

令和元年 7月 22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（里尻地区）の変更について

議案第61号

宇治都市計画地区計画（里尻地区）の変更について

宇治都市計画地区計画（里尻地区）を、次のとおり変更するものとする。

令和元年7月22日提出

宇治市長 山本 正

宇治都市計画地区計画（里尻地区）の変更
(宇治市決定)

計 画 書 (案)

宇 治 市

理 由 書

本地区計画は、平成17年2月、ユニチカ株式会社宇治事業所の低未利用地を含む地区において、JR宇治駅周辺に位置する立地特性を活かして、高齢社会に対応した医療福祉の推進と地域交流に積極的に貢献しうる施設等を誘導し、都市サービス機能を充実させることを目標に、適切な土地利用転換を図るために定められました。

今回、JR奈良線の高速化・複線化第二期事業に伴い宇治橋周辺の渋滞緩和、渋滞に起因する交通事故の低減を目的に、一般府道向島宇治線の立体交差化の道路改良事業が計画されており、当該道路計画と整合を図るために本地区計画の区域を変更しようとするものです。

また、当該道路計画により、一体的な土地利用が困難となる小規模な区域が生じるため、併せて本地区計画の区域から除外しようとするものです。

宇治都市計画地区計画の変更（宇治市決定）

都市計画里尻地区地区計画を次のように変更する。

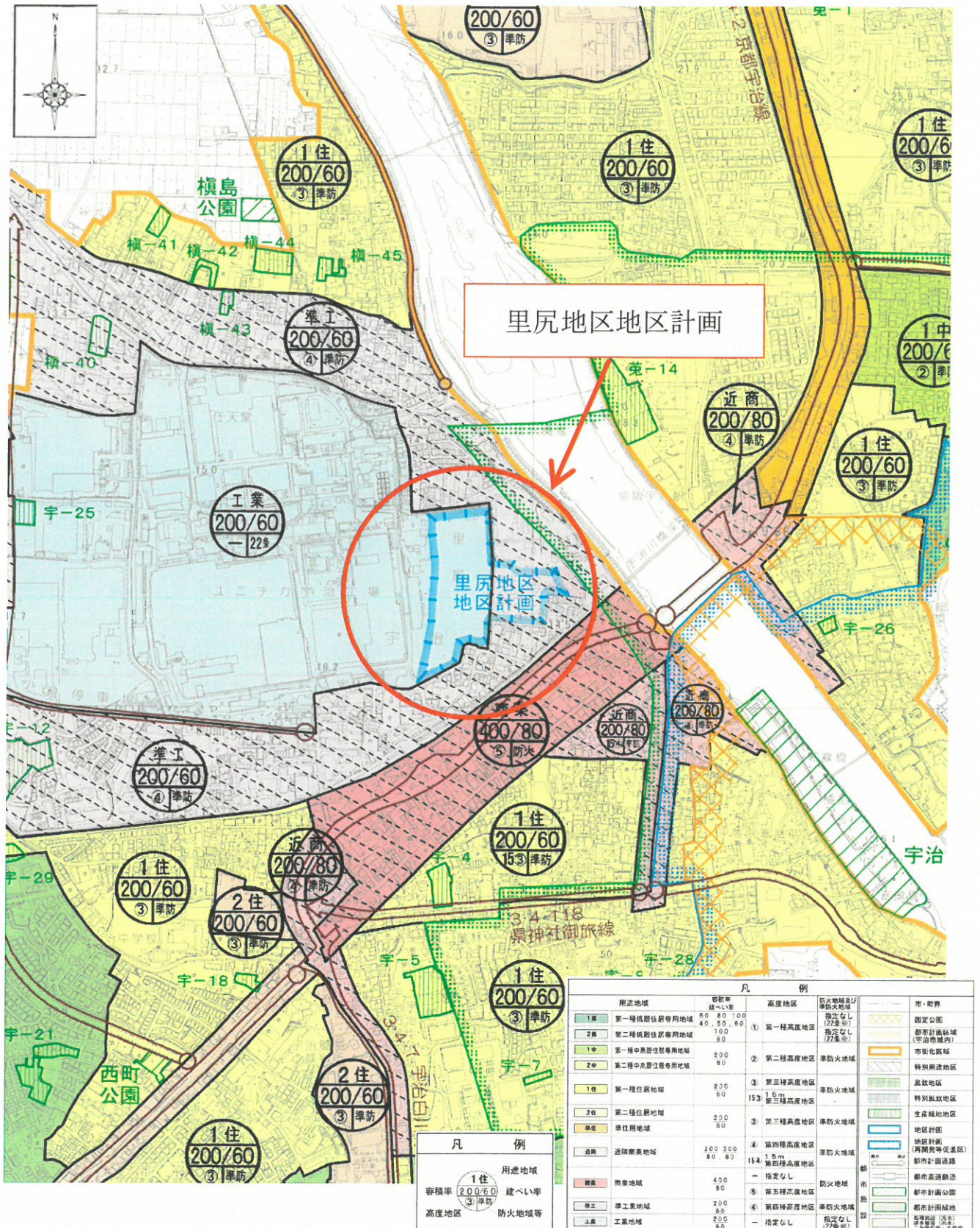
名 称	里尻地区地区計画	
位 置	宇治市宇治里尻の一部	
面 積	約 4.4 ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR宇治駅の北側に位置している。</p> <p>工場の未利用地等の利用に関し、必要な公共施設の整備を行い、駅周辺である立地特性を活かして、周辺の工業地との共存に配慮しながら、高齢社会に対応した地域医療福祉の推進と地域交流に積極的に貢献しうる施設等の充実を図るとともに、良好な都市景観形成を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>用途の混在を防止し、福祉・交流・医療等の都市生活を支えるサービス機能の充実を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<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 良好な都市空間を形成するため、公園を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 建築物の用途の制限により、福祉系施設及び地域交流を図るための施設等を誘導する。</p> <p>2 建築物の高さの最高限度等を定めることにより、都市景観形成に配慮する。</p> <p>3 壁面の位置の制限により、道路に面した有効な空地を確保し、良好な環境の街区形成と快適で安全な歩行スペースを確保する。</p>
土地利用に関する基本方針	<p>高齢社会に対応した老人ホーム等の福祉施設や診療所、病院等の医療施設及びそれらに関連する施設等の立地を図る。</p>	
再開発等促進区	約 4.4 ha	

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模	区画道路 : 幅員 9m、延長約550m 幅員 7m、延長約100m 公園 : 面積 約500㎡
	地区整備計画の区域の面積	約 3.0ha
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 専用住宅 2 兼用住宅 3 共同住宅・寄宿舍（医療・福祉関係職員の居住に供するものを除く。） 4 店舗（床面積が500㎡以下のものを除く。） 5 ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 6 カラオケボックスその他これに類するもの 7 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 8 自動車教習所 9 工場（医療給食施設を除く。） 10 倉庫業を営む倉庫 11 畜舎 12 危険物の貯蔵又は処理施設（敷地内の建築物の供給処理に伴うガス・石油類の貯蔵施設を除く。）
	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道路境界線までの距離は2m以上とする。
	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とし、かつ建築物の各部分の高さを当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とする。
建築物の形態又は意匠の制限	（建築物等については、景観に充分配慮した形態及び意匠とする。色彩については、落ち着いた低彩度のものとする。）	
かき又はさくの構造の制限	かき又はさくを設ける場合は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。なお、区画道路に沿って設置する場合、道路端から1.5m後退させる。	
備考		

「区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」
(理由)

JR奈良線の高速化・複線化第二期事業に伴い、一般府道向島宇治線の立体交差化の道路改良事業が計画されており、当該道路計画と整合を図るために本地区計画の区域を変更しようとするものである。また、当該道路計画により、一体的な土地利用が困難となる小規模な区域が生じるため、併せて本地区計画の区域から除外しようとするものである。

総括図 S:1/10,000



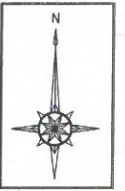
里尻地区地区計画

凡例	
	用途地域
容積率 200/60	建ぺい率
	防火地域等

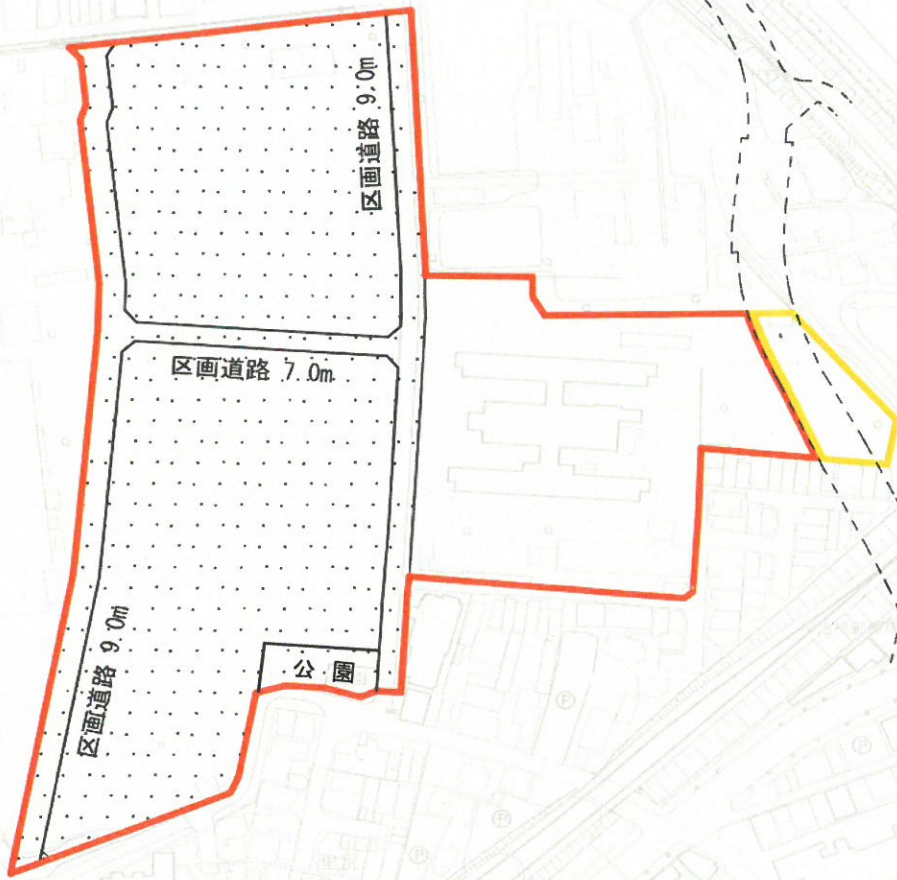
凡例				
用途地域	容積率	高度地区	防火地域及び準防火地域	市・町界
1住 第一種低層住居専用地域	50 80 100	1 第一種高度地区	指定なし (22条第1項)	指定公園
2住 第二種低層住居専用地域	40 50 60	2 第二種高度地区	指定なし (22条第1項)	都市計画区域(指定区域外)
1中 第一種中高層住居専用地域	100	3 第三種高度地区	準防火地域	市街化区域
2中 第二種中高層住居専用地域	200	4 第四種高度地区	準防火地域	特別用途地区
1業 第一種工業地域	200	5 第五種高度地区	準防火地域	特別風致地区
2業 第二種工業地域	200	11.4 第一種高度地区	準防火地域	生活雑居地区
準工業 準工業地域	200	11.5 第二種高度地区	準防火地域	風致地区
工業 工業地域	200 300 80 80	11.6 第三種高度地区	準防火地域	特別風致地区
		11.7 第四種高度地区	準防火地域	生活雑居地区
		11.8 第五種高度地区	準防火地域	地区計画(再開発等促進区)
		指定なし	防火地域	都市計画道路
		指定なし	準防火地域	都市計画道路
		指定なし	指定なし (22条第1項)	都市計画公園
				都市計画緑地
				都市計画緑地(指定区域外)
				都市計画緑地(指定区域外)

里尻地区地区計画計画図

S=1:2500



府道向島宇治線 (計画)



凡例

	地区計画区域及び再開発等促進区の区域 (変更後)
	地区計画区域及び再開発等促進区の区域 (除外箇所)
	地区整備計画区域 (変更なし)

《 現 行 》

宇治都市計画地区計画の決定（宇治市決定）

都市計画里尻地区地区計画を次のように決定する。

名 称	里尻地区地区計画	
位 置	宇治市宇治里尻の一部	
面 積	約 4.5 ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、JR宇治駅の北側に位置しており、 <u>都市計画道路小倉県線の一部を含む地区である。</u> 工場の未利用地等の利用に関し、必要な公共施設の整備を行い、駅周辺である立地特性を活かして、周辺の工業地との共存に配慮しながら、高齢社会に対応した地域医療福祉の推進と地域交流に積極的に貢献しうる施設等の充実を図るとともに、良好な都市景観形成を図る。
	土地利用の方針	用途の混在を防止し、福祉・交流・医療等の都市生活を支えるサービス機能の充実を図る。
	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 良好な都市空間を形成するため、公園を配置する。
	建築物等の整備の方針	1 建築物の用途の制限により、福祉系施設及び地域交流を図るための施設等を誘導する。 2 建築物の高さの最高限度等を定めることにより、都市景観形成に配慮する。 3 壁面の位置の制限により、道路に面した有効な空地を確保し、良好な環境の街区形成と快適で安全な歩行スペースを確保する。
土地利用に関する基本方針	高齢社会に対応した老人ホーム等の福祉施設や診療所、病院等の医療施設及びそれらに関連する施設等の立地を図る。	
再開発等促進区	約 4.5 ha	

凡 例

：変更に係る箇所

《 変 更 》

宇治都市計画地区計画の変更（宇治市決定）

都市計画里尻地区地区計画を次のように変更する。

名 称	里尻地区地区計画	
位 置	宇治市宇治里尻の一部	
面 積	約 4.4 ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、JR宇治駅の北側に位置している。 工場の未利用地等の利用に関し、必要な公共施設の整備を行い、駅周辺である立地特性を活かして、周辺の工業地との共存に配慮しながら、高齢社会に対応した地域医療福祉の推進と地域交流に積極的に貢献しうる施設等の充実を図るとともに、良好な都市景観形成を図る。
	土地利用の方針	用途の混在を防止し、福祉・交流・医療等の都市生活を支えるサービス機能の充実を図る。
	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 良好な都市空間を形成するため、公園を配置する。
	建築物等の整備の方針	1 建築物の用途の制限により、福祉系施設及び地域交流を図るための施設等を誘導する。 2 建築物の高さの最高限度等を定めることにより、都市景観形成に配慮する。 3 壁面の位置の制限により、道路に面した有効な空地を確保し、良好な環境の街区形成と快適で安全な歩行スペースを確保する。
土地利用に関する基本方針	高齢社会に対応した老人ホーム等の福祉施設や診療所、病院等の医療施設及びそれらに関連する施設等の立地を図る。	
再開発等促進区	約 4.4 ha	

《 現 行 》

地 区 整 備 計 画 に 関 する 事 項	地区施設の配置及び規模	区画道路 : 幅員 9m、延長約550m 幅員 7m、延長約100m 公園 : 面積 約500㎡
	地区整備計画の区域の面積	約 3.0ha
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 専用住宅 2 兼用住宅 3 共同住宅・寄宿舎（医療・福祉関係職員の居住に供するものを除く。） 4 店舗（床面積が500㎡以下のものを除く。） 5 ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 6 カラオケボックスその他これに類するもの 7 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 8 自動車教習所 9 工場（医療給食施設を除く。） 10 倉庫業を営む倉庫 11 畜舎 12 危険物の貯蔵又は処理施設（敷地内の建築物の供給処理に伴うガス・石油類の貯蔵施設を除く。）
	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道路境界線までの距離は2m以上とする。
	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とし、かつ建築物の各部分の高さを当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とする。
	建築物の形態又は意匠の制限	建築物等については、景観に充分配慮した形態及び意匠とする。色彩については、落ち着いた低彩度のものとする。
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくを設ける場合は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。なお、区画道路に沿って設置する場合、道路端から1.5m後退させる。
備 考		

「区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」
(理由)

医療・福祉機能施設等の誘導により都市サービス機能の充実を図るものである。

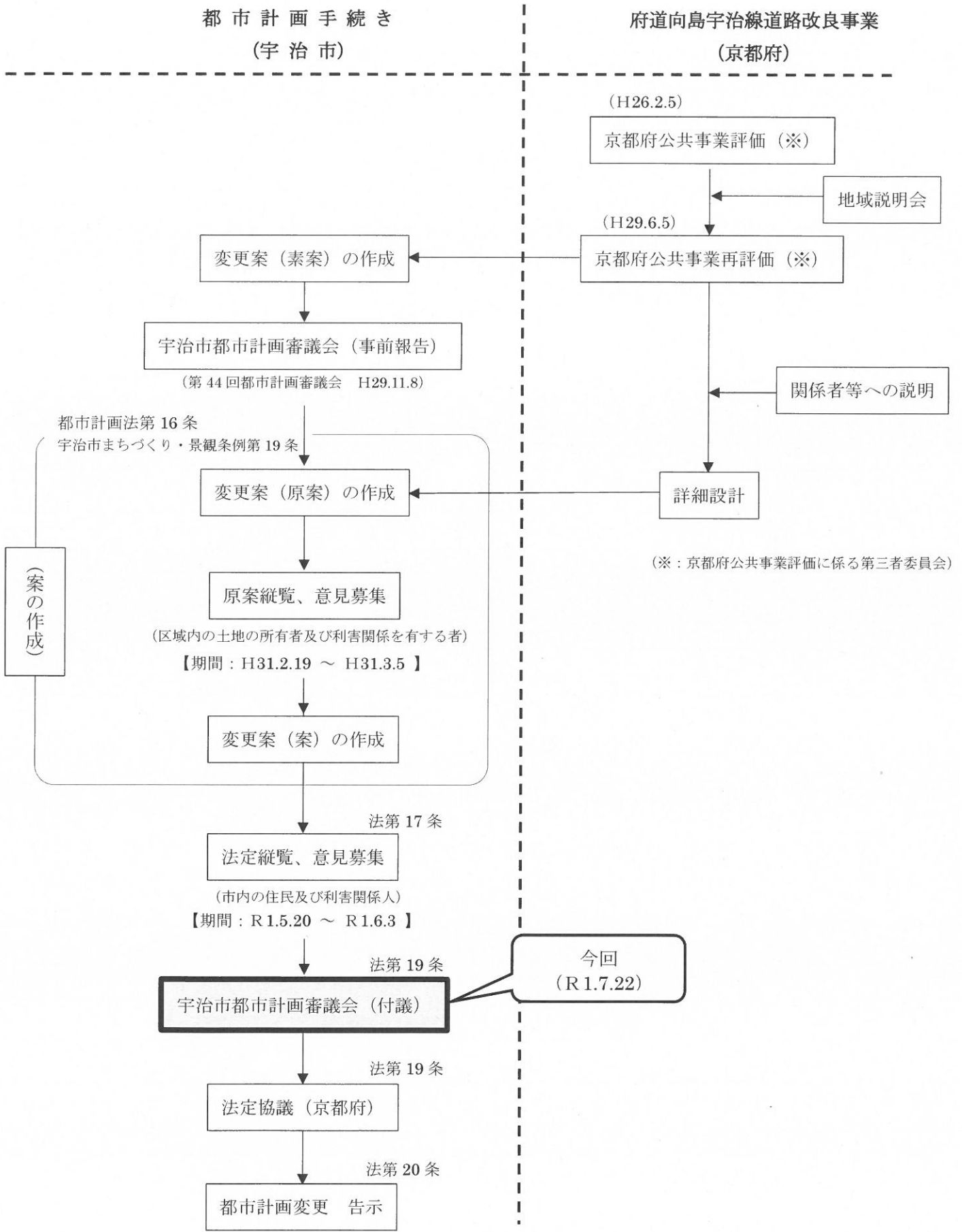
《 変 更 》

地 区 整 備 計 画 に 関 する 事 項	地区施設の配置及び規模	区画道路 : 幅員 9m、延長約550m 幅員 7m、延長約100m 公園 : 面積 約500㎡
	地区整備計画の区域の面積	約 3.0ha
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 専用住宅 2 兼用住宅 3 共同住宅・寄宿舎（医療・福祉関係職員の居住に供するものを除く。） 4 店舗（床面積が500㎡以下のものを除く。） 5 ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 6 カラオケボックスその他これに類するもの 7 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 8 自動車教習所 9 工場（医療給食施設を除く。） 10 倉庫業を営む倉庫 11 畜舎 12 危険物の貯蔵又は処理施設（敷地内の建築物の供給処理に伴うガス・石油類の貯蔵施設を除く。）
	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道路境界線までの距離は2m以上とする。
	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とし、かつ建築物の各部分の高さを当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とする。
	建築物の形態又は意匠の制限	建築物等については、景観に充分配慮した形態及び意匠とする。色彩については、落ち着いた低彩度のものとする。
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくを設ける場合は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。なお、区画道路に沿って設置する場合、道路端から1.5m後退させる。
備 考		

「区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」
(理由)

JR奈良線の高速化・複線化第二期事業に伴い、一般府道向島宇治線の立体交差化の道路改良事業が計画されており、当該道路計画と整合を図るために本地区計画の区域を変更しようとするものである。また、当該道路計画により、一体的な土地利用が困難となる小規模な区域が生じるため、併せて本地区計画の区域から除外しようとするものである。

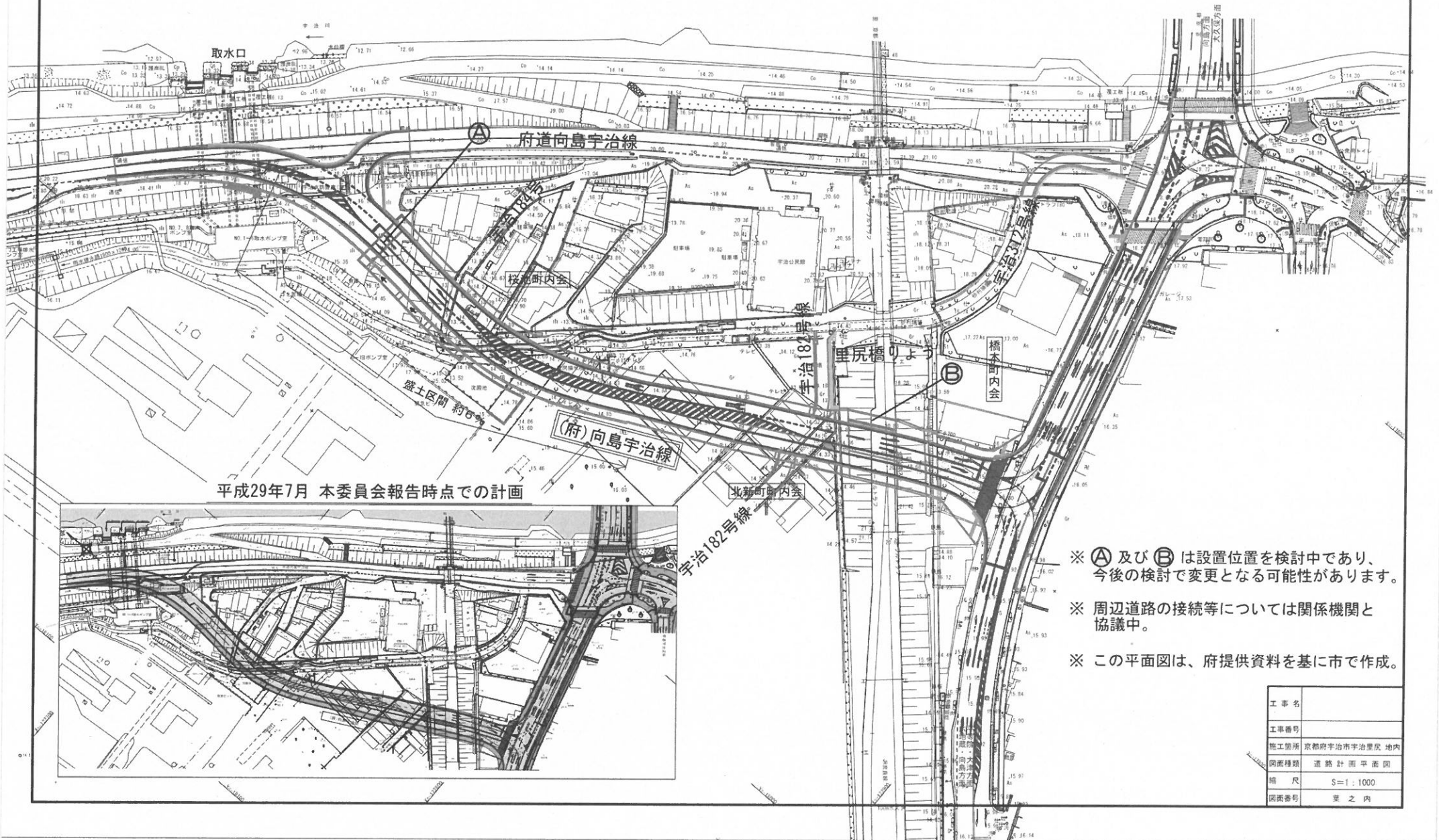
■里尻地区地区計画変更の手続きフロー



平面図 (変更計画)

資料1-2

平成30年4月19日
建設水道常任委員会資料より抜粋



平成29年7月 本委員会報告時点での計画

- ※ ①及び②は設置位置を検討中であり、今後の検討で変更となる可能性があります。
- ※ 周辺道路の接続等については関係機関と協議中。
- ※ この平面図は、府提供資料を基に市で作成。

工事名	
工事番号	
施工箇所	京都府宇治市宇治里尻 地内
図面種類	道路計画平面図
縮尺	S=1:1000
図面番号	葉之内