



編集発行：京丹後市 建設部
都市計画・建築住宅課
〒629-3101【網野庁舎】
京丹後市網野町網野 353 番地の1
電 話 69-0530
FAX 72-5421
URL <http://www.city.kyotango.lg.jp>

新たな都市計画区域及び都市計画区域マスタープランが 平成27年3月（予定）決定されます！

本市は、合併により峰山都市計画区域と網野都市計画区域の2つの都市計画区域を有することになりましたが、山陰近畿自動車道の整備に伴う周辺都市基盤の整備や土地利用の増進等を見据え、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するため、1つの都市計画区域に変更する手続きを進めています。

新たな都市計画区域の設定に伴い、京丹後都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（京丹後都市計画区域マスタープラン）を定める必要があることから、市で原案を作成。平成26年6月開催の住民説明会ならびに京丹後市都市計画審議会での審議を経て京都府に原案を提出しました。

9月には、市民が意見陳述を行う場として、公聴会の開催を予定しましたが、意見の申し出がなく中止となりました。

今後、京丹後都市計画区域マスタープラン（案）について、公告・縦覧、京都府都市計画審議会での審議、国土交通大臣の同意を経て、平成27年3月に京丹後都市計画区域及び京丹後都市計画区域マスタープランの決定告示が行われる予定です。



H26.6.10 住民説明会



H26.6.11 京丹後市都市計画審議会

【今後の予定】

平成26年12月

- ・京丹後都市計画区域マスタープラン（案）の公告・縦覧

平成27年2月

- ・京都府都市計画審議会へ付議、国土交通大臣の協議

平成27年3月

- ・京丹後都市計画区域、区域マスタープランの決定告示

京丹後都市計画区域マスタープラン（案）の概要

京丹後都市計画区域マスタープランは、当該都市における人口・産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにし、都市計画の基本的な方向性を示すものです。

〈主な内容〉

1 都市計画の目標

山陰近畿自動車道や国道312号、北近畿タンゴ鉄道など、本都市計画区域の南北にわたる主要道路や鉄道駅周辺を都市の骨格とし、都市機能の集積を図り、合理的な土地利用の実現と効果的な都市基盤整備を進めます。

2 市街化区域及び市街化調整区域の区分（線引き）の有無

線引きは行いません。

3 土地利用の方針

本都市計画区域は現在用途地域を指定していませんが、今後は用途地域の指定や地区計画を活用し、駅を中心とした良好な市街地環境の形成を目指します。

4 都市施設の方針

（1）交通施設

山陰近畿自動車道及びインターチェンジへのアクセス道路の整備を推進します。また、都市計画道路網の見直しを早期に行います。

（2）下水道

京丹後市水洗化計画に基づき、下水道の整備を図ります。また、浸水防除の観点から雨水対策施設の整備を図ります。

（3）河川

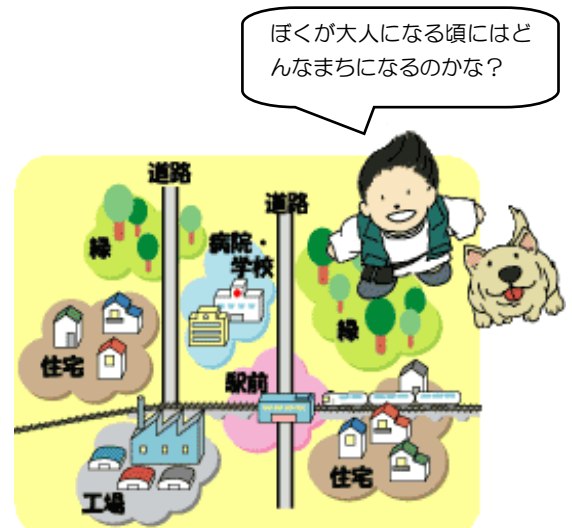
河川整備計画に基づく河川改修等の都市基盤整備を促進するとともに、円滑な情報伝達等の警戒避難誘導への取り組みなどハード対策・ソフト対策の両面での総合的な治水対策を進めます。

5 市街地開発事業の方針

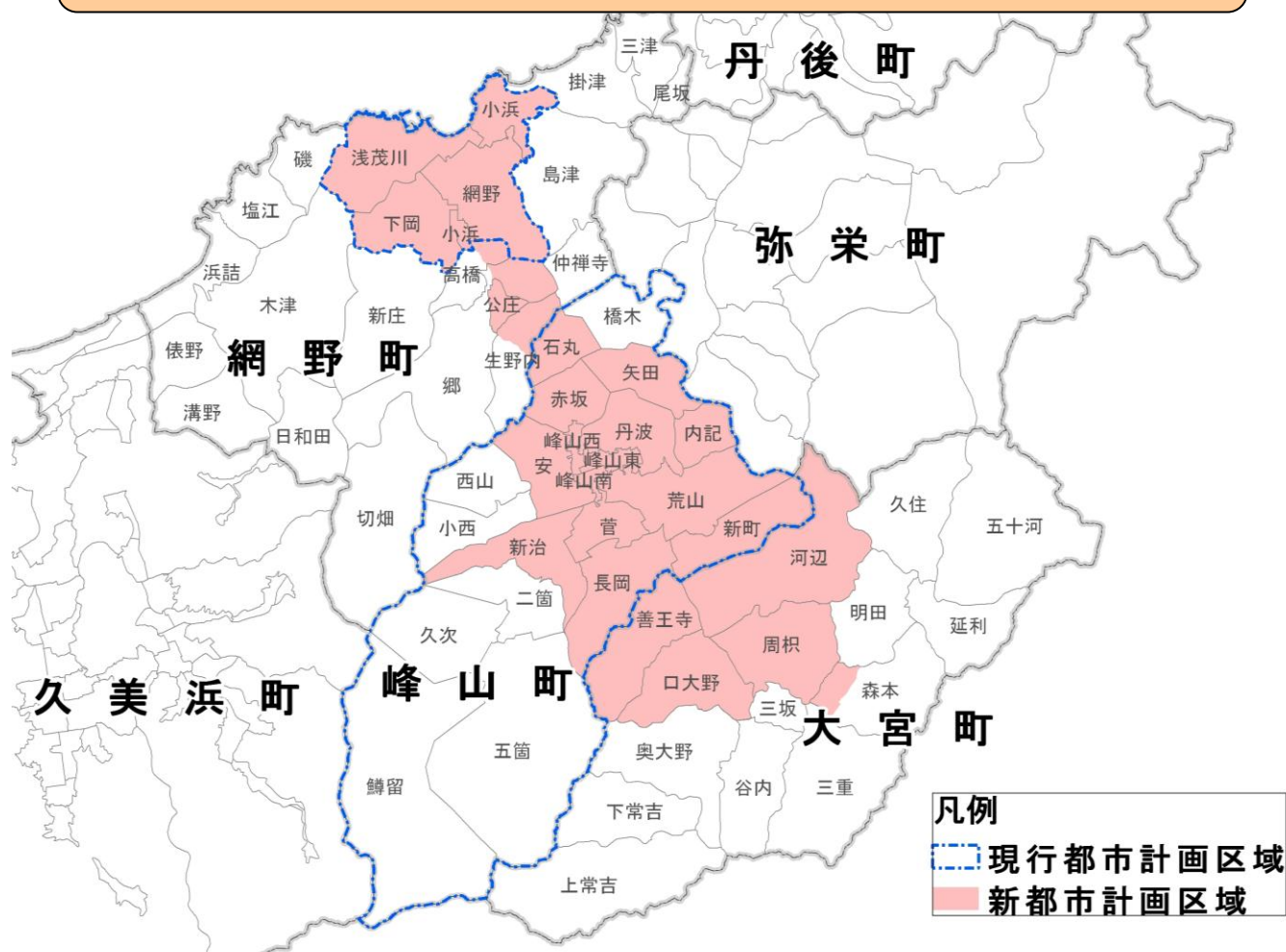
駅を中心とした中心市街地の活性化及び丹後地域の中核として都市機能の集約を図るため、都市基盤整備を推進します。

6 自然環境の整備又は保全に関する方針

公園整備については、徒歩圏内に居住する方が容易に利用できる地区公園の整備及び既設総合公園の再整備を図るほか、新たな歴史公園を配置します。



京丹後都市計画区域



	現行都市計画区域	新都市計画区域	増減
区 域 面 積	80.58km ²	62.98km ²	-17.60km ²

町別面積 (k m²)

現行都市計画区域				追加する区域				除外する区域				新都市計画区域			
峰山	大宮	網野	合計	峰山	大宮	網野	合計	峰山	大宮	網野	合計	峰山	大宮	網野	合計
67.92	0.0	12.66	80.58	0.0	19.16	2.26	21.42	39.02	0.0	0.0	39.02	28.90	19.16	14.92	62.98

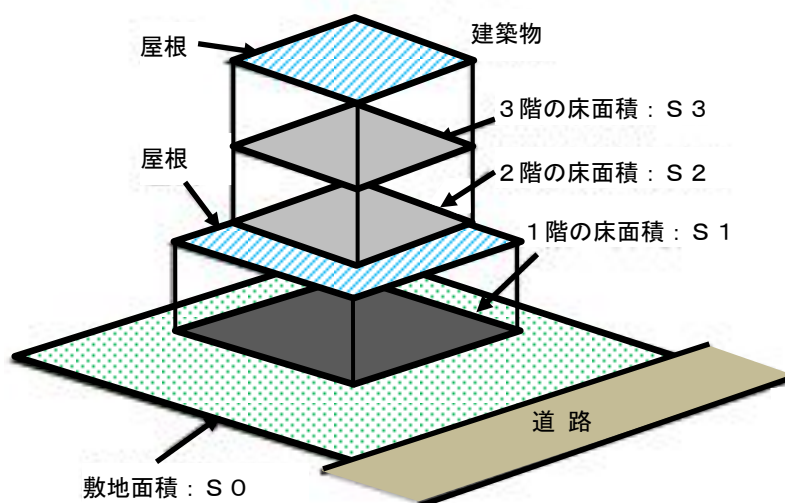
都市計画区域に 含む地区	峰山町	吉原、不断、四軒、上、織元、古殿、室、呉服、富貴屋、堺、浪花、白銀、泉、光明寺、千歳、御旅、杉谷、安、菅、新治、長岡、新町、荒山、内記、丹波、矢田、石丸、赤坂
	大宮町	<u>口大野、周枳、河辺、善王寺、森本の一部（工業団地周辺）</u>
	網野町	<u>網野、浅茂川、下岡、小浜、公庄、高橋の一部、郷の一部、生野内の一部（旧郷村におけるKTR軌道から東側）</u>
都市計画区域から 除外する地区	峰山町	小西、西山、鱒留、五箇、久次、二箇、橋木

※下線部：新たに都市計画区域となる地区

区域決定に伴い建ぺい率等が指定されます

建ぺい率、容積率の指定

建築物の敷地について、一定の空き地を確保することで、騒音や延焼の防止、日照、採光、通風などの面で良好な環境を保つことができます。このため新都市計画区域では、**全域が建ぺい率：60%、容積率：200%**となります（現行都市計画区域と同じ）。



建ぺい率：敷地面積に対する建築面積

$$S1 \div S0 \times 100 = \text{建ぺい率} (\%)$$

容積率：敷地面積に対する各階の床面積の合計

$$(S1 + S2 + S3) \div S0 \times 100 = \text{容積率} (\%)$$

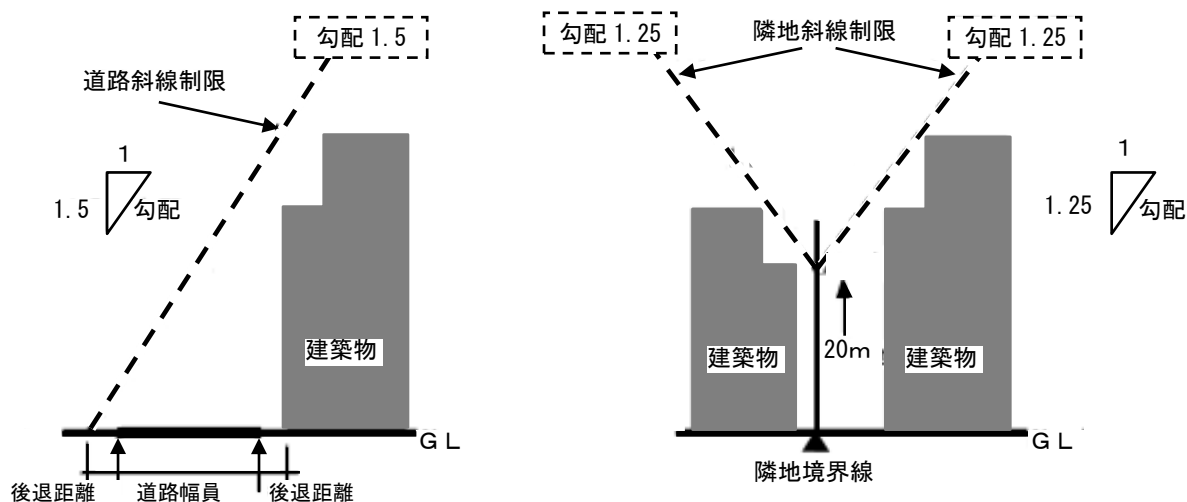
道路斜線制限、隣地斜線制限の指定

決められた斜線により建築物の高さを制限することで、日照、採光、通風を確保することができます。

このため新都市計画区域では、**全域が道路斜線制限：勾配1.5、隣地斜線制限：勾配20m+1.25**となります（現行都市計画区域と同じ）。

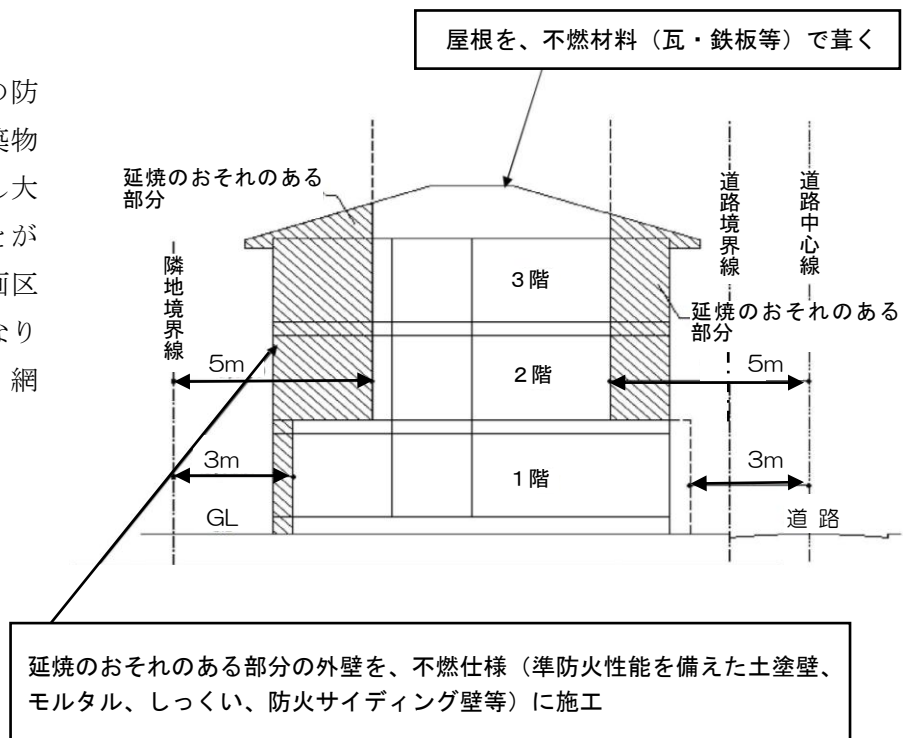
道路斜線制限：敷地と反対側の道路の境界から一定の角度（勾配1.5）で引かれた斜線以下に、建築物の高さを制限するもの。

隣地斜線制限：隣地境界の一定の高さ（20m）から一定の角度（勾配1.25）で引かれた斜線以下に、建築物の高さを制限するもの。



2 2 条区域の指定

建築物の屋根や外壁に一定の防火性能を確保することで、建築物の火災が近隣の建築物に延焼し大火災となることを防止することができます。このため新都市計画区域では、**全域が2 2 条区域**となります（現行都市計画区域では、網野全域、峰山の一部が指定）。



《建築 Q&A》

建築基準法は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めることで、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、公共の福祉の増進に資することを目的としています。

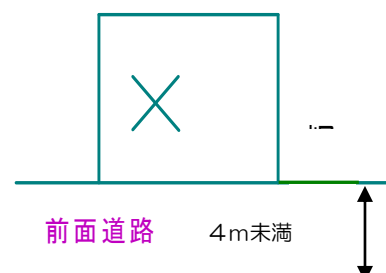
都市計画区域内で建築物を建てる際によくあるご質問について、いくつか例をあげて紹介します。

Q1：前面の道路が少し狭くても住宅を建てることができますか？

A1：原則として、幅員4m以上の公道（※）に面していないと建てるできません。

（※）ここでいう公道とは、国道・府道・市道のことで、農道・里道は含みません。

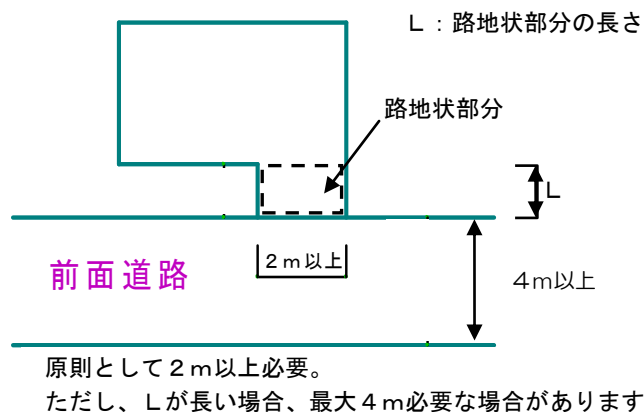
なぜ：緊急自動車の通行、災害時の避難、消防活動をスムーズに行うため4m以上の幅員の公道に面していなければなりません。



Q2：幅員4m以上の公道に面しなければならないようですが、敷地が最低何m公道に接していなければなりませんか？

A2：原則として2m以上公道に接していなければなりません。

なぜ：災害時に建物から避難するのに最低限必要とされる幅が2mと決められています。

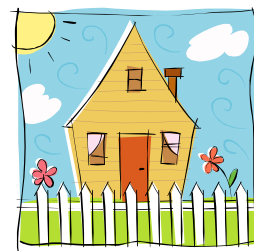
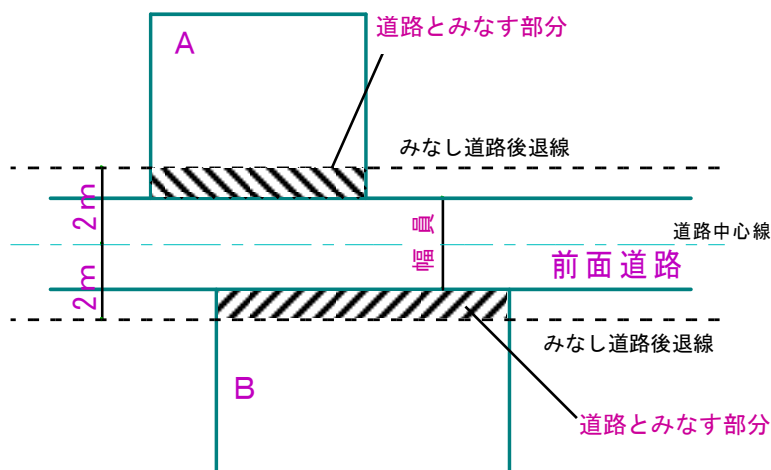


Q3：幅員が4mに満たない道路の場合は、建築物や構造物を建てることはできないのですか？

A3：幅員が4mに満たない道路でも、都市計画区域となるまでに、その道路を利用した建築物が2つ以上ある場合で、特定行政庁（※）の指定を受けた道路は、その道路の中心線から2m敷地側に入った線を「みなしの道路境界線」として後退して建築することができます。ただし、道路とみなされた敷地部分には建築物や構造物を建設することはできません。

（※）特定行政庁：京都府

なぜ：4mに満たない道路に面して中心線からそれぞれの建築物が後退して建てることで、将来4mの幅員の空間ができ、道路改良がしやすくなり、建築基準法に適合する道路ができます。（注）Q1の場合の敷地で、これに該当する場合があります。

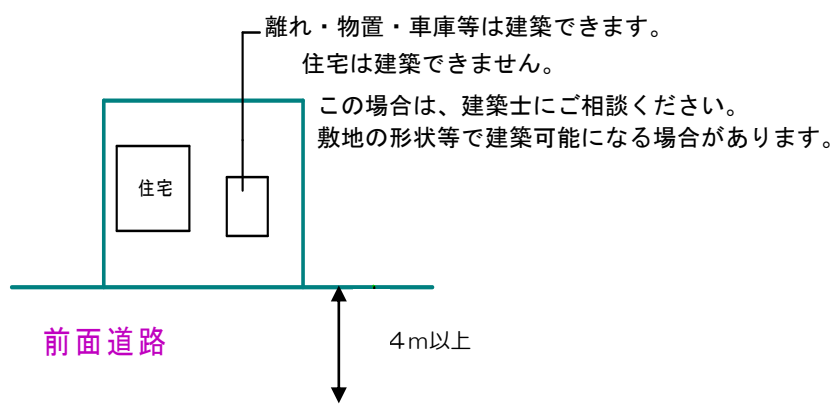


敷地A・Bとも、みなし道路後退線より敷地側で建築・建替えができます。

Q4：敷地内にもう1軒住宅を建てたいのですが？

A4：原則として、1敷地に1建築物となっており、1つの敷地内には2つの住宅は建てられません。しかし住宅と離れ、住宅と物置、住宅と車庫などの関連した建築物は建てることができます。（離れとは、台所、便所、浴室のいずれかが設置されていないものをいう）

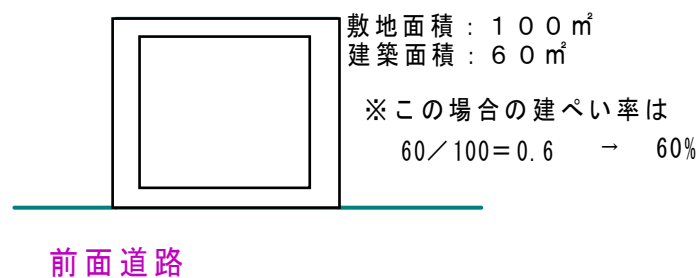
なぜ：離れ、物置、車庫などは、住宅に付属する建築物で、敷地を分けると建築物の使用上不都合が生じることから、同じ敷地で建築が可能です。一方、住宅は、分けても機能上支障がないことから、1敷地1建築物が原則とされています。なお、敷地分割（登記の分筆ではありません）が可能であれば、それぞれに建築できる場合があります。



Q5：購入した敷地が狭いので、敷地いっぱいに建てたいのですが？

A5：京丹後市の都市計画区域内の建築については、敷地の6割（建ぺい率60%）の建坪しか建築できません。

なぜ：市街地は建築物の密集が予想される区域であり、それぞれが敷地いっぱいに建築した場合、防犯、防火、避難、敷地の通風、衛生面、環境面が悪化するため、建ぺい率（建築面積／敷地面積）が定められています。



建ぺい率 60%：敷地面積の6割以内で建築しなければなりません。

Q6：住宅は確認申請が必要ですか？

A6：都市計画区域内での建築物は、ほとんどの場合、建築確認申請が必要になります。申請により構造などの適合性判定が行われ、住宅の安全性が確認できます。

なぜ：住宅の構造補強の計算、シックハウスの対応、火災警報器の設置、換気計画、中間検査における構造の確認など確認申請をすることで安心・安全が確保されます。

（注）建築確認申請書の提出先は、「京都府丹後土木事務所（宮津市）」のほか、「都市（まち）づくり建築技術研究所（舞鶴市）」など民間の確認検査機構です。

住民説明会に寄せられた質問の紹介

平成26年6月10日開催の住民説明会に寄せられた質問を紹介します。

Q1：平成20年に発行された「きょうたんの都市計画」に都市計画区域内人口、世帯数、緑地の比率等が記載されていましたが、6年が経過し、データに変動はありますか。それによって、都市計画をどう考えてきましたか。

A1：平成20年当時は、平成17年度の国勢調査を基に、都市計画区域の素案を作成しました。しかし、経済状況の悪化等により一旦中断。平成22年度に国勢調査が行われたので、基礎数値等を変更し、平成23年度に都市計画区域の見直しを行いました。

見直しにあたっては、現行の都市計画区域を基本に、人口データの最少集計単位である「字」単位で、客観的な指標（人口の規模・増減、市街地の連担状況、都市施設の状況など）により判定を行い、新たな都市計画区域を決定しています。

Q2：農振農用地の指定外の農地においても、農地法で最近「第1種農地」として判断され、農用地と同じように開発に規制がかかってきているケースがあります。こういったことについて、都市計画ではどう考えていきますか。

A2：農地法では、10ha以上の規模の一団の農地や土地改良事業等の対象となった農地など良好な営農条件を備えている農地を、第1種農地に区分し、原則として農地以外の転用が認められていません。

都市計画法では、農地法に基づき保全される、これら優良農地について、保全を基本としています。