

(3) 候補地の敷地条件

ここでは候補地 A、B それぞれに対して、敷地条件及び現地状況の把握を行い、用地の特徴等をつかむことで、法規制面からの整理を行った。

① 候補地 A：岩国商工会館敷地

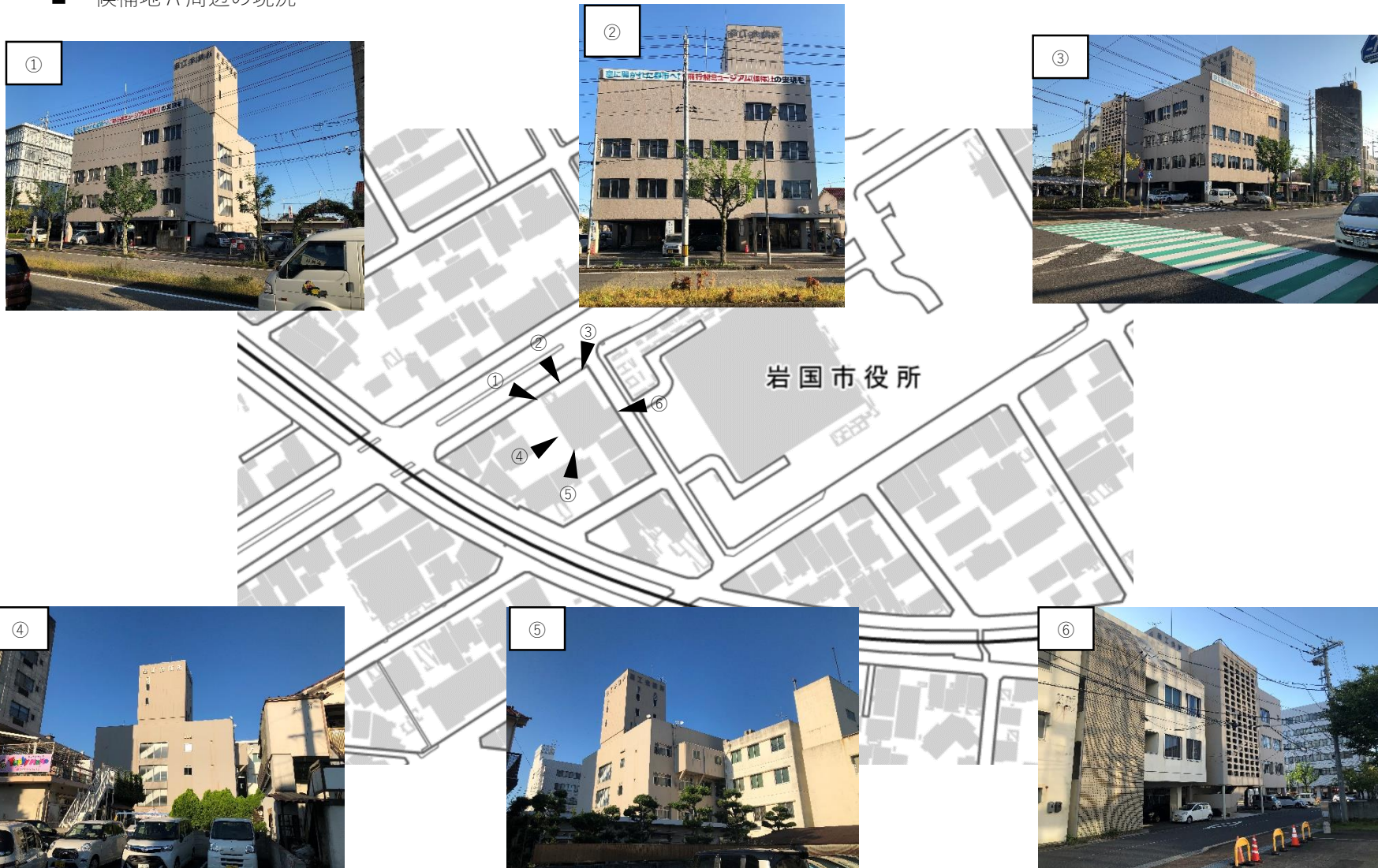
■ 敷地条件

所在地	山口県岩国市今津町一丁目地内
敷地面積	1,162.11 m ²
既設建物	あり（岩国商工会館）
用途地域	商業地域
建蔽率、容積率	90%、400%
防火地域	準防火地域
騒音規制	第3種区域（午前6時～午後9時：65db、午後9時～翌日午前6時：55db）
振動規制	第2種区域（I）（午前8時～午後7時：65db、午後7時～翌日午前8時：60db）
接道1	北側：市道今津町6号線、道路幅員25m
接道2	東側：市道今津町16号線、道路幅員6m
絶対高さ制限	指定なし
日陰制限	指定なし
道路斜線	適用距離：25m、斜線勾配：1.5
隣地斜線	適用距離：31m、傾斜勾配：2.5
北側斜線	指定なし
土砂災害警戒区域	指定なし
建築できない施設	用途地域による建築物の用途制限の概要参照
その他	駐車場整備地区および駐車場附置義務対象地区（9台＋荷捌1台） 岩国市景観計画区域（市街地の景観ゾーン） 都市計画下水道区域

■ 供給処置施設の状況

上水	供給されている。
下水	北側、東側より放流している。
ガス	LPG
電気・通信	付近に電柱・電話柱あり、そこから引き込まれている。
雨水排水	北側、東側より放流している。

■ 候補地 A 周辺の現況



② 候補地 B：山口銀行旧岩国支店跡地

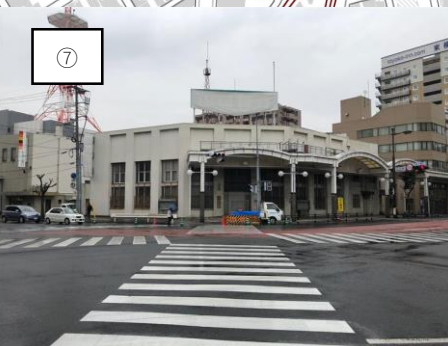
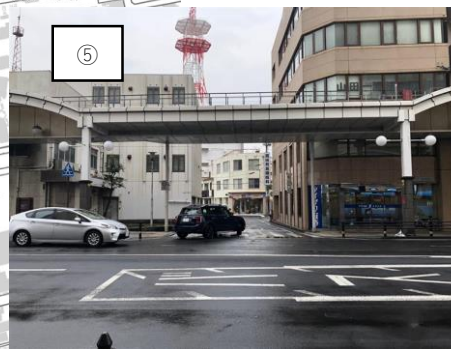
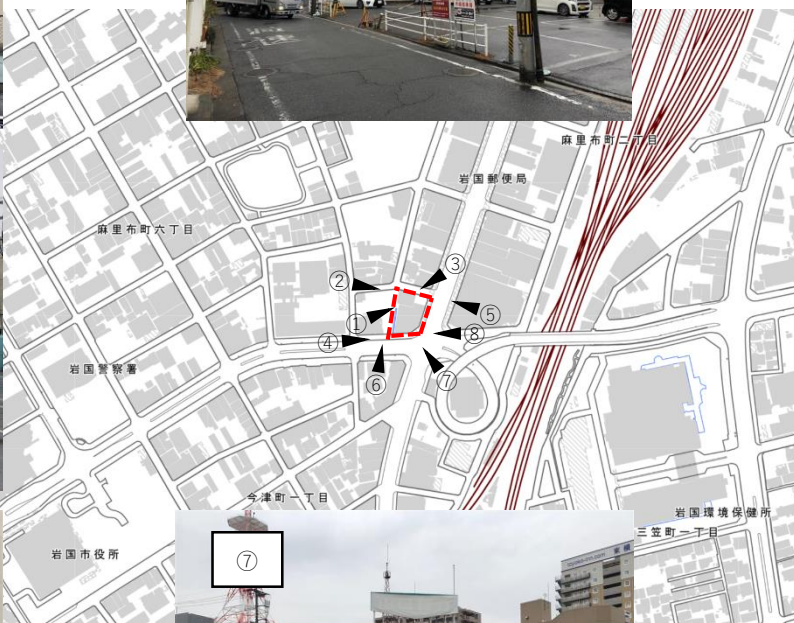
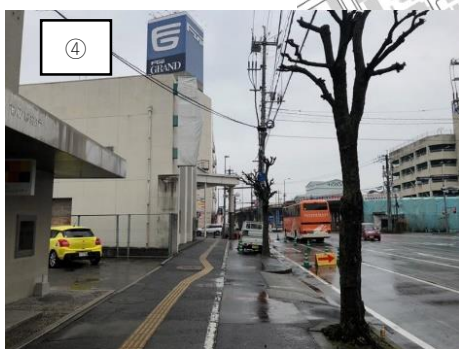
■ 敷地条件

所在地	山口県岩国市麻里布町二丁目地内
敷地面積	992.95 m ²
既設建物	あり（銀行店舗跡地）
用途地域	商業地域
建蔽率、容積率	100%、600%
防火地域	防火地域
騒音規制	第3種区域（午前6時～午後9時：65db、午後9時～翌日午前6時：55db）
振動規制	第2種区域（Ⅰ）（午前8時～午後7時：65db、午後7時～翌日午前8時：60db）
接道1	北側：市道麻里布町48号線、道路幅員7.8m
接道2	南側：市道今津町6号線、道路幅員25.5m
接道3	東側：国道188号線、道路幅員25.5m
絶対高さ制限	指定なし
日陰制限	指定なし
道路斜線	適用距離：25m、斜線勾配：1.5
隣地斜線	適用距離：31m、斜線勾配：2.5
北側斜線	指定なし
土砂災害警戒区域	指定なし
建築できない施設	用途地域による建築物の用途制限の概要参照
その他	駐車場整備地区および駐車場附置義務対象地区（9台+荷捌1台） 岩国市景観計画区域（市街地の景観ゾーン） 都市計画下水道区域

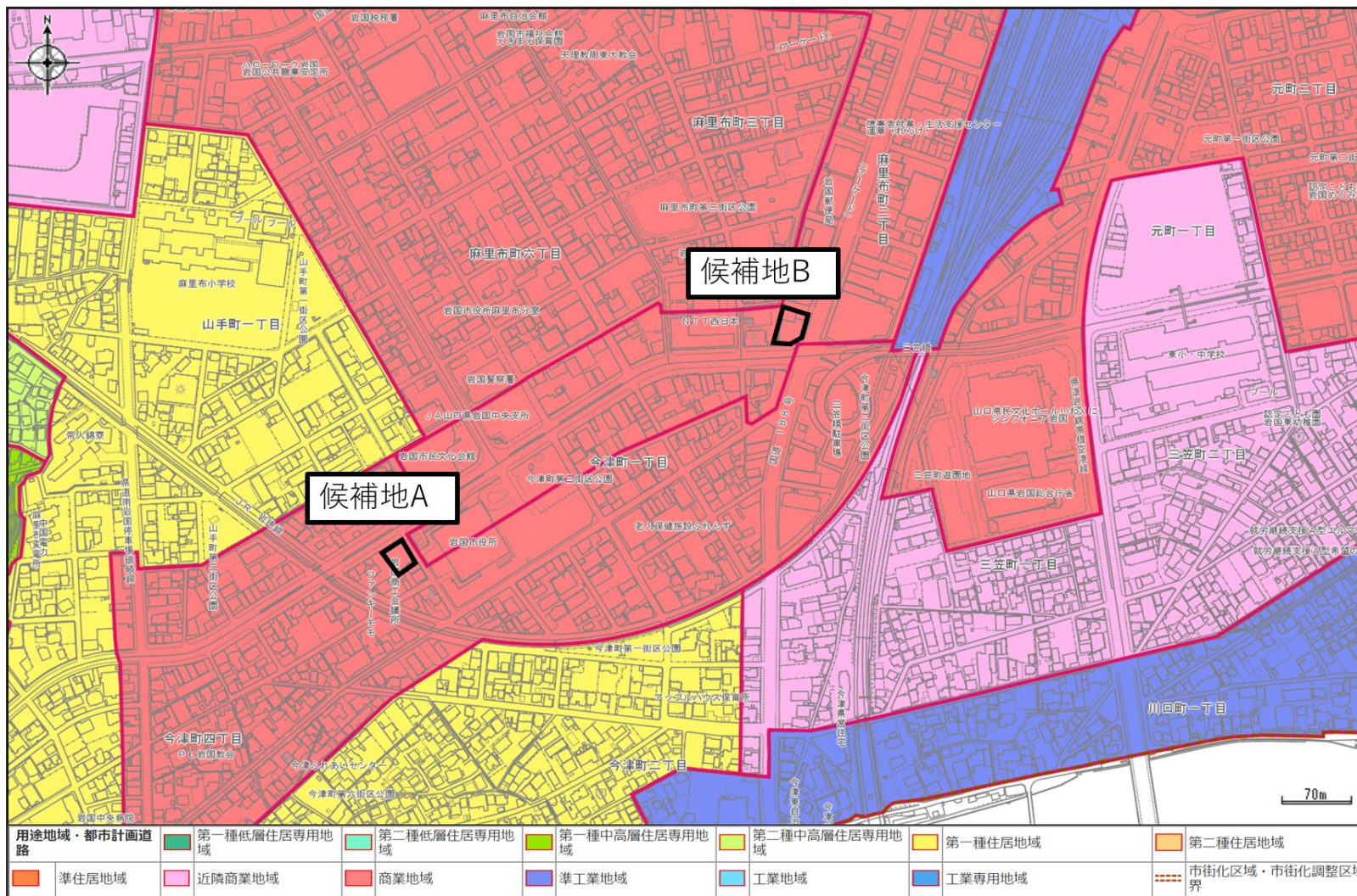
■ 供給処置施設の状況

上水	供給されている。
下水	北側、南側より放流している。
ガス	LPG
電気・通信	付近に電柱・電話柱あり、そこから引き込まれている。
雨水排水	北側、南側より放流している。

■ 候補地 B 周辺の現況



■ 整備計画地周辺の都市計画図



■ 用途地域による建築物の用途制限の概要

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></div> 建てられる建築物 <div style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px; background-color: #cccccc;"></div> 建てられない建築物 <p>①、②、③、④、▲、◆、面積、階数等の制限あり</p> </div> <th style="background-color: #92d050;">第一種低層住居専用地域</th> <th style="background-color: #4db6ac;">第二種低層住居専用地域</th> <th style="background-color: #81c784;">第一種中高層住居専用地域</th> <th style="background-color: #c8e6c9;">第二種中高層住居専用地域</th> <th style="background-color: #fff9c4;">第一種住居地域</th> <th style="background-color: #fff176;">第二種住居地域</th> <th style="background-color: #ffe0b2;">準住居地域</th> <th style="background-color: #ffcdd2;">近隣商業地域</th> <th style="background-color: #ff8a65;">商業地域</th> <th style="background-color: #bbdefb;">準工業地域</th> <th style="background-color: #b3e5fc;">工業地域</th> <th style="background-color: #e1bee7;">工業専用地域</th> <th style="background-color: #e0e0e0;">非線引き都計区域の用途白地</th> <th>備考</th>		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	非線引き都計区域の用途白地	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	—	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○	① 日用品販売店舗、理髪店等のサービス業用店舗のみ、2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店・宅地建築物取引業等のサービス業用店舗のみ、2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	—	—	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	—	—	—	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	—	—	—	—	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	—	—	—	—	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	—	—	—	—	—	—	—	○	○	○	○	—	—		
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	—	—	—	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	—	—	—	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	—	—	—	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	—	—	—	—	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	—	—	—	—	—	—	—	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館		—	—	—	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	—	—	—	▲	◆	◆	○	○	○	◆	—	◆	◆	▲ 3,000㎡以下、◆ 10,000㎡以下
	カラオケボックス等	—	—	—	—	◆	◆	○	○	○	◆	—	◆	◆	◆ 10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	—	—	—	—	◆	◆	○	○	○	◆	—	◆	◆	◆ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	—	—	—	—	—	▲	○	○	○	—	—	◆	◆	▲ 客席200㎡未満、◆ 客席10,000㎡以下
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	—	—	—	—	—	—	—	○	▲	—	—	▲	▲	▲ 個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	—	—	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	—	—	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所	—	—	—	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)	—	—	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下、2階以下
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下、1階以下 ② 3,000㎡以下、2階以下 ③ 2階以下
	倉庫業倉庫	—	—	—	—	—	—	○	○	○	○	○	○	○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	—	—	—	—	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の床面積が50㎡以下	—	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	—	—	—	—	①	①	①	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	—	—	—	—	—	—	—	②	②	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○	○	
	自動車修理工場	—	—	—	—	①	①	②	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	—	—	—	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下、2階以下 ② 3,000㎡以下
	量が少ない施設	—	—	—	—	—	—	—	○	○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○	○	○	○	
	量が多い施設	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては、都市計画法で必要													

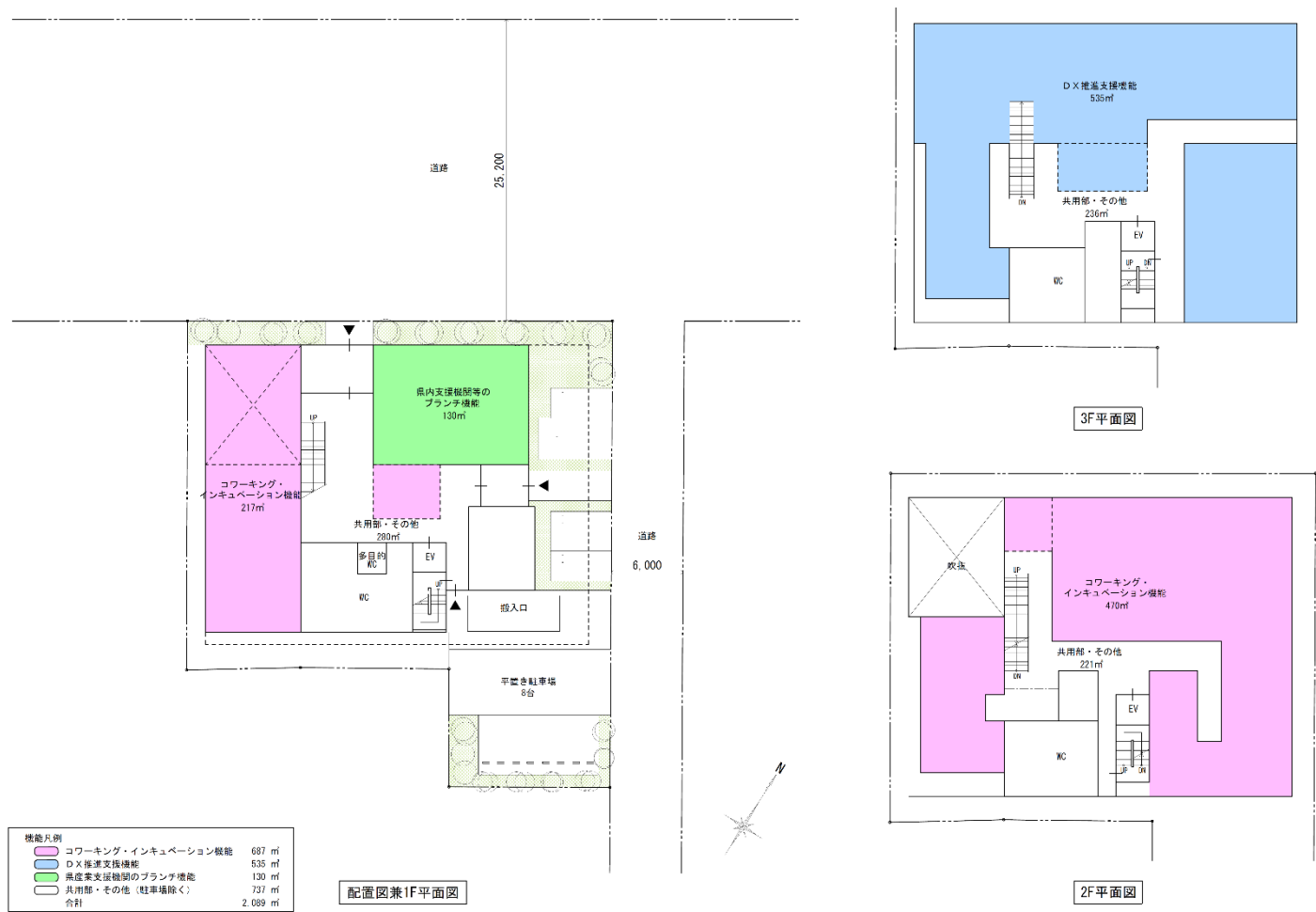
注) 本表は、建築基準法別表第2の概要であり、すべての制限について記載されたものではありません。

(4) 配置プラン及びゾーニング (案)

ここでは、適地検討を行うに際して前章までで検討してきた施設機能・施設規模等と照らし合わせながら、適地検討の参考資料として一定の有効性があると判断される、配置プラン及びゾーニング (案) を作成した。

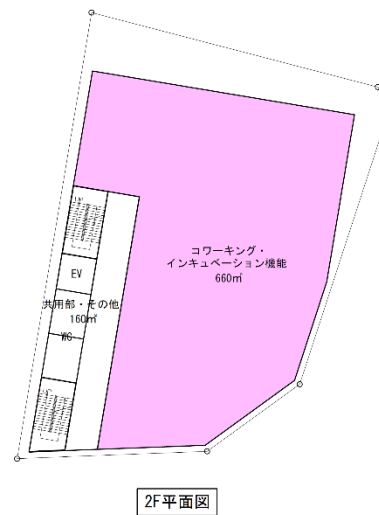
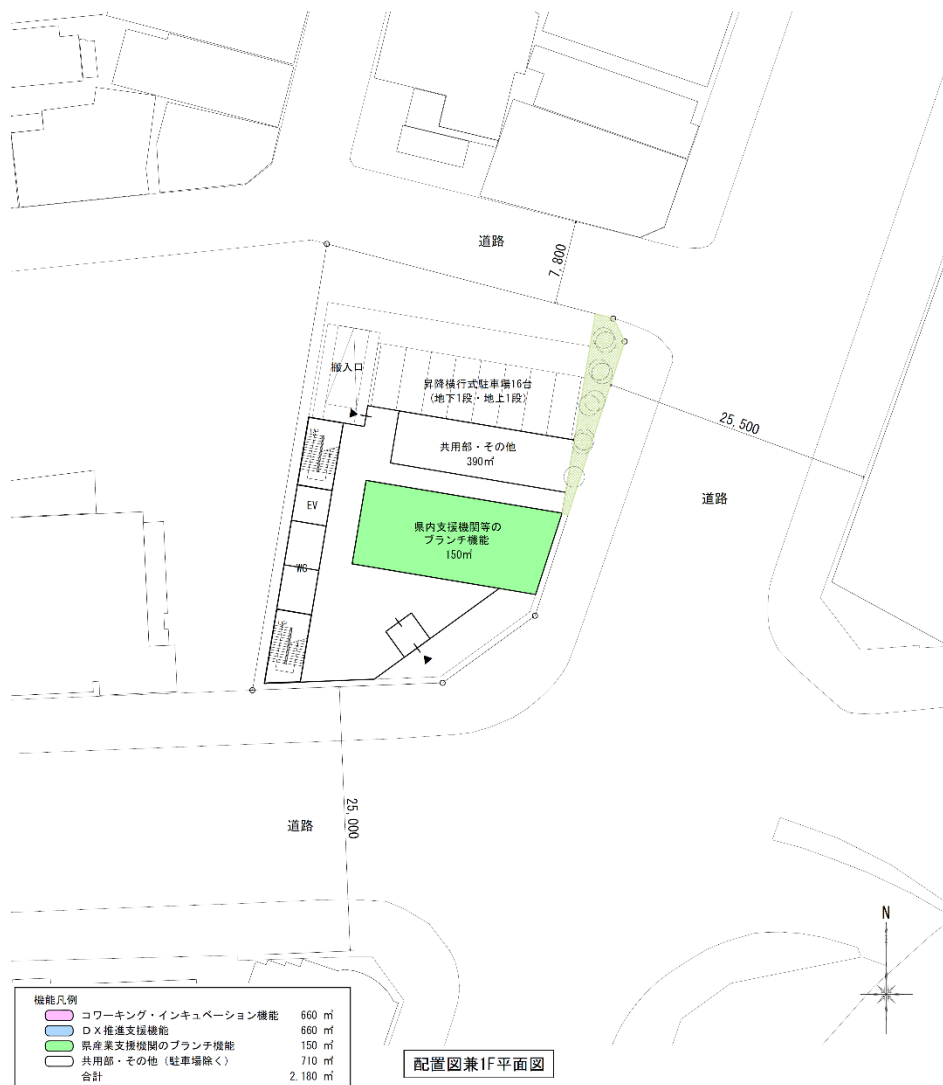
■ 候補地 A の配置プラン及びゾーニング (案)

候補地 A については、敷地面積が約 1,162 m²であることから、駐車場の必要最低限数や搬入口を配置した場合、複数階の施設整備が必要となる。



■ 候補地 B の配置プラン及びゾーニング（案）

候補地 B については、敷地面積が約 990 m²であることから、駐車場の必要最低限数や搬入口を配置した場合、複数階の施設整備が必要となる。



(5) 候補地のメリット・デメリット等の整理（適地検討）

各候補地の立地条件やメリット・デメリットを把握するために、敷地ごとに評価のポイントを整理し、以下の視点により評価を行った。

■ 評価の視点

① 施設計画に関する視点

- ・ 立地環境や施設整備の可能性などについて評価する。

② 維持管理、運営に関する視点

- ・ 施設の維持管理、運営に関する効率や優位さを確保できる可能性について評価する。

③ 事業性、集客に関する視点

- ・ 事業性や施設利用者の受入促進を前提とした場合の集客力の可能性などを評価する。

■ 評価の項目

① 施設計画に関する事項

- ・ 敷地規模（建設可能床面積等）
 - ✓ 建設可能な床面積の観点から評価する（想定施設規模：延床面積 2,000 m²）。
- ・ 配置（建物配置の自由度）
 - ✓ 敷地形状、敷地内高低差等の条件によって定まる建物配置を評価する。
- ・ 施設計画
 - ✓ 施設機能や施設内での動線等の柔軟性を評価する。
- ・ アクセス性（立地環境、周辺道路環境）
 - ✓ 施設利用客を受け入れるための立地環境について評価する。

② 維持管理、運営に関する事項

- ・ 職員、事業者等の通勤・移動のしやすさ
 - ✓ 車、公共交通機関を利用した職員、事業者等の通勤や移動のしやすさを評価する。
 - ✓ 車による機材搬入等の利便性を評価する。

③ 集客、事業性に関する事項

- ・ 集客性、歩行者からの視認性
 - ✓ 視認性や所在地に対する認知度があるかどうかを評価する。
- ・ 事業性
 - ✓ 周辺のその他開発計画との連携等について評価する。
 - ✓ 周辺の既存施設や支援機関との連携可能性について評価する。
- ・ 整備費
 - ✓ 土地の取得費等について、近隣の売買事例等をもとに評価する。

■ 評価の方法

評価は定性的・相対的評価とし、評価結果を分かりやすくするため、各事項に対して点数を割り当て得点化した。

項目	候補地A（岩国商工会館敷地）	候補地B（山口銀行旧岩国支店跡地）	
敷地面積	1162.11㎡（登記簿面積）	992.95㎡（登記簿面積）	
建蔽率	90%	100%	
用途地域	80%：商業 角地適用☑ 防火地域内の耐火建築物	80%：商業 角地適用☑ 防火地域内の耐火建築物☑	
容積率	400%	600%	
駐車場附置義務台数	9+1（荷捌）台	9+1（荷捌）台	
想定建物階数	3階（各階面積約800.00㎡）	3階（各階面積約750.00㎡）	
岩国駅からの距離	徒歩約13分	徒歩約7分	
車両アクセス	市道今津町6号線から	国道188号線から	
周辺環境	公共施設（市役所）	商店街	
①施設計画に関する事項			
敷地規模（建築可能床面積等）	敷地面積が想定施設規模の1/2程度であり、複数階の設計にする必要がある。	1 敷地面積が想定施設規模の1/2未満であり、複数階の設計にする必要がある。	1
配置（建物配置の自由度）	面積が小さく建物および駐車場の配置に制限があり、駐車場は別途確保する必要がある。	1 県建築基準条例及び、幹線道路・交差点に面している点から進入路は敷地北側の中央付近に限定され、施設および駐車場の配置に制限がある。	1
施設計画	想定施設規模に対する敷地面積が小さく、必要な諸室を複数階に分散する必要がある。階段やエレベーターが必要となり、各階面積が制限される。	1 想定施設規模に対する敷地面積が小さく、必要な諸室を複数階に分散する必要がある。階段やエレベーターが必要となり、各階面積が制限される。	1
アクセス性（立地環境）	JR岩国駅から徒歩約13分であり駅徒歩圏内市役所に隣接しており、立地環境は良好	2 JR岩国駅から徒歩約7分であり、また市内中心部に位置するため、アクセス性は高い。	2
アクセス性（周辺道路環境）	主要道路に面しており、交通上のリスクは限定的	2 進入路は、北側からの右折進入の場合、専用レーンがなく交通安全上のリスクがある。駅周辺から路地を進む場合、車線のない道路を南進する必要があるため、中通り商店街を横切る必要がある。	1
②維持管理、運営に関する事項			
職員、事業者等の通勤・移動のしやすさ	JR岩国駅から徒歩約13分であり駅徒歩圏内であるとともに、主要道路に面しており、アクセス性は高い。	2 JR岩国駅から徒歩約7分であり、また市内中心部に位置するため、アクセス性は高い。	2
③集客、事業性に関する事項			
集客性、歩行者からの視認性	主要道路に面しており視認性は高い。市役所に隣接することで、所在地に対する認知度が期待できる。	2 ショッピングセンターに近く、人が集まりやすい。角地に面せるため、視認性は高いが、車両交通が中心の交差点のため、歩行者は少ない。	2
事業性	市役所と隣接しており、創業支援等において緊密な連携による支援が可能である。また、岩国市民文化会館と近距離にあり、一体的な運用が可能である。	2 周辺に連携可能な既存施設や他の支援機関はなく、連携可能性は限定的	1
整備費	既存建物の解体が必要となる一方、岩国市民文化会館との一体的な運用によりホール整備が不要となり、整備費を低減できる。	2 既存建物の解体が必要となることに加え、近隣に一体的に運用可能なホールがなく、追加でホールの整備が必要となるため、整備費が増大する。	1
総合評価	敷地面積が想定施設規模の1/2程度であることから、複数層の施設となるものの、駅から徒歩圏内である上、主要道路に面し、アクセス性が認められる。さらに、近隣の既存施設等との連携、一体的な運用が可能である。	15 視認性・集客性が認められるものの、敷地面積が想定施設規模の1/2未満であることから、複数層の施設となるうえ、自動車でのアクセスに関し、交通安全上のリスクがある。	12

(6) 拠点施設整備の適地の絞り込み

各候補地の評価項目毎の評価結果をまとめた総合評価結果は前項のとおりであり、現時点においては候補地 A「岩国商工会館敷地」が拠点整備地として最適であると考えられる。

ここまでで整理・検討した施設内容について施設全体のイメージを持つため、候補地 A における施設全体イメージ（案）を以下に示す。なお、施設全体イメージ（案）は、あくまで現時点での機能や配置プラン及びゾーニング（案）をもとに作成したものであり、今後の事業費等を含めたより詳細な検討や基本計画作成段階等において、最適と考えられる施設イメージへブラッシュアップを図っていく必要がある。

■ 施設の全体イメージ（案）

