

議第93号

南丹都市計画地区計画の変更について
(亀岡駅北地区地区計画)

都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法
第19条第1項の規定に基づき、南丹都市計画地区計画を次のとおり変更する。

南丹都市計画地区計画の変更（案）（亀岡市決定）

都市計画亀岡駅北地区地区計画を次のように変更する。

名 称	亀岡駅北地区地区計画
位 置	亀岡市余部町清水、追分町八ノ坪、中河原、谷筋、一本木及び下島、保津町下中島並びに古世町向嶋の各一部
面 積	約15.1ha
地区計画の目標	<p>本地区は、北側に一級河川曾我谷川が流れ、亀岡市の中心駅であるJR山陰本線亀岡駅の北側に接するほか、東側の府道亀岡園部線、南側の市道宇津根亀岡停車場線を結ぶ都市計画道路を計画していることから交通の利便性が高く交通条件に恵まれた位置にある。</p> <p>また、「第4次亀岡市総合計画（後期基本計画）」では、「にぎわい創出」を図るため、京都府の専用球技場を中心にスポーツと観光との連携等を通じて、まち全体をにぎわいの拠点として整備していく計画である。</p> <p>本計画は、南丹都市計画事業亀岡駅北土地区画整理事業等による都市基盤整備の効果を活かしつつ、周辺の自然環境にも配慮した計画的なまちづくりによって質の高い商業並びに居住環境の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針 その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>1. 土地利用の方針</p> <p>恵まれた交通環境を活かし、亀岡駅北側に新たな商業拠点を創出するとともに商業地や住宅地などの土地利用を図るため、次の5つに地区を細分化し、土地利用の増進を図る。</p> <p>(1) 住宅ゾーン① 良好な住宅地としての街並み形成を目指し、低層専用住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>(2) 住宅ゾーン② 駅に近接する立地条件を踏まえ、地域住民の日常生活の利便に供する施設等を一定許容する利便性の高い住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>(3) 商業ゾーン① 駅からの眺望景観に配慮しながら、まとまった規模の都市機能を有する施設を誘導することで、亀岡駅の新たな玄関口にふさわしい商業地としての土地利用を図る。</p> <p>(4) 商業ゾーン② 周辺の居住環境にも配慮しながら、商業施設並びに集合住宅などの様々な施設を誘導することで、にぎわいと活力に満ちた商業地としての土地利用を図る。</p> <p>(5) 商業ゾーン③ 集客力の高い都市機能を有する施設を誘導することで、本地区の持続的な活力をけん引する商業地としての土地利用を図る。</p> <p>2. 地区施設の整備の方針</p> <p>南丹都市計画事業亀岡駅北土地区画整理事業により適切に配置し、整備される道路について、その機能を損なわないよう維持・保全を図る。</p>

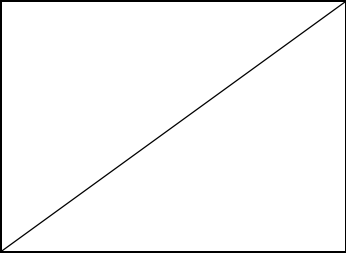
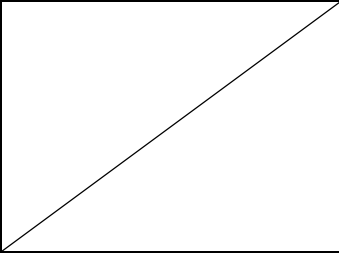
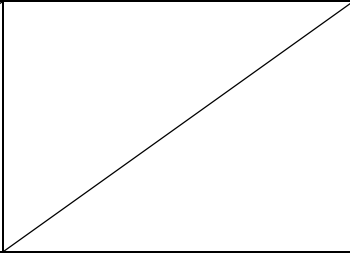
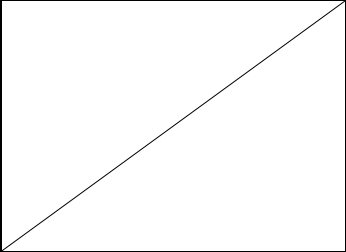
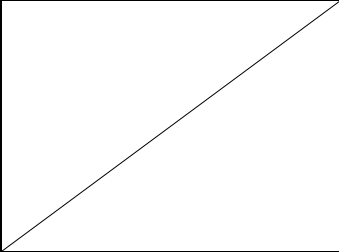
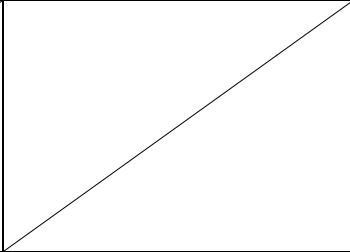
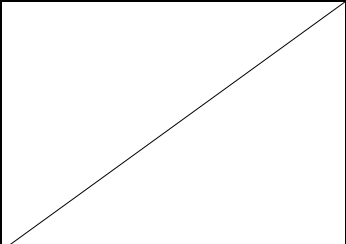
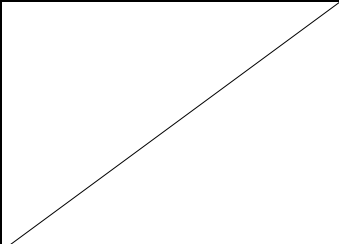
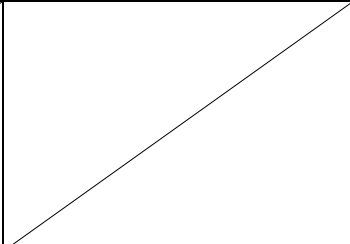
区域の整備・開発及び保全の方針	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>3. 建築物等の整備の方針</p> <p>安全で快適な市街地環境の形成を図るため、建築物等の整備に関して、次のとおり方針を定める。</p> <p>(1) 住宅ゾーン①</p> <p>低層専用住宅地として良好な居住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限等を行う。</p> <p>(2) 住宅ゾーン②</p> <p>住宅地としての環境を保ちつつ、周辺住宅地の環境に配慮した一定の日用品店舗や事務所等が立地可能な用途制限等を行う。</p> <p>(3) 商業ゾーン①</p> <p>亀岡駅を中心に南北に連続するにぎわいゾーンの形成を図るため、駅前広場と牛松山の眺望に配慮し、都市型広場を囲む個性的な商業地とするため、建築物等の用途の制限等を行う。</p> <p>(4) 商業ゾーン②</p> <p>周辺環境にも配慮した秩序ある商業並びに居住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限等を行う。</p> <p>(5) 商業ゾーン③</p> <p>京都府の専用球技場を中心とする商業を含む複合的な機能を有した大規模な施設を計画的に配置する。</p> <p>4. その他の整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>緑豊かな市街地環境の形成を図るため、沿道部分を中心に敷地内の緑化に努める。</p>
-----------------	-------------------------	---

地区整備計画	区域の面積	約15.1ha	
	地区施設の配置及び規模	道 路 計画図表示のとおり 区画道路 (15m、12m、11m、8m、6m)	
	地区の細区分	住宅ゾーン①	住宅ゾーン②
	区域の面積	約3.1ha	約1.6ha
	建築物等の用途の制限	<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) 専用住宅（建築基準法別表第2（い）項第1号に規定する「住宅」をいう。ただし、3戸建て以上の長屋を除く。）</p> <p>(2) 住宅で建築基準法施行令第130条の3第6号に規定する学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設及び第7号に規定するアトリエ又は工房の用途に供する部分の床面積の合計が、延べ面積の2分の1未満、かつ、50㎡以内のものを兼ねるもの（3戸建て以上の長屋を除く。）</p> <p>(3) 幼稚園</p> <p>(4) 診療所</p> <p>(5) 図書館</p> <p>(6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物</p> <p>(7) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(8) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(9) 地区集会所その他これらに類するもの</p> <p>(10) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5に規定するものを除く。）</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) 専用住宅（建築基準法別表第2（い）項第1号に規定する「住宅」をいう。）</p> <p>(2) 住宅で建築基準法施行令第130条の3第6号に規定する学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設及び第7号に規定するアトリエ又は工房の用途に供する部分の床面積の合計が、延べ面積の2分の1未満、かつ、50㎡以内のものを兼ねるもの</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 店舗、飲食店その他これらに類する建築基準法施行令第130条の5の3に規定する用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの</p> <p>(5) 事務所でその用途の床面積の合計が1,500㎡以内のもの</p> <p>(6) 幼稚園</p> <p>(7) 診療所</p> <p>(8) 図書館</p> <p>(9) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物</p> <p>(10) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(11) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(12) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>(13) 病院</p> <p>(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</p> <p>(15) 自動車教習所で床面積の合計が3,000㎡以内のもの</p>

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		(16) 自動車車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの (17) 住宅で建築基準法施行令第130条の5の2第4号に規定する自家販売のために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50㎡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0.75kW以下のものに限り。） (18) 地区集会所その他これらに類するもの (19) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5の5に規定するものを除く。）
	建築物の敷地面積の最低限度	1. 100㎡ ただし、次の各号の一に該当する建築物の敷地については適用しない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物の敷地 (2) 土地区画整理法の規定による仮換地の指定又は換地処分を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの (3) 地区集会所その他これらに類するもの	同左
	壁面の位置の 制限	1. 敷地境界線（道路の隅切部分を除く。）からの建築物の外壁又は、これにかわる柱（以下「建築物の外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は0.75mとする。 ただし、敷地境界線のうち次の各号に掲げる敷地境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度はそれぞれ当該各号に掲げる数値とする。 (1) 敷地（道路に接する敷地境界線の長さが敷地境界線の全長の3分の1を超える敷地を除く。）の前面道路の反対側の敷地境界線 1m (2) 計画図に表示する道路幅員が6mを超える袋小路に用いる転回広場に接する道路境界線 0.5m 2. 前項の規定は、前項に規定された敷地境界線から建築物の外壁等の面までの距離の限度に満たない距離にある建築物や建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は適用しない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物 (2) 建築物の外壁等の中心線の長さの合計が4m以下である建築物 (3) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下の附属建築物	1. 敷地境界線のうち道路境界線（道路の隅切部分を除く。）からの建築物の外壁又は、これにかわる柱（以下「建築物の外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は1mとする。 2. 前項の規定は、前項に規定された道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離の限度に満たない距離にある建築物や建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は適用しない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物 (2) 建築物の外壁等の中心線の長さの合計が4m以下である建築物 (3) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下の附属建築物

地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物の高さの 最高限度	9m	
	かき又はさくの 構造の制限	1. 塀（生垣は含まない。）の高さ（建築物の地盤面からの高さをいう。）の最高限度は1.2mとする。 2. 前項の規定は、次の各号の一に該当するものについては適用しない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物の保安上必要な塀 (2) 門柱を兼ねる塀又は門柱と一体となった塀で、その高さが1.2mを超える部分の中心線の長さの合計が4m以下であり、市長がやむを得ないと認めたもの。	
	建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限	1. 建築物等の形態及び意匠等は、亀岡市景観計画に定める本地区における景観形成基準に適合させるものとする。 2. 建築物の屋根の形態は、前項の規定にかかわらず、山脈（やまなみ）と調和するスカイライン（建築物の輪郭線）を形成するよう配屋根とする。 3. 前2項の規定は、次の各号の一に該当するものについては適用しない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物 (2) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下の附属建築物	1. 建築物等の形態及び意匠等は、亀岡市景観計画に定める本地区における景観形成基準に適合させるものとする。 2. 前項の規定は、次の各号の一に該当するものについては適用しない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物 (2) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下の附属建築物

	地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	商業ゾーン①	商業ゾーン②	商業ゾーン③
			区域の面積	約2.9ha	約3.5ha	約4.0ha
			建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物の建築等はしてはならない。</p> <p>(1) 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</p> <p><u>(2) 建築基準法別表第2(り)項第2号から第3号に規定するもの</u></p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(5) 建築基準法施行令第130条の7に規定する規模の畜舎(犬、猫、小鳥等の小動物を飼育・展示・販売しているペットショップ、ペット美容院、ペットホテル、動物病院・診療所その他これらに類するもので畜舎の用途に供するものを除く。)</p> <p>(6) 建築基準法別表第2(と)項第3号に規定する事業を営む工場</p> <p>(7) 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9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供する建築物</p> <p>(8) 葬儀場(日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物をいう。)</p> <p>(9) 犬、猫その他人に飼育されていた動物の死体を焼却する設備を有する施設、動物の死体を埋葬し、若しくは焼骨を埋蔵する施設、動物の焼骨を収蔵する施設又はこれらを併せ有する施設(専ら自己の利用に供する目的で設置するものを除く。)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物の建築等はしてはならない。</p> <p>(1) 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</p> <p><u>(2) 建築基準法別表第2(り)項第2号から第3号に規定するもの</u></p> <p>(3) 建築基準法施行令第130条の7に規定する規模の畜舎(犬、猫、小鳥等の小動物を飼育・展示・販売しているペットショップ、ペット美容院、ペットホテル、動物病院・診療所その他これらに類するもので畜舎の用途に供するものを除く。)</p> <p>(4) 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9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供する建築物</p> <p>(5) 葬儀場(日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物をいう。)</p> <p>(6) 犬、猫その他人に飼育されていた動物の死体を焼却する設備を有する施設、動物の死体を埋葬し、若しくは焼骨を埋蔵する施設、動物の焼骨を収蔵する施設又はこれらを併せ有する施設(専ら自己の利用に供する目的で設置するものを除く。)</p> <p>(7) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項に規定する「廃棄物」の分別、保管、収集、運搬、再生、処分等の処理の用途に供する建築物及び工作物(工場その他の建築物に附属するもので、専ら当該建築敷地内の施設において生じた廃棄物の処理を行うものを除く。)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物の建築等はしてはならない。</p> <p>(1) 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</p> <p><u>(2) 建築基準法別表第2(り)項第2号から第3号に規定するもの</u></p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(5) 建築基準法施行令第130条の7に規定する規模の畜舎(犬、猫、小鳥等の小動物を飼育・展示・販売しているペットショップ、ペット美容院、ペットホテル、動物病院・診療所その他これらに類するもので畜舎の用途に供するものを除く。)</p> <p>(6) 建築基準法別表第2(と)項第3号に規定する事業を営む工場</p> <p>(7) 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9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供する建築物</p> <p>(8) 葬儀場(日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物をいう。)</p> <p>(9) 犬、猫その他人に飼育されていた動物の死体を焼却する設備を有する施設、動物の死体を埋葬し、若しくは焼骨を埋蔵する施設、動物の焼骨を収蔵する施設又はこれらを併せ有する施設(専ら自己の利用に供する目的で設置するものを除く。)</p>

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	(10) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項に規定する「廃棄物」の分別、保管、収集、運搬、再生、処分等の処理の用途に供する建築物及び工作物(工場その他の建築物に附属するもので、専ら当該建築敷地内の施設において生じた廃棄物の処理を行うものを除く。)	(10) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項に規定する「廃棄物」の分別、保管、収集、運搬、再生、処分等の処理の用途に供する建築物及び工作物(工場その他の建築物に附属するもので、専ら当該建築敷地内の施設において生じた廃棄物の処理を行うものを除く。)	
		建築物の敷地面積の最低限度	1. 500㎡ ただし、次の各号の一に該当する建築物の敷地については適用しない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物の敷地 (2) 土地区画整理法の規定による仮換地の指定又は換地処分を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの (3) 地区集会所その他これらに類するもの (4) 公共用歩廊及び建築基準法施行令第145条第2項及び第3項で定める建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの	1. 100㎡ ただし、次の各号の一に該当する建築物の敷地については適用しない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物の敷地 (2) 土地区画整理法の規定による仮換地の指定又は換地処分を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの (3) 地区集会所その他これらに類するもの	1. 500㎡ ただし、次の各号の一に該当する建築物の敷地については適用しない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物の敷地 (2) 公共用歩廊及び建築基準法施行令第145条第2項及び第3項で定める建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの
		壁面の位置の制限			
		建築物の高さの最高限度			
		かき又はさくの構造の制限			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1. 建築物等の形態及び意匠等は、亀岡市景観計画に定める本地区における景観形成基準に適合させるものとする。</p> <p>2. 前項の規定は、次の各号の一に該当するものについては適用しない。</p> <p>(1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物</p> <p>(2) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下の附属建築物</p>	<p>1. 建築物等の形態及び意匠等は、亀岡市景観計画に定める本地区における景観形成基準に適合させるものとする。</p> <p>2. 前項の規定は、次の各号の一に該当するものについては適用しない。</p> <p>(1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物</p> <p>(2) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下の附属建築物</p>	<p>1. 建築物等の形態及び意匠等は、亀岡市景観計画に定める本地区における景観形成基準に適合させるものとする。</p> <p>2. 前項の規定は、次の各号の一に該当するものについては適用しない。</p> <p>(1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物</p> <p>(2) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下の附属建築物</p>
--------	------------	----------------------	--	--	--

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

「都市緑地法等の一部を改正する法律」において都市計画法及び建築基準法の一部が改正され、用途地域として「田園住居地域」が創設されたことに対応するため、地区計画を変更する。

亀岡駅北地区地区計画 新旧対照表

■商業ゾーン①、商業ゾーン②、商業ゾーン③

(修正後)

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	商業ゾーン①	商業ゾーン②	商業ゾーン③
		区域の面積	約2.9ha	約3.5ha	約4.0ha
		建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物の建築等はしてはならない。</p> <p>(1)略</p> <p>(2) 建築基準法別表第2 <u>(り)</u> 項第2号から第3号に規定するもの</p> <p>(3)～(10)略</p>	<p>次の各号に掲げる建築物の建築等はしてはならない。</p> <p>(1)略</p> <p>(2) 建築基準法別表第2 <u>(り)</u> 項第2号から第3号に規定するもの</p> <p>(3)～(7)略</p>	<p>次の各号に掲げる建築物の建築等はしてはならない。</p> <p>(1)略</p> <p>(2) 建築基準法別表第2 <u>(り)</u> 項第2号から第3号に規定するもの</p> <p>(3)～(10)略</p>

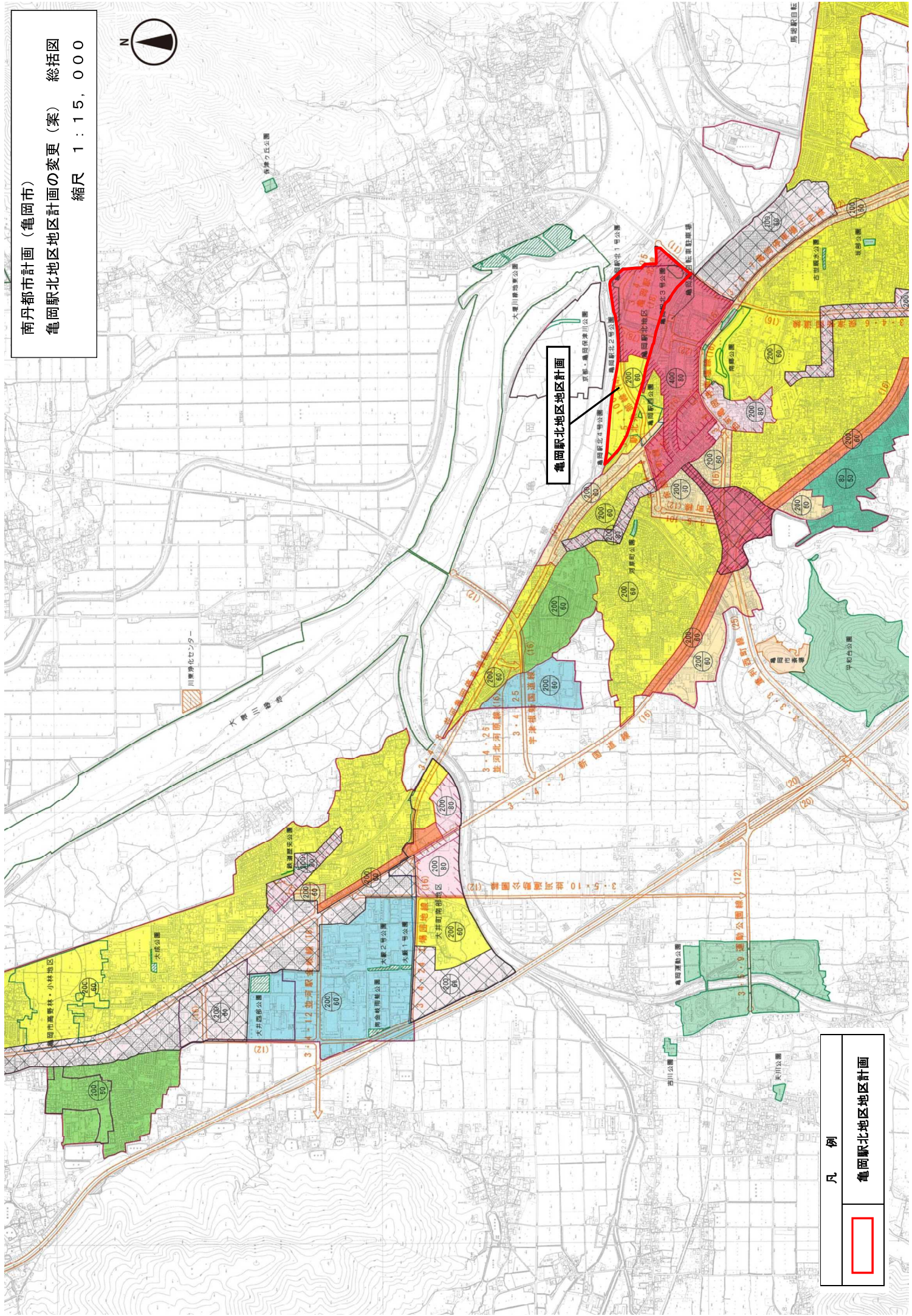
(修正前)

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	商業ゾーン①	商業ゾーン②	商業ゾーン③
		区域の面積	約2.9ha	約3.5ha	約4.0ha
		建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物の建築等はしてはならない。</p> <p>(1)略</p> <p>(2) 建築基準法別表第2 <u>(ち)</u> 項第2号から第3号に規定するもの</p> <p>(3)～(10)略</p>	<p>次の各号に掲げる建築物の建築等はしてはならない。</p> <p>(1)略</p> <p>(2) 建築基準法別表第2 <u>(ち)</u> 項第2号から第3号に規定するもの</p> <p>(3)～(7)略</p>	<p>次の各号に掲げる建築物の建築等はしてはならない。</p> <p>(1)略</p> <p>(2) 建築基準法別表第2 <u>(ち)</u> 項第2号から第3号に規定するもの</p> <p>(3)～(10)略</p>

南丹都市計画（亀岡市）

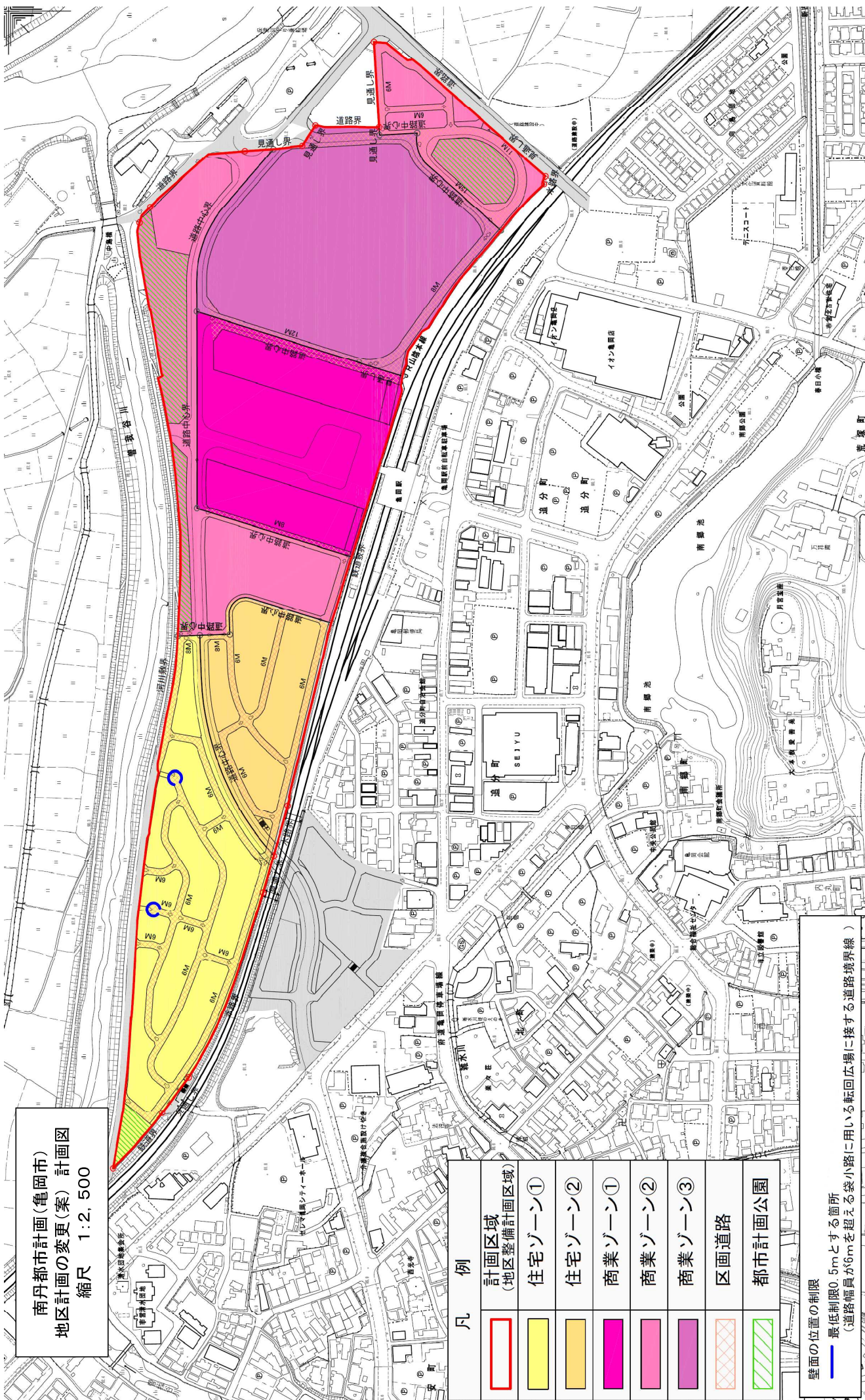
亀岡駅北地区地区計画の変更（案） 総括図

縮尺 1 : 15,000



亀岡駅北地区地区計画

凡例
 亀岡駅北地区地区計画



南丹都市計画(亀岡市)
地区計画の変更(案) 計画図
縮尺 1:2,500

凡例	計画区域 (地区整備計画区域)
	住宅ゾーン①
	住宅ゾーン②
	商業ゾーン①
	商業ゾーン②
	商業ゾーン③
	区画道路
	都市計画公園

壁面の位置の制限
 最低制限0.5mとする箇所
 (道路幅員が6mを超える袋小路に用いる転回広場に接する道路境界線)