

「福山市景観計画～（仮称）福山城周辺景観地区～」(素案)  
に対する意見募集（パブリックコメント）等の結果について

〇〇〇〇年（平成〇年）〇月

福山市建設局都市部都市計画課

1 福山市パブリックコメント実施要綱による意見募集並びに福山市景観条例第3条の規定による縦覧及び意見書の提出（以下「意見の募集等」という。）の概要と結果について

(1) 公表した案

「福山市景観計画～（仮称）福山城周辺景観地区～」(素案)

(2) 案の公表場所

福山市ホームページ，市役所本庁舎（都市計画課，市政情報室），支所

※福山市景観条例第3条による縦覧（以下「縦覧」という。）場所は都市計画課のみ

(3) 意見の募集等の期間

2018年（平成30年）12月3日（月）～2018年（平成30年）12月17日（月）

(4) 意見の募集等の結果

ア 縦覧者 2名

イ 意見の提出数 6通（団体3通，個人3通）  
＜内訳＞持参：1通，電子メール：5通

ウ 意見の件数 22件  
＜内訳＞市の考え方を説明するもの：22件

※1通の意見に複数の内容が記載されている場合は，それぞれの内容ごとに要旨を整理

※類似の意見については，内容を集約

## 2 意見の要旨と市の考え方

### (1) 市の考え方を説明するもの(22件)

番号	該当箇所	意見要旨	市の考え方	
1	第3章 景観づくりに 向けた取組 76ページ	当方所有地は内エリアに所在し建蔽率80%・容積率400%である。23mの高さ制限を受けることで、老朽化した建物の建て替え等にあたり、現実的に400%の容積率を有効にフル活用することが困難になり、著しく事業用資産としての価値が損なわれる。	建蔽率80%一杯に建築物を建築した場合、5階建てで丁度容積率が400%になります。1階あたりの高さを3mとすると、建築物の高さは15mとなりますので、23m以下の高さ制限下であっても、容積率400%の建築物の建築は可能であると考えています。	
2		勤務先が今回の制限の区域内に入っており、施設の老朽化を考えるとこの制限によって、施設の改修・改築等の可能性が小さくなり、今後の運営等に影響を受けることが考えられる。 高さ制限等についての市民の意見を、再度、収集し調整をしていただきたい。		
3		福山市が進める景観計画そのものに反対を唱えるわけではなく、せめて外エリアの31mの対象としていただきたい。		天守前広場から天守を視野にいれつつ、周辺を見回した際に、周辺の建築物等が石垣天端の高さ23mより高くなならないよう、隣接する内エリアにおいては高さ23m以下を採用しました。一方、遠くの物ほど小さく見える視覚効果から、外エリアの建築物は内エリアの高さ23mとほぼ同じ高さとなる高さ31m以下を採用しています。
4		23mエリアと31mエリアの区分の妥当性について疑問を感じる。		
5		福山城天守から同じ半径400mに所在しながら、高さ制限がない地権者・高さ制限31mの地権者・高さ制限23mの地権者があり、同じ地権者に対して著しく公平性を欠いている。		内・外エリアの区域は、遠くの物ほど小さく見える視覚効果や、市民アンケートで多かった天守からの距離400m、600mに加え、外堀や、風致地区など、福山城にまつわる歴史的な位置との関連を持たせて設定しています。また、新幹線高架から南側の地域については、現在、駅前再生に取り組んでおり、福山城の景観を保全することのみに着目した高さ制限を行うのではなく、歴史・文化的特性との調和に配慮しつつ駅前再生に資する手法を選択的に適用していく必要があると考えています。

6		<p>道路1本隔てただけで、内エリアは23m・外エリアは31mの制限というのは格差がありすぎる。</p>	<p>遠くの物ほど小さく見える視覚効果に基づき天守からの距離に応じて連続的に変化する高さ制限を設定した場合、具体的な建築計画がないと土地活用の検討ができないということなどが起きてきます。そのため、この度の高さ制限においては、建蔽率や容積率の指定などと同様に、道路等に囲まれた街区単位で内・外エリアを指定し、エリア一律の高さ制限を設けることとしています。</p>
7		<p>福山市民へのアンケートでは福山城の天守が一番美しいと思う方向は南・南東・南西の合計が82.5%と大半を占めるにも関わらず、新幹線高架から北側のみに高さ制限を設けることに対して大いに疑問を感じる。</p>	<p>景観法では、景観対象物の前後に支障がある建築物の建築等の高さ制限できるとしています。この度の高さ制限は、天守に隣接し又はその背景に建つ建築物等の高さ制限をしようとするものです。市民アンケート結果は、ご意見の通り、天守の南側や南東、南西面が美しいとの意見が多かったことから、天守のそれぞれの面を見て隣接又は背景に建つ建築物等を制限するため、新幹線高架から北側を対象としたものです。また、新幹線高架から南側の地域については、現在駅前再生に取り組んでおり、福山城の景観を保全することだけに着目した高さ制限を行うのではなく、歴史・文化的特性との調和に配慮しつつ駅前再生に資する手法を選択的に適用していく必要があると考えています。</p>
8		<p>高さ制限の範囲についても福山城の景観について美しく見える範囲を重点的に制限を設けるべきだと思う。</p>	