

越前市新幹線駅周辺 まちづくりガイドライン



SOCIETY
5.0



令和3年3月策定
越前市



◆目次

1. まちづくりガイドラインについて

- (1) ガイドラインとは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- (2) 適用区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

2. まちの将来像

- (1) 新幹線駅周辺まちづくりのテーマとメッセージ・・・・・・・・ 3
- (2) 「フォレストシティ&越前市版スマートシティ」の実現イメージ・・ 4
- (3) 都市基盤整備の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- (4) 土地利用ゾーニング・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

3. 開発方針

3-1 開発方針の考え方

- (1) 開発方針の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- (2) 開発方針の構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

3-2 7つの開発方針

- (1) 7つの開発方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- (2) 開発方針ページの読み方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

4. 開発手順

- (1) 開発手順とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18
- (2) 関係者の役割について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18
- (3) 開発手順フローチャート・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19

5. 関係する主な法令

- (1) 地区計画図書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- (2) 越前市住みよい街づくり推進条例・・・・・・・・・・・・・・・・ 22
- (3) 越前市宅地開発基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
- (3) 農用地区域からの除外手続きと要件・・・・・・・・・・・・ 24

1. まちづくりガイドラインについて

(1) ガイドラインとは

越前市新幹線駅周辺は、長い歴史の中で水田として耕作され、私たちに多くの恩恵をもたらしてきました。この土地で私たちは、次世代の越前市や丹南地域の特性を活かした未来都市を創造し、新たな恩恵をもたらすまちづくりを進めたいと願っています。

まちづくりを進めるためには、開発や土地利用を行う民間事業者の皆さんや土地所有者の皆さん、そして行政等、新幹線駅周辺のまちづくりに関わる方々が、一定の方針をもって、互いに協働・連携してまちづくりに取り組むことが求められます。

このガイドラインは、令和2年3月に越前市が策定した「南越駅周辺まちづくり計画」に基づいて、まちづくりを進めるための一定の方針を定め、適切な開発を誘導するものです。

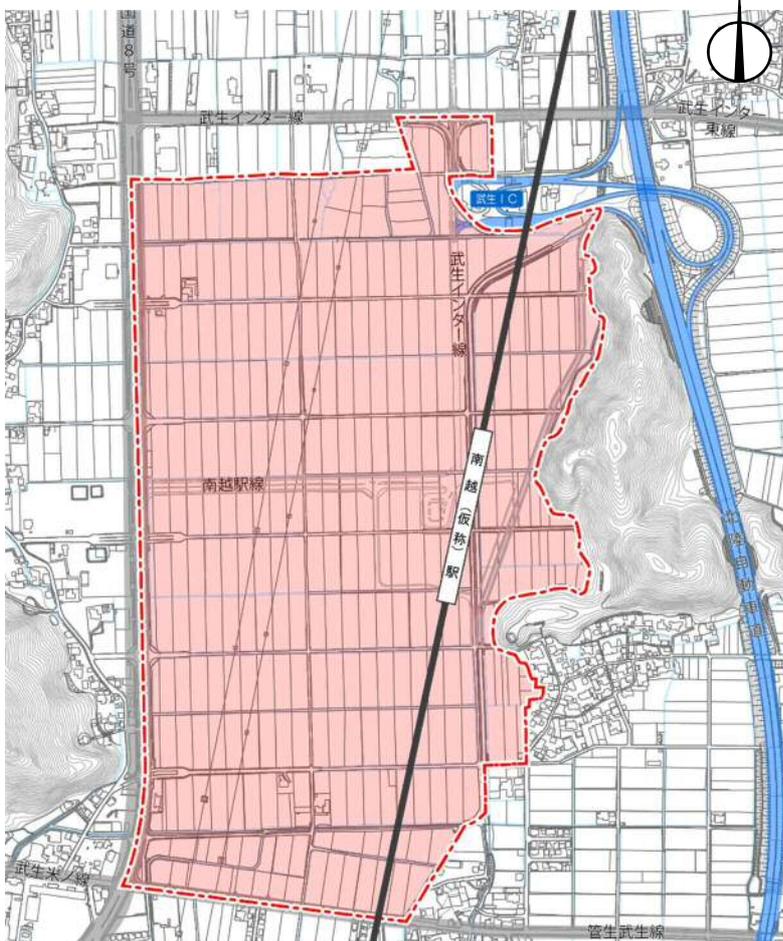
そこで、開発地や建築物を計画するための約束事である「開発方針」と、まちづくりを進めるための順序を示した「開発手順」を定め、民間事業者、土地所有者、行政が、安心してまちづくりに参画し、みんなでエリア全体のマネジメントを図りたいと思います。

ガイドラインとは…

民間事業者、土地所有者、行政が、安心してまちづくりに参画するための仕組み

なお、開発にあたっては、このガイドラインのほか、開発許可制度に基づく手続きや、農業振興地域制度に基づく手続きが必要となります。

(2) 適用区域



このガイドラインは、越前市に整備される北陸新幹線駅周辺に広がる概ね100haのエリアに適用します。

P.5 土地利用ゾーニング
P.21 地区計画図
についてもご確認ください。

ガイドラインの
適用区域

0 100 200 300 400 500メートル

2. まちの将来像

(1) 新幹線駅周辺まちづくりのテーマとメッセージ

新幹線駅周辺では地域のポテンシャルを活かしつつ未来的な挑戦を行うまちづくりを進めるために、「まちづくりのテーマ」を次のように設定しています。

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」

ここでいう「地域特性を活かす」とは、伝統と先端の共生、自然と都市の共生、多文化の共生のことであり、目指すべき方向性の一つとして、人の手と自然を感じ、その背景にある歴史・文化を感じるまちです。具体的には、緑と建物がバランスよく配置され、緑の景観に溶け込んでいる、整備された林のようなイメージです。このイメージを「フォレストシティ」としました。

また「未来都市の創造」とは、地方都市だからこそ可能となる、既成概念にとらわれない自由な発想のもと、越前市版未来都市を目指すことです。それは、立地するあらゆる産業や施設、場面あるいは事業展開過程において、未来的なチャレンジを進めるまちのことです。具体的にはすべての産業のスマート化を目指し、越前市の拠点となるエリアの創造をすることから、もう一つの方向性を「越前市版スマートシティ」としました。

まちづくりのテーマを具体化する方向性として、上記のイメージを「まち全体を包み込むメッセージ」として「フォレストシティ & 越前市版スマートシティ」の2つの言葉を理念とし、まちづくりを進めていきます。

まち全体を包み込むメッセージ

フォレストシティ & 越前市版スマートシティ



(令和2年3月策定 南越駅周辺まちづくり計画より)

(2)「フォレストシティ&越前市版スマートシティ」の実現イメージ

「フォレストシティ&越前市版スマートシティ」の実現イメージについては、今後、立地する事業者や地権者に、より主体的に考えていただくことで、新幹線駅周辺にとってふさわしいまちづくりを展開していただきます。

越前市の 緑豊かな原風景であるフォレストシティの世界観で包み込まれたまちにおいて、最先端技術の導入等によりスマートシティを実現し、新たな地域価値を創造するまちづくりを進めていきます。

◆地域の歴史・文化

全国でも有数の米の産地である福井県では弥生時代から稲作が進められてきました。越前市でも肥沃な平野部と良質で豊富な水に恵まれ、稲作文化の歴史を育んできました。大化の改新の頃に越前の国の国府が置かれ、以来、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。1500年の伝統を誇る越前和紙、越前打刃物や越前箆笥の伝統産業は技と心を守り伝えていきます。

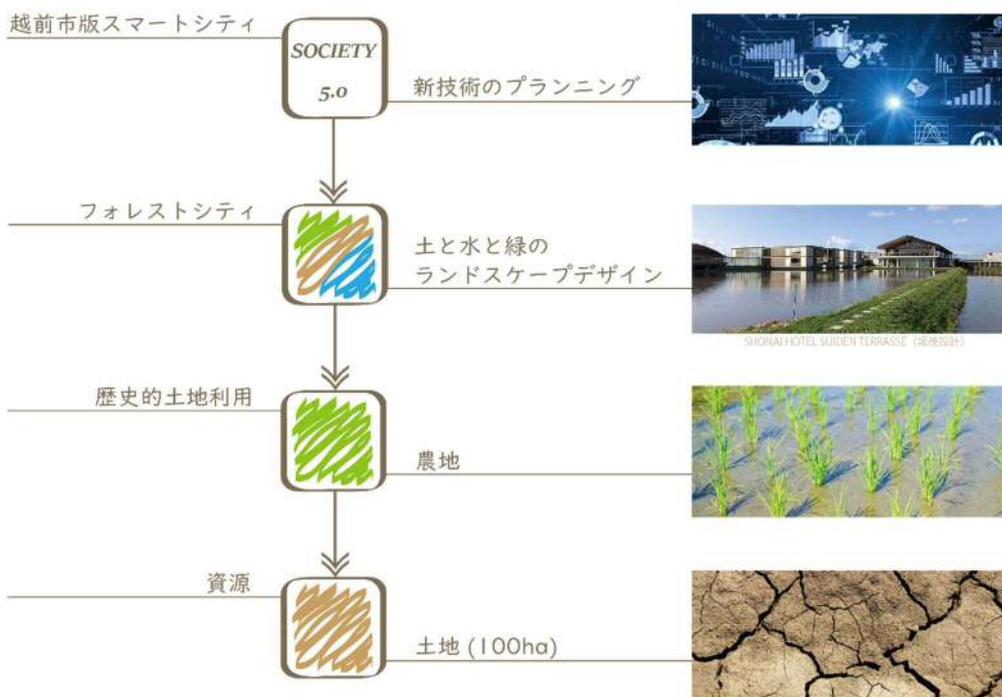
◆地域の歴史や文化を受け継ぎ地域価値を育むフォレストシティ

こうした育んできた地域の生活文化や歴史を受け継ぎ、人の手業や自然により培われた歴史と文化を感じるまちのイメージを「フォレストシティ」という言葉に込めています。

◆最先端技術を活用し新たな地域価値を創造する越前市版スマートシティ

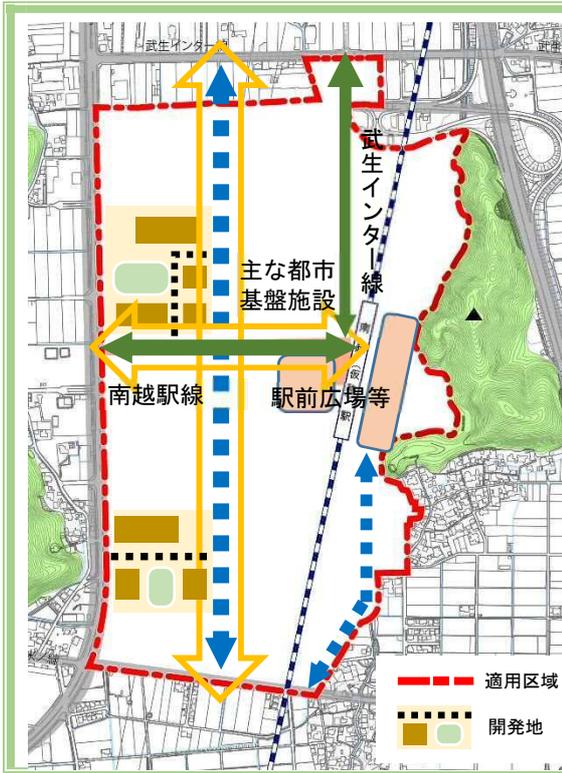
さらに、この歴史と文化を踏まえながら、越前市での次代を担う産業の創造を目指して、新幹線駅周辺であらゆる産業や施設、場面あるいは事業展開過程において未来的なチャレンジをするまちのイメージを「越前市版スマートシティ」という言葉に込めました。

図 越前の歴史と文化と、フォレストシティと越前市版スマートシティとの関係



「フォレストシティ」「越前市版スマートシティ」の実現イメージは、これまで培われてきた伝統産業や営農といった越前の歴史や文化を背景に原風景である農地や周辺の山々に包まれた「フォレストシティ」の世界観の中で、先端技術の導入など越前市の未来を創造する「越前市版スマートシティ」を形成していくとするものです。

(3) 都市基盤整備の考え方



100ha の広がりをもつ新幹線駅周辺の開発を誘導するため、主な都市基盤施設については、南越駅周辺まちづくり計画や本ガイドラインを踏まえ、民間の開発の進捗に合わせて公共が共に整備していきます。

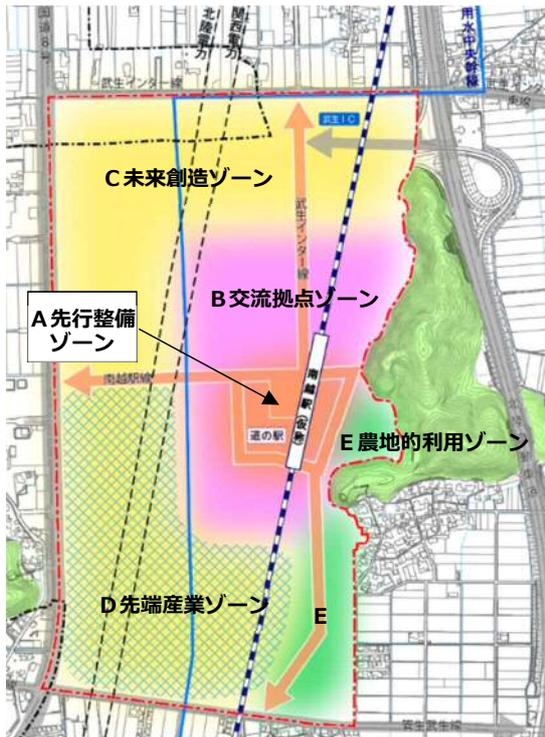
開発地の土地利用を図るための道路や緑地、給排水施設などの都市基盤については、開発を進める民間事業者の皆さんに、必要に応じて適切に整備していただくことを基本とします。

<整備中の都市基盤施設の概要>

- **駅前広場等** 新幹線駅の駅前広場として整備。交通広場の他、道の駅、多目的広場、駐車場等を整備。
- **南越駅線** 国道8号と新幹線駅を結ぶ路線。幅員 23.5m、片側 2車線。
- **武生インター線** 武生インターと新幹線駅を結ぶ路線。幅員 11.5m、片側 1車線。

(4) 土地利用ゾーニング

新幹線駅周辺での施設立地にあたり、区域を5つのゾーニングに分けそれぞれの位置づけを行いました。需要に応じた段階的な開発を進め、越前らしさのあるまちを実現します。なお、このゾーニングを基に、将来の需要動向に応じてゾーンの拡大・縮小を図ります。



① A 先行整備ゾーン

- ・ 駅開業時に「新幹線駅としての基本機能」の導入を積極的に図るゾーン
- ・ 道の駅、ホテル、コンビニ、レンタカー、P & R 駐車場など

② B 交流拠点ゾーン

- ・ 市民と来街者が交流するゾーン
- ・ 市民生活を支える幅広いサービス施設や、丹南地域の伝統産業や観光拠点と連携した施設などの集積によるシナジー効果を期待

③ C ゾーン：未来創造ゾーン

- ・ 優良な農地に配慮しつつ、段階的に整備を目指す「にぎわい」のゾーン
- ・ 雇用の創出や集客を図るための産業(商業・物流等)や集客施設など

④ D ゾーン：先端産業ゾーン

- ・ 優良な農地に配慮しつつ、越前市の次世代を担う産業が立地するゾーン
- ・ 先端技術を活用した AI や IoT の拠点

⑤ E ゾーン：農地的利用ゾーン

- ・ 新たな農業環境の創出により、長期営農希望者が農業を継続しうるゾーン
- ・ スマート農業や 6次産業施設の導入などをイメージ

- ・ A 先行整備ゾーンは B 交流拠点ゾーンの中でも先行して整備を図る
- ・ D 先端産業ゾーンは C 未来創造ゾーンの一部で先端産業の集積を図る

※本ゾーニングを基に、将来の需要動向に応じてゾーンの拡大・縮小を図る

3. 開発方針

3-1 開発方針の考え方

(1) 開発方針の目的

●まちの基本性能の担保

新幹線駅周辺は約 100ha の農地が広がっており、時間をかけて段階的にまちづくりを進めていくことになります。そのため、農地をまちづくりの要素の一つとしてとらえておくことが必要です。

そこで、このガイドラインにより都市計画法や農業振興地域の整備に関する法律などに基づいた開発を進めることはもちろん、虫食い開発とならない農地に配慮した開発を誘導するため、まちの基本性能を担保します。

●エリア価値の向上

「南越駅周辺まちづくり計画」に掲げる「フォレストシティ」「越前市版スマートシティ」の実現を目指した土地利用、建物整備を誘導することで、エリア価値の向上を図ります。

(2) 開発方針の構成

地区計画等制度手法を活用し、以下の構成要素を踏まえ「7つの開発方針」を設定します。

●開発方針を構成する内容

開発方針の構成内容は以下の項目としています。

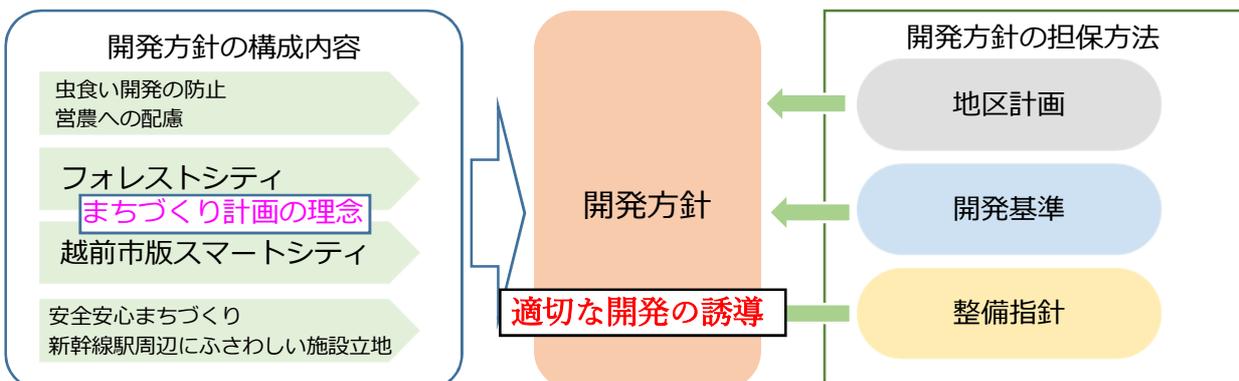
- ・虫食い開発の防止と営農への配慮
- ・フォレストシティの実現（まちや緑、建物の見え方への配慮）
- ・スマートシティの実現（最先端技術を活用したまちづくり）
- ・安全安心まちづくりと新幹線駅周辺にふさわしい施設立地

●開発方針を担保する方法

開発方針については地区計画、開発基準、整備指針により運用します。

- ・地区計画：都市計画法に基づく規定
- ・開発基準：越前市宅地開発基準により規定
- ・整備指針：新幹線駅周辺の価値を高める指針

構成内容と担保方法から開発方針を設定



3-2 7つの開発方針

(1) 7つの開発方針

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

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

3-2 建物・屋外広告物デザイン（形態・意匠・色彩）

開発方針4 緑につつまれた空間の形成

4-1 建物を覆い隠す緑の創出

4-2 緑のネットワークの形成

4-3 壁面後退による道路側のゆとり空間の創出

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ふさわしい最先端技術の導入に関する事項

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

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

(2) 開発方針ページの読み方

◆開発方針〇

開発方針の内容

概念図

〇まちづくりの
ポイント

補足図、解説図

〇数的基準など

事例写真

補足事項

・開発にあたって守るべき
基準や創意工夫する項目
〈地区計画・開発基準・整備指針〉

・まちづくりの考え方
・関係者間で協議調整しながら
工夫すべき事項 等

・設計のよりどころとなる
数値基準、計算事例、模式図

・具体的な取組み内容について
事例写真、イラスト

◆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

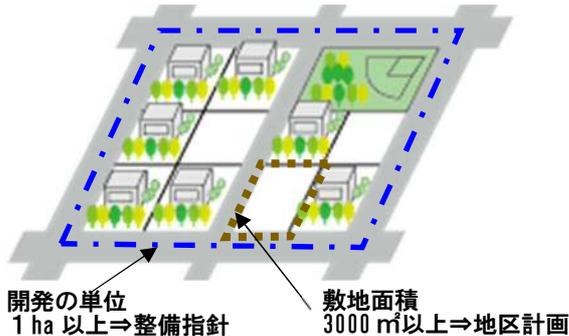
虫食い開発の防止のため、農地を分割せず、一定規模以上の面積での開発を目指します。

地区計画：■敷地面積の最低限度 3,000 m²

整備指針：■開発の単位は概ね 1.0ha 以上とする

◆解説

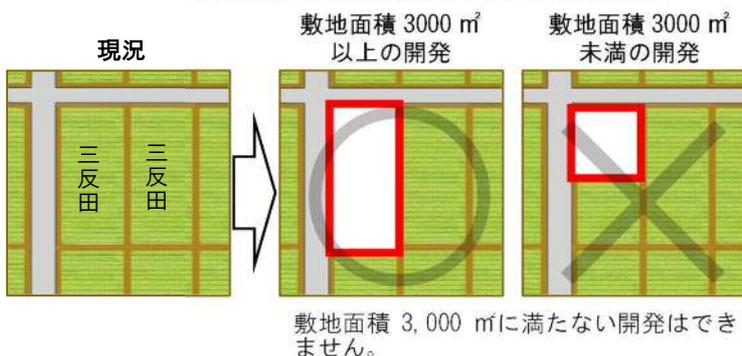
○敷地面積と開発の単位について



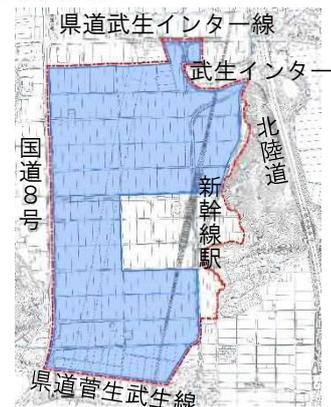
○まちづくりのポイント

- ・当該エリアは三反田(3,000 m²)を基本に整備されています。この三反田を基本に開発を検討し、農地の分割は行わないでください。
- ・開発地周辺での営農に配慮し、4つ以上の三反田を取りまとめた開発を推奨します。

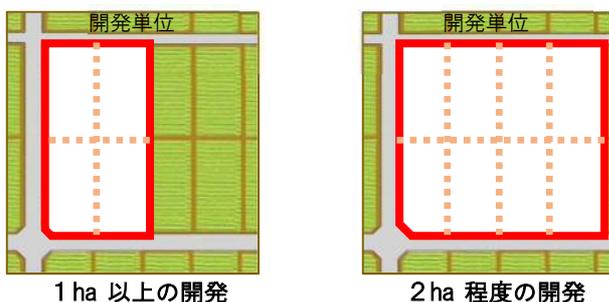
○敷地面積の最低限度による開発単位の最小規模



○開発単位に関する事項の適用エリア



○1ha 以上の開発のイメージ



○数値基準など

- ・敷地面積の最低限度を 3,000 m² とすることで、全ての開発において開発許可申請が必要となります。
- ・虫食い開発の防止を目指し、1つの開発が概ね 1.0ha 以上となるよう検討してください。

◆事例写真

- ・水田地帯に一体的な開発がなされた事例

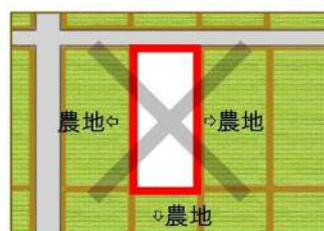


(山形県鶴岡市)



(市内池ノ上町)

◆補足事項



例：土地の3辺が農地的利用の場合

- ・農業振興地域制度により、農用地区域からの除外要件を満たさない場合、開発できません。

◆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

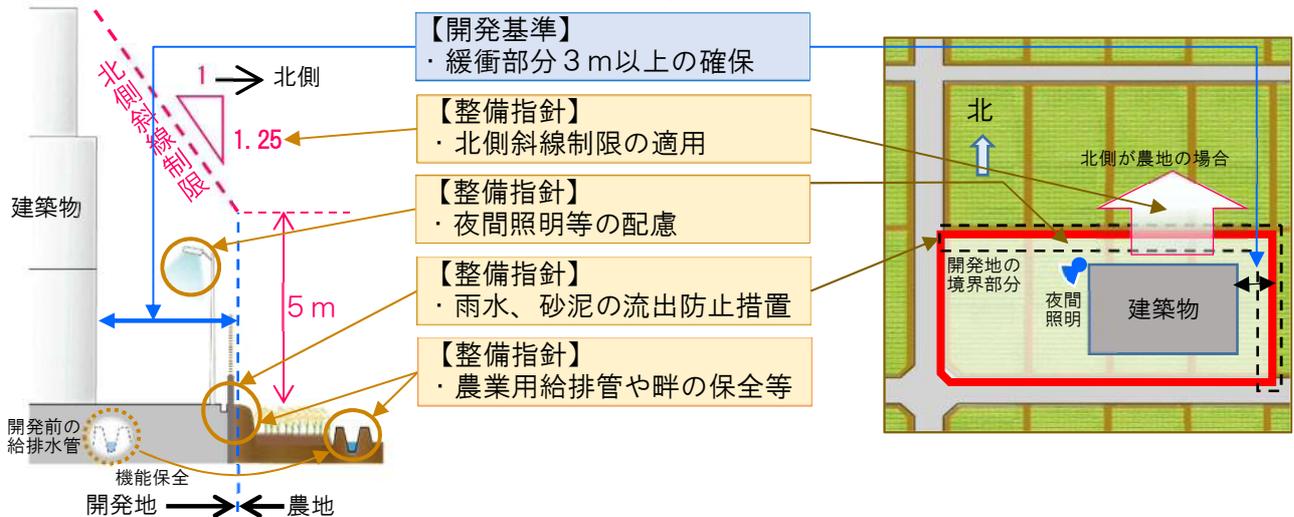
開発地と農地との緩衝部分を確保し、営農へ配慮した開発を進め、農地との共存を目指します。

開発基準： ■ 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

整備指針： ■ 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

◆解説

○開発地と農地との境界部の整備イメージ図



○まちづくりの

ポイント

- ・ 例えば、強風による看板やゴミの飛込みなど、開発地に隣接する農地の営農環境に及ぼす影響をより少なくするための配慮を行い、農地と共存、調和したまちづくりに努めてください。
- ・ 周辺農地の耕作者等と協議・調整しながら、具体的な配慮事項を検討してください。

○数値基準など

- ・ 開発地と農地との境界線から建築物壁面までの間に 3m以上の緩衝部分を確保し、建築物や工作物を建築しないでください。境界線部分に水路がある場合は、緩衝部分に水路を含めることができます。
- ・ 農地への日照確保のため、北側が農地の場合、建築物の高さについては、第1種・第2種低層住居専用地域に適用される北側斜線制限に準じた高さ制限に努めてください。
- ・ 防犯灯や施設の照明などの夜間照明等は、方向の調整や遮光、発光方法の工夫などにより、光害の発生を防ぐよう配慮してください。
- ・ 開発地内に、側溝や擁壁の設置、垣・柵の設置、区域内側への勾配の確保など、雨水や砂泥の流出防止に努めてください。
- ・ 開発に伴い影響を及ぼす農業用給排水管施設の機能保全を図るとともに、農地側への畔の整備等、隣接農地の地権者と調整のうえ、開発者側で必要な措置を実施してください。

◆事例写真

・ 営農へ配慮した開発地と農地との境界部のイメージ例



◆補足事項

- ・ 北側斜線制限に準じた高さ制限は、開発地の北側に農地がある場合に適用します。
- ・ 排水路等の農業施設は、緩衝部分に含めることができます。
- ・ 隣接する農地を含めて一体的に計画し、農地を活用する開発の場合は、緩衝部分に該当する農地を含めることができます。

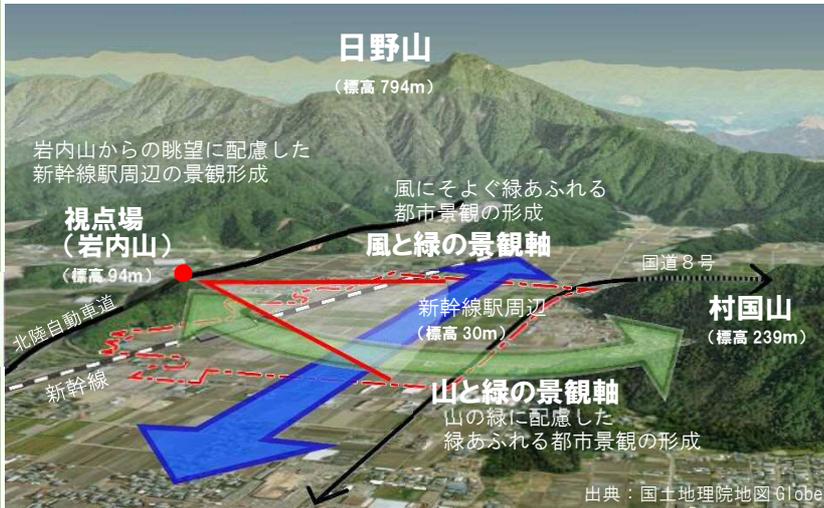
◆開発方針3 自然を感じるまちなみ景観の創出

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。

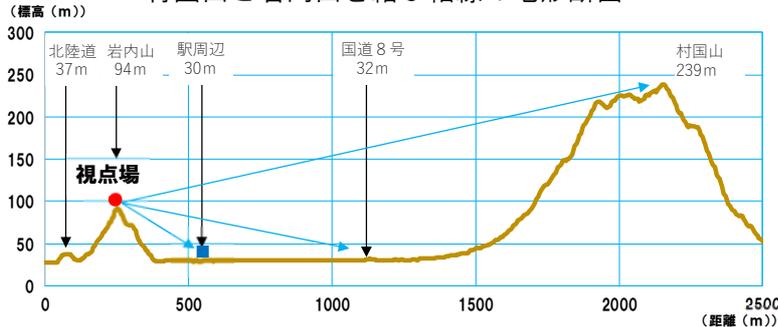
整備指針：■景観軸と視点場からの景観に配慮した建物や緑地の配置

◆解説

○視点場と景観軸の設定イメージ (新幹線駅周辺を北西から望む)



村国山と岩内山を結ぶ軸線の地形断面



○視点場からの眺望と山と緑の景観軸での景観形成 (岩内山から村国山への眺望)



○風と緑の景観軸での景観形成 (日野山への眺望)



○まちづくりのポイント

- ・岩内山山頂を視点場に設定します。視点場からの眺望に配慮した景観形成に努めてください。
- ・新幹線駅周辺に東西及び南北に景観軸を設定します。景観軸合わせて緑化を推進するなど、建物や緑の配置を工夫してください。

○視点場 (岩内山山頂)

- ・地区全体が俯瞰でき、新幹線、国道8号、村国山が望めるポイントを視点場に設定。

○山と緑の景観軸

- ・視点場である岩内山と地区の西側直近にそびえる村国山を結ぶ東西軸を「山と緑の景観軸」に設定。

○風と緑の景観軸

- ・越前富士「日野山」を望む南北軸で、地域によく吹く風向方向であることから「風と緑の景観軸」に設定。

○数値基準など

- ・視点場からの眺望については、建物配置や建物高さについて、できるだけ村国山の稜線を侵さないよう配慮してください。
- ・山と緑の景観軸 (東西方向) においては、軸の両端が緑の山となることから、背景の山の緑と調和した緑化を進め、緑あふれる空間の創出に配慮し、目標値として緑視率を設定します。
- ・風と緑の景観軸 (南北方向) においては、軸の先端に日野山を望み風の通り道であることから、緑の連続性や風が通り抜ける建物配置等に配慮してください。

◆事例写真

甲州街道の「都市中心軸」



大分駅前「緑の景観軸」



◆補足事項

- ・山と緑の景観軸については、高木等を中心に緑化をすすめ、豊かな緑が感じられるように配慮してください。
- ・風と緑の景観軸については、地被類～中木等、風を感じられるよう配慮してください。

◆開発方針3 自然を感じるまちなみ景観の創出

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。

整備指針：■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

◆解説

○建築物の規模と景観の誘導方法

建物高さ 建築面積	10m以下	10m超
1,000㎡以下	■	■
1,000㎡超	■	■

小規模な建築物

当ガイドラインにより景観形成基準に準じて計画

一定規模以上の建築物

景観条例による届出により景観形成基準を誘導

○まちづくりのポイント

- ・「フォレストシティ」の実現に向けて、全ての建築物を越前市景観条例にもとづく景観形成基準に配慮して計画してください。
- ・まちを訪れた人が、歩いて楽しくなるような建築物のデザインを工夫してください。
- ・また、建築物のデザインや設え、植栽などに、越前の歴史や文化、自然を取り入れる工夫をしてください。

○越前市景観形成基準〈建築物の基準〉（概要）

項目	景観形成基準
配置	・建築物の規模、位置及び高さは、周辺の景観と調和し、良好な景観を形成。 ・建築物の壁面位置は、道路等の境界から後退しゆとりを設ける。 ・景観の連続性を保つことがのぞましい。
色彩	・周辺の景観との調和に配慮し、げばげばしい色の使用を避け、一体感のある落ち着いた色彩。
意匠	・周辺の景観との調和に配慮。 ・汚れにくく、耐久性のある材料を使用。 ・建築物付属施設や設備等は、道路から見えにくい位置に配置。 ・屋根や外壁は、地域の伝統的材料や自然素材の使用が望ましい。
植栽等	・敷地内では、積極的に緑化。 ・周辺の植生に適した種類の植栽に努める。 ・生け垣、塀、柵などは、周辺の景観との調和に努める。

○数値基準など

- ・新幹線駅周辺では、全ての建築物に対して、越前市景観計画における景観形成基準を踏まえた計画を行ってください。
- ・創意工夫により「歩いて楽しくなる空間デザイン」を検討してください。
(例 1階道路側部分に歩行者が出入りできる用途の配置)

＜参考＞越前市内での外壁の彩度
蔵の辻 中央公園



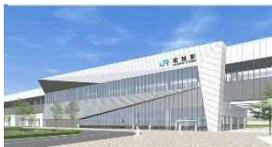
- ① 彩度1
- ② 彩度3
- ③ 彩度2
- ④ 彩度1
- ⑤ 彩度4

＜参考＞越前市周辺の山でみられる樹種の例
タブノキ スダジイ アカマツ コナラ スギ



◆事例写真

＜越前の歴史や文化、自然を取り入れた建物デザイン等＞



コウトリをモチーフにした新幹線駅舎



越前和紙のインテリア(スーパーホテル越前武生)

＜歩いて楽しくなる空間デザイン＞



油津 yotten (宮崎県日南市)

スクール、フリースペース、食堂等、中庭を挟んで様々な機能、空間がつながりあう空間

◆補足事項

- ・外壁等の色彩については、げばげばしい色の使用を避けるため、マンセル表色系の彩度4以下を目安とし、背後の山々の緑に溶け込みやすい色としてください。
- ・屋外広告物については、新幹線駅周辺は福井県屋外広告物条例※により、第3種禁止区域に位置づけされています。(※概要 一般広告は禁止され、自家用広告物(1敷地30㎡以下)、案内広告物(3㎡以下)に限り、一定の基準に基づき許容されています。)

◆開発方針4 緑につつまれた空間の形成

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。

開発基準： ■ 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）

整備指針： ■ 山と緑の景観軸上において緑視率25%以上の確保

◆解説

○一定の緑地等の面積の確保

<平面イメージ>



○まちづくりのポイント

- ・ 開発区域内に緑を確保するため、開発面積や敷地面積に対する一定割合の緑地等を確保に努めてください。
- ・ 建物が緑に包まれた景観の形成を図るため、一定割合の緑視率の確保に努めてください。

○数値基準など

<緑地等の面積>

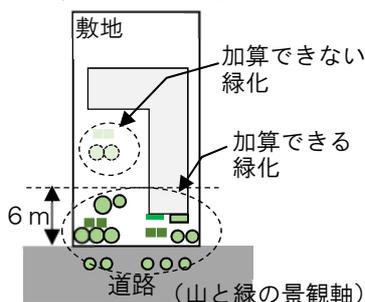
- ・ 公園、緑地、広場の割合：開発面積の5%以上
- ・ 緑化の割合：敷地面積の10%以上
- ・ 開発区域内に含めた農地は、緑地等の面積に含めてもよい

<緑視率>

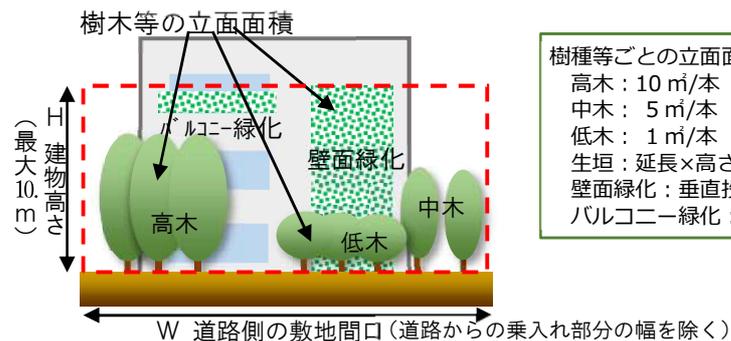
- ・ 山と緑の景観軸沿道敷地：25%以上
- ・ 計算式 = 樹木等の立面面積(m²) ÷ 緑化対象面積(m²) × 100
- ・ 緑化対象面積 = W × H
- W = 道路側の敷地間口 - 乗入れ部分の幅
- H = 建物高さ (最大 10m)
- ・ 道路境界から 6m 以内にある植栽等を樹木等の立面面積とする
- ・ 樹木等の立面面積には、接する歩道上の街路樹も含めてもよい

○緑視率の確保

<平面イメージ図>



<立面イメージ図>



樹種等ごとの立面面積の換算値

- 高木：10 m²/本
- 中木：5 m²/本
- 低木：1 m²/本
- 生垣：延長×高さ
- 壁面緑化：垂直投影面積
- バルコニー緑化：垂直投影

◆事例写真

- ・ 建物を覆い隠す緑化の事例



高木や地被類による工場の緑化
(I.M.テック株式会社 (和泉市))



施設周り的高木と立体的な壁面緑化
(特別養護老人ホーム愛成園 (横浜市))

◆補足事項

- ・ 樹種は植栽時の寸法による
- 高木：樹高 3m 以上の樹木
- 中木：樹高 0.6~3m の樹木
- 低木：樹高 0.6m 未満の樹木

◆開発方針4 緑につつまれた空間の形成

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。

- 整備指針：
- 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

◆解説

<緑のネットワークの形成>

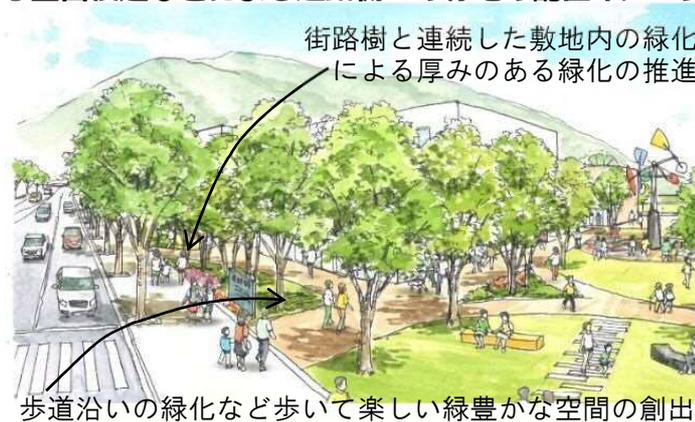
○まちづくりのポイント

- ・景観軸において街路樹等公共用地内の緑地等と連続するように、敷地内道路側の積極的な緑化を図り、公民連携による厚みのある緑化の推進に努めてください。
- ・景観軸沿道敷地においては、隣接地の緑地との連続性に配慮した敷地内緑化の推進に努めてください。
- ・道路辻広場を設けるなど通り沿いの緑化の工夫や、敷地内部の緑化部分の公開空地化など、景観軸において歩いて楽しい緑豊かな空間を創出に努めてください。
- ・調整池や駐車場など、一般的には舗装仕上げされる部分での緑化の工夫に努めてください。

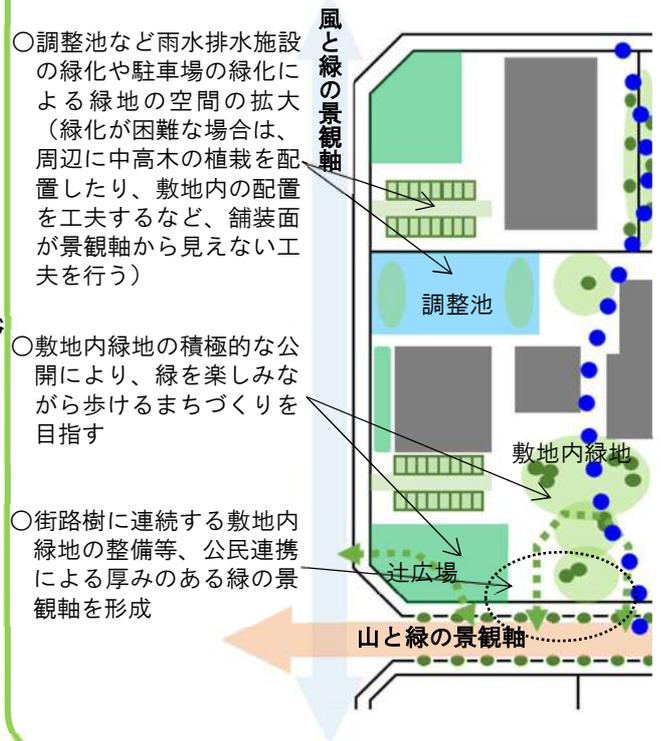
○景観軸を中心に敷地内緑地を連続させるイメージ



○壁面後退などによる道路側への緑地の配置イメージ



緑の配置のイメージ図



◆事例写真

道路側緑地が連続化した例



(大阪府和泉市)

駐車場を緑化した例



(滋賀県近江八幡市)

緑化された調整池の例



(瓜生水と緑公園)

◆補足事項

- ・緑のネットワーク形成にあたり、隣接敷地内の緑との連続性も考慮してください。

◆開発方針 4 緑につつまれた空間の形成

4-3 壁面後退による道路側のゆとり空間の創出

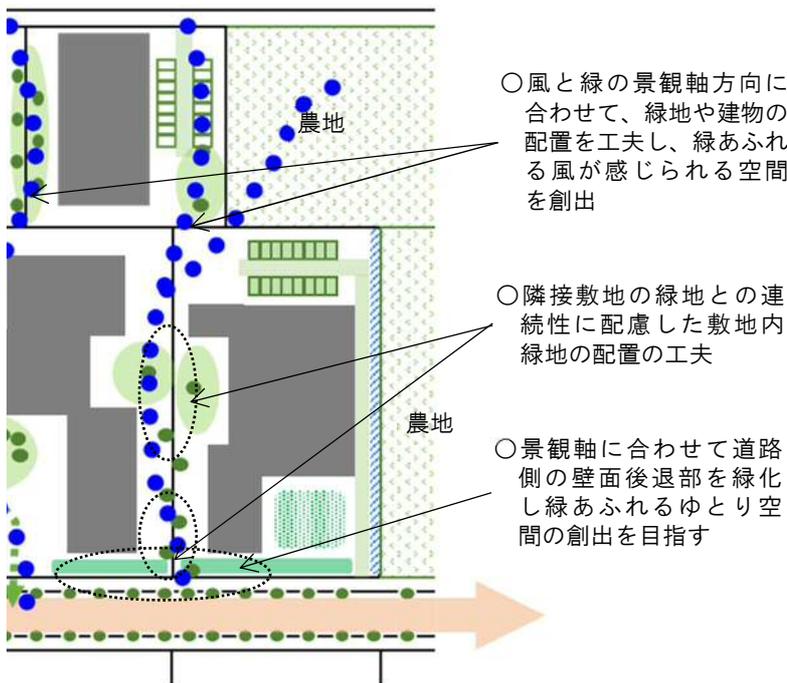
景観軸を中心とした緑あふれるゆとり空間の創出を目指します。

- 整備指針： ■ 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
■ 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

◆解説

○まちづくりのポイント

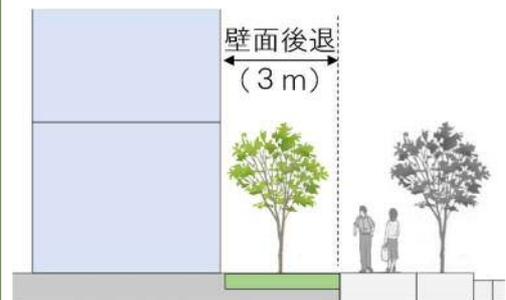
- ・ 景観軸に沿っては、建築物の壁面を後退し、景観軸に相応しい、ゆとりと緑あふれる空間の創出に努めてください。
- ・ 壁面後退部分は、緑化や歩道状空地とするなど、道路の利用形態に応じて魅力ある空間創出に努めてください。
- ・ 後退部分の設えやストリートファニチャー等については、越前市の歴史や文化、自然など地域の価値を受け継ぐデザインを取入れ、地域の歴史や文化を感じるまちのイメージ創りに努めてください。



○数値基準など

- ・ 景観軸沿いの道路沿道敷地では、道路境界から建築物の壁面を後退させてください。
- ・ 壁面後退距離は、壁面後退部分に高木が配置できるように3mとします。
- ・ 壁面後退部分の仕上げは、植栽を基本としてください。

壁面後退部分の断面イメージ



◆事例写真

コナリをモチーフにしたソーラー発電街路灯



(出典：MIRAI-LABO(株) HP)

(福島県浪江町・国道114号)

植栽化した例1



(大阪府和泉市)

植栽化した例2



(大阪府和泉市)

◆補足事項

- ・ 緑化部分は、人が立ち入り緑に触れて楽しめるようにしてください。管理上等やむを得ない場合は、緑を見て楽しめるように見通しを確保してください。

◆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ふさわしい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。

整備指針：■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の推進

◆解説

○まちづくりのポイント

- ・新幹線駅周辺において、地域課題の解決にむけたスマートシティの実現に向け、最先端技術を活用した積極的な取り組みの展開に努めてください。

○数値基準など

- ・各開発事業者の創意工夫により、具体的な建築計画や事業活動等を検討してください。

○越前市版スマートシティの実現に向けた検討項目

1 産業の新たな展開

- ・オープンイノベーションの推進
- ・サテライトオフィス、ワーキングスペースの設置
- ・ローカル 5G/6G の導入、ビッグデータの活用を可能とする ICT 環境の構築
- ・農業のスマート化支援、体験、研究やその拠点施設

2 交通環境の利便性の向上

- ・新幹線駅と在来線駅を結ぶ公共交通として、電気自動車、カーシェア、相乗り（ライドシェア）、MaaS の取り組み
- ・駐車場管理システム
- ・自動運転自動車の実装実験

3 エネルギー負荷低減と活用

- ・太陽光やバイオマス等再生可能エネルギーの活用
- ・RE100 への取り組み
- ・熱源共同利用等効率化、融雪熱源への利用
- ・建築物のエネルギー負荷の低減
- ・地域循環共生圏の創造

4 安心・安全の確保

- ・太陽光発電と蓄電池による電力供給など災害時への対応
- ・夜間等の防犯対策（人感センサーによる照明の効率化）
- ・先端技術を活用した防災・避難情報の提供

5 観光・交流の促進

- ・Wi-Fi 環境の構築や観光アプリの開発・提供による観光資源へのアクセス性向上、観光資源の広域的連携
- ・伝統産業等のパッチャル体験など販路拡大、グローバルな事業展開支援

・最先端技術を活用する企業誘致を実現するため、5G/6G への対応等必要となる都市基盤の整備について、今後検討を進めていく予定です。

・また、エネルギーマネジメントシステムの導入や SDGs に向けた取り組み、ICT による情報システムの構築などについても検討します。

◆事例写真

社内外の技術・機会・リソースの融合による新たな価値創出



(出典：小堀哲夫建築設計事務所 HP)
 ROKI Global Innovation Center (静岡県浜松市)

自動運転バスのデモ走行スペースの確保



とよた ecoful town (愛知県豊田市)

太陽光発電、風力発電等の再生可能エネルギーの活用



(出典：次世代エネルギーガイドブック)
 あいとうエコプラザ 菜の花館 (滋賀県東近江市)



AR(拡張現実)技術を活用した歴史学習

(出典：豊田市 HP)
 とよた ecoful town (愛知県豊田市)

災害時に徒歩帰宅者等を支援するレストラン(情報や物資の提供)



(出典：東京都公園協会 HP)
 Mr. FARMER 駒沢リトリック公園店 (東京都世田谷区)

◆補足事項

・最先端技術については、技術革新のスピードが速いことから、立地・整備後も、立地事業者等による連携した取り組みを継続していくことが重要となります。

◆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。

- 整備指針：**
- 雨水流出による流出抑制に係る取組みの推進
 - 災害時の安全や安心の確保に係る取組みの推進
 - 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

○まちづくりのポイント

- ・ 開発事業者の創意工夫により、開発区域内において雨水流出の抑制を図る取組みに努めてください。
- ・ 退避機能を持つ「道の駅多目的広場」整備に合わせ、災害発生直後に滞在者に対し一時避難や安全確認などができる一時避難スペースを確保する等、災害時の安全確保を図る取組みに努めてください。
- ・ 災害時等でもエネルギー供給が可能な設備を導入するなど、強靱化への取組みに努めてください。
- ・ 安全な避難路の確保と風雨や積雪に強い送電・通信網の確保のため、無電柱化に努めてください。
- ・ 積雪に対して強い街をめざし、開発区域内での融雪設備の設置や雪堆積場の確保に努めてください。
- ・ 案内・誘導の標識を設置にあたっては個人差や国籍の違いなどに配慮するユニバーサルデザインの考え方により、災害時でも安心できる取組みに努めてください。
- ・ 民有地内公開空地等の安全性向上を図るため、夜間の照度確保や、犯罪抑止のための次世代型街路灯（防犯カメラ・非常通報ボタン・Wifi アクセスポイント・サイネージ等を搭載）等、防犯設備の整備に努めてください。

○数値基準など (案内用図記号 (ピクトグラム))

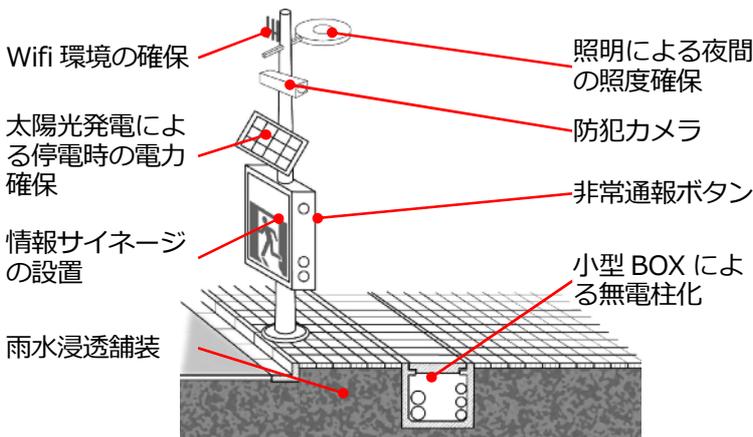
- ・ 不特定多数の人々向けの案内に用いる図記号については、JISZ8210を使用すること。

(照度基準)

- ・ 光害に配慮しながら、警察庁「安全・安心まちづくり推進要綱」照度基準に準じて道路、公園、駐車場等の明るさを確保してください。

道路	3ルクス
公園内	3ルクス以上
公衆トイレ周辺	50ルクス以上
駐車場(500㎡以上)	
車路	10ルクス以上
駐車エリア	2ルクス以上
駐車・駐輪場	3ルクス以上

○様々なツールを活用した安全安心な取組み例



○太陽光発電設備と蓄電池の整備により災害時でも電力供給できる施設例



○明るさのシミュレーション



◆事例写真

まちなかでの雨水浸透



交差点に設置された雨庭（京都市）
出典：京都市 HP

安全安心まちづくりに資する取組み



風力と太陽光で発電しwifi、監視カメラ、誘導掲示板等を搭載する街路灯出典：NTNHP

◆補足事項

○雨水の流出抑制

- ・ 近年のゲリラ豪雨への対応を含め、民間事業者の創意工夫による流出抑制に係る取組みについて検討してください。
- ・ 駐車場や歩道等における雨水浸透等について検討してください。

◆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。

地区計画：■風俗施設などの禁止

整備指針：■土地利用ゾーニングを踏まえた開発地の選定

◆解説

○まちづくりのポイント

- ・「南越駅周辺まちづくり計画」では、当該エリアにおいて需要に応じた段階的な開発をすすめるため、5つのゾーンに分けて位置づけています。そこで開発地の選定に当たっては、土地利用ゾーニングを踏まえてください。
- ・新幹線駅周辺にふさわしくない用途について地区計画により制限します。

○数値基準など

(風俗施設等の禁止)

- 以下の遊戯施設・風俗施設は建築できません。
- ・キャバレー、接待を伴う料理店、個室付き浴場等
- ・勝ち馬投票券発売所、場外車券売り場等
- ・マージャン屋、ぱちんこ屋（専用建物）

◆事例写真



緑豊かな空間の中に建築物を点在配置した商業施設
(八ヶ岳リゾートアウトレット(小淵沢町))



水田を区域内に取込み風景を楽しめるホテル開発
(水田テラス(鶴岡市))



駅前コミュニティ拠点としてコンビニ、飲食、シェアオフィス等からなる商業集積
(ネスティンパーク黒川(川崎市))



眺望に優れた絶好のケーションを持つワーキングスペース・シェアオフィス
(anyplace.work 富士吉田(富士吉田市))



世界に通じる独創的な研究を展開する大学キャンパス施設
(慶応大鶴岡タウンキャンパス(鶴岡市))



ICT 関連企業の機能移転できる受け皿としてのオフィス環境整備
(スマートシティ AiCT(会津若松市))



天然芝ピッチに観客席を備えプロから少年サッカーまで利用できる施設
(J-GREEN 堺(堺市))



地域の食文化体験を通じて観光するコト消費が可能な体験施設
(そばの里(越前市))



配置の工夫等により地域に開放された豊かな緑を持つ生産施設
(I&M・テクニク(和泉市))



都市内のラストマイルを加える1人乗超小型電気自動車のシェアリングシステム
(Ha:mo RIDE(豊田市))



大自然の下で思索や議論が深めることができる学生セミナー施設
(大学セミナーハウス(八王子市))



パチ田舎暮らしや20-ライフをしたい移住者向け家屋付き賃貸菜園・別荘
(クワイカレッジ八千代(八千代町))

◆補足事項

- ・土地利用ゾーニングについては、5ページを参照してください。

4. 開発手順

(1) 開発手順とは

構想段階から、このガイドラインに関する内容を民間事業者の皆さんが理解し、実際の開発や建築を進めていただくことが大切です。また、土地所有者の方々にも開発内容について事前に理解していただき、よりよいまちづくりに向け協力していただくことも大切です。

そこで、関係者の役割や開発にあたっての進め方、手続きの流れについて説明します。

(2) 関係者の役割について

新幹線駅周辺のまちづくりにあたり、「民間事業者」「土地所有者」「エリアマネジメント組織」を関係者としています。

● 民間事業者

開発や施設立地など企業活動を通じてまちづくりに参加します。

● 土地所有者

土地を活用し、地域の魅力向上に資するまちづくりに貢献します。

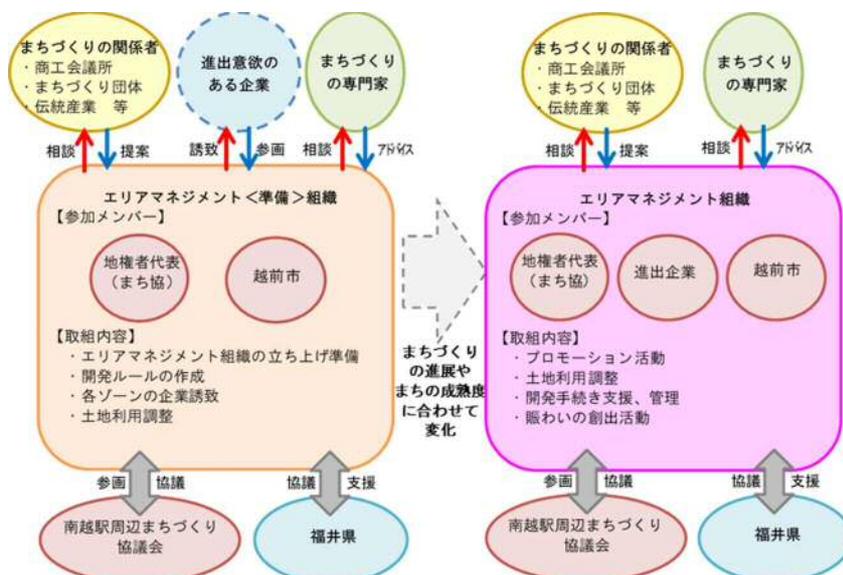
● エリアマネジメント組織

開発の調整や、まちの維持管理、にぎわいの創出など、新幹線駅周辺のまちづくりを誘導します。

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、土地所有者の意向を踏まえた土地利用の調整を中心に行います。将来的には、立地企業や土地所有者が中心となり、まちの維持管理やにぎわいの創出にかかる活動を中心として展開していきます。

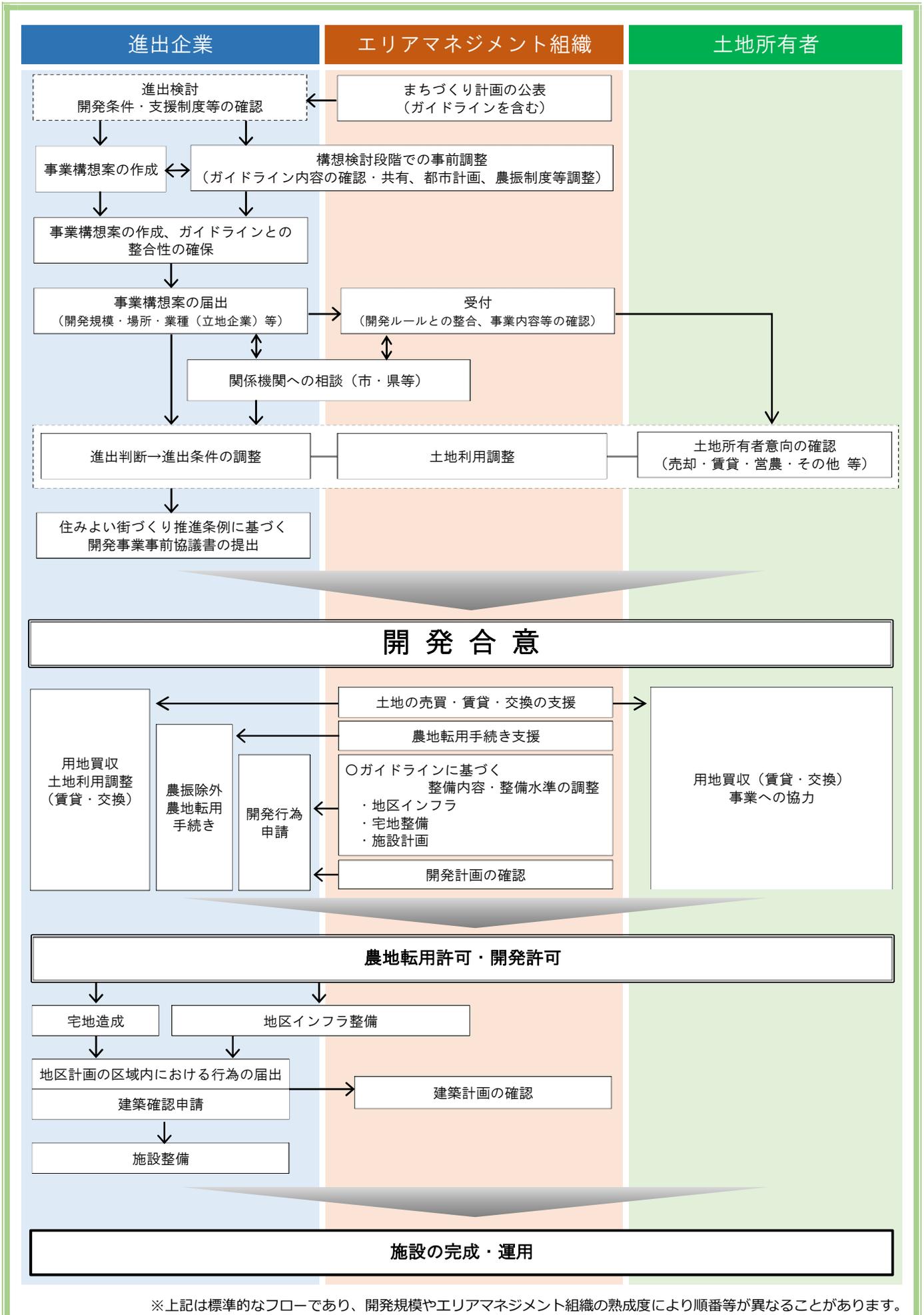
この開発手順により、関係者が手を取り合って開発をすすめることで、新幹線駅周辺におけるまちの付加価値を高めるまちづくりを行います。

時期に応じたエリアマネジメント組織の形成



(令和2年3月策定 南越駅周辺まちづくり計画より)

(3) 開発手順フローチャート



※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。

5. 関係する主な法令

(1) 地区計画図書

計 画 書 (案)

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	<p>地区計画の目標</p> <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 100ha) 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>
	<p>土地利用の方針</p> <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>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <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>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <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

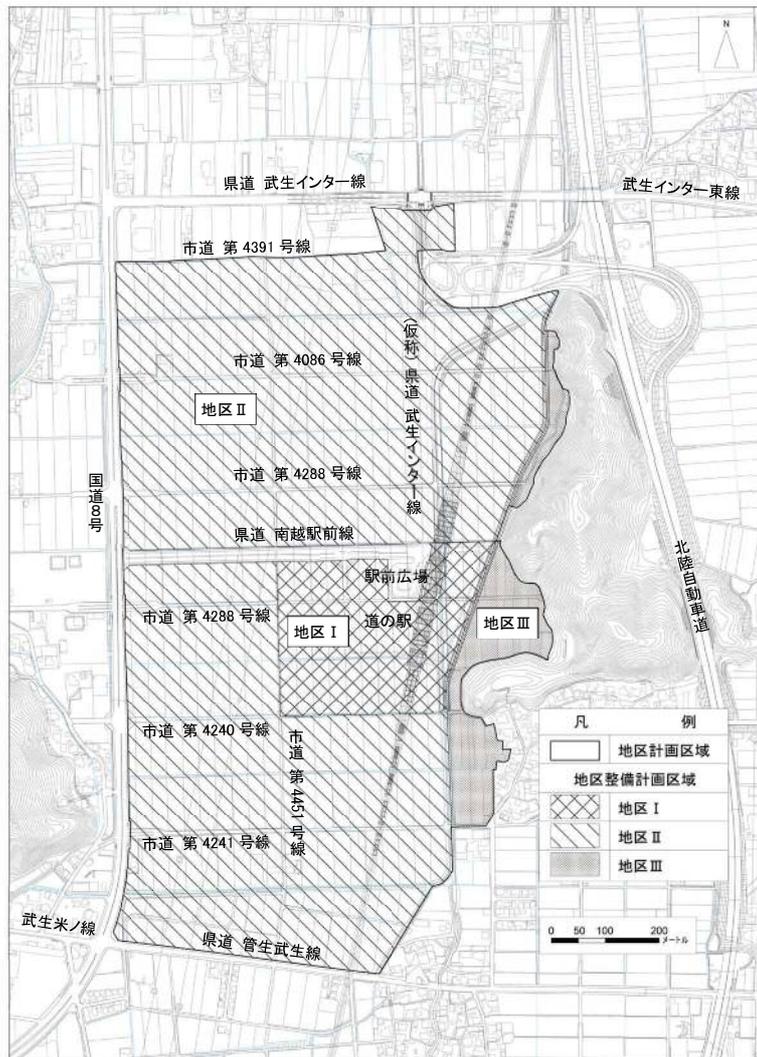
(都市計画決定図書参照)

2. 地区整備計画

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 11ha	約 77ha	約 4ha
	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



(2) 越前市住みよい街づくり推進条例

関連部分のみ抜粋

第8章 開発事業の手続

(事業者の遵守事項等)

第17条 事業者は、開発事業(2,000平方メートル未満の土地に係る開発行為を除く。第30条を除き、以下同じ。)を行おうとするときは、街の設計図及び市長が別に定める基準を遵守しなければならない。

2 事業者は、北陸新幹線新駅周辺地区地区計画対象区域(以下「北陸新幹線新駅周辺地区」という。)において開発事業を行うに当たっては、北陸新幹線新駅周辺地区のまちづくりガイドライン(以下「ガイドライン」という。)に関する指針に配慮するよう努めなければならない。

(開発事業の届出)

第18条 事業者は、開発事業を行おうとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめ当該開発事業の実施に係る届出書を市長に提出しなければならない。

2 事業者は、北陸新幹線新駅周辺地区で開発事業を行おうとするときは、前項の届出を提出する前に、規則に定めるところにより、開発事業構想届(以下「構想届」という。)を市長に提出しなければならない。

3 市長は、構想届の提出を受けたときは、構想内容を確認し、ガイドラインに関する事項について、事業者に対する指導及び助言を行うことができる。

4 事業者は、前項の指導及び助言があった場合は、市長と協議することができる。

越前市住みよい街づくり推進条例施行規則

(開発事業届出書等)

第8条 条例第18条の届出書は、開発事業届出書(様式第7号)とする。

2 前項の届出書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 開発事業の対象となる区域を示す図面
- (2) 開発事業の内容を記載した書類及び図面
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

第8条の2 条例第18条第2項の構想届は、開発事業構想届出書(様式第7号の2)とする。

2 条例第18条第4項の通知は、開発事業構想確認完了通知書(様式第7号の3)により行うものとする。

(3) 越前市宅地開発基準

関連部分のみ抜粋

2 街区、画地等の配置について

(3) 緩衝帯

- ① 北陸新幹線新駅周辺地区地区計画の区域内（以下、「新駅周辺地区」という。）については、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。

5 公園等

(1) 配置

- ① 公園、緑地及び広場（以下「公園等」という。）の配置は、将来の開発動向も考慮しつつ、区域住民が有効に利用できるように、誘致距離の点から区域のほぼ中央部に設置し、原則として2辺以上が道路に接するように配置すること。
- ② 公園は、高圧線下や土砂崩れの恐れのある箇所には危険であるため、原則として配置しないこと。
- ③ 公園の中には、都市公園法（昭和31年法律第79号）に規定する公園施設以外の施設を配置しないこと。
- ④ 公園には、道路、河川、宅地その他明らかに公園以外の目的をもつ土地又は施設の構成部分とみなされる土地を含めることはできない。

(2) 規模

- ① 公園等は、開発区域の面積の3%以上の面積を確保すること。（新駅周辺地区においては、開発区域の面積の5%以上の面積を確保すること。ただし、公園、広場を設置する場合、管理及び利用の面から原則として90m²未満は認められない。
- ② 1箇所の公園面積については、開発区域の面積に応じて次表の規模以上となるように計画すること。

開発区域の面積	公園の面積
10,000m ² 以上	300m ²
17,000m ² 以上	500m ²
33,000m ² 以上	1,000m ²

- ③ 将来の開発が見込まれる開発区域について、あらかじめ将来計画分の公園等面積を確保した場合には、全体の開発面積に対して、3%以上（新駅周辺地区においては5%以上）の面積が確保されていれば足りる。

6 緑化

開発事業（分譲住宅用の開発を除く。）を行うにあたっては、開発により失われた緑地の回復や開発地の緑化を進めるために、敷地面積の5%以上（新駅周辺地区においては、10%以上）を緑化するよう努めること。また、分譲住宅においては緑の町並みを形成するため緑化の推進に努めることとする。

(4) 農用地区域からの除外手続きと要件

農用地区域からの除外手続き

農用地区域から除外するためには、下記の要件をすべて満たす必要があります。その要件を満たしたうえで、事業者から除外の申出を受け、市が農業振興地域整備計画の変更を行います。計画の変更には、農振法に基づいて関係機関への意見聴取、変更案の縦覧、県知事の同意等を要するため、計画の決定まで約1年かかります。

農用地区域から除外要件（農業振興地域の整備に関する法律第13条第2項）

- 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
- 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。
- 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
- 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
- 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

※土地改良事業完了後8年経過していない場合でも、農業振興に資する施設で、公益性が高いと認められる施設として市町が定める農業振興計画（27号計画）に位置付ければ可能（ただし、土地改良事業のうち農地の区画整理事業については、完了後8年経過していない場合は不可）。

手続きフロー

- ① 農振除外の申出（申出者→市）※3月末、7月末、11月末締切
- ↓
- ② 市・県事前協議
- ↓
- ③ 整備計画変更案等の公告・縦覧
- ↓
- ④ 知事同意
- ↓
- ⑤ 決定公告

詳しくは越前市農政課までお問い合わせください。 TEL 22-3009



越前市新幹線駅周辺まちづくりガイドライン

令和3年4月発行

発行：越前市

編集：越前市建設部都市計画課

福井県越前市府中一丁目 13-7

電話 0778-22-3012（直通）

<https://www.city.echizen.lg.jp/>