岩国市立地適正化計画

《概要版》

多様な魅力を活力に変え
安心・快適に暮らせる持続可能な都市

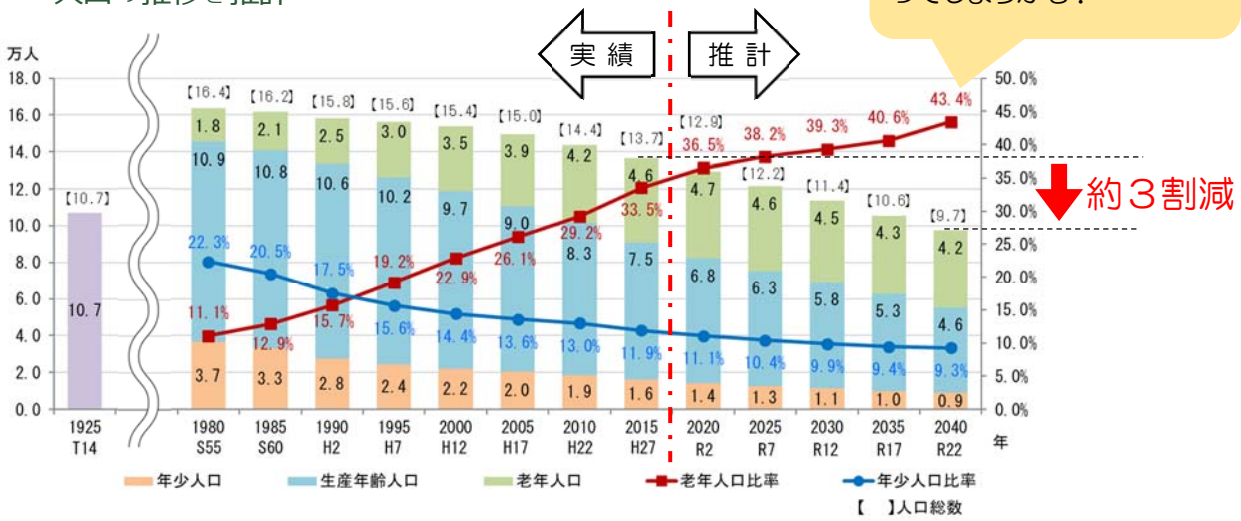
令和２年３月
岩 国 市

1 岩国市では、人口減少・少子高齢化が深刻な問題となっています。

- 本市の人口は、1980（昭和55）年をピークに減少が続いています。2040（令和22）年には、現状より約３割減少すると予測されており、その人口規模は1925（大正14）年を下回る見込みです。
- 少子高齢化も進行しており、2040（令和22）年には、65歳以上の高齢者が約４割を占め、15歳未満の年少者が１割を下回るとされています。

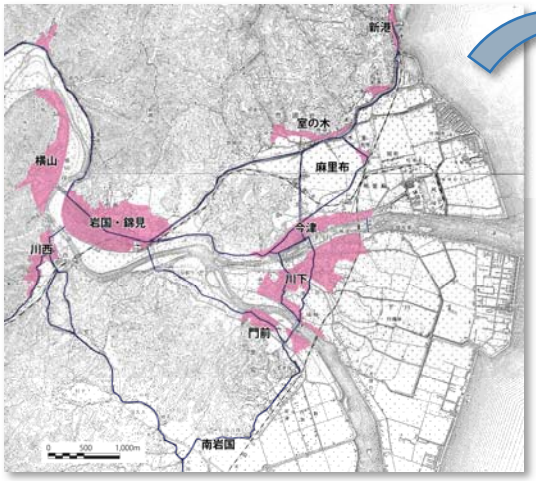
2040（令和 22）年には、1925（大正 14）年を下回ってしまうかも！

人口の推移と推計



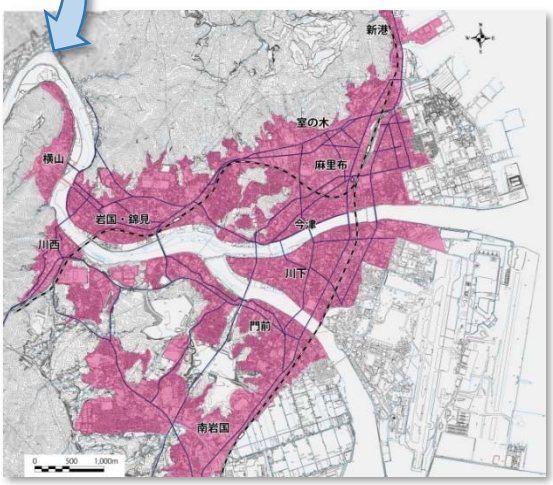
- 人口の増加とともに拡大した市街地は、人口が減少する中でも、郊外に住宅や商業施設が整備されるなど、市街地が拡大し続けています。

市街地の変遷



1925（大正 14）年頃の市街地（岩国地域）

人口の増加とともに市街地は拡大し、現在の市街地が形成。

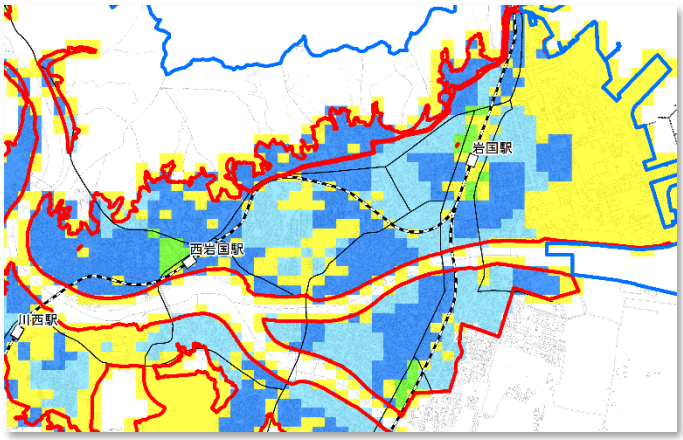


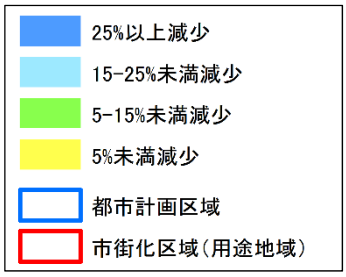
現在の市街地（岩国地域）

人口が減少する中で市街地は戻らない。
今後の市街地の形は？
そこでの暮らしは？

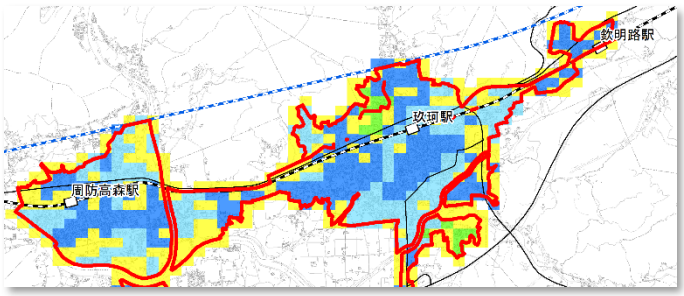
◆ 2015（平成27）年から2040（令和22）年にかけての人口密度の増減の推計をみると、市街化区域内でも多くのエリアで人口密度が25%以上減少しています。

2015～2040年の人口密度増減率

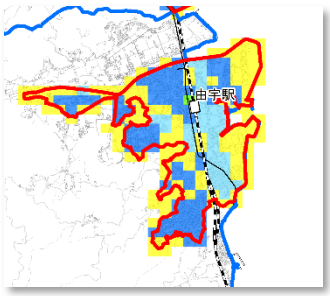




岩国駅周辺・今津・室の木・川下地区



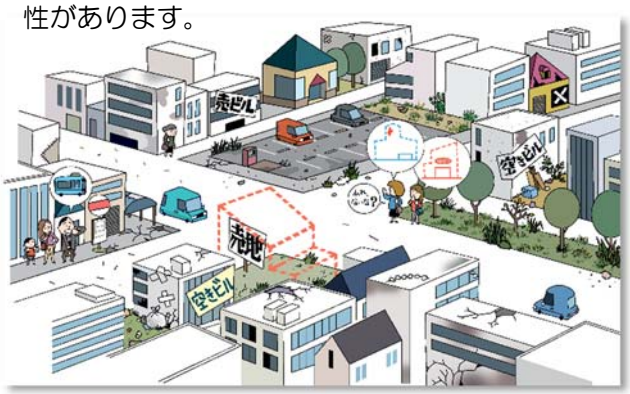
玖珂・周東地区



由宇地区

今後、更なる人口減少が進む中、このまま放っておくと･･･

まちなかでは、お店が閉店したり、バスの運行が廃止されるなど、まちに活気がなくなる可能性があります。



まちなか

住宅地でも、空き家が増加したり、身近なお店が閉店するなど、まちが寂しくなる可能性があります。

住宅地

対策を立てて、便利なまちを維持しなくては！

「立地適正化計画」を策定し、暮らしやすさの維持を目指します！

2 立地適正化計画とは

◆ 立地適正化計画は、一定の人口密度に支えられた居住や医療、福祉、商業、公共交通等の多様な都市機能がまとまって立地するよう、既存の都市機能の維持や緩やかな立地の誘導を長時間かけて行うとともに、公共交通との連携によるまちづくりを推進する、**「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくり**を実現することを目的としています。

◆ 立地適正化計画は、都市再生特別措置法（以下「都市再生法」という。）の規定に基づく計画で、市町村が作成します。

● 立地適正化計画で定める主な事項

◆ 立地適正化に関する基本的な方針
◆ 居住誘導区域
◆ 都市機能誘導区域・誘導施設
◆ 居住及び誘導施設の立地を誘導するための施策

居住誘導区域とは･･･

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

原則として、市街化区域又は非線引き用途地域内に設定します。

都市機能誘導区域とは･･･

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

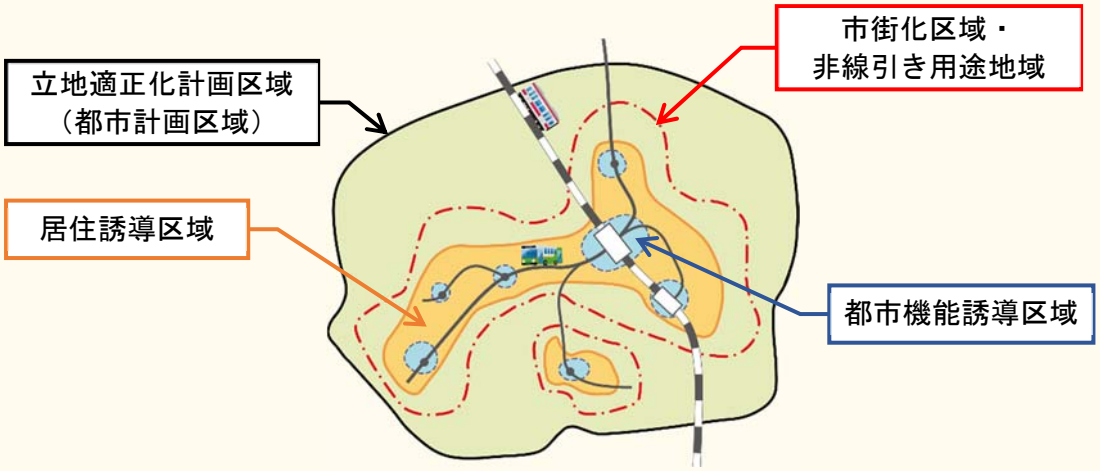
原則として、居住誘導区域内に設定します。

誘導施設とは･･･

居住者の共同の福祉や利便の向上を図る観点から、立地を誘導する施設を設定します。

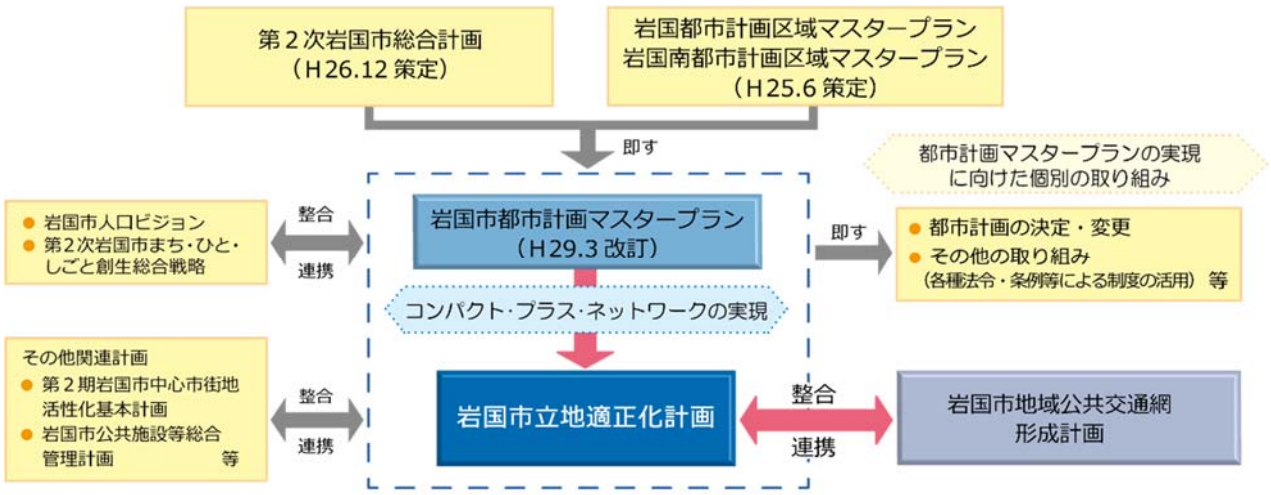
都市機能誘導区域ごとに設定します。

《立地適正化計画の区域イメージ》



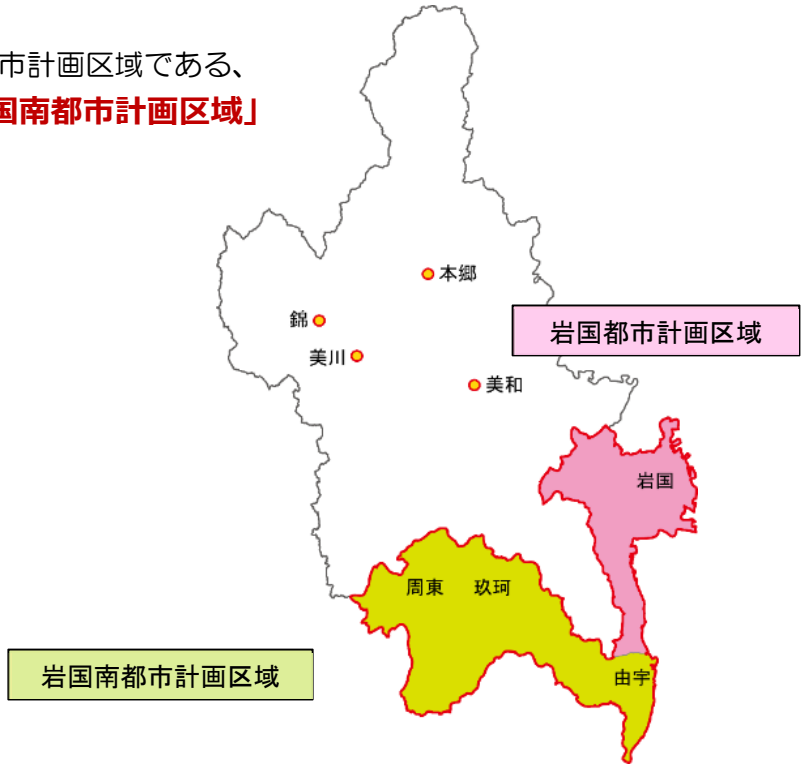
● 上位・関連計画との連携

『岩国市都市計画マスタープラン』に即しながら、『岩国市地域公共交通網形成計画』との整合・連携を図り、集約型都市構造（コンパクト・プラス・ネットワーク）の実現を目指します。



● 計画対象区域

本計画の対象区域は、
都市再生法に基づき、本市の都市計画区域である、
「岩国都市計画区域」と**「岩国南都市計画区域」**
を対象とします。



● 目標年次

本計画の目標年次は、**２０４０（令和２２）年**とします。

社会情勢の変化や国の制度改正の状況を注視しながら、おおむね５年ごとに必要に応じて、計画の改定等を行います。

3 立地適正化計画で実現する都市の姿と目標

本計画で実現する「都市の姿」と「実現に向けた目標」を以下のとおりとし、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現を目指します。

《岩国市立地適正化計画で実現する都市の姿》

多様な魅力を活力に変え 安心・快適に暮らせる持続可能な都市

本市が有する多様な魅力を持つ各拠点をネットワークさせることにより、都市全体の活力づくりにつなげます。

また、人口減少社会を前提に、日常生活における都市づくりとともに、災害リスクも視野に入れた減災と防災力の向上にもつながる市街地の再編により、効率的かつ効果的な財政投資も含めた持続可能な都市づくりを目指します。

《立地適正化の実現に向けた目標》

1 交流を生み出す魅力ある多様な拠点と軸の形成

- ◆ 快適で利便性の高い拠点の形成
- ◆ 拠点内・拠点間交流による都市全体の活力の創出
- ◆ 過度に自動車に頼らない暮らしの実現
- ◆ 防災機能が発揮される拠点機能の維持・強化

2 移動がコンパクトな質の高い居住環境の形成

- ◆ 土地利用の適正化による、メリハリのある市街地再編
- ◆ 公共交通の効率性と利便性の向上

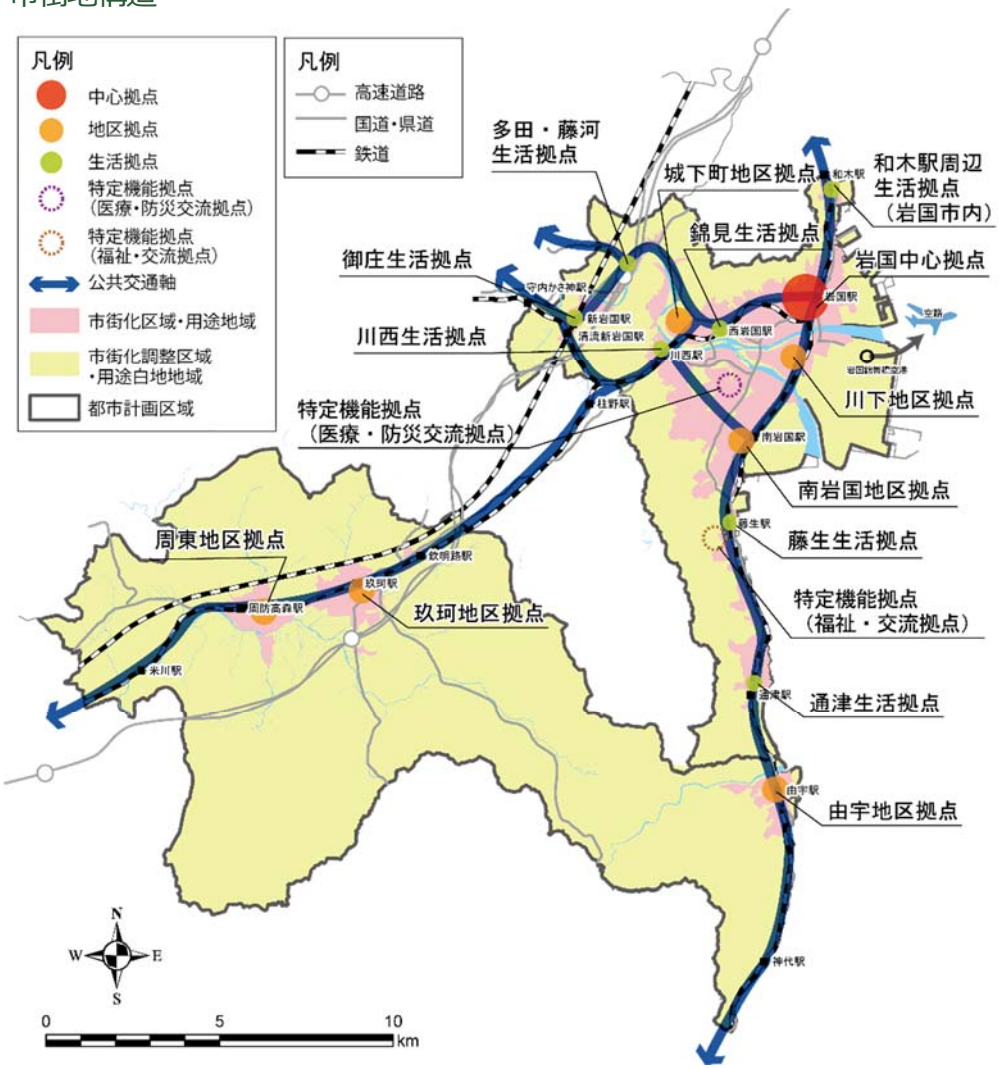
3 自然災害に備えた既成市街地の再編

- ◆ 災害に対して一定の防災力を備えた市街地環境の形成

● 立地適正化計画で目指す市街地構造・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

立地適正化の実現に向けた３つの目標を踏まえて、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現を目指します。

市街地構造



拠点と軸の位置付け

拠点・軸	概　要	地区名称・公共交通軸
中心拠点	市の中心としてにぎわいを創出する	岩国駅周辺
地区拠点	旧市町の中心や地区単位の中心で、総合支所などの行政機能や診療所、スーパーなどの多様な機能の集積を図る	城下町、川下、南岩国、由宇、玖珂、周東
特定機能拠点	上記の拠点以外に、中心拠点と同様に、特徴ある機能の維持・誘導を図る	医療・防災交流拠点、福祉・交流拠点
生活拠点	地区拠点ほどは施設が充実していないものの、一定の機能の維持を図る	錦見、川西、多田・藤河、御庄、藤生、通津、和木駅周辺（岩国市内）
公共交通軸	岩国中心拠点から地区拠点や生活拠点間、地区拠点から生活拠点間は、鉄道やバスによる公共交通ネットワークの維持・充実を図る	鉄道（山陽本線、岩徳線、錦川清流線） バス

● 居住地の在り方

立地適正化の実現に向け、計画対象区域内の居住の在り方について、３つのタイプの居住区域を設定しています。

居住地の在り方

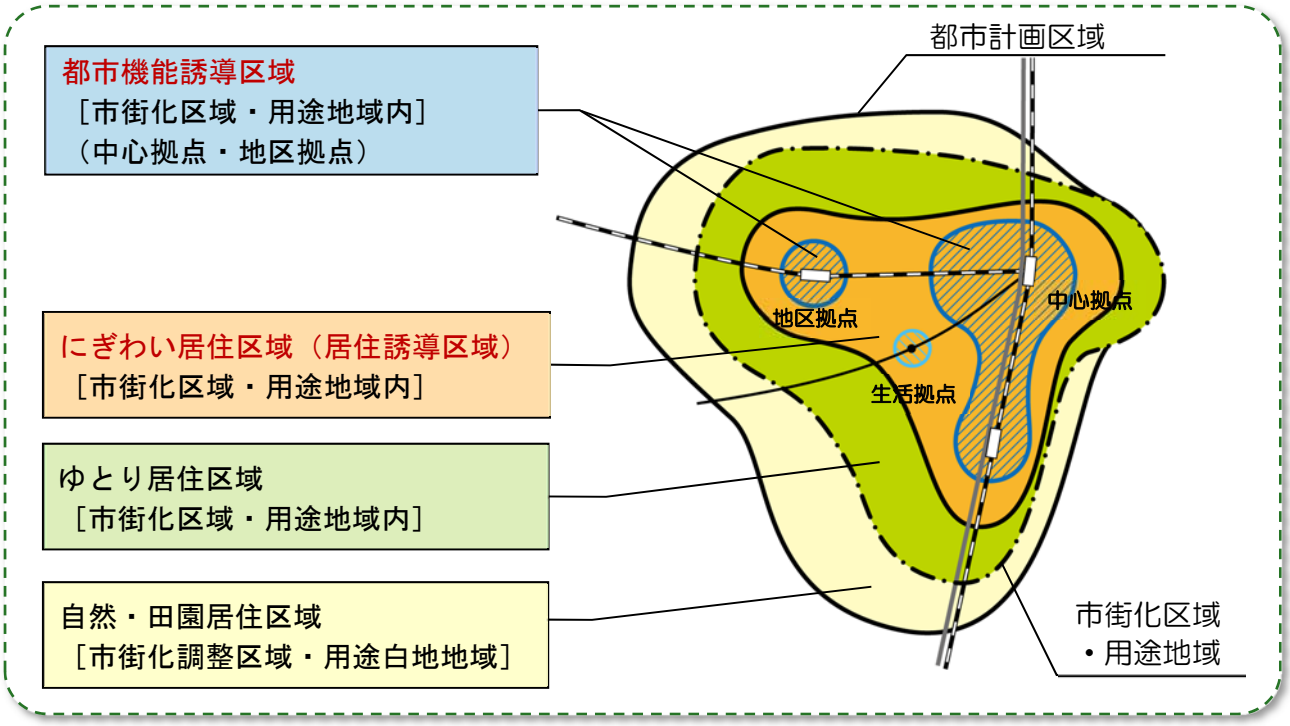
居住区域	区域区分等	概　　要
にぎわい居住区域［法定］	市街化区域・用途地域	・新たな住宅開発等の誘導と既存ストックの有効活用等により、高い人口集積を維持し、官・民の生活サービス施設の立地の維持・誘導を図ることで、にぎわいのある市街地環境の形成を目指す。
ゆとり居住区域［任意］	市街化区域・用途地域	・今後の人口減少を前提に、既存の良好な住環境と地域コミュニティの維持を図りつつ、新たな住宅開発等の誘導は行わず、緩やかな低密化につなげ、ゆったりとした静かな暮らしを楽しむ市街地環境の形成を目指す。
自然・田園居住区域［任意］	市街化調整区域・用途白地地域	・農地や山林とともにある暮らしを前提に、集落地での居住を維持しつつ、営農・集落環境を阻害するような開発等を抑制することで、既存の農林業の維持と調和した住環境と生業環境の維持を目指す。

● 居住誘導区域・都市機能誘導区域の在り方

◆ 本市においては、３つの居住区域のうち、「にぎわい居住区域」を都市再生法に基づく『居住誘導区域』とし、「ゆとり居住区域」及び「自然・田園居住区域」については、本計画で任意で設定する区域とします。

◆ 市街地構造で位置付けた「中心拠点」及び「地区拠点」を中心に、公共交通ネットワークにより連担する市街地を都市再生法に基づく『都市機能誘導区域』とします。

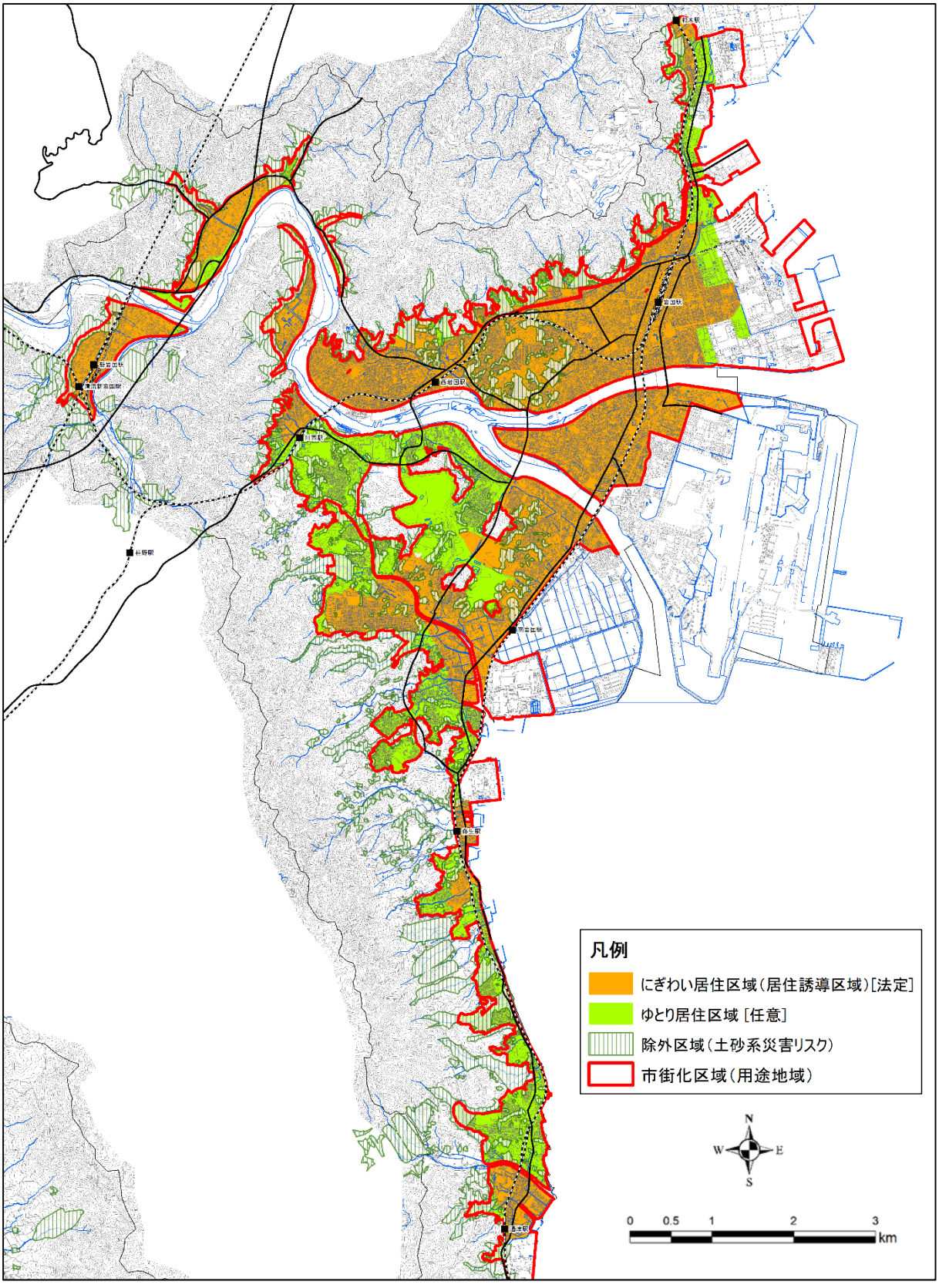
岩国市における居住誘導区域、都市機能誘導区域のイメージ



4 にぎわい居住区域（居住誘導区域）

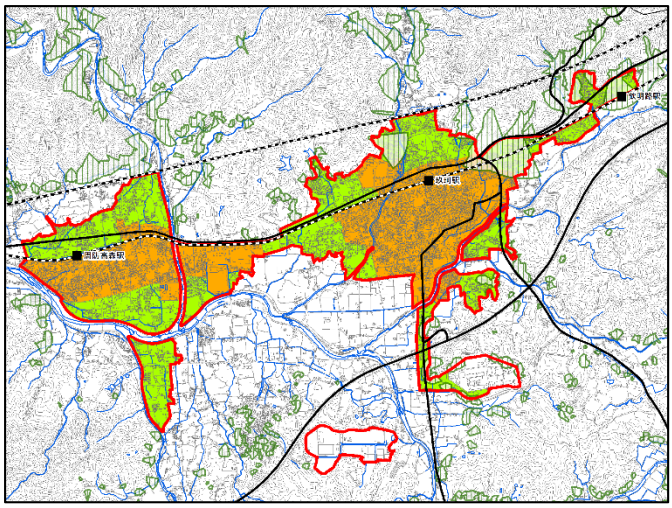
にぎわい居住区域（居住誘導区域）の設定に当たっては、**日常生活における「利便性」の維持 ／ 地区「快適性」の形成 ／ 地区の「安全性」の強化** の観点から、区域を設定しています。

にぎわい居住区域（居住誘導区域） ～岩国地域～

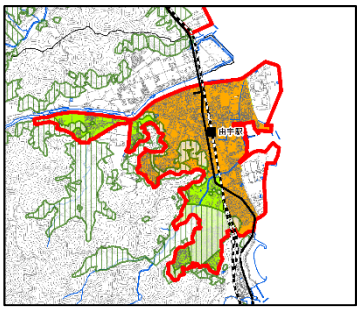


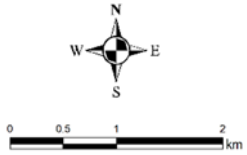
にぎわい居住区域（居住誘導区域）

～玖珂・周東地域～



～由宇地域～





凡例

- にぎわい居住区域（居住誘導区域）[法定]
- ゆとり居住区域 [任意]
- 除外区域（土砂系災害リスク）
- 市街化区域（用途地域）

◆ 居住誘導区域に含まない区域

- 市街化調整区域
- 自然公園特別地域
- 保安林の区域
- 津波災害特別区域
- 地すべり防止区域
- 工業地域
- 農用地区域、農地・採草牧草地
- 原生自然環境保全区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 災害危険区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 工業専用地域

◆ 除外区域

- 土砂災害警戒区域のうち急傾斜地と地滑りについては、居住誘導区域から除外します。
- 土砂災害警戒区域のうち土石流については、特別警戒区域が指定されている場合、居住誘導区域から除外します。

● 居住地における暮らし方のイメージ

《 にぎわい居住区域 》

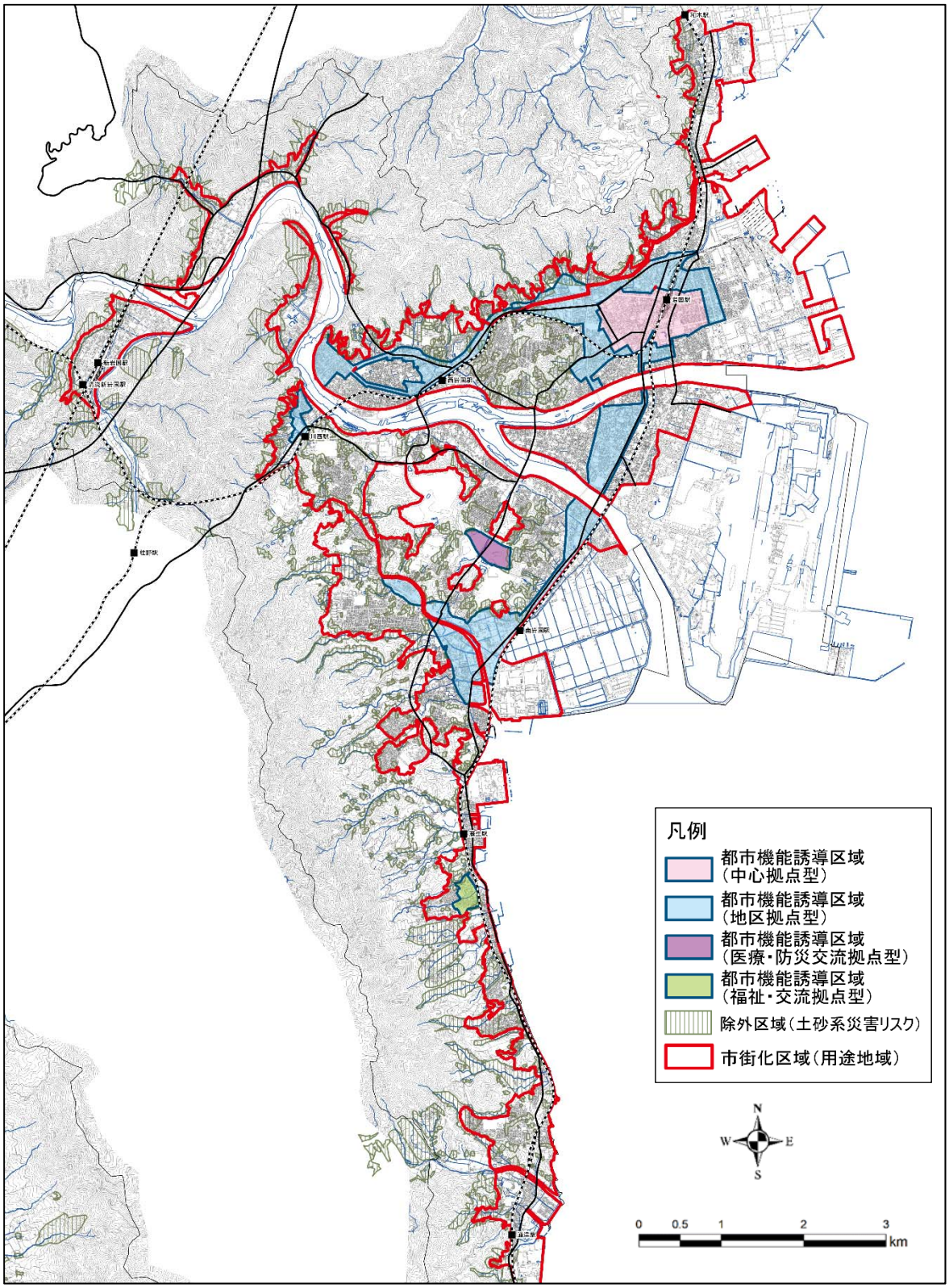
《 ゆとり居住区域 》

《 自然・田園居住区域 》

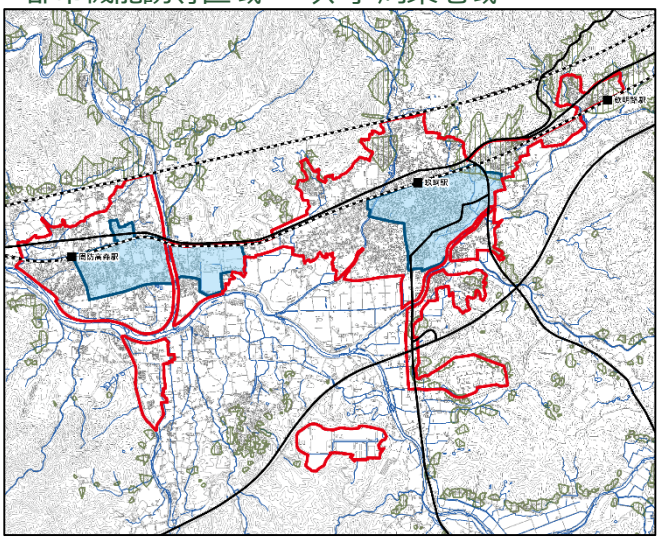
5 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域の設定に当たっては、**日常時の「交流を創出する」ポテンシャルを持つ地区の維持と、「コンパクトな移動」による生活圏の形成 ／ 非日常時（災害発生時・発生後）における防災力の形成** の観点から、区域を設定しています。

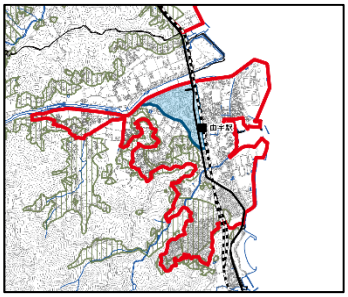
都市機能誘導区域　～岩国地域～

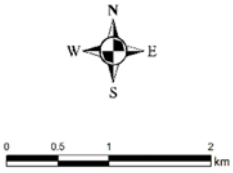


都市機能誘導区域　～玖珂・周東地域～



～由宇地域～





凡例

- 都市機能誘導区域（中心拠点型）
- 都市機能誘導区域（地区拠点型）
- 都市機能誘導区域（医療・防災交流拠点型）
- 都市機能誘導区域（福祉・交流拠点型）
- 除外区域（土砂系災害リスク）
- 市街化区域（用途地域）

● 拠点における暮らし方のイメージ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

《 中心拠点型 》

《 地区拠点型 》

6 誘導施設の設定

誘導施設の設定に当たっては、拠点の位置付けに合わせて都市機能誘導区域を４つの型に区分し、それぞれの拠点の型ごとに、用途地域の指定状況を踏まえながら、設定します。

（都市機能誘導区域の４つの型の位置については、「５ 都市機能誘導区域」参照）

誘導施設

種別＼区分			都市機能誘導区域			
			中心拠点型	地区拠点型	特定機能拠点型	
					医療・防災交流拠点型	福祉・交流拠点型
公共施設（行政が施設の維持・整備を実施）	行政機能	市役所	○	－	－	－
		総合支所・支所	－	○	－	－
	保健・医療機能	保健センター	○	○	－	－
	福祉・交流機能	福祉・交流施設	－	－	－	○
	教育・文化機能	図書館	○	○	－	－
		文化ホール	○	○	－	－
民間施設（行政が施設の維持・誘導を依頼・支援）	保健・医療機能	病院	○	○	○	－
	商業機能	商業施設（店舗面積1,000 ㎡以上）	○	○	－	－

市役所： 地方自治法第４条第１項に規定する「市役所」

総合支所・支所： 地方自治法第 155 条第１項に基づき設置する「総合支所・支所」

保健センター： 地域保健法第 18 条第１項の規定に基づき設置する「保健センター」

福祉・交流施設： 黒磯地区の岩国医療センター跡地に整備予定である「福祉・交流施設」

図書館： 図書館法第２条第２項に規定する「公立図書館」

文化ホール： 300 席以上の客席を有する施設

病院： 医療法第１条の５第１項に規定する「病院」で、20 人以上の患者を入院させるための施設を有するもの

商業施設： 大規模小売店舗立地法第２条第２項に規定する「大規模小売店舗」に該当するものであって、同条第１項に規定する店舗面積が 1,000 ㎡を超える「商業施設」

※既存施設で都市機能誘導区域外や除外区域内に立地しているものについては、建て替え等の機会を利用して、都市機能誘導区域内への移転等を誘導します。

7 立地適正化の実現に向けた施策

にぎわい居住区域（居住誘導区域）に居住を誘導するための施策や、都市機能誘導区域における誘導施設の立地を誘導するための施策を実施することで、「コンパクト・プラス・ネットワーク」による立地適正化の実現を目指します。

● 居住を誘導するための施策

住環境の向上
- ○ 城下町地区街なみ環境整備事業の推進
- ○ 都市基盤整備の優先度の検討・実施
- ○ 川下地区狭あい道路整備事業の推進
- ○ 公営住宅の再編・長寿命化の推進　等

土地利用
- ○ 地区の特徴を伸ばす地域地区等の活用
- ○ 魅力あるオープンスペースの創出・整備　等

にぎわい居住区域（居住誘導区域）外における施策
- ○ 都市再生法に基づく届出制度の活用
- ○ 低密度かつ自然豊かなゆとりある暮らしの維持・無秩序な開発の抑制　等

交通環境の向上
- ○ 持続可能な公共交通網の形成
- ○ 主要な生活道路の整備・改善　等

防災・減災対策の推進
- ○ 避難ルートを加味した各種災害に応じた緊急避難場所の見直し
- ○ 土砂災害の危険区域における対策実施に向けた働きかけ　等

● 誘導施設の立地を誘導するための施策

都市機能の維持・充実
- ○ 中心市街地活性化の推進
- ○ 南岩国駅における交通結節機能の強化
- ○ 岩国医療センター跡地における福祉・交流拠点の整備
- ○ 誘導施設の誘導・移転に向けた公有不動産の有効活用　等

交通環境の向上
- ○ 地域公共交通網形成計画の推進　等

防災・減災対策の推進
- ○ 緊急避難場所の役割を担う公共施設等の強化・充実
- ○ 災害時に連携体制を担う民間施設の防災機能に対する支援の検討　等

● 施策の実施に向けて岩国市が講ずる施策

- ○ 民間施設の維持・誘導に向けた支援の検討　等

※施策の内容については、実施に当たり、予算措置や関係者との調整、住民との合意形成等が必要となりますが、本計画は、おおむね 20 年後の将来を展望した長期的なマスタープランであることから、検討・調整事項も含めて記載しています。

8 届出制度

◆ 届出制度は、都市再生法に基づく制度で、居住誘導区域外における住宅開発等の動きや、都市機能誘導区域内外における誘導施設の整備等の動きを把握することを目的としており、以下に示す行為を行う場合には、市長への届出が必要となります。

◆ なお、宅地建物取引業法第35条第１項及び同法施行令第３条第１項に定める**「重要事項説明」の対象**となります。

● にぎわい居住区域（居住誘導区域）外での届出対象（都市再生法第 88 条）・・・

開発行為	①３戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②１戸又は２戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの ③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例※で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）
建築等行為	①３戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②人の居住の用に供する建築物として条例※で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等） ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

※本市においては、2020（令和２）年３月３１日時点で、条例は定めていません。

● 都市機能誘導区域外での届出対象（都市再生法第 108 条）・・・・・・・・・

開発行為	①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	①誘導施設を有する建築物を**新築**しようとする場合 ②建築物を**改築**し、誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の**用途を変更**し、誘導施設を有する建築物とする場合

● 都市機能誘導区域内での届出対象（都市再生法第 108 条の２）・・・・・・・・・・

休廃止	①誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

● 届出の時期（都市再生法第 88 条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

・開発行為等に着手する **30 日前**まで

9 計画の推進に関する事項

本計画に掲げた施策の実施状況を適切に管理するための目標を掲げ、PDCA サイクルにより、計画の進行管理を行います。

● 目標値

1 交流を生み出す魅力ある多様な拠点と軸の形成

① にぎわい居住区域（居住誘導区域）内の人口密度の維持
② 都市機能誘導区域内の誘導施設数の維持
③ 公共施設（建物）の総延床面積の削減

2 移動がコンパクトな質の高い居住環境の形成

市民１人当たりのバス・鉄道年間利用回数

3 自然災害に備えた既成市街地の再編

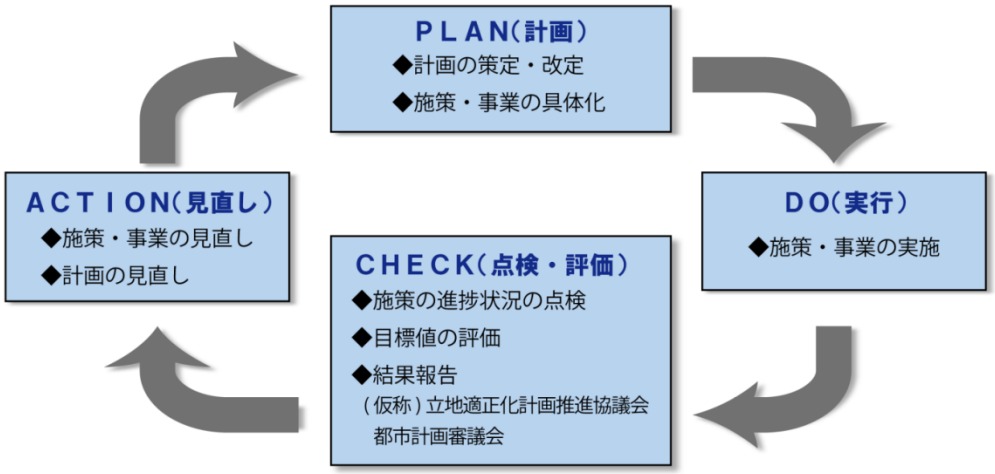
地区単位で各災害種別に適合した緊急避難場所の確保

●立地適正化を実現することで期待される効果・・・

本計画の将来像の
“多様な魅力を活力に変える”都市
の観点では、
⇒中心市街地における歩行者等通行量の増加による都市の魅力アップ

本計画の将来像の
“安心・快適に暮らせる”都市
の観点では、
⇒快適な生活環境の整備についての市民満足度アップ

● 進行管理（ＰＤＣＡサイクル）



◆ 岩国市ホームページで「岩国市立地適正化計画」の本編をご覧いただけます。
ホームページアドレス　https://www.city.iwakuni.lg.jp/soshiki/46/43331.html

岩国市立地適正化計画　概要版　令和２年３月発行

岩国市　都市開発部　拠点整備推進課
住所：〒740-8585　山口県岩国市今津町一丁目 14 番 51 号
TEL：(0827)29-5164　FAX：(0827)24-4207　E-mail：kyoten@city.iwakuni.lg.jp