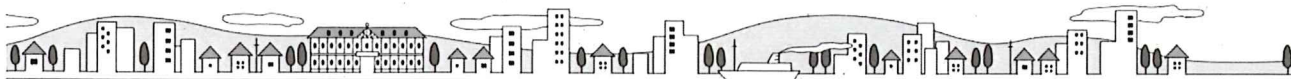


第55回 舞鶴市都市計画審議会
参 考 資 料

- 目次 -

資料名	ページ数
第55回舞鶴市都市計画審議会 公聴会・案の縦覧について	1
舞都議第111号 舞鶴都市計画特定用途誘導地区の決定	3
舞都議第112号 舞鶴都市計画伝統的建造物群保存地区の決定	9



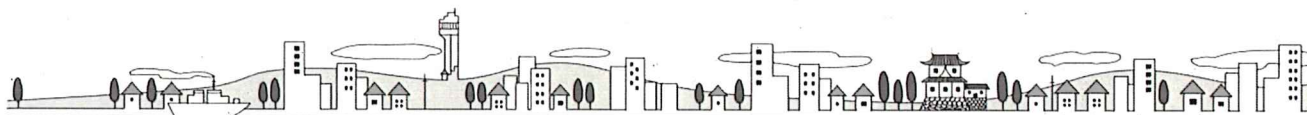
第55回舞鶴市都市計画審議会

舞都議第111号

舞鶴都市計画特定用途誘導地区の決定

舞都議第112号

舞鶴都市計画伝統的建造物群保存地区の決定



公聴会 原案の閲覧・案の縦覧

R7.8.28
~9.11

公聴会 原案の閲覧・公述申出期間

公聴会規則

R7.9.18

公聴会

都市計画法第16条
公述申出書の提出なしのため中止

R7.9.30
~10.14

案の縦覧・意見書提出期間

都市計画法第17条
意見書の提出なし



第55回舞鶴市都市計画審議会

舞都議第111号

舞鶴都市計画特定用途誘導地区の決定 【伊佐津地区】

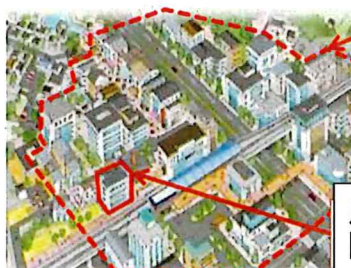


特定用途誘導地区とは

立地適正化計画における都市機能誘導区域内で、特定用途誘導地区（都市計画法第8条第1項第4の2号）を定めることにより、誘導施設を有する建築物について、容積率・用途制限を緩和出来る。

■特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項

- その全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度
→ 用途地域による指定容積率にかかわらず、誘導施設を有する建築物については、この容積率を適用。
- 建築物等の誘導すべき用途
→ 市町村が、国土交通大臣の承認を得て、条例を定めることにより、用途地域による用途制限を緩和。
- 建築物の高さの最高限度（市街地の環境を確保するために必要な場合のみ）
→ 地区内のすべての建築物について、高さ制限を適用



【都市計画決定】
特定用途誘導地区の区域及び誘導すべき建築物の用途を決定。

用途地域による用途制限を緩和するため、建築制限の緩和に関する条例の制定が必要。

舞鶴市の都市計画と立地適正化計画

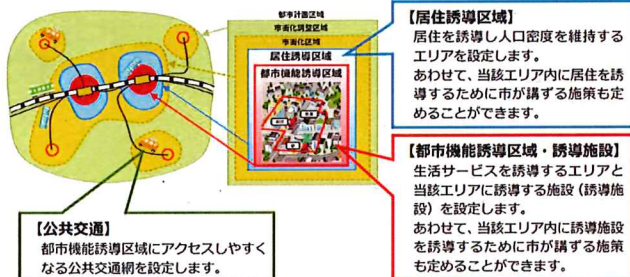
令和6年11月改定

■立地適正化計画とは

行政と住民・民間事業者が一体となって「コンパクトなまちづくり」を推進するため、居住や都市機能(医療・福祉・商業など)を誘導すべき区域を設定し、区域内への誘導施策等を定めるもの。

■目指すべき都市構造

- 西舞鶴駅と東舞鶴駅を中心とした徒歩圏の範囲を都市拠点と位置付け、まちなかの活性化や賑わい創出に資する施設の誘導、まちなか居住の推進に取り組みます。
- 2つの都市拠点を結ぶJR 舞鶴線と東西循環線を基幹的公共交通軸と位置付け、これら路線の維持、活性化に取り組みます。
- 基幹的公共交通軸を活かして、2つの都市拠点を1つの拠点のように機能させます。

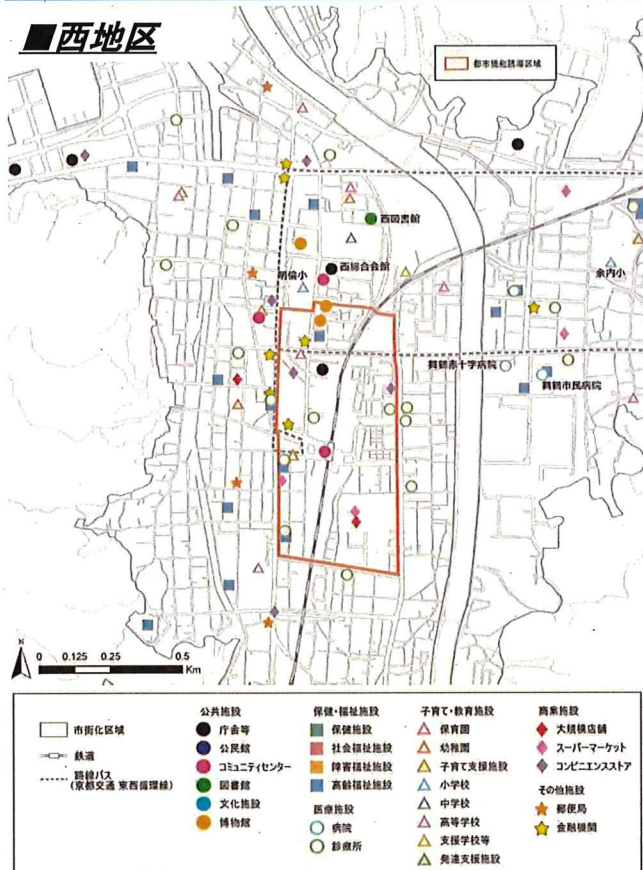


■舞鶴市都市計画マスタープラン

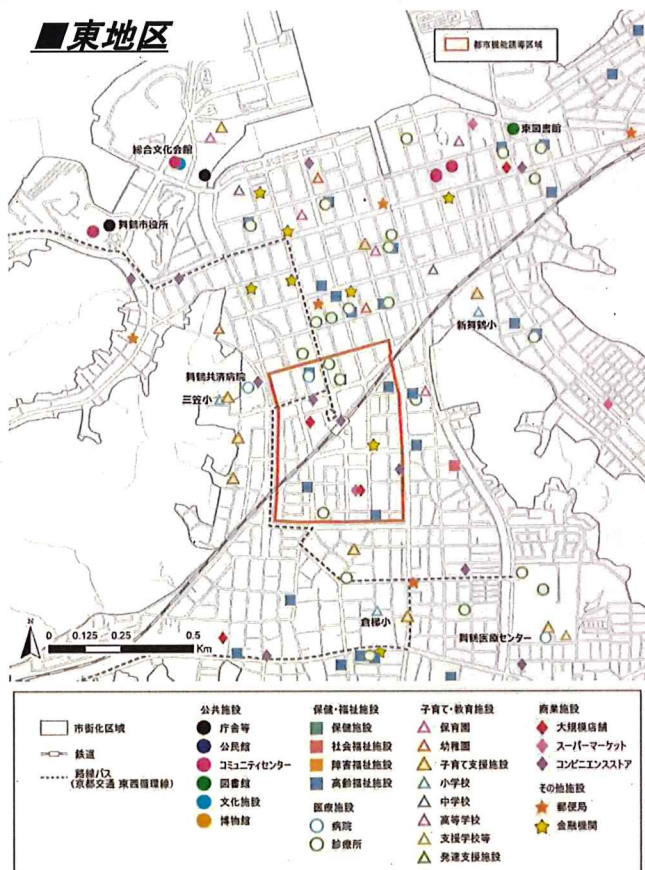
コンパクトシティ+ネットワークをまちづくりの羅針盤として位置づけ、鉄道駅を中心としたまちなかに都市機能や居住を誘導し、「まちなか」のポテンシャルを高めることを目指している。

都市機能誘導区域

■西地区

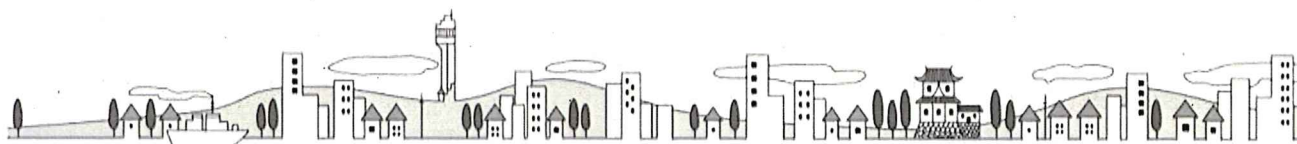


■東地区



都市機能誘導区域への誘導施設

機能種別	誘導施設
医療	保健福祉センター、介護等相談施設、通所介護施設、障害福祉サービス通所施設、訪問介護施設、居宅介護施設
子育て	地域子育て支援拠点施設、保育所、幼稚園、認定こども園、放課後児童クラブ、子育て短期支援実施施設
子育て(福祉)	障害児通所支援施設
商業	スーパー(店舗面積10,000㎡以上の既存の商業施設は、駅周辺の賑わいが失われないよう維持)
金融	銀行、信用金庫、JAバンク、郵便局
行政	市役所、国及び府の出先機関
交流	地域交流センター、大規模交流施設、公民館
文化	博物館、美術館、図書館
観光	観光拠点施設、ホテル
娯楽	劇場、映画館
スポーツ	体育館・武道館、運動施設
教育研究	大学、短期大学、高等専門学校、専門学校、高等学校

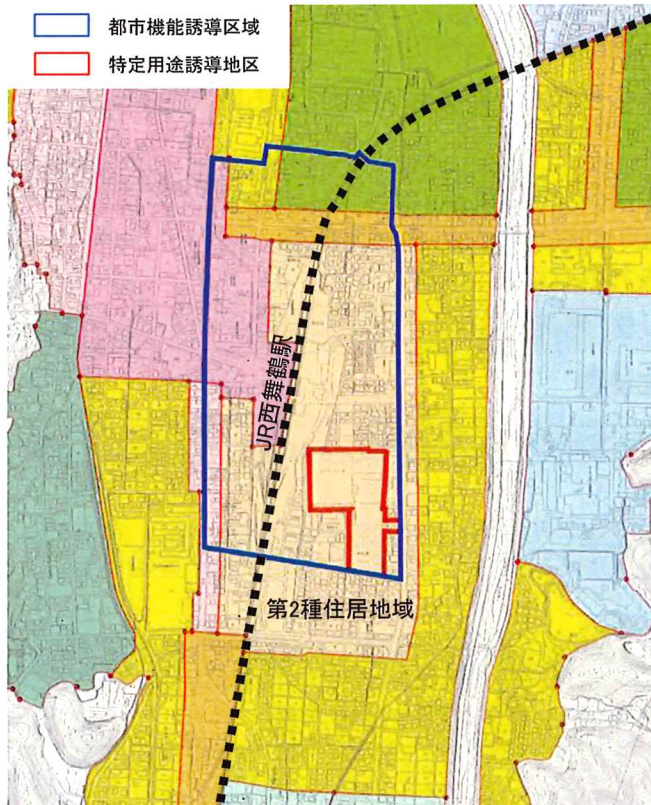


舞鶴都市計画特定用途誘導地区



特定用途誘導地区の指定理由

“まちなか居住”を実現するためには、さらなる利便性向上が必要不可欠



用途地域: 第2種住居地域

第2種住居地域では店舗面積の上限が10,000㎡に制限される。

既存店舗の拡大など、新たな民間投資を呼び込むことが出来ない

スーパーを含む10,000㎡を超える店舗を誘導施設に位置付けているが、既存店舗の維持や、新たな立地に向けたハードルとなっている。

店舗面積の上限を拡大することが必要

まちなか居住の拠点として、スーパー(食品の販売に係る売場の床面積が1,000平方メートル以上)を有していることを条件とする。

舞鶴市特定用途誘導地区(伊佐津地区)

種類	面積	誘導用途に供する建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	備考
特定用途誘導地区(伊佐津地区)	約3.4ha	20/10	—	—	—	

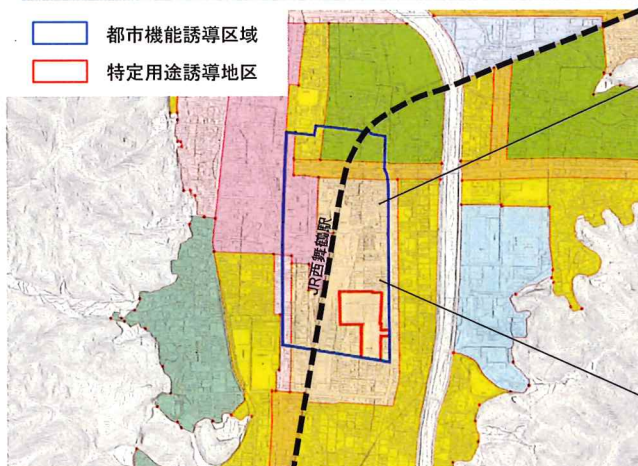
■誘導する用途

大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する大規模小売店舗に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの。

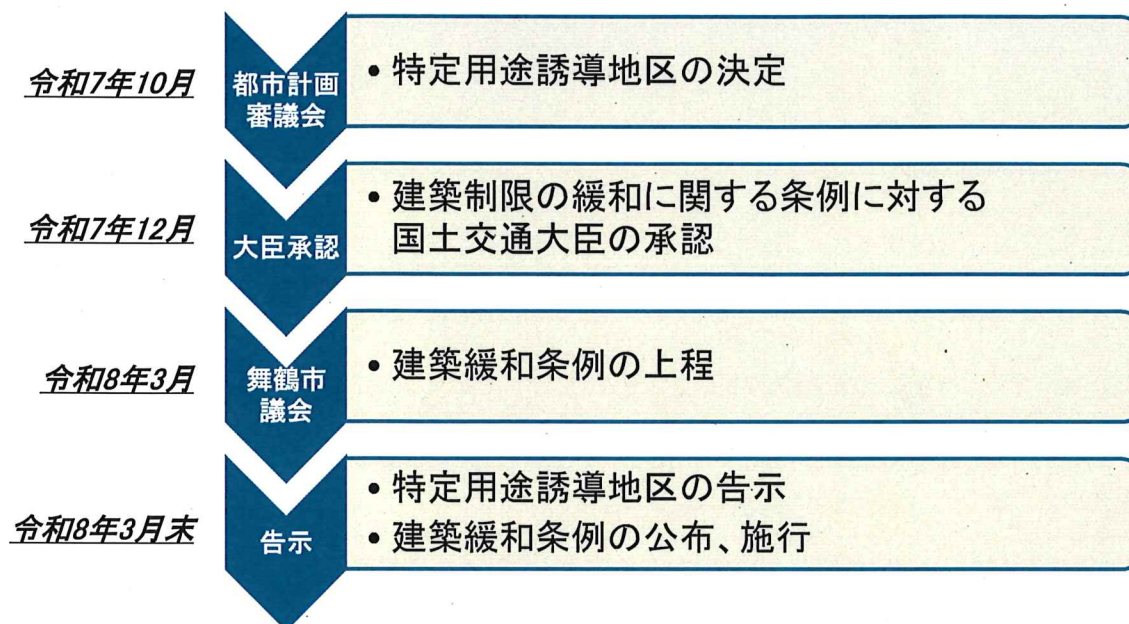
(食品の販売に係る売場の床面積が1,000平方メートル以上の店舗を有するものに限る)

※立地適正化計画における誘導施設の記載

機能種別	誘導施設	根拠法等
商業	スーパー	大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める店舗面積1,000㎡以上の商業施設(共同店舗、複合施設を含む)であり、主に食料品を取り扱うもの なお、多くの市民が利用する店舗面積10,000㎡以上の既存の商業施設は、駅周辺の賑わいが失われないよう維持に努める。



今後の手続き



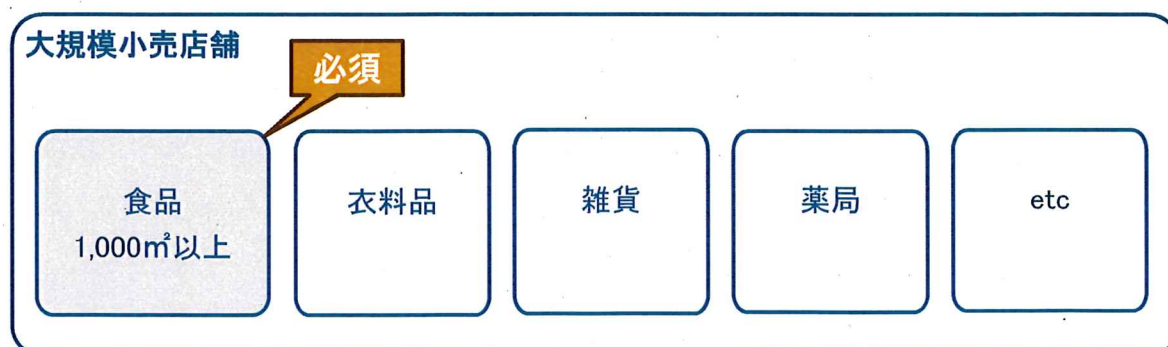
建築制限の緩和に関する条例【大臣承認協議中】

建築制限の緩和については、建築基準法で定められた規制内容を緩和することになるため、「舞鶴市特定用途誘導地区内における建築制限の緩和に関する条例」を制定する必要がある。

■建築緩和条例の内容

- 緩和の対象は、大規模小売店舗。
- 1,000平方メートル以上の食品の販売に係る売場を有していること。
- 店舗などの床面積の合計を30,000平方メートルを目標とする。

■緩和内容のイメージ

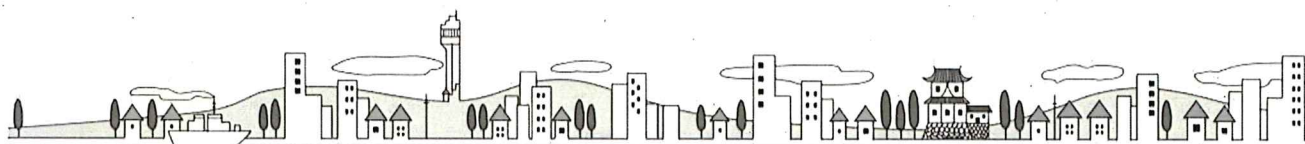




第55回舞鶴市都市計画審議会

舞都議第112号

舞鶴都市計画伝統的建造物群保存地区の決定 【吉原地区】



伝統的建造物群保存地区とは

伝統的建造物である建築物や工作物と共に、これと景観上密接な関係にある樹木、庭園、池、水路、石垣等を環境物件として特定し、これらを含む歴史的なまとまりをもつ地区を、伝統的建造物群保存地区として決定し、保存活用を図るもの。



伝建地区のイメージ

伝統的建造物群保存地区

(都市計画法第8条第1項第15号に基づく決定)

- ・保存活用計画の策定
- ・建築制限の緩和に関する条例の制定

重要伝統的建造物群保存地区

(文部科学大臣が選定)

- ・固定資産税の優遇措置
- ・地区内での修理、修景、防災事業等に補助金

【重伝建地区事例】



漁村 【伊根町伊根浦】



山村集落 【南丹市美山町北】

重要伝統的建造物群保存地区選定基準

伝統的建造物群保存地区を形成している区域のうち次の各号の一に該当するもの。

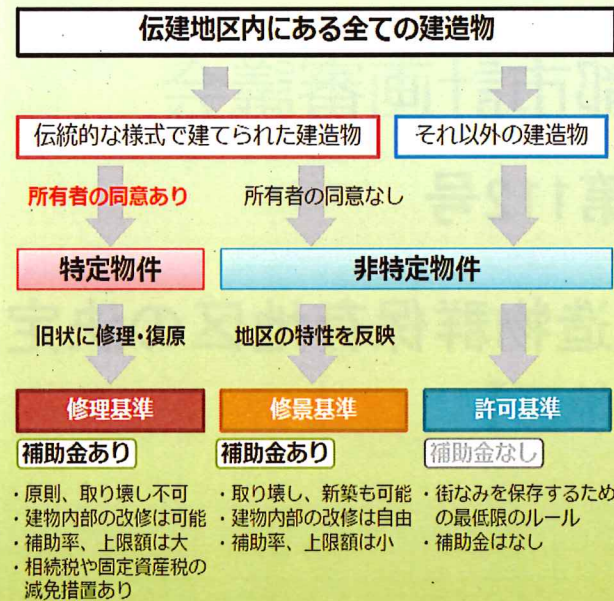
- (一) 伝統的建造物群が全体として意匠的に優秀なもの
- (二) 伝統的建造物群及び地割がよく旧態を保持しているもの
- (三) 伝統的建造物群及びその周辺の環境が地域的特色を顕著に示しているもの

伝統的建造物群保存事業の仕組み

所有者が実施するもの（市は費用の一部を補助）

市が実施するもの

修理・修景事業



修理・修景事業への補助

- ・所有者が実施する保存修理事業の費用の一部を補助（補助率・上限額は別に市が定める）

建物等の公有化

- ・緊急的な保護措置を要する建物等について公有化し、公開施設、案内施設として整備

防災対策事業

- ・保存地区内は主に木造建築で構成されることから、地区全体での防災力の向上が不可欠
- ・重伝建選定後に防災対策調査を実施し、地区の特性に応じた防災計画を策定
- ・消火設備、害虫駆除、危険箇所の補修などを防災計画にのっとり実施

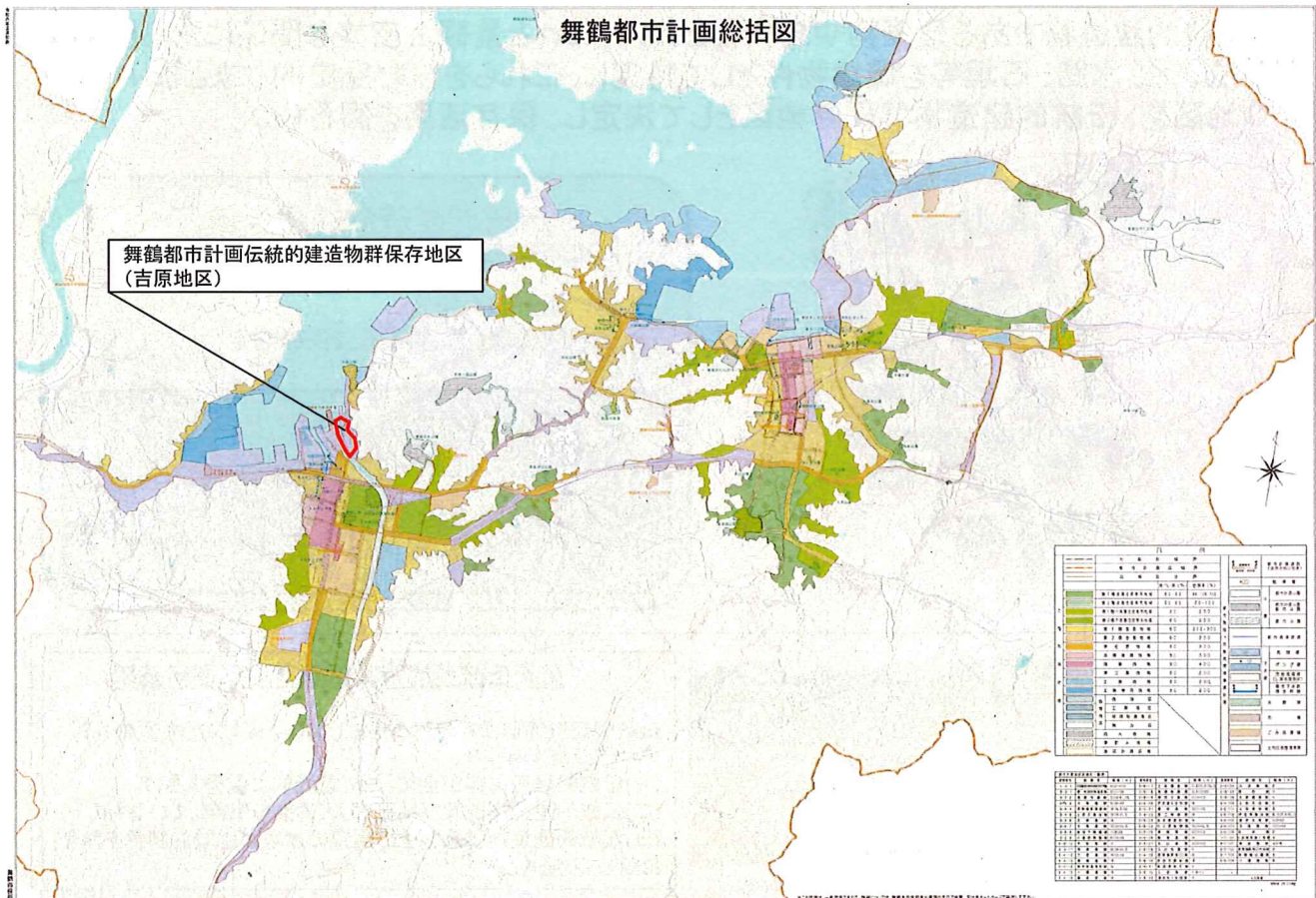
説明板等の設置

- ・地区の範囲や価値をわかりやすく伝えるための標識、説明板等を設置

国庫補助金 50 %

- 伝建地区内の建築行為は、許可が必要
- 建物内部の構造や意匠などは自由に改造可であるが、補助対象外

伝統的建造物群保存地区の位置



伝統的建造物群保存地区の指定理由

■調査及び研究成果

- ・『舞鶴市吉原地区の形成と町並み景観に関する研究』
(戌亥穂波、平成29年度:京都女子大学家政学部生活造形学科卒業論文)
- ・『舞鶴市吉原地区における建築基準法の制限の緩和による歴史的価値の保存と防災対策』
(関川弘樹、平成30年度:東京工業大学環境・社会理工学院都市・環境学コース修士論文)
- ・『舞鶴市の漁村・吉原地区の研究-地籍図の史料分析と歴史的考察-』
(百鳥祈子、平成30年度:京都女子大学家政学部生活造形学科卒業論文)
- ・『舞鶴市の漁村・吉原地区の研究-家屋の形態とファサードに関する現状調査-』
(久保寺茜・山下明恵、平成30年度:京都女子大学家政学部生活造形学科卒業論文)
- ・『舞鶴市の漁村・吉原地区の研究-地区形成の歴史および家屋形式と街路景観の特色-』
(戌亥穂波、令和元年度:京都女子大学家政学研究科生活造形学専攻修士論文)



・『舞鶴の“獵師町”吉原』

(舞鶴市、令和5年度:伝統的建造物群保存対策調査報告書)

調査期間:令和2年度～令和5年度

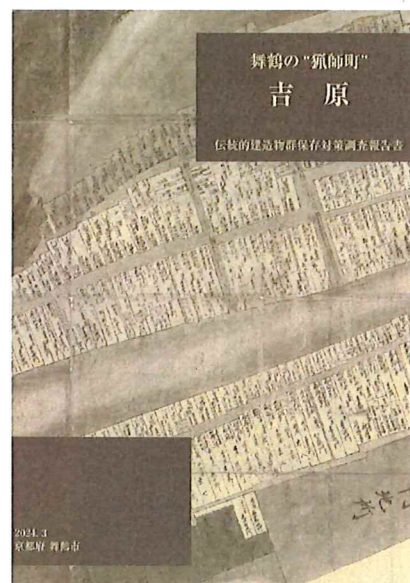
実施主体:舞鶴市

調査:京都女子大学

調査費用:文化庁補助金及び京都府補助金を活用



吉原地区に関する地籍図などの歴史史料が存在すること、また、その歴史史料の分析と現地における入江と道路・小路・路地・敷地割などの空間構造と家屋の建築様式およびそれらの残存状況は、他に類例のない高い歴史的、景観的価値を有していることが判明したもの。



舞鶴の“獵師町”吉原
伝統的建造物群保存対策調査報告書

吉原歴史的景観保存活用実行委員会

■実行委員会概要

- ・目的:吉原地区の地域文化の保存・継承・振興の取り組みを行い、地区の住人が誇りをもって住みやすい魅力あふれるまちづくりを進める。
- ・設置:令和4年10月
- ・会員:約60名(令和7年3月現在)

■実行委員会の活動

年 月	活 動 内 容
令和5年6月	調査報告書説明会
令和5年10月	先進地視察(小浜市小浜西組、若狭町熊川宿)
令和6年11月	伝建制度説明会(3日間、計10回実施)
令和7年2月	伝建制度説明会(希望者への個別相談会)
令和7年2月～	伝統的建造物群保存地区指定に向けた同意取得
令和7年3月	先進地視察(伊根町伊根浦、与謝野町加悦)



提案書提出

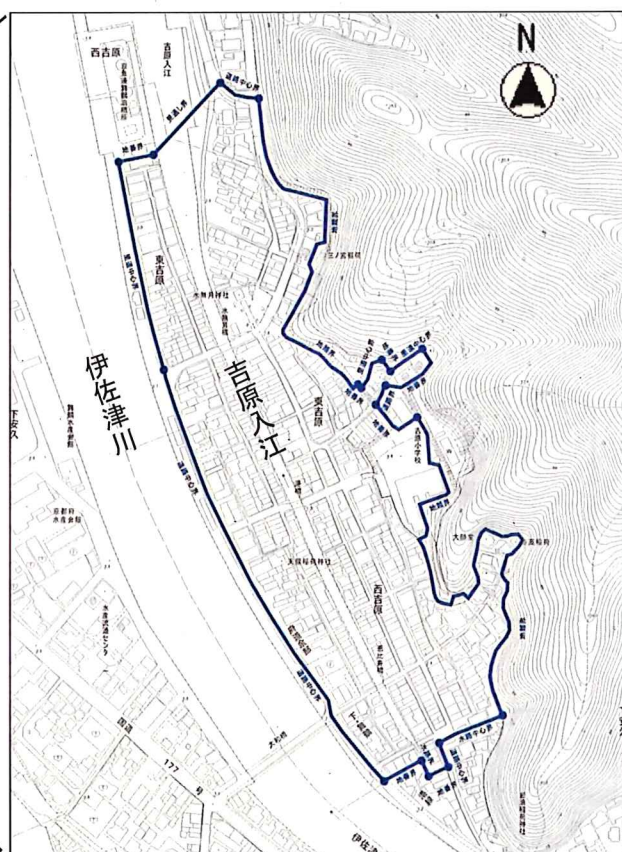
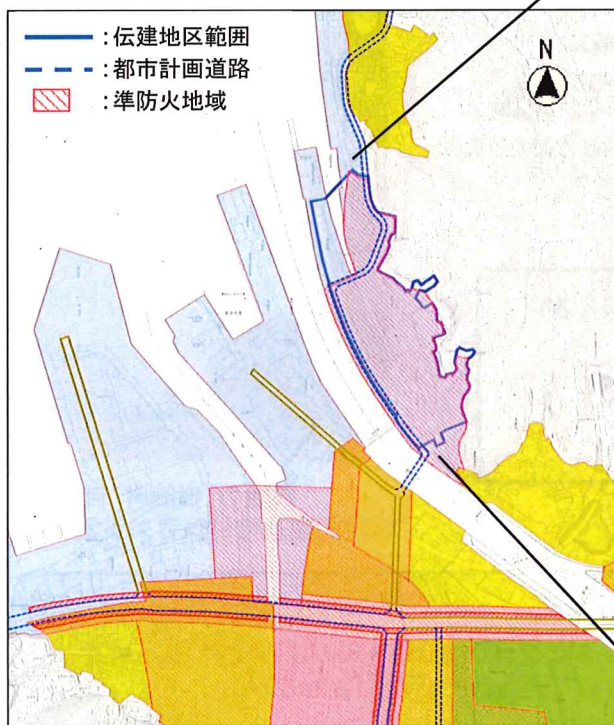


伝統的建造物群保存地区保存審議会へ諮問・答申
「伝統的建造物群保存地区決定としてふさわしい価値を有していると認める」

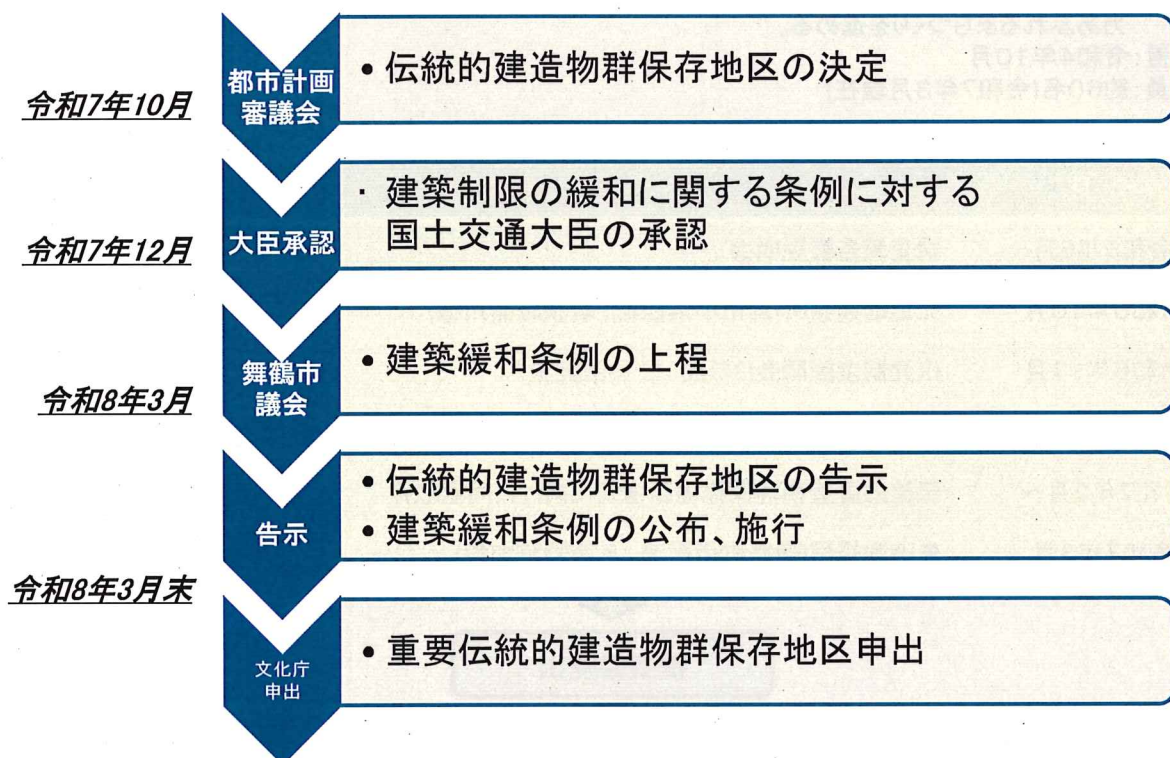
伝統的建造物群保存地区(吉原地区)

■吉原地区の概要

位置：舞鶴市字東吉原、西吉原、下安久
規模：約8.9ha
都市計画：準工業地域、準防火地域



今後の手続き



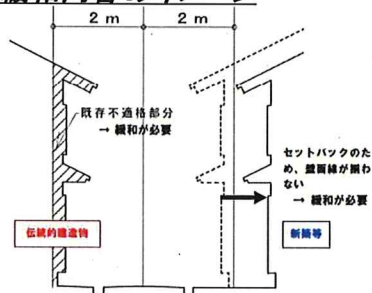
建築制限の緩和に関する条例【大臣承認協議中】

建築基準法第85条の3により、伝統的建造物群保存地区内において、保存のために必要であれば、国土交通大臣の承認を得て、一部建築基準法の制限を条例により緩和することができる。

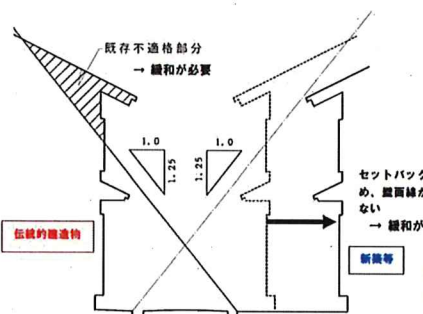
■建築基準法緩和の内容及び理由

緩和対象条項		緩和する理由
第28条	居室の採光及び換気に係る基準	開口部等を伝統的な建物と調和させる必要がある為。
第43条	敷地等と道路との関係	明治時代からの敷地割を残し、保存する必要がある為。
第44条	道路内の建築制限	伝統的建造物「群」として連担するまちなみを保存する必要がある為。
第53条	建ぺい率	
第56条	建築物の各部分の高さ制限	
第61条	準防火地域内の建築物の制限	外壁や開口部等の外観を伝統的建物と調和させる必要がある為。

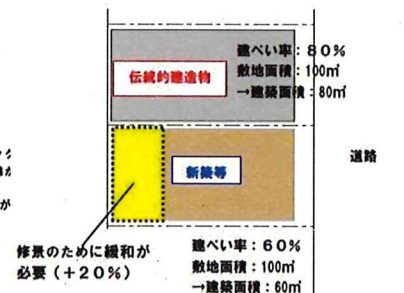
■緩和内容のイメージ



第44条



第56条



第53条

