

令和 4 年 11 月 14 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（案）

報告事項 1

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（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（案）を、次のとおり報告するものです。

令和 4 年 11 月 14 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（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。

宇治都市計画地区計画の決定（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。

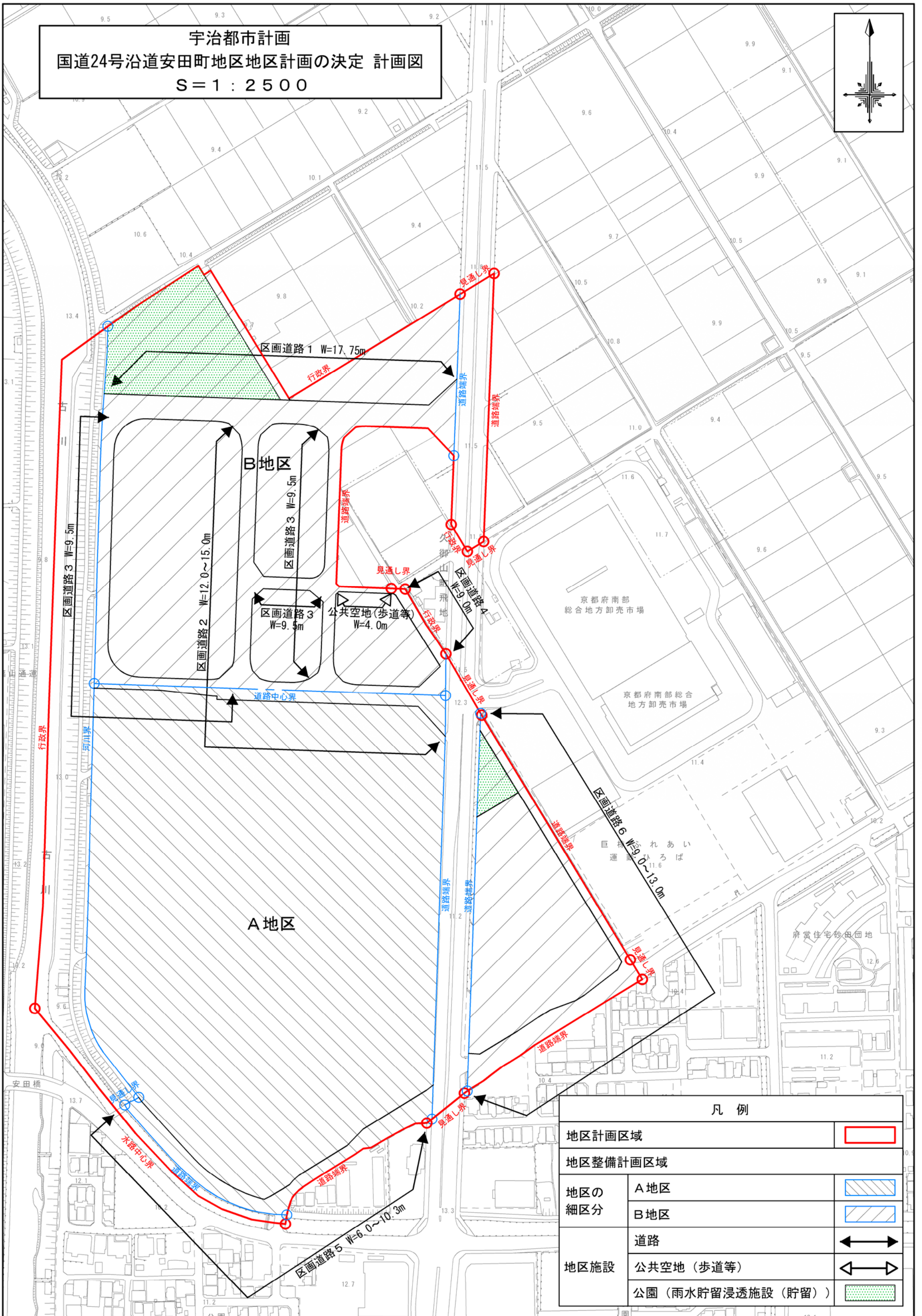
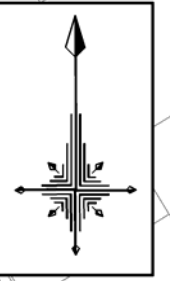
名 称	国道 24 号沿道安田町地区地区計画	
位 置	宇治市安田町鶴飼田及び五反坪の一部並びに伊勢田町西遊田の一部	
面 積	約 20.9ha	
地区計画の 目 標	<p>本地区は、宇治市の中心部から約 3.5km 西部に位置しており、周囲を農地に囲まれた地区であるが、国道 24 号に接し、京滋バイパスや新名神高速道路、第二京阪道路の IC に近接するなど、交通の利便性を活かした土地利用が見込まれる地区である。</p> <p>また、宇治市都市計画マスタープランにおいて、活力ある都市を目指すための新たな「産業立地検討エリア」に位置付けている。</p> <p>本地区計画では、前述の立地条件を活かし、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	<p>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。</p> <p>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。</p>
	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 ①面積約 8,400 m² ②面積約 1,000 m² } 雨水貯留浸透施設 貯留量約 20,000 m³</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㎡	1,000㎡			

		<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"> 1 バス停留所の上屋 2 守衛所 3 自動車車庫 4 自転車置場 5 物置 6 東屋 7 通路で外壁を有しないもの 8 門又は塀 	<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"> 1 バス停留所の上屋 2 守衛所 3 自動車車庫 4 自転車置場 5 物置 6 東屋 7 通路で外壁を有しないもの 8 門又は塀
		<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>				

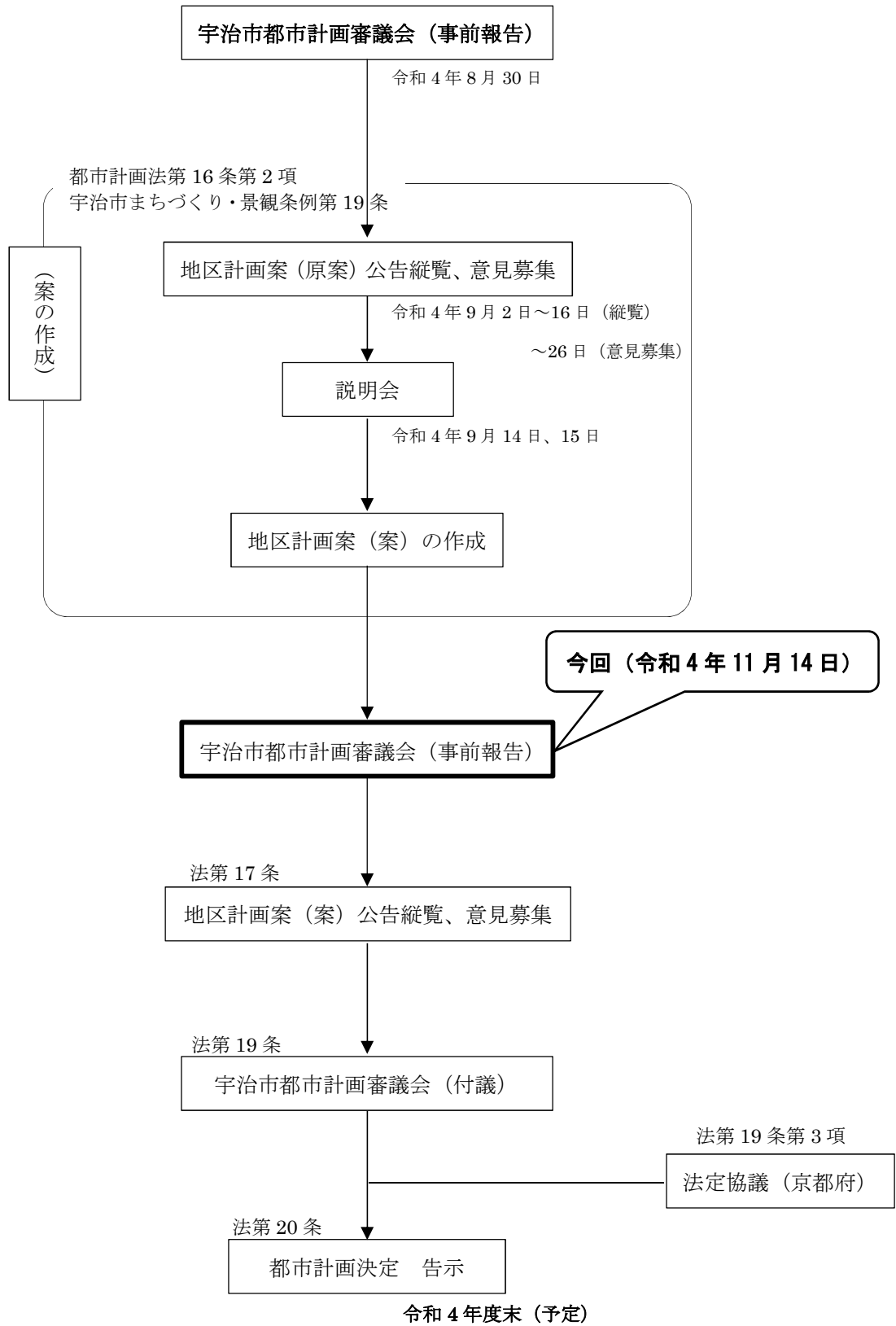
「区域、地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

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))

■国道 24 号沿道安田町地区の決定手続き



地区計画(国道24号沿道安田町地区)(案)について

説明会、原案縦覧・意見書の提出(報告)

(1)説明会

①実施概要

開催日:令和4年9月14日(水)、15日(木)

対象者:(1)地区計画の区域内に土地を所有されている方

(2)地区計画の区域内の土地に利害関係を有する方

(3)区域に接する近隣住民の方(砂田自治会、安田町自治会、安田町第二町内会の範囲)

場 所:西宇治体育館 コミュニティアリーナ

②意見概要

参加者数(2日間延べ):70名

主な意見の概要		市の考え方
地区計画の内容に関すること		
1	計画地盤は嵩上げするのか。	国道24号と同程度まで嵩上げする計画ですが、詳細はこれからの検討となります。
2	国道24号とはどう繋がるのか。信号交差点になるのか。 北側交差点の中央分離帯はなくさないでほしい。	南側交差点は、京都府南部総合地方卸売市場前の交差点を、信号機付きの十字交差点にする計画としています。北側交差点は、信号のないT字交差点として、中央分離帯を残します。
3	A地区の物流の高さ制限45mほどの程度の高さなのか。	マンションで15から16階程度のイメージです。
4	国道24号と市道小倉安田線が交差するアンダーパスのある箇所は、形状が危険で地元としても拡幅要望をしている箇所です。	国道24号東側の市道小倉安田線は、地区計画にて道路拡幅及び本線と側道のすり付け長の延長、歩道の設置をするなど安全な構造に見直します。また、アンダーパスは現状の構造に変更はありません。
5	区域内につくられる食堂などは、地域住民も利用可能なのか。	基本的に従業員用の施設と考えています。
6	公園の下に雨水貯留槽をつくる計画になっているが、具体的にどのようなものができるのか。また、だれがつくるのか。	公園の下には、計画に伴い増加する雨水排水を、一時的に貯留する大きな箱を設置する計画となっています。民間開発であるため、開発事業者が雨水貯留槽をつくります。
7	A地区の南側の道路は通学路でもあるので、その真横に高い建物を建てるのではなく、歩道や公園を配置するなど検討してほしい。	建築物の計画の際には、緑化の緩衝帯をつくるなど指導します。また、地区計画で壁面の位置の制限を行い、建物は敷地境界線から一定の離隔を取ることを誘導します。

8	<p>地域の子供たちが安全に公園に行けるよう、公園を近くにつくってほしいので、A地区とB地区を逆の配置にしてほしい。</p>	<p>公園の位置については、地下貯留槽の配置に関係しています。地区内の排水の流れが南から北になっていますので、下流側に地下貯留槽をつくる必要があるため、この計画の配置となっています。また、安全に公園に行けるよう全ての区画道路には歩道を設置しております。</p>
9	<p>市の西側には文化施設がないので、文化施設を配置してほしい。</p>	<p>産業の発展のための地区であるため文化施設の配置は行いません。配置も含め公共施設のあり方については、公共施設等総合管理計画に基づき、別途検討を進めています。</p>
<p>その他</p>		
1	<p>民間による農地買収の動きがあるが、宇治市の関わり具合が分からない。この農地買収に宇治市はどの程度関わるのか。事業者との買収価格について、見直しをして欲しい。</p>	<p>宇治市が平成31年度に策定した産業戦略の趣旨に賛同した事業者より、産業立地の事業の協力の申出を頂いており、関係する方の賛同を得て頂いた上で、市内ものづくり産業の発展に資する計画をご提案頂ければ、宇治市も協力して進めることができると伝えております。</p> <p>現状では建築物が建てられない地域であるため、市は法的手続きの見直しを行い、事業者には地権者の同意のとりまとめや、開発の計画をお願いしています。</p> <p>また、買収価格については、民間開発であるため、市は関与できません。</p>
2	<p>市のタイムスケジュールを聞きたい。この場所で、農業はいつまでできるのか。市として何年後を目途に完成を考えているのか。</p>	<p>地区計画を始め様々な法手続きがあるため、現時点で時期について明確にお示しはできません。今後、事業者による農地転用の手続きと開発の手続きが進むと、この場所で農業はできなくなるので、早ければ来年度の可能性もあります。</p>
3	<p>地権者の同意を求められるような説明を全てしてから、今日の説明会をすべきではないのか。</p> <p>これまで地権者に対して、説明がなかった。産業の発展は大事だと思うが、地権者の同意を求められるような説明を丁寧にして進めてくれないと、このままでは農振解除に同意できない。</p> <p>農振解除を一人でも反対したら、計画は白紙になるのではないのか。</p>	<p>第1種農地であり、農地転用が難しい地域であることから、将来の計画を示さずに地権者同意のみを求めることはできませんでした。</p> <p>今回、地区計画については、京都府など様々な関係機関と協議を進め、説明ができる段階になりましたので、本日の説明会となりました。</p> <p>今後も丁寧に対応してまいりたいと考えています。</p> <p>また、農業振興地域であるため、皆さんの理解なくして進めることはできません。</p>

4	今回の計画区域にしか農地を持っていない。この計画のために農業をやめなければいけない事になるが、その事についてどう考えているのか。	事業者には営農を希望される方には、代替地をあっせんするよう申し入れています。
5	何社の企業の立地を予定しているのか。	物流業が1社、ものづくり製造業が10社程度です。
6	完成の時期はいつごろの見通しか。	現段階では、工事や着手時期等は未定です。
7	宇治市の人口減少の対策として働く場所をつくるということであったが、人口減少は産業の問題だけなのか。	人口を増やすためには働く場所をつくるほか、子育て施策など様々な施策と合わせた検討が必要と考えています。

(2) 原案縦覧・意見書提出

① 実施概要

縦覧期間: 令和4年9月2日(金)から令和4年9月16日(金)まで
 意見書提出期間: 令和4年9月2日(金)から令和4年9月26日(月)まで
 対象者: (1) 地区計画の区域内に土地を所有されている方
 (2) 地区計画の区域内の土地に利害関係を有する方

② 意見概要

縦覧者数: 0名
 意見書提出件数: 1件
 ※意見提出対象外の近隣住民からの意見書1件
 (説明会での「地区計画の内容に関すること」7、8と同様のご意見)

	意見書の意見要旨	市の考え方
意見書	<p>〈意見要旨〉 開発の為に地区外への移転はしたくない。</p> <p>〈内容〉 これ迄も、市街化の線引等、宇治市の都市計画に協力してきましたが、今回の地区計画で買収により移転したくない。開発事業者まかせてではなく宇治市も積極的に関わって欲しい。</p>	<p>地区計画の取組みについては、引続き丁寧に説明し、対応してまいりたいと考えております。</p> <p>また、土地の売買や土地利用の方法などの条件面につきましては、民間開発事業であるため、市は関与できません。</p> <p>この度、頂きましたご意見については、市から事業者へ伝えてまいります。</p>