

福山城周辺の景観保全に係る説明会の概要について

●説明会延期決定後の来場者に対する対応

- ・開催日当日（2018年7月8日）の正午時点で、大雨警報警戒中であったため、延期を決定。
- ・都市計画課ホームページに延期のお知らせを掲載したが、約180人が来場したため、予定していた内容の説明を行った。

日 時：2018年（平成30年）7月8日（日） 14時から

場 所：本庁3階 大会議室

対 象 者：福山城天守から概ね半径680mの範囲内の関係権利者（対象範囲内の地権者約5,000人に葉書で開催案内送付）

参加人数：約180名

●改めて開催した説明会

日 時：2018年（平成30年）8月5日（日） 14時から

場 所：本庁3階 大会議室

対 象 者：福山城天守から概ね半径680mの範囲内の関係権利者（対象範囲内の地権者に、再度葉書で開催案内送付）

参加人数：約160名

●地権者から出された意見の概要

Q：既に高層建築物が建設されている。高さ制限はなぜ今まで行わなかったのか。
(7/8)

A：駅前周辺は商業業務施設を集積するという方向でまちづくりを進めてきたが、市民の福山城を含む歴史文化への関心の高まり、高層建築物の増加する状況を鑑みて制限を行うこととした。

Q：既に建てている人の居住権の侵害に対し、固定資産税を優遇するなどの対応をしてはどうか。(8/5)

A：制限がかかるまでに建築しているものに対しては、制限は適用されない。高さ制限も用途地域などと同様、公共の福祉の範囲内で受任すべき制限であるため、優遇措置などは考えていない。

Q：既に、お城に一番近い場所に高層マンションが建設されている。今すぐにも高さ制限をかけて欲しい。具体的にいつを目標にしているのか。(7/8)

A：今年度、景観計画の部分改定の中で方向性を決定し、来年度2019年度末を目途に制限をかけていきたい。

<p>Q：制限がかかるとどのように見えるのか3Dや模型などで示して欲しい。(8/5)</p> <p>A：高さ制限を行う方針を示すことで、高層建築物の駆け込みでの工事着手が増えることが考えられる。それだけに、スピード感を持って制限を行っていきたい。模型などを作っていると非常に時間がかかるので、それに変わる方法でわかりやすい説明資料を市民説明会では準備する。</p>
<p>Q：少子高齢化でコンパクトシティ化が求められる中、駅前居住を促進する必要があるが、高さ制限をかけることでマンション等への投資を阻害してしまうのではないか。(8/5)</p> <p>A：駅前再生の取組に影響を及ぼす高さ制限はかけられないと考えている。これまでのまちづくりの経過、実際に建っている建物の数等バランス感を持って検討していきたい。</p>
<p>Q：制限範囲は、円ではなく地域によって高さ制限を変えるべきでは。特に新幹線高架の南北で異なるまちづくりがされてきたことから、また、南側に制限をかけるのは難しいのでは。(8/5)</p> <p>A：アンケートに回答してもらう必要から円で示しているが、実際には、制限がかかることが明確にわかるよう、道路中心など街区単位で明確に区分する。新幹線高架の南側については、これまで高い容積率を指定した結果、高層建築物が多く建築されていること、現在、駅前再生に取り組んでいることなどを配慮した検討が必要と考えている。</p> <p>Q：新幹線高架がある限り、福山城天守の全景が見えることはない。高架から南側の高さ制限をする意味がないのでは。(8/5)</p> <p>A：同上</p> <p>Q：・かつて大手門があり、福山城の玄関口であったキャスパの位置は、玄関口としての趣を残す工夫を考えて欲しい。(7/8)</p> <p>・城郭内の建物は南側も規制をかけるべき、駆け込みでの建築物（キャスパ等）の建築がある可能性については、100年先に遺恨を残さないよう取組んでほしい。(8/5)</p> <p>A：同上</p>
<p>Q：方向性が決まった後に、説明を聞かされても何も出来ない。方向性が決まる前に途中経過を報告して、住民の意見を聞きながら考える方策はとれないのか。(7/8)</p> <p>A：福山城の景観は、市民の財産であり、その思いを受け福山城周辺の建築物等の高さ制限をどうすべきかという公共の福祉の観点と制限を受けることとなる地権者の権利をどうバランスさせていくかということで、アンケートと地権者説明会を行っている。法的な制限であり、技術的な問題もあるので、そのあたりは、専門家の意見も取り入れ一定の形にするまでは任せて欲しい。</p> <p>Q：市民ではなく、地権者にアンケートを取るべきではないか。(8/5)</p>

A：同上

Q：地権者をほったらかして市民の意見を聴くというのは納得できない。(8/5)

A：同上

Q：専門家の意見ではなく、住民の代表者を入れて検討するべきでは。(8/5)

A：同上

O：高齢化が進む中で、貧弱な都市にならないよう、福山は活性化、元気になる方向に持って行って欲しい。(7/8)

O：駅前の再生に取り組む中で、人が集まるような政策を積極的に考えてもらいたい。(8/5)

O：天空率を利用して、狭い道路沿いに高層建築物を建築することが可能となっている。また、かつては緑地をとる必要があったが、今建っているマンションは、隣の緑地を間借りしている。香港のようにスラム化してしまう。(7/8, 8/5)