

# 都市基盤整備対策特別委員会（第7回）

日時 平成24年11月9日（金） 午前10時～  
場所 第3委員会室

---

## 1 開議

## 2 議題

（1）地区計画について【まちづくり推進部説明～質疑】

（2）都市基盤整備対策特別委員会について

## 3 その他

次回委員会

# 都市基盤整備を活かした 地区計画の活用について

亀岡市 まちづくり推進部 都市計画課

平成24年11月9日（金） 都市基盤整備対策特別委員会

## 目 次

- 地区計画制度について
- 地区計画制度の活用事例について
- 目指す都市像の実現に向けた地区計画制度の活用について

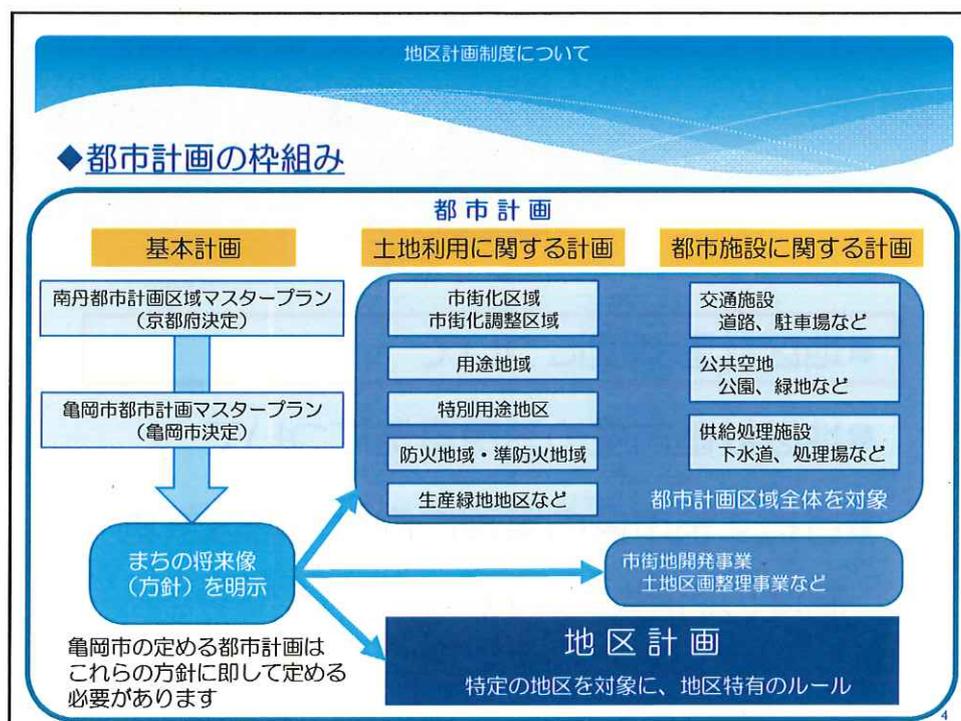
地区計画制度について

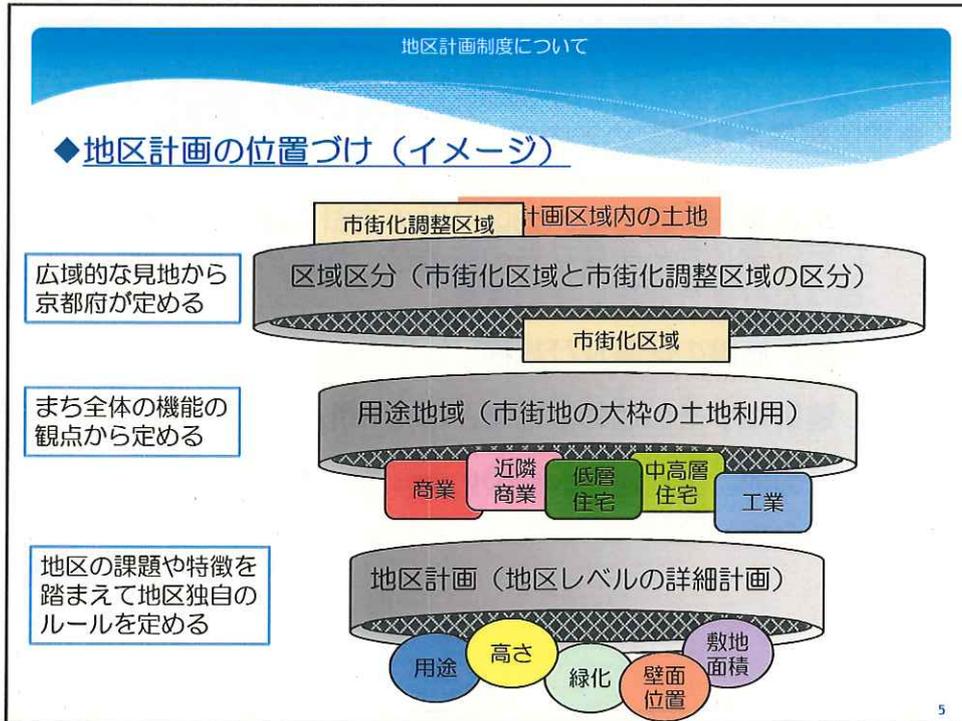
◆都市計画とは

\* 都市計画とは・・・

土地の利用、建物の建て方のルール、道路や公園などの配置を定め、必要なまちの機能の配置・役割を誘導し、合理的で秩序あるまちづくりを進めるための計画です。

3





- 地区計画制度について
- ### ◆地区計画の構成
- \* 地区計画の目標
 

どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。
  - \* 地区計画の方針
 

地区計画の目標を実現するための方針を定めます。
  - \* 地区整備計画
 

地区のまちづくりの内容を具体的に定めるもので、「地区計画の方針」に従って、地区整備計画区域内に必要な応じて、道路、公園などの配置や建築物、土地利用に関する制限などを詳しく定めます。
- 6

### ◆地区整備計画で定める内容

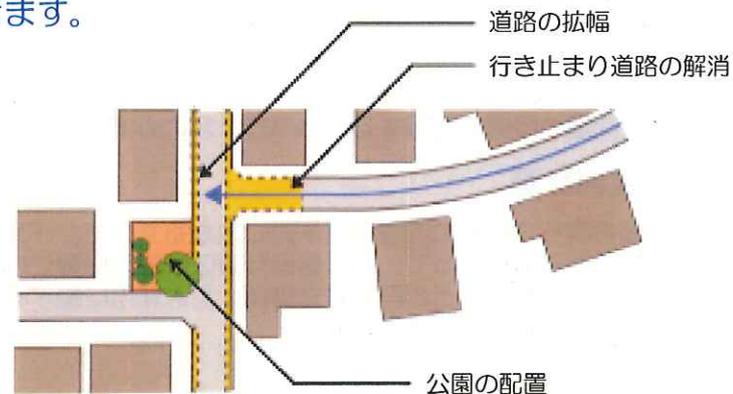
地区整備計画では、地区計画の方針に従って、次に示す事項から必要なものを選び、地区の実情に見合った計画を詳細に定めます。

- \* 地区施設の配置及び規模
- \* 建築物やその他の敷地などのルール
- \* その他、土地利用の制限に関すること

7

### ◆地区施設の配置及び規模

地区住民などが主に利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保することができます。



8

地区計画制度について

◆建築物やその他の敷地などのルール

敷地面積の最低限度

垣・さくの構造（生け垣など）

用途、容積率、建ぺい率、  
建築面積、高さ、形態意匠  
（屋根形状、色彩など）

壁面の位置  
（1m後退など）

工作物の設置のルール

9

地区計画制度について

◆建築物やその他の敷地などのルール

屋根などの形状を  
定めることができます

建物の高さを  
定めることができます

外構の材質や形状を  
定めることができます

屋根や外構の色彩を  
定めることができます

10

地区計画制度について

◆ その他、土地利用の制限に関すること

地区内に現存する樹林地、草地などの良好な環境を守り、壊さないように土地利用の制限をかけることができます。



11

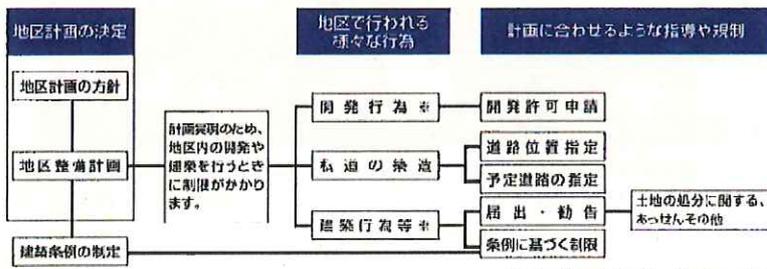
地区計画制度について

◆ 地区計画を実現する仕組み

- 届出・勧告
- 建築条例
- 予定道路
- 開発行為などについての指導・規制

地区計画で示された地区の将来像は、新築したり、建て替えたりするときに、少しずつ長い時間をかけて実現されていきます。

**地区計画制度による地区計画の運用**



12

## 目 次

- 地区計画制度について
- 地区計画制度の活用事例について
- 目指す都市像の実現に向けた地区計画制度の活用について

13

### 地区計画制度の活用事例について

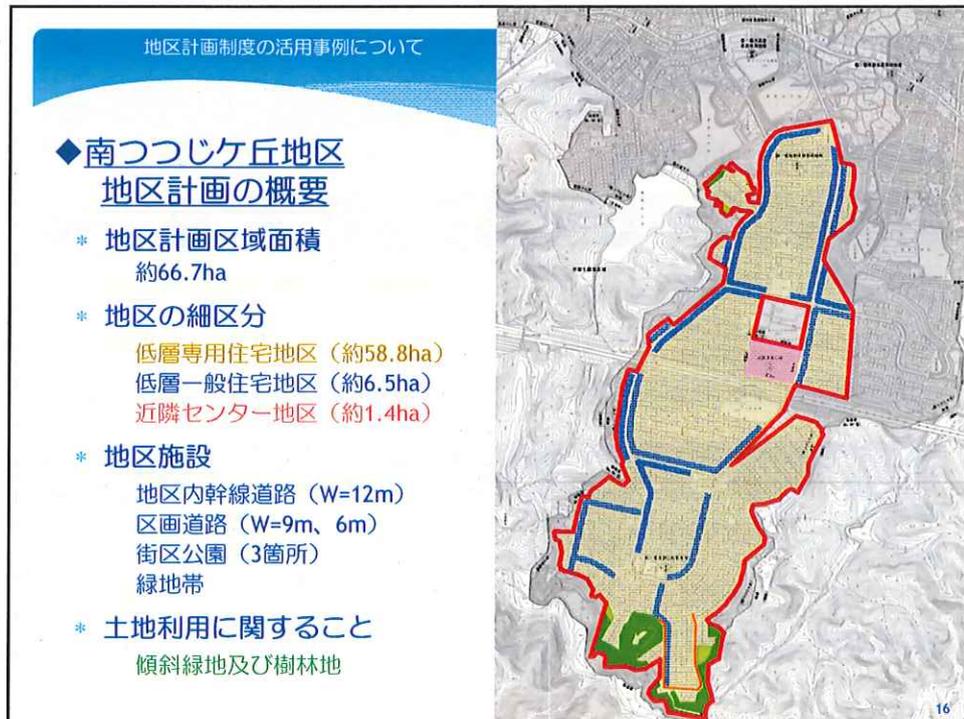
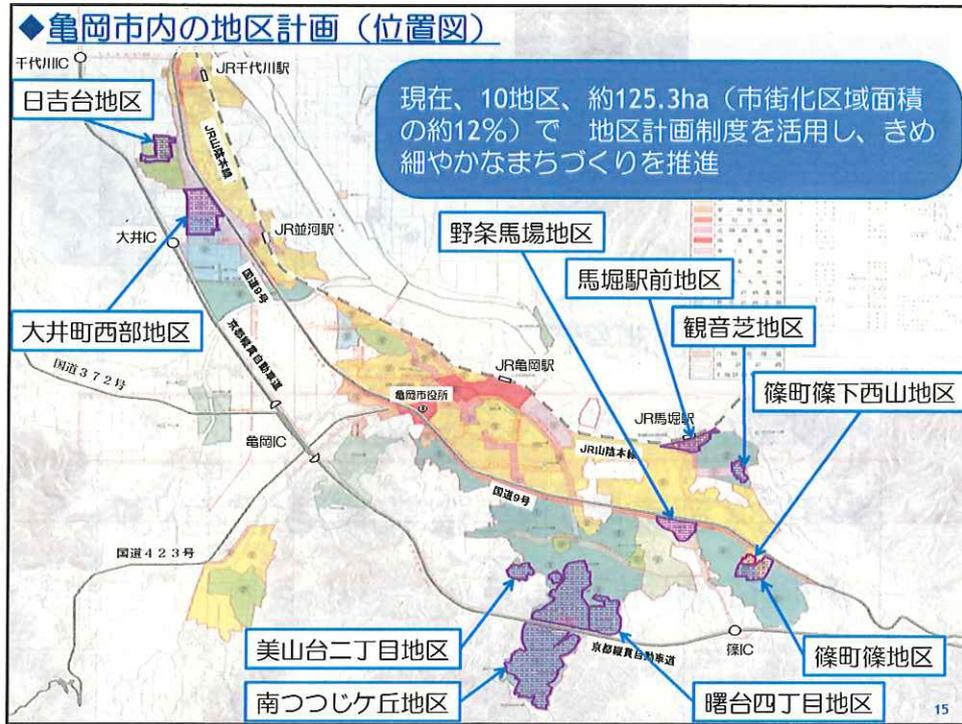
#### ◆ 亀岡市内の地区計画

地区名	南つじヶ丘地区	日吉台地区	美山台二丁目地区	観音芝地区	曙台四丁目地区
策定の要因	民間開発事業	ダム建設の 集団移転	民間開発事業	民間開発事業	民間開発事業
主な土地利用	低層住宅 近隣商業	中高層住宅	低層住宅	低層住宅	低層住宅
面積	約66.7ha	約5.8ha	約3.7ha	約2.3ha	約11.4ha

地区名	野条馬場地区	馬堀駅前地区	篠町篠地区	大井町西部地区	篠町篠下西山地区
策定の要因	民間開発事業	土地区画整理 事業(市)	民間開発事業	土地区画整理 事業(組合)	民間開発事業
主な土地利用	近隣商業	近隣商業 一般住宅	低層住宅	工業・流通業 一般住宅	低層住宅
面積	約6.4ha	約5.8ha	約6.3ha	約15.5ha	約1.4ha

14



## 目 次

- 地区計画制度について
- 地区計画制度の活用事例について
- 目指す都市像の実現に向けた地区計画制度の活用について

17

### 目指す都市像の実現に向けた地区計画制度の活用について

#### ◆ まちづくりの目標（都市計画マスタープラン改定案より）

人や環境にやさしいコンパクトなまちづくり

交流によるにぎわいの創出と産業の活性化による  
自立したまちづくり

豊かな自然環境と調和し景観に配慮した  
うるおいあるまちづくり

セーフコミュニティの概念に基づく  
誰もが安全で安心して暮らせるまちづくり

市民・事業者の参画と行政との協働によるまちづくり

18

目指す都市像の実現に向けた地区計画制度の活用について

◆都市基盤整備を活かした地区計画制度の活用について

\* 既成市街地の整備方針

道路・公園などの基盤施設の整備を進めるとともに、オープンスペースの計画的な再配置を図り、防災性の確保とゆとりある市街地づくりを推進します。

市民が主体となった地区整備を進める手法として、地区計画制度などの積極的な活用を図り、安全・快適で機能的な市街地形成を促進します。

\* 新市街地の整備方針

農業振興との調整などに配慮しながら、面的整備の導入や都市施設の適切な配置による計画的な市街地整備を促進します。

市街地整備の際には、地区計画の指定などにより良好な市街地環境の形成と保全を図ります。

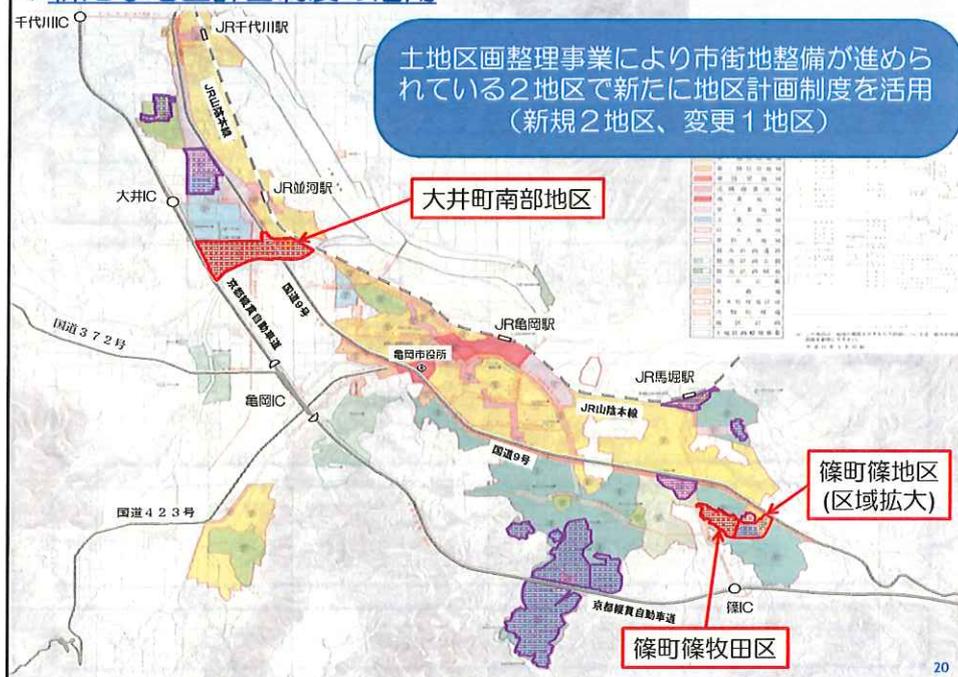
\* 集落地とその周辺の整備方針

道路や地域下水道などの生活基盤施設の整備を推進し、集落地での生活環境の向上を図ります。

農業施策と連携しながら、市街化調整区域における地区計画制度や京都府開発審査会付議基準などを活用し、地域活力の維持・再生に向けた地域住民の取り組みを支援します。

◆新たな地区計画制度の活用

土地区画整理事業により市街地整備が進められている2地区で新たに地区計画制度を活用（新規2地区、変更1地区）



## ◆大井町南部地区について

大井町南部地区では、平成21年から亀岡市大井町南部土地  
区画整理組合により「南丹都市計画事業 大井町南部土地区画  
整理事業」が施行されています。

また、本地区は平成18年に京都府が定めた「南丹地域商業  
ガイドライン」において「特定大規模小売店舗」の誘導エリア  
に位置付けられており、誘導エリアへの適切な「特定大規模小  
売店舗」の立地を誘導しつつ、健全で良好な市街地の形成を図  
ります。

## ～大井町南部地区における土地利用計画～

(土地区画整理事業 事業計画 引用)

- \* 商業空間の整備
- \* 業務施設の導入
- \* 公共施設の整備改善と宅地の利用増進

21

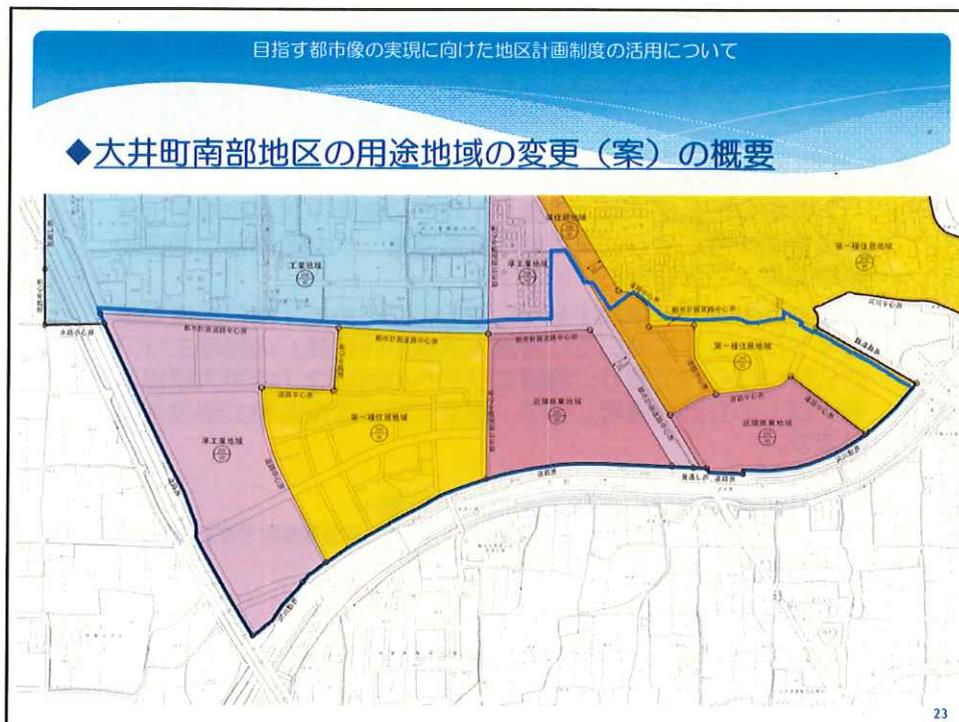
## ◆大井町南部地区の都市計画について

土地区画整理事業による都市基盤整備の効果を活  
かし、周辺地域と調和した良好な市街地環境を形成  
するため、諸般の都市計画制度を活用します。

## ○都市計画の変更・決定（案）

- \* 用途地域の変更（住居系、商業系、工業系）
- \* 特別用途地区の変更  
（特定大規模小売店舗制限地区の指定）
- \* 防火地域及び準防火地域の変更  
（準防火地域の指定）
- \* 地区計画の決定（大井町南部地区地区計画）

22



目指す都市像の実現に向けた地区計画制度の活用について

### ◆大井町南部地区地区計画(案)の概要

**地区計画の目標**

優れた交通環境と土地区画整理事業による土地基盤整備の効果を活かし、本市の北部都市核の一部として、健全でにぎわいのある商業・業務地及び住宅地の形成を誘導し、保全を図ることを目的とする。

**土地利用の方針**

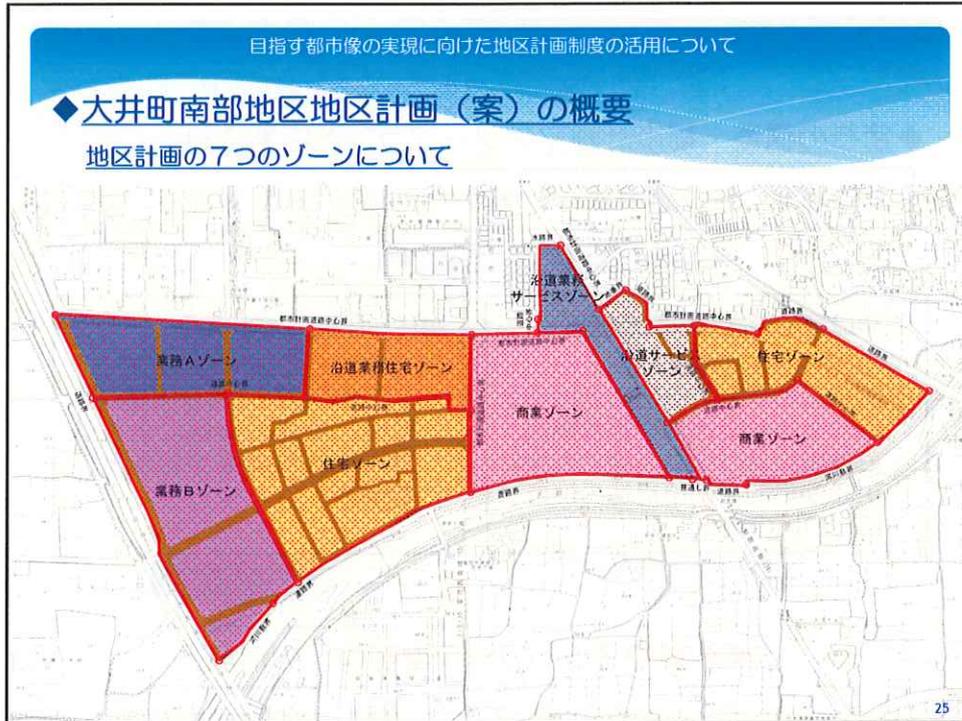
優れた交通環境を活かしつつ、健全でにぎわいのある商業・業務地及び住宅地として7つの地区に地区を細区分し、土地利用の増進を図る。

↓

地区整備計画の制定し、目標の達成に向けて取り組む

建築物の用途の制限	建築物の敷地の最低限度、壁面の位置、工作物の設置について制限	地区内の緑化(緑地帯の設置など)
-----------	--------------------------------	------------------

24



目指す都市像の実現に向けた地区計画制度の活用について

**◆大井町南部地区地区計画（案）の概要**

**商業系** (商業ゾーン)

南丹地域商業ガイドラインにおいて、特定大規模小売店舗の誘導エリアに位置付けられていることを踏まえ、特定大規模小売店舗の立地誘導を図る

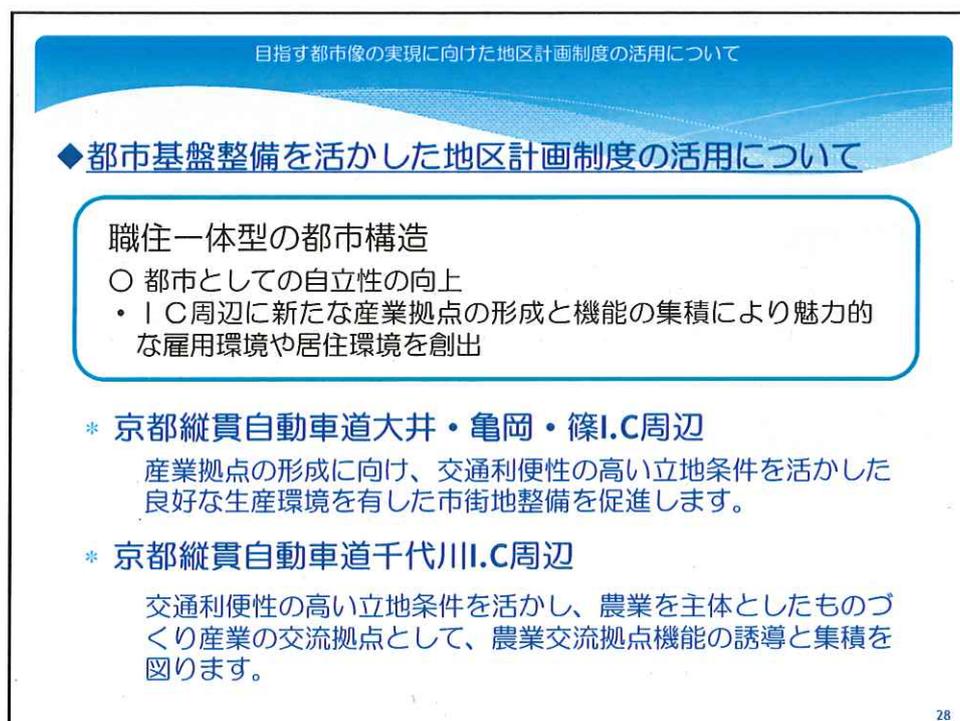
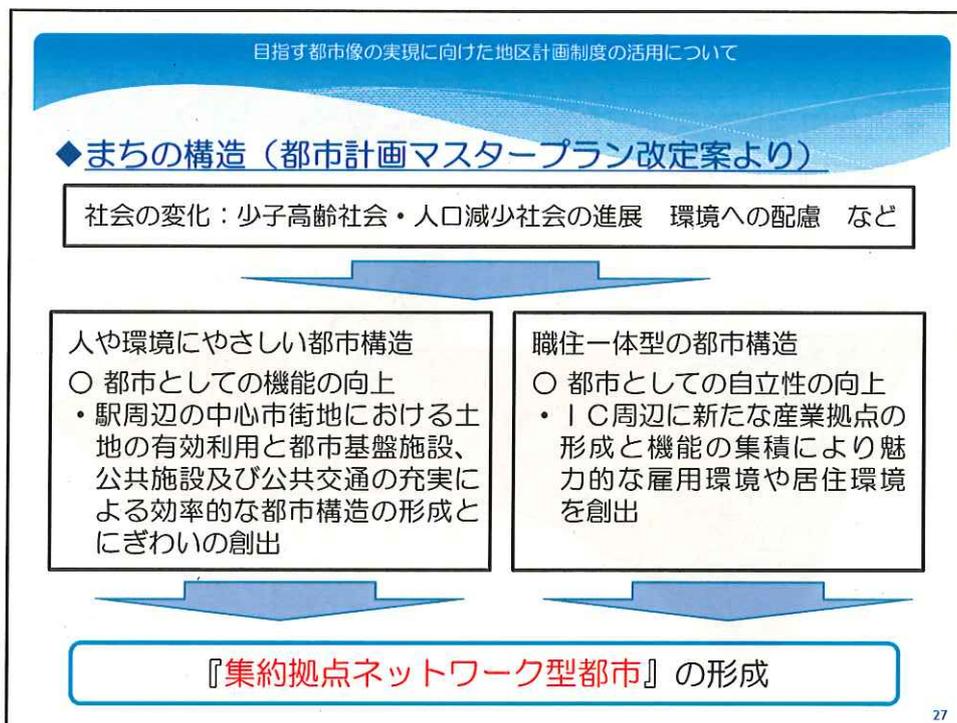
**業務系** (沿道サービスゾーン、沿道業務サービスゾーン、業務Aゾーン、業務Bゾーン)

環境への影響が比較的少ない工場などや中規模程度の店舗、飲食店、事務所などの立地を誘導し、良好な操業環境の形成・保全を図る

**住宅系** (住宅ゾーン、沿道業務住宅ゾーン)

住宅地における良好な居住環境の保全を図る

26



目指す都市像の実現に向けた地区計画制度の活用について

### ◆都市基盤整備を活かした地区計画制度の活用について

都市基盤整備を活かした土地利用を実現するためには・・・

- ①土地利用構想の策定  
⇒（仮称）ものづくり産業振興ビジョン
- ②土地利用構想を踏まえた土地利用計画の作成・検討
- ③個別計画への反映  
⇒ 都市計画（区域区分、地区計画など）、農業振興計画など

29

地区計画制度の活用事例について

### ◆市街化調整区域における地区計画制度の活用

#### \* 市街化調整区域とは・・・

農林漁業を振興し、緑豊かな自然環境を育成・保全する区域  
⇒ 開発行為や建築行為を厳しく規制

#### \* 市街化調整区域の課題

既存集落を中心に人口減少と少子高齢化が急速に進行しており、後継者不足や地域コミュニティの維持が困難に・・・  
例外的に認められた建築物などが、道路や公園などの基盤整備が十分に行われないまま集積する状況も・・・

#### \* 課題の解決に向けた手法としての地区計画

本来、市街化を抑制すべき区域にあって、地区計画の内容に適合する開発行為を認めるものであり、適正な運用が求められる。

- ⇒ 市街化抑制の原則（線引き制度との整合、農林漁業施策との整合）
- ⇒ 住民合意の原則（地区内の関係権利者の合意）
- ⇒ 地区施設整備の原則（行政による新たな都市基盤整備を伴わない）

一建築物、一敷地の建築又は開発許可を可能とする便宜的手法としてはならない。

30

目指す都市像の実現に向けた地区計画制度の活用について

## ◆目指す都市像の実現に向けた地区計画制度の活用について

### \* 地区計画とは・・・

まち全体の機能の観点から定める区域区分（市街化区域・市街化調整区域）や用途地域などの広域的・根幹的な都市計画を補うもので、生活に密着した身近な地区レベルのまちづくりを進めるための計画です。

わたしたちが住み、働き、憩う「まち」の良いところを守ったり、あるいはさらに良くしたり、問題点を改善することに役立ちます。

31

将来都市像の実現に向けた地区計画制度の活用について

## ◆第4次亀岡市総合計画～夢ビジョン～ 基本構想

### 目指す都市像

**水・緑・文化が織りなす  
笑顔と共生のまち かめおか**  
～セーフコミュニティの推進とにぎわいのまちづくり～



### ■目指す都市像の意図

清らかな水、美しい保津川の流れ、緑豊かな山々、幾多の先人によって培われてきた知恵と歴史など恵まれた地域資源。今ある亀岡の姿は、先人がこの地域資源をもとに礎を築いてきたものであり、これらを大切に守り、育み、亀岡の未来を創造していかなければなりません。

こうした豊かな地域資源を背景に、誰もが安全・安心、温もりのある平穏な営みを求め、地域の強い絆と努力によって共生のまち・かめおかを築いていこうとする想いは亀岡市民豊章にも認められており、これを尊重しながら、WHOによる日本初の認証を受けたセーフコミュニティ\*を推進し、安全・安心の亀岡市のまちづくりに邁進していきます。

こうした想いと決意のもと、第4次亀岡市総合計画～夢ビジョン～の目指す都市像は、ふるさと亀岡を愛する市民が、元気で、健康で、笑顔に溢れ、多くの恵みを与えてくれる自然や生あるものと共に歩みながら、温もりと活気、にぎわいのある明るい未来を切り拓いていこうとする、まちづくりへの「意思」と、亀岡の「夢」・「希望」を表しています。

32