

# 南岩国駅前地区まちづくり 意見交換会

## 第5回

令和5年2月

# 本日の内容

**1. これまでの話の整理** (10分程度)

**2. 新しいまちづくり計画案**

**土地・建物に関すること** (10分程度)

**3. 今後の流れ**

**※新しいまちづくり計画の策定まで**

# 1.これまでの話（経緯）

## ■これまでの経緯

## ここのお話

平成30年度  
南岩国駅前地区まちづくりのためのアンケート調査

令和元年度  
第1回 まちづくり意見交換会（道路・公園について）

令和2年度  
第2回 まちづくり意見交換会（土地区画整理事業の廃止、まちづくりの方針）

令和3年度  
第3回 まちづくり意見交換会（道路・公園等の整備素案）

令和4年度（R4年6月）  
第4回 まちづくり意見交換会（整備素案の補足説明、将来のまちのイメージ）

令和4年度（R5年2月）  
第5回 まちづくり意見交換会（土地と建物に関すること）

# 1.これまでの話（現在のまち）

## ■ まちの状況

日用品店や病院などが集まるエリア

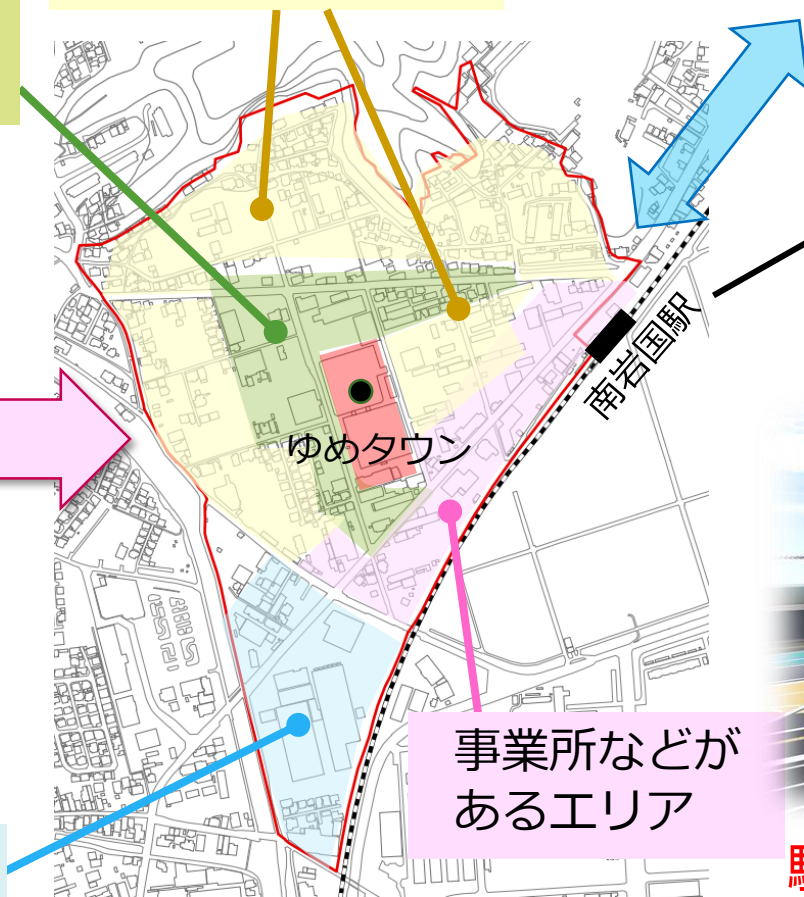


市内から多くの人  
が訪れる。



工場などが操業  
しているエリア

住宅地が広がる  
エリア



中学・高校・  
短期大学

近くに学校があり、  
多くの学生が南岩国駅を  
利用している。

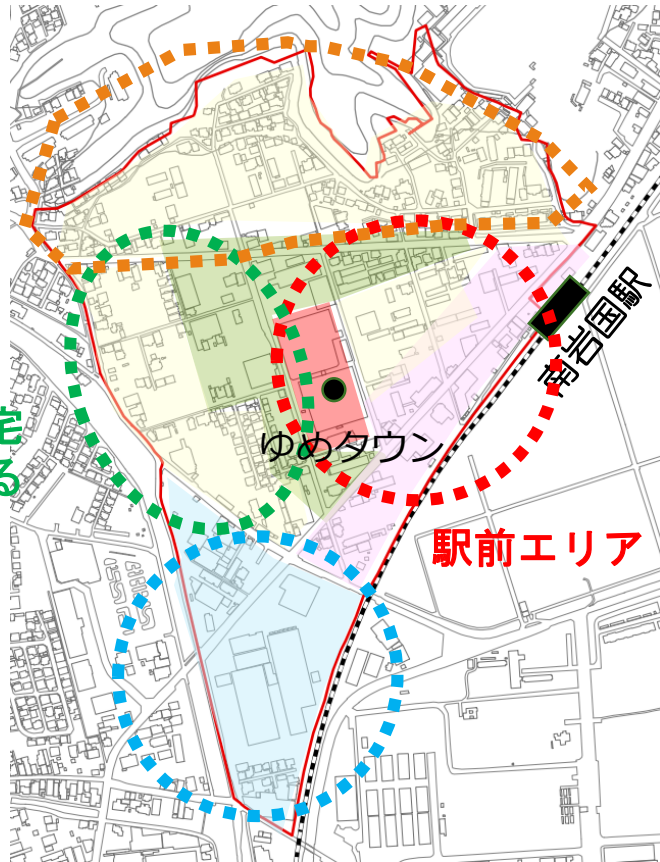


駅舎がリニューアル  
駅前広場はR6.3完成予定

# 1.これまでの話（現在のまち）

## ■ まちの状況（まちなみ）

戸建て住宅が集まるエリア



店舗と住宅  
が混在する  
エリア

駅前エリア

工場などがあるエリア

特徴のある4つのエリア

- ・ アンケート調査結果
- ・ 意見交換会により

S29に都市計画決定した  
土地区画整理事業に替わる  
「新しい計画」による  
まちづくりを進めていく。

ここから、新しい計画づくりが  
スタートしました。

# 1.これまでの話（現在のまち）

## ■まちづくりの方針

土地区画整理事業に替わる

**「新しい計画」**でのまちづくりを考える

### 「新しい計画」の方向性

- ・既存の「住環境」や「営み」を活かす
- ・地域の人により住みやすいまちへ
- ・駅前として相応しい賑わいを
- ・都市機能の整備  
(道路・公園・雨水排水対策)

どんな「まち」が  
いいかな？

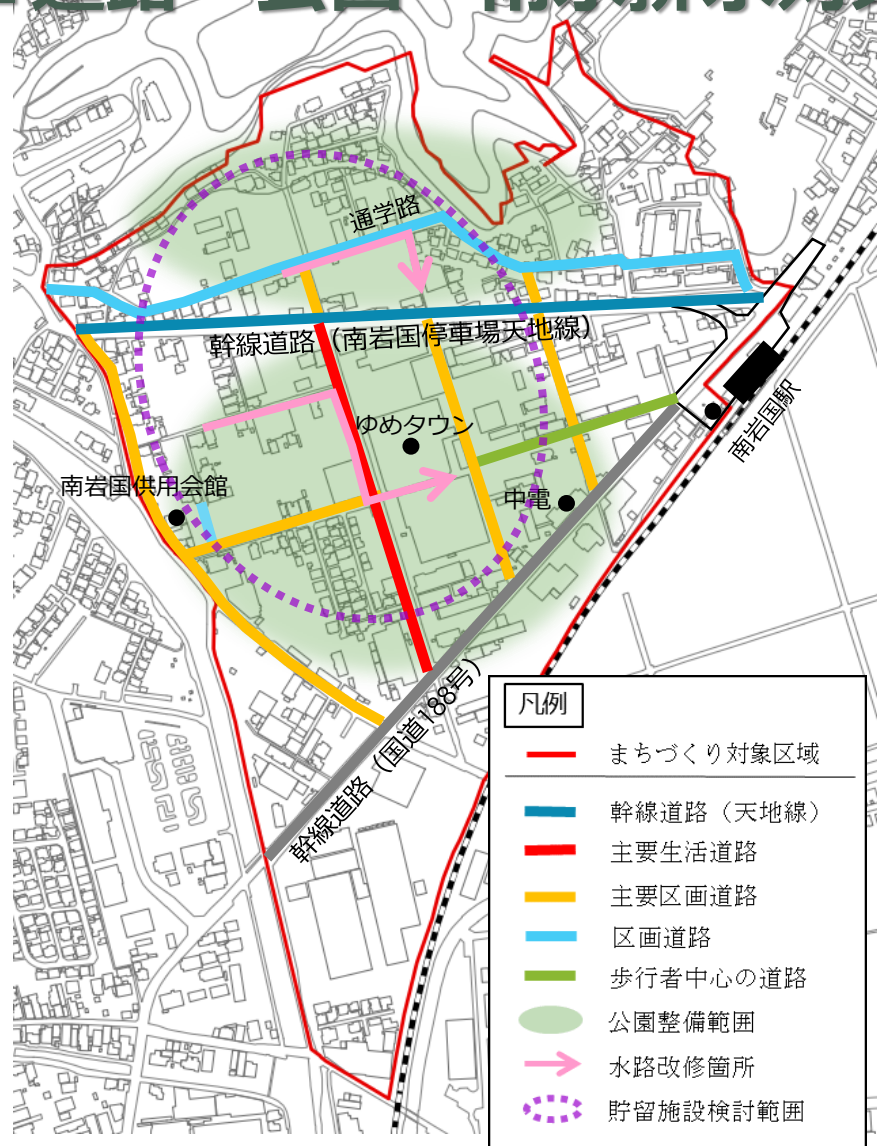
たくさんのご意見を  
いただきました。

### 【まちづくりの方針】

既存の住環境を活かしながら、**賑わいの創出と定住の促進**

# 1.これまでの話（整備計画案）

## ■道路・公園・雨水排水対策



道路整備：  
歩きやすい歩道  
賑わいのある通り



公園整備：  
賑わいや憩いの場  
こどもの遊び場



雨水排水対策：都市防災の機能を強化



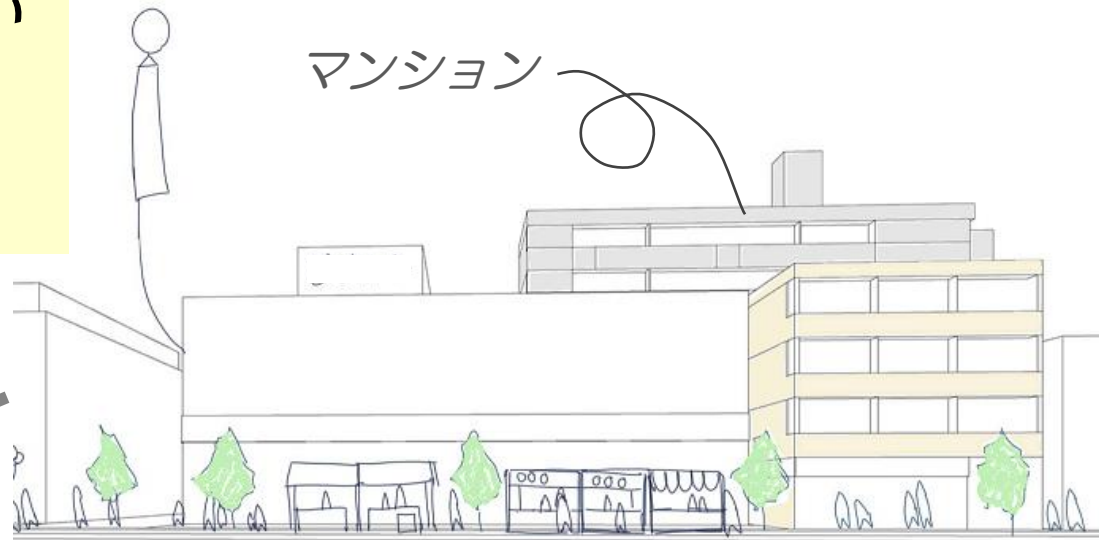
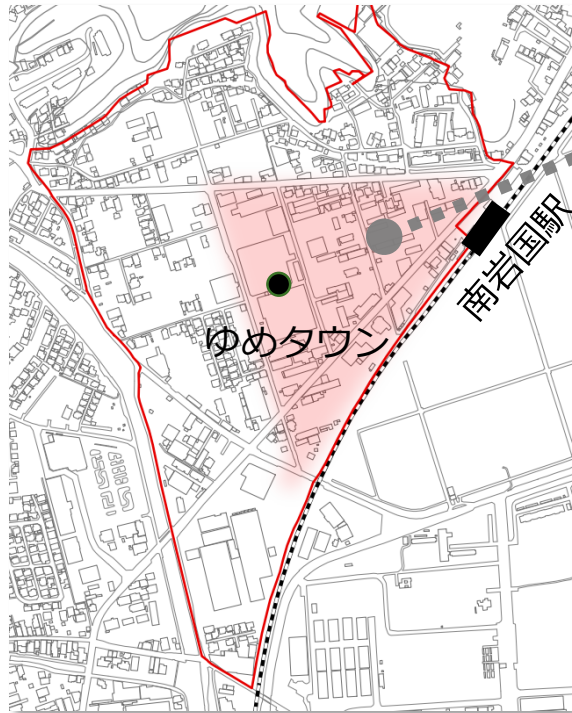
公園の下などに雨水を溜める施設を整備

# 1.これまでの話(将来のまちのイメージ)

## 【まちづくりの方針】

→ 将来のまちのイメージ  
(4つのエリアに合わせて)

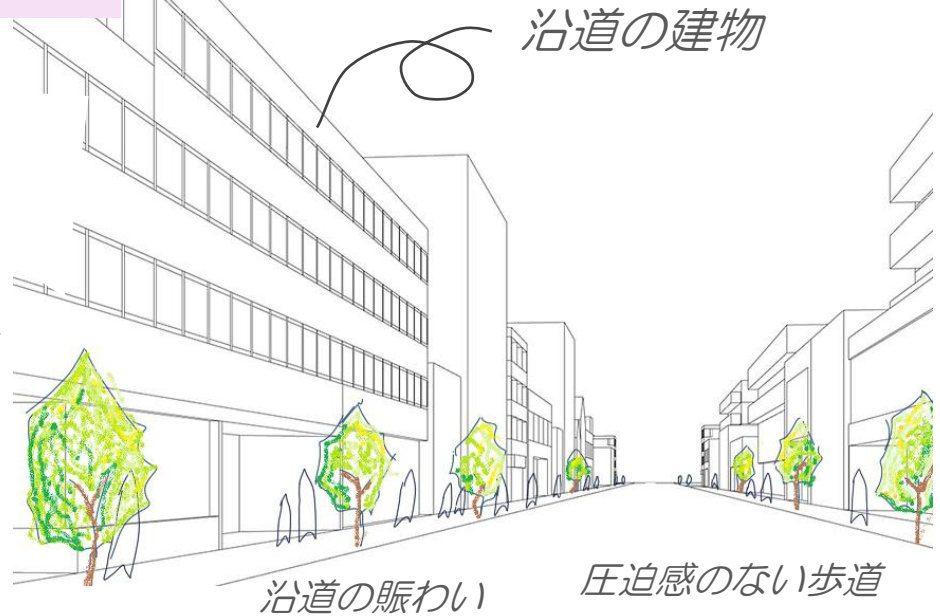
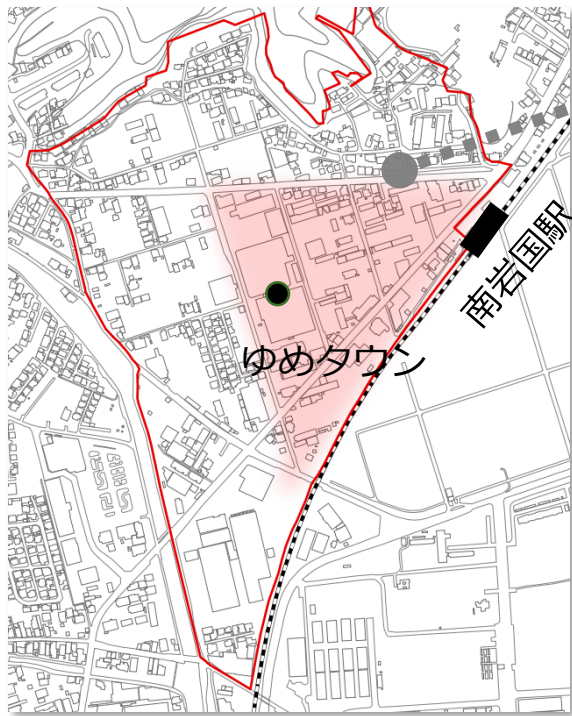
- 駅前エリアに相應しい賑わい
- 住む人が増えてほしい
- マンションの立地
- イベントなどができる公園



# 1.これまでの話(将来のまちのイメージ)

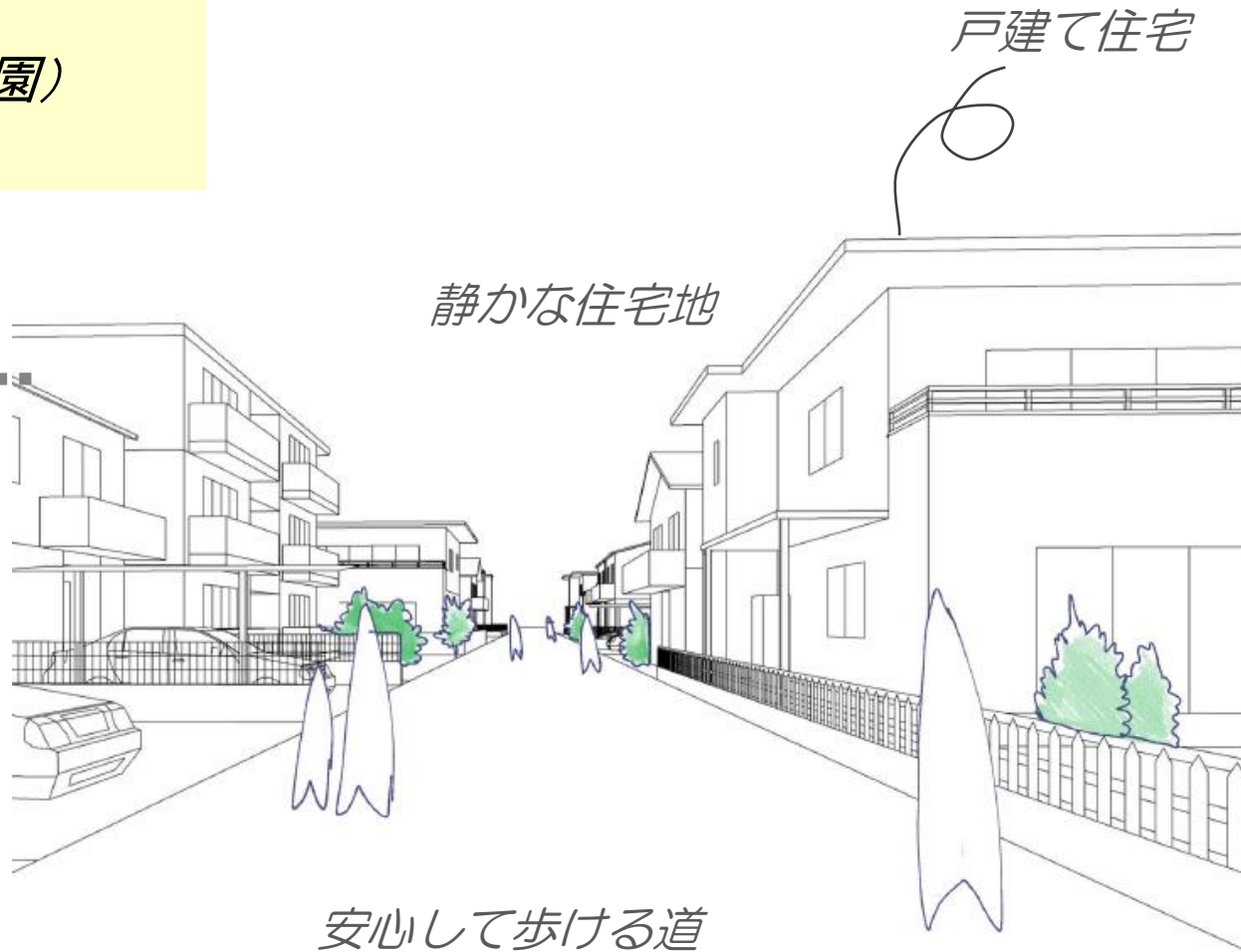
## 駅前からの表通りのイメージ

- 賑わいのある通り
- 圧迫感のない歩道
- 新しいお店ができる



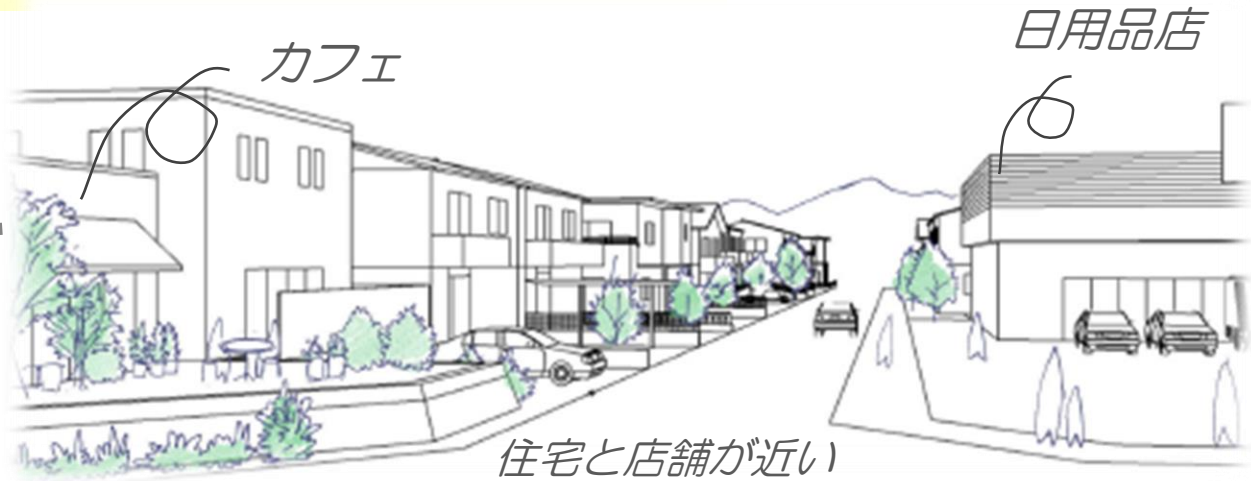
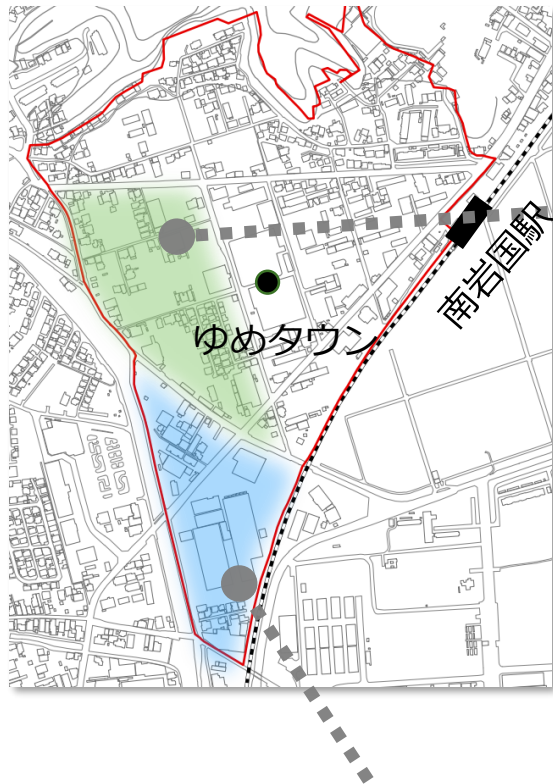
# 1.これまでの話(将来のまちのイメージ)

- 戸建て住宅などが広がる
- 静かな住宅地
- 子育てしやすい(公園)
- 安心して歩ける道



# 1.これまでの話(将来のまちのイメージ)

- 店舗が近くにあり、歩く範囲で買いものできる
- 小さく隠れ家的なお店
- 散歩したくなる雰囲気



工場や事業所など、これまでどおりの操業環境を維持していけるエリアに

# 1.これまでの話(将来のまちのイメージ)

新しい「まちづくり計画」では3階建て以上の建物も建築可能となります。

皆さんと一緒に「新しいまちづくり」に取り組んでいくために、4つのゾーンに分けて、目指したい将来のまちのイメージについて共有しました。



## 【住居ゾーンの将来のイメージ】

### 現状

- ・集合住宅なども近年増えている。
- ・ゾーン内には通学路があり、歩行者や自転車が多い。
- ・公園がなく、子供たちが遊ぶ場所は不足している。

### 将来

戸建て住宅やアパートが立ち並び、快適で落ち着いたエリア



戸建て住宅やアパートが立ち並ぶまちなみのイメージ



公園のイメージ



住む人や子供たちがより安心して歩けるような道にしたい

## 4つのゾーンに分けたエリア図



## 【商業ゾーンの将来のイメージ】

### 現状

- ・駅舎が新しくなり、駅前広場も整備予定。
- ・国道 188 号の沿道には店舗が並び、大型施設もあるため地区外からも多くの人が買い物に訪れている。
- ・安心して歩ける歩行空間の整備は十分とは言えない。

### 将来

住む人も訪れる人も増え、より一層、駅前としてふさわしい賑わいのあるエリア



中層階の建築物のあるまちなみ

## 【商業ゾーンのまちなみの変化】

中層階のマンションや多くのお店や事務所が立ち並ぶようなまちなみ



ゆめタウン前の道路イメージ



都市計画道路のイメージ



【商業・住居ゾーンの将来のイメージ】は次ページに掲載

## 【工業ゾーンの将来のイメージ】

このように整理した、「**将来のイメージ**」に向けて、まちづくりを進めていきます。

# 本日の内容

1. これまでの話の整理 (10分程度)

2. 新しいまちづくり計画案

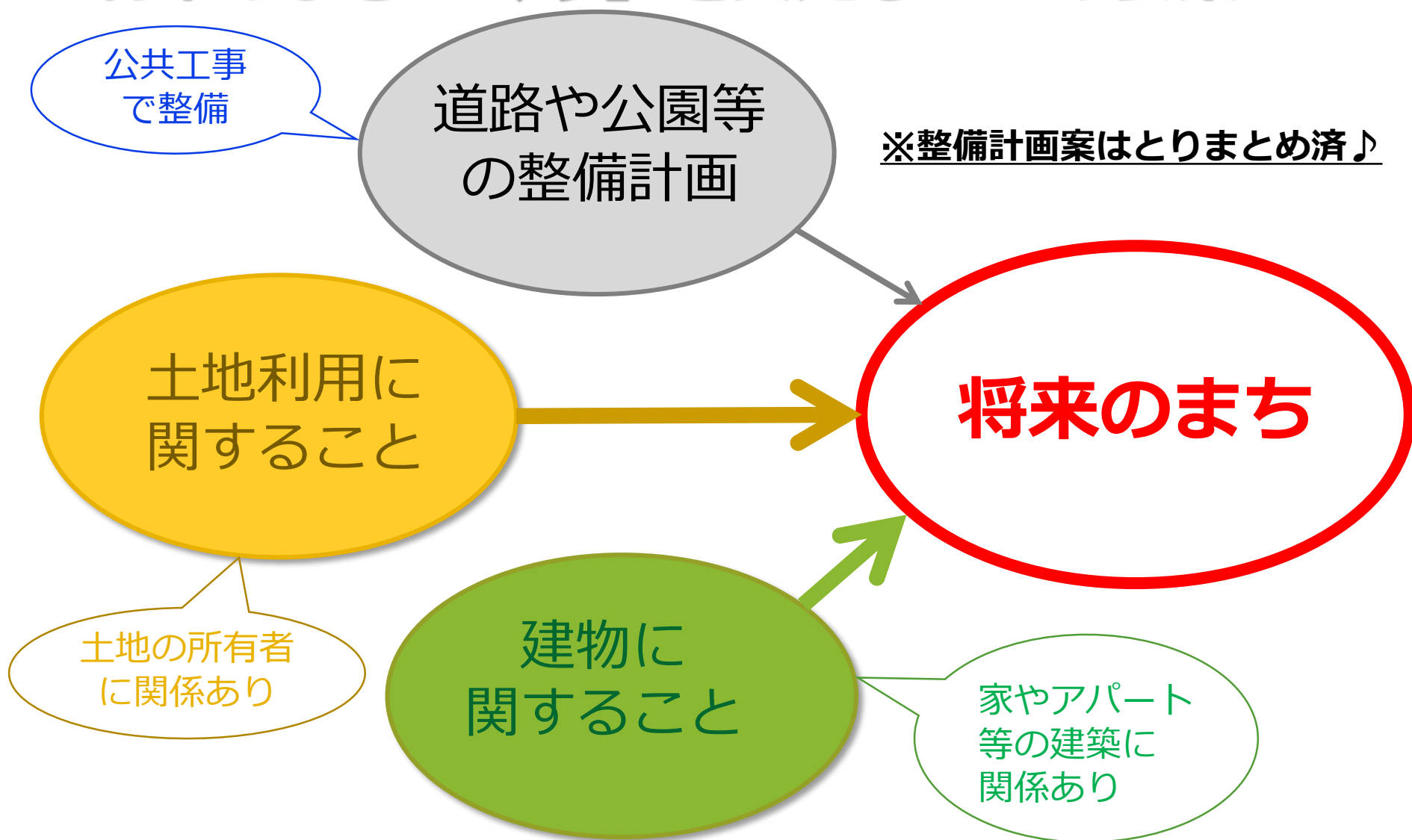
土地・建物に関すること (10分程度)

3. 今後の流れ

※新しいまちづくり計画の策定まで

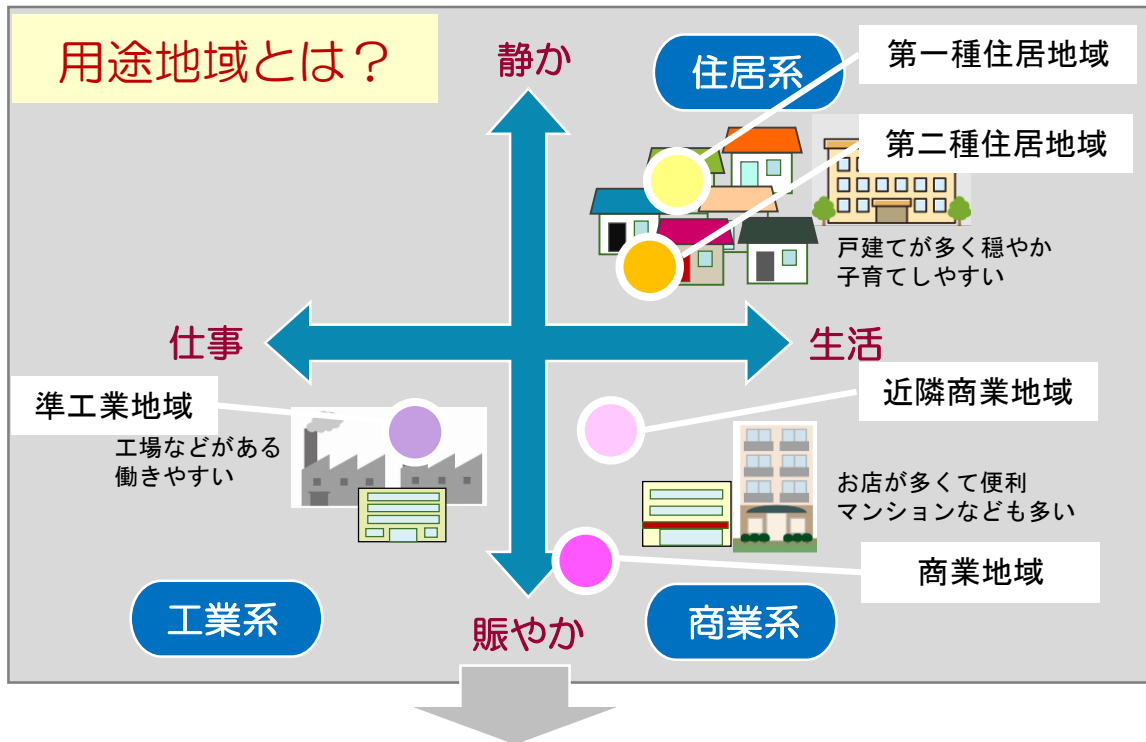
## 2.新しいまちづくり計画案

### 「将来のまちづくり」を支える3つの要素



# 2.新しいまちづくり計画案

- 住みやすいまちづくりを目指して  
地域にあった『土地や建物のルール』を考える  
『土地や建物のルール』 = 「用途地域」



用途地域とは、地域に合った『まちなみ』を作っていくためのルールです。



# 2.新しいまちづくり計画案

## ■ 将来のまちづくりを考えて「用途地域」を検討



戸建て住宅やアパートが建ち並ぶ、落ち着いたエリア

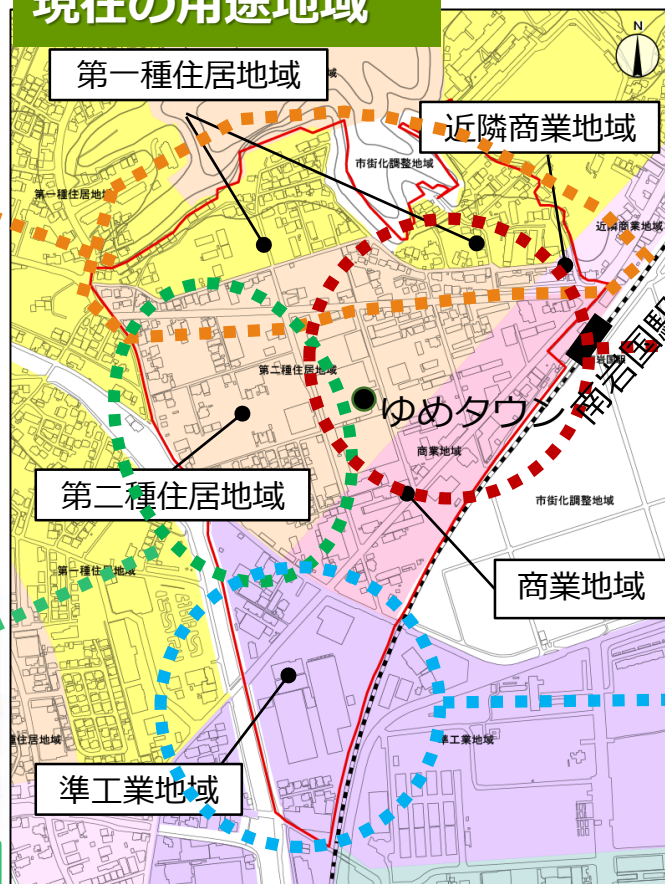
住居系でまちづくり



店舗と住居が密接にある生活がしやすいエリア

住居系でまちづくり

現在の用途地域



商業系と住居系が混在している



駅前に相応しい、賑わいのあるエリア

商業系でまちづくり

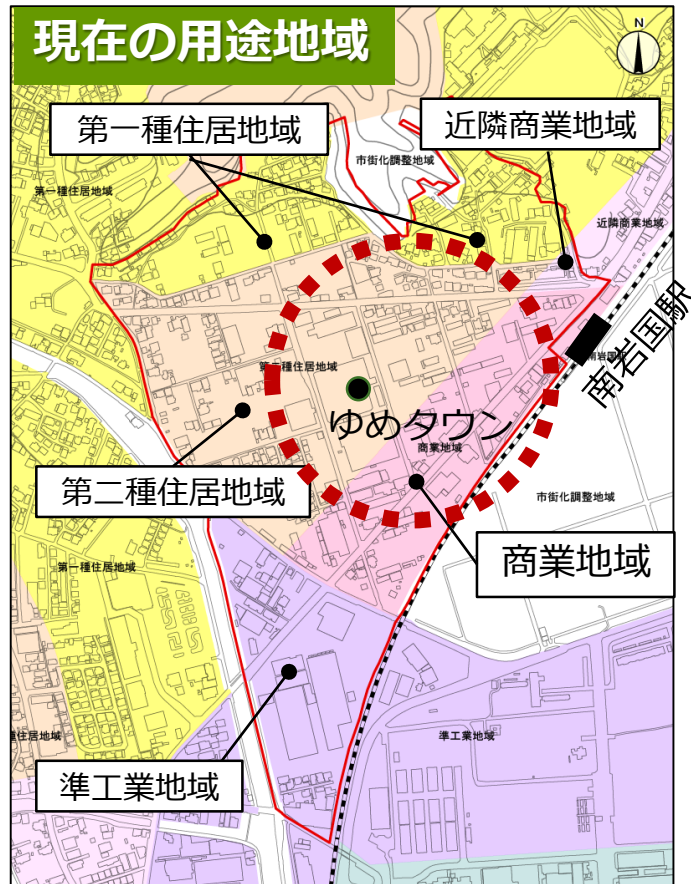


現在の営みを維持していくエリア

工業系でまちづくり

# 2.新しいまちづくり計画案

## ■駅前エリアを賑わう地域へ



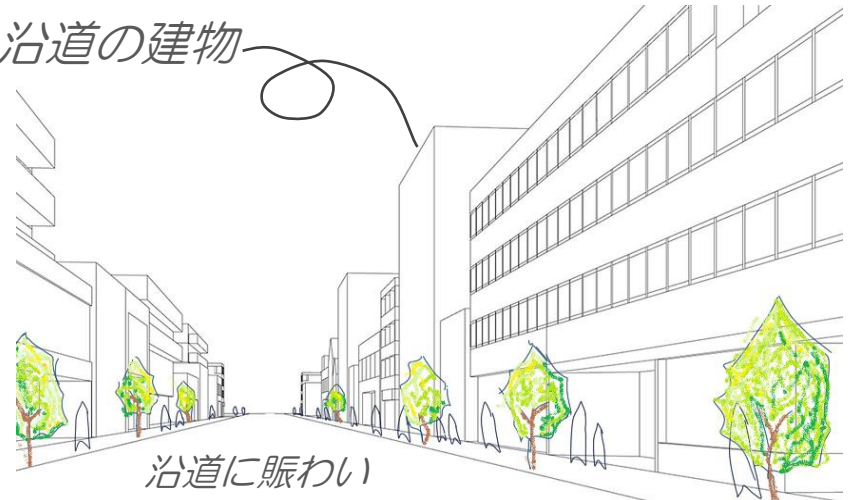
賑わうエリアに



将来のまちのイメージ



沿道の建物



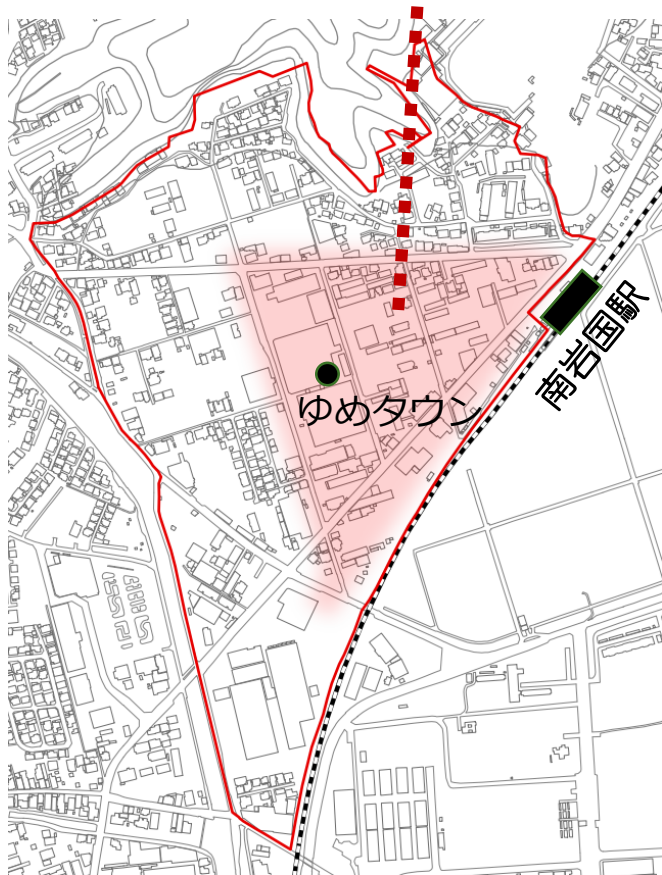
圧迫感のない歩道

# 2.新しいまちづくり計画案

## ■地域に相応しい 賑わう地域へ

この地区は日用品などを求めて、市内から多くの人が訪れるまち

商業系でまちづくり



### 近隣商業地域

近隣住民が日用品などの買い物をするための地域



まちなみ  
・ 商店街  
・ 鉄道駅周辺

### 商業地域

商業の利便性を高めるための地域



まちなみ  
・ 中心市街地  
（飲みや街が形成されやすい）  
・ 主要駅周辺

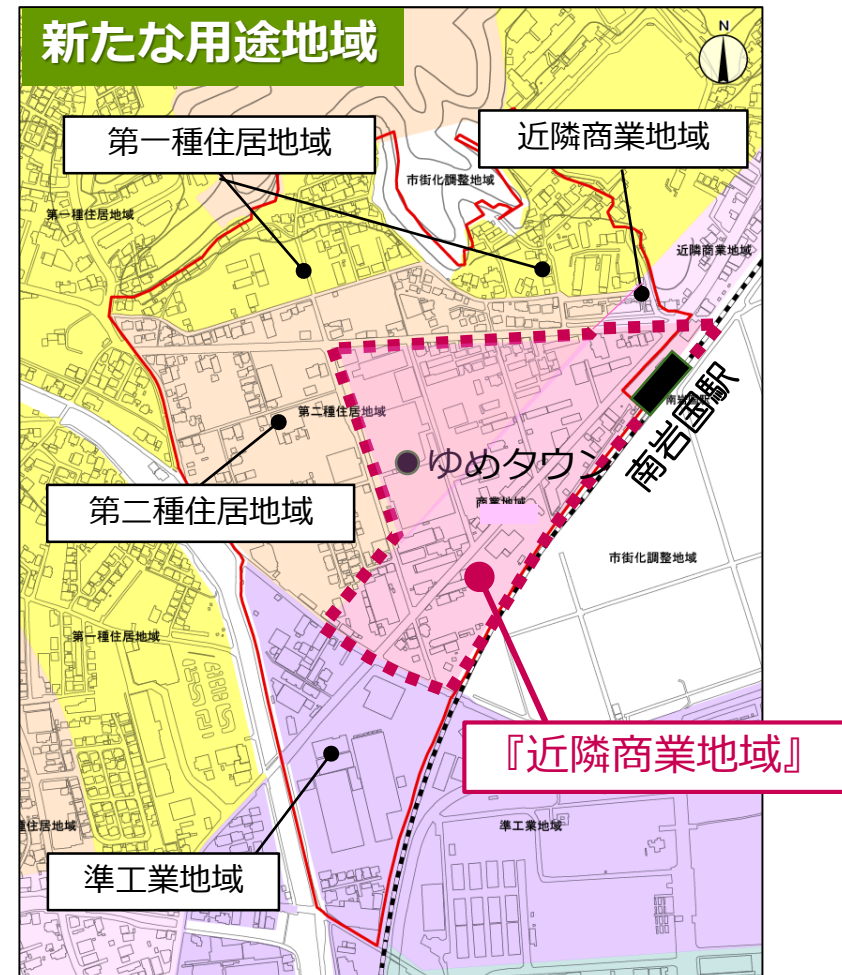
望ましい

# 2. 新しいまちづくり計画案

## ■ 新たな「土地や建物のルール」=「用途地域」の変更案



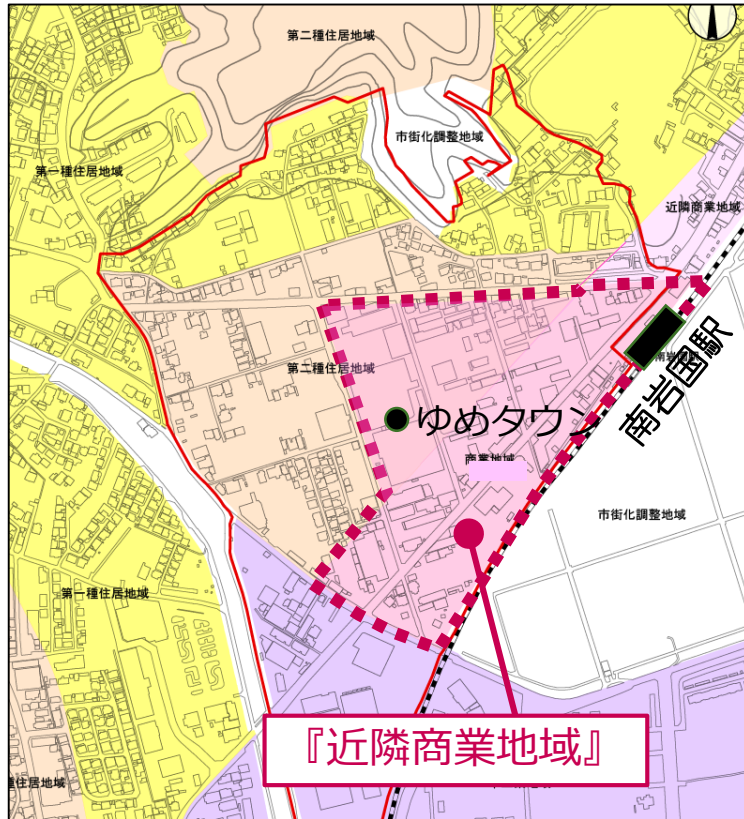
賑わい  
まちなみ



駅前地区としてエリアに相応しい賑わいと、将来のイメージに合う「まちなみ」を目指して「**広く近隣商業地域にする**」ことを提案します。

# 2. 新しいまちづくり計画案

## ■近隣商業地域にすることで何が変わるの？



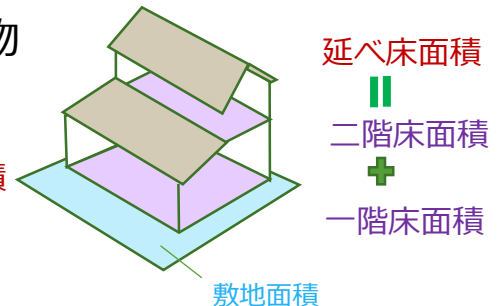
- 建物用途  
建築可能な建物の種類や規模のこと

- 建ぺい率（けんぺいりつ）  
土地に対して、建物に使う土地の割合のこと。例）土地の半分を使用→50%

- 容積率（ようせきりつ）

敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}}$$



- 準防火地域の指定  
火災に対する地域としての安全対策

※その他の専門的な用語につきましては資料①の裏面に記載しています。

# 2.新しいまちづくり計画案

## ■近隣商業地域にすることで何が変わるの？

|      |                                                                                                                |                       | 第二種住居地域            | 近隣商業地域    | 商業地域 |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------|------|
| 建物用途 | 店舗等                                                                                                            | 店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの | ×                  | ○         | ○    |
|      | <div>【例】</div> <div>  </div> |                       |                    |           |      |
|      | 遊戯施設・風俗施設                                                                                                      | カラオケボックス等             | 床面積が10,000㎡を超えるもの× | ○         | ○    |
|      |                                                                                                                | 麻雀屋、パチンコ屋等            | 床面積が10,000㎡を超えるもの× | ○         | ○    |
|      |                                                                                                                | 劇場、映画館、演芸場、観覧場等       | ×                  | ○<br>賑わいを | ○    |
|      |                                                                                                                | キャバレー、個室付浴場等          | ×                  | ×<br>風紀を  | ○    |

# 2.新しいまちづくり計画案

## ■近隣商業地域にすることで何が変わるの？

変更

第二種住居地域

近隣商業地域

商業地域

建ぺい率

60%

80%

80%

【例】

敷地面積  
(100㎡)

道路

建物面積  
(60㎡)

敷地面積  
(100㎡)

道路

敷地面積に対し  
て建物面積を広く  
とれます

建物面積  
(80㎡)

容積率

200%

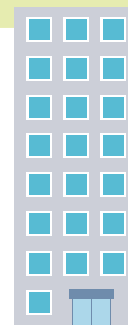
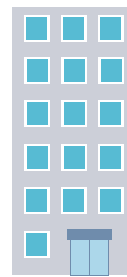
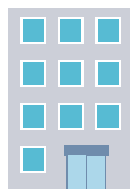
300%

400%

【例】

容積率300%とは

土地の半分を使用して建物を  
建てようとした場合、6階建て  
程度が建てられます。



# 2.新しいまちづくり計画案

## ■近隣商業地域にすることで何が変わるの？

変更

第二種住居地域

近隣商業地域

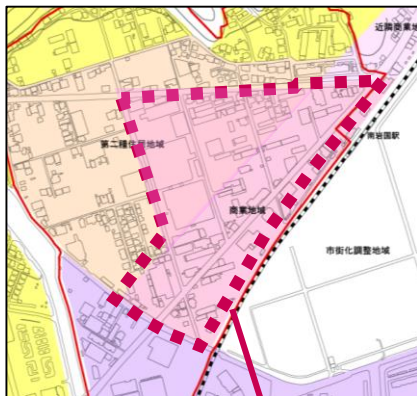
商業地域

準防火地域の指定

なし

あり

あり



『近隣商業地域』

駅前地区は多くの人が集まり、賑わいのある地域だからこそ、**火災に対して安全対策**が必要になります。

火災時には隣の建物から火が燃え移るのを防ぐため、今後は新築や増改築の際には、窓や玄関などに燃えにくい素材が求められます。



距離が近くなりやすい

ただし、現在お住まいの建物について、建て替えや増改築の予定がない場合は、改修する必要はありません。

# 本日の内容

1. これまでの話の整理 (10分程度)

2. 新しいまちづくり計画案

土地・建物に関すること (10分程度)

3. 今後の流れ

※新しいまちづくり計画の策定まで

# 3. 今後の流れ

H30

アンケート調査

R1～R4

意見交換会

- 土地区画整理事業の廃止
- まちづくり整備素案（道路・公園など）
- 将来のまちのイメージについて

**今回**

意見交換会

- 土地や建物に関すること

関係機関と調整

これまでとりまとめた内容をもって

都市計画の変更の手続き

岩国市全域を対象にした説明会

縦覧、意見書提出

都市計画審議会

山口県知事との協議

都市計画決定

- ・ 土地区画整理事業の廃止
- ・ 用途地域の変更
- ・ 準防火地域の指定

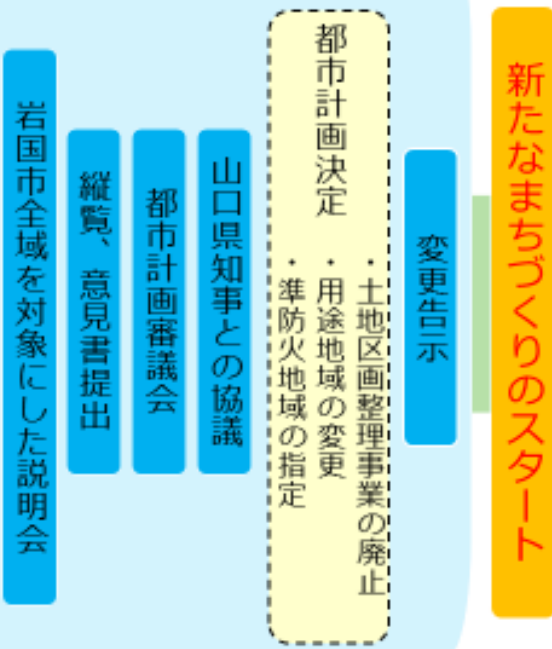
変更告示

新たなまちづくりのスタート

**新たなまちづくりが  
スタートすると？**

# 新たなまちづくりがスタートすると

## 都市計画の変更の手続き



## ●公共工事に関して

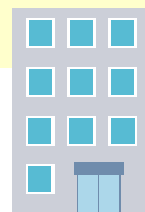
- ・事業実施に向けて準備を進めていきます。まずは、測量や設計から。

## ●地域とのまちづくり

- ・地元から愛されるまちにしていきたい。
- ・新しい公園やまちの通りなどに「愛称」などを検討していきたい。

## ●民間の工事に関して

- ・3階建て以上の建物などが建築可能となります。



ご清聴ありがとうございました。