



将来のまちの姿（イラストはイメージです）

川下地区では、平成24年9月21日をもって土地区画整理事業が廃止されました。

現在は、個別事業による市街地整備や、市街地環境を保全するために定めた「川下地区地区計画」の運用などにより、落ち着いた暮らしやすい住みよいまちづくりを進めています。

また、防災性の確保とゆとりある道路環境の実現に向け、「川下地区生活道路整備要綱」を定め、地区の実情に応じて、住民の皆さまとともに、狭い生活道路を広げる制度を設けています。

地区
計画

「建築物の用途の制限」と「かき又はさくの構造の制限」を行います。

生活
道路

地域住民の実情に応じ柔軟かつ実効性のある道路整備を進めます。

⇒ P 1 ~ 2

⇒ P 3 ~ 7

 岩 国 市

地区計画

「川下地区地区計画」

川下地区のまちづくりの目標

川やクスノキなどの自然を活かし、落ち着いた暮らしやすい住みよいまちを目指すとともに、火災や地震等の災害に対する安全性を高め、安心して住み続けられる市街地環境の保全・形成を図ります。

地区計画の内容

ルール1 <建築物の用途の制限>

地区内を4つの地区に区分し、地区ごとに地域環境になじまない建築物の新たな立地を制限します。

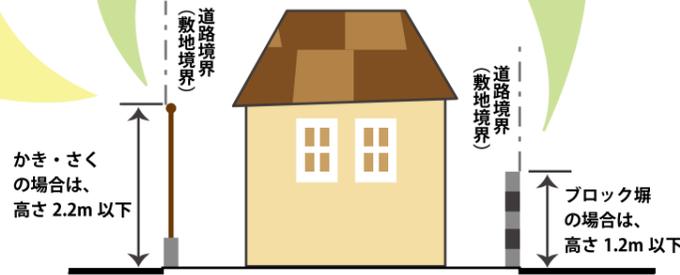
専用住居ゾーン	戸建住宅や共同住宅を中心とした緑豊かで落ち着いた居住環境の保全・形成を図る
一般住居ゾーン (A・B地区)	住宅を中心とし、日常生活を支える身近な商業・サービス施設が共存した土地利用を図る
商業交流ゾーン	幹線道路の機能を活かした商業・業務機能の集積を図り、地区住民の交流と賑わいの中心を担う土地利用を図る
産業交流ゾーン	幹線道路や岩国錦帯橋空港の交通機能を活かした産業の誘導と、周辺の住宅地との調和に配慮した土地利用を図る

地区計画とは…

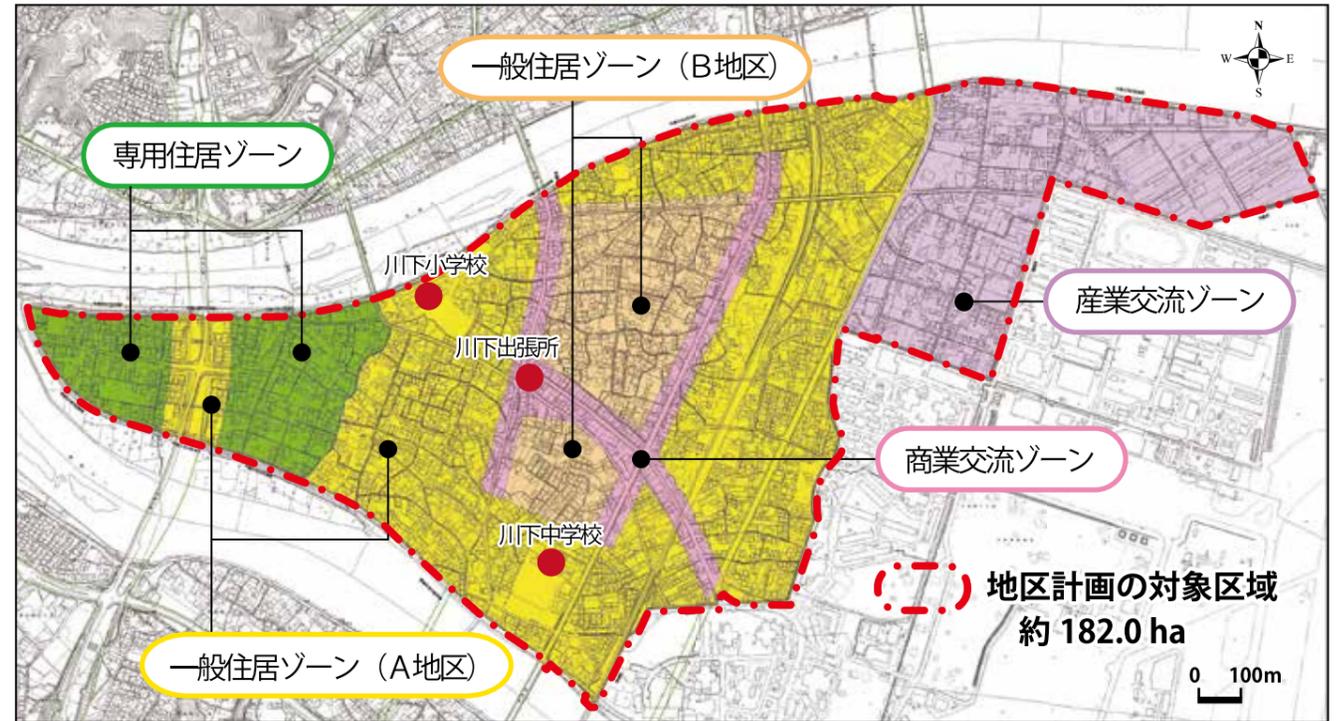
一定の区域内において、良好な市街地環境の形成のため、道路や公園等の整備、建築物の建て方や土地の使い方等について、地区にふさわしいきめ細やかなルールを定めるものです。

ルール2 <かき・さく・塀の高さの制限>

道路境界等に面してかき・さく・塀を新たに設置する場合、その高さは2.2m以下とします。ただし、ブロック塀とする場合は、その高さは1.2m以下とします（なお、幅6.0m以上の道路や公共空地等に面する場合は2.2m以下まで可とします）。



対象区域と土地利用ゾーニング



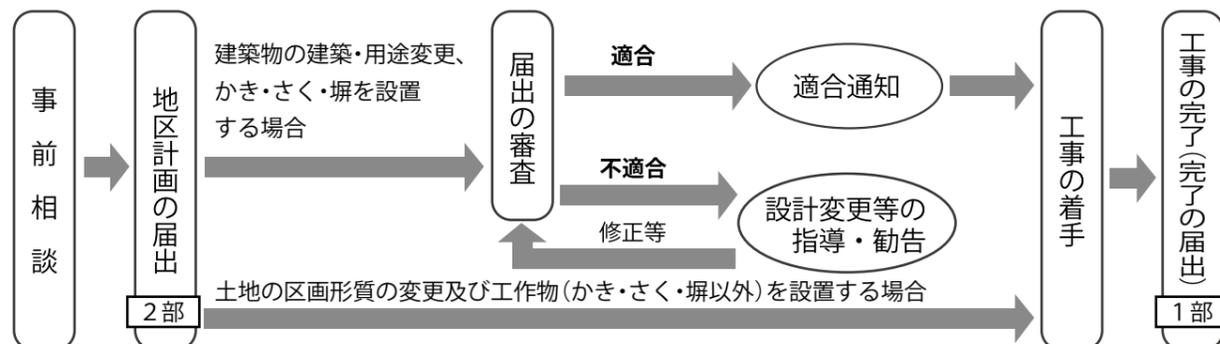
※各地区の詳細な境界線は、都市計画課窓口又は市（都市計画課）ホームページでご覧になれます。

まちづくりのルール

地区	名称	専用住居ゾーン	一般住居ゾーン		商業交流ゾーン	産業交流ゾーン
			A地区	B地区		
都市計画	面積	約 18.1 ha	約 89.6 ha	約 22.7 ha	約 15.3 ha	約 36.3 ha
都市計画	用途地域	第一種中高層住居専用	第一種住居	商業	商業	準工業
	建ぺい率	60%	60%	80%	80%	60%
	容積率	200%	200%	400%	400%	200%
	その他	—	—	準防火	準防火	—
地区計画	建築物の用途制限 (建てられない建築物)	—	1. ホテル、旅館 2. ボーリング場、ゴルフ練習場等 3. 畜舎 (15㎡を超えるもの)	1. 床面積が3,000㎡を超える店舗・事務所 2. ホテル、旅館 3. ボーリング場、ゴルフ練習場等 4. カラオケボックス、麻雀屋、パチンコ屋等 5. 劇場、映画館、演芸場、観覧場 6. キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等 7. 自動車教習所 (床面積が3,000㎡以下を除く) 8. 単独車庫 (附属車庫、床面積が300㎡以下、2階以下を除く) 9. 建築物附属自動車庫 (2階以下を除く) 10. 倉庫業倉庫 11. 畜舎 (15㎡を超えるもの) 12. 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場 (床面積が50㎡以下を除く) 13. 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場 14. 自動車修理工場 (床面積が150㎡以下を除く) 15. 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理量が非常に少ない施設 (床面積が3,000㎡以下を除く) 16. 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理量が少ない施設	1. 畜舎 (15㎡を超えるもの) 2. 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理量が非常に少ない施設 (床面積が3,000㎡以下を除く) 3. 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理量が少ない施設	1. 劇場、映画館、演芸場、観覧場 2. キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等
	かき・さくの構造制限	道路境界等に面してかき、さく又は塀を設置する場合、その高さは2.2m以下とする。ただし、ブロック塀とする場合、その高さは1.2m以下とする。(幅6m以上の道路や公共空地等に面する場合はこの限りでない。)				

※建築物の用途制限については、建築基準法に基づく建築条例が施行されていることから、建築確認における審査の対象となります。

地区計画の届出の流れ



1 地区計画の区域内で建築物を建てたり、土地の区画形質の変更を行う場合、また、かき・さく・塀等を設置する場合には、工事に着手する日の30日前までに市（都市計画課）に届出が必要となります（都市計画法第58条の2第1項）。地区計画の内容に合わない場合には、設計の変更をお願いすることになります。

2 工事完了後、行為の完了届の提出が必要となります。

※ 建築確認申請が必要な場合は、別途、工事に着手する前に確認申請を行い、確認済証の交付を受ける必要があります。

ホームページ
はこちら

岩国市ホームページ
(トップ)

くらしの情報
都市計画・土地・住宅・建築・公園

都市計画
地区計画の届出

<http://www.city.iwakuni.lg.jp>

生活道路

川下地区の身近な狭い生活道路の改善整備を進める制度

「川下地区生活道路整備要綱」

生活道路は、日常生活において良好な住環境を確保し、地震や火災などの災害時の避難路や消防・救急活動において大切な役割を担っています。しかし、川下地区では、狭い生活道路が多くあり、災害時の避難や消防・救急活動に支障をきたしています。そこで、生活環境の改善を図るため「川下地区生活道路整備要綱」に基づいて、住民の皆さまとともに狭い生活道路を広げる制度を設けています。



「狭い生活道路を広げたい…」
「緊急車両が入れるくらいの道路幅にしたいものだが…」

道路は1人の力では
広がらないのでは…」

まずは・・・

1 「狭い生活道路を広げる方法」について、地域の方々と話し合うことで、広げたい道路の位置や整備後の道路幅について意見をまとめましょう。

例えば・・・ 市に「狭い生活道路を広げる方法」についての出前講座を依頼する

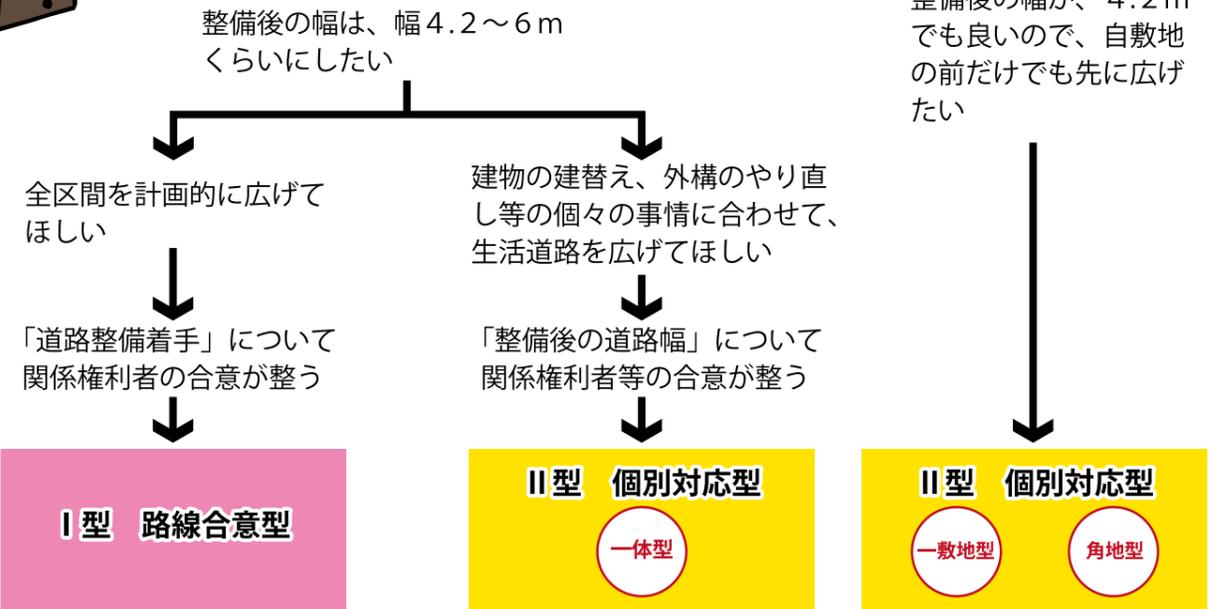


地域の方々に呼びかけ、「狭い生活道路を広げる方法」の勉強会を開催する

対象となる道路の沿線の関係権利者等で「狭い生活道路を広げる方法」について意見をまとめる



2 関係権利者等で、狭い生活道路を広げる方法（広げる区間、整備後の道路幅、整備時期）について意見をまとめましょう。



整備の仕組み

	I型 路線合意型	II型 個別対応型		
		一体型	一敷地型	角地型
対象とする生活道路	川下地区内の市が管理する道路			
現況の道路の幅	6メートル未満	1. 8メートル以上4メートル未満		1. 8メートル以上4メートル未満の道路における角地に係る後退用地及び隅切り用地
整備条件	起点または終点の一方が幅4メートル以上の道路と、もう一方が幅1.8メートル以上の道路と接続している道路の交差点間	他の道路と2箇所以上接続した交差点間	—	
整備後の道路の幅	4.2メートル以上6メートル以下		4.2メートル	4.2メートル及び付随する隅切り
用地の確保	市が測量・設計を行い、ルートを確認後、道路用地として買収	市が後退用地を道路用地として買収（隅切り用地を含む）		
門・塀、庭木等の除却・移設等	市が補償			
家屋、車庫、倉庫等の除却・移設等	市が補償	補償対象外		
測量・分筆・登記、道路整備・維持管理	市が実施			

I型 路線合意型整備

沿線の関係権利者の皆さまが同意いただくと計画的に道路を広げることができます

手続きの流れ

関係権利者

岩国市

1 関係権利者による申出

2 事前協議

- ※必要書類
- 事前協議書

3 現地調査

4 路線全体の関係権利者の合意 (道路幅の仮確定)

5 概略設計

6 実施に向けた関係権利者の合意 (道路幅・ルート確定)

7 申請

- ※必要書類
- 用地提供申請書
- 同意書
- 委任状等

8 詳細設計

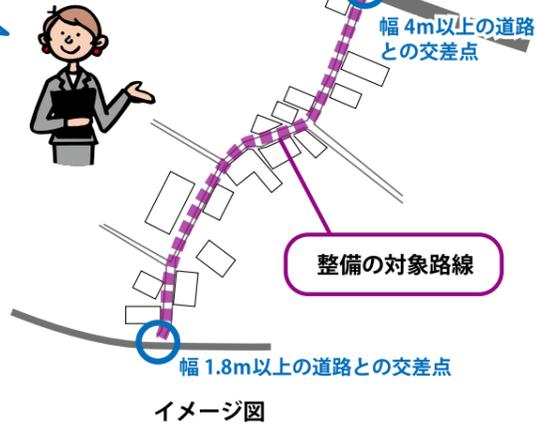
9 分筆・登記

10 支障物件の除却移設等

11 補償費の支払い

12 道路整備・維持管理

起点又は終点の一方が幅4m以上の道路と、もう一方が幅1.8m以上の道路と接続していることが条件です



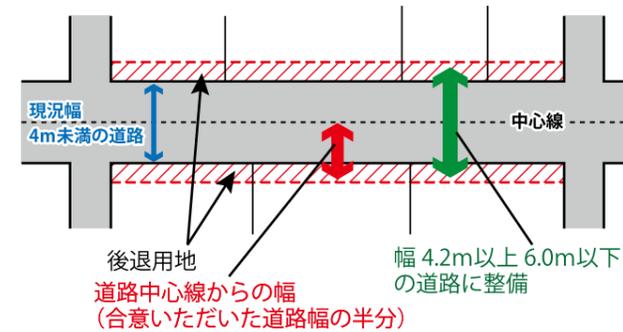
イメージ図

II型 個別対応型整備

個々の関係権利者等の申請に基づき、道路を広げることができます

一体型

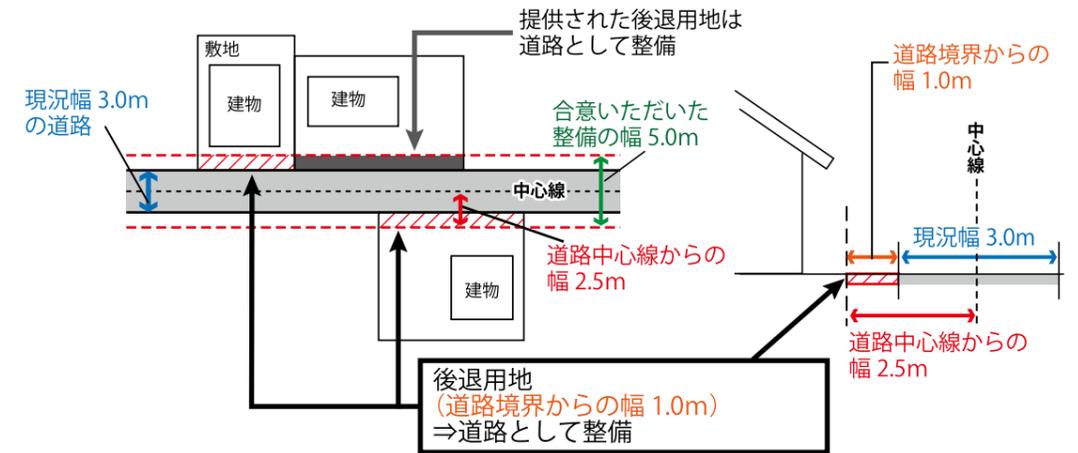
イメージ図



整備の対象路線

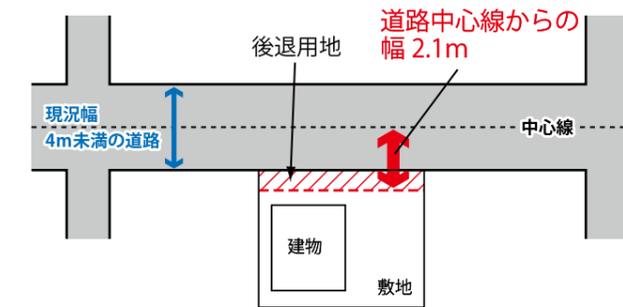
他の道路と2箇所以上接続していることが条件です

例えば・・・ 現況幅3.0mの道路を幅5.0mに広げる場合



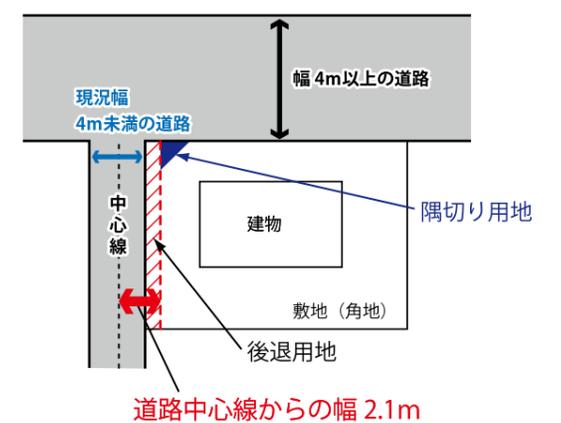
一敷地型

イメージ図



角地型

イメージ図



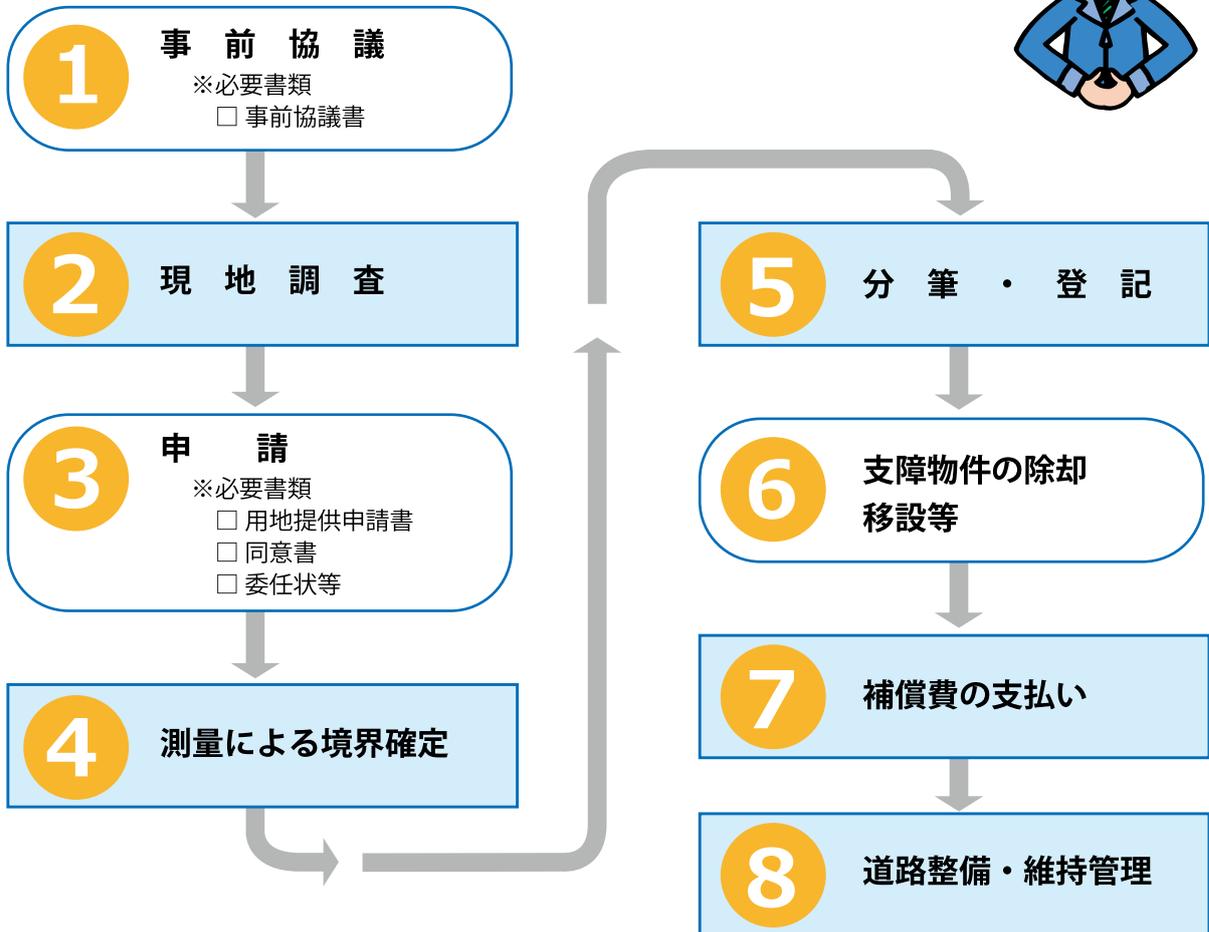
II型 個別対応型整備

ご協力よろしく
お願いします

手続きの流れ

建築主
関係権利者

岩国市



申請に必要な書類は、市（拠点整備推進課又は道路課）窓口にあります。

※事務の取り扱いを定めた「川下地区生活道路整備要綱」は、市ホームページでも、ご覧になれます。

ホームページはこちら

岩国市ホームページ
(トップ)

くらしの情報
都市計画・土地・住宅・建築・公園

川下地区まちづくり計画
▶狭あい道路整備事業(川下地区)

<http://www.city.iwakuni.lg.jp>

地区計画 に関するお問い合わせ

岩国市 都市開発部 都市計画課

TEL : 0827-29-5161 FAX : 0827-24-4207

E-mail : toshikei@city.iwakuni.lg.jp

生活道路 に関するお問い合わせ

岩国市 都市開発部 拠点整備推進課

TEL : 0827-29-5163 FAX : 0827-24-4207

E-mail : kyoten@city.iwakuni.lg.jp

〒740-8585 山口県岩国市今津町1丁目14-51 岩国市役所5階