

あわら市 用途地域変更（案）

令和元年 6月 日

あわら市 新幹線まちづくり課

目次

1. 基本的事項

- (1) 用途地域変更の目的
- (2) 基本となる計画等
- (3) 用途見直しの方針
- (4) 重点的な用途見直しエリアとねらい

2. 用途地域変更理由

3. 用途地域見直し案

- ① 旧金津自動車学院跡地、他旭区
- ② 春宮一丁目（宮谷川から北陸本線まで）
- ③ 春宮二丁目（ビックマート西側）
- ④ 市姫四丁目（MR 工業付近）
- ⑤ 金津小学校

4. 用途地域見直し後の用途規制の整理

5. 用途地域変更の進め方

[資料説明]

資料 1. あわら市 旧金津地区 都市計画 用途地域（現状図）

資料 2. あわら市 旧金津地区 都市計画 用途地域変更案

資料 3. 都市計画決定スケジュール

別紙 1. 個別用途地域変更理由書

1. 基本的事項

(1) 用途地域変更の目的

用途地域の変更は、時代背景や都市の将来像、まちづくりの基本戦略を再確認し、日常に必要な機能が集積し、より住みやすい、住み続けられるコンパクトシティの実現のために都市機能を適切に誘導することを目的とする。

(2) 基本となる計画等

あわら市都市計画マスタープランに示される都市全体及び各地域の市街地像を基本としつつ、諸計画との整合を取る。

(3) 用途見直しの方針

2023 年 3 月の北陸新幹線県内延伸に向けて、旧金津地区を対象に新幹線開業効果を見据えた用途地域の見直しを行う。

「改定あわら市都市計画マスタープラン(平成 29 年 3 月策定)」および「あわら市立地適正化計画（平成 29 年 3 月策定）」に掲げた将来都市像・土地利用方針と一致するように用途地域の見直しを行う。

(4) 重点的な用途見直しエリアとねらい

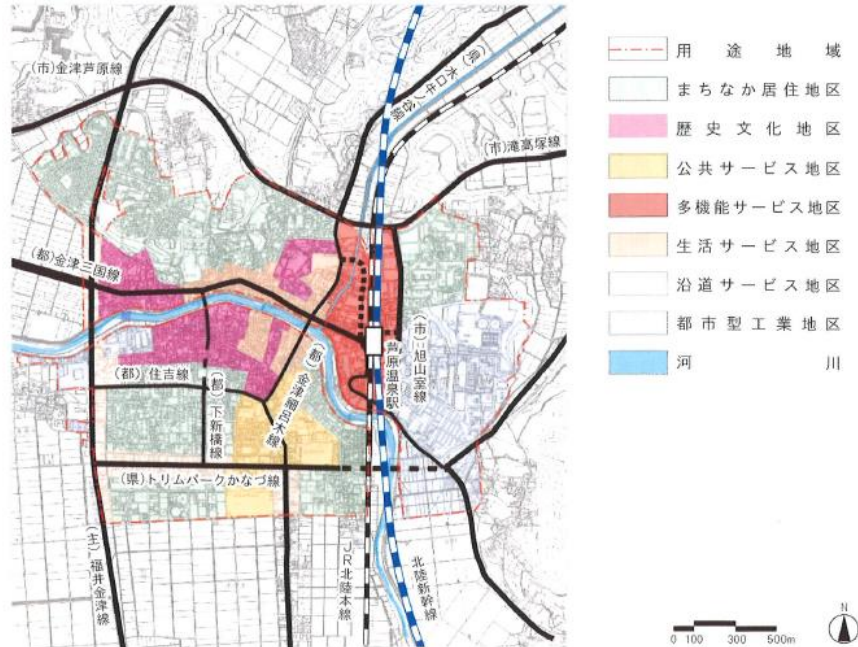
“(3) 用途見直しの方針”をふまえて、特に以下のエリアの用途を重点的に見直す。

表 1. 重点的な用途地域見直しエリア

用途見直しエリア	ねらい
芦原温泉駅西・ 駅東付近の地域	北陸新幹線の開業効果を見据えた駅周辺エリアの商業用途への転換
春宮二丁目 (ビックマート西側)	都市計画マスタープランでは生活サービス地区であること、現状住宅地となっていることから、住宅系用途への転換
菅野地区の 工業地域	南中央線沿線エリアの活用のための用途制限の緩和

改定あわら市都市計画マスタープラン(平成 29 年 3 月策定)の概要

■ 金津市街地の土地利用の方針図



③金津市街地の土地利用の配置方針

土地利用	配置・誘導方針
まちなか居住地区	金津東部や金津南部、花乃杜の住宅団地では、新規定住者の誘致を目指し、良好な住環境を維持し、統一感のある美しい街並みを形成します。
歴史文化地区	北陸街道の史跡・寺社・仏閣など歴史的建造物と調和した街並みの形成や竹田川の親水性空間の整備、オープンスペースの緑化などにより、歴史と水と緑のあふれる落ち着いた住環境を形成します。
公共サービス地区	市役所や金津高校など公共施設や教育施設が集積する当地区は、子育て、教育・文化、福祉、防災などの公共サービスの機能を充実させるとともに、市民の交流空間としての魅力づけを進めます。
多機能サービス地区	J R 芦原温泉駅周辺は、新幹線駅の開設を踏まえ、大規模空間地の活用などにより、生活利便機能、情報発信・観光機能、交流・宿泊機能など、市民と観光客が共有できる多様な機能を導入します。
生活サービス地区	今後のさらなる高齢化を踏まえ、まちなか居住の利便性や快適性を高めるため、最寄り商業や福祉、交流等の日常的なサービス機能を充実させるとともに、歴史や緑、水を生かした魅力ある市街地づくりを進めます。
沿道サービス地区	幹線道路沿道という特性を生かし、ロードサイド店舗などの立地場所として魅力的な沿道景観を創出し、周辺の住居系市街地に配慮した環境づくりを進めます。
都市型工業地区	駅東部の工業地域は、新幹線駅に近接した都市型工業地として位置づけ、環境に配慮した職住近接型の工業地を誘導します。

■金津市街地

◇用途地域の見直し

- ・立地適正化計画において居住誘導区域に位置付ける区域については、住居系、住居専用系用途地域への見直しを積極的に図ります。

- ① J R 東側の工業地域は、環境に配慮した職住近接型の工場地として、業務や研究機能を誘導するため、適切な見直しを行います。
- ② 土地利用の転換が行われた J R 西側の準工業地域は、適切な見直しを行います。

◇新規機能の受け皿の確保

- ③ J R 芦原温泉駅の新幹線駅開設を踏まえ、用途地域の適切な見直しを行いつつ、交通結節機能、都市機能を導入します。



■ 金津市街地の整備・誘導方針

あわら市立地適正化計画（平成 29 年 3 月策定）の概要

【まちづくりの目標】

目標 1 暮らしやすい持続可能なまちづくり

豊かな自然を背景に、居住機能と生活を支える都市サービス機能（公共施設や生活利便施設）が集積する、暮らしやすいコンパクトなまちづくりを進めます。

目標 2 活力と魅力を生み出す多様な拠点づくり

2つの拠点でのさらなる魅力創出を図るとともに、周辺の自然環境、歴史・文化等の固有の環境を活かした多様な拠点づくりを進めます。

また、これらを有機的に結びつける公共交通を基軸としたネットワークづくりを進め、連携による相乗効果を創出していきます。

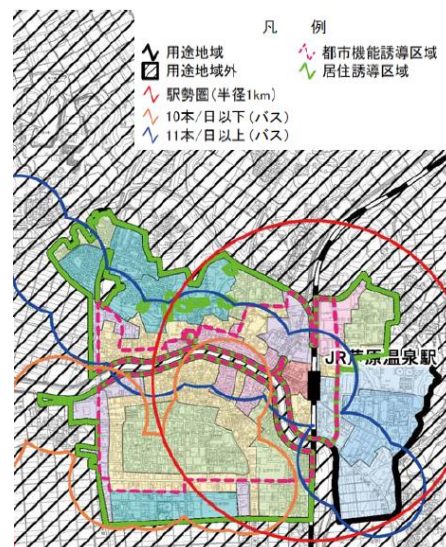
◇目指すべき都市の骨格構造

（1）居住誘導区域

- ・用途地域内への誘導を基本。その内側に、高齢化社会でも安心して住める「オススメ」のエリアを居住誘導区域として設定し、新規・住み替えの住宅需要を誘導。

（2）都市機能誘導区域

- ・都市機能（高次都市機能、生活サービス機能）は、原則として現存の機能・サービス水準を確保するとともに、高齢化社会に不可欠な医療・福祉系機能をはじめ新しい機能の新築・移転は、各拠点内の都市機能誘導区域に誘導し、高齢者が自立しやすい市街地環境を整えていきます。



2. 用途地域変更理由

変更理由書

本市には、多様で豊かな自然環境と2つの市街地（旧芦原地区、旧金津地区）があり、居住、宿泊、教育、文化、福祉など多様な人の営みを支える機能がそれぞれに集積している。

これらの機能を十分に発揮させるため、あわら市都市計画マスタープランおよびあわら市立地適正化計画では、住宅地や商業地、工業地等の適正な用途配置、また土地活用を推進している。

「あわら市都市計画マスタープラン」においては、まちづくりの基本戦略として「福井県の北の玄関口にふさわしい JR 芦原温泉駅周辺のまちづくり」を掲げ、駅周辺に商業機能や日常生活サービス機能を導入することにより、便利で魅力的な定住環境を創出していくことを定めている。

「あわら市立地適正化計画」においては、目指すべき都市の骨格構造として居住誘導区域と都市機能誘導区域を定め、高齢化社会でも安心して住めるコンパクトシティの実現を計画している。

このような状況の中、本市では2023年3月末の北陸新幹線金沢・敦賀開業に伴う新幹線開業効果を踏まえて、JR 芦原温泉駅周辺地区の適切な土地活用を図り、商業の活性化やまちなか居住を推進するために用途地域の変更を行うこととした。今回の用途地域変更によって、北陸新幹線の開業効果を市内全域、嶺北北部に波及させ、広域観光の振興、地域の活性化、また交流人口の増加を目指し、ひいては本市の人口減少の影響を緩和できるものと考えている。

3. 用途地域見直し案

①旧金津自動車学院跡地、他旭区 工業地域 60/200 → 近隣商業地域 80/200 約 3.9ha

<用途変更理由>

- ・新幹線開業効果を見据えた土地利用について、駅近接地の活用できる用途の拡大。
- ・駅周辺地域であり土地の用途拡大。
- ・コンパクトシティ・まちなか活性化の促進。
- ・都市計画マスタープランの多機能サービス地区に該当。

<予想される使用用途>

ビジネスホテル、バス待機場、東側企業の駐車場、工場等

②春宮一丁目(宮谷川から北陸本線まで) 準工業地域 60/200 → 近隣商業地域 80/200 約 2.8ha

<用途変更理由>

- ・新幹線開業効果を見据えた土地利用について、駅近接地の活用できる用途の拡大。
- ・道路新設に伴う商業地域の周辺地域、駅周辺地域であり、商業分野の用途が適切。
- ・コンパクトシティ・まちなか活性化の促進。
- ・都市計画マスタープランの多機能サービス地区に該当。

<予想される使用用途>

ビジネスホテル、バス待機場、商業施設、店舗等

③春宮二丁目(ビックマート西側) 準工業地域 60/200 → 第1種住居地域 60/200 約 1.0ha

<用途変更理由>

- ・開発行為申請により住宅地分譲をしており、現状も住宅地になっている。
- ・都市計画マスタープランでは「土地利用転換の環境保全」と記された生活サービス地区に該当。

<予想される使用用途>

主に住宅地（現状）、H20 年度、永和建設により開発行為（住宅地分譲）

④市姫四丁目(MR 工業付近) 第1種住居地域 60/200 → 準工業地域 60/200 約 1.3ha

<用途変更理由>

- ・沿道用地の活用を図る用途拡大。
- ・都市計画マスタープランの沿道サービス地区に該当。

<予想される使用用途>

自動車車庫、店舗等

⑤金津小学校 第1種低層住居専用地域 → 第1種住居地域 約 0.9ha

<用途変更理由>

- ・校舎が第1種低層住居専用地域と第1種住居地域の2つの用途地域を跨いでおり、地形地物により区域境界を明確にするため。

4. 用途地域見直し後の用途規制の整理

①旧金津自動車学院跡地、他旭区 工業地域 60/200 → 近隣商業地域 80/200 約 3.9ha

<建てることができるようになる>	<建てることができなくなる>
大型店舗（10,000m ² を超えるもの） ホテル・旅館 劇場・映画館等 幼稚園・小学校・大学等 病院	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い 危険性が大きい工場 火薬、石油類等の貯蔵・処理の量がやや多い施設 火薬、石油類等の貯蔵・処理の量が多い施設

②春宮一丁目（宮谷川から北陸本線まで）準工業地域 60/200 → 近隣商業地域 80/200 約 2.8ha

<建てることができるようになる>	<建てることができなくなる>
建ぺい率が 20%UP	キャバレー 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場 火薬、石油類等の貯蔵・処理の量がやや多い施設

③春宮二丁目（ビックマート西側） 準工業地域 60/200 → 第1種住居地域 60/200 約 1.0ha

<建てることができるようになる>	<建てることができなくなる>
なし	店舗、事務所（3,000m ² を超えるもの） ホテル・旅館（3,000m ² を超えるもの） 遊戯施設・風俗施設全般 単独車庫、工場、倉庫全般

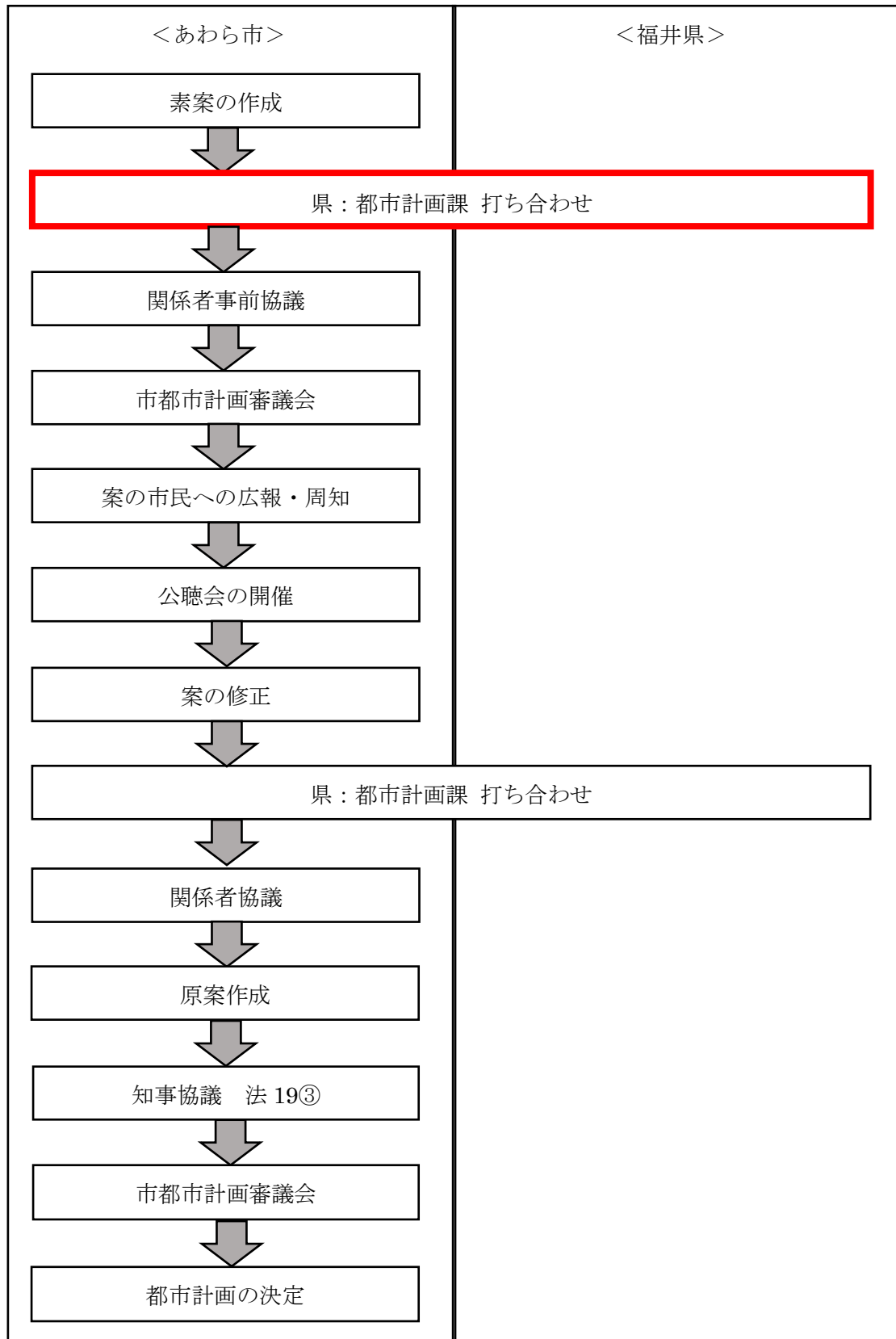
④市姫四丁目（MR 工業付近） 第1種住居地域 60/200 → 準工業地域 60/200 約 1.3ha

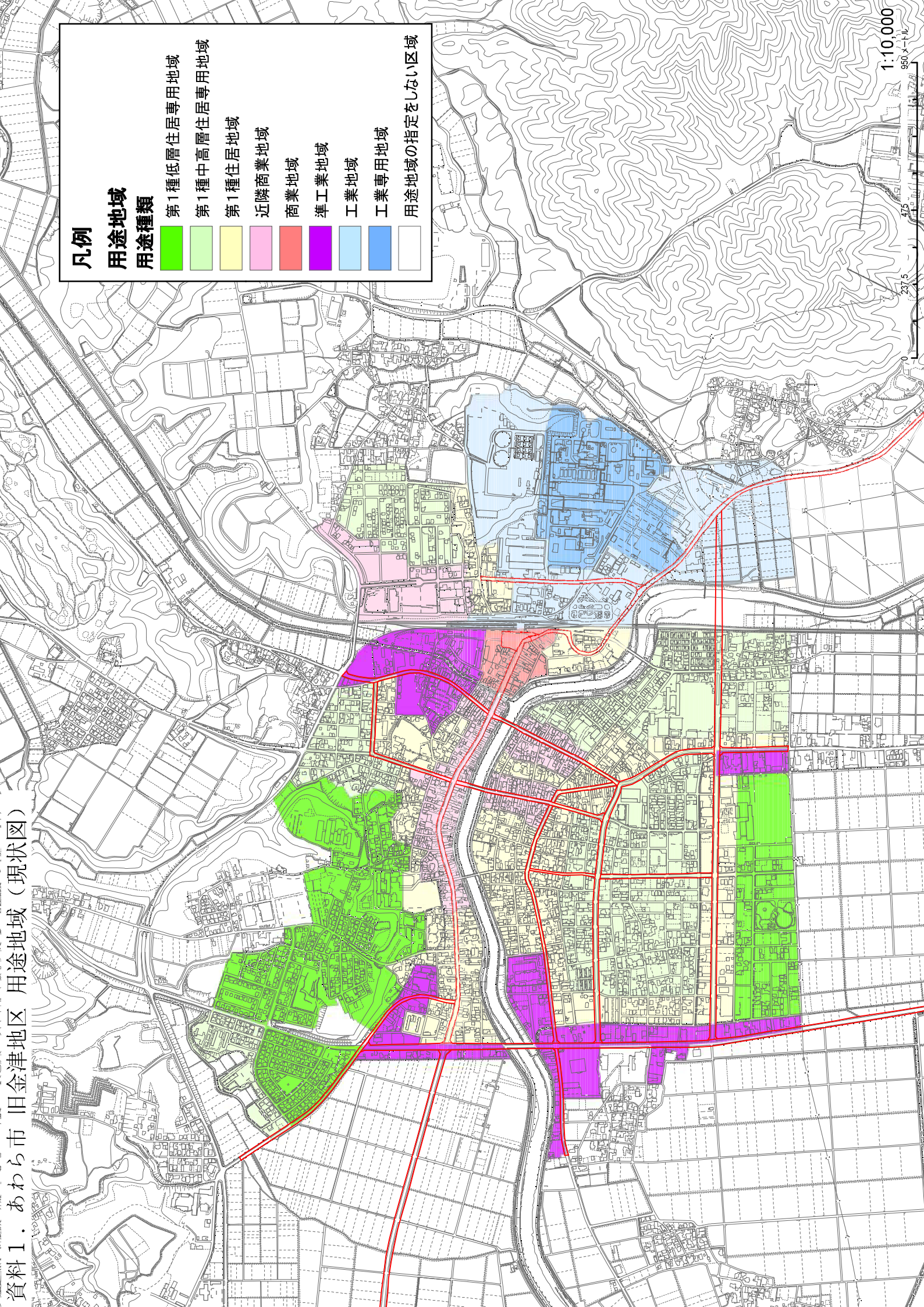
<建てることができるようになる>	<建てることができなくなる>
店舗、事務所（3,000m ² を超えるもの） ホテル・旅館（3,000m ² を超えるもの） 遊戯施設・風俗施設全般 単独車庫、工場、倉庫全般	なし

⑤金津小学校 第1種低層住居専用地域 → 第1種住居地域 約 0.9ha

<建てることができるようになる>	<建てることができなくなる>
店舗・事務所（3,000m ² 以下） 大学、高等専門学校等 病院 一部の工場	なし

5. 用途地域変更の進め方





凡例

用途地域

用途種類

- 第1種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 用途地域の指定をしない区域

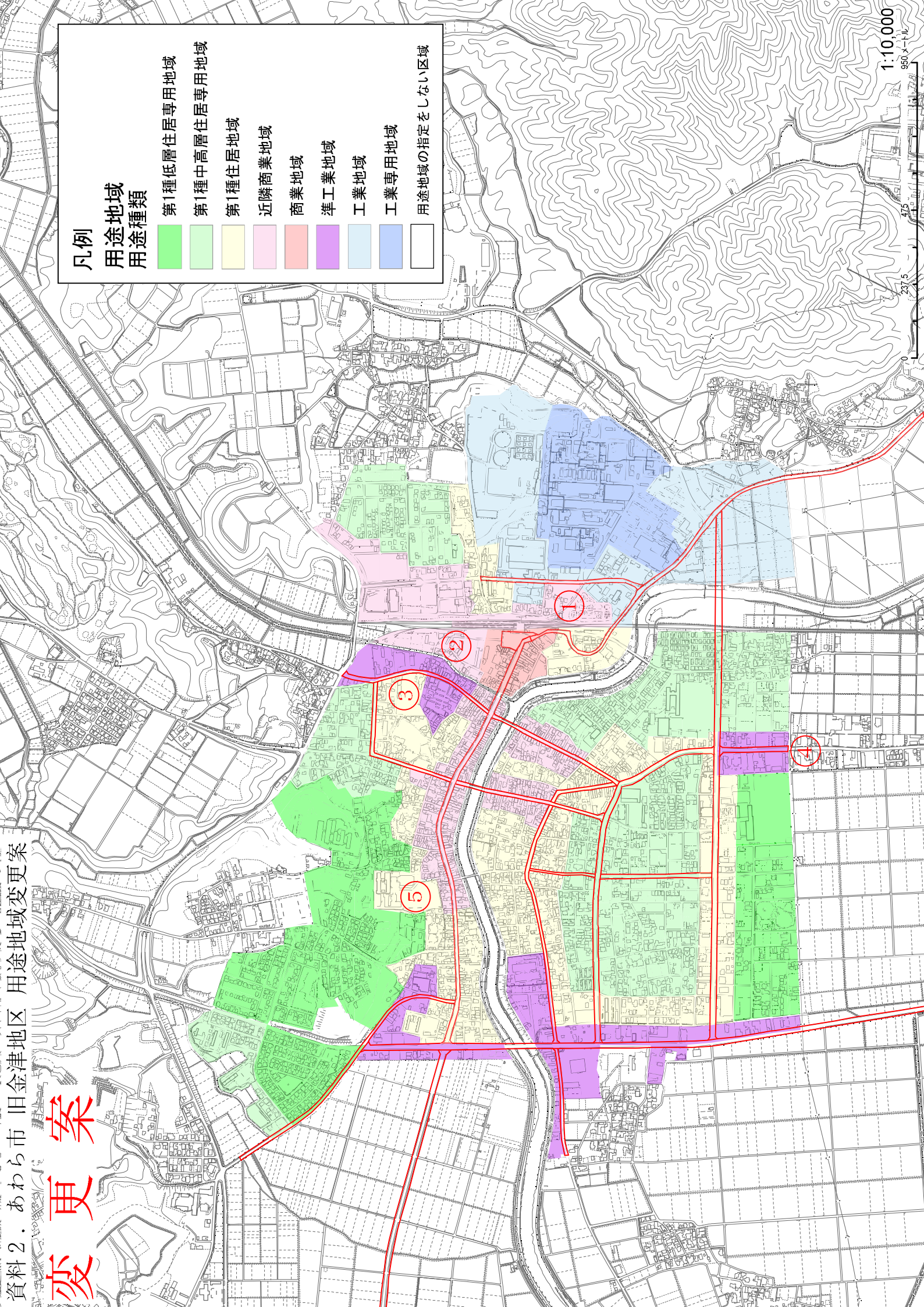
変更案

凡例

用途地域

用途種類

- 第1種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 用途地域の指定をしない区域



資料3.都市計画決定スケジュール

平成31年2月26日現在

[illegible]

個別用途地域変更理由書

①旧金津自動車学院跡地、他旭区

2023 年 3 月末の北陸新幹線金沢・敦賀開業に伴う新幹線開業効果を踏まえて、駅周辺部にあたる駅東エリアの工業地域の用途を見直し、土地利用の活性化を図るために、近隣商業地域に用途地域を変更することとした。あわら市都市計画マスタープランでは多機能サービス地区に該当し、近隣商業地域へ用途地域変更をすることで、駅を基点とした都市機能の集約、コンパクトシティの実現が可能であると考えている。

②春宮一丁目（宮谷川から北陸本線まで）

2023 年 3 月末の北陸新幹線金沢・敦賀開業に伴う新幹線開業効果および新設される市道 105 号線沿いであること、商業地域の周辺地域であることを踏まえて、準工業地域の用途を見直し、駅周辺の土地利用の活性化を図るために、近隣商業地域に用途地域を変更することとした。あわら市都市計画マスタープランでは多機能サービス地区に該当し、近隣商業地域へ用途地域変更をすることで、新設道路沿いエリアを利活用した駅周辺の商業の活性化が可能であると考えている。

③春宮二丁目（ビックマート西側）

あわら市都市計画マスタープランでは生活サービス地区に該当し、開発行為申請により住宅地分譲を実施しており、現状も住宅地エリアとなっているため第 1 種住居地域に用途地域を変更することとした。

④市姫四丁目（MR 工業付近）

あわら市都市計画マスタープランでは沿道サービス地区に該当し、現況は第 1 種住居地域であることから用途を見直し、幹線道路沿いの土地利用の活性化のために準工業地域に用途地域を変更することとした。準工業地域に用途地域変更を行い、幹線道路沿道という特性を生かし、ロードサイド店舗等を誘導する等の土地の利活用によって、周辺住居系市街地へのサービス向上が図れると考えている。

⑤金津小学校

校舎が第 1 種低層住居専用地域と第 1 種住居地域の 2 つの用途地域を跨いでおり、地形地物により区域境界を明確にするため。