

敦 賀 市

土地利用調整計画

令和 7 年 3 月
敦 賀 市

目 次

1 敦賀市土地利用調整計画の概要	1
（１）敦賀市土地利用調整計画策定の目的.....	1
（２）敦賀市土地利用調整計画の位置付けと役割.....	1
2 敦賀市土地利用調整計画	2
（１）土地利用区分.....	2
（２）土地利用区分ごとの計画.....	2
3 地区ごとの土地利用調整のルールづくり	7
（１）地区まちづくり協議会.....	7
（２）地区まちづくり計画.....	7
（３）地区まちづくり計画に基づく規制・誘導.....	7
4 敦賀市土地利用調整条例に関する運用の方針	8
（１）運用の基本的な考え方.....	8
（２）既存建築物等に関する適用緩和の方針.....	8
（３）その他.....	8

参考図

都市計画区域内用途地域無指定区域における用途規制エリア図 1	9
都市計画区域内用途地域無指定区域における用途規制エリア図 2	10
都市計画区域内用途地域無指定区域における用途規制エリア図 3	11
都市計画区域内用途地域無指定区域における用途規制エリア図 4	12
都市計画区域内用途地域無指定区域における用途規制エリア図 5	13
都市計画区域内用途地域無指定区域における用途規制エリア図 6	14
都市計画区域内用途地域無指定区域における用途規制エリア図 7	15
都市計画区域内用途地域無指定区域における用途規制エリア図 8	16
都市計画区域内用途地域無指定区域における用途規制エリア図 9	17
都市計画区域内用途地域無指定区域における用途規制エリア図 10.....	18
都市計画区域外における用途規制エリア図 1	19
都市計画区域外における用途規制エリア図 2	20

1 敦賀市土地利用調整計画の概要

(1) 敦賀市土地利用調整計画策定の目的

秩序ある土地利用を展開するためには、本市の持つ豊かな自然環境の保全と、古くから国際貿易港として栄えた歴史、文化、産業などに配慮していくことが重要です。そのためには、市街地をとりまく山林や海の保全を図り、市街地近郊に広がる優良な農地を保全していくとともに、市街地にあっては、地域の歴史や文化性に配慮し、魅力的で風格のある土地利用の展開に努め、合わせて豊かで質の高い市民生活を実現する必要があります。このため平成18年6月に敦賀市土地利用調整条例を制定しています。

本計画は、敦賀市土地利用調整条例第6条に規定されている土地利用調整計画として定めるもので、敦賀市都市計画マスタープラン（以下「都市マス」という。）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を目的とします。

(2) 敦賀市土地利用調整計画の位置付けと役割

本計画は、敦賀市土地利用調整条例に基づき、土地利用に関する基本的な方針を定めるもので、令和3年7月に新たに策定しました都市マスにおける将来都市像「敦賀賑わいと温もりあふれる持続可能な都市として、産業、歴史・文化を育む 住みたくなるまち敦賀」の実現に向けて、土地利用の視点から、民間の開発や建築を規制、誘導していく重要な役割を担っています。

さらに、本計画は、市民、開発事業者及び行政が目指すべき土地利用の方向性を確認し、住民参加により良好な市街地を形成するための道標の役割を果たすものです。

2 敦賀市土地利用調整計画

(1) 土地利用区分

敦賀市全域を、都市計画区域内で用途地域が定められている地域、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（白地地域）、及び都市計画区域外に区分します。

(2) 土地利用区分ごとの計画

ア. 用途地域内

用途地域が定められている地域は、用途地域の区分に基づいて適切な土地利用の規制・誘導を図ります。

イ. 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）

白地地域については、建築基準法の規定に基づき、特定行政庁により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の3つに区分され、建築形態規制がかけられています。

都市マス土地利用方針に基づく建築物の用途規制と複合しながら、それぞれ適切な土地利用の規制、誘導を図ります。

(ア) 自然環境を有する区域は、森林の有する諸機能の維持増進と良好な自然環境を保全するとともに、森林の有する諸機能と自然環境に影響を及ぼさない地区については、第1種低層住居専用地域に準じて規制、誘導します。

ただし、（別表）ア. 2-2、8、9の地区については、現況の建築物等の立地状況や周辺の土地利用状況を鑑み、土地の有効活用を図ることが必要と認められることから、隣接する用途地域や都市マス土地利用方針に準じて建築物等の規制、誘導を図ります。

(イ) 優良な農地を有する区域は、優良な農地を保全するとともに、優良な農地に影響を及ぼさない地区については、優良な農地と調和した低層で良好な住宅等を第1種低層住居専用地域に準じて規制、誘導します。

ただし、（別表）イ. 1-1、1-2、2-1、5-2、5-3、5-6、10-3、10-4、10-5の地区については、現況の建築物等の立地状況や周辺の土地利用状況を鑑み、土地の有効活用を図ることが必要と認められることから、隣接する用途地域や都市マス土地利用方針に準じて建築物等の規制、誘導を図ります。

(ウ) 農村集落区域及び既成開発区域については、既に市街地が形成された区域であることから、既に市街化している地区は、第1種住居地域に準じて建築物を規制、誘導します。

ただし、(別表)ウ. 3、4、5-1、5-4、5-5、6-1、6-2、6-3、7、10-1、10-2の地区については隣接する用途地域や都市マス土地利用方針に準じて建築物等の規制、誘導を図ります。

(別表) 都市計画区域内用途地域無指定区域における用途規制

区 分		主 な 用 途 規 制	高 さ	建 ぺ い 率	容 積 率	区 域
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	10m	50%(*)	80%(*)	森林法による地域森林計画対象民有林、保安林、自然公園法による国定公園、県立自然公園、その他保全すべき良好な緑地を含む区域
	2-2. 金山地区	準工業地域に準じる		50%(*)	80%(*)	都市マスの土地利用方針に準じる区域 (用途規制エリア図 2)
	8. 永大町地区	工業専用地域に準じる		50%(*)	80%(*)	都市マスの土地利用方針に準じる区域 (用途規制エリア図 8)
	9. 沓見地区	準工業地域に準じる		50%(*)	80%(*)	都市マスの土地利用方針に準じる区域 (用途規制エリア図 9)
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	10m	60%(*)	100%(*)	農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域及びその他優良な農地を含む区域
	1-1. 木崎地区	第1種住居地域に準じる		60%(*)	100%(*)	隣接及び周辺の市街地に指定されている用途地域に準じる区域 (用途規制エリア図 1)
	1-2. 木崎地区	第1種住居地域に準じる		60%(*)	100%(*)	隣接及び周辺の市街地に指定されている用途地域に準じる区域 (用途規制エリア図 1)
	2-1. 金山地区	準工業地域に準じる		60%(*)	100%(*)	都市マスの土地利用方針に準じる区域 (用途規制エリア図 2)
	5-2. 桶ノ水町地区	準工業地域に準じる		60%(*)	100%(*)	都市マスの土地利用方針に準じる区域 (用途規制エリア図 5)
	5-3. 坂下、若泉町、木ノ芽町、津内、桶ノ水町、道口、観音町、長沢、鳩原、谷地区	工業地域に準じる		60%(*)	100%(*)	都市マスの土地利用方針に準じる区域 (用途規制エリア図 5)
	5-6. 津内地区	工業専用地域に準じる		60%(*)	100%(*)	隣接する市街地に指定される用途地域に準じる区域 (用途規制エリア図 5)
	10-3. 関地区	準工業地域に準じる		60%(*)	100%(*)	都市マスの土地利用方針に準じる区域 (用途規制エリア図 10)
	10-4. 関地区	準工業地域に準じる		60%(*)	100%(*)	都市マスの土地利用方針に準じる区域 (用途規制エリア図 10)
	10-5. 関地区	準工業地域に準じる		60%(*)	100%(*)	都市マスの土地利用方針に準じる区域 (用途規制エリア図 10)
	ウ 農村集落区域及び既成開発区域	第1種住居地域に準じる		60%(*)	200%(*)	自然環境を有する区域及び優良な農地を有する区域以外の区域
	3. 野坂地区	第1種中高層住居専用地域に準じる		60%(*)	200%(*)	隣接する市街地に指定される用途地域に準じる区域 (用途規制エリア図 3)
	4. 公文名地区	第1種中高層住居専用地域に準じる		60%(*)	200%(*)	隣接する市街地に指定される用途地域に準じる区域 (用途規制エリア図 4)
	5-1. 吉河、中、深川町、樋ノ水町、羽織町、坂下、観音、谷地区	準工業地域に準じる		60%(*)	200%(*)	隣接する市街地に指定される用途地域に準じる区域 (用途規制エリア図 5)
	5-4. 坂下、道口、観音町地区	工業地域に準じる		60%(*)	200%(*)	都市マスの土地利用方針に準じる区域 (用途規制エリア図 5)
	5-5. 坂下、道口、吉河、吉田刈、鳩原、堂地区	準工業地域に準じる		60%(*)	200%(*)	都市マスの土地利用方針に準じる区域 (用途規制エリア図 5)
	6-1. 井川、中、高野、谷口地区	準工業地域に準じる		60%(*)	200%(*)	都市マスの土地利用方針に準じる区域 (用途規制エリア図 6)
	6-2. 高野地区	準工業地域に準じる		60%(*)	200%(*)	都市マスの土地利用方針に準じる区域 (用途規制エリア図 6)
	6-3. 高野、谷地区	準工業地域に準じる		60%(*)	200%(*)	都市マスの土地利用方針に準じる区域 (用途規制エリア図 6)
	7. 鞠山、田結、赤崎地区	準工業地域に準じる		60%(*)	200%(*)	都市マスの土地利用方針に準じる区域 (用途規制エリア図 7)
	10-1. 関、金山地区	準工業地域に準じる		60%(*)	200%(*)	都市マスの土地利用方針に準じる区域 (用途規制エリア図 10)
	10-2. 関地区	準工業地域に準じる		60%(*)	200%(*)	都市マスの土地利用方針に準じる区域 (用途規制エリア図 10)

*建築基準法第 52 条、第 53 条に基づき特定行政庁により指定されている数値

1-1. 1-2. 2-1. 2-2. 3. 4. 5-1. 5-2. 5-3. 5-4. 5-5. 5-6. 6-1. 6-2. 6-3. 7. 8. 9. 10-1. 10-2. 10-3. 10-4. 10-5 のエリアはP9～18の図参照

なお、白地地域においては特定行政庁により、建築基準法第52条、第53条及び第56条に基づいて建築物について以下の事項が定められています。

■白地地域による建築規制（特定行政庁）

区 分		法第52条第1項第8号の 規定により定める数値 (注1)	法第53条第1項第6号の 規定により定める数値 (注2)	法別表第三(ロ)欄の五の項の 規定により定める数値 (注3)	法第56条第1項第2号二規定 により定める数値 (注4)
敦賀都市 計画区域	自然環境を有する区域	8/10	5/10	1.5 +20m	2.5 +31m
	優良な農地を有する区域	10/10	6/10	1.5 +20m	2.5 +31m
	上記以外の区域	20/10	6/10	1.5 +20m	2.5 +31m

注1:用途地域の指定のない区域内の建築物の容積率

注2:用途地域の指定のない区域内の建築物の建ぺい率

注3:前面道路との関係についての建築物の各部分の高さの制限(道路全路線)

注4:用途地域の指定のない区域内の建築物の各部分の高さ(隣地境界線)

ウ 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します。

(ア) 自然環境を有する区域は、基本的に森林の有する諸機能の維持増進を図るとともに良好な山林等自然環境を保全します。一方、森林の有する諸機能と自然環境に影響を及ぼさない土地で、良好な景観や自然環境と調和した低層で良好な住宅等については許容します。

(イ) 優良な農地を有する区域は、基本的に優良な農地を保全します。一方、優良な農地に影響を及ぼさない土地で、良好な農地等と調和した低層で良好な住宅等については許容します。ただし、現況の建築物等の立地状況や周辺の土地利用状況を鑑み、土地の有効活用を図ることが必要と認められる地区については、隣接する用途地域や都市マス土地利用方針に準じて建築物等の規制、誘導を図ります。

(ウ) その他の区域は、建築物等について第1種住居地域に準じて周辺の森林の有する諸機能、自然環境及び農地と調和して行われるよう誘導するとともに、都市マス土地利用方針に準じて建築物等の規制、誘導を図ります。

都市計画区域外

区 分		用 途 規 制	高 さ	建 ぺ い 率	容 積 率	区 域
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	10m	50%	80%	森林法による地域森林計画対象民有林、保安林、自然公園法による国定公園、県立自然公園、その他の保全すべき良好な緑地を含む区域（都市計画区域外における用途規制エリア図 1）
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	10m	60%	100%	農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域及びその他優良な農地を含む区域（都市計画区域外における用途規制エリア図 1）
ウ	その他の区域	疋田・奥野・市橋・奥麻生地区（国道8号沿い）		60%	200%	都市マスの土地利用方針に準じる区域（都市計画区域外における用途規制エリア図 1, 2）
		上記以外の地区		60%	200%	自然環境を有する区域及び優良な農地を有する区域以外の区域（都市計画区域外における用途規制エリア図 1）

ア、イ、ウの区分はP19～20の図参照

なお、白地地域又は都市計画区域外については、森林法、農業振興地域の整備に関する法律、自然公園法に基づく土地利用規制が優先されます。

3 地区ごとの土地利用調整のルールづくり

敦賀市土地利用調整条例は、一定の区域内の住民等が地区まちづくり協議会を設立し、土地利用のルールを定めることができます。

この土地利用のルール（「地区まちづくり計画」）が定められた場合は、土地利用調整計画とともに、地区まちづくり計画が土地利用のルールとなります。

（１）地区まちづくり協議会

一定の区域内の住民等は、地区のまちづくりを推進するために地区まちづくり協議会を組織することができます。また、地区まちづくり協議会は、地区における土地利用のルールを定めた地区まちづくり計画案を検討することができます。

（２）地区まちづくり計画

地区まちづくり協議会は、地区まちづくり計画案を住民の合意形成に基づいて策定し、これを市長に提出することができます。これを受けて、市長は地区まちづくり計画案が土地利用調整計画に適合していると認めるときは、審議会の意見を聴いて、地区まちづくり計画として認定することができます。

■地区まちづくり計画として認定を受けるために盛り込むべき内容

- （１） 地区まちづくり計画の区域
- （２） 地区まちづくりの目標及び方針
- （３） 地区まちづくりの方策

（３）地区まちづくり計画に基づく規制・誘導

地区まちづくり計画が策定されると、住民の皆さんは地区まちづくり計画を遵守して土地利用を図る必要があります。また、市は、その地区内で行われる開発や建築等について、地区まちづくり計画を遵守して行うよう助言又は指導を行うことになります。

4 敦賀市土地利用調整条例に関する運用の方針

(1) 運用の基本的な考え方

本計画は、おおむね20年後を見据えた都市及び地域の将来像を描くとともに、土地利用の基本方針、都市施設の整備方針等、都市計画に関する基本的な方針を示す「都市マス」に示される土地利用の方針を基本とする。

そのため、土地利用の変更等については、「都市マス」の変更が前提となる。

(2) 既存建築物等に関する適用緩和の方針

土地利用調整条例の施行以前に立地し、現在、条例上の用途規制に不適格となっている建築物については、以下のとおり運用する。

ア．建築基準法施行令第137条の7第1号の規定により、増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対して容積率制限及び建ぺい率制限の規定に適合すること。

イ．建築基準法施行令第137条の7第2号の規定により、増築後の床面積の合計は、基準時の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

ウ．建築基準法施行令第137条の7第3号の規定により、用途規制に適合しないこととなる部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

エ．建築基準法施行令第137条の7第4号の規定により、増築後の原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

オ．建築基準法施行令第137条の7第5号の規定により、増築又は改築時は用途の変更を伴わないこと。

(3) その他

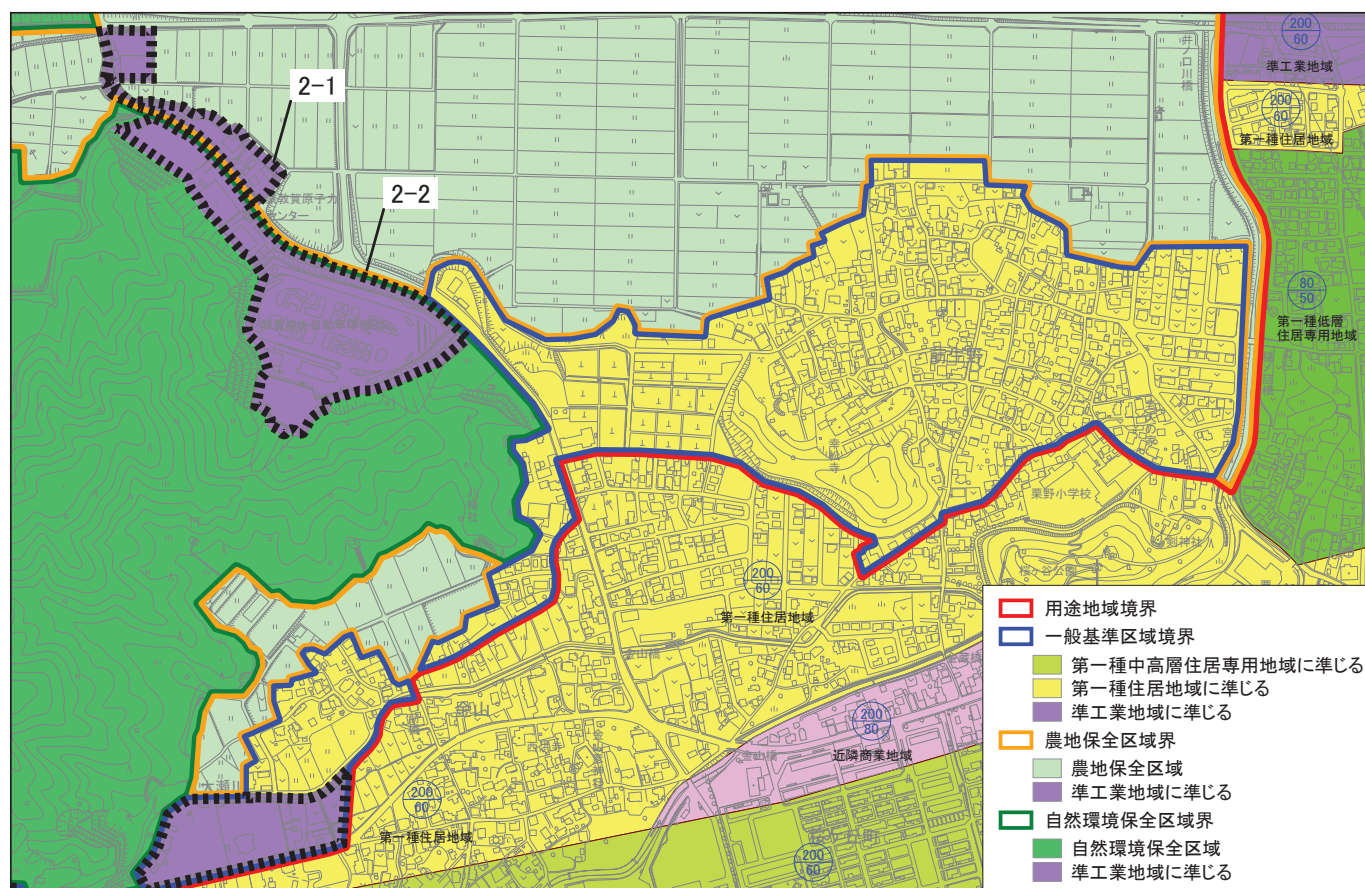
社会経済情勢の変化により、用途規制等が実情に合わなくなり、地域の均衡ある発展を促進する為に、事業者及び地区等から用途規制の適用除外を求める書面が提出された場合、敦賀市まちづくり審議会の意見を聴いた上で、市長が適当と判断した区域に関しては、用途規制等を適用しないことができるものとする。



都市計画区域内用途地域無指定区域における用途規制エリア図 2



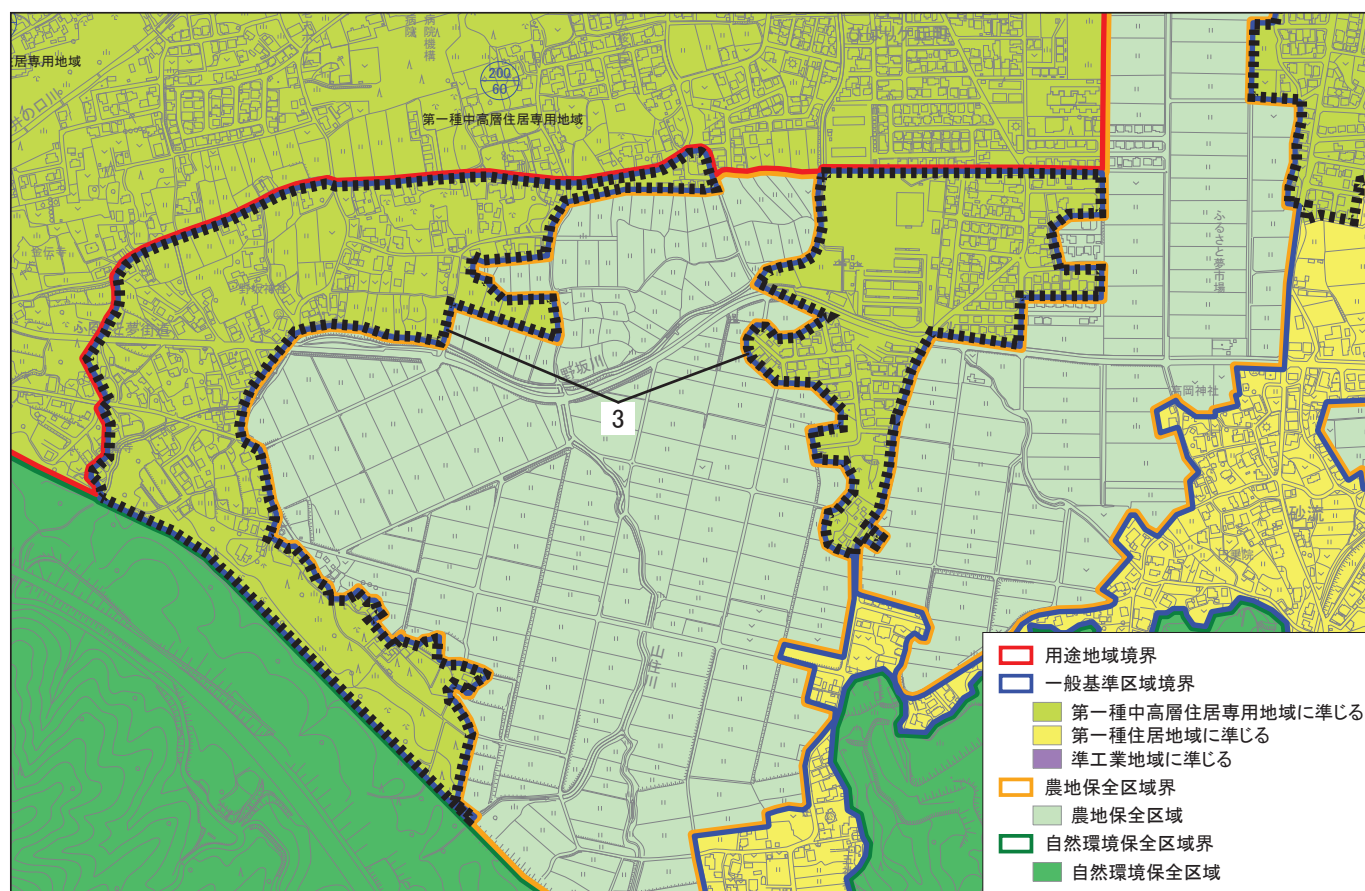
100 0 100 200 300 400m



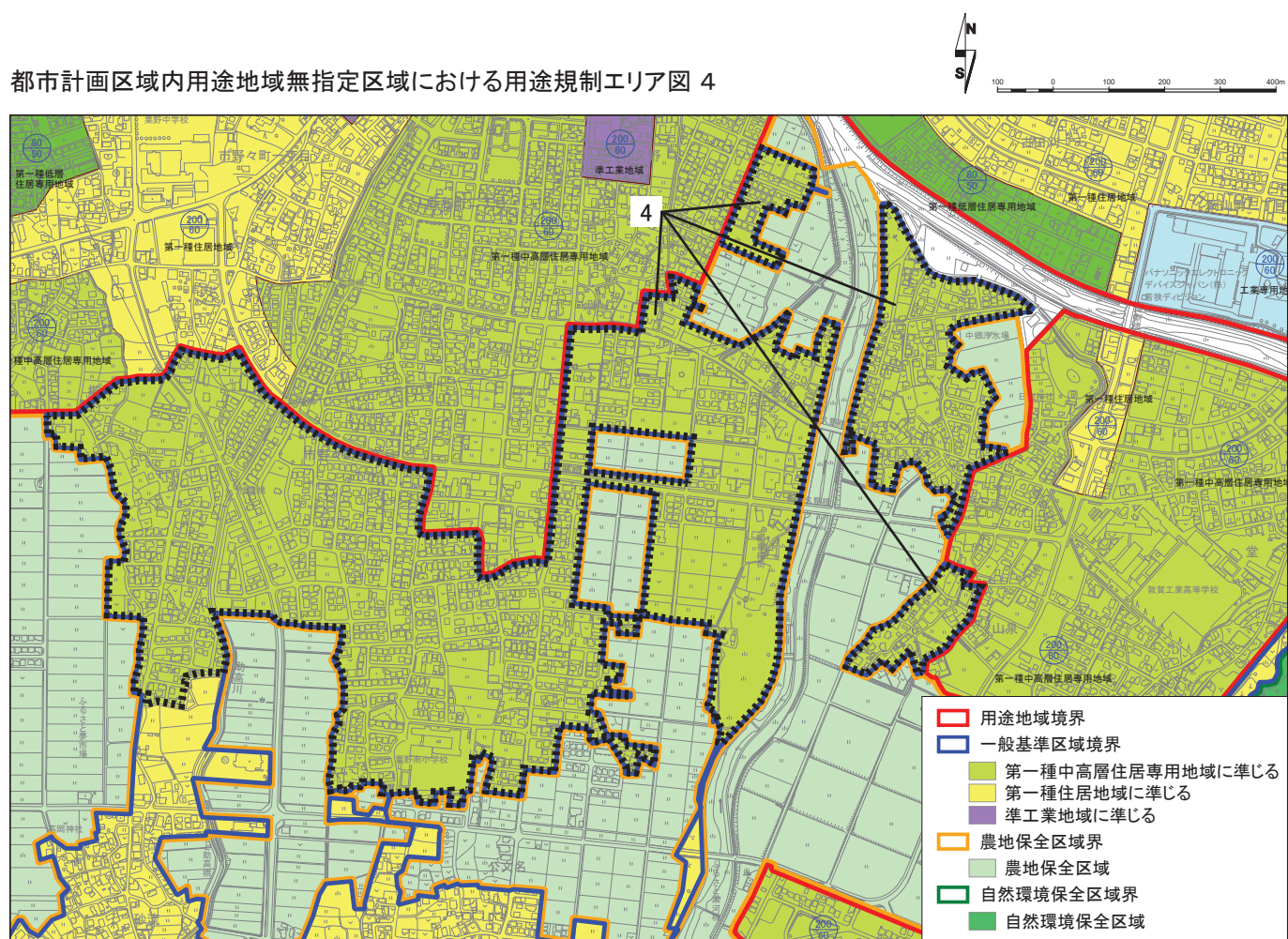
都市計画区域内用途地域無指定区域における用途規制エリア図 3



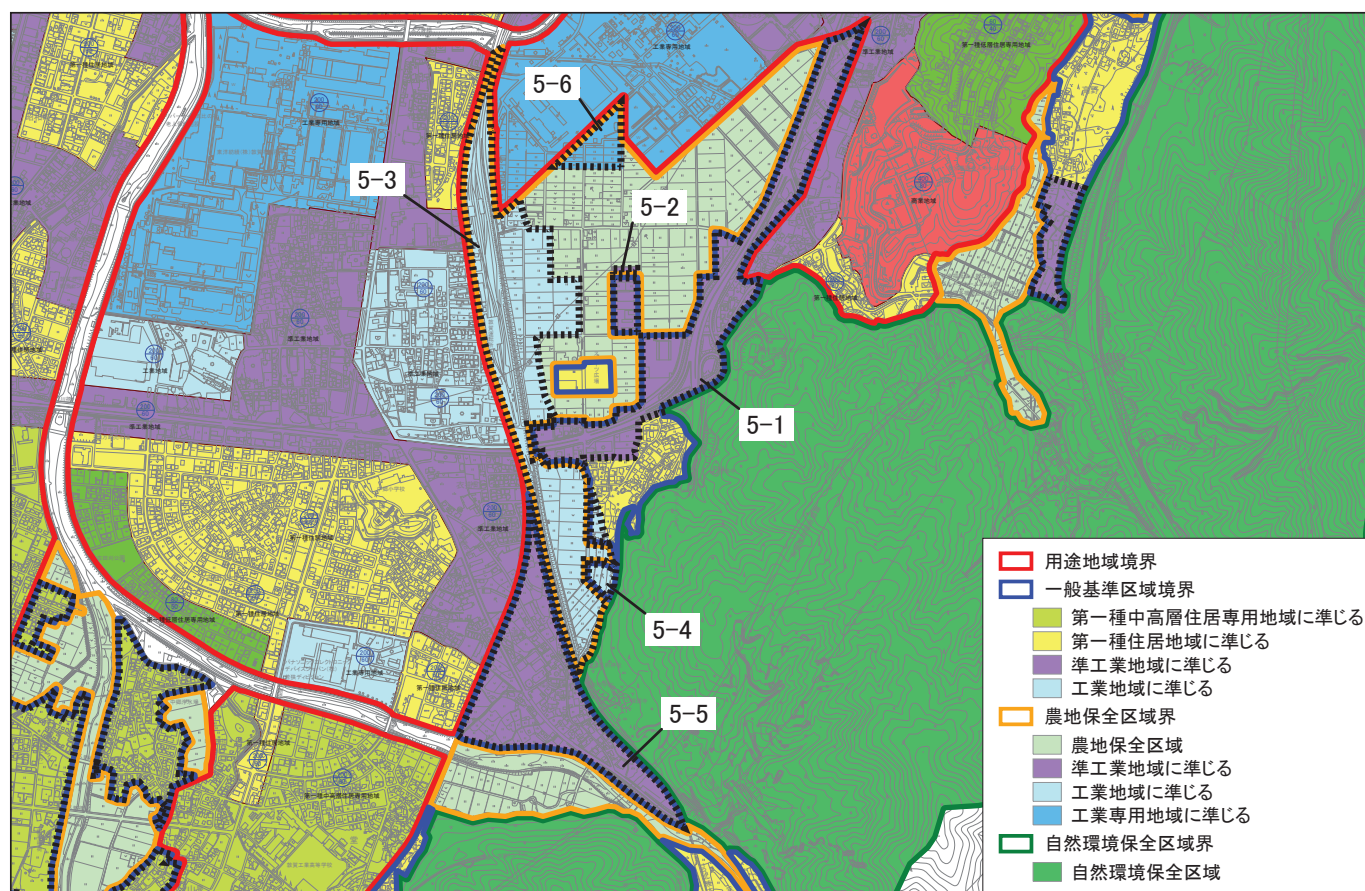
100 0 100 200 300 400m



都市計画区域内用途地域無指定区域における用途規制エリア図 4



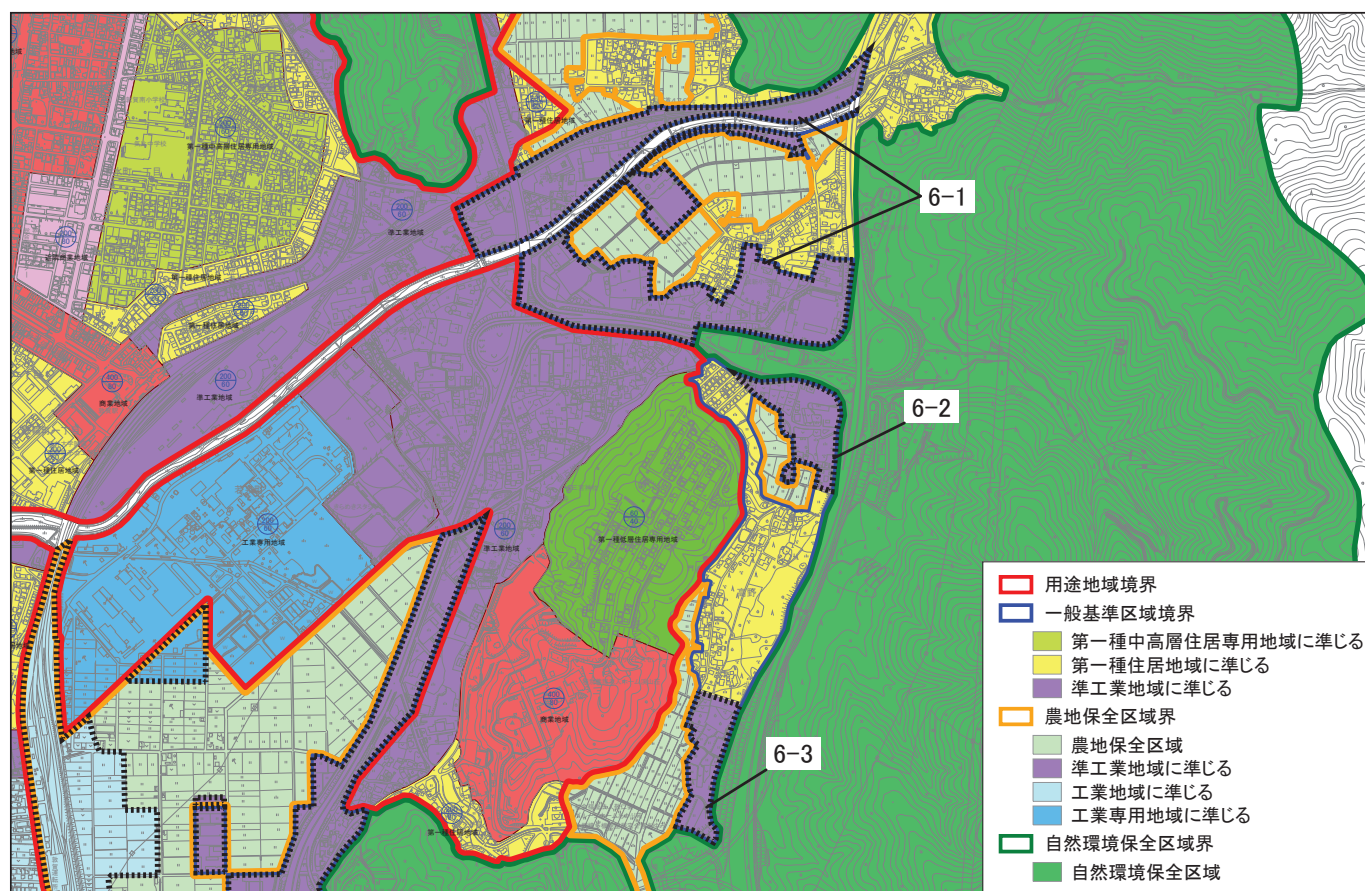
都市計画区域内用途地域無指定区域における用途規制エリア図 5



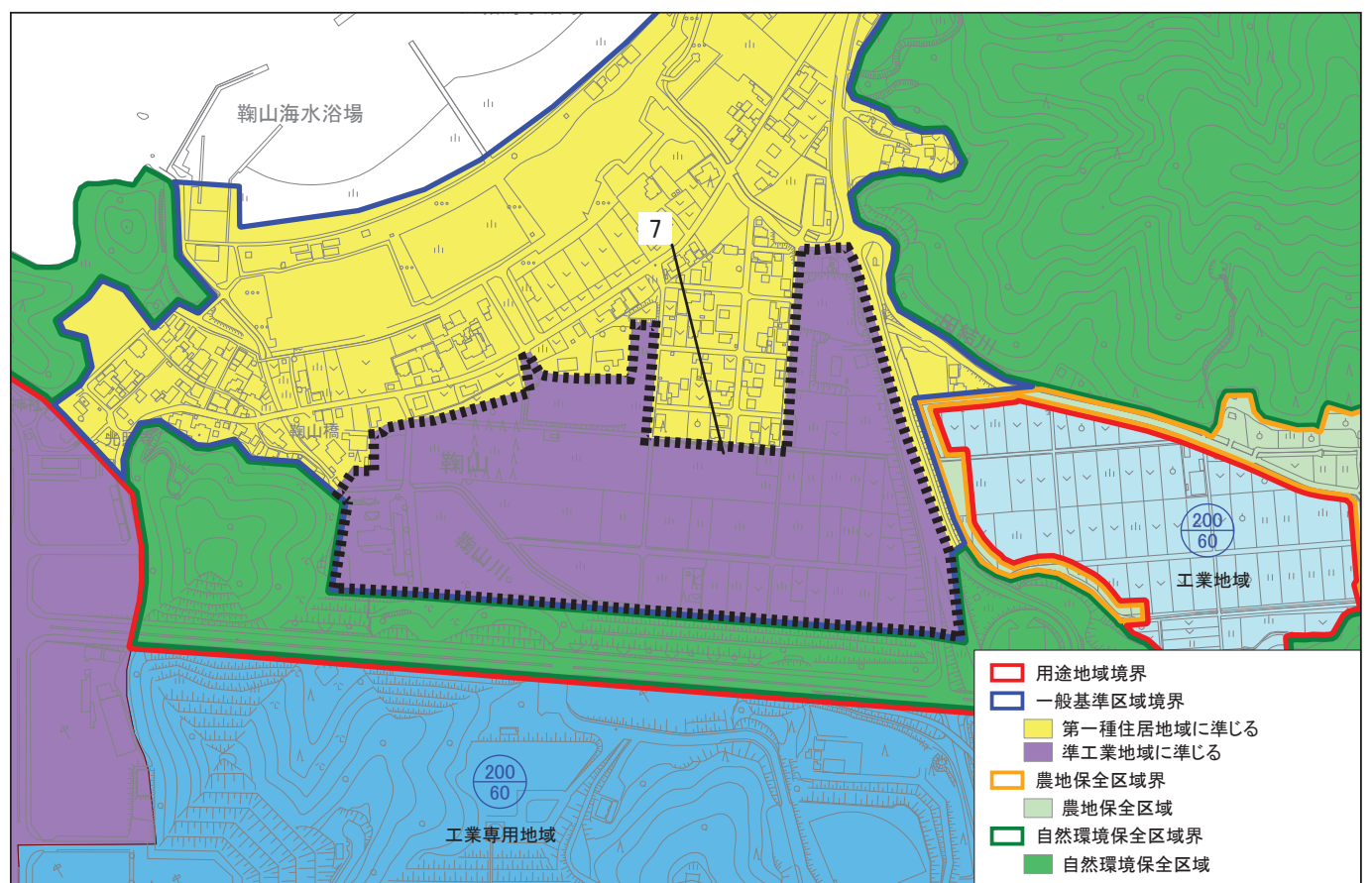
都市計画区域内用途地域無指定区域における用途規制エリア図 6



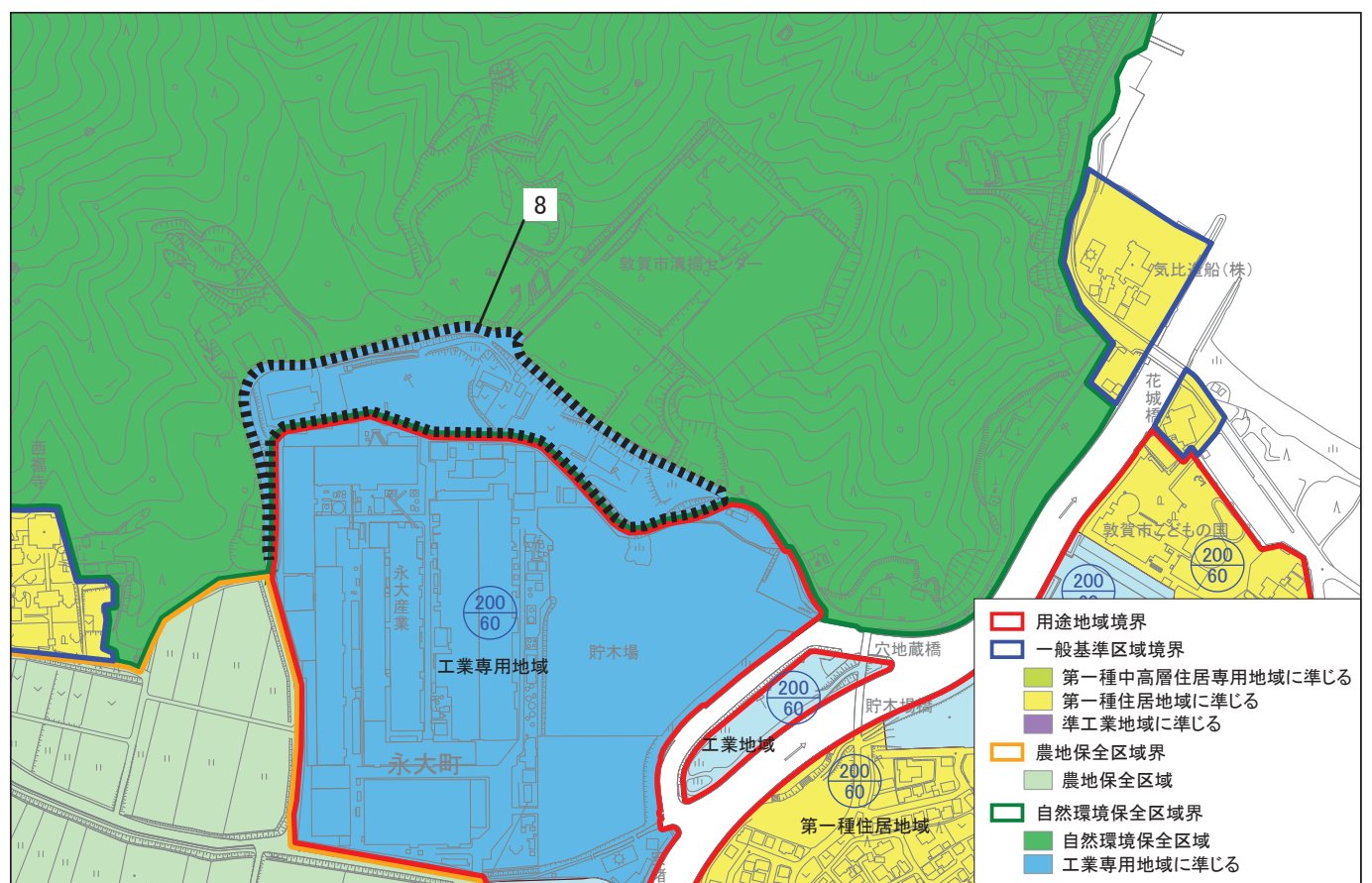
200 0 200 400 600 800m



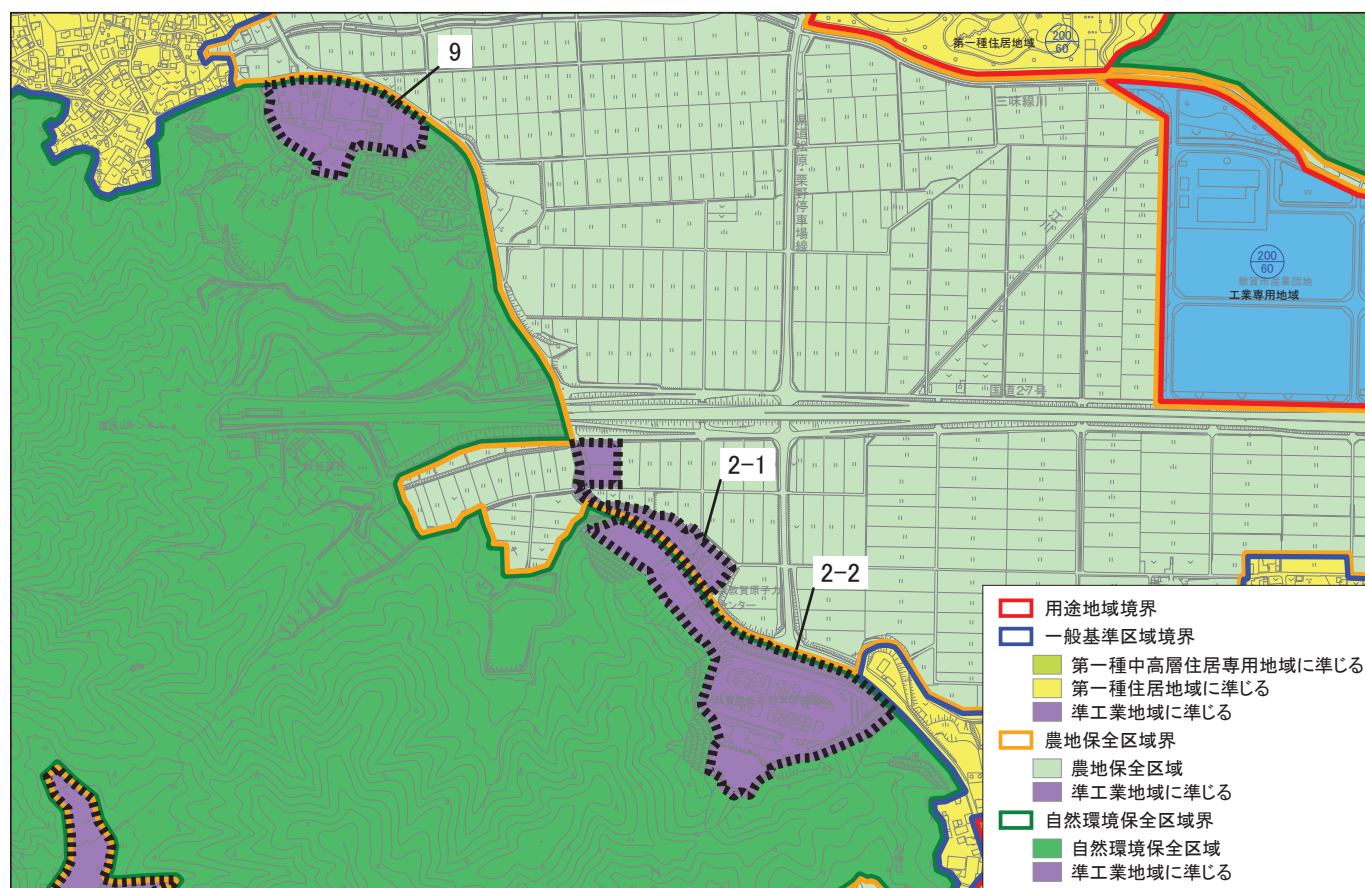
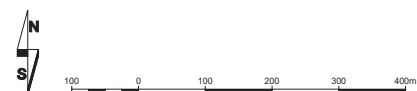
都市計画区域内用途地域無指定区域における用途規制エリア図 7



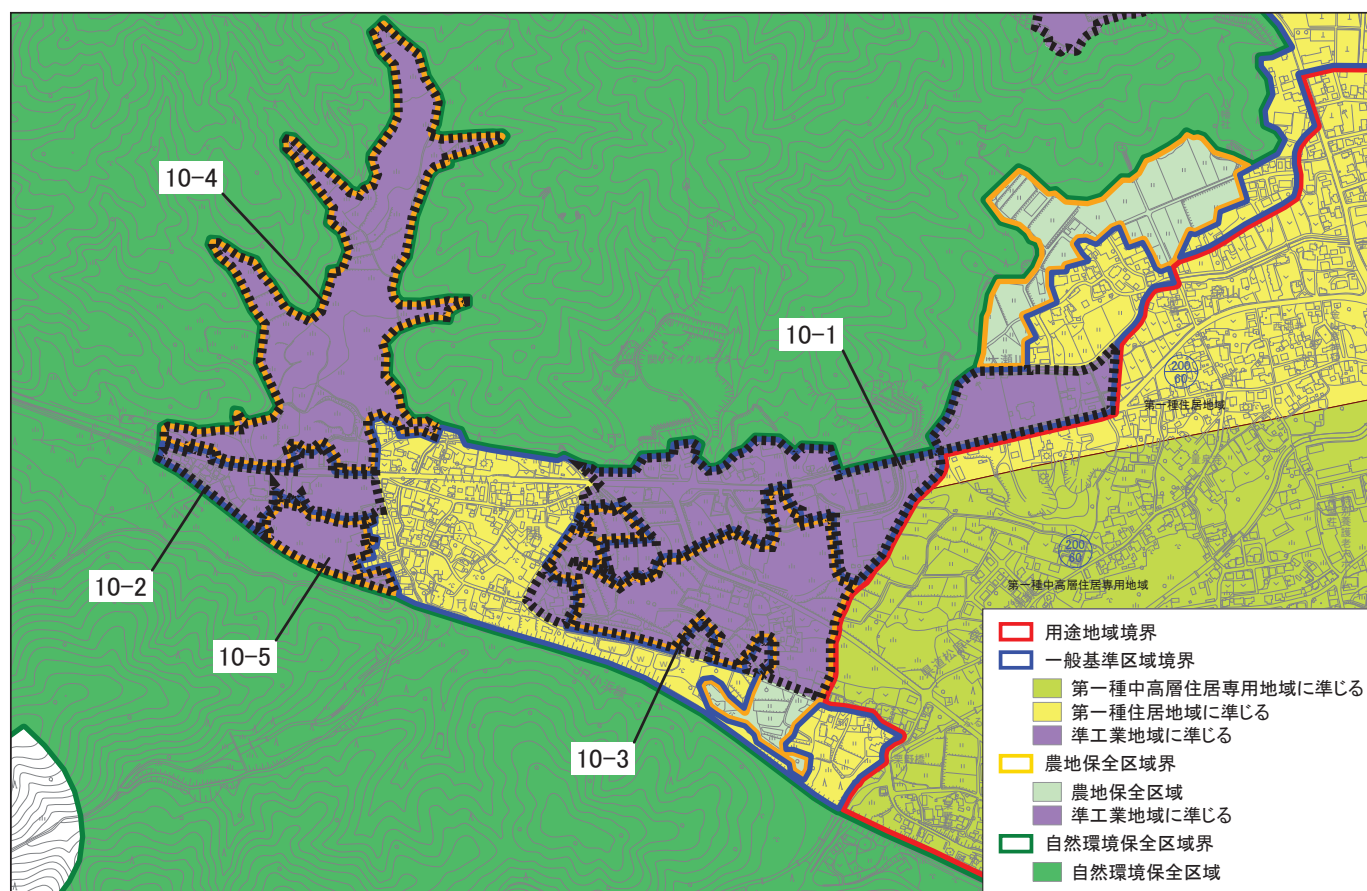
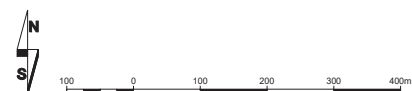
都市計画区域内用途地域無指定区域における用途規制エリア図 8

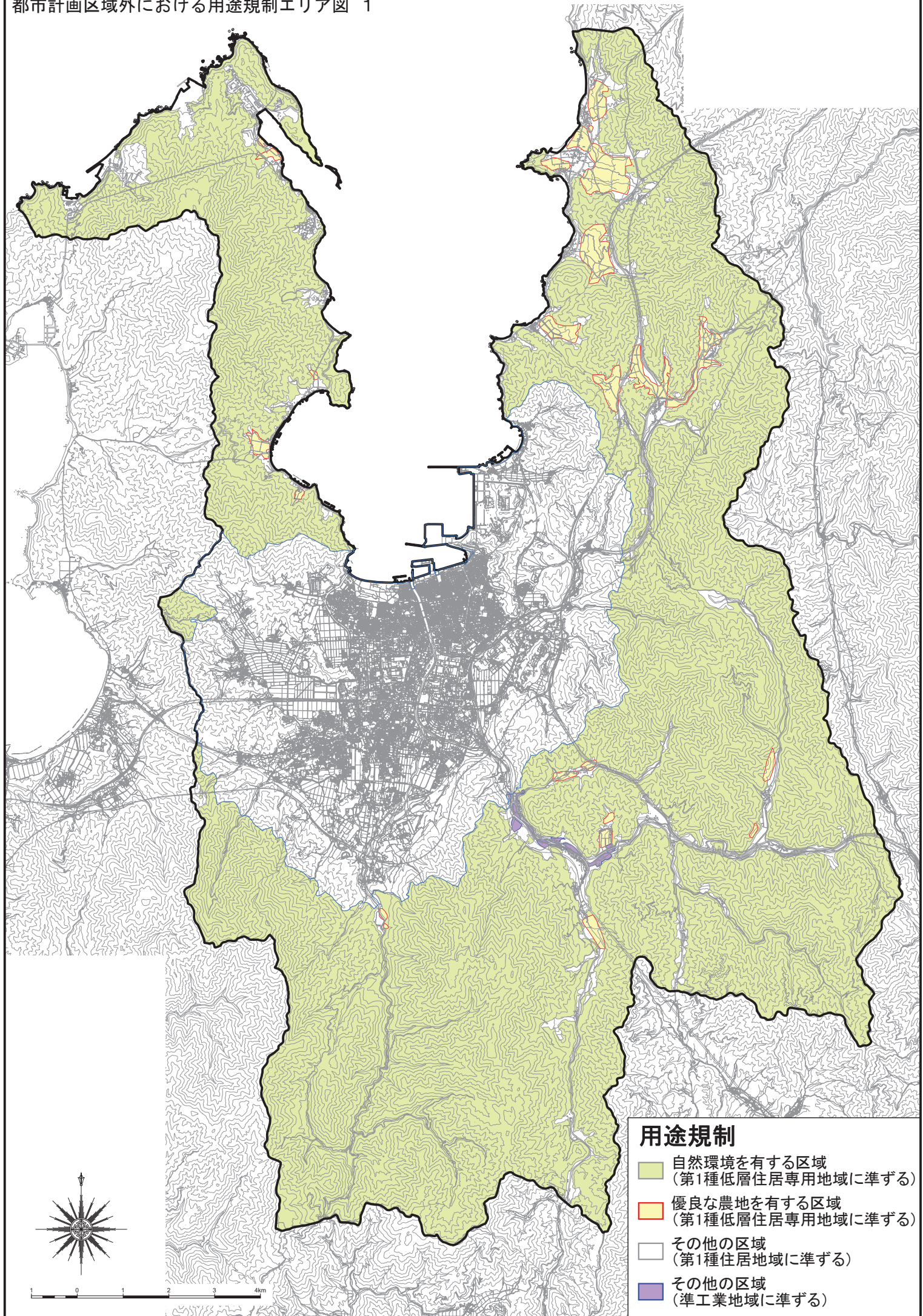


都市計画区域内用途地域無指定区域における用途規制エリア図 9



都市計画区域内用途地域無指定区域における用途規制エリア図 10





都市計画区域外における用途規制エリア図 2

