

第3章

景観づくりに向けた取組

- 1 協働による景観づくり
- 2 景観づくりの施策
- 3 良好な景観づくりのための行為の制限
- 4 景観形成地区の基本的な方針
- 5 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針
- 6 その他の良好な景観づくり
- 7 (仮称) 福山城周辺景観地区





7 (仮称) 福山城周辺景観地区

(1) 福山城周辺を取り巻く状況と課題

福山城郭内に駅があり、新幹線ホームや駅前広場などから天守が見えることが、市民の誇りであり、それが本市のシンボルでもありましたが、近年、福山城に近接して高層建築物が建設され、そのシンボル性が低下しています。

人口減少等に伴う地価の下落によりマンション等の取得が容易になったことに加え、高齢化の進展による移動の容易性の観点から、新幹線「のぞみ」も停まる福山駅を中心とした公共交通網の結節点であり、高次都市機能が集積して利便性の高い中心市街地への注目度が高まっています。このような中、福山駅前再生の取組や築城400年に向けた取組による環境整備の期待から、今後更に福山城周辺へ高層建築物が建築される可能性が高まっています。

こうしたことから、2022年(平成34年)の福山城築城400年に向け、福山城周辺の建築物等の高さ制限を行う必要があります。

(2) 目指すべき景観

福山城は、1622年(元和8年)8月28日に水野勝成が築城して以来、本市のまちづくりの中心となってきました。しかし、1945年(昭和20年)8月8日の福山大空襲で天守は焼失しており、現在の天守は、福山市市制施行50周年記念事業として再建されたものです。

そのため、本市は、福山城が将来にわたり本市のシンボルとして、まちづくりの中心であり続けられるよう、2018年(平成30年)8月28日に天守を景観重要建造物に指定しました。

今後は、福山城周辺の建築物等に対して高さ制限を設けることで、長い時間をかけて、市民と行政が力を合わせて築城当時、天守の背景に広がっていた青い空を復元しようとするものです。





第3章 景観づくりに向けた取組

(3) 対象地区

福山城は内堀と外堀をもち、当時10万石の領主の城としては壮大な城郭でした。また、城郭の北側には神社仏閣が立地していました。

本市は、1939年（昭和14年）に、福山城公園とその北側に広がる神社仏閣群を含む一体の緑地帯を「福山城跡風致地区」に指定し、1970年（昭和45年）から、条例により建築物の高さを15m以下に制限してきました。

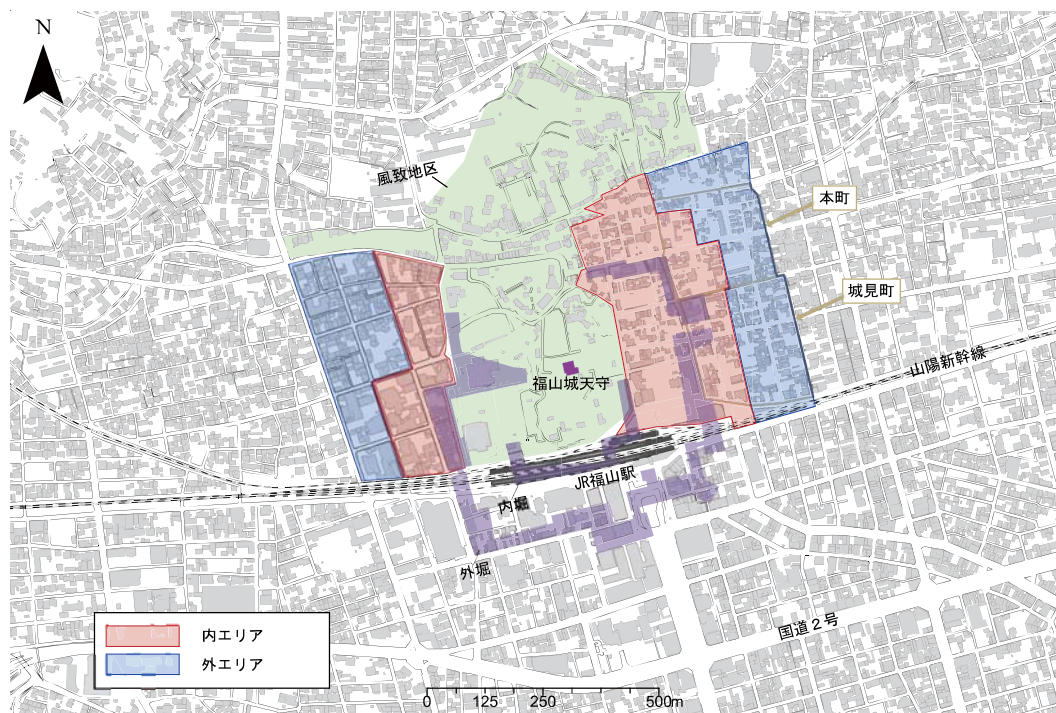
こうした、歴史的な経過と外堀の配置から、外堀の1街区外側を「内エリア」、さらにその外側で、西側にあつては風致地区の西端に沿って走る街路まで、東側にあつては、本町、城見町の町境までを「外エリア」とし、天守を中心としたすり鉢状の高さ制限を設けます。

なお、新幹線高架から南側の地域については、現在、駅前再生の取組が行われており、エリア価値向上に資する様々な手法の検討が望まれる地域であることから、福山城を中心とした高さ制限の適用はしないものとします。

(4) 高さの制限の設定

「内エリア」については、福山城天守基台の石垣頂部の地上高2.3mを建築物等の高さの上限とします。また、「外エリア」については、建築基準法及び消防法上の制限が厳しくなる高さ3.1mを上限とします。

なお、建築物等の高さは、地盤面からの高さとし、塔屋を含むものとします。



対象地区

※福山城跡風致地区には、すでに、建築物の高さが15m以下であること等の制限を設けているため、対象地区には含みません。



第3章 景観づくりに向けた取組

(5) 景観地区の概要

景観地区とは、市町村が、都市計画区域又は準都市計画区域内の土地の区域について、市街地の良好な景観の形成を図るため、都市計画として定める地区です。

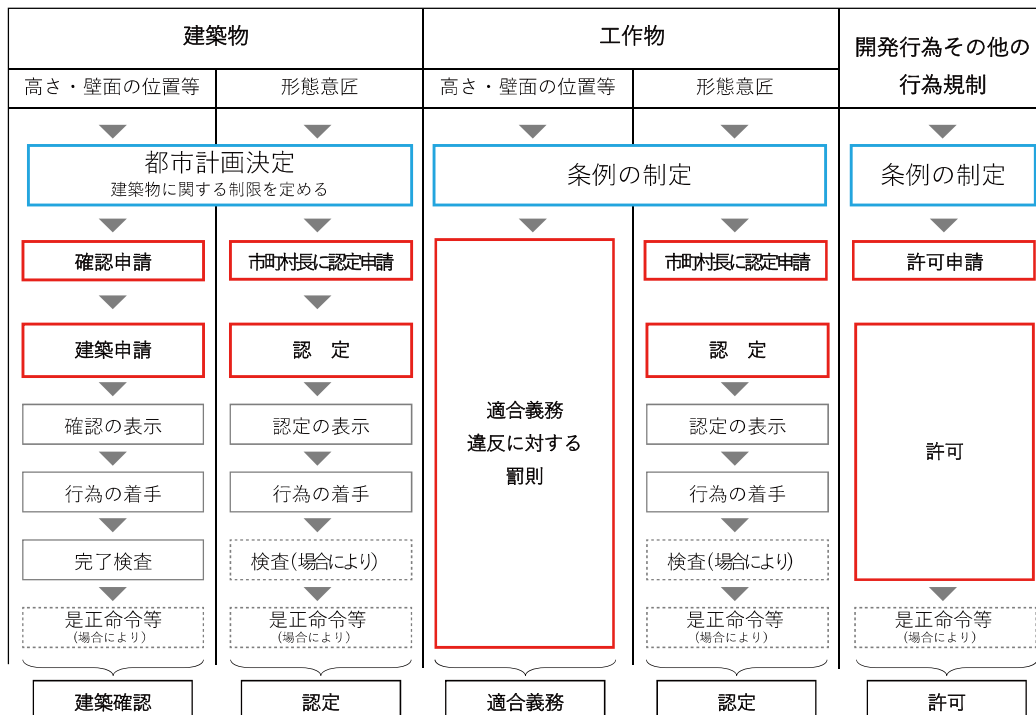
1) 景観計画区域と景観地区の違い

	景観計画区域	景観地区
根拠法	景観法	都市計画法 (景観法により規定)
目的	届出・勧告による緩やかな規制誘導を行う	建築物等の形態や規模を規制することで、積極的に良好な景観の形成を行う
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・必要な場合には、条例で定めた一定の事項について変更命令が可能 ・景観計画区域内において、地区を区分して、それぞれに基準を定めることも可能 ・届出対象行為については、景観行政団体が条例で制定 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物等の形態や色彩その他の意匠等、主観がかかる事項については市町村長が認定 ・建築物の高さや壁面の位置、敷地面積の最低限度等、数値判断が可能な事項については建築確認で担保 ・土地の形質の変更などは条例で規制
区域設定	景観計画で区域設定	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域・準都市計画区域内においては都市計画により区域設定 ・それ以外の区域においてはこれに準ずる手続きにより準景観地区を設定

※景観計画区域は、行政区域内の土地全体（第2章参照。）を対象としています。景観地区は、その中でも特に良好な景観形成の誘導を図るエリアとして設定します。

※景観地区に設定した区域が景観計画区域から除かれるものではありません。

2) 景観地区の規制と手続き





第3章 景観づくりに向けた取組

(6) (仮称) 福山城周辺景観地区の制限

建築物		工作物		開発行為その他の 行為規制
高さ・壁面の位置等	形態意匠	高さ・壁面の位置等	形態意匠	

(仮称) 福山城周辺景観地区には、建築物及び工作物の高さ及び形態意匠の制限を設けます。

1) 建築物の制限

高さ・壁面の位置等の制限

- ・内エリアは高さ2.3m以下とする。
- ・外エリアは高さ3.1m以下とする。
- ・壁面の位置等の制限は設けない。

形態意匠の制限

行為の種類	認定の対象となる規模
建築物の新築、増築、改築又は移転	高さが1.3mを超え、又は建築面積が1,000㎡を超えるもの（増築し、又は改築しようとする場合においては、その増築後又は改築後の高さ又は建築面積がそれぞれ当該規模となる場合を含む。）。ただし、増築し、又は改築しようとする場合で、その増築又は改築に係る部分の高さが1.3m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内であるものを除く。
建築物の修繕等	高さが1.3mを超え、又は建築面積が1,000㎡を超える建築物で、外観を変更することとなる部分の垂直投影面積の合計又は水平投影面積の合計がそれぞれ10㎡を超えるもの

認定基準

基本的遵守事項	1. 地域の個性及び特性を尊重しながら、形態・意匠、色彩、素材等の工夫により周辺の景観との調和を図るとともに、統一性に配慮するなど魅力ある景観の形成を図る。 2. 行為に当たっては、カラー合成図面で分析するなど、周辺の景観に与える影響が視覚的に分かる方法により検証を行う。
形態・意匠	1. 建築物の用途や用途地域等の土地利用を勘案し、周辺の景観に調和する形態・意匠とする。 2. 周辺に圧迫感を与えない形態・意匠とする。
色彩	1. 建築物の用途や用途地域等の土地利用を勘案し、周辺の景観に調和する色彩とする。 2. 基調となる色彩は、日本工業規格の色名（JIS Z 8102）に定める「有彩色の明度及び彩度の相互関係」に従い、落ち着いた色調、無彩色又は素材色を用いるものとし、彩度の高い色は使用しないものとする。ただし、周囲との調和が図られる場合は、明るい色調の使用は差し支えないものとする。
素材	地域の優れた景観を特徴づける素材の活用に配慮するとともに、外壁等の材質は、耐久性に優れ、維持管理の容易なものとする。
建築設備等	建築物の壁面設備及び屋上設備は、当該建築物との一体性が図られるものとする。
その他	敷地内に複数の建築物、工作物及び屋外駐車場等を設ける場合は、施設間の調和及び周辺の景観との調和を図る。

2) 工作物の制限

高さ・壁面の位置等の制限

- ・内エリアは高さ2.3m以下とする。
- ・外エリアは高さ3.1m以下とする。
- ・壁面の位置等の制限は設けない。



第3章 景観づくりに向けた取組

形態意匠の制限	
行為の種類	認定の対象となる規模
(ア) 架空に設置する電気供給のための電線路その他の線状の工作物（これらの支持物を含む。以下「架空電線路等」という。）の建設等	架空電線路等の直下の地盤面からの高さが20mを超えるもの（増築し、又は改築しようとする場合においては、その増築後又は改築後の高さが当該規模となる場合を含む。）。ただし、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更（以下「修繕等」という。）にあつては、外観を変更することとなる部分の垂直投影面積の合計が10㎡を超えるもの
(イ) 擁壁その他これに類するもの（以下「擁壁等」という。）の建設等	鉛直方向の長さが5mを超えるもの（増築し、又は改築しようとする場合においては、その増築後又は改築後の長さが当該規模となる場合を含む。）。ただし、修繕等にあつては、外観を変更することとなる部分の垂直投影面積の合計が10㎡を超えるもの
(ウ) 架空電線路等、擁壁等及び屋外広告物※以外の工作物の新設、増築、改築又は移転	高さが13mを超え（建築物に設ける工作物にあつては、地盤面から当該工作物の上端までの高さが13mを超え）、又は築造面積が1,000㎡を超えるもの（増築し、又は改築しようとする場合においては、その増築後又は改築後の高さ又は築造面積がそれぞれ当該規模となる場合を含む。）。ただし、増築し、又は改築しようとする場合で、その増築又は改築に係る部分の高さが13m以下で、かつ、築造面積の合計が10㎡以内であるものを除く。
(エ) 架空電線路等、擁壁等及び屋外広告物以外の工作物の修繕等	高さが13mを超え、又は築造面積が1,000㎡を超える工作物（建築物に設けられた工作物にあつては、地盤面から当該工作物の上端までの高さが13mを超えるものを含む。）で、外観を変更することとなる部分の垂直投影面積の合計又は水平投影面積の合計がそれぞれ10㎡を超えるもの
認定基準	
基本的遵守事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地域の個性及び特性を尊重しながら、形態・意匠、色彩、素材等の工夫により周辺の景観との調和を図るとともに、統一性に配慮するなど魅力ある景観の形成を図る。 2. 行為に当たっては、カラー合成図面で分析するなど、周辺の景観に与える影響が視覚的に分かる方法により検証を行う。
形態・意匠	<ol style="list-style-type: none"> 1. 工作物の用途や用途地域等の土地利用を勘案し、周辺の景観に調和する形態・意匠とする。 2. 周辺に圧迫感を与えない形態・意匠とする。 3. 架空に設置する電気供給のための電線路その他の線状の工作物（これらの支持物を含む。）の建設等を行う場合、架空電線路等の本数は、必要最低限とする。 4. 擁壁その他これに類するものの建設等を行う場合、敷地や隣接する道路等の状況を勘案し、勾配や色彩・素材等について周辺の景観に調和する形態・意匠とする。
色彩	<ol style="list-style-type: none"> 1. 工作物の用途や用途地域等の土地利用を勘案し、周辺の景観に調和する色彩とする。 2. 基調となる色彩は、日本工業規格の色名（JIS Z 8102）に定める「有彩色の明度及び彩度の相互関係」に従い、落ち着いた色調、無彩色又は素材色を用いるものとし、彩度の高い色は使用しないものとする。ただし、周囲との調和が図られる場合は、明るい色調の使用は差し支えないものとする。
素材	地域の優れた景観を特徴づける素材の活用に配慮するとともに、外装の材質は、耐久性に優れ、維持管理の容易なものとする。
設備等	工作物に附属する設備は、当該工作物との一体性が図られるものとする。
その他	敷地内に複数の建築物、工作物及び屋外駐車場等を設ける場合は、施設間の調和及び周辺の景観との調和を図る。





第3章 景観づくりに向けた取組

※屋外広告物について

工作物のうち、屋外広告物法で定められた屋外広告物の制限は、この景観計画の工作物の制限における「高さの制限」及び「形態意匠の制限」に即したものとする。

「高さの制限」については、地表から広告物の上端までの高さを、内エリアにあっては2.3 m以下、外エリアにあっては3.1 m以下に制限し、「形態意匠の制限」については、公衆に表示し、広く情報などを伝達することを目的としている屋外広告物の特性を十分に踏まえ、福山城周辺景観地区の取組と整合が図られたものとなるよう、福山市屋外広告物条例の許可基準を定め制限する。

