

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

1. 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」）は、建築基準法第 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。

2. 建築条例を改正する理由

国道 24 号沿道安田町地区地区計画（以下「安田町地区計画」）が設定されたことにより、当該地区における建築物の制限を建築条例に規定します。

また、安田町地区計画は市街化調整区域内に設定されるため、畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（以下「畜舎特例法」）に基づく認定畜舎等に対する措置を講じます。（地区計画は、畜舎特例法に基づく認定審査の関係規定ではないため）

安田町地区計画：資料 1 参照、畜舎特例法：資料 2 参照

3. 建築条例改正の概要

安田町地区計画に定める建築物の制限内容等を規定

安田町地区の追加（条例別表 1 関係）

安田町地区計画に定める建築物の制限の追加（条例別表 2 関係）

畜舎特例法に基づく認定畜舎等に対する措置

- ・ 畜舎特例法を根拠規定とする改正（条例第 1 条関係）

罰則規定の改正

敷地面積の最低限度（第 5 条第 1 項）の規定に違反した場合の罰則対象者を建築主から設計者又は工事施工者に変更（条例第 12 条第 1 項第 1 号・第 3 号）

畜舎特例法と建築条例の二重罰則を適用しないための措置（条例第 12 条第 1 項本文）

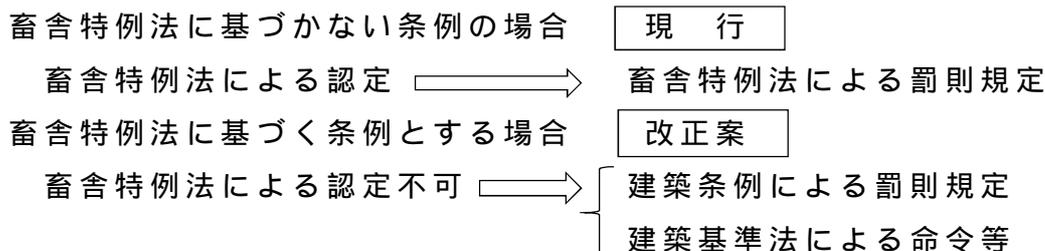
新旧対照表 参照

4 . 改正後の建築条例による効果

- ・ 地区計画に定める建築物制限を建築確認申請の審査対象に追加。(認定畜舎等を除く。)

追加・ 建築条例に定める建築物の制限について畜舎等を認定する際の基準に付加

5 . 地区計画区域内における違反措置の例



6 . 条例作成までの経過

- 都市計画審議会付議 (令和5年11月20日)、都市計画決定 (令和6年1月19日)
- 建設・水道常任委員会に報告 (令和5年11月20日)
- 罰則規定について京都地方検察庁より異論ない旨回答受理 (令和5年12月25日)

7 . 施行期日

公布の日から施行

8 . その他

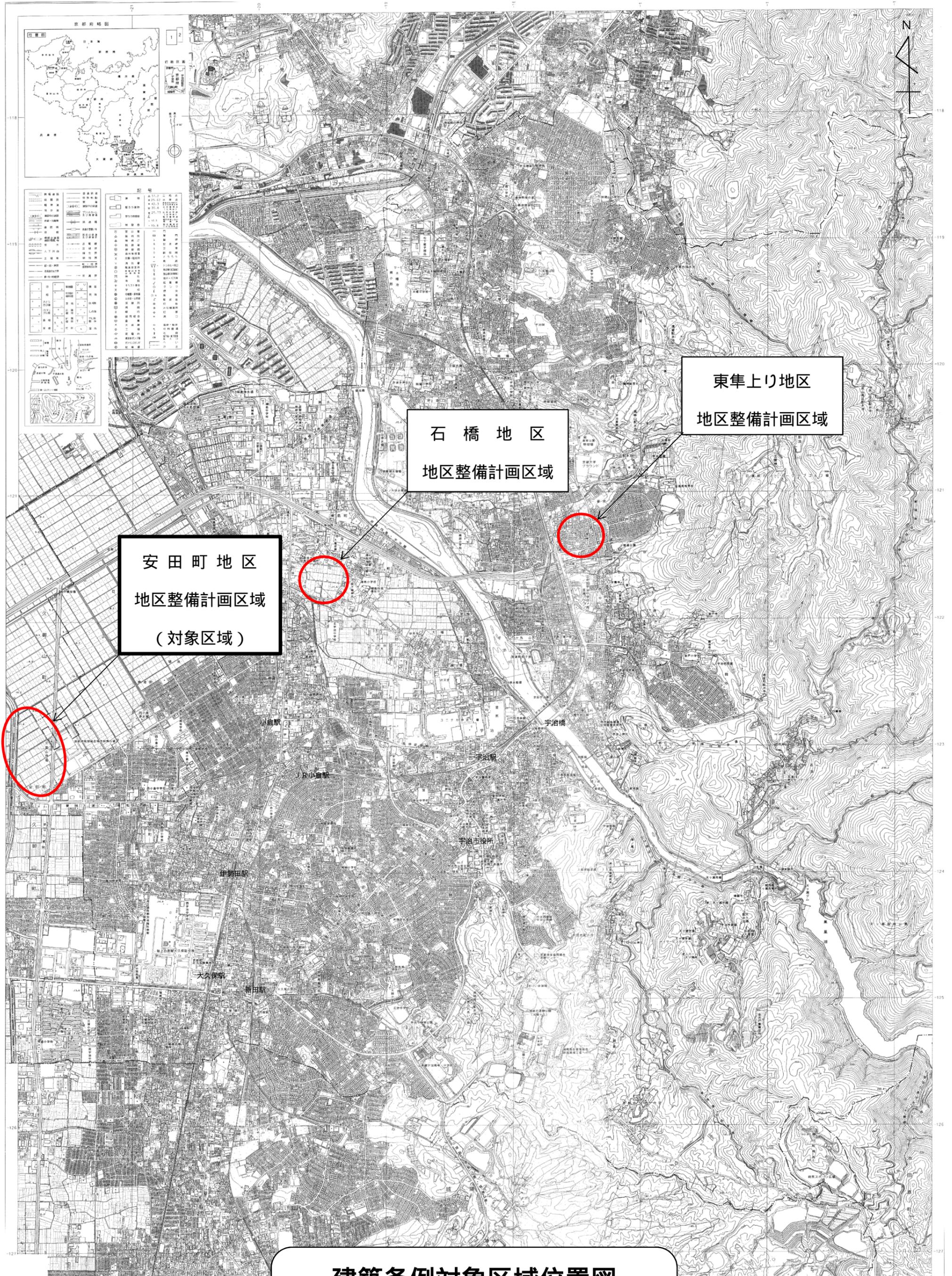
宇治市屋外広告物条例施行規則の改正

安田町地区計画が設定されたことにより、宇治市屋外広告物条例施行規則の改正を行います。安田町地区計画区域の一部は、同施行規則において屋外広告物の掲出を禁止する区域(1)となっていますことから、地区計画の都市計画決定に合わせ、地区整備計画区域を禁止区域から除外するものです。

なお、施行日については建築条例の公布の日と同日とします。

- 1 一般国道24号の区域及び当該道路の区域から200m以内の区域(ただし、市街化区域を除く。)

屋外広告物掲出禁止区域：**資料3** 参照



安田町地区
地区整備計画区域
(対象区域)

石橋地区
地区整備計画区域

東隼上り地区
地区整備計画区域

建築条例対象区域位置図

令和 5 年 11 月 20 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（国道 24 号沿道安田町地区）の
決定について

議案第 75 号

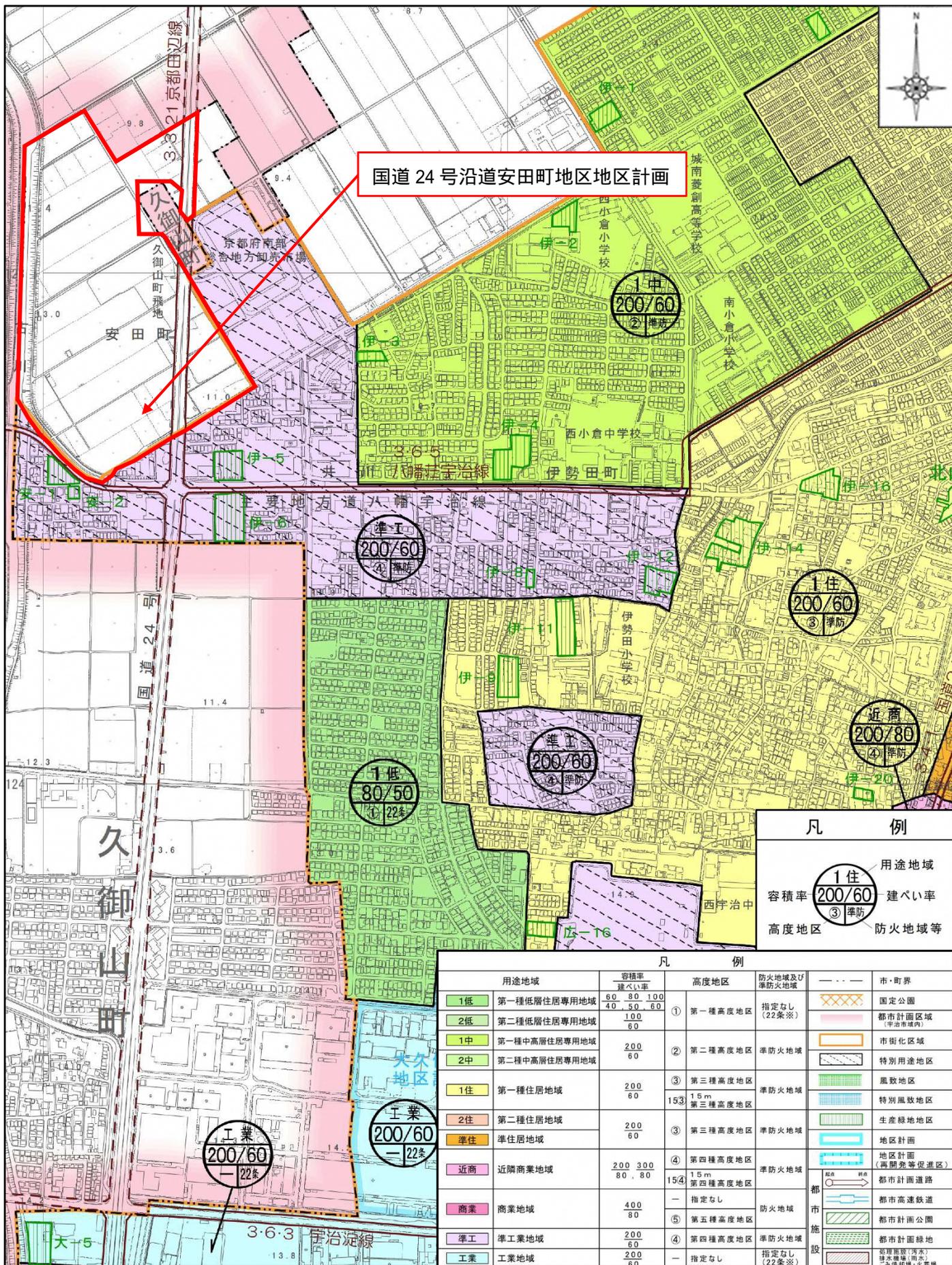
宇治都市計画地区計画（国道 24 号沿道安田町地区）
の決定について

宇治都市計画地区計画（国道 24 号沿道安田町地区）を、次のと
おり決定するものとする。

令和 5 年 11 月 20 日提出

宇治市長 松村 淳子

総括図 S:1/10,000



国道24号沿道安田町地区地区計画

凡例

用途地域: 1住
容積率: 200/60
高度地区: ③準防

用途地域: 工業
容積率: 200/60
高度地区: ④準防

用途地域: 1住
容積率: 200/60
高度地区: ③準防

用途地域: 近商
容積率: 200/80
高度地区: ④準防

用途地域: 工業
容積率: 200/60
高度地区: ④準防

用途地域: 工業
容積率: 200/60
高度地区: ④準防

用途地域		容積率 建ぺい率		高度地区		防火地域及び 準防火地域		凡例	
1低	第一種低層住居専用地域	60	80	100	①	第一種高度地区	指定なし (22条※)	市・町界	国定公園
2低	第二種低層住居専用地域	100	100	60	②	第二種高度地区	準防火地域	都市計画区域 (準法適用内)	市街化区域
1中	第一種中高層住居専用地域	200	60	—	③	第三種高度地区	準防火地域	特別用途地区	風致地区
2中	第二種中高層住居専用地域	200	60	—	153	15m 第三種高度地区	準防火地域	特別風致地区	生産緑地地区
1住	第一種住居地域	200	60	—	③	第三種高度地区	準防火地域	地区計画	地区計画 (海防発等促進区)
2住	第二種住居地域	200	60	—	154	15m 第四種高度地区	準防火地域	都市計画道路	都市計画道路
準住	準住居地域	200	60	—	—	指定なし	防火地域	都市高速鉄道	都市計画公園
近商	近隣商業地域	200	300	80	80	④	第四種高度地区	防火地域	都市計画緑地
商業	商業地域	400	80	—	—	⑤	第五種高度地区	防火地域	都市計画緑地
準工	準工業地域	200	60	—	—	④	第四種高度地区	準防火地域	処理施設(汚水) 排水機場(雨水) 二次処理場(汚水)
工業	工業地域	200	60	—	—	—	指定なし (22条※)	指定なし (22条※)	

宇治都市計画地区計画（国道 24 号沿道安田町地区）
（宇治市決定）

計 画 書（案）

宇 治 市

理 由 書

宇治市安田町地区は、宇治市の中心部から約 3.5km 西部に位置しており、国道 24 号に接し、京滋バイパスや新名神高速道路、第二京阪道路の IC に近接するなど、交通の利便性を活かした土地利用が期待できる地区です。

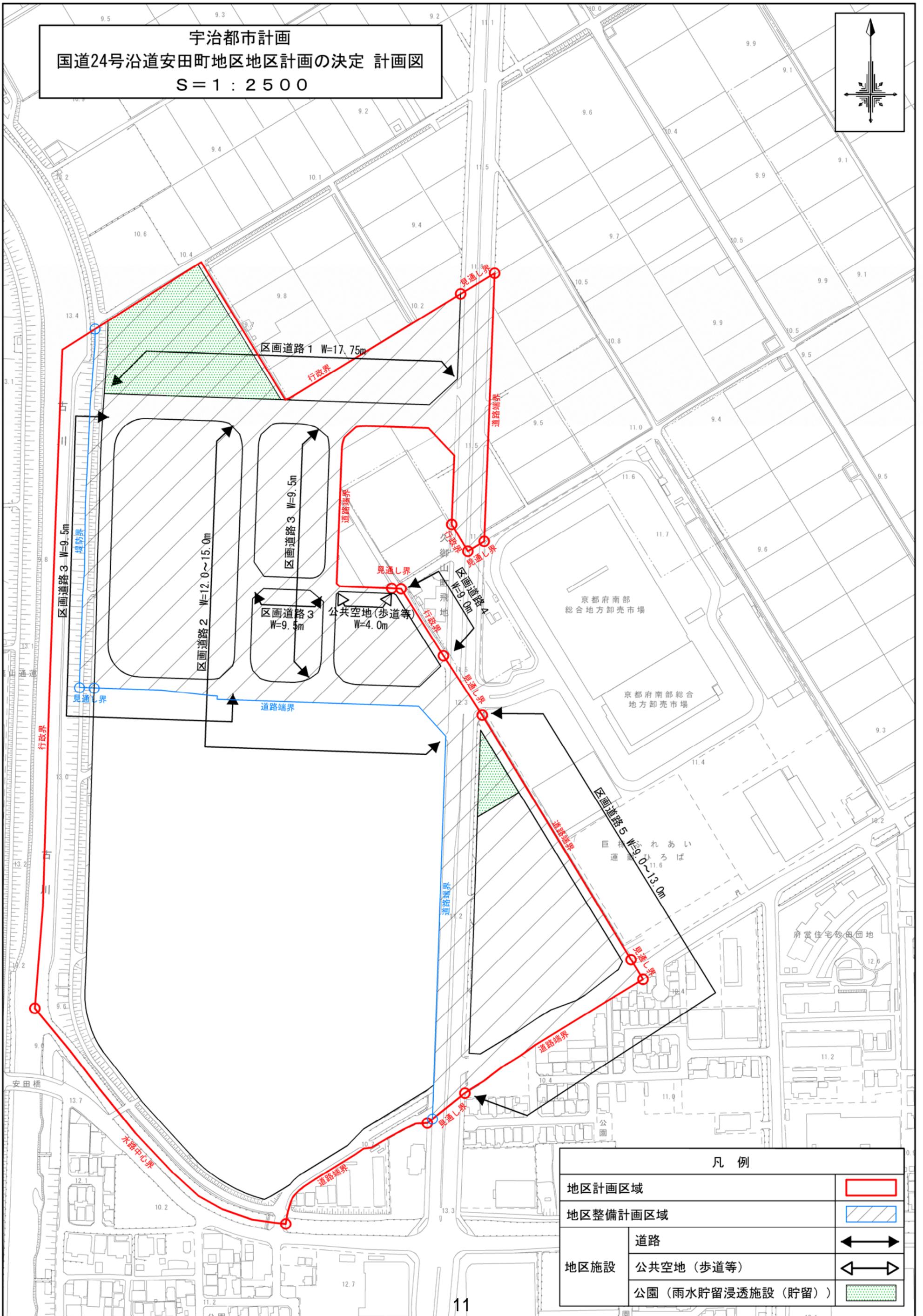
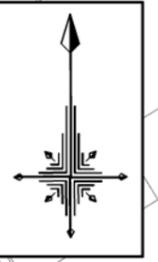
本地区は現在、市街化調整区域に指定されていますが、宇治市都市計画マスタープランにおいて、活力ある都市を目指すため、新たな「産業立地検討エリア」に位置付けています。

本地区計画は、計画的かつ適正な土地利用を行うため、周辺の営農環境との調整・連携を図るなど、周辺環境及び景観に配慮しつつ、ものづくりや物流関連産業を主体とした良好な操業環境を有する工業及び流通業の集積地の形成と維持を図るため、地区計画を定め、ものづくり産業の用途に供する区域について地区整備計画を定めるものである。

地区整備計画	地区整備計画の区域の面積	約 9.9ha
	建築物等のに関する事項	
	建築物の用途の制限	<p>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>1 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の大分類 E 製造業に属する工場、事務所、研究開発施設又は倉庫の用途に供する建築物。ただし、次に掲げるものを除く。</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）に規定する一般廃棄物処理施設、産業廃棄物処理施設その他これらに類する施設の用途に供する建築物</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施設の用途に供する建築物</p> <p>2 前号の建築物に附属するもの</p>
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、その最高限度を 20m とする。
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ²
	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敷地境界線までの距離は、1m 以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げる用に供する附属建築物のうち、地階を除く階数が一のものについては、この限りではない。</p> <p>1 バス停留所の上屋 2 守衛所 3 自動車車庫 4 自転車置場 5 物置 6 東屋 7 通路で外壁を有しないもの 8 門又は塀</p>
	建築物の形態意匠の制限	建築物の形態・意匠・色彩は景観計画（景観法（平成 16 年法律第 110 号）第 8 条第 1 項に規定する景観計画）に基づいたものとする。
	かき又はさくの構造の制限	区画道路に面してかき又はさく（門柱及び意匠上これに付随する部分を除く。）を設ける場合は、生垣又はフェンス等とし、ブロック塀等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除くものとする。
備考		

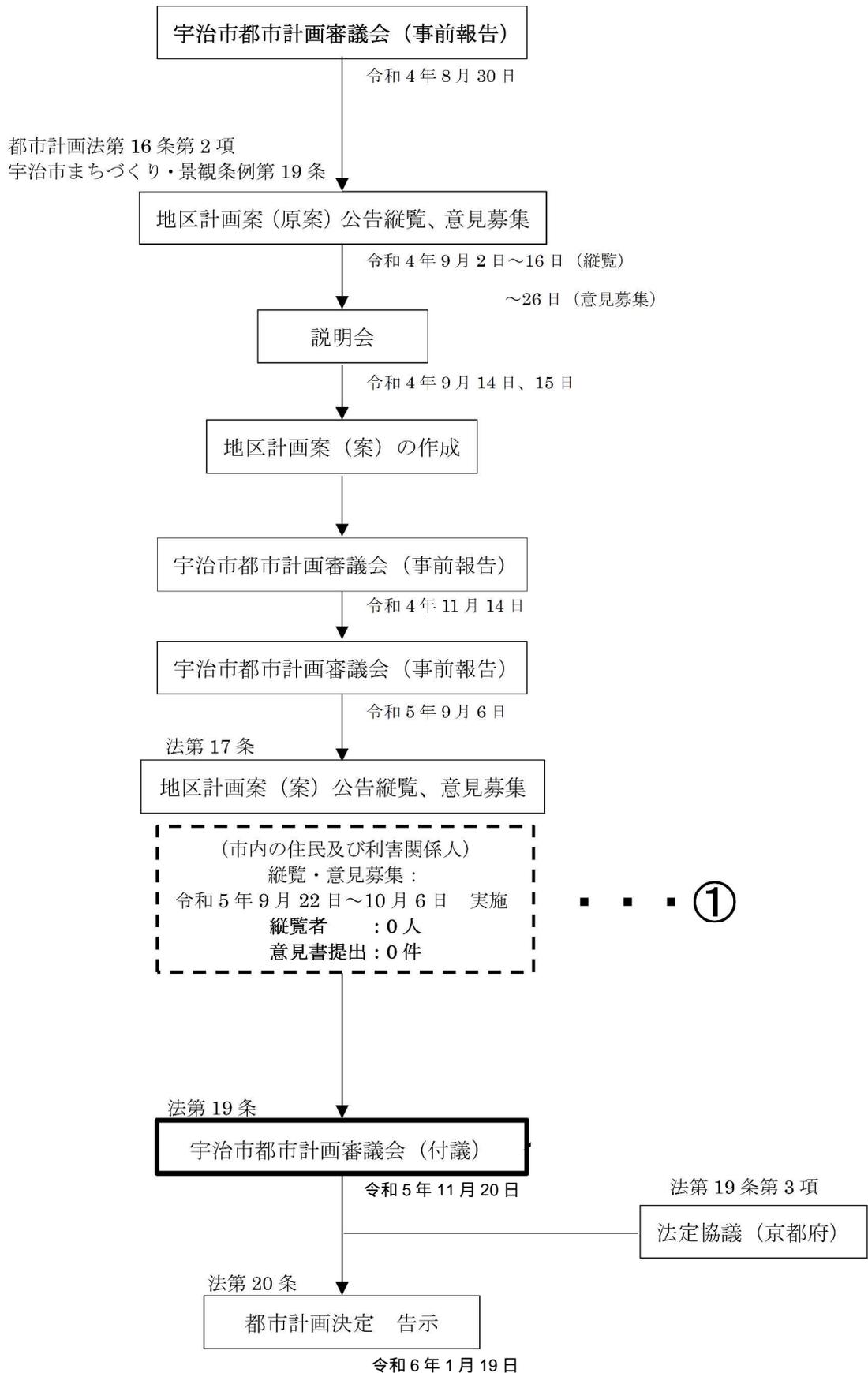
「区域、地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

宇治都市計画
 国道24号沿道安田町地区地区計画の決定 計画図
 S=1:2500



凡例		
地区計画区域		
地区整備計画区域		
地区施設	道路	
	公共空地(歩道等)	
	公園(雨水貯留浸透施設(貯留))	

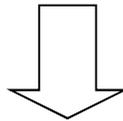
【 I 】 国道 24 号沿道安田町地区の決定手続き



【 】建築条例の改正予定について

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

建築条例の改正

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）を改正

畜舎特例法が施行されました

資料 2

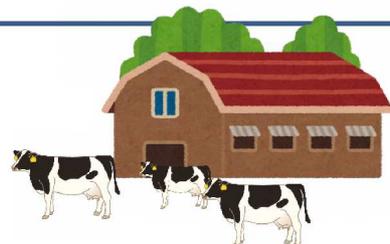
令和4年4月1日から新しい法律「畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律」（「畜舎特例法」）が施行されました。都道府県に畜舎建築利用計画の申請を行い、認定を受ければ、建築基準法の適用を受けず、畜舎特例法の基準等により畜舎を建てることができます。

畜舎特例法は、畜舎の利用に関する**利用基準**と構造等に関する**技術基準**との組み合わせにより畜舎の安全性が確保されます。



対象となる畜舎

- **畜舎**※1（搾乳施設を含む）又は**堆肥舎**※2
- **市街化区域外・用途地域外**の地域に建築
- **高さ16m以下**の**平屋**で居住のための居室を有さないもの
- **建築士が設計したもの**
- **新築、増築、改築**及び**構造に変更を及ぼす行為**を行う際に申請可能



※認定を受けた畜舎・堆肥舎は用途を変更することはできない

※1 ①ペットの飼育施設、②競走馬・乗用馬の厩舎及び堆肥舎は、畜舎特例法の対象外です。
※2 家畜排せつ物の処理又は保管のためのものが対象となります。家畜排せつ物以外の物を処理等するものは畜舎特例法の対象外です。

畜舎特例法のメリット

- **建築確認が不要になります**
- **構造等に関する技術基準が緩和されます**
利用基準を遵守することにより、構造等に関する技術基準の一部が建築基準法より緩和されます。これにより、建築基準法で建てる畜舎に比べてコストを抑えることができます。
- **一棟あたりの床面積3,000㎡以下は技術基準の審査等が不要になります**
床面積が3,000㎡以下の畜舎・堆肥舎は、敷地、構造、設備に関する技術基準についての審査が不要となります。
- **木造の畜舎の間を渡り廊下でつなぐことで3,000㎡を超えられるようになります**
木造の畜舎を渡り廊下で隔て、隔てられた畜舎の床面積をそれぞれ3,000㎡以下とし、その畜舎同士の間には畜舎の高さ分の距離を確保し、一定の利用基準※3を遵守することで、合計3,000㎡を超えることが可能となります。※4
- **工事完了時は届出で済みます**
工事完了時は完了検査は不要で、届出のみで済みます。



※3 定期的な消火訓練、火を使用する設備等の周辺や渡り廊下に可燃物を存置しないことについて記録を作成し、少なくとも1年間保存する。
※4 ただし、渡り廊下でつなぐことで3,000㎡を超える場合には技術基準の審査は必要となります。

農林水産省

畜舎特例法の基準

畜舎の構造、防火等に関する**技術基準**と、畜舎の利用方法に関する**利用基準**の両方を守る必要があります。

A 構造畜舎等

技術基準

中規模の地震動（震度5強程度）に対して、損傷が生じないような構造等の基準

利用基準

○ A・B 構造畜舎等共通

- ・夜間（夜10時から朝4時）に畜舎内で睡眠しない
- ・避難経路の確保
- ・A又はB構造畜舎等であることの表示

○ B 構造畜舎等のみ

- ・下記表の滞在者数・時間以下にする
- ・定期的な避難訓練に関する記録保存

B 構造畜舎等

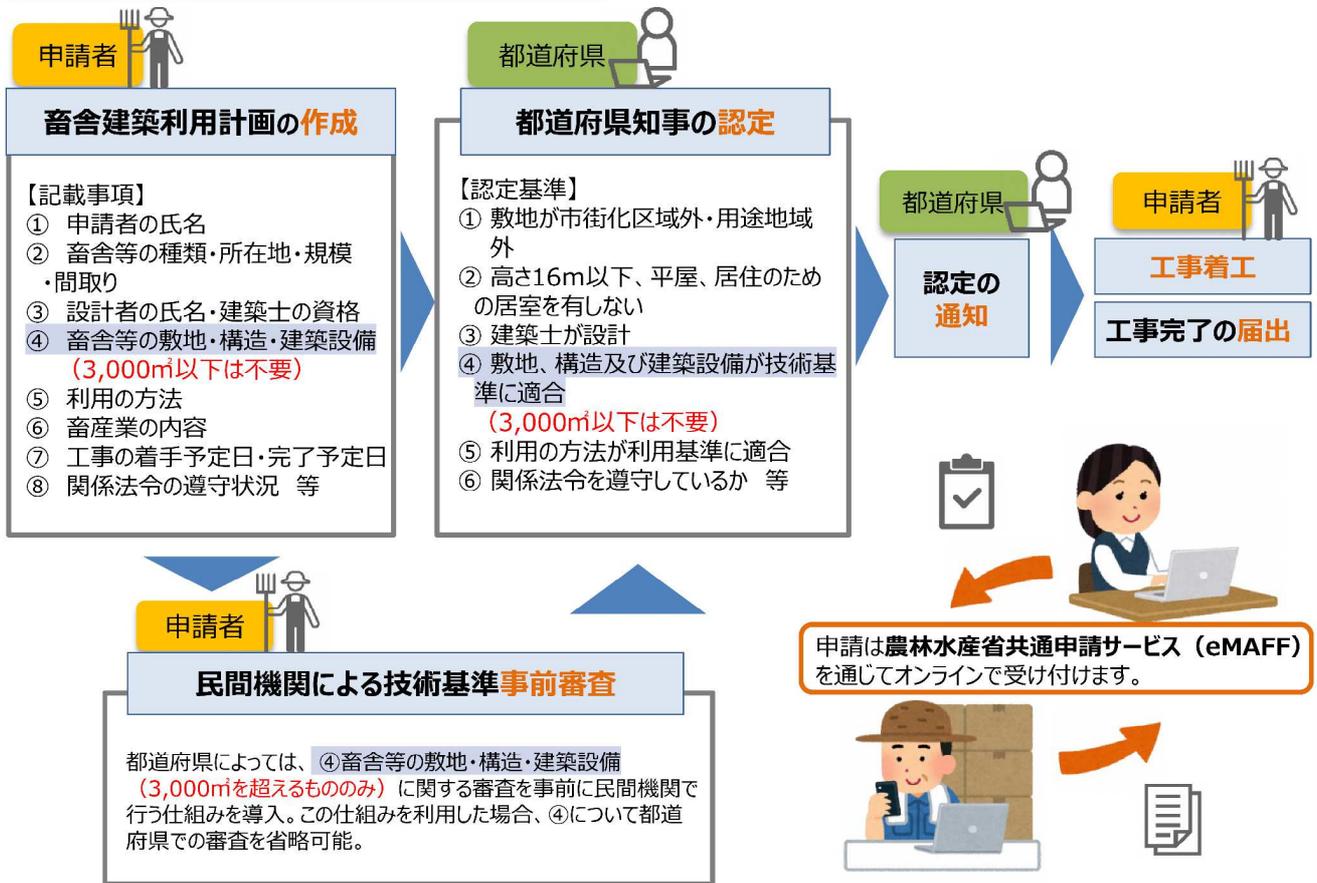
技術基準

中規模の地震動に対して、損傷が生ずる可能性があるが、倒壊しないような構造等の基準



面積	延べ滞在時間	最大滞在者数
0㎡～1,000㎡	8時間・人	4人
1,000㎡超～2,000㎡	16時間・人	8人
2,000㎡超～3,000㎡	24時間・人	12人
3,000㎡超～	32時間・人	16人

畜舎特例法による具体的な手続例



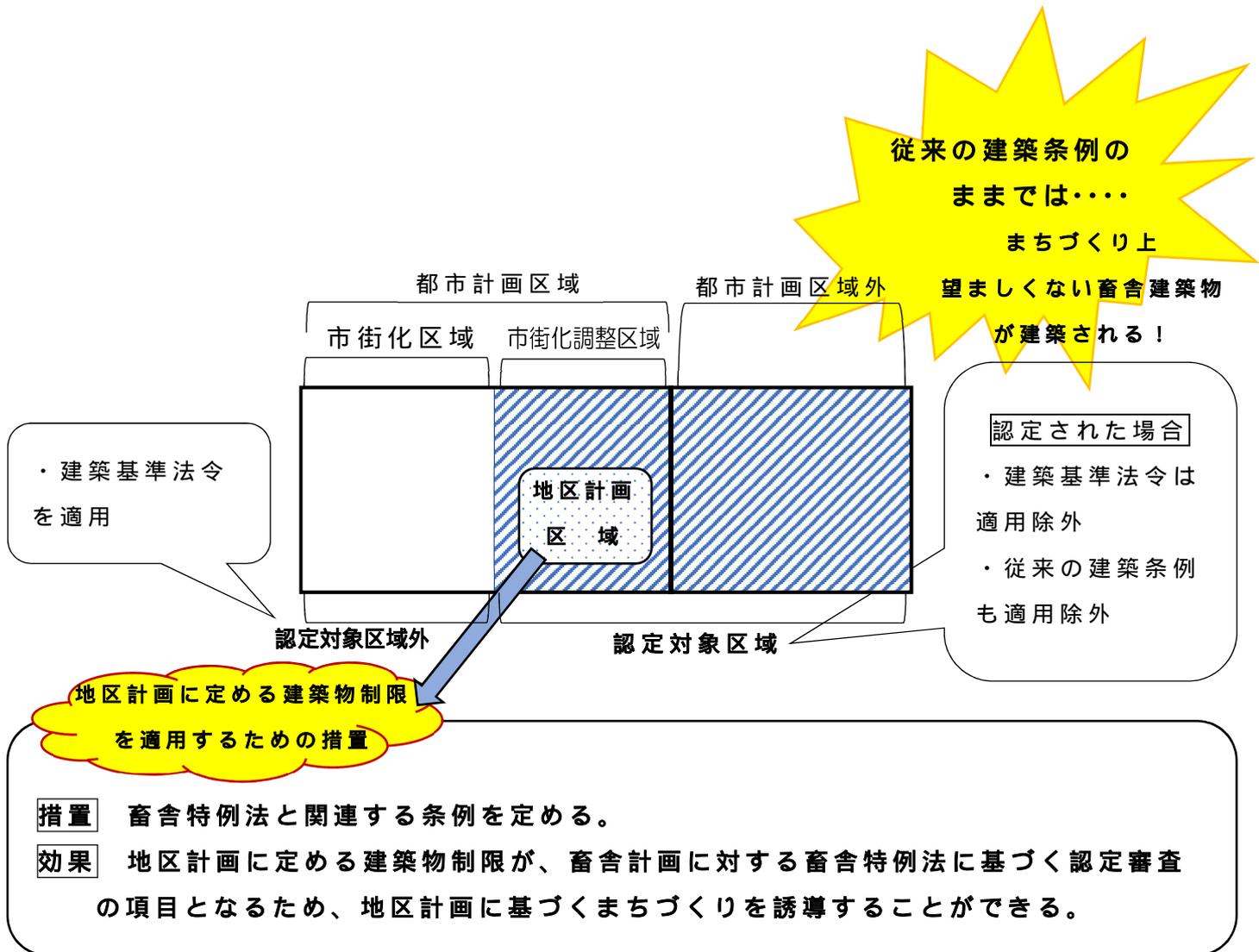
詳しい内容については、建築予定の都道府県の畜産担当課又は農林水産省畜産局企画課（03-3502-5992）へお問い合わせください。



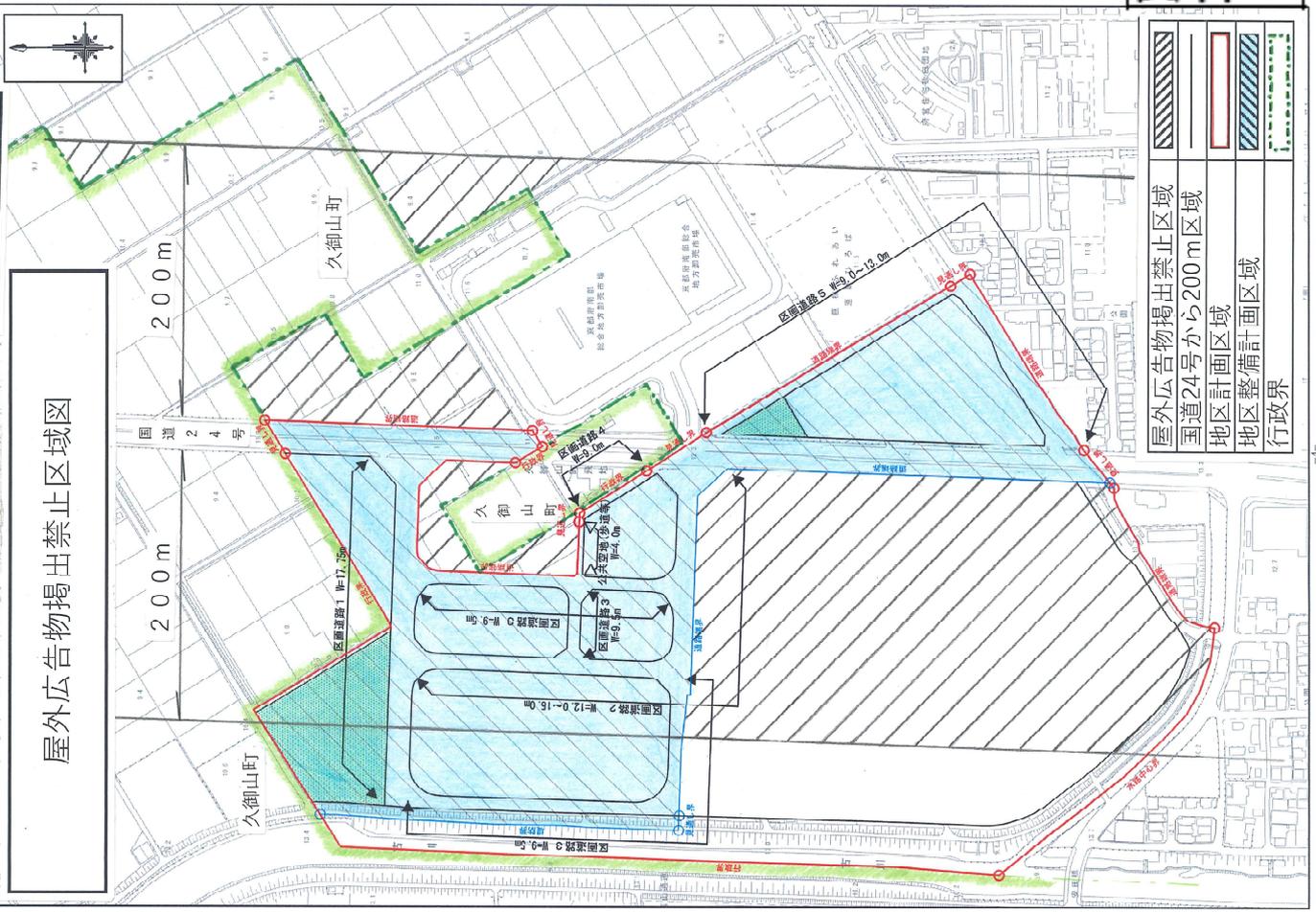
畜舎特例法 検索

農林水産省HP「畜舎等の建築等について」もご確認ください！
https://www.maff.go.jp/j/chikusan/kikaku/in/t_tiku_manage/chikusya.html

図 . 畜舎建築物に対する畜舎特例法と建築基準法の取扱い



規則改正後



規則改正前

