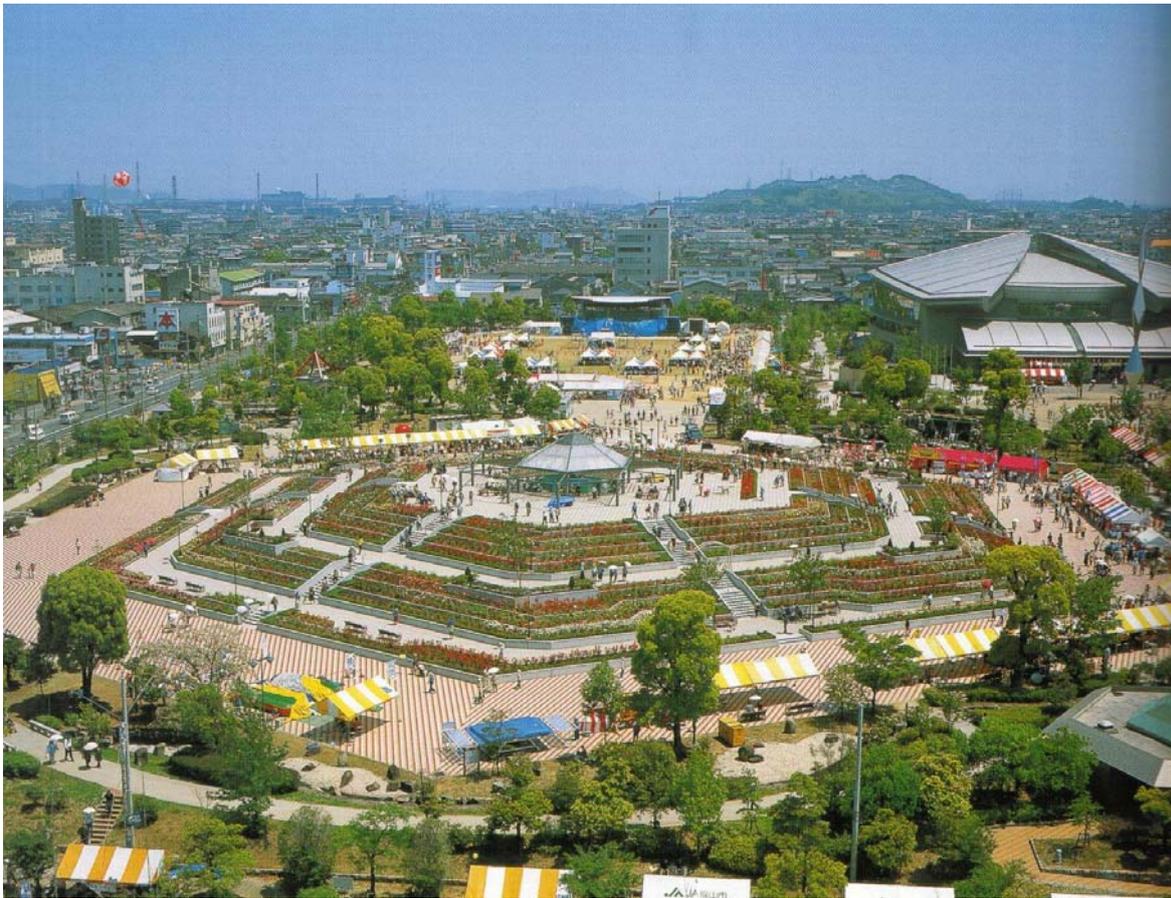




City Planning

福山市の都市計画

にぎわい しあわせ あふれる躍動都市 ～ばらのまち 福山～



緑町公園

はじめに

江戸時代のはじめ、備後十萬石の城下町として開拓された福山市は、瀬戸内海の豊かな自然と風土に根ざした伝統・文化を育みながら成長を続け、今日では、備後都市圏の中心的な役割を担う都市にまで発展しています。この間には、自然災害や戦災等、幾多の試練や難局にも見舞われましたが、郷土を愛する先人たちの英知と努力によってこれを克服してまいりました。市街地の約 8 割を焼失した戦災からの復興は、戦後の新たな都市計画によって進められ、その希望は、市民の手による 1,000 本のばらの植樹に込められました。こうした市民の思いに支えられた都市計画は、その後の本市を形づくる基礎となり、また、互いに支え合い、励まし合いながら復興に取り組んだ市民の思いは「100 万本のばらのまちづくり」を合言葉に今も引き継がれています。

一方、近年、社会経済情勢が急速に変化する中で、市民生活や経済活動などを支える都市そのもののあり方も問われています。時代のニーズが変化していく中で都市の姿も過去から未来へとその形を変えていく必要があります。

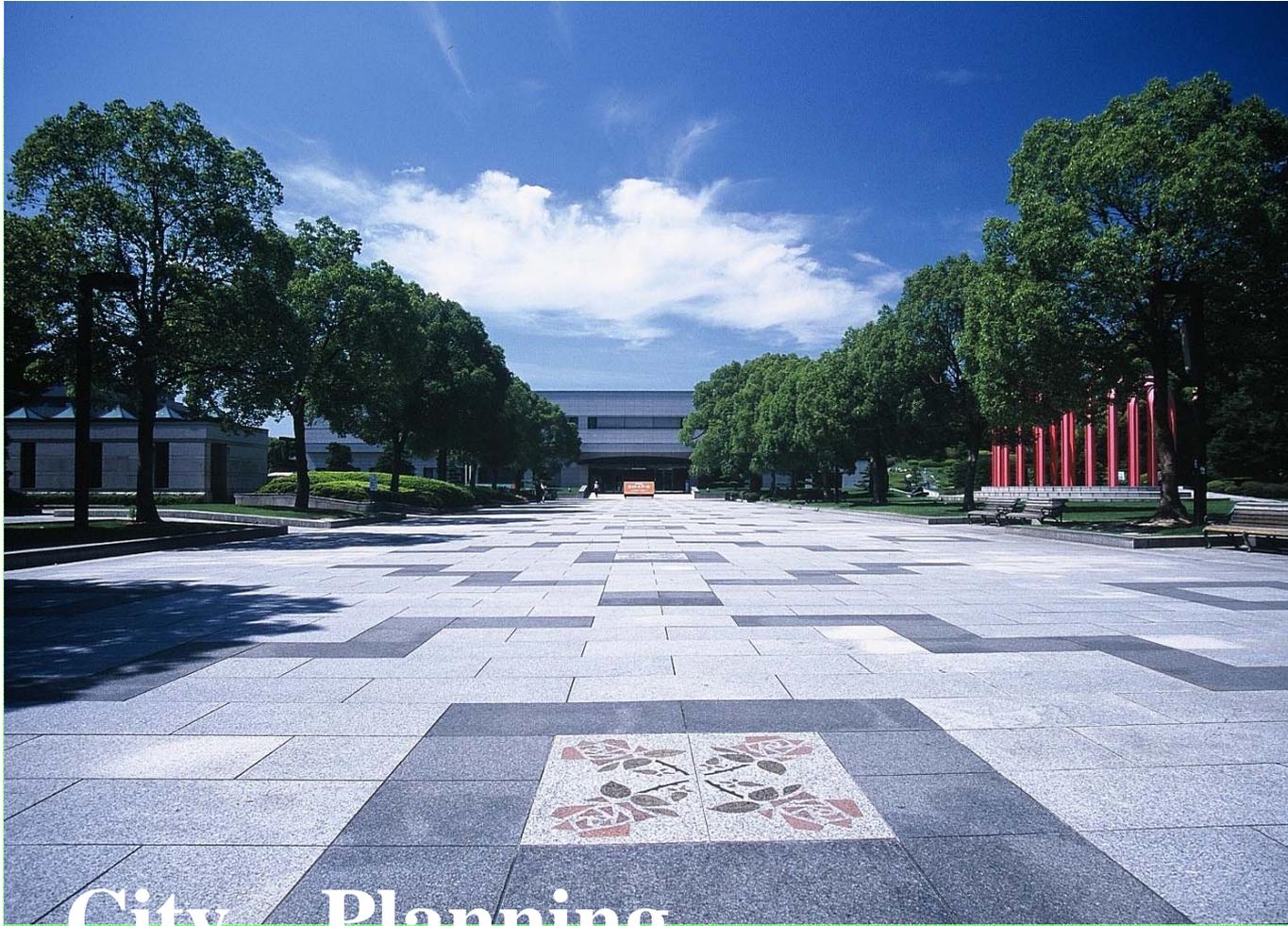
私たちは、郷土福山の伝統や文化、誇りを継承しつつ、瀬戸内の十字路に位置する優位性を生かした都市基盤整備を進め、活力と魅力にあふれた中国・四国地方における交流拠点都市として、さらなる飛躍を目指していく考えであります。

この冊子は、本市における都市計画の概要をご紹介します。ご理解をいただくことを願って編集したものです。今後のまちづくりを市民の皆さまと協働して進めていくうえで、少しでもお役に立てば幸いです。



2010 年(平成 22 年)4 月

福山市長 羽田 皓



City Planning

にぎわい しあわせ あふれる躍動都市 ～ばらのまち 福山～

目次

I 市勢の概要	2
II 都市計画の概要	5
III 福山市都市マスタープラン	7
IV 土地利用	11
V 都市施設	16
VI 市街地開発事業	22
VII 地区計画	24
VIII その他	25

I 市勢の概要

- 福山市の沿革
- 位置・地勢
- 市域

●福山市の沿革

1619年(元和5年)8月水野日向守勝成が大和郡山城から備後神辺城に移封されましたが、勝成は、現在の福山城の位置を適地として築城に着手し、1622年(元和8年)8月久松城(葦陽城)が完成しました。そして芦田川を治水し、芦田川河口付近の海を干拓して城下町を造り、地名を「福山」と命名しました。以来、水野氏5代、松平氏1代、阿部氏10代の治世が版籍奉還まで続き、今日の福山市の礎が築かれました。

1889年(明治22年)4月1日の市町村制施行により福山町となり、その後、1891年(明治24年)の山陽本線(笠岡～尾道間)開通、1913年(大正2年)の鞆鉄道開通、翌1914年(大正3年)両備鉄道(現在の福塩線の前身)開通などの輸送、交通機関の発達とともに、町の基盤づくりが進められ、1916年(大正5年)7月1日に我が国70番目の市として福山市が誕生しました。そして、1933年(昭和8年)には近隣10ヶ村を、1942年(昭和17年)には2ヶ村を合併して市域を拡大し、陸海の交通に恵まれた地方都市として発展していきました。

1945年(昭和20年)8月8日戦災によって市街地の約8割を焼失しましたが、市民の旺盛な復興意欲に支えられいち早く都市計画事業に着手し、近代的な市街地が

形成され、戦前を上回る発展を遂げました。

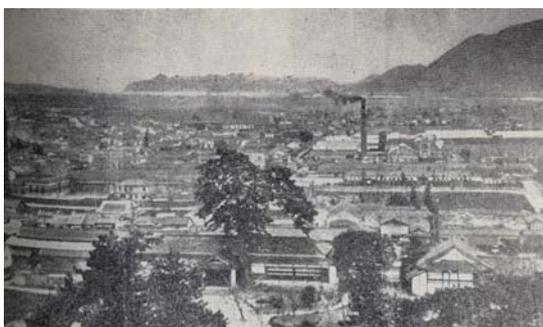
福山市の経済は、もともと地場の繊維産業などの軽工業を中心としていましたが、1961年(昭和36年)10月に日本鋼管福山製鉄所(現在のJFEスチール)の福山市進出が決定し、瀬戸内海における臨海工業都市として脚光を浴びることとなりました。1964年(昭和39年)9月16日備後工業整備特別地域の指定を受け、翌1965年(昭和40年)4月1日に日本鋼管福山製鉄所が一部操業開始されると、関連企業の進出なども進み、本市の都市化は急速に進展しました。1973年(昭和48年)11月8日には第5高炉の火入れにより、名実ともに世界最大規模の製鉄所となり、本市は鉄鋼を中心とした重工業都市へ大きく転換し、飛躍的な経済発展を遂げることとなりました。

1998年(平成10年)に中核市に移行した後は内海町、新市町、沼隈町、神辺町との合併により市域を広げ、現在では中国地方で4番目の人口規模を誇る中核都市に成長しています。

今後は、瀬戸内の十字路に位置する優位性を十分に生かすべく、中国・四国地方における交流拠点都市として求心力のあるまちづくりを進めていくこととしています。

そのため、合併地域を含め、福山市固有の伝統や文化、地域資源に磨きをかけて福山の魅力向上に努めるとともに、備後都市圏の中核都市にふさわしい都市機能の充実や広域連携・交流の促進を図り、誰もが「住んでみたい」、「行ってみたい」と思うような、魅力あふれるまちづくりに取り組んでいくこととしています。

また、社会経済情勢の変化や多様化する市民ニーズ、地域課題に的確に対応し、自立した持続的発展力のあるまちづくりを進めるため、まちづくりの指針として2007年(平成19年)6月に第四次福山市総合計画を策定し、「人間環境都市福山」をまちづくりの基本理念にかかげ、生活関連施設や都市基盤の整備、福祉の推進、産業の活性化、教育・文化の振興など総合的な施策展開を進めています。



明治末期の福山(福山城より展望)



現在の中心市街地(福山城より展望)

●位置・地勢

福山市は、広島県の東部に位置し、広島市から東方へ 103 km、岡山市から西方へ 58 kmの距離にあります。

市域は東西 29.5 km、南北 45.7 kmの範囲にあり、北部、西部及び南部には 400～500m級の山々が連なっています。その山系を縫って西北から南に貫流する一級河川芦田川及びその水系を中心に堆積された広大な平野が広がり、市街地を形成しています。市南部の海岸線は遠浅な瀬戸内海を擁しており、田島、横島、走島、仙酔島など多島美を誇る景勝地となっています。

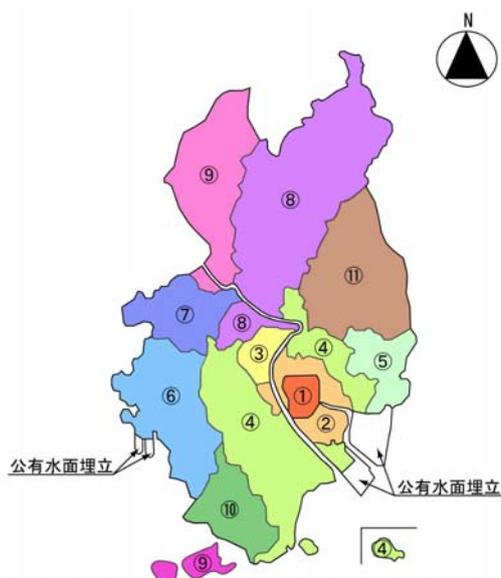


●市域

福山市の面積は、1916年(大正5年)7月1日の市制施行当時は5.80km²でしたが、1933年(昭和8年)深安郡吉津村ほか9ヶ村、1942年(昭和17年)沼隈郡山手村、郷分村を合併、また1956年(昭和31年)沼隈郡鞆町ほか9ヶ町村を、1962年(昭和37年)には深安郡深安町を合併し、面積は156.57 km²に拡大しました。

その後、1966年(昭和41年)5月1日地理的にも経済的にも最も密接な関係のある松永市と合併し、人口 205,903 人、面積 209.02 km²の福山市が誕生しました。

市域の変遷



また、1966年(昭和41年)8月26日には公有水面埋立により鋼管町が、1974年(昭和49年)2月には箕島沖公有水面埋立により箕沖町が誕生しました。さらに、同年4月1日には芦田町、翌1975年(昭和50年)2月には加茂町、駅家

町を、そして2003年(平成15年)2月には内海町、新市町、2005年(平成17年)2月には沼隈町、2006年(平成18年)3月には神辺町を編入合併して、現在は面積約518.07km²となり、市制施行当時の約89倍に達しています。

(単位: km ²)				
地図番号	年月日	編入または合併地域	編入面積	総面積
①	1916(T 5). 7. 1	市制施行	—	5.8
②	1933(S 8). 1. 1	川口、手城、深津、奈良津、吉津、木之庄、本庄、神島、佐波、草戸の10ヶ村	26.05	31.85
③	1942(S17). 7. 1	山手、郷分の2ヶ村	8.83	40.68
④	1956(S31). 9.30	引野、市、千田、御幸、津之郷、赤坂、瀬戸、熊野、水呑、鞆の10ヶ町村	95.68	136.36
⑤	1962(S37). 1. 1	深安町	20.21	156.57
⑥	1962(S37). 2 ～1966(S41). 4	公有水面埋立	2.19	158.76
⑦	1966(S41). 5. 1	松永市	50.26	209.02
⑧	1966(S41). 8 ～1974(S49). 2	公有水面埋立	9.59	218.61
⑦	1974(S49). 4. 1	芦田町	27.48	246.09
⑧	1974(S49). 6 ～1974(S49). 9	公有水面埋立	0.46	246.55
⑧	1975(S50). 2. 1	加茂、駅家の2ヶ町	115.78	362.33
⑨	1976(S51). 5 ～2001(H13). 5	公有水面埋立等	2.18	364.51
⑨	2003(H15). 2. 3	内海、新市の2ヶ町	65.77	430.28
⑩	2003(H15). 1 ～2003(H15). 7	公有水面埋立	0.02	430.30
⑩	2005(H17). 2. 1	沼隈町	30.93	461.23
⑩	2005(H17). 1 ～2005(H17). 7	公有水面埋立	0.03	461.26
⑪	2006(H18). 3. 1	神辺町	56.81	518.07

(2009年4月1日現在)

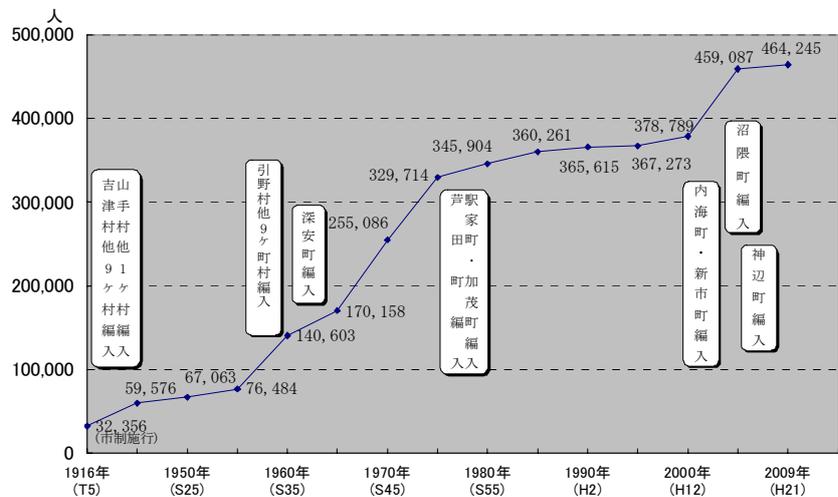
●人口

1 総人口

人口は、市制施行当時の 1916 年(大正 5 年)に 32,356 人でしたが合併による市域の拡大に伴い、人口も増加の一途をたどり、1940 年(昭和 15 年)の国勢調査では 56,653 人、更に 1942 年(昭和 17 年)の合併時には 60,476 人に達しました。第二次世界大戦の戦況の悪化により一時は停滞しましたが、戦後の復興が進むにつれて人口は急速に増加し、1960 年(昭和 35 年)の国勢調査では 140,603 人、更に 1965 年(昭和 40 年)の日本鋼管福山製鉄所の一部操業以来急増し、1970 年(昭和 45 年)の国勢調査では 255,086 人となりました。

さらに、周辺 4 町との合併により、2009 年 3 月末現在の住民基

本台帳では 464,245 人を数えています。



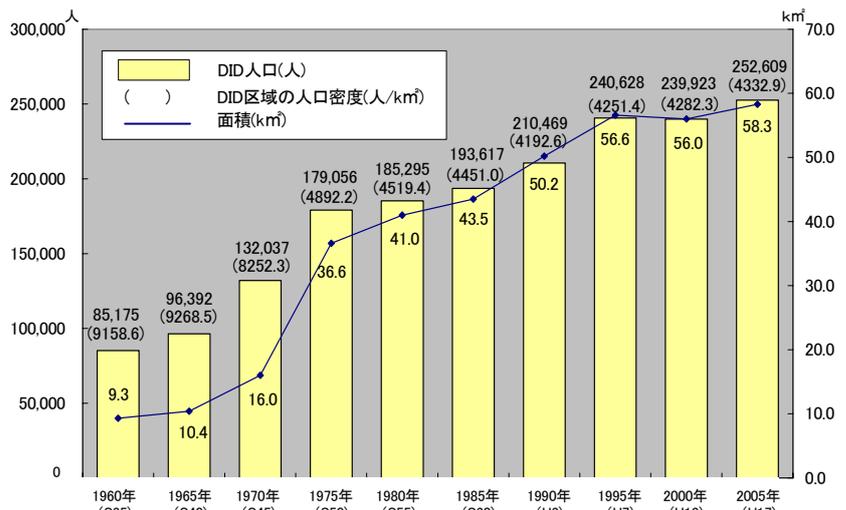
人口推移

2 人口集中地区(DID 地区 ※)

人口集中地区は、1960 年(昭和 35 年)の 9.3 km² から 2005 年(平成 17 年)には 58.3 km² となり約 6.3 倍に拡大し、人口集中地区人口は、2005 年(平成 17 年)の国勢調査では、252,609 人と行政人口の 55.0%を占めており、市域面積の 11.3%に福山市人口の半数以上が居住しています。

※DID 地区

人口密度が 40 人/ha 以上の国勢調査の調査区が集合し、合計人口が 5,000 人以上となる地域。

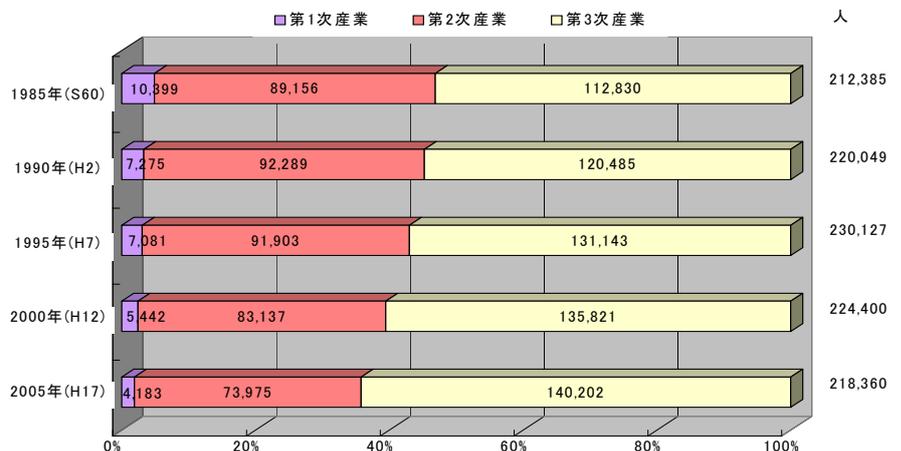


人口集中地区の推移

3 就業人口

産業別就業人口の割合は、第 1 次産業、第 2 次産業の減少傾向がみられ、第 3 次産業へ徐々に移行しています。

2005 年(平成 17 年)の調査では、2000 年(平成 12 年)と比べ、第 1 次産業、第 2 次産業ともに、就業人口の減少が続いています。第 3 次産業への就業者数は、2005 年(平成 17 年)現在全産業の 64.2%を占め、就業人口、比率ともに増加が続いています。



産業別就業者数の推移(15 歳以上)

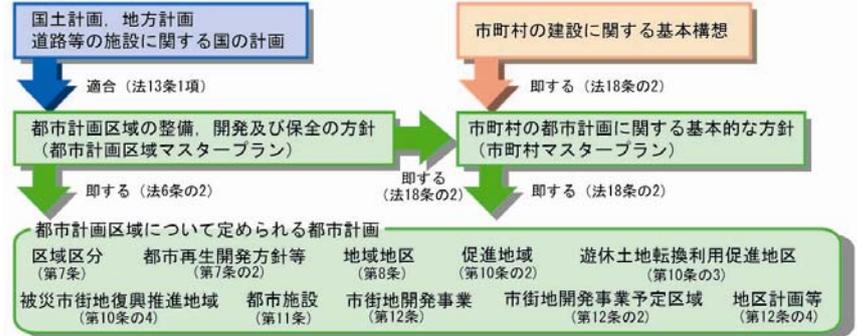
Ⅱ 都市計画の概要

- 都市計画とは
- 都市計画区域
- 都市計画の内容
- 都市計画の決定手続き

●都市計画とは

「都市計画」は、都市の健全な発展を計画的に誘導し、秩序ある市街地形成を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業等に関する計画であり、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動の確保を図るものです。

都市計画法の体系



●都市計画区域

都市計画区域は、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念に基づき、都市の自然的及び社会的条件ならびに人口、土地利用、交通量等の現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域として指定するものです。

また、都市計画区域外で、相当数の住居その他の建築物の建築やその敷地の造成が現に行われ、または行われると見込まれる一定の区域において、自然的及び社会的条件などを勘案して、そのまま土地利用を整序することなく放置すれば、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じる恐れがあると認められる区域については、準都市計画区域に指定することができます。

福山市は、近隣3市(府中市・尾道市・三原市)とともに広域都市圏として備後圏都市計画区域に指定されており、準都市計画区域に指定されている区域はありません。

■推移

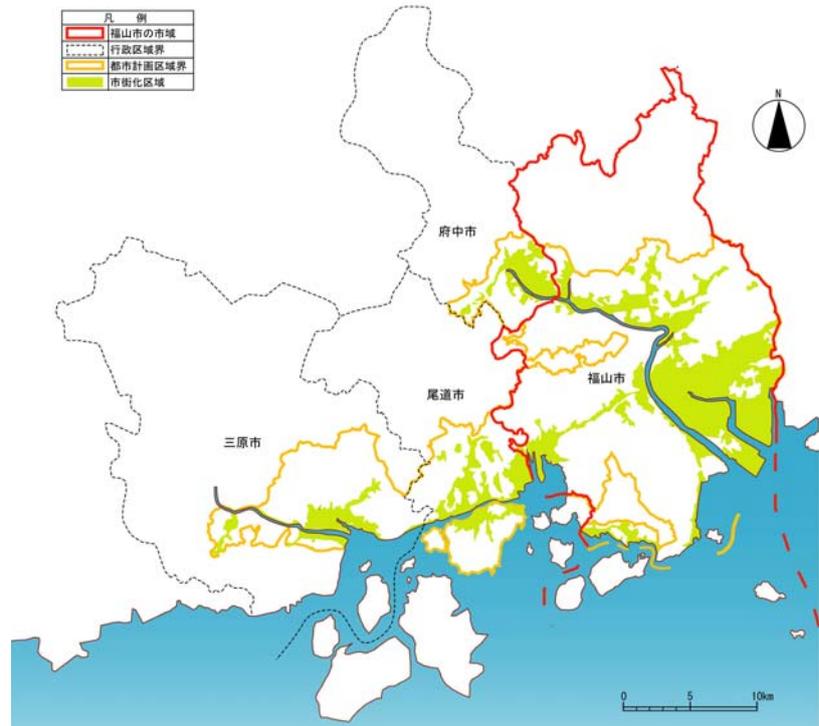
福山市の都市計画区域は、1928年(昭和3年)9月10日市域580haが決定されました。その後、数度にわたる隣接市町村との合併や埋立による市域の拡大に伴い、その都度区域の変更がなされてきました。

1969年(昭和44年)の新都市計画法施行に伴い、備後工業整備特別地域を包含すべく、当時の備

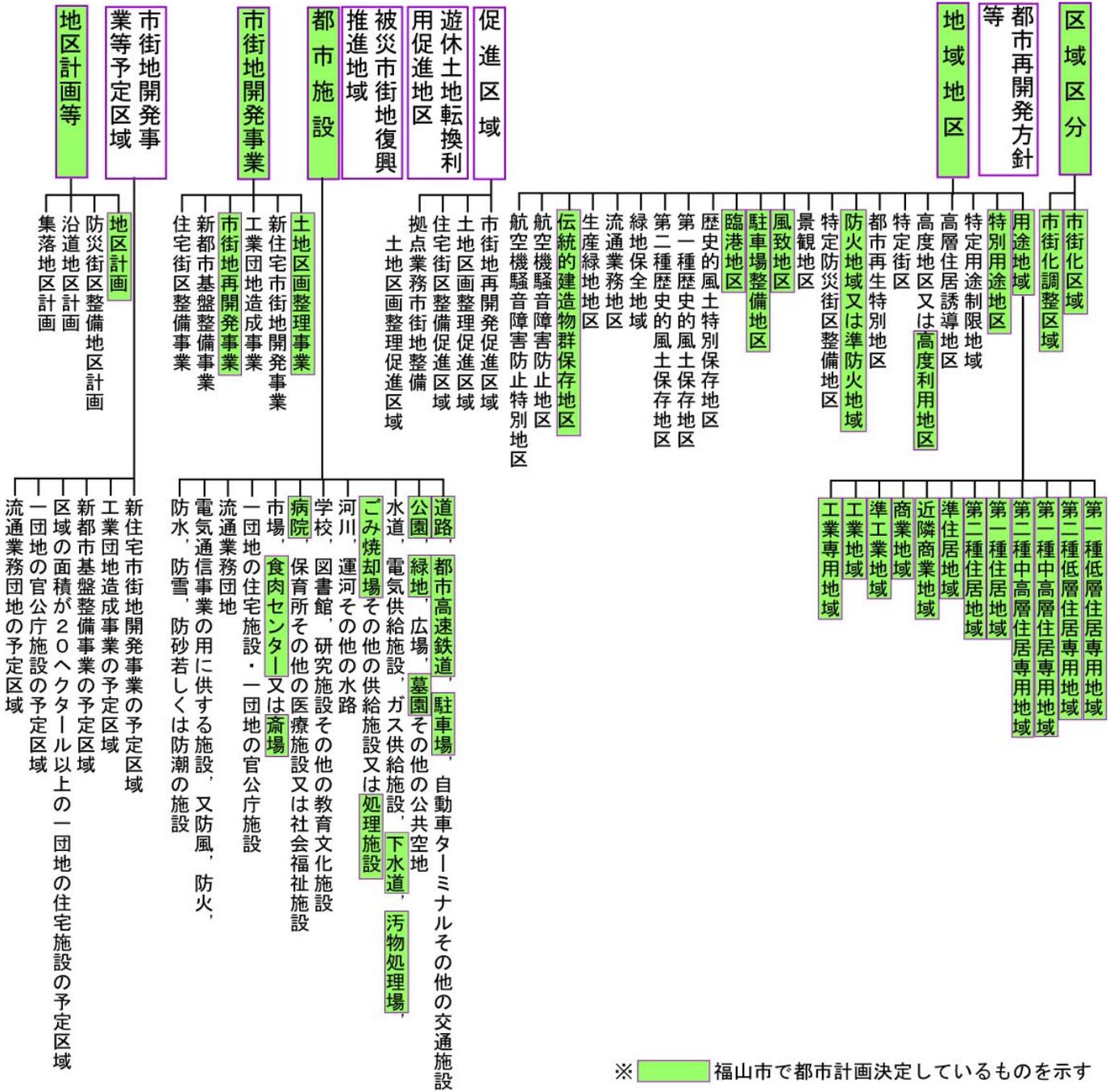
後4市7町を一体とした備後圏都市計画区域50,202haを1973年(昭和48年)3月9日に決定しました。

その後、1991年(平成3年)9月30日及び2001年(平成13年)10月11日に一部区域が変更され53,301haとなり、その内、福山市については現在33,534haとなっています。

備後圏都市計画区域



●都市計画の内容(都市計画区域について定められている都市計画)

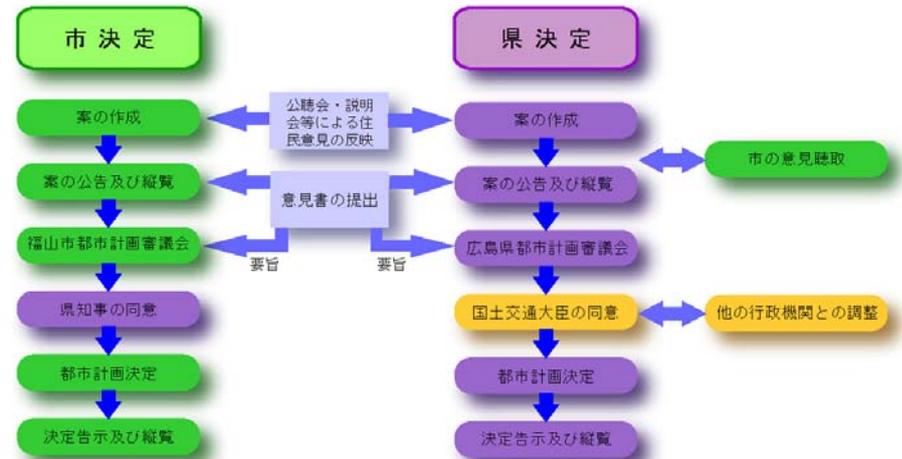


※ 福山市で都市計画決定しているものを示す

●都市計画の決定手続き

都市計画の決定は、その内容や規模等によって、県が定めるものと市が定めるものとがあり、概ね次のような手続きにより決定されます。

手続きの流れ



●都市マスタープラン

まちづくりは、道路や公園など、単に個別の事業として進められるものではなく、都市の将来のあるべき姿を目標にして、整備や開発、施設の配置などの施策、あるいは土地利用や建築活動が総合的に進められていくものです。そのためには、将来の都市像を具体化していくための都市全体のまちづくりの指針が必要となります。

「市町村の都市計画に関する基本的な方針(以下、「都市マスタープラン」と言います。)は、1992年(平成4年)の都市計画法の改正により創設され、住民に最も近い基礎自治体である市町村が、地域の実情に応じて、住民の意見を反映させながら都市づくりの具体的な将来像を確立し、地域

別の整備方針、都市生活・経済活動などを支える諸施設の計画などを定めるものです。

福山市では、1998年(平成10年)に「福山市都市マスタープラン」を策定しています。しかし、近年、合併による市域の拡大や少子高齢社会の進行、人口減少社会への移行など、福山市を取り巻く社会環境が大きく変化していることなどから、2008年(平成20年)に見直しを行いました。

このマスタープランは、都市全体及び地域ごとの将来像を具体的に示し、地域におけるまちづくりの課題とそれに対応した整備方針を明らかにするための総合的な方針であり、住民・事業者と行政が協力し合ってまちづくりを進

めていく上での指針となります。

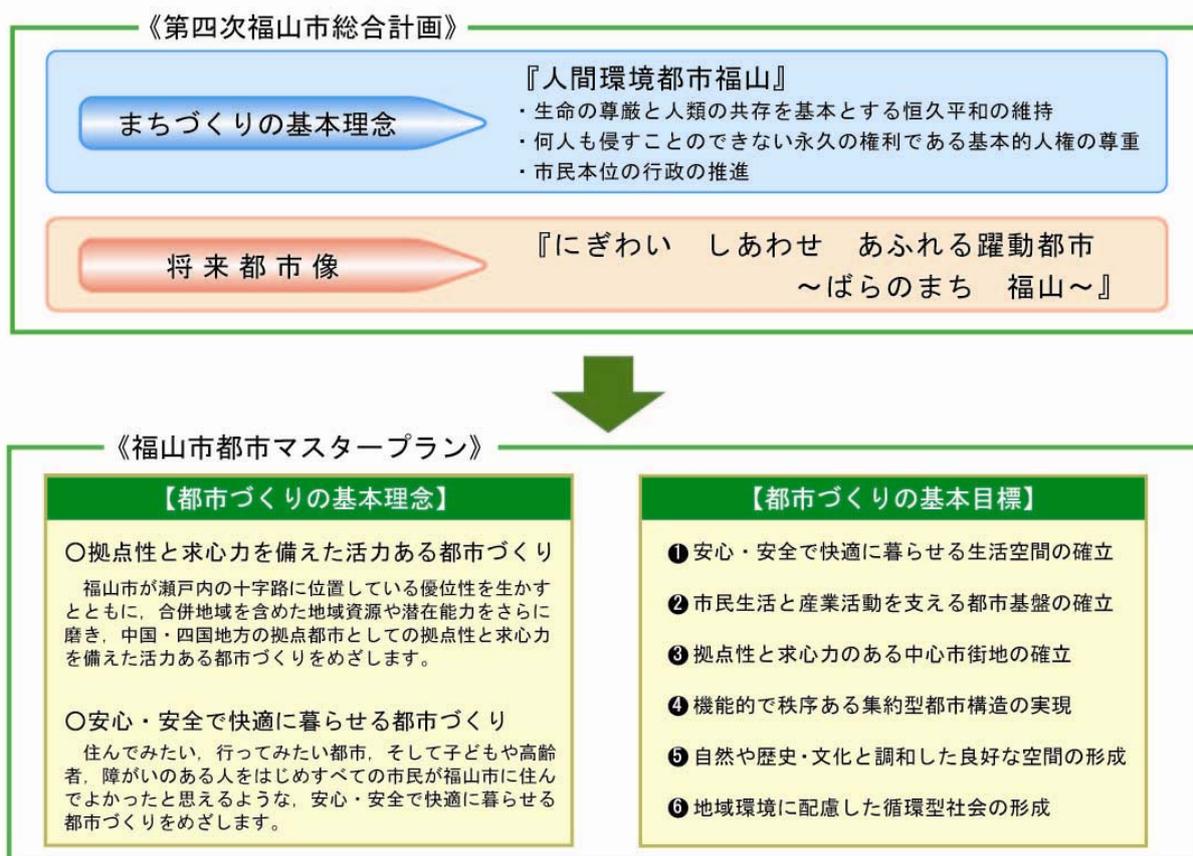
■都市マスタープランの役割

- ①都市の将来像をより具体的に示します。
- ②住民の都市づくりへの参加を促します。
- ③都市計画の実現のための整備の方針を示します。
- ④今後の都市計画の指針となります。

■目標年次

国勢調査が行われた2005年(平成17年)を基準年次とし、長期的には概ね20年後、中期的には概ね10年後を目標年次として設定します。

■都市づくりの理念と目標



■将来の都市構造

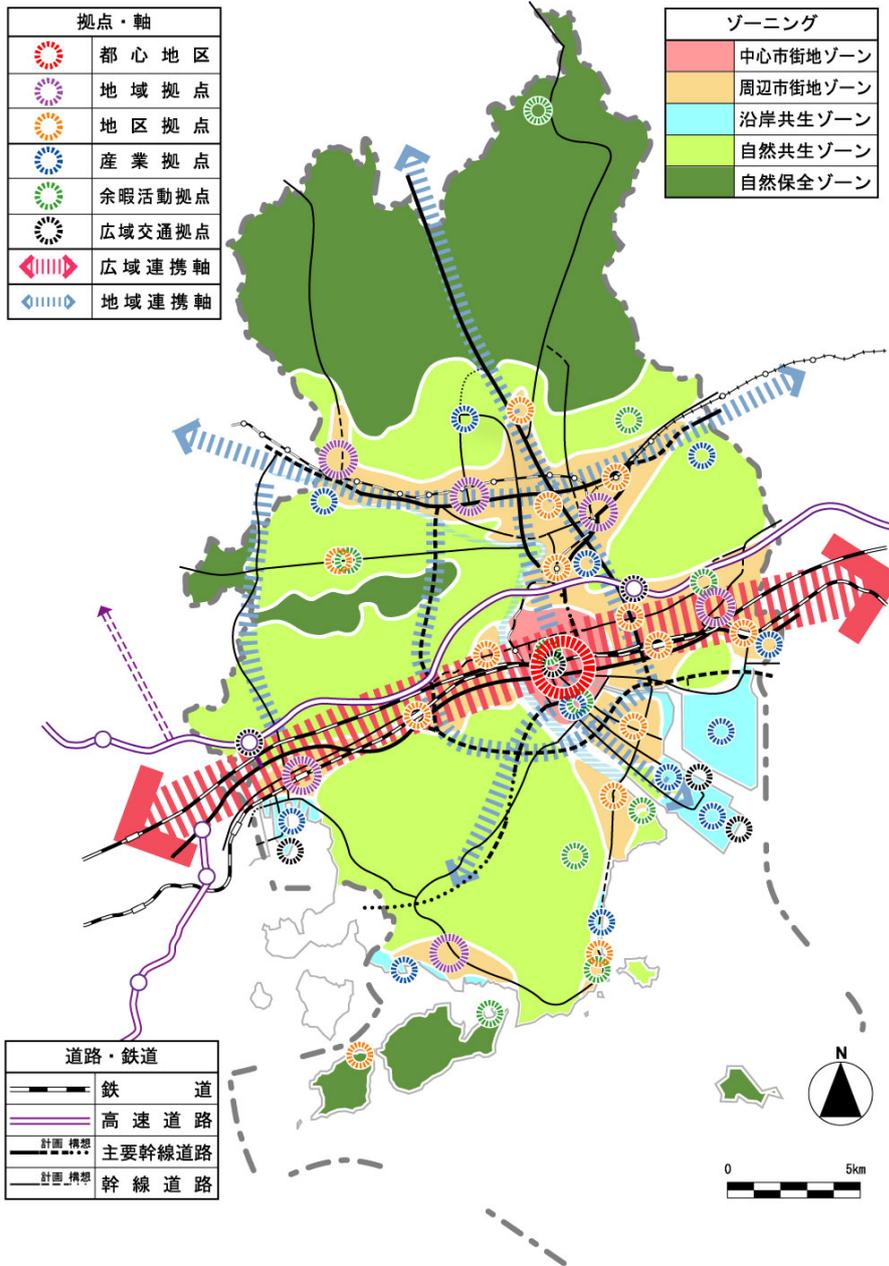
◆将来の都市構造

《都市の基本構造》『都市拠点集約型の都市構造』

○福山市の都市づくりにおいては、多くの人にとっての暮らしやすさを確保する観点から、市街地の拡散を抑制するとともに、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した集約型の都市構造の形成をめざします。

○市街地の集約については、地域の特性や都市機能の状況に応じて、日常生活機能が集積する「地区拠点」から、基礎的な都市機能が集積する「地域拠点」、より高次の都市機能の集積・充実を図る「都心地区」まで、段階的な都市拠点の形成をめざします。

◆ゾーニング



中心市街地ゾーン

本市の中心市街地を形成する地域は、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都市機能の集積を図るとともに、徒歩圏内に生活機能が充実した、歩いて暮らせるまちづくりを進めていきます。

周辺市街地ゾーン

中心市街地ゾーンの周辺に住宅地が広がる地域は、地域の特性に応じた生活機能の充実や公共交通の利便性向上などにより、ゆとりあるまちづくりを進めていきます。

沿岸共生ゾーン

臨海工業地区から鞆、沼隈、松永までの沿岸地域における工業集積地は、本市の産業の中心的役割を担っています。今後とも、隣接する水産業や観光の拠点、住宅市街地など周辺環境との調和に配慮しつつ、産業拠点の形成を図っていきます。

自然共生ゾーン

市街地を取り囲む形で広がる丘陵や農地は、治山・治水などの機能を有するとともに、都市に潤いを与える重要な地域資源です。今後も市街化を抑制する区域であることを前提に、全体の土地利用構想に基づき計画的な保全及び整備を図っていきます。

自然保全ゾーン

北部の山間地域や島しょ部は、都市的土地利用が見込まれない都市計画区域外の区域です。今後も優れた自然環境の保全を前提に、レクリエーション環境の整備を中心とした地域形成を図っていきます。

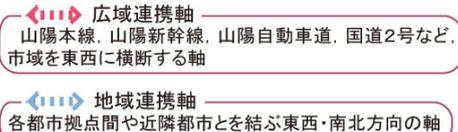
◆都市拠点の形成

都市拠点集約型の都市構造を実現し、拠点性を備えた都市核とそれを取り巻く地域が特色を持ちながら相互に連携し、一体的な発展をめざした都市づくりを行うため、都市拠点を位置付けます。



◆都市軸の形成

中国・四国地方の拠点都市としての拠点性と求心力を高めるとともに、それぞれの都市拠点が効果的に連携し、市域の一体的発展が図られるよう、都市軸の形成を図ります。



■都市整備の基本方針

市街地整備

利便性の高い生活環境が整った中心市街地、ゆとりある居住環境を持った郊外居住地など、地域の特性に応じた市街地の整備を進め、都市拠点の形成を促進します。

また、中国・四国地方の拠点都市として、拠点性と求心力を備えた都市機能の充実を図ります。

さらに、本市の経済を支える地域産業の活性化のために、産業の高度化や国際化などの産業構造の変化に柔軟に対応できるよう基盤の強化を図ります。

- ①中心市街地の整備
- ②生活基盤の整備
- ③産業基盤の整備



地球環境保全・整備

環境にやさしい循環型社会の実現に向け、「福山市環境基本計画」を策定し、市民、事業者と行政が一体となって、良好な地域環境(自然環境・都市環境)の保全・創出に関する取組を総合的かつ計画的に推進します。

- ①環境負荷の軽減
- ②自然環境の保全・活用
- ③地域環境の保全対策



交通施設整備

都市拠点間を結ぶ交通施設は、集約型都市構造を形成する上で重要な役割を担っており、通勤・通学者の移動手段の確保、高齢者や障がいのある人などの自立支援、また交通混雑の緩和や環境負荷軽減のために、公共交通の機能を充実し利用促進を図ります。

また、高速交通網の結節点としての優位性を生かすために、地域高規格道路、主要幹線道路をはじめとする道路網を計画的・体系的に構築します。

さらに、身近な生活道路の安全性や快適性の向上を図り人にやさしい生活空間の創出をめざします。

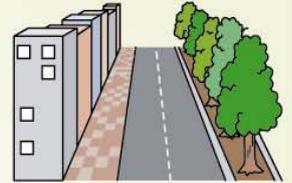
- ①公共交通の利用促進
- ②幹線道路の整備
- ③生活道路の整備



景観形成

美しく風格のある都市の形成と潤いのある豊かな生活環境の創造に向け、景観計画を策定し、中国・四国地方の拠点都市にふさわしい良好な景観の形成を図ります。

- ①自然景観の形成
- ②歴史的景観の形成
- ③市街地景観の形成
- ④景観形成のためのルールづくり



公園・緑地整備

市民、事業者と行政が一体となって、公園整備、緑地保全及び緑化の推進を総合的に進めていきます。

特に、シンボルである「ばら」を生かした公園や道路、公共施設などの整備を進めるとともに、市民や事業者によるばら花壇の設置を促進していくなど、「ばらのまちづくり」を進めていきます。

- ①公園・緑地の整備
- ②地域制緑地の指定
- ③都市緑化の推進
- ④普及啓発活動の推進



住宅整備・供給

都心部での便利な暮らしや郊外でのゆとりある暮らしなど、住環境に対する多様なニーズに対応するため、それぞれの地域の環境や特性に応じた住宅・宅地の整備・供給の促進を図ります。

- ①既成市街地の再整備
- ②都市型住宅の供給



河川・海岸整備

河川の改修や水路の整備を進めるとともに、流域の保水機能や遊水機能を高めるなど、総合的な水害防止対策を講じ、併せて親水環境の整備を図ります。

海岸の災害に対する安全性をさらに高めるとともに、生態系や環境保全機能と調和した海岸空間の利用と沿岸の生活環境の保全・向上を図ります。

- ①水害の防止
- ②河川環境整備
- ③海岸環境整備



人にやさしい都市づくり

ノーマライゼーションの考え方に基づき、高齢者や障がいのある人などだれもが快適で暮らしやすく生き生きと活動できる都市づくりを進めます。

- ①ユニバーサルデザインの視点による都市づくりの推進
- ②住宅・建築物等のバリアフリー化
- ③交通施設のバリアフリー化



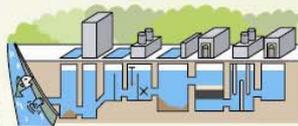
供給処理施設整備

上水道については、市民生活や産業などを支える欠かせない重要な施設であり、安全で良質な水の給水を行うとともに、災害に強い施設整備を進めます。

下水道については、居住環境や公衆衛生の向上、公共用水域の水質保全を図るため、下水道整備をより一層推進します。

廃棄物処理施設については、環境にやさしい資源循環型社会の実現のため、廃棄物の発生・排出抑制とともに、リサイクルの推進を図り、環境への負荷の低減をめざします。

- ①上水道の充実
- ②汚水処理区域の拡大
- ③合流式下水道の整備
- ④雨水排水施設の整備
- ⑤廃棄物処理施設の整備



安心・安全な都市づくり

風水害や地震などの災害に強い安心・安全な都市づくりをめざし、自助・共助・公助を基本として地域・事業者との協働による「防災まちづくり」を推進します。

また、市民が安心して暮らせるよう犯罪が起こりにくい環境を整備するため、防犯対策を強化した都市づくりを推進します。

- ①防災拠点施設やライフラインの整備
- ②住宅・宅地の安全性の確保
- ③地域の防災力の向上
- ④防犯対策の強化



■ 地域別まちづくりの方針

福山市は合併を重ねることで市域を拡大してきており、地理的条件や日常生活圏などから成る地域ごとに市街地が形成されています。このため、それぞれの地域ご

とに特性を生かしながら連携することにより、市域の一体的な発展をめざした都市づくりを進めます。

地域区分については、「中央地域」、「東部地域」、「西部地域」、

「南部地域」、「北部地域」、「北東地域」の6つの地域に分けることとし、各地域のまちづくりのテーマを次のとおり設定します。



IV 土地利用

●市街化区域・市街化調整区域

●地域地区

●市街化区域および市街化調整区域

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分は、無秩序な市街化を防止し計画的に市街化を図るため、都市計画区域を二分する制度であり、すでに市街地を形成している区域及び概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域、当面市街化を抑制すべき区域を市街化調整区域として定めるものです。

この区域区分は、農林漁業との健全な調和を図りつつ都市的生活及び都市的産業活動に必要な都市の基盤である道路、下水道等の整備を効率的に行い、良好な市街地の形成を図るという都市計画区域内の土地利用の基本的な方向を示すものです。また、この区域区分制度とともに、開発行為についての許可制度により計画的に市街化の形成を図るものです。

福山市では、1973 年(昭和 48 年)3 月 27 日に都市計画区域 21、767ha を市街化区域 7、189ha と市街化調整区域 14、578ha に区分しました。(加茂町、駅家町、芦田町、新市町、沼隈町、神辺町は含まれていません(内海町は都市計画区域外))その後、都市化の進展や市街地の拡大に伴い第 1

回目の総合見直しを 1982 年(昭和 57 年)12 月 16 日、第 2 回目を 1991 年(平成 3 年)9 月 30 日、第 3 回目を 2001 年(平成 13 年)10 月 11 日に行っています。

また、1982 年(昭和 57 年)に示された区域区分制度の運用方針により、市街地整備の計画があるもののその見通しが明らかでない地区については、総合見直しの際に特定保留フレームとして位置付け、その見通しが明らかになった時点で、随時、市街化区域への編入ができることとなりました。この運用方針に基づき、1991 年(平成 3 年)の総合見直しにおいてこの位置付けを行った地区のうち、計画的市街地整備が明らかにな

った春日東地区、平成台地区、引野第一地区、旭丘工業団地地区、佐賀田団地地区について市街化区域に編入を行っています。2001 年(平成 13 年)の総合計画の見直しにおいては、駅家加茂地区 I 期、御幸拠点地区、イーストコート明王台地区、テクノ工業団地地区等を市街化区域に編入し、新たに御幸地区、清水台地区、内港埋立地区、高西丁卯新涯地区、道上地区を特定保留フレームとして位置付けました。このうち、内港埋立地区、道上地区については、2005 年(平成 17 年)に市街化区域への編入を行っています。



市街化区域・市街化調整区域

市街化区域・市街化調整区域の変遷

(単位:ha)

区分	都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域	決定年月日
当初	21,767	7,189	14,578	1973(S48). 3.27 県告示第 229号
(芦田町合併)	21,824	7,193	14,631	1974(S49). 4. 1 (合併)
(駅家町, 加茂町合併)	24,600	7,888	16,712	1975(S50). 2. 1 (合併)
第1回変更	24,600	8,035.5	16,564.5	1982(S57). 12.16 県告示第1318号
第2回変更	26,294	8,137.2	18,156.8	1991(H 3). 9.30 県告示第1073号
随時変更(春日東)	26,294	8,167.3	18,126.7	1992(H 4). 9.10 県告示第 952号
随時変更(平成台)	26,294	8,183.1	18,110.9	1994(H 6). 3.24 県告示第 306号
随時変更(引野第一)	26,294	8,197.1	18,096.9	1996(H 8). 9. 9 県告示第 838号
第3回変更	26,294	8,304.6	17,989.4	2001(H13). 10.11 県告示第 898号
(内海町・新市町合併)	27,487	8,758.6	18,728.4	2003(H15). 2. 3 (合併)
第4回変更(内港, 旧新市町)	27,487	8,765.1	18,721.9	2005(H17). 1. 31 県告示第 128号
(沼隈町合併)	29,130	9,061.8	20,068.0	2005(H17). 2. 1 (合併)
(神辺町合併)	33,534	9,709.9	23,823.9	2006(H18). 3. 1 (合併)
随時変更(旧沼隈町)	33,534	9,709.7	23,824.1	2007(H19). 6.21 県告示第 721号

●地域地区

地域地区は、土地利用方針に応じた市街地形成を行っていくため、一定の地域、地区、または街区において建築物などの用途や形態等を定めるものであり、用途地域を中心にその他の地域地区を適正に組み合わせて定めるとともに、都市施設及び市街地開発事業等その他の都市計画と一体的かつ総合的に定めることにより都市における適正かつ合理的な土地利用を図るための規制誘導手法です。

1 用途地域

用途地域は、市街化区域及び市街化調整区域の土地利用の方針に基づき、住居、商業、工業その他の用途を適正に配置することにより、都市活動の機能性、都市生活の安全性、利便性、快適性等の増進を目的とした土地利用の計画であり地域地区の基本となるものです。

■推 移

福山市は1940年(昭和15年)9月24日に市内の面積約1、562.0haに対し、住居、商業、工業の3地域と未指定の指定を受けましたが、戦災による復興計画に併せ、1949年(昭和24年)5月28日に面積約1、082.6haに対し全面的に改正を行いました。その後、1950年(昭和25年)建築基準法の制定により市街地建築物法が廃止され、これに伴って用途地域も1951年(昭和26年)に変更し、以降、都市化の進展や市町村合併など、市の発展に応じて変更を行ってきました。

また1969年(昭和44年)6月の新しい都市計画法の施行(従来の都市計画法は1919年(大正8年)施行)及び1970年(昭和45年)6月の建築基準法の一部改正に伴い、1973年(昭和48年)3月27日に市街化区域及び市街化調整区域が決定され、この市街化区域内について、同年12月25日に8種類の用途地域約7、189ha

が決定されました。

その後も、区域区分見直しに伴い変更が行われてきましたが、1993年(平成5年)6月25日、改正都市計画法が施行され、用途地域が8種類から12種類に細分化されるなどの大幅な改正がされたことに伴い、1996年(平成8年)3月25日新しい12種類の用途地域を指定しました。

2 特別用途地区

特別用途地区は、きめ細かな用途規制により土地利用を誘導し、用途地域制度を補完するものであり、用途地域内において特別の目的からする土地利用の増進、都市環境の保護等を図るため定めるものです。その設定目的と制限内容は地方公共団体の条例で定めるものとされています。

福山市では、1983年(昭和58年)12月に大門町において公害防止上の観点から立地可能な工場の業種、業態を限定する特別工業地区を定めています。



福山市大門特別工業地区

また、1984年(昭和59年)7月には新市町において、繊維産業の保護・育成を図る特別工業地区を定めています。

さらに、2008年(平成20年)12月には、緑町地区において緑町公園周辺の良い環境の維持を図るため、遊戯施設や工場など土地利用計画の方向性に合致しない建築物の建築を制限する環境保全地区を定めています。

3 高度利用地区

高度利用地区は、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

の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める地区です。

福山市では、1980年(昭和55年)3月に元町地区、2003年(平成15年)3月に東桜町地区を高度利用地区に定めています。

4 防火地域・準防火地域

防火地域及び準防火地域は、建築活動を規制・誘導することにより市街地の不燃化を促進し、都市の防火性能を高めるものであり、防災都市づくりの一貫として、市街地における火災の危険性を防除することを目的として定めるものです。

これらの地域は、地区の土地利用及び建築密度などによる火災危険度や経済負担などを考慮して指定するものであり、指定によって地域内の建築物はその規模や階数等に応じて耐火構造、準耐火構造などの防火措置が規定されることとなります。これらは、地域内の全ての建築物を対象として延焼防止などの効果を有するもので集団規格と呼ばれ、大規模建築物や特定用途の防火措置を求める単体規定と併せ、都市の防災対策を進めていくものです。



防火地域・準防火地域

■推 移

福山市では、戦災により市街地のほとんどが焼失しましたが、復興事業の推進に併せ、防火建築を実施する事によって火災の発生や延焼等を未然に防止することを目的として、1950年(昭和25年)6月面積約148.5haが準防火

地域に指定されました。

その後、市街地の進展に応じて逐次変更を受けましたが、不燃化と高層化、土地の高度利用、都市基盤施設の整備状況などから再検討された結果、1965年(昭和40年)2月福山駅周辺の商業・業務地区の内、建築物密集地帯約30.8haを防火地域に、建ぺい率の高い商業系用途地域を中心とした約302.4haを防火上の効果をあげるため準防火地域に変更し、都市の不燃化を図り、都市防災の推進を図っています。

5 風致地区

風致地区は、都市の自然的景観の維持、樹林地等の緑の保存を図り、良好な都市景観を維持するために指定するものであり、風致を維持するため、広島県の「風致地区内における建築等の規制に関する条例」によって建築物等の建築や土地の形質の変更等の行為について規制されています。

■推 移



草戸山風致地区

福山市の風致地区は、1939年(昭和14年)9月に福山都市計画風致地区として、福山城跡・葦山・草戸山の3地区が指定されました。

また、1938年(昭和13年)6月に鞆都市計画により指定された鞆風致地区は、1956年(昭和31年)9月に旧鞆町が福山市へ合併され、1961年(昭和36年)3月に鞆風致地区の拡大とともに、隣接する熊野町の古刹常国寺及び水源地を中心とする一帯を加えて鞆・熊野風致地区に変更されました。

その後、急激な都市化による市街地の拡大などの社会情勢の変化に伴って風致維持が困難となっ

た地区が発生してきたことに対応し、鞆・熊野風致地区、草戸山風致地区について1974年(昭和49年)9月に一部縮小され、葦山風致地区も同様に一部の縮小と蔵王地区への拡大により、蔵王山風致地区に変更されました。

1982年(昭和57年)11月葦陽高校跡地を福山城跡風致地区に編入し、市街地における風致地区の拡大を果たし、現在では4地区合計785.3haについて風致の維持に努めています。

6 駐車場整備地区

福山市では、高度成長期における人口増加や産業活動の拡大、モータリゼーションの進展に伴う都市交通の増大に対応し、1971年(昭和46年)駐車場法に基づいて建築物における駐車施設の附置等に関する条例を制定しました。

その後も都市内交通は増加の一途をたどり、特にJR福山駅周辺市街地における交通の集中・輻輳は著しく、都市機能の充実のためにも駐車場の整備が急務となり、1975年(昭和50年)駐車場整備地区を決定し、駐車場需要に対応した公営駐車場を整備するなど、道路本来の機能を維持し、円滑な道路交通処理を図っています。



東桜町駐車場

7 臨港地区

臨港地区には、港湾区域を地先水面とする区域について、港湾地区を効果的に管理運営するために定めるものであり、港湾機能を十分に確保し、その利用の増進を図る観点から、港湾を整備し適正に維持管理するために必要となる

一帯の区域及び港湾の開発、利用又は保全に著しく支障を与える行為を規制する必要がある区域について指定されています。

■推 移

福山市では、1964年(昭和39年)12月に、福山港のうち26.5haを臨港地区に指定しました。その後、港湾機能の強化を図るための施設設備や国際定期航路の開設などにより、コンテナ需要が増大したため、2005年(平成16年)3月に69.7haへと区域を拡大しました。

また、1965年(昭和40年)12月に、尾道系崎港のうち111.4haを臨港地区に指定しました。その後、2006年(平成18年)3月に、臨港地区を取り巻く環境の変化に適切に対応する臨海部の効率的な土地利用、港湾における諸活動の円滑化及び港湾機能の効率化を図るため、189.2haへと区域を拡大しました。

さらに、2010年(平成22年)3月には、港湾を大切に管理・運営するため、千年港のうち0.9ha、阿伏兎港のうち0.8haを臨港地区に指定しました。

8 伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区は、伝統的建造物群及びこれと一体をなして、その価値を形成している環境を保存するために指定するもので、その制限内容は地方自治体の条例で定めるものとされています。

福山市では、2008年(平成20年)3月に鞆町において、江戸期・明治期の建物が群としてよく残っている区域において定めています。



鞆町伝統的建造物群保存地区

■ 用途地域の種類と制限



■ 第一種低層住居専用地域

低層住宅地の良好な住居の環境を保護する地域(住宅の他は、一定規模の店舗併用または事務所、小中学校や神社、診療所、派出所などの公共施設は建築できます)



■ 第二種低層住居専用地域

主として低層住宅地の良好な住居の環境を保護する地域(公共施設の他、日常生活に必要な 150 ㎡以下の一定の独立店舗などは建築できます)



■ 第一種中高層住居専用地域

中高層住宅地の良好な住居の環境を保護する地域(公共公益施設のほか、500 ㎡以下の店舗などが建築できます)



■ 第二種中高層住居専用地域

主として中高層住宅地の良好な住居の環境を保護する地域(1,500 ㎡を超える店舗、事務所のほか、宿泊施設や遊戯施設などは制限されます)



■ 第一種住居地域

住居の環境を保護する地域(3,000 ㎡を超える店舗、事務所、宿泊施設のほか、ぱちんこ屋、カラオケボックスなどは制限されます)



■ 第二種住居地域

主として住居の環境を保護する地域(10,000 ㎡を超える店舗や、50 ㎡を超える工場、300 ㎡を超える自動車庫、劇場や映画館などの施設、倉庫業の倉庫などは制限されます)



■ 準住居地域

道路の沿道において、自転車関連施設等の立地と、これと調和した住居の環境を保護する地域(10,000 ㎡を超える店舗や、作業場の床面積が 150 ㎡を超える自動車修理工場は制限されます)



■ 近隣商業地域

近隣の住宅地の居住に対する日用品店舗や事務所、住宅地周辺の幹線道路沿いの沿道サービス施設などの利便を増進する地域(住宅や店舗、事務所その他、150 ㎡までの一定の工場は建築できます)



■ 商業地域

商業・業務の利便を増進し、銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所、娯楽施設などの集積を図る地域



■ 準工業地域

軽工業、地場産業の工場など、主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進する地域(危険性、環境悪化をもたらす恐れのある大きい工場以外はほとんど建築できます)



■ 工業地域

主として工場の利便を増進する地域(どんな工場でも建築でき、また、住宅も建築できますが、学校、病院、ホテル、10,000 ㎡を超える店舗などは制限されます)



■ 工業専用地域

工場の利便を増進する地域(どんな工場でも建築できるが、住宅、店舗、学校、病院、ホテル、ぱちんこ屋、運動施設など、工場以外の施設の多くが制限されます)

■用途地域内の建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限		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	備考
①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり 黄色い背景：建てられる用途 灰色背景：建てられない用途														
住宅、共同住宅、寄宿舍、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2分の1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、喫茶店、理髪店及び建具屋及び建具屋等サービス業用店舗のみ、2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ、2階以下。 ③2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	ホーリング場、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
	カラオケボックス等						▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、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
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等									○	○			
個室付浴場等										○				
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	交番、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
	単独車庫(附属車庫を除く)			▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下2階以下
工場・倉庫等	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	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
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	
	危険性が大きい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 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡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				①	②	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	原則として都市計画決定が必要													

※本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

V 都市施設

- 道路、都市高速鉄道
- 汚物処理場
- 駐車場、緑地、公園
- ごみ焼却場
- 墓園、斎場
- ごみ処理施設
- 下水道、病院
- 食肉センター

●道路

1 都市計画道路

都市計画道路は、都市の諸活動を支える交通路としての役割だけでなく、人々のコミュニケーションの場としての空間、街並み(景観)を創造する空間、緊急時の避難路・緩衝帯など防災面での利用空間、上下水道・ガス・電力などライフラインの埋設空間としての機能を併せ持ち、市民生活のあらゆる面で幅広い役割を担う都市施設です。

■推 移

福山市では、当初 1937 年(昭和 12 年)に福山都市計画街路を決定し、整備を準備中でしたが、戦災により中断されました。戦後、国の方針として恒久的復興計画を立案することとなり、抜本的な検討が行われた結果、戦後の社会情勢の大幅な変動に対応するため、従来の街路計画を白紙に返した全く新しい構想によって定めることとなり、1946 年(昭和 21 年)10 月復興計画の樹立に伴って新たな街路計画を決定すると同時に従前の計画については、全



都市計画道路 福山尾道三原線(松永道路)

面的に廃止しました。新たに決定した街路網は、市街地中央を南北に貫く 55~20m 街路と、これに直行する 36~20m の一般国道を根幹として、市街地はこれらに平行、直行する街路によって整然と拮げ、市街地の周辺部には、環状をなす幹線街路や市の外周各方面に向かう放射状の街路を設けました。

その後、諸情勢の変化に即応して、適時部分的な変更が行われ、1956 年(昭和 31 年)9 月 1 日沼隈郡鞆町が町村合併促進法に基づく合併により福山市に合併された際、既に同町が 1950 年(昭和 25 年)3 月、1952 年(昭和 27 年)3 月、同 6 月の 3 回にわたり、5 路線を決定していたため、都市計画街路番号の重複をさけるべく、1957 年(昭和 32 年)変更するに至りました。

1961 年(昭和 36 年)10 月に、日本鋼管福山製鉄所の立地が決まり、日本鋼管を軸とする大規模臨海工業地帯の整備に関連して、既設街路網の再検討を行った結果、大規模な変更ならびに路線の追加決定が行われました。

また、1966 年(昭和 41 年)松永市との合併により、既定の都市計画街路を福山都市計画街路に組み入れ、番号の重複を避けるとともに、1967 年(昭和 42 年)12 月深安郡加茂町を含む北部地区を追加決定し、その後、適時部分的な変更が行われ、1969 年(昭和 44 年)5 月には、東部地域の開発に伴い、路線の追加等の変更が行われました。

更に、新都市計画法により、1973 年(昭和 48 年)3 月 9 日備後圏都市計画区域が決定され、備後 4 市 7 町を一体の都市として、総合的な都市計画を行うことになり、備後圏全体の道路名称(番号)を 1976 年(昭和 51 年)7 月に変更しました。都市計画道路の整備は、事業の認可(旧法では事業の決定)を受けて施行されるようになり、1973 年(昭和 48 年)4 月 5 日には特に市民の念願であった入江大橋、続いて 1976 年(昭和 51 年)4 月 7 日に河口大橋、1980 年(昭和 55 年)10 月 1 日に水呑大橋、2003 年(平成 15 年)3 月 20 日に芦田川大橋が完成しました。



都市計画道路 新市駅家線
(一般国道 486 号)

市内を通過する高速道路網も整備が進んでおり、1990年(平成2年)12月15日に松永バイパスが開通し、1993年(平成5年)10月26日には山陽自動車道が市内全線供用開始され、東西軸が強化されました。

その後、「第2回備後・笠岡都市圏パーソントリップ調査」により策定した「備後・笠岡都市圏将来道路網計画」に基づき、周辺都市との連携強化や都心部への流出入交通の分散を図り、安全性、利

便性の向上と良好な都市環境の創造を目指すため、2001年(平成13年)3月29日に福山道路、福山西環状線、福山沼隈道路等の関連する25路線を変更しました。

2009年(平成21年)4月1日現在、都市計画道路として108路線、総延長279,470mを決定し、整備率は約62%となっています。



都市計画道路 神辺水呑線(芦田川大橋)

2 駅前広場

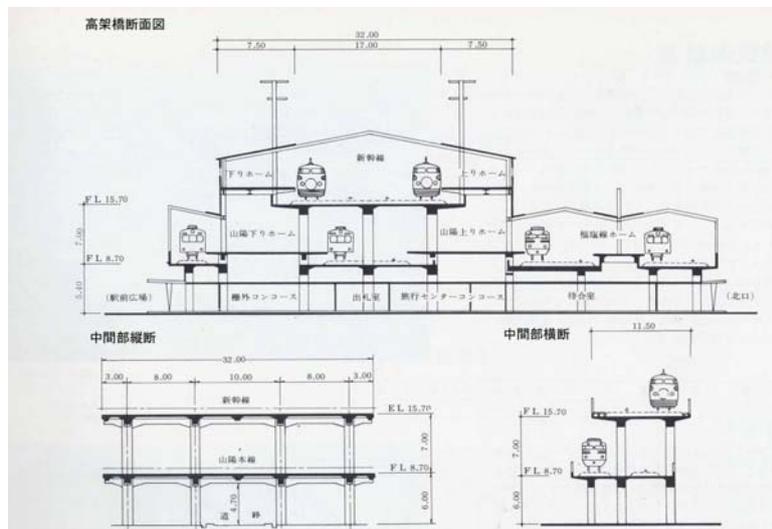
駅前広場は、鉄道、バス、タクシー、一般車など、各種交通機関の結節点として機能するとともに、都市における市民交流の場として位置付けられ、都市の玄関口としても、都市景観上、大きな役割を持っており、交通広場として、JR山陽本線の福山駅、東福山駅、松永駅及びJR福塩線・井原鉄道の神辺駅に設けています。



福山駅前広場整備イメージ図
【イメージ図であり変更する場合があります】

●都市高速鉄道

福山市を東西に横断するJR山陽本線は、東深津町から本庄町までの間の17路線の道路と平面交差し、福山駅を中心とした市街地を南北に分断しており、まちづくりの大きな障害となっていました。これを一挙に解消するため、1970年(昭和45年)12月都市高速鉄道を都市計画決定し、1971年(昭和46年)2月事業に着手しました。工事は、山陽新幹線福山駅の新設と、都市計画事業による山陽本線及び福塩線の高架化とを同時に施工し、1975年(昭和50年)3月に完成しました。



高架橋断面図

● 駐車場

1. 自動車駐車場

福山市の中心部では、駐車場不足により、違法駐車や待機車両が増加し、商業・業務活動を大きく阻害してきており、都市の健全な発展に駐車対策が課題となっています。

このため、道路の効用を保持し、道路交通の円滑化を図る目的から駐車場整備地区を定め、地区内の駐車需要に対応した都市計画駐車場(自動車)を整備するため2009年(平成21年)3月末現在、6箇所、1,005台を供用しています。



東桜町駐車場

2. 自転車駐車場

福山市の市街地は芦田川やその水系の平野に広がっていることから、自転車の利用に適していますが、鉄道駅周辺などでは自転車駐車場の不足により、放置自転車が社会問題として深刻化しています。

このため、1990年(平成2年)に福山市自転車等の放置の防止に関する条例を制定し、放置禁止区域を指定するなどして、放置自転車の排除に努めるとともに、都市計画駐車場(自転車)として、1990年(平成2年)に東福山駅北自転車駐車場を整備し、2006年(平成18年)には、福山駅南に収容能力737台の有料自転車駐車場を整備しています。



福山駅南自転車駐車場
(地上部分)



福山駅南自転車駐車場(地下部分)

● 緑地

緑地は、自然環境の保全整備、快適性の増進等その機能により、都市環境の整備及び改善、都市景観の増進、公害の防止または緩和、災害の防止または緊急時の避難等に資するために設けられる公共空地です。

福山市では、2009年(平成21年)3月末現在、緑地は7箇所、面積579.43haを都市計画決定しています。



東桜町緑地

●公園

公園は、都市住民に安らぎを与えるとともに、レクリエーション空間を提供し、また都市に発生する様々な公害や災害を防止する等、多面的効用を有し、潤いのある都市環境を形成する上で、必要不可欠のものです。

福山市では、戦前、公園の用に供したものは、わずかに福山城跡本丸の一部と市街地中央の幼児公園 2 箇所だけでしたが、戦災復興土地区画整理事業の計画策定に伴い、復興区域内に大小 28 箇所の公園を計画し、そのうち 9 箇所を 1946 年(昭和 21 年)11 月都市計画公園として決定しました。

その後、土地区画整理事業等により、確保した近隣公園、児童

公園を適時変更追加決定し、1976 年(昭和 51 年)11 月に新都市計画法に基づき名称変更を行っています。また、児童公園は、高齢社会の進展、余暇時間の増大等の社会情勢の変化に伴い児童の利用に限らず広い年齢層の住民による散策、休養等の日常的な利用に供される場になっており、1993 年(平成 5 年)都市公園法が改正され、名称を街区公園に変更しています。

これ以降も、人口の増加、市街地の発展拡大等により、公園、緑地の変更追加を行い、2009 年(平成 21 年)4 月 1 日現在、160 箇所、面積 257.41ha を都市計画決定しています。

さらに、2008 年(平成 20 年)7

月には、中心市街地の新たな魅力づくりと回遊性の向上を目的として、駅前から南へ約 700m の場所にある中央公園地区の再整備を行いました。落ち着いた緑豊かな都市空間の創出を図るとともに、複合的な機能を備えた図書館や駐車場を一体的に整備し、市民の生涯学習や文化活動、地域交流などをサポートしています。



中央公園

■都市計画公園の種別

■街区公園

主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園



笠岡町公園

■近隣公園

主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園



水辺公園

■広域公園(福山市なし)

一の市町村の区域を越える広域の区域を対象とし、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園

■地区公園

主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園



メモリアルパーク

■総合公園

主として一の市町村の区域内に居住する者の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園



緑町公園

■運動公園

主として運動の用に供することを目的とする公園



竹ヶ端運動公園

■特殊公園

(ア)主として風致の享受の用に供することを目的とする公園

(イ)動物公園、植物公園、歴史公園、その他特殊な利用を目的とする公園



堂々公園

●墓園

墓園は、市内に散在している墓地を公共墓地として整理統合することにより、土地の合理的利用を図り、併せて墓地に緑地等の修景施設を配して整備するものです。

■推 移

墓地は従来、市内各所に散在する寺院に隣接して立地し、その面積は33ha(10万坪)を越えていました。しかし、戦災によって25箇所の寺院が被災し焼失することとなったため、戦災復興土地区画整理事業に伴い、市街地から離れた場所に公共墓地として整理統合すべく、1949年(昭和24年)3月に奈良津墓地を都市計画決定し、また、1950年(昭和25年)3月には、本庄墓地を都市計画決定しました。

奈良津墓地は、周囲を樹木に囲まれた場所に造成され、自然環境に調和した墓地公園に生まれ変わりましたが、本庄墓地周辺は、交通環境も良く、市街地として発展してきたため、合理的な墓地計画を図るべく、1966年(昭和41年)12月奈良津墓地を拡張し、本庄墓地を廃止しました。

その後、1973年(昭和48年)9月に墓地の需要増加に対応する

ため、1994年(平成6年)3月に急速に市街化が進展した周辺環境に配慮した整備計画とするための変更を行い、現在の奈良津墓園となっています。

また、福山市西部の松永地域には、松永地域の需要に対処するため、1981年(昭和56年)11月に、今津墓苑を決定し、自然環境と調和した墓地を整備しています。



奈良津墓園



今津墓苑

●斎場

良好な都市環境を確保するため、住宅地等周辺地域との調和のとれた火葬のできる施設整備が必要とされています。福山市では、隣接する奈良津墓園とともに福山市中央斎場を整備し、良好な都市景観形成に配慮した施設となっています。

1999年(平成11年)には、広域化した市域に対応するため、西部地域に福山市西部斎場を整備しています。また、2006年(平成18年)には、施設の老朽化に対応するため、神辺斎場を都市計画決定しています。



西部斎場

●下水道

下水道は、居住環境の改善や公衆衛生の向上、浸水の防除に資するとともに、河川や海域等、公共用水域の水質保全のためにも不可欠な施設です。福山市の

公共下水道は、単独公共下水道である新浜処理区、松永処理区及び流域関連公共下水道である芦田川処理区の3処理区において整備を進めています。



中央ポンプ場

●汚物処理場

汚物処理場は、各家庭から排出されたし尿及び、浄化槽汚泥を適正に処理するもので、福山市では生活環境の保全、及び公衆衛生の向上に努めるため、1977年(昭和52年)4月に処理能力150kl/日の松永し尿処理場を都

市計画決定しています。

また、循環型社会の実現に向けて、2010年(平成22年)4月には、し尿や汚泥等の効率的な処理・再資源化を図る施設として、福山市汚泥処理センター(200kl/日)を都市計画決定しています。



松永し尿処理場

●ごみ焼却場

ごみ焼却場は、快適で住みやすい生活環境を確保するため、ごみを衛生的かつ、有効に処理するもので必要不可欠なものです。立地場所については、風向、周辺の土地利用、運搬距離、道路状況などを総合的に考慮し決定しています。

■推 移

福山市では 1959 年(昭和 34 年)に松永焼却場(バッチ焼却炉 11t/日)を整備し、また、1962 年(昭和 37 年)に、新浜コンポスト(30t/日)を整備、つづいて 1966 年(昭和 41 年)大門焼却場(連続機械炉 30t/日)、1968 年(昭和 43

年)靱焼却炉(機械式バッチ炉 30t/日)の 2 箇所を建築基準法第 51 条ただし書きの規定により新設し、ごみ処理に対処してきました。

しかし、施設の老朽化、人口の増加や経済の発展による、ごみ処理の増大に対処するため、1970 年(昭和 45 年)12 月西部ごみ焼却場(100t/日)を、1982 年(昭和 57 年)2 月箕沖清掃工場(300t/日)を都市計画決定しました。その後、西部ごみ焼却場については、1985 年(昭和 60 年)8 月に処理能力の向上と併せて名称を西部清掃工場(150t/日)に変更し、箕沖清掃工場については、ごみ固形燃料化施設の整備に伴い

稼動を休止した後、2010 年(平成 22 年)4 月に廃止しました。

また、施設の老朽化に対処するとともに、効率的な処理を行うため、1991 年(平成 3 年)2 月に、深品クリーンセンター(80t/日)を都市計画決定しています。



西部清掃工場

●ごみ処理施設

福山市では、資源の有効利用や最終処分量の削減を図るため、2000 年(平成 12 年)9 月に、ごみの破碎・選別・貯留を行う福山クリーンセンターを整備しています。

また、ごみの広域処理による環境負荷の低減や未利用エネルギー

の積極的活用を図るため、箕沖町のリサイクル発電施設に隣接して新たに RDF(ごみ固形燃料)化方式によるごみ処理施設を 2001 年(平成 13 年)10 月に都市計画決定し、2004 年(平成 16 年)4 月から稼動しています。



箕沖ごみ固形燃料化施設

●食肉センター

食肉センターは、と畜場法に基づき食肉を供給するため、牛、豚等を処理する施設です。

福山市では、1967 年(昭和 42 年)から、福山市を含めた周辺地域の食肉需要に応じるため、市営

の処理施設が稼働していましたが、人口の増加や食生活の変化による需要に対応するため、1981 年(昭和 56 年)4 月都市計画決定しています。



食肉センター

●病院

福山市は、高度経済成長期における人口増加に伴って急増した医療需要に対応し、市民の健康保持の増進と医療体制の整備充実を図るため、1974 年(昭和 49 年)6 月に福山市市民病院を都市計画決定しました。その後、1976 年(昭和 51 年)4 月には総工費 76

億円を投じて建設工事に着手し、総合病院として 1977 年(昭和 52 年)8 月、診療を開始しました。

さらに、2005 年(平成 17 年)4 月からは、県東部で初めての救命救急センターの運営を開始するなど、市民福祉の増進に努めています。



福山市市民病院

VI 市街地開発事業

- 土地区画整理事業
- 市街地再開発事業

● 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、道路、公園、水路等の都市基盤施設の整備改善および宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設または変更を行い、健全な市街地の造成を図るものです。

■ 推移

戦前、港町周辺地区において、福山港等公共施設の整備、並びに工場・住宅地の造成を目的として座床土地区画整理組合が設立され、整然とした市街地の整備が進められていましたが、1945年（昭和20年）8月、福山大空襲により、市街地は壊滅的な打撃を受けました。この空襲により、市街地の約8割が焼失してしまいましたが、この焼失地334.26haと関連する隣接地79.62haの区域に戦後間もなく戦災復興土地区画整理事業が施行されました。

1961年（昭和36年）10月には、日本鋼管福山製鉄所の立地が決定し、多くの労働者やその家族が福山市に流入することとなりました。これに伴い、隣接区域の急速な市街化が予想され、また関連する鉄鋼関連企業および下請企業の用地確保のため、大津野地区、引野地区、新涯東部地区におい

て、市施行による大々的な土地区画整理事業が施行されることとなりました。その後、臨海工業地帯の造成工事が進むにつれ福山市も着実に工業都市に移行し、それに伴う人口増による宅地の需要は増大しました。このため、市施行、組合施行による土地区画整理事業が積極的に推進され、今日の市街地発展の基盤となり、また、市の経済的発展に寄与してきました。

現在の福山市の市街地のうち、約3分の1は、土地区画整理事業によって整備されたものです。

都市計画による土地区画整理事業

施行者の分類	地区数	面積
組合施行	6	1,680,878 m ²
公共団体施行	26	16,553,218 m ²
行政庁施行	1	3,821,198 m ²
計	33	2,206 ha

その他の土地区画整理事業

施行者の分類	地区数	面積
個人施行	13	1,407,878 m ²
組合施行	58	8,598,580 m ²
計	71	1,006 ha

■ 施行者別による分類

● 個人施行

個人または数人が共同して施行するもの
（土地区画整理法第3条1項）

● 組合施行

土地区画整理組合が施行するもの
（土地区画整理法第3条2項）

● 会社施行

一定の要件を満たす株式会社が施行するもの
（土地区画整理法第3条3項）

● 公共団体施行

都道府県または市町村が施行するもの
（土地区画整理法第3条4項）

● 行政庁施行

国土交通大臣または都道府県・市町村が施行するもの
（土地区画整理法第3条5項）

● 公団施行

独立行政法人都市再生機構または地方住宅供給公社が施行するもの
（土地区画整理法第3条の2～第3条の3）



水呑三新田土地区画整理事業

●市街地再開発事業

市街地再開発事業は、低層で老朽化した木造家屋などが密集し生活環境が悪化した市街地において、細分化した敷地を広く統合し耐火建築物に建て替え、併せて道路、公園、緑地などの公共施設や空地を確保し、快適で安全な都市環境の整備、土地の高度利用を図る事業です。

■元町地区第一種市街地再開発事業

元町地区はJR福山駅の南約150mに位置し、戦災復興土地区画整理事業により福山市の中心商業地域として発展してきました。しかし、店舗及び店舗併用住宅などが混在している上、相対的に低層で老朽化した木造建築物が密集し、宅地割も狭小であるため、1980年(昭和55年)3月福山市の玄関口として駅前にふさわしい商業・業務機能の強化・向上と、近代化を図る目的で市街地再開発事業を都市計画決定し、1984年(昭和59年)3月に完成しました。



元町地区市街地再開発事業

■東桜町地区第一種市街地再開発事業

東桜町地区は福山駅前広場に隣接し、商業・業務機能等、福山市の中核をなす地区ですが、昭和30年代に完成した繊維ビルは老朽化が著しく、都市防災上、都市景観上からも早急に都市機能の更新が必要となりました。このため、土地の合理的かつ健全な高度利用、都市防災機能の向上及び優良な都市景観の形成を目的とし、2003年(平成15年)3月に市街地再開発事業を都市計画決定しました。2011年(平成23年)1月の竣工を目指し、現在、整備が進められています。



東桜町地区市街地再開発事業イメージ図
【イメージ図であり変更する場合があります】

●地区計画

地区計画制度は、従来の都市レベルの視点からの土地利用制限や、都市基盤施設整備を行う都市計画諸制度と異なり、街区や住区を単位として、地区の特性に応じて公共施設の配置や建築物の形態について一体的・総合的な計画を策定し、開発や建築などを規制・誘導することにより良好な市街地環境の形成・保全を図り、総合的なまちづくりを進めることを目的として、1981年(昭和56年)4月25日に施行された制度です。

地区計画は、その地区のまちづくりの総合計画として、住民の意向を反映して定めるものであり、地区の整備、開発及び保全の方針を示し、これに則して地区施設の内容や建築物等の制限について地区整備計画で具体的に示すこととなっています。

また地区計画は、届出という柔軟な手法ですが、必要な内容については建築条例で定めることにより実現が担保されています。

福山市では、1990年(平成2年)3月に旧神辺町において地区計画を決定したのを始めとして、1995年(平成7年)3月には市街化調整区域における地区計画についても決定するなど、2009年(平成21年)4月1日現在20地区を指定し、地域の特性に応じたまちづくりを進めています。



地区計画決定状況



イーストコート明王台

VIII その他

- 都市景観
- 都市計画提案制度

●都市景観



福山市鞆地区

1 都市景観大賞受賞

近年の社会経済活動の活発化、市民生活の高度化に伴い、うるおいのある豊かな社会を創造することが、重要なテーマとなっており、これに伴い快適な都市や住環境、緑豊かな美しいまちづくりに対する関心が高まっています。

このような背景のもと、都市景観に対する住民の意識がさらに高まり、都市景観に対する様々な合意が形成されていくことが、都市の景観形成を推進する上で重要となってきています。そのため、都市景観に対する国民意識の高揚を図り、住民・事業者等の参加による良好な都市景観の形成を促進することを目的として1990年(平成2年)より毎年10月4日が「都市景観の日」と定められました。翌1991年(平成3年)には、関連事業の一環として、望ましい都市空間の整備並びに都市景観形成に係る諸活動をより一層推進するため、新たに「都市景観大賞」が創設され、良好な都市空間が培われてきているまとまりのある地

域・地区は「都市景観100選」として、また、良好な景観が形成された地区については「景観形成事例」として表彰されました。

その後、2001年度(平成13年度)より、表彰名が「美しいまちなみ賞」と改められ、美しいまちなみを創り育てるために、公民が協力しハードとソフトを含めた総合的な取り組みが行われている地区について表彰されることとなりました。

福山市では都市景観100選として「福山市鞆地区」及び「福山城周辺地区」が、景観形成事例小空間レベルとして「福山市道三川地区」が、そして美しいまちなみ賞として「久松通り」がそれぞれ受賞しています。

2 都市景観大賞の部門

◇部門Ⅰ 都市景観100選
(1991年度(平成3年度)
～2000年度(平成12年度))
都市形成の歴史の中で、「都市

環境の総体」として良好な都市空間が培われているまとまりある地域、地区に係わる行政、経済、文化等の都市における諸活動が複合的に行われる都市中心部が対象となり、都市の顔として多くの人々がそれぞれの都市の誇りを感じる地区を選定することにより、わが国の良好な都市景観の代表例を集めることを目的としています。

◇部門Ⅱ 景観形成事例部門
(1991年度(平成3年度)
～2000年度(平成12年度))

■地区レベル

都市づくりに係わる複数の事業、活動等により良好な景観が形成された地区にかかわる表彰。

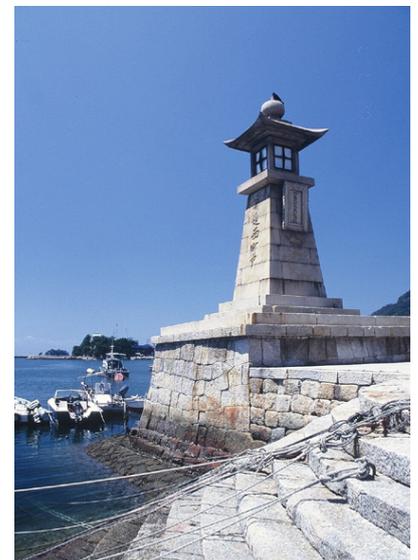
■小空間レベル

素材の使い方、きめ細かいデザイン上の配慮等、空間デザインに積極的に取り組んだ小さいまとまりのある空間にかかわる表彰。

美しいまちなみ賞

(2001年度(平成13年度)～)

美しいまちなみを創り、育てるために、公民が協力し、ハードとソフトを含めた総合的な取組が行われている地区を表彰。



福山市鞆地区

3 福山市受賞地区

部門Ⅰ 都市景観100選

『福山市鞆地区』

1992年(平成4年)受賞

鞆町に残されている瀬戸内海の風景美と七卿落遺跡を中心とする町並みや常夜燈、雁木等の歴史的な港湾施設を保全しつつ、歴史的な道筋を整備し、鞆の町並みにふさわしい景観形成を図っています。



福山市鞆地区

『福山城周辺地区』

1996年(平成8年)受賞

福山城周辺は、都心部には得難い自然と貴重な文化財を有しており、国の史跡をはじめとする歴史・文化遺産と調和するように美術館や博物館等を建築し、公園の整備や遊歩道の緑化等の空間整備により、神社・仏閣等の周辺環境と融和した、独特の魅力を持った都市景観を醸し出しています。



福山城周辺地区

部門Ⅱ 景観形成事例部門

■小空間レベル

『福山市道三川地区』

1994年(平成6年)受賞

市街地中心部において、川を活用した帯状の公園(遊歩道・親水広場等)として、従来の市街地を流れる川のイメージを払拭し、清流の川で人と水が触れ合い、快適で潤いがある環境に優しい水辺づくりを行っています。



福山市道三川地区

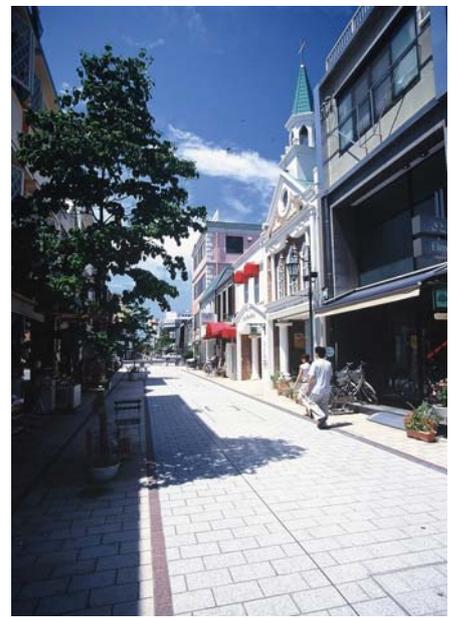
美しいまちなみ賞

■美しいまちなみ優秀賞

『久松通り』

2001年(平成13年)受賞

久松通り商店街は、JR 福山駅の南約 400m に位置しており、通りに面して店舗・店舗併用住宅・専門学校などが立地していましたが、店主の高齢化に加え、集客施設の閉館や大型店立地により、空店舗が目立っていました。市が道路事業を行うことにより、TMO・商店街共同によるオープンモール整備計画が推進され、まちづくり協定・委員会設定など都市景観に対する取り組みが継続的に進められています。



久松通り

●都市計画提案制度

都市計画提案制度とは、住民やまちづくり NPO 法人などが、都市計画について提案することができる制度です。この提案制度により、まちづくりや都市計画に対する住民の関心を高め、主体的かつ積極的な住民参加を促し、住民や行政が一体となったまちづくりを進めることができます。

■提案できる者

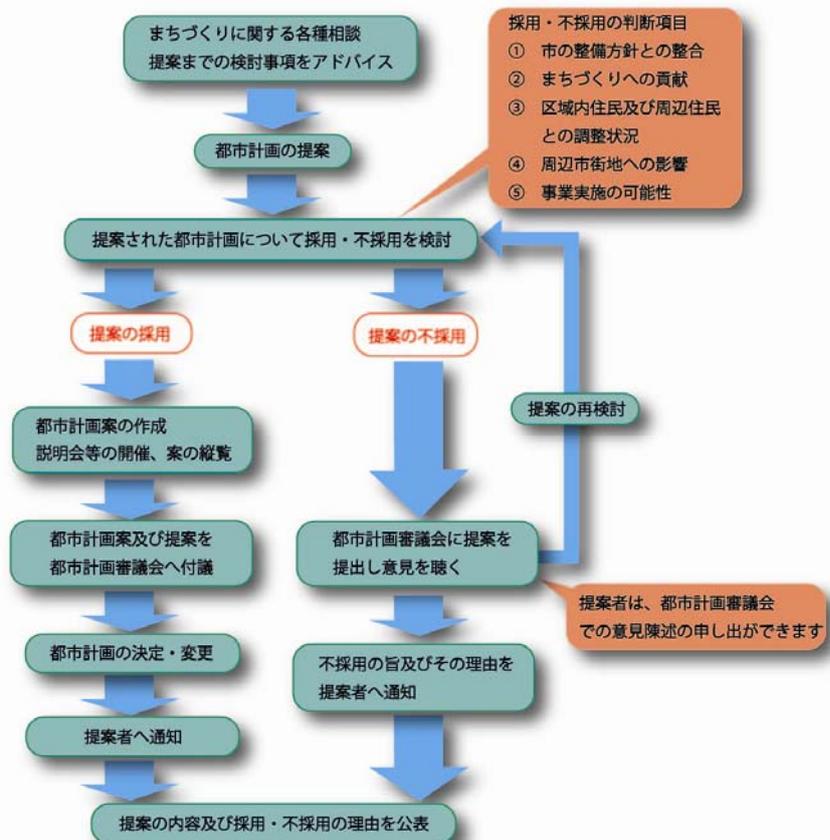
提案することができる者は、次のいずれかに該当する者です。

- ①土地所有者、地上権・賃借権を有する者
- ②まちづくり活動を行う NPO 法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体

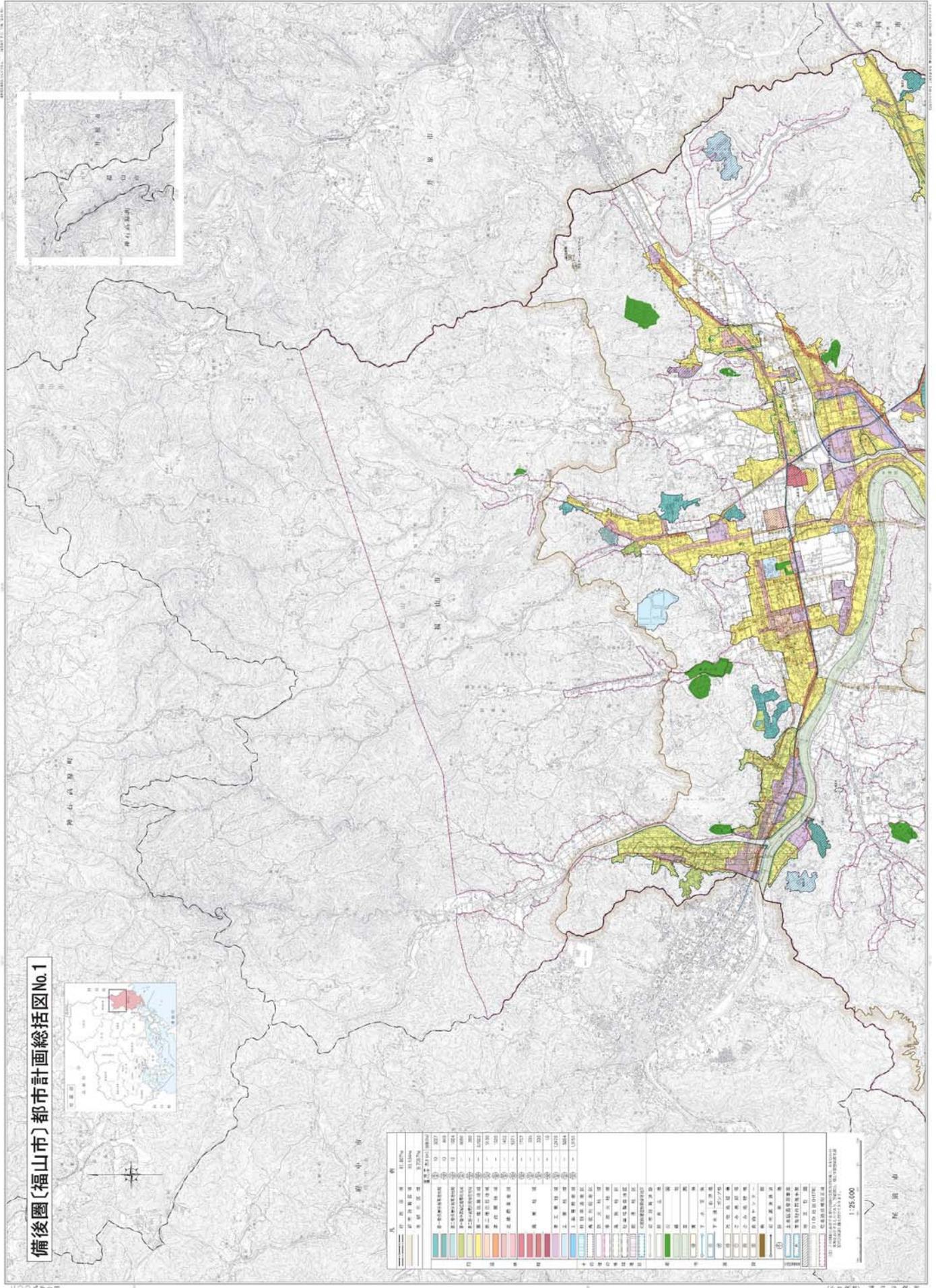
■提案できる都市計画

福山市が定める全ての都市計画について提案できます。

手続きの流れ



備後圏[福山市]都市計画総括図(2009年10月発行)



※本図面は備後圏[福山市]都市計画総括図を縮小したものです。



福山市の都市計画

発行

福山市建設局都市部都市計画課

広島県福山市東桜町 3-5 〒720-8501

Email ftoshi@city.fukuyama.hiroshima.jp

<http://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/>

TEL:084-928-1092

FAX:084-928-1735