

福知山都市計画用途地域の変更(福知山市決定)【案】

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの限度	その他 及び 備考
第一種低層住居 専用地域	約 103.0 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
小 計	約 35.0 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	
第一種中高層住居 専用地域	約 138 ha						
小 計	約 206 ha	20/10以下	6/10以下	—	—		
第一種住居地域	約 540 ha	20/10以下	6/10以下	—	—		
小 計	約 540 ha						
第二種住居地域	約 69 ha	20/10以下	6/10以下	—	—		
小 計	約 69 ha						
準住居地域	約 43 ha	20/10以下	6/10以下	—	—		
小 計	約 43 ha						
近隣商業地域	約 106 ha	20/10以下	8/10以下	—	—		
小 計	約 106 ha						
商業地域	約 35 ha	40/10以下	8/10以下	—	—		
小 計	約 35 ha						
準工業地域	約 274 ha	20/10以下	6/10以下	—	—		
小 計	約 274 ha						
工業地域	約 148 ha	20/10以下	6/10以下	—	—		
小 計	約 148 ha						
工業専用地域	約 344 ha	20/10以下	6/10以下	—	—		
小 計	約 344 ha						
合 計	約 1903 ha						

「種類、位置及び区域は計画表示のとおり」

理 由

都市計画法第21条の2の規定による都市計画提案を踏まえ、提案区域及び周辺市街地の用途地域を変更し、学校施設と調和した居住環境を維持する住宅市街地の形成を促進するものです。

福知山都市計画用途地域の変更(福知山市決定)【案】

新旧対照表

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの限度	その他 及び 備考
第一種低層住居 専用地域	約 118.0 103.0 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
	約 35.0 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	
小 計	約 138 ha						
第一種中高層住居 専用地域	約 206 ha	20/10以下	6/10以下	—	—		
小 計	約 206 ha						
第一種住居地域	約 525 540 ha	20/10以下	6/10以下	—	—		
小 計	約 540 ha						
第二種住居地域	約 69 ha	20/10以下	6/10以下	—	—		
小 計	約 69 ha						
準住居地域	約 43 ha	20/10以下	6/10以下	—	—		
小 計	約 43 ha						
近隣商業地域	約 106 ha	20/10以下	8/10以下	—	—		
小 計	約 106 ha						
商業地域	約 35 ha	40/10以下	8/10以下	—	—		
小 計	約 35 ha						
準工業地域	約 274 ha	20/10以下	6/10以下	—	—		
小 計	約 274 ha						
工業地域	約 148 ha	20/10以下	6/10以下	—	—		
小 計	約 148 ha						
工業専用地域	約 344 ha	20/10以下	6/10以下	—	—		
小 計	約 344 ha						
合 計	約 1903 ha						

「種類、位置及び区域は計画表示のとおり」 赤字・・・変更前

理 由

都市計画法第21条の2の規定による都市計画提案を踏まえ、提案区域及び周辺市街地の用途地域を変更し、学校施設と調和した居住環境を維持する住宅市街地の形成を促進するものです。

福知山都市計画用途地域・変更調書

箇所名	面積(ha)	現計画		変更案		その他の規制 の状況等	土地・建物利 用の概要	変更理由	関連する措置の 概要
		用途地域	建ぺい率／容積率	用途地域	建ぺい率／容積率				
篠尾地区	15.4	第一種低層 住居専用地域	50／80	第一種 住居地域	60／200			都市計画提案を踏ま えた変更	地区計画決定
合計	15.4								

用途地域区分	防火・準防火地域区分	増面積	減面積	差引面積	(単位:ha)
第一種低層住居専用地域		0.0000	15.4000	△ 15.4000	△ 15.4000
第一種住居地域		15.4000	0.0000	15.4000	15.4000
		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	合計	15.4000	15.4000	0.0000	0.0000

小数点第2位四捨五入

理 由 書

変更する都市計画：

福知山都市計画用途地域

変更理由：

令和7年3月24日付けで都市計画法第21条の2の規定に基づき、用途地域の変更について都市計画提案を受けた。

提案は、提案区域一帯に学校施設(校舎、体育館、サッカー場、野球場など)を整備するため、提案区域(面積約11.7ha)の用途地域を第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更するというものである。

提案内容については、

(1)土地利用の妥当性

学校施設として一体的な土地利用を図ろうとするものであり、周辺の住宅市街地への影響は少ないと考えられる。

(2)都市計画との整合

住居系から住居系への変更であり、既決定の都市計画に概ね整合する。

(3)都市計画変更による効果

市街地の健全な土地利用を図るうえで支障がなく、市街地として整備されることにより、良好なまちづくりが促進される効果が期待できる。

以上から、提案区域(面積約11.7ha)及び提案区域の周辺の区域(約3.7ha)を第一種住居地域に変更する必要があると判断し、学校施設と調和した居住環境を維持する住宅市街地の形成を図るため用途地域(面積約15.4ha)を変更するものである。