

# 資料 特定用途誘導地区と駐車場に関する取組について

## ① 特定用途誘導地区

### 福山駅周辺の問題

- 人の流れが郊外へ向いて、まちなかの滞在人口が減少しています。
- 建て替え時期を迎える建物が増加し、今後、空家の増加が懸念されます。

### めざまちのすがた

「通りに面してオープンな1階部分」や、「前面の通りと一体的に利用できる空間」により、滞在人口を増加させ、居心地が良く歩きたくなるまちなかへと転換する

### 特定用途誘導地区ってなに？

- 地区を都市計画として決定することで、容積率\*や用途規制の緩和が受けられ、より大きな建物や誘導したい施設を建てるが可能になる制度です。
- 老朽化した施設の建替え、増築や新築の際に利用が想定されます。

※容積率・・・敷地面積に対する延べ面積の割合 ⇒ 敷地面積によって建てられる建物の大きさが決まっている

### ～容積率規制や用途規制の緩和～

[例：誘導したい施設として店舗を定めた場合]



[例：容積率200%のところ店舗に限定して300%に]



出典：国土交通省資料を参考に作成

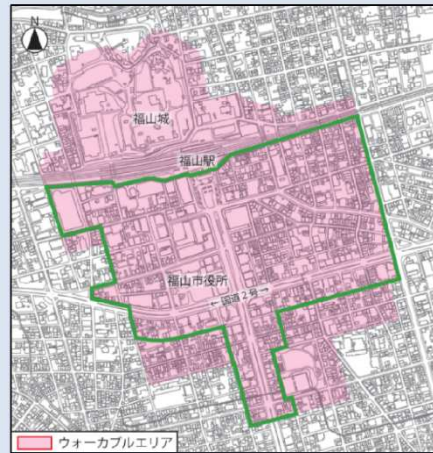
### こんな内容を考えています！

“誘導したい施設（例：お店や飲食店などにぎわいが生まれるような施設）を、建物の地上1階部分に設ける建物を対象に、容積率緩和が受けられるような制度に！”

### ～この取組のポイント～

- 現状の用途に制限をかけたり、既存の建物に規制を設けたりするものではありません。
- 地上1階部分に、にぎわいが生まれるような施設を設ける建物に対して、インセンティブ（容積率緩和）を与えるものです。
- 容積率の緩和を受けることにより増加した床面積を使用することで、利益率が高まり、新築や既存建物の建替えや増築の実施が期待できます。
- 建替えなどを行う際の選択肢の1つになります。
- 市街地の環境を確保するため、建物の高さの上限を設定することも可能です。

### ▽ 検討区域はこちら ▽



## ② 駐車場に関する取組

### 福山駅周辺の問題

- 駐車場が増加し、まちなみの連続性が失われています。
- 駐車場を求めて細い路地まで自動車が入り、自動車と歩行者の輻輳が発生しています。

### めざすまちのすがた

駐車場の適切な配置や集約を促すことで、まちなみに連続性をを持たせるとともに、快適で安全な歩行空間を確保し、エリア価値の向上を図る

### 今の福山駅周辺の駐車場事情は？

- 空き店舗等の跡地の土地利用を目的とした“とりあえず駐車場”が増加しています。
- ウォークアブルエリア内とその周辺で、約7,500台の供給過多となっています。(2017年度市調べ)
- 一定規模以上の建物を建てる際に、駐車施設の附置義務※を定めています。
- 現状、交通手段として車への依存度が高いため、規制ではなく、緩和と誘導による施策を検討しています。



出典：国土省 都市再生特別措置法に基づく駐車場の配置適正化に関する手引き

### ※～駐車施設の附置義務～

- 一定規模以上の建物を建てる際に、その規模に応じた駐車区画を敷地内に設けることを義務付け。
- 敷地内で確保できない場合は、敷地から200m以内にある駐車場を借りるなど、代替えを認める。

### こんな内容を考えています！

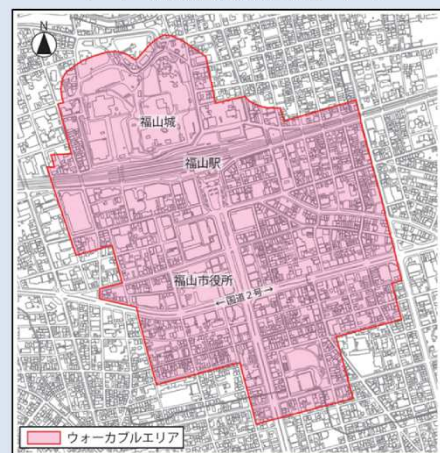


1. 附置義務の代替え規定である「敷地から200m以内」という制限を緩和する。
2. 附置義務駐車施設としての代替え区画の受け入れが可能な一定規模以上の駐車場を、集約駐車場とする。

### ～この取組のポイント～

- 現状の駐車場の運営ができなくなったり、既存の駐車場を1つの大きな駐車施設に集約したりするものではありません。
- 代替え規定の制限を緩和することで、附置義務駐車施設を確保しやすくなります。
- 附置義務駐車施設としての代替え区画を受け入れてもらえる駐車場を、「集約駐車場」とすることで、既存の駐車場の空きストックを有効活用できるようになります。

### ▽ ▽ 検討区域はこちら ▽ ▽



## ○勉強会の概要とアンケートの集計結果

福山駅周辺デザイン計画で示す「ウォークブルエリア」内の土地所有者を対象に、福山駅周辺を「居心地が良く歩きたくなるまちなか」にするために導入を検討している取組について勉強会を開催し、内容についてアンケート調査を実施しました。

以下に、勉強会の概要とアンケート調査の主な集計結果を整理します。

### 1.勉強会の概要

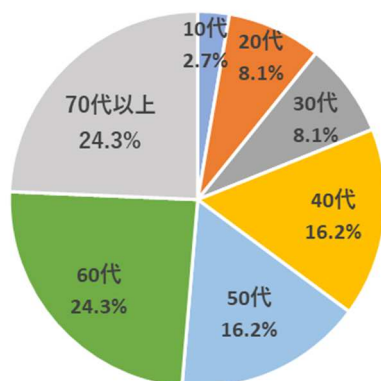
勉強会の概要を以下に示します。

項目	概要
目的	福山駅周辺を「居心地が良く歩きたくなるまちなか」にするために導入を検討している取組について、対象となる区域内の土地所有者の意見を参考に制度設計を進めることを目的とする。
期間	会場：2022年（令和4年）3月22日（火） WEB：2022年（令和4年）3月23日（水）～3月29日（火）
方法	会場：アンケート用紙を配布・回収 WEB：Googleフォームにて回収
対象	福山駅周辺デザイン計画で示すウォークブルエリア内の土地所有者 2,216人 (2021年（令和3年）11月時点の登記簿情報より)
回収率	1.7%（回収数：会場：14件，WEB：23件）

### 2.アンケート調査の主な集計結果

Q1. あなたの年齢について教えてください。（1つに○）

回答者の年齢は、60代以上が48.6%と約半数を占め、ご高齢の方が多い状況でした。



カテゴリ	件数
10代	1
20代	3
30代	3
40代	6
50代	6
60代	9
70代以上	9

N=37

図 1 回答者の年齢

Q2. あなたのお住まいについて教えてください。(1つに〇)

回答者のお住まいは、福山市内（ウォークブルエリア外）が48.6%と最も多く、次いでウォークブルエリア内が多い状況でした。

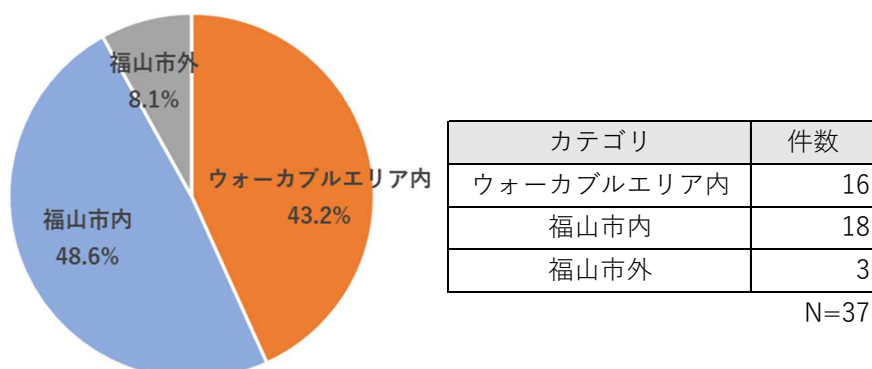


図 2 回答者のお住まい

Q3. まちを歩いて楽しいと思う要因は何だと思えますか。(いくつでも)

まちを歩いて楽しいと思う要因で最も多かった意見が、「まちなみに連続性がある」「行きたい場所がある」でそれぞれ20票と、全体の約6割を占めています。

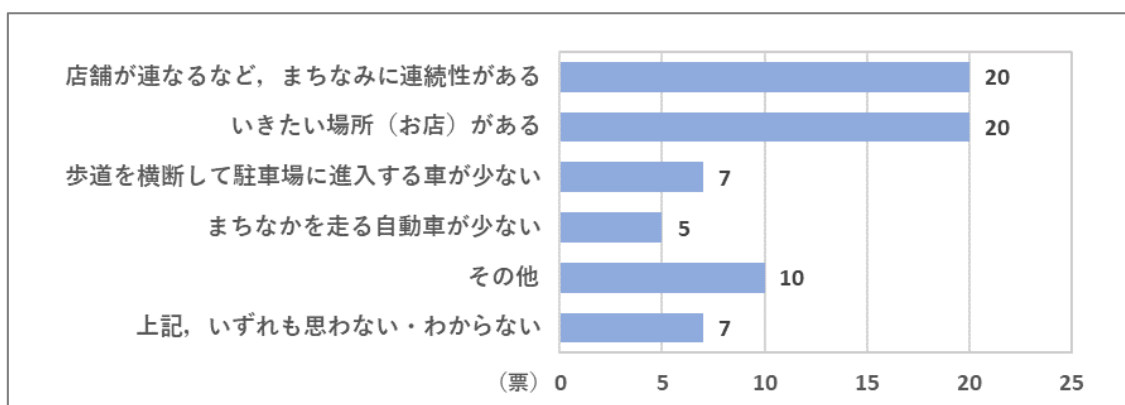


図 3 まちを歩いて楽しいと思う要因

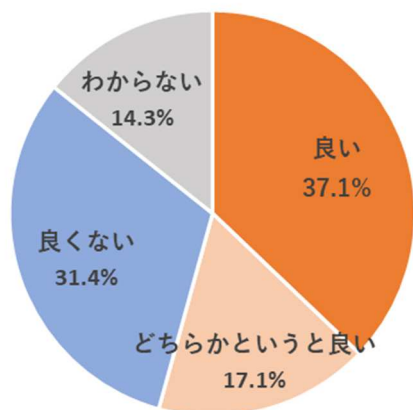
N=69

■ 「その他」と回答した方の自由記述

- 緑があり気軽に座ってくつろげる場所もある
- 街の中に魅力的なアートがあること
- 興味を持つスポットがある
- ①障害者や高齢者に配慮し駅前で自家用車が乗降可能であること
- ②駅前に消防車が容易に入れる様に駅前の車道が広いこと
- ③長い距離を歩けない高齢者が用途に応じて選択できる様駅前の駐車場が点在していること
- 歩道も車道も広く、そして信号のある横断歩道があること。  
緊急車両が入りやすい街は、安心です。
- お店の人とコミュニケーションがとれる
- 歩いていてもトイレなど困ることがないこと
- 風景の変化

Q4. 滞在人口の増加やにぎわいの向上につながるような施設を、まちなかに立地しやすくするための取組「特定用途誘導地区」を検討することについて、どう思いますか。  
(1つに〇)

「特定用途誘導地区」を検討することについて、「良い」「どちらかというが良い」と回答した割合が54.2%と半数以上を占め、検討に肯定的な意見が多い結果となりました。



カテゴリ	件数
良い	13
どちらかというが良い	6
良くない	11
わからない	5

N=35

図 4 「特定用途誘導地区」の検討について

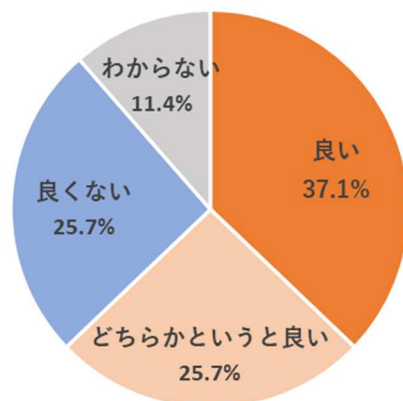
#### 〇主な意見と市の回答

	意見	市の回答
良い	街にまとまりをもたせることは、エリアとして魅力を上げる効果的な方法だと思う。	今後も勉強会等を行っていく中で、制度設計を進めてまいります。
	単に容積率を上げるだけでは賑わいの創出に結びつかないが、行政・企業・市民が目指すべきまちづくりのイメージを共有する事が重要であると思うから	
どちらかというが良い	にぎわいのある街にするためには、店舗だけではなく、そこに行きたくなる必然性のある施設があることが必要で、そのことの議論も合わせておこなう必要があると考える	
	悪いことではないが気が長く希望的な施策に思える。直接的な商業振興策や、警察の協力も得て道路の商業利用策を講じるなど、市民から見ても中心市街地の活性化に市がしゃにむに進む姿を見せて欲しい	これらの取組だけではなく、福山駅周辺で行っているさまざまな取組により、「居心地が良く歩いて楽しいまちなか」をめざしてまいります。

	意見	市の回答
良くない	容積率・用途制限を緩和する必要性の説明が不完全で納得できるものではないから	本取組は、ウォークブルなまちの実現に向け、「居心地が良く歩きたくなる」ような人中心の空間に転換するため、駅前周辺エリアに誘導すべき施設を示すものであり、容積率の緩和は、事業を検討する際の選択の幅を広げるものです。
	過度な緩和することで駅前の景観を損ねてしまう巨大な建物が出来てしまう危険性を生むから	ご意見のとおり、過度な緩和とならないよう、今後の勉強会を通じて制度の内容を検討してまいります。
わからない	土地の面積が小さい場合には、客席が活用できるほどの建物が建設できないため、隣接地との共有利用等を促すインセンティブが必要	今後も勉強会等を行っていく中で、制度設計を進めてまいります。
	目的と内容による。建物を高くするだけではダメではないか。	本取組は、ウォークブルなまちの実現に向け、福山駅周辺デザイン計画の考え方に沿って実施される施設の建築について、容積率の緩和をするものであり、事業者が事業を検討する上での選択の幅を広げるものです。

Q5. 現在あまり使われていない土地をうまく活用し、まちなみに連続性を持たせるために、「駐車場に関する取組」を検討することについて、どう思いますか。(1つに○)

「駐車場に関する取組」を検討することについて、「良い」「どちらかというが良い」と回答した割合が62.8%と半数以上を占め、こちらも検討に肯定的な意見が多い結果となりました。



カテゴリ	件数
良い	13
どちらかというが良い	9
良くない	9
わからない	4

N=35

図 5 「駐車場に関する取組」の検討について

○主な意見と市の回答

	意見	市の回答
良い	必要以上に駐車場があるより、市民の憩いの場や商業施設があったほうが良い	今後も勉強会等を行っていく中で、制度設計を進めてまいります。
	小規模駐車場が偏在する状況は、歩行者視点では歩きにくいし、運転者としても駐車、発進しにくいいため集約した方がよい	
どちらかというの良い	駐車場について考えると同時に、そこにいくためのアクセス方法についてもあわせて考える必要があると思います	
良くない	多くの足の悪い高齢者は駅前の用途に依りて駐車場を選択する事が必要だから。駅前の駐車場は散在した方がよい	現在の駐車場需要についても理解しておりますが、既存ストックの有効活用や、車が必要なくなった時のことを考えて、現状の制度の見直しや緩和策が必要ではないかと考えております。
	民間の駐車場経営について市が干渉するのはおかしい。	これらの取組は、個人の土地に対して規制を設けたり、土地利用を制限したりするものではありません。
わからない	義務が加わると、建物の更新が難しくなるので、老朽化が改善しない。駐車場を手放すことを促すべき	今後も勉強会等を行っていく中で、制度設計を進めてまいります。
	駐車場をまとめるということですか？	大きな駐車場に機能を集約するといった内容ではなく、既存の駐車場のストックを有効活用できるような取組を検討したいと考えています。