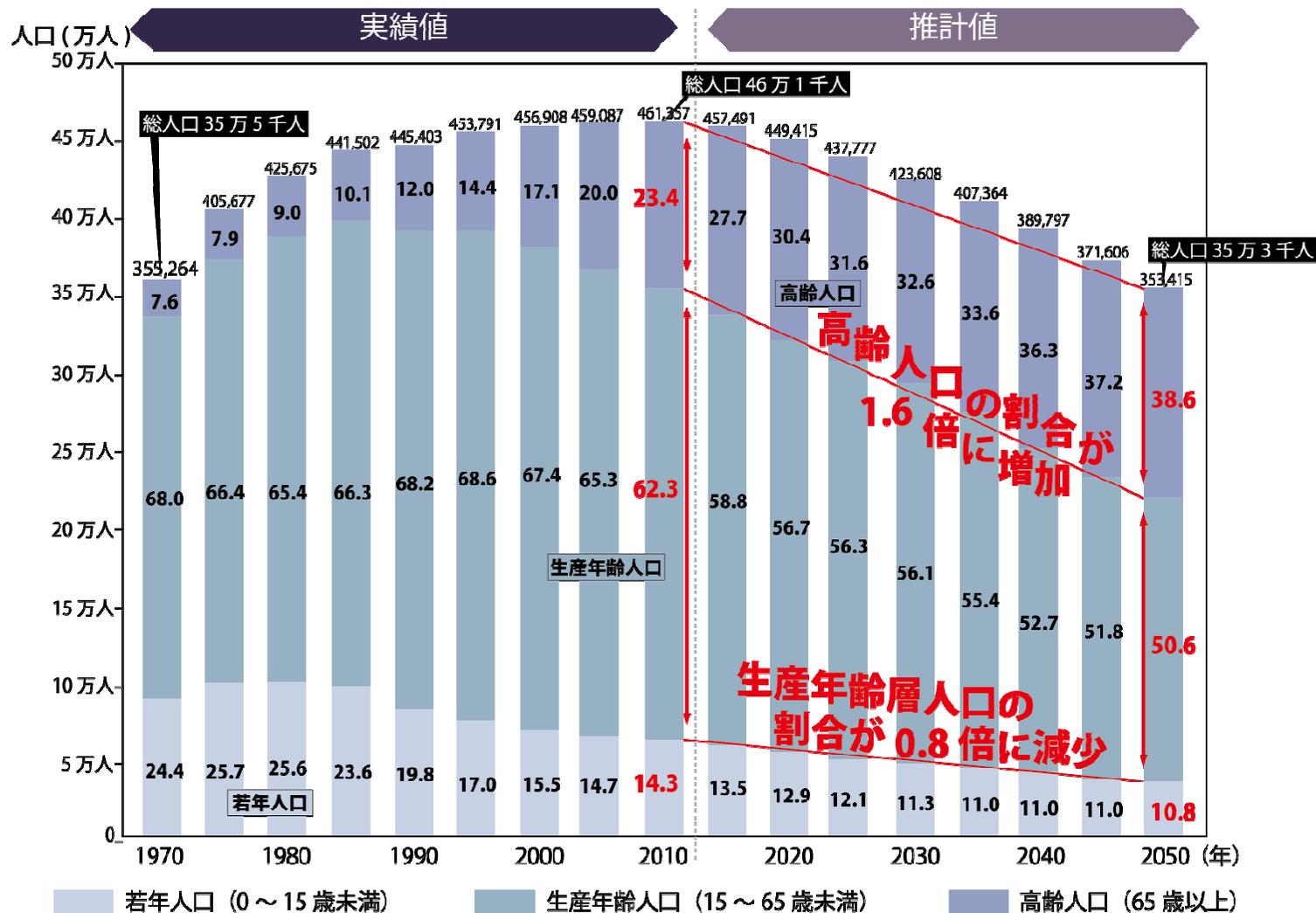


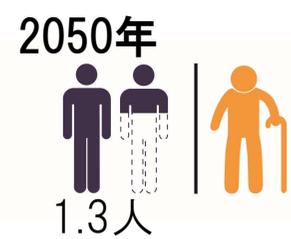
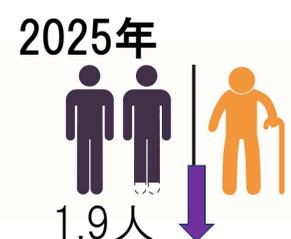
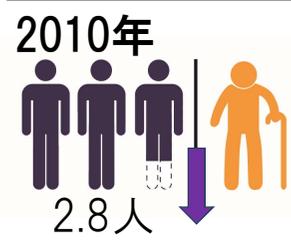
福山城周辺の建築物等に係る高さ制限について

1 高層建築物等の建築増加の可能性～なぜ今高さ制限なのか？～

(1) 少子高齢化と人口減少の進行(福山市の人口)



15～64歳人口の
65歳以上人口に
対する比率



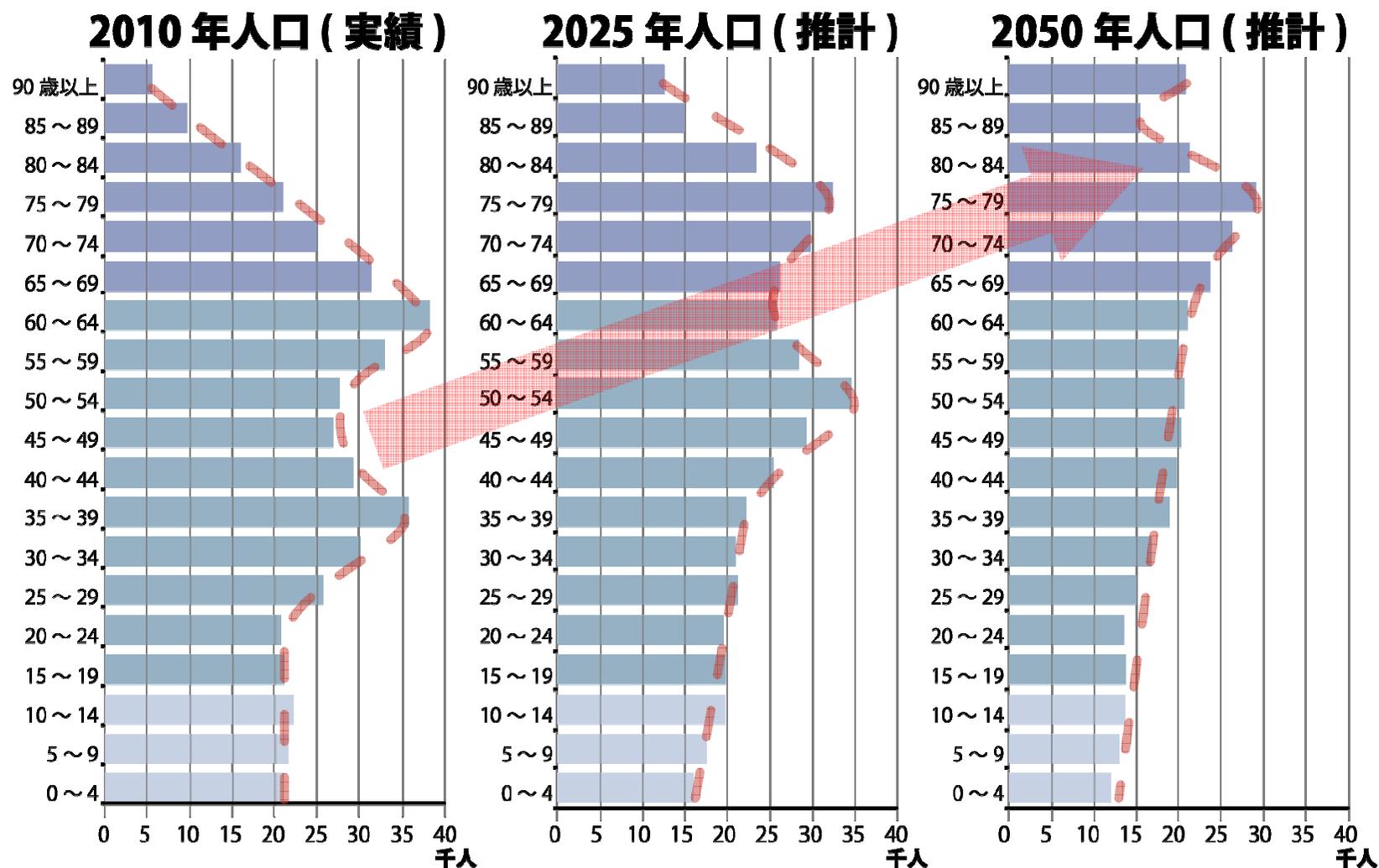
出典:『高齢社会白書』
(平成27年度版 内閣府)
・総務省HPから作成

国勢調査, 国立社会保障・人口問題研究所の資料を基に作成

出典:『福山市立地適正化計画基本方針チラシ』

1 高層建築物等の建築増加の可能性～なぜ今高さ制限なのか？～

(1) 少子高齢化と人口減少の進行(福山市の人口)

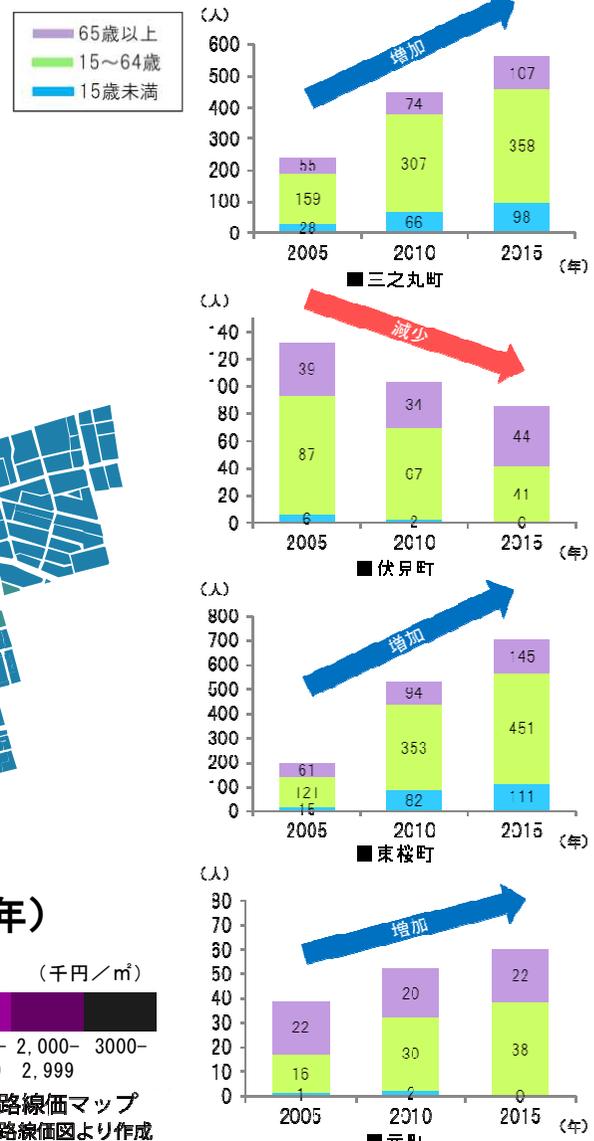
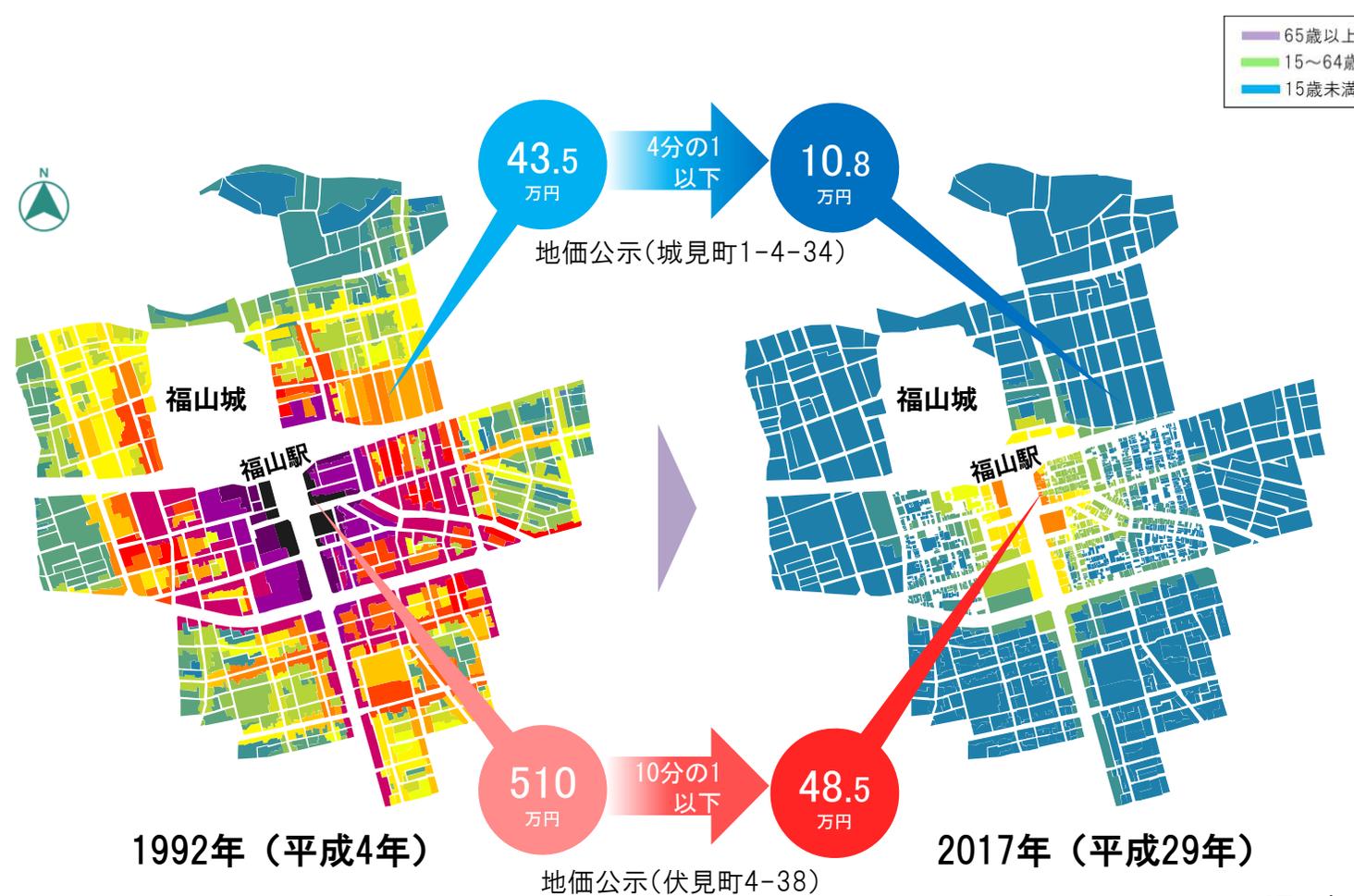


国勢調査, 国立社会保障・人口問題研究所の資料を基に作成

出典:『福山市立地適正化計画基本方針チラシ』

1 高層建築物等の建築増加の可能性～なぜ今高さ制限なのか？～

(3) 土地利用の変化と地価の下落～商業施設から都市型住宅へ～



出典：『福山駅前再生ビジョン』

福山駅前人口推移(2005年～2015年)
国勢調査より作成 ※年齢不詳は除く

1 高層建築物等の建築増加の可能性～なぜ今高さ制限なのか？～

(4) 環境整備等への期待～駅前再生・築城400年・都市のコンパクト化の取組～

駅前再生ビジョン

- リノベーションスクール
- 福山駅前デザイン会議
- Park-PFI

福山城築城400年に向けた取組

- 築城400年記念事業の実施
- 史跡福山城跡等の保存・整備
- 福山駅北口広場の整備 等

都市のコンパクト化の取組

- 立地適正化計画

福山駅前エリアの価値を高める
現代版“家守”※を育成！



RENOVATION SCHOOL@福山

※リノベーションスクール

- 開催回数
年度内に2回開催予定
- 定員
各回24人程度

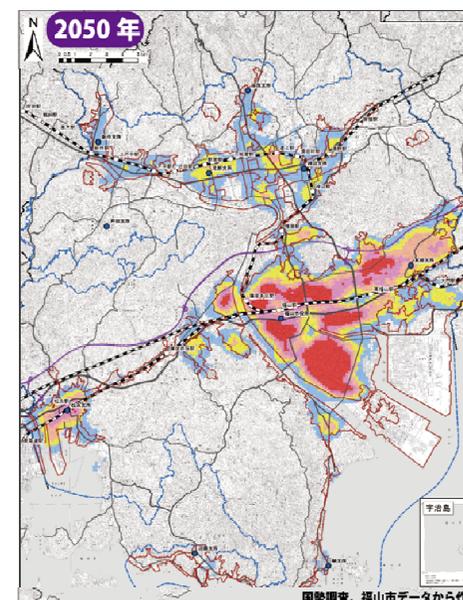
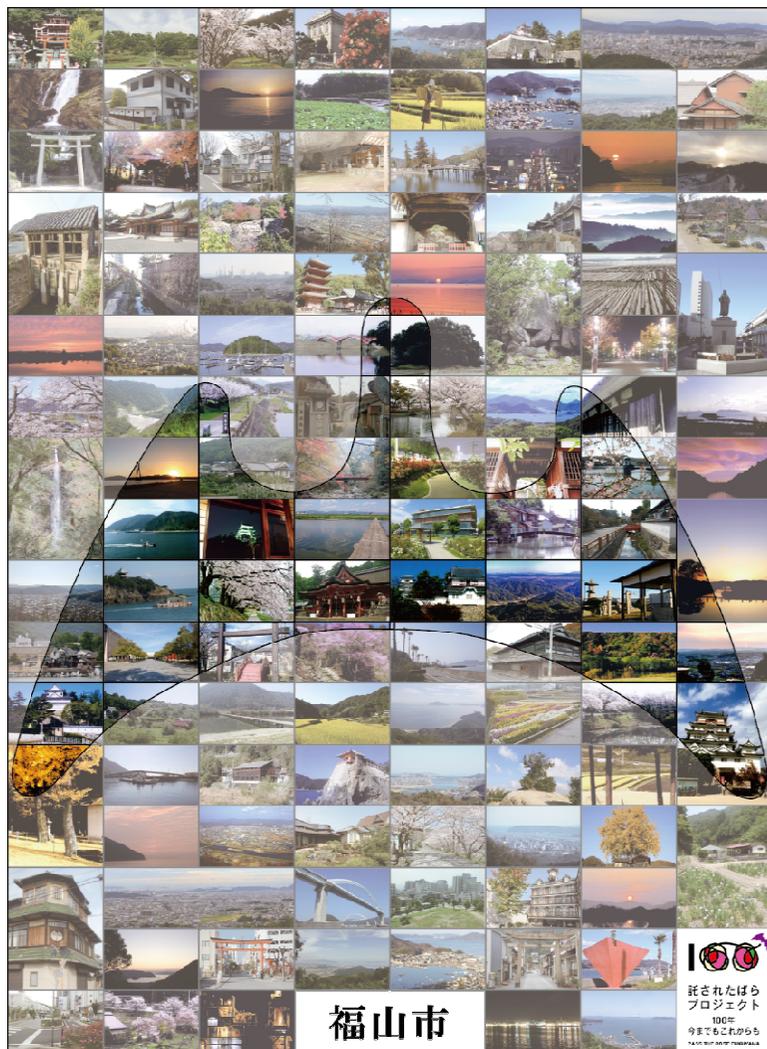


図8 2050年(平成62年)人口移動シミュレーション

2 福山城への市民の思いの高まり

(1) 靱と並んで人気の福山城～ふくやま景観100選 選定～

ふくやま景観100選 一覧



No	スポット(場所など)	位置	No	スポット(場所など)	位置
1	福山城 ① ②、③ 天守閣 ④ 天守閣・月見櫓 ⑤ 伏見櫓 ⑥ 見見櫓・石垣	中心部	48	高屋川	D-4
2	靱 ① 常夜灯・雁木 ② 弁天島 ③ 沼名前神社参道 ④ 新港・仙群島 ⑤ 西王寺の山門 ⑥ 朝港・あちなみ ⑦ 水乎橋から上がる朝日	D-7	49	羽原川	B-6
3	明王廟	C-6	50	芦田川櫓戸橋	B-4
4	車戸権衛神社	C-5	51	芦田川大橋	D-6
5	阿久保廟舎	C-7	52	芦田川下櫓橋(流下櫓)	C-4
6	吉備津神社	B-3	53	芦田川下櫓橋からの風景	C-4
7	岩屋権御	C-2	54	広瀬の竈釜	C-3
8	福山八幡宮	中心部	55	総円山からの風景	B-3
9	常圓寺	C-8	56	蔵王山からの風景	D-4
10	隠田神社	C-2	57	大佐山からの風景	B-3
11	神勝寺	C-6	58	栗吉山からの風景	D-3
12	恵比寿神社	B-8	59	明王台配水池展望台からの風景	C-5
13	妙見社	C-5	60	草戸山	C-5
14	三蔵権前神社	中心部	61	龍王社(じおうさん) 見晴らし公園からの風景	C-4
15	唐櫃門	C-7	62	石籠神社からの風景	C-4
16	ぬまくま文化館(親広邸)	C-7	63	龍王社(りゅうおうしゃ)からの風景	E-4
17	坂門権衛跡	中心部	64	明知山からの風景	E-5
18	土橋	中心部	65	虚空蔵山からの風景	B-8
19	村上庄屋屋敷	E-8	66	切石山(王城・切石山公園)	B-8
20	五権的人像	中心部	67	まなびの館ローズコムからの眺め	中心部
21	立岩	B-6	68	徳尾町のまちなみ	D-4
22	松本古道	B-5	69	神村町の入母屋瓦家群	B-5
23	釜ヶ川の砂留	D-3	70	広瀬の集落	C-3
24	別所砂留	B-4	71	東村町の釈山子のある風景	A-5
25	ばら公園	中心部	72	龍野町の榎田	C-6
26	観音公園	中心部	73	赤坂町の田園風景	C-6
27	蓮池公園	中心部	74	鎌司池の楼	E-4
28	春日池公園	D-4	75	千年の榎土手	C-7
29	中島公園	C-4	76	大庭池の楼	C-3
30	福山城公園	中心部	77	神村小学校の榎並木	B-5
31	生流城山公園	C-5	78	神村町のもくれん	B-6
32	走鳥・宇治島	D-7	79	千田町荒神社のイチヨウの木	D-4
33	松永庵	B-6	80	御幸町荒神社のイチヨウの木	C-4
34	田尻町の朝日	D-6	81	芦田町の瑞雲	B-4
35	田島の日の出	B-8	82	平家松花しようぶ園	C-7
36	矢ノ島	C-7	83	松永はちもの資料館	B-6
37	田島	C-7	84	福寿会館	中心部
38	宮津池の夕焼	B-4	85	山野地蔵所	D-1
39	福田池の夕焼	D-3	86	今津町の民家	B-6
40	藤原大池	C-3	87	宮前町の芥堂の家	B-6
41	茨殖	B-5	88	まなびの館ローズコム	中心部
42	四川ダム	C-3	89	大黒町の岸館	中心部
43	もみじ橋	D-1	90	徳盛	B-7
44	権頭の高	C-1	91	内海大橋	C-7
45	藤原の滝	B-2	92	宮通り	中心部
46	遠三川	中心部	93	福山駅前広場	中心部
47	御手洗川	中心部	94	内海町のヤシの木ロード	C-7
			95	国道182号の夜景	D-4
			96	グリーンライン	D-6
			97	観音町の夜景	D-5
			98	芦田川浄化センターの夜景	E-6
			99	内海町のモニュメント	B-7
			100	内海町の平和塔	B-8

見学にあたっての留意点

- 一部個人住宅などが含まれていますので、所有者、管理者、周辺住民の方々の迷惑にならないようお願いします。
- 見学の際は、外観のみの見学に留め、景観資源を傷つけたり植物などを持ち出したりしないようお願いします。
- ※美しい景観を守るため、皆様のご協力をお願いいたします。

2 福山城への市民の思いの高まり

(2) 制限する区域や高さなど～市民アンケート調査結果～

調査の実施概要

- 名 称: 福山城周辺の景観保全に関するアンケート
 - 調査対象者: 2018年(平成30年)5月21日時点で、福山市の住民基本台帳に記載されている者のうち、18歳以上の男女4,000人(無作為抽出)
 - 調査期間: 2018年(平成30年)6月1日から6月8日まで
 - 調査方法: 郵送による配布・回収
- 回答数: 1,484件
- 回収率: 37.1%



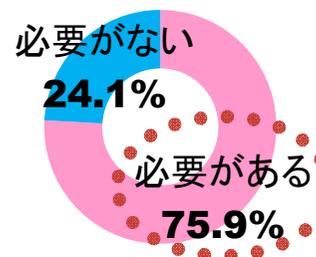
設問

1. 福山城周辺の建築物等の高さに制限をかける必要があるとお考えですか、次のうちから一つ選んでください。
2. 高さ制限を行う必要があると思う範囲を次のうちから一つ選んでください。
3. 福山城の景観を保全するためには、周辺の建築物等の高さを少なくとも何メートルまでとすべきだと思いますか、次のうちから一つ選んでください。
4. 福山城の天守が一番美しいと思う方向を次のうちから一つ選んでください。
5. 高さ制限を守ってもらうためには、どの程度の強制力を持った制限が必要だと思いますか、次のうちから一つ選んでください。

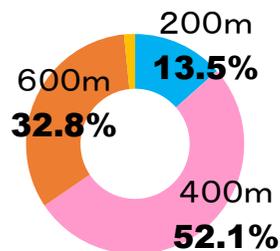
アンケート集計結果

※ 2. 3. 4. は、次面以降で詳しく説明します

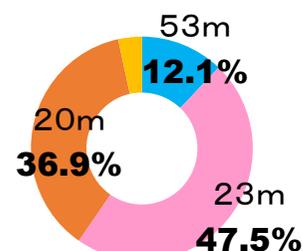
1. 高さ制限の必要性



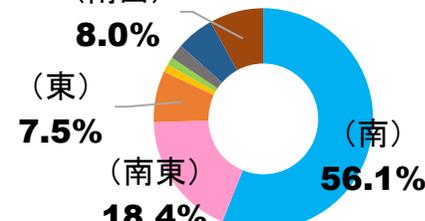
2. 高さ制限の範囲



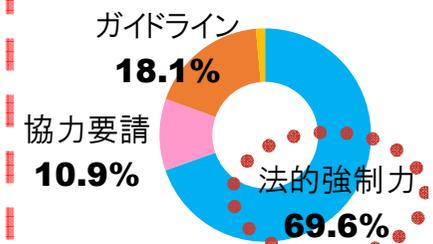
3. 建築物等の高さの上限



4. 天守が一番美しいと思う方向



5. 制限の強制力

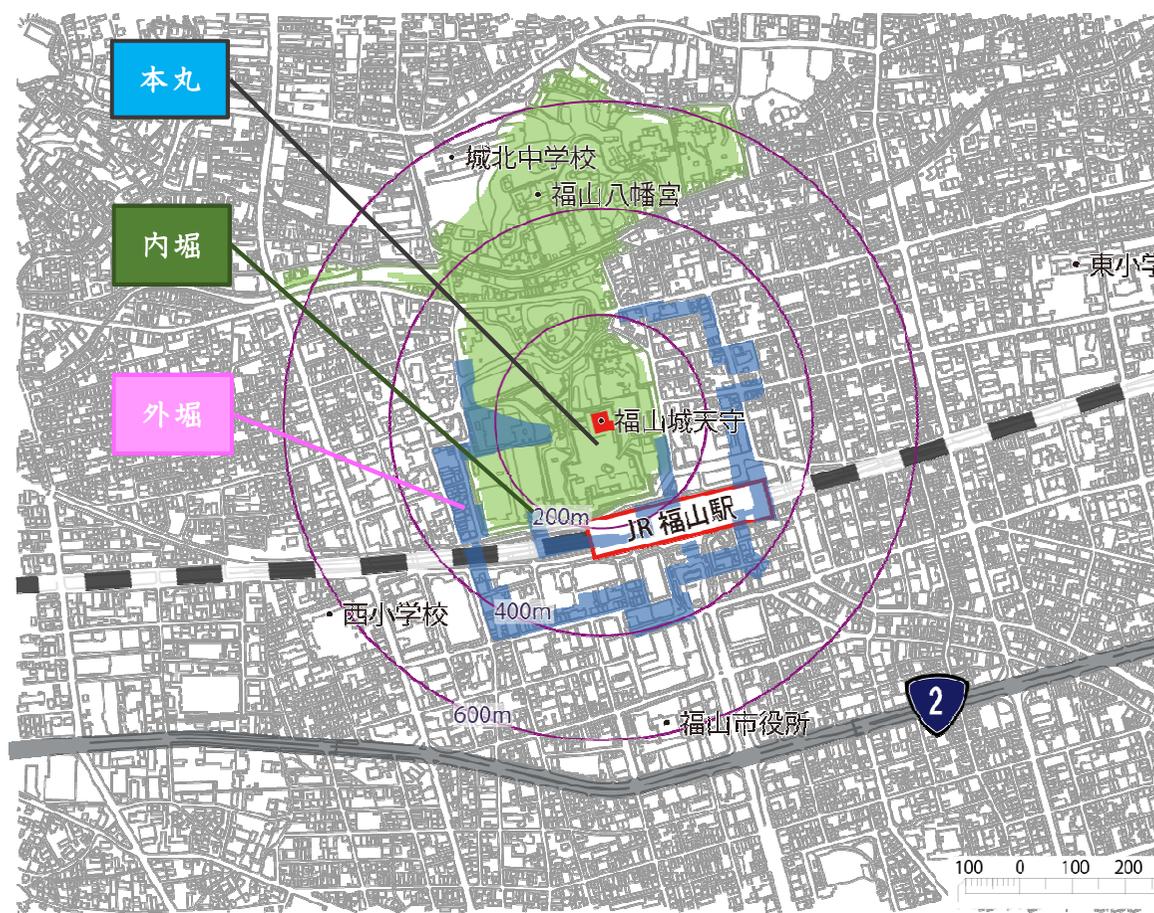


2 福山城への市民の思いの高まり

(2) 制限する区域や高さなど～市民アンケート調査結果～

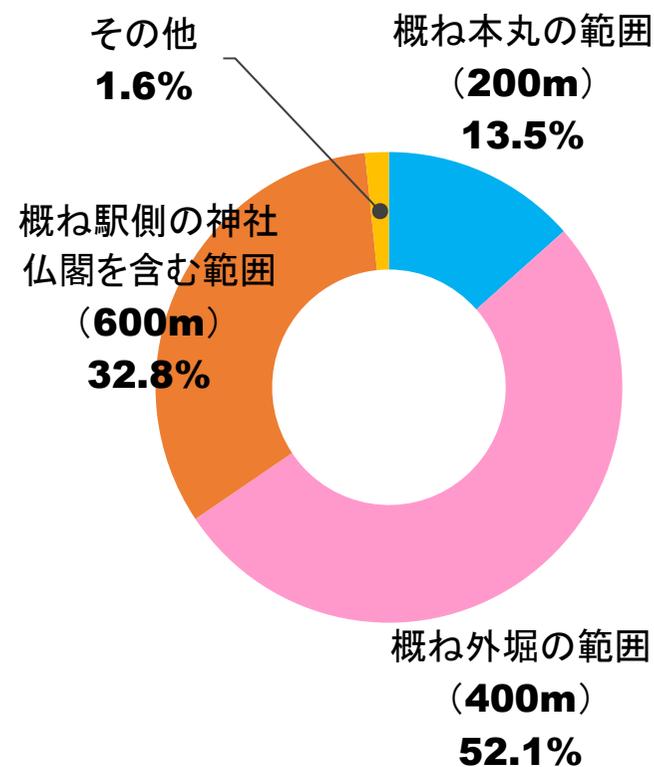
建築物等の高さ制限を行う範囲

2 高さ制限を行う必要があると思う範囲を次のうちから一つ選んでください。



— — — — — : 山陽本線・新幹線の高架

— — — — — : 国道2号

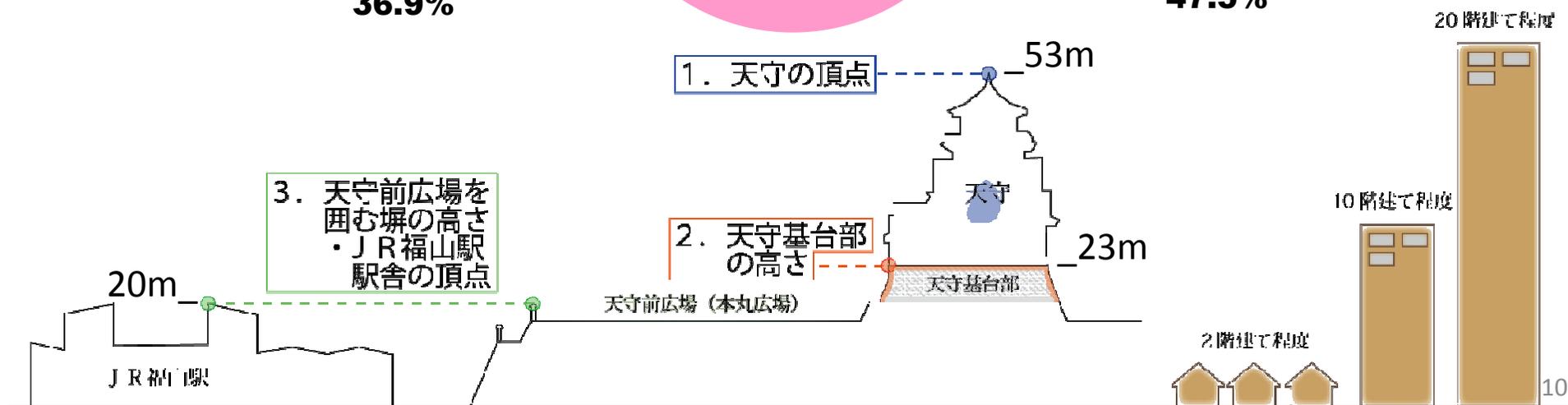
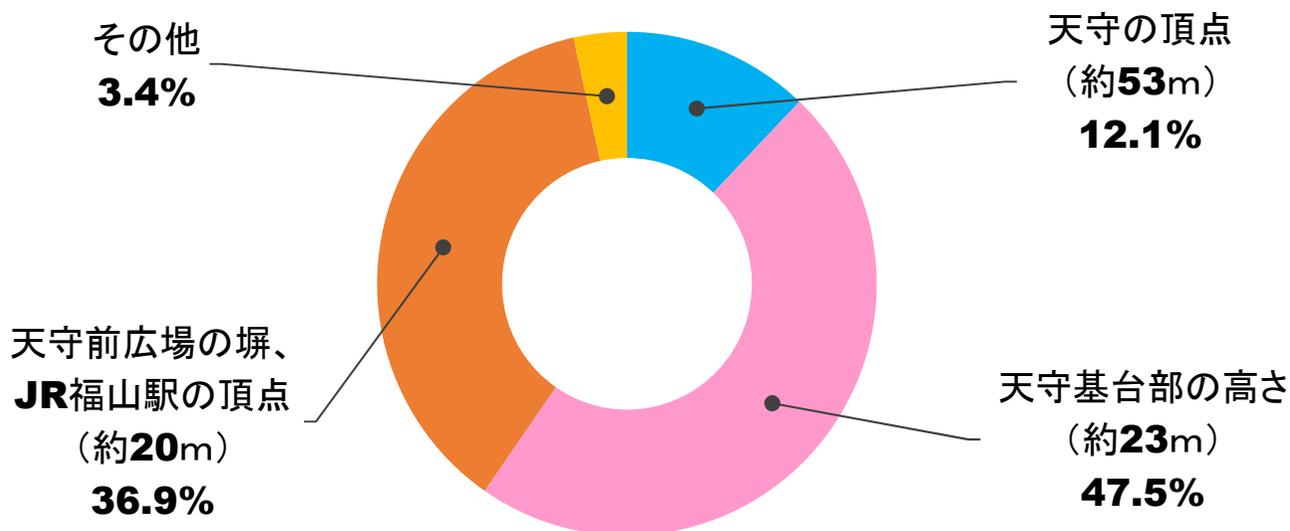


2 福山城への市民の思いの高まり

(2) 制限する区域や高さなど～市民アンケート調査結果～

建築物の高さの上限

3 福山城の景観を保全するためには、周辺の建築物等の高さを少なくとも何メートルまでとすべきだと思いますか、次のうちから一つ選んでください。

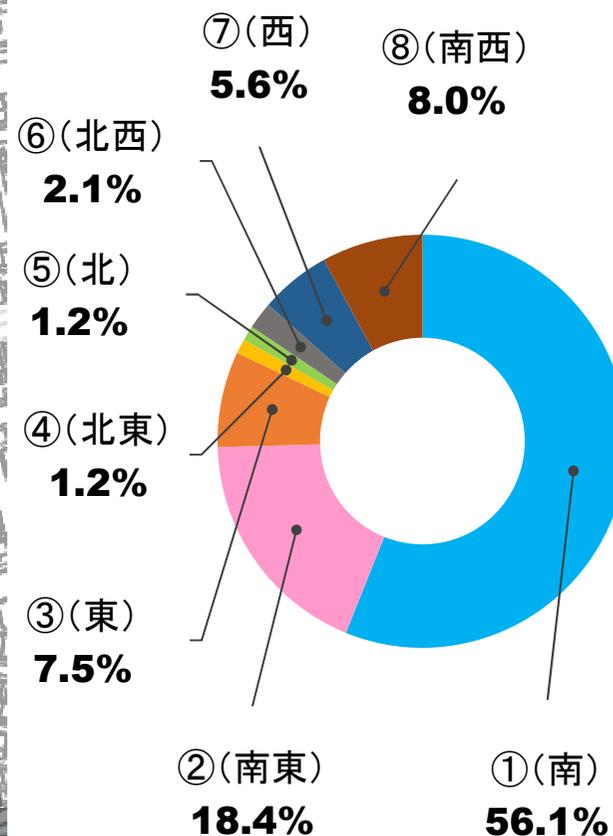
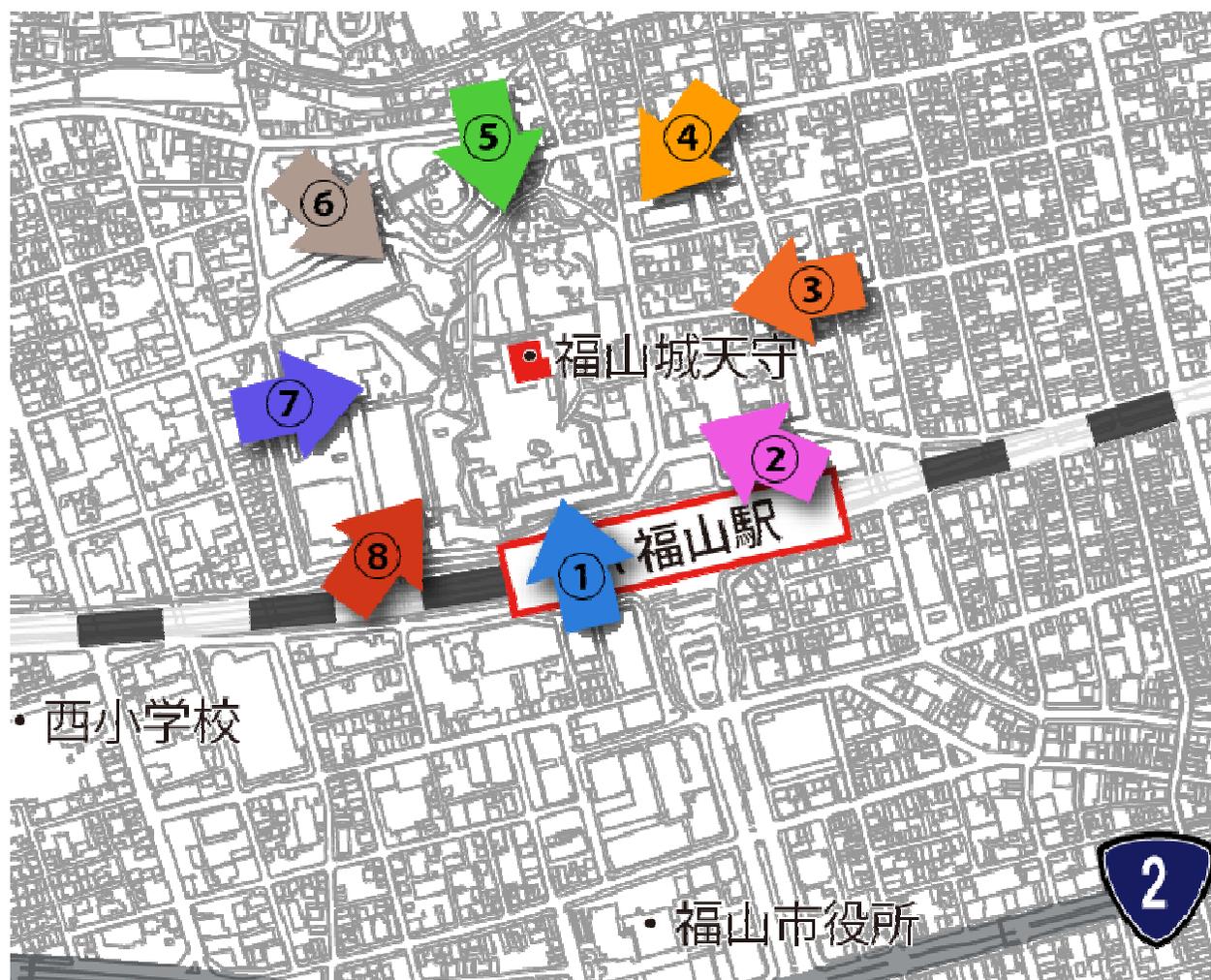


2 福山城への市民の思いの高まり

(2) 制限する区域や高さなど～市民アンケート調査結果～

美しいと思う天守の方向

4 福山城の天守が一番美しいと思う方向を次のうちから一つ選んでください。



3 福山城周辺の建築物等の高さ制限の検討 (1) これまでのまちづくり

「福山市の都市計画に関する基本的な方針」

福山市都市マスタープラン

Fukuyama City Planning Master Plan

福山市都市マスタープラン

第5章 地域別まちづくりの方針

4. 地域別まちづくりの方針

1 中央地域

まちづくりの方針

■土地利用の方針

① 福山駅周辺地区は拠点性を備えた都市の核となるべき地区であり、広域的な都市機能（商業・業務・医療・福祉・教育・文化・交流・サービスなど）や都市型住居の集積が図られるよう、駅前広場整備や市街地再開発事業などを推進し、多様な都市機能が集積した高密度な市街地形成を図ります。

■都市景観形成の方針

① 福山城公園周辺は、福山城跡とともに、落ち着きと文化の薫る景観づくりを図ります。

福山市景観計画

Landscape Plan of FUKUYAMA City



福山市景観計画 ～笑顔あふれる景観まちづくり～

第2章 景観計画の区域と方針

中央地域 景観方針図

まちづくりの方針

中国・四国地方の拠点都市にふさわしい拠点性と求心力を備えた中心市街地と、快適・利便性に優れた居住環境の整った地域づくりをめざします。

中央地域で共有する景観づくりの方針

福山駅周辺では、歴史・文化的特性と調和を図りつつ、活力が感じられる現代的で風格ある都市景観をめざします。



福山駅前広場整備(イメージ)

福山城周辺では、歴史・文化的資源を有効活用するとともに、都心部に残る貴重な風致を保全し、市民が誇れる景観をめざします。

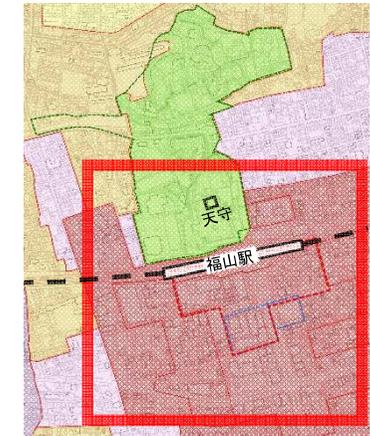
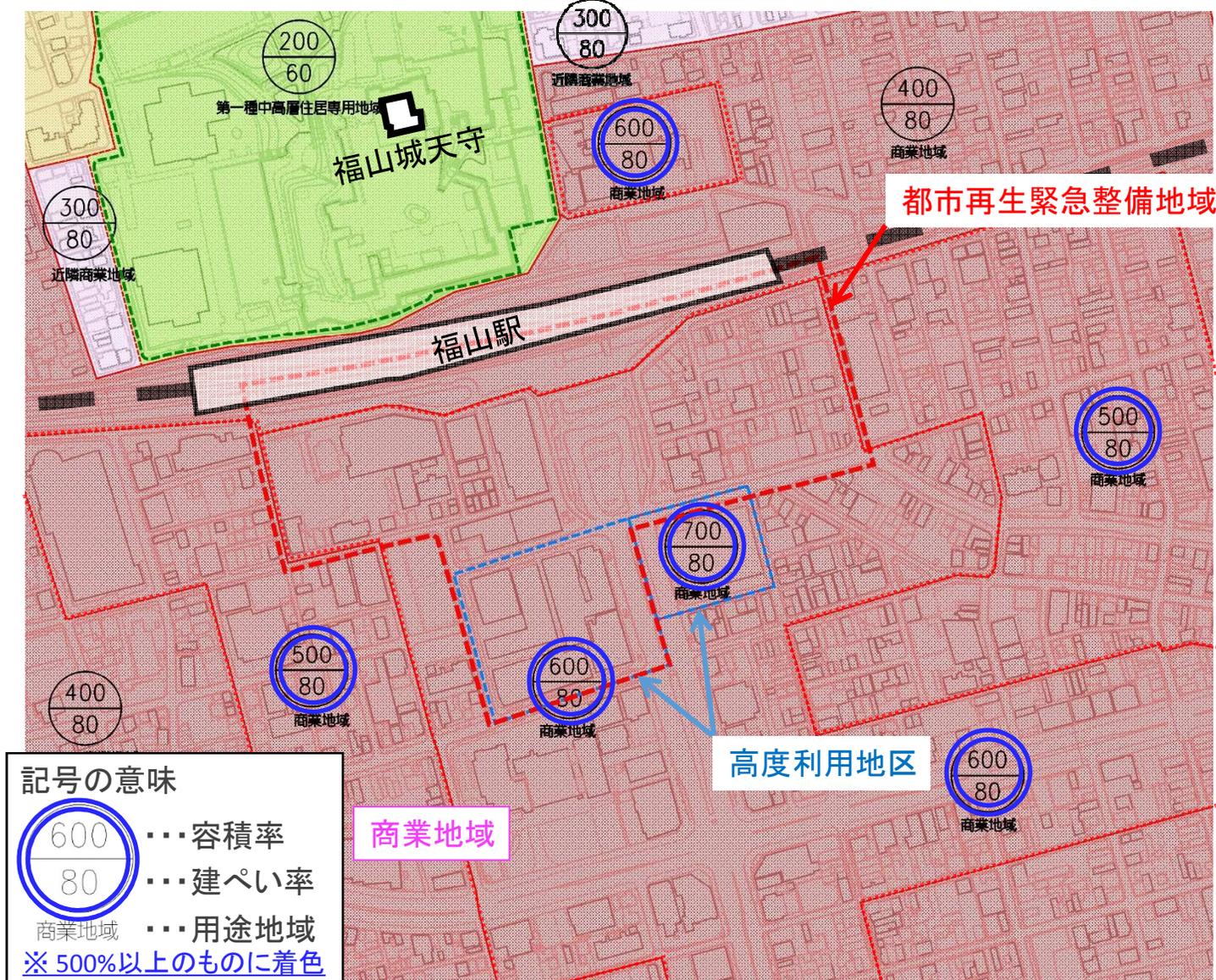


福山城周辺

3 福山城周辺の建築物等の高さ制限の検討

(2) 新幹線高架から南と北の高さ制限の検討

用途地域・容積率等指定状況(南側)



都市再生緊急整備地域

都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域(都市再生特別措置法第2条第3項)

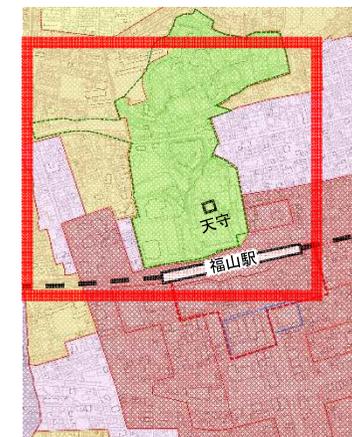
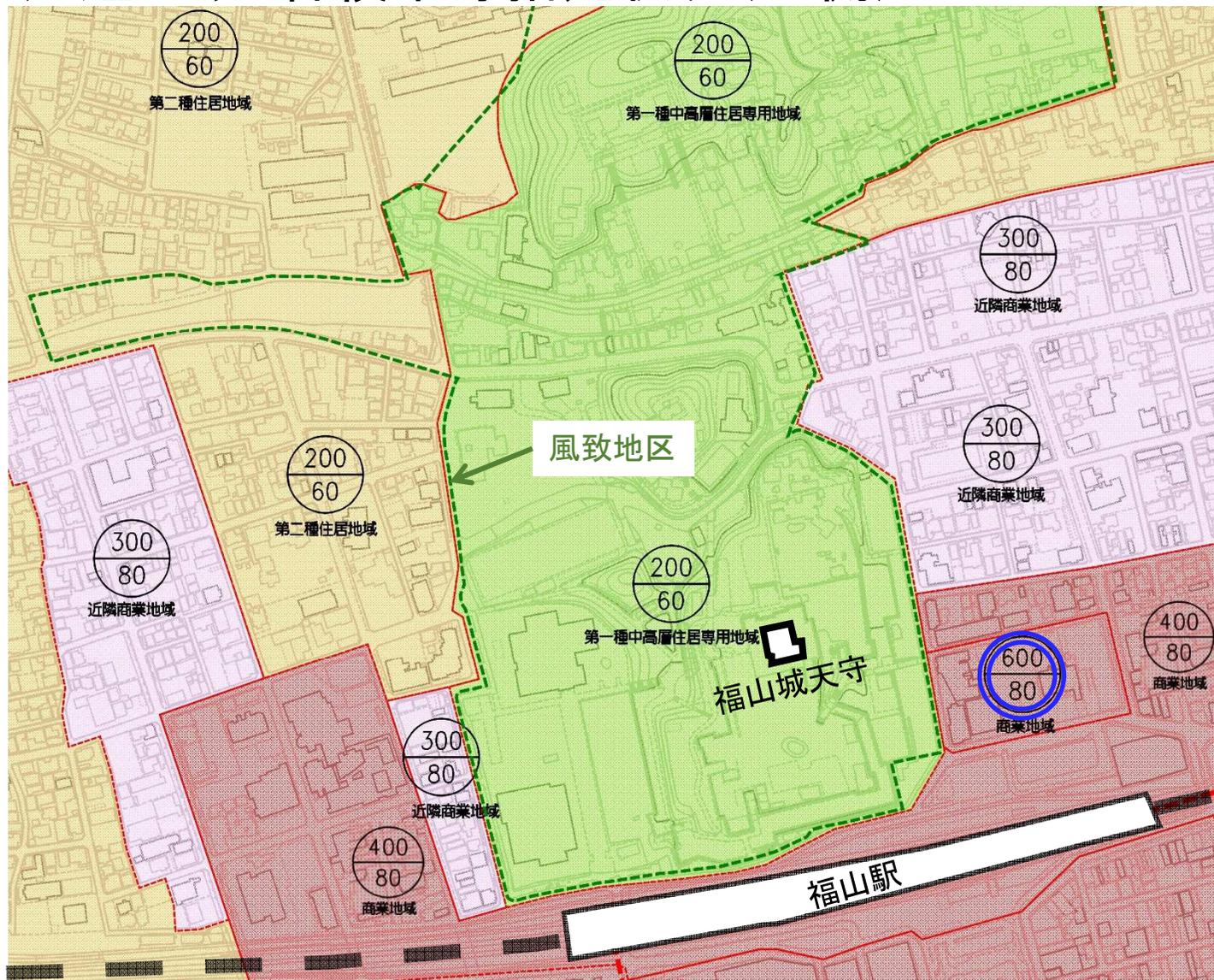
高度利用地区

用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区(都市計画法第9条第18項)

3 福山城周辺の建築物等の高さ制限の検討

(2) 新幹線高架から南と北の高さ制限の検討

用途地域・容積率等指定状況(北側)



風致地区

都市において良好な自然的景観を維持・保全するため、建築物の高さの限度、建築物の建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限及び緑化率の最低限度を定める地区(都市計画法第9条第21項)

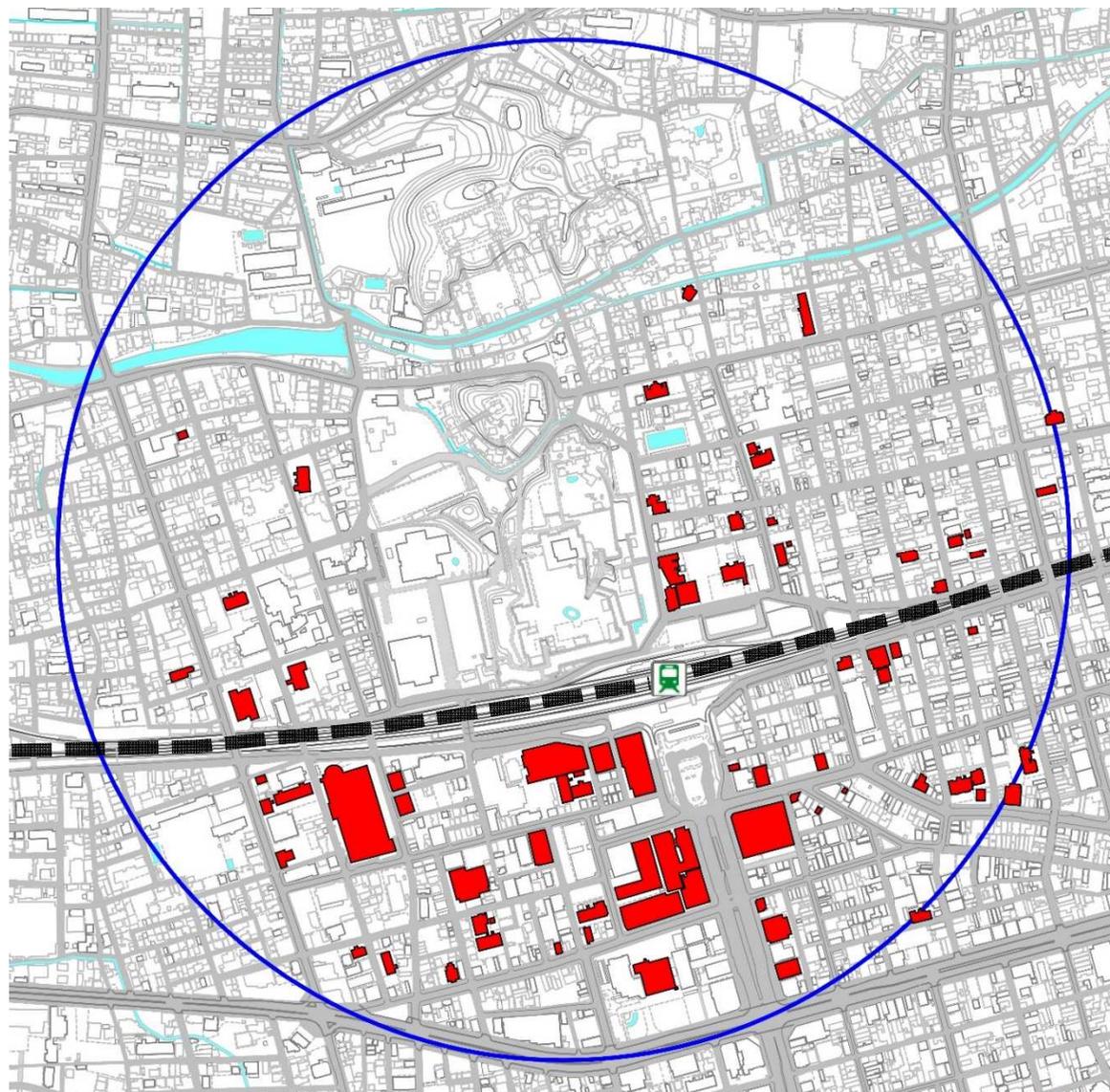
記号の意味

- 600 ... 容積率
- 80 ... 建ぺい率
- 商業地域 ... 用途地域
- ※ 500%以上のものに着色

3 福山城周辺の建築物等の高さ制限の検討

(2) 新幹線高架から南と北の高さ制限の検討

高層建築物の建築状況



高さ31mを制限の目安とする理由:

建築基準法及び消防法により、高さ31mを超えると非常用昇降機や防火設備、構造関係の制限が厳しくなり、コストが上昇するため

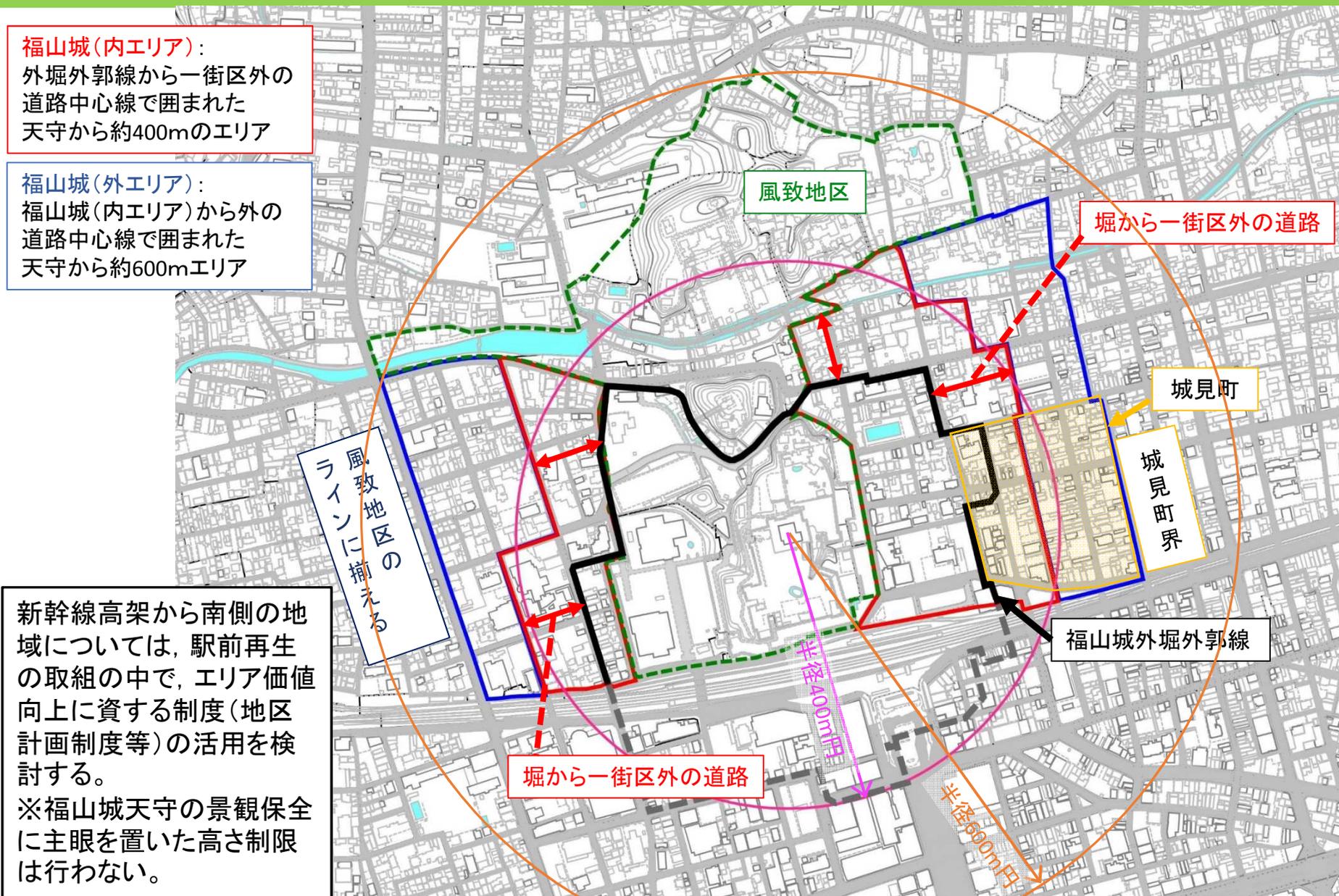
- ・高さ31mを超えると、構造関係の制限が厳しくなる。(建築基準法第二十条第一項第二号イ)
- ・高さ31mをこえる建築物には、非常用の昇降機を設けなければならない。(建築基準法第三十四条第二項)
- ・高さ31mを超えると、防火設備の制限が厳しくなる。(消防法第八条の二、三)

凡例

- 福山城天守より半径680m範囲
- 新幹線高架
- 建物
- 高さ31mを超える建物

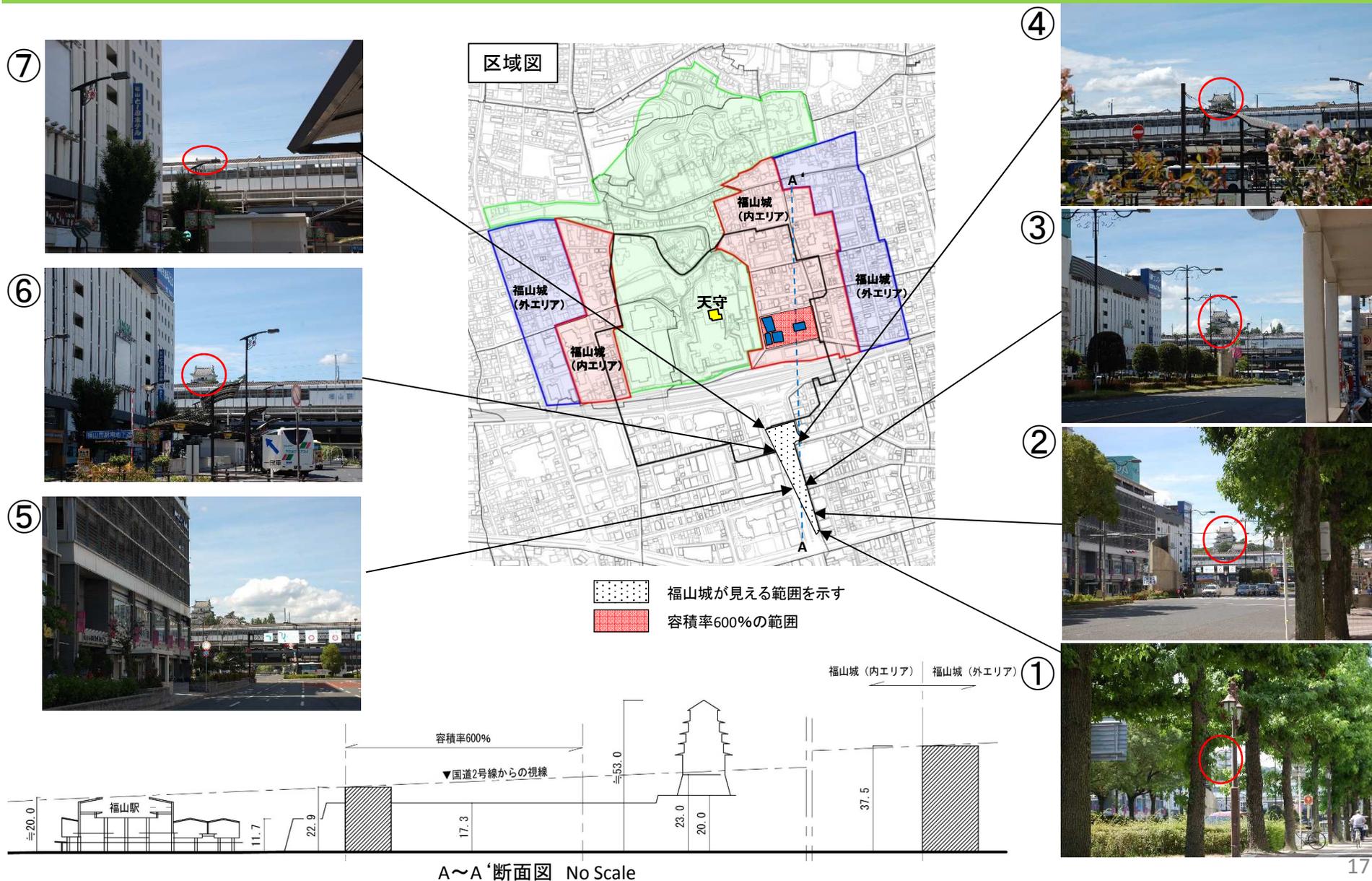
3 福山城周辺の建築物等の高さ制限の検討

(3) 制限の範囲の検討～歴史を踏まえたエリア設定～



3 福山城周辺の建築物等の高さ制限の検討

(4) 高さの制限の検討～駅前大通りからの見通し～



3 福山城周辺の建築物等の高さ制限の検討

(5) 視点場の検討～前提条件～

主要な眺望点や視点場は、
公衆が容易に立ち入り可能な道路
その他の公共の場所に設定することが
適当である。
(景観法運用指針)

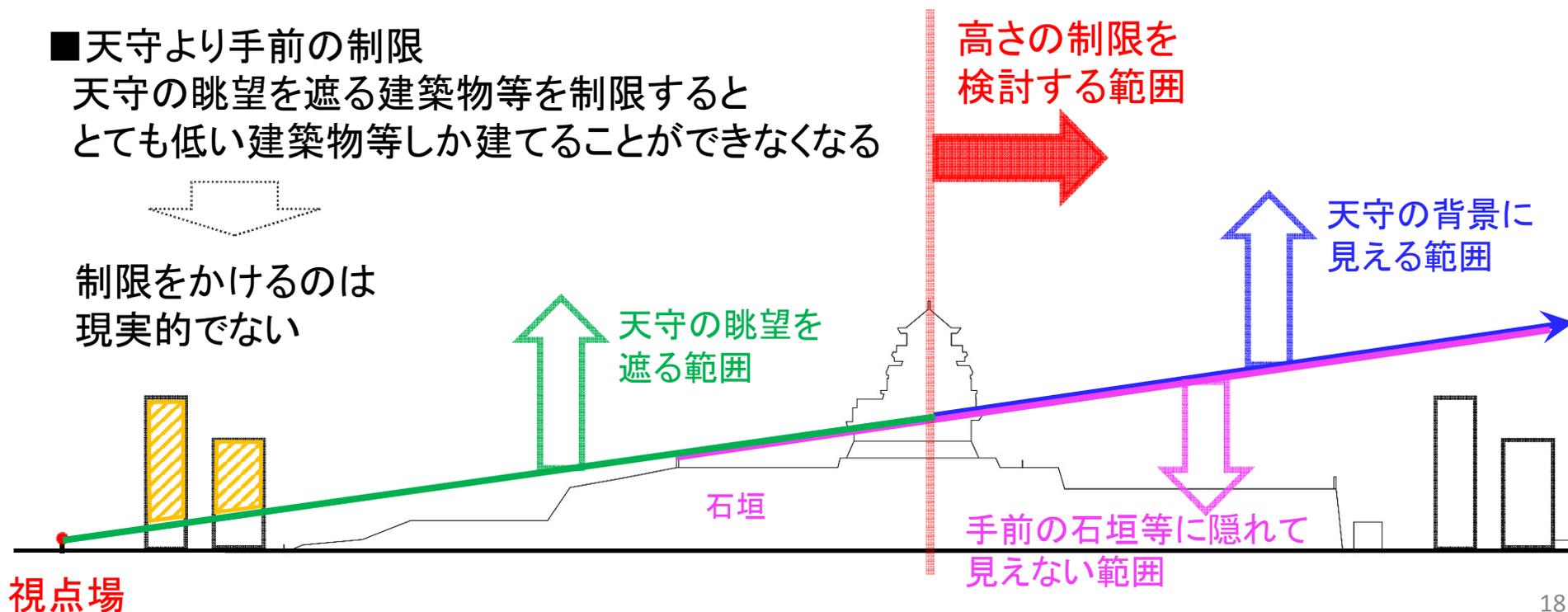
高さの最高限度については、(中略)
景観資源を見通すための視野又は、
景観資源の後方の空間
を確保する必要がある場合等において
定めることが考えられる。
(景観法運用指針)

■ 天守より手前の制限

天守の眺望を遮る建築物等を制限すると
とても低い建築物等しか建てることができなくなる



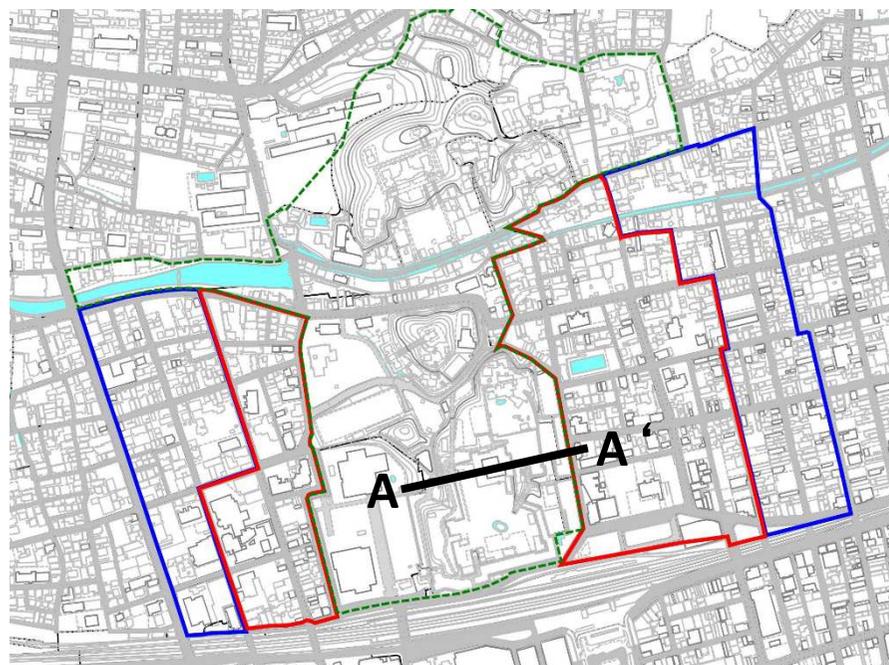
制限をかけるのは
現実的でない



3 福山城周辺の建築物等の高さ制限の検討

(5) 視点場の検討～最も高さ制限が厳しくなる視点場～

平面図



■ 制限の目的

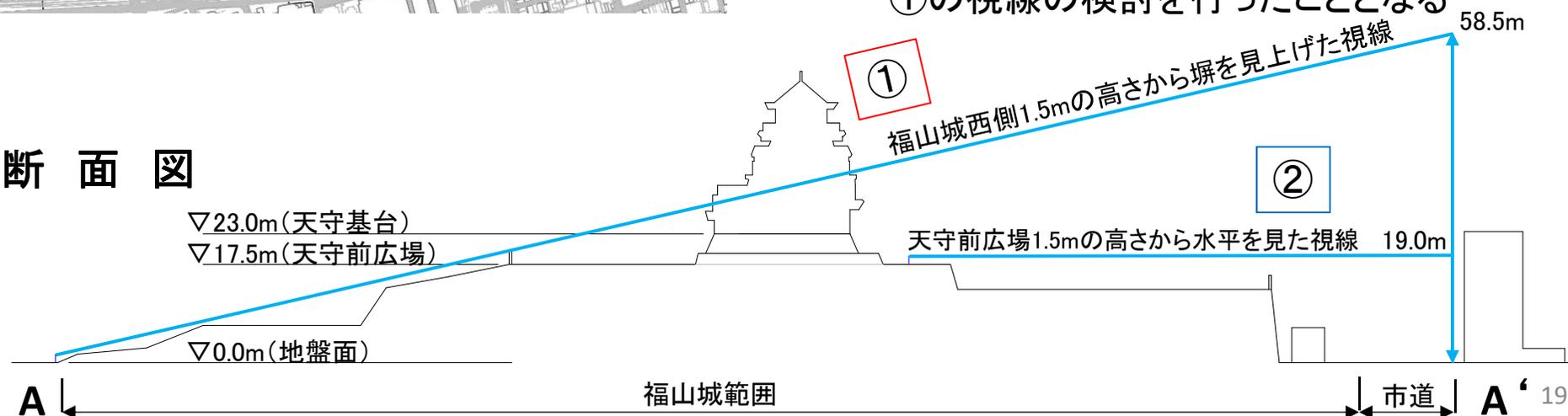
天守に隣接して又はその背景に高層建築物等が建設されることを防止することで、往時の景観を再生する

■ 周辺の建築物等の高さ制限を行う意義

- ① 福山城公園周辺から福山城天守を含む風景を楽しむ
- ② 天守前広場に立ち、福山城天守を含む周辺の風景に囲まれ、往時に想いを馳せる

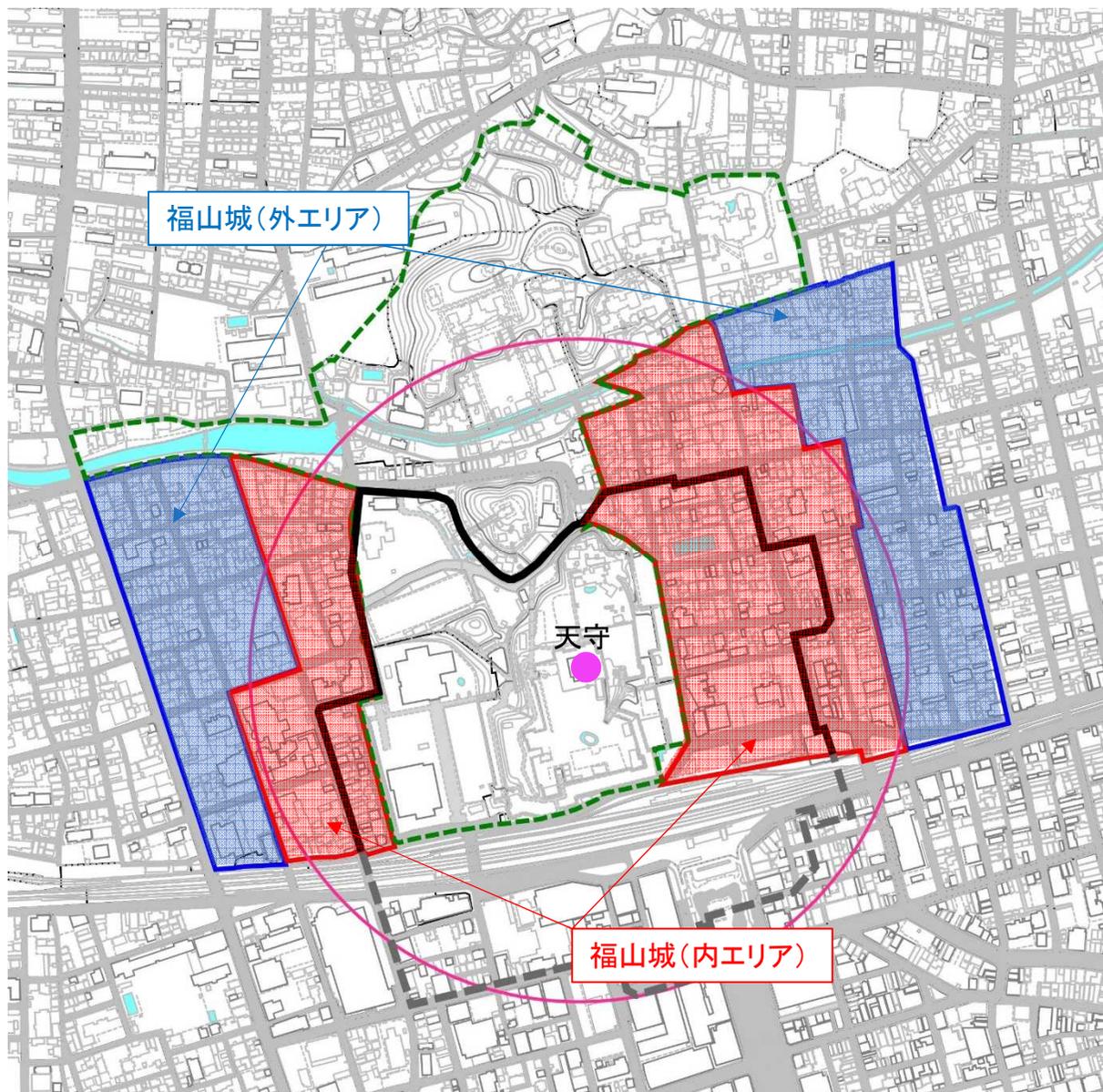
- ②の視線で周辺の建築物等の高さを検討
(理由)②の視線で検討を行うことで、
①の視線の検討を行ったこととなる

断面図



3 福山城周辺の建築物等の高さ制限の検討

(6) 既存不適格率の検討



検討範囲	福山城(内エリア)	
合計棟数	490棟	
基準高さ	棟数	割合
31m	15棟	3.06%
23m	32棟	6.53%
20m	38棟	7.76%

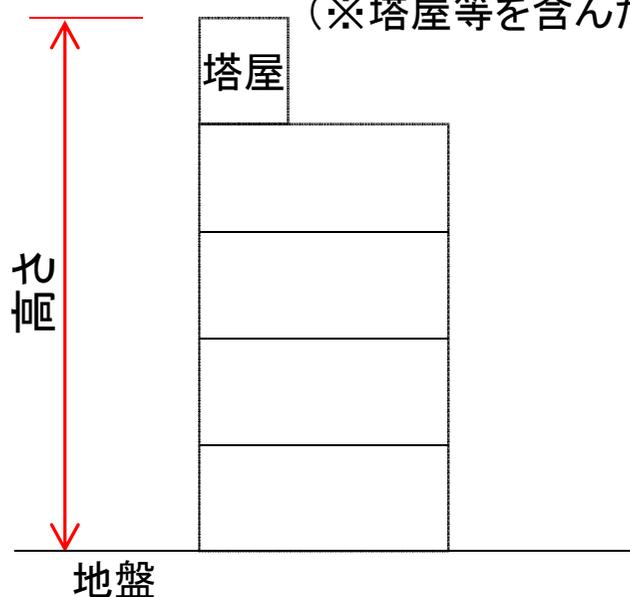
検討範囲	福山城(外エリア)	
合計棟数	575棟	
基準高さ	棟数	割合
31m	6棟	1.04%
23m	10棟	1.74%
20m	12棟	2.09%

3 福山城周辺の建築物等の高さ制限の検討

(7) 高層建築物の見え方の検討～高層建築物モデルの設定～

■ 建築物の高さとは

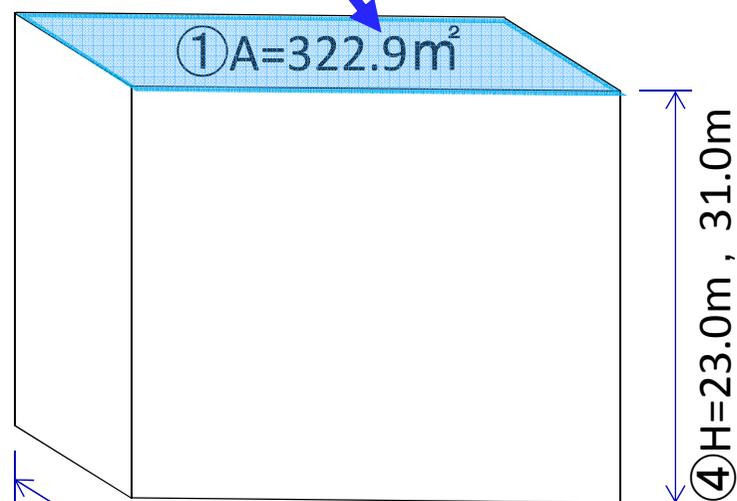
建築物の高さは**地盤面からの高さ**による
(※塔屋等を含んだ高さ)



■ 検討モデルの設定

福山市全域で高さ31mを超える共同住宅で
2008年度～2017年度に建築確認申請がされたもの
26棟について調査

①延べ面積(S)を階数で除して、
一層の面積(単位層面積(A))を算定



②一般的なマンションの
奥行き(Ls)

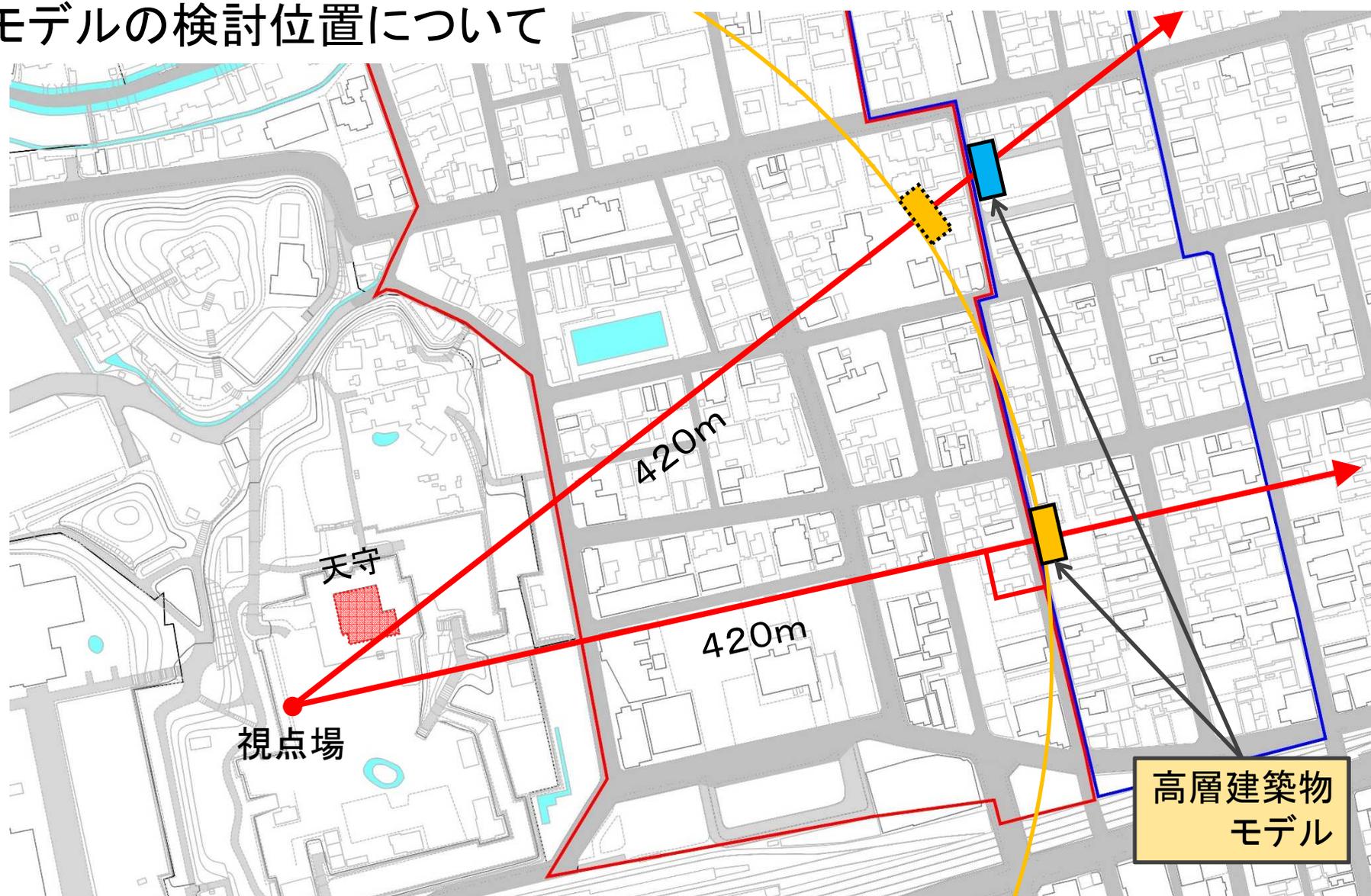
③単位層面積(A) ÷ 奥行き(Ls) = 幅(Ll)
 $322.9\text{m}^2 \div 10\text{m} = 32.3\text{m}$

④高さ(H) = 内エリア23.0m
外エリア31.0m

3 福山城周辺の建築物等の高さ制限の検討

(8) 高層建築物の見え方の検討～天守前広場から東側の眺望～

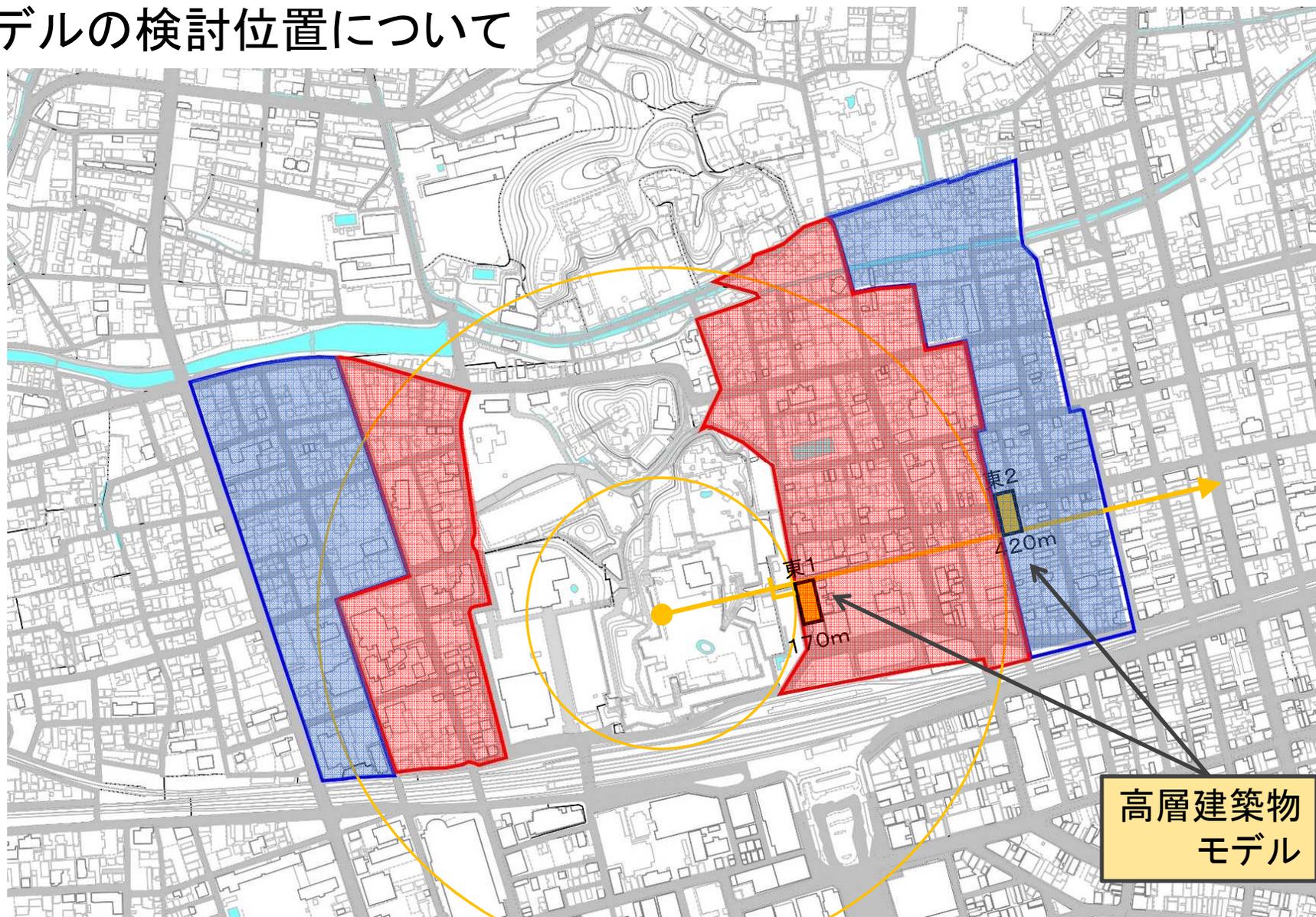
モデルの検討位置について



3 福山城周辺の建築物等の高さ制限の検討

(8) 高層建築物の見え方の検討～天守前広場から東側の眺望～

モデルの検討位置について



3 福山城周辺の建築物等の高さ制限の検討

(8) 高層建築物の見え方の検討～天守前広場から東側の眺望～

視界を遮る建築物等がない場合



場所:東2 高さ:31m

場所:東1 高さ:23m

3 福山城周辺の建築物等の高さ制限の検討

(8) 高層建築物の見え方の検討～天守前広場から東側の眺望～

天守前広場で視界が遮られた場合



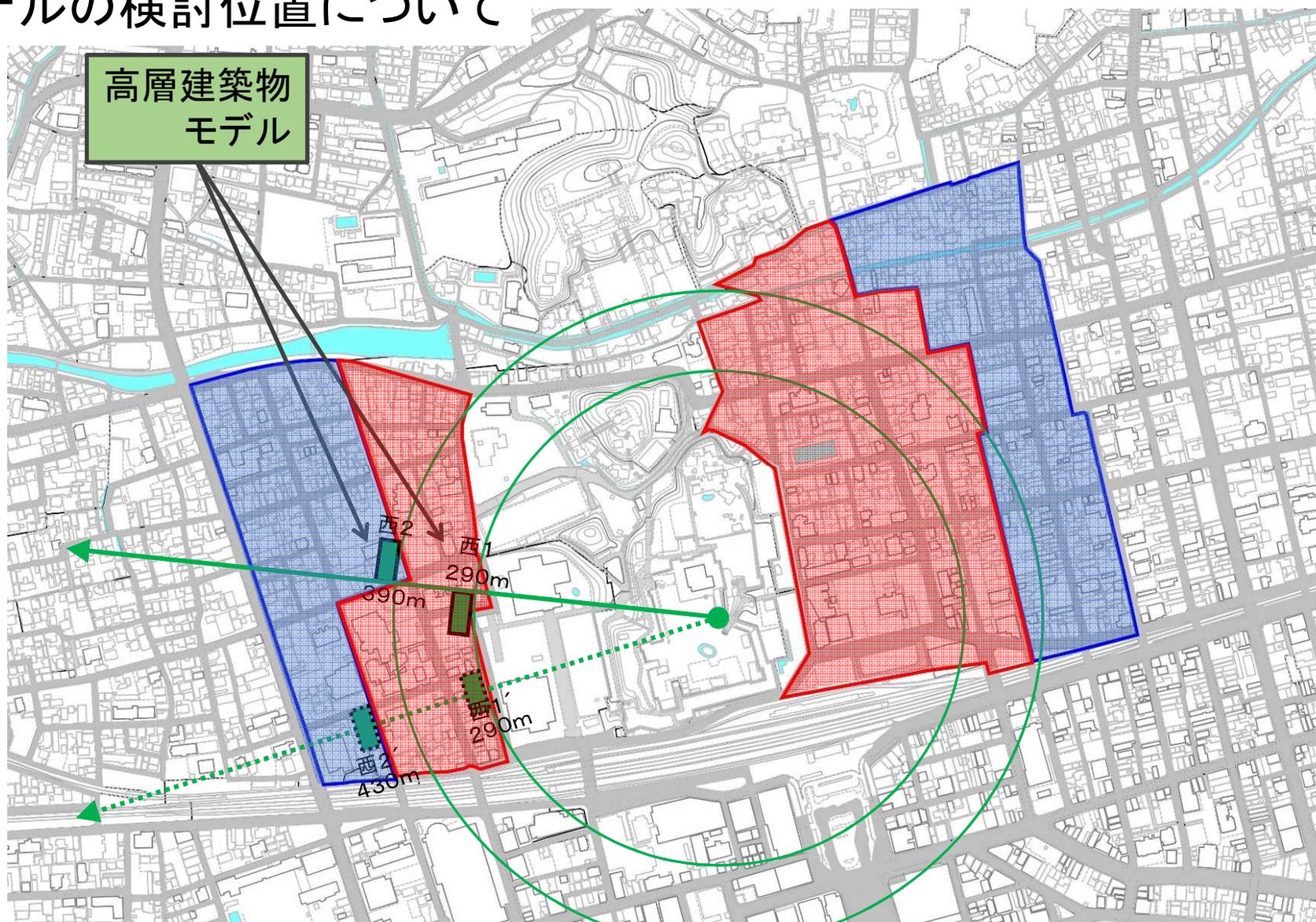
場所:東2 高さ:31m

場所:東1 高さ:23m

3 福山城周辺の建築物等の高さ制限の検討

(9) 高層建築物の見え方の検討～天守前広場から西側の眺望～

モデルの検討位置について



3 福山城周辺の建築物等の高さ制限の検討

(9) 高層建築物の見え方の検討～天守前広場から西側の眺望～

視界を遮る建築物等がない場合



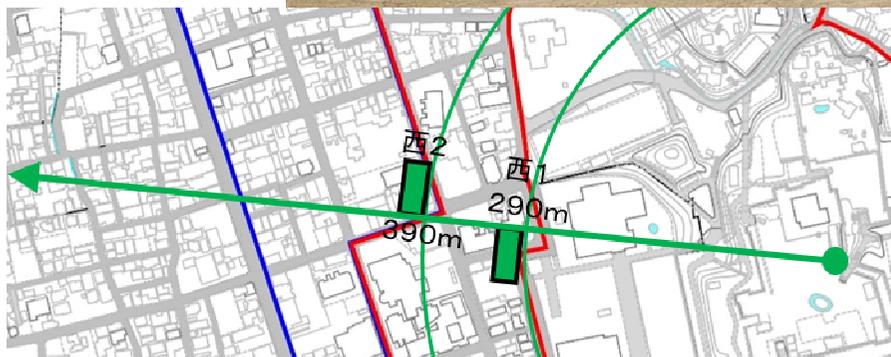
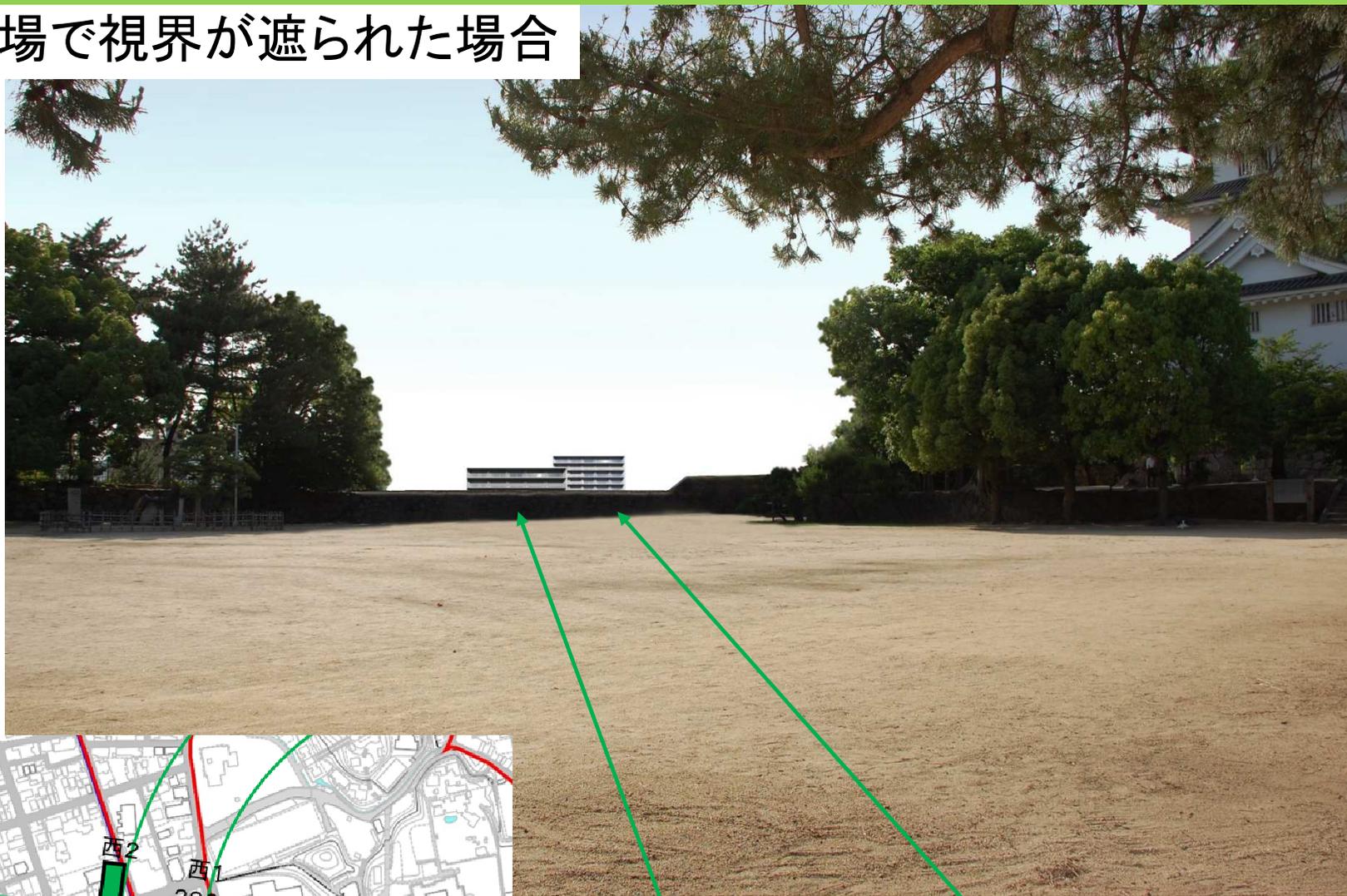
場所: 西1 高さ: 23m

場所: 西2 高さ: 31m

3 福山城周辺の建築物等の高さ制限の検討

(9) 高層建築物の見え方の検討～天守前広場から西側の眺望～

天守前広場で視界が遮られた場合

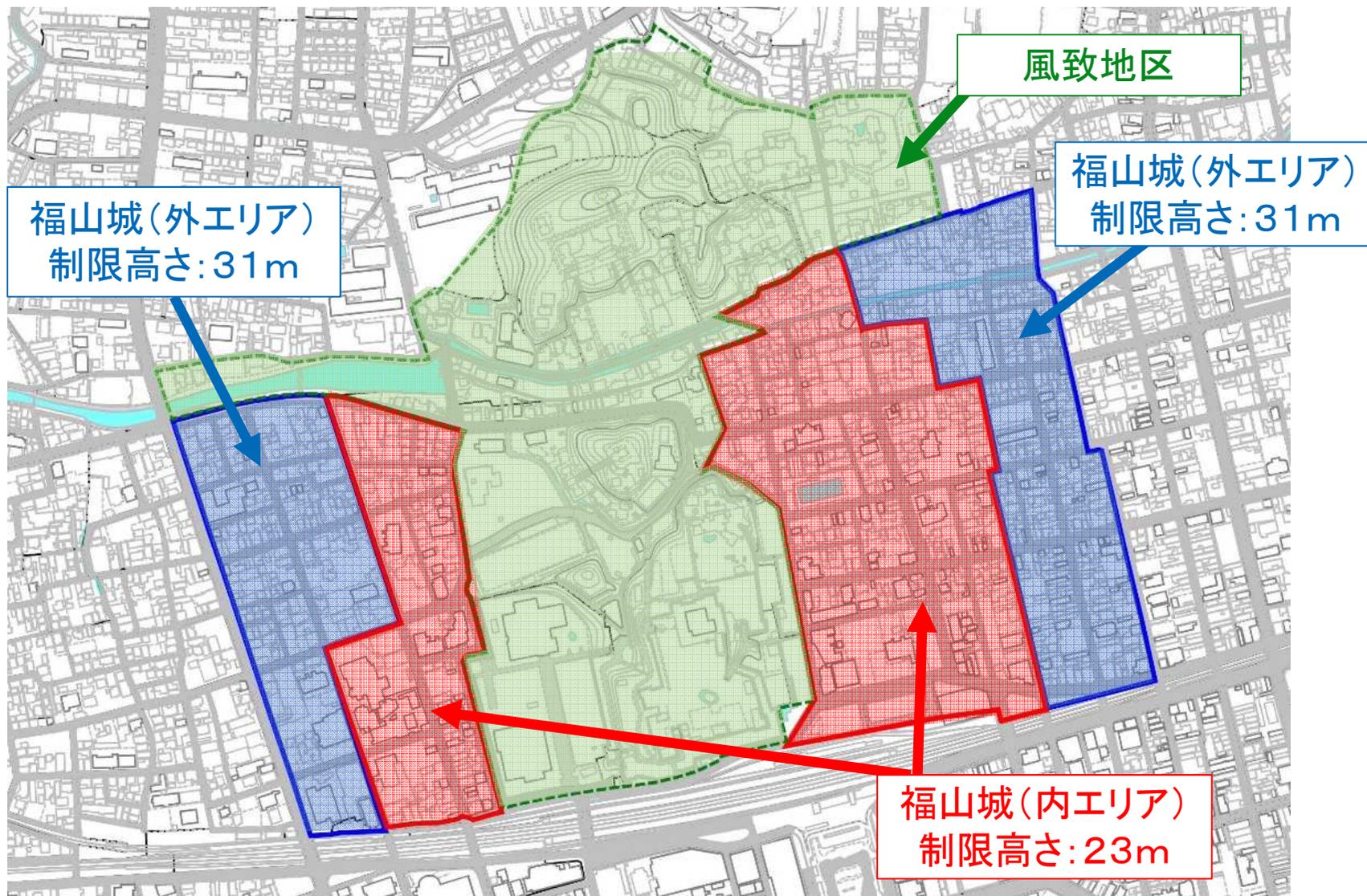


場所: 西1 高さ: 23m

場所: 西2 高さ: 31m

3 福山城周辺の建築物等の高さ制限の検討

(10) 高さ制限モデル～区域と制限高さ～



※建築物・工作物の高さは、地盤面からの高さによる。(頂点までの高さ)

3 福山城周辺の建築物等の高さ制限の検討

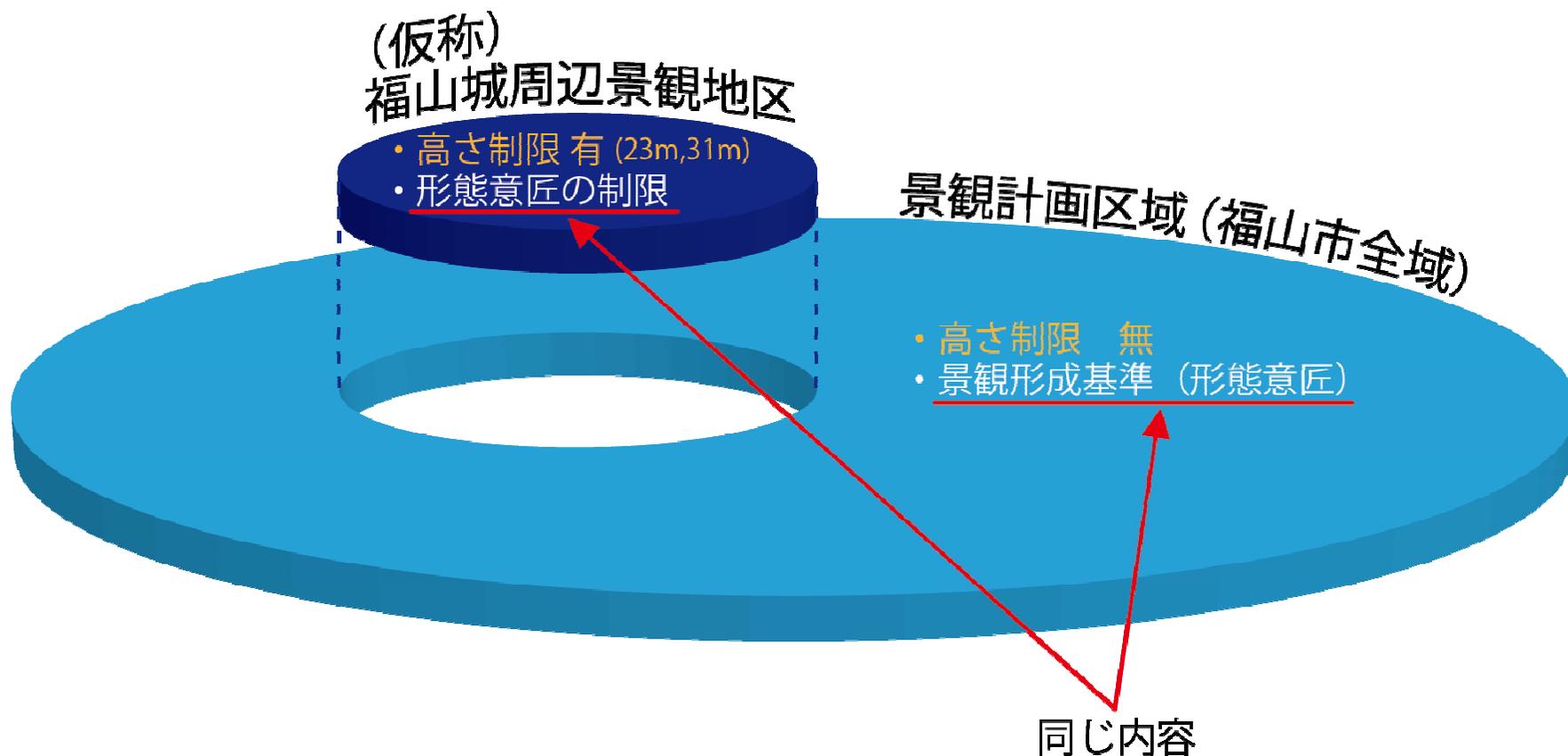
(11) 高さ制限の手法の検討

	景観地区	景観計画区域 (福山城周辺地区)	景観形成地区	地区計画		高度地区
				一般型	街並み誘導型	
福山城を際立たせるための高さ制限と地区指定の目的との適合性	適合	適合	適合	不適合	不適合	不適合
指定の目的	市街地の良好な景観の形成を図るため	良好な景観の形成のため	良好な景観の形成のため	当該地区内の住民にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための計画		都市機能に適応した土地の高度利用及び居住環境の整備を図ること
高さ制限の外に必ず定める制限	形態意匠	なし	なし	なし	容積率・敷地面積・壁面位置・壁面後退区域の工作物設置制限	なし
強制力	強	弱	無	建築物:強 工作物:弱	建築物:強 工作物:弱	建築物:強 工作物:無
高さ制限の担保【建築物】	建築基準法の確認申請	景観法の届出	事前協議 景観法の届出	建築基準法の確認申請	建築基準法の確認申請	建築基準法の確認申請
高さ制限の担保【工作物】	条例に基づく認定申請	景観法の届出	事前協議 景観法の届出	地区計画の届出	地区計画の届出	なし
制限に適合しない場合の対応	着手制限・是正命令	勧告	なし	建築物:着手制限, 是正命令 工作物:勧告	建築物:着手制限, 是正命令 工作物:勧告	建築物:着手制限, 是正命令 工作物:なし
合意形成の難易度	高い	高い	低い	高い	高い	高い
住民の反発	大きい	大きい	小さい	大きい	大きい	大きい
訴訟リスク	高い	高い	低い	高い	高い	高い
住民のメリット	斜線緩和 (高さ・壁面位置・敷地面積が定められた場合)	なし	なし	なし	斜線緩和	なし
策定までの期間	2年	2年	2年	2年	2年	2年
景観アンケート結果 (制限の強制力)	69.6%	10.9%	18.1%	—	—	—
総合評価	◎	△	○	×	×	×

3 福山城周辺の建築物等の高さ制限の検討

(12) 景観地区に定める事項

景観地区には高さ制限を定め、形態意匠については、
景観計画区域に定めた景観形成基準を、そのまま適用する。



4 今後の予定

(1) 今後の予定

