

南岩国駅前地区の新しいまちづくりのための用途地域の変更について

資料①

南岩国駅前地区の新しいまちづくりの考え方として、現在のまちなみを活かしつつ、「地域の方々が住みやすいまち」「駅前地区として賑わいのあるまち」を目指して、道を広げて歩道を整備したり、公園の新設や雨水排水対策などを計画しています。また、駅前エリアには賑わいを創出できるように「用途地域を変更」し、魅力あふれるまちを目指していきます。

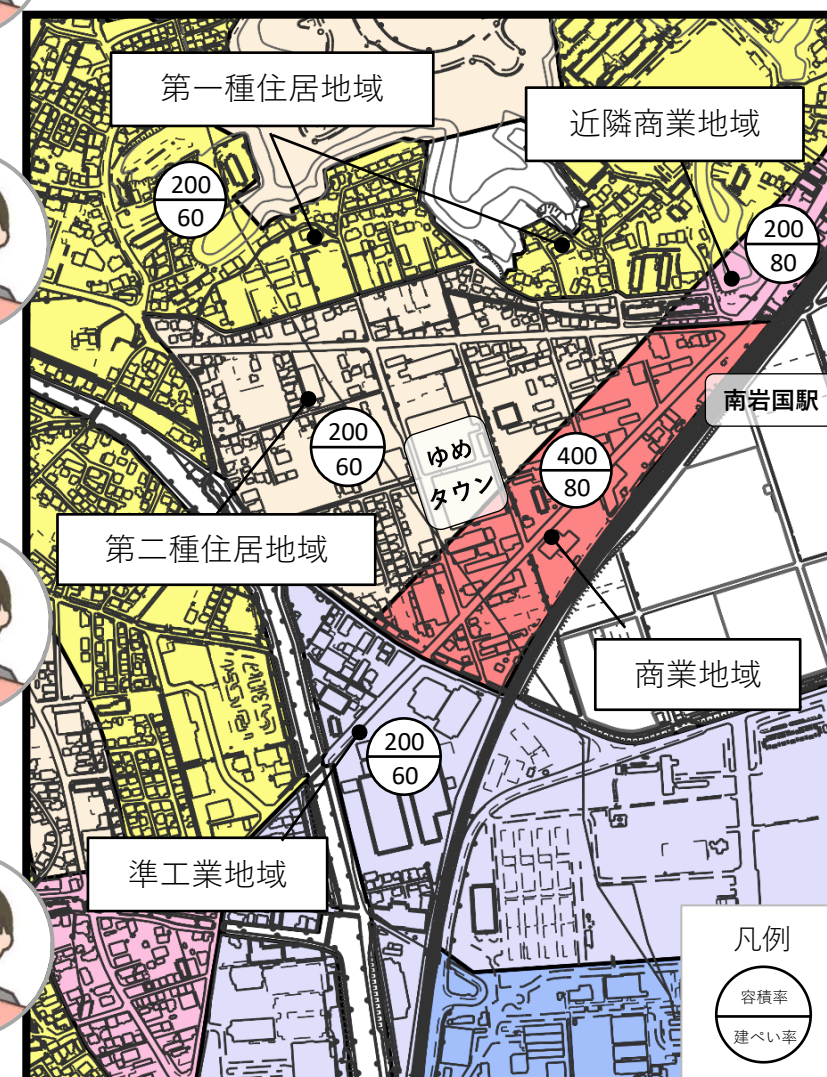
用途地域を「近隣商業地域」に変更する地域では、大きな店舗が建築可能となったり、娯楽施設として建てられる種類が増えたりします。また、アパートなどの集合住宅に関しては、これまでよりも高い建物が建てやすくなります。また同時に、多くの人が集まり賑わいのある地域になるため、火災に対する安全対策が必要となりますので「準防火地域」に指定されます。

「用途地域」という言葉は日常生活では聞きなれない言葉だと思います。わかりにくい内容ではありますが、地域の皆さんに関係する「まちづくりのルール」になりますので、この機会に興味をもっていただければと思います。

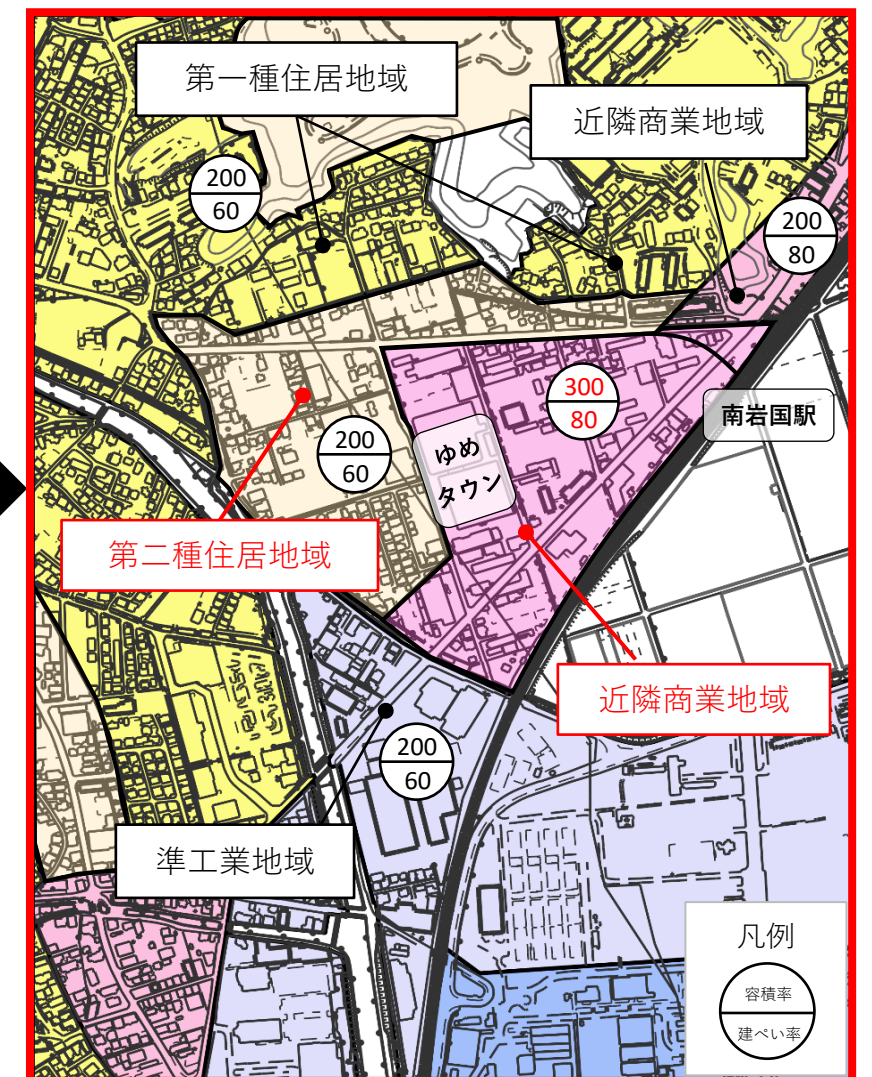
南岩国駅前地区はどのようなまちづくりを考えているの？

新しくなる南岩国駅前広場と大型商業施設であるゆめタウンを中心に、地域として魅力あるまちに。特に駅前エリアについては多様な商業施設が建てやすく、大きな集合住宅も建築可能であるエリアとして、近隣商業地域を指定し、「賑わいを創出する」ことのできるような、まちづくりを考えています。

現在の用途地域



見直し後の用途地域



そもそも用途地域ってなに？

土地や建物に関して、地域にあった『まちなみ』をつくっていくためのルールです。

用途地域にはどれだけ種類があるの？

用途地域は、住居系・商業系・工業系を合わせて13種類あります。

※南岩国駅前地区では5種類を使用

用途地域を変更すると何が変わるの？

用途地域ごとに建物用途、容積、形態にルールがありますので、適用されるルールが変更されます。

近隣商業地域ってどんな地域なの？

商業・業務地として発展するまちとしての位置づけになります、建物は中層階のものが建ちやすくなります。

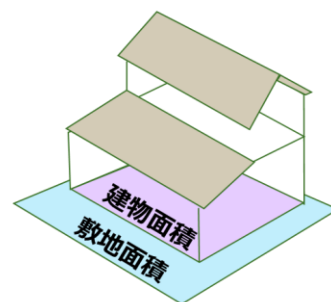
※用途地域の詳細なルールについては資料②をご覧ください。

【用語の説明】

建ぺい率（けんぺいりつ）

→敷地面積に対して、建築物が占める面積（建築面積）

$$\text{建ぺい率（\%）} = \frac{\text{建物面積}}{\text{敷地面積}}$$



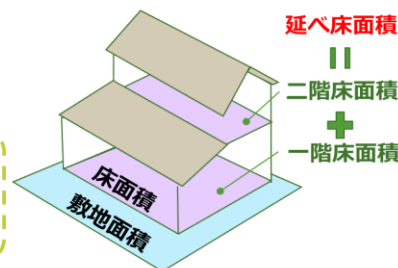
＊敷地面積が100m²、建物面積が80m²の時
＝建ぺい率は80％になります。

→建ぺい率が増えるほど、敷地面積の中で建物用地に活用できる面積が増えます

容積率（ようせきりつ）

→敷地面積に対して、建築物の各階の床面積の割合

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



＊敷地面積が100m²、一階床面積が100m²、二階面積が100m²
＝容積率は200％になります。

→容積率が増えるほど、使用できる延べ床面積が増えます
（建物の高さを有効に使えます）

■同じ容積率300％でも、建物面積が変わると建てられる建物高さも変わります

敷地面積の80％を建物面積
（400m²）に使用した場合

敷地面積の50％を建物面積
（250m²）に使用した場合

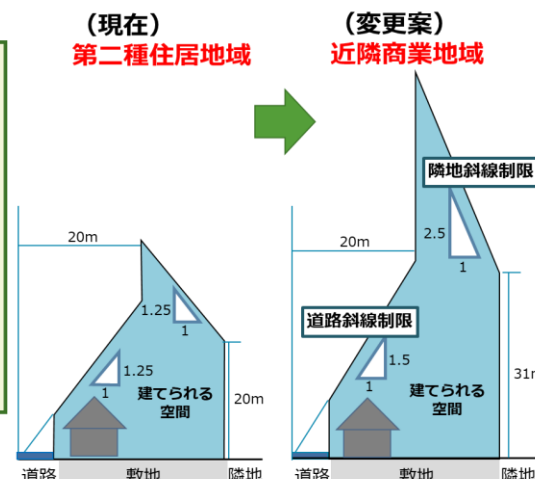


■道路斜線制限、隣地斜線制限について

（変更内容）
道路斜線制限、隣地斜線制限が緩くなります。

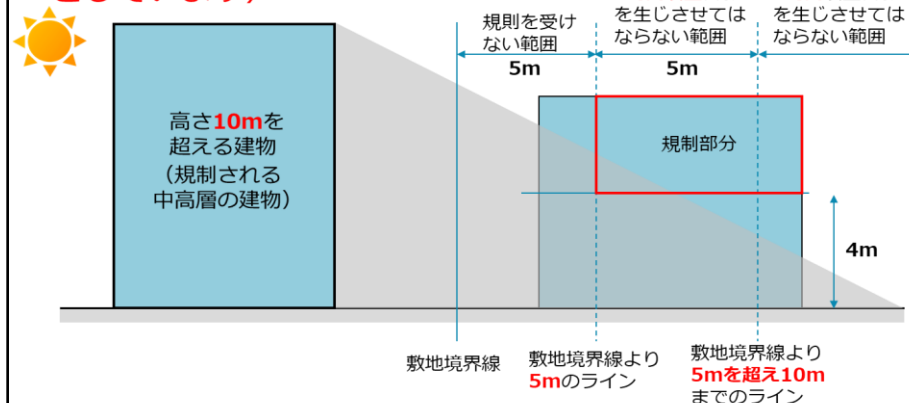
建物を建てられる空間が
広くなることにより、
建物の高度利用が可能に
なります。

※商業地域と近隣商業地域は
同じ制限内容です。



■日影規制について

・中高層の建物の北側に生じることになる日影の長さ・時間に限度を設けることにより建築物の高さを制限するルールのことです。（山口県では住居系の用途地域のみを対象としています）



■駐車場附置について

・近隣商業地域、商業地域等において一定規模以上の建物の新增築を行う事業者に対して、建物または建物の敷地内への駐車施設の設置を義務づけています。

＊なぜ駐車場の施設の設置が必要なのか？
駐車需要が高い商業地などにおいて路上駐車などを防止し、交通の円滑化を図るためです。

一定規模以上の施設



■準防火地域について

・市街地では建物間の距離が近くなりやすいことから、火災時には隣の建物から火が燃え移るのを防ぐために、建物には「燃えにくい素材」が求められる地域のことです。

⇒燃えにくい建物になることで、
火災に強いまちになります。

Q どのような地域に指定するのか？

A 岩国市では、近隣商業地域と商業地域を準防火地域に指定しています。

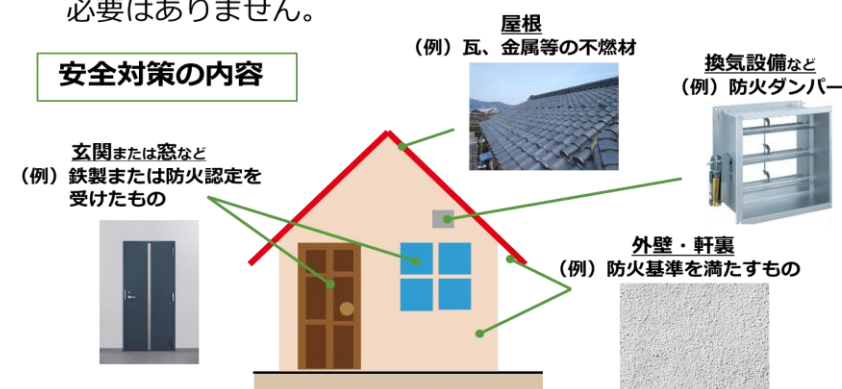
建物間の距離が近くなりやすい



■準防火地域での具体的な対応

- ・新築や増改築等を行う場合には、既存の建物も含めて火災に対する安全対策が求められます。
- ・ただし、新築や増改築等の計画がなければ、改修する必要はありません。

安全対策の内容



資料の内容につきまして、気になることがありましたら以下までご連絡下さい。

また、新築等の計画に関するご相談につきましては、担当する部署がありますので、そちらをご案内いたします。

○当該資料に関するお問い合わせ

岩国市 都市開発部 都市計画課 まちづくり推進班
連絡先 0827-29-5006
（藤本・中野・柳原）