

# 豊島1丁目西地区地区計画の概要

(福井市豊島1丁目及び中央2丁目の各一部 A=約1.3ha 最終決定日：令和5年2月24日)

## 1. 地区計画の目標

本地区はJR福井駅の南約500mに位置し、中心市街地に隣接した近隣商業地域であり、主に地区北側の街区は住宅として、また南側の街区では事務所として利用され、周辺には店舗や住宅が立地している。

福井駅付近連続立体交差事業により周辺道路等が整備され、東西市街地の一体的な土地利用を可能とする都市基盤が整った。

このため、業務地としての機能の充実とまちなか居住機能の誘導を図るとともに、周辺環境との調和に配慮した良好な市街地環境を形成することを目標とする。

## 2. 区域の整備、開発及び保全の方針

土地利用の方針	地区周辺の居住環境との調和に配慮しながら、中心市街地の活性化に寄与する土地利用を誘導するため、次に掲げる2つの地区に区分する。	
	A地区(約0.2ha)	B地区(約1.1ha)
建築物等の整備の方針	居住機能などの立地誘導を図る地区とする。	事務所を中心とした業務機能の立地誘導を図る地区とする。
建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、それぞれの土地利用にふさわしい良好な市街地環境の形成が図られるよう、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低制限、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を行う。 また、敷地内の空地等は、環境に応じた植栽等を行なうなど緑化に努めるものとする。	

## 3. 地区整備計画

用途地域	近隣商業地域(建蔽率：80% 容積率：300%)	
建築物等の制限に関する事項	土地利用の区分	
	A地区	B地区
建築物等の用途の制限 ※1	<p style="color: red;">近隣商業地域における建築物の制限に加え、以下の建築物は建築してはならない</p> <p>①建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)別表第2(に)項第一号から第六号までに掲げるもの(同表(へ)項第四号に掲げるものを除く。)</p> <p>②法別表第2(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が5,000㎡を超えるもの(事務所及び床面積の合計が5,000㎡以内の自動車車庫を除く。)</p> <p>※1 制限される具体的な用途事例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 ・カラオケボックス</li> <li>・劇場、映画館、演芸場、観覧場 ・危険物の貯蔵又は処理に供するもの ・倉庫業を営む倉庫</li> <li>・工場 ・ボーリング場、スケート場、水泳場、その他運動施設 ・ホテル又は旅館</li> <li>・自動車教習所 ・15㎡を超える畜舎 等</li> </ul>	
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	1,000㎡
壁面の位置	全ての道路に接する部分：1m	○市道東部2-40号線に接する部分：3m ○その他の道路に接する部分：1m
壁面後退区域における工作物の設置	次に掲げる工作物は、壁面後退区域に設置してはならない。	
	<p>①高さ3メートル以上又は幅が1メートル以上の広告塔又は広告板</p> <p>②高さ5メートル以上の街路灯、時計塔、装飾塔及び記念塔</p> <p>③自動販売機</p> <p>④機械式駐車場</p> <p>⑤前各号に掲げる工作物に類するもの</p>	
高さの最高限度	40m	市道東部2-40号線に接する道路側2mの部分は歩行空間として確保し、歩行の妨げになる工作物を設置してはならない。 60m

<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠は、周辺環境との調和を図り景観形成上支障がないものとするため、福井市景観計画区域における景観形成基準に準拠する。          この場合において、屋外広告物は以下のとおりとする。          ①壁面広告を設置する場合の表示面積は、建築物の見付面積の1/10以下とする。          ②屋上利用広告は設置してはならない。          ③突出広告を設置する場合は多数の事務所が1つの建築物内にある場合は、1壁面にまとめて設置するものとする。</p>
<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>道路境界（B地区の市道東部2-40号線に接する部分については壁面後退区域における工作物の設置の制限を受けている区域との境界）線側に垣又はさくを設置する場合には、生け垣及び透視可能なネットフェンス、鉄柵等に類するものを設けることを基本とし、ブロック塀ならびにコンクリート壁等を設ける場合の高さは、地盤面から1.5m以下とする。</p>

福井都市計画地区計画（豊島1丁目西地区）の計画図

