

福知山市内の建築基準法等に基づく形態制限について

令和8年3月30日現在

項目		区分		福知山都市計画区域										大江都市計画区域	都市計画区域外	
				市街化区域										市街化調整区域		非線引き都市計画区域
用途地域		第1種低層住居専用地域		第1種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域				
容積率(%)		80	100	200	200	200	200	200	400	200(注1)	200	200	200(注1)	200(注7)		
建蔽率(%)		50	60	60	60	60	60	80(注1)	80	60	60	60	60(注1)	60(注7)		
敷地面積の最低限度(※)		(注2)		(注2)	(注2)			(注2)	(注2)	(注2)			(注2)	(注7)		
高さ制限		10m						(注3)		(注3)			(注3)	(注7)		
外壁の後退距離		(注4)		(注4)	(注4)			(注4)	(注4)	(注4)			(注4)	(注7)		
斜線制限	道路斜線	適用距離	20m	20m	20m	20m	20m	20m	20m	20m	20m	20m	20m	20m		
		勾配	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5(注6)	1.5		
	隣地斜線	立上り		20m	20m	20m	20m	31m	31m	31m	31m	31m	31m	20m(注6)	20m	
		勾配		1.25	1.25	1.25	1.25	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	1.25(注6)	1.25	
	北側斜線	立上り	5m	10m(注5)												
		勾配	1.25	1.25(注5)												
日影規制	対象建築物		軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	高さが10mを超える建築物	高さが10mを超える建築物	高さが10mを超える建築物	高さが10mを超える建築物	高さが10mを超える建築物	高さが10mを超える建築物	高さが10mを超える建築物			高さが10mを超える建築物			
	平均地盤面からの高さ		1.5m	4m	4m	4m	4m	4m	4m	4m			4m			
	日影時間	法別表第四(に)欄の号	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)			(2)			
		敷地境界から5m-10m以内	4時間	4時間	5時間	5時間	5時間	5時間	5時間	5時間			5時間			
		敷地境界から10m超	2.5時間	2.5時間	3時間	3時間	3時間	3時間	3時間	3時間			3時間			

※「敷地面積の最低限度」- 福知山市開発行為に関する指導要綱に、宅地分譲等の場合、1区画分の宅地面積を150㎡以上とするという基準がありますのでご注意ください。

地区計画の策定状況	市街化区域	名称	位置
		かしの木台周辺地区計画	福知山市かしの木台、字岩井、字荒河、字牧
	福知山駅周辺・駅南地区計画	福知山市字篠尾、未広町1丁目、未広町2丁目、未広町4丁目、未広町5丁目、駅前町、駅南町1丁目、駅南町2丁目、駅南町3丁目、東羽合町、広峯町、南岡町、旭が丘、夕陽が丘及び字正明寺の各一部	
	市街化調整区域	戸田地区計画	福知山市字戸田の一部
		中六人部地区計画	福知山市字宮及び字大内の各一部
		佐賀地区計画	福知山市字報恩寺及び字私市の一部
		下川口地区計画	福知山市字上天津の一部
上六人部地区計画		福知山市字三侯の一部	

- (注1) 地区計画が定められた区域では、別途、容積率や建蔽率が定められていますので、必ず各地区の地区整備計画をご確認ください。
- (注2) 地区計画が定められた区域では、敷地面積の最低限度が定められていますので、必ず各地区の地区整備計画をご確認ください。
- (注3) 地区計画が定められた区域では、建築物等の高さの最高限度が定められていますので、必ず各地区の地区整備計画をご確認ください。
- (注4) 地区計画が定められた区域では、外壁の後退距離など建築物の形態又は意匠の制限が定められていますので、必ず各地区の地区整備計画をご確認ください。
- (注5) 福知山市内の第1種中高層住居専用地域には、日影規制が適用されているため北側斜線の規定は適用されません。
- (注6) 地区計画が定められた区域では、別途、道路又は隣地からの斜線制限が定められていますので、必ず各地区の地区整備計画をご確認ください。
- (注7) 「大江町鬼の里ウッドタウン建築協定」(大江町大字上野地内鬼の里ウッドタウン)が定められた区域においては、別途、建築物の形態に関する基準が定められていますので、「鬼の里ウッドタウン建築協定運営委員会」にお尋ねください。