

議案第 83 号

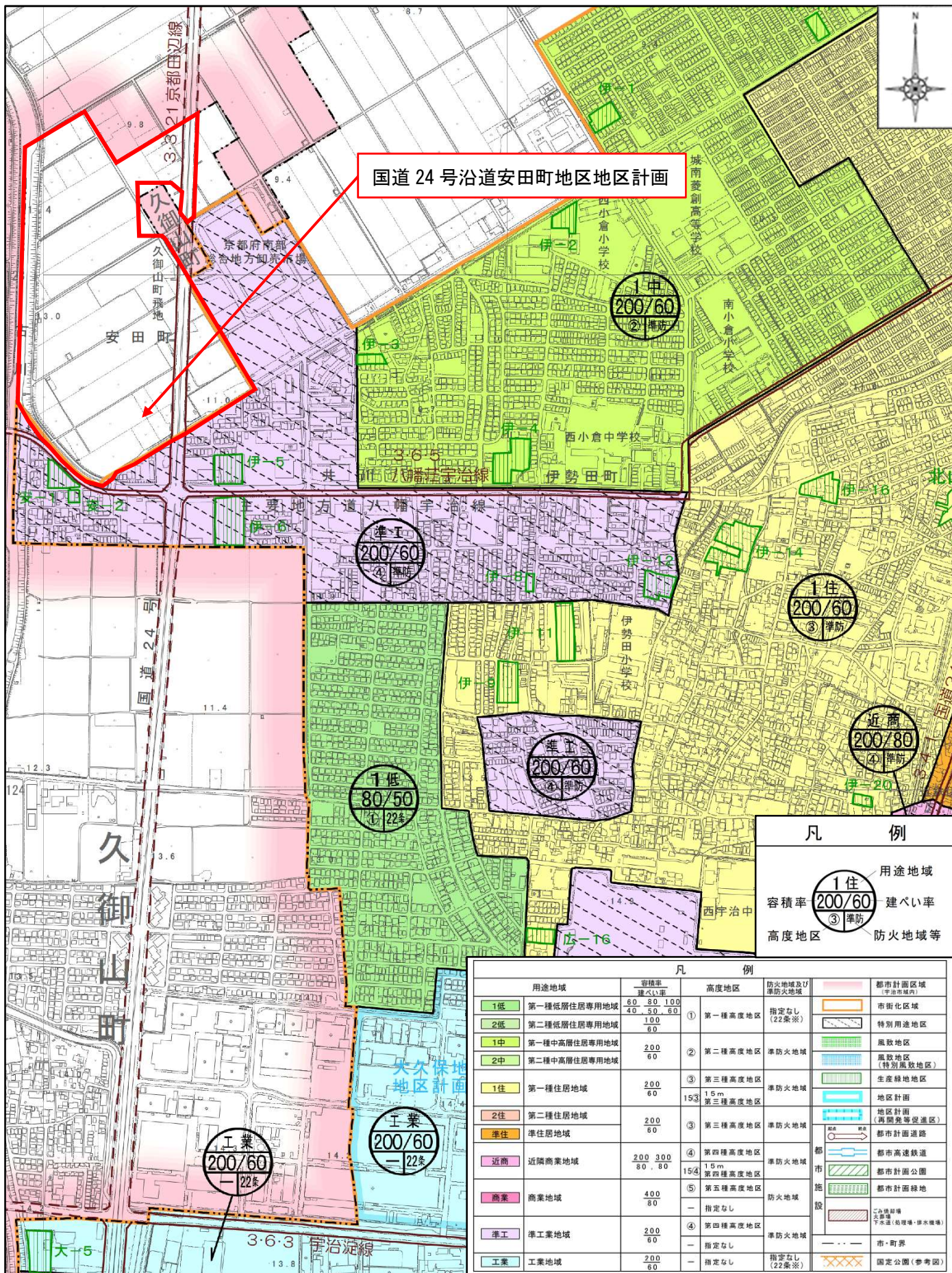
宇治都市計画地区計画（国道 24 号沿道安田町地区）  
の変更について

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  
おり変更するものとする。

令和 8 年 4 月 28 日提出

宇治市長 松村 淳子

# 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** 用  
容積率 **200/60** 建ぺい率  
高度地区 **③準防** 防火地域等

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※)	都市計画区域 (平泊市域内)	都市計画区域
2低	第二種低層住居専用地域	40	50	60				市街化区域	市街化区域
1中	第一種中高層住居専用地域	100	60					特別用途地区	特別用途地区
2中	第二種中高層住居専用地域	200	60					風致地区	風致地区 (特別風致地区)
1住	第一種住居地域	200	60		②	第二種高度地区	準防火地域	生産緑地地区	生産緑地地区 (特別風致地区)
2住	第二種住居地域	200	60		③	第三種高度地区	1.5m 準防火地域	地区計画	地区計画 (特別風致地区)
準住	準住居地域	200	60		15③	第三種高度地区	準防火地域	地区計画 (特別風致地区)	地区計画 (特別風致地区)
近商	近隣商業地域	200	300	80	80	④	第四種高度地区	1.5m 準防火地域	地区計画 (特別風致地区)
商業	商業地域	400	80			⑤	第五種高度地区	指定なし	防火地域
準工	準工業地域	200	60			④	第四種高度地区	指定なし	準防火地域
工業	工業地域	200	60			-	指定なし	指定なし (22条※)	指定なし (22条※)

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。

宇治都市計画地区計画の変更（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	<p>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。</p>
	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、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 以上に制限する。</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>

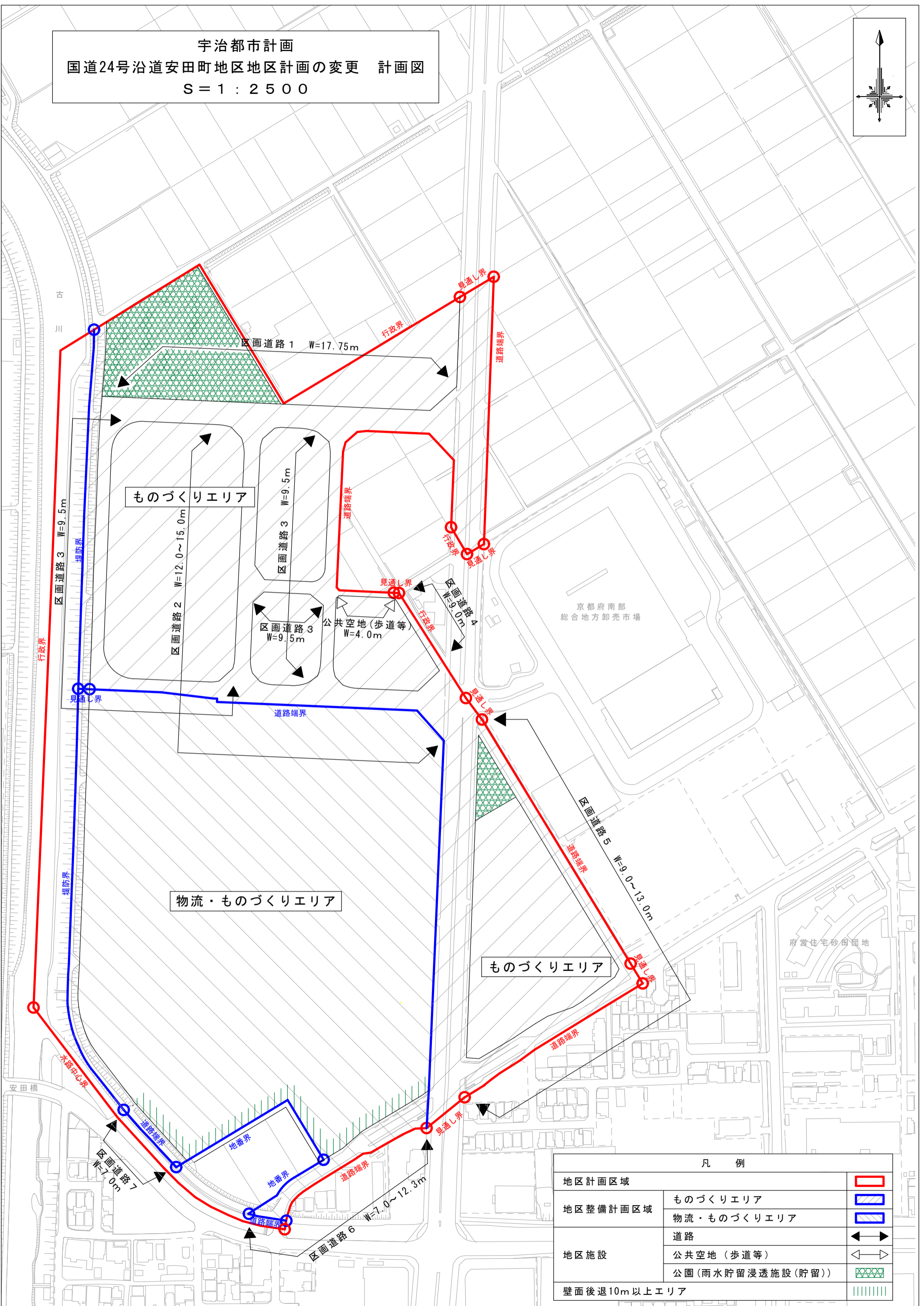
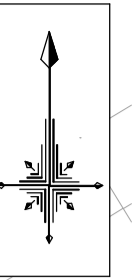


地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、その最高限度を20mとする。	建築物の高さは、その最高限度を45mとする。
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m <sup>2</sup>	10,000 m <sup>2</sup>
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げる用に供する附属建築物のうち、地階を除く階数が一のものについては、この限りではない。</p> <p>1 バス停留所の上屋 2 守衛所 3 自動車車庫 4 自転車置場 5 物置 6 東屋 7 通路で外壁を有しないもの 8 門又は塀</p>	<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以上とし、南側の敷地境界部については10m以上とする。</p> <p>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> <p>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>
		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	<p>壁面位置の制限が10m以上の部分については以下の通りとする。</p> <p>1 法面を設置する場合は、安定勾配以下とすること。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 南側境界部については、緑化に努めること。</p>	

「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以上エリア	

# 国道 24 号沿道安田町地区地区計画 新旧対照表

## 現行

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。

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"> <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>

## 凡例

■：変更に係る箇所

## 変更案

宇治都市計画地区計画の**変更**（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**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"> <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、<b>壁面後退区域における工作物の設置の制限</b>、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><b>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 以上に制限する。</b></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>



## 国道 24 号沿道安田町地区地区計画 新旧対照表

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。
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m <sup>2</sup>
	壁面の位置の制限	<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。</p> <p>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> <p>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	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		

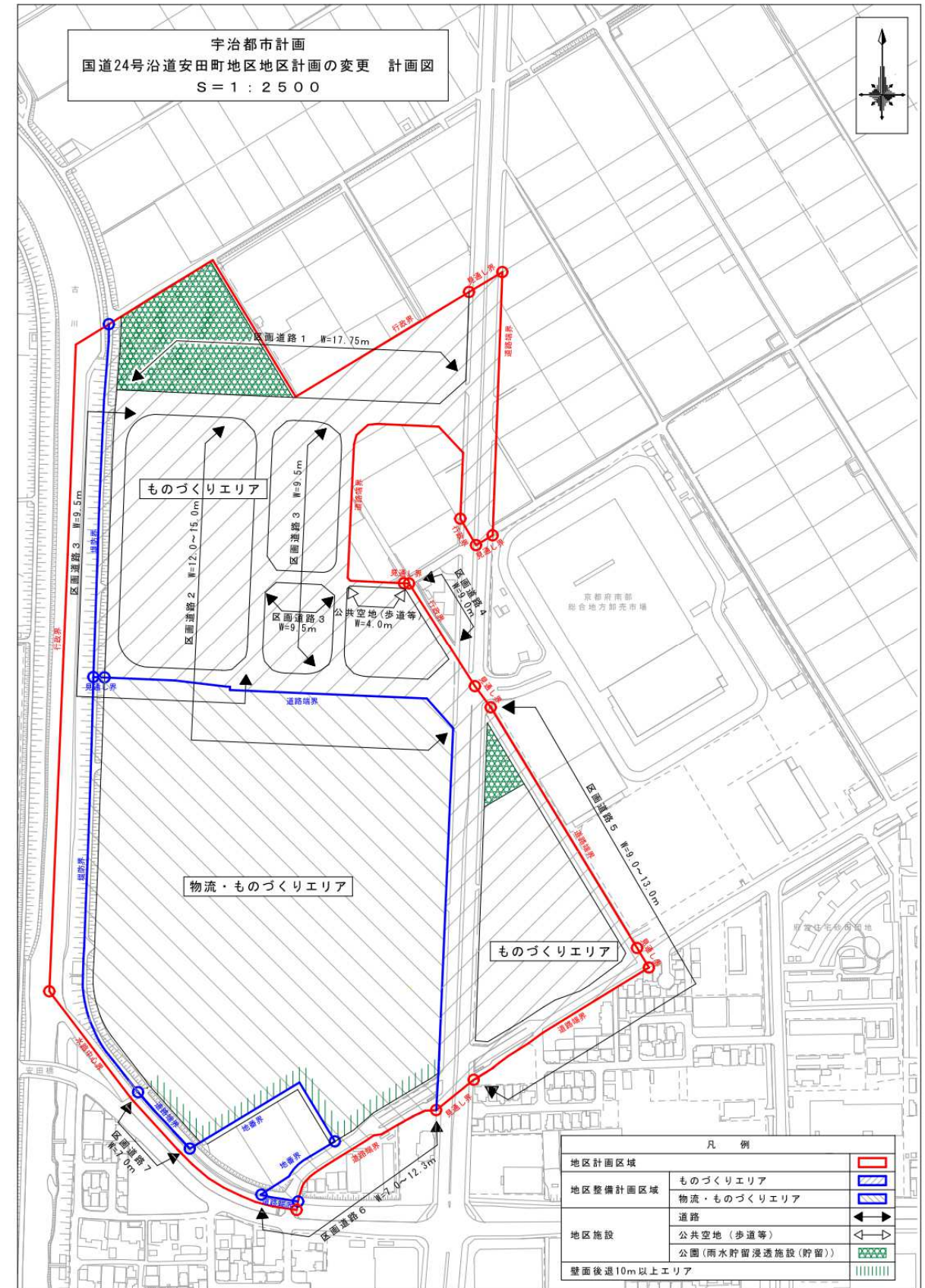
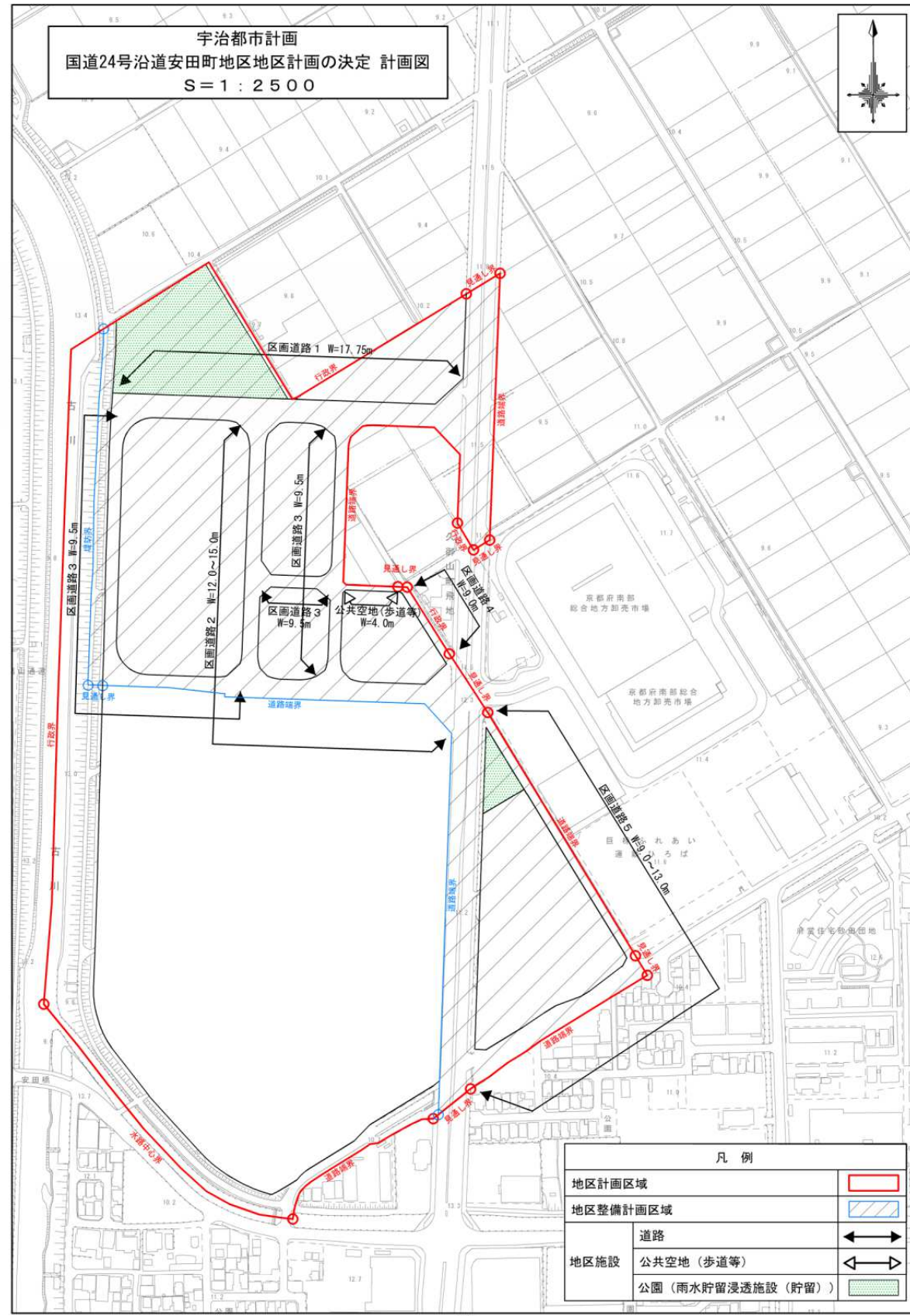
「区域、地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

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。	<u>建築物の高さは、その最高限度を 45m とする。</u>
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m <sup>2</sup>	<u>10,000 m<sup>2</sup></u>
	壁面の位置の制限	<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。</p> <p>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> <p>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>	<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>1 バス停留所の上屋</u> <u>2 守衛所</u> <u>3 自動車車庫</u> <u>4 自転車置場</u> <u>5 物置</u> <u>6 東屋</u> <u>7 通路で外壁を有しないもの</u> <u>8 門又は塀</u></p>
	壁面後退区域における工作物の設置の制限		<u>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。</u>
	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	<p><u>壁面位置の制限が 10m 以上の部分については以下の通りとする。</u></p> <p><u>1 法面を設置する場合は、安定勾配以下とすること。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>4 南側境界部については、緑化に努めること。</u></p>		

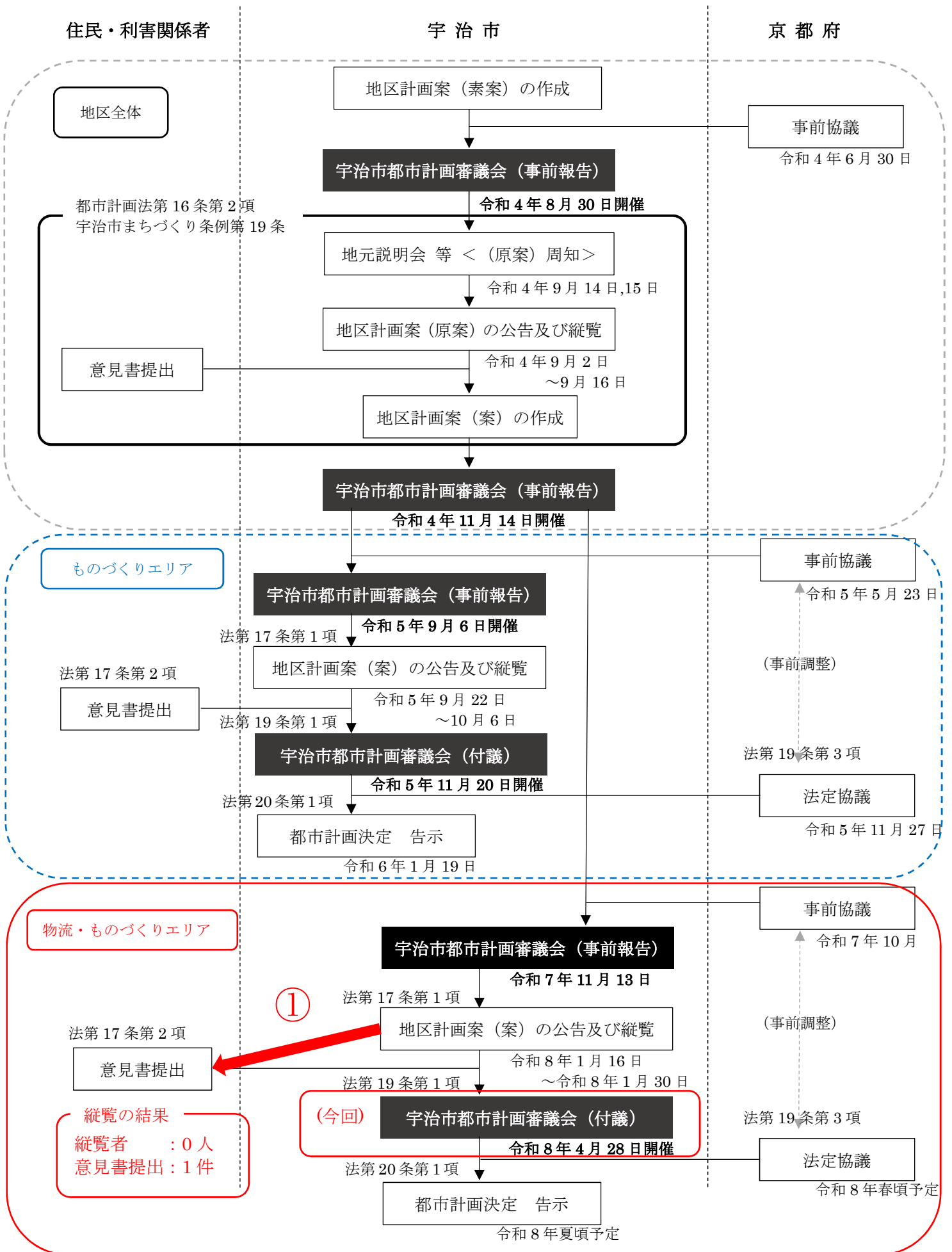
「区域、地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

（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。

# 国道 24 号沿道安田町地区地区計画 新旧対照表



【 I 】 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)(変更案)について

### 変更案の縦覧・意見書の提出

#### ①実施概要

縦覧期間:令和8年1月16日(金)から令和8年1月30日(金)まで

意見書提出期間:令和8年1月16日(金)から令和8年1月30日(金)まで

対象者:(1)宇治市の住民

(2)利害関係人

#### ②意見概要

縦覧者数:0名

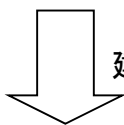
意見書提出件数:1件

	意見書の意見要旨	市の考え方
意見書	<p>現行計画と変更案が新旧対照表で記載されており、解りやすくなっているが、例えば、以下の内容等に関して、説明資料を追加していただくとより理解が深まると思われるため、検討してほしい。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.計画地周辺の地区計画の有無や都市計画情報の提供</li><li>2.久御山町飛地の現時点での考え方や今後の見通し</li><li>3.残農地周辺の調整状況の提供</li><li>4.物流・ものづくりエリアの壁面位置の制限理由の提供</li><li>5.地区整備計画の立体イメージの提供</li></ol>	<p>いただいた意見については、関係部局と共有し、丁寧な説明に努めます。</p>

## 【Ⅱ】建築条例の改正予定について

### 地区計画の策定

都市計画の決定により、建築行為等を行う場合、市への届出が必要



建築確認申請と連携

### 建築条例の改正

建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、塀の構造の制限については建築条例（建築基準法 68 条の 2 第 1 項）を改正

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

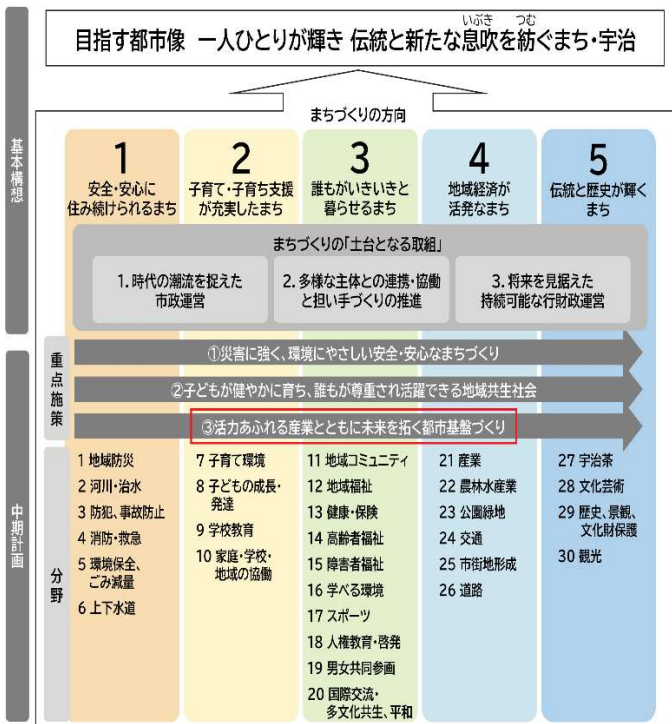
宇治市の最上位計画となる『宇治市第 6 次総合計画』では「活力ある産業振興と未来への投資」を掲げるとともに、産業振興の指針となる『宇治市産業戦略』において円滑な操業や事業用地の拡張、工場の増設のため、新たな工業用地の確保に向けた取組を行うこととしております。

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付議させていただきます。

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。

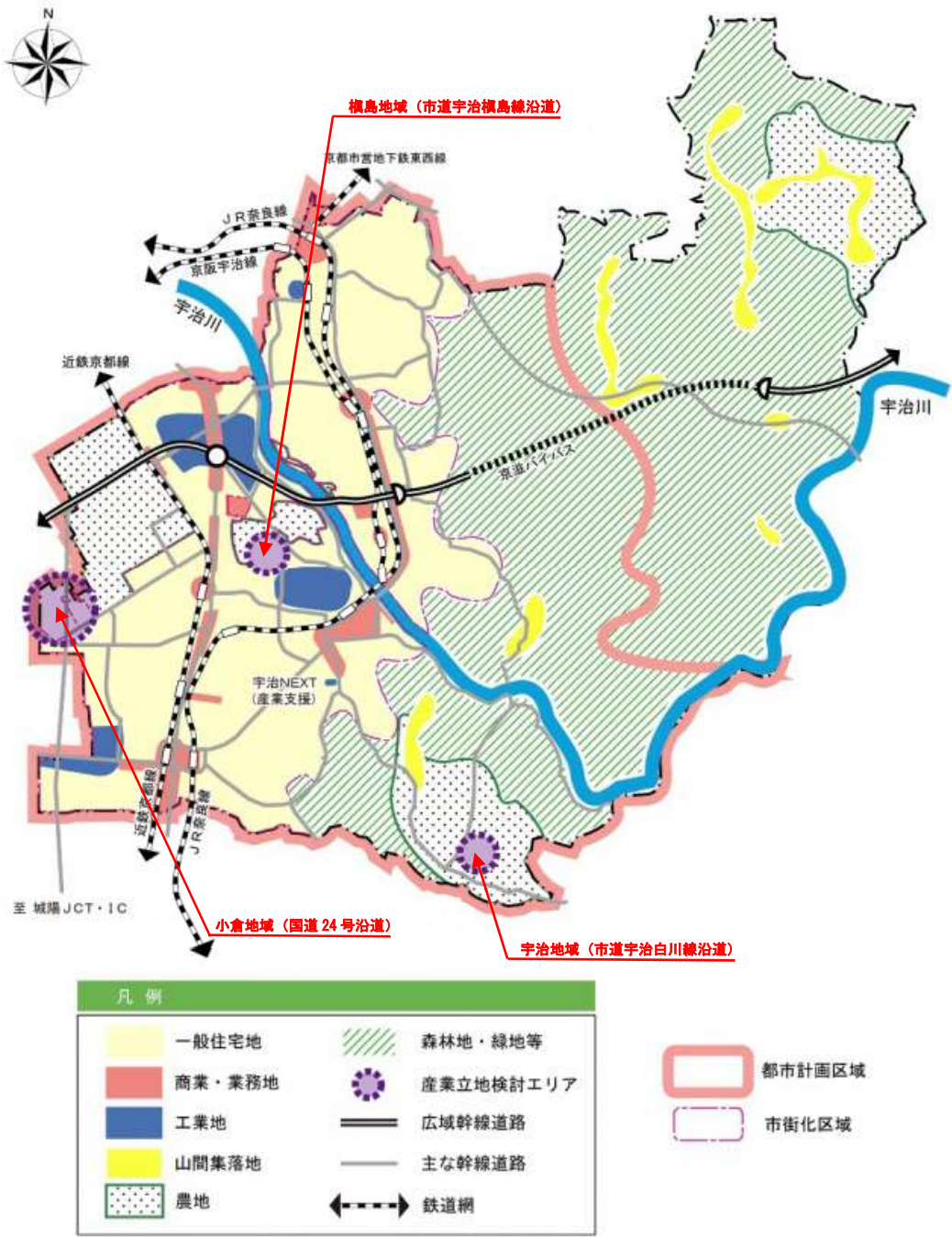
課題

- ・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

## 【産業関連】

地域未来投資促進法による手続き

- ・令和3年9月 基本計画 (国) 同意
- ・令和4年9月 土地利用調整計画 (府) 同意
- ・令和5年2月 // (府) 変更同意
- ・令和5年3月 地域経済牽引事業計画 (府) 承認

同法の特例措置を受けて原則不許可である

- ・農振農用地区域からの除外
- ・第一種農地等の転用許可

が可能となった

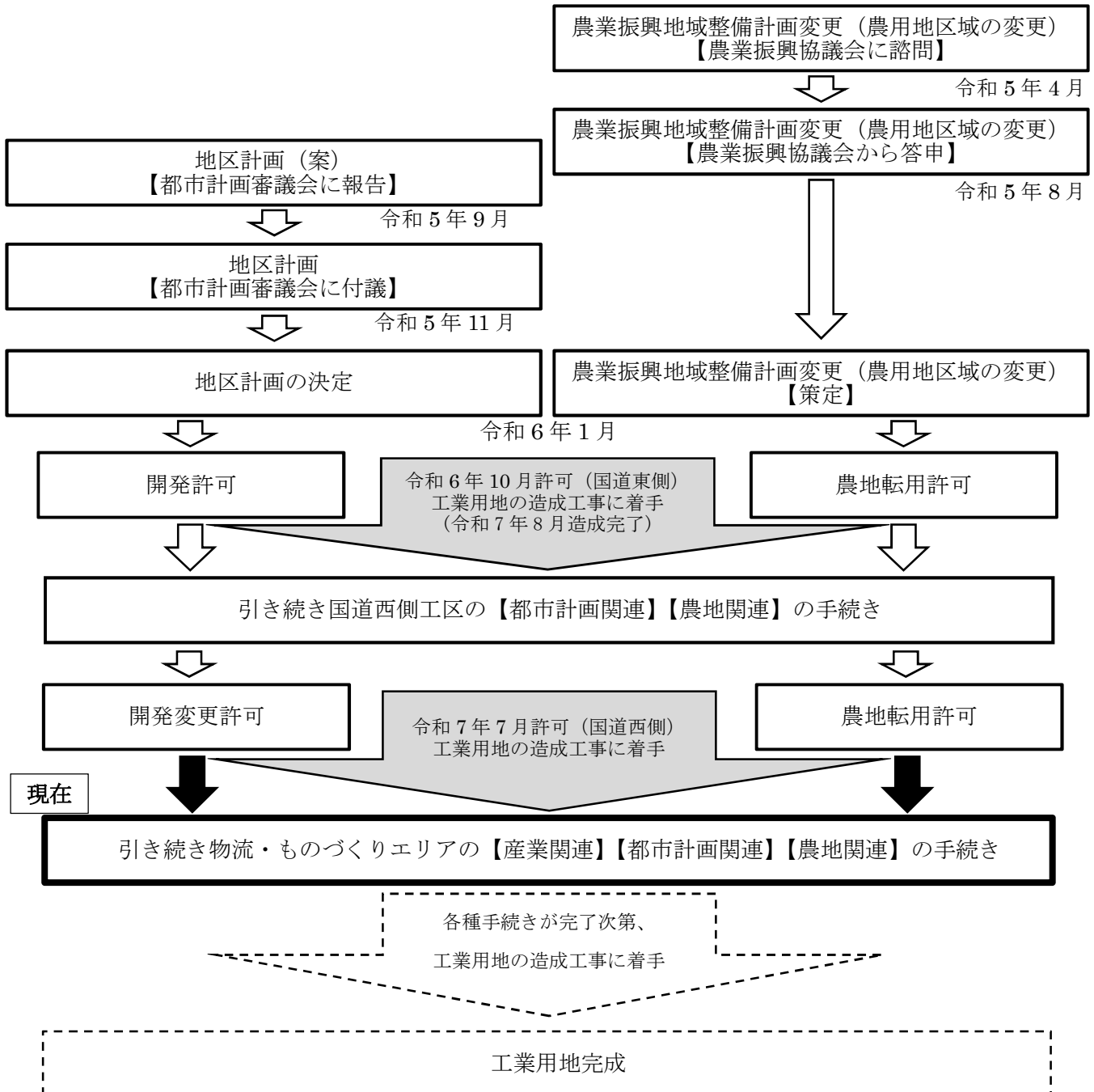
市街化調整区域における  
地区計画の運用指針

土地利用の調整が整った区域から着手

ものづくりエリア

## 【都市計画関連】

## 【農地関連】



工区割参考図

