

令和 3 年 11 月 8 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）の決定について

議案第 68 号

宇治都市計画地区計画（東隼上り地区）の決定について

宇治都市計画地区計画（東隼上り地区）を、次のとおり決定するものとする。

令和 3 年 11 月 8 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（案）

宇 治 市

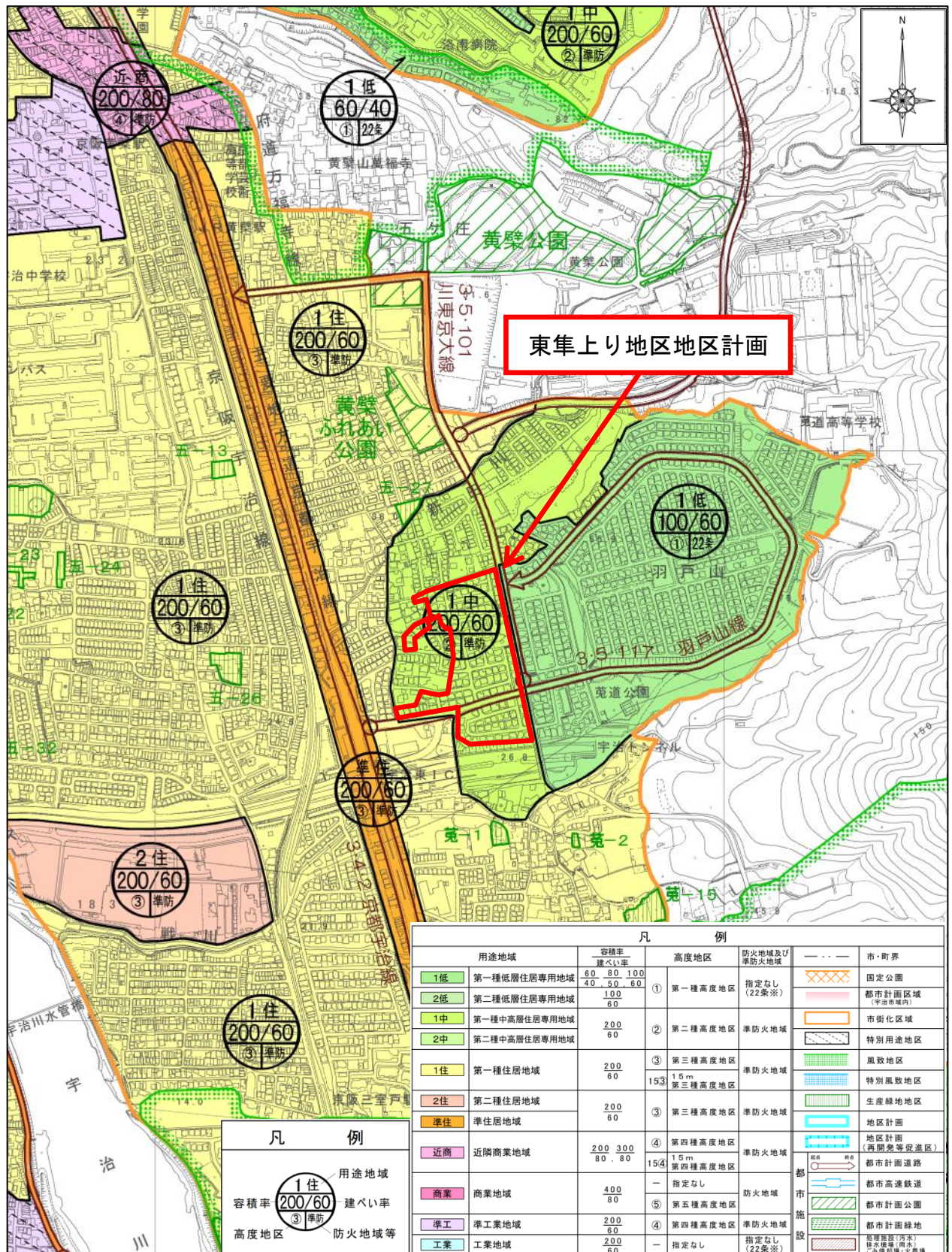
理 由 書

本地区は京滋バイパスの北に位置しており、一部を除き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る低層住宅地の形成」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。

本地区では、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が増える中、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になってきていることや、住民の生活環境の変化に伴い、まちづくりの内容の見直しも必要となってきたことから、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）

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. 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。 また、1号から4号に掲げる建築物の離れとして使用するもの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（患者の収容施設がない兼用住宅・併用住宅に限る）		次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 また、1号から4号に掲げる建築物の離れとして使用するもの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（患者の収容施設がない兼用住宅・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 前各号の建築物に附属するもの（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。）

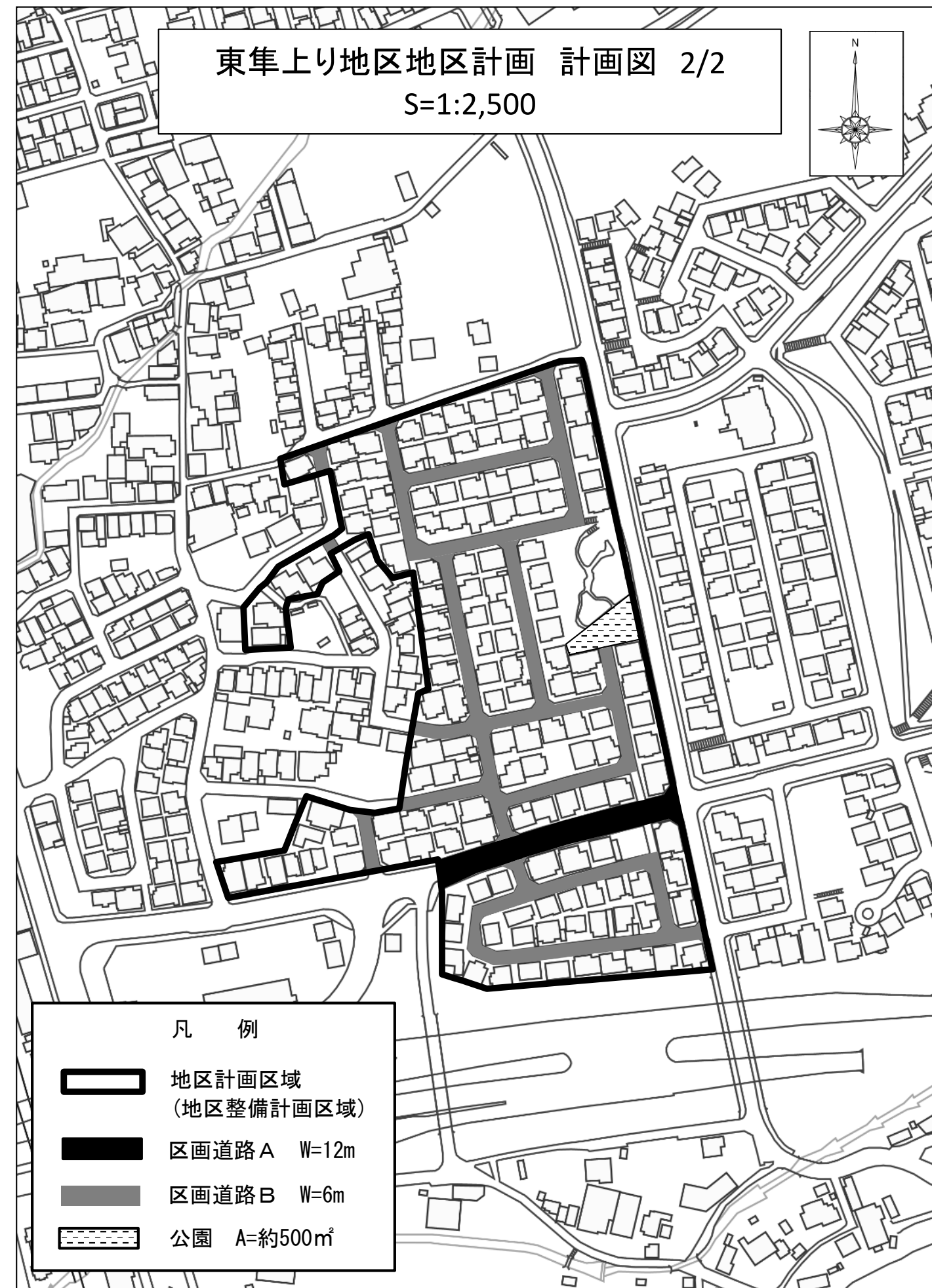
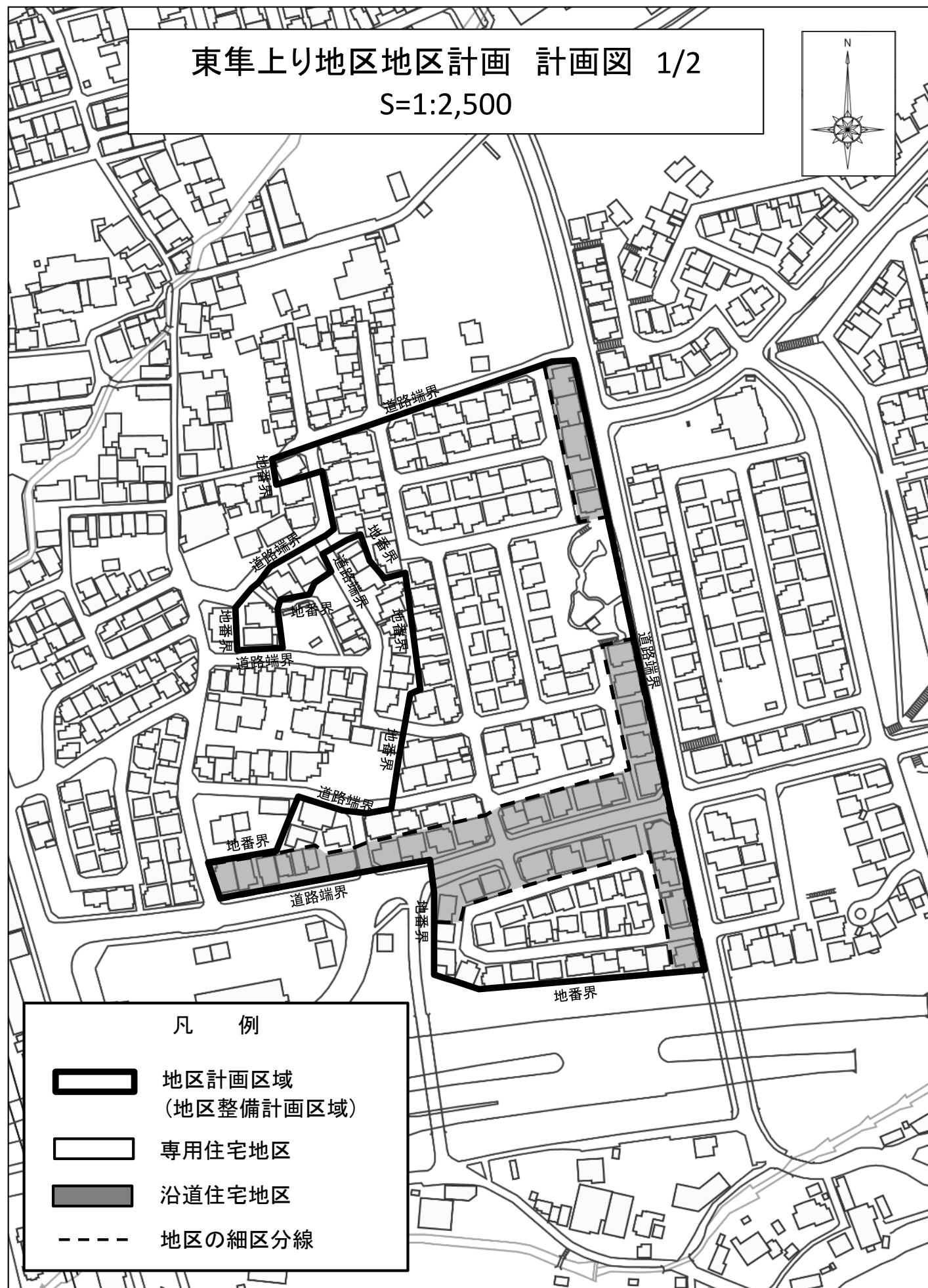
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	5 集会所 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で、建築基準法施行令第130条の4で定めるもの 7 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。） 8 1号から4号に掲げる住宅（住宅宿泊事業法第2条第3項に規定する「住宅宿泊事業」に供するものを除く。）
		建築物の敷地面積の最低限度	150㎡ ただし、当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適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、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、附属車庫、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」

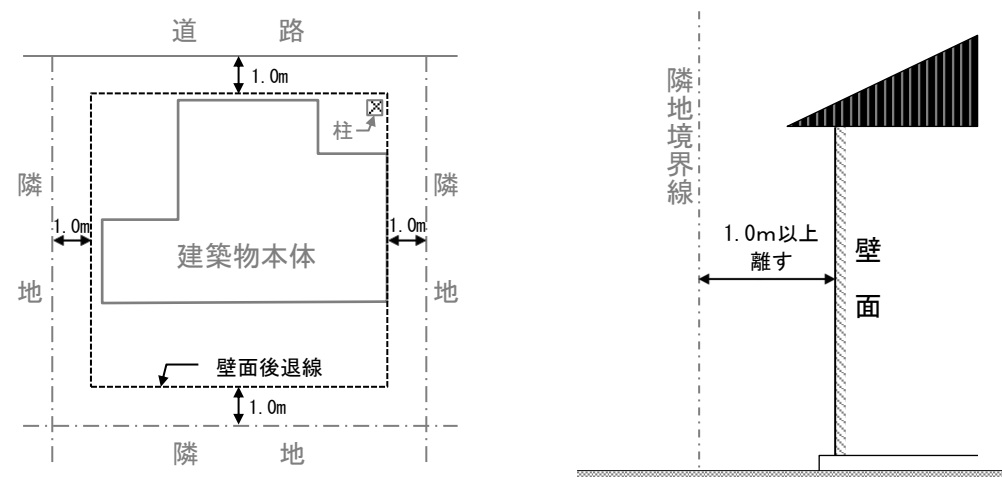
(理由)

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。



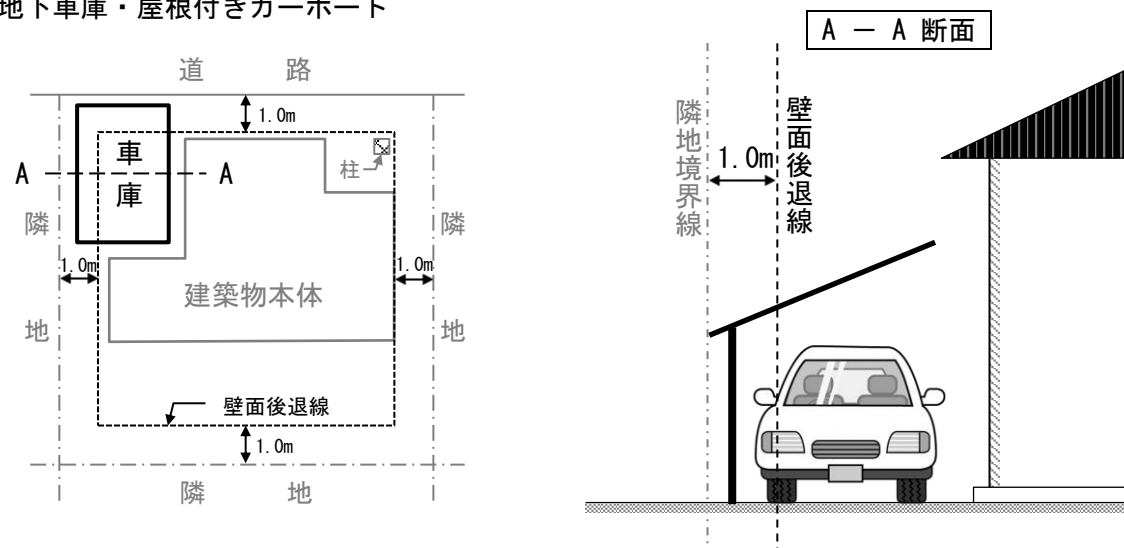
壁面の位置の制限について

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。

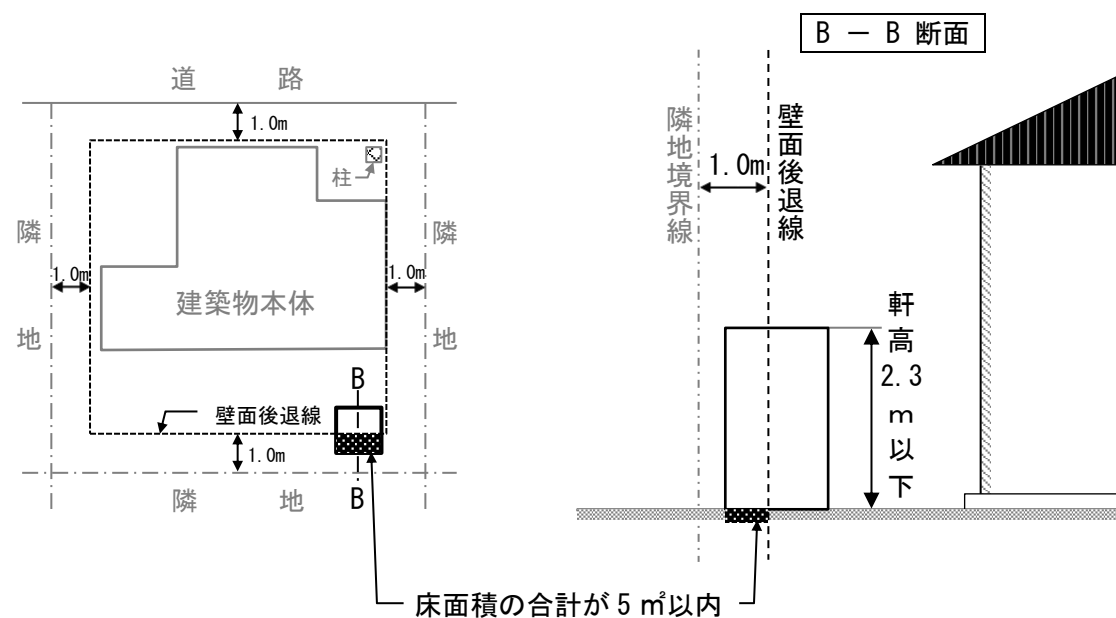


※除外要件(次のいずれかに該当する場合は、この限りではありません。)

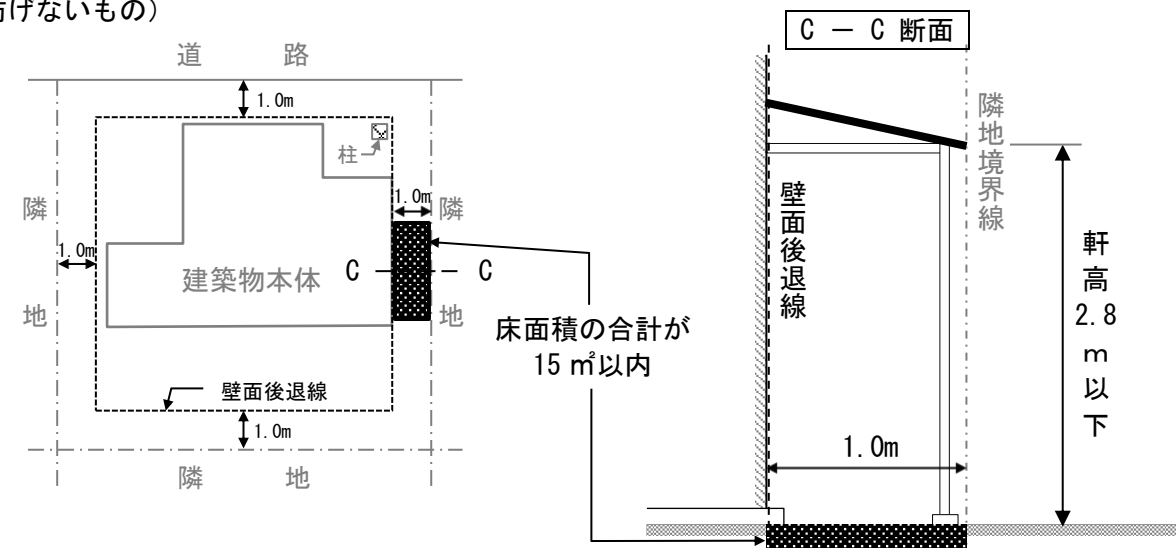
① 地下車庫・屋根付きカーポート



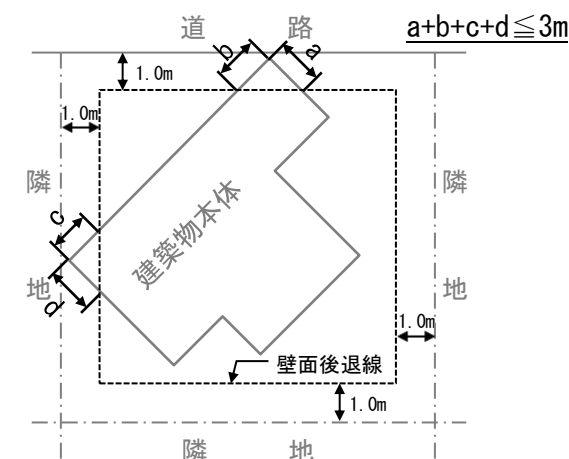
② 軒高 2.3m 以下かつ、壁面後退線を超える床面積の合計が 5 m² 以内の物置等（移動・撤去が容易なもの）



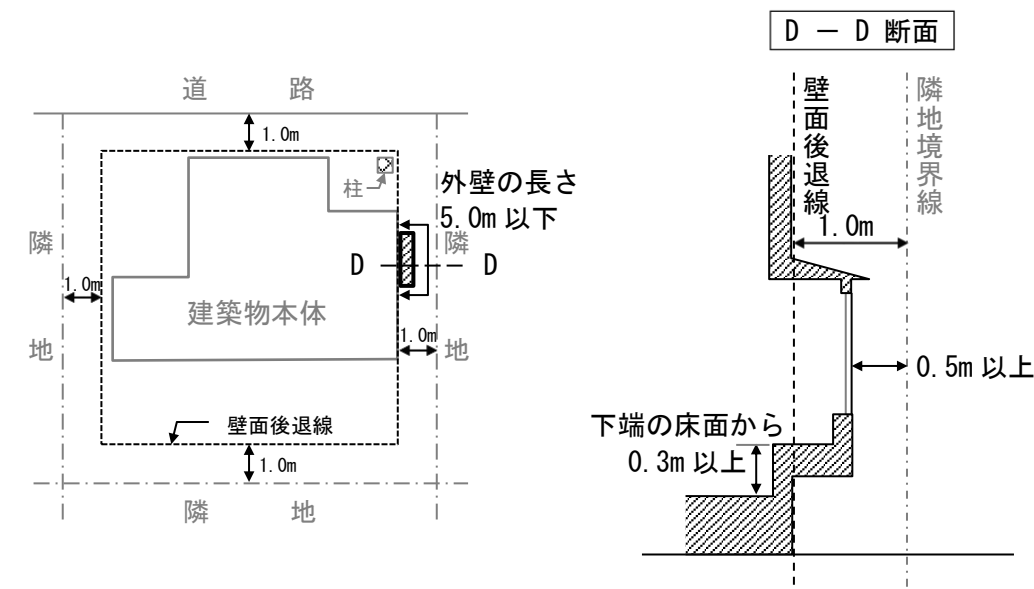
③ 軒高 2.8m 以下かつ、壁面後退線を超える床面積の合計が 15 m² 以内の下屋や物干し場等（通風を妨げないもの）



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・隣地境界線との距離を 0.5m 以上とすることができる。）

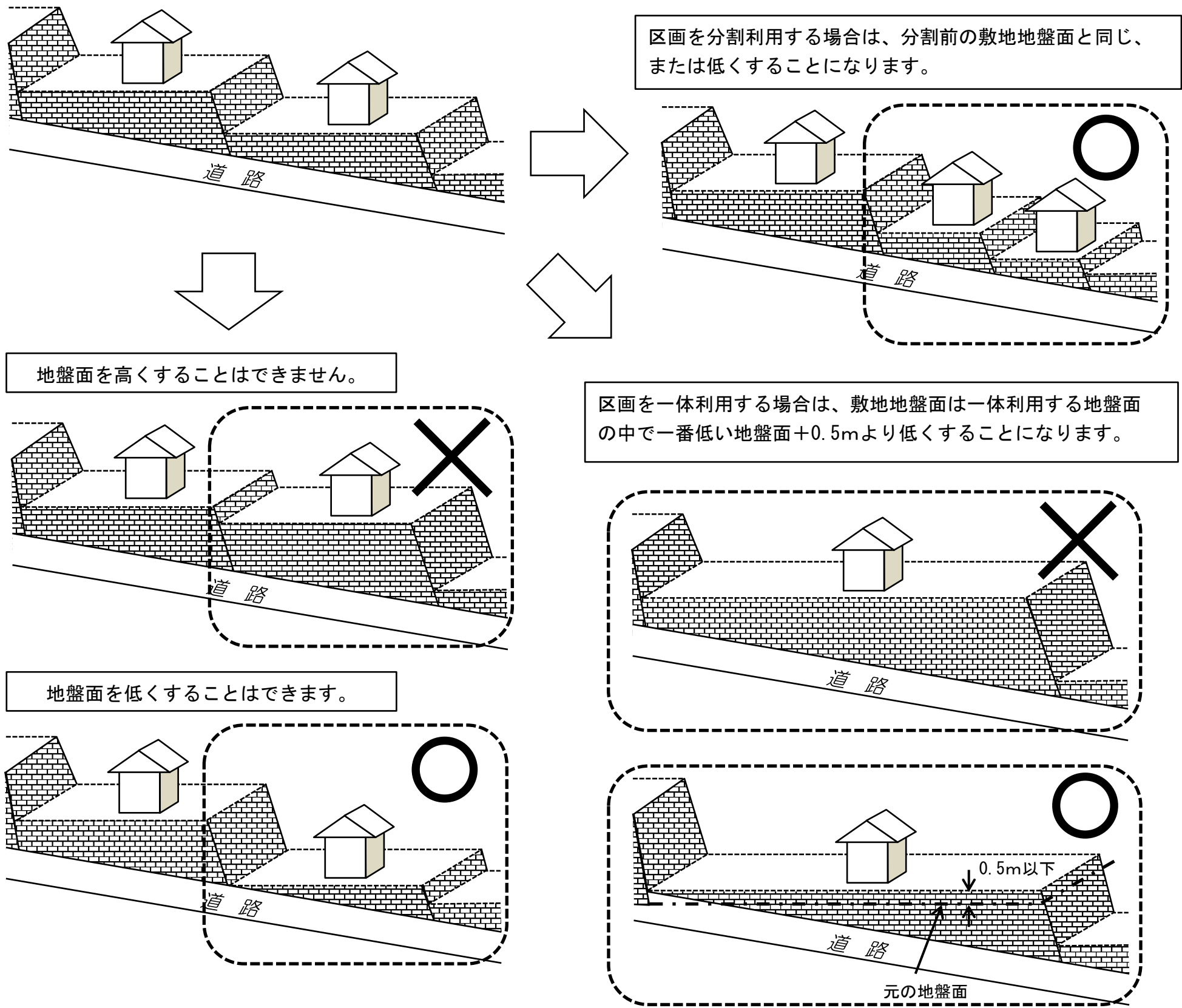


付 図

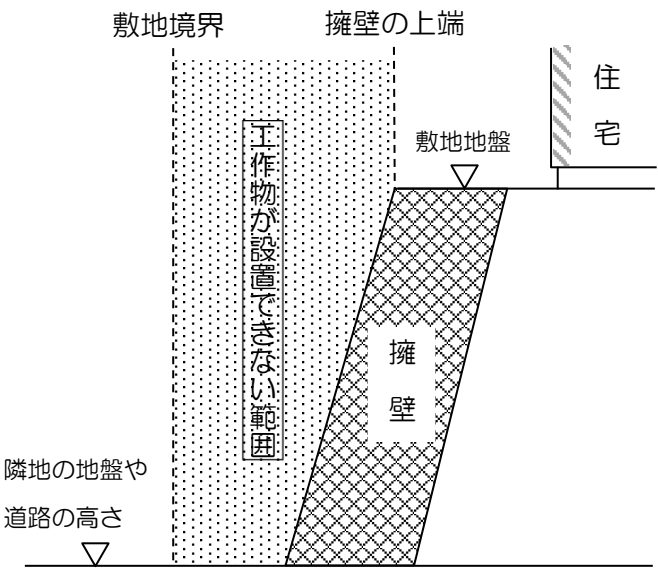
建築物等の形態又は意匠の制限について

付 図

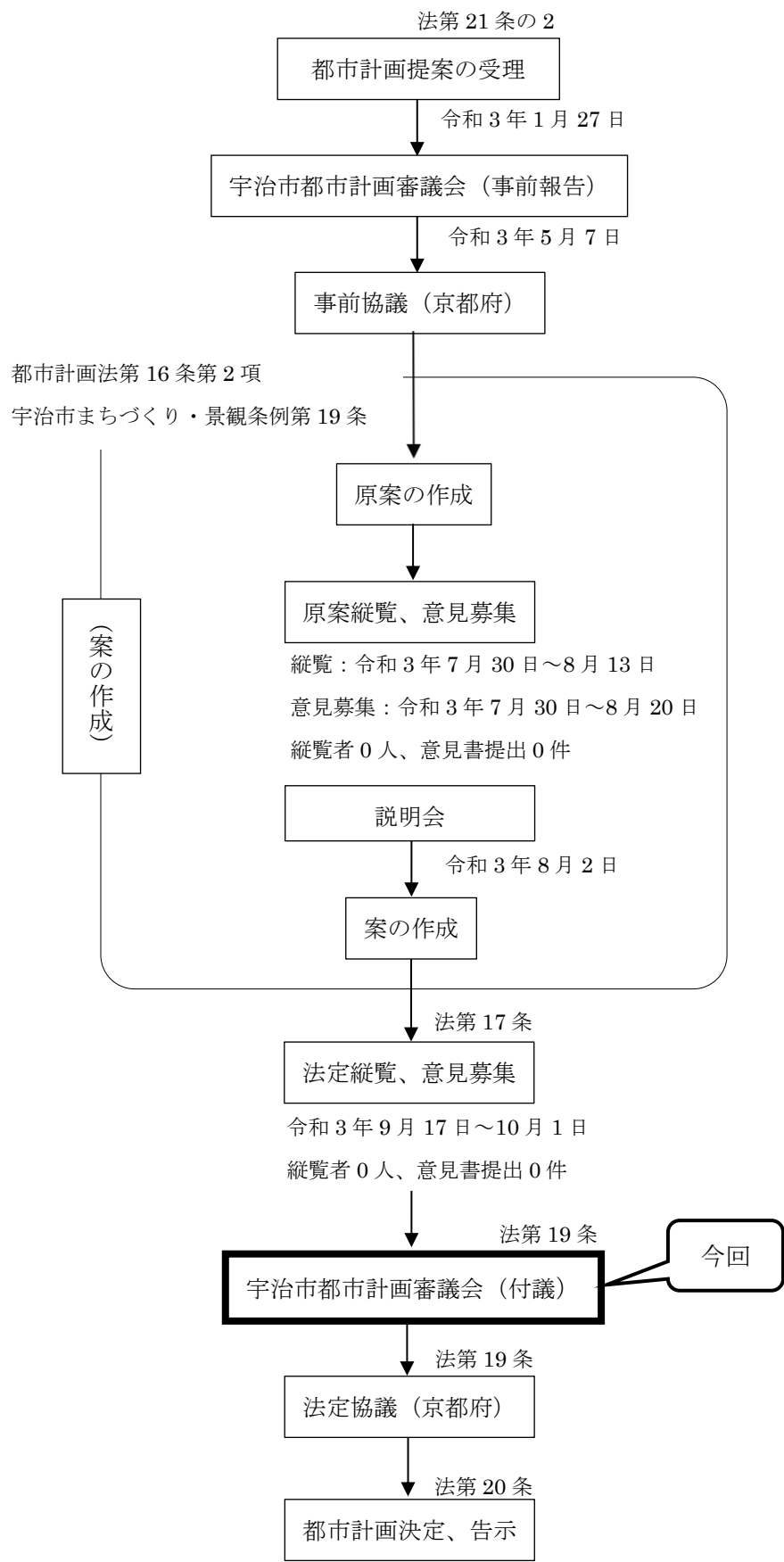
現に建築物の敷地として使用されている土地の擁壁は、地盤面を高くすることを目的に撤去・設置できません。
(地下車庫の設置や屋外階段の移設などによる擁壁の撤去・設置はできます。)



擁壁の上端から敷地境界の間に、附属車庫、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。



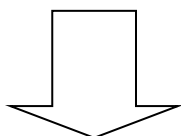
【1】 地区計画の決定手続きについて



【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