

宇治都市計画地区計画の変更（久御山町決定）

都市計画 久御山町佐山地区地区計画を次のように変更する。

名 称		久御山町佐山地区地区計画
位 置		久御山町佐山西ノ口の一部
面 積		約 6. 0 h a
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は、町の都市計画マスタープランにおいて、広域連携幹線道路及び地域生活幹線道路と位置付けられている第二京阪道路及び府道宇治淀線が交差する地域で、周辺部は市街化が進み、東側は住宅、西側は工業を中心とする市街地が形成され、西側の地区界に接して久御山南インターチェンジが開設され広域交通の利便性が高まっている地域である。 当地区は、都市計画マスタープランにおいて、医療・福祉・交流エリアと位置づけられており、今後、さらに進む高齢社会に向け、地域に不足する総合医療施設を誘導することで、地域住民の福祉に寄与し、併せて広域交通の利便性の高さを活かした適正な土地利用計画と公共施設の整備改善により、良好な環境保全と市街地環境の形成を図るものである。
	土地利用の方針	久御山町南部の交通の利便性の要衝として、周辺地域の環境に配慮するとともに、医療施設を中心とした良好な市街地環境の保全と形成を図るべく、土地利用の方針を次のように定める。 地区施設、医療施設、児童福祉施設及び各施設の関連施設を適切に配置し、広域交通の利便性の高さを活かし周辺環境に配慮した土地利用並びに調和のとれた良好な市街地形成と都市機能の向上を図る。
	地区施設の整備の方針	区画道路を適切に配置し、医療施設利用者や周辺居住者の安全で快適な空間の創出を図る。
	建築物等の整備の方針	建築物の用途の混在化などによる環境の悪化を防止し、総合医療施設としてふさわしい建築物及び広域交通の利便性の高さを活かした建築物の誘導を図るとともに、建築物等の用途の制限及び高さの最高限度を定め、良好な市街地環境の形成を図る。

地区整備計画	地区整備計画の 区域の面積		約 6. 0 h a			
	地区施設の配置 及び規模		道路 区画道路 幅員 6. 5m 延長約 130m			
	地区 の 区 分	名 称	A地区	B地区	C地区	D地区
		面 積	約 3. 9 h a	約 0. 2 h a	約 0. 5 h a	約 1. 4 h a
	建築物等 に 関 する 事 項	建築物等の 用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 病院 2 前号に掲げる建築物に附属する建築物	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 児童福祉施設 2 前号に掲げる建築物に附属する建築物	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3に定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの。 2 前号に掲げる建築物に附属する建築物	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 住宅（本項の規定の施行又は適用の際、現に当地区計画区域内に土地を所有する者の自己用の住宅に限る。ただし、周辺環境を考慮し一団を形成すること。） 2 事務所（医療、保健衛生、福祉又は防災に関する技術向上、普及啓発又は研究を主たる目的とするものに限る。）

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限				3 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 4 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 5 介護老人保健施設、介護老人福祉施設 6 健康維持・増進を目的としたフィットネスクラブ、スポーツクラブその他これらに類するもの 7 前各号に掲げる建築物に附属する建築物
		建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は31mとする。	建築物の高さの最高限度は20mとする。	建築物の高さの最高限度は20mとする。	建築物の高さの最高限度は20mとする。

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

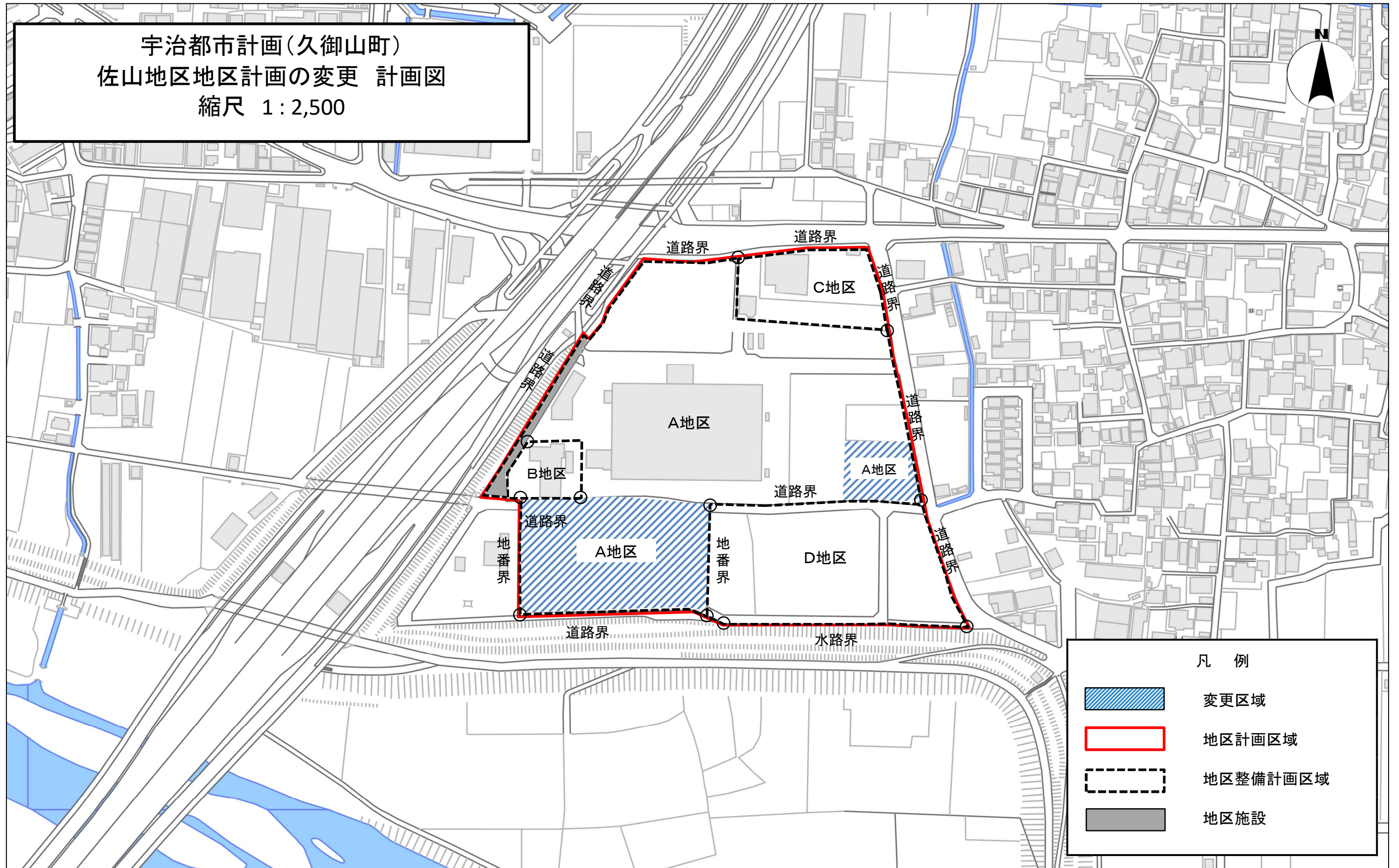
宇治都市計画(久御山町)
佐山地区地区計画の変更 総括図
 縮尺 1:10,000

佐山地区地区計画区域

凡 例		容積率 建ぺい率	準防火地域	高度地区
[Orange outline]	市街化区域			
[Green]	第一種低層住居専用地域	80/50	準防火地域	第一種
[Light Green]	第一種中高層住居専用地域	200/60		第二種
[Yellow]	第一種住居地域	200/60		第三種
[Orange]	第二種住居地域	200/60		第四種
[Pink]	準住居地域	200/60		
[Purple]	近隣商業地域	200/60		
[Blue]	準工業地域	200/60		
[Light Blue]	工業地域	200/60		
[Dark Blue]	工業専用地域	200/60		
[Pink/Blue]	特定大規模小売店舗制限地区			
[Orange outline]	市街化調整区域	200/60		
[Hatched]	地区計画区域			
[Orange arrow]	都市計画道路			
[Blue arrow]	都市計画下水路			
[Green outline]	都市計画公園			
[Blue outline]	DID区域(平成27年)			

凡		例	
	市 街 化 区 域		準防火地域 高度地区
用途地域・特別用途地区	 第一種低層住居専用地域		準防火地域
	 第一種中高層住居専用地域		
	 第一種住居地域		
	 第二種住居地域		
	 準住居地域		
	 近隣商業地域		第四種
	 準工業地域	第四種 特別工業地区 	
	 工業地域		第五種
	 工業地域	第三種 特別工業地区 	
	 工業	第一種 特別工業地区 	
 専用地域	第二種 特別工業地区 		
	特定大規模小売店舗制限地区		
	市 街 化 調 整 区 域		
	地区計画区域		
	都市計画道路		
	都市計画下水路		
	都市計画公園		
	DID区域（平成27年）		

宇治都市計画(久御山町)
佐山地区地区計画の変更 計画図
縮尺 1:2,500



理 由 書

当地区は、地域に不足する総合医療施設を誘導することで、地域住民の福祉に寄与し、併せて広域交通の利便性の高さを活かした適正な土地利用計画と公共施設の整備改善により、良好な環境保全と市街地環境の形成を図るため、平成 25 年 10 月に地区計画を決定し、更に平成 27 年 11 月に不良な街区の環境の形成を防止するため、建築物等に関する規制・誘導をする地区計画の変更を行い、医療施設の充実を図るとともに、周辺の居住環境と調和のとれた良好な市街地形成と都市機能の向上を図ってきた。

本案は、平成 29 年に久御山町都市計画マスタープランが変更となり、当地区が医療・福祉・交流エリアと位置付けられたこと及び令和元年に当地区の区画整理事業が完了し、医療福祉が連携した面的整備が進みつつあることを踏まえ、地域の現状を反映するとともに、地区の区分を変更することにより、さらなる医療施設の立地・誘導を図るため、地区計画を変更するものである。