

下川委員長①

・フォレストシティは、地域が受け継いできた「文化」「歴史」が核になるべきものだと考えられる。
・こうした考えがスマートシティにも繋がるものだ。

下川委員長②

・フォレストシティにも「産業」の視点があるべき。農地が残り虫食いになるのではなく、計画的に活用する農地とするなら、営農者に対して安心を与えることにもなる。

西出委員①

・フォレストシティの概念には、単に緑だけではないと思う。越前市版のフォレストシティ、スマートシティを具体化する明確なビジョンを示しておくことが必要だ。

➡「フォレストシティの実現イメージ」に追記
○フォレストシティに至った考え方の記述
・営農の歴史と、営農を中心とした生活文化を受け継いできたエリア
・営農環境を活用したまちづくりを進める

西出委員②・西藤委員①

・スマートシティについては、現地を起点に越前市や丹南地域に波及させていく取組みという視点が必要

➡「スマートシティの実現イメージ」に追記
○スマートシティに至った考え方の記述
・越前市の次世代を牽引するまちづくりを進める

西藤委員②

・都市基盤整備に関して市の役割、やるべきことを示すべき。

西出委員③

・フォレストシティの見本となる姿を行政が「哲学」「理念」として公共施設部分に実現すべき。

➡『③都市基盤整備の考え方』を追記
・道路の配置の概念図作成
・道路の整備内容(道路の位置づけや緑化の考え方などについて) 文言で記述

南越駅周辺まちづくりガイドライン構成(案)

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

追記

- 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

(別途資料の作成)
○南越駅周辺における農地の位置づけと農地を担保する手法の整理

下川委員長④
・「営農への配慮」も文化として農地をきちんと残す必要がある。開発が徐々に進む中で、どこの農地を残すのかはつきりさせないといけない。
・営農希望者には、場所を移動してもらって継続してもらおうことも考えないといけない。

➡農地保全・営農継続の考え方
・保全する農地の位置づけの概念図
・位置づけ方法の考え方
・位置づけの手順

(別途資料の作成)
○南越駅周辺まちづくりでのエリアマネジメントの在り方

下川委員長⑤
・エリアマネジメント組織の在り方、プレーヤー、事業スキームなど。
・オープンバージョンにもつながる。

➡エリアマネジメント組織について
・組織の役割、取組み内容
・構成員、体制

西藤委員③
「資料」ではなく、留意してもらいたいもの。
➡表現を変える

大和委員②
・農地に対して店舗等の夜間照明を配慮してほしい。
➡具体的に記述

大和委員③
・建物色彩はマンセル値等で明確に示す方がよい。

➡目標としてマンセル値を活用し、越前市らしい色相を中心に誘導し、それ以外の色相の彩度、明度を控える

田中委員①
・整備方針といいつつ、「事項」は表現がおかしい
➡開発方針の表現の工夫と整理

大和委員①・田中委員②
・方針として防災の視点が必要ではないか
➡開発方針に防災にかかる項目の追加と整理

大和委員②
・緑地率と緑視率の整合性をとっておくこと。
➡緑の配置の配慮にかかる内容についての再整理

下川委員長③
・緑の取り方も、駐車場を集合化するなど、大きなランドデザインが必要だ。
➡安心安全への加筆

田中委員③
・死角のない緑地の配置やさらに従業員の一時的避難場所の確保なども必要。

- 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 次世代を見据えた最先端技術の導入
 - 5-1 越前市版スマートシティの実現に関する事項
- 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 新幹線新駅にふさわしい施設立地の誘導
 - 7-1 建物用途