

第22回 南丹市都市計画審議会

議 案

令和7年3月17日(月)開催

南丹市都市計画審議会

第 2 2 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 口人地区地区計画の決定（南丹市決定）について	2
議案第 2 号	南丹都市計画 室橋地区地区計画の決定（南丹市決定）について	8
議案第 3 号	南丹都市計画 用途地域の変更（南丹市決定）について	14
議案第 4 号	南丹都市計画 生産緑地地区の変更（南丹市決定）について	19

議案第 1 号 南丹都市計画口人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

南丹都市計画口人地区地区計画の決定（南丹市決定）（案） 計画書

南丹都市計画口人地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	口人地区地区計画
	位 置	南丹市園部町口人地内
	面 積	約 10.6 ha
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、南丹市の中心市街地より南へ約 2 k m の位置にあり、線引き以前からまとまりのある住宅地を形成するとともに、豊かな自然環境に囲まれた摩気地域の中核的な地区である。地区の中央を東西方向に通過する国道 477 号及び府道竹井室河原線、さらには南北方向の広域農道（新世紀第一トンネル）等により中心市街地や京都縦貫自動車道八木西インターチェンジ、J R 吉富駅に結ばれている。当地区においては、人口減少・高齢化により営農環境やコミュニティ維持が困難になるなど、地域活力の低下が深刻な課題になっており、移住促進特別区域指定を受け、移住促進に取り組んでいる。本地区計画は、農林漁業及び豊かな自然環境と調和しつつ、I ターンや U ターンを希望する移住者を含め多様な世代が住みやすい集落環境を保全・形成し、集落におけるコミュニティの維持、伝統や文化の継承、地場産業等の持続可能な発展を図ることを目的とする。
	土地利用の 方針	周辺の田園風景と調和のとれた良好な住宅地の形成を誘導するため、低層住宅の立地を可能とするとともに、店舗、宿泊施設、倉庫、展示場、アトリエなど移住の促進と地域コミュニティの維持に資する土地利用を可能とする。 なお、当地区は洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域に含まれる等災害リスクを有する地区であることから、「災害からの安全な京都づくり条例」、「南丹市地域防災計画」及び「口人地区における避難計画」に基づき、建築物・宅地の安全性確保、防災訓練の実施など防災に関する対策や取組みを積極的に行うことにより、周辺地域も含めた防災まちづくりの推進に寄与する土地利用を図るものとする。

区域の整備・開発 及び保全の方針	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基づき、周辺の田園風景と調和のとれた、低層住宅を中心としたゆとりと潤いのある地区とするため、建築物等の用途について必要な規制、誘導を行う。また、工作物についても周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。
地区整備計画	面積	約 10.0ha
	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以外は建築又は用途変更してはならない。 (1) 都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号又は第 3 号に規定する建築物 (2) 都市計画法第 34 条各号に規定する建築物 (3) 第二種低層住居専用地域に建築可能な建築物 (4) 移住促進を図る以下の建築物 ・ 歴史的、観光的価値が高いと条例、規則又は要綱等で南丹市の認定を受けた建築物を活用し、かつ、旅館業法に規定する旅館・ホテル営業又は簡易宿所の営業の用に供する施設 ・ 既存建築物（歴史的、観光的価値が高いと条例、規則又は要綱等で認定を受けた建築物を除く。）を利用した旅館業法に規定する旅館・ホテル営業又は簡易宿所の営業の用に供する施設で、その用途に供する部分の床面積の合計が 150 m²以内のもの ・ 美術品、工芸品、絵画、写真を展示する展示場で、その用途に供する部分の床面積の合計が 50 m²以内のもの ・ 美術品、工芸品、日用品を作成するためのアトリエ又は工房で、その用途に供する部分の床面積の合計が 50 m²以内のもの (5) 住宅（自己用に限る）、長屋（延床面積 600 m²以下、2 階以下）、共同住宅（延床面積 600 m²以下、2 階以下）、寄宿舍、下宿 (6) 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第 130 条の 3 で定めるもの並びに(4)の用途を兼ねるもの (7) 倉庫業を営まない倉庫（都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号に規定する農林漁業の用に供する建築物を除く。）で、その用途に供する部分の床面積の合計が 50 m²以内のもの

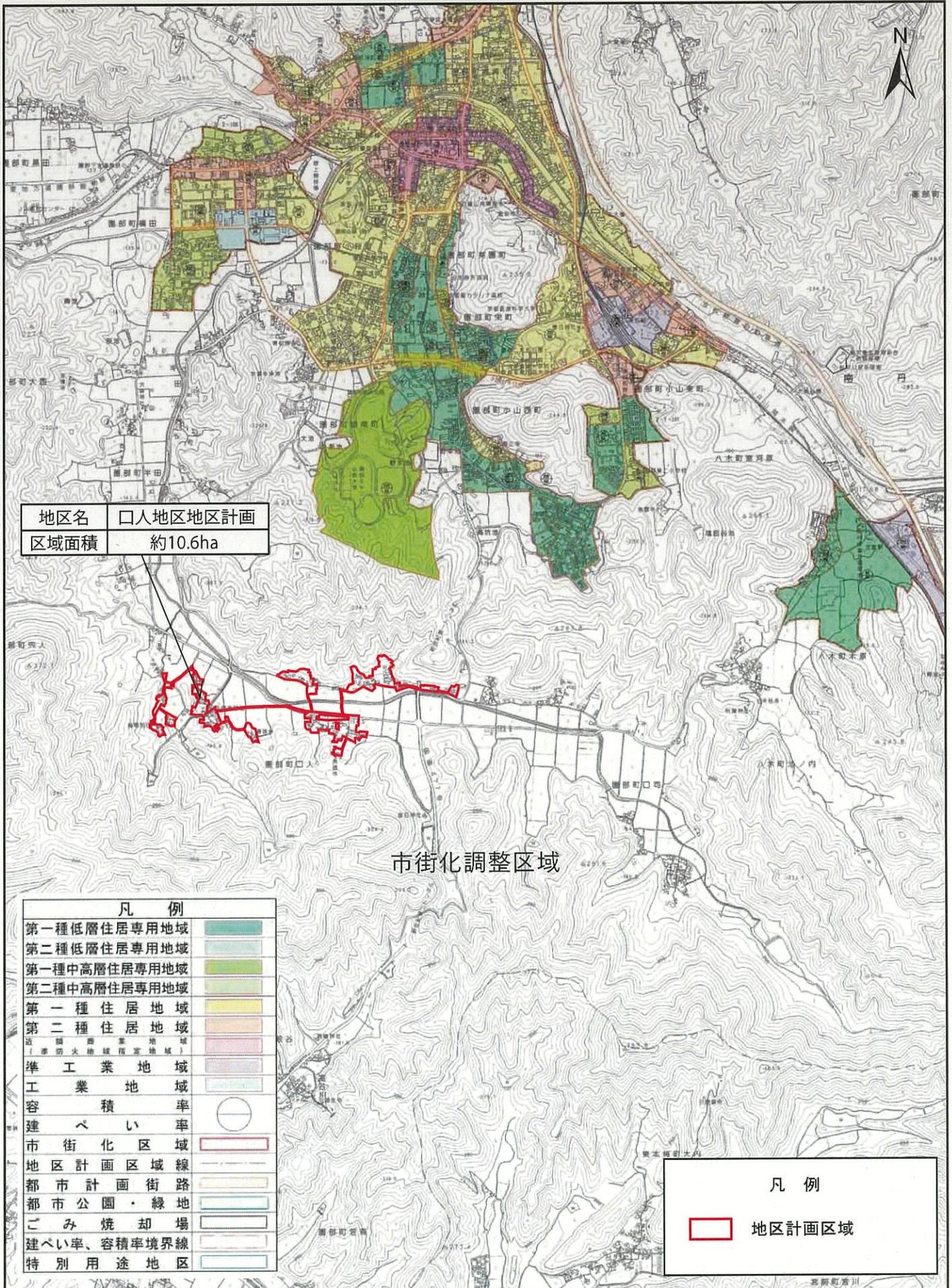
「区域は計画図表示のとおり」

理 由 書

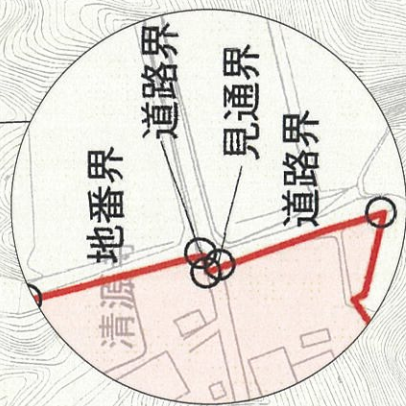
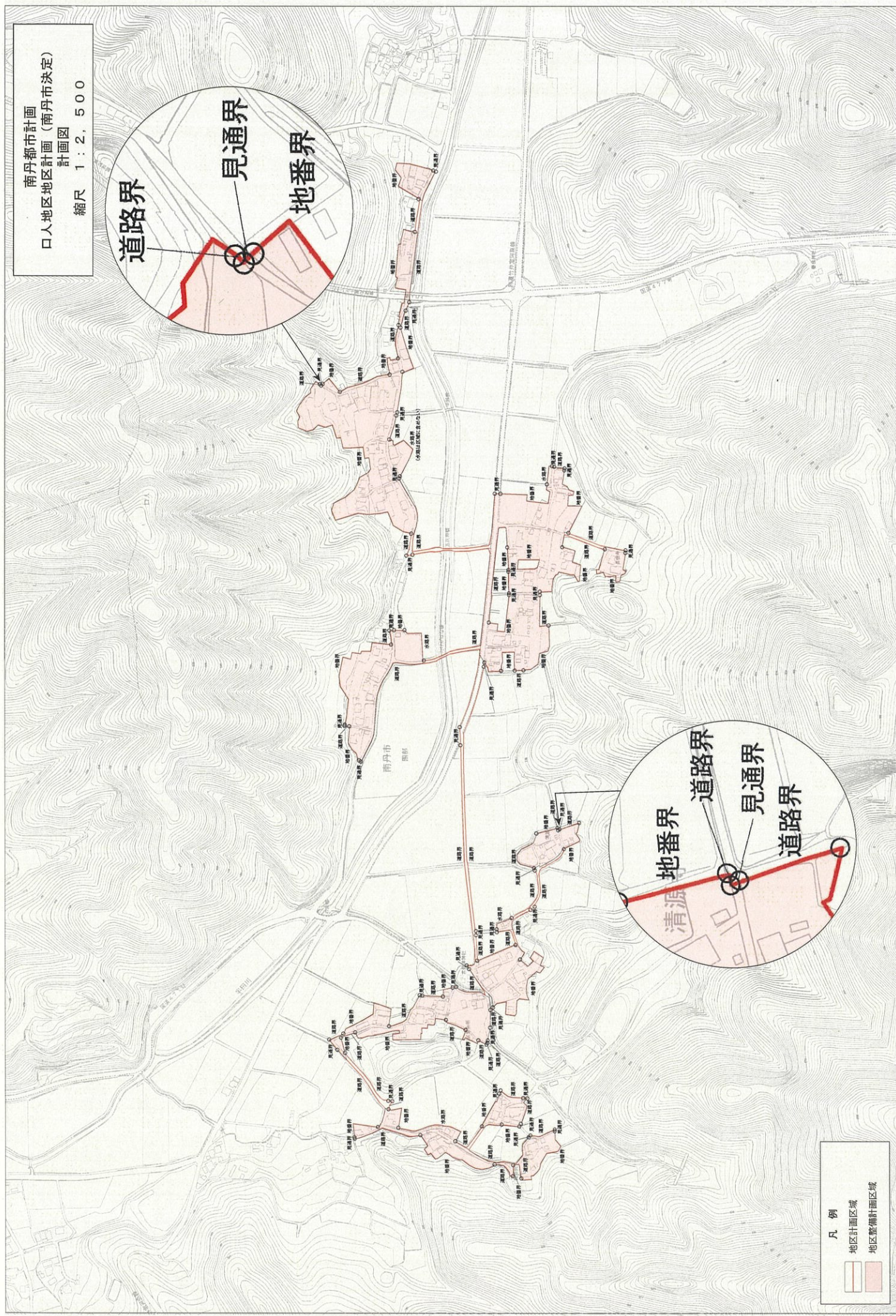
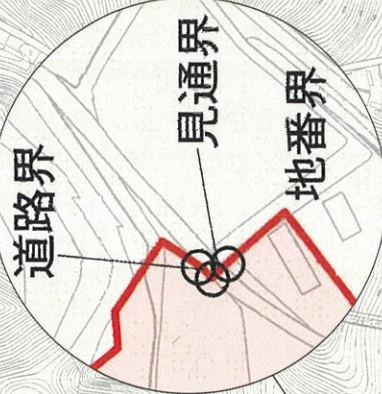
本地区は、南丹市の中心市街地より南へ約2kmの位置にあり、地区の中央を通過する国道477号及び府道竹井室河原線等により中心市街地や京都縦貫自動車道八木西インターチェンジ、JR吉富駅に結ばれるなど、豊かな自然環境に囲まれた摩気地域の中核的な地区である。

南丹市都市計画マスタープランにおいては、地区計画制度等を活用し、適正な土地利用の誘導、市外からの移住促進を図ることとしており、「京都府移住の促進及び移住者等の活躍の推進に関する条例」に基づく移住促進特別区域指定を受け、地域活性化に取り組んでいるものの、人口減少及び高齢化が進み、集落維持が深刻な課題となっている。

こうしたことから、農林漁業及び豊かな自然環境と調和しつつ、移住者のための一般住宅や店舗などの建築行為を適切に誘導することで、IターンやUターンを希望する移住者を含め多様な世代が住みやすい集落環境を整え、コミュニティの維持、伝統や文化の継承、地場産業等の持続可能な発展を進めることを目的に本地区計画を定めるものである。



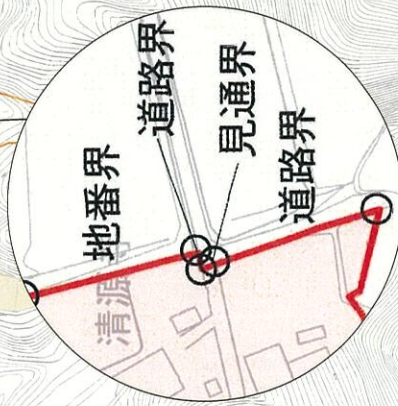
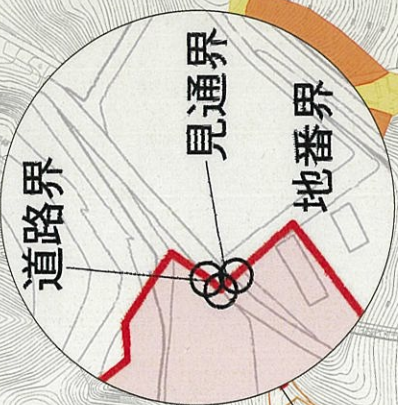
南丹都市計画
口人地区地区計画（南丹市決定）
縮尺 1:2,500



凡 例

	地区計画区域
	地区整備計画区域

南丹都市計画
 人口地区地区計画（南丹市決定）
 計画図
 縮尺 1 : 2, 500



- 凡 例
- 地区計画区域
 - 地区整備計画区域
 - 農地地区
 - 保存林区域
 - 土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）
 - 土砂災害警戒区域（土石流）
 - 土砂災害警戒区域（急傾斜地）
 - 土砂災害警戒区域（土石流）
 - 災害危険区域
 - 地すべり防止区域
 - 急傾斜地崩壊危険区域
 - 洪水浸水想定区域 3.0m以上
 - （河川浸水想定区域）
 - （河川浸水想定区域）
 - 浸水被害防止区域
- ：該当なし
- ：該当なし
- ：該当なし
- ：該当なし
- ：該当なし
- ：該当なし
- ：該当なし
- ：該当なし

議案第 2 号 南丹都市計画室橋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

南丹都市計画室橋地区地区計画の決定（南丹市決定）（案） 計画書

南丹都市計画室橋地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	室橋地区地区計画
	位 置	南丹市八木町室橋地内
	面 積	約 15.3 ha
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、八木町の中心市街地より北へ約 4 k m の位置にあり、理容店や駐在所など周辺の住民向けサービスが集積しており、豊かな自然環境に囲まれた八木町北地区の中核的な地区である。地区の中央を通過する府道亀岡園部線等により京都縦貫自動車道八木東インターチェンジや J R 八木駅、府道郷ノ口室河原線により京都縦貫自動車道八木西インターチェンジや J R 吉富駅にそれぞれ結ばれている。当地区においては、人口減少・高齢化により営農環境やコミュニティ維持が困難になるなど、地域活力の低下が深刻な課題になっており、移住促進特別区域指定を受け、移住促進に取り組んでいる。本地区計画は、農林漁業及び豊かな自然環境と調和しつつ、I ターンや U ターンを希望する移住者を含め多様な世代が住みやすい集落環境を保全・形成し、集落におけるコミュニティの維持、伝統や文化の継承、地場産業等の持続可能な発展を図ることを目的とする。
	土地利用の 方針	周辺の田園風景と調和のとれた良好な住宅地の形成を図るため、低層住宅の立地を可能とするとともに、店舗、宿泊施設、倉庫、展示場、アトリエなど移住の促進と地域コミュニティの維持に資する土地利用を可能とする。 なお、当地区は土砂災害警戒区域に含まれる等災害リスクを有する地区であることから、「災害からの安全な京都づくり条例」、「南丹市地域防災計画」及び「室橋地区における避難計画」に基づき、建築物・宅地の安全性確保、防災訓練の実施など防災に関する対策や取組みを積極的に行うことにより、周辺地域も含めた防災まちづくりの推進に寄与する土地利用を図るものとする。

区域の整備・開発 及び保全の方針	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基づき、周辺の田園風景と調和のとれた、低層住宅を中心としたゆとりと潤いのある地区とするため、建築物等の用途について必要な規制、誘導を行う。また、工作物についても周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。
地区整備計画	面積	約 14.9 ha
	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以外は建築又は用途変更してはならない。 (1) 都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号又は第 3 号に規定する建築物 (2) 都市計画法第 34 条各号に規定する建築物 (3) 第二種低層住居専用地域に建築可能な建築物 (4) 移住促進を図る以下の建築物 ・歴史的、観光的価値が高いと条例、規則又は要綱等で南丹市の認定を受けた建築物を活用し、かつ、旅館業法に規定する旅館・ホテル営業又は簡易宿所の営業の用に供する施設 ・既存建築物（歴史的、観光的価値が高いと条例、規則又は要綱等で認定を受けた建築物を除く。）を利用した旅館業法に規定する旅館・ホテル営業又は簡易宿所の営業の用に供する施設で、その用途に供する部分の床面積の合計が 150 m²以内のもの ・美術品、工芸品、絵画、写真を展示する展示場で、その用途に供する部分の床面積の合計が 50 m²以内のもの ・美術品、工芸品、日用品を作成するためのアトリエ又は工房で、その用途に供する部分の床面積の合計が 50 m²以内のもの (5) 住宅（自己用に限る）、長屋（延床面積 600 m²以下、2 階以下）、共同住宅（延床面積 600 m²以下、2 階以下）、寄宿舍、下宿 (6) 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第 130 条の 3 で定めるもの並びに (4) の用途を兼ねるもの (7) 倉庫業を営まない倉庫（都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号に規定する農林漁業の用に供する建築物を除く。）で、その用途に供する部分の床面積の合計が 50 m²以内のもの

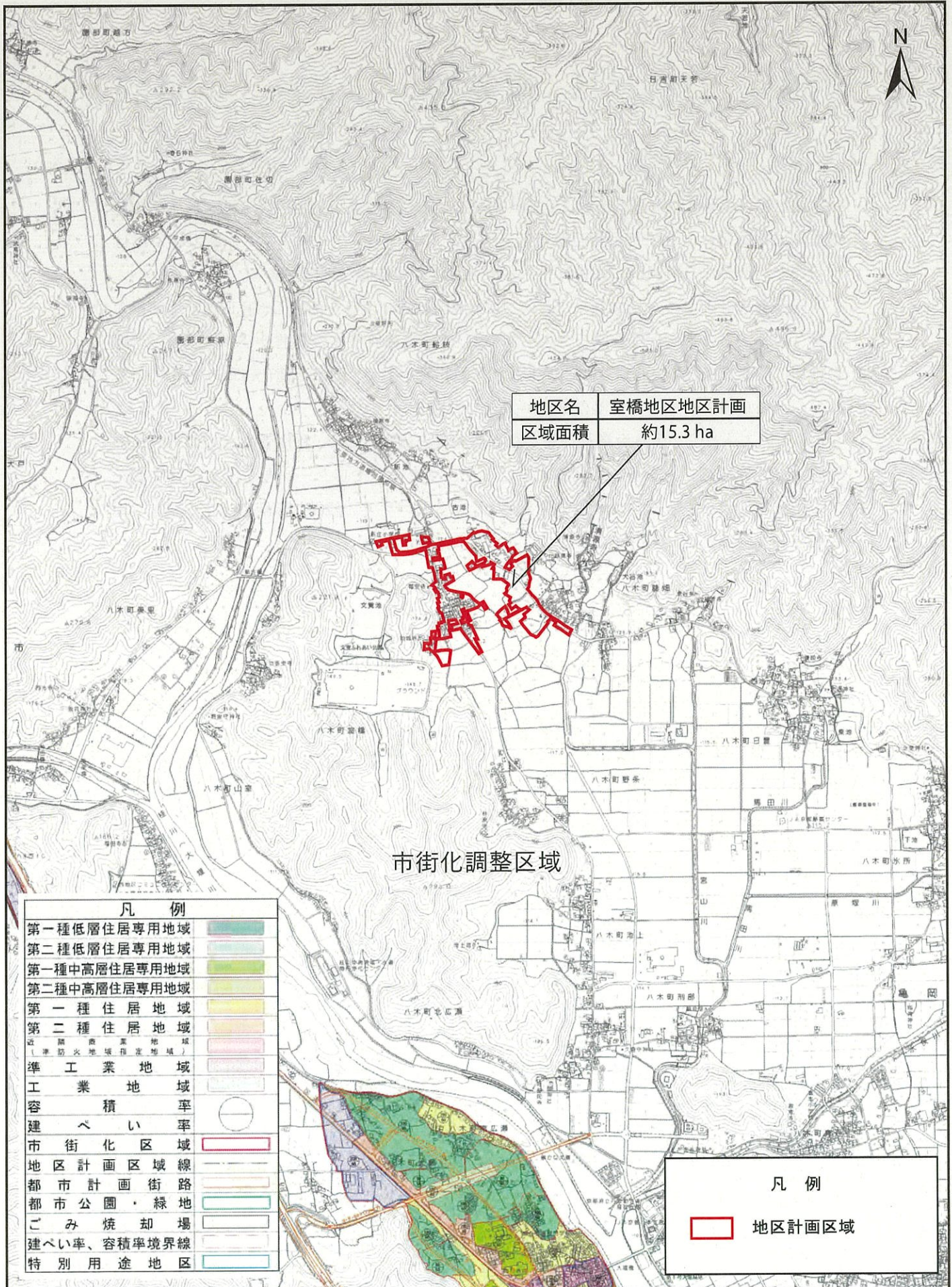
「区域は計画図表示のとおり」

理 由 書

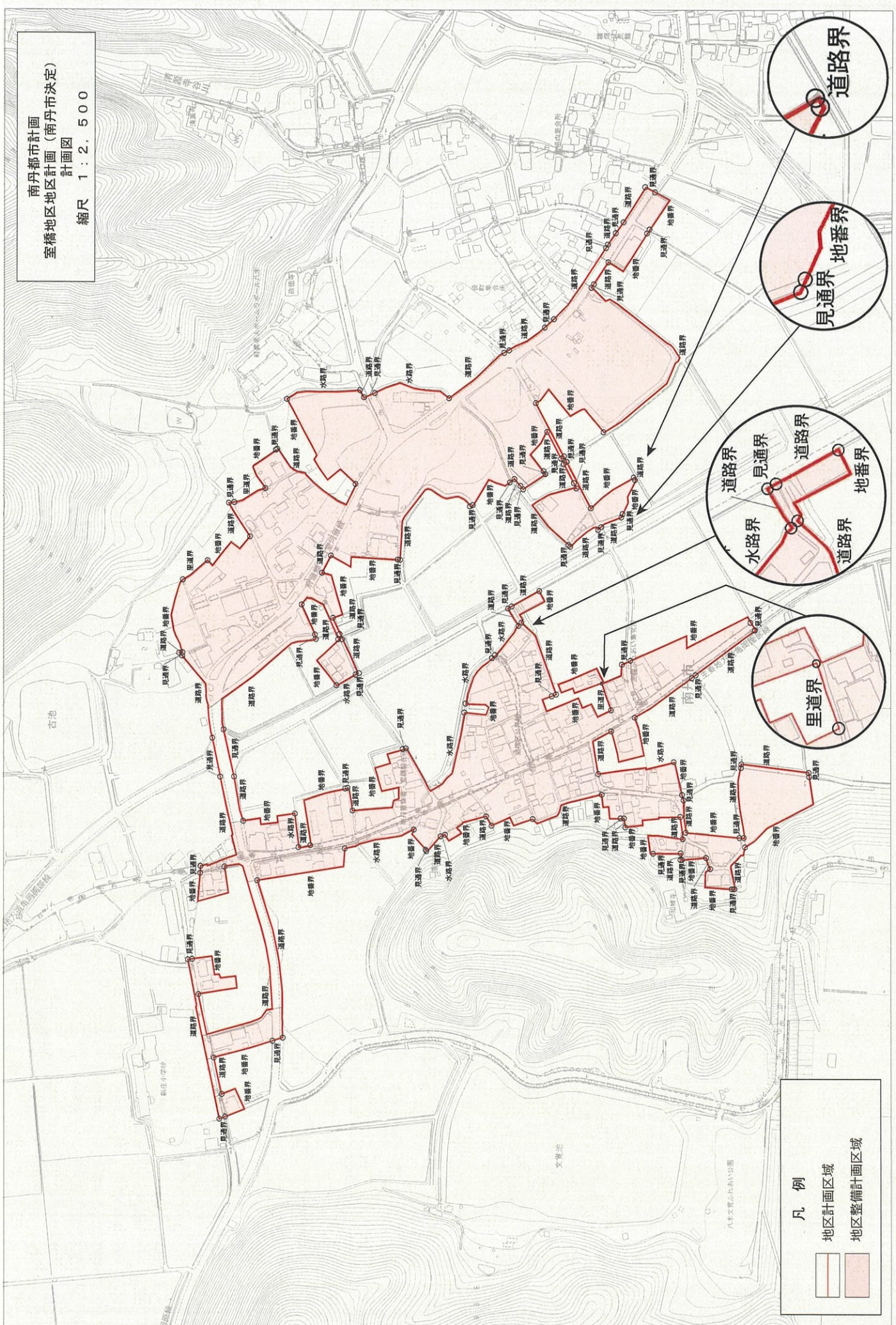
本地区は、八木町の中心市街地より北へ約4kmの位置にあり、地区の中央を通過する府道亀岡園部線等により京都縦貫自動車道八木東インターチェンジやJR八木駅などに結ばれるなど、豊かな自然環境に囲まれた八木町北地区の中核的な地区である。

南丹市都市計画マスタープランにおいては、地区計画制度等を活用し、適正な土地利用の誘導、市外からの移住促進を図ることとしており、「京都府移住の促進及び移住者等の活躍の推進に関する条例」に基づく移住促進特別区域指定を受け、地域活性化に取り組んでいるものの、人口減少が進み、集落の維持が大きな課題となっている。

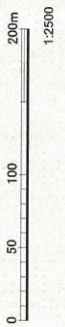
こうしたことから、農林漁業及び豊かな自然環境と調和しつつ、移住者のための一般住宅や店舗などの建築行為を適切に誘導することで、IターンやUターンを希望する移住者を含め多様な世代が住みやすい集落環境を整え、コミュニティの維持、伝統や文化の継承、地場産業等の持続可能な発展を進めることを目的に本地区計画を定めるものである。



南丹都市計画
室橋地区地区計画（南丹市決定）
計画図
縮尺 1:2,500

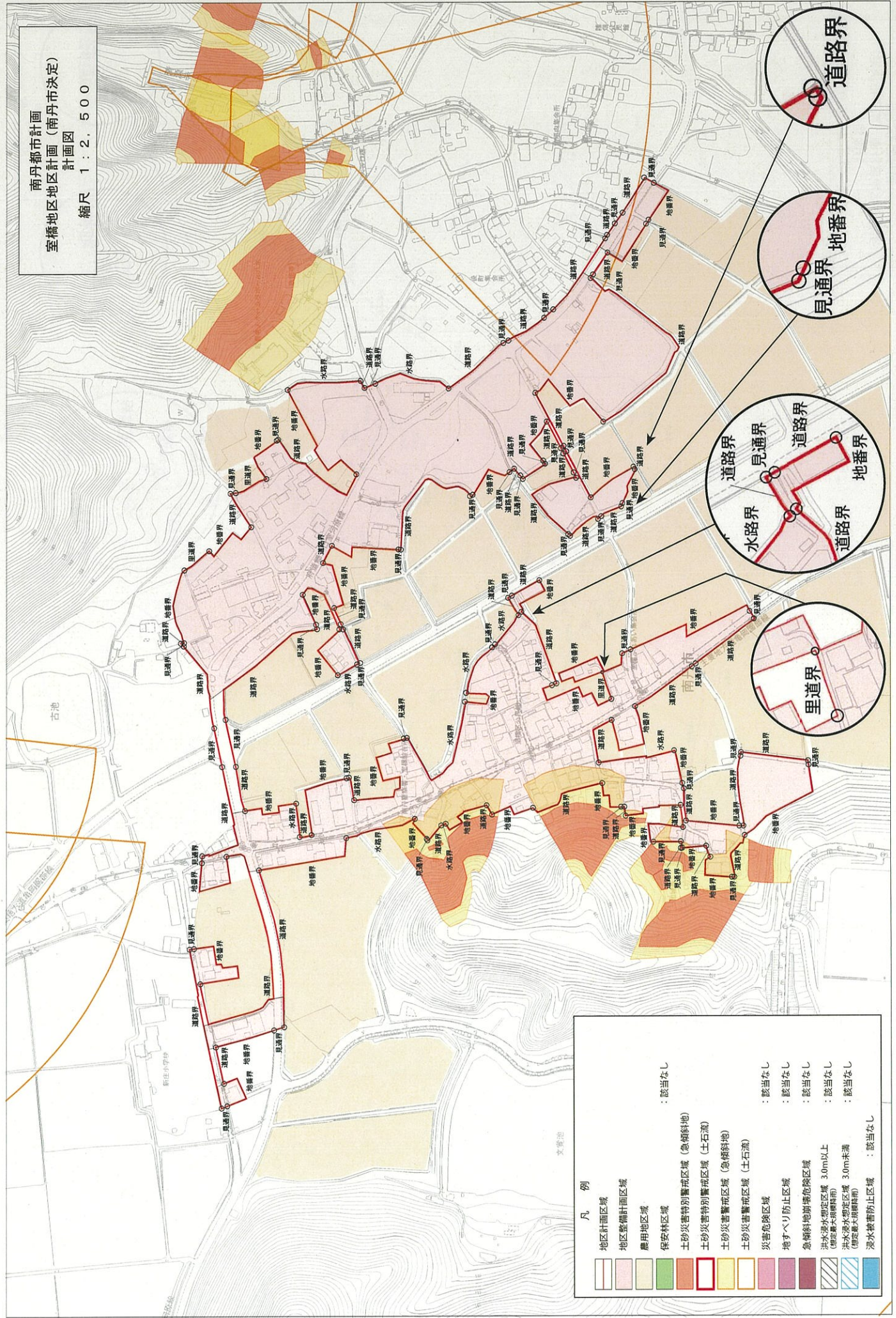


- 凡 例
- 地区計画区域
 - 地区整備計画区域

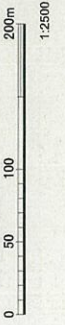


南丹都市計画
室橋地区計画（南丹市決定）
計画図

縮尺 1:2,500



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	農用地区域
	保安林区域
	土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）
	土砂災害特別警戒区域（土石流）
	土砂災害警戒区域（急傾斜地）
	土砂災害警戒区域（土石流）
	災害危険区域
	地すべり防止区域
	急傾斜地崩壊危険区域
	洪水浸水想定区域 30m以上 （想定最大規模降雨）
	洪水浸水想定区域 30m未満 （想定最大規模降雨）
	浸水被害防止区域
	: 該当なし



議案第 3 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 小 計	約 23.4 ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	4.0
	約 75.1 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	12.9
	約 54.3 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	9.3
	約 152.8 ha						26.2
第二種低層住居専用地域	約 2.6 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	0.5
第一種中高層住居専用地域	約 52.6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.0
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 183.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	31.4
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

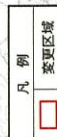
種 類	面 積		建築物の延べ面 積の敷地面積に 対 する 割 合	建築物の建築面 積の敷地面積に 対 する 割 合	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考 (%)
	計 画 案	現 行						
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 23.4 ha	約 23.4 ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	4.0
	約 75.1 ha	約 75.8 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	12.9
	約 54.3 ha	約 54.3 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	9.3
	約 152.8 ha	約 153.5 ha						26.2
小 計								
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	0.5
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	—	—	—	9.0
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 183.0 ha	約 182.3 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	31.4
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 72.6 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 582.7 ha						100.0

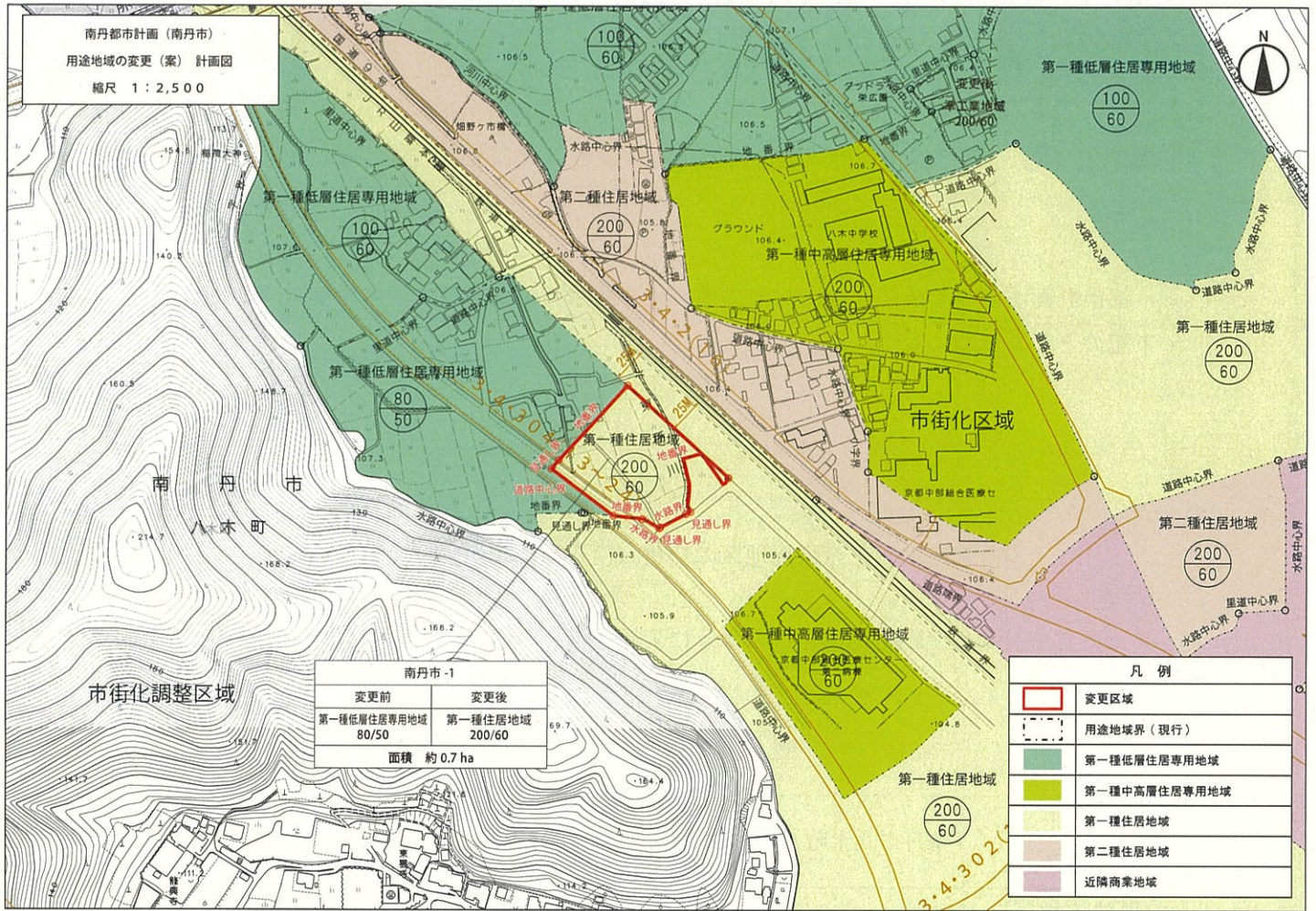
※ゴシック部分が変更対象箇所

理 由 書

南丹市八木町八木大狩代地区は、「南丹市都市計画マスタープラン（改訂第2版）」の中で、将来土地利用方針において「専用居住ゾーン」に位置付けており、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るとしている。

現在、当地区では隣接する八木駅西土地区画整理事業の施行区域と一体となり京都中部総合医療センターの新棟整備計画に伴う来院患者用駐車場整備が予定されていることから、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。





議案第 4 号 南丹都市計画生産緑地地区の変更（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

南丹都市計画生産緑地地区の変更（南丹市決定）（案） 計画書

南丹都市計画生産緑地地区を次のように変更する。

地区 番号	位 置	面 積 (ha)	備 考
45	南丹市八木町八木鳴町ノ坪	—	地区の全部廃止 (約 0.07ha 廃止)
(既決定地区) 60 地区	60 地区	約 8.14	上記変更にかかる 地区を除く
合 計	60 地区	約 8.14	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

市街化区域内において、緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に
保全し、良好な都市環境を形成することを目的に指定した生産緑地地区について、生
産緑地法第 14 条で規定される生産緑地地区内での行為制限が解除されたもので、生
産緑地としての機能が保全されなくなった生産緑地地区の全部を廃止するため、本案
のとおり南丹都市計画生産緑地地区を変更するものである。

新 旧 対 照 表

	新	旧	備 考
面積 (ha)	約 8. 1 4	約 8. 2 1	地区の全部廃止 △約 0. 0 7 ha
地 区 数	6 0	6 1	地 区 廃 止 △ 1 地区

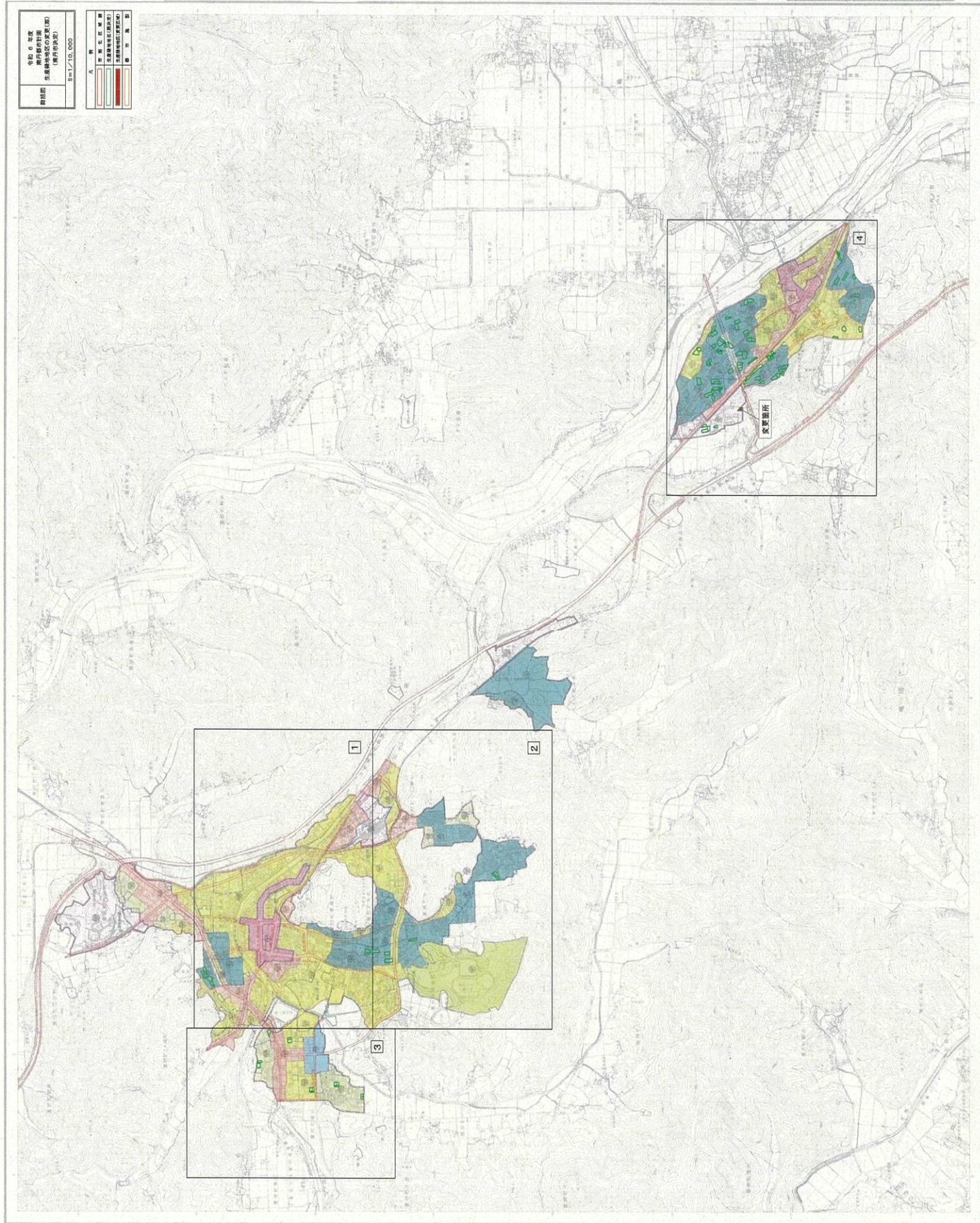
変 更 理 由 説 明 書

現在、南丹市においては、市街化区域内の農地を「宅地化する農地」と「保全する農地」に区分し、環境機能の優れた農地等を計画的に保全している。良好な都市環境を形成するため都市計画法及び生産緑地法に基づき、その「保全する農地」を「生産緑地地区」として61地区、約8.21haを都市計画決定している。

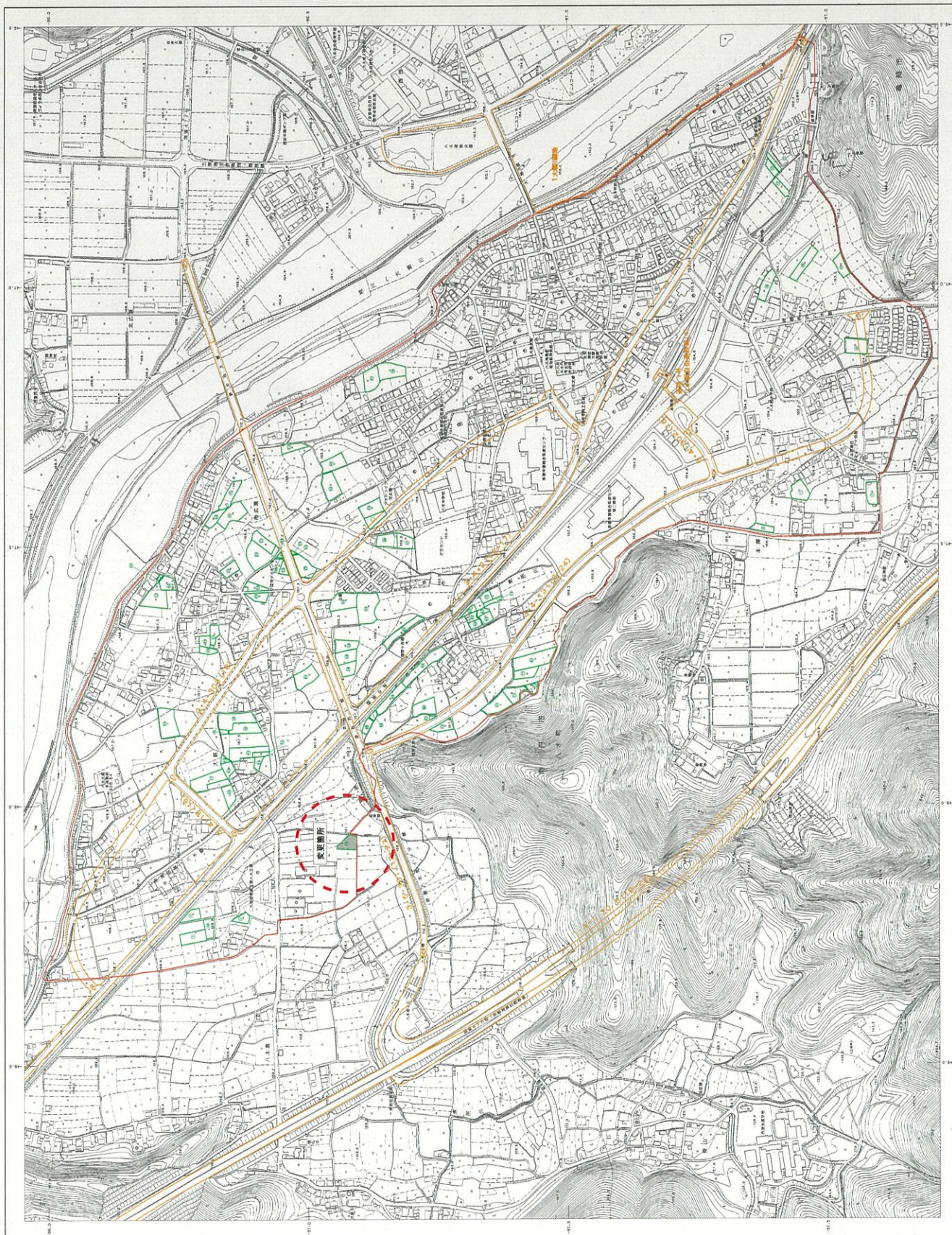
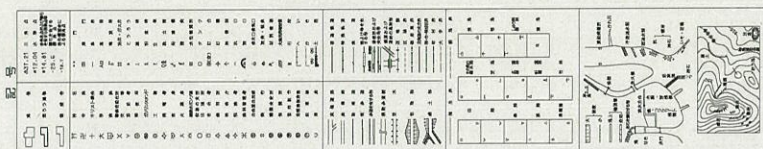
今回、都市計画の変更を行う地区番号45は、主たる従事者の死亡により、生産緑地法第10条に基づく生産緑地地区所有者から買取申出があったが、買取りを行う地方公共団体等がなく、他の農業従事希望者への売買のあっせんも不調に終わったため、買取申出日から3月が経過した令和6年12月2日に、生産緑地法第14条の規定により生産緑地地区内での行為制限が解除された。

以上のことから行為制限が解除された地区を全部廃止するため南丹都市計画生産緑地地区を変更するものである。

なお、今回の変更により、生産緑地地区は1地区廃止し60地区、生産緑地地区面積は約0.07ha廃止し、約8.14haとなる。



(中 国) 图 书 在 京 校



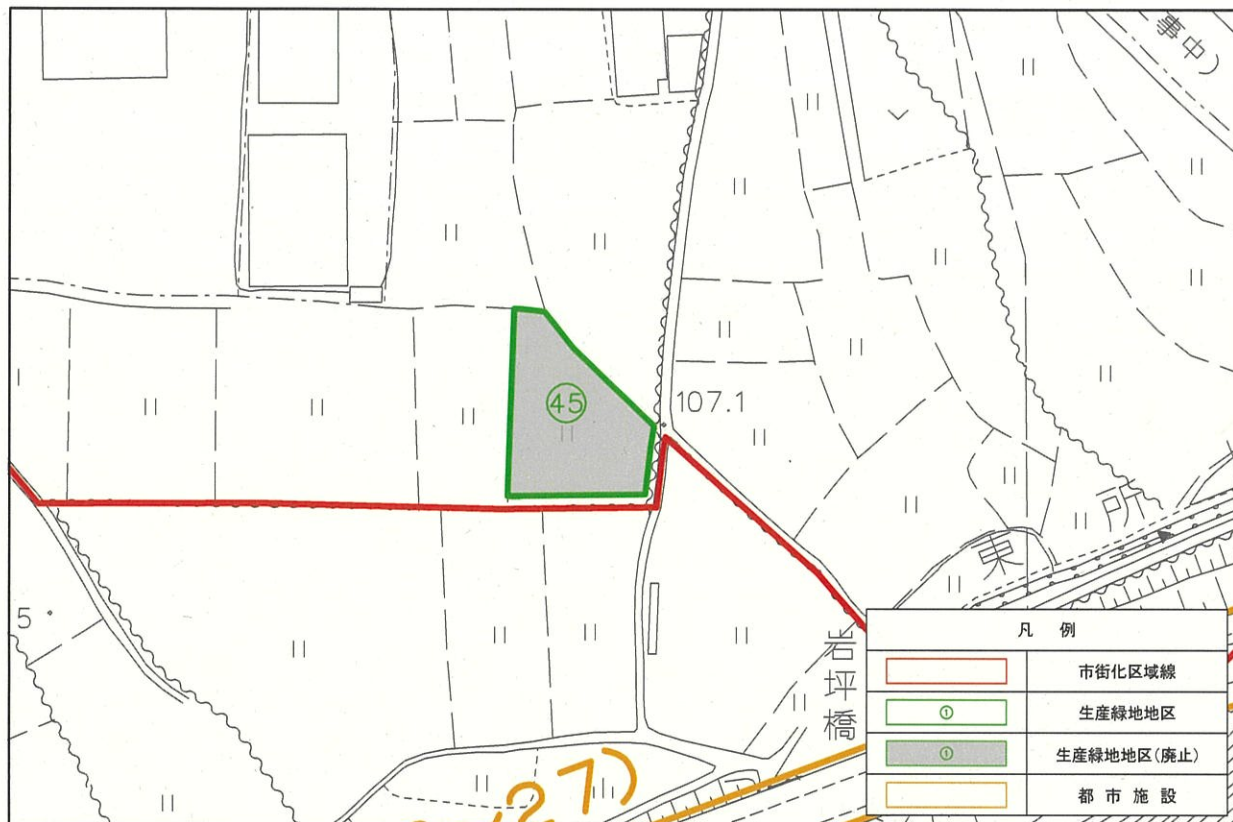
（一）

生産緑地地区変更計画図

地区番号: 45 南丹市八木町八木嶋町ノ坪54番地内

S=1:1, 500

変更前



変更後

