

第 3 号議案

令和 5 年 2 月 7 日

福井市都市計画審議会長 様

福井市長 東 村 新 一

福井都市計画地区計画の変更について（付議）
（豊島 1 丁目西地区地区計画）

このことについて、都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 2 1 条第 2 項の規定において準用する同法第 1 9 条第 1 項の規定に基づき、貴審議会に付議します。

福井都市計画地区計画の変更（福井市決定）（案）

都市計画豊島1丁目西地区地区計画を次のように変更する。

	名	称	豊島1丁目西地区地区計画		
	位	置	福井市豊島1丁目、中央2丁目の各一部		
	面	積	約1.3ha		
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		
	土地利用の方針		<p>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。</p>		
			A地区	B地区	
			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		<p>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。</p> <p>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。</p>			
	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	
		地区の面積	約0.2ha	約1.1ha	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>地区内に建築してはならない建築物は以下のとおりとする。</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㎡以内の自動車庫を除く。）</p>	
		建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	1,000㎡
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（地盤面下に設けるものを除く。）から道路境界線までの距離の最低限度は（以下「壁面後退区域」という。）は、地区の区分ごとに以下のとおりとする。	
			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の制限	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>	
		建築物等の高さの最高限度	—	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。
			40m	60m
建築物等の形態又は意匠の制限	<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。</p> <p>この場合において、屋外広告物は以下のとおりとする。</p> <p>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。</p> <p>②屋上利用広告は設置してはならない。</p> <p>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>			

		垣又はさくの構造 の 制 限	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。
--	--	-------------------	---

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

別添変更理由書のとおりとする。

変更理由書

福井市豊島1丁目西地区は、JR福井駅の南約500mの中心市街地と隣接した福井市の中心部に位置する地区である。

【改訂】福井市都市計画マスタープランでは、まちなか市街地ゾーンとして位置づけられており、戸建て住宅や共同住宅と暮らしを支える店舗、事務所などが共存した生活しやすい市街地を形成するゾーンとしている。

当該地区は、平成23年10月に、福井駅付近連続立体交差事業により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に対応するため、土地の高度利用を目的とした用途地域の指定容積率の変更にあわせ、地区計画の決定を行っている。

地区計画の区域の境界は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましいとされている。

このため、北陸新幹線整備事業による境界の確定が行われたことから、地区計画の区域等の境界を、北陸新幹線整備事業後の筆界に改める変更を行うものである。

新旧対照表

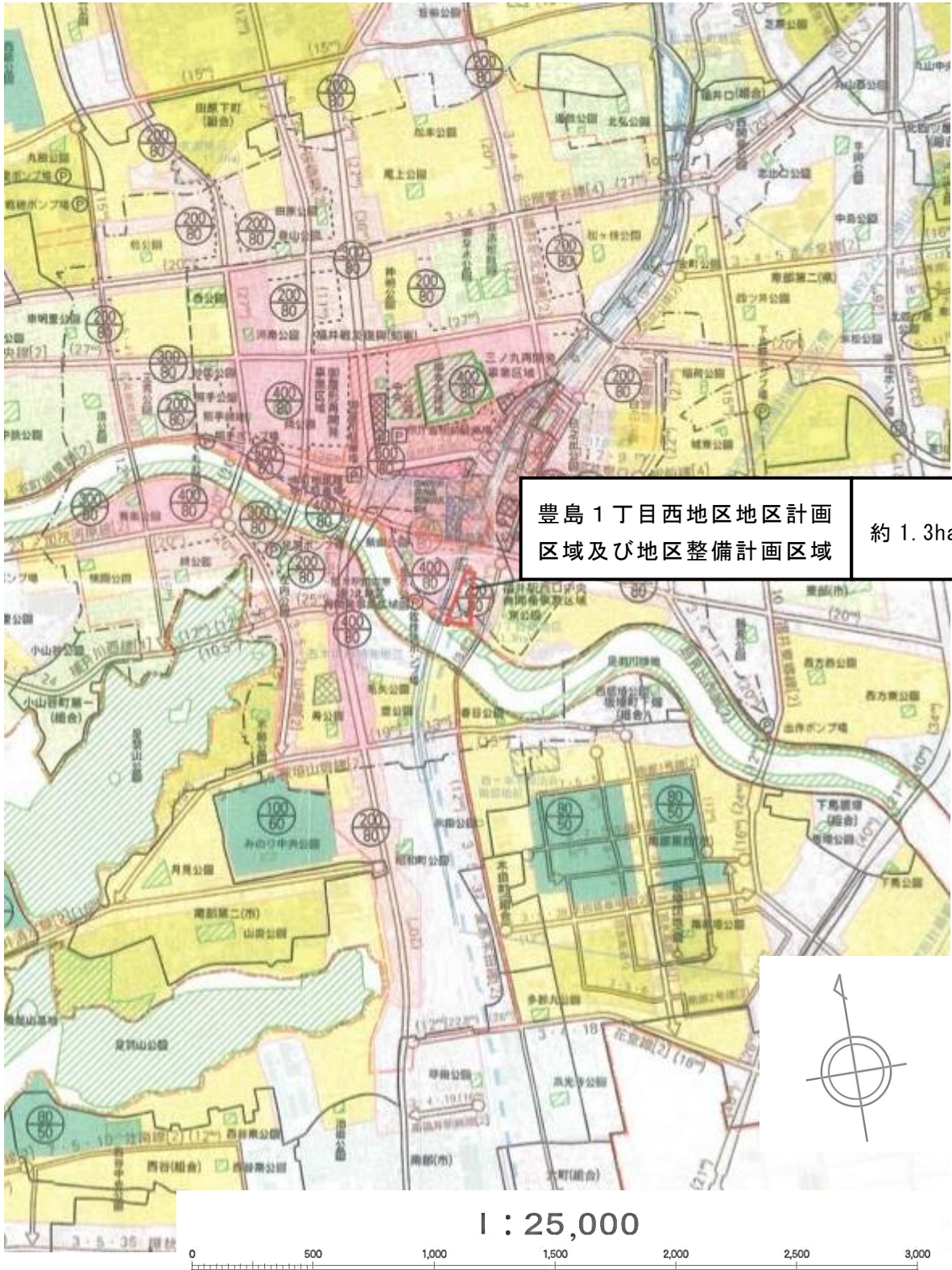
() は変更前

名 称	() 豊島1丁目西地区地区計画			
位 置	() 福井市豊島1丁目、中央2丁目の各一部			
面 積	() 約1.3ha			
区域の整備・開発及び保全に関する方針	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。		
	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。		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>A地区</th> <th>B地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>() 居住機能などの立地誘導を図る地区とする。</td> <td>() 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。</td> </tr> </tbody> </table>	A地区	B地区
A地区	B地区			
() 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。			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	(") A地区	(") B地区
		地区の面積	(") 約0.2ha	(") 約1.1ha	
		建築物等の用途の制限	(") 地区内に建築してはならない建築物は以下のとおりとする。 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。) 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。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	(") 150㎡	(") 1,000㎡	
		壁面の位置の制限	(") 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(地盤面下に設けるものを除く。)から道路境界線までの距離の最低限度は(以下「壁面後退区域」という。)は、地区の区分ごとに以下のとおりとする。		
			(") 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の制限	(") 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。 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 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 ③自動販売機 ④機械式駐車場 ⑤前各号に掲げる工作物に類するもの		
			(") —	(") 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。	
		建築物等の高さの最高限度	(") 40m	(") 60m	

		<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p style="text-align: center;">(〃)</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。</p> <p>この場合において、屋外広告物は以下のとおりとする。</p> <p>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。</p> <p>②屋上利用広告は設置してはならない。</p> <p>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 style="text-align: center;">(〃)</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度は、地盤面から1.5m以下とする。</p>

福井都市計画地区計画変更案
(総括図)



福井都市計画地区計画の変更案
(計 画 図)



豊島1丁目西地区地区計画区域及び
地区整備計画区域

約1.3ha

1/2,500