

# 前回委員会での意見等の確認について

# (1) 検討委員会の位置付けについて

## 【前回委員意見】

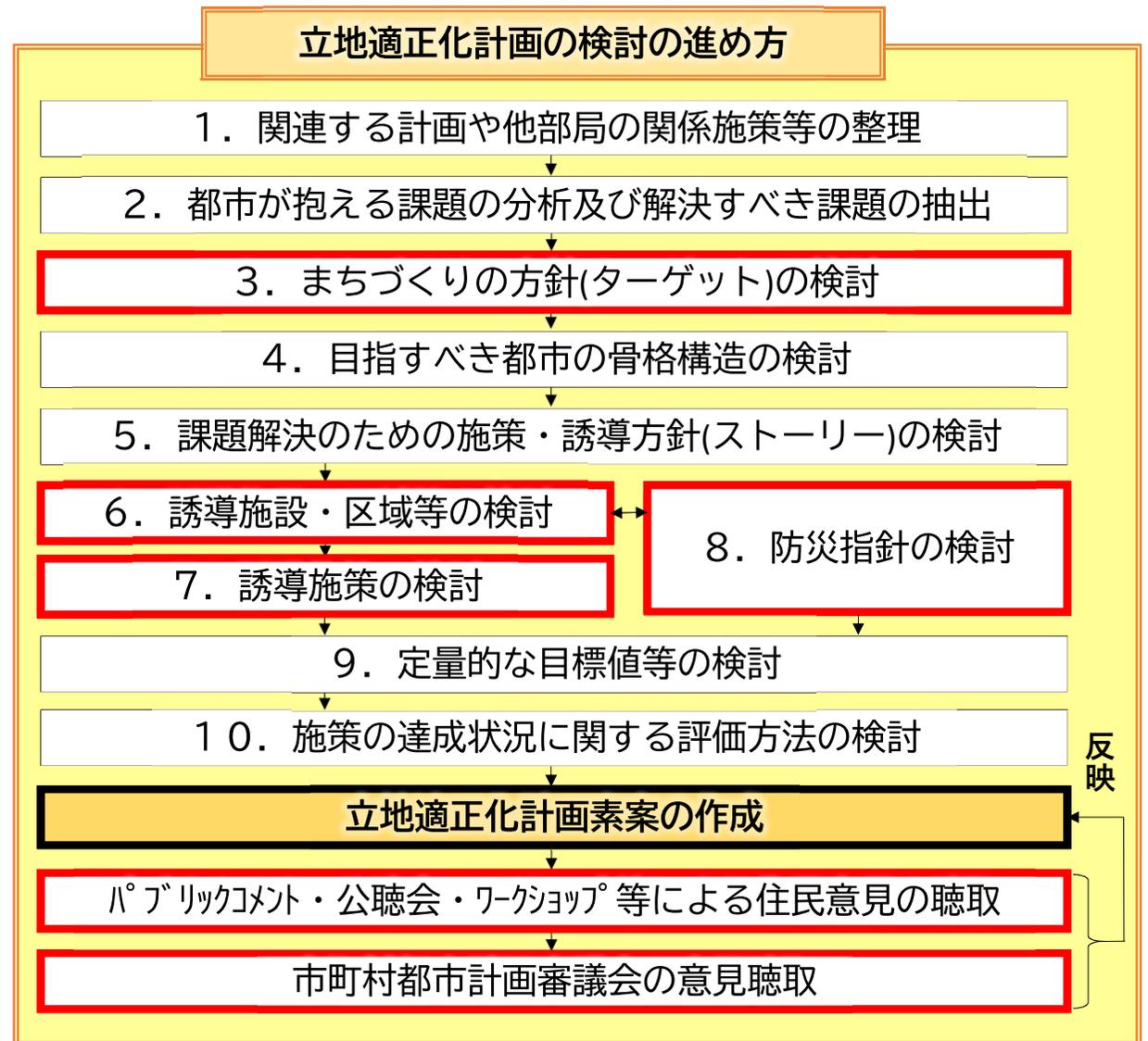
- ・立適を作るのか、立適+αの別のものを作るのかで検討内容が変わるので、本プランの位置づけを確認したい。
- ・仮称はいつ取れるのか？

## ①立地適正化計画で定める必要がある事項と、検討を進めるためのガイドライン等

- ・法律(都市再生特別措置法)に定められた区域等の決定に関する事項
- ・検討を進めるためのガイドライン等  
→国交省が発出している資料(※)を参考に検討  
(※)都市計画運用指針  
立地適正化計画策定の手引き 等

: 法律で定めなければならない  
実施しなければならない事項

: 指針や手引きに基づき  
検討すべき事項



②立地適正化計画で検討できる内容と、宇治市が策定するプランの方向性

- ・法律で定められた事項（区域設定等）を決めるためには様々な分野と調整・連携を図ることが必要
- ・国の立地適正化計画制度、策定の手引きに沿って「宇治市に合った」プランを策定する。

立地適正化計画制度の他分野との連携イメージ



活用

宇治市が策定するプランの方向性

拠点の特徴を活かしたまち  
多様な暮らしを支えるまち  
安全・安心に住み続けられるまち など

③プラン名について

- ・市民に「将来のまちづくりを計画するもの」であることをイメージしていただき、親しみやすさを感じていただけるよう、「未来につなぐ都市づくりプラン」を通称とする。

未来につなぐ都市づくりプラン



(宇治市の立地適正化計画)

## (2) 検討の進め方について

### 【前回委員意見】

- ・まちづくりの方針は検討を進めていく中で整理していくものでは？
- ・まず、防災指針をどうしていくかを検討すべき
- ・子育て世帯の施策が充足している様な表現は再考を
- ・課題の強弱、緊急性等を踏まえた議論が必要
- ・区域設定においては、幅広い課題だけでなく、地域の特性も合わせて見ていく必要がある
- ・基本構想が策定されている小倉地域など、今後のまちづくりに繋がるよう、国の支援等を踏まえた検討を

### ①検討を進める上での前提(目指すべき都市の骨格構造)

- ・都市計画マスタープランで示した目指す都市像、将来都市構造等の基本的な考え方を踏襲。

目指す都市像

一人ひとりが輝き 伝統と新たな息吹を紡ぐまち・宇治

都市づくりの基本目標

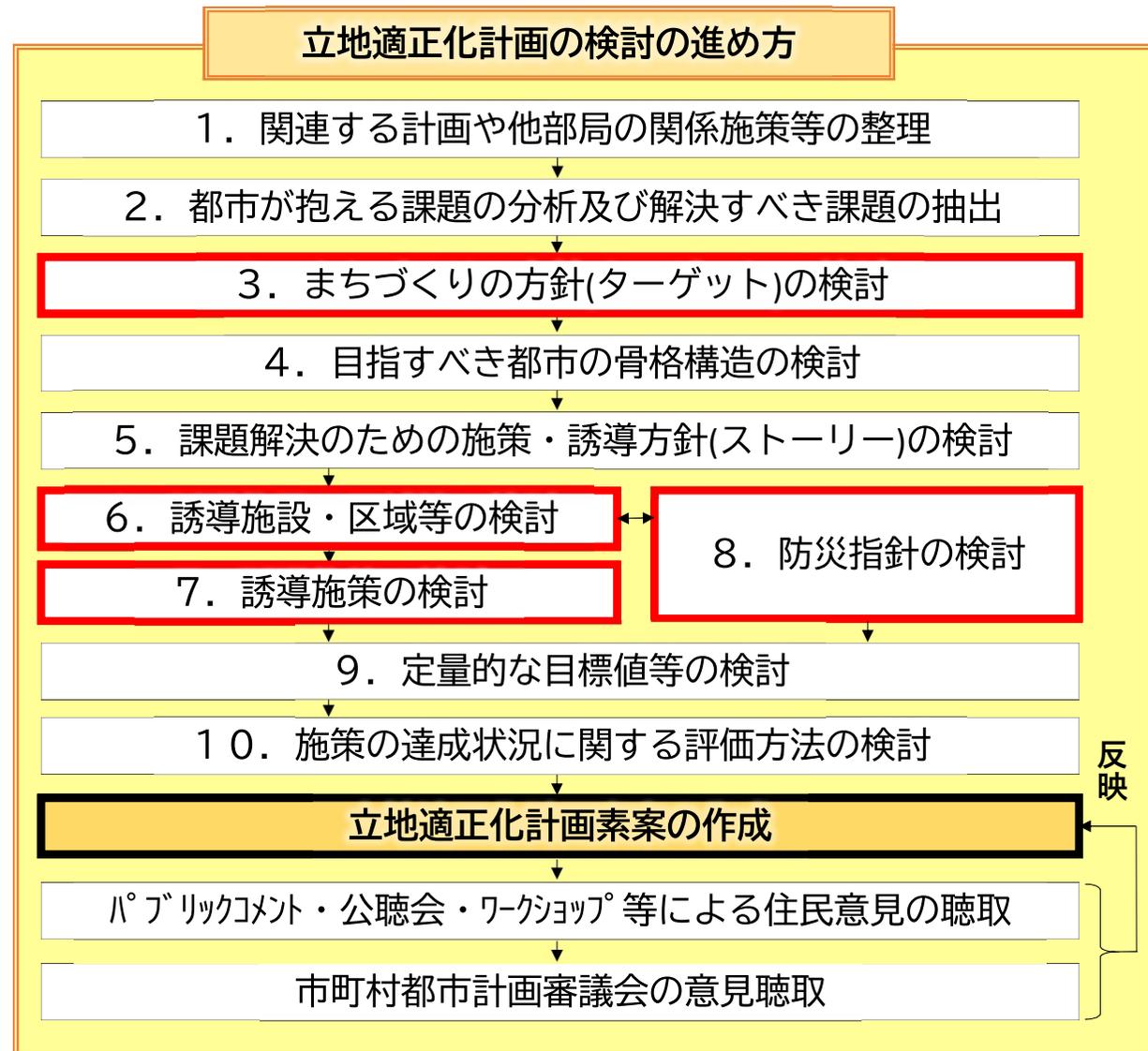


将来都市構造



②素案作成のために、新たに定めなければならない事項

- ・まちづくりの方針(ターゲット)の検討
- ・居住誘導区域の検討
- ・防災指針の検討
- ・都市機能誘導区域の検討
- ・都市機能誘導施設の検討
- ・誘導施策の検討



出典：立地適正化計画策定の手引きより作成

# 本市の現状と課題（まちづくりの方針（ターゲット））の検討資料

※第1回(R4.11.29)資料より一部加工

現状	将来の懸念
<b>① 人口</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・H22をピークに減少傾向</li> <li>・市街化区域やDIDでは人口密度は高い</li> <li>・20代は転出超過、30代は転入超過</li> <li>・市外への通勤通学に伴う昼間人口流出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
<b>② 土地利用</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家が徐々に増加も、空き家率は全国平均より低い</li> <li>・低い工業系用途地域の比率</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少に伴う空き家増加が懸念</li> <li>・準工業地域における土地利用の更なる混在</li> </ul>
<b>③ 交通</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・利用者減に伴うバス路線の維持が問題に</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢化の進行等に伴う移動困難者の増加</li> <li>・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</li> </ul>
<b>④ 経済</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・小売業：年間販売額は増加、事業所数は減少傾向</li> <li>・大型店舗(1万㎡超)の撤退、小中規模の食品スーパーは増加</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・大型店撤退に伴う市外への購買行動の変化</li> </ul>
<b>⑤ 財政</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高い経常収支比率、財政構造の硬直化が続く</li> <li>・歳出は民生費が多く、年々増加傾向</li> <li>・今後の公共施設等の改修、更新等は約33.4億円/年必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢化に伴う扶助費比率増の懸念</li> <li>・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</li> </ul>
<b>⑥ 災害</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本市の主な災害リスクは浸水と土砂災害及び地震</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少や高齢化に伴う、自助・共助の地域防災力の低下</li> <li>→災害リスクの増大に対する不安</li> </ul>
<b>⑦ 都市機能</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>【医療施設】</li> <li>・徒歩圏カバー率が高い</li> <li>【高齢者・児童福祉施設(保育園、こども園)】</li> <li>・徒歩圏カバー率が高い</li> <li>【教育施設(小中学校)】</li> <li>・徒歩圏カバー率が高い</li> <li>【商業施設】</li> <li>・日常の買い物のためのスーパー等は徒歩圏カバー率が高いが、大型店舗は撤退等により分布していない拠点もあり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少に伴い、市民生活を支える施設の撤退</li> <li>→利便性が低下</li> <li>→生活行動の市外への流出</li> <li>→被災時の避難所機能が失われる等の地域防災力の低下</li> <li>・子育て世代の流出による児童福祉施設数減少の懸念</li> <li>→待機児童の増加等</li> </ul>
<b>⑧ 歴史文化観光</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・観光客の大半は社寺巡り、お茶関連、自然景観で訪問</li> <li>・訪問施設は宇治地域の施設が大半</li> <li>・近鉄小倉駅周辺で新たなまちづくりが進展中</li> <li>・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</li> <li>・訪問時の交通手段はマイカーが約3割</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コロナ後の観光客回復に対する不安</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
<b>⑨ 市民ニーズ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「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</li> <li>・暮らしやすさの重要項目として「防災」「防犯」が重視</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>

## 本市が抱える課題

**拠点の役割に応じた充実・強化**

【将来的な懸念事項と求められるまちづくり】

- 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**

【将来的な懸念事項と求められるまちづくり】

- 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子育て世代に選ばれ、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**

【将来的な懸念事項と求められるまちづくり】

- 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世界遺産等歴史的な文化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**

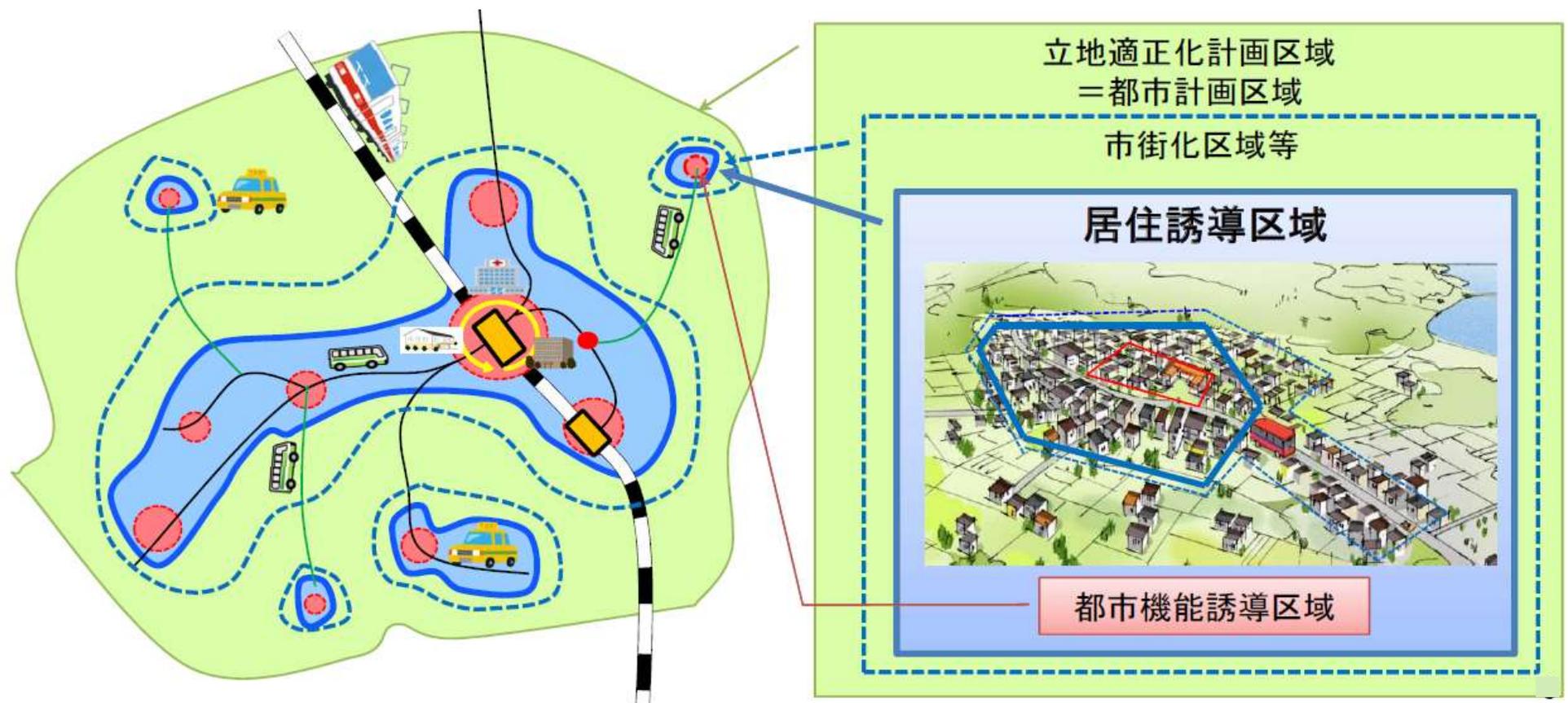
【将来的な懸念事項と求められるまちづくり】

- 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的確保
- 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

## 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)

## 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	開発許可を原則禁止
災害イエローゾーン	開発許可の厳格化

【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】

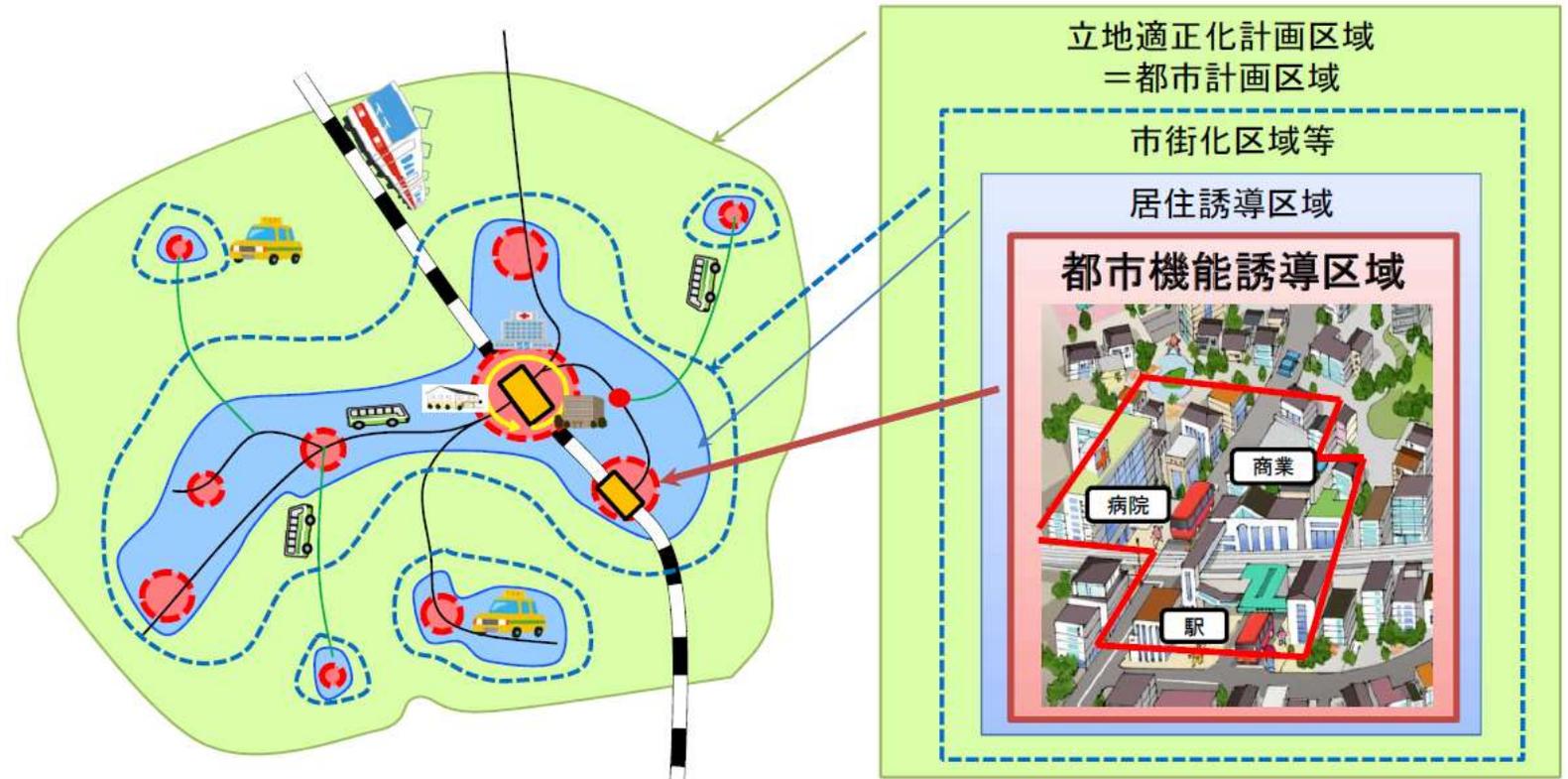
- 市街化調整区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 災害レッドゾーン
- 災害イエローゾーン

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」

## 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



<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

有料老人ホーム

老健・特養

<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）