

【原案】福知山都市計画地区計画の決定（福知山市決定）

都市計画上六人部地区計画を次のように決定する。

名 称		上六人部地区計画
位 置		福知山市字三俣の一部
面 積		約 15.3 ha
地区の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>1 住環境の維持及び形成 住宅の分散的な立地を避けて良好な住環境を保全するとともに、住民同士が協力し、安心して住み続けられる地域の形成をめざす。</p> <p>2 自然環境の保全及び営農環境との調和 恵まれた自然環境を積極的に活用した魅力ある地域づくりを推進するため、地区周辺の農地や地域資源の維持保全を図る。</p> <p>3 地域の活性化 閉校した上六人部小学校跡地の利活用や国道9号沿道の有効な土地利用を推進し、地域活力の回復を図る。 集落内には、日常生活に必要な店舗等の配置を促し、地域の利便性向上を図る。 また、季節に応じた花を植えて良好な景観を創出するなど、住民がいきいきと暮らせる地域づくりを推進する。</p>
	土地利用の方針	上六人部地域の中核となる集落として、細区分に応じて、日常生活に必要な商業店舗の立地や閉校した上六人部小学校跡地の利活用等を促進し、地域に住み続けられる居住環境の維持保全を図る。
	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、周辺の自然環境や田園風景と調和した、ゆとりと潤いのある集落の居住環境の維持保全を図るため、建築物等の用途、形態等について必要な規制を行う。
	地区施設の整備の方針	生活と交通の安全と利便性の向上を図るため、区画道路の計画的な整備を推進し、適切な維持管理に努める。

地区 整備 計画	地区の細区分		住居A (旧国道沿い・新規住宅)	住居B (歴史保全)	活力A (会館周辺)	活力B (国道沿い)	活力C (学校跡)
	地区の面積		約 8.2 h a	約 3.3 h a	約 1.8 h a	約 0.8 h a	約 1.2 h a
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>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。</p> <p>1) 建築基準法別表第二(い)項第1号から第9号(共同住宅、寄宿舍又は下宿及び長屋は、戸数が7以上のものを除く。)に掲げる建築物</p> <p>2) 都市計画法第34条第1号に規定する建築物</p> <p>3) 都市計画法第34条第4号に規定する建築物</p> <p>4) 都市計画法施行令第20条に掲げる建築物</p> <p>5) 前各号の建築物に附属するもの</p>		<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>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。</p> <p>1) 建築基準法別表第二(は)項第2号から第7号に掲げる建築物</p> <p>2) 建築基準法別表第二(い)項第1号から第9号(共同住宅、寄宿舍又は下宿及び長屋は、戸数が7以上のものを除く。)に掲げる建築物</p> <p>3) 都市計画法第34条第1号に規定する建築物</p> <p>4) 都市計画法第34条第4号に規定する建築物</p> <p>5) 都市計画法施行令第20条に掲げる建築物</p> <p>6) 前各号の建築物に附属するもの</p>		<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>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。</p> <p>1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、建築基準法施行令第130条の5の3に定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内の</p>

					<p>もの（３階以上の部分をその用途に供するものを除く）</p> <p>２）工場（農作物栽培施設の用に供するものに限る。）</p> <p>３）都市計画法第３４条第４号に規定する建築物（農作物栽培施設の用に供するものに限る。）</p> <p>４）各号の建築物に附属するもの</p>
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	<p>１０分の１０</p>	<p>１０分の２０</p>	

		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の6	
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>150㎡</p> <p>ただし、長屋、共同住宅に限り、戸数を4以下とする場合は200㎡、戸数を5以上とする場合は500㎡とする。</p> <p>また、都市計画法施行令第20条に掲げる建築物の敷地を除く。</p>	<p>200㎡</p> <p>ただし、長屋、共同住宅に限り、戸数を5以上とする場合は500㎡とする。</p> <p>また、都市計画法施行令第20条に掲げる建築物の敷地を除く。</p>
		建築物の壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p>
		建築物等の高さの最高限度	<p>地盤面からの建築物（階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上の部分を含む。）の高さの最高限度は10mとする。</p> <p>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。</p>	<p>地盤面からの建築物の高さの最高限度は13mとする。</p> <p>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。</p>

		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自然景観保全ゾーンの景観形成基準に適合したものとする。			
		建築物の緑化率の最低限度	戸数が5戸以上の長屋、共同住宅を建築する場合 100分の8			—
		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。	—

〔区域は計画図表示のとおり〕

理 由

本都市計画は、人口減少が深刻な課題となっている上六人部地域における既存コミュニティの中核となる集落として、本地区に地区計画を策定し、いつまでも住み続けられる居住環境の維持確保をめざすものである。