



第2回委員会意見に基づく補足説明

令和5年3月24日



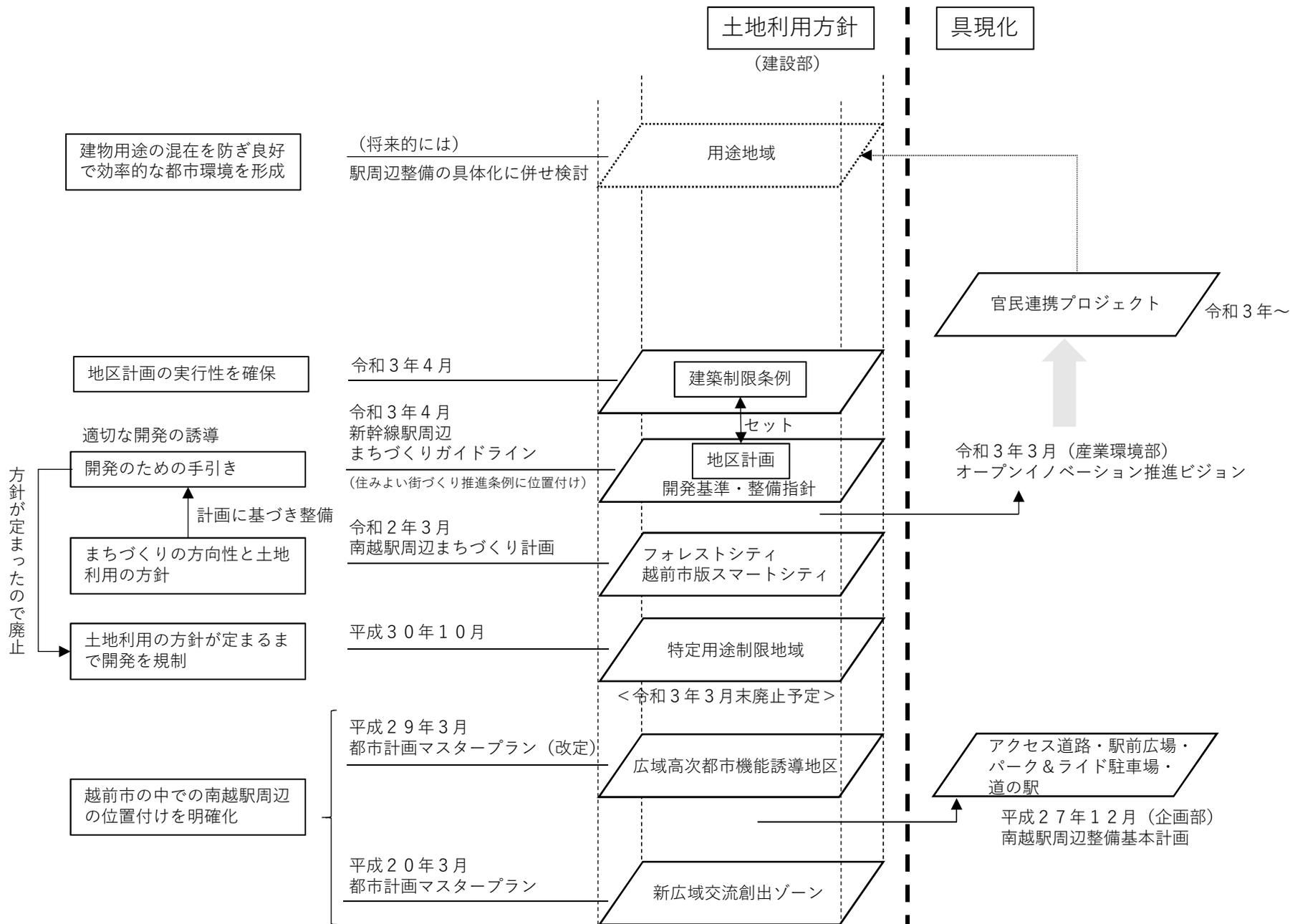
越前たけふ駅周辺整備の経緯

旧称：南越駅（仮称）

令和3年3月22日(月)
第6回南越駅周辺整備
開発ルール等検討委員会
「資料10」

新幹線駅周辺土地利用方針の経緯（時系列）			資料 10
	年・月	名称	南越駅（仮称）周辺の位置付け等
旧 武生市	平成10年3月	武生市 都市計画マスタープラン	「新規機能導入拠点の形成」 ・ 流通・業務機能を主体とする新規機能の導入を検討 ・ パークアンドライド駐車場を整備した自動車交通との結節機能の強化 ・ 当分の間は農地として維持・保全
	平成15年4月	南越駅周辺整備計画書	「交流促進の起点 南越駅周辺地域」 基本テーマ： 広域交通拠点としてのまちづくり オプションテーマ （社会情勢等を踏まえて誘導） 1.広域交流起点型のまちづくり 2.広域高次都市機能形成型のまちづくり 3.田園居住型のまちづくり
越前市	平成20年3月	越前市 都市計画マスタープラン	「新広域交流創出ゾーン」に指定 ・ 当面は宅地開発を抑制
	平成29年3月	越前市 都市計画マスタープラン （改定）	新広域交流創出ゾーン北側のL型アクセス道路に囲まれるエリアを「広域高次都市機能誘導地区」に指定 ・ 県域を超える多様な利用者を対象 ・ 開発の抑制手法として特定用途制限地域に言及
	平成30年10月	特定用途制限地域の指定	広域高次都市機能誘導地区を中心とした約48haにおいて、自己用の住宅と農業関連施設以外の建物を制限
	令和2年3月	南越駅周辺 まちづくり計画	「フォレストシティ&越前市版スマートシティ」をまちづくりの理念とする ・ 100haの土地利用ゾーニングを示す ・ 開発ルール等の必要性について言及
	令和3年4月 <u>（予定）</u>	新幹線駅周辺 まちづくりガイドライン	開発時の約束事である「開発方針」と、まちづくりを進めるための「開発手順」を示した、まちづくりに参画するための仕組み
	令和3年4月 <u>（予定）</u>	地区計画の指定 建築制限条例の施行	・ 風俗施設・遊戯施設の制限 ・ 一部地域で敷地面積の最低基準を設定
	令和3年4月 <u>（予定）</u>	特定用途制限地域の廃止	地区計画の設定により、従来の特定用途制限地域を廃止

令和3年3月22日(月) 第6回南越駅周辺整備開発ルール等検討委員会「資料9」



9 越前らしさを実現する土地利用ゾーニング

需要に応じた段階的な開発を進めるためには、そのための土地利用ゾーニングが必要となります。そこで、対象区域を下図のように5つのゾーンに分けるとともに、その位置づけを次のようにしました。なお、A先行整備ゾーンはB交流拠点ゾーンに含まれ、Bゾーンの中でも先行して整備するという位置付けです。また、D先端産業ゾーンはC未来創造ゾーンに含まれ、Cゾーンの中でも先端産業の集積を図っていくという位置付けです。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 駐車場などを想定
- 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生活サービス施設や、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 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（スポーツ施設等）などをイメージ
- ④ D 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先端産業が立地するゾーンを想定
 - ・先端技術を活用したAIやIoTの拠点
- ⑤ E 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

越前たけふ駅周辺のまちづくりの方向性と土地利用方針は、まちづくり計画策定の際に議論済

第2回委員会「資料4」p.3

2 越前たけふ駅周辺への企業誘致

交通結節点であるエリアのポテンシャルを生かし、企業・人材が集う高次機能の集積に向けて、農業との共生を図りながら、段階的に企業誘致を図る。

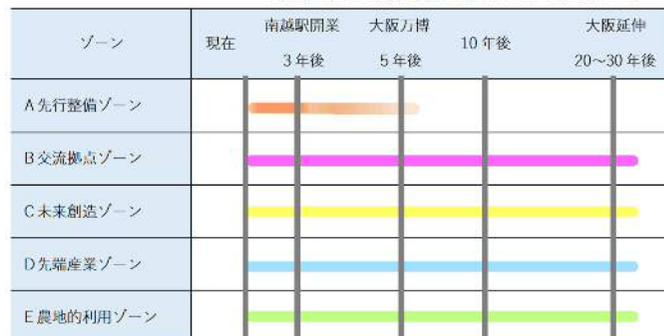
短期・中期での誘致を目指す産業等

- 先端の研究施設
 - 本市に所縁のある企業(福井村田製作所、APB)の誘致を目指す。
- ホテル、飲食施設等
 - 新幹線駅が備える基本的機能として誘致を目指す。
- 商業施設
 - 地域密着型の特徴ある商業施設の誘致を目指す。
- 「食と農」関連施設
 - 市内の農業者との連携も視野に入れ、園芸施設や植物工場、農業6次化施設などの誘致を目指す。また、誘客コンテンツとしても期待
- 学術研究・人材育成施設等の次世代交流拠点
 - ベンチャー・研究者・クリエイターなど企業や人材が集まり、さらに次世代人材の育成が循環して生み出される拠点を目標として、整備を検討

1 0 計画の実現に向けて (開発スケジュール)

《開発時期イメージ》

<需要に応じた柔軟な開発を行うためあくまでイメージ>



A 先行整備ゾーンでは、公共が整備する駅前広場等は、開業時に完成していることが必要です。宿泊施設等の民間活力を誘導する基本的機能についても開業時を目指していますが、民間企業の準備期間も考慮し推進を図ります。

その他のゾーンについても、5年後10年後を目指した取り組みが必要であり、直ちに取り組みを始めます。しかしながら対象区域が100haと広大なため、一時期における大規模開発は考えにくく、段階的な開発が進むものと想定されます。そこで、社会経済情勢等を踏まえ、需要に応じた開発を計画的に続けていきます。

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、既存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あり、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 南越前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、越前打刃物や越前筆筒の伝統産業は技と心を守り伝えていきます。

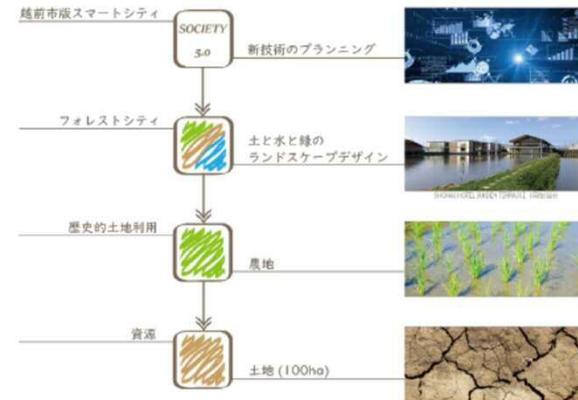
◆地域の歴史や文化を受け継ぎ地域価値を育むフォレストシティ

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. 開発方針

3-1 開発方針の考え方

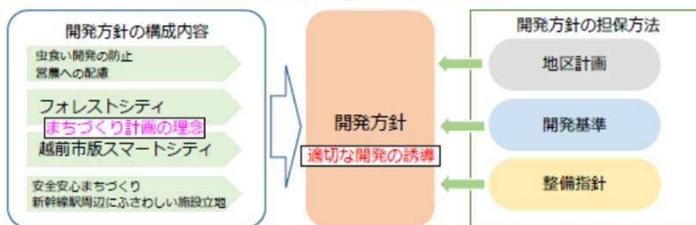
(1) 開発方針の目的

- 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
「南越前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

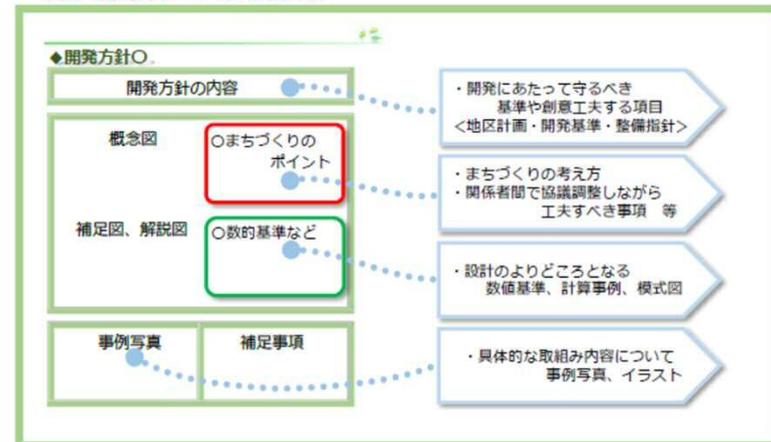


3-2 7つの開発方針

(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

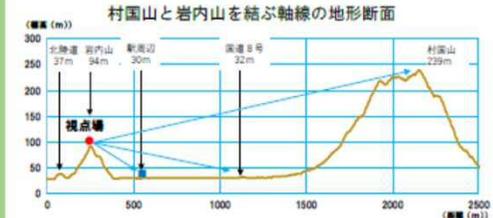
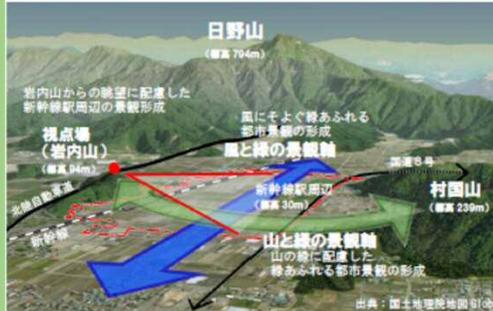
緑豊かな眺望や景観に配慮した開発を目指します。

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)



○視点場からの眺望と山と緑の景観軸での景観形成



○風と緑の景観軸での景観形成



○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。

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。

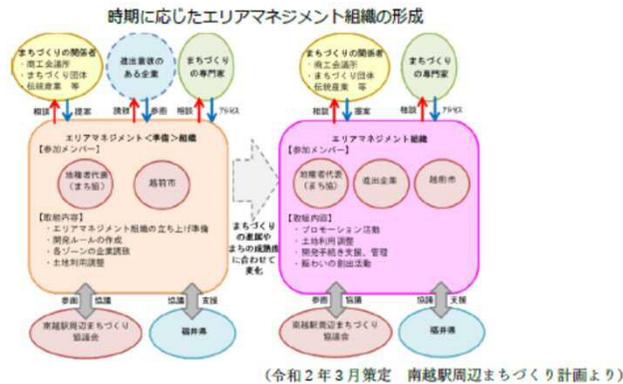
(2) 関係者の役割について

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。

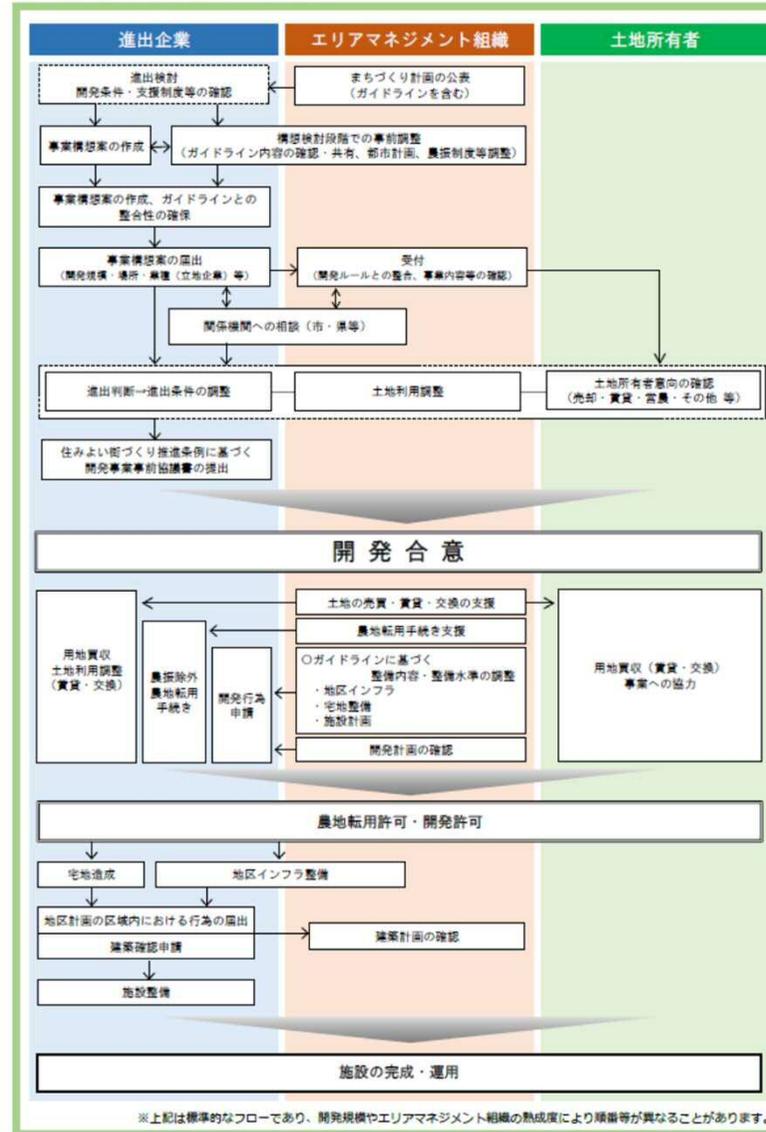
- 民間事業者
開発や施設立地など企業活動を通じてまちづくりに参加します。
- 土地所有者
土地を活用し、地域の魅力向上に資するまちづくりに貢献します。
- エリアマネジメント組織
開発の調整や、まちの維持管理、にぎわいの創出など、新幹線駅周辺のまちづくりを誘導します。

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。



(3) 開発手順フローチャート



拠点と地区

4. 目指すべき都市の骨格構造の検討について

- 都市機能誘導区域、居住誘導区域の検討に先立ち、都市全体の観点から、目指すべきまちづくりの方針（ターゲット）を見据えながら、道路網等の都市施設、人口の集積状況、主要な公共交通路線、都市機能施設、公共施設の配置等をもとに、
 - ・公共交通施設が集積し、主要な公共交通路線の結節点等として公共交通アクセス性の高く、人口や都市機能施設が集積している『中心拠点、地域／生活拠点』
 - ・沿線に相当の人口集積があり、将来も一定の運行水準を維持すると見込まれる公共交通路線であって、各拠点地区をネットワークしている『基幹的な公共交通軸』等の将来においても持続可能な都市の骨格構造を抽出することが重要です。

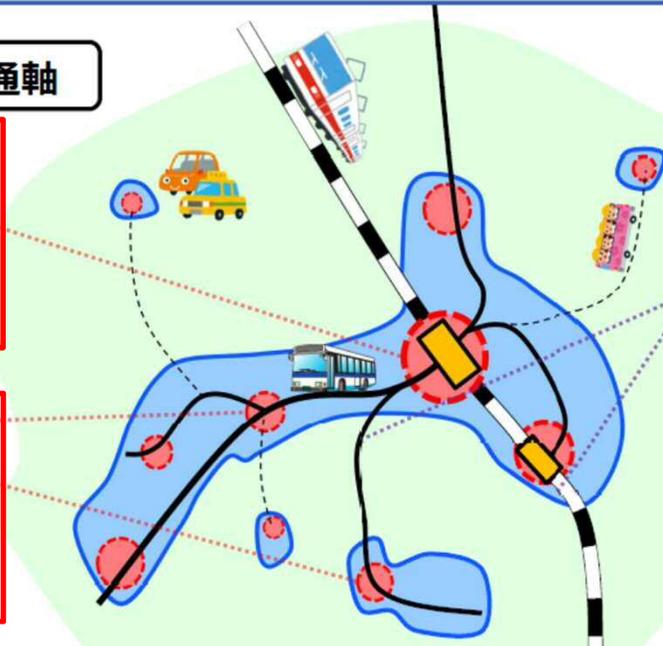
主要拠点と基幹的な公共交通軸

中心拠点

- ・市域各所から公共交通アクセス性に優れ、市民に、行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点

地域／生活拠点

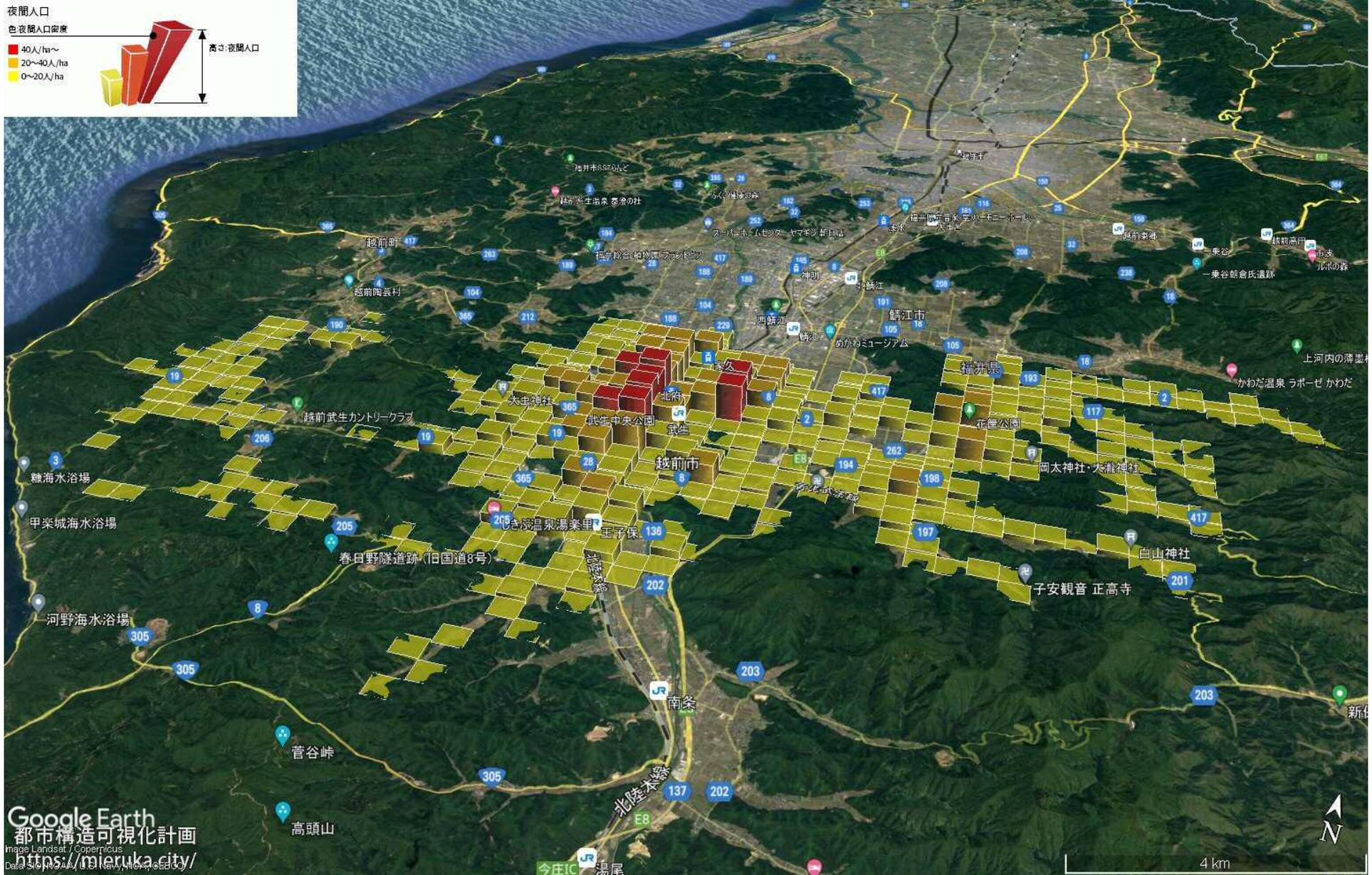
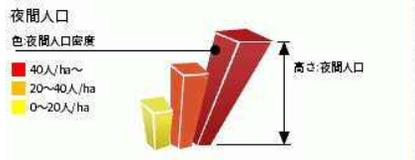
- ・周辺地域から容易にアクセス可能な地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点



基幹的な公共交通軸

- ・中心拠点を中心に地域/生活拠点、居住を誘導すべき地域を結都市軸で、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保する公共交通が運行する軸

夜間人口分布 (データ基:2015国勢調査)



町内 → **地区** → **都市**

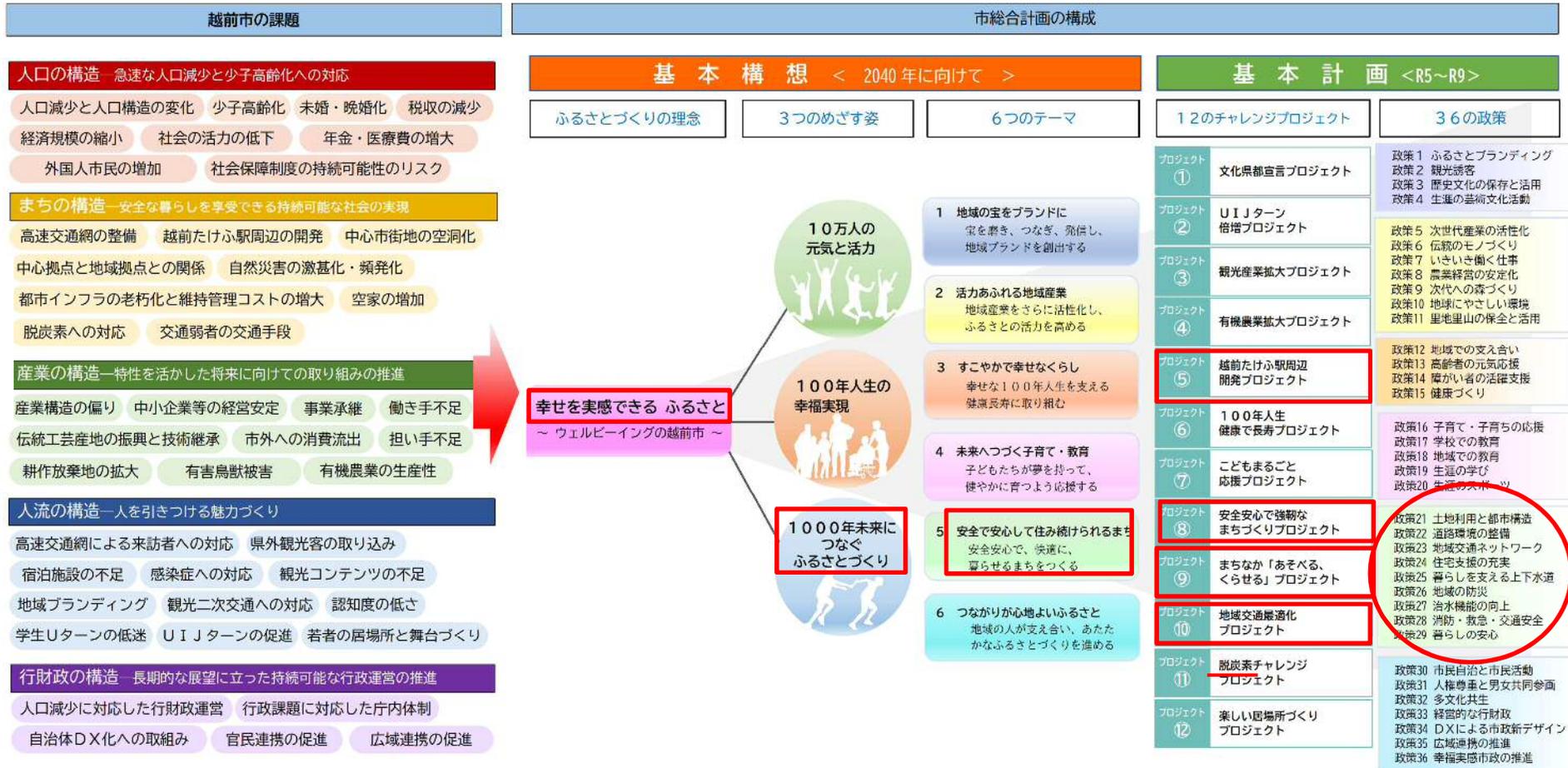
17地区

越前市



地区内にも拠点がある
公民館、小学校の周辺

総合計画



プロジェクト
5

越前たけふ駅周辺開発プロジェクト

2024年(令和6年)春の北陸新幹線越前たけふ駅の開業に向けて、新幹線駅・武生IC・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、パートナー企業や地元まちづくり協議会とともに、企業の誘致を進めています。

また、次世代の産業を牽引する先端研究施設や、にぎわいを創出する商業施設など、越前たけふ駅周辺エリアに短期・中期で誘致を目指す産業を設定し、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図ります。

1 企業誘致の促進

- 越前たけふ駅周辺エリアにおいて、短期・中期での誘致を目指す産業として、**産業高度化や人材集積が期待できる先端研究施設**、交通結節点の特徴を生かす物流施設、来訪者の受け皿となるホテル・飲食施設、賑わい創出の起点となる商業施設、農地との共存する「食と農」の関連施設などを設定し、トップセールスなど企業誘致活動を積極的に行い、これらを実現します。

2 次世代交流拠点の整備

- 先端企業や研究者・クリエイター等の人材など高次機能集積の受け皿となり、市民との交流によって次世代への継承の起点となる**交流拠点の整備**を検討します。
- 賑わい創出等の観点から、商業施設と一体的な整備を行うことを視野に、機能や整備手法について研究を行いながら、構想を策定し、立地を図ります。



3 オープンイノベーションの推進

- 越前たけふ駅周辺への将来の企業集積と、オープンイノベーションによる新たな産業や事業が生み出される仕組みづくりを進めるため、国や県との連携を図り、オープンイノベーション研究会を発足し、企業や人材のネットワークを形成します。

4 にぎわいの創出

- にぎわいを創出するため、BMX、バスケットボールの3×3などの**アーバンスポーツ**が楽しめるような施設の整備に取り組みます。
- 交通結節点としての利点と道の駅「越前たけふ」や周辺施設を活用し、各種団体によるイベント開催を支援します。



道の駅「越前たけふ」の3×3コート



越前たけふ駅周辺施設 (提供: 福井県)

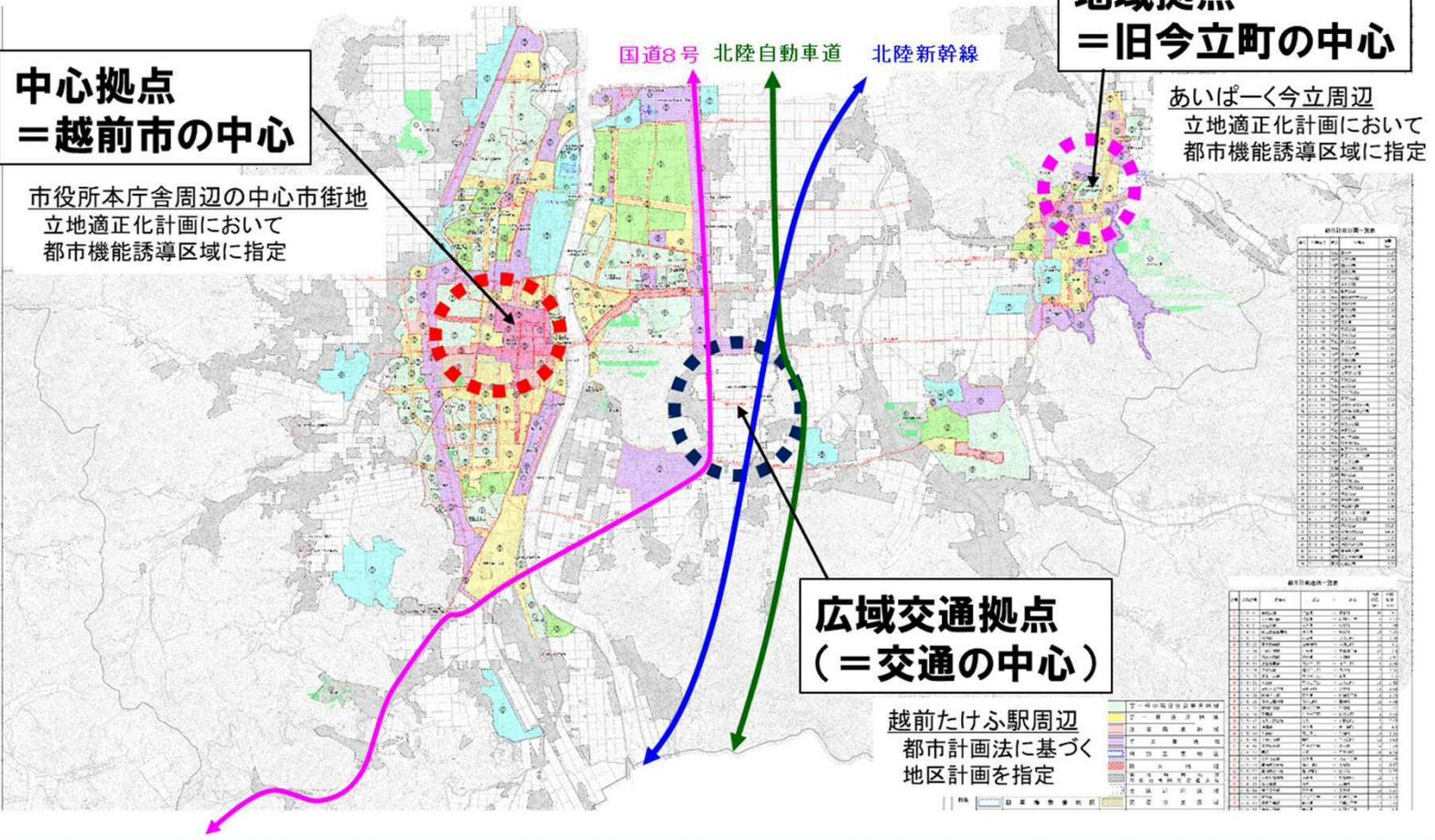


拠点

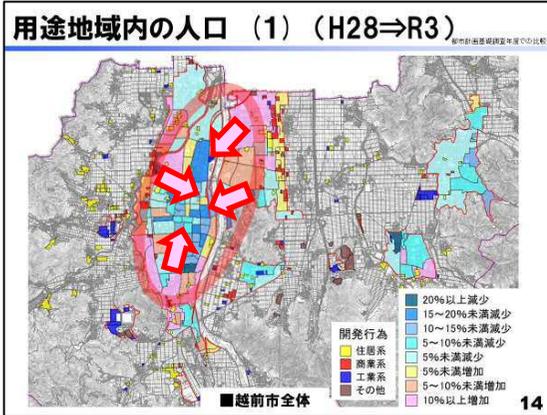
拠点の位置付け

重点検討項目 1(1)(2)(3)

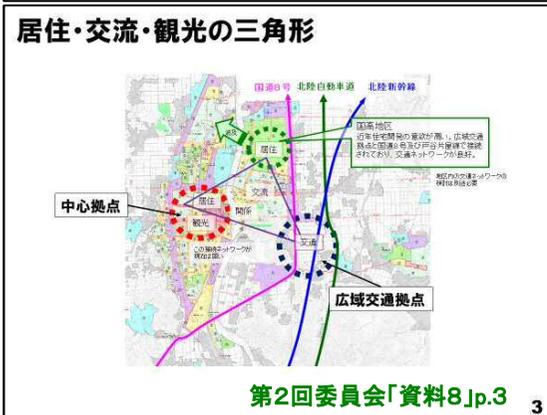
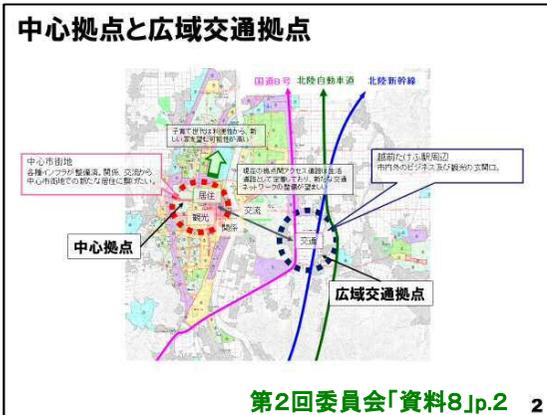
第2回委員会「資料1」p.13一部抜粋



中心拠点



第2回委員会「資料6」p.14に加筆



持続可能なまちづくりに向けた研究

住居系用途地域の拡張は考えていない



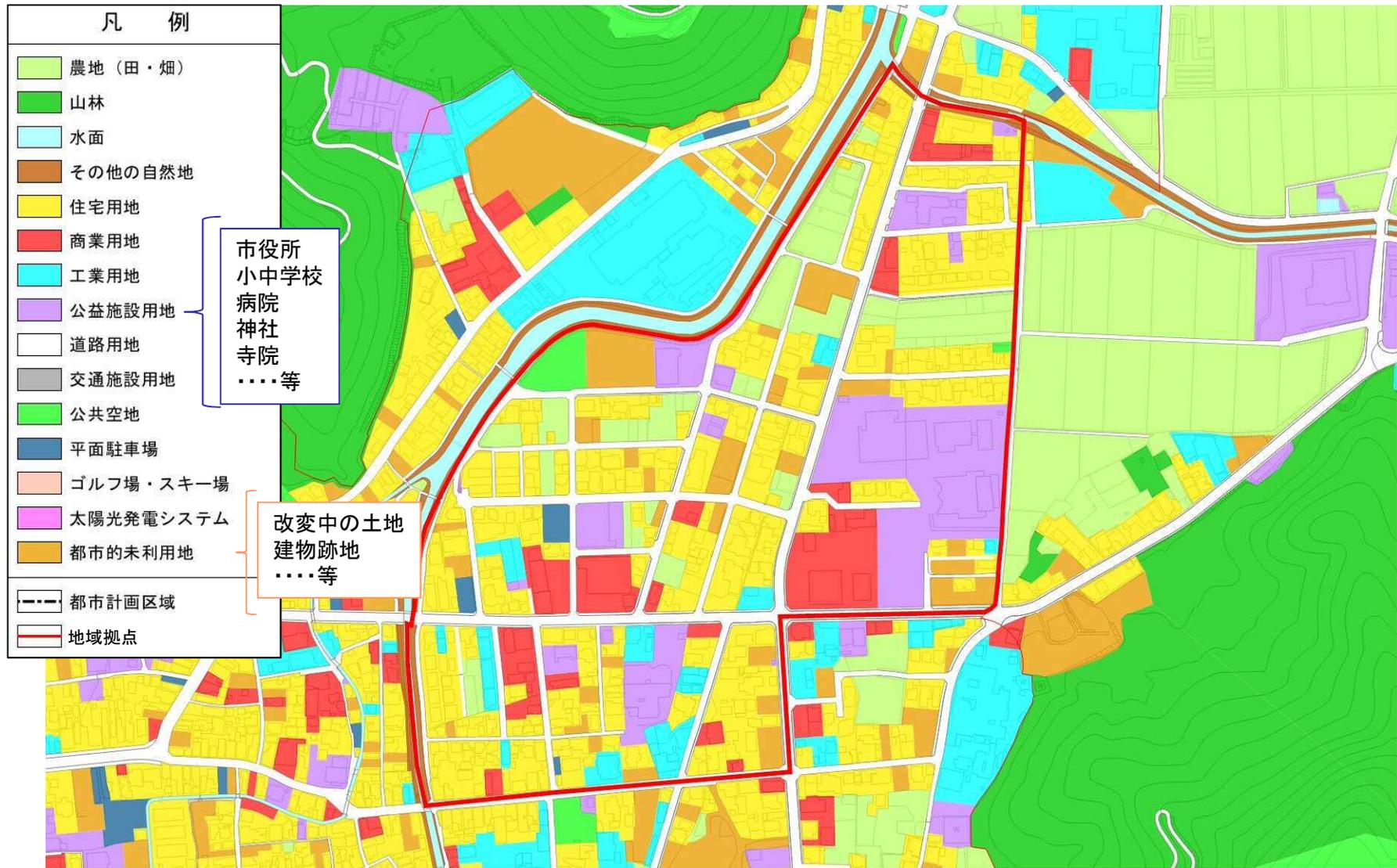
用途地域の外縁部の宅地化が完了する前に、
中心部への居住誘導手法を研究する必要性

魅力の向上
訪問者の増加
空地・空き家の利活用
土地・建物の流動性
残すべき「まちなみ」
住みよい住環境の再構築

未来への可能性

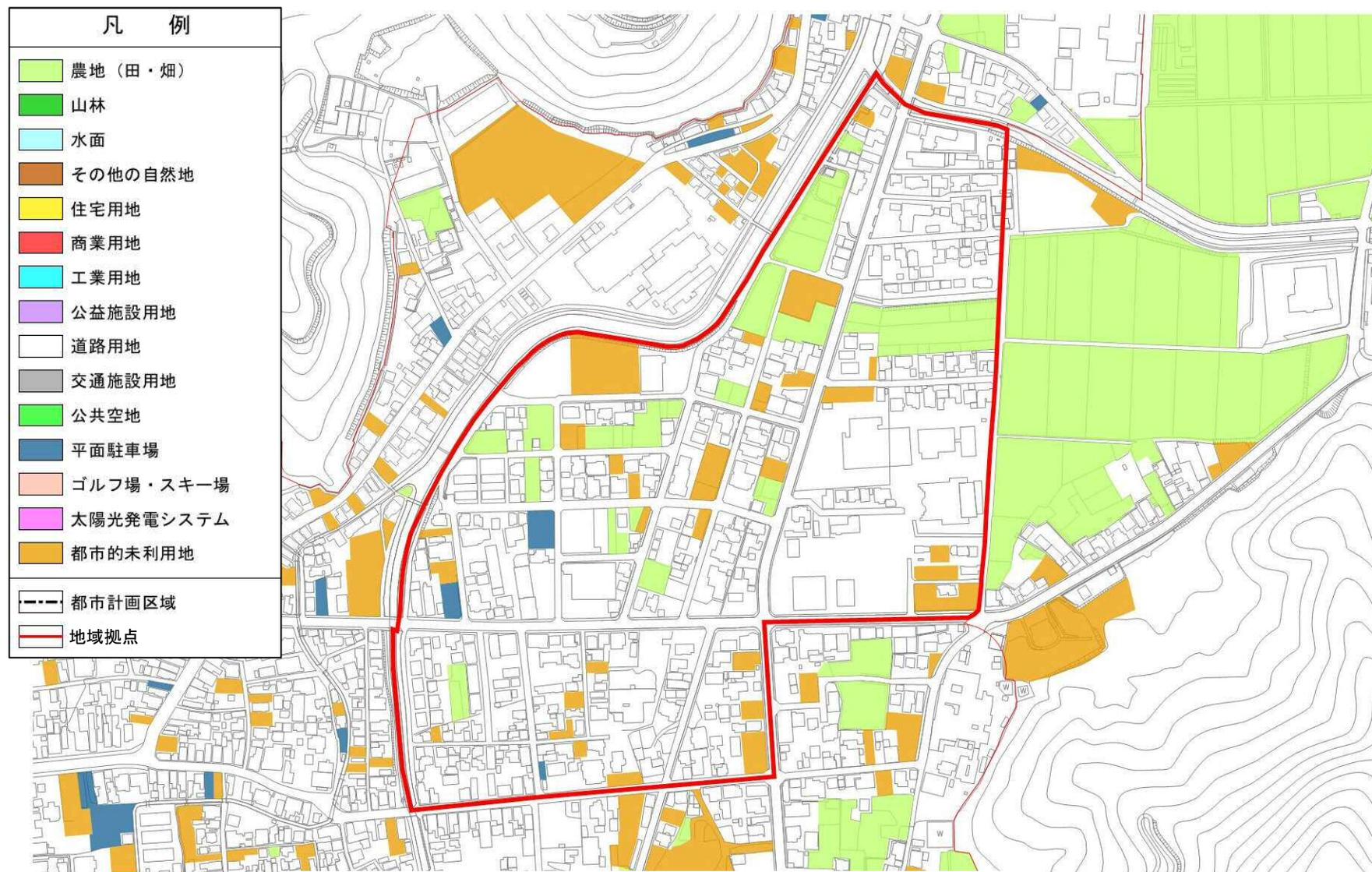
地域拠点

地域拠点の土地利用の状況（1）



■ 土地利用現況（R3）

地域拠点の土地利用の状況（2）



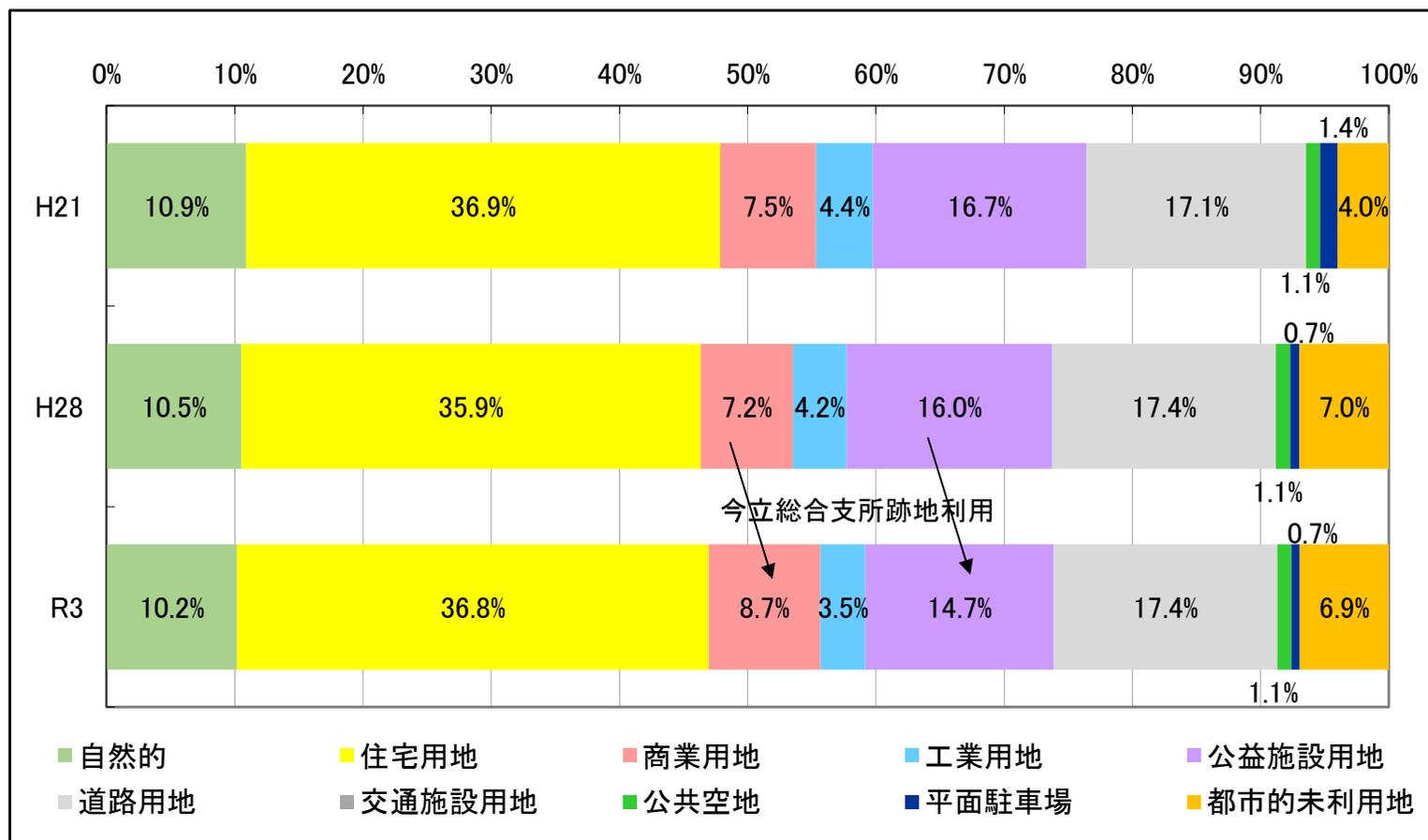
■ 低未利用地の分布状況（R3）

※低未利用地：農地、平面駐車場、都市的未利用地

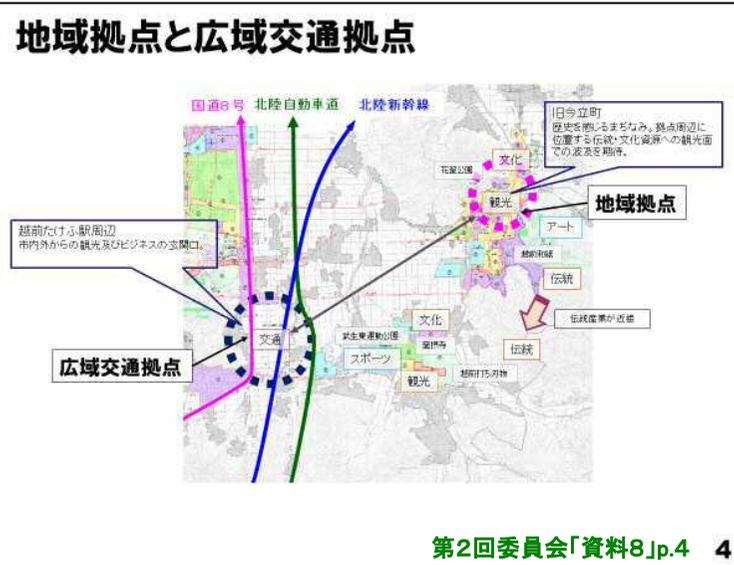
地域拠点の土地利用の状況（3）

●土地利用構成比の推移

- ・公益施設用地が減少し、商業用地が増加
- ・低未利用地は、平成28年とほぼ同じ面積で推移



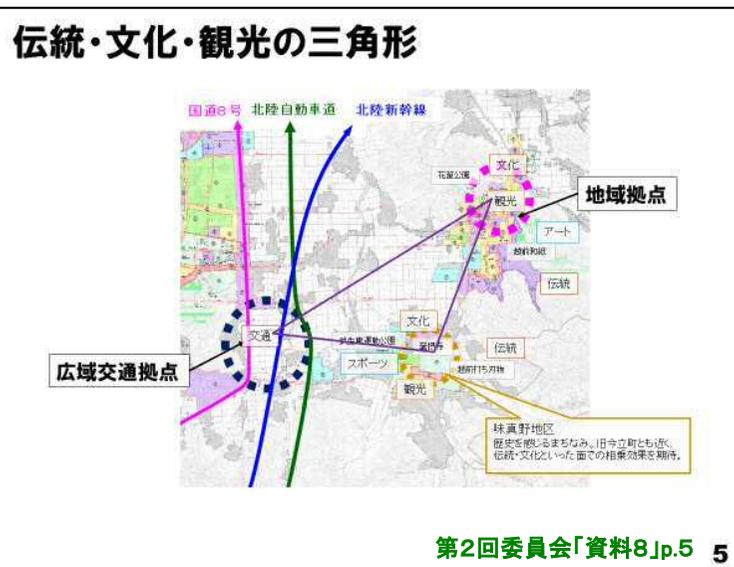
地域拠点



まちなか今立の文化と伝統の継承

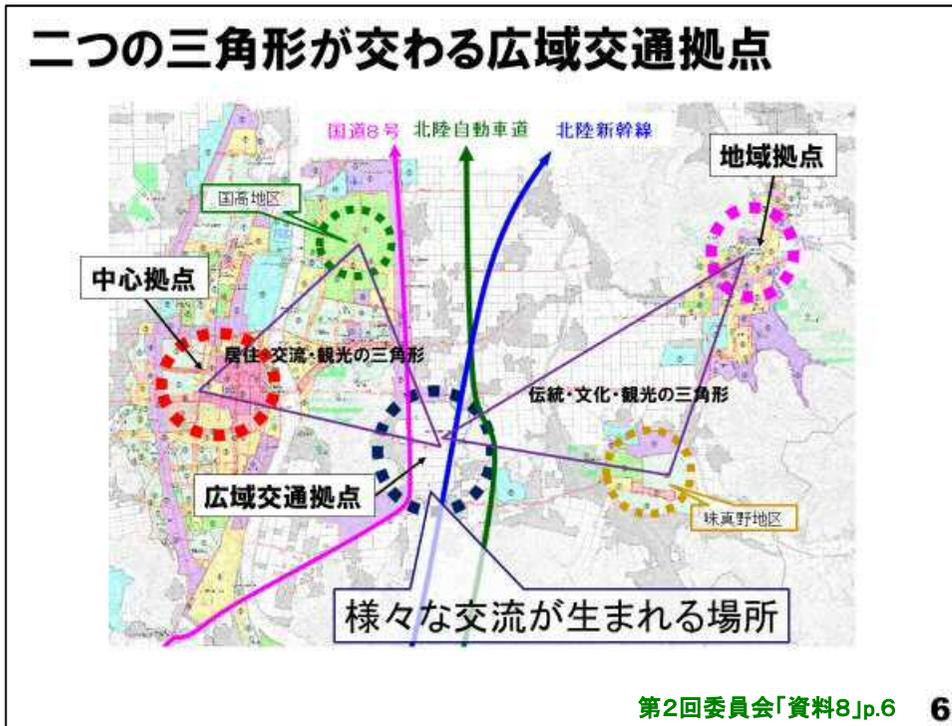
歴史が見えるまちづくり

ふるさとへの誇りと愛着



空地が目立った増加は見られないが、空き家が増えているため、利活用を模索

広域交通拠点



交通の拠点

適切な開発の誘導

広域高次都市機能

(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)

次世代交流拠点の整備

〈越前たけふ未来創造基地(仮称)〉

越前市総合計画2023(案)

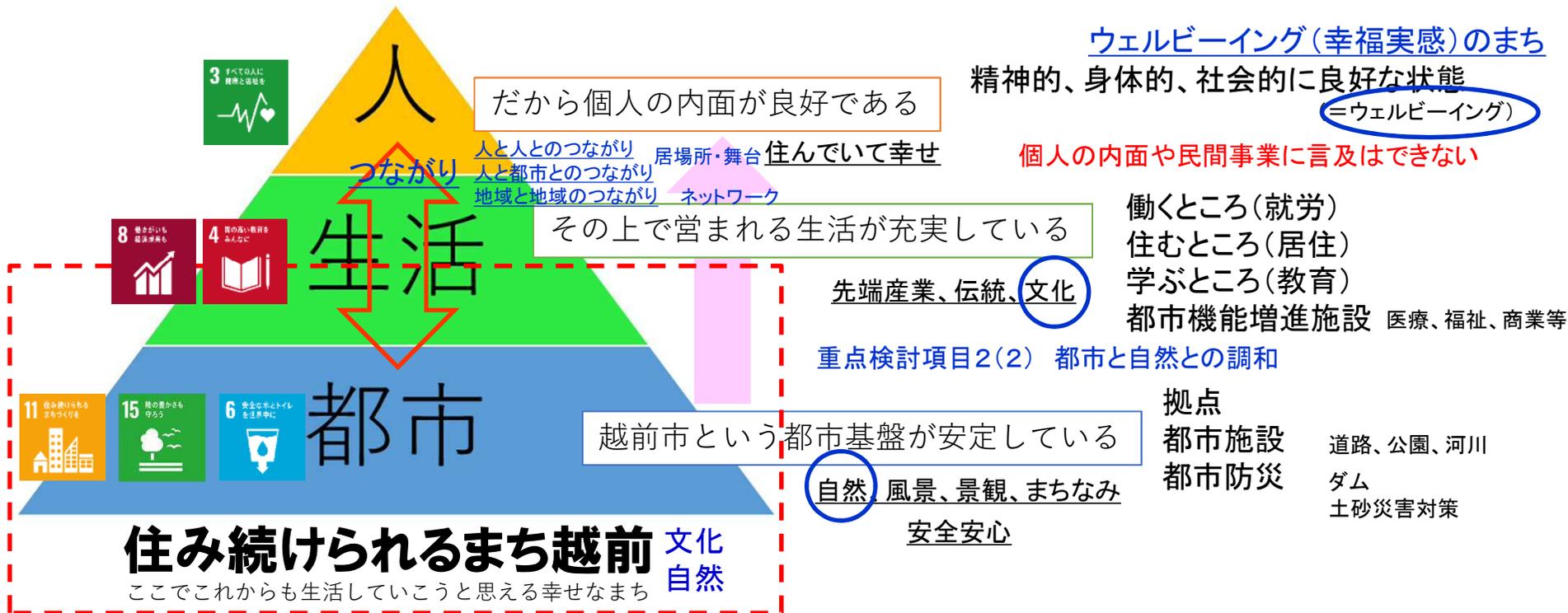
協議事項



第2回委員会「資料7」p.9 一部修正

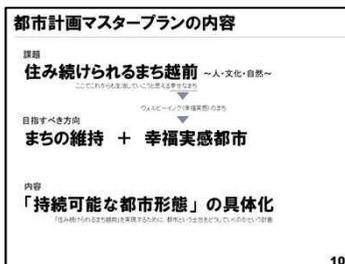
都市計画マスタープランの範囲

幸福実感



都市計画マスタープランの範囲

「住み続けられるまち越前」を実現するために、都市という土台をどうしていくのかという計画



第2回委員会「資料7」p.10 一部修正

都市計画マスタープランの内容

課題

住み続けられるまち越前 ~文化・自然~

ここでこれからも生活していこうと思える幸せなまち

目指すべき方向

まちの維持 / 継承と順応

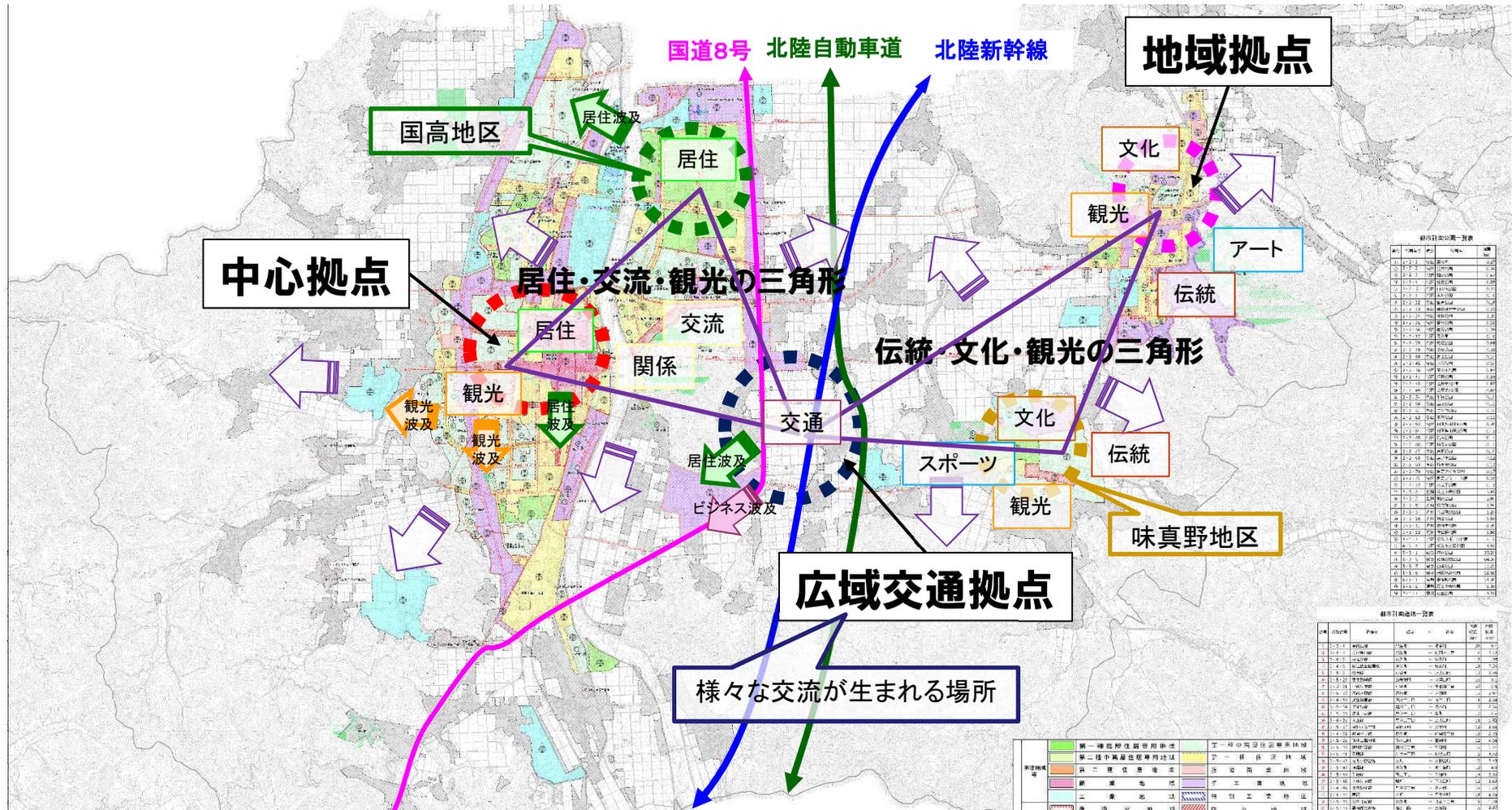
未来につなげる「個性の継承」と「時代への順応」

内容

「持続可能な都市形態」の具体化

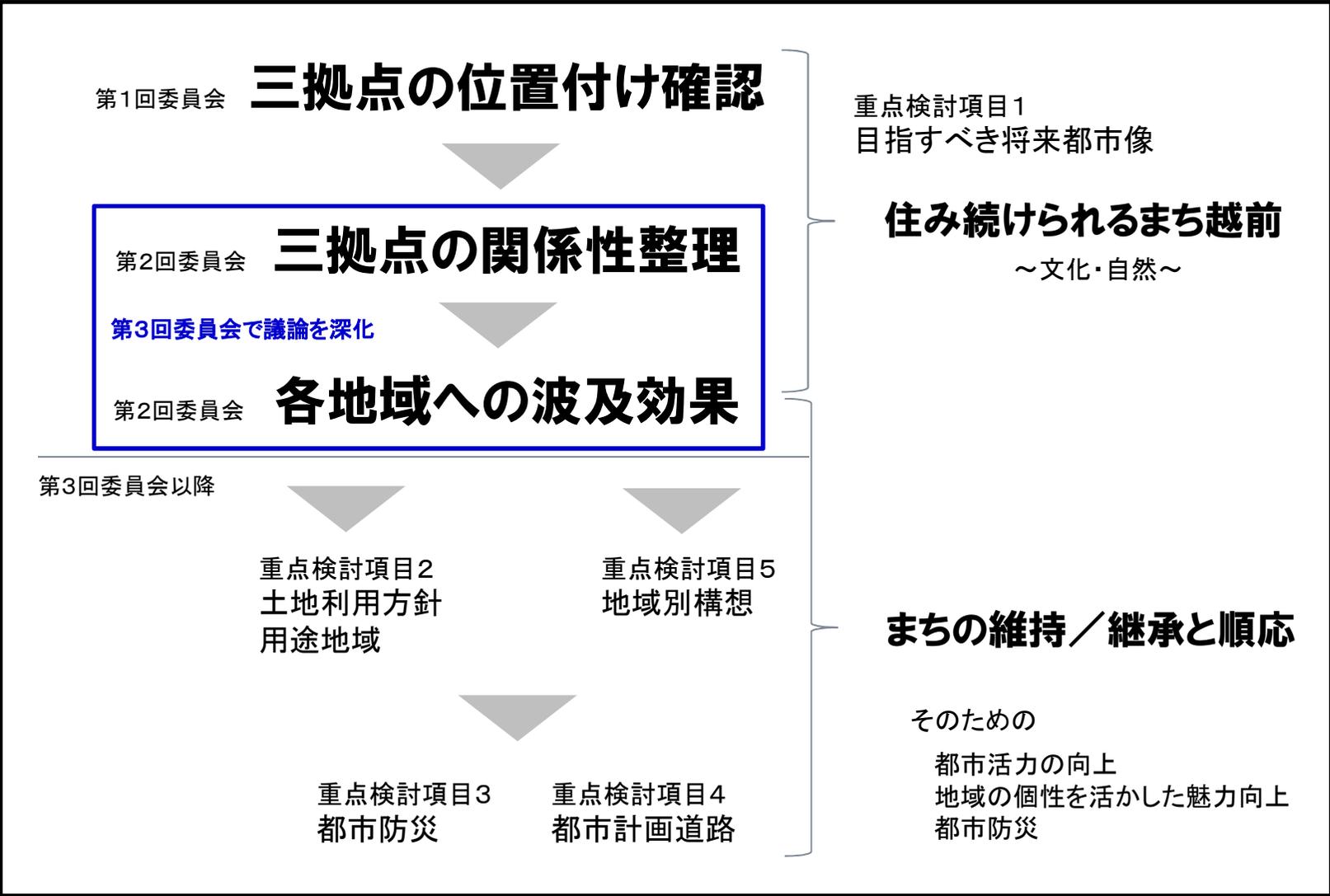
「住み続けられるまち越前」を実現するために、都市という土台をどうしていくのかという計画

三拠点の関係性から各地域の波及へ



三拠点を起点とした都市活力向上
地域の個性を活かした魅力向上
— それを支える安全安心（都市防災）—

都市計画マスタープラン



「持続可能な都市形態」の具体化

「住み続けられるふるさと」を目指して