

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

宇治都市計画区域区分の変更について

諮問第 16 号

宇治都市計画区域区分の変更について

宇治都市計画区域区分の変更について、都市計画法第 15 条の 2 第 1 項の規定により、都市計画の案となるべき事項を、別紙計画書のとおり京都府へ申し出ることを諮問するものとする。

令和 5 年 11 月 20 日提出

宇治市長 松村 淳子

宇治都市計画区域区分の変更

計 画 書（原案）

宇治市

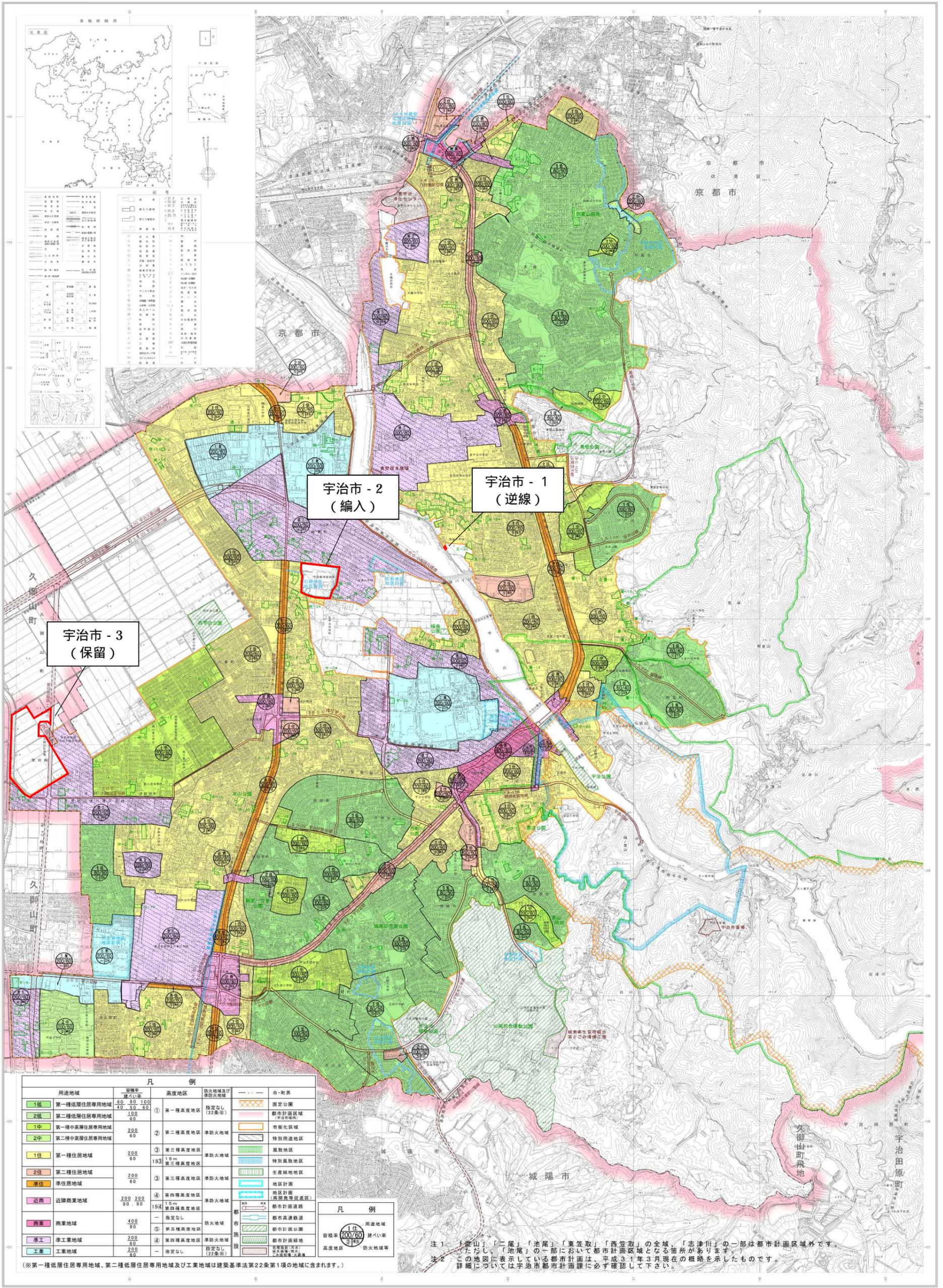
宇治都市計画区域区分の変更

都市計画区域区分を次のとおり変更する

- 1 市街化区域と市街化調整区域の区分
「計画図表示のとおり」
- 2 変更箇所概要

図面番号	所在地 (地区名)	面積 (ha)	編入/逆線/ 保留の別	土地利用	変更の理由
宇治市-1	五ヶ庄戸ノ 内地内 (五ヶ庄戸 ノ内地区)	0.04	逆線	農用地	土地利用の現状や 将来の見通しを考 慮し、区域区分を 変更する。
宇治市-2	槇島町石橋 地内 (槇島町石 橋地区)	6.9	編入	医療・福祉施設	地区計画と民間開 発事業により、既 に市街地整備済み のため、区域区分 を変更する。
宇治市-3	安田町鶉飼 田他地内 (安田町鶉 飼田地区)	20.3	保留	工業	地区計画と民間開 発事業による市街 地整備を計画中の ため、区域区分の 変更を保留する地 区とする。
計		逆線：0.04 編入：6.9 保留：20.3			

宇治市区域区分変更(案)総括図



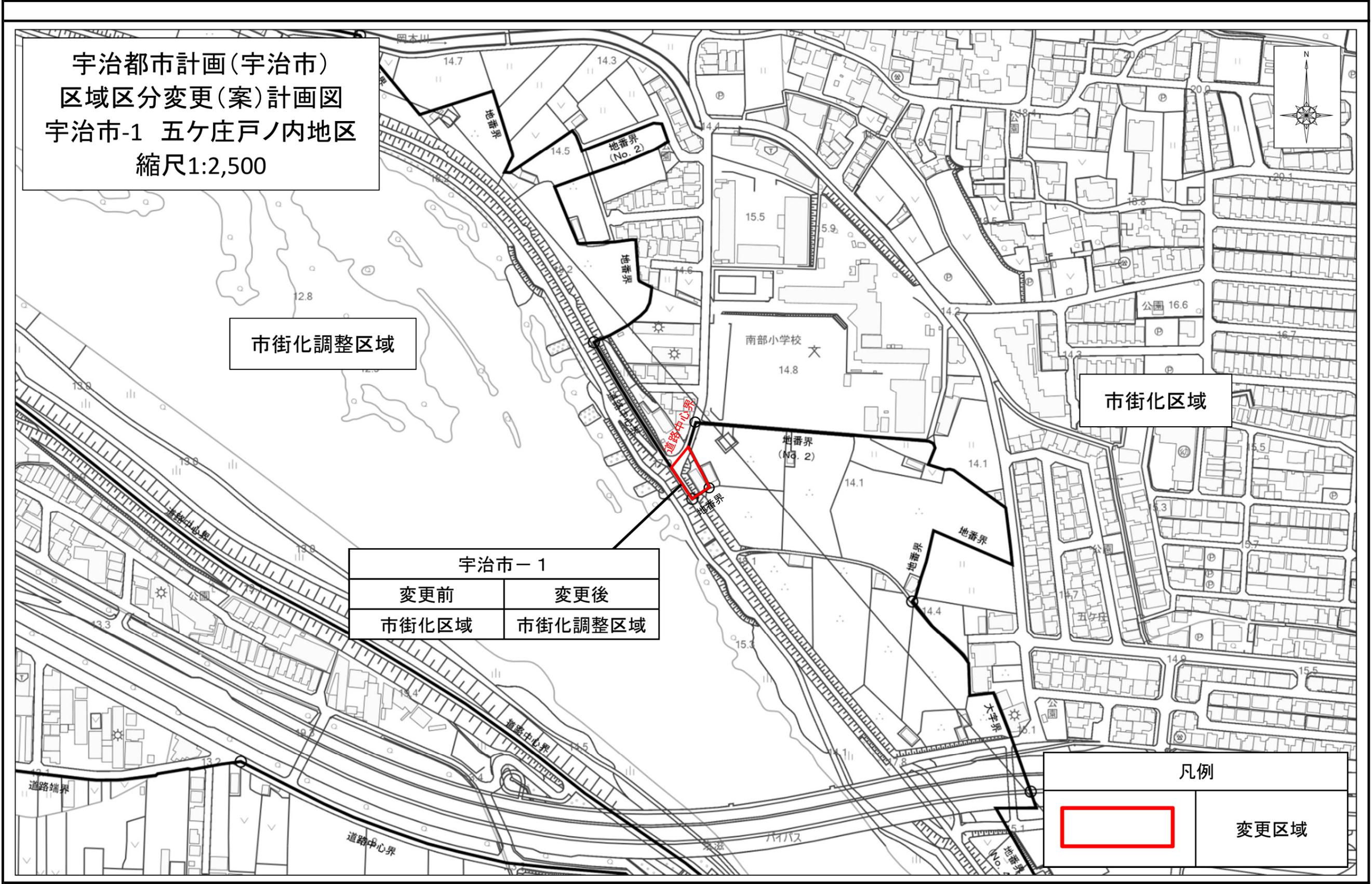
宇治都市計画(宇治市)
 区域区分変更(案)計画図
 宇治市-1 五ヶ庄戸ノ内地区
 縮尺1:2,500

市街化調整区域

市街化区域

宇治市-1	
変更前	変更後
市街化区域	市街化調整区域

凡例	
	変更区域



宇治都市計画(宇治市)
 区域区分変更(案)計画図
 宇治市-2 榎島町石橋地区
 縮尺1:2,500

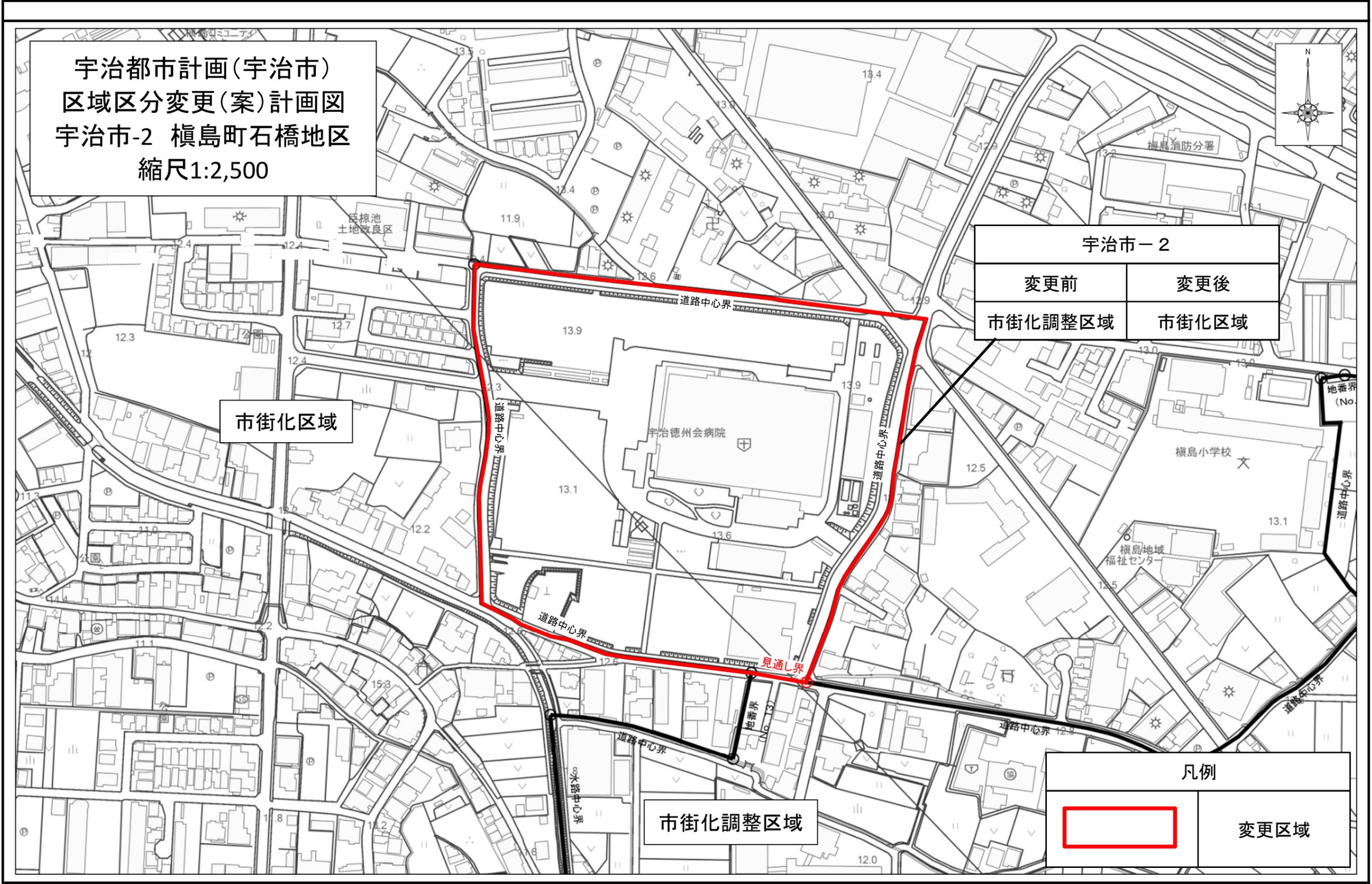


宇治市-2	
変更前	変更後
市街化調整区域	市街化区域

市街化区域

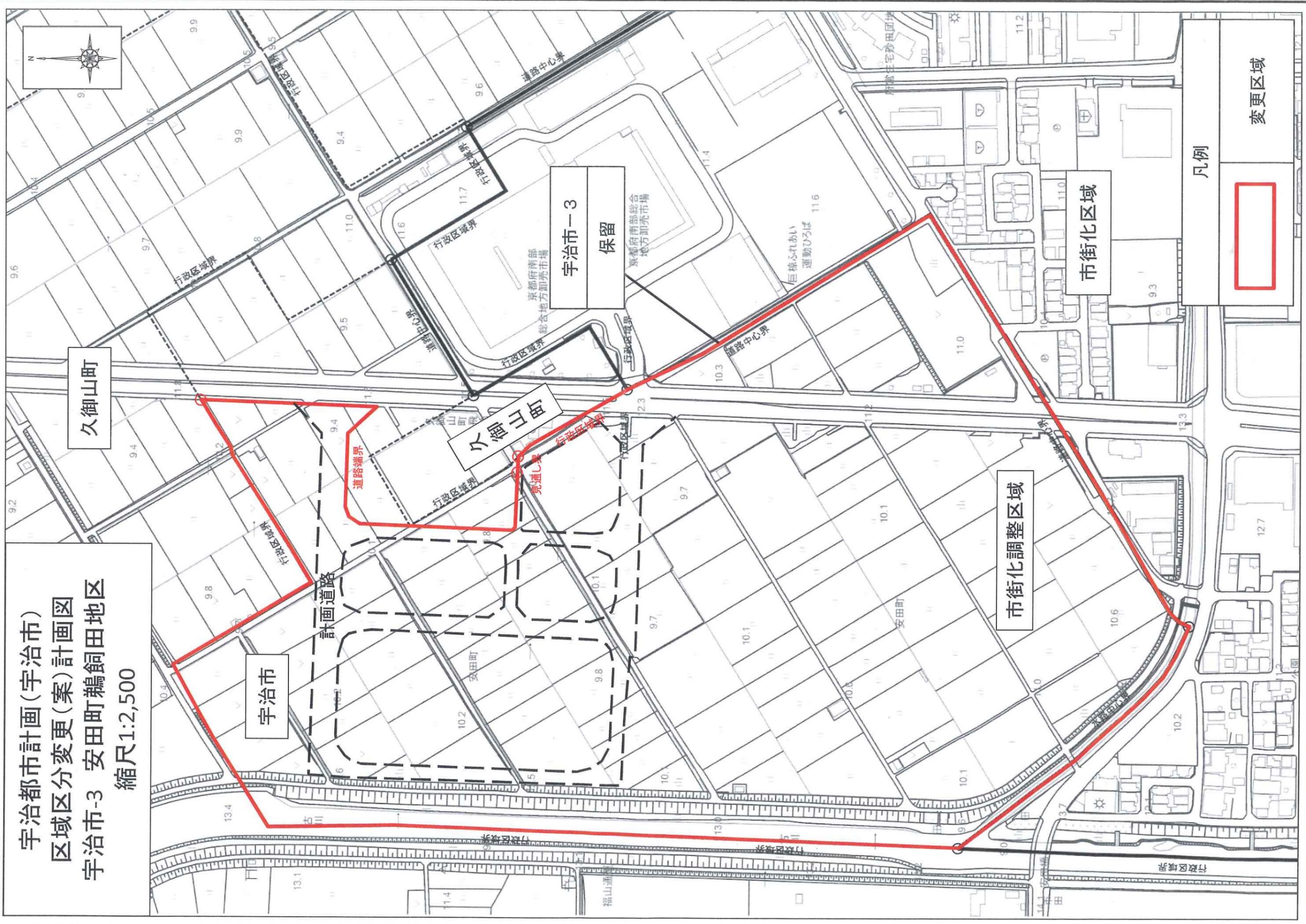
市街化調整区域

凡例	
	変更区域



宇治都市計画(宇治市)
区域区分変更(案)計画図
宇治市-3 安田町鵜飼田地区

縮尺1:2,500



宇治都市計画区域区分の変更について

1. 都市計画の定期見直しについて

都市計画の区域区分（市街化区域と市街化調整区域の区分）と都市計画区域マスタープランは、都市状況の変化を踏まえた定期的な見直しが行われています。

これらの都市計画の変更は京都府にて行われますが、区域区分については、各市町村が変更案を作成し、京都府に案の申し出を行うことになっています。

この度、第7回目の定期見直しとして、令和4年11月に「都市計画区域マスタープラン及び区域区分の定期見直しに当たっての基本方針」(参考資料2)が京都府より示されたことから、この方針を受けて、宇治市において区域区分の変更案を作成し、京都府に案の申し出を行います。

2. 区域区分の見直しにおける宇治市の方針

宇治市の将来人口の見通しや宇治市都市計画マスタープランに基づき、市街地については、現在の市街化区域を基本とし、居住地を増やす目的での市街化区域の拡大は行わないこととし、以下の考えに基づき、区域区分の変更予定箇所を選定しました。

(1) 市街化調整区域への編入（逆線引き）について

市街化調整区域に接している市街化区域の土地のうち、現に市街化されておらず、今後も営農等の継続が確実に認められる土地については、市街化調整区域への編入（逆線引き）を検討する。

(2) 市街化区域への編入について

市街化調整区域内で、既に市街地が形成されている区域及び優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、宇治市都市計画マスタープランの位置付けに基づく区域については、自然的環境の保全への配慮や、農林漁業との調和を考慮しつつ、市街化区域への編入を検討する。

(3) 市街化区域への編入（保留）について

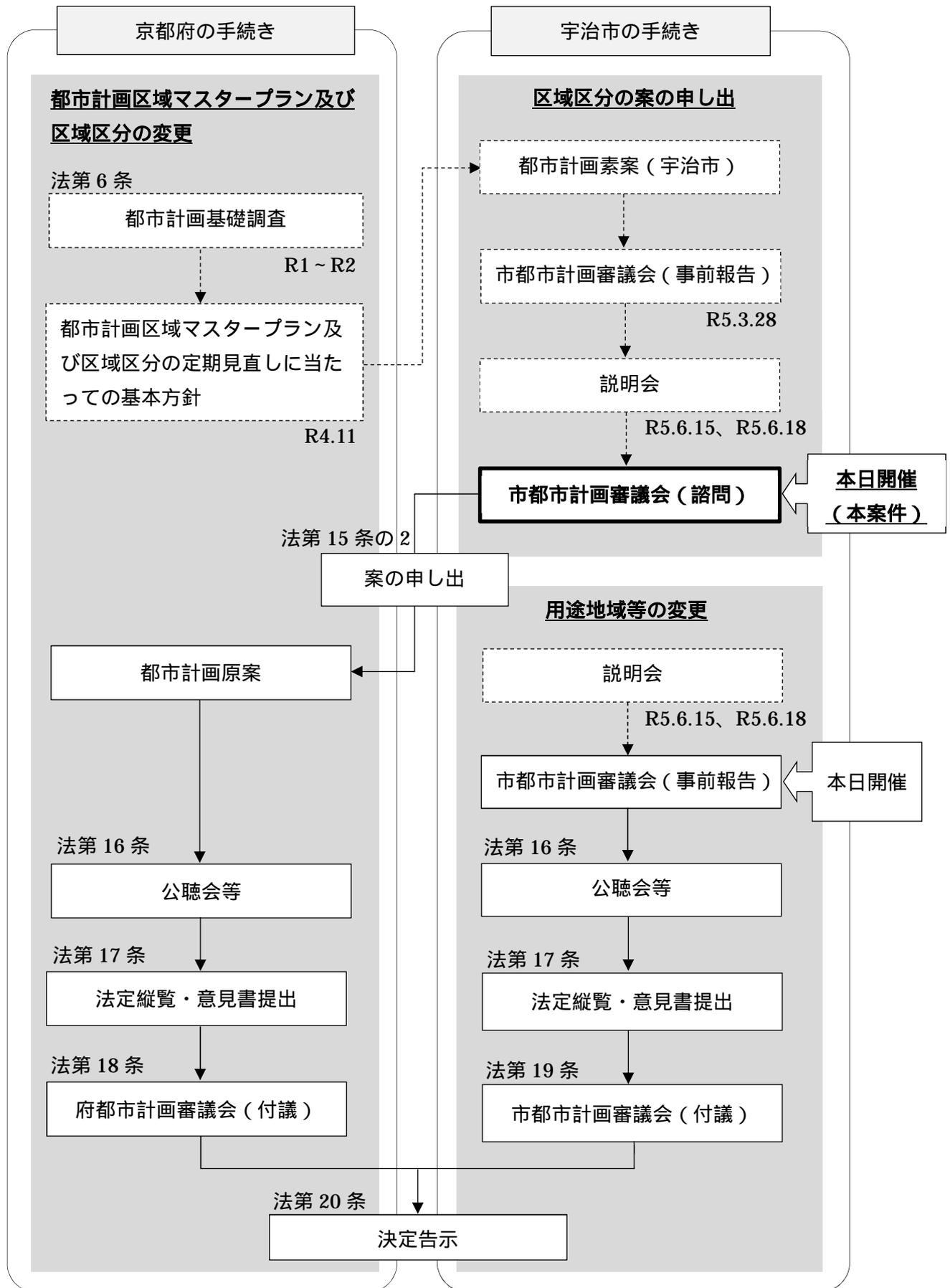
宇治市都市計画マスタープランに基づいて計画的な市街地整備を行う区域については、市街化区域に編入する上で、計画の熟度並びに市街化の進展に応じて「保留」の制度の活用を検討する。

3. 区域区分の変更予定地区（案の申し出を行う地区）

図面番号	地区名	変更区分	区域面積	変更理由
宇治市-1	五ヶ庄戸ノ内地区	逆線引き	0.04ha	当該地区は、市街化調整区域内の農地と市道に面した区画となっています。現状の土地利用は、農業用地として周囲の農地と一体的な利用が行われており、今後、市街化される見通しもないことから、区域区分を市街化区域から市街化調整区域に変更（逆線引き）することで、現状の土地利用との整合を図ります。
宇治市-2	槇島町石橋地区	編入	6.9ha	当該地区は宇治市都市計画マスタープランにおいて、「防災の拠点」及び「医療・福祉施設等整備促進エリア」として位置づけており、平成24年12月に「石橋地区地区計画」を策定し、医療・福祉施設を誘導しています。現地には医療・福祉施設が立地しており既に市街化されていることから、区域区分を市街化調整区域から市街化区域に変更することで、現状の土地利用との整合を図ります。
宇治市-3	安田町鶉飼田地区	保留	20.3ha	当該地区は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の新たな「産業立地検討エリア」として位置づけており、多様な働く場の創出による定住人口の増加に繋がれるよう、企業立地実現に向けた取り組みを進めているところです。現状は市街化調整区域であり、計画的な市街地整備の具体化に合わせた市街化区域への編入を目指すことから、編入する範囲を特定して「保留地区」に設定し、市街地整備の見通しが、より明らかになった段階で、随時市街化区域への編入手続きを進めていくこととします。

「保留」とは市街化区域への編入を保留するものであり、保留地区としての設定を受けると、定期見直しの時期に関わらず、別途手続きを行うことで、随時市街化区域への編入が可能となる。

4. 都市計画の定期見直しのフロー図



都市計画区域マスタープラン及び区域区分の定期見直しに当たっての基本方針 【第7回 府南部地域】

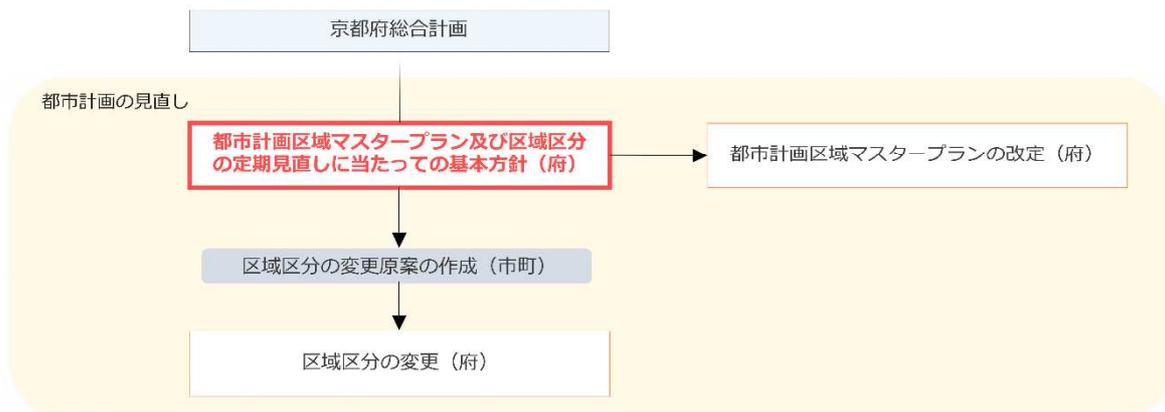
概要版

1 背景

- 京都府では、都市計画のうち「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下、都市計画区域マスタープランという。）及び「区域区分」を定期的に見直しており、府南部地域においては、令和5年度を目途に第7回目の見直しを予定している。

2 基本方針策定の目的

- 持続可能な開発目標（SDGs）の採択や脱炭素社会の到来といった社会経済情勢の変化を考慮し、都市の健全な発展と秩序ある整備の一層の推進を図るため、農林漁業及び自然環境との健全な調和を図りつつ、都市計画区域マスタープラン及び区域区分の見直しを行うに当たり、各市町が区域区分の変更原案を円滑かつ適切に作成できるよう、あらかじめ府の基本的な考え方を示すもの。



3 対象の都市計画区域

- 府南部地域において区域区分を有する以下の5都市計画区域を対象とする。
 - 京都都市計画区域
(京都市、長岡京市、向日市、大山崎町、久御山町の一部(飛地)、八幡市の一部(飛地))
 - 宇治都市計画区域
(宇治市、城陽市、久御山町、井手町)
 - 綴喜都市計画区域
(八幡市、京田辺市)
 - 相楽都市計画区域
(木津川市、精華町)
 - 南丹都市計画区域
(亀岡市、南丹市)



現状と課題

人口等

- 府南部地域の4市1町以外は人口減少、府内全域で少子高齢化が進展する中、コンパクトで暮らしやすい都市づくりが必要
- 公共交通利用者の減少等に伴い、公共交通サービスの維持が困難になりつつあり、地域の暮らしや移動ニーズに応じた公共交通サービスの確保・維持が必要
- 都市基盤施設の老朽化が進展しており、都市活動を維持するための計画的な維持・管理・更新が必要

土地利用

- 生活圏の広域化により、鉄道駅周辺等の中心市街地の衰退が進んでおり、魅力向上とにぎわい創出が必要
- 鉄道駅周辺等で利便性が高いが、市街化調整区域のため低未利用地となっている区域があり、立地特性に応じた土地利用が必要
- 気候変動の影響により自然災害が激甚化・頻発化するとともに、南海トラフ地震等の大規模地震の発生も懸念されており、災害への総合的な対応が必要
- 新名神や京都縦貫道等の高速道路ネットワークの充実に伴う開発ポテンシャルが高まっており、農地と都市との土地利用調整がより一層必要
- コロナ禍により、働き方や暮らし方に対する価値観やライフスタイルが変化・多様化する中、人を呼び込める魅力ある都市づくりが必要

その他

- スマートシティの取組が加速化しており、あらゆる分野でデジタル化が求められている

対応方策

人口等

- 都市の成り立ちやニーズに応じた持続可能な公共交通ネットワークの再構築
- 老朽化が進む都市基盤施設の維持・管理・更新の効率化
- 隣接市町との広域連携を含めた都市の効率化
- 関係人口の創出・拡大に資する二地域居住等への対応
- 「子育て環境日本一」への対応
- 生活利便施設等の立地を可能とする地区計画等による地域[※]の活性化

※市街化調整区域の既存集落

土地利用

- 日常生活に必要な都市機能を鉄道駅周辺等の中心市街地や日常生活を支える地域生活拠点に集積
- 自然災害や地震に対し、ハード・ソフト両面で、災害リスクを考慮した土地利用等の工夫
- 優良農地保全に配慮するなど、農林漁業及び周辺環境と調和した、合理的な土地利用による産業の活性化
- 歩きたくなる空間やオープンスペース等、ゆとりある生活空間の確保

その他

- 交通、商業、ビジネス、医療、エネルギー等の都市機能のデジタル化

都市づくりの基本理念



①暮らしを支える基盤づくり

①-1 日常生活に必要な店舗や病院等を鉄道駅周辺等の中心市街地や地域生活拠点へ誘導

- 鉄道駅等を中心としたコンパクトな都市づくりの実現に向けた都市計画の見直し
- 都市施設（都市計画道路等）の配置や構造等の見直し

①-2 都市の特性に応じた公共交通ネットワークへ再構築

- 鉄道駅等の中心市街地と地域生活拠点等を結ぶ公共交通ネットワークの再構築

①-3 持続可能な都市基盤施設へ再構築

- 集約・再編などによる維持・管理・更新の効率化
- 隣接市町との広域連携による都市基盤施設の共同化

②魅力あふれる地域づくり

②-1 歩きたくなる空間やオープンスペース創出等により、ゆとりある生活空間の確保

- 街路、公園、広場等の利活用の推進
- テレワーク拠点施設の整備等による二地域居住等への対応
- 子育てにやさしい都市づくり[※]の推進

※子育てに適した住環境や、親子が集い、子どもが安心して遊べる居場所づくり等

②-2 新技術や官民各種のデータを活用するスマートシティ[※]の実現

- スマートシティの実現

※ICT等の新技術や官民各種のデータを活用した市民一人一人に寄り添ったサービスの提供や、各種分野におけるマネジメントの高度化等により、都市や地域が抱える諸課題の解決を行い、また新たな価値を創出し続ける持続可能な都市や地域

③未来を拓く産業づくり

③-1 優良農地保全に配慮するなど、農林漁業及び周辺環境との健全な調和を図りつつ、高速道路ネットワークの整備効果と府南部地域の特性を活かした産業の集積

- 立地ポテンシャルを活かした産業の集積[※]
- 生産緑地制度を活用した計画的な農地の保全

※検討箇所：インターチェンジ周辺や幹線道路沿道、工業施設や研究施設の既存集積地

③-2 政策的な都市づくりによる新産業[※]の創出

※次世代物流拠点、新たな食産業エリア、オープンイノベーションの拠点等

④防災・減災

④-1 気候変動を踏まえ、自然災害による被害が増大するおそれがある土地利用転換を抑制し、地震も含めた防災の視点を取り入れた土地利用や住まい方の工夫

- 流域治水[※]の推進
- 避難体制等の構築

※あらゆる関係者が協働し、流域全体で行う総合的かつ多層的な水災害対策

⑤地域の活性化

⑤-1 地区計画等を活用した地域活力の維持・向上[※]

- 農林漁業及び周辺環境との健全な調和
- 上位計画と整合した適切な都市づくりの実現
- 地域活力の維持・向上につながる土地利用の検討

※市街化調整区域の既存集落

5 区域区分変更の基本的な考え方

目標年次における人口及び産業の動向及びそれを踏まえた都市的土地利用の需要の見通し、市街化区域内の土地利用の状況等を総合的に勘案して、区域区分変更の必要性を検討する。

- 市街化区域への編入を検討する場合は、農林漁業及び自然環境との健全な調和を図りつつ、「都市づくりの基本理念」及び「留意事項」※に基づき行うものとする。
- 市街化調整区域への編入（逆線）を検討する場合は、土地利用規制等の扱いが大幅に変わることに留意し、必要に応じて都市施設の規模等についても見直すものとする。

※ その他、都市計画関係法令、「都市計画運用指針」及び「都市計画と農林漁業との調整措置について」に基づくものとする

■留意事項

(1)上位計画との整合

- 京都府総合計画、都市計画区域マスタープラン等の上位計画との整合を図りつつ、目指すべき都市の将来像の実現に向け、市町がその原案を作成し、府において必要な調整を行う

(2)農林漁業・周辺環境への配慮

- 農林漁業との調整を図るとともに、周辺の都市施設の整備状況と整合を図る

(3)市街化区域の規模

- 市街化区域の規模は、無秩序に拡大することなく、目標年次における人口及び産業を適切に収容し、良好な宅地の円滑な供給と、市街地の整備が計画的に推進できる適切なものとする

(4)既成市街地への配慮

- 既成市街地の整備に配慮しつつ、人口動向や土地利用動向及び社会経済情勢を総合的に検討する

(5)保留地区の設定

- 都市計画基礎調査結果による見直し時点において、当該都市計画区域の市街地内人口等の目標値に相当する面積のすべてを具体的な市街化区域として設定することを要しない

(6)その他（脱炭素等）

- 緑の確保等による環境負荷低減、脱炭素社会の実現に向けた都市づくりに努める
- 身近な緑等のゆとりある生活空間、地域文化を反映した良好な景観の形成・保全等に努める
- 騒音を考慮した土地利用により、騒音問題の未然防止を図る
- 高齢者、障害のある人、子育て世帯等の誰もが活動しやすい都市構造の確立に努める

6 区域区分の目標年次

- 令和 17 年（2035年）

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

宇治都市計画用途地域の変更について

報告事項 1

宇治都市計画用途地域の変更について

宇治都市計画用途地域の変更について、次のとおり報告するものです。

令和 5 年 11 月 20 日提出

宇治市長 松村 淳子

宇治都市計画用途地域の変更（素案）
（宇治市決定）

計 画 書

宇 治 市

理 由 書

五ヶ庄戸ノ内地内及び槇島町石橋他地内の土地利用状況に基づく区域区分の変更に伴い、用途地域の区域を変更するものである。

宇治都市計画用途地域の変更
(宇治市決定)

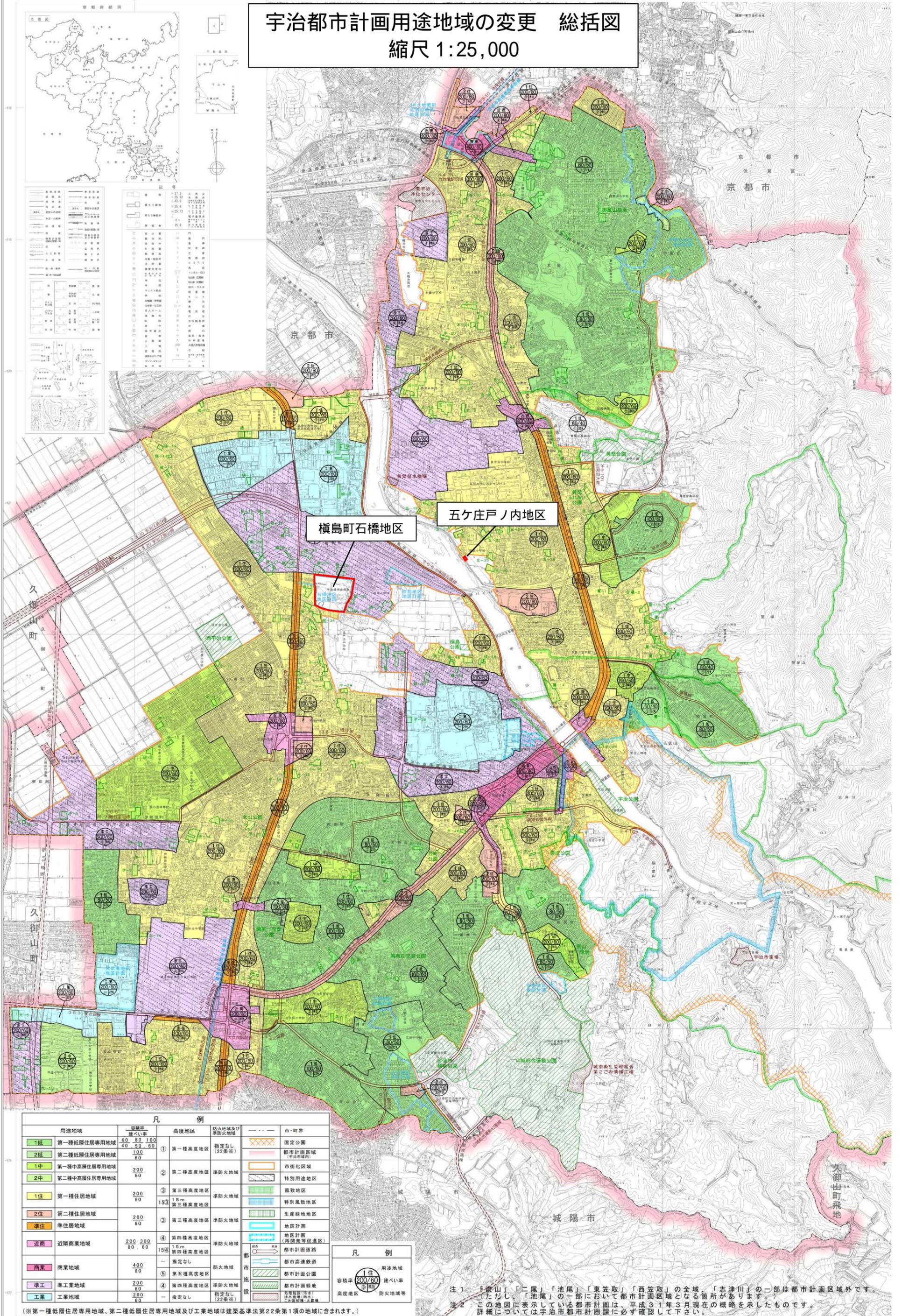
都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 25ha	6/10 以下	4/10 以下			10m	
	約 431ha	8/10 以下	5/10 以下			10m	
	約 185ha	10/10 以下	6/10 以下			10m	
	小 計 約 641ha						
第二種低層住居専用地域	約 2ha	10/10 以下	6/10 以下			10m	
第一種中高層住居専用地域	約 142ha	20/10 以下	6/10 以下				
第二種中高層住居専用地域	約 22ha	20/10 以下	6/10 以下				
第一種住居地域	約 817ha	20/10 以下	6/10 以下				
第二種住居地域	約 50ha	20/10 以下	6/10 以下				
準住居地域	約 37ha	20/10 以下	6/10 以下				
近隣商業地域	約 45ha	20/10 以下	8/10 以下				
	約 1ha	30/10 以下	8/10 以下				
	小 計 約 46ha						
商業地域	約 17ha	40/10 以下					
準工業地域	約 320ha	20/10 以下	6/10 以下				
工業地域	約 133ha	20/10 以下	6/10 以下				
合 計	約 2227ha						

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

宇治都市計画用途地域の変更 総括図

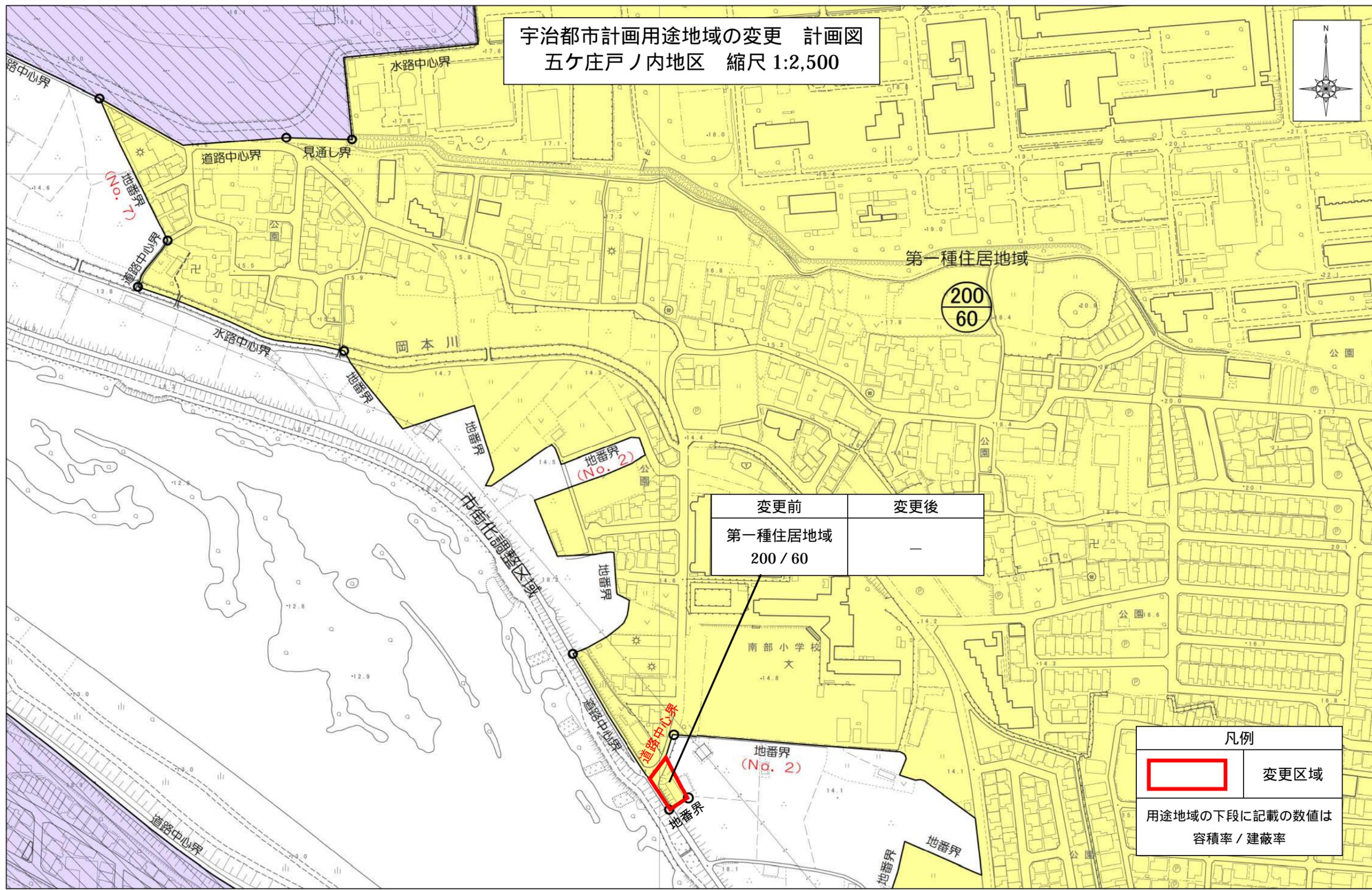
縮尺 1:25,000



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	市・町界
1低 第一種低層住居専用地域	60 80 100 40 50 60	① 第一種高度地区	指定なし (22条※)	市・町界
2低 第二種低層住居専用地域	200 60	② 第二種高度地区	準防火地域	国定公園
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	都市計画区域 (宇治市域内)
2中 第二種中高層住居専用地域	200 60	④ 第四種高度地区	準防火地域	市街化区域
1住 第一種住居地域	200 60	⑤ 第五種高度地区	準防火地域	特別用途地区
2住 第二種住居地域	200 60	指定なし	防火地域	風致地区
準住 準住居地域	200 60	⑥ 第六種高度地区	指定なし	特別風致地区
近商 近隣商業地域	200 300 80 80	⑦ 第七種高度地区	指定なし	生産緑地地区
商業 商業地域	400 80	⑧ 第八種高度地区	指定なし	地区計画 (再開発等促進区)
準工 準工業地域	200 80	⑨ 第九種高度地区	指定なし	地区計画 (再開発等促進区)
工業 工業地域	80	⑩ 第十種高度地区	指定なし	都市計画道路

注1 「渡山」「二尾」「池尾」「東笠取」「西笠取」の全域、「志津川」の一部は都市計画区域外です。
ただし、「池尾」の一部において都市計画区域となる箇所があります。
注2 この地図に表示している都市計画は、平成31年3月現在の概略を示したものです。
詳細については宇治市都市計画課に必ず確認して下さい。

宇治都市計画用途地域の変更 計画図
五ヶ庄戸ノ内地区 縮尺 1:2,500



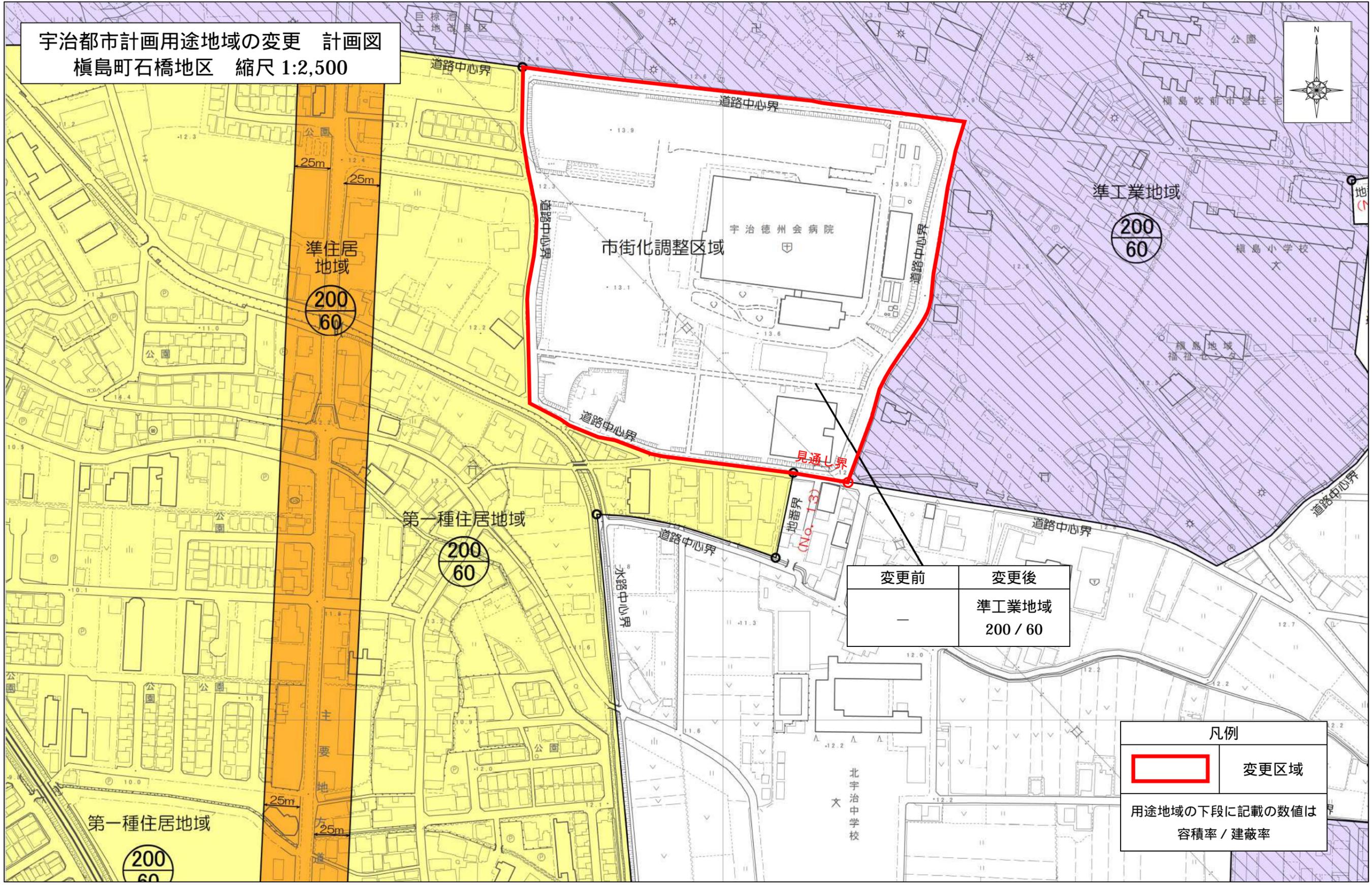
変更前	変更後
第一種住居地域 200 / 60	—

凡例

	変更区域
--	------

用途地域の下段に記載の数値は
容積率 / 建蔽率

宇治都市計画用途地域の変更 計画図
 榎島町石橋地区 縮尺 1:2,500



変更前	変更後
—	準工業地域 200 / 60

凡例	
	変更区域
用途地域の下段に記載の数値は 容積率 / 建蔽率	

宇治都市計画用途地域の変更（新旧対照表）

種類	面積		建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
	新	旧						
第一種低層住居専用地域	約 25ha	約 25ha	6/10 以下	4/10 以下			10m	
	約 431ha	約 431ha	8/10 以下	5/10 以下			10m	
	約 185ha	約 185ha	10/10 以下	6/10 以下			10m	
	約 641ha	約 641ha						
小 計								
第二種低層住居専用地域	約 2ha	約 2ha	10/10 以下	6/10 以下			10m	
第一種中高層住居専用地域	約 142ha	約 142ha	20/10 以下	6/10 以下				
第二種中高層住居専用地域	約 22ha	約 22ha	20/10 以下	6/10 以下				
第一種住居地域	約 817ha	約 817ha	20/10 以下	6/10 以下				
第二種住居地域	約 50ha	約 50ha	20/10 以下	6/10 以下				
準住居地域	約 37ha	約 37ha	20/10 以下	6/10 以下				
近隣商業地域	約 45ha	約 45ha	20/10 以下	8/10 以下				
	約 1ha	約 1ha	30/10 以下	8/10 以下				
	約 46ha	約 46ha						
小 計								
商業地域	約 17ha	約 17ha	40/10 以下					
準工業地域	<u>約 320ha</u>	<u>約 313ha</u>	20/10 以下	6/10 以下				
工業地域	約 133ha	約 133ha	20/10 以下	6/10 以下				
合計	<u>約 2227ha</u>	<u>約 2220ha</u>						

下線部が変更対象箇所

宇治都市計画用途地域の変更について

1. 用途地域とは

用途地域は、望ましい市街地の形成を誘導するため、建築物の用途や建蔽率、容積率などを制限する都市計画です。住居・工業・商業など、目指すべき土地利用の用途に応じて複数の種類に分かれています。宇治市では、昭和 42 年の当初決定の後、都市計画法の改正に伴う種類の細分化などを経て、現在 11 種類の用途地域を都市計画決定しています。

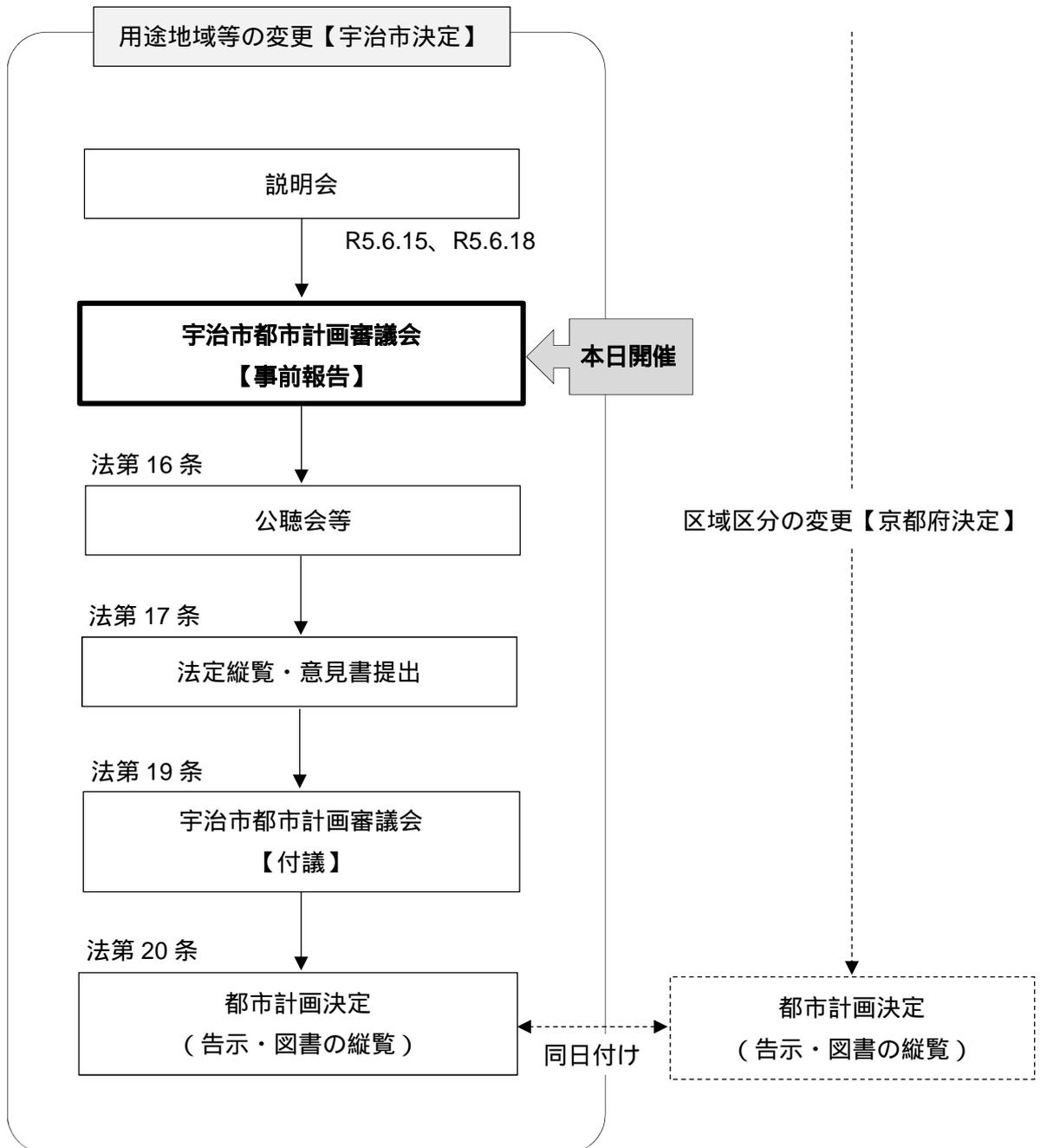
2. 槇島町石橋地区における地区計画と用途地域（準工業地域）の用途制限の比較

用途制限	準工業地域（今回策定）	石橋地区地区計画（策定済み）	
		A 地区	B 地区
建築可能な建築物 （一部例外有り）	住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿 兼用住宅 店舗・事務所等 ホテル・旅館 遊戯施設 大規模集客施設 病院・学校・保育所・介護老人 保健施設・特別養護老人ホーム・その他公共施設 工場・倉庫等 など	病院 保育所 など	病院 介護老人保健施設 特別養護老人ホーム など



地区計画により、準工業地域よりも更に内容を限定した用途制限を既に行っており、変更後も地区計画による現状の用途制限を継続する。

3. 用途地域等の変更フロー図



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

宇治都市計画高度地区の変更について

報告事項 2

宇治都市計画高度地区の変更について

宇治都市計画高度地区の変更について、次のとおり報告するものです。

令和 5 年 11 月 20 日提出

宇治市長 松村 淳子

宇治都市計画高度地区の変更（素案）
（宇治市決定）

計 画 書

宇 治 市

理 由 書

五ヶ庄戸ノ内地内の土地利用状況に基づく用途地域等の変更に併せ、高度地区の区域を変更するものである。

また、槇島町石橋他地内の用途地域の変更に伴い、計画書の文言を変更するものである。

宇治都市計画高度地区の変更
(宇治市決定)

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 別	面 積	建築物の高さの最高限度	備 考
第一種高度地区	約 643ha	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。	第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域
第二種高度地区	約 164ha	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。	第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域
第三種高度地区	約 895ha	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。	第一種住居地域の一部並びに第二種住居地域及び準住居地域
15m第三種高度地区	約 9.2ha	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。	第一種住居地域の一部
第四種高度地区	約 356ha	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。	近隣商業地域の一部及び準工業地域の一部
15m第四種高度地区	約 2.8ha	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。	近隣商業地域の一部
第五種高度地区	約 11ha	建築物の高さは、その最高限度を20メートルとする。	商業地域の一部
合 計	約 2,081ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

制限の緩和、適用除外及び許可による特例

1 制限の緩和措置

- (1) 北側斜線制限(本計画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項若しくは同法第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

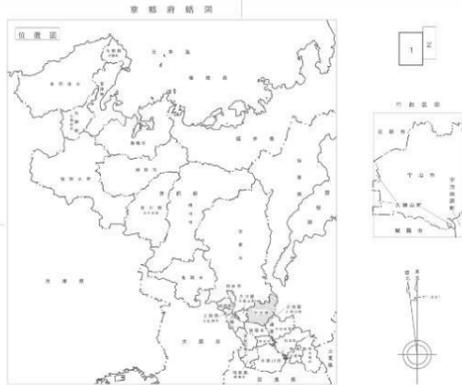
- (1) 第一種高度地区及び第二種高度地区内の建築物で次のア又はイのいずれかに該当するものについては、本計画書の北側斜線制限は適用しない。
 - ア 地階を除く階数が2以下で、最高の軒の高さ(建築基準法施行令第2条第1項第7号に規定する高さをいう。)が6.5メートル以下、かつ、最高の高さが10メートル以下で勾配屋根(10分の3から10分の5までの傾きをもつ、切妻、寄棟、入母屋、片流れその他これらに類する種類の屋根をいう。)を有する建築物
 - イ 最高の高さが6.5メートル以下の建築物
- (2) 次の各号の一に該当する建築物は、本計画書の規定を適用しない。
 - ア 一団地の住宅施設(都市計画法(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
 - (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4項第1号又は第2号に該当する建築物
 - (ウ) 15m第三種高度地区、15m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「不適合部分」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合部分を生じず、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

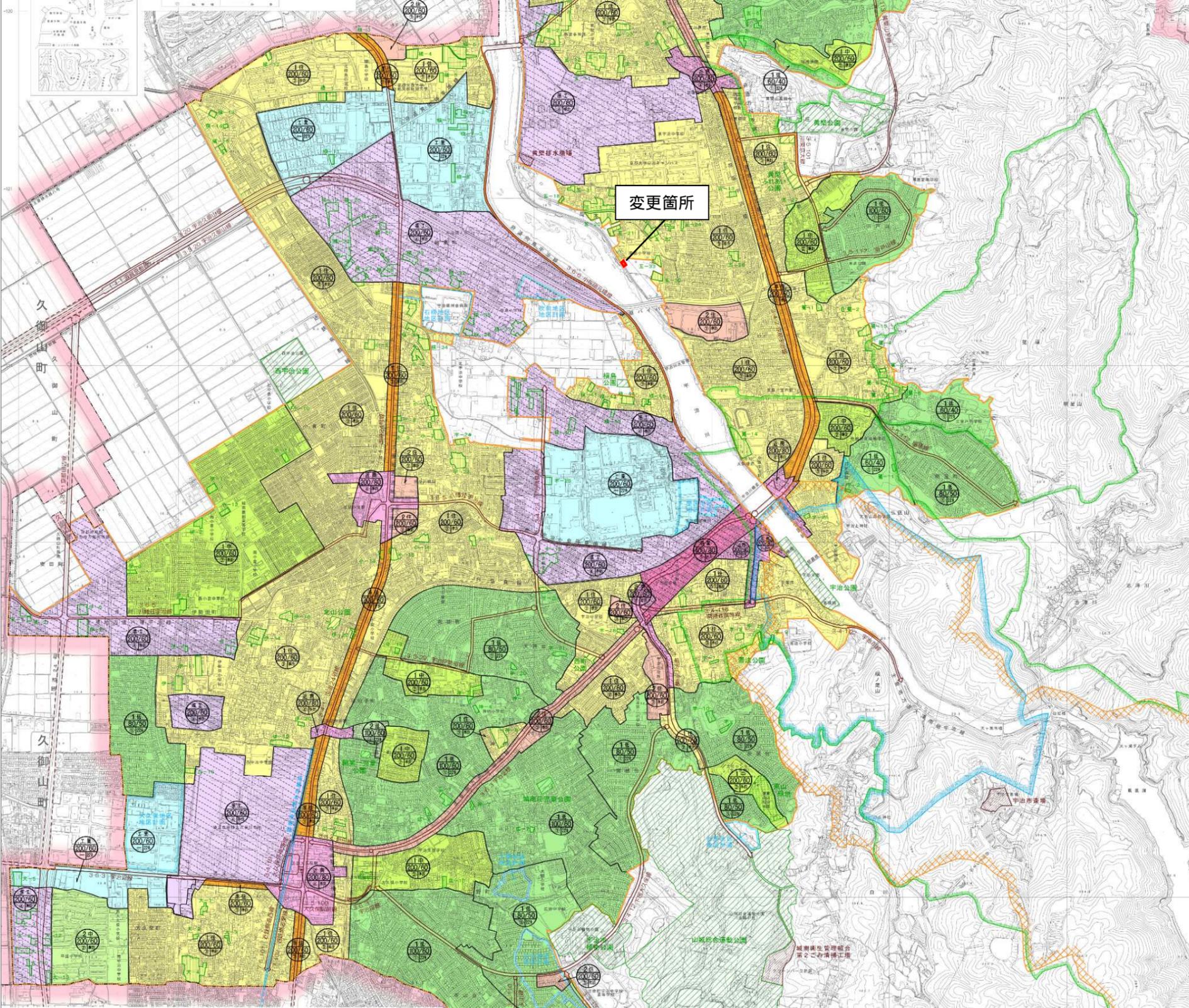
この計画書において使用する用語は、建築基準法及び建築基準法施行令において使用する用語の例による。

宇治都市計画高度地区の変更 総括図

縮尺 1:25,000



用途地域	容積率	建ぺい率
1低	60	80
2低	40	50
1中	100	60
2中	200	60
1住	200	60
2住	200	60
準住	200	60
近商	200	80
商業	400	80
準工	200	80
工業	200	80



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	市・町界
1低	60	80	① 第一種高度地区	指定なし (22条※)	市界
2低	40	50	② 第二種高度地区	準防火地域	市界
1中	100	60	③ 第三種高度地区	準防火地域	市界
2中	200	60	④ 第四種高度地区	準防火地域	市界
1住	200	60	⑤ 第五種高度地区	指定なし (22条※)	市界
2住	200	60	⑥ 第六種高度地区	指定なし (22条※)	市界
準住	200	60	⑦ 第七種高度地区	指定なし (22条※)	市界
近商	200	80	⑧ 第八種高度地区	指定なし (22条※)	市界
商業	400	80	⑨ 第九種高度地区	指定なし (22条※)	市界
準工	200	80	⑩ 第十種高度地区	指定なし (22条※)	市界
工業	200	80	⑪ 第十一種高度地区	指定なし (22条※)	市界

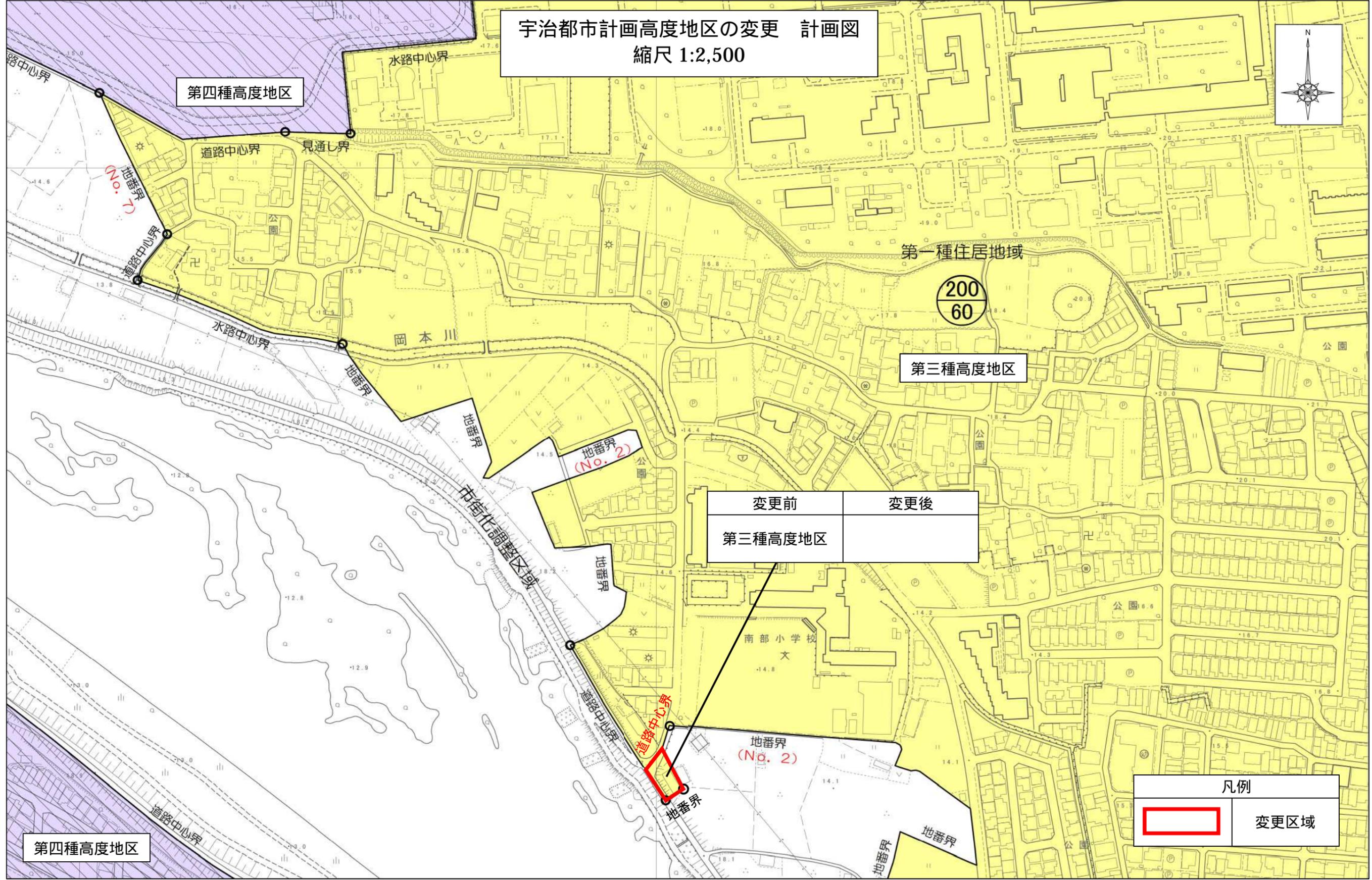
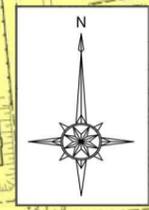
凡例

① 第一種高度地区
② 第二種高度地区
③ 第三種高度地区
④ 第四種高度地区
⑤ 第五種高度地区
⑥ 第六種高度地区
⑦ 第七種高度地区
⑧ 第八種高度地区
⑨ 第九種高度地区
⑩ 第十種高度地区
⑪ 第十一種高度地区

注1 「渡山」「二尾」「池尾」「東笠取」「西笠取」の全域、「志津川」の一部は都市計画区域外です。ただし、「池尾」の一部において都市計画区域となる箇所があります。

注2 この地図に表示している都市計画は、平成31年3月現在の概略を示したものです。詳細については宇治市都市計画課に必ず確認して下さい。

宇治都市計画高度地区の変更 計画図
縮尺 1:2,500



变更前	变更后
第三種高度地区	

凡例	
	変更区域

宇治都市計画高度地区 計画書 新旧対照表

新				旧			
宇治都市計画高度地区の変更（宇治市決定）				宇治都市計画高度地区の変更（宇治市決定）			
都市計画高度地区を次のように変更する。				都市計画高度地区を次のように変更する。			
種別	面積	建築物の高さの最高限度	備考	種別	面積	建築物の高さの最高限度	備考
第一種高度地区	約 643ha	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。	第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域	第一種高度地区	約 643ha	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。	第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域
第二種高度地区	約 164ha	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。	第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域	第二種高度地区	約 164ha	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。	第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域
第三種高度地区	約 895ha	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。	第一種住居地域の一部並びに第二種住居地域及び準住居地域	第三種高度地区	約 895ha	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。	第一種住居地域の一部並びに第二種住居地域及び準住居地域
15m第三種高度地区	約 9.2ha	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。	第一種住居地域の一部	15m第三種高度地区	約 9.2ha	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。	第一種住居地域の一部
第四種高度地区	約 356ha	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。	近隣商業地域の一部及び準工業地域の一部	第四種高度地区	約 356ha	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。	近隣商業地域の一部及び準工業地域
15m第四種高度地区	約 2.8ha	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。	近隣商業地域の一部	15m第四種高度地区	約 2.8ha	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。	近隣商業地域の一部
第五種高度地区	約 11ha	建築物の高さは、その最高限度を20メートルとする。	商業地域の一部	第五種高度地区	約 11ha	建築物の高さは、その最高限度を20メートルとする。	商業地域の一部
合計	約 2,081ha			合計	約 2,081ha		

下線部は変更箇所を示す。

宇治都市計画高度地区の変更について

1. 高度地区とは

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さに制限を定める都市計画です。宇治市では高度地区の制限として、建築物の高さの最高限度を用途地域の区域に合わせて定めており、高さ制限の内容ごとに現在 7 種類の高度地区を都市計画決定しています。

2. 槇島町石橋地区の地区計画における建築物の高さの制限

A 地区	B 地区
建築物の高さは、その最高限度を 60m 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 10m を加えたもの以下とする。	建築物の高さは、その最高限度を 20m 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 10m を加えたもの以下とする。

建築物の高さの最高限度の制限（高度地区の制限）が、既に地区計画で定められている。

3. 用途地域の区域における高度地区の指定状況（変更前）

用途地域	高度地区
第一種低層住居専用地域	第一種高度地区
第二種低層住居専用地域	第一種高度地区
第一種中高層住居専用地域	第二種高度地区
第二種中高層住居専用地域	第二種高度地区
第一種住居地域	第三種高度地区
	15m 第三種高度地区
第二種住居地域	第三種高度地区
準住居地域	第三種高度地区
近隣商業地域	第四種高度地区
	15m 第四種高度地区
商業地域	第五種高度地区
	指定なし
準工業地域	第四種高度地区
工業地域	指定なし

槇島町石橋地区における用途地域の指定に伴い、準工業地域内に「高度地区の指定なし」の区域が追加される。

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

宇治都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

報告事項 3

宇治都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

宇治都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、次のとおり報告するものです。

令和 5 年 11 月 20 日提出

宇治市長 松村 淳子

宇治都市計画防火地域及び準防火地域の変更（素案）
（宇治市決定）

計 画 書

宇 治 市

理 由 書

五ヶ庄戸ノ内地内及び槇島町石橋他地内の土地利用状況に基づく用途地域等の変更に併せ、防火地域及び準防火地域の区域を変更するものである。

宇治都市計画防火地域及び準防火地域の変更
(宇治市決定)

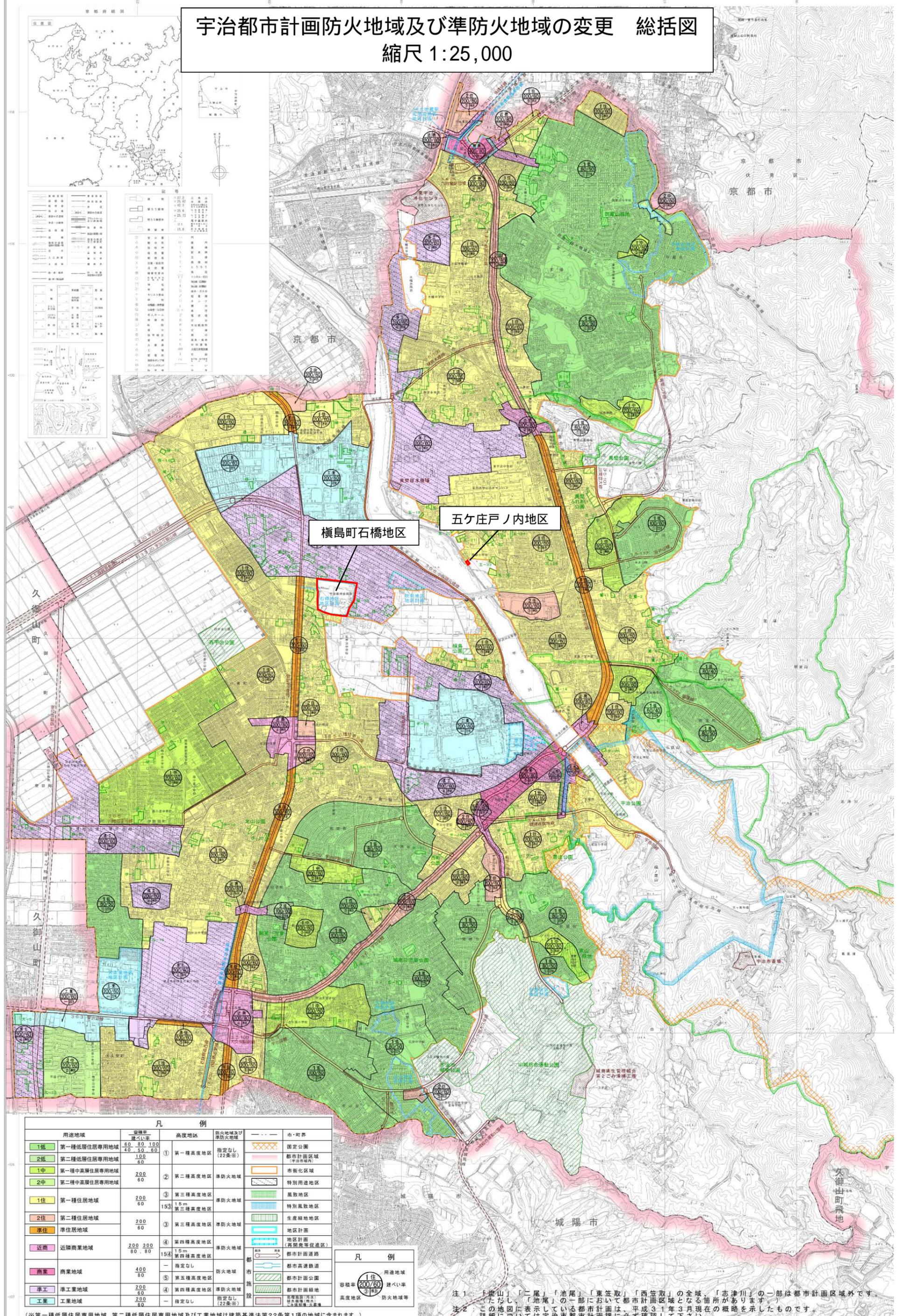
都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種別	面積	備考
防火地域	約 17 ha	商業地域
準防火地域	約 1,434 ha	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域
合計	約 1,451 ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

宇治都市計画防火地域及び準防火地域の変更 総括図

縮尺 1:25,000

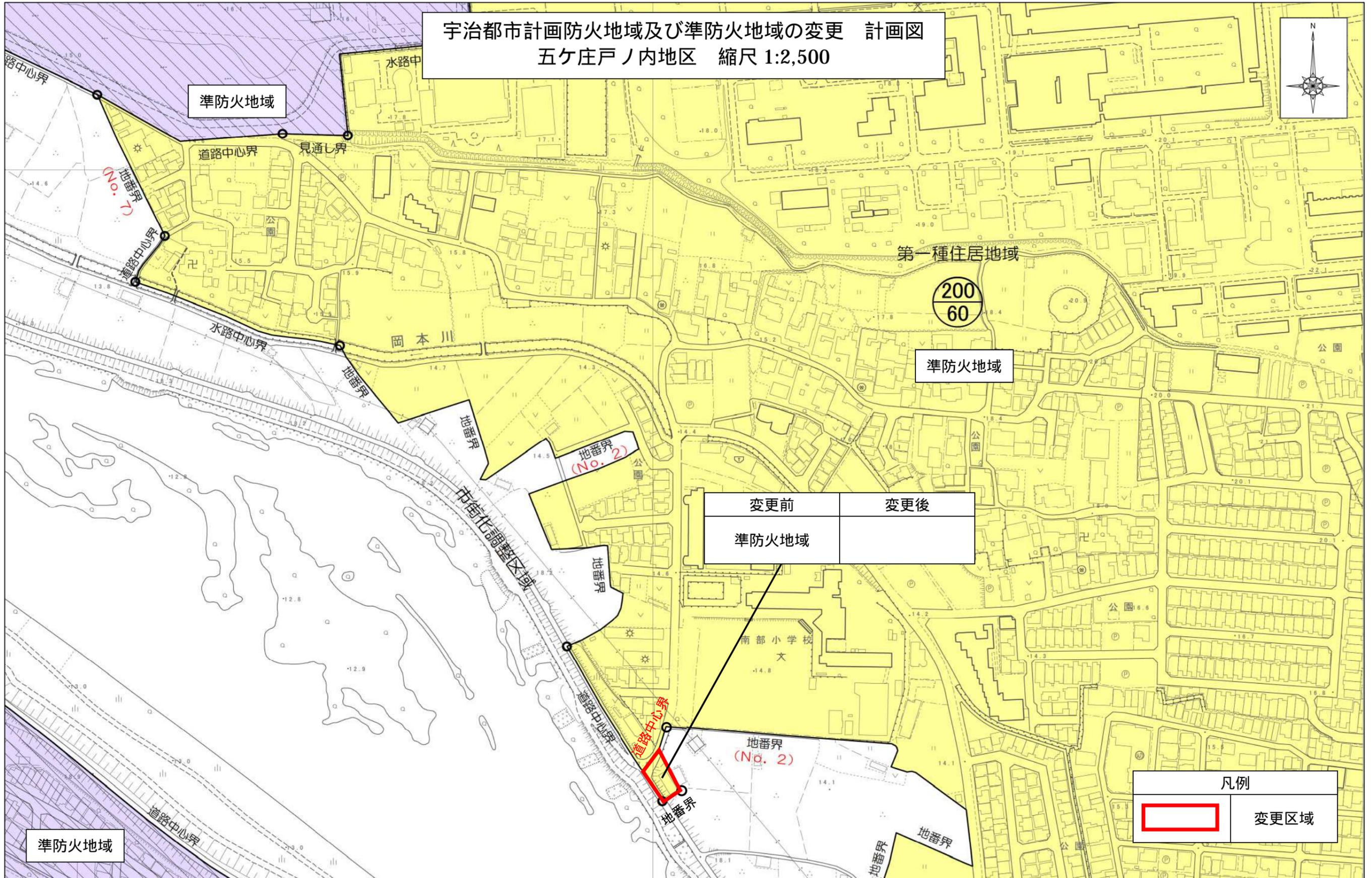


用途地域		容積率	建ぺい率	高度地区	防火地域及び準防火地域	市・町界	
1低	第一種低層住居専用地域	60	80	100	指定なし(22条※)	国定公園	
2低	第二種低層住居専用地域	40	50	60	指定なし(22条※)	都市計画区域(宇治市域内)	
1中	第一種中高層住居専用地域	100	60		市街化区域	特別用途地区	
2中	第二種中高層住居専用地域	200	60		風致地区	特別風致地区	
1住	第一種住居地域	200	60		生産緑地地区	地区計画(再開発等促進区)	
2住	第二種住居地域	200	60		地区計画(再開発等促進区)	都市計画道路	
準住	準住居地域	200	60		指定なし	都市高速鉄道	
近商	近隣商業地域	200	300	80	80	154	都市計画公園
商業	商業地域	400	80		指定なし	防火地域	
準工	準工業地域	200	80		指定なし	防火地域	
工業	工業地域	80			指定なし(22条※)	防火地域等	

注1 「渡山」「二尾」「池尾」「東笠取」「西笠取」の全域、「志津川」の一部は都市計画区域外です。ただし、「池尾」の一部において都市計画区域となる箇所があります。

注2 この地図に表示している都市計画は、平成31年3月現在の概略を示したものです。詳細については宇治市都市計画課に必ず確認して下さい。

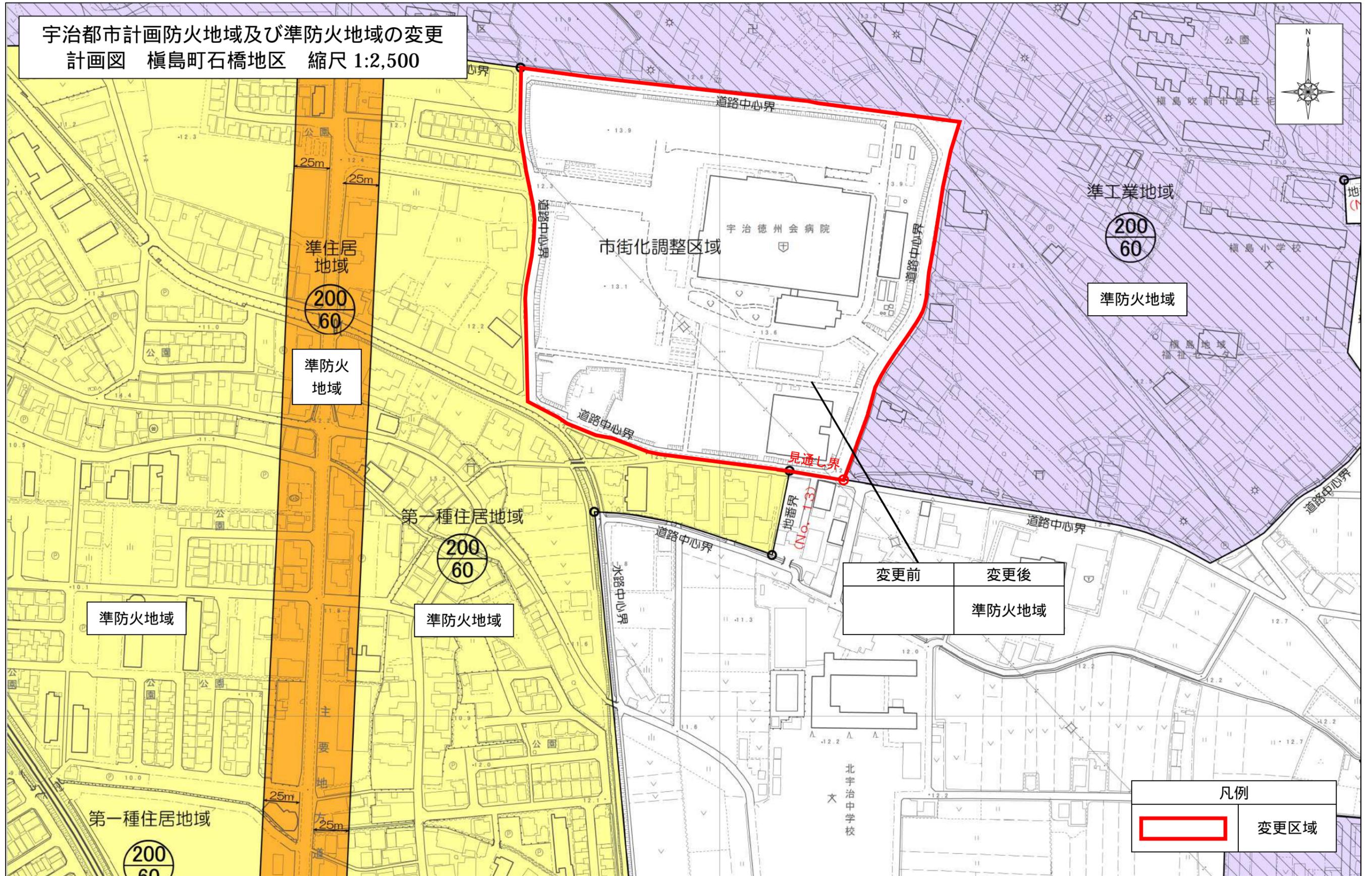
宇治都市計画防火地域及び準防火地域の変更 計画図
 五ヶ庄戸ノ内地区 縮尺 1:2,500



変更前	変更後
準防火地域	

凡例	
	変更区域

宇治都市計画防火地域及び準防火地域の変更
 計画図 槇島町石橋地区 縮尺 1:2,500



变更前	变更后
	準防火地域

凡例	
	変更区域

宇治都市計画防火地域及び準防火地域の変更（新旧対照表）

種 別	面 積		備 考
	新	旧	
防火地域	約 1 7 ha	約 1 7 ha	商業地域
準防火地域	約 1 , 4 3 4 ha	約 1 , 4 2 7 ha	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域
合 計	約 1 , 4 5 1 ha	約 1 , 4 4 4 ha	

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

宇治都市計画特別用途地区の変更について

報告事項 4

宇治都市計画特別用途地区の変更について

宇治都市計画特別用途地区の変更について、次のとおり報告する
ものです。

令和 5 年 11 月 20 日提出

宇治市長 松村 淳子

宇治都市計画特別用途地区の変更（素案）
（宇治市決定）

計 画 書

宇 治 市

理 由 書

槇島町石橋他地内の土地利用状況に基づく用途地域等の変更に併せ、特別用途地区の区域を変更するものである。

宇治都市計画特別用途地区の変更
(宇治市決定)

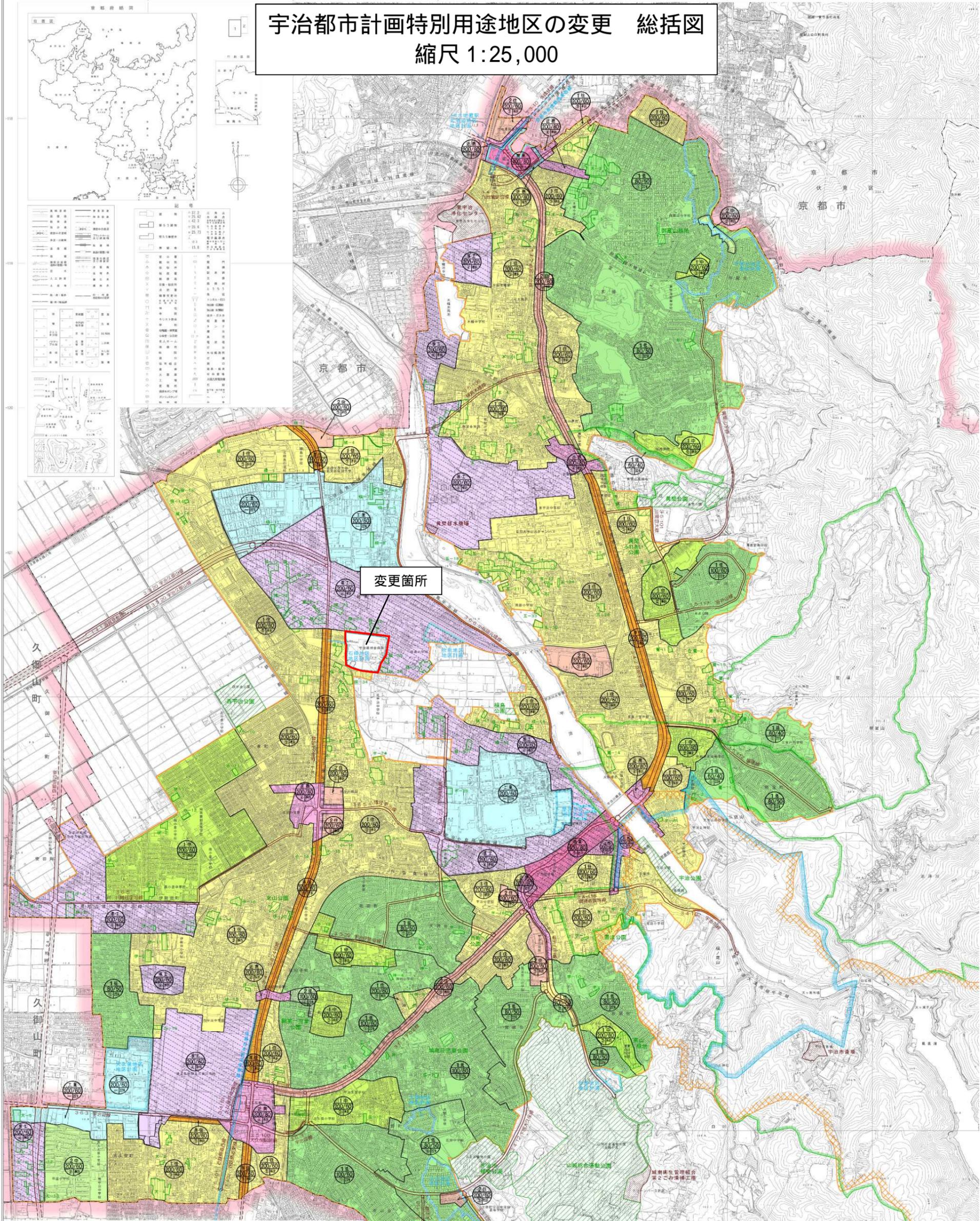
都市計画特別用途地区を次のとおり変更する。

種 類	面 積	備 考
特定大規模小売店舗制限地区	約 3 5 3 h a	
合 計	約 3 5 3 h a	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

宇治都市計画特別用途地区の変更 総括図

縮尺 1:25,000



変更箇所

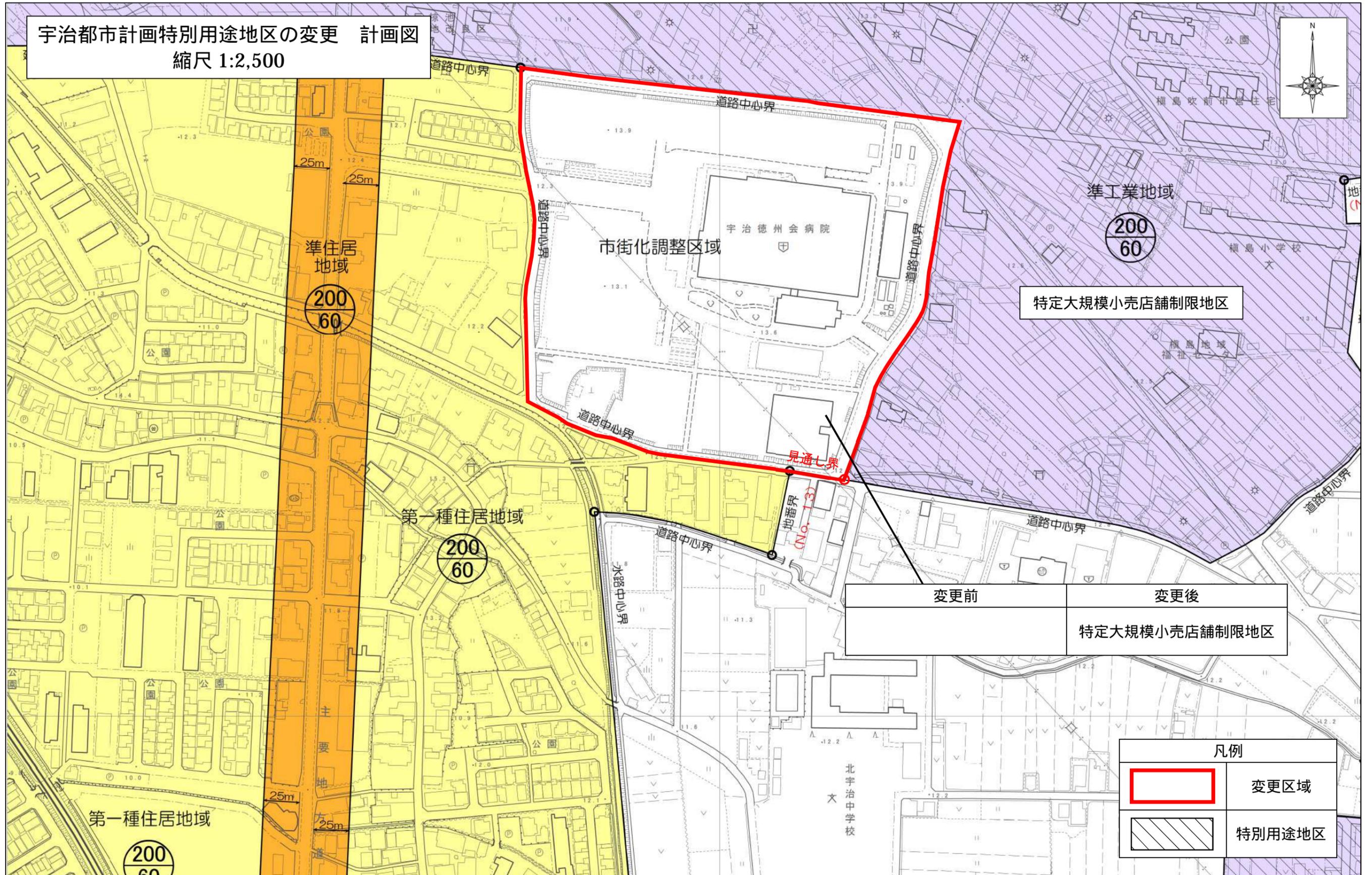
用途地域		容積率	建ぺい率	高度地区	防火地域及び準防火地域	市・町界
1低	第一種低層住居専用地域	60	80	100	指定なし(22条※)	国定公園
2低	第二種低層住居専用地域	40	50	60	指定なし(22条※)	都市計画区域(宇治市域内)
1中	第一種中高層住居専用地域	100	60	200	準防火地域	市街化区域
2中	第二種中高層住居専用地域	200	60	60	準防火地域	特別用途地区
1住	第一種住居地域	200	60	153	準防火地域	風致地区
2住	第二種住居地域	200	60	153	準防火地域	特別風致地区
準住	準住居地域	200	60	153	準防火地域	生産緑地地区
近商	近隣商業地域	200	300	80	80	地区計画(再開発等促進区)
商業	商業地域	400	80	80	指定なし	都市計画道路
準工	準工業地域	200	80	80	防火地域	都市高速鉄道
工業	工業地域	80	80	80	指定なし(22条※)	都市計画公園

凡例	
用途地域	容積率 建ぺい率
高度地区	防火地域等

注1 「渡山」「二尾」「池尾」「東笠取」「西笠取」の全域、「志津川」の一部は都市計画区域外です。ただし、「池尾」の一部において都市計画区域となる箇所があります。

注2 この地図に表示している都市計画は、平成31年3月現在の概略を示したものです。詳細については宇治市都市計画課に必ず確認して下さい。

宇治都市計画特別用途地区の変更 計画図
縮尺 1:2,500



変更前	変更後
	特定大規模小売店舗制限地区

凡例	
	変更区域
	特別用途地区

宇治都市計画特別用途地区の変更（新旧対象表）

種 類	面 積		備 考
	新	旧	
特定大規模小売店舗制限地区	約 3 5 3 h a	約 3 4 6 h a	
合 計	約 3 5 3 h a	約 3 4 6 h a	

宇治都市計画特別用途地区の変更について

1. 特別用途地区（特定大規模小売店舗制限地区）とは

特別用途地区は、用途地域内の一定の地区において、地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境の保護等を図るため、用途地域の指定を補完して定める都市計画です。

宇治市では、特定大規模小売店舗の無秩序な立地を抑制し、中心市街地等への計画的な立地誘導を図るため、平成 20 年に特別用途地区を都市計画決定し、「特定大規模小売店舗制限地区」を特別用途地区の種類として定めています。特定大規模小売店舗の立地を規制できない用途地域の区域に対しては、この特別用途地区により当該店舗の立地を制限しています。

2. 特定大規模小売店舗とは

（1）大規模小売店舗の定義

小売業（飲食店業を除くものとし、物品加工業を含む）を行うための店舗の用途に供される床面積が 1,000 m²を超えるもの。（大規模小売店舗立地法第 2 条）

（2）特定大規模小売店舗の定義

大規模小売店舗のうち、次に掲げる建築物でその用途に供する部分（アの用途に供する部分にあっては客席部分に限る。）の床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの。

ア 劇場、映画館、演芸場、観覧場

イ 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、車券売場（場外・場内）、勝舟投票券発売所

3. 特定大規模小売店舗の立地を誘導するエリア（山城地域商業ガイドライン）



引用元：京都府・市町村共同 統合型地理情報システム 地域商業ガイドラインマップ