

## 第3章 まちづくりの基本方針

### 1. 土地利用の方針

#### (1) 土地利用の基本方針

南丹市における今後の土地利用に関する基本方針を以下のように設定し、市民や企業、行政の各主体が協力・連携しながら計画的かつ適切に進めていきます。

##### ① 南丹市の中心的な拠点となるJR駅周辺の機能強化、市街地整備を進めます

これまでのまちづくりの経緯をはじめ、中心的な拠点整備や持続可能なまちづくりの推進の観点から、JR駅周辺の機能強化に取り組むことが不可欠となっています。

JR園部駅周辺では、商業や保健・福祉などの都市機能の充実や駐輪場の適正な管理などにより駅利用者の利便性の向上を図り、交通便利性を活かした魅力ある市街地整備を進めます。

JR八木駅周辺、JR吉富駅周辺では、駅周辺のバリアフリー化などにより駅利用者の利便性の向上を図るとともに、新たな市街地整備により、快適な住環境の形成及び定住促進を進めます。また、JR吉富駅周辺については、交通の利便性を活かした流通産業の誘致を進めます。

##### ② 優れた自然環境を適切に保全し、未来へ継承していきます

若丹山地や撰丹山地の山並みは、桂川や由良川などの河川と一体となって、南丹市を特徴づける景観を形成しています。

市民の日常生活に潤いを与え、南丹市固有のかけがえのない資産であるこれらの恵まれた自然環境については、今後も、眺望景観の対象として、緑が有する多面的な機能に配慮しつつ、計画的かつ適切な保全と活用を進めます。

##### ③ 身近な生活拠点づくりを進めます

南丹市は、これまでのまちづくりの経緯から、分散した市街地を有する都市構造を形成しているため、身近な生活拠点を整備していくことが不可欠となっています。

生活拠点にふさわしい都市機能の配置や開発の適切な誘導、地域特性を踏まえた個性ある基盤整備の推進などによって身近な生活拠点づくりを計画的に進め、市民の暮らしやすさをより一層高めていきます。

##### ④ 地域による土地利用のマネジメントを進めます

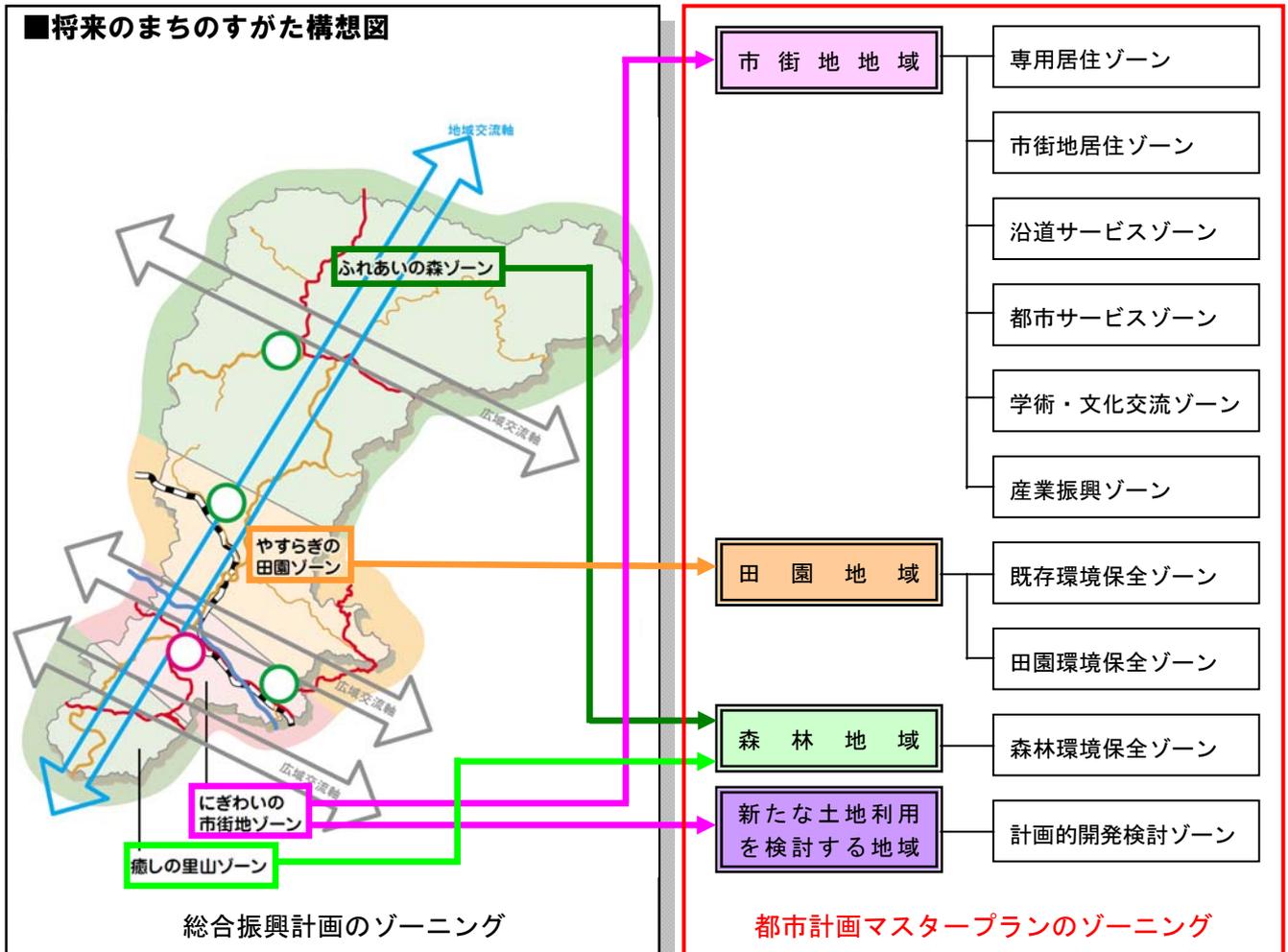
全ての年代の人が「誇りを持っていつまでも住み続けたい」という市民の想いを育むため、土地利用に関する住民の意識を高めるとともに、自ら暮らしやすさを高めようとする前向きな取り組みを育みます。

今後、人口減少や産業構造の転換などによって発生する空き地、空き家については、地域でマネジメントする視点を取り入れ、地域にふさわしい利活用のあり方を検討・実践していきます。

市街化区域内の保全すべき農地については、生産緑地地区制度を活用し、市街地内の貴重な緑のオープンスペースとして確保します。

## (2) 主要な土地利用の配置の方針

土地利用の基本方針を実現していくため、南丹市の地形条件や周辺自治体とのつながり、市民生活や多様な都市活動の関係などを踏まえ、10のゾーンに細区分し、各ゾーンの特性を活かしながら、きめ細かな土地利用の規制・誘導を図ります。



■ 総合振興計画と都市計画マスタープランのゾーニングの関連 ■

ゾーン・エリア名称		土地利用の方針、配置の方針
市 街 地 域	専用居住ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内に残存する農地の適切な利用転換を図りつつ、専用住宅地としての良好な居住環境の維持・促進、緑豊かな美しいまちなみの創出を図り、付加価値の高い住環境づくりを進めます。</li> <li>・八木駅西地区では、駅周辺の整備に併せて、環境良好な住宅地を形成するため、土地区画整理事業による計画的な整備を促進するとともに、地区計画による居住環境の誘導を図ります。</li> <li>・吉富駅西地区では、土地区画整理事業による基盤整備を促進するとともに、地区計画による居住環境の誘導を図り、周辺環境と調和した職住近接の住宅地づくりを進めます。</li> <li>・まとまった空閑地が残存する地区では、土地所有者の意向や宅地需要の動向を踏まえながら、計画的に宅地化を誘導していきます。</li> </ul>
	市街地居住ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専用居住ゾーン以外の一般的な住宅地では、商業・業務、教育・文化、保健・福祉、医療などの市民の日常生活を支える都市機能を有する住宅地として、暮らしやすさを高めた魅力ある良好な居住環境を整備します。</li> <li>・未利用地が増加する傾向にあることから、これら未利用地の再宅地化の促進や公園・緑地等の配置、地域での共同駐車場としての利用などによる環境整備を推進し、より生活しやすい市街地への再編を図ります。</li> </ul>
	沿道サービスゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国道9号、477号や主要地方道園部平屋線の沿道については、交通利便性を活かした店舗や事務所等の適正な配置を図ります。</li> <li>・JR吉富駅周辺については、交通利便性を活かした流通産業の誘致を図ります。</li> <li>・景観軸として沿道のまちなみにも配慮するとともに、周辺の住宅地の居住環境を保全するため、緑地帯の設置、樹木や生け垣などによる敷地の緑化を誘導します。</li> </ul>
	都市サービスゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市役所及び国・府の行政機関等が集積し、園部市街地の中心商業地と連担する本町地区周辺は、周辺環境との調和に配慮しつつ、商業・業務機能をはじめとする生活利便性を高める多様な都市機能の配置に努め、南丹市の中心商業・業務地としての活力やにぎわいが感じられる土地利用を誘導します。</li> <li>・JR園部駅周辺、JR八木駅周辺を南丹市の副次的な商業・業務地として配置し、駅周辺施設の整備などにより、地区の活性化を図ります。</li> </ul>
	学術・文化交流ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・佛教大学園部キャンパス周辺、及び京都医療科学大学（京都医療技術短期大学を含む）、京都建築大学校、京都伝統工芸大学校を中心とする区域は、地域に開かれた学びの場となる交流拠点の創出や、情報、文化機能等の充実を図り、多様な人々が学び集まる環境づくりを進めます。</li> <li>・園部公園を中心とする区域は、国際交流会館や市立中央図書館などによる文化交流ゾーンとして整備します。</li> </ul>
産業振興ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・京都新光悦村を中心に、周辺環境への影響に配慮しながら、伝統産業と近代産業の融合による新しいものづくりをめざす産業拠点としての機能充実、各種支援制度を活用した企業立地の促進を図ります。</li> </ul>	

ゾーン・エリア名称		土地利用の方針、配置の方針
田園地域・森林地域	既存環境保全ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在、宅地として利用されている既存の住宅地や集落地域、工場地などは、周辺の自然環境や土地利用との調和を基本としつつ、良好な居住環境や地域環境を保全することを基本とします。</li> <li>・このうち、日吉支所、美山支所の周辺においては、生活の拠点としての立地特性を活かして、魅力ある住環境の形成と沿道環境の整序を図ります。</li> <li>・また、生活道路や下水道などの生活基盤施設の整備・改善とともに、伝統的な家並みが残る集落景観の保全に努め、緑豊かな田園や山並みの景観と調和する美しい集落環境の創出を図ります。</li> </ul>
	田園環境保全ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・桂川や由良川の支流沿いなどの優れた田園環境が残る一帯は、農産物の供給地として優良農地の保全を図るとともに、農業生産基盤や農業近代化施設の整備を目指します。</li> <li>・また、これら一団の優良農地は、背後の山並みと一体となって良好な郷土景観を呈していることから、南丹市固有の地域景観として保全を図ります。</li> </ul>
	森林環境保全ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市域を囲む森林地域は、水源涵養、災害防止、景観形成、木材供給、野生生物の生息、大気浄化などの多面的な機能の維持・保全に努めます。特に、景観面では、桂川や由良川などの河川と一体となって南丹市を特徴づける景観を形成していることから、眺望景観の対象として調和の取れた保全と活用を進めます。</li> <li>・既存の市街地や集落地の周辺の里山環境は、緑豊かな森林や潤いのある河川などの自然環境を活かした身近な憩いの場として、適切な土地利用を誘導します。</li> </ul>
新たな土地利用を検討する地域	計画的開発検討ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・園部市街地と吉富市街地に挟まれる国道9号の沿道は、国道9号の交通利便性など立地ポテンシャルを最大限に活用し、周辺の自然環境との調和に配慮しつつ、工業・流通系の沿道サービス施設の土地利用の推進に向けた検討を図ります。</li> <li>・園部IC周辺地区は、広域的な交通機能の結節点となる地域であり、民間活力も活用しながら、流通・業務系のサービス施設の土地利用の推進に向けた検討を図ります。</li> <li>・その他、公社などが所有するまとまった遊休地の活用や、地域振興などを目的とした開発が行われる場合には、都市計画のバランスや周辺環境への影響に配慮しながら、計画的かつ適切な土地利用について検討を図ります。</li> </ul>

### (3) 実現に向けた土地利用の整備・誘導方策

まちの将来像や土地利用の基本方針を実現していくために、都市計画区域においては、必要となる具体的な土地利用の整備・誘導方策を計画的かつ適切に進めていきます。

#### ■暮らしやすさや都市の活力を高める計画的な市街地の拡大

- ・将来の南丹市の人口は減少していく見通しであり、土地利用フレームについての検討結果からは、世帯分離による宅地需要を考慮しても、将来の市街化区域人口は現行の市街化区域内に収容可能と試算されます。このため、住居系の市街化区域については、現在の規模を維持することを基本とします。
- ・国土レベルの交通利便性を活用した活力やにぎわいを担う国道9号の沿道における新市街地の整備は、暮らしやすさや都市の活力を高める重要な施策であり、園部市街地と吉富市街地の連携を図るためにも、計画的かつ適切な土地利用の推進に向けた検討を図ります。市街地の拡大にあたっては、地区計画制度を活用するなど、適正な土地利用の誘導を図ります。

#### ■地域の特性を踏まえた用途地域の見直し

- ・南丹市は、住居、商業、工業、その他の用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ住居の環境を保護し、商業や工業等の利便を増進するため、9種類の用途地域を指定しています。
- ・今後のまちづくりにおいては、準工業地域などの建築活動を適正に誘導しにくい地域や土地利用方針が変更になった地域などを対象として、目指す地域の将来像の実現に向けて用途地域の見直しを進め、良好な都市環境の確保に努めます。

#### ■生産緑地地区制度による市街化区域内農地の保全

- ・市街化区域内の農地は、都市的土地利用への円滑な転換を図り、その有効利用を推進することが基本となりますが、都市の中の貴重な緑のオープンスペースとして機能し、災害時の避難場所となるなど、豊かで安全な都市生活の実現に貢献しているものもみられます。
- ・南丹市では、平成22年に市街化区域内の「保全すべき農地」について生産緑地地区の指定を行っており、今後とも緑地が本来持つ多面的な機能の維持を図るとともに、農業と調和した良好な都市環境の形成を図ります。

#### ■地区計画制度等を活用した市街化調整区域の土地利用の適正誘導

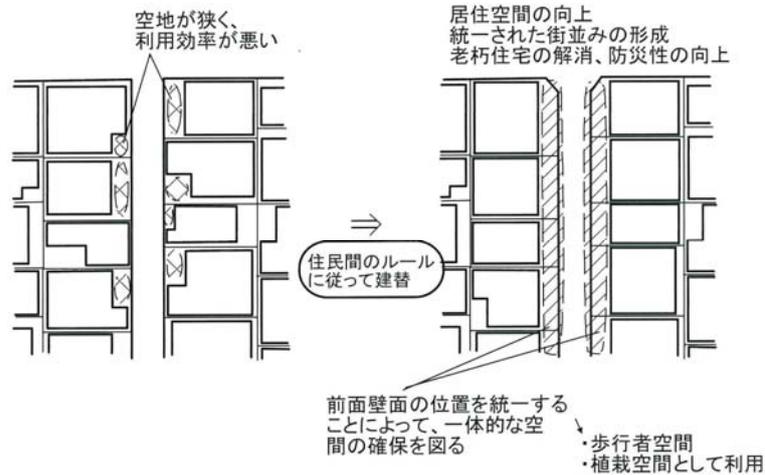
- ・今後とも、恵まれた自然環境を計画的に保全するため、市街化調整区域においては原則として開発や建築活動を規制します。
- ・一方、既存集落での活力低下などの問題も懸念されるため、地域の実情に応じて、地区計画制度等を活用し、適正な土地利用の誘導を行います。
- ・市街化調整区域における地区計画制度の運用にあたっては、南丹市の市街化調整区域の実情に応じた運用基準や事業者等との役割分担などについて検討を行い、適正な運用に努めます。

#### ■空き家等の活用促進

- ・既存の住宅地や集落地において発生する空き家等は、地域によって適正に管理し、地域にふさわしい利活用を図ります。

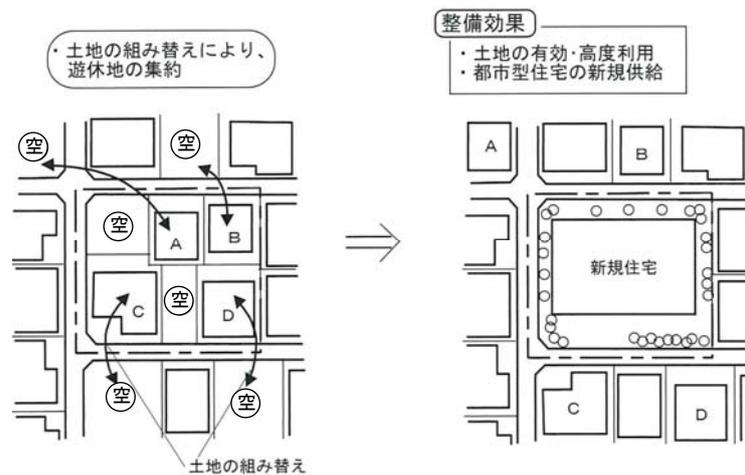
■ 密集市街地等における市街地整備

- ・道路整備が困難な沿道型の地区では、地域の実情に応じて、住宅の建て替えなどを契機とした市街地環境の改善を誘導します。
- ・建築物の壁面を前面道路から後退することにより、オープンスペースを設け、まちなみの統一を図るとともに、この空間を道路や歩行者空間、植栽空間などとして活用することなどを検討していきます。



■ 建築物の配置の誘導による市街地整備のイメージ

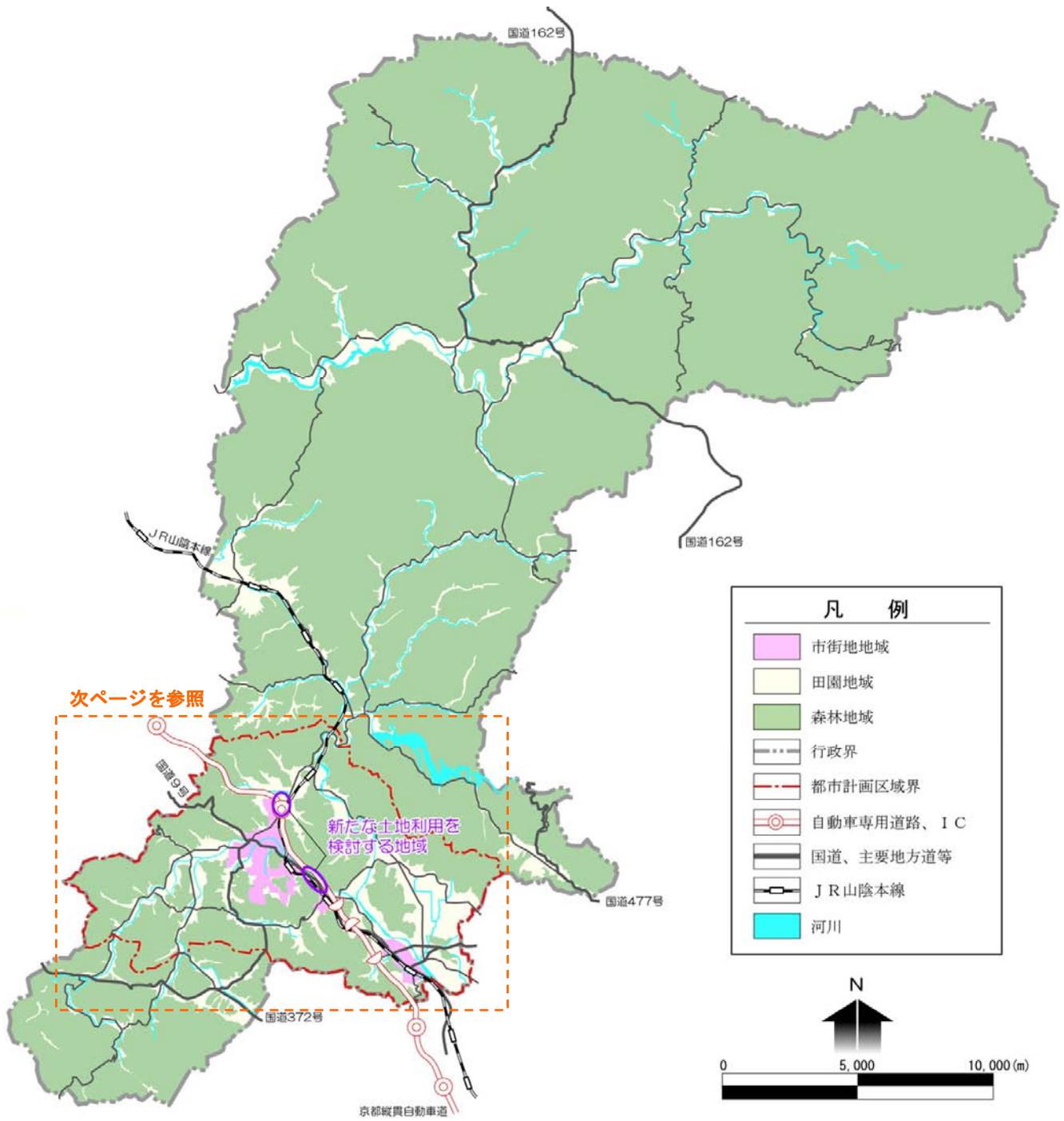
- ・空き家や空き地が増加している地区では、土地や建物の所有者の理解と協力のもとに、未利用地の移転・集約化や土地の組み換え・整序などにより、遊休地の集約化による土地の有効活用を図ることなどを検討していきます。



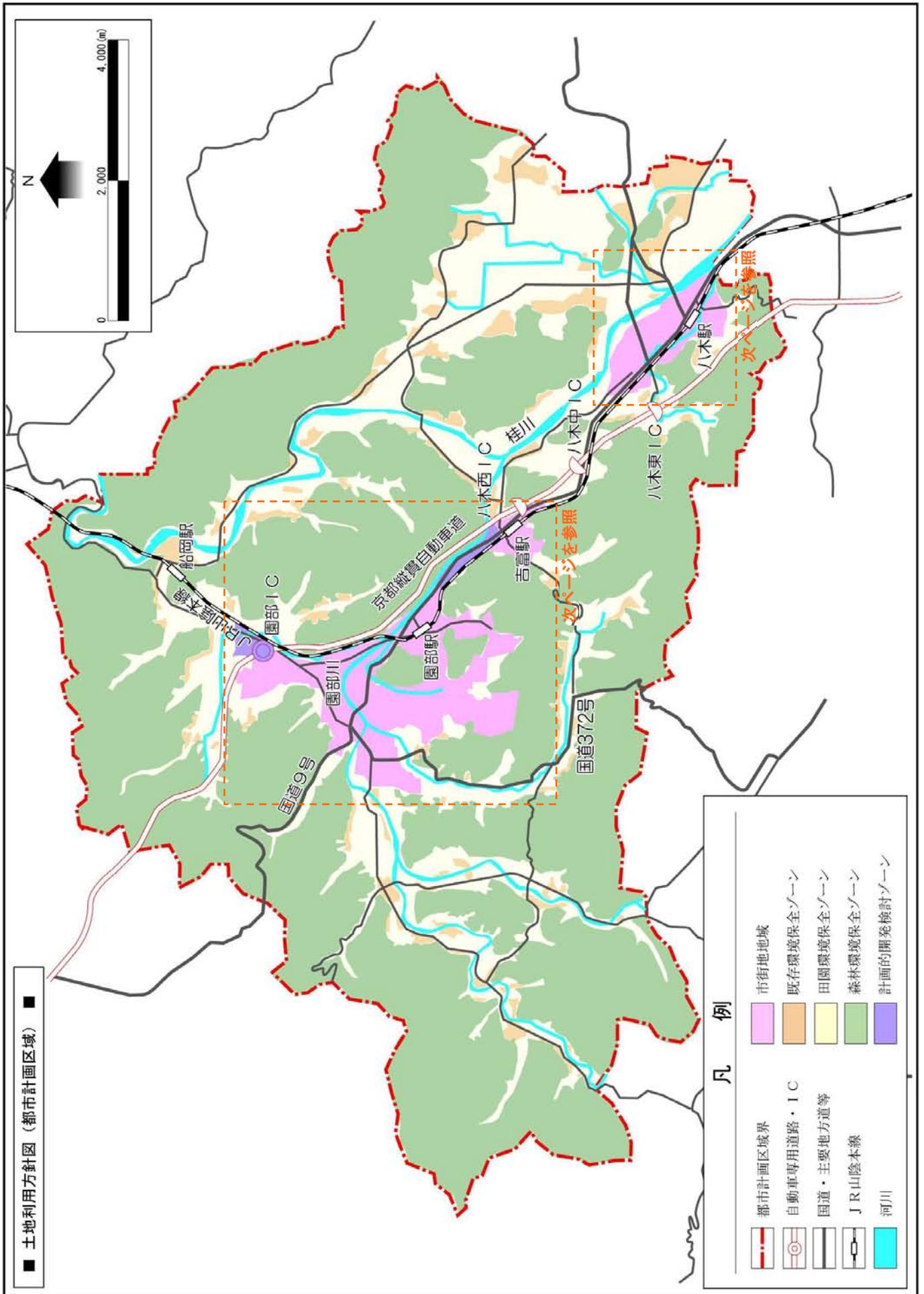
■ 遊休地の集約化による市街地整備のイメージ

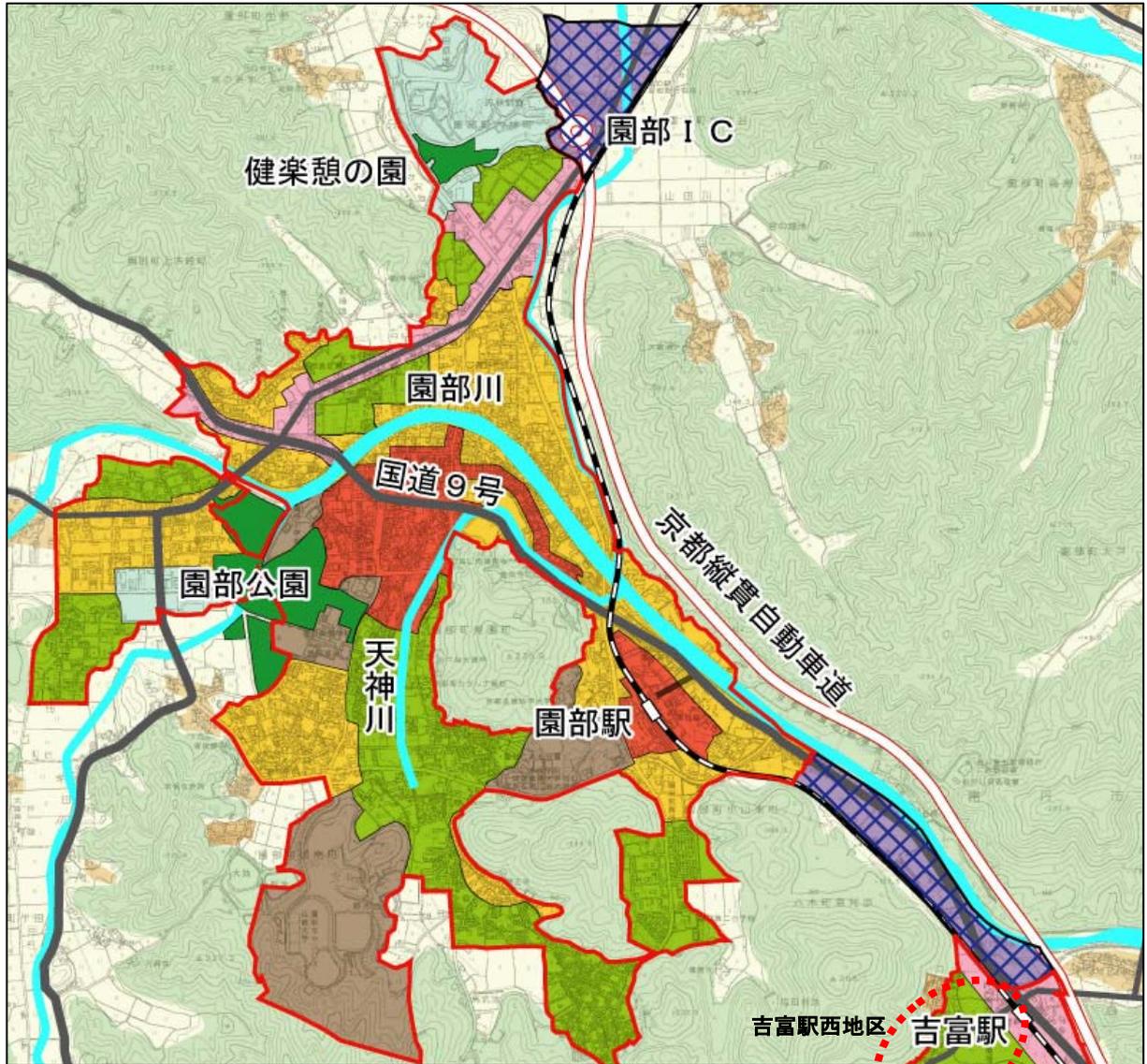
■ 市民が主役となった身近な生活環境の保全・改善に向けた取り組み

- ・市民の暮らしやすさを一層高めていくため、市民の身近な生活環境に対する主体的な意識や行動を育むとともに、都市計画提案制度や地区計画の申し出制度など、市民の取り組みを支える都市計画制度の活用促進に努めます。
- ・市民や地域の主体的な取り組みを基本としつつ、企業、まちづくり団体、行政など多様な主体が連携・協力し合いながら、生活環境の保全・改善を実践します。



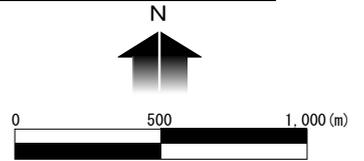
■ 土地利用方針図（南丹市全域） ■





凡 例

	都市計画区域界		専用居住ゾーン		既存環境保全ゾーン
	市街化区域		市街地居住ゾーン		田園環境保全ゾーン
	自動車専用道路・IC		沿道サービスゾーン		森林環境保全ゾーン
	国道・主要地方道等		都市サービスゾーン		計画的開発検討ゾーン
	J R山陰本線		学術・文化交流ゾーン		大規模公園 (近隣公園以上)
	河川(由良川、桂川など)		産業振興ゾーン		土地区画整理事業候補地区



■ 土地利用方針図(市街地部) ■

