

敦賀市用途地域及び 土地利用調整計画の変更について

令和6年12月17日

敦賀市まちづくり観光部まちづくり推進課

目次

- 1 敦賀市の土地利用計画制度の区分
- 2 用途地域とは
- 3 用途地域変更箇所について
- 4 特別用途地区の変更について
- 5 土地利用調整計画の変更について

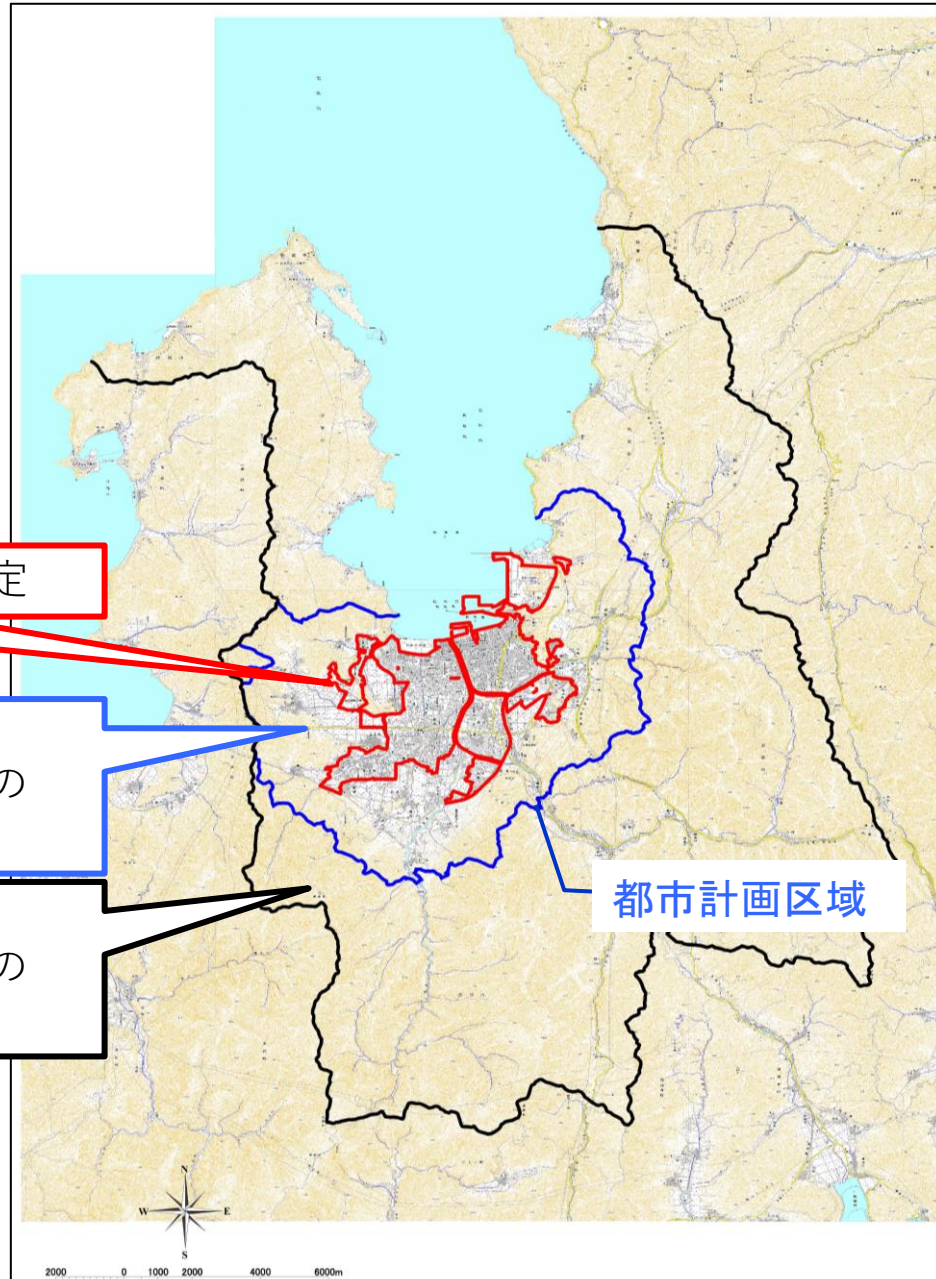
1 敦賀市の土地利用計画制度の区分

2

用途地域：都市計画法に基づき、用途地域を設定

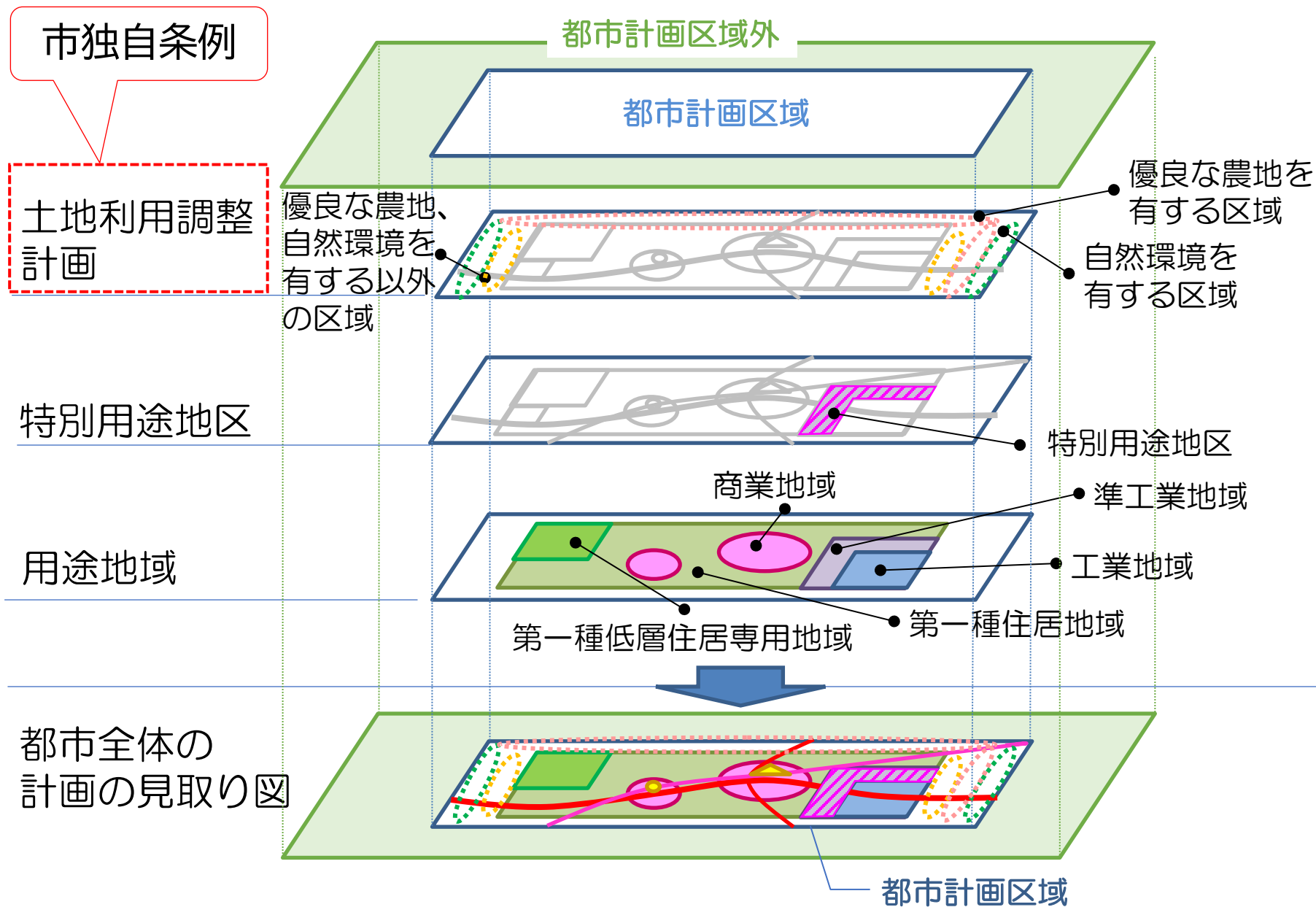
都市計画区域内の白地地域（用途地域外）：
市の条例（土地利用調整条例）により土地利用の
基準を設定

都市計画区域外：
市の条例（土地利用調整条例）により土地利用の
基準を設定



1 敦賀市の土地利用計画制度の区分

3



2-1 用途地域とは



- 都市計画法で、土地利用、建物の種類の混在を防ぐことを目的とした制度です。
- 地区の特性に応じて、建てられる建物の用途や形態制限（容積率、建蔽率等）を決定します。
- 大まかに、「住居系」、「商業系」、「工業系」の3つに分けられます。
- たとえば、住居系の用途地域では大規模な店舗、工場の立地を制限し住環境を守ることができるとともに、住居立地の誘導を図ります。

2-1 用途地域とは

○ 用途地域には、以下に示す13種類があり、そのうち、**敦賀市では8種類**が指定されています。



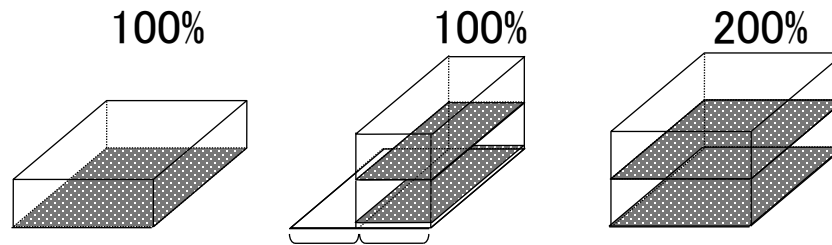
図 用途地域13類型

※ 赤枠は、敦賀市で指定されている用途地域

2-2 容積率、建蔽率とは

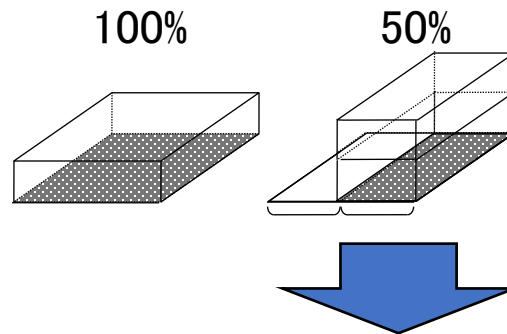
- 容積率：敷地面積に対する延床面積の割合

$$\text{容積率 (\%)} = \text{延床面積} \div \text{敷地面積} \times 100$$



- 建蔽率：敷地面積に対する建築面積（建て坪）の割合

$$\text{建蔽率 (\%)} = \text{建築面積} \div \text{敷地面積} \times 100$$



建築物の規模（広さ・高さ）を制限し、地域における過密化の防止、適切な市街地の形成を図ることができます

3 用途地域変更箇所について

7

敦賀都市計画 総括図(用途地域)

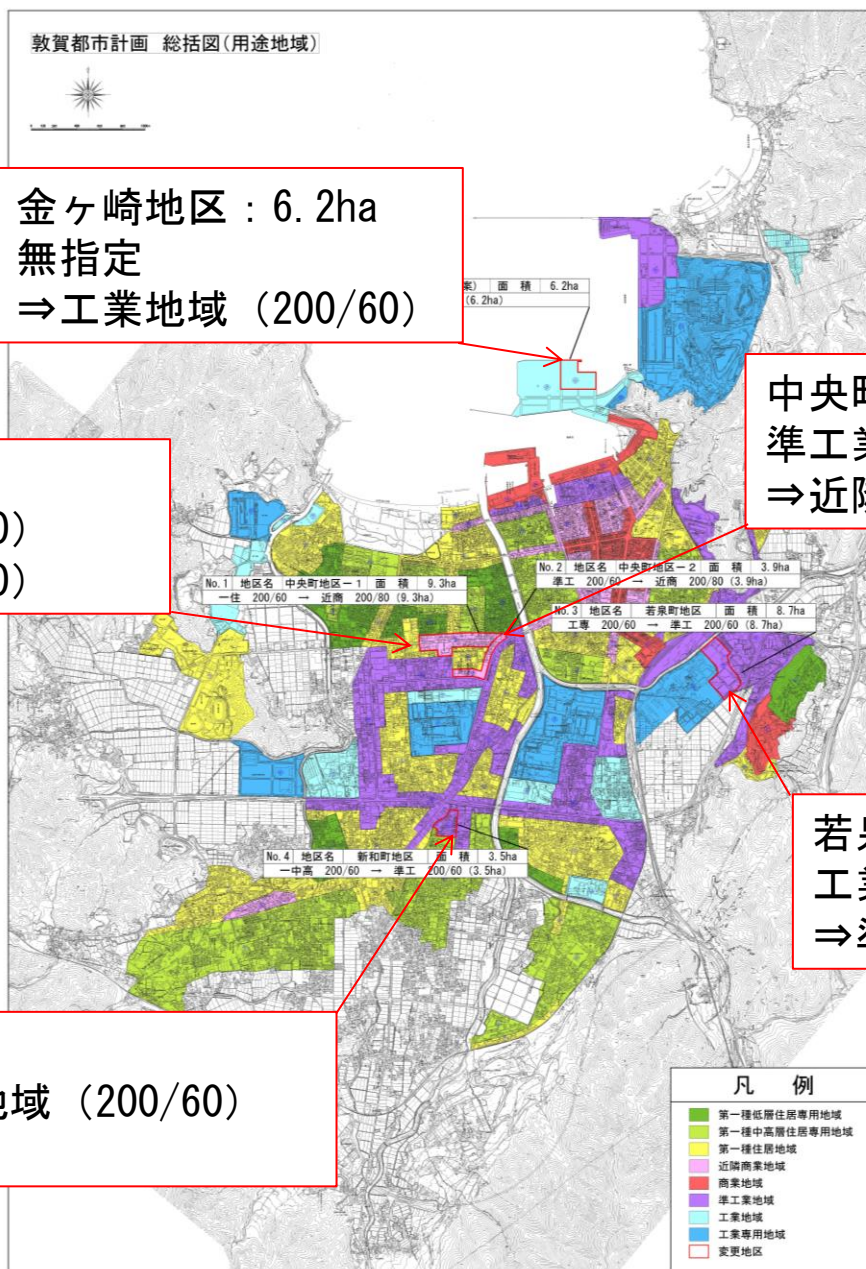
金ヶ崎地区 : 6.2ha
無指定
⇒工業地域 (200/60)

中央町地区－1 : 9.3ha
第一種住居地域 (200/60)
⇒近隣商業地域 (200/80)

中央町地区－2 : 3.9ha
準工業地域 (200/60)
⇒近隣商業地域 (200/80)

若泉町地区 : 8.7ha
工業専用地域 (200/60)
⇒準工業地域 (200/60)

新和町地区 : 3.5ha
第一種中高層住居専用地域 (200/60)
⇒準工業地域 (200/60)



3-1-1 用途地域見直しの理由

- 都市計画マスタープランでは、当該エリアは飲食・商業施設の立地が顕著に見られることから、用途地域の見直しなどを検討する方針。
- 立地適正化計画では、都市機能誘導区域（新市街地拠点区域）に位置づけ、商業機能の誘導を図る方針。
- 商業地として商業機能の集積や適切な土地利用誘導を図るために、用途地域を「第一種住居地域」から「近隣商業地域」へ変更。

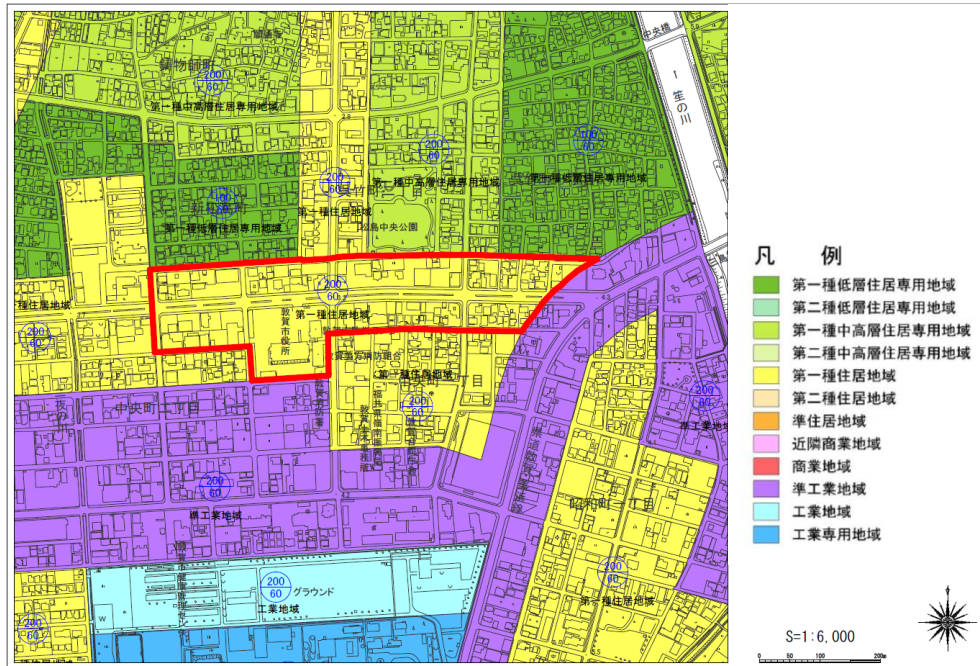


図 用途地域現況図

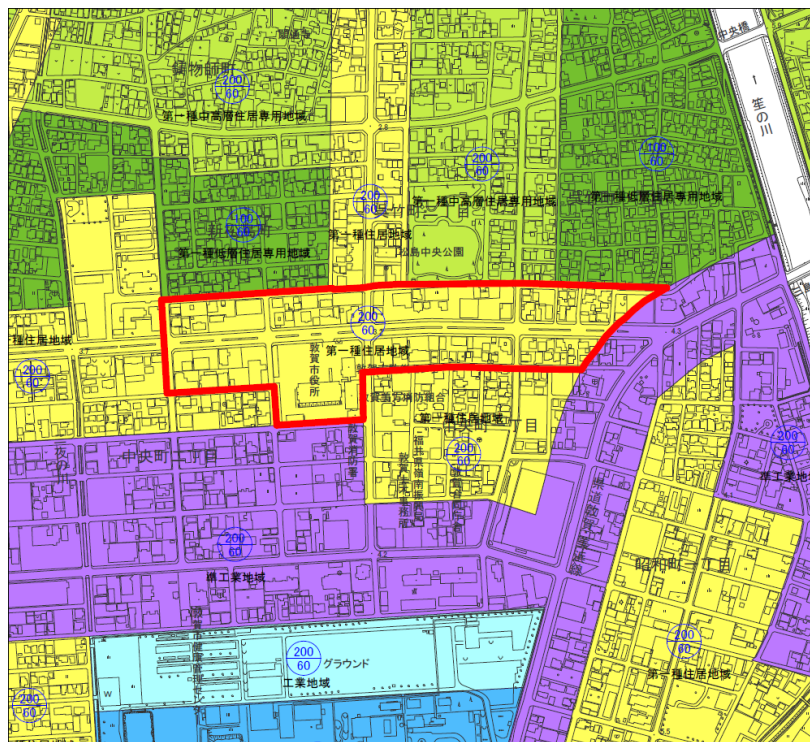
3-1 中央町地区-1

9

3-1-2 新旧対照図

○ 当該地区を「近隣商業地域」に変更。

変更前（現況）



(変更区域面積：9.3ha)

変更後

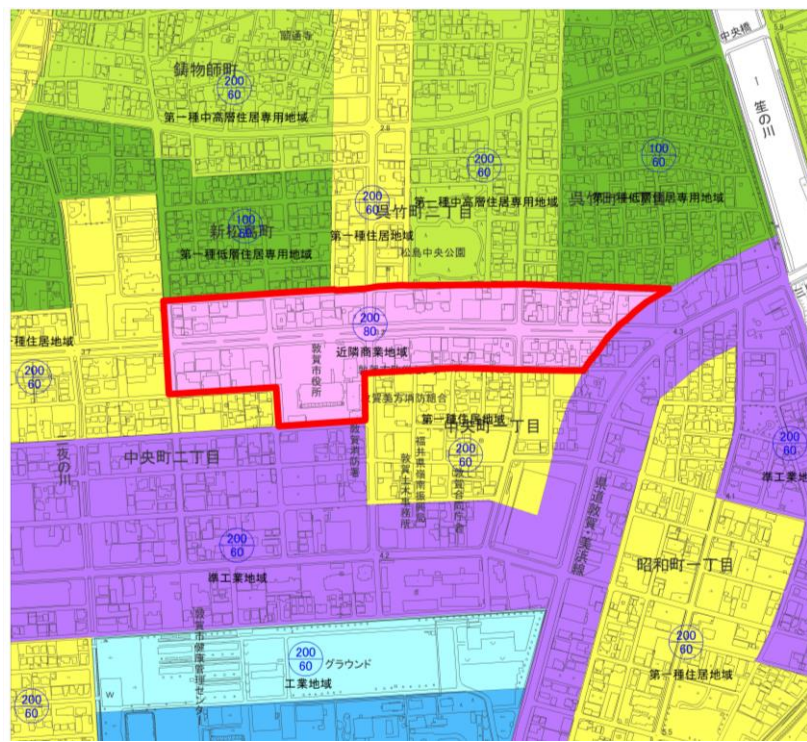
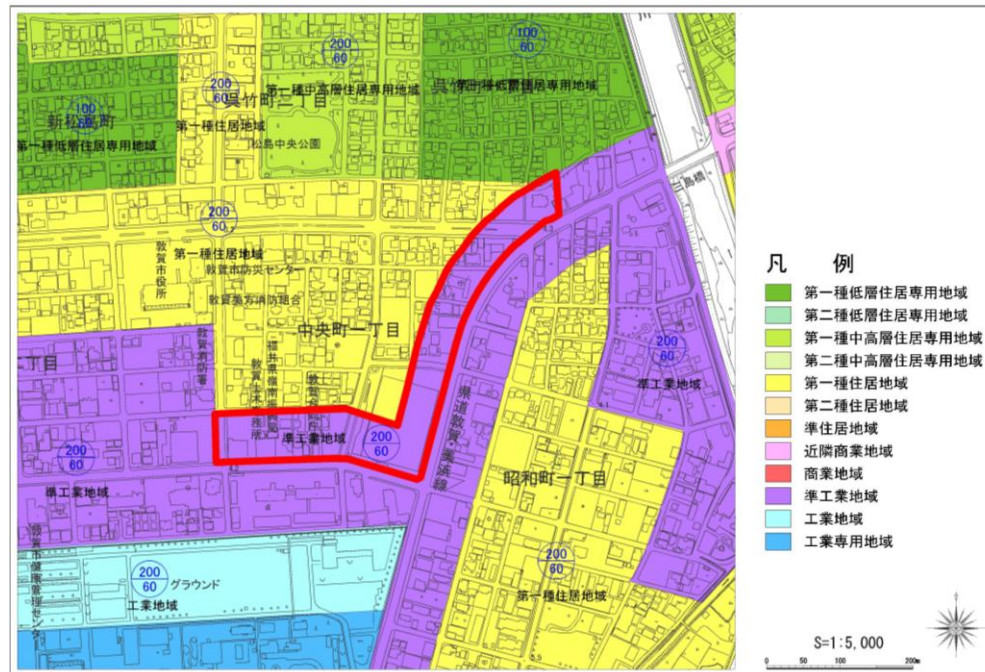


図 用途地域変更案

3-2-1 用途地域見直しの理由

- 都市計画マスタープランでは、当該エリアは大規模商業施設の立地が顕著に見られることから、用途地域の見直しなどを検討する方針。
- 立地適正化計画では、都市機能誘導区域（新市街地拠点区域）に位置づけ、商業機能の誘導を図る方針。
- 商業地として商業機能の集積や適切な土地利用誘導を図るために、用途地域を「準工業地域」から「近隣商業地域」へ変更。



3-2-2 新旧対照図

○ 当該地区を「近隣商業地域」に変更。

変更前（現況）



(変更区域面積：3.9ha)

変更後

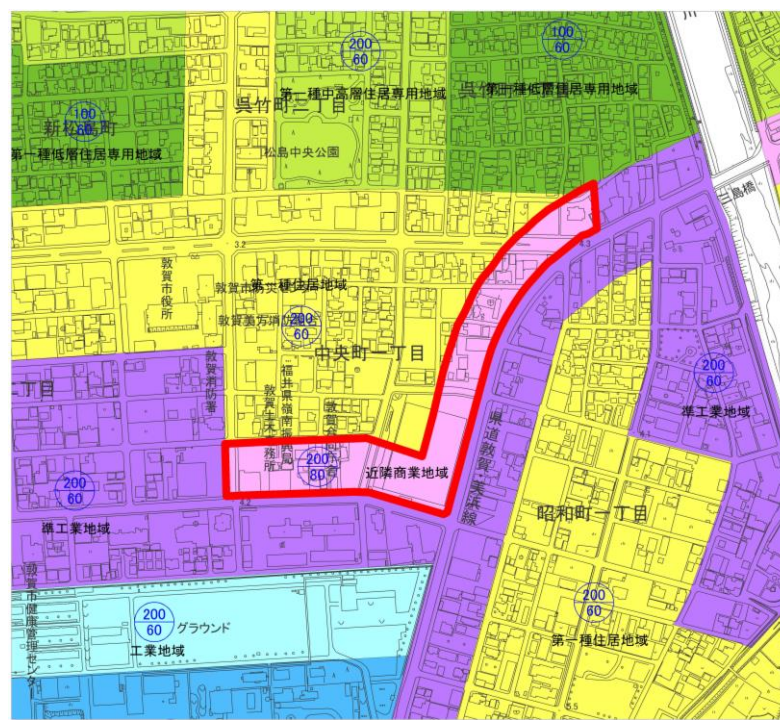


図 用途地域変更案

3-3-1 用途地域見直しの理由

- 当地区では、都市計画道路敦賀駅東線が整備済みであり、駅東口・駅前広場と国道8号バイパス等を連結し、敦賀駅東地区における新幹線駅へのアクセス向上、都市内交通の円滑化に寄与。
- このことから、当地区は、今後開発圧力が高まることが想定され、幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図るために、適切な土地利用誘導が必要。
- 都市計画マスタープランでは、都市計画道路敦賀駅東線の供用開始に伴い、沿道周辺の用途地域の変更を検討する方針。
- 沿道サービス施設や宿泊施設などの土地利用を図るために、用途地域を「工業専用地域」から「準工業地域」へ変更。

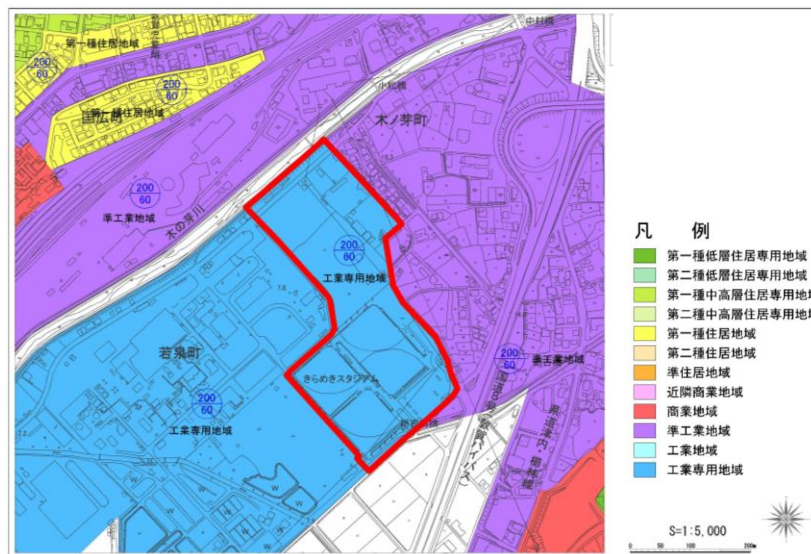


図 用途地域現況図

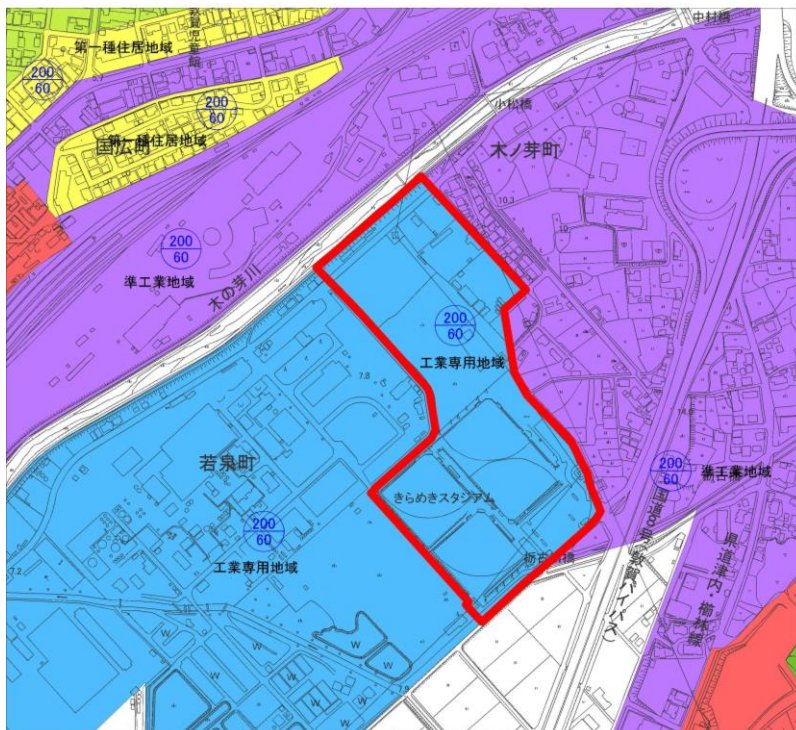
3-3 若泉町地区

13

3-3-2 新旧対照図

- 当該地区を「準工業地域」に変更。

変更前（現況）



(変更区域面積：8.7ha)

変更後

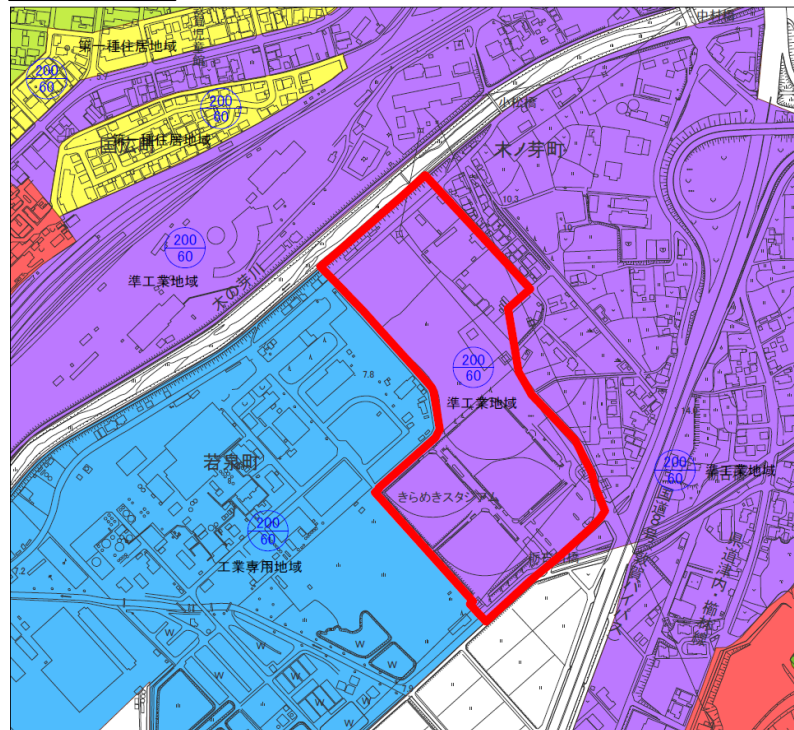


図 用途地域変更案

3-4-1 用途地域見直しの理由

- 当地区では、地区の南側は和久野団地の跡地。
- 一団の低未利用地について、敦賀市の発展に寄与する有効な土地利用を促進し、市民の雇用の受け皿となる「産業」の導入を図る。
- 低未利用地を敦賀市の発展に寄与する有効な土地利用につなげるため、「第一種中高層住居専用地域」から「準工業地域」に変更。

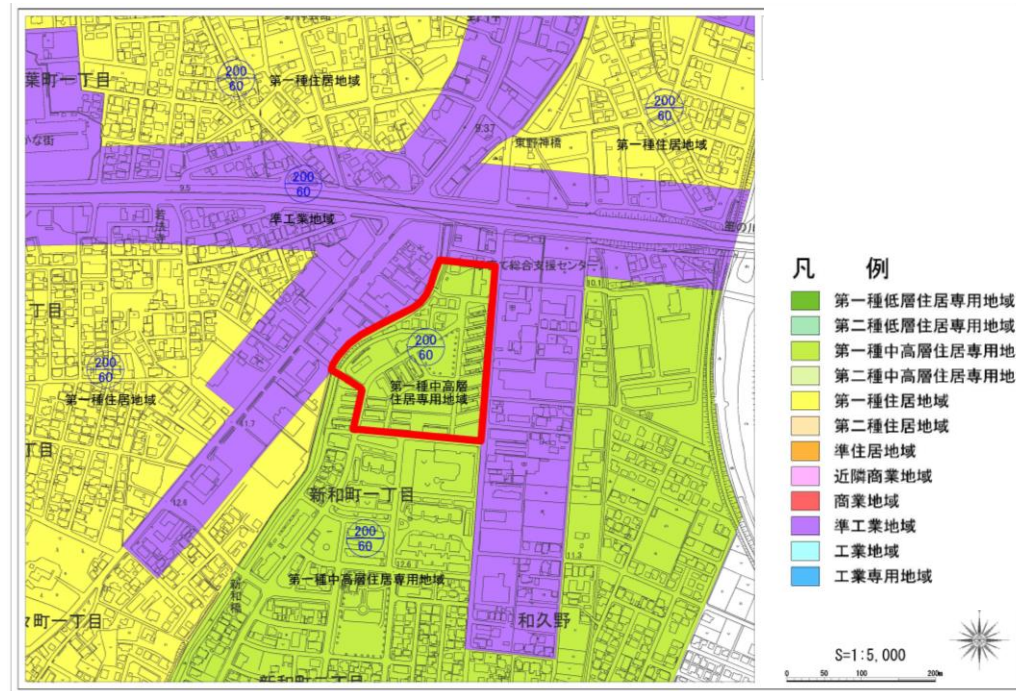
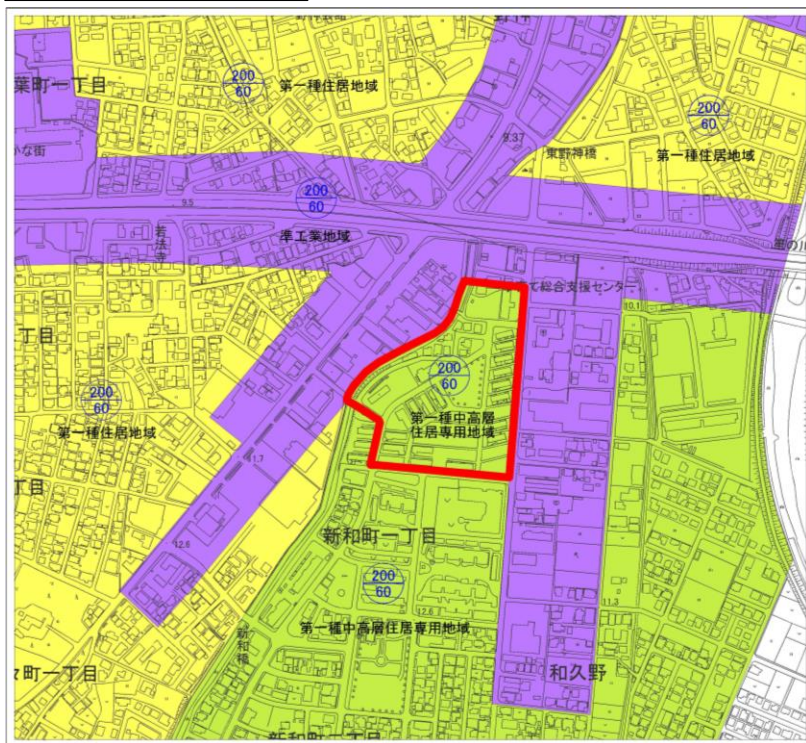


図 用途地域現況図

3-4-2 新旧对照图

○ 当該地区を「準工業地域」に変更。

変更前（現況）



(變更区域面積：3.5ha)

変更後

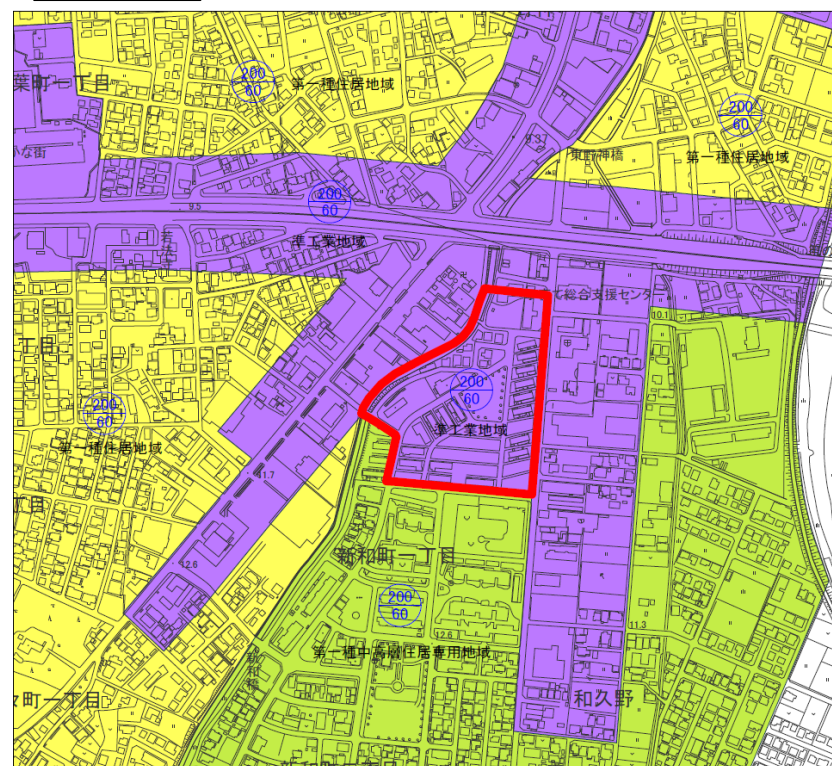


図 用途地域変更案

3-5-1 用途地域見直しの理由

- 当地区は、令和5年11月に港湾計画に基づき岸壁の延伸及びふ頭用地の拡張整備が完了。
- 当該用地の整備により、高規格ユニットロードターミナルが形成され、物流の効率化や災害時における物資輸送拠点としての機能強化が図られるものであり、福井県では、令和6年4月に臨港地区に指定。
- 都市計画マスタープランでは、「臨港工業形成拠点」として位置付け、国内外の各地域との交流、産業の発展に寄与する土地利用や必要な整備を進めるとしている。
- 当該区域の隣にある造成地と同様、コンテナなどの貨物を取り扱うエリアとして使用するため、新たに「工業地域」を指定。

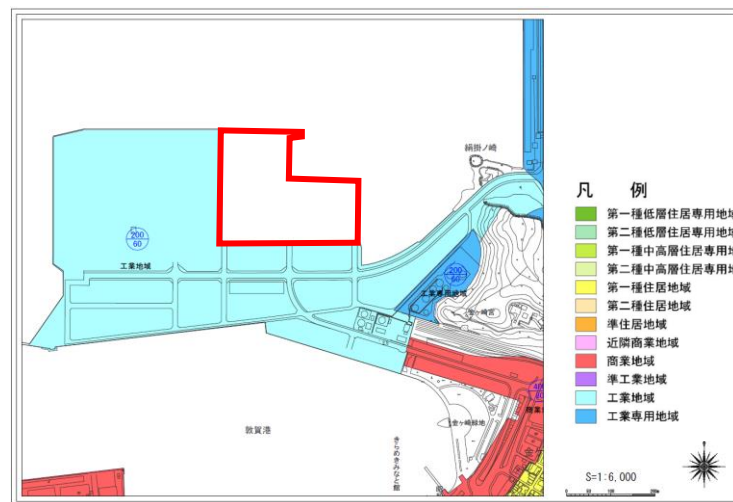


図 現況図

3-5-2 新旧対照図

- 当該地区を「工業地域」に指定。

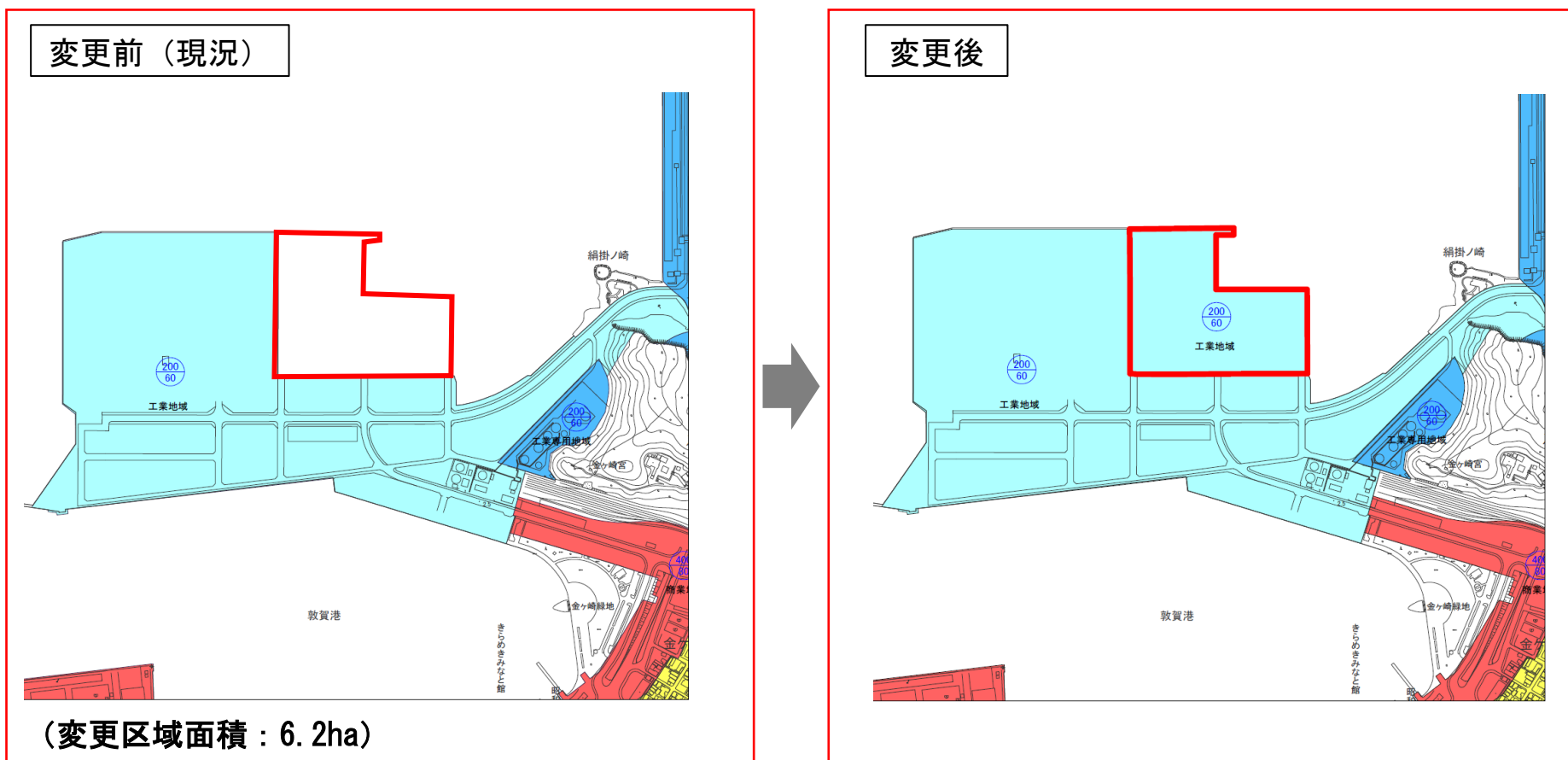


図 用途地域変更案

4 特別用途地区の変更について

4-1 特別用途地区とは

- 用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区。（都市計画法 第9条第14項）
- 敦賀市では、平成19年12月に「敦賀市特別用途地区建築条例」を定め、準工業地域全域を特別用途地区（大規模集客施設制限地区）に指定し、床面積の合計が10,000㎡を超える商業施設の立地を制限。
⇒中心市街地のにぎわいや活性化を促し、都市商業・業務機能の回復・強化を図る

特別用途地区	建築してはならない建築物
大規模集客施設制限地区	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの。

4 特別用途地区の変更について

4-2 特別用途地区の変更

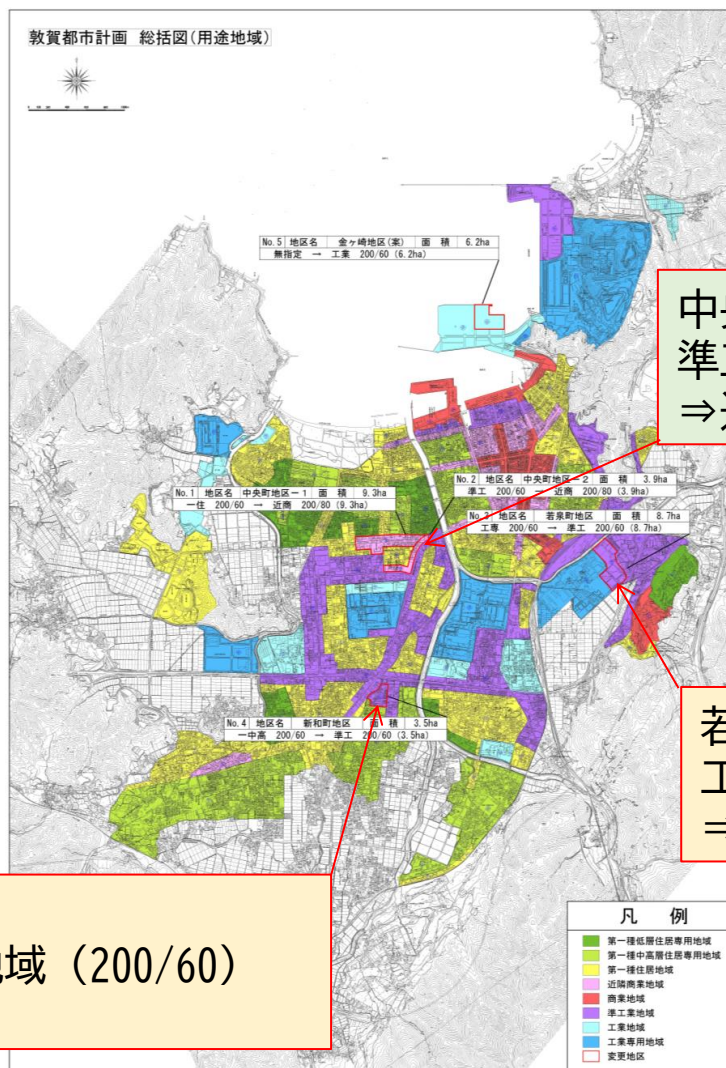
- 今回の用途地域の変更に伴い、以下の地区の特別用途地区を変更。



特別用途地区の除外



特別用途地区の追加



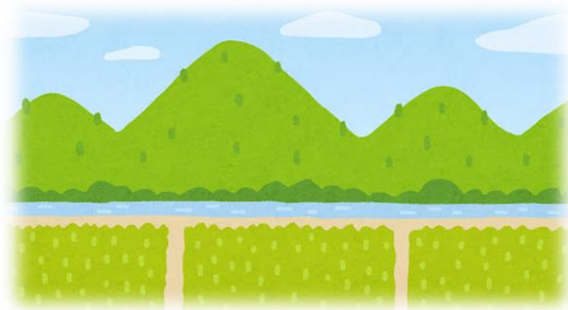
中央町地区-2 : 3.9ha
準工業地域 (200/60)
⇒近隣商業地域 (200/80)

若泉町地区 : 8.7ha
工業専用地域 (200/60)
⇒準工業地域 (200/60)

新和町地区 : 3.5ha
第一種中高層住居専用地域 (200/60)
⇒準工業地域 (200/60)

5-1 土地利用調整計画の目的

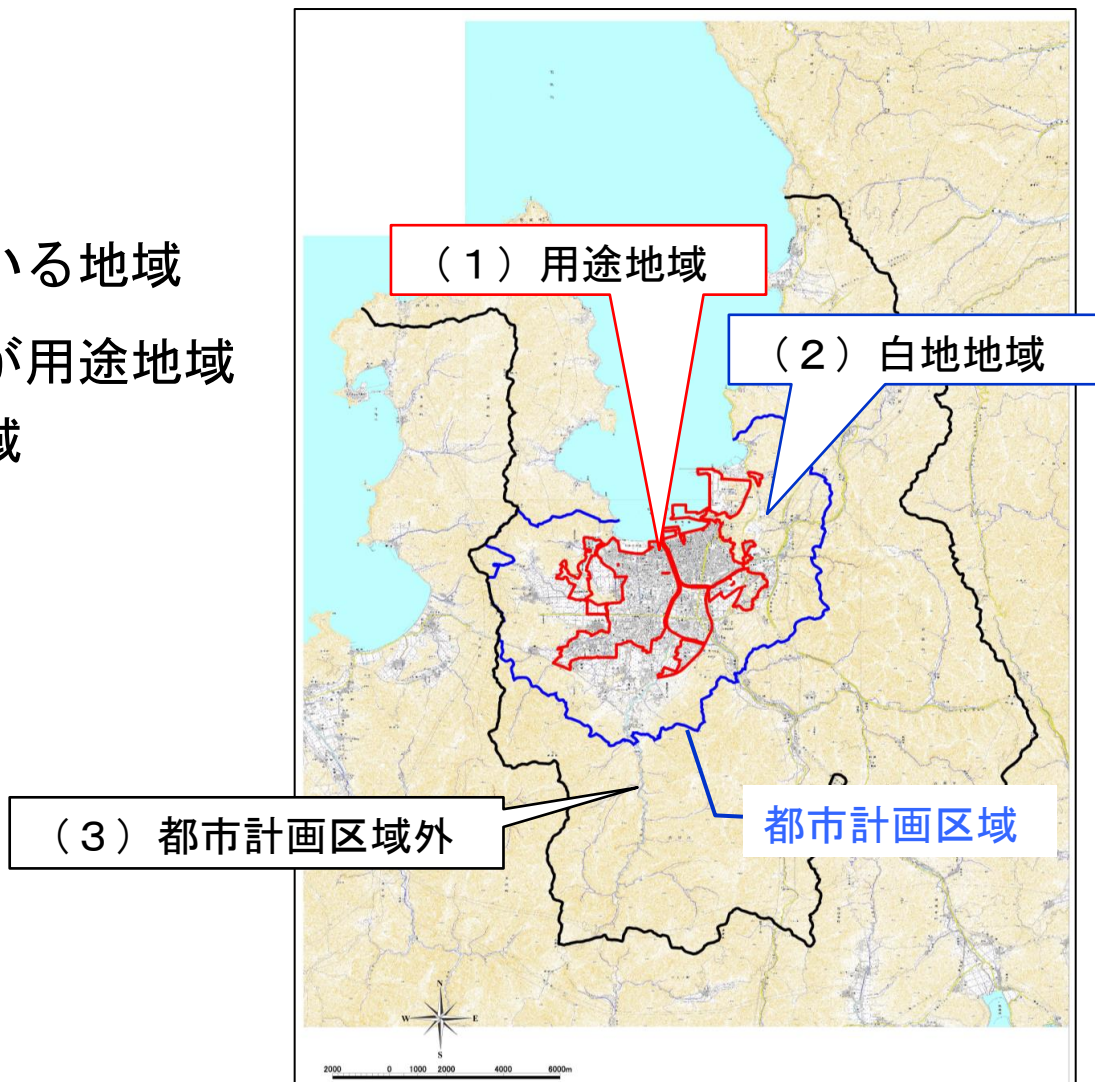
- 敦賀市は、平成18年6月に秩序ある土地利用の調整と住民主体による地区の土地利用調整を推進することを目的に「敦賀市土地利用調整条例」を施行。
- 「土地利用調整計画」は、上記の条例第6条の規定に基づき定めるものであり、都市マスを基本とし、計画的で秩序ある土地利用の実現を図ることが目的。



5-2 土地利用区分

○ 土地利用調整計画では敦賀市全域を、以下の3つに区分

- (1) 都市計画区域内で
用途地域が定められている地域
- (2) 都市計画区域内であるが用途地域
が定められていない地域
(白地地域)
- (3) 都市計画区域外



(1) 用途地域内

- 用途地域の区分に基づいて適切な土地利用の規制・誘導

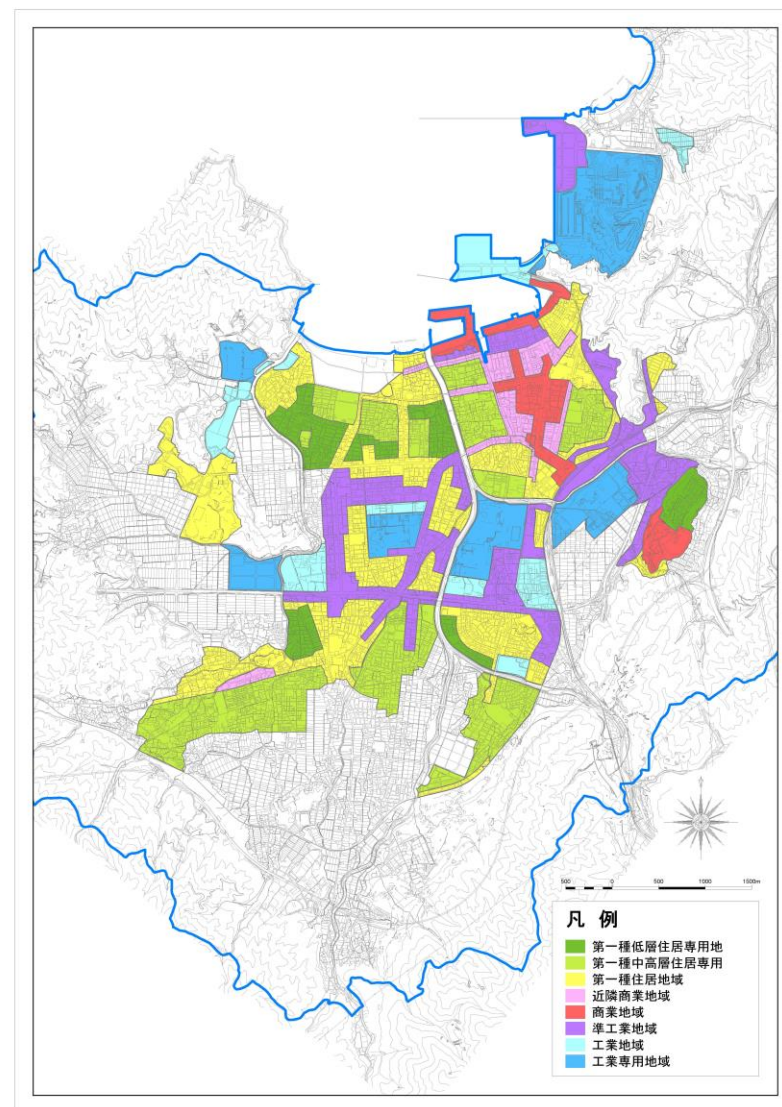


図 用途地域現況図

5 土地利用調整計画の変更について

(2) 白地地域

(都市計画区域内であるが用途地域が定められていない地域)

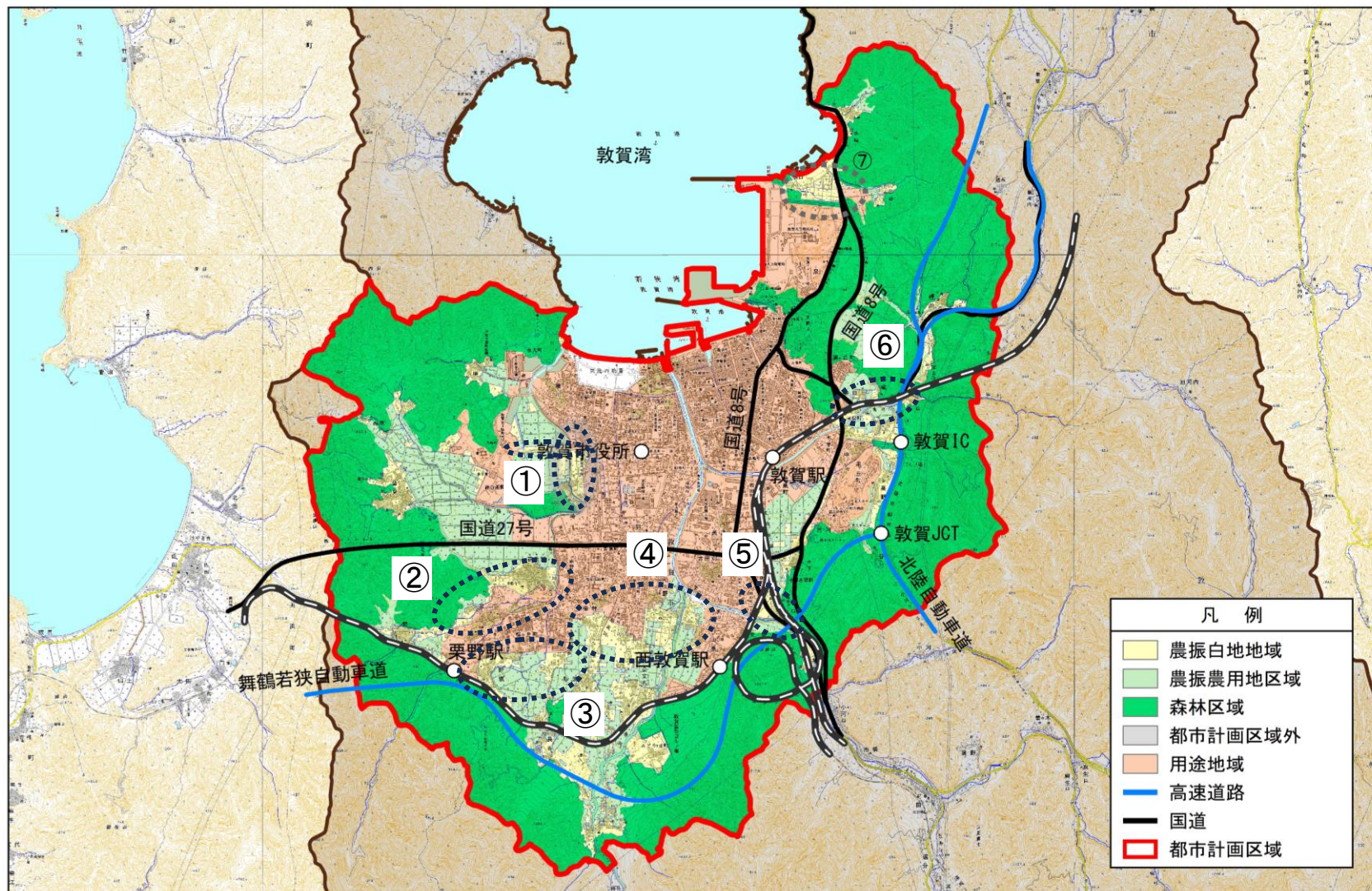
- 自然環境を有する区域、優良な農地を有する区域、農村集落区域及び既成開発区域に区分し、それぞれ適切な土地利用の規制、誘導

区 分		用 途 規 制
ア	自然環境を有する区域	第1種低層住居専用地域に準じる
イ	優良な農地を有する区域	第1種低層住居専用地域に準じる
ウ	農村集落区域及び既成開発区域	
	1. 木崎地区	第1種住居地域に準じる
	2. 筋生野・金山地区	第1種住居地域に準じる
	3. 野坂地区	第1種中高層住居専用地域に準じる
	4. 公文名地区	第1種中高層住居専用地域に準じる
	5. 道ノ口地区	第1種住居地域に準じる
	6. 河原町・井川地区	準工業地域に準じる
	7. その他の区域	第1種住居地域に準じる

5 土地利用調整計画の変更について

24

敦賀市 用途地域に隣接する白地地域の状況図（平成18年6月）



（３）都市計画区域外

- 都市計画区域外は、原則として市街化を抑制する地域とし、自然環境を有する区域、優良な農地を有する区域、その他の区域に区分

区 分		用 途 規 制
ア	自然環境を有する区域	第１種低層住居専用地域に準じる
イ	優良な農地を有する区域	第１種低層住居専用地域に準じる
ウ	上記以外の区域	第１種住居地域に準じる

5 土地利用調整計画の変更について

26

5-2 土地利用調整計画見直しの背景

- 敦賀市は、これまでの社会経済環境の変化や、北陸新幹線敦賀開業などを見据え、令和3年7月に「敦賀市都市計画マスタープラン」を策定
- 敦賀市都市計画マスタープランでは、土地利用の方針において“用途地域見直し検討エリア”“土地利用調整条例による用途規制見直し検討エリア”を設定し、必要に応じて用途地域及び用途規制を見直しすることに言及
- 今般、敦賀市都市計画マスタープランを踏まえ、用途地域及び土地利用調整計画の見直しに着手

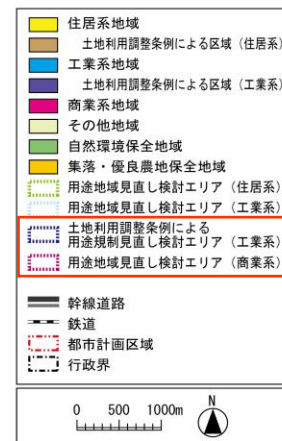
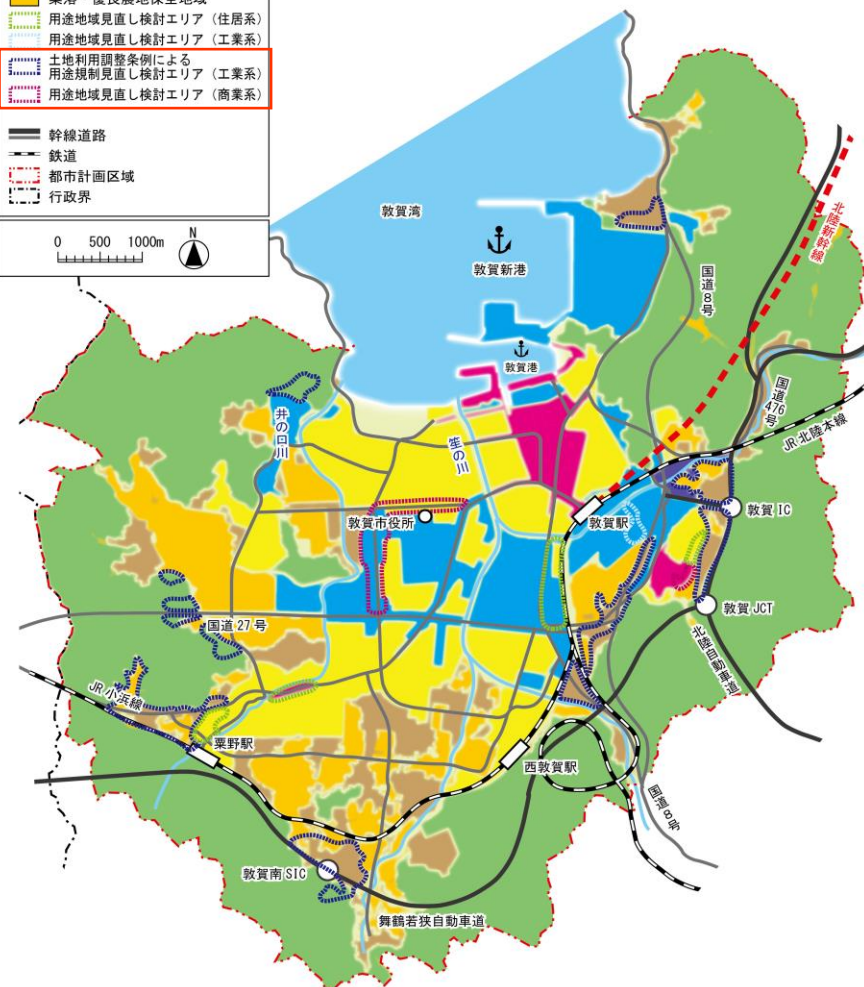


図. 都市計画マスタープラン
土地利用方針図
(令和3年7月策定)

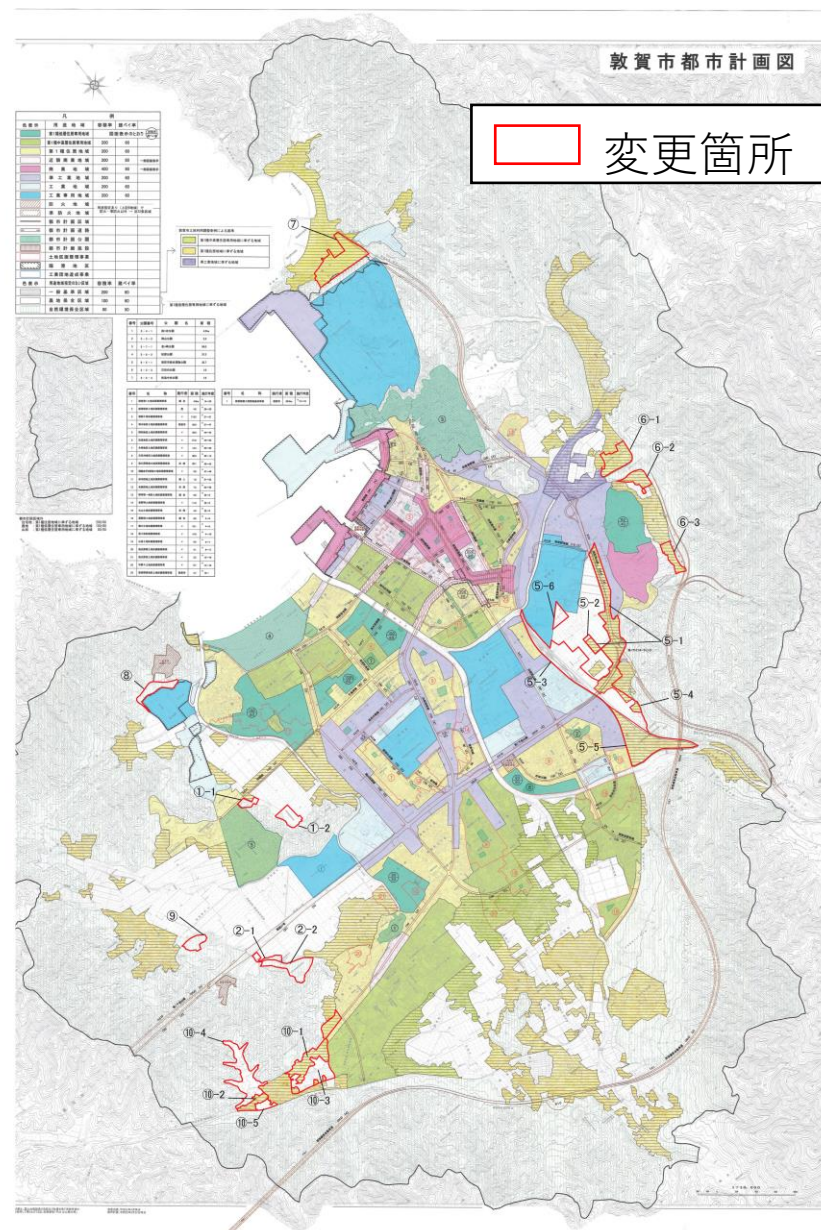


5 土地利用調整計画の変更について

27

5-3 土地利用調整計画の変更案

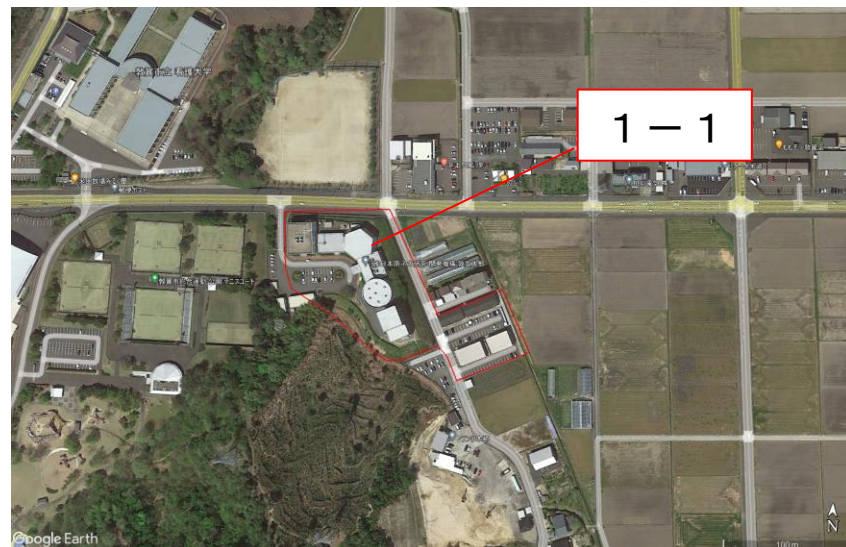
No.	地区名	面積 (ha)
①-1	木崎	1.3
①-2	木崎	3.1
②-1	金山	1.4
②-2	金山	5.7
⑤-1	吉河、中、深川町、樋ノ水町、 羽織町、坂下、観音町、谷	19.0
⑤-2	樋ノ水町	0.2
⑤-3	坂下、若泉町、木ノ芽町、 道口	24.2
⑤-4	坂下	0.7
⑤-5	坂下、道口	15.5
⑤-6	木ノ芽町	2.1
⑥-1	井川	6.1
⑥-2	高野	3.6
⑥-3	高野	3.0
⑦	鞠山、赤崎	12.1
⑧	永大町	3.5
⑨	沓見	2.4
⑩-1	関、金山	10.0
⑩-2	関	2.3
⑩-3	関	7.2
⑩-4	関	10.3
⑩-5	関	1.4



5-4 地区別の変更内容（白地地域）

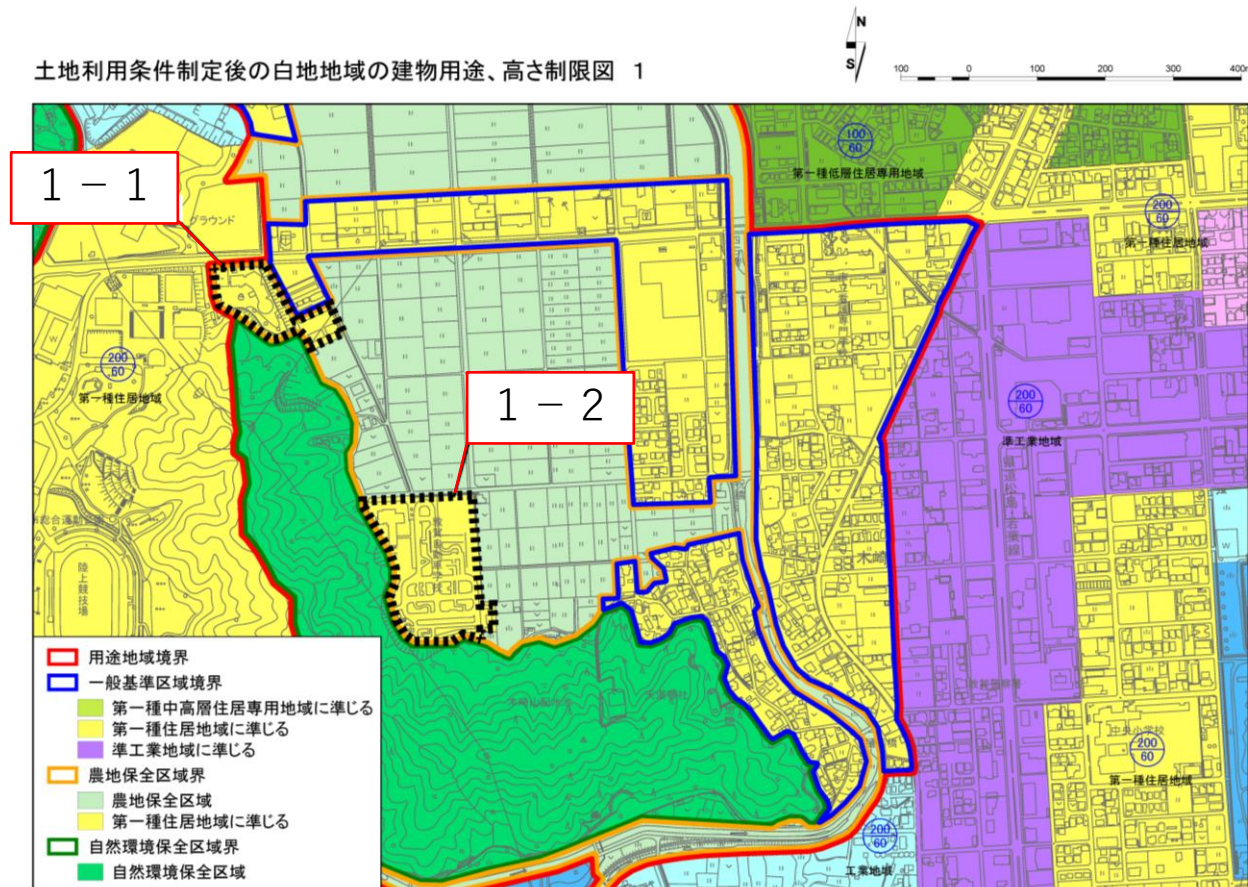
（1）木崎地区

- 1-1 には事業所が立地
- 1-2 には自動車学校が立地
- 現在は「第一種低層住居専用地域に準じる区域」に指定



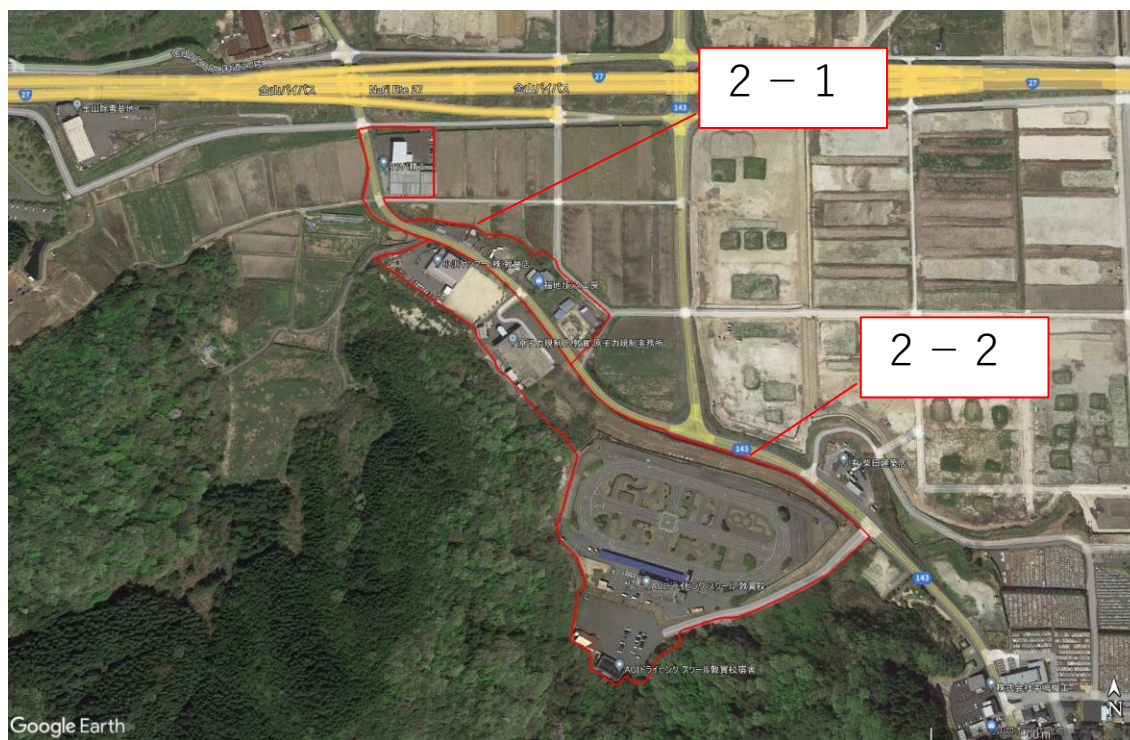
(1) 木崎地区

- 当該地区の現況の土地利用や都市計画マスタープランの土地利用方針を踏まえて、「第一種住居地域に準じる区域」に変更

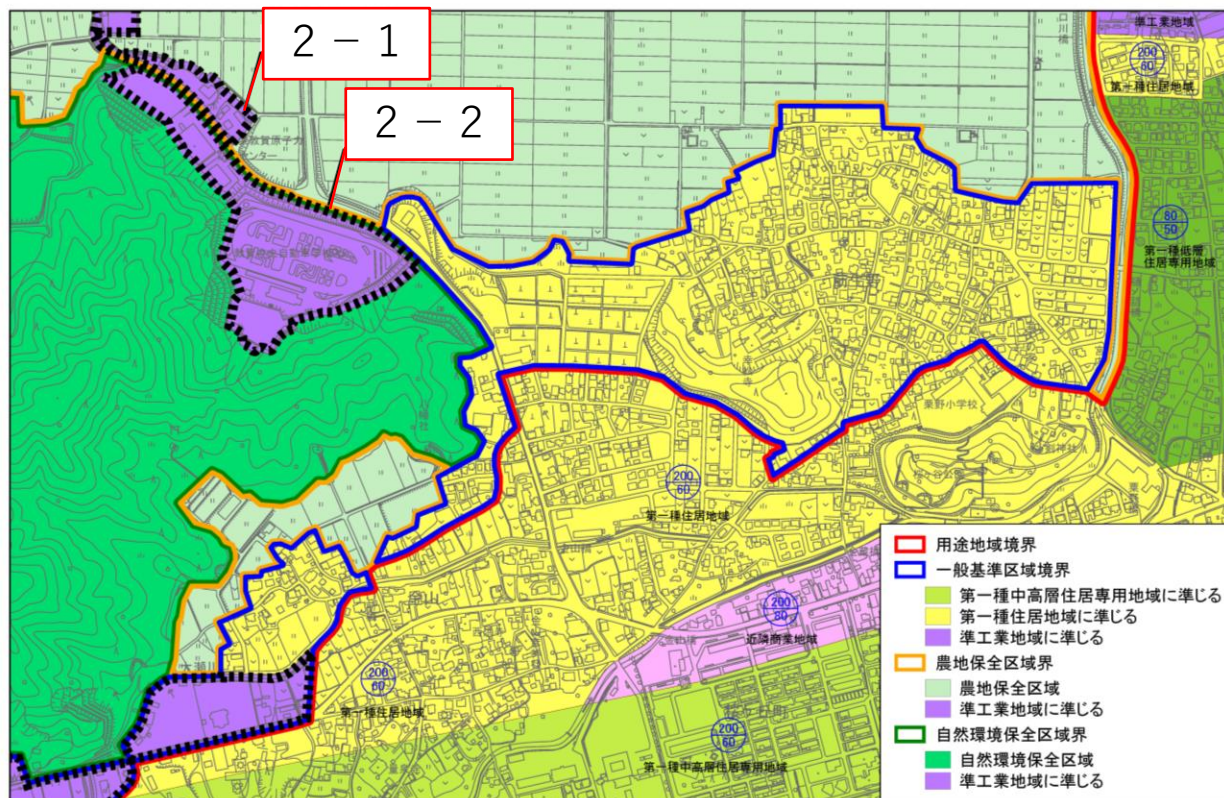


(2) 金山地区

- 2-1 には工場や事業所が立地
- 2-2 には自動車学校や事業所が立地
- 現在は「第一種低層住居専用地域に準じる区域」に指定



○ 当該地区の現況の土地利用や都市計画マスタープランの土地利用方針を踏まえて、「準工業地域に準ずる区域」に変更



(3) 吉河、中、深川町、樋ノ水町、羽織町、坂下、観音町、谷地区

- 主に事業所が立地
- 現在は「第一種住居地域に準じる区域」に指定



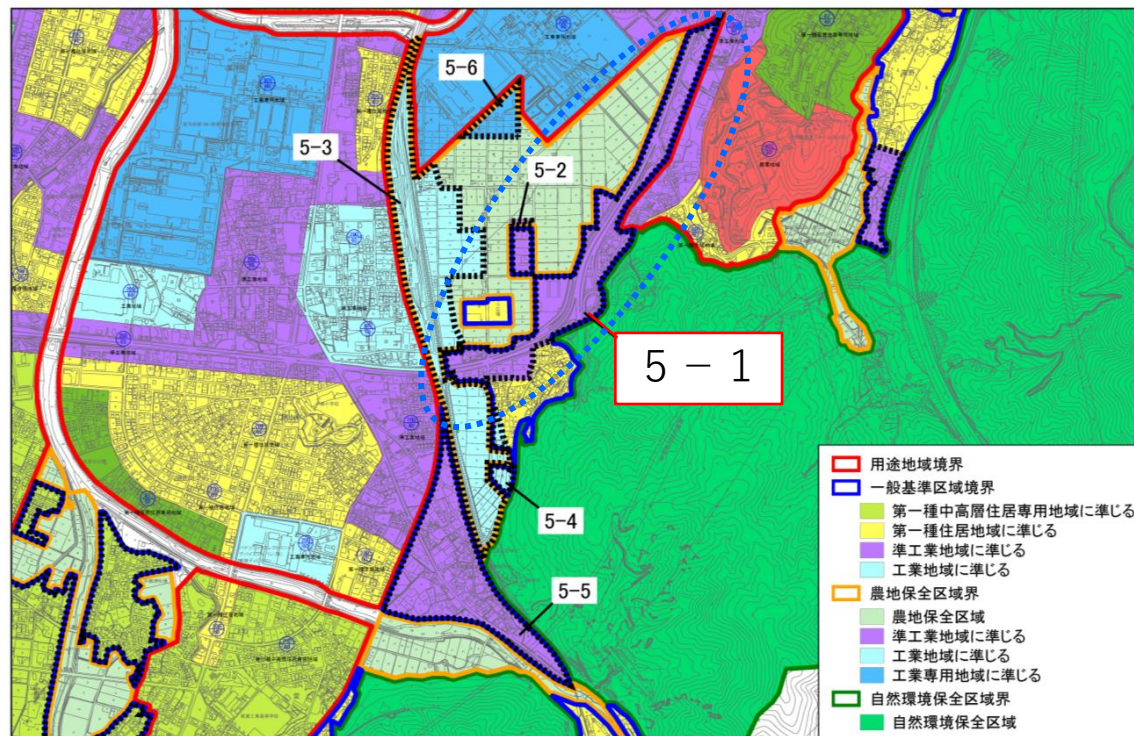
5 土地利用調整計画の変更について

33

(3) 吉河、中、深川町、樋ノ水町、羽織町、坂下、観音町、谷地区

- 都市計画マスタープランの土地利用方針を踏まえて、「準工業地域に準ずる区域」に変更

土地利用条件制定後の白地地域の建物用途、高さ制限図 5



(4) 桶ノ水町地区

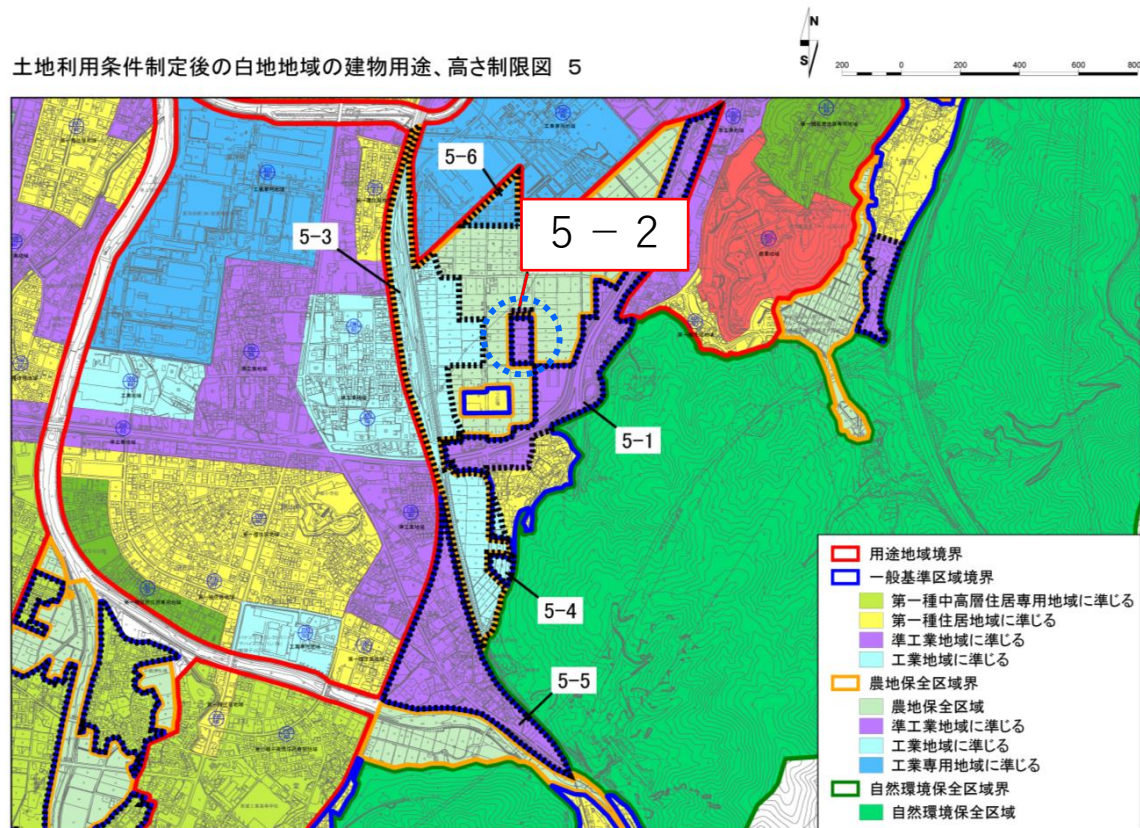
- 主に事業所が立地
- 現在は「第一種低層住居専用地域に準じる区域」に指定



(4) 桶ノ水町地区

- 都市計画マスタープランの土地利用方針を踏まえて、「準工業地域に準ずる区域」に変更

土地利用条件制定後の白地地域の建物用途、高さ制限図 5



(5) 坂下、若泉町、木ノ芽町、道口地区

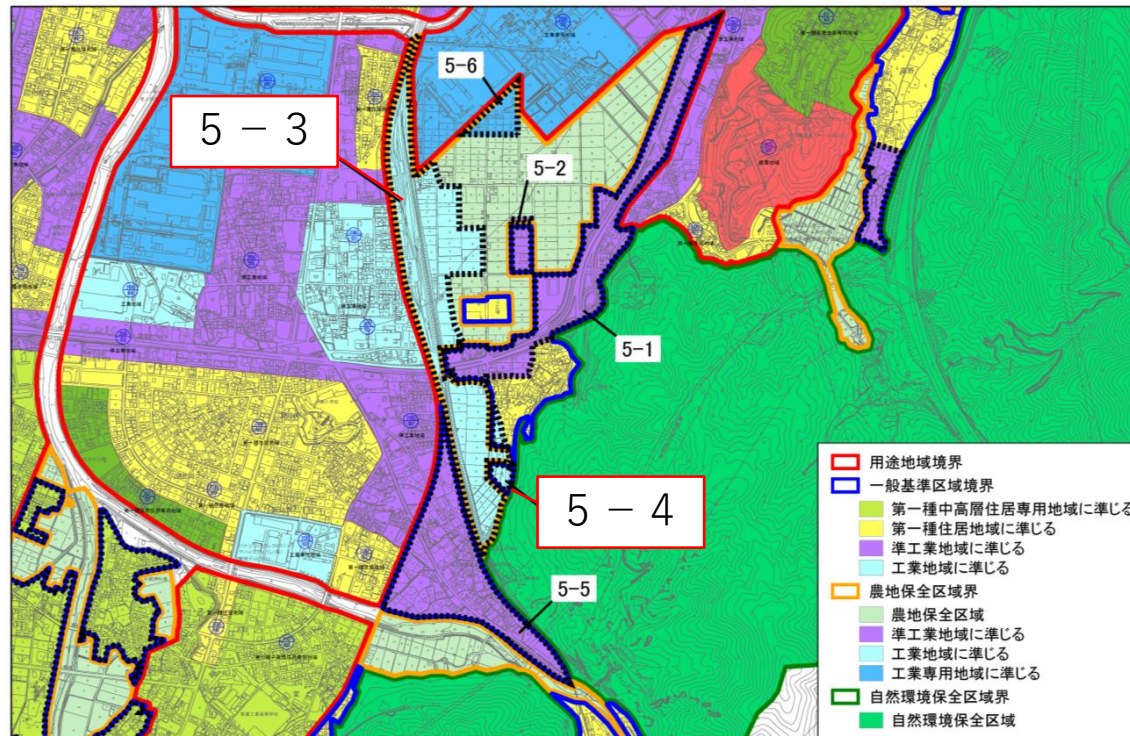
- 主に鉄道用地であり車両基地などが立地
- 現在は5－3は「第一種低層住居専用地域に準じる区域」に指定
- 5－4は「第一種住居地域に準ずる区域」に指定



(5) 坂下、若泉町、木ノ芽町、道口地区

- 都市計画マスタープランの土地利用方針を踏まえて、「工業地域に準ずる区域」に変更

土地利用条件制定後の白地地域の建物用途、高さ制限図 5



(6) 坂下、道口地区

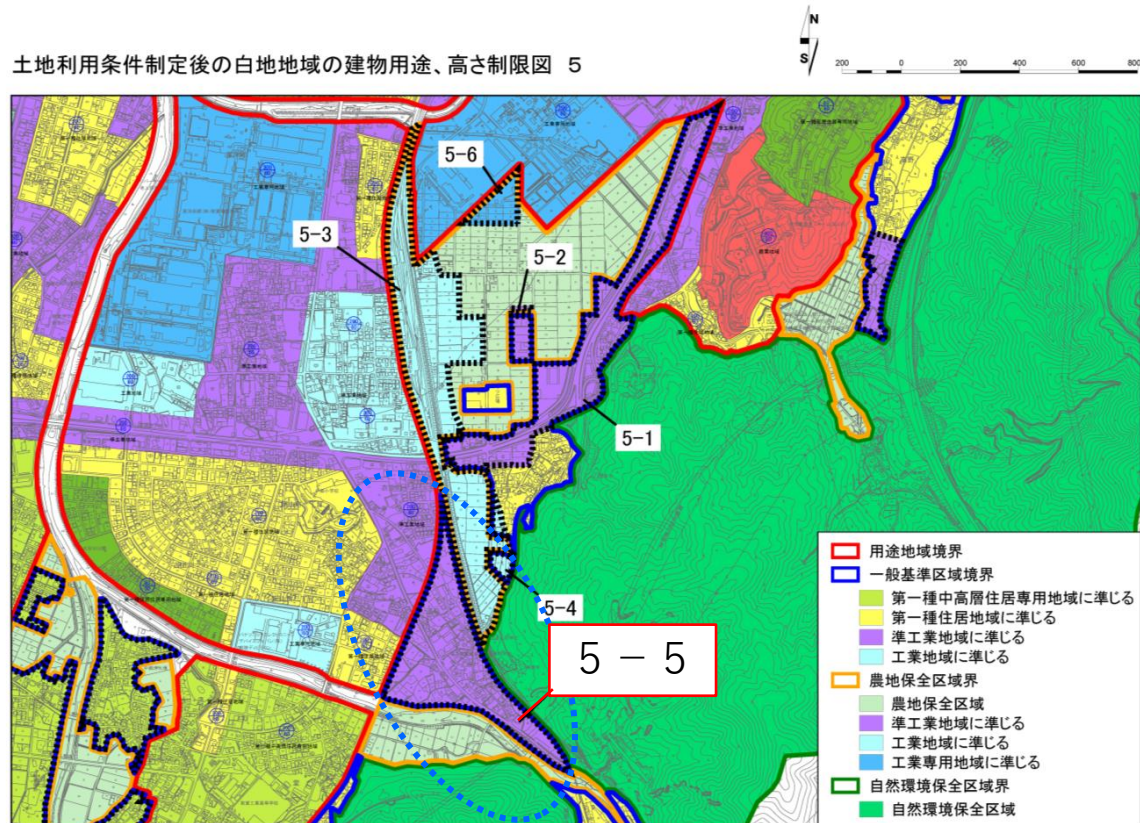
- 工場や事業所、住宅が立地
- 現在は「第一種住居地域に準ずる区域」に指定



(6) 坂下、道口地区

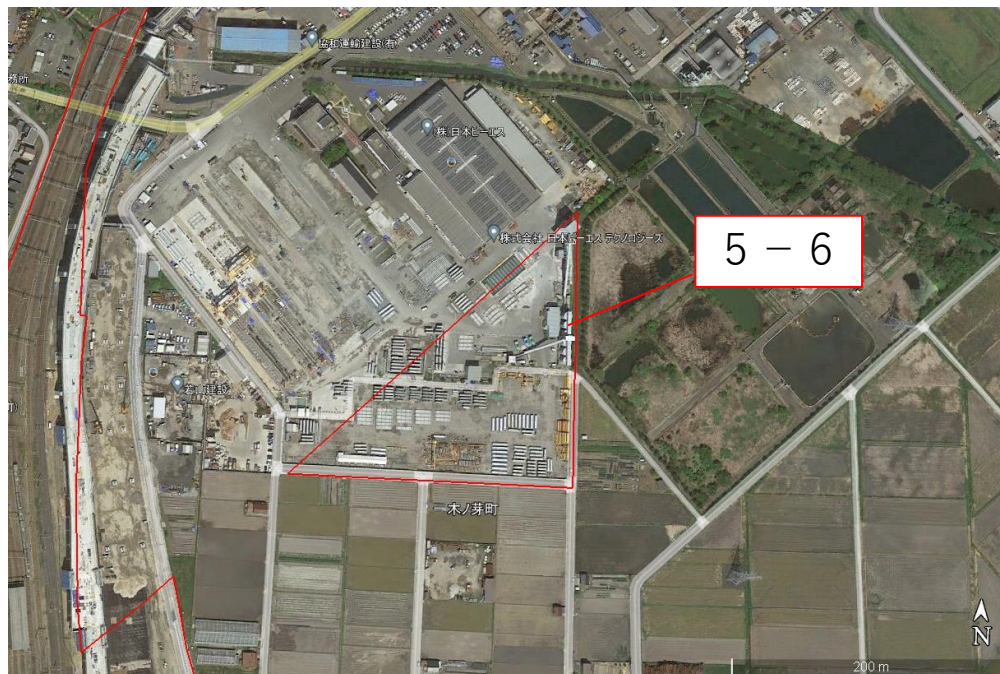
- 都市計画マスタープランの土地利用方針を踏まえて、「準工業地域に準ずる区域」に変更

土地利用条件制定後の白地地域の建物用途、高さ制限図 5



(7) 木ノ芽町地区

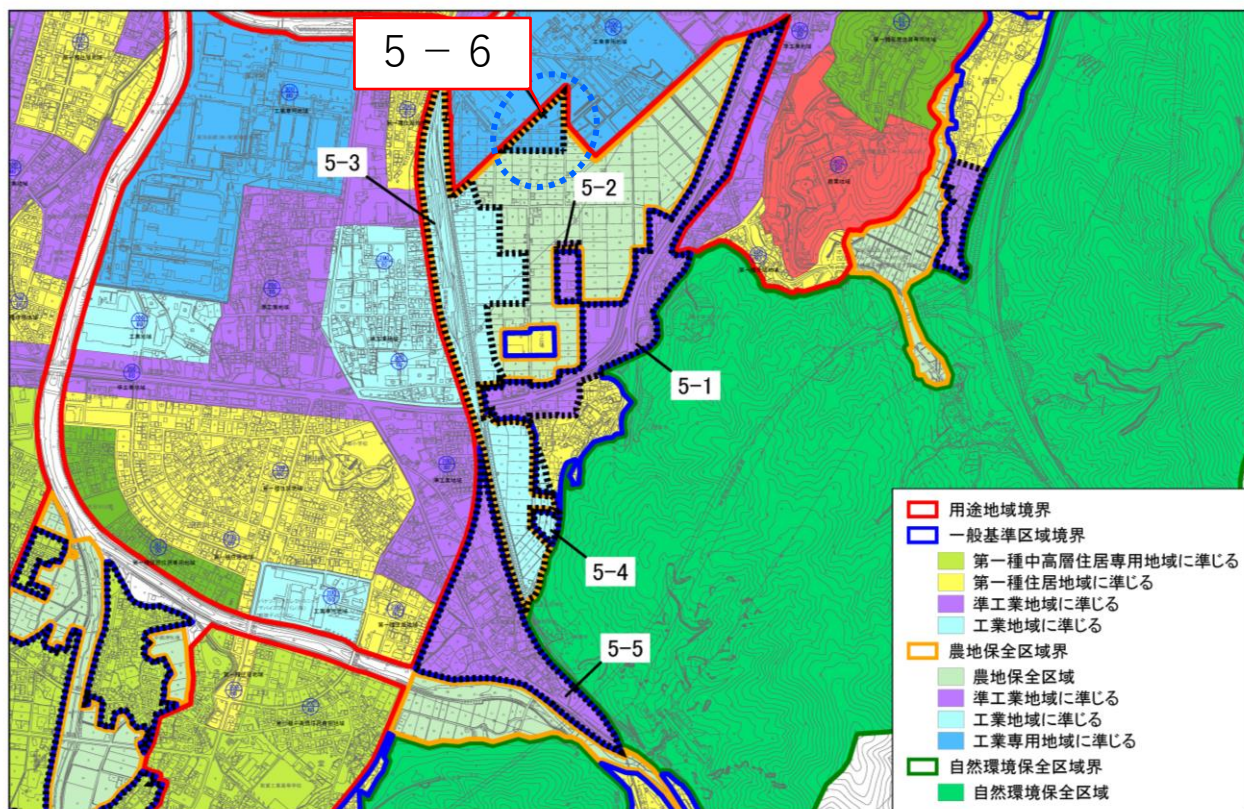
- 工場用地となっている
- 「第一種低層住居専用地域に準ずる区域」に指定



(7) 木ノ芽町地区

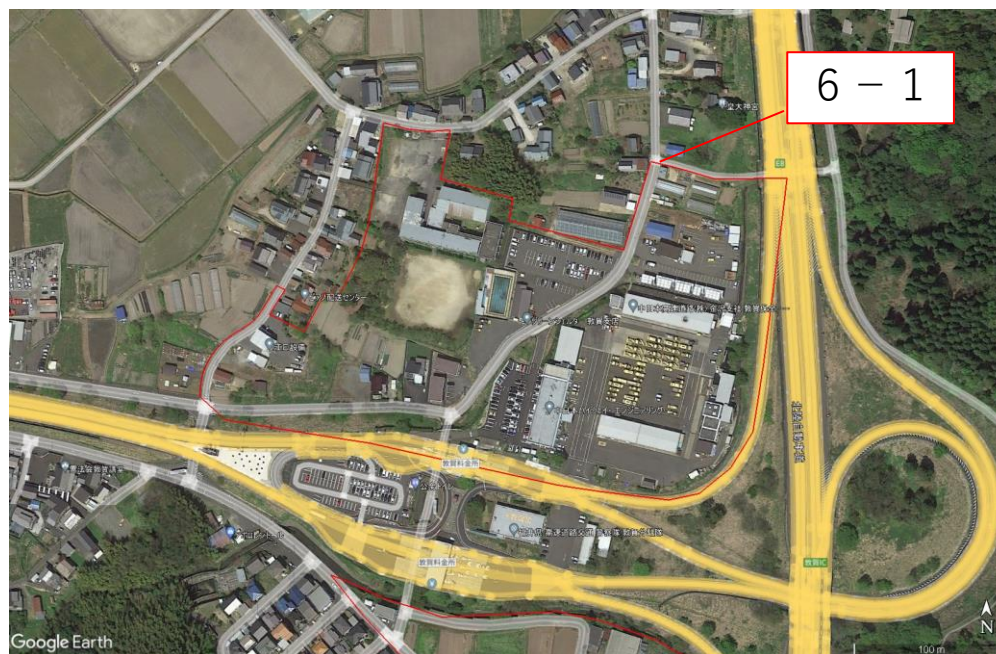
- 当該地区の現況の土地利用や隣接する用途地域を踏まえて、「工業専用地域に準ずる区域」に変更

土地利用条件制定後の白地地域の建物用途、高さ制限図 5



(8) 井川地区

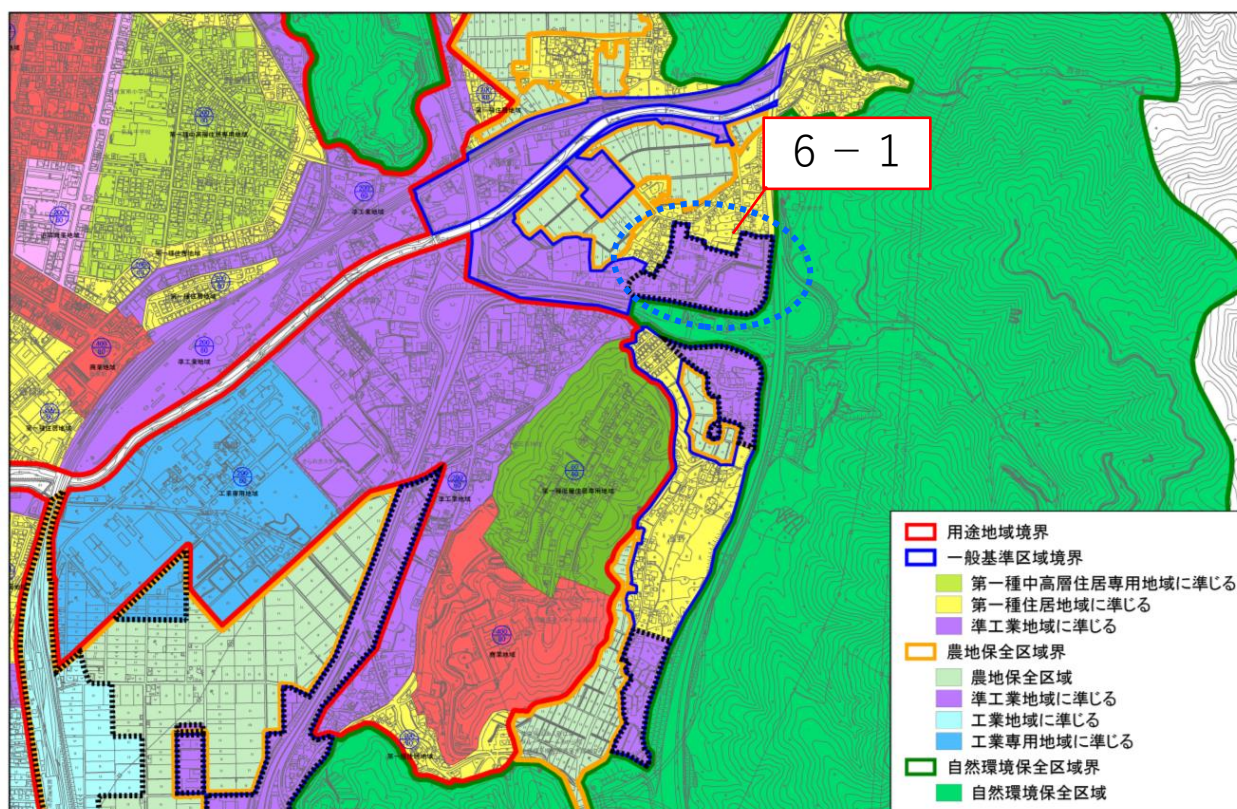
- 主に事業所が立地
- 「第一種住居地域に準ずる区域」に指定



(8) 井川地区

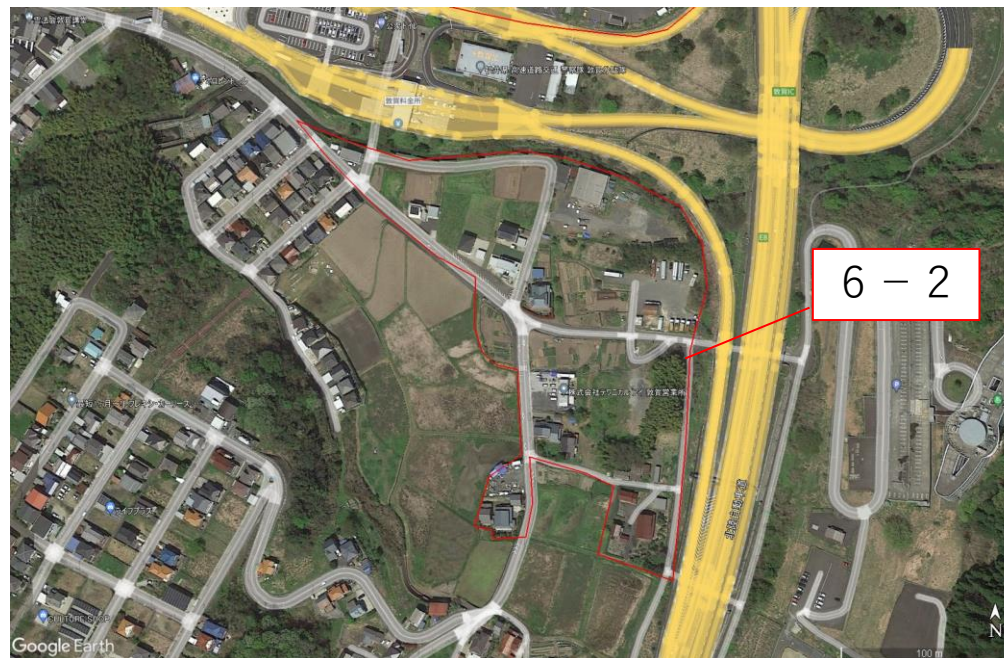
- 都市計画マスタープランの土地利用方針を踏まえて、「準工業地域に準ずる区域」に変更

土地利用条件制定後の白地地域の建物用途、高さ制限図 6



(9) 高野地区

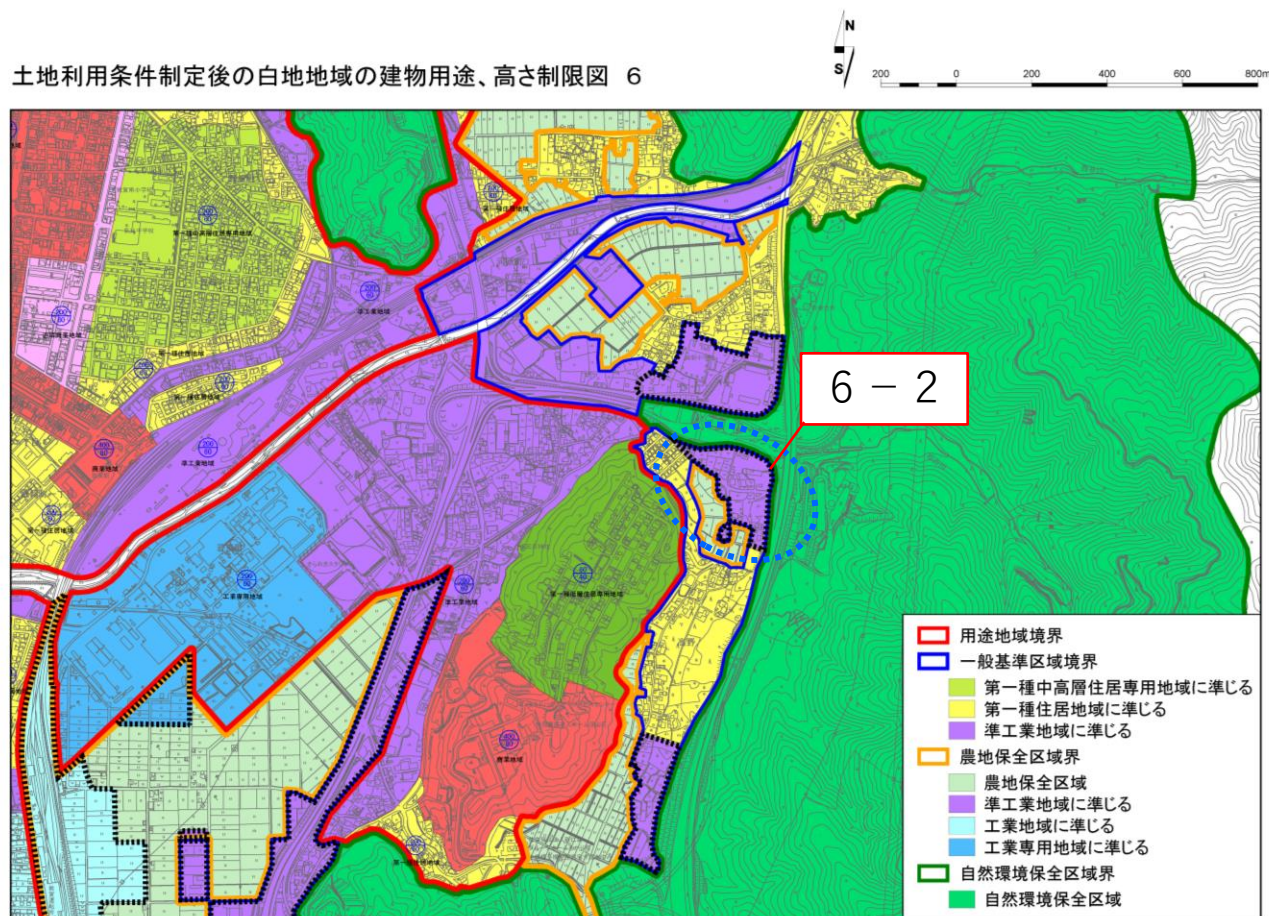
- 主に事業所が立地
- 「第一種住居地域に準ずる区域」に指定



(9) 高野地区

- 都市計画マスタープランの土地利用方針を踏まえて、「準工業地域に準ずる区域」に変更

土地利用条件制定後の白地地域の建物用途、高さ制限図 6



(10) 高野地区

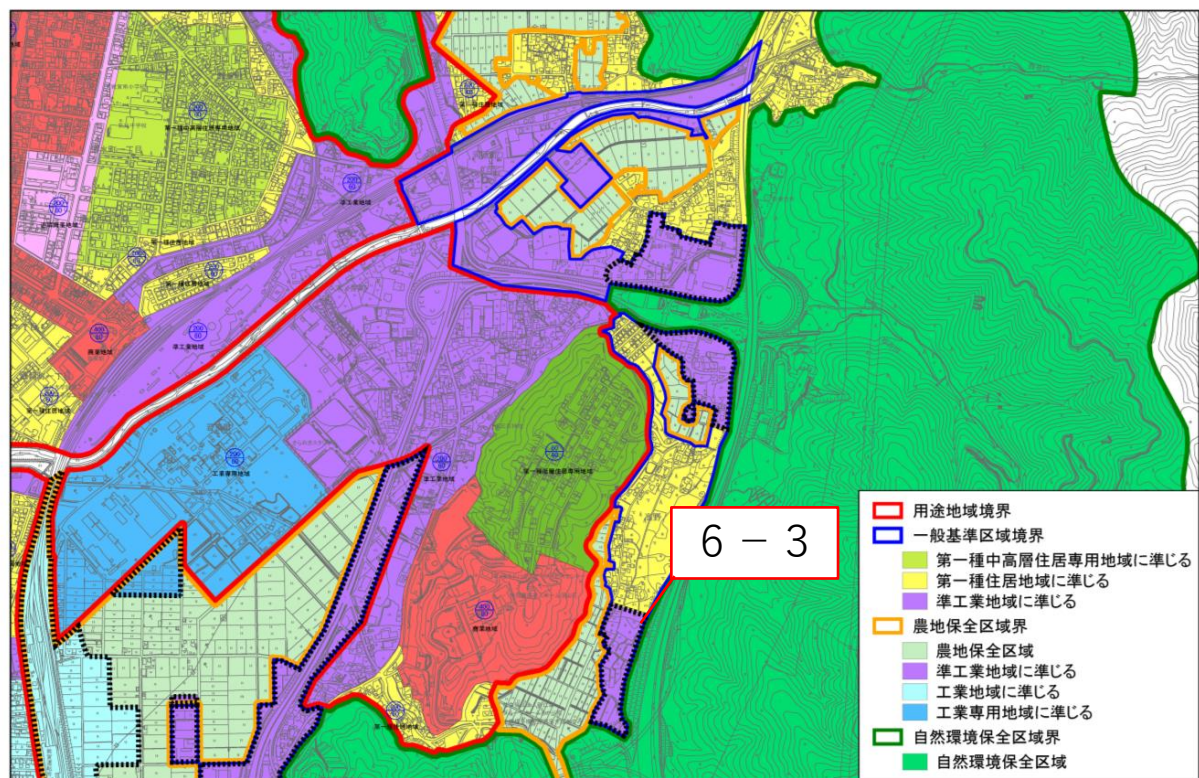
- 現状建物の立地なし
- 「第一種住居地域に準ずる区域」に指定



(10) 高野地区

- 都市計画マスタープランの土地利用方針を踏まえて、「準工業地域に準ずる区域」に変更

土地利用条件制定後の白地地域の建物用途、高さ制限図 6



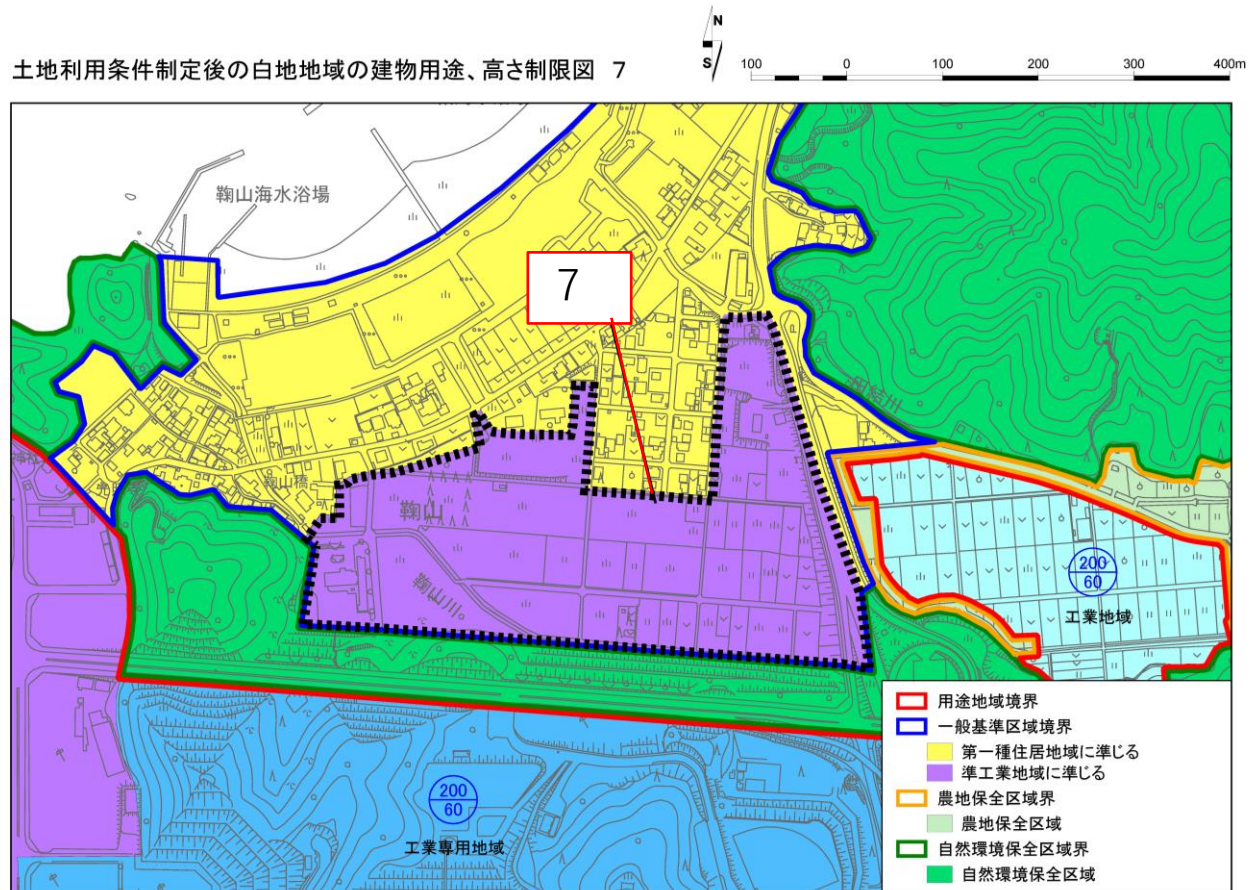
(11) 鞠山、赤崎地区

- 一部、事業所が立地
- 現在は「第一種住居地域に準ずる区域」に指定



(11) 鞠山、赤崎地区

- 都市計画マスタープランの土地利用方針を踏まえて、「準工業地域に準ずる区域」に変更



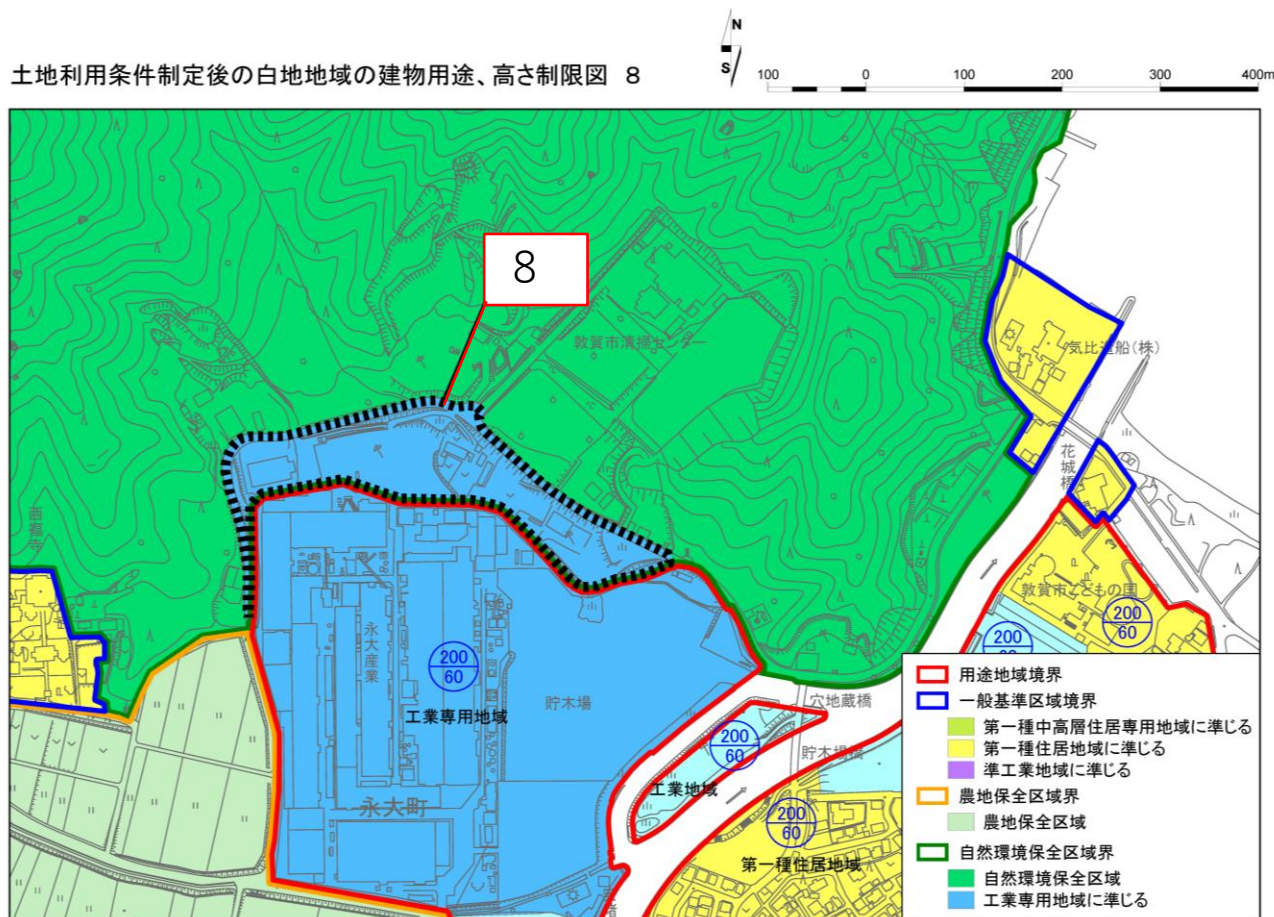
(12) 永大町地区

- 工場の資材置き場
- 現在は「第一種低層住居専用地域に準ずる区域」に指定



(12) 永大町地区

- 都市計画マスタープランの土地利用方針や隣接する用途地域を踏まえて、「工業専用地域に準ずる区域」に変更



(13) 沓見地区

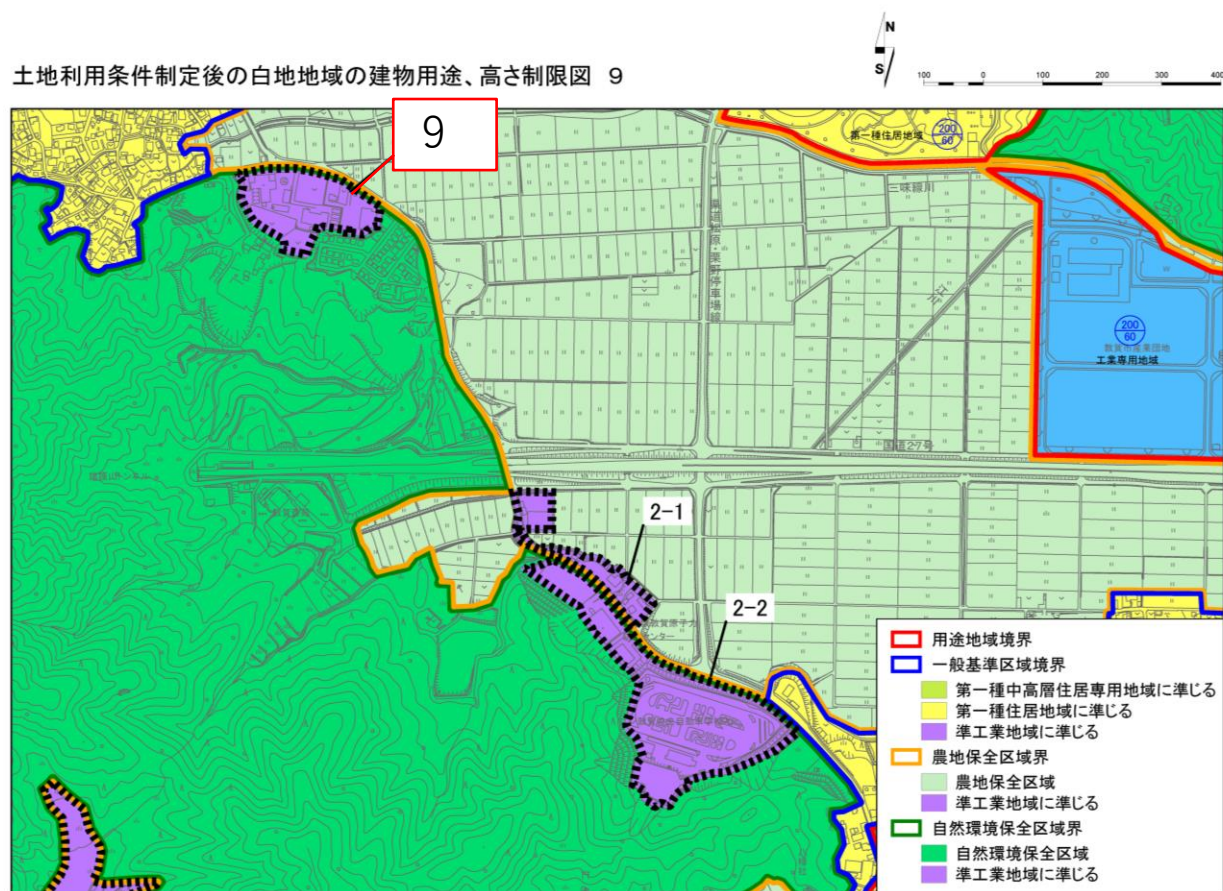
- 事業所が立地
- 現在は「第一種低層住居専用地域に準ずる区域」に指定



(13) 沓見地区

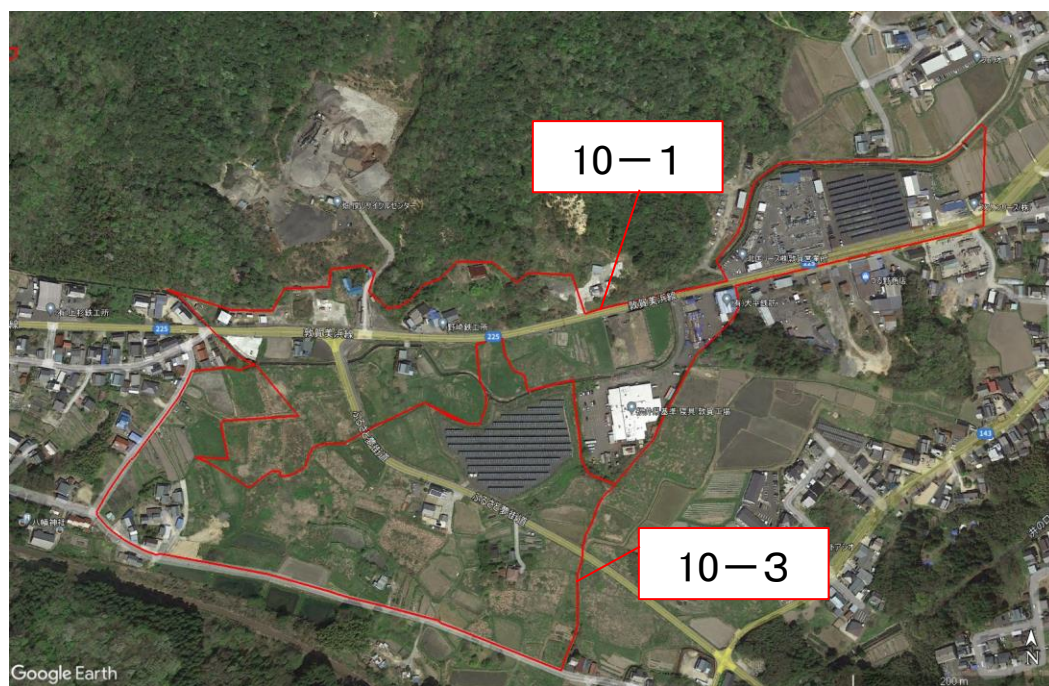
- 都市計画マスタープランの土地利用方針を踏まえて、「準工業地域に準ずる区域」に変更

土地利用条件制定後の白地地域の建物用途、高さ制限図 9



(14) 関、金山地区

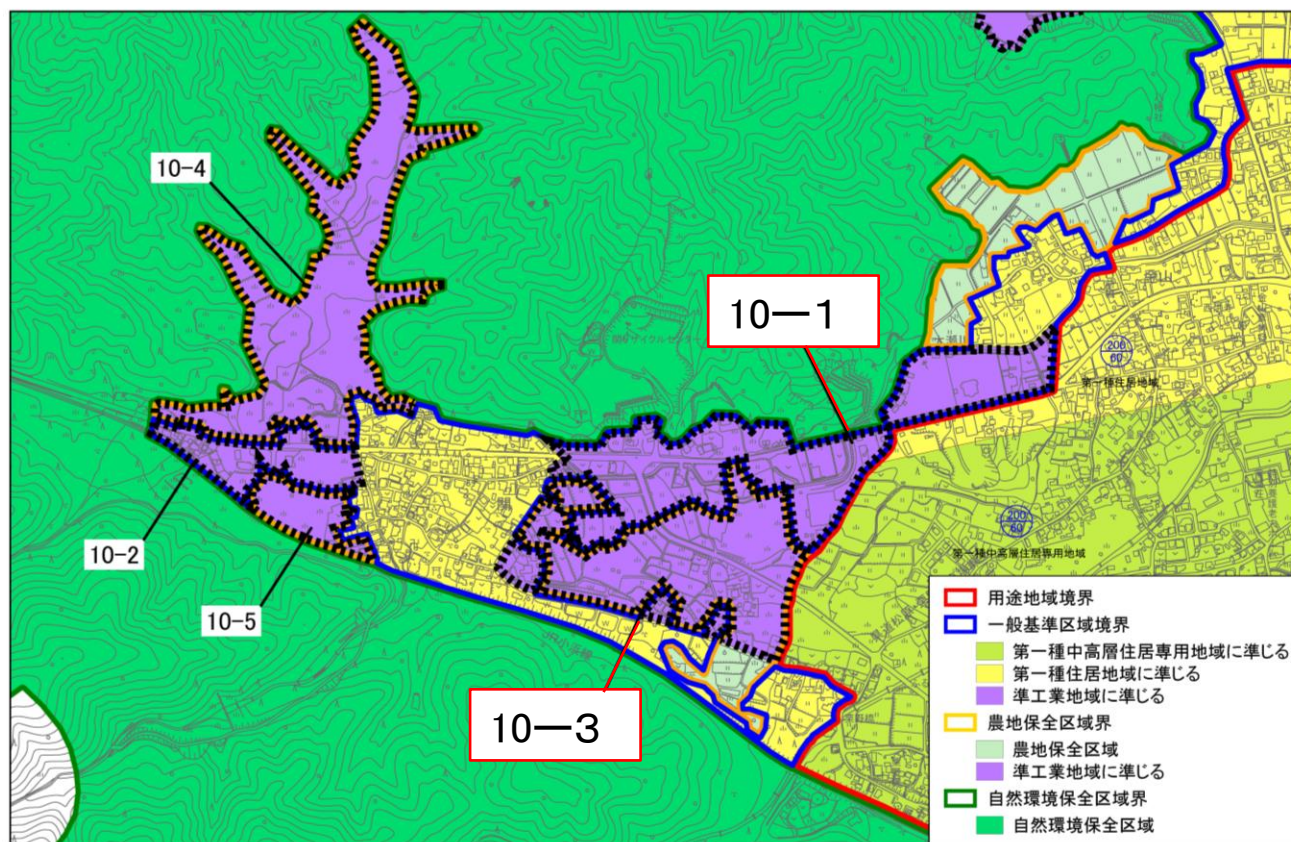
- 10－1 には工場や事業所が立地
- 10－3 には太陽光パネルが設置
- 現在は10－1 「第一種住居地域に準ずる区域」に指定
- 10－3 「第一種低層住居専用地域に準ずる区域」に指定



(14) 関、金山地区

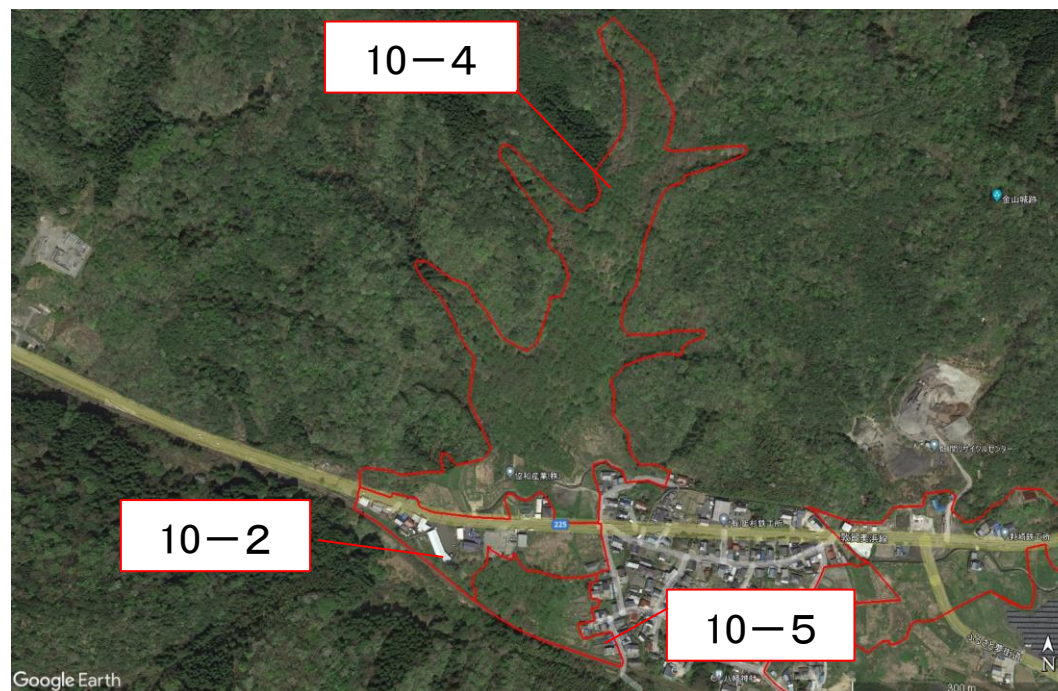
- 都市計画マスタープランの土地利用方針を踏まえて、「準工業地域に準ずる区域」に変更

土地利用条件制定後の白地地域の建物用途、高さ制限図 10



(15) 関地区

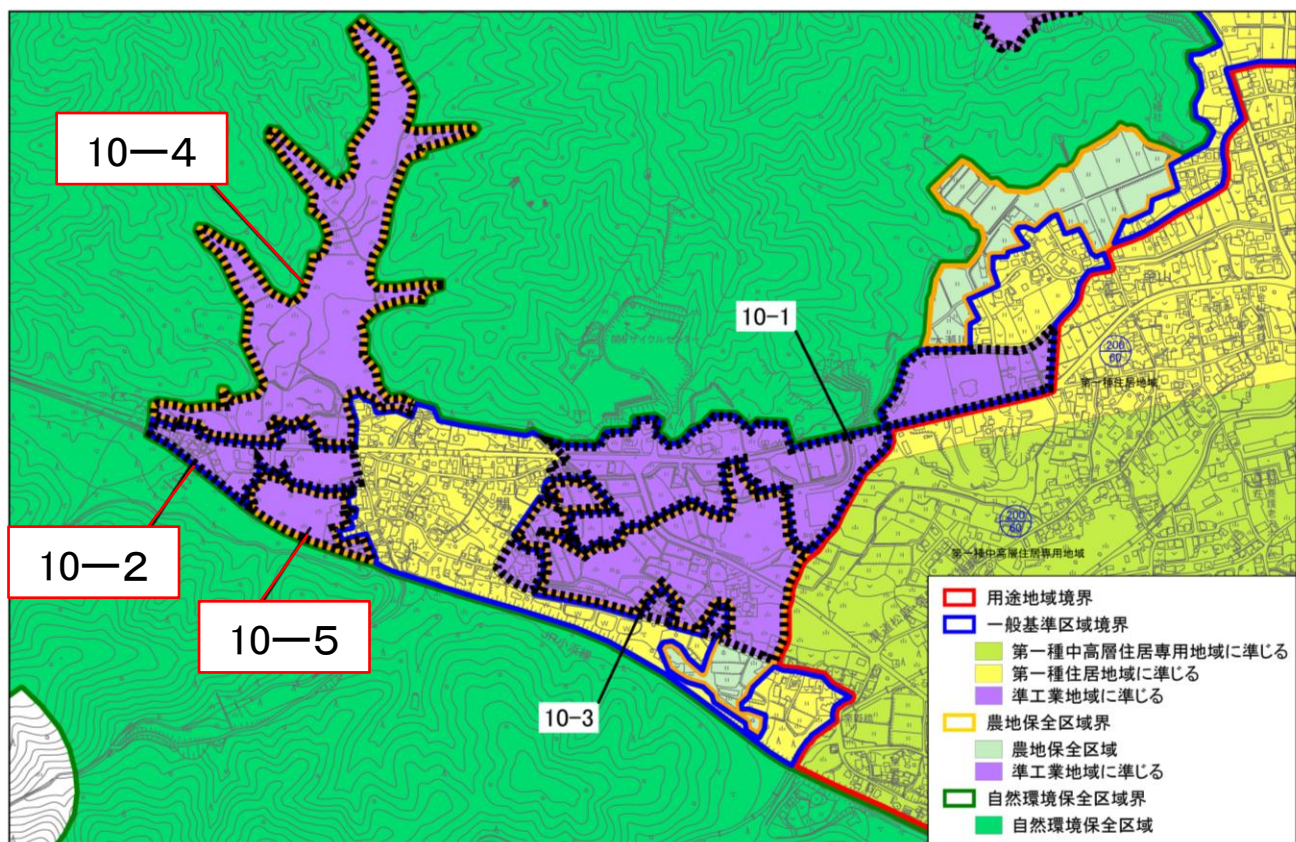
- 10－2 には事業所が立地
- 10－4 は未利用地
- 10－5 は未利用地
- 10－2 は「第一種住居地域に準ずる区域」に指定
- 10－4、10－5 は「第一種低層住居専用地域に準ずる区域」に指定



(15) 関地区

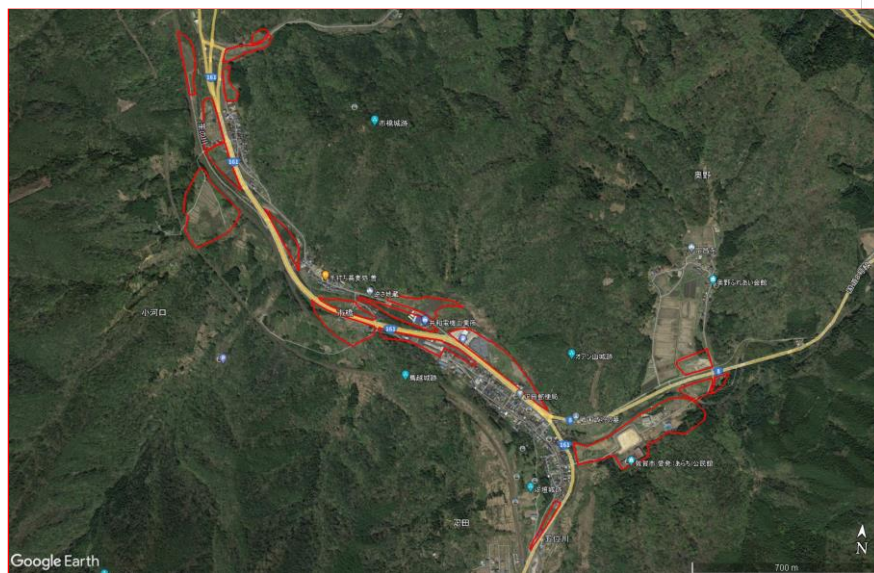
- 都市計画マスタープランの土地利用方針を踏まえて、「準工業地域に準ずる区域」に変更

土地利用条件制定後の白地地域の建物用途、高さ制限図 10

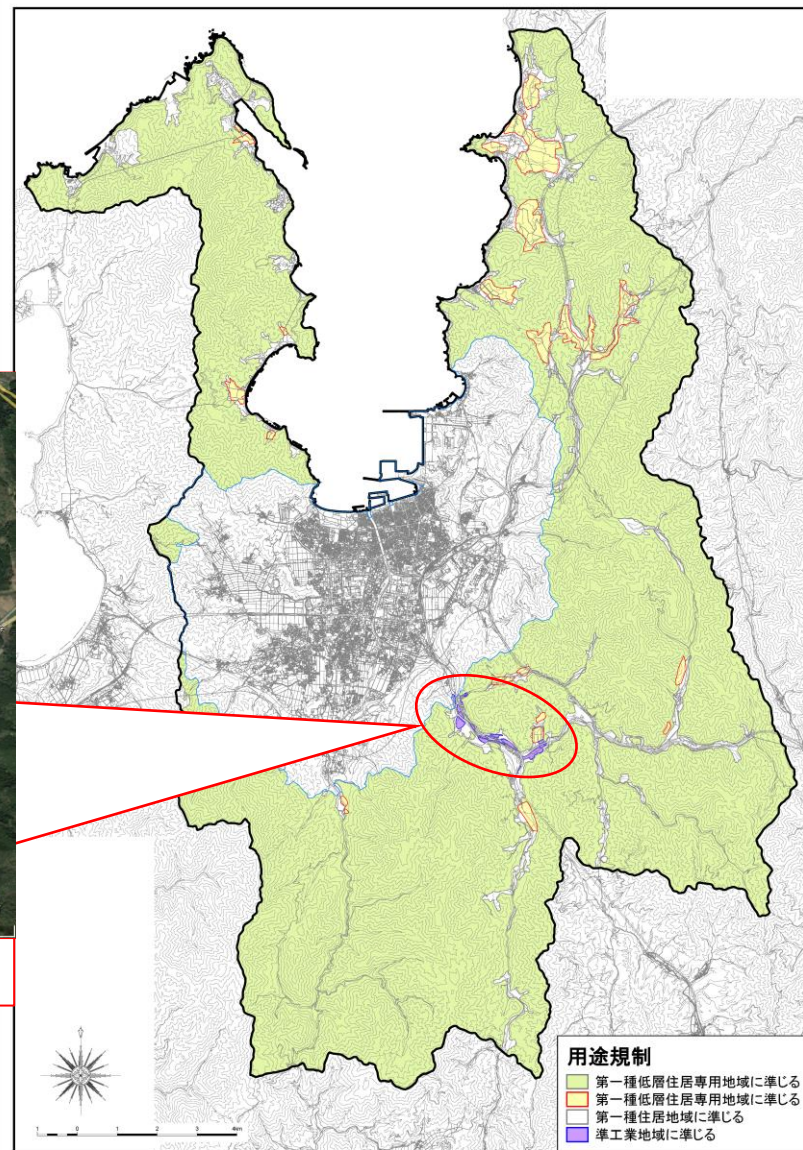


5-4 地区別の変更内容（都市計画区域外）

- 都市計画マスタープランの地域別構想において、国道8号や国道161号沿いの空き家・空き地、遊休農地の活用を記載



足田・奥野・市橋・小河口・小河地区



5-4 地区別の変更内容（都市計画区域外）

- 現状は農地となっているが、多くは未利用地となっている
- 都市計画マスタープランの土地利用方針を踏まえて、「準工業地域に準ずる区域」に変更

