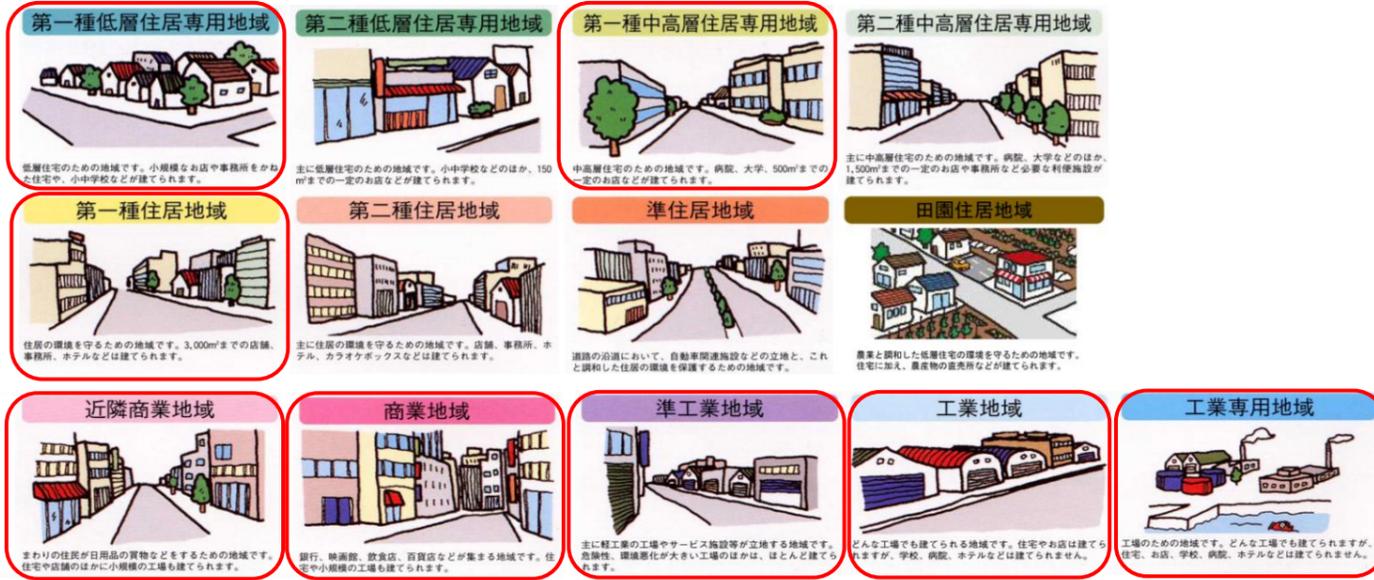


# 敦賀市用途地域の変更について

## 1. 用途地域とは

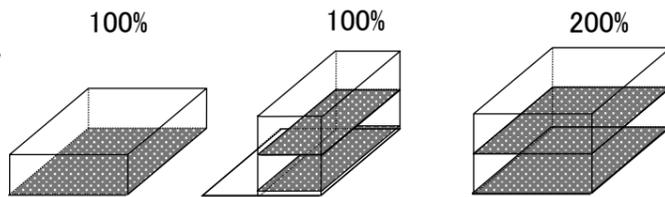
- 都市計画法で、土地利用、建物の種類の混在を防ぐことを目的とした制度です。
- 地区の特性に応じて、建てられる建物の用途や形態制限（容積率、建蔽率等）を決定します。
- 例えば、住居系の用途地域では大規模な店舗、工場の立地を制限し住環境を守ることができます。
- 用途地域には、以下に示す13種類があり、そのうち、敦賀市では8種類が指定されています。



### 【容積率制限】

容積率：敷地面積に対する延床面積の割合で建築物の規模と密度をコントロールし市街地環境を確保します。

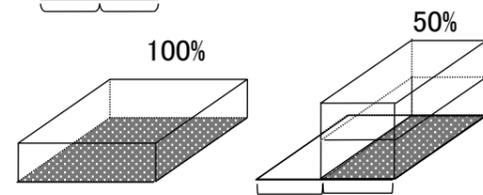
$$\text{容積率 (\%)} = \text{延床面積} \div \text{敷地面積} \times 100$$



### 【建蔽率制限】

建蔽率：敷地面積に対する建築面積の割合で市街地環境や防災の観点から、敷地内に一定の地上空間を確保します。

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



## 2. 用途地域変更の背景

- 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」を策定しています。
- 本計画では、土地利用の方針において“用途地域見直し検討エリア”を設定し、必要に応じて、用途地域を変更することについて位置付けています。この方針に基づき、今回用途地域の変更を行います。

※都市計画マスタープラン（以下、“都市マス”とする）とは、都市計画法第18条の2に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、おおむね20年後の都市の姿を展望し、都市計画行政に関する長期的な指針を定める計画です。

## 3. 用途地域の変更

