

令和 4 年 4 月 27 日
建設・水道常任委員会資料
都市整備部都市計画課

宇治都市計画地区計画（石橋地区）の変更について

報告事項 1

宇治都市計画地区計画（石橋地区）の変更について

宇治都市計画地区計画（石橋地区）を、次のとおり変更しようとするため、事前に報告するものです。

令和4年4月27日提出

宇治市長 松村 淳子

宇治都市計画地区計画（石橋地区）の変更
（宇治市決定）

計 画 書（素案）

宇 治 市

理 由 書

宇治市都市計画マスタープランにおいて、本地区は、京滋バイパス、国道 24 号、府道城陽宇治線といった広域幹線道路の要所であることなどより「医療・福祉施設等整備促進エリア」と位置付け、救急・高度医療施設等の整備を促進し、救急医療・地域医療体制や福祉施設の充実を図るとしていることから、地区計画を定め、救急・高度医療施設や福祉施設等の整備の促進や、健康で安心して暮らせるよう、保健・医療・福祉サービスの充実と災害時の対応能力の強化を図ってきたところです。

今回、全国的な少子高齢化や生活習慣病の増加による疾病構造の変化を受け、宇治市においても、高齢者が住み慣れた地域において生きがいを持って安心して暮らすことができるよう、急性期から回復期を経て在宅、看取りなど様々な状態でも切れ目のないケアを受けることのできる体制の整備を目指すため、回復期機能を担う病床を有する病院施設及び介護老人保健施設の整備に向け、未活用の土地が存する B 地区の地区計画の建築物の用途の制限及び地区施設の配置の変更を行うものです。

宇治都市計画地区計画の変更(宇治市決定)

都市計画石橋地区地区計画を次のように変更する。

名 称	石橋地区地区計画	
位 置	宇治市槇島町石橋、一ノ坪、中川原及び大町の各一部	
面 積	約7.3ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、京滋バイパスの南に位置しており、周辺を住宅や工場に囲まれた地区である。</p> <p>少子高齢化の進展により医療や福祉の充実が必要となっており、宇治市第5次総合計画において地域医療の充実や災害対応などのため、槇島地区に救急・高度医療施設の整備を促進することとしている。また、宇治市都市計画マスタープランにおいて、本地区を「医療・福祉施設等整備促進エリア」と位置付け、救急・高度医療施設等の整備を促進し、救急医療・地域医療体制や福祉施設の充実を図ることとしている。</p> <p>そこで、幹線道路に近接した立地特性を活かして、健康で安心して暮らせるよう、救急・高度医療施設や福祉施設等の整備を促進し、保健・医療・福祉サービスの充実と災害時の対応能力の強化を図る。また、必要な公共施設の整備等により、周辺地域との共存に配慮しながら良好な都市環境の形成を図る。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	用途の混在を防止し、都市生活を支える保健・医療・福祉等のサービス機能の充実を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 地区内への自動車交通を円滑に処理するとともに、歩行者の安全を確保するため、区画道路を適切に配置する。 2 地区内を移動する歩行者の利便向上のため、公共空地(歩道)を配置する。 3 雨水を適切に排出し、本地区やその周辺への浸水防止を図るため、公共空地(雨水貯留機能施設)を配置する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の用途の制限により、医療・福祉系施設等を適切に誘導する。 2 壁面の位置の制限により、道路に面した有効な空地を確保し、良好な環境の街区形成と安全で快適な歩行者空間を確保する。 3 周辺環境に配慮しながら医療・福祉サービス機能の集積と整備を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。A地区の建築物は平等院の背景に入らない規模、かつ、周辺への日照を確保するものとし、また、B地区の建築物は周辺の住居系地域との調和を図るものとする。 4 良好な都市景観の形成を図るため、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5 区画道路側に植樹・植栽を積極的に行うなど周辺環境に配慮するため、垣又はさくの構造の制限を定める。 6 そのほか、防災活動の拠点として活用できるよう地震や水害に対する建築物の安全性を高めるなど、災害への対策を講じるよう努めるものとする。

地 区 建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区施設の 配置及び 規模	区画道路1：幅員 9.0m、延長約720m 区画道路2：幅員 12.0m、延長約355m 公共空地(歩道)：幅員 2.5m、延長約490m 公共空地(雨水貯留機能施設)：容量 4,310m ³		
	地区の 区分	地区 の 名称	A 地区	B 地区
		地区 の 面積	約 5.8ha	約 1.4ha
	建築物の用途の 制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 病院(消防法(昭和23年法律第186号)第2条第9項の規定に基づく救急病院等を定める省令(昭和39年厚生省令第8号)第1条に規定する救急病院に限る。) 2 保育所(A地区の第1項に掲げる施設に従事する職員の利用に供するもの、又は病児・病後児保育の用に供するものに限る。) 3 バス停留所の上屋、公衆電話所又は東屋 4 前各号の建築物に附属するもの		次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 病院(医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5に規定するものに限る。) 2 介護老人保健施設(介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第28項に規定するものに限る。) 3 老人福祉法(昭和38年法律第133号)第20条の5に規定する特別養護老人ホーム 4 バス停留所の上屋、公衆電話所又は東屋 5 前各号の建築物に附属するもの
	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(地盤面下の部分を除く。)から計画図に示す区画道路境界線までの距離は5m以上とする。ただし、守衛所、自転車置場、休憩所等で地上階数が1のもの、高さが2.0m以下の門若しくは塀又はバス停留所の上屋、公衆電話所若しくは東屋は除くものとする。		
	建築物の高さの 最高限度	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。
建築物の形態又は 意匠の制限	建築物の形態・意匠、色彩等は景観計画(景観法(平成16年法律第110号)第8条第1項に規定する景観計画)に基づいたものとする。			

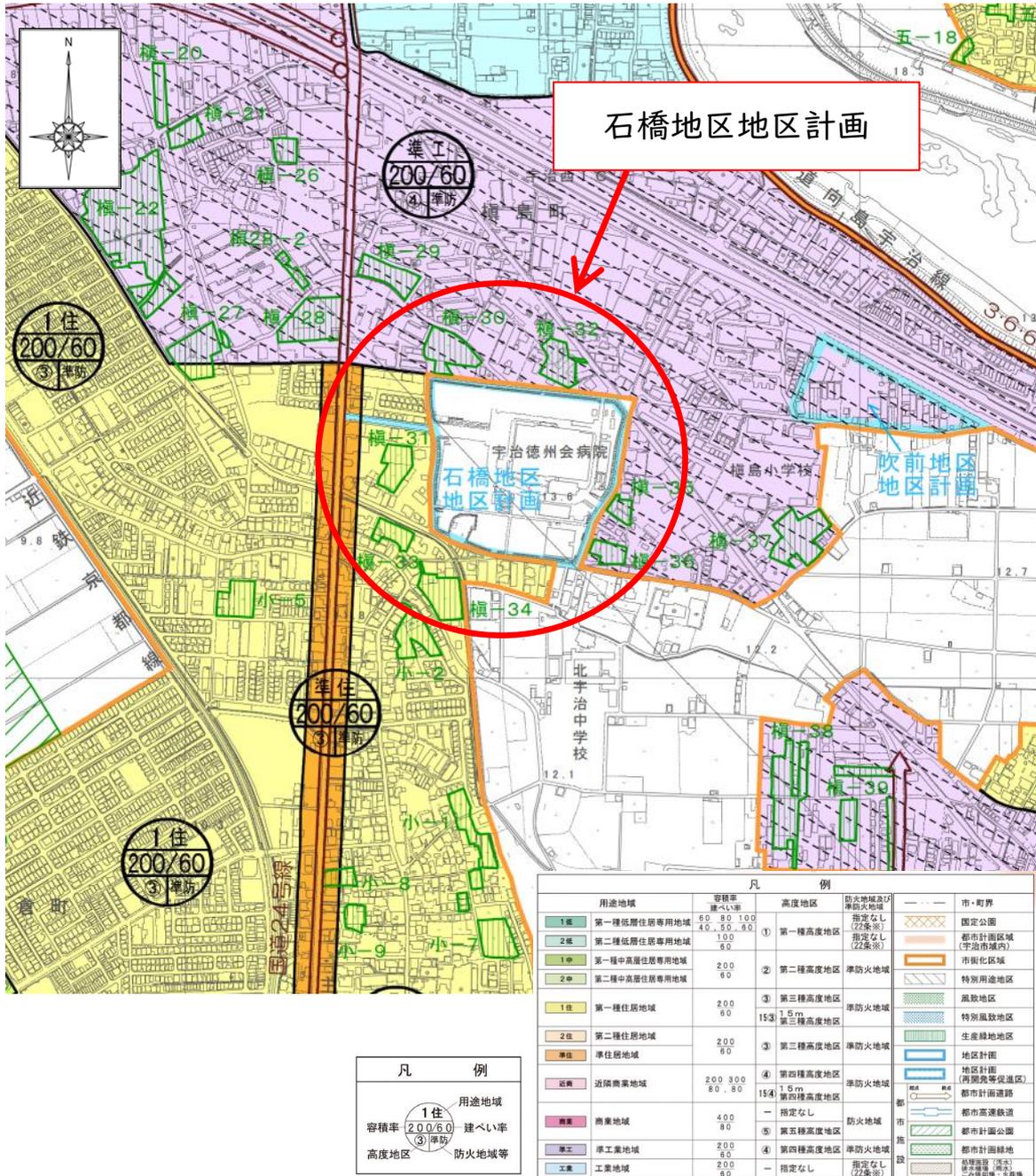
「区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

(理由)

今回、全国的な少子高齢化や生活習慣病の増加による疾病構造の変化を受け、宇治市においても、高齢者が住み慣れた地域において生きがいを持って安心して暮らすことができるよう、急性期から回復期を経て在宅、看取りなど様々な状態でも切れ目のないケアを受けることのできる体制の整備を目指すため、回復期機能を担う病床を有する病院施設及び介護老人保健施設の整備に向け、未活用の土地が存するB地区の地区計画の建築物の用途の制限及び地区施設の配置の変更を行うものです。

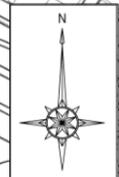
総括図

S:1/10,000



石橋地区地区計画計画図

S=1:2500



	地区計画区域
	(地区整備計画区域)A地区
	(地区整備計画区域)B地区
	地区の細区分線
	(地区施設)区画道路
	(地区施設)公共空地(歩道)
	(地区施設)公共空地 (雨水貯留施設)
	壁面の位置の制限 (道路境界線から5m)

	(地区施設)公共空地(歩道) (除外箇所)
	(地区施設)公共空地(歩道) (変更後)

《 現 行 》

宇治都市計画地区計画の決定（宇治市決定）

都市計画石橋地区地区計画を次のように決定する。

名 称	石橋地区地区計画	
位 置	宇治市榎島町石橋、一ノ坪、中川原及び大町の各一部	
面 積	約7.3ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、京滋バイパスの南に位置しており、周辺を住宅や工場に囲まれた地区である。</p> <p>少子高齢化の進展により医療や福祉の充実が必要となっており、宇治市第5次総合計画において地域医療の充実や災害対応などのため、榎島地区に救急・高度医療施設の整備を促進することとしている。また、宇治市都市計画マスタープランにおいて、本地区を「医療・福祉施設等整備促進エリア」と位置付け、救急・高度医療施設等の整備を促進し、救急医療・地域医療体制や福祉施設の充実を図ることとしている。</p> <p>そこで、幹線道路に近接した立地特性を活かして、健康で安心して暮らせるよう、救急・高度医療施設や福祉施設等の整備を促進し、保健・医療・福祉サービスの充実と災害時の対応能力の強化を図る。また、必要な公共施設の整備等により、周辺地域との共存に配慮しながら良好な都市環境の形成を図る。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	用途の混在を防止し、都市生活を支える保健・医療・福祉等のサービス機能の充実を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 地区内への自動車交通を円滑に処理するとともに、歩行者の安全を確保するため、区画道路を適切に配置する。 2 地区内を移動する歩行者の利便向上のため、公共空地(歩道)を配置する。 3 雨水を適切に排出し、本地区やその周辺への浸水防止を図るため、公共空地(雨水貯留機能施設)を配置する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の用途の制限により、医療・福祉系施設等を適切に誘導する。 2 壁面の位置の制限により、道路に面した有効な空地を確保し、良好な環境の街区形成と安全で快適な歩行者空間を確保する。 3 周辺環境に配慮しながら医療・福祉サービス機能の集積と整備を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。A地区の建築物は平等院の背景に入らない規模、かつ、周辺への日照を確保するものとし、また、B地区の建築物は周辺の住居系地域との調和を図るものとする。 4 良好な都市景観の形成を図るため、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5 区画道路側に植樹・植栽を積極的に行うなど周辺環境に配慮するため、垣又はさくの構造の制限を定める。 6 そのほか、防災活動の拠点として活用できるよう地震や水害に対する建築物の安全性を高めるなど、災害への対策を講じるよう努めるものとする。

凡 例

：変更に係る箇所

《 変 更 (案) 》

新旧対照表(案)

宇治都市計画地区計画の変更（宇治市決定）

都市計画石橋地区地区計画を次のように変更する。

名 称	石橋地区地区計画	
位 置	宇治市榎島町石橋、一ノ坪、中川原及び大町の各一部	
面 積	約7.3ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、京滋バイパスの南に位置しており、周辺を住宅や工場に囲まれた地区である。</p> <p>少子高齢化の進展により医療や福祉の充実が必要となっており、宇治市第5次総合計画において地域医療の充実や災害対応などのため、榎島地区に救急・高度医療施設の整備を促進することとしている。また、宇治市都市計画マスタープランにおいて、本地区を「医療・福祉施設等整備促進エリア」と位置付け、救急・高度医療施設等の整備を促進し、救急医療・地域医療体制や福祉施設の充実を図ることとしている。</p> <p>そこで、幹線道路に近接した立地特性を活かして、健康で安心して暮らせるよう、救急・高度医療施設や福祉施設等の整備を促進し、保健・医療・福祉サービスの充実と災害時の対応能力の強化を図る。また、必要な公共施設の整備等により、周辺地域との共存に配慮しながら良好な都市環境の形成を図る。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	用途の混在を防止し、都市生活を支える保健・医療・福祉等のサービス機能の充実を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 地区内への自動車交通を円滑に処理するとともに、歩行者の安全を確保するため、区画道路を適切に配置する。 2 地区内を移動する歩行者の利便向上のため、公共空地(歩道)を配置する。 3 雨水を適切に排出し、本地区やその周辺への浸水防止を図るため、公共空地(雨水貯留機能施設)を配置する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の用途の制限により、医療・福祉系施設等を適切に誘導する。 2 壁面の位置の制限により、道路に面した有効な空地を確保し、良好な環境の街区形成と安全で快適な歩行者空間を確保する。 3 周辺環境に配慮しながら医療・福祉サービス機能の集積と整備を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。A地区の建築物は平等院の背景に入らない規模、かつ、周辺への日照を確保するものとし、また、B地区の建築物は周辺の住居系地域との調和を図るものとする。 4 良好な都市景観の形成を図るため、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5 区画道路側に植樹・植栽を積極的に行うなど周辺環境に配慮するため、垣又はさくの構造の制限を定める。 6 そのほか、防災活動の拠点として活用できるよう地震や水害に対する建築物の安全性を高めるなど、災害への対策を講じるよう努めるものとする。

《 現 行 》

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模		区画道路1：幅員 9.0m、延長約720m 区画道路2：幅員 12.0m、延長約355m 公共空地(歩道)：幅員 2.5m、延長約490m 公共空地(雨水貯留機能施設)：容量 4,310m ³	
	地区の区分	地区の名称	A 地区	B 地区
		地区の面積	約 5.8ha	約 1.4ha
	建築物等に 関する 事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 病院(消防法(昭和23年法律第186号)第2条第9項の規定に基づく救急病院等を定める省令(昭和39年厚生省令第8号)第1条に規定する救急病院に限る。) 2 保育所(A地区の第1項に掲げる施設に従事する職員の利用に供するもの、又は病児・病後児保育の用に供するものに限る。) 3 バス停留所の上屋、公衆電話所又は東屋 4 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 老人福祉法(昭和38年法律第133号)第20条の5に規定する特別養護老人ホーム 2 共同住宅、寄宿舎(A地区の第1項に掲げる施設に従事する医師・看護師の居住の用に供するものに限る。) 3 バス停留所の上屋、公衆電話所又は東屋 4 前各号の建築物に附属するもの
	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(地盤面下の部分を除く。)から計画図に示す区画道路境界線までの距離は5m以上とする。ただし、守衛所、自転車置場、休憩所等で地上階数が1のもの、高さが2.0m以下の門若しくは塀又はバス停留所の上屋、公衆電話所若しくは東屋は除くものとする。		
建築物の高さの最高限度	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。	
建築物の形態又は意匠の制限	建築物の形態・意匠、色彩等は景観計画(景観法(平成16年法律第110号)第8条第1項に規定する景観計画)に基づいたものとする。			

《 変 更 (案) 》

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模		区画道路1：幅員 9.0m、延長約720m 区画道路2：幅員 12.0m、延長約355m 公共空地(歩道)：幅員 2.5m、延長約490m 公共空地(雨水貯留機能施設)：容量 4,310m ³	
	地区の区分	地区の名称	A 地区	B 地区
		地区の面積	約 5.8ha	約 1.4ha
	建築物等に 関する 事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 病院(消防法(昭和23年法律第186号)第2条第9項の規定に基づく救急病院等を定める省令(昭和39年厚生省令第8号)第1条に規定する救急病院に限る。) 2 保育所(A地区の第1項に掲げる施設に従事する職員の利用に供するもの、又は病児・病後児保育の用に供するものに限る。) 3 バス停留所の上屋、公衆電話所又は東屋 4 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 <u>病院(医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5に規定するものに限る。)</u> 2 <u>介護老人保健施設(介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第28項に規定するものに限る。)</u> 3 老人福祉法(昭和38年法律第133号)第20条の5に規定する特別養護老人ホーム 4 バス停留所の上屋、公衆電話所又は東屋 5 前各号の建築物に附属するもの
	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(地盤面下の部分を除く。)から計画図に示す区画道路境界線までの距離は5m以上とする。ただし、守衛所、自転車置場、休憩所等で地上階数が1のもの、高さが2.0m以下の門若しくは塀又はバス停留所の上屋、公衆電話所若しくは東屋は除くものとする。		
建築物の高さの最高限度	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。	
建築物の形態又は意匠の制限	建築物の形態・意匠、色彩等は景観計画(景観法(平成16年法律第110号)第8条第1項に規定する景観計画)に基づいたものとする。			

《 現 行 》

《 変 更 (案) 》

	垣又はさくの構造の制限	<p>1 敷地内道路側に植樹・植栽を積極的に行い、植栽帯の形状は自然勾配のマウンド状盛土にするなど良好な景観の形成に配慮する。</p> <p>2 区画道路に面して垣又はさく（門柱及び意匠上これに付随する部分を除く。）を設ける場合は、生け垣又は透視性のあるフェンス等とし、ブロック塀等は設置してはならない。ただし、法令等で定めのある場合は除くものとする。</p>
<p>備 考</p> <p>1 建築物の高さの算定方法は、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 号に定めるところによる。</p> <p>2 1にかかわらず、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最高限度が定められている場合において、当該各部分の高さを算定する場合を除き、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 1/8 以内の場合においては、その部分の高さは、12m までは、当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>3 1にかかわらず、建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より 1m 以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から 1m を減じたものの 1/2 だけ高い位置にあるものとみなす。</p>		

「区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」
(理由)

医療・福祉機能施設等の誘導により都市サービス機能の充実を図るものである。

	垣又はさくの構造の制限	<p>1 敷地内道路側に植樹・植栽を積極的に行い、植栽帯の形状は自然勾配のマウンド状盛土にするなど良好な景観の形成に配慮する。</p> <p>2 区画道路に面して垣又はさく（門柱及び意匠上これに付随する部分を除く。）を設ける場合は、生け垣又は透視性のあるフェンス等とし、ブロック塀等は設置してはならない。ただし、法令等で定めのある場合は除くものとする。</p>
<p>備 考</p> <p>1 建築物の高さの算定方法は、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 号に定めるところによる。</p> <p>2 1にかかわらず、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最高限度が定められている場合において、当該各部分の高さを算定する場合を除き、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 1/8 以内の場合においては、その部分の高さは、12m までは、当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>3 1にかかわらず、建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より 1m 以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から 1m を減じたものの 1/2 だけ高い位置にあるものとみなす。</p>		

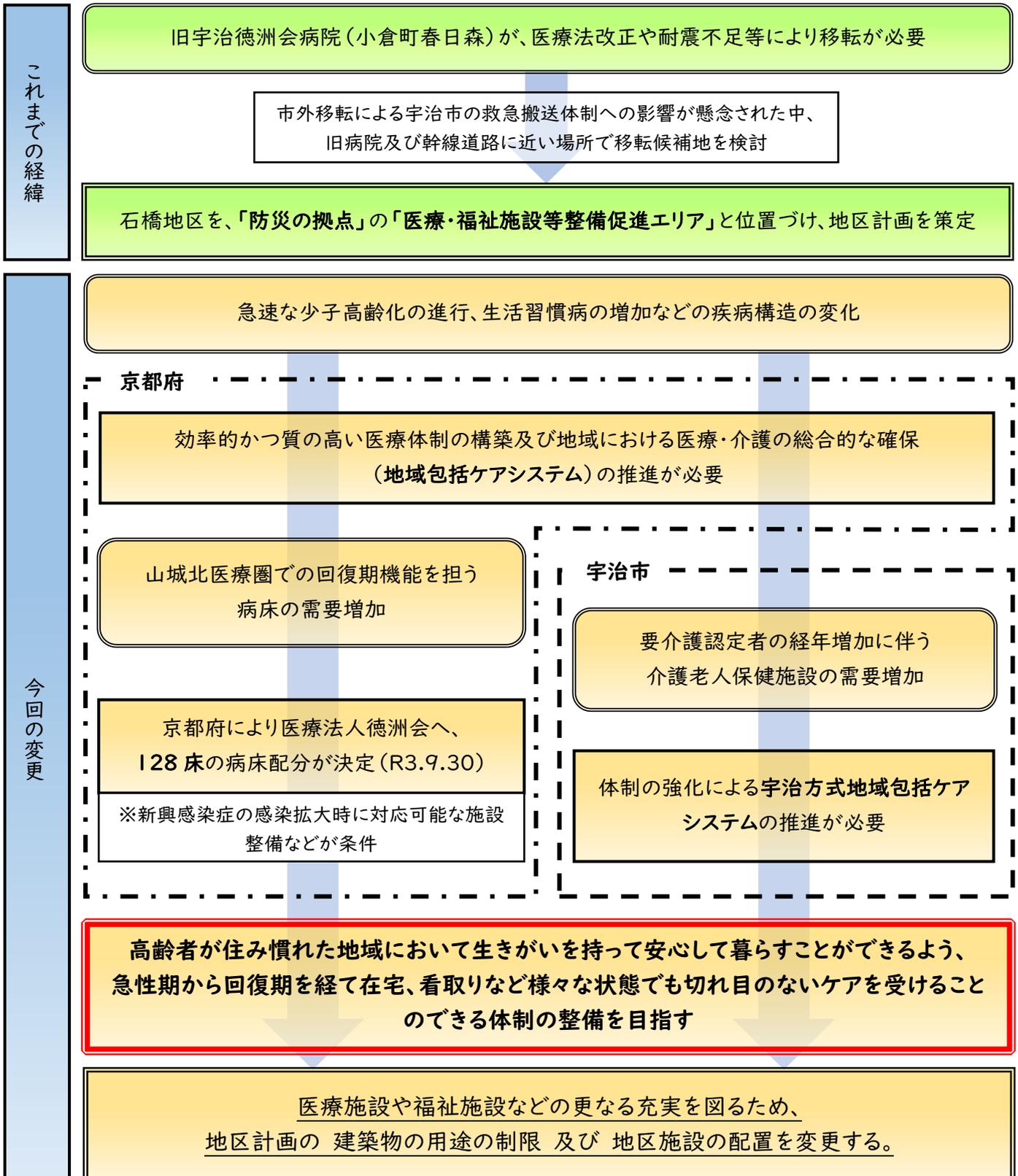
「区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」
(理由)

今回、全国的な少子高齢化や生活習慣病の増加による疾病構造の変化を受け、宇治市においても、高齢者が住み慣れた地域において生きがいを持って安心して暮らすことができるよう、急性期から回復期を経て在宅、看取りなど様々な状態でも切れ目のないケアを受けることのできる体制の整備を目指すため、回復期機能を担う病床を有する病院施設及び介護老人保健施設の整備に向け、未活用の土地が存する B 地区の地区計画の建築物の用途の制限及び地区施設の配置の変更を行うものです。

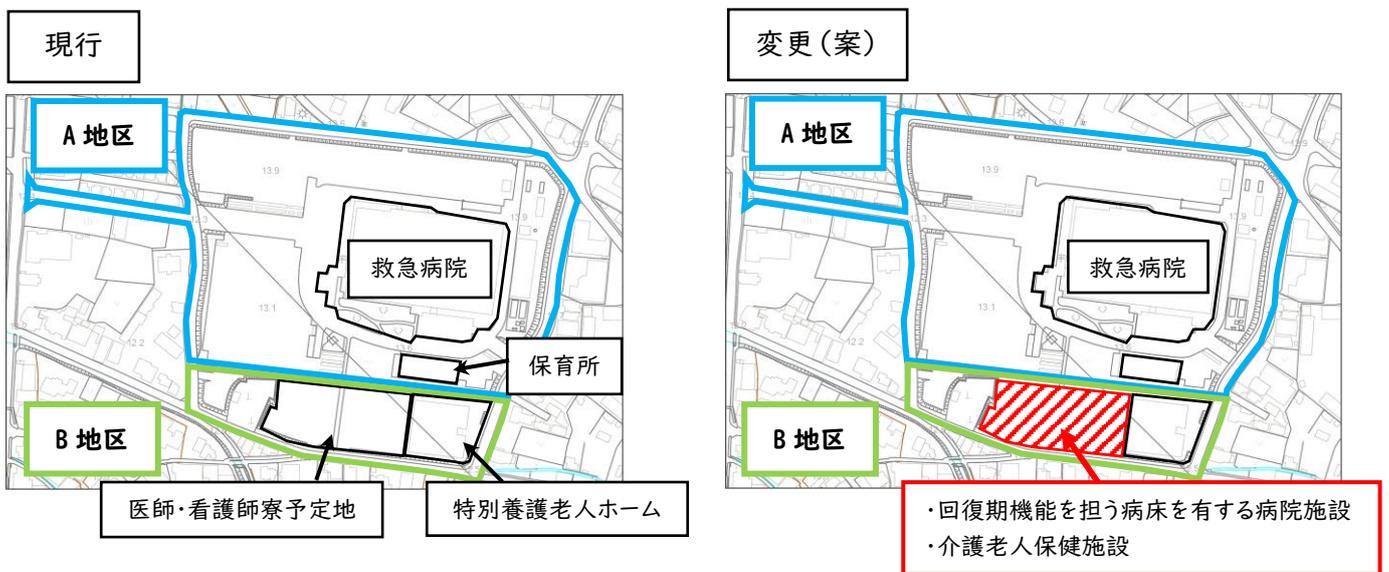
石橋地区地区計画の変更について

本地区計画は、幹線道路に近接した石橋地区に救急・高度医療施設等を誘導することによって、槇島地域の保健・医療・福祉サービスの充実と災害時の対応能力の強化を図るため、平成24年に都市計画決定された。宇治市都市計画マスタープランにおいても、「防災の拠点」の「医療・福祉施設等整備促進エリア」と位置付けており、救急医療・地域医療体制や福祉施設の充実を図ることとしている。

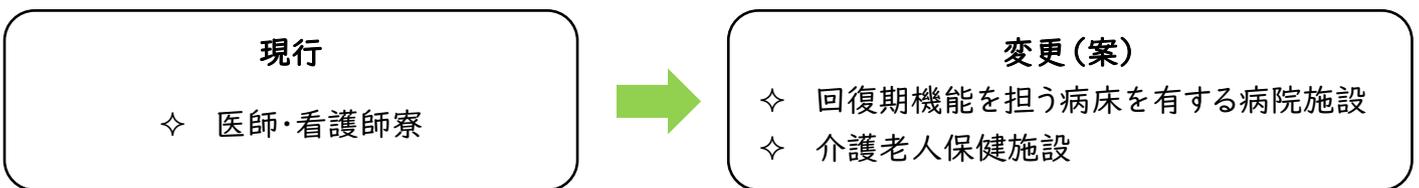
◆ 都市計画のこれまでの経緯と今回の変更について



◆ 地区計画変更の概要



◆ 「建築物の用途の制限」の変更内容



今回、高齢者が住み慣れた地域において生きがいを持って安心して暮らすことができるよう、急性期から回復期を経て在宅、看取りなど様々な状態でも切れ目のないケアを受けることのできる体制の整備を目指し、B地区の医師・看護師寮の用途規制を変更し、石橋地区における医療・福祉サービスの更なる向上を図る。

■石橋地区地区計画変更の手続きフロー

