

議案第 17 号

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の一部を改正する条例を制定するについて

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の一部を、次のとおり改正するものとする。

令和 4 年 2 月 16 日 提出

宇治市長 松 村 淳 子

宇治市条例第 号

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の一部を改正する条例

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年宇治市条例第27号）の一部を次のように改正する。

第4条中「内において」を「内における建築物の用途」に、「ア欄に掲げる建築物は、建築しては」を「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」に改める。

第10条を第13条とし、第9条第1項中第3号を第4号とし、同項第2号中「第5条又は第6条」を「第6条から第8条まで」に改め、同号を同項第3号とし、同項第1号中「第4条」を「第4条又は第5条第1項」に、「場合」を「場合（次号に規定する場合を除く。）」に改め、同号の次に次の1号を加える。

(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

第9条第2項中「前項第2号」を「前項第3号」に改め、同条を第12条とし、第8条を第11条とし、第7条中「、前3条」を「、第4条から第8条まで」に改め、同条を第10条とし、第6条中「ウ欄に掲げる高さ以下」を「制限の欄に掲げる高さの最高限度に適合するもの」に改め、同条を第7条とし、同条の次に次の2条を加える。

（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式替（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。

第5条中「）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。）までの距離」を「以下同じ。）の位置」に、「イ欄に掲げる距離以上」を「制限の欄に掲げる壁面の位置の制限に適合するもの」に改め、同条を第6条とし、第4条の次に

次の1条を加える。

(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った土地

(2) 前項の規定に適合するに至っ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った土地

3 前項の規定は、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。

別表第1を次のように改める。

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

別表第2の備考以外の部分を次のように改める。

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 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。 (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。） (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。） (3) バス停留所の上屋、公衆電話所又は東屋 (4) 前3号の建築物に附属するもの
	壁面の位置の制限 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。
	高さの最高限度	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の以下
B地区	用途の制限	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。 (1) 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第20条の5に規定する特別養護老人ホーム (2) 共同住宅及び寄宿舍（A地区の項制限の欄第1号の病院に勤務する医師及び看護師の居住の用に供するものに限る。） (3) バス停留所の上屋、公衆電話所又は東屋 (4) 前3号の建築物に附属するもの
	壁面の位置の制限	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。
	高さの最高限度	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の以下

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29年法律第65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130条の3第1号、第6号又は第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	150平方メートル以上

積の最低限度	
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	10メートル以下で、かつ軒の高さが7メートル以下

	度	
	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 (3) 住宅で令第130条の3各号のいずれかの用途の建築物を併設するもの (4) 診療所 (5) 集会所 (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 (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。）
	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	(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。 ア 屋根付きカーポート又は地下車庫 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

	<p>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。

別表第2の備考第1項を次のように改める。

- 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。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

(提案理由)

宇治都市計画地区計画（東隼上り地区）の決定に伴い、所要の改正を行うものであります。