

## ② 慎重に判断を行うことが望ましい区域

- ・都市計画運用指針における「慎重に判断を行うことが望ましい区域」としては以下に示す区域があげられています。

坂井市における該当する区域と考え方は以下の通りです。

都市計画運用指針における「慎重な判断が必要な区域」	坂井市における考え方
工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	三国町のテクノポート、坂井市街地の北部に指定されている工業専用地域は、居住誘導区域には含まないものとします。
特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	(該当なし)
過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であり、今後は居住の誘導を図るべきではないと判断する区域	(該当なし)
工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進行している区域で、引き続き居住の誘導を図るべきではないと判断する区域	<p>工業地域は、「主として工業の利便を増進するため定める地域」であることから、土地利用現況、および都市計画マスタープランでの土地利用方針も踏まえて、個別に検討を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・丸岡市街地</li> <li>・春江市街地</li> <li>・坂井市街地</li> </ul> <p>-----</p> <p>準工業地域は、「主として軽工業等、環境悪化のおそれのない工業の利便を図る地域」であり、準工業地域の指定が多い（全用途地域の16.4%、丸岡市街地の42.2%、春江市街地の34.3%）という坂井市の地域特性を考慮し、個別に検討を行います。</p>

## ア) 丸岡市街地の工業地域

- ・坂井市都市計画マスタープランにおいて産業振興ゾーンに分類されているものの、「地場産業の操業環境と居住環境の調和を図る地区」と位置づけられているため、**居住誘導区域に含むものとします。**

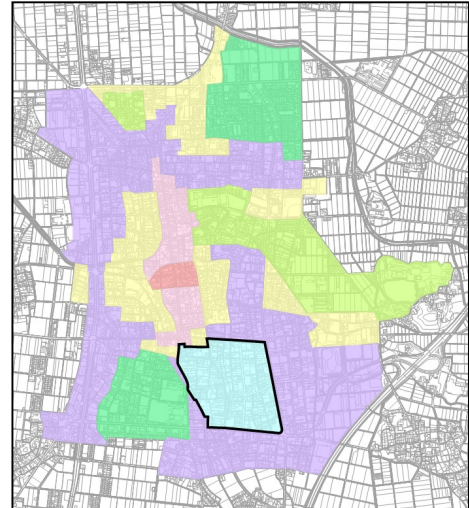
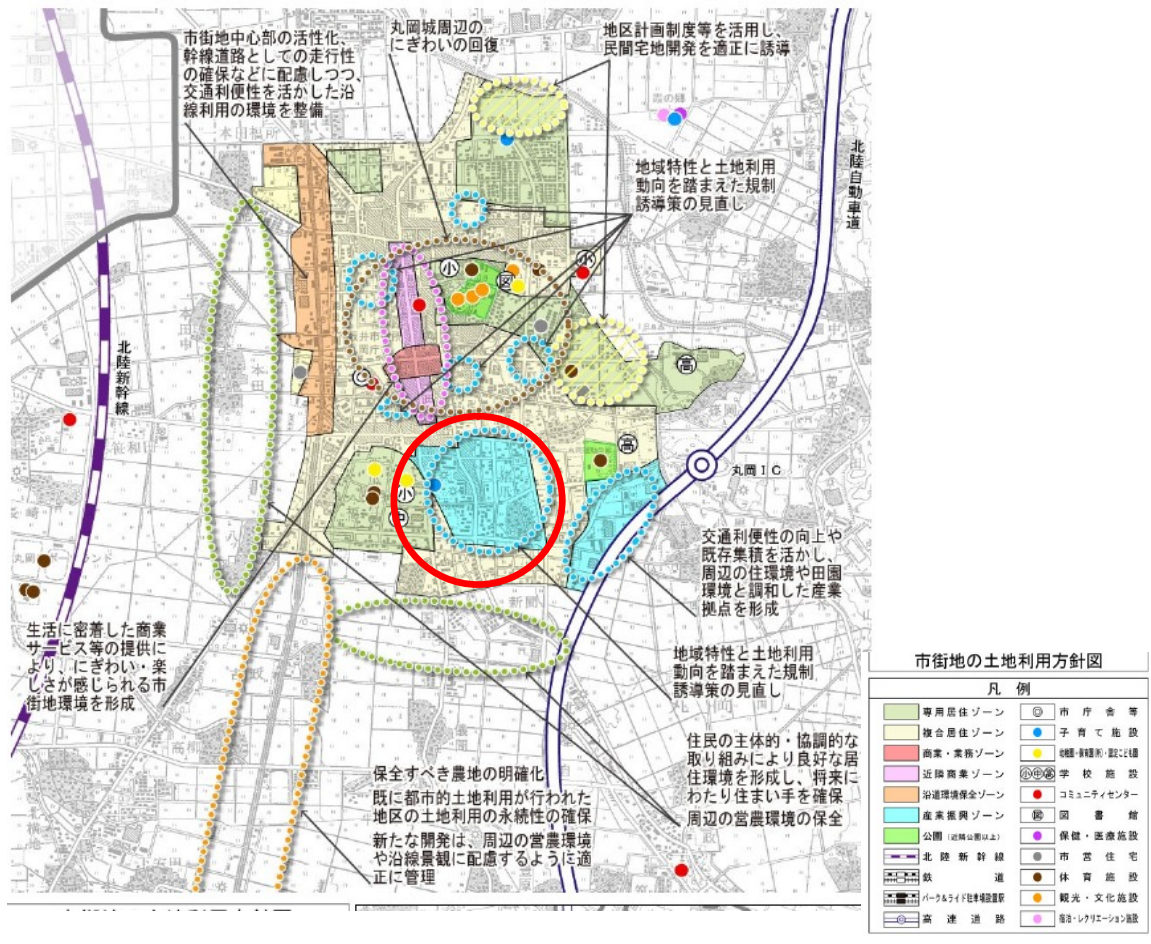


図 丸岡市街地の用途地域

### 【当該地区の坂井市都市計画マスタープランでの土地利用方針、整備・誘導方針】 〈産業振興ゾーン〉

- ・地場産業である織物関連を中心に中小規模の工場が立地するものの、住居系の土地利用が進展している地区では、地域の意向を踏まえながら、**地場産業の操業環境と居住環境の調和を図ります。**



## イ) 春江市街地の工業地域

- ・坂井市都市計画マスタープランにおいて産業振興ゾーンに分類されており、「まとまった規模の企業用地の確保、周辺環境と調和した企業誘致に努める地区」と位置づけられているため、**居住誘導区域には含まないものとします。**

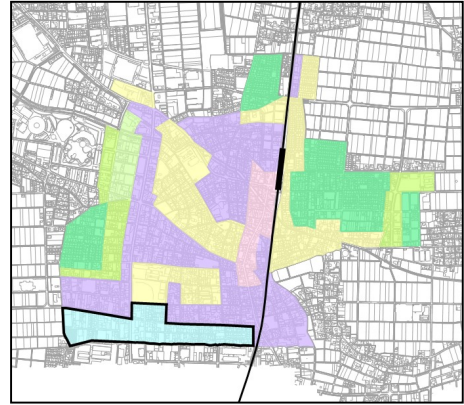
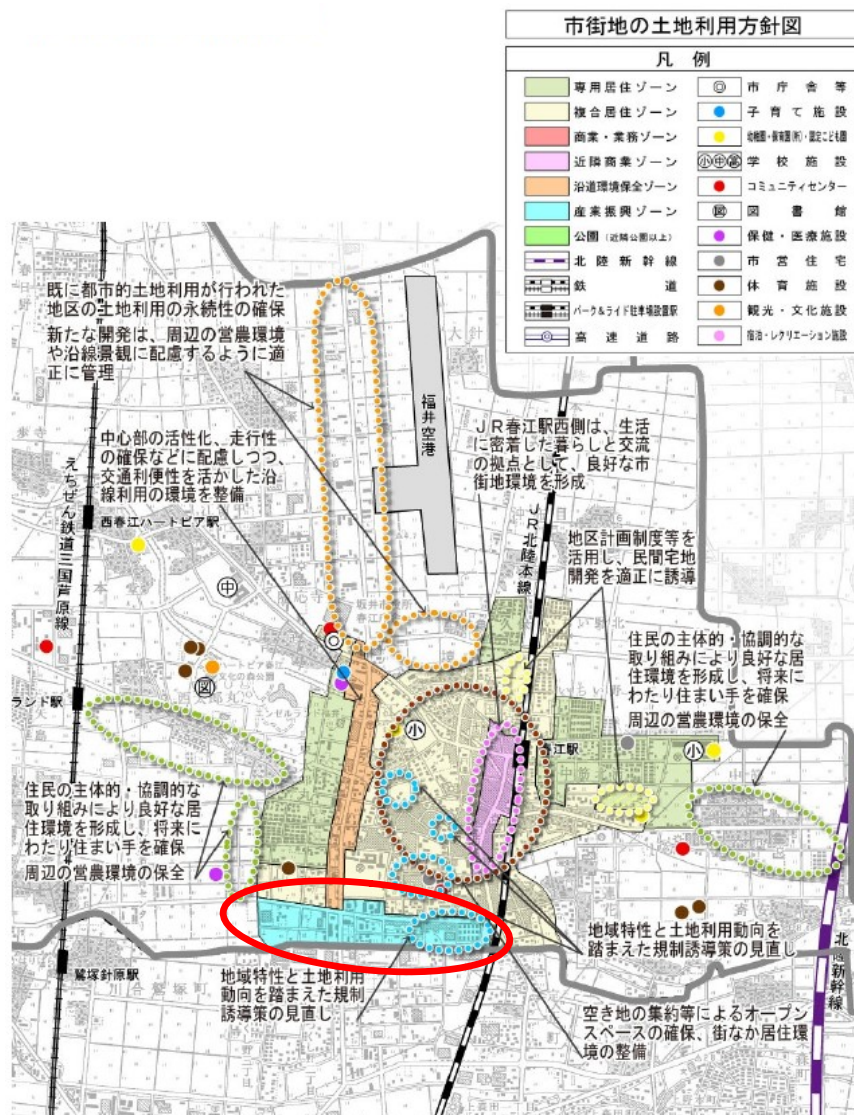


図 春江市街地の用途地域

### 【当該地区の坂井市都市計画マスタープランでの土地利用方針、整備・誘導方針】 〈産業振興ゾーン〉

- ・市街地南部の工業系土地利用が立地可能な地区は、福井県工業技術センターに隣接する立地条件を活かし、まとまった規模の企業用地の確保、周辺環境と調和した企業誘致に努めます。





## ウ) 坂井市街地の工業地域

- 坂井市都市計画マスタープランにおいて産業振興ゾーンに分類されており、工業の利便を増進する地区として「周辺の営農環境との調和を図る地区」と位置づけられているため、**居住誘導区域には含まないものとします。**

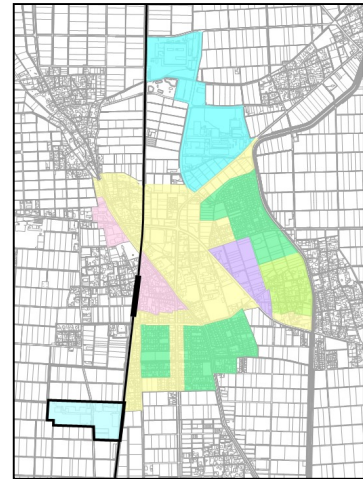
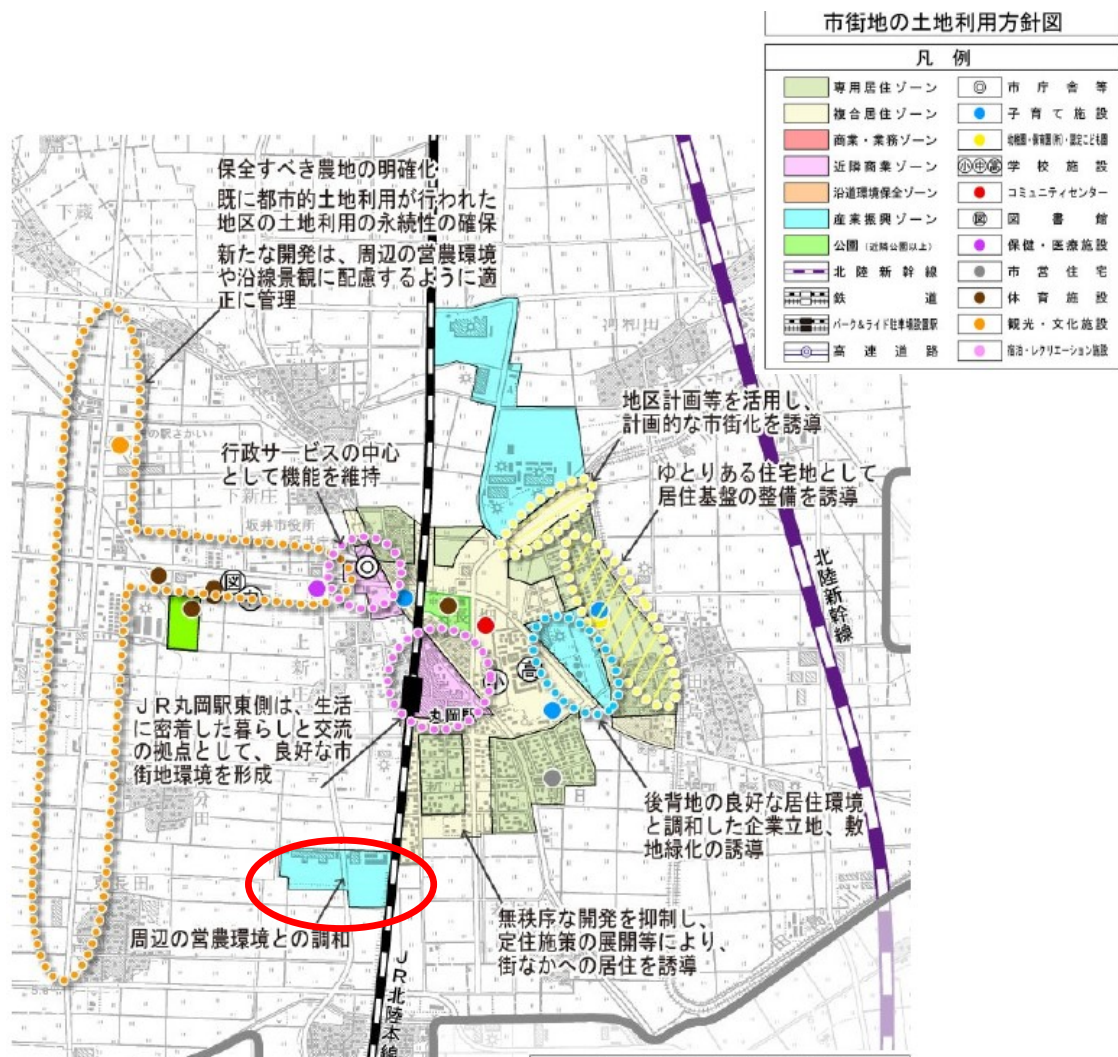


図 坂井市街地の用途地域

### 【当該地区の坂井市都市計画マスタープランでの土地利用方針、整備・誘導方針】 〈産業振興ゾーン〉

- 市街地南部の工業地は、今後とも周辺の営農環境との調和を図ります。





## エ) 準工業地域

- ・坂井市の準工業地域は、国道8号や305号といった幹線道路の沿道やIC周辺などに指定されており、特に丸岡市街地、春江市街地で多く指定されています。
- ・現況の土地利用は、幹線道路沿道での商業系の土地利用や、住居系・商業系・工業系が混在した土地利用などの多岐にわたっているため、居住誘導区域に含めるかについては、地形・地物により設定するブロック単位で検証し判断することとします。

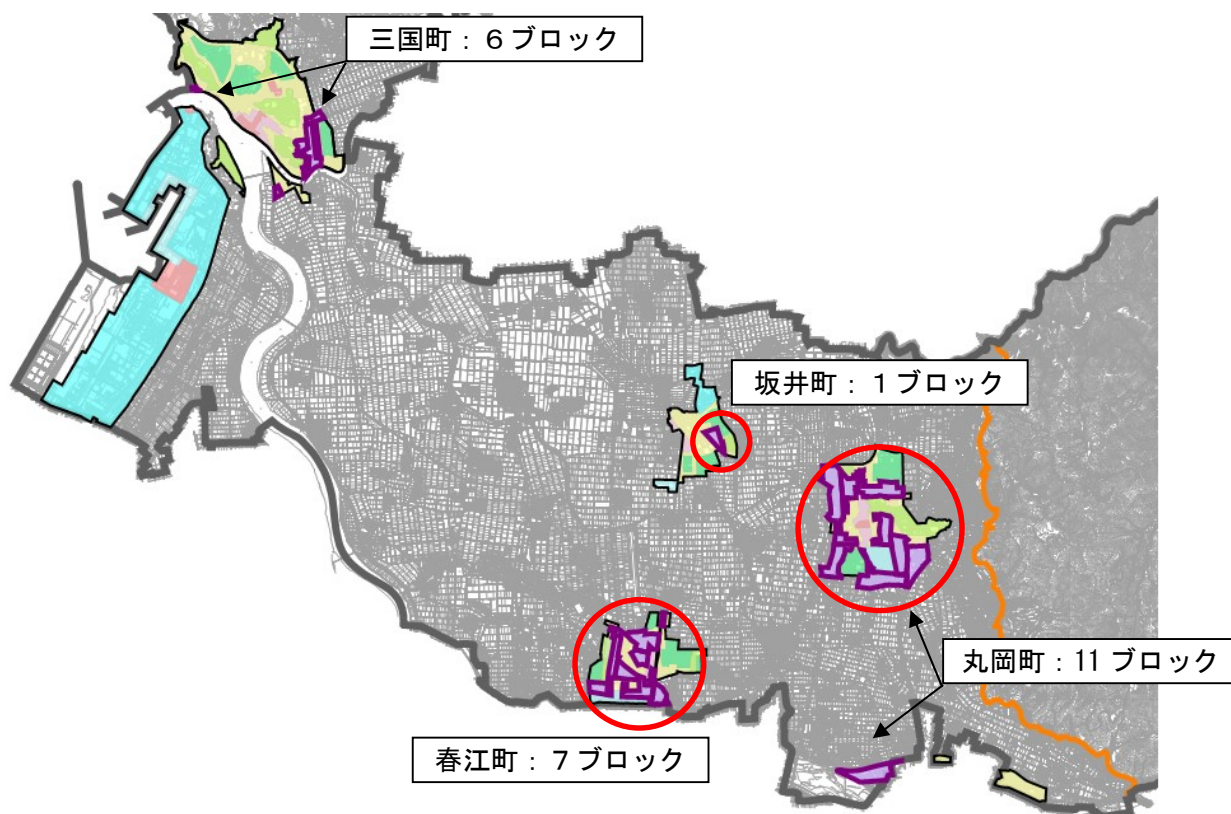


図 準工業地域の指定状況

- ・判断に用いる指標は以下のとおりとし、各ブロックについての検証結果をポイント化し、評価ポイントが低いブロックは居住誘導区域に含めないものとします。

指標	評価
土地利用現況 (H28 (2016) 都市計画基礎調査) ⇒各市街地全体に占める住宅用地率を1とした場合の各ブロックの住宅用地率の指数	○: 住宅用地率指数 1.0 以上 △: 住宅用地率指数 0.5 以上 1.0 未満 -: 住宅用地率指数 0.5 未満
土地利用方針 (【改定】都市計画マスタープラン) ⇒主要な用途の配置方針 (ゾーニング)	○: 専用居住ゾーン・複合居住ゾーン △: 沿道環境保全ゾーン -: その他
公共交通の利便性 ⇒鉄道駅、バスターミナルの利用圏域 (半径 800m) に含まれるか	○: 1つ以上の利用圏域に含まれる -: 利用圏域に含まれない
居住誘導区域としての一体性 ⇒居住誘導区域に指定した場合、区域としての一体性が確保できるか	○: 一体性が確保できる -: 一体性が確保できない (面積が小さい飛び市街地など)

○: 2点、△: 1点、-: 0点

【三国市街地】

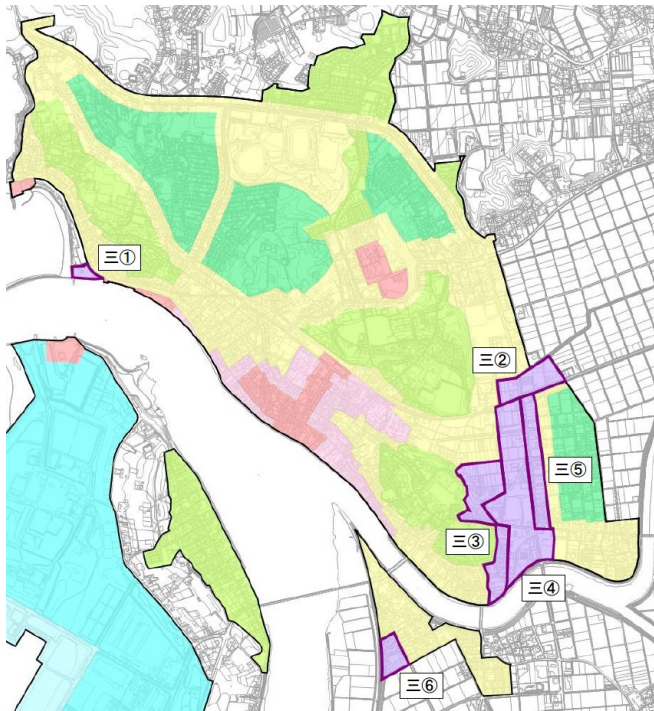


図 準工業地域の指定状況

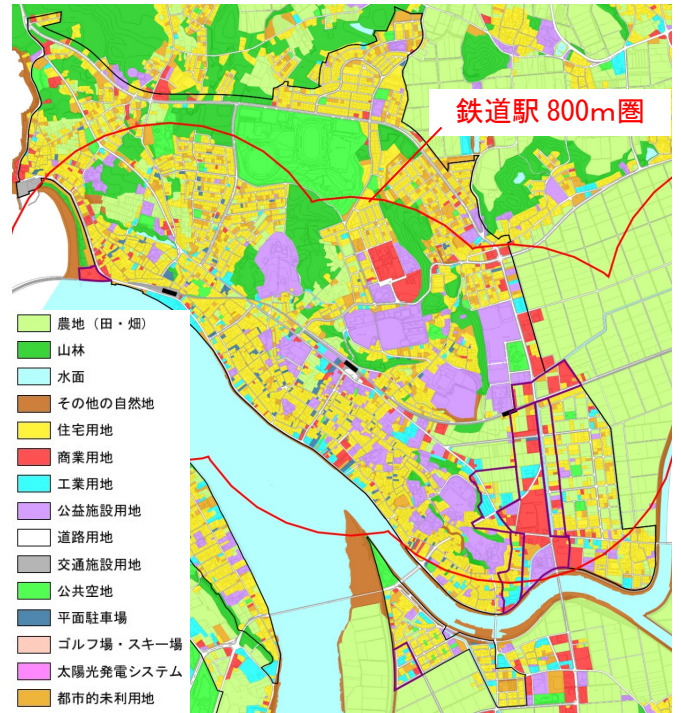


図 土地利用現況

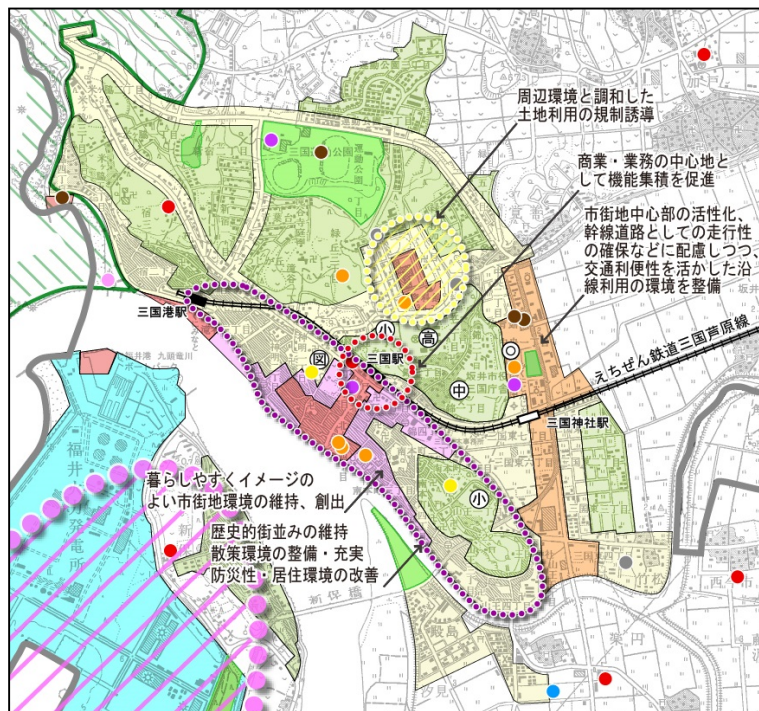
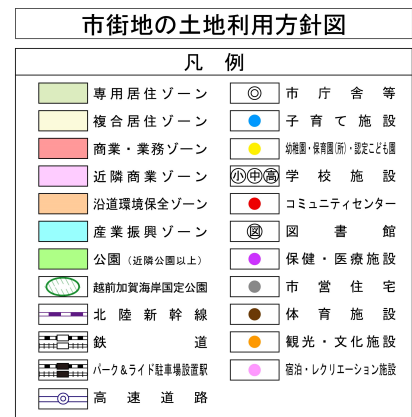


図 土地利用方針



検証結果のまとめ

	土地利用現況	土地利用方針	公共交通利便性	区域の一体性	評価ポイント	検証結果
三①	—	—	○	△	3	除外対象
三②	—	△	○	△	4	
三③	△	○	○	△	6	
三④	—	△	○	△	4	
三⑤	△	○	○	△	6	
三⑥	△	○	—	—	3	除外対象



# 【丸岡市街地】

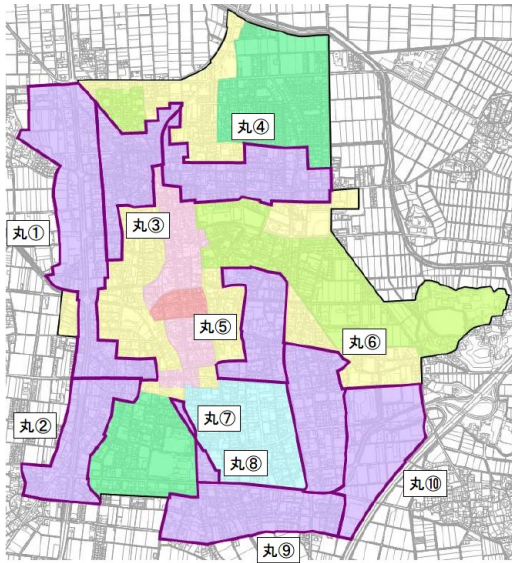
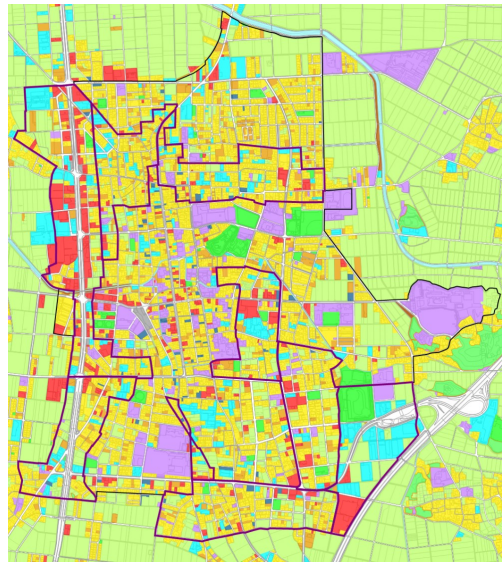


図 準工業地域の指定状況



- 農地（田・畑）
- 山林
- 水面
- その他の自然地
- 住宅用地
- 商業用地
- 工業用地
- 公益施設用地
- 道路用地
- 交通施設用地
- 公共空地
- 平面駐車場
- ゴルフ場・スキー場
- 太陽光発電システム
- 都市的未利用地

図 土地利用現況

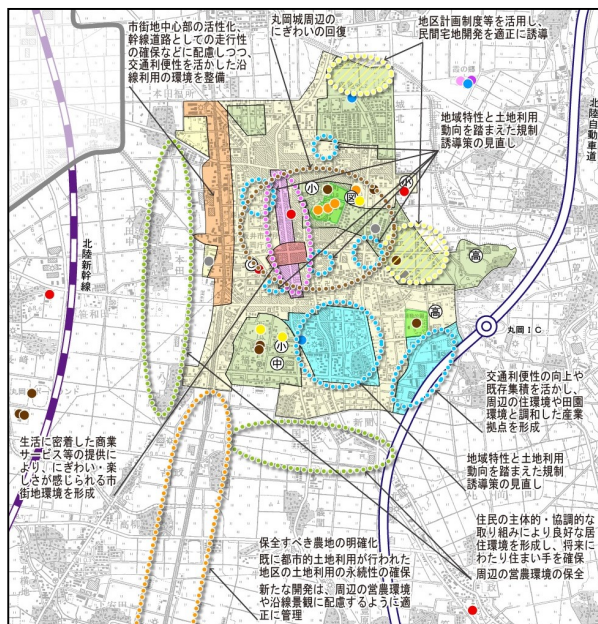
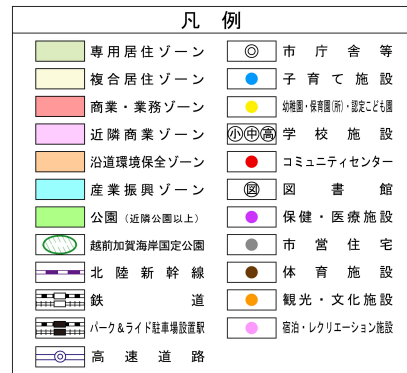


図 土地利用方針



## 市街地の土地利用方針図



## 検証結果のまとめ

	土地利用現況	土地利用方針	公共交通利便性	区域の一体性	評価ポイント	検証結果
丸①	△	△	○	△	5	
丸②	△	○	○	△	6	
丸③	○	○	○	△	7	
丸④	○	○	—	△	5	
丸⑤	○	○	○	△	7	
丸⑥	○	○	—	△	5	
丸⑦	○	○	○	△	7	
丸⑧	○	○	○	△	7	
丸⑨	○	○	—	△	5	
丸⑩	—	—	—	△	1	除外対象
丸⑪	—	—	—	—	0	除外対象



【春江市街地】

鉄道駅 800m圏

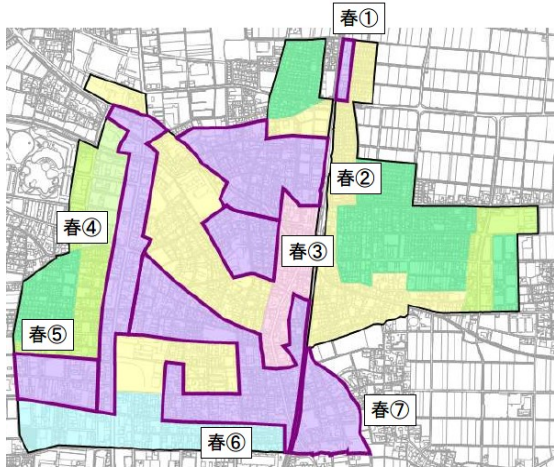


図 準工業地域の指定状況

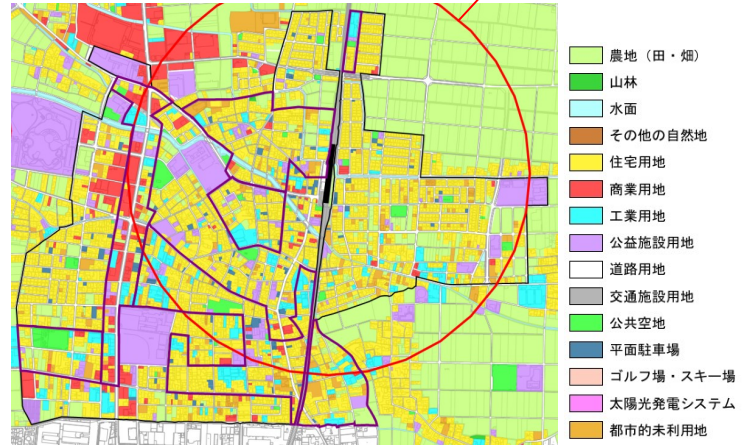


図 土地利用現況

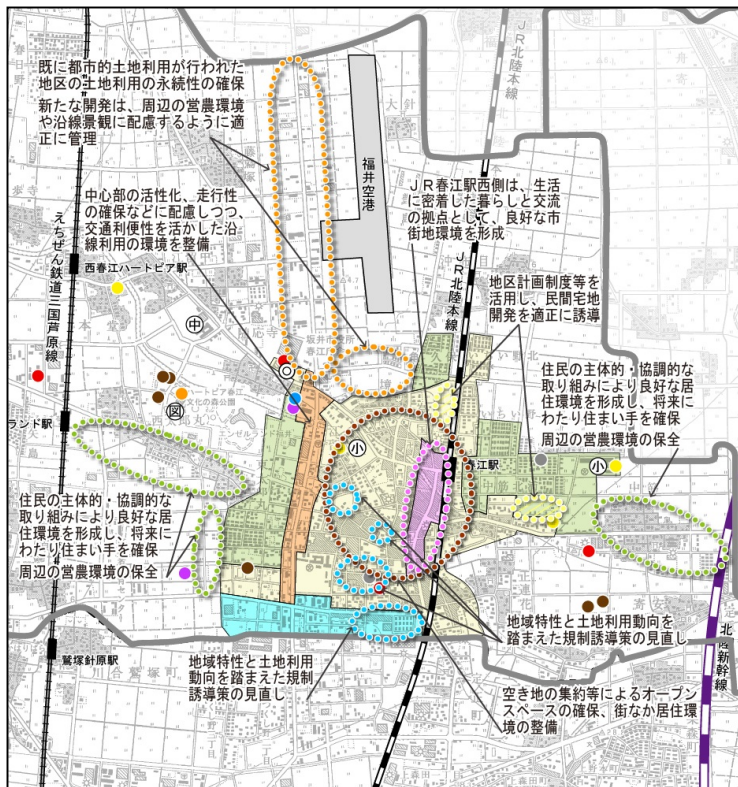
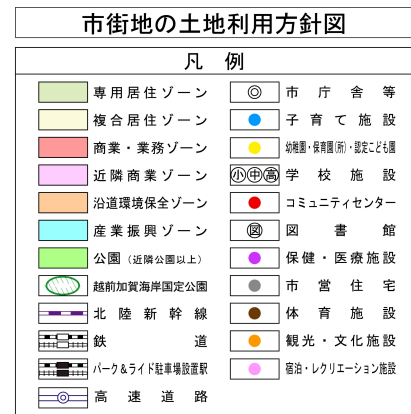


図 土地利用方針



検証結果のまとめ

	土地利用現況	土地利用方針	公共交通利便性	区域の一体性	評価ポイント	検証結果
春①	△	○	○	△	6	
春②	○	○	○	△	7	
春③	○	○	○	△	7	
春④	—	△	○	△	4	
春⑤	△	○	—	△	4	
春⑥	○	○	○	△	7	
春⑦	△	○	○	△	6	



【坂井市街地】

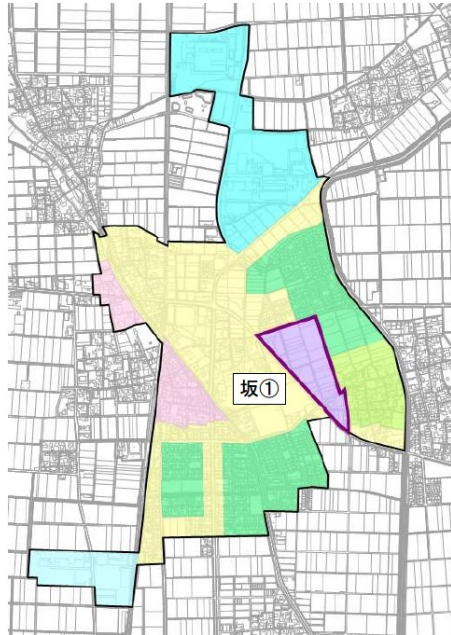


図 準工業地域の指定状況

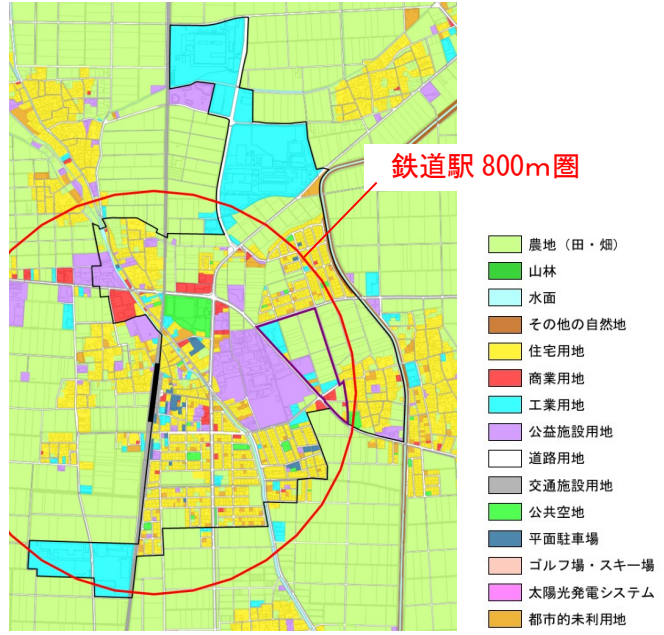


図 土地利用現況

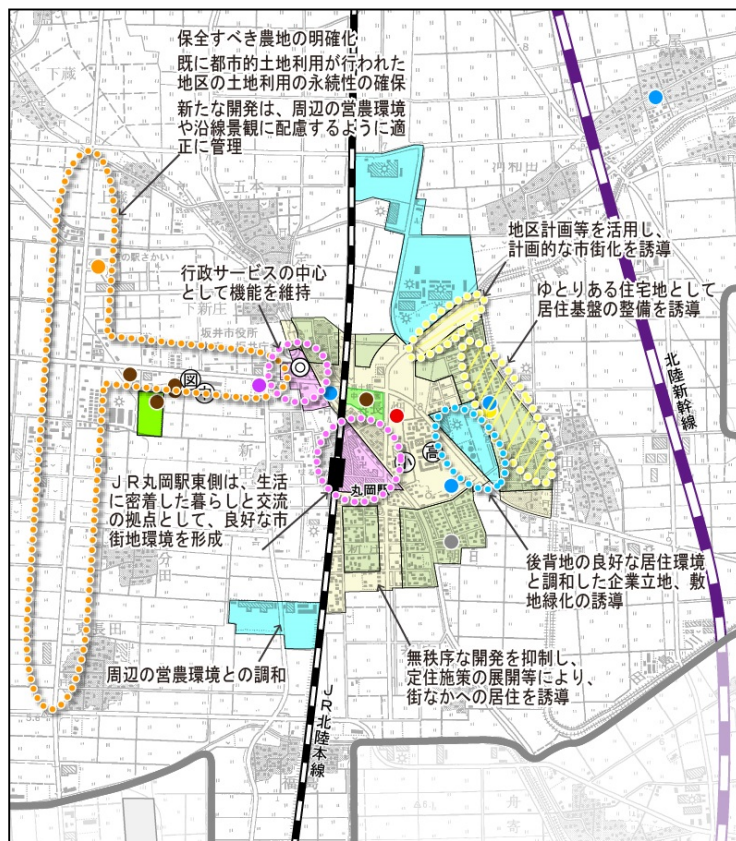
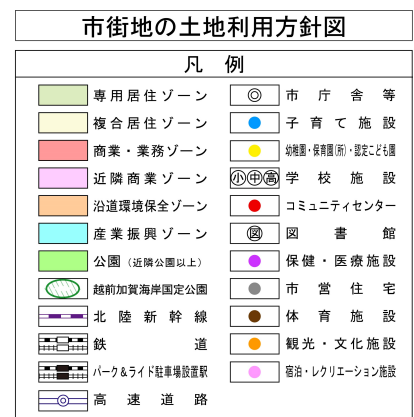


図 土地利用方針



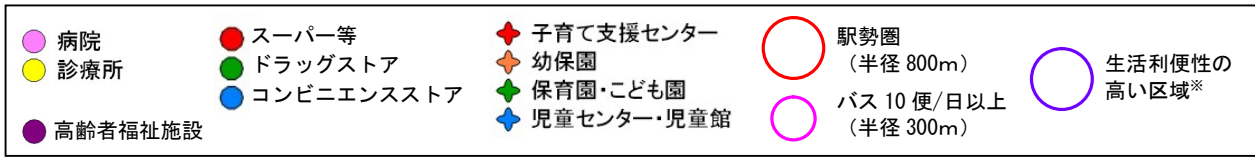
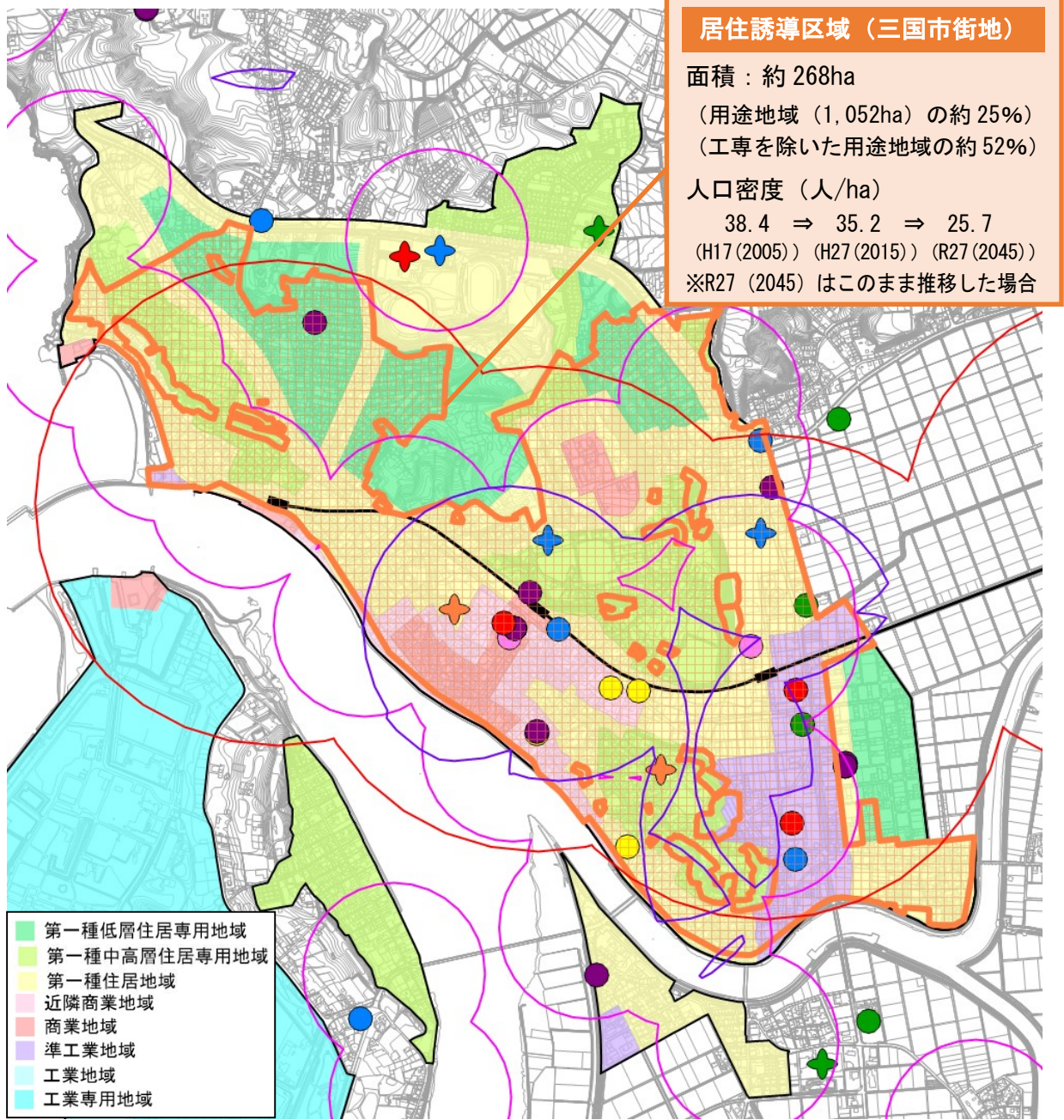
検証結果のまとめ

	土地利用現況	土地利用方針	公共交通利便性	区域の一体性	評価ポイント	検証結果
坂①	—	—	○	△	3	除外対象



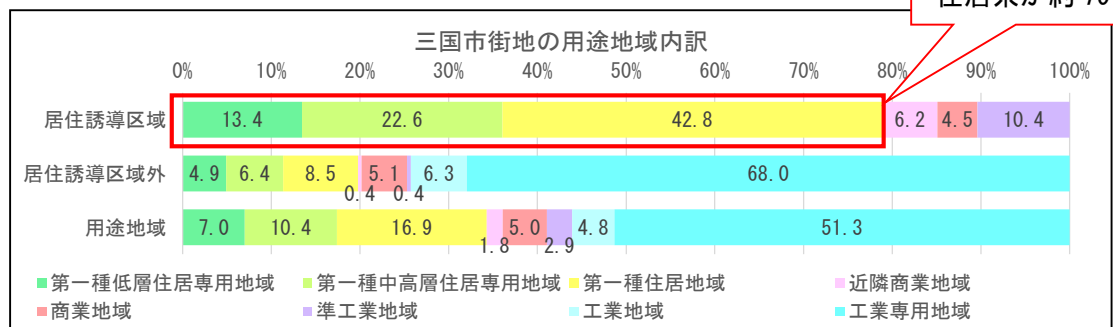
## (4) 居住誘導区域の設定

### ① 三国市街地



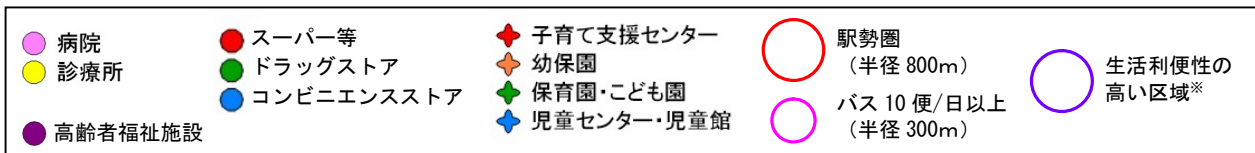
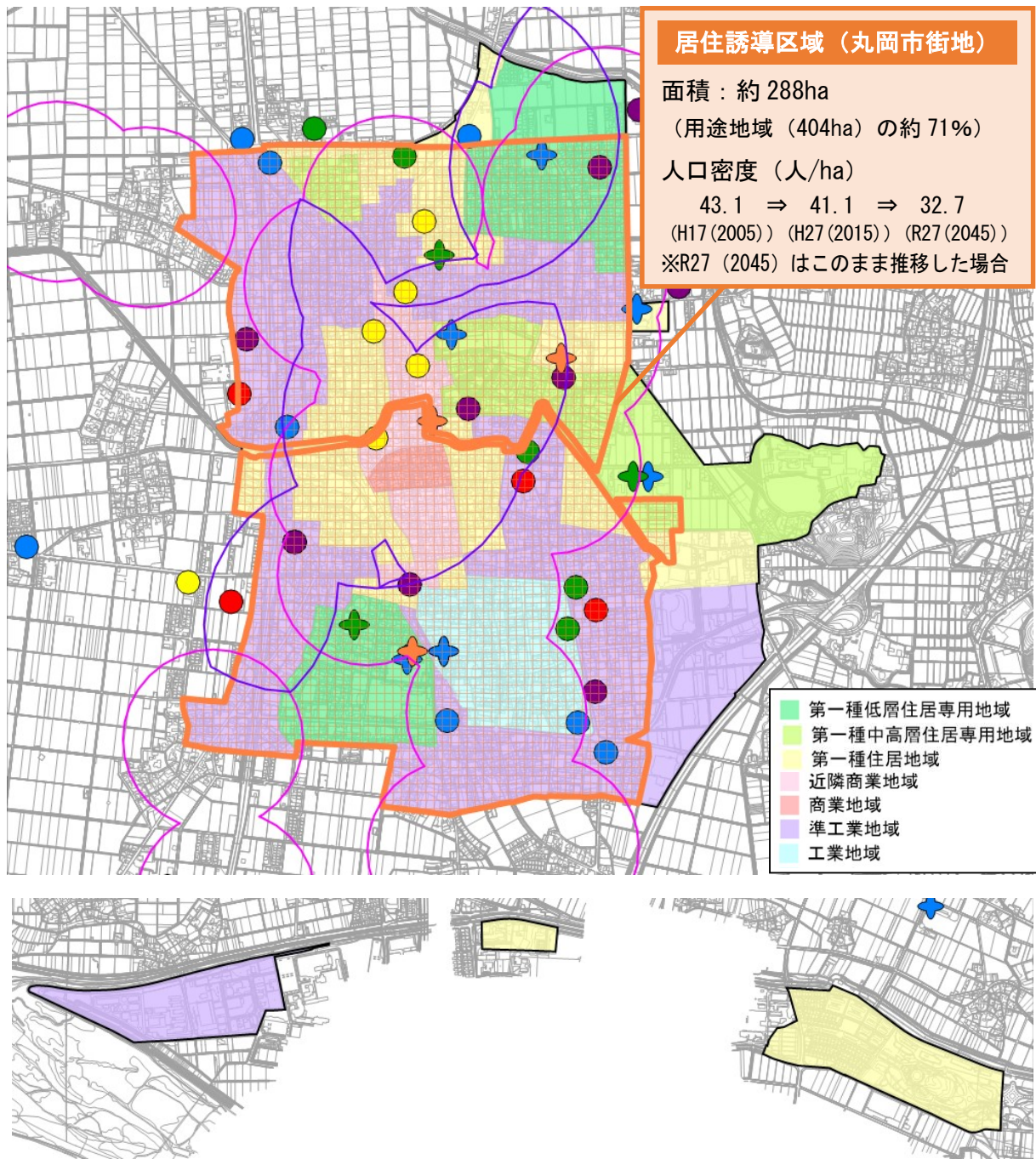
※医療・高齢者福祉・商業・子育て支援の各機能が全て徒歩圏（500m圏）にある区域

住居系が約 79%

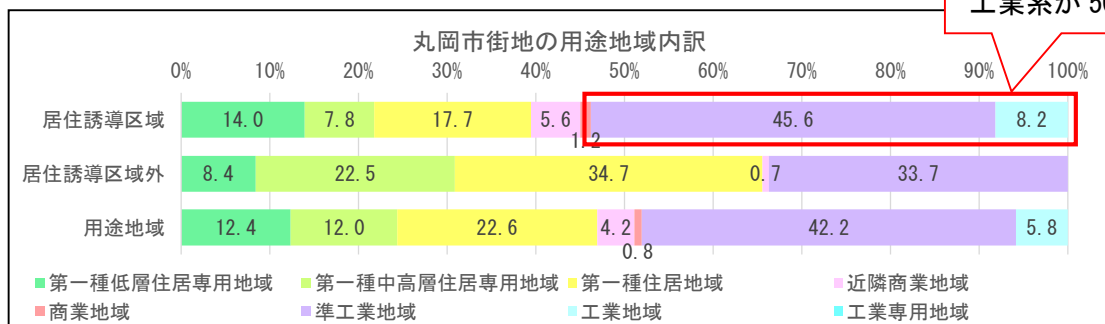




## ② 丸岡市街地

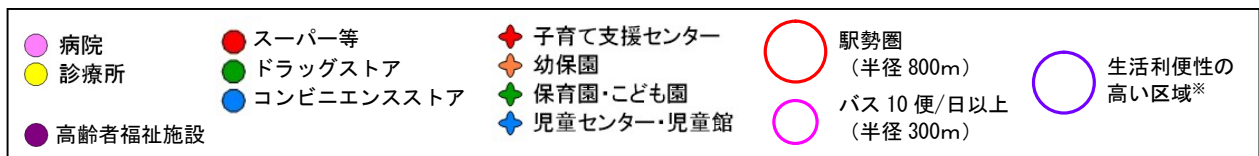
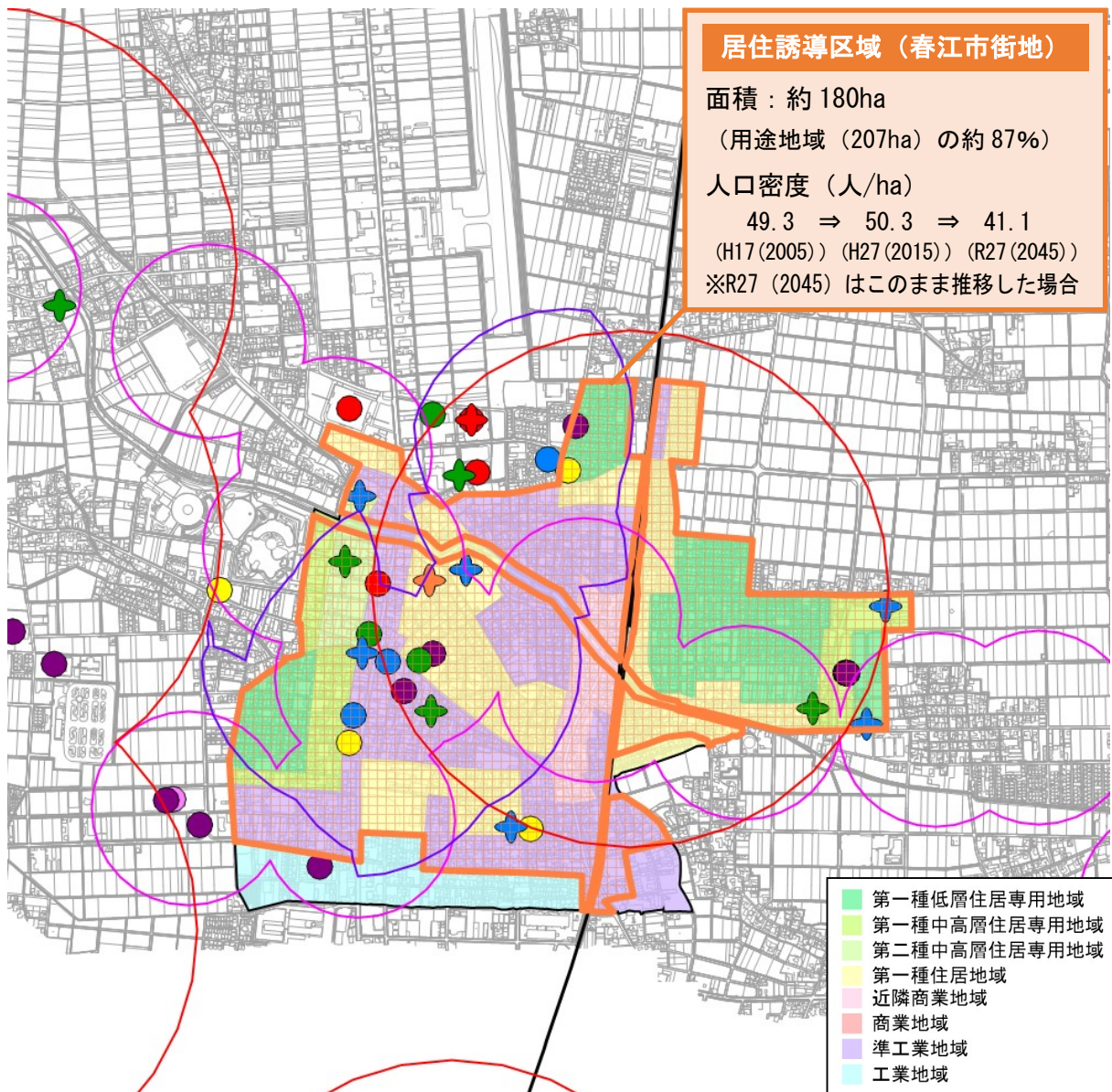


※医療・高齢者福祉・商業・子育て支援の各機能が全て徒歩圏（500m圏）にある区域

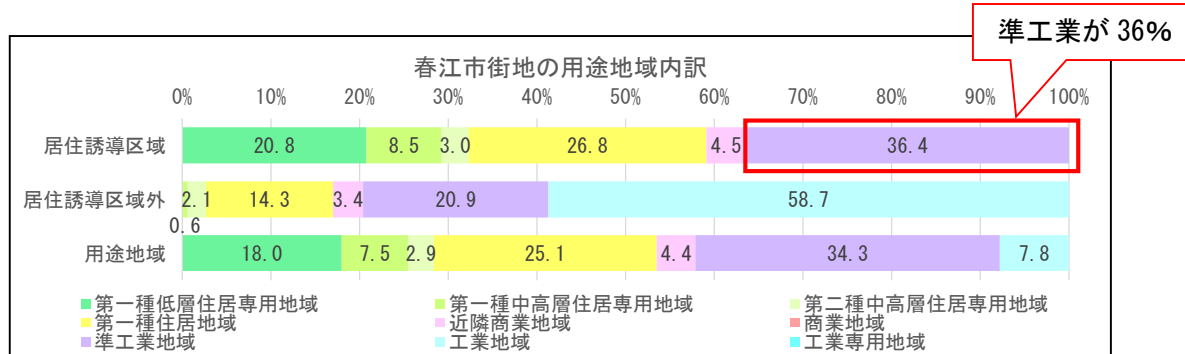




### ③ 春江市街地

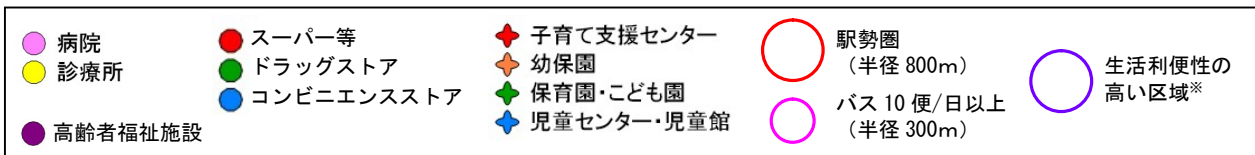
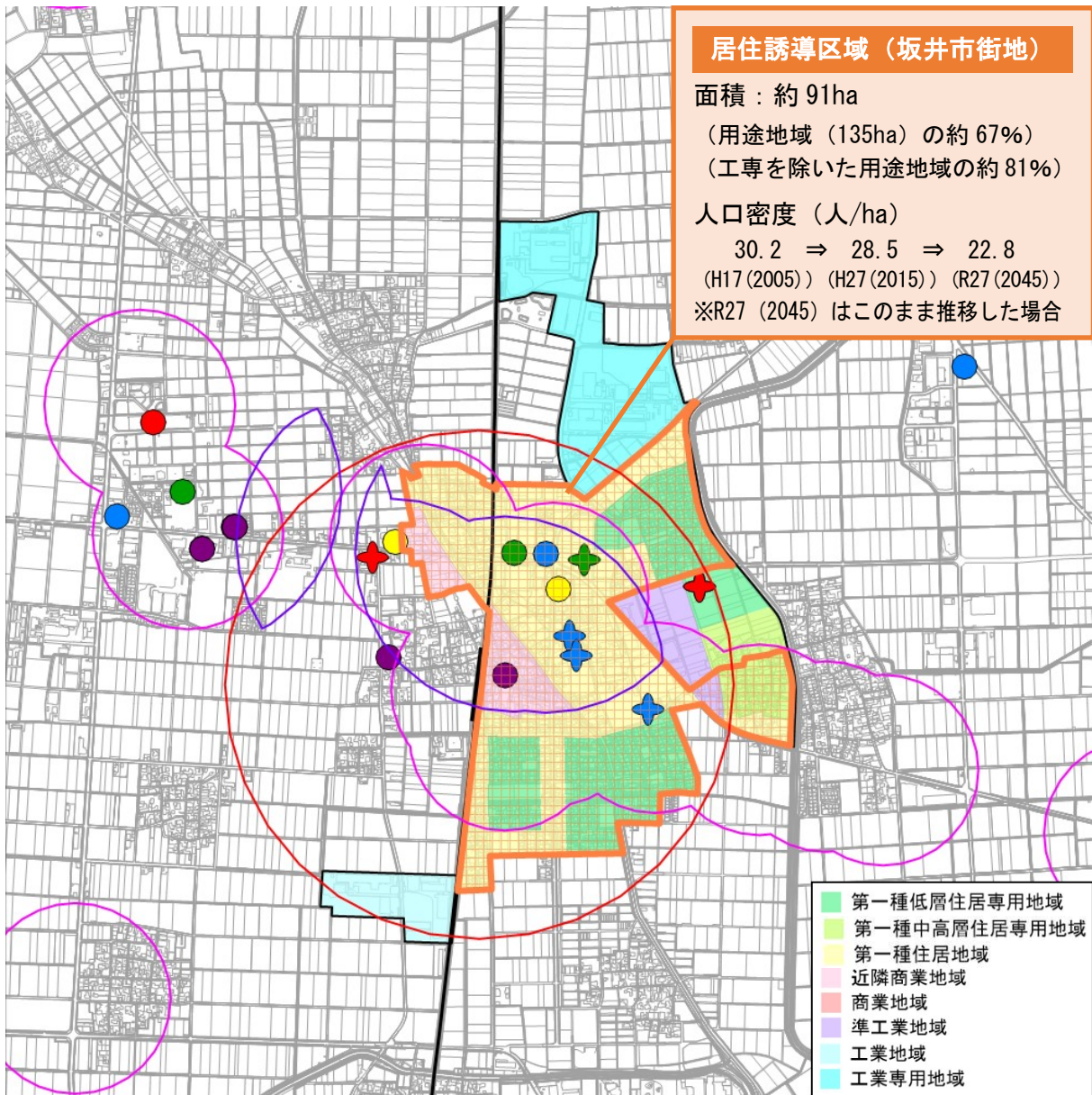


※医療・高齢者福祉・商業・子育て支援の各機能が全て徒歩圏（500m圏）にある区域





#### ④ 坂井市街地



※医療・高齢者福祉・商業・子育て支援の各機能が全て徒歩圏（500m圏）にある区域

