

第4回 南越駅周辺まちづくり計画策定委員会
次 第

日時：令和元年11月18日(月)19:00～

場所：市民プラザたけふ（アル・プラザ武生3階） 多目的室1

1 開 会

2 委員長挨拶

3 協議事項

(1) 第4回策定委員会の目的について

資料 1

(2) 市場調査の結果について

資料 2

(3) まちづくりを実現するための方策について

資料 3

(4) まちづくりの軸となる要素と目指すべき方向性について

資料 4

<意見交換>

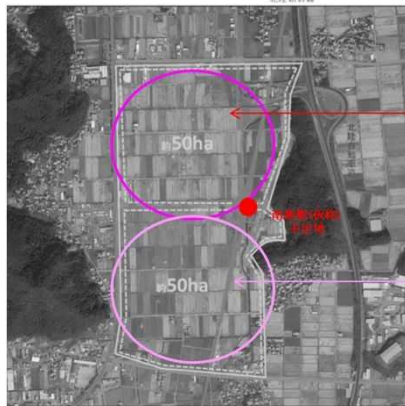
4 その他 第5回策定委員会について ほか

5 閉 会

- 1 市場調査の結果を報告する
- 2 「まちづくり」を実現するための**方策**(ゾーニング案含む)を論議する
- 3 これまでの策定委員会の結果を踏まえ、まちづくりの「**軸となる要素**」と「**目指すべき方向性**」を論議する

第4回策定委員会で論議し
南越駅周辺まちづくり協議会の意見を反映し
第5回策定委員会で決定

第2回・第3回 南越駅周辺まちづくり計画策定委員会資料より



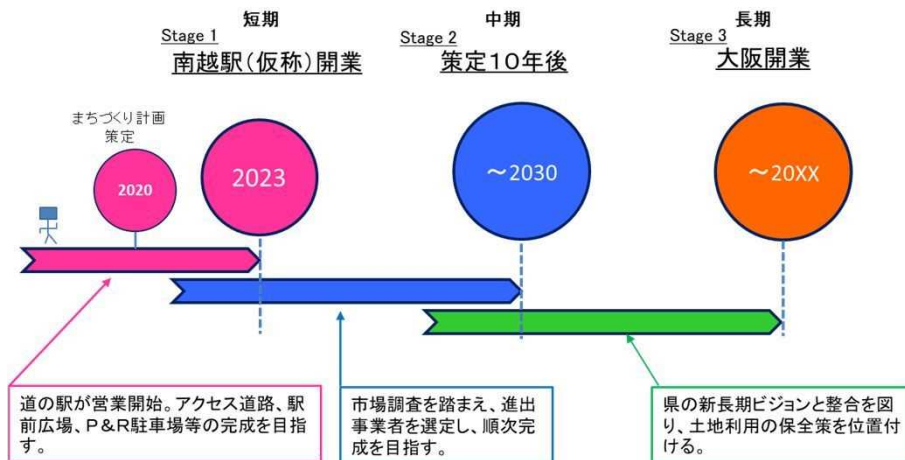
検討の中心となる区域

南越駅(仮称)とICに挟まれポテンシャルが高い

北側の機能を補完・促進するための区域

近未来都市の整備や最先端の企業誘致の検討

福井県一のものづくり都市として更なる発展を目指すには、自動走行やドローン配送、キャッシュレス、自立エネルギー供給などの最先端技術を活用した近未来都市の整備や、AIやIoT関連のハイテク企業の研究部門やスマート製造ラインの誘致を検討することも有益



11月18日(月)19時から(本日)
第4回南越駅周辺まちづくり計画策定委員会

11月26日(火)19時から
南越駅周辺まちづくり協議会 全体会

12月23日(月)19時から
第5回南越駅周辺まちづくり計画策定委員会

↓

令和2年1月
パブリックコメント

↓

令和2年2月
第6回南越駅周辺まちづくり計画策定委員会

計画案を示す

↓

令和2年3月
越前市議会

↓

計画決定



第3回委員会での意見の概要	意見要旨
<p>(1) 道の駅について</p> <p>① モチーフのコウノトリの特徴を大事にし、自然を活かした人を引き付けるデザインを考えてほしい。</p> <p>② 「コウノトリストリート」と名付けるなら、命を育むイメージとバランスの取れないイベントや販売はやめた方がよい。</p> <p>③ 街の個性が見える駅は活発になるといわれている。例えば来街者が南越駅から道の駅に入り、そこを経由して次の目的地に行く、という来街者の視点で人の流れを工夫した方がよい。</p> <p>④ 道の駅や観光案内所から、越前市だけでなく南越地域に人が行くような仕組みや取り組みがほしい。</p>	<p>⇒「道の駅」の設計や企画内容に対して、越前の自然や文化、伝統が見える「道の駅」づくりに留意すること。また、「道の駅」が周辺地域の玄関となるような仕組みづくりがほしい。</p>
<p>(2) 仁愛大学アンケートについて</p> <p>① 学生が求める施設は全てSCの誘致で実現可能。SCから目をそらした議論はできないと感じている。</p> <p>② 大学生から指摘のあったSCの採算性の検討も重要だと思う。</p> <p>③ 地域の事業主らも、雇用確保の面でもSC等が必要だといっている。</p> <p>④ 近年は需要低迷しており、SC単独での集客は見込みにくくなっているようだ。大型SC誘致のためには、もう一つ、一定規模の集客施設が必要になると思う。</p> <p>⑤ SCが欲しいが、将来を考えると『豊かな自然と共生する都市』がいいという都市イメージが得られた。まちづくりの視点、テーマに「自然」「エコロジー」等のキーワードが必要だとおもう。若い人たちの自然が大事だという気持ちがある点を重視したい。</p> <p>⑥ 来街者視点で考えると、盛り込む機能は地域ニーズに合わすにしても、駅を降りた風景がどこの都市にでもある風景ではなく、外観は越前市らしい豊かな自然が感じられる駅前になっていないと違和感を感じるのではないか。まちの特徴を感じられる駅前にする視点を持っていただいた方がよい。</p> <p>⑦ 大学生が求める都市にしたり、福井県に住んでいて不便に感じていることを解決していかないと、県外から来た大学生も住み続けない。未来のある若い人が思い描くまちづくりをすすめてほしい。</p>	<p>⇒まちづくり方針に挙げる「商業」機能として、ショッピングセンターを具体的施設として考えることが必要だと思われる。</p> <p>⇒まちづくりの方向性として、「越前らしさ」を踏まえることが必要。「越前らしさ」とは、南越駅前から見える「豊かな自然」が感じられることではないか。</p> <p>⇒学生が求める、豊かな自然を活かしつつ、商業機能や、雇用を創出する産業機能を配置した、未来のあるまちづくりを進めることが大切。</p>
<p>(3) 南越駅周辺まちづくり計画について</p> <p>① 県の長期ビジョンとこの計画とが整合性をもったものになるようお願いしたい。また、丹南地域が変われば福井県全体も変わると思っているが、国が進めるスーパーシティ構想にも関わるAI・IoTの取組みも、丹南地域に落とし込むように県にはお願いしたい。</p> <p>② 福井県人口は80万人を切る。人口減少する中で県域を越えて吸引するようなものを検討してもらいたい。各地域が「オール福井」の考え方で進めていきたい。</p> <p>③ 周辺市町との関係を作り上げる視点を持ってもらいたい。</p> <p>④ まちづくり方針では、どこに、何を、いつ、建てていいのか漠然としている。場所や土地価格を明確にしていけないと、企業も地権者も判断できない。</p> <p>⑤ 人口減少が確実に進むこの10年間にどのように整備するのか戦略をもって進めることが重要。最も重要な時期は2025年の大阪万博で、世界中の外国人に越前市を認識してもらおう戦略を持ってもらいたい。</p> <p>⑥ 企業アンケートは、状況が変化していくごとに定期的にアンケートを実施してもらいたい。</p> <p>⑦ 越前は加工品をつくる技術を磨き、自力で経済を成り立たせてきたのが強み。このプロジェクトでも強みを発揮して、一人でも多くのプレーヤーを発掘してまちづくりに取り組むことが求められる。</p> <p>⑧ スーパーシティ構想を目的にしても大切なものを見失いたくない。大切なものは、これまで培った歴史や伝統、文化だと思う。導入機能の全てに一気通貫する「越前らしい文化」といった軸となるコンセプトが必要だ。南越駅前だからこそ可能になる「越前らしい文化」を考えてほしい。</p>	<p>⇒未来を見据えて、スーパーシティ構想、AI・IoTの取組みを進めたい。</p> <p>⇒市域を超えた視点で、「越前らしさ」を考えてほしい。</p> <p>⇒開発場所や時期、土地価格を明確化して、まちづくりを促進させてもらいたい。</p> <p>⇒概ねの開発時期の目標を記すべきだ。</p> <p>⇒企業に対してアンケート等や継続的に情報提供してもらいたい。</p> <p>⇒まちづくりを担う「まちづくりのプレーヤー」を発掘する取り組みが必要。</p> <p>⇒「スーパーシティ構想」に加え、越前らしい「文化」や「伝統」、「自然」をまちづくりの軸に据えて考えてほしい</p>

(1) 市場調査の実施

① 目的

・南越駅周辺のまちづくりの情報提供を行い、まちづくりへの意見や概略の立地意向を把握し、まちづくり計画検討の参考とする。

② アンケート調査

<対象> ・売上上位企業 約5,000社
(全国展開事業者 約2,000社)
(近畿圏展開事業者 約3,000社)

<時期> ・8月から10月にアンケート用紙を郵送発送・回収

③ ヒアリング調査

<対象> ・ホテル事業者(ビジネスホテルを展開する事業者)
・大手デベロッパー(都市開発・商業開発等)

<時期> ・8月から10月

(2) アンケートについて

① 発送数 5,015件 に対して、回答数 447件

② 越前市を立地の候補地として検討する可能性がある事業者 19社

③ 検討施設用途として多いのは、「ホテル」、「本社・事務所」であり、店舗、製造施設、物流施設、研究所・研修所もある。

④ 行政に期待する企業支援策等としては、「補助金の交付」(51%)「税制優遇」(49%)「採用活動・人材育成支援」(40%)「行政のフォローアップ窓口」(25%)が多い。

(3) ホテル事業者へのヒアリングについて

① 越前市の工業出荷額の規模は大きく、特に新幹線駅前ということで、いずれ、まちづくりが進んでくると、魅力的な場所になることは確実だと思われる。

② 南越駅前地区は、これまで知らなかった地域なので立地条件が読めていないし、また、周辺のまちづくりが進んでいない現時点では、判断がしづらい。

③ ビジネスホテルの新規出店にあたっては、立地場所周辺の賑わいや、工場や企業、集客施設の集積、立地都市の産業の規模(工業出荷額等)の大きさに留意する。

④ 地元企業等が建設し、長期に渡り賃貸という形で運営のみに従事するという経営形態が近年は多い。

(4) レンタカー事業者へのヒアリングについて

① 南越駅(仮称)開業に合わせて出店したい。

(5) 大手デベロッパーのヒアリングについて

① 立地の可能性は感じられるものの、圏域の市場を考えると、大型商業施設だけの集客力には不安がある。

② 大型商業施設は長期的に検討しているが、まとまった適地が徐々に少なくなっている。開発をしていく可能性はあるので長い目で検討していきたい。

③ 当該地の田園風景が広がる立地を活かして観光につなげるなど、地元にあるものを活かしたコンテンツを作り上げることが大切。

④ 物流系は滋賀エリア等でも適地が少なくなっている。当該地は、交通利便性の高い立地にある大規模用地なので、企業等の立地可能性は十分にある。

◆開発の可能性はあるが、直ちに検討に入る段階ではなく、引き続き情報を得ながら、長期的な視点で判断をしていくという企業が多い。

(6) まとめ

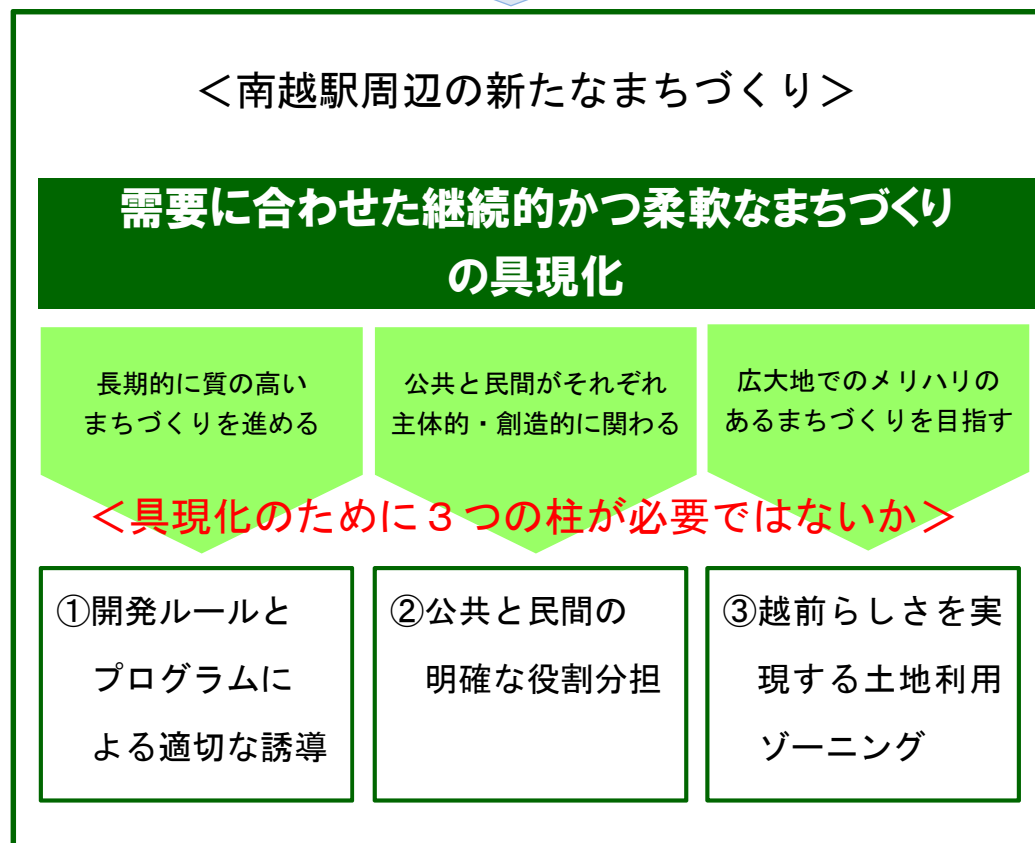
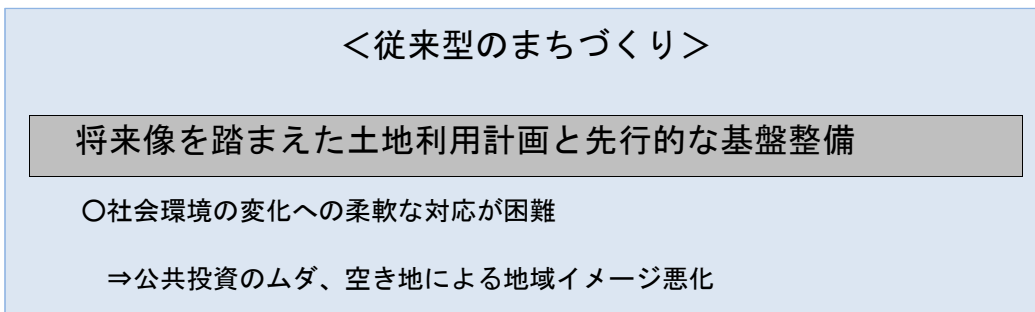
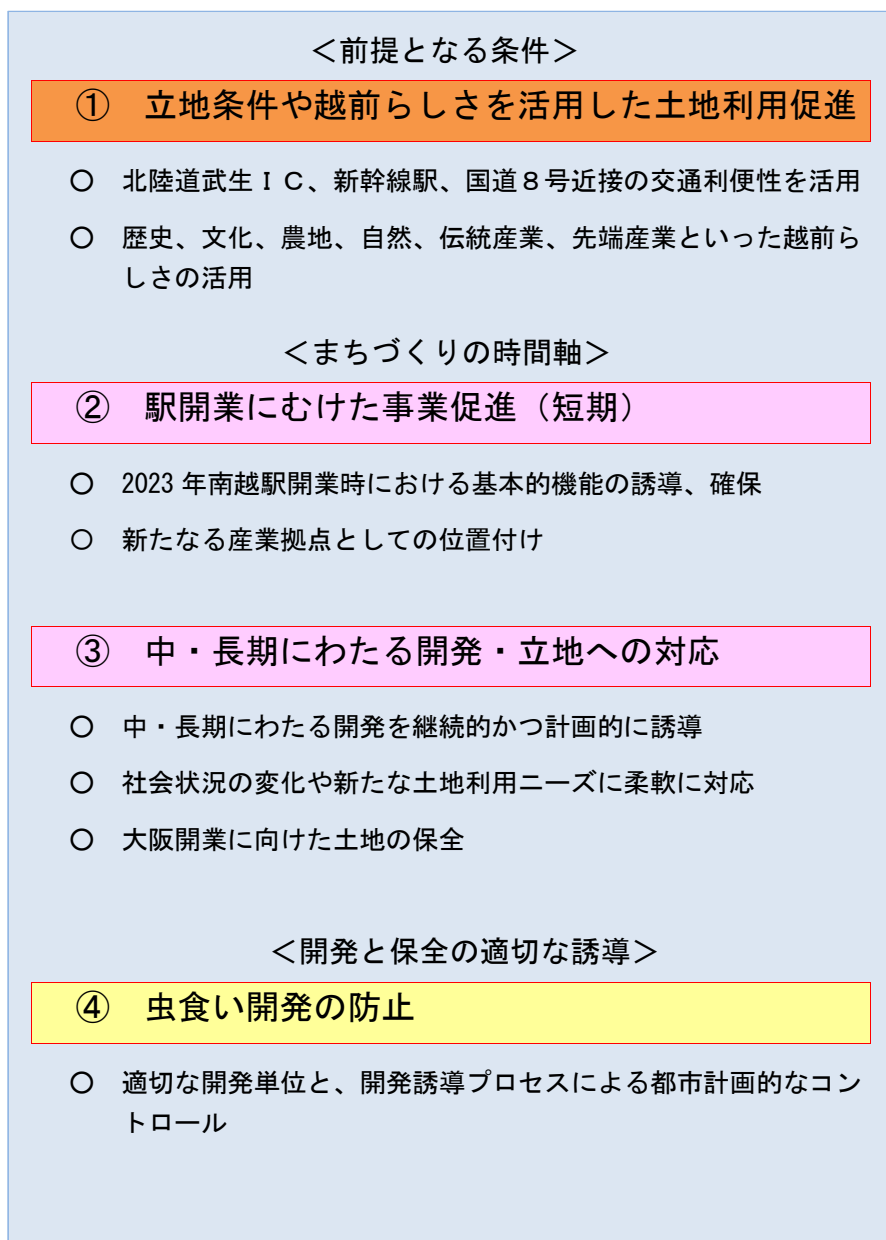
① 駅開業までに立地させたい機能の一つであるホテルについては、興味をもっている事業者はいるので、今後、継続して情報提供や誘致活動を進めることが肝要だと考えられる。

② 大手デベロッパーなどは大きな投資と責任が伴うため、判断には時間の経過に伴う南越駅周辺まちづくりの進展が必要であることから、引き続き、情報提供を進めていく。

③ 駅周辺全体を一時期に開発できるほどの需要は見込みにくく、一定の期間が必要であると想定される。したがって、長期的、漸進的な開発が進められ、かつ、現在の風景や土地利用を活かせる「まちの開発ルール」づくりが必要だと考えられる。

<以上>

ア まちづくりの考え方



イ 南越駅周辺の新たなまちづくり 3つの柱 その①



① 開発ルールとプログラムによる適切な誘導

A 開発ルールによる開発の適切な誘導の必要性 <例示>

1) 土地開発ルール

○開発単位や都市施設などに関する規模や整備水準

例えば

- ・ 開発単位<規模（一定以上の開発面積）、条件（主要道路への接道）等>
- ・ インフラ整備基準<開発道路や公園、調整池など>
- ・ 既存の農地保全方策

2) 公共空間ルール

○公共空間のデザインコンセプト、景観ガイドライン

例えば

- ・ オープンスペース、緑化軸、ビューポイント等
- ・ 景観基準（建物高さ、色彩、緑化 等）
- ・ 歩行者の視線、宅地・建物の開放性への配慮 など

3) エリアマネジメントルール

○街の成熟度に応じたエリアマネジメントの実施

- ・ 段階的、継続的な開発誘導、開発管理
- ・ 公共施設等の維持管理、環境維持、地域熱供給
- ・ 街のにぎわい創出、周辺地域（旧市街地等）との連携
- ・ まちづくりの方向性に合致した整備の展開



開発ルールの詳細は今年度策定される「まちづくり計画」に基づき、来年度の制定を予定しています。ルールの必要性や項目についてご意見をお願いします。

中長期にわたるまちづくりにおいて、必要なインフラを整備し、維持管理するまちづくりを進める

B ルールに基づく開発プログラムの必要性 <イメージ>

1) 土地利用の発意

- ・ 民間により、主要な道路などを含む一定の範囲において、地権者合意、土地利用、用途の確定
- ・ 開発に向けて具体的協議の開始、エリアマネジメント組織との調整

2) 開発計画の確定

- ・ 公共による主要インフラの位置、規模等の確定、事業化決定
- ・ 民間による土地利用、必要な地区インフラの確定
- ・ 農地転用、都市計画などの手続きの開始

3) 主要インフラ整備、宅地整備

- ・ 公共による主要インフラの整備
- ・ 民間による地区インフラや宅地の整備
- ・ 土地利用の開始





② 公共と民間の役割分担の必要性

まちづくりを具現化し、良好な都市として必要な基本的な機能の整備を、都市基盤に責任をもつ公共とまちづくりの主体者である民間が、それぞれ創造的にまちづくりを実行するために、公共と民間の役割を明確にする。

① 公共の役割

- ・ 周辺条件を踏まえ、主要な道路など都市インフラを公共が計画・整備
- ・ 開発ルール、プログラムを定め民間による整備・開発を誘導、支援
- ・ エリアマネジメント組織の形成・運営支援

② 民間の役割

- ・ 開発区域の地権者の合意と開発に向けての手続きの推進
- ・ 開発ルール・プログラムに順じ、土地利用に必要なインフラを計画、整備
- ・ まちの開発、維持管理、にぎわい創出をになうエリアマネジメント組織の形成と運営

エ 南越駅周辺の新たなまちづくり 3つの柱 その③



③ 越前らしさを活かせる土地利用ゾーニング

① Aゾーン：先行整備ゾーン

- ・駅開業時に「新幹線駅としての基本機能」の導入を積極的に図るゾーン
- ・道の駅、ホテル、コンビニ、レンタカー、P&R駐車場など

② Bゾーン：交流拠点ゾーン

- ・市民と来街者が交流するゾーン
- ・複合的なサービス施設や、伝統産業や観光拠点と連携した施設など

③ Cゾーン：未来創造ゾーン

- ・当面はまとまった優良な農地で保全し、将来的には大規模な開発を目指す「にぎわい」のゾーン
- ・雇用の創出や集客を図る商業やスポーツ施設など

④ Dゾーン：先端産業ゾーン

- ・先端産業を活用したAIやIoTの拠点
- ・優良な農地の保全と、越前市の次世代を担う産業が立地するゾーン

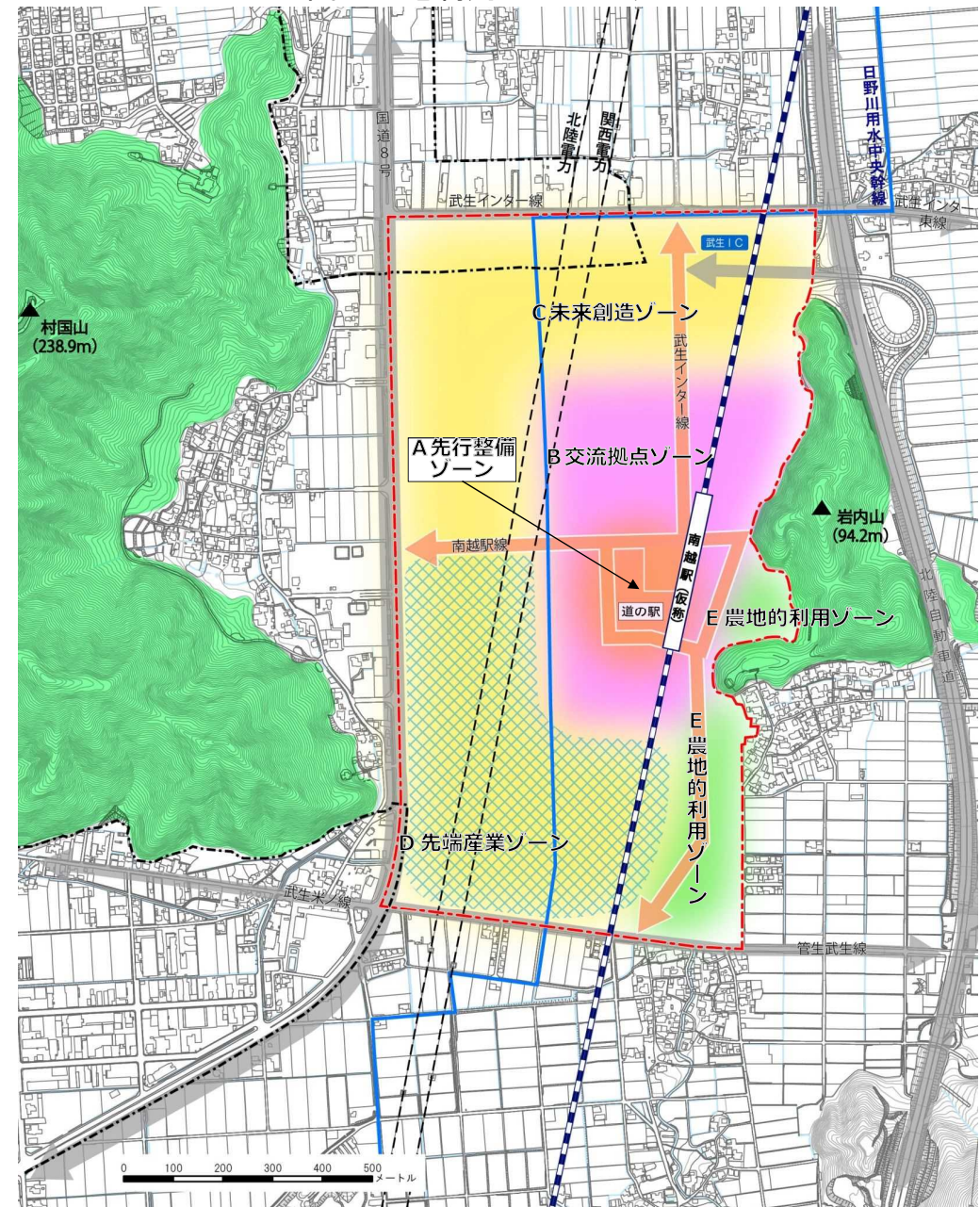
⑤ Eゾーン：農地的利用ゾーン

- ・長期営農希望者が農業を継続するゾーン
- ・スマート農業、六次産業施設など

表 開発時期イメージ <需要に応じた柔軟な開発を行うためあくまでイメージ>

ゾーン	現在	南越駅開業 3年後	大阪万博 5年後	10年後	大阪延伸 20~30年後
A：先行整備ゾーン		[Red bar]			
B：交流拠点ゾーン			[Orange bar]		
C：未来創造ゾーン			[Yellow bar]		
D：先端産業ゾーン		[Cyan bar]			
E：農地的利用ゾーン	[Green bar]				

図 土地利用ゾーニング



ア 南越駅周辺のまちづくりの考え方

◇ まちづくりの課題 ◇

人口	若年層や女性に魅力的な働く場の確保 多様な人材・文化が共生できる環境整備
産業	より充実した先端産業の立地 次世代をけん引する産業の創造拠点
交通	中心市街地との連絡 新幹線、自動車アクセス性の高い立地を活かした土地利用
地域資源	武生旧市街地や今立地域などのまちづくりとの連携 伝統文化・産業、観光拠点の窓口機能の導入 段階的開発と農地と共存できるまちづくり



この地域の特性を活かす

◇ まちづくりの視点 ◇

先進性	AIやIoTなどハイテク技術の積極的活用
地域連携	伝統産業、観光、農産品等のショールーム
エリアマネジメント	地域の維持管理組織、エネルギーマネジメント等
イノベーション	産学官連携、ベンチャー支援、既存産業との連携等
バリアフリー	子育て、教育、高齢者、障がい者、外国語対応 等



これから造る新しいまち

まちづくりテーマ

「.....」
～みんながつながる、未来へつながる、わくわくドキドキなステージの創出～

◇ まちづくりの方向性 ◇

実現可能性	経済性・事業性のある機能の導入 具体的で実現可能な機能の導入	自然・歴史・文化
持続可能性	丹南地域の持つポテンシャルを活かした機能 次世代に誇れるまち	
共生	先端産業と伝統産業の共生 都市と自然・農林業の共生	多文化共生
女性の活躍	女性が輝くモノづくりのまち 子育て・教育環境日本一	



交流の場

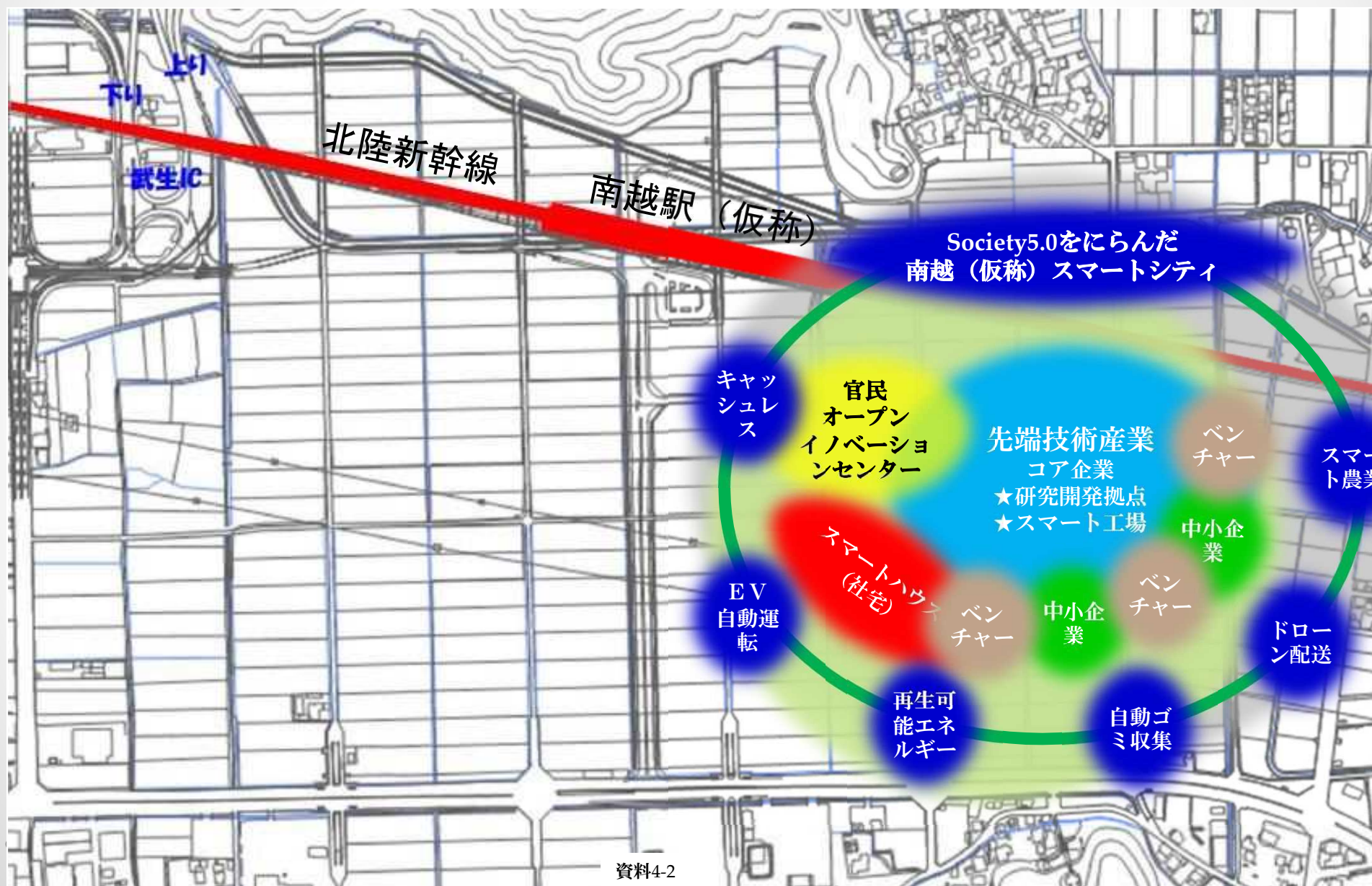
◇ まちづくりのプレイヤー ◇

市民	若年世帯、高齢者、外国人 来街者、観光客、インバウンド など
民間	越前市や圏域の企業、グローバル企業 など
大学・研究機関	仁愛大学の学生、大学研究機関や民間研究機関 その他
行政	越前市、鯖江市、池田町、南越前町、越前町 福井県、国機関 その他



AI・IoT関連の産業集積のイメージについて

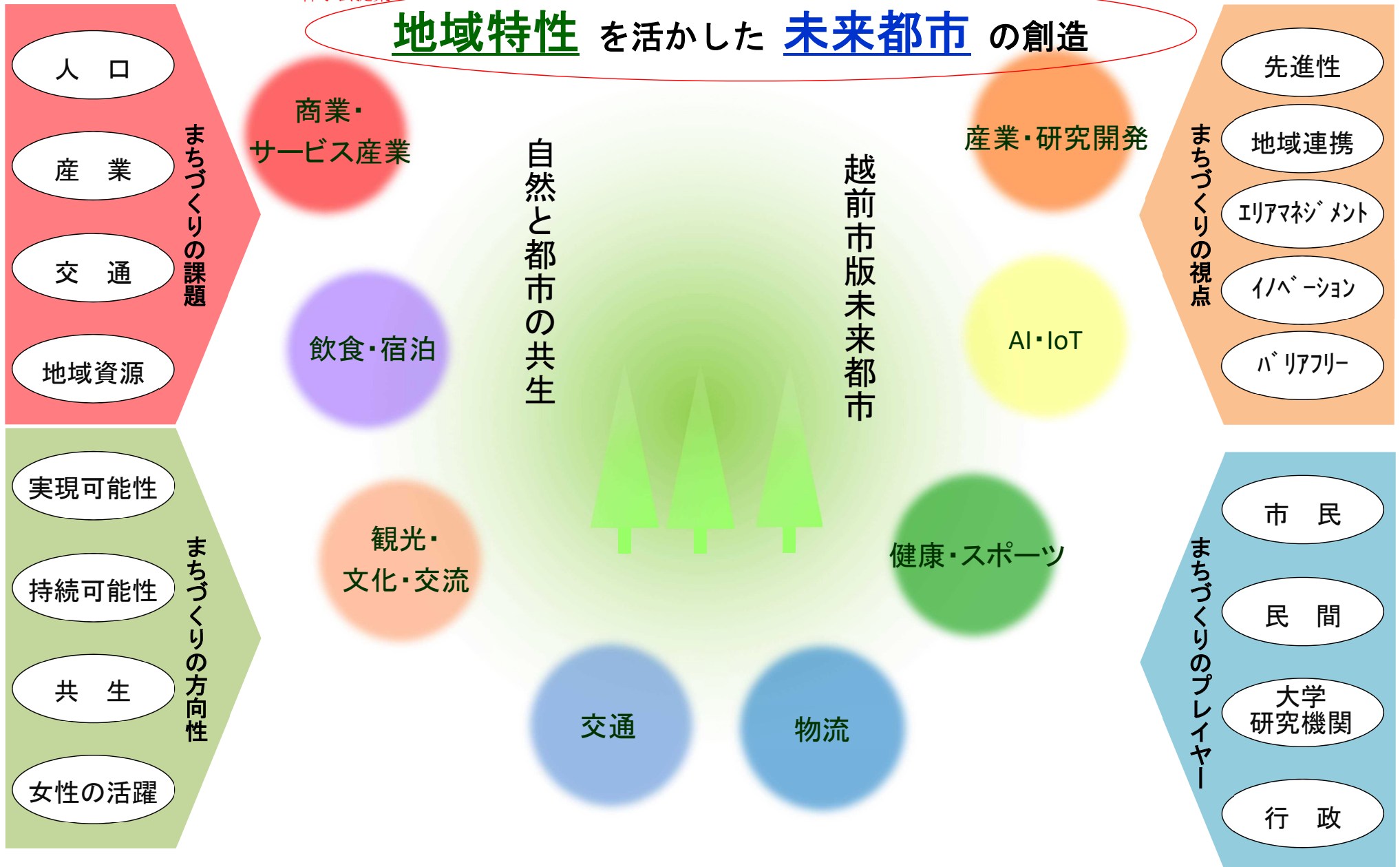
南越駅（仮称）南地区イメージ





幹事会提案

地域特性 を活かした **未来都市** の創造





地域特性を活かした

自然と都市の共生

人の手と自然を感じその背景にある歴史・文化を感じるまち

整備された林のようなイメージ



計画対象区域から臨む日野山



万代橋



ラ・コリーナ近江八幡
策定委員撮影



水田テラス
策定委員撮影

フォレストシティ

未来都市の創造

越前市版未来都市

立地するあらゆる産業や施設、場面あるいは事業展開過程において、未来的なチャレンジを進めるまち

全ての産業のスマート化

第一次産業
スマート農業

第二次産業
スマート工場

第三次産業
スマートシティ

スマートシティの上位

スーパーシティ

このふたつの両立を「まち全体を包み込むメッセージ」として採用してはどうか

幹事会提案



幹事会提案

