

岩国都市計画地区計画の決定（岩国市決定）

都市計画岩国駅前南地区地区計画を次のように決定する。

名 称		岩国駅前南地区地区計画
位 置		岩国市麻里布町 2 丁目 他
面 積		約 0.9 ha
地区計画の目標		本地区は、岩国駅西口駅前広場、国道 188 号に面し、鉄道、バス等公共交通ネットワークの結節点に隣接している。また、岩国駅前本通商店街、岩国市中通商店街、岩国駅前中央通りなど中心市街地商業エリアの玄関口に位置し、交通、商業という高次の都市機能集積に高いポテンシャルを保持している地区である。 本計画は、その恵まれた立地特性を生かし、高次の都市機能の再構築、新たな拠点整備、街なか居住の推進などを軸に、賑わい交流、中心市街地の活性化の核として都市空間の形成を図り、中心市街地における賑わいと魅力ある街づくりを牽引、推進することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	駅前広場や国道に面し、岩国駅前本通商店街の駅側起点となる立地特性を活かし、周辺地区と連続する商業・業務施設、公益施設、駐車場など都市機能の集積とそれらの機能を享受し共生する都市型共同住宅を配置することで、都市機能の再構築と新たな交流、賑わいの創出を図る。 その為に地区内の市道麻里布町 27 号線を廃道にして、敷地を一体的に集約し大街区化することで、土地の有効な高度利用による多様な都市機能の導入や良好な都市環境を形成する。 また、駅前広場や道路の歩道に面する一体的な空地や、地区を東西方向に抜ける歩行者通路を整備することにより、賑わいや連続性・回遊性を確保したゆとりある歩行者空間を整備する。
	地区施設の整備の方針	廃道する市道麻里布町 27 号線の機能の一部を継承し、通行者の利便性の維持や回遊性など必要な歩行者動線を確保する地区施設として、地区を東西方向に抜ける歩行者通路を整備する。
	建築物等の整備の方針	施設建築物の低層部は駅前広場に面して賑わいを創出し、岩国駅前本通商店街との街並みやアーケードの機能などの連続性を確保した施設計画にする。 また、壁面の位置の制限を設けることで、ゆとりある歩行空間を確保するとともに良好な街並みの形成を図る。

地 区 整 備 計 画	地区施設の 配置及び規模		名称	幅員	延長	備考
			公共空地 (歩行者通路)	6m	約 64m	
	建 築 物 等 に 関 する 事 項	地区の 区分	地区の 名称	岩国駅前南地区		
			地区の 面積	約 0.9ha		
		建築物等の用途 の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅、兼用住宅、長屋、寄宿舍又は下宿（共同住宅を除く。） 2 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。） 3 自動車教習所 4 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5 倉庫業を営む倉庫 6 キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの 7 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの		
		建築物の容積率 の最高限度		60/10		
		建築物の容積率 の最低限度		20/10		
		建築物の建蔽率 の最高限度		8/10 ただし、建蔽率の最高限度は、建築基準法第 53 条 3 項第 2 号に該当する建築物にあっては 1/10、第 6 項第 1 号に該当する建築物にあっては 2/10 を加えた数値とする。		
		建築物の 建築面積の 最低限度		200 m² ただし、公益上必要な建築物等についてはこの限りではない。		
		壁面の位置の 制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。		
		壁面後退区域に おける工作物の 設置の制限		壁面の位置の制限が定められた区域には、門、塀、さく、看板等の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 ただし、次の各号の一に該当する工作物については、この限りではない。 1 地上 2.5m を超えて設置するもの 2 地盤面下に設置するもの 3 移動が容易かつ一時的に設置するもので、歩行者等の通行の妨げとならないもの 4 公益上必要なもの 5 交通の安全上必要なもの		
		建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限		建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩及び建築物の配置、形状は、周辺環境に調和するとともに、中心市街地にふさわしい、魅力ある景観形成に資するよう配慮したものとする。 建築物及び敷地内に屋外広告物を表示する場合、都市景観に十分配慮したものとする。 建築設備類は、道路等周囲から見えにくいよう配慮したものとする。		

「地区計画区域、地区整備計画区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由

本地区は岩国駅西口駅前広場、国道 188 号に面し、公共交通ネットワークの結節点に接しているとともに、岩国駅前本通商店街の駅側起点となる位置にあり、従来から高次の都市機能集積に高いポテンシャルを有している地区である。

また令和 2 年 3 月に策定された立地適正化計画においても、にぎわい居住区域（居住誘導区域）、都市機能誘導区域内にあり、中心市街地にふさわしい高次都市機能の集積及び快適な都心居住の促進を図る区域として位置づけられている。

しかし現況は、老朽化した建物や不整形に細分化された敷地が連担する密集市街地で、未利用土地も多く、その立地特性に見合った都市機能を充足しているとは言えず、土地の高度利用や都市機能の更新が図られていない状況にある。

そのため、中心市街地の活性化の核として地区の魅力や求心力を持たせるために多様な都市機能を導入し集積させ、地区にふさわしい都市機能の再構築を図るとともに、周辺地区との連続性、回遊性を伴う賑わい創出のための空地や地区施設などの基盤整備を合せて行い、中心拠点としてのポテンシャルに見合った魅力ある都市空間の形成を図るため、本案のとおり地区計画を決定するものである。