

理 由 書

用途地域制度は、良好な市街地環境の形成や、都市における住居、商業、工業等の適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、建蔽率、容積率、高さ等を規制・誘導する都市計画・建築規制制度であり、秩序あるまちづくりに大きな役割を果たしています。福山市における用途地域については、1992年（平成4年）の都市計画法の改正に伴い、1996年（平成8年）に用途地域を8種から12種に指定替えする都市計画の決定が行われ、その後は住宅団地や工業団地の開発等により土地利用の転換が図られた地区や、土地区画整理事業の進捗状況や幹線道路の整備状況により沿道利用等適切な土地利用の誘導が図られるべき地区、既存の道路において沿道利用が進んでいる地区や住工混在による環境悪化を防止すべき地区等において、部分的に用途地域の変更を行い、また住宅団地や工業団地の開発による線引き変更に伴い、市街化区域に編入された地域について、部分的に用途地域の指定を行ってきました。

また、本市では、2008年（平成20年）に「福山市都市マスタープラン」を改定し、急速な少子化、高齢化の進行や人口減少社会の到来等、社会構造の大きな転換期を迎える中で、都市づくりの基本理念の一つとして、「拠点性と求心力を備えた活力ある都市づくり」を掲げ、本市の都市づくりの骨格となる将来都市構造、都市全体の土地利用の方針を示すとともに、地域ごとの実情や課題に対応した地域のまちづくり方針を示しています。

今回の変更は、備後圏都市計画区域区分の変更によって、市街化区域へ編入される区域に用途地域を指定するとともに、市街化調整区域へ編入される区域について、用途地域を取り消すものです。また併せて、市街化区域内における用途地域についても、都市計画事業の変更等により、その範囲が不明瞭な箇所等について必要な変更を行います。

神辺町十九軒屋、春日町浦上、伊勢丘六丁目、加茂町、今津町の区域については、市街化区域に隣接して土地利用が行われている区域を、今後も一体的な土地利用を図るため、住居系の用途地域を指定するものです。

神辺町川北の区域については、福山市役所神辺支所をはじめとする公共施設等が整備されている区域を、計画的な土地利用を図るため、工業系の用途地域を指定するものです。

沼隈町常石，南松永町四丁目，箕沖町，松永町七丁目の区域については、公有水面埋立事業により港湾施設が整備されている区域を、計画的な土地利用を図るため、工業系の用途地域を指定するものです。

鞆町後地の区域については、公有水面埋立事業により港湾施設が整備されている区域を、計画的な土地利用を図るため、隣接している区域と同様の商業系の用途地域を指定するものです。

伊勢丘五丁目の区域については、明確な地形地物による境界線とするため用途地域界を修正するものです。

神辺町川南及び神辺町川北の区域については、都市計画道路3・4・276王子帰り線の廃止により、都市計画道路の計画線から35mとしていた境界線を明確な地形地物による境界線とするため用途地域界を修正するものです。

新市町相方，幕山台三丁目，坪生町南三丁目の区域については、住宅開発の法面の区域で今後も市街化の見込みがないため、用途地域を取り消すものです。

これらの用途地域の変更により、土地利用の純化や、都市環境の維持等、適正かつ合理的な土地利用の実現を図るものであります。