第21回　南丹市都市計画審議会

議　　案

令和6年10月15日（火）開催

南丹市都市計画審議会

第２１回　南丹市都市計画審議会議事事項

付 議 番 号	付　議　事　項	頁
議案第１号	南丹都市計画 用途地域の変更（南丹市決定）について	2
議案第２号	南丹都市計画 特別用途地区の変更（南丹市決定）について	8
議案第３号	南丹都市計画 城南町下サメ川地区地区計画の決定（南丹市決定）について	14
議案第４号	南丹都市計画 園部 IC 北地区地区計画の決定（南丹市決定）について	19

議案第１号　南丹都市計画用途地域の変更（南丹市決定）について

都市計画法第２１条第２項において準用する同法第１９条第１項の規定により、下記のとおり付議します。

記

南丹都市計画用途地域の変更（南丹市決定）（案）　計画書

南丹都市計画用途地域を次のように変更する。

種　　類	面　　積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備　考（％）
第一種低層住居専用地域	約　23.4 ha	6／10以下	4／10以下	－	－	10m	4.0
	約　75.8 ha	8／10以下	5／10以下	－	－	10m	13.0
	約　54.3 ha	10／10以下	6／10以下	－	－	10m	9.3
小　　計	約　153.5 ha						26.3
第二種低層住居専用地域	約　2.6 ha	10／10以下	6／10以下	－	－	10m	0.4
第一種中高層住居専用地域	約　52.6 ha	20／10以下	6／10以下	－	－	－	9.3
第二種中高層住居専用地域	約　32.4 ha	20／10以下	6／10以下	－	－	－	5.6
第一種住居地域	約　182.3 ha	20／10以下	6／10以下	－	－	－	31.3
第二種住居地域	約　57.8 ha	20／10以下	6／10以下	－	－	－	9.9
近隣商業地域	約　22.3 ha	20／10以下	8／10以下	－	－	－	3.8
準工業地域	約　72.6 ha	20／10以下	6／10以下	－	－	－	12.5
工業地域	約　6.6 ha	20／10以下	6／10以下	－	－	－	1.1
合　　計	約　582.7 ha						100.0

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

参　考

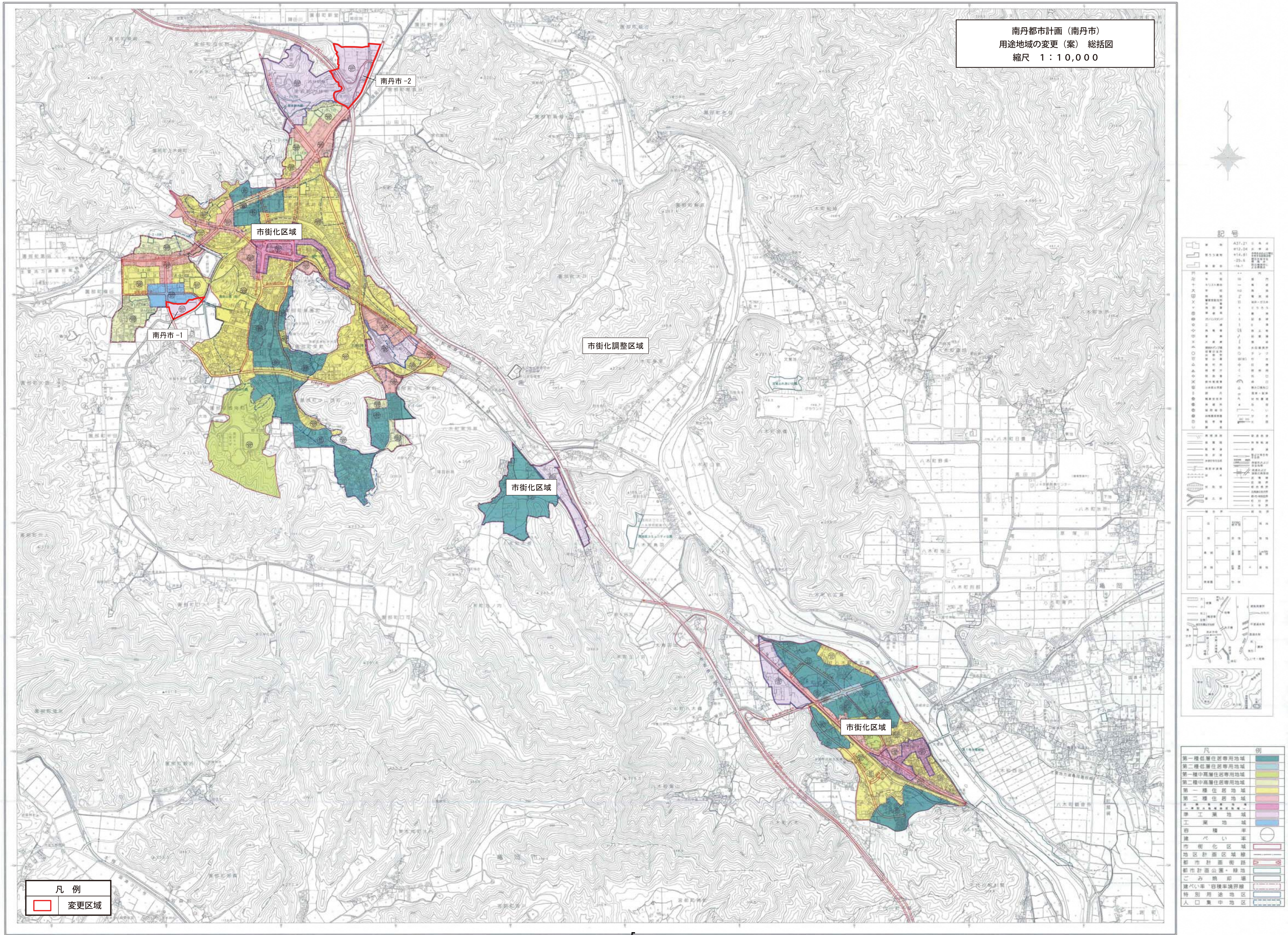
新　旧　対　照　表

種　　類	面　　積		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備　考（%）
	計画案	現行						
第一種低層住居専用地域	約　23.4 ha	約　23.4 ha	6／10以下	4／10以下	－	－	10m	4.0
	約　75.8 ha	約　75.8 ha	8／10以下	5／10以下	－	－	10m	13.0
	約　54.3 ha	約　54.3 ha	10／10以下	6／10以下	－	－	10m	9.3
小　　計	約　153.5 ha	約　153.5 ha						26.3
第二種低層住居専用地域	約　2.6 ha	約　2.6 ha	10／10以下	6／10以下	－	－	10m	0.4
第一種中高層住居専用地域	約　52.6 ha	約　52.6 ha	20／10以下	6／10以下	－	－	－	9.3
第二種中高層住居専用地域	約　32.4 ha	約　32.4 ha	20／10以下	6／10以下	－	－	－	5.6
第一種住居地域	**約　182.3 ha**	**約　182.2 ha**	20／10以下	6／10以下	－	－	－	31.3
第二種住居地域	約　57.8 ha	約　57.8 ha	20／10以下	6／10以下	－	－	－	9.9
近隣商業地域	約　22.3 ha	約　22.3 ha	20／10以下	8／10以下	－	－	－	3.8
準工業地域	**約　72.6 ha**	**約　55.7 ha**	20／10以下	6／10以下	－	－	－	12.5
工　業　地　域	約　6.6 ha	約　6.6 ha	20／10以下	6／10以下	－	－	－	1.1
合　　計	約　582.7 ha	約　565.7 ha						100.0

※ゴシック部分が変更対象箇所

理　由　書

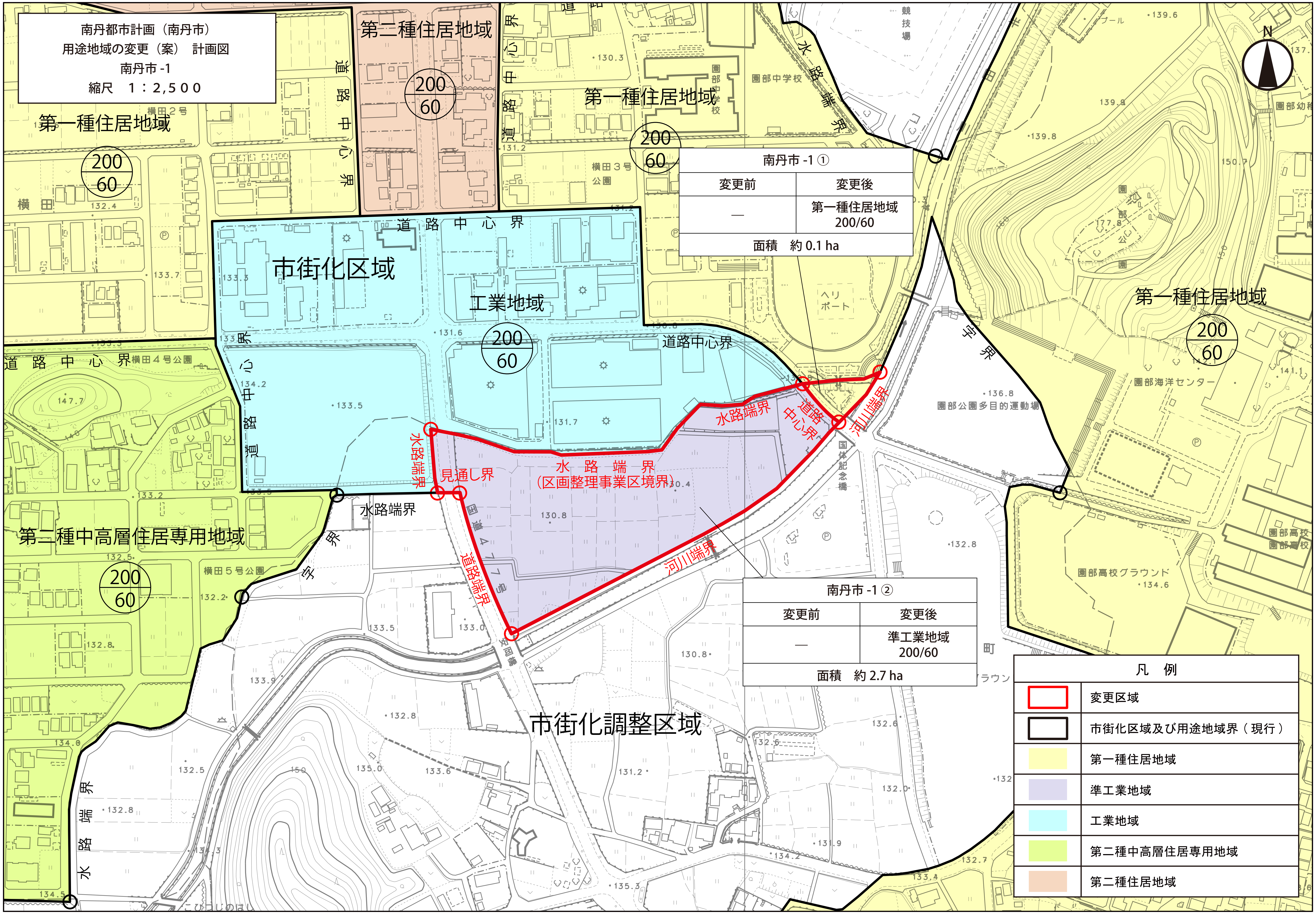
本都市計画は、南丹市城南町下サメ川地区及び園部 IC 北地区において、京都府が予定している市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関する都市計画の見直しに合わせ、計画的で合理的な土地利用を誘導し良好な市街地環境の形成を図るため、用途地域の変更を行うものである。


南丹都市計画（南丹市）
用途地域の変更（案） 総括図
縮尺 1：10,000
南丹市 -2
南丹市 -1
市街化区域
市街化区域
市街化区域
市街化調整区域
凡 例
変更区域
凡 例
第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
準工業地域
工業地域
容積率
建ぺい率
市街化区域
地区計画区域線
都市計画街路
都市計画公園・緑地
ごみ焼却場
建ぺい率・容積率境界線
特別用途地区
人口集中地区
1:10,000
計画機関 京都府南丹市
作成機関 株式会社かんこう

南丹都市計画（南丹市）
用途地域の変更（案） 計画図

南丹市 -1

縮尺 1：2,500



南丹市 -1 ①	
変更前	変更後
—	第一種住居地域 200/60
面積 約 0.1 ha	

南丹市 -1 ②	
変更前	変更後
—	準工業地域 200/60
面積 約 2.7 ha	

凡 例

記号	内容
赤枠	変更区域
黒枠	市街化区域及び用途地域界（現行）
黄	第一種住居地域
薄紫	準工業地域
水色	工業地域
黄緑	第二種中高層住居専用地域
薄橙	第二種住居地域

南丹都市計画（南丹市）
用途地域の変更（案） 計画図
南丹市 -2
縮尺　１：２,５００

南丹市 -2	
変更前	変更後
—	準工業地域 200/60
面積　約 14.2 ha	

凡　例

	変更区域
	市街化区域及び用途地域界（現行）
	準工業地域
	第二種中高層住居専用地域
	第二種住居地域

議案第２号　南丹都市計画特別用途地区の変更（南丹市決定）について

都市計画法第２１条第２項において準用する同法第１９条第１項の規定により、下記のとおり付議します。

記

南丹都市計画特別用途地区の変更（南丹市決定）（案）について

南丹都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種　　類	面積	備　　考
特定大規模小売店舗制限地区	約 22.3ha	近隣商業地域全域
	約 72.6ha	準工業地域全域
合計	約 94.9ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

参　考

新　旧　対　照　表

種　　類	面積		備　　考
	計画案	現行	
特定大規模小売店舗制限地区	約 22.3ha	約 22.3ha	近隣商業地域全域
	約 72.6ha	約 55.7ha	準工業地域全域
合計	約 94.9ha	約 78.0ha	

理　由　書

本都市計画は、南丹市城南町下サメ川地区及び園部 IC 北地区において、京都府が予定している市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関する都市計画の見直しに合わせ用途地域の変更を行うことから、計画的で合理的な土地利用の誘導と良好な市街地環境の形成に向けて、都市構造に影響を及ぼす恐れのある特定大規模小売店舗の立地を制限する必要があるため、特別用途地区（特定大規模小売店舗制限地区）の変更を行うものである。

南丹都市計画（南丹市）
特別用途地区の変更（案） 総括図
縮尺 １：１０,０００

南丹市 -2

南丹市 -1

市街化区域

市街化区域

市街化調整区域

市街化区域

市街化区域

凡 例

	変更区域

記 号

凡 例

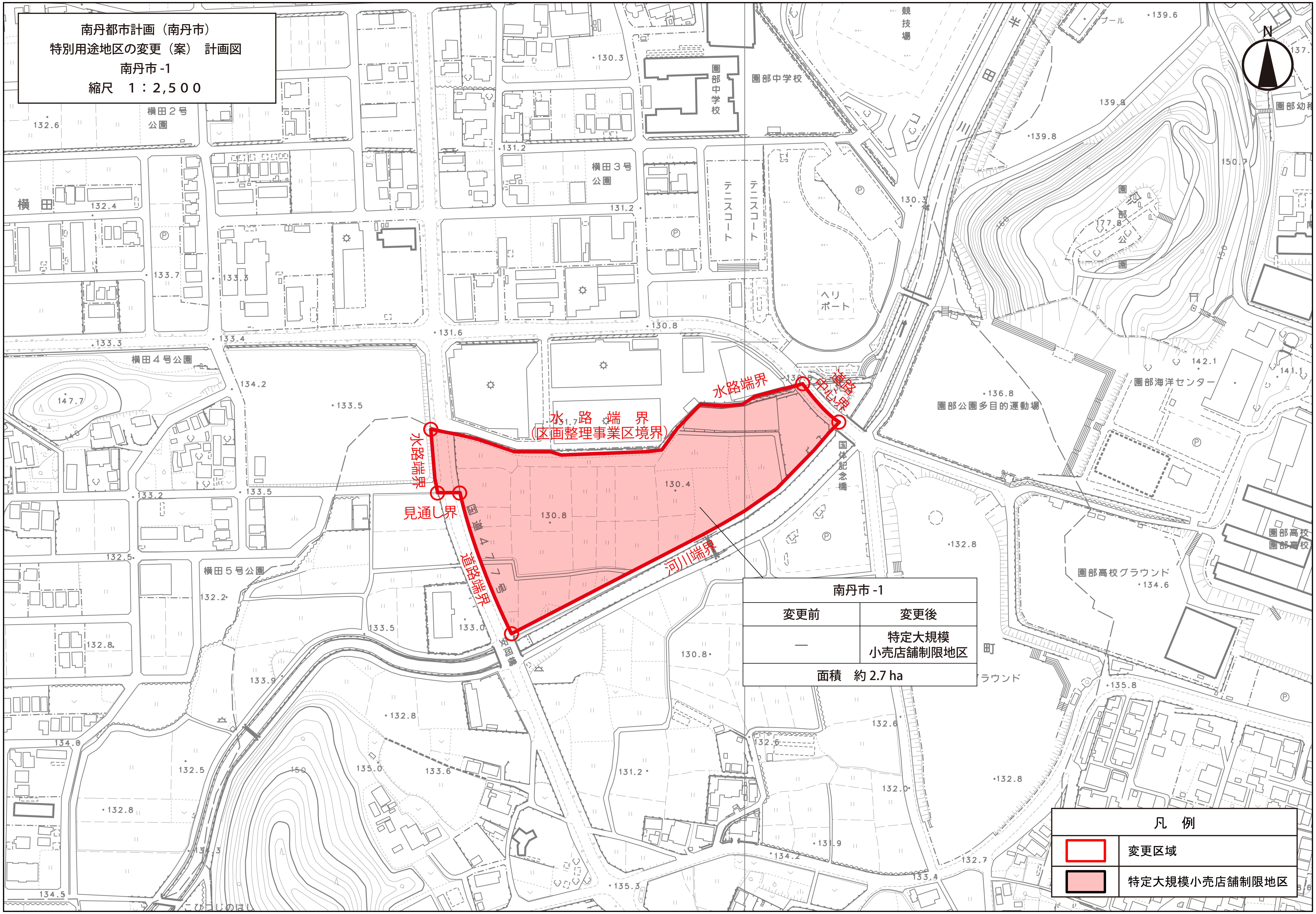
第一種低層住居専用地域	
第二種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準工業地域	
工業地域	
容積率	
建ぺい率	
市街化区域	
地区計画区域線	
都市計画街路	
都市計画公園・緑地	
ごみ焼却場	
建ぺい率・容積率境界線	
特別用途地区	
人口集中地区	

平成２０年測図
令和　５年測図

1:10,000

計画機関 京都府南丹市
作成機関 株式会社 かんこう

南丹都市計画（南丹市）
特別用途地区の変更（案） 計画図
南丹市 -1
縮尺　1：2,500



南丹市 -1	
変更前	変更後
—	特定大規模 小売店舗制限地区
面積　約 2.7 ha	

南丹都市計画（南丹市）
特別用途地区の変更（案） 計画図
南丹市 -2
縮尺　１：２,５００

南丹市 -2	
変更前	変更後
—	特定大規模 小売店舗制限地区
面積　約 14.2 ha	

凡　例

	変更区域
	特定大規模小売店舗制限地区

議案第３号　南丹都市計画城南町下サメ川地区地区計画の決定（南丹市決定）について

都市計画法第１９条第１項の規定により、下記のとおり付議します。

記

南丹都市計画城南町下サメ川地区地区計画の決定（南丹市決定）（案）　計画書

南丹都市計画城南町下サメ川地区地区計画を次のように決定する。

名　　称		城南町下サメ川地区地区計画
位　　置		京都府南丹市園部町城南町上サメ川、下サメ川の各一部
面　　積		約2.5ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	当地区は、一級河川半田川に沿って形成された地区であり、園部町市街地の西部に位置し、土地区画整理事業により整備された横田地区の工業地域と隣接しているほか、幹線道路である都市計画道路横田小山東町線に面しており、高い利便性を有している。 このことから、幹線道路沿道にふさわしい工業系、商業系の土地利用の適切な誘導を図るとともに、周辺環境と調和の取れた良好な市街地の形成を図る。
	土地利用の方針	幹線道路沿道にふさわしい商業・業務・沿道サービス等の土地利用を図るものとし、住居系土地利用を規制する。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針にふさわしい良好な地区環境と都市景観の保全・形成が図れるよう、建築物等に関する制限を次のように定める。 1　工業系、商業系の土地利用が図られるよう、「建築物等の用途の制限」を定める。 2　敷地の細分化を防止し、良好な地区環境の保全・形成を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 3　周辺の街並みとの調和が図られるよう「かき又は柵の構造の制限」を定める。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎、下宿 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち 建築基準法施行令（以下、「政令」という。）第130条の3で定めるもの (3) ホテル、旅館 (4) ボーリング場、スケート場、水泳場 その他これらに類する政令第130条の6の2で定める運動施設 (5) カラオケボックスその他これに類するもの (6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、 場外車券売場その他これらに類するもの (7) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブ その他これに類する政令第130条の7の3で定めるもの (8) 幼稚園、保育所、学校、図書館その他これらに類するもの (9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (10) 病院 (11) 公衆浴場 (12) 診療所 (13) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (14) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (15) 自動車教習所 (16) 畜舎 (17) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 第2条第1項に規定する「風俗営業」の用に供するもの (18) 京都府条例「青少年の健全な育成に関する条例」 第23条第1項に規定する営業の用に供するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ 前項の規定は、巡査派出所、公衆電話所その他、これらに類する公益上必要な建築物の敷地については適用しない。
		かき又は柵の構造の制限	かき、さく又は塀等を設置する場合は、美観に配慮し緑化に努める。

「区域は計画図表示のとおり」

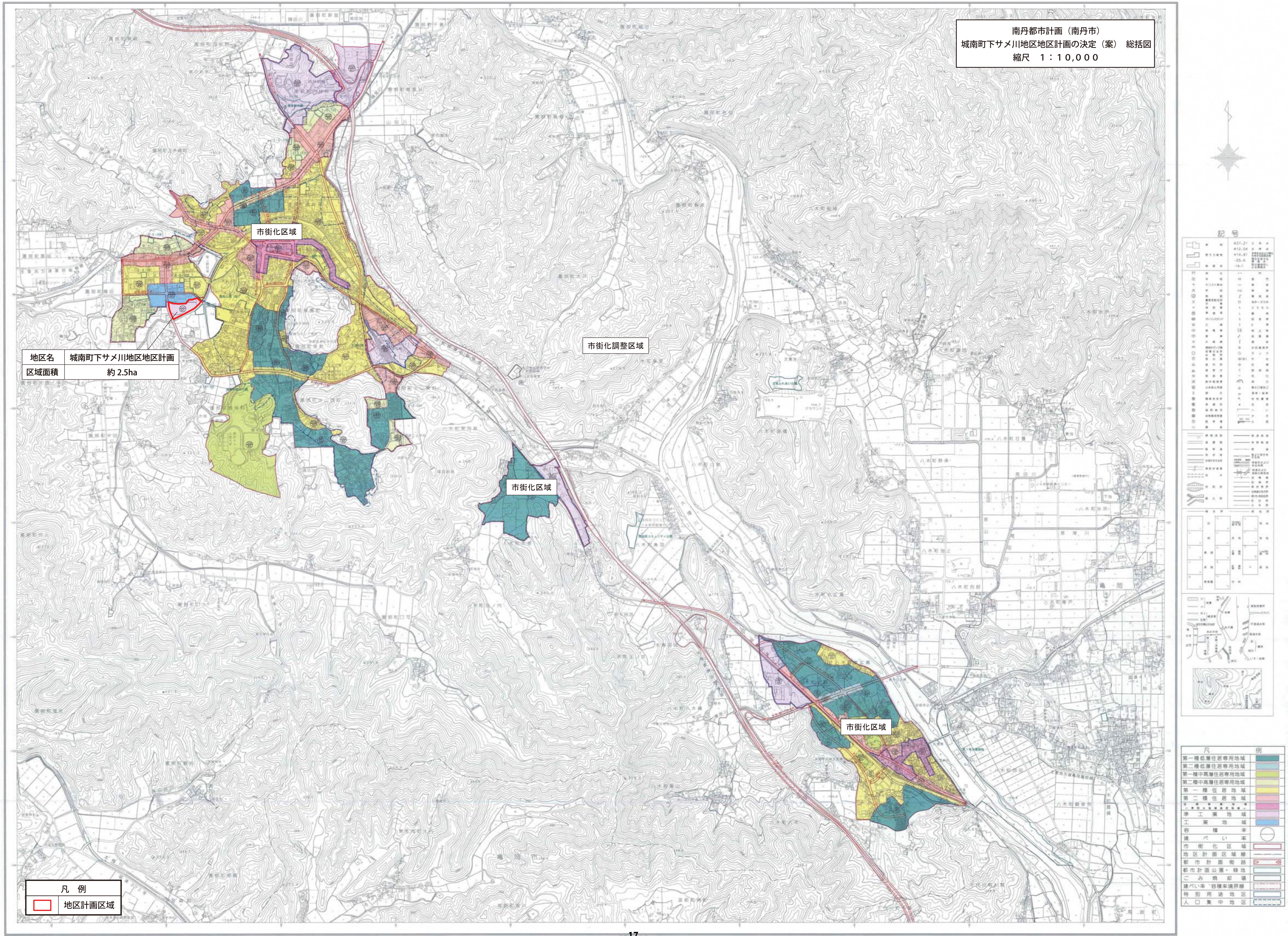
理　由　書

本都市計画の決定を行う城南町下サメ川地区は、一級河川半田川に沿って形成された地区であり、園部町市街地の西部に位置し、土地区画整理事業により整備された横田地区の工業地域と隣接しているほか、幹線道路である都市計画道路横田小山東町線に面しており、高い利便性を有している。

本市のまちづくりの方向性を示す改訂第２版南丹市都市計画マスタープランでは、当該地区を、多様な都市機能の集積を目指す「都市拠点」として位置付けているほか、「計画的開発検討ゾーン（企業誘致検討ゾーン）」に位置付けており、土地利用の方針として、「新たな開発を計画的に誘導することにより地域活力の向上に寄与すると見込まれる地域については、農林漁業との調整や都市計画のバランス、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る。」としているほか、「周辺の土地利用との調和を図りつつ、工業系、商業系の土地利用の推進に向けた検討を図る。」としている。

現在、当該地区では、計画的な市街地整備が見込まれていることから、京都府が予定している市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関する都市計画の見直しにおいて市街化区域への編入が予定されており、同時に用途地域等の都市計画についても変更を行う予定である。

これらを踏まえ、幹線道路沿道にふさわしい工業系、商業系の土地利用の適切な誘導を図るとともに、周辺環境と調和の取れた良好な市街地の形成を図るため、城南町下サメ川地区地区計画の決定を行う。

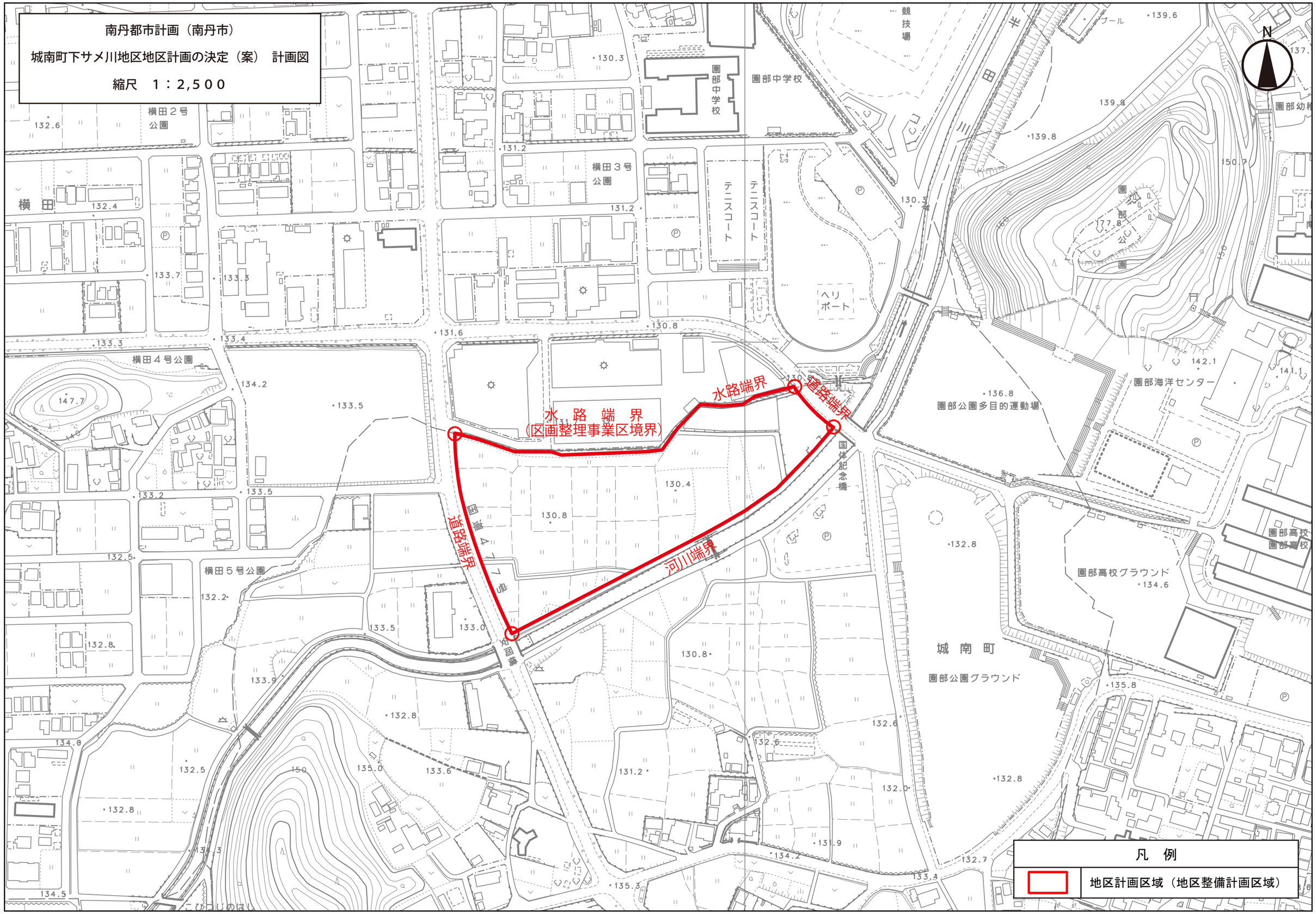


南丹都市計画（南丹市）
城南町下サメ川地区地区計画の決定（案） 総括図
縮尺 1：10,000
市街化区域
市街化調整区域
市街化区域
市街化区域
地区名
城南町下サメ川地区地区計画
区域面積
約 2.5ha
凡 例
地区計画区域
凡 例
第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
準工業地域
工業地域
容積率
建ぺい率
市街化区域
地区計画区域線
都市計画街路
都市計画公園・緑地
ごみ焼却場
建ぺい率・容積率境界線
特別用途地区
人口集中地区

南丹都市計画（南丹市）

城南町下サメ川地区地区計画の決定（案） 計画図

縮尺　１：２,５００



凡　例

	地区計画区域（地区整備計画区域）

議案第４号　南丹都市計画園部ＩＣ北地区地区計画の決定（南丹市決定）について

都市計画法第１９条第１項の規定により、下記のとおり付議します。

記

南丹都市計画園部ＩＣ北地区地区計画の決定（南丹市決定）（案）　計画書

南丹都市計画園部ＩＣ北地区地区計画を次のように決定する。

名　　称		園部ＩＣ北地区地区計画
位　　置		京都府南丹市園部町内林町上鴻ケ下の一部、中鴻ケ下の全部、下鴻ケ下、今林、岸ケ鼻、伏ケ谷の各一部、園部町新堂中島の一部、下ノ代の全部、園部町瓜生野八田の一部、園部町千妻新マカリ、宮ノ向の各一部、園部町曽我谷縄手の一部
面　　積		約14.2ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	当地区は、京都縦貫自動車道園部ICに隣接しており、新名神高速道路等の高速交通網の整備が進む中、関西圏を中心に良好な交通利便性を有している。 こうした環境を活かし、隣接する京都新光悦村工業団地と一体的な産業拠点の形成を誘導するとともに、周辺環境と調和の取れた良好な市街地の形成を図る。
	土地利用の方針	産業拠点にふさわしい産業系の土地利用を図るものとし、住居系・商業系の土地利用を規制する。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針にふさわしい良好な地区環境と都市景観の保全・形成が図れるよう、建築物等に関する制限を次のように定める。 1　産業拠点の形成に向けた土地利用が図られるよう、「建築物等の用途の制限」を定める。 2　敷地の細分化を防止し、良好な操業環境の保全・形成を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 3　周辺の街並みとの調和が図られるよう「かき又は柵の構造の制限」を定める。

<table>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td colspan="2">地区整備計画
区域の面積</td><td colspan="2">約7.3ha</td></tr>
<tr><td rowspan="2">地区の区分</td><td>区分の名称</td><td>A地区</td><td>B地区</td></tr>
<tr><td>区分の面積</td><td>約6.8ha</td><td>約0.5ha</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の
用途の制限</td><td colspan="2">次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
(1) 住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎、下宿
(2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち
建築基準法施行令（以下、「政令」という。）第130条の3で定めるもの
(3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの
(4) ホテル、旅館
(5) ボーリング場、スケート場、水泳場
その他これらに類する政令第130条の6の2で定める運動施設
(6) カラオケボックスその他これに類するもの
(7) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、
場外車券売場その他これらに類するもの
(8) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブ
その他これに類する政令第130条の7の3で定めるもの
(9) 幼稚園、保育所、学校、図書館その他これらに類するもの
(10) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
(11) 病院
(12) 公衆浴場
(13) 診療所
(14) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
(15) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
(16) 自動車教習所
(17) 畜舎
(18) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律
第2条第1項に規定する「風俗営業」の用に供するもの
(19) 京都府条例「青少年の健全な育成に関する条例」
第23条第1項に規定する営業の用に供するもの</td></tr>
<tr><td>建築物の
敷地面積の
最低限度</td><td colspan="2">1,000㎡
前項の規定は、巡査派出所、公衆電話所その他、これらに類する公益上必要な建築物の敷地については適用しない。</td></tr>
<tr><td>かき又は柵の
構造の制限</td><td colspan="2">かき、さく又は塀等を設置する場合は、美観に配慮し緑化に努める。</td></tr>
</table>

「区域は計画図表示のとおり」

理　由　書

本都市計画の決定を行う園部 IC 北地区は、京都縦貫自動車道園部 IC に隣接しており、新名神高速道路等の高速交通網の整備が進む中、関西圏を中心に良好な交通利便性を有する土地のポテンシャルが非常に高い地区である。

本市のまちづくりの方向性を示す改訂第２版南丹市都市計画マスタープランでは、当該地区を、隣接する京都新光悦村工業団地と一体的に「産業拠点」として位置付けているほか、「計画的開発検討ゾーン（企業誘致検討ゾーン）」に位置付けており、土地利用の方針として、「新たな開発を計画的に誘導することにより地域活力の向上に寄与すると見込まれる地域については、農林漁業との調整や都市計画のバランス、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る。」としているほか、「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、工業・流通サービス系の施設の土地利用の推進に向けた検討を図る。」としている。

現在、当該地区では、計画的な市街地整備が見込まれていることから、京都府が予定している市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関する都市計画の見直しにおいて市街化区域への編入が予定されており、同時に用途地域等の都市計画についても変更を行う予定である。

これらを踏まえ、隣接する京都新光悦村工業団地と一体的な産業拠点の形成を誘導するとともに、周辺環境と調和の取れた良好な市街地の形成を図るため、園部 IC 北地区地区計画の決定を行う。

南丹都市計画（南丹市）
園部 IC 北地区地区計画の決定（案） 総括図
縮尺　１：１０,０００

地区名	園部 IC 北地区地区計画
区域面積	約 14.2ha

市街化区域

市街化調整区域

市街化区域

市街化区域

凡　例
地区計画区域

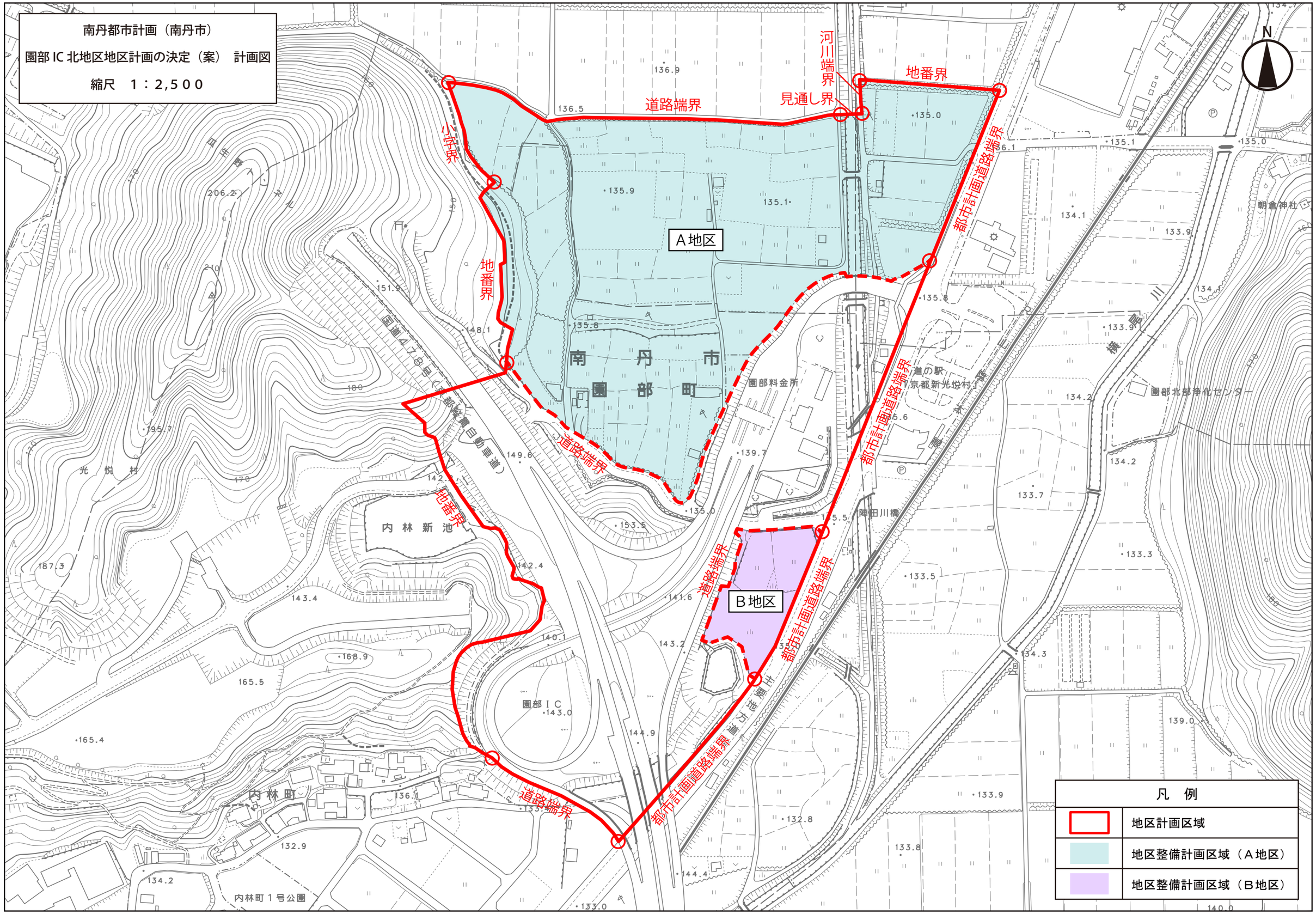
記号

凡　例
第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
準工業地域
工業地域
容積率
建ぺい率
市街化区域
地区計画区域線
都市計画街路
都市計画公園・緑地
ごみ焼却場
建ぺい率・容積率境界線
特別用途地区
人口集中地区

平成２０年測図
令和　５年測図

1:10,000

南丹都市計画（南丹市）

園部 IC 北地区地区計画の決定（案） 計画図

縮尺　１：2,５００