

IV 土地利用

- 市街化区域・市街化調整区域
- 地域地区

●市街化区域および市街化調整区域

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分は、無秩序な市街化を防止し計画的に市街化を図るため、都市計画区域を二分する制度であり、すでに市街地を形成している区域及び概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域、当面市街化を抑制すべき区域を市街化調整区域として定めるものです。

この区域区分は、農林漁業との健全な調和を図りつつ都市的生活及び都市的産業活動に必要な都市の基盤である道路、下水道等の整備を効率的に行い、良好な市街地の形成を図るという都市計画区域内の土地利用の基本的な方向を示すものです。また、この区域区分制度とともに、開発行為についての許可制度により計画的に市街化の形成を図るものです。

福山市では、1973 年(昭和 48 年)3 月 27 日に都市計画区域 21、767ha を市街化区域 7、189ha と市街化調整区域 14、578ha に区分しました。(加茂町、駅家町、芦田町、新市町、沼隈町、神辺町は含まれていません(内海町は都市計画区域外))その後、都市化の進展や市街地の拡大に伴い第 1

回目の総合見直しを 1982 年(昭和 57 年)12 月 16 日、第 2 回目を 1991 年(平成 3 年)9 月 30 日、第 3 回目を 2001 年(平成 13 年)10 月 11 日に行っています。

また、1982 年(昭和 57 年)に示された区域区分制度の運用方針により、市街地整備の計画があるもののその見通しが明らかでない地区については、総合見直しの際に特定保留フレームとして位置付け、その見通しが明らかになった時点で、随時、市街化区域への編入ができることとなりました。この運用方針に基づき、1991 年(平成 3 年)の総合見直しにおいてこの位置付けを行った地区のうち、計画的市街地整備が明らかにな

った春日東地区、平成台地区、引野第一地区、旭丘工業団地地区、佐賀田団地地区について市街化区域に編入を行っています。2001 年(平成 13 年)の総合計画の見直しにおいては、駅家加茂地区 I 期、御幸拠点地区、イースコート明王台地区、テクノ工業団地地区等を市街化区域に編入し、新たに御幸地区、清水台地区、内港埋立地区、高西丁卯新涯地区、道上地区を特定保留フレームとして位置付けました。このうち、内港埋立地区、道上地区については、2005 年(平成 17 年)に市街化区域への編入を行っています。



市街化区域・市街化調整区域

市街化区域・市街化調整区域の変遷

(単位:ha)

区分	都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域	決定年月日
当初	21,767	7,189	14,578	1973(S48). 3.27 県告示第 229号
(芦田町合併)	21,824	7,193	14,631	1974(S49). 4. 1 (合併)
(駅家町, 加茂町合併)	24,600	7,888	16,712	1975(S50). 2. 1 (合併)
第1回変更	24,600	8,035.5	16,564.5	1982(S57). 12.16 県告示第1318号
第2回変更	26,294	8,137.2	18,156.8	1991(H 3). 9.30 県告示第1073号
随時変更(春日東)	26,294	8,167.3	18,126.7	1992(H 4). 9.10 県告示第 952号
随時変更(平成台)	26,294	8,183.1	18,110.9	1994(H 6). 3.24 県告示第 306号
随時変更(引野第一)	26,294	8,197.1	18,096.9	1996(H 8). 9. 9 県告示第 838号
第3回変更	26,294	8,304.6	17,989.4	2001(H13). 10.11 県告示第 898号
(内海町・新市町合併)	27,487	8,758.6	18,728.4	2003(H15). 2. 3 (合併)
第4回変更(内港, 旧新市町)	27,487	8,765.1	18,721.9	2005(H17). 1. 31 県告示第 128号
(沼隈町合併)	29,130	9,061.8	20,068.0	2005(H17). 2. 1 (合併)
(神辺町合併)	33,534	9,709.9	23,823.9	2006(H18). 3. 1 (合併)
随時変更(旧沼隈町)	33,534	9,709.7	23,824.1	2007(H19). 6.21 県告示第 721号

●地域地区

地域地区は、土地利用方針に応じた市街地形成を行っていくため、一定の地域、地区、または街区において建築物などの用途や形態等を定めるものであり、用途地域を中心にその他の地域地区を適正に組み合わせて定めるとともに、都市施設及び市街地開発事業等その他の都市計画と一体的かつ総合的に定めることにより都市における適正かつ合理的な土地利用を図るための規制誘導手法です。

1 用途地域

用途地域は、市街化区域及び市街化調整区域の土地利用の方針に基づき、住居、商業、工業その他の用途を適正に配置することにより、都市活動の機能性、都市生活の安全性、利便性、快適性等の増進を目的とした土地利用の計画であり地域地区の基本となるものです。

■推 移

福山市は1940年(昭和15年)9月24日に市内の面積約1、562.0haに対し、住居、商業、工業の3地域と未指定の指定を受けましたが、戦災による復興計画に併せ、1949年(昭和24年)5月28日に面積約1、082.6haに対し全面的に改正を行いました。その後、1950年(昭和25年)建築基準法の制定により市街地建築物法が廃止され、これに伴って用途地域も1951年(昭和26年)に変更し、以降、都市化の進展や市町村合併など、市の発展に応じて変更を行ってきました。

また1969年(昭和44年)6月の新しい都市計画法の施行(従来の都市計画法は1919年(大正8年)施行)及び1970年(昭和45年)6月の建築基準法の一部改正に伴い、1973年(昭和48年)3月27日に市街化区域及び市街化調整区域が決定され、この市街化区域内について、同年12月25日に8種類の用途地域約7、189ha

が決定されました。

その後も、区域区分見直しに伴い変更が行われてきましたが、1993年(平成5年)6月25日、改正都市計画法が施行され、用途地域が8種類から12種類に細分化されるなどの大幅な改正がされたことに伴い、1996年(平成8年)3月25日新しい12種類の用途地域を指定しました。

2 特別用途地区

特別用途地区は、きめ細かな用途規制により土地利用を誘導し、用途地域制度を補完するものであり、用途地域内において特別の目的からする土地利用の増進、都市環境の保護等を図るため定めるものです。その設定目的と制限内容は地方公共団体の条例で定めるものとされています。

福山市では、1983年(昭和58年)12月に大門町において公害防止上の観点から立地可能な工場の業種、業態を限定する特別工業地区を定めています。



福山市大門特別工業地区

また、1984年(昭和59年)7月には新市町において、繊維産業の保護・育成を図る特別工業地区を定めています。

さらに、2008年(平成20年)12月には、緑町地区において緑町公園周辺の良い環境の維持を図るため、遊戯施設や工場など土地利用計画の方向性に合致しない建築物の建築を制限する環境保全地区を定めています。

3 高度利用地区

高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能

の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める地区です。

福山市では、1980年(昭和55年)3月に元町地区、2003年(平成15年)3月に東桜町地区を高度利用地区に定めています。

4 防火地域・準防火地域

防火地域及び準防火地域は、建築活動を規制・誘導することにより市街地の不燃化を促進し、都市の防火性能を高めるものであり、防災都市づくりの一貫として、市街地における火災の危険性を防除することを目的として定めるものです。

これらの地域は、地区の土地利用及び建築密度などによる火災危険度や経済負担などを考慮して指定するものであり、指定によって地域内の建築物はその規模や階数等に応じて耐火構造、準耐火構造などの防火措置が規定されることとなります。これらは、地域内の全ての建築物を対象として延焼防止などの効果を有するもので集団規格と呼ばれ、大規模建築物や特定用途の防火措置を求める単体規定と併せ、都市の防災対策を進めていくものです。



防火地域・準防火地域

■推 移

福山市では、戦災により市街地のほとんどが焼失しましたが、復興事業の推進に併せ、防火建築を実施する事によって火災の発生や延焼等を未然に防止することを目的として、1950年(昭和25年)6月面積約148.5haが準防火

地域に指定されました。

その後、市街地の進展に応じて逐次変更を受けましたが、不燃化と高層化、土地の高度利用、都市基盤施設の整備状況などから再検討された結果、1965年(昭和40年)2月福山駅周辺の商業・業務地区の内、建築物密集地帯約30.8haを防火地域に、建ぺい率の高い商業系用途地域を中心とした約302.4haを防火上の効果をあげるため準防火地域に変更し、都市の不燃化を図り、都市防災の推進を図っています。

5 風致地区

風致地区は、都市の自然的景観の維持、樹林地等の緑の保存を図り、良好な都市景観を維持するために指定するものであり、風致を維持するため、広島県の「風致地区内における建築等の規制に関する条例」によって建築物等の建築や土地の形質の変更等の行為について規制されています。

■推 移



草戸山風致地区

福山市の風致地区は、1939年(昭和14年)9月に福山都市計画風致地区として、福山城跡・葦山・草戸山の3地区が指定されました。

また、1938年(昭和13年)6月に鞆都市計画により指定された鞆風致地区は、1956年(昭和31年)9月に旧鞆町が福山市へ合併され、1961年(昭和36年)3月に鞆風致地区の拡大とともに、隣接する熊野町の古刹常国寺及び水源地を中心とする一帯を加えて鞆・熊野風致地区に変更されました。

その後、急激な都市化による市街地の拡大などの社会情勢の変化に伴って風致維持が困難となっ

た地区が発生してきたことに対応し、鞆・熊野風致地区、草戸山風致地区について1974年(昭和49年)9月に一部縮小され、葦山風致地区も同様に一部の縮小と蔵王地区への拡大により、蔵王山風致地区に変更されました。

1982年(昭和57年)11月葦陽高校跡地を福山城跡風致地区に編入し、市街地における風致地区の拡大を果たし、現在では4地区合計785.3haについて風致の維持に努めています。

6 駐車場整備地区

福山市では、高度成長期における人口増加や産業活動の拡大、モータリゼーションの進展に伴う都市交通の増大に対応し、1971年(昭和46年)駐車場法に基づいて建築物における駐車施設の附置等に関する条例を制定しました。

その後も都市内交通は増加の一途をたどり、特にJR福山駅周辺市街地における交通の集中・輻輳は著しく、都市機能の充実のためにも駐車場の整備が急務となり、1975年(昭和50年)駐車場整備地区を決定し、駐車場需要に対応した公営駐車場を整備するなど、道路本来の機能を維持し、円滑な道路交通処理を図っています。



東桜町駐車場

7 臨港地区

臨港地区には、港湾区域を地先水面とする区域について、港湾地区を効果的に管理運営するために定めるものであり、港湾機能を十分に確保し、その利用の増進を図る観点から、港湾を整備し適正に維持管理するために必要となる

一帯の区域及び港湾の開発、利用又は保全に著しく支障を与える行為を規制する必要がある区域について指定されています。

■推 移

福山市では、1964年(昭和39年)12月に、福山港のうち26.5haを臨港地区に指定しました。その後、港湾機能の強化を図るための施設設備や国際定期航路の開設などにより、コンテナ需要が増大したため、2005年(平成16年)3月に69.7haへと区域を拡大しました。

また、1965年(昭和40年)12月に、尾道系崎港のうち111.4haを臨港地区に指定しました。その後、2006年(平成18年)3月に、臨港地区を取り巻く環境の変化に適切に対応する臨海部の効率的な土地利用、港湾における諸活動の円滑化及び港湾機能の効率化を図るため、189.2haへと区域を拡大しました。

さらに、2010年(平成22年)3月には、港湾を大切に管理・運営するため、千年港のうち0.9ha、阿伏兎港のうち0.8haを臨港地区に指定しました。

8 伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区は、伝統的建造物群及びこれと一体をなして、その価値を形成している環境を保存するために指定するもので、その制限内容は地方自治体の条例で定めるものとされています。

福山市では、2008年(平成20年)3月に鞆町において、江戸期・明治期の建物が群としてよく残っている区域において定めています。



鞆町伝統的建造物群保存地区

■ 用途地域の種類と制限



■ 第一種低層住居専用地域

低層住宅地の良好な住居の環境を保護する地域(住宅の他は、一定規模の店舗併用または事務所、小中学校や神社、診療所、派出所などの公共施設は建築できます)



■ 第二種低層住居専用地域

主として低層住宅地の良好な住居の環境を保護する地域(公共施設の他、日常生活に必要な 150 ㎡以下の一定の独立店舗などは建築できます)



■ 第一種中高層住居専用地域

中高層住宅地の良好な住居の環境を保護する地域(公共公益施設のほか、500 ㎡以下の店舗などが建築できます)



■ 第二種中高層住居専用地域

主として中高層住宅地の良好な住居の環境を保護する地域(1,500 ㎡を超える店舗、事務所のほか、宿泊施設や遊戯施設などは制限されます)



■ 第一種住居地域

住居の環境を保護する地域(3,000 ㎡を超える店舗、事務所、宿泊施設のほか、ぱちんこ屋、カラオケボックスなどは制限されます)



■ 第二種住居地域

主として住居の環境を保護する地域(10,000 ㎡を超える店舗や、50 ㎡を超える工場、300 ㎡を超える自動車庫、劇場や映画館などの施設、倉庫業の倉庫などは制限されます)



■ 準住居地域

道路の沿道において、自転車関連施設等の立地と、これと調和した住居の環境を保護する地域(10,000 ㎡を超える店舗や、作業場の床面積が 150 ㎡を超える自動車修理工場は制限されます)



■ 近隣商業地域

近隣の住宅地の居住に対する日用品店舗や事務所、住宅地周辺の幹線道路沿いの沿道サービス施設などの利便を増進する地域(住宅や店舗、事務所の他、150 ㎡までの一定の工場は建築できます)



■ 商業地域

商業・業務の利便を増進し、銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所、娯楽施設などの集積を図る地域



■ 準工業地域

軽工業、地場産業の工場など、主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進する地域(危険性、環境悪化をもたらす恐れの大い工場以外はほとんど建築できます)



■ 工業地域

主として工場の利便を増進する地域(どんな工場でも建築でき、また、住宅も建築できますが、学校、病院、ホテル、10,000 ㎡を超える店舗などは制限されます)



■ 工業専用地域

工場の利便を増進する地域(どんな工場でも建築できるが、住宅、店舗、学校、病院、ホテル、ぱちんこ屋、運動施設など、工場以外の施設の多くが制限されます)

■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	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり 黄色い背景：建てられる用途 灰色背景：建てられない用途														
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	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。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ、2階以下。 ③2階以下 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	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	
遊戯施設・風俗施設	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲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										○				
公共施設・病院・学校等	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	交番、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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	単独車庫(附属車庫を除く)			▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下2階以下
工場・倉庫等	建築物附属自動車車庫 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	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
	倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	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		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲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 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	
	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												○	
	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
	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 ②3,000㎡以下
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。