

令和 5 年 3 月 28 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

報告事項 1

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、次のとおり報告するものです。

令和 5 年 3 月 28 日提出

宇治市長 松村 淳子

## 宇治都市計画区域区分の変更について

都市計画の市街化区域及び市街化調整区域の区分（区域区分）は、京都府が決定する都市計画であり、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。

この度、京都府より「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）」が示されたことから、この方針を受けて、宇治市において区域区分を変更する地区を選定しましたので、事前報告いたします。

### 1. 都市計画区域マスタープランとは

都道府県が複数の市町村に跨る都市計画区域全体を対象に、広域的な見地から区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めたものであり、地域に密着した見地で定めている市町村の都市計画マスタープランとは異なる役割を担います。

宇治市は、城陽市・久御山町・井手町に跨る「宇治都市計画区域」に含まれており、「宇治都市計画区域マスタープラン」において都市計画の基本方針が定められています。

### 2. 区域区分とは

都市計画区域において、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成などを図るために、市街化区域（市街化を図るべき区域）と市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）の区分を定めるものです。都市の人口や産業等の将来の見通しに基づき、定期的な見直しが行われています。

### 3. 宇治市の区域区分の変遷

宇治都市計画区域の区域区分は、京都府において昭和 46 年に当初決定された後、概ね 5 年毎の都市計画基礎調査の実施を受け、都市状況の変化を踏まえた見直しが行われており、これまで 6 回の見直しを実施してきました。

直近の第 6 回の見直しでは、宇治川堤防の引堤による河川区域の変更に伴い、市街化区域を縮小しています。

線引き見直し	年度	市街化区域面積	増減	備考
当初決定	S46	2,198 ha		
第 1 回	S54	2,206 ha	8 ha	市街化区域の拡大
第 2 回	S59	2,208 ha	2 ha	市街化区域の拡大
第 3 回	H4	2,212 ha	4 ha	市街化区域の拡大
第 4 回	H12	2,224 ha	12 ha	市街化区域の拡大
第 5 回	H19	2,224 ha	0 ha	境界調整・市街化区域の増減なし
第 6 回	H28	2,220 ha	4 ha	境界調整・市街化区域の縮小（逆線引き

#### 4. 区域区分の定期見直しにおける基本方針

区域区分は、都市づくりの基本となるものであり、市町村の区域を超えた広域的な見地から検討が必要とされることから、都市計画決定は京都府にて行われます。一方、都市計画は市町村が中心となる主体となっていくことから、各市町村が区域区分の変更案を作成し、その案を基に、京都府が変更に向けた調整を行います。

今回、京都府から示された基本方針は、京都府が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、各市町村が区域区分の変更案を円滑かつ適切に作成できるよう、見直しの基本的な考え方が示されたものです。**資料2**

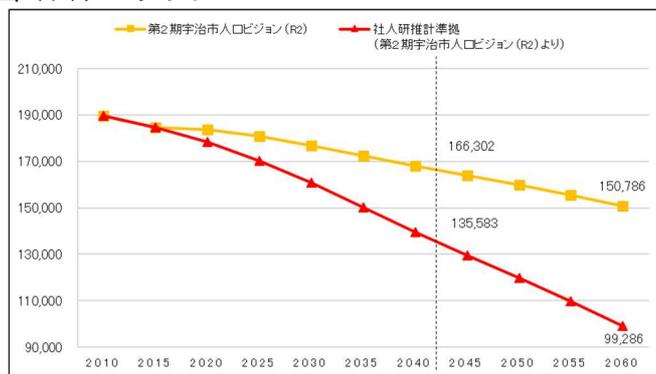
#### 5. 宇治市における区域区分の見直し

##### (1) 区域区分を見直すに当たっての宇治市の方針

都市計画基礎調査に基づく宇治都市計画区域の将来の見通し（京都府推計結果）

項目	人口	工業出荷額	卸売小売販売額
傾向	減少 ↓	増加 ↑	やや増加 →

##### 宇治市都市計画マスタープラン



宇治市の人口予測

##### 宇治市都市計画マスタープラン

### 第3章 都市づくりの基本理念と基本目標

#### 4 将来都市構造の基本的な考え方

##### (1) 将来的な市街地の範囲

市街化区域を基本に、既存市街地の有効利用を図るとともに、市街地の状態を常に改善し秩序ある土地利用を進めます。





## 宇治市の見直しの方針

### ○基本的な考え方

市街化区域の規模は、将来の人口等の見通しや宇治市都市計画マスタープランの将来都市構造の基本的な考え方に基づき、現在の市街化区域を基本に既存市街地の有効利用を図ることとし、いたずらに都市を拡大することのないように努め、居住地を増やす目的での市街化区域拡大は行わないものとし、現状の土地利用が区域区分と整合しておらず、将来的な土地利用変更の見通しもない地区は見直しを行うものとする。

ただし、既に市街地を形成している区域や、都市の発展に資する計画的な整備が確実な地区は編入を検討するものとする。

#### (1) 市街化調整区域への編入(逆線引き)について

市街化区域の土地で、市街化調整区域に接し現に市街化されておらず、当分の間営農が継続することが確実と認められる土地は、市街化調整区域への編入(逆線引き)を検討するものとする。

#### (2) 市街化区域への編入について

宇治市都市計画マスタープランの位置付けに基づき既に市街地を形成し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で、自然的環境の整備又は保全に配慮し、農林漁業との調和が図られるものについては、市街化区域へ編入を検討するものとする。

#### (3) 市街化区域への編入(保留)について

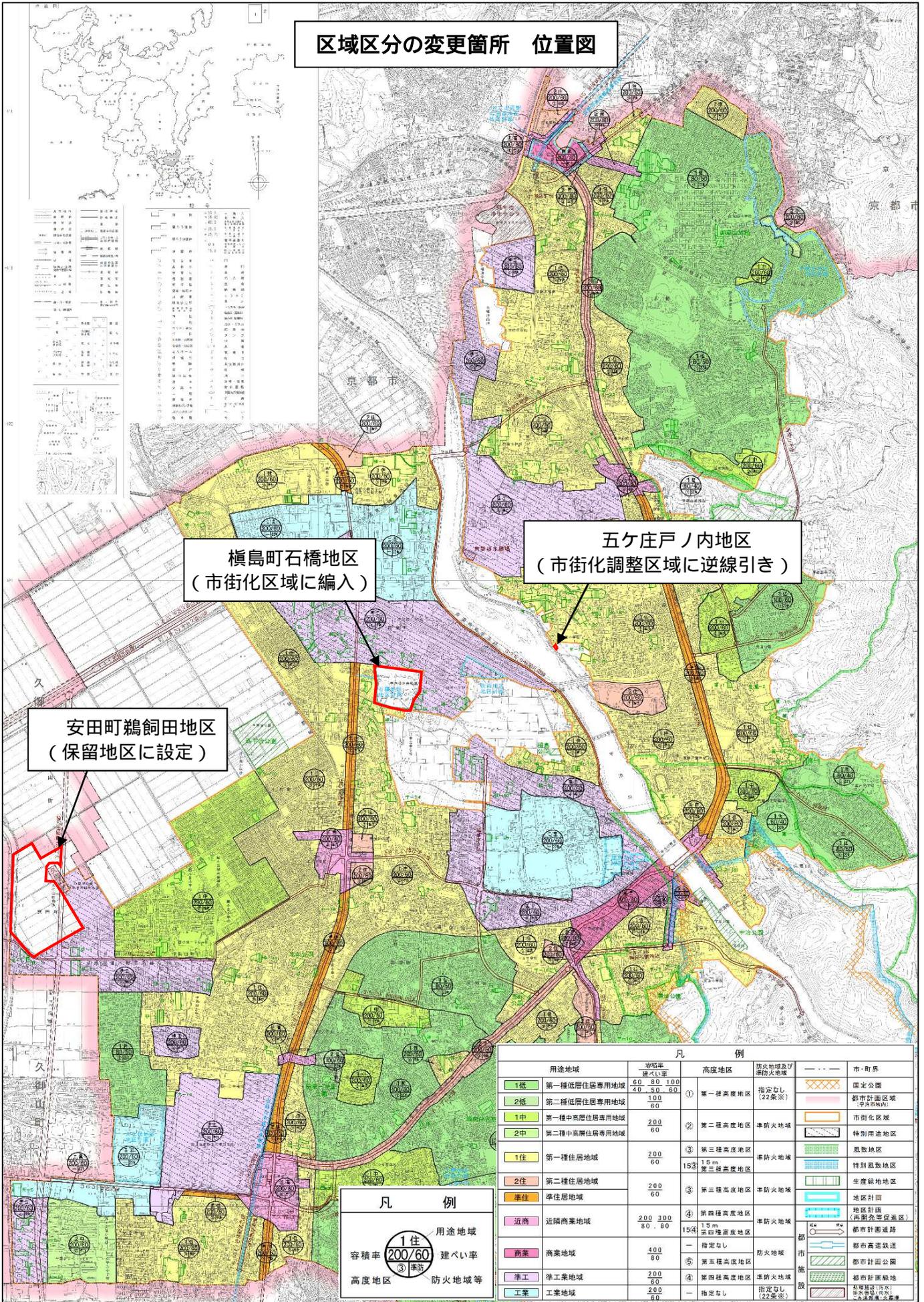
宇治市都市計画マスタープランに位置付けている市街化調整区域における計画的な市街化整備については、計画熟度並びに市街化の進展に応じて、「保留」の制度を活用した市街化区域への編入を検討するものとする。

「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、随時市街化区域に編入することが可能となる。

## (2) 区域区分の変更予定地区(京都府への申し出の予定地区)

番号	地区名	地区面積 (ha)	変更内容		
			編入	保留	逆線引き
	五ヶ庄戸ノ内地区	0.04			0.04
	槇島町石橋地区	6.9	6.9		
	安田町鶉飼田地区	20.3		20.3	
合計	3地区		6.9	20.3	0.04

# 区域区分の変更箇所 位置図



檜島町石橋地区  
(市街化区域に編入)

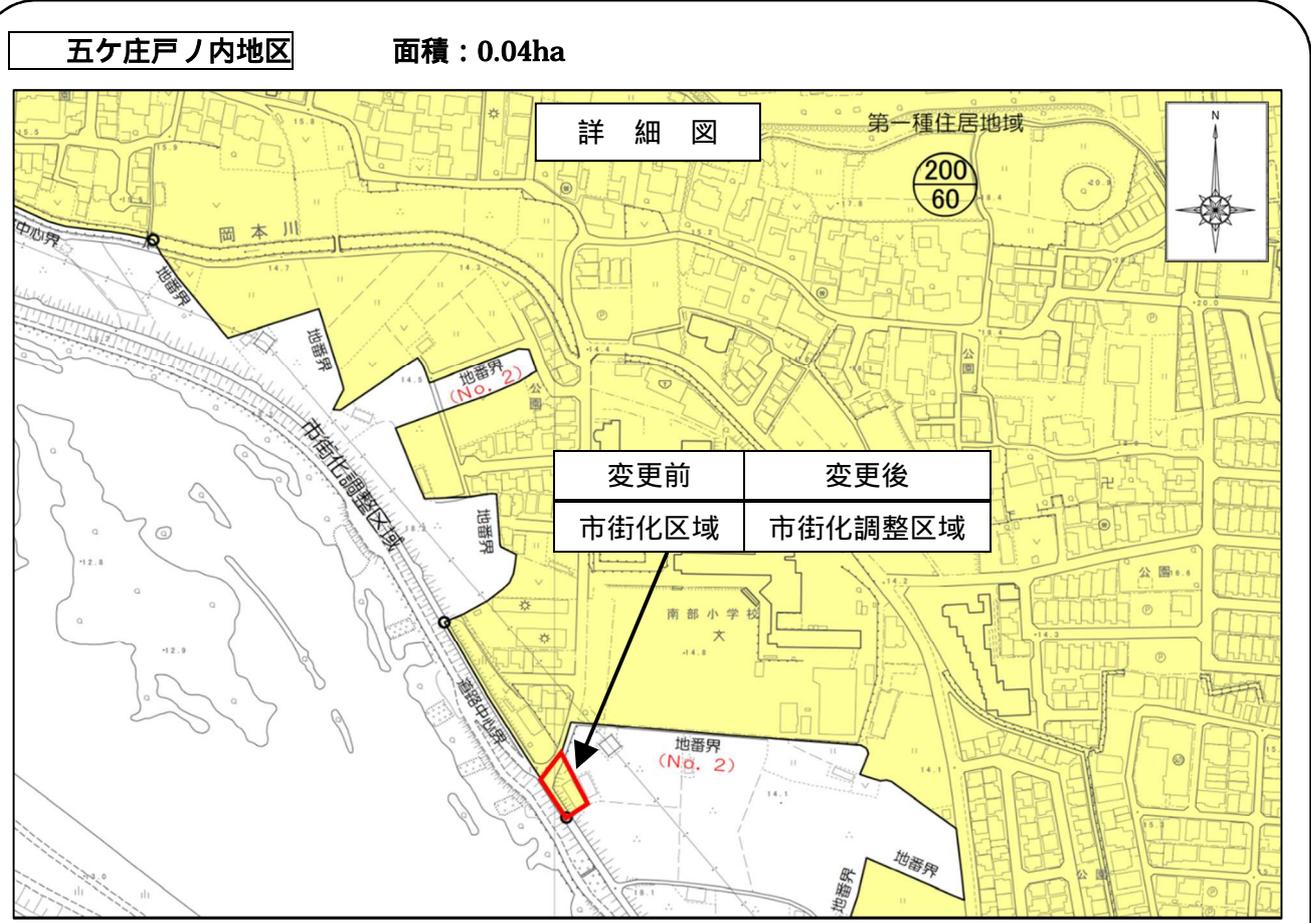
五ヶ庄戸ノ内地区  
(市街化調整区域に逆線引き)

安田町鵜飼田地区  
(保留地区に設定)

用途地域	容積率 高さ(層)	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※)	市界
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	町界
1中 第一種中高層住居専用地域	200 60	③ 第三種高度地区 1.5m 第三種高度地区	準防火地域	市界
2中 第二種中高層住居専用地域	200 60	④ 第四種高度地区 1.5m 第四種高度地区	準防火地域	町界
1住 第一種住居地域	200 60	⑤ 第五種高度地区	準防火地域	市界
2住 第二種住居地域	200 60	指定なし	防火地域	町界
準住 準住居地域	200 60	指定なし (22条※)	指定なし (22条※)	市界
近商 近隣商業地域	200 300 80 , 80	指定なし	指定なし (22条※)	市界
商業 商業地域	400 80	指定なし	指定なし (22条※)	市界
準工 準工業地域	200 60	指定なし	指定なし (22条※)	市界
工業 工業地域	200 60	指定なし	指定なし (22条※)	市界

凡 例	
用途地域	1住
容積率	200/60
建ぺい率	30
高度地区	③準防
防火地域等	

○市街化調整区域への編入（逆線引き）



地区の概要・変更理由

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。

参考 区域区分の変更に関連する都市計画変更（予定）

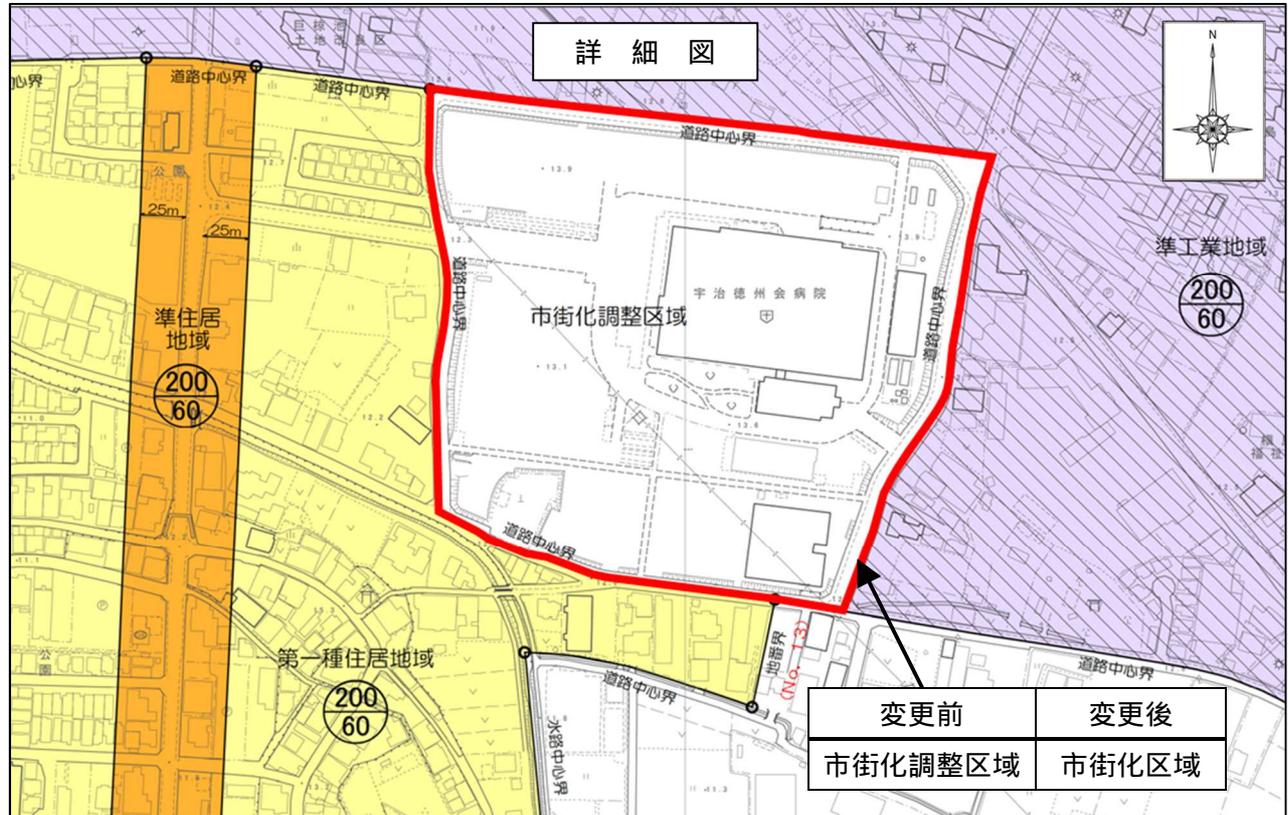
都市計画の種類	変更前	変更後
用途地域 （容積率 / 建蔽率）	第一種住居地域 （200 / 60）	
高度地区	第三種高度地区	
防火地域及び準防火地域	準防火地域	

次回の都市計画審議会で報告予定（宇治市決定）

○市街化区域への編入

横島町石橋地区

面積：6.9ha



地区の概要・変更理由

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。

参考 区域区分の変更に関連する都市計画変更（予定）

都市計画の種類	変更前	変更後
用途地域 (容積率 / 建蔽率)		準工業地域 (200 / 60)
防火地域及び準防火地域		準防火地域
特別用途地区		特定大規模小売店舗制限地区

次回の都市計画審議会で報告予定（宇治市決定）

○市街化区域への編入（保留）

安田町鶉飼田地区

面積：20.3ha



詳細図

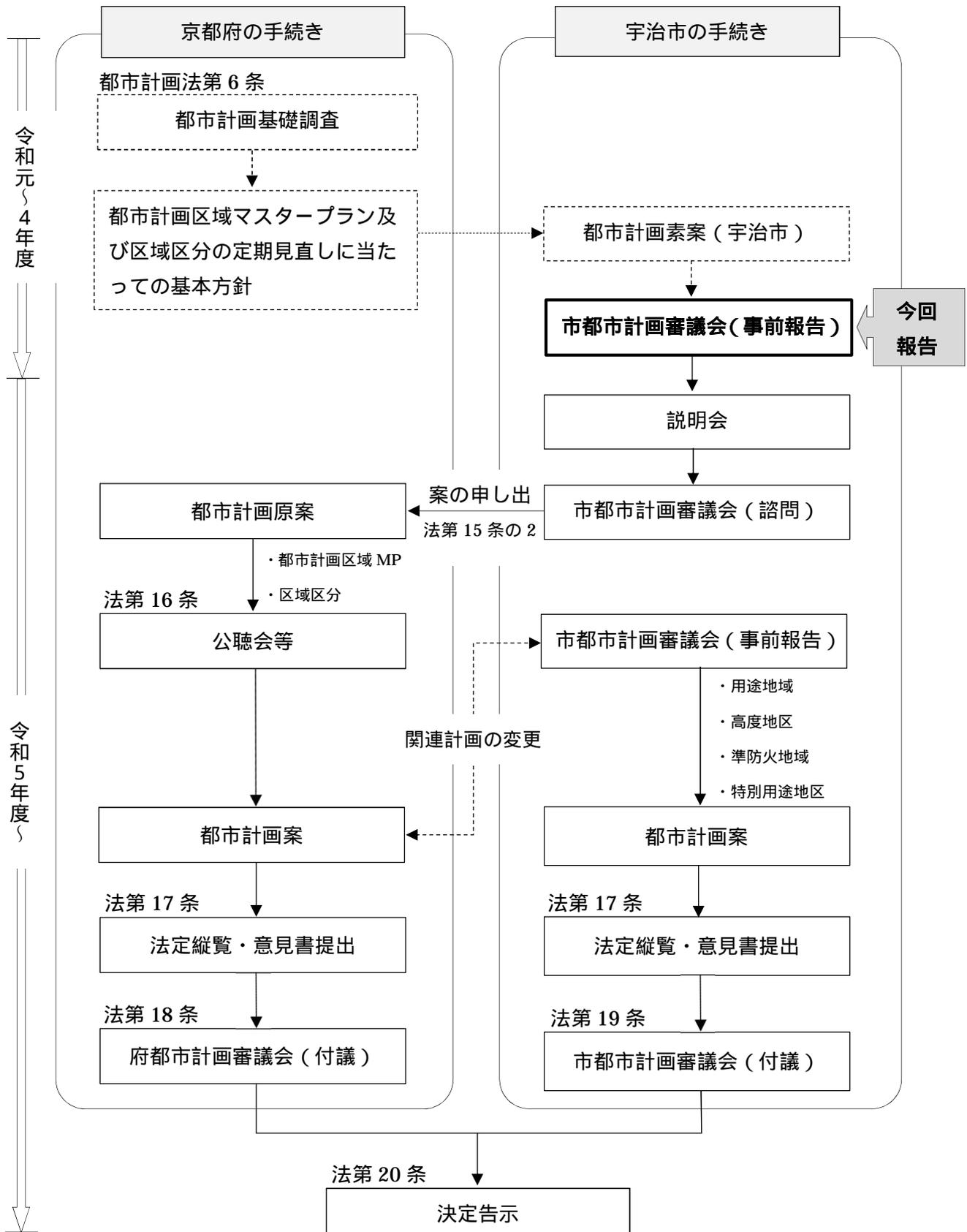
現状	変更後
市街化調整区域	市街化区域

地区の概要・変更理由

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り定住人口に繋がられるよう、産業立地検討エリアでの企業立地実現に向け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当該地を「保留地区」に設定し、計画的な市街地整備が確実になった時点で、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。

# 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】

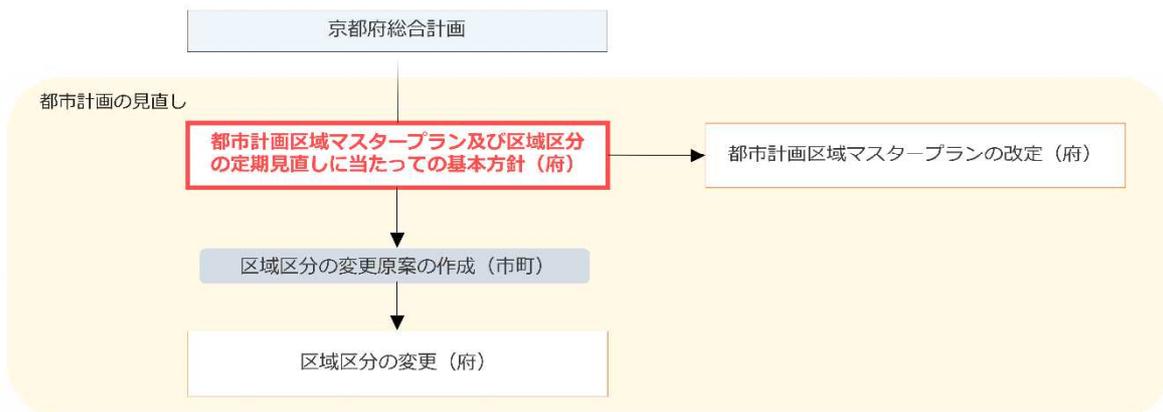
## 概要版

### 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

対応方策

都市づくりの基本理念



**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

**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<sup>※</sup>の活性化  
※市街化調整区域の既存集落

**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

**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**

- 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

**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

①暮らしを支える基盤づくり  
②魅力あふれる地域づくり

③未来を拓く産業づくり

④防災・減災

⑤地域の活性化

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

②-1 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<sup>※</sup>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<sup>※</sup>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

③-1 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<sup>※</sup>  
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<sup>※</sup>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

④-1 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<sup>※</sup>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

⑤-1 地区計画等を活用した地域活力の維持・向上<sup>※</sup>

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）