

戸田地区計画の届出について

福 知 山 市

戸田地区計画は、当初、由良川河川改修事業による集団移転地が整備される区域について、建築物の乱立や乱開発を防ぐとともに、ゆとりと潤いのある低層一戸建住宅地として魅力ある田園住環境を形成することを目的として「A地区」の策定を行いました。その後、平成23年4月に福祉施設の立地を許容する「B地区」を追加し、平成29年7月には地域住民が主体となり、生活利便施設や地域産業等の発展を図る施設の立地を目指し、「C地区」及び「D地区」を追加しました。

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・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）
- ・ 確認書の写し（農事組合法人遷喬ふぁーむ、戸田自治会）…A地区に新たに新築される場合のみ

4 届出部数

- ・ 1部（届出用紙に必要な書類をひとつにとじたもの）

5 計画書における宅地地盤高について

- ・ 戸田地区計画区域については土地利用方針にて宅地地盤高を定めています。既存施設との調和を図るために定められたものであり、建築の際には各地区における基準高さと適合するようにしてください。

「A地区」及び「D地区」 → TP+23.1m以下

※「D地区」については現況地盤高が「TP+23.1m」を超える場合は現況地盤高を最高宅地地盤高とします。

「B地区」及び「C地区」 → TP+24.0m以下

6 地区整備計画の解釈について

[1] 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ください。

→ 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

- ・「D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か所のみとして取扱います。

→ 別紙「模式図3」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、既存建築物とします。）は適用除外とします。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。

→ 別紙「模式図4」参照

- ・新設する自立式の看板はセットバックの対象とします。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ます。

→ 別紙「模式図5」参照

- ・張出し看板はセットバックの対象とします。ただし、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ます。

→ 別紙「模式図6」参照

[2] 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ます。ただし、既存建築物敷地において分筆等を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。

[3] 建築物の高さの最高限度について

- ・この項目中の「地盤面」とは、建築基準法施行令第2条第2項に規定されている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ます。

[4] 建築物等の形態又は意匠の制限について

- ・「A地区」及び「D地区」については道路境界線から敷地側へ1.0mの範囲を緑化ゾーンとし、植栽を行うこととします。なお「B地区」及び「C地区」についても敷地面積の7.5%以上の緑地を設けることとし、周辺環境との調和を図ります。

→ 別紙「模式図7」参照

[5]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

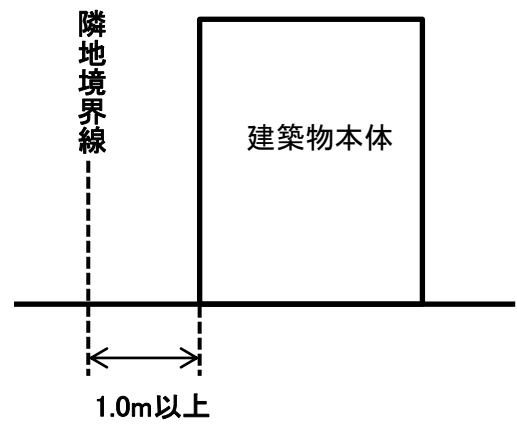
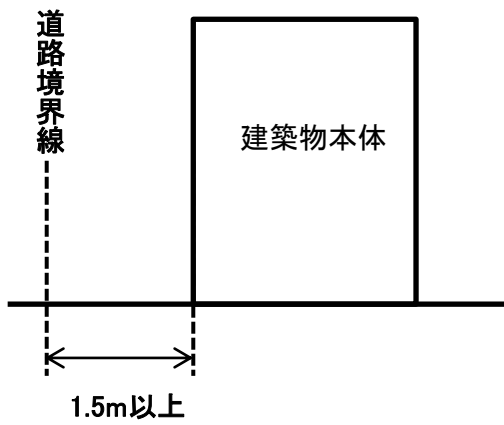
地区計画内の農地や山林等を転用して建築物を建てる際には、この地区計画の届出以外に農地・林地転用の許可や届出が別途必要となります。この場合、農地法等に定める範囲・用途でしか転用が許可されない為、地区計画に定めるものが建てられない場合があります。

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。

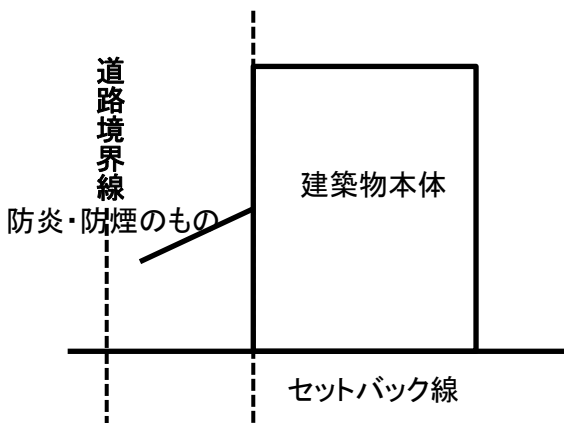
○農地の転用をする場合・・・・・・・・・・ 福知山市農業委員会事務局
TEL 0773-24-7046(直通)

○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)

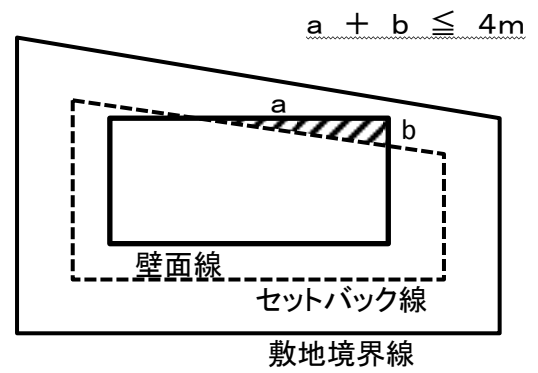
模式図1 (壁面の位置の制限)



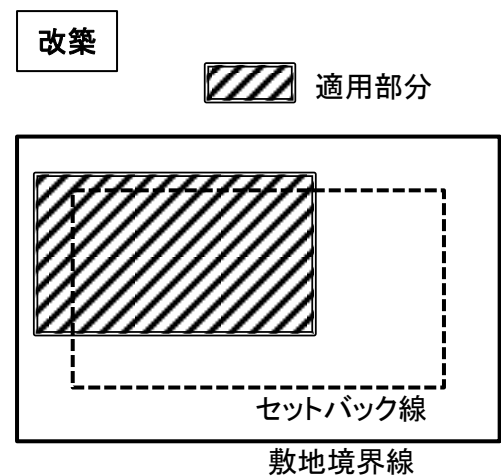
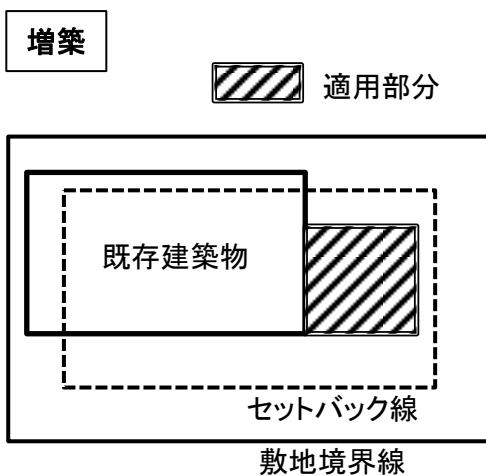
模式図2 (可動式日除け)



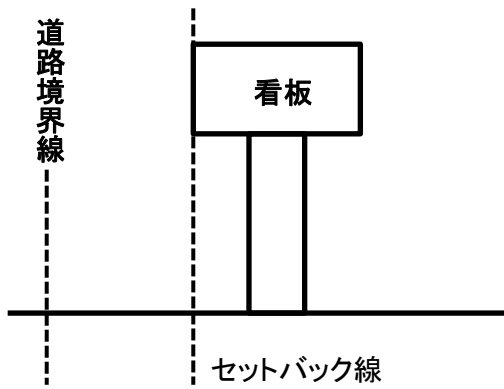
模式図3 (壁面後退における緩和規定)



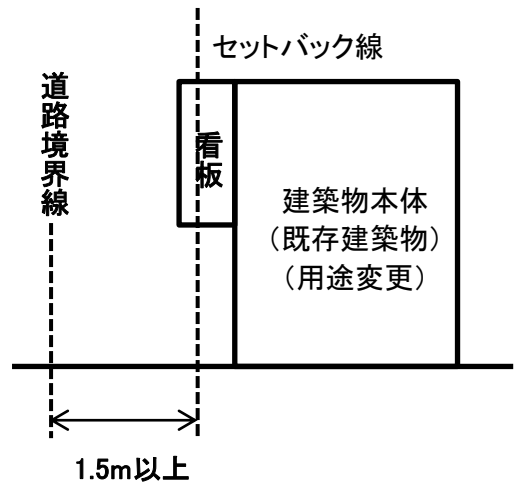
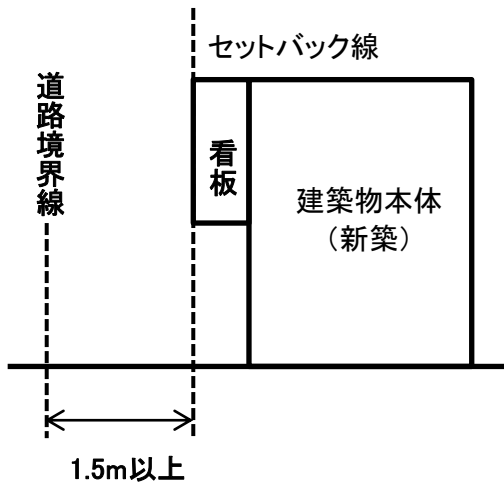
模式図4 (増築又は改築時の適用)



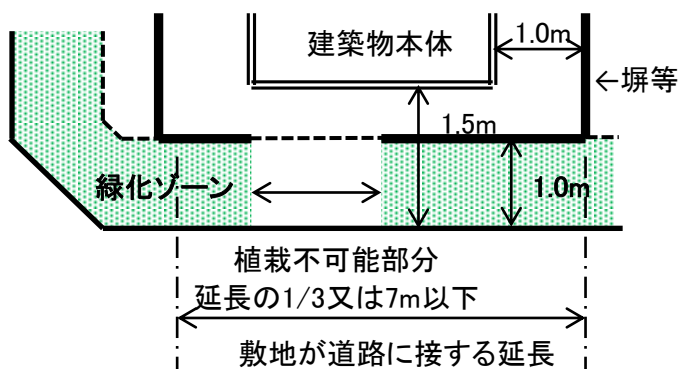
模式図5(自立看板)



模式図6(張出し看板)



模式図7(緑化ゾーン)





確 認 書

年 月 日

福知山市長 様

農事組合法人 遷喬ふぁーむ
代 表 者



下記対象者は、地域農業を推進する農事組合法人 遷喬ふぁーむの事業の
取り組みに理解と支援をすることを確認しておりますことをここに証します。

記

申込分譲地	戸田	街区	番
対 象 者	住所		
	氏名		



確 認 書

年 月 日

福知山市長

様

福知山市戸田自治会
自治会長

⑩

下記の者は、福知山市戸田地区非農用地造成事業地に居住し、戸田自治会に加入し諸行事に参加することについて、確認しておりますことをここに証します。

記

対象者

居住予定地	戸田	街区	番
住 所			
氏 名			