

山口朝田ヒルズ地区計画

地区計画の目標	本地区は、恵まれた土地性状から自然環境を活かした開発計画が進められてきました。 そこで地区計画の策定により、地区の特性に応じた土地利用と快適な居住環境を確保し、自然と人の調和したこれからの将来像となる良好な市街地形成を図ることを目標とする。		
土地利用の方針	閑静で豊かな自然環境を活かした良好な市街地形成を図るため、本地区を低層専用住宅地区、中層専用住宅地区、又国道9号沿いを業務施設地区と位置付けし、各ゾーンが調和のとれた市街地として形成される地区とする。		
地区施設の整備の方針	地区内には、区画幹線道路、コミュニティ道路、フットパス等を適正に配置する。 また、居住者及び周辺住民の憩いのスペースとして、公園緑地を設ける。さらには、これら地区施設の機能を損なわないように維持保全を図る。		
建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、それぞれの地区にふさわしい街並みの形成、良好な景観の形成が図られるよう規制誘導する。 1. 低層専用住宅地区 良好な居住環境を保全、促進するために、建築物等の用途及び意匠、形態等について規制誘導するとともに、緑地の保全及び植栽による緑化の推進を図る。 2. 中層専用住宅地区 建築物及び居住環境等については、低層専用住宅地区と調和のとれた質の高い賃貸住宅を整備し、良好な街並み環境の維持保全を図る。 3. 業務施設地区 業務施設地区は、低層及び中層専用住宅地区と調和のとれた健全な業務施設を整備し又、建築物等の用途及び意匠形態等について規制誘導することにより、良好な街並み環境の維持保全を図る。		
地区施設の配置及び規模	道路	幅員	9m～13m
		延長	約 555 m
	公園	約 0.5 ha	1箇所
地区の細区分	低層専用住宅地区	中層専用住宅地区	業務施設地区
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 専用住宅 (2) 住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次のいずれかの用途を兼ねるもの 1. 学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する施設。 2. 美術品または工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、出力の合計が0.2kw以下のものに限り） (3) (1) または(2)の建築物に附属する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内の平屋建て物置及び軒の高さが2.5m以下で、かつ床面積の合計が40㎡以内の	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 共同住宅及びこれに附属する建築物 (2) 集会所	次に掲げる建築物 (1) 工場（建築基準法施行令第130条の6に掲げるものを除く） (2) 自動車教習所 (3) 畜舎 (4) マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。 (5) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの。 (6) カラオケボックスその他これらに類するもの。 (7) 倉庫業を営む倉庫 (8) 危険物の貯蔵又は処理に供するもので建築基準法施行令第130条の9で定めるもの。

	自動車車庫		
容積率	10分の10	10分の10	—
建ぺい率	10分の5 (街区の角 10分の6)	10分の5	—
最低敷地面積	240㎡	—	—
壁面の位置	1.5m以上 ただし、次に掲げる建築物の部分を除く。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3) 自動車車庫で、軒の高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が40㎡以内であるもの。	1.5m以上	1.5m以上
形態・意匠	(1) 戸建て専用住宅、戸建て兼用住宅の屋根は勾配屋根とする。 (2) 屋根、外壁については落ち着いた色彩とし、地区の景観に調和したものとする。 (3) 敷地境界又は道路境界上に造成された石積み並びに石段等は、当該住宅用地の造成工事の完了時における形態及び意匠を保全するものとする。	(1) 建築物の屋根は勾配屋根とする。 (2) 屋根、外壁については落ち着いた色彩とし、地区の景観に調和したものとする。	(1) 屋根、外壁については落ち着いた色彩とし、地区の景観に調和したものとする。 (2) 自己の用に供する公告物、看板類の形態及び意匠は地区の景観に調和したものとする。
かき・柵	道路に面する部分にかき又はさくを設ける場合の構造は、生垣、若しくは、敷地地盤面からの高さが1.3m以下の木製さく(基礎を構築する場合、基礎の高さは敷地地盤面から0.2m以下)とする。ただし、安全上必要な場合は敷地地盤面からの高さが1.3mの透視可能なフェンス等と植栽を組み合わせたもの(基礎を構築する場合、基礎の高さは敷地地盤面から0.2m以下)を使用することができる。		

陶亀谷地区再開発地区計画

再開発地区計画の目標	本地域は、幹線道路に囲まれた空閑地で、山口市南部地域の地域振興の一端を担う地区として有効利用が期待されている。 そのため適正な公共施設等の整備と併せて住居系から商業系への土地利用転換を適切に誘導し、土地の合理的利用と都市機能の更新を図ることを目標とする。
土地利用の基本方針	周辺地域及び樫野川との関連性、景観への影響等に配慮し、商業・文化、アミューズメント施設及び駐車施設等の機能を備えた都市空間を形成する。
公共施設等の整備の方針	当該地区の土地利用転換に当たり、良好な市街地形成を図るため、地区内外の公共施設の整備の方針を以下のように定める。 (1) 当該地区への円滑な交通処理を行うため樫野川沿いに進入道路を設置するとともに、周辺幹線道路（県道山口小郡秋穂線、県道下郷山口線）との交差部の整備を行う。 (2) 敷地内に歩行者・自転車等の安全を確保するため自転車歩行車道を設置する。 (3) 周辺住民及び施設利用者のための憩いの場となる広場を設ける。
建築物等の整備の方針	商業・文化、アミューズメント施設及び駐車施設を機能的に配置するとともに、周辺住宅地及び樫野川からの眺望の観点から建築物の高さ及び外観に配慮する。 また、敷地内の緑化に努める。
地区施設の配置及び規模	地区幹線道路（幅員8m 延長約200m）
	広場（面積 約200㎡）
	自転車歩行者道（幅員2m 延長約280m）
建築物の用途の制限	次に掲げる建築物 (1) 住宅 (2) 住宅で次に掲げる用途を兼ねるもの ア 事務所 イ 物品販売業を営む店舗又は食堂若しくは喫茶店 ウ 理髪店、美容院、質屋、貸衣装屋、貸本屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗 エ 食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの オ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 カ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿
最低敷地面積	5000㎡
壁面の位置	建築物の壁又はこれに代わる柱は、再開発地区計画の壁面線を越えて建築してはならない。（地盤面以下は除く）
建築物の最高限度	20m
形態・意匠	建築物及び公告物等の外観・色彩は周辺地域及び樫野川からの眺望に配慮し、周辺環境に調和したものとする。
かき・柵	道路に面するかき又はさくの構造は、次に掲げるものとする。 ただし、道路境界線又は敷地境界線から2m以上の距離にあるものについてはこの限りでない。 (1) 生け垣 (2) 高さ60cm以下のコンクリート・石積み等の基礎部分の上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、地盤面からの高さが1.5m以下のもの。

ヴェルコリーナ山口地区計画

地区計画の目標	当地区は、新山口駅の北部約3km、第一種低層住居専用地域と準工業地域内にあり、周辺には国道9号線、高速道路が整備されている。 一方、西側には既に良好な戸建住宅が形成されている団地と自然環境が多く残されており、また、高台に位置するため、既設団地と調和のとれた居住環境を確保することが可能な地区であることから、主に低層の戸建住宅の建設を目的として開発事業を実施している地区である。本地区計画は、土地利用に関する制限及び建築物等に関する制限、地区施設の適正な配置を行うことにより、閑静で落ち着いたある良好な居住環境の形成と保全を図ることを目標とする。
土地利用の基本方針	近隣住宅地との環境調和を図るとともに、郊外の低層住宅地としてふさわしい良好な市街地形成を図る。
地区施設の整備の方針	地区内には、幹線道路を中心として、区画道路を適正に配置し居住者及び周辺住民の憩いのスペースとして公園を設置する。また、これらの地区施設の機能が損なわれないよう維持・保全を図る。
建築物等の整備方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な居住環境の整備が図られるよう建築物の用途の制限、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの制限等について定める。低層戸建住宅を主体としたゆとりと潤いのある住宅地を形成する。
地区施設の配置及び規模	道路 幅員12m 延長約125m、幅員9m 延長約619m、幅員6m 延長約1,729m 幅員5～6m 延長約235m、幅員5m 延長約999m、幅員4.5m 延長約29m 幅員4m 延長約108m
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 専用住宅 (2) 住宅で、延べ面積2分の1以上を居住の用途に供し、かつ、建築基準法施行令第130条の3に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く） (3) 共同住宅又は長屋 (4) 診療所 (5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6) 地域集会所 (7) ゴミ置場の上屋その他これらに類するもの (8) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く）
容積率	10分の10
建ぺい率	10分の6（街区の角 10分の7）
最低敷地面積	150㎡
建築物の最高限度	(1) 10m (2) 建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの
壁面の位置	1m以上 ただし、次に掲げる建築物の部分を除く。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下のもの (3) 自動車車庫で、軒の高さが3m以下のもの (4) 出窓で、その構造が、下端の床面からの高さが30cm以上で、周囲の外壁面から水平距離50cm以上突き出てなく、見付け面積の1/2以上が窓のもの

黄金町地区地区計画

地区計画の目標	本地区は、JR 山口駅の北西に位置する本市の中心市街地の一角であり、既存の市営住宅による都市居住機能に加え、市街地再開発事業により、計画的な都市基盤施設の再整備と都市機能の更新、集積を図る地区である。 このため、地区計画の決定により、市街地再開発事業における事業効果の維持・増進を図りながら、良好な居住環境の保全及び中心市街地として魅力あるまちづくりを目指すことを目標とする。			
土地利用の方針	A 街区		B 街区	
	市街地再開事業の実施により、幹線街路沿道の商業・業務施設、公益的施設の整備、大規模駐車場の更新及び都市型共同住宅の整備を図るとともに、外周区画道路を新たに整備し、中心市街地のにぎわいを創出するとともに、地区の防災性、利便性の向上を図る地区とする。		既存の市営住宅を主体としつつ、隣接する市街地再開発事業区域における制限との調和を図りながら、良好な居住環境の形成を図る地区とする。	
地区施設の整備の方針	幹線街路である山口都市計画道路 3・6・23 黄金町野田線を主たる都市基盤としながら、地区外周部に区画道路を新設・拡幅し、市街地の利便性、防災性の向上を図る。			
建築物等の整備の方針	A 街区		B 街区	
	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の用途制限、容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限並びに建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について定める。		良好な居住環境を確保するため、建築物の用途制限、容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限並びに建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について定める。	
地区施設の配置及び規模	名称	幅員	延長	備考
	区画道路 1 号	幅員 6m	延長 = 約 110m	拡幅
	区画道路 2 号	幅員 6m	延長＝約 80m	新設
	区画道路 3 号	幅員 6m	延長 = 約 120m	拡幅
地区の区分	地区の名称	A 街区		B 街区
	地区の面積	約 1. 0ha		約 0. 1 ha
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅、兼用住宅、長屋、寄宿舎又は下宿（共同住宅を除く。） 2 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。） 3 自動車教習所 4 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5 倉庫業を営む倉庫 6 キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの 7 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの			
建築物の容積率の最高限度	最高限度 40/10			
建築物の容積率の最低限度	最低限度 20/10			
建築物の建ぺい率の最高限度	8/10 ただし、建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に該当する建築物にあつては 9/10。			

建築物の建築面積の最低限度	200 m ²
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められた区域には、門、塀、さく、看板等の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 ただし、次の各号の一に該当する工作物については、この限りではない。 1 地上2.5mを超えて設置するもの 2 地盤面下に設置するもの 3 移動が容易かつ一時的に設置するもので、歩行者等の通行の妨げとならないもの 4 公益上必要なもの
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩及び建築物の配置、形状は、周辺環境に調和するとともに、中心市街地にふさわしい、魅力ある景観形成に資するよう配慮したものとする。 建築物及び敷地内に屋外広告物を表示する場合、都市景観に十分配慮したものとする。 建築設備類は、道路等周囲から見えにくいよう配慮したものとする。

新山口駅北地区地区計画

地区計画の目標	本地区周辺は、山口の玄関口であるＪＲ新山口駅の北側に位置し、本市の掲げる広域県央中核都市の中心部として、都市機能を集積し、交流人口や居住人口の増加を図るべき区域とされている。 そこで、地区計画の決定により、既成市街地の更新と合理的な土地利用を促進する中で、当街区に必要な商業・業務施設や宿泊施設、住宅施設の誘導を図るとともに、良好な都市環境を形成し、魅力あるまちづくりを進めることを目標とする。
土地利用の方針	駅周辺の立地条件を活かすため、敷地の共同化及び土地の適正な高度利用を誘導し、都市型住宅を整備し、都心の人口集積を確保するとともに、商業、宿泊等の交流サービス機能の集積を図り、都市機能の更新による賑わいと活気のあるまちづくりを行う。
建築物等の整備の方針	市街地再開発事業の効果を地区計画区域全域にも波及させるため、敷地内に壁面線等の空地を確保することで、歩行空間の確保や都市環境の整備と併せて、建物の高層化、耐火建築物化を促進する。
その他当該区域の整備及び開発に関する方針	都市計画道路整備に伴い錯綜化する接続道路において、歩行者動線を重視した交通動線を再整備し、歩行者空間の整備・拡充を行い、交通弱者に留意した駅周辺へのアクセスの向上を図る。 そのため都市計画道路に接する施設建築物の壁面の位置の制限を定め、みどりを配置し、駅へ連絡する歩行者空間として利用する。また、敷地内に歩行者が通行できる空間を設けることや、２項道路などを歩行者に配慮した機能とすること等を合わせて、駅周辺街区の歩行環境整備を行い、歩行者の利便性の向上を図る。
緑化の方針	再開発地区の緑地率向上を図るほか、駅周辺の都市計画道路の歩道及び河川の河岸緑化に留意した緑化を促進する。
建築物等の用途の制限	風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項第一号から第五号までに掲げる風俗営業、及び同条第 6 項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。
建築物の容積率の最高限度	最高限度 45/10 ただし、建築物の延べ面積の概ね四分の一以上を住宅の用に供する建築物については、50/10 とする。
建築物の容積率の最低限度	最低限度 20/10
建築物の建ぺい率の最高限度	7/10 ただし、建築基準法第 53 条第 3 項各号のいずれかに該当する建築物にあつては、1/10 を、同項各号のいずれにも該当する建築物にあつては、2/10 を加えた数値とする。
建築物の建築面積の最低限度	150 ㎡
壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、都市計画道路境界線から 2m 以上後退した位置とする。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められた区域には、門、塀、さく、看板等の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 ただし、次の各号の一つに該当する工作物については、この限りではない。 1 地上 2.5m を超えて設置するもの 2 地盤面下に設置するもの 3 移動が容易かつ一時的に設置するもので、歩行者の通行の妨げとならないもの 4 公益上必要なもの
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の形態及び意匠は、良好な市街地環境を創出するため、都市景観に配慮したものとする。

山口市中心商店街地区地区計画

地区計画の目標	本地区は、山口県を代表する商店街であり、山口三大祭と言われる山口祇園祭、山口七夕ちょうちんまつり、山口天神祭の3つのお祭りも行われ、市内外から多くの人々が集まる商店街である。 今後も日用品から買い回り品まで幅広い商品が揃い、市内外から人々が集まる県下有数の商店街として回遊性を高め、「誰もが、いつ訪れても魅力を感じる商店街」の形成を図ることを目標とする。
土地利用の方針	人々が訪れたくなる魅力ある商店街の形成に向けた土地利用を促進する。
建築物等の整備の方針	アーケード商店街沿いの低層階に商業・業務機能を誘導するため、建築物の用途の制限を定める。
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。（当該建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合においては、その全部について地区整備計画区域内の規定を適用する。ただし、路地状敷地において2m幅の路地部分のみが地区整備計画区域内にある場合は除く） 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋(1階部分が、事務所、店舗その他これらに類する用途であるもの又はそれらを兼ねるものを除く) 3 住宅で住宅以外の用途を兼ねるもの(1階部分が、事務所、店舗その他これらに類する用途であるもの又はそれらを兼ねるものを除く) 4 倉庫業を営む倉庫(1階部分が、事務所、店舗その他これらに類する用途であるもの又はそれらを兼ねるものを除く) 5 自動車車庫(1階部分が、事務所、店舗その他これらに類する用途であるもの又はそれらを兼ねるものを除く)