南御蔵山地区まちづくり計画

2020 年 11 月 13 日　認定

まえがき

南御蔵山地区は1960年頃から開発が始まった住宅地です。住宅地として形ができたのは50～60年前になります。本編の「まちづくり計画策定の背景」で詳細に記述していますが、当地の環境は大きく変わってきています。良好な住環境を維持することが困難になっている状況に、危機感を持ったことが、まちづくり計画を作ることになった要因です。

南御蔵山地区まちづくり計画については、素案の段階からはじめて、まちづくり懇話会、説明会、あるいはアンケート等の形で住民の意見を聞き、役員会で検討して計画案を改訂することを繰り返して、最終案を作成しました。この最終案について「宇治市まちづくり審議会」の承認を得、説明会を開催した上で、2019 年 6 月からそれについての賛否を問う住民投票を実施しました。

住民投票では、宇治市の認定条件の地域内有権者および地権者など、約1,700 名の 2/3 以上の同意が必要でしたが、1,400 名以上の同意を得ることができました。これをもって、2020 年 2 月と 8 月の「宇治市まちづくり審議会」での審議がなされ、2020 年 11 月13日に宇治市長の認定を受けました。

南御蔵山地区住民が「まちづくり計画」を作成することは、「宇治市良好な居住環境の整備及び景観の形成を図るためのまちづくりに関する条例」に依拠しています。私たちはその主要な意義は以下の 2 つにあると考えています。第一に、住民の総意としてまちづくりの方向を主体的に明示したこと、そして第二に、宇治市がその計画実現に向けて協力することです。

「南御蔵山地区まちづくり計画」の一つの特徴は、それが「資料編」とセットになっていることです。そこでは南御蔵山地区の歴史や環境をできるだけ客観的に記述して、住民ひいては新しく居住する住民にとって地域のことをより深く知っていただくことを目指しています。「資料編」はさらに、次世代住民がまちづくりに参加するうえで創意を発揮するための素材になればと考えています。

「まちづくり計画」作成の段階で多くの住民の方々からご意見やご提案をいただきました。また、アンケートや住民投票にあたっては、自治会の役員の方々に並みならぬご尽力をいただきました。ここに敬意と謝意を表します。また、計画策定の過程で様々なアドバイスをいただき、同意票の確認に多大な作業を実施していただいた宇治市の担当部署の方々に感謝いたします。「宇治市まちづくり審議会」の委員の方々には、厳正な審議の上で承認をいただいたこと、さらに貴重なご意見をいただいたことに感謝いたします。有難うございました。

南御蔵山地区まちづくり協議会　役員

新井　俊夫、伊佐　清美、宇民　正、大谷　正憲、粂田　弘子

佐野　康夫、星野　高志郎、星野　良子、帆足　正規（故人）

南御蔵山地区まちづくり計画　目次

まえがき

はじめに

1．南御蔵山地区まちづくり計画とは 1
2．本計画の基本的な考え方 1
3．本計画の構成 1

§１ まちづくり計画　策定の背景

1．開発から半世紀 社会の大きな変化 2
2．変化への対応が迫られている南御蔵山地区 2
3．変化に対応するには 2

§２　南御蔵山地区が抱える課題

1．人と人の繋がり 3
2．景観 3
3．交通環境 4
4．公共施設 5
5．土地・建物の用途 5
6．災害 5
7．空き地・空き家 6
8．建設工事 6
9．計画の実行 6

§３　課題に対する施策

1．人と人の繋がり 7
2．景観 7
3．交通環境 7
4．公共施設 8
5．土地・建物の用途 8
6．災害 9
7．空き地・空き家 9
8．建設工事 9
9．計画の実行 10

あとがき（まちづくり計画の基本的な考え方） 10

添付資料「建設業者の方へのお願い」 11

南御蔵山地区まちづくり協議会活動区域 12

南御蔵山地区まちづくり計画

人と人を繋ぐ−ふれあいのある まちづくり計画

はじめに

1．「南御蔵山地区まちづくり計画」とは

「宇治市良好な居住環境の整備及び景観の形成を図るためのまちづくりに関する条例」第16条第1項の規定に基づき、南御蔵山地区まちづくり計画として策定します。

2．本計画の基本的な考え方

本計画では南御蔵山地区が将来にわたって、一人一人の自発的な社会参加を基盤に、**「緑豊かな環境の中で子どもが生き生きと遊び、現役世代は安心して働き、高齢者はゆったり暮らせる、安全と安心のまち」**となるために、居住環境や景観の整備、さらに地域社会に最も必要な人と人の良好な繋がり−ふれあいのある街を作って行くことを目的としました。

この計画では法規で定められていることや、道義的な問題には触れていません。これはまちづくり計画の目的は規則や規約で人を縛ることでは無く、街を良くするために何をすれば良いのかを描いた計画だからです。

3．本計画の構成

本計画は、今、南御蔵山地区で課題となっている事項を8つの項に分類し、それぞれの対応策をまとめました。すなわち、変わり行く環境に対して、保全だけでなくどのような街が住みやすい街なのか、これからも住んで良かったと思える街はどんな街なのか、安全な街であるためには何が必要なのかを考え、それらに対する策を講じて「まちづくり計画」としました。

§１　まちづくり計画策定の背景

1. 開発から半世紀　社会の大きな変化

南御蔵山地区は 1950 年代から 1960 年代にかけて、宇治市の丘陵地開発型住宅地として、開発された都市型地域社会です。それから半世紀が過ぎ、車社会の発展、核家族化、高齢化、経済状況の変化など開発時の社会環境とは大きく変化しています。（資料2）

2. 変化への対応が迫られている南御蔵山地区（多くの課題を抱えた地域）

社会環境の変化、周辺地域の変化、交通事情の変化、人口構成の変化、家族構成の変化、人と人の繋がり方の変化、さらには気候の変化、このような様々な変化に南御蔵山地区は対応できていると言えるでしょうか。

3. 変化に対応するには

多くの課題を抱えた地域を将来にわたって、豊かな生活圏として存続できるようにするためには、街の将来像を描き、どうすればその将来像に向かって進めるのか、その一つが「まちづくり計画」です。

§2　南御蔵山地区が抱える課題

1. 人と人の繋がり

当地は近年に開発された都市型地域社会です。この都市型地域社会は自主性を尊重した個人と家庭を中心とした社会です。昔からあるような地域社会（町内）と比べると、地域社会（町内会や近所付き合い）の縛りは緩くなります。このことは個人の自由度を広げますが、一方では人々の孤立を招き、個人の力では処理できない問題に対して不満や無力感を高めることになりました。

とは言え、当地では過去から住民が結束して困難な問題に対処してきました。水道の完備、バスの運行、高層集合住宅建設の阻止、そのほか幾度も住環境に影響をもたらすものに対して住民が結束して住環境を守ってきました。（資料3,4）

最近では、新しく転入してきた住民が増える一方、高齢者家族や一人暮らしの弱者が増えてきています。今後、災害を含めて快適な住環境を脅かす事象が予測できます。それらに対して、的確に住民が力を合わせて対応して命や住環境を守り、さらに良い環境を求めて行くためには、人と人の良好な繋がりを持つことが欠かせません。

2. 景観

この街の景観上の特徴は豊かな緑です。豊かな緑に魅力を感じ、当地を選ばれた方も多いと思います。かつて当地の周囲は林や茶畑に囲まれ、まさに緑豊かな街でした。しかし、今では林も茶畑も住宅街になりました。今、街の緑を形成しているのは茶畑や街路樹、御陵や教会、公園ならびに個人住宅の緑です。

道路や歩道さらに側溝は老朽化が進み、傷みが随所に見られ雑草が茂ります。空き地、空き家も多くなり景観に悪い影響をもたらすことも増えてきました。（資料 2-3）

また、車社会を反映して、住宅の車庫スペースが大きくなり、生垣や植木が減っています。街路樹も減っています。全体として緑は減少しています。また、住宅のデザインも変わってきています。個人住宅の緑の減少は避けられない現象です。それでもまだ緑は多く、住宅街として魅力ある地域として存在しています。

1) 住宅と景観

それぞれの住宅には庭木や生垣、さらに石垣から生える木々があり、当地区の緑豊かな景観を作り上げてきました。しかし近年、家屋の老朽化による改築や新築、家族構成や生活様式の変化、住宅デザインの変化さらに経済状況の変化もあり、緑が少なくなってきているのが現状です。近年の建替えや新築の住宅では植栽がなされないケースもあります。特に道路に面した場所において顕著です。街路樹の撤去も進んでいます。開発当初の緑豊かで快適な住環境は変化しています。もう、かつてのような個人住宅の緑に頼った豊かな緑は、取り戻せないといっても過言ではありません。

2) 道路と景観

道路や歩道、側溝などの施設は老朽化し、ひび割れした部分からは雑草が茂り、景観を損ねています。

3) 空き地、空き家と景観

近年増加している空き地や空き家。そこには老朽化した家屋や手入れされない立木や雑草が茂り、景観を損ねています。

3. 交通環境

当地の道路は車が少なかった時代にできた生活道路です。街の中の車も増え、状況は大きく変わりました。生まれて半世紀が過ぎた街は住民の高齢化をもたらしています。一方で、若年層の入居により、子どもも増えてきています。高齢者も子どもも交通環境では弱者です。

1）車と安全

域内の車の増加だけでなく、周辺地域の環境も大きく変わり、新しい道路も接続されました。また直ぐにも接続可能な道路もあります。

現在、外部道路との接続については、最小限に抑えられています。御蔵山小学校南の道路の一部は御蔵山第2緑地として自動車の進入が禁止されています。これは、御蔵山小学校開校に先立つ1972年以来、新小学校建設対策委員会が中心となって、またその後は御蔵山小学校育友会、あるいは自治会や自治会の住環境対策委員会が中心となって、住民と行政が協議した結果です。

平尾第2公園前の道路にも車止めが設置されています。これらは子どもたちや住民を通過車両による事故から守るためです。（資料4参照）

また街の中には、渋滞することの多い府道の抜け道として使われる道路もあり、交通量は大幅に増加していて、交差点では一旦停止や徐行しない車も多く、人身事故も起きています。安全は脅かされています。

2）歩道の安全

歩道はあちこちで狭くなっていて、そこでは行き違いができません。更にはみ出た生け垣や立木がより狭くしています。仕方なく車道を歩く人も多くいます。また、ガレージにつながる所では傾斜や段差、さらに老朽化による割れや窪みがあり、車椅子では通行できません。健常者でも安全に歩けない状況になっています。

3）生活と交通

当地が住宅地として高い評価を得ている理由の一つとして、路線バスが運行されていることがあげられます。先人達の結束と努力によって得た貴重な足です。しかし、運行本数は減少し、六地蔵方面に行く循環バスだけです。車の運転ができない人たちにとっては、宇治市の中心部に集中する公共施設に行くには、多くの公共交通機関を乗り継がなければならず、利便性が高いとは言えません。

4.公共施設

六地蔵地域は宇治市の北の玄関と位置付けられていて、人口減少が続く宇治市の中でも急激に人口が増加し発展している地域です。しかし、近隣には行政施設や文化施設がありません。そのため、近隣では公共の催事は開かれません。催事のほとんどは、市の中心部でしか開催されません。

また、公園や集会所は域内にあるものの、それらは街の外れにしかなく、多くの人が気軽に利用できる状況ではありません。近くに行政施設や文化施設を、域内に利用しやすい集会所や公園をという声が上がっています。（資料2）

平尾にある京都医療少年院（約 20,000 ㎡）が移転を予定しています。その跡地を公共利用するべく、現在、南御蔵山自治会が近隣の20自治会と共に、宇治市、京都府、国に対して要望書を提出しています。（資料5）

5. 土地・建物の用途

過去に、高層集合住宅建設など複数の建設計画がありました。いずれもが住環境に影響を及ぼすと思われる計画でした。これらに対して住民が力を合わせて対応したことで、住民の意思が理解され計画は取り下げられました。（資料3）

空き地や空き家が増えるなか、今後このような事象が増えることが予想されます。

6. 災害

当地には災害に対応する自主防災会や自主防災規約があり、防災訓練も実施されています。しかし、当地のような丘陵地という地形とその形成過程を考えたとき、震災や土砂災害に対する備えは重要です。当地にはごく近接して黄檗断層や宇治川断層などがあり、さらに当地の真ん中を走る活断層もあります。これら活断層が動いたときの震度は5強～6強と想定されています。震度6強では耐震性の低い住宅は多く倒壊すること、ライフラインが途絶えること、断層が地表に現れることが予想されます。（資料7）

また豪雨時には急傾斜地が崩壊する可能性や，道路に集中した雨水により道路が洗掘されたり破損したり、更には宅地に侵入する可能性があります。

大型台風にともなう強風により、屋根瓦や建具などの飛散による被害も発生しています。

この様な地震や豪雨、強風があっても被害が最小限におさまるように備えることが必要です。さらに，大災害時には当地区以外からの救助や支援はあまり期待できないので，災害後しばらくの緊急事態をしのげるだけの備えをしておくことも重要です。日常的に人と人とが親密であることは災害対策の基本として重要です。

7. 空き地･空き家

空き地や空き家は景観だけでなく、防災や防犯さらに環境衛生の上でも問題です。また、前述した住環境に影響を及ぼす施設の入り込む可能性もあります。

ほとんどの住宅は正面には、一定の防犯のための対策が施されますが、隣接面や裏面においては手薄なことが多いのではないのでしょうか。また、地震や台風などの災害時には老朽化した家屋の倒壊や建具などの飛散が心配です。

衛生面でも空き家は動物が棲みつくなどして、不衛生な状態になる恐れがあります。

8. 建設工事

当地では、家屋の解体や建築、あるいはリフォームなど、様々な工事がなされています。

工事の騒音や埃また、工事関係の車両の通行や駐車が街の住環境を損なっていることがあります。

9. 計画の実行

「まちづくり計画」の実行は「南御蔵山地区まちづくり協議会」が当たることになっています。しかし、「南御蔵山地区まちづくり協議会」の会員の世代交代が不十分な中、高齢化が進んでいます。

南御蔵山自治会が規定した、自治会役員が協議会会員となる、ということが履行されない状態が続いています。この状況では南御蔵山地区まちづくり協議会が、「まちづくり計画」の実行に向けて活動することはできません。

§３ 課題に対する施策

1. 人と人の繋がり

人と人の繋がりを醸成するために、必要と思われる機会や場所を作るよう努めます。

① **子どもだけでなく、広く住民同士の交流を促すような催しを開催する**

② **住民同士が気軽に集まれる場所を確保する（小規模集会所や公園の設置）**

（様々な法制度や助成制度などを検討して、関係機関と協議し実現に努める。）

③ **地域内で活動しているグループ間の連携を図る**

④ **地域内の情報がタイムリーに共有されるようにする**

⑤ **地域自治活動への理解、関心の向上をはかり、協議会への加入者を増やす**

2. 景観

1） 住宅と景観

① **宅地で植樹や草花を育てて、美しいまちの景観を作りましょう**

② **街路樹はできる限り保全する**（歩道との関係では歩行者の安全確保を優先する。）

③ **公園を設置し、植栽により緑を確保する**

（様々な法制度や助成制度を活用し、関係機関と協議して実現に向けて推進する。）

2） 道路と景観

① **側溝の全面改修の早期完了を関係機関と協議し推進する**

（この件は歩道の安全、街の災害軽減にもつながる。）

② **自宅周囲の側溝の清掃**（自身での清掃が困難な場合や空き家、空き地で清掃がなされない場合は地域や関係機関と協力して実施する。）

③ **道路・歩道のあり方を検討し、関係機関と協調して改善に努める**

3） 空き地・空き家と景観

7項の空き地・空き家と重複するために割愛。詳細は7項を参照。

3. 交通環境

1） 車と安全

① **接続道路に関する新たな事案については、安全確保を第一とし、接続の可否を検討する**

（特に御蔵山小学校の通学路となる道路との接続については学童の安全を第一に考慮する）

② 危険な交差点や急カーブなどを点検して、速度規制や一旦停止、道路上の減速のための設備の設置、あるいはミラーの設置状況を点検して、補修や新設を検討し、自治会を含めた関係機関と協議する

③ 見通しの悪い交差点では一旦停止や徐行を徹底する（域内住民への徹底も必要）

2） 歩道の安全

① 地域住民の安全のため、歩道の整備とより良い歩道を検討する

② 歩道に面した生垣などで管理されていない植木については、協議会は自治会に協力して管理者に指摘し、改善を依頼する

③ 歩道のない道路に面した植木の適切な管理をはかる

3） 生活と交通

① 循環バスの増便をバス事業者に要請する（住民にバスの利用を促す活動も必要）

② 当地と宇治中心部を結ぶ路線開設を関係機関と協議する

③ タクシーの福祉優遇措置の改善を関係機関と協議する

4. 公共施設

京都医療少年院（平尾）が移転した後の、跡地の公共利用に関する要請を、近隣自治会と協調して、実現に向けて関係機関と協議する

域内の公園や集会所については、1．人と人との繋がりなどの項で記述しているため、ここでは省略する。

5. 土地・建物の用途

1） 土地建物の用途については、当地区は都市計画法の第 1 種低層住居専用地域に指定されていることを前提とする。ただし，そこで許容されている施設の内，集合住宅（二世帯住宅及び②で認められたものを除く）と宿泊施設（民泊を含む）については認めない

2） 個人向け一戸建住宅以外の建物を新築する際、あるいはそれに用途変更する際には、協議会に連絡が必要。その上で、必要な場合は、協議会は自治会と協力して全住民に対しての説明会を利権者や施主、あるいは事業者に要請して開催する。また、協議会と自治会が協力して独自に集会を開き、住民の意見を聴取することもある。

（説明会の開催が必要と判断する条件は、音や光、または匂いあるいは環境衛生面などで生活や健康に影響を及ぼす恐れがあること、衛生上の不安があること、迷惑駐車が頻繁になる恐れがあること、防犯上の不安があること、運営に不安な要素があるなどである）。

6. 災害

1） 地域では

① 防災に関する講演会や勉強会を開催する

② 防災訓練に加えて、大地震や豪雨など、より具体的な災害状況に応じた災害対策を検討する

③ 大災害時には、当地区以外からの救助や支援はあまり期待できないことから 適当な施設で水や食料などを備蓄する

④ 自力で避難できない人への弱者支援対策を講じる（個々の対象についての対応を整備）

2） 家庭では

① 防災知識を積極的に取得し、生活の中で活かす

② 各家庭での備蓄（特に水と食料）をはかる

③ 大地震に備えて、建物や塀、石垣などの耐震化、家具の固定、棚からの落下物対策などを講じる

④ 大型台風や突風に備えて、建物や塀、屋根、樹木などを点検し、必要があれば補修を行う

7. 空き地・空き家

自治会がすでに取り組んでいる下記の事項に協議会として協力していく

1) 住居が空き地や空き家になる場合に必ず街区長へ連絡先を伝達する

2) 空き地や空き家を用途変更する場合は必ず協議会へ届け出る

3) 空き地や空き家の所有者または管理者はそれを適切に管理する（外観の保全、倒壊や建具などの飛散の防止、施錠、雑草などの除草、植木の選定など適切な管理に努めると共に適時見回りを行う）

4) 自治会と協力して空き地・空き家の実情を把握する（連絡先の管理、連絡等）

5) 自治会と協力して宇治市や警察との連携を強化する

6) 御蔵山小学校北門空き地（宇治市所有地）の有効利用について関係機関と協議する

8. 建設工事

工事業者に対しての要望として、協議会や宇治市に連絡された業者に対して「建設業者の方へのお願い」を送付して、地域としての要望を示し、読まれたことの確認として、必要事項記入、押印の上で返信を要請する

９．計画の実行

1）自治会の中のまちづくり協議会が中心となり、自治会活動の一環として関係機関とも協調して計画の実行に当たる

2）協議会の会員を増やし、協議会の組織強化を図り、まちづくり計画の実現に向けて努力する

あとがき

本計画では9項目の課題を抽出して、変わり行く環境に対して、保全だけでなくどのような街が住みやすい街なのか、これからも住んで良かったと思える街はどんな街なのか、安全な街であるためには何が必要なのかを考え、それらに対する策を講じて「まちづくり計画」としました。

「緑豊かな環境の中で子どもが生き生きと遊び、現役世代は安心して働き、高齢者はゆったり暮らせる、安全と安心のまち」を実現するための計画です。

人と人が互いに交流し理解しあうことが、いさかいを避け、助け合い、仲良く暮らすために最も大切なことと考えています。災害の際にもこのことが最大の力になると思います。

添付資料:
§3 課題に対する施策　8. 建設工事の「建設業者の方へのお願い」

返信用　貴社控え　協議会控え

年　月　日

様

建設業者の方へのお願い

工事場所：

工事内容：

工事期間：　　年　　月　　日～　　年　　月　　日まで

住宅等の建築(改築、改装、撤去、外壁・屋根の補修などを含む)に当たって、下記の事項を遵守いただくようお願いいたします。

記

1. 工事用車両の域内の走行は、制限速度(全域 30 km/h)を守ってください。
2. 工事用車両の駐車は、近隣の住宅や車両の通行の迷惑にならないよう配慮してください。やむを得ず他者の住宅前に駐車する場合は、声がけをして了解を得てください。
3. 工事の実施は原則として日曜日および祝祭日を避けてください。施主の希望や、日程の関係で止むを得ず日曜日や祝祭日に実施される場合は、近隣の住民に通知したうえで行なってください。
4. 工事の実施時間は、8時から18時までででお願いします。
   騒音や粉塵の出ない工事に関しては、この限りではありません。
5. 粉塵が出る場合は、拡散しないように防塵対策をしてください。
6. 近隣住民から苦情や要望が出た場合には、真摯な対応をお願いします。
7. 本工事に関係する工事業者の方々には、貴社から本件をお伝えください。

以上

南御蔵山地区まちづくり協議会
会長　○○　○○
Tel. 0000−00−0000

本件は、協定ではなく要望ですが、お読みいただいた確認として、各項目にご記入いただき、押印の上、同封の封筒にてご返信ください。できる限りのご協力をお願いいたします。

会社名:　　印

担当者(連絡先):

住所:

電話番号(連絡先):

南御蔵山まちづくり協議会　活動区域（２０１９年１月改定）

別途データあり