

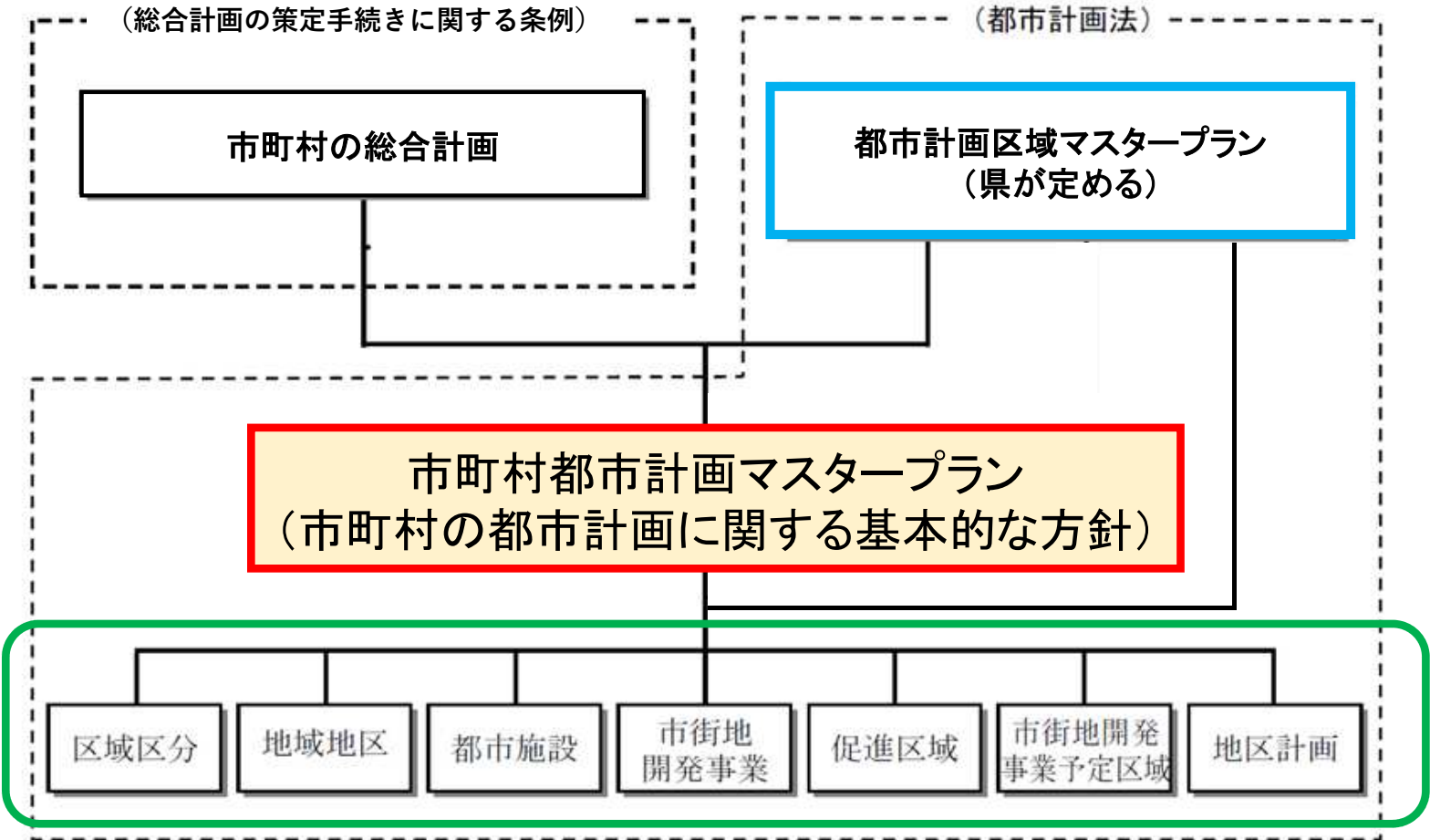
## 【資料 2】

福山市都市マスタープランの概要について

# 都市マスタープランの概要について

## 都市計画マスタープランと都市計画の関係

当該都市計画区域について定められる都市計画は、県が定める都市計画区域マスタープランや、市町村の定める都市計画マスタープランに即したものでなければならない。



都市計画  
決定

# 都市マスタープランの概要について

## 都市計画とは

都市計画とは「みなさんにとって便利で暮らしやすい町を造るため、土地の使い方や建物の建て方についてのルールを決めたり、道路や公園などをつくる位置やその大きさなどを計画し、その実現を図るものです。」

1 都市の範囲を明らかにする  
(都市計画区域、区域区分)

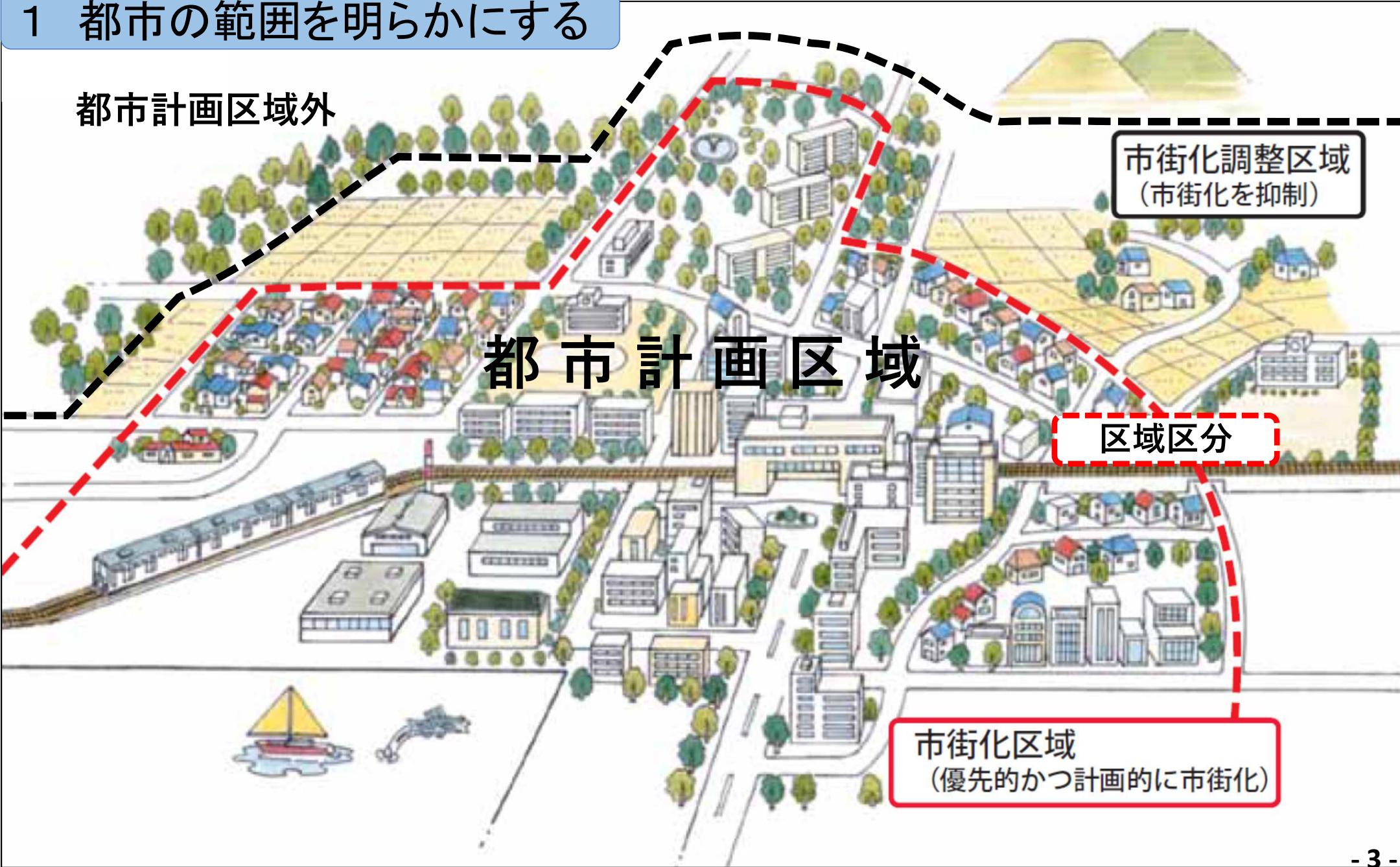
2 都市の中の土地の使い方と建物の建て方のルールを決める  
(用途地域)

3 都市に必要な施設を定める  
(道路、公園、病院など)

4 その他  
(区画整理、地区計画など)

# 都市マスタープランの概要について

## 1 都市の範囲を明らかにする



# 都市マスタープランの概要について

## 1 都市の範囲を明らかにする

区域区分は、道路・公園・下水道などの基盤整備についての公共投資を効率的に行いつつ、良質な市街地の形成を図る目的で、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域とに区分するものです。

| 市街化区域                                                                                                                              | 市街化調整区域                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>市街化を促進する区域</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>・都市計画税がかかる</li><li>・下水道の整備が行われる</li><li>・比較的地価が高い</li></ul></div> | <div>市街化を抑制する区域</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>・原則、建築や開発行為が規制される</li><li>・農地転用の許可が必要となる</li><li>・市街化区域に比べて地価は安い</li></ul></div> |

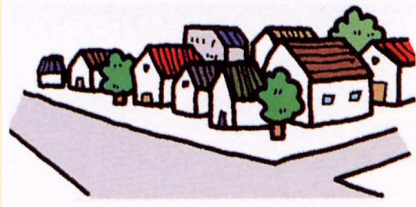
# 都市マスタープランの概要について

## 2 都市の中の土地の使い方と建物の建て方のルールを決める

用途地域

住居系

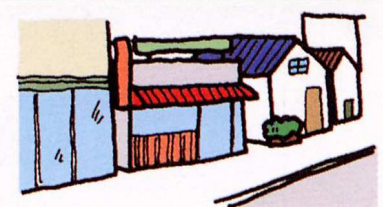
第一種低層住居専用地域



第一種住居地域



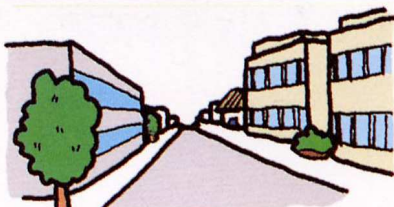
第二種低層住居専用地域



第二種住居地域



第一種中高層住居専用地域



準住居地域



第二種中高層住居専用地域

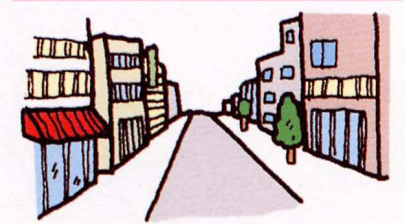


田園住居地域



商業系

近隣商業地域



商業地域

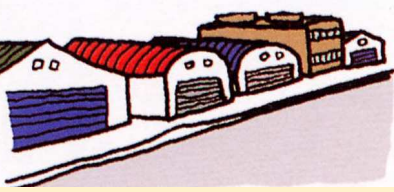


工業系

準工業地域



工業地域



工業専用地域

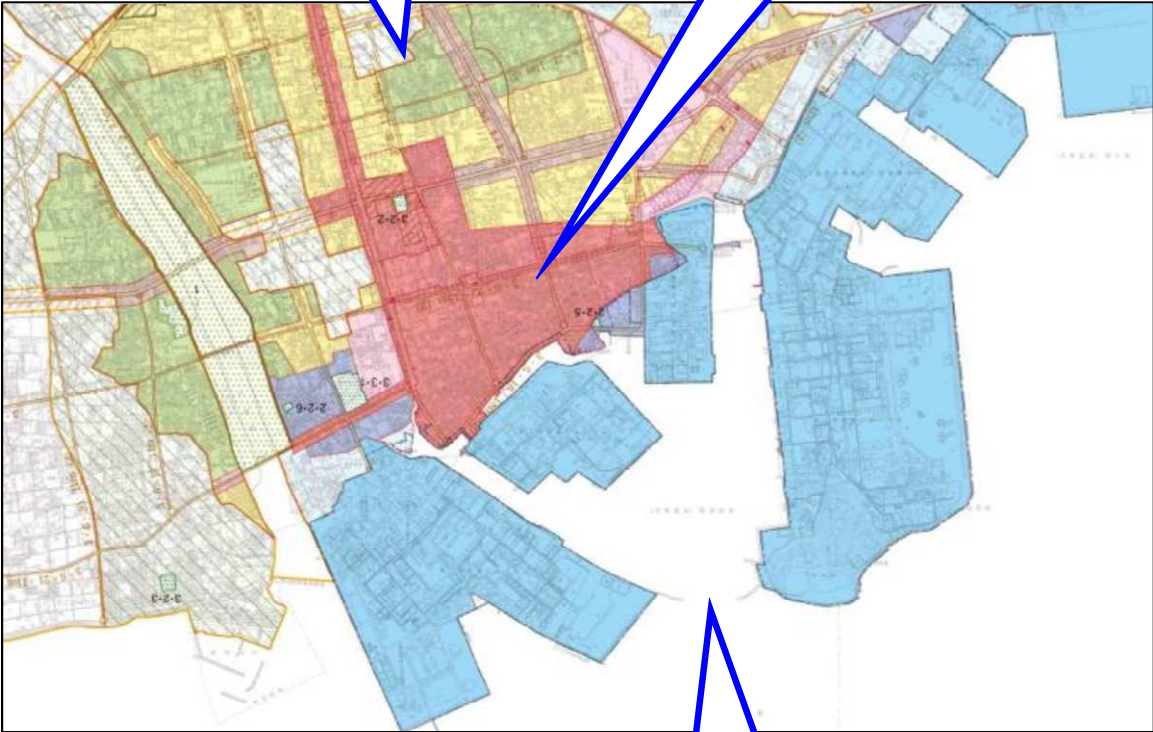


# 都市マスタープランの概要について

## 2 都市の中の土地の使い方と建物の建て方のルールを決める

住宅地

商業地



工業地

■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 | 第三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 | 準住居地域 | 近隣商業地域 | 商業地域 | 準工業地域 | 工業専用地域 | 備考                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------|--|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------|--------|------|-------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 用途地域内の建築物の用途制限                                |  | 建てられる用途     |             |             |              |              |       |        |      |       |        |                                                                                                                                   |
|                                               |  | 建てられない用途    |             |             |              |              |       |        |      |       |        |                                                                                                                                   |
| ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり                         |  |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |                                                                                                                                   |
| 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿                                |  | ○           | ○           | ○           | ○            | ○            | ○     | ○      | ○    | ○     | ○      | 非住宅部分の用途制限あり                                                                                                                      |
| 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    |  | ○           | ○           | ○           | ○            | ○            | ○     | ○      | ○    | ○     | ○      |                                                                                                                                   |
| 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。<br>②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、宿泊代理店・建物の支店、宅地建物取引業者のサービス業用店舗のみ、2階以下。<br>③2階以下<br>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                                                                                                                         |
| ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パタニング練習場等             |  |             |             |             |              | ▲            | ○     | ○      | ○    | ○     |        | ▲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                                        |  |             |             |             |              |              |       |        |      | ○     |        |                                                                                                                                   |
| 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                                          |  | ○           | ○           | ○           | ○            | ○            | ○     | ○      | ○    | ○     |        |                                                                                                                                   |
| 文書、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                             |  | ○           | ○           | ○           | ○            | ○            | ○     | ○      | ○    | ○     | ○      | ▲600㎡以下                                                                                                                           |
| 老人福祉センター、児童厚生施設等                              |  | ▲           | ▲           |             | ○            | ○            | ○     | ○      | ○    | ○     | ○      | ▲3,000㎡以下                                                                                                                         |
| 自動車教習所                                        |  |             |             |             | ▲            | ○            | ○     | ○      | ○    | ○     | ○      | ▲300㎡以下2階以下                                                                                                                       |
| 単独車庫(附属車庫を除く)                                 |  |             |             |             | ▲            | ▲            | ▲     | ○      | ○    | ○     | ○      | ① 600㎡以下 1階以下<br>②3,000㎡以下 2階以下<br>③2階以下                                                                                          |
| 建築物附属自動車庫                                     |  | ①           | ①           | ②           | ②            | ③            | ③     | ○      | ○    | ○     | ○      | ※一団地の敷地内について別に制限あり                                                                                                                |
| 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            |  |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |                                                                                                                                   |
| 倉庫業倉庫                                         |  |             |             |             |              |              |       | ○      | ○    | ○     | ○      | ▲3,000㎡以下                                                                                                                         |
| 畜舎(15㎡を超えるもの)                                 |  |             |             |             |              |              | ▲     | ○      | ○    | ○     | ○      | 原動機の制限あり                                                                                                                          |
| 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 |  |             |             |             |              |              | ▲     | ▲      | ○    | ○     | ○      | ▲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                                                                                                                     |
| 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場                         |  |             |             |             |              |              |       |        |      | ②     | ②      | 作業場の床面積                                                                                                                           |
| 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場                        |  |             |             |             |              |              |       |        |      |       | ○      | ①50㎡以下 ②150㎡以下                                                                                                                    |
| 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                  |  |             |             |             |              |              |       |        |      |       | ○      | 作業場の床面積<br>①50㎡以下 ②150㎡以下<br>③300㎡以下<br>原動機の制限あり                                                                                  |
| 自動車修理工場                                       |  |             |             |             |              |              | ①     | ①      | ②    | ③     | ③      |                                                                                                                                   |
| 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<br>②3,000㎡以下                                                                                                       |
| 量が非常に少ない施設                                    |  |             |             |             |              |              |       |        |      |       | ○      |                                                                                                                                   |
| 量が少ない施設                                       |  |             |             |             |              |              |       |        |      |       | ○      |                                                                                                                                   |
| 量がやや多い施設                                      |  |             |             |             |              |              |       |        |      |       | ○      |                                                                                                                                   |
| 量が多い施設                                        |  |             |             |             |              |              |       |        |      |       | ○      |                                                                                                                                   |
| 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。

# 都市マスタープランの概要について

## 3 都市に必要な施設を定める

都市施設

道路

公園

病院

下水道処理施設

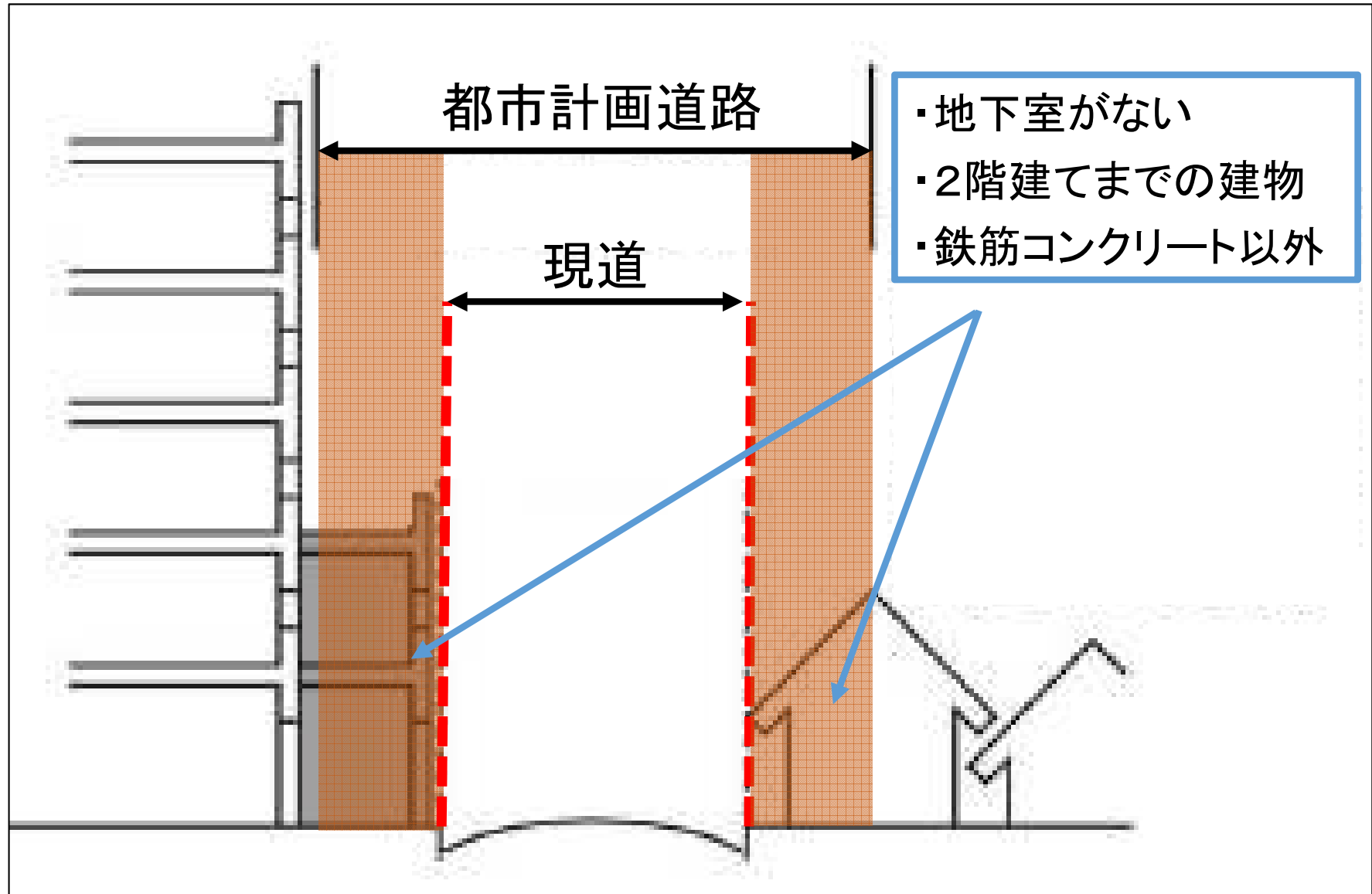
ごみ処理施設

駅前広場

斎場



## 3 都市に必要な施設を定める



# 都市マスタープランの概要について

## 4 その他



市街地再開発事業



風致地区

土地区画整理事業

伝統的建造物群保存地区

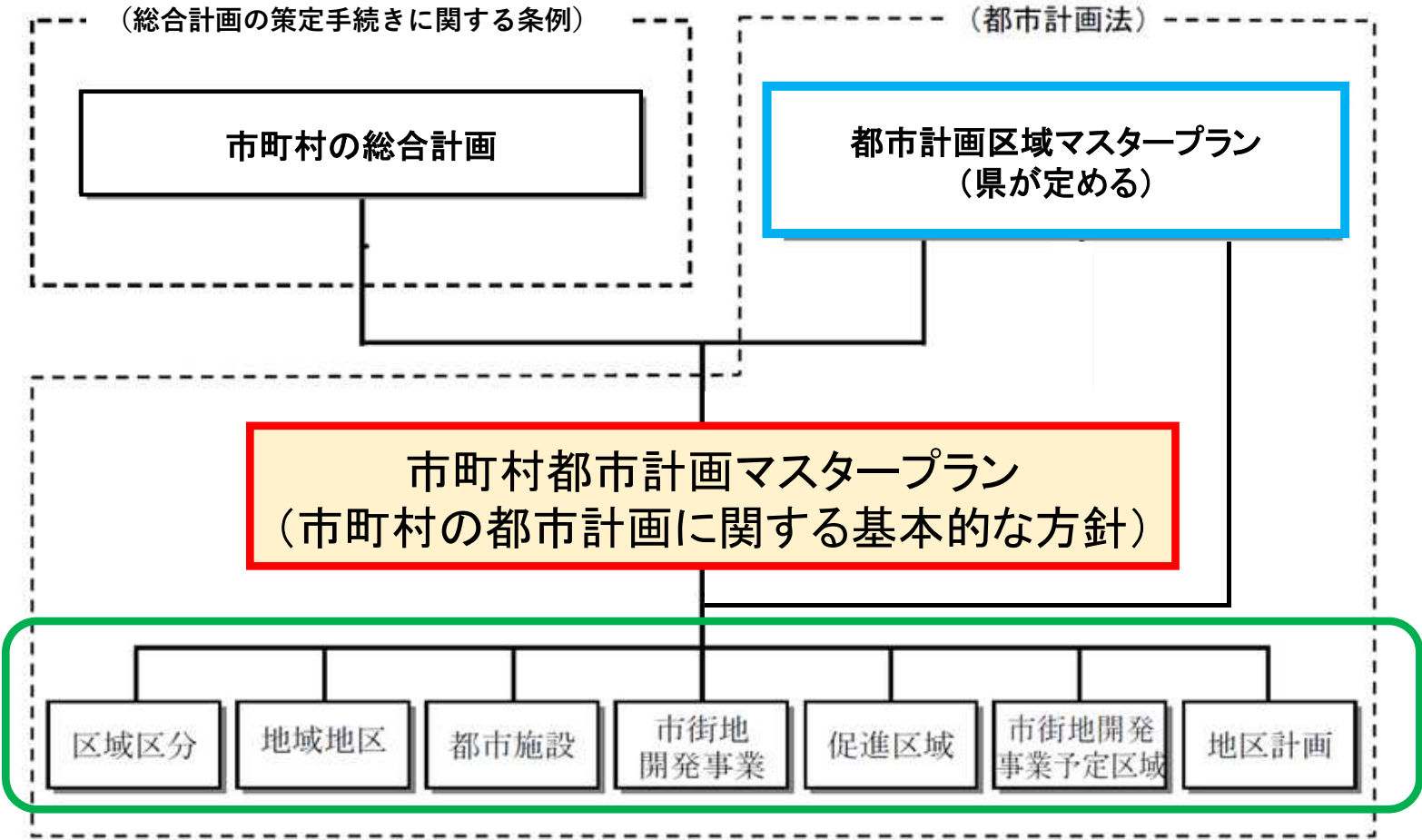


地区計画

# 都市マスタープランの概要について

## 国・県・市の役割分担

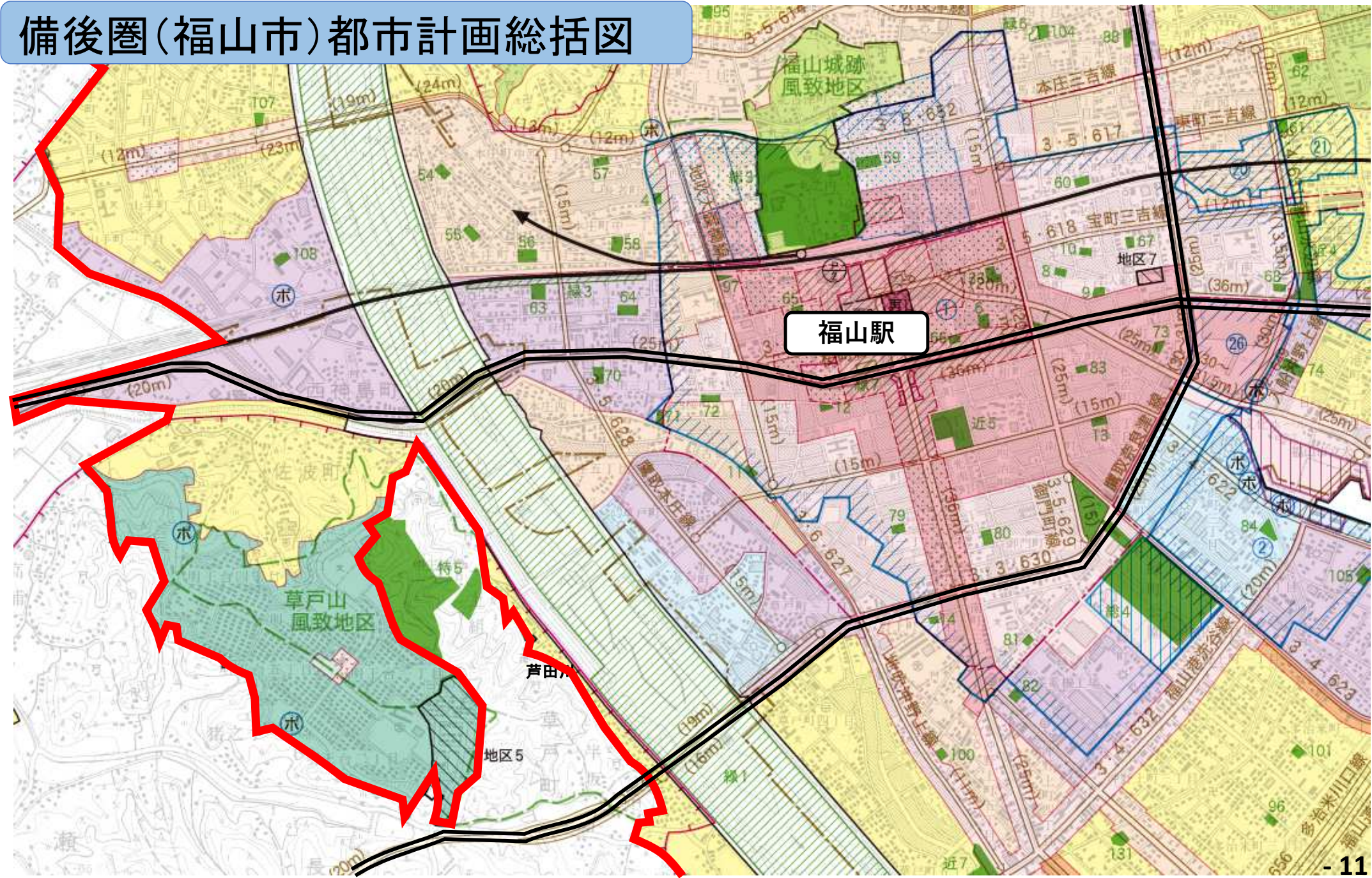
都市計画法に基づき、県は「都市計画区域マスタープラン」を定める。  
「都市計画区域マスタープラン」に即して、「市町村都市計画マスタープラン」や、県及び市が個別の都市計画を定める。



都市計画  
決定

# 都市マスタープランの概要について

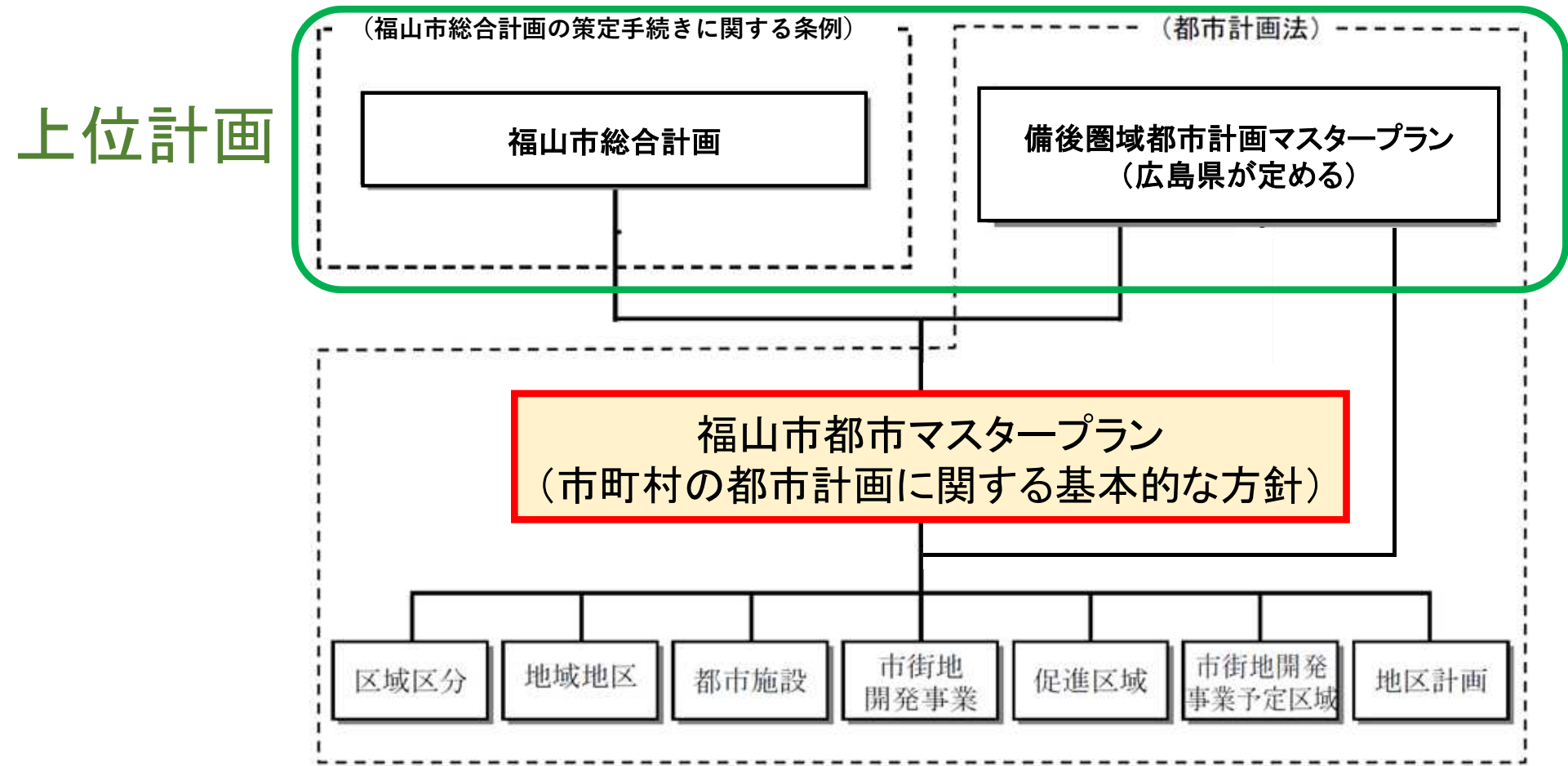
備後圏(福山市)都市計画総括図



# 都市マスタープランの概要について

## 現行の福山市都市マスタープランの位置づけ

上位計画となる、市の総合計画や県が備後圏域において定める「備後圏域都市計画マスタープラン」などを踏まえて、都市全体及び地域ごとの将来像や土地利用の方向、都市整備の基本方針などを示しています。

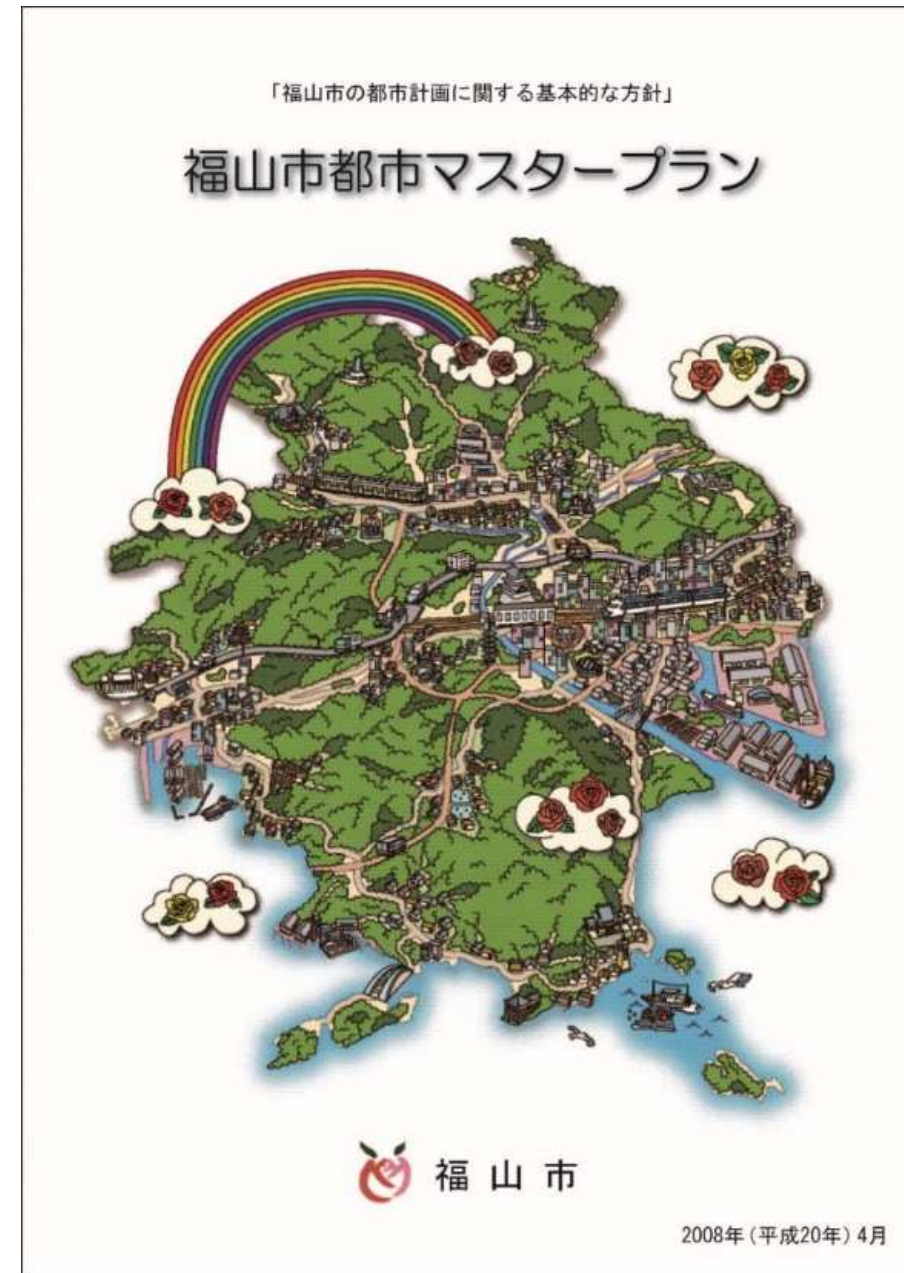


# 都市マスタープランの概要について

## 現行の福山市都市マスタープランとは

本市では、**1998年(平成10年)**に「福山市都市マスタープラン」を**策定**し、その後、合併による市域の拡大等に対応するため、**2008年(平成20年)**に**改定**を行いました。

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ものであり、市民・事業者など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概要について

## 上位計画の概要と関わり

### ○ 福山みらい創造ビジョン

福山市総合計画と総合戦略を、福山みらい創造ビジョンとして一本化。  
5つの挑戦による市政への変化を確かな成果につなげるとともに、コロナ時代の新しい社会を見据えた都市づくりを進めるビジョンとして取りまとめられています。

### 5つの挑戦

- 1 福山駅周辺の再生加速とグローバル都市の創造
- 2 希望の子育てと寛容で健やかな社会の実現
- 3 人や企業が安心・安全に活躍できる都市環境の構築
- 4 新たな価値を創出する人材育成と個性光る地域振興
- 5 歴史・文化とスポーツによる新たな体験価値の創出



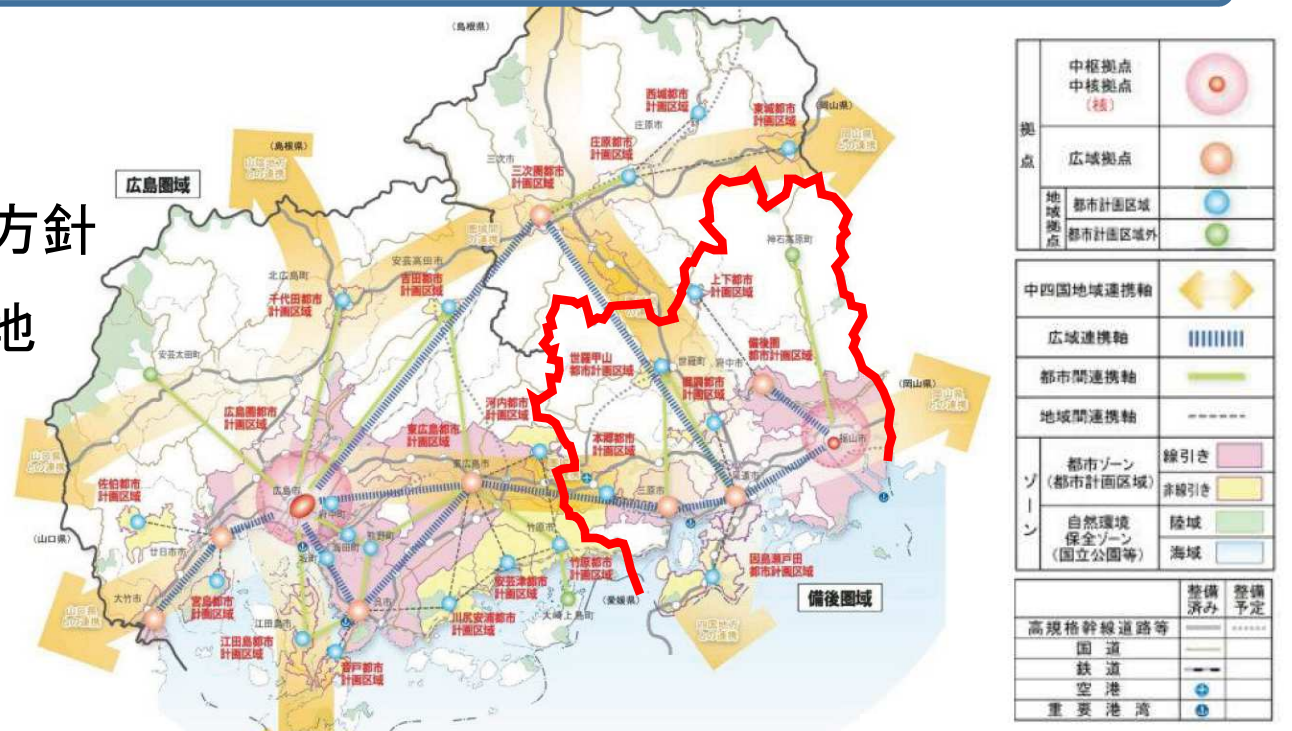
(2025年度(令和7年度末)改定予定)

# 都市マスタープランの概要について

## 上位計画の概要と関わり

- 備後圏域都市計画マスタープラン  
(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針。通称「区域マスタープラン」)  
都市計画における最も上位の方針であり、市町村都市計画マスタープランや、県及び市が決定する個別の都市計画については、都市計画区域マスタープランに即する。

- ① 都市計画の目標
- ② 区域区分の決定の有無とその方針
- ③ 土地利用、都市施設及び市街地  
開発事業に関する主要な  
都市計画の決定の方針

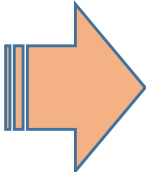


# 都市マスタープランの概要について

## 現行の福山市都市マスタープランの特徴的な内容について

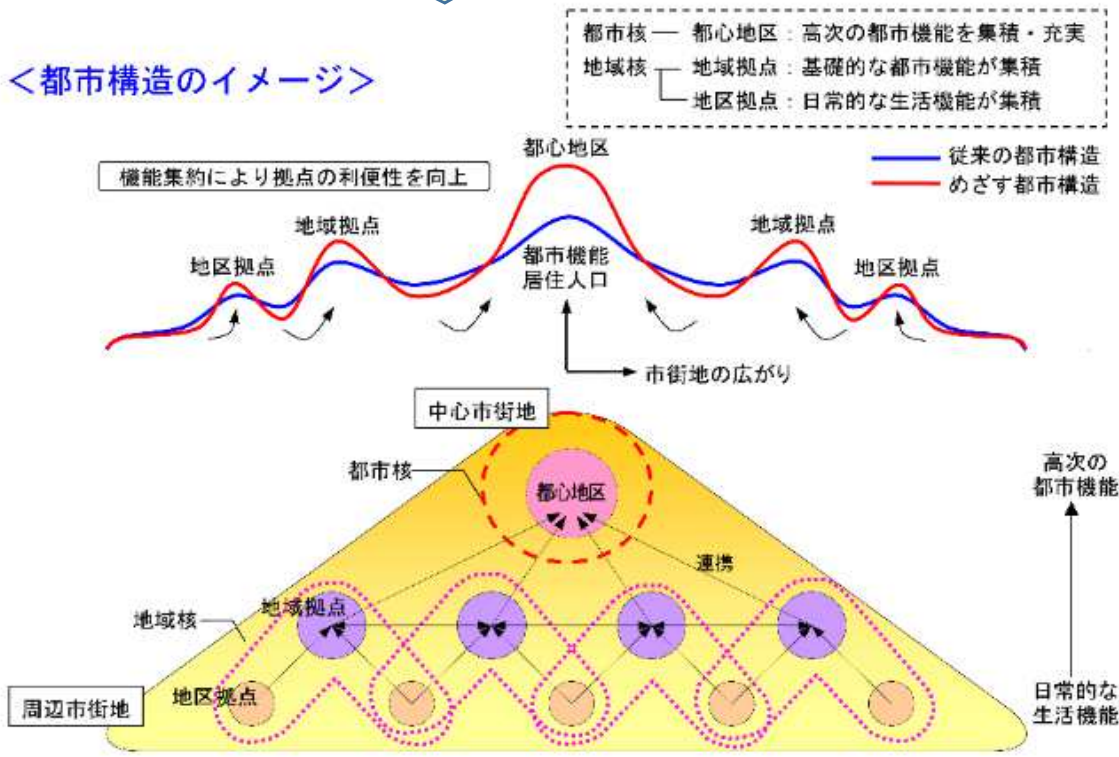
現行の福山市都市マスタープラン、第3章 将来の都市構造と土地利用の方向の、1 将来の都市構造に「都市拠点集約型の都市構造」を掲げています。

都市拠点集約型

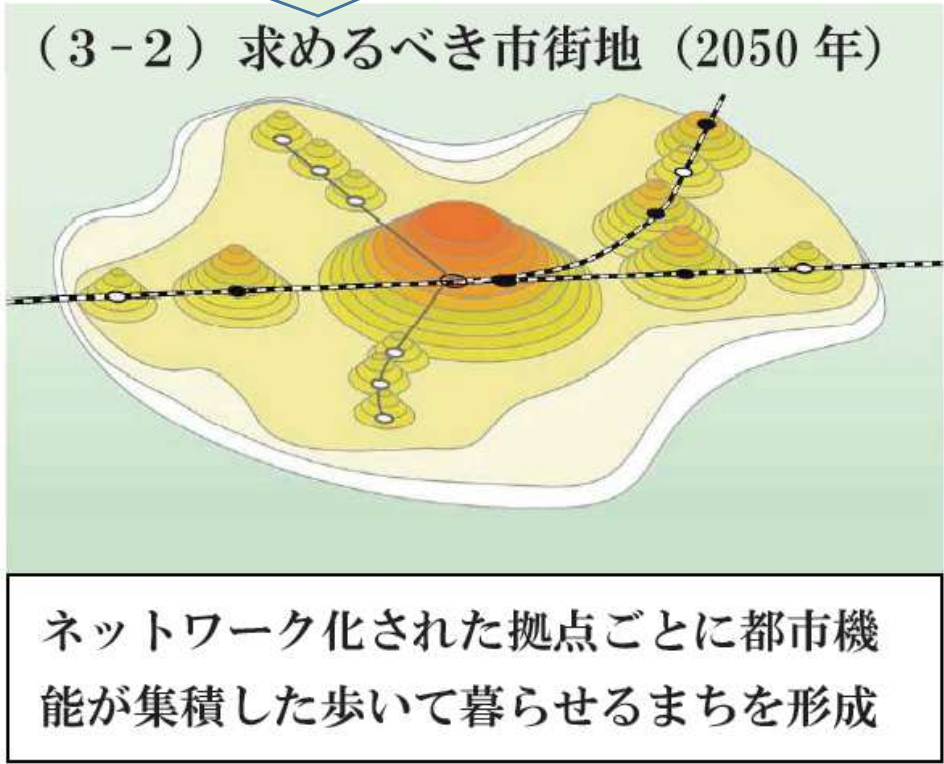


多極ネットワーク型コンパクトシティ

<都市構造のイメージ>



福山市都市マスタープラン P.26

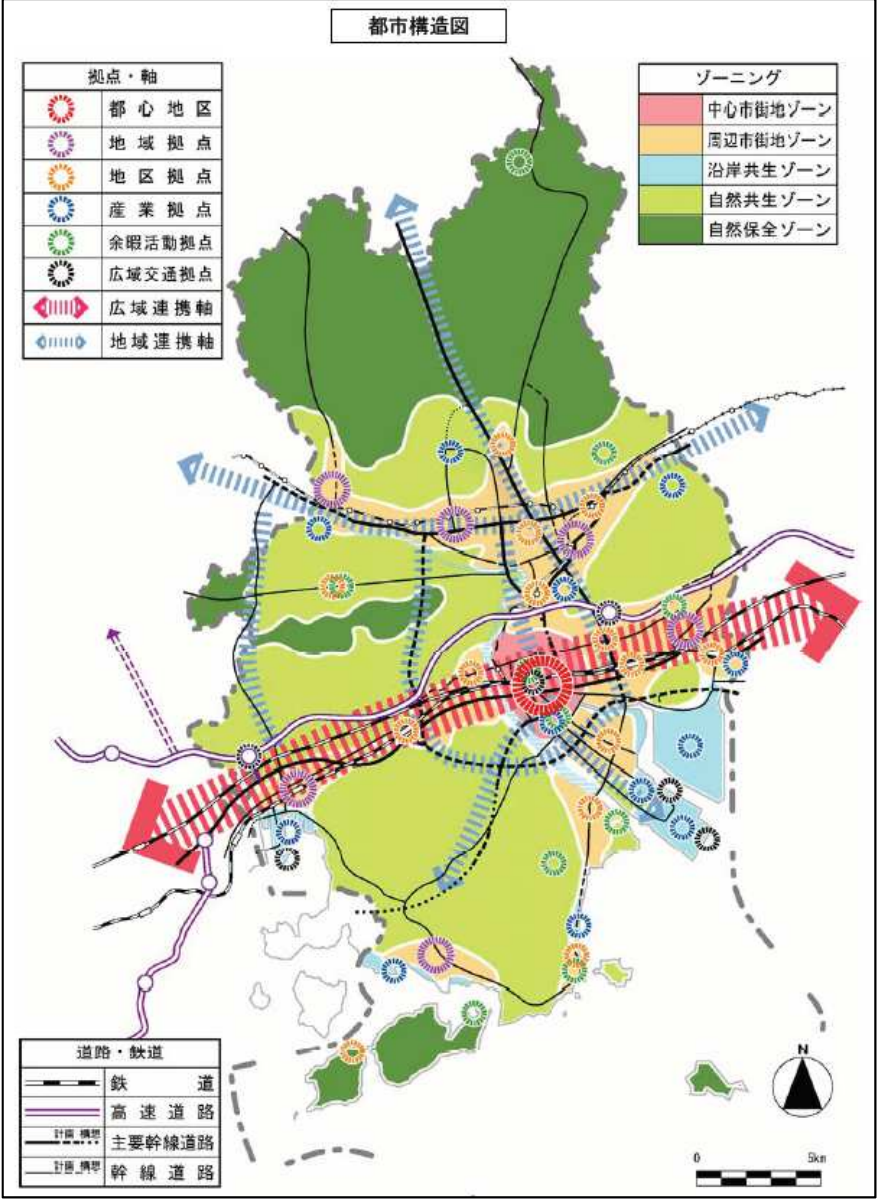
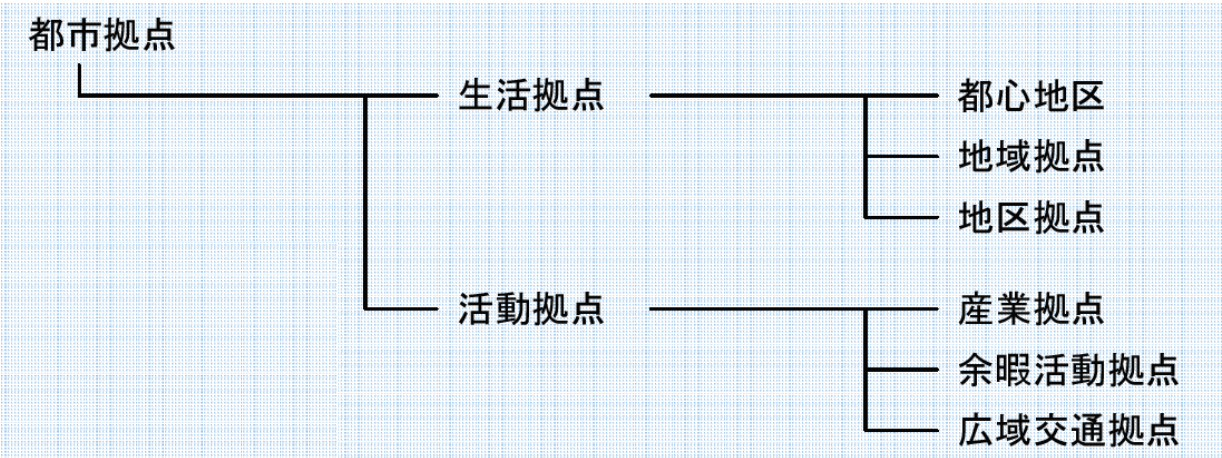


立地適正化計画 P.26

# 都市マスタープランの概要について

## 現行の福山市都市マスタープランの特徴的な内容について

都市マスタープランでの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、日常的な生活機能が集積する「地区拠点」、基礎的な都市機能が集積する「地域拠点」、より高次な都市機能の集積・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すことを示しています。



福山市都市マスタープランの見直し

目標年次

