

宇治市高度地区規定書

H24.6変更 (S49.3 当初決定)

種別	建築物の高さの最高限度
第一種高度地区	建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に定める高さによる。以下同じ。）は、その最高限度を10メートルとし、かつ、建築物の各部分の高さを当該各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0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。
第二種高度地区	建築物の高さは、その最高限度を20メートルとし、かつ、建築物の各部分の高さを当該各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0.6を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの以下とする。
第三種高度地区	建築物の高さは、その最高限度を20メートルとし、かつ、建築物の各部分の高さを当該各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。
1.5m第三種高度地区	建築物の高さは、その最高限度を15メートルとし、かつ、建築物の各部分の高さを当該各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。
第四種高度地区	建築物の高さは、その最高限度を20メートルとし、かつ、建築物の各部分の高さを当該各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。
1.5m第四種高度地区	建築物の高さは、その最高限度を15メートルとし、かつ、建築物の各部分の高さを当該各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。
第五種高度地区	建築物の高さは、その最高限度を20メートルとする。

1 制限の緩和措置

- (1) 北側斜線制限（本規定書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各部分の高さの制限をいう。以下同じ。）については、建築基準法施行令第135条の4の規定による。
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項、同条第2項若しくは同法86条の2第1項の規定による認定を受けた建築物又は同法第86条第3項、同条第4項、同法第86条の2第2項若しくは同条第3項の規定による許可を受けた建築物については、当該建築物は同一敷地内にあるものとみなす。

2 適用除外及び許可による特例

- (1) 第一種高度地区及び第二種高度地区内の建築物で次のア又はイのいずれかに該当するものについては、本規定書の北側斜線制限は適用しない。
 - ア 地階を除く階数が2以下で、最高の軒の高さ（建築基準法施行令第2条第1項第7号に規定する高さをいう。）が6.5メートル以下、かつ、最高の高さが10メートル以下で勾配屋根（10分の3から10分の5までの傾きをもつ、切妻、寄棟、入母屋、片流れその他これらに類する種類の屋根をいう。）を有する建築物
 - イ 最高の高さが6.5メートル以下の建築物
- (2) 次の各号の一に該当する建築物は、本規定書の規定を適用しない。
 - ア 一団地の住宅施設（都市計画法（昭和43年法律第100号）第11条第1項第8号に規定する一団地の住宅施設をいう。）内の建築物
 - イ 市街地再開発事業（都市計画法第12条第1項第4号に規定する市街地再開発事業をいう。）の施行区域内の建築物
 - ウ 新住宅市街地開発事業（都市計画法第12条第1項第2号に規定する新住宅市街地開発事業をいう。）の施行区域内の建築物
 - エ 住宅地区改良事業（住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業をいう。）の施行区域内の建築物
 - オ 建築基準法第55条第2項の規定による認定を受けた建築物
 - カ 次の(ア)、(イ)、(ウ)又は(エ)のいずれかに該当する建築物で宇治市建築審査会の同意を得て市長が許可したものの
 - (ア) 建築基準法第59条の2第1項、第86条第3項、同条第4項、第86条の2第2項及び同条第3項の規定により建築基準法施行令第136条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物
 - (イ) 建築基準法第55条第3項第1号又は第2号に該当する建築物
 - (ウ) 1.5m第三種高度地区、1.5m第四種高度地区及び第五種高度地区に関する都市計画の決定及び変更の際現に存する建築物及び現に建築中である建築物で、当該都市計画において定められた内容に適合しない部分（以下「不適格部分」という。）を有するものについて増築をする場合において、当該増築により新たな不適格部分を生じず、かつ、当該増築に係る部分の外観が平等院及び宇治橋等の背景その他当該建築物の周辺の歴史的景観に配慮されていると認められる当該建築物
ただし、高度地区に関する都市計画の決定及び変更の際、当該決定又は変更後の都市計画において定められた内容に相当する従前の当該都市計画において定められた内容に違反している建築物については、この規定は適用しない。
 - (エ) 学校その他公益上やむを得ないと認められる建築物

3 備考

この規定書において使用する用語は、建築基準法及び建築基準法施行令において使用する用語の例による。

種別	対象地域	制限内容	
第一種高度地区	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域		
第二種高度地区	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域		
第三種高度地区	第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域		
15m第三種高度地区	第一種住居地域の一部		
第四種高度地区	近隣商業地域 準工業地域		
15m第四種高度地区	近隣商業地域の一部		
第五種高度地区	商業地域の一部		

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	
第一種低層住居専用地域	60/40	80/50	100/60	第一種高度地区	指定なし※
第二種低層住居専用地域	100/60			第一種高度地区	指定なし※
第一種中高層住居専用地域	200/60			第二種高度地区	準防火地域
第二種中高層住居専用地域	200/60			第二種高度地区	準防火地域
第一種住居地域	200/60			第三種高度地区 (一部地域は15m第三種高度地区)	準防火地域
第二種住居地域	200/60			第三種高度地区	準防火地域
準住居地域	200/60			第三種高度地区	準防火地域
近隣商業地域	200/80	300/80		第四種高度地区 (一部地域は15m第四種高度地区)	準防火地域
商業地域	400/80			第五種高度地区 (一部地域に限る)	防火地域
準工業地域	200/60			第四種高度地区	準防火地域
工業地域	200/60			指定なし	指定なし※

※第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び工業地域は建築基準法第22条第1項の地域に含まれます。

宇治都市計画高度地区（宇治市決定）に関する取扱い

宇治市の高度地区に関する取扱いは、以下のとおりです。この取扱いは、建築基準法第 58 条（高度地区）に限り適用されます。

なお、景観に関するデザイン基準については、形態（見た目）への影響も含め、別に定めておりますのでご注意ください。

1 制限の緩和措置について

1 制限の緩和措置

- (1) 北側斜線制限（本規定書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各部分の高さの制限をいう。以下同じ。）については、建築基準法施行令第 135 条の 4 の規定による。



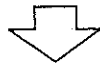
制限の緩和措置（1（1））のうち、建築基準法施行令第 135 条の 4 の「水面、線路敷その他これらに類するもの」の「水面（川等）」とは、次のいずれかに該当するものです。

- ・ 河川法に基づいて管理されている河川
- ・ 地方公共団体（京都府又は宇治市）等が管理する水流のある水面で将来とも消滅するおそれのないもの

2 「適用除外及び許可による特例」の内容に関する取扱い

2 適用除外及び許可による特例

- (1) 第一種高度地区及び第二種高度地区内の建築物で次のア又はイのいずれかに該当するものについては、本規定書の北側斜線制限は適用しない。
- ア 地階を除く階数が 2 以下で、最高の軒の高さ（建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 7 号に規定する高さをいう。）が 6.5 メートル以下、かつ、最高の高さが 10 メートル以下で勾配屋根（10 分の 3 から 10 分の 5 までの傾きをもつ、切妻、寄棟、入母屋、片流れその他これらに類する種類の屋根をいう。）を有する建築物
 - イ 最高の高さが 6.5 メートル以下の建築物



(1) 軒の高さ（建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 7 号に規定する高さ）

上記の「軒の高さ」とは、建築物の小屋組又はこれに代わる横架材（枠組壁工法の場合は頭つなぎ）を支持する壁、敷けた又は柱の上端までの高さをいい、複数ある場合、最高の軒の高さで算定します。

■ 軒の高さの算定例

