

令和 7 年 1 1 月 1 3 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 2 4 号沿道安田町地区） の変更について

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）
の変更について

宇治都市計画地区計画（国道 24 号沿道安田町地区）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 7 年 11 月 13 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）
の変更（宇治市決定）

計 画 書（案）

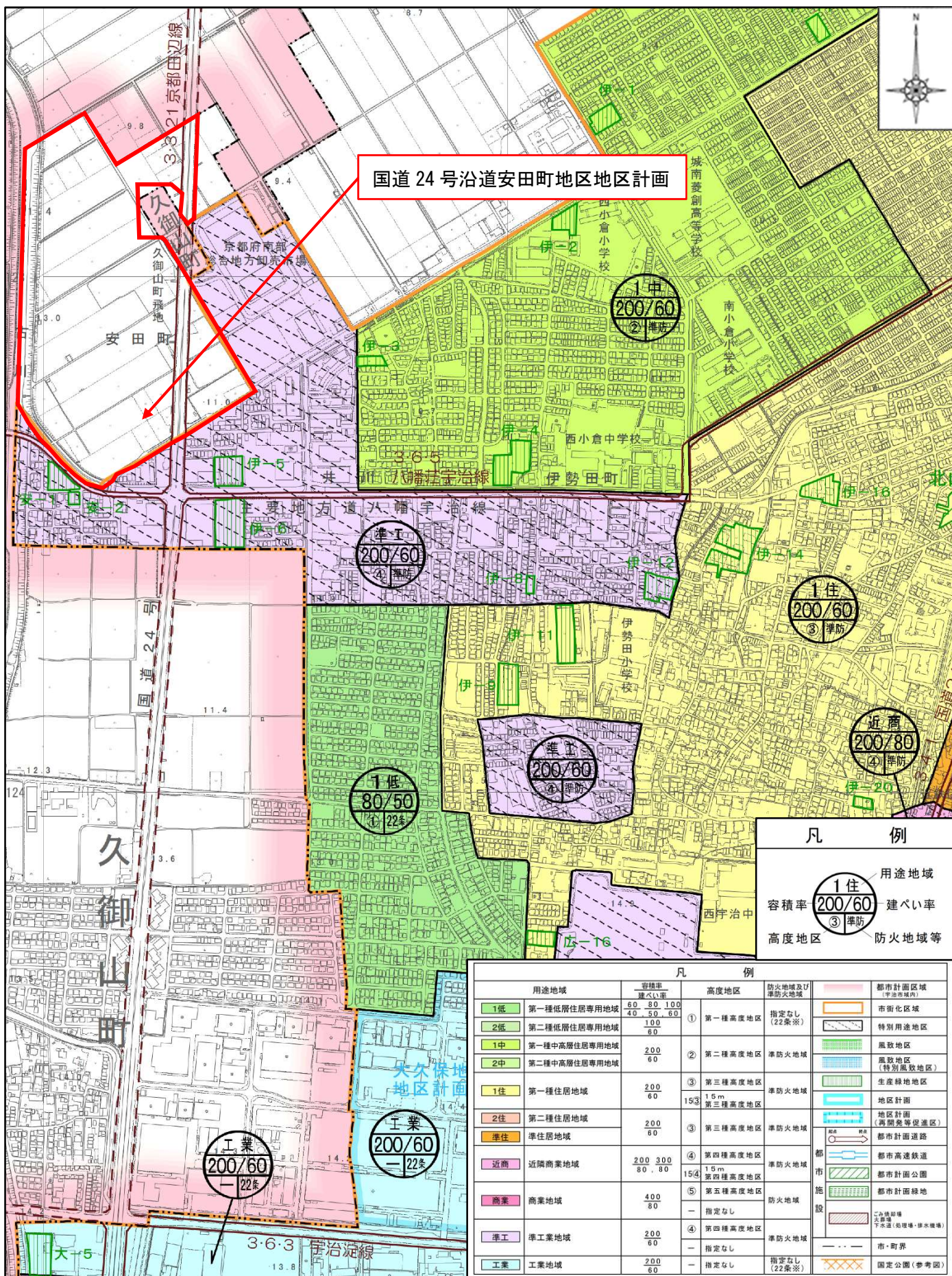
宇 治 市

理 由 書

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」に位置付けており、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っているところです。

その事業効果を速やかに発揮させるために、ものづくりエリアを先行して取組を進めてきたところであり、今回、物流・ものづくりエリアについても土地利用の調整が整ったことから、新たに同エリアの地区整備計画を策定し、また、同エリアに接する地区施設を追加するものです。

総括図 S:1/10,000



宇治都市計画地区計画の決定（宇治市決定）（案）

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変更する。

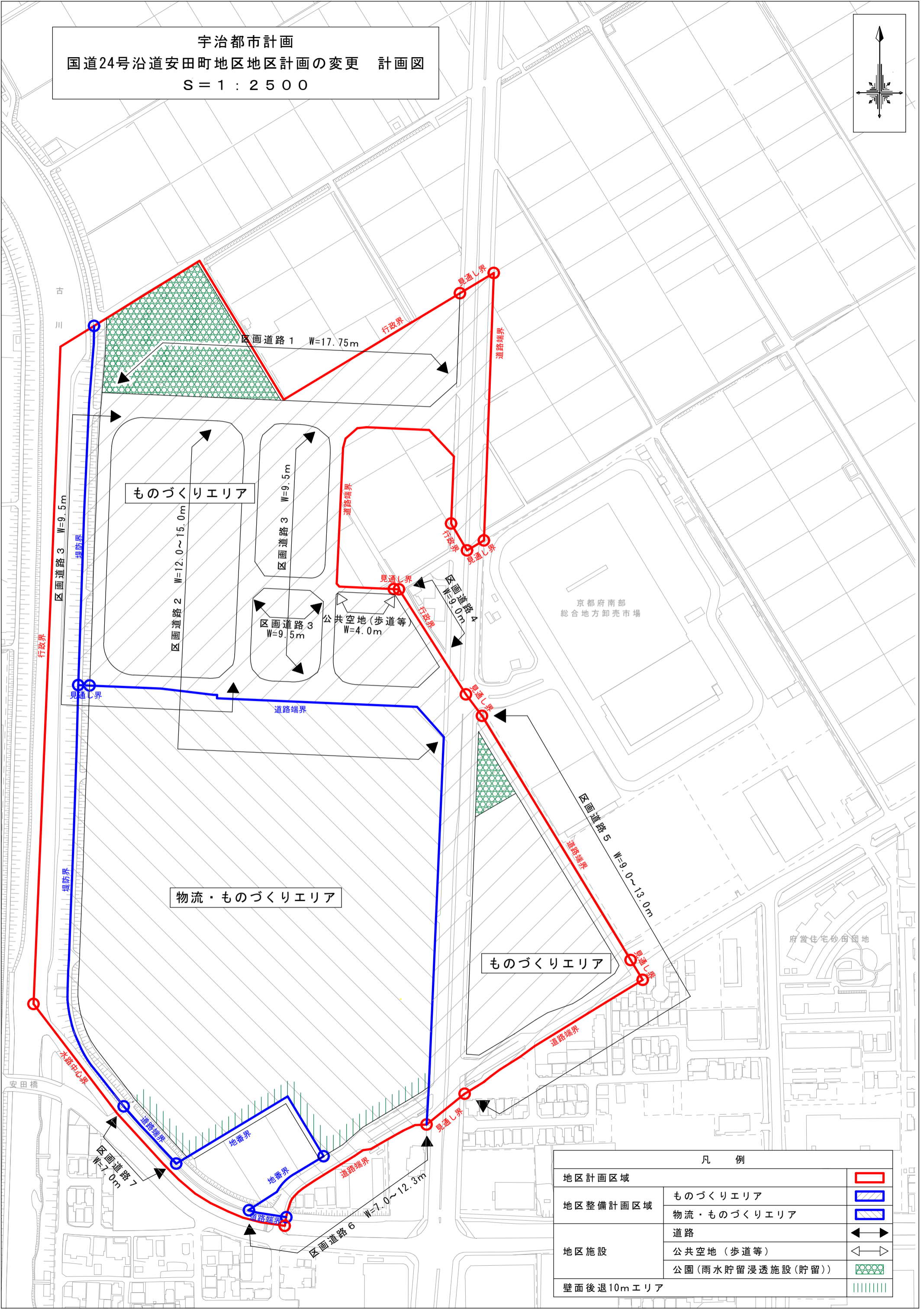
名 称		国道 24 号沿道安田町地区地区計画
位 置		宇治市安田町鶴飼田及び五反坪の一部並びに伊勢田町西遊田の一部
面 積		約 20.9ha
地区計画の目標		<p>本地区は、宇治市の中心部から約 3.5km 西部に位置しており、周囲を農地に囲まれた地区であるが、国道 24 号に接し、京滋バイパスや新名神高速道路、第二京阪道路の IC に近接するなど、交通の利便性を活かした土地利用が見込まれる地区である。</p> <p>また、宇治市都市計画マスタープランにおいて、活力ある都市を目指すための新たな「産業立地検討エリア」に位置付けている。</p> <p>本地区計画では、前述の立地条件を活かし、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	<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 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。
	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、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限、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>また、住宅地等地区周辺地域への圧迫感を和らげ、良好な住環境を確保するため、物流・ものづくりエリア南側の壁面位置を 10m に制限する。</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		区画道路 1：幅員 17.75m、延長約 280m 区画道路 2：幅員 12.0m～15.0m、延長約 360m 区画道路 3：幅員 9.5m、延長約 550m 区画道路 4：幅員 9.0m、延長約 70m 区画道路 5：幅員 9.0m～13.0m、延長約 380m 区画道路 6：幅員 7.0m～12.3m、延長約 170m 区画道路 7：幅員 7.0m、延長約 50m 公共空地（歩道等）：幅員 4.0m、延長約 40m 公園：2箇所①面積約 8,400 m ² ②面積約 1,000 m ² } 雨水貯留浸透施設 貯留量約 20,000 m ³	
	地区の区分	地区の名称	ものづくりエリア	物流・ものづくりエリア
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の面積	約 9.9ha	約 9.0ha
		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 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。 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 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に類する施設の用途に供する建築物 2 前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 物資の流通の効率化に関する法律（平成 17 年法律第 85 号）第 4 条第 1 号に規定する流通業務の用に供する工場、事務所又は倉庫の用途に供する建築物 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。 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 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に類する施設の用途に供する建築物 3 前 2 号の建築物に附属するもの

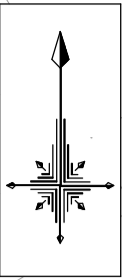
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、その最高限度を20mとする。	建築物の高さは、その最高限度を45mとする。
	建築物の敷地面積の最低限度	1, 000 m ²	10, 000 m ²
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、次に掲げる用に供する附属建築物のうち、地階を除く階数が一のものについては、この限りではない。 1 バス停留所の上屋 2 守衛所 3 自動車車庫 4 自転車置場 5 物置 6 東屋 7 通路で外壁を有しないもの 8 門又は塀	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、3m以上とし、南側の敷地境界部については10m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。 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
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	壁面の位置の制限が定められている区域のうち、農地に隣接する部分には擁壁を設置してはならない。
	建築物の形態又は意匠の制限	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。	
	かき又はさくの構造の制限	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。	
備考	壁面位置の制限が10mの部分については以下の通りとする。 1 法面を設置する場合は、安定勾配以下とすること。 2 排水等は隣接する農地に流れ込まないように処理すること。 3 隣接する農地にごみ等が落下しないようフェンス等で境界を区切ること。 4 南側境界部については、緑化に努めること。		

「区域、地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

（理由）今回の変更は、物流・ものづくりエリアの土地利用の調整が整ったことから、新たに同エリアの地区整備計画を策定し、また、同エリアに接する地区施設を追加するものである。



宇治都市計画
国道24号沿道安田町地区地区計画の変更 計画図
S = 1 : 2 5 0 0



凡 例		
地区計画区域		
地区整備計画区域	ものづくりエリア	
	物流・ものづくりエリア	
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））	
壁面後退10mエリア		

宇治都市計画地区計画（国道 24 号沿道安田町地区）の変更について

宇治市の最上位計画となる『宇治市第 6 次総合計画』では「活力ある産業振興と未来への投資」を掲げるとともに、産業振興の指針となる『宇治市産業戦略』において円滑な操業や事業用地の拡張、工場の増設のため、新たな工業用地の確保に向けた取組を行うこととしております。

また、土地利用の基本指針となる『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新たな「産業立地検討エリア」に位置付けられたエリアの中で、最も早期に事業効果が期待できる「国道 24 号沿道安田町地区」における取組を優先的に進めてきており、計画的かつ適正な土地利用が図られるよう、工業及び流通業の集積地の形成と維持を目的とした地区計画の策定について取り組んできたところです。

今回の変更につきまして、先行して地区整備計画を策定しておりました「ものづくりエリア」に加え、新たに「物流・ものづくりエリア」の地区整備計画を追加する変更案を事前にご報告をさせて頂くものです。

宇治市第 6 次総合計画

宇治市産業戦略



目標

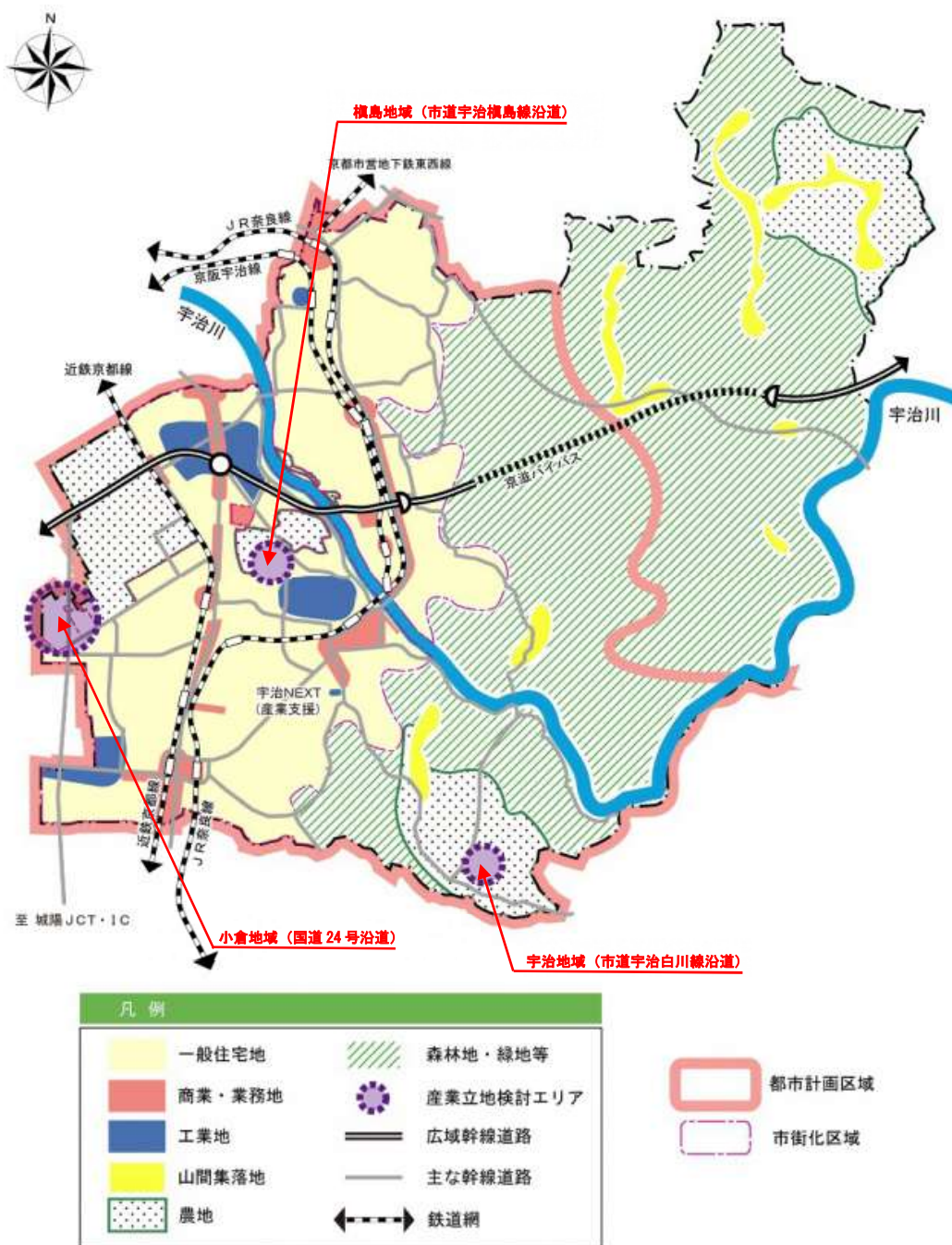
将来にわたって持続発展できる強い市内産業をつくり、多様な働く場を創出することにより、定住人口を確保し、市民の豊かな暮らしを実現する。

課題

- 市内の事業所では敷地の制約から施設の増設や拡張が難しい
- 市内では移転拡張先や新たな事業所を受け入れするための用地が不足している

新たな工業用地の確保が必要

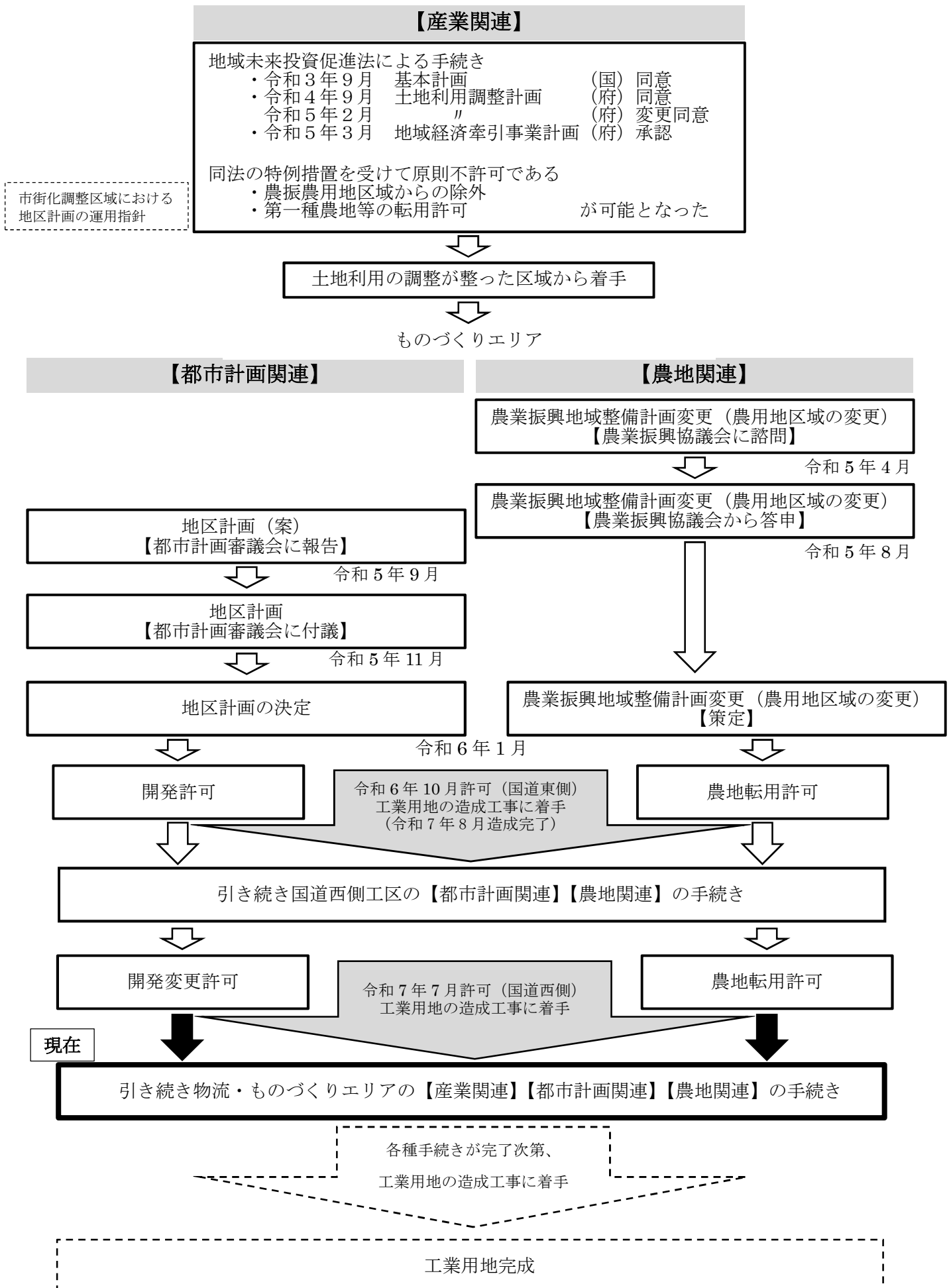
土地利用の方針図



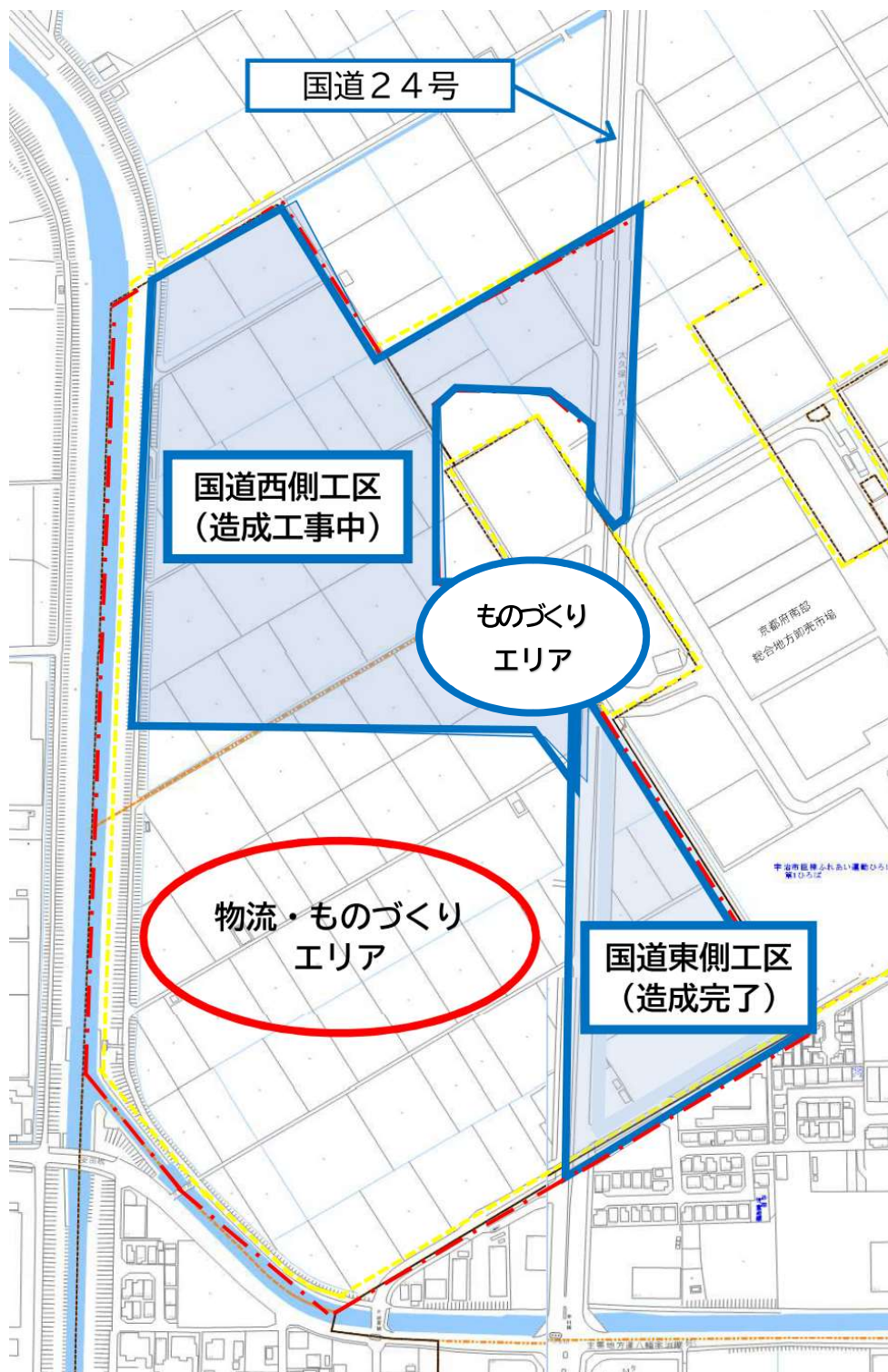
- 将来にわたって持続発展できる強い市内産業をつくり、定住人口につながる多様な場を創出するため市内3箇所に産業立地検討エリアを設定。
- 小倉地域（国道24号沿道）は、新名神高速道路までのアクセスが良く、一団の用地の確保も期待できること、職住近接により人材確保がしやすいこと、操業による周辺環境への影響が少ないこと、企業ニーズが高いことから優先的に検討を進めます。

地区計画の策定

これまでの取組状況



工区割参考図

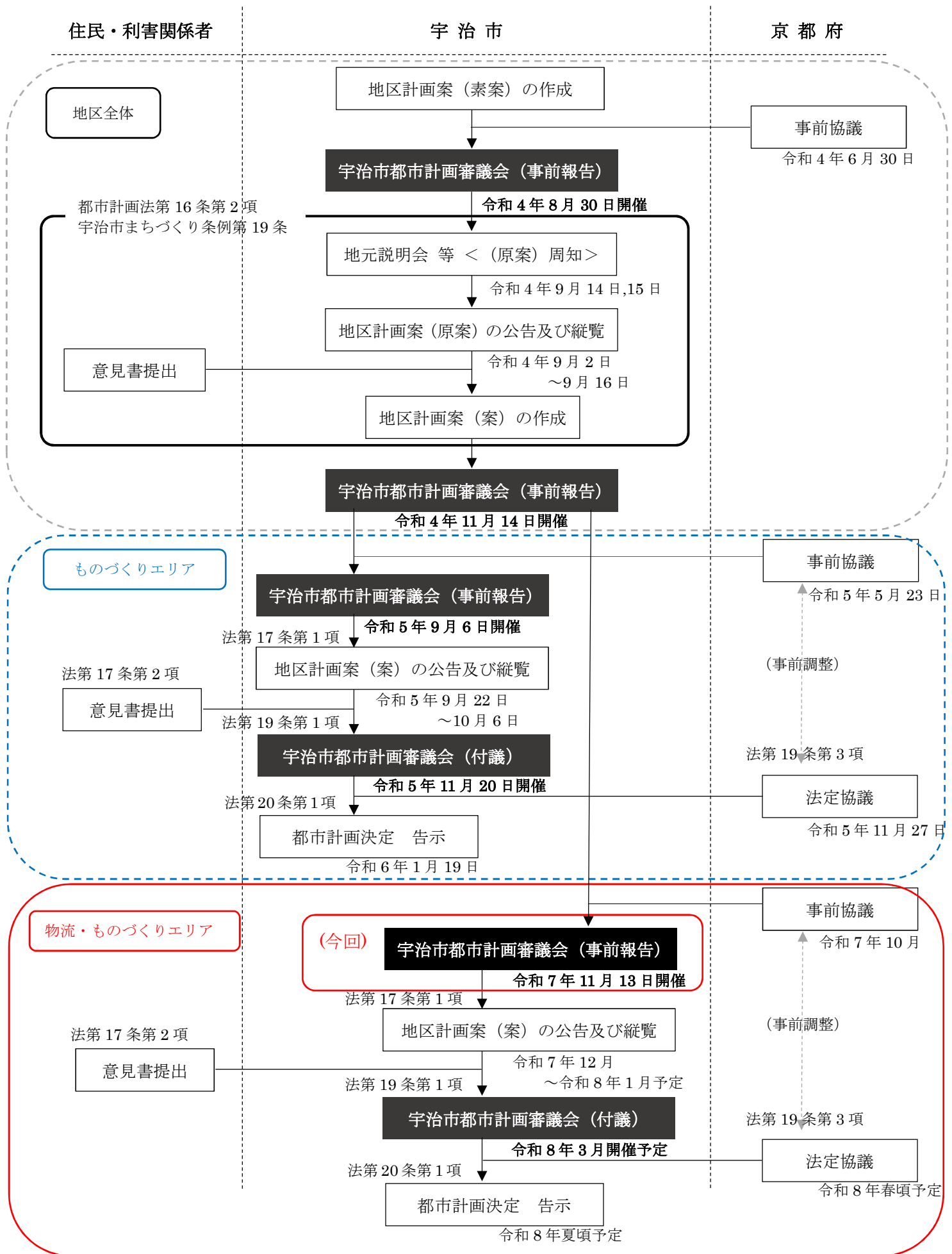


■国道 24 号沿道安田地区地区計画 変更手続きスケジュール

住民・利害関係者

宇 治 市

京 都 府



国道 24 号沿道安田町地区地区計画 新旧対照表

変更案	現行	備考欄
		<p>(変更点)</p> <p>①物流・ものづくりエリアに、地区整備計画を追加</p> <p>②物流・ものづくりエリアの地区整備計画を定めるため「区画道路 6」と「区画道路 7」を追加</p> <p>③物流・ものづくりエリア南側に壁面後退 10m エリアを追加</p>

国道 24 号沿道安田町地区地区計画 新旧対照表

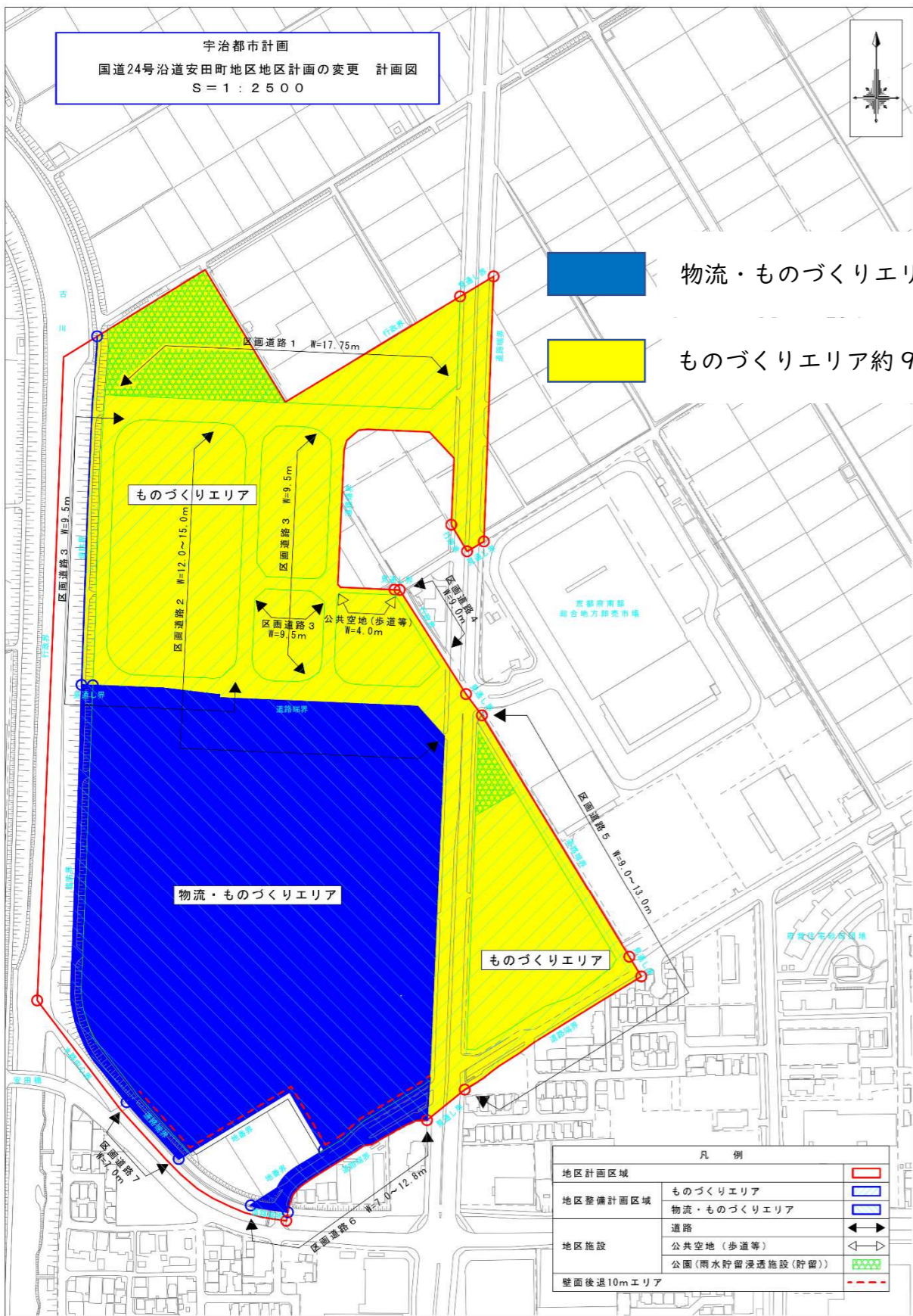
変更案		現行		備考欄								
宇治都市計画地区計画の決定（宇治市決定）（案）		宇治都市計画地区計画の決定（宇治市決定） 都市計画国道 24 号沿道安田町地区地区計画を次のように決定する。		（変更点） ・建築物等の整備方針に壁面位置を 10m に制限する内容等を追加。								
都市計画国道 24 号沿道安田町地区地区計画を次のように変更する。												
<table><tr><td>名 称</td><td>国道 24 号沿道安田町地区地区計画</td></tr><tr><td>位 置</td><td>宇治市安田町鶴飼田及び五反坪の一部並びに伊勢田町西遊田の一部</td></tr><tr><td>面 積</td><td>約 20.9ha</td></tr><tr><td>地区計画の目標</td><td>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。 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。 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。</td></tr></table>		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	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。 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。 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。		
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	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。 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。 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。											
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	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 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。										
	建築物等の整備の方針	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、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限、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。 また、住宅地等地区周辺地域への圧迫感を和らげ、良好な住環境を確保するため、物流・ものづくりエリア南側の壁面位置を 10m に制限する。 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。										

国道 24 号沿道安田町地区地区計画 新旧対照表

変更案				現行				備考欄
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路 1：幅員 17.75m、延長約 280m 区画道路 2：幅員 12.0m～15.0m、延長約 360m 区画道路 3：幅員 9.5m、延長約 550m 区画道路 4：幅員 9.0m、延長約 70m 区画道路 5：幅員 9.0m～13.0m、延長約 380m 区画道路 6：幅員 7.0m～12.3m、延長約 170m 区画道路 7：幅員 7.0m、延長約 50m 公共空地（歩道等）：幅員 4.0m、延長約 40m 公園：2 箇所①面積約 8,400 m ² ②面積約 1,000 m ² } 雨水貯留浸透施設 貯留量約 20,000 m ³		地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路 1：幅員 17.75m、延長約 280m 区画道路 2：幅員 12.0m～15.0m、延長約 360m 区画道路 3：幅員 9.5m、延長約 550m 区画道路 4：幅員 9.0m、延長約 70m 区画道路 5：幅員 9.0～13.0m、延長約 380m 公共空地（歩道等）：幅員 4.0m、延長約 40m 公園：2 箇所①面積約 8,400 m ² ②面積約 1,000 m ² } 雨水貯留浸透施設 貯留量約 20,000 m ³
	地区の区分	地区の名称	ものづくりエリア	物流・ものづくりエリア		地区整備計画の区域の面積	約 9.9ha	（変更点） ・「区画道路 6」と「区画道路 7」を追加 ・物流・ものづくりエリアの地区整備計画の内容を追加。 それに伴い「地区の区分」、「地区の名称」欄を追加
	地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限			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 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。 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 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に類する施設の用途に供する建築物 2 前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 物資の流通の効率化に関する法律（平成 17 年法律第 85 号）第 4 条第 1 号に規定する流通業務の用に供する工場、事務所又は倉庫の用途に供する建築物 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。 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 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に類する施設の用途に供する建築物 3 前 2 号の建築物に附属するもの				

国道 24 号沿道安田町地区地区計画 新旧対照表

変更案				現行				備考欄		
備考	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 20m とする。	建築物の高さは、その最高限度を 45m とする。	地区整備計画	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 20m とする。			(変更点) ・物流・ものづくりエリアの地区整備計画の内容を追加。 ・物流・ものづくりエリアにおいて、新たに「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を追加。 ・備考欄に「壁面位置の制限が 10m の部分」についての注記を追加。 ・地区計画の変更理由を追加。	
	建築物の敷地面積の最低限度	1, 000 m ²	10, 000 m ²		建築物の敷地面積の最低限度	1, 000 m ²				
	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。 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	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 以上とし、南側の敷地境界部については 10m 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。 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		建築物等に関する事項	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。 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			
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	壁面の位置の制限が定められている区域のうち、農地に隣接する部分には擁壁を設置してはならない。			建築物の形態意匠の制限	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。			
	建築物の形態又は意匠の制限	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。				かき又はさくの構造の制限	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。			
	かき又はさくの構造の制限	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。		備考						
	壁面位置の制限が 10m の部分については以下の通りとする。 1 法面を設置する場合は、安定勾配以下とすること。 2 排水等は隣接する農地に流れ込まないよう処理すること。 3 隣接する農地にごみ等が落下しないようフェンス等で境界を区切ること。 4 南側境界部については、緑化に努めること。									
「区域、地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」 (理由) 今回の変更は、物流・ものづくりエリアの土地利用の調整が整ったことから、新たに同エリアの地区整備計画を策定し、また、同エリアに接する地区施設を追加するものである。				「区域、地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」						



①用途の制限（建築可能な建築物）

・物流・ものづくりエリア…物流施設、製造業の用途に供する建築物

※物流施設：輸送、荷役、保管、荷さばき、流通加工その他の物資の流通に関する行為の用に供するもの
※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

・ものづくりエリア…製造業の用途に供する建築物

→両エリア共、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

②建築物の高さの制限

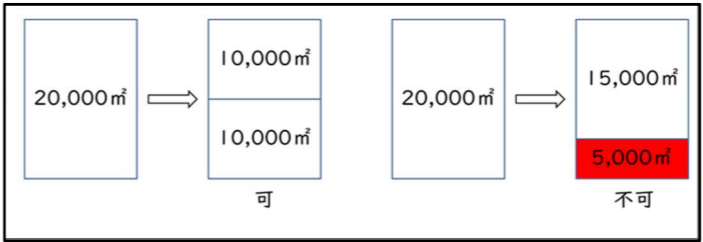
・物流・ものづくりエリア：最高限度45m ・ものづくりエリア：最高限度20m



③敷地面積の最低限度

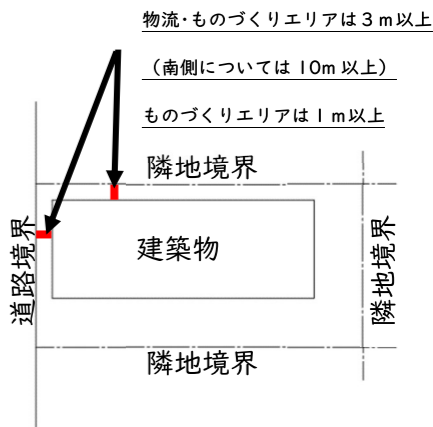
・物流・ものづくりエリア：10,000㎡ ・ものづくりエリア：1,000㎡

物流・ものづくり
エリアの分割例



④壁面の位置の制限

・物流・ものづくりエリア：3m以上（南側については10m以上）
・ものづくりエリア：1m以上
※守衛所、自動車車庫、自転車置場、物置等は除く



⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限※物流・ものづくりエリアのみ

・壁面の位置の制限が定められている区域のうち、農地に接する部分には擁壁を設置してはならない

⑥建築物の形態意匠の制限 ※両エリア共

・建築物の形態・意匠・色彩は景観計画に基づいたもの

⑦かき又はさくの構造の制限 ※両エリア共

・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