

## 1. 南越駅周辺まちづくりガイドラインについて

- ① **ガイドラインとは** …… 南越駅周辺まちづくりにおいて、虫食い開発を防止しながら「フォレストシティ」「越前市版スマートシティ」を実現するため、開発にあたって守るべき基準や、創意工夫をする項目を「まちづくり誘導項目」としてわかりやすく示し、具体的な開発内容について行政や土地所有者との相談や協議の進め方を「開発プログラム」によりまとめたもの。
- ② **適用区域** …………… 約 100ha（図示）
- ③ **目次構成**

## 2. まちの将来像

・南越駅周辺まちづくりの基本的な考え方と、今後委員会等で議論されるフォレストシティ、越前市版スマートシティの実現に向けた取組み方向を明記する

### ① 将来像と理念

- ・立地企業等に対し計画書から主だった部分を記述し、まちづくりの考え方を伝える
- 地域特性を活かした未来都市の創造
- フォレストシティ
- 越前市版スマートシティ

### 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

・計画にはない部分で、今後の委員会議論などで深める内容を記載することで、立地企業等に対して、具体的なまちづくりイメージを伝える

### ③ 土地利用ゾーニング

- ・計画からの抜粋

## 3. 開発方針

### 3-1 開発方針の考え方

#### ① 開発方針の目的

- 虫食い開発を防止しつつ、需要に合わせた継続的かつ柔軟なまちづくりを進めるため、まちの基本性能を担保する
- フォレストシティ、越前市版スマートシティを実現するため、エリア価値の向上を目指す

#### ② 開発方針の構成

- 構成内容
  - ・まちの基本性能の担保する項目
  - ・フォレストシティの実現する項目
  - ・スマートシティの実現する項目
  - ・開発の前提条件となる項目
- 開発方針を担保する手法
  - ・地区計画<都市計画>
  - ・開発基準<開発指導要綱>
  - ・整備指針<南越駅周辺の価値を高める指針>
- まちづくりの実現
  - ・「7つの開発方針」によるまちづくり
  - ・開発方針の見方

### 3-2 7つの開発方針

#### 開発方針 1 開発単位に関する事項

- ≪地区計画≫ 敷地面積の最低限 3,000㎡
- ・開発の単位は概ね 1ha 以上とする

#### 開発方針 2 区域外水田の営農に関する事項

- ≪開発基準≫ 水田との 3m 以上の緩衝部分の確保
- ・水田側への雨水や砂、泥等の流出防止措置を施すこと
- ・水田への日照確保への配慮のための北側斜線制限を適用
- ・農業用給排水施設や畔の保全や整備を行うこと

#### 開発方針 3 景観軸と視点場の設定による景観の創出

- ・景観に配慮した建物の配置や高さの誘導

#### 開発方針 4 建物を覆い隠すみどりの創出

- ≪開発基準≫ 開発面積の 5% 以上の公園、緑地等の確保  
敷地面積の 10% 以上の緑化の努力
- ・緑視率 25% 以上の確保
- 1) 壁面後退による道路側のゆとり空間の創出
  - ・道路沿道の壁面後退とその設えの設定
- 2) 敷地内緑化の推進による安心感の向上と安全面への配慮
  - ・流出抑制に係る取組の推進
  - ・調整池等における緑化の推進
- 3) 緑のネットワークの形成
  - ・垣・柵の緑化の推進
  - ・敷地内緑地の積極的な公開
  - ・水田に面する開発の場合、水田から景観への配慮

#### 開発方針 5 建物・屋外広告物デザイン（形態、意匠、色彩）

- ・全ての建築物などは景観条例に基づく景観形成基準への配慮
- ・居心地がよく人が惹きつけられる魅力ある建物デザイン等の誘導

#### 開発方針 6 スマートシティの実現に関する事項

- ・スマートシティの具体的な展開に関する計画の作成

#### 開発方針 7 ふさわしい施設立地

- ≪地区計画≫ 風俗施設などの禁止
- ・開発事業者の創意工夫による土地利用ゾーニングにあった施設の誘導

## 4 開発手順

（協議・手続き）

### ① 開発手順とは

- ・虫くい開発を避けつつ需要に合わせた継続的かつ柔軟なまちづくりを進めるための開発にあたっての進め方、手続きの流れを記載
- ・構想段階における事前調整について

### ② 関係各主体の役割の説明

- ・立地企業・開発事業者
- ・土地所有者
- ・エリアマネジメント組織

### ③ エリアマネジメント組織の位置づけ

- ・機能・役割
- ・活動内容
- ・組織体制

### ④ フローチャート図

## 5. 資料

### (1) 関係資料

- ・地区計画図書
- ・越前市宅地開発基準

### (2) 参考資料リスト

- ・越前市住みよい街づくり推進条例
- ・越前市景観条例（景観計画（良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項））
- ・福井県開発許可技術基準