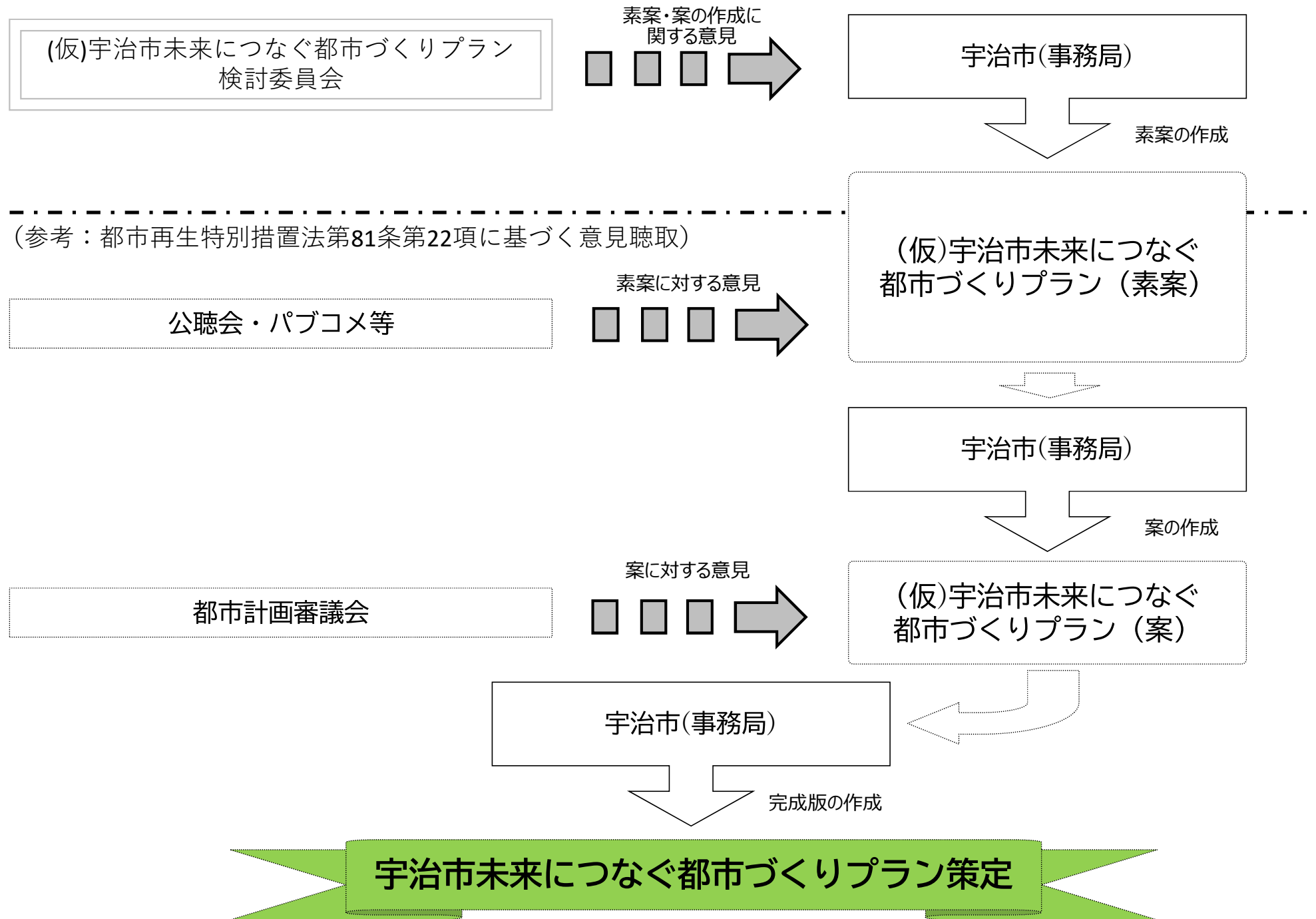


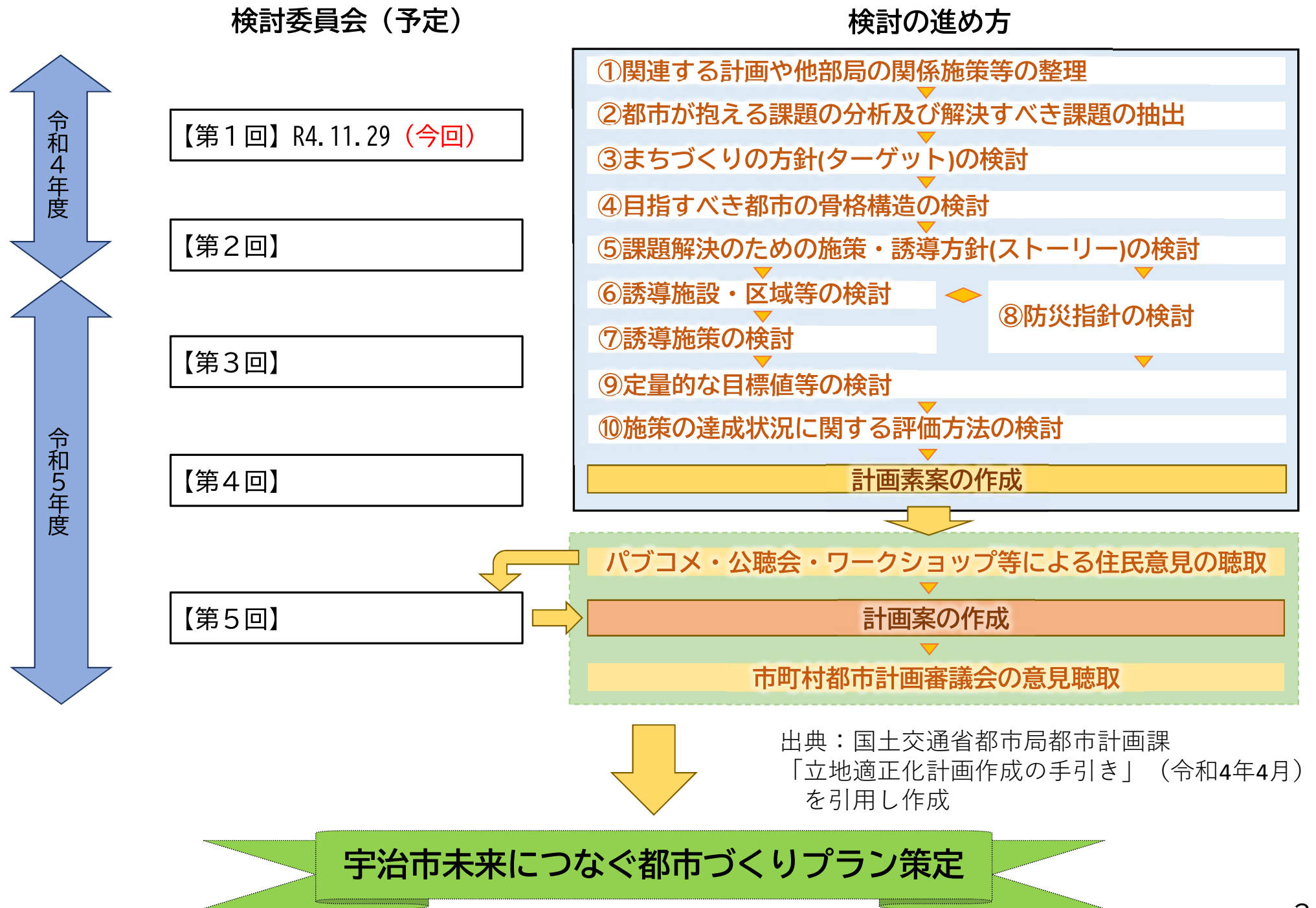
(仮)宇治市未来につなぐ都市づくりプラン
第 1 回検討委員会資料

1. 検討委員会の位置づけと役割

委員会の位置づけと役割イメージ



2. 検討スケジュール



3. (仮)宇治市未来につなぐ都市づくりプランとは

背景

現状は人口密度が高く、複数の公共交通で繋がる**効率的な市街地**を形成しているが、**将来の人口減少**への対策が必要

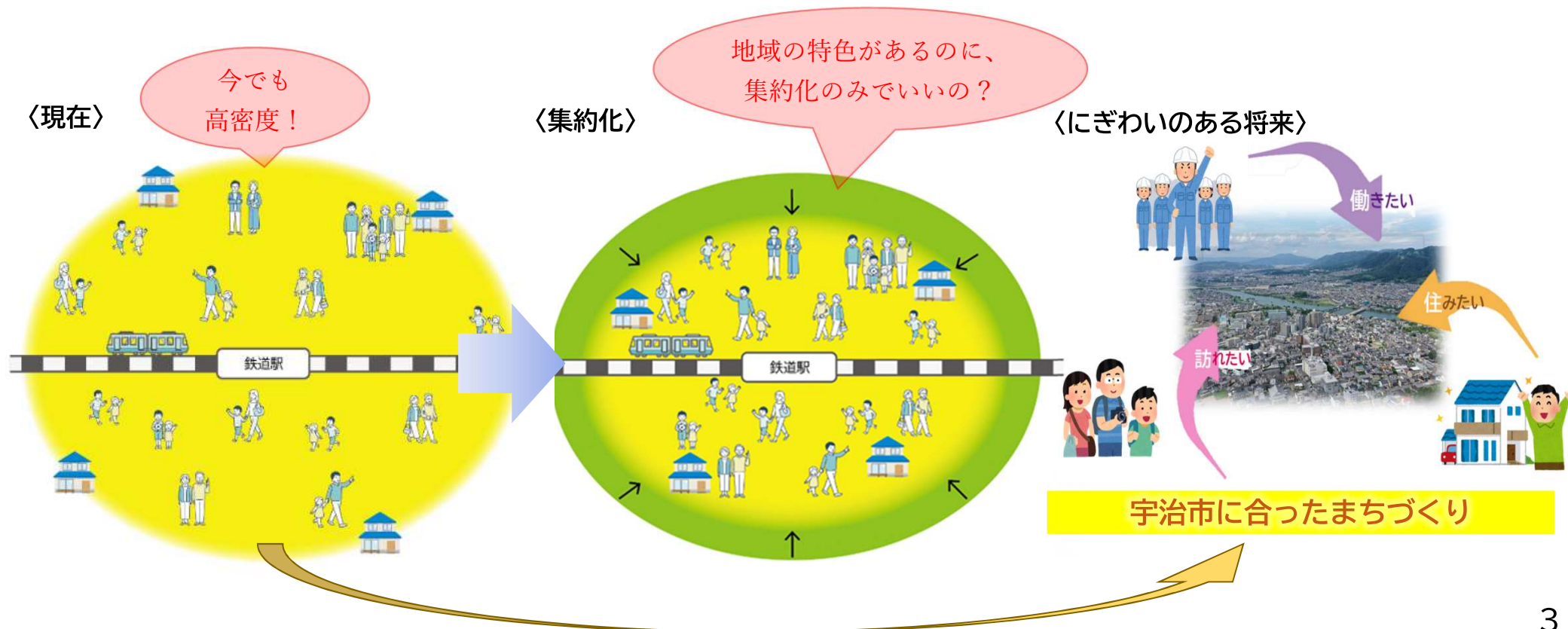
立地適正化計画

医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、住民が公共交通によりこれらの施設にアクセスできる「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方で都市全体の構造を見直す制度

一方、日常生活が市内で完結する利便性と、歴史文化に恵まれた観光資源など、異なる魅力を持った**拠点が複数**形成されている宇治市において、単純に**集約化してしまう**と、**地域の特徴を活かせず、まちの賑わいが衰退**することを危惧

未来につなぐ都市づくり

まちを単に集約化するのではなく、立地適正化計画の制度を上手く活用しながら、地域の特徴を活かした**将来のまちづくりを計画**するものであることを、**市民にイメージしやすく、関心を持ってもらう**ために計画名を検討



4. 立地適正化計画とは

背景

人口減少と高齢化が進む中で、快適な生活環境の実現と、財政面において持続可能な都市経営を両立することが大きな課題

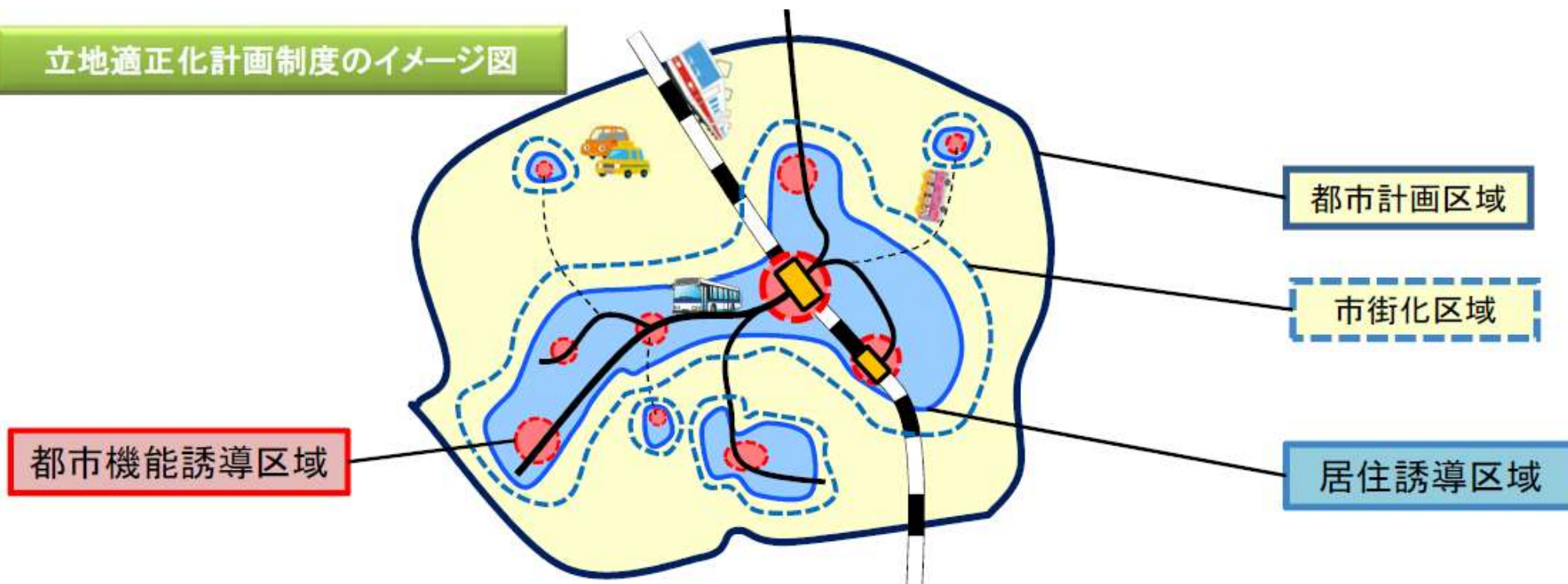


法律の概要（平成26年）

医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、住民が公共交通によりこれらの施設にアクセスできる「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方で都市全体の構造を見直す、マスタープランの高度化版として市町村が策定可能

出典：国土交通省都市局都市計画課
「都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要」（平成28年9月1日時点版）

立地適正化計画制度のイメージ図



出典：国土交通省都市局都市計画課
「立地適正化計画作成の手引き」（令和4年4月）

5. 立地適正化計画で定めなければならないこと

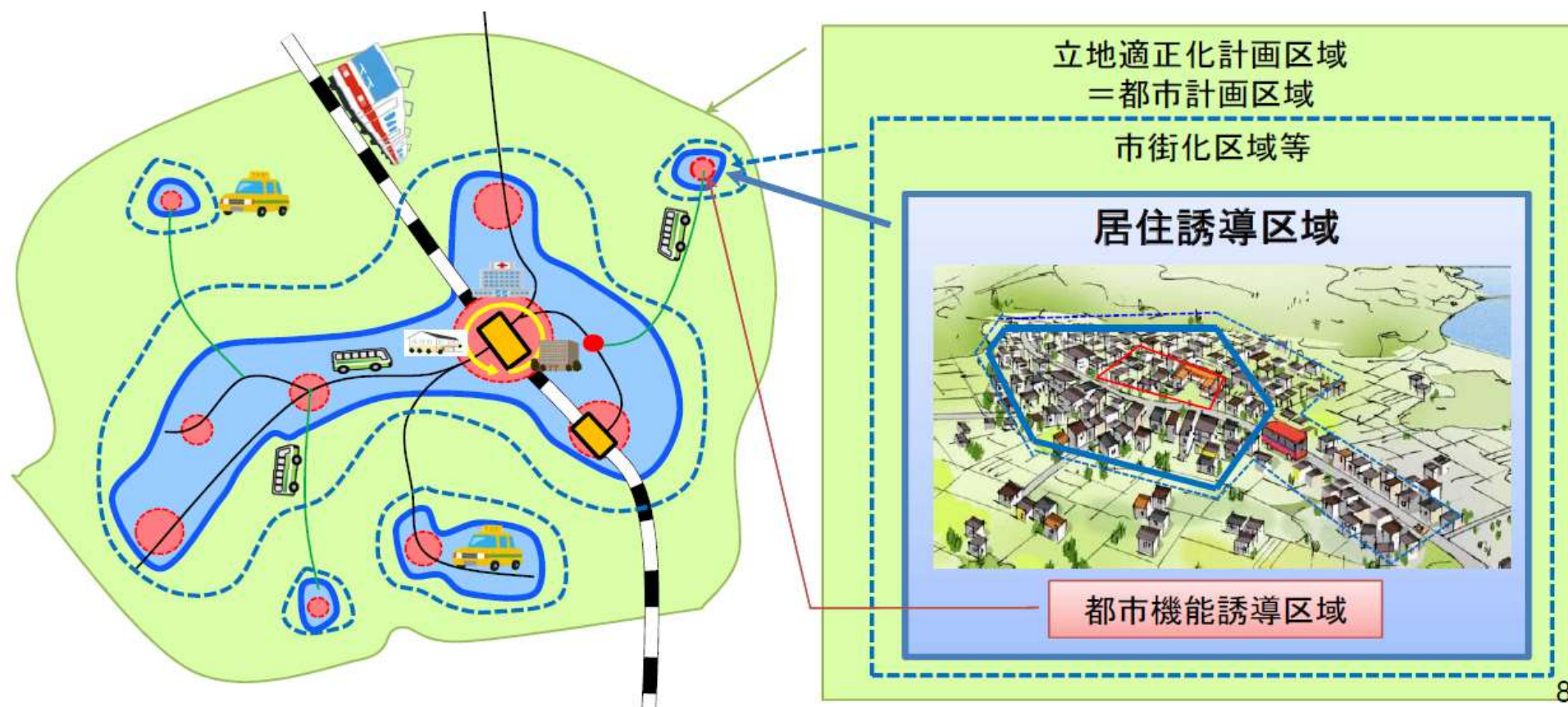
- (1) 計画の区域
- (2) 計画の期間(※都市計画運用指針より)
- (3) 立地の適正化に関する基本的な方針
- (4) 居住誘導区域の設定
- (5) 居住誘導区域に居住を誘導するために市町村が講じる施策
- (6) 都市機能誘導区域の設定
- (7) 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を誘導するために市町村が講じる施策
- (8) 誘導施設の整備に関する事業
- (9) 誘導区域に誘導を図るための都市の防災に関する指針(防災指針)
- (10) 防災指針に基づき取り組む事業

居住誘導区域とは

居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても**一定エリアにおいて人口密度を維持**することにより、**生活サービスやコミュニティが持続的に確保**されるよう、居住を誘導すべき区域である。

このため、居住誘導区域は、**都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通し**を勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの**都市経営が効率的に行われる**ように定めるべきである。

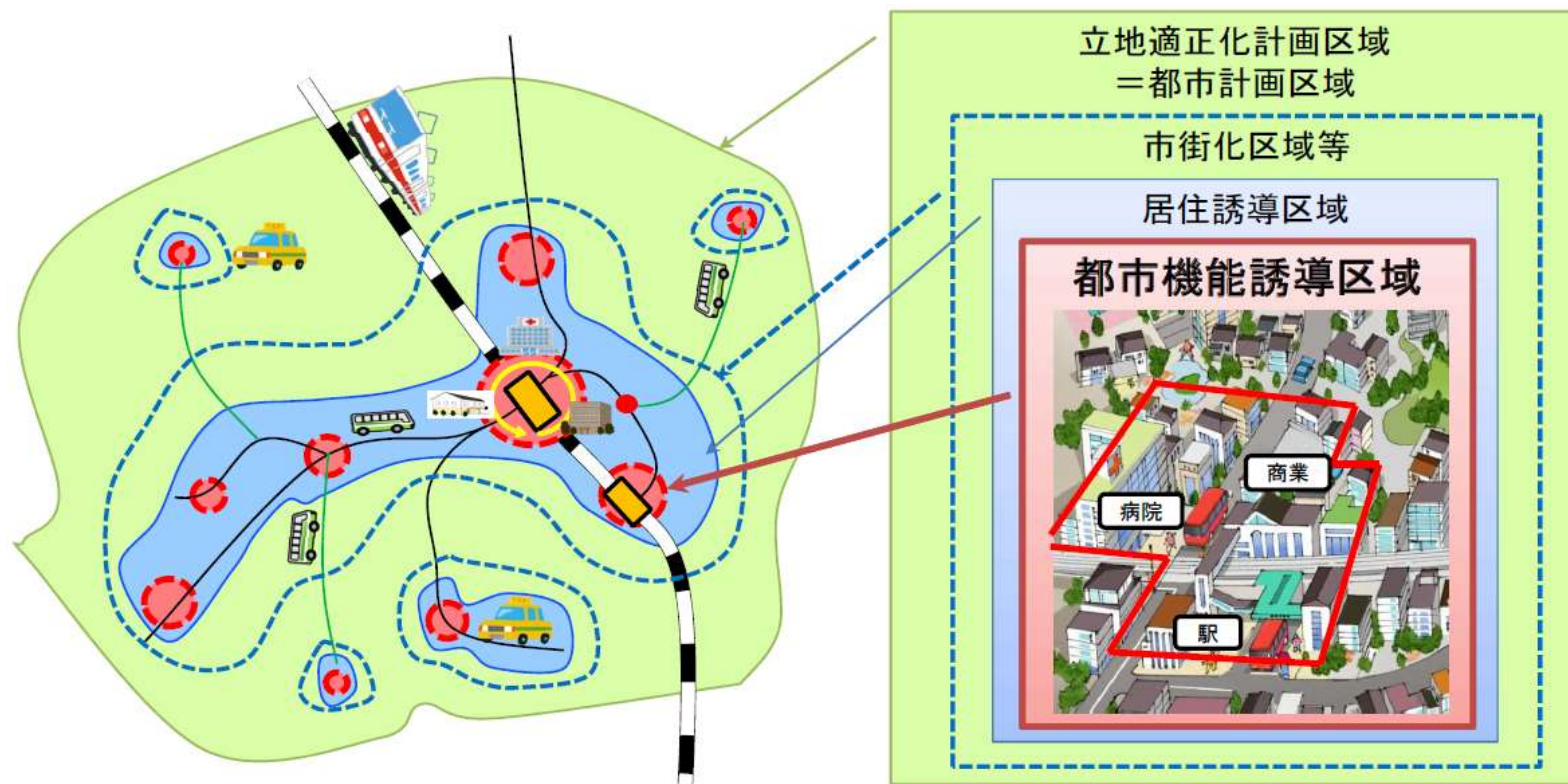


出典：国土交通省都市局都市計画課
「都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要」（平成28年9月1日時点版）

都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域である。



商業・医療・福祉等の機能が立地し、持続的に維持されるためには、機能の種類に応じて、右のような圏域人口が求められる。

周辺人口規模

3千人

5千人

1万人

3万人

5万人

15万人…

<医療>

地区診療所

診療所

地区病院

中央病院

<福祉>

高齢者向け住宅
訪問系サービス

デイサービスセンター
地域包括支援センター
老健・特養

有料老人ホーム

<買い物>

コンビニエンスストア

食品スーパー

商店街・百貨店等

出典：国土交通省都市局都市計画課「都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要」（平成28年9月1日時点版）

防災指針とは

背景

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じることが喫緊の課題

法律の改正（令和2年）

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画の強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じる。

◆災害ハザードエリアにおける開発抑制 （開発許可の見直し） ※令和4年4月施行予定

<災害レッドゾーン>

-都市計画区域全域で、住宅等（自己居住用を除く）に加え、自己の業務用施設（店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場等）の開発を原則禁止

<災害イエローゾーン>

-市街化調整区域における住宅等の開発許可を厳格化（安全上及び避難上の対策を許可の条件とする）

（住宅等の開発に対する勧告・公表）

-災害レッドゾーン内での住宅等の開発※について勧告に従わない場合は公表できることとする
※ 3戸以上又は1000㎡以上の住宅等の開発で開発許可の対象とならないもの

区 域	対 応
災害レッドゾーン	市街化区域 市街化調整区域 非線引き都市計画区域
災害イエローゾーン	市街化調整区域

【都市計画法、都市再生特別措置法】

災害レッドゾーン

・災害危険区域（崖崩れ、出水等）
・土砂災害特別警戒区域
・地すべり防止区域
・急傾斜地崩壊危険区域

災害イエローゾーン

・土砂災害警戒区域
・浸水想定区域（洪水等の発生時に生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある土地の区域に限る。）

◆立地適正化計画の強化 （防災を主流化）

-立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外 ※令和3年10月施行予定

-立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」の作成 ※令和2年9月施行

〔避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備、警戒避難体制の確保等〕

【都市再生特別措置法】

◆災害ハザードエリアからの移転の促進

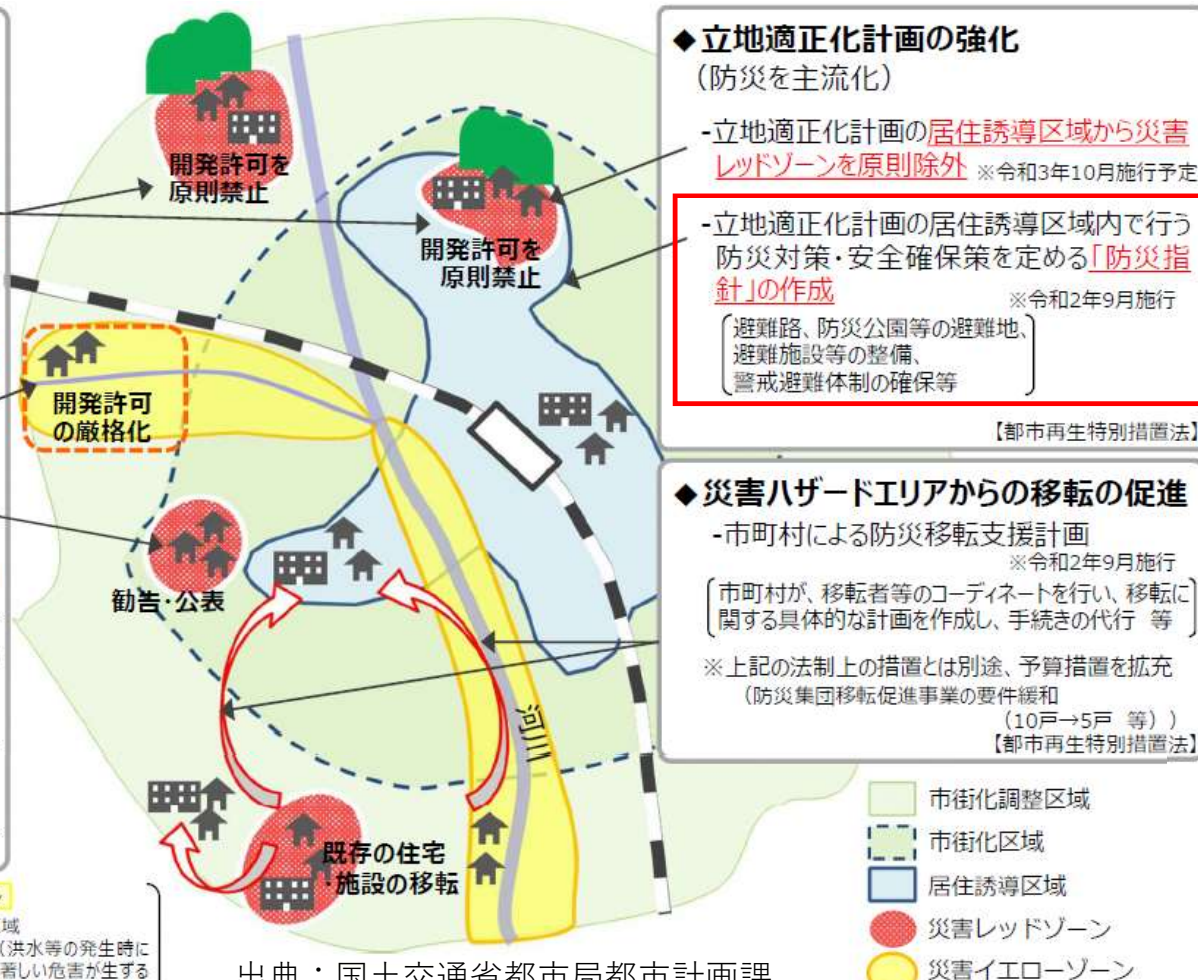
-市町村による防災移転支援計画

※令和2年9月施行

〔市町村が、移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行 等〕

※上記の法制上の措置とは別途、予算措置を拡充（防災集団移転促進事業の要件緩和（10戸→5戸 等））

【都市再生特別措置法】



出典：国土交通省都市局都市計画課

「安全なまちづくり」・「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について」

5. (仮)宇治市未来につなぐ都市づくりプラン検討事項

(立地適正化計画で定めるべき事項 + 検討が必要な事項(※立地適正化計画作成の手引きより))

- (1) 計画の区域
- (2) 計画の期間(※都市計画運用指針より)

本日
説明する項目

整理

関連する計画や他部局の関係施策等の整理

都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出



- (3) 立地の適正化に関する基本的な方針

整理

目指すべき都市の骨格構造の検討

課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)の検討



- (4) 居住誘導区域の設定
- (5) 居住誘導区域に居住を誘導するために市町村が講じる施策
- (6) 都市機能誘導区域の設定
- (7) 都市機能誘導区域に施設の立地を誘導するために市町村が講じる施策
- (8) 誘導施設の整備に関する事業
- (9) 誘導区域に誘導を図るための都市の防災に関する指針 (防災指針)
- (10) 防災指針に基づき取り組む事業

まとめ

定量的な目標値等の検討

施策の達成状況に関する評価手法の検討

出典：都市再生特別措置法
第81条第2項を引用し作成

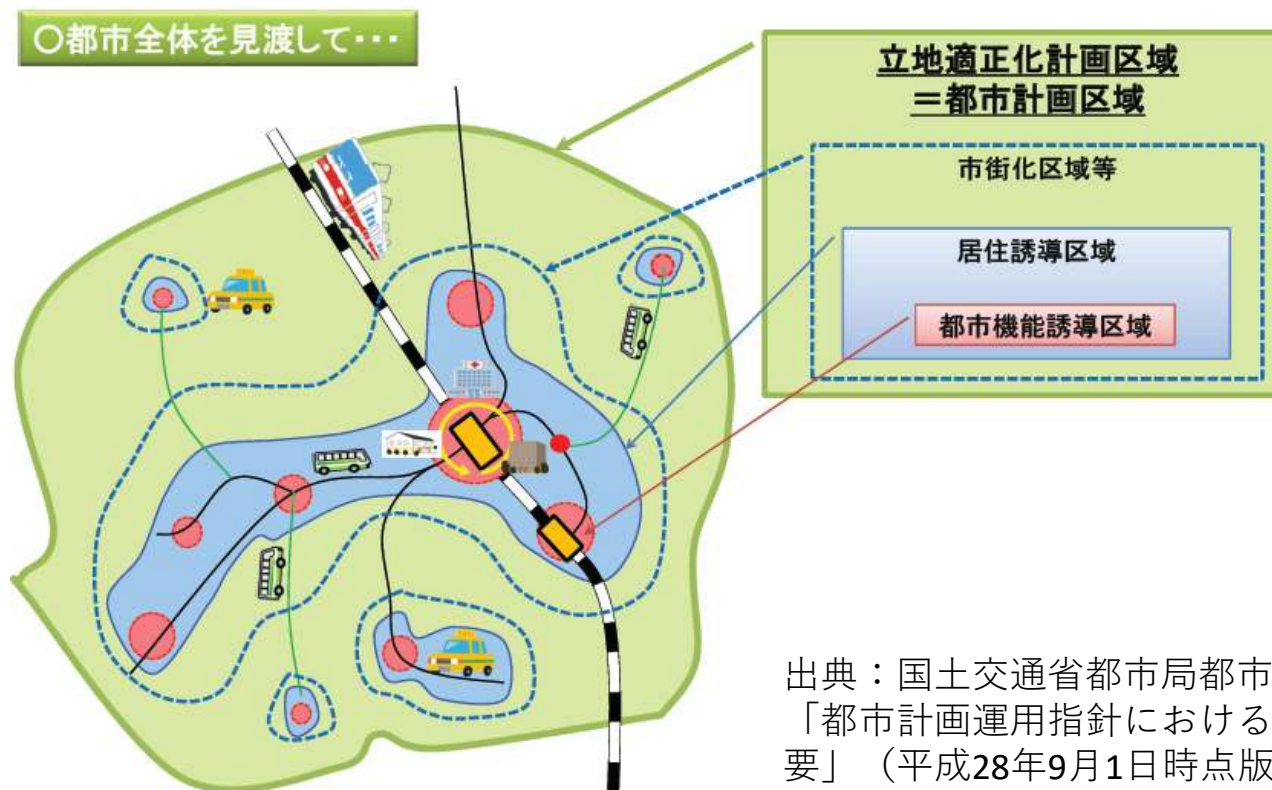
5. (仮)宇治市未来につなぐ都市づくりプラン検討事項

(1)計画の区域

- 都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とする。

参考

- 立地適正化計画の区域は、都市計画区域内でなければならないが、都市全体を見渡す観点から、**都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本**となる。
- また、立地適正化計画には、**居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定める**とともに、原則として、**居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定める**ことが必要。



出典：国土交通省都市局都市計画課
「都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要」(平成28年9月1日時点版)

5. (仮)宇治市未来につなぐ都市づくりプラン検討事項

(2)計画の期間

- **2042（令和24）年**までとし、宇治市都市計画マスタープランの見直しに合わせて本プランも見直しを行う。

参考

- 一つの将来像として、**おおむね20年後の都市の姿を展望**することが考えられるが、併せてその先の将来も考慮することが必要である。
- また、**おおむね5年ごとに評価**を行い、**必要に応じて**立地適正化計画や関連する都市計画の**見直し等を行う**ことが望ましく、動的な計画として運用すべきである。
- また、新たなハザード情報の確認等により**災害に対する都市のリスクが明らかになった場合**や**災害が発生した場合**などには、**適時適切に計画の見直しの検討を行う**ことが望ましい。

出典：国土交通省

「第12版都市計画運用指針」（令和4年4月）

参考

- 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

- 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、マスタープラン策定後に市民の意識・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。

出典：宇治市都市整備部都市計画課

「宇治市都市計画マスタープラン」（令和4年5月）

5. (仮)宇治市未来につなぐ都市づくりプラン検討事項

(3)立地の適正化に関する基本的な方針

参考

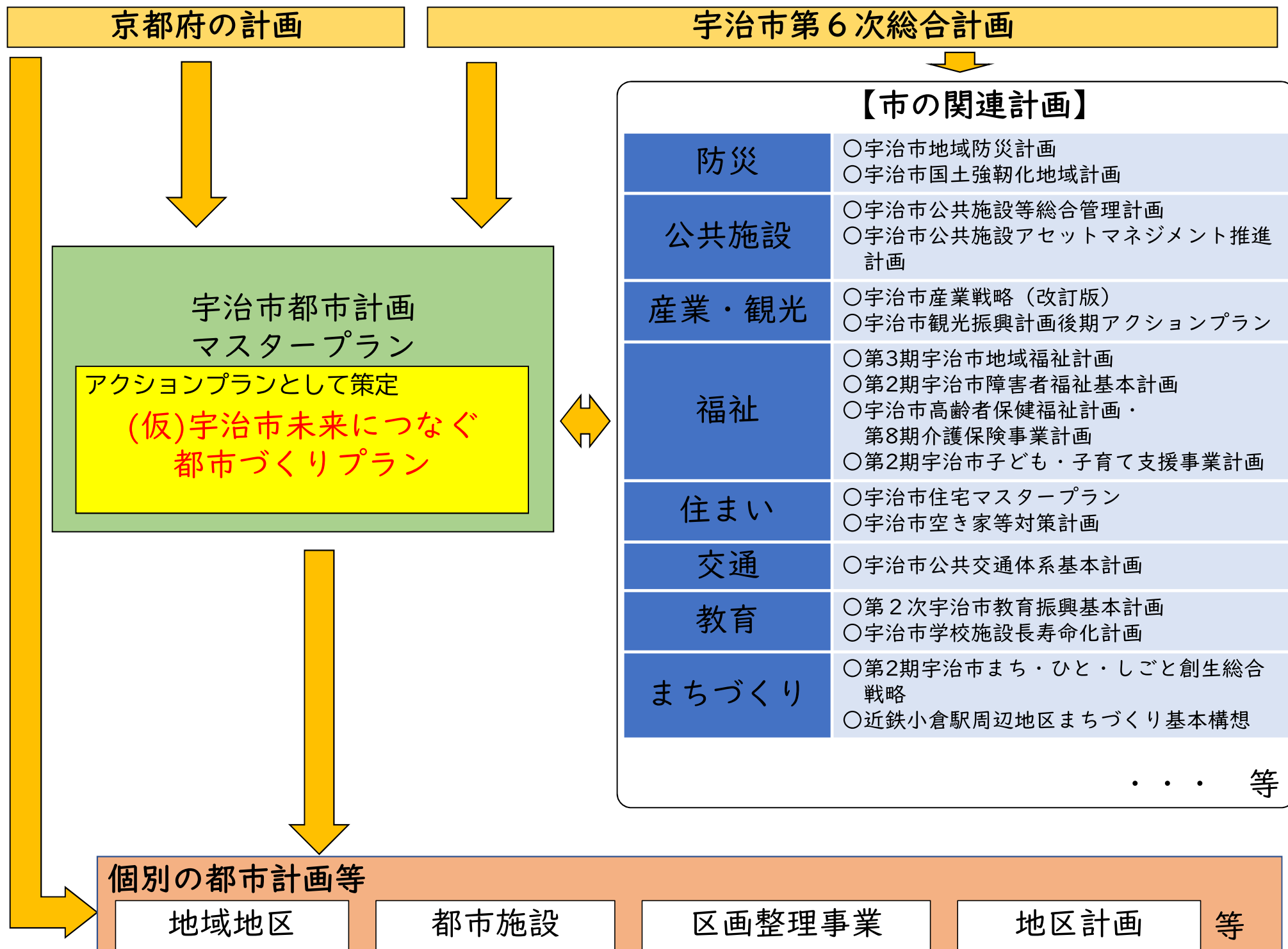
- 立地適正化計画を策定する際は、**当該市町村の現状の把握・分析**を行い、**課題を整理することが必要**。
- その上で、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるような**まちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定**することが必要。
- あわせて、その実現のための主要課題を整理し、一定の人口密度の維持や生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現するうえでの基本的な方向性を記載することが考えられる。

出典：国土交通省都市局都市計画課
「都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要」
(平成28年9月1日時点版)



- 関連する計画や**他部局の関係施策等**の整理
- 本市の**現状の把握・分析、課題整理**

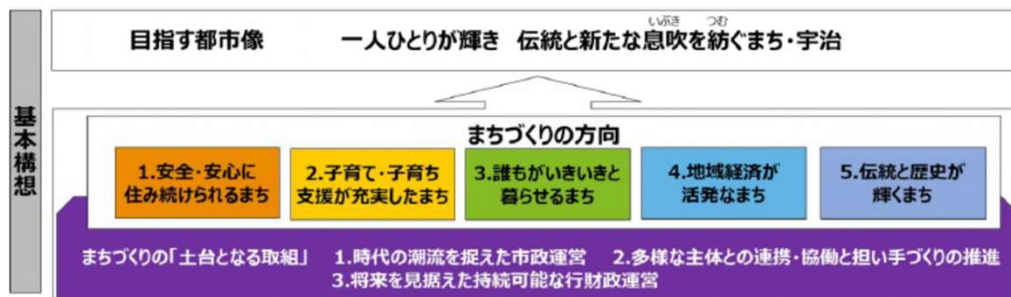
6. 上位計画・関連計画の整理



6. 上位計画・関連計画の整理

宇治市第6次総合計画(令和4年3月)

本市の最上位計画である本計画は、まちづくりの理念・目標や政策について、普遍的、基本的方向を定めた「基本構想」と、基本構想を実現するために基本施策を体系化して、目標や取組の方向を定めた「中期計画」で構成されています。



宇治市都市計画マスタープラン(令和4年5月)

都市づくりの基本理念・基本目標などの市のあるべき姿を示した「全体構想」と、全体構想を踏まえ地域ごとの課題や地域レベルのまちづくりの方向を示した「地域別構想」で構成されています。

【基本理念】

ともに築く 魅力ある未来への都市

【これからの都市計画の視点】

- ① 成熟型社会に対応した質の高い都市づくり
- ② 変化に適応できる都市計画プロセス
- ③ パートナースhip（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

7. 本市の現状把握と課題の整理

現 状		将来の懸念	
① 人口	・H22をピークに減少傾向 ・市街化区域やDIDでは人口密度は高い ・20代は転出超過、30代は転入超過 ・市外への通勤通学に伴う昼間人口流出	→	・少子化の影響等により、将来推計においても、減少傾向は続く見込み ・人口減少に伴い、人口密度は低下、行政サービスの維持が困難に
② 土地利用	・空家が徐々に増加も、空き家率は全国平均より低い ・低い工業系用途地域の比率 ・準工業地域…自衛隊用地が1/4、商業施設や住宅地等が混在	→	・人口減少に伴う空き家増加が懸念 ・準工業地域における土地利用の更なる混在
③ 交通	・鉄道網は充実、バスや徒歩の交通手段分担率は低く、マイカー依存傾向 ・利用者減に伴うバス路線の維持が問題に	→	・高齢化の進行等に伴う移動困難者の増加 ・マイカー依存、バス利用者減による路線の更なる減便・廃止に対する不安
④ 経済	・小売業：年間販売額は増加、事業所数は減少傾向 ・大型店舗(1万㎡超)の撤退、小中規模の食品スーパーは増加 ・製造業は事業所数・従業員数の減少傾向があるが、依然として市の主要産業	→	・製造業企業の市外流出に伴う地域経済へ影響に対する不安 ・大型店撤退に伴う市外への購買行動の変化
⑤ 財政	・高い経常収支比率、財政構造の硬直化が続く ・歳出は民生費が多く、年々増加傾向 ・今後の公共施設等の改修、更新等は約33.4億円/年必要	→	・高齢化に伴う扶助費比率増の懸念 ・税収減の中で公共施設の維持管理費等の歳出負担増加の懸念
⑥ 災害	・本市の主な災害リスクは浸水と土砂災害及び地震 ・急傾斜地付近の住宅地…土砂災害リスクへの対応、宇治川沿岸や低地部の住宅地…浸水リスクへの対応等が必要	→	・人口減少や高齢化に伴う、自助・共助の地域防災力の低下 →災害リスクの増大に対する不安
⑦ 都市機能	【医療施設】 ・徒歩圏力バー率が高い 【高齢者・児童福祉施設(保育園、こども園)】 ・徒歩圏力バー率が高い 【教育施設(小中学校)】 ・徒歩圏力バー率が高い 【商業施設】 ・日常の買い物のためのスーパー等は徒歩圏力バー率が高いが、大型店舗は撤退等により分布していない拠点もあり	→	・人口減少に伴い、市民生活を支える施設の撤退 →利便性が低下 →生活行動の市外への流出 →被災時の避難所機能が失われる等の地域防災力の低下 ・子育て世代の流出による児童福祉施設数減少の懸念 →待機児童の増加等
⑧ 歴史文化観光	・平等院、宇治上神社の世界遺産等と市街地が調和した景観 ・高級茶として名高い全国ブランドの特産品である宇治茶 ・観光客の大半は社寺巡り、お茶関連、自然景観で訪問 ・訪問施設は宇治地域の施設が大半 ・近鉄小倉駅周辺で新たなまちづくりが進展中 ・コロナの影響により、観光入込客数は半減したが一人当たりの消費額は堅持 ・訪問時の交通手段はマイカーが約3割	→	・コロナ後の観光客回復に対する不安 ・人口減少、高齢化による文化継承の担い手不足に対する懸念 ・交通渋滞等により観光地としてのイメージが悪化することへの懸念
⑨ 市民ニーズ	・「宇治らしさ」「多世代交流」「子育て環境」「高齢者の活躍」「働く場の確保」等が重要なキーワード ・暮らしやすさの重要項目として「防災」「防犯」が重視	→	・重要キーワードへの対応を誤れば「選ばれない都市」になることが懸念

まちづくりの方針（案）

拠点の役割に応じた充実・強化

【解決すべき課題】

- ①人口減少による市街地の人口密度低下
- ③拠点間を結ぶ公共交通ネットワーク
- ④大型店舗の撤退等による市民ニーズの変化への対応
- ⑤公共施設等の維持に対する財政的懸念
- ⑦拠点毎に求められる役割の明確化
- ⑧歴史文化遺産の保存と活用による次世代への継承
- ⑨「宇治らしさ」を感じるまちづくりが求められている

多様な暮らしに対応できるまちづくり

【解決すべき課題】

- ①就職期の若者の転出超過
- ②働く場の確保に必要な活用できる土地の不足
- ④主要産業である製造業の減少
- ⑤高齢化に伴う扶助費等に対する財政的懸念
- ⑦人口減少に伴う生活利便施設撤退の懸念
- ⑨子育て世代だけでなく、あらゆる世代が住みやすいまちづくりが求められている

安全・安心な環境づくり

【解決すべき課題】

- ③道路被災時の緊急輸送に対するリスク
- ⑤老朽化が進み、公共施設の被害が大きくなる恐れ
- ⑥ハザードの周知（人口密度が高い地域が重複）
- ⑦避難所機能を持つ施設の撤退等のリスク
- ⑧世界遺産等歴史的・文化的遺産の被災による地域資源が損なわれるリスク
- ⑨防災、減災による安全で安心なまちづくりが求められている

公共交通が利用しやすい交通環境づくり

【解決すべき課題】

- ③バス利用者減少に伴う不採算路線撤退の懸念
- 交通結節点までの移動手段の確保
- 新たな移動ニーズへの対応
- ⑦拠点に求められる役割に応じた整備
- ⑧マイカー訪問の過多による渋滞