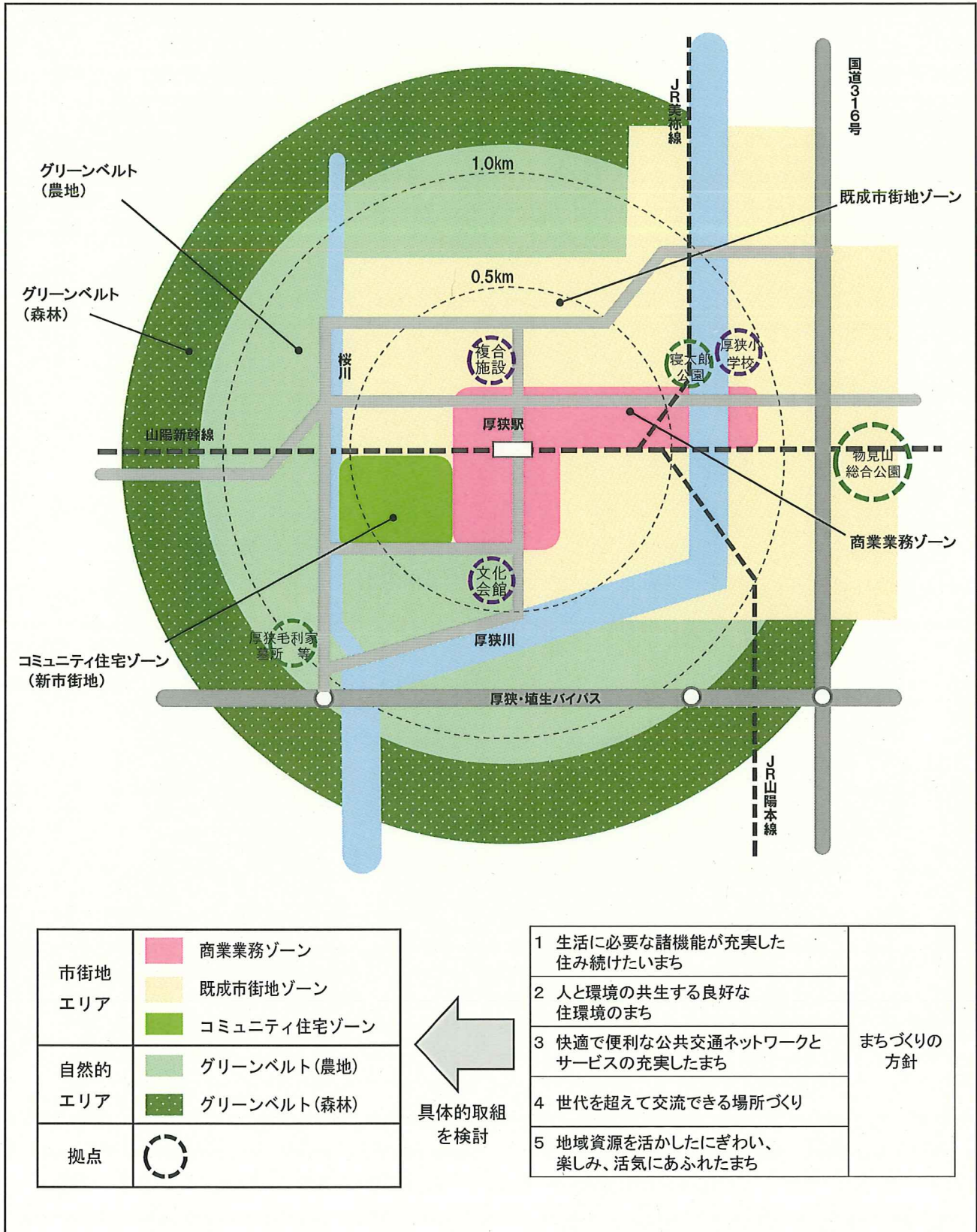
自然や歴史・文化資源など既存ストックを活かし、観光や地域交流を視野に入れて多くの人が訪れる、にぎわい、活気にあふれたまちづくりを進めます。

歴史的・伝統的なまちなみが残る駅北商店街では、寝太郎まつり、厚狭花火、厚狭秋まつり（古式行事）、おひなさまめぐりといった、一年を通じてさまざまなイベントが開催されており、新たな取り組みとしても、JR厚狭駅を中心に商店街や周辺公共施設を緑のネットワークで結ぶ「杜のまち構想」が進められていますが、これらの取組を継続・発展させることで、まちなみの再生とともに豊かな緑を提供し、まち全体を魅力的なものにする、歩いて楽しいまちづくりを推進します。

【←目標 ①・②・③・⑥・⑦】

### 3-3 まちづくり方針に基づく取組

3-2 で示した「まちづくり方針」に基づき、厚狭駅周辺地区における具体的な取組を検討するにあたり、現在の土地利用状況をエリア・ゾーン別に整理します。



前頁に示したエリア・ゾーン毎に、その特性を踏まえ今後の取組を以下に示します。

## (1) 市街地エリア

### ① 商業業務ゾーン

広域的な都市機能として必要な宿泊施設やサービス機能の導入・集積を図るとともに健康づくりの拠点となる施設の誘致を図り、駅南北の一体性のある商業・業務地の形成を図ります。

JR厚狭駅を中心に複合施設や駅北商店街、文化会館を結ぶ新たな歩行者動線の創出や回遊性の高い歩行者ネットワークの形成を図ります。

駅北商店街で新たに取組まれている「杜のまち構想」を推進することで、まちなみの連続性と通りの個性ある景観形成を図るとともに、優良な遊休地や空き店舗等の有効活用を誘導し、交流の場の創出とにぎわいのある回遊型の商店街を目指します。

### ② 既成市街地ゾーン

JR厚狭駅北側において、コミュニティ交流拠点として公共施設の再編計画が進められていますが、この複合施設の整備に伴い発生する跡地については、民間活力を導入した施設の誘致を進めるなど有効活用を図ります。また、今後増加が見込まれる空き家についても、リニューアル等による住み替えや起業の場としての活用など検討を進めます。

### ③ コミュニティ住宅ゾーン

子育て世代から高齢者までが安心して生活ができる住宅や公的賃貸住宅の供給、それらと連携した保育施設や医療・介護の充実した施設の誘致などを行うことで地域の付加価値を高め、高齢者から子育て世代まで多様な世代の居住形態に対応できる特色あるゾーンとします。

そのため、まず住宅建設にあたっては、住宅供給の手法として、「個」で完結する戸建住宅に、そこに住まう人がより豊かで快適な生活を営むことが可能なコーポラティブ方式（※P.27 参照）を導入し、地域コミュニティの形成と良好な住環境の創出を図ります。

また、太陽光発電や雨水など自然エネルギーを有効活用した、スマートタウンの実現を目指すとともに、環境への負担軽減に向け、住宅への木材利用を積極的に図ります。

## (2) 市街地エリア共通の取組方針

### ① 安全・快適な環境に関する取組

まちづくり、地域づくりと連携した交通戦略として、コミュニティバス・シャトルバス、デマンド交通システムの導入等により、公共施設や市民病院、商業施設等へのアクセス機能の強化を図ります。

歩行者の回遊性の向上と駅南北の一体化を進める、駅構内通路の活用や自由通路の設置とともに、駅の多機能化について検討を進めます。駅施設や周辺施設については、ユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間を整備します。

また、沿道においては、歩行者ネットワークの創出とともに、公共空間・オープンスペースの確保や緑豊かなまちなみの形成を進めます。

## ② 地域のコミュニティやにぎわいに関する取組

子どもから高齢者まで世代を超えて交流できる拠点施設の誘致や高齢者の憩いの場や元気なお年寄りが働ける場を提供するとともに、地域づくりや地域活動を推進する地域リーダーの発掘・育成に努めます。

また、地域のにぎわい創出のため、様々なイベントを行います。

誰もが安心して住み続けることができるまちを実現するために、関係機関や各種団体、事業者等が連携し、地域のみんなで支えあい、助け合う仕組みづくりや見守り活動を推進します。

## (3) 自然的エリア

### ① グリーンベルト（農地）

駅南側のまとまりある農地は、農業生産環境の場であるとともにコンパクトなまちを構成する重要な要素として位置づけ、新たな市街地拡散の抑制、都市における防災機能や良好な都市環境の維持、農業とのふれあい（農作業体験等）を目的として、保全します。

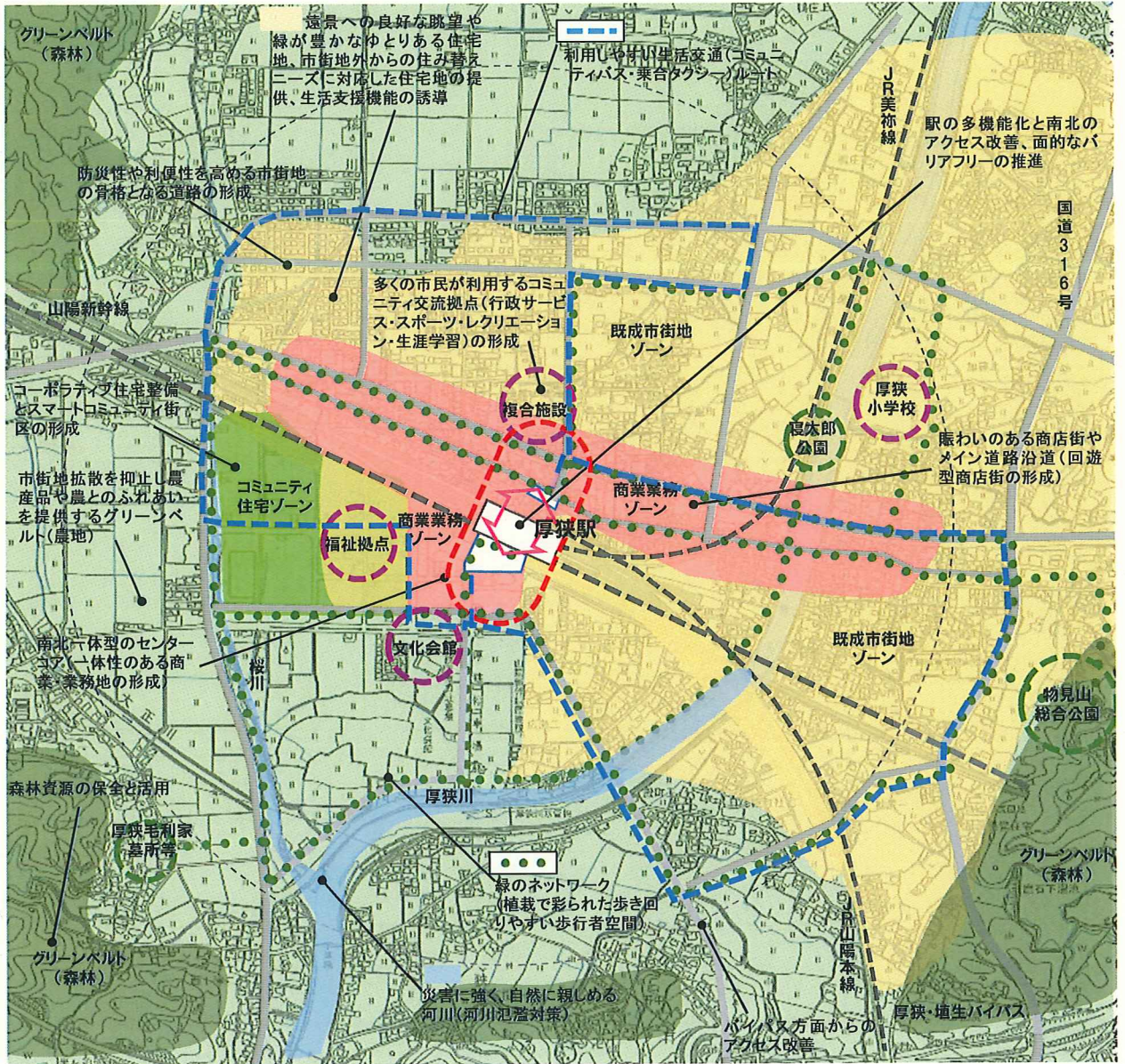
### ② グリーンベルト（森林）

市街地背後に広がる森林（山地・丘陵地）は、良好な自然環境を保全するとともに、保養、環境学習等の場として、活用を図ります。



## 〈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。



### 3-4 まちづくり方針に基づく取組の実現に向けて

ここでは、まちづくり方針に基づく取組の実現に向けて、「基本的考え方」、「コンパクトなまちづくりモデル事業と取組」、「段階的シナリオ」を掲げます。

#### (1) 基本的考え方

今後、「コンパクトなまちづくりモデル事業」のモデル地区を中心に、(2)に掲げる取組を優先的に行うこととし、導入機能等の検討を進めます。

なお、導入機能等の検討、実施にあたっては、地域住民や関係団体の意向を反映するとともに、関係機関との調整を図りながら、具体的な整備のために必要な事業計画を定め、取組を進めることとします。

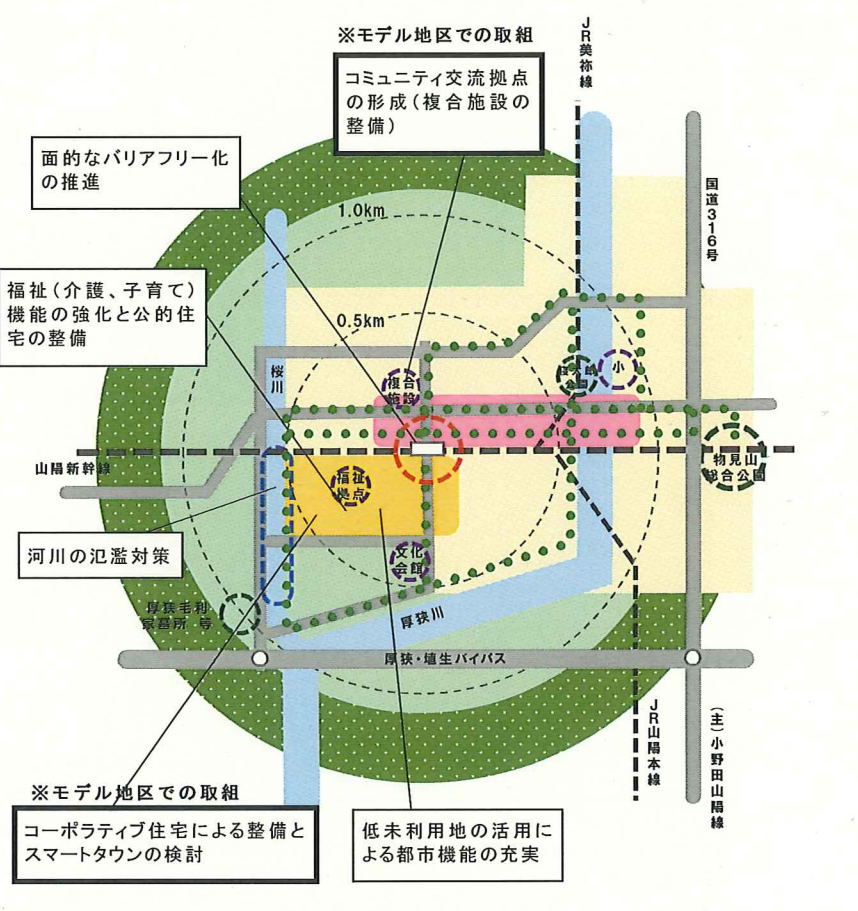
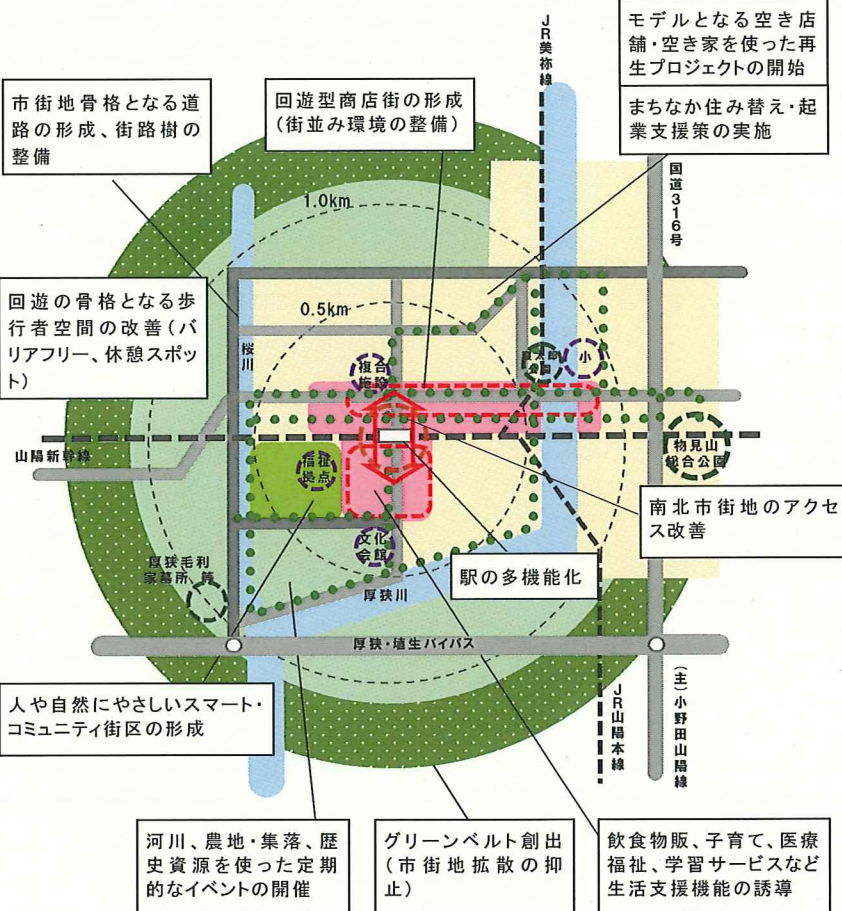
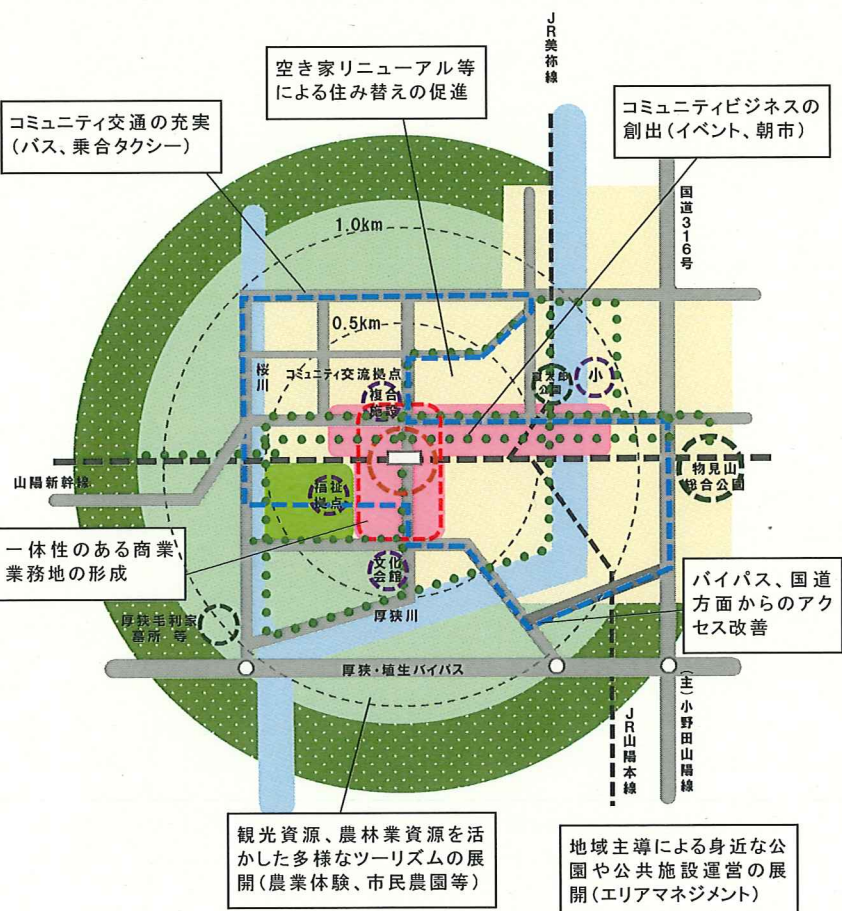
#### (2) コンパクトなまちづくりモデル事業と取組

以下に、コンパクトなまちづくりモデル事業のコンセプトに対応した取組の体系を整理します。

まちづくりの考え方	取組	ゾーン・エリア	モデル事業のコンセプト			モデル地区での取組
		①商業業務ゾーン ②既成市街地ゾーン ③コミュニティ住宅ゾーン ④自然的エリア	生活に必要な諸機能をコンパクトに集積	安全・快適な環境の創造	地域コミュニティの形成	
生活空間の魅力化 方針1～3	コミュニティ交流拠点の形成(複合施設の整備)	②	○		○	○
	福祉(介護、子育て)機能の強化と公的住宅の整備	③		○		
	河川の氾濫対策	①、②、③、④		○		
	南北市街地のアクセス改善や面的なバリアフリーの推進	①		○		
	バイパス方面からのアクセス改善	②、④		○		
	市街地の骨格となる道路の形成	②、④		○		
	コミュニティ交通の充実	①、②、③		○		
	歩行者空間の改善(バリアフリー、休憩スポット)	①、②、③		○		
	コーポラティブ住宅整備とスマートコミュニティ街区の形成	③		○	○	○
	グリーンベルト創出(市街地拡散の抑止)	④	○			
	生活支援機能の誘導	①、②、③	○			
	モデルとなる空き店舗・空き家を使った再生プロジェクト	①	○		○	
	まちなか住み替え・起業支援策の実施	②			○	
空き家リニューアル等による住替えの促進	②			○		
交流・コミュニティ 方針4	コミュニティビジネスの創出	①	○		○	
	地域主導による身近な公園や公共施設運営	①、②、③		○		
活力・にぎわい 方針5	駅の多機能化	①		○		
	低未利用地の活用による都市機能の充実	①、③	○			
	回遊型商店街の形成	①	○			
	河川、農地・集落、歴史的資源を使った定期的なイベントの開催	④			○	
	観光資源・農林業資源を活かした多様なツーリズムの展開	④		○		
	一体性のある商業・業務地の形成	①	○			

(3) 地区の成長に応じた段階的シナリオ

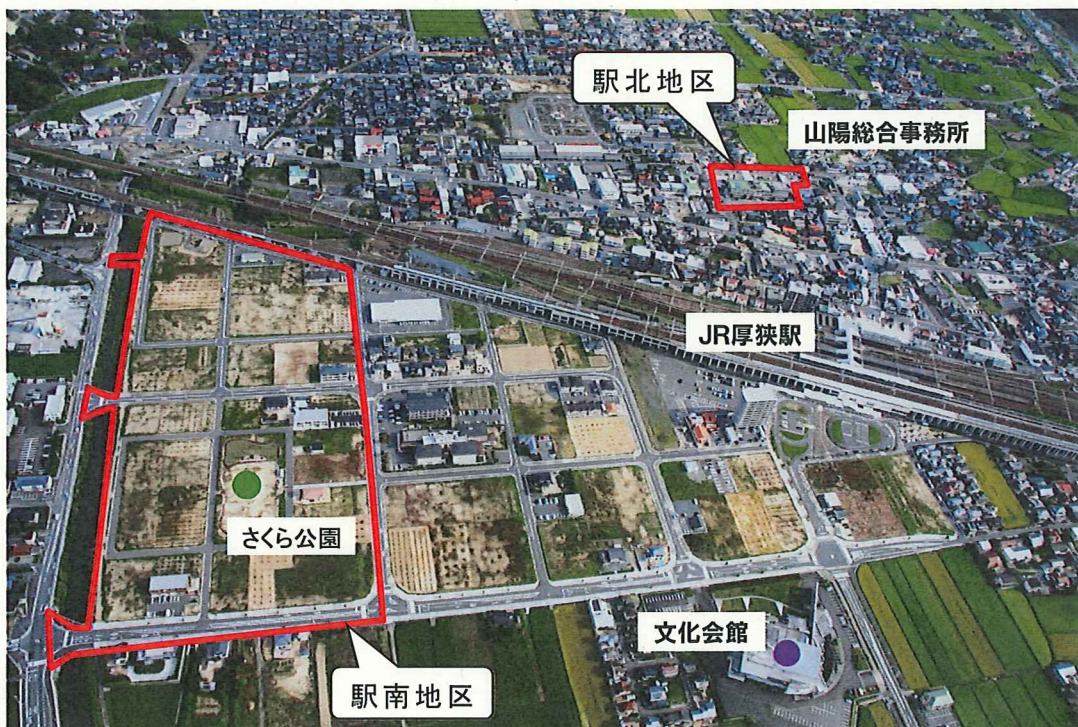
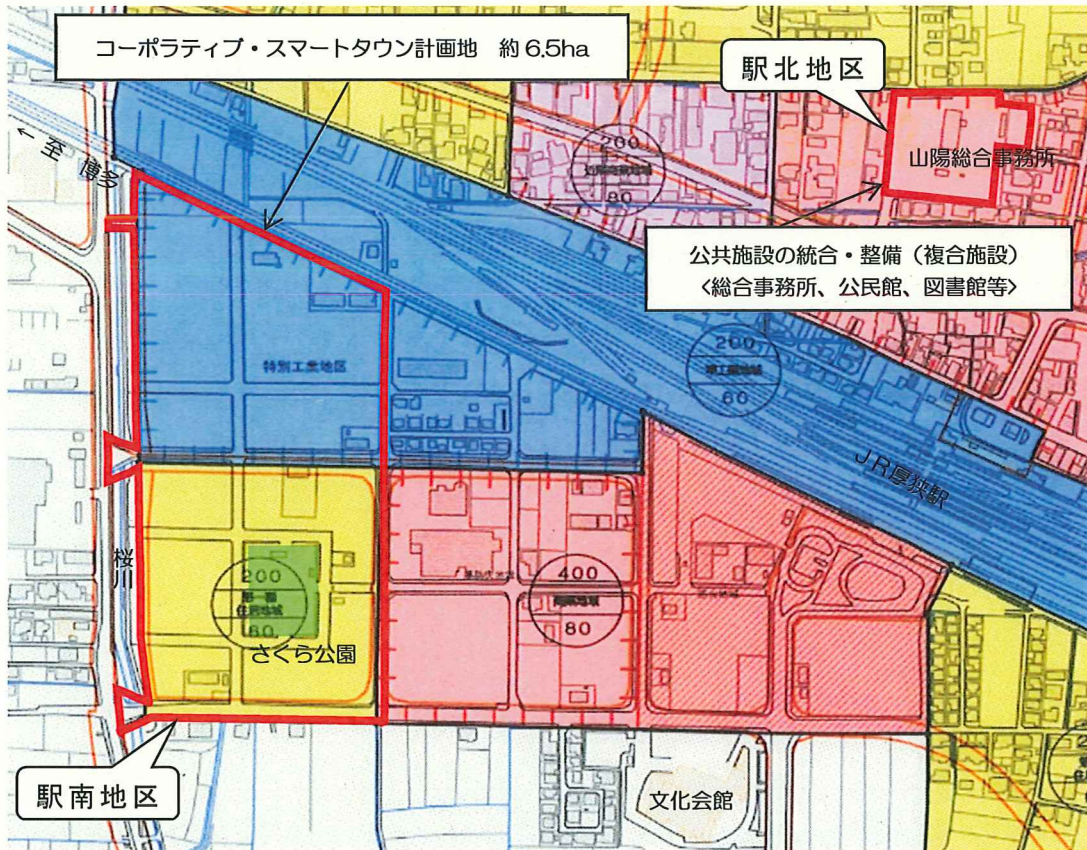
モデル地区を含め短期・中期・長期の3ステージに区分し、段階的な成長イメージを示します。

まちづくり方針	①生活に必要な諸機能が充実した住み続けたいまち      ②人と環境の共生する良好な住環境のまち      ③快適で便利な公共交通ネットワークとサービスが充実したまち ④世代を超えて交流できる場所づくり      ⑤地域資源を活かしたにぎわい、楽しみ、活気にあふれたまち		
時期	短期	中期	長期
将来イメージ ※○番号はまちづくり方針の番号に対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>厚狭川、桜川の防災対策が完了し、安全で親しみやすい川になっている。：②</li> <li>複合施設が整備され、行政サービス、生涯学習、スポーツ・レクリエーションなど充実したサービスが身近に受けられる。：④</li> <li>保育施設や公営住宅など魅力ある住まいを先導する施設が整備され、子育てしやすい環境になっている。：④</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>南北アクセスや駅の飲食物販・情報発信機能など駅の機能が強化され、利用しやすくなっている。：①</li> <li>商業業務施設、生活支援施設が集積し、商店街のまちなみ環境が改善され歩行者が増えている。：①、③</li> <li>子育てや生涯学習などを通じての仲間づくりが活発化し、新しく環境共生型のコミュニティ街区（コミュニティ住宅ゾーン）が形成されている。：②、④</li> <li>空き店舗や空き家の再生プロジェクト、オープンガーデン（開放的な植栽空間）に向けて実験的な試みが行われ、若者や子育て世代の住宅が増えている。：②、④</li> <li>低未利用地では未利用地の有効利用や毎年定期的な農産物、文化芸術などのイベントが行われ、地域外から多くの人々が訪れている。：④、⑤</li> <li>バリアフリー化された連続性のある歩行者空間が拡大され、散策や健康づくりなど回遊しやすい環境がある。：③</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>厚狭・植生バイパス、国道316号からの交通アクセスが改善され、地区外から訪れやすくなっている。：③</li> <li>地区内の主要施設を経由するコミュニティ交通（コミュニティバスや乗合タクシーなど）が利用されている。自転車や買い物カートなどのレンタルサービスも受けられる。：③</li> <li>市街内道路整備と一体的に住宅のリニューアルが進み、環境に配慮しながら自分のライフスタイルに応じた住まいの場が形成されている。子育て、趣味、生きがい・健康などを通じたコミュニティサークルが拡大している。：②</li> <li>商店街では定期的なイベントや市が開催され、地域住民や農業生産者との交流機会も増えている。①</li> <li>駅を起点に、宿泊、飲食物販、鉄道など多くの事業者が共同してグルメや歴史探訪などのツアーに多くの人々が参加している。：⑤</li> </ul>
空間配置イメージと取組方向	 <p>※モデル地区での取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>コミュニティ交流拠点の形成（複合施設の整備）</li> <li>面的なバリアフリー化の推進</li> <li>福祉（介護、子育て）機能の強化と公的住宅の整備</li> <li>河川の氾濫対策</li> <li>※モデル地区での取組</li> <li>コーポラティブ住宅による整備とスマートタウンの検討</li> <li>低未利用地の活用による都市機能の充実</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地骨格となる道路の形成、街路樹の整備</li> <li>回遊型商店街の形成（街並み環境の整備）</li> <li>モデルとなる空き店舗・空き家を使った再生プロジェクトの開始</li> <li>まちなか住み替え・起業支援策の実施</li> <li>回遊の骨格となる歩行者空間の改善（バリアフリー、休憩スポット）</li> <li>南北市街地のアクセス改善</li> <li>駅が多機能化</li> <li>人や自然にやさしいスマート・コミュニティ街区の形成</li> <li>河川、農地・集落、歴史資源を使った定期的なイベントの開催</li> <li>グリーンベルト創出（市街地拡散の抑止）</li> <li>飲食物販、子育て、医療福祉、学習サービスなど生活支援機能の誘導</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>空き家リニューアル等による住み替えの促進</li> <li>コミュニティ交通の充実（バス、乗合タクシー）</li> <li>コミュニティビジネスの創出（イベント、朝市）</li> <li>一体的な商業・業務地の形成</li> <li>バイパス、国道方面からのアクセス改善</li> <li>観光資源、農林業資源を活かした多様なツーリズムの展開（農業体験、市民農園等）</li> <li>地域主導による身近な公園や公共施設運営の展開（エリアマネジメント）</li> </ul>
想定される取組の戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>集客性や居住促進を高める先導的施設の整備</li> <li>コミュニティ交流拠点での交流機会の創出（子育て、ビジネス、健康・生きがい、地域ブランドなどテーマにした仲間づくり）</li> <li>地域資源の共有と地元によるまちづくり協議の開始（エリアマネジメントの契機づくり）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>時間消費型市街地への転換（回遊型歩行者ネットワークの整備、商店街のリニューアル等、回遊の骨格づくり）</li> <li>地域資源を活かした市民と行政協働のまちづくりの実践</li> <li>地元主導によるエリアマネジメントの確立（多様な担い手を巻き込んだ運営母体の設立、まちづくり運営の始動）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区内のコミュニティ交通手段の試行・運営</li> <li>産業、観光、教育文化等、他分野と連携した創意工夫ある交流・賑わい、ふれあいづくり（ソフト施策の重視）</li> <li>地元主体のエリアマネジメントの改善（組織、資金、運営など）</li> </ul>

### 3-5 モデル地区での取組

「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。

【モデル地区の概要図】



## (1) 駅南地区

～良好なコミュニティを形成する住み良い地域づくりを進めます～

### 【整備方針】

JR厚狭駅南側の土地区画整理事業で整備した区域のうち、第一種住居地域と準工業地域の一部、約6.5haにおいて、水（桜川）と緑（さくら公園）にふれあいながら、快適な暮らしを楽しめるまちづくりを進めます。整備にあたっては、良好なコミュニティと住環境を持続・発展させるための仕組みとして、コーポラティブ方式を導入した戸建住宅や子育て世代も入居しやすい中低層の賃貸住宅を誘導し、もって周辺区域全体の市街化を促進します。

また、再生可能エネルギーを有効活用した持続可能なまち「スマートタウン」の実現を目指すとともに、子育て世代と高齢者が世代を超えて良好なコミュニティを形成する住み良い地域づくりを進めます。

### 【整備メニュー（想定）】

○コーポラティブ方式を導入した戸建住宅

○中低層賃貸住宅

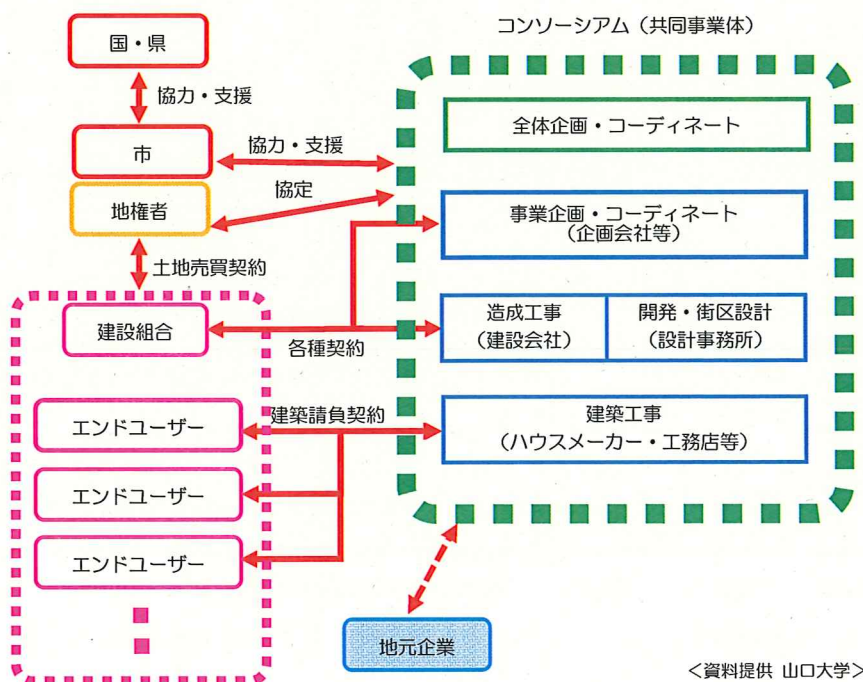
#### ① 「コーポラティブ方式」とは

地権者を含む関係者が協力体制を組み、エンドユーザー（住宅建設希望者）が共同で土地の取得から建設までのすべてを行う住宅のことで、その過程において居住者相互の理解とコミュニケーションが促され、入居後の良好な近隣関係が築きやすいといわれています。個々で完結する「戸建住宅」ですが、入居者が一定のルールのもとで、まちとしての価値を共有し、共に住まう意識を高めるまちづくりの手法です。

活気あるまちづくりが連鎖し、将来的には地域の価値の高まりが期待できます。

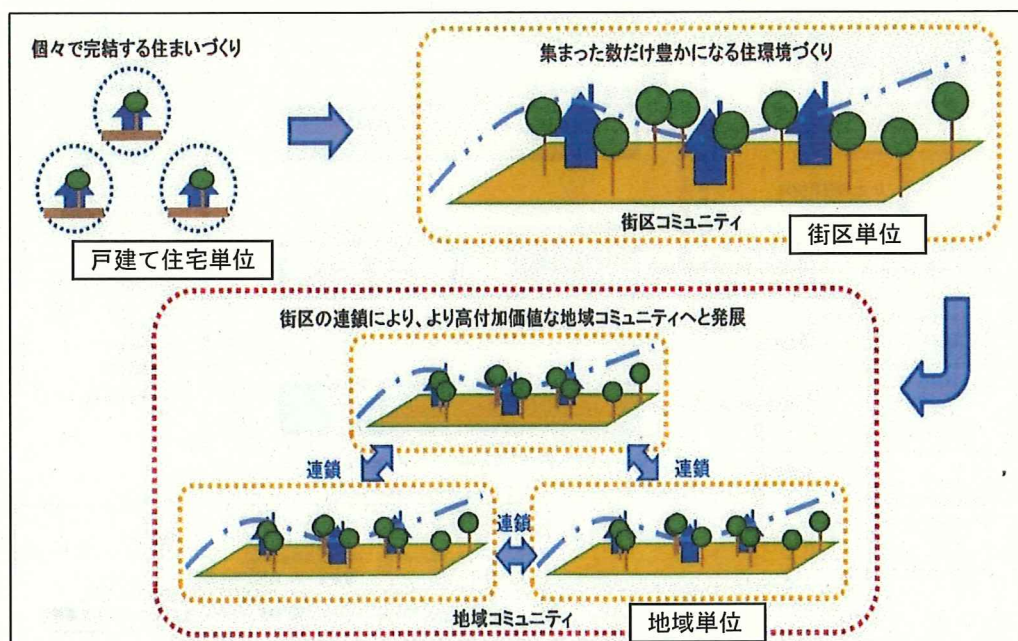
#### ② 事業スキーム

「コーポラティブ方式」による戸建住宅事業



③ コーポラティブ方式により増進する、コミュニティと住環境のイメージ

項目	戸建て住宅単位	コーポラティブ方式 街区単位	コーポラティブ方式 地域単位
コミュニティ の良好性	小	→	大
住環境 の良好性	小	→	大



<資料提供 山口大学>

④ スマートタウンの整備イメージ

(地域集中冷暖房・給湯)

- 冷暖房及び給湯のために、地域の間伐材・未利用材をペレット化し、燃料とした地域集中冷暖房システムがある。

(雨水循環利用システム)

- 共同の貯水槽があり、微生物による浄化によって庭の植栽への散水や洗車など、いろいろな用途に利用できる。

(居住者向け農園)

- 生ごみを堆肥化して無化学肥料栽培を行う共同菜園があり、オーガニックで元気な野菜作りを通じて、人々のコミュニケーションやふれあいを育てることができる。

(コモンスペース)

- 住宅の外構は、緑豊かな植栽・生垣があり、街区のシンボルツリー周辺には井戸端会議、休憩場所となるスペースや通り抜けの路地(フットパス)もある。

## (2) 駅北地区

～ JR厚狭駅北側での複合施設整備による既成市街地の再生を進めます～

### 【整備方針】

駅北側においては現在、山陽総合事務所、公民館、図書館などの公共複合施設の再編整備が進められており、行政サービス、生涯学習、スポーツ・レクリエーションなど充実したサービスを提供する地域拠点施設として整備を図ります。

また、全ての人にやさしい施設づくりに努めるとともに、人々の交流や活動によりにぎわいを創出することで、まちづくりと連携した地域の活性化と既成市街地の再生を進めます。

### 【整備メニュー（想定）】

○総合事務所

○図書館

○公民館

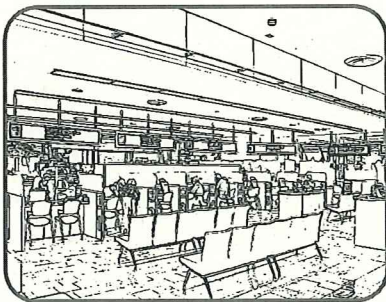
○地区体育館

#### 《複合施設整備の方向》

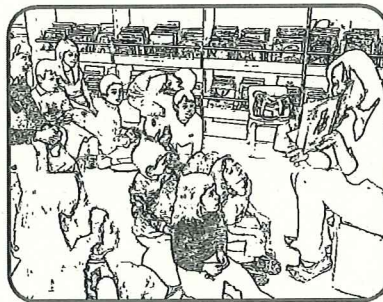
- 多様な組織や市民との協働によるまちづくりを実現するため、市民が主体的にまちづくりに参画することを支援するコミュニティ施設を中心とした施設とする。
- 公民館としての機能を持つ「市民活動ゾーン」のほか、市役所支所としての機能を持つ「総合事務所ゾーン」、図書館としての機能を持つ「学習ゾーン」、保健センターとしての機能を持つ「健康増進ゾーン」、公民館のコミュニティ体育館としての機能を持つ「市民交流・レクリエーションゾーン」で構成する。
- 限られた敷地条件の中で機能性を充実するために、特定用途に限定するのではなく、多様な活動のニーズに合わせて柔軟に対応できる施設とする。また、年齢、性別、身体的状況などの違いに関係なく、すべての利用者が利用しやすいようにユニバーサルデザインに配慮した施設とする。
- 安全・安心を守る拠点として、災害発生時の避難所に利用できるよう整備する。

(資料：厚狭地区公共施設再編基本構想)

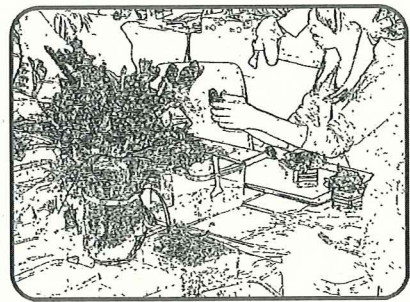
行政総合サービス



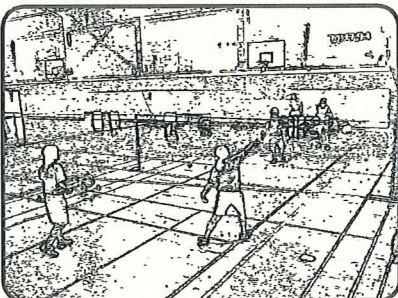
読み聞かせ



習い事



軽スポーツ





山陽小野田市  
SANYO ONODA CITY

<<山陽小野田市民憲章>>

みんなのちかい

私たちは、先人のこころを受けとめ、住みよいまちをめざして、  
ここにちかいをたてます。

- 一、このまちの未来のために自ら考えます。
- 一、このまちの未来のために汗を流します。  
そして、このまちを愛します。