

# 「市街化区域と市街化調整区域との区分等に関する都市計画」変更案に係る説明会

令和6年1月12日（金）

亀岡市 まちづくり推進部 都市計画課

## 本日の説明内容

- 1 説明会の概要について
- 2 市街化区域と市街化調整区域との区分（線引き）  
及び関連する都市計画の変更案について
- 3 今後の予定

# 1 説明会の概要について

## 区域区分（線引き）とは

都市の健全で秩序ある発展を図り、無秩序な市街化を防止するため、「市街化区域」と、「市街化調整区域」との区分（区域区分）を定めるものです。

### ■ 市街化区域

- ・既に市街地が形成されている区域
- ・おおむね10年以内に優先的、計画的に市街化すべき区域

⇒区域内では建築物の建築や開発行為を行うことができます。

### ■ 市街化調整区域

- ・市街化を抑制すべき区域

⇒区域内では建築物の建築や開発行為が厳しく制限されます。



2

# 1 説明会の概要について

## 都市計画区域とは

都市計画を定めることができる区域で一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域として都道府県が指定します。

## 京都府による区域区分の見直しの対象となる都市計画区域

- 京都都市計画区域・・・京都市、長岡京市、向日市、大山崎町、久御山町の一部  
八幡市の一部
- 宇治都市計画区域・・・宇治市、城陽市、久御山町の一部、井手町
- 綴喜都市計画区域・・・八幡市の一部、京田辺市
- 相楽都市計画区域・・・木津川市、精華町
- 南丹都市計画区域・・・亀岡市、南丹市



3

# 1 説明会の概要について

## 南丹都市計画区域の定期線引きの見直しの経過

社会経済情勢の変化を踏まえ、昭和46年の当初線引きから、京都府によって計6回の定期見直しが行われました。

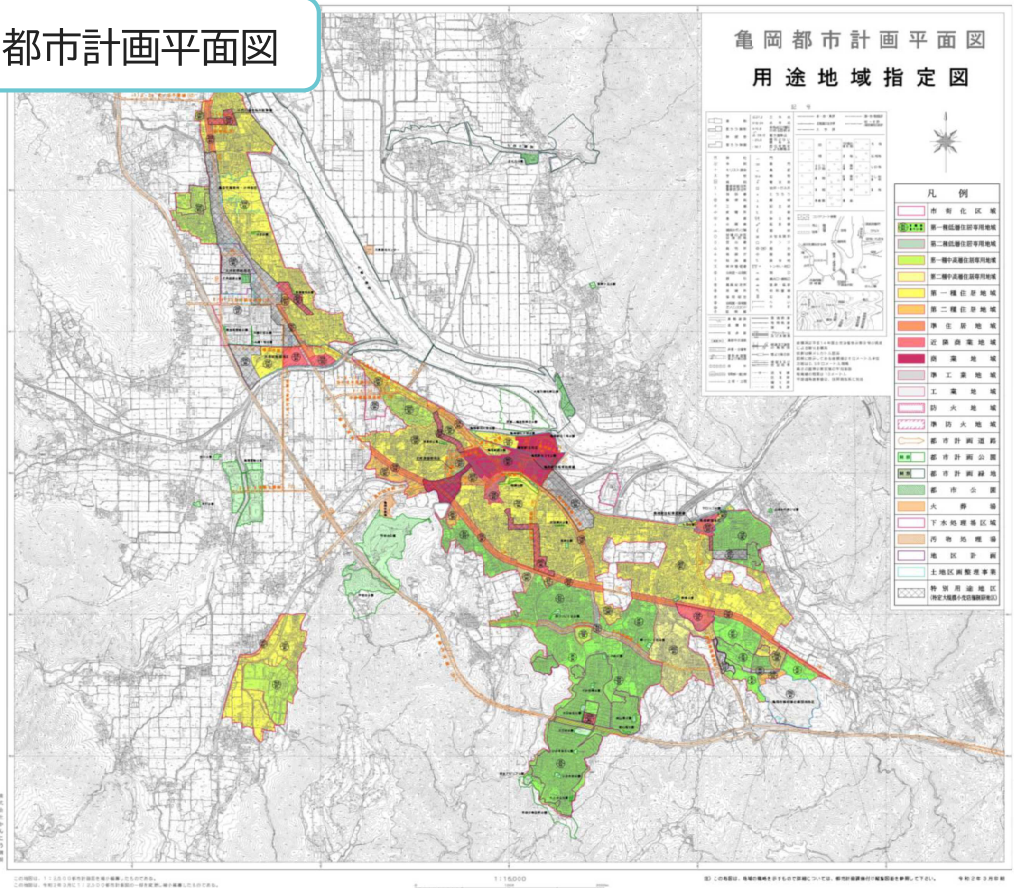
### 線引き見直しの経過

当初決定	昭和46年12月28日
第1回定期線引き見直し (亀岡市変更なし)	昭和55年 3月28日
第2回定期線引き見直し	昭和59年 6月12日
第3回定期線引き見直し	平成 4年 5月29日
第4回定期線引き見直し	平成12年 6月 9日
第5回定期線引き見直し	平成19年11月13日
第6回定期線引き見直し	平成28年 5月10日

4

# 1 説明会の概要について

## 亀岡市の都市計画平面図



5

# 本日の説明内容

## 1 説明会の概要について

## 2 市街化区域と市街化調整区域との区分（線引き） 及び関連する都市計画の変更案について

## 3 今後の予定

6

## 2 市街化区域と市街化調整区域との区分（線引き） 及び関連する都市計画の変更案について

### 線引見直しの候補地区の選定について

#### ①線引き見直しの基本的な考え方に合致しているか

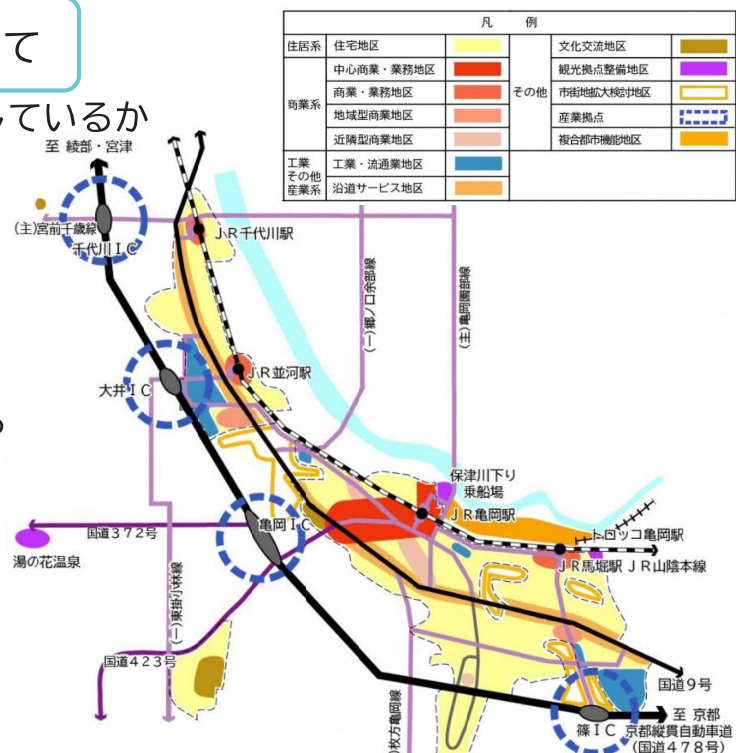
- ・人口や産業の動向とそれを踏まえた都市的土地利用の需要の見通し
- ・市街化区域内の土地利用状況
- ・京都府の総合計画などに適合しているかなど

#### ②亀岡市都市計画マスタープランにおける位置づけがあるか

- ・産業拠点
- ・市街地拡大検討地区 など

#### ③市街地整備の状況

- ・土地区画整理事業等の施行予定地
- ・大規模な計画的開発予定地
- ・既存の市街地 など



亀岡市都市計画マスタープランにおける市街地とその周辺部の土地利用方針図

7



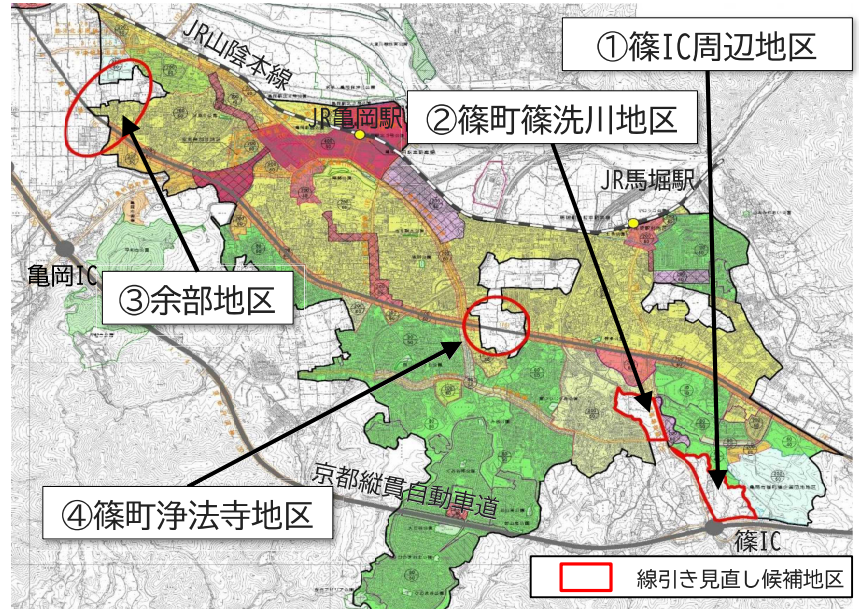
## 2 市街化区域と市街化調整区域との区分（線引き） 及び関連する都市計画の変更案について

### 線引き見直しの候補地区

亀岡市の線引き見直しの候補地区として4地区を選定しました。  
この4地区について京都府に変更案の申し出を行う予定です。  
（変更になることが確定しているわけではありません。）

- 市街化調整区域から市街化区域に変更
  - ①篠IC周辺地区
  - ②篠町篠洗川地区
- 市街化区域への編入を保留※
  - ③余部地区
  - ④篠町浄法寺地区

※今回の線引き見直し時には市街化区域への編入は行わず、農林漁業との調整を図った上で、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった時点において市街化区域に編入する位置づけ。



8

## 2 市街化区域と市街化調整区域との区分（線引き） 及び関連する都市計画の変更案について

### 線引き見直しと同時変更の都市計画について（亀岡市決定）

（※今後の手続によって変更が生じる可能性があります。）

#### ■ 用途地域

- ・「市街化区域」では住居、商業、工業等の用途を適正に配分して都市機能を維持増進し、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進することを目的に「用途地域」を指定しています。
- ・「用途地域」が指定された地域に建築される建物は、建物の用途や形態制限（容積率、建ぺい率、高さ等）について誘導、規制されます。

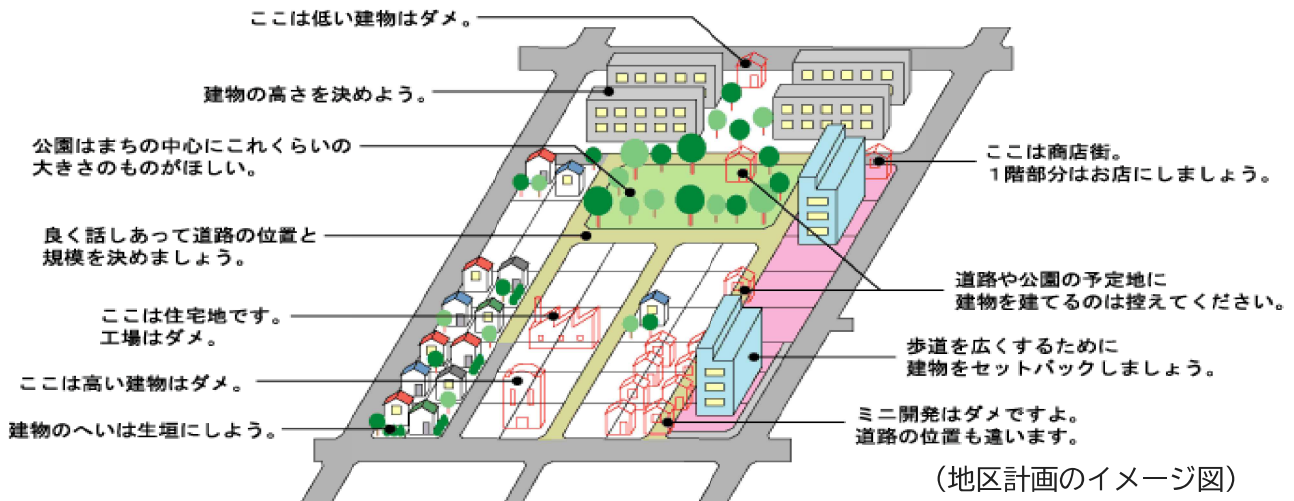
9

## 2 市街化区域と市街化調整区域との区分（線引き） 及び関連する都市計画の変更案について

線引き見直しと同時変更の都市計画について（亀岡市決定）

### ■ 地区計画

- それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」



10

## 2 市街化区域と市街化調整区域との区分（線引き） 及び関連する都市計画の変更案について

地区計画で定められるルール

①地区施設（生活道路、小公園、広場など）の配置

②建物の建て方や街並みのルール

用途、容積率、建蔽率、最低敷地面積、最低建築面積、  
壁面の位置の制限、高さ、形態・意匠、緑化率など

③保全すべき樹林地

④農地の開発規制

上記①～④を地区の特性に応じて必要な項目を定めることができます。

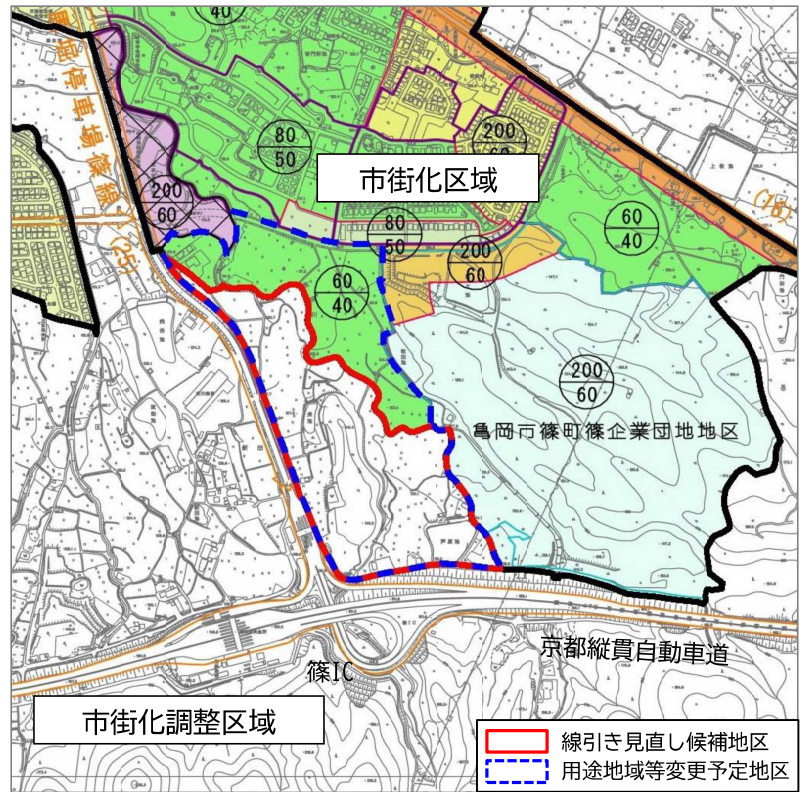
11



## 2 市街化区域と市街化調整区域との区分（線引き） 及び関連する都市計画の変更案について

### ①篠IC周辺地区

現 行	
区域区分	市街化区域（一部） 市街化調整区域（一部）
用途地域	市街化区域 第一種低層住居専用地域 60/40 (容積率/建ぺい率)
	市街化調整区域 指定なし 200/60 (容積率/建ぺい率)
地区計画	指定なし
面積	約 10.2 ha (市街化編入区域) 約 5.6 ha (既市街化区域)

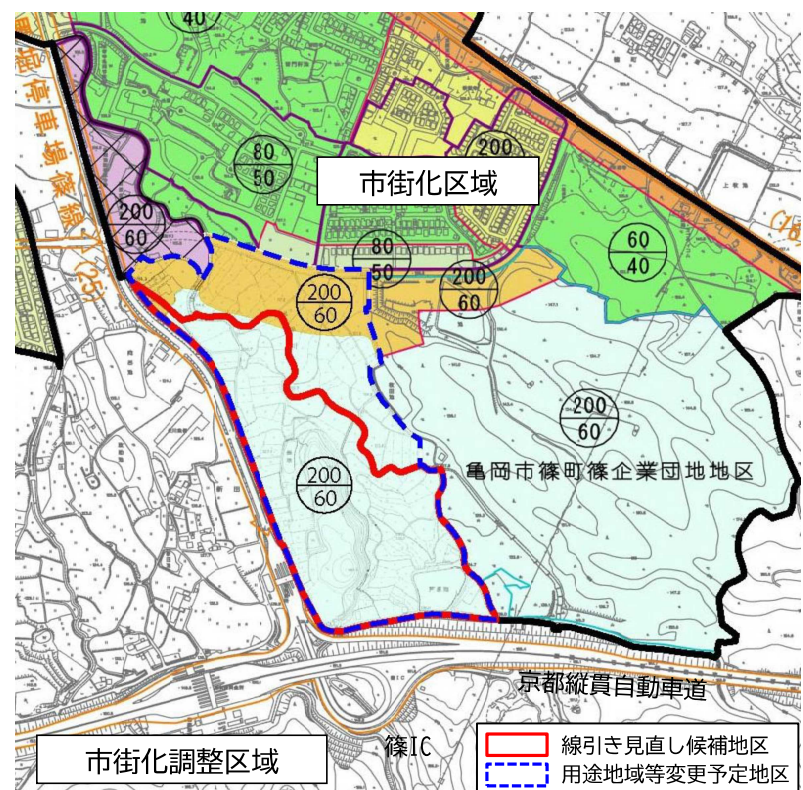


12

## 2 市街化区域と市街化調整区域との区分（線引き） 及び関連する都市計画の変更案について

### ①篠IC周辺地区

変更案	
区域区分	市街化区域
用途地域	工業地域 200/60
	第二種住居地域 200/60 (容積率/建ぺい率)
地区計画	篠町篠夕日ヶ丘西地区地区計画
面積	約 10.2 ha (市街化編入区域) 約 5.6 ha (既市街化区域)



13

## 2 市街化区域と市街化調整区域との区分（線引き） 及び関連する都市計画の変更案について

### 篠IC周辺地区で決定予定の地区計画の概要

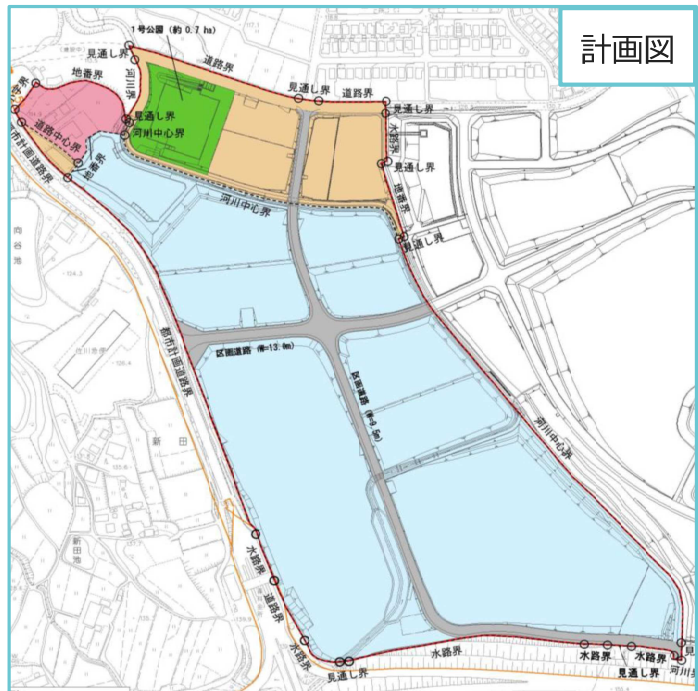
#### ■ 地区計画の目標

産業拠点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。

#### ■ 建築物等に関する制限

- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限※
- ・ かき又はさくの構造の制限※

(※一部、壁面の位置の制限及びかきまたはさくの構造の制限が適用されないゾーンあり。)



14

## 2 市街化区域と市街化調整区域との区分（線引き） 及び関連する都市計画の変更案について

### 篠IC周辺地区で決定予定の地区計画の概要

#### ■ 建築物の用途に関する制限

工業施設ゾーン…青色のエリア

許容する建築物の用途:工場、倉庫、事務所など

制限する建築物の用途:住宅、店舗、飲食店など

(※一部例外あり)

生活便利施設・関連施設ゾーンA…橙色のエリア

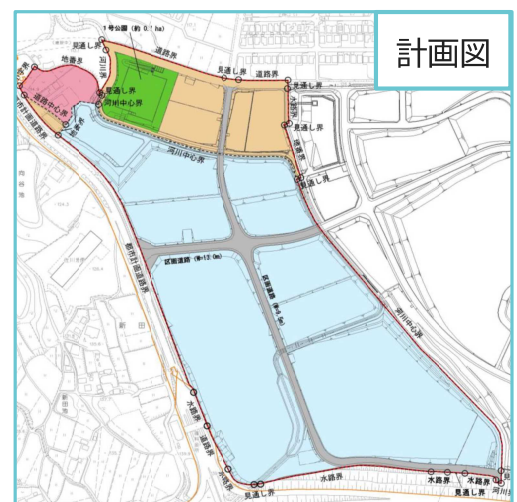
許容する建築物の用途:小規模な店舗や飲食店、保育所、診療所など

制限する建築物の用途:住宅、床面積の合計が1,000㎡以上の店舗や飲食店など

生活便利施設・関連施設ゾーンB…赤色のエリア

許容する建築物の用途:住宅、小規模な店舗や飲食店、保育所、診療所など

制限する建築物の用途:床面積の合計が1,000㎡以上の店舗や飲食店など



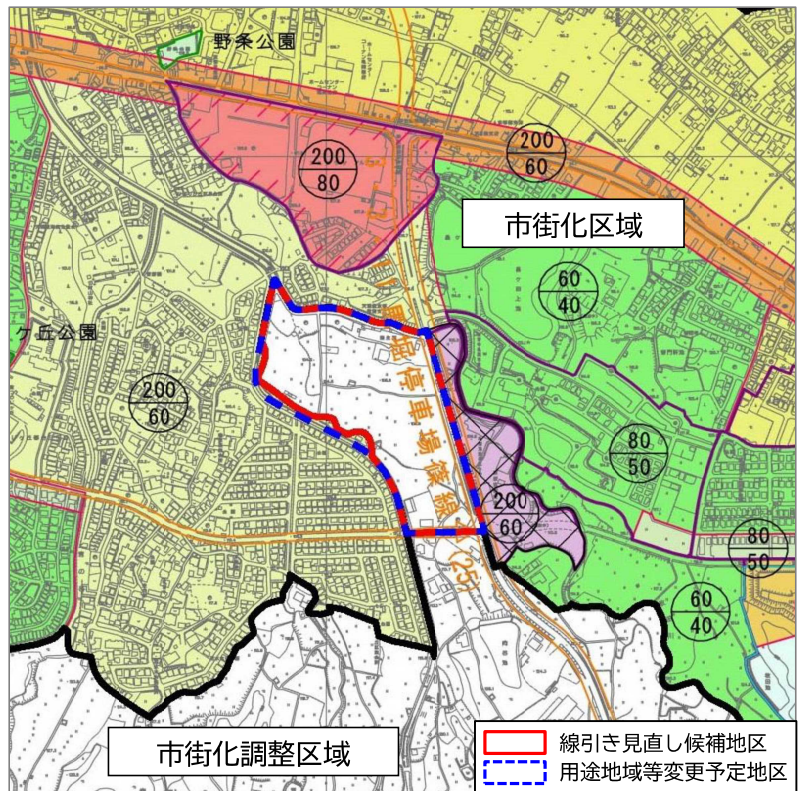
15



## 2 市街化区域と市街化調整区域との区分（線引き） 及び関連する都市計画の変更案について

### ②篠町篠洗川地区

現 行		
区域 区分	市街化区域（一部） 市街化調整区域（一部）	
用途 地域	市街化 区域	第二種中高層住居専用地域 200/60 (容積率/建ぺい率)
	市街化 調整 区域	指定なし 200/60 (容積率/建ぺい率)
地区 計画	指定なし	
面積	約 6.3 ha (市街化編入区域) 約 0.4 ha (既市街化区域)	

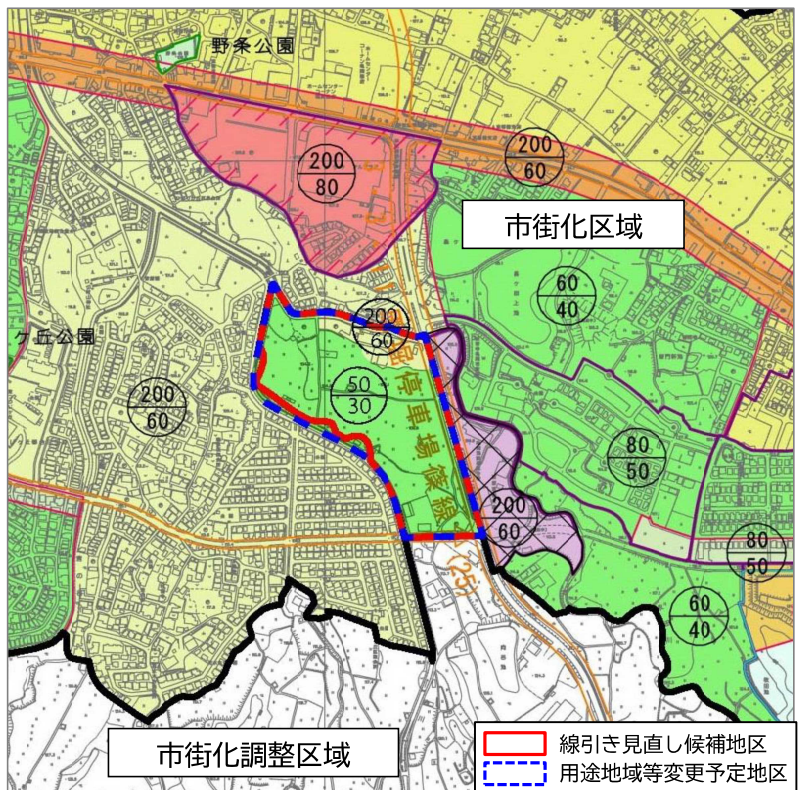


16

## 2 市街化区域と市街化調整区域との区分（線引き） 及び関連する都市計画の変更案について

### ②篠町篠洗川地区

変更案	
区域 区分	市街化区域
用途 地域	第一種低層住居専用地域 50/30
	第二種中高層住居専用地域 200/60 (容積率/建ぺい率)
地区 計画	篠町篠洗川地区地区計画
面積	約 6.3 ha (市街化編入区域) 約 0.4 ha (既市街化区域)



17



## 2 市街化区域と市街化調整区域との区分（線引き） 及び関連する都市計画の変更案について

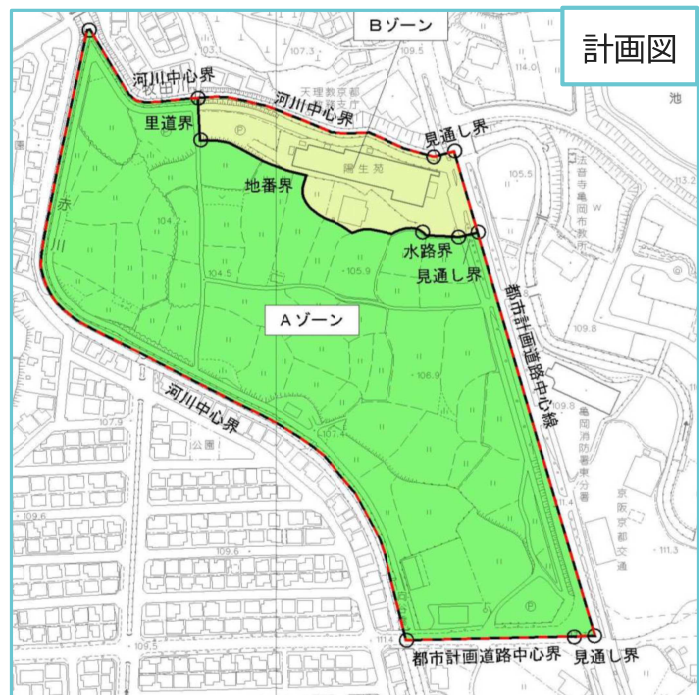
### 篠町篠洗川地区で決定予定の地区計画の概要

#### ■ 地区計画の目標

恵まれた立地と土地区画整理事業による都市基盤整備を活かしつつ周辺の居住環境や自然環境と調和のとれた産業拠点の形成とその保全を図ることを目標とする。

#### ■ 建築物等に関する制限

- ・ 建築物等の用途の制限



18

## 2 市街化区域と市街化調整区域との区分（線引き） 及び関連する都市計画の変更案について

### 篠町篠洗川地区で決定予定の地区計画の概要

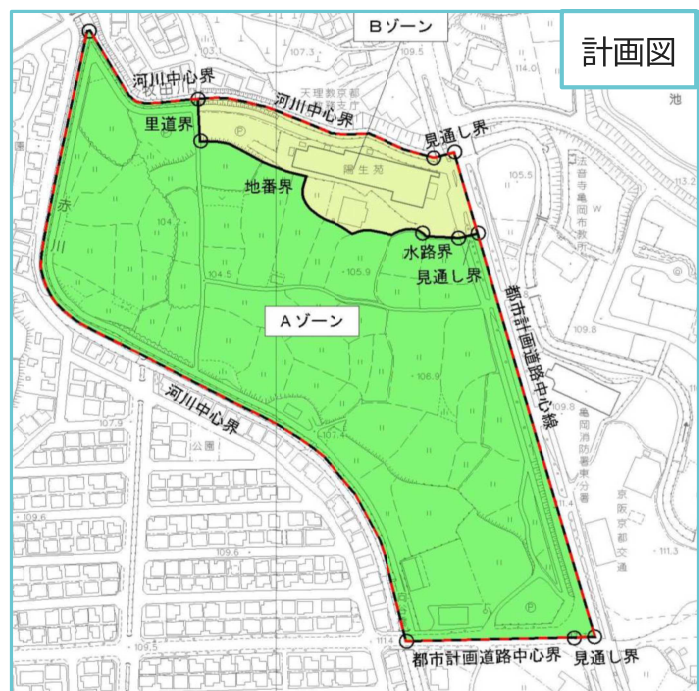
#### ■ 建築物の用途に関する制限

Aゾーン・・・**緑色**のエリア

土地区画整理事業の円滑な施行の為、  
建築物の建築を制限します。

Bゾーン・・・**黄色**のエリア

土地区画整理事業の円滑な施行の為、  
既存の施設の建替えなどを除き、  
建築物の建築を制限します。



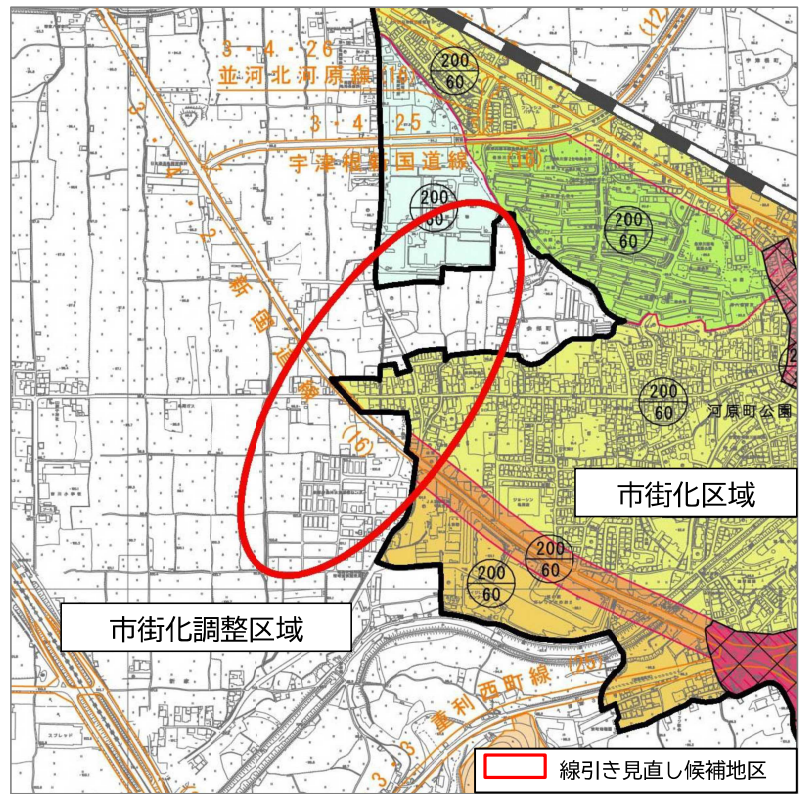
19



## 2 市街化区域と市街化調整区域との区分（線引き） 及び関連する都市計画の変更案について

### ③余部地区

余部地区は、今後、農林漁業との調整を図った上で、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった時点において市街化区域に編入する一般保留の指定を希望することとしています。  
したがって、今回は都市計画の変更は行いません。

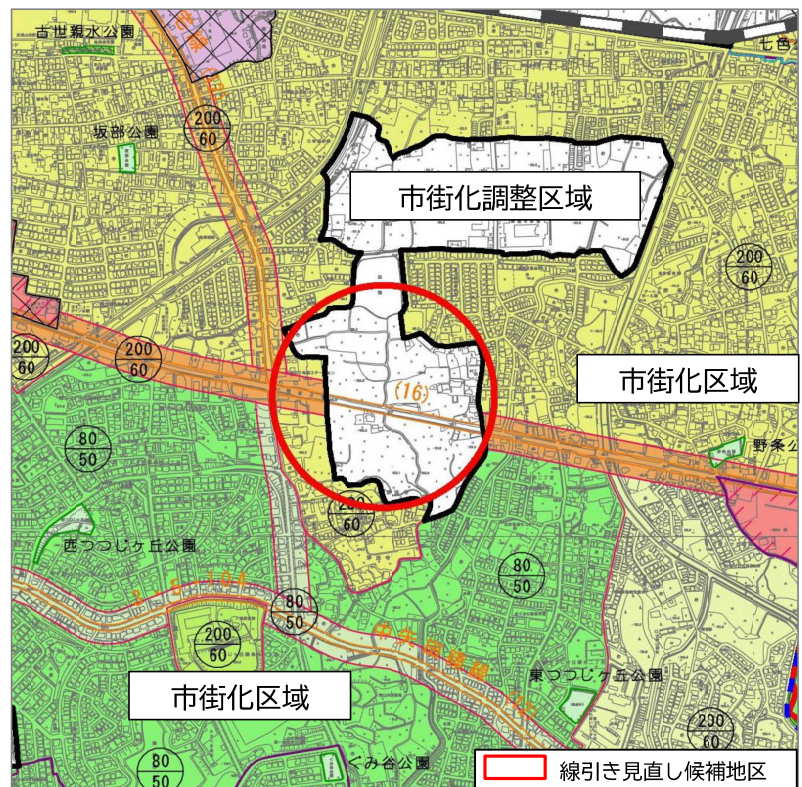


20

## 2 市街化区域と市街化調整区域との区分（線引き） 及び関連する都市計画の変更案について

### ④篠町浄法寺地区

篠町浄法寺地区は、今後、農林漁業との調整を図った上で、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった時点において市街化区域に編入する一般保留の指定を希望することとしています。  
したがって、今回は都市計画の変更は行いません。



21

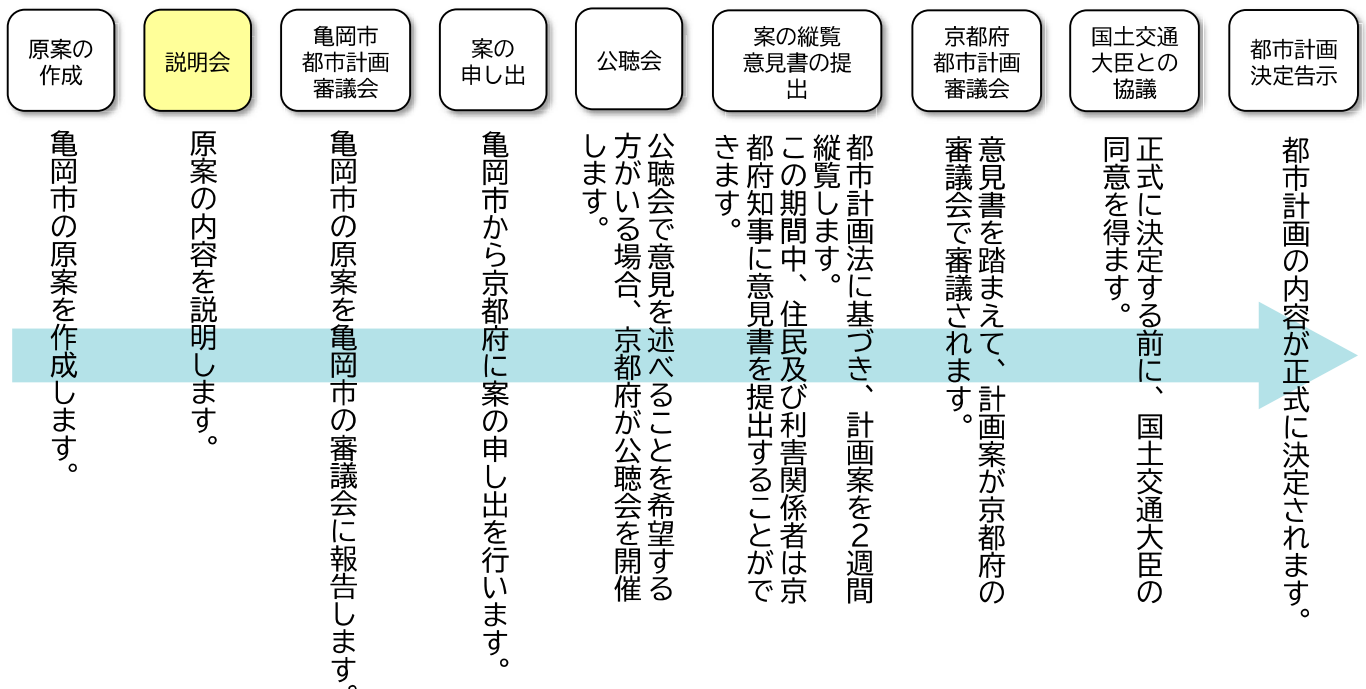
# 本日の説明内容

- 1 説明会の概要について
- 2 市街化区域と市街化調整区域との区分（線引き）  
及び関連する都市計画の変更案について
- 3 今後の予定

22

## 3 今後の予定

京都府が定める都市計画：市街化区域と市街化調整区域との区分（線引き）

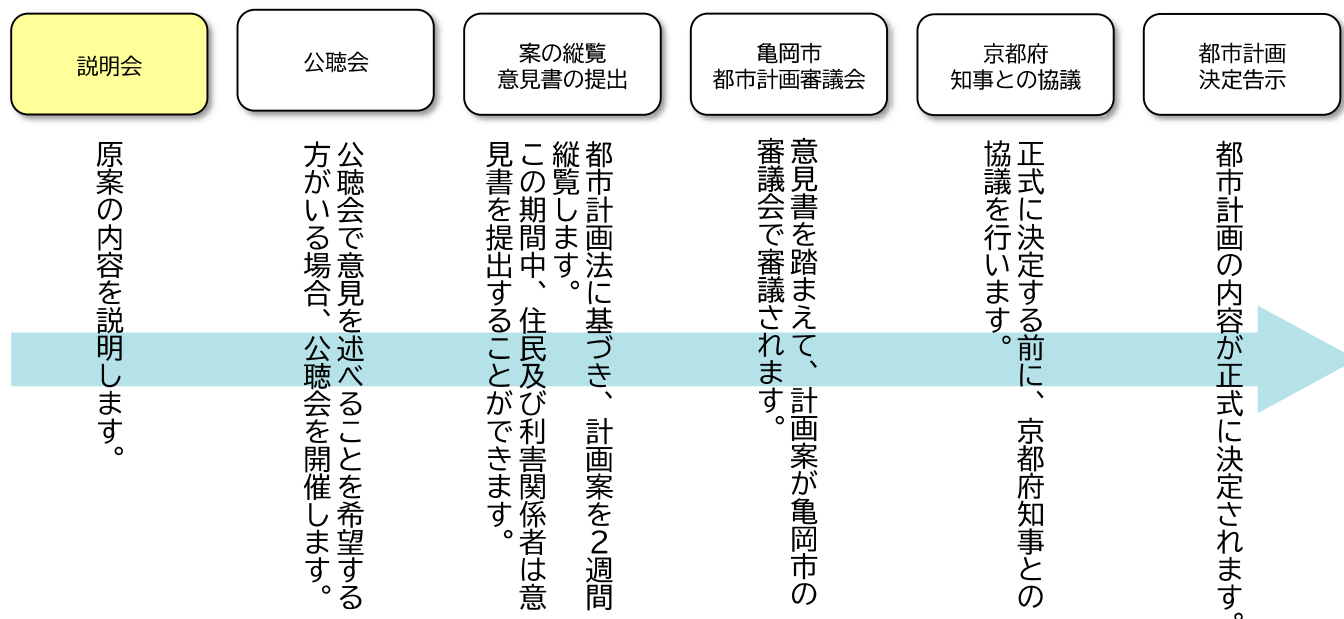


23



# 3 今後の予定

亀岡市が定める都市計画：用途地域、地区計画



ご清聴ありがとうございました