

議案第 15 号

向日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改正について

向日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。

よって、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 96 条第 1 項第 1 号の規定により、議会の議決を求める。

令和 4 年 2 月 24 日提出

向日市長 安田 守

条例第 号

向日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

向日市地区計画区域内における建築物の制限に関する条（平成22年条例第6号）
一部を次のように改正する。

（下線部分は改正部分）

改 正		現 行	
別表第1（第3条関係）		別表第1（第3条関係）	
略		略	
JR向日町 駅周辺地 区地区整 備計画区 域	都市計画法第20条第1項の規定に より告示された京都都市計画（JR向 日町駅周辺地区）地区計画の区域の うち、地区整備計画が定められた地 区	JR向日町 駅周辺地 区地区整 備計画区 域	都市計画法第20条第1項の規定に より告示された京都都市計画（JR向 日町駅周辺地区）地区計画の区域の うち、地区整備計画が定められた地 区
阪急洛西 口駅西地 区地区整 備計画区 域	都市計画法第20条第1項の規定に より告示された京都都市計画（阪急 洛西口駅西地区）地区計画の区域の うち、地区整備計画が定められた地 区		
向日台地 区地区整 備計画区 域	都市計画法第20条第1項の規定に より告示された京都都市計画（向日 台地区）地区計画の区域のうち、地 区整備計画が定められた地区		
別表第2（第4条関係）		別表第2（第4条関係）	
地区の区 分	建築物の制限	地区の区 分	建築物の制限
略		略	
森本東部 地区A1地 区	壁面の位 置の制限	森本東部 地区A1地 区	壁面の位 置の制限
	建築物の外壁又はこれに代 わる柱の面から規則で定め る敷地境界線までの距離は 、道路境界線及び隣地境界 線では10メートル以上、 寺戸川境界線では1.5メ ートル以上とする。ただし 、渡り廊下又は、次に掲げ		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 、道路境界線及び隣地境界 線では10メートル以上、 寺戸川境界線では1.5メ ートル以上とする。ただし 、渡り廊下又は、次に掲げ

		<p>る用に供する附属建築物のうち、地階を除く階数が1のものについては、<u>適用しない（環境緑地及び環境緑地の区域は除く。）</u>。</p> <p>(1) 守衛室 (2) 自動車車庫 (3) 自転車置き場 (4) 倉庫 (5) 荷さばき又は通路で、外壁を有しないもの</p>			<p>る用に供する附属建築物のうち、地階を除く階数が1のものについては、<u>適用しない。（環境緑地及び環境緑地の区域は除く。）</u></p> <p>(1) 守衛室 (2) 自動車車庫 (3) 自転車置き場 (4) 倉庫 (5) 荷さばき又は通路で、外壁を有しないもの</p>
略			略		
森本東部地区B地区	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これに類する用途を兼ねるもの。ただし、法別表第二(イ)項第2号に掲げるものに限る。 (3) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの。ただし、<u>森本東部地区地区計画</u>の施行の時に存する工場を、土地区画整理事業による仮換地指定及び換地処分された土地に建築する場合に限る。 (4) 倉庫。ただし、倉庫業を営む倉庫を除く。また、<u>森本東部地区地区計画</u>の施行の時に存する倉庫を、土地区画整理事業による仮</p>	森本東部地区B地区	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これに類する用途を兼ねるもの。ただし、法別表第二(イ)項第2号に掲げるものに限る。 (3) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの。ただし、<u>本地区区計画</u>の施行の時に存する工場を、土地区画整理事業による仮換地指定及び換地処分された土地に建築する場合に限る。 (4) 倉庫。ただし、倉庫業を営む倉庫を除く。また、<u>本地区区計画</u>の施行の時に存する倉庫を、土地区画整理事業による仮</p>

		換地指定及び換地処分された土地に建築する場合に限る。 (5) 都市公園法(昭和31年法律第79号)第2条第2項に掲げるもの(第5号及び第6号を除く。) (6) 前各号の建築物に附属するもの
		略
		略
JR向日町		略
駅周辺地区A地区	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から規則で定める敷地境界線(軌道敷との隣地境界線は除く。)までの距離は2メートル以上とする。ただし、歩行者の安全性を確保するために設ける建築物の上屋又は底の部分及び歩行者の利便に供する施設、地盤面下の部分等は除く。
		略
阪急洛西口駅西地区A1地区	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、(1)及び(2)に掲げる建築物について、阪急洛西口駅西地区地区計画の施行の時に存する住宅を、土地区画整理事業による仮換地指定及び換地処分された土地に建築する場合は除くものとする。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの

		換地指定及び換地処分された土地に建築する場合に限る。 (5) 都市公園法(昭和31年法律第79号)第2条第2項に掲げるもの(第5号及び第6号を除く。) (6) 前各号の建築物に附属するもの
		略
		略
JR向日町		略
駅周辺地区A地区	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から_____敷地境界線(軌道敷との隣地境界線は除く。)までの距離は2メートル以上とする。ただし、歩行者の安全性を確保するために設ける建築物の上屋又は底の部分及び歩行者の利便に供する施設、地盤面下の部分等は除く。
		略

	<p><u>(法別表第二 (い) 項第 2 号)</u></p> <p><u>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</u></p> <p><u>(4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (法別表第二 (わ) 項第 4 号)</u></p> <p><u>(5) 工場 (法別表第二 (ぬ) 項第 1 号から第 3 号)</u></p> <p><u>(6) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 (法別表第二 (ぬ) 項第 1 号及び第 4 号)</u></p> <p><u>(7) 個室付浴場に係る公衆浴場その他これに類するもの (法別表第二 (る) 項第 3 号)</u></p> <p><u>(8) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (法別表第二 (り) 項第 2 号)</u></p> <p><u>(9) 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 (法別表第二 (ほ) 項第 2 号)</u></p> <p><u>(10) カラオケボックスその他これに類するもの (法別表第二 (ほ) 項第 3 号)</u></p> <p><u>(11) 倉庫業を営む倉庫</u></p> <p><u>(12) 自動車教習所 (法別表第二 (に) 項第 5 号)</u></p>
--	--

	<p>(13) <u>畜舎（法別表第二（に）項第6号）</u></p> <p>(14) <u>葬儀場</u></p> <p>(15) <u>向日市特定大規模小売店舗制限地区建築条例（平成20年条例第12号）別表に掲げるもの</u></p> <p>(16) <u>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6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物</u></p>
<u>建築物の容積率の最高限度</u>	<u>10分の30</u>
<u>建築物の建蔽率の最高限度</u>	<u>10分の6</u>
<u>建築物の敷地面積の最低限度</u>	<u>5,000平方メートル</u> ただし、 <u>鉄道事業施設、駅 利便施設、交通環境施設、 高圧送電鉄塔、水道施設及 び住宅の敷地は除く。</u>
<u>壁面の位置の制限</u>	<u>建築物の外壁又はこれにか わる柱の面から規則で定め る敷地境界線までの距離は 、市道第1081号線及び 歩行者専用道路1号の境界 線では10メートル以上、 その他の道路の境界線、公 園境界線及び環境緑地境界 線では2メートル以上とす る。ただし、住宅、鉄道事 業施設、駅利便施設、交通 環境施設及び次に掲げる用 に供する建築物のうち、地 階を除く階数が一のものに</u>

	<p>ついては、この限りではない（環境緑地の区域は除く。）。</p> <p>(1) 守衛室</p> <p>(2) 自動車車庫</p> <p>(3) 自転車置き場</p> <p>(4) 倉庫</p> <p>(5) 荷捌き又は通路で、外壁を有しないもの</p> <p>(6) 水道施設</p>
建築物の高さの最高限度	60メートル
垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面する部分に設ける垣、柵、又は塀の構造は次の各号に掲げるものとしなければならない。ただし、門柱、門扉、門袖及び高圧送電鉄塔、水道施設の保安のための柵については、この限りではない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 高さ100センチメートル以下のブロック積み又は石積み</p> <p>(3) 高さ180センチメートル以下の柵</p> <p>(4) 高さ100センチメートル以下のブロック積み又石積み等と植栽を組み合わせたもの</p> <p>(5) 高さ100センチメートル以下のブロック積み又は石積み等と柵を組み合わせたもので、高さの合計が180センチメートル以</p>

		<u>下のもの</u>
<u>阪急洛西</u>	<u>建築物の</u>	次に掲げる建築物は建築し
<u>口駅西地</u>	<u>用途の制</u>	
<u>区A2地区</u>	<u>限</u>	てはならない。ただし、 (1) 及び (2) に掲げる建築物について、阪急洛西口駅西地区地区計画の施行の時に存する住宅を、土地区画整理事業による仮換地指定及び換地処分された土地に建築する場合は除くものとする。
		(1) <u>住宅</u>
		(2) <u>住宅で事務所、</u> <u>店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</u> <u>(法別表第二 (い) 項第2号)</u>
		(3) <u>共同住宅、寄宿舎又は下宿</u>
		(4) <u>老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (法別表第二 (わ) 項第4号)</u>
		(5) <u>工場 (法別表第二 (る) 項第1号)</u>
		(6) <u>危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</u> <u>(法別表第二 (る) 項第2号)</u>
		(7) <u>個室付浴場に係る公衆浴場その他これに類するもの (法別表第二 (る) 項第3号)</u>
		(8) <u>キャバレー、料理店その他これらに類するもの (法別表第二 (り) 項第2号)</u>
		(9) <u>マージャン屋、</u> <u>ぱちんこ屋、射的場、</u>

	<p>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（法別 表第二（ほ）項第2号 ）</p> <p>（10）カラオケボッ クスその他これに類す るもの（法別表第二（ ほ）項第3号）</p> <p>（11）倉庫業を営む 倉庫</p> <p>（12）自動車教習所 （法別表第二（に）項 第5号）</p> <p>（13）畜舎（法別表 第二（に）項第6号）</p> <p>（14）葬儀場</p> <p>（15）向日市特定大 規模小売店舗制限地区 建築条例別表に掲げる もの</p> <p>（16）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6項各号に掲げる店 舗型性風俗特殊営業の 用に供する建築物</p>
建築物の 容積率の 最高限度	10分の30
建築物の 建蔽率の 最高限度	10分の6
建築物の 敷地面積 の最低限 度	2,000平方メートル ただし、鉄道事業施設、駅 利便施設、交通環境施設、 高圧送電鉄塔、水道施設及 び住宅の敷地は除く。
壁面の位	建築物の外壁又はこれにか

置の制限	<p>わる柱の面から規則で定める敷地境界線までの距離は、市道第1081号線及び歩行者専用道路1号の境界線では10メートル以上、その他の道路の境界線、公園境界線及び環境緑地境界線では2メートル以上とする。ただし、住宅、鉄道事業施設、駅利便施設、交通環境施設及び次に掲げる用に供する建築物のうち、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（環境緑地の区域は除く。）。</p> <p>(1) 守衛室</p> <p>(2) 自動車車庫</p> <p>(3) 自転車置き場</p> <p>(4) 倉庫</p> <p>(5) 荷捌き又は通路で、外壁を有しないもの</p> <p>(6) 水道施設</p>
建築物の高さの最高限度	60メートル
垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面する部分に設ける垣、柵、又は塀の構造は次の各号に掲げるものとしなければならない。ただし、門柱、門扉、門袖及び高圧送電鉄塔、水道施設の保安のための柵については、この限りではない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 高さ100センチメートル以下のブロック積み又は石積み</p>

		<p>(3) <u>高さ180センチメートル以下の柵</u></p> <p>(4) <u>高さ100センチメートル以下のブロック積み又石積み等と植栽を組み合わせたもの</u></p> <p>(5) <u>高さ100センチメートル以下のブロック積み又は石積み等と柵を組み合わせたもので、高さの合計が180センチメートル以下のもの</u></p>
<u>阪急洛西</u> <u>口駅西地</u> <u>区B地区</u>	<u>建築物の</u> <u>用途の制</u> <u>限</u>	<u>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</u> <p>(1) <u>都市計画法第29条第1項第2号に掲げる農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物</u></p> <p>(2) <u>都市公園法第2条第2項に掲げるもの(第5号及び第6号を除く。)</u></p> <p>(3) <u>前各号の建築物に附属するもの</u></p>
	<u>建築物の</u> <u>容積率の</u> <u>最高限度</u>	<u>10分の20</u>
	<u>建築物の</u> <u>建蔽率の</u> <u>最高限度</u>	<u>10分の6</u>
<u>向日台地</u> <u>区A地区</u>	<u>建築物の</u> <u>用途の制</u> <u>限</u>	<u>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</u> <p>(1) <u>共同住宅</u></p> <p>(2) <u>集会所</u></p>

	<p>(3) <u>自動車車庫</u></p> <p>(4) <u>自転車駐輪場</u></p> <p>(5) <u>ごみ置き場</u></p> <p>(6) <u>倉庫業を営まない倉庫</u></p> <p>(7) <u>公益上必要な建築物（法別表第二（い）項第9号に定めるものに限る。）</u></p> <p>(8) <u>建築設備の保全及び管理の用途に供する建築物</u></p> <p>(9) <u>前各号の建築物に附属するもの</u></p>
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規則で定める前面道路の境界線までの距離は、3メートル以上とする。ただし、壁面の位置の制限を満たさない位置にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りでない。</p> <p>(1) <u>建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること</u></p> <p>(2) <u>軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、地階を除く階数が一の建築物であること</u></p> <p>(3) <u>建築物に附属する門又は塀であること</u></p> <p>(4) <u>地盤面下の部分であること</u></p>
建築物の高さの最	建築物の各部分の地盤面からの高さは、20メートル

高限度	<p>以下とし、該当部分から前面道路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以下とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、当該各号に定めるとおりとする。</p> <p>○</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類する隣地境界線は当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>○</p> <p>(2) 敷地の地盤面が北側隣地（北側に前面道路がある場合は、当該前面道路の反対側の隣地をいう。以下同じ。）の地盤面から1メートル以上低い場合の北側斜線（向日台地区地区計画に定める北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の高さの最高限度で</p>
-----	---

		<p>ある線。以下同じ。)</p> <p>は、当該敷地の地盤面と北側隣地の地盤面との高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(3) 一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計により建築する場合において、法第86条第1項の規定による認定を受けたものについては、これらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。</p>
向日台地区B地区	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>(1) 共同住宅</p> <p>(2) 集会所</p> <p>(3) 児童福祉施設等</p> <p>(4) 自動車車庫</p> <p>(5) 自転車駐輪場</p> <p>(6) ごみ置き場</p> <p>(7) 倉庫業を営まない倉庫</p> <p>(8) 公益上必要な建築物(法別表第二(イ)項第9号に定めるものに限る。)</p> <p>(9) 建築設備の保全及び管理の用途に供する建築物</p> <p>(10) 前各号の建築物に附属するもの</p>
	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規則で定める前面道路(敷地の一部が</p>

都市計画法第4条第1項に規定する都市計画に定められた同法第11条第1項第1号に掲げる都市計画施設である道路の区域である場合にあっては、当該区域の境界線までの距離は、3メートル以上とする。ただし、壁面の位置の制限を満たさない位置にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合においては、この限りでない。

(1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること

(2) 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、地階を除く階数が一の建築物であること

(3) 建築物に附属する門又は塀であること

(4) 地盤面下の部分であること

建築物の高さの最高限度 建築物の各部分の地盤面からの高さは、20メートル以下とし、該当部分から前面道路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以下とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、当該各号に定めるとおりとする。

(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類する隣地境界線は当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

(2) 敷地の地盤面が北側隣地の地盤面から1メートル以上低い場合の北側斜線は、当該敷地の地盤面と北側隣地の地盤面との高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

(3) 一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計により建築する場合において、法第6条第1項の規定による認定を受けたものについては、これらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。

別表第3 (第6条関係)

地区の区分	建築物の制限に関する規定の適用を除外する建築物
-------	-------------------------

別表第3 (第6条関係)

地区の区分	建築物の制限に関する規定の適用を除外する建築物
-------	-------------------------

略		略	
阪急洛 西口駅 東地区C 地区	電気事業、水道事業、土地改良事業等 のため公益上必要な建築物	阪急洛 西口駅 東地区C 地区	電気事業、水道事業、土地改良事業等 のため公益上必要な建築物
阪急洛 西口駅 西地区A 地区	鉄道の敷地内の施設であつて、鉄道事 業に供するもの、駅の利用者の利便の 確保に資するもの、駅周辺地域の環境 の保持に寄与するもの等のうち、地区 計画の目標に照らして周辺の環境を害 するおそれがないもの		

附 則

この条例は、公布の日から施行する。