

# 佐賀地区計画の届出について

福 知 山 市

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、建築行為に着手する日の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することがあります。設計者・大工・工務店・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ることで、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めざ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)
- ・環境保全協定書の写し(小学校跡地区で必要な場合)

### 4 届出部数

- ・1部(届出用紙に必要書類をひとつにとじたもの)

### 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6戸までとします。
- なお、1戸の取扱いは『生計を別にする人又は世帯』を指します。

#### [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。ただし、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、既存建築物敷地の分筆等を行い、新たに建築物を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3 mを超える場合においては、その高低差3 m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。  
なお、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、できる限り緑を創出していただ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。

## 6 その他必要な手続き

### [1] 土地を転用する場合

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ため、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て建築されようとする場合は、下記担当窓口にご相談ください。

○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)

### [2] 新築または用途変更等により汚水の排水処理が必要となる場合

汚水処理は、地区によって処理方法が異なり、処理の対象となる汚水が制限される場合があります。新たに汚水の排水処理が必要となる場合には、下記担当窓口にご相談ください。

○汚水の処理が必要な場合・・・・・・・・・・・・・福知山市上下水道部下水道課  
TEL 0773-23-2086(直通)

### [3] 小学校跡地区で新たに土地利用をする場合

小学校跡地区は、地域振興に寄与する施設の立地を誘導することから、土地利用にあたっては、特に周辺環境への配慮が必要です。

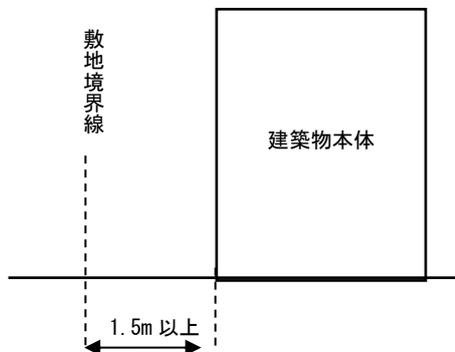
小学校跡地区で新たに土地利用を計画される時は、周辺の環境保全について、下記窓口にご相談ください。

○周辺の環境保全に関する確認が必要な場合・・福知山市建設交通部都市・交通課  
TEL 0773-24-7051(直通)

模式図1 (地区内建築物の壁面の位置制限)

(立面図)

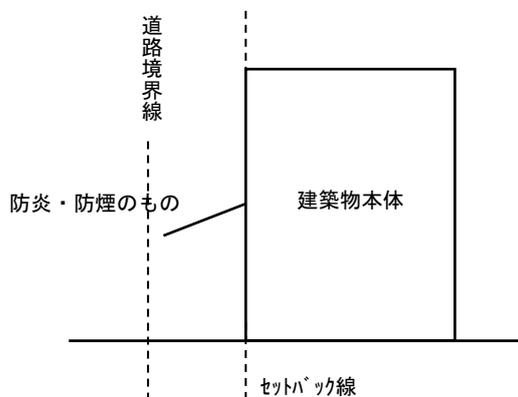
機能誘導地区



模式図2 (可動式日除け)

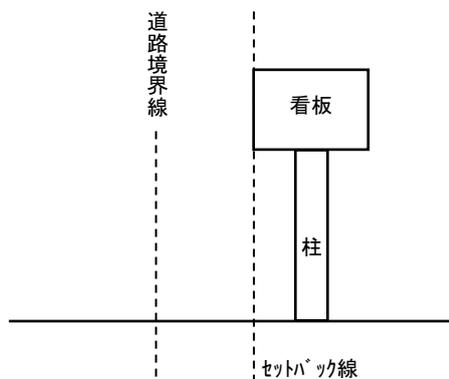
(立面図)

地区共通



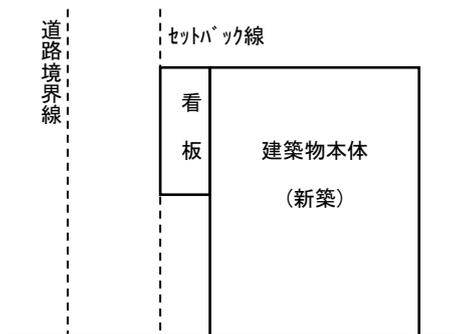
模式図3 (自立看板)

(立面図)

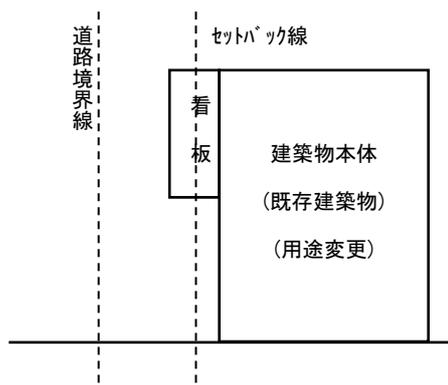


模式図4 (張出し看板)

(立面図)



(立面図)



(参考) 市街化調整区域の地区計画関連 確認項目表

確認項目	相談窓口	適否
地区計画の届出に関する事		
1 届出日は行為着手の30日前までか	都市・交通課	
2 必要書類は整っているか	都市・交通課	
3 地区整備計画に適合しているか	都市・交通課	
地区計画以外の手続きに関する事 (必要に応じて)		
1 開発許可、建築許可など	京都府中丹西土木事務所	
2 農地の転用など	農業委員会事務局	
3 山林の転用など	農林業振興課	
4 汚水の処理など	下水道課	
5 環境基準、環境協定など	生活環境課	
6 水道配水施設、給水施設など	水道課	
7 道路、側溝、調整池など	道路河川課 (国、府道は別)	
8 河川接続など	道路河川課 (国、府河川は別)	
9 消火栓、防火水槽など	消防課	
10 カーブミラー、交通安全など	都市・交通課	
11 里道、水路など	用地課	
12 大規模店舗の建築など	産業観光課	
13 古墳、遺跡、埋蔵文化財など	文化・スポーツ振興課	
14 集会場施設など	まちづくり推進課	
15 ごみ集積所など	生活環境課	
16 児童公園など	子ども政策室	
17 土地の売買に関する届出など	都市・交通課	
18 景観計画、屋外広告物など	都市・交通課	