

第3回

宮津市都市計画マスタープラン 策定委員会

宮津市建設部都市住宅課
令和2年10月30日

目次

- 第2回策定委員会での意見と対応
- 宮津市の地域地区等について
- 今後の予定

第2回宮津市都市計画マスタープラン 策定委員会での意見と対応

2

意見

【意見概要】

(1) 第1回宮津市都市計画マスタープラン策定委員会の意見と対応について

- この先、実施する必要がないもの（事業）は記載しない、必要があるもの（事業）は記載するなど、次期マスタープランに向けしっかりと検証してほしい。
- 引き続き、この策定委員会でも意見を言っていきたい。

(2) 新宮津市総合計画の策定状況について

- 名称だけ変えれば、どこの市でも使えるようなものにならないよう、宮津市らしい総合計画にしてほしい。

3

意見

【意見概要】

(3) 宮津市の概況、地域別の現況と地域特性、将来目標の設定について

<現状について>

- いろいろな指標があるが、将来の目標を立てる上で、これらの要因は分析できているのか。もう少し踏み込んだ要因分析が必要でないか。（卸売業等の半減、昼間人口比率が高い要因）
- 今は高速道路もつながり、京阪神まで1～2時間で通勤できるようになった。また、都会の人の通勤時間は同じく1～2時間はかけており、宮津をいい地域と感じれば、宮津に人が戻ってくる可能性はあると思う。

<将来に向けて>

(地域資源について)

- 宮津の素晴らしい景観や地域産業など残すべきものはしっかりと残す。市外に出ていった子どもたちが故郷に戻ってきて、仕事（生業）ができるようにしていくべき。少し思い切って、企業誘致を行うなどすべきと思う。

4

意見

【意見概要】

(仕事について)

- 人口が減っていく中で、都会への流出を止めるためにも働く場が必要。
- 宮津市は、観光というのはわかるが、アフターコロナなどを考えると、「観光」だけで進むのは危ない気がする。企業誘致などを行い、働く場も多く、選択肢があるまちにしないといけないのではないかと思う。

(ポストコロナ)

- コロナの影響で、観光面として、団体バスや公共交通の利用者が激減した。そのため、マイカーでの観光が増加し、市街地や文珠で渋滞が発生し、地域住民へも影響している。渋滞対策として、駐車場や道路の整備につながるのかと思う。
- 定住人口の減少が言われているが、コロナの影響により、こちらで仕事をする人も増えている。こうした人たちへの支援も必要かと思う。
- アフターコロナで、生活の様式が変わっていくと思うが、みんなが本当に豊かに暮らしていくことはどういふことか考えることが大事と思う。また、そういう豊かさを教えていくことが、戻ってきてくれることにつながるのではないかと思う。

5

意見

【意見概要】

（子育てについて）

- 自分たちの地域を大事にするためにも、地域の素晴らしさなど子供への教育が必要。そうしなければ、優秀な若者は便利な都会に出ていき、高齢者ばかりになっていくのは止まらないと思う。
- 出生数はどんどん減る一方の中、保育園（幼稚園は含まない）の利用人口は減っていない。これは働く保護者、仕事を求める保護者が増えてきたということ。この部分を何とかしていくことが、出生数を増やすことや住みやすい街づくりにつながるのかと思う。
- ミッブル4階にある子育て支援センターの利用について、利用者から好評である。使用料が無料のため、使用料を徴収してはとの意見もあるが、来場した方が、ミッブルの中で食事や買い物をされる等、間接的にはあるが、宮津市にお金を落としている。都市計画マスタープランの策定についても、目先の話だけでなく、長い目、広い目で考えていってほしい。

＜社会資本について＞

- 宮津市は道路、上下水道などの社会資本はほとんどできていると思う。
- 今後は、浸水・内水対策として河川・都市下水路などの整備を実施していかないといけないと思う。
- 財政難ではあるものの、災害リスクの高いところを減らしてくという考えも、まちづくりとして配慮してほしい。

6

意見

【意見概要】

＜都市計画について＞

- 都市計画道路は、予定区域内の規制により、道路が広がる可能性を誘導していく制度であり、まちづくりを進めるために残しておいてもよかったと思うが、平成29年度の見直しによりほとんどが廃止された。
- 用途地域は都市計画道路網との関係性が深い。用途地域の見直しにあたり、都市計画道路網についても再度検討をしてはどうか。
- 人口減少対策として、働ける場所を新たに設けることは必要。そのために企業誘致は大切であり、用途地域の影響も大きいので、しっかりと考えること。
- 用途地域の議論をする際には、問題として起こっていることを具体的に示していただきたい。

7

宮津市の地域地区等について

8

目次

- 第1回策定委員会での意見
- 都市計画区域について
- 宮津市の地域地区等について
- 準防火地域について

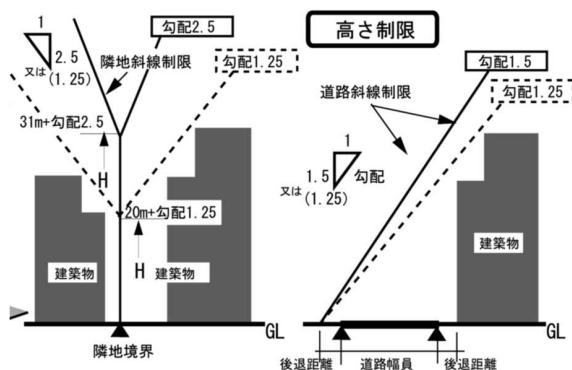
9

第1回策定委員会での意見

- ① 家の建て替えができなくて、市外に引っ越された。
- ② 道路、敷地が狭いため、建物が建てられない敷地がある。
- ③ 工場の増築ができなくて、与謝野町に移転された。
- ④ 景観計画の重点ゾーンで、準防火地域の制限があることが矛盾していないか。

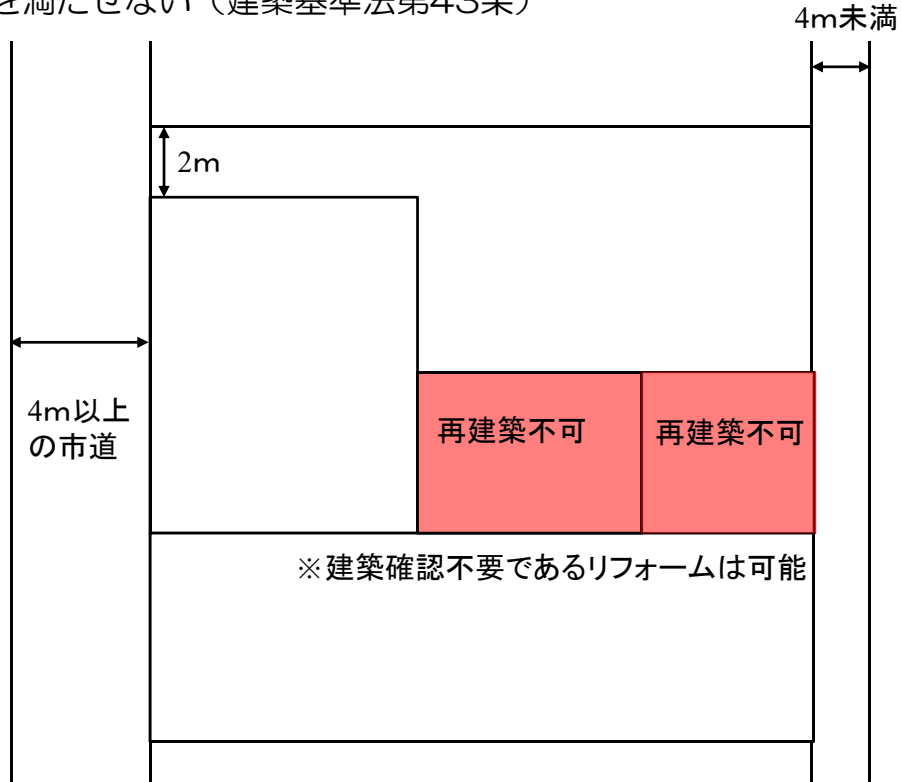
第1回策定委員会での意見への考え方

	主な原因	法律上の制限	具体例
① ③	接道要件を満たせない (建築基準法第43条)	建築基準法上の道路に2.0m以上、接しなければならない。	道路の幅員が足りない (4.0m未満) 接道の長さが足りない(2.0m未満) 種類(農道、私道など)が異なる
②	斜線制限等の高さ制限 (建築基準法第56条)	道路や隣地境界からの高さ制限。(下図)	前面道路、敷地ともに狭い場合
③	建築物の用途制限	建物種類などが制限される。	用途地域内にある既存不適格建築物
④	景観計画にかかる制限(重点ゾーン)と防火制限(準防火地域)	景観 … 瓦、自然素材など和風建築を推奨 準防火 … 防火の制限(外壁を燃えにくくする)	景観に配慮し、和風建築、木造建築にしようとするほど、防火制限により、費用アップ。費用アップで済まない問題もある(延焼のおそれのある部分では木製建具使用不可)



第1回策定委員会での意見

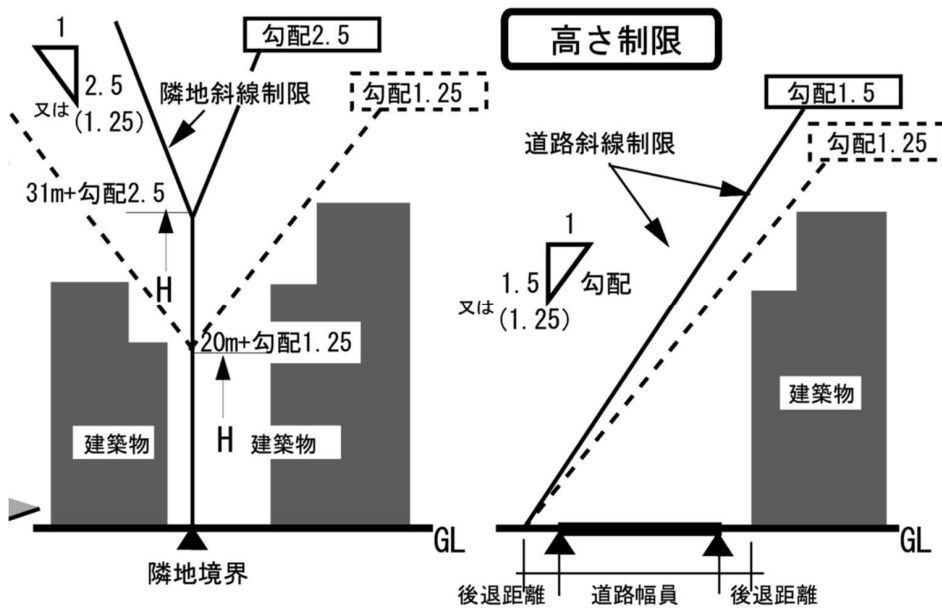
① 接道要件を満たせない（建築基準法第43条）



12

第1回策定委員会での意見

② 斜線制限等の高さ制限（建築基準法第56条）



13

第1回策定委員会での意見

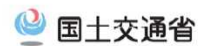
③ 建築物の用途制限



- 本来は、住宅地にふさわしくない工場を制限。
- しかし、原動機の制限もあるため、小さな工場なども影響を受ける。

第1回策定委員会での意見

自動車修理工場に関する建築基準法第48条に基づく許可の運用実態調査



「規制・制度改革に係る方針」(H23.4.8閣議決定)

自動車整備工場の立地状況や市街地環境への影響、事業者等の要望等に係る実態調査を行い、その結果を踏まえ、**必要な規模の自動車整備工場の立地を容易にする方向で検討し、所要の措置を講じる。**

【参考 自動車整備工場に対する用途規制の概要】

	住居専用地域	第1種・第2種 住居地域	準住居地域	商業系地域	工業系地域
自動車整備工場の 作業場の床面積の制限	×	50㎡以下は可	150㎡以下は可	300㎡以下は可	○

○ただし、地方公共団体が、個別に、当該用途地域における環境を害するおそれがない等と認めて許可した場合には立地可能

地方公共団体による個別許可を円滑化するため、自動車整備工場の騒音を低減するため配慮すべき事項をまとめた技術的指針※を国土交通省から発出するとともに、地方公共団体や事業者等に対して、技術的指針の解釈等の必要な助言を行い、個別の相談にも対応しているところ。

※「自動車修理工場の立地に関する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)」(平成24年3月31日国住街第257号)

「規制・制度改革に係る方針」(H24.7.10閣議決定)

地方公共団体に対する技術的指針(「自動車修理工場の立地に関する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について(技術的助言)」(平成24年3月31日国住街第257号))の発出後、実際に、**幹線道路沿道において必要な規模の自動車整備工場の立地が容易となったかどうか**について、**自動車整備工場の立地の状況について検証し、その結果を公表する。**

第1回策定委員会での意見への考え方

主な原因	問題点①	対応
接道要件を満たせない (建築基準法第43条)	建築(増築)不可能	
斜線制限等の高さ制限 (建築基準法第56条)	建築(増築)不可能	
建築物の用途制限	用途制限に適さない建築 (増築)不可能	地域地区の見直しの際、配慮
景観計画にかかる制限(重点 ゾーン)と防火制限(準防火 地域)	宮津らしい木造、和風の 建築物の建設が景観の重 点ゾーンにおいて困難	地域地区の見直し 具体的には、おおむね低容積率の宮津にとって、準防火地域 が本当に必要かを再検証 (他府県近隣市である、豊岡市の商業地域は建築基準法第 22条指定のみ)

問題点② 市外への流出

これらは、都市計画区域であることで、建築確認申請の際、必要となる条件(建築基準法の適用)で、都市計画区域外にある戸建住宅程度の場合は、建築確認申請不要。

16

第1回策定委員会での意見への考え方

問題点① 建てられないこと

⇒ よく言われるのが、都市計画区域から外せという話(次のページ以降)〈都市計画法〉
接道だけであれば、道路の拡幅等で解決は可能であるが。。。

用途地域等について、都市計画基礎調査の結果を踏まえ、見直しを検討していく

問題点② 市外への流出

⇒ 建築可能な市内の土地へ誘導

定住・空家対策係と連携していく

17

都市計画区域について

都市計画法第5条

都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、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を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

2 都道府県は、前項の規定によるもののほか、首都圏整備法（昭和31年法律第83号）による都市開発区域、近畿圏整備法（昭和38年法律第129号）による都市開発区域、中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号）による都市開発区域その他新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。

3 都道府県は、前二項の規定により都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴くとともに、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

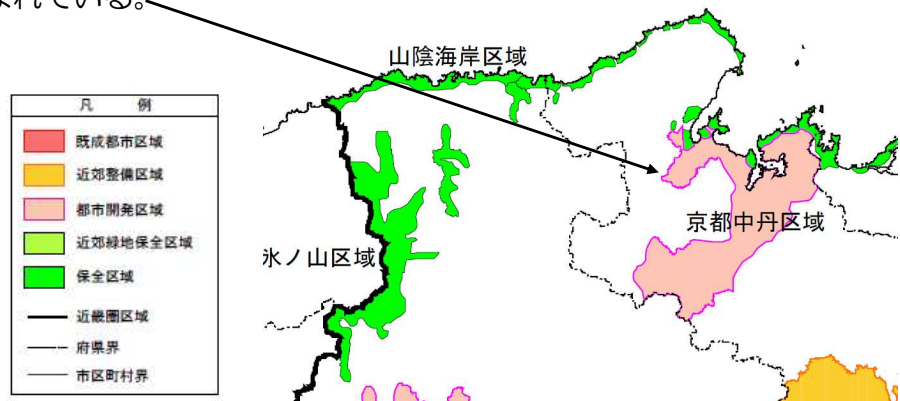
（以下、省略）

18

都市計画区域について

都市計画法第5条（要約）

- ①都市計画区域を決定するのは、都道府県。
 - ②都市計画区域を決定する際には、都道府県都市計画審議会に意見を聴かなければならない。
 - ③都市計画区域を決定する際には、国土交通大臣の同意が必要。
 - ④近畿圏整備法による都市開発区域は、都市計画区域に含むこと。
- ①②③から、市、府だけで自由に変えられるものでない。
④は宮津市の一部が含まれている。



19

都市計画区域について

都市計画区域（H31.3.31時点）

全国 10,244,615ha

1,003地区

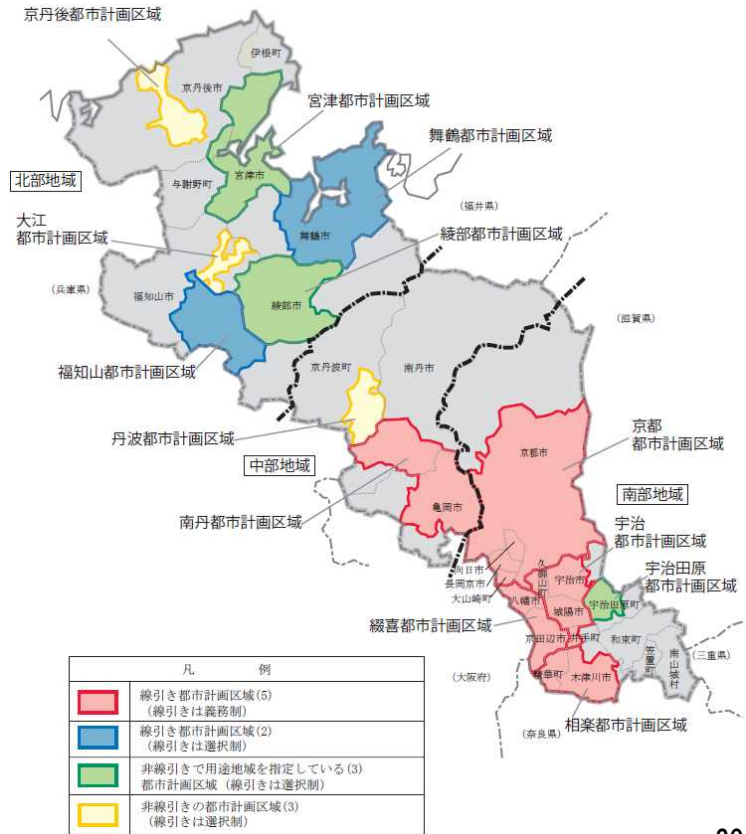
（787市529町36村）

年々増加傾向にある。

京都府 196,017ha

13地区

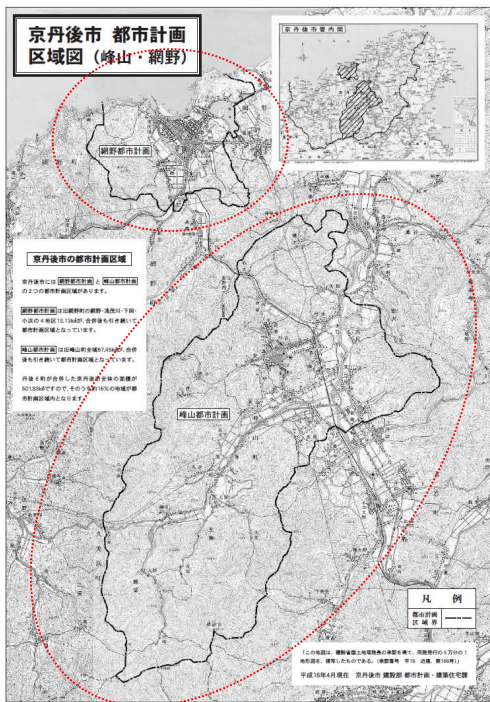
（15市7町）



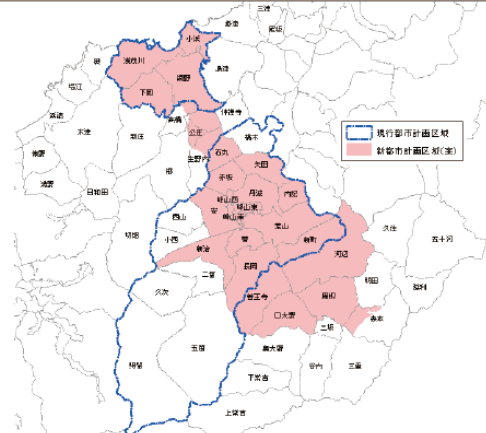
都市計画区域について

京都府 H27.3.31に京丹後都市計画区域再編（峰山、網野）

合併（H16.4.1）によるもの



京丹後都市計画区域（案）



	新都市計画区域（案）	現行都市計画区域	増減
区域特性	旧峰山町の市街地部 旧大宮町の市街地部 旧網野町の市街地部	旧峰山町の全 域 旧網野町の市街地部	
区域面積	63.19km ²	80.58km ²	-17.39km ²
区域内人口	26,574人 (45.0%) ※1	20,658人 (35.0%) ※1	+5,916人 (+10.0%) ※3
区域内世帯数	9,972世帯 (48.2%) ※2	7,666世帯 (37.1%) ※2	+2,306世帯 (+11.1%) ※3
区域内人口密度	420.5人/km ²	256.4人/km ²	+164.1人/km ²

※1：○内は、京丹後市全人口に対する比率（平成22年国勢調査）
 ※2：○内は、京丹後市全世帯数に対する比率（平成22年国勢調査）
 ※3：○内は、現行都市計画区域からの増減の割合を示しています。

都市計画区域について

都市計画区域変更事例の調査（区域減少のみ抽出）

市町村名	都市計画区域 (ha)		
	H18	H27	減少幅
北海道岩見沢市	14,180	13,878	302 H18.3合併
宮城県石巻市	16,732	14,513	2,219 H17.4合併
福島県二本松市	11,705	10,976	729 H17.12合併
滋賀県米原市	22,310	17,575	4,735 H17.10合併
京都府京丹後市	8,058	6,298	1,760 H16.4合併
島根県雲南市	7,012	6,019	993 H16.11合併
愛媛県宇和島市	21,514	13,901	7,613 H17.8合併
愛媛県西予市	11,134	7,088	4,046 H16.4合併
愛媛県愛南町	11,475	5,975	5,500 H16.10合併

いずれも、市町村合併を契機に変更した可能性が高い。

※平成29年度 都市モニタリングシート（国土交通省）より抽出

都市計画区域について

変更について

都市計画法運用指針

4. 適時適切な都市計画の見直し

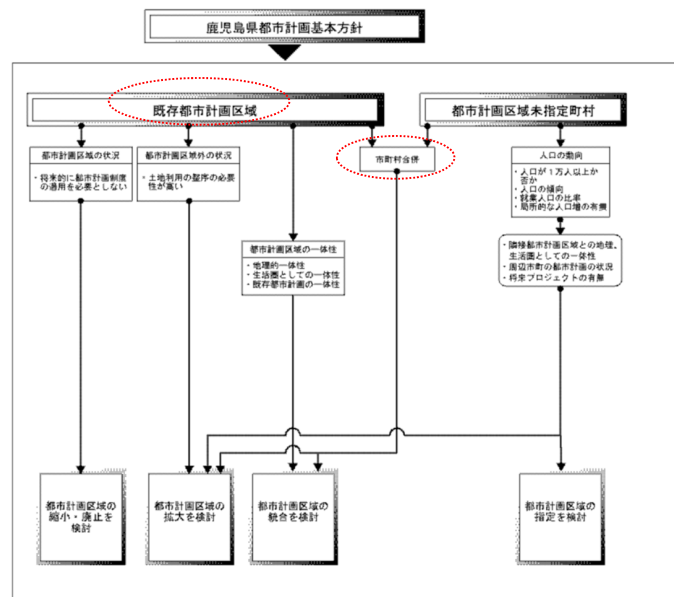
都市計画は、法第21条に変更に関する規定があるとして、社会経済状況の変化に対応して変更が行われることが予定されている制度であり、法第6条第1項に規定する都市計画に関する基礎調査（以下「都市計画基礎調査」という。）の結果や社会経済状況の変化を踏まえて、変更の必要性が吟味されるべきものである。

しかし、一方で、都市計画施設の整備、市街地開発事業の実施、土地利用の規制・誘導を行って、目指すべき都市像を実現するためには、相当程度長期間を要することから、都市計画には一定の継続性、安定性も要請される。

したがって、都市計画の変更を検討するに当たっては、その都市計画の性格を十分に踏まえる必要があり、例えば、根幹的都市施設等継続性、安定性の要請が強いと考えられるものについては、その変更はより慎重に行われるべきである。これらの要請のバランスに留意しつつ、根幹的都市施設等継続性、安定性の要請が強いと考えられる都市計画についても、例えば、長期にわたり事業に着手されていない都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画については、見直しのガイドラインを定めるとともに、これに基づき、都市の将来像を踏まえ、都市全体あるいは影響する都市圏全体としての施設の配置や規模等の検討などの見直しを行うことにより、その必要性の検証を行うことが望ましく、都市計画決定当時の計画決定の必要性を判断した状況が大きく変化した場合等においては、理由を明確にした上で変更を行うことが望ましい。

なお、法第21条の2及び第75条の9に基づく都市計画提案制度及び法第16条第3項の条例に基づく地区計画の申出制度に基づいて行われる民間主体等からの提案又は申出については、行政側においてもこれを都市計画の見直しの必要性を判断する機会と捉えて積極的に都市計画を見直す体制を整備することが望ましい。

鹿児島県運用指針



宮津市の地域地区について(指定当初)

きっかけ 昭和63年頃 宮津市内においてもリゾートマンションの計画
これらに対し、地域住民の不満
(建築物の高さなど周辺環境及び景観の悪化等)
市議会でも、乱開発を防ぐための規制が必要とされる。

平成2年 開発指導要綱の制定
都市計画法に基づく用途地域の指定を進める。

目的 乱開発の防止と環境保全 (住環境、景観)

24

宮津市の地域地区について(指定当初)

平成10年10月に当初指定 (22年前)

地区	考え方	概要
宮津、上宮津	人口集中地区(DID)をベースに宅地化が進行しているエリア	商業用途の建物が集まる地域を商業系の用途地域に、その他を住居系、工業系の用途地域に指定
文珠、府中	観光ゾーンとして周辺環境の保全と活性化を図るエリア(天橋立周辺)	商業用途の建物が集まる地域を商業系の用途地域に、その他を住居系の用途地域に指定 併せて高度地区を指定
日置	リゾート需要に対する施策が展開されていくエリア(マンション対策)	住居系の用途地域のみを指定 (農用地を避けて)

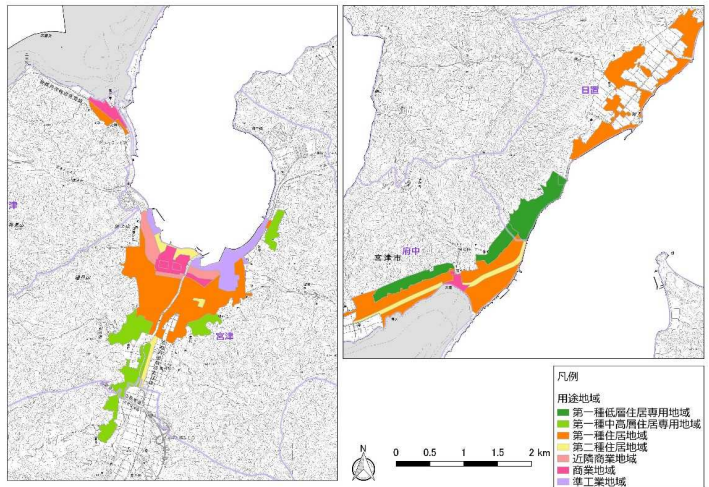
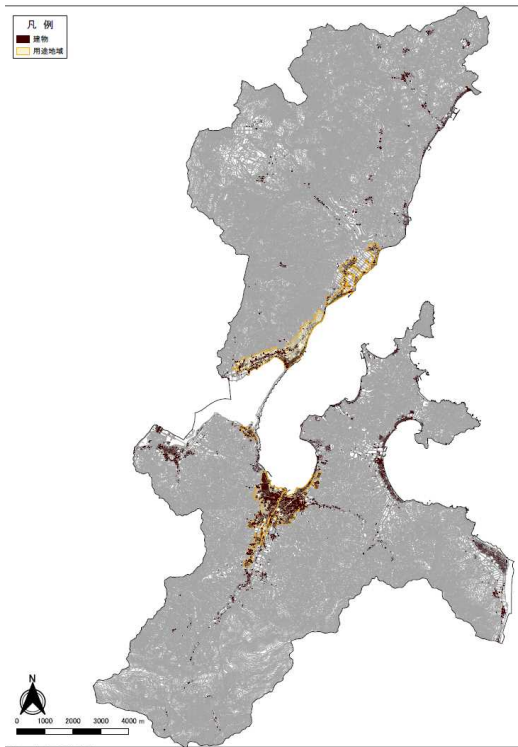
25

宮津市の地域地区について

都市計画基礎調査結果

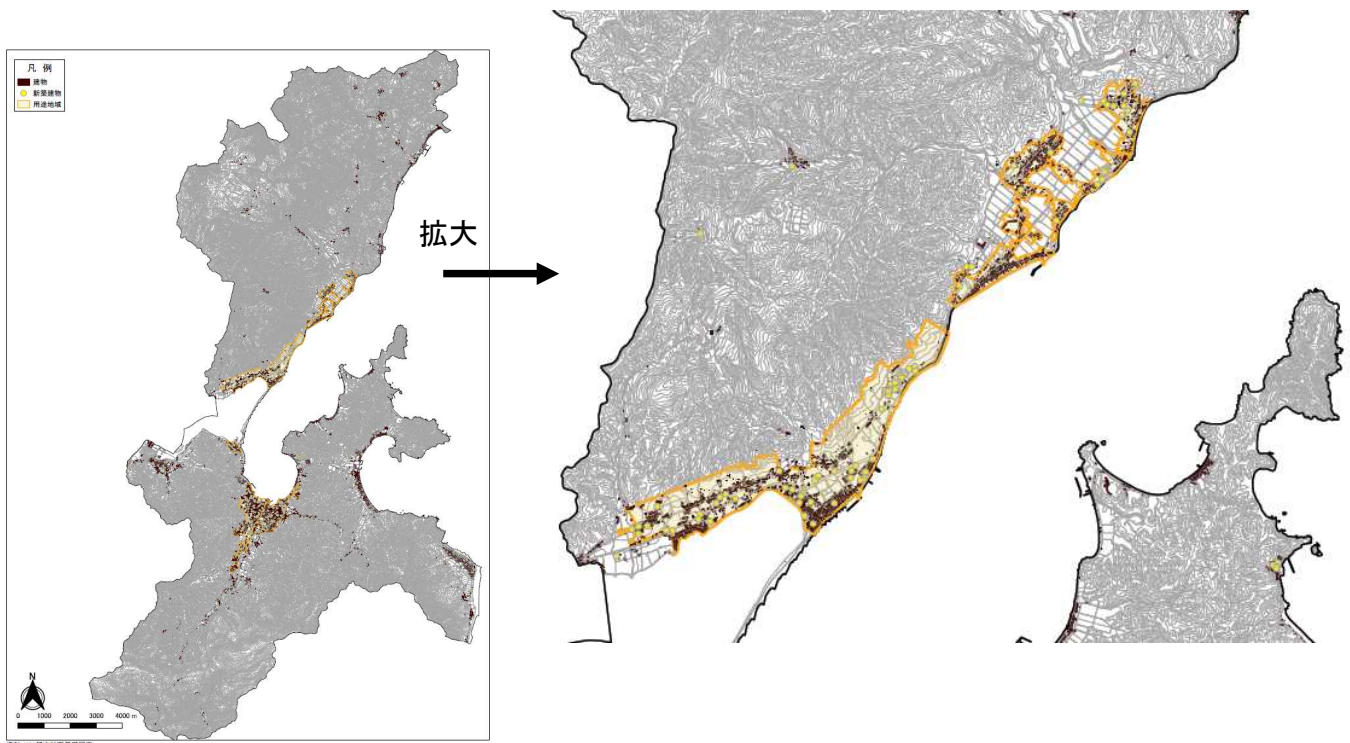
用途地域指定箇所

(建物調査)



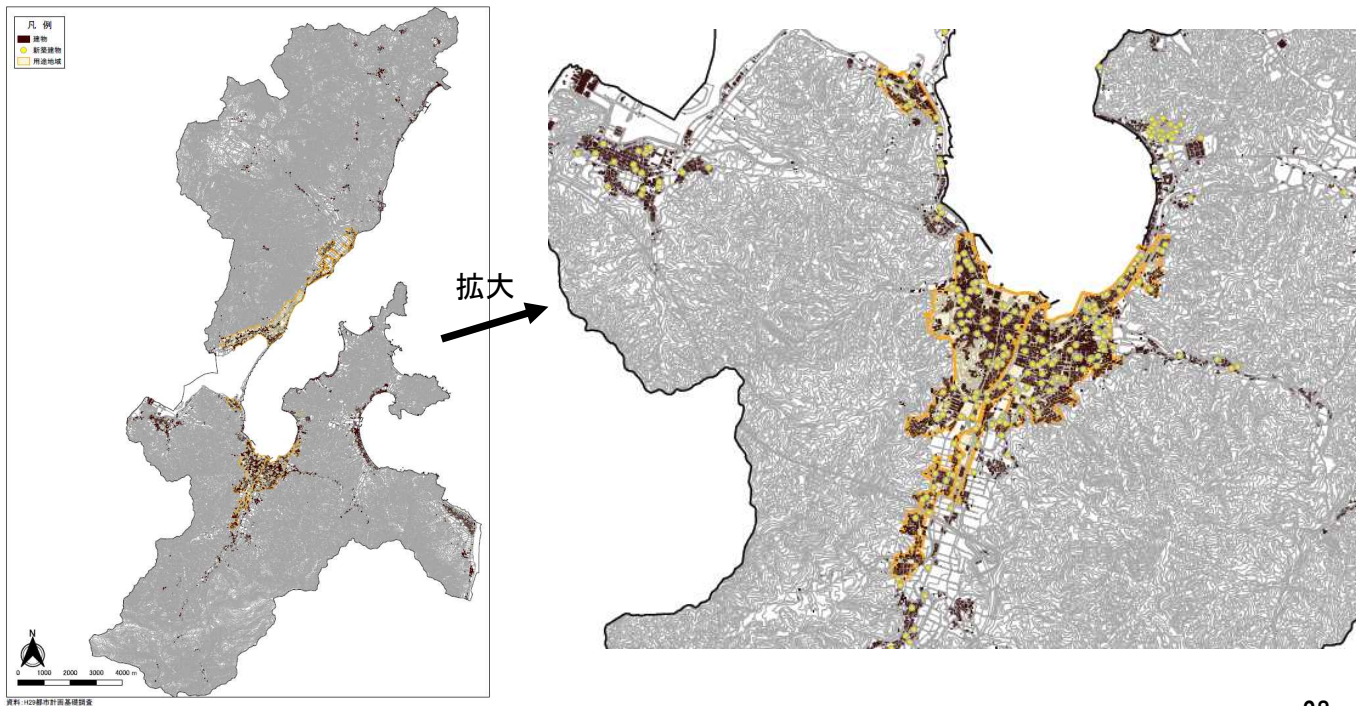
宮津市の地域地区について

この10年間の新築状況を追加 (黄色の●)



宮津市の地域地区について

この10年間の新築状況を追加（黄色の●）



28

地域地区の見直し方針(案)について

地区	現状の評価	今後の対応方針(案)
宮津、上宮津	人口集中地区(DID)は縮小傾向にあるため、規模は要検討。 ただ、今後、重要文化的景観の指定も予定しており、引き続き用途地域の必要性はあると考えられる。	建物の密度等から市としても、用途地域の必要性は感じるため、現在の用途地域をベースに、細部を見直す。(現況との乖離) 基本方針は、「住環境の保全」「景観保全」
文珠、府中	日本三景天橋立及びその周辺の景観保全は、観光にも資するため必要であり、引き続き用途地域の必要性はあると考えられる。	景観計画、国立公園など他法令の制限とのバランスも意識する。 ※意見徴集等は行う
日置	指定当初と異なり、用途地域指定が高さ制限として機能していない。(無指定も、一住も60/200のため)	継続か、見直していくかを地域と意見交換。 (継続) 住環境を保護できる (廃止) 遊戯施設、工場等の立地が可能 ※容積率等は変わらず、建物の用途制限のみ変わる

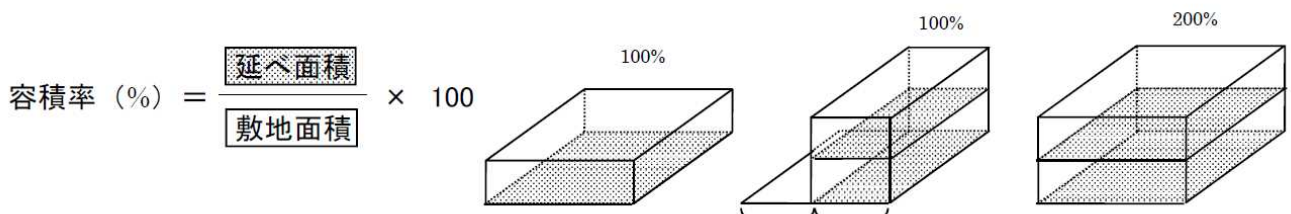
29

補足 日置地区について

H10 日置地区には2種類の容積率（200%と400%）であった。

H16.5.18以降

日置地区の容積率はすべて200%
（都市計画法、建築基準法の改正）



30

地域地区の見直し方針(案)について

その他の地域について

栗田、由良、須津、養老、世屋、日ヶ谷 の集落

- ◎ 現状の建物の密集度から、市として積極的に用途地域の指定はしない。
- ◎ 地域からの要請に応じて、対応していく。（提案制度の活用）

（例）

- ・住環境の保全の要請 … 遊戯施設を建築できないようにするなど

※都市計画決定するには1年程度時間が必要。着工するまでに決定しないと効果はない。

（提案制度活用事例）

- ・難波野地区地区計画区域の金持団地

第1種低層住居専用地域 ⇒ 第1種住居地域+地区計画の変更
宿泊施設、店舗の建築が可能になり、グランピング施設が展開。

- ◎ 提案制度を含め、都市計画の制度や制限について周知を行う。

31

準防火地域について

指定当時 用途地域の指定基準（府）により、商業地域、近隣商業地域は、準防火地域の指定が原則必須。

準防火地域の制限 規模により、一定の防火制限がかかる。

一方、景観計画の俯瞰景観重点ゾーン

屋根は和瓦の勾配屋根、外壁は地域の風土色に配慮した色（もしくは自然素材）

⇒伝統的な木造和風建築を意識

具体の弊害

- 外壁に木材を使うとき、防火基準に合ったもの ⇒ 費用アップ
- 開口部に防火制限 ⇒ 木製建具が使えない

32

準防火地域について

変更について（文珠 約7ha、府中 約4haに限定）

- 当初指定は指定基準（府）により決定したもの。
- 商業地域、近隣商業地域は、建ぺい率も高く設定され、建物が密集することを想定した地域であることから、市街地の安全性を高めることを目的に「防火地域」「準防火地域」の指定が原則とされていた。
- 全国745都市（防火地域、準防火地域）の都市計画決定について確認。必ずしも商業地域、近隣商業地域に必ず指定されているものではない。（京都府、鳥取県、山口県は必須であった）
- 改めて、必要性について検証。（安全性の確保）
- 京都府北部の地方都市である本市として参考すべきまちは、近畿北部の地域。（豊岡市、朝来市、篠山市、高浜町等）

⇒ 安全性の検証を行ったうえで、検討していく。

33

準防火地域と建築基準法について

参考にしようと考えているところとの共通点（豊岡市、朝来市、篠山市、高浜町等）

- どの地域も建築基準法第22条区域（宮津市でも、日置より南側で指定）

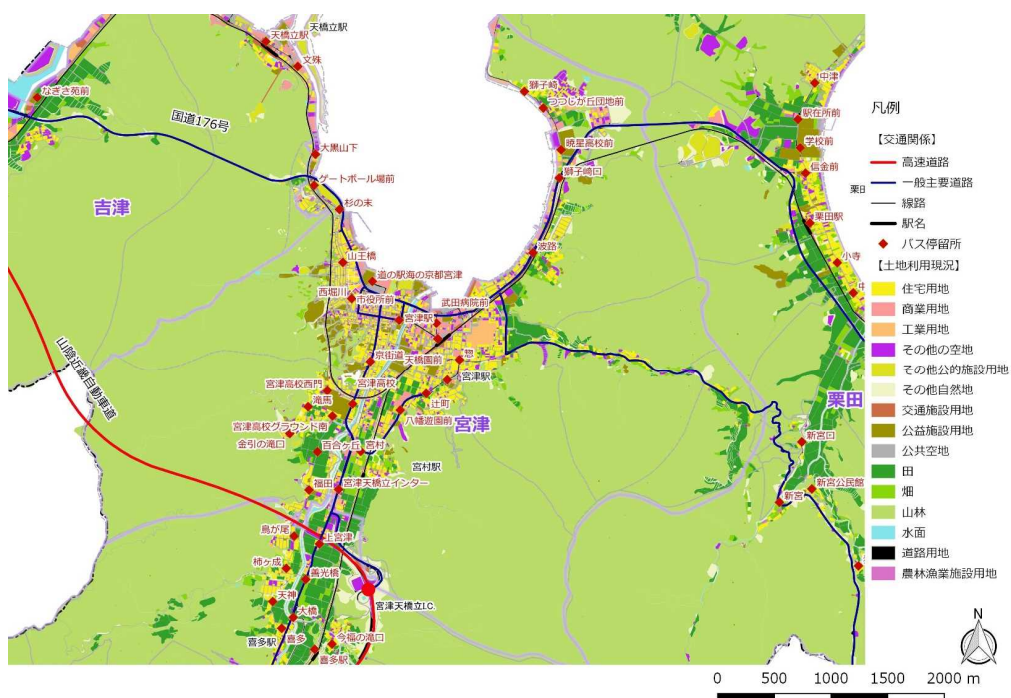
◎準防火地域と建築基準法22条区域

規制の厳しさ 防火地域 > 準防火地域 > 建築基準法第22条区域

宮津市の概況

土地利用

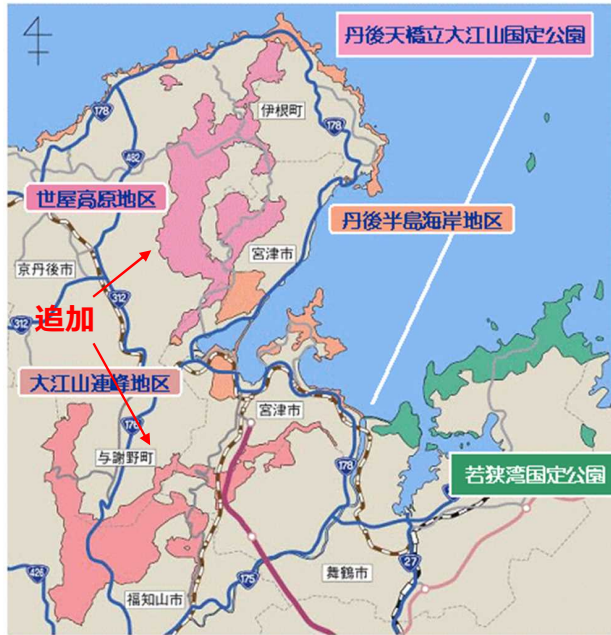
～土地利用を確認し、用途地域の見直しを検討～



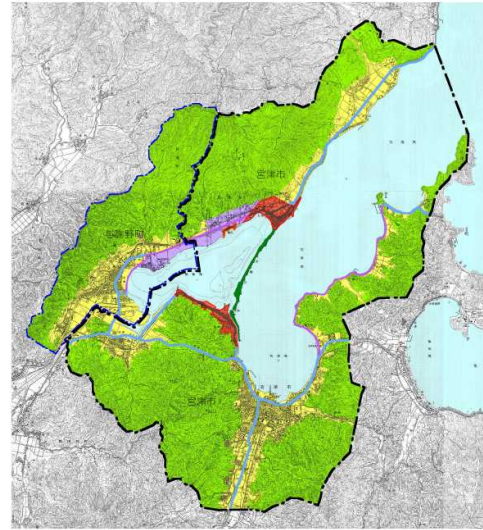
地域別の現況と地域特性(法規制)

丹後天橋立大江山国定公園、宮津・天橋立景観計画

【国定公園】



【景観計画】



景観計画区域及びゾーニング区分

注) 本景観計画区域は、平成20年に京都府が策定した「天橋立周辺地域景観計画」で設定された景観計画区域のうち、宮津市域のみを対象としたものです。

* 各課や部については、引き続き、「天橋立周辺地域景観計画」に基づく景観計画区域になりますのでご確認ください。

凡 例	
宮津・天橋立景観計画区域	
自然景観保全ゾーン	
天橋立	緑色
海域 (内海、宮津湾)	青色
山並み	黄色
景観景観拠点ゾーン	赤色
景観景観分道ゾーン	紫色
景観景観分道ゾーン	水色
市街地ゾーン	黄色
景観景観景観景観ゾーン	赤色
天橋立周辺地域景観計画区域	

今後の予定

今後の予定

● 検討会のスケジュール

- 第1回 検討にあたっての勉強会
- 第2回 都市計画基礎調査の結果、総合計画の検討状況を踏まえ検討【宮津市の概況・地域別の現況と地域特性・将来目標の設定】
- 第3回 用途地域の見直しについて 今回
- 第4回 都市計画基礎調査の結果、総合計画の検討状況を踏まえ検討【全体構想・都市整備方針】
- 第5回 都市計画基礎調査の結果、総合計画の検討状況を踏まえ検討【地域別構想・これからのまちづくりの展開】
- 第6回 まとめ