

中六人部地区計画の届出について

福 知 山 市

中六人部地区計画は、市街化調整区域である中六人部地域において、地域と調和した良好な集落環境の形成、生活利便施設及び地域産業等の発展を図る施設の立地を目指し、地域住民が主体となって策定されました。

これによって、「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 項の規定により、建築行為の着手する日の 30 日前までに届出を行う義務があります。また、届出の内容が地区計画に適合していない場合には設計変更などをしていただくよう勧告します。設計者・大工・ハウスメーカー等の業者にも地区整備計画の内容や、届出義務があることをお伝えください。

ここで定めた地区の目標像は、お互いが新築、建て替えの際にルールを守り、少しずつ時間をかけて実現されるものです。住民主体のまちづくりを目指したこの計画の運用に御協力いただきますようよろしくお願いいたします。

問い合わせ先

福知山市建設交通部都市・交通課

計画指導係

TEL (0773) 24-7051 (直通)

FAX (0773) 23-6537 (代表)

届出にあたっての留意事項

届出時の留意点及び地区整備計画の運用については、以下の点に留意して届出をお願いします。

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
 - ・ 工作物の築造
 - ・ 建築物等の用途、形態又は意匠の変更
- 〔都市計画法第58条の2第1項に規定される行為〕

2 届出の時期と届出先

- ・ 行為の着手日の30日前までに「建設交通部都市・交通課」へ届出してください。（届出日と着工日とは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面から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）
- ・ 景観計画区域内における行為の届出書のチェックシート

4 届出部数

- ・ 1部（届出用紙に必要書類をひとつに綴じたもの）

5 地区整備計画の解釈について

[1] 建築物等の用途の制限について

- ・ 共同住宅・寄宿舍・寮・下宿・長屋等（以下、共同住宅等とする）は1棟につき4戸までとします。尚、1戸の取扱いは『生計を別にする人又は世帯』を指すこととします。

[2] 壁面後退について

- ・ 建築物の後退距離は、壁芯からではなく、壁外面（ツラ）からの有効最小距離を基準として取り扱います。よって敷地境界線から壁外面までの有効最小距離を明記して下さい。 → 別紙「模式図1」参照
- ・ 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。

- ・建築物に付属する可動式日除けについてはセットバックの対象としませんが、道路境界線から出ないものとしします。また日除けの材質は、防災性・防煙性のものとしします。 → 別紙「**模式図 2**」参照
- ・地区計画が定められる以前から存在する建築物（以下、既存建築物としします。）は適用除外としします。但し、既存建築物の建替等を行う場合は制限の対象となります。また、増築を行う場合は、増築部分のみ制限の対象となります。
- ・新設する自立式の看板はセットバックの対象としします。この場合、看板の広告面の面（ツラ）の水平投影線を基準としします。 → 別紙「**模式図 3**」参照
- ・張出し看板はセットバックの対象としします。但し、既存建築物の用途を変更し、新たに設置する張出し看板はセットバックの対象外としします。 → 別紙「**模式図 4**」参照

[3] 建築物の敷地面積の最低限度について

- ・既存建築物は適用除外としします。ただし、既存建築物敷地を分筆等行い建築物を新たに築造する場合は制限の対象となります。

[4] 建築物の高さの最高限度について

- ・この項目中の「地盤面からの高さ」とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいいます。

[5] 建築物等の形態又は意匠の制限について

- ・形態・意匠・色彩等は福知山市景観計画に定める景観形成基準に適合したものとします。尚、地区計画の届出内で当該計画の基準への適合性を確認しますので、新たに景観計画区域内での行為の届出は必要ありません。

[6] 垣、さく又は塀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、当該工作物を築造する部分の地面の高さをいいます。
- ・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、連続した緑の延長を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。

注 意

地区計画内の農地や山林等を転用して建築物を建てる際には、この地区計画の届出以外に農地・林地転用の許可や届出が別途必要となります。この場合、農地法等に定める範囲・用途でしか転用が許可されない為、地区計画に定めるものが建てられない場合があります。

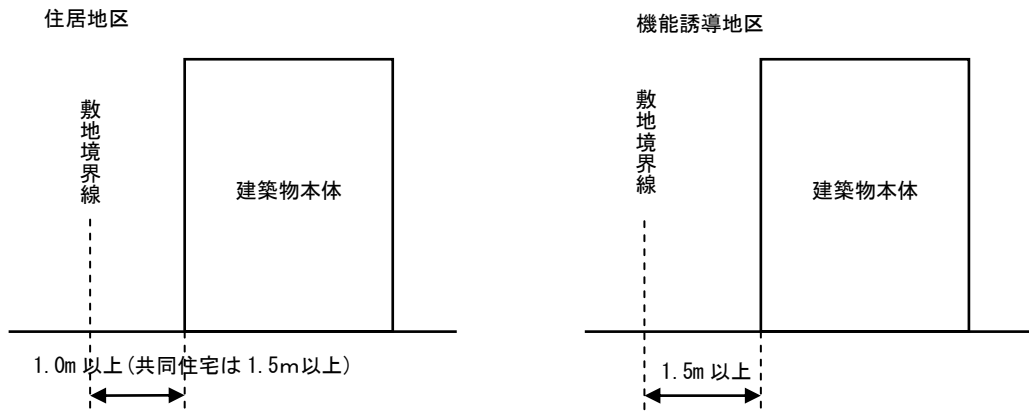
地区内で農地や山林等を転用し、建築されようとする場合は、この地区計画の届出と併せて、下記担当窓口まで御相談ください。

○農地の転用をする場合・・・・・・・・・・福知山市農業委員会事務局
TEL 0773-24-7046(直通)

○山林の転用をする場合・・・・・・・・・・福知山市産業政策部農林業振興課
TEL 0773-24-7081(直通)

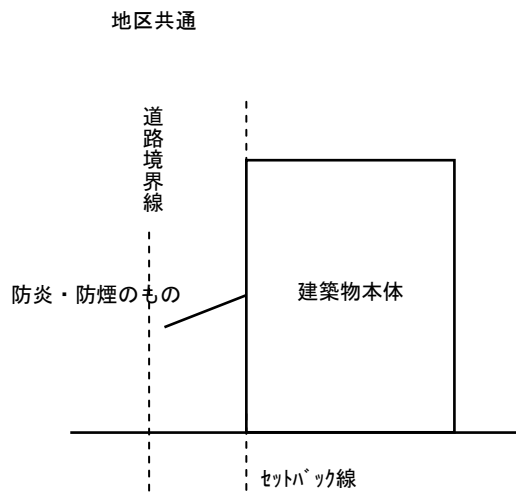
模式図 1 (地区内建築物の壁面の位置制限)

(立面図)



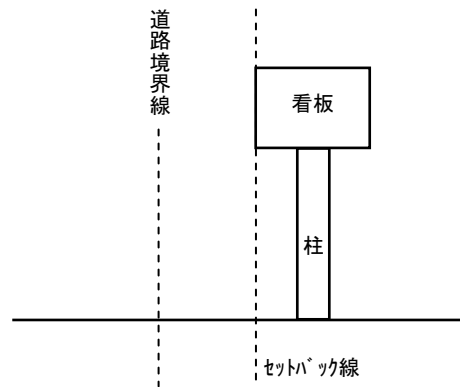
模式図 2 (可動式日除け)

(立面図)



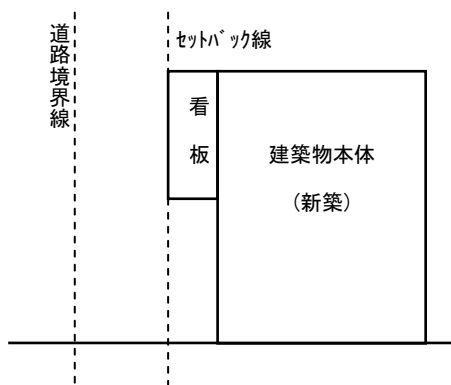
模式図 3 (自立看板)

(立面図)



模式図 4 (張出し看板)

(立面図)



(立面図)

