

第46回

亀岡市都市計画審議会 議案

亀岡市都市計画審議会
令和3年10月18日開催

議第 1 0 0 号

南丹都市計画地区計画の変更について
(篠町篠牙ヶ尾地区地区計画)

都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 2 1 条第 2 項において準用する同法
第 1 9 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

(亀岡市決定)

(篠町篠牙ケ尾地区地区計画)

計 画 書 (案)

亀 岡 市

南丹都市計画地区計画の変更(案)（亀岡市決定）

都市計画篠町篠牙ケ尾地区地区計画を次のように変更する。

名	称	篠町篠牙ケ尾地区地区計画
位	置	亀岡市篠町篠芦原、上西山、牙ケ尾、小園谷、下西山、鍋倉及び松ケ谷、篠町王子西長尾の各一部
面	積	約 27.7 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、市東部の京都縦貫自動車道篠 I.C. 周辺に位置し、広域的な交通条件に恵まれた立地にあり、隣接する区域においてはすでに住宅地開発が進められている。 また、亀岡市都市計画マスタープランでは、さらなる産業振興を推進するとともに、広域道路網を活かした新たな企業立地を促進し、良好な生産環境を有した工業・流通業務地として機能の向上を図ることとしている。 本計画は、土地区画整理事業による都市基盤整備と恵まれた地区環境を活かしつつ、産業誘致地区にふさわしい操業環境の形成を図るとともに、隣接する住宅地等の住環境を保全し、周辺の豊かな自然環境と調和した土地利用の実現を目標とする。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	1. 土地利用の方針 周辺環境と調和した産業地の形成を誘導するため、2つの地区に細区分し、合理的な土地利用を図る。 ①工業施設ゾーン 地区中央部から南東にかけてのゾーンを主の産業地として、合理的で良好な操業環境の維持と保全を図る。 ②生活利便施設・関連施設ゾーン 隣接地区における居住環境との調和等に配慮しつつ、生活利便施設、関連施設（研究所、寄宿舍、福祉施設）等の施設地として、利便の増進を図る。 2. 地区施設の整備の方針 亀岡市篠町篠企業団地土地区画整理事業により、適切に配置し、整備された道路を保全する。 3. 建築物等の整備の方針 周辺環境と調和した操業環境を創出するとともに、その保全を図るため、建築物等の整備に関して、次のとおり方針を定める。 ①工業施設ゾーン 良好な生産環境を有した工業・流通業等の産業集積地として、合理的で良好な操業環境の維持と保全を図るため、建築物等の用途の制限等を行う。 ②生活利便施設・関連施設ゾーン 隣接地区の住環境との調和と地区南側の工業施設ゾーンとのバランスに配慮した建築物等の用途の制限等を行う。 4. その他の整備、開発及び保全に関する方針 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。

地区整備計画	区域の面積		約 27.7 ha	
	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（13m、10.5m、8m、6m） 特殊道路（2m）
	地区の細区分	工業施設ゾーン	生活利便施設・関連施設ゾーン	
	区域の面積	約 25.3 ha	約 2.4 ha	
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物の建築等としてはならない。 (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 (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) ボーリング場、スケート場、水泳場又は建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 に規定する運動施設 (4) 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。） (5) 住宅 (6) 共同住宅、寄宿舎又は下宿（本ゾーン内に立地する事業所が、当該事業所の従業者のために設置するもの又は研修等のために設置する宿泊施設を除く。） (7) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの（本ゾーン内に立地する事業所が当該事業所の従業者の福利厚生のために設置する保育施設を除く。） (8) 図書館、博物館その他これらに類するもの (9) 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。） (10) 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 (11) 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。）		次の各号に掲げる建築物の建築等としてはならない。 (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 (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) ホテル又は旅館 (4) ボーリング場、スケート場、水泳場又は建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 に規定する運動施設 (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。） (6) 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。） (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 (8) 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。） (9) 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。）

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	(12) 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 m² 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 及び第 130 条の 5 の 4 に規定する公益上必要な建築物 (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	150 m² 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 及び第 130 条の 5 の 4 に規定する公益上必要な建築物 (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
		壁面の位置の制限	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 1 m とする。 2. 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建築基準法施行令第 130 条の 4 及び第 130 条の 5 の 4 に規定する公益上必要な建築物については適用しない。	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 1 m とする。 ただし、市道中矢田篠線に面する部分にあっては、距離の最低限度を 3 m とする。 2. 前項の規定は、次の各号の一に該当する建築物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 及び第 130 条の 5 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
		かき又はさくの構造の制限	道路に面する部分に設置する垣又はさくは、生け垣又は透視可能なフェンス等、周辺環境と調和したものとする。	同左

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、本市都市計画マスタープランにおいて産業拠点形成ゾーン（工業・流通業地区）に位置付け
ており、京都縦貫自動車道篠 I.C. からのアクセス性や周辺住宅地への影響を鑑み、西側に隣接する未利用地と
一体的な土地利用を図ることが望ましいため、将来的な土地利用を考慮し、地区施設等の整備計画の変更を行
い、計画的で合理的な土地利用を誘導し、周辺環境と調和のとれた良好な市街地環境の形成と保全を図るため
変更を行うものである。

変更理由説明書

本地区は、J R 山陰本線馬堀駅から直線距離で約2kmの距離に位置し、京都縦貫自動車道篠I.C.に近接するなど交通利便性の高い土地である。この恵まれた立地条件を活かし、平成17年より周辺地区の宅地開発が進められており、本地区においては企業用地のための亀岡市篠町篠企業団地土地地区画整理事業が施行されている。

また、「南丹都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において工業地に位置付けられており、道路等の産業基盤の一層の充実とともに公害の防止を図りながら、優良な工業地の整備を推進することとされている。

さらに、「亀岡市都市計画マスタープラン」においても、工業・流通業務地区に位置付けており、広域道路網を活かした新たな企業立地を促進し、良好な生産環境を有した工業・流通業務地として機能の向上を図ることとしている。

本都市計画は、当該土地地区画整理事業の進捗による都市基盤の整備状況及び、当該地の西側に隣接する未利用地と一体的な土地利用を図ることが望ましいため、将来的な土地利用を考慮し、地区施設等の整備計画の変更を行い、計画的で合理的な土地利用を誘導し、周辺環境と調和のとれた良好な市街地環境の形成と保全を図るため、本案のとおり地区計画の変更を行う。

併せて、「建築基準法の一部を改正する法律」（平成26年法律第54号）において、「身体障害者福祉ホーム」を「福祉ホーム」とする字句修正が行われたことに対応するため、地区計画においても字句修正を行うものである。

篠町篠牙ケ尾地区地区計画 新旧対照表

(修正後)

地区整備計画		区域の面積	約27.7ha	
		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 (13m、10.5m、 9.5m 、8m、6m) 特殊道路 (2m)
	建築物等に関する事項	地区の細区分	工業施設ゾーン	生活利便施設・関連施設ゾーン
		区域の面積	約25.3ha	約2.4ha
		建築物等の用途の制限	～省略～ (7) 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（本ゾーン内に立地する事業所が当該事業所の従業員の福利厚生のために設置する保育施設を除く。） ～省略～	(省略…変更なし)
		壁面の位置の制限	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。	1. (省略…変更なし)
			2. 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建築基準法施行令第130条の4及び第130条の5の4に規定する公益上必要な建築物については適用しない。	2. 前項の規定は、 次の各号の一に該当する建築物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及び第130条の5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

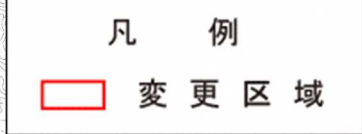
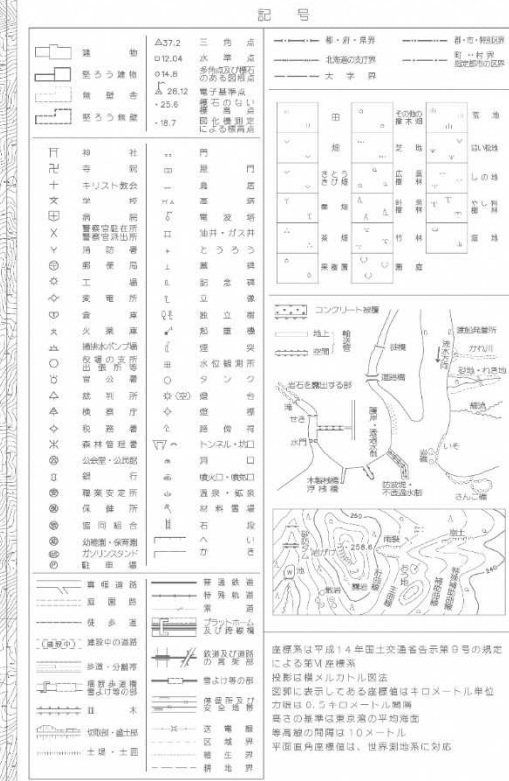
(修正前)

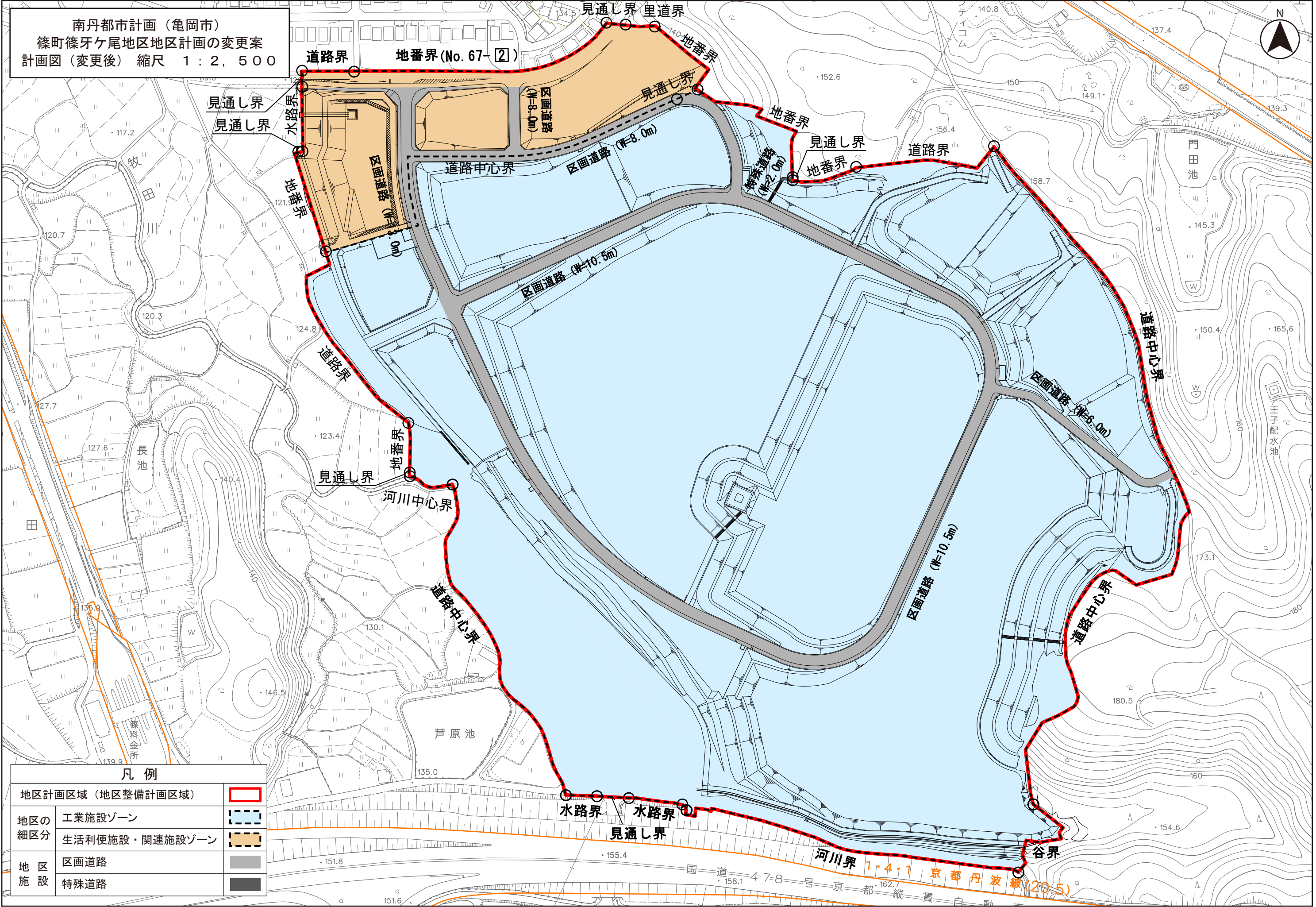
地区整備計画		区域の面積	約27.7ha	
		地区施設の配置及び規模	道路 計画図表示のとおり	区画道路 (13m、10.5m、9.5m、8m、6m) 特殊道路 (2m)
	建築物等に関する事項	地区の細区分	工業施設ゾーン	生活利便施設・関連施設ゾーン
		区域の面積	約25.3ha	約2.4ha
		建築物等の用途の制限	～省略～ (7) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの（本ゾーン内に立地する事業所が当該事業所の従業員の福利厚生のために設置する保育施設を除く。） ～省略～	(省略…変更なし)
		壁面の位置の制限	1. 敷地境界線のうち道路境界線（道路の隅切部分を除く。）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。	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。 ただし、市道中矢田篠線に面する部分にあっては、距離の最低限度を3mとする。
			2. 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建築基準法施行令第130条の4及び第130条の5の4に規定する公益上必要な建築物については適用しない。	2. 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建築基準法施行令第130条の4及び第130条の5の4に規定する公益上必要な建築物については適用しない。

計 画 付 図

南丹都市計画（亀岡市）
篠町篠牙ヶ尾地区地区計画の変更（案）
総括図 縮尺 1：30,000

亀岡都市計画平面図
用途地域指定図





南丹都市計画（亀岡市）
篠町篠牙ヶ尾地区地区計画の変更案
計画図（変更後） 縮尺 1：2，500

凡 例		
地区計画区域（地区整備計画区域）		
地区の 細区分	工業施設ゾーン	
	生活便利施設・関連施設ゾーン	
地 区 施 設	区画道路	
	特殊道路	