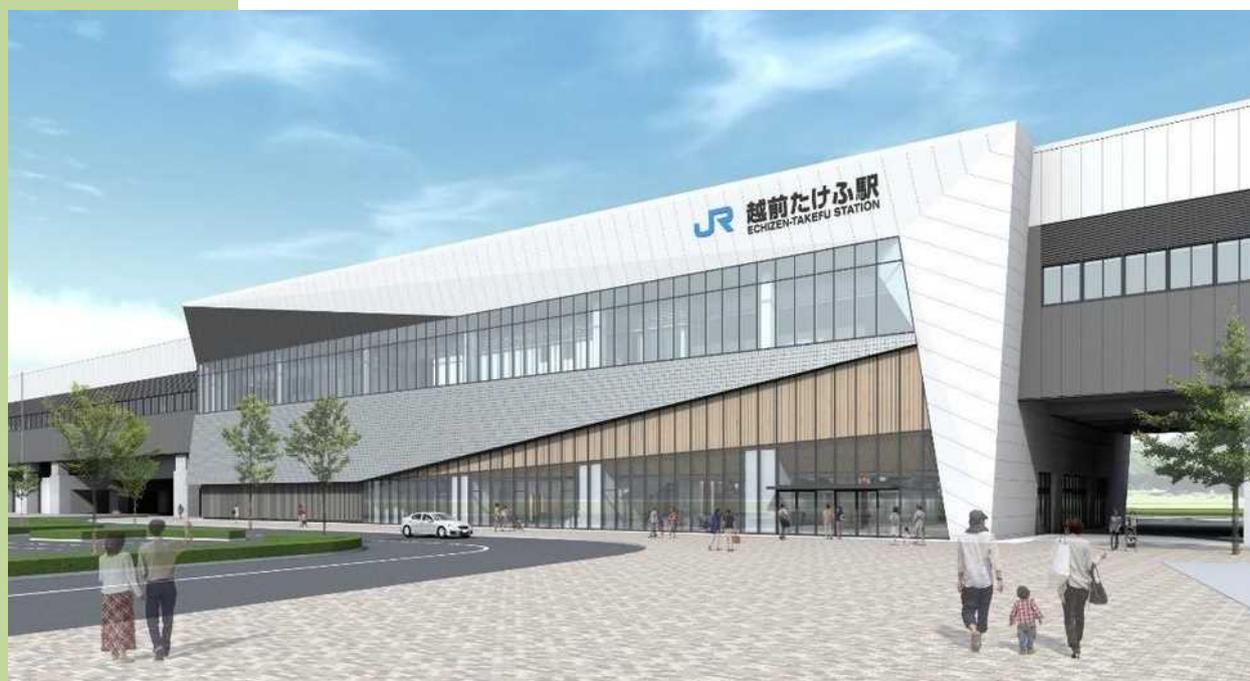


越前たけふ駅周辺整備推進事業 事業実施計画書



令和5年3月

福井県越前市

目次

はじめに

これまでの経緯	1
本計画書の目的.....	1
本計画書の構成.....	1

1. 実態調査

1.1 地理的情報(エリアの概要).....	2
1.1.1 越前市の概要	2
1.1.2 越前市及び周辺圏域.....	3
1.1.3 新幹線駅周辺エリアについて	4
1.2 新幹線駅周辺エリアの土地情報	6
1.2.1 地形・水系	6
1.2.2 土地利用状況	8
1.2.3 埋蔵文化財	9
1.2.4 地質	10
1.2.5 ハザードマップ.....	16
1.3 新幹線駅周辺エリアのインフラ情報	18
1.3.1 道路	18
1.3.2 高圧線.....	20
1.3.3 農業用施設	21
1.3.4 北陸新幹線高架橋.....	25
1.3.5 上水道.....	26
1.3.6 下水道.....	27
1.3.7 工業用水.....	28
1.3.8 既存施設.....	29

2. 新幹線周辺エリアの将来像

2.1 新幹線駅周辺エリアの都市計画	32
2.1.1 都市の構造	32
2.1.2 都市計画制度の構造.....	33
2.1.3 市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画.....	34

2.1.4 地区計画.....	35
2.1.5 都市計画区域区分、他.....	38
2.2 まちづくりと企業誘致の方向性	39
2.2.1 新幹線駅周辺エリアの個別計画.....	39
2.2.2 エリアの開発コンセプト	40

3. ケーススタディ

3.1 街区形成の検討	41
3.1.1 前提条件(インフラ要件).....	41
3.1.2 インフラ要件を踏まえた街区形成のイメージ.....	42
3.1.3 想定施設配置についての検討(短期・中期で誘致を目指す産業等).....	43
3.1.4 開発順序(ステップ)についての検討(条件の整理)	46
3.2 交通計画	47
3.2.1 前提条件.....	47
3.2.2 基本方針.....	47
3.2.3 図表(ステップ)	48
3.3 排水計画	53
3.3.1 前提条件.....	53
3.3.2 基本方針.....	54
3.3.3 図表(ステップ)	55

4. 開発上のルール

4.1.1 農地に関する計画	61
4.1.2 まちづくりガイドライン	63
4.1.3 開発手順と主な届出.....	64

結び

はじめに

これまでの経緯

越前市では、令和 6 年(2024 年)春の北陸新幹線敦賀延伸に伴う「越前たけふ駅」の開業を控え、約 100ha の新幹線駅周辺エリア(以下「エリア」という。)のまちづくりについて、令和 2 年(2020年)3 月に「南越駅周辺まちづくり計画」(以下「まちづくり計画」という。)を策定しました。

まちづくり計画の中では、「地域特性を活かした未来都市の創造」を目指し、地域のポテンシャルを活かして未来的な挑戦を進めていくほか、まちを包み込むメッセージとして「越前市版スマートシティ」と「フォレストシティ」の2つのコンセプトを掲げ、これらを理念としてまちづくりを進めていくこととしています。

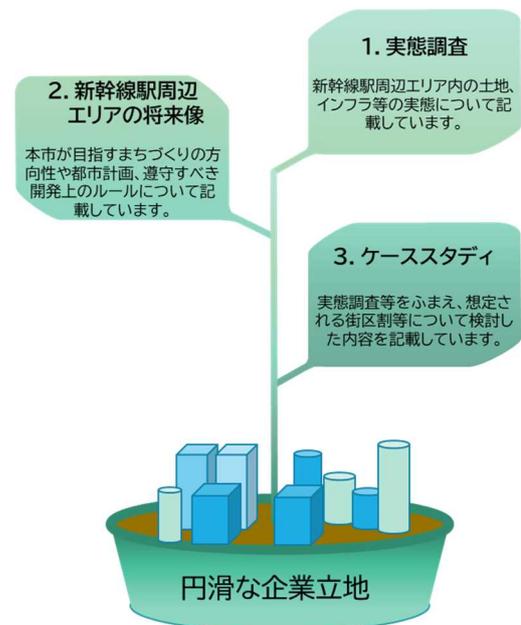
また、令和 3 年(2021年)4 月には「越前市新幹線駅周辺まちづくりガイドライン」(以下「まちづくりガイドライン」という。)を策定し、まちづくりを進めるための一定のルールを定め、都市計画法や農地法などに基づいた開発を進めることはもちろん、虫食い開発を避け、営農に配慮した適切な開発を誘導することとしています。

これらを踏まえ、新幹線駅、武生インター等が近接する広域交通拠点として、エリアの特徴を生かし、企業誘致を進めてまいります。

本計画書の目的

本事業実施計画書(以下「本計画書」という。)は、新幹線駅周辺における企業立地に関して、個々の開発計画の基礎データとなる土地やインフラ、関係する法令や必要な手続き等の情報を収集、整理するほか、将来の企業進出が進んだ際のケーススタディを行い、予見される課題等の抽出を行います。これらを共有することで、円滑な企業立地を誘導することを目的に策定するものです。

本計画書の構成



1. 実態調査

1.1 地理的情報(エリアの概要)

1.1.1 越前市の概要

越前市は、福井県の中央部に位置し、平成 17 年(2005 年)10 月 1 日に旧武生市と旧今立町が合併して誕生しました。

本市の歴史は大変古く、奈良時代(8世紀頃)には越前の国府が置かれ、北陸地方の政治・経済・文化の中心地として栄えてまいりました。

平安時代には源氏物語の作者である紫式部が生涯でただ一度、京の都を離れ、多感な少女時代を過ごした地でもあります。

産業面では、越前和紙や越前打刃物、越前筆筒をはじめとする伝統産業から、電子部品などの先端技術産業が集積し、製造品出荷額等が福井県内第1位(北陸第2位)を誇る「モノづくりのまち」として発展を続けています。

福井県 越前市

平成 17 年10月1日
旧武生市と旧今立市が合併

面積 230.7 km²

人口 78,888 人

世帯数 29,711 世帯
福井県ホームページ
(令和5年1月1日)

製造品出荷額等 6,405 億円

県内第1位(県内構成比29.9%)
※令和3年 経済センサス活動調査



図表111-1 越前市の現状 (出典:市勢要覧)



図表111-2 市内の主な風景(紫式部像、日野山)

1.1.2 越前市及び周辺圏域

越前市の人口は、78,888人で、福井県の人口(750,780人)の約1割を占めています。

また、本市の新たな交通結節点となる越前たけふ駅を中心とした圏域人口は 20 km 圏で約 30 万人、50 km 圏で 100 万人弱、80 km 圏で 300 万人弱となっています。

※人口はいずれも令和 5 年 1 月 1 日時点

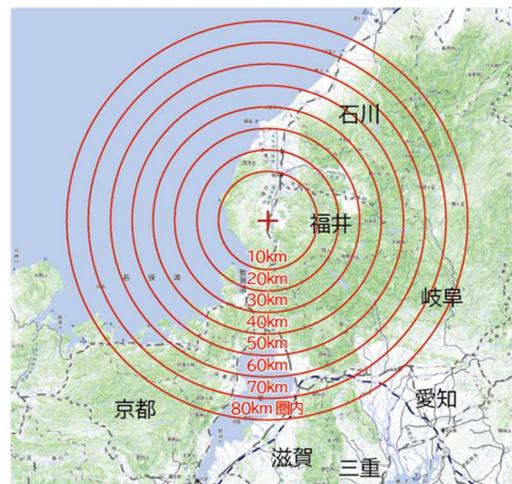
市町名	人口(人)
福井市	258,355
坂井市	86,913
越前市	78,888
鯖江市	67,858
敦賀市	62,858
大野市	29,839
小浜市	28,304
あわら市	26,698
勝山市	21,318
越前町	19,486
永平寺町	18,660
若狭町	13,392
高浜町	9,937
南越前町	9,495
美浜町	8,863

市町名	人口(人)
おおい町	7,644
池田町	2,272
福井県 (合計)	750,780



図表112-1 福井県内の市町及び人口分布(出典:福井県ホームページ)

圏域	人口	主な都市(下線は他府県)
10 km 圏	117,857 人	越前、鯖江、南越前
20 km 圏	309,057 人	福井、池田、越前
30 km 圏	560,460 人	大野、永平寺、坂井
40 km 圏	770,266 人	敦賀、勝山、あわら
50 km 圏	980,601 人	<u>加賀</u>
60 km 圏	1,230,766 人	長浜、小松
70 km 圏	1,791,448 人	小浜、本巣、山県
80 km 圏	2,932,431 人	米原、彦根、白山、大垣、岐阜



地図で見る統計(jSTAT MAP) 参考/背景地図:国土地理院地図

図表112-2 越前たけふ駅からの圏域と推計人口 (出典:まちづくり計画 参考資料)

1.1.3 新幹線駅周辺エリアについて

1.1.3.1 新幹線駅周辺エリアの概要

福井県内唯一の新駅である北陸新幹線越前たけふ駅は、JR 武生駅から直線で約 2.7 km に位置し、新たなまちづくりの舞台としての可能性を秘めています。

周囲には農地(ほとんど田)が広がり、また、東に岩内山、西に村国山、南に越前富士と呼ばれる日野山など、豊かな自然を臨むことができます。

本エリアの最大の特徴は、新幹線駅、北陸自動車道武生インター、国道8号が半径1km圏内に近接する、全国でも類を見ない交通結節点である点です。さらに、中部縦貫自動車道(2026年開通)や国道417号冠山峠道路の開通により、特に関東圏、中京圏とのアクセスの向上が見込まれます。

なお、本計画書におけるエリアの範囲については、まちづくり計画の対象エリア(約100ha)に準じることとします。



図表113-1 エリアへのアクセス



図表113-2 エリア位置図

1.1.3.2 エリアの人口、世帯数

エリアは、大屋町、岩内町、葛岡町、庄田町、庄町の5つの町に跨っており、全体の人口は R5年3月時点で 948人、世帯数は 362世帯となっています。

図表113-3 5町内の人口分布

町名	世帯数(戸)	人口(人)	町名	世帯数(戸)	人口(人)
庄田町	110	278	大屋町	72	209
庄町	77	182	岩内町	60	183
葛岡町	43	96	合計	362	948

※町名は人口が多い順で記載

1.1.3.3 エリアの権利者数、筆数

約 100 ha のエリアの土地の権利者数は 175 人で、筆数は約 600 筆となっています。(令和5年3月時点)

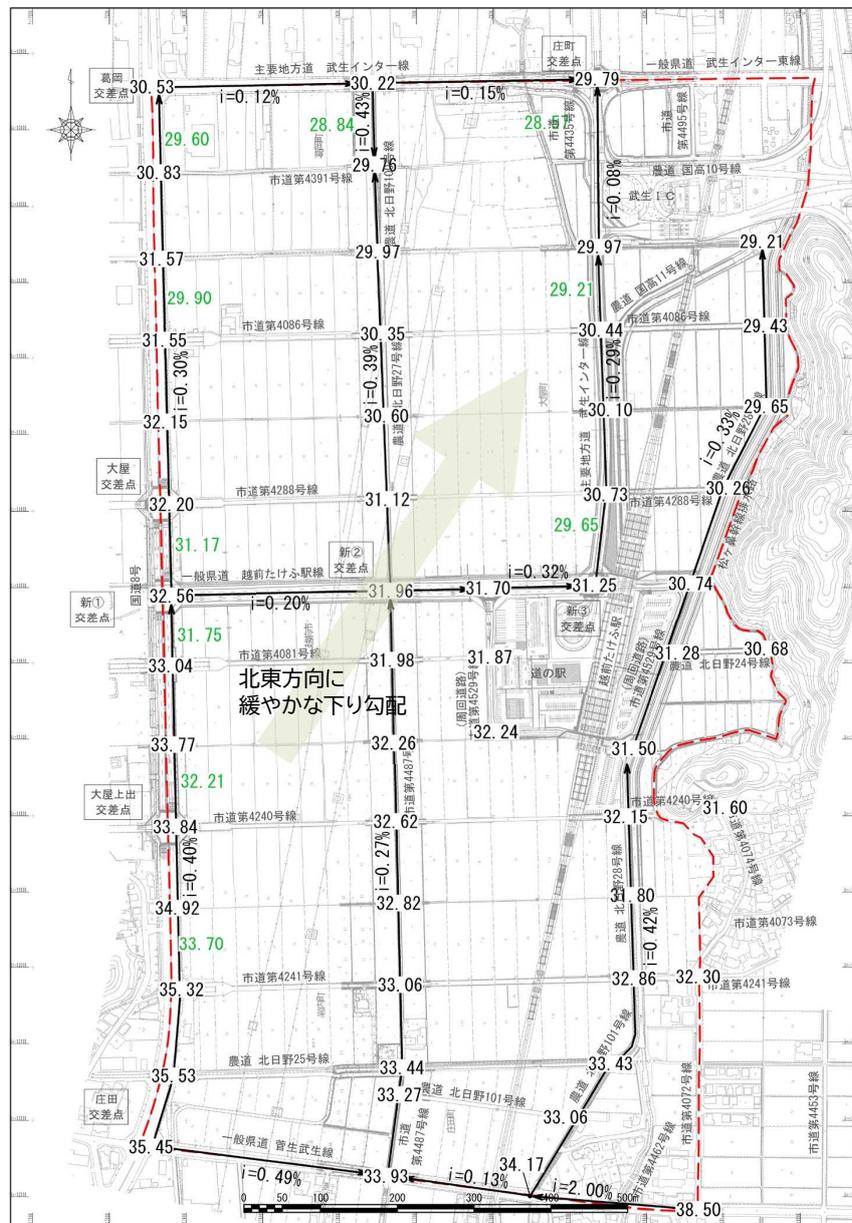
1.2 新幹線駅周辺エリアの土地情報

1.2.1 地形・水系

1.2.1.1 地形について

エリアは、北東方向に0.1～0.4%程度の緩やかな下り勾配となっています。

国道8号と田の地盤高による高低差は、0.9m～1.6m程度、一般県道 越前たけふ駅線及び主要地方道 武生インター線と田の地盤高による高低差は0.7m～1.6m程度となっています。



図表121-1 現況地盤高

1.2.1.2 水系について

エリアは、九頭竜川水系に分類されます。

エリア周辺の農業用排水や生活排水等は、エリア東部を南北に流れる松ヶ鼻幹線排水路に流入した後、穴田川に合流し、その後、浅水川、日野川、九頭竜川本川に合流し、日本海に流れ出ます。

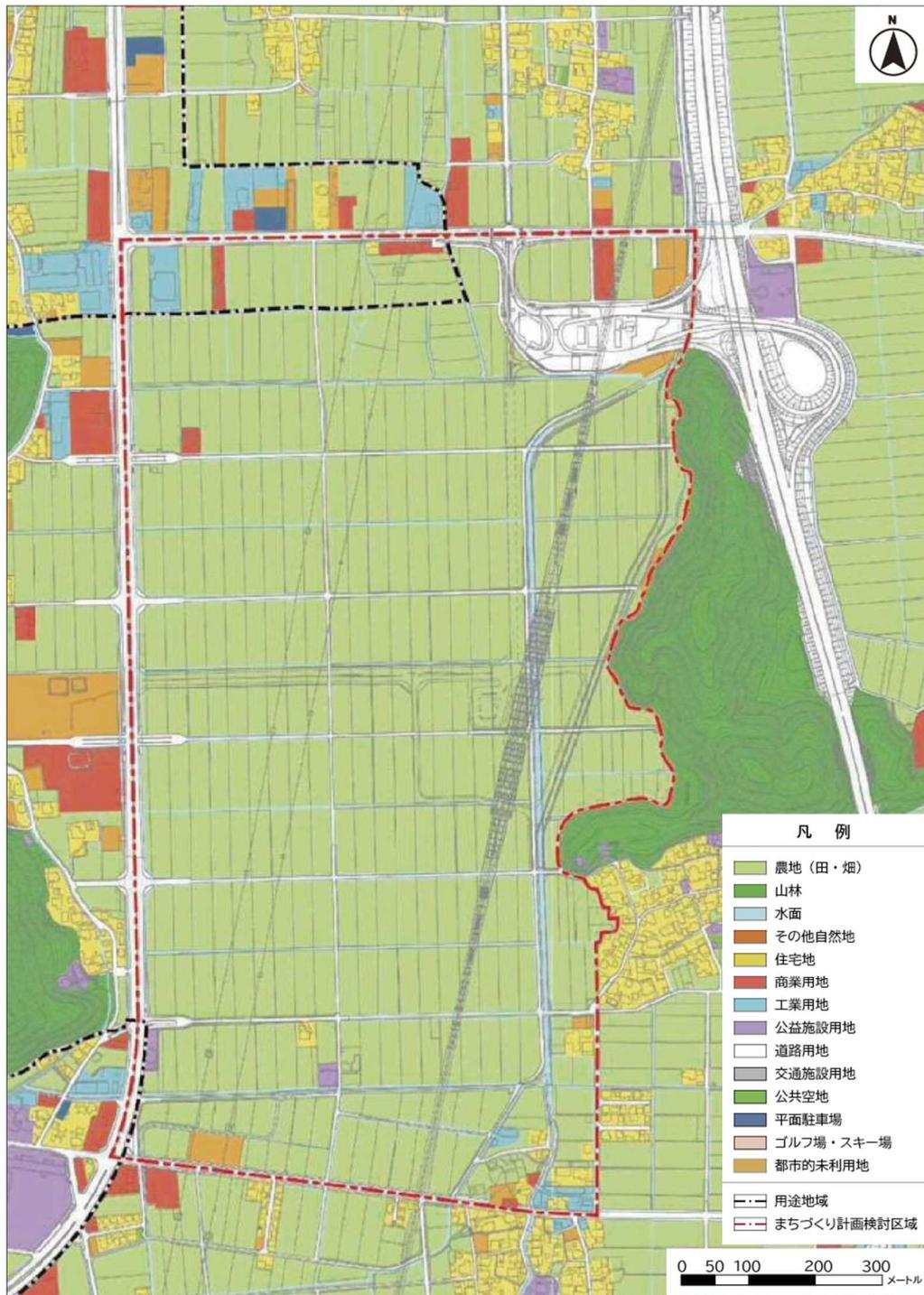


図表121-2 水系図(出典:九頭竜川水系河川整備計画)

1.2.2 土地利用状況

現在のエリアの土地利用状況について、ほとんどが農地利用(大半が田)となっています。

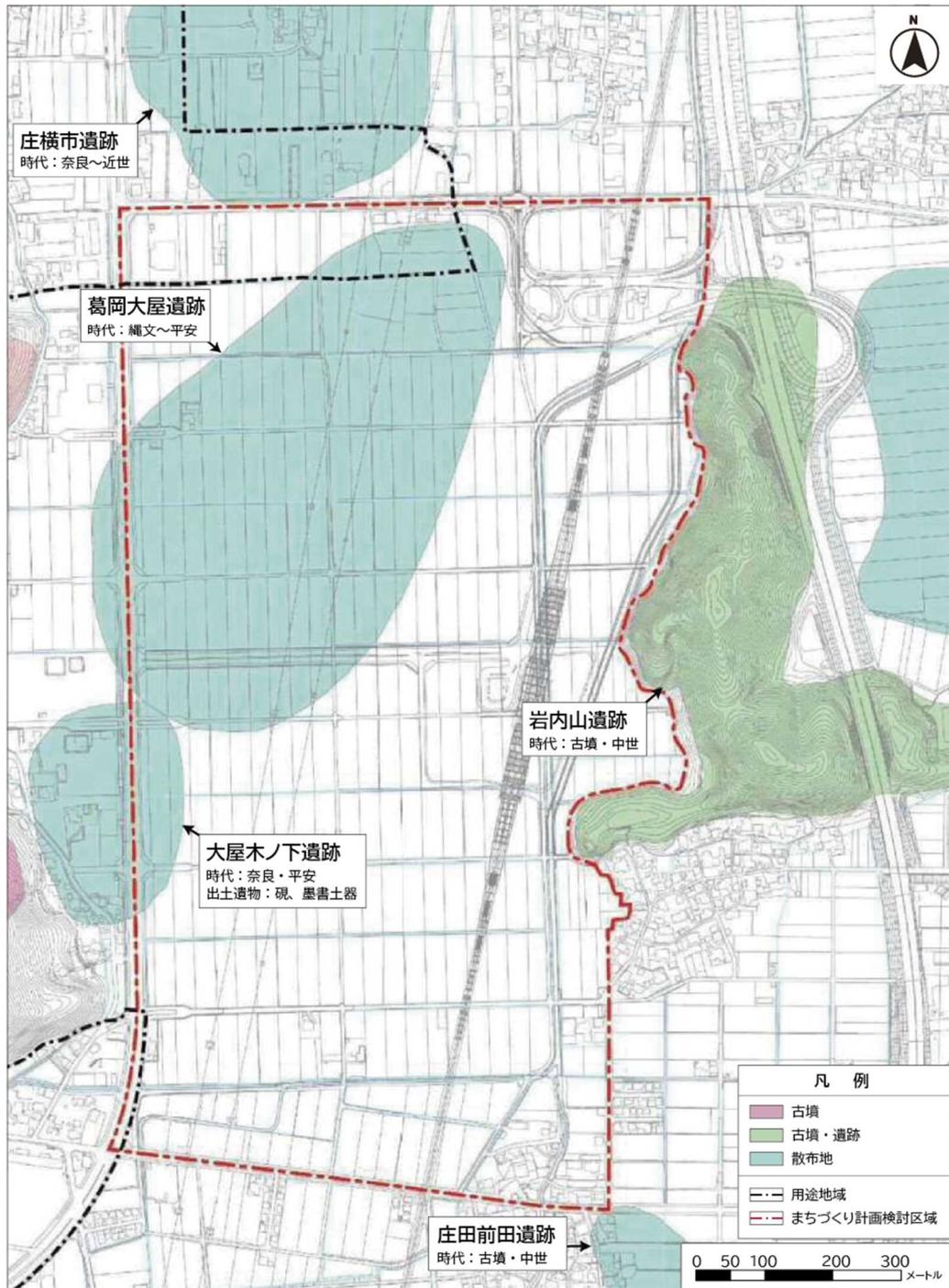
北部(主要地方道 武生インター線沿い)の一部は、民間企業、飲食施設等が立地しているほか、一部住宅地が所在しています。



図表122-1 土地利用の現況 (出典:まちづくり計画 参考資料)

1.2.3 埋蔵文化財

エリアの北部から西部にかけて葛岡大屋遺跡(縄文～平安時代)があり、その南には大屋木ノ下遺跡(奈良・平安時代)があります。また、北部で庄横市遺跡(奈良時代～近世)と、東部で岩内山遺跡(古墳・中世)と、南部で庄田前田遺跡(奈良・平安時代)とも隣接しています。



図表123-1 埋蔵文化財 (出典:まちづくり計画 参考資料)

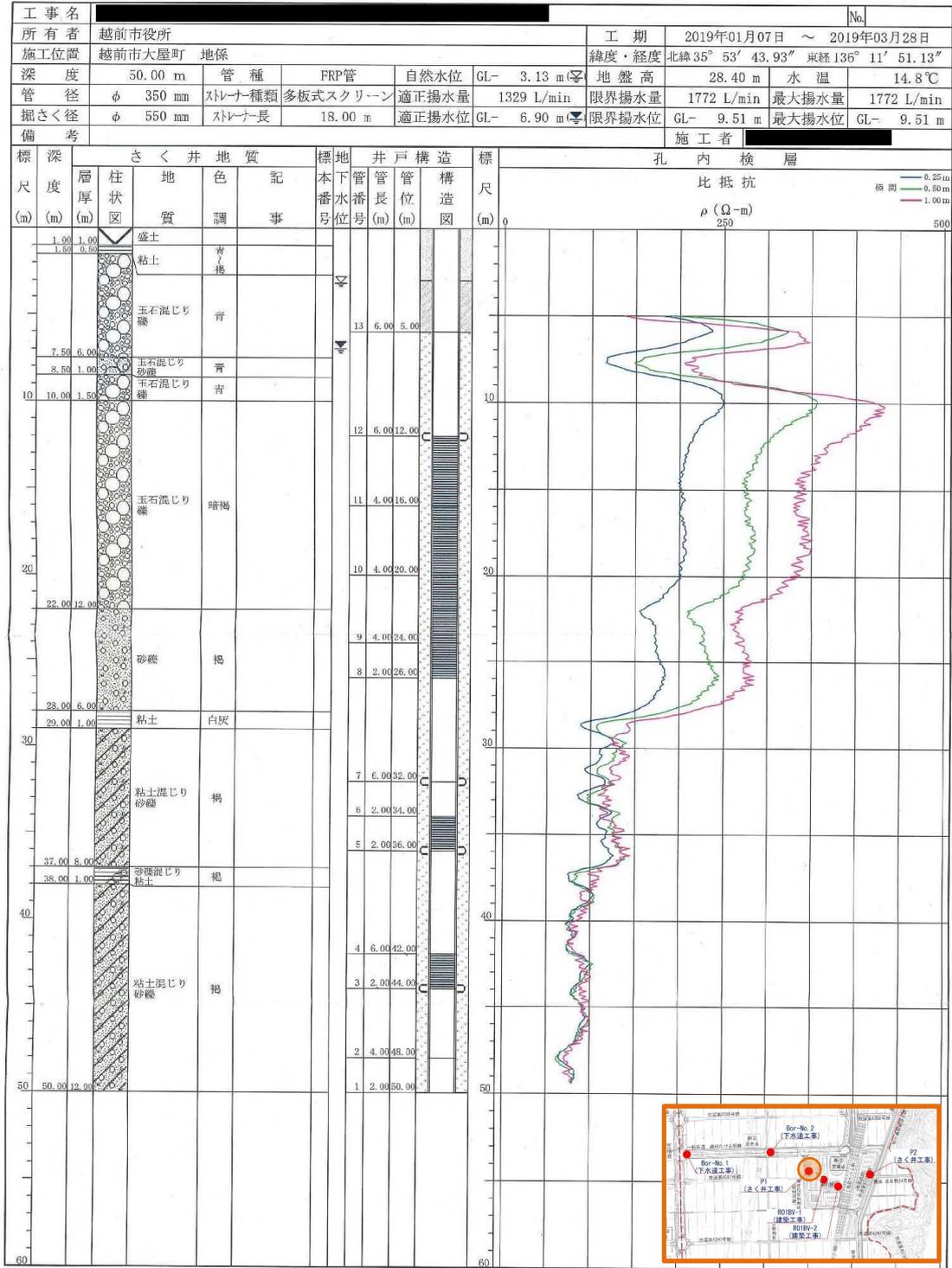
1.2.4 地質

一般県道 越前たけふ駅線と、道の駅施工時におけるボーリングデータより、地盤から-1.0～1.5m程度は耕土層となっています。また、以降の深度では基本的に砂礫層(N値 20～50)と推測できます。また、地下水の自然水位は地盤より-3.0m程度となっています。



図表124-1 井戸およびボーリング位置図

さく井柱状図



図表124-2 参考:さく井工事報告書(P1 井戸:駅西)

地 質 柱 状 図

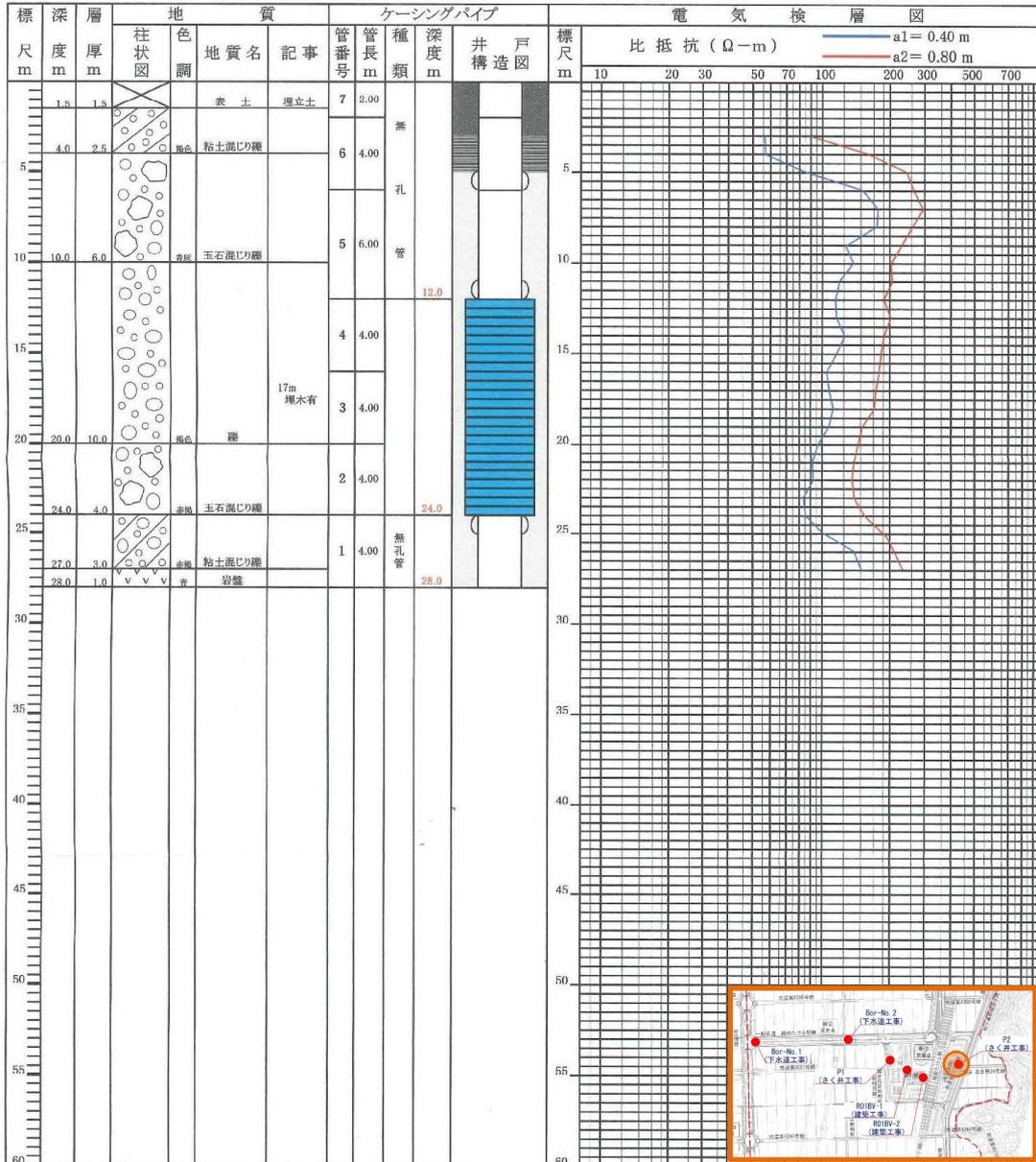
発注者 越前市役所

所在地 市道第4592号線 越前市岩内町地係

工事名

工期 自平成31年2月5日～至平成31年3月28日

さく井口径	Φ 550 m/m	自然水位	GL - 2.900 m	限界揚水量	750.0 ℓ/分	1080.0 m ³ /日
管 径	Φ 350 m/m	管 種	クリモポリ管FRPM管	限界揚水位	GL - 7.500 m	
完成深度	GL - 28.00 m	ストレーナー種類	多板式スクリーン	適正揚水量	568.9 ℓ/分	819.3 m ³ /日
水 温	15.6 ℃	ストレーナー長	12.00 m	適正揚水位	GL - 5.830 m	
備 考				施工者		

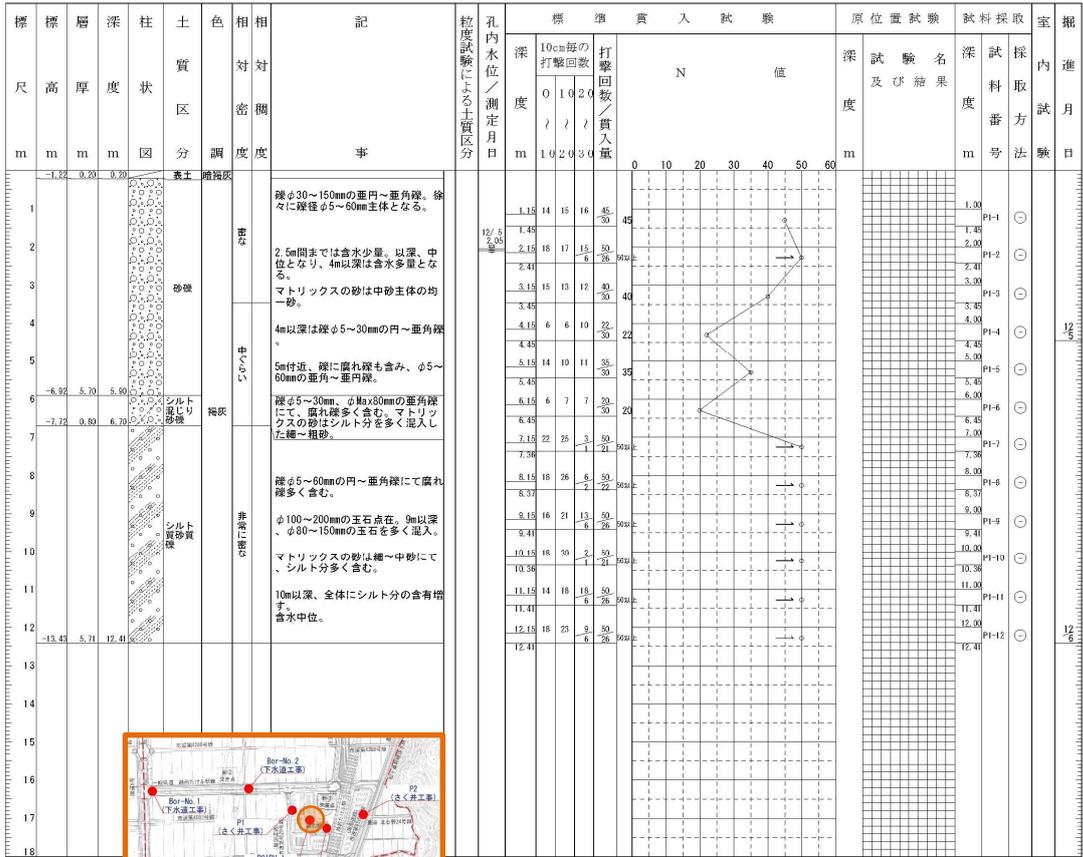


図表124-3 参考:さく井工事報告書(P2井戸:駅東)

ボーリング柱状図

調査名	[Redacted]	ボーリングNo.	[Redacted]
事業・工事名	[Redacted]	シートNo.	[Redacted]

ボーリング名	R01BV-1	調査位置	越前市大屋町 地係	北緯	35° 53' 46.4167"
発注機関	越前市 建設部 都市整備課	調査期間	令和元年11月 7日～ 令和2年 1月20日	東経	136° 11' 46.8851"
調査業者名	[Redacted]	主任技師	[Redacted]	規 場 代 理 人	[Redacted]
調査業者名	[Redacted]	主任技師	[Redacted]	コ ン ン 監 定 者	[Redacted]
ボーリング責任者	[Redacted]	試錐機	YBM 05DA	ハンマ 落 下 用 具	半自動型
エンジン	ヤンマー-NFD-10	ポンプ	YBM GP-5		
孔口標高	KBM -1.02m	角	180° 上下 90° 度	方 向	北 0° 西 270° 東 90° 南 180°
総掘進長	12.41m	地盤勾配	0° 90°	使用機種	



備 考

注1) 試料採取方法の記号
 T : シンワールサンプラー F : フォイルサンプラー
 P : 標準貫入試験用サンプラー O : オーガー
 D : デリゾン型サンプラー

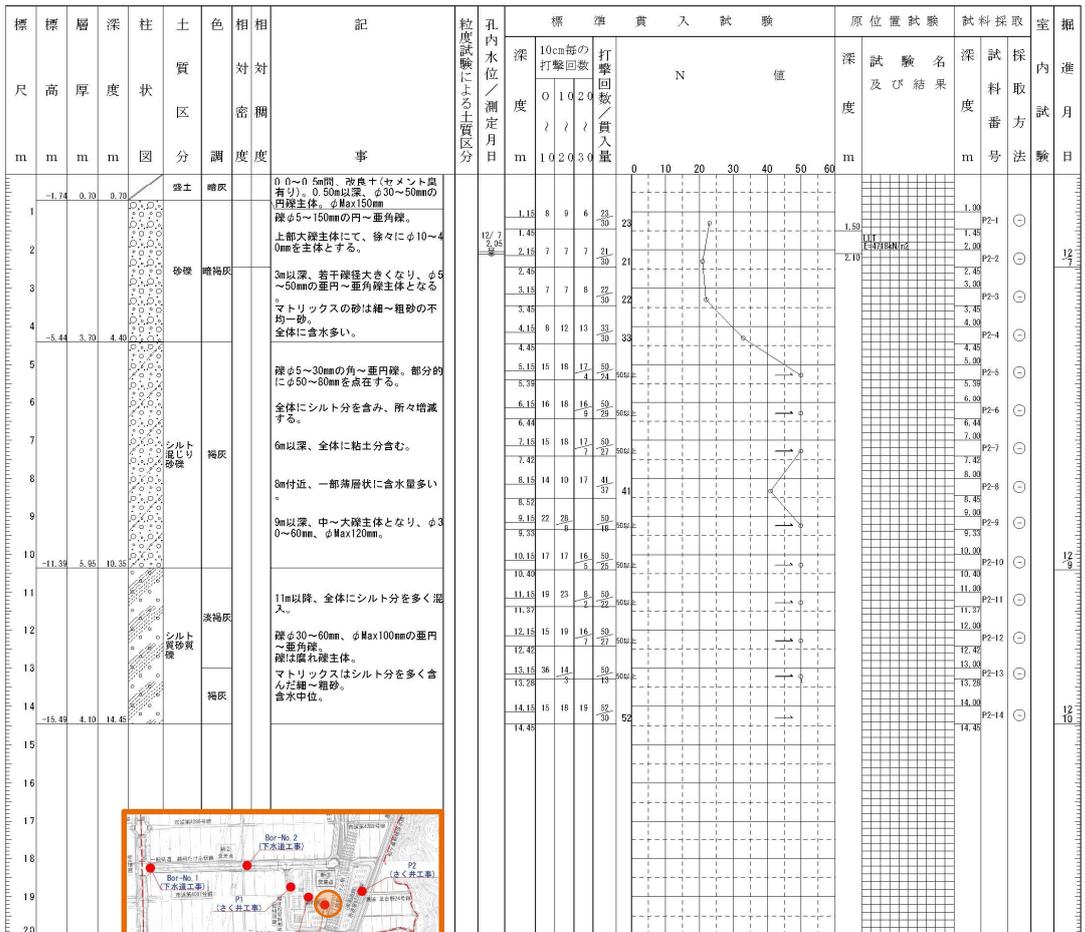
注2) 原位置試験方法の記号

図124-4 参考:ボーリング柱状図(R01BV-1)

ボーリング柱状図

調査名 XXXXXXXXXX ボーリングNo. XXXXXXXXXX
 事業・工事名 XXXXXXXXXX シートNo. XXXXXXXXXX

ボーリング名	R01BV-2		調査位置	福井県越前市大屋町 地係		北緯	35° 53' 46.1782"	
発注機関	越前市 建設部 都市整備課		調査期間	令和元年11月 7日 ~ 令和2年 1月20日		東経	136° 11' 49.0658"	
調査業者名	XXXXXXXXXX		主任技師	XXXXXXXXXX		ボーリング責任者	XXXXXXXXXX	
現代理人	XXXXXXXXXX		コ座定者	XXXXXXXXXX		ハンマー	半自動型	
試錐機	YBM 05DA		ポンプ	YBM GP-5		エンジン	NFD-10M	
使用機種	YBM 05DA		ハンマー	YBM GP-5		ポンプ	YBM GP-5	



備考

注1) 試料採取方法の記号
 T : シンウォールサンプラー F : ファイルサンプラー
 P : 標準貫入試験用サンプラー O : オーガー
 D : デニソン型サンプラー

注2) 原位置試験方法の記号

図124-5 参考:ボーリング柱状図(R01BV-2)

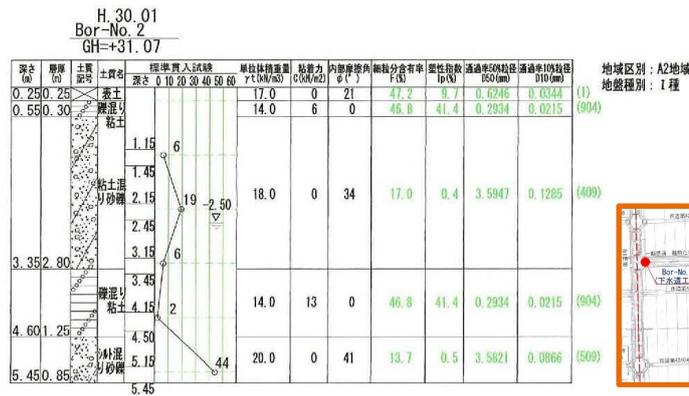
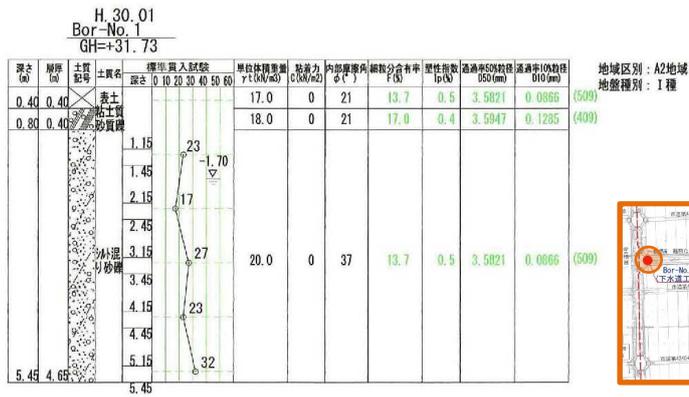
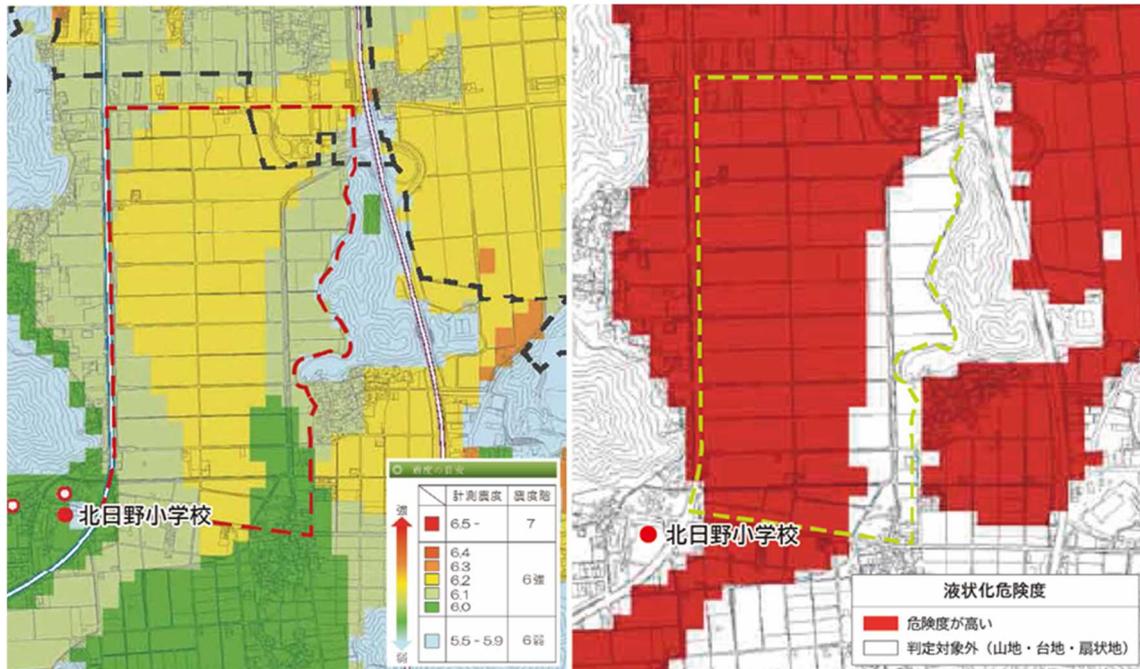


図124-6 参考:土質柱状図(上:Bor-No.1、下:Bor-No.2)

1.2.5 ハザードマップ

1.2.5.1 地震防災マップ

本市が「地震防災マップ作成技術資料(平成17年3月内閣府)」に基づき平成23年4月に作成した地震防災マップによると、想定地震度6弱(ゆれやすさマップ)のゆれの強さになった場合に、液状化のリスクのある範囲とされています。



図表125-1 地震防災マップ(左:ゆれやすさマップ、右:液状化危険度マップ)

1.2.5.2 洪水リスク

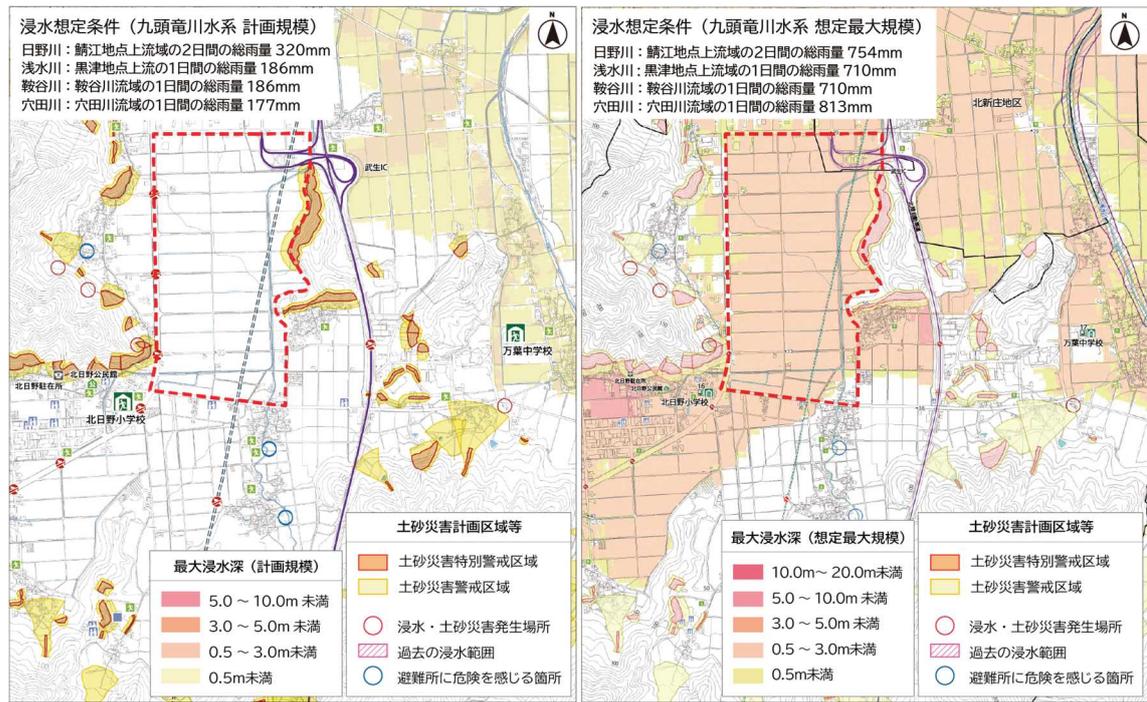
計画規模の降雨では洪水リスクは低いエリアと想定されています。想定最大規模の降雨においては0.5～3.0m未満の浸水が起こる可能性があります。

※計画規模・・・おおむね30年から150年に1回程度の確率で発生する降雨

※想定最大規模・・・およそ1000年に1回程度の確率で発生する降雨

1.2.5.3 土砂災害リスク

東部に位置する岩内山付近を除き、土砂災害が起こる可能性は低いエリアと想定されます。



図表125-2 洪水ハザードマップ(左:計画規模、右:想定最大規模)

1.3 新幹線駅周辺エリアのインフラ情報

1.3.1 道路

エリアを通る主な道路は、図表 131-1 のとおりです。

- 国道 8 号を挟み、集落の東西を結ぶアンダーパスが 3 箇所整備されています。このうち、市道第 4086 号線(3 号地下道)と市道第 4241 号線(5号地下道)は国道8号の地下横断歩道を兼ねています。
- エリアの南西に位置する北日野小学校の通学路として、一般県道 菅生武生線と市道第 4241 号線(5号地下道)、市道第 4487 号線(南北道路)が指定されています。また、エリアの東側に位置する万葉中学校の通学路として一般県道 菅生武生線と市道第 4241 号線(5号地下道)が指定されています。
- 市道第 4487 号線(南北道路)には、パイプラインの日野川用水中央幹線(φ1650)が地下に埋設されています。一般農道で想定される荷重で設計されており、重荷重をかけられないこと、かつ移設が困難なことから、立地及び工事にあたっては十分な配慮が必要です。

図表131-1 エリア内道路一覧表

道路名	横断面構成	延長・幅員	位置づけ	現況交通量 (H27 道路交通センサス)
国道8号 (地区隣接区間)	片側 2 車線、 両側歩道、植 樹帯、中央帯	L=約 1.4km (区域隣接部)、 W=約 26.0m	新潟県を起点とし、日本海沿いに北陸地方 を縦断し京都府に至る延長約 600km の主 要な幹線国道です。	28,599 台/日
主要地方道 武生インター線	片側 2 車線、 両側歩道	L=約 0.8km (区域隣接部)、 W=約 20.0m	武生インターと国道8号を接続します。主要 地方道 武生インター線に対して、東西両方 向からの進入路が整備されています。	12,203 台/日
上:計画エリア北 下:計画エリア内	片側 1 車線、 片側歩道	L=約 0.7km W=11.5m	主要地方道 武生インター線と越前たけふ駅 を接続します。 南北の地域連携の軸となり、北陸自動車道 武生インターを一体的に結びます。 東西軸となる一般県道 越前たけふ駅線に 接続し、L 型の一体的なアクセス道路を形成 します。	-
一般県道 菅生武生線	片側 1 車線、 両側歩道	L=約 0.7km (区域隣接部)、 W=約 15.0m	池田町を始点とし、越前市平林町に至る総 延長約 15km の福井県道。計画区域南側の 開発時に接道することになります。	7,504 台/日
一般県道 越前たけふ駅線	片側 2 車線、 両側歩道(植 樹帯含む)	L=約 0.6km W=23.50m	国道8号と越前たけふ駅を接続する。東西の 地域連携の軸となります。 南北軸となる主要地方道 武生インター線に 接続し、L 型の一体的なアクセス道路を形成 します。	-
市道第4487号 線(南北道路)	-	-	開発区域を南北に縦断する道路です。一部 が市道第4487号線として供用済です。 企業の進出状況や周辺の交通状況に応じて 整備を検討します。	-
市道第4529号 線(周回道路)	片側 1 車線、 片側歩道	L=約 0.7km W=10.25m	越前たけふ駅、道の駅を周回する道路で、 P&R 駐車場へ向かう際に利用が想定され ます。	-

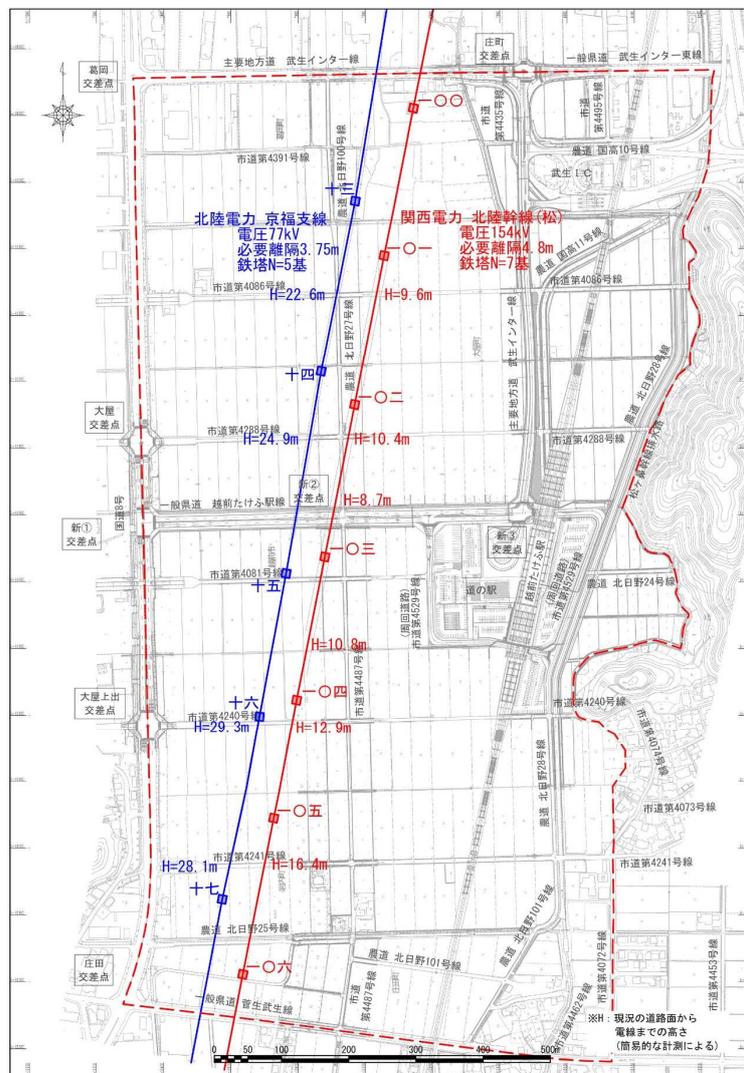
1.3.2 高圧線

「北陸電力送配電 京福支線」(西側)および「関西電力送配電 北陸幹線(松)」(東側)の高圧送電線が、エリアを南北に縦断しています。北陸電力送配電の鉄塔は5本、関西電力送配電の鉄塔は7本設置されており、線下には地役権が設定されています。

送電に伴い、北陸電力送配電の必要離隔距離は 3.75 m、関西電力送配電の必要離隔距離は 4.8 m と規定されています。現況道路面から電線までの高さは北陸電力送配電が 22～29 m 程度、関西電力送配電が 8～16 m 程度です。

図に示した高さは、現況道路面から電線までを簡易的に計測した数値であるため、実際の検討の際には、各送配電会社と協議し、電線の高さ・離隔等を確認し、必要な手続きをとる必要があります。

なお、関西電力送配電の鉄塔については、送配電事業者間の連携による設備形成最適化の取り組みにより、2029年以降の撤去が見込まれています。



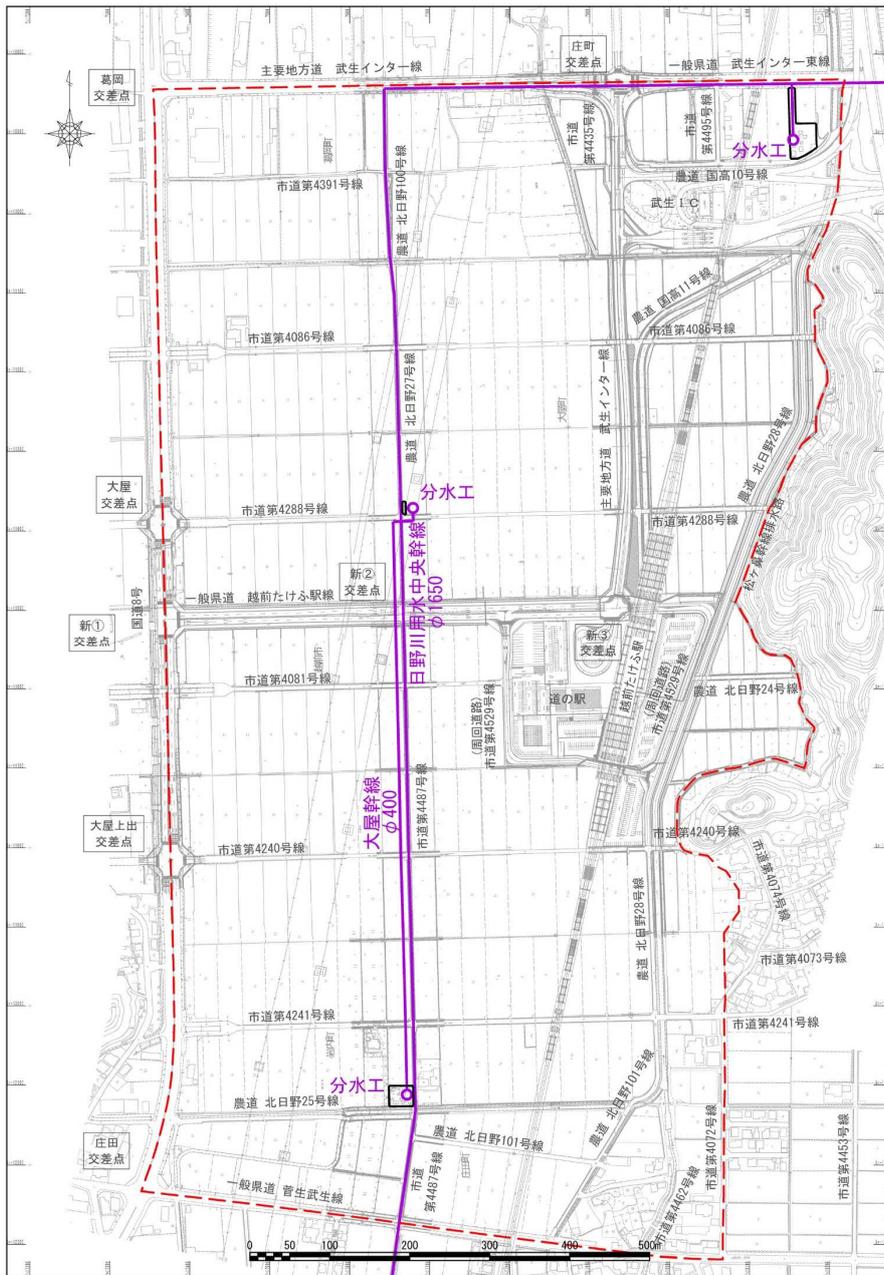
図表132-1 高圧線及び鉄塔現況図

1.3.3 農業用施設

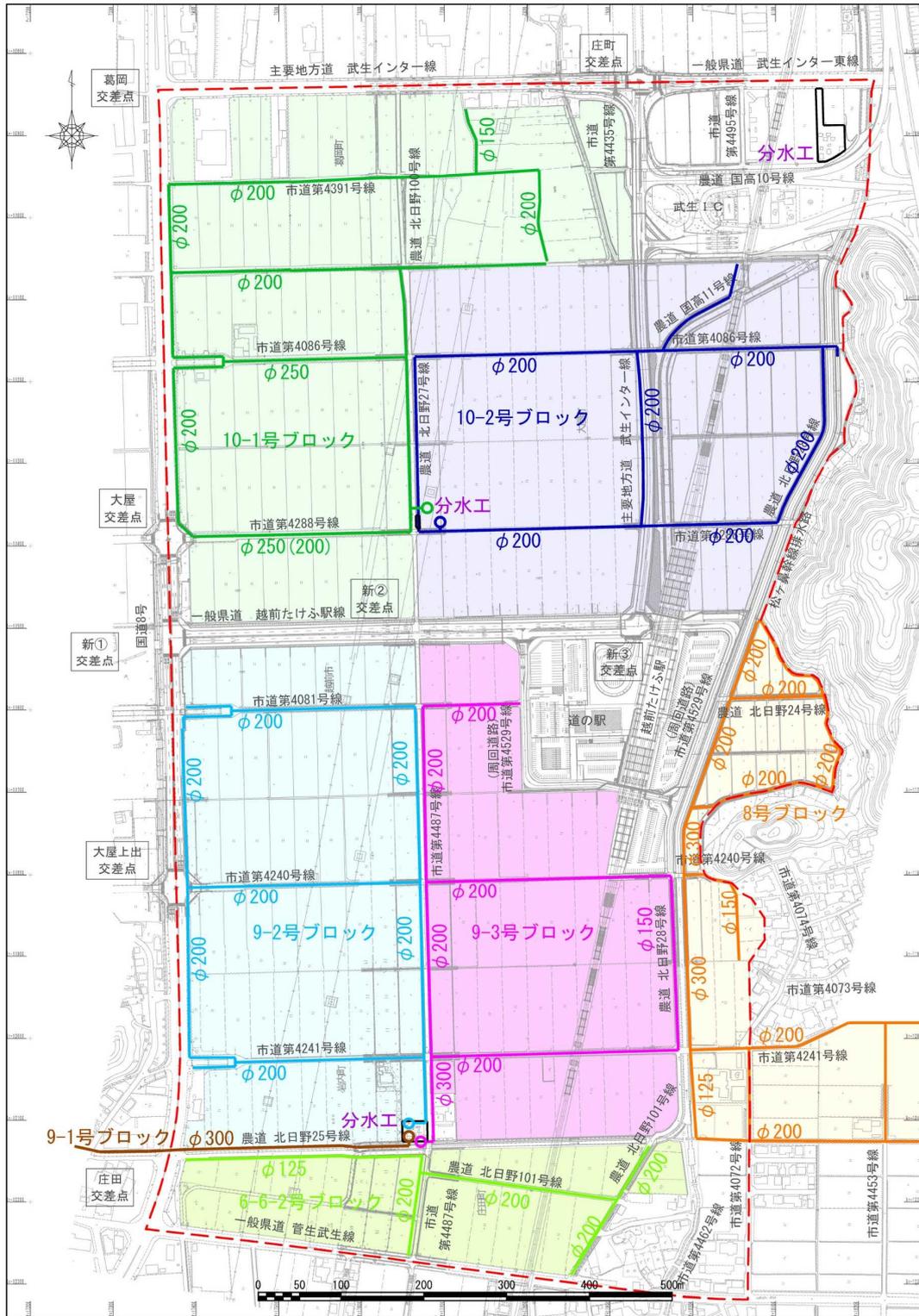
1.3.3.1 パイプライン

エリア内の農業用施設として、農業用パイプラインが敷設されており、市道第 4487 号線（南北道路）に日野川用水中央幹線（ $\phi 1650$ ）及び大屋幹線（ $\phi 400$ ）が埋設されています。

また、エリア内には分水工が 2 箇所あり、農業用水供給のため、かんがい排水事業松ヶ鼻西部地区にて 5 つのブロック(8、9-2、9-3、10-1、10-2 号)に分けて、VU 管 $\phi 150\sim 300$ のパイプラインが整備されています。



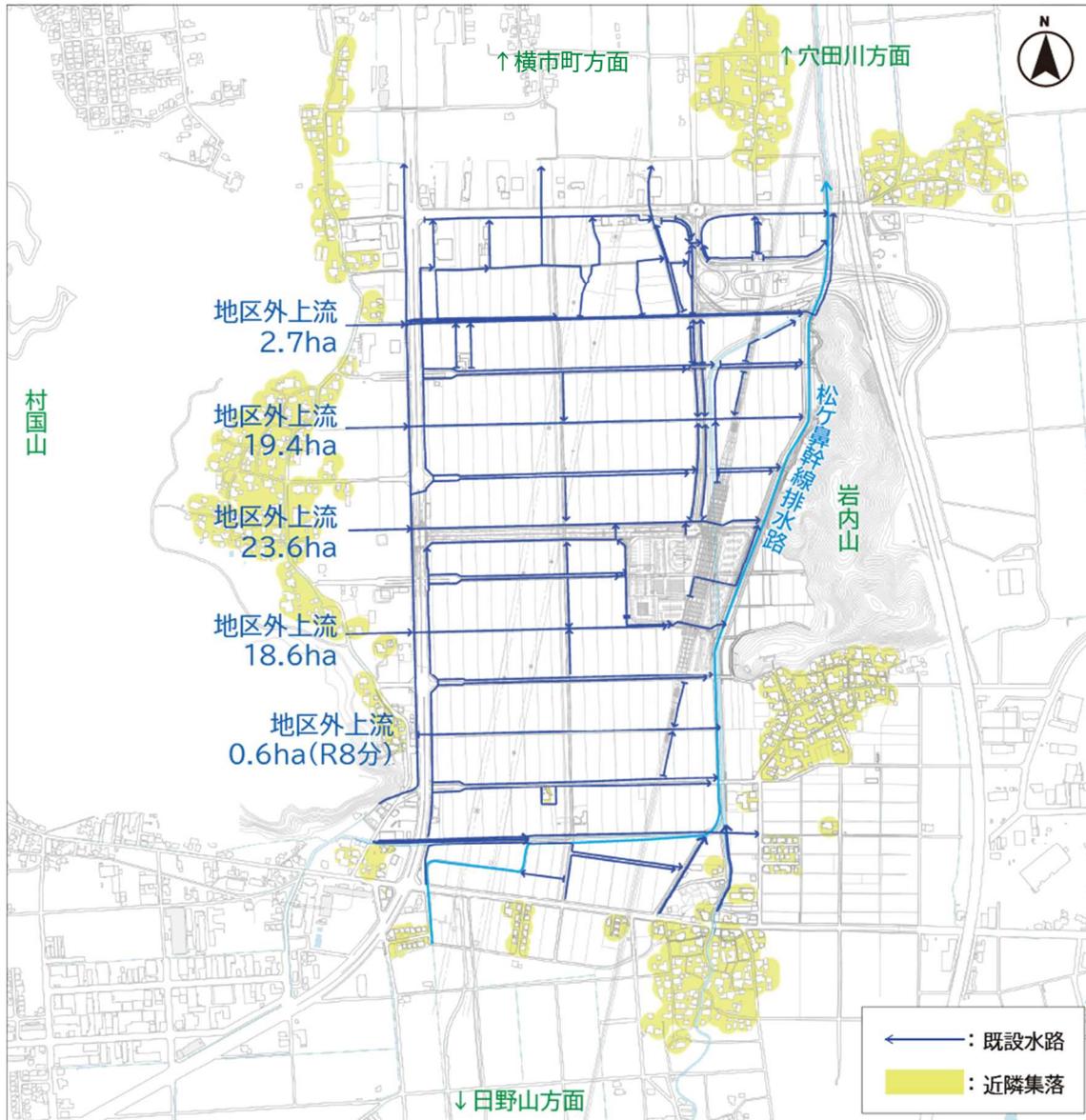
図表133-1 パイプライン(幹線)敷設現況図



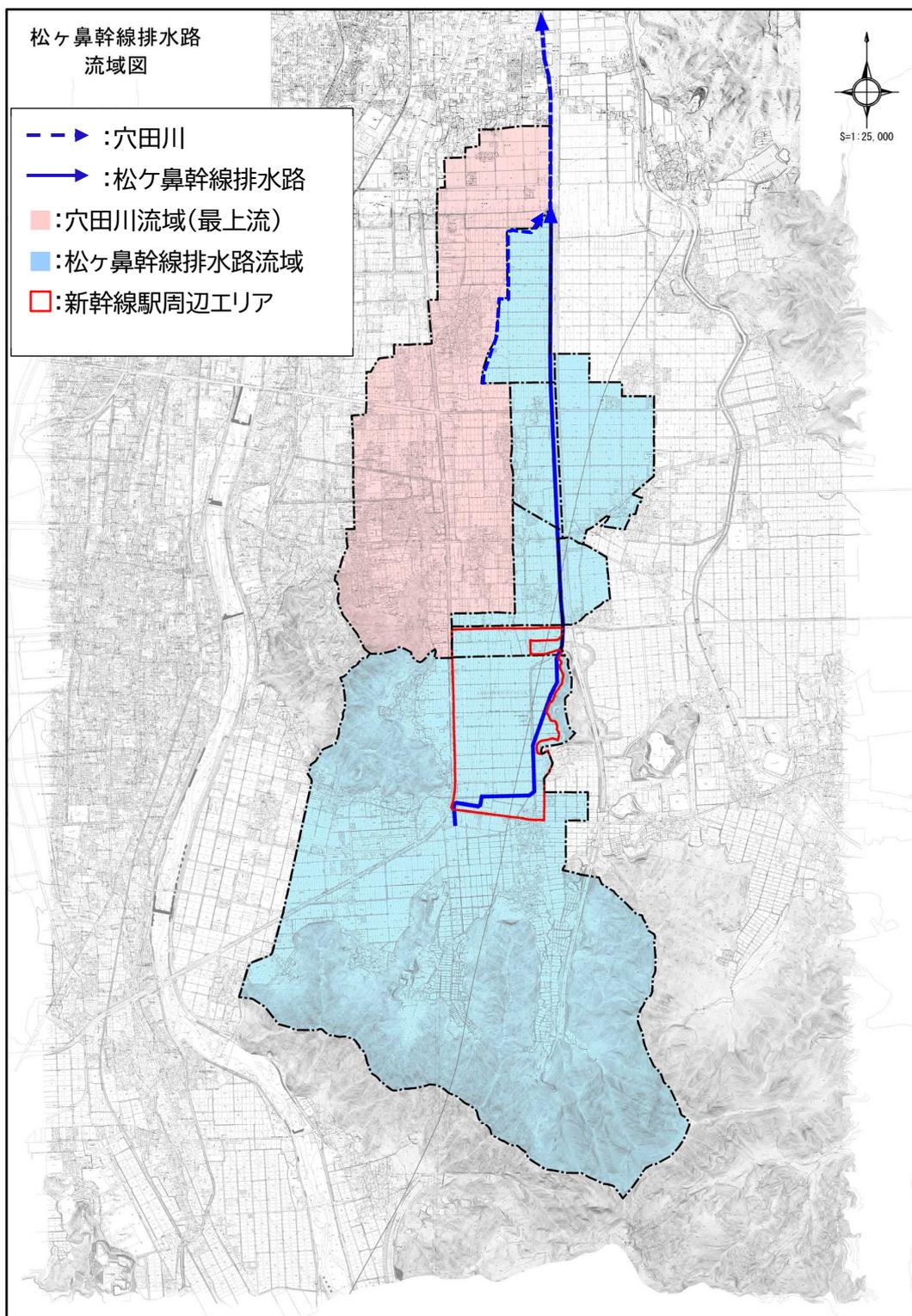
図表133-2 パイプライン(支線)敷設現況図

1.3.3.2 用排水路

農業用の用水路は、南西側(エリア外上流)から国道8号を横断してエリア内を通り、エリア外北側に流れます。排水路は横市町への水路及び松ヶ鼻幹線排水路に合流しています。(排水流域には、国道8号から西側も含む。)



図表133-3 水路図



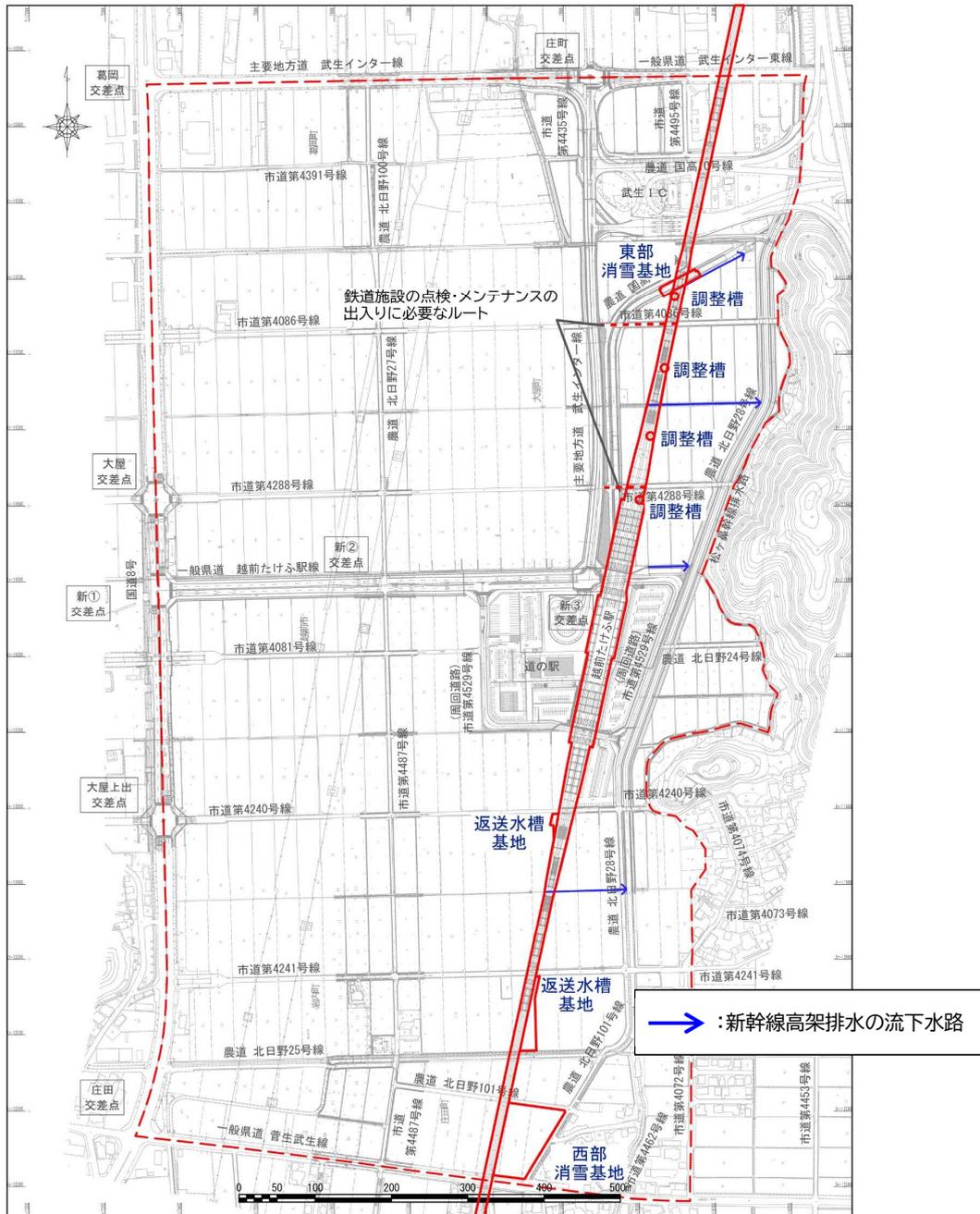
図表133-4 松ヶ鼻幹線排水路流域図

(出典:「北陸新幹線南越駅周辺整備事業 調整池設計資料」(一部修正)
「味真野北部地区に関する河川協議資料作成業務委託報告書」(一部修正))

1.3.4 北陸新幹線高架橋

エリアの東側に北陸新幹線の高架橋が整備されていることから、新幹線高架下の鉄道施設の点検・メンテナンスの出入りに必要なルートを公共用道路として残置する必要があります。

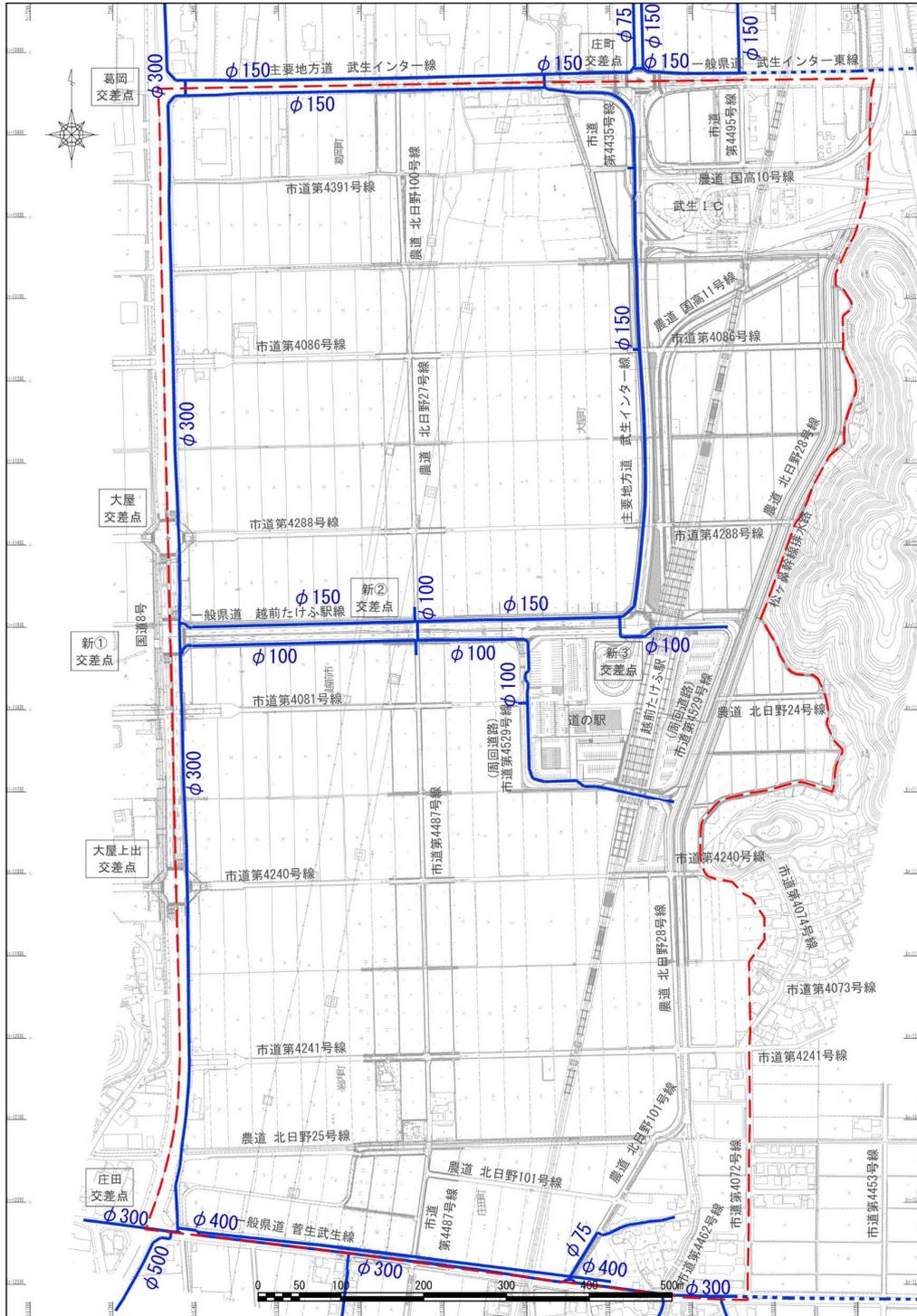
また、鉄道施設の排水については、調整槽や返送水槽基地を經由し、エリア内の排水路に放流されるため、排水計画の検討にあたっては当該排水路又は調整池に干渉しないよう留意する必要があります。



図表134-1 鉄道施設配置図

1.3.5 上水道

エリアの上水道については、国道8号にDCP ϕ 300、主要地方道 武生インター線にDCP ϕ 150、主要地方道 武生インター線、一般県道 越前たけふ駅線、市道第4529号線(周回道路)にDIP ϕ 100~150が整備されています。



図表135-1 水道管敷設現況図

1.3.6 下水道

エリアの下水道については、分流式公共下水道で、一般県道 越前たけふ駅線、主要地方道 武生インター線、市道第4529号線(周回道路)に $\phi 200$ 、 $\phi 250$ の汚水用管路が整備されています。庄町交差点付近のマンホールポンプを經由し、エリア外の既設管へ圧送され、水循環センターで処理しています。



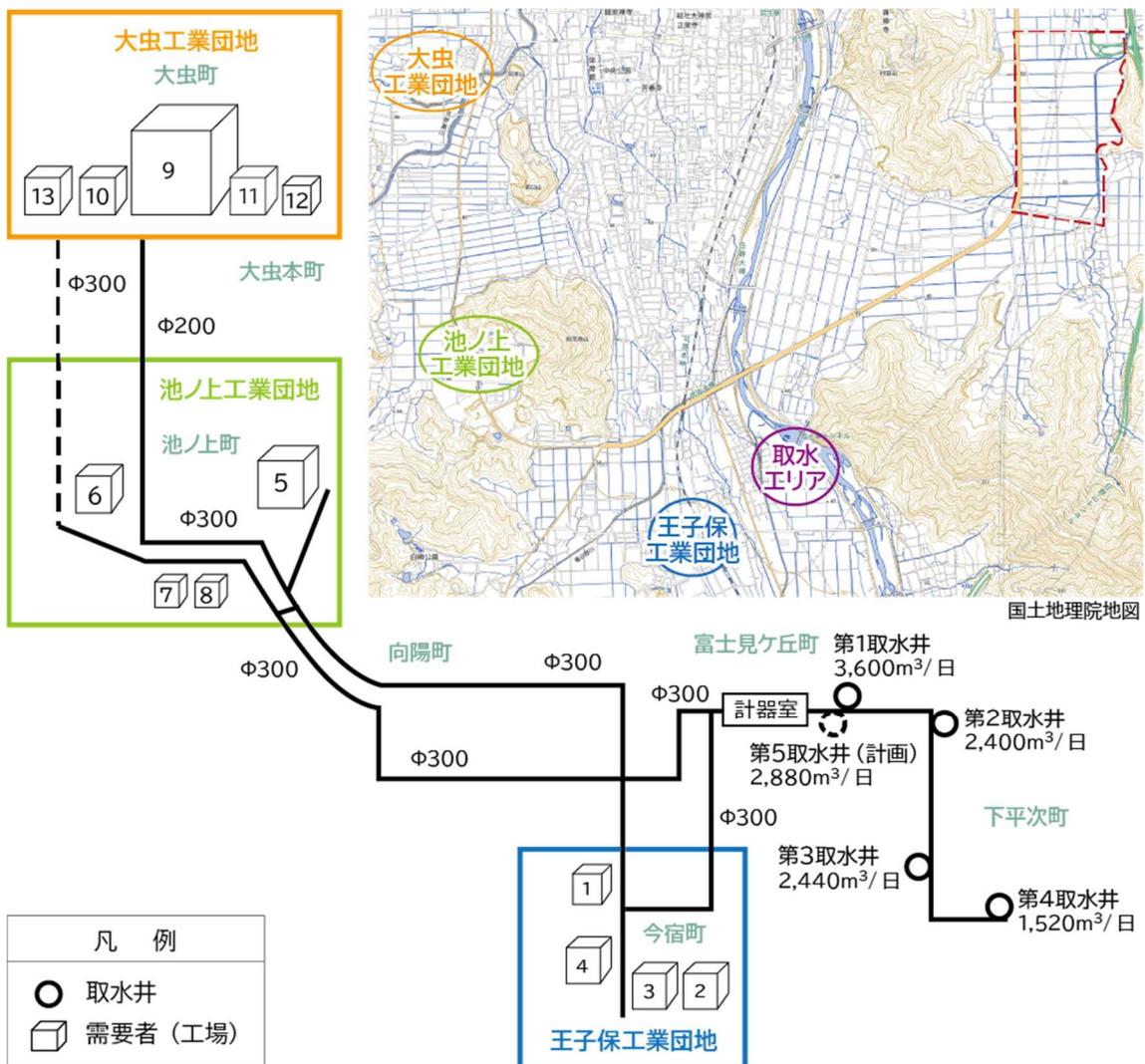
図表136-1 下水道管敷設現況図

1.3.7 工業用水

エリア内に工業用水管は敷設されておらず、現在のところ計画はありません。

越前市での工業用水道事業は、昭和48年(1973年)8月、1社だけの給水であったため、自家用工業用水道事業としての取り扱いで事業をスタートし、昭和50年(1975年)、2社目の誘致・給水が始まりました。その後、池ノ上工業団地を造成する際、工業用水道を早急に整備する必要が生まれ、昭和53年(1978年)池ノ上工業団地を給水区域に加え、正式に工業用水道事業を市として発足させることとなりました。昭和59年(1984年)には、池ノ上第2工業団地、大虫工業団地等に給水するために区域を拡張し、現在に至っています。

越前市下平吹町の日野川左岸4取水井から、地下水をポンプでくみ上げ、直送にて各工場へ配水しています。送配水管口径300ミリメートルから500ミリメートル、延長は約9.3キロメートル、取配水能力は10,000立方メートル/日となっています。



図表137-1 越前市工業用水道 概略図

1.3.8 既存施設

1.3.8.1 電柱

国道8号、主要地方道 武生インター線、一般県道 菅生武生線沿い、市道第4487号線(南北道路)、旧 松ヶ鼻幹線排水路沿いの一部に既設電柱が建柱されており、パイプライン分水工や既設建物に給電されています。

また、駅舎と道の駅への給電のため、松ヶ鼻幹線排水路沿いに建柱されています。



図表138-1 電柱建柱現況図

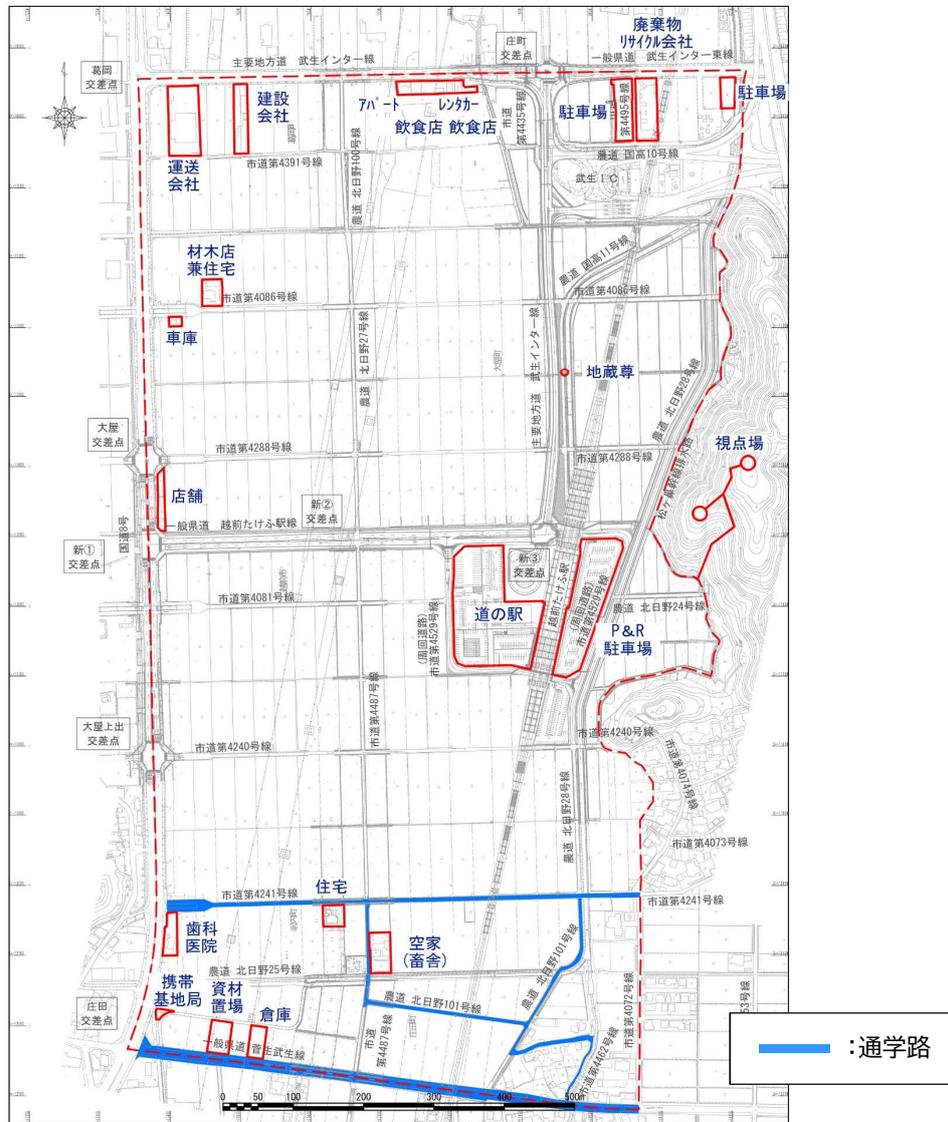
1.3.8.2 住宅・事業所・地蔵堂

エリア内には住宅、店舗、事業所、駐車場等が 21 箇所所在しています。

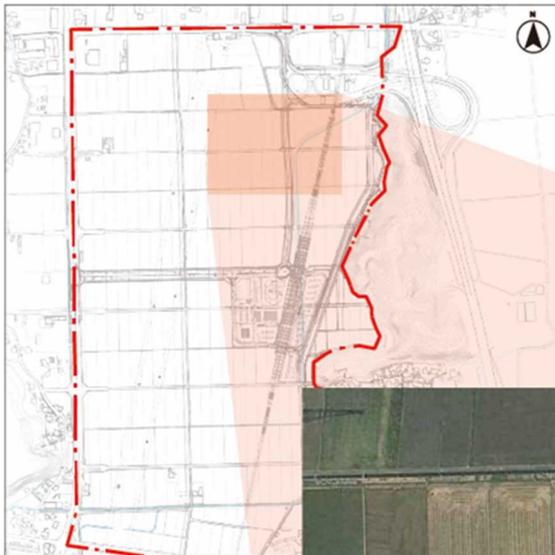
地蔵堂(土呂川地蔵尊)については、主要地方道 武生インター線東側に現存し、江戸時代に用水利権の関係から幾度も発生した水争いを和解へと導いた人物の供養を行う場所となっています。管理者は、横市町、庄町、塚町それぞれの区長で、開発に伴い移設等が必要となる場合は、各区長と協議する必要があります。また、現在の設置場所は大屋町となっているため、移設先によっては大屋町区長にも協議が必要です。

1.3.8.3 視点場(ビューポイント)

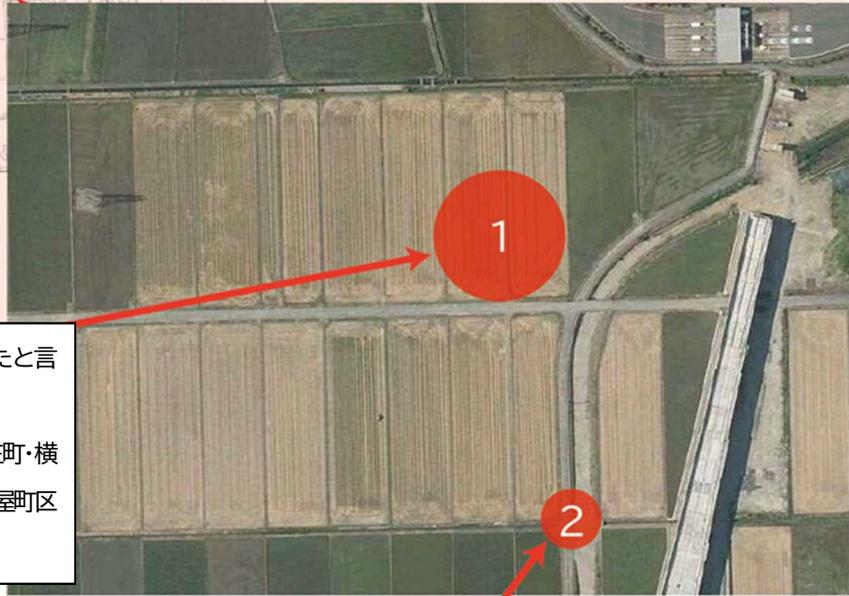
エリア東側に位置する岩内山には、越前たけふ駅を望む視点場(ビューポイント)が整備されています。



図表138-2 既存施設現況図



令和3年12月17日撮影



江戸時代に水争いがあったと言われている場所
 地藏尊を移設する場合、庄町・横市町・塚町の3区長及び大屋町区長と協議が必要

地藏尊（地藏堂と由来看板）



土呂川 地藏尊の由来

大屋町地係を流れていた土呂川用水は、日野山よりの水と上流地域のお流れ水が水源であり、千僧供（せんぞく）三か村（庄、横市、塚）の主要用水となっていた。

また、土呂川より分水する清水江は、北新庄（杉崎、北、下真柄）下流の集落にとっても同様であった。

北新庄に流れる清水江が低いため、分水点で堰を作らないと千僧供三か村のほうへ水がこぼれるので、土呂川と清水江の分水点に据えられた（高さ）を定めて伏せる水の取扱いは、何度となく水争いが発生していたのである。

慶長六年（一六二一）の水争いの際に役人が承知するところとなつたが、なかなか解決できずに目途を疑はかりで、村民の首領は、たいへんなものであった。しかし、分水点において水けんかのさなか、横市に滞在していた小柳太郎左衛門氏が突如として、副木の上に横たわり入社として自決したので、すぐに相解が進んだことである。

この恩を忘れぬため、千僧供三か村の人々は深恩の意を以て副木をつくった木像を横市町の照明寺に供えて法要を営んでいる。また、分水点のこの地に地藏尊を安置して供養している。

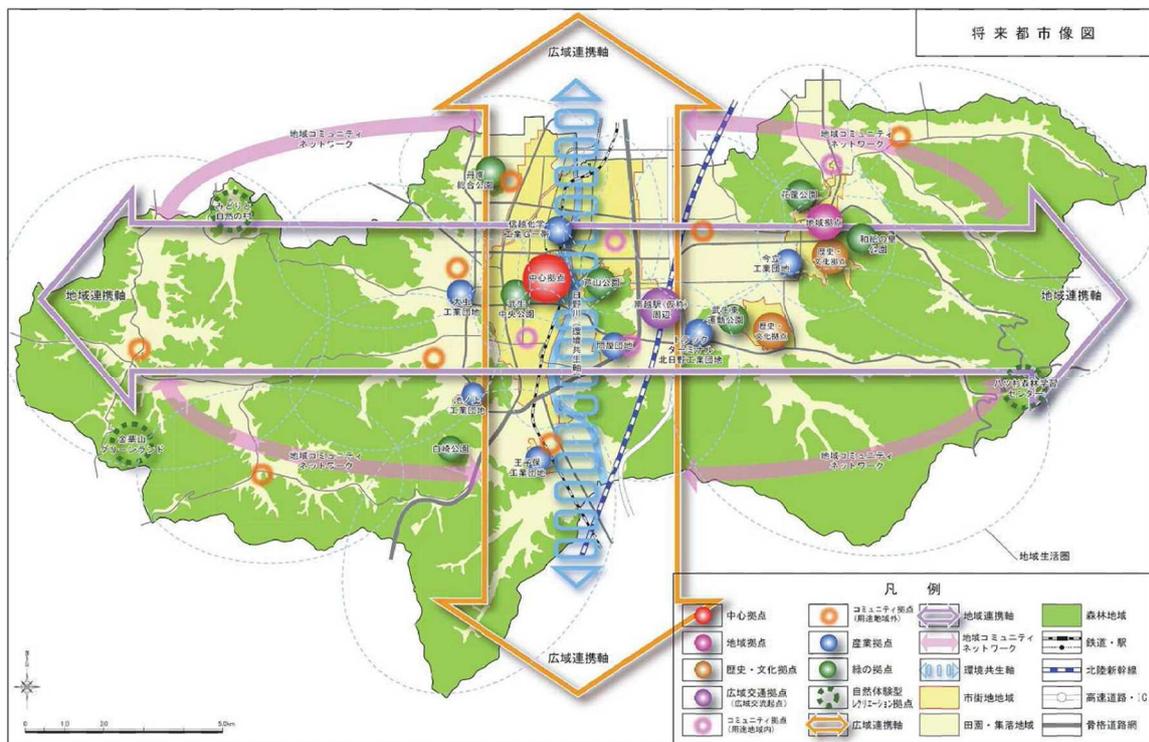
図表138-3 地藏堂

2. 新幹線駅周辺エリアの将来像

2.1 新幹線駅周辺エリアの都市計画

2.1.1 都市の構造

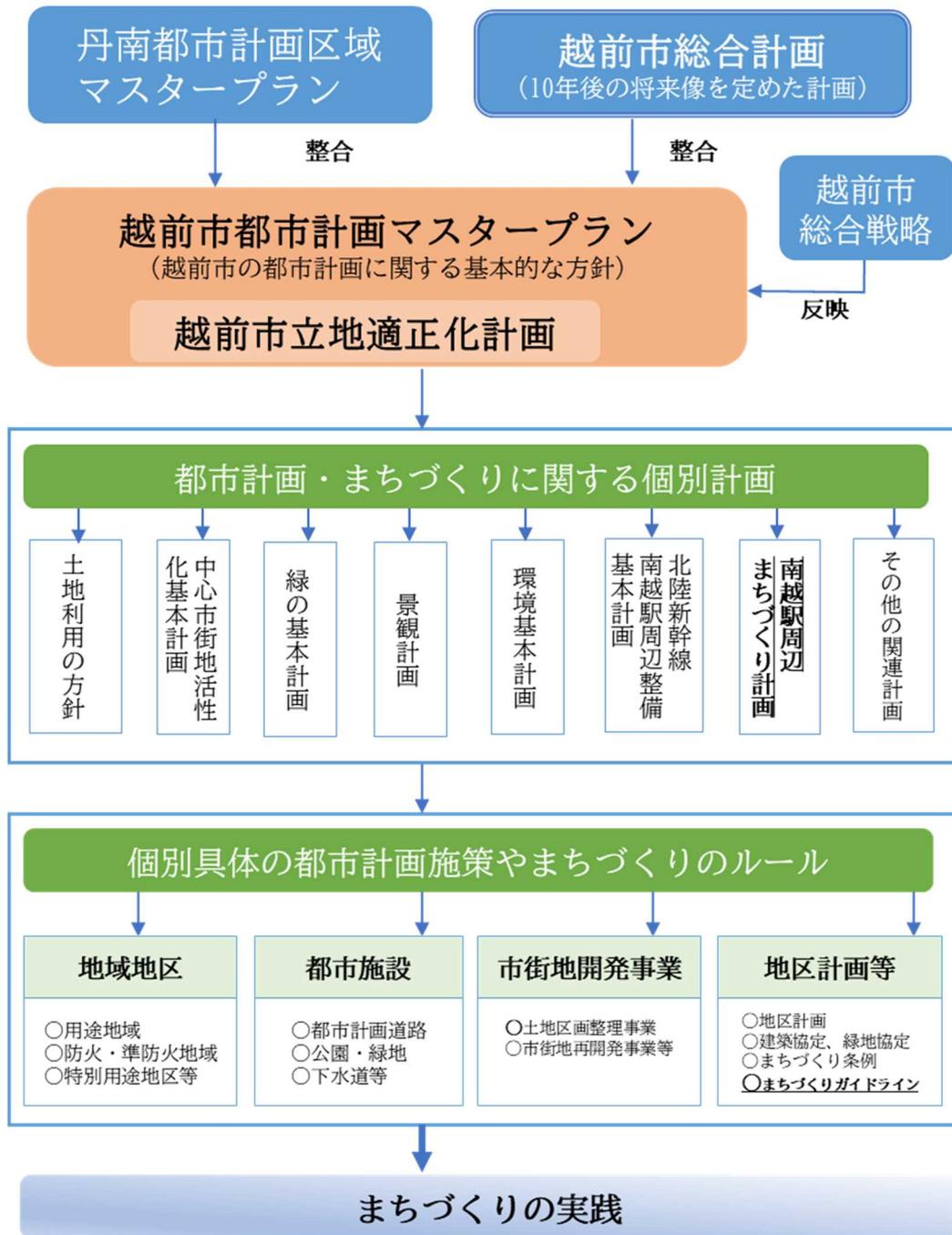
本市が目指す将来の都市構造を、機能の集積や高度化を目指す「拠点」、発展や連携の方向を示す「軸」まちづくりのベースとなる土地利用の区分を示す「地域」に分け、本市の空間構造や地域特性を活かしたまちづくりを進めていきます。



図表 211-1 将来都市像図(出典:越前市都市計画マスタープラン)

2.1.2 都市計画制度の構造

本市における都市計画制度の構造は、図表 212-1 のとおりです。

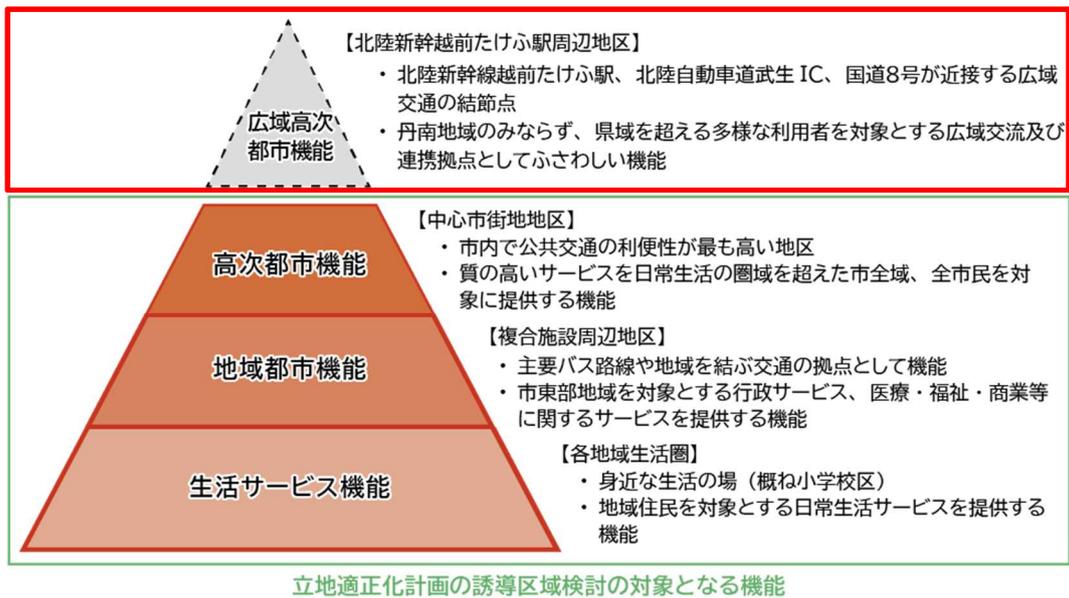


図表 212-1 都市計画制度の構造

2.1.3 市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画

越前市都市計画マスタープラン(平成 29 年 3 月改定)では、エリアは北陸自動車道武生インターや国道 8 号が半径 1km 圏内に近接する広域交通の結節点であり、丹南地域の広域交通の玄関口として、丹南地域のみならず、県域を超える多様な利用者を対象とする広域交流及び連携拠点としてふさわしい「広域高次都市機能」の誘導を図ることが期待される地区とされています。

また、越前市立地適正化計画(平成 29 年 3 月策定)では、広域高次都市機能の提供の場となる北陸新幹線越前たけふ駅周辺地区は、住居系の土地利用の想定をしていないことから、立地適正化計画の居住誘導区域や都市機能誘導区域の検討を行う対象区域には含まれません。



図表 213-1 整備方針（出典:越前市立地適正化計画）

2.1.4 地区計画

エリアの地区計画については、令和3年(2021年)4月に北陸新幹線新駅周辺地区として策定されています。無秩序な開発を抑制し、田園風景や日野山等の山々を望める景観に配慮しつつ、広域交流及び連携拠点にふさわしい広域高次都市機能をもつ市街地を形成し、かつ、保全することを目標としています。

計 画 書

都市計画北陸新幹線新駅周辺地区地区計画を次のように決定する。

1. 地区計画の方針

名 称	北陸新幹線新駅周辺地区	
位 置	越前市大屋町、岩内町、庄田町、葛岡町、庄町の各一部	
面 積	約 92 ha (ただし、農用地区域については地区計画の制限を受けない)	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当地区は、JR 北陸線武生駅の東方約 2.7km に位置し、地区内に開業予定の北陸新幹線新駅や北陸自動車道武生インターチェンジがあり、国道 8 号、県道武生インター線、県道菅生武生線に近接する広域交通の結節点であるなど交通の利便性が高い地区である。また、岩内山や村国山、日野山等本市の代表的な山々を望める優れた眺望を持つ位置にある、緑豊かな田園地域となっている。</p> <p>市都市計画マスタープランにおいては、丹南地域における交通の拠点として、更に県域を越えた活発な交流の起点としての活用を図る区域として、新広域交流創出ゾーン(約 100 ha) に位置づけている。</p> <p>こうした状況を踏まえ、当地区は、田園地域の風景を活かしつつ、丹南地域のみならず、県域を越える多様な利用者を対象とする広域交流及び連携拠点としてふさわしい広域高次都市機能の誘導とともに、地域特性を活かした未来都市を実現するフォレストシティ、越前市版スマートシティの創造を目指すまちづくりを行う。</p> <p>そこで、地区計画を策定し、無秩序な開発を抑制し、田園風景や日野山等の山々を望める優れた景観に配慮しつつ、広域交流及び連携拠点にふさわしい広域高次都市機能をもつ市街地を形成し、かつ、保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>当地区内や地区周辺の自然環境や田園景観との調和に配慮しつつ、新幹線新駅、インターチェンジに隣接し、また、幹線道路沿道としての合理的かつ健全な土地利用の誘導を図り、フォレストシティ、越前市版スマートシティの創造を目指すため、無秩序な開発を抑制し、以下のような方針で土地利用を図る。</p> <p>地区Ⅰにおいては、新幹線新駅駅前に位置することから、地区周辺の自然環境や田園景観との調和に配慮しつつ、新幹線新駅駅前としての基本機能を導入する。</p> <p>地区Ⅱにおいては、周辺の自然環境や田園景観との調和に配慮しつつ、にぎわいの創出や地域活性化に寄与する商業・業務・産業機能や交流機能等を導入する。</p> <p>地区Ⅲにおいては、現在の営農環境を保全しつつ農業支援機能を導入する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の道路及び駅前広場は、道路事業等により適切に整備されるので、その維持及び保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区全体として、新幹線新駅駅前にふさわしい環境を形成し、かつ保全するため、建築物等の用途の制限を行う。</p> <p>また、にぎわいの創出や地域活性化に寄与する商業・業務・産業機能や交流機能等の導入を目指す地区Ⅱにおいては、無秩序な開発を抑制した市街地を形成し、かつ保全するため、敷地面積の最低限度を定める。</p>

理 由

別添理由書のとおりとする。

図表 214-1 地区計画の方針 (出典:北陸新幹線新駅周辺地区地区計画)

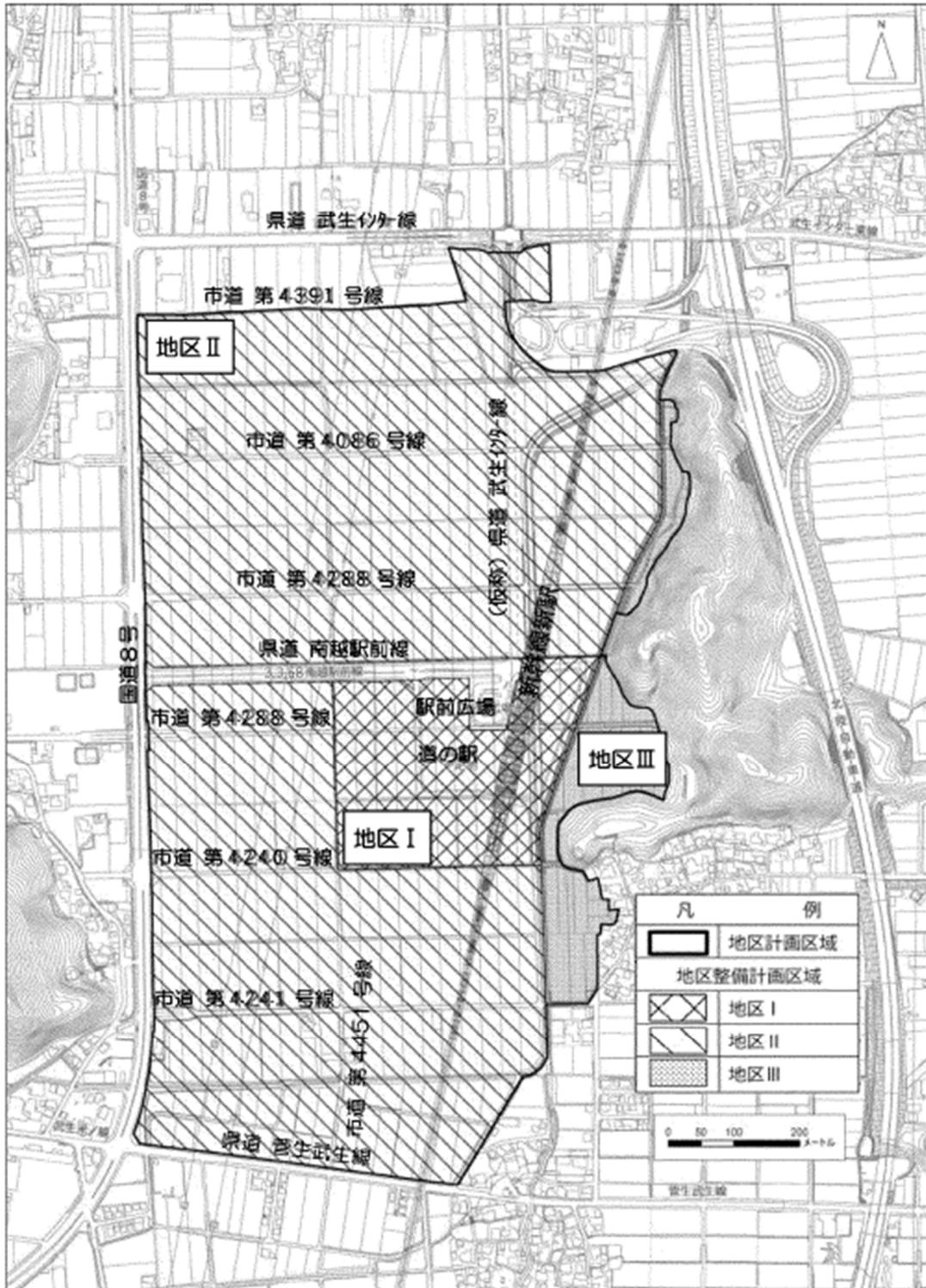
また、地区整備計画としては、越前たけふ駅駅前としての機能を持つ地区Ⅰ、商業・業務・産業機能や交流機能等を導入する地区Ⅱ、現在の営農環境を保全しつつ農業支援機能を導入する地区Ⅲと3つに分類されています。

図表214-2 地区整備計画（出典：北陸新幹線新駅周辺地区地区計画）

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	地区Ⅰ	地区Ⅱ	地区Ⅲ
			地区の面積	約 11 ha	約 77 ha	約 4 ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ・ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券販売所その他これらに類するもの（建築基準法別表2（ほ）第2号）。ただし、マージャン屋、ぱちんこ屋については、これらに供する床面積が、建築物の延べ床面積の1/2以下の場合を除く。 ・ キャバレー、料理店その他これらに類するもの（建築基準法別表2（り）第2号）。 ・ 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの（建築基準法別表2（り）第3号）。				
	敷地面積の最低限度		—	3,000 m ² ただし、既開発区域、軌道下、駅舎部は除く		

「区域は、計画図表示のとおり」

計 画 図



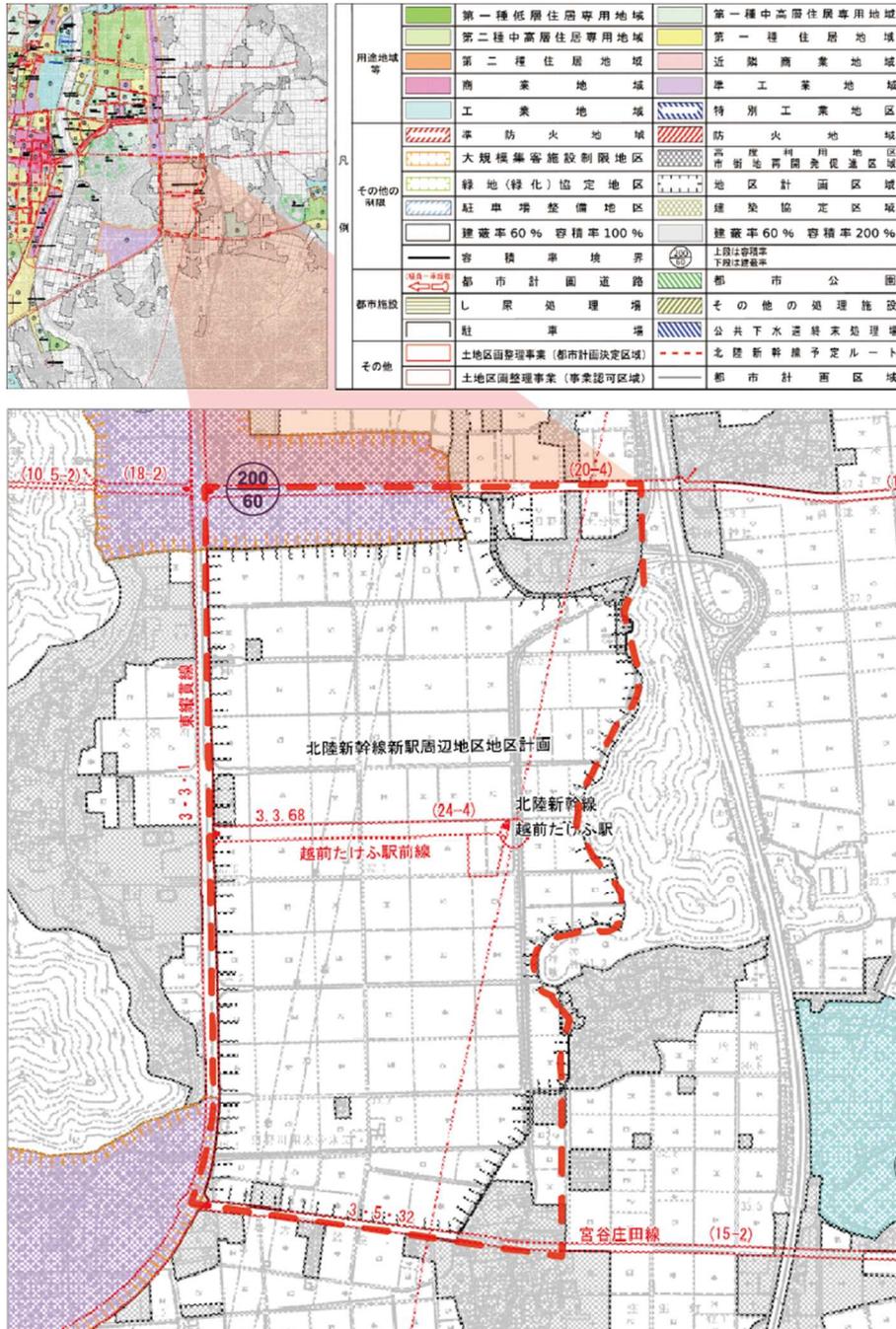
図表 214-3 計画図 (出典:北陸新幹線新駅周辺地区地区計画)

2.1.5 都市計画区域区分、他

本市は、非線引き都市計画区域(市街化区域と市街化調整区域とに区分されていない都市計画区域)となっています。

エリアの用途地域については、北側の一部が準工業地域に指定されています。

容積率は、準工業地域と白地地域の一部は 200%、それ以外は100%となっています。また建蔽率は60%となっています。



図表215-1 エリアの用途地域

2.2 まちづくりと企業誘致の方向性

2.2.1 新幹線駅周辺エリアの個別計画

本市では、令和 6 年(2024 年)春の北陸新幹線敦賀延伸に伴う越前たけ心駅の開業を控え、平成 15 年(2003年)4 月の南越駅周辺整備構想をはじめとし、北陸新幹線南越駅周辺整備基本計画や南越駅周辺まちづくり計画など、基本理念やまちづくりの方向性を定めています。

図表221-1 まちづくりの方針に関する流れ

年月	名称	内容
平成 15 年 (2003年) 4 月	南越駅周辺整備 構想	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南越駅周辺地域の将来ビジョンを策定 ・ まちづくりの基本理念 「交流促進の起点 南越駅周辺地域」
平成 27 年 (2015年) 12 月	北陸新幹線南越 駅周辺整備基本 計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本理念を実現させるための具体的な方策等を策定 ・ 駅西側に駅前広場/道の駅/多目的広場/修景施設、 駅東側にパーク&ライドの整備(計 4.1ha) ・ 整備手法として、民間活力の導入を検討
令和 2 年 (2020年) 3 月	<u>南越駅周辺まち づくり計画</u>	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくりのテーマ 「地域特性を活かした未来都市の創造」 ・ まちづくりの方向性 「フォレストシティ」&「越前市版スマートシティ」 ・ 越前らしさを実現する土地利用ゾーニングの検討
		
令和 3 年 (2021年) 4 月	<u>越前市新幹線駅 周辺まちづくり 計画ガイドライン</u>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 適切な開発を誘導し、まちづくりを進めるための、開 発方針と開発手順を設定(p.42)

2.2.2 エリアの開発コンセプト

エリアの最大の特徴である新幹線駅・武生インター・国道 8 号が半径 1km 圏内に集積する交通結節点の特徴を生かしたまちづくり及び企業誘致を進めるにあたり、都市活力の向上を図り様々な交流が生まれる広域交通拠点として捉え、次世代の産業をけん引する先端研究施設や、賑わいを創出する商業施設など、エリアに短期・中期で誘致を目指す産業等を設定し、企業・人材が集う高次機能の集積に向けて、着実な誘致の実現を目指します。



図表 222-1 まちづくりと企業誘致の方向性

3. ケーススタディ

「1. 実態調査」で整理された各種インフラ要件から想定される街区形成等について、検討を行います。

3.1 街区形成の検討

3.1.1 前提条件(インフラ要件)

前提条件となるインフラ要件は下図(図表311-1)のとおりです。

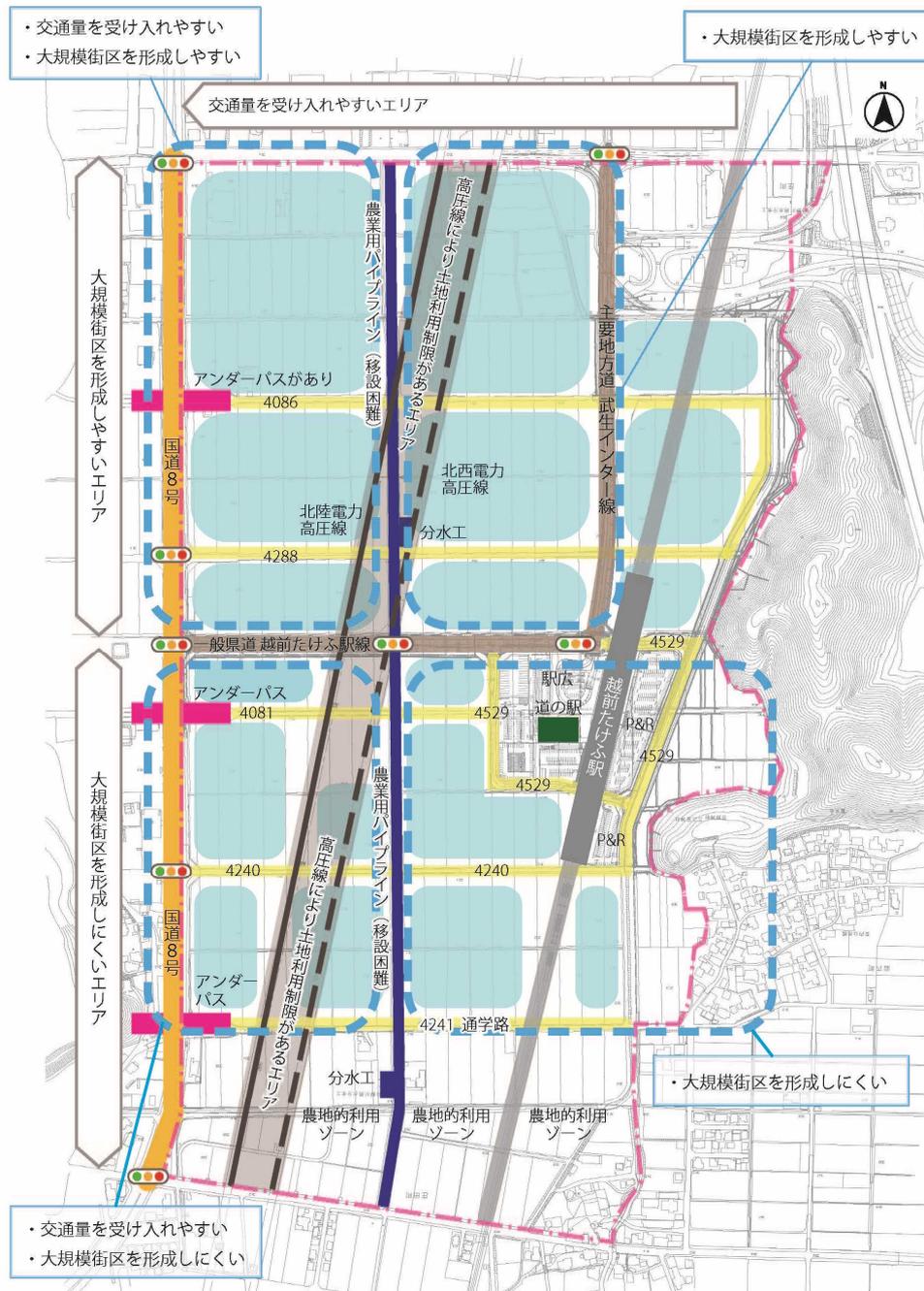
図表 311-1 前提条件(インフラ要件)

インフラ要件(前提条件)	
高圧線	既存の高圧線は、コスト・工期の観点から移設や高さ変更等は困難と判断。
パイプライン	「市道第 4487 号線(南北道路)」に埋設されている管路φ1650 の農業用パイプラインは、コスト・工期の観点から移設等は困難と判断。
道路	小中学校の通学路である「市道第 4241 号線」を境に北側を開発エリア、南側を営農エリアと設定。
その他	開発を行う際には、東側農地の営農への配慮(パイプライン、用排水、農耕車両動線)が必要。

3.1.2 インフラ要件を踏まえた街区形成のイメージ

インフラ要件を踏まえた街区形成のイメージは下図(図表312-1)のとおりです。

- ・ 高圧線の制約が少なく大規模街区がとりやすいのは、一般県道 越前たけふ駅線より北側のエリアです。
- ・ 交通量を受け入れやすいのは、国道8号沿道の市道第 4487 号線(南北道路)より西側のエリアです。



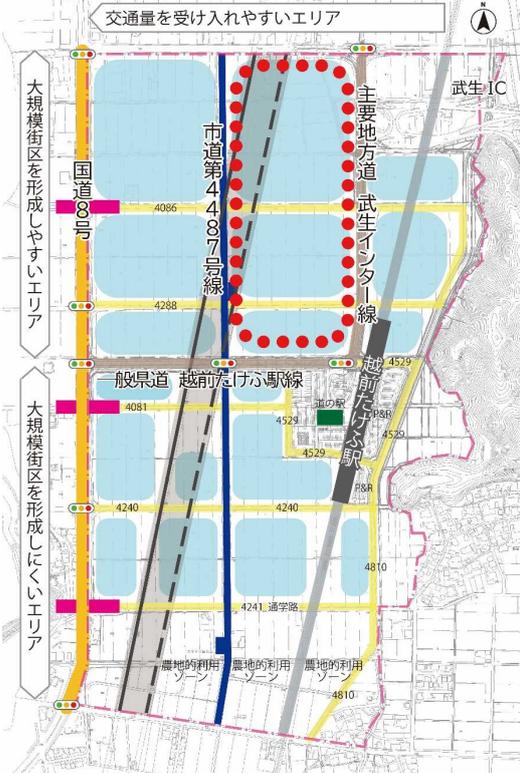
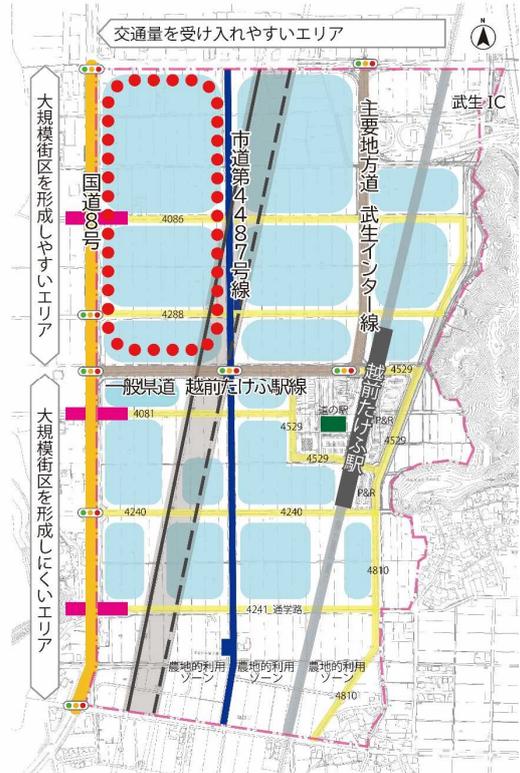
図表312-1 インフラ要件を踏まえた街区形成

3.1.3 想定施設配置についての検討(短期・中期で誘致を目指す産業等)

3.1.3.1 商業施設の配置検討

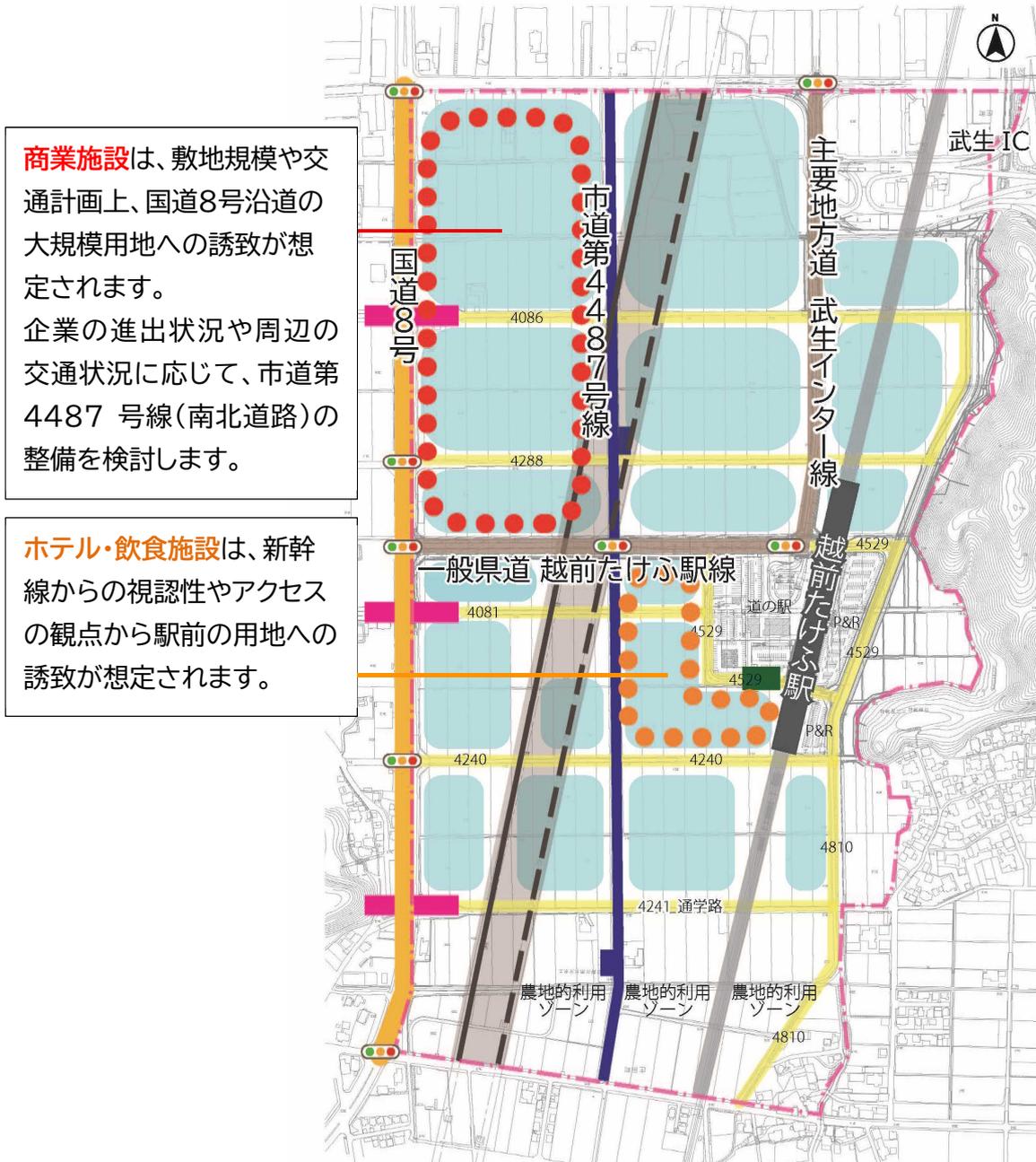
本計画の土地活用を検討する上で、地域へ賑わいの起点となり雇用を生み出す商業施設の誘致は重要です。商業施設は、大規模な施設と駐車場の整備を必要とするため、敷地規模が大きく、周辺道路交通などへの影響も大きくなります。

図表313-1 施設配置におけるケース別検討

ケース1	ケース2
<p>インフラ要件から大規模な区画形成がしやすい一般県道 越前たけふ駅線より北側、かつ市道第4487号線(南北道路)より東側に配置する場合</p>	<p>インフラ要件から大規模な区画形成がしやすい一般県道 越前たけふ駅線より北側、かつ市道第4487号線(南北道路)より西側に配置する場合</p>
	
<ul style="list-style-type: none"> 車によるアクセスが主たる集客方法となる商業施設にとって、主要幹線道路である国道8号からの視認性を確保しにくくなります。 一般県道 越前たけふ駅線や主要地方道 武生インター線に、車両交通の発生集中で渋滞が起こり、越前たけふ駅や武生インターを利用する車両への影響が懸念されます。 	<ul style="list-style-type: none"> 車によるアクセスが主たる集客方法となる商業施設にとって、主要幹線道路である国道8号からの視認性を確保しやすくなります。 主な集客を担う国道8号の沿道に直接面した配置となるため、エリア内への車両交通の流入が少なく、パターン1よりも、越前たけふ駅や武生インターを利用する車両への影響が少なくなります。

3.1.3.2 想定施設の配置検討(商業施設、ホテル・飲食施設)

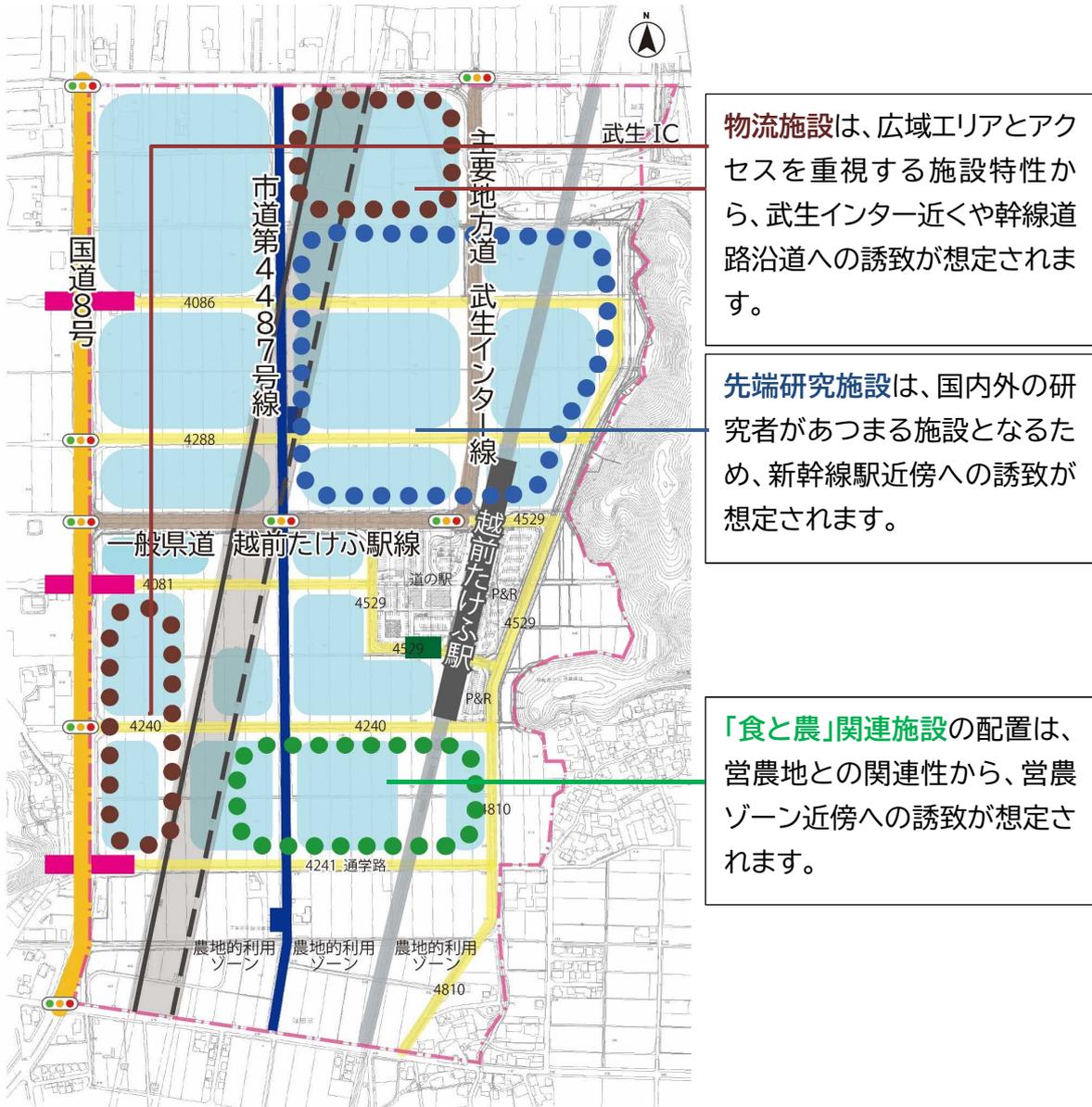
施設特性や敷地特性等から商業施設、ホテル・飲食施設の施設配置は、下記エリアの可能性が考えられます。



図表313-2 商業施設、ホテル・飲食施設の施設配置案

3.1.3.3 その他の想定施設の配置検討(物流施設、先端研究施設、「食と農」関連施設)

施設特性や敷地特性等から先端研究施設、物流施設、「食と農」関連施設の施設配置は、下記エリアの可能性が考えられます。

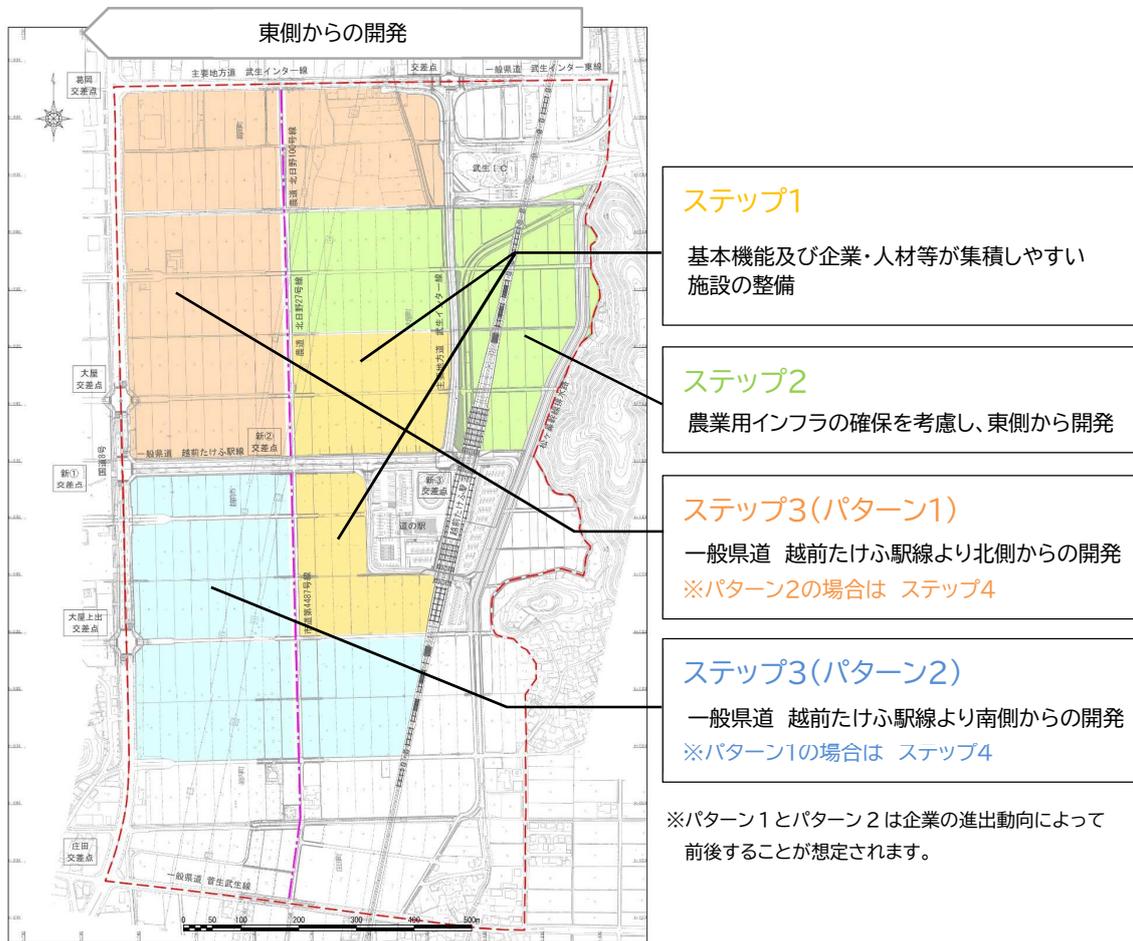


図表313-3 先端研究施設、物流施設、「食と農」関連施設の施設配置案

実際の開発事業においては、各進出企業の開発ニーズ(敷地規模、交通アクセス、インフラ引込需要、視認性、開発時期、ほか)により、施設配置は異なります。

3.1.4 開発順序(ステップ)についての検討(条件の整理)

- エリアは、北東方向に緩やかな下り勾配となっており、エリア西側にある大屋町集落からの用排水が、国道8号を横断して、エリア東部の松ヶ鼻幹線排水路に合流しています。そのため、エリアを開発する際には、営農に配慮した農業用インフラ(パイプライン、用排水、農耕車両動線)の確保が必要です。
- 既に上下水道のインフラ整備が進んでいるのは、一般県道 越前たけふ駅線、主要地方道 武生インター線、市道第4529号線(周回道路)の沿道です。また、越前たけふ駅周辺は基本機能及び企業・人材等が集積しやすい施設の整備を想定します。
- 市道第4487号線(南北道路)については、企業の進出状況や周辺の交通状況に応じて、整備を検討します。



図表314-1 開発順序のステップ

3.2 交通計画

3.2.1 前提条件

図表313-2 及び図表313-3 の想定施設配置にもとづく交通計画に関する前提条件は図表321-1 のとおりになります。

図表321-1 交通計画の前提条件

前提条件	エリア内には、国道8号、主要地方道 武生インター線、一般県道 越前たけふ駅線、一般県道 菅生武生線、市道第4529号線(周回道路)が整備済です。
	市道第4487号線(南北道路)は企業の進出状況や周辺の交通状況に応じて整備を検討します。
	通学路として、市道第4241号線(5号地下道)、市道第4487号線(南北道路)、一般県道 菅生武生線が指定されており、エリア内の交通安全の確保を図る必要があります。
	交通問題による周辺の生活環境への影響について必要に応じて適切な対応を図る必要があります。

3.2.2 基本方針

図表313-2 及び図表313-3 の想定施設配置にもとづく交通計画に関する基本方針は図表322-1 のとおりになります。

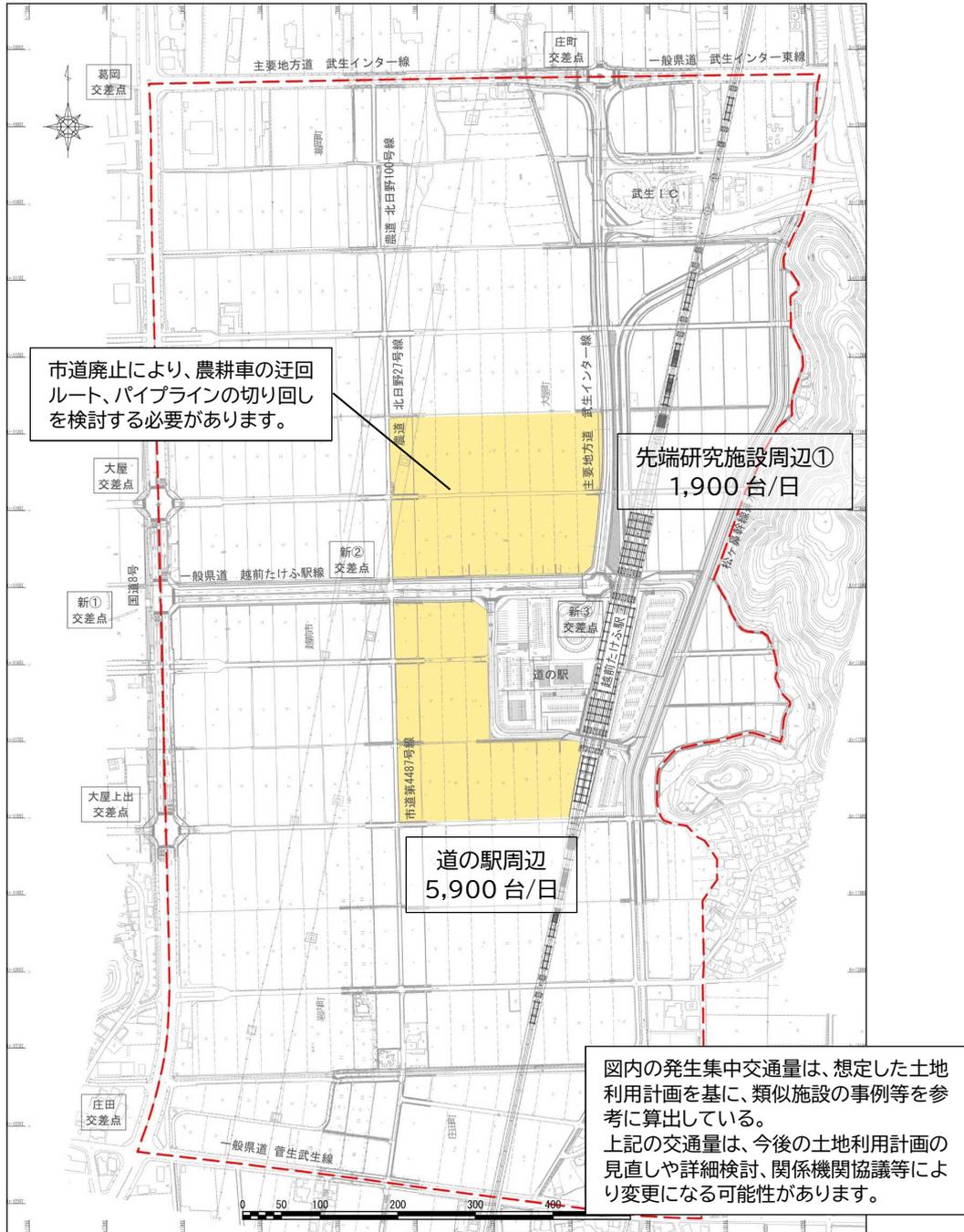
図表322-1 交通計画の基本方針

基本方針	各進出企業は、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル(H26.6、国土交通省)」や「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針(H19.2、経済産業省)」等に基づき、関連交通計画を策定し、開発に併せて必要な交通対策を実施していただきます。
	各進出企業は、開発に伴う発生集中交通量の予測、既存の交通施設への影響の評価、および必要な交通対策の立案(交差点改良、専用左折車線、マイカーの利用転換 等)を行う必要があります。
	開発により市道を廃止する場合には、それに伴う影響を確認し、対応策を検討する必要があります。 特に、開発街区の東側(松ヶ鼻幹線排水路まで)に営農する区域が残る場合、営農に対して十分に配慮し、「農耕車の迂回路」や「パイプラインの切り回し」の検討等が必要になります。
	開発に伴い整備する「区画道路」や「乗入(位置・配置)」、その他交通施設については、各道路管理者(国・県・市)及び交通管理者(警察)と協議する必要があります。 福井県都市計画法に基づく開発許可申請の手引きに基づき、予定建築物等の用途が住宅以外の用途の場合、区画道路の道路改良(幅員9m)を検討する必要があります。

3.2.3 図表(ステップ)

3.2.3.1 ステップ1

基本機能及び企業・人材等が集積しやすい施設の整備



図表323-1 交通計画ステップ1

3.2.3.2 ステップ 2

農業用インフラの確保を考慮し、東側から開発

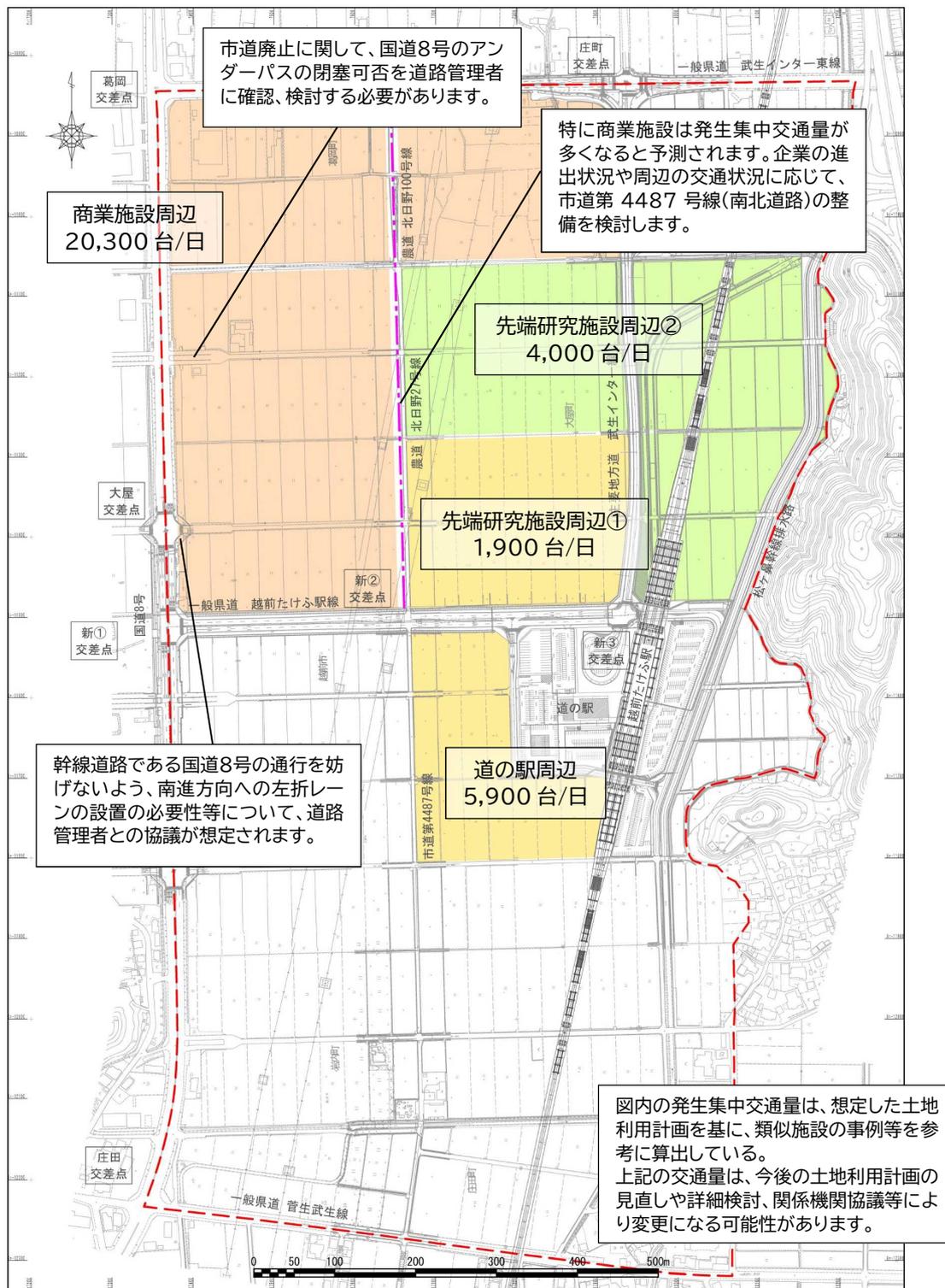


図表323-2 交通計画ステップ 2

3.2.3.3 ステップ 3(パターン1)

一般県道 越前たけふ駅線より北側からの開発

※パターン1とパターン2は、企業の進出動向により入れ替わる可能性があります。

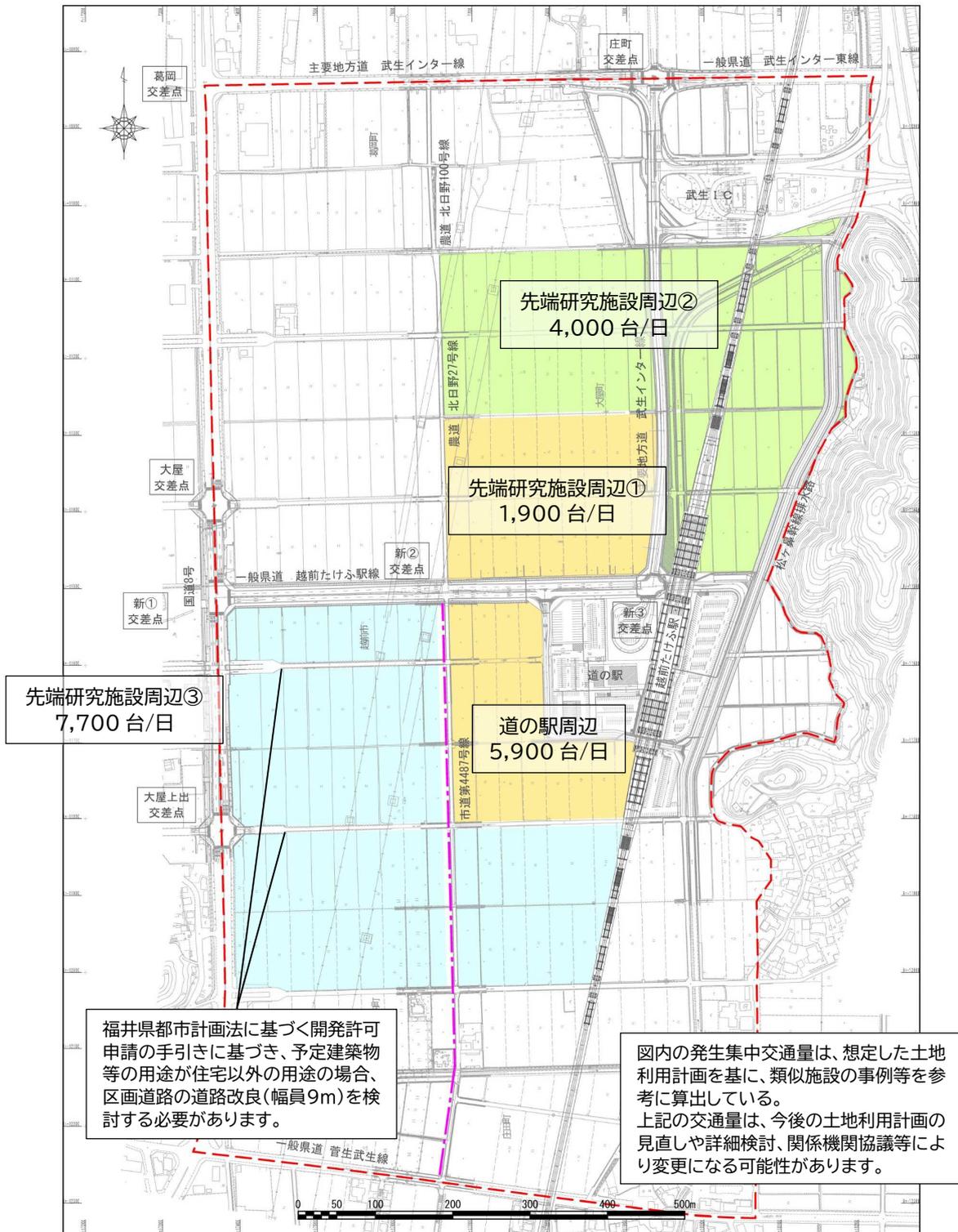


図表323-3 交通計画ステップ 3-1

3.2.3.3 ステップ 3(パターン 2)

一般県道 越前たけふ駅線より南側からの開発

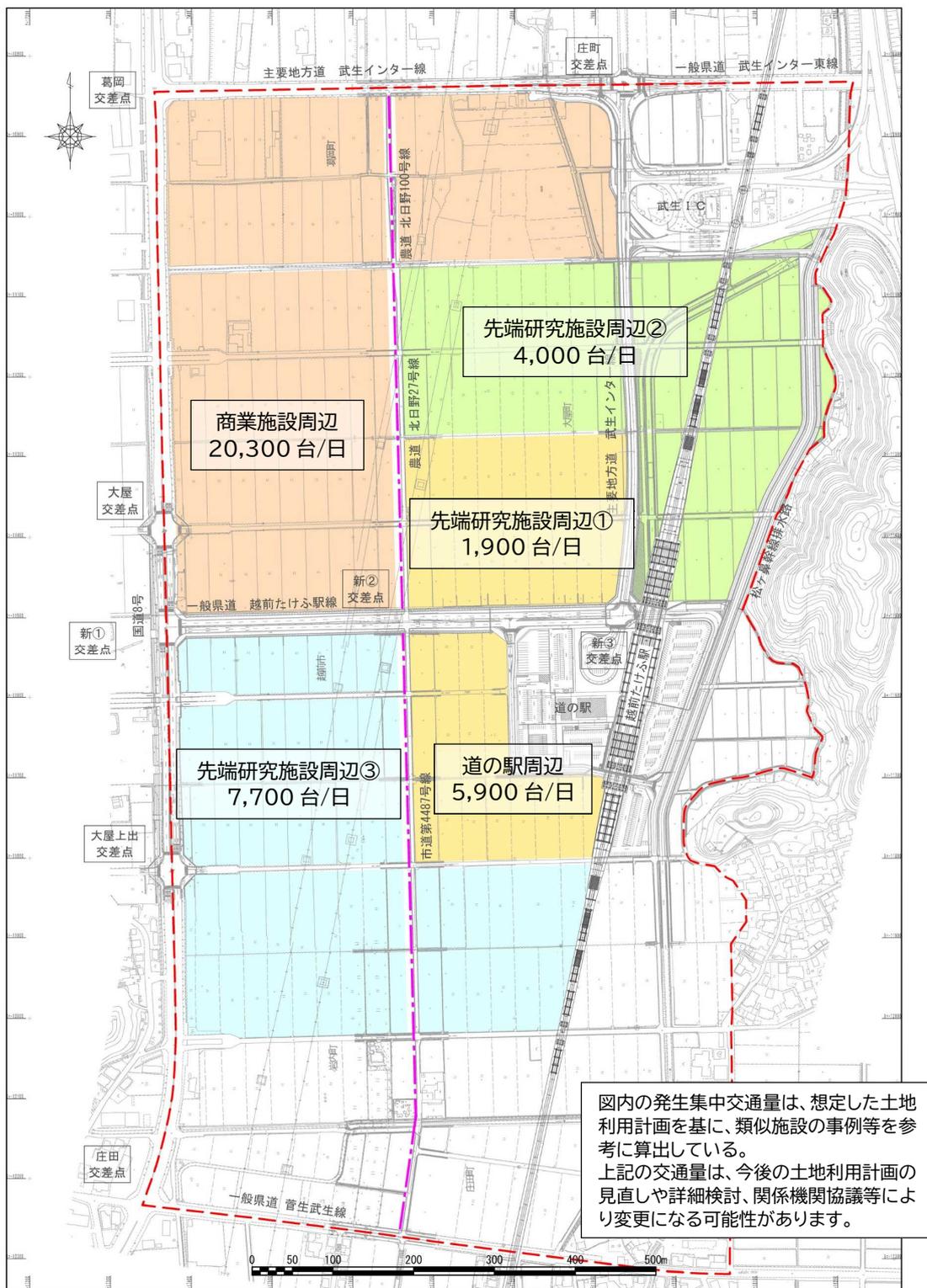
※パターン 1 とパターン 2 は、企業の進出動向により入れ替わる可能性があります。



図表323-4 交通計画ステップ 3-2

3.2.3.4 ステップ 4

最終ステップ



図表323-5 交通計画ステップ 4

3.3 排水計画

3.3.1 前提条件

図表313-2 及び図表313-3 の想定施設配置にもとづく開発を行う際の留意点として、東側農地への配慮(パイプライン、排水、農耕車両動線など)が必要です。排水計画に関する前提条件は図表331-1 のとおりになります。

図表331-1 排水計画の前提条件

前提 条件	下流に影響させないよう開発区域毎に雨水調整池を整備し、懸案地点見合いの放流量に調整して松ヶ鼻幹線排水路に排水する必要があります。
	開発街区の東側(松ヶ鼻幹線排水路まで)に営農する区域が残る場合、営農に対して十分に配慮し、「農耕車の迂回路」や「パイプラインの切り回し」の検討等が必要になります。
	開発により水路を廃止する場合には、それに伴う影響を確認し、対応策を検討する必要があります。特に、開発街区の東側(松ヶ鼻幹線排水路まで)に営農する区域が残る場合、営農に対して十分に配慮し、「水路の切り回しや改修」の検討等が必要になります。
	新幹線排水の流下先を考慮し、排水計画を検討する必要があります。

3.3.2 基本方針

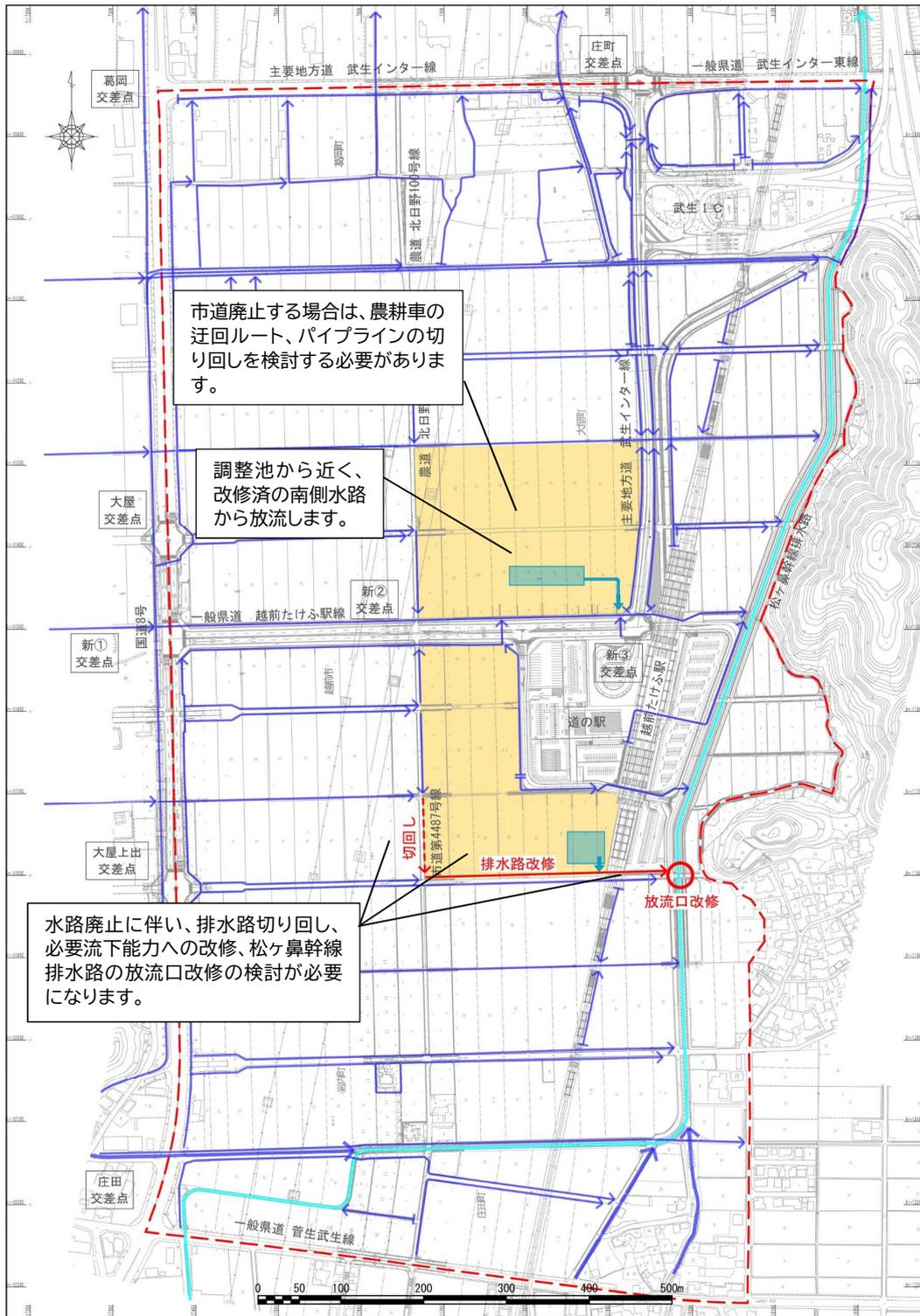
図表313-2 及び図表313-3 の想定施設配置にもとづく排水計画に関する基本方針は図表332-1 のとおりになります。

図表332-1 排水計画の基本方針

基本 方針	<p>各進出企業において、雨水調整池に関して福井県河川課と協議し、許可を得る必要があります。</p> <p>「都市計画法に基づく開発許可申請の手引き[福井県都市計画課(令和4年(2022年)4月)]」及び「増補改訂(一部修正)防災調節池等技術基準(案)[(社)日本河川協会](平成13年(2001年)8月)」に準拠し、下記の事項を踏まえて雨水調整池を検討する必要があります。</p> <p>※下記条件は R4.10 時点の内容のため、計画時には改めて確認すること</p>
	<p>降雨確立年 : 5年+30年</p>
	<p>降雨継続時間 : 24時間</p>
	<p>流出係数 : (従前)0.70、(開発後)0.90</p>
	<p>降雨波形タイプ : 後方集中型</p>
	<p>洪水到達時間 : 等速流速法により算出</p>
	<p>比流量 : 0.042 m³/s/ha</p> <p>比流量は、福井県との協議により、計画区域の下流となる松ヶ鼻幹線排水路の各懸案地点及び穴田川の合流部の懸案地点の流下能力を確認し、設定しています。</p>
	<p>許容放流量 : 「直接放流」「上水・工水を排水路に排水する場合」は許容放流量より控除する</p>
	<p>余水吐 : 100年確率降雨強度により算出された流量の1.2倍</p>
	<p>計画堆砂量 : 単位計画堆砂量:1.5 m³/ha/年、1回/年浚渫することとする</p>
<p>その他 : 必要事項は個別に確認・協議すること</p>	
<p>松ヶ鼻幹線排水路に接続する各排水路について、同排水路の上流分(エリア西側)の排水流域を含めて、水路断面を計画する必要があります。</p>	

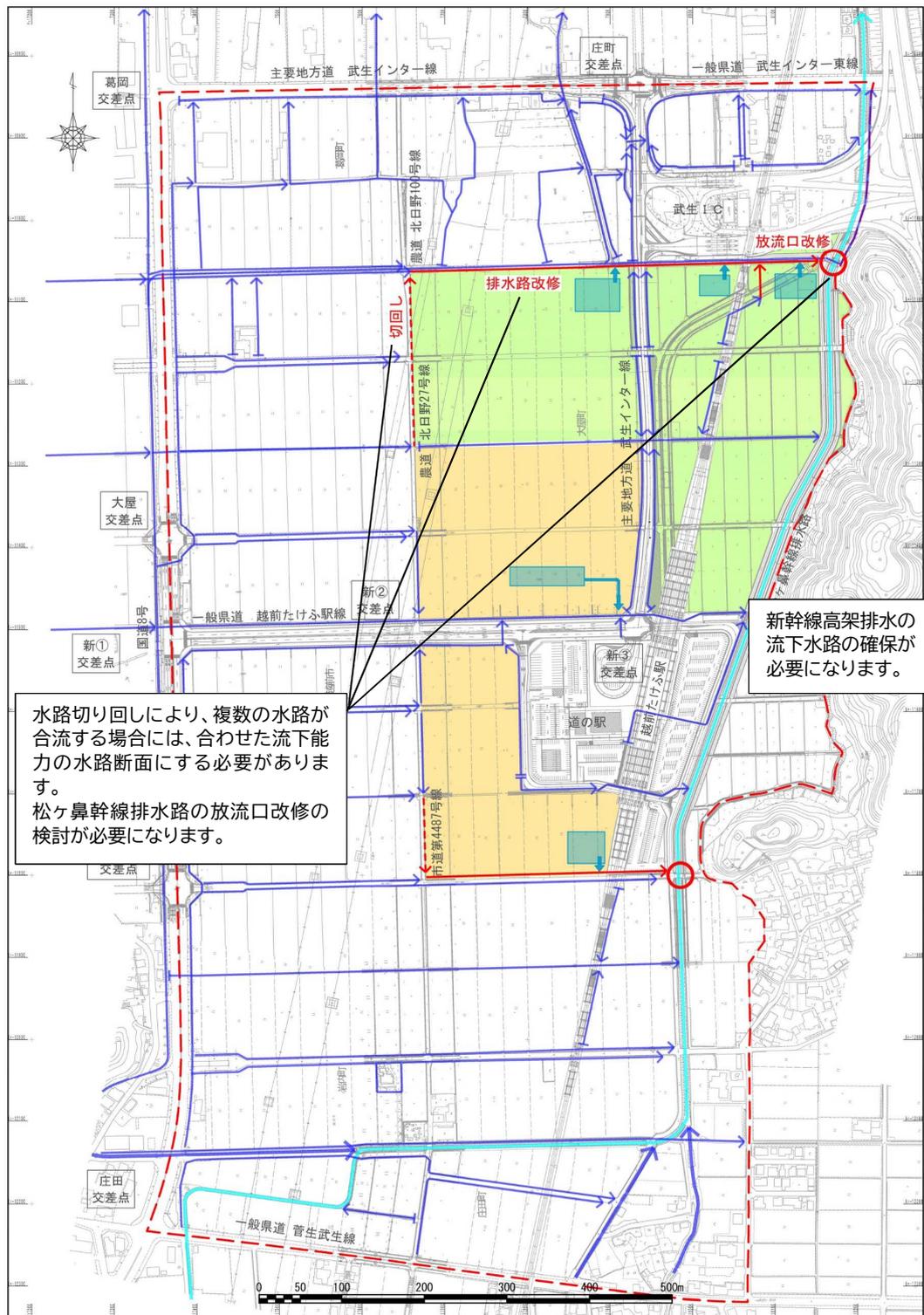
3.3.3.2 ステップ1

※交通計画と同じステップにて検討(以下同様)。



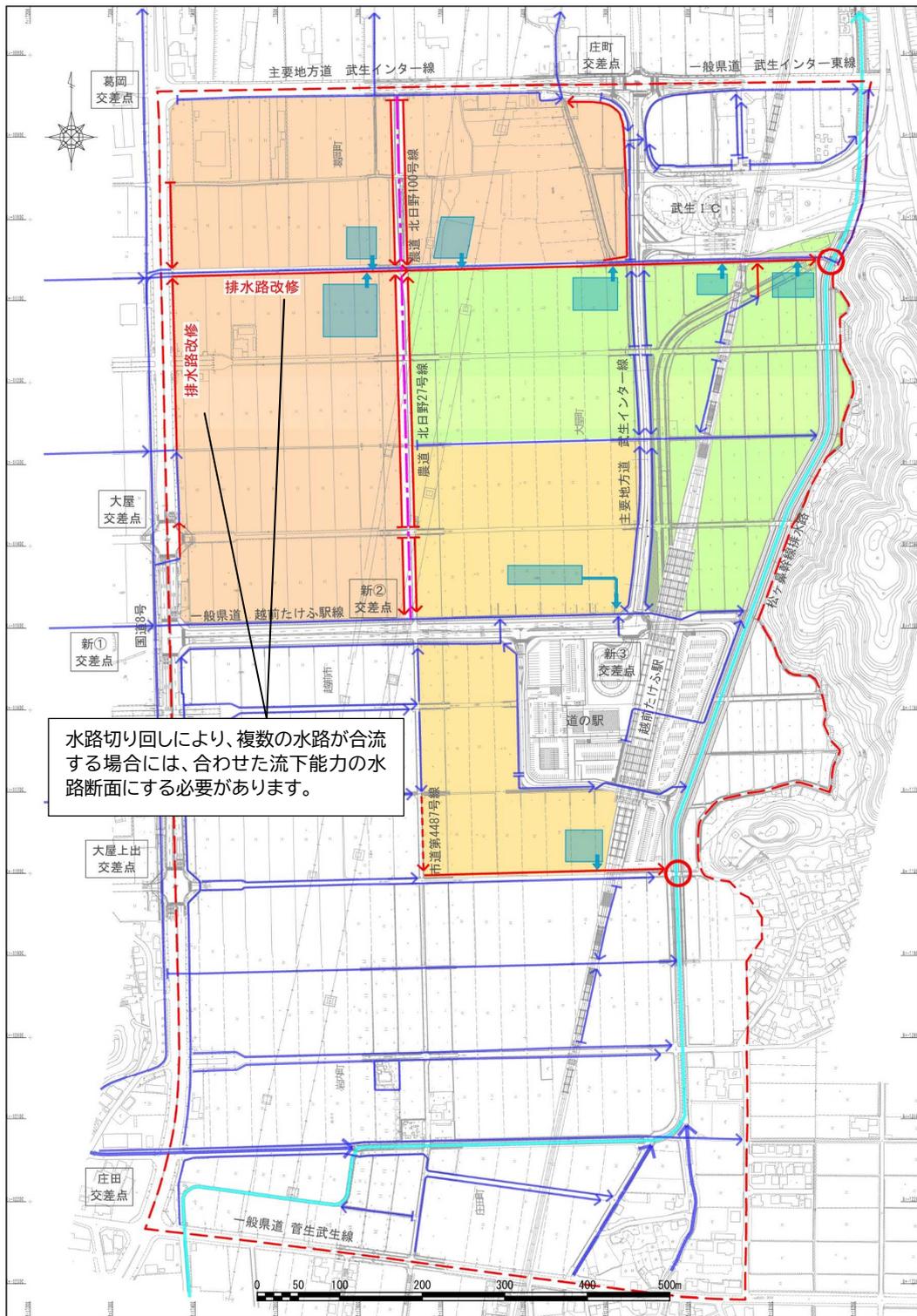
図表333-2 水路計画ステップ1

3.3.3.3 ステップ 2



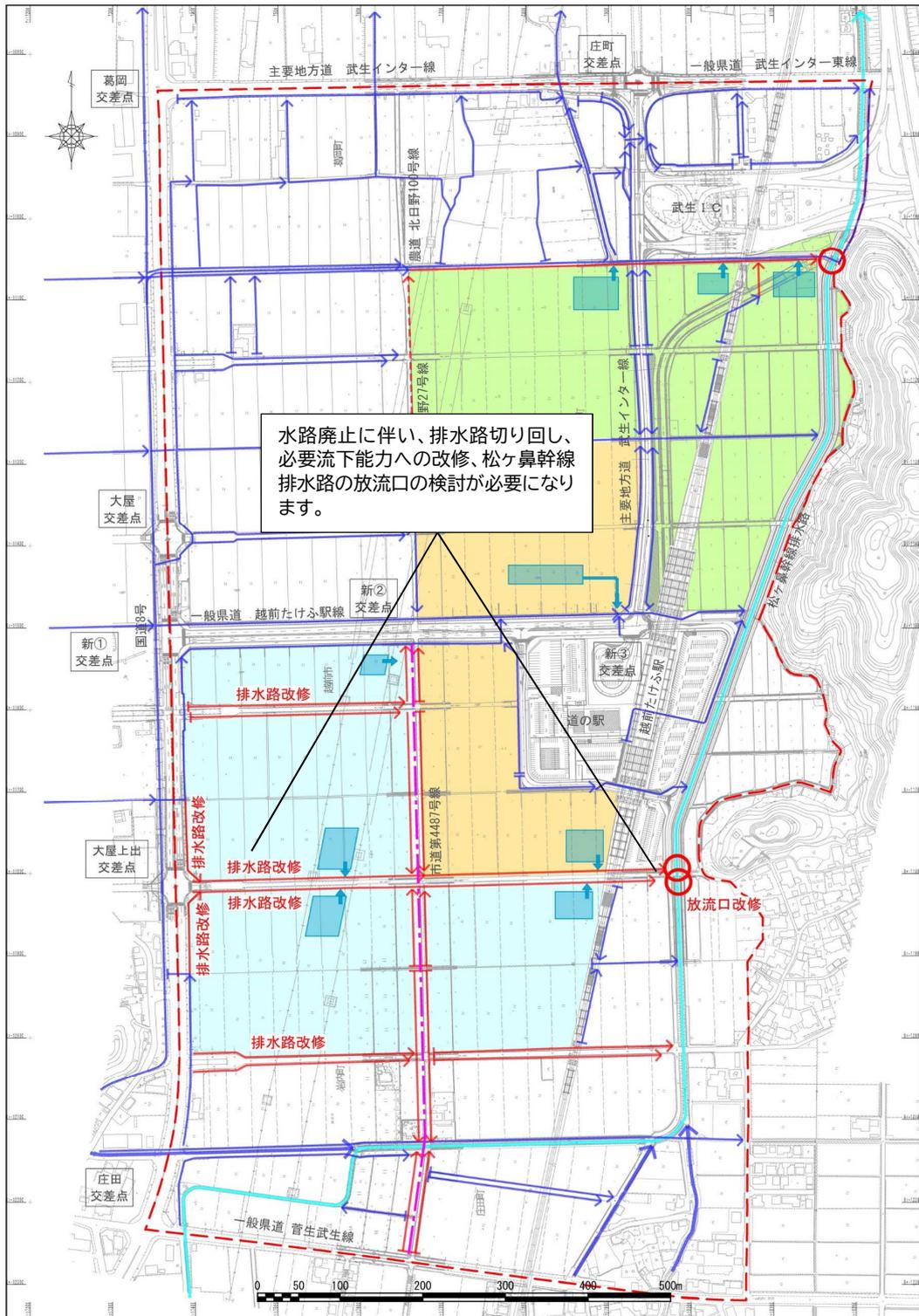
図表333-3 水路計画ステップ 2

3.3.3.4 ステップ 3(パターン1)



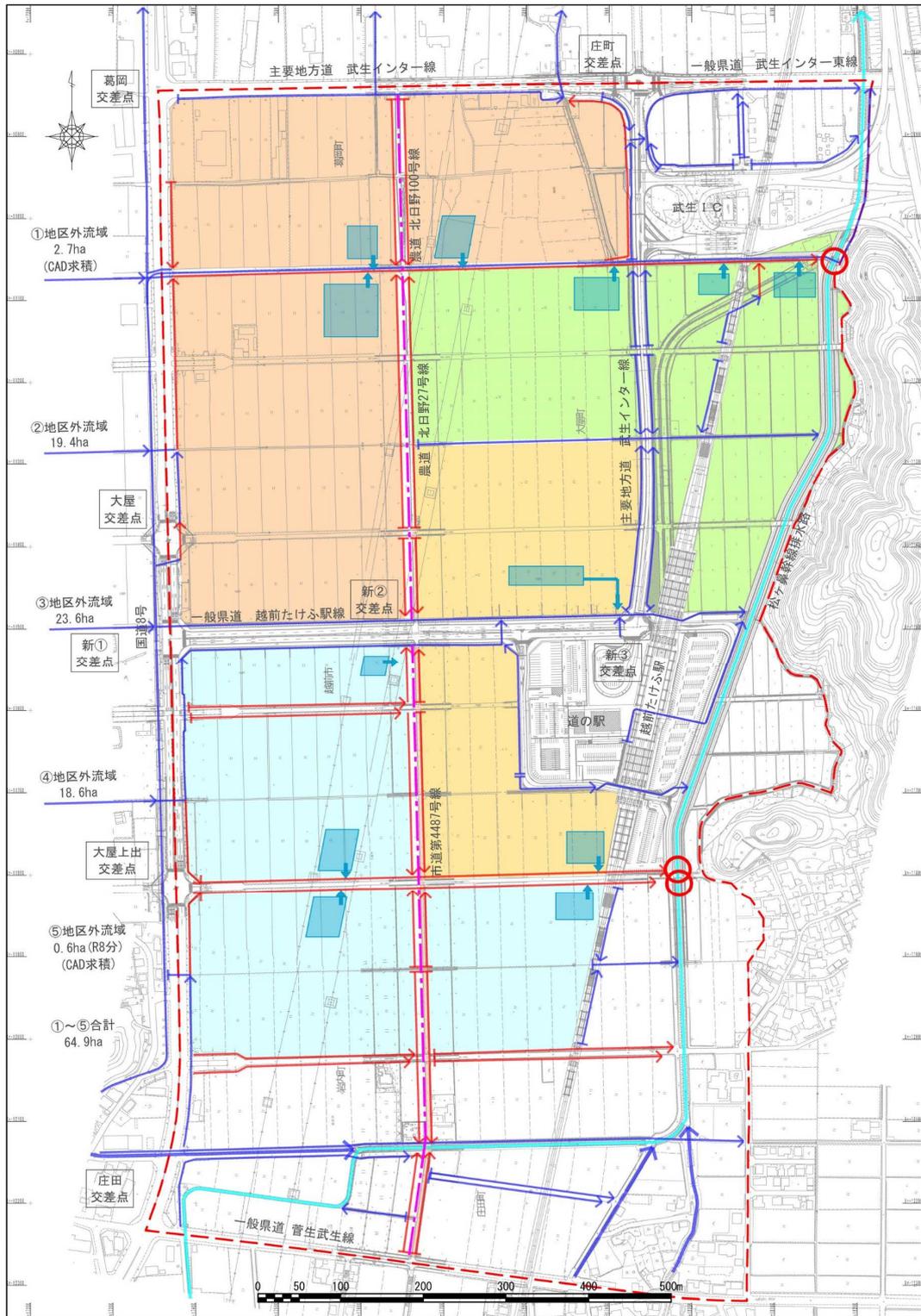
図表333-4 水路計画ステップ 3-1

3.3.3.5 ステップ3(パターン2)



図表333-5 水路計画ステップ3-2

3.3.3.6 ステップ4



図表333-6 水路計画ステップ4

4. 開発上のルール

4.1.1 農地に関する計画

エリアは、農業振興地域整備計画に指定された農用地となっており、農業振興以外の目的で利用することはできないため、他の目的で利用する場合は、農振農用地からの除外(農振除外)を行ったうえで、農地法に基づき農地転用の許可を受ける必要があります。

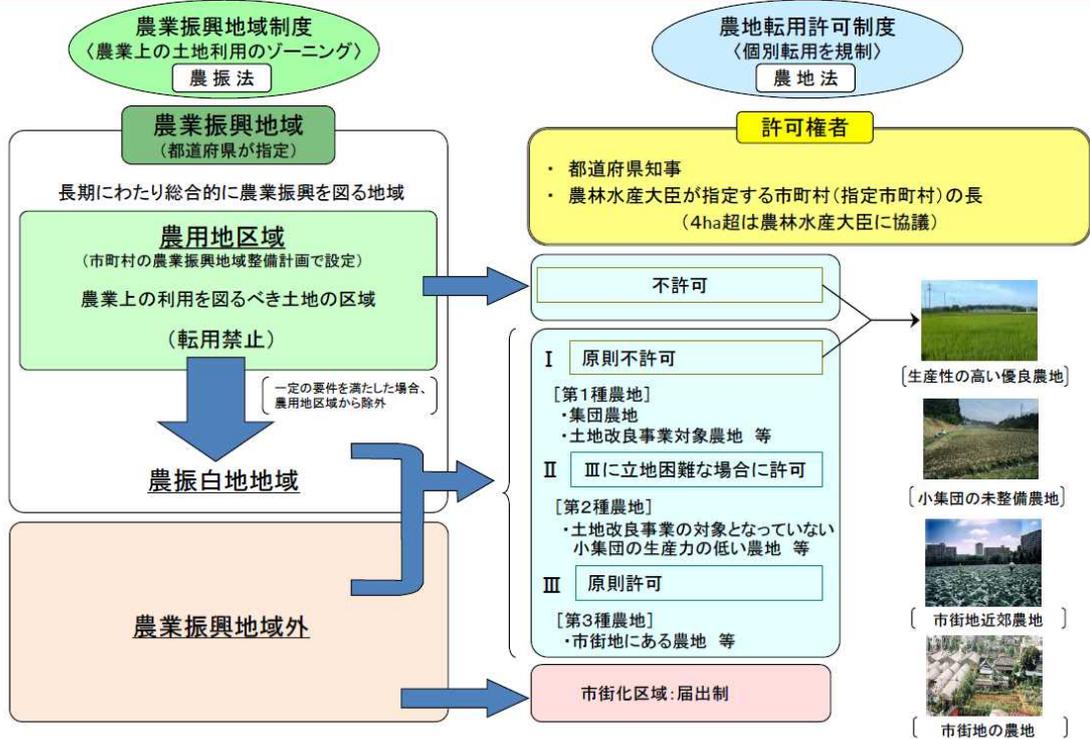
なお本市では、企業の進出動向に応じて、「農村地域への産業の導入の促進等に関する法律(農村産業法)」に基づく、産業導入地区の区域設定等の検討を行います。

図表 411-1 関連する法規制

農業振興地域整備計画	農業振興地域の整備に関する法律に基づき、優良な農地を保全するとともに、地域の農業振興を図るために市町村が定める計画。
農振農用地	農業振興地域内の農地は農用地(農振農用地)、農用地除外地に区分されます。農振農用地は農業上の利用を図るべき土地であるため、農地転用は原則禁止とされています。
農振除外	<p>農振農用地をやむを得ず農業以外の目的に供する必要がある場合は、農業振興地域整備計画を変更し、その土地を農用地区域から除外した上で、農地転用許可を受ける必要があります。</p> <p>越前市では年に3回(3月・7月・11月)、農業振興地域整備計画の一部変更(農用地区域からの除外・編入)の申出の受付をしています。</p> <p>ただし、除外するには下記の要件をすべて満たす必要があります。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 農用地以外の目的とすることが必要かつ適当で、農用地以外に代替すべき土地がないこと。 2 農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼす恐れがないこと。 3 効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用集積に支障を及ぼさないこと。 4 土地改良施設の機能に支障を及ぼす恐れがないこと。 5 農業生産基盤整備事業完了後、8年を経過しているもの。(ただし、面的整備以外で農業振興に資する施設については可能) <p>除外の完了までは通常 8 か月程度かかります。</p>

農地転用	<p>農地を耕作目的以外で住宅や資材置場、駐車場など、農地以外のものにする場合は農業委員会の許可が必要です。</p> <p>また一時的なものであっても許可が必要になります。</p> <p>許可を受けずに農地転用を行った場合は、農地法違反となり罰則等処分の対象になります。</p> <p>転用の完了までは通常1～2 か月程度かかります。</p>
農村産業法	<p>農村地域への産業の導入を促進し、農業従事者の導入産業への就業、農業構造の改善を促進することにより、農業と産業の均衡ある発展と雇用構造の高度化に資することを目的とする法律。</p>

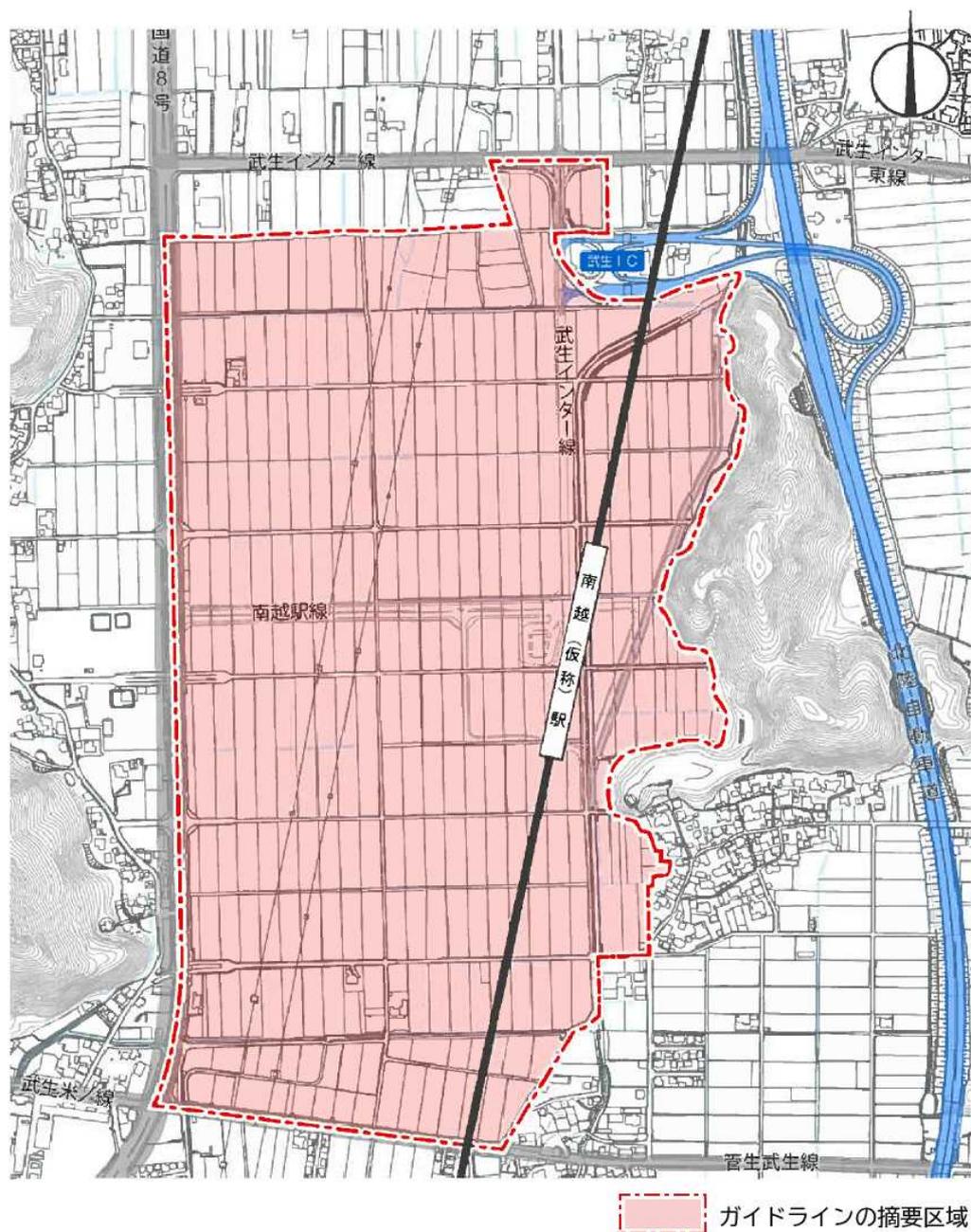
農業振興地域制度と農地転用許可制度の概要



図表 411-2 農業振興地域制度、農地転用許可制度について
(出典:農林水産省ホームページ)

4.1.2 まちづくりガイドライン

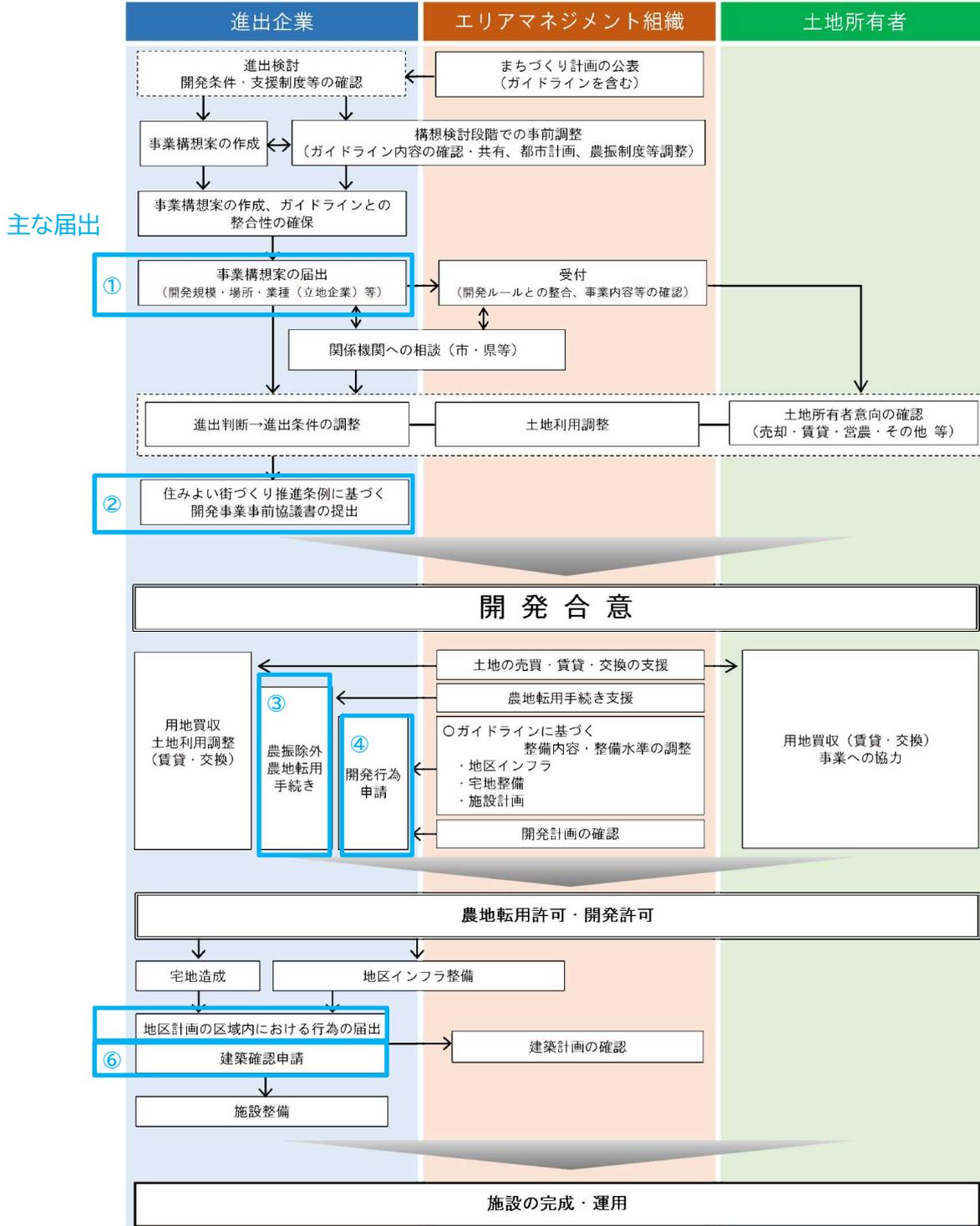
令和3年(2021年)4月に策定したまちづくりガイドラインでは、まちの基本性能を担保し、エリア価値の向上を図るために、開発手順及び7つの開発方針を設定しています。



図表 412-1 計画対象エリア (出典:まちづくりガイドライン)

4.1.3 開発手順と主な届出

開発については、まちづくりガイドラインに定めた開発手順を遵守する必要があります。
特に本エリアでは、通常の開発行為の手続きに加え、事業構想段階での協議が必要となっています。



※上記は標準的なフローであり、開発規模やエリアマネジメント組織の熟成度により順番等が異なることがあります。
※エリアマネジメント組織は、当面は越前市と南越駅周辺まちづくり協議会が中心となります。

図表 413-1 開発手順フロー図（出典：まちづくりガイドライン）

図表 413-2 主な届出一覧

項目		概要	協議・届出先
① ②	住みよい 街づくり 推進条例	事業構想案の届出 ・「越前たけふ駅」周辺地区で開発を行おうとする場合に、「開発事業届出」の前に「事業構想案」の届出が必要 ・事業構想案の届出にあたって、まちづくりガイドラインの7つの開発方針との整合性の確保が必要	越前市都市計画課
	開発事業届出	・2,000 m ² 以上の開発事業を行う場合に届出が必要 (事業の概要、区域、着手予定期間等)	
③	農振除外 (農振法第13条)	<p>・農地転用のために、農振農用地からの除外が必要。</p> <p>・年3回(3月、7月、11月)受付</p> <p>【農用地区域からの除外要件】</p> <p>(1)農用地等以外の用途に供することが必要かつ適当であって、農用地区域以外に代替すべき土地がないこと</p> <p>(2)変更後、農用地の集団化、農作業の効率化その他農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないこと</p> <p>(3)変更後、効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用集積に支障を及ぼすおそれがないこと</p> <p>(4)変更後、土地改良施設の有する機能に支障を及ぼさないこと</p> <p>(5)農業生産基盤整備事業(土地改良事業等)完了後8年以上経過していること(※ただし、面的整備以外で農業振興に資する施設については可能。)</p> <p>【手続きフロー】</p> <p>(1)農振除外の申出</p> <p>(2)市・県事前協議</p> <p>(3)整備計画変更案等の公告・縦覧</p> <p>(4)知事同意</p> <p>(5)決定公告 ※決定公告まで約8か月かかる</p> <p>【主な同意者・意見者等(捺印が必要な者)】</p> <p>・地権者／・耕作者／・区長／・農家組合長／</p> <p>・土地改良区(松ヶ鼻、日野川)</p>	越前市農政課
③	農地転用 (農地法第5条)	<p>・農地を農地以外のものにする場合に農業委員会の許可が必要。</p> <p>【手続きフロー】</p> <p>(1)許可申請書の提出(毎月10日)</p> <p>(2)書類審査・現地調査</p> <p>(3)農業委員会での審議</p> <p>(4)許可証の交付(月末)</p> <p>※2,000 m²を超える転用案件、第1種農地での転用案件等については、県農業会議の諮問を受けるため翌月下旬の許可となる</p>	農業委員会

		<p>る。</p> <p>4ha 以上の転用については農林水産大臣との協議が必要。(ただし、農産法の区域設定地区は省略可)</p> <p>【主な同意者・意見者等(捺印が必要な者)】</p> <p>・地権者／・耕作者／・区長／・農家組合長／</p> <p>・土地改良区(松ヶ鼻、日野川)／・隣接地権者(隣接農地がある場合)</p>	
④	<p>開発行為 (都市計画法第 29 条)</p>	<p>・建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を行う場合に、開発許可申請が必要。</p> <p>・越前たけふ駅周辺(非線引き都市計画区域)においては、3,000㎡以上の開発行為を行う場合に、市もしくは県の許可が必要</p> <p>・1ha 未満…市許可 / ・1ha 以上…県許可</p> <p>【手続きフロー】</p> <p>(1)開発許可申請</p> <p>(2)審査</p> <p>(3)許可</p> <p>(4)工事施工</p> <p>(5)検査完了・公告</p> <p>(6)建築確認申請</p> <p>【主な同意者・意見者等(捺印が必要な者)】</p> <p>・地権者／・区長／・農家組合長／・土地改良区(松ヶ鼻、日野川)／</p> <p>・公共施設管理者／・水利組合／・隣接土地所有者／</p> <p>・土地の上に存する権利者(借地権者、抵当権者等)</p>	<p>越前市都市計画課</p> <p>福井県都市計画課</p>
	<p>埋蔵文化材 (文化財保護法第 93 条)</p>	<p>・周知の遺跡の範囲内で開発行為を行う場合、工事着手の 60 日前までに届出が必要</p> <p>【手続きフロー】</p> <p>(1)埋蔵文化財発掘届の提出(工事着手の 60 日前まで)</p> <p>(2)県教育委員会の指示</p> <p>(3)埋蔵文化財の調査 (試掘調査/慎重工事/工事立会/発掘調査)</p> <p>※発掘調査が必要な場合、一定の調査期間と費用が必要</p>	<p>越前市教育委員会 文化課</p> <p>県教育委員会</p>
	<p>景観に関する届出 (景観法第 16 条)</p>	<p>・越前市は全域を景観計画区域に指定しており、景観の形成に影響を与えると考えられる建築物・工作物の建築等の行為(景観形成行為)を行う場合、着手する 30 日前までに届出が必要</p> <p>【手続きフロー】</p> <p>(1)景観形成行為届出の提出(着手の 30 日前まで)</p> <p>(2)適合審査</p> <p>(3)助言・指導</p>	<p>越前市都市計画課</p>

		(4)計画変更 (5)景観計画に適合、行為の着手	
	一定の規模以上の土地の形質の変更届出 (土壌汚染対策法第4条)	・3,000㎡以上の土地の掘削その他の土地の形質を変更する場合、着手の30日前までに届出が必要	福井県丹南健康福祉センター
⑤	地区計画の区域内における行為の届出 (都市計画法第58条)	・地区計画の区域内において、下記の行為を行う場合には、行為着手の30日前までに届出が必要 -土地の区画形質の変更 -建築物の建築又は工作物の建設 -建築物等の用途の変更 -建築物等の形態又は意匠の変更 -木竹の伐採	越前市都市計画課
⑥	建築確認申請 (建築基準法第6条)	・建築基準法に基づき、建築基準関係規定について適合しているかを確認するため、建築確認申請書の提出が必要	福井県丹南土木事務所建築課

図表 413-3 7つの開発方針（出典:まちづくりガイドライン）

大項目	小項目	目的	地区計画・開発基準・整備指針
開発方針1 虫食い開発 の防止	1-1 開 発単 位に 関す る事 項	虫食い開発の防 止のため、農地を 分割せず、一定規 模以上の面積での 開発を目指しま す。	◎敷地面積の最低限度 3,000㎡ □開発の単位は概ね 1.0ha 以上とする
開発方針2 開発地周辺 の営農への 配慮	2-1 開 発地周 辺の 営農に 関す る事 項	開発地と農地との 緩衝部分を確保 し、営農へ配慮し た開発を進め、農 地との共存を目指 します。	○農地と建築物壁面との間に3m以上の緩衝部分を確保すること □北側斜線制限を適用し農地への日照確保へ配慮した建物配置 □光害による農作物への影響に配慮した夜間照明等の配置 □雨水や砂、泥等の農地側への流出を防止する工夫 □農業用給排水管施設の機能保全や畔の整備等の措置
開発方針3 自然を感じる まちなみ景観 の創出	3-1 景 観軸と視 点場の設 定による 景観の創 出	緑豊かな眺望や景 観に配慮した開発 を目指します。	□景観軸と視点場からの景観に配慮した建物や緑地の配置
	3-2 建 物・屋外広 告物デザ イン(形態・ 意匠・色 彩)	周辺地域と調和し た越前らしい建物 景観(まちなみ景 観)の創出を目指 します。	□景観条例にもとづく景観形成基準に準じた計画(すべての建築物を対象) □居心地がよく人が惹きつけられる魅力ある空間デザインの検討
開発方針4 緑に囲まれ た空間の形 成	4-1 建 物を覆い 隠す緑の 創出	まち全体が緑に包 まれるよう、建物 や敷地内の積極的 な緑化の推進を目 指します。	○開発面積の5%以上の公園、緑地、広場の確保(義務) ○敷地面積の10%以上の緑化の努力(努力目標) □山と緑の景観軸上において緑視率25%以上の確保
	4-2 緑 のネットワ ークの形 成	公民連携により緑 豊かなまちづくり を目指します。	□公共空間の緑地との連続性に配慮した緑地の配置 □隣接地の緑地との連続性に配慮した緑地の配置 □歩行者も楽しめる敷地内緑地空間の工夫 □調整池や駐車場等における緑化の工夫

	4-3 壁面後退による道路側のゆとり空間の創出	景観軸を中心とした緑あふれるゆとり空間の創出を目指します。	<input type="checkbox"/> 景観軸に沿って3mの壁面後退し、植栽空間、歩道状空地を確保 <input type="checkbox"/> 後退部分の設えやストリートファニチャー等については、地域の歴史や文化を受け継いだデザインの工夫
開発方針5 次世代を見据えた Society5.0 の推進	5-1 新たなまちづくりにつながる 最先端技術の導入に関する 事項	脱炭素やスマート化を目指し、越前市の拠点となるエリアの想像を目標とします。	<input type="checkbox"/> 立地施設や事業活動での当エリアにふさわしい最先端技術の活用を推進
開発方針6 安全安心なまちづくり	6-1 安全安心なまちづくりに関する 事項	防災・防犯機能を維持する基盤施設の整備を推進し、安全安心な空間の誘導を目指します。	<input type="checkbox"/> 雨水流出による流出抑制に係る取組みの推進 <input type="checkbox"/> 災害時の安全や安心の確保に係る取組みの推進 <input type="checkbox"/> 最先端技術の活用等による安全安心なまちづくりの推進
開発方針7 新幹線駅周辺にふさわしい施設立地の誘導	7-1 建物用途	新幹線駅周辺にふさわしい施設の誘導を目指します。	<input checked="" type="checkbox"/> 風俗施設などの禁止 <input type="checkbox"/> 土地利用ゾーニングを踏まえた開発地の選定

◎ 地区計画：都市計画法に基づく規定

(北陸新幹線新駅周辺地区地区計画)

○ 開発基準：越前市宅地開発基準により規定

整備指針：新幹線周辺の価値を高める指針

結び

本市ではこれまでにまちづくり計画やまちづくりガイドライン等を策定し、北陸新幹線「越前たけふ駅」周辺のまちづくりについて、方向性や開発手順等を定めてきました。

また、本計画書においては、企業個々の開発計画の基礎データとなる土地や既存インフラ等の情報整理や進出を検討する企業へのヒアリングを行い、将来イメージとしての街区形成の検討を行いました。

これらの実現に向けて、引き続き地域住民の方々や進出を検討する企業等との協議を進め、着実なまちづくりを進めていきます。

<開発にかかる支援制度について>

北陸新幹線「越前たけふ駅」周辺での企業立地に関しては企業立地支援制度があります。

補助率は県内トップクラスの最大 20%で、「越前たけふ駅」周辺限定の立地支援メニューもあります。生産施設や研究開発施設などの一部業種は、福井県の企業誘致補助金との併用も可能です。

電気代の補助制度(福井県嶺北地域の支部では唯一適用可能)や固定資産税の軽減制度などもあります。

詳しくは、産業政策課までお問い合わせください。



越前たけ心駅周辺整備推進事業 事業実施計画書

発行日／令和 5 年 3 月

発行 / 越前市 産業政策課

〒915-8530 福井県越前市府中一丁目 13-7

電話番号 0778-22-3047

FAX 番号 0778-22-5167