

## 丹南都市計画（越前市）用途地域の変更（越前市決定）（案）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 135ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	% 6.8
	約 60ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	3.0
小 計	約 195ha						9.8
第一種中高層住居専用地域	約 402ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	20.2
第二種中高層住居専用地域	約 9.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.5
第一種住居地域	約 449ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	22.6
第二種住居地域	約 2.4ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.1
近隣商業地域	約 27ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.4
	約 74ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	3.7
小 計	約 101ha						5.1
商業地域	約 31ha	30/10 以下	—	—	—	—	1.6
	約 9.4ha	40/10 以下	—	—	—	—	0.5
	約 8.9ha	50/10 以下	—	—	—	—	0.4
小 計	約 49ha						2.5
準工業地域	約 518ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	26.0
工業地域	約 264ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	13.3
合 計	約 1990ha						100.0

「種類、位置および区域は計画図表示のとおり」

理 由

別添変更理由書の通りとする。

## 変 更 理 由 書 (案)

越前市では、平成 29 年 3 月に都市計画マスタープランの改定と立地適正化計画の策定を行っており、北陸新幹線新駅の開業を控えていることから、都市全体の土地利用の規制・誘導を見直す契機を迎えている。

用途地域の見直しについては、都市計画マスタープランのアクションプログラムにおいても、短期（概ね 5 年）から中期（概ね 10 年）にかけて継続的に取り組むこととしており、市内全域の土地利用計画の適正化を着実に進めるため、複数年に渡る段階的な見直しを進めている。

令和元年度には用途地域白地の工業団地の用途地域指定を行っており、今回の用途地域の変更は、都市計画マスタープランにおいて指定用途地域と現況土地利用の乖離が指摘されている区域、地域未来投資促進法に基づく基本計画において新たに重点促進区域に追加設定された区域、及びセントラルパークとしての賑わい空間の形成が求められている武生中央公園周辺地区を対象とするものである。

### 【新町地区】

当地区は、旧国道 8 号に近接し、大規模商業施設が立地するなど、沿道サービス型の商業用地としての利用が中心となっている準工業地域（60/200）及び第一種住居地域（60/200）である。

越前市都市計画マスタープラン（平成 29 年 3 月改定）では、『地域生活サービスゾーン』に位置づけられており、最寄り品や買回り品等周辺地域の居住者に対して必要なサービスを提供する場として、生活利便性の向上に努めるものとしている。

また、同計画において用途地域指定と現況土地利用との間に乖離が生じている地区としても位置づけられており、上位計画にあたる丹南都市計画区域の整備、開発および保全の方針（平成 26 年 2 月）においても、「工業地域や準工業地域に指定されているが、工業ではない他の用途の土地利用が進んでいる地区については、地区内や周辺の土地利用状況および都市基盤の整備状況を考慮して、住宅地や商業地等への転換を図る」ものとされている。

今後の人口減少・超高齢社会においても、丹南地域の中心都市としての活力を維持し持続的に発展していくためには、J R 武生駅を中心とする中心市街地と、身近な地域における生活の拠点の機能分担・連携を図っていくことが必要であり、当地区は市西部地域における身近な生活の拠点として重要な役割を担っている。

このため、商業系の用途地域に変更することにより、身近な商業機能を充実させていくとともに、土地利用の方向性と指定用途地域の整合を図る。

変更の区域は、地域生活サービスゾーンに位置づけられている区域のうち、既に商業施設が集積している区画に限定する。

変更後の用途地域の種類は、中心市街地への影響を最小限に抑えた範囲で地域の利便性を高めるため、「近隣商業地域」とする。

用途地域変更後の建ぺい率については、変更の目的が土地の高度利用ではなく、現況土地利用や都市計画マスタープランの土地利用方針との整合を図ることであるため、現行の 60%を維持する。

越前市では、準工業地域全域において延床面積 10,000 m<sup>2</sup>以上の大規模集客施設の立地を制限しており、近隣商業地域に変更することにより、大規模集客施設の立地が可能となるが、上記の中心市街地との機能分担と連携の考え方を踏まえ、大規模集客施設制限地区の指定を継続する。

## 【横市交差点周辺地区】

当地区は、国道8号および主要地方道武生美山線の沿道に位置し、大規模商業施設が立地するなど、沿道サービス型の商業用地としての利用が中心となっている準工業地域（60/200）である。

越前市都市計画マスタープラン（平成29年3月改定）では、『地域生活サービスゾーン』に位置づけられており、最寄り品や買回り品等周辺地域の居住者に対して必要なサービスを提供する場として、生活利便性の向上に努めるものとしている。

また、同計画において用途地域指定と現況土地利用との間に乖離が生じている地区としても位置づけられており、上位計画にあたる丹南都市計画区域の整備、開発および保全の方針（平成26年2月）においても、「工業地域や準工業地域に指定されているが、工業ではない他の用途の土地利用が進んでいる地区については、地区内や周辺の土地利用状況および都市基盤の整備状況を考慮して、住宅地や商業地等への転換を図る」ものとされている。

今後の人口減少・超高齢社会においても、丹南地域の中心都市としての活力を維持し持続的に発展していくためには、JR武生駅を中心とする中心市街地と、身近な地域における生活の拠点の機能分担・連携を図っていくことが必要であり、当地区は市東部地域における身近な生活の拠点として重要な役割を担っている。

このため、商業系の用途地域に変更することにより、身近な商業機能を充実させていくとともに、土地利用の方向性と指定用途地域の整合を図る。

変更の区域は、既に商業施設が集積している地域生活サービスゾーンに位置づけられている区域とする。

変更後の用途地域の種類は、中心市街地への影響を最小限に抑えた範囲で地域の利便性を高めるため、「近隣商業地域」とする。

用途地域変更後の建ぺい率については、変更の目的が土地の高度利用ではなく、現況土地利用や都市計画マスタープランの土地利用方針との整合を図ることであるため、現行の60%を維持する。

越前市では、準工業地域全域において延床面積10,000㎡以上の大規模集客施設の立地を制限しており、近隣商業地域に変更することにより、大規模集客施設の立地が可能となるが、上記の中心市街地との機能分担と連携の考え方を踏まえ、大規模集客施設制限地区の指定を継続する。

### 【味真野工業団地地区】

当地区は、味真野市街地の北部に位置し、隣接する工業地域と一体の工業用地として利用されている準工業地域（60/200）である。

越前市都市計画マスタープラン（平成 29 年 3 月改定）では、『工業ゾーン』に位置づけられており、樹木や生け垣等による敷地内の緑化、騒音・公害対策等、周辺環境への影響に配慮しながら、工業団地としての機能拡充、アクセス性向上等の利便性の向上を図るものとしている。

また、上位計画にあたる丹南都市計画区域の整備、開発および保全の方針（平成 26 年 2 月）においても工業地として位置づけられている。

さらに、地域未来投資促進法に基づく福井県嶺北地域の基本計画（平成 29 年 9 月 29 日同意）においては、今後も成長が見込まれることから集中して支援をしていくべき地域として、重点促進区域に位置づけられている。

このため、隣接する工業地域との一体的な利用により、土地利用の純化、操業環境の向上を図るものとして、工業地域に変更する。

変更の区域は、重点促進区域として位置づけられているエリアと整合を図る。

## 【武生中央公園周辺地区】

当地区は、JR武生駅や越前市役所の西側約1kmに位置し、武生中央公園を中心に、越前市文化センターや図書館、また越前市武道館といった公共施設が立地する第一種中高層専用住居地域(60/200)及び第一種住居地域(60/200)である。

上位計画においては、都市計画マスタープランの『中心市街地ゾーン』、立地適正化計画の『都市機能誘導区域』、中心市街地活性化基本計画(第3期)の『中心市街地』に位置づけられており、「まちの顔づくり」、「にぎわいの再生」を目指す地区として、また、「新たな活性化拠点」と位置付けられ、重要な役割を担っている。

武生中央公園は、再整備基本計画に基づき広場や休憩施設等が整備され、現在は屋内展示場(菊人形館)や水泳場の建替えが進められている。また、越前市文化センターは、平成27年度に耐震改修が行われ、教育文化サービスの拠点となっている。

東西幹線道路の(都)戸谷片屋線と中心市街地ゾーンを結ぶ(都)河濯線が竣工したことに加え、市道第1122号線の改良工事も行われたことにより当地区へのアクセス性が向上し、新たな活性化拠点としての重要性が更に高まっている。

このため、公共施設の用途や土地利用の方向性と用途地域との整合性を図り、近隣商業地域へ変更することで、中心市街地の活性化拠点としての位置づけをより明確にし、にぎわいづくりを推進するとともに、誘導施設(文化機能)の郊外移転を防ぎ、不特定多数の市民が利用する教育文化やスポーツ・レクリエーション機能の維持・増進を図る。

用途地域変更後の建蔽率については、変更の目的が土地の高度利用ではなく、地区内の公共施設の用途や土地利用の方向性と用途地域の整合化を図ること、都市機能誘導区域としての機能を維持・増進していくことを目的としているため、現行の60%を維持する。

近隣商業地域への変更に伴い大規模集客施設の立地が可能となるが、教育文化やスポーツ・レクリエーション拠点機能の円滑な維持・増進を図るとともに、地区内の居住環境の維持・保全に努めるため、大規模集客施設制限地区の指定を行う。

地区名	現行の用途地域	変更後の用途地域	面積
新町地区	第一種住居地域(60/200)	近隣商業地域(60/200)	約0.4ha
	準工業地域(60/200)		約5.1ha
横市交差点周辺地区	準工業地域(60/200)	近隣商業地域(60/200)	約4.8ha
味真野工業団地地区	準工業地域(60/200)	工業地域(60/200)	約2.8ha
武生中央公園周辺地区	第一種住居地域(60/200)	近隣商業地域(60/200)	約1.4ha
	第一種中高層住居専用地域(60/200)		約15.3ha
合計	—	—	約29.8ha

## 新 旧 対 照 表

( ) は変更前

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層住居専用地域	( ) 約 135ha	( ) 8/10 以下	( ) 5/10 以下	—	—	( ) 10m	( ) 6.8
	( ) 約 60ha	( ) 10/10 以下	( ) 6/10 以下	—	—	( ) 10m	( ) 3.0
小 計	( ) 約 195ha						( ) 9.8
第一種中高層住居専用地域	(約 417ha) 約 402ha	( ) 20/10 以下	( ) 6/10 以下	—	—	—	(21.0) 20.2
	( ) 約 9.4ha	( ) 20/10 以下	( ) 6/10 以下	—	—	—	( ) 0.5
第一種住居地域	(約 451ha) 約 449ha	( ) 20/10 以下	( ) 6/10 以下	—	—	—	(22.7) 22.6
第二種住居地域	( ) 約 2.4ha	( ) 20/10 以下	( ) 6/10 以下	—	—	—	( ) 0.1
近隣商業地域	(0ha) 約 27ha	(—) 20/10 以下	(—) 6/10 以下	—	—	—	(—) 1.4
	( ) 約 74a	( ) 20/10 以下	( ) 8/10 以下	—	—	—	( ) 3.7
小 計	(約 74ha) 約 101ha						(3.7) 5.1
商業地域	( ) 約 31ha	( ) 30/10 以下	—	—	—	—	( ) 1.6
	( ) 約 9.4ha	( ) 40/10 以下	—	—	—	—	( ) 0.5
小 計	( ) 約 8.9ha	( ) 50/10 以下	—	—	—	—	( ) 0.4
	( ) 約 49ha						( ) 2.5
準工業地域	(約 531ha) 約 518ha	( ) 20/10 以下	( ) 6/10 以下	—	—	—	(26.6) 26.0
工業地域	(約 261ha) 約 264ha	( ) 20/10 以下	( ) 6/10 以下	—	—	—	(13.1) 13.3
合 計	( ) 約 1990ha						( ) 100.0

丹南都市計画（越前市）用途地域変更調書（越前市決定）

箇所名	整理番号	面積 (ha)	現計画		変更案		土地・建物 利用の概況	不適格建築 の割合		変更理由
			用途地域	容積率 建蔽率	用途地域	容積率 建蔽率		現計画	変更案	
新町地区	①-1	0.4	第一種住居地域	$\frac{200}{60}$	近隣商業地域	$\frac{200}{60}$	商業地及び 公共施設用地	$\frac{0}{2}$	$\frac{0}{2}$	最寄り品や買回り品 等周辺地域の居住者 に対して必要なサー ビスを提供する場と しての機能向上を図 る
	①-2	5.1	準工業地域	$\frac{200}{60}$	近隣商業地域	$\frac{200}{60}$	商業地	$\frac{0}{40}$	$\frac{0}{40}$	
横市交差点 周辺地区	②	4.8	準工業地域	$\frac{200}{60}$	近隣商業地域	$\frac{200}{60}$	商業地及び 住宅地	$\frac{0}{35}$	$\frac{1}{35}$	
味真野 工業団地地区	③	2.8	準工業地域	$\frac{200}{60}$	工業地域	$\frac{200}{60}$	工業地及び 農地	$\frac{0}{20}$	$\frac{0}{20}$	工業ゾーンとしての 位置づけをより明確 にし、土地利用の純 化、操業環境の維持・ 向上を図る
武生中央公園 周辺地区	④-1	1.4	第一種住居地域	$\frac{200}{60}$	近隣商業地域	$\frac{200}{60}$	公園及び 公共施設用地	$\frac{0}{15}$	$\frac{0}{15}$	中心市街地の活性化 拠点としての位置づ けをより明確にし、に ぎわいづくりを推進 するとともに、誘導施 設（文化機能）の郊外 移転を防ぎ、都市機能 の維持を図る
	④-2	15.3	第一種中高層 専用住居地域	$\frac{200}{60}$	近隣商業地域	$\frac{200}{60}$	公園及び 公共施設用地	$\frac{3}{104}$	$\frac{1}{104}$	

## 都市計画の策定の経緯の概要

### 丹南都市計画（越前市）用途地域の変更

事 項	時 期	備 考
住民説明	新町（新町地区） 令和 2年10月 1日から 令和 2年12月21日まで  横市町（横市交差点周辺地区） 令和 2年 9月28日から 令和 3年 1月22日まで  国高二丁目（横市交差点周辺地区） 令和 2年 9月28日から 令和 2年12月25日まで  押田二丁目（横市交差点周辺地区） 令和 2年10月 8日から 令和 2年12月25日まで  上真柄町（味真野工業団地地区） 令和 2年 9月30日から 令和 2年12月24日まで  宮谷町（味真野工業団地地区） 令和 2年10月 1日から 令和 2年12月24日まで  高瀬二丁目（武生中央公園周辺地区） 令和 3年 4月26日から 令和 3年 6月 1日まで  中央一丁目（武生中央公園周辺地区） 令和 3年 4月26日から 令和 3年 5月16日まで	
福井県知事事前協議	令和3年6月4日	令和3年6月3日付
	都計第261号	越都計第297号
計画案の縦覧	令和3年6月8日から 令和3年6月22日まで	2週間
越前市都市計画審議会審議	令和 年 月 日	
福井県知事協議	令和 年 月 日	
決定告示	令和 年 月 日	