

宇治市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例

平成 25 年 3 月 29 日

条例第 27 号

改正 令和 4 年 3 月 25 日条例第 8 号

令和 5 年 3 月 24 日条例第 4 号

令和 6 年 3 月 26 日条例第 3 号

(目的)

第 1 条 この条例は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 68 条の 2 第 1 項及び畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律施行規則（令和 3 年農林水産省・国土交通省令第 6 号）第 58 条第 1 項の規定に基づき、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）内における建築物に関する制限を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において使用する用語は、この条例において定めるもののほか、法及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）において使用する用語の例による。

(適用区域)

第 3 条 この条例は、別表第 1 に掲げる区域（以下「対象区域」という。）に適用する。

(建築物の用途の制限)

第 4 条 計画地区（対象区域を地区整備計画において区分した地区をいう。以下同じ。）内における建築物の用途は、別表第 2 の計画地区の欄の区分に応じ、同表の制限の欄に掲げる用途の制限に適合するものでなければならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第 5 条 計画地区内における建築物の敷地面積は、別表第 2 の計画地区の欄の区分に応じ、同表の制限の欄に掲げる敷地面積の最低限度に適合するものでなければならない。

2 前項の規定の施行又は適用の際現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合には、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 前項の規定を改正する条例による改正後の同項の規定の施行又は適用の際、建築物の敷地面積の最低限度に関する従前の制限に違反していた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に違反することとなつた土地

(2) 前項の規定に適合するに至つた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至つた土地

3 前項に規定は、法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用している土地で第1項の規定に適合しなくなるもの又は当該事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について準用する。この場合において、前項第1号中「前項の規定を改正する条例による改正後の同項の規定の施行又は適用の際、」とあるのは「法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少が少なくとも」と、「従前の制限」とあるのは「制限」と読み替えるものとする。

(建築物の壁面の位置の制限)

第6条 計画地区内における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(地盤面下の部分を除く。以下同じ。)の位置は、別表第2の計画地区の欄の区分に応じ、同表の制限の欄に掲げる壁面の位置の

制限に適合するものでなければならない。

(建築物の高さの最高限度)

第7条 計画地区内における建築物の高さは、別表第2の計画地区の欄の区分に応じ、同表の制限の欄に掲げる高さの最高限度に適合するものでなければならない。

(建築物に附属する塀の構造の制限)

第8条 計画地区内における建築物に附属する塀の構造は、別表第2の計画地区の欄の区分に応じ、同表の制限の欄に掲げる塀の構造の制限に適合するものでなければならない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第9条 法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に掲げる範囲内において増築し、又は改築する場合においては、法第3条第3項第3号又は第4号の規定にかかわらず、第4条の規定は適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第4条の規定(同条の規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下この項において同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第53条の規定並びに第4条の規定に適合すること。

(2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(3) 増築後の第4条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(4) 第4条の規定に適合しない事由が原動機の実出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれら

の出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

2 法第3条第2項の規定により第6条の規定の適用を受けない建築物又はその部分について増築、改築、大規模の修繕又は大規模の様替（以下「増築等」という。）をする場合においては、当該増築等をする部分以外の部分については、法第3条第3項第3号又は第4号の規定にかかわらず、第6条の規定は適用しない。

3 前項の規定は、法第3条第2項の規定により前2条の規定の適用を受けない建築物について準用する。

（公益上必要な建築物の特例）

第10条 市長が、公益上必要な建築物で用途上及び構造上やむを得ないと認めて許可をしたものについては、その許可の範囲内において、第4条から第8条までの規定は適用しない。

（委任）

第11条 この条例に定めるもののほか必要な事項は、市長が定める。

（罰則）

第12条 次の各号のいずれかに該当する者（畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（令和3年法律第34号）第7条第1項の規定に違反し、同法第29条の規定による罰則の適用を受ける者を除く。）は、500,000円以下の罰金に処する。

（1） 第4条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

（2） 建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより、第5条第1項の規定に違反することになった場合における当該敷地の所有者、管理者又は占有者

（3） 第5条第1項の規定に違反した場合（前号に規定する場合を除く。）又は第6条から第8条までの規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いずに工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合において

は、当該建築物の工事施工者)

(4) 法第87条第2項において準用する第4条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

2 前項第3号に規定する違反があつた場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の刑を科する。

(両罰規定)

第13条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても同条の刑を科する。

附 則

この条例は、平成25年5月1日から施行する。

附 則 (令和4年条例第8号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (令和5年条例第4号)

この条例は、公布の日から施行する。

別表第1 (第3条関係)

名称	区域
石橋地区地区整備計画区域	都市計画法(昭和43年法律第100号)第20条第1項の規定により告示された宇治都市計画石橋地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
東隼上り地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された宇治都市計画東隼上り地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
国道24号沿道安田町地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された宇治都市計画国道24号沿道安田町地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域

別表第 2 (第 4 条 第 8 条関係)

1 石橋地区地区整備計画区域

計画区域	制限	
A地区	用途の制限	<p>次の各号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>(1) 病院 (救急病院等を定める省令 (昭和 39 年厚生省令第 8 号) 第 1 条に規定する救急病院に限る。)</p> <p>(2) 保育所 (前号の病院に勤務する職員の利用に供するもの又は病児・病後児保育の用に供するものに限る。)</p> <p>(3) バス停留所の上屋、公衆電話所又は東屋</p> <p>(4) 前 3 号の建築物に附属するもの</p>
	壁面の位置の制限	<p>外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線 (地区計画の地区施設として定める区画道路の境界線をいう。以下同じ。) までの距離は、5メートル以上とする。ただし、守衛所、自転車置場、休憩所等で地上階数 1 のもの、高さが 2.0メートル以下の門若しくは塀又はバス停留所の上屋、公衆電話所若しくは東屋を建築する場合は、この限りでない。</p>
	高さの最高限度	<p>60メートル以下で、かつ建築物の各部分の高さを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 0.6 を乗じて得たものに 10メートルを加えたもの以下</p>
B地区	用途の制限	<p>次の各号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>(1) 医療法 (昭和 23 年法律第 205 号) 第</p>

	<p>1 条の 5 に規定する病院</p> <p>(2) 介護保険法 (平成 9 年法律第 1 2 3 号) 第 8 条第 2 8 項に規定する介護老人保健施設</p> <p>(3) 老人福祉法 (昭和 3 8 年法律第 1 3 3 号) 第 2 0 条の 5 に規定する特別養護老人ホーム</p> <p>(4) バス停留所の上屋、公衆電話所又は東屋</p> <p>(5) 前各号の建築物に附属するもの</p>
壁面の位置の制限	<p>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、5メートル以上とする。ただし、守衛所、自転車置場、休憩所等で地上階数1のもの、高さが2.0メートル以下の門若しくは塀又はバス停留所の上屋、公衆電話所若しくは東屋を建築する場合は、この限りでない。</p>
高さの最高限度	<p>20メートル以下で、かつ建築物の各部分の高さを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0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下</p>

2 東隼上り地区地区整備計画区域

計画区域	制限	
専用住宅地区	用途の制限	<p>次の各号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>(1) 住宅 (長屋、同一敷地内の用途上不可分の関係にある居室を有する建築物及び住宅宿泊事業法 (平成 2 9 年法律第 6 5 号) 第 2 条第 3 項に規定する住宅宿泊事業の用に供する住宅を除く。以下同じ。)</p> <p>(2) 住宅で令第 1 3 0 条の 3 第 1 号、第 6 号</p>

	<p>又は第7号に掲げる用途を兼ねるもの（延べ面積の2分の1以上が居住の用途に供する部分の床面積であつて、かつ、居住以外の用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以下である建築物に限る。）</p> <p>(3) 住宅で令第130条の3第1号、第6号又は第7号に掲げる用途の建築物を併設するもの（延べ面積の2分の1以上が居住の用途に供する部分の床面積であつて、かつ、居住以外の用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以下である建築物に限る。）</p> <p>(4) 診療所（患者を収容する施設を有しない診療所であつて、住宅を兼ね、又は併設するものに限る。以下同じ。）</p> <p>(5) 集会所</p> <p>(6) 巡査派出所、公衆電話所又は令第130条の4に定める建築物</p> <p>(7) 前各号に規定する建築物に附属するもの（令第130条の5に定める建築物を除く。）</p>
敷地面積の最低限度	150平方メートル以上
壁面の位置の制限	<p>(1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、敷地面積が150平方メートル以上の敷地においては1メートル以上とし、敷地面積が150平方メートル未満の敷地においては、0.5メートル以上とする。ただし、次に掲げる建築物を建築する場合は、この限りでない。</p>

		<p>ア 屋根付きカーポート又は地下車庫</p> <p>イ 建築物に附属する物置その他これらに類する建築物であつて、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以内のもの</p> <p>ウ 下屋、建築物に付属する物干しその他これらに類する建築物（通風を妨げない構造のものに限る。）であつて、軒の高さが2.8メートル以下で、かつ床面積の合計が15平方メートル以内のもの</p> <p>エ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以内の建築物（アからウまでを除く。）</p> <p>（2）前号の規定にかかわらず、出窓（外壁の長さの合計が5メートル以下で、下端の床面からの高さが0.3メートル以上のものに限る。以下同じ。）から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、0.5メートル以上とする。</p>
	高さの最高限度	10メートル以下で、かつ軒の高さが7メートル以下
	塀の構造の制限	塀の高さは、建築物を建築し、又は工作物を設置することができる敷地の地盤面から2メートル以下とする。
沿道住宅地区	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。 （1）住宅 （2）住宅で令第130条の3各号のいずれかの用途を兼ねるもの

	<p>(3) 住宅で令第 1 3 0 条の 3 各号のいずれかの用途の建築物を併設するもの</p> <p>(4) 診療所</p> <p>(5) 集会所</p> <p>(6) 巡査派出所、公衆電話所又は令第 1 3 0 条の 4 に定める建築物</p> <p>(7) 前各号に規定する建築物に附属するもの (令第 1 3 0 条の 5 に定める建築物を除く。)</p>
敷地面積の最低限度	1 5 0 平方メートル以上
壁面の位置の制限	<p>(1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、敷地面積が 1 5 0 平方メートル以上の敷地においては 1 メートル以上とし、敷地面積が 1 5 0 平方メートル未満の敷地においては、 0 . 5 メートル以上とする。ただし、次に掲げる建築物を建築する場合は、この限りでない。</p> <p>ア 屋根付きカーポート又は地下車庫</p> <p>イ 建築物に附属する物置その他これらに類する建築物であつて、軒の高さが 2 . 3 メートル以下で、かつ床面積の合計が 5 平方メートル以内のもの</p> <p>ウ 下屋、建築物に付属する物干しその他これらに類する建築物 (通風を妨げない構造のものに限る。) であつて、軒の高さが 2 . 8 メートル以下で、かつ床面積の合計が 1 5 平方メートル以内のもの</p> <p>エ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの</p>

	<p>合計が3メートル以内の建築物（アからウまでを除く。）</p> <p>（2）前号の規定にかかわらず、出窓から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、0.5メートル以上とする。</p>
高さの最高限度	10メートル以下で、かつ軒の高さが7メートル以下
塀の構造の制限	塀の高さは、建築物を建築し、又は工作物を設置することができる敷地の地盤面から2メートル以下とする。

3 国道24号沿道安田町地区地区整備計画区域

制限	
用途の制限	<p>（1）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>ア 工場（統計法（平成19年法律第53号）第2条第9項に規定する統計基準である日本標準産業分類（以下「標準産業分類」という。）に掲げる大分類E 製造業に属するものに限る。）</p> <p>イ 事務所（標準産業分類に掲げる大分類E 製造業に属するものに限る。）</p> <p>ウ 研究開発施設（標準産業分類に掲げる大分類E 製造業に属するものに限る。）</p> <p>エ 倉庫（標準産業分類に掲げる大分類E 製造業に属するものに限る。）</p> <p>オ アからエまでに掲げる建築物に附属するもの</p> <p>（2）前号の規定にかかわらず、次に掲げる</p>

	<p>建築物は、建築してはならない。</p> <p>ア 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第8条第1項に規定する一般廃棄物処理施設及び同法第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設その他これらに類するもの</p> <p>イ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）第2条第6項に規定する再資源化をする施設その他これに類するもの</p>
敷地面積の最低限度	1,000平方メートル以上
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道路境界線又は隣地境界線までの距離は、1メートル以上とする。ただし、次の各号に掲げる用に供する附属建築物のうち、地階を除く階数が1のものについては、この限りでない。</p> <p>(1) バス停留所の上屋</p> <p>(2) 守衛所</p> <p>(3) 自動車車庫</p> <p>(4) 自転車置場</p> <p>(5) 物置</p> <p>(6) 東屋</p> <p>(7) 通路で、外壁を有しないもの</p> <p>(8) 門又は塀</p>
高さの最高限度	20メートル以下
塀の構造の制限	<p>地区計画の地区施設として定める区画道路に面して塀（門柱及び意匠上これに附随する部分を除く。）を設ける場合は、ブロック塀その他こ</p>

	れに類するものは設置してはならない。ただし、法令等で定めのある場合は、この限りでない。
--	---

備考

- 1 建築物の面積及び高さの算定方法は、令第2条第1項に定めるところによる。
- 2 前項の規定にかかわらず、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合において当該建築物の高さを算定するときを除き、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部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。
- 3 第1項の規定にかかわらず、建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。