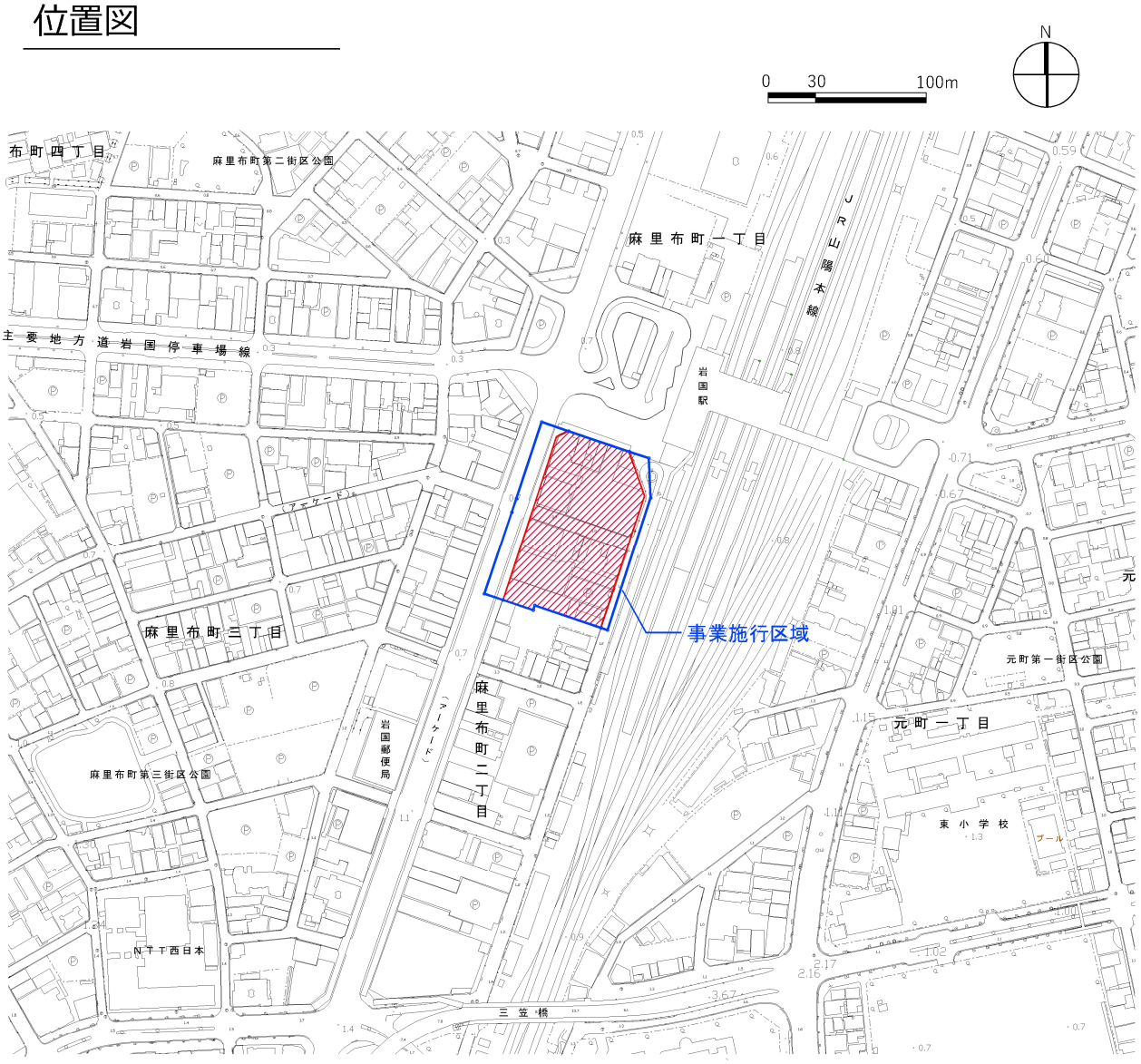
岩国駅前南地区第一種市街地再開発事業

都市計画決定案内容説明資料

岩国駅前南地区市街地再開発準備組合

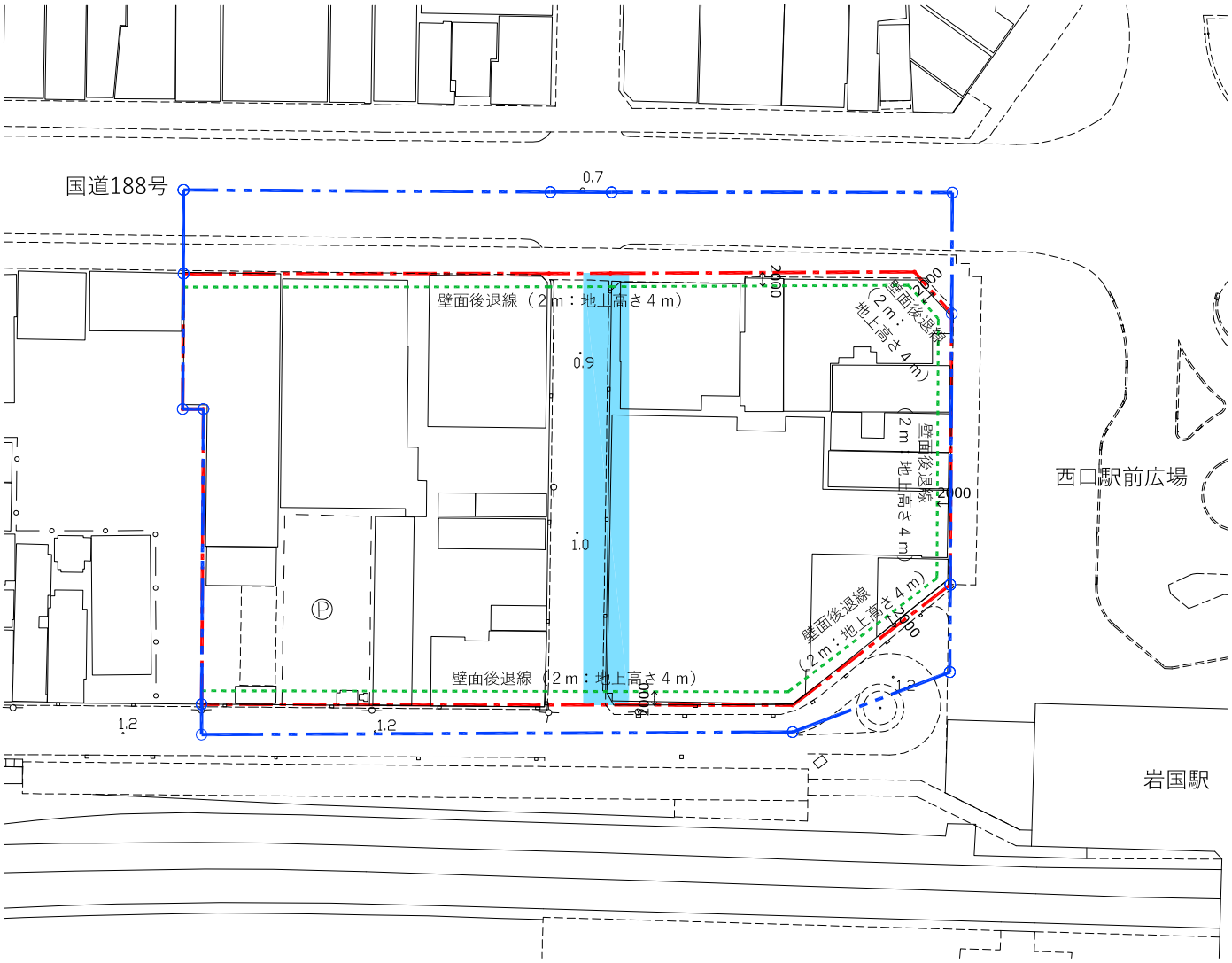
位置図



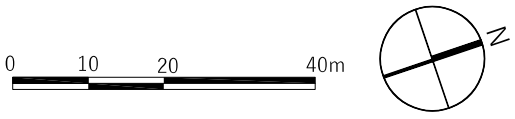
完成イメージ図

※現時点のイメージであり今後関係者等との協議により変更を生じる場合がありますので、ご了承願います。

地区計画



※この地区計画図案は現時点での案であり、今後関係者等との協議により変更を生じる場合もありますので、ご了承願います。



凡　　例	
	地区計画の区域界
	地区整備計画を定める区域
	壁面の位置の制限 道路境界線から2.0ｍ・地上高さ4.0ｍ
	地区施設：貫通通路

（案）

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。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>岩国駅前南地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>岩国市麻里布町２丁目　他</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約 0.9 ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>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、岩国駅前地区と中心市街地におけるにぎわいと魅力あるまちづくりを牽引、推進することを目標とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>土地利用の方針</td><td>駅前広場、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。
また、駅前広場や道路の歩道に面する一体的な空地や、地区を東西に抜ける歩行者専用の貫通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。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td>地区内の市道麻里布町 27 号線を廃道し、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、貫通通路を地区の東西方向に歩行者通路として整備する。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td>施設建築物の低層部は駅前広場に面して賑わいの創出を、国道に面しては岩国駅前本通商店街やアーケードとの街並みや機能などの連続性を確保した施設計画にする。
また、壁面の位置の制限や適切な植栽を配置することで、ゆとりとうるおいのある良好な街並み形成を図る。</td></tr>
</table>

（案）

<table>
<tr><td rowspan="11">地区整備計画</td><td colspan="3" rowspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>公共空地
（歩行者通路）</td><td>幅員 6m</td><td>延長＝約 64m</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="9">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td colspan="4">岩国駅前南地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td colspan="4">約 0.9ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="4">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、寄宿舎又は下宿（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その他これに類するもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td colspan="4">60/10</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最低限度</td><td colspan="4">20/10</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の建ぺい率の最高限度</td><td colspan="4">8/10
ただし、建ぺい率の最高限度は、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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の建築面積の最低限度</td><td colspan="4">200 ㎡
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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="4">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面後退区域における工作物の設置の制限</td><td colspan="4">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</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="4">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。</td></tr>
</table>

「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」

市街地再開発事業

（案）

岩国都市計画第一種市街地再開発事業の決定（岩国市決定）

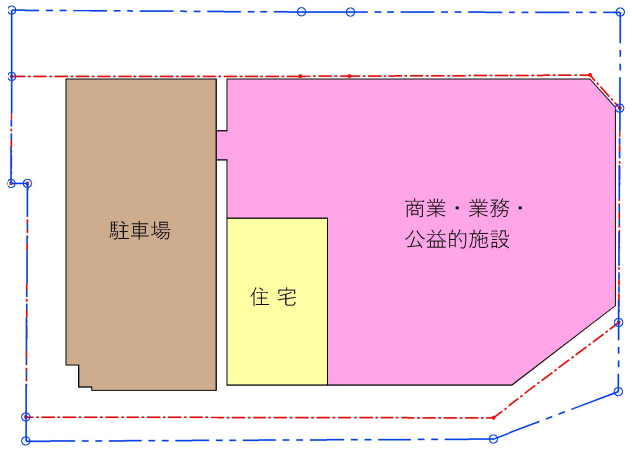
都市計画岩国駅前南地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="6">岩国駅前南地区第一種市街地再開発事業</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="6">約 0.9 ha</td></tr>
<tr><td rowspan="6">公共施設の配置及び規模</td><td rowspan="5">道　路</td><td>種別</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td colspan="2">備考</td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>国道１８８号</td><td>25.0m</td><td>約 114m</td><td colspan="2">整備済</td></tr>
<tr><td>区画道路</td><td>市道麻里布町 26 号線</td><td>8.0m</td><td>約 113m</td><td colspan="2">整備済</td></tr>
<tr><td>区画道路</td><td>市道麻里布町 27 号線</td><td>9.0m</td><td>約 64m</td><td colspan="2">廃道</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>下水道</td><td colspan="6">公共下水道　整備済み</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物の整備に関する計画</td><td colspan="7">建　　築　　物</td></tr>
<tr><td>建築面積</td><td>延べ面積</td><td>建ぺい率</td><td>容積率</td><td colspan="2">主要用途</td></tr>
<tr><td>約 5,700 ㎡</td><td>約 35,800 ㎡
（24,100 ㎡）
※1</td><td>約 8.1/10</td><td>約 34/10</td><td colspan="2">住宅
公益施設
商業・業務施設
駐車場</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="6">※1　（　）は、容積率算定対象面積</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築敷地の整備に関する計画</td><td>建築敷地面積</td><td colspan="6">整備計画</td></tr>
<tr><td>約 7,000 ㎡</td><td colspan="6">・壁面後退により、建築物周辺に空地を設け、幹線街路及び区画道路と一体的な利用が可能な歩行者空間を確保する。
・歩行者動線における通行利便性の維持、回遊性の確保などを目的とし、東西へ貫通する歩行者用通路を地区施設として設ける。</td></tr>
<tr><td colspan="2">参　　考</td><td colspan="6">地区計画区域内</td></tr>
</table>

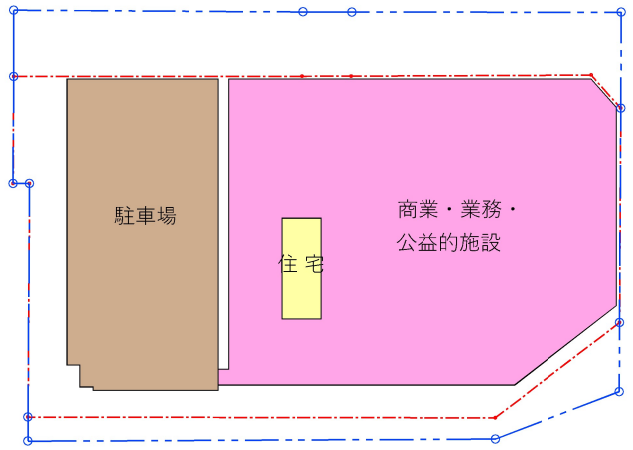
「施行区域、公共施設の配置は計画図表示のとおり」

施設計画案の概要

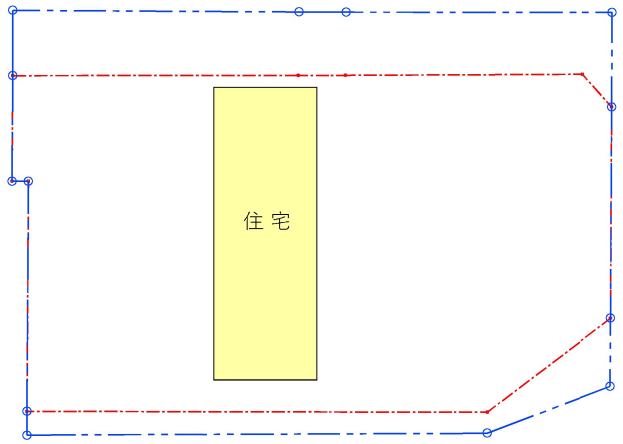
※この計画図案及び事業スケジュールは現時点での案であり、今後関係者等との協議により変更を生じる場合がありますので、ご了承願います。



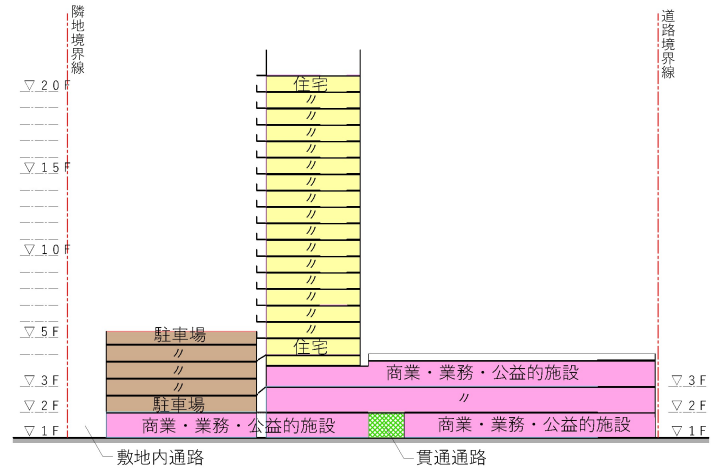
2階平面計画図



3階平面計画図

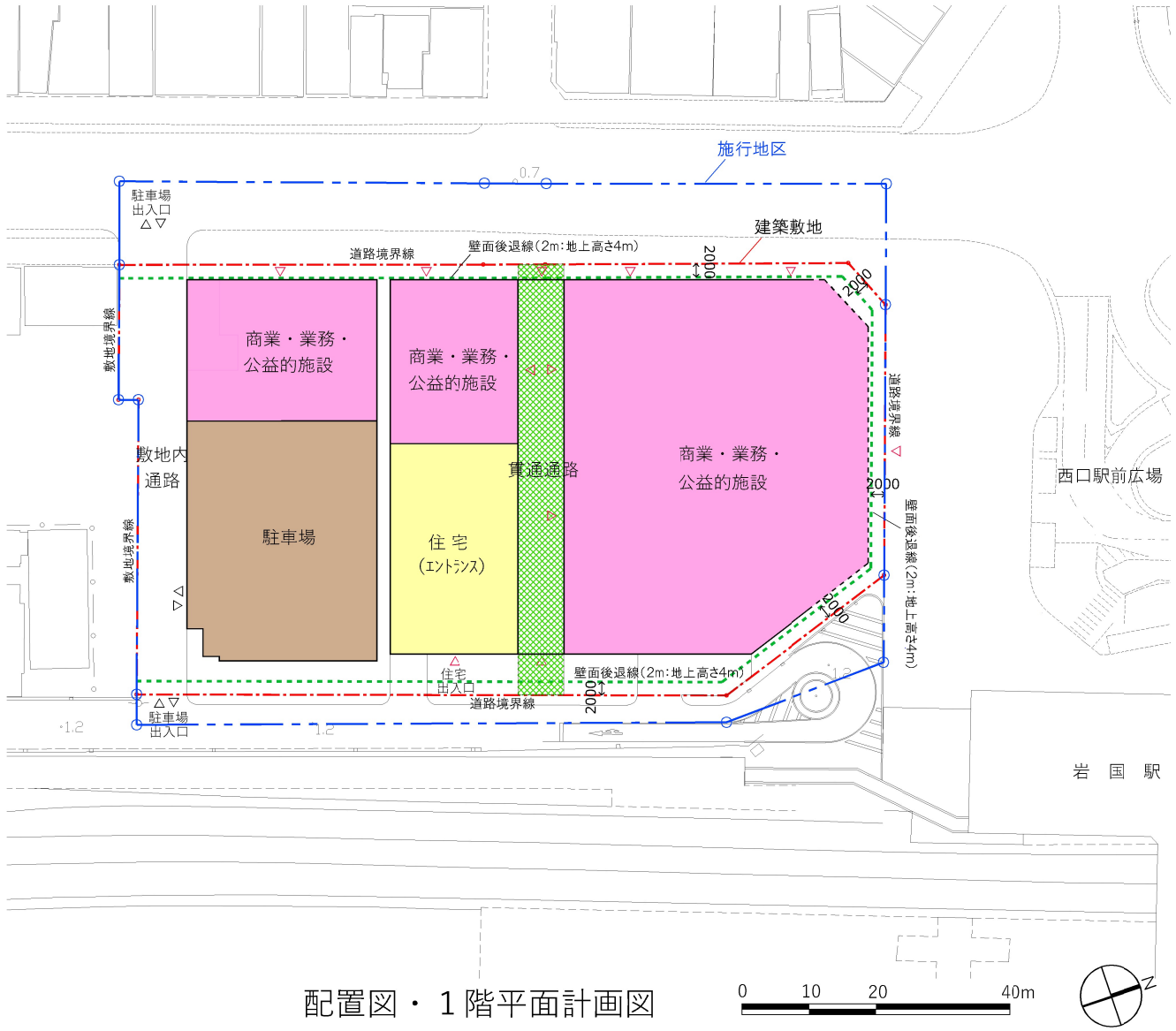


基準階平面計画図



断面計画図

0 10 20 40m



配置図・1階平面計画図

0 10 20 40m

凡 例

	商業・業務施設・公益的施設
	住　　宅
	駐 車 場
----	施行地区
-·-·-	建築敷地

建築概要

敷地面積	約7,000㎡
建築面積	約5,700㎡
建ぺい率	約81％
法床面積	約35,800㎡
容積対象	約24,100㎡
専用面積　店舗等	約12,300㎡
住　宅	約13,700㎡(約110戸)
駐車場	約290台
規　模	地上20階建
高　さ	約73m

事業スケジュール

※あくまでも予定であり、今後関係者等との協議により変更が生じる場合もあります。

項　目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度
基本計画作成	▶							
都市計画決定		▶●						
事業計画作成		▶	▶					
本組合の設立			●					
権利変換計画作成			▶	▶●				
設　　計		▶	▶	▶	▶			
除却・整地工事				▶	▶			
建築工事					▶	▶	▶	▶竣工予定