

4 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 施設建築物の設計の概要

(ア) 設計方針

本計画は都市機能の再構築、新たな拠点整備、街なか居住の推進などを図り、中心市街地の賑わいと活気を創出する環境づくりを牽引する事業として、中心市街地に必要な都市機能である商業・業務施設、公益施設、共同住宅、駐車場の整備を計画している。

施設建築物は低層部の1・2階と3階の一部に商業・業務施設、3階と4階には公益施設を配置し、商業施設の集客と新たな拠点施設となる公益施設の利用者から成る賑わいの創出や都市機能の利便性を考慮し、4階から20階に多世代の都心居住を目的とするユニバーサルデザインに配慮した共同住宅を整備することで街なか居住を実現し、来街者及び定住人口の増加による中心市街地の活性化を促す。

商業施設やコミュニティスペースは西口駅前広場や本通商店街につながる国道188号に面して設け、施設内を往来する人の動きが外部から視認出来るデザインを施し視覚的な賑わい効果を生み出すことで、駅前や商店街の賑わいや活力を演出し、住宅のある高層部はシンボリックな意匠にするなど駅前の顔となる都市景観形成づくりに配慮した施設計画とする。また、歩道に面した地上階の一部には高木植栽を計画し、都市緑化に努めるなど市街地環境にも配慮した計画とする。

駐車施設は駐車場棟として棟を分け、施設3階で渡り廊下とつなぎ各施設からアクセスが可能なように計画し、来街者用、住宅者用の駐車場として駐車需要の増加に見合った整備を行う。

施設建築物の1階中央には廃道にする市道麻里布町27号線の現況と同位置に地区施設として貫通通路を整備し、軌道敷き側の市営駐輪場へ至る歩行者経路の確保など既存動線機能の一部を残すとともに、道路、駅前広場に面して1階のみ壁面後退を行い、ゆとりある歩行者空間を整備することで歩行者の利便性や回遊性、快適性を確保する。

(イ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	建築延面積	建蔽率	容積率
約 7,030 m ²	約 5,830 m ²	約 32,190 m ² (約 22,750 m ²) ※1)	約 8/10	約 32/10

※1) 容積率対象床面積

(ウ) 各階床面積等

階	主用途	延床面積	備考
4～20 F	住宅	約 13,790 m ²	約 130 戸／分譲
3 F	業務施設	約 1,450 m ²	業務等
1～2 F	商業・業務施設	約 4,350 m ²	店舗等
3～4 F	公益施設	約 2,990 m ²	岩国市にぎわい創出施設等
1～5 F	駐車場（荷捌き含む）	約 6,600 m ²	台数は調整中
1 F	駐輪場	約 460 m ²	約 330 台
1～20 F	共用部分	約 2,550 m ²	
	合計	約 32,190 m ²	

2) 施設建築敷地の設計の概要

(ア) 設計方針

本地区は岩国戦災復興土地地区画整理事業により街区の区画形成が行われているが、敷地を共同化し都市機能の更新を図るのにあたり、施行から約 50 年あまりが経過しており当時想定をされていた街区規模では本事業で計画している公共施設などの高次都市機能施設の整備が困難であることから、市道麻里布町 27 号線を廃道にして区画形成の再構築を行うことで必要な敷地規模を確保し、施設建築敷地の設定している。

建築敷地に接する公共施設は既に整備済みであるが、歩行者空間の拡充スペースとして道路に面する部分に 2 m の壁面後退（1 階のみ）を計画し、安心して往来できるよう歩道状の空地を確保することで、安全性への配慮や空地の確保に努めている。また、地区施設として建物の東西に貫通する歩行者用通路を整備し、既存の歩行者動線の保全を行う様にしている。

敷地南側には駐車場へ進入路として敷地内通路を設置し、市道麻里布町 26 号線及び国道 188 号（左折進入、左折退出のみ）からアクセスすることで、地区の南側交差点の渋滞緩和に資する。

(イ) 公共道路

地区に接する国道 188 号、市道麻里布町 26 号線、西口駅前広場は全て整備済みで、公共道路の新設、拡幅等はない。地区内中央に存する市道麻里布町 27 号線については廃道とし、その機能の一部を残した地区施設と整備する。

(ウ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約 36%(≧30%)、敷地面積に対する有効空地率は約 18%(≧10%)である。

3) 公共施設の設計の概要

(ア) 公共施設調書

道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
	幹線街路	国道 188 号	25.0m	約 114m	整備済
	区画道路	市道麻里布町 26 号線	8.0m	約 113m	整備済
	区画道路	市道麻里布町 27 号線	9.0m	約 64m	廃道

4) 住宅建設の概要

住宅の種類		戸当りの床面積	所有形態
型	戸数		
3 L D K	97	約 70 m ²	区分所有
4 L D K	35	約 90 m ²	区分所有
計	132		

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類 4 の通り

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類 5 の通り

3) 公共施設の設計図

添付書類 6 の通り