

# 南陵町地区まちづくり計画

## I 総 則

### 1. 宇治市まちづくり・景観条例と南陵町地区まちづくり協議会

宇治市では、「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」（以下「宇治市まちづくり・景観条例」という）が制定され、平成20年（2008年）4月1日に施行されました。この条例の2章に「まちづくりへの市民参加」の条項が設けられ、その中で市長の認定を受けた「地区まちづくり協議会」が「地区まちづくり計画」を作成し、この計画についても市長の認定を受けることができると定められています。

南陵町地区（以下「本地区」という）では、「南陵町地区まちづくり協議会」（以下「本協議会」という）が設立され、平成20年12月8日に市長の認定を受けています。

### 2.本地区まちづくり計画の目的と根拠

「南陵町地区まちづくり計画」（以下「本地区まちづくり計画」という）は、「宇治市まちづくり・景観条例」に基づいて、本地区の住環境を整備し、すぐれた景観を守り育てていくため、本協議会が、住民の皆さんのご意見をお聞きして策定し、同条例により市長の認定を得たものです。

### 3.本地区まちづくり計画の構成

本地区まちづくり計画は、「総則」、「本地区まちづくりの方針」および「本地区まちづくり・景観に関する協定」（以下「協定」という）によって構成されます。

### 4.他の計画との連携

本地区まちづくり計画とは別に、ソフト面でのまちづくりをめざす「南陵町地区安心・安全・交流のまちづくり計画（仮称）」（以下「本地区安心・安全・交流のまちづくり計画」という）の策定を予定しています。

本地区まちづくり計画は、この「本地区安心・安全・交流のまちづくり計画」と一体となって運用されていくものです。

### 5.用語の定義

**工作物** 建築物以外の工作物をいう。

**建築主等** 建築物および工作物に関する工事の請負契約の注文者または請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

**工事施工者** 建築物および工作物、その敷地に関する工事の請負人または請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

**近隣区域の住民** 当該行為の敷地の向かい5軒、両隣2軒ずつ、背後5軒に住む住民をいう。

**周辺区域の住民** 当該行為の敷地境界から、当該建築物もしくは当該工作物の高さの3倍の水平距離または30mのいずれか長い距離の範囲内にある建築敷地に居住する住民をいう。

**この協定発効時の建築物延べ面積および工作物の規模** この協定の発効時に存在している建築物の延べ面積および工作物の規模をいう。また、この協定の発効時に工事中である場合は、その建築確認書に記載の建築物の計画延べ面積および工作物の計画規模をいう。

**土地所有者等** 本地区内の土地の所有権または建築物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権もしくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものは除く。）を有する者等

をいう。

上記に掲げるもののほか、この計画において使用する用語は、都市計画法および建築基準法において使用する用語の例による。

## Ⅱ 本地区まちづくりの方針

### 1. 本地区の特徴と住宅地形成の過程

#### 1) 景観・住環境の特徴と住民の努力

本地区は、昭和46年（1971年）の第1次の造成にはじまり、昭和56年（1981年）の第6次にいたるまで順次造成が行われ、住民一人ひとりの努力によって、今日に見る一戸建低層の閑静な住宅地が形成されてきました。また、その緑豊かで整った景観も評判を呼んでいます。ゆるやかにカーブする道筋に伊予青石の石垣がつづき、個性豊かな一戸建住宅が木々の間から次々と現れてくる景観は、本地区住民の等しく愛するところです。

この変化に富みながらも、統一されたハーモニーはどこから生まれてくるのでしょうか。まず、それぞれの住宅や門塀・庭園などの外構が、個性的なデザインでつくられていること。そして、町並みとして眺めると、2階建てで統一され、その足元に生垣などの樹木や伊予青石の石垣が配されて、一つの統一感を生み出しているからです。さらに、この景観を陰で支えている主役がいます。それは、各戸の敷地の規模です。隣棟の間隔、門から玄関にいたるさまざまな空間デザイン、生垣越しに見える各種の前庭など、空間に「ゆとり」があり、快い変化が見られます。この「ゆとり」と「変化」が本地区の個性を育てているのです。この各戸の敷地規模が本地区の景観の質を決定づけていると言っても過言ではありません。

一方、近年 JR の駅が本地区内に設置され、周辺に病院や購買施設が整備されて、住宅地としての利便性も一段と高くなってきました。

#### 2) 用途地域の指定と契約書・協定書による約束

##### 契約書による約束

一戸建低層の専用住宅地をめざした本地区には、造成後に3種類の用途地域が指定され、現在にいたっています。地区の大部分は現在第一種低層住居専用地域に指定されていますが、JR 線路沿いの区域は第一種住居地域となり、西南部の一部区域（1区）は第一種中高層住居専用地域になっています。

この矛盾を解消して、一戸建低層の専用住宅地として一体的に形成されるよう、本地区を開発した株式会社・西武都市開発（1986年株式会社・西洋環境開発に社名変更、2001年消滅）は、さまざまな対策を取りました。宅地の販売に当たっては、買主となる南陵町住民との間で次の特約事項を盛り込んだ不動産売買契約書を締結しました。「甲（買主）は本売買土地が住居地域となっているに鑑み購入者並びに居住者等の相互利益のため建物は一戸建・二階までとし文化住宅、アパート、倉庫、工場、看板などの構築物等の建設、その他住宅地の環境を損なうような一切の行為をなさないことを約諾した。」また、建築施工業者が指定されている宅地では、この業者と買主となる住民との間で上記の特約事項を盛り込んだ工事請負契約書が締結されています。

##### 宇治小倉台協定、同緑化協定

そして、第6次の造成（13区）では、上記の特約事項が整理された形で「宇治小倉台協定」がつけられ、住民相互の間で締結されています。さらにこの協定と一体となる形で宇治小倉台緑化協定（都市緑地保全法、宇治市環境保全基本条例）が結ばれました。同緑化協定では、生垣その他樹木の植栽と既存樹木の保全、その適切な管理を義務付けています。また、垣・柵は原則として生垣とし、土塀やブロック塀を設置する場合は、その高さを1m以内としています。

## 2. 本地区まちづくりの現状と課題

第1次造成から40年を経た今日においても、これらの契約書や協定書の精神が脈々と受け継がれ、住民一人ひとりの努力によって、本地区の景観が形成されつづけています。一戸建低層の閑静な専用住宅地として、良好な住環境とすぐれた景観が形づくられてきたのです。

しかし近年、本地区内において敷地の分割や長屋建住宅（集合住宅の一種）の建設が行われ、隣接地では高層の集合住宅が建てられるなど、地区の魅力的な住環境や景観を阻害する事例が現れてきました。これらの問題への対応が大きな課題になっています。

一方、本地区においては少子高齢化の傾向が著しく、一人住まいの高齢者が増加傾向にあり、高齢化などの影響から空き家が増加し、治安の悪化から空き巣などの犯罪が発生しています。

## 3. 本地区まちづくりの方針

2. に掲げたように、ハード、ソフトにわたる課題が横たわっていますが、ここではハード面に限定して「本地区まちづくりの方針」をつぎのように定めます。

本地区住民一人ひとりの努力によって、一戸建低層の専用住宅地として育てられてきた、この閑静で快適な住環境と緑豊かなすぐれた景観を、将来にわたって継承し発展させていくことを、ここに確認します。

この方針を実現する一つの手段として、「協定」を締結します。

# Ⅲ 本地区まちづくり・景観に関する協定

この「協定」は、お互いに協力して、安心して安全な住みよい町、魅力ある町をハードな面から実現するためのものです。

この「協定」は、本地区の土地所有者等および住民の相互の信頼関係で結ばれたものであり、それぞれがこの「協定」を順守することによって、この地区のすぐれた景観を守り育て、より快適で安心、安全な住環境を実現していくこととなります。

### （地区の位置および区域）

第1条 この協定の対象となる地区の区域は、南陵町地区まちづくり・景観に関する協定区域図（以下「区域図」という）に示す区域とする。

### （建築物の用途）

第2条 建築物の用途は、一戸建専用住宅とすること。したがって、集合住宅、店舗、倉庫、工場など、一戸建専用住宅以外の用途は認めない。ただし、本地区に必要な用途の建築物または本地区の住環境に支障をおよぼさない用途の建築物で、別途本協定の細則で定めたものについてはこの限りでない。

また、区域図に示す南陵町本通入口部分のA地区およびB地区に現存する一戸建店舗併用住宅を認めていく。なお、この本通入口に現存する店舗併用住宅の用途変更および新築、改築、増築については、本地区にふさわしく、かつ当該区域周辺の住環境に支障をおよぼさない用途の建築物で、別途本協定の細則で定めたものに限って認めていくものとする。

### （建築物の敷地規模）

第3条 建築物敷地の分割を行わないこと。ただし、やむをえず分割する場合は、1区画の面積を150㎡以上とする。

### （資材置場、土砂の堆積等の禁止）

第4条 本地区内土地において、資材置場としての利用、土砂や廃棄物の堆積など、本地区の住環境や景観を損なう行為を禁止する。

#### （建築物の高さ・階数）

第5条 建築物の高さは10m以下とし、階数は2階までとする。ただし、第一種住居地域（JR線路沿い）、第一種中高層住居専用地域（1区）の区域については、近隣区域の住民の同意を得た場合に限り、10m以下で、3階まで建築することができる。なお、建築基準法で地階と判断された車庫、倉庫、機械室その他これらに類するものについては階数に算入しない。

#### （建築物・工作物の形態・意匠）

第6条 建築物・工作物の形態・意匠については、周辺の景観を損なわないものにする。とくに、色彩については、けばけばしくならないようにすること。また、工作物の形態・意匠は建築物本体と調和がとれたものにし、その高さも建築物本体とバランスがとれたものにする。

#### （建築物・駐車場・空き地の付属物）

第7条 建築物、駐車場、空き地に付属する塀、柵、石垣、広告物等の工作物および樹木についての基準を以下に定める。

- (1) 災害時の危険を避けるため、高い塀や柵を設置しないように努める。とくに、地震時などに倒壊の恐れのあるブロック塀については、できるだけ低くするように努める。また、低くできない場合は、軽量の構造とブロック造との複合構造とし、ブロック塀の部分の高さを低くするなどの工夫に努める。
- (2) 良好な景観を形成する上で、植栽などの緑化は大変有効に働く。生垣や花木、低高木の植栽、花壇などの設置に努める。また、本地区の景観を特徴づけている伊予青石の石垣を保全するように努める。なお、生垣などの樹木が道路や歩道に大きくはみ出さないよう適切な管理に努める。
- (3) 看板、張り紙等の屋外広告は景観を損なう恐れがあるため、設置しないように努める。やむをえず設置する場合は、屋外広告物の規模、形態、意匠が、周辺の景観を損なわないようにすること。
- (4) 道路にはみ出して看板やテントを設置しないこと。

#### （空き地、空き家への対応）

第8条 地震、火災等の災害時の安全をはかるため、また防犯や住環境保持の観点から、空き地、空き家の所有者または管理者は、以下のことに努める。

- (1) 空き地、空き家については、雑草や樹木の繁茂、害虫の発生等に適切に対応するなど、住環境や景観の保持に配慮した管理を行うこと。
- (2) 防犯、防火のため、空き家は戸締りを厳重に行うとともに、所有者または管理者は適時見回りを行うこと。
- (3) 老朽化した空き家は地震、火災等の発生時に災害の拡大を招く恐れがある。近隣に迷惑がかからないように建替えや撤去も含めて検討し、適切に管理すること。

(4) 土地、建物の権利の移転が起こった場合は、とくに管理責任者を明らかにしておくこと。

#### (工事等に関する協定)

第9条 本地区において、建築物の解体、新築、改築および床面積が10㎡を超える増築ならびに土地の区画形質の変更を行う場合は、周辺区域の住民合意の下に「当該建築主等・工事施工者」と「本協議会」との間で「工事等に関する協定書」を作成し、各条項の誠意ある履行を約定する。

#### (適用除外)

第10条 この協定発効時に現存または工事中で、この協定の第2条（建築物の用途）、第3条（建築物の敷地規模）、第5条（建築物の高さ・階数）および第6条（建築物・工作物の形態・意匠）の規定に適合していない建築物もしくは建築物の敷地または工作物については、当該条項を適用しないものとする。

なお、第2条、第5条、第6条の建築物にあっては、増築部分の延べ面積がこの協定発効時の建築物延べ面積の2割を超えた場合、第6条の工作物にあっては、増設部分の規模がこの協定発効時の規模の2割を超えた場合に、この適用除外の権利は失われる。また、第2条にあっては用途の変更が行われた場合、第3条にあっては敷地割りの改変、土地の区画形質の変更があった場合は、この適用除外の権利は失われる。

#### (この協定の順守)

第11条 この協定が発効した以後に、本地区において土地所有者等および住民となった者も、この協定を順守するものとする。

#### (条項に疑義が生じた場合)

第12条 この協定の各条項に疑義が生じた場合は、本協議会「役員会」の判定によるものとする。

なお、判定にいたった協議の内容を本協議会「総会」に報告し、その承認を得るものとする。

#### (付 則)

- 1 本地区まちづくり計画は、平成23年10月14日から施行する。
- 2 本地区まちづくり計画の変更が必要なときは、「宇治市まちづくり・景観条例」第18条に基づいて変更する。
- 3 協定の運用に関し必要な事項は、細則で定める。

## 本地区まちづくり・景観に関する細則

#### (趣 旨)

第1条 この細則は、「協定」の運用に関し必要な事項を定めるものとする。

#### (協定第2条のただし書き)

第2条 協定第2条の「ただし書き」にいう本地区に必要な用途の建築物または本地区の住環境に支障をおよぼさない用途の建築物は、つぎの通りとする。

建築物の延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、つぎの各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く）とする。

- (1) 診療所
- (2) 学習塾、華道・茶道教室その他これらに類するもの

- (3) デザイン事務所、建築設計事務所、弁護士事務所、司法書士事務所、税理士事務所その他これらに類するもの
- (4) その他本協議会において承認したもの

### **(協定第2条のなお書き)**

第3条 協定第2条にいう南陵町本通の入口部分のA地区に現存する一戸建店舗併用住宅の用途変更および新築、改築、増築で、本地区にふさわしく、かつ当該区域周辺の住環境に支障をおよぼさない用途の建築物は、つぎの通りとする。ただし、午後10時から翌日の午前5時までの時間内に営業を行うものは除く。

建築物の延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、つぎの各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）とする。

- (1) 日用品販売店
  - (2) 美容院、理髪店、クリーニング取次店
  - (3) 家庭電気器具店、洋服店（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75KW以下のものに限る。）
  - (4) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、菓子屋（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75KW以下のものに限る。）
  - (5) 前第2条の1号から3号に掲げるもの
  - (6) その他本協議会において承認したもの
- 2 協定第2条にいう南陵町本通の入口部分のB地区に現存する一戸建店舗併用住宅の用途変更および新築、改築、増築で、本地区にふさわしく、かつ当該区域周辺の住環境に支障をおよぼさない用途の建築物は、建築物の延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ本条第1項の各号に掲げるもののほか、つぎの各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する床面積の合計が50㎡を超えるものは除く。）とする。ただし、午後10時から翌日の午前5時までの時間内に営業を行うものを除く。
- (1) 衣料品、装身具、インテリアグッズ、書籍、文房具、花、時計、眼鏡、化粧品、飲料、酒類  
その他これらに類する物品の販売店舗
  - (2) 薬局

### **(本協議会の承認)**

第4条 本細則第2条の4号、同第3条1項の6号において、本協議会が承認しようとする場合は、まず本協議会「役員会」にはかり、その判定を得るものとする。なお、この判定にいたった協議の内容を本協議会「総会」に報告し、その承認を得るものとする。

### **(近隣区域住民同意の証の届出)**

第5条 協定第5条にいう近隣区域の住民の同意を得た場合には、当該建築主はその同意の証を本協議会事務局に届け出て、同協議会「役員会」で確認を受けるものとする。

### **(付 則)**

この細則は、平成23年10月14日から施行する。