

容積率緩和に加算方式 福山市駅前 条件満たせば最大1・5倍

広島県福山市は、JR 福山駅周辺で計画している容積率（敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合）の新たな緩和案をまとめた。小売店や飲食店を1階に設けるなどの条件を満たすごとに加算する方式で、最大1・5倍まで引き上げる。老朽化した建物の建て替えや、にぎわいづくりにつながる再開発ビルの建設などを促し、歩いて楽しい「ウォーカブルなまち」を目指す。

市が「ウォーカブルエリア」と位置付ける駅周辺のうち、容積率400～700%の駅南側の約70ヘクタールを対象とする。福山城があり、建物の高さ制限がある駅の北側は除いた。

1階に150平方メートル以上の店舗を設けることが前提条件。その上で、1、2階の店舗の面積をさらに増やす▽テーブルやいすを置けるように建物を道路から離す▽透明化した開口部を設ける一などの条件を満たすごとに容積率の緩和の割合を増やしていく。条件の詳細や具体的な割合は今後詰める。

市は2020年の立地適正化計画策定を機に、容積率の緩和の検討を重ねてきた。いったんは建物を道路から離すことや開口部の設置など一定の条件を全て満たした場合に1・5倍の容積率を認める案をまとめ、官民でつくる市都市再生協議会に示した。

しかし、昨年夏から実施した開発事業者や地権者への聞き取りで「建物の用途によっては全条件を満たすのは困難」との意見を得た。そのため活用のハードルが下がる加算方式に変更した。

市都市計画課は「開発の際の選択肢を増やすことで、古い建物の建て替え促進につなげたい」としている。今後、民間投資を呼び込むための新たな対策の検討も進め、容積率の緩和の開始時期は当初見込んだ 24 年度から 25 年度にずれ込む見通しという。