

第2章

上位・関連計画の策定状況

Chapter II

- ◆ 2-1 南丹市の上位計画
- ◆ 2-2 住生活分野の上位計画
- ◆ 2-3 関連計画

第2章 上位・関連計画の策定状況

2-1 南丹市の上位計画

(1) 南丹市総合振興計画（平成20年3月策定、目標年次：平成29年）

①南丹市総合振興計画基本構想・基本計画全体図



②将来のまちのすがた

■ ゾーン形成

● ふれあいの森ゾーン

農村景観や芦生原生林等の豊かな自然環境が豊富に存在し、また日本の原風景ともいえる重要伝統的建造物のかやぶき民家群が存在しています。

今後は、これら地域資源を保全し活かしながら都市農村交流を中心とした地域おこしを推進し、グリーンツーリズムや都市からの移住促進を図るほか、住民が主体となった農産物加工販売などを進め、自然とのふれあい豊かな地域整備を進めます。

● やすらぎの田園ゾーン

丹波高原の東部の丘陵地帯にあり、なだらかな山々に囲まれた緑豊かな地域で、明治国際医療大学や同附属病院、交流施設としての多くの人が訪れる日吉ダム周辺レクリエーション施設があります。また、平野部に広がる田園地帯には、農村環境公園やバイオエコロジーセンターなどの施設があり、今後はこのような地域特性を活かした農・畜産ブランド化の推進などの産業振興、スポーツ・健康づくりイベントの推進、学習セミナー活動や文化芸術活動の場づくり、余暇施設の充実などの地域整備を進めます。

● にぎわいの市街地ゾーン

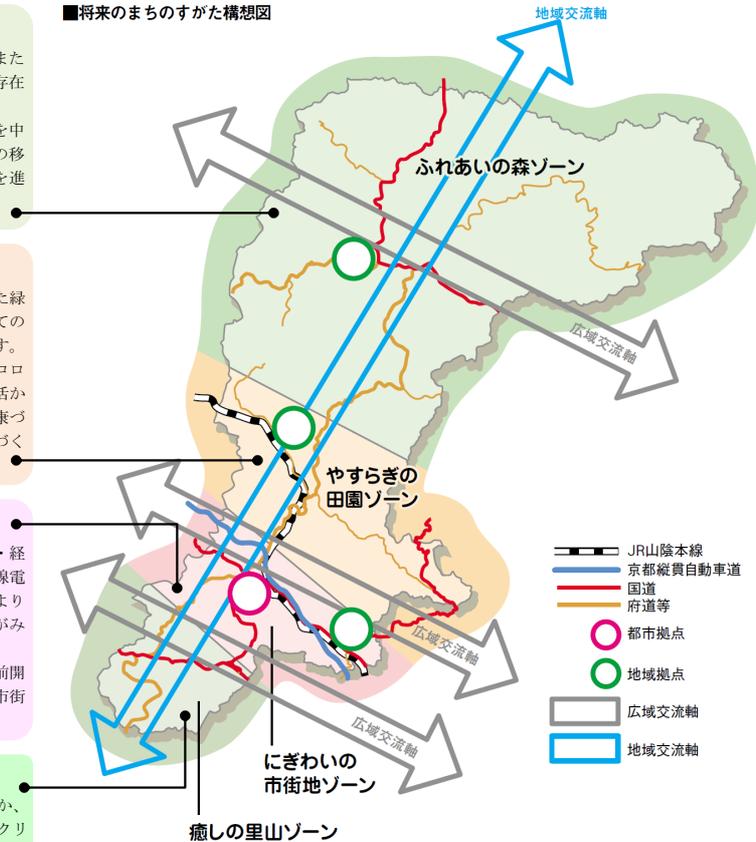
この地域は古くから広域交通の要衝として、また地域の政治・経済・文化の中心地として発展してきました。近年はJR山陰本線電化や京都縦貫自動車道の整備により、都市圏との時間的距離がよりいっそう短縮され、企業・事業所の進出や高等教育機関の進出がみられ、地域医療の拠点施設として公立南丹病院があります。

今後は、企業誘致の推進、地元商業の活性化とともにJR駅前開発および再開発事業の推進、住宅地整備、上下水道整備などの市街地整備を進めます。

● 癒しの里山ゾーン

り浜高原や温泉施設等を目的とした来訪者の増加があるなか、今後は、四季を通じて楽しめる自然と温泉を活かし、観光とレクリエーションを中心とした地域整備を進めます。

■将来のまちのすがた構想図



■ 拠点形成

広域交流軸沿線にあって、商業や医療、行政サービス施設が集積する園部の市街地を中心とする地域を都市拠点と位置づけ、南丹市の中心としての市街地整備による、多様なサービスの集積を図ります。

また、八木、日吉、美山地域の暮らしの中心となる地域を、都市拠点と連携しながら行政サービスと住民活動を支援する機能の集積を図る地域拠点として位置づけます。

■ 交流軸形成

◆ 広域交流軸

京都縦貫自動車道、国道9号、162号、372号、477号の広域幹線とJR山陰本線を「広域交流軸」と位置づけ、活発な交流と物流を促すための整備を促進します。

◆ 地域交流軸

地域間を連絡し、主軸幹線と鉄道・高速道路などとを連絡する市内の主要な府道、市道および広域農道を「地域交流軸」と位置づけ、安全で安心できる道づくりを進め、地域住民の交流を促進します。

③住生活関連の方針

■現状と課題

- ①定住の基盤となる住宅の供給は重要課題です。公営住宅については、老朽化した住宅が多く、今後計画的に建替えを進める中で、バリアフリー化や若者定住につながる活用方法も検討する必要があります。また、駅前土地区画整理事業の推進や、若者の住宅取得への各種支援策の充実を図る必要があります。
- ②本市には、30社近い誘致企業が立地し、正社員・パート合わせて2,500人を超える雇用があります。しかし、多くの従業者が市外からの通勤者となっており、就業者の実態やニーズを企業との連携によって把握した上で、定住の条件整備を図る必要があります。また、地域雇用を促進するとともに、新たな企業誘致や起業支援に努めていく必要があります。
- ③各地域の支所がある地域拠点やJR各駅周辺については、地域住民に密着した重要なエリアとして、今後も利便性の向上やにぎわいの創出を図った取組を進める必要があります。
- ④より多くの学生が市内に居住できるよう、生活環境の利便性の向上を図り、ひいては卒業後も本市において就業・定住できる受け皿づくりを進めていくことが求められています。

■施策の方針

①若者定住へ向けた住環境の整備

- ・市内外の若者のニーズを踏まえ、住宅取得に対する各種支援策の充実を図るとともに、土地区画整理事業の推進、公営住宅の建替えなど、住宅の供給を進めます。
- ・公営住宅の改修や住宅改修サービスなどの周知により住環境のバリアフリー化を進めます。
- ・定住を促進するための情報発信を積極的に行うとともに、定住に関する相談が出来る窓口の設置を図ります。

②就労と定住のための支援

- ・市内の就労者が本市に定住できるよう、実態やニーズを把握した上で、企業や地域とともに長期就労や定住を促すための対策を検討します。

③地域の核となる市街地整備と定住促進

- ・各地区の開発においては防災対応とともに、子ども、高齢者、障がいのある人にも配慮した街路や公園、広場の整備、上下水道などのインフラ整備を図ります。また、住宅整備や商業施設の誘導に努めます。

④学生にとって住みやすいまちづくり

- ・学生にとって住みやすいまちづくりのために、学生支援対策を検討し、暮らしやすいまちづくりを推進します。
- ・卒業後も本市において定住できるよう、就業あっせん・住宅あっせんなど、学生にとって魅力あるまちづくりを推進します。

2-2 住生活分野の上位計画

(1) 住生活基本計画【全国計画】(平成18年9月策定、平成23年3月改定)

「住生活基本法」(平成18年法律第61号)に基づき策定された国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である「住生活基本計画(全国計画)」(平成18年9月19日閣議決定)において、「今後の社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね5年後に見直し、所要の変更を行う」こととされていることから、平成23年度～平成32年度の10年間を計画期間とする新たな「住生活基本計画(全国計画)」が平成23年3月に策定されました。

■住生活基本計画(全国計画)の改定について(出典:国土交通省ホームページ)

①趣旨

- 住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月19日閣議決定)は住生活基本法に基づき住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的施策を定めるもの。
- 現行計画は平成18年度から27年度までの10ヶ年の計画であるが、同計画においておおむね5年毎に見直すこととされており、これに基づき改定するもの。

②改定の主なポイント

- ハード面(広さ等)に加え、ソフト面の充実により住生活を向上。
- 老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進。
- 新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進。

③計画の目標と基本的な施策

目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の品質・性能の向上や居住環境の整備を図るとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。

①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

- ・耐震診断、耐震改修等の促進
- ・密集市街地の整備等
(指標)耐震性を有する住宅ストックの比率【79%(H20)→95%(H32)】等

②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

- ・サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進
- ・公的賃貸住宅団地等における生活支援施設の設置促進等
(指標)高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合【0.9%(H17)→3～5%(H32)】等

③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案

- ・住宅の省エネルギー性能の向上
- ・地域材を活用した住宅の新築・リフォームの促進等
(指標)省エネ法に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準(平成11年基準)達成率【42%(H22.4-9)→100%(平32)】

④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

- ・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化
- ・景観計画、景観協定等の普及啓発等

目標 2 住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理の促進、特に急増する老朽マンション等の適正な管理と再生を図る。

- ・住宅の維持管理情報の蓄積
- ・マンションの適切な管理・維持修繕の促進 等
(指標) 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合【37% (H20) →70% (H32)】 等

目標 3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

国民一人一人が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた住宅を無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を図る。

①既存住宅が円滑に活用される市場の整備

- ・瑕疵担保保険の普及、住宅履歴情報の蓄積の促進
- ・リフォーム事業者に関する情報提供の促進、地域の工務店等のリフォーム技術の向上 等
(指標) 既存住宅の流通シェア【14% (平成 20 年) →25% (平 32)】 等

②将来にわたり活用される良質なストックの形成

- ・住宅性能表示制度の見直し (評価項目の簡素化)
- ・長期優良住宅制度の見直し (共同住宅の認定基準の合理化)
- ・木材の加工・流通体制の整備、木造住宅の設計・施工に係る人材育成、伝統的な技術の継承・発展 等
(指標) 新築住宅における長期優良住宅の割合【8.8% (平 21) →20% (平 32)】 等

③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

- ・長期・固定型住宅ローンの安定供給、税制上の措置
- ・住替え支援の推進 等

目標 4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者 (高齢者、障害者、子育て世帯等) に対する、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築を図る。

- ・公営住宅等の適切な供給
- ・民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する居住支援協議会への支援強化 等
(指標) 最低居住面積水準未達率【4.3% (H20) →早期に解消】 等

(2) 京都府住生活基本計画（平成 19 年 3 月策定：計画改定中）

住生活基本法（平成 18 年 6 月施行）に基づく住生活基本計画（住生活基本法第 17 条に基づく都道府県計画）として策定されました。

①基本計画の目標

1. 安全と安心を確保した住まい・まちづくり

災害等に備えて住まいの耐震性やまちの防災性を向上するとともに、防犯性の向上など、高齢者や子ども等をはじめ府民が安心して暮らすことができる住まい・まちをめざす。

また、住宅に困窮する世帯等に対して、安定して居住できる住宅の確保を図る。

2. 住み続けられる住まい・まちのストックの形成

環境負荷の抑制とともに長く住み続けられる住まい・まちの形成を図る。また、既存の住宅ストックを活かし、使い続けられるための維持管理や改善、住まい方の多様性に対応した居住等を誘導する。

3. 地域の魅力を活かした住まい・まちづくり

市街地の生活基盤の改善を図るとともに、地域の居住文化の継承や優れた景観の形成、生活を支える機能の充実等によって、暮らしやすく魅力ある住まい・まちづくりを図る。

また、住まい・まちづくりと密接に関連する地域コミュニティの維持発展につながる活動などを促進する。

4. 住宅市場や住生活産業に対する環境整備

居住者が安心して多様な住宅を選択できるようにするため、住まいに関わる事業者等に対して居住者等への情報提供や多様な住宅制度の活用等を働きかけ、健全な住宅市場形成を図る。また、府内の地域産業や住生活に関わる産業との連携により、地域の特色ある住宅の供給、住生活産業の発展などを促進する。

5. 地域のテーマに対応した住まい・まちづくり

地域への定住・交流居住、中心市街地での街なか居住、大規模団地の再生などの地域のテーマに即した居住の促進を図るため、地域の特徴に適合した住まい・まちづくりを図る。

地域のテーマごとに施策メニューや取組方法等を設定する。

②目標別成果指標

目標：1. 安全と安心を確保した住まい・まちづくり

項目	成果指標	現状	目標値
ア 基礎的な安全性の確保（住宅）	①新耐震基準に適合する住宅ストックの比率	74% (平 15)	90% (平 27)
イ ユニバーサルデザイン化の推進	②共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	9.2% (平 15)	25% (平 27)
ウ 高齢者への配慮	③手すり2箇所または屋内段差解消（一定のバリアフリー化）	29.7% (平 15)	75% (平 27)
	④高齢者円滑入居賃貸住宅登録戸数	3,426戸 (平 17)	5,000戸 (平 27)
エ 居住の安定の確保	⑤最低居住面積水準未滿世帯数の解消	5.0% (平 15)	早期に解消

目標：2. 住み続けられる住まい・まちのストックの形成

項目	成果指標	現状	目標値
オ 環境問題への対応	⑥-1 一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	12.6% (平 15)	40% (平 27)
	⑥-2 新築住宅における次世代省エネ基準達成率	※ 23% (平 15) (※全国値)	60% (平 27)
カ 住宅を長く大切に使う社会の実現	⑦リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	2.6% (平 11~15 平均)	5% (平 27)
	⑧ 25年以上の長期修繕計画に基づく積立を実施しているマンション管理組合の割合	14% (平 18)	35% (平 27)
キ 居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消	⑨子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	36.9% (平 15)	50% (平 27)

目標：4. 住宅市場や住生活産業に対する環境整備

項目	成果指標	現状	目標値
ク 住宅選択時の安心の確保	⑩安心リフォーム事業者登録制度の登録事業者数	100業者 (平 17)	500業者 (平 22)
	⑪住宅相談窓口を設置する市町村数	6市町村 (平 17)	全市町村 (平 27)
ケ 循環型社会の形成	⑫住宅の全流通戸数に占める既存住宅の割合	20.0% (平 15)	30.0% (平 27)
コ 住宅関連産業の活性化	⑬ウッドマイレージ認証材など、府内産木材等を使用する住宅戸数	府の「緑の交付金」を受けた住宅9戸 (平 19.1 月現在)	300戸 (平 18~22 の合計)

③南丹市に関連する事項

● 各地域の住宅事情と課題（南丹市が含まれる中部地域）

中部地域		
現状	人口等	<ul style="list-style-type: none"> ○人口(14.7万人):平成12年以降減少に転じる。 ○世帯数(5.1万世帯):ほぼ変化はなく、将来の世帯減少が予測される。 ○高齢化率(18.5%(H12)):府平均(17.4%)と同程度。今後も増加が予測される。 ○通勤による市町村間移動:京都市への通勤が多い。 ○最低居住水準未満世帯率(2.0%)は最も低い。 ○府営住宅応募倍率は約11倍と、府平均(8.3倍)及び他地域よりも高い。
	住宅・住環境	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅総数(5.6万戸):持家世帯率(79.1%)が高い。 ○公共賃貸住宅数割合(世帯数比:4.1%)は府平均(6.3%)より低い。 ○持家の規模は他地域より大きく、細地域区分平均でいずれも120㎡以上ある。 ○民営借家の規模は府平均と同程度で、同様に約40㎡である。 ○昭和55年以前の住戸数は、持家の38%、民営借家の14%と、他地域より低い。 ○接道不良住宅数の割合がやや高く、9%以上ある。
課題	<ul style="list-style-type: none"> ○人口・世帯の(今後の)減少 ○公共賃貸住宅需要への対応 ○良質な持家住宅の耐震化、維持改善 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> → 京都市等との近接性を活かした人口減少対策 ・ 既存持家の耐震化、維持改善等への取組み </div>	

● 住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域

本計画の期間内に、京都府内の区域において、住宅及び住宅地の供給を計画的に実現するため、住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（重点供給地域）を定める。

重点供給地域の位置づけを次に示す。

- 当該地域の立地、土地利用の状況等からみて住宅若しくは宅地の計画的な供給の促進を図るべき地域
- 当該地域の居住水準、都市構造等からみて住宅供給等の必要性の高い地域
- 今後10年間に相当量の良質な住宅・宅地の供給が見込まれる一定のまとまりのある地域
- 既成市街地内において、土地の有効利用及び防災性の向上等の観点から建替え等を推進するとともに、良質な住宅ストックの流通を推進すべき地域

■地域一覧（南丹市内のみ抜粋）

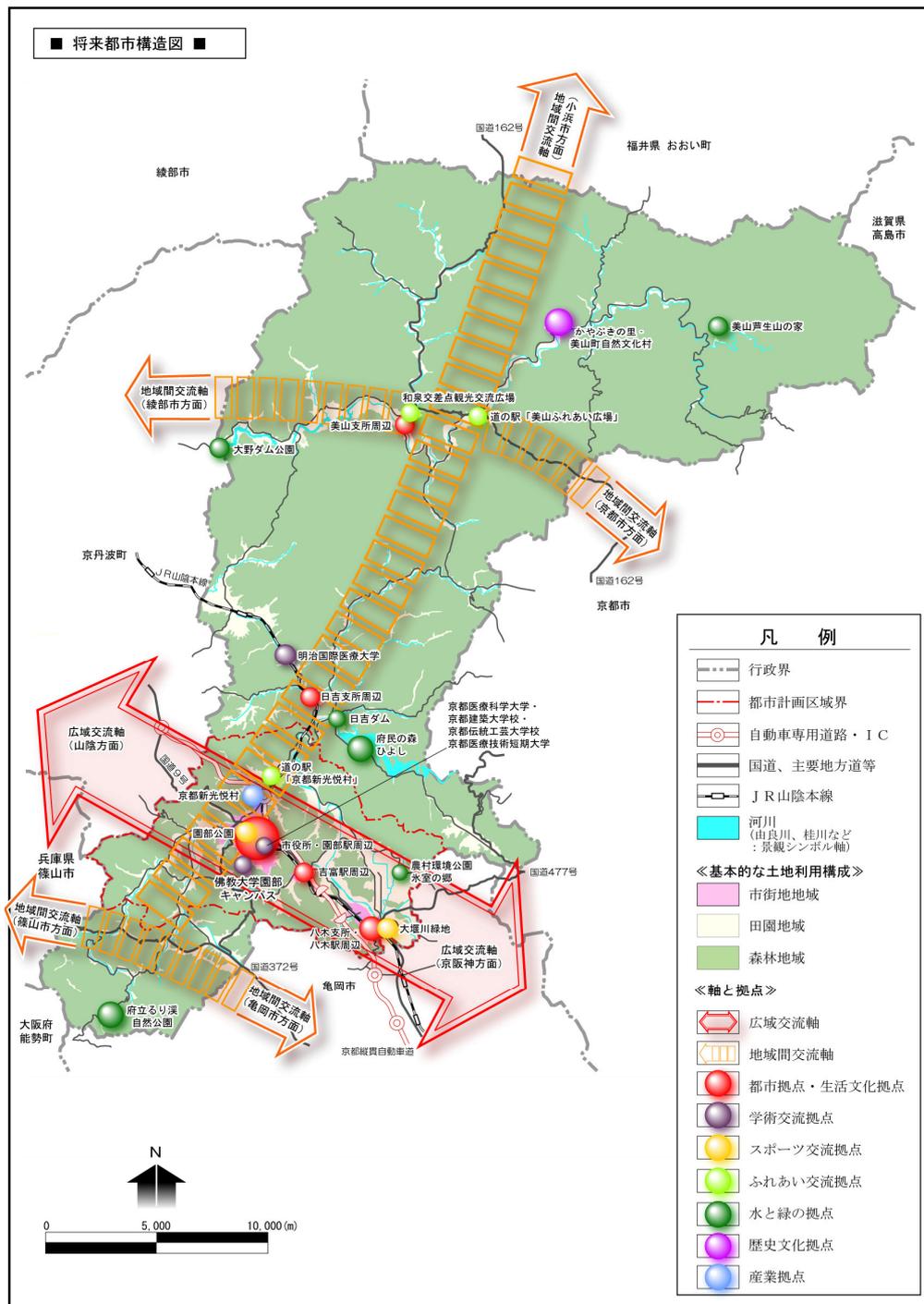
番号	重点供給地域名	供給促進策
1	横田	土地区画整理事業
2	小山東町	土地区画整理事業
3	内林町	土地区画整理事業
4	八木駅西	土地区画整理事業（計画中）
5	吉富駅西	土地区画整理事業（計画中）

2-3 関連計画

(1) 南丹市都市計画マスタープラン（平成23年6月策定予定、目標年次：平成42年）

① 将来目標

将来都市像	つないで個性を磨く「誇りを持って住めるまち」
都市づくりの目標	目標1 計画的な土地利用の誘導による持続可能なまちづくり 目標2 人と地域の交わりを支える快適なネットワークづくり 目標3 安心で快適に暮らせる質の高い生活空間づくり 目標4 個性豊かな地域資源を活かした多様な拠点づくり 目標5 市民と行政の協働による誇りと愛着を育むまちづくり



②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、また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。

③地域別構想

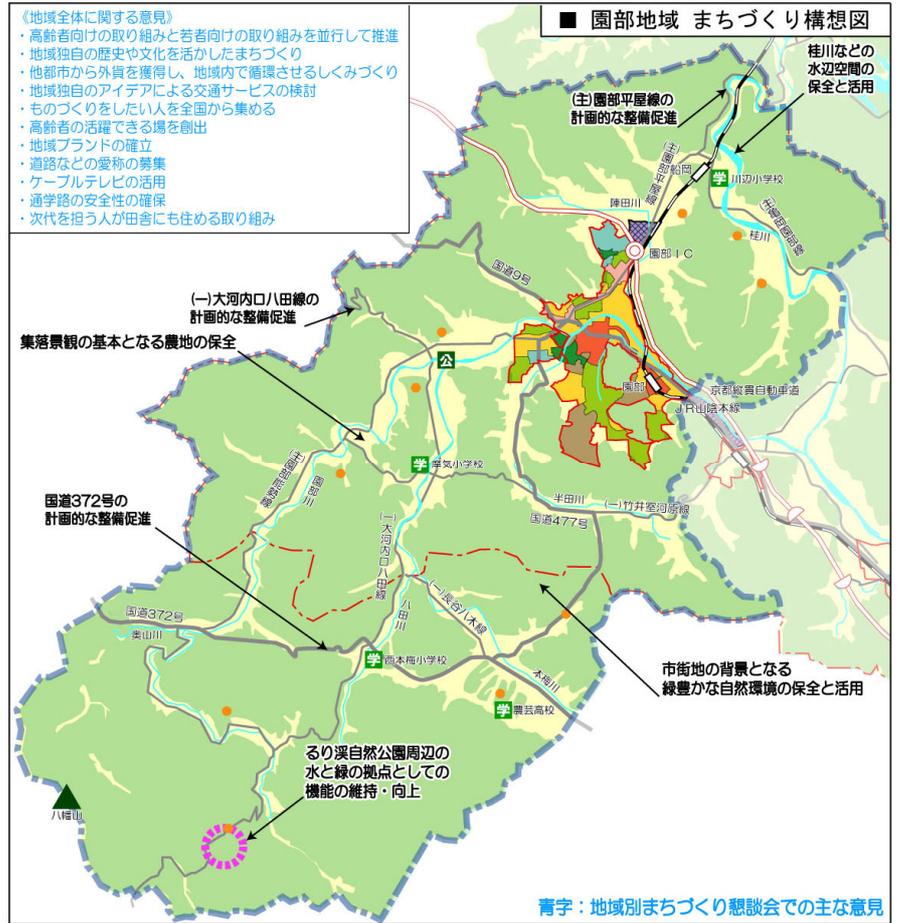
地域別懇談会での地元住民からの意見を踏まえた各地域の地域別構想は以下の通りです。

1) 園部地域

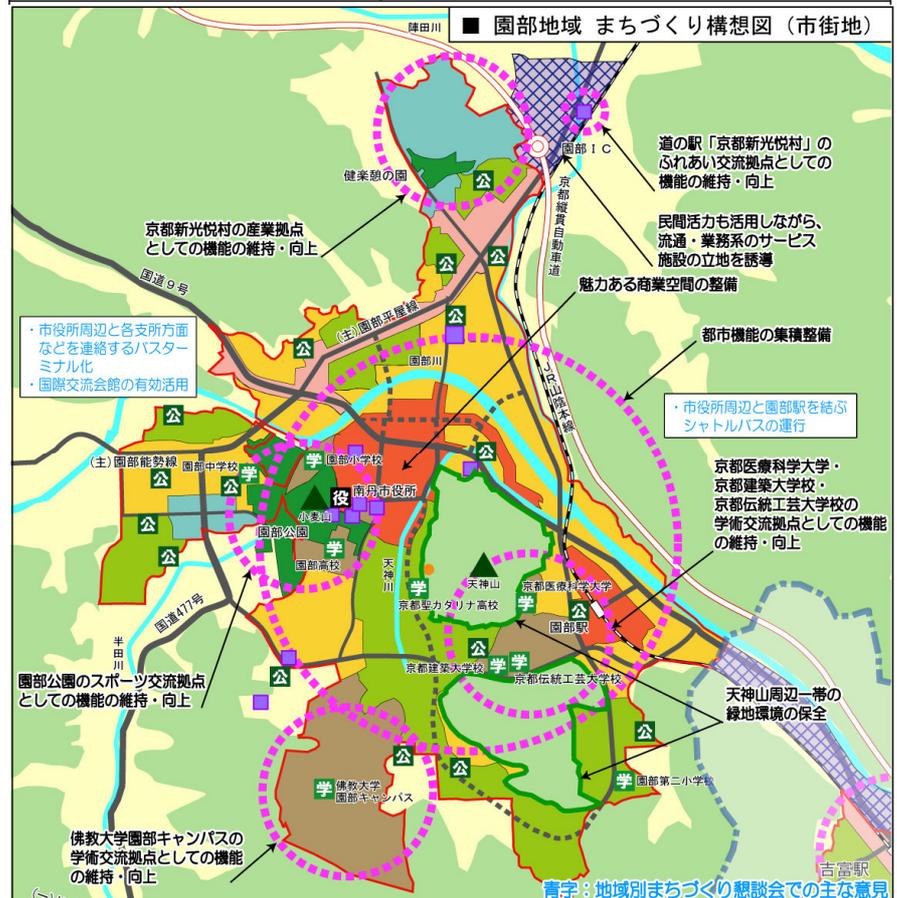
■まちづくりの基本的な考え方

既存の都市基盤や公共施設などを活かして、南丹市の中心としての賑わいと活力のあるまちづくりや若者から高齢者まで全ての年代の人が住みやすい居住環境づくりを進めます。また、大学などの高等教育施設の集積を活かして、学術・文化交流によるまちづくりを進めます。

周辺部では、市街地の背景となる自然環境を保全・活用し、緑豊かで潤いのある地域づくりを進めます。



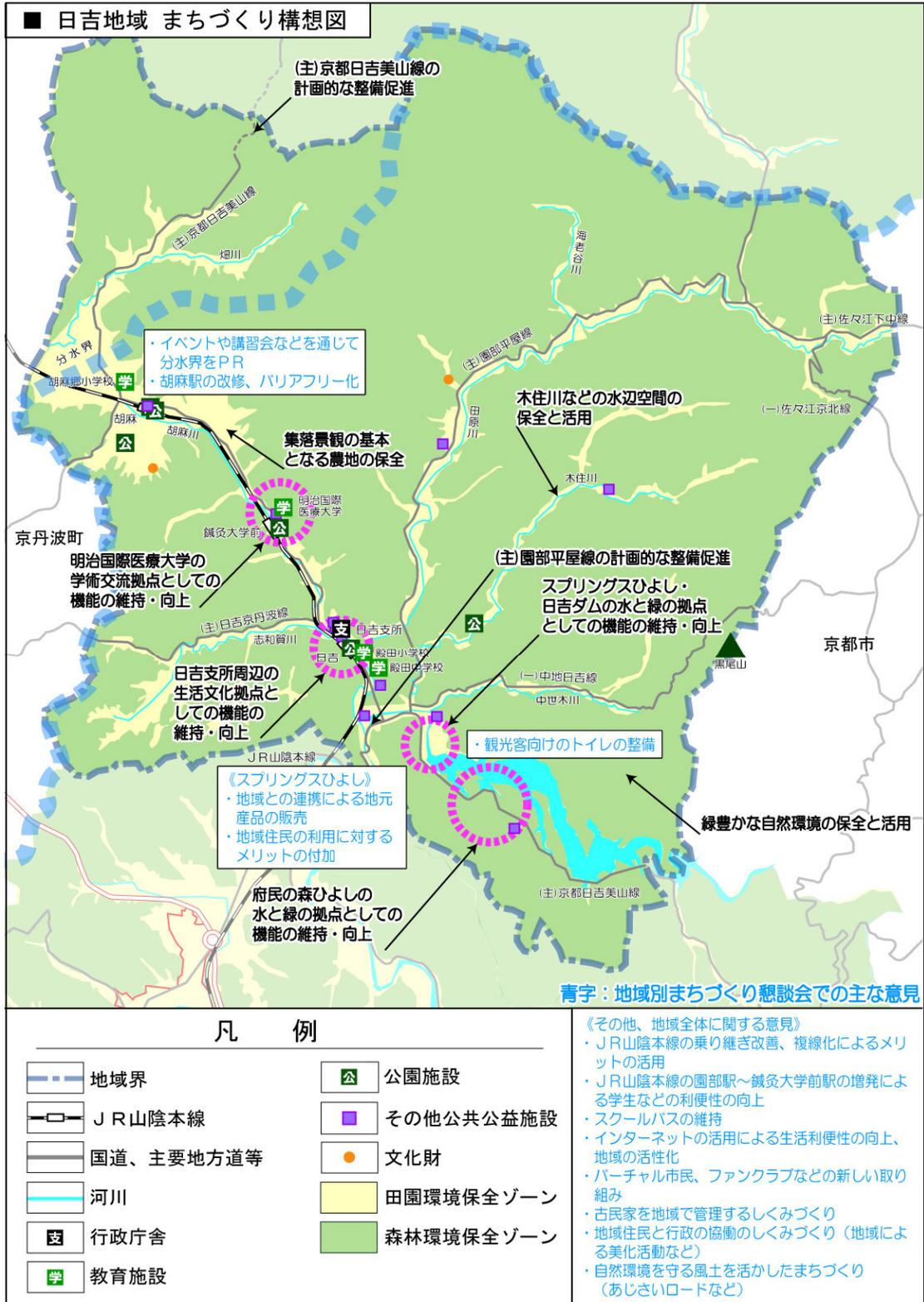
凡 例	
	地域界
	都市計画区域境界
	市街化区域
	J R山陰本線
	自動車専用道路・I C
	国道、主要地方道等
	河川
	行政庁舎
	教育施設
	公園施設
	その他公共公益施設
	文化財
	専用居住ゾーン
	市街地居住ゾーン
	沿道サービスゾーン
	都市サービスゾーン
	学術・文化交流ゾーン
	産業振興ゾーン
	田園環境保全ゾーン
	森林環境保全ゾーン
	計画的開発誘導ゾーン
	大規模公園（近隣公園以上）



3) 日吉地域

■まちづくりの基本的な考え方

府民の森ひよしや日吉ダム、スプリングスひよしをはじめとする観光レクリエーション資源や、緑豊かな山々に育まれた田園環境、全国的にも貴重な平地分水界に位置する立地特性を活かすため、緑や環境などに関する体験や講習会、健康づくりに関するイベントの開催などを通じて、多様な交流を育むまちづくりを進めます。



【参考資料】南丹都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成19年11月）

参考資料として、南丹市都市計画マスタープランの上位計画に位置づけられる「南丹都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の概要を掲載します。

1) 土地利用の方針

1. 業務地（官公庁施設）

官公庁施設は、各市の庁舎及びJR園部駅を中心に集積しており、今後もこれらの区域を中心に業務地を形成し、機能の向上を図る。また、JR亀岡駅周辺から亀岡市役所周辺にかけての一带を本区域における中心業務地とし、高度利用を推進しつつ官公庁施設及び一般業務施設の集積を図る。

2. 商業地

JR亀岡駅周辺地区を中心商業地として位置づけ、広域商業機能の充実を図る。その他、JR山陰本線の馬堀駅、並河駅、千代川駅、八木駅の各周辺地区や南つつじヶ丘近隣センター地区、篠町野条馬場地区、大井町南部地区、園部町本町地区の各地区に、各圏域の日常的需要に対応した商業地の形成を図る。

3. 工業地

工業地は、国道9号沿道の大井地区、千代川地区、JR園部駅周辺地区、横田地区、京都新光悦村地区、内林地区、八木島地区及びJR吉富駅西地区のほか余部地区並びに北古世地区等に配置を図る。

これらの地区は、京都丹波線（京都縦貫自動車道）の各インターチェンジに隣・近接する好条件も有しており、道路等の産業基盤の一層の充実とともに公害の防止を図りながら、優良な工業地の整備を推進する。

4. 住宅地

既成市街地においては、公共施設の整備、住工混在地区の解消、木造建築物密集地区の不燃化等を進めることにより良好な住宅地の形成を図る。

現在市街化が進行しつつある篠地区、南つつじヶ丘地区、大井地区（国道9号以西）、千代川地区、曾我部町寺地区、横田地区、小山東町平成台地区、小山西町地区、本郷地区、垣内地区（JR山陰本線以西）等や新たに開発する大井町南部地区、JR亀岡駅北地区、篠町篠牧田地区、内林地区、南広瀬地区、大藪地区及びJR吉富駅西地区等については、面的整備事業の推進や地区計画の活用等により良好な住環境を有する住宅地の形成を図る。

2) 市街地における住宅建設の方針

すべての世帯がそれぞれの家族構成、所得、居住地に応じた適正な水準の住宅を適正な負担で、良好な住環境の中に確保できるようにすることを基本として、豊かさを実感できる地域社会の実現を図る。そのため、市街化の熟度に応じた地域の課題を明らかにした上で、住生活基本計画等に基づき地域の特性を活かし、既存の住宅ストックの適正な活用も図りながら、安心して暮らせるまちづくり、住宅・住環境づくりを推進する。

また、少子化が進む一方で高齢社会を迎え、各世代がそれぞれに持つ多様な住宅に関する要求に応えるため、住宅政策のみならず、福祉・医療・安全等、総合的な視点からのまちづくりを推進し、高齢者はもとより若者や中堅勤労者等多様な世代による良好な地域コミュニティの実現を目指した、多世代都市居住のまちづくりの展開を図る。

なお、既成市街地においては、その整序を進めながら定住性の高い良好な住宅市街地の再生を推進する。

3) 市街地開発事業の方針

1. 基本方針

本区域は、昭和 40 年代からの住宅地の急激な開発は沈静化したものの、宅地事情の変化や交通基盤施設の整備に伴い、京阪神地域からの住宅地開発の圧力は依然として高く、J R 山陰本線の京都～園部間の全線複線化事業の本格着工により、今後、ますます、都市化が進行し、開発圧力も強まることから、計画的かつ先行的な公共施設の整備を図るとともに、土地区画整理事業等の面的整備事業を推進し、無秩序な市街化の防止に努める。

特に、鉄道駅周辺について交通結節点としての機能強化を図るとともに、市街地の特性や公共施設の整備状況に応じた的確な施策を展開する。既成市街地においては、市街地再開発事業等の面的整備事業により防災性の高い、安心・安全な市街地への更新を促進する。新市街地においても、土地区画整理事業等の面的整備事業により計画的な住宅地の供給を推進する中で区域全体として、それぞれの市に合った個性的なまちづくりを推進する。

また、市街化区域内の農地や低・未利用地等についても、土地区画整理事業等の面的整備事業の手法や地区計画等を活用した土地の有効・高度利用により良好な住宅地の形成を誘導し、保全すべき農地については、生産緑地地区制度を活用し、都市内の貴重な緑とオープンスペースとして確保する。

2. 整備方針

[1] 市街化進行地域・新市街地

既成市街地の周辺でまとまった未利用地等を残し、公共施設の整備が必要な地区については、土地区画整理事業等の面的整備事業を推進するほか、既に計画的な市街地整備が進行中の区域とともに、地区計画等の活用により良好な市街地の形成を図る。新規に市街化区域に編入する地区を含めて、J R 山陰本線の複線化等により今後新たに市街化が予想される区域については、既成市街地における整備状況と相まって、その需要動向に応じて、土地区画整理事業等の面的整備事業を推進するとともに、地区計画等を活用し、適切な都市基盤施設の整備を図り、周辺地域との調和や防災及び環境保全等に十分配慮した秩序ある市街地の形成を進める。

[2] 既成市街地

J R 亀岡駅周辺地区、園部町本町地区、J R 八木駅周辺地区等の商業・業務地においては、土地区画整理事業や市街地再開発事業等による都市基盤施設の整備を進め、市街地の安全及び利便性を確保して都市機能の集積と土地利用の合理的で健全な高度利用を図るとともに、木造建物の密集地域については、道路、公園等の公共施設の整備を推進し、防災性の改善を図り安心で安全なまちづくりを推進する。

さらに、幹線道路等の都市基盤施設の整備が進捗した区域については、適正な土地利用計画に基づいて用途の転換を図る。特に、J R 亀岡駅周辺地区及び J R 亀岡駅周辺から亀岡市役所周辺に至る地区等については、本区域の中心的な商業・業務地として都市機能の集積を促進する上で詳細な土地利用計画の基に建築物の誘導を図る。

3. 市街地整備の目標

おおむね 10 年以内実施することを予定する主要な事業（施行中のもの含む。）は、次のとおりとする。

事業名	地区名
土地区画整理事業等	大井地区、大井町南部地区、篠町篠牧田地区、曾我部町寺地区、J R 亀岡駅北地区、千代川町高野林・小林地区、内林地区、園部町本町地区、南広瀬・大藪・八木鳴地区、J R 吉富駅西地区、八木地区、J R 八木駅周辺地区