

議案第1号 説明資料

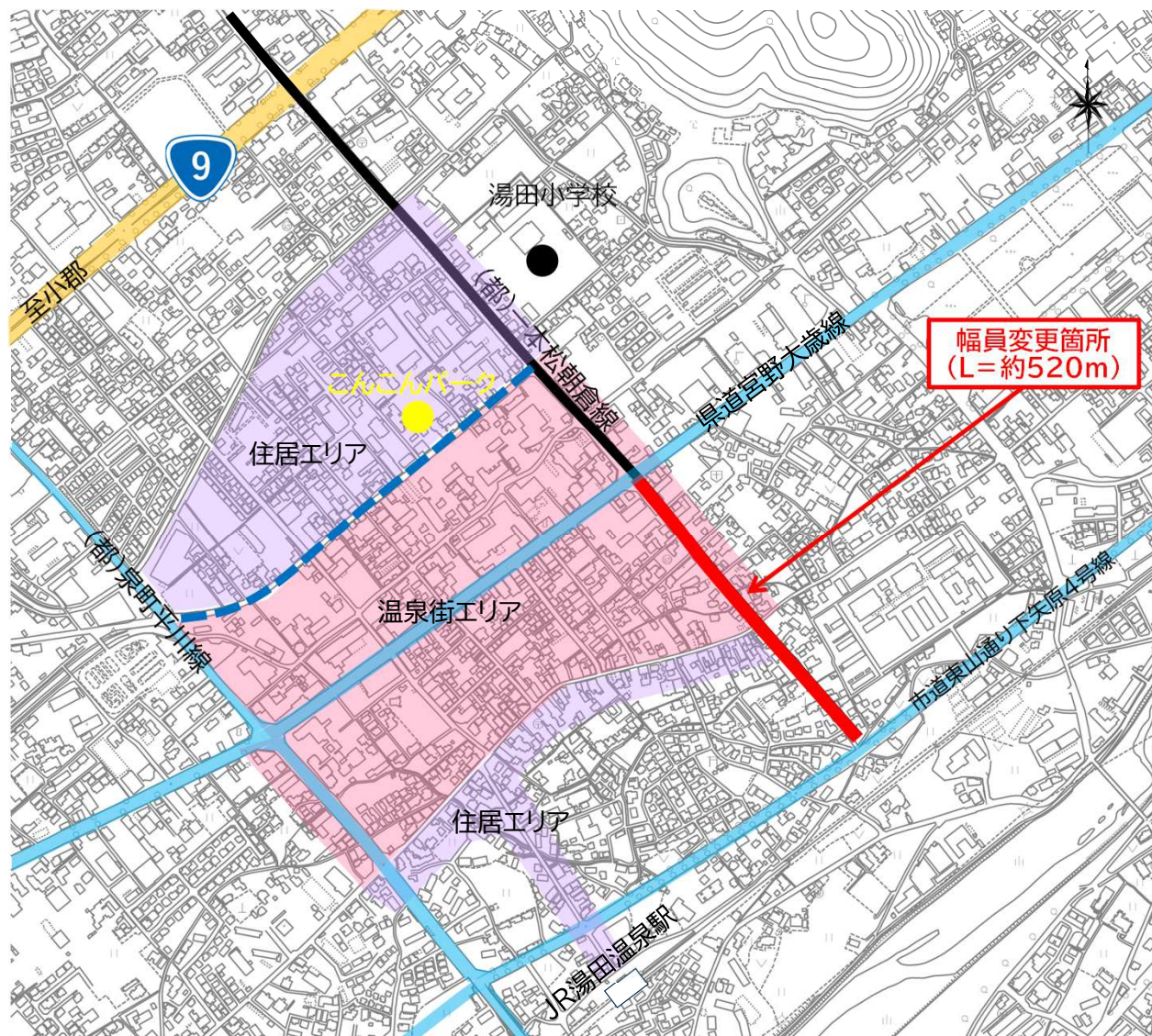
山口都市計画道路の変更について



令和7年8月8日(金)
山口市都市整備部都市整備課

1. 都市計画道路「一本松朝倉線」の概要

(1) 概要



●『一本松朝倉線』の位置

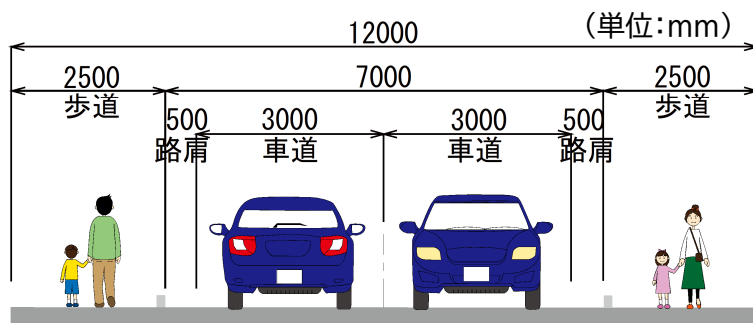
本路線(黒線)は、湯田温泉街エリアの東側に位置し、市道東山通り下矢原4号線から国道9号を経て、朝倉町へ至る湯田温泉地域を南北に結ぶ重要な幹線道路です。

●都市計画変更の箇所について

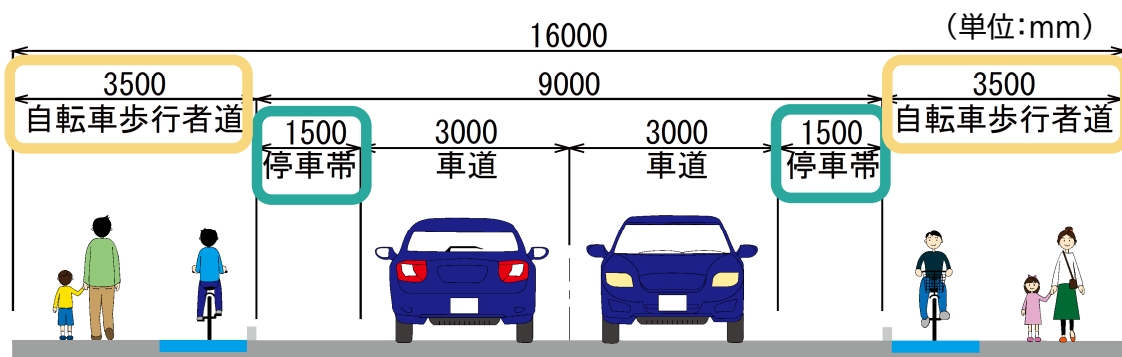
県道宮野大歳線から市道東山通り下矢原4号線間(赤線)の約520m区間が今回の変更箇所となります。

2. 都市計画決定の変更について

(2) 道路幅員変更について



【変更前の道路幅員構成】



【変更後の道路幅員構成】

●歩行空間の確保

誰もが安心して快適に移動できる歩道空間の確保のため、歩道部(縁石含む)を2.5mから3.5mに拡幅します。

※ 自転車歩行者道: 自転車及び歩行者が通行できる道路の部分

●停車帯の確保

本路線の交通量や道路上の停車需要を考慮し、最小限の1.5mの停車帯を設けます。

※ 停車帯: 車両の停車用に設けられる場所

●右折レーンの設置

3箇所ある交差点に右折レーンを設けます。

道路幅員16mが必要になります。

2. 都市計画決定の変更について

(3) 道路計画を変更する区間について

県道宮野大歳線から市道東山通り下矢原4号線に接続する間の約520m区間について、道路幅員12mを16mに変更します。

また、道路形状について交差点①は既存の道路形状と整合性を図り、交差点③は道路構造令に遵守し、交差角を90度として接続し、道路線形を決定しています。



3. 今後の都市計画手続きについて

素案の縦覧・説明会 公聴会



案の縦覧(2週間)



本日

都市計画審議会の開催



山口県知事との協議




都市計画の変更の告示

- 素案の縦覧
令和7年5月1日～5月23日
閲覧者数9名
- 説明会
 - ①湯田地域交流センター
令和7年5月14日19時 参加者29名
 - ②小郡地域交流センター
令和7年5月15日14時 参加者3名
- 公聴会
公述申出書なしのため非開催

- 計画案の縦覧
令和7年6月23日～7月7日
- 閲覧者数
なし
- 意見書提出
なし

議案第2号 説明資料

山口都市計画市場の変更について

 令和7年8月8日(金)
山口市都市整備部都市計画課

- 法に定める**都市施設(法第11条)**には、道路、公園、水道、河川など15項目の施設が掲げられており、そのうちの一施設として「**市場**」があります。

- 本市では、以下の施設を山口都市計画市場として都市計画決定しています。
 - 1 山口市営鮮魚青果卸市場(東山二丁目)
 - 2 山口花き地方卸売市場(嘉川)
 - 3 **阿知須魚市場(阿知須)**
 - 4 **秋穂地区水産物荷捌施設(秋穂)**

阿知須魚市場(位置図)



- 阿知須魚市場は旧阿知須町唯一の集出荷場であり、旧町内の水産物需要に対する重要な役割を果たすとともに、旧町内の経済の一翼を担っており、地方卸売市場の機能の充実を図り、水産物の安定供給を図ることを目的として、**昭和59年に都市計画決定**を行いました。
- 現在、**市場機能は防府地方卸売市場へ統合**されています。

名 称		位 置	面 積	備 考
番号	市場名			
3	阿知須魚市場	山口市阿知須字築地	約1,400m ²	取扱量 1,200kg/日

- 秋穂地区水産物荷捌施設は秋穂漁協と秋穂新生漁協を統合し、当時整備された漁港内に新施設を構え、新時代の流通機構に即応できる販売体制を確立し、生産地市場としての水産物荷捌施設が円滑に機能することによって地域漁業の発展を図ることを目的として、**昭和51年に都市計画決定**を行いました。
- 現在、**市場機能は防府地方卸売市場へ統合**されています。

名称		位置	面積	備考
番号	市場名			
4	秋穂地区 水産物荷捌施設	山口市秋穂東 字藤田新町	約2,000m ²	取扱量 1,238t/年

- 市場の整備は卸売市場法(第6条第1項)の規定により定められる「卸売市場の整備を図るための計画(都道府県卸売市場整備計画)」に基づき行われます。
- 市場の整備(新築、増築等)にあたっては、都市計画にその敷地の位置を決定する必要がありました。

昭和47年 第 1次 山口県卸売市場整備計画 策定

昭和51年 第 2次 //

← 秋穂 位置付

← 阿知須 位置付

昭和57年 第 3次 //

← 阿知須 統廃合

~

平成24年 第 9次 //

平成29年 第10次 //

← 秋穂 計画終了

~

都市計画変更(廃止)の理由

①現状の卸売市場機能の消失

□ 市場を取り巻く情勢の変化

- ・少子高齢化 ・人口減少 ・食糧消費の減少
- ・生産者の減少 ・施設の老朽化 ・取扱量の減少 等



□ 市場機能の統合

「阿知須魚市場」、「秋穂地区水産物荷捌施設」を廃止し、
「山口県漁協防府地方卸売市場」へ市場機能を統合

都市計画変更(廃止)の理由

②当該地の卸売市場としての土地利用の見込みの消失

□ 市場機能統合に伴う当該市場の廃止の届出

- ・阿知須魚市場 廃止届(平成25年)
- ・秋穂地区水産物荷捌施設 休止届(令和2年)



- ・山口県農林水産部が都市計画の廃止を明確化(令和6年)

□ 山口県卸売市場整備計画の計画終了

- ・卸売市場法改正に伴い、整備計画を終了



- ・今後、市場としての施設計画がないことが明確化

3.阿知須魚市場

本市場は、地方卸売市場としての機能の充実を図り、水産物の安定的供給を行うことを目的として、昭和59年に都市計画決定を行いました。

現在は、生産者の減少に伴い取扱量が減少したことで市場の運営が困難となったことから、他市場と統合がなされており、卸売市場としての機能はなく、今後、市場としての土地利用の計画がないことから、本市場を廃止するものです。

4.秋穂地区水産物荷捌施設

本市場は、流通機構に即応できる販売体制を確立し、生産地市場としての水産物荷捌施設が円滑に機能することによって、地域漁業の発展を図ることを目的として、昭和51年に都市計画決定を行いました。

現在は、施設の老朽化や取扱量が減少したことで市場の運営が困難となったことや市場の集約化による販売体制の強化を図ることから、他市場と統合がなされており、卸売市場としての機能はなく、今後、市場としての土地利用の計画がないことから、本市場を廃止するものです。

都市計画変更の手続きの経緯

素案の縦覧・説明会 公聴会



案の縦覧(2週間)



本日

都市計画審議会の開催



山口県知事との協議



都市計画の変更(廃止)の告示

- 素案の縦覧
令和7年5月1日～5月23日 閲覧者無
- 説明会
 - ①小郡地域交流センター
令和7年5月13日15時30分 参加者無
 - ②白石地域交流センター
令和7年5月13日18時 参加者無
- 公聴会
公述申出書なしのため非開催

- 案の縦覧
令和7年6月23日～7月7日
- 閲覧者数
なし
- 意見書提出
なし

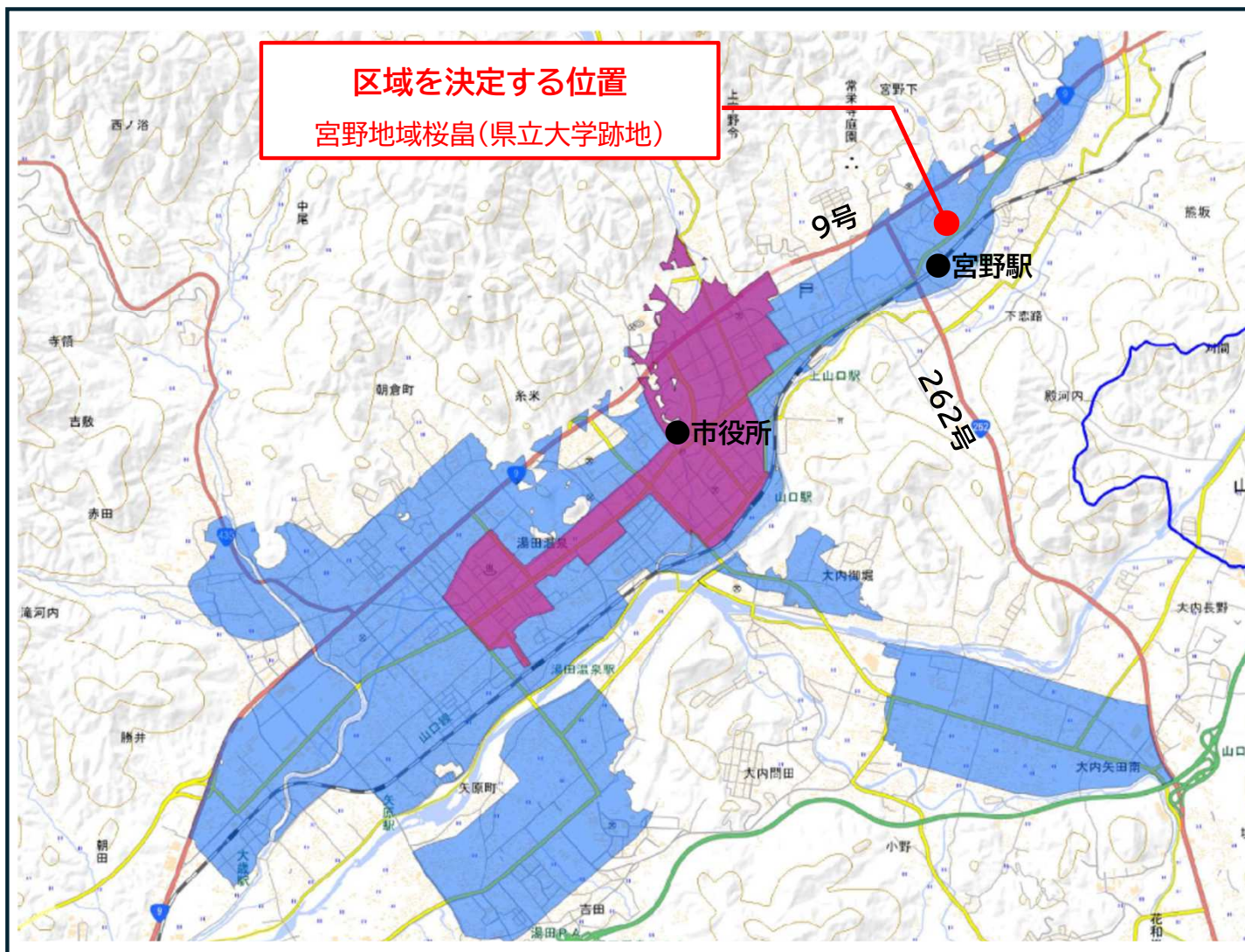
議案第3号 説明資料

山口都市計画 居住環境向上用途誘導地区の決定

 令和7年8月8日(金)
山口市都市整備部都市計画課

山口市版「立地適正化計画」

「山口市コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり計画」の策定(平成31年4月)



- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域

※参考(用語の説明)

●都市機能誘導区域
本市では効率的なサービスの提供を図る目的で、都市核を中心として、総合病院、大規模な商業施設等の広域から利用される高次都市機能を誘導・集約する区域

●居住誘導区域
市内各地の居住地と都市機能誘導区域をつなぐ、本市における公共交通の利便性の維持、向上を図ることを目的に、居住を誘導し人口密度を特に高める区域

「山口市コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり計画」の改定(令和7年4月)

○主な改定内容

- ①居住環境向上施設を位置付け
- ②防災指針の策定
- ③農山村エリア等の居住環境に関する考え方を追記

○居住環境向上施設を位置付け

- ①豊かな暮らしの維持に必要な施設
 - ・周辺住民の生活を支える上でなくてはならない生鮮食料品を取り扱う店舗。
 - ・今後進行していく高齢化社会において徒歩圏内で利用可能とすべき施設
- ②周辺の住環境に配慮した施設
 - ・周辺の住環境を害するおそれのない、もしくは有効に居住環境を保全するための対策を講じることができる施設。

○居住環境向上施設

居住環境向上施設	
日常生活を支える生活利便施設	日用品の販売を主たる目的とする店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えないもの。

○都市機能誘導施設(広域集客)と判断される店舗の検討

・本市が定める都市機能誘導施設

	分野	集積すべき施設
早間田交差点1km圏域	医療	地域医療支援病院
	医療	二次救急病院
	医療	血液センター
	教育	専修学校・各種学校
	教育	高等学校※1、大学※1
	交通	バスターミナル
亀山周辺ゾーン	教育文化	市民会館
	教育文化	図書館、博物館、美術館
中心商店街ゾーン	商業	床面積3,000㎡を超える商業施設
	娯楽・文化	劇場、映画館等
大内文化ゾーン	文化	歴史を学ぶ拠点施設
	文化	伝統産業及び伝統産業継承施設
情報文化ゾーン	情報文化	情報文化施設
	情報文化	健康増進・保養施設
湯田温泉ゾーン	健康増進	健康増進・保養施設
新山口駅から半径1km圏域 産業機能集積ゾーン	医療	地域医療支援病院
	医療	二次救急病院
	教育	専修学校・各種学校
	教育	高等学校※1、大学※1
	商業	床面積3,000㎡を超える商業施設
	娯楽・文化	劇場、映画館等
	交通	バスターミナル

床面積3,000㎡を超える商業施設は広域からの利用が想定されるものとして位置付けている。

令和6年10月

第33回都市計画審議会

(居住環境向上施設 の位置付けを審議)



令和7年4月

立地適正化計画の改定

(居住環境向上施設 を計画へ位置付け)



令和7年8月8日

第34回都市計画審議会

(居住環境向上用途誘導地区 の決定)

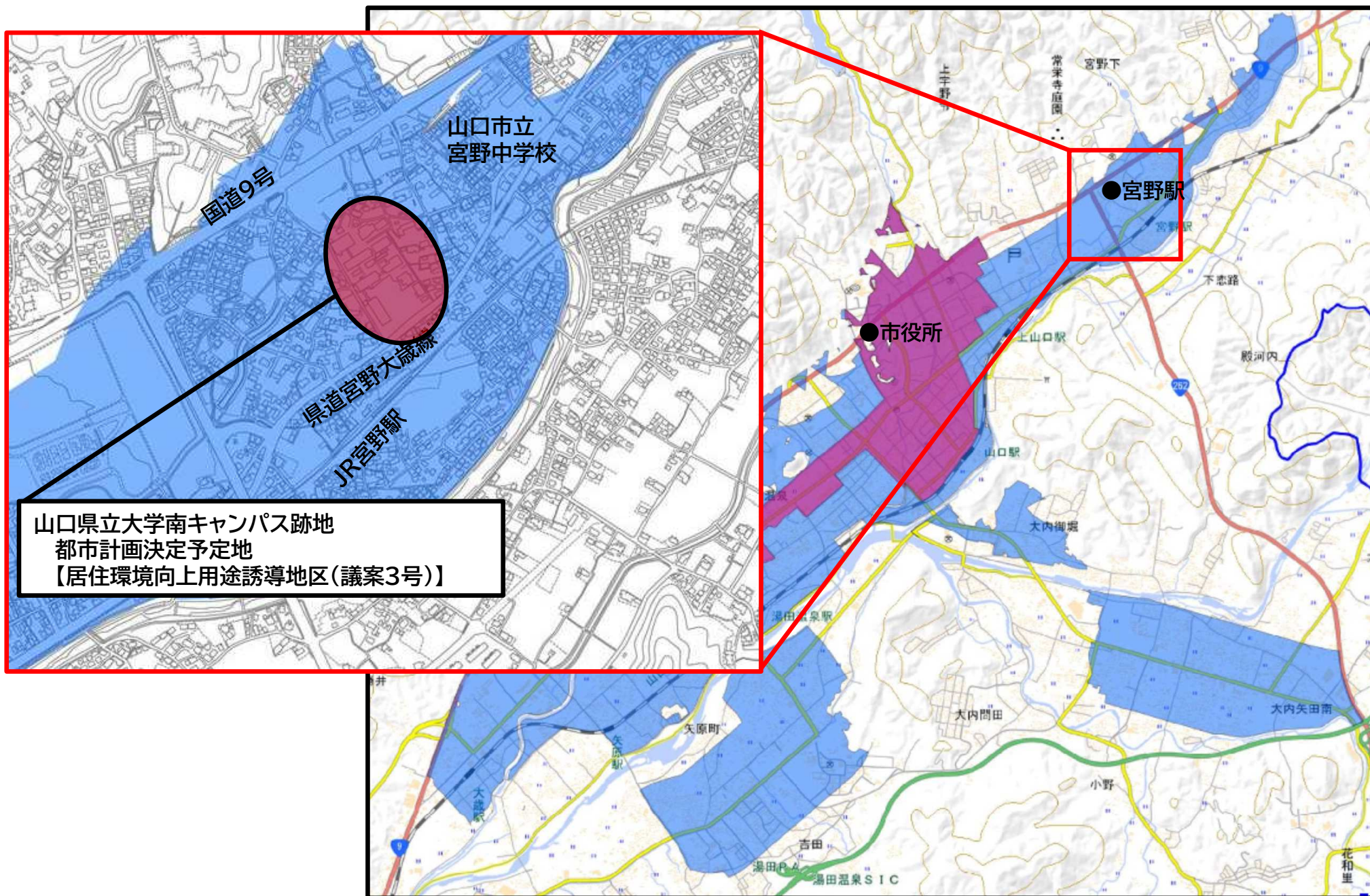


令和8年3月頃(予定)

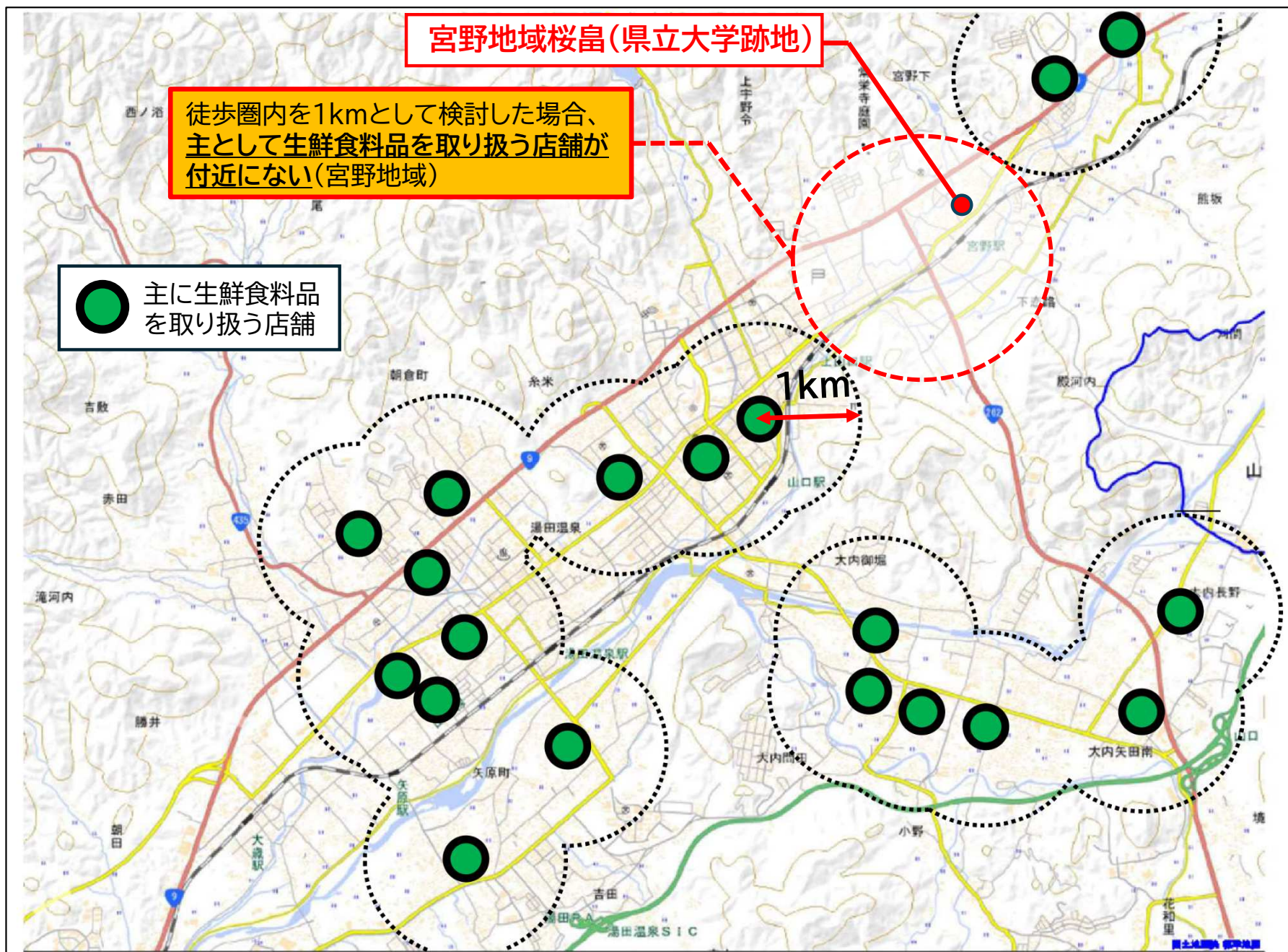
都市計画の決定

※建築基準条例を定めることにより、建築基準法上で効力を発揮(都市計画決定と条例の告示を同日で行う)

4 都市計画決定の区域について



5 都市計画決定を行う区域の現状



用途地域の指定状況

当該用途地域では、一定規模以上の店舗等の立地が制限されており、生鮮食料品を取り扱う店舗の立地が難しい状況となっています。

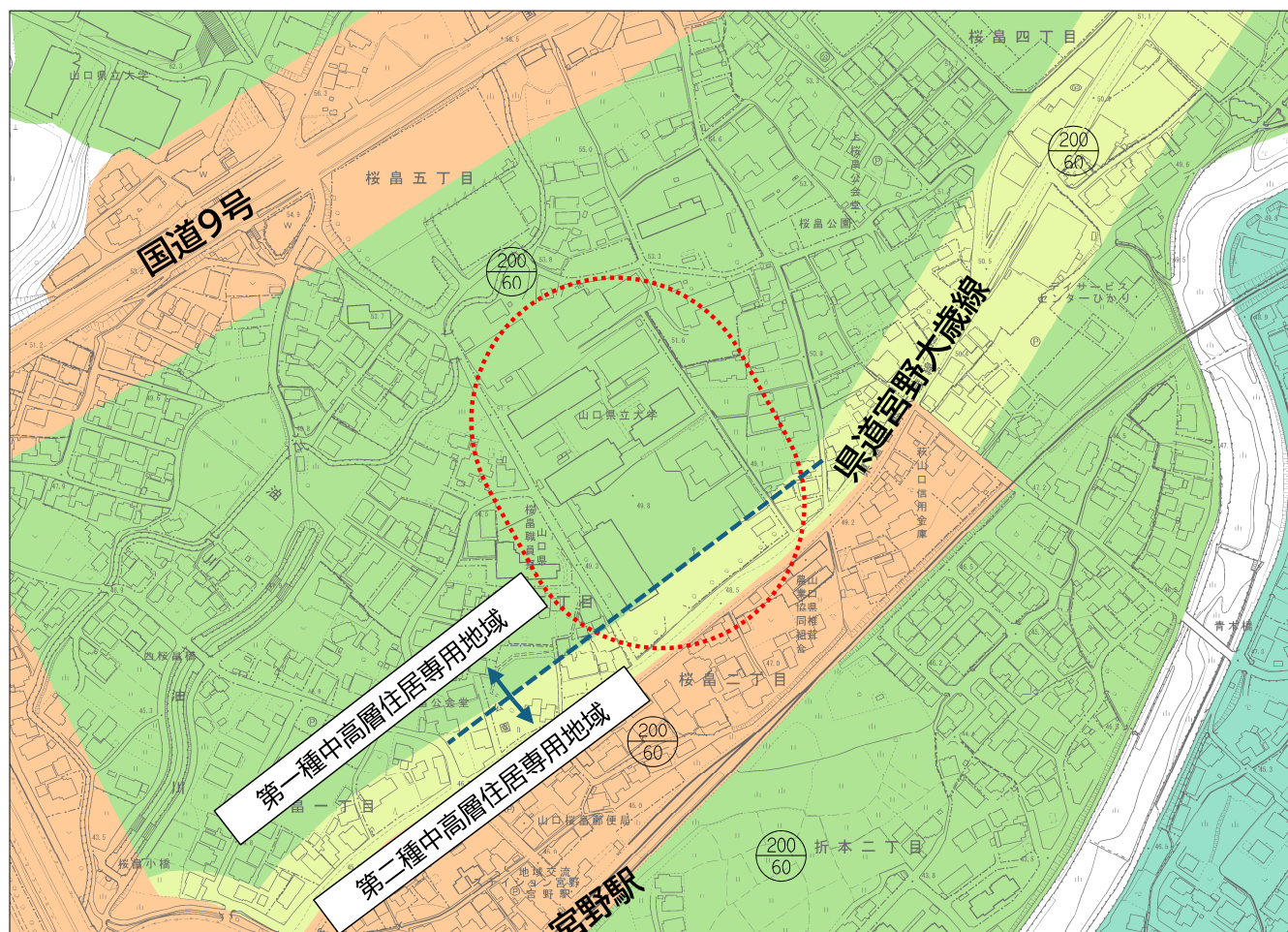
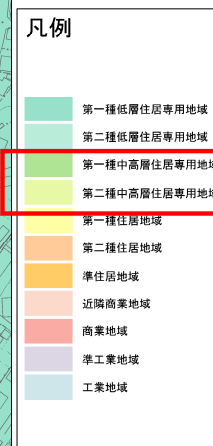


表1

第一種中高層住居専用地域に建てられる店舗	店舗等の床面積が500㎡以下で2階以下の店舗
第二種中高層住居専用地域に建てられる店舗	店舗等の床面積が1,500㎡以下で2階以下の店舗



7 都市計画に定める「建築物等の誘導すべき用途」

○日常生活に必要な規模の店舗の検討

・生鮮食料品を取り扱う店舗の規模の一覧

店舗	床面積	
A店	4,000㎡	
B店	4,000㎡	
C店	3,500㎡	
D店	3,400㎡	
E店	2,800㎡	山口県立大学跡地の用途地域では立地ができない規模の店舗
F店	2,700㎡	
G店	2,700㎡	
H店	2,700㎡	
I店	2,500㎡	
J店	1,800㎡	
K店	1,600㎡	
L店	1,600㎡	
M店	1,600㎡	
N店	1,200㎡	
O店	1,100㎡	
P店	740㎡	
Q店	550㎡	

1,500㎡超
↑
↓
1,500㎡以下

○都市機能誘導施設(広域集客)と判断される店舗の検討

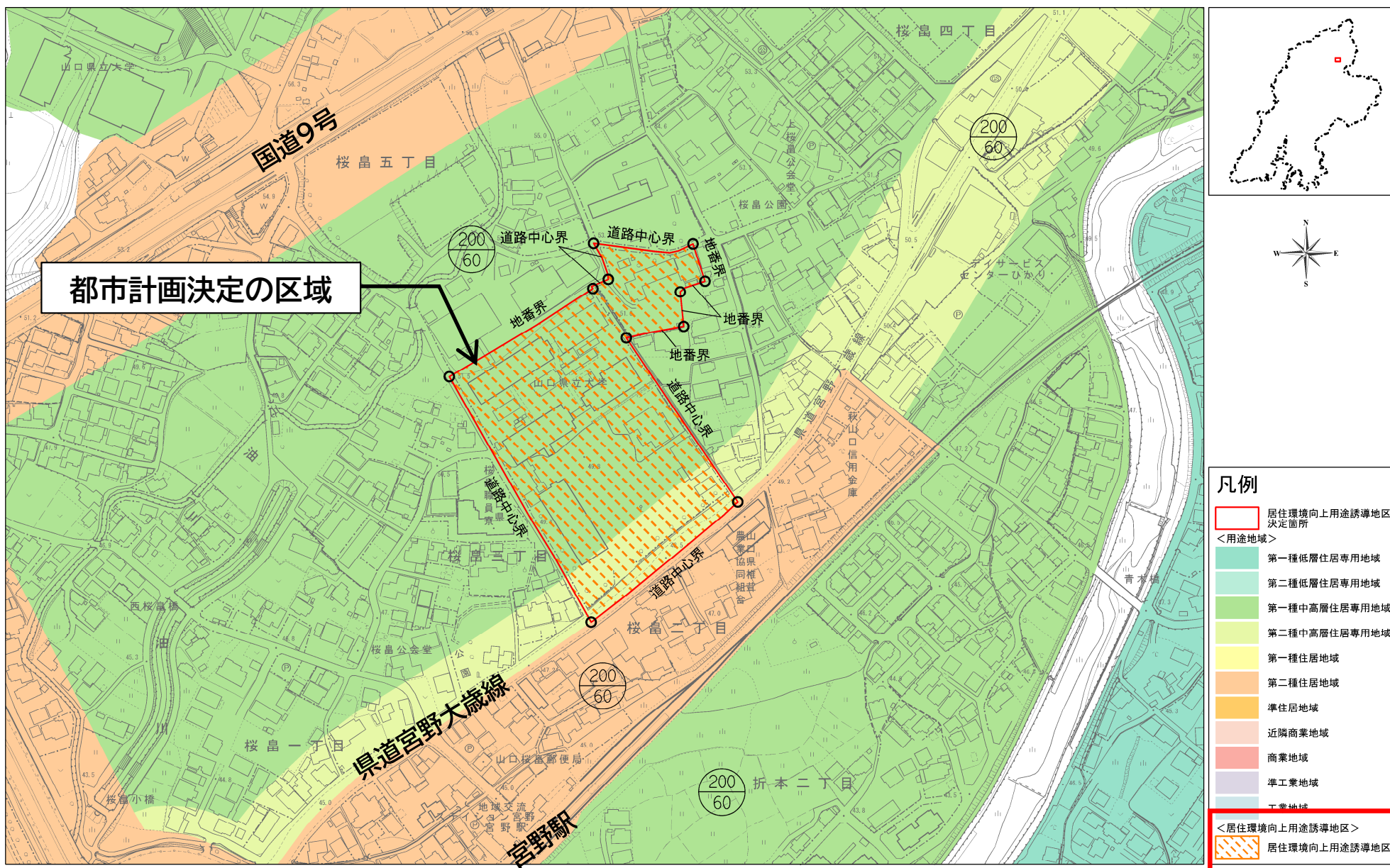
・本市が定める都市機能誘導施設

	分野	集積すべき施設
早間田交差点1km圏域	医療	地域医療支援病院
	医療	二次救急病院
	医療	血液センター
	教育	専修学校・各種学校
	教育	高等学校※1、大学※1
	交通	バスターミナル
亀山周辺ゾーン	教育文化	市民会館
	教育文化	図書館、博物館、美術館
中心商店街ゾーン	商業	床面積 3,000㎡を超える商業施設
	娯楽・文化	劇場、映画館等
大内文化ゾーン	文化	歴史を学ぶ拠点施設
	文化	伝統産業及び伝統産業継承施設
情報文化ゾーン	情報文化	情報教育・学習施設
	情報文化	情報関連研究施設、情報文化施設
湯田温泉ゾーン	健康増進	温泉を活用した健康増進・保養施設
新山口駅から半径1km圏域 産業機能集積ゾーン	医療	地域医療支援病院
	医療	二次救急病院
	教育	専修学校・各種学校
	教育	高等学校※1、大学※1
	商業	床面積 3,000㎡を超える商業施設
	娯楽・文化	劇場、映画館等
	交通	バスターミナル

床面積3,000㎡を超える商業施設は広域からの利用が想定されるものとして位置付けている。

床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡を超えない範囲で、主に生鮮食料品を取り扱う店舗の誘導が必要

8 都市計画決定の区域について(計画図)



計 画 書

山口都市計画居住環境向上用途誘導地区の決定(山口市決定)

山口都市計画居住環境向上用途誘導地区を次のように決定する。

種類	面積	建築物等の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	備考
居住環境向上用途誘導地区 (桜島居住環境向上地区)	約 3.0ha	日用品の販売を主たる目的とする店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えないもの。	20/10以下	
合 計	約3.0ha			

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由 書

山口県立大学の移転跡地は、本市立地適正化計画において都市の居住者の居住を誘導する居住誘導区域に指定しており、山口市都市計画マスタープランにおいて、周辺環境と調和し、地域住民の生活利便の向上に資する土地利用を促進することとしている。

こうしたことから、移転跡地において、近隣住民の生活環境の保全及び生活利便性向上を目的として、日用品の販売を主たる目的とする店舗を誘導するため、居住環境向上用途誘導地区の決定を行う。

素案の縦覧・説明会 公聴会



案の縦覧(2週間)

本日



都市計画審議会の開催



山口県知事との協議



都市計画の決定の告示

- 素案の縦覧
令和7年5月1日～5月23日 縦覧1名
- 説明会
 - ①小郡地域交流センター
令和7年5月13日14時00分 参加者無
 - ②白石地域交流センター
令和7年5月13日19時 参加者無
- 公聴会
公述申出書なしのため非開催

- 案の縦覧
令和7年6月23日～7月7日
- 閲覧者数
なし
- 意見書提出
なし