

福知山駅周辺・駅南地区に係る地区計画について

福知山市

本市は、福知山駅付近連続立体交差事業や福知山駅周辺土地区画整理事業の進捗に伴う新しい市街地の形成を図るため、新たな地区整備計画を策定しました。駅の高架化に伴い、その周辺の地区割りを細分化(新たにA-3、A-4地区を追加)し、この2地区については、併せて用途も近隣商業地域から商業地域に変更するとともに、同時に準防火地域から防火地域への変更も行っております。

当地区は従来からの地区整備計画がありますが、今回の変更に伴う新しい地区整備計画の内容については、平成17年9月1日より適用を開始します。

新しい地区整備計画をご承知おきいただくとともに、「地区整備計画が定められた区域内で開発並びに建築等」をされる場合には、都市計画法第58条の2第1項の規定に基づいて、工事に取りかかる30日前までに市長に届け出が必要となり、届け出の内容が計画に適合していない場合には勧告されることとなります。

『住民本位の手づくりのまちづくり』をめざしたこの計画に御協力いただきますようよろしくお願いいたします。

なお詳細については下記の担当課までお問い合わせください。

問い合わせ先
福知山市
建設交通部都市・交通課
電話 0773-22-6111(内線 4311)
直通 0773-24-7051

地区計画の届出について 福知山駅周辺・駅南地区

福知山市

届出時の留意点及び地区整備計画の運用については、下記のとおりですのでよろしくお願いします。

○届出の際の留意事項

1 届出が必要な行為

- ・ 土地の区画形質の変更
- ・ 建築物の建築
- ・ 工作物の建設
- ・ 建築物等の用途、形態又は意匠の変更

2 届出の時期

行為の着手の30日前までに建設交通部都市・交通課まで届けてください。
つまり、着工日と届出日とは30日以上空けてください。

3 届出に必要な書類

- ・ 届出用紙
 - ・ 建築確認申請1～6面のコピー
 - ・ 建築確認申請と同一図面(付近見取図、配置図、平面図、立面図ほか)
- 以上をひとつに綴じて1部提出してください。

○地区整備計画の解釈についてー補足説明ー

1 建築物等の用途の制限について

- ・ 都市計画道路またはコミュニティ道路に面する部分の用途は店舗又は事業所としてください。ただし、都市計画道路とコミュニティ道路の両道路に面する場合は、敷地間口が10m未満であれば片側のみ店舗もしくは事業所でも構いません。この場合、店舗若しくは事業所を設置できない部分は景観に配慮した構造としてください。 → 別紙「**模式図1**」参照

2 セットバック(壁面後退制限)について その1 ～共通事項～

- ・ 建築物の後退距離は、壁芯からだけではなく、壁表面(ツラ)からの距離を基準として取り扱います。よって敷地境界線から面までの垂直の有効距離を明記してください。
- ・ 出窓、バルコニー、**雨戸の戸袋(シャッター式含む)**についてもセットバックの対象として取り扱います。ただし、透視可能な張出式(片持ち)バルコニーについてはこの限りではありません。また、玄関ポーチの柱については素材を問わずセットバックの対象として取り扱います。なお、ひさしはセットバック対象外とします。
- ・ A-4・B-1 地区の都計道からの後退距離は、高架の南北によって異なります。 → 別紙「**模式図2**」参照
- ・ **F 地区については、緩和措置(いわゆる 4m 特例)を設けておりますが、この特例は 1 棟につき 1 箇所のみとして取り扱います。**

- ・ 自立式の看板はセットバックの対象とします。この場合、駅周辺地区は柱の面を基準とします。駅南地区は看板の広告面の面(ツラ)の水平投影線を基準とします。 → 別紙「**模式図3**」参照
- ・ この項目中の「地盤面からの高さ」とは、敷地が道路と接する、その接する道路面の最高点からの高さをいいます。

3 セットバック(壁面後退制限)について その2 ～コミュニティ道路に面しない場合～

- ・ 張り出し看板はセットバックの対象外とします。 → 別紙「**模式図4**」参照

4 セットバック(壁面後退制限)について その3 ～コミュニティ道路に面する場合～

- ・ コミュニティ道路に面する張り出し看板は、道路境界線から 0.5m 後退した区域までは張り出してはいけません。かつ 1.0m 後退した区域までは、高さ 2.4m 以上に設置してください。 → 別紙「**模式図5**」参照

5 建築物等の形態又は意匠の制限について

- ・ A-3 及び A-4 地区の「建築物に付属する張り出し看板並びに日除け」については、道路境界線から出ないものとする。また日除けの材質は、防燃性・防煙性のものとする。 → 別紙「**模式図6**」参照
- ・ A-1 地区の「景観に配慮した構造～」及び A-3・A-4 地区の「外壁や屋根の色彩は～」の建築物とは、具体的な制限は取り決めていませんが、個別に審査する中で、判断するものとします。

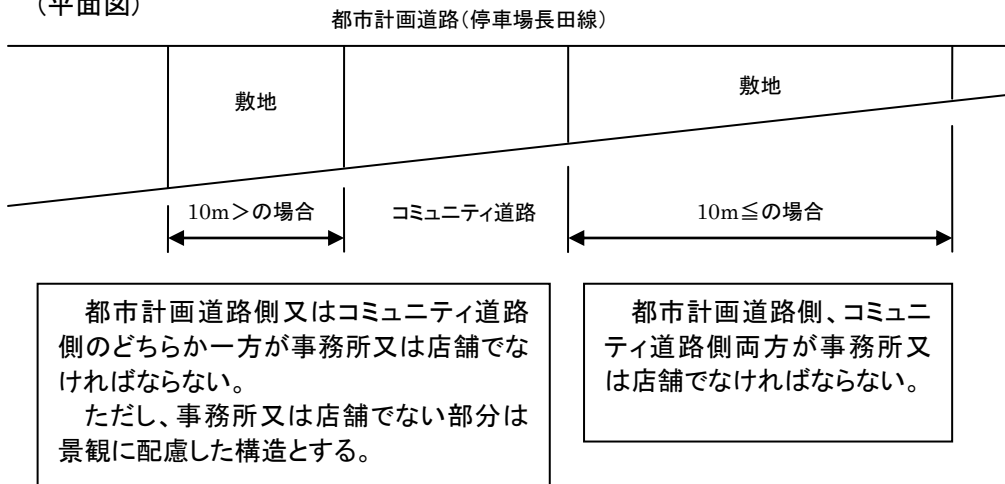
6 かき若しくはさくの構造の制限について

- ・ この項目中の「地盤面からの高さ」とは、敷地が道路と接する、その接する道路面の最高点からの高さをいいます。
- ・ 「透視可能なフェンスと植栽を組み合わせたもの」とは？
 - a)透視可能なフェンスの定義
歩行者からの圧迫感をなくすという趣旨に基づき、具体的には透視率（透視可能面積／透視不可能面積×100）が概ね 60%以上を透視可能と運用します。
 - b)植栽の配置について
高木でも低木でも構いませんが、できるかぎり緑を創出して頂きますようお願いいたします。基準としては、連続した緑の延長が、道路に面する総延長の概ね 1/2 以上とし、できる限り均等に配置していただきますようお願いいたします。

住み良いまちづくりのために、みなさんの御協力をお願いします。

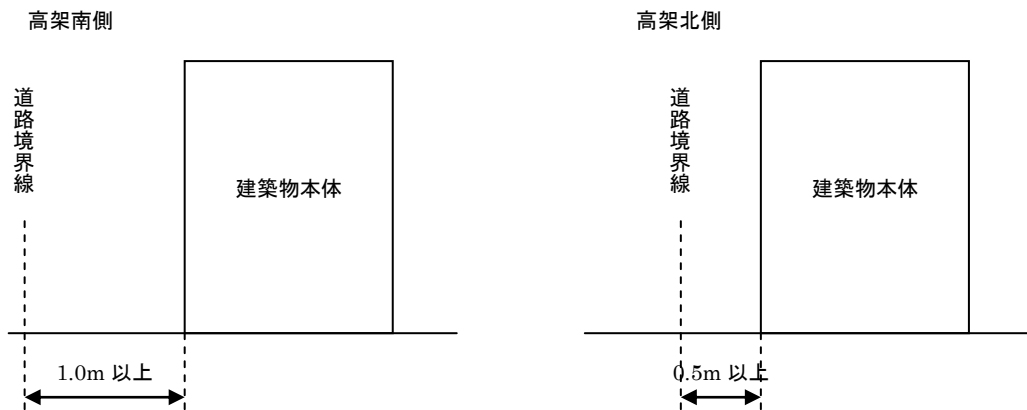
イメージ 1(A-1 地区用途制限)

(平面図)



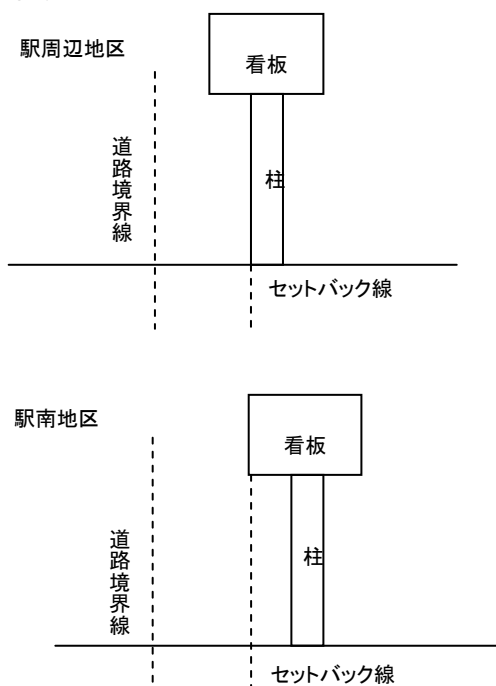
イメージ 2(A-4 地区壁面の位置制限)

(立面図)



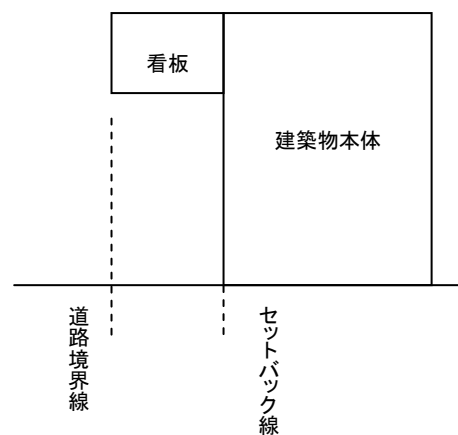
イメージ 3(自立式看板)

(立面図)



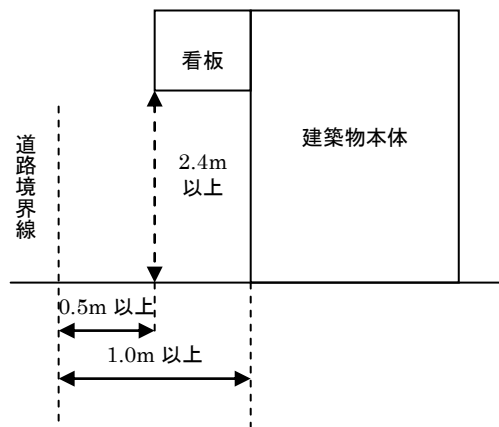
イメージ 4(壁面後退制限)

(立面図)



イメージ 5 (A-1地区形態意匠制限)

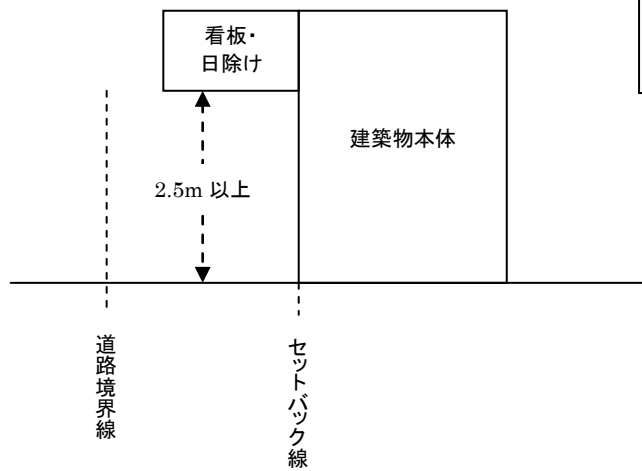
(立面図)



- ・コミュニティ道路から 0.5m までの空間には設置できない。
- ・コミュニティ道路から 1.0m までには高さ 2.4m 空間には設置できない。

イメージ 6 (A-3・A-4 地区形態意匠制限)

(立面図)



- ・A-4 地区については壁面後退がある。