

戸田地区計画

戸田地区のみなさまによって作られた「戸田地区計画」の変更について都市計画決定を行いました。

今後は、新たに区域に編入した範囲においても市街化調整区域の規制が緩和され、これまで建てられなかった建築物が建てられるようになります。

地区内で建物を建てたり、宅地を造成しようとするときは、あらかじめ福知山市に届出が必要となります。福知山市では、届出を受けた計画が地区計画に適合しているか確認します。

この資料は、地区計画の内容や届出の方法について詳しく解説するものです。より良い地域づくりに活用してください。

変更しました

地区計画の目標

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た区域（A地区）において無秩序な開発を制限し、魅力ある田園住宅地を形成することを目標に策定され、その後、地域に必要な福祉サービスの向上のため、B地区を追加しました。

今回新たにC地区及びD地区を追加し、地域に必要な商業施設等の立地誘導を行い地域活力の回復を図るほか、地域が一体となり田園風景と調和したゆとりある住環境の形成を目指すものです。



土地利用の方針

目標を実現するため、許容する用途毎にA地区からD地区を定めています。

- A地区 → ゆとりと潤いのある低層住宅地を形成する地区。
- B地区 → 生活圏域を対象とした社会福祉施設等を計画的に整備する地区。
- C地区（追加） → 公共公益施設の集積及び地域活力の回復に資する商業・業務施設等を誘導する地区。
- D地区（追加） → 田園風景と調和した低層住宅地を形成する地区。

建築物等の整備方針

地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、周辺の田園風景と調和のとれた、ゆとりと潤いのある一団の低層住宅地区の形成や、生活圏域を対象とした社会福祉施設及び地域活力の回復に資する商業施設等の適正な立地を図るため、建築物の用途、高さ、敷地面積の最低限度等について、必要な規制、誘導を行います。また、工作物についても周辺環境に配慮した落ち着いた色調とします。

建築物等に関する事項

地区計画区域内は、周囲の景観と調和の取れた良好な街並みを構築していくために建物に対し一定の規制が設けられます。

建物に対しては高さや配色、建ぺい率や容積率、敷地境界からの後退等の規制があり、敷地に対しては垣根や柵、塀等の規制等があり、適合しない場合は建物を建てることはできません。

尚、既に建っている建築物は規制対象外ですが、今後新規に建物を建てる場合（建替えも含む）、塀や柵を新設する際には該当となります。

（建築物やその他の敷地等の制限に関すること）

●建築物等の用途の制限

地区の目指すまちづくりにそぐわないものを排除し、建物の使い方（用途）を制限します。

●建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度
周辺環境と調和するよう建物のボリュームを定めます。

●建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度
敷地内空間を確保し、一定の居住環境を確保します。

●建築物の敷地面積の最低限度

狭小敷地による居住環境の悪化を防止します。

●建築物の壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な敷地内空地を確保します。

●建築物の高さの最高限度

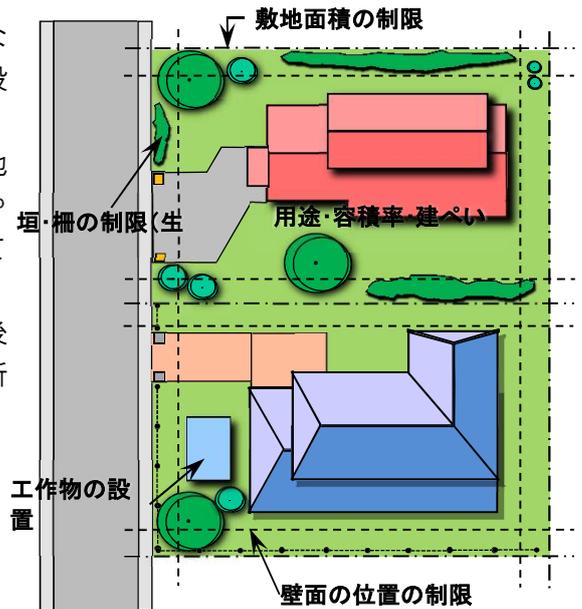
街並みのそろった景観の形成を促進します。

●建築物等の形態又は意匠の制限

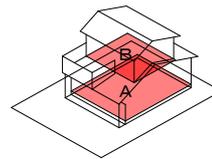
建物の色やデザイン等の調和を図り、まとまりのある街並みをつくります。

●垣、さく又は塀の構造の制限

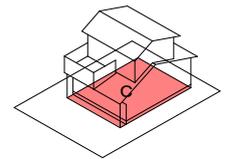
設置する塀等の高さや位置の制限を定め、見通しのよいゆとりある街並みをつくります。



（容積率及び建ぺい率）

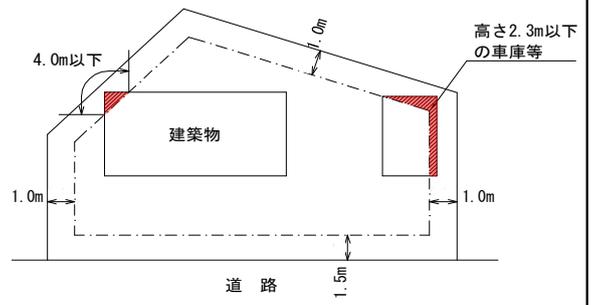


延べ面積 = A + B
容積率 = 延べ面積 ÷ 敷地面積

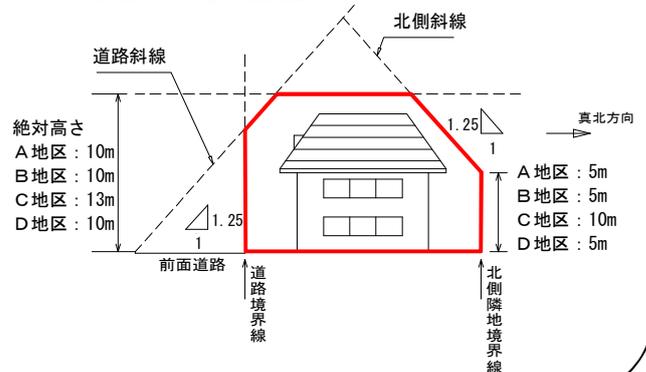


建築面積 = C
建ぺい率 = 建築面積 ÷ 敷地面積

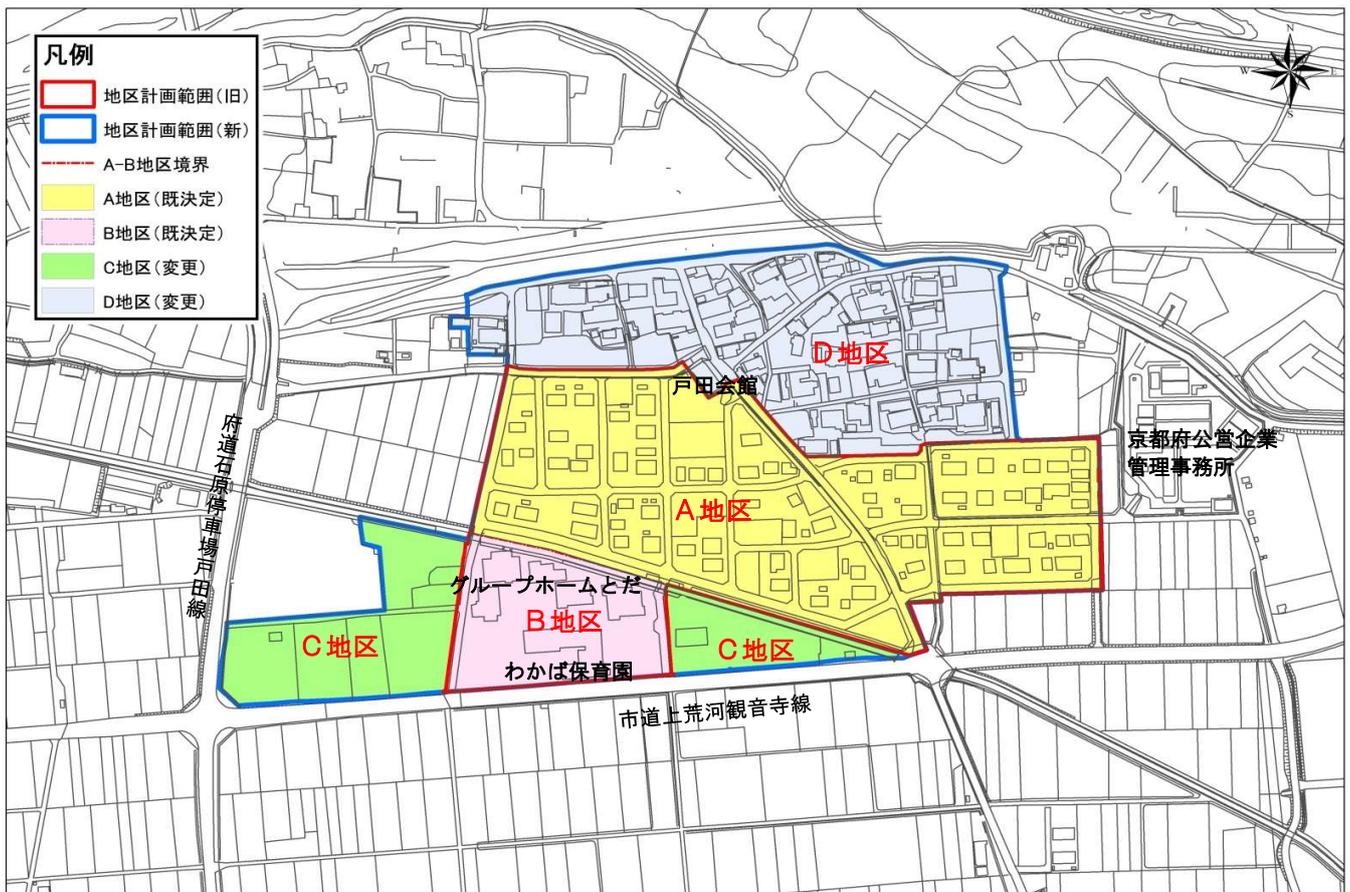
（建築物の壁面の位置の制限にかかる緩和規



（建築物の高さの最高限



戸田地区計画（計画図）



建物を建築する手続きについて

- 届出・勧告 地区内で建物を建てたり、宅地を造成したりする場合は、工事着手の30日前までに届出することになります。計画が地区計画に適合しているかチェックを行い、適合していない場合は設計変更等を勧告します。また、届出とは別に建築確認申請の手続きも必要です。
- 建築条例 地区整備計画を定めた地区計画の中で建築物の形態に係る内容については「建築条例」として定めます。建築確認の必要条件となるため、内容に適合しない場合は建物を建てられません。
- 開発行為の指導・規制 地区内において建築物を建設する際には都市計画法の許可が原則必要となります。基準により道路を築造したり、側溝や擁壁等の整備を指導される場合があります。

農地・林地転用等について

注意

農地や山林を転用して建物を建てる時は、地区内であっても農地・林地転用の許可や届出が必要です。特に優良な農地等を転用して建物を建てる場合には、農地法に定める範囲・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。

地区整備計画

地区内で建物を建てようとするときは、地区整備計画に適合しなければなりません。

地区整備計画	建築物に関する事項	地区の細区分	A地区	B地区
		地区の面積	約6.2ha	約1.5ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。ただし、市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。 1) 建築基準法別表第二(イ)項第1号から第2号、第4号から第5号及び第8号から第9号 2) 都市計画法第29条第1項第2号の政令で定める建築物 3) 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。ただし、市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。 1) 老人福祉法(昭和38年法律第133号)第5条の3に規定する軽費老人ホーム 2) 児童福祉法(昭和22年法律第164号)第7条に規定する保育所 3) 介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第18項に規定する認知症対応型共同生活介護又は第8条の2第17項に規定する介護予防認知症対応型共同生活介護の事業に供する建物 4) 前各号の建築物に附属するもの
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10/10	
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	6/10	
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	500㎡
		建築物の壁面の位置の制限	・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5m以上とし、隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。 ・ただし、付属建築物のうち、車庫、物置の高さが2.3m以下の部分についてはこの限りではない。	・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5m以上とし、隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。
		建築物等の高さの最高限度	・地盤面からの建築物(突出した部分を含む)の高さの最高限度は10mとする。 ・地盤面からの建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたものとする。	
建築物等の形態又は意匠の制限	・道路境界線から敷地側へ1mの範囲を緑化ゾーンとし植栽を施すこととする。ただし、緑化ゾーンの内、出入口による植栽不可能な部分は敷地が道路に接する延長の1/3以下とする。ただし7mを下回る場合は7mを限度とする。 ・建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は原色を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。	・周辺環境に配慮し、敷地面積の7.5%以上の緑地を設けること。 ・建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩はマンセル値による彩度4以下、無彩色は明度3以上とする。ただし、着色していない石材、木材(焼き杉板等を含む)、漆喰壁、金属材料、ガラス材等の材料によって仕上げられる部分の色彩、又は外壁の見付面積の5分の1未満の範囲内で使用される部分の色彩はこの限りではない。 ・屋根に勾配をつけた場合、その色彩は原則としてマンセル値による彩度4以下、無彩色は明度3以下とする。 ・業務用屋外広告物は、次に掲げる要件を満たすもの以外は設置してはならない。ただし、市長が必要と認めるものについてはこの限りでない。 1) 設置場所で営む自己用のもの。 2) 敷地境界線より1.5m以上後退して設置するもの。		
垣、さく又は塀の構造の制限	・道路に面して設置する垣、さく又は塀は道路境界線から1.0m以上後退させて設置することとする。 ・その形状は地盤面から1.6m以下とし、接する道路の境界線の最高点の高さから1.6mを越えた部分については透視可能な形状とする。ただし、形状に関する規定については、生垣を除く。	・道路に面して設置する垣、さく又は塀は地盤面からの高さを1.6m以下とする。ただし、生垣は除く。		

地区整備計画	建築物に関する事項	地区の細区分	C地区（追加）	D地区（追加）
		地区の面積	約2.1ha	約4.3ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、都市計画法第29条第1項第2号の政令で定める建築物、都市計画法第34条第1号、第4号、第5号及び第14号に規定する建築物（店舗等は、床面積が1,500㎡以上のものを除く。）のほか市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。 1) 建築基準法別表第二(に)項に掲げる建築物 2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。ただし、市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。 1) 建築基準法別表第二(い)項第1号から第2号、第4号から第5号及び第8号から第9号 2) 都市計画法第29条第1項第2号の政令で定める建築物 3) 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の3に規定する軽費老人ホーム 4) 前各号の建築物に附属するもの	
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	20/10	10/10	
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	6/10		
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	150㎡ ただし、既存の建築物の敷地面積が上記面積以下の場合は当該敷地面積以上とする。	
	建築物の壁面の位置の制限	・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5m以上とし、隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。	・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5m以上とし、隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものは、この限りではない。 ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が、4.0m以下で、かつ、壁面等の後退距離が0.5m以上である建築物の部分 ②付属建築物のうち、車庫、物置の高さが2.3m以下の部分	
	建築物等の高さの最高限度	・地盤面からの建築物の高さの最高限度は13mとする。 ・地盤面からの建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたものとする。	・地盤面からの建築物（突出した部分を含む）の高さの最高限度は10mとする。 ・地盤面からの建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたものとする。	
建築物等の形態又は意匠の制限	・周辺環境に配慮し、敷地面積の7.5%以上の緑地を設けること。 ・建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩はマンセル値による彩度4以下、無彩色は明度3以上とする。ただし、着色していない石材、木材（焼き杉板等を含む）、漆喰壁、金属材、ガラス材等の材料によって仕上げられる部分の色彩、又は外壁の見付面積の5分の1未満の範囲内で使用される部分の色彩はこの限りではない。 ・屋根に勾配をつけた場合、その色彩は原則としてマンセル値による彩度4以下、無彩色は明度3以下とする。	・道路境界線から敷地側へ1mの範囲を緑化ゾーンとし植栽を施すこととする。ただし、緑化ゾーンの内、出入口による植栽不可能な部分は敷地が道路に接する延長の1/3以下とする。ただし7mを下回る場合は7mを限度とする。 ・建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は原色を避け、周辺環境に配慮した落ち着きのある色調とする。		
垣、さく又は塀の構造の制限	・道路に面して設置する垣、さく又は塀は地盤面からの高さを1.6m以下とする。ただし、生垣は除く。	・道路に面して設置する垣、さく又は塀は道路境界線から1.0m以上後退させて設置することとする。 ・その形状は地盤面から1.6m以下とし、接する道路の境界線の最高点の高さから1.6mを越えた部分については透視可能な形状とする。ただし、形状に関する規定については、生垣を除く。		

問合せ 福知山市土木建設部都市・交通課
電話 (0773) 24-7051