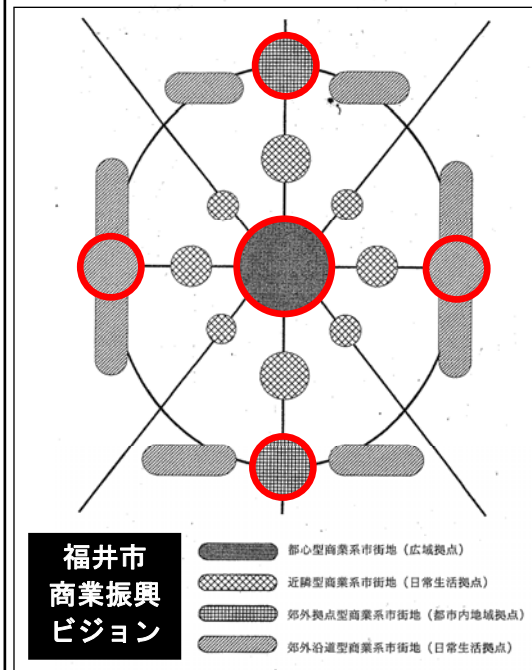
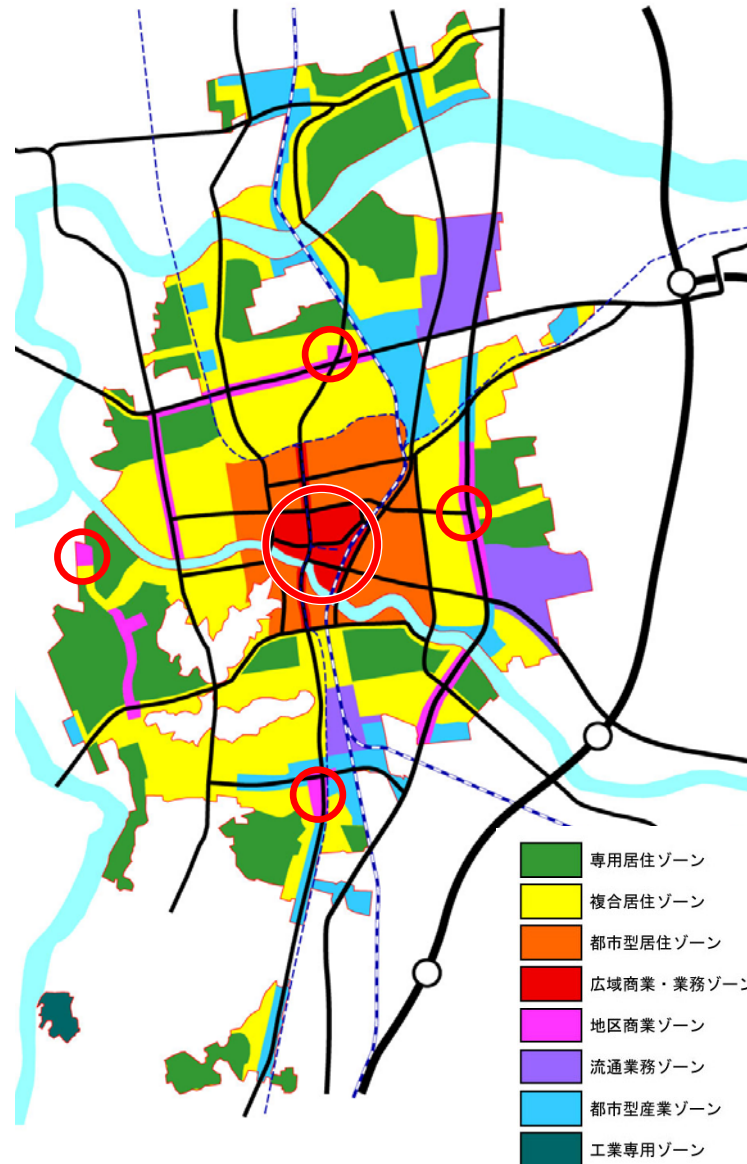


これまでの都市整備の経緯・土地利用の現状と動向

- 本市は、全国に先駆けて昭和45年に4,050haの市街化区域を決定し、多様な都市機能を積極的に市街化区域内に誘導するとともに、市街化区域の周辺部での無秩序な開発を規制してきました。
- また、市街化区域内においては、土地区画整理事業などによって道路や公園、下水道など計画的な都市基盤整備を推進するとともに、多様な開発・建築活動を適正に誘導し、利便性の高い快適な都市活動を支えてきました。
- 平成9年以降は、市街化区域を拡大することなく市街化区域内の計画的な都市基盤整備を進めてきており、平成13年時点においては都市的土地利用の増加、中でも中心部以外での住居系土地利用や国道8号沿道などにおける商業土地利用・工業系土地利用の進展が見られます。
- 特に店舗面積1,000㎡を超える大規模小売店舗は、市場周辺を含む国道8号や(都)環状西線などの主要な幹線道路の沿道での立地が多く見られています。

本市の都市系土地利用方針（都市計画マスタープラン：H12）

- 本市の都市系土地利用方針は、あらゆる人が安心、安全、便利で快適な都市生活が過ごせるように、身近な生活圏の機能強化を図り、これらを相互に結ぶ軸の強化・整備を基本としています。
- また、生活上重要となる商業機能の配置方針として、「福井市商業振興ビジョン」と同様、中心部に「広域・商業ゾーン」、広幅員の道路環境などを踏まえつつ国道416号や(都)福井川西線などの沿道を中心に「地区商業ゾーン」を配置しています。



課題の整理・今後の土地利用誘導の考え方（案）

●課題の整理

- 本市は、目標とする歩けるコンパクトなまちを実現するため、10の用途地域を指定していますが、幹線道路沿道の準工業地域における商業系の開発・建築活動など、目標とする土地利用と現状の土地利用と乖離している傾向が見られる地区があります。
- このため、今後は、用途地域制度とあわせて地区計画や特別用途地区を活用しながら、土地利用の動向などを踏まえたきめ細かな土地利用を誘導していくことが重要になります。
- 本市では、中心市街地に広域的な都市機能となる商業・業務施設を適切に誘導する方針としていますが、現実的には国道8号などの幹線道路を中心として商業系の開発・建築活動が集中しています。
- 特に、平成8年以降は、大和田地区周辺において大規模小売店舗の立地集積が著しく、中心市街地の年間小売販売額を超える商業核を形成しています。
- また、沿道型の商業施設をはじめ、本市における商業施設は飽和状態にあり、これ以上の大規模小売店舗の集積は、中心市街地だけでなく、本市全体の都市構造に大きな影響を与えることが想定されます。
- 一方、ベルやパリオ、アピタは、店舗面積1万㎡を超え、広域的な商業機能となっていますが、周辺住民が徒歩や自転車で行ける商業施設であり、便利で快適な日常生活を支える都市機能として今後とも維持していくことが重要になっています。

●今後の土地利用誘導の考え方（案）

①大規模な商業施設の立地規制

・店舗面積1万㎡を超える大規模小売店舗は、周辺土地利用や道路環境に影響を与え、都市構造を変化させる恐れがあるため、準工業地域においてはこれらの大規模小売店舗の立地規制を検討する必要があります。

②地域拠点の維持

・ベルやパリオ、アピタなど周辺住民の便利で快適な生活を支える地域の拠点については、今後とも機能維持に努める必要があります。

