

福知山都市計画地区計画の変更（福知山市決定）

都市計画戸田地区計画を次のように変更する。

名 称		戸田地区計画
位 置		福知山市字戸田の一部
面 積		約 1 4 . 1 ha
地区の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	当地区は、J R 福知山駅より東へ約 5 km に位置し、一級河川由良川と長田野丘陵地とに囲まれた田園住宅地区である。 当地区において、農業振興を担う者の住宅の確保等により地域の活性化を図るため、土地改良事業と地区計画を組み合わせることにより無秩序な開発を制限し、一団としての魅力ある田園住宅地を形成する。また生活圏域の福祉サービスの向上に寄与する社会福祉施設等の整備や、地域に暮らす人々に必要な商業施設等の立地を誘導し、景観に配慮しつつ、地域活力の回復と田園風景と調和した 2 1 世紀にふさわしいまちづくりの推進を目標とする。
	土地利用の方針	周辺の田園風景と調和のとれた良好な集落環境の形成を図るため、低層住宅地と社会福祉施設の立地、地域に暮らす人々の日常生活に必要な商業施設等や地域産業の活性化に資する業務施設の立地を誘導する。 A 地区 ゆとりと潤いのある低層戸建住宅地の形成を図る。 良好な公共空間を確保するため、電柱は原則として道路外に配置するものとする。 また、既存の住宅地との調和を図るため、宅地地盤高は基準点 T P +23.1m 以下とする。 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。 良好な公共空間を確保するため、電柱は原則として道路外に配置するものとする。 また、既存の住宅地との調和を図るため、宅地地盤高は基準点 T P +24.0m 以下とする。 C 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・業務施設等の立地誘導を図る。 良好な公共空間を確保するため、電柱は原則として道路外に配置するものとする。 また、既存施設との調和を図るため、宅地地盤高は基準点 T P +24.0m 以下とする。 D 地区 田園風景と調和した低層住宅地の形成を図る。 宅地地盤高は基準点 T P +23.1m 以下とする。ただし、現況地盤高が T P +23.1m を超える場合はその現況地盤高を最高宅地地盤高とする。

	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、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や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、誘導を行う。また、工作物についても、周辺環境に配慮した落ち着きのある色調とする。
--	------------	---

		地区の細区分	A地区	B地区	C地区	D地区
		地区の面積	約6.2ha	約1.5ha	約2.1ha	約4.3ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	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	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(ニ)項に掲げる建築物 2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿	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(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) 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	10／10		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	2 0 0 ㎡	5 0 0 ㎡	2 0 0 ㎡	1 5 0 ㎡ 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. 5 m 以 上とし、隣地境 界線までの距離 は1. 0 m 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. 3 m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. 5 m 以 上とし、隣地境界線までの距離は1. 0 m 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. 5 m 以上とし、隣地境界線 までの距離は1. 0 m 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. 0 m 以下で、かつ、壁面等の後退距離が0. 5 m 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. 3 m 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（突出した部分を含む）の高さの最高限度は1 0 m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. 2 5 を乗じて得た ものに5 m を加えたものとする。		・地盤面からの建築物の高さの最高限度は1 3 m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. 2 5 を乗じて得たものに1 0 m 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1 0 m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. 2 5 を乗 じて得たものに5 m 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1 m 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7 mを下回る場合は7 m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、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1.5 m以上後退して設置するもの。	・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1 m 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7 mを下回る場合は7 m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。
--	--	--------------------	---	--	---	---

		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を超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。	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を超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。
--	--	----------------------	--	--	--

〔区域は計画図表示のとおり〕

理 由

本都市計画は、戸田地区の開発区域において地区計画を決定することにより、ゆとりと潤いのある低層住宅地や地域活力の回復に資する商業・業務施設等の立地誘導を図る等、田園風景と調和した一体的で良好な市街地環境の形成を図るものである。

