

議案第 79 号

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を、次のとおり変更するものとする。

令和 6 年 11 月 25 日提出

宇治市長 松村 淳子

宇治都市計画高度地区の変更（案）
（宇治市決定）

計 画 書

宇 治 市

理 由 書

本都市計画は、五ヶ庄戸ノ内地区において、京都府が予定している市街化区域と市街化調整区域との区分の変更と併せて行う用途地域の変更に伴い、高度地区の変更を行うものである。

また、槇島町石橋地区における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
1.5m 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
1.5m 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。

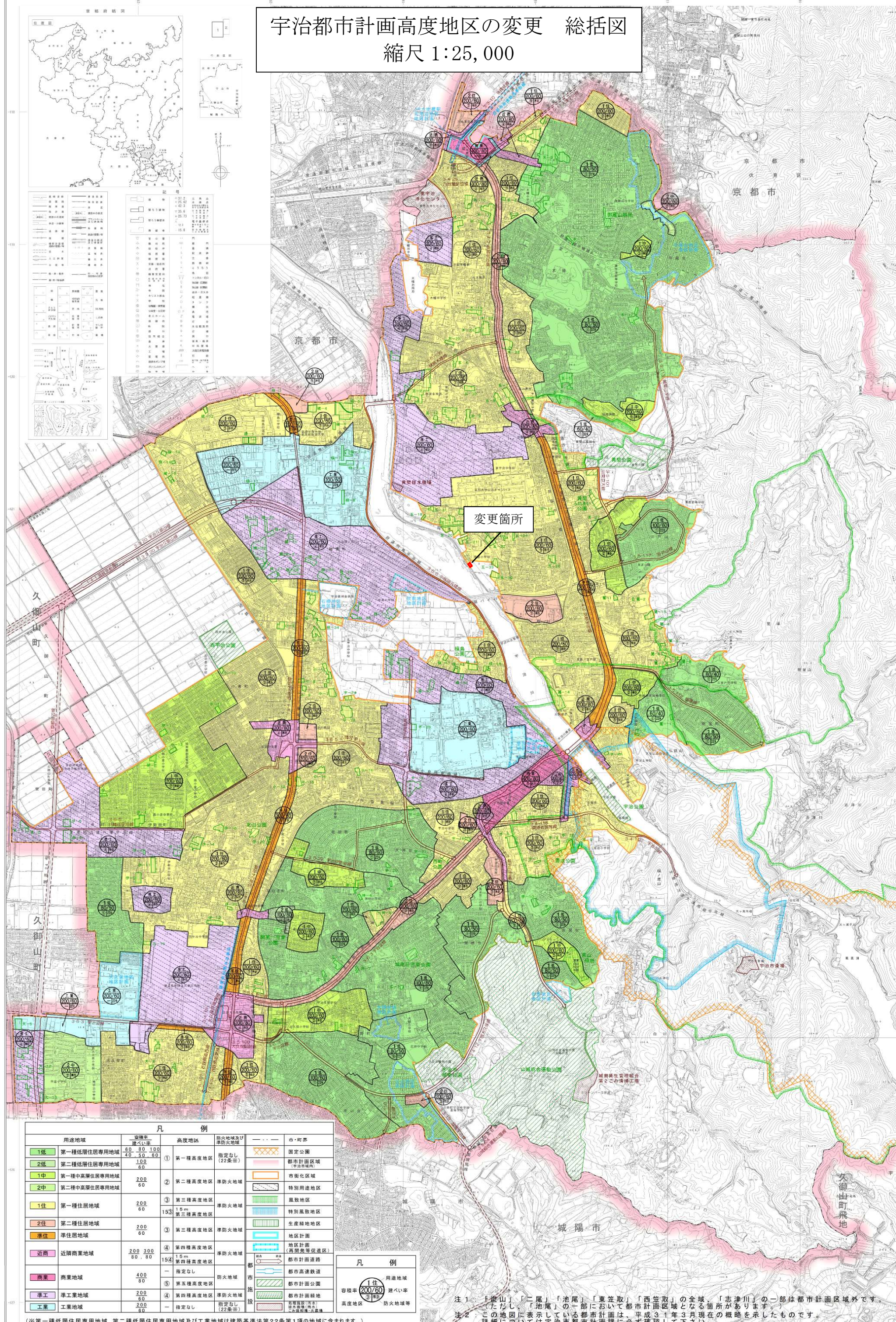
2 適用除外及び許可による特例

- (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
- ケ 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



変更箇所

凡 例			凡 例		
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※)	国定公園	
2低 第二種低層住居専用地域	100 60	② 第二種高度地区	準防火地域	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	200 60	③ 第三種高度地区	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	④ 第四種高度地区	準防火地域	特別用途地区	
1住 第一種住居地域	200 60	⑤ 第五種高度地区	指定なし	風致地区	
2住 第二種住居地域	200 60	⑥ 第六種高度地区	指定なし	特別風致地区	
準住 準住居地域	200 60	⑦ 第七種高度地区	指定なし	生産緑地地区	
近商 近隣商業地域	200 300 80 80	⑧ 第八種高度地区	指定なし	地区計画 (西園寺等促進区)	
商業 商業地域	400 80	⑨ 第九種高度地区	指定なし	都市計画道路	
準工 準工業地域	200 60	⑩ 第十種高度地区	指定なし	都市計画公園	
工業 工業地域	200 60	⑪ 第十一種高度地区	指定なし	都市計画緑地	

凡 例		
用途地域	容積率 建ぺい率	高度地区
1住	200/60	第一種高度地区
2中	200/60	第二種高度地区
2低	100/60	第三種高度地区
1低	60/80	第四種高度地区
工業	200/60	第五種高度地区

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。

(※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 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。	<u>近隣商業地域の一部及び準工業地域の一部</u>	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。	<u>近隣商業地域の一部及び準工業地域</u>
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。