

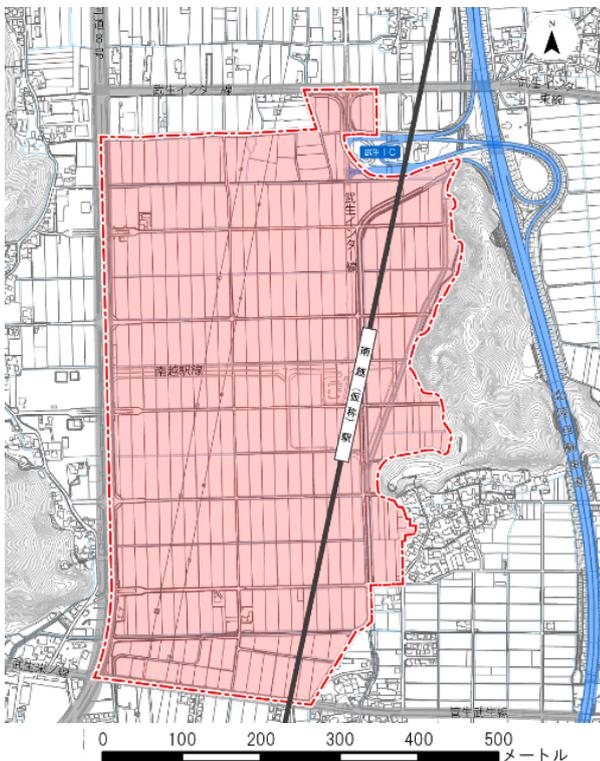
越前市新幹線駅周辺 まちづくりガイドライン

概要版

■まちづくりガイドラインについて■

この『まちづくりガイドライン』は、これからまちづくりが進む越前市新幹線駅周辺の『まちの将来像』を実現するため、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、エリア全体の適切な開発を誘導する仕組みとして、「開発方針」と「開発手順」を定めたものです。適用範囲は、新幹線駅周辺に広がる概ね100haのエリアです。

ガイドラインの適用区域



ガイドラインで定める内容

まちの将来像

実現するための仕組み

まちづくりガイドライン

1. 開発方針

開発地や建築物を計画するときの7つの約束事

2. 開発手順

まちづくりを進めるため関係者と話し合いを促すもの

越前市新幹線駅周辺の【まちの将来像】の概要

まちづくりのテーマ

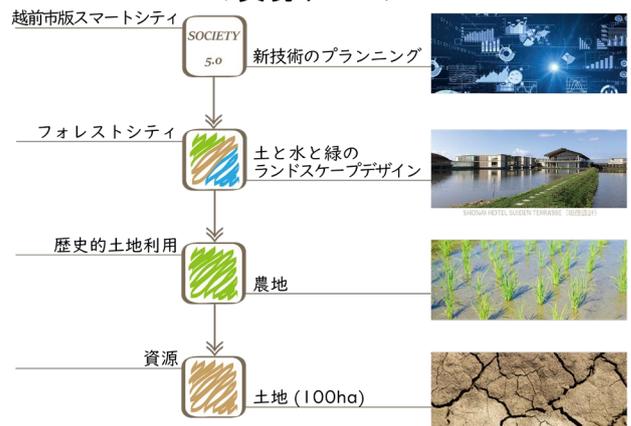
「地域特性を活かした未来都市の創造」

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

フォレストシティ&越前市版スマートシティとは、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」を形成していこうとするものです。

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



1. 開発方針

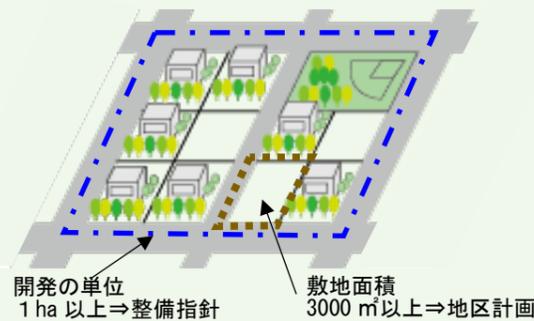
● 開発方針 1 虫食い開発の防止

1-1 開発単位に関する事項

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。

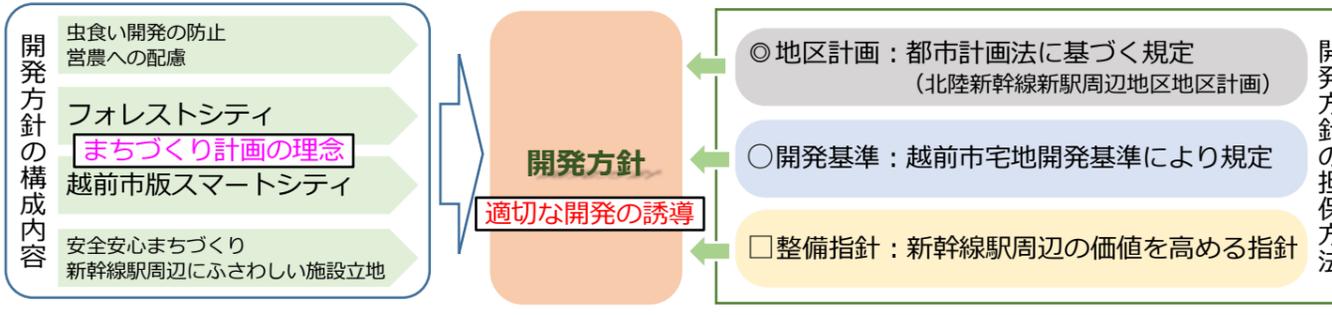
- ◎敷地面積の最低限度 3,000 m²
- 開発の単位は概ね 1.0ha 以上とする

敷地面積と開発の単位のイメージ



開発方針とは...

開発方針は、虫食い開発とならない農地に配慮した開発を誘導し「まちの基本性能を担保」することと、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、建物整備を誘導し「エリア価値の向上」を図ることを目的に7つの『開発方針』定めるとともに、地区計画、開発基準、整備指針により開発方針を担保します。



● 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。

- 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



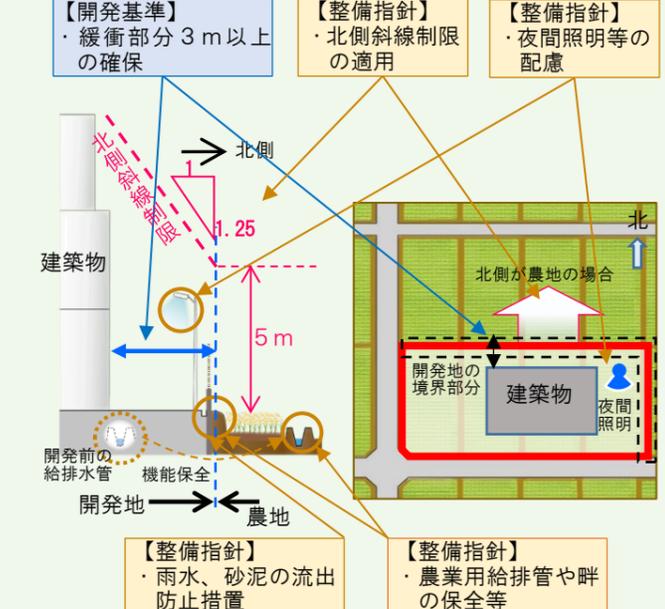
● 開発方針 2 開発地周辺の営農への配慮

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。

- 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
- 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

開発地と農地との境界部の整備イメージ図



営農へ配慮した開発地と農地との境界部のイメージ例



● 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。

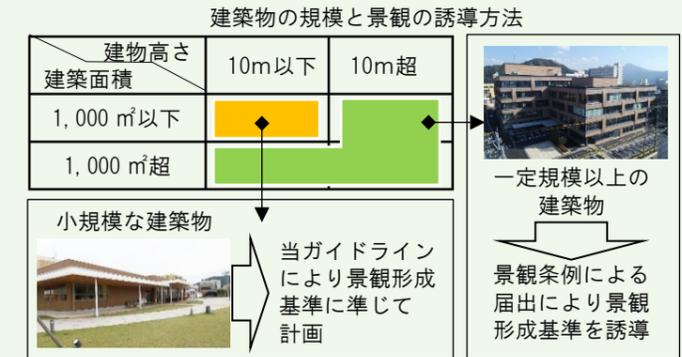
- 景観軸と視点場からの景観に配慮した建物や緑地の配置



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。

- 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



● 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)
- 山と緑の景観軸上において緑視率25%以上の確保

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。

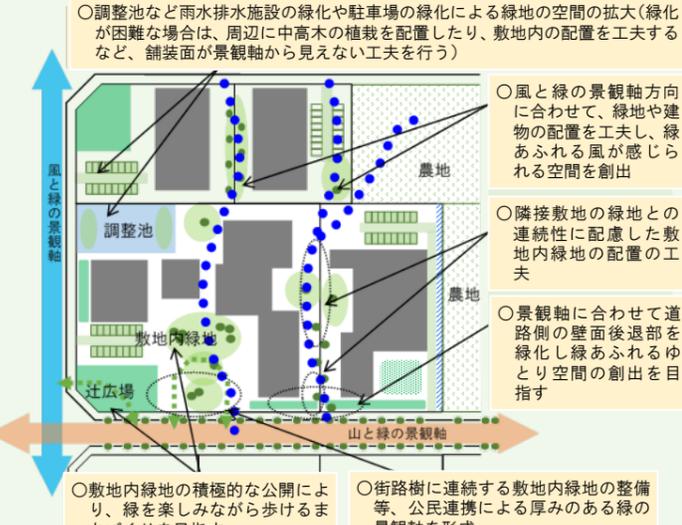
- 公共空間の緑地との連続性に配慮した緑地の配置
- 隣接地の緑地との連続性に配慮した緑地の配置
- 歩行者も楽しめる敷地内緑地空間の工夫
- 調整池や駐車場等における緑化の工夫

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。

- 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

緑の配置イメージ図

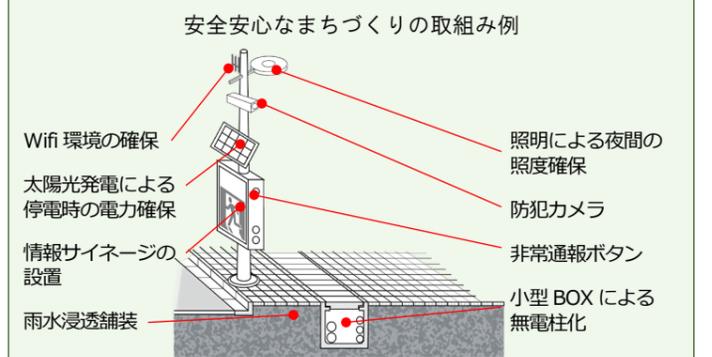


● 開発方針 6 安全安心なまちづくり

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。

- 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



● 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

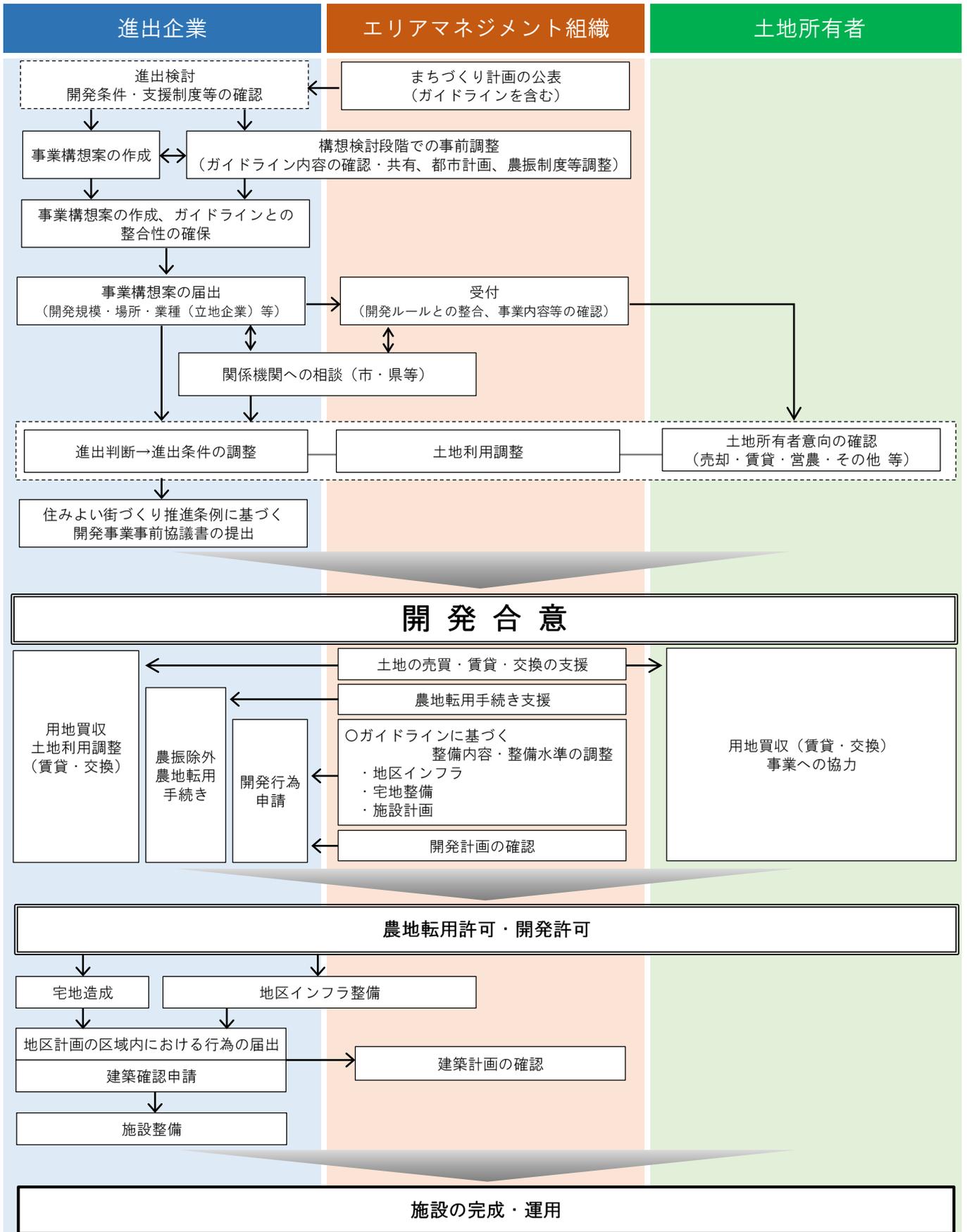
新幹線駅周辺にふさわしい施設の誘導を目指します。

- ◎風俗施設などの禁止
- 土地利用ゾーニングを踏まえた開発地の選定



2. 開発手順

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に理解していただきながら、関係者が手を取り合って開発をすすめ、フォレストシティ&越前市版スマートシティをめざします。



※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。

越前市新幹線駅周辺まちづくりガイドライン概要版

令和3年4月発行

詳しくは「越前市新幹線駅周辺まちづくりガイドライン」をご覧ください。

発行者：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/>