

令和 3 年 5 月 7 日
建設水道常任委員会資料
都市整備部都市計画課

宇治都市計画地区計画（東隼上り地区）の策定について

報告事項 2

宇治都市計画地区計画（東隼上り地区）の策定について

宇治都市計画地区計画（東隼上り地区）を、次のとおり策定しようとするため、事前に報告するものです。

令和 3 年 5 月 7 日提出

宇治市長 松村 淳子

宇治都市計画地区計画（東隼上り地区）
（宇治市決定）

計 画 書（原案）

宇 治 市

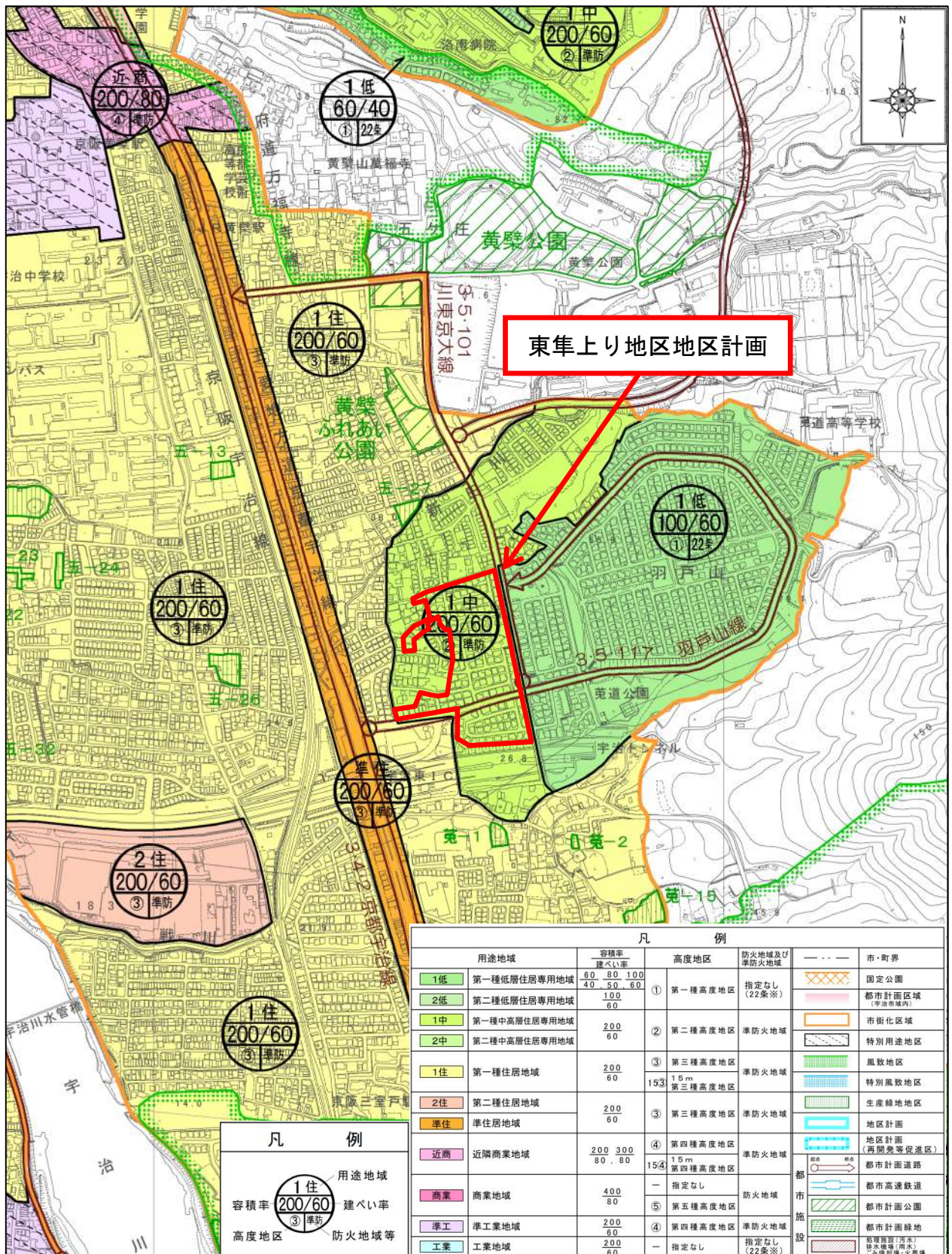
理 由 書

本地区は京滋バイパスの北に位置しており、建築協定により低層・低密度で良好な住環境の形成・保全が行われています。また、宇治市都市計画マスタープランにおいても、本地域の土地利用の方針について、「自然や文化・歴史的遺産に囲まれた落ち着いたあつちの低層住宅地の形成」を図る地域として位置付けています。

一方、当該地区の用途地域は第一種中高層住居専用地域に指定されており、都市計画上の規制では中高層住宅の建築が可能となる中、建築協定により低層住宅地の形成が図られています。

令和3年1月27日、本地区の土地所有者から都市計画法第21条の2の規定に基づき、本地域における緑豊かな低層で良好な住環境を将来に継承させるため、地区計画を策定する旨の都市計画提案が行われました。宇治市にて内容を精査したところ、都市計画の基本方針と適合していること、提案の要件を満足していることから、地域のまちづくりを支援するため、地区計画を策定し都市計画決定に取り組むものです。

総 括 図 S:1/10,000



宇治都市計画地区計画の決定（宇治市決定）（原案）

都市計画東隼上り地区地区計画を次のように決定する。

名 称		東隼上り地区地区計画
位 置		宇治市菟道東隼上りの一部、並びに羽戸山一丁目の一部
面 積		約3.8ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は、宇治市街地の東部に位置し、開発行為により住宅地が形成されている。 この住宅地において、これまでから緑豊かな低層で良好な住環境が維持されており、この住環境を将来に継続していく。
	土地利用の方針	低層の住宅地を主体とした土地利用を図り、自然と調和する環境を形成する。敷地内の空地は周辺の環境との調和を図るようできるだけ植樹を行い、緑化の増進と地区の良好な景観形成に努める。
	地区施設の整備の方針	現在の良好な住環境と共に維持されている既存の道路・公園について、地区施設としてこれを維持・保全する。
	建築物等の整備の方針	低層の住宅地を形成するため、建築物の高さや工作物の意匠形態を制限する。 良好な住環境の維持や良好な景観形成を図るため、最低敷地面積を定め、壁面の位置や一部の工作物を制限する。 建築物の用途において、専用住宅地区は専用住宅を基本とし、沿道住宅地区は周辺住民の日常生活に必要な物品の販売やサービスを提供する兼用住宅も建築できることとする。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路A : 幅員 12m 区画道路B : 幅員 6m 公園 : 面積 約500㎡ 配置は計画図のとおり	
	地区の細分	専用住宅地区	沿道住宅地区	
	地区の細区分面積	約2.9ha	約0.9ha	
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 専用住宅（建築基準法別表第2（い）項1号に定める「住宅」をいう。）ただし、長屋を除く。 2 兼用住宅 ただし、延べ床面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、居住以外の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下で、建築基準法施行令第130条の3で定める次の用途に限る。 （1）事務所 （2）学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの （3）美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 3 併用住宅 ただし、延べ床面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、居住以外の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下で前号に掲げる用途に限る。 4 診療所（入院設備がない兼用住宅・併用住宅に限る） 5 集会所 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で、建築		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 専用住宅（建築基準法別表第2（い）項1号に定める「住宅」をいう。）ただし、長屋を除く。 2 兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3の各号で定める用途に限る。） 3 併用住宅（建築基準法施行令第130条の3の各号で定める用途に限る。） 4 診療所（入院設備がない兼用住宅・併用住宅に限る。） 5 集会所 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で、建築基準法施行令第130条の4で定めるもの 7 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。） 8 1号から6号に掲げる建築物の離れとして使用するものを除く。 9 1号から4号に掲げる住宅（住宅宿泊事業法第2条第3項に規定する「住宅宿泊事業」に供するものを除く。）

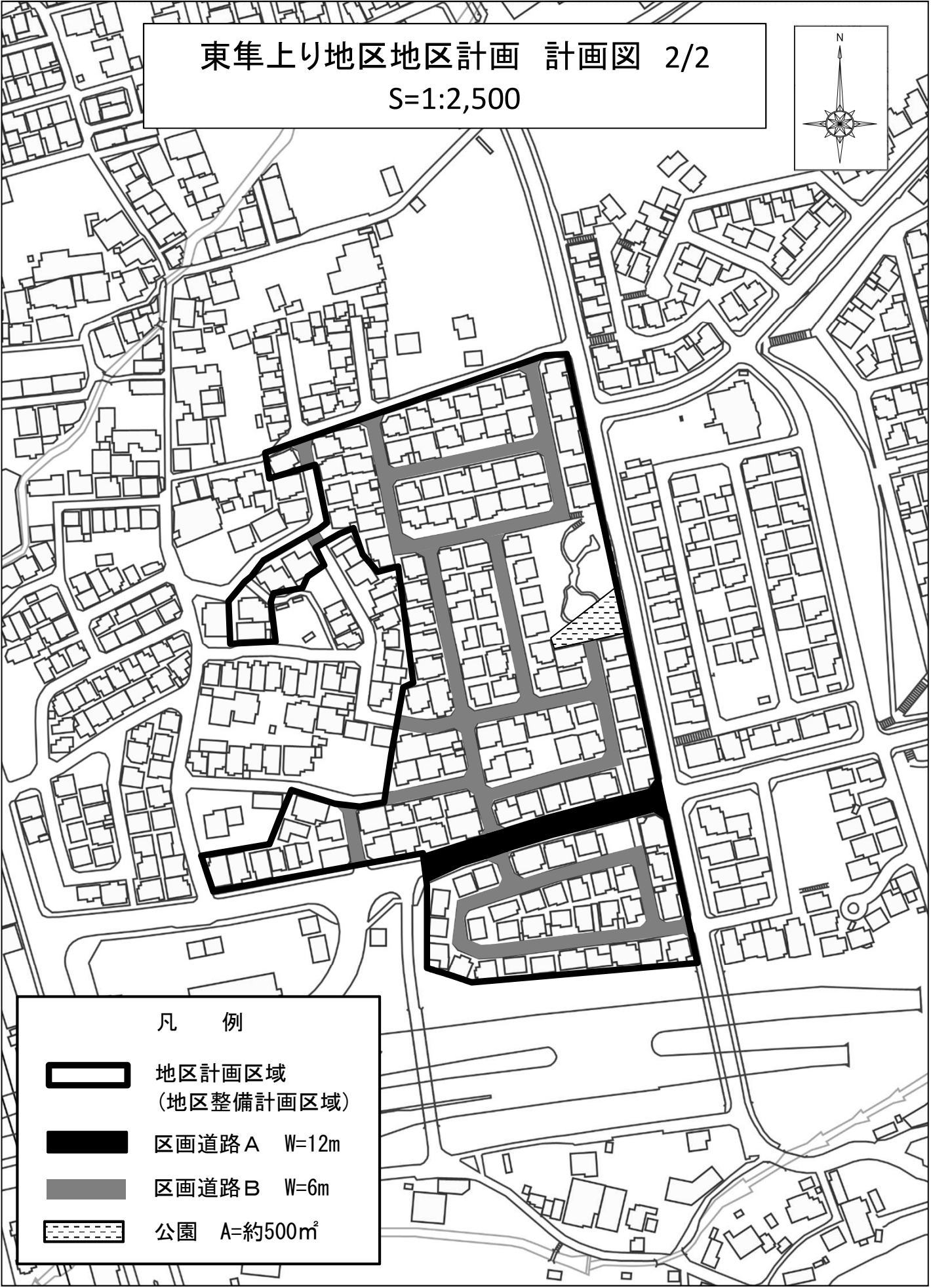
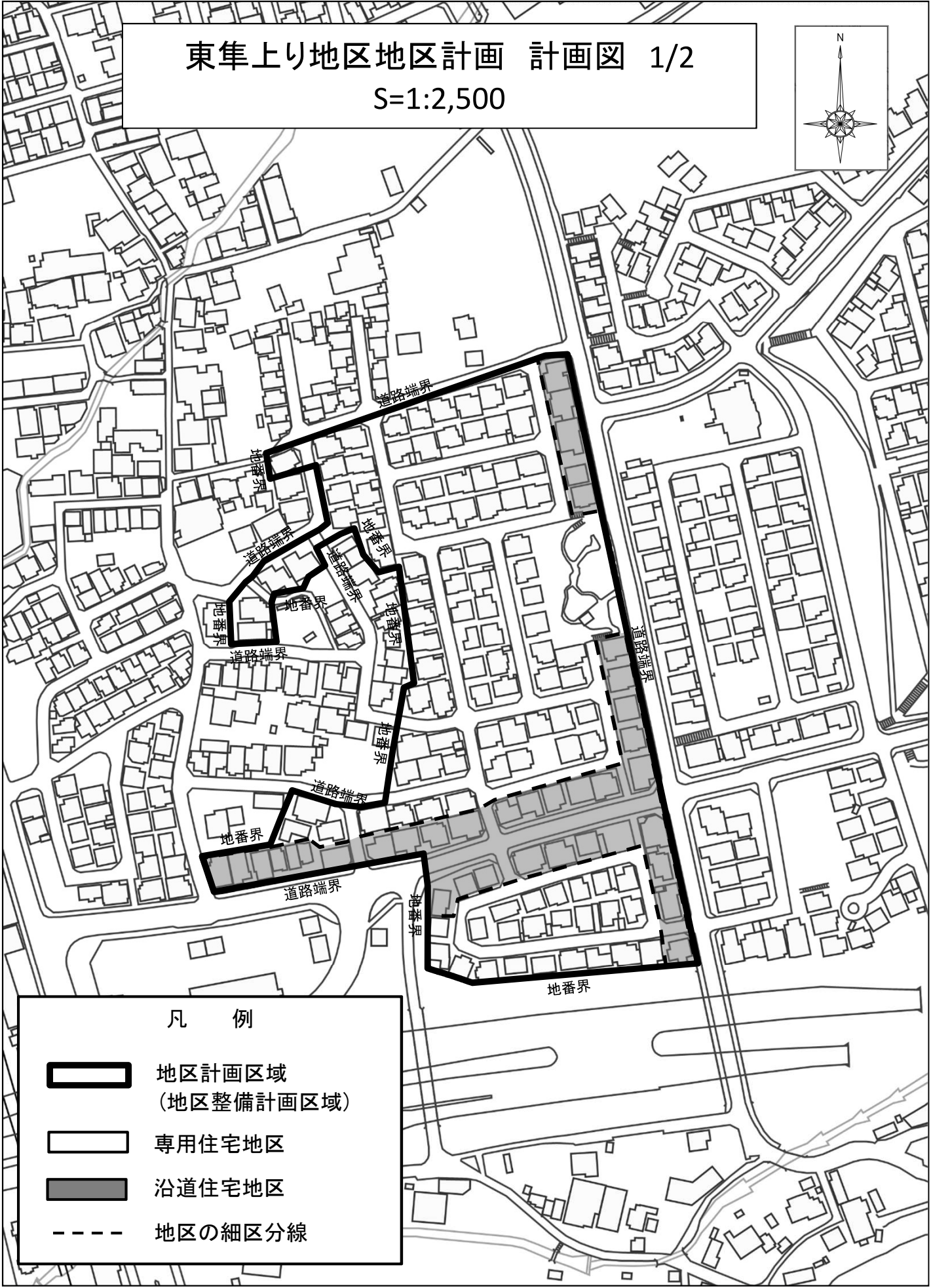
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	基準法施行令第130条の4で定めるもの 7 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。） 8 1号から6号に掲げる建築物の離れとして使用するものを除く。 9 1号から4号に掲げる住宅（住宅宿泊事業法第2条第3項に規定する「住宅宿泊事業」に供するものを除く。）
		建築物の敷地面積の最低限度	150㎡ ただし、当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りではない。 上記の土地について、複数の区画を一体的に利用した場合は、当該規定を遵守するものとする。
		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および隣地境界線までの距離は、敷地面積が150㎡以上の敷地においては1m以上とし、敷地面積が150㎡未満の敷地においては0.5m以上とする。 ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 1 屋根付きカーポートまたは地下車庫。 2 独立した物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの。 3 下屋や物干しその他これらに類する用途に供し、簡易な屋根など通風を妨げない構造であり、軒の高さ2.8m以下で、かつ床面積の合計が15㎡以内であるもの。 4 壁面後退線を超える外壁、またはこれに代わる柱の中心線の長さ（柱がなく、外壁から突出したバルコニー等を含む。）の合計が3m以内の建築物で、前各号を除くもの。 出窓については上記の規定にかかわらず、道路境界線および隣地境界線までの距離を0.5m以上とすることができる。ただし、その外壁の長さの合計が5m以下で、下端の床面からの高さが0.3m以上のものに限る。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	建築物の最高高さは10m以下とし、かつ、軒の高さは7m以下とする。
	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	1 現に建築物の敷地として使用されている土地の擁壁は、地盤面を高くすることを目的に撤去、設置してはならない。 ただし、二つ以上の区画を一体的に利用する場合は、擁壁の高さをその中で一番低い地盤面に0.5m加えた高さまでにすることができる。 2 擁壁の上端から敷地境界の間に、付属車庫、門等、屋外階段、建築設備又は屋外広告物以外の工作物を設置してはならない。
	建築物等に関する事項	かき又はさくの構造の制限	敷地周囲の垣・柵・塀は、敷地地盤面から2m以下とし、「生垣」又は「柵」を基本とする。道路側は極力緑化に努め、地区にふさわしい景観形成に配慮するものとする。

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

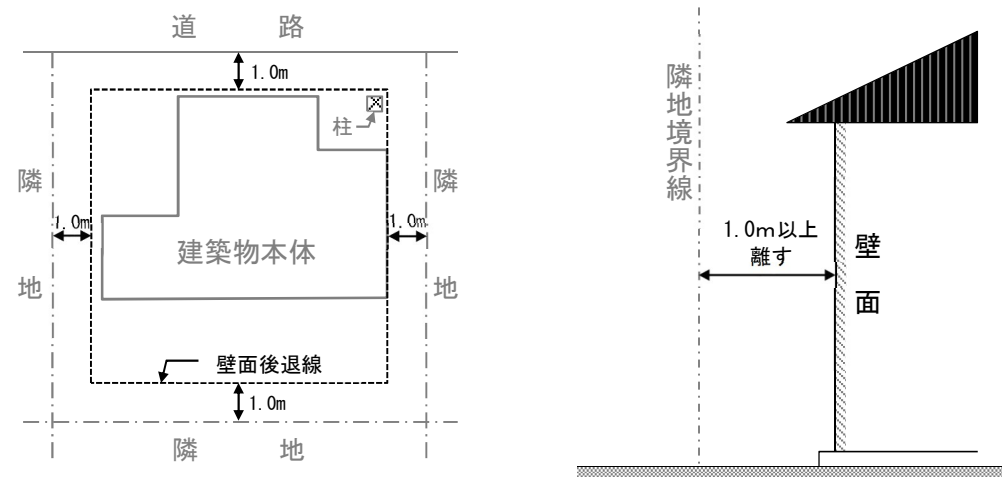
(理由)

当地域で建築協定により形成されてきた、緑豊かな低層で良好な住環境の保全を図るものです。



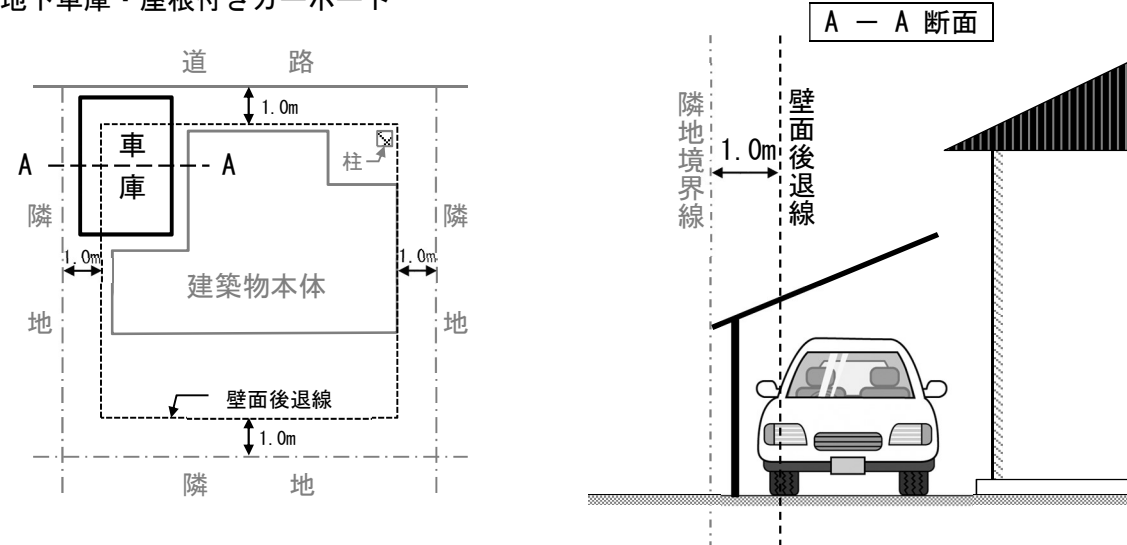
壁面の位置の制限について

建築物の外壁・これに代わる柱の面は、壁面後退線 1m を超えることはできません。

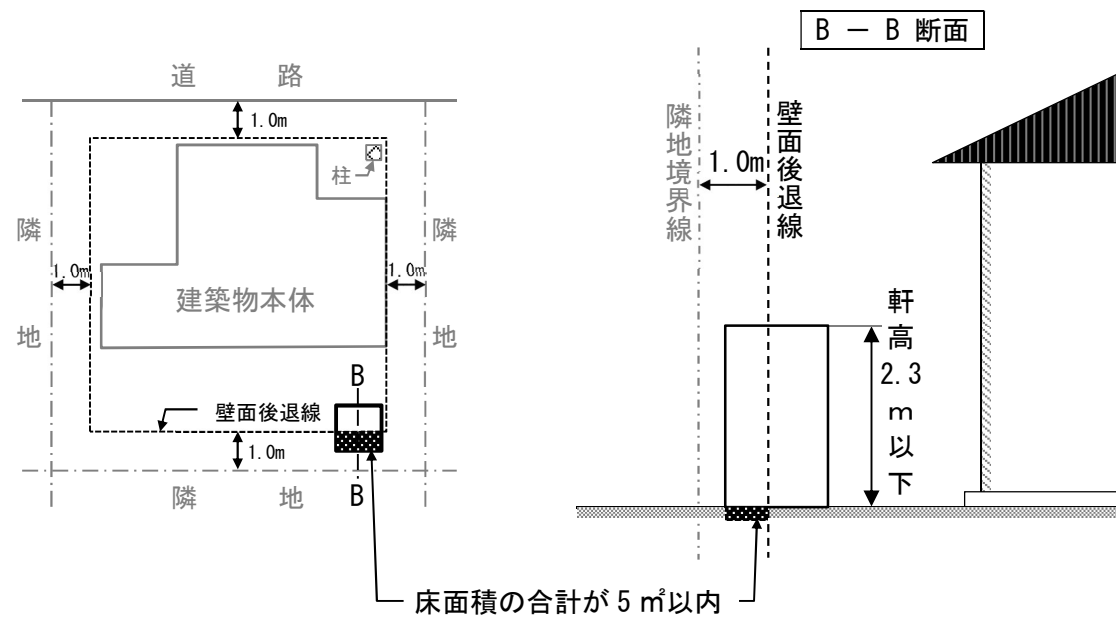


※除外要件(次のいずれかに該当する場合は、この限りではありません。)

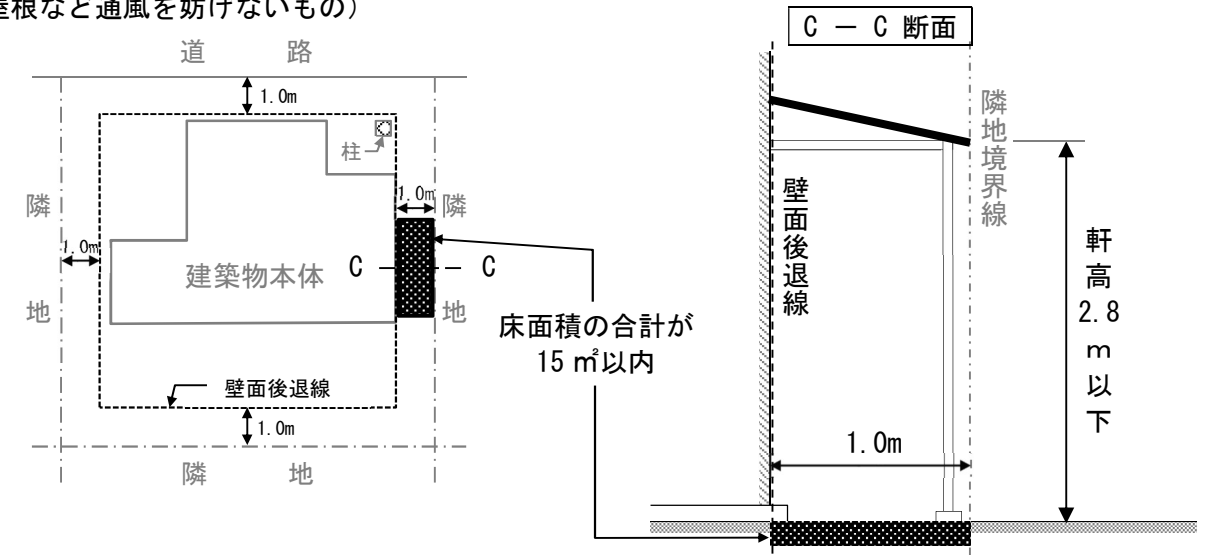
① 地下車庫・屋根付きカーポート



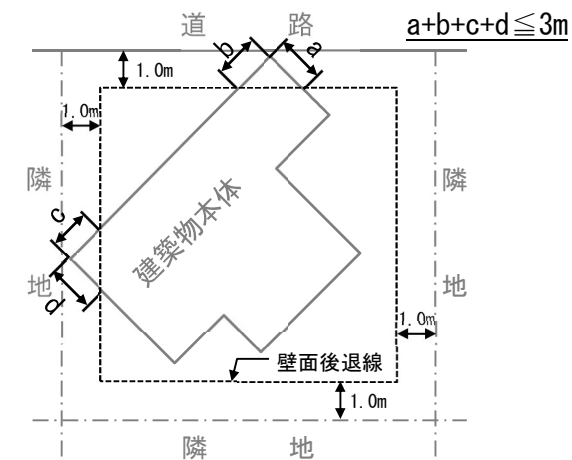
② 軒高 2.3m 以下かつ、壁面後退線を超える床面積の合計が 5 m² 以内の物置等 (移動・撤去が容易なもの)



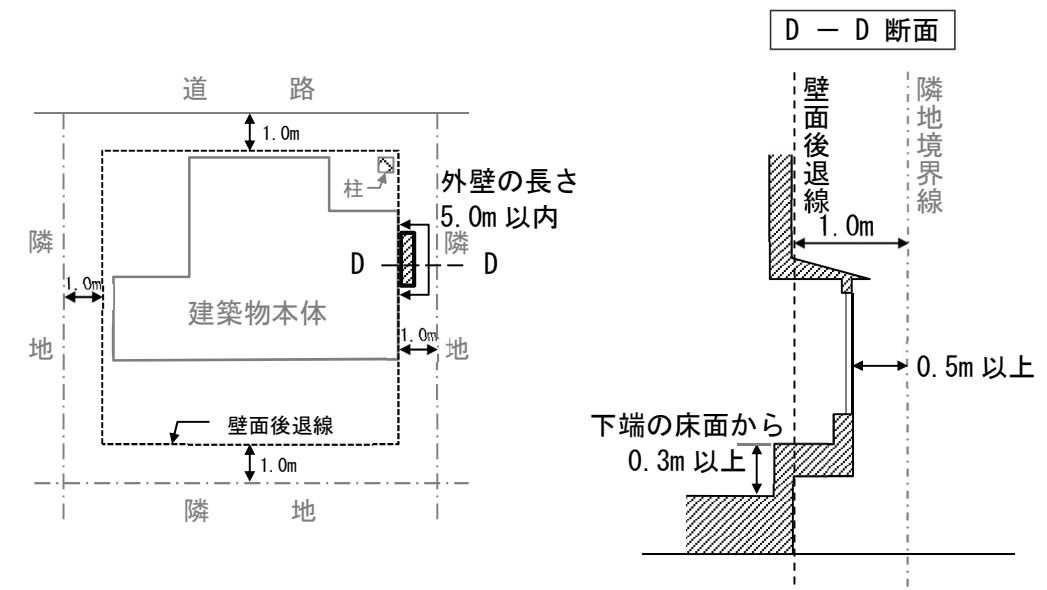
③ 軒高 2.8m 以下かつ、壁面後退線を超える床面積の合計が 15 m² 以内の下屋や物干し場等 (簡易な屋根など通風を妨げないもの)



④ 壁面後退線を超える外壁、または、これに代わる柱の中心線の長さ (柱がなく、外壁から突出したバルコニー等を含む。) で、その総延長が 3m 以内の建築物



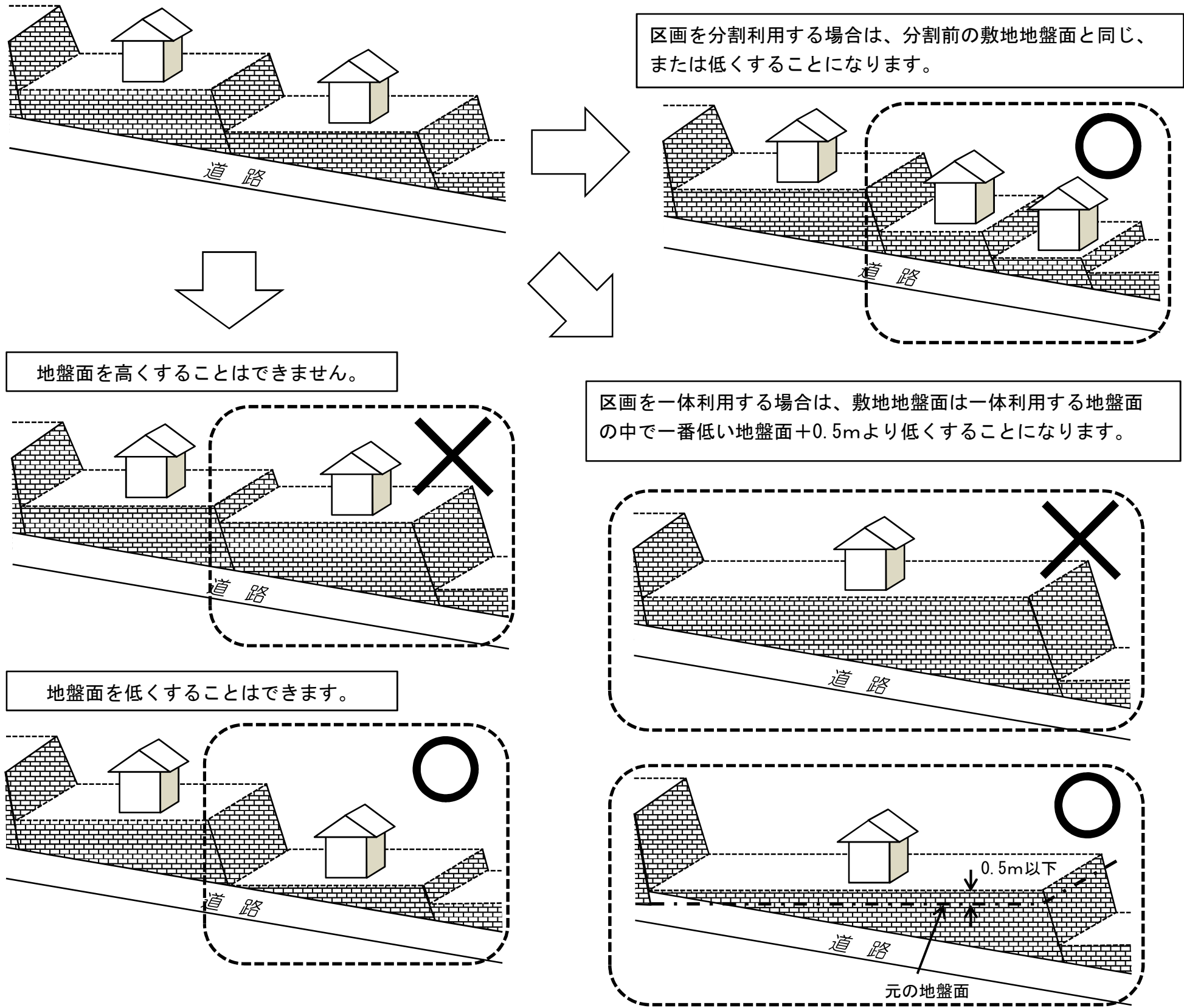
⑤ 出窓 (外壁の長さの合計が 5m 以下かつ下端の床面からの高さが 0.3m 以上の場合に限り、道路境界線・敷地境界線との距離を 0.5m 以上とすることができる。)



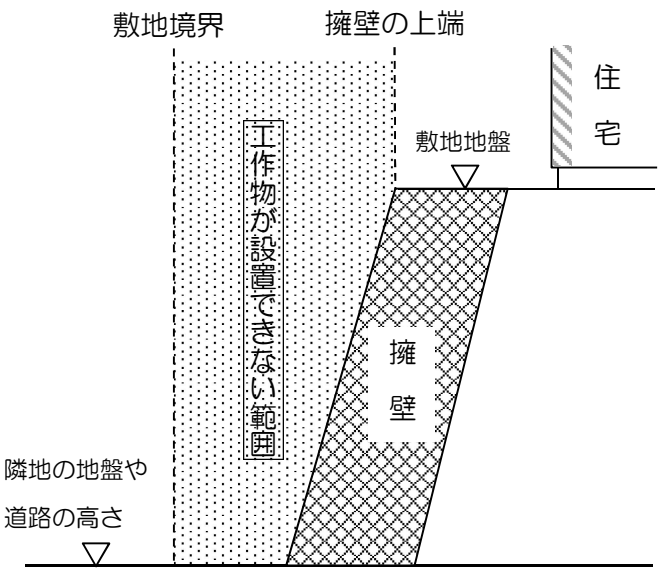
建築物等の形態又は意匠の制限について

付 図

現に建築物の敷地として使用されている土地の擁壁は、地盤面を高くすることを目的に撤去・設置できません。
(地下車庫の設置や屋外階段の移設などによる擁壁の撤去・設置はできます。)



擁壁の上端から敷地境界の間に、付属車庫、門等、屋外階段、建築設備又は屋外広告物以外の工作物を設置できません。



第 2 号様式

都市計画提案書						
宇治市長 松村 淳子 様		令和 3 年 1 月 2 7 日				
(団体名)						
提案者	住 所					
	氏 名					
	連絡先					
注1						
都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条の2に規定する、都市計画の決定又は変更の提案について、下記のとおり提案します。						
記						
提案者の種類 注2	土地所有者					
都市計画の種別・名称	地区計画 東隼上り地区地区計画					
提案区域	宇治市菟道東隼上りの一部、並びに羽戸山一丁目の一部					
提案区域面積	約 3. 8 ha					
提案概要	本地域で建築協定に基づき形成・保持してきた良好な住環境を引き続き保全していきたいと考え、地区計画の策定を提案する。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="padding: 5px;">現在の都市計画</th> <th style="padding: 5px;">提案する都市計画</th> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">用途地域（第一種中高層住居専用地域）</td> <td style="padding: 5px;">地区計画</td> </tr> </table>		現在の都市計画	提案する都市計画	用途地域（第一種中高層住居専用地域）	地区計画
現在の都市計画	提案する都市計画					
用途地域（第一種中高層住居専用地域）	地区計画					
添付書類	☐ 都市計画の素案（2,500分の1以上の計画図と提案の理由、提案の目的、提案内容等を詳細かつ具体的に表したもの） ☐ 提案者となれることを証する書類 注3 ☐ 法定以上の同意を証する書類（第3号様式） ☐ 同意書（第4号様式） ☐ 土地所有者等への説明に係る報告書（参考：土地所有者等への説明に係る報告書を参照）					

注 1：団体等又は数人共同して計画提案を行う場合は、代表者の住所、氏名、連絡先を明記のこと。

注 2：提案者の種類は、土地所有者等、NPO、公益法人、その他の営利を目的としない法人、都市再生機構、地方住宅供給公社、国土交通省令で定める団体又は宇治市良好な居住環境の整備及び景観の形成を図るためのまちづくりに関する条例に基づき認定された地区まちづくり協議会のいずれかを明記のこと。

注 3：「提案者となれることを証する書類」とは、都市計画法第21条の2第1項にいう土地所有者等が計画提案を行う場合は登記簿謄本を提出のこと。提案者が複数であれば各提案者につき提出のこと。法人等は規約等を提出のこと。

都市計画の素案

提案の種類・名称	都市計画提案 東隼上り地区地区計画
現状の課題・提案理由	当地域では昭和60年に締結された建築協定を町内会で引き継ぎ、良好な低層の住環境の形成・保持に努めてきた。しかし、地域内の人々の生活環境の変化に伴い、これまで建築協定により行ってきたまちづくりのルールについて見直しが必要と考えている。そこで、まちづくりのルールを見直すと共に、その内容を地区計画に定めることで、当地域の住環境を維持していきたいと考え、地区計画について都市計画提案を行うものです。
計画の目的・目標・方針	別紙「地区計画(素案)」に記載。
計画の内容	別紙「地区計画(素案)」に記載。
提案によるまちづくり上の効果	当地域について、引き継ぎ良好な低層の住環境を維持することが出来る。
その他	

地区計画（素案）

名 称		東隼上り地区地区計画
位 置		宇治市菟道東隼上りの一部、並びに羽戸山一丁目の一部
面 積		約 3. 8 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は、宇治市街地の東部に位置し、開発行為により住宅地が形成されている。 この住宅地において、これまでから緑豊かな低層で良好な住環境が維持されており、この住環境を将来に継続していく。
	土地利用の方針	低層の住宅地を主体とした土地利用を図り、自然と調和する環境を形成する。敷地内の空地は周辺の環境との調和を図ることができるだけ植樹を行い、緑化の増進と地区の良好な景観形成に努める。
	地区施設の整備の方針	現在の良好な住環境と共に維持されている既存の道路・公園について、地区施設としてこれを維持・保全する。
	建築物等の整備の方針	低層の住宅地を形成するため、建築物の高さや工作物の意匠形態を制限する。 良好な住環境の維持や良好な景観形成を図るため、最低敷地面積を定め、壁面の位置や一部の工作物を制限する。 建築物の用途において、専用住宅地区は専用住宅を基本とし、沿道住宅地区は周辺住民の日常生活に必要な物品の販売やサービスを提供する兼用住宅も建築できることとする。

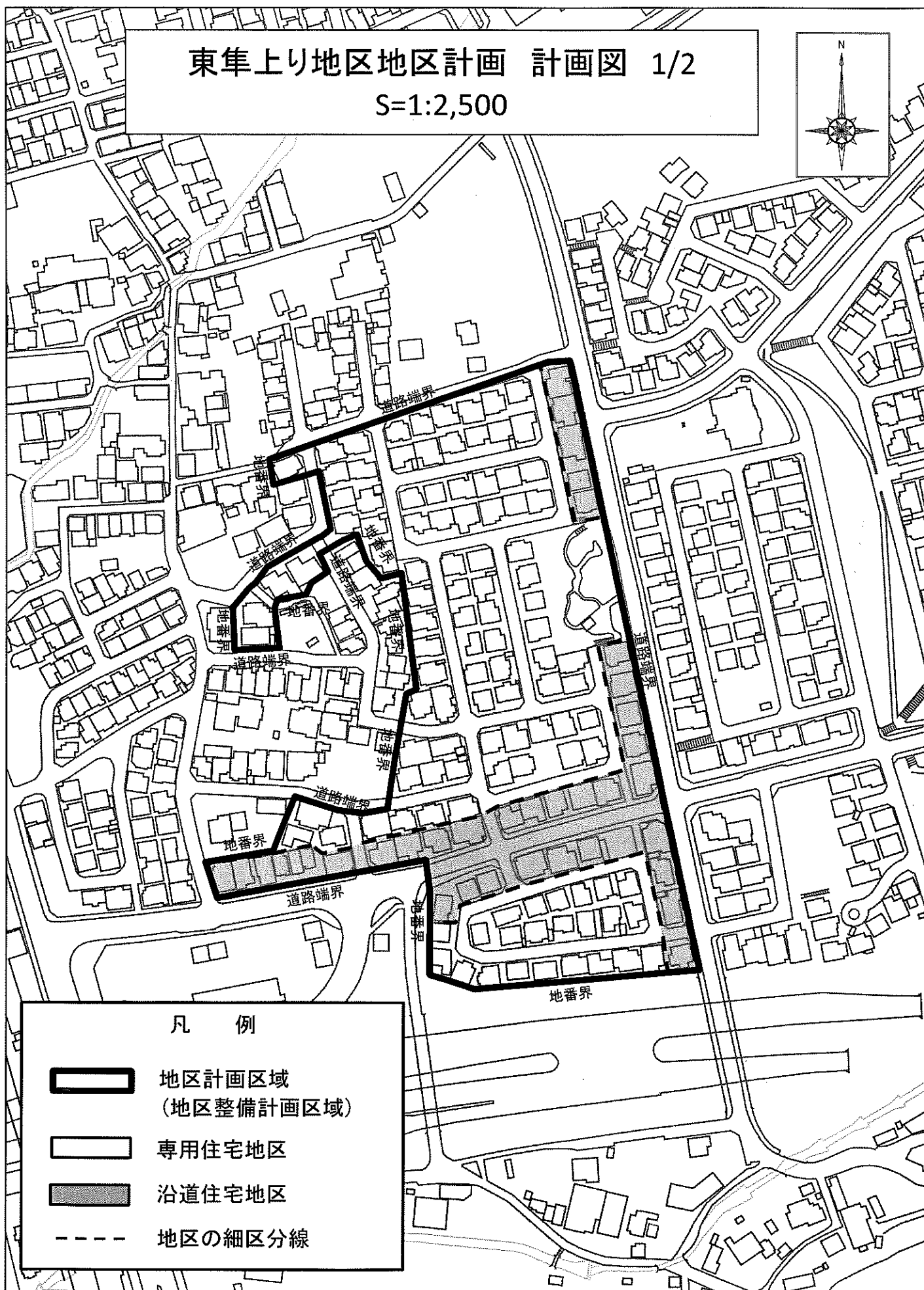
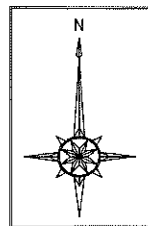
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路A : 幅員 12m 区画道路B : 幅員 6m 公園 : 面積 約500㎡ 配置は計画図のとおり
	地区の細分	専用住宅地区	沿道住宅地区
	地区の細区分面積	約2.9ha	約0.9ha
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 専用住宅（建築基準法別表第2（い）項1号に定める「住宅」をいう。）ただし、長屋を除く。 2 兼用住宅 ただし、延べ床面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、居住以外の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下で、建築基準法施行令第130条の3で定める次の用途に限る。 （1）事務所 （2）学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの （3）美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 3 併用住宅 ただし、延べ床面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、居住以外の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下で前号に掲げる用途に限る。 4 診療所（入院設備がない兼用住宅・併用住宅に限る） 5 集会所 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で、建築	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 専用住宅（建築基準法別表第2（い）項1号に定める「住宅」をいう。）ただし、長屋を除く。 2 兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3の各号で定める用途に限る。） 3 併用住宅（建築基準法施行令第130条の3の各号で定める用途に限る。） 4 診療所（入院設備がない兼用住宅・併用住宅に限る。） 5 集会所 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で、建築基準法施行令第130条の4で定めるもの 7 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。） 8 1号から6号に掲げる建築物の離れとして使用するものを除く。 9 1号から4号に掲げる住宅（住宅宿泊事業法第2条第3項に規定する「住宅宿泊事業」に供するものを除く。）

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	基準法施行令第130条の4で定めるもの 7 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。） 8 1号から6号に掲げる建築物の離れとして使用するものを除く。 9 1号から4号に掲げる住宅（住宅宿泊事業法第2条第3項に規定する「住宅宿泊事業」に供するものを除く。）
		建築物の敷地面積の最低限度	150㎡ ただし、当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該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当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りではない。 上記の土地について、複数の区画を一体的に利用した場合は、当該規定を遵守するものとする。
		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および隣地境界線までの距離は、敷地面積が150㎡以上の敷地においては1m以上とし、敷地面積が150㎡未満の敷地においては0.5m以上とする。 ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 1 屋根付きカーポートまたは地下車庫。 2 独立した物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの。 3 下屋や物干しその他これらに類する用途に供し、簡易な屋根など通風を妨げない構造であり、軒の高さ2.8m以下で、かつ床面積の合計が15㎡以内であるもの。 4 壁面後退線を超える外壁、またはこれに代わる柱の中心線の長さ（柱がなく、外壁から突出したバルコニー等を含む。）の合計が3m以内の建築物で、前各号を除くもの。 出窓については上記の規定にかかわらず、道路境界線および隣地境界線までの距離を0.5m以上とすることができる。ただし、その外壁の長さの合計が5m以下で、下端の床面からの高さが0.3m以上のものに限る。

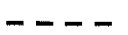
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	建築物の最高高さは10m以下とし、かつ、軒の高さは7m以下とする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 現に建築物の敷地として使用されている土地の擁壁は、地盤面を高くすることを目的に撤去、設置してはならない。 ただし、二つ以上の区画を一体的に利用する場合は、擁壁の高さをその中で一番低い地盤面に0.5m加えた高さまでにすることができる。 2 擁壁の上端から敷地境界の間に、付属車庫、門等、屋外階段、建築設備又は屋外広告物以外の工作物を設置してはならない。
		かき又はさくの構造の制限	敷地周囲の垣・柵・塀は、敷地地盤面から2m以下とし、「生垣」又は「柵」を基本とする。道路側は極力緑化に努め、地区のふさわしい景観形成に配慮するものとする。

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

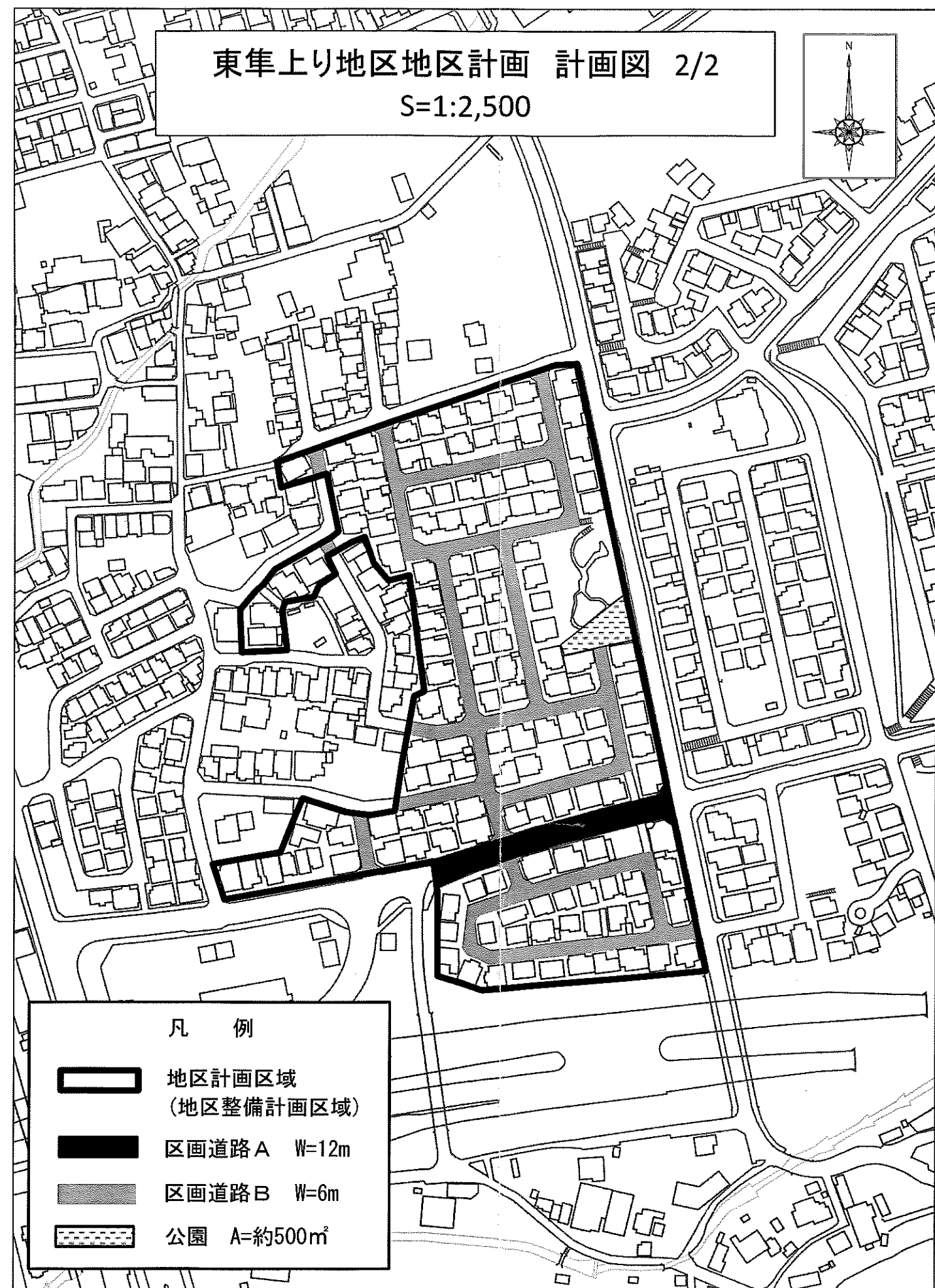
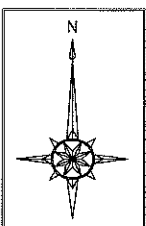
東隼上り地区地区計画 計画図 1/2
S=1:2,500



凡 例

-  地区計画区域
(地区整備計画区域)
-  専用住宅地区
-  沿道住宅地区
-  地区の細区分線

東隼上り地区地区計画 計画図 2/2
S=1:2,500

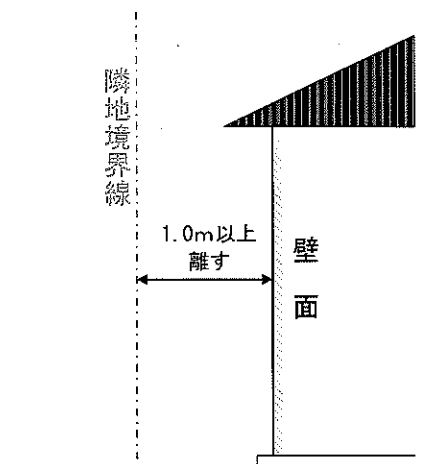
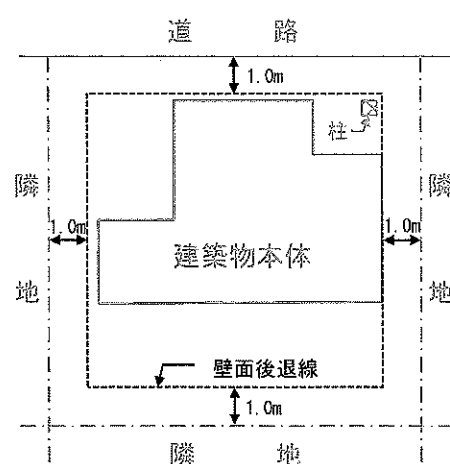


凡 例

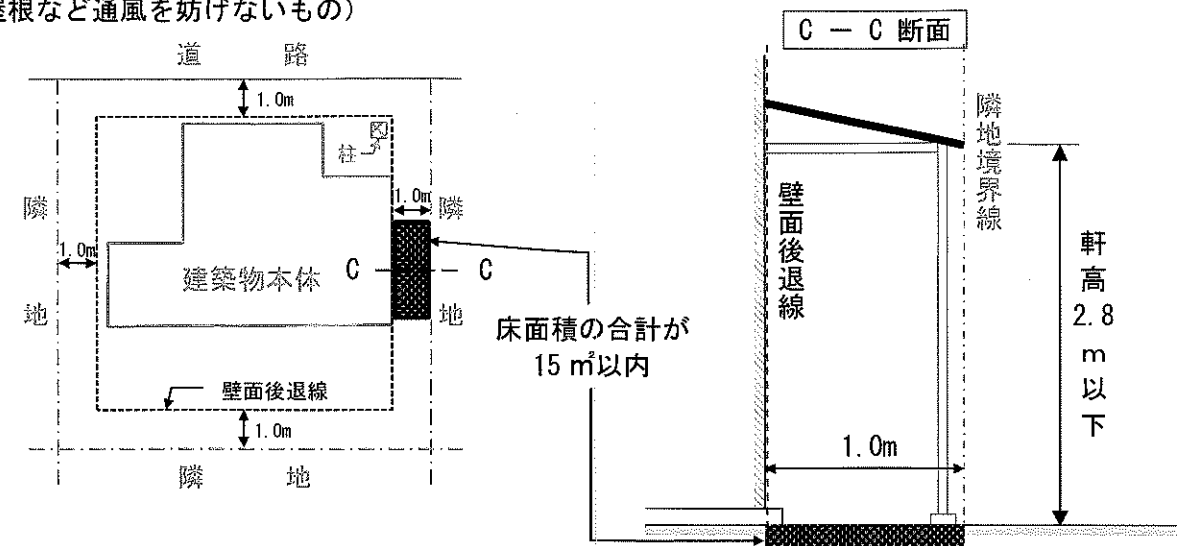
-  地区計画区域
(地区整備計画区域)
-  区画道路A W=12m
-  区画道路B W=6m
-  公園 A=約500㎡

壁面の位置の制限について

建築物の外壁・これに代わる柱の面は、壁面後退線1mを超えることはできません。

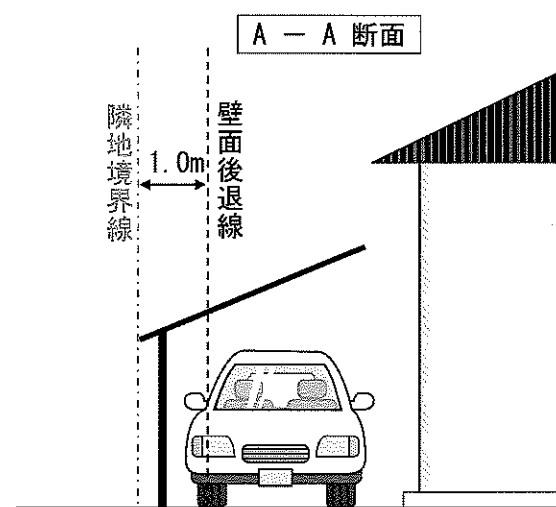
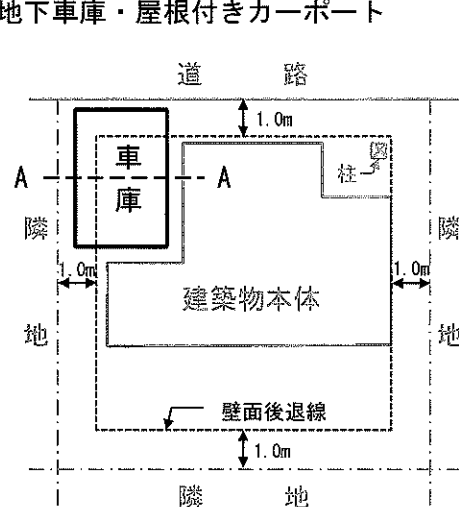


- ③ 軒高2.8m以下かつ、壁面後退線を超える床面積の合計が15㎡以内の下屋や物干し場等(簡易な屋根など通風を妨げないもの)

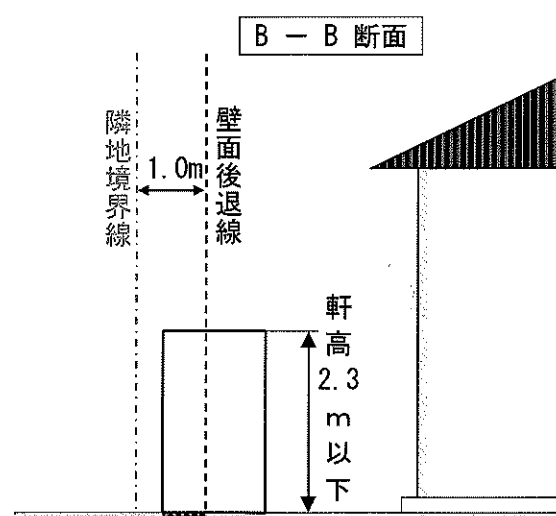
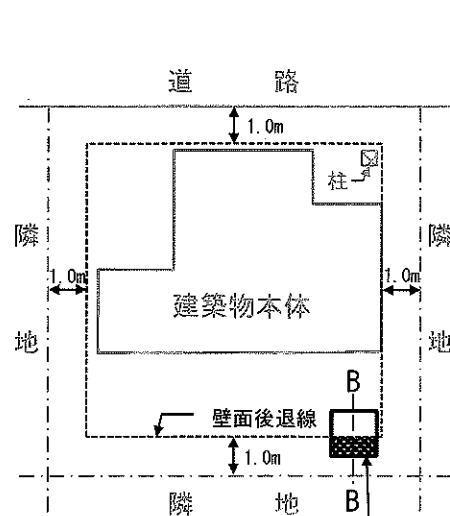


※除外要件(次のいずれかに該当する場合は、この限りではありません。)

- ① 地下車庫・屋根付きカーポート

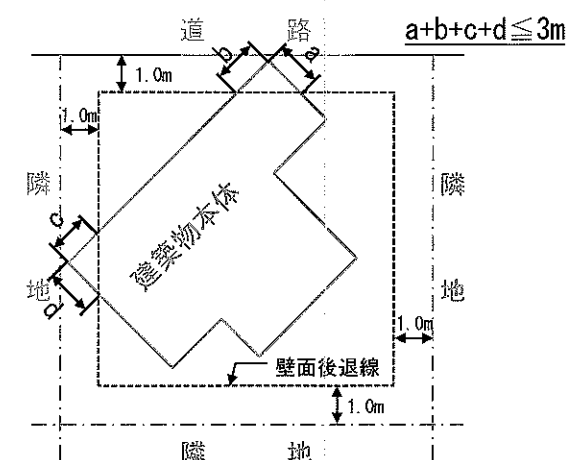


- ② 軒高2.3m以下かつ、壁面後退線を超える床面積の合計が5㎡以内の物置等(移動・撤去が容易なもの)

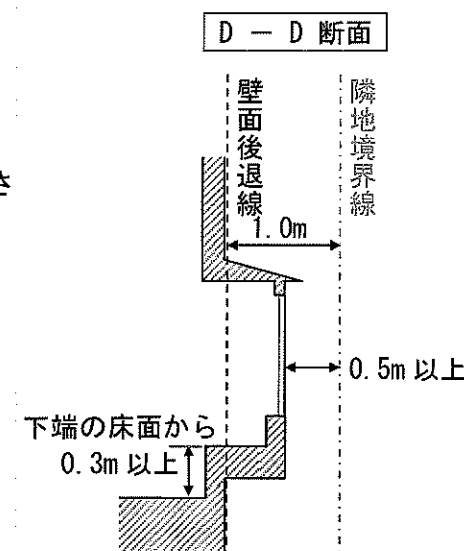
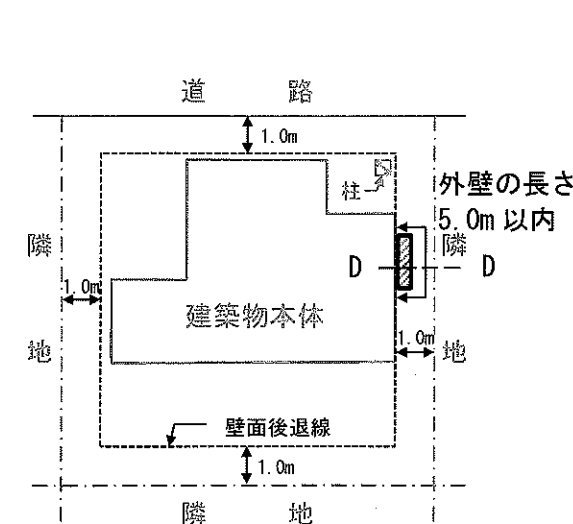


床面積の合計が5㎡以内

- ④ 壁面後退線を超える外壁、または、これに代わる柱の中心線の長さ(柱がなく、外壁から突出したバルコニー等を含む。)で、その総延長が3m以内の建築物

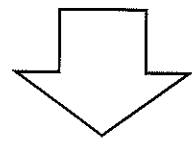
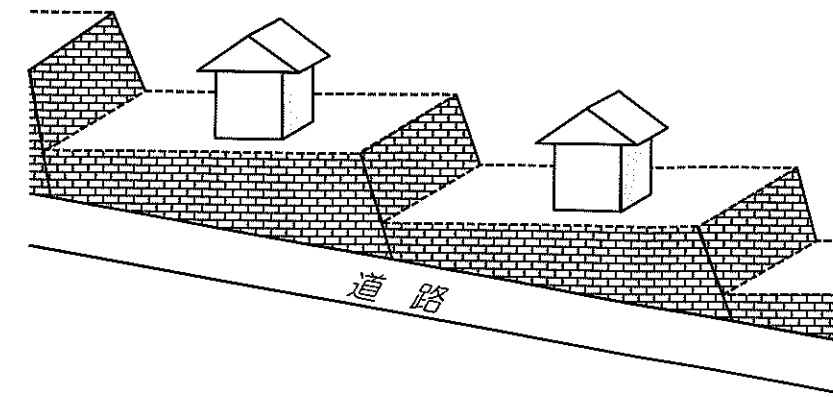


- ⑤ 出窓(外壁の長さの合計が5m以下かつ下端の床面からの高さが0.3m以上の場合に限り、道路境界線・敷地境界線との距離を0.5m以上とすることができる。)

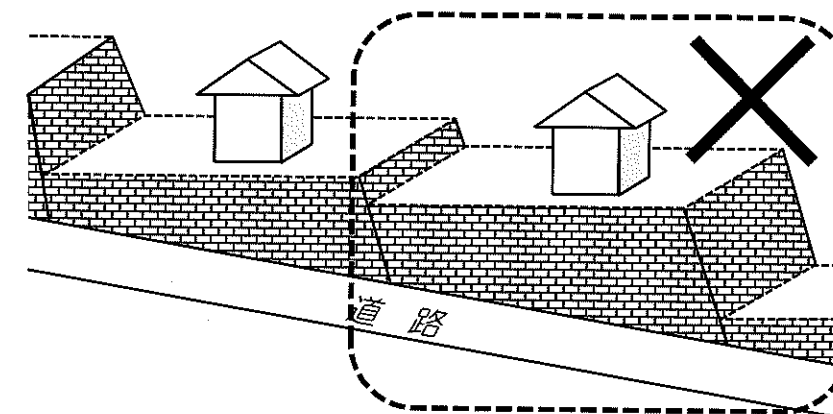


建築物等の形態又は意匠の制限について

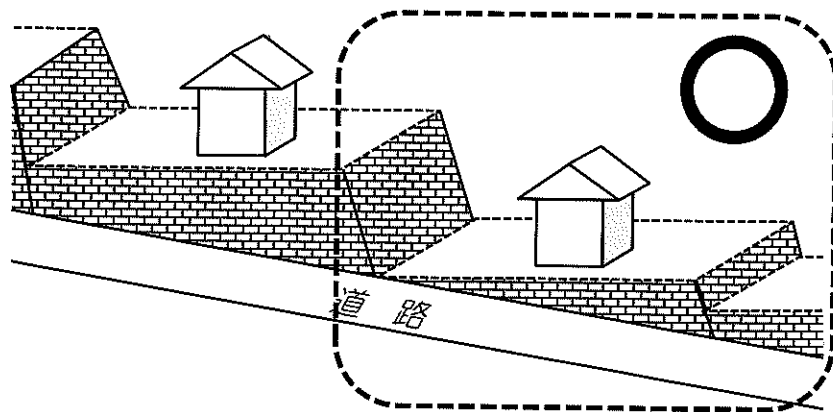
現に建築物の敷地として使用されている土地の擁壁は、地盤面を高くすることを目的に撤去・設置できません。
(地下車庫の設置や屋外階段の移設などによる擁壁の撤去・設置はできます。)



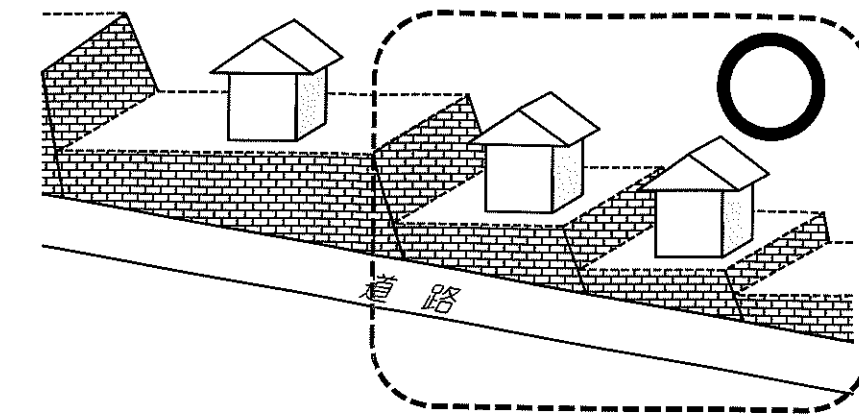
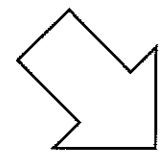
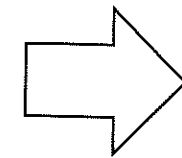
地盤面を高くすることはできません。



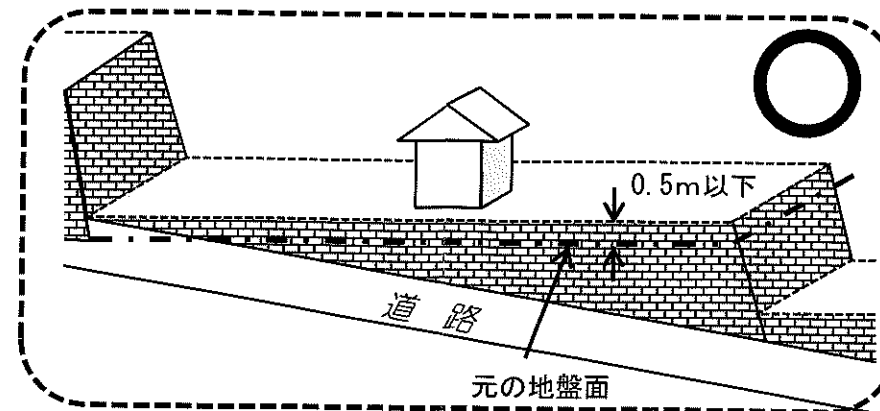
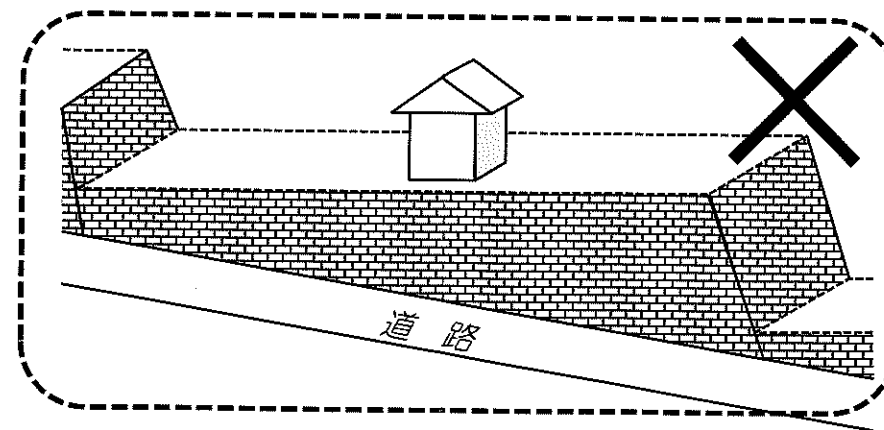
地盤面を低くすることはできます。



区画を分割利用する場合は、分割前の敷地地盤面と同じ、または低くすることになります。

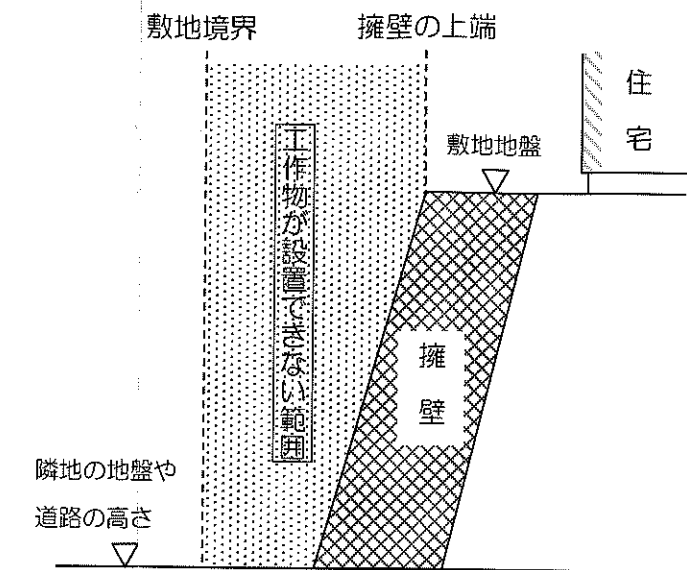


区画を一体利用する場合は、敷地地盤面は一体利用する地盤面の中で一番低い地盤面+0.5mより低くすることになります。



付 図

擁壁の上端から敷地境界の間に、付属車庫、門等、屋外階段、建築設備又は屋外広告物以外の工作物を設置できません。



第3号様式

法定以上の同意を証する書類

1. 同意率の計算

(1) 区域内の土地所有者等（注1）の同意率の確認

同意した所有者数	(A) 102.48 人	(C) = (A) + (B)	
同意した借地権者（注2）数	(B) 0 人	102.48 人	
区域内の総所有者数	(D) 145.15 人	(F) = (D) + (E)	
区域内の総借地権者数	(E) 0 人	145.15 人	
土地所有者等の同意の確認	(C) ÷ (F) 70.60%	※ 3分の2以上	

(2) 区域内の土地面積による同意率の確認

同意した者が所有する土地の地積	(G) 19369.22 m ²	(I) = (G) + (H)	
同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積	(H) 0 m ²	19369.22 m ²	
区域内の土地の総地積	(J) 27879.05 m ²	(L) = (J) + (K)	
区域内の借地権の目的となっている土地の総地積	(K) 0 m ²	27879.05 m ²	
土地所有者等の同意の確認	(I) ÷ (L) 69.48%	※ 3分の2以上	

2. 区域内の土地所有者等の一覧

整理番号	町丁目	地番	登記面積 (m ²)	権利の種別 ※	氏名	同意、不同意の別	備考

※所有権、貸借権等の別を記入

注1：土地所有者等とは、提案する土地の区域について、当該土地の所有権又は借地権を有する者をいう。

注2：借地権とは、建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時施設その他一時使用のために設定されたことが明らかなものを除く。）をいう。

注3：総面積については、区域内において、国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。

地区計画（東隼上り地区）の策定について

都市計画提案について

【1】都市計画提案について

都市計画提案は、平成 14 年に創設された都市計画法の制度であり、地域住民が主体のまちづくりを都市計画に積極的に取り込んでいくことを目的に設けられた制度です。

また、宇治市といたしましても、平成 20 年には“宇治市まちづくり・景観条例”を策定し、まちづくりへの市民参加により、良好な居住環境の整備及び景観の形成を進めており、都市計画提案制度も地域住民が目指すまちづくりを実現するための有効な手法の一つとして案内しているところです。

この度、菟道北町内会より提案がありました“地区計画”について、精査いたしましたところ、都市計画の基本方針と適合していることなど、提案の各種要件と適合していることから、地域のまちづくりを支援するため、宇治市は都市計画決定に向け取り組むことといたします。

【2】提案の趣旨

1) 都市計画の種別・名称

地区計画（東隼上り地区地区計画）

2) 提案理由

スローガン：菟道北町内会の住環境を将来に継承

当地区では、昭和 60 年に開発事業者により締結された建築基準法の規定による建築協定（P.10 参照）が町内会に引き継がれ、地域の方々の主体的な運営により、良好な低層の住環境が形成・保全されてきました。

これまで建築協定により、良好な住環境が保全されてきましたが、世代交代により新たな住民も増える中、建築協定の継承・周知を限られた住民のみで行うことが困難となってきたこと、生活環境の変化に伴い内容の見直しも必要となってきたことから、まちの良さを将来に渡し継承できるよう、この機会に都市計画法の規定による地区計画（P.10 参照）の決定の提案がされました。

3) 地域の取り組み

平成 27 年 12 月	町内会役員会にて地区計画策定に向け取り組むことを決定
平成 28 年 1 月～3 月	第 1 回地元説明会と第 1 回意向調査（アンケート）を実施
平成 28 年 4 月	地区計画策定に向けたプロジェクトチームを結成
平成 28 年 11 月	第 2 回地元説明会を開催
平成 30 年 3 月～4 月	第 3 回地元説明会を開催
平成 30 年 4 月	第 2 回意向調査（アンケート）を実施
平成 31 年 3 月	第 3 回意向調査（アンケート）を実施
令和 2 年 8 月	都市計画提案に向けた同意確認に着手
令和 3 年 1 月 27 日	宇治市に都市計画（地区計画）の決定を提案

4) 提案の要件

① 提案者の資格

提案者が以下のいずれかに該当していること。

（ア）対象区域について、土地の所有権を有する者

（イ）対象区域について、建物の所有を目的とする対抗要件を備えた借地権を有する者

（ウ）まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人など

（エ）独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、まちづくりの推進に関し経験と知識を有する者として国土交通省令で定める団体など

本提案 対象区域の土地所有者が提案している。 ⇒ （ア）に該当 （○）

② 最低規模

対象区域が 0.5ha 以上の一団の土地であること

本提案 計画区域の面積：約 3.8ha > 提案要件：0.5ha （○）

③ 土地所有者等の同意

(ア) 同意者数

対象区域の土地の所有権を有する者及び、建物の所有を目的とする対抗要件を備えた借地権を有する者の 2/3 以上の同意があること（公共施設用地を除く）

本提案 計画区域の全権利者数：145.15 人（※）
同意数：102.48 人（※）

同意数：102.48 人 > 提案要件：96.77 人（全権利者数の 2/3） (○)

（※）土地を共有割合で所有する所有者の人数を集計した関係から、同意数に端数が生じています。

(イ) 同意者の土地面積

(ア) で同意した権利者の土地の地積の合計が、対象区域全体の 2/3 以上を占めること（公共施設用地を除く）

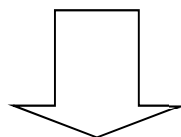
本提案 計画区域の全地積：27,879.05 m²
同意者の地積：19,369.22 m²

同意数：19,369.22 m² > 提案要件：18,586.04 m²（全地積の 2/3） (○)

④ 都市計画との適合

提案の内容が、都市計画の基準に適合していること。

	都市計画の基準	地区計画（素案）	適合
基本方針 宇治市都市計画マスタープラン	「自然や文化・歴史的遺産に囲まれた落ち着いたきのある <u>低層住宅地</u> の形成」を図る地域	緑豊かで良好な <u>低層の住環境</u> を将来に継続していくため、地区計画を策定する。	○
土地利用 用途地域	（第1種中高層住居専用地域） <u>中高層住宅</u> に係る良好な住環境を保護する地域	<u>低層の住環境</u> を形成・保全する。	○
建築物の用途制限	主に以下の建築物が建築可能 住宅、共同住宅 店舗・事務所 公共施設、病院、学校	主に以下の建築物が建築可能 長屋を除く専用住宅 店舗・事務所の兼用住宅または併用住宅 集会所・巡査派出所・公衆電話所	○
建築物の高さ 高度地区	（第2種高度地区） 20m 以下	10m 以下	○
敷地面積	なし	150 m ² 以上	○



都市計画の基準に適合

宇治市は都市計画（地区計画）の決定に取り組む。

宇治都市計画地区計画（東隼上り地区）（原案）について

● 方針

建築協定により形成されてきた住環境を保全するために、以下の事項を方針に掲げ地区計画を策定します。

① 土地利用の方針

低層の住宅地を主体とした土地利用を図り、自然と調和する環境を形成する。

② 地区施設の整備の方針

良好な住環境と共に維持されている既存の道路・公園を維持・保全する。

③ 建築物等の整備の方針

建築物等の高さや意匠形態を制限し、低層住宅地の維持・形成を図る。

敷地面積や壁面の位置、工作物を制限し、良好な住環境と景観の維持・形成を図る。

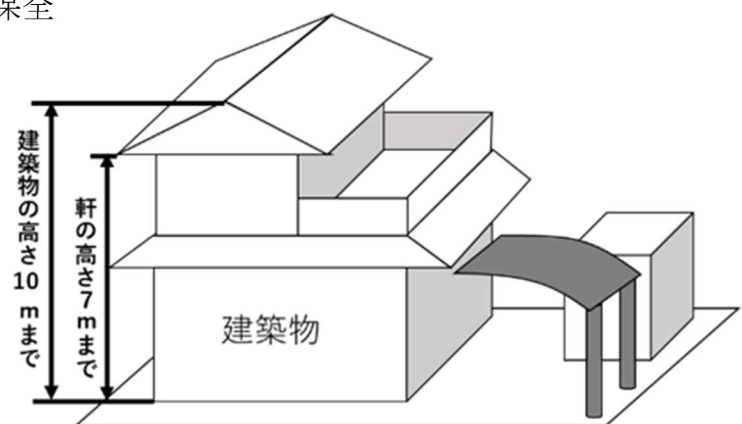
建築物の用途を制限し、専用住宅を中心とする平静な住宅地の維持・形成を図る。

● 建築物等に関する制限（地区整備計画）

【1】 低層住宅地の維持・形成

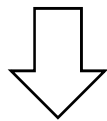
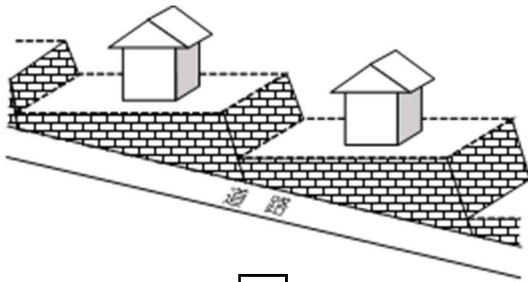
1) 建築物の高さの制限

建築物の高さを 10m 以下、軒の高さを 7m 以下に制限し、低層の住環境を保全する。

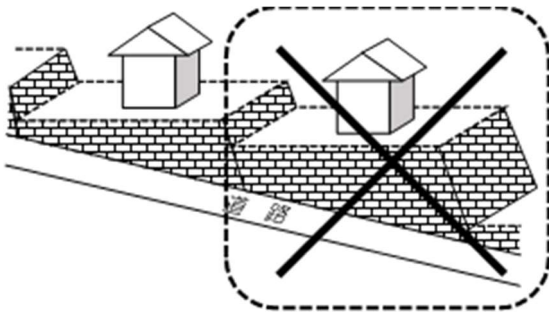


2) 擁壁の制限

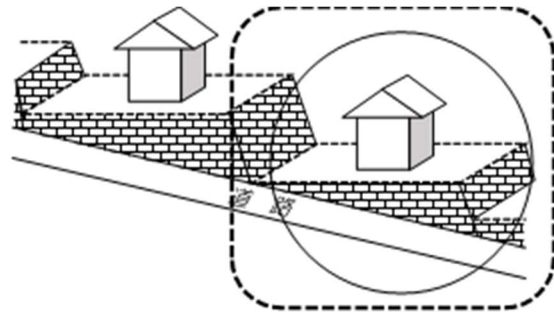
敷地地盤面を高くすることを目的とする擁壁の撤去・設置を規制することで、低層の住環境を保全する。



地盤面を高くすることは出来ない



地盤面を低くすることは出来る



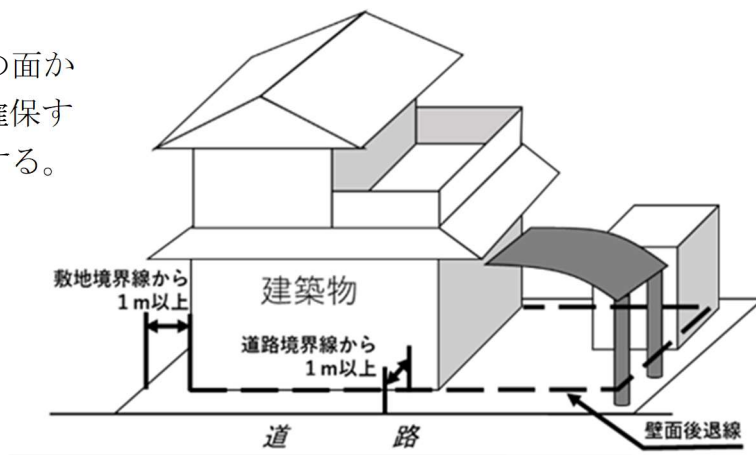
【2】 良好な住環境と景観の維持・形成

1) 敷地面積の制限

建築物の敷地面積の最低限度を 150 m²に定め、良好な住環境を保全する。

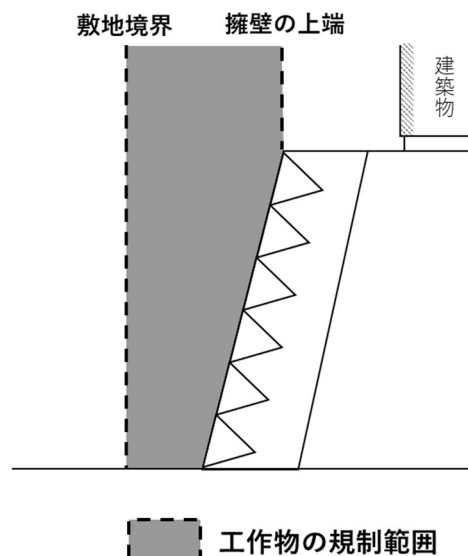
2) 壁面の位置の制限

建築物の外壁やこれに代わる柱の面から敷地境界までの間隔を1m以上確保することとし、良好な住環境を保全する。



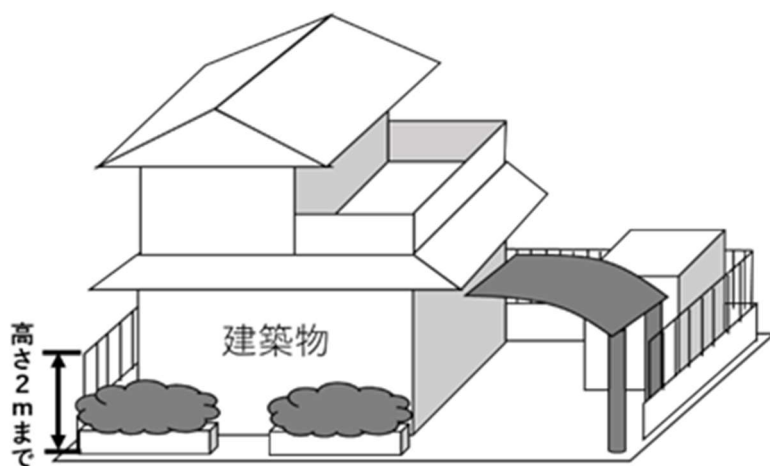
3) 工作物の制限

擁壁の上端から敷地境界までの間の工作物の設置を規制し、良好な景観を保全する。



4) かき又はさくの構造の制限

良好な景観を保全するため、敷地周囲の垣・柵・塀は、敷地地盤面から2m以下とし、「生垣」または「柵」を基本とする。道路側は極力緑化に努める。



【3】 平静な住宅地の維持・形成

1) 建築物の用途の制限

計画区域を「専用住宅地区」と「沿道住宅地区」に分割し、それぞれの地区で建築物の用途規制を行う。

専用住宅地区

○専用住宅を中心に平静な住宅地を創出

建築できるもの

- ・専用住宅（民泊施設を除く）
- ・兼用住宅または併用住宅（事務所、学習塾等、アトリエや工房に限る。）※1
- ・診療所（兼用住宅または併用住宅で入院設備のないものに限る。）※1
- ・集会所
- ・巡査派出所、公衆電話所等の公益上必要な建築物 など

沿道住宅地区

○日常生活に必要な物品の販売やサービスを提供する併用住宅と兼用住宅を認める。

建築できるもの

- ・専用住宅（民泊施設を除く）
- ・兼用住宅または併用住宅（建築基準法施行令第130条の3各号で定める用途に限る）※1 ※2
- ・診療所（兼用住宅または併用住宅で入院設備のないものに限る。）※1
- ・集会所
- ・巡査派出所、公衆電話所等の公益上必要な建築物 など

※1 兼用住宅：「住宅」と「住宅以外」の用途を兼ねており、各用途で利用される部分が内部で往来できる構造の建築物

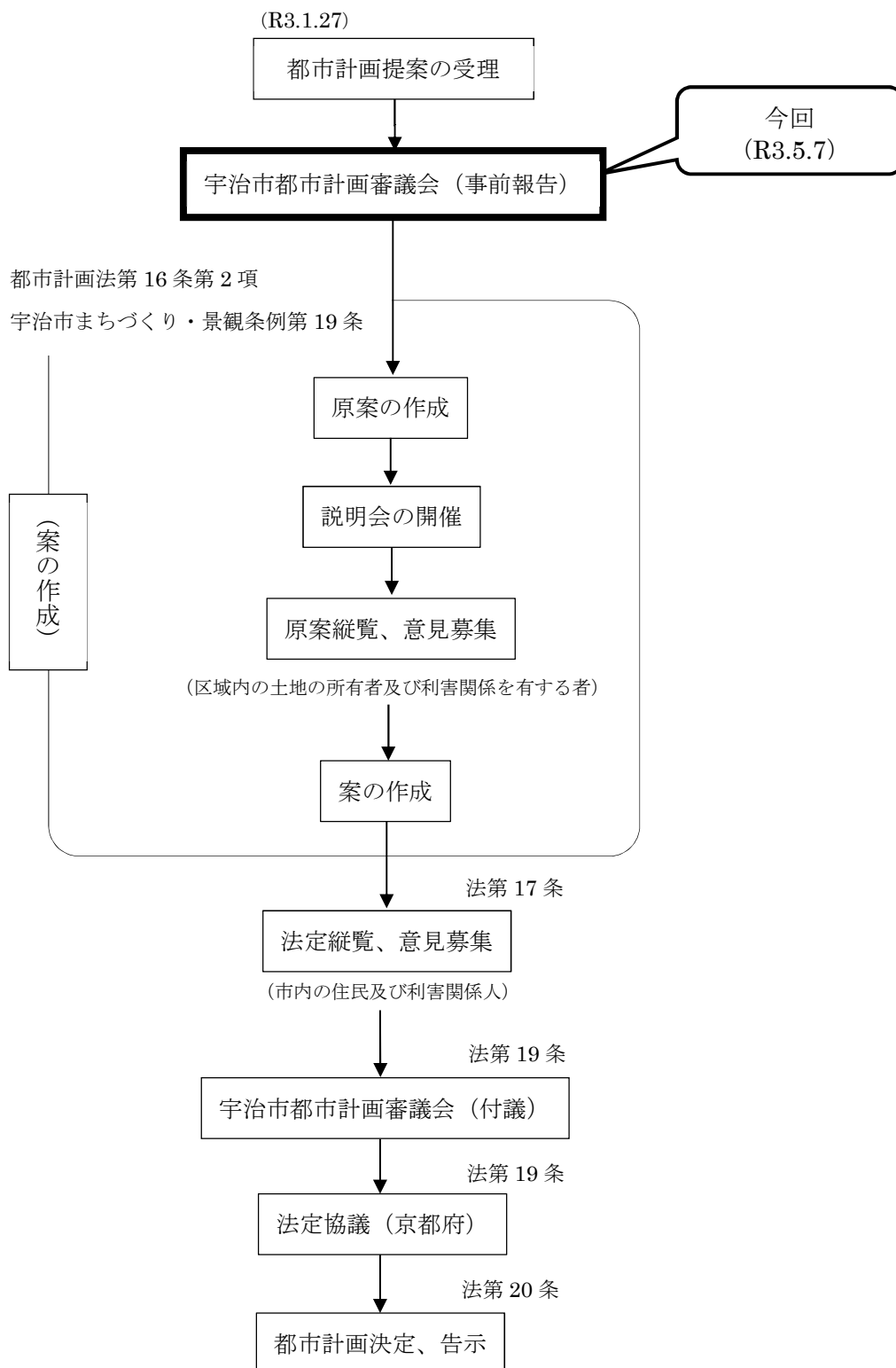
併用住宅：「住宅」と「住宅以外」の用途を兼ねており、各用途で利用される部分が内部で往来できない構造の建築物

※2 建築基準法施行令第130条の3各号で定める用途：

事務所、日用品販売店、飲食店、理髪店・洋服店等のサービス店、自家販売のために食品製造業を営む店舗、学習塾等、アトリエや工房

今後の予定

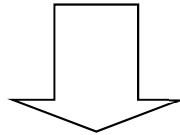
【１】地区計画の決定手続きについて



【2】 建築条例の策定予定について

地区計画の策定

都市計画の決定により、建築行為等を行う場合、市への届出が必要



建築確認申請と連携

建築条例の策定

さらに、建築物の用途、高さ、壁面の位置、敷地面積、垣または柵の構造（一部）の制限については建築条例（建築基準法 68 条の 2 第 1 項）を制定

参考

【1】 建築協定とは

- 住宅地としての環境や商店街としての利便性を維持増進することなどを目的に、該当区域の土地の権利者同士が建築基準に関する一種の契約を締結することを特定行政庁（宇治市）が認可する制度で、建築基準法第 69 条に規定されています。
- 建築協定として認可することにより、その契約の効力が、契約を締結した当事者間だけでなく、新たにその土地の権利者となった者にも及ぶため、地域による良好なまちづくりが維持・促進されます。
- 建築協定は、地区の住民がルールをつくり、そのルールを互いに守っていくことを取り決めた自主的協定であることから、住民の主体的な活動により運営されます。

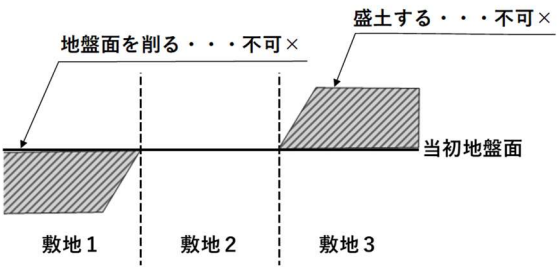
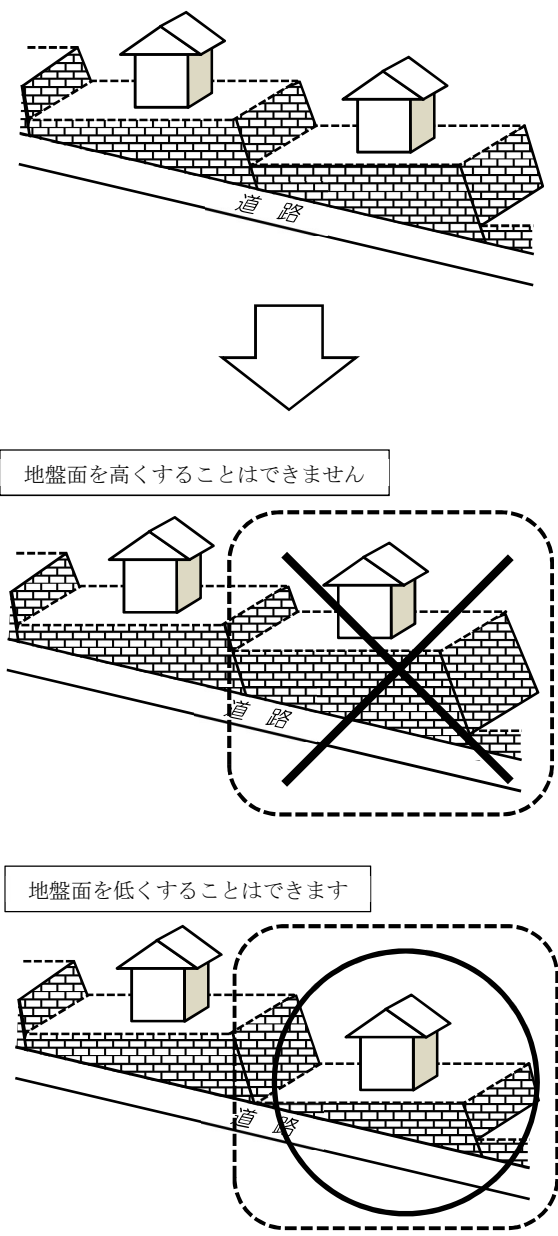
【2】 地区計画とは

- 都市計画法第 12 条の 5 に基づいて定める地区レベルの都市計画です。
- まちづくりの将来像を実現するため、都市全体の視点で都市計画区域、用途地域を定め、まちづくりの形成を誘導しておりますが、各地区の特性に応じたまちづくりを進めるには、さらに詳細な土地利用の規制・誘導が必要となる場合があります。
- これらを実現する手法として、地区計画制度があります。

【3】 地区計画と建築協定の区域の比較

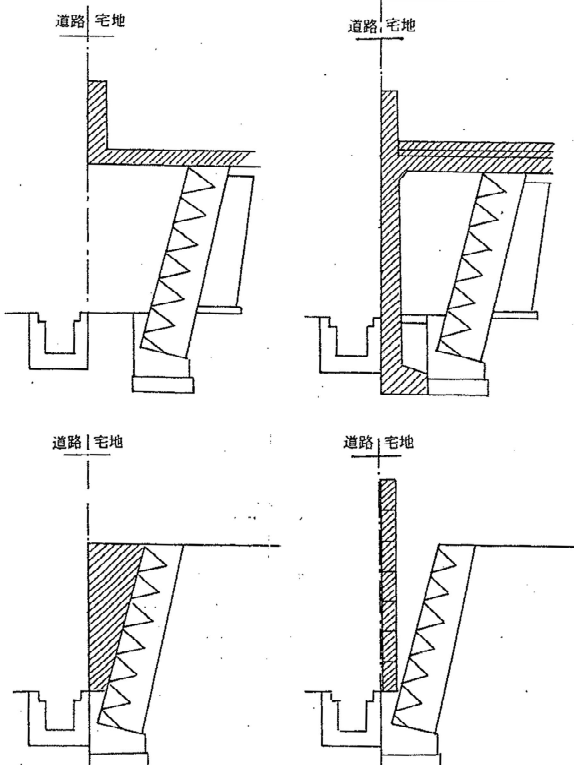
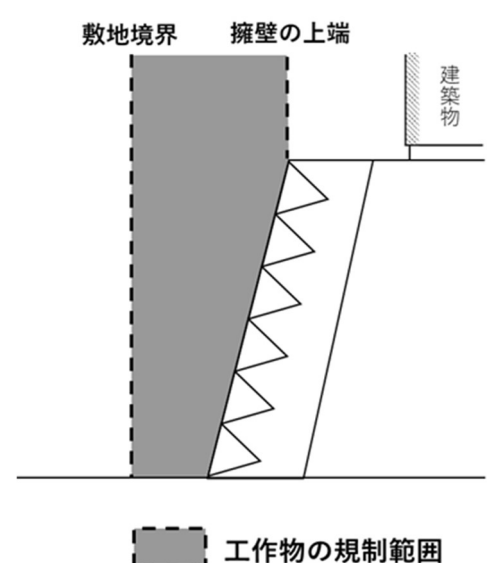
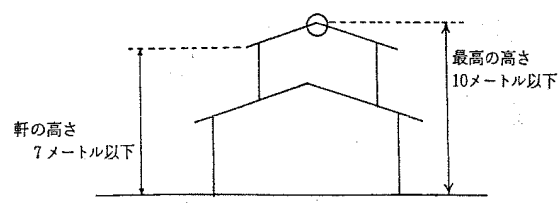
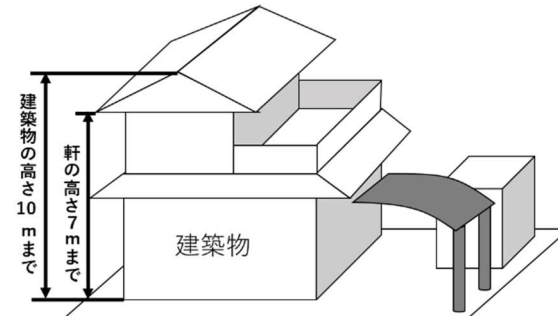


【4】 地区計画と建築協定の制限の比較

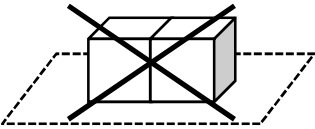
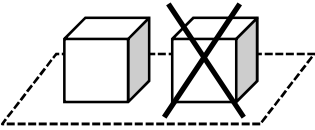
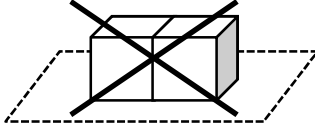
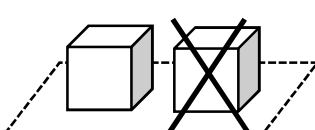
建築協定	地区計画
○敷地地盤面の高さ変更の禁止 敷地地盤面の高さの変更を規制する。 ・付属車庫や店舗前面エプロン部分の削土、造園、外構などの客土についてはこの限りではない。 	○建築物等の形態及び意匠の制限 <u>敷地地盤面を高くすることを目的とする擁壁の撤去・設置を規制する。</u> ・<u>二つ以上の区画を一体的に利用する場合は、擁壁の高さを一体的に利用する区画の中で一番低い地盤面に 0.5m加えた高さまでとする。</u> 
	———：建築協定からの変更箇所

建築協定	地区計画
○区画の細分化の禁止 敷地区画を建築物の敷地として細分化することを規制する。	○建築物の敷地面積の最低限度 <u>敷地面積の最低限度を 150 m²に規制する。</u> ・ <u>地区計画施行前から敷地面積が 150 m²を満たしていない区画は、この規定を適用しない。ただし、敷地の分割や隣接地との一体利用を行う場合には適用する。</u> (例)

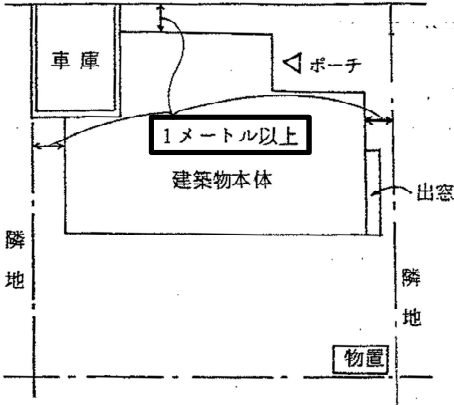
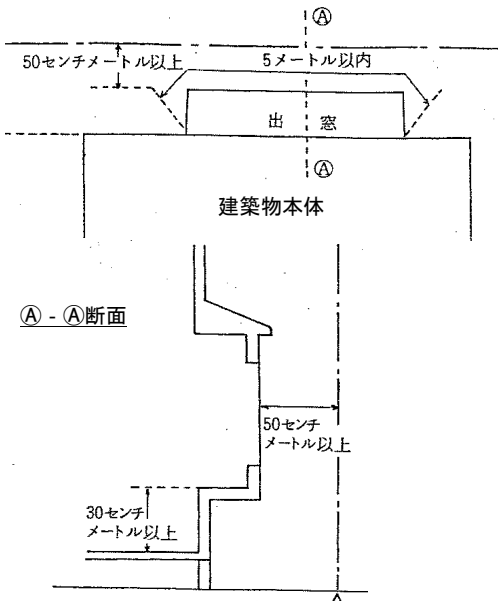
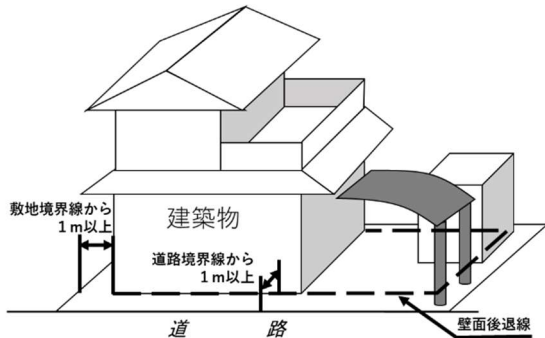
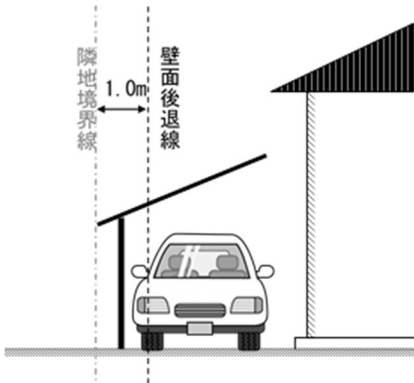
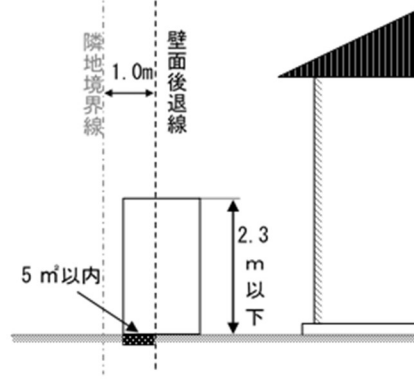
===== : 建築協定からの変更箇所

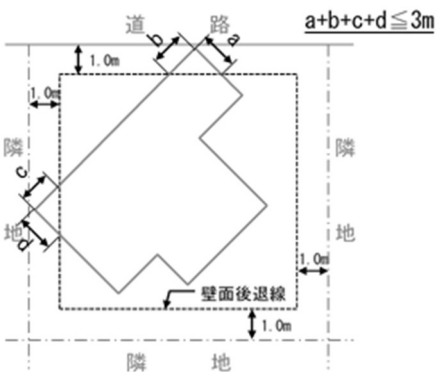
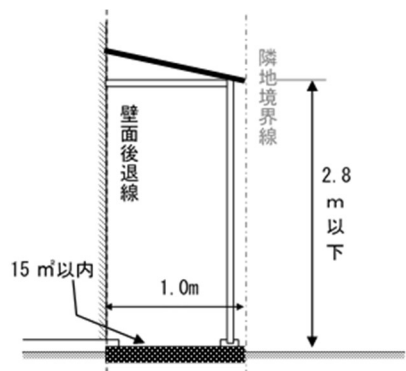
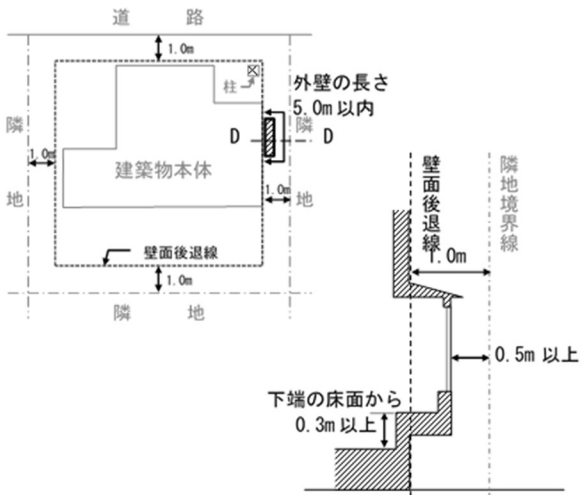
建築協定	地区計画
○擁壁から跳ね出した工作物の設置の禁止 擁壁から跳ね出した工作物の設置を規制する。   施行不可	○建築物等の形態及び意匠の制限 <u>擁壁の上端から敷地境界までの間</u>について、以下に記載する以外の工作物の設置を規制する。 ・<u>屋外広告物</u> ・<u>建築設備</u> ・<u>付属車庫</u> ・<u>門等</u> ・<u>屋外階段</u>   工作物の規制範囲
○建築物の階数の制限 建築物の階数は地上2階以下とする。 ○建築物等の高さの最高限度 建築物の高さは10m以下とする。 軒の高さは7m以下とする。 	○建築物等の高さの最高限度 建築物の高さは10m以下とする。 軒の高さは7m以下とする。 

———：建築協定からの変更箇所

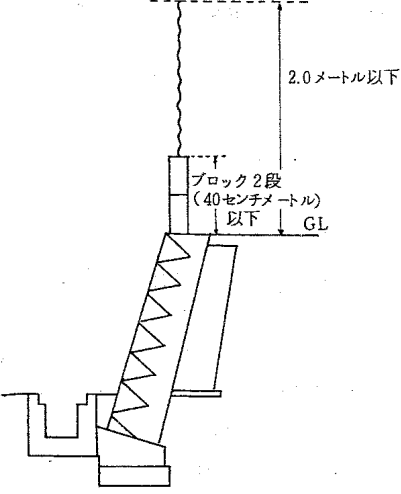
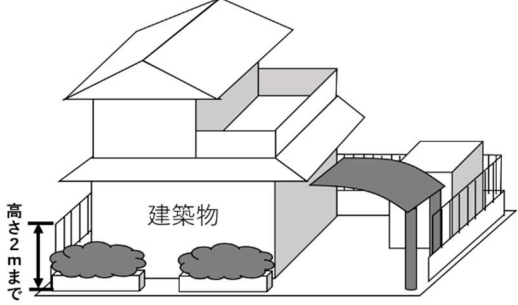
建築協定	地区計画
○建築物の用途の制限 以下の建築物の建築を認める。 (1) 専用住宅区域 ・専用住宅 ・入院設備がない診療所、華道教室、その他協定委員会が認める用途の併用住宅 ・巡査派出所や郵便局などの公益上必要な施設 (2) 併用住宅区域 (1) の建築物と日常生活に必要な物品販売またはサービス業の併用住宅を認める。	○建築物の用途の制限 以下の建築物の建築を認める。 (1) 専用住宅地区 ・専用住宅 <u>(民泊施設を除く)</u> ・入院設備がない診療所、<u>事務所</u>、学習塾等、<u>アトリエや工房</u>の<u>兼用住宅</u>または併用住宅 ・巡査派出所や公衆電話所等の公益上必要な施設 (2) 沿道住宅地区 (1) の建築物と<u>建築基準法施行令第130条の3各号で定める兼用住宅</u>または併用住宅を認める。 ※ <u>建築基準法施行令第130条の3各号で定める建物用途</u> ・<u>事務所</u> ・<u>日用品販売店</u> ・<u>飲食店</u> ・<u>理髪店・洋服店等のサービス店</u> ・<u>自家販売のために食品製造業を営む店舗</u> ・<u>学習塾等</u> ・<u>アトリエや工房</u>
○建築物の戸数の制限 ・1区画に1戸建とする。  	長屋を規制する。  住宅の離れを規制する。 

_____：建築協定からの変更箇所

建築協定	地区計画
○壁面の位置 建築物の外壁または柱は、敷地境界線から1 m以上後退する。 ただし、以下のものは該当しない。 ・床面積 20 m²以下の片屋根カーポートまたは地下車庫 ・軒高 2.3m以下で壁面後退線を超える床面積が5 m²以内の物置 ・壁面後退線を超える外壁の長さの合計が3 m以内の建築物  ・出窓は、以下の条件を満たしている場合、敷地境界線からの距離を0.5m以上とすることができる。 ①外壁の長さの合計が5m以下 ②下端の床面からの高さが0.3m以上 	○壁面の位置の制限 建築物の外壁または柱について、敷地面積 150 m²以上の敷地においては、敷地境界線から1 m以上後退する。 <u>敷地面積 150 m²未満の敷地においては0.5m 以上後退する。</u>  ただし、以下のものは該当しない。 ・<u>屋根付きカーポートまたは地下車庫</u>  ・軒高 2.3m以下で壁面後退線を超える床面積の合計が5 m²以内の物置 

建築協定	地区計画
	・壁面後退線を超える外壁の長さの合計が3 m以内の建築物  ・軒高 2.8m以下で壁面後退線を超える床面積が 15 m²以内の下屋や物干しなど  出窓は、以下の条件を満たしている場合、敷地境界線からの距離を 0.5m以上とすることができる。 ・外壁の長さの合計が 5m以下 ・下端の床面からの高さが 0.3m以上 

_____：建築協定からの変更箇所

建築協定	地区計画
○かき又はさくの構造の制限 敷地周囲の塀は、「生垣」又は「柵」を基本とし、道路側は極力緑化に努める。塀の高さは、敷地地盤面から 2m以下とする。 	○かき又はさくの構造の制限 敷地周囲の垣・柵・塀は、敷地地盤面から 2m以下とし、「生垣」又は「柵」を基本とする。 道路側は極力緑化に努め、地区にふさわしい景観に配慮する。 
○緑化の推進 敷地内の空地はできるだけ植樹し、緑化の増進に努める。	

———：建築協定からの変更箇所