

令和 4 年 8 月 30 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（国道 24 号沿道安田町地区）の策定  
について（原案）

## 報告事項 2

宇治都市計画地区計画（国道 24 号沿道安田町地区）の策定について（原案）

宇治都市計画地区計画（国道 24 号沿道安田町地区）の策定について（原案）を、次のとおり報告するものです。

令和 4 年 8 月 30 日提出

宇治市長 松村 淳子

宇治都市計画地区計画（国道 24 号沿道安田町地区）  
（宇治市決定）

計 画 書（原案）

宇 治 市

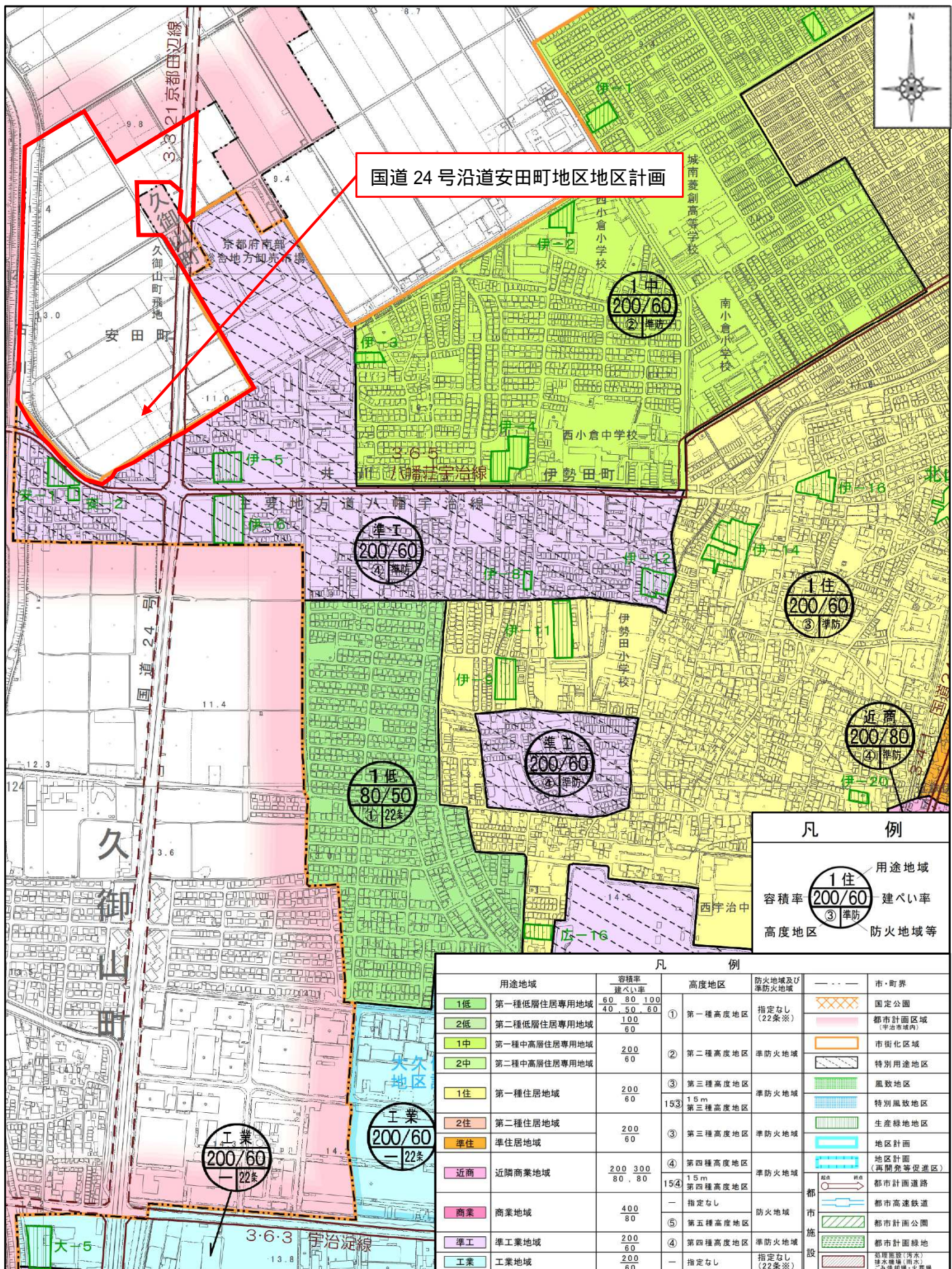
## 理 由 書

宇治市安田町地区は、宇治市の中心部から約 3.5km 西部に位置しており、国道 24 号に接し、京滋バイパスや新名神高速道路、第二京阪道路の IC に近接するなど、交通の利便性を活かした土地利用が期待できる地区です。

本地区は現在、市街化調整区域に指定されていますが、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」に位置付けています。

計画的かつ適正な土地利用が図られるよう、周辺の営農環境との調整・連携を図り、周辺環境及び景観に配慮しつつ、ものづくりや物流関連産業を主体とした、良好な操業環境を有する工業及び流通業の集積地の形成と維持を図るため、国道 24 号沿道安田町地区地区計画の決定を行います。

# 総括図 S:1/10,000



国道24号沿道安田町地区地区計画

**凡 例**

用途地域: 1住  
容積率: 200/60  
高度地区: 3準防

用途地域: 1住  
容積率: 200/60  
高度地区: 3準防

用途地域: 近商  
容積率: 200/80  
高度地区: 4準防

用途地域: 工業  
容積率: 200/60  
高度地区: 22条

用途地域: 工業  
容積率: 200/60  
高度地区: 22条

用途地域: 工業  
容積率: 200/60  
高度地区: 22条

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		凡 例	
1低	第一種低層住居専用地域	60	80	100	①	第一種高度地区	指定なし (22条※)	市・町界	国定公園
2低	第二種低層住居専用地域	100	60	60	②	第二種高度地区	準防火地域	市町界	都市計画区域 (準法適用内)
1中	第一種中高層住居専用地域	200	60	60	③	第三種高度地区	準防火地域	市町界	市街化区域
2中	第二種中高層住居専用地域	200	60	60	③	第三種高度地区	準防火地域	市町界	特別用途地区
1住	第一種住居地域	200	60	60	③	第三種高度地区	準防火地域	市町界	風致地区
2住	第二種住居地域	200	60	60	③	第三種高度地区	準防火地域	市町界	特別風致地区
準住	準住居地域	200	60	60	③	第三種高度地区	準防火地域	市町界	生産緑地地区
近商	近隣商業地域	200	300	80	80	④	第四種高度地区	市町界	地区計画 (海防等促進区)
商業	商業地域	400	80	80	154	④	第四種高度地区	市町界	都市計画道路
準工	準工業地域	200	60	60	154	④	第四種高度地区	市町界	都市計画道路
工業	工業地域	200	60	60	154	④	第四種高度地区	市町界	都市計画道路
								市町界	都市計画公園
								市町界	都市計画緑地
								市町界	処理施設(汚水) 排水機場(雨水) 二次処理場(汚水)

宇治都市計画地区計画の決定（原案）（宇治市決定）

都市計画国道 24 号沿道安田町地区地区計画を次のように決定する。

名 称	国道 24 号沿道安田町地区地区計画	
位 置	宇治市安田町鶉飼田及び五反坪の一部並びに伊勢田町西遊田の一部	
面 積	約 20.9ha	
地区計画の 目標	<p>本地区は、宇治市の中心部から約 3.5km 西部に位置しており、周囲を農地に囲まれた地区であるが、国道 24 号に接し、京滋バイパスや新名神高速道路、第二京阪道路の IC に近接するなど、交通の利便性を活かした土地利用が見込まれる地区である。</p> <p>また、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」に位置付けている。</p> <p>本地区計画では、前述の立地条件を活かし、建築物等の制限を定め、周辺の営農環境との調整・連携を図りつつ、ものづくりや物流関連産業を主体とした良好な操業環境を有する、工業及び流通業の集積地の形成と維持を図ることを目標とする。</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	国道 24 号に接し、京滋バイパスや新名神高速道路、第二京阪道路の IC に近接している交通の利便性を活かし、工業及び流通業を主体とした企業の立地による良好な事業用地の形成を図る。
	地区施 設の 整備の 方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2 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、公園内に雨水貯留浸透施設を配置する。</li> </ol>
	建築物 等の 整備の 方針	<p>良好な地区環境を形成し、保持するため、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の形態意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について必要な基準を設ける。</p> <p>そのほか、人的又は経済的被害のリスクの軽減を図るため、災害への対策を講じるものとする。</p>
地区 整備 計画	地区施 設の 配置及 び規模	<p>区画道路 1：幅員 17.75m、延長約 280m</p> <p>区画道路 2：幅員 12.0m～15.0m、延長約 360m</p> <p>区画道路 3：幅員 9.5m、延長約 550m</p> <p>区画道路 4：幅員 9.0m、延長約 70m</p> <p>区画道路 5：幅員 6.0～10.3m、延長約 290m</p> <p>区画道路 6：幅員 9.0～13.0m、延長約 380m</p> <p>公共空地（歩道等）：幅員 4.0m、延長約 40m</p> <p>公園：2 箇所 面積約 8,400 m<sup>2</sup> 面積約 1,000 m<sup>2</sup> } 雨水貯留浸透施設 貯留量約 20,000 m<sup>3</sup></p>

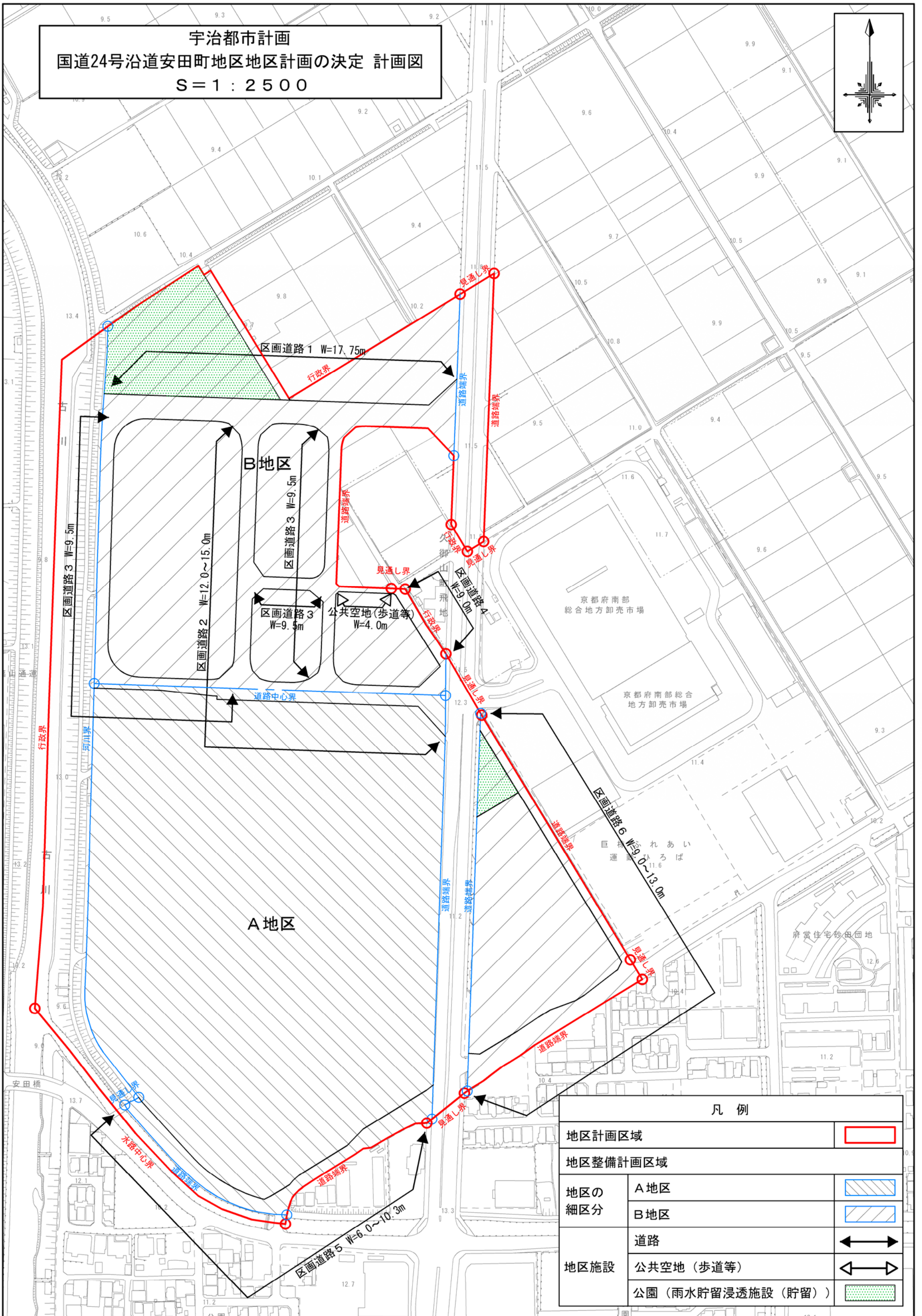
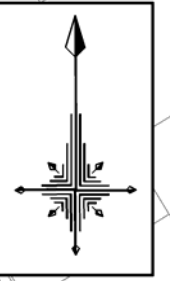
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区
			地区の面積	約9.4ha	約8.1ha
		建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 物流施設（流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号）第2条第1号に規定する流通業務の用に供するものをいう。）の用途に供する建築物</p> <p>2 統計法（平成19年法律第53号）第2条第9項に規定する統計基準である日本標準産業分類の大分類E製造業に属する工場、事務所、研究開発施設又は倉庫の用途に供する建築物。ただし、次に掲げるものを除く。</p> <p>ア 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物処理施設、産業廃棄物処理施設その他これらに類する施設の用途に供する建築物</p> <p>イ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）第2条第6項に規定する再資源化をする施設その他これらに類する施設の用途に供する建築物</p> <p>3 前2号の建築物に附属するもの</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 統計法（平成19年法律第53号）第2条第9項に規定する統計基準である日本標準産業分類の大分類E製造業に属する工場、事務所、研究開発施設又は倉庫の用途に供する建築物。ただし、次に掲げるものを除く。</p> <p>ア 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物処理施設、産業廃棄物処理施設その他これらに類する施設の用途に供する建築物</p> <p>イ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）第2条第6項に規定する再資源化をする施設その他これらに類する施設の用途に供する建築物</p> <p>2 前号の建築物に附属するもの</p>	
		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45mとする。	建築物の高さは、その最高限度を20mとする。	
建築物の敷地面積の最低限度	10,000 m <sup>2</sup>	1,000 m <sup>2</sup>			

		<p>壁面の位置の制限</p>	<p>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、3m以上とする。 ただし、次に掲げる用に供する附属建築物のうち、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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 バス停留所の上屋</li> <li>2 守衛所</li> <li>3 自動車車庫</li> <li>4 自転車置場</li> <li>5 物置</li> <li>6 東屋</li> <li>7 通路で外壁を有しないもの</li> <li>8 門又は塀</li> </ol>	<p>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、1m以上とする。 ただし、次に掲げる用に供する附属建築物のうち、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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 バス停留所の上屋</li> <li>2 守衛所</li> <li>3 自動車車庫</li> <li>4 自転車置場</li> <li>5 物置</li> <li>6 東屋</li> <li>7 通路で外壁を有しないもの</li> <li>8 門又は塀</li> </ol>
		<p>建築物の形態意匠の制限</p>	<p>建築物の形態・意匠・色彩は景観計画（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。</p>	
		<p>かき又はさくの構造の制限</p>	<p>区画道路に面してかき又はさく（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、生垣又はフェンス等とし、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>				

「区域、地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

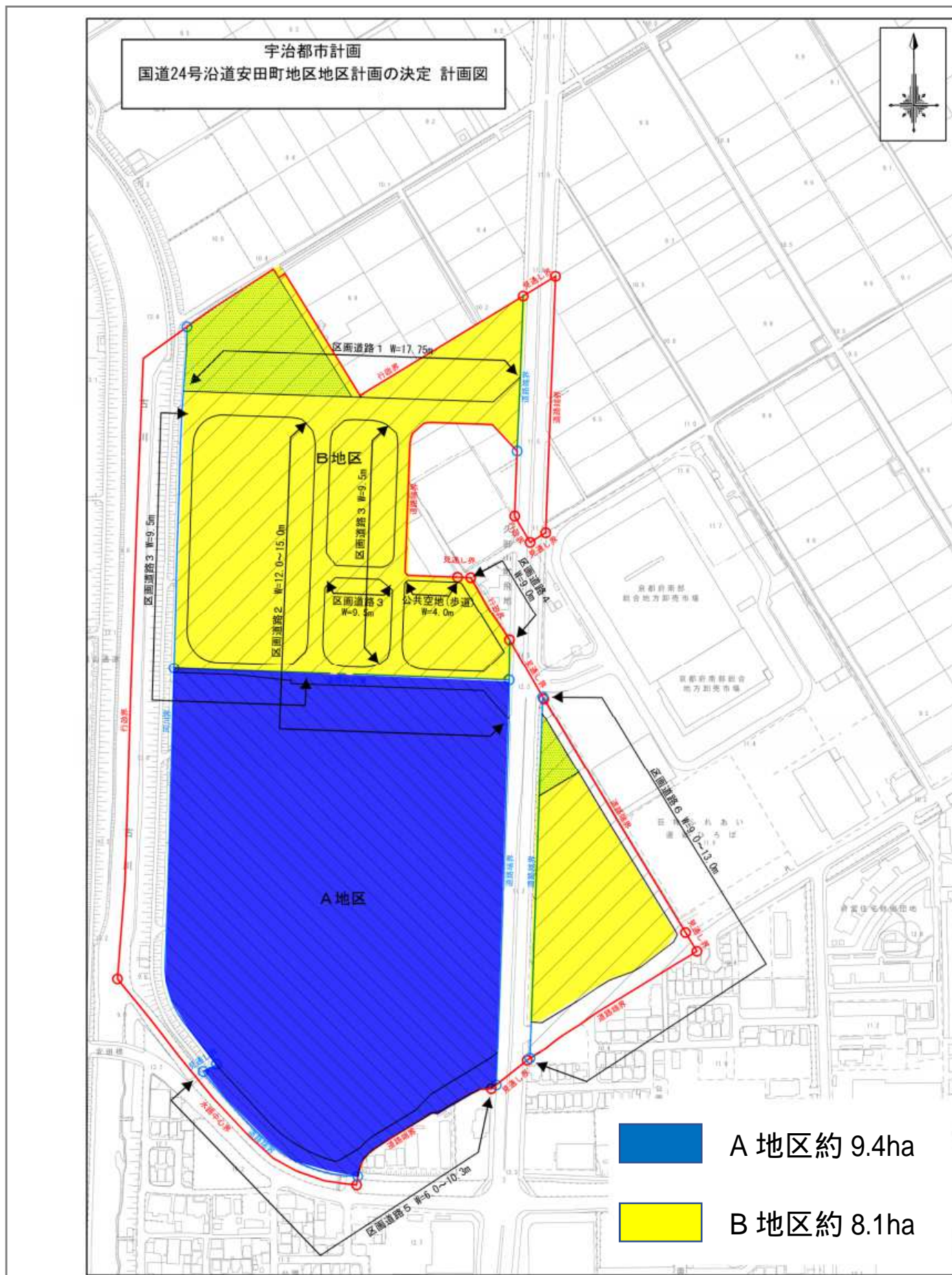


宇治都市計画  
 国道24号沿道安田町地区地区計画の決定 計画図  
 S=1:2500



凡例

地区計画区域		
地区整備計画区域		
地区の細区分	A地区	
	B地区	
地区施設	道路	
	公共空地(歩道等)	
	公園(雨水貯留浸透施設(貯留))	



用途の制限(建築可能な建築物)

・A地区 物流施設、製造業の用途に供する建築物

物流施設: 輸送、保管、荷さばき、流通加工(物資の流通の過程における簡易な加工をいう。)

製造業: 食料品製造業、プラスチック製品製造業、金属製品製造業、生産用機械器具製造業、業務用機械器具製造業、輸送用機械器具製造業等24分類が該当

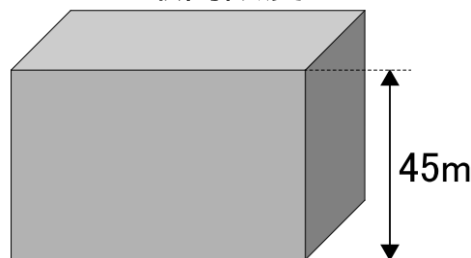
・B地区 製造業の用途に供する建築物

A,B地区共、産業廃棄物処理施設と再資源化施設の用途に供する建築物は建築してはならない

建築物の高さの制限

・A地区 最高限度45m

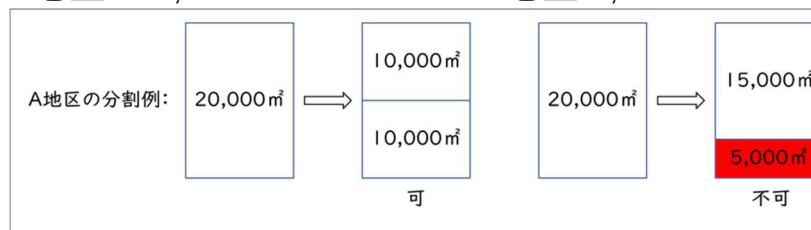
・B地区 最高限度20m



敷地面積の最低限度

・A地区 10,000 m<sup>2</sup>

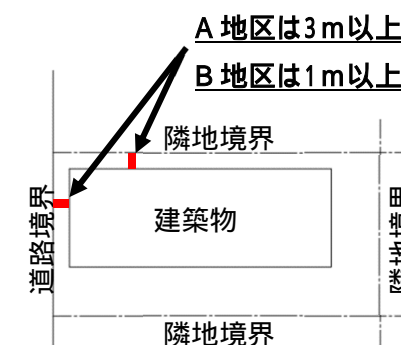
・B地区 1,000 m<sup>2</sup>



壁面の位置の制限

・A地区 3m以上 ・B地区 1m以上

守衛所、自動車車庫、自転車置場、物置等は除く



建築物の形態意匠の制限 A, B地区共

・建築物の形態・意匠・色彩は景観計画に基づいたもの

かき又はさくの構造の制限 A, B地区共

・区画道路に面しては、生垣又はフェンス等とし、ブロック塀等は設置してはならない 法令で必要とされる防火塀等は設置可能

### 国道 24 号沿道安田町地区の決定手続き

