

(2) 市街地整備

① 市街地整備の基本的な方針について

② 拠点周辺の市街地整備について

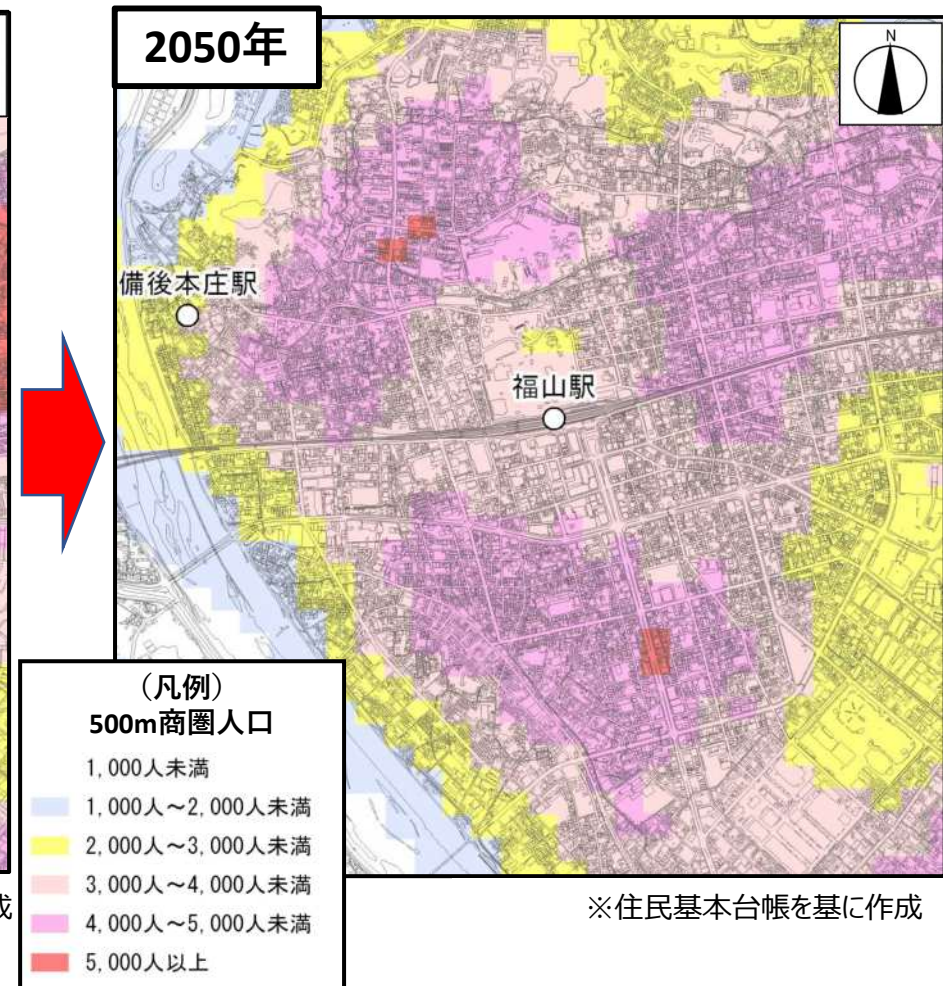
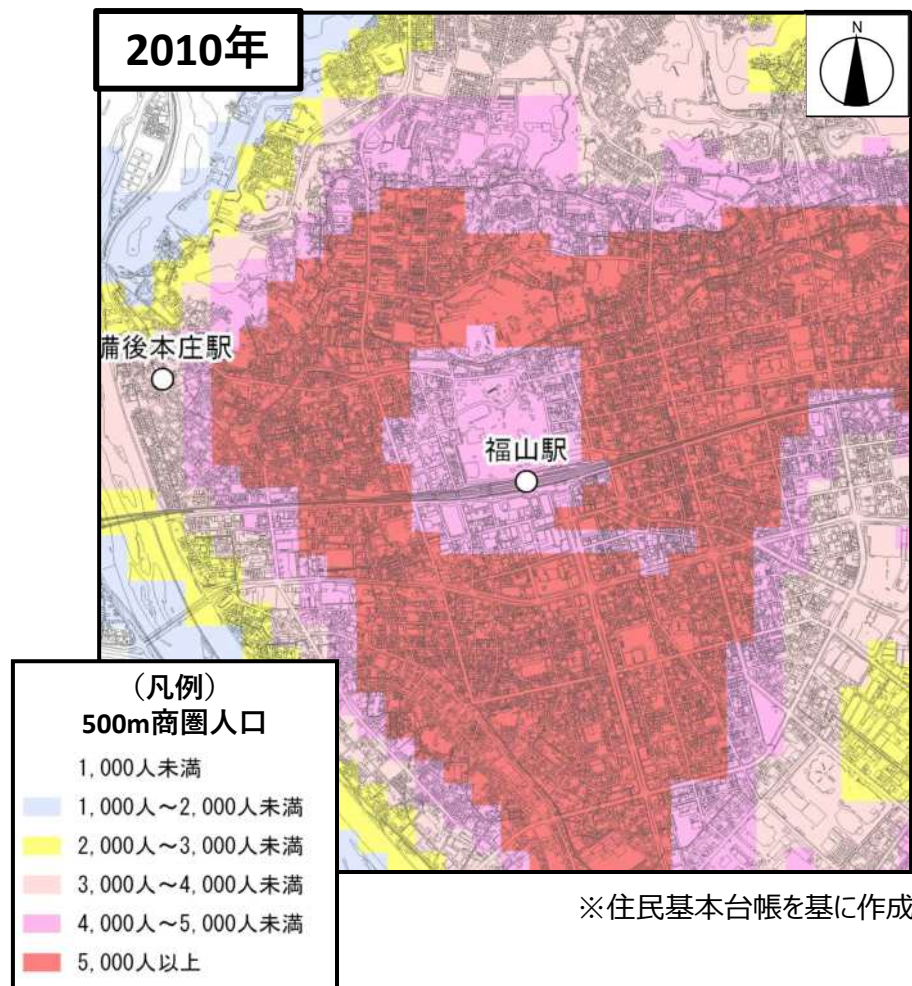
③ 大規模住宅団地の市街地整備について

① 市街地整備の基本的な方針について

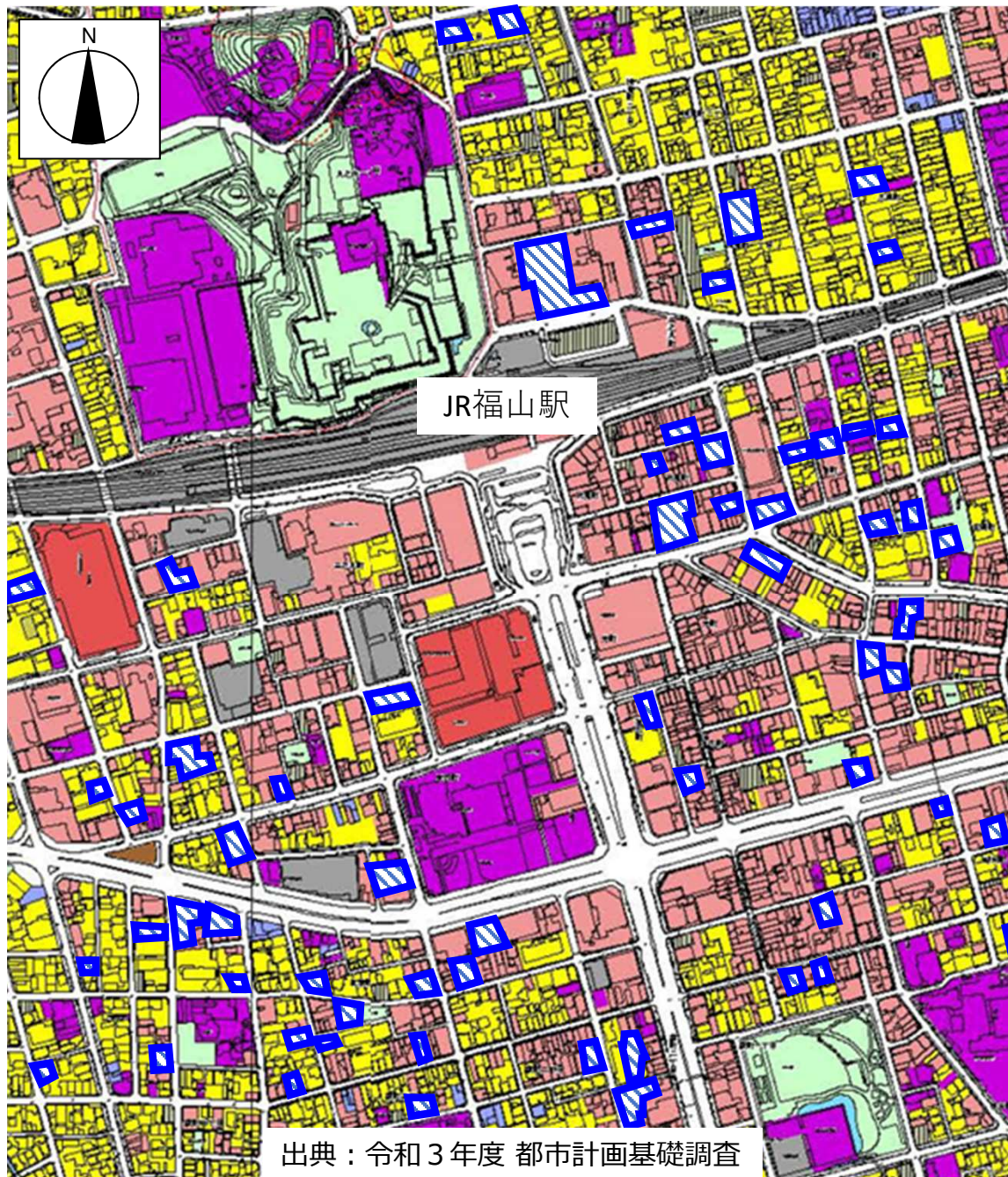
(2) 市街地整備 — ①市街地整備の基本的な方針について —

○都心核周辺地内の人口減少

少子高齢化に伴う人口減少により、福山駅周辺の中心市街地においても**人口密度の低下が予想され、医療・福祉・商業等の生活に必要なサービスを提供する都市機能の衰退が懸念される。**



(2) 市街地整備 — ①市街地整備の基本的な方針について —



○土地利用状況

福山駅周辺の中心市街地において、空き地、平面駐車場等の低未利用土地がランダムに発生している。



都市のスポンジ化が進行

○都市機能が衰退

○魅力低下・景観悪化

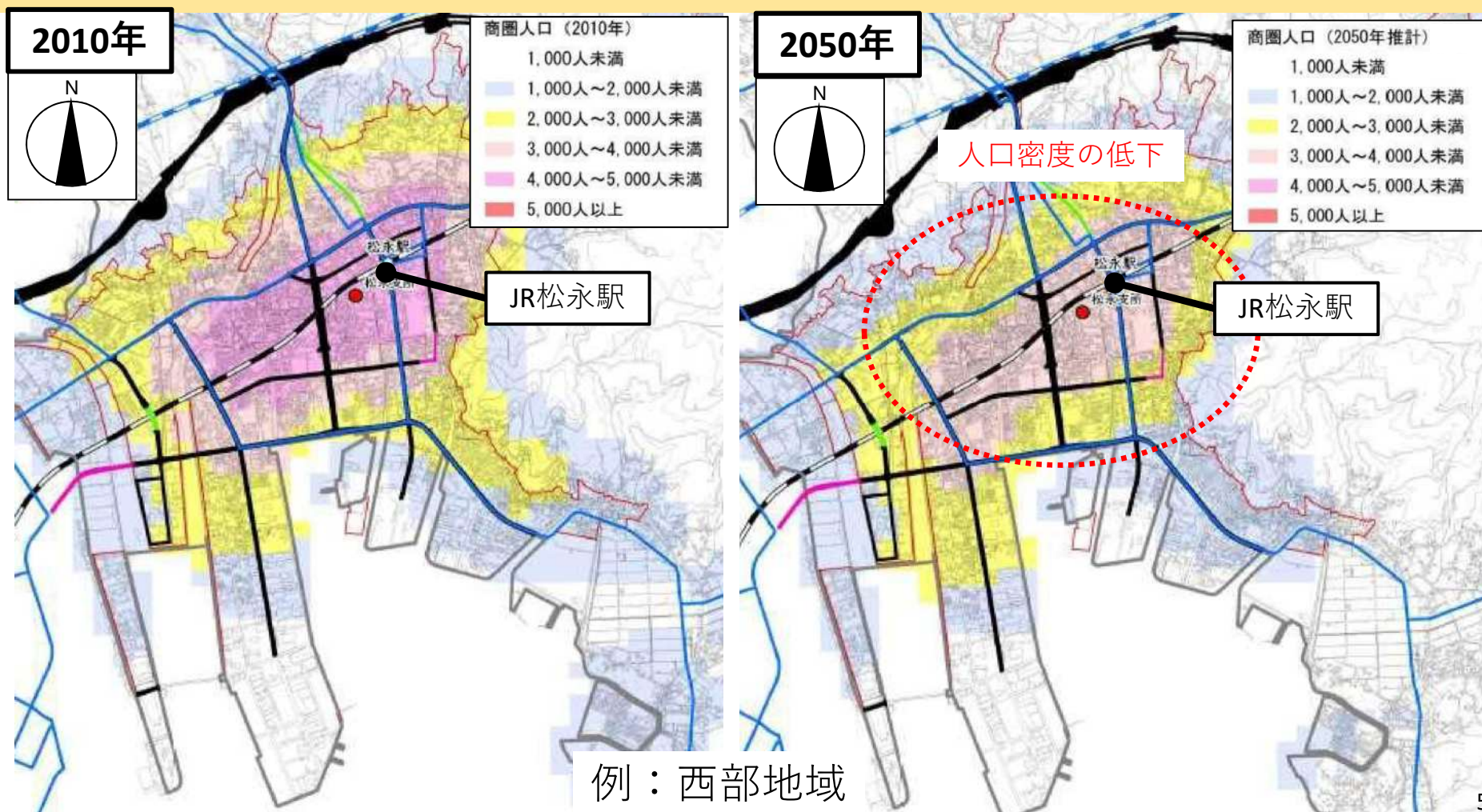
凡例

都市計画区域	田	農林漁業施設用地
市街化区域	畑	公益施設用地
市街化調整区域	山林	道路用地
非線引き用途地域	水面	交通施設用地
非線引き用途白地	耕作放棄地	公共空地
準都市計画区域	その他自然地	その他の公的施設用地
用途地域	住宅用地	その他の空地①
用途白地	商業用地1ha以上	その他の空地②
居住誘導区域	商業用地1ha未満	その他の空地③
都市機能誘導区域	工業用地2ha未満	その他の空地④
行政区区域	工業用地2ha以上	
低未利用土地		

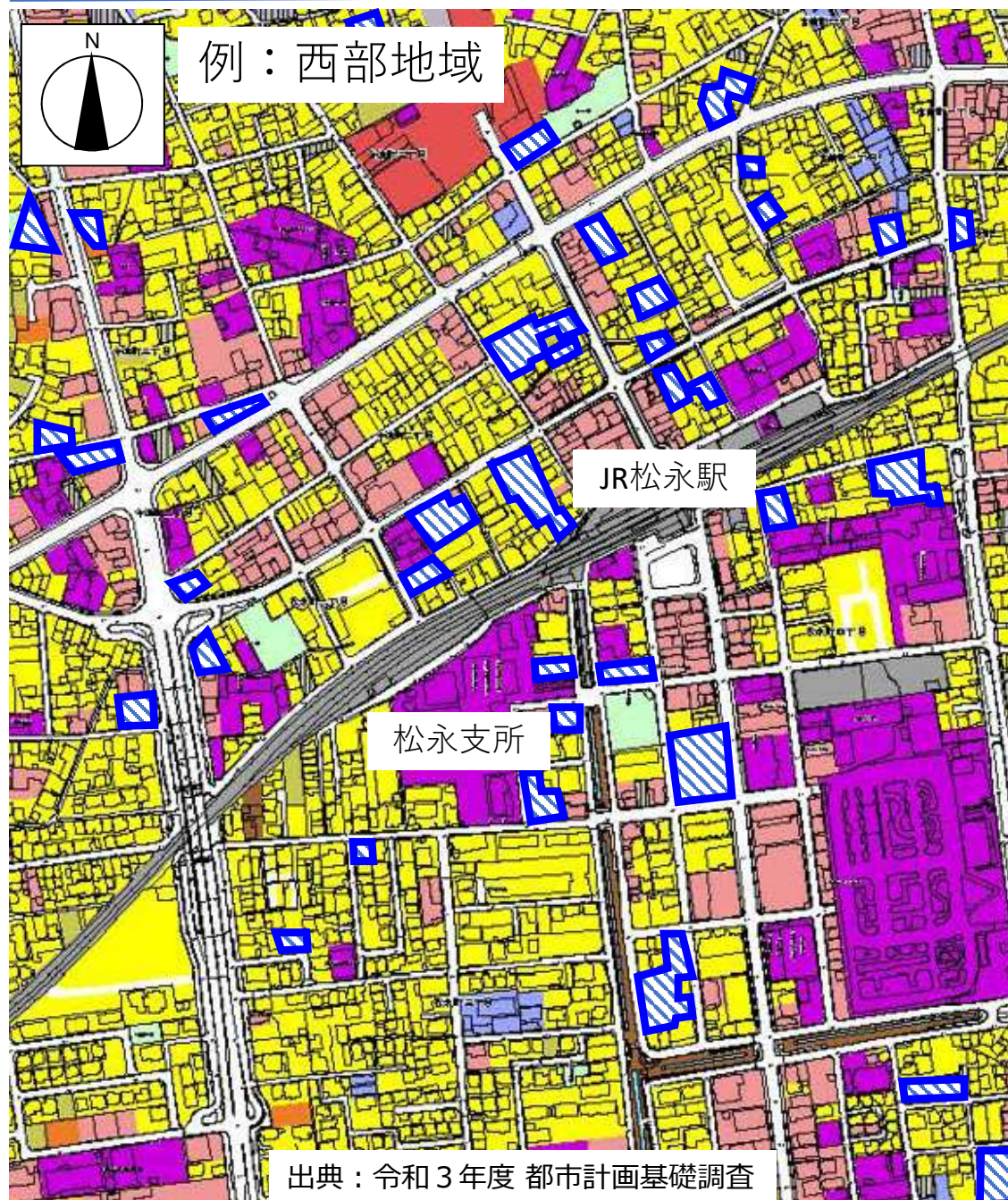
(2) 市街地整備 — ①市街地整備の基本的な方針について —

○地域交流拠点周辺の人口減少

少子高齢化に伴う人口減少により、地域交流拠点周辺の市街地においても**人口密度の低下が予想され、医療・福祉・商業等の生活に必要なサービスを提供する都市機能の衰退が懸念される。**



(2) 市街地整備 — ①市街地整備の基本的な方針について —



○土地利用状況

地域交流拠点周辺の市街地において、空き地、平面駐車場等の低未利用土地がランダムに発生している。



都市のスポンジ化が進行

○都市機能が衰退

○魅力低下・景観悪化

凡例

都市計画区域	田	農林漁業施設用地
市街化区域	畑	公益施設用地
市街化調整区域	山林	道路用地
非線引き用途地域	水面	交通施設用地
非線引き用途白地	耕作放棄地	公共空地
準都市計画区域	その他自然地	その他の施設用地
用途地域	住宅用地	その他の空地①
用途白地	商業用地1ha以上	その他の空地②
居住誘導区域	商業用地1ha未満	その他の空地③
都市機能誘導区域	工業用地2ha未満	その他の空地④
行政区域	工業用地2ha以上	
低未利用土地		

【市街地整備の基本的な方針】

○市街地における適切な人口密度の確保

コンパクトなまちづくりに向け、低未利用地の活用や土地の高度利用を図るなど、市街地における適切な人口密度を確保するための市街地整備を促進する。

○都市機能の誘導

公共交通周辺の歩いて暮らせる範囲で、医療・福祉・商業等の生活に必要なサービスを提供する都市機能を誘導する。

○良好な居住環境の創出

ライフステージやライフスタイルに応じた多様な住まい選びが可能となる良好な居住環境を実現するため、優良な新築住宅の供給や中古住宅のリノベーション、土地の高度利用などを促進する。

○空き家・空き地の有効活用

空き家等管理活用支援法人の指定や空き家リノベーション事業の促進による中古住宅の流通の活性化、特定空家等の除却への支援など空き家対策の取組を推進する。

② 拠点周辺の市街地整備について

(2) 市街地整備 — ② 拠点周辺の市街地整備について —

【課題】

- 福山駅の立地を生かした新しいライフスタイルの創出
- 福山城などの福山市や備後圏域の地域資源を生かした空間づくり
- 車中心から歩行者中心への空間づくり
- 福山駅周辺における有効な土地利用及び都市機能の充実・強化

三之丸町地区優良建築物等整備事業
出典：福山駅周辺デザイン計画2025



【市街地整備の方針】（都心核）

○まちなか居住の促進

- ・高次都市機能に加え、日常生活に必要な施設やサービスが集積した便利で安心して暮らせる居住環境づくりを促進する。
- ・自動運転自動車が走行できる基盤の整備など、誰もが移動しやすい環境づくりを促進。

○歴史や癒しを感じる景観形成

福山城やその史跡を生かした広場の整備、広場と周辺的环境が調和する歴史や文化が織り交ざった景観づくり、ばらやみどりのあふれる癒しの空間づくりを推進する。

○移動しやすい歩行空間の整備

誰もが快適に移動、回遊できる歩行空間とするため、駐車場の適正配置・集約化を図り、車両流入を抑制し、歩行空間を確保する。

○都市機能の誘導

高次都市機能の誘導を図るための手法として、市街地再開発事業の促進などの土地の高度利用を推進する。

(2) 市街地整備 — ② 拠点周辺の市街地整備について —

【課題】

○地域交流拠点・地区生活拠点等の鉄道駅周辺における有効な土地利用及び都市機能の充実・強化

【市街地整備の方針】

(地域交流拠点・地区生活拠点)

○都市機能の誘導

鉄道駅・基幹バス停等の公共交通周辺の歩いて暮らせる範囲で、医療・福祉・商業等の生活に必要なサービスを提供する都市機能を誘導する。

○良好な居住環境の創出

優良な民間開発を適切に誘導するため、市街地整備を促進する。

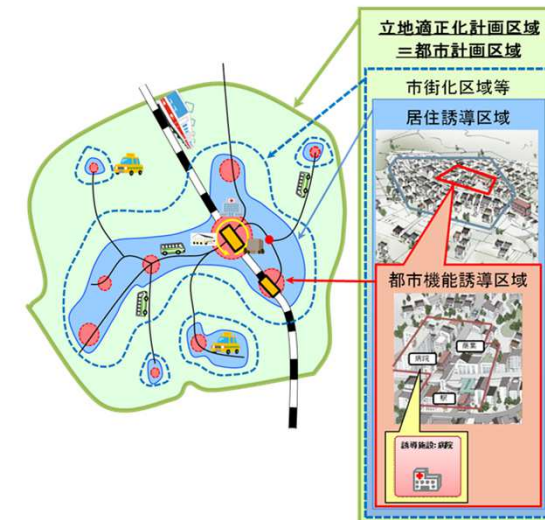
○空き地・空き家の有効利用

既存ストックを活かし、多様な住まい選びが可能となる良好な居住環境を実現するため、優良な新築住宅の供給や空き家リノベーション事業を促進する。



出典：松永駅周辺活性化協議会 第1回会議資料

福山市立地適正化計画における都市機能誘導のイメージ



出典：福山市立地適正化計画

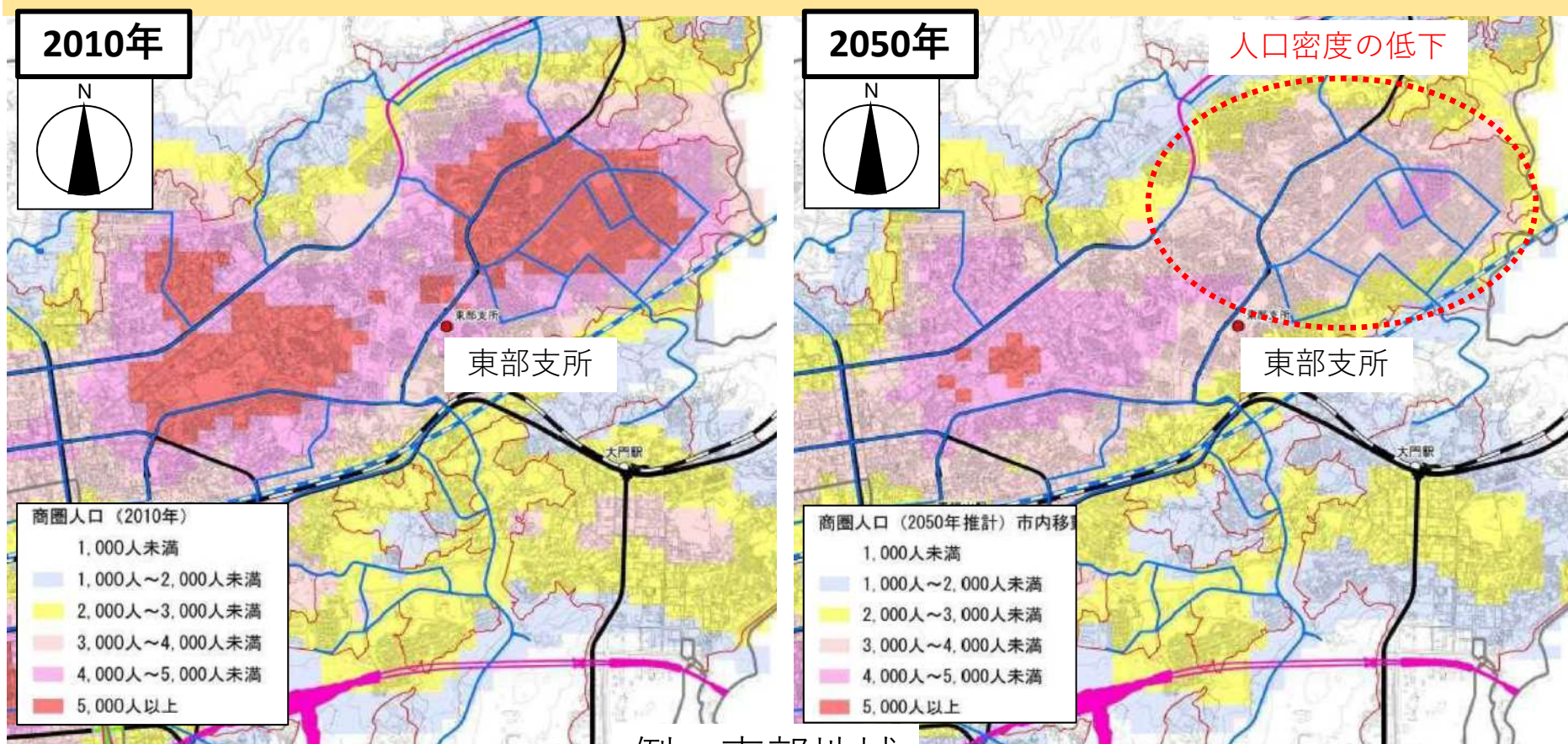
③大規模住宅団地の市街地整備について

(2) 市街地整備 — ③大規模住宅団地の市街地整備について —

○大規模住宅団地の人口減少

高度成長期における人口増加の受け皿として、郊外部に開発されてきた住宅団地では、**住民の高齢化や居住世帯数の減少等が顕著に進行**しており、合わせて**人口密度の低下が予想**される。

(同時期に居住を開始した住民が多く、一斉に高齢化が進んでいく)



例：東部地域

(2) 市街地整備 — ③大規模住宅団地の市街地整備について —

【課題】

○世代循環や住み替えが促進され
多世代が安心して暮らし続けられる市街地
(住宅団地) の形成

【市街地整備の方針】

○空き地・空き家の有効利用

既存ストックを活かし、多様な住まい選びが可能となる良好な居住環境を実現するため、空き家等管理活用支援法人の指定や空き家リノベーション事業を促進する。

○都市機能の誘導

医療・福祉・商業等の地区内の生活に必要な都市機能を誘導する。

○地域交通機能の充実

地域公共交通計画と連携し、運転免許を返納した高齢者等の移動手段を確保する。



大規模住宅団地



都市機能の衰退



空き家の発生

(2) 市街地整備の論点

20年後を見据えた

最重要論点

市街地整備の方針についてどう思いますか？

- 市街地における適切な人口密度の確保
- 都市機能の誘導
- 良好な居住環境の創出
- 空き家・空き地の有効活用