

京丹後市用途地域等に関する指定方針（検討案）

京丹後市

令和 年 月

目 次

1 用途地域等指定の基本的な考え方	1
(1) 指定の目的	
(2) 指定の基本となる計画	
(3) 土地利用の現状と課題	
(4) 用途地域等に関する都市計画の基本的な考え方	
2 用途地域等を指定する区域方針	9
(1) 用途地域等を指定するエリア	
(2) 用途地域等を指定する区域	
3 用途地域の指定方針	10
(1) 基本理念	
(2) 土地利用別の用途地域指定の考え方	
(3) 用途地域の種類選定の考え方	
(4) 指定に当たって留意すべき事項	
4 特定用途制限地域の指定方針	14
(1) 基本理念	
(2) 特定用途制限地域を指定する区域の考え方	
(3) 特定用途制限地域の指定方針	
(4) 指定に当たって留意すべき事項	

1 用途地域等指定の基本的な考え方

(1) 指定の目的

本市では、多彩な産業や人材、豊かな海山里の自然環境、健康・食の資源、「古代丹後王国」の歴史・文化といった本市の魅力的な特色を活かして、子どもたちや若者、女性やシニア、あらゆる世代の市民みんなが夢や希望を持ち、安心感とワクワク感にあふれ、そして、お互いに支えあい、助け合い、笑顔がいっぱい輝くまちへ、懐かしくて豊かな未来づくりへ、市民の皆さんと力を合わせて、「多彩な産業・地域経済の成長・発展へかせぐ地方創生」「まちの将来を担う未来人材育成」「まちの「宝」を未来につなぐ」「安全・安心で誰ひとり置き去りにしない支えあい」のまちづくりを進めています。

なかでも「まちの「宝」を未来につなぐ」においては、地域の力を明日へとつなぐ活力あるまちづくりでは、太平洋側のリダンダンシー（代替性）の確保や近郊ある国土の発展に重要な役割を果たす日本海側国土軸の形成として、国や京都府、関係自治体と連携し、山陰近畿自動車道の全盛開通の実現に向けた取組の展開により京都縦貫自動車道に接続する山陰近畿自動車道（鳥取豊岡宮津自動車道）の整備が進められており、現在、峰山町新町（(仮)大宮峰山 I C）と大宮町森本（京丹後大宮 I C）を結ぶ大宮峰山道路が事業化されています。高速道路網の整備により、京阪神や中京圏等との時間距離が飛躍的に短縮されることから、より一層地域の活性化が期待されている他方で、開発圧力の高まりに伴う無秩序な建築・開発行為の進行が懸念されるため、住環境や田園環境を保全しつつ、都市機能や産業機能を適切に誘致・誘導するための土地利用のあり方を示し、地域の活性化を図っていくことが必要です。

このような基本認識のもと、「第2次京丹後市総合計画」や「京丹後市都市計画マスタープラン」（以下「都市計画マスタープラン」という。）に掲げるまちづくりの実現の手段として、本市の実情に応じた土地利用の誘導を図る用途地域等の指定を行います。

(2) 指定の基本となる計画

用途地域等は、「京丹後都市計画区域整備、開発及び保全の方針」（京都府策定）及び「第2次京丹後市総合計画」（京丹後市策定）の上位計画に即して定められた「都市計画マスタープラン」に示す将来都市構造及び土地利用構想を基本に定めます。なお、まちづくりの個別課題の解決に向けて定められた関連計画等との整合に留意します。

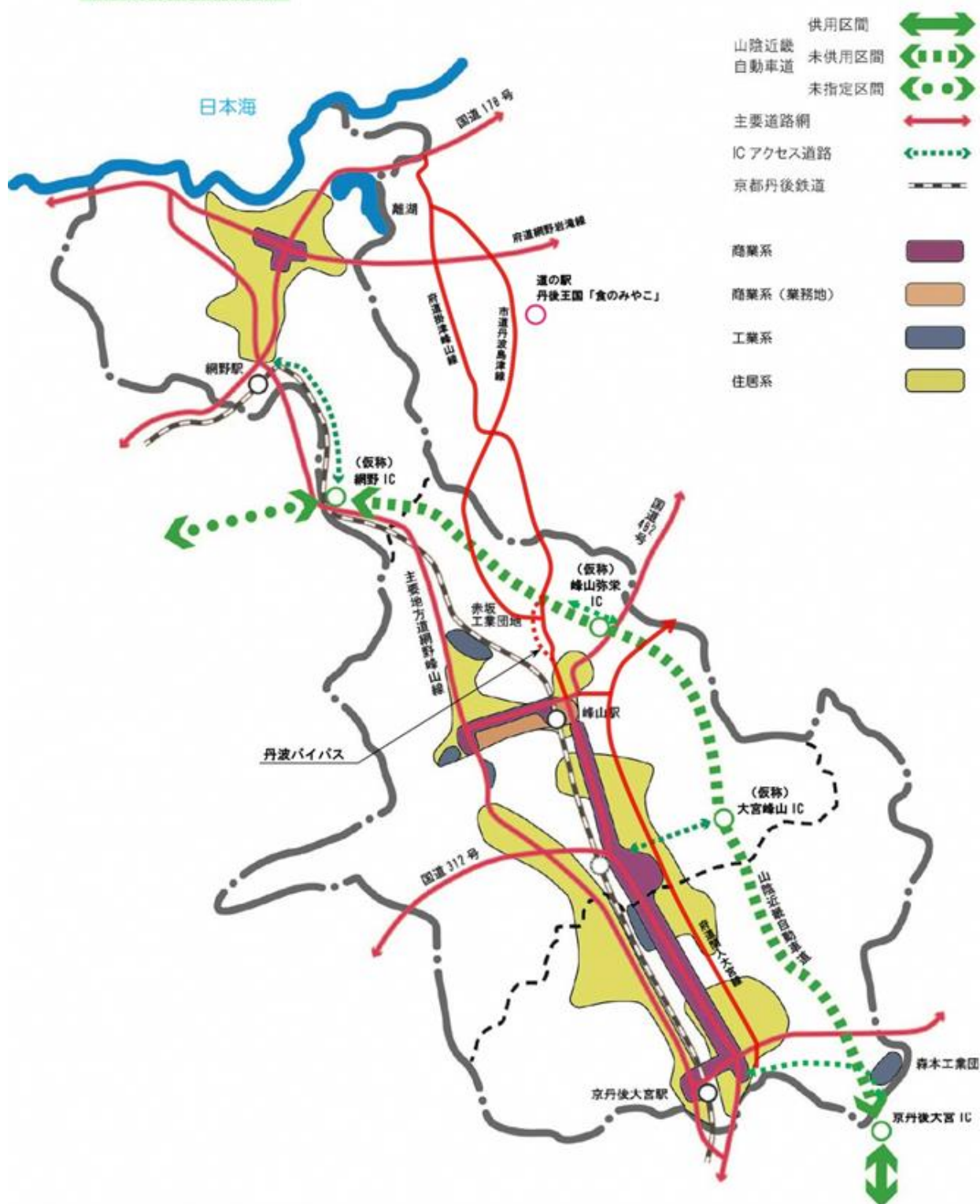
《将来都市構造図》



図表 1.1 将来都市構造

出典：京丹後市都市計画マスタープラン

《土地利用構想図》



図表 1.2 土地利用構想

出典：京丹後市都市計画マスタープラン

（３）土地利用の現状と課題

ア 現状認識

本市は、山地が多く、限られた平野部のうち河川や海岸沿い等に市街地が島状に分布し、501.44km²の広大な市域に集落が点在しています。人口集中地区（D I D）は網野地域の既成市街地に限定され、広大な市域に低密度に居住地が分散している特徴があります。

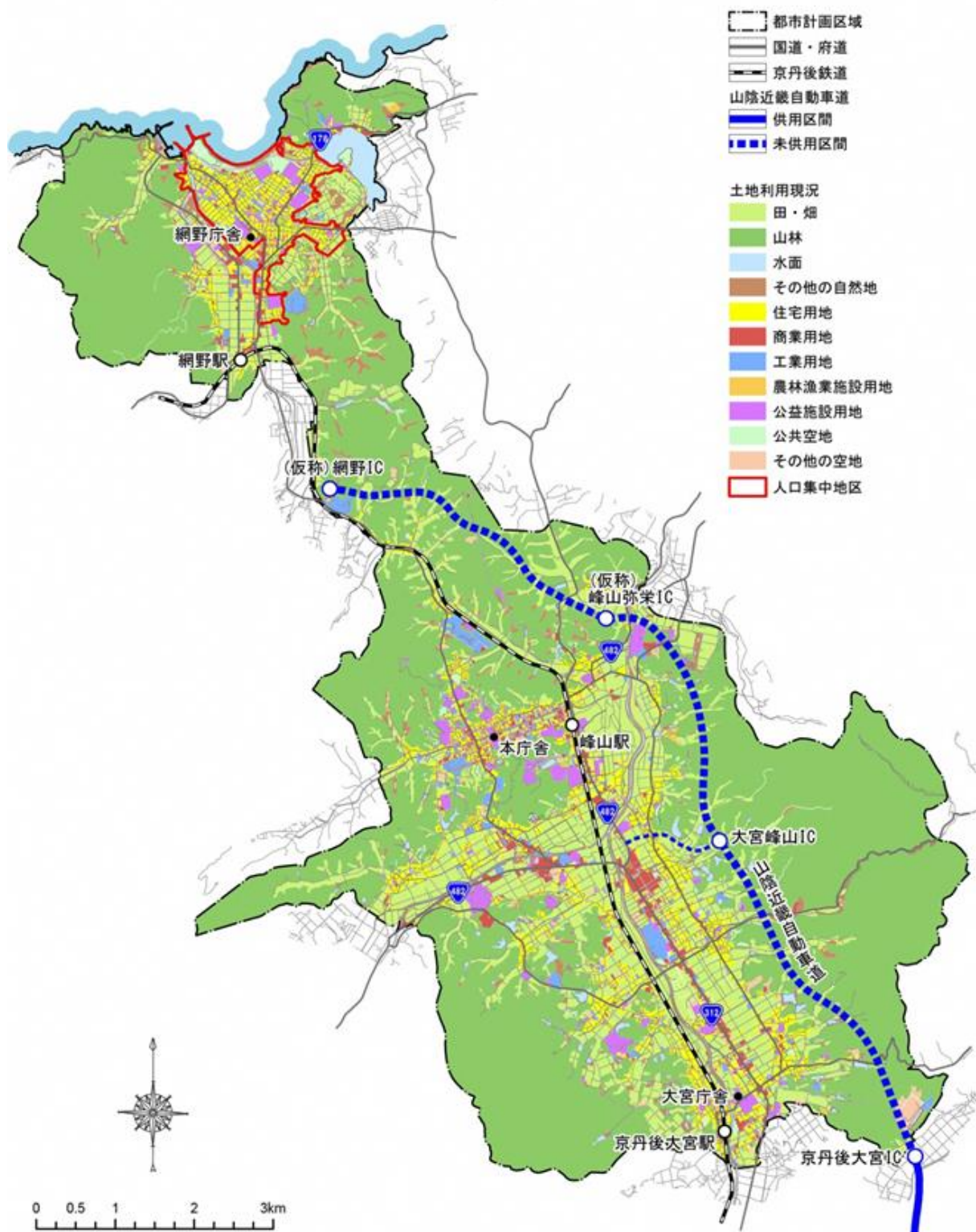
そのため、本格的な人口減少・超高齢社会が到来する中、広大な市域において日常生活に必要な施設・サービスが身近に存在する生活圏を確保していくため、全市又は地域の核となる拠点に多様な都市機能の集積を図り、拠点間を公共交通ネットワークで連携させた多極ネットワーク型の都市構造の実現を目指しています。

また、このような都市構造化に当たっては、定住人口の減少に伴う地域活力の低下に対し、居住地としての魅力の向上とあわせて、多様な地域資源を生かした市内外の交流促進による地域の活性化を図る視点が重要であります。

このようなまちづくりを進める上で、相対的に開発圧力の高い都市計画区域内においては、土地利用の規制・誘導方策が緩やかで、土地利用の方向性が明確でない計画白地地域（注１）が7割以上を占めていることから、多極ネットワーク型都市構造化や居住地としての魅力の向上、交流促進による地域の活性化を図るための都市的土地利用の方向性を示す土地利用計画が求められています。

注１：計画白地地域は、次のいずれにも該当しない地域のことを指します。

- ・市街化区域、市街化調整区域、非線引き都市計画区域の用途地域
- ・農業振興地域の農用地区域
- ・国有林、地域森林計画対象民有林の保安林
- ・自然公園の特別地域
- ・原生自然環境の保全地域、自然環境保全地域の特別地区及び海中特別地区、都道府県自然環境保全地域の特別地区



図表 1.3 土地利用現況

資料：平成 30 年度都市計画基礎調査

イ 土地利用上の課題

(ア) 広域的な吸引力や魅力のある都市拠点の形成

- ・人口減少、購買力の流出、地域経済の低迷等が危惧されることから、一定の商業集積が見られる国道312号と国道482号との分岐点（長岡大橋交差点）周辺の市街地において、大規模商業施設など本市全体の暮らしに必要な高度な都市機能の充実を図り、全市的な生活利便性を確保しつつ地域活性化を牽引する必要があります。
- ・大宮峰山道路や峰山インター線（国道312号）の事業化を踏まえ、商業機能や居住機能だけでなく、多くの人が集まる都市機能の集積を図るための計画的な市街地を整備する必要があります。

(イ) 地域拠点における都市機能・日常生活サービス機能の確保

- ・市庁舎周辺の市街地は、商店街等の店舗や金融機関等の事務所、医療施設等が立地しており、適正な土地利用を推進し、引き続き行政サービスや日常生活サービス機能の維持・向上を図る必要があります。

(ウ) 定住環境にふさわしい良好な住環境の保全

- ・市街地内に点在する基幹産業の丹後機業や機械金属工業の維持・発展との調和を図りつつ、職住近接型の良好な住環境の形成が必要であります。
- ・住宅地として市街化が進む地域は、無秩序な用途混在による住環境の悪化を防ぐため、周辺環境と調和した土地利用への誘導を図る必要があります。
- ・空家等、空店舗、空工場、空地について、適正な維持管理のほか利活用や流通を促進し、都市住民との交流、二地域居住や定住等に繋げていく必要があります。

(エ) 産業振興や交流促進による地域の活性化

- ・工業団地の産業機能を強化するため、赤坂工業団地における生産環境の保全とともに、京丹後大宮ICに近接する森本工業団地において、高速アクセスの優位性を生かした企業誘致を推進する必要があります。
- ・恵まれた自然環境や田園景観、地域の歴史・文化資源など豊かな地域環境を保全しつつ、地域活性化に資する新たな開発等を適切に許容することで、市内外の交流を図る魅力ある空間を創造する必要があります。

（４）用途地域等に関する都市計画の基本的な考え方

都市計画区域内の市街地は、旧町それぞれの区域に一定のまとまりで形成されているものの、人口集中地区（ＤＩＤ）は網野地域の既成市街地に限定され、稠密とは言えない市街地が広範囲に連たんしています。良好な住環境の保全・向上を図るためには、住宅地において住環境の悪化をもたらすおそれのある施設の混在を防止する必要があります。用途地域は、市街地における土地利用規制の根本であり、市街化区域に準ずる意味付けと効果を有することから、指定にあたり、農業上の土地利用との調整が必要となります。なお、農業振興地域内には原則、用途地域を定めることができません（注３）。

また、本市は、国内有数の絹織物産地であり、既成市街地では伝統地場産業である丹後機業が営まれており、機業場と住宅が共存した職住近接型の住宅地が形成されています。用途地域は、１３種の標準的な市街地像による区分で類型しているものの、職住近接型の住宅地が想定されていません。そのため、用途地域単独では、本市の市街地特性に応じたきめ細かな規制・誘導が困難となる課題があります。

他方で、特定用途制限地域は、農業上の土地利用との調整を可能にし、条例により市街地特性に応じた用途規制が可能となります。そのため、用途地域の代替的な手法として特定用途制限地域（白地地域の建築形態規制を含む）を効果的に活用することで、本市の実情に応じた適切な土地利用の規制・誘導を図ることができます。

以上のことから、次の観点により用途地域及び特定用途制限地域を定めます。

ア 都市像の実現

「第２次京丹後市総合計画」「都市計画マスタープラン」等の上位計画に掲げる将来の目指すべき都市像の実現を図ります。

イ エリアの課題解決

エリア別の課題に対応した用途地域等を指定します。

（ア）都市拠点

都市拠点においては、広域的で集客力のある商業機能の集積を促進します。

（イ）地域拠点

地域拠点においては、日常生活に必要な都市機能の誘導とあわせ一定の人口密度を維持し、まちのにぎわいや生活の質の維持・向上を図るため、商業施設と住宅や各種の都市機能施設、職住近接に必要な工場との調和のとれた用途共存を誘導します。

（ウ）工業団地

工業団地においては、生産環境を保全するため、工業の利便を害する施設の混在を防止します。

ウ 特定用途制限地域による補完

用途地域の指定区域外では、住宅地における良好な住環境の保全及び向上を図るため、既成の市街地や集落や市街地化を誘導する地区に、次の観点により地区の特性に応じた特定用途制限地域を指定します。

（ア）職住近接

丹後機業や機械金属業など基幹産業である工場等の点在状況を勘案し、住環境の悪化をもたらすおそれのない工場と住宅の適切な共存の誘導、又は、住宅地と工業地の適正な配置を行います。

（イ）生活利便性施設等の立地

高齢社会に対応した徒歩圏内への生活利便施設の立地や、若年層の移住・定住、多様な自然や地域文化を生かした交流人口の増加に資する施設の立地に配慮します。

（ウ）幹線道路沿道利便性増進

幹線道路沿道においては、地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、用途の広範な混在等を防止します。

注3：第11版 都市計画運用指針（令和2年9月）に示さる用途地域制度の運用。

第11版 都市計画運用指針（抜粋）

Ⅳ．都市計画制度の運用の在り方

Ⅳ－2 都市計画の内容

Ⅳ－2－1 土地利用

Ⅱ）個別の事項

D．地域地区（法第8条関連）

1．用途地域

（2）用途地域の指定見直し及び廃止に関する基本的な考え方

1）用途地域は市街地における土地利用規制の根本をなしており、用途地域が指定された場合、非線引き都市計画区域でも、農業上の土地利用との調整が調った農地については、市街化の傾向が著しい区域内にある農地として、原則農地転用が可能となる（ただし、田園住居地域内の農地にあつては、農地における建築等の規制が適用される。）など、都市的土地利用の計画として、市街化区域に準ずる意味付けと効果を有する。

したがって、農業振興地域など農業上の土地利用が図られるべき地域、保安林等の森林として保全すべき地域などにおいては、用途地域を定めるべきではない。

ただし、住居環境の保護や商工業等の利便増進等を図るために、農業上の土地利用が図られるべき地域内に用途地域を指定する必要がある場合には、農業振興地域が指定されている場合であっても、農業上の土地利用との必要な調整が図られるものに限り、農業振興地域の変更と合わせて用途地域の指定を行うことが可能である。（以下略）

2 用途地域等を指定する区域方針

(1) 用途地域等を指定するエリア

用途地域等指定対象エリアは、都市計画マスタープランに位置付けられた拠点及び工業団地（拠点等）とします。

(2) 用途地域等を指定する区域

用途地域等指定対象区域は、既に市街地を形成している区域又は計画的な市街地整備が行われる区域で、商工業の利便促進を図るべき区域とします。

ア 都市拠点

(ア) 開発許可等で開発され、既に市街地を形成している区域

(イ) 国道312号の沿道で線的に建築物が連たんしており、既に市街地を形成している区域と一体とみなせる区域

(ウ) 計画的に市街地の形成を図る区域

大宮峰山道路や峰山インター線（国道312号）の事業進捗に伴い、計画的な整備、開発の見通しのある区域

なお、土地需要の高まりが見込まれる区域については、開発事業の熟度等に応じ、用途地域の指定に向けた検討を適宜行います。

イ 地域拠点

(ア) 建築物の敷地が一定の区域の範囲内に集中して存在し、人口及び密度が一定の規模に達するもの（都市計画法施行規則第8条に基づく既成市街地と認められる区域）

(イ) 建築物の敷地が一定の区域の範囲内に集中して存在し、宅地面積割合が一定の規模に達するもの（宅地化の状況が農地法施行規則第44条に定める程度に達していると認められる区域）

ウ 工業団地

赤坂工業団地及び森本工業団地の区域

（周辺部で現に工業的土地利用をしている区域を含む。）

3 用途地域の指定方針

(1) 基本理念

用途地域は、市街地全体の土地利用の基本的枠組を明らかにし、都市施設及び市街地開発事業との調整を図り、適正かつ合理的な土地利用の実現に資するものであります。

そのため、都市の将来像を想定し、機能的な都市活動の推進、良好な都市環境の形成等を図るため、住居、商業、工業その他の用途を適切に配分します。

(2) 土地利用別の用途地域指定の考え方

「都市計画マスタープラン」の土地利用構想及び用途地域の指定などによる地域活性化の方針に基づき、商業系用途（業務地を含む。）、工業系用等及び住居系用に区分しそれぞれの指定に係る基本的な考え方を設定します。

なお、幹線道路沿道は、当該地域の都市構造上の位置、土地利用の現況及び動向並びに当該道路の有する機能及び整備状況等を勘案します。

ア 商業系用途

- ・ 商業系用途地域の範囲は、現に商業地として形成され、かつ、将来にわたり商業地として認められる区域又は商業地としての開発が想定される区域に定めます。
- ・ 都市拠点において、適切な密度構成により商業・業務施設等の集積や利便性の継続を図るため、道路等の都市施設の整備状況等を勘案し商業地域を指定します。
- ・ 都市における商業・業務機能の適正な配置を図る観点から、広域的で集客力のあ
る商業機能等の集積を促進する都市拠点、及び近隣居住者に日用品の供給を行う
ことを主たる内容とする地域拠点の中心となる市庁舎周辺や商店街等に商業系
用途地域を指定します。
- ・ 地域拠点において、住居と店舗、事務所等の併存を図りつつ、住環境を保護する
地域については、複合系用途地域のうち住居地域よりのものを指定します。
- ・ 都市間及び各拠点間を連絡する国道１７８号、国道３１２号及び国道４８２号の
沿道は、業務の利便の増進を図るため、沿道型店舗や自動車関連施設等の立地状
況を勘案し、商業系用途地域を指定します。
- ・ 建ぺい率及び容積率は、現行の用途地域無指定のものを基本とします。なお、用
途の種類や土地利用の方針等により緩和します。

イ 工業系用途

- ・工業地として計画的に整備された工業団地について、工業の利便の増進を図るため、その利便を害するおそれのある施設の混在を防止することが望ましいことから、工業地域又は工業専用地域を指定します。
- ・住宅等の混在を排除することが困難又は不適當と認められる既存の工業地や工業地域に隣接する地域、一定規模の工業を誘致する地域で、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域については準工業地域を、その他の工業の利便の増進を図る地域については工業地域を指定します。
- ・建ぺい率及び容積率は、現行の用途地域無指定のものを基本とします。

ウ 住居系用途

- ・住居系においては、本市の実情に応じ職住近接をふまえ、特定用途制限地域を指定します。なお、地域拠点における第2種住居地域は、複合系用途として商業系用途に位置づけます。

(3) 用途地域の種類選定の考え方

都市計画マスタープランに示される土地利用の大まかな将来像を基に、都市計画基礎調査の土地利用実態に係る地域特性を加味し、用途地域の種類を選定します。なお、具体の用途は、別に定める「用途地域等の指定基準」（以下「指定基準」という。）により選定します。

図表 2.2 土地利用実態に係る地域特性

地域特性	土地利用実態・留意事項
住宅地	・住宅の占める割合が高い区域（工場、店舗等の混在が少ない。）
行政施設周辺	・庁舎等の比較的規模の大きな行政施設のある区域
商店街周辺	・商店街等おおむね徒歩圏の需要に対応した日用購買施設等が集積する区域
地域中心商業地周辺	・地域の中心商業地（商店街周辺、行政施設周辺）に隣接する区域（店舗、事務所等を許容しつつ住環境を保護）
市街地内の主要道路沿道	・自動車関連施設、事務所等商業業務施設が立地する住宅地内の主要な道路の沿道
幹線道路沿道	・自動車利用による集客による物販店舗や飲食店、自動車関連施設等が立地する幹線道路沿道（計画的に立地を図る区域を含む。）
大規模商業施設周辺	・大規模なショッピングセンターや多様な商業施設等の集積する区域
住商工既成市街地	・軽工業を営む工場と住宅、店舗等が立地する既成市街地の区域（工場、店舗等を許容しつつ住環境を保護）
幹線道路近接工業地	・規模の大きな工場が立地する幹線沿道隣接地の区域
既成市街地工業地	・規模の大きな機械金属等の工場が立地する既成市街地の区域
工業団地	・工業団地の区域（隣接する工場が立地する区域を含む。）

(4) 指定に当たって留意すべき事項

ア 用途地域の対象から除外する区域

現に宅地化(都市的土地利用)していない区域での用途地域の指定対象区域には、原則として次に掲げる区域を含めないものとします。

- (ア) 土砂災害特別警戒区域
- (イ) 津波災害特別警戒区域
- (ウ) 災害危険区域
- (エ) 地すべり防止区域
- (オ) 急傾斜地崩壊危険区域

イ 用途地域の指定規模等

用途地域の指定規模は、指定基準に定めます。ただし、補完制度の併用指定により周辺環境に与える影響について配慮されているものについては、調整することができるものとします。

用途地域で定める形態制限として、建ぺい率、容積率の指定は、指定基準に定めます。既成市街地における地域の多様な実情に対応するため、最低敷地規模の指定が必要な場合は、地区計画で対応することとします。

ウ 用途地域の区域の境界

用途地域の区域境界及び用途地域内の容積率等の制限内容の区分界は道路、鉄道その他の施設、河川、がけその他の地形地物など土地の範囲を明示するのに適当なものを基本とします。なお、幹線道路の沿道等に用途地域を路線的に定めるに当たっては、道路の境界等からの一定の距離をもって定めることができるものとします。この場合において、境界の特定に支障のないようにすることとし、地域の状況に並び、これらを組み合わせます。

エ 補完制度の活用

よりきめ細やかな土地利用の規制・誘導により適正な市街地環境の保全・形成を図るためには、特別用途地区、防火・準防火地域、地区計画等の用途地域補完制度を、地区の特性を踏まえて必要に応じ定めます。

(ア) 特別用途地区

用途地域との関係を十分に考慮し、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、特定の建築物の用

途等を制限し、又は緩和することが必要な区域について定めます。

(イ) 防火・準防火地域

防火性能の高い建築物等の建築を促進し、市街地における火災の危険を防除するため、中高密な市街地で空地率が低く、かつ、建ぺい率の高い区域においては、地区の実態に応じて防火地域又は準防火地域を定めます。

(ウ) 地区計画

地区の課題に応じた詳細な土地利用の規制・誘導を図るため、地域住民が主体となった地区レベルのまちづくりが具体化した地区や、民間事業者等による計画提案等に基づき土地利用計画が明確になった地区に、用途地域との関係を考慮し必要に応じ地位計画を定めます。

オ 地域実情の考慮

本市の次に掲げる地域実情を考慮し、用途地域を定めます。

(ア) 水害に対する備え

河川の流域には、浸水により水害が想定される区域があるため、防災マップや洪水浸水想定区域図により浸水が想定される場所では、屋内安全確保（垂直避難）に配慮し用途地域を定めます。

(イ) 伝統地場産業

用途地域指定にあたっては丹後機業等の伝統地場産業の事業継承に配慮します。

4 特定用途制限地域の指定方針

(1) 基本理念

特定用途制限地域は、非線引き都市計画区域（準都市計画区域を含む）の用途地域を定めていない地域において、良好な環境の形成又は保持を図る観点から立地が望ましくない用途及び規模の建築物を特定し、その立地を制限するもので、地域の特性に応じて行われる合理的な土地利用の実現に資するものであります。

そのため、次の観点で特定用途制限地域を定めます。

ア 住居系用途地域指定の代替

住居系用途地域指定の代替として、既存住宅地における職住近接を許容し住環境の保全を図るために定めます。

イ 暫定用途の提示

高速道路網による交通条件の飛躍的向上による商業施設やレクリエーション施設、工場・運輸施設等の無秩序な立地を抑制し多極ネットワーク型の都市構造化に向けた都市機能や産業機能を適切に誘致・誘導を図る必要があるものの、現状で用途地域の指定が不能な地域において、条件が整うまでの間、暫定措置として定めます。

(2) 特定用途制限地域を指定する区域の考え方

特定用途制限地域を定める区域は、都市拠点及び地域拠点周辺の用途地域が定められない区域（用途地域指定範囲基準を満たすもの。）とします。

(3) 特定用途制限地域の設定方針

ア 地区区分と制限する用途の考え方

特定用途制限地域の指定対象区域は、既成市街地や既成集落、幹線道路沿道それぞれで土地利用のあり方が異なります。また、指定対象区域内には、基幹産業の比較的規模の大きい工場等が点在しています。そのため、特定用途制限地域を細区分し、各区分の特性に応じて行われる合理的な土地利用を通じた良好な環境の形成・保持に支障を及ぼさないよう、適切かつ最小限の制限すべき特定の建築物等の用途を定めます。

図表 3.1 地区区分と制限する用途の考え方

地区区分	制限する用途の考え方
住居地区	・大規模な店舗、事務所等との混在を防止しつつ、既成市街地における住居の環境を保護する区域に定めます。 ・一定規模を超える店舗、飲食店、事務所のほか、遊戯・風俗施設、工場、畜舎等の立地を制限します。 ・伝統地場産業の保護・育成等を図るため、機業場及び周辺環境に与える影響の少ない工場、自動車修理工場を立地可能とします。
商業地区	・幹線道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、用途の広範な混在を防止する必要がある区域に定めます。 ・危険性や環境を悪化させるおそれがある工場等の立地を制限します。
工業地区	・主として工業の利便を増進する必要がある地域に定めます。 ・学校、病院、ホテル・旅館など良好な環境を必要とする施設や劇場・映画館等の集客施設等の立地を制限します。

イ 特定用途制限地域の設定方針

(ア) 住居地区

地域拠点に位置付けられた既成市街地の住宅地に設定します。

(イ) 商業地区

本市の骨格を形成し、本市の拠点間又は都市間交通の用に供される国道 3 1 2 号及び国道 4 8 2 号の沿道で、都市拠点及び地域拠点に隣接し都市的開発が見込まれる区域に設定します。

(ウ) 工業地区

比較的規模の大きい既存工場が立地する区域に設定します。

(4) 指定に当たって留意すべき事項

ア 特定用途制限地域の指定規模等

特定用途制限地域の指定規模は、指定基準に定めます。

また、特定用途制限地域を定めた区域であっても白地地域の建築形態規制は適用されるため、特定用途制限地域の地域区分を踏まえ、白地地域の建築形態規制で定める容積率又は建ぺい率を選択することも考えられます。

イ 特定用途制限地域の区域の境界

特定用途制限地域の区域境界は道路、鉄道その他の施設、河川、がけその他の地形地物など土地の範囲を明示するのに適当なものを基本とします。なお、幹線道路の沿道に特定用途制限地域を路線的に定めるにあたっては、道路の境界等からの一定の距離をもって定めることができるものとします。この場合において、境界の特定に支障のないようにすることとし、地域の状況に応じ、これらを組み合わせます。