

福知山都市計画地区計画の変更(福知山市決定)

都市計画かしの木台周辺地区計画を次のように変更する。

地区の整備開発及び保全の方針	名 称	かしの木台周辺地区計画
	位 置	福知山市かしの木台・字岩井・字荒河・字牧
	面 積	約57.1ha (+約2.8ha)
	地区計画の目標	本地区は、JR福知山駅より北西約3kmに位置している。当区域は、民間の土地区画整理事業等により開発された住宅地、国道9号沿線の商業・流通業務地及び丘陵地等からなるが、地区計画を策定し、用途の混在等による環境悪化の防止を行うことにより、適正かつ合理的な土地利用を図り、もって、良好で健全な市街地環境を形成・保全することを目標とする。
	土地利用の方針	本地区を、土地区画整理事業による低層一戸建住宅地のかしの木台団地のA地区、開発許可による中低層住宅地の岩井団地のB地区、土地区画整理事業による中低層住宅地のC地区、国道9号沿線の沿道施設の立地が進んでいるD・E・F地区、開発許可による低層一戸建住宅地のG地区、商業業務地のH地区に区分する。 A・G地区は一戸建専用住宅を主体とした住宅地区、B・C地区は中層住宅にも対応できる住宅地区、また、D・E・F地区は商業・流通業務施設を中心とした沿道サービス地区、またH地区は大規模商業業務地区として位置付け、均衡ある土地利用を図り、良好で健全な市街地環境の形成及び保全を図る。
	地区施設の整備の方針	既に整備されている道路及び公園並びに土地区画整理事業及び開発行為により整備される道路、公園等については、その維持と保全を図る。
建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、それぞれの地区にふさわしい市街地の形成が図られるよう、建築物等に関する制限を次のように定める。 [A地区]既に閑静で潤いのある低層住宅地として、良好な居住環境が形成されている住宅地区は、その環境を維持・保全するため、建築物等の用途、高さ、敷地面積の最低限度等について、必要な規制・誘導を行う。 また、本地区内及び近隣住民に対する日常的な商業サービス施設が立地している店舗地区は、その良好で健全な居住環境を維持・保全するため、建築物等の用途、高さ、敷地面積の最低限度等について、必要な規制・誘導を行う。 [B地区]共同住宅を中心とした中層住宅地として、良好な居住環境が形成されているので、その良好で健全な居住環境を維持・保全するため、建築物等の用途、敷地面積の最低限度等について、必要な規制・誘導を行う。 [C地区]中層住宅地区として、良好で健全な居住環境の市街地を形成するため建築物等の用途、敷地面積の最低限度等について、必要な規制・誘導を行う。 [D地区]商業・流通業務施設等の立地が進みつつあり、一戸建専用住宅の立地を規制するとともに、青少年の健全な育成を損なうおそれのある施設等の立地を規制し、沿道サービス地区として、良好で健全かつ機能的な市街地を形成する建築物を誘導する。 [E地区]商業・流通業務施設等の立地が進展しており、一戸建専用住宅の立地を規制するとともに、青少年の健全な育成を損なうおそれのある施設等の立地を規制し、良好で健全かつ機能的な沿道サービス施設の立地を誘導する。 [F地区]商業施設等の立地が進みつつあり、一戸建専用住宅の立地を規制するとともに、青少年の健全な育成を損なうおそれのある施設等の立地を規制し、沿道サービス地区として、良好で健全かつ機能的な市街地を形成する建築物を誘導する。 [G地区]低層住宅地として、良好で健全な居住環境の市街地を形成するため建築物等の用途、高さ、敷地面積の最低限度等について、必要な規制・誘導を行う。 [H地区]商業施設の立地がなされている地区と合わせ一体的な大規模商業業務地として良好で健全かつ機能的な市街地を誘導するため、敷地面積の最低限度等、住宅の立地及び近隣の良好な居住環境を保護するため青少年の健全な育成を損なうおそれのある施設等の立地等について必要な規制・誘導を行う。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	A地区 住宅地区 (第一種低層住居専用地域)	a地区 店舗地区 (近隣商業地域)	B・C地区 (第一種中高層住居 専用地域)	D・E・F地区 (準工業地域)	G地区 (準工業地域)
		地区の面積	約19.8ha	約1.0ha	約3.7ha (一約0.1ha)	約25.9ha (一約1.7ha)	約2.1ha
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 ①一戸建専用住宅 ②一戸建住宅で、学習塾、花道教室、囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねるもの ③一戸建住宅で、宅配便取次所、クリーニング取次所又はたばこ店を兼ねるもの ④一戸建住宅で、事務所の用途を兼ねるもの ⑤診療所(患者の入院施設を有するものを除く。) ⑥幼稚園又は保育園 ⑦集会所 ⑧巡査派出所、公衆電話所その他建築基準法別表第2(イ)第9号に定める公益上必要な建築物 ⑨前各号の建築物に付属するもの(建築基準法施行令第130条の5に定める建築物を除く。) ⑩その他、市長が必要と認めるもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①共同住宅、寄宿舎又は下宿 ②公衆浴場 ③工場 ④建築基準法別表第2(ニ)項に定める建築物	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①公衆浴場 ②工場	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①一戸建専用住宅 ②風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号から第6号に定める店舗型性風俗特殊営業施設 ③レーダーミストコンクリートプラント ④クラッシュャープラント	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 ①一戸建専用住宅 ②一戸建住宅で、学習塾、花道教室、囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねるもの ③一戸建住宅で、宅配便取次所、クリーニング取次所又はたばこ店を兼ねるもの ④一戸建住宅で、事務所の用途を兼ねるもの ⑤診療所(患者の入院施設を有するものを除く。) ⑥幼稚園又は保育園 ⑦集会所 ⑧巡査派出所、公衆電話所その他建築基準法別表第2(イ)第9号に定める公益上必要な建築物 ⑨前各号の建築物に付属するもの(建築基準法施行令第130条の5に定める建築物を除く。) ⑩その他、市長が必要と認めるもの

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	H地区 (近隣商業地域)
		地区の面積	約4.6ha (+約4.6ha)
	建築物等の用途の制限	<u>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</u> <u>①住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿</u> <u>②工場、ポーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類する政令で定める運動施設、ホテル、旅館、自動車教習所、畜舎</u> <u>③マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場、カラオケボックス</u> <u>④倉庫業を営む倉庫</u> <u>⑤風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号から第6号に定める店舗型性風俗特殊営業施設</u>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	A地区		B・C地区 (第一種中高層住居 専用地域)	D・E・F地区 (準工業地域)	G地区 (準工業地域)
			住宅地区 (第一種低層住居専 用地域)	店舗地区 (近隣商業地域)			
		建築物の延べ 面積の敷地面 積に対する割 合の最高限度					100%
		建築物の建築 面積の敷地面 積に対する割 合の最高限度		60%			
		建築物の敷地 面積の最低限 度	150㎡ ただし、現に建築 物の敷地として使用 されている土地で当 該規定に適合しない もの、又は、現に存 する所有権その他の 権利に基づいて建 築物の敷地として 使用する場合にお いて、その全部を1 つの敷地として使用 する場合を除く。	同 左	同 左		150㎡

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	H地区 (近隣商業地域)
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	
		建築物の敷地面積の最低限度	<u>10,000㎡</u>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	A地区		B・C地区 (第一種中高層住居 専用地域)	D・E・F地区 (準工業地域)	G地区 (準工業地域)
			住宅地区 (第一種低層住居専 用地域)	店舗地区 (近隣商業地域)			
		壁面の位置 の制限	建築物の外壁、又は、これに代わる柱、若しくは、高さが地盤面より 1.6m を超える塀等の面から敷地境界線までの距離は 1.0m 以上とする。ただし、建築物又は建築物の各部分のうち次の各号に掲げるものはこの限りでない。 ①門 ②付属建築物のうち、車庫・物置の高さが地盤面より 2.3m 以下の部分 ③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	建築物の外壁、又は、これに代わる柱、若しくは、高さが地盤面より 1.6m を超える塀等の面から敷地境界線までの距離は 0.5m 以上とする。ただし、建築物又は建築物の各部分のうち、次の各号に掲げるものはこの限りでない。 ①門 ②付属建築物のうち、車庫・物置の高さが地盤面より 2.3m 以下の部分	同 左		建築物の外壁、又は、これに代わる柱、若しくは、高さが地盤面より 1.6m を超える塀等の面から敷地境界線までの距離は、1.0m 以上とする。ただし、建築物又は、建築物の各部分のうち次の各号に掲げるものはこの限りでない。 ①門 ②付属建築物のうち、車庫・物置の高さが地盤面より、2.3m 以下の部分 ③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
		建築物等の 高さの 最高限度	10m	10m ただし、建築物の各部分の高さは、建築基準法において第一種低層住居専用地域の規定を適用する。			10m
		建築物等の 形態又は 意匠の制限	屋外広告物等は、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はこの限りでない。 ①自己の業務用のもの ②表示面積の合計が 2.0 m ² 以下のもの ③敷地境界線より後退して設置するもの	屋外広告物等は、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はこの限りでない。 ①自己の業務用のもの ②敷地境界線より後退して設置するもの	同 左		屋外広告物等は、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はこの限りでない。 ①自己の業務用のもの ②表示面積の合計が 2.0 m ² 以下のもの ③敷地境界線より後退して設置するもの

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	H地区 (近隣商業地域)
		壁面の位置の制限	
		建築物等の高さの最高限度	
		建築物等の形態又は意匠の制限	<u>屋外広告物等は、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はこの限りでない。</u> <u>①自己の業務用のもの</u> <u>②敷地境界線より後退して設置するもの</u>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	A地区		B・C地区 (第一種中高層住居 専用地域)	D・E・F地区 (準工業地域)	G地区 (準工業地域)
			住宅地区 (第一種低層住居専 用地域)	店舗地区 (近隣商業地域)			
		かき若しくは さくの構造の 制限	敷地境界線から、 1.0m 未満の位置に 設置するかき、さく 又は塀の高さは、地 盤面より 1.6m 以下 とする。ただし、生 垣は除く。	敷地境界線から、 0.5m 未満の位置に 設置するかき、さく 又は塀の高さは、地 盤面より 1.6m 以下 とする。ただし、生 垣は除く。			敷地境界線から、 1.0m 未満の位置に設 置するかき、さく又は塀 の高さは、地盤面より 1.6m 以下とする。た だし、生垣は除く。
			道路(遊歩道を除く)に面して設置するかき、さく又は塀の形状及び材料は、次の各号に掲げるものとする。 ①生垣 ②フェンス等と植栽を組み合わせたもの ③高さ60cm以下の石積み等の上に植栽を施したもの	同 左			道路に面して設置するかき、さく又は塀の形状及び材料は、次の各号に掲げるものとする。 ①生垣 ②フェンス等と植栽を組み合わせたもの ③高さ 60cm 以下の石積み等の上に植栽を施したもの

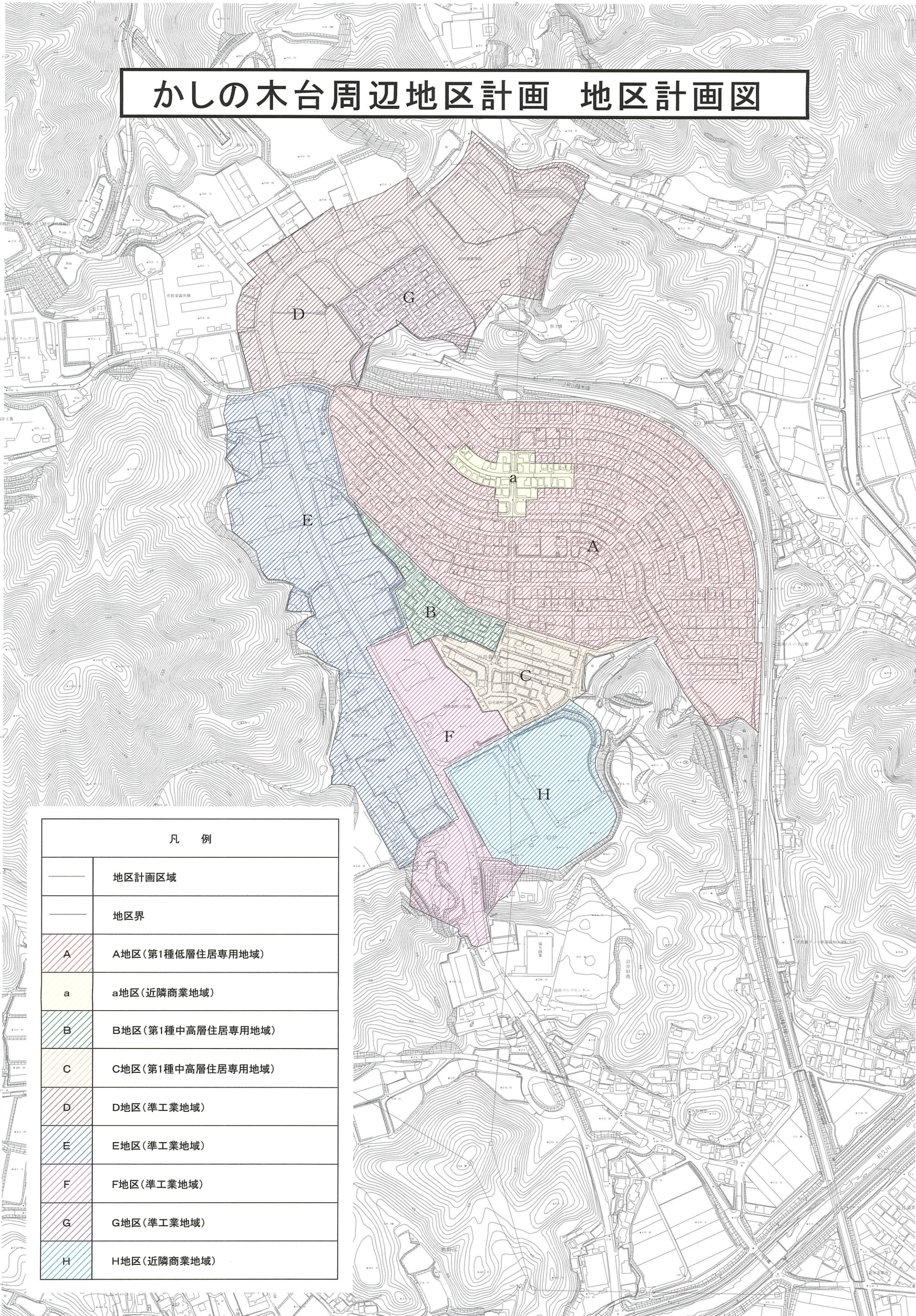
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	H地区 (近隣商業地域)
		かき若しくはさくの構造の制限	<u>道路に面して設置するかき、さく又は塀の形状及び材料は、次の各号に掲げるものとする。</u> <u>①生垣</u> <u>②フェンス等と植栽を組み合わせたもの</u> <u>③高さ60cm以下の石積み等の上に植栽を施したもの</u>

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理 由

既に商業業務地として土地利用がなされている地区と一体的な整備を図り、市街化区域に編入する区域区分の変更に伴い、大規模商業業務地として良好で健全な市街地環境を形成・保全するため、地区計画を変更する。

かしの木台周辺地区計画 地区計画図



凡 例	
	地区計画区域
	地区界
	A地区(第1種低層住居専用地域)
	a地区(近隣商業地域)
	B地区(第1種中高層住居専用地域)
	C地区(第1種中高層住居専用地域)
	D地区(準工業地域)
	E地区(準工業地域)
	F地区(準工業地域)
	G地区(準工業地域)
	H地区(近隣商業地域)