

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。

地区の細区分	住居地区	機能誘導地区
地区の面積	約14.5ha	約6.3ha
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9号(寄宿舍又は下宿、長屋及び共同住宅は、戸数が5以上のものを除く。)に掲げる建築物 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) 建築基準法別表第二(ニ)項第1号から第7号以外の建築物(長屋及び共同住宅は、戸数が5以上のものを除く。) 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) 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、床面積の合計が1,500㎡を超えるものを除く。)又は第一種特定工作物 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	20/10
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	150㎡ ただし、長屋及び共同住宅を建築する場合は、200㎡以上とする。	200㎡
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敷地境界線までの距離は1.0m以上とする。 ただし、長屋及び共同住宅を建築する場合は、1.5m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1.5m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を加えたもの以下とする。	・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を加えたもの以下とする。
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物及び工作物の形態・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する。	
垣、さく又は塀の構造の制限	建築物の壁面の位置の制限距離内に設置する垣、さく又は塀のうち、道路に面する部分は地盤面から高さ1.6m以下とする。ただし、生垣を除く。	建築物の壁面の位置の制限距離内に設置する垣、さく又は塀は、地盤面から高さ1.6m以下とする。ただし、生垣を除く。

問合せ 福知山市土木建設部都市計画課

電話 (0773) 24-7051

中六人部地区計画

策定しました

中六人部地域の皆さまによって作られた「中六人部地区計画」を都市計画決定しました。

今後は、地区計画に定める範囲内で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。

地区計画の目標

中六人部地区計画は、地域の中核となる集落として、秩序ある土地利用計画と適正な地区施設の配置のもと、周辺の田園風景など豊かな自然景観に配慮しながら、

- ①地域を支える人々の定住を促進すること
- ②地域に暮らす人々の日常生活に必要な商業施設等の立地を誘導すること
- ③地域活力を回復させること
- ④地域産業等を発展させること

を目標としています。



土地利用の方針

目標を実現するために、地区計画に住居地区と機能誘導地区を定めています。

- 住居地区
ゆとりと潤いのある低層住宅地を形成する地区。
- 機能誘導地区
公共公益施設の集積と地域活力の回復に資する商業・業務施設等の立地を誘導する地区。

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、周辺の田園風景と調和のとれた、ゆとりと潤いのある低層住宅地区とするため、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。

地区計画に定める建築物

地区計画の区域内は、定めた地区に応じ下記の建物等が建築出来るようになります。

○住居区域

住宅
共同住宅
診療所
老人ホーム
公衆浴場
派出所

○機能誘導区域

左記の建築物
沿道サービス施設(ガソリンスタンド・コンビニエンスストア等)
店舗・事務所等
病院
工場

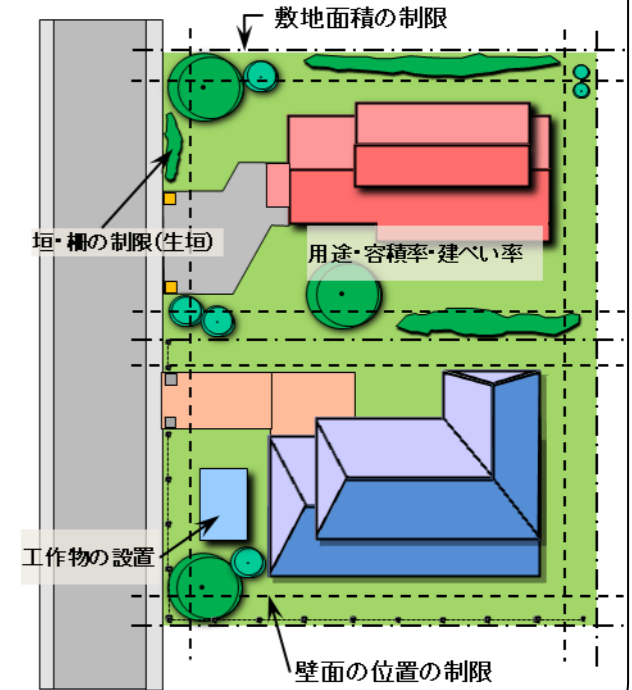
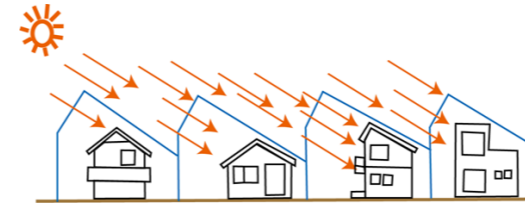


建築物等に関する事項

地区計画区域内は、周囲の景観と調和の取れた良好なまちなみを構築していく為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事が出来ません。

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。



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。

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。

中六人部地区計画（計画図）

