

備後圏都市計画用途地域の変更(福山市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

| 種 類          | 面 積        | 建築物の容積率              | 建築物の建蔽率            | 外壁の後退距離の限度 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 建築物の高さの限度    | 備 考<br>(%) |
|--------------|------------|----------------------|--------------------|------------|---------------|--------------|------------|
| 第一種低層住居専用地域  | 約 322 ha   | 8/10 以下<br>10/10 以下  | 4/10 以下<br>5/10 以下 | —<br>—     | —<br>—        | 10 m<br>10 m | 3.3        |
|              | 約 82 ha    |                      |                    |            |               |              | 0.8        |
| 小計           | 約 404 ha   |                      |                    |            |               |              | 4.1        |
| 第二種低層住居専用地域  | 約 102 ha   | 15/10 以下             | 6/10 以下            | —          | —             | 12 m         | 1.1        |
|              | 約 102 ha   |                      |                    |            |               |              | 1.1        |
| 第一種中高層住居専用地域 | 約 669 ha   | 20/10 以下             | 6/10 以下            | —          | —             | —            | 6.9        |
|              | 約 669 ha   |                      |                    |            |               |              | 6.9        |
| 第二種中高層住居専用地域 | 約 38 ha    | 20/10 以下             | 6/10 以下            | —          | —             | —            | 0.4        |
|              | 約 38 ha    |                      |                    |            |               |              | 0.4        |
| 第一種住居地域      | 約 3,735 ha | 20/10 以下             | 6/10 以下            | —          | —             | —            | 38.4       |
|              | 約 3,735 ha |                      |                    |            |               |              | 38.4       |
| 第二種住居地域      | 約 513 ha   | 20/10 以下             | 6/10 以下            | —          | —             | —            | 5.3        |
|              | 約 513 ha   |                      |                    |            |               |              | 5.3        |
| 準住居地域        | 約 157 ha   | 20/10 以下             | 6/10 以下            | —          | —             | —            | 1.6        |
|              | 約 157 ha   |                      |                    |            |               |              | 1.6        |
| 近隣商業地域       | 約 153 ha   | 20/10 以下<br>30/10 以下 | 8/10 以下<br>8/10 以下 | —<br>—     | —<br>—        | —<br>—       | 1.6        |
|              | 約 538 ha   |                      |                    |            |               |              | 5.5        |
| 小計           | 約 691 ha   |                      |                    |            |               |              | 7.1        |
| 商業地域         | 約 171 ha   | 40/10 以下             | 8/10 以下            | —          | —             | —            | 1.8        |
|              | 約 34 ha    | 50/10 以下             | 8/10 以下            | —          | —             | —            | 0.4        |
|              | 約 33 ha    | 60/10 以下             | 8/10 以下            | —          | —             | —            | 0.3        |
|              | 約 1.0 ha   | 70/10 以下             | 8/10 以下            | —          | —             | —            | 0.0        |
| 小計           | 約 239 ha   |                      |                    |            |               |              | 2.5        |
| 準工業地域        | 約 1,229 ha | 20/10 以下             | 6/10 以下            | —          | —             | —            | 12.6       |
|              | 約 1,229 ha |                      |                    |            |               |              | 12.6       |
| 工業地域         | 約 623 ha   | 20/10 以下             | 6/10 以下            | —          | —             | —            | 6.4        |
|              | 約 623 ha   |                      |                    |            |               |              | 6.4        |
| 工業専用地域       | 約 1,318 ha | 20/10 以下             | 6/10 以下            | —          | —             | —            | 13.6       |
|              | 約 1,318 ha |                      |                    |            |               |              | 13.6       |
| 合計           | 約 9,718 ha |                      |                    |            |               |              | 100.0      |

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

別紙理由書のとおり

## 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、工業など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、高さなどを規制・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など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。

福山みらい創造ビジョンにおいては、「新たな分散型社会の下で、市民一人一人の安心な暮らしと希望が実現する都市」を目指し、それを実現するための 5 つの施策を示しています。その施策の 1 つである「人や企業が安心・安全に活躍できる都市環境の構築」において、防災・減災の推進として、自然災害への備えを万全にし、市民の生命と財産を守るため、ハード・ソフト一体となった取組を強力に推進することとしています。また、歴史・文化の薫るまちづくりにおいて、軀のまちづくりは、東西交通・交流拠点の整備などによる再生・活性化を図ることとしています。

福山市都市マスタープランにおいては、「災害に強い都市づくりの推進」として、安全な都市生活を送るため、防災力の高い都市構造の構築が求められており、災害時に被害を最小限にとどめる「減災」の考え方を踏まえた都市づくりを推進する必要があるとしています。また、軀地区において、軀地区道路港湾整備事業を推進し、道路交通、地域防災、生活環境の改善、港湾機能の強化を図るとともに、駐車場を整備するなど、瀬戸内を代表する有数の観光地としての魅力を高めることとしています。

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、用途地域の指定を解除するものです。

「2021 年（令和 3 年）7 月に広島県が策定した「市街化区域内における土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入する取組方針」に基づき、市街化区域から市街化調整区域へ編入する地区について、用途地域の指定を解除するものです。

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や緑地・広場の整備を行っている区域を、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用途地域を指定するものです。

神辺町下御領の区域については、現在工場などが立地しており、今後も工場などを目的とした民間事業者による開発が行われる区域であり、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。

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