

まちづくりニュース

南岩国駅前地区においては、昭和29年に土地区画整理事業が都市計画決定されて以降、長期未着手となっていることから、土地区画整理事業を廃止し、現在のまちなみを活かしたまちづくりを検討しているところです。

今回の意見交換会では、「これまでの話の整理（前回の意見交換会までのおさらい）」「新しいまちづくり計画案（用途地域の変更）」について説明を行い、皆様からご意見を伺いました。その説明内容と会場でいただいた主なご意見等について、お知らせします。

今後は、山口県等の関係機関と調整を行い、都市計画の変更手続きに進んでいきます。

「南岩国駅前地区まちづくり意見交換会（第5回）」を行いました

- 開催日：令和5年2月17日（金）・18日（土）
- 場所：南岩国供用会館
- 出席人数：17日 20名（15時～ 15名、19時～ 5名）
18日 11名（10時～ 8名、14時～ 3名）
- 意見交換会内容



- ①これまでの話の整理（前回の意見交換会までのおさらい）
- ②新しいまちづくり計画案（用途地域の変更）
- ③今後の流れ



※当日配布資料については、市ホームページにて閲覧できます。

前回の意見交換会までのおさらい

▶ まちづくりの方針について

新しいまちづくり計画を考えるにあたり、アンケートやこれまでの意見交換会でいただいたご意見を踏まえ、まちづくりの方向性を話し合いながら、まちづくりの方針を定めました。

土地区画整理事業を廃止し、「**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
- ◇ 駅前としてふさわしい賑わいを
- ◇ 都市機能の整備（道路・公園・雨水排水対策）



たくさんのご意見をいただきました！

どんな「まち」がいいかな？



【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**

新しいお店が
できてる

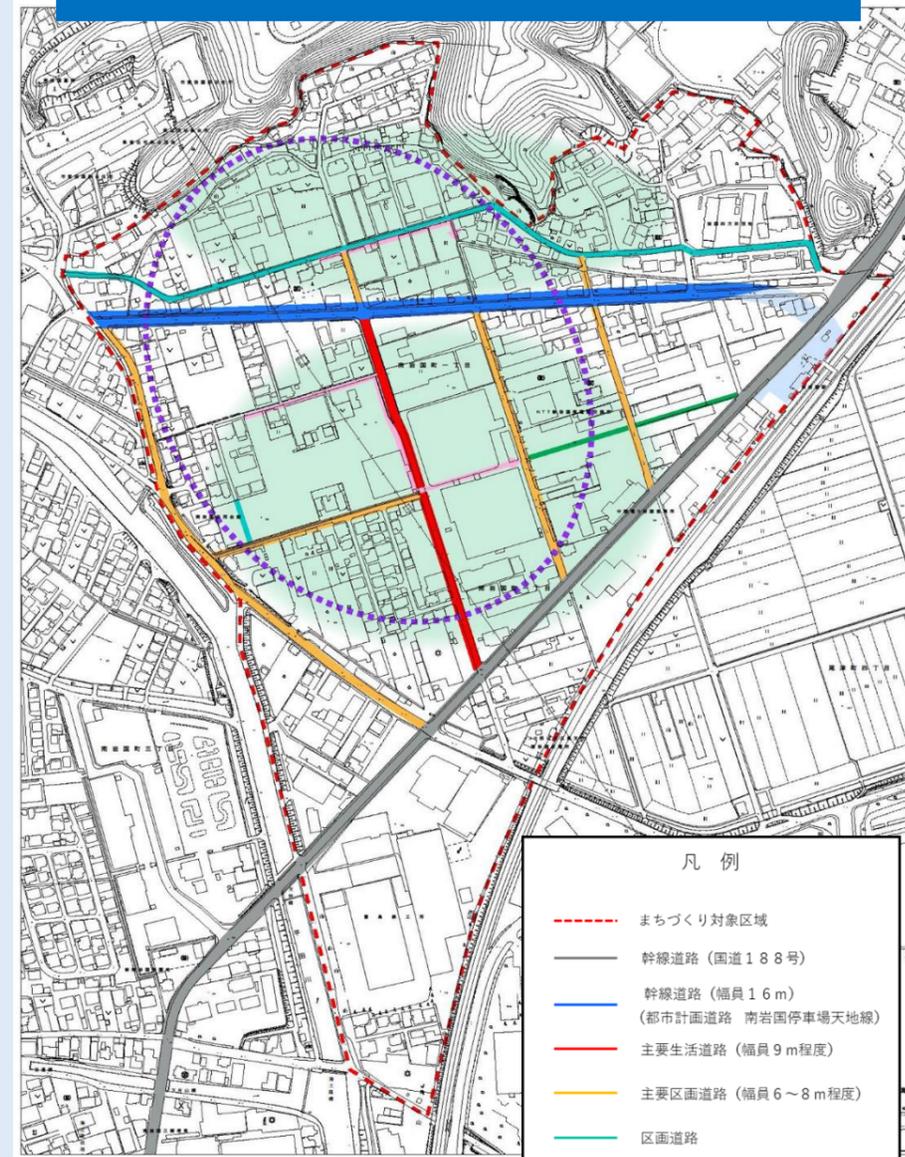
新しい建物が
増えたな～

▶ 道路・公園・雨水排水対策について



左ページの方針を踏まえ、道路・公園・雨水排水対策についてとりまとめた内容を改めて確認しました。

まちづくりの整備素案（全体図）



凡例

- まちづくり対象区域
- 幹線道路（国道188号）
- 幹線道路（幅員16m）
（都市計画道路 南岩国停車場地線）
- 主要生活道路（幅員9m程度）
- 主要区画道路（幅員6～8m程度）
- 区画道路
- 自転車及び歩行者専用通路
（幅員3m程度）
- 公園整備検討範囲
- 水路改修箇所
- 雨水貯留施設検討範囲

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

既設水路の周辺に
雨水貯留施設を検討する

保水能力分 + 道路上に
1100m³ 溢れる雨水分

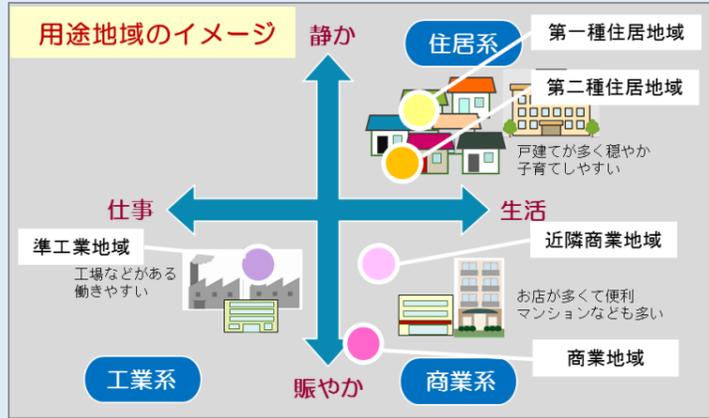


公園の下などに
雨水を溜める施設を検討

新しいまちづくり計画案（用途地域の変更）

用途地域とは

前回の意見交換会でお話ししました「将来のまちのイメージ」を実現するためには、道路や公園などの整備計画（3ページ参照）と、地域に合った土地や建物のルールが必要です。この土地や建物のルールのことを『用途地域』といいます。用途地域を設定することにより、地域に合ったまちなみがゆるやかにつくられていきます。



第一種住居地域と**第二種住居地域**は住宅環境を守るための地域ですが、**第二種住居地域**は中規模の店舗を建てることができます。
近隣商業地域と**商業地域**は、ともに大規模な店舗を建てるのですが、**近隣商業地域**の方が住民生活に密接なまちが形成されやすいという特徴を持っています。
準工業地域は工業系の用途地域で軽工業の工場などを建てるすることができます。



用途地域の見直しの検討について

現在の用途地域

第一種住居地域
第二種住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域

商業系と住居系が混在している

戸建て住宅やアパートが立ち並び、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しやすいエリア
住居系でまちづくり

駅前にはふさわしい、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

将来のまちのイメージに向けて用途地域の見直しを検討した結果、商業系と住居系が混在している駅前エリアについて、将来のまちのイメージにふさわしい用途地域の変更案を提案します。

用途地域の変更案について

南岩国駅前としてエリアにふさわしい賑わいと、将来のイメージに合うまちなみを目指して、**第二種住居地域の一部と商業地域を近隣商業地域に変更する案**を提示しました。



新たな用途地域

第一種住居地域
第二種住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域

第二種住居地域
↓
近隣商業地域

商業地域
↓
近隣商業地域

ゆめタウン
南岩国駅

地区にふさわしい賑わいのあるまちなみへ

近隣商業地域にすることで何が変わるの？

近隣商業地域にすることにより、主な変更点は以下の4つです。

建物用途		第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域
建てられる建物の種類や大きさです				
店舗等	店舗等の床面積が10,000m ² を超えるもの	×	○	○
遊戯施設 ・ 風俗施設	カラオケボックス等	床面積が10,000m ² を超えるもの×	○	○
	麻雀屋、パチンコ屋等	床面積が10,000m ² を超えるもの×	○	○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場等	×	○	○
	キャバレー、個室付浴場等	×	○	○

風紀を守る ○。 ×

賑わいをUP ○。 ×

建ぺい率		第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域
土地の面積に対して建物として使える土地の広さの割合です				
		60%	80%	80%

【例】 敷地面積(100m²) 建物面積(60m²)

敷地面積(100m²) 建物面積(80m²) 建ぺい率60%に比べて敷地面積に対して建物面積を広くとれます

容積率		第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域
土地の面積に対して建てられる延床面積の割合です				
		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。

準防火地域の指定		第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域
密集市街地の火災を防止するために定める地域です				
		なし	あり	あり

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。

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。**

距離が近くなりやすい

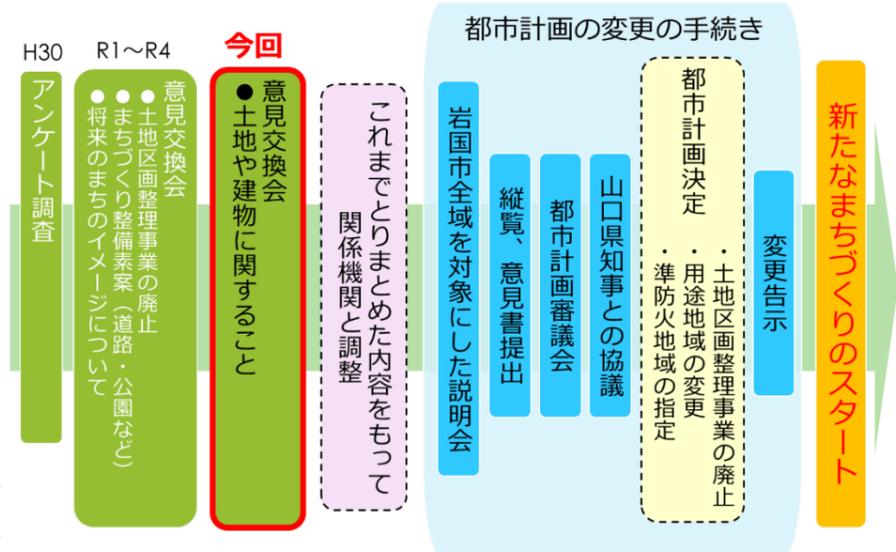
詳しい内容は、市ホームページの「南岩国駅前地区まちづくり意見交換会（第5回）」の資料1、2をご覧ください。

今後について

これまでの意見交換会でとりまとめた内容をもって関係機関と調整したのち、都市計画の変更手続きに入ります。

令和5年の夏頃に岩国市全域を対象にした説明会を開催し、その後、都市計画審議会、山口県知事との協議が終わりましたら、変更告示を行います。

令和6年の上半期には新しいまちづくりがスタートできるように取り組んでいきます。



意見交換会での主なご意見

- Q. この整備計画は市の理想だと思うが、どこまで本気で実施しようとしているのか。
- A. 新たなまちづくりがスタートしたのち、すべての事業を同時に行うのではなく、優先順位の高いところ、また、ご協力が得られたところから取り組んでいきたいと考えています。
- Q. 用途地域を商業系に変えることにより、農業をしている人や土地を守ってきた人はどうなるのか。
- A. 第一次産業をないがしろにするものではなく、今地主さんがお持ちの土地がより有効活用しやすくなるようにする変更案です。
- Q. 天地線の北側も近隣商業地域に変更しないと、高い建物が建てられないのではないかと。
- A. 現在の用途地域に合った高さの建物は建てることができます。

○その他のご意見

- 3階以上の建物が建てられるようになれば、津波などの災害時には高い建物に地域の人々が避難できるような対策もしてほしい。
- 地区内道路の整備だけでなく、南バイパスからのアクセスの改善も必要ではないか。
- これから新しいまちづくりが進んでいくなかで、固定資産税が気になる。
- まちづくりのなかで、道路整備の一環として私道を市道にする検討をしてもらいたい。
- 民間の発展のためにも、土地区画整理事業の規制が外れるのはよいことだと思う。

※このニュースは、まちづくりの対象となる区域の居住者（世帯主様 及び 土地建物所有者様）へお送りしております。

発行・お問合せ 岩国市都市計画課

住所 〒740-8585 山口県岩国市今津町1丁目14-51

電話 0827-29-5006

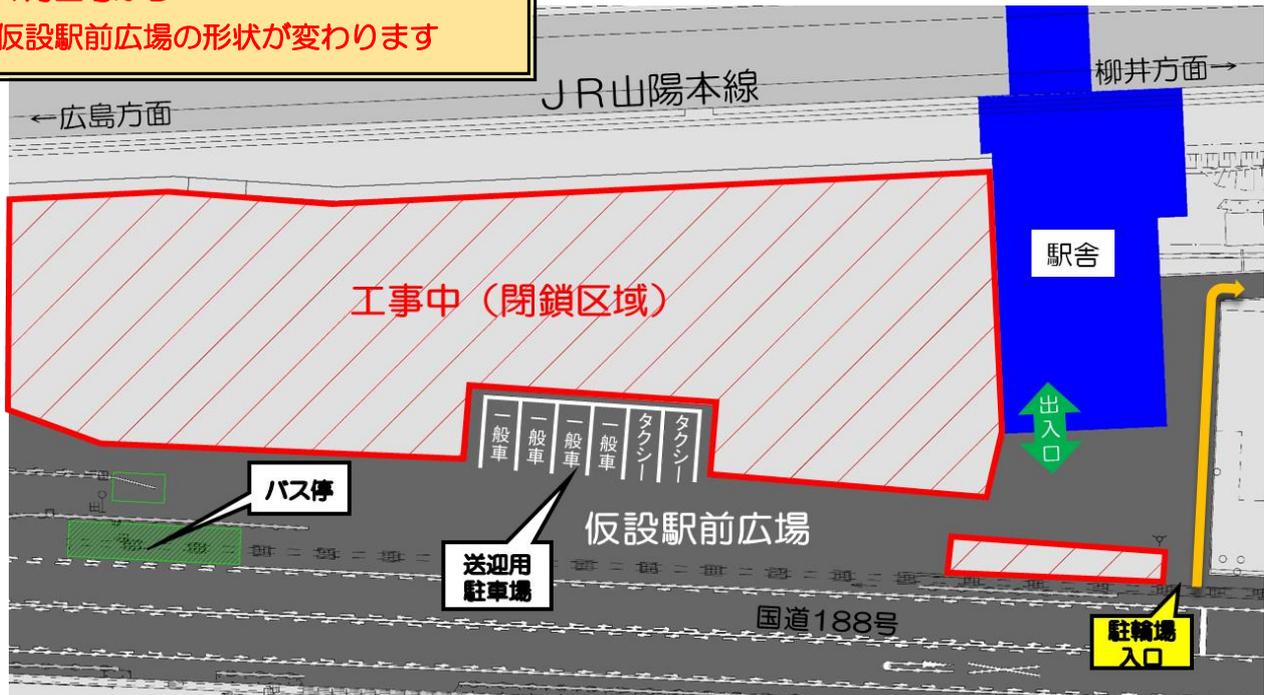
メール toshikei@city.iwakuni.lg.jp

市庁舎開庁時間 午前8時30分～午後5時15分（土日祝日除く）

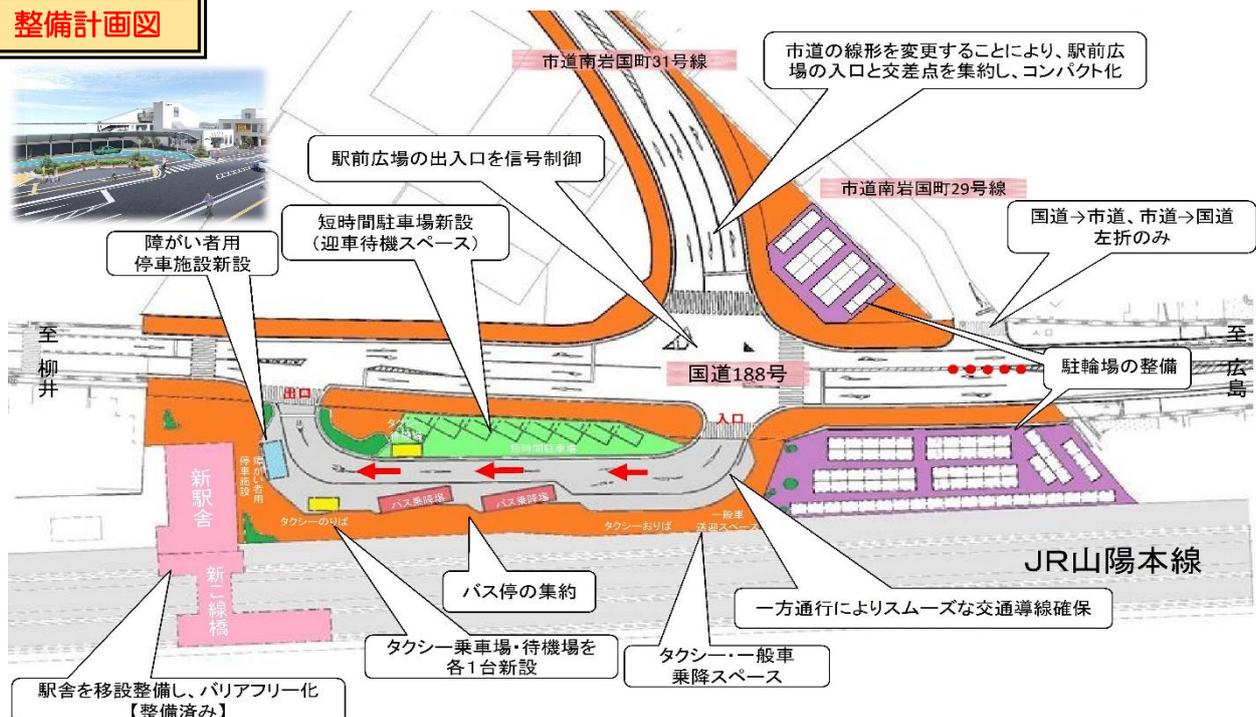
南岩国駅周辺整備事業について

現在、令和5年度末の完成を目指して、交差点改良を伴う駅前広場整備と駐輪場整備を進めており、3月下旬から本格的な工事が始まります。
また、工事に伴い、4月上旬から仮設駅前広場の形状が下記のとおり変更となります。
引き続きご迷惑をお掛けしますが、ご理解とご協力をお願いします。

4月上旬から
仮設駅前広場の形状が変わります



整備計画図



お問い合わせ

岩国市都市開発部中心市街地整備課 電話29-5171