

次期宇治市都市計画マスタープランの 策定について（中間報告）

報告事項 1

次期宇治市都市計画マスタープランの 策定について（中間報告）

次期宇治市都市計画マスタープランの策定について、次のとおり
報告するものです。

令和 3 年 2 月 8 日提出

宇治市都市計画マスタープラン検討部会
部会長 多々納 裕一

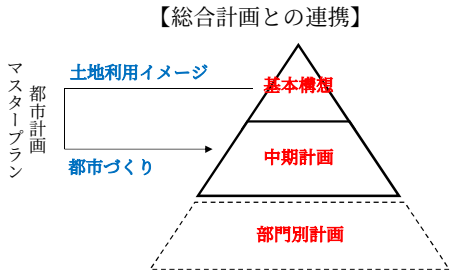
**次期宇治市都市計画マスタープランの策定について
(中間報告)**

宇治市都市計画マスタープラン検討部会

新しい計画

前 提		人口減少社会における都市計画マスタープラン			
検討部会における主なご意見					
人口減少局面	地勢を踏まえた防災	都市の魅力の再発見 宇治ブランドの向上	産業・商業の変化	市民参加	総合計画と連携
◇市民ニーズ・生活スタイルの変化による拠点の役割・連携の変化 ◇地域特性を踏まえた拠点を結ぶ多極ネットワークによるまち ◇生活利便性の維持向上を目指す都市構造 ◇若い世代（生産年齢人口）の流出抑制など、持続的な発展を目指す（多様な働く場など） ◇公共交通に対する社会ニーズの変化に対応した持続可能な交通体系	◇中長期的な視点及び短期的視点での土地利用 ◇一方で災害リスクを認識した上で防災・減災対策を併用したまちづくり ◇災害リスクへの対応の継続（ハード・ソフト）	◇愛着から定住促進に繋げられるよう、自然環境・歴史的資産・生活利便性など他都市との差別化・ブランド化及び再発見（発信） ◇差別化・ブランド化による、新しい人（交流人口）の流れの定着 ◇住みたくなるまちとするため、宇治市の魅力の価値を高める ◇都市基盤整備（継続）によるにぎわいと交流	◇中心的役割を担う拠点から商業施設が撤退するなど生活スタイルの変化を踏まえた役割 ◇人口増を目的とした拡大ではなく持続的な発展に向けた産業・商業のあり方	◇市民参画型でつくられたその精神は引き継ぎ活かす ◇楽観的、悲観的な将来シミュレーションの見える化による市民との情報共有 ◇地域間の違いがどこに出ているか、その地域特性を踏まえて市民参画 ◇施策の実施状況や新たな課題など、地域毎の特性を踏まえた市民参加	◇総合計画でのマスタープランの役割の明確化 ◇総合計画に対し都市づくりの面から具体化

これからの都市計画の視点
- 成長型社会から成熟型社会へ、拡大から質の向上を目指す - 変化に適応できる都市計画プロセス - パートナーシップ（市・市民・事業者）による都市づくり



都市づくりの基本目標			
宇治らしさを活かした選ばれる都市づくり	多様な住まい方・働き方を支える都市づくり	総合的に災害リスクに対応できる都市づくり	地域と地域が相互に連携し支え合う都市づくり
【基本方針】 ①快適に暮らせる市街地を形成し、豊かな自然を保全し、身近なみどりを守ります（※1） ②歴史・文化が調和した良好なまちの景観づくりに努めます（※2） ③文化・歴史や茶業などの資源を活用した都市づくりをめざします（※2）	【基本方針】 ①生活利便性の維持向上による質の高い都市づくりをめざします ②持続的な発展が可能な都市づくりをめざします（※1） ③人にやさしく快適な住環境・都市施設を整備します（※3） ④産業の育成による個性ある都市づくりをめざします（※2）	【基本方針】 ①安全・安心して住み続けられる都市づくりをめざします（※3） ②リスク対応型の都市づくりをめざします	【基本方針】 ①各地域が連携・補完し、まちの資源を共有できる都市づくりをめざします ②人にやさしく、環境にやさしい交通体系を実現します（※4） ③歩くことが楽しくなる都市づくりをめざします（※4）
【主な施策】 ・景観計画（H20～） ・歴史的風致維持向上計画（H25～） ・観光振興計画（H25～） など	【主な施策】 ・総合計画（策定中） ・まち・ひと・しごと創生総合戦略（R2～R6） ・産業戦略（H31～） ・天ヶ瀬ダムを観光資源とした体験型の周遊観光の推進（R2～） など	【主な施策】 ・地域防災計画（地区防災計画含む） ・ハザードマップ（洪水浸水、土砂災害、地震） ・公共下水道（洛南処理区）雨水排除計画（H25～） ・公共施設等総合管理計画（H29～） など	【主な施策】 ・公共交通体系基本計画（策定中） ・近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想（策定中） など

- ◆赤字は新規追加項目
- ◆青字は既存の項目を2つに分割
- ◆緑字は表現の修正

現計画

2-4 都市づくりの基本姿勢
※5 市民と行政が対話し、ともに育む都市づくり
- 市民と行政の協働 - 既存制度の活用と市民の声が反映される新しい制度の積極的な創設 - 財政動向や社会動向を見据えた計画的・段階的な施策の推進 - 将来の都市づくりを実現するための庁内体制の整備

2-5 都市づくりの基本目標			
※1 豊かな自然環境をいつまでも大切に未来に伝える都市づくり	※2 歴史と新しい文化が息づく都市づくり	※3 災害に強く安心して住める穏やかな都市づくり	※4 人や環境にやさしく交流を大切にする都市づくり
【基本方針】 ①無秩序な市街地の拡大を防止し、豊かな自然を保全し、身近なみどりを守ります ②循環型社会に対応した都市づくりをめざします	【基本方針】 ①新旧の文化が調和したまちの景観をつくります ②文化・歴史や茶業など、資源の活用と新たな産業の育成による個性ある都市づくりをめざします	【基本方針】 ①すべての人にやさしく快適な住環境・都市施設を整備します ②安全・安心して住み続けられる都市づくりをめざします	【基本方針】 ①人にやさしく、環境にやさしい交通体系を実現します ②歩くことが楽しくなる歩道のある都市づくりをめざします

都市計画マスタープラン全体構想（部会原案）

宇治市都市計画マスタープラン検討部会

○マスタープランの構成(案)

現 行			新 規		
1. はじめに			1. はじめに		
1-1都市計画マスタープランとは	……	5	1-1都市計画マスタープランとは	……	1
1-2都市計画マスタープランの位置付け	……	5	1-2都市計画マスタープランの位置付け	……	1
1-3宇治市都市計画マスタープラン策定の経緯と特徴	……	5	1-3宇治市都市計画マスタープラン策定の特徴	……	1
1-4宇治市都市計画マスタープランの役割	……	6	1-4宇治市都市計画マスタープランの役割	……	2
1-5上位計画及び関連計画との関係図	……	6	1-5上位計画及び関連計画との関係図	……	2
			1-6策定の背景と目的	……	3
			1-7目標年次	……	3
-全体構想-			-全体構想-		
2. 都市づくりの基本理念と基本目標			2. 宇治市の現状と課題	新規	
2-1策定の背景と目的	……	7	2-1地勢	……	5
2-2目標年次	……	7	2-2人口	……	6
2-3都市づくりの基本理念	……	7	2-3都市構造	……	10
2-4都市づくりの基本姿勢	……	8	2-4土地利用	……	14
2-5都市づくりの基本目標	……	11	2-5交通	……	18
			2-6公園・緑地	……	20
			2-7都市環境	……	20
			2-8都市防災	……	21
			2-9都市景観	……	22
			2-10他の公共施設	……	22
			2-11まとめ	……	23
3. 将来都市構造			3. 都市づくりの基本理念と基本目標		
3-1将来人口推計	……	13	3-1都市づくりの基本理念	……	24
3-2将来都市構造の基本的な考え方	……	14	3-2これからの都市計画の視点	新規	24
(1) 将来的な市街地の範囲	……	14	3-3都市づくりの基本目標	……	27
(2) 将来的な都市の骨格	……	15	3-4将来都市構造の基本的な考え方	……	32
(3) 拠点の配置	……	17	(1) 将来的な市街地の範囲	……	32
			(2) 将来的な都市の骨格	……	34
			(3) 拠点の配置	……	40

1. はじめに

1-1 都市計画マスタープランとは

都市計画は、人々のくらしの根底をなす都市のあり方に関することからであることから、住民の意向を十分に踏まえるとともに、長期的な見通しを持って定める必要があります。また、個々の都市計画決定にあたっても、将来のめざすべき都市像を見据えた総合的な視点が求められます。そのため、これらの視点をふまえた都市計画の基本的な方針を定めることが必要となってきます。

都市計画マスタープランは、市民の意見を反映させながら「都市計画に関する基本的な方針」を定めるものと都市計画法第 18 条の 2 に規定されており、従来の広域的、基礎的な都市計画から地域の身近な都市計画について、その地域の特性をいかして市民参画のもとで、わかりやすく「まちづくりの将来像」を描いたものです。

1-2 都市計画マスタープランの位置づけ

都市計画に関する方針としては、都市計画区域*を対象として、都市計画法第 6 条の 2 に基づいて京都府が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、いわゆる都市計画区域マスタープラン*があります。また、本市では平成 23 年度を初年度とする第 5 次総合計画を策定しています。**時点修正（次期総合計画と整合を図ってまいります）**

マスタープランはこれらの方針や総合計画に即すとともに、関連分野の諸計画と連携しながら、都市計画の基本となる土地利用や都市施設、都市景観形成、市街地整備などに係る方針を明らかにするものです。

1-3 宇治市都市計画マスタープラン策定の特徴

宇治市では 2002（平成 14）年 6 月にマスタープランの策定を宇治市都市計画審議会に諮問しました。審議会は宇治市都市計画マスタープラン検討部会（以下、「検討部会」）を設置され、マスタープランを検討することになりました。検討部会はマスタープランを策定するうえで、積極的に市民から意見をいただき、宇治市の未来像をともに描きあげていくためにはその計画の過程を可能な限り透明にし、情報を公開することが大切であると考えられました。その際、検討部会、市民及び行政が計画の素材を提供しあい、意見調整のための知恵を出しあう場づくりが不可欠であることから、公募方式による市民参加型のワークショップ*などを開催しました。また、ワークショップなどに直接参加できない市民の方にも、広報やメールなどを通じてご意見をいただき、できるだけ意見を反映させました。このようにして策定したのが「宇治市都市計画マスタープラン」です。

1－4 宇治市都市計画マスタープランの役割

マスタープランは、本市の都市づくりを進めていくにあたって都市計画の骨格となる基本的な方針として、次の役割を担います。

□実現すべき都市の将来像を明確にする

市民の合意に基づく都市計画を進めるため、様々な地域特性をふまえ市民の意見をいかしながら、将来のまちの姿や都市づくりの方針を「実現すべき都市の将来像」として明確にします。

□各種都市計画の決定・変更の指針となる

マスタープランは、今後展開していく様々な都市計画の基礎となります。したがって、土地利用や道路、上下水道、公園などの都市施設*に関する都市計画が決定・変更されるときに指針となります。

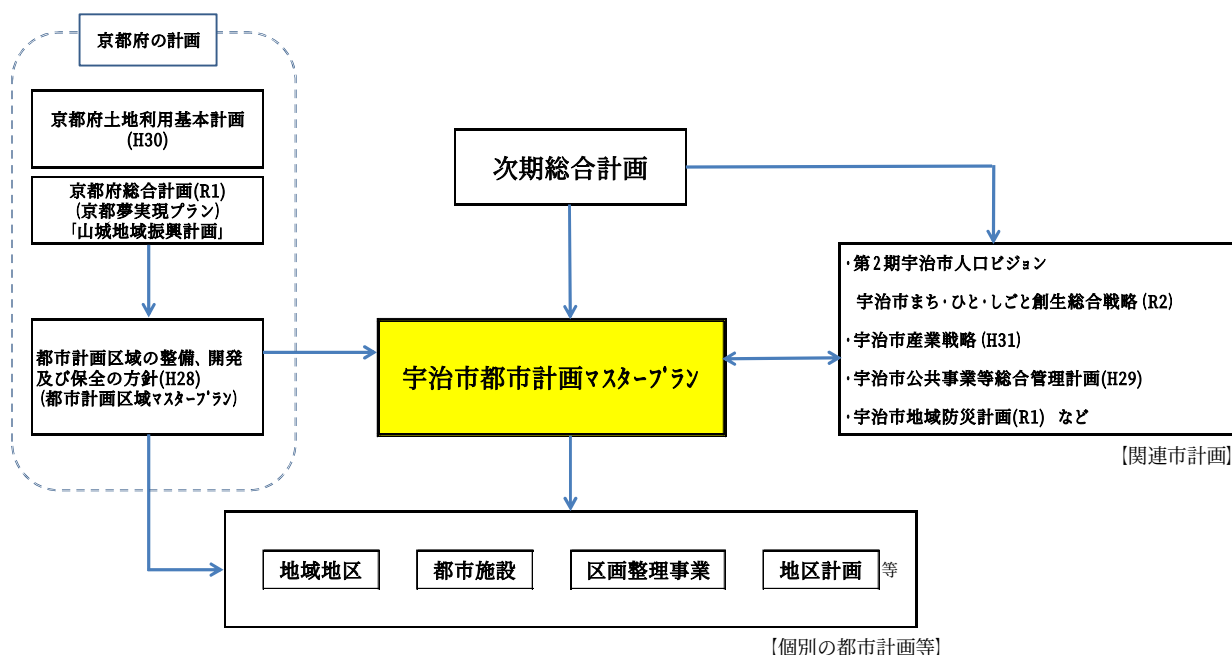
□個別の都市計画相互の整合を図る

マスタープランで示す将来像に基づき、土地利用や都市施設などにかかる各種都市計画の整合性を図ります。

□市民と行政の協働を積極的に推進する

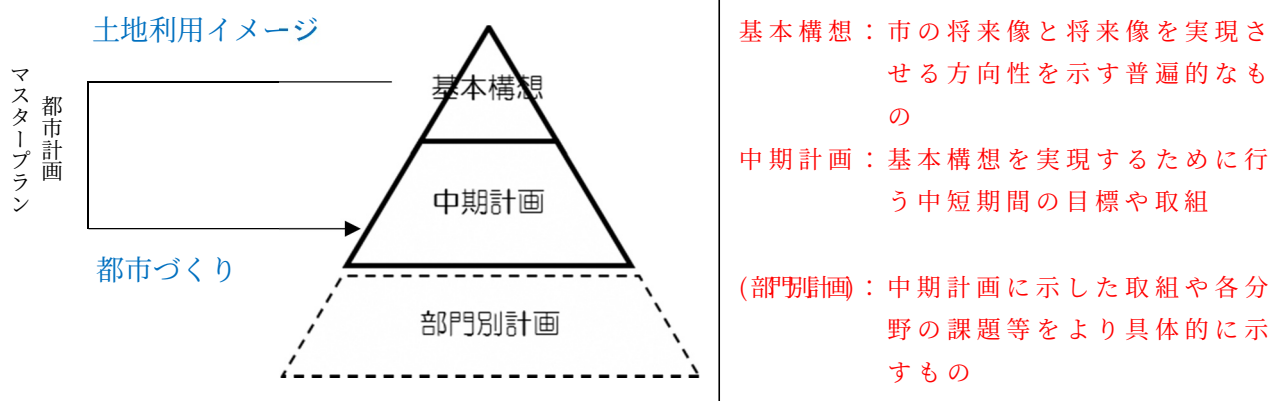
市民と行政の協働を積極的に推進するため、可能な限り情報を提供するとともに、市民のまちづくり活動を支援します。

1－5 上位計画及び関連計画との関係図



1-6 マスタープラン策定の背景と目的

宇治市では、市民と行政が一緒になって宇治市の将来像を考えながら、都市づくりを進めていくための基礎となる都市計画関連分野の具体的な方針を定めるものとして、「宇治市都市計画マスタープラン」（以下、「マスタープラン」）を2002（平成14）年3月に策定しました。その後、2011（平成23）年4月に施行された「宇治市第5次総合計画」の検討の中で、少子高齢化の進展や近年の大規模災害の発生など社会情勢の変化を踏まえ、マスタープランを見直す必要があると判断し、2012（平成24）年10月に改訂版を策定しました。今回の策定では人口減少社会における計画と位置付け、成長型社会から成熟型社会（拡大から質向上）を目指し、都市づくりの基本理念の「みどりゆたかな住みたい、住んでよかった都市」の実現に努めてまいります。また、都市計画マスタープランと総合計画の連携の強化を図り、実効性を高めるとともに、その役割を明確にすることにより市民に分かりやすく伝えます。



1-7 目標年次

マスタープランは、概ね20年後の宇治市を展望するため、目標年次を、2042（令和24）年とします。

目標年次：2042(令和24)年

今後に向けて（p92）に記載の内容

進捗管理と見直し

社会情勢は、以前にも増して急激に変化し、市民の意識・考え方も変わる可能性があります。本計画の目標年次は2042（令和24）年としますが、今後の社会経済情勢の変化により、新たな課題や市民ニーズへの対応が必要となることも予想されます。そのような社会情勢の変化に対応できるように、随時見直しを行います。また、総合計画の改定に反映できるように定期見直しを行います。

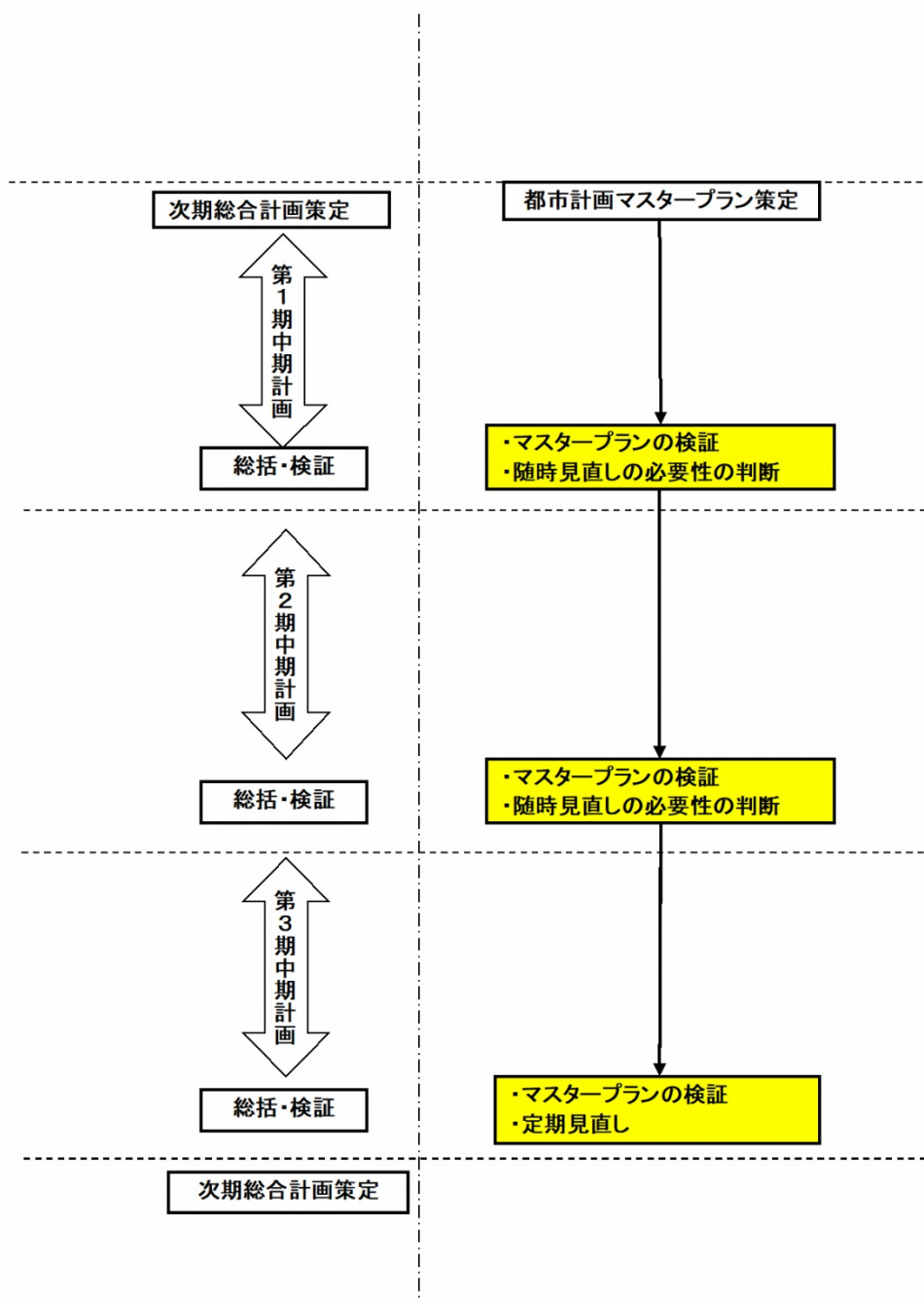
① 定期見直し

総合計画のサイクル（11年）に合わせ、中間見直しや全体見直しを実施。

② 随時見直し

進捗管理として行う総合計画の総括・検証のサイクル（中期計画の3年又は4年）に連動する形でマスタープランを検証し、必要に応じ見直しを実施。ただし、土地利用の見直しなどの方針転換時は上記サイクルに関わらず、随時見直しを検討。

〈今後のマスタープラン見直しの概念図〉

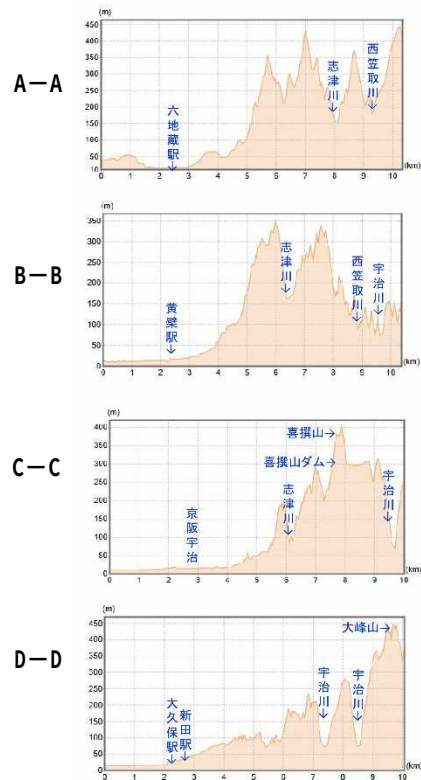
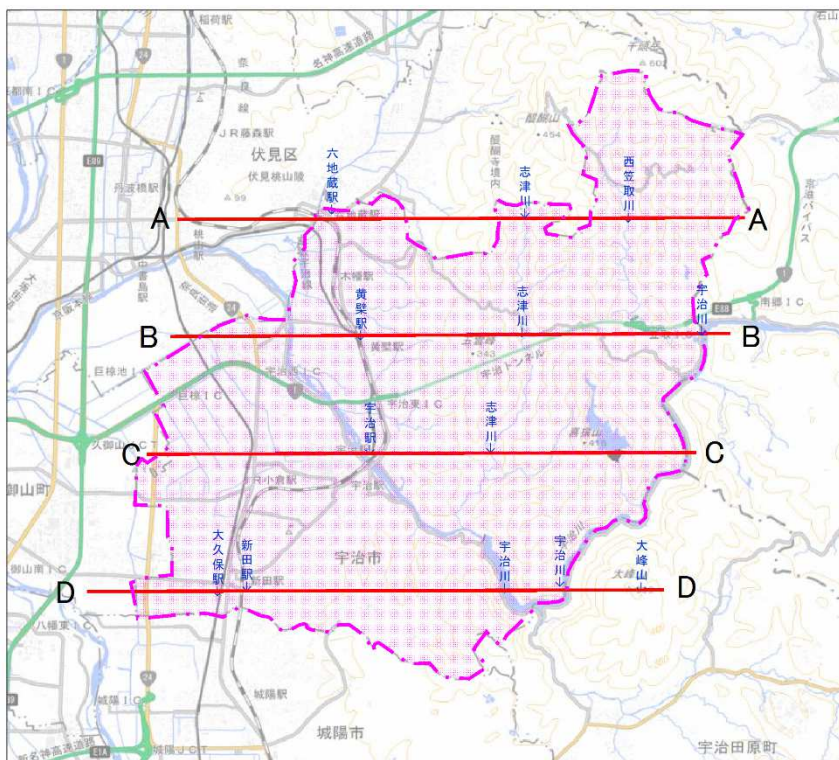


2. 宇治市の現状と課題

2-1 地勢

東部山地は標高 400m ほどの山林で、市域の半分を占めています。中央部丘陵地は標高 100m ほどで東宇治地域山麓に広がっています。西部低地は標高 10m と低く、米作地帯の巨椋池干拓田を含んで西に広がっています。河川は琵琶湖に源を持ち淀川水系に属する宇治川があり、市内の河川の流れを受け入れ桂川・木津川の合流点へと流下しています。

■宇治市の地勢 東西方向断面図（国土地理院 GSI/Maps）



■巨椋 IC 付近から南東方面の鳥瞰図

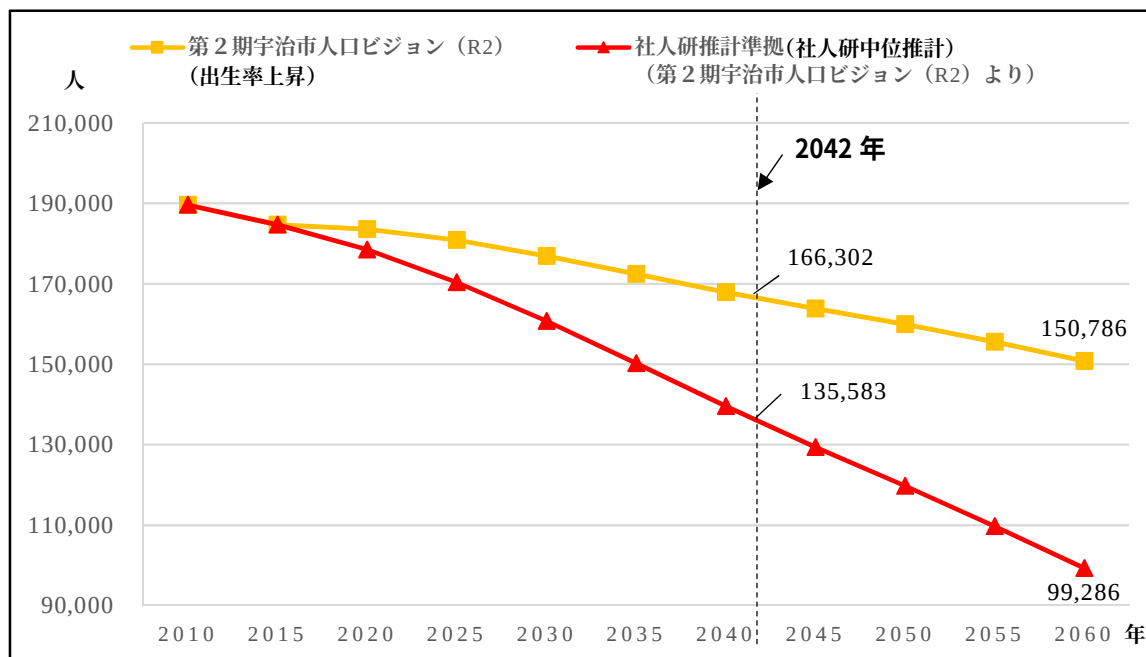


2 - 2 人口

① 人口減少

宇治市の人口は 2011（平成 23）年をピークに減少に転じており、人口の構成比については、65 歳以上の高齢者の比率は、上昇傾向の一途をたどり、2015（平成 27）年には 26.8% まで高まっています。一方、生活活動の中心となる 15 歳から 64 歳までの生産人口が減少傾向にあり、地域経済の担い手の減少が懸念されます。

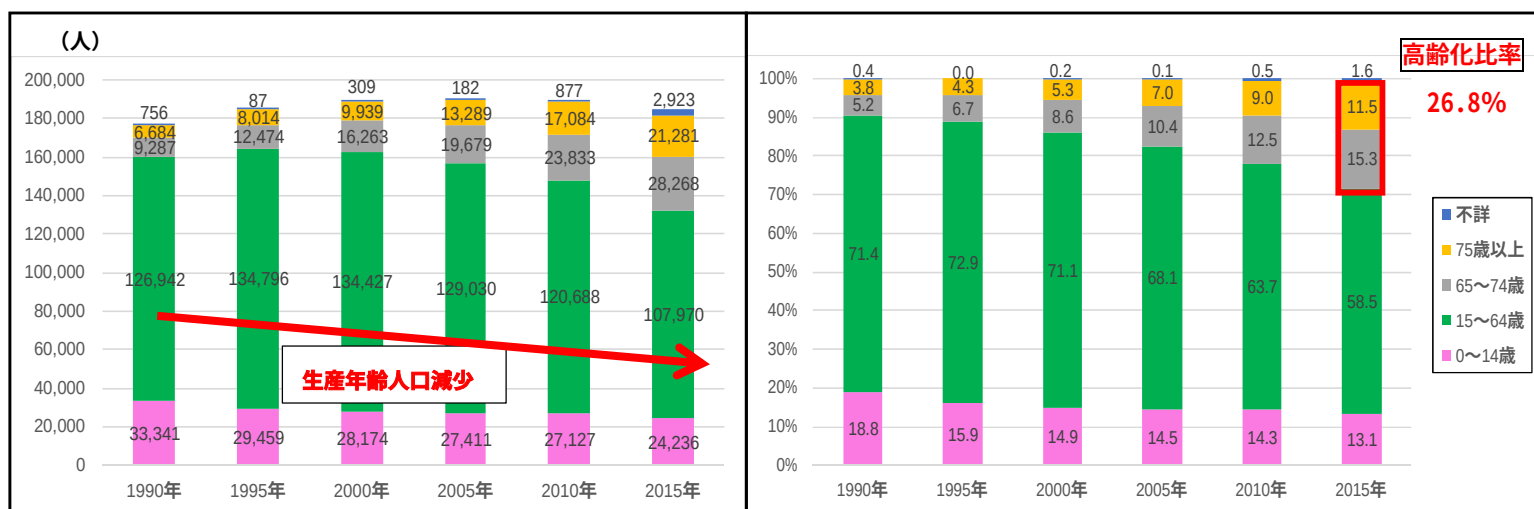
■宇治市の人口予測



	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2040年	2042年	2050年	2060年
第2期宇治市人口ビジョン (R2)	189,609	184,678	183,546	180,837	176,917	167,893	166,302	159,938	150,786
社人研推計準拠	189,609	184,678	178,465	170,329	160,718	139,549	135,583	119,719	99,286

資料：第2期 宇治市人口ビジョン

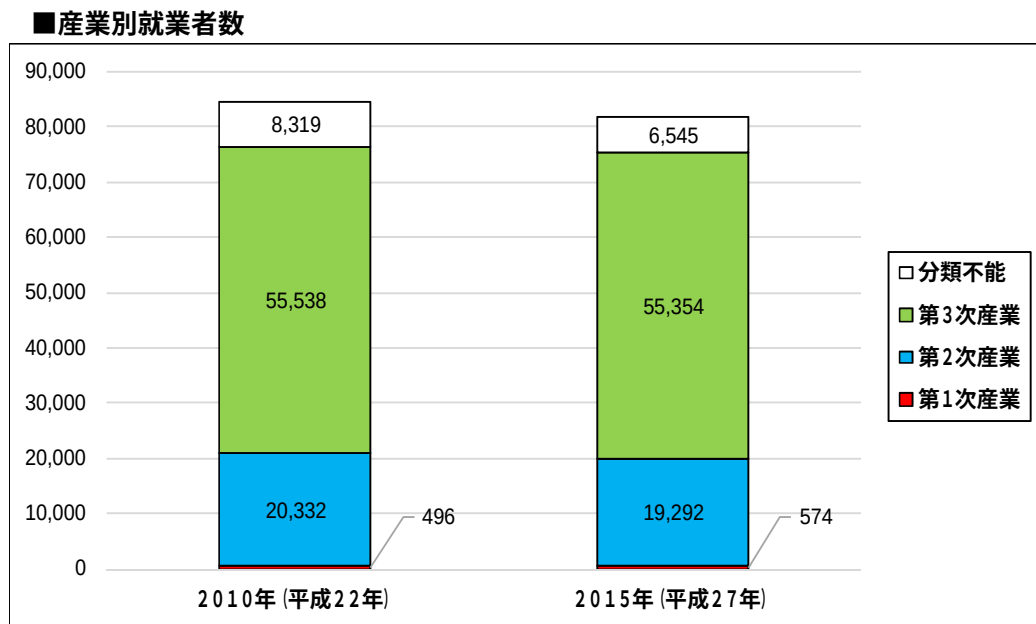
■年齢4区分別人口推移



資料：国勢調査

② 産業別就業者数

2015（平成27）年の国勢調査による産業別就業者数は、81,764人で、2010（平成22）年の国勢調査に比べると2,920人の減少となっています。



※産業別就業者数は、分類不能の産業を含むため、産業別就業者数の内訳合計と一致しない。

資料：国勢調査

③ 通勤人口

流入人口は、市内に居住する就業者のうち、市内で就業する人口は40.2%となっており、過半数は市外へと働きに出ています。流入人口は、市内で就業する者のうち、市内に居住する者は52.9%で半数強が働く場に居住されている。流出人口の約3割が京都市であることから、京都市のベッドタウンの要素は大きく、一方で市内の就業する者の5割強が市内に居住していることから、就業地と居住地の関係性は高いと言えます。

■人口流動の状況 2015（平成27）年

流出人口	(人)	(%)
宇治市に居住する就業者	81,764	100.0
宇治市で従業	32,890	40.2
他市区町村で従業	43,499	53.2
府内	34,576	42.3
第1位 京都市	23,404	28.6
第2位 久御山町	3,807	4.7
第3位 城陽市	2,686	3.3
府外	8,297	10.1

※居業地が不詳のものを含むため合計値は一致しない

流入人口	(人)	(%)
宇治市で就業する者	62,183	100.0
宇治市に居住	32,890	52.9
他市区町村に居住	23,292	37.5
府内	18,611	29.9
第1位 京都市	9,666	15.5
第2位 城陽市	3,970	6.4
第3位 京田辺市	1,076	1.7
府外	4,681	7.5

資料：国勢調査

④ 市内の事業者数と従業員数数の推移

本市の事業者数、従業員数は2014（平成26）年に一時的に増加したものの、全体としては医療・福祉の分野を除き減少傾向となっています。

事業者数では2016（平成28）年と2009（平成21）年との比較では、大きく減少している業種（卸売・小売業、宿泊業・飲食サービス業、建設業、製造業など）が多数みられ、全体で841（13.4%減）事業所が減少しています。

特に事業者数及び従業員数の多い製造業や商業関係（卸売業、小売業、宿泊業、飲食サービス業）での市内経済に与える影響が大きく出ています。

■産業別事業者数

業 種	2009(平成21)年		2012(平成24)年		2014(平成26)年		2016(平成28)年		2009～2016増減	
	事業者数	構成比	事業者数	構成比(%)	事業者数	構成比(%)	事業者数	構成比(%)	事業者数	構成比(%)
全産業（S公務を除く）	6,254	100.0%	5,688	100.0%	5,750	100.0%	5,413	100.0%	-841	▲ 13.4%
農林漁業	8	0.1%	7	0.1%	6	0.1%	5	0.1%	-3	▲ 37.5%
非農林漁業（S公務を除く）	6,246	99.9%	5,681	99.9%	5,744	99.9%	5,408	99.9%	-838	▲ 13.4%
鉱業、採石業、砂利採取業	2	0.0%	2	0.0%	1	0.0%	2	0.0%	0	-
建設業	621	9.9%	538	9.5%	534	9.3%	490	9.1%	-131	▲ 21.1%
製造業	743	11.9%	646	11.4%	672	11.7%	631	11.7%	-112	▲ 15.1%
電気・ガス・熱供給・水道業	3	0.0%	2	0.0%	4	0.1%	5	0.1%	2	66.7
情報通信業	53	0.8%	38	0.7%	38	0.7%	32	0.6%	-21	▲ 39.6%
運輸業、郵便業	83	1.3%	69	1.2%	74	1.3%	79	1.5%	-4	▲ 4.8%
卸売業、小売業	1,453	23.2%	1,312	23.1%	1,283	22.3%	1,205	22.3%	-248	▲ 17.1%
金融業、保険業	79	1.3%	72	1.3%	77	1.3%	73	1.3%	-6	▲ 7.6%
不動産業、物品賃貸業	436	7.0%	389	6.8%	389	6.8%	352	6.5%	-84	▲ 19.3%
学術研究、専門・技術サービス業	213	3.4%	199	3.5%	189	3.3%	191	3.5%	-22	▲ 10.3%
宿泊業、飲食サービス業	812	13.0%	714	12.6%	715	12.4%	660	12.2%	-152	▲ 18.7%
生活関連サービス業、娯楽業	611	9.8%	599	10.5%	602	10.5%	569	10.5%	-42	▲ 6.9%
教育、学習支援業	312	5.0%	291	5.1%	291	5.1%	269	5.0%	-43	▲ 13.8%
医療、福祉	466	7.5%	489	8.6%	543	9.4%	524	9.7%	58	12.4
複合サービス事業	21	0.3%	20	0.4%	20	0.3%	20	0.4%	-1	▲ 4.8%
サービス業（他に分類されないもの）	338	5.4%	301	5.3%	312	5.4%	306	5.7%	-32	▲ 9.5%

注：2012(平成24)年調査については、農林漁業とサービス業の一部が調査対象外であるため参考値

資料：経済センサス

■産業別従業員数の推移

業 種	2009(平成21)年		2012(平成24)年		2014(平成26)年		2016(平成28)年		2009～2016増減	
	従業員数	構成比	従業員数	構成比	従業員数	構成比	従業員数	構成比	従業員数	構成比
全産業（S公務を除く）	58,604	100.0%	56,323	100.0%	60,382	100.0%	54,794	100.0%	-3,810	▲ 6.5%
農林漁業	247	0.4%	216	0.4%	256	0.4%	249	0.5%	2	0.8
非農林漁業（S公務を除く）	58,357	99.6%	56,107	99.6%	60,126	104.57%	54,545	100.77%	-3,812	▲ 6.5%
鉱業、採石業、砂利採取業	5	0.0%	27	0.0%	12	0.2%	10	-	-	-
建設業	3,194	5.5%	2,823	5.0%	2,676	4.65%	2,612	4.83%	-582	▲ 18.2%
製造業	12,725	21.7%	12,777	22.7%	13,903	24.18%	11,299	20.87%	-1,426	▲ 11.2%
電気・ガス・熱供給・水道業	39	0.1%	26	0.0%	53	0.9%	61	1.1%	22	56.4
情報通信業	587	1.0%	566	1.0%	553	9.6%	559	10.3%	-28	▲ 4.8%
運輸業、郵便業	2,544	4.3%	2,017	3.6%	2,179	37.9%	1,610	29.7%	-934	▲ 36.7%
卸売業、小売業	11,925	20.3%	11,424	20.3%	11,578	20.14%	10,899	20.13%	-1,026	▲ 8.6%
金融業、保険業	910	1.6%	851	1.5%	906	15.8%	904	16.7%	-6	▲ 0.7%
不動産業、物品賃貸業	1,495	2.6%	1,242	2.2%	1,152	20.0%	1,113	20.6%	-382	▲ 25.6%
学術研究、専門・技術サービス業	1,965	3.4%	1,628	2.9%	770	13.4%	1,540	28.5%	-425	▲ 21.6%
宿泊業、飲食サービス業	5,327	9.1%	5,103	9.1%	4,843	84.2%	4,940	91.3%	-387	▲ 7.3%
生活関連サービス業、娯楽業	3,244	5.5%	3,153	5.6%	3,171	55.1%	2,773	51.2%	-471	▲ 14.5%
教育、学習支援業	2,376	4.1%	2,422	4.3%	3,334	58.0%	2,667	49.3%	291	12.2
医療、福祉	8,892	15.2%	9,192	16.3%	11,162	194.1%	10,029	185.3%	1,137	12.8
複合サービス事業	191	0.3%	194	0.3%	422	7.3%	416	7.7%	225	117.8
サービス業（他に分類されないもの）	2,938	5.0%	2,662	4.7%	3,412	59.3%	3,113	57.5%	175	6.0

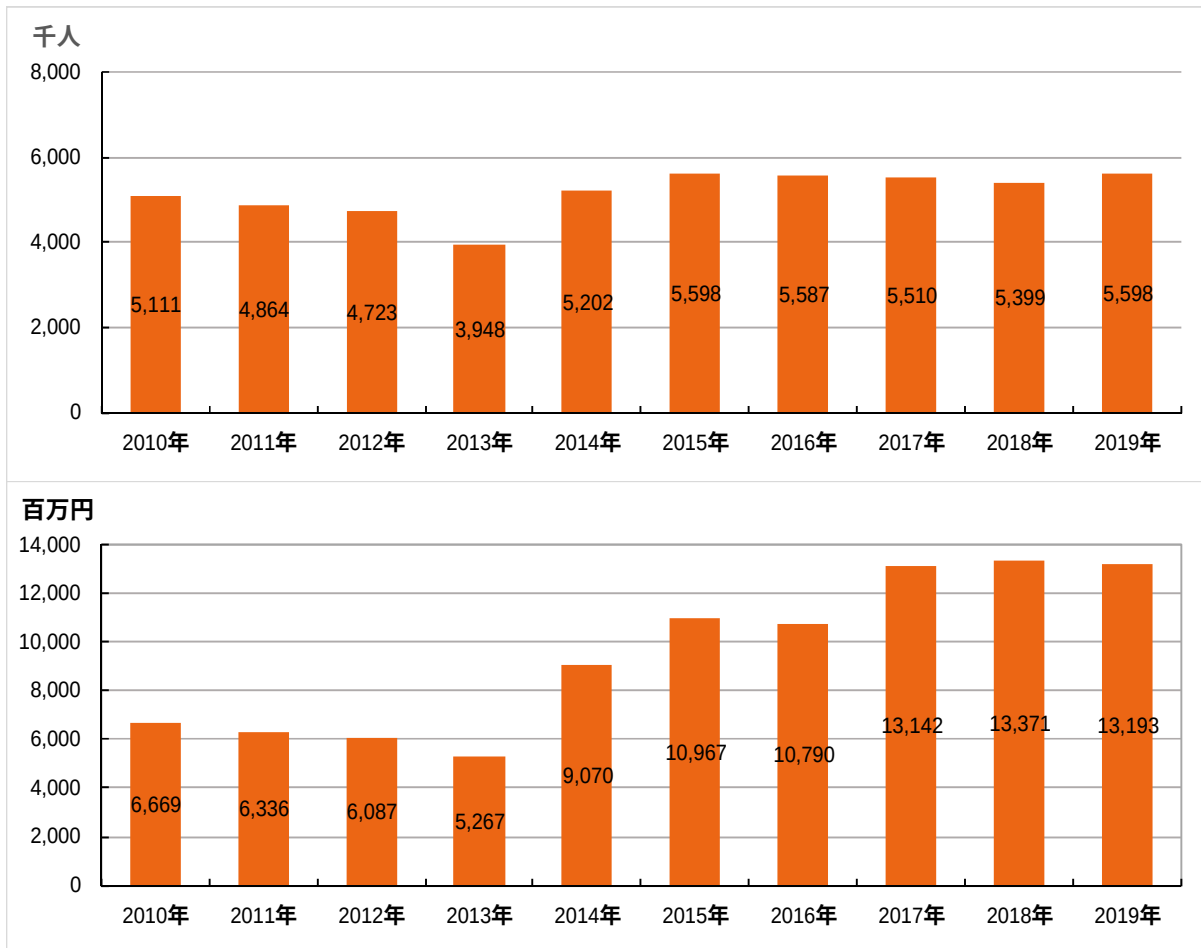
注：2012(平成24)年調査については、農林漁業とサービス業の一部が調査対象外であるため参考値

資料：経済センサス

⑤ 交流人口

2011（平成23）年の東日本大震災の影響他、2013（平成25）年の台風災害の影響などのため一時的な減少が見られましたが、2018（平成30）年度末に宇治川改修本体工事が完了するなどにより559.8万人が訪れています。また、外国人観光客の増加等から観光消費額も増加しています。また訪問した施設では、平等院に約8割の方が訪問しており、宇治地域に一極集中しています。

■宇治市観光入込客数の推移



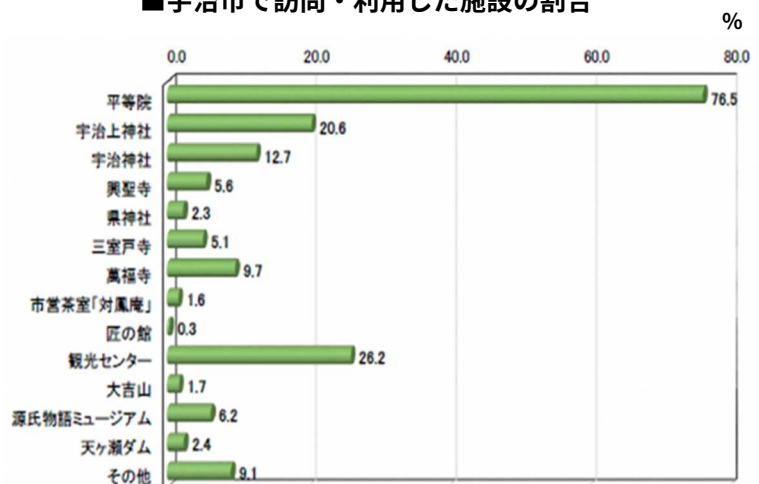
資料：宇治市観光入込客数統計

■外国人宿泊客数の推移

	外国人 宿泊客数（人）
2010年	999,154
2011年	529,116
2012年	862,160
2013年	1,148,672
2014年	1,866,245
2015年	3,216,190
2016年	3,256,611
2017年	3,612,060
2018年	4,594,862
2019年	3,897,004

資料：京都府観光入込客調査

■宇治市で訪問・利用した施設の割合



資料：宇治市観光振興計画後期アクションプラン

2 - 3 都市構造

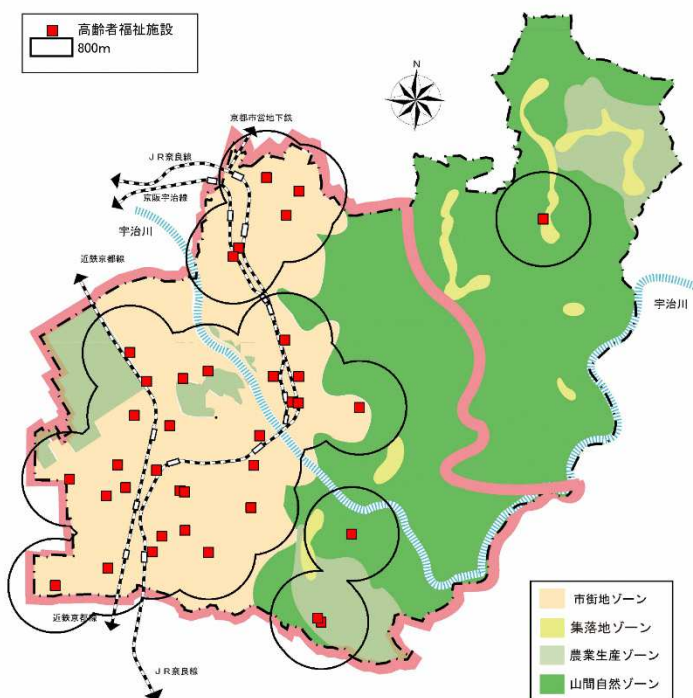
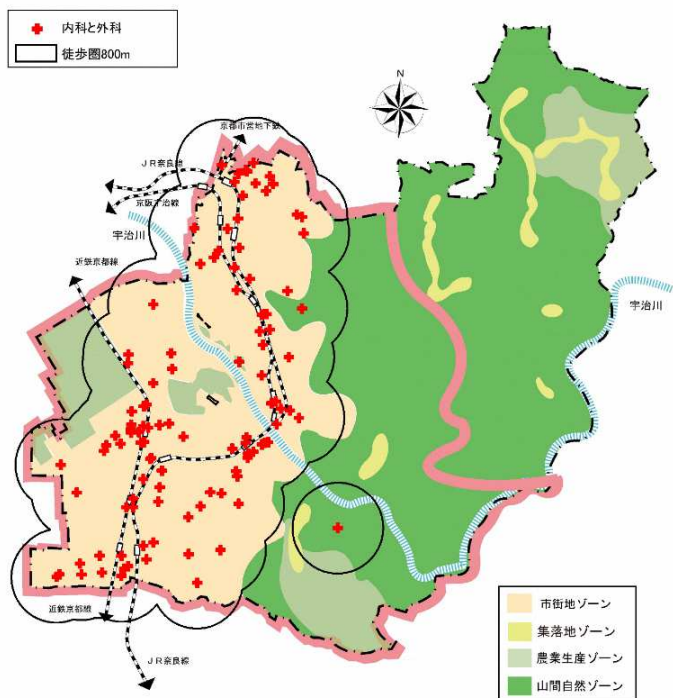
① 生活サービス施設の分布状況

商業・医療・福祉の日常生活サービス施設は、市内一円に配置されており、各施設の徒歩圏充足率は市街地を概ねカバーしています。現状では生活利便性が一定整っていると考えられます。

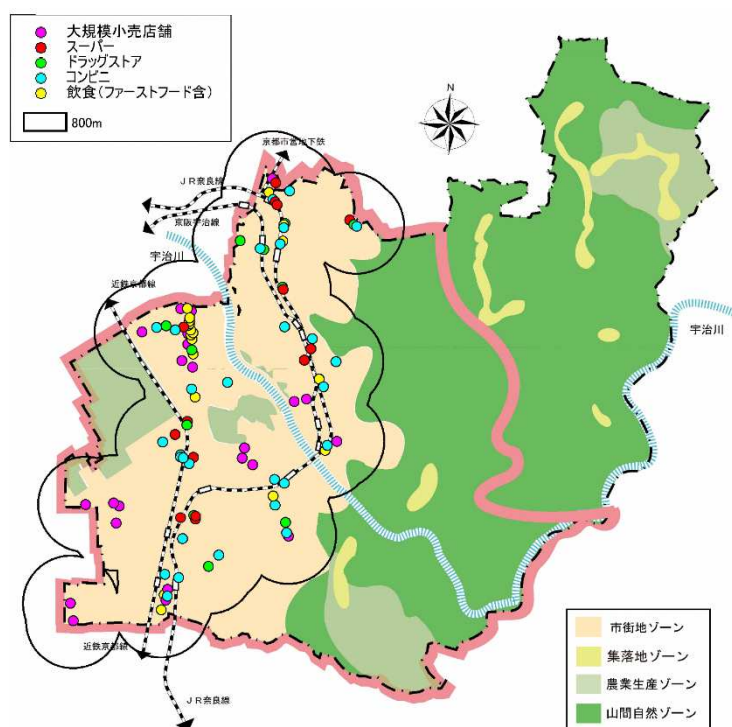
今後、人口減少、少子高齢化の進展に伴い医療施設、商業施設の徒歩圏人口密度のますますの低下が予想され、これらの施設の維持が困難になる恐れがあります。

■医療施設（内科・外科）の徒歩圏（2020 年）

■高齢者福祉施設の徒歩圏（2020 年）



■商業施設（スーパーマーケット等）の徒歩圏（2020 年）



※医療施設は、国土数値情報（国土交通省）に含まれる医療機関データの全国の医療機関（病院、診療所等）のうち診療科目が内科、外科を含む施設を抽出。

※高齢者福祉施設は、国土数値情報（国土交通省）に含まれる福祉施設データのうち、老人福祉施設、老人憩の家、老人休養ホーム、有料老人ホームを抽出。

※商業施設は、大規模小売店舗立地法届出状況一覧（京都府）等をもとに延床面積1000㎡以上の大規模小売店舗を抽出。あわせて、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア、飲食店を図上抽出。

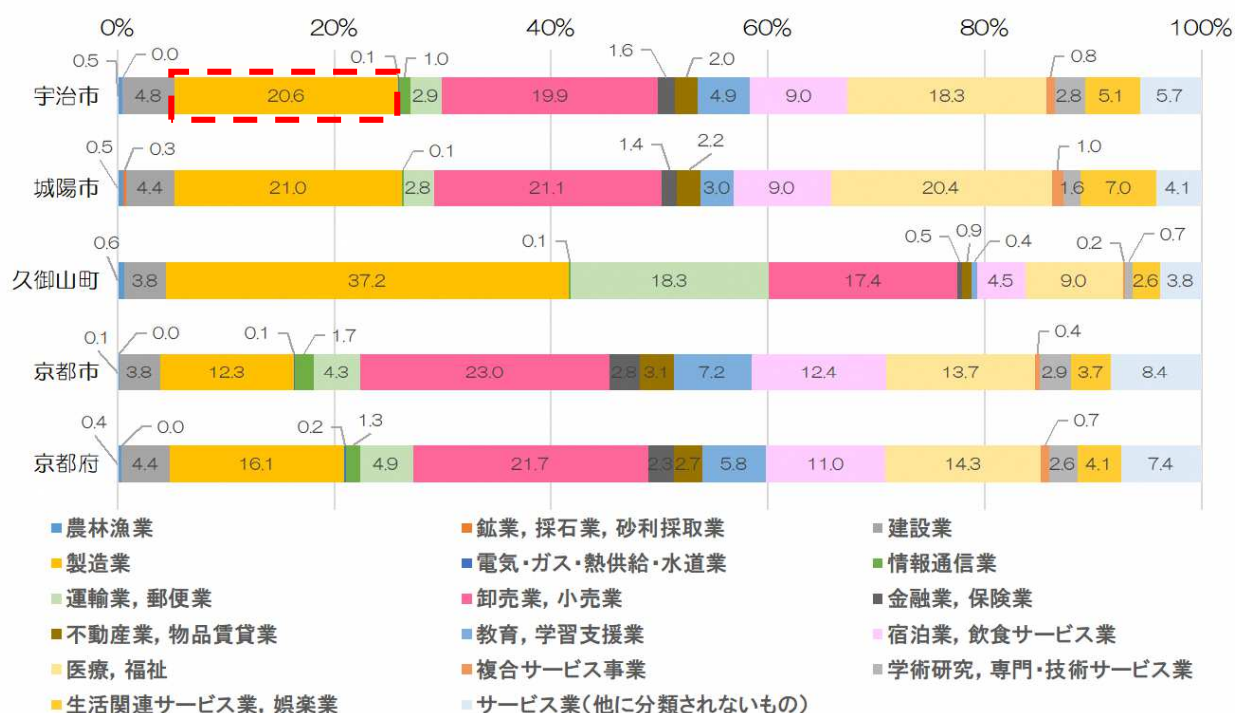
② 産業

(1) 産業全体

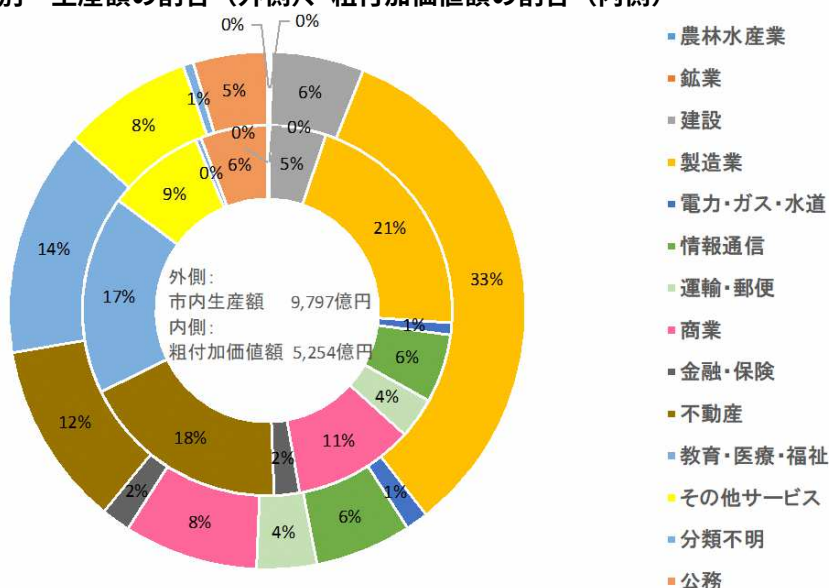
従業者数の業種別構成比を近隣自治体や京都府全体と比較すると、製造業の構成比が大きく、製造業の集積地帯であることが分かります。生産額及び粗付加価値額を見ると、どちらも製造業の構成比が最大となっています。また、粗付加価値額及び従業員数では、製造業、不動産業、教育・医療・福祉、商業の構成比が約7割と大きく、市民生活に与える影響は大きいです。

また、輸移出額と輸移入額を見ると、全体では輸移入超過（貿易赤字）となっておりますが、製造業と情報通信は輸移出超過（貿易黒字）となっています。

■業種別従業者数（民間事業所のみ）の割合



■宇治市業種別 生産額の割合（外側）、粗付加価値額の割合（内側）



資料：宇治市産業戦略

■宇治市の輸移出額と輸移入額

	輸移出額 ①	輸移入額 ②	輸移出入収支 ③=①-②
農林水産業	202	14,443	-14,242
鉱業	391	2,064	-1,673
製造業	296,502	284,166	12,336
建設	0	0	0
電力・ガス・水道	2,239	16,407	-14,168
商業	35,410	67,266	-31,856
金融・保険	441	17,278	-16,837
不動産	1,013	4,244	-3,231
運輸・郵便	13,037	26,603	-13,566
情報通信	31,991	28,760	3,230
公務	0	0	0
教育・医療・福祉	30,774	32,004	-1,230
サービス	30,526	80,836	-50,310
分類不明	1,703	1,490	213
計	444,228	575,562	-131,333

資料：宇治市産業戦略

(2) 農業

本市の農業は、巨椋池干拓田を中心とした水稲と伝統産業である宇治茶を基幹産物として発展しており、京都や大阪をはじめとした大消費地の都市近郊農地として、野菜や花きなど多様な作物の生産が行われています。後継者不足等から面積、人口ともに減少傾向にある中、農業生産基盤の整備や消費拡大に取り組んでいます。

茶業については宇治茶のブランド力の強化や優良茶園の保全と担い手の育成などに取り組んでいます。

■経営耕地面積（販売農家）及び農家人口

	2005 年	2010 年	2015 年
経営耕地面積（h a）	2 7 4	2 1 2	1 7 8
農家人口（人）	1, 1 1 4	8 9 7	6 6 0

資料：農業センサス・世界農林業センサス

■茶園面積、茶農家数及び荒茶生産額

	2005 年	2010 年	2015 年
茶園面積（h a）	8 3.5	8 1.8	8 0.5
茶農家数（人）	1 2 2	1 1 6	1 1 1
荒茶生産金額（千円）	6 2 6,0 6 7	6 3 1,9 8 8	6 4 1,3 0 7

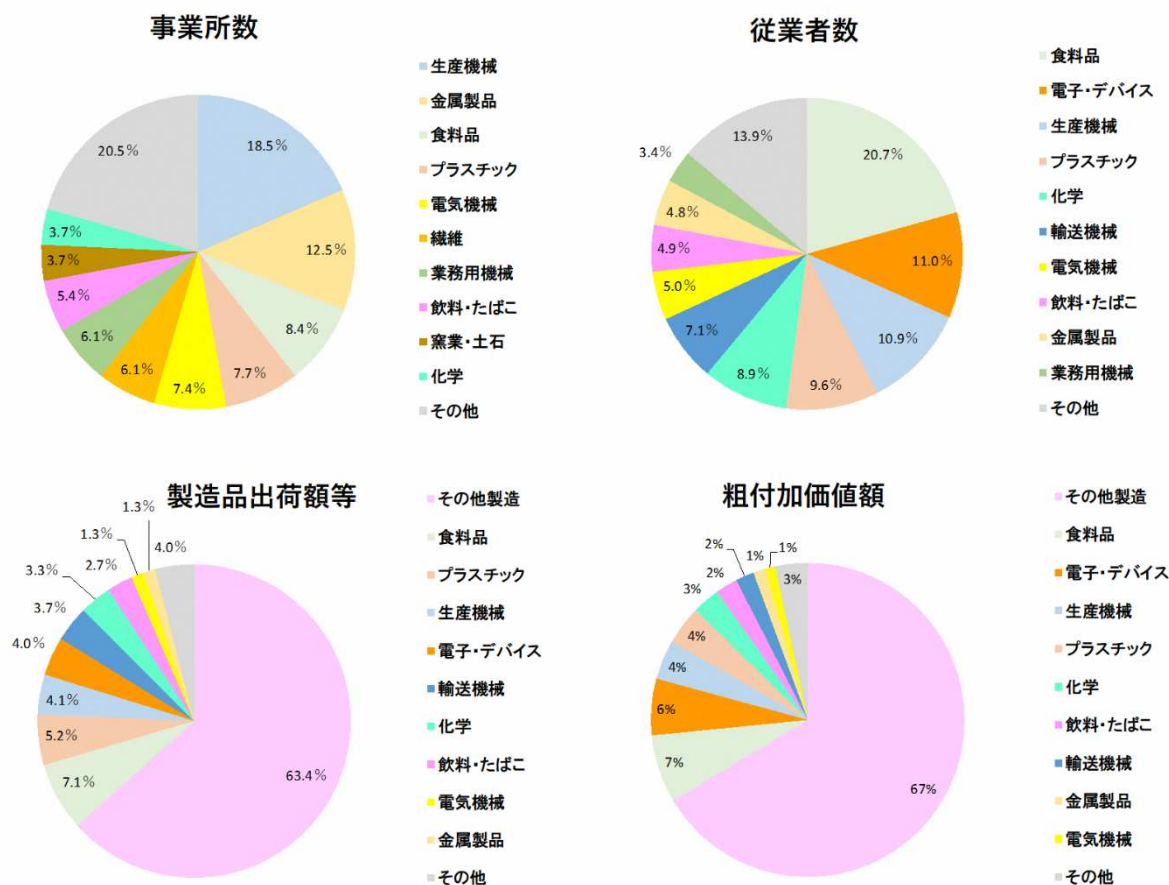
資料：京都府産茶の生産・流通状況等に関する資料

(3) 工業

本市の製造業の業種別事業所数をみると、生産機械、金属製品、食料品が多く、従業者数では、食料品、電子・デバイス、生産機械、プラスチックの順で多く、この4業種で約5割を占めています。製造品出荷額等では、その他製造（娯楽用具・がん具製造業等）、食料品の2業種で全体の約7割を占めています。粗付加価値額では、その他製造、食料品、電子・デバイスの3業種で全体の約8割を占めています。

■宇治市の中分類別製造業の状況

事業所数・従業者数・製造品出荷額等・粗付加価値額（2018（平成 30）年）



資料：平成 30 年工業統計調査

(4) 商業

本市の小売業の事業所数は、減少傾向にあり、平成 28 年経済センサスでは事業所数は 989、従業者数は 9,322 人、年間商品販売額は 128,392 万円となっています。商店主の高齢化・後継者難、新たな店舗の出店、そして消費者ニーズの多様化など商業環境の変化が見られます。

■宇治市小売業の推移

	2012年	2014年	2016年
事業所数	1,086	1,052	989
従業者数(人)	9,677	9,865	9,322
年間商品販売額(百万円)	108,720	119,232	128,392
売場面積(m2)	149,258	146,273	138,038

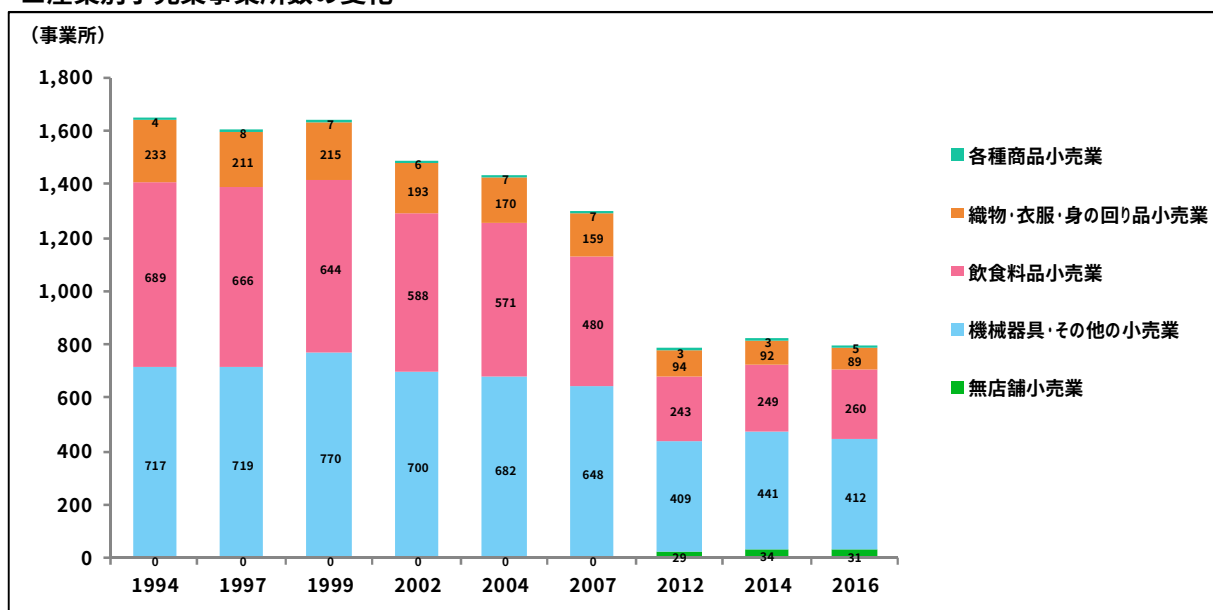
資料：経済センサス—活動調査（2012 年、2016 年）、商業統計調査（2014 年）

■宇治市大規模小売店舗(店舗面積：1,000 m²以上)の主な撤退状況・

食品スーパー等の開店状況（2016 年以降）

店舗名（撤退）	店舗面積（m ² ）	店舗名（開店）	店舗面積（m ² ）
イオン大久保店 （大久保サティ）	14,816	フレンドマート宇治菟道店	1,428
イトーヨーカ堂六地藏店	13,406	スーパーマツモト宇治西店	5,123
オーレ丸山 （丸山百貨店）	2,057	マツヤスーパー伊勢田店	2,470
レインボー小倉	10,453	V・drug宇治横島店	1,312

■産業別小売業事業所数の変化



資料：商業統計調査、経済センサス—活動調査

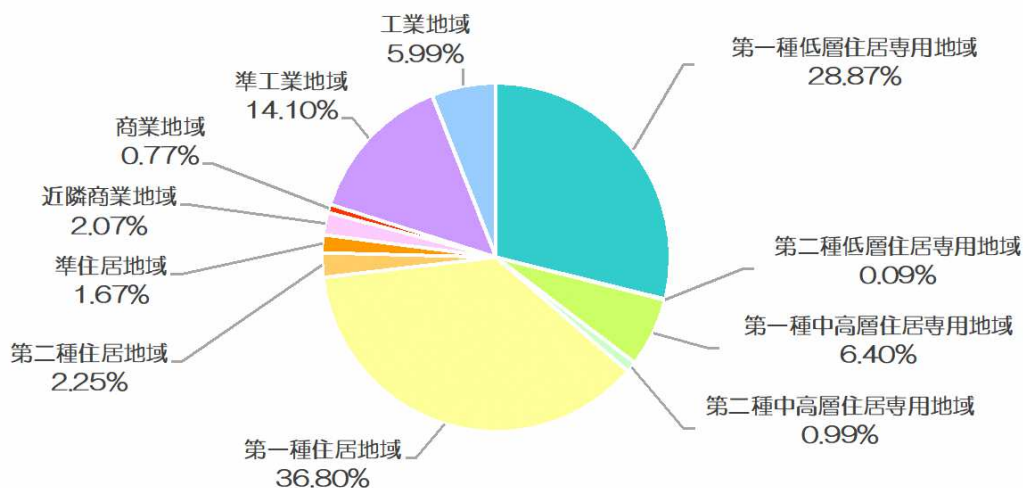
【注記】2007年以降は、日本標準産業分類の大幅改定の影響や、「商業統計調査」と「経済センサス—活動調査」の集計対象範囲の違い等から、単純に調査年間（表示年）の比較が行えない。

2 - 4 土地利用

① 用途地域別面積構成

本市では都市計画区域として、4,654ha（68.9%）を定めており、市街化区域 2,220ha（32.9%）、市街化調整区域 2,434ha（36.03%）となっています。また、用途地域のうち住居系が77.1%、工業系が20.1%、商業系が2.8%を占めています。

■用途地域別面積の割合



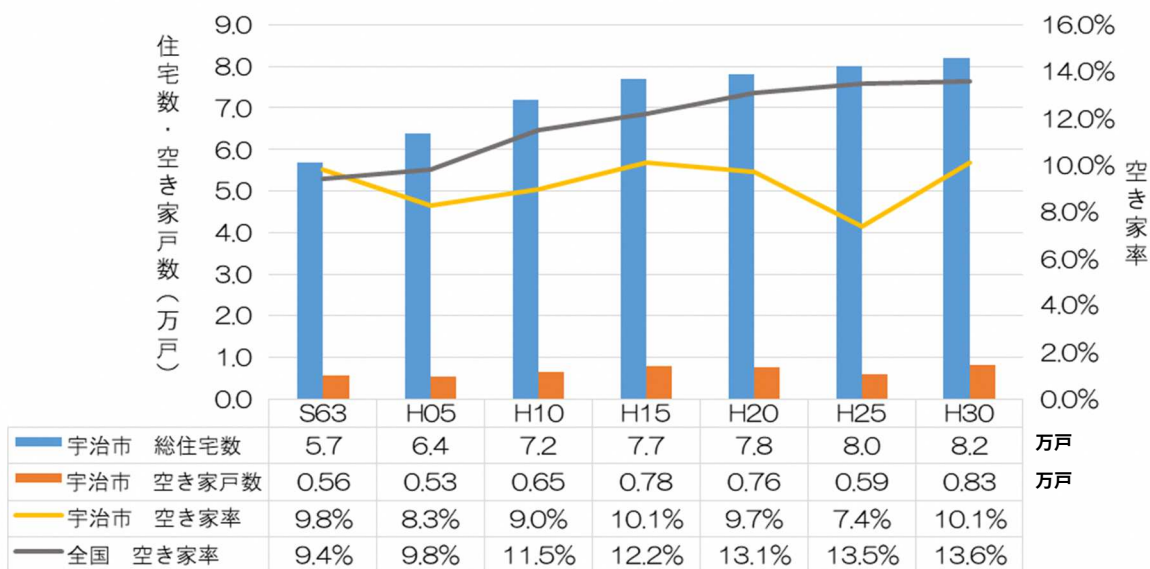
住居系							商業系		工業系		合計
第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	
641ha	2ha	142ha	22ha	817ha	50ha	37ha	46ha	17ha	313ha	133ha	2,220ha

② 住宅

(1) 空き家戸数及び空き家率の推移

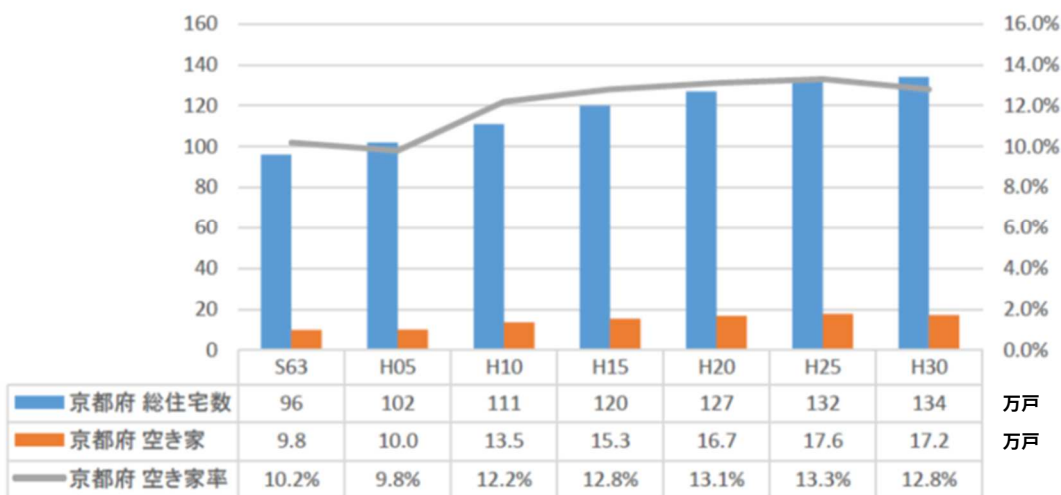
本市の空き家戸数は、人口減少や高齢化の進展、住環境、住宅の老朽化、社会ニーズなどの変化により増加傾向となっています。また、本市の空き家率は10%前後で推移していますが、全国と比較すると低い傾向にあります。

■空き家戸数及び空き家率の推移 宇治市



資料：各年住宅・土地統計

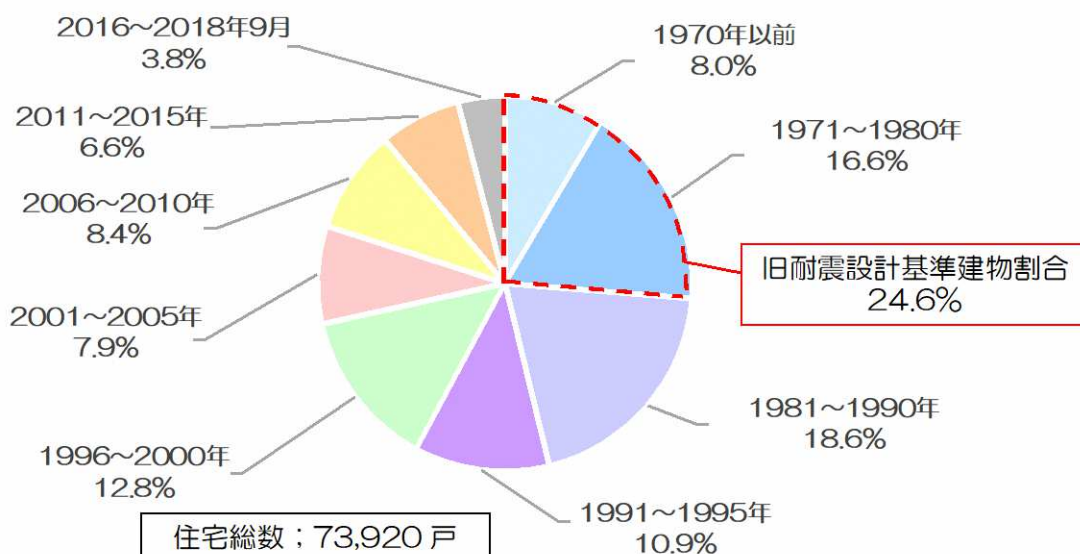
京都府



(2) 住宅の建設時期

1981（昭和 56）年度以前の旧耐震基準建物が、居住世帯のある住宅のうちの約 25%を占めており、空き家予備群といえる住宅が約 18,000 戸あります。

■住宅建設時期別の割合



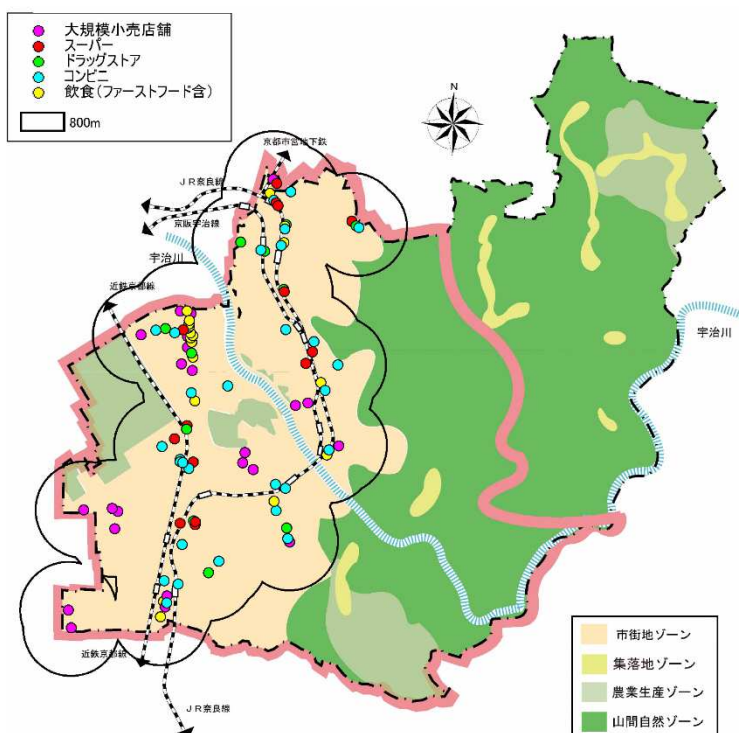
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

③ 商業・業務地、工業地

(1) 商業地の土地利用

以前は、駅周辺に大規模小売店舗の集積が見られたが、現在は多くが撤退するなど商業ニーズは変化している。一方で、小規模な店舗は出店するなど市街化区域の大部分が商業施設から 800 mの徒歩圏内にありますが、今後、人口減少の進展に伴い商業施設の徒歩圏人口密度のますますの低下が予想され、これらの施設の維持が困難になる恐れがあります。

■商業施設（スーパーマーケット等）の徒歩圏（2020 年）



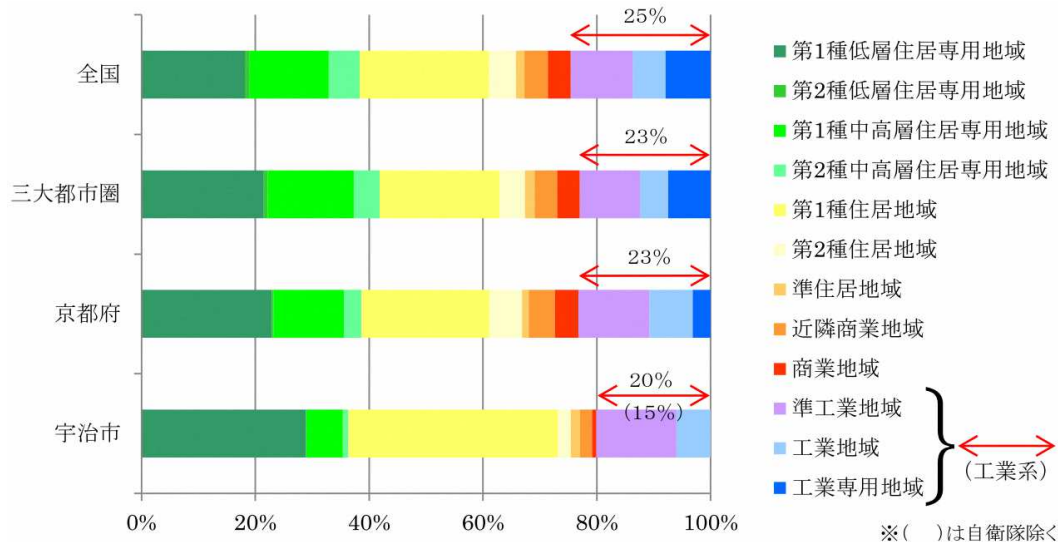
※商業施設は、大規模小売店舗立地法届出状況一覧（京都府）等をもとに延床面積 1000 m²以上の大規模小売店舗を抽出。あわせて、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア、飲食店を图上抽出。

(2) 工業地の土地利用

① 工業系用途地域の比率について

全国、三大都市圏、京都府及び本市の工業系用途の比率を比較すると、本市は工業専用地域がなく、工業系の比率も小さい。準工業地域は大きいが、宇治駐屯地（黄檗）と大久保駐屯地が1/4を占めており、工業系として利用できる土地は少ない状態となっています。

■工業系用途地域の面積比率



資料：土地利用転換可能性調査

② 工業地域、準工業地域の土地利用状況

2012（平成24）年度の都市計画基礎調査のデータをもとに、土地利用状況の特性を分析すると、工業地域は3地域あり、槇島地域は比較的工場が多く存在するが、宇治樋ノ尻地域では大半がユニチカの工場で占めており、大久保地域では工場はあるものの商業施設や共同住宅の立地が目立っています。

準工業地域では、建築物の用途制限が比較的緩いことから商業施設や宅地開発が進み、商工混在や住工混在の地域となっています。すべての地域で土地利用率は高くなっています。

2 - 5 交通

① 道路・鉄道

本市周辺の道路状況を見ると、京滋バイパス、第二阪京阪道路、京奈和自動車等が整備されている他、2023（令和5）年には新名神高速道路の開通が予定されています。このように、広域的な道路網は充実した環境にあり、物流の面では恵まれた環境にあります。また、鉄道については、JR西日本、京阪電気鉄道、近畿日本鉄道、京都市営地下鉄の4路線があり、JR西日本の奈良線は2023（令和5）年までに京都駅から宇治市域が完全複線化される予定であり、広域ネットワークは充実しています。

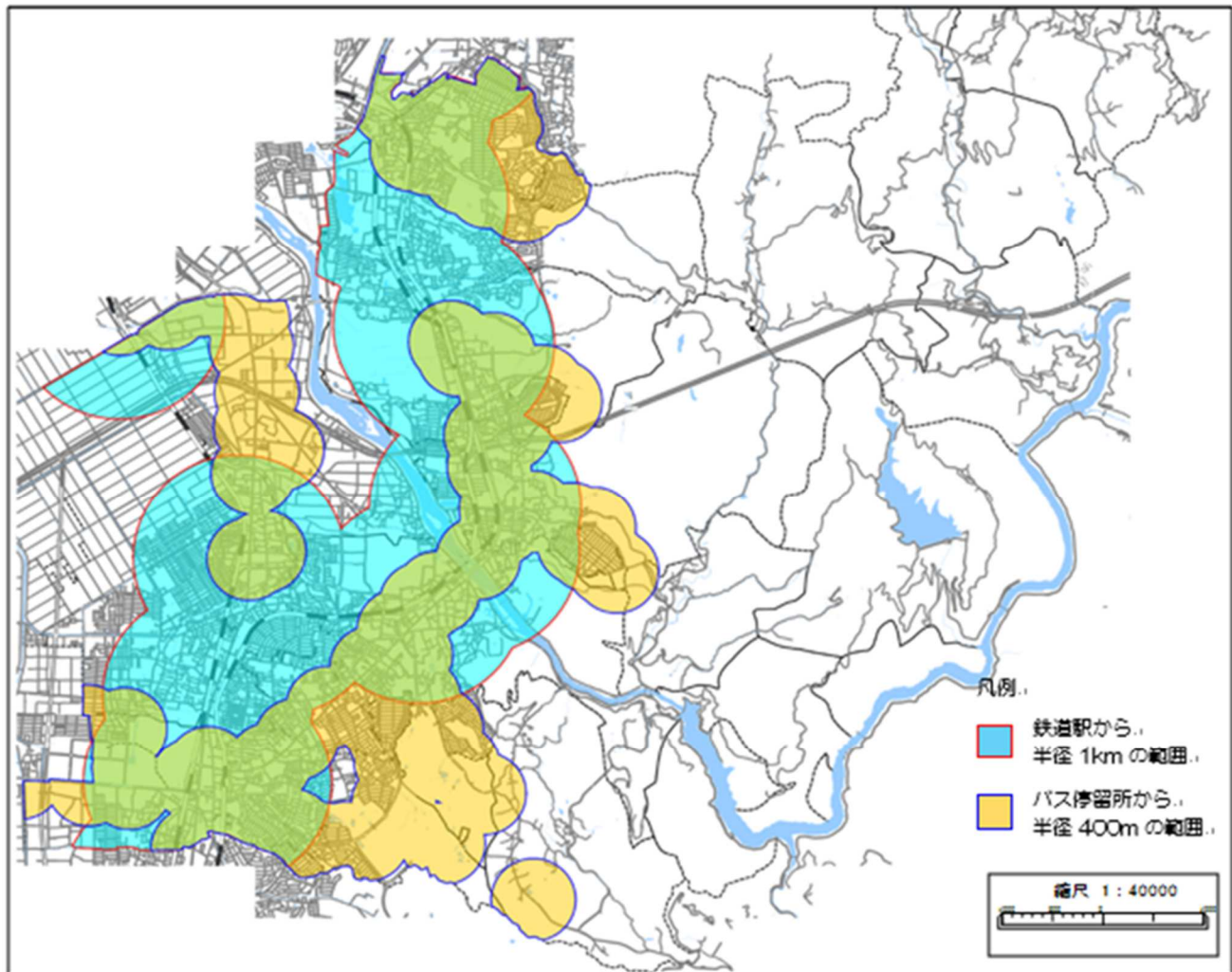
■広域交通体系図



② 公共交通

市内に鉄道駅が 14 駅あり、人口の約 9 割が鉄道駅から 1000m、バス停から 400m の範囲内に居住されており、鉄道を中心とした公共交通に恵まれた環境です。反面、今後はこうした既存の公共交通を持続していくための利用促進や高齢化の進展などによる社会ニーズの変化など検討する必要があります。

■公共交通の徒歩圏図



2 - 6 公園・緑地

公園・緑地は緑のオープンスペースを確保し、防災機能や市民の憩い、スポーツ・クリエーションの場として整備されており、2019（令和元）年度末で182箇所、49.78haの都市公園が供用されており、都市計画区域内の市民1人当たりの公園面積は7.81㎡/人となっています。

市街化区域の大部分が都市公園から800mの範囲にあります。豊かな自然環境とふれあう場をつくることで、その恩恵を感じる機会を創出する必要があります。

■公園・緑地位置図



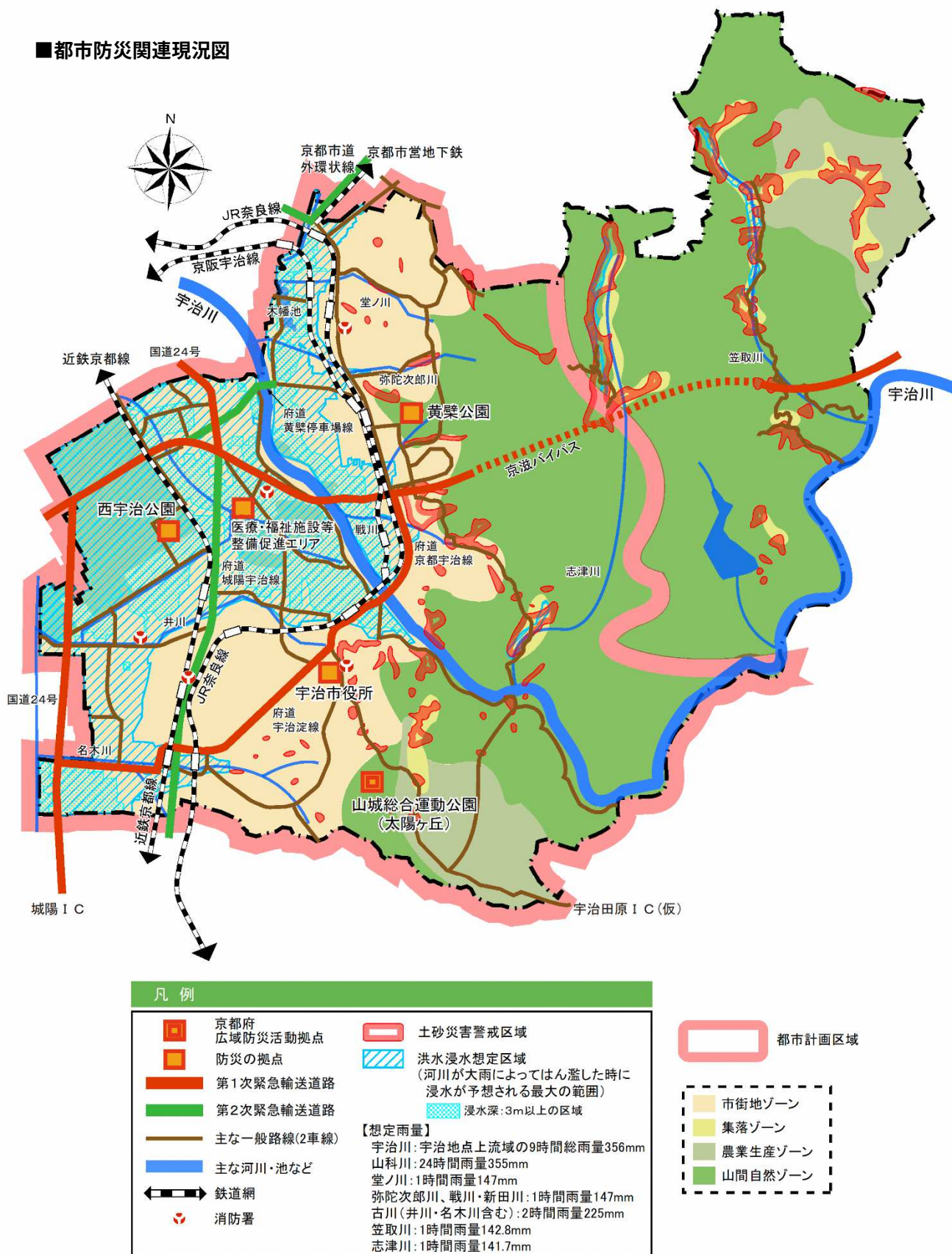
2 - 7 都市環境

市民生活において、文化・歴史・風土を踏まえたまちづくりを進めるため、歴史的景観の保全や、豊かな自然の恩恵を次世代に引き継ぎ環境負荷の少ないまちづくりに努めています。今後も自然エネルギー利用促進の観点からまちづくりの検討が必要です。

2 - 8 都市防災

住宅密集地や緊急車両が進入できない地域も存在し、大地震等によって建物の倒壊や火災等が大規模に発生する恐れや、頻発化、激甚化する水害等により、浸水や土砂災害など大きな被害が発生する恐れがあります。宇治市の地勢を踏まえたまちづくりの検討が必要です。

■都市防災関連現況図

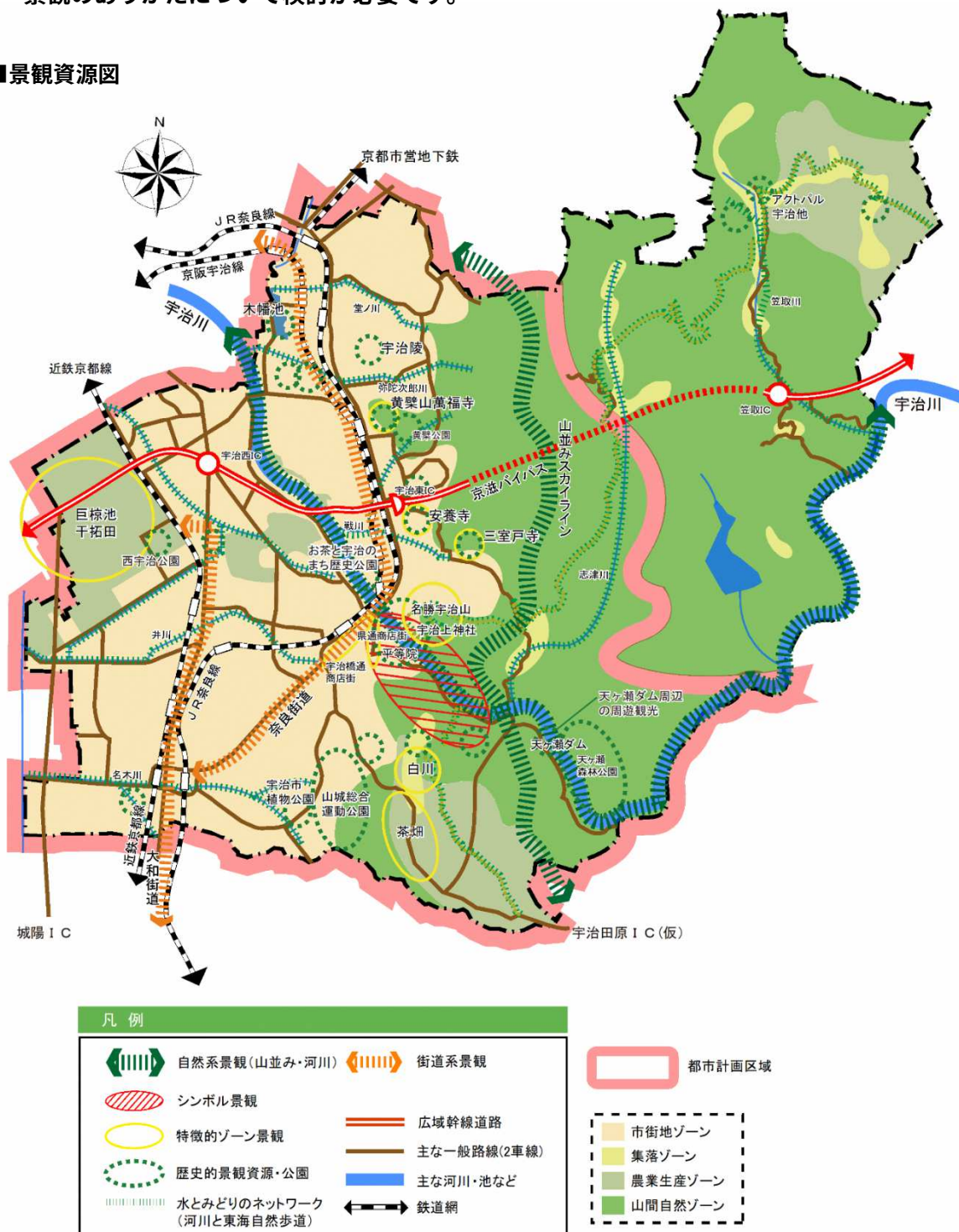


・「緊急輸送道路」の詳細については、「京都府緊急輸送道路ネットワーク計画書」、
 「洪水浸水想定区域」の詳細については、「宇治市ハザードマップ」をそれぞれご覧下さい。

2 - 9 都市景観

山並みスカイラインや宇治川の水系といった自然景観や、世界遺産である平等院、宇治上神社周辺の歴史を尊重した景観の保全など、歴史・文化の息づくまちなみの保全・継承に努めています。2008（平成20）年に「宇治市景観計画」を策定し、良好な景観の形成を推進してきました。その後、2015（平成27）年から風致地区内における許可事務が権限移譲され、「良好な景観の形成」と「風致の維持」が一体的に推進することが可能になっています。今後の総合的な景観のありかたについて検討が必要です。

■景観資源図



2 - 10 他の公共施設

宇治市公共施設等管理計画における個別施設管理実施計画等の策定を進め、公共施設等の適正な配置や計画的な保全に努めています。

2 - 11 まとめ

分 野	現状と課題	今後の視点
2-2 人口 (p 6)	・人口減少、少子高齢化の進展 ・若い世代（生産年齢人口）の減少	・人口減少社会における都市計画を前提とする
2-3 都市構造 (p 10)	・日常生活サービス施設が市街地を概ねカバーしているが今後は維持が困難になる恐れ ・産業全体では輸移入超過（貿易赤字） ・消費者ニーズの多様化から大型商業施設が撤退するなど商業環境が変化	・多様な住まい方・働き方を支える都市づくり ・地域と地域が相互に連携し支え合う都市づくり
2-4 土地利用 (p 14)	・商業ニーズの変化により駅周辺の大型商業施設が撤退 ・工業系用途では商工混在や住工混在が見られ全国・府と比べ比率も低い ・空き家率は全国と比べ低いが、予備軍（旧耐震）は約 18,000 戸	・宇治らしさを活かした選ばれる都市づくり ・多様な住まい方・働き方を支える都市づくり
2-5 交通 (p 18)	・既存公共交通の持続 ・高齢化の進展などによる社会ニーズの変化	・地域と地域が相互に連携し支え合う都市づくり
2-6 公園・緑地 (p 20)	・豊かな自然的環境とふれあう場をつくることで、その恩恵を感じる機会の創出	・宇治らしさを活かした選ばれる都市づくり
2-7 都市環境 (p 20)	・文化・歴史・風土の保全と次世代へ引き継ぐ ・自然エネルギー利用促進	・宇治らしさを活かした選ばれる都市づくり ・多様な住まい方・働き方を支える都市づくり
2-8 都市防災 (p 21)	・頻発化、激甚化する水害等のリスク ・地勢を踏まえたまちづくり	・総合的に災害リスクに対応できる都市づくり
2-9 都市景観 (p 22)	・歴史・文化の息づくまちなみの保全・継承	・宇治らしさを活かした選ばれる都市づくり
2-10 他の公共施設 (p 23)	・公共施設等の適正な配置や計画的な保全が必要	・多様な住まい方・働き方を支える都市づくり

3. 都市づくりの基本理念と基本目標

3-1 都市づくりの基本理念

本市は、豊かな自然的環境や文化・歴史的遺産を守り育て、未来へと引き継いでいくことによって、そこに住む人々が誇りと愛着を感じることできる、ふるさと宇治を創造することをめざしています。本市、行政計画の最高指針である、宇治市総合計画では「みどりゆたかな住みたい、住んでよかった都市」を目指す都市像として掲げ、「ふるさと宇治」の実現に努めているところでます。

そこで、まちづくりの最高指針である都市計画マスタープランにおいても総合計画の理念を踏襲し、人口減少社会における都市計画の諸課題に対応することを念頭に活力ある新たな「ふるさと宇治」の実現に努めてまいります。

追加

みどりゆたかな住みたい、住んでよかった都市

3-2 これからの都市計画の視点

本市においても少子高齢化の進展により、2011（平成23）年をピークに人口減少局面に入るなど、市民を取り巻く社会情勢が大きく変化しています。人口増加局面での都市計画では、増加する人口に対して将来の都市インフラの需要を予測し、計画的にその量的充足を図ることがまず必要とされてきました。しかしながら、人口減少局面では、従前から提供されてきた都市的サービスの水準を都市内のすべての地域で長期的に維持していくことが困難になってくることが予想されます。このような状況に対処するためには、居住や医療・福祉、商業、公共交通などの都市機能の水準を常に監視しながら、計画的な誘導を図るなど、交通ネットワーク等を通じて地域と地域が連携・補完し、まちの資源を共有することで市民が享受できる都市的サービスの質を確保・向上させていくことが必要であると考えます。（「拡大から質の向上へ」の説明）

都市計画マスタープランは、概ね20年後の長期的な将来を見据えた計画として将来の都市の姿を描き出すものです。しかしながら、少子高齢化に加え、気候変動、新型コロナウイルスの蔓延、第4次産業革命の進展など、生活様式や産業構造にも大きな変化の兆候が見られ、長期的に将来を見通すことが極めて難しく、高い不確実性を抱えた状況での計画策定とならざるを得ません。このような不確実性に対処するためには、現時点で考えられる最善の計画をベースとして環境や社会経済情勢などの変化に適応できるよう、常にその変化を見つめ、その変化に応じて機動的に計画の修正を図ることを可能とすることが求められます。このような順応的管理（適応的な管理）の思想を中核として、定期的な計画の見直しをプロセスに内包し、適応的に変化に対応しうる計画プロセスを構築することが必要です。（「変化に適応する計画プロセス」の説明）

また、外的な環境の変化に加え、都市政策の成果として現れる都市機能の水準は地域の居住環境の質を左右する大きな要因となります。宇治市は、このような変化を住民の皆様と共有し、共

に計画の見直しの方向性を議論していきたいと考えています。市、市民、事業者が、まちづくりのパートナーとして力を結集し、将来のまちの姿を共有し、パートナーシップによる都市づくりを進めていきたいと考えています。（「パートナーシップによる都市づくり」の説明）

このような取り組みを通じて、長期的に都市の空間の質を高め、市民の皆様と共に「みどりゆかな住んでよかった、住みたい宇治」の実現を図っていききたいと考えています。

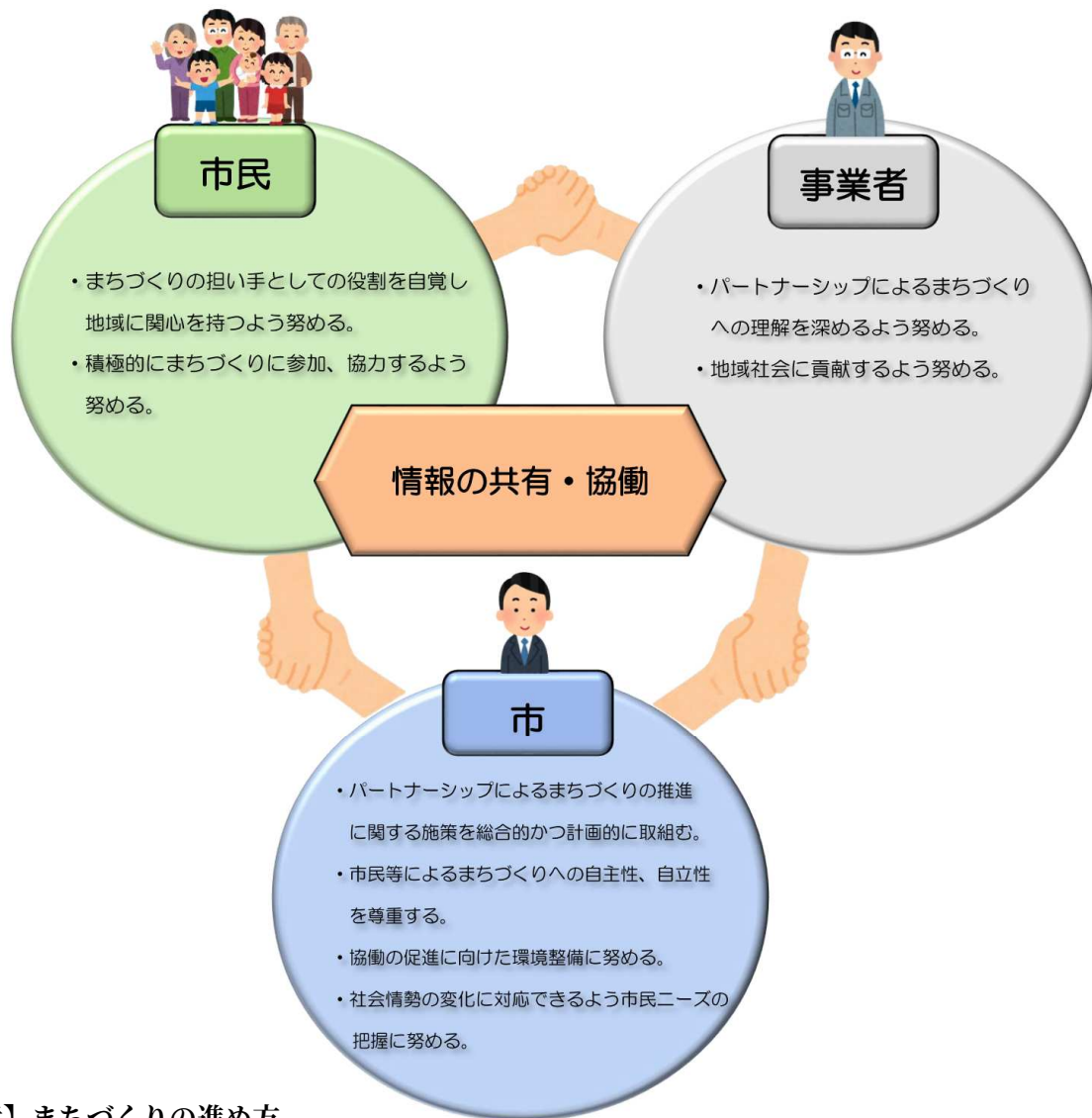


これからの視点

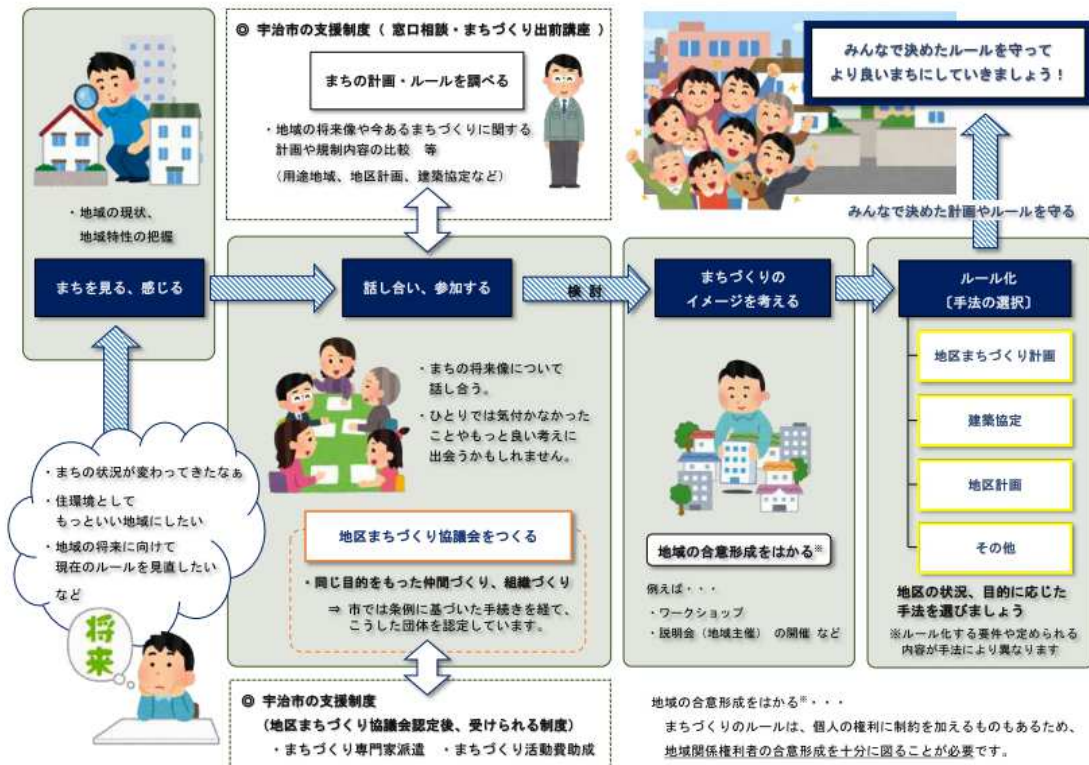
- ・ 成長型社会から成熟型社会へ、拡大から質の向上を目指す
- ・ 変化に適応できる都市計画プロセス
- ・ パートナーシップ（市・市民・事業者）による都市づくり

※パートナーシップ：まちづくりを担う市民等が、対等な立場で協力・連携し、責任や役割を自覚することを通じて築いていく相互の信頼関係を言います。

※ 最終は用語集に記載予定



【参考】まちづくりの進め方



3-3 都市づくりの基本目標

追加

「みどりゆたかな住みたい、住んでよかった都市」の基本理念に照らしながら、これからの都市計画の視点をもとに、本市の現況や動向、時代の潮流を見据え、今後の都市づくりを進めます。

これからの視点

- ・ 成長型社会から成熟型社会へ、拡大から質の向上を目指す
- ・ 変化に適応できる都市計画プロセス
- ・ パートナースhip（市・市民・事業者）による都市づくり

【基本目標】

宇治らしさを活かした選ばれる都市づくり

多様な住まい方・働き方を支える都市づくり

総合的に災害リスクに対応できる都市づくり

地域と地域が相互に連携し支え合う都市づくり

宇治らしさを活かした選ばれる都市づくり

【基本的方向】

豊かな自然環境や歴史的資産など宇治らしさを活かしたまちづくりを進め、住みたい、住みたくなるまちを目指す。また、まちのにぎわいや人の交流の促進など、人口減少社会に対応した魅力あるまちにつながる都市づくりを進めます。

【基本方針】

① 快適に暮らせる市街地を形成し、豊かな自然を保全し、身近なみどりを守ります（表現修正）

市街地周辺の自然を保全するため、市街地周辺の無秩序な開発を防ぐとともに、身近な自然や田畑と市街地が調和するような土地利用を行います。

② 歴史・文化が調和した良好なまちの景観づくりに努めます（表現修正）

世界遺産である平等院や宇治上神社などの歴史的遺産、宇治橋周辺などの緑豊かな歴史ある町並み、これらの歴史・文化や景観を守り育てるとともに、身近なみどり空間や商業施設の誘導など、歴史的遺産と調和した連続性のあるまちなみの創造を進めます。

③ 文化・歴史や茶業など、資源を活用した個性ある都市づくりをめざします

歴史的遺産や既存の観光資源の活用、茶産業の発展など、地域資源を活用して産業の付加価値が高まるような土地利用の誘導を図ります。

多様な住まい方・働き方を支える都市づくり

【基本的方向】

住環境や都市施設をはじめとする全ての都市づくりに、ユニバーサルデザイン*の考えを取り入れ、市民一人ひとりが快適に住み、働くことができる都市づくりを進めます。

追加

【基本方針】

① 生活利便性の維持向上による質の高い都市づくりをめざします (追加)

少子高齢化の進展、産業・商業の構造の変化、生活スタイルの変化などに加え、行財政を取り巻く厳しい状況なども踏まえながら、今ある資源を有効に活用するとともに、選択と集中による効果的、効率的な行政運営が求められております。今ある資源を効果的に活かし、合せて強化を図ることで必要な活力を生みだし、生活利便性の維持向上による質の高い都市づくりをめざします。

② 持続的に発展する都市づくりをめざします(表現修正)

地球温暖化の防止に寄与し、廃棄物のリサイクルや自然エネルギーを考慮した持続的に発展できる都市づくりをめざします。同時に、市民による環境美化活動を促進する環境づくりを進めるなど、持続的に発展する都市づくりをめざします。

③ 人にやさしく快適な住環境・都市施設を整備します(表現修正)

住んでよかったと思えるような、魅力ある定住環境の形成に向けて、市街地内の歩行環境の改善、保育所や医療施設、高齢者福祉施設などと一体となった都市型住宅環境、まちのにぎわいを呼び込む駅前周辺の整備、みどりに包まれた住環境の形成など、市民の利便性や快適性、安全性等の要望に幅広く対応した住環境・都市施設の整備を進めます。

④ 産業の育成による個性ある都市づくりをめざします(表現修正)

市民の豊かな暮らしを実現するため、本市のこれまでの産業集積を活かしつつ、将来の都市づくりの基盤ともなる産業が育成されていくようなまちをめざします。これにより定住人口の確保、住民サービスの向上、生活環境の魅力向上に努め、将来にわたって持続発展できる強い市内産業をつくりまします。つきましては、多様な働く場を創出するためのエリアの検討を進めます。

総合的に災害リスクに対応できる都市づくり

【基本的方向】

災害リスクの情報を共有したうえで防災・減災対策を実施し、多様な災害リスクと共存しながら安全・安心して住み続けられる都市づくりをめざします。

【基本方針】

① 安全・安心して住み続けられる都市づくりをめざします

安全・安心して住み続けられる都市として、災害に強いまちの実現をめざし、幹線道路や生活道路の整備、オープンスペース*の確保、避難場所などの防災拠点の整備を進めます。特に、密集市街地等や老朽化した住宅が多い地区では、防災に力点をおいた都市づくりに取り組みます。

追加

また、宇治川などの治水対策にも取り組むとともに、市民の防災意識を高め、組織だった防災システムを構築します。

② リスク対応型の都市づくりをめざします（追加）

本市は地理的には、宇治川を挟み東部に山麓丘陵地が広がり、西部は巨椋池干拓田に連なる平坦地となっており、水災害のリスクが高くなっています。また、本市は大きな影響を与える活断層があり地震災害のリスクがあるなど、複合的な災害リスクに対処する必要があります。一方で都市の歴史的な形成の経緯や公共交通基盤の発展・整備の水準、土地利用の形態などを考慮すると、災害リスクを踏まえたまちづくりも必要です。災害リスクが高い地域などは、災害リスクの情報を共有した上で、防災・減災対策を併用した総合的な観点から災害リスクも踏まえたまちづくりを進めていきます。なお気候変動の影響とみられる自然災害が頻発する中、持続的発展のまちづくりも重要です。そこで再生エネルギーの導入などにより脱炭素社会の実現に向けたまちづくりを進めます。

地域と地域が相互に連携し支え合う都市づくり

【基本的方向】

都市機能の充実した地域から自然が豊かな地域までそれぞれの個性を活かした上で、相互に補完し合いながら、今あるネットワークや資源を有効に共有し、文化・歴史・風土などの地域特性を踏まえた都市づくりを目指します。

追加

【基本方針】

① 各地域が連携・補完し、まちの資源を共有できる都市づくりをめざします（追加）

各地域が持っている役割を活かした上で、今ある資源を有効に活かしつつ、まちとして必要な都市機能を鉄道・道路などのネットワークにより連携・補完し、市民で共有することにより将来につながる都市づくりを進めます。

② 人にやさしく、環境にやさしい交通体系を実現します

環境にやさしい交通体系の実現をめざし、自動車利用を抑制し、それに変わる利便性を担保するため、鉄道やバスを中心とした公共交通利用への転換を図ることを主体としながら、渋滞などまちの環境・経済におよぼす影響を取り除くために幹線道路網の整備を進めます。また、全ての人々が移動しやすい交通環境の改善に向けて、駅など交通結節点*での乗り継ぎや利便性の向上をめざします。

③ 歩くことが楽しくなる都市づくりをめざします（表現修正）

市民の社会参加活動を高めるため、車道と歩道の段差解消など、道路空間のバリアフリー*化を積極的に進めるとともに、誰もが移動できる歩行者専用空間の確保や周辺のまちなみに調和したうまいのある空間の創出など、歩くこと、外出することが楽しくなるような道路環境づくりに取り組みます。

3-4 将来都市構造の基本的な考え方

(1) 将来的な市街地の範囲

○市街化区域*を前提にしながら、既存市街地の有効利用を図るとともに、市街地の状態を常に改善することを基本に秩序ある土地利用を進めます

市街地ゾーン

- ・商業・行政などの中枢機能と、利便性の高い都市型居住*を提供する都市空間の創出
- ・商業機能、日常生活サービス機能や新しい都市機能を集積させることによるにぎわいの創出
- ・周辺土地利用との調和や改善による居住機能の集積

集落地ゾーン

- ・自然に囲まれた住宅地としての土地利用を維持しつつ、道路等の生活基盤整備などによる住環境の向上

農業生産ゾーン

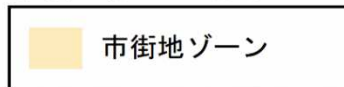
- ・農業振興地域*および農用地区域*を中心に、緩やかな山間地や宇治市のシンボルでもある茶園などを有効活用しながら、将来とも良好な農業地域としての農地保全

山間自然ゾーン

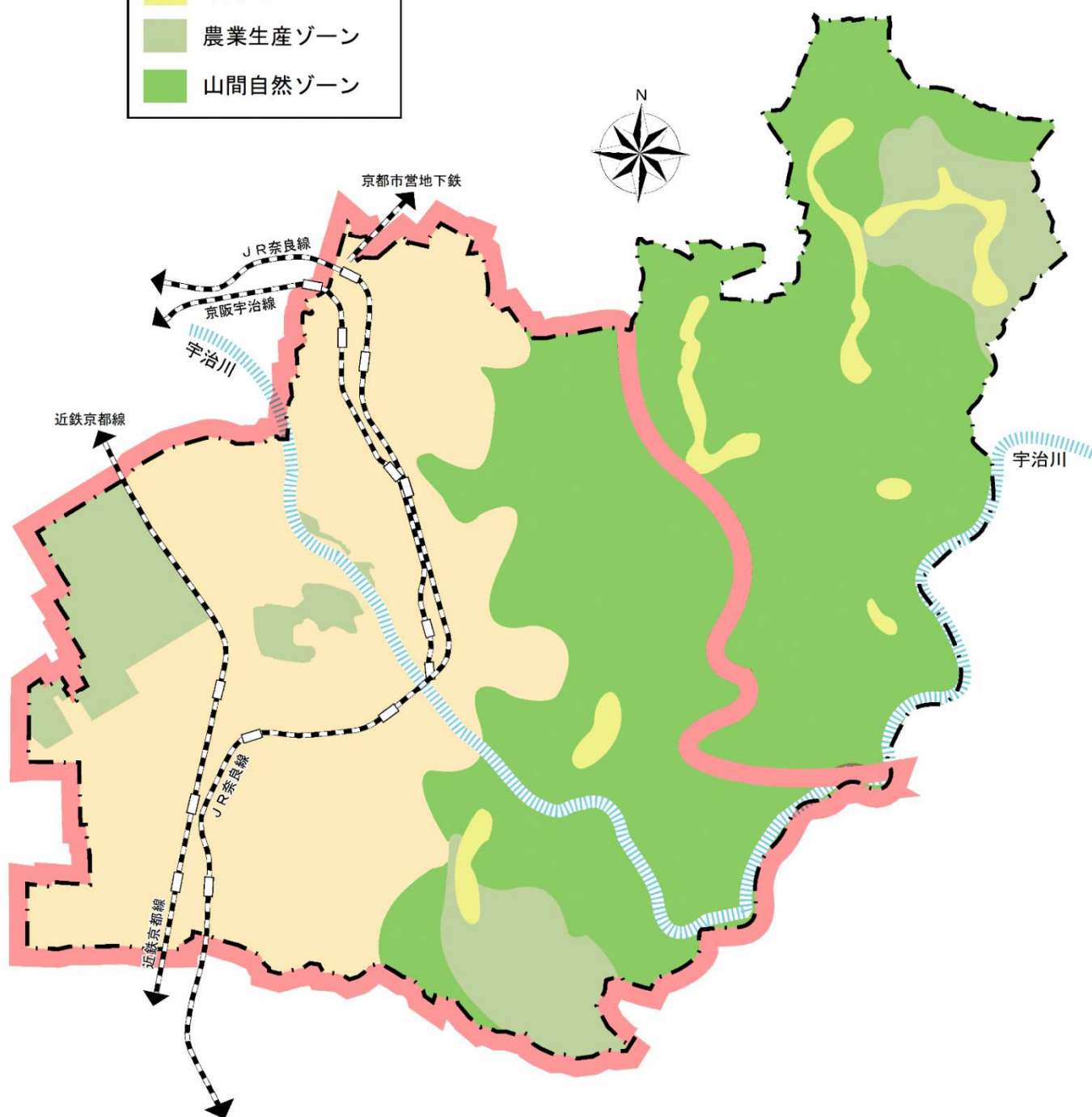
- ・市街地ゾーンに隣接する丘陵のみどりなどの自然的環境
- ・無秩序な市街化を防止し、快適な都市空間づくりに不可欠なまちの資源としての緑地の保全
- ・豊かな自然が残された地域であり、市民の貴重な財産として、自然の生態，起伏に富んだ山間地形、清流やダムによる水辺の空間など地域に分布する資源の有効活用

■将来土地利用ゾーン区分図

豊かで快適に暮らせる都市の形成を進める区域



自然を守り、自然と共生していく区域



(2) 将来的な都市の骨格

① 環境負荷の小さい鉄道網を強化します

【鉄道網】

自然的環境や生活環境への負荷の低減を図り、人や環境に配慮した都市づくりを進めるための鉄道網

- J R 奈良線 ○ 京阪宇治線 ○ 近鉄京都線
- 京都市営地下鉄



② バランスのとれた交通基盤整備に向けた幹線網を確立します

【幹線網】

大量の交通需要を高速かつ円滑に処理できる
バランスのとれた交通基盤の整備を進めるた
めの幹線網

○ 広域連携幹線

高速道路など周辺市町との広域的な連携
を担う道路

- ☐ 京滋バイパス ☐ 京奈和自動車道
- ☐ 第二京阪道路
- ☐ 新名神高速道路（R5 開通予定）

○ 地域連携幹線

周辺都市間との地域連携や高速道路のイン
ターチェンジへのアクセスなど都市の
骨格を形成する道路

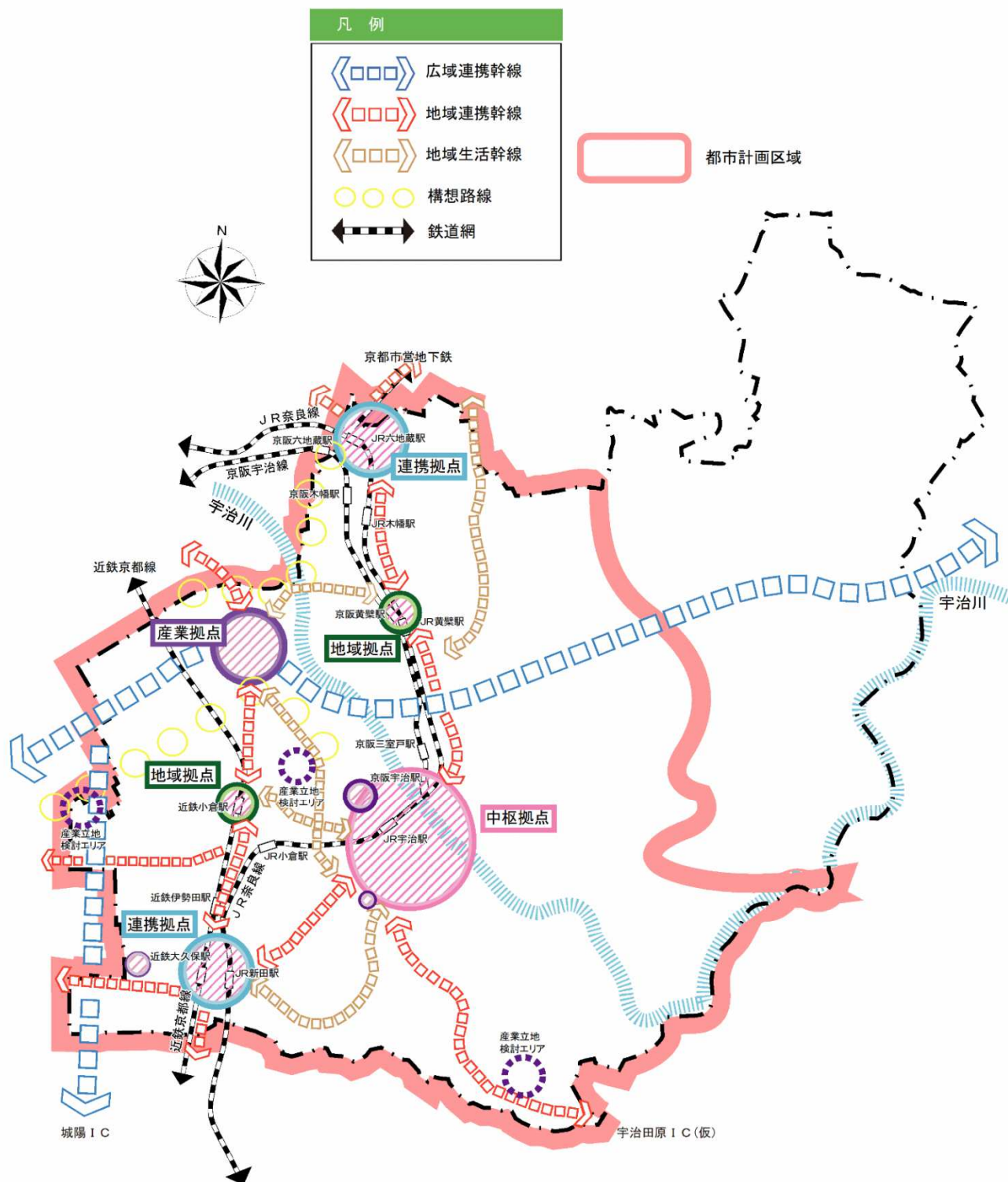
○ 地域生活幹線

地域連携幹線を補完し、都市内の拠点間
移動など主に市民生活の一翼を担う道路

追加



■ 将来都市骨格図（鉄道網・幹線網）



③宇治に住む誇りと愛着を育む都市景観を形成し、世界遺産および宇治橋周辺をまちのシンボルとして、悠久の歴史を語り継ぎます

【シンボル景観】

宇治川や世界遺産及びその周辺一帯を宇治市のシンボル景観として位置付け、保存・継承

○宇治川や世界遺産（平等院・宇治上神社）及びその周辺一帯

○重要文化的景観

○史跡（宇治古墳群） ○名勝（宇治山）

追加



宇治橋から見た宇治川の風景

【骨格軸景観】

宇治川・山並みスカイライン及び旧街道の景観を保全・継承

○宇治川・山並みスカイライン

○旧街道（旧奈良街道、旧大和街道）



山並みスカイライン

【特徴的ゾーン景観】

歴史的遺産集積地、旧集落等のまちなみなど「宇治らしさ」を有する景観を保全・継承

○黄檗山萬福寺・三室戸寺およびその周辺

○安養寺周辺、白川地区ほか



黄檗山萬福寺

④水とみどりのネットワークを形成します

【水とみどりのネットワーク】

宇治市のまちづくり資源であり、自然、レクリエーションの要としての機能をもつ市民の憩いの場の形成

○宇治川とその支流

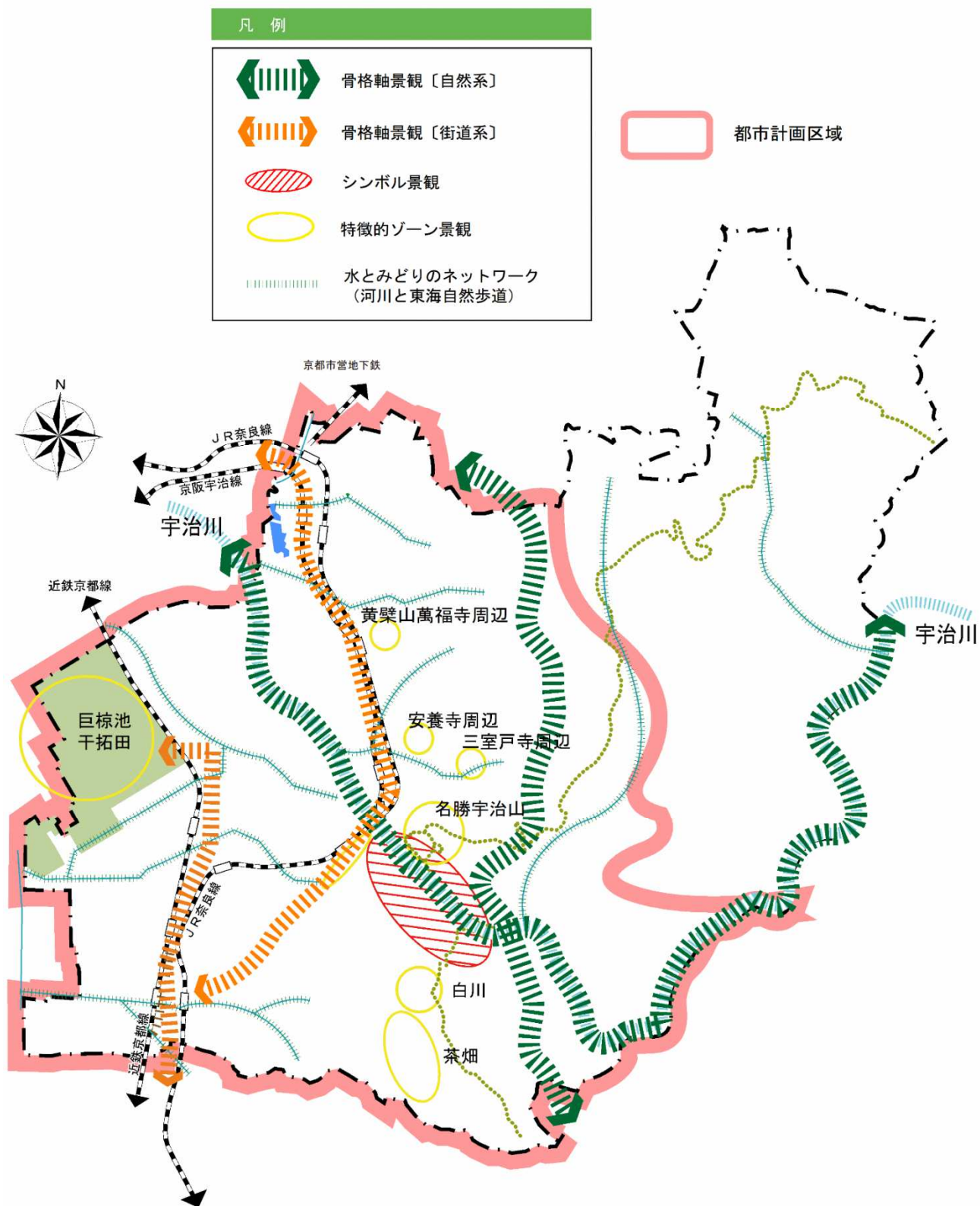
○東海自然歩道

○巨椋池干拓田



■将来都市骨格図

(シンボル景観・骨格軸景観・特徴的ゾーン景観・水とみどりのネットワーク)



⑤ 都市防災の充実を図ります

【防災の拠点・緊急輸送道路】

避難地を兼ねた防災・復旧活動の拠点、災害時の避難・物資輸送のための幹線道路

○山城総合運動公園、黄檗公園ほか

○京滋バイパス、国道24号、宇治淀線ほか

■将来都市骨格図（防災の拠点・緊急輸送道路）



⑥ 活力ある都市をめざす新たな取組

追加

【産業立地検討エリア】

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働く場を創出するためのエリア

■将来都市骨格図（産業）



(3) 拠点の配置

地域の特色を活かし、都市機能の集積・役割分担を行いつつ、地域を育てていくための中心的な役割を担う「拠点」を配置します

「成熟したまち」への転換期にあって、新しいまちづくりを進めていくためには、多様な地域資源の活用と秩序ある市街地整備などをバランスよく行うことが求められます。そのためには、それぞれの地域の特色を活かし都市機能の集積及び役割分担を行いつつ、地域を育てていく中心的役割を担う「拠点」の配置が必要となり、また、道路網により「拠点」がお互いに連携し合い、まち全体が濃密でバランスのとれた都市機能を持つ必要があります。

中枢拠点

宇治市の中央部に、行政、スポーツ・レクリエーション、市民文化、商業、観光などの機能を複合的に持った中枢拠点を設定し、高次元の都市機能の充実を図るとともに、優れた様々な都市機能が集積する都市空間を形成します。

「宇治市の中央玄関口」としてまちの特色や独自性を形成するにふさわしい JR 宇治駅および京阪宇治駅周辺から宇治市役所周辺を中枢拠点と位置づけます。

また、重要文化的景観の選定と宇治川太閤堤跡が発見されたことに伴い、宇治橋周辺について、観光宇治の新たな拠点としての整備や周辺のまちづくりを総合的に進めます。

連携拠点

← 広域拠点

都市の活力を生み出すために、周辺地域との連携に配慮し、広域的な交通結節点としての立地条件を生かした連携拠点を形成します。

この拠点は、中枢拠点を補完する拠点として、広域交通ターミナルを中心としたにぎわいと活力ある都市空間を創出します。

地域の人口規模、公共交通による利便性を考慮し、周辺地域との結節点にそれぞれ1箇所ずつ配置することが望ましいと考えます。そのため、北部は JR 六地蔵駅周辺、南部は近鉄大久保駅周辺を連携拠点と位置づけます。

地域拠点

← 地区拠点

日常生活をおくるうえで利便性が高く、暮らしやすい環境をつくるために地域拠点を形成します。

この拠点は、日用品を主体とした商業施設や生活利便施設などを主に配置し、暮らしやすい地域環境の形成を実現します。

公共交通機関の利便性を活用することを念頭に、近鉄小倉駅周辺とJRおよび京阪黄檗駅周辺を地域拠点と位置づけます。

産業拠点

地元産業の振興を図るため、高速道路への近接性をいかした流通産業の立地を促進するほか、既存産業の技術高度化や研究開発・情報通信をはじめとするIT産業などの新たな産業を育成する産業拠点を形成します。

高速自動車道や幹線道路などの自動車交通の利便性の高い槇島・大久保地区および宇治地区を産業拠点と位置づけます。

また、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働く場を創出するためのエリアの検討を進めます

みどりと交流の拠点

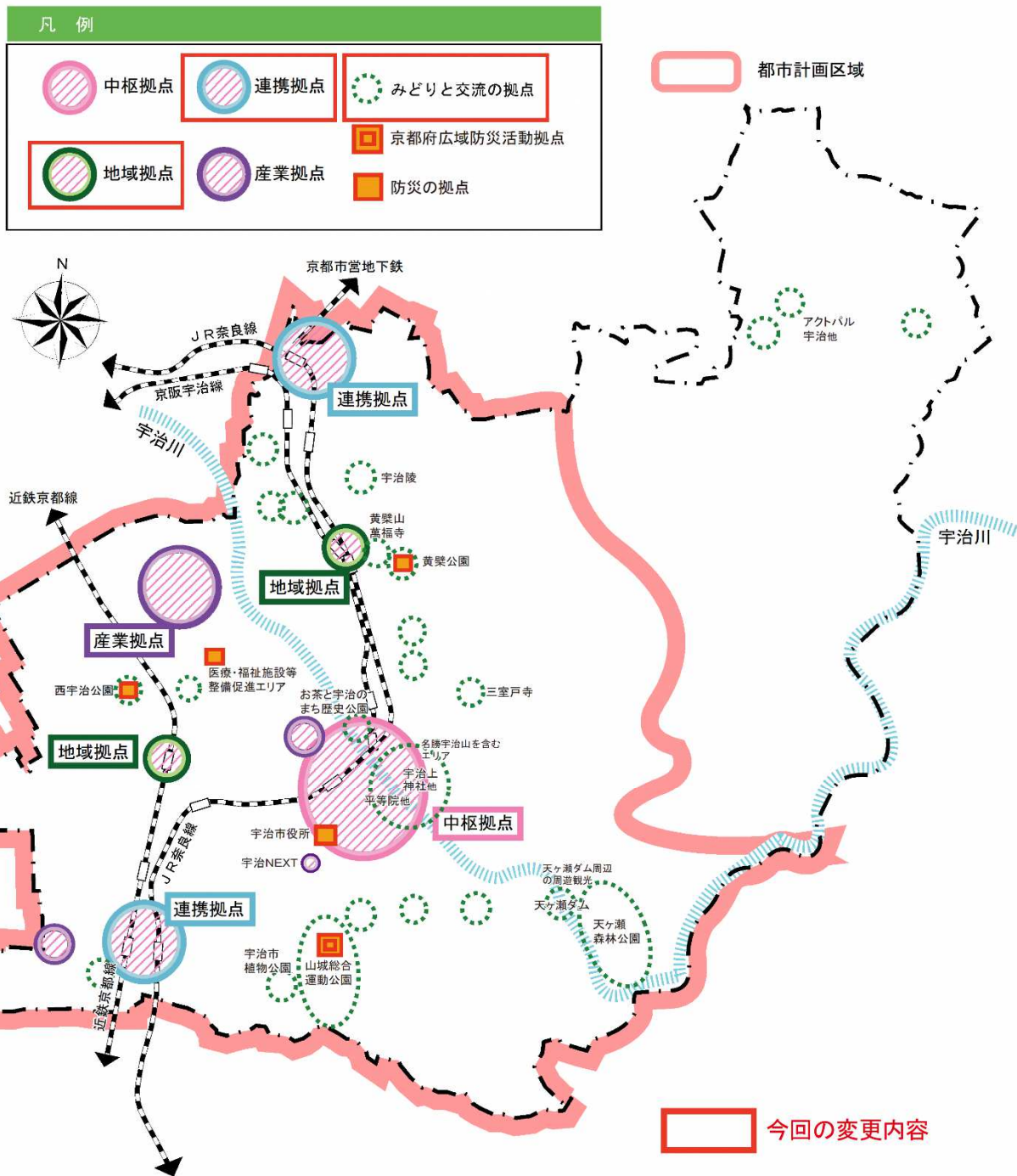
市民の交流の場である山城総合運動公園、植物公園、天ヶ瀬森林公園、（仮称）お茶と宇治のまち歴史公園、アクトパル宇治、市街地内に点在する各種公園、社寺林などの文化・歴史の薫るみどり、巨椋池干拓田や市南部の丘陵地にひろがる茶畑などをみどりと交流の拠点として位置づけ、市民の憩いの場・ふれあいの場や情報発信の場として利用していきます。特に、市東側に広がる山間部では自然を守りながら、これらの持続可能な里づくりをめざします。

防災の拠点

大規模な災害において、京都府の広域防災活動拠点*である山城総合運動公園とともに、地域における避難地や防災・復旧活動拠点などとして機能するよう黄檗公園、西宇治公園を宇治市の地域防災拠点として位置づけ、必要な施設整備を行います。

また、広域幹線道路の要所である槇島地区に地域医療の充実と災害時の対応強化のため、救急・高度医療施設や福祉施設などの整備を促進するエリア（医療・福祉施設等整備促進エリア）を位置づけ、ニーズの高い回復期の病院機能の強化等、医療・福祉の連携した機能充実をめざします。

■ 拠点配置図



将来都市構造図



将来的な市街地の範囲

- | | |
|--------|---------|
| 市街地ゾーン | 農業生産ゾーン |
| 集落地ゾーン | 山間自然ゾーン |

拠点の配置

- | | | |
|------|------|-----------------|
| 中枢拠点 | 連携拠点 | みどりと交流の拠点 |
| 地域拠点 | 産業拠点 | 京都府
広域防災活動拠点 |
| | | 防災の拠点 |

将来的な都市の骨格

- | | |
|--------------------|----------------------------------|
| 《□□》 広域連携幹線 | 《 》 骨格軸景観〔自然系〕 |
| 《□□》 地域連携幹線 | 《 》 骨格軸景観〔街道系〕 |
| 《□□》 地域生活幹線 | 《 》 シンボル景観 |
| 《——》 鉄道網 | 《——》 特徴的ゾーン景観 |
| 《——》 産業立地
検討エリア | 《——》 水とみどりのネットワーク
(河川と東海自然歩道) |

都市計画区域

都市計画マスタープラン全体構想（部会原案）

— 資料編 —

宇治市都市計画マスタープラン検討部会

もくじ

1.人口

①第2期宇治市人口ビジョン	・ ・ ・ ・ 1
②年齢区分別人口	・ ・ ・ ・ 2
③人口の推計プロセス	・ ・ ・ ・ 3
④人口推移	・ ・ ・ ・ 5
⑤地域別の高齢者の状況	・ ・ ・ ・ 6
⑥地区別の年少人口の状況	・ ・ ・ ・ 7

2.生活サービス施設の分布状況

①医療施設（内科・外科）の徒歩圏	・ ・ ・ ・ 8
②高齢者福祉施設の徒歩圏	・ ・ ・ ・ 9
③商業施設（スーパーマーケット等）の徒歩圏	・ ・ ・ ・ 10

3.拠点の現状と課題

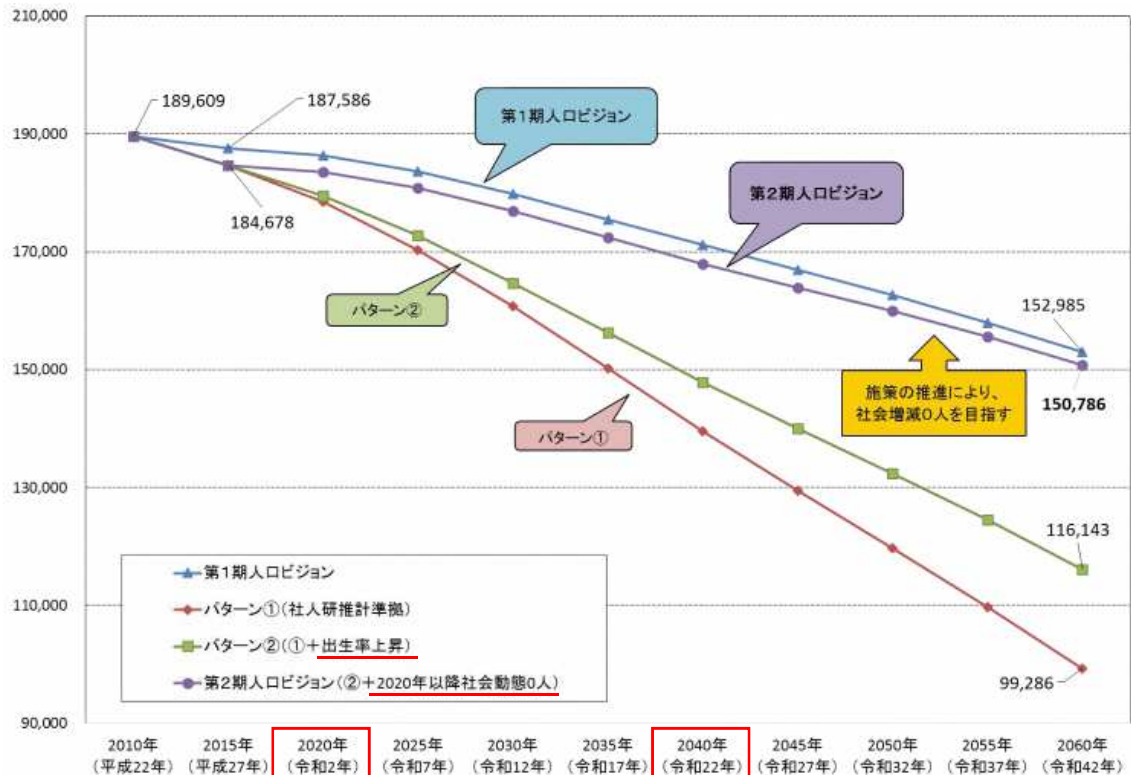
・ ・ ・ ・ 11

4.宇治市産業戦略

・ ・ ・ ・ 13

1. 人口

① 第2期宇治市人口ビジョン



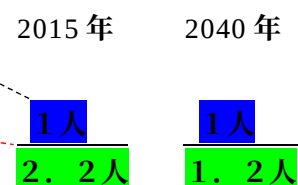
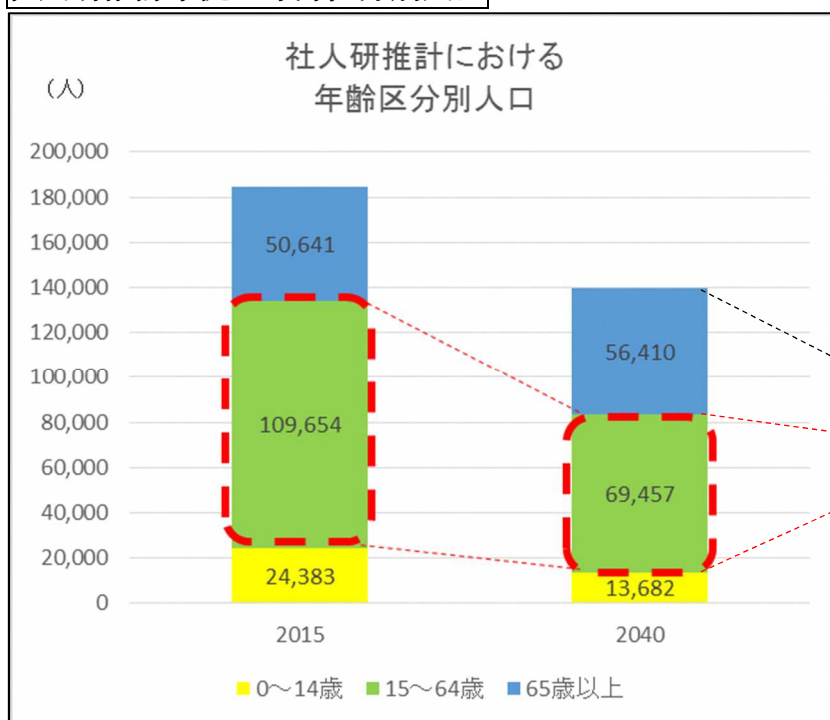
(単位:人)

	2010年 (平成22年)	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2030年 (令和12年)	2040年 (令和22年)	2050年 (令和32年)	2060年 (令和42年)
第1期人口ビジョン	189,609	187,586	186,352	183,636	179,782	171,151	162,666	152,985
パターン①(社人研推計準拠)	189,609	184,678	178,465	170,329	160,718	139,549	119,719	99,286
パターン②(①+出生率上昇)	189,609	184,678	179,519	172,739	164,668	147,910	132,403	116,143
第2期人口ビジョン (②+2020年以降社会動態0人)	189,609	184,678	183,546	180,837	176,917	167,893	159,938	150,786
(参考)住民基本台帳を 基にした推計人口	190,282	189,798	188,971	186,597	183,021	174,527	166,844	157,565

資料：第2期 宇治市人口ビジョン 宇治市まち・ひと・しごと創生総合戦略

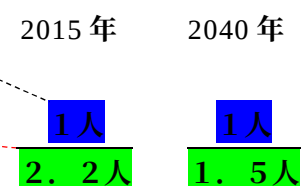
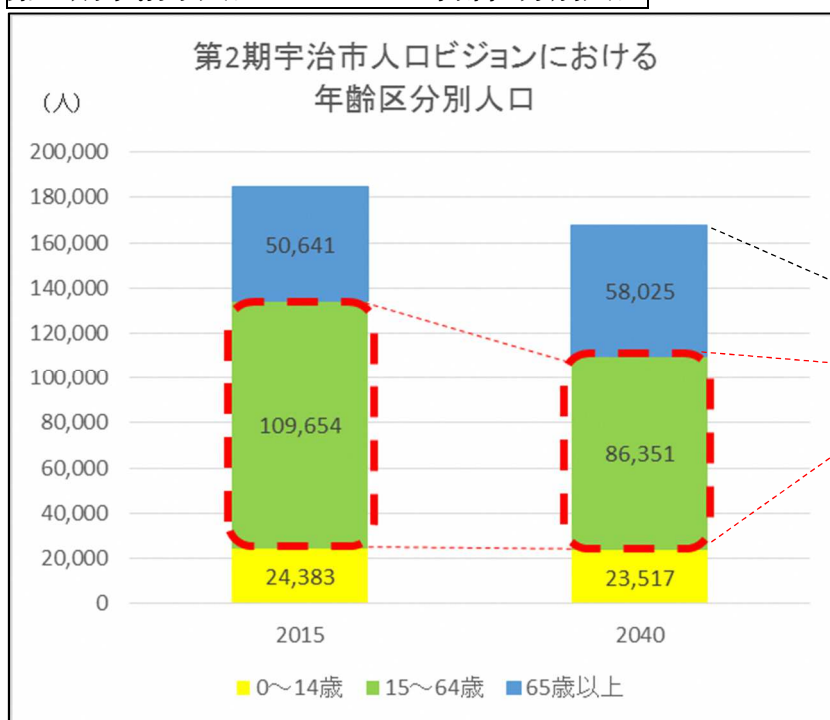
② 年齢区分別人口

社人研推計準拠の年齢区分別人口



※生産年齢人口が支える
高齢者の数

第2期宇治市人口ビジョンの年齢区分別人口



※生産年齢人口が支える
高齢者の数

宇治市第2期人口ビジョンより作成

③ 人口の推計プロセス

字別・男女別・年齢階級別人口の推計は、第2期宇治市人口ビジョンの将来人口予測方法（コーホート要因法）と同様とし、2015年国勢調査における字別・男女別・5歳階級別人口をもとに推計した。

1. 合計特殊出生率

国の長期ビジョンにおいては、2060年（令和42年）に1億人程度の人口を維持するために必要な合計特殊出生率は、2020年（令和2年）に1.60、2030年（令和12年）に1.80、2040年（令和22年）以降は人口が長期的に増減しない水準である2.07と仮定している。

本市においても、2040年（令和22年）以降、人口水準を維持するため、国の長期ビジョンにおいて示された合計特殊出生率を直線的に補完した値を目標とする。

	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)	2040年 (令和22年)	2045年 (令和27年)	2050年 (令和32年)	2055年 (令和37年)	2060年 (令和42年)
国の長期ビジョン	1.35	1.60	—	1.80	—	2.07	2.07	2.07	2.07	2.07
宇治市人口ビジョン	1.35	1.60	1.70	1.80	1.94	2.07	2.07	2.07	2.07	2.07

資料：第2期宇治市人口ビジョン

2. 社会増減

国は2010年から2015年の純移動率が2040年以降も続くとして人口推計を行っている。それによると2060年の本市人口は、11万6,143人となり40年間で約7万人もの人口が減少することになる。

そこで、本市においては社会増減の減少幅が改善してきている現状を踏まえ引き続き地方創生に寄与する施策を推進していくことで、2020年以降、社会増減を0人とすることを目標とする。

3. 5-9歳以上の5歳階級人口の推計

5歳以上の年齢における男女別・5歳階級別の将来人口は、その5年前における1階級下（5歳下）の人口に「生残率」及び「純移動率」を乗ずることにより推計する。

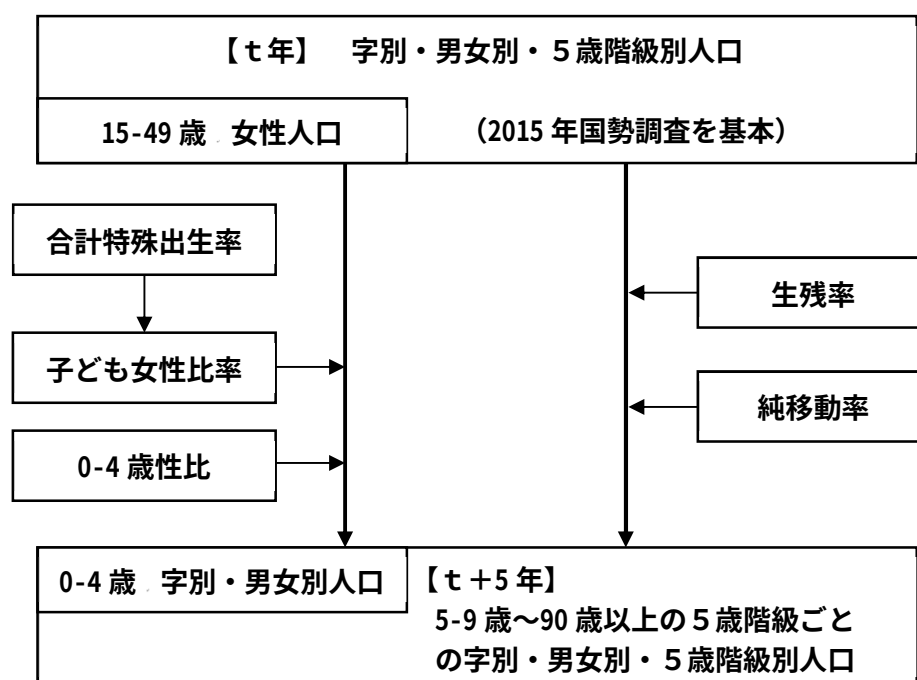
①生残率：社会保障人口問題研究所において仮定した都道府県別仮定値を使用

②純移動率：第2期人口ビジョンにおいて、2020年に社会減が解消し、それ以降は社会増減が0人と仮定

4. 0-4 歳人口の推計

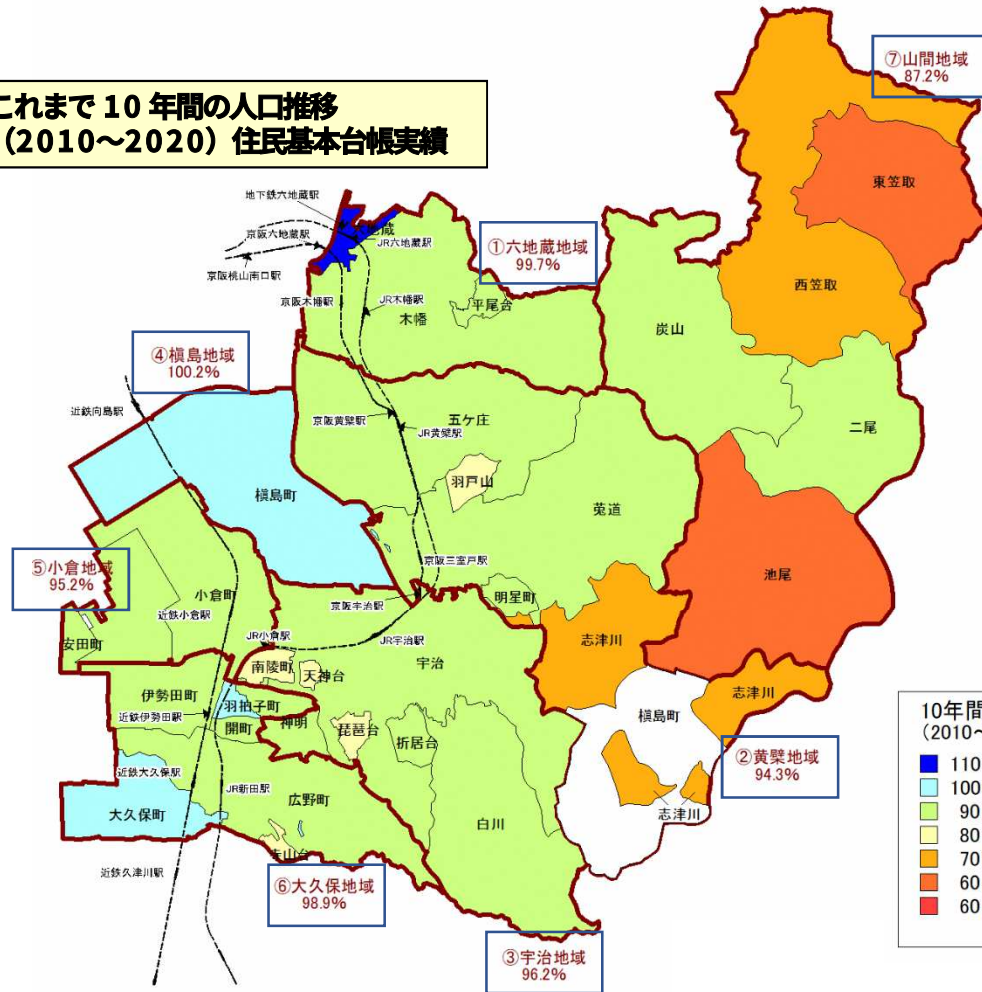
0-4 歳人口は、同時点の女性 15-49 歳の人口に「子ども女性比率」を乗じて推計し、この値に「0-4 歳性比」を乗じて、男女別に配分した男女別人口を推計する。

- ①子ども女性比率：社会保障人口問題研究所による推計値をもとに換算率（合計特殊出生率／子ども女性比率）を設定し、年次別に設定した合計特殊出生率に応じて、「子ども女性比率」を仮定
- ②0-4 歳性比 ：社会保障人口問題研究所による仮定値を使用



④人口推移

これまで10年間の人口推移
(2010～2020) 住民基本台帳実績



2010年：190,282人
2020年：185,203人 (2010年を100として97.3%)

●これまでの10年間の人口推移 (2010～2020年)

人口は5,079人減少し、2010年を100として97.3%と減少している。

【大字別】

増加傾向にあったのは29地区の内4地区

最も増加がみられたのは「六地藏」の171.8% (要因は大型マンション等)

(次いで「羽拍子町」106.4%、「大久保」103.1%、「横島町」100.2%)

昭和40年代後半から昭和50年代にかけ開発された古い一団の開発地(南陵町、天神台、琵琶台、羽戸山、寺山台)での減少率が大い(90%以下)

【地域別】

横島地域は微増傾向(100.2%)であるが、工場跡地の宅地化によるものであり望ましい傾向ではない。(住工商混在)

減少傾向の少ない地域は、広域拠点の「六地藏地域」99.7%、「大久保地域」98.9%、「宇治地域」96.2%であった。

一方、減少傾向の高い地域は、「山間地域」87.2%のほか高度経済成長期に商業地として栄えた「黄檗地域」94.3%、「小倉地域」95.2%となっている。

●今後20年間の人口推計 (2020～2040年)

2040年の本市の人口は、2020年を100として社人研準拠では78.9%、人口ビジョンでは91.4%と人口減少が進展する。

【大字別】

社人研準拠、人口ビジョン準拠ともにすべての地区で減少傾向となっている。

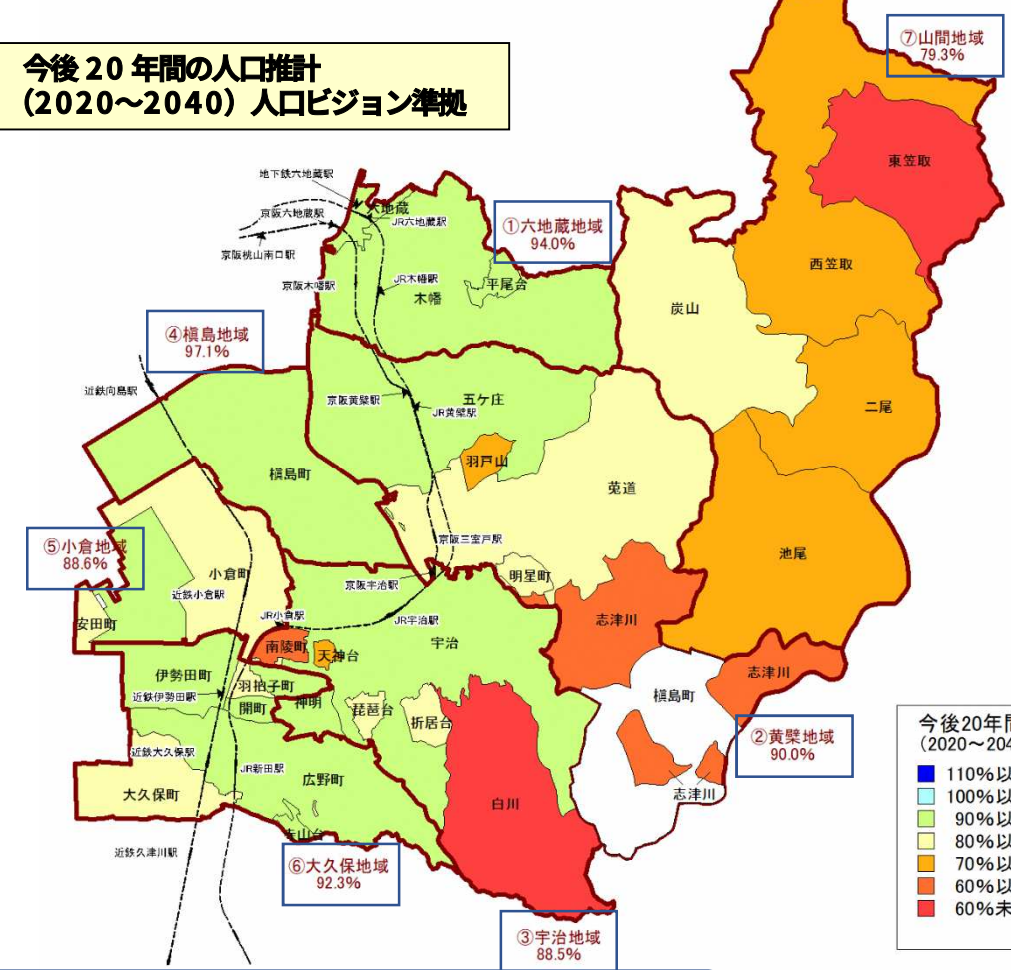
厳しい結果となる社人研準拠においても、生活利便性の高い中枢拠点(宇治)、広域拠点(六地藏、大久保)の減少率は、他と比べ比較的低い

【地域別】

社人研準拠、人口ビジョン準拠ともにすべての地域で減少傾向である。

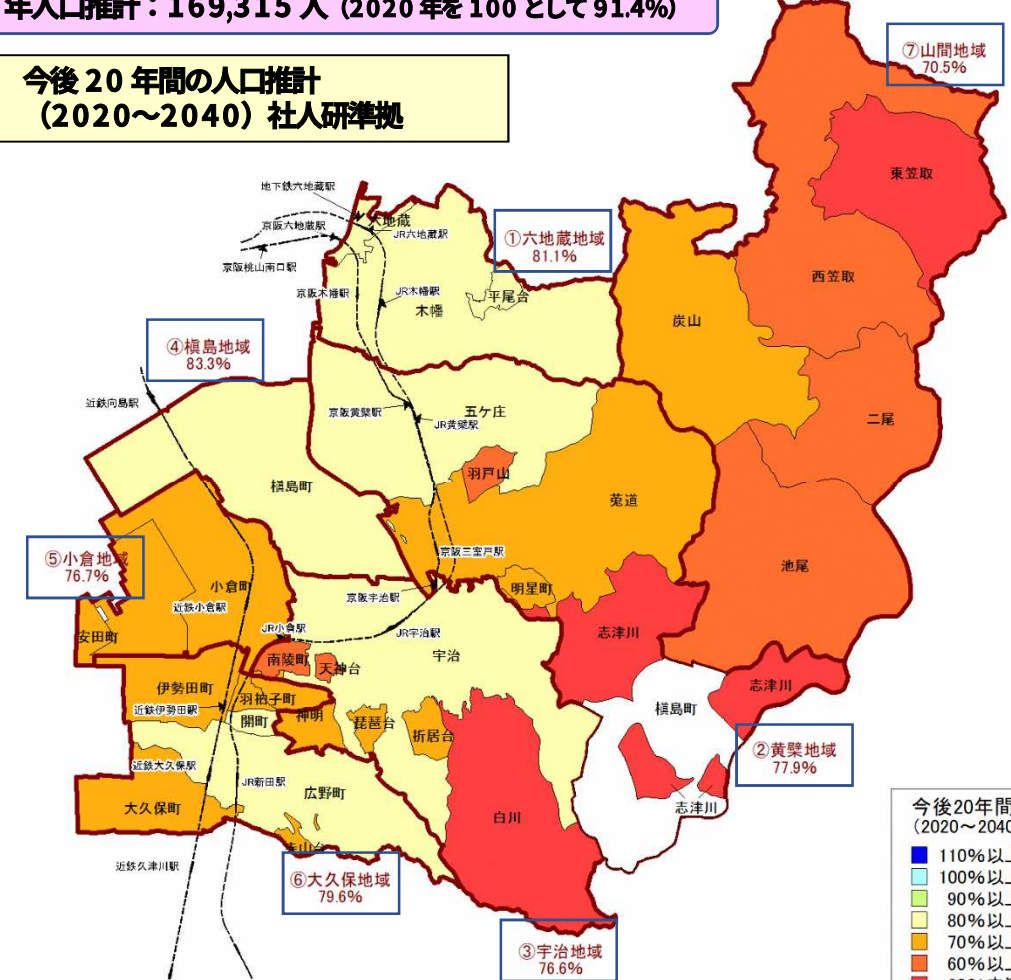
高度成長期に一気に開発が進み、駅周辺に約2万人が居住する「小倉地域」での減少率が高い(社人研準拠76.7%、人口ビジョン準拠88.6%)

今後20年間の人口推計
(2020～2040) 人口ビジョン準拠



2040年人口推計：169,315人 (2020年を100として91.4%)

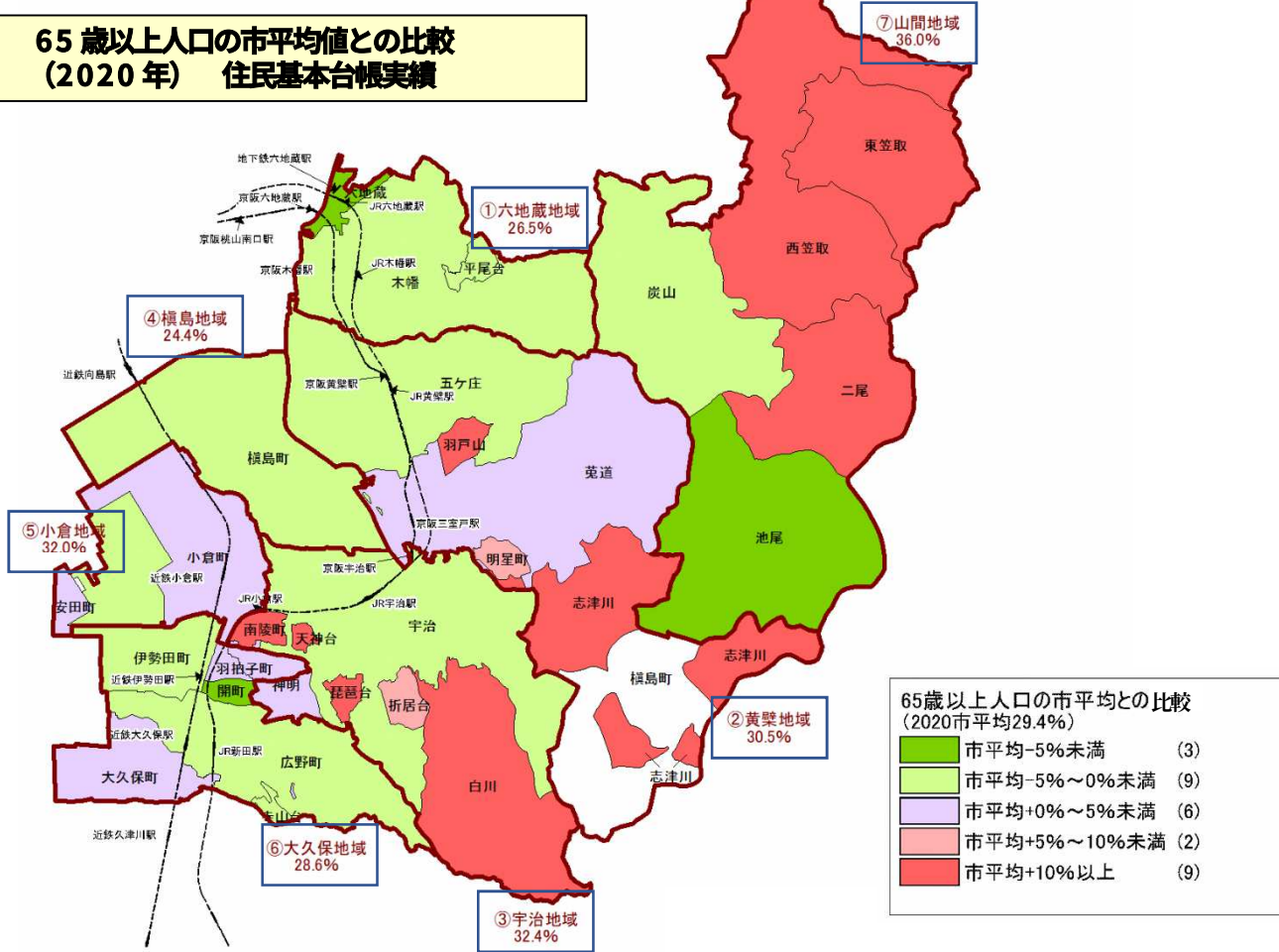
今後20年間の人口推計
(2020～2040) 社人研準拠



2040年人口推計：146,204人 (2020年を100として78.9%)

⑤地区別の高齢化の状況

65 歳以上人口の市平均値との比較
(2020 年) 住民基本台帳実績



2010 年: 190,282 人 65 歳以上人口: 40,744 人 (高齢者)比率: 21.4%
2020 年: 185,203 人 65 歳以上人口: 54,383 人 (高齢者)比率: 29.4%

●高齢化比率 (2010～2020 年)

高齢者は 13,639 人増加して、8 ポイント上がり高齢化率は 29.4%に進展している。

【大字別】

構成比をみると、すべての地区で増加している。

山間部と古い一団の団地で高齢化率は高い傾向にある。

(「南陵町」50.0%、「羽戸山」47.6%、「天神台」43.6%、「東笠取」61.0%、「西笠取」48.7%、「二尾・池尾」40.0%)

山間部は従業、交通、買い物などの生活利便性から若い世代の転入が進まず、古い一団の団地は団塊の世代が多いなど同年代構成から高齢化が進みやすい傾向にある。

一方、高齢者比率が最も低かった地区は、「六地藏」で、人口増加が最も高い地区であり、子育て世帯の流入が多くみられた地区である。

【地域別】

高度成長期に一気に開発が進んだ小倉地域では一団の団地同様、高齢化率が高い

●高齢化比率 (2020～2040 年)

2040 年の高齢者比率は、社人研準拠では 39.9%、人口ビジョン準拠では 35.1%と高齢化率は進展している。

社人研準拠では 2055 年、人口ビジョンでは 2045 年をピークに高齢化率は減少に転じる。

【大字別】

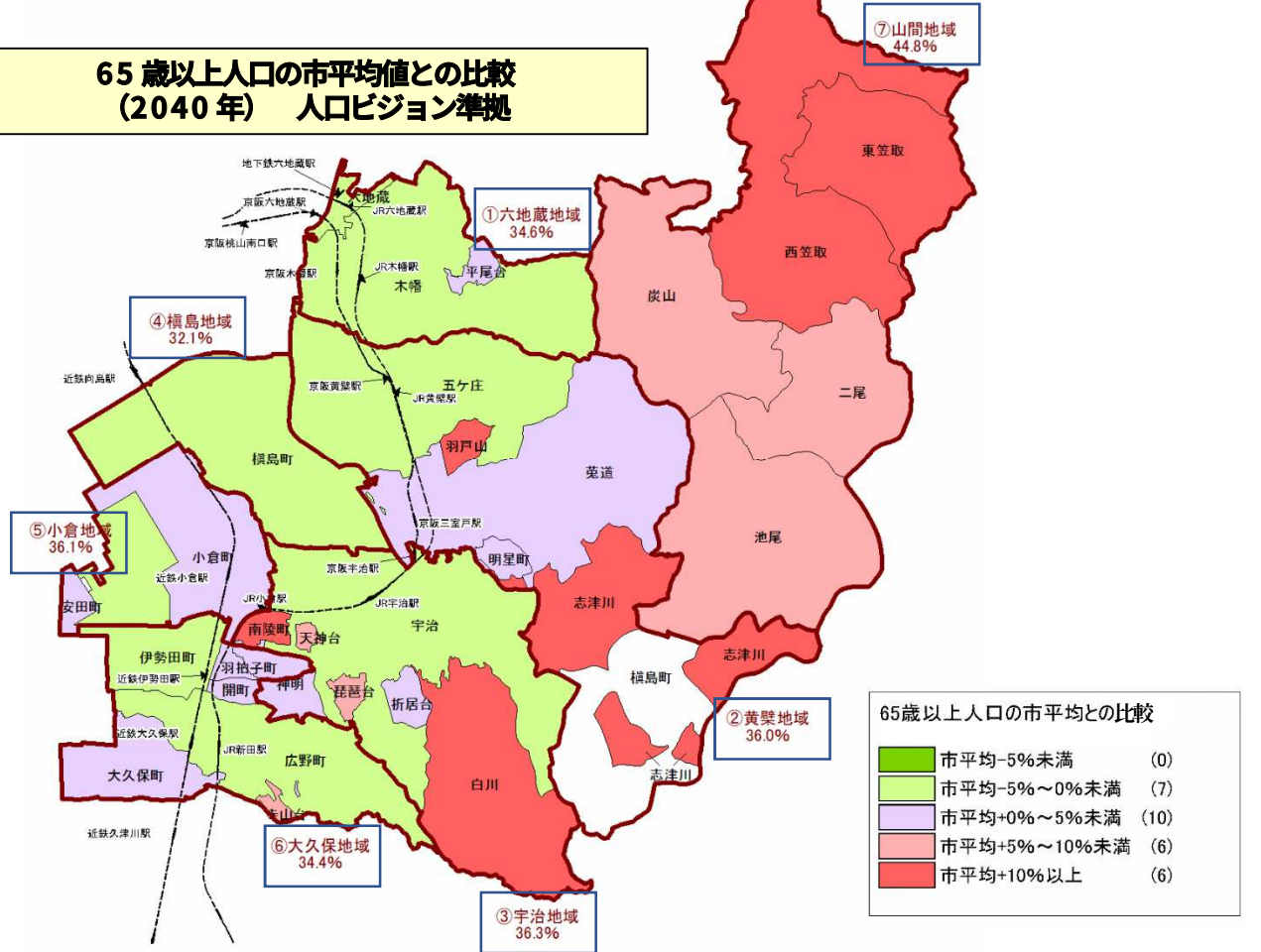
山間部で将来推計にバラツキが出ているが、高齢化率が高く、その上母数が小さいことによる誤差である。

【地域別】

地域別にみると社人研準拠、人口ビジョン準拠ともにすべての地域で増加傾向である。

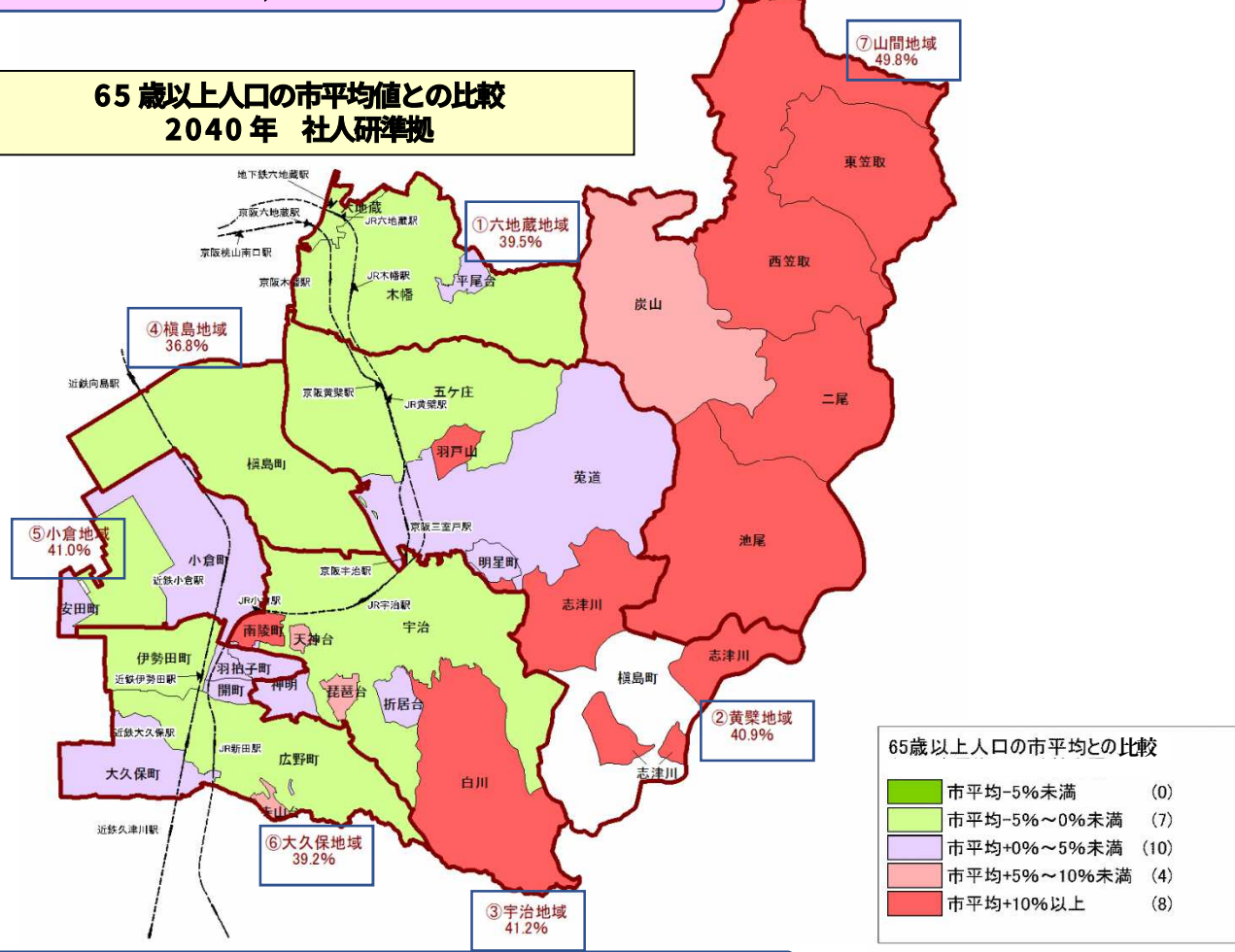
増加傾向が特に高い地区は、「横島地域」で社人研準拠 36.8%、人口ビジョン準拠 32.1%である。

65 歳以上人口の市平均値との比較
(2040 年) 人口ビジョン準拠



2040 年人口推計: 59,398 人 (高齢者比率: 35.1%)

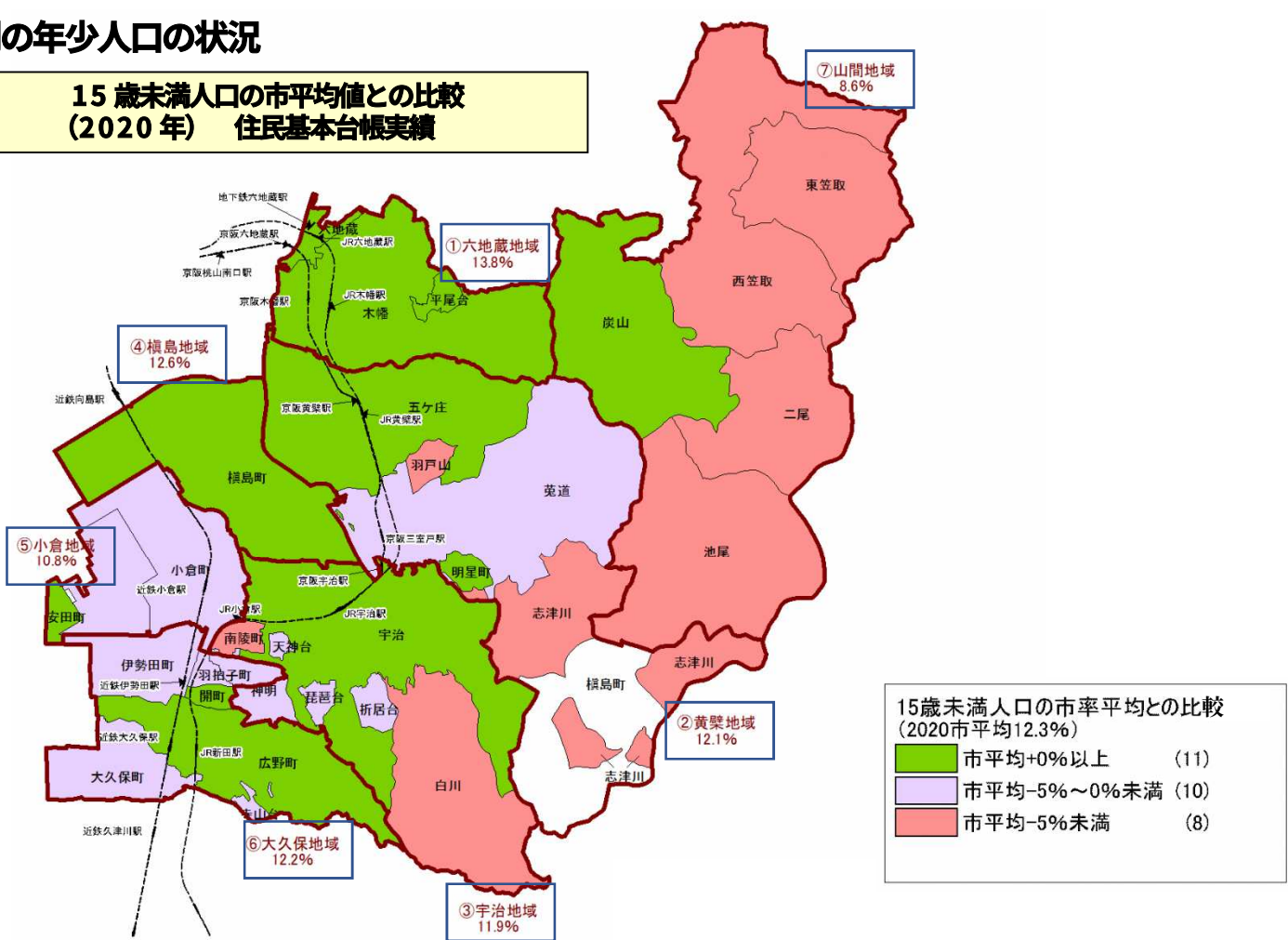
65 歳以上人口の市平均値との比較
2040 年 社人研準拠



2040 年人口推計: 58,373 人 (高齢者比率: 39.9%)

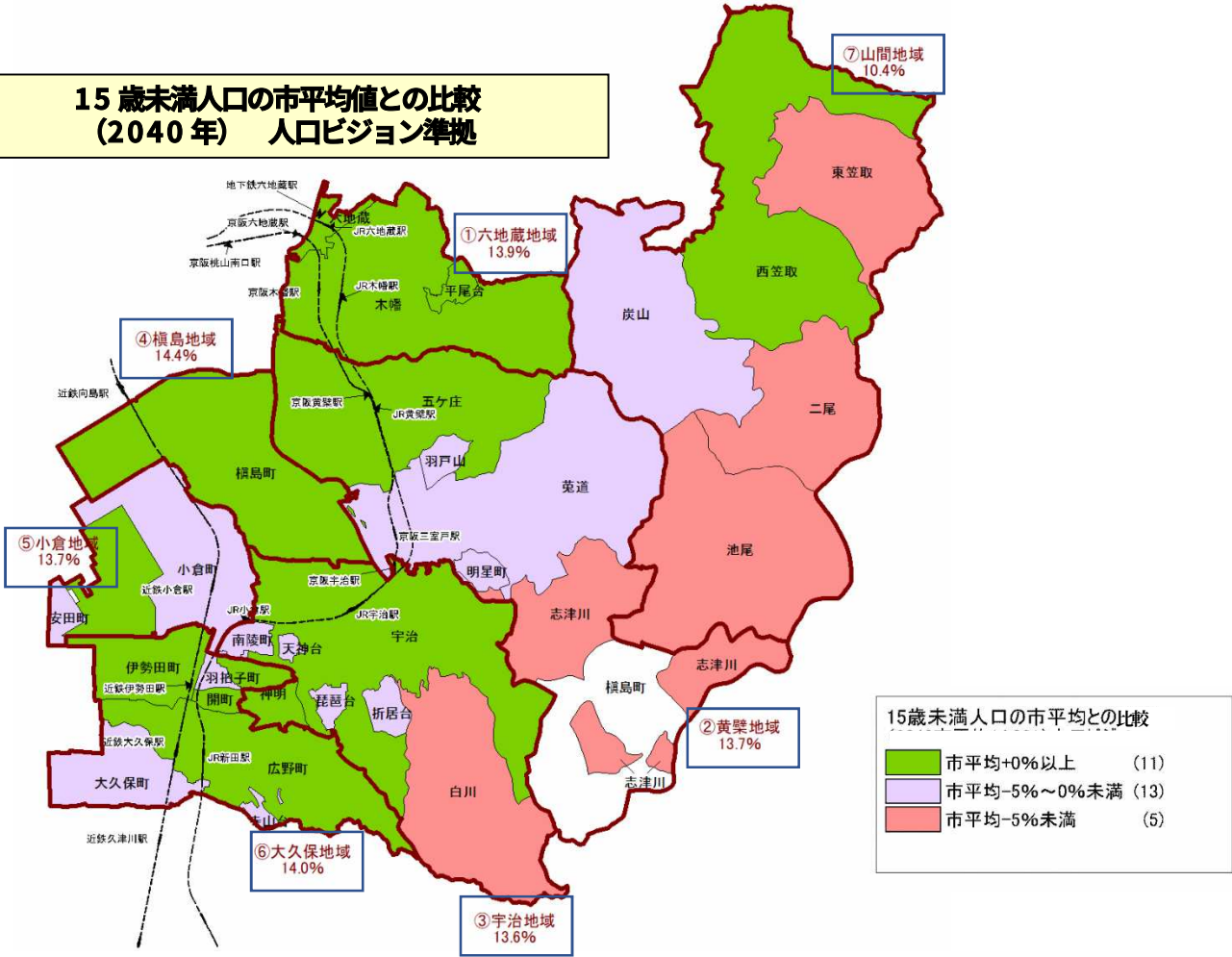
⑥地区別の年少人口の状況

15 歳未満人口の市平均値との比較
(2020 年) 住民基本台帳実績



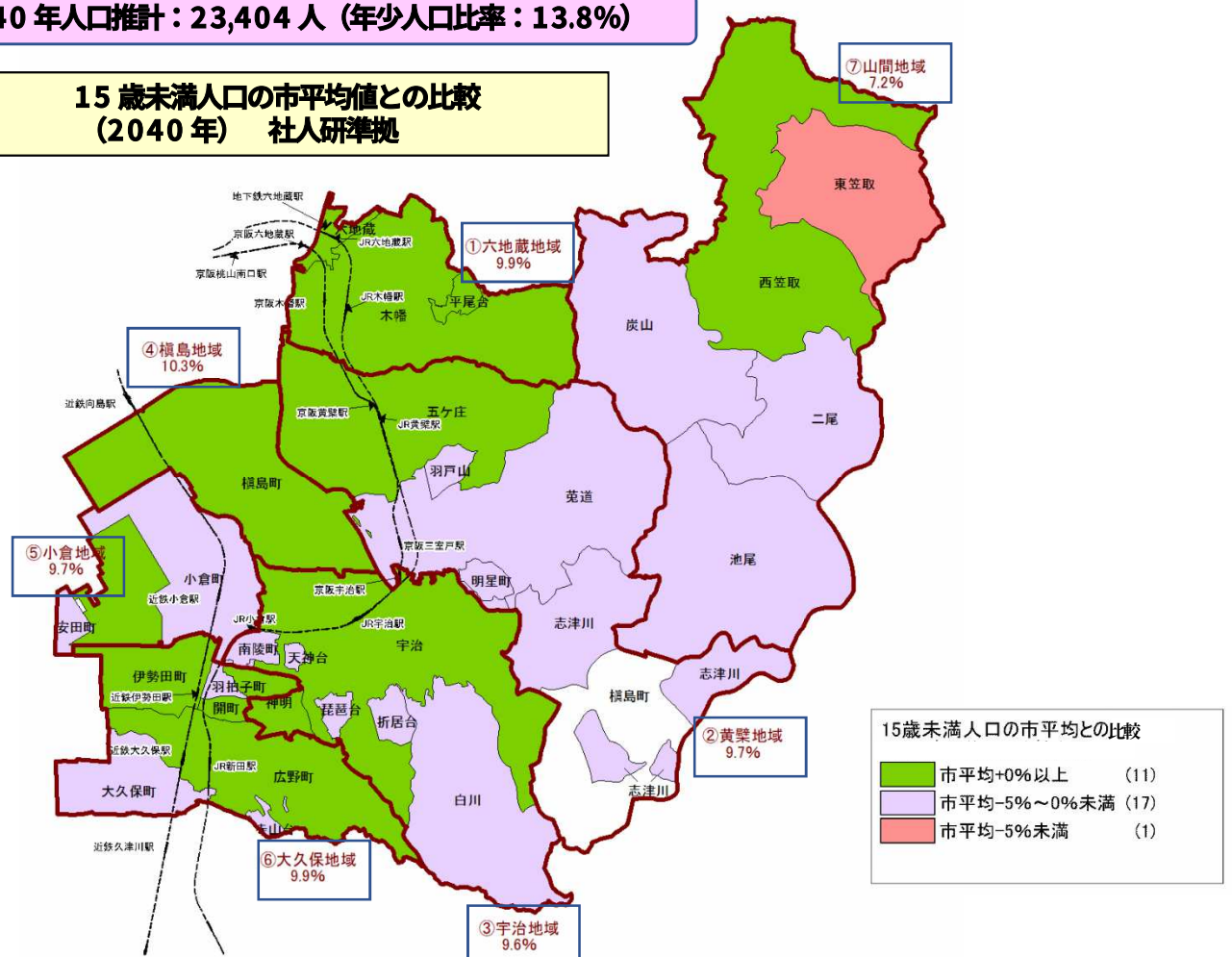
2010 年：190,282 人 15 歳未満人口：27,397 人 (年少人口比率：14.4%)
2020 年：185,203 人 15 歳未満人口：22,699 人 (年少人口比率：12.3%)

15 歳未満人口の市平均値との比較
(2040 年) 人口ビジョン準拠



2040 年人口推計：23,404 人 (年少人口比率：13.8%)

15 歳未満人口の市平均値との比較
(2040 年) 社人研準拠



2040 年人口推計：14,369 人 (年少人口比率：9.8%)

●年少人口の推移 (2010～2020 年)

15 歳未満の人口の構成比をみると、2010 年の 14.4%に対して 2020 年では、4,698 人減少して、2ポイント下がり 12.3%

【大字別】

「六地藏」15.2%と市平均値と比較して 15 歳未満人口構成比が多い。(要因は大型マンション等)

【地域別】

人口増減、高齢化率と連動する形で、「小倉地域」が低い (10.8%)

「六地藏地域」は、大字別と同様大型マンション開発による、子育て世帯の流入により高い傾向にある。(13.8%)

●年少人口推計 (2020～2040 年)

人口ビジョン準拠では 2040 年に 13.8%と 2020 年 (12.3%) と比べ改善したが、社人研準拠では 9.8%と改善できない。

人口ビジョン準拠では、早い段階で増加傾向に転じる

【大字別】

社人研準拠でも 2040 年前後で増加傾向がみられ始める。

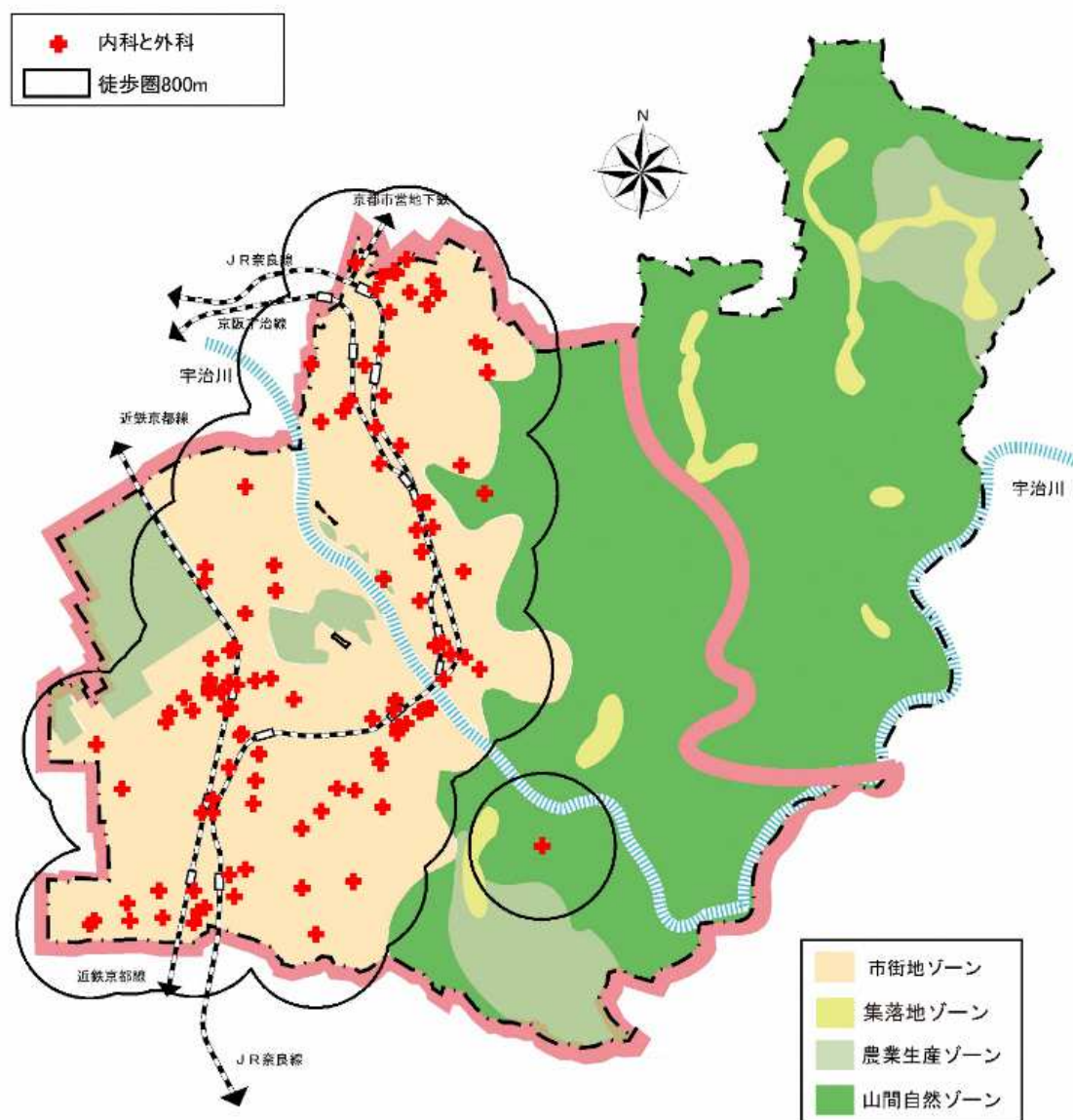
社人研準拠で、「横島町」10.4%、「菟道」と「寺山台」10.1%で、市平均よりも構成比が高い。

【地域別】

市平均より15歳未満人口割合の高い地域は、社人研準拠で、「横島地域」10.4%、「山間地域」7.2%と市平均より低い母数が少なく明確な傾向が得られない

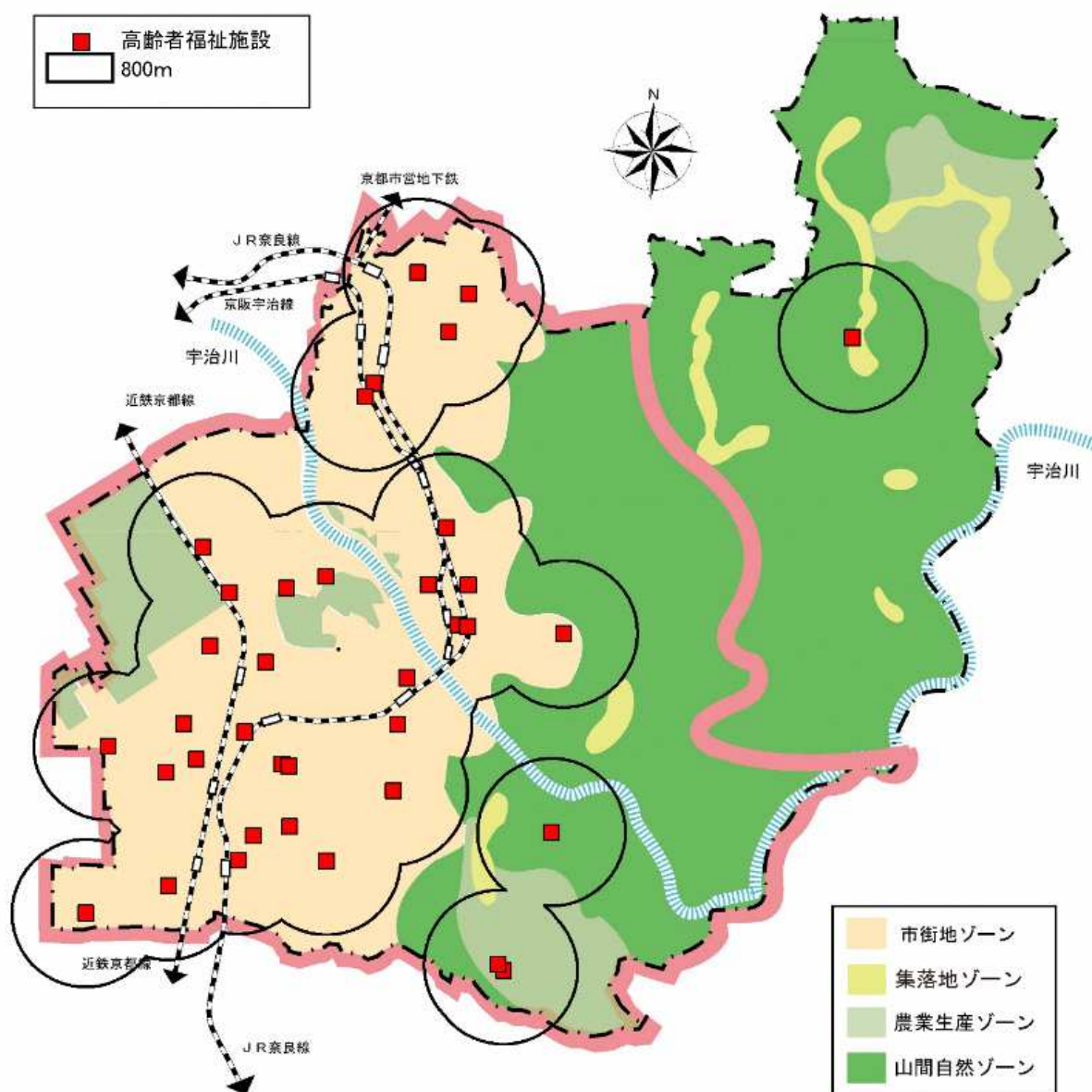
2.生活サービス施設の分布状況

① 医療施設（内科・外科）の徒歩圏（2020 年）



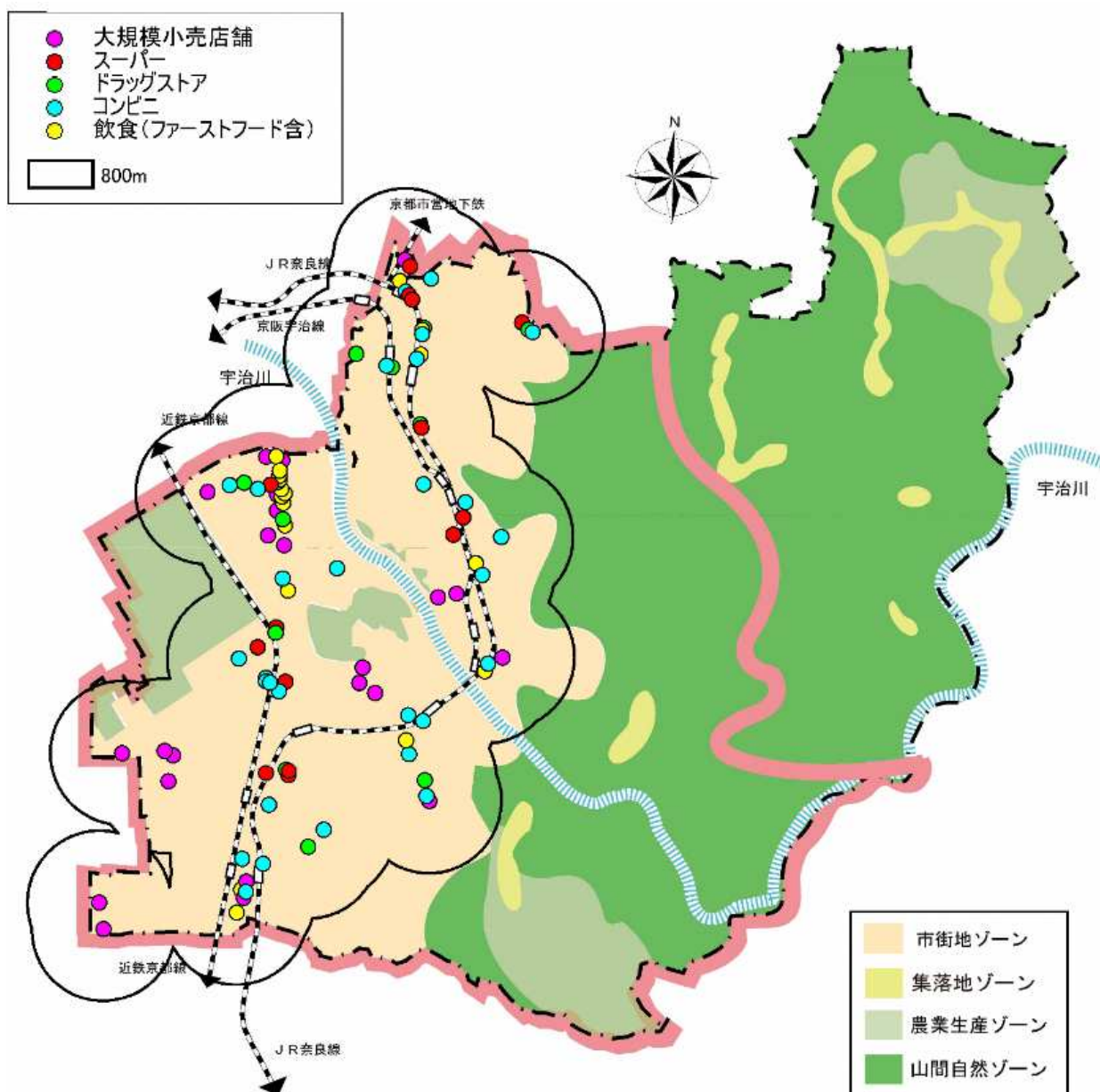
※医療施設は、国土数値情報（国土交通省）に含まれる医療機関データの全国の医療機関（病院、診療所等）のうち診療科目が内科、外科を含む施設を抽出。

② 高齢者福祉施設の徒歩圏（2020 年）



※高齢者福祉施設は、国土数値情報（国土交通省）に含まれる福祉施設データのうち、老人福祉施設、老人憩の家、老人休養ホーム、有料老人ホームを抽出。

③ 商業施設（スーパーマーケット等）の徒歩圏（2020 年）



※商業施設は、大規模小売店舗立地法届出状況一覧（京都府）等をもとに延床面積1000㎡以上の大規模小売店舗を抽出。
あわせて、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア、飲食店を図上抽出。

3.拠点の現状と課題（1）

拠点種別		方 針	誘導手法（都市計画関連）	現 状	実施（中）事業	課 題	名称見直し
中 枢 拠 点	J R・京阪宇治駅から市役所周辺 （宇治市の中央玄関口）	行政、スポーツ・レクリエーション、市民文化、商業、観光などの機能を複合的持った拠点	用途地域（主に商業・近隣商業地域） 特別用途地域（大型商業施設規制） 高度地区（15m規制） 風致地区（宇治市景観計画と連携） 里尻地区地区計画（医療・福祉の充実）	方針に従い各種施策を展開し、行政、文化・歴史、商工業の中心地となるべく誘導をしており、中枢拠点の役割を果たしている 歴史遺産、宇治茶、自然・景観、歴史文化など貴重な財産は多くあり、「観光都市・宇治ブランド」を高めている	J R及び京阪宇治駅整備（完） J R高速化・複線化第2期事業及び関連事業の府道向島宇治線の立体交差化 歴史的風致維持向上計画事業（太閤堤歴史公園等） 景観誘導（景観計画・重要文化的景観） 史跡・名勝指定（世界遺産の背景地）（完） 宇治駅周辺地区バリアフリー（完） 宇治川河川改修及び改修に伴う宇治公園再生事業（完） 空き家等対策計画（利活用助成） 平等院表参道まちづくり協議会と連携 など	宇治橋（府道京都宇治線）を起点とした周辺地域の慢性的な渋滞が発生 広域的な道路網のあり方や観光車両の分散など引き続き検討が必要	—
	J R六地蔵駅周辺 （宇治市の北の玄関口）	広域的な交通結節点としての立地条件を活かした拠点 ターミナルを中心とした商業機能や業務・サービス機能、文化交流機能などが集積する都市空間	用途地域（主に商業・近隣商業地域） JR六地蔵駅北周辺地区地区計画 （都）六地蔵駅前線（駅前広場） （都）京都宇治線 （都）大津宇治線 （都）外環状線	交通結節点機能の向上により駅利用者数は増加傾向にあり、 <u>広域拠点の役割を果たしている</u> <u>市民ニーズの変化による大型商業施設、ホテルなどが撤退</u> 都市計画道路、地区計画施設が未整備	JR六地蔵駅新設（完） 京都市営地下鉄東西線の延伸（完） 地区施設（地区計画）の整備 J R高速化・複線化第2期事業及び駅のバリアフリー化 など	<u>商業ニーズの変化、住宅ニーズの増大、ホテル需要低下による文化交流機能の見直しなど、ニーズの変化に合わせた、交通結節点のにぎわいのあり方</u>	交通結節機能は継続 にぎわいのあり方に变化 広域拠点 ↓ 連携拠点
広 域 拠 点	近鉄大久保駅周辺 （宇治市の南の玄関口）		用途地域（主に近隣商業地域） （都）宇治淀線 （都）大久保停車場線（駅前広場） （都）都市高速鉄道（近鉄京都線） 都市再生整備計画（近鉄大久保駅前広場、J R新田駅東口改札・駅前広場、名木川改修など）	市内乗降客数1位の駅であり、連続立体交差、駅前広場、道路整備など「大久保駅周辺地区整備」の当面の取り組みは完了し、市外も含めた <u>広域交通結節点として広域拠点の役割を果たしている</u> <u>近隣の大型商業施設撤退など住民ニーズの変化</u> 駅西側に大久保自衛隊があり土地利用展開に制約	都市再生整備計画 ・近鉄大久保駅前広場（完） ・府道宇治淀線（完） ・近鉄大久保駅、J R新田駅バリアフリー（完） ・J R新田駅東口改札・駅前広場、アクセス道路（完） （都）宇治淀線（完） など	駅周辺整備により商業施設の誘導に寄与しているが、 <u>市民ニーズの変化により、にぎわいのあり方も変化</u> 過去に社会経済状況の変化から再開発事業が進まなかった経緯から、 <u>土地利用促進にはニーズの変化に合わせた対応が必要</u> 駅前広場等、計画決定時と現在では整備手法が変化しており、都市計画の一部見直しも必要	
地 区 拠 点	近鉄小倉駅周辺	日常生活をおくる上で利便性が高く、暮らしやすい環境をつくるための拠点 身の回り品を主体とした商業施設や生活利便施設を主に配置	用途地域（主に近隣商業施設） （都）八幡荘宇治線（駅前広場） （都）国道24号線 対象地区：小倉町・伊勢田町の一部・横島町の一部・宇治の一部	市内第2の乗降客数を抱える駅であり、駅周辺に日用品の店舗も多く、 <u>地域の拠点の役割を果たしている</u> ベッタウンとして拡大したまちであり、 <u>高齢化に伴う公共交通や商業などの維持が困難</u> になりつつある 市民ニーズの変化により駅東西の大型商業施設がともに閉鎖	雨水排除計画（公共下水道） ・堀池貯留管 ・老ノ木貯留管（完） ・西小倉小学校調整池（完） 近鉄小倉駅周辺地区まちづくり ・検討委員会の設置 ・ワークショップの開催 ・来年度基本構想の策定予定 府道八幡宇治線整備（完）	商業需要の低下及び買い物形態の変化に伴い、 <u>駅周辺への商業のあり方について見直す</u> 必要がある 駅及びまちの中心部の広範囲が浸水想定エリアであり災害を踏まえたまちづくりのあり方 駅西側には、都市計画法施行前の公共施設が十分整備されない密集した住宅地が広範囲の存在 <u>近鉄小倉駅周辺地区まちづくり検討委員会での方向性との整合（今あるものを皆で共有し、活かし強化を図る）</u>	基本的な方向性は変わらず 複数の地区を包括する表現に変更 地区拠点 ↓ 地域拠点
	J R・京阪黄檗駅周辺		用途地域（主に近隣商業・準住居地域） 特別用途地域（大型商業施設規制） （都）京都宇治線 府道八幡宇治線 対象地域：五ヶ庄・羽戸山・木幡の一部	地域の規模に見合った小規模な商業施設が点在しており、こうした既存商業を活かしたまちづくりを進めている よって、 <u>地区拠点の役割を果たしている</u>	JR高速化・複線化第2期事業 府道京都宇治線交差点改良（完） 黄檗駅周辺地区バリアフリー（京阪完） 景観誘導（景観計画）	人口減少の中、商業の活性化には、京都大学宇治キャンパス（宇治おうばくプラザ）や萬福寺との連携の促進など活性化が必要 JR黄檗駅バリアフリーの早期実現	

3. 拠点の現状と課題（2）

拠点種別		方 針	誘導手法（都市計画関連）	現 状	実施（中）事業	課 題	名称見直し
産業拠点	京滋バイパス宇治西 IC 周辺地区	高速道路の近接性を活かした流通産業の立地の促進、既存産業の技術高度化や研究開発・情報通信をはじめとする IT 産業などの新たな産業を育成する拠点	用途地域（主に工業・準工業地域） （都）滋賀京都線（京滋バイパス） （都）国道 24 号線・宇治久御山線（国道 24 号）	市最大の工業集積地であり、産業拠点の役割を果たしている 他地域と比べ良好な操業環境が維持されているが、国道 24 号沿道など商業への転換が進行区画道路は比較的狭く、幹線道路は朝夕のラッシュ時は慢性的に渋滞	京滋バイパスと側道（完） 市道目川南北線（一部完） 雨水排除計画（公共下水道） ・目川貯留管 など	幹線道路沿道から工場が撤退するなど商業系の土地利用が進む 土地利用が進み、事業拡大のための用地が不足（市外転出） 住工混在による操業環境の保全が必要 道路網は市南北の入り口が慢性的に渋滞しており、東西軸の強化による分散など、産業振興のためにも改善が必要	—
	府道宇治淀線沿道地区 （近鉄大久保駅～国道 24 号）		用途地域（主に工業地域） （都）宇治淀線 （都）京都田辺線（国道 24 号） 大久保地区地区計画（日産京都工場跡地）	府道宇治淀線沿道及び地区計画（日産跡）を中心に産業拠点の役割を果たしている 特に、地区計画内にはものづくり系企業や宇治ベンチャー企業育成工場など産業が集積一方で、府道沿道（南側）では工場の閉鎖、廃業に伴い商業、マンションへ転換が進む 府道沿道には広大な大久保自衛隊（約 43ha）が位置	都市再生整備計画 ・近鉄大久保駅前広場（完） ・近鉄大久保駅バリアフリー（完） ・JR 新田駅東口改札・駅前広場、アクセス道路（完） （都）宇治淀線 JR 立体交差（完） など	住居、商業のニーズが高く、府道沿道（南側）の工業的土地利用が減少傾向 府道沿道には広大な大久保自衛隊（約 43ha）が位置し、これ以上の産業集積は困難	
みどりと交流の拠点	市内一円	各種公園や社寺林、巨椋池干拓田、茶畑などをみどりと交流の拠点として位置付、市民の憩いの場、触れ合いの場として利用	山城総合運動公園 植物公園天ヶ瀬森林公園 （仮）お茶と宇治のまち歴史公園 アクトバル宇治（野外活動センター） 都市公園 社寺林 茶畑 など	有効活用されていることから、みどりと交流の拠点の役割は果たしている	（仮）お茶と宇治のまち歴史公園整備 地域住民による防災・健康増進活動や管理者による各種イベント開催など、継続的に実施	都市公園法による管理、史跡名勝指定による景観の保全・活用、（仮）お茶と宇治のまち歴史公園での歴史・文化、宇治茶の情報発信など、引き続き取り組みが必要	—
防災拠点	地域防災拠点	地域における避難地や防災・復旧活動拠点	（都）黄檗公園（地域防災拠点） （都）西宇治公園（地域防災拠点） 宇治市役所うじ安心館（本部） （都）山城総合運動公園（府広域防災活動拠点） 重要物流道路（市道宇治白川線、横島 70 号線他）	宇治市地域防災計画に位置付け、防災拠点として役割を担えるよう機能強化を進めている	（都）黄檗公園防災公園事業を実施中	拠点の整備は順次進めているが、至る道路の整備が未完である 引き続き取り組みが必要	—
	医療・福祉施設等整備促進エリア	地域医療充実と、災害時の対応強化のため、救急・高度医療施設や福祉施設などの整備を促進する拠点	横島地区地区計画（市街化調整区域） （都）京都宇治線	救急病院・特別養護老人ホームの開業、これから施設を災害拠点病院・一時避難地・福祉避難所に指定するなど、防災拠点としての役割を果たしている	浸水想定エリアでの病院機能の継続対策（地区計画） 地区施設（進入路等）の整備 （都）城陽宇治線交差点改良	ニーズの高い回復期の充実を求められている 新型コロナウイルス感染症対策、医療・福祉の連携、市民が享受できる機能充実など、柔軟な対応が求められている	

4. 宇治市産業戦略

I. 宇治市産業戦略の目標と方向性

(1) 産業戦略の目標

宇治市の現状や課題を踏まえて、「広がる、生まれる、進化する“産業交流都市・UJI”」をコンセプトに、次のとおり産業戦略の目標を定めています。

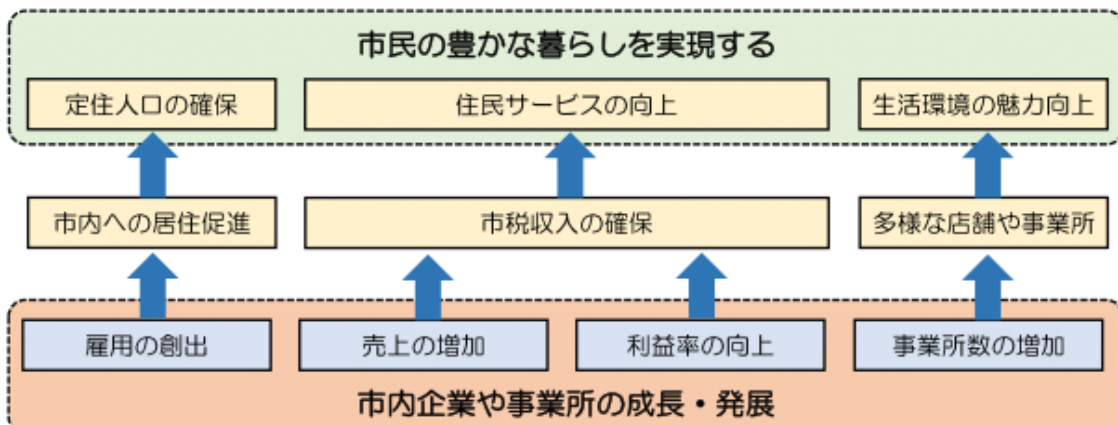
将来にわたって持続発展できる強い市内産業をつくり、多様な働く場を創出することにより、定住人口を確保し、市民の豊かな暮らしを実現する。

(2) 産業戦略の取組の方向性

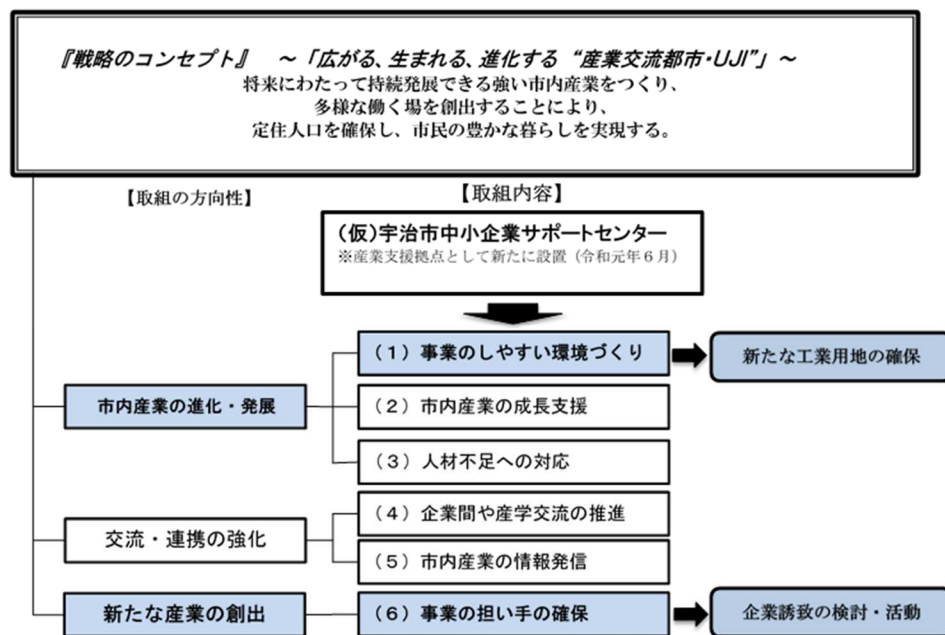
本市における産業振興の大きな方向性について、次の3つに定めています。

1 市内産業の進化・発展 “U” (Upgrade)
市内産業の成長、発展に向けて支援することに重点を置き、各事業者のニーズを聞きながら、関係機関との調整や新たな工業用地の確保に向けた検討を行います。また、市内の様々な地域資源を活用して、競争力を高め、市外からの資金の流れを増やすことを目指します。
2 交流・連携の強化 “J” (Join)
市内外の企業や事業所、関係団体、人材等の交流・連携を強化し、市内の経済循環を促進するとともに、市外の企業や大学等との交流・連携を通じて、新たな商品や技術の開発、取引の拡大を目指します。
3 新たな産業の創出 “I” (Innovation)
市内にて多様な起業家を輩出することを目指すとともに、市外からの企業の受入や誘致については、優先する業種やそのための条件整備等を継続して調査するとともに、事業環境の改善や起業しやすい環境づくりを目指します。

＜産業戦略が目指す方向のイメージ＞

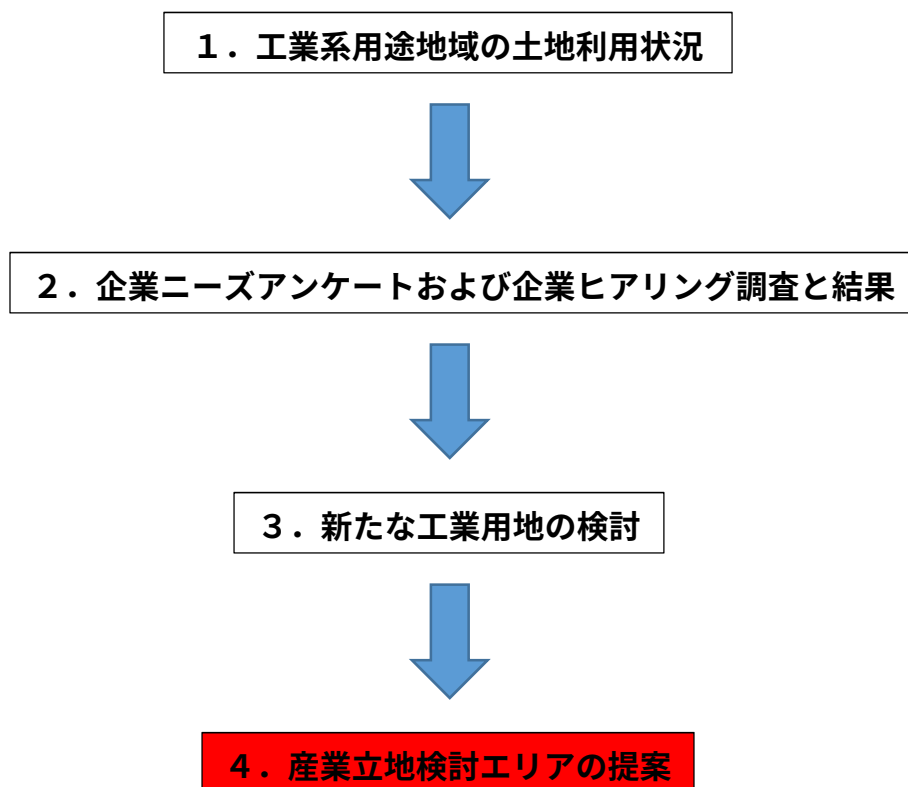


II. 産業戦略の目標



III. 新たな工業用地の確保に向けた取組み

「産業戦略の目標に向け、新たな工業用地の可能性についての調査を実施」



1. 工業系用途地域の土地利用状況

(1) 産業用地の経緯

宇治市域には戦前から日本レイヨン(株)(現ユニチカ(株))等の大規模な工場が立地しており、すでに大きな工業の基盤は形成されていた。戦後、京都市の外縁部としての影響により槇島地域を中心に中小工場が進出し、産業の集積が進んでいったが、それと同時に京都市のベットタウンとしての性格が強まり、急速に定住人口が増加していく事となり、産業用地においても住宅化が進行していった。

昭和42年の旧都市計画法が制定されるまでは、特に立地に対して規制はなかったが、土地利用を誘導するため住居地域・商業地域・準工業地域・工業地域・住居専用地区の用途地域の指定を行い、規制範囲内での工場立地となり、更に昭和44年には、都市における土地の合理的利用を図るため、現在の都市計画法に全面的に改定され、本市もこれにより昭和46年に市街化区域及び市街化調整区域の決定をした。

その後、昭和48年には用途地域が7種類に変更、現在の準工業地域及び工業地域にあたる範囲が計画決定され、平成8年には工業専用地域を除いた11種類の用途地域が計画決定され、この際黄檗自衛隊及び大久保自衛隊が準工業地域となった。

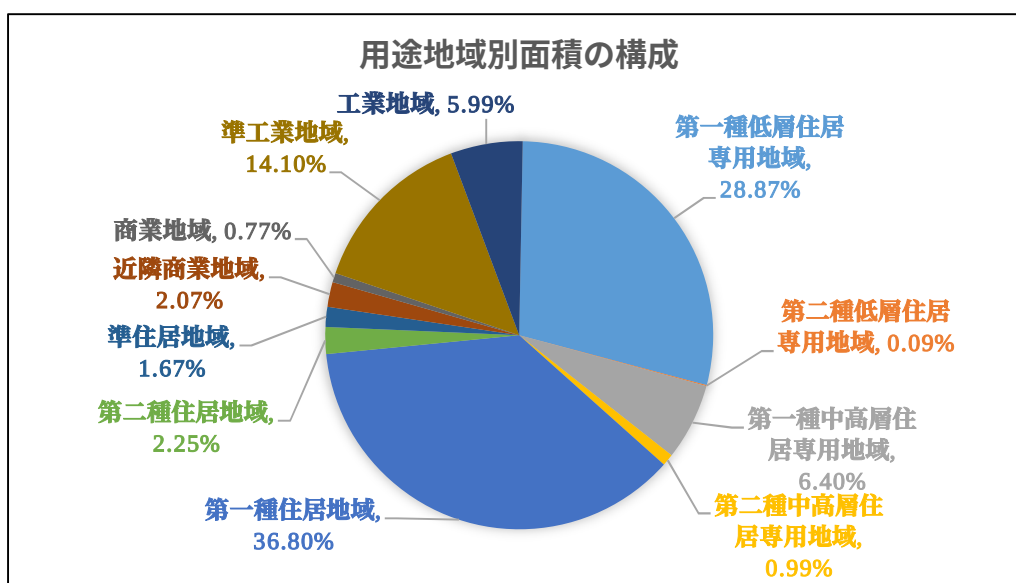
当時から産業用地と住宅用地が混在している地域では、準工業地域が指定されている為、土地利用の混在化や土地の細分化が進み、住宅系土地利用の比率が高くなり、現在では産業用地の減少が見られるようになっている。

また、工業地域では既に工場等の立地が進んでいるため、新たな用地の確保は難しい状況となっている。

(2) 用途地域別面積の構成

本市では都市計画区域として、4,654ha（68.9%）を定めており、市街化区域 2,220ha（32.9%）、市街化調整区域 2,434ha（36.03%）となっている。

また、用途地域のうち住居系が 77.2%、工業系が 20.1%、商業系が 2.9%を占めている。工業系は主に槇島地域、宇治樋ノ尻地域、大久保地域である。

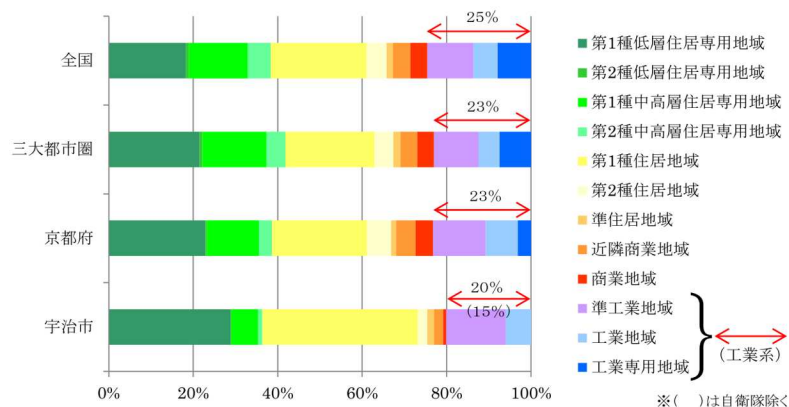


住居系							商業系		工業系		合 計
第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	
641	2	142	22	817	50	37	46	17	313	133	2,220

図表 1 用途地域別面積の構成

(3) 工業系用途地域の比率について

全国、三大都市圏、京都府及び本市の工業系用途の比率を比較すると、本市は工業専用地域がなく、工業系の比率も小さい。準工業地域は大きい、黄檗自衛隊と大久保自衛隊が 1／4 を占めており、工業系として利用できる土地の比率は低い状態である。



図表 2 工業系用途地域の比率

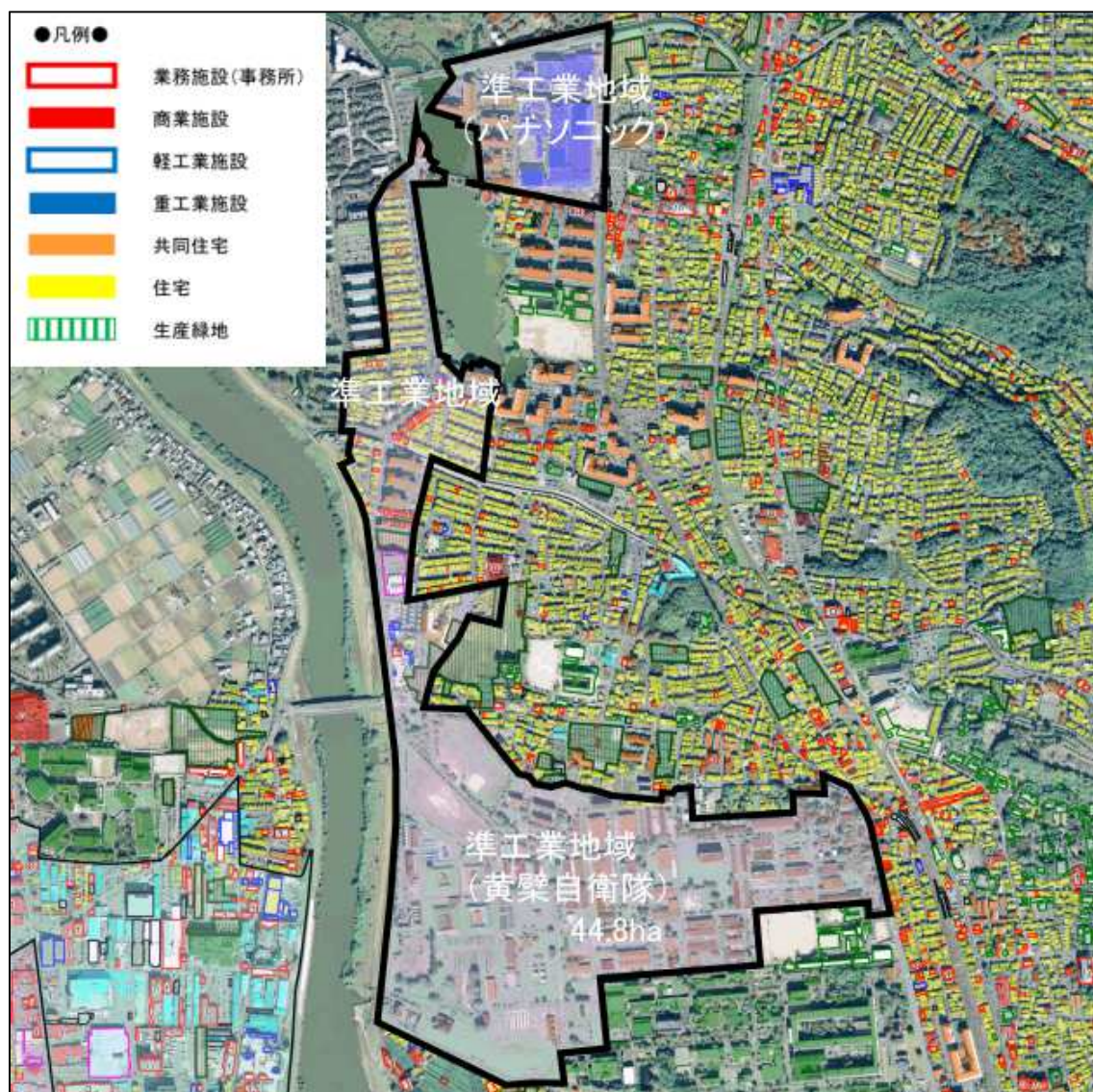
(4) 工業地域、準工業地域の土地利用状況

平成24年度の都市計画基礎調査のデータをもとに、土地利用状況の特性を分析すると、工業地域では、槇島地域は比較的工場が多く存在するが、宇治樋ノ尻地域では大半がユニチカの工場で占めており、大久保地域では工場はあるものの商業施設や共同住宅の立地が目立っている。

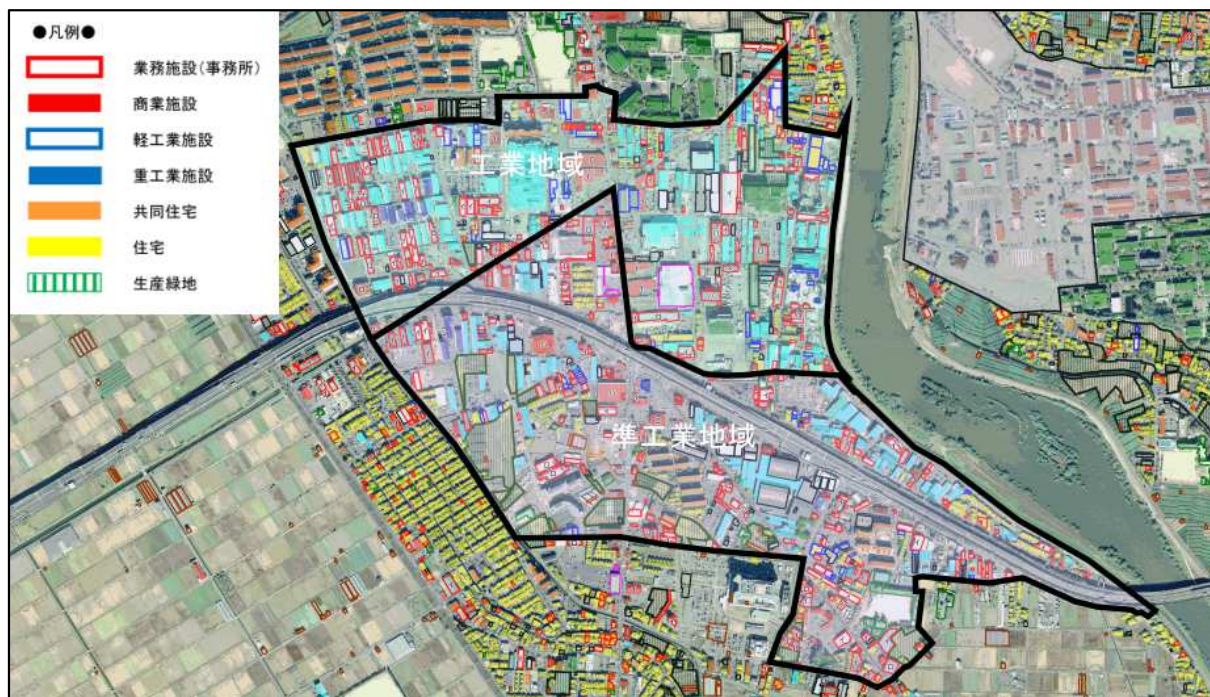
準工業地域では、黄檗自衛隊と大久保自衛隊が1/4を占めており、その他の地域でも商業施設や宅地開発が進み、商工混在や住工混在の地域となっている。

すべての地域で土地使用率は高く、操業環境の悪化から新たな産業用地の確保は困難となっている。

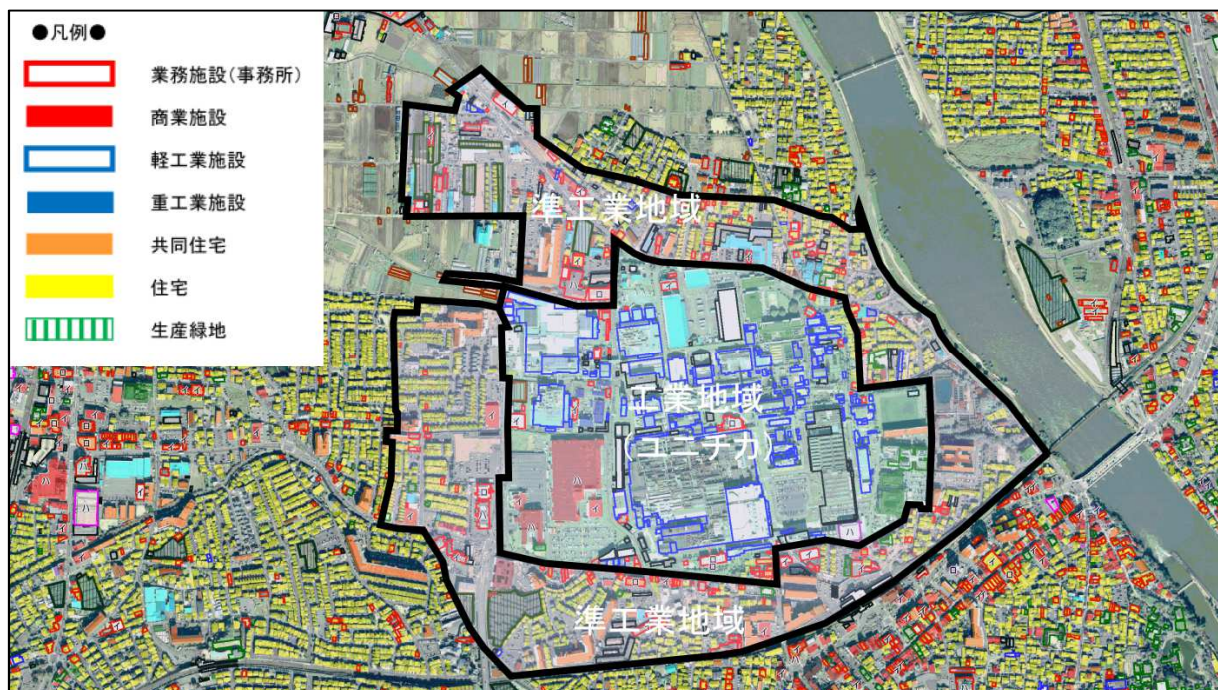
① 木幡、五ヶ庄地域(木幡西中はパナソニック、五ヶ庄西川原は住宅、黄檗自衛隊が占める)



② 榎島地域（比較的工場等の立地が進んでいるため、一団の新たな産業用地が少ない）



③ 宇治樋ノ尻地域（工業地域の大半がユニチカ、準工業地域には工場・住宅が混在）



- ④伊勢田町浮面地域（京都府南部総合地方卸売市場、大半が住宅、府道八幡宇治線沿道で軽工業施設が立地）



- ⑤大久保地域（大久保自衛隊があり、商業施設・共同住宅への転用が進む、フェニックスパークでは産業の土地利用を誘導している）



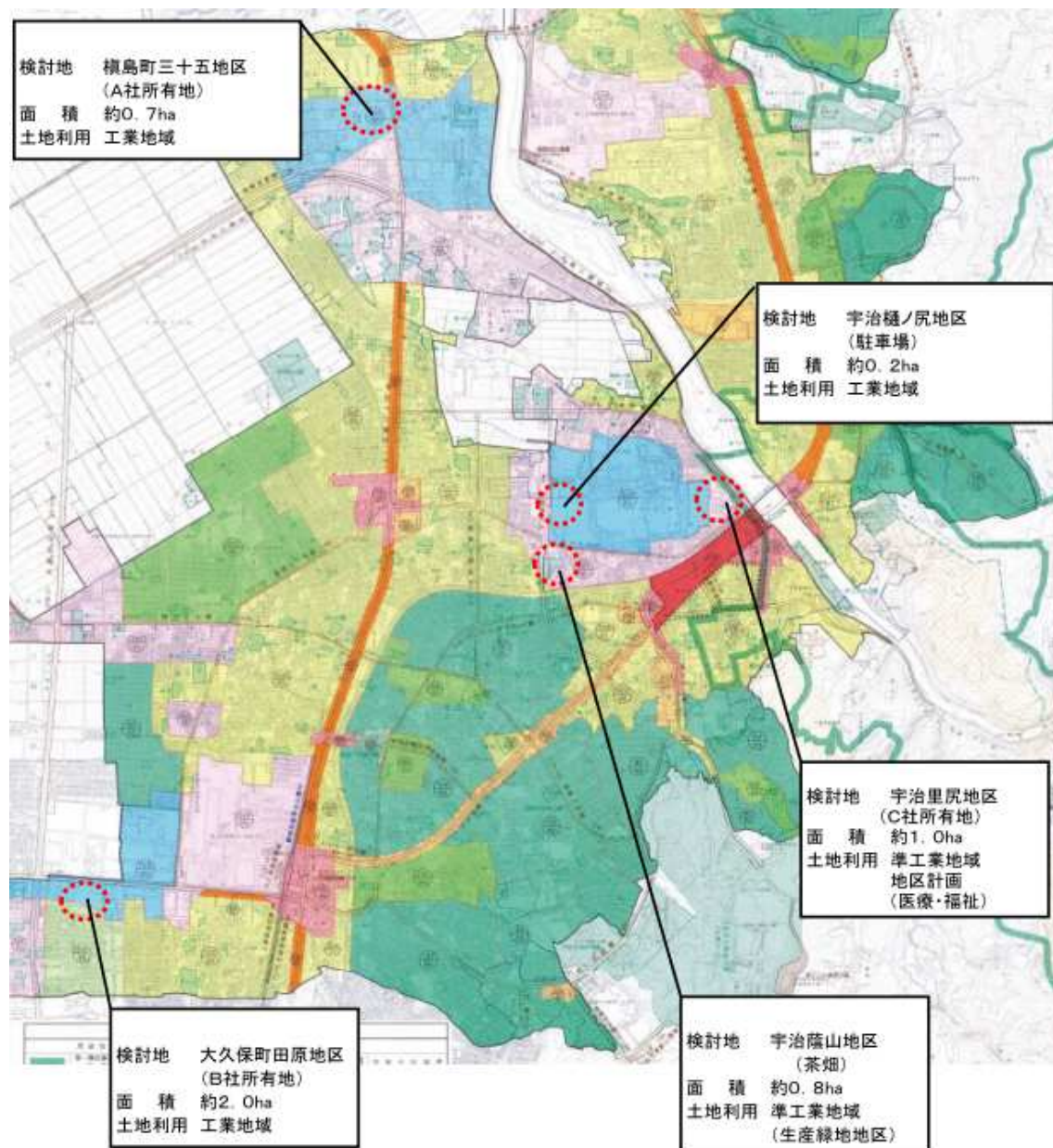
資料：平成 24 年度都市計画基礎調査

図表 3 工業系用途地域の土地利用状況

(5) 工業系用途の土地の空き状況

工業系用途の土地の空き状況については、市内に何カ所があるが、多くが約1ha以下の規模の土地しかなく、最大でも約2haで、一団の産業用地は存在しない。

また、工業系用地として売却するよりも、需要が多く、価格面で有利な住宅系用地及び商業系用地への転用が進んでおり、新たな産業用地を確保することは難しい状況にある。



図表4 工業系用途の土地の空き状況

2. 企業ニーズアンケートおよび企業ヒアリング調査と結果分析

(1) 企業アンケート調査の実施概要

今回、3つの目的をもって企業向けアンケート調査を実施した。1つ目は、本市を取り巻く周辺地域の企業立地動向と立地ニーズを把握すること。2つ目は、新しく検討しようとしている産業用地の立地環境に対する企業側の客観的な評価を確認する。3つ目は、企業立地案内パンフレットを同封し、本市の立地環境のPRを行い、本市の今後の立地環境に関心をもっていただくことを目的に実施した。

<アンケート調査発送内容>

発 送： 2018 年 11 月 26 日 締切日：2018 年 12 月 12 日
発送数： 1,157 件
回答数： 104 件（回答率：9.1%）

<企業抽出方法>

業種：製造業(09-32)、物流関連業(44,47,48)、卸売業(52) 等
対象地域：京都府、大阪府、滋賀県、奈良県 等
資本金： ①宇治市 1,000 万円以上
 ②京都府（宇治市以外）、大阪府、滋賀県、奈良県 2,000 万円以上
 ③大阪市 5,000 万円以上

<主な設問内容>

- ・宇治市の立地環境条件に対する評価
- ・今後の事業展開の方向
- ・今後の新規立地見通し（立地施設、必要敷地面積等）
- ・宇治市への立地可能性（候補地としての検討等）
- ・立地候補地になるために必要な環境整備 他

< 発送・回答状況における地域別・業種別の詳細 >

発送先	発送数	不達	有効発送数	回答数	回答辞退	回答率 (%)	割合 (%)
京都府	820	7	813	91	0	11.2	87.5
大阪府	150	2	148	7	0	4.7	6.7
滋賀県	144	0	144	4	0	2.8	3.8
奈良県	42	2	40	0	0	0.0	0.0
東京都	1	0	1	0	0	0.0	0.0
不明				2	0		1.9
合計	1,157	11	1,146	104	0	9.1	100.0

	発送先	発送数	不達	有効発送数	回答数	回答辞退	回答率 (%)	割合 (%)
京都府	宇治市	160	0	160	32	0	20.0	30.8
	京都市	496	6	490	33	0	6.7	31.7
	城陽市	18	0	18	3	0	16.7	2.9
	向日市	8	0	8	1	0	12.5	1.0
	長岡京市	18	0	18	2	0	11.1	1.9
	八幡市	24	0	24	5	0	20.8	4.8
	京田辺市	18	1	17	0	0	0.0	0.0
	木津川市	5	0	5	2	0	40.0	1.9
	大山崎町	3	0	3	0	0	0.0	0.0
	久御山町	48	0	48	9	0	18.8	8.7
	宇治田原町・井手町	15	0	15	3	0	20.0	2.9
	精華町	7	0	7	1	0	14.3	1.0
大阪府	大阪市	1	0	1	1	0	100.0	1.0
	高槻市	41	0	41	3	0	7.3	2.9
	摂津市	23	0	23	0	0	0.0	0.0
	枚方市	36	0	36	2	0	5.6	1.9
	門真市	22	0	22	0	0	0.0	0.0
	四条畷市	4	0	4	0	0	0.0	0.0
	寝屋川市	10	0	10	0	0	0.0	0.0
	交野市	9	1	8	1	0	12.5	1.0
	島本町	4	1	3	0	0	0.0	0.0
滋賀県	大津市	45	0	45	0	0	0.0	0.0
	草津市	44	0	44	2	0	4.5	1.9
	甲賀市	55	0	55	2	0	3.6	1.9
奈良県	奈良市	42	2	40	0	0	0.0	0.0
東京都	千代田区	1	0	1	0	0	0.0	0.0
不明					2			1.9
合計		1,157	11	1,146	104	0	9.1	100.0

注 1：回答率＝回答数／有効発送数（小数点第 2 位以下四捨五入）

注 2：割合＝回答数／有効回答数（小数点第 2 位以下四捨五入）

図表 5 地域別の発送・回収状況

中分類業種	全体						
	発送数	不達	有効発送数	回答数	回答辞退	回答率 (%)	割合 (%)
09 食料品製造業	65	1	64	5	0	7.8	4.8
10 飲料・たばこ・飼料製造業	34	0	34	6	0	17.6	5.8
11 繊維工業	92	2	90	7	0	7.8	6.7
12 木材・木製品製造業 (家具を除く)	8	0	8	2	0	25.0	1.9
13 家具・装備品製造業	11	0	11	1	0	9.1	1.0
14 パルプ・紙・紙加工品製造業	39	0	39	5	0	12.8	4.8
15 印刷・同関連業	58	0	58	4	0	6.9	3.8
16 化学工業	63	0	63	4	0	6.3	3.8
17 石油製品・石炭製品製造業	4	0	4	1	0	25.0	1.0
18 プラスチック製品製造業	59	0	59	8	0	13.6	7.7
19 ゴム製品製造業	8	0	8	1	0	12.5	1.0
20 なめし革・同製品・毛皮製造業	6	0	6	0	0	0.0	0.0
21 窯業・土石製品製造業	47	0	47	7	0	14.9	6.7
22 鉄鋼業	15	0	15	2	0	13.3	1.9
23 非鉄金属製造業	22	1	21	2	0	9.5	1.9
24 金属製品製造業	75	0	75	6	0	8.0	5.8
25 はん用機械器具製造業	48	0	48	2	0	4.2	1.9
26 生産用機械器具製造業	116	1	115	16	0	13.9	15.4
27 業務用機械器具製造業	56	1	55	4	0	7.3	3.8
28 電子部品・デバイス・電子回路製造業	44	0	44	0	0	0.0	0.0
29 電気機械器具製造業	87	0	87	7	0	8.0	6.7
30 情報通信機械器具製造業	11	1	10	1	0	10.0	1.0
31 輸送用機械器具製造業	18	0	18	2	0	11.1	1.9
32 その他の製造業	43	1	42	3	0	7.1	2.9
44 道路貨物運送業	102	2	100	4	0	4.0	3.8
47 倉庫業	14	1	13	2	0	15.4	1.9
48 運輸に附帯するサービス業	9	0	9	0	0	0.0	0.0
52 飲食料品卸売業	1	0	1	0	0	0.0	0.0
74 技術サービス業 (他に分類されないもの)	2	0	2	0	0	0.0	0.0
不明				2	0		1.9
合計	1,157	11	1,146	104	0	9.1	100.0

注1：回答率＝回答数／有効発送数（小数点第2位以下四捨五入）

注2：割合＝回答数／有効回答数（小数点第2位以下四捨五入）

図表6 業種別の発送・回収状況

（２）企業ヒアリング調査の実施概要

アンケート調査の回答企業や本市の用地に関心をもっていた企業の経営者や担当者を訪問し、ヒアリングを行った。企業の視点からの本市のイメージ、改善して欲しい課題、企業にとってのメリット（＝地域の強み）について意見を伺い、立地に関する評価および各社の立地ニーズを確認した。

ヒアリング調査による結果については、以下のアンケート調査の報告・分析に併せてまとめて整理している。

＜ヒアリング調査実施内容＞

実 施： 2018 年 1 月～2 月

訪問数： 15 社

＜企業抽出方法＞

- ・アンケート調査において、以下の「宇治市内を立地候補とする企業」および「条件によっては立地候補地となる可能性のある企業」をヒアリング候補として抽出し、企業にアプローチを行った。

＜主なヒアリング項目＞

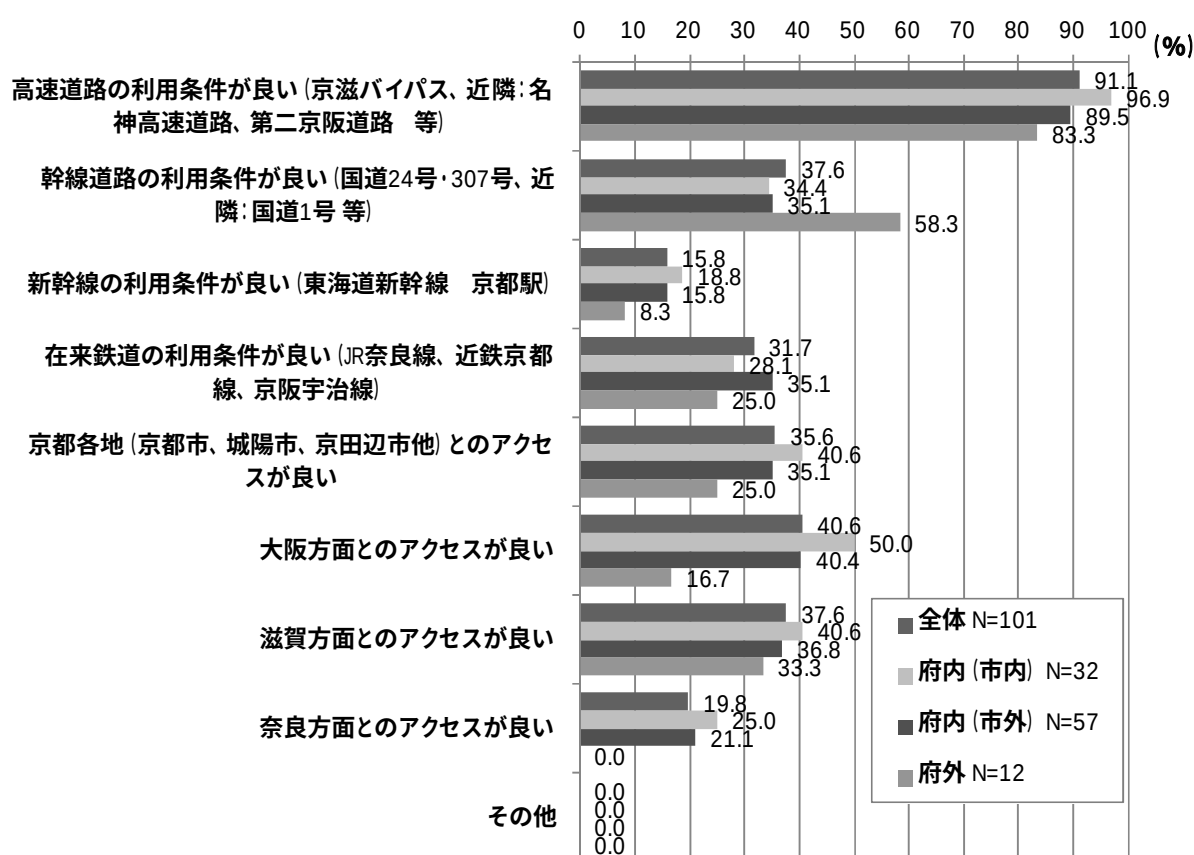
- ・事業展開と立地展開の経緯
- ・今後の立地見通しと宇治市への立地可能性
- ・宇治市の立地環境への評価と要望
- ・宇治市への産業振興に関する意見（産業用地、補助制度など） 他

(3) 企業ニーズアンケート調査結果の分析

問1. 企業の立地環境として評価できる点

①交通・輸送

宇治市が企業の立地環境として評価できる点では、「高速道路の利便性」が全体の91.1%と突出しており、特に市内企業では96.9%と高い評価を得ている。次いで「大阪方面とのアクセス」が40.6%の評価を得ており、高速道路の利便性とも関連している。また、「幹線道路の利便性」については、市内および府内企業からは35%前後の評価に留まっている一方で、府外企業からは58.3%と高く評価されている。



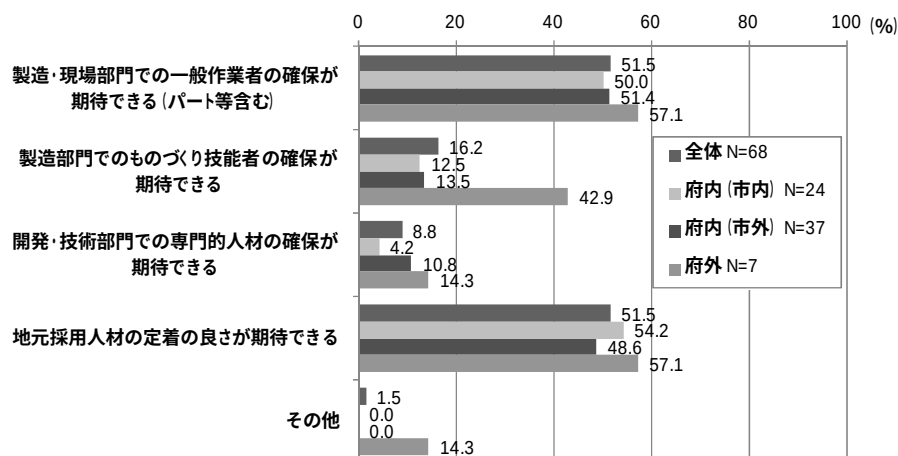
図表7 交通・輸送条件

<関連コメント>

- ・ JR 駅に近く、近鉄線から大阪にも出やすい。宇治は交通の利便性に優れている。(市内 化学工業)
- ・ 交通アクセスが良い。高速道路、鉄道があり、利便性が高い。(市外 金属製品製造業)
- ・ 京滋バイパスができて良くなってきた。丹波エリアも近くなった。京都からも車で近く、宇治の交通アクセスはとても良い。(市内 生産用機械器具製造業)
- ・ 京滋バイパスを通じて、多方面に移動でき交通ネットワークは良い。(市外 生産用機械器具製造業)
- ・ 307 号は朝の通勤時間帯に混雑し、従業員が大変。(市外 金属製品製造業)

②労働力・人材

「製造・現場部門での一般作業者の確保」及び「地元採用人材の定着の良さ」について、全体の 51.5%の企業から高く評価されており、宇治市の強みと言える。「製造部門でのものづくり技能者の確保」については、府外企業の 42.9%から期待されているものの、市内企業が 12.5%に留まり、人材確保の厳しさが表れている。



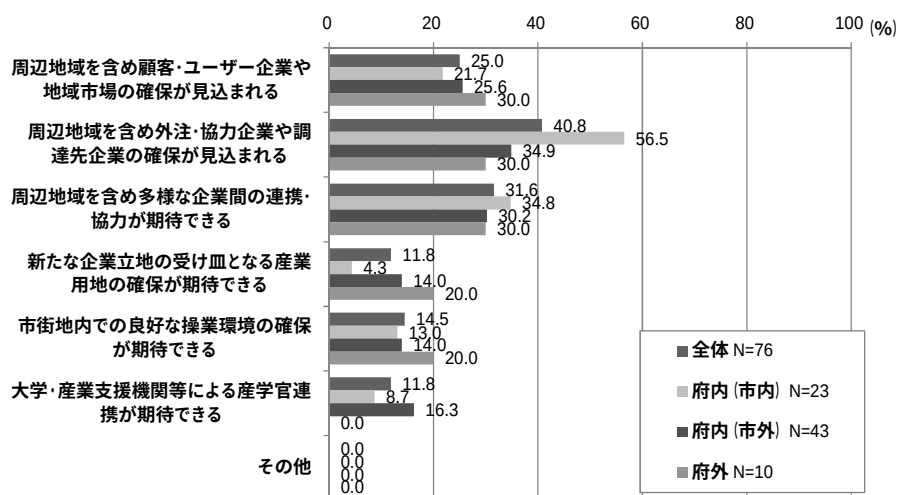
図表 8 労働力・人材条件

<関連コメント>

- ・従業員の高齢化、住宅団地住民の高齢化が進んでいる。移転した場合、人材確保が心配。(市内 業務機械器具製造業)
- ・人材確保は難しい。年に3人ほど、人づてや人材紹介会社を通じて引き抜いている。(市内 化学工業)
- ・人材確保は厳しく、工業高校2校に募集をしているが、3年前から高卒応募は0名。中途は年間1~2名を確保できている。(市内 生産用機械器具製造業)

③事業環境・産業支援

「周辺地域を含め外注・協力企業や調達先企業の確保」について、全体の40.8%の企業から期待されており、市内企業では56.5%と高い評価となっている。全体的に周辺地域を含めた市場・調達先・連携企業等への期待が高いことが伺える。



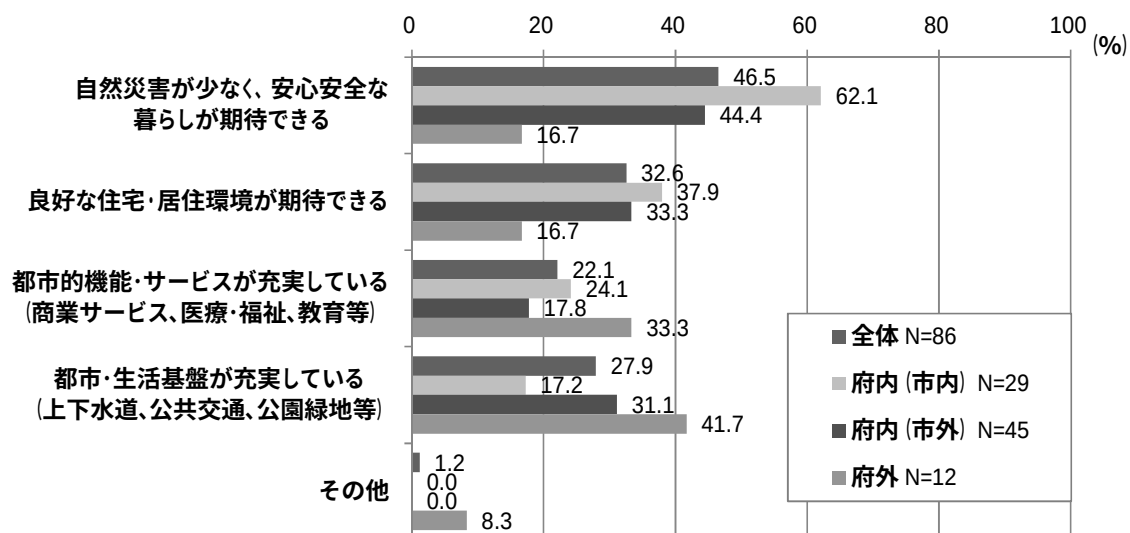
図表9 事業環境・産業支援条件

<関連コメント>

- ・他地域との競争意識が薄い。操業環境などの問題解決能力を上げて欲しい。(市内 化学工業)
- ・宇治は技術力のある企業が多く、産業集積化・連携することで、発展できるのではないか。
(市内 業務機械器具製造業)
- ・部品の仕入れ先は、大阪および周辺が多く、遠くは長野、宮城県。宇治市内の企業はいない。
(市内 業務機械器具製造業)

④都市・生活環境

「自然災害の少なさ」について、全体の46.5%と高く評価されている。ただし市内企業では62.1%と高い評価を受けている一方、府外企業からは16.7%と低い評価であることから、認識の違いが大きく表れている。「良好な住宅・居住環境」については、全体の32.6%の評価に留まっている。「都市・生活基盤の充実」については、市内企業で17.2%と評価が低いため、改善の余地があると言える。



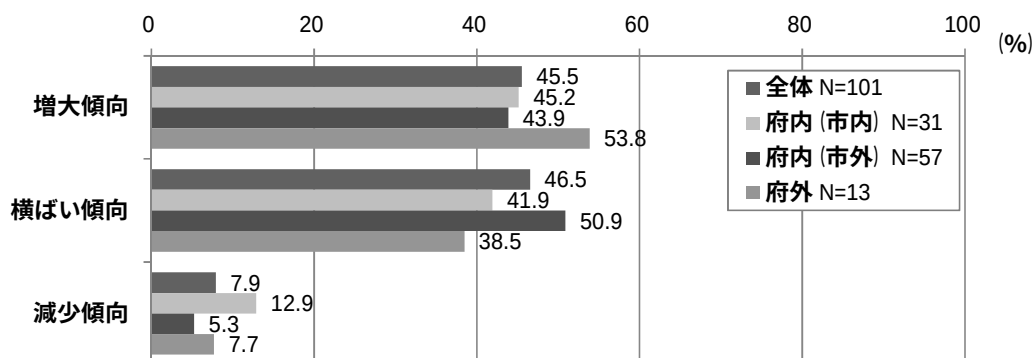
図表10 都市・生活環境

<関連コメント>

- ・宇治川の護岸工事が強固で安心。地盤も固い。(市内 化学工業)
- ・古風な良い街というイメージがある。(大阪府 ゴム製品製造業)

問2. 売上傾向

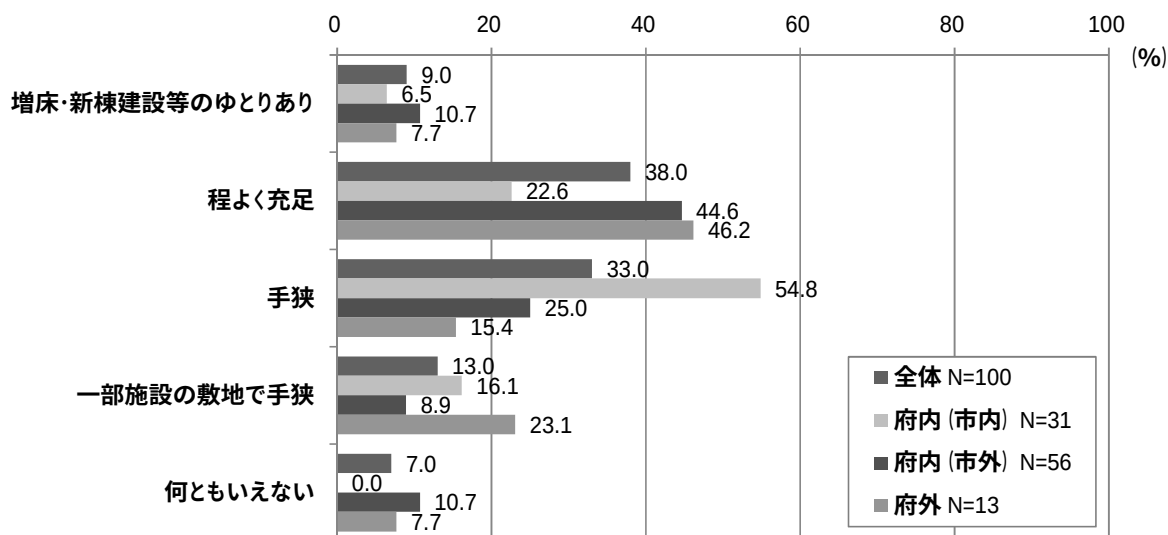
回答企業の過去3年間の売上傾向について、増大傾向と回答のあった企業が全体の45.5%、横ばい傾向の企業が46.5%、減少傾向の企業が7.9%であった。



図表11 売上傾向

問3. 生産・物流・業務施設の敷地の「ゆとり」

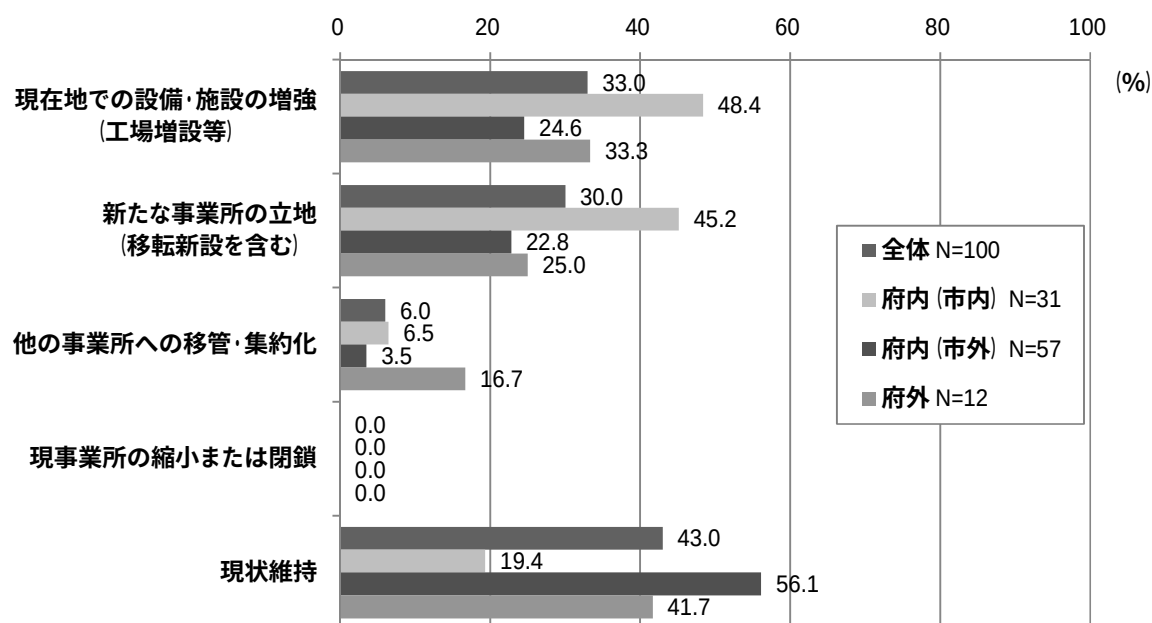
回答企業の敷地のゆとり度合いについては、「手狭」と回答のあった企業は33.3%、「一部施設の敷地で手狭」では13.0%、双方合わせて46.3%の企業の敷地が手狭となっており、事業運営に何らかの支障をきたしていると考えられる。



図表12 敷地の「ゆとり」

問4. 設備・施設面での対応

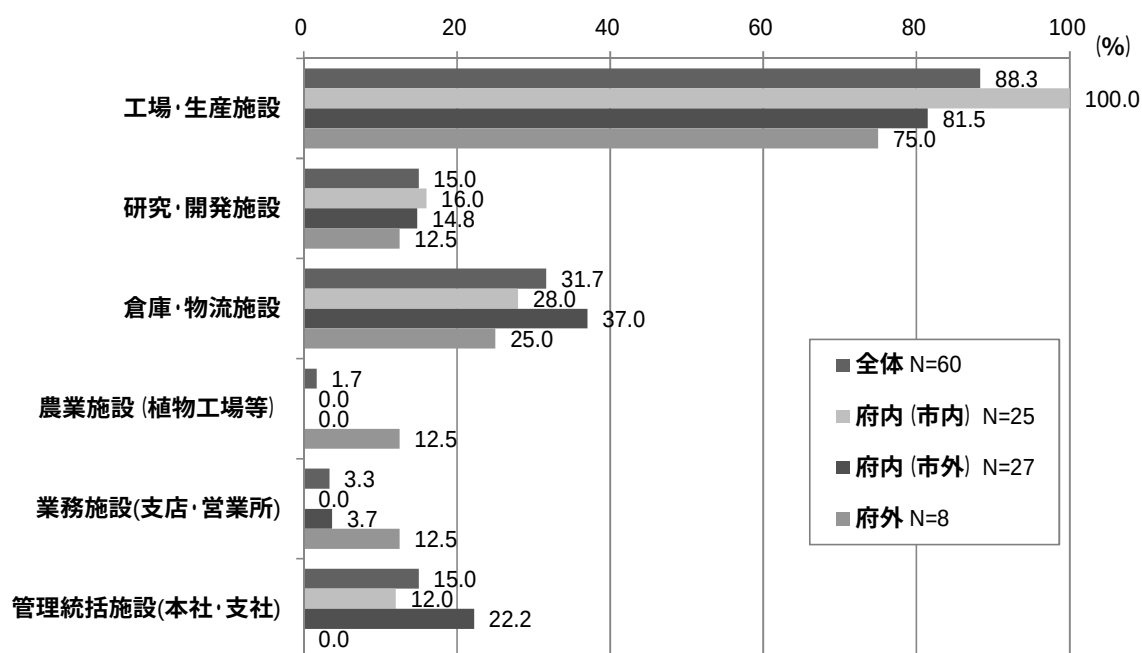
全体で「新たな事業所の立地」を検討している企業は30.0%（30社）、「現在地での設備・施設の増強」を検討している企業が33.0%（33社）。「他の事業所への移管・集約化」では6.0%（6社）である。



図表13 今後国内における事業所の展開

①新たな事業所の立地施設（複数回答）

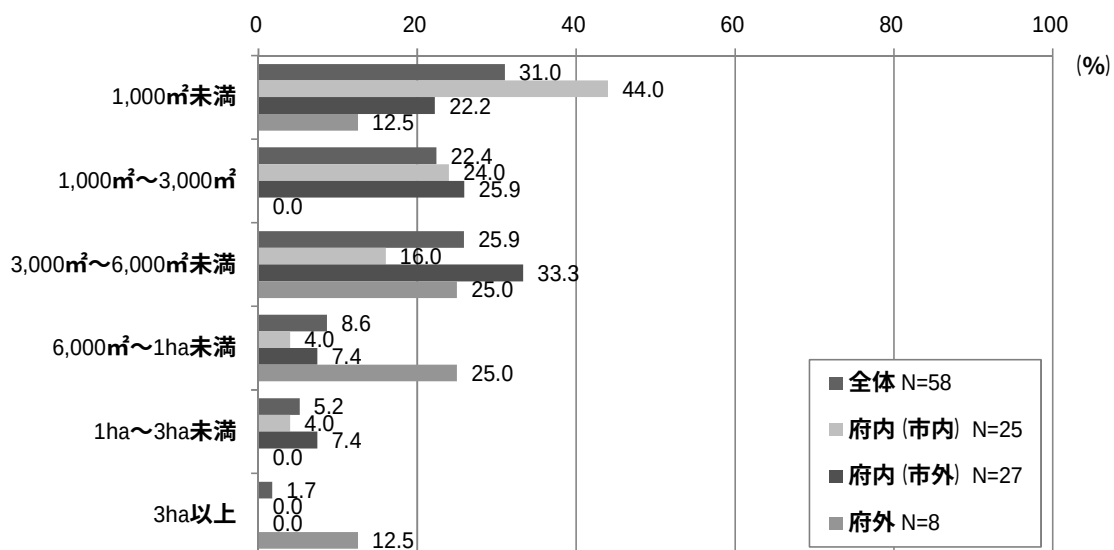
想定される立地施設としては、「工場・生産施設」が全体の88.3%（53件）と突出して多い。「倉庫・物流施設」の検討は31.7%（19件）、「研究・開発施設」「管理統括施設(本社・支社)」が各15.0%（9件）であった。



図表 1 4 新たな事業所の立地施設

②新たな事業所の敷地規模

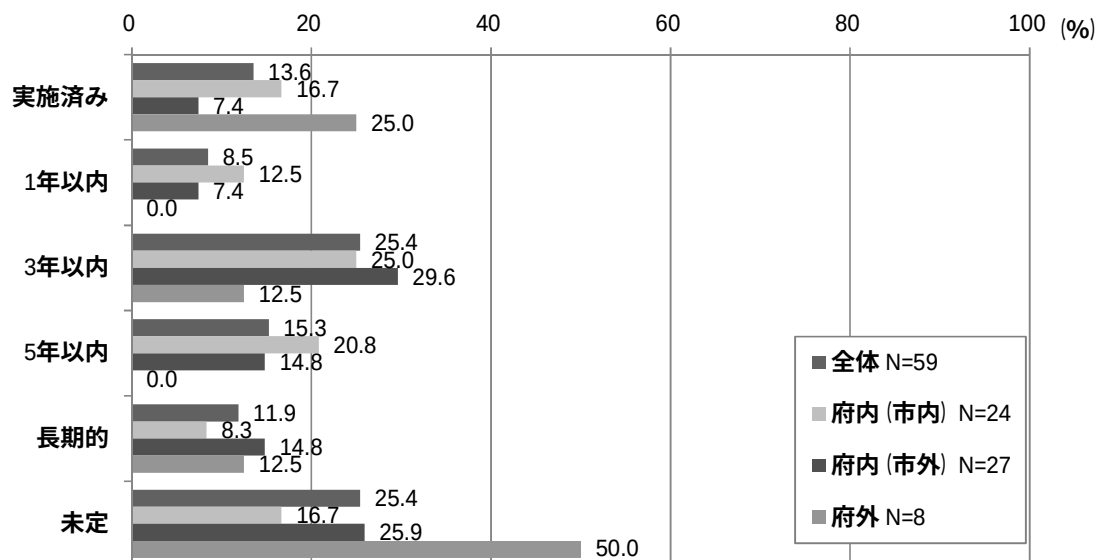
全体の立地規模については、「1,000 m²未満」が 31.0% (18 件)、次いで「3,000～6,000 m²未満」が 25.9% (15 件)、「1,000～3,000 m²未満」が 22.4% (13 件)、「6,000～1ha 未満」が 8.6% (5 件) となっている。「1～3ha 未満」は 5.2% (3 件)、「3ha 以上」は 1.7% (1 件) であった。6,000 m²未満の案件が 46 件と小規模面積が多いものの、6,000 m²以上の比較的大規模な面積を求める案件も 9 件あった。



図表 1 5 新たな事業所の敷地規模

③新たな事業所の立地時期

全体の立地時期については、「3年以内」が25.4%（15件）、「5年以内」が15.3%（9件）、「長期的に検討」が11.9%（7件）、「1年以内」は8.5%（5件）であった。



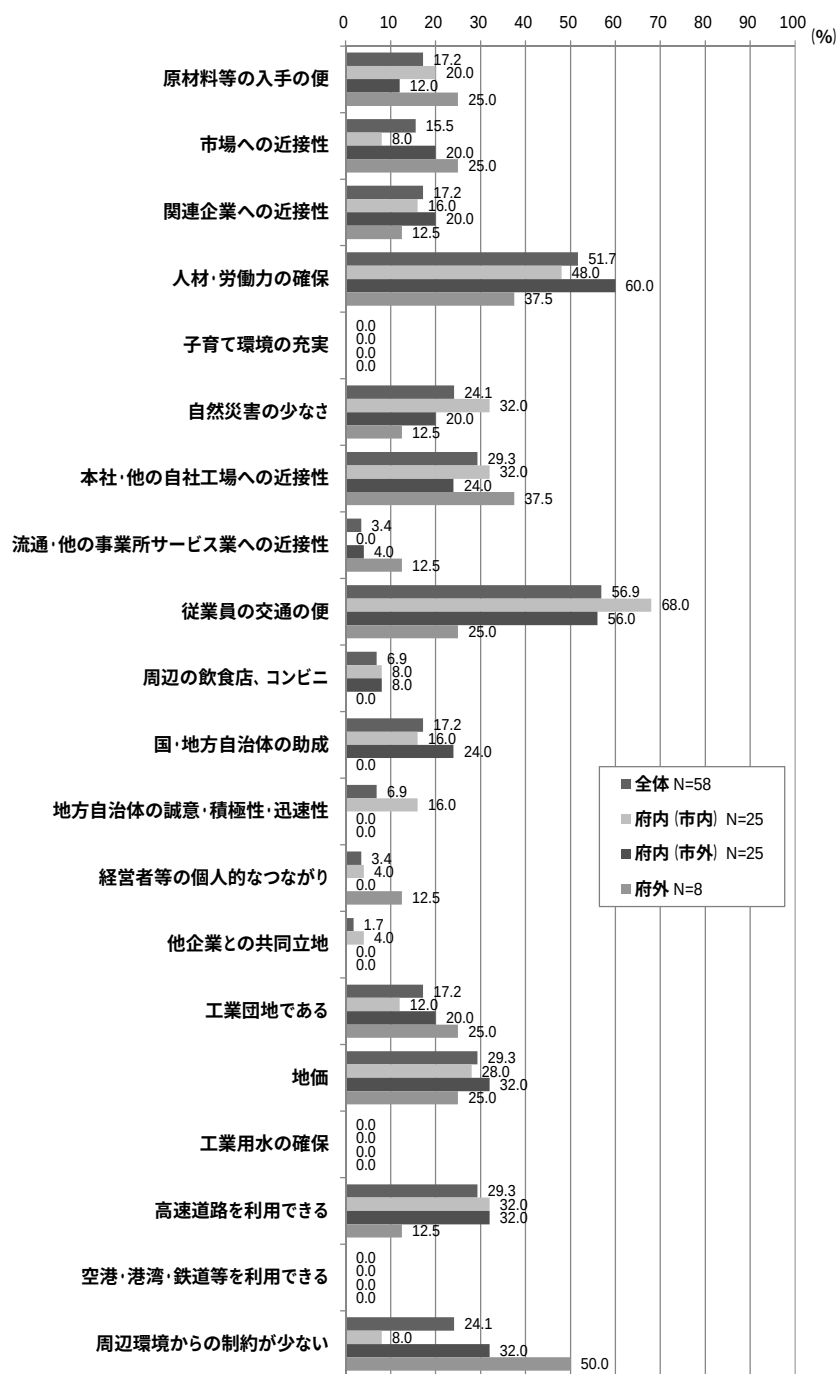
図表 1 6 新たな事業所の立地時期

<関連コメント>

- ・ 5年後成長を続けていれば、新しい用地を取得し、新工場を建設したい。（市内 化学工業）
- ・ 数年後に第2工場を具体的に計画している。（市外 金属製品製造業）
- ・ 部門を集約化し、一部営業などの本社機能を移転したい。（市外 金属製品製造業）

④立地先選定に重視する条件（3つまで）

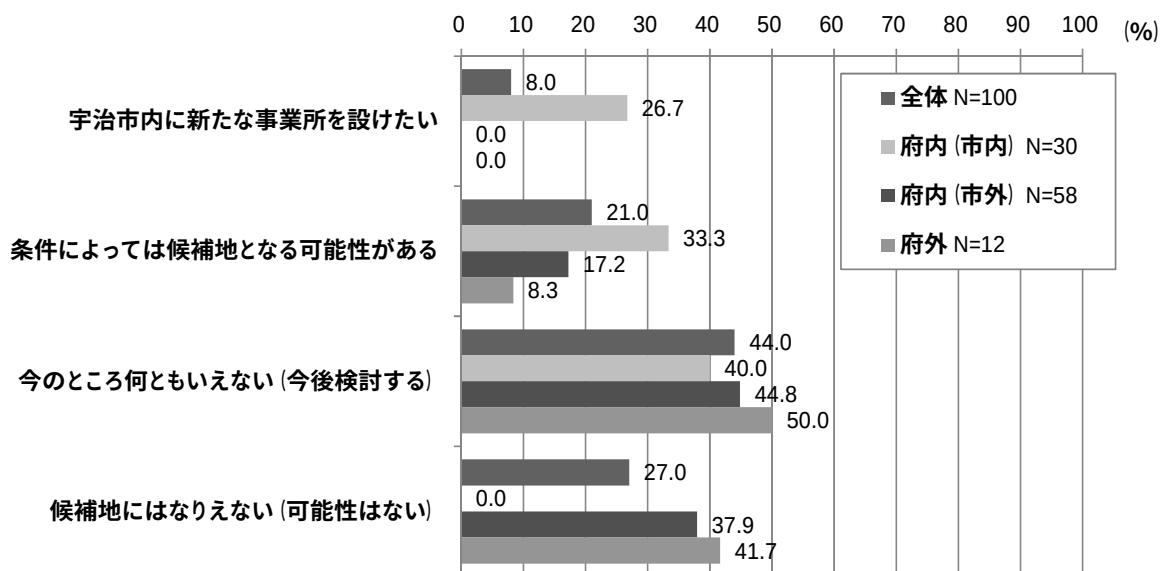
「従業員の交通の便」を立地先選定に重視するとした回答は、全体で56.9%と最も高く、市内企業では68.0%と特に重要視されている。次いで、「人材・労働力の確保」が全体で51.7%、「地価」「高速道路が利用できる」が全体で各29.3%となっており、「人材」と「交通の便」が重要な条件となっている。



図表17 立地先選定に重視する条件

問5. 宇治市への立地意向

宇治市を対象候補地として、「宇治市内に新たな事業所を設けたい」と回答のあった企業は8.0%（8件）、「条件によっては候補地となる可能性もある」は21.0%（21件）であった。また、「今のところ何ともいえない（今後検討する）」は44.0%（44件）であった。

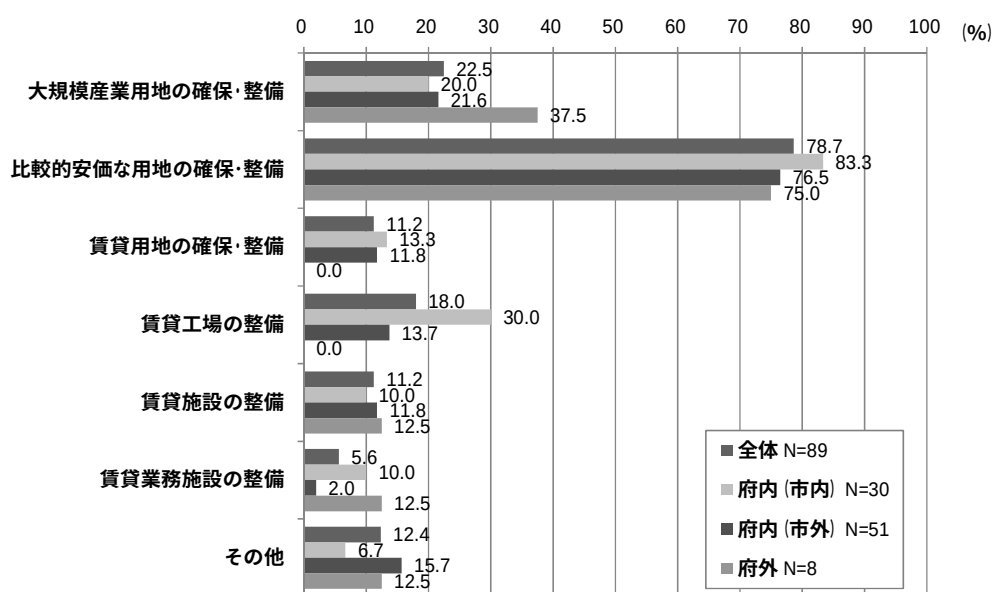


図表18 宇治市が立地候補地となる可能性

問6. 宇治市が立地検討の際の候補地となるために必要な立地環境整備

①ハード面の環境整備

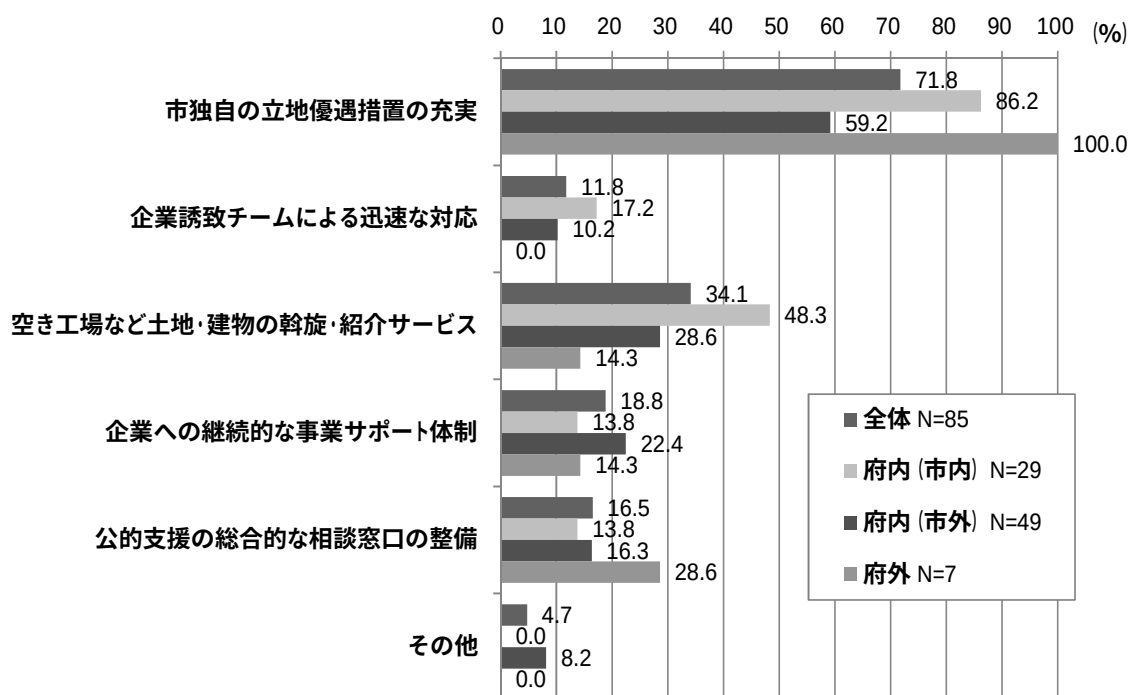
企業の立地候補地となるために必要なものは、全体では「比較的安価な用地の確保・整備」が78.7%（70件）と最も多く、次いで、「大規模産業用地の確保・整備」が22.5%（20件）となっている。



図表19 ハード面の環境整備

②ソフト面の環境整備

ソフト面の支援内容では、「市独自の立地優遇措置の充実」を求める意見が71.8%（61件）と最も多い。次いで、「空き工場など土地・建物の斡旋・紹介サービス」が34.1%（29件）、「企業への継続的な事業サポート体制」が18.8%（16件）、「公的支援の総合的な相談窓口の整備」が16.5%（14件）となっている。行政に対して資金的な支援のほか、用地・物件の情報提供ニーズが高いことがうかがえる。



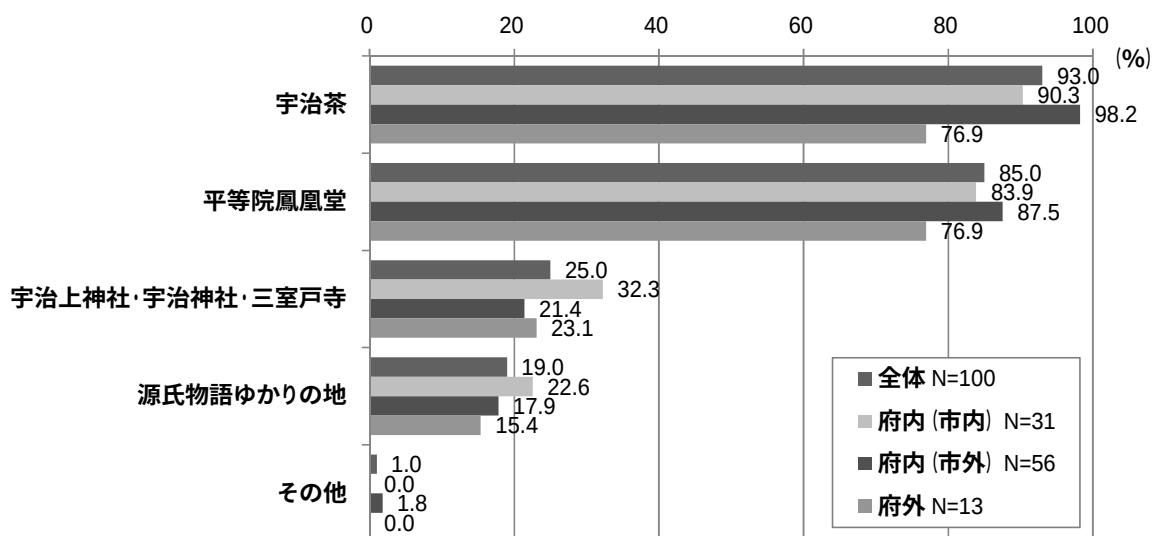
図表20 ソフト面の環境整備

<関連コメント>

- ・提供可能な工業団地がなく、小さな工場が多い。用地開発を進めて欲しい。(市外 金属製品製造業)
- ・従業員が通勤しやすい場所に産業用地を計画して欲しい。(市内 印刷・同関連業)
- ・産業用地を計画する際は、交通ネットワークの良い京滋バイパス沿いが望ましい。(市外生産用機械器具製造業)

問7. 宇治市のブランドイメージについて

宇治市のブランドイメージとして、全体では「宇治茶」が93.0%（93件）と最も多く、次いで「平等院鳳凰堂」が85.0%（85件）となっており、伝統産業や世界遺産への印象が強い。



図表2-1 宇治市のブランドイメージ

<関連コメント>

- ・宇治は海外のお客様にも説明、案内しやすい。海外向けには京都・宇治ブランドが活用できる。（市内 化学工業）
- ・宇治の知名度は高く、分かってもらえる。（市内 生産用機械器具製造業）

問8. 宇治市への意見・要望

<関連コメント>

- ・宇治市に産業用地ができる場合は、ぜひ検討したい。地盤の良い場所に、産業用地を開発して欲しい。(市外 金属製品製造業)
- ・現在地は、公共交通が乏しく、新しい場所にはバスを増便して欲しい。(市内 金属製品製造業)
- ・周辺地域は地価が高く取得できていない。久御山町の工業団地は高く購入できなかった。(市内 生産用機械器具製造業 他2社)
- ・空き工場があればより良いが、白川地区に工業団地ができれば、第一号で入りたい。工業団地は公的機関に進めて欲しい。(市内 金属製品製造業)
- ・人材の確保のサポートが必要。(大阪府 窯業・土石製品製造業)

(4) 産業用地需要の算出

本調査において、企業ニーズアンケート調査および企業ヒアリングを実施した結果、

- ①宇治市内が事業所立地として関心がある
- ②具体的な希望敷地面積を回答している

上記に該当する企業を整理したところ、44社の企業がリストアップされ、希望敷地面積の合計は、198,600 m² (19.9ha) にのぼる。うち、比較的規模の広い2,000 m²以上を産業団地の区画規模として対象と想定した場合、192,600 m² (19.3ha) となった。

さらに、宇治市都市計画区域の工業出荷額推計における平成27年(2015)～令和5年(2023)までの年平均伸率0.416%を基に、企業活動に必要となる産業用地面積を算出した場合、5年後の平成35年には、196,639 m² (19.7ha) の産業用地が必要となるものと推測される。

宇治市の将来の産業団地立地需要敷地面積＝196,639 m² (19.7ha) <令和5年(2023)年時点>

宇治市の現時点<平成30(2018)年時点>および将来<令和5年(2023)年時点>の産業団地立地需要敷地面積の合計

$$192,600 \text{ m}^2 + 196,639 \text{ m}^2 = 389,239 \text{ m}^2$$

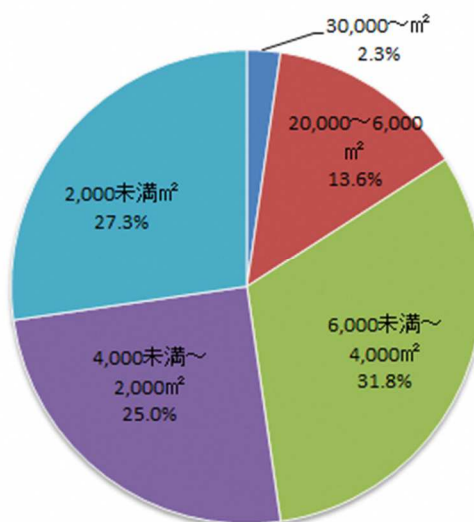
(38.9ha)

No.	業種 (中分類)	所在地域	希望敷地面積 (㎡)
1	食料品	滋賀県	30,000
2	食料品	京都府	20,000
3	印刷・同関連業	京都府	20,000
4	生産用機械器具	京都府	8,000
5	印刷・同関連業	京都府	8,000
6	ゴム製品	大阪府	8,000
7	窯業・土石製品	大阪府	8,000
8	生産用機械器具	京都府	6,000
9	生産用機械器具	京都府	5,000
10	窯業・土石製品	京都府	4,500
11	金属製品	京都府	4,500
12	印刷・同関連業	京都府	4,500
13	化学工業	京都府	4,500
14	窯業・土石製品	京都府	4,500
15	道路貨物運送業	京都府	4,500
16	プラスチック製品	京都府	4,500
17	道路貨物運送業	京都府	4,500
18	生産用機械器具	京都府	4,500
19	パルプ・紙・紙加工品	大阪府	4,500
20	化学工業	京都府	4,000
21	パルプ・紙・紙加工品	京都府	4,000
22	生産用機械器具	京都府	3,300
23	生産用機械器具	京都府	3,300
24	金属製品	京都府	3,000
25	金属製品	京都府	3,000
26	飲料・たばこ・飼料	京都府	2,000
27	プラスチック製品	京都府	2,000
28	プラスチック製品	京都府	2,000
29	食料品	京都府	2,000
30	プラスチック製品	京都府	2,000
31	繊維工業	京都府	2,000
32	業務用機械器具	京都府	2,000
33	飲料・たばこ・飼料	京都府	500
34	飲料・たばこ・飼料	京都府	500
35	生産用機械器具	京都府	500
36	電気機械器具	京都府	500
37	食料品	京都府	500
38	機械器具卸売業	京都府	500
39	生産用機械器具	京都府	500
40	繊維工業	京都府	500
41	家具・装備品	京都府	500
42	生産用機械器具	京都府	500
43	プラスチック製品	京都府	500
44	木材・木製品	滋賀県	500
希望敷地面積合計			198,600

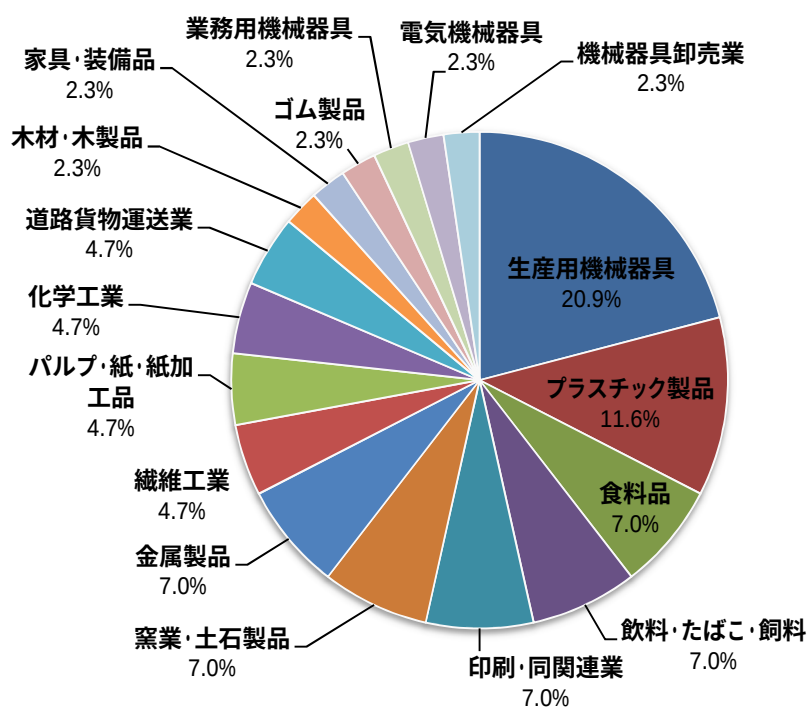
図表２２ 宇治市に関心のある立地意向リスト

立地意向企業における敷地規模別および業種別比率の表を以下に示している。

比較的中規模の敷地面積を希望する企業が多いものの、具体的な産業用地の計画が進むことにより、立地企業の意向も増加するものと考えられる。



図表 2 3 敷地面積規模別比率



図表 2 4 業種別比率

(5) 企業誘致施策と立地環境整備の課題

今回のアンケート調査およびヒアリング調査を踏まえて、本市の立地環境や企業の評価に基づく「強み」・「弱み」あるいは、「機会」・「脅威」に区分し、現況を整理したものを以下の表にまとめる。

	内部環境	
	＜強み＞	＜弱み＞
	・京滋バイパスによる大阪・滋賀方面への優れたアクセス ・国道1号などを通じて京都市内中心部への短時間移動が可能 ・京都府内・大阪府内の工業集積地域へのネットワークの良さ ・新名神高速道路、名神高速道路による全国へのネットワーク ・JR 奈良線、近鉄京都線、京阪宇治線の鉄道ネットワーク ・人口集積があり人材確保が比較的容易 ・世界に通じる宇治ブランド ・宇治の位置・地域性の認知度が全国区 ・社会基盤が整っており居住環境が良い ・全体的に自然災害に強い ・平等院鳳凰堂、宇治茶などの観光資源 ・平安時代に遡る歴史文化	・工業団地など工場適地の不足 ・若い人材の市外への流出 ・市内から京都市方面への通勤者の流出 ・市内の地価水準が高い ・市内市街地の道路混雑を危惧
	外部環境	
	＜機会＞	＜脅威＞
	・2023 年度の新名神高速道路の開通 ・京奈和自動車道の拡張整備 ・周辺地域から宇治市への企業移転の期待 ・好景気に伴う設備投資マインドの増進 ・円安と海外の人件費高騰に伴う製造業の一部国内回帰の動き	・人口減少に伴う国内市場の縮小 ・市内労働者の高齢化 ・円安や人件費高騰に伴う電力・資材・原材料、建設費等のコスト高 ・近隣市町村における産業用地開発による企業誘致競争 ・新型コロナウイルス感染拡大の影響

図表 2 5 宇治市の立地環境分析

宇治市における立地環境は、「京都市内中心部への交通アクセス」「広域への高速道路ネットワーク」「京都府内2位の産業集積」など、優れた交通ネットワークおよび既存の産業競争力の高さに加え、全国区を超えた世界的な宇治ブランドの高い認知度を有している。さらに、新名神高速道路の開通及びJR奈良線の複線化を控え、地域ポテンシャルを高める外部要素が増えるなど、強みを活かしつつ、外部環境の＜機会＞を＜強み＞へと転換させていく必要がある。また、産業用地不足などの＜弱み＞を克服し、外部環境の＜脅威＞に対しては、人材の高齢化やビジネスマッチングなど企業支援の強化など、宇治市産業戦略に位置付けた内部からの対策を行うことが求められる。

以下において、宇治市の立地環境分析の主要な点について説明する。

＜強み＞

①交通ネットワーク

アンケート調査でも、京滋バイパスなどの「高速道路の利用条件が良い」と全体の9割を超える企業から非常に高い評価を得ており、その他にも「大阪方面とのアクセスが良い」でも4割の企業から評価され、「幹線道路の利用条件が良い」「京都各地とのアクセス」「滋賀県とのアクセス」においても4割前後の高い評価を受けている。全般的に市内企業からの評価が全体よりも高いことから、宇治市の立地メリットを十分に認識しているものと考えられる。

鉄道においても、近鉄京都線、JR奈良線及び京阪宇治線の徒歩圏内に立地する企業も多く、鉄道ネットワークの優位性は多くの企業が享受している。

②人材確保

全国的に人材確保が厳しい環境にあるなか、宇治市の高い人口集積や人材が集まる交通ネットワークの良さから、「一般作業者の確保が期待できる」と5割を超える企業から高い評価を得ており、「地元採用人材の定着率の良さ」でも全体の5割超の評価がある。

駅の徒歩圏内に立地する企業や大規模住宅地域に比較的近い企業からは、人材確保が容易であり、かつ定着率の良さから長期に安定した事業運営ができること、そのために場所を離れられないこと、周辺地域の企業からも宇治市内であれば人材確保が期待できるなどの高い評価を得ている。ただ、鉄道駅や公共交通の利用できるエリアであること、市街地から比較的近いエリアであることが優れた人材の確保に優位である条件との指摘も多い。

③宇治ブランド

京都の宇治という認識は全国的にも一般化されており、全国の企業との交渉の場で、宇治の位置や自然環境を紹介するのは非常に容易でありがたいと評価が高い。また、海外においても、KYOTO や、抹茶の宇治を紹介することで世界中の人々に理解を得られるなど、

京都・宇治のブランドはビジネス効果を創出している。宇治市として、こうした歴史文化、食文化を継続的にPRしていくことで、宇治市内の企業への貢献となる。

＜弱み＞

①工業団地の不足

現在宇治市には、分譲可能な工業団地がなく、市外企業だけでなく市内企業の設備投資の受け皿として十分に機能していない。

アンケート調査でも、宇治市内に「新たな事業所を設けたい」、「条件によっては候補地となる」との回答を得た企業は29社もあったが、こうした企業が宇治市内で事業展開できるよう基盤整備を進める必要がある。

②人材の流出

工業用地がないことにより、最先端の技術分野、成長関連分野の企業が市内で事業展開しようとしても制約となり、企業成長にも支障を生じる。結果として、新しい技術や分野での活躍を求める若い人材が流出していくことにもつながりかねない。また、アンケート調査でも、市内企業において「製造部門及び開発・技術部門」の人材確保の厳しさが表れている。

＜機会＞

①新名神高速道路の開通

新名神高速道路の開通における近畿の新しい大動脈が生まれることになる。新しい交通ネットワークの創出にともない物流の効率化が進み、新しい人とモノの動きが始まり、それに合わせて企業の設備投資も活発化するものと期待される。「第2章 2-3 新名神高速道路の開通による企業立地効果の整理・検証」において、新たに創出する立地需要面積は宇治・大津地域において約197haと推計している。

②周辺地域から宇治市への移転

宇治市の人口集積、交通ネットワークを高く評価する企業は、周辺地域でも多いことがアンケート調査やヒアリング調査でも確認できた。隣接する京都市の南部地域などからの移転が期待される。

③好景気における企業の設備投資

現時点での国内企業の設備投資に対する意識は高いものの、米中など海外の経済動向に不安要素もある。早い時期での企業誘導が望ましい。

<脅威>

①市内企業の従業員の高齢化などの課題

長期にわたって操業している市内企業からの課題として、従業員の高齢化があがっている。高齢化に関わらず、新たな人材の確保など市内企業の課題解決となる企業支援の取り組みが必要となっている。

②近隣市町村の産業用地開発

新名神高速道路の開通をきっかけに、近隣市町村でも産業用地開発計画が検討されている。

アンケート調査でも、「新たな企業立地の受け皿となる産業用地の確保」、「市街地内での良好な操業環境の確保」について、低い評価となっており、これを改善するため立地の優位性を活かした産業用地開発を実践することが重要となる。

③新型コロナウイルス感染症の影響

感染拡大に伴う経済への影響及び新しい生活スタイルによる就業環境の変化など取りまく状況は変化している。

一方で、第1波後の聞取りでは業種別での影響に格差があるが、新たな事業用地を希望される企業がいることから、引続き企業に聞取りを行い、将来を見据えた対応を検討していく。

3 新たな工業用地の検討

宇治市産業戦略では、「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」を目標に設定している。

近年、製造品出荷額、事業所数、従業者数が減少傾向にあるものの、他の産業に比べて製造業は市外からの資金を獲得している。また、製造業は経済波及効果が高く、市内産業への影響力が大きくなっている。その一方で、本調査で行ったアンケート及びヒアリングでは、工場適地の不足や若い人材の市外への流出等が課題であるといった意見も多くあり、地域経済の成長を阻害する要因の一つとなっている。

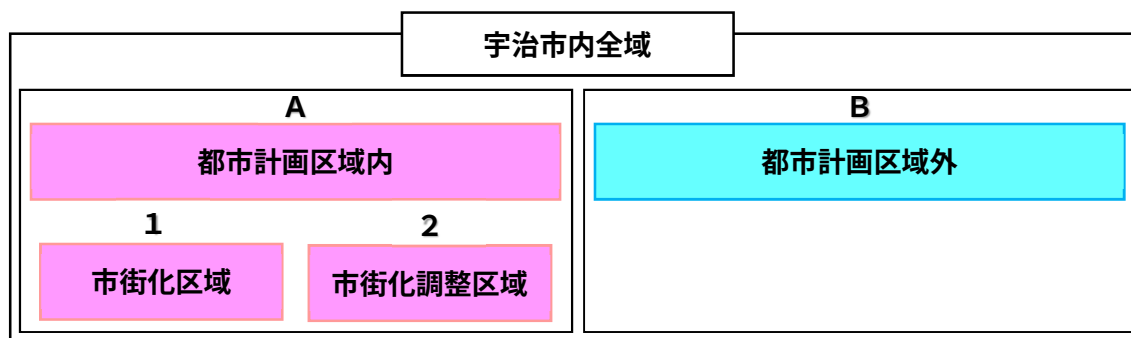
こうした状況から、宇治市産業戦略では、市内企業の事業拡張の受け皿となる工業用地や、市外企業の誘致先である新たな工業用地の確保に向けた取り組みの必要性が示された。

「企業ニーズアンケートおよび企業ヒアリング調査と結果分析」では、高速道路の利便性、本市の高い人口集積や人材が集まる交通ネットワークの良さによる人材確保など強みがあり、これを活かすことが有効である。

以上を踏まえ、産業立地検討エリアの抽出を行う。

(1) 開発候補地の考え方

市内全域で転換の可能性を検討する。



図表 2 6 開発候補地の考え方

● A 都市計画区域内

A - 1 市街化区域

「1. 工業系用途地域の土地利用状況」で示したとおり市街化区域のほぼ全域の土地利用は進んでおり、現状にて新たな一団の工業用地を確保することは難しい状況にある。よって市街化区域では工業系用途地域で多目的保留地である“生産緑地地区が多く残されているエリア”を中心に、未利用地の集約化による工業用地の確保を検討する。

○工業地域

土地使用率が高く、大企業の立地、地区計画の設定、民間開発による区画の整備等、一定の区画の整備がされており、また生産緑地地区は少なく、未利用地の再編による土地の集約の効果は低い。よって、検討の対象外とする。

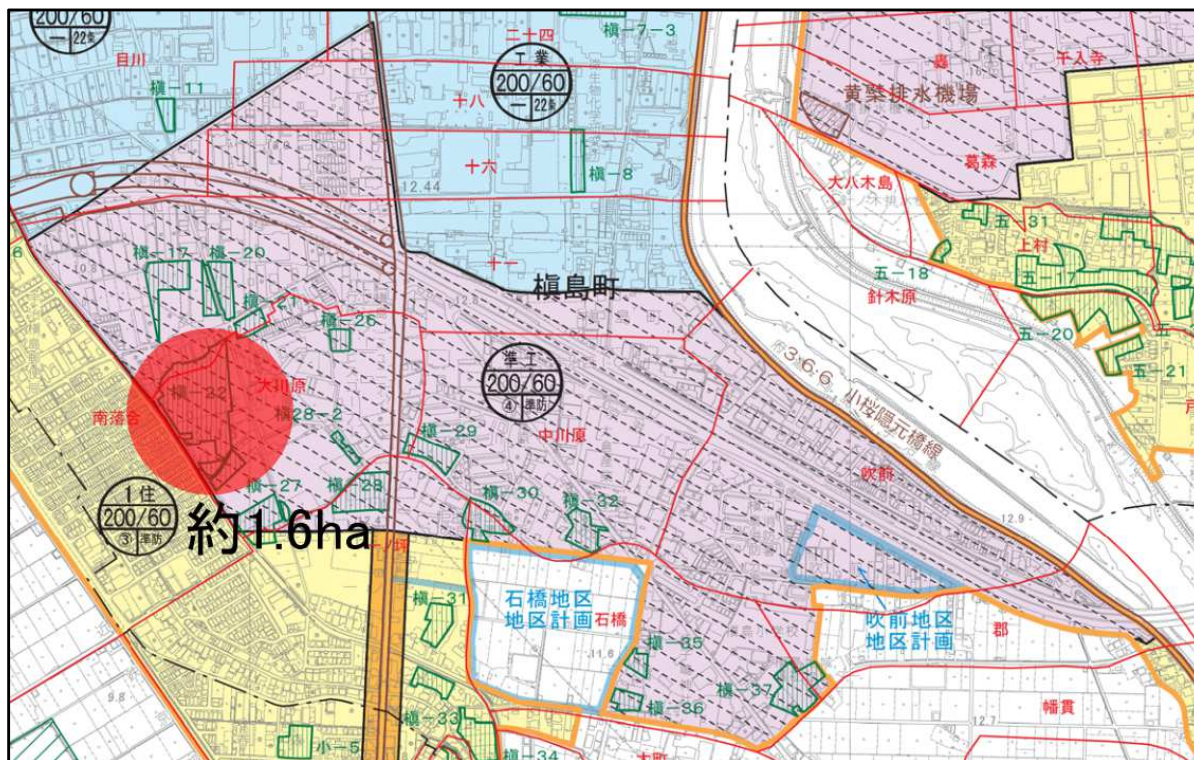
○準工業地域

自衛隊の立地や住宅、商業への土地利用の転換による混在した地域の増加など未利用地は年々減少していることから、検討エリアは限られてくる。企業ニーズが一番高い交通アクセス（高速道路、幹線道路）の良い地域を中心に、生産緑地地区が多く残るエリアとして、①槇島町大川原エリア（国道 24 号沿道）、②伊勢田町浮面エリア（府道八幡宇治線沿道）、③大久保町旦棕エリア（国道 24 号（大久保バイパス）沿道）を抽出する。

① 榎島町大川原エリア（約 1.6ha）

（仮）榎島南北幹線（市道榎島町 206 号線ほか）沿道を中心に市内で一番多くの生産緑地地区が残されている。区画整理を行うことにより有効な土地利用を行うことができる可能性がある。

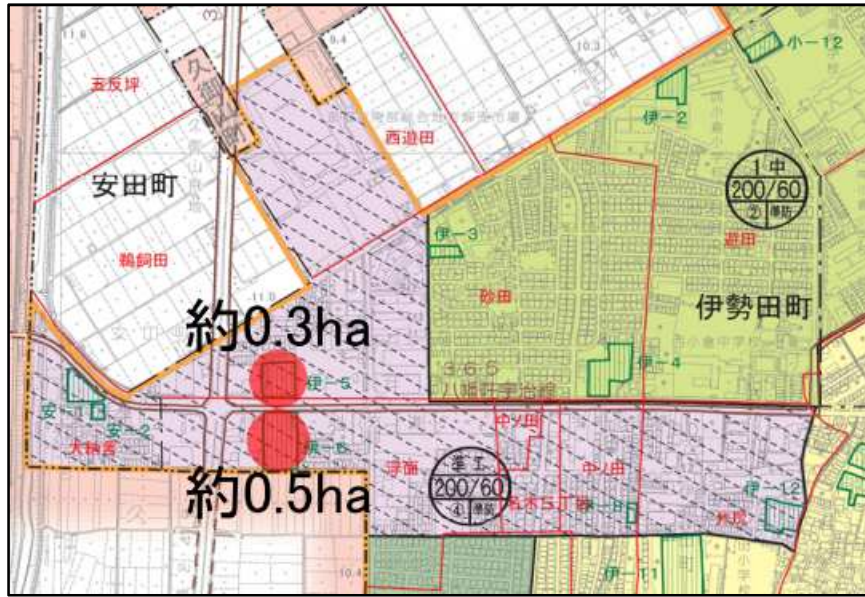
※（仮）榎島南北幹線：榎島地区道路整備計画にて産業支援道路に位置付け



図表 2 7 榎島町大川原エリア

② 伊勢田町浮面エリア（府道八幡宇治線沿道）（約 0.3ha、約 0.5ha）

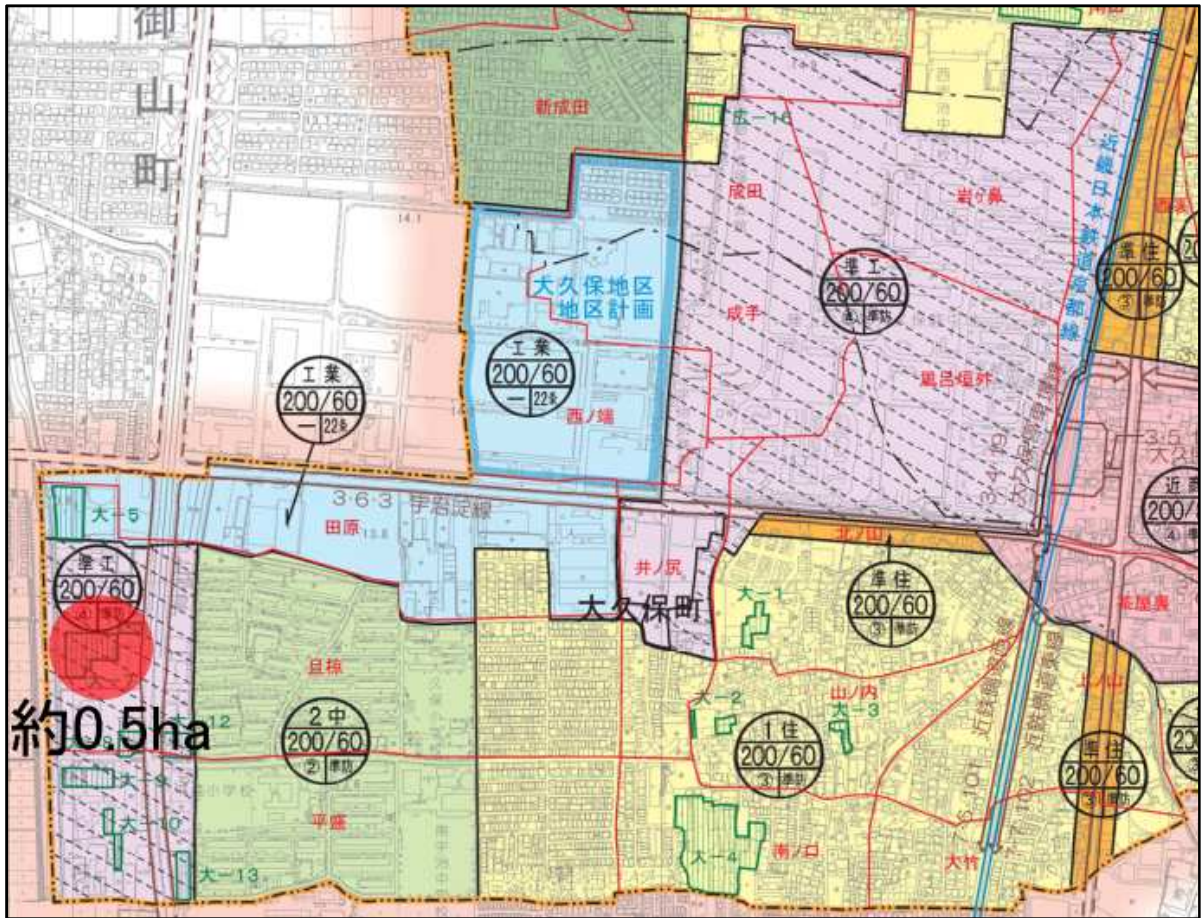
府道八幡宇治線沿道を挟む形で生産緑地があるが、小規模である。隣接する住宅地は、すでに区画形成ができている為、これを含めて検討するのは現実的ではなく、一団の工業用地の確保が難しい。



図表 28 伊勢田町浮面エリア

③大久保町旦棕エリア（国道 24 号（大久保バイパス）沿道）（約 0.5ha）

国道 24 号（大久保バイパス）沿道で、商業、工業、生産緑地が混在した状況で操業、周りの環境面から考えても、他の地域に比べ周辺環境への負担が少ない地域である。しかし、既に多くが国道 24 号接道で土地利用されている用地が多いことから、区画整理の効果は低い。



図表 29 大久保町旦棕エリア



○市街化区域内のエリアについては上記 3 か所の内、「①榎島町大川原エリア」について対象としていく。

A-2 市街化調整区域

市街化調整区域は大きく4つのエリアに分類される

- ①国道24号（大久保バイパス）沿道
- ②市道宇治槇島線沿道
- ③市街地隣接の山麓
- ④市道宇治白川線及び白川林道沿道

市街化調整区域は、土地利用規制の見直しが必要であり、規制の特性を把握するため、都市計画マスタープランのゾーン分けを基本に整理する。

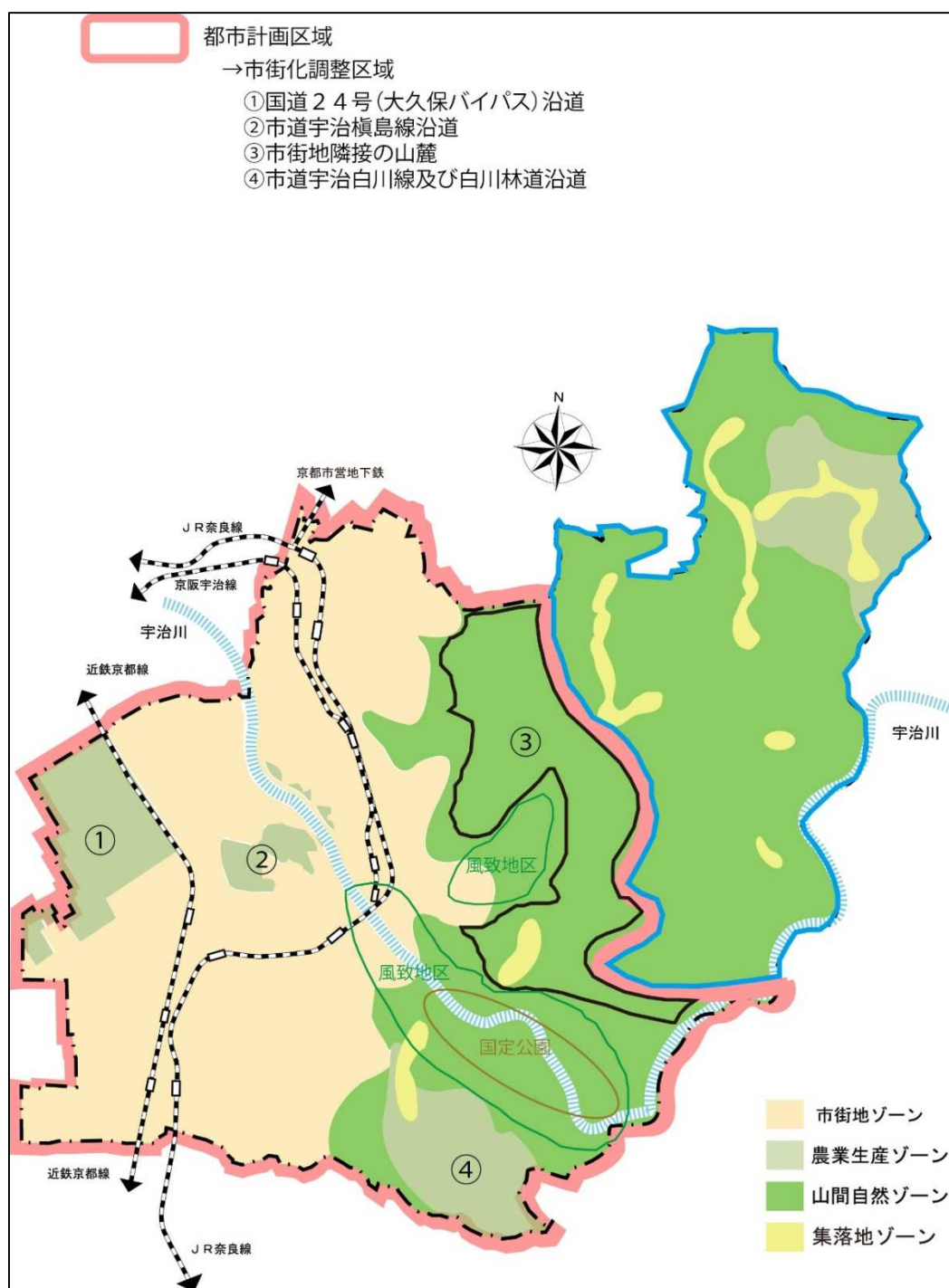
ゾーンは「市街地ゾーン」、「農業生産ゾーン」、「山間自然ゾーン」、「集落ゾーン」の4つに分けられる。なお、「市街地ゾーン」については都市計画区域内の市街化区域に該当するため除外、「集落ゾーン」については、住環境への配慮から除外する。

従って、「農業生産ゾーン」および「山間自然ゾーン」を中心に検討する。

農業生産ゾーン	山間自然ゾーン
①国道24号（大久保バイパス）沿道	③市街地隣接の山麓
②市道宇治槇島線沿道	④市道宇治白川線及び白川林道沿道

※1白川エリアは農業生産ゾーンであるが、土地利用規制・状況等から山間自然ゾーンに分類する

図表30 ゾーン分け一覧



資料：宇治市都市計画マスタープラン

図表3-1 宇治市の地勢と都市計画区域

予備選定

[要件]

企業ニーズの高い下記の要件にて抽出する。

- ①一団のエリアの確保

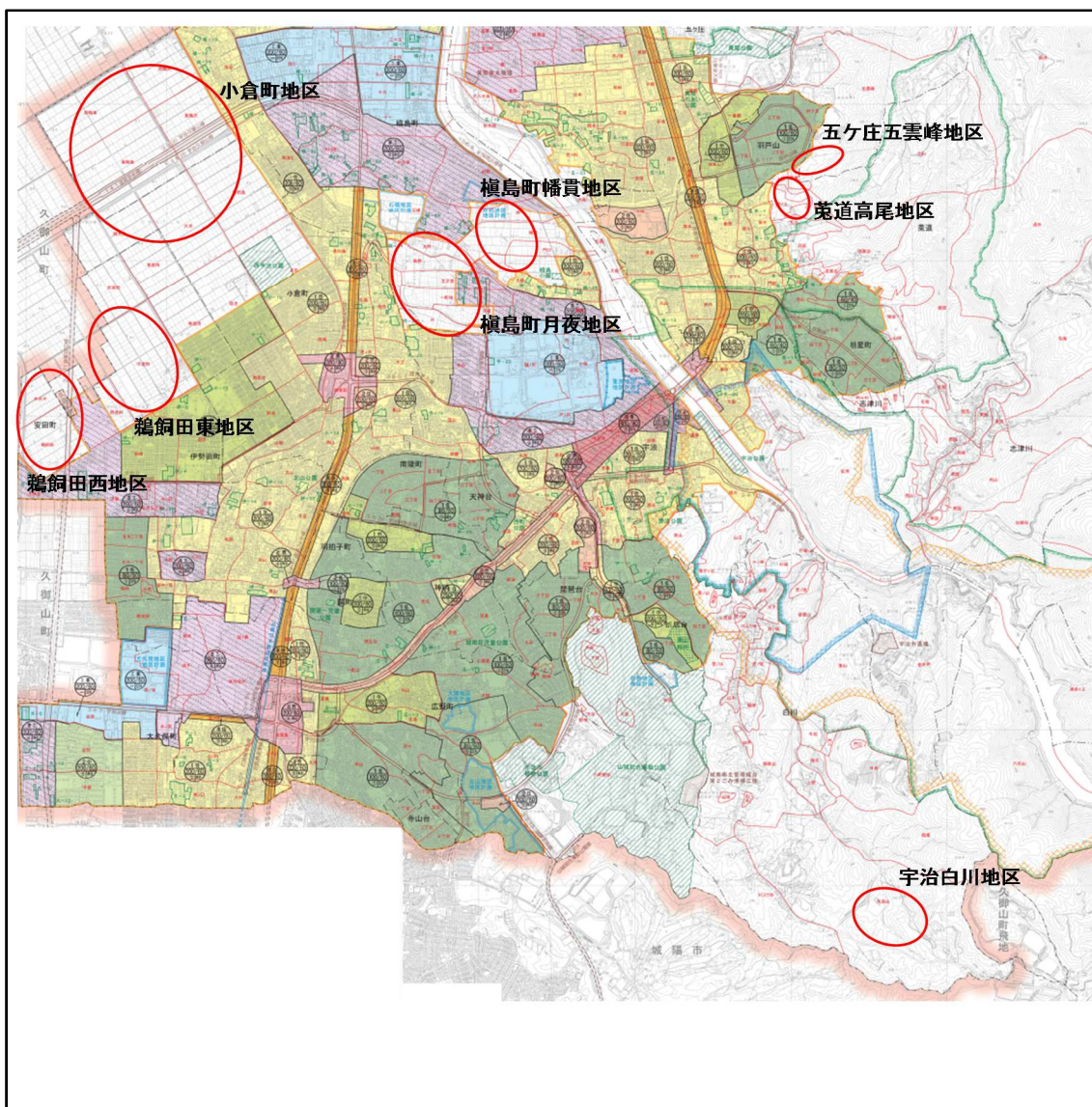
- ②高速道路インターチェンジアクセス（5km 圏域）、幹線道路に接道
- ③周辺環境への影響が少ない
- ④人材・労働力の確保（職住近接）

[抽出]

農業生産ゾーン	
①国道 24 号（大久保バイパス）沿道	小倉町地区
	鵜飼田西地区
	鵜飼田東地区
②市道宇治槇島線沿道	槇島町月夜地区
	槇島町幡貫地区

山間自然ゾーン	
③市街地隣接の山麓	五ヶ庄五雲峰地区
	菟道高尾地区
④市道宇治白川線及び白川林道沿道	宇治白川地区

図表 3 2 ゾーン別候補地



図表 3 3 ゾーン別候補地位置図 1

● B都市計画区域外

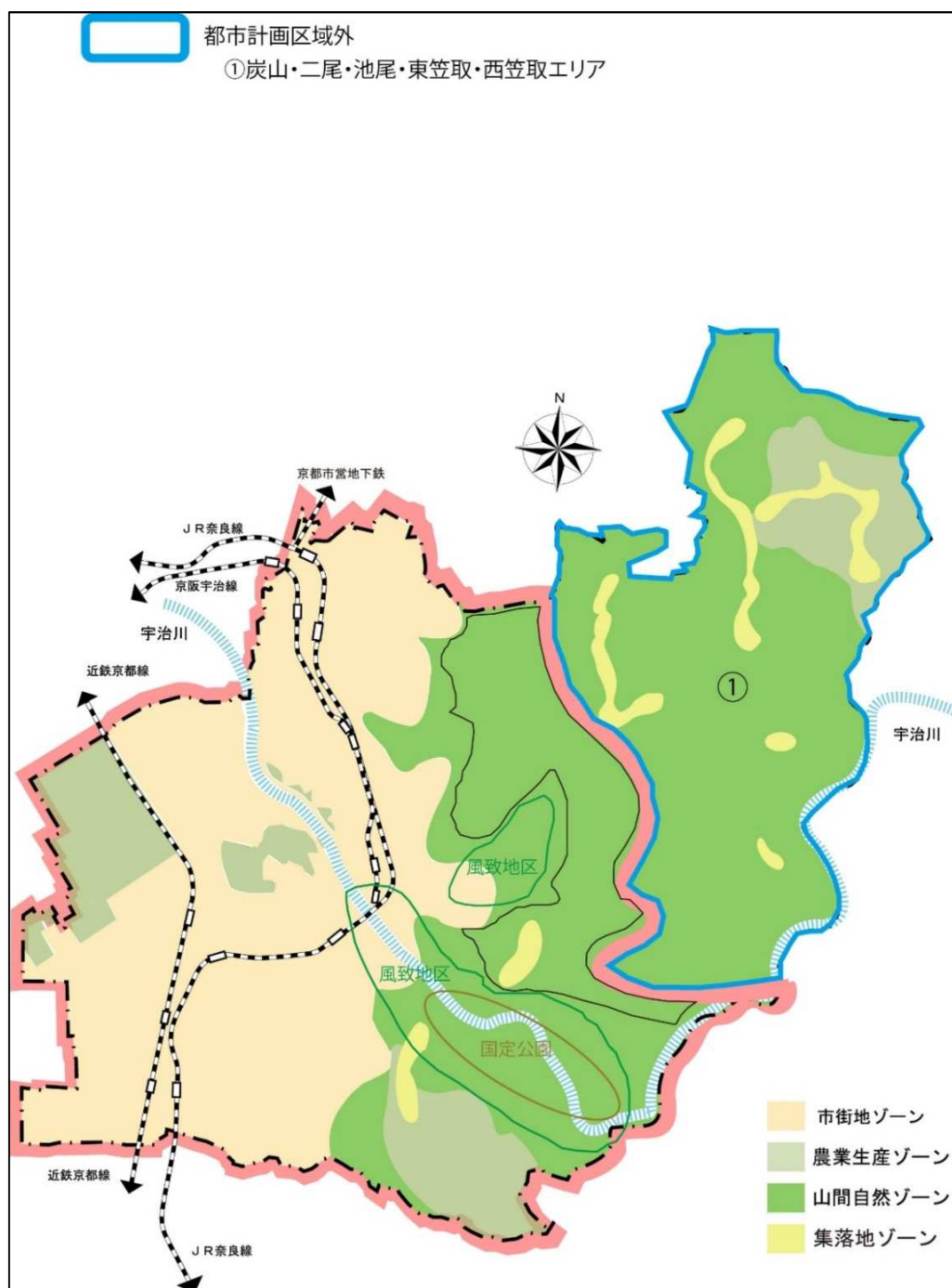
B都市計画区域外

炭山、二尾、池尾、東笠取、西笠取エリアが該当する。

エリアの分類については、「農業生産ゾーン」、「山間自然ゾーン」、「集落ゾーン」となるが、市街化調整区域のゾーン分けと同様、「集落ゾーン」は住環境への配慮から除外、「農業生産ゾーン」は土地利用規制・状況から「山間自然ゾーン」に統合、よって主に「山間自然ゾーン」を中心に検討する。

山間自然ゾーン
①炭山、二尾、池尾、東笠取、西笠取エリア

図表 3 4 都市計画区域外の候補地



資料：宇治市都市計画マスタープラン

図表35 宇治市の地勢と都市計画区域外

予備選定

[要件]

企業ニーズの高い下記の要件にて抽出する。

- ①一団のエリアの確保
- ②高速道路インターチェンジアクセス（5km 圏域）、幹線道路に接道

③周辺環境への影響が少ない

※人材・労働力の確保（職住近接）については、公共交通機関がないため、要件としては考慮しないが、インターチェンジに近接している地区を選定する。

[抽出]

山間自然ゾーン	
①炭山、二尾、池尾、東笠取、西笠取エリア	二尾地区
ア	

図表 3 6 ゾーン別候補地



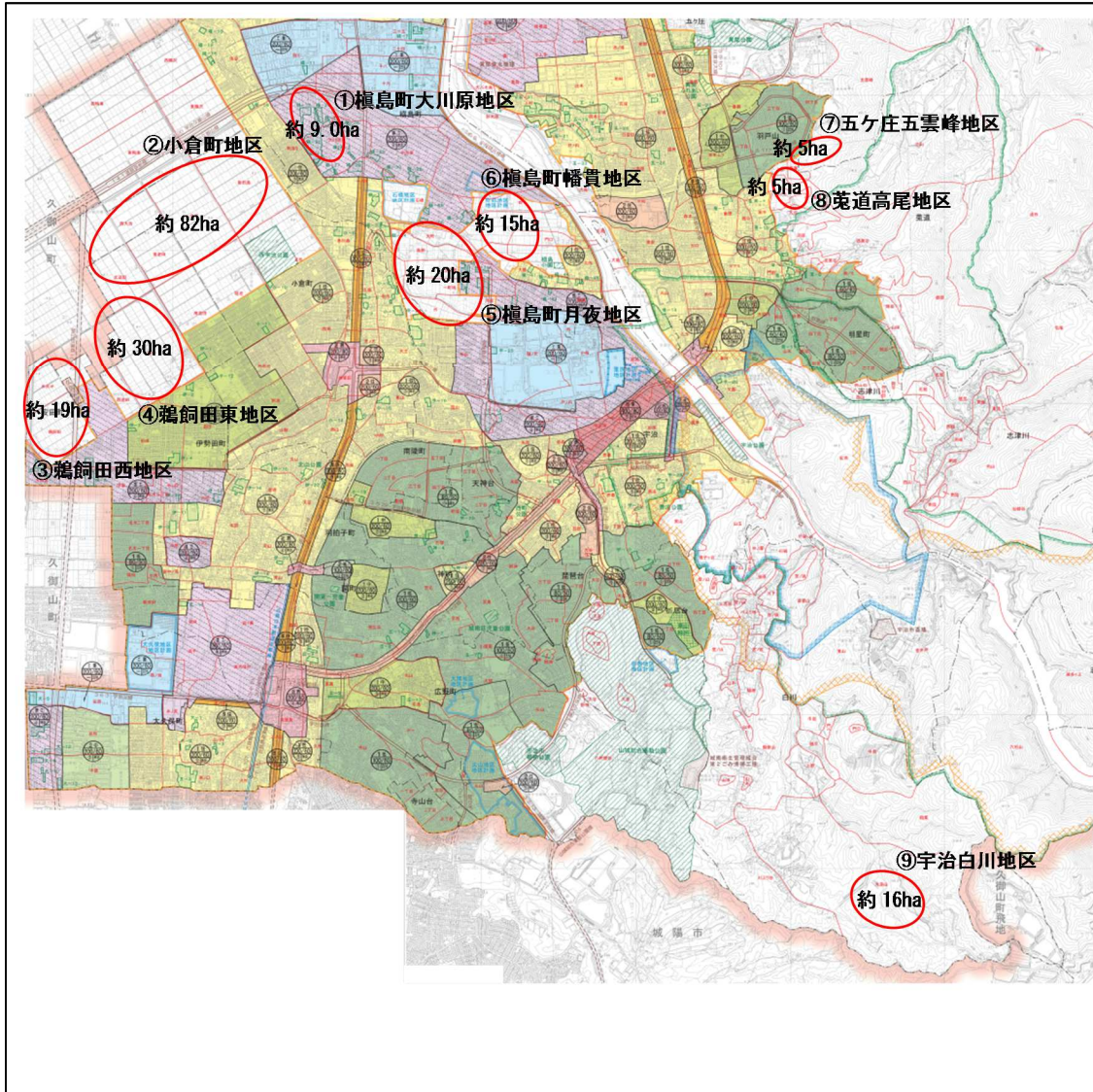
図表 3 7 ゾーン別候補地位置図 2

(2) 開発候補地の状況

これまでに検討した開発候補地は以下の通りである。

地区名	状況（位置・土地利用・開発想定面積）
① 槇島大川原地区	宇治川左岸の市域北部で、工場集積地の生産緑地。約 9ha（内、生産緑地約 1.6ha）
② 小倉町地区	京滋バイパスの南側の水田、国道 24 号バイパスの東側の水田。約 82ha。
③ 鶴飼田西地区	久御山町との行政界近く、国道 24 号バイパスの西側の水田。約 19ha。
④ 鶴飼田東地区	久御山町との行政界近く、京都府南部総合地方卸売市場の東の水田。約 30ha。
⑤ 槇島町月夜地区	宇治川左岸の市域中心部で、工場集積地に隣接した水田、畑。約 20ha。
⑥ 槇島町幡貫地区	宇治川左岸の市域中心部で槇島公園の北側の水田、畑。約 15ha。
⑦ 五ヶ庄五雲峰地区	市域東部山地と市街地の間の山林。約 5ha。
⑧ 菟道高尾地区	市域東部山地と市街地の間の山林。約 5ha。
⑨ 宇治白川地区	市域南部の城陽市、宇治田原町の行政界近くの山林。約 16ha。
⑩ 二尾地区	大津市との行政界近く、京滋バイパス笠取 IC の東の山林。約 20ha。

図表 3 8 開発候補地一覧表



図表 3 9 開発候補地位置図 1



図表 4 0 開発候補地位置図 2

3 産業立地検討エリアの提案

10 か所の開発候補地について、項目ごとに「非常に優れている」を◎、「優れている」を○、「普通」を△、「課題がある」を×とし、総合的に判断した。その結果、広域交通条件における優位性の高さ、開発における支障の少なさを考慮して、候補地③、④、⑤、⑨を産業立地検討エリアとして抽出する。

		市街地ゾーン・ 農業生産ゾーン						山間自然ゾーン			
		① 檳島町大川原地区	② 小倉町地区	③ 鵜飼田西地区	④ 鵜飼田東地区	⑤ 檳島町月夜地区	⑥ 檳島町幡貫地区	⑦ 五ヶ庄五雲峰地区	⑧ 菟道高尾地区	⑨ 宇治白川地区	⑩ 二尾地区
A 用地の 特徴	i 平面形状、標高	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×
	ii 開発面積	△	◎	○	◎	△	○	△	△	○	△
	iii 造成工事	○	×	○	○	○	○	×	×	×	×
	iv 価格（用地費）	×	○	○	○	○	△	○	○	○	○
B 用排 水・電 力設備 の状況	i 上水道	○	×	△	△	△	△	×	×	×	×
	ii 工業用水道	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	iii 地下水	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	iv 排水	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	v 電力	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
C 道路交 通の状 況	i インターチェンジ	◎	○	○	○	○	○	○	○	△	○
	ii 幹線道路へのアクセ ス	△	◎	◎	◎	△	△	△	△	△	△
	iii 進入道路（交差点）	×	×	○	○	△	×	×	×	△	△
	iv 鉄道（バス）	△	△	△	△	○	△	○	○	○	×
D その他	i 周辺の環境	○	△	○	△	○	△	×	×	○	○
	ii 既存産業集積との関 係	○	△	○	△	○	○	×	×	×	×
	iii 障害物（埋文、その 他）	×	△	△	△	×	△	×	×	○	○
	iv 法規制	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	v 補償	×	△	△	△	×	△	×	×	○	○
	vi 既存計画	×	×	△	△	○	×	×	×	×	×
総合評価		△	△	○	○	○	△	×	×	○	×

図表 4 0 評価結果