

第23回 南丹市都市計画審議会

議 案

令和7年10月30日(木)開催

南丹市都市計画審議会

第23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 船岡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 旧農村田園文化コミュニティセンター地区地区計画 の決定（南丹市決定）について | 8 |
| 議案第3号 | 南丹都市計画 生産緑地地区の変更（南丹市決定）について | 15 |

議案第1号 南丹都市計画船岡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

南丹都市計画地区計画の決定（南丹市決定）（案）

南丹都市計画 船岡地区地区計画を次のように決定する。

| | | | |
|-----------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称 | 船岡地区地区計画 | | 令和〇年〇月〇日決定 |
| 位 置 | 南丹市園部町船岡地内 | | |
| 面 積 | 約 20.9 ha | | |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標 | <p>当地区は、南丹市の中心市街地より北東へ約5 km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川辺地域の中核的な地区である。地区の中央にはJR船岡駅があり、さらには南北方向に通過する府道園部平屋線等により中心市街地や京都縦貫自動車道園部インターチェンジに結ばれている。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。</p> | |
| | 土地利用の方針 | <p>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。</p> <p>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「船岡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。</p> | |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>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きのある色調とする。</p> | |
| 地区整備計画 | 面積 | 約 20.8 ha | |
| | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限 | <p>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。</p> <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>(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）、寄宿舎、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</p> |

「区域は計画図表示のとおり」

理 由 書

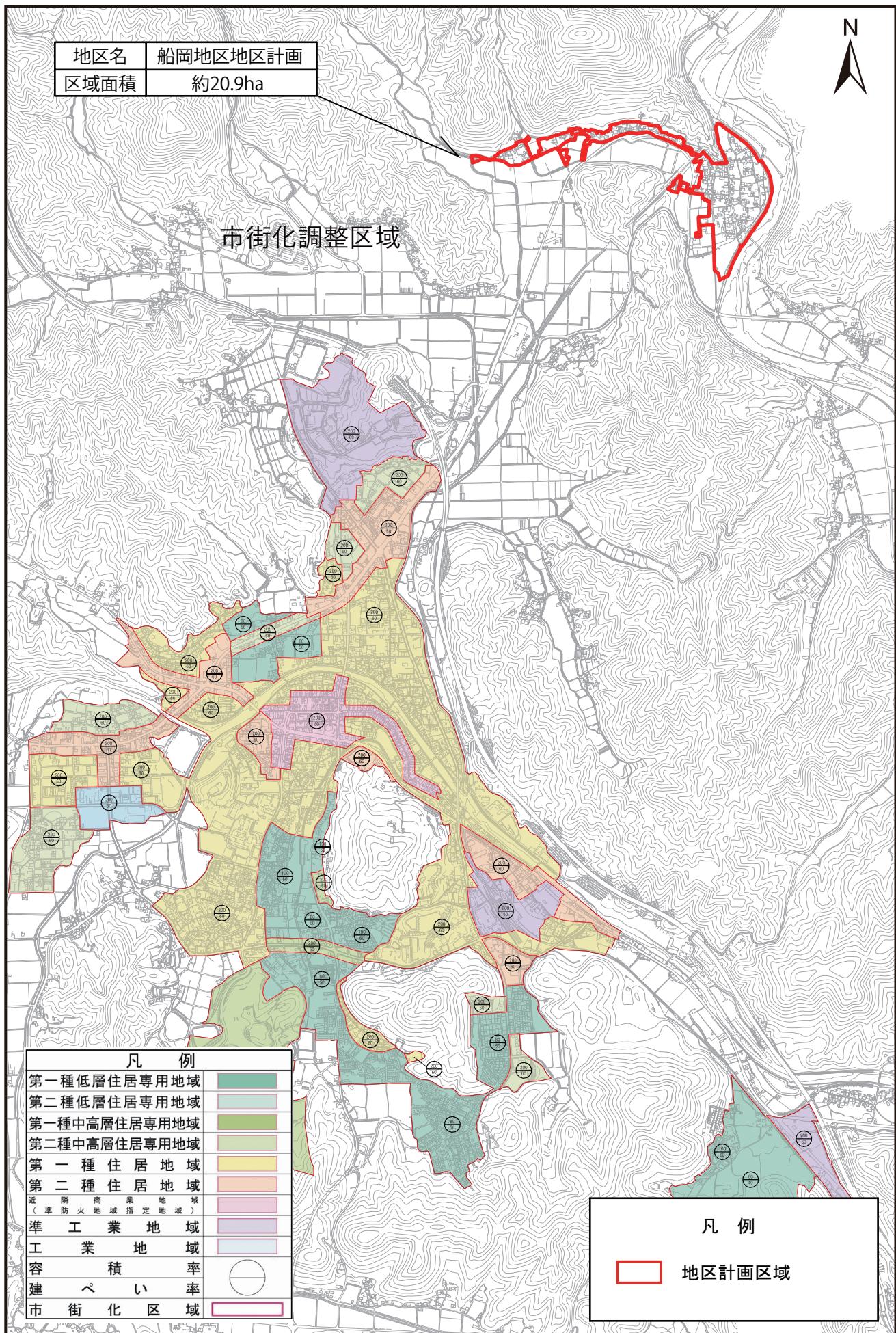
本地区は、南丹市の中心市街地より北東へ約5kmの位置にあり、地区の中央にはJR船岡駅があり、さらには南北方向に通過する府道園部平屋線等により中心市街地や京都縦貫自動車道園部インターチェンジに結ばれるなど、豊かな自然環境に囲まれた川辺地域の中核的な地区である。

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目的に本地区計画を定めるものである。

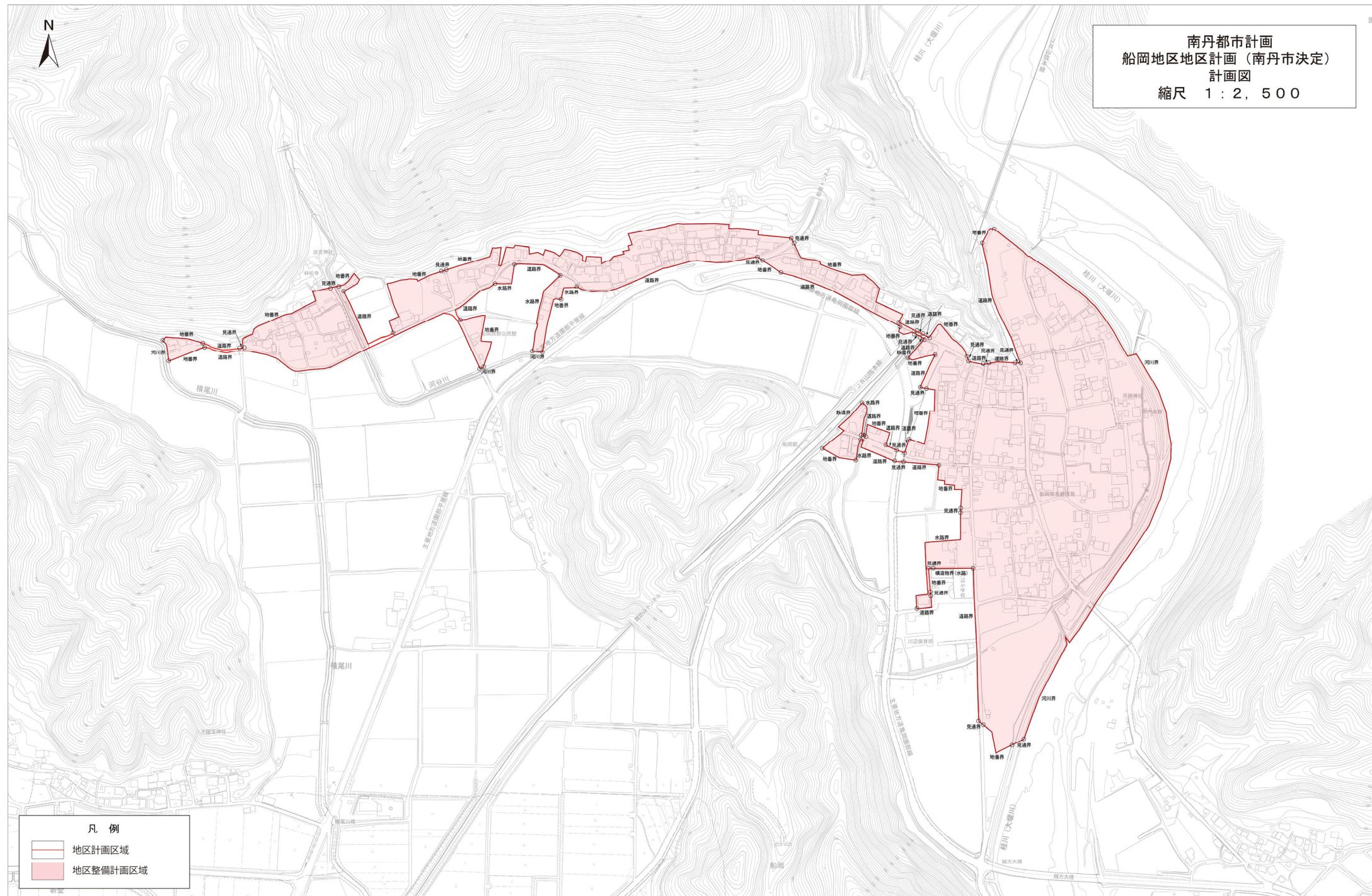
南丹都市計画船岡地区地区計画（南丹市決定） 総括図

縮尺 1:25,000



N

南丹都市計画
船岡地区地区計画（南丹市決定）
計画図
縮尺 1:2,500



0 50 100 200m

1:2500

議案第2号 南丹都市計画旧農村田園文化コミュニティセンター地区地区計画
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

旧農村田園文化コミュニティセンター地区地区計画（南丹市決定）（案）

| | | | |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------|
| 名称 | 旧農村田園文化コミュニティセンター地区地区計画 | | 令和7年 月 日決定 |
| 位置 | 南丹市八木町氷所中谷山1番地外 | | |
| 面積 | 約0.4ha | | |
| 区域の整備開発の方針 | <p>地区計画の目標</p> <p>南丹市八木町の中心市街地（JR八木駅周辺）から北東に約3.5kmの市街化調整区域は、亀岡盆地のほぼ北側、大堰川の左岸にあって、圃場や街路等の地域的インフラの整備の他、八木農村環境公園「氷室の郷」を中心とした公共交流施設の整備を行い、都市と農村との交流拠点として位置付けてきた地域である。</p> <p>本地区は、この地域内に位置し、地区内にある公共交流施設の利用率の低下や維持管理費用の増加等を踏まえ、財政健全化プラン緊急対策において当該施設の利用方針の見直しと併せて、土地の効率的な活用を進めている地区である。</p> <p>本計画は、地区内に立地する建築物が都市と農村が連携したサービスを行う広域的活動拠点や民間活力を導入した地域ビジネスの維持・増進を図る拠点となるよう利用強化を図り、地区内施設の適性に応じた建築物の用途の設定と景観や防災に配慮した規制による建築物の誘導により、地区内の効率的かつ持続可能な土地活用を図るとともに、当該地区周辺の良好な住環境等との調和や地域活力の向上を図ることを目標とする。</p> | | |
| その当該地域の整備・開発および保全に関する方針 | <p>「土地利用の方針」</p> <p>1. 当地区は、地区内の公共施設の利活用を前提として、都市と農村が連携したサービスを行う広域的活動拠点や民間活力を導入した地域ビジネスの維持・増進を図る拠点としての土地利用を基本とする。</p> <p>2. 地区内施設の適性に応じた土地活用を図りつつも、当該地区周辺の良好な住環境等との調和や地域活力の向上に配慮した土地利用を図る。</p> <p>「建築物等の整備の方針」</p> <p>1. 目的に応じた建築物の立地を誘導するため、「建築物の用途の制限」を定める。</p> <p>2. 目的に応じた建築物の形態を誘導するため、「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の建ぺい率の最高限度」、「建築物の壁面の位置の限度」及び「建築物の高さの最高限度」を定める。</p> | | |

| | | |
|--------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 面積 | 約 0.3ha |
| | 建築物に関する事項 | <p>建築物の用途の制限</p> <p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供す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5の3に規定するものでその用途に供する部分（他の用途と共に用する部分を除く。）の床面積の合計が500平方メートル以内のもの。ただし、次号に規定する用途に供するものを除く。</p> <p>(2) 食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が150平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が5キロワット以下に限る。）</p> <p>(3) 美術品、工芸品、日用品を製作するためのアトリエ又は工房で作業場の床面積の合計が150平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が5キロワット以下に限る。）</p> <p>(4) 事務所</p> <p>(5) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(6) 倉庫業を営まない倉庫</p> <p>(7) スポーツの練習場（ボーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場を除く。）</p> <p>(8) 前各号の建築物に附属するもの</p> |
| | 建築物の容積率の最高限度 | 200% |
| | 建築物の建ぺい率の最高限度 | 60% |
| | 建築物の壁面の位置の制限 | 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項で示す土砂災害特別警戒区域内には新たに建築してはならない。 |
| | 建築物の高さの最高限度 | 建物の高さの最高限度は20mとする。ただし、塔屋等は除く。 |

「区域は計画図表示のとおり」

理 由 書

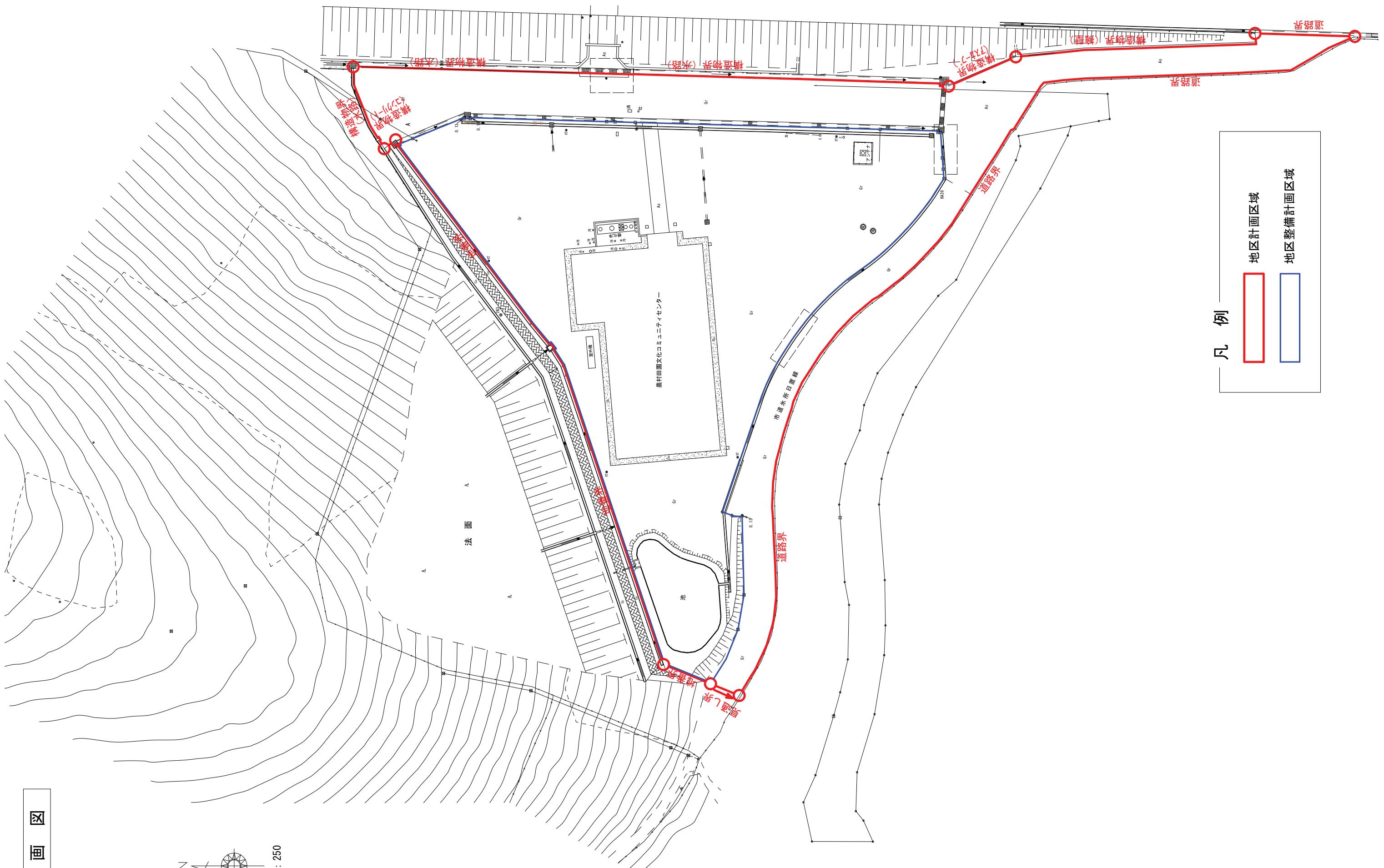
本都市計画は、農村田園文化コミュニティセンター及び関連区域内において地区計画を定めることにより、積極的な施設の利活用を可能にすることで、地域内の効率的かつ持続可能な土地活用を図るとともに、当該地区周辺の良好な住環境等との調和や地域活力の向上を図るため定めるものとする。

総括図 S= 1 /5,000



圖 画 計

G
L
C



例
凡

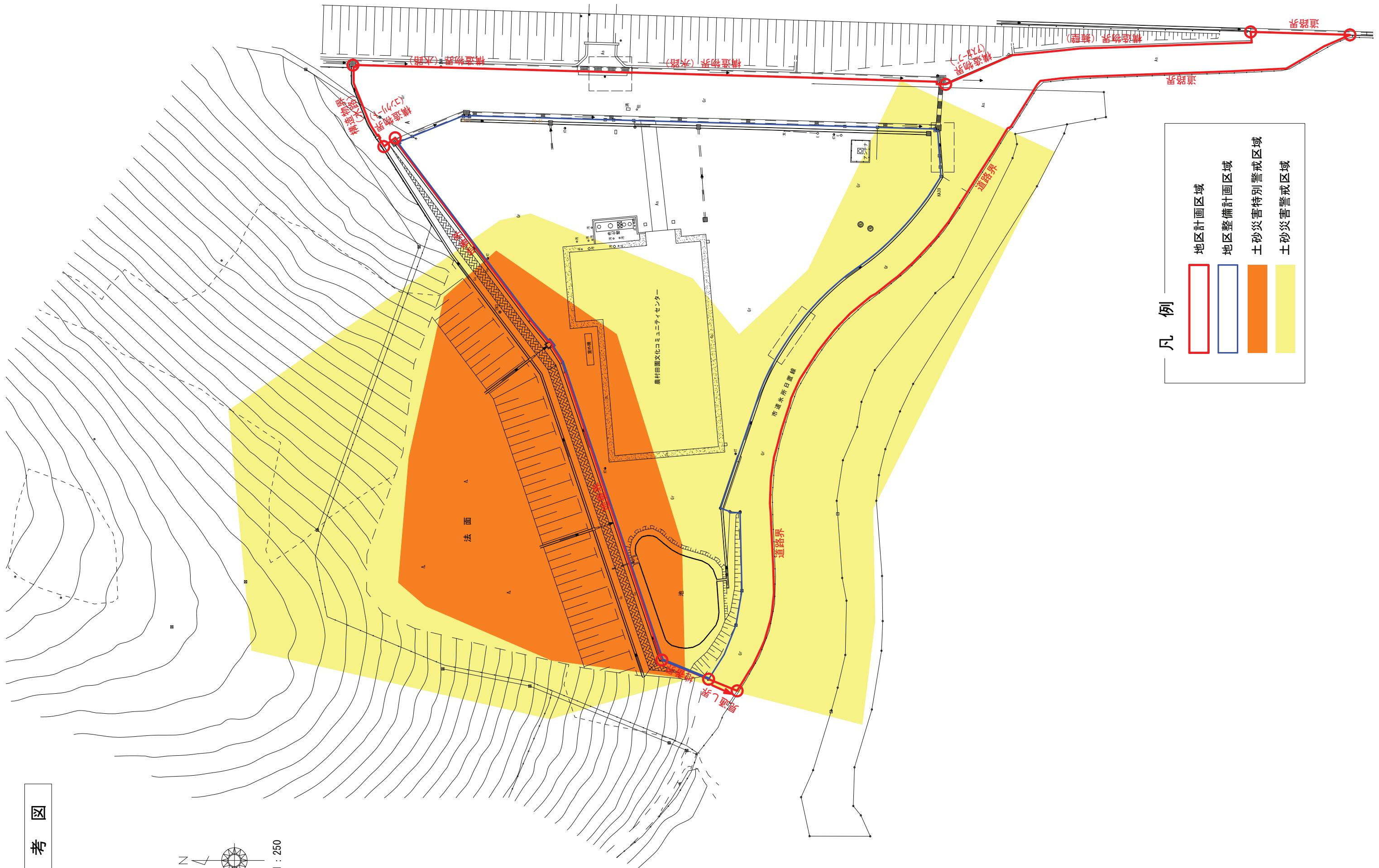
地区計画区域

也区計画区域

| | | |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 凡例 | 地区計画区域 | 地区整備計画区域 |
| |  |  |

参考図

600



例 - 凡

地区計画区域

地区整備計画区域

土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域

議案第3号 南丹都市計画生産緑地地区の決定（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）

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 |
|------------------|-------------|--------|--------------------------|
| 50 | 南丹市八木町南広瀬中島 | — | 地区の全部廃止 (約 0.18ha 廃止) |
| (既決定地区) 59 地区 | 59 地区 | 約 7.96 | 上記変更にかかる 地区を除く |
| 合 計 | 59 地区 | 約 7.96 | |

「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 7. 9 6 | 約 8. 1 4 | 地区の全部廃止 | △約 0. 1 8 ha |
| 地 区 数 | 5 9 | 6 0 | 地 区 廃 止 | △ 1 地区 |

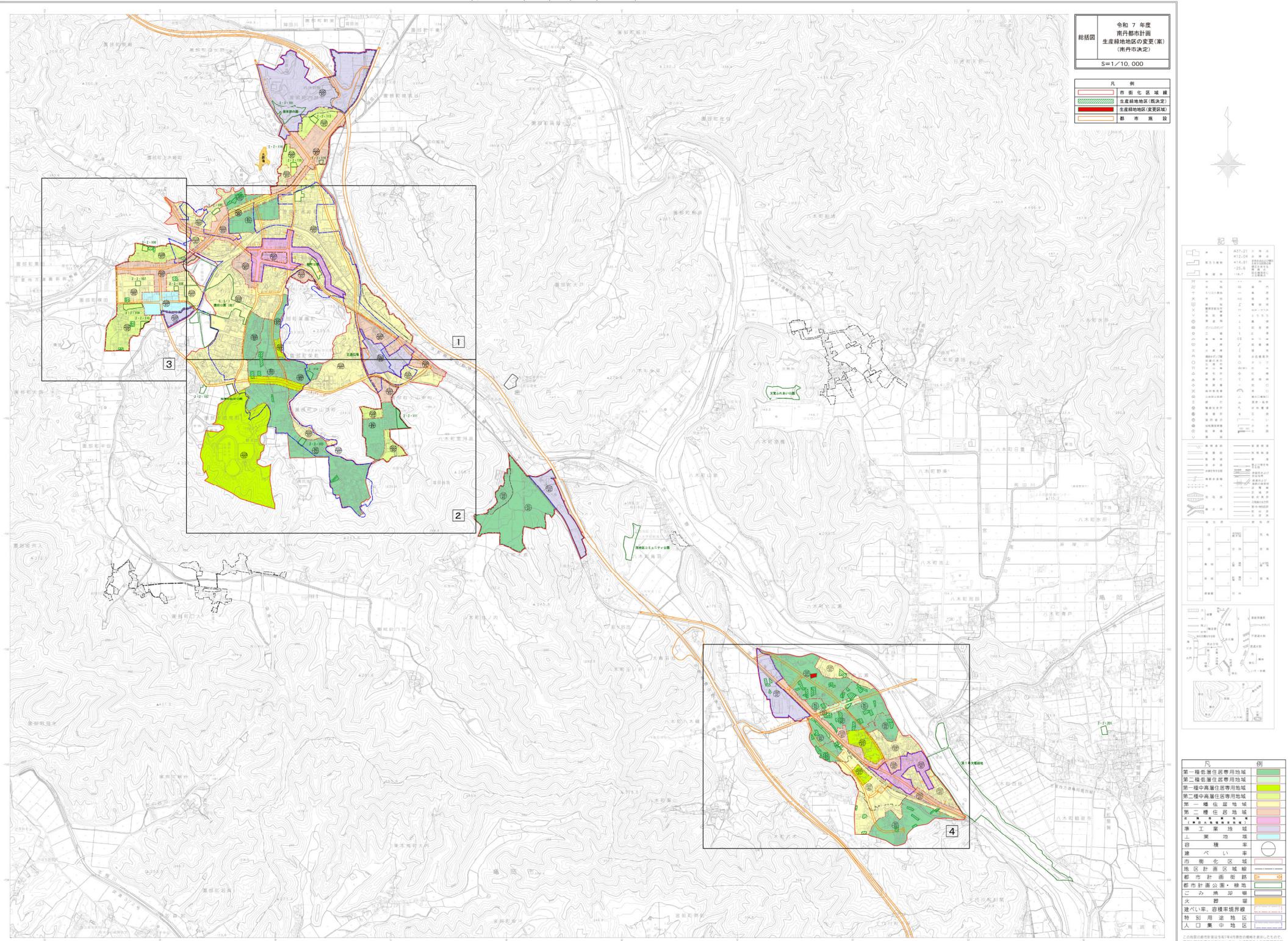
変更理由説明書

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60地区、約8.14ha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50は、主たる従事者の故障により、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7年2月28日に、生産緑地法第14条の規定により生産緑地地区内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59地区、生産緑地地区面積は約0.18ha廃止し、約7.96haとなる。

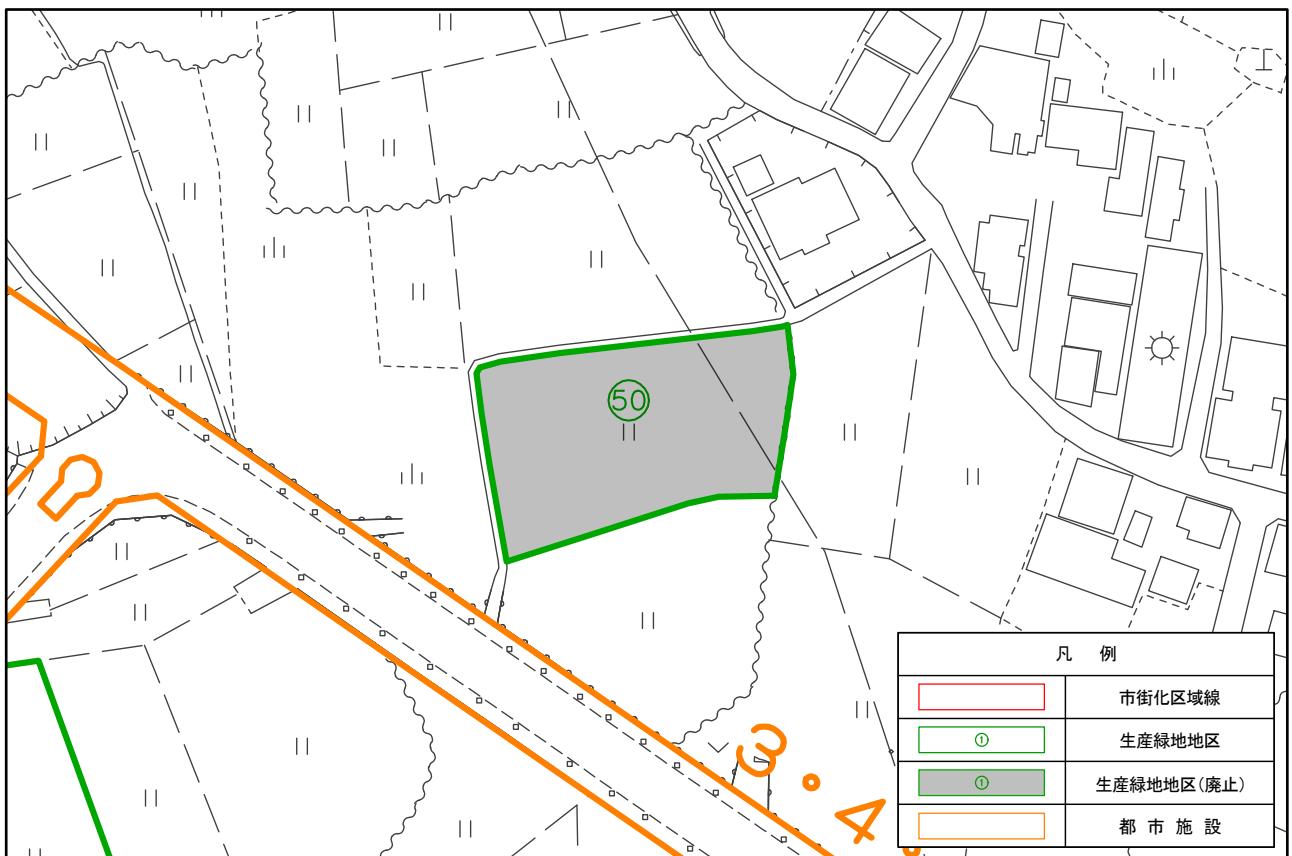


生産緑地地区変更計画図(案)

地区番号: 50 南丹市八木町南広瀬中島10番地内

S=1:1, 500

変更前



変更後

