

○久御山町森南大内地区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 18 年 12 月 22 日

条例第 23 号

(目的)

第 1 条 この条例は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づき、宇治都市計画久御山町森南大内地区地区計画(平成 18 年久御山町告示第 120 号。以下「森南大内地区地区計画」という。)の区域内における建築物に関する制限を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例における用語の意義は、特に定めのない限り、法、建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。)及び森南大内地区地区計画の定めるところによる。

(適用区域)

第 3 条 この条例は、[別表第 1](#)に掲げる地区整備計画が定められた区域に適用する。

(建築物の用途の制限)

第 4 条 [前条](#)に規定する区域内においては、[別表第 2](#)に掲げる建築物は建築してはならない。

(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度)

第 5 条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は、10 分の 20 を超えてはならない。

2 [前項](#)に規定する建築物の延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ 1 メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1 を超える部分においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1)は、算入しないものとする。この場合の地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が 3 メートルを超える場合においては、その高低差 3 メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

3 [第 1 項](#)に規定する建築物の延べ面積には、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、算入しないものとする。

4 [第 1 項](#)に規定する建築物の延べ面積には、自動車車庫その他専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。以下「自動車車庫等」という。)の用途に供する部分の床面積は、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、これらの建築物の各階の床面積の合計の和)の 5 分の 1 を限度として算入しない。

(建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度)

第6条 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、10分の6を超えてはならない。

2 角敷地又はこれに準じる敷地で、京都府建築基準法施行細則(昭和36年京都府規則第27号)第20条の各号のいずれかに該当するものは、[前項](#)の規定による数値に10分の1を加えたものをもって[前項](#)の数値とする。

(建築物の高さの最高限度)

第7条 建築物の高さの最高限度は、A地区及びB地区にあつては20メートル、C地区にあつては31メートルとし、かつ、建築物の各部分の高さは、[次の各号](#)に掲げるもの以下とすること。

(1) 当該部分から、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20メートル以下の範囲内において、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.5を乗じて得たもの以下とすること。この場合において、前面道路の境界線から後退した建築物の場合及び道路面と敷地の地盤面に高低差がある場合の措置については、それぞれ、法第56条第2項及び令第135条の2第1項の規定を適用する。

(2) 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1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とすること。この場合の制限の緩和措置については、令第135条の4第1項第1号及び第2号の規定を適用する。

2 [前項第1号](#)の規定による高さの算定については、前面道路の路面の中心からの高さによる。

3 [第1項第2号](#)の場合を除き、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さには算入しない。

(建築物の敷地が区域の内外にわたる場合の措置)

第8条 建築物の敷地が[第3条](#)に規定する区域の内外にわたる場合においては、その敷地の過半が当該区域に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、この条例の規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、この条例の規定を適用しない。

(公益上必要な建築物の特例)

第9条 この条例の規定は、町長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、その許可の範囲内において適用しない。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか必要な事項は、町長が別に定める。

(罰則)

第11条 [次の各号](#)のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

(1) [第4条](#)の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

- (2) [第5条](#)、[第6条](#)又は[第7条](#)の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）
- (3) 法第87条第2項において準用する[第4条](#)の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者及び占有者
- 2 [前項第2号](#)に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して[同項](#)の罰金刑を科する。
- 3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して[前項](#)の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して[第1項](#)の罰金刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成21年条例第10号)

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
(経過措置)
- 2 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則(令和5年条例第13号)

この条例は、公布の日から施行する。

別表第1(第3条関係)

地区整備計画区域の名称	区域
久御山町森南大内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久御山町森南大内地区地区計画のうち、地区整備計画が定められた区域

別表第2(第4条関係)

地区整備計画区域の名称	建築してはならない建築物
久御山町森南大内地区地区整備計画区域 A 地区	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築基準法別表第二(ぬ)に掲げる建築物 2 久御山町特別工業地区条例別表第4に掲げる建築物 3 住宅 4 兼用住宅 5 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿
久御山町森南大内地区地区整備計画区域 B 地区	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築基準法別表第二(ぬ)に掲げる建築物 2 久御山町特別工業地区条例別表第4に掲げる建築物 3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 4 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する「風俗営業」、同条第6項及び第9項に規定する営業の用途に供するもの
久御山町森南大内地区地区整備計画区域 C 地区	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築基準法別表第二(ぬ)に掲げる建築物 2 久御山町特別工業地区条例別表第4に掲げる建築物 3 住宅 4 兼用住宅 5 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿