

議案第 78 号

宇治都市計画用途地域の変更について

宇治都市計画用途地域を、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

宇治都市計画用途地域の変更（案）
（宇治市決定）

計 画 書

宇 治 市

理 由 書

本都市計画は、五ヶ庄戸ノ内地区及び槇島町石橋地区において、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、計画的で合理的な土地利用を誘導し良好な都市環境の形成を図るため、用途地域の変更を行うものである。

宇治都市計画用途地域の変更
(宇治市決定)

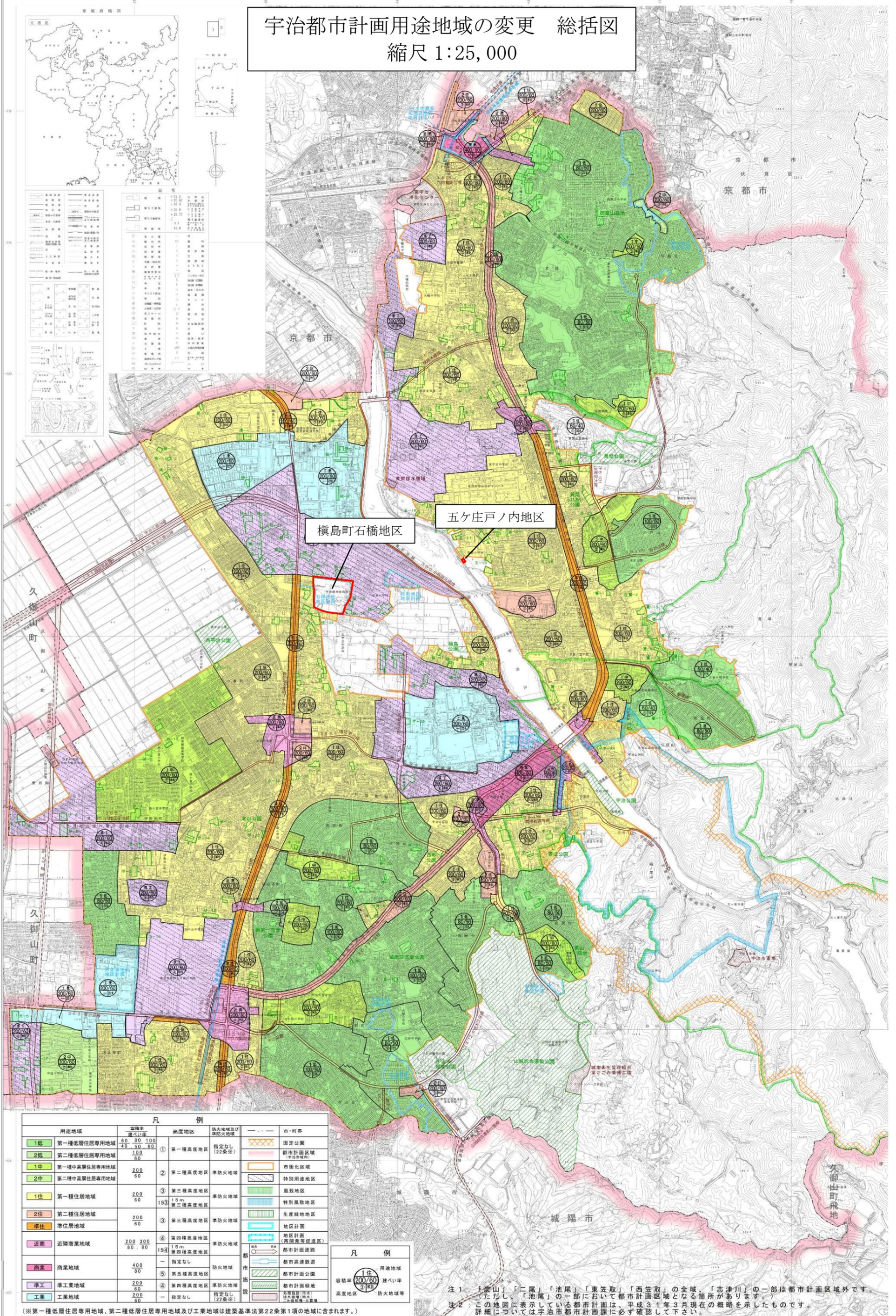
都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 25ha	6/10 以下	4/10 以下	—	—	10m	
	約 431ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 185ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
	小 計 約 641ha						
第二種低層住居専用地域	約 2ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
第一種中高層住居専用地域	約 142ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第二種中高層住居専用地域	約 22ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第一種住居地域	約 817ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第二種住居地域	約 50ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
準住居地域	約 37ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
近隣商業地域	約 45ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 1ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	小 計 約 46ha						
商業地域	約 17ha	40/10 以下	—	—	—	—	
準工業地域	約 320ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
工業地域	約 133ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
合計	約 2227ha						

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

宇治都市計画用途地域の変更 総括図

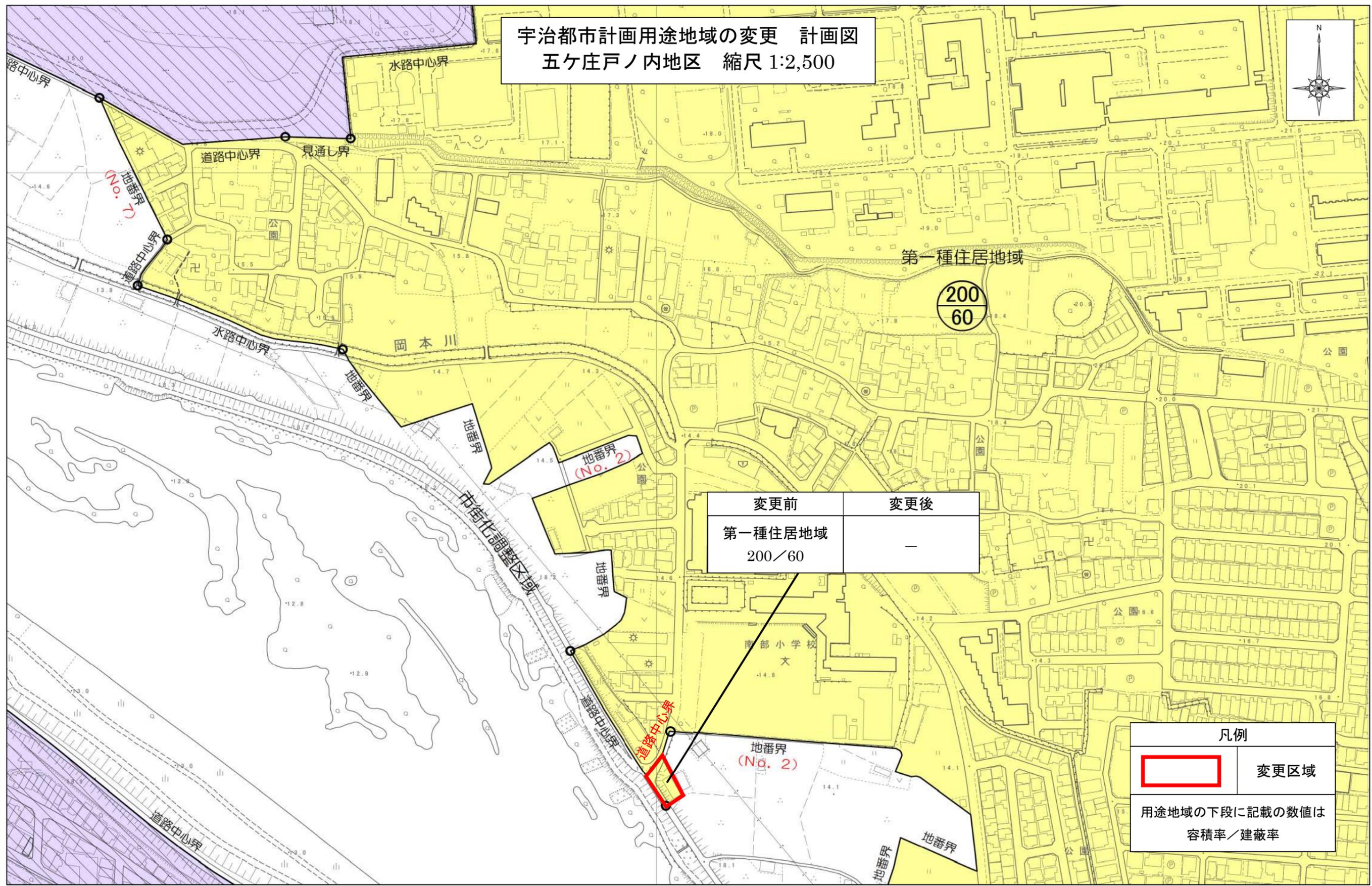
縮尺 1:25,000



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
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※)
2低 第二種低層住居専用地域	200 60	② 第二種高度地区	準防火地域
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
2中 第二種中高層住居専用地域	200 60	153 第三種高度地区	準防火地域
1住 第一種住居地域	200 60	④ 第四種高度地区	準防火地域
2住 第二種住居地域	200 60	154 第四種高度地区	指定なし
準住 準住居地域	200 60	⑤ 第五種高度地区	防火地域
近商 近隣商業地域	200 300 80 80	⑥ 第五種高度地区	防火地域
商業 商業地域	400 80	指定なし	指定なし (22条※)
準工 準工業地域	200 80	⑦ 第六種高度地区	指定なし (22条※)
工業 工業地域	200 80	指定なし	指定なし (22条※)

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。

宇治都市計画用途地域の変更 計画図
五ヶ庄戸ノ内地区 縮尺 1:2,500



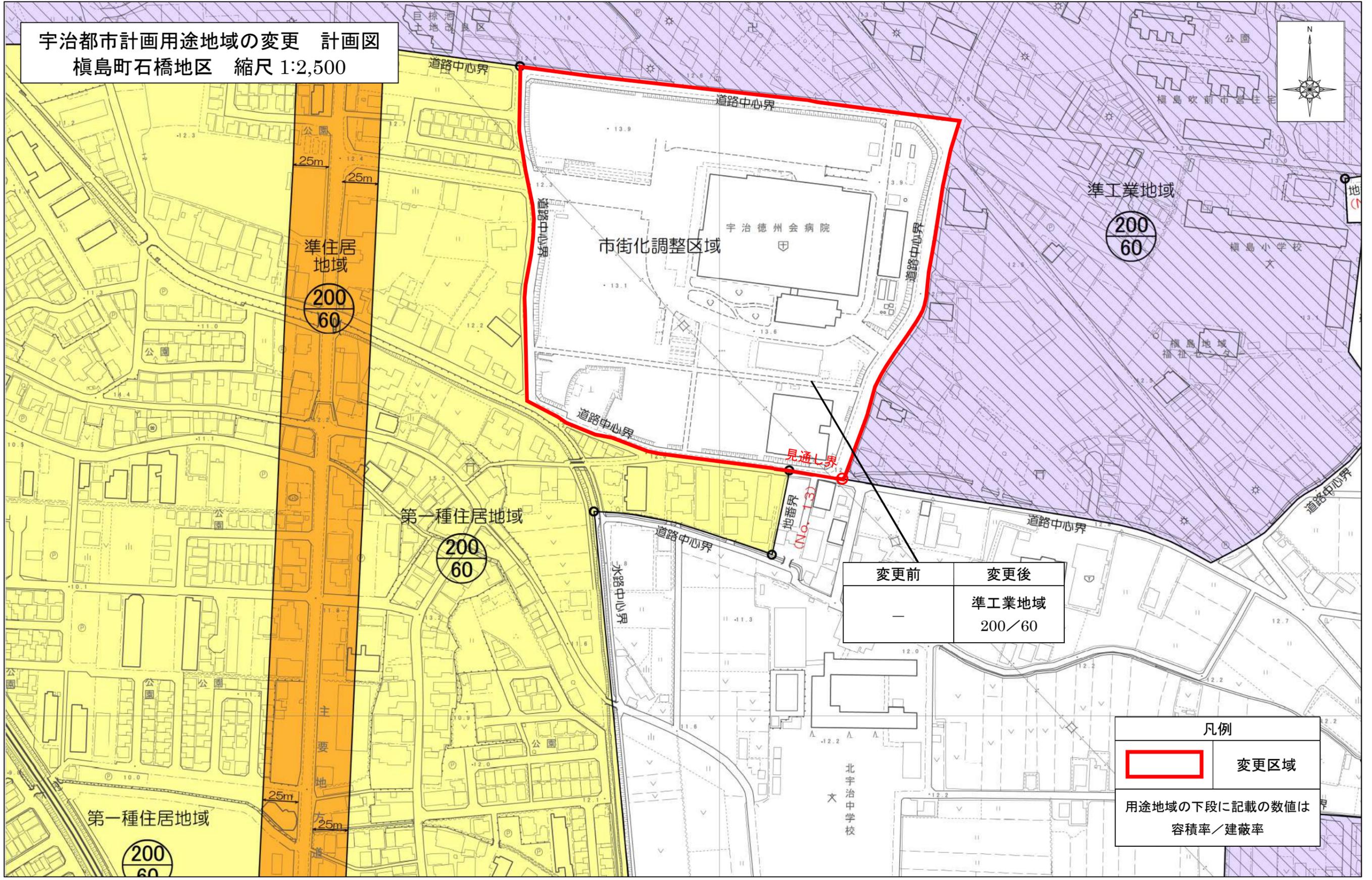
変更前	変更後
第一種住居地域 200/60	—

凡例

	変更区域
--	------

用途地域の下段に記載の数値は
容積率/建蔽率

宇治都市計画用途地域の変更 計画図
 槇島町石橋地区 縮尺 1:2,500



変更前	変更後
—	準工業地域 200/60

凡例

変更区域

用途地域の下段に記載の数値は
容積率/建蔽率

宇治都市計画用途地域の変更（新旧対照表）

種類	面積		建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
	新	旧						
第一種低層住居専用地域	約 25ha	約 25ha	6/10 以下	4/10 以下	—	—	10m	
	約 431ha	約 431ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 185ha	約 185ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
	約 641ha	約 641ha						
小 計								
第二種低層住居専用地域	約 2ha	約 2ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
第一種中高層住居専用地域	約 142ha	約 142ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第二種中高層住居専用地域	約 22ha	約 22ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第一種住居地域	約 817ha	約 817ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第二種住居地域	約 50ha	約 50ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
準住居地域	約 37ha	約 37ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
近隣商業地域	約 45ha	約 45ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 1ha	約 1ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 46ha	約 46ha						
小 計								
商業地域	約 17ha	約 17ha	40/10 以下	—	—	—	—	
準工業地域	<u>約 320ha</u>	<u>約 313ha</u>	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
工業地域	約 133ha	約 133ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
合 計	<u>約 2227ha</u>	<u>約 2220ha</u>						

※下線部が変更対象箇所

区域区分の変更に伴う 宇治市決定の都市計画変更について

1 都市計画の変更の経過

現在、京都府南部地域において、区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）の都市計画変更手続きが、決定権者である京都府により行われています。

この区域区分の変更について、宇治市では昨年度の都市計画審議会（令和5年11月20日開催）で宇治市原案の諮問を行い、京都府に変更案の申し出を行いました。そして、市町村からの変更案の申し出を受け、現在、京都府が区域区分の変更手続きを進めています。

今回の都市計画審議会の審議案件（議案第78号から第81号まで）は、この京都府による区域区分の変更に合わせて、区域区分に関連する宇治市決定の都市計画の変更を行うものです。

2 宇治市の区域区分の変更箇所

地区名	変更区分	区域面積	変更理由
五ヶ庄戸ノ内地区	逆線引き	0.04ha	農業用地として周囲の市街化調整区域の農地との一体的な土地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、区域区分を市街化調整区域に変更（逆線引き）し、現状の土地利用との整合を図ります。
槇島町石橋地区	編入	6.9ha	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る地区です。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、区域区分を市街化区域に変更し、現状の土地利用との整合を図ります。
安田町鶉飼田地区	保留※	20.3ha	宇治市都市計画マスタープランにおいて、「産業立地検討エリア」として位置づけている地区です。令和6年1月に「国道24号沿道安田町地区地区計画」を策定して企業立地に向けた取り組みを進めているため、当該地を「保留地区※」に設定し、市街地整備の見通しがより明らかになった段階で、随時市街化区域への編入手続きを進めていきます。

※「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、随時市街化区域への編入が可能となります。

宇治市の区域区分の変更箇所 位置図

槇島町石橋地区 (編入)

五ヶ庄戸ノ内地区 (逆線)

安田町鶴飼田地区 (保留)

用途地域		容積率		高度地区		指定用途		市・町・村	
1低	第一種低層住居専用地域	2.0	2.0	100	100	指定なし	(2条第1項)	指定なし	市・町・村
2低	第二種低層住居専用地域	2.0	2.0	2.0	2.0	指定なし	(2条第1項)	指定なし	市・町・村
1中	第一種中高層住居専用地域	2.0	2.0	2.0	2.0	指定なし	(2条第1項)	指定なし	市・町・村
2中	第二種中高層住居専用地域	2.0	2.0	2.0	2.0	指定なし	(2条第1項)	指定なし	市・町・村
1住	第一種住居地域	2.0	2.0	2.0	2.0	指定なし	(2条第1項)	指定なし	市・町・村
2住	第二種住居地域	2.0	2.0	2.0	2.0	指定なし	(2条第1項)	指定なし	市・町・村
住	平住居地域	2.0	2.0	2.0	2.0	指定なし	(2条第1項)	指定なし	市・町・村
近	近隣商業地域	2.0	2.0	2.0	2.0	指定なし	(2条第1項)	指定なし	市・町・村
商	商業地域	4.0	4.0	2.0	2.0	指定なし	(2条第1項)	指定なし	市・町・村
準	準工業地域	2.0	2.0	2.0	2.0	指定なし	(2条第1項)	指定なし	市・町・村
工	工業地域	2.0	2.0	2.0	2.0	指定なし	(2条第1項)	指定なし	市・町・村

注1 「久野山」「二尾」「池尻」「東笠取」「高笠取」の全域、「志津川」の一部は都市計画区域外です。
 (ただし、「池尻」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月現在のものを示しています。
 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。

○ 都市計画変更手続きのフロー図

