

第2章

—全体構想—

宇治市の現状と課題

1	地勢	7
2	人口	8
3	都市構造	12
4	土地利用	16
5	交通	20
6	公園・緑地	22
7	都市環境	22
8	都市防災	23
9	都市景観	24
10	他の公共施設	24
11	まとめ	25

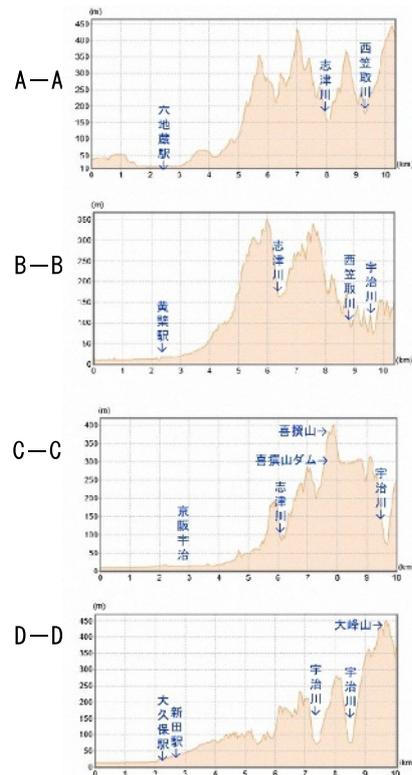
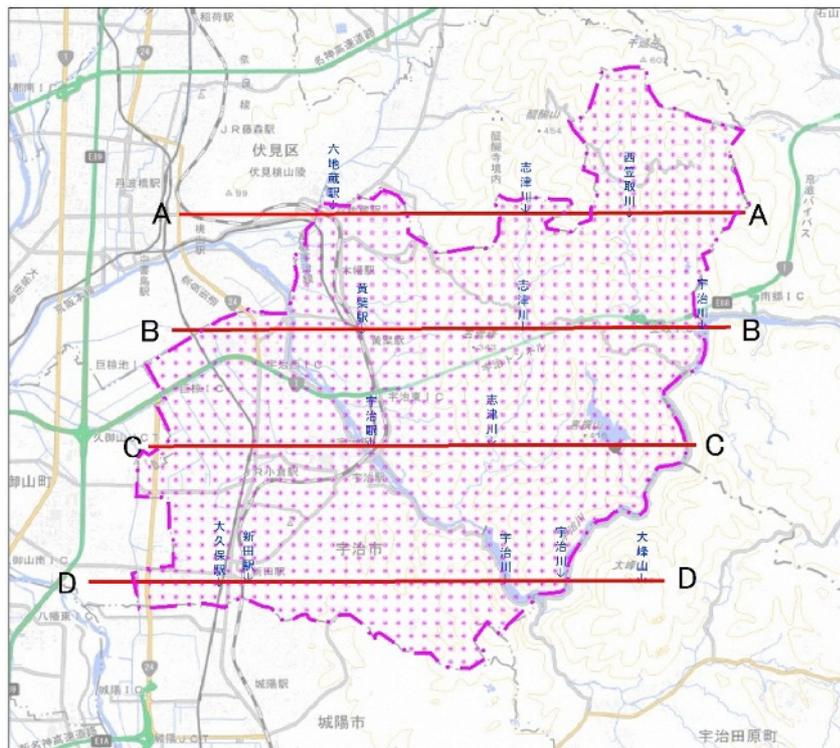


第2章 宇治市の現状と課題

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

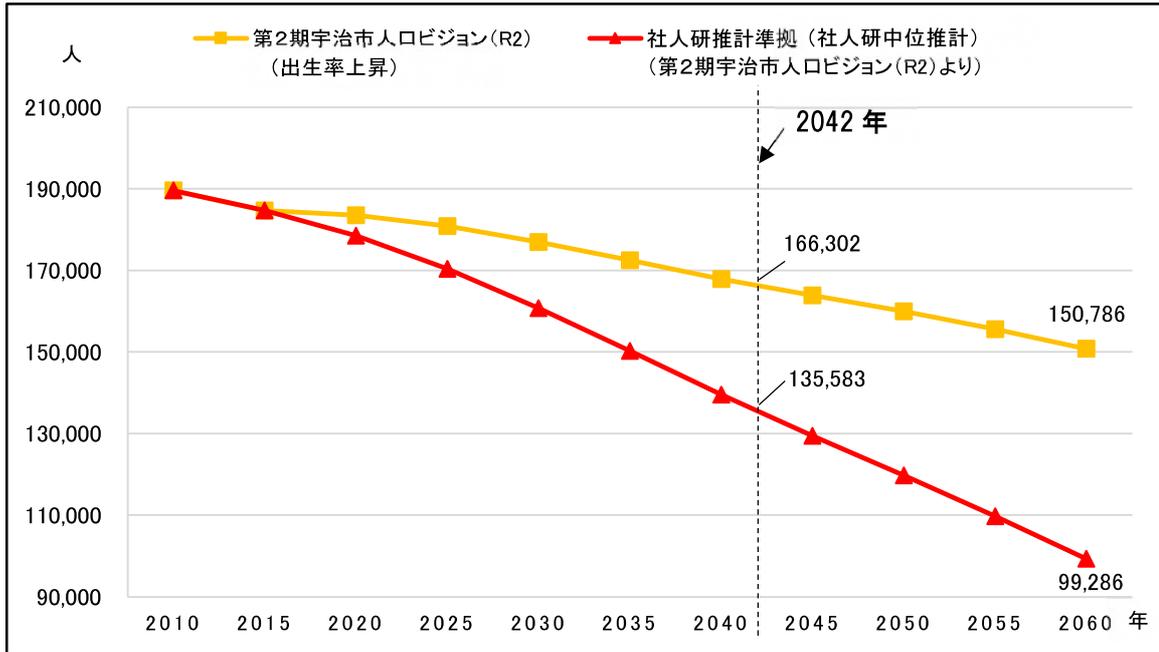


2 人口

(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、生産活動の中心となる15歳から64歳までの生産年齢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。

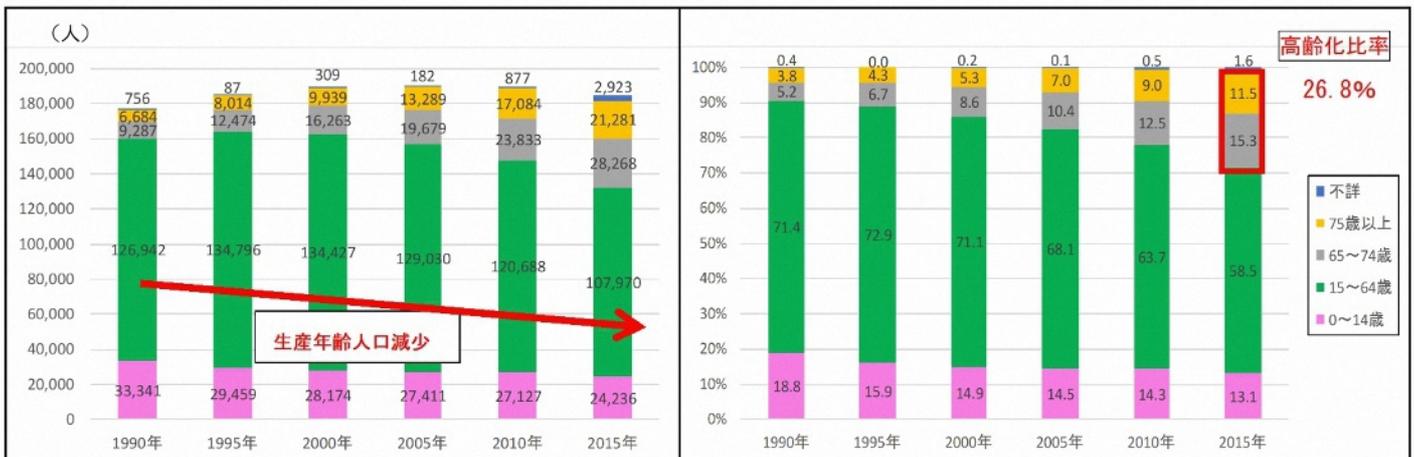
■宇治市の人口予測



	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

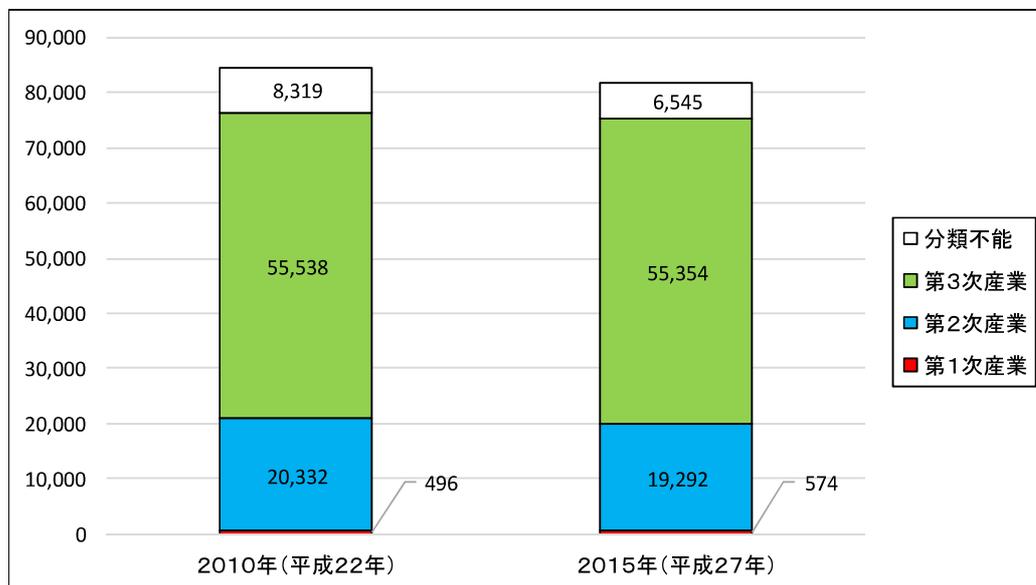


資料：国勢調査

(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



※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

流出人口は、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しています。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) 市内の事業所数と従業員者数の推移

本市の事業所数、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。

事業所数では2016(平成28)年と2009(平成21)年との比較で、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。

特に事業所数およ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)が市内経済に与える影響が大きくなっています。

■産業別事業所数の推移

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	
	事業所数	構成比	事業所数	構成比(%)	事業所数	構成比(%)	事業所数	構成比(%)	事業所数	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								
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	99.6%	54,545	99.5%	-3,812	▲6.5%
鉱業、採石業、砂利採取業	5	0.0%	27	0.0%	12	0.0%	10	-	-	-
建設業	3,194	5.5%	2,823	5.0%	2,676	4.4%	2,612	4.8%	-582	▲18.2%
製造業	12,725	21.7%	12,777	22.7%	13,903	23.0%	11,299	20.6%	-1,426	▲11.2%
電気・ガス・熱供給・水道業	39	0.1%	26	0.0%	53	0.1%	61	0.1%	22	56.4%
情報通信業	587	1.0%	566	1.0%	553	0.9%	559	1.0%	-28	▲4.8%
運輸業、郵便業	2,544	4.3%	2,017	3.6%	2,179	3.6%	1,610	2.9%	-934	▲36.7%
卸売業、小売業	11,925	20.3%	11,424	20.3%	11,578	19.2%	10,899	19.9%	-1,026	▲8.6%
金融業、保険業	910	1.6%	851	1.5%	906	1.5%	904	1.6%	-6	▲0.7%
不動産業、物品賃貸業	1,495	2.6%	1,242	2.2%	1,152	1.9%	1,113	2.0%	-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	1.3%	1,540	2.8%	-425	▲21.6%
宿泊業、飲食サービス業	5,327	9.1%	5,103	9.1%	4,843	8.0%	4,940	9.0%	-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	5.3%	2,773	5.1%	-471	▲14.5%
教育、学習支援業	2,376	4.1%	2,422	4.3%	3,334	5.5%	2,667	4.9%	291	12.2%
医療、福祉	8,892	15.2%	9,192	16.3%	11,162	18.5%	10,029	18.3%	1,137	12.8%
複合サービス事業	191	0.3%	194	0.3%	422	0.7%	416	0.8%	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	5.7%	3,113	5.7%	175	6.0%

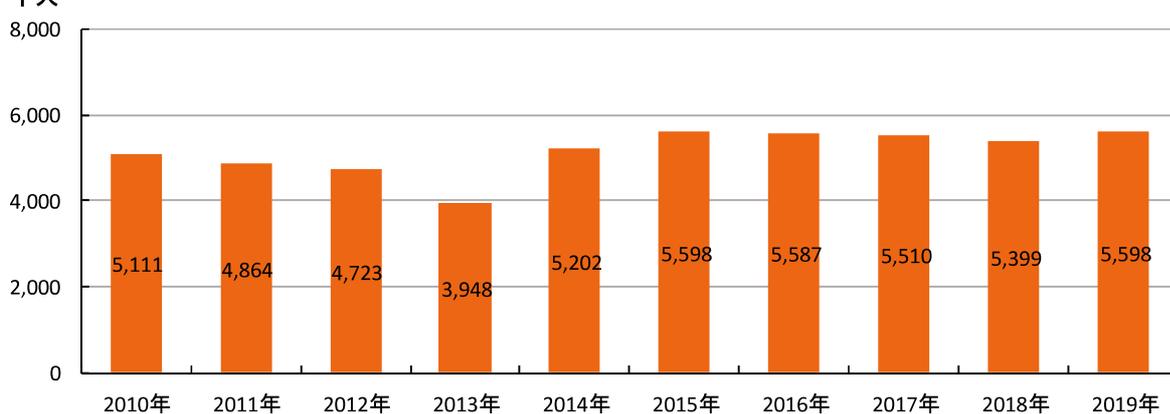
注：2012(平成24)年調査については、農林漁業とサービス業の一部が調査対象外であるため参考値

資料：経済センサス

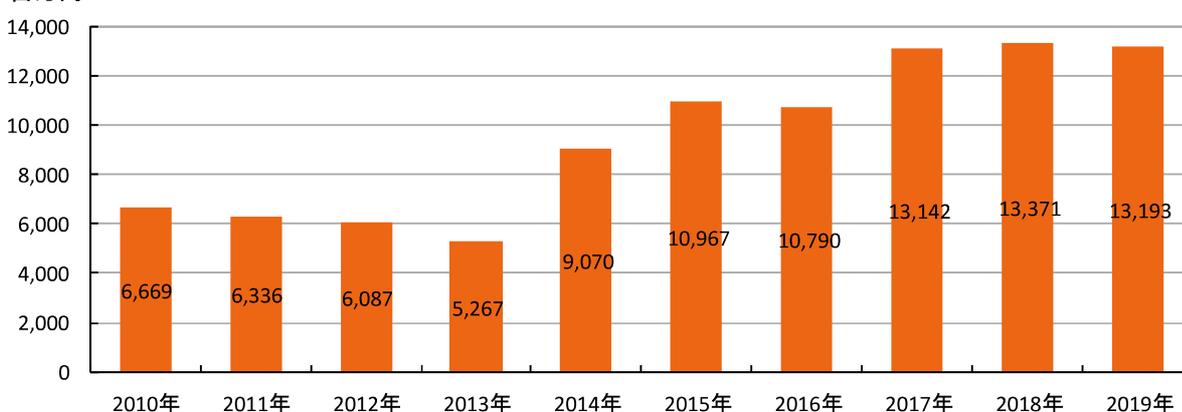
(5) 交流人口

宇治市を訪れる観光客数は2011（平成23）年の東日本大震災の影響のほか、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）年度末に宇治川河川改修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。訪問・利用した施設では、平等院に約8割の方が訪問するなど、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



■宇治市観光消費額の推移



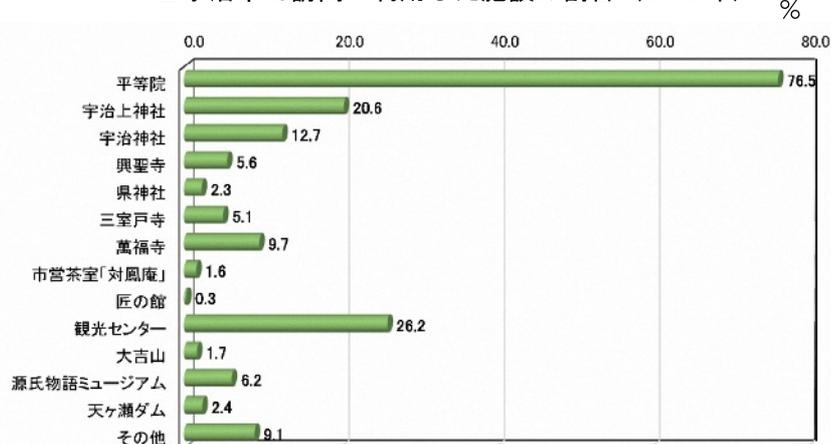
資料：宇治市観光入込客数統計

■外国人宿泊客数の推移

年	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（2016年）



資料：宇治市観光振興計画後期アクションプラン

3 都市構造

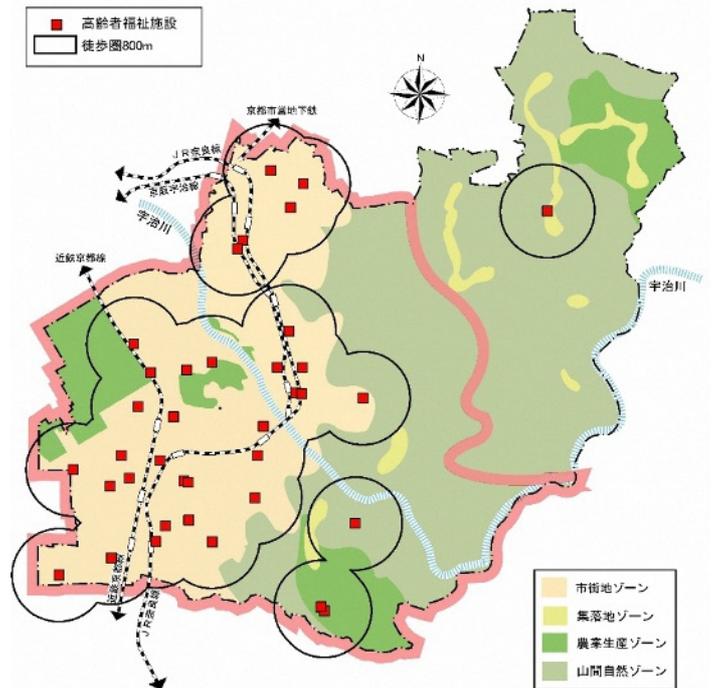
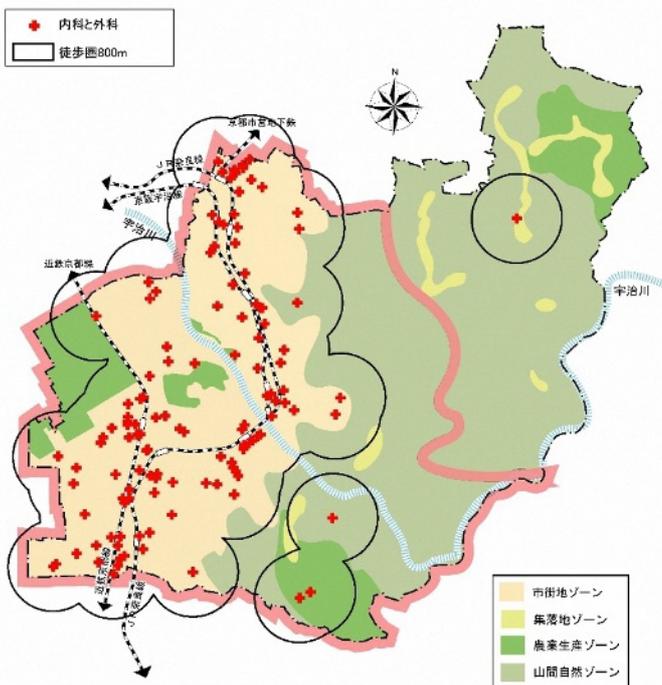
(1) 生活サービス施設の分布状況

医療・福祉・商業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。

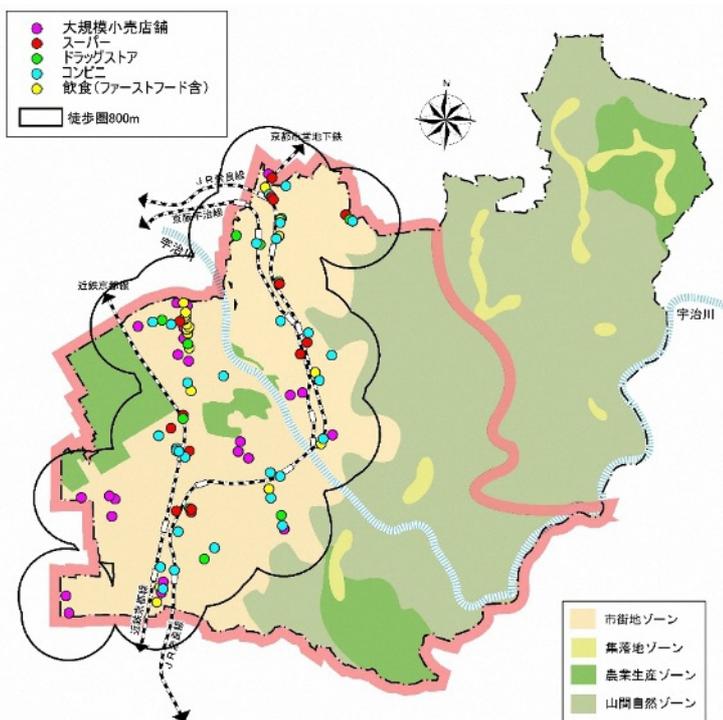
今後、人口減少・少子高齢社会の進行に伴い医療施設、商業施設の徒歩圏域内において、人口密度の低下が予想され、これらの施設の維持が困難になる恐れがあります。

■医療施設（内科・外科）の徒歩圏（2014年）

■高齢者福祉施設の徒歩圏（2015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。

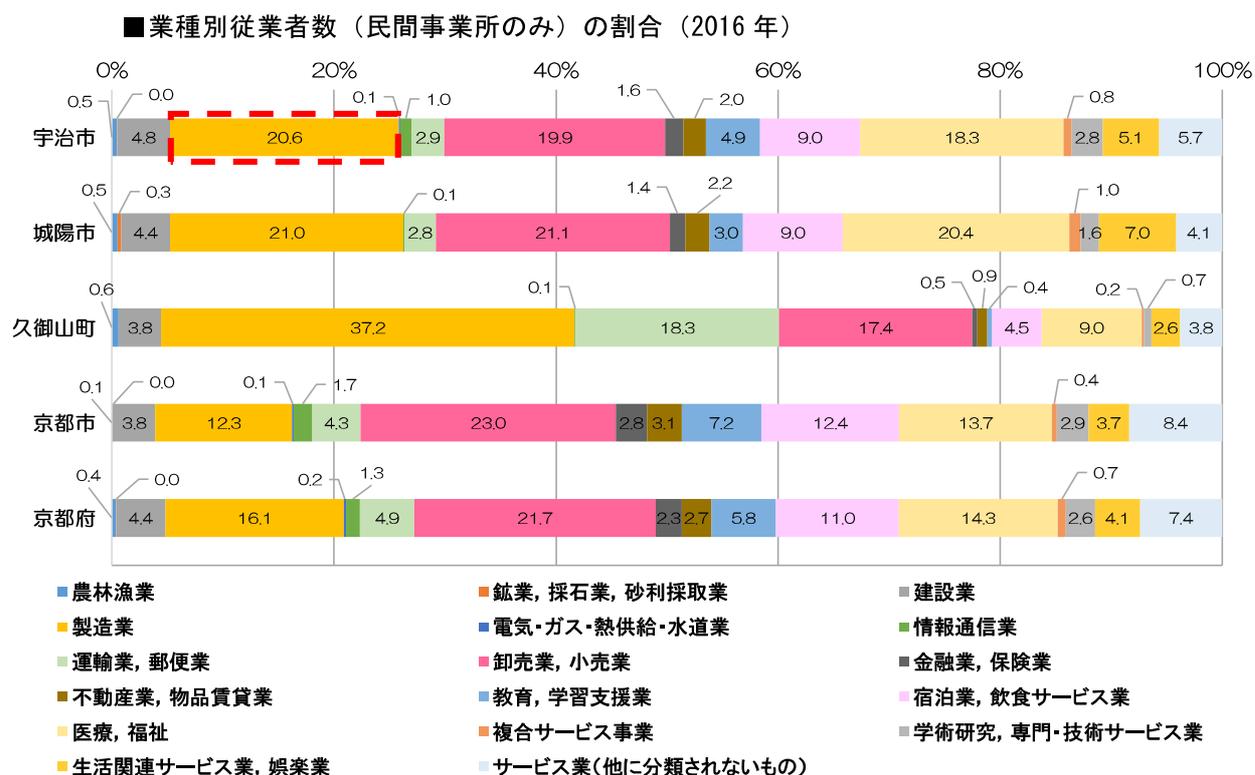
※商業施設は、大規模小売店舗立地法届出状況一覧（京都府）等をもとに延床面積1000㎡以上の大規模小売店舗を抽出。あわせて、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア、飲食店を図上抽出。

(2) 産業

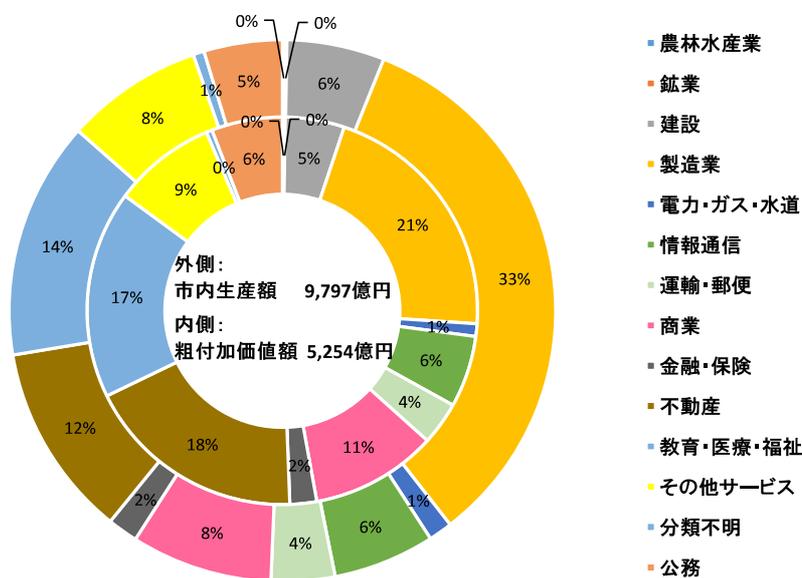
① 産業全体

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。生産額およ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、粗付加価値額および従業者数では、製造業、不動産業、教育・医療・福祉、商業の構成比が約7割と大きくなっています。

また、輸移出額と輸移入額を見ると、全体では輸移出に比べて輸移入が多く、市外へ資金が流出する構造となっていますが、製造業と情報通信は輸移入に比べて輸移出が多くなっています。



■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）（2014年）



資料：宇治市産業戦略

■宇治市の輸移出額と輸移入額（2014（平成26）年宇治市産業連関表を基に作成）

	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いるほか、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も行われています。後継者不足等から耕地面積、農家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）および農家人口

	2005年	2010年	2015年
経営耕地面積（ha）	274	212	178
農家人口（人）	1,114	897	660

資料：農業センサス・世界農林業センサス

■茶園面積、茶農家数および荒茶生産額

	2005年	2010年	2015年
茶園面積（ha）	83.5	81.8	80.5
茶農家数（人）	122	116	111
荒茶生産金額（千円）	626,067	631,988	641,307

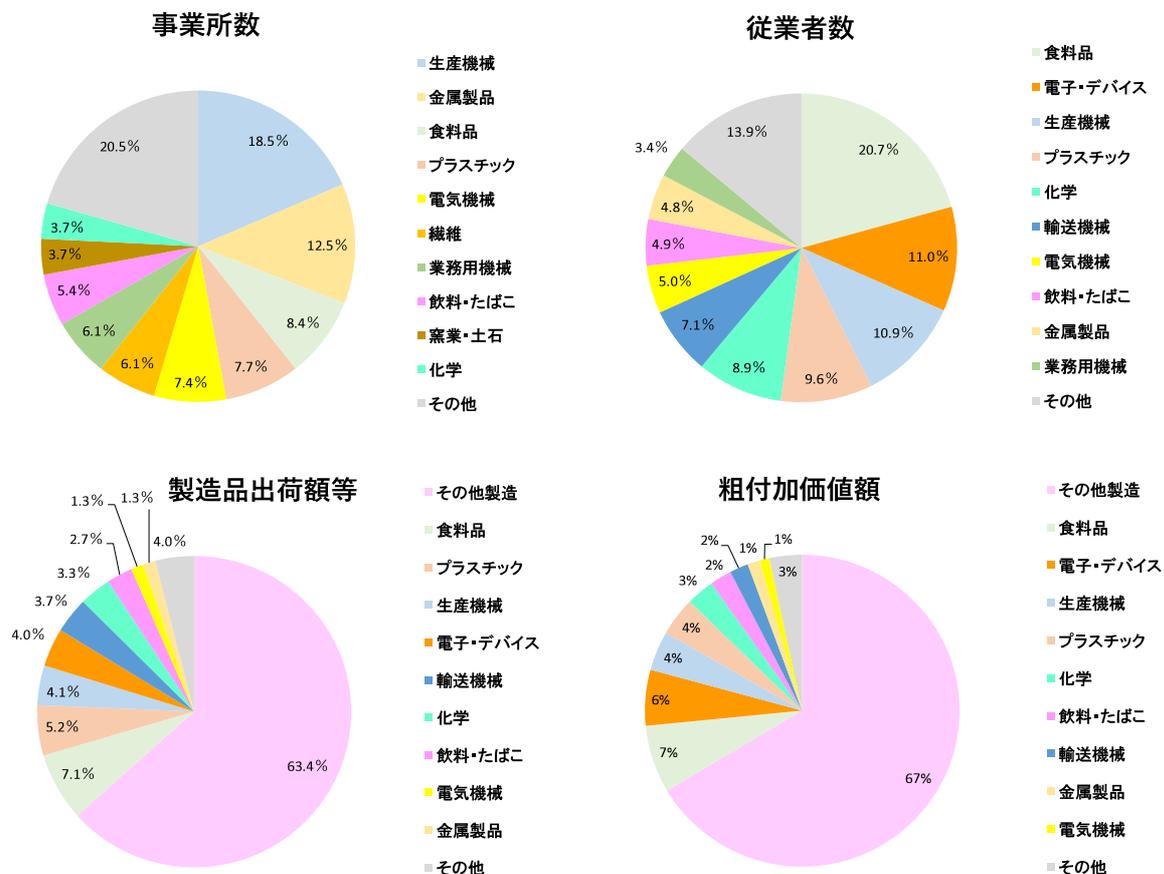
資料：京都府産茶の生産・流通状況等に関する資料

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、2016（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128,392百万円となっています。

店主の高齢化・後継者不足、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

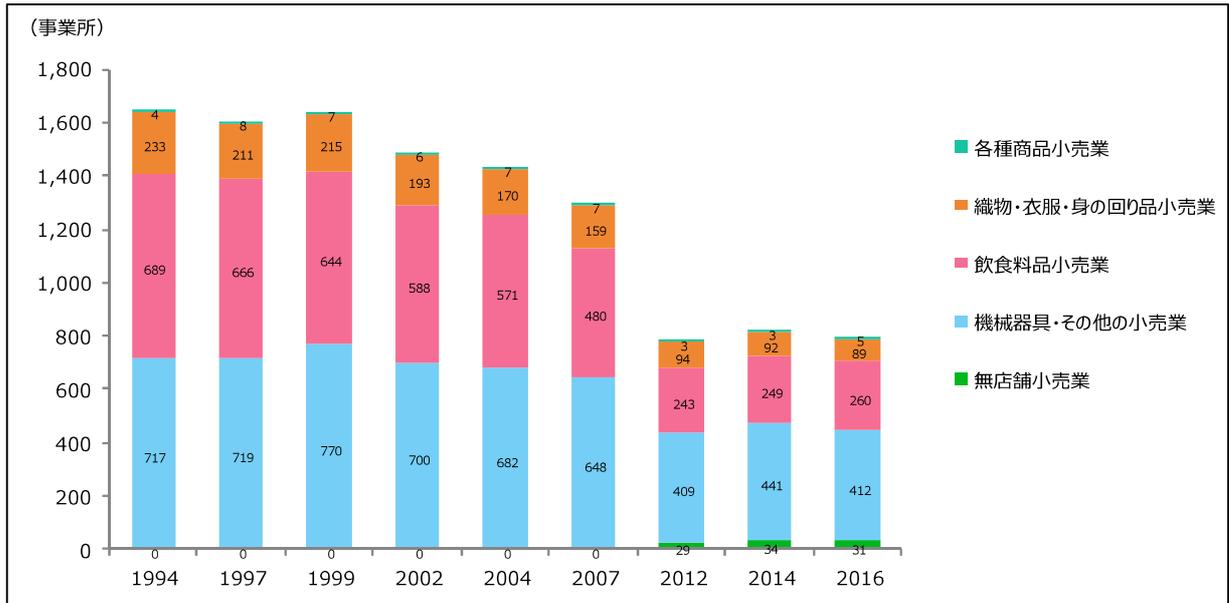
	2012年	2014年	2016年
事業所数	1,086	1,052	989
従業者数（人）	9,677	9,865	9,322
年間商品販売額（百万円）	108,720	119,232	128,392
売場面積（m ² ）	149,258	146,273	138,038

資料：経済センサス一活動調査（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）の主な撤退状況と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宇治槇島店	1,312

■産業別小売業事業所数の変化



資料：商業統計調査、経済センサスー活動調査

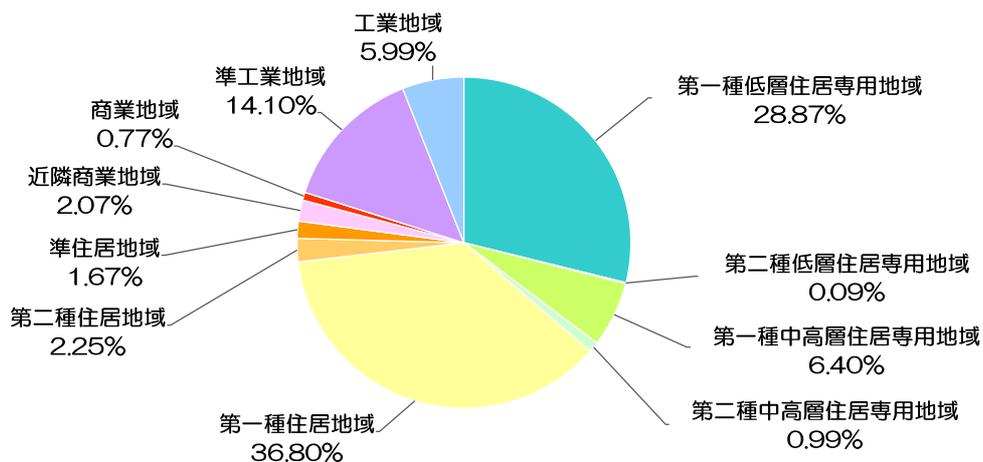
【注記】2007年以降は、日本標準産業分類の大幅改定の影響や、「商業統計調査」と「経済センサスー活動調査」の集計対象範囲の違い等から、単純に調査年間（表示年）の比較が行えない。

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



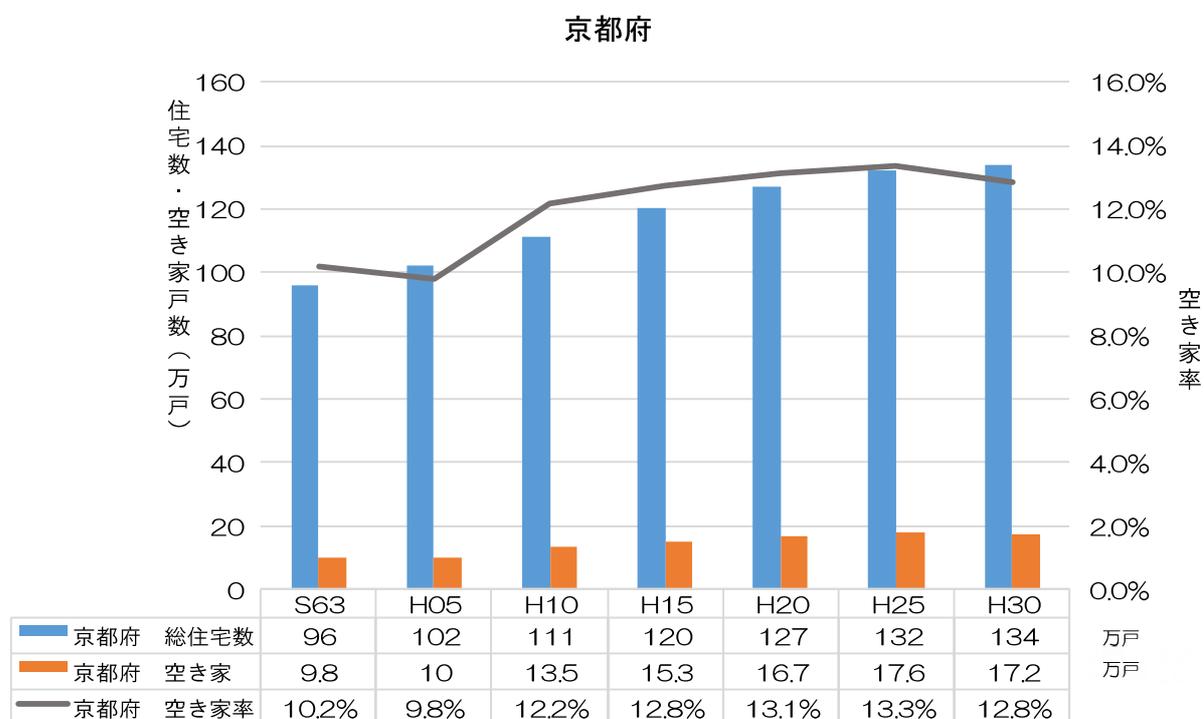
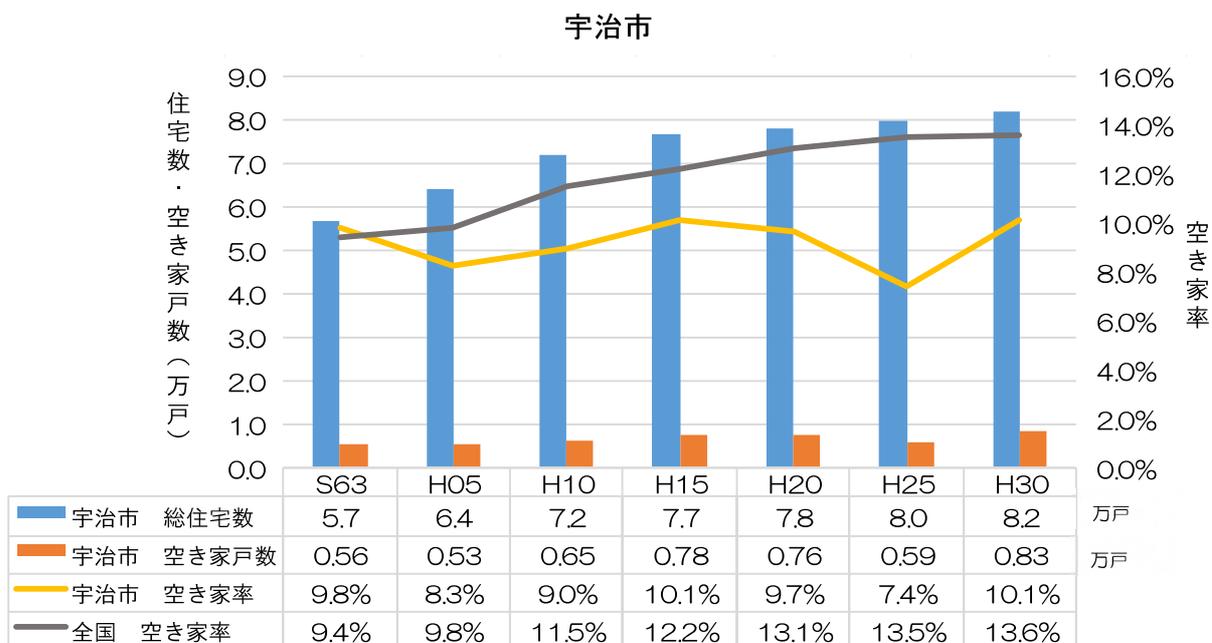
住居系						商業系		工業系		合計	
第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域		工業地域
641ha	2ha	142ha	22ha	817ha	50ha	37ha	46ha	17ha	313ha	133ha	2,220ha

(2) 住宅

① 空き家戸数および空き家率の推移

本市の空き家戸数は、人口減少・少子高齢社会の進行、住宅の老朽化、住環境や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。

■ 空き家戸数および空き家率の推移

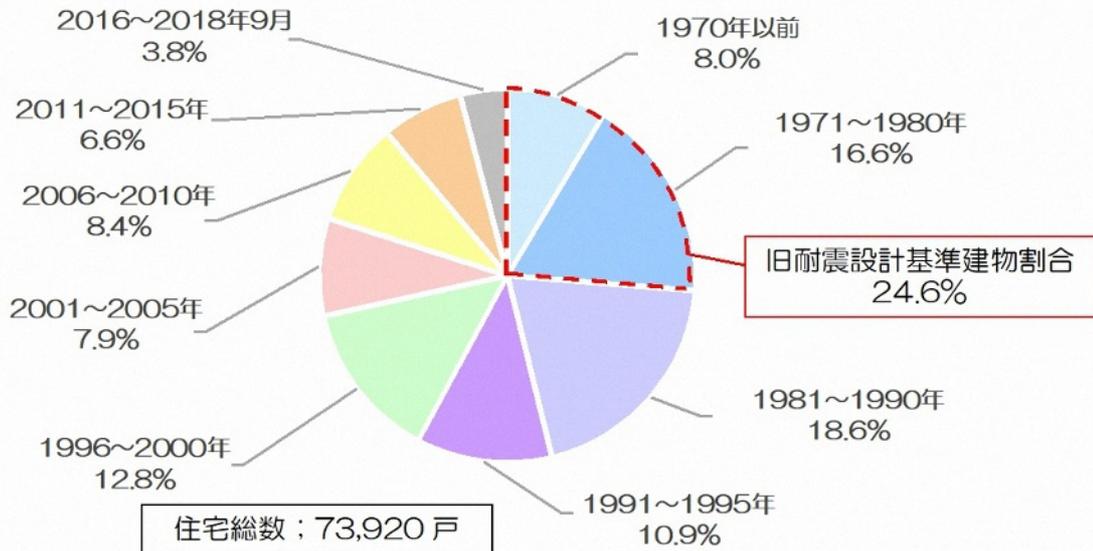


資料：各年住宅・土地統計調査

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



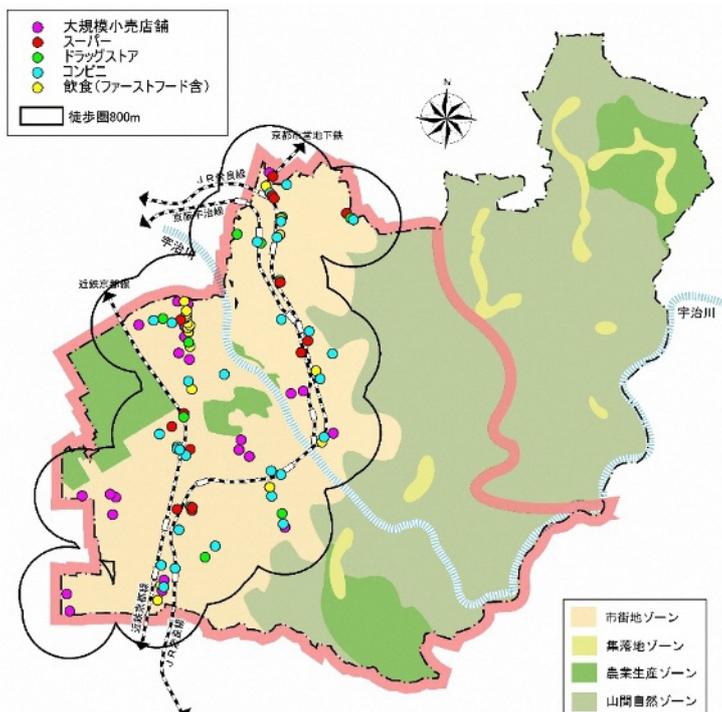
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

（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が変化している一方で、小規模な店舗は出店しています。市街化区域の大部分が商業施設から 800mの徒歩圏内にありますが、今後、人口減少の進行に伴い商業施設の徒歩圏域内において人口密度の低下が予想され、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）



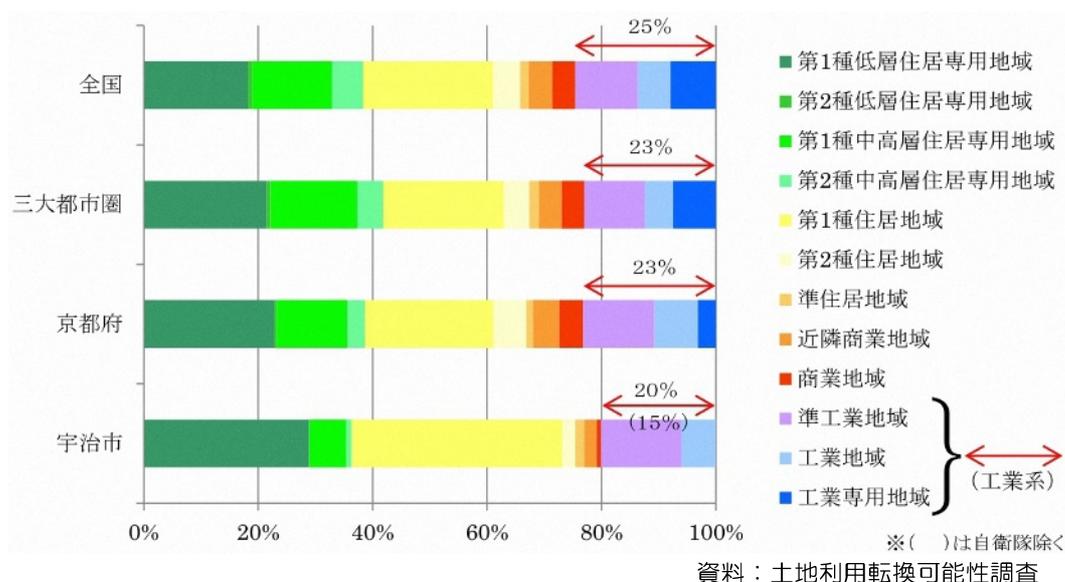
※商業施設は、大規模小売店舗立地法届出状況一覧（京都府）等をもとに延床面積 1000 m²以上の大規模小売店舗を抽出。あわせて、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア、飲食店を图上抽出。

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、京都府およ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くなっています。準工業地域は大きいですが、陸上自衛隊宇治駐屯地（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



2) 工業地域、準工業地域の土地利用状況

2019（平成 31）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、工業地域は槇島、宇治樋ノ尻、大久保の 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一企業の工場が占めており、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、特定大規模小売店舗の立地を制限するための特別用途地区を設定していますが、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。

また、すべての地域において土地使用率は高くなっています。

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、第二京阪道路、京奈和自動車道等が整備されているほか、2024（令和6）年度には新名神高速道路（大津 JCT（仮称）～城陽 JCT・IC）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）年に京都駅から宇治市域が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。

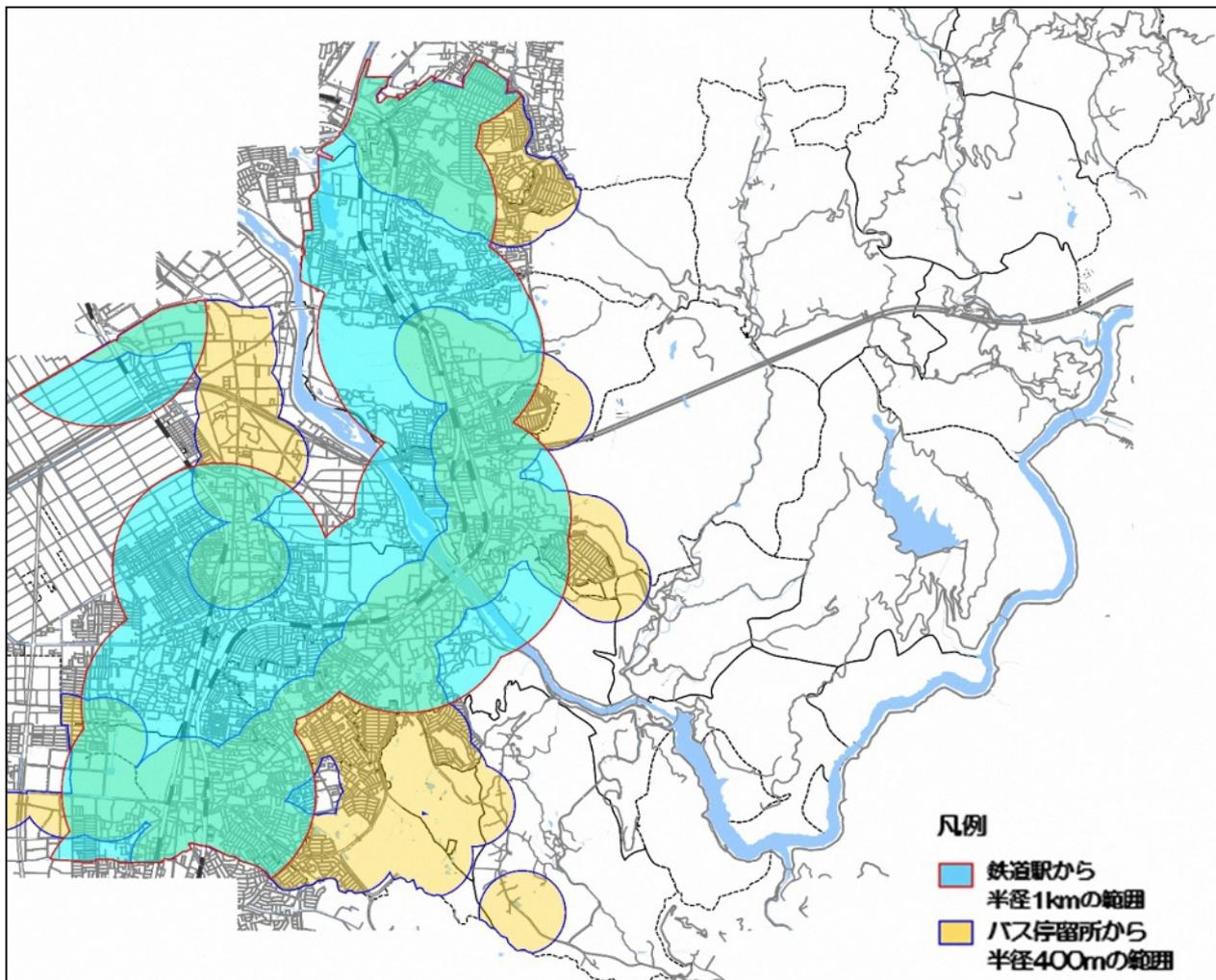
■ 広域交通体系図



(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、バス停留所から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行などによる社会ニーズの変化などを検討する必要があります。

■公共交通の徒歩圏図



6 公園・緑地

公園・緑地は緑のオープンスペース※として、防災機能や市民の憩い、スポーツ・レ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



7 都市環境

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継承するため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。

8 都市防災

市内には住宅密集地や緊急車両が進入できない地域も存在し、大地震等による建物の倒壊や火災、気候変動の影響により頻発化・激甚化する水害等による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これまでの防災対策に加え、被害の軽減・早期復旧など総合的かつ多層的な検討が必要です。

■都市防災関連現況図



凡例

- 京都府 広域防災活動拠点
- 防災の拠点
- 医療・福祉施設等 整備促進エリア
- 第1次緊急輸送道路
- 第2次緊急輸送道路
- 主な一般路線(2車線)
- 主な河川・池など
- 鉄道網
- 消防署

- 土砂災害警戒区域
- 洪水浸水想定区域 (河川が大雨によってはん濫した時に浸水が予想される最大の範囲)
- 浸水深:3m以上の区域

【想定雨量】

- 宇治川: 宇治地点上流域の9時間総雨量356mm
- 山科川: 24時間雨量355mm
- 堂ノ川: 1時間雨量147mm
- 弥陀次郎川、戦川・新田川: 1時間雨量147mm
- 古川(井川・名木川含む): 2時間雨量225mm
- 笠取川: 1時間雨量142.8mm
- 志津川: 1時間雨量141.7mm

- 都市計画区域
- 市街化区域

・「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。

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京都府から権限移譲され、「良好な景観の形成」と「風致の維持」を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方について検討が必要です。

■景観資源図



10 他の公共施設

宇治市公共施設等総合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。

11 まとめ

分野	現状と課題
2 人口 ☞8P	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少、少子高齢化の進行 若い世代（生産年齢人口）の減少
3 都市構造 ☞12P	<ul style="list-style-type: none"> 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人口構造の変化により今後は施設の維持が困難になる恐れ 市内経済は輸移出に比べて輸移入が多く、市外へ資金が流出している構造 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
4 土地利用 ☞16P	<ul style="list-style-type: none"> 商業ニーズの変化により駅周辺の大規模小売店舗が撤退 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、予備群（旧耐震）は約 18,000 戸
5 交通 ☞20P	<ul style="list-style-type: none"> 既存公共交通の持続 高齢化の進行などによる社会ニーズの変化
6 公園・緑地 ☞22P	<ul style="list-style-type: none"> 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の創出
7 都市環境 ☞22P	<ul style="list-style-type: none"> 環境負荷の少ないまちづくり 自然エネルギー利用促進
8 都市防災 ☞23P	<ul style="list-style-type: none"> 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
9 都市景観 ☞24P	<ul style="list-style-type: none"> 歴史・文化の息づくまちなみの保全・継承
10 他の公共施設 ☞24P	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設等の適正な配置や計画的な保全が必要

