

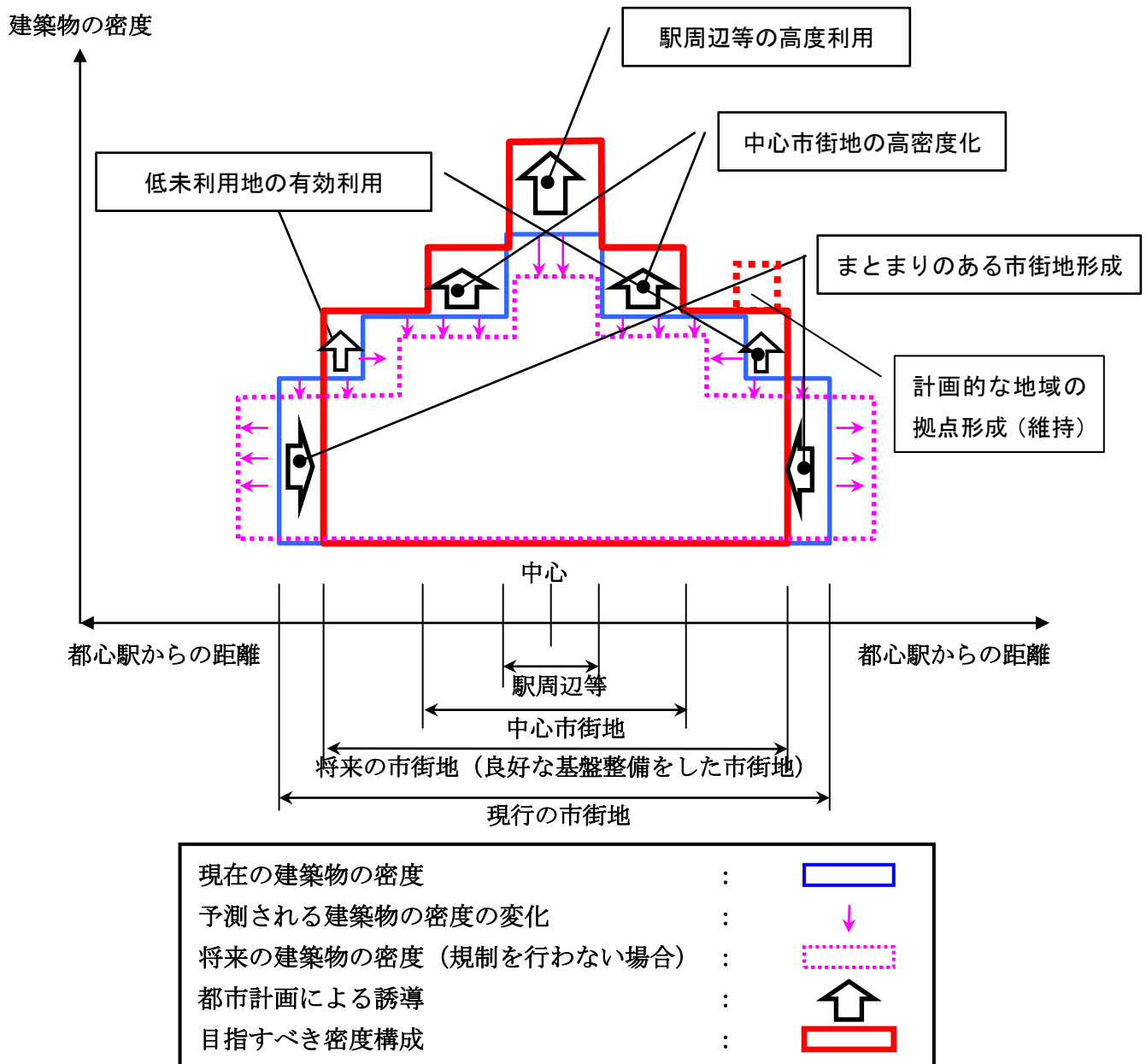
第5章. 土地利用に関する主要な都市計画決定等の基本的事項

1. 市街地形成の方針

- ・現代の都市は、市街地の郊外への拡大、中心市街地からの人口流出や中心市街地の商業低迷などの構造的な課題を抱えており、人口減少、超高齢化が進むこれからの時代に対応するため、まとまりとメリハリのある集約型都市を目指す必要があります。このため、低密度な市街地の拡大を抑制し、市街地の低未利用空間の有効利用など、秩序ある土地利用の規制・誘導を図るとともに、「縮退」という新しい概念の中、市街化の見込みのない地域、農村として維持すべき地域等については、適切な規制を導入した上で、用途地域から除外するなど、積極的に緑（本来の姿）に戻す等の対応を図ります。
- ・秩序ある土地利用の誘導を図るために、都市計画法以外の法令との連携を図りながら、区域区分をはじめ各種方策を活用し、地域の実態・将来像に合わせてきめ細かく土地利用のコントロールを図ります。
- ・良好な景観の形成を推進する必要性の高い地区では、景観計画等、景観法に基づく手法によりその景観の保全を図る。
- ・幹線道路の沿道等に設置される屋外広告物については、福井県屋外広告物条例等を活用し、周辺の良好な景観と調和するよう誘導を図ります。
- ・自然災害等の危険から住民の安全を守るため、ハード対策、ソフト対策をあわせて防災対策を進め、適切な土地利用を図ります。
- ・持続可能な福井らしいまちづくりを目指すため、福井の資源、地域特性を活かした市街地の再構築を図ります。
- ・駅周辺などの都市や地域の拠点では、商業施設、業務施設および公益施設等の集約化、賑わいの再生を誘導するとともに、居住空間としての整備の推進を図ります。
- ・新たな用途の配置は、人口や産業等の都市の現況や見通しを考慮して、「計画的な市街地形成」、「良好な基盤整備の担保」、「災害の防止・回避」および「居住環境や自然環境等の環境の保全」の観点から十分な必要性・実現性を有する場合に限ります。

2. 市街地における建築物の密度構成および高度利用に関する方針

- ・ 広域的な拠点性を有する都市では、主要な鉄道駅等の交通結節点の周辺で、土地利用の動向や都市施設の整備状況を考慮して、土地の高度利用を図ります。
- ・ 都市の拠点となる中心市街地では、土地利用の動向や都市施設の整備状況を考慮して、歩いて暮らすことができる高密度な土地利用を図ります。
- ・ 中心市街地の周辺では、戸建て住宅でゆとりある居住環境を保てる比較的低密度な土地利用を基本としますが、地域の日常生活の拠点では比較的高密度な土地利用を図ります。



※このイメージ図は、市街地における建築物の密度構成等の長期的な方向性を示すものである。

図 市街地における建築物の密度構成のイメージ

3. 主要な用途の配置の方針

- ・土地の自然的条件および土地利用の動向を考慮して、各用途を適正に配置することにより、都市機能を維持・増進し、かつ、居住環境の保護、産業の利便の増進、公害の防止等を図り、適正な都市環境を保持するように定めます。
- ・住宅地では人口、世帯数および住宅の敷地規模の見通し、商業地では商業年間販売額等の見通し、工業地では製造品出荷額等の見通しを考慮して望ましい用途地域面積の設定を目指します。現在と将来必要と見込まれる用途地域の面積を比較した結果、現在の面積が過大な場合は、開発の動向、土地利用の規制状況および都市基盤の整備状況を考慮し、用途地域の縮小を図ります。

分類	基本方針	各用途地域の配置方針
住居系地域	住居系地域は、現に住宅が集積している地域や公共交通機関が利用しやすい等、生活の利便性が高い地域に配置します。	<ul style="list-style-type: none"> ・住居専用地域（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域）は、住宅に特化した地域に配置します。但し、商業地域、工業専用地域および工業地域に接しては配置しません。 ・その他の住居系地域（第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域）は、商業系地域や工業系地域に接する地域や幹線道路沿道等で、主たる用途が住宅の地域に配置します。
商業系地域	商業系地域は、現に商業や業務の施設が集積している地域や主要な鉄道駅等の交通結節点の周辺等に配置します。	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域は、主要な鉄道駅前の商業地、地域の拠点となり広域的な商圈を有する商業地および事務所等の業務施設が集中して立地する地域に配置します。 ・近隣商業地域は、日用品や住民の日常的なサービスを提供する店舗が集中して立地する地域や幹線道路沿道に配置します。
工業系地域	工業系地域は、現に工場等の工業の施設が集積している地域や港湾等の近辺で生産活動に適した地域に配置します。	<ul style="list-style-type: none"> ・工業専用地域は、工業に特化した地域に配置します。 ・工業地域は、市街地内で既に住宅が混在している工業地や職住近接を図る工業地に配置します。 ・準工業地域は、主に軽工業など環境悪化のおそれのない工業の業務の利便を図る地域に配置します。

4. 用途の転換、純化および複合化の方針

(1) 用途の転換

- ・工業系の用途地域に指定されており、工業ではない他の用途の土地利用が進んでいる地域では、今後も工業の土地利用の需要が低く住居や商業等他の土地利用の需要が高くなる場合は、地域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、住居や商業等の他の用途への転換を図ります。なお、商業に転換する際には、都市や地域の中心的な商業地の維持・活性化に配慮します。

(2) 用途の純化

- ・教育、研究、文化活動のため環境を保持すべき地区や業務施設が集中し業務効率を向上させるべき地区等は、「特別用途地区」等を活用し規制の強化を図ります。
- ・新たに用途を配置する地区や良好な環境が形成されている市街地では、「地区計画」の積極的な活用を図り、魅力ある市街地を醸成します。

(3) 用途の複合化

- ・都市や地域の拠点では、地域経済の維持・活性化や都心居住の推進のために、商業施設、業務施設および公益施設等の誘導すべき用途を明確にし、適切な土地利用調整を行った上で、複合的な土地利用を図ります。
- ・地場産業の工場が分散している住宅地等では、地域内の活力の維持や居住環境の保全のために、「特別用途地区」等の活用を図り複合的な土地利用を維持します。

5. 郊外の土地利用の方針

(1) 郊外の土地利用の方針

まとまりのある市街地の形成や自然的環境の保全のために、以下に示す地域毎の土地利用の方針をふまえ、農林漁業に係る土地利用との調整や農業振興地域制度の適正な運用を図りながら、郊外の開発は抑制していくことを基本とします。

都市的な開発圧力の高まりが見込まれる高速道路のICや新幹線駅の周辺については、物流拠点等として計画が具体化された場合には、周辺環境への影響に配慮しながら、物流拠点や交通結節点としての機能が十分に発揮できる土地利用を図ります。

① 特に開発を抑制または制限すべき地域

1) 自然環境を有する地域

- ・山地や里山等の自然地は、生物多様性の確保、地球温暖化の防止、水源のかん養等のために、開発の抑制を図ります。

2) 優良な農地を有する地域

- ・一団となった農地や土地改良事業等が施行された優良な農地は、基礎的な農業の生産基盤であり、良好な状態で維持・保全するとともに、農地が持つ保水機能の維持、生物多様性の確保および田園風景の維持のために、開発の抑制を図ります。

3) 良好な景観を有する地域

- ・歴史的街並みや自然景観等、良好な景観を有する地域は、地域の個性として次世代へと継承していくために、開発の制限を図ります。

4) 自然災害の危険性が高い地域

- ・土砂災害・津波の危険性の高い地域では、開発の抑制を図ります。
- ・河川氾濫により甚大な浸水被害の可能性が高い地域は、浸水想定区域や浸水実績マップ等の防災情報の公表などにより開発の抑制を図ります。

5) 無秩序な開発が予想される地域

- ・幹線道路沿線など無秩序な開発が進行するおそれのある地域については、特定用途制限地域を設定するなど、適切な方法により、開発の抑制を図ります。

② その他の地域

- ・農村集落は、昔ながらの良好な集落環境を維持し、田園風景に調和した土地利用を図ります。また、農村集落の隣接部では、農家の世帯分離による宅地需要がある場合は、良好な生産基盤を確保し、自然環境、集落環境、営農環境、雨水の流出増加の防止、および災害の危険性に配慮した上で、適切な規模の開発を許容します。
- ・新興住宅地等の都市的な土地利用を行っている地域は、自然環境や田園風景に調和した土地利用を図ります。
- ・優良な農地以外の農地等の自然的環境を有する地域も、保全することを基本とします。

(2) 土地利用コントロールの方針

① 市街化調整区域

- ・市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域ですが、農村の地域コミュニティ維持等の特別な理由がある場合は、「郊外の土地利用の方針」をふまえ、農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）等の都市計画法以外の土地利用規制を考慮し、地区計画により良好な基盤整備や環境を担保する地区や公共施設（道路等の都市基盤に加え、役場や学校等の生活の拠点となる都市施設）が既に整備され乱開発のおそれがない地区に限定して、規制の緩和（都市計画法第34条第11号、同条第12号に規定する区域の指定等）を図ります。

(参考)

都市計画法第34条：

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

同条第11号：

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの。

同条第12号：

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの。

② 白地地域（非線引き都市計画区域の用途地域外）

県と市町との適切な調整・役割分担のもとに、都市計画法以外の法令との連携も図りながら以下の方策を活用し土地利用コントロールを図っていきます。

- ・「特定用途制限地域」により、主要な幹線道路沿道やＩＣ周辺等において、郊外での開発を促進するような大規模小売店舗等の立地を規制します。
- ・「まちづくり条例」により、「無秩序な市街化の抑制」等の都市の課題を改善し、地域の個性を活かした魅力あるまちづくりを推進します。
- ・「開発行為の許可対象面積の引き下げ」により、良好な都市基盤が整備されない不良な市街地の形成を防止します。
- ・地域の環境を損なうような中高層の建築物の建築を抑制し、宅地開発を地域環境に調和するように「建築形態コントロール（建ぺい率、容積率等）」を維持します。
- ・「地区計画」により、農村集落等において、良好な自然や営農、居住環境や景観を損なうような施設の立地を規制します。
- ・「風致地区」や「緑地保全地区」により、優れた自然的景観、および貴重な動植物の生息・生育地や歴史的・文化的価値を有する緑地を保全します。
- ・「景観地区」により、建築物の形態意匠の制限等を定め、積極的に景観の形成、誘導を図ります。
- ・「最低敷地規模の規制」により、宅地開発を地域の環境に調和するように誘導するとともに、建て詰まった開発を抑制します。

③ 準都市計画区域

都市計画区域外において、積極的な整備または開発を行う必要はないものの、一定の開発行為、建築行為等が現に行われ、または行われると見込まれる区域を含む一定の区域については、準都市計画区域の指定により、土地利用の整序または環境の保全を図ります。