

# 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とは

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（以下「建築条例」といいます。）は、建築基準法（以下「法」といいます。）第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づき、地区計画区域内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画区域の内容として定められたものを、条例でこれらに関する制限として定めているものです。

東隼上り地区の大半の区域は、従来、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、東隼上り地区の土地所有者から地区計画を策定する旨の都市計画提案が行われ、本市都市計画課により内容精査及び地域住民との協議を重ね、宇治市都市計画審議会の付議を経て、令和 3 年 12 月 10 日、新たに東隼上り地区地区計画を都市計画決定いたしました。

## 建築条例改正をする目的

東隼上り地区地区計画に定められた制限等を本条例に追加することにより、建築確認申請と連動した審査対象となります。これにより、実効性のある地域が望むまちづくりを誘導することができます。

## 制度上の 建築条例、地区計画、建築協定の比較

|                | 建築条例                                 | 地区計画    | 建築協定                      |
|----------------|--------------------------------------|---------|---------------------------|
| 運用主体           | 市                                    | 市       | 協定委員（住民）                  |
| 手続き            | 建築確認申請                               | 届出      | 届出                        |
| 違反建築物に対する措置、罰則 | 罰則(500,000 円以下)<br>(本条例)<br>命令等（建基法） | 勧告（都計法） | 工事施工の停止請求＞<br>裁判所への提訴（協定） |

## 本建築条例の改正点

（適用区域）

東隼上り地区地区整備計画区域の追加【条例第 3 条・別表第 1】

（制限ほか）

制限の追加

- i 建築物の敷地面積の最低限度【条例第 5 条・別表第 2】
- ii 建築物に付属する塀の構造の制限【条例第 8 条・別表第 2】
- iii 既存の建築物に対する制限の緩和【条例第 9 条】
  - ・ 建築物の用途の制限（条例第 4 条）の緩和【同条第 1 項】
  - ・ 建築物の壁面の位置の制限（条例第 6 条）の緩和【同条第 2 項】
  - ・ 建築物の高さの最低限度（条例第 7 条）の緩和【同条第 3 項】
  - ・ 建築物に付属する塀の構造の制限（条例第 8 条）の緩和【同条第 3 項】

（罰 則）

前述の制限に違反した場合における罰則の追加【条例第 12 条】

- i 建築物の敷地面積の最低限度（条例第 5 条）に違反した場合  
【同条第 1 項第 1 号及び第 2 号】
- ii 建築物に付属する塀の構造の制限（条例第 8 条）に違反した場合  
【同条第 1 項第 3 号】

（別表第 2＝制限の内容）

表記方法の変更

東隼上り地区に則した制限の内容の追加

東隼上り地区における制限の 建築条例、地区計画、建築協定の比較

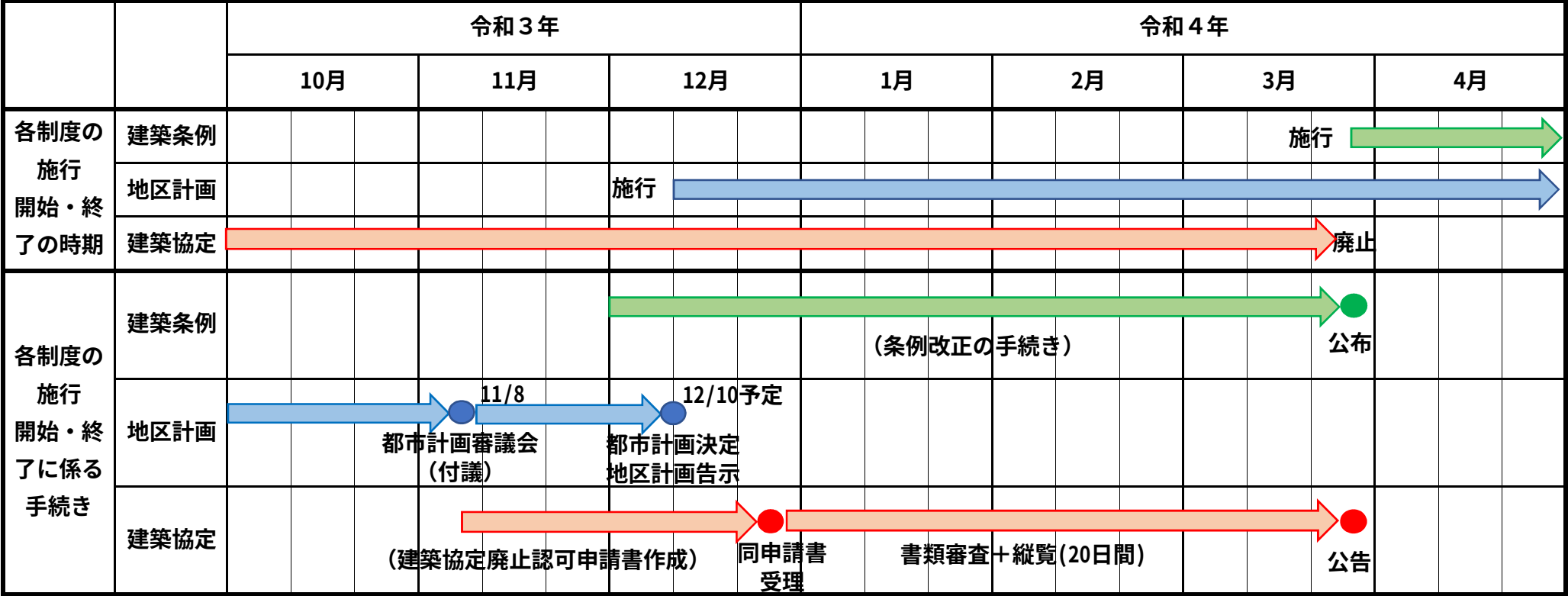
計画地区：専用住宅地区

|                                |           | 建築条例                                                                                                                                                                     | 地区計画                                                                                      | 建築協定                                                                                         |
|--------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築基準法施行令第136条の2に基づき建築条例上規定する制限 | 用途の制限     | 建築してはならない建築物<br>：次に掲げる建築物以外の建築物<br>(1)専用住宅(長屋・離れ・民泊を除く。住宅は以下同じ。)<br>(2)兼用住宅(居住以外の用途は限定。)<br>(3)併用住宅(居住以外の用途は限定。)<br>(4)診療所(収容施設のない兼用・併用住宅に限る。)<br>(5)集会所<br>(6)公益上必要な建築物 | 同左                                                                                        | 建築できる用途<br>・専用住宅<br>・診療所併用住宅(入院設備がないものに限る。)<br>・協定運営委員が認める建築物<br>・公益上必要な施設                   |
|                                | 敷地面積の最低限度 | ・ 1 5 0㎡                                                                                                                                                                 | 同左                                                                                        |                                                                                              |
|                                | 壁面の位置の制限  | ・敷地面積 1 5 0㎡以上の場合：外壁等から境界線まで 1m以上確保（付属物又は軽微な部分に対しては除く。）<br>・敷地面積 1 5 0㎡未満の場合：外壁等から境界線まで 0.5m以上確保（付属物又は軽微な部分に対しては除く。）                                                     | 同左                                                                                        | ・外壁等から境界線まで 1m以上確保（付属物又は軽微な部分に対しては除く。）                                                       |
|                                | 高さの最高限度   | ・最高の高さは 10m 以下、かつ、軒の高さは 7m 以下                                                                                                                                            | 同左                                                                                        | 同左                                                                                           |
|                                | 塀の構造の制限   | ・塀は、敷地地盤面から 2m 以下                                                                                                                                                        | ・垣・柵・塀は、敷地地盤面から 2m 以下<br>・生垣又は柵を基本とし、緑化に努める。                                              | 同左                                                                                           |
| 同令に基づき建築条例上規定することができない制限       |           |                                                                                                                                                                          | 建築物等の形態又は意匠の制限                                                                            | 階数                                                                                           |
|                                |           |                                                                                                                                                                          | ・現に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。<br>・擁壁の上端から敷地境界の間に、附属車庫ほか工作物を設置してはならない。 | ・ 2 階以下                                                                                      |
|                                |           |                                                                                                                                                                          |                                                                                           | 建築物等の形態又は意匠の制限<br>・敷地の地盤面の高さを変更してはならない。<br>・敷地を細分化してはならない。<br>・既設擁壁から跳ね出して工作物を設けてはならない。<br>3 |

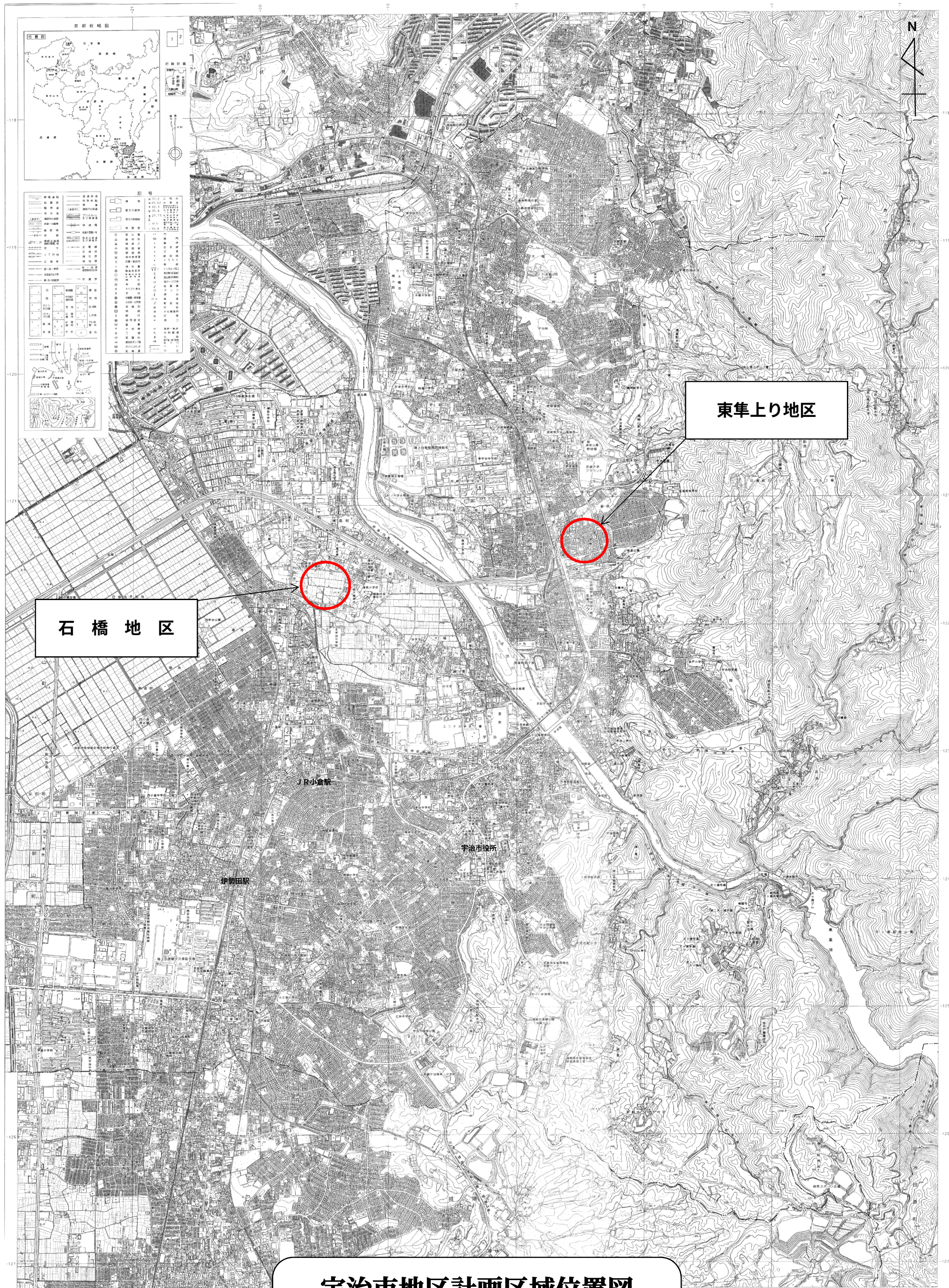
計画地区：沿道住宅地区（従来の建築協定においては「併用住宅区域」を指す。）

|                                |           | 建築条例                                                                                                      | 地区計画           | 建築協定                                                                                 |
|--------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築基準法施行令第136条の2に基づき建築条例上規定する制限 | 用途の制限     | 建築してはならない建築物<br>：次に掲げる建築物以外の建築物<br>・(1),(4),(5),(6)は専用住宅地区と同じ。<br>・(2),(3)についての用途は令 130条の 3 の各号に掲げるものに限る。 | 同左             | 建築できる用途<br>・専用住宅区域（建築協定）で認められる建築物<br>・併用する店舗又は事務所は日常生活に必要な物品の販売又はサービスを主たる目的とするものに限る。 |
|                                | 敷地面積の最低限度 | ・専用住宅地区と同じ。                                                                                               | 同左             |                                                                                      |
|                                | 壁面の位置の制限  | ・専用住宅地区と同じ。                                                                                               | 同左             | ・専用住宅区域（建築協定）と同じ。                                                                    |
|                                | 高さの最高限度   | ・専用住宅地区と同じ。                                                                                               | 同左             | ・専用住宅区域（建築協定）と同じ。                                                                    |
|                                | 塀の構造の制限   | ・専用住宅地区と同じ。                                                                                               | ・専用住宅地区と同じ。    | ・専用住宅区域（建築協定）と同じ。                                                                    |
| 同令に基づき建築条例上規定することができない制限       |           |                                                                                                           | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 階数                                                                                   |
|                                |           |                                                                                                           | ・専用住宅地区と同じ。    | ・専用住宅区域（建築協定）と同じ。                                                                    |
|                                |           |                                                                                                           |                | 建築物等の形態又は意匠の制限<br>・専用住宅区域（建築協定）と同じ。                                                  |

建築条例、地区計画、建築協定 施行の開始・終了の時期



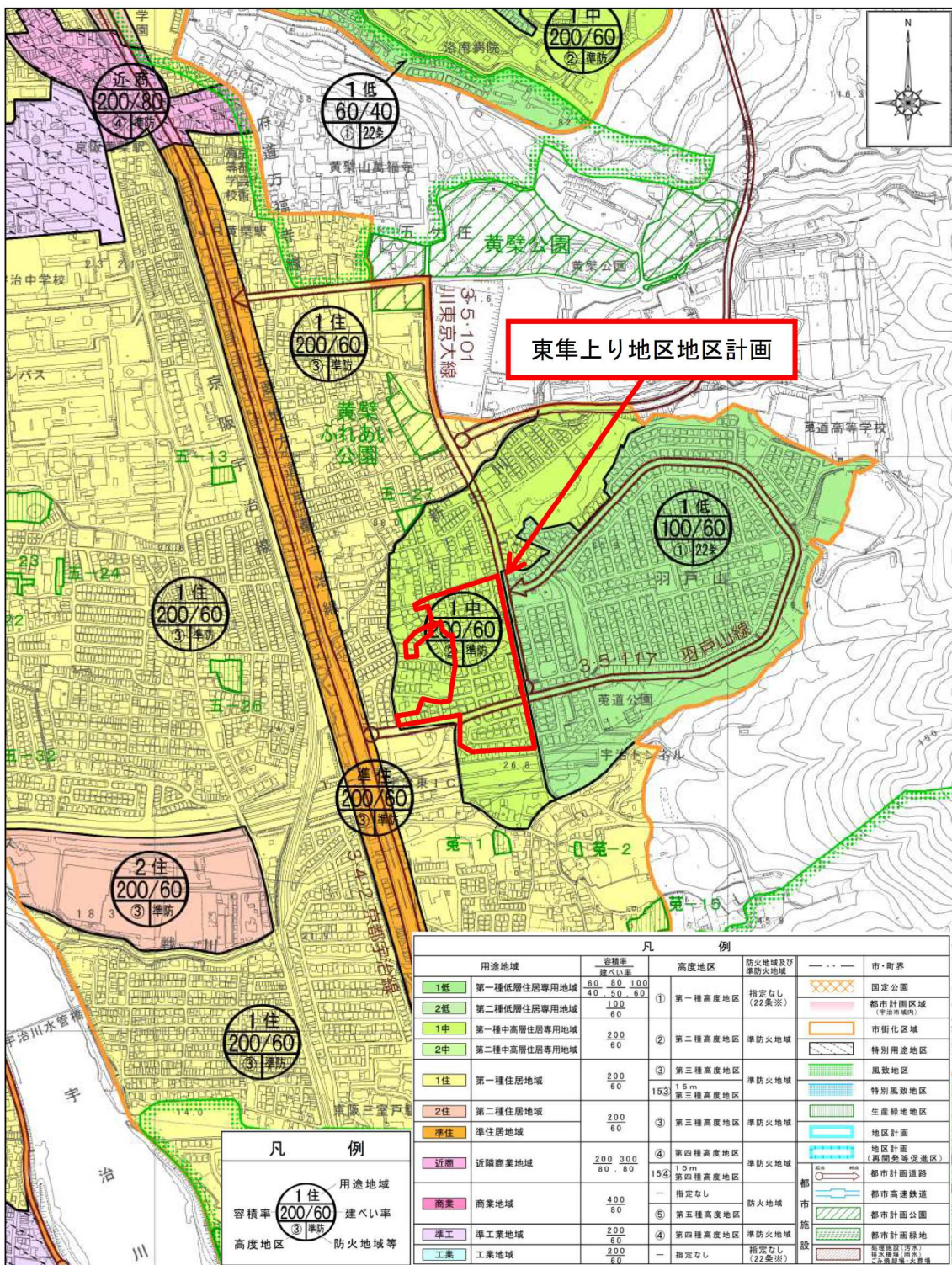




宇治市地区計画区域位置図



総括図 S:1/10,000





# 東隼上り地区地区計画 計画図 1/2

S=1:2,500

