

第37回 福井県都市計画審議会

日時：令和8年5月26日（火）

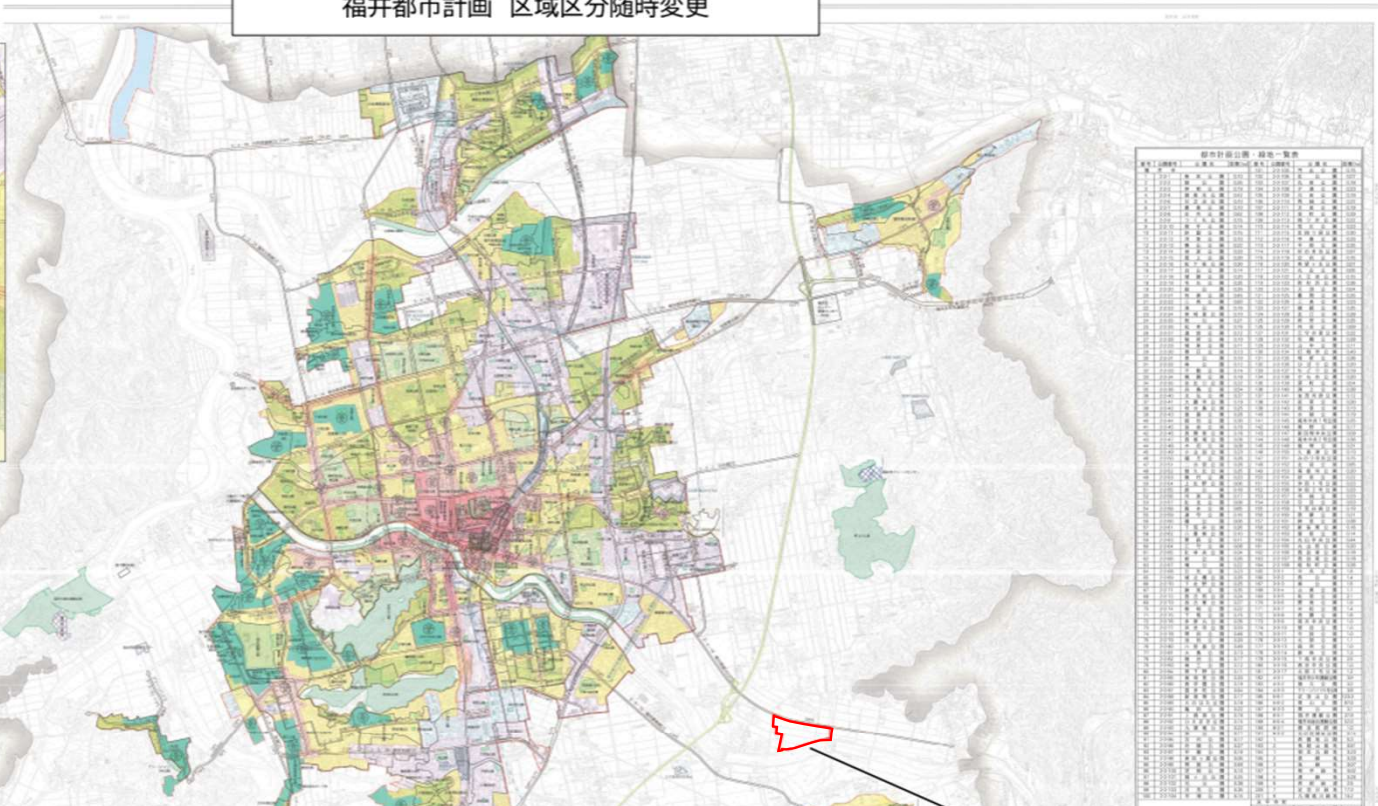
場所：福井県教育センター4階 大ホール

福井都市計画区域区分の変更について

(福井都市計画市街化区域と市街化調整区域との区分の変更)

福井都市計画総括図

福井都市計画 区域区分随時変更



| 都市計画区域 随時編入 | |
|-------------|---------------|
| 地区番号 | 1 |
| 地区名 | 稲津町・荒木新保町地区 |
| 面積 | 24.7ha |
| 編入理由 | 土地区画整理事業、民間開発 |
| 土地利用 | 工業系 |

●市街化区域編入

概ね10年後の人口、産業の見通しに基づき市街地として必要と見込まれる面積の範囲内において計画的・一体的な開発事業の実施が確実になった段階でこれら開発区域を市街化区域に編入するもの。

| 随時編入 | |
|------|---------------|
| 番号 | 1 |
| 地区名 | 稲津町・荒木新保町地区 |
| 面積 | 24.7ha |
| 編入理由 | 土地区画整理事業、民間開発 |
| 土地利用 | 工業系 |

福井都市計画区域区分の変更について

(福井都市計画市街化区域と市街化調整区域との区分の変更)

1 都市計画における区域区分制度

- (1) 区域区分制度の概要
- (2) 都市計画制度の体系
- (3) 土地利用計画制度の構成イメージ
- (4) 区域区分のイメージ

2 区域区分変更の経緯と基本方針

- (1) 区域区分変更の経緯
- (2) 区域区分変更の基本方針

3 市街化区域編入の規模と配置

- (1) 市街化区域の拡大規模
- (2) 市街化区域の配置
- (3) 市街化区域編入地区の選定

4 市街化区域編入地区の概要

- (1) 編入地区の位置・周辺状況
- (2) 編入地区のインフラ整備状況
- (3) 編入地区の開発の見通し

5 県営産業団地整備事業の概要

- (1) 事業の概要
- (2) 事業スケジュール（予定）
- (3) 土地利用計画（案）

6 都市計画決定の手続きの状況

1 都市計画における区域区分制度

1-(1)区域区分制度の概要

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる【都市計画法第7条】。

(1)市街化区域

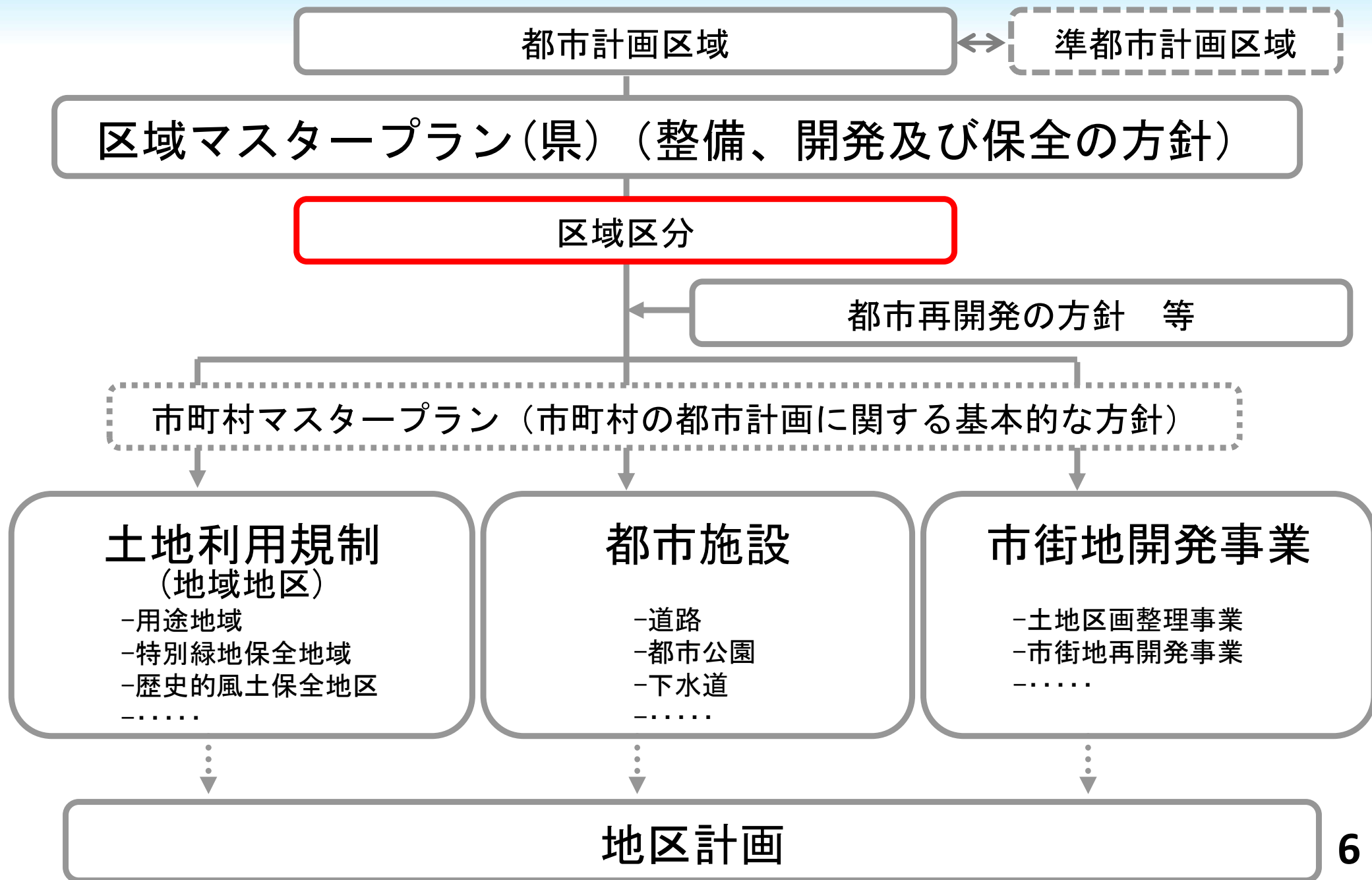
- 1) 既に市街地を形成している区域
(既成市街地及びこれに接続して現に市街化しつつある区域)
- 2) 概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

(2)市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域

決定主体・・・都道府県(ただし、指定都市の区域においては、指定都市が決定)

1-(2)都市計画制度の体系



1-(3)土地利用計画制度の構成イメージ

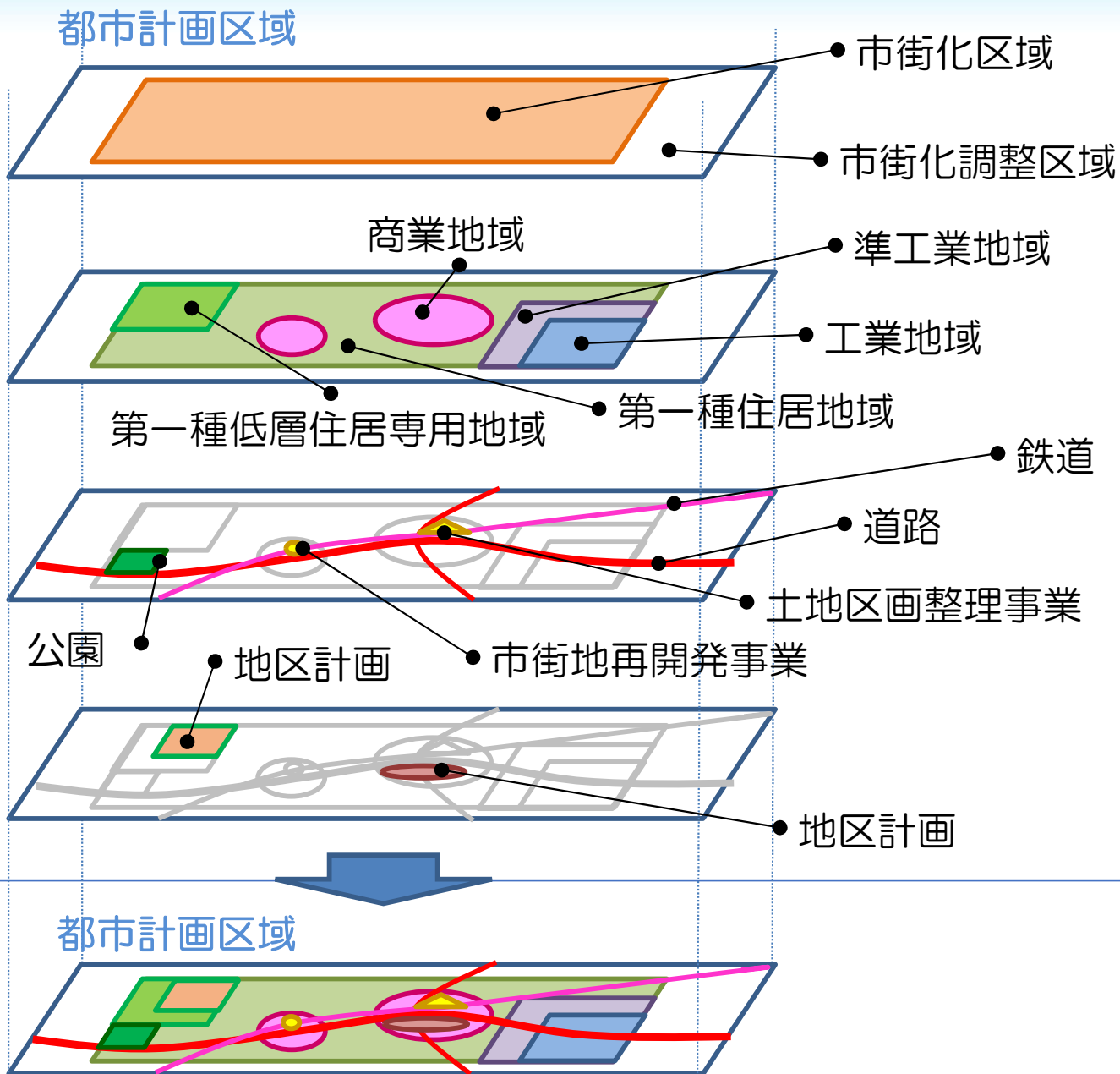
区域区分

地域地区
【例：用途地域】

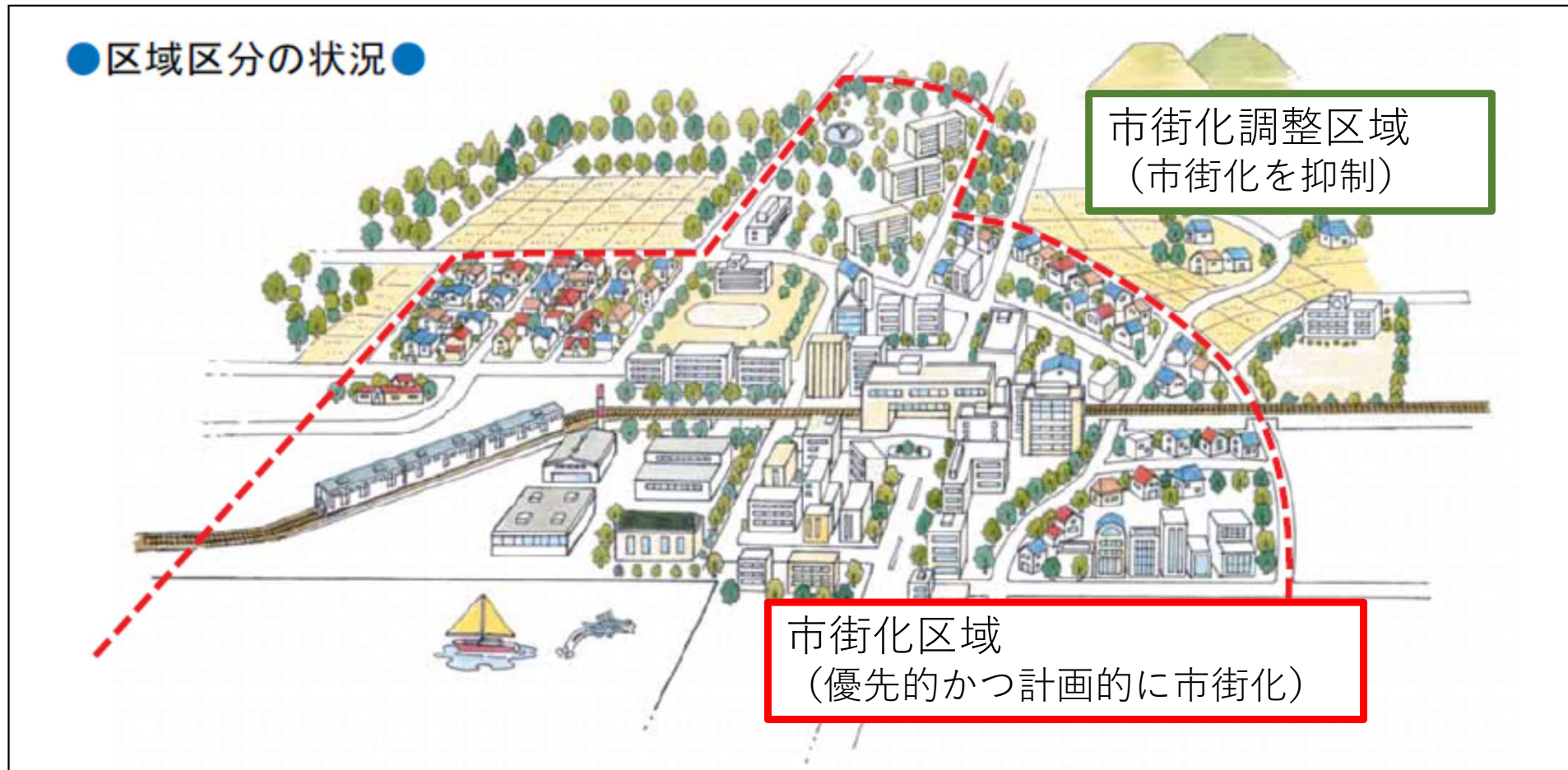
都市施設
市街地開発事業

地区計画

都市全体の
計画の見取り図



1-(4) 区域区分のイメージ



2 区域区分変更の経緯と基本方針

2-(1)区域区分変更の経緯

| | | |
|-------|-----|------------------------|
| 昭和45年 | 4月 | 当初決定 |
| 昭和51年 | 8月 | 第1回見直し |
| 昭和54年 | 10月 | 調整区域拡大(都市計画区域の拡大に伴う拡大) |
| 昭和56年 | 6月 | 随時変更 |
| 昭和59年 | 2月 | 第2回見直し |
| 昭和60年 | 12月 | 随時変更 |
| 平成 7年 | 3月 | 第3回見直し |
| 平成 8年 | 4月 | 調整区域拡大(都市計画区域の拡大に伴う拡大) |
| 平成 9年 | 8月 | 随時変更 |
| 平成16年 | 5月 | 第4回見直し |
| 令和 8年 | 7月 | 随時変更(今回予定) |

2-(2)区域区分変更の基本方針

【都市計画法第6条の2第2項】

(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針) ⇒ 都市計画区域マスタープラン

第六条の二 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、第一号に掲げる事項を定めるものと

するとともに、第二号及び第三号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

- 一 次条第一項に規定する **区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針**
- 二 都市計画の目標
- 三 第一号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

2-(2)区域区分変更の基本方針

【都市計画運用指針（P18～20抜粋）】

1.都市計画区域マスタープラン

(1) 基本的考え方

- ⑦ **都市計画区域マスタープラン**においては、**おおむね20年後の都市の姿を展望した上で都市計画の基本的方向が定められることが望ましい。**

ただし、市街化区域のうち、おおむね10年以内に市街化を図るべき区域に関連する事項（**市街化区域の規模等**）については、**おおむね10年後の将来予測を行ったうえで定められることが望ましい。**

(2) 都市計画の目標

- ① 都市計画区域マスタープランの「都市計画の目標」としては、おおむね20年後の都市の姿を展望した上で少なくとも次に掲げる内容を定めることが望ましい。この場合、相当長期間にわたり普遍性を有する基本理念に基づき、**おおむね20年後の地域毎の市街地像を記載する**ことも考えられる。

a 当該都市計画区域の都市づくりの基本理念

b 地域毎の市街地像

(例) 中心市街地における高密度の商業地
都心居住による職住近接型の市街地
公共交通機関を軸としたまとまりのある市街地の形成
郊外部における自然と調和した低層住宅地
インターチェンジと一体となった工業団地

2-(2)区域区分変更の基本方針

【都市計画運用指針（P23～24抜粋）】

(3) 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

② 区域区分の方針の記載事項

法第6条の2第2項第1号に基づく**区域区分の方針**には、少なくとも次の項目について記載するべきである。

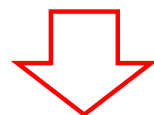
- 1) **目標年次に市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模**
- 2) **目標年次の市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係**

なお、2)の項目については、都市計画区域マスタープランが即地的な区域界を定めるものでなく、かつ、即地的な都市計画である区域区分は法第7条に基づき別に定めるものであることから、あくまでおおまかな市街化区域の広がりを示す表現にとどめ、その旨を住民が正しく理解できるような計画書及び図面への記載とすべきである。

2-(2)区域区分変更の基本方針

福井都市計画区域マスタープラン（R6.9改定）

10年後（令和12年）の製造品出荷額等が大きく増加する見込み



■広域交通結節点となる高速道路 I C 周辺において

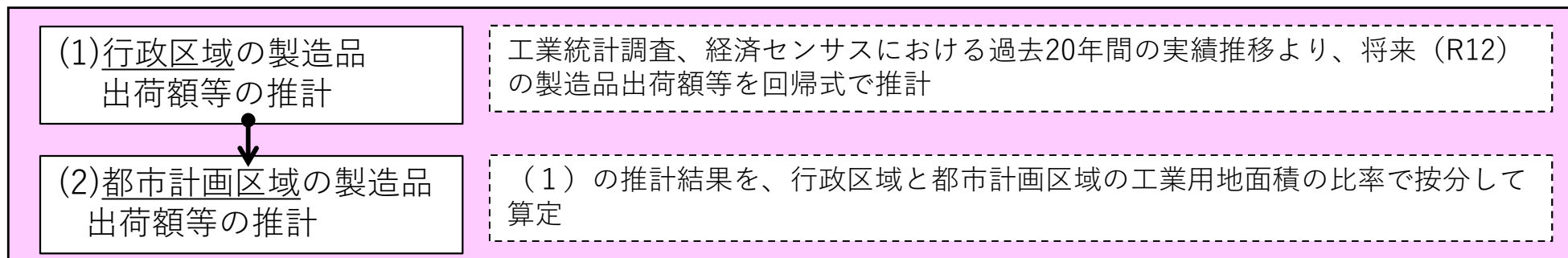
- ・土地利用や都市基盤整備の状況・見通し
- ・周辺の営農環境、自然環境への影響等を勘案し
需要に応じた新たな産業拠点の形成を図る

■既に流通業務施設が立地している福井北 I C 周辺においては、将来の産業の見通し、開発需要をふまえ、周辺環境に配慮して、産業集積に向けた市街化区域編入を検討する。

2-(2)区域区分変更の基本方針

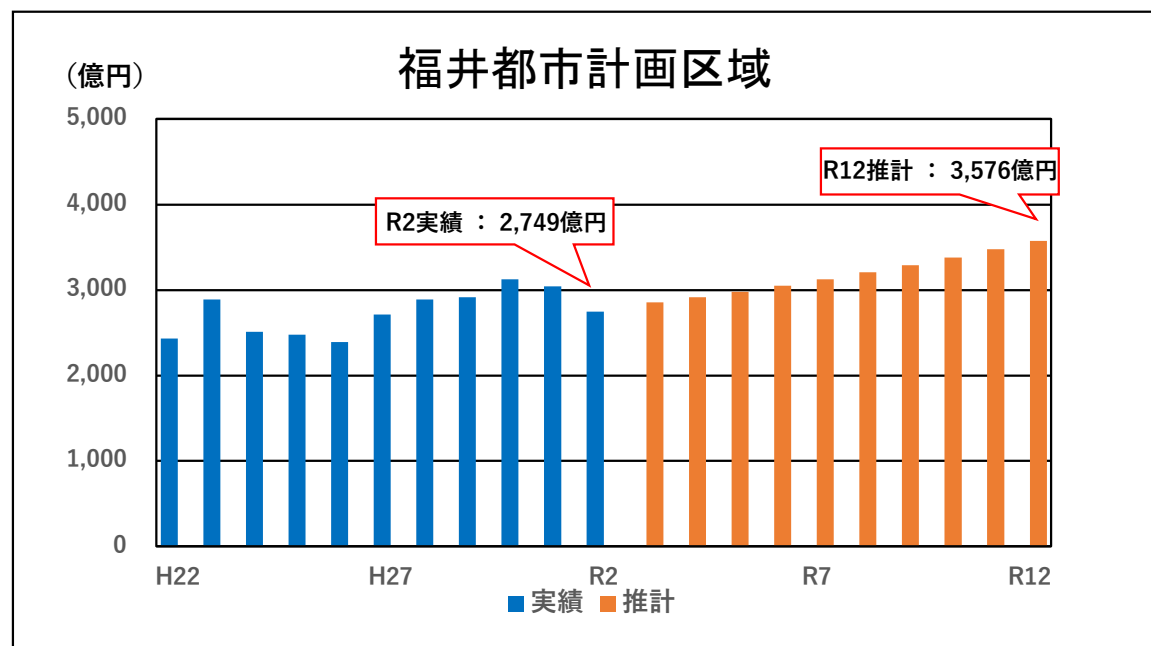
【工業フレームの算出方法（福井都市計画区域マスタープラン改定R6.9）】

＜都市の将来（R12年）製造品出荷額等の推計方法＞



＜都市の将来（R12年）製造品出荷額等の推計結果＞

・ H27頃から緩やかな増加に転じ、将来、増加する見込み。



2-(2)区域区分変更の基本方針

●工業フレーム

| 区分 | 年次 | 令和2年 (基準年) | 令和12年 (基準年の10年後) |
|----------------|----|---------------|---------------------|
| 都市計画区域内製造品出荷額等 | | 274,900 百万円 | 357,600 百万円 |

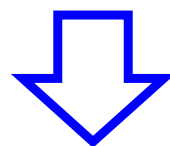
2-(2)区域区分変更の基本方針

【土地利用状況】

- ・ 福井市、永平寺町において、面積が大規模な企業立地の相談件数が多数あり。
- ・ 市街化区域内の工業系用途地域内に、大規模となる2ha以上のまとまった規模の低未利用地がない。

福井都市計画区域の工業系用途地域内の低未利用地 (出典：R2 福井都市計画基礎調査)

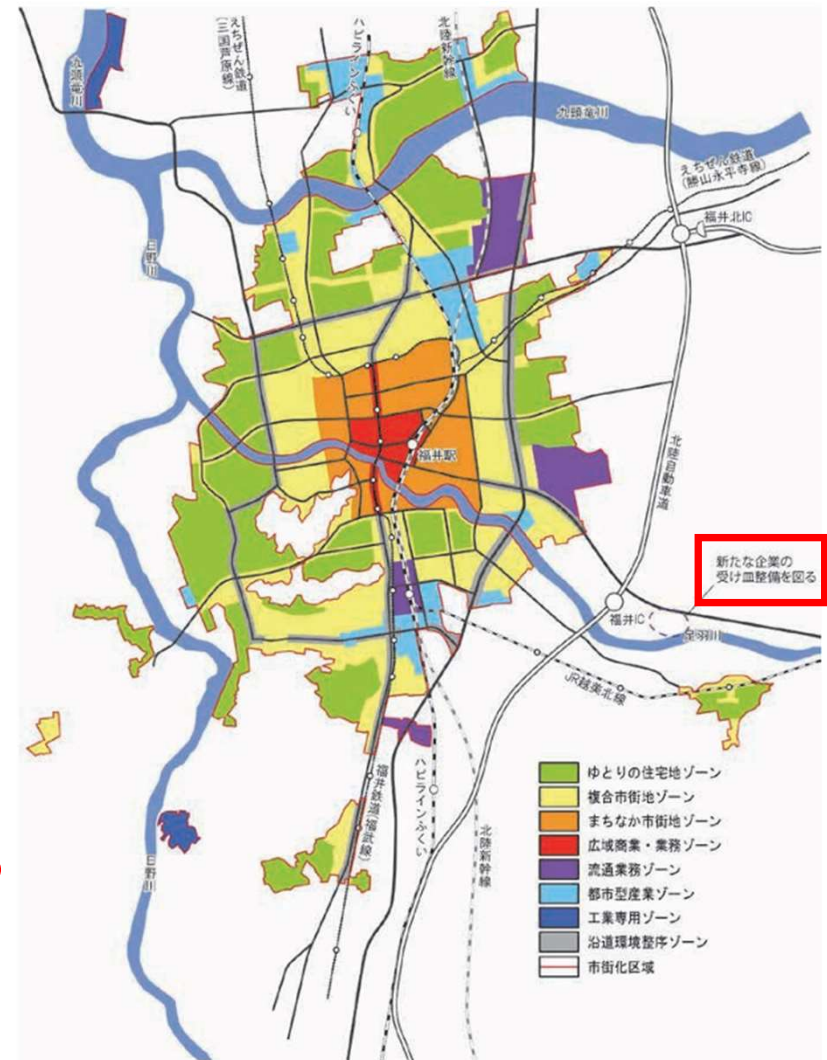
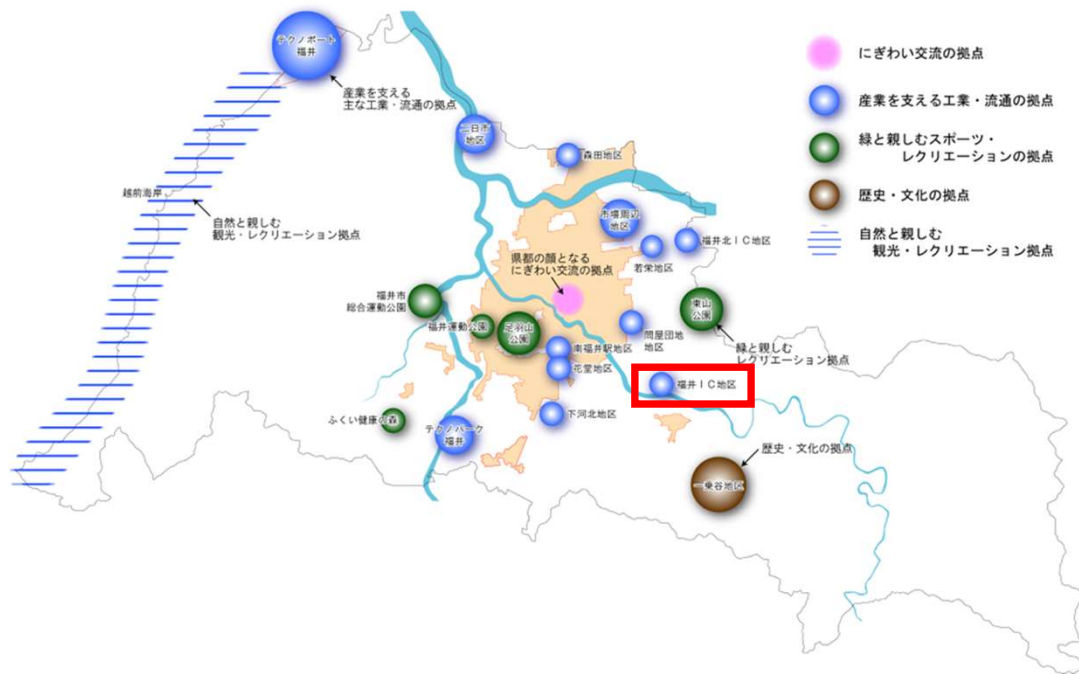
| 市町名 | 旧市町名 | 低未利用地 | | | | | | | | うち2ha以上の低未利用地 | | | | | | | |
|------|------|-------|---------|-----|---------|------|---------|-------|---------|---------------|---------|-----|---------|------|---------|-------|---------|
| | | 準工業 | | 工業 | | 工業専用 | | 工業系 計 | | 準工業 | | 工業 | | 工業専用 | | 工業系 計 | |
| | | 箇所数 | 面積 (ha) | 箇所数 | 面積 (ha) | 箇所数 | 面積 (ha) | 箇所数 | 面積 (ha) | 箇所数 | 面積 (ha) | 箇所数 | 面積 (ha) | 箇所数 | 面積 (ha) | 箇所数 | 面積 (ha) |
| 福井市 | 旧福井市 | 1,765 | 116.4 | 236 | 22.1 | 2 | 2.2 | 2,003 | 140.7 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 |
| | 旧清水町 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 |
| 永平寺町 | 旧松岡町 | 0 | 0.0 | 117 | 9.0 | 0 | 0.0 | 117 | 9.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 |
| 計 | | 1,765 | 116.4 | 353 | 31.1 | 2 | 2.2 | 2,120 | 149.7 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 |



将来の製造品出荷額等と現在の市街化区域内の工業系未利用地の状況を考慮すると、**市街化区域を拡大し、新たな工業用地を整備する余地がある。**

2-(2)区域区分変更の基本方針

福井市都市計画マスタープラン (R7. 9改定)



■土地利用方針図 (都市環境創造区域)

【多様な拠点づくり】に向けた推進方針

- ・ 高速交通網を活かし、本市の産業を牽引する新たな企業の受け皿を整備します。

2-(2)区域区分変更の基本方針

高速交通網の進展

- ・ 北陸新幹線 福井・敦賀開業 (R6.3)
- ・ 中部縦貫自動車道 県内全線開通
(R11春予定)

ふくいNEW経済ビジョン(R5.5)

- ・ 地域経済の持続的な発展を
図るための産業政策を県内
企業と連携し推進中

- ・ 全国的に企業の地方移転や国内回帰の動きが進み、新規投資が相次ぎ決定
- ・ 高速交通網の進展を見据えた企業誘致を促進
- ・ 県内産業用地が不足⇒**県営産業団地を整備**



【県営産業団地の配置の方針】

- ・ 交通の利便性 (高速道路 I C 等近接地)
- ・ 大規模な産業用地の確保可能 (20ha以上)
- ・ 周辺環境への影響が少ない地域 (集落に近接しないなど)
 - ・ 道路等の地形地物を境界として可能な限り整形の区域
を候補地として検討

3 市街化区域編入の規模と配置

3-(1)市街化区域の拡大規模

【都市計画運用指針（P24抜粋）】

（3）区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

③ 市街化区域の規模

1) 基本的考え方

市街化区域は、市街地に配置すべき人口・産業を適切に収容し得る規模とするべきである。

2) 市街化区域の規模の設定

- a **市街化区域の規模の設定は、都市計画基礎調査を踏まえた、おおむね10年後の人口及び産業の見通しに基づき、住宅用地、商業用地、工業用地、公共施設用地その他の用地の必要な面積を算出したうえで、その範囲内において行うことが望ましい。**この際、市街化区域内において未利用、低利用となっている土地の区域については、望ましい市街地像を示すとともに、必要な規制誘導策を講じることにより、有効な利用を図るよう努め、低未利用土地を多く残したまま市街化区域がいたずらに拡大することは厳に避けるべきである。

3-(2)市街化区域の配置

- ・市街化区域縁辺部の土地利用は、ほとんどが住居系
- ・編入区域は、**工業専用地域の用途指定**を予定し、産業に特化した土地利用を想定

⇒ 大規模な産業団地が住宅に隣接することは好ましくないため都市計画運用指針に定める基準を考慮のうえ
既成市街地から離れた新市街地（飛地）での配置とする。

【都市計画運用指針 P72（抜粋）】

4) 既成市街地と連続しない新市街地（計画的開発の見通しのある住宅適地、工業適地等と一体の周辺既存集落等を含む。）は、1つの独立した市街地を形成するに十分な規模の区域とし、その規模はおおむね50ha以上であり、周辺における農業等の土地利用に支障のない区域とするべきである。

ただし、次に掲げる土地の区域については、1つの住区を形成する最低限の規模である**20ha以上を目途として飛地の市街化区域を設定**することができる。

- インターチェンジ、新たに設置される鉄道の新駅又は大学等の公共公益施設と一体となって計画的に整備される住居、工業、研究業務、流通業務等の適地**
- 鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺の既成市街地で計画的市街地整備が確実に行われる区域。
- 役場、旧役場周辺の既成市街地で計画的市街地整備が確実に行われる区域
- 人口減少、産業停滞等により活性化が特に必要な地域で計画的市街地整備（既存集落を中心とするものを除く。）が確実に行われる区域。
- 効率的な工業生産、環境保全を図る必要がある場合の工場適地。

3-(2)市街化区域の配置

【都市計画運用指針（P70～72抜粋）】

(3) おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

① 令第8条第1項第2号において、原則として市街化区域に含まないこととされている土地の区域は、次のような区域とすべきである。

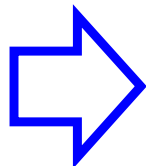
1) 同号口の「**溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域**」には、次に掲げる区域が含まれるものであること。

- ア 土砂災害特別警戒区域
- イ 津波災害特別警戒区域
- ウ 災害危険区域
- エ 地すべり防止区域
- オ 急傾斜地崩壊危険区域
- カ 浸水被害防止区域

・
・

③ 新市街地について、以下のように取り扱うこととすべきである。

2) **新市街地は、市街地の発展の動向、当該区域の地形、自然条件及び交通条件を配慮し、かつ、都市施設を効果的に配置し、整備**することができるよう定めることが望ましい。



選定条件 【A交通条件】 【B地形、自然条件】 【C都市施設の配置】

3-(2)市街化区域の配置

【A 交通条件】

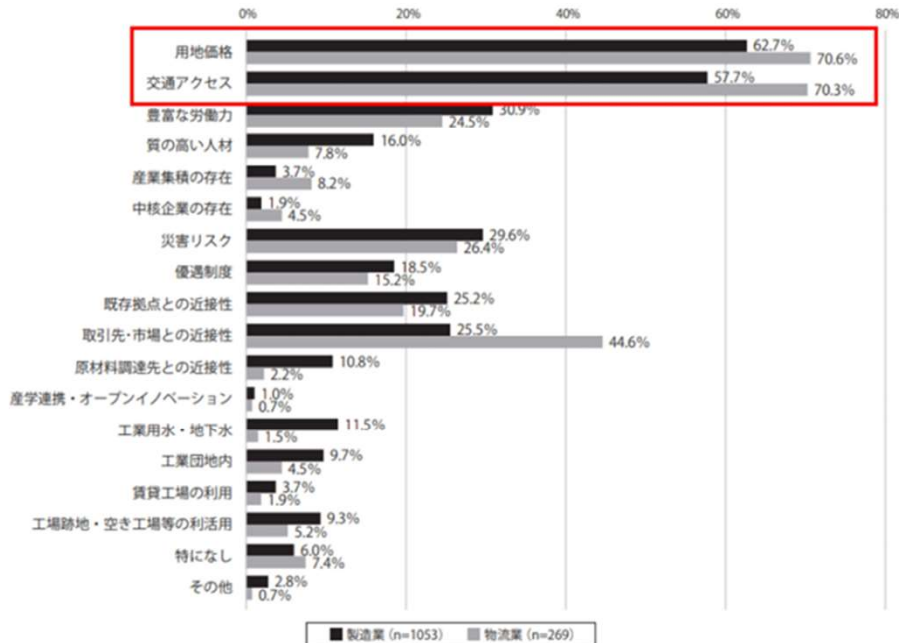
- 立地時の選定時において、企業は「交通アクセス」と「用地価格」を重視。
- 全国において、立地件数の48%がICの5km以内。

⇒ IC周辺において、企業立地の需要が高い。

(参考) 立地先の選定時に重視する要素 (全国調査結果)

企業は「交通アクセス」と「用地価格」を重視

- 調査機関が、企業に対し実施した全国的な調査結果からは、立地場所を選定する際に「用地価格」と「交通アクセス」を特に重視していることが分かる。

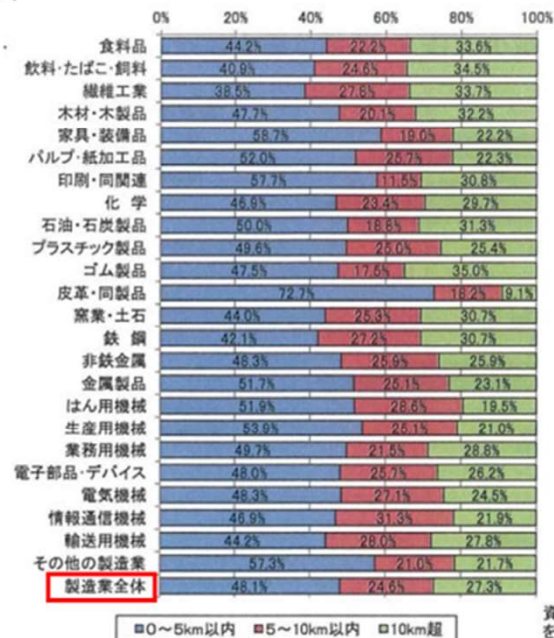


立地選定時に重視する要素

(参考) ICからの距離別・業種別の立地動向 (全国調査結果)

立地件数の48%が高速道路ICの5km以内

- 経産省が実施した全国的な調査からは、製造業の48%が高速道路ICの5km以内に立地していることが分かる。



資料: 経済産業省 工場立地動向調査を基に(一財)日本立地センター作成

10年間(2012年~2021年)の合計、業種中分類別
高速道路ICからの距離別立地割合(業種別)

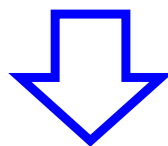
3-(2)市街化区域の配置

【B地形、自然条件】

- ・市街化区域編入箇所は災害リスクの低い箇所が望ましい。
⇒**浸水リスク、土砂災害リスクの低い箇所を選定。**

【C都市施設の配置状況】

- ⇒**幹線道路（高速道路、国道、県道）が整備されており、充実した道路網が形成されている箇所を選定。**



編入区域は、大規模（20ha以上）で、周辺交通へ与える影響も大きいいため以下を満たす**新市街地（飛地）**の候補地を検討する。

- ・ I C 周辺
- ・ I C に至る広域幹線道路の沿線
- ・ 災害リスクの低い区域

3-(3)市街化区域編入地区の選定

【候補地抽出の考え方】

- ・ 20 ha以上の一団の用地が確保可能
- ・ ICにアクセスしやすいよう、ICから概ね1 km圏域の範囲
- ・ 農村集落に隣接しない位置
- ・ 道路、河川等の地形地物を境界として、可能な限り整形な区域

【評価指標】

① 農業への影響

- ・ 土地改良事業への影響
実施中の事業の有無など
- ・ 営農の状況
農業の担い手の割合など
- ・ 周辺農地、集落環境への影響 等

② 工業団地の立地の適否

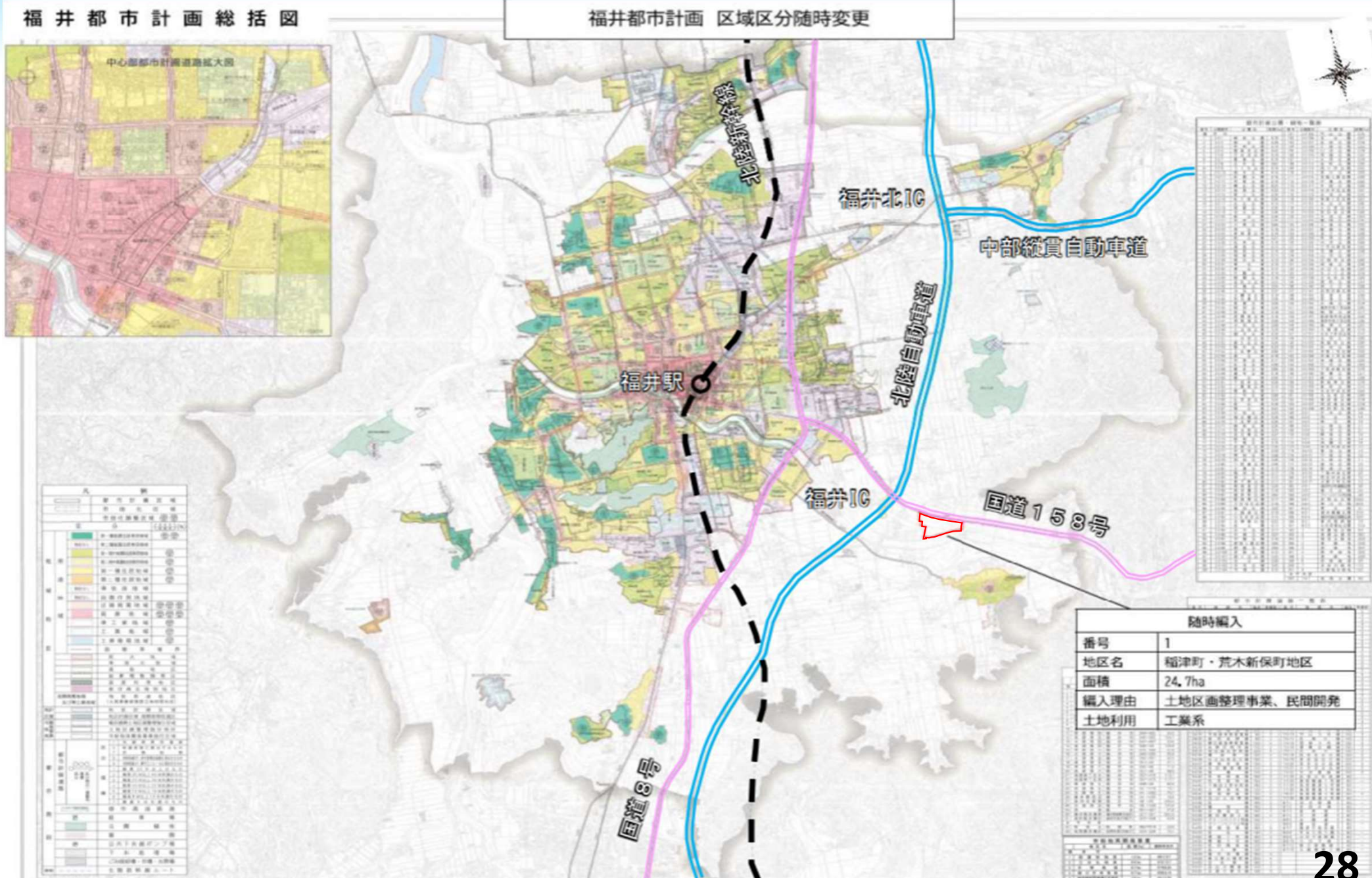
- ・ 幹線道路への接道
- ・ 災害リスク
- ・ 想定事業費 等



**福井 IC 周辺の
「稲津町・荒木新保町地区」を選定**

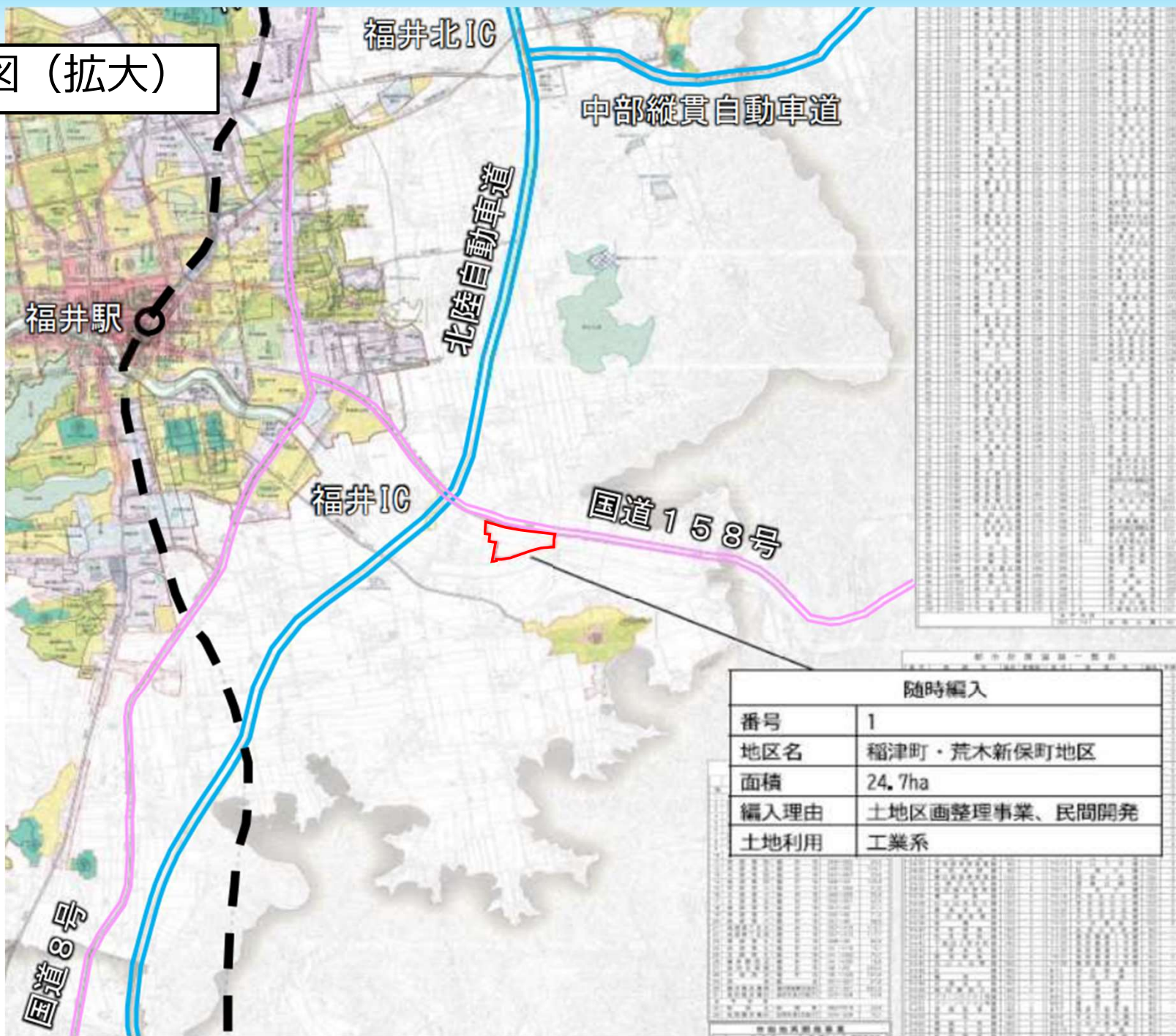
4 市街化区域編入地区 (稲津町・荒木新保町地区)の概要

4-(1)編入地区の位置・周辺状況

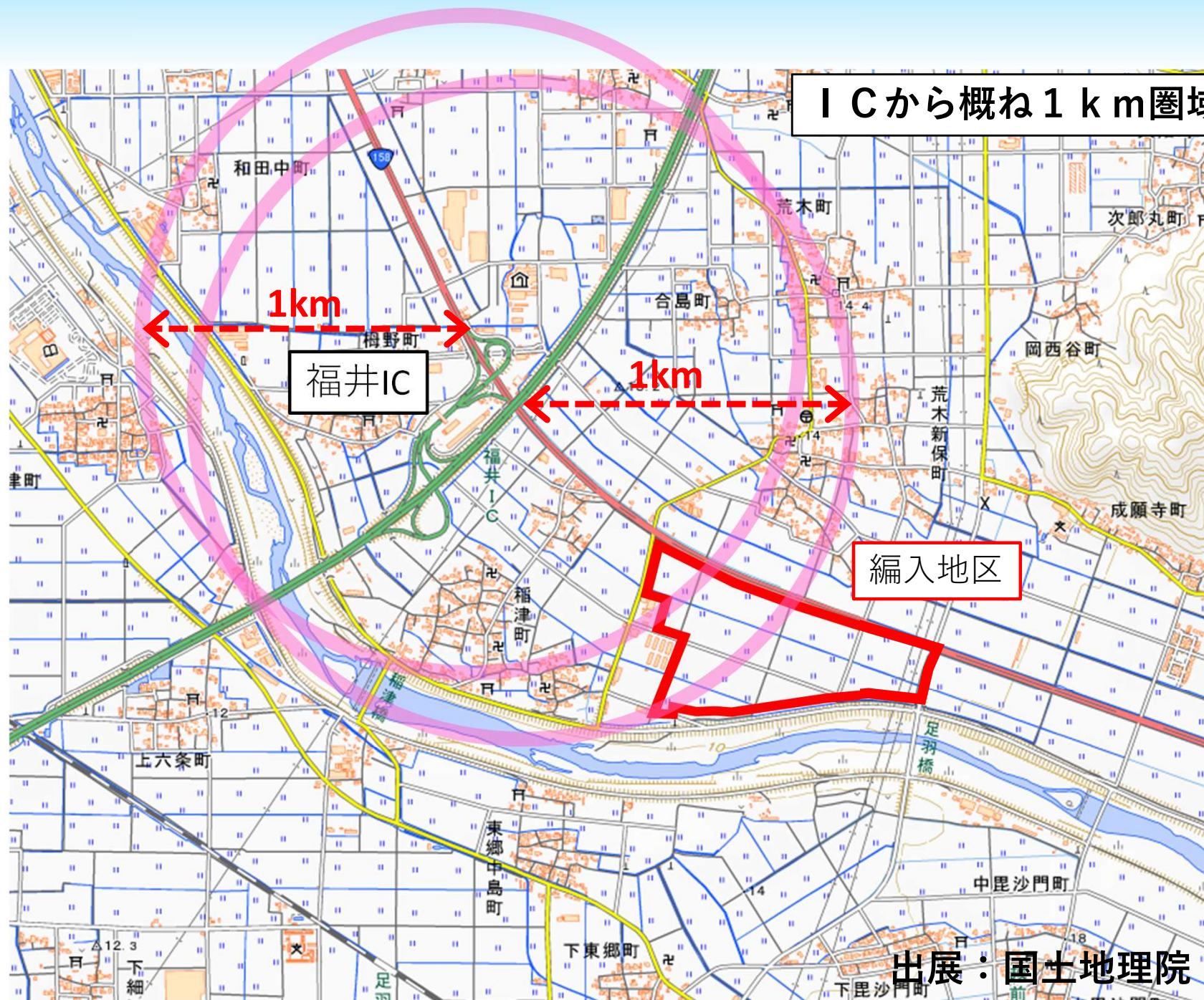


4-(1)編入地区の位置・周辺状況

総括図（拡大）



4-(1)編入地区の位置・周辺状況

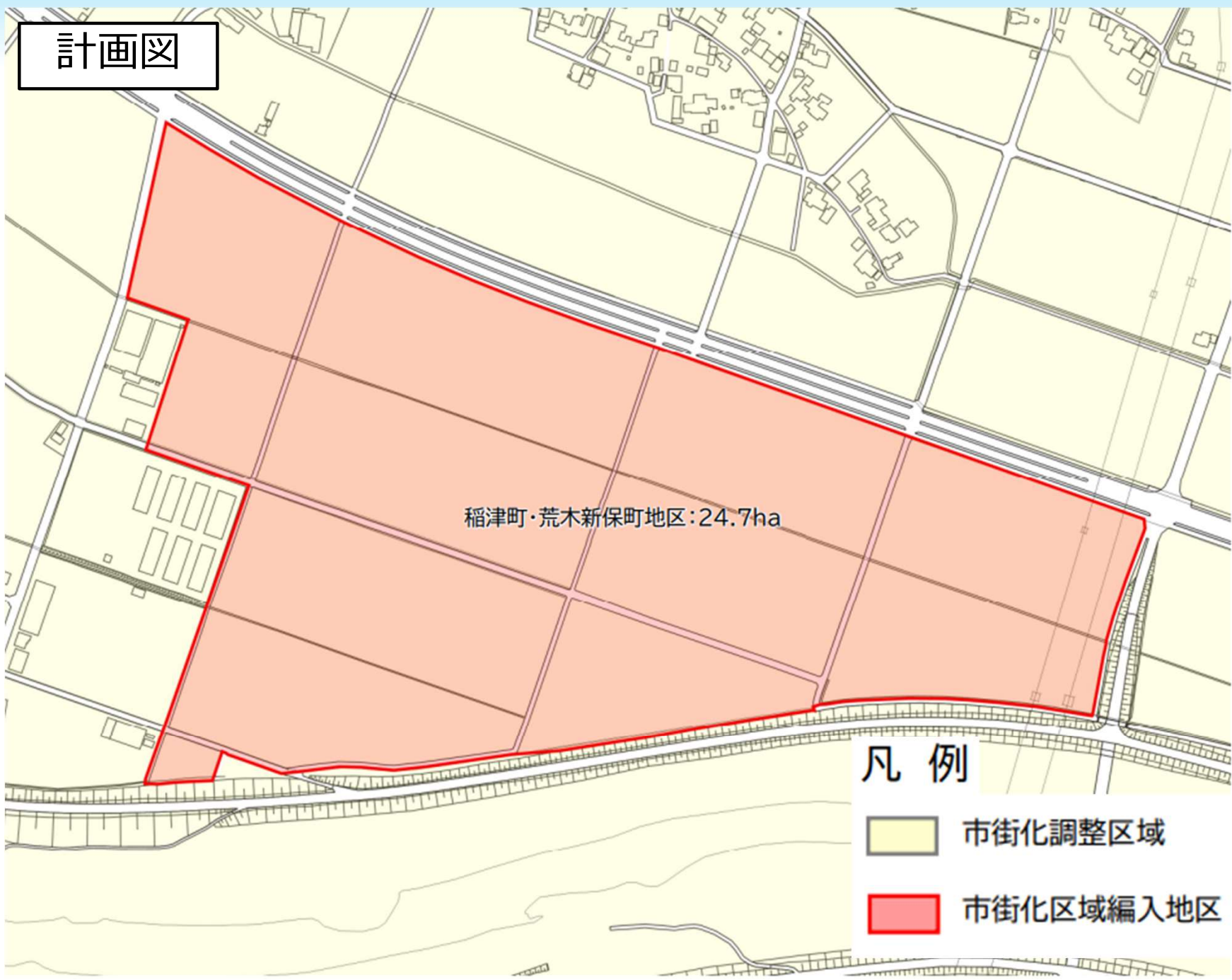


I Cから概ね1 km圏域の範囲

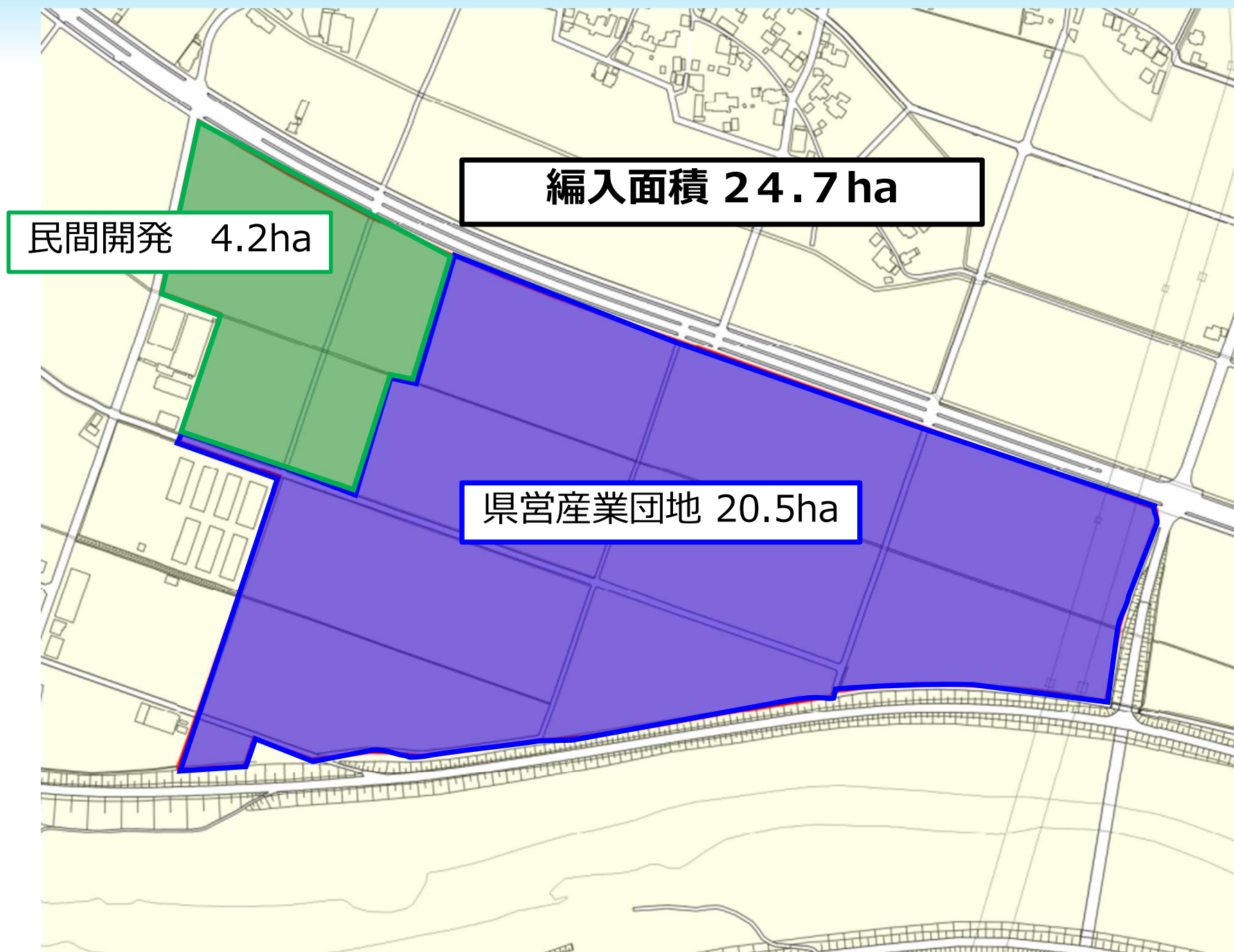
福井IC

編入地区

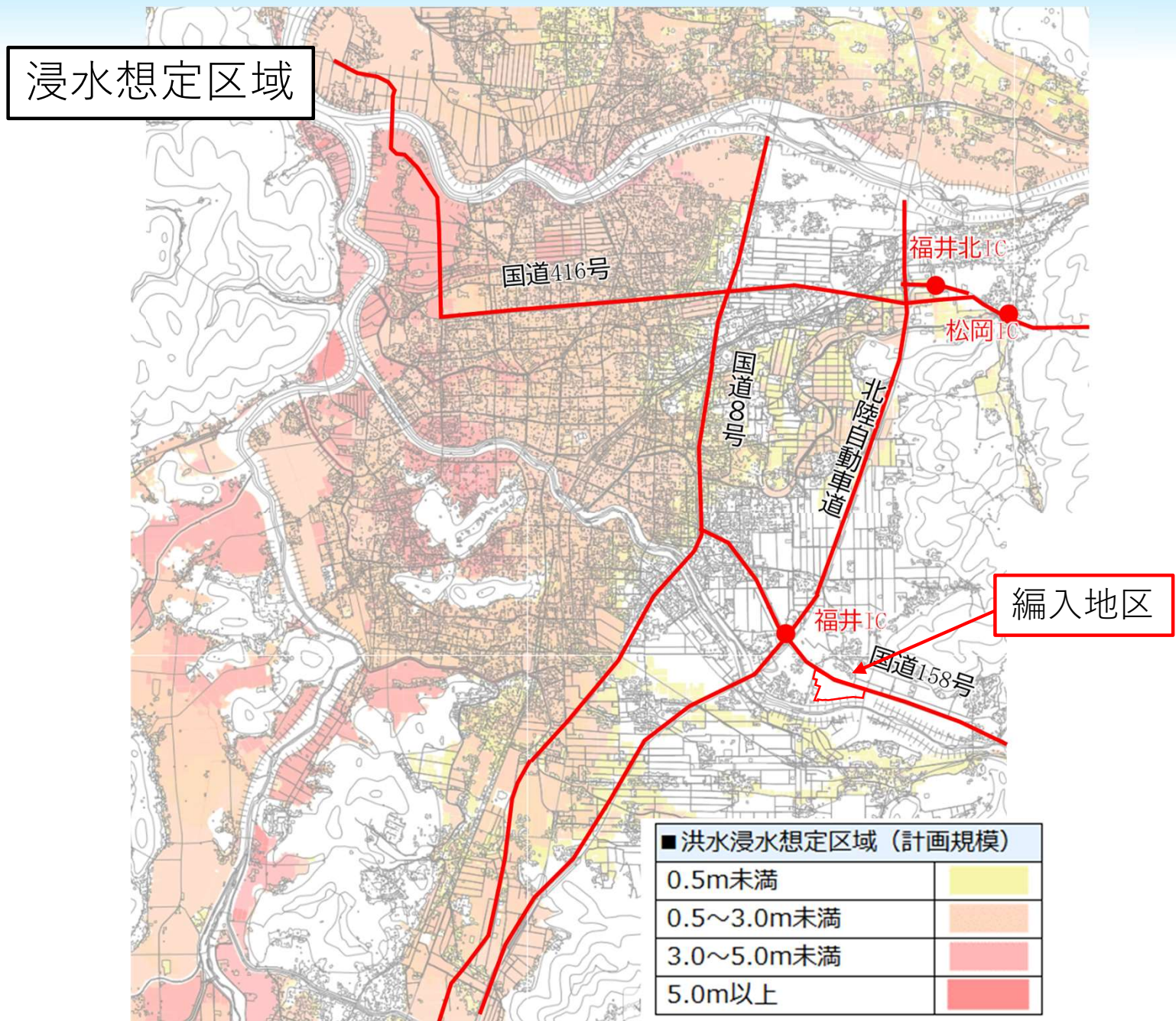
4-(1)編入地区の位置・周辺状況



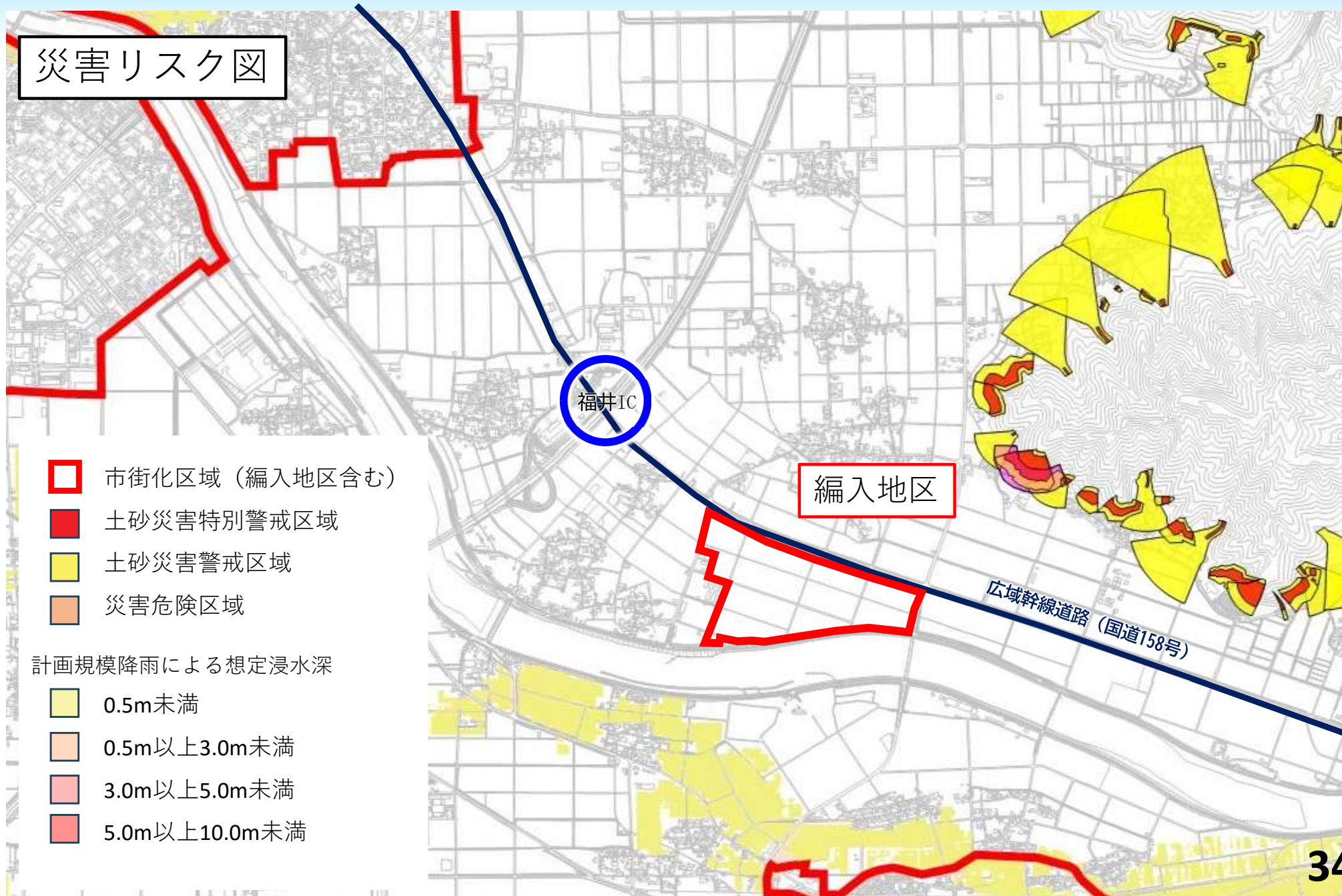
4-(1)編入地区の位置・周辺状況



4-(1)編入地区の位置・周辺状況

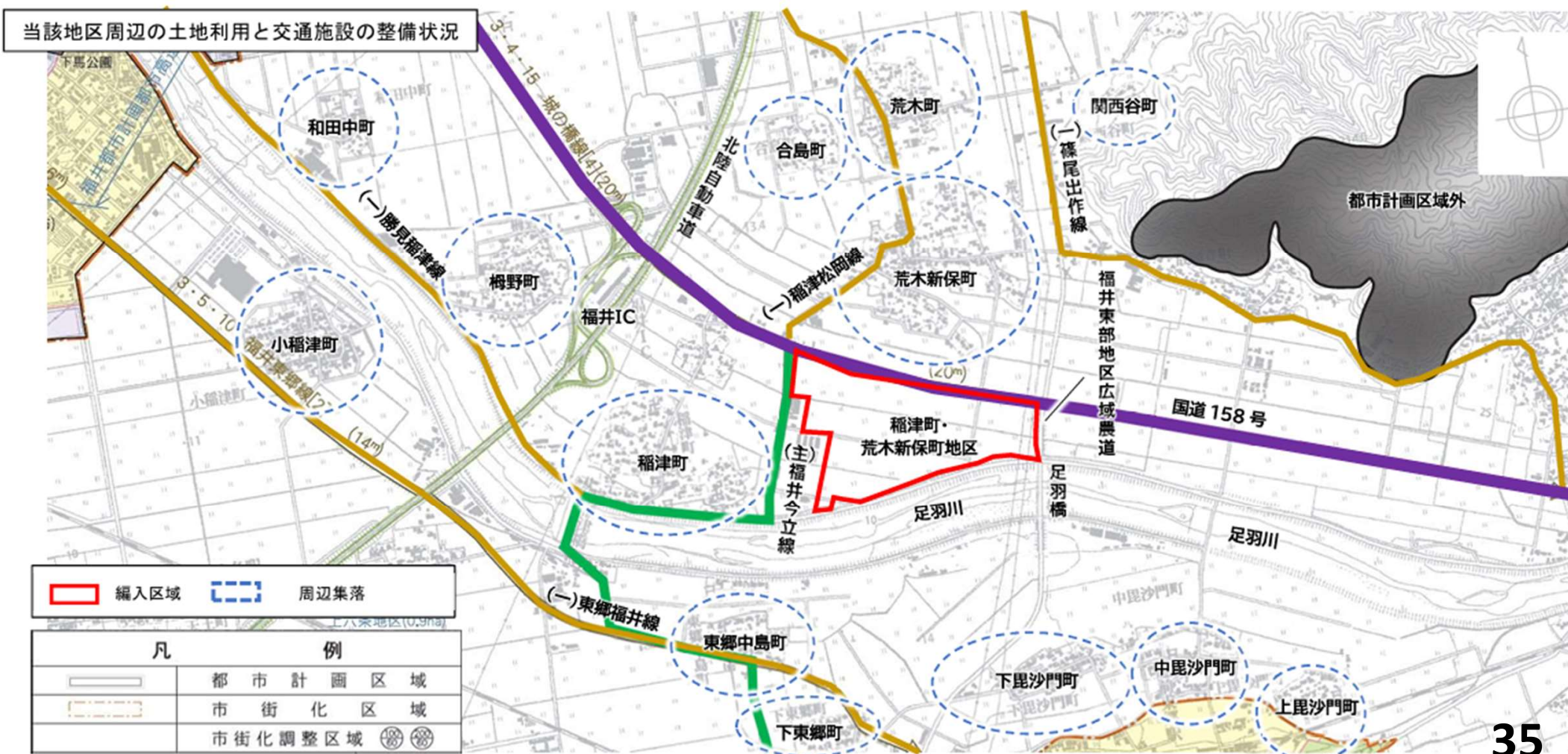


4-(1)編入地区の位置・周辺状況



4-(2)編入地区のインフラ整備状況

- ・福井ICから概ね1km圏域に位置し、広域交通の利便性が非常に高い。
- ・北側は(国)158号、西側は(主)福井今立線、東側は福井東部広域農道に接道しており、新たな産業拠点の形成に伴う交通量の増加にも十分対応可能。
- ・公共下水道事業計画区域に含まれており、下水道が整備予定。



4-(3)編入地区の開発の見通し

【都市計画運用指針（P72抜粋）】

(3) おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

③ 新市街地について、以下のように取り扱うこととすべきである。

2) **新市街地は、市街地の発展の動向、当該区域の地形、自然条件及び交通条件を配慮し、かつ、都市施設を効果的に配置し、整備することができるよう定めることが望ましい。**

また、**次に掲げるような計画的な開発の見通しのある区域を主体**として、いたずらに広く定めないことが望ましい。

a 土地区画整理事業が、事業認可、組合設立認可、施行認可が確実であること等により、**当該事業の着手が確実**である区域

b 地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等による住宅地等の開発事業の実施が、用地取得が確実であること、事業計画案があること等により、確実である区域

c 民間開発事業者による計画開発事業が、**用地取得が確実であること等により、その実施が確実**であり、かつ開発計画の内容が関係公共団体と調整を了する等により、都市の健全な発展と宅地の実供給に資するものであると認められる区域

d、e (略)

4-(3)編入地区の開発の見通し

【県営産業団地】

- ・ 県による**土地区画整理事業**を開発手法として採用。
- ・ 編入地区は、すべて**工業専用地域**に指定することで、住宅等との混在を防止し、工業に特化した土地利用を担保。
- ・ すべての用地について、地権者同意済。

【民間開発部分】

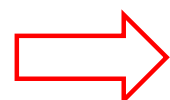
- ・ 民間開発による工業用地造成については、**工事着手済**。

今回

北陸自動車道福井 I C 周辺において

- ・ **県営産業団地整備事業**が確実となったこと
- ・ 工業用地の**民間開発**が着手したこと

『おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域』



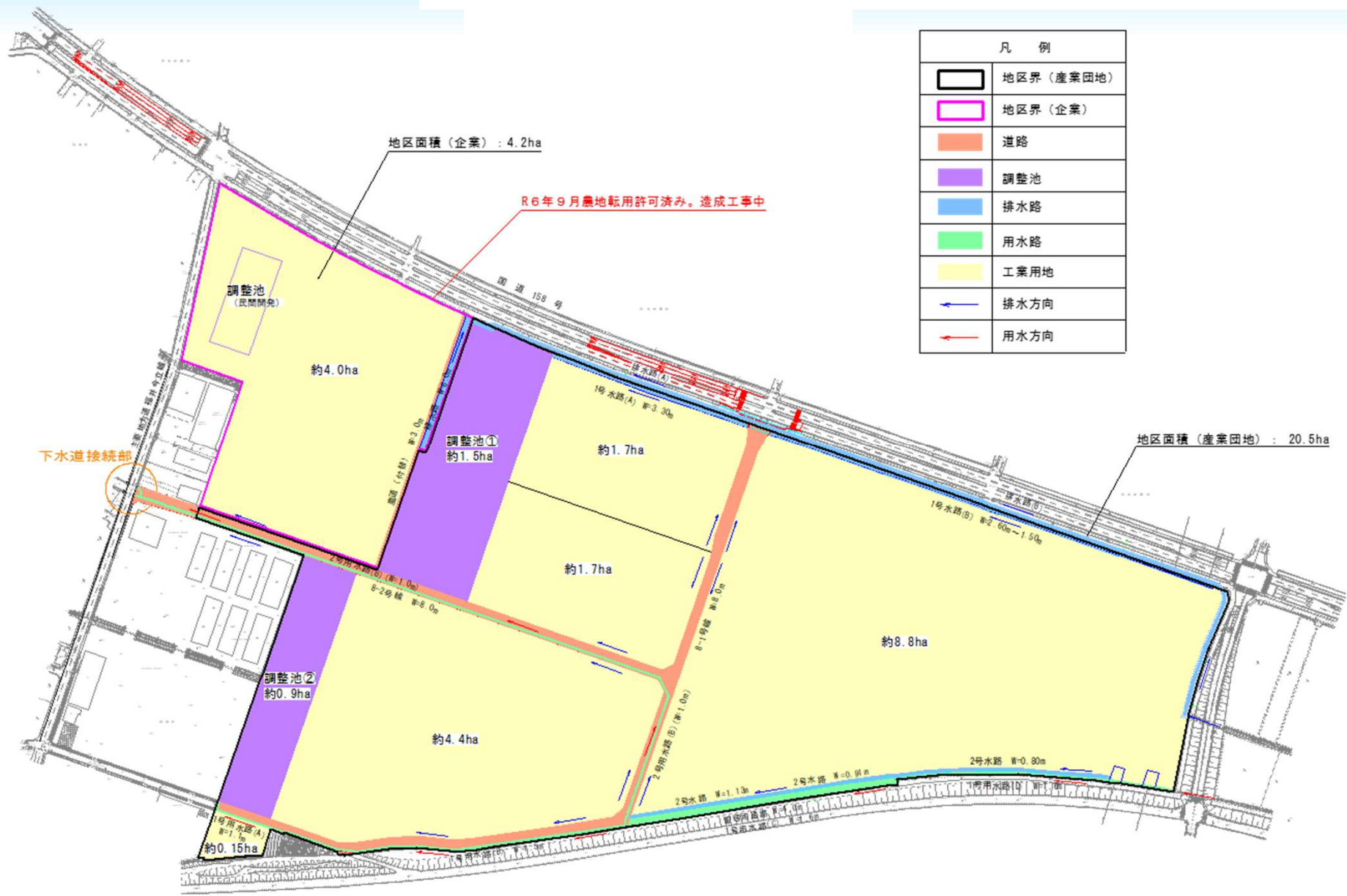
これらの開発区域を**市街化区域に編入**

5 県営産業団地整備事業の概要

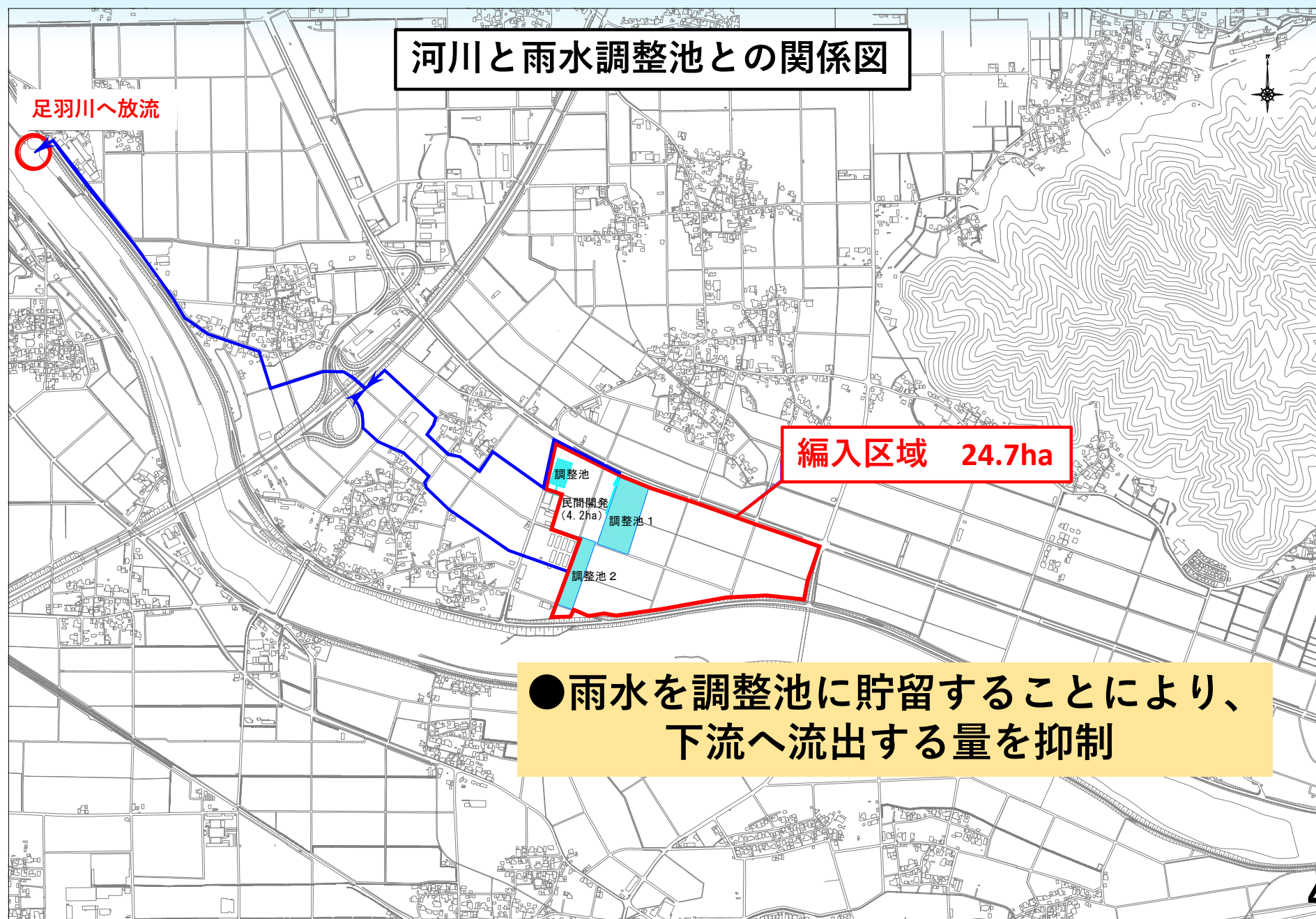
5-(2)事業スケジュール(予定)

- 令和5～6年度 測量、土質調査、設計
- 令和7年度 設計、用地買収
※都市計画決定変更の手続き (R7～8)
(県：区域区分変更、市：用途地域指定)
- 令和8年度 造成工事着手
- 令和9年度 分譲開始
- 令和10年度 造成工事完了

5-(3)土地利用計画(案)

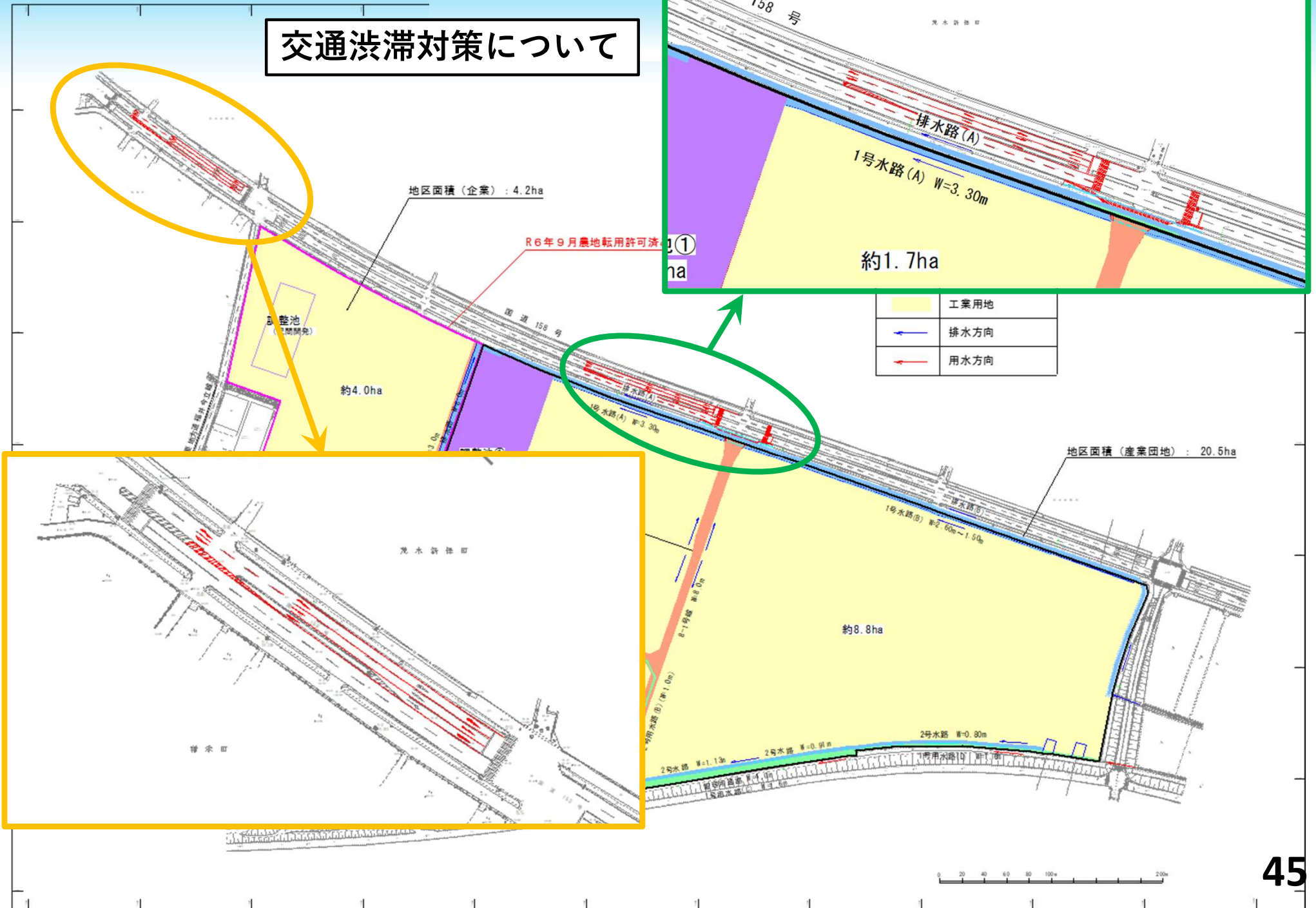


5-(3)土地利用計画(案)



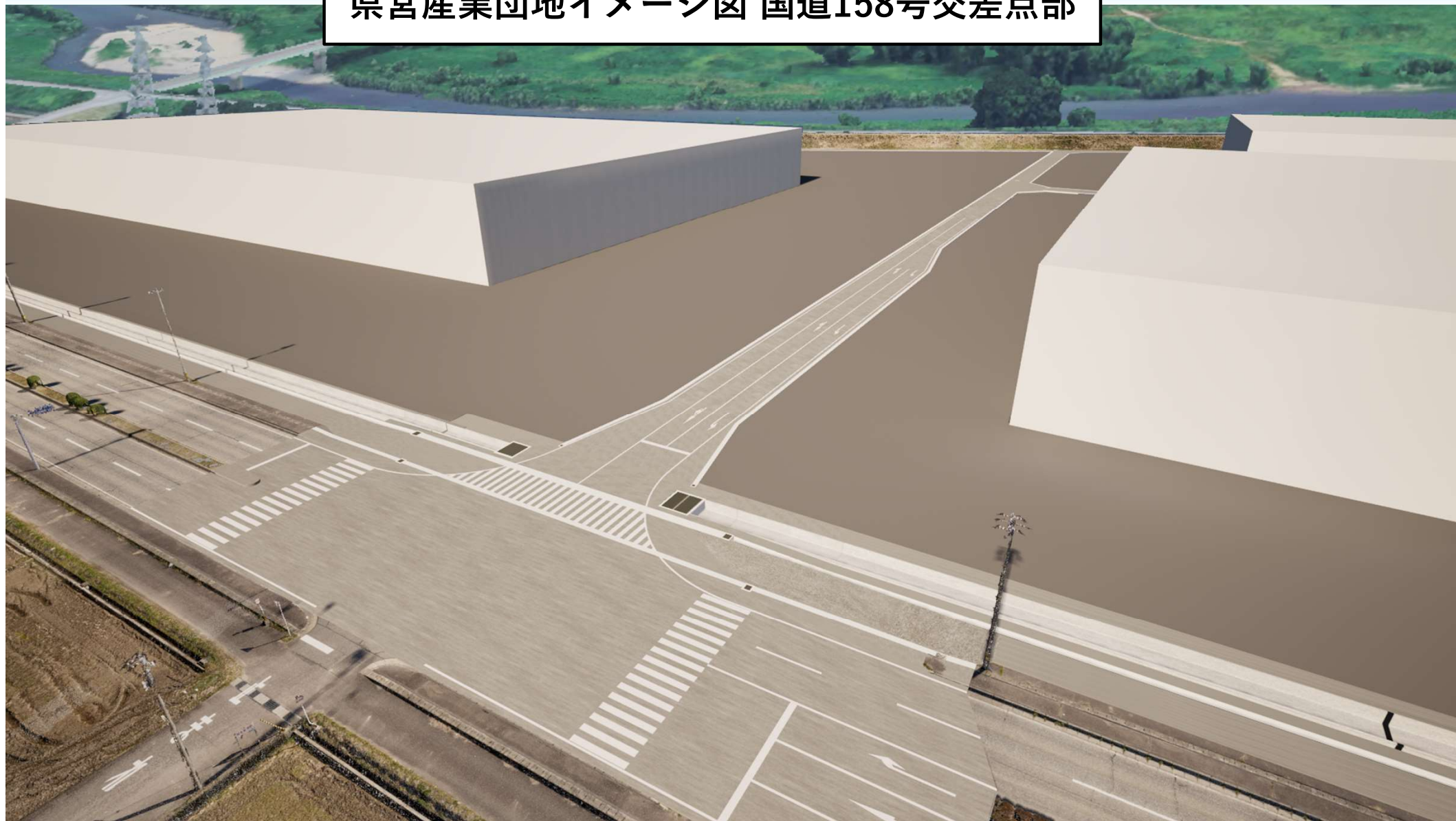
5-(3)土地利用計画(案)

交通渋滞対策について



5-(3)土地利用計画(案)

県営産業団地イメージ図 国道158号交差点部



5-(3)土地利用計画(案)

環境に関する基準について（工業専用地域）

①大気汚染

ばいじん

ボイラー（液体・気体燃料）：0.3グラム

ボイラー（固体燃料）：0.4グラム

廃棄物焼却炉：0.5グラム

②汚水

水素イオン濃度（pH）等

許容限度：河川に排出されるもの：5.8以上8.6以下 等

③騒音

朝（午前6時から午前8時まで）：70dB

昼（午前8時から午後7時まで）：75dB

夕（午後7時から午後10時まで）：70dB

夜（午後10時から翌日の午前6時まで）：65dB

④振動

昼間（午前6時から午後10時まで）：65dB

夜間（午後10時から翌日の午前6時まで）：60dB

⑤悪臭

臭気指数

許容限度（臭気指数）：18

6 都市計画決定の手続きの状況

6 都市計画決定の手続きの状況

| 事項 | 時期 | 備考 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| 住民説明会 | 令和7年11月7日 令和7年11月14日 | |
| 素案の縦覧 | 令和7年11月25日 ～12月9日 | |
| 公聴会 | 令和7年12月13日 | 公述申出がなかったため開催中止 |
| 国土交通省事前協議 | 令和8年2月20日 | |
| 関係市町への意見徴収 (福井市、永平寺町) | 令和8年2月26日 ～4月30日 | 異存なし |
| 原案の公告・縦覧 | 令和8年3月24日 ～4月7日 | 意見書の提出なし |
| 福井県都市計画審議会 | 令和8年5月26日 | |
| 国土交通大臣本協議 | 令和8年6月上旬(予定) | |
| 国土交通大臣同意 | 令和8年6月下旬(予定) | |
| 都市計画決定告示 | 令和8年7月(予定) | |