第７章
誘導施策・防災減災施策

1. 居住を誘導するための施策
2. 誘導施設の立地を誘導するための施策
3. 防災減災対策を推進するための施策
4. 施策の実施に向けて岩国市が講ずる施策
5. 低未利用土地等に対する対応方針
6. 防災減災対策にかかる実施プログラム
7. 届出制度

【参考】岩国市における集約型都市の実現に向けた各種計画の展開イメージ

第７章　誘導施策・防災減災施策

にぎわい居住区域（居住誘導区域）への居住を誘導する施策や防災減災にかかる施策、都市機能誘導区域における誘導施設の立地を誘導するための施策を実施することで、「コンパクト・プラス・ネットワーク」による立地適正化の実現を目指します。

施策の内容については、防災・減災対策の推進に関する取組施策を除き、実施に当たり、予算措置や関係者との調整、住民との合意形成等が必要となりますが、本計画は、おおむね20年後の将来を展望した長期的な計画であることから、検討・調整事項も含めて記載しています。

１．居住を誘導するための施策

（１）住環境の向上に関する施策

施　策	内　容
城下町地区街なみ環境整備事業の推進	城下町地区（岩国・横山地区）は、『岩国市都市計画マスタープラン』において、錦帯橋をはじめとする歴史・文化的資源を活用した観光拠点として位置付けているとともに、文化財保護法に基づき国より重要文化的景観に選定された地区です。 街なみ環境整備事業の実施により公共空間の高質化や住宅等の修繕・修景を推進し、観光振興と歴史的まちなみの保全の両立を図ります。
汚水処理施設整備の優先度の検討・実施	『岩国市汚水処理施設整備構想』に基づき、地域の特性に応じて、汚水処理施設の整備を推進します。
川下地区まちづくり整備計画の推進	川下地区では、土地区画整理事業に代わるまちづくりの計画である『川下地区まちづくり整備計画』に基づき、良好な住環境の確保と防災機能の向上を図ります。
私道舗装等整備の促進	個人や組合等が所有する私道について、舗装等工事の補助制度を実施し、住環境維持のための整備を促進します。
南岩国駅前地区のまちづくりの推進	南岩国駅周辺のまちづくりとして、道路整備や公園整備、雨水排水対策などの都市施設整備を集中的に行い、南岩国駅前地区における都市機能の誘導や居住環境の向上を推進し、定住の促進とにぎわいの創出を図ります。（南岩国駅前地区まちづくり事業）
各種計画と連携した住環境の向上	『岩国市空家等対策計画』に基づく空き家の適正管理や利活用の促進、『岩国市耐震改修促進計画』に基づく住宅の耐震化推進により、住宅や居住環境の安全性の確保を図ります。
公営住宅の再編・長寿命化の推進	本市の公営住宅の延床面積のうち、７割以上が建設後35年以上経過しており、建物の老朽化対策が課題となっています。 そのため、『岩国市営住宅長寿命化計画*』に基づき、施設の再編や計画的な維持管理による長寿命化を図ります。

（２）土地利用に関する施策

施　策	内　容
地区の特徴を伸ばす地域地区*等の活用	特別用途地区*をはじめとする地域地区や地区計画*等の活用と景観施策を並行して行うことにより、にぎわい居住区域（居住誘導区域）内のそれぞれの地区の市街地環境における個性を活かした土地利用を誘導し、新たな居住意欲の醸成と多様な土地活用を図ります。
居住地環境の整備	多様な人々が日常において交流し、快適に過ごすことができる公園や広場等の都市の暮らしにおける空間の整備を図ることにより、新たな居住ニーズの創出を目指します。

（３）にぎわい居住区域（居住誘導区域）外における施策

施　策	内　容
都市再生法に基づく届出制度の活用	都市再生法に基づく届出制度を活用し、にぎわい居住区域（居住誘導区域）外での新たな住宅開発を抑制し、にぎわい居住区域（居住誘導区域）内への居住の緩やかな誘導を図ります。
各居住区域に適した居住環境の整備	市街化区域の縁辺部や非線引き都市計画区域の用途白地地域は、小規模住宅開発が進むなど、市街地の拡散が懸念されています。そのため、にぎわい居住区域（居住誘導区域）外においては、現在有する豊かな自然環境を活かし、各居住区域に適した低密度かつゆとりある暮らしの維持を推進し、無秩序な開発を抑制します。

（４）交通環境の向上に関する施策

施　策	内　容
持続可能な公共交通網の形成	『岩国市地域公共交通計画』に基づき、拠点間の路線の維持・確保や幹線と地域内支線の連携等により、持続可能な公共交通の構築を図ります。
幹線道路網の整備	隣接市町や市内各拠点間の連携強化、慢性的な渋滞の解消等に向け幹線道路網の整備をすることで、災害時のダブルネットワーク機能の確保につながります。
生活道路の整備・改善	地区内の日常生活や非常時を支える主要な生活道路は、バリアフリー*化などの歩行者の安全性の向上や狭あいな道路の拡張、緊急車両の通行の円滑化に資する道路環境の整備・改善を図ります。
新岩国駅周辺における安心・安全な地域交通空間の創出	にぎわい居住区域（居住誘導区域）内に位置する新岩国駅前広場の非バリアフリーや送迎用車両の滞留などの課題を解消し、駅舎と連動した円滑な移動環境を創出するとともに、交通結節機能の強化と利用者の利便性の向上を図ります。

２．誘導施設の立地を誘導するための施策

（１）都市機能の維持・充実に関する施策

施　策	内　容
中心市街地活性化の推進	岩国駅を中心に多くの人が集まるにぎわいと魅力のある商環境や街なかに快適に暮らし続けられる住環境の形成を図ります。（岩国市中心市街地活性化対策事業）
民間事業者のまちづくり活動の支援	岩国駅周辺における市街地再開発事業や民間が行う任意の建物共同化に対して、事業者との連携や支援を図ります。（岩国駅前南地区第一種市街地再開発事業）
南岩国駅前地区のまちづくりの推進 再掲施策	南岩国駅周辺のまちづくりとして、道路整備や公園整備、雨水排水対策などの都市施設整備を集中的に行い、南岩国駅前地区における都市機能の誘導や居住環境の向上を推進し、定住の促進とにぎわいの創出を図ります。（南岩国駅前地区まちづくり事業）
岩国医療センター跡地における福祉・交流拠点の整備	黒磯地区の岩国医療センター跡地においては、福祉や科学学習、健康増進、ふれあい交流などの機能を有した総合的な福祉・交流拠点の実現を目指します。（いこいと学びの交流テラス整備事業）
空き店舗等の利活用の推進	中心市街地においては、空き店舗等の遊休不動産が増加し、市街地の衰退の要因の１つとなっていることから、都市機能誘導区域内の空き店舗等のリノベーション*等による利活用の推進を図ります。
各種届出制度を活用した立地適正化計画の周知	施設整備に当たっては、建築確認申請や開発許可申請、大規模小売店舗立地法に基づく届出、景観法に基づく届出など、立地適正化計画以外の各種申請や届出があります。 そのため、これらの機会を活用し、立地適正化計画を周知するとともに、都市機能誘導区域内での誘導施設の誘導を図ります。
誘導施設の誘導・移転に向けた公有不動産の有効活用	本市の誘導施設は、都市機能誘導区域外や土砂災害特別警戒区域内に立地しているものがみられることから、建て替え等の機会を有効活用し、都市機能誘導区域内への誘導を図り、市民の安全性の確保を図ります。 また、岩国駅周辺をはじめ都市機能誘導区域内では、未利用地が少なく用地の確保が難しいことから、『岩国市公共施設等総合管理計画』に基づく公共施設の再編により生じた公有不動産の余剰地を有効活用するなど、都市機能誘導区域の魅力の向上と活性化を図ります。

施　策	内　容
都市計画の決定・変更又は見直し	『岩国市都市計画マスタープラン』で掲げる方針に基づき、地域地区や都市計画施設の決定・変更を行い、適切な土地利用の誘導や事業の推進を図ります。 また、長期にわたり未着手となっている土地区画整理事業・都市計画道路・都市計画公園については、必要性や実現性を適正に評価し、必要に応じて見直しを行います。

（２）交通環境の向上に関する施策

施　策	内　容
地域公共交通計画の推進	『岩国市地域公共交通計画』の基本方針に掲げる、「変わりゆく地域の暮らしとまちの姿に対応した持続可能な公共交通の構築」を推進します。

岩国駅前南地区第一種市街地再開発事業の完成イメージ図

再開発ビル内の図書館機能を核とした「にぎわい創出施設」完成イメージ図

幹線道路網の整備（藤生長野バイパスの完成イメージ図）

３．防災減災対策を推進するための施策

施策の内容については、公表時点で取組を実施している、または、実施が決定しているものであり、今後、随時新たに各所管課において実施される施策については、次回改定時に追記します。

（１）災害リスクを回避するための施策

① 災害ハザードエリアでの立地抑制

施　策	内　容
災害ハザードエリアでの立地抑制	立地適正化計画の届出・勧告制度やその他の土地利用に関する制度等を活用し、災害ハザードエリアの新たな住宅や都市施設の立地を抑制します。
災害ハザードエリアでの開発許可の厳格化	災害ハザードエリアにおける新たな開発行為に対して開発許可制度等の土地利用規制の厳格化を行います。
災害ハザードエリア内の危険住宅の移転に関する補助	市内に存する危険住宅の移転を行うものに対して、補助金を交付することにより、がけ地の崩壊等による危険から市民の安全を確保します。
誘導施設の誘導・移転に向けた公有不動産の有効活用 再掲施策	本市の誘導施設は、都市機能誘導区域外や土砂災害特別警戒区域内に立地しているものがみられることから、建て替え等の機会を有効活用し、都市機能誘導区域内への誘導を図り、市民の安全性の確保を図ります。 また、岩国駅周辺をはじめ都市機能誘導区域内では、未利用地が少なく用地の確保が難しいことから、『岩国市公共施設等総合管理計画』に基づく公共施設の再編により生じた公有不動産の余剰地を有効活用するなど、都市機能誘導区域の魅力の向上と活性化を図ります。

（２）災害リスクを低減するための施策

① 河川等の護岸や堤防の強化

施　策	内　容
流域治水プロジェクトの促進	流域治水プロジェクトに基づき、錦川水系、平田川水系、島田川水系の各河川において流域全体で重点的に実施すべき治水対策を計画的に促進します。
河川の改修、管理	上記によらない河川の水衝部の局部改良、河道確保のための護岸改修やしゅんせつ等を行い、浸水被害を低減します。

② 港湾、漁港の護岸や堤防の強化

施　策	内　容
港湾施設の改修、管理	緊急物資海上輸送基地としての役割を担う港湾において、関係者や県と連携し、耐震強化岸壁の整備など、港湾施設の改修を進めます。
漁港施設の改修、管理	漁港の堤防等の施設の老朽化対策や改修を行います。 （実施予定地区：通津地区）

③ 浸水エリアにおける排水機能の強化

施　策	内　容
排水路の整備、管理	浸水被害低減のための排水路を整備します。 （実施予定地区：愛宕地区、南岩国一丁目、横山地区）
ポンプ場等の整備、管理	ポンプ場の整備や維持を計画的に進めます。 （実施予定ポンプ場：横山ポンプ場・旭町ポンプ場）
雨水整備の基本方針の策定	雨水出水浸水想定区域図を作成するとともに、雨水整備に関する基本方針を定めます。

④ 災害リスクに対応した指定緊急避難場所の設定

施　策	内　容
指定緊急避難場所の見直し	浸水深より高い階の活用を図るなど、災害種別に応じた指定緊急避難場所の見直しを実施します。
指定緊急避難場所の再配置の検討	公共施設の再編再配置にあわせて、指定緊急避難場所の適地の検討や再配置を行います。
	災害リスクに対応した地域の拠点施設等を整備・改修し、指定緊急避難場所としての機能を確保します。
公共施設整備に伴う防災対応の協議・検討	新たな公共施設の整備や既存施設の改修等を行うにあたり、立地する当該エリアの課題解決に必要な防災機能の付加の要否を協議・検討します。

⑤ 災害リスクの高いエリアにおける避難体制の強化

施　策	内　容
指定緊急避難場所の充実	指定緊急避難場所の機能向上や備蓄品の確保に取り組みます。
防災意識の向上	関係機関、教育機関と連携し、広報活動の推進のため、自治会単位や外国人住民、小学生等への防災講話を実施し、防災意識を高めます。

防災ガイドブックの周知	岩国市防災ガイドブックの周知を行い、市民等の防災意識を高めます。
ハザードマップの周知	ホームページを活用したハザードマップの周知を行い、地域における災害種別ごとに起こりうる防災意識の向上を図るとともに、避難行動に関する意識啓発を図ります。
自主防災組織の活動支援	自主防災組織における人材育成を図るとともに、避難訓練等の防災活動の支援等により、地域住民の自主的な避難行動等を促進し、避難体制の強化を図ります。
災害情報伝達手段の充実	住民の的確な避難行動を促すため、災害情報の内容をわかりやすくし、また、防災行政無線、市民メール、市民ニュースアプリやLINEを活用した情報伝達を実施し、情報伝達の強化・多様化・迅速化を推進します。
災害時要援護者避難支援の強化	岩国市地域防災計画に沿い、災害時要援護者支援台帳の作成・周知を推進します。

⑥ 民間施設を指定緊急避難場所とする協定の締結

施　策	内　容
民間施設を活用した指定緊急避難場所の指定	指定緊急避難場所が不足しているエリアでの民間施設との協定締結により、避難場所を確保します。

⑦ 道路ネットワークの構築・強化

施　策	内　容
幹線道路網の整備 再掲施策	隣接市町や市内各拠点間の連携強化、慢性的な渋滞の解消等に向け幹線道路網の整備をすることで、災害時のダブルネットワーク機能の確保につながります。
生活道路の整備・改善 再掲施策	地区内の日常生活や非常時を支える主要な生活道路は、バリアフリー*化などの歩行者の安全性の向上や狭あいな道路の拡張、緊急車両の通行の円滑化に資する道路環境の整備・改善を図ります。
南岩国駅前地区のまちづくりの推進 再掲施策	南岩国駅周辺のまちづくりとして、道路整備や公園整備、雨水排水対策などの都市施設整備を集中的に行い、南岩国駅前地区における都市機能の誘導や居住環境の向上を推進し、定住の促進とにぎわいの創出を図ります。（南岩国駅前地区まちづくり事業）

川下地区まちづくり整備計画の推進 再掲施策	川下地区では、土地区画整理事業に代わるまちづくりの計画である『川下地区まちづくり整備計画』に基づき、良好な住環境の確保と防災機能の向上を図ります。
緊急輸送道路の整備の推進	道路管理者と連携し、緊急輸送道路の橋りょうや道路の耐震化や長寿命化を推進します。
緊急輸送道路の占用制限の推進	道路管理者と連携し、緊急輸送道路において、道路法第 37 条に基づく占用制限を推進します。

⑧ 土砂災害防止施設の整備

施　策	内　容
治山対策の推進	管理者や関係者と連携し、土砂災害リスクの高い場所からの治山対策を進めます。
砂防堰堤等の整備の推進	管理者や関係者と連携し、該当地の砂防堰堤等の整備を進めます。
急傾斜地崩壊対策事業の推進	管理者や関係者と連携し、急傾斜地崩壊対策事業を推進し、急傾斜地の安全対策を行います。

⑨ 液状化予測や事前の液状化対策についての情報発信

施　策	内　容
液状化に関する情報発信	液状化予測や事前の液状化対策についての情報発信を行います。

⑩ 大規模盛土造成地の変動予測調査の実施と必要性に応じた対策の検討

施　策	内　容
大規模盛土造成地への対応	大地震発生等における大規模盛土造成地の変動予測調査を行い、必要に応じて対策事業を検討します。

※防災減災対策の推進に関する取組施策の内容については、各施策に対する工程を定めることとしており、P.122 からの「6.防災減災分野にかかる実施プログラム」を掲載しています。

4．施策の実施に向けて岩国市が講ずる施策

施　策	内　容
民間施設の維持・誘導に向けた支援	都市機能誘導区域内において、都市機能の維持・充実を図るためには、民間施設の維持・誘導が重要となることから、民間事業者に向けた支援策の検討を行います。
庁内横断的組織の設置	コンパクトなまちの実現と都市機能の維持・充実を図るため、庁内関係課の横断的なタスクフォース*の立ち上げや施策・実施方策の立案に向けた検討を行います。

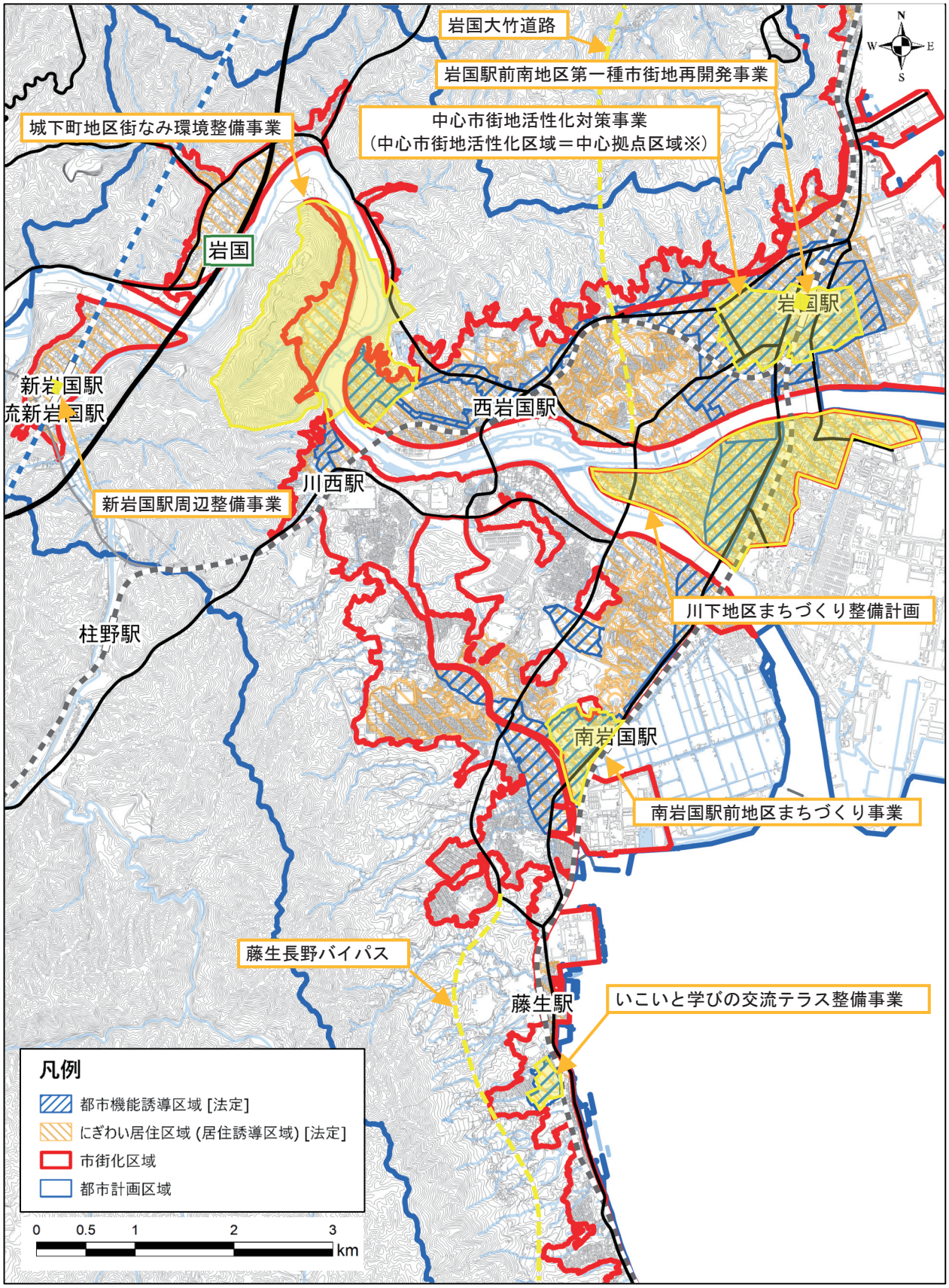
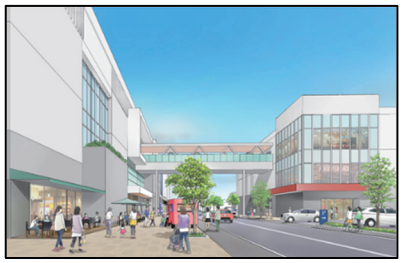


図 7-1　各施策の具体例位置図

※中心拠点区域とは、社会資本整備総合交付金交付要綱において規定されている区域であり、本計画では岩国市中心市街地活性化基本計画に位置付けられた区域を中心拠点区域とします。



南岩国駅前地区まちづくり事業による完成イメージ図

新岩国駅周辺整備事業
による完成イメージ図

いこいと学びの交流テラス整備事業
による完成イメージ図

※南岩国駅前地区まちづくり事業のイラストは、新しい都市計画について、用途別の建物などをわかりやすく表現した将来のまちづくりイメージ図であり、これからまちづくり事業として実施していく内容とは異なります。

５．低未利用土地等に対する対応方針

（１）低未利用土地*の有効活用と適正管理のための指針等

本市では、空き地・空き家等の低未利用土地が増加しており、生活利便性の低下や治安・景観の悪化、地域の魅力の低下等が懸念されていることから、時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」と呼ばれる問題に対処するため、低未利用土地に対して適切な管理や有効活用を促すことが必要です。

また、低未利用土地の地権者等と利用希望者を市がコーディネートし、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画制度である「低未利用土地権利設定等促進計画」の策定について、必要に応じて検討します。

①低未利用土地利用等指針

利用指針	［都市機能誘導区域］ ・利用者の利便を高める誘導施設の立地の推進 ・リノベーションによる空き家、空きビル、空き店舗の利活用の推進 ・オープンカフェや広場など、市街地の高質化に向けた利活用の推進 ［居住誘導区域］ ・リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用の推進
管理指針	［空き家］ ・定期的な空気の入れ換え等の適切な清掃の実施 ［空き地等］ ・雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草 ・害虫の駆除 ・樹木の枯損が発生した場合の伐採等の実施 ・不法投棄等を予防するための必要な措置を講じる等の適切な管理の実施

②低未利用土地権利設定等促進事業区域

・低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定

都市機能誘導区域又はにぎわい居住区域（居住誘導区域）とします。

・低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項

促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権等
立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設、にぎわい居住区域（居住誘導区域）における住宅等

（２）立地誘導促進施設協定に関する事項

空き地や空き家等の低未利用土地を活用し、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設についての地権者合意による協定制度である「立地誘導促進施設協定」の活用について、必要に応じて検討します。

①立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要になると認められる区域

都市機能誘導区域又はにぎわい居住区域（居住誘導区域）とします。

②立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項

居住者等の利便を増進し、良好な市街地環境を確保するために、区域内の一団の土地の所有者及び借地権者等を有する者は、以下の施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととします。

種類：広場、広告塔、並木など、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、にぎわい居住区域（居住誘導区域）にあっては住宅の立地、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの

６．防災減災対策にかかる実施プログラム

・実施状況：◎実施中　〇新規実施　ー対象なし
・工程　　：短期ー5 年、中期ー10 年、長期ー20 年

関連する災害種別					取組施策	実施主体	市所管課	実施状況			工程		
洪水	内水	土砂	高潮	大規模盛土・液状化・津波				岩国	由宇	玖珂・周東	短期	中期	長期
災害リスクの回避													
① 災害ハザードエリアでの立地抑制													
●	●	●	●	●	災害ハザードエリアでの立地抑制	市	都市計画課	◎	◎	◎	→		
●		●			災害ハザードエリアでの開発許可の厳格化	市	建築指導課	◎	◎	◎	→		
		●			災害ハザードエリア内の危険住宅の移転に関する補助	市	建築住宅課	◎	◎	◎	→		
		●			誘導施設の誘導・移転に向けた公有不動産の有効活用	市	都市計画課	◎	◎	◎	→		
災害リスクの低減													
① 河川等の護岸や堤防の強化													
●					流域治水プロジェクトの促進	県	河川課	◎	◎	◎	→		
●					河川の改修、管理	県・市	河川課	◎	◎	◎	→		
② 港湾、漁港の護岸や堤防の強化													
			●	●	港湾施設の改修、管理	県・市	水産港湾課	◎	◎	ー	→		
			●	●	漁港施設の改修、管理	市	水産港湾課	◎	ー	ー	→		
③ 浸水エリアにおける排水機能の強化													
	●				排水路の整備、管理	市	河川課	◎	◎	◎	→		
	●				ポンプ場等の整備、管理	市	都市排水施設課	◎	◎	◎		※1	→
	●				雨水整備の基本方針の策定	市	下水道課	◎	◎	◎	※2 →	→	
④ 災害リスクに対応した指定緊急避難場所の設定													
●	●		●	●	指定緊急避難場所の見直し	市	危機管理課	〇	〇	〇	→		
●	●	●	●	●	指定緊急避難場所の再配置の検討	市	危機管理課	◎	◎	◎	→		
●	●	●	●	●	公共施設整備に伴う防災対応の協議･検討	市	危機管理課	〇	〇	〇	→		

※１：中期整備計画（横山ポンプ場・旭町ポンプ場）
※２：短期整備計画（雨水出水浸水想定区域図）

関連する災害種別						取組施策	実施主体	市所管課	実施状況			工程		
洪水	内水	土砂	高潮	大規模盛土・液状化・津波					岩国	由宇	玖珂・周東	短期	中期	長期
⑤ 災害リスクの高いエリアにおける避難体制の強化														
●	●	●	●	●		指定緊急避難場所の充実	市	危機管理課	◎	◎	◎	→		
●	●	●	●	●		防災意識の向上	市	危機管理課	◎	◎	◎	→		
●	●	●	●	●		防災ガイドブックの周知	市	危機管理課	◎	◎	◎	→		
●	●	●	●	●		ハザードマップの周知	市	危機管理課	◎	◎	◎	→		
●	●	●	●	●		自主防災組織の活動支援	市	危機管理課	◎	◎	◎	→		
●	●	●	●	●		災害情報伝達手段の充実	市	危機管理課	◎	◎	◎	→		
●	●	●	●	●		災害時要援護者避難支援の強化	市	危機管理課等	◎	◎	◎	→		
⑥ 民間施設を指定緊急避難場所とする協定の締結														
●	●	●	●	●		民間施設を活用した指定緊急避難場所の指定	市・関係者	危機管理課	◎	◎	◎	→		
⑦ 道路ネットワークの構築・強化														
●	●	●	●	●		幹線道路網の整備	国・県・市	都市計画課	◎	◎	◎	→		
●	●	●	●	●		生活道路の整備・改善	県・市	都市計画課 道路課	◎	◎	◎	→		
●	●		●	●		南岩国駅前地区のまちづくりの推進	市	都市計画課	◎	ー	ー	→		
●	●		●	●		川下地区まちづくり整備計画の推進	市	都市計画課	◎	ー	ー	→		
●		●	●	●		緊急輸送道路の整備の推進	国・県・市	都市計画課	◎	◎	◎	→		
●		●	●	●		緊急輸送道路の占用制限の推進	国・県・市	都市計画課	◎	◎	◎	→		
⑧ 土砂災害防止施設の整備														
		●				治山対策の推進	県・市・関係者	農林整備課	◎	◎	◎	→		
		●				砂防堰堤等の整備の推進	県・市・関係者	河川課	◎	◎	◎	→		
		●				急傾斜地崩壊対策事業の推進	県・市・関係者	河川課	◎	◎	◎	→		
⑨ 液状化予測や事前の液状化対策についての情報発信														
				●		液状化に関する情報発信	市	危機管理課	◎	◎	◎	→		
⑩ 大規模盛土造成地の変動予測調査の実施と必要性に応じた対策の検討														
				●		大規模盛土造成地への対応	市・宅地所有者	建築指導課	◎	◎	◎	→		

7．届出制度

（１）にぎわい居住区域（居住誘導区域）に関する届出制度

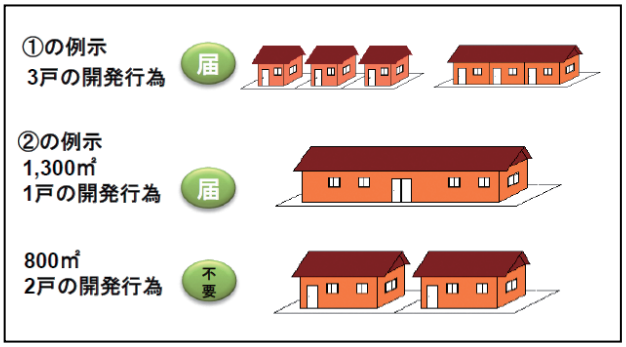
届出制度は、にぎわい居住区域（居住誘導区域）外における住宅開発等の動きを把握するための制度で、にぎわい居住区域（居住誘導区域）外で以下に示す行為を行う場合には、市長への届出が必要となります。

①届出の対象となる行為（都市再生法第 88 条）

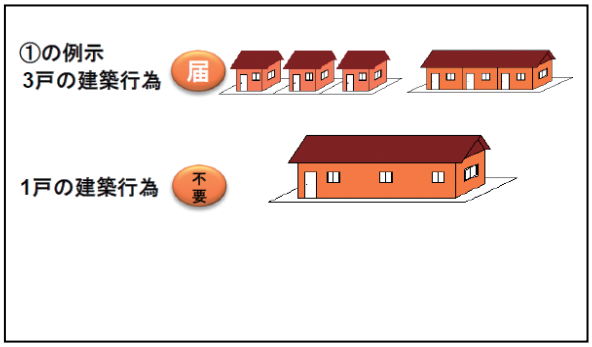
開発行為	①<u>３戸以上の住宅</u>の建築目的の開発行為 ②<u>１戸又は２戸の住宅</u>の建築目的の開発行為で、その<u>規模が 1,000㎡以上</u>のもの ③<u>住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例※で定めたもの</u>の建築目的で行う開発行為（例えば、<u>寄宿舎や有料老人ホーム等</u>）
建築等行為	①<u>３戸以上の住宅</u>を新築しようとする場合 ②<u>人の居住の用に供する建築物として条例※で定めたもの</u>を新築しようとする場合（例えば、<u>寄宿舎や有料老人ホーム等</u>） ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

※本市においては、2025（令和７）年３月３１日時点で、条例は定めていません。

【開発行為】



【建築等行為】



出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省資料）

②届出の時期（都市再生法第 88 条）

・開発行為等に着手する 30 日前まで

③届出に対する対応（都市再生法第 88 条）

・市長は、届出に係る行為がにぎわい居住区域（居住誘導区域）内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認められるときは、届出をした者に対して、届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。

・市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、にぎわい居住区域（居住誘導区域）内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされています。

（２）都市機能誘導区域に関する届出制度

届出制度は、都市機能誘導区域内外における誘導施設の整備等の動きを把握するための制度で、都市機能誘導区域外で以下に示す行為を行う場合や、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止する場合には、市長への届出が必要となります。

①届出の対象となる行為（都市再生法第 108 条及び第 108 条の２）

都市機能誘導区域外	開発行為	①**誘導施設を有する建築物**の建築目的の開発行為を行おうとする場合
	建築等行為	①誘導施設を有する建築物を**新築**しようとする場合 ②建築物を**改築**し、誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の**用途を変更**し、誘導施設を有する建築物とする場合
都市機能誘導区域内	休廃止	①誘導施設を**休止**又は**廃止**しようとする場合

②届出の時期（都市再生法第 108 条及び第 108 条の２）

・開発行為等に着手、又は誘導施設を休止・廃止する 30 日前まで

③届出に対する対応（都市再生法第 108 条及び第 108 条の２）

・市長は、届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、届出をした者に対して、届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。
・市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされています。
・市長は、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする届出があった場合、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認めるときは、届出をした者に対して、建築物の存置その他の必要な助言又は勧告をすることができます。

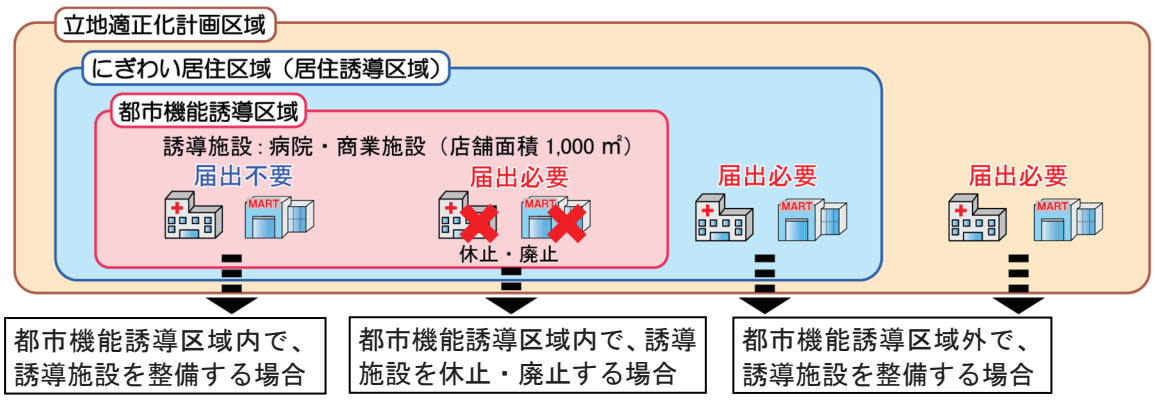


図 7-2　届出の概要図

出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省資料）

【参考】岩国市における集約型都市の実現に向けた各種計画の展開イメージ

本計画に基づく施策を実施し、集約型都市構造の実現に向けたメリハリのある土地利用の誘導（立地適正化の施策）を実現するとともに、『第３次岩国市総合計画』や『第２次岩国市まち・ひと・しごと創生総合戦略』、『第２次岩国市中山間地域振興基本計画』等の各種計画に基づき、産業振興や人口対策等による底上げを進めていくことで、活力ある市街地を維持します。

コンパクトなまちづくりへの取組（メリハリのある誘導） ⇧

⇒立地適正化計画、地域公共交通計画、公共施設等総合管理計画　等

産業振興・定住人口対策等の取組（活力の底上げ） ⇧

市全体の活力の底上げ

⇒総合計画、まち・ひと・しごと創生総合戦略、中山間地域振興基本計画　等　各種計画

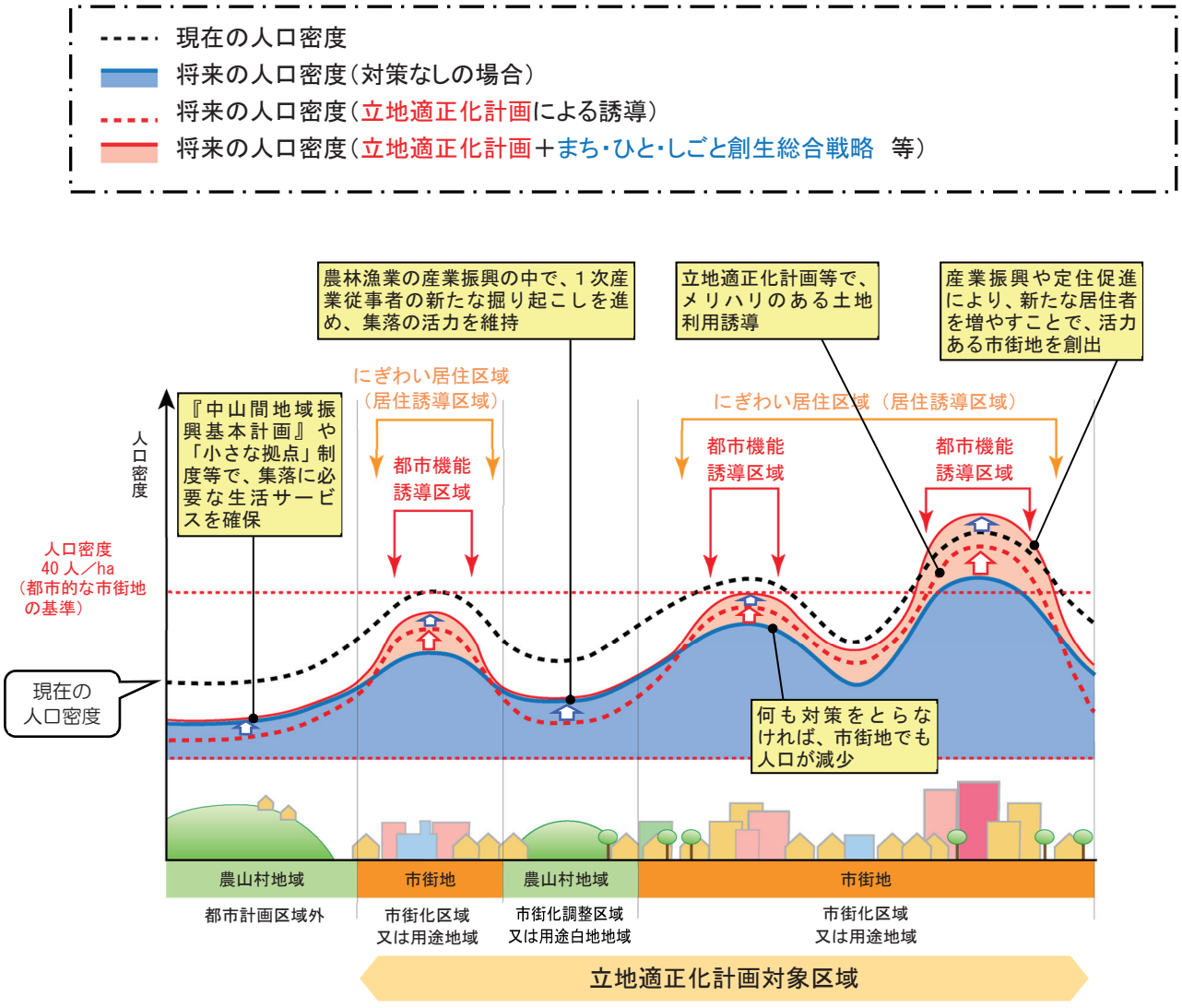


図 7-3　岩国市における集約型都市の実現に向けた各種計画の展開イメージ