資料２

誘導方針の検討のための参考資料

・居住誘導区域についての参考資料

・都市機能誘導区域についての参考資料

居住誘導区域についての参考資料

1 計画マスタープラン(将来都市構造図)

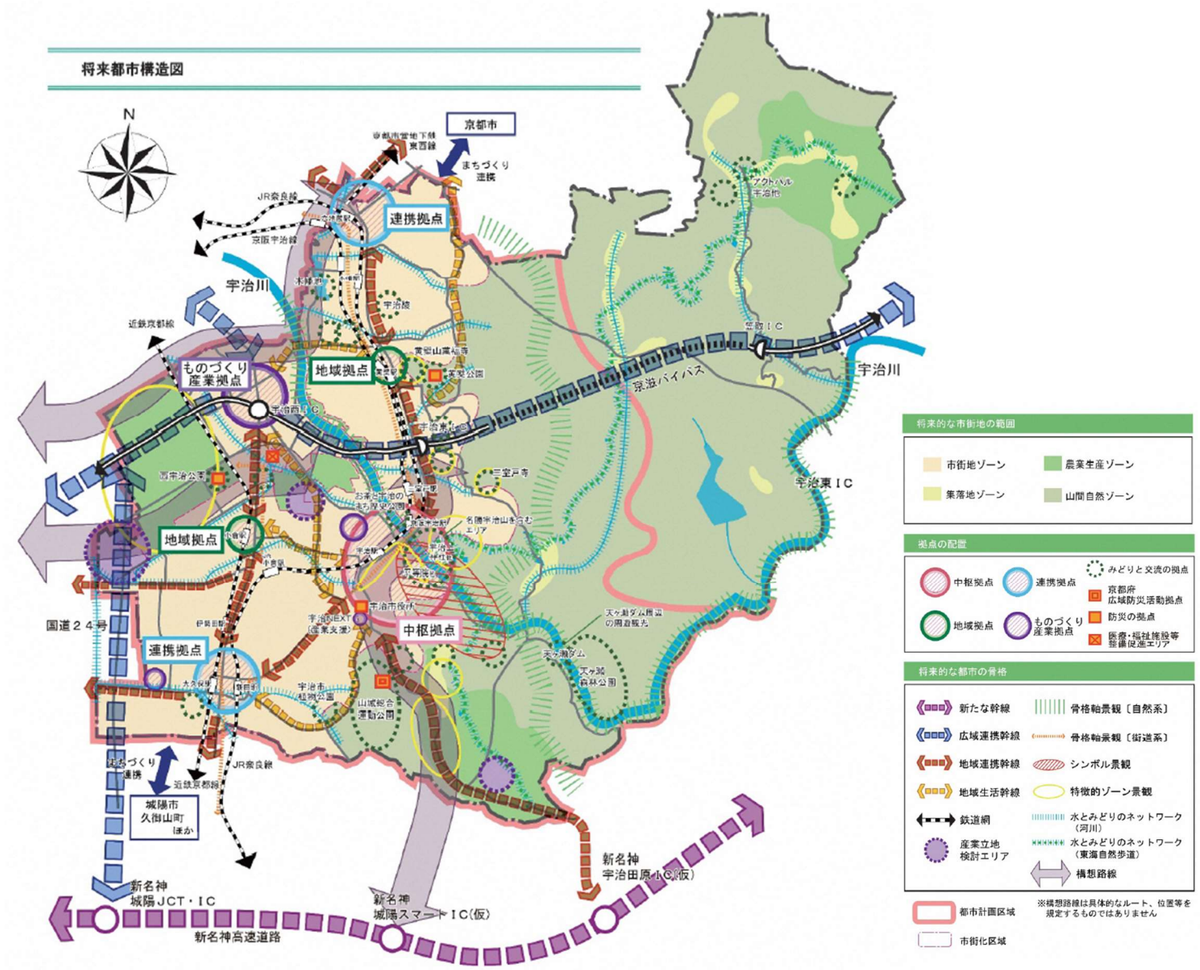
居住誘導、都市機能誘導の前提となる都市計画マスタープランで設定されている将来都市構造について整理を行う。

(将来都市構造の基本的な考え方)

市街化区域を基本に、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し秩序ある土地利用を進める。

(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。



(出典:宇治市都市計画マスタープラン)

■各拠点の目指す方向性

拠点名		都市計画 MP における拠点の考え方(抜粋)
中枢拠点	JR 宇治駅・京阪宇治駅周辺	・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整備 ・基幹的な都市機能の充実 ・歴史と融合したまちづくりの推進
連携拠点	JR 六地蔵駅周辺	・周辺市町との一体性や相互効果により、広域的な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
	近鉄大久保駅周辺・JR 新田駅周辺	
地域拠点		・公共交通の利便性を活用することを念頭に、日用品を主体とした商業施設や生活利便施設などを基本とし、様々な生業の商業や歴史・文化が重層的に織りなす、魅力ある多様な交流の場を創出
	近鉄小倉駅周辺	・市内の代表的な商業集積地として、任天堂資料館(仮称)が設置されることによる相乗的な発展、人を集める新たな魅力の創出 ・他の拠点との魅力の共有や連携を図るなど、新しい特色を持った拠点をめざす
	JR 黄檗駅・京阪黄檗駅周辺	・歴史・文化、文教施設のある地域の特徴を活かし都市サービスの質の維持・向上

2 都市計画運用指針における区域設定の考え方

都市再生特別措置法や都市計画運用指針（第 12 版　国土交通省）では、居住誘導区域を定めることが考えられる区域、居住誘導区域に含まないこととされている区域として以下の考え方が示されている。

①居住誘導区域を定めることが考えられる区域

ア）都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域　Ｃｈｅｃｋ１
イ）都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域　Ｃｈｅｃｋ２、Ｃｈｅｃｋ３
ウ）合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

②居住誘導区域に含まないこととされている区域

	区域	本市の該当の有無	備考
居住誘導区域に含まない区域	・市街化調整区域	有	
	・建築基準法に規定する災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	－	
	・農用地区域、良好な営農条件を備えている農地や採草放牧地	－	
	・自然公園法に規定する特別地域	有	
	・森林法に指定される保安林	－	
	・土砂災害特別警戒区域※	有	
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	・津波災害特別警戒区域	－	
	・災害危険区域（建築基準法に規定する災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く）	－	
	・地すべり防止区域	－	
	・急傾斜地崩壊危険区域	有	
居住を誘導することが適当でないと判断される場合は原則として居住誘導区域に含まない区域	・土砂災害警戒区域※	有	
	・津波災害警戒区域	－	
	・浸水想定区域※	有	
	・都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域	－	
	・土砂災害計画域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	－	
慎重に判断を行うことが望ましい区域	・工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	－	
	・特別用途地区や地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	有	地区計画あり
	・過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	－	
	・工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	有	Ｃｈｅｃｋ５

レッドゾーン
住宅等の建築や開発行為等の規制あり

イエローゾーン
建築や開発行為等の規制はなく、区域内の警戒避難体制の整備等を求めている
Ｃｈｅｃｋ４

※宇治市くらしの便利帳 P.46～のハザードマップ掲載情報

3 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域は２で示す都市計画運用指針等における考え方を大前提に、本市の特徴を踏まえながら、居住誘導区域設定の考え方を以下の通り整理する。

①居住誘導区域を定めることが考えられる区域

Ｃｈｅｃｋ１：将来都市構造図

➡都市計画マスタープランにおける将来都市構造について(p.1)参照

☞考え方１

・市街化区域を基本に、既存市街地を有効利用する居住誘導

Ｃｈｅｃｋ２：公共交通のカバー状況（鉄道駅勢圏、バス停勢圏）

➡都市機能の集積を目指す拠点から鉄道及び路線バスが市街地を広くカバーしている。

☞考え方２

・利便性の高い暮らしを維持するため、拠点の周辺や公共交通により各拠点へアクセスしやすい地域への居住誘導を図る。

Ｃｈｅｃｋ３：基幹となる生活利便施設（商業、医療・福祉など）のカバー状況

➡計画的に基盤整備等が進められている地域が多く、日常の暮らしを支える生活施設利便施設が概ねカバーしている。

☞考え方３

・人口減少下においてもそれらのストックを有効に活用するため、都市基盤が整い、生活利便施設が立地しているエリアへの居住誘導を図る。

②居住誘導区域に含まないこととされている区域

Ｃｈｅｃｋ４：人口密度や都市機能と各種ハザードエリアの重ね合わせ

➡水害など既成市街地に災害リスクのあるエリアが広がっている。

☞考え方４

・暮らしの安全・安心確保に向けた居住誘導

・災害リスク等の状況を踏まえ、イエローゾーンへの居住誘導は、まちづくりと合わせて総合的に検討する。

Ｃｈｅｃｋ５：工業系用途地域（工業地域、準工業地域）の土地利用状況

➡工業系用途地域の中には住宅の立地が進んでいるエリアも多い

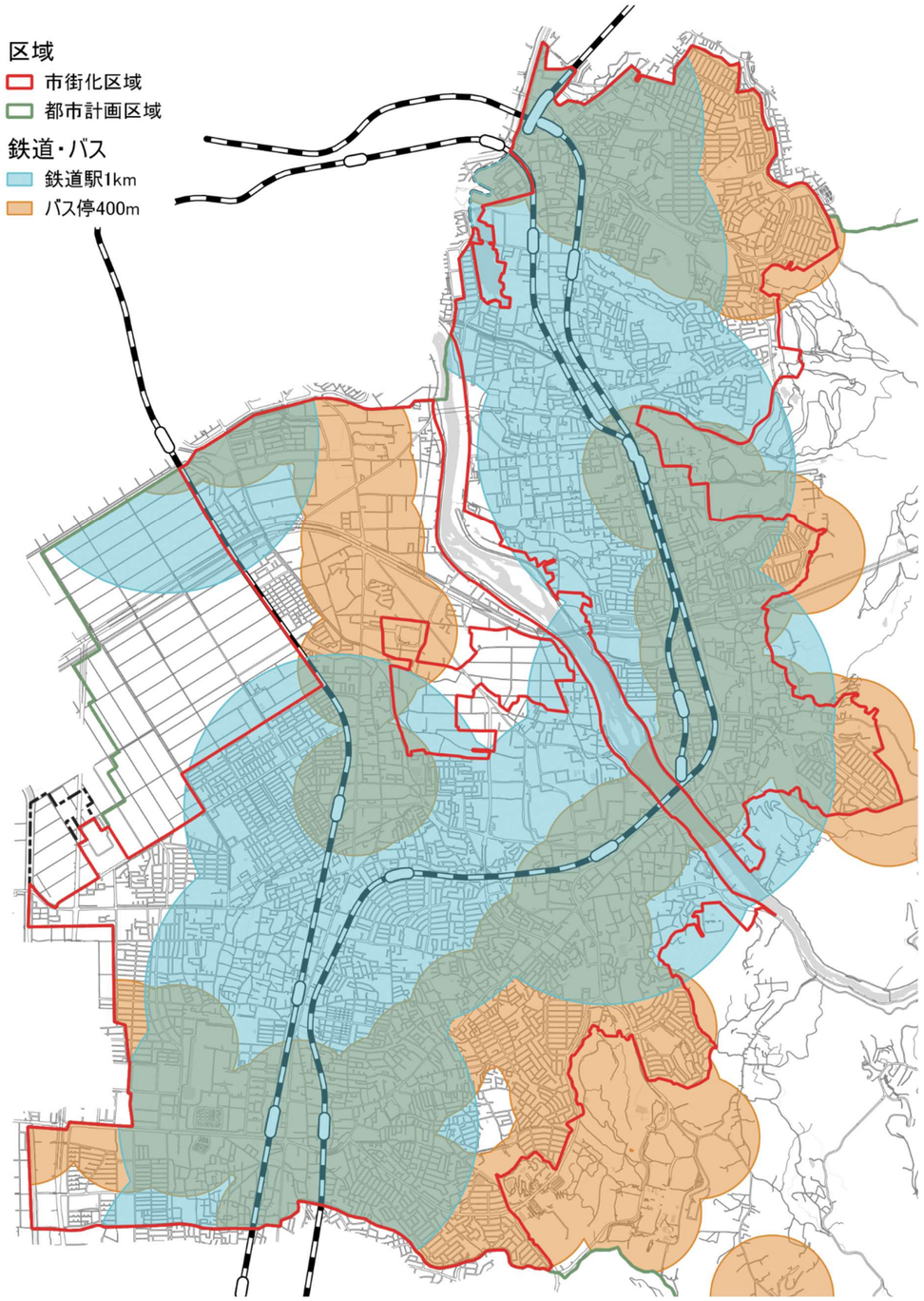
☞考え方５

・工業系用途地域の有効活用に向けた居住誘導

・貴重な工業系用途地域として、工業系土地利用を促進する区域については居住誘導区域に含めるかは総合的に検討する。

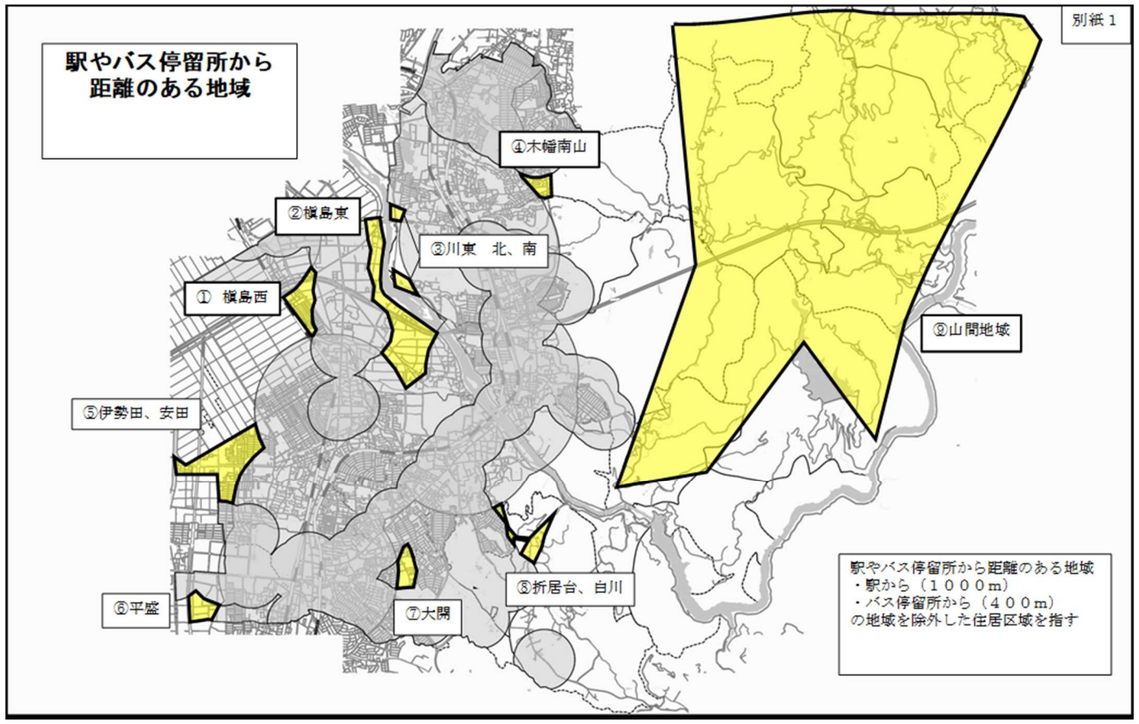
Ｃｈｅｃｋ２：公共交通のカバー状況（鉄道駅勢圏、バス停勢圏）

・都市機能の集積を目指す鉄道駅や、駅から広がるバス路線が市街化区域を概ねカバーしている。
☞未カバー区域も駅(バス停)勢圏に隣接しており、駅(バス停)勢圏を大きく乖離した箇所は見当たらない。



公共交通の徒歩圏図（出典：宇治市公共交通体系基本計画(R3.7)より作成）

・「新たな移動手段確保推進事業」において、以下の９地域を対象にヒアリング、懇話会、意見交換会等を実施
☞令和５年１月２０日より、宇治徳洲会病院の送迎車両を活用し、槇島町紫ヶ丘において実証運行を実施中



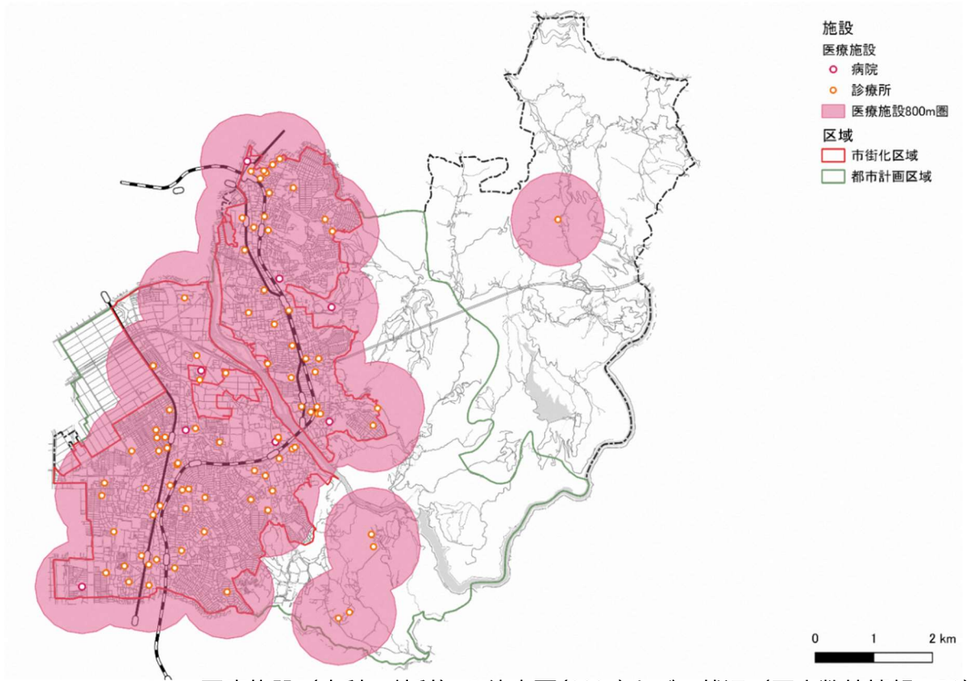
出典：建設・水道常任委員会資料(R4.11.14)



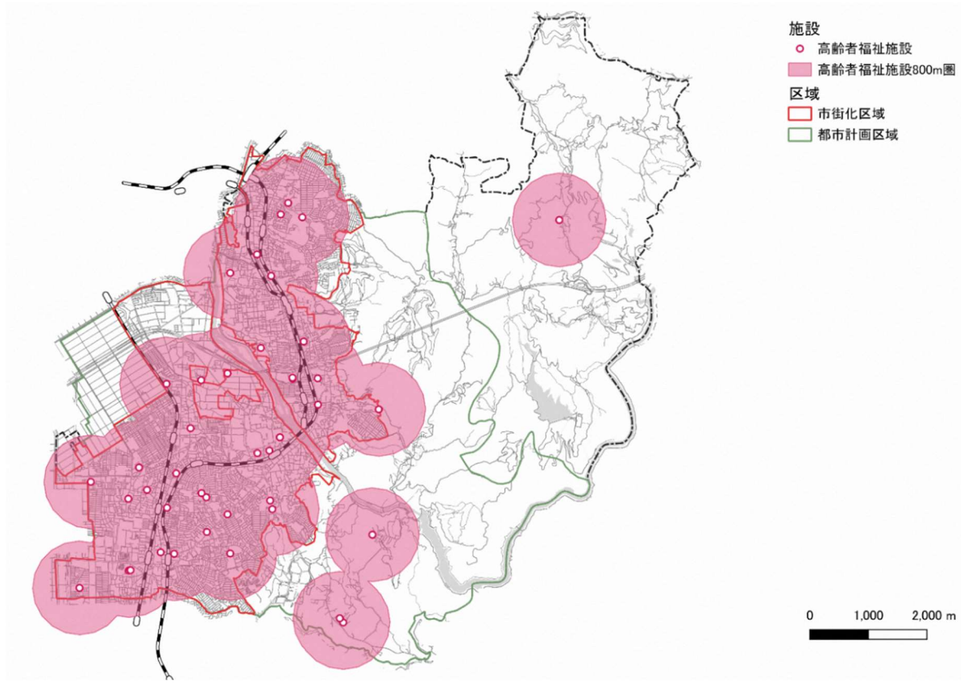
出典：建設・水道常任委員会資料(R4.12.12)

Ｃｈｅｃｋ３：基幹となる生活利便施設（商業、医療・福祉など）のカバー状況

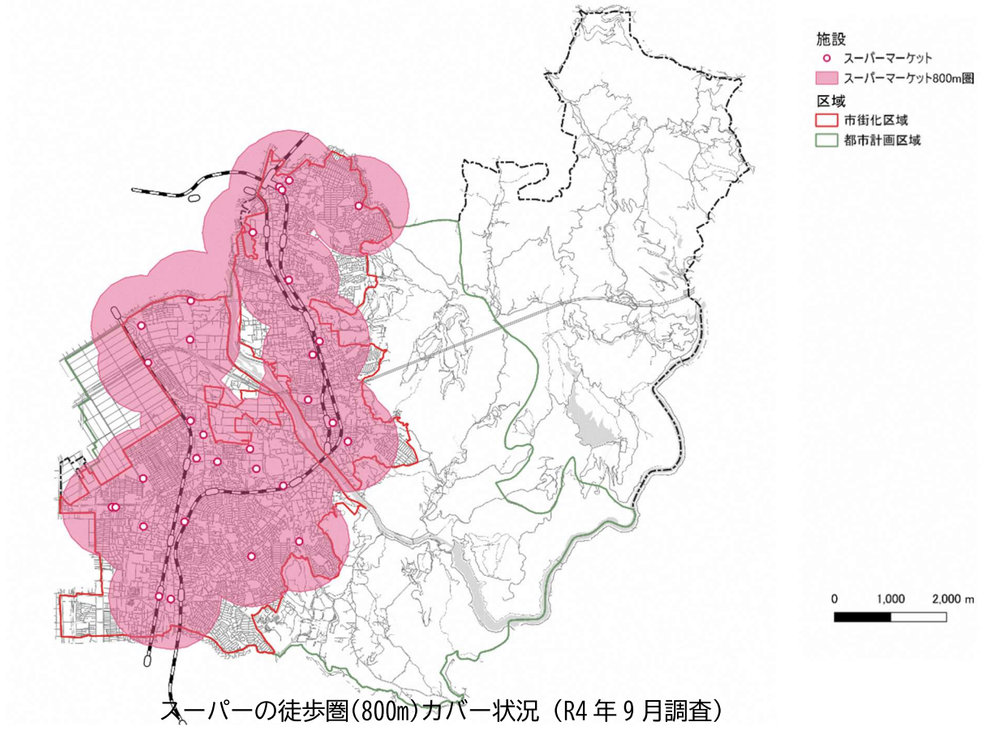
・医療施設、スーパー、高齢者福祉施設、児童福祉施設は市街化区域を概ねカバーしている。
☞生活利便施設が未カバーのエリアも、住居が多く張り付いており、生活圏として成立している。



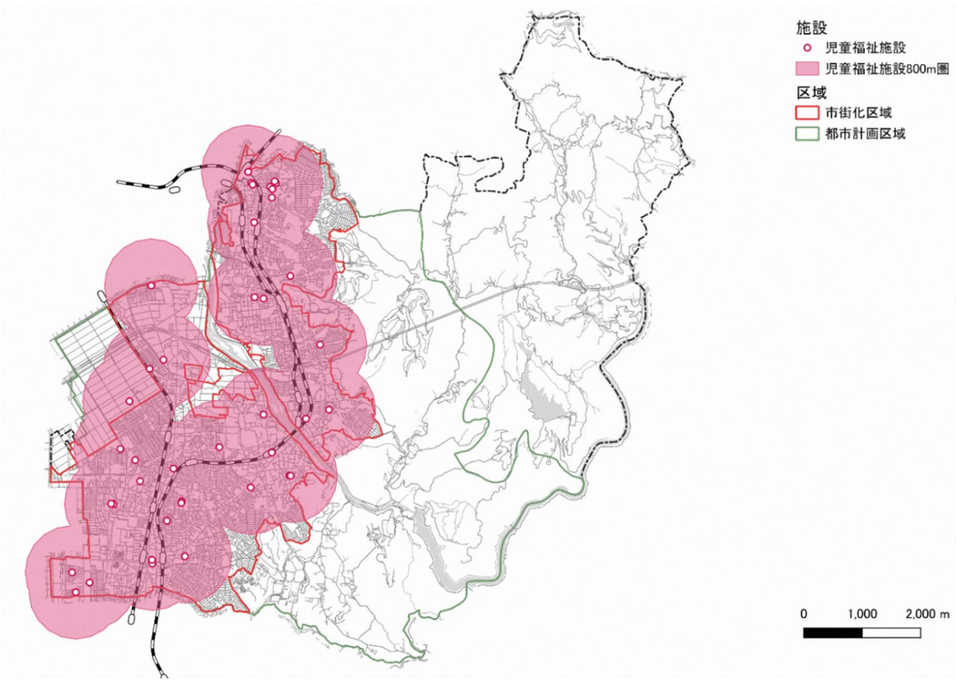
医療施設（内科・外科）の徒歩圏(800m)カバー状況（国土数値情報、R2）



高齢者福祉施設の徒歩圏(800m)カバー状況（国土数値情報、R3）



スーパーの徒歩圏(800m)カバー状況（R4 年 9 月調査）

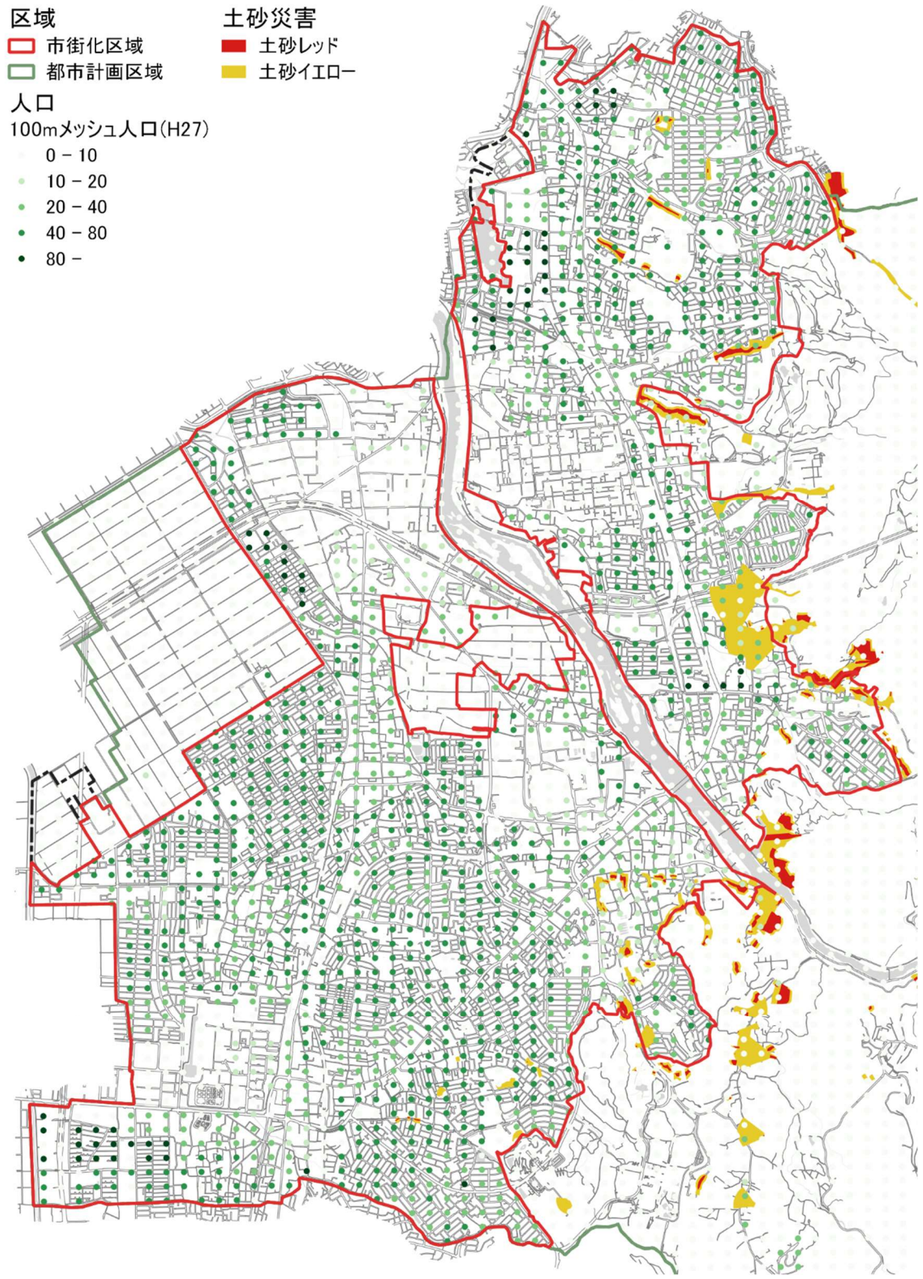


児童福祉施設の徒歩圏(800m)カバー状況（国土数値情報、R3）

Ｃｈｅｃｋ４：人口密度や都市機能と各種ハザードエリアの重ね合わせ

●土砂災害

・土砂災害警戒区域・特別警戒区域が市街化区域内に点在している。



土砂災害警戒区域・特別警戒区域と人口密度

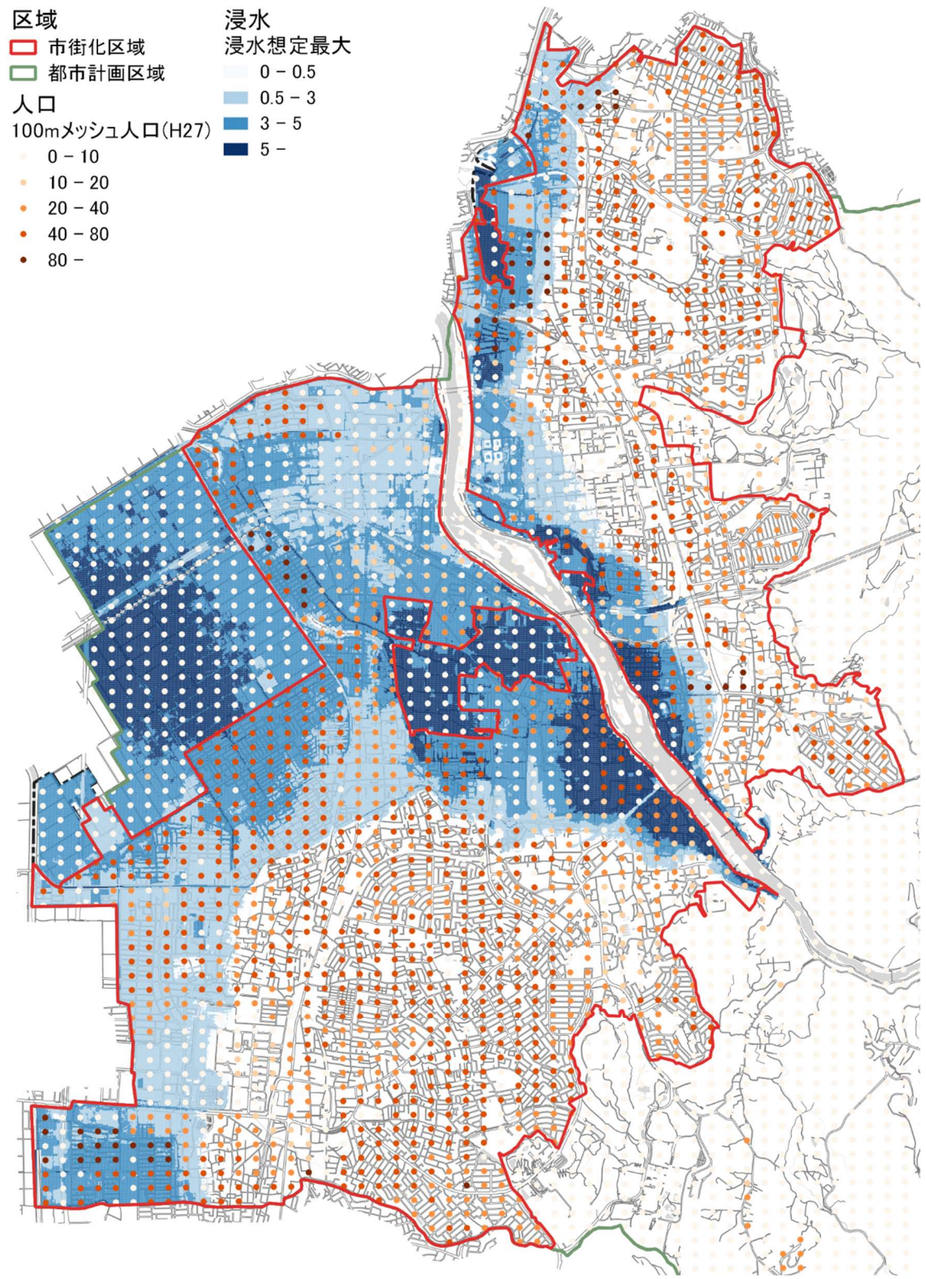
☞土砂災害特別警戒区域等に関する留意事項

区域		居住誘導区域設定上の取扱い
レッドゾーン	土砂災害特別警戒区域	居住誘導区域に含まない区域
	地すべり防止区域	原則として含まないこととすべき
	急傾斜地崩壊危険区域	
イエローゾーン	土砂災害警戒区域	総合的に勘案し、適切で無いと判断される場合は、原則として含まないこととすべき

出典：立地適正化計画の手引きより作成

●洪水（洪水浸水想定区域と人口密度（L2 想定最大規模 1/1000※））

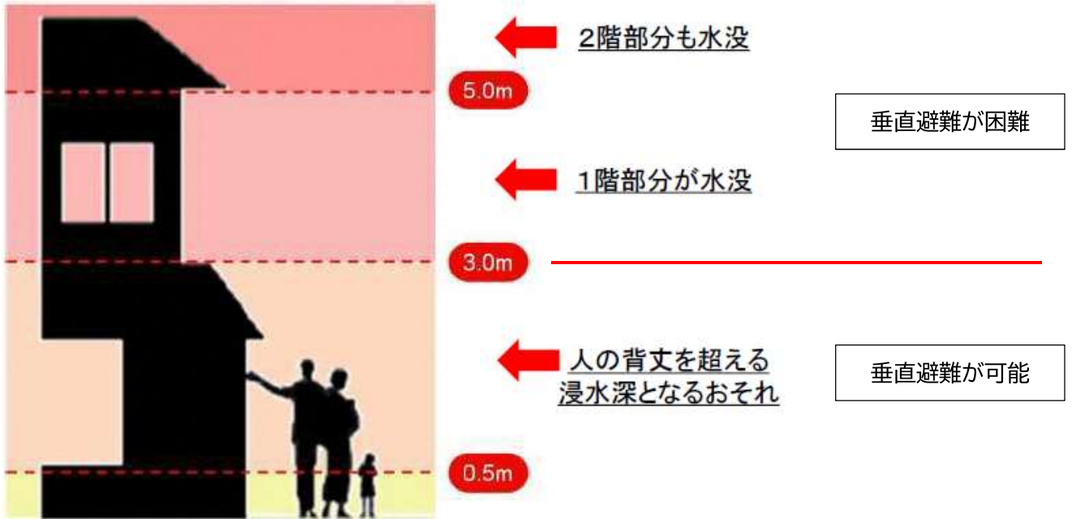
・想定最大規模降雨による浸水想定区域は広範囲に広がっており、人口密度が高いが想定浸水深が 3.0m以上の区域も広がっている。



宇治川・木津川洪水浸水深（想定最大）と人口密度

☞浸水深と人的被害のリスク

浸水による人的被害のリスクの程度を、浸水深から検討することが考えられる。一般的な家屋の２階が水没する浸水深５ｍや、２階床下部分に相当する浸水深３ｍを超えているかが一つの目安となる。



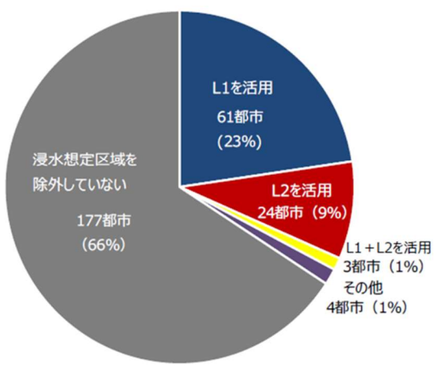
出典：立地適正化計画の手引きより作成

居住誘導区域における浸水想定区域の取扱いについて

国土交通省

- 立地適正化計画における居住誘導区域から浸水想定区域を全部または一部除外している都市は、およそ3分の1となっている。
- 考慮している降雨の規模はL1※（計画降雨）に基づくものが半数を超えている。
- 考慮している要素としては、浸水深に基づくものが多いが、浸水深に加えて家屋倒壊等氾濫想定区域を考慮したものや、浸水する時間、避難所からの距離といった指標を用いている例も見られる。

N=269都市
立地適正化区域（居住誘導区域を含む）を公表している都市（R1.12月末時点）のうち浸水想定区域が市域に存在する都市



居住誘導区域の設定時に活用している降雨の規模

N=88都市
先のグラフのうち、「L1を活用」「L2を活用」「L1＋L2を活用」の都市

考慮している要素		都市数
浸水深	L1	42
	L2	6
家屋倒壊等氾濫想定区域（L2）		14
浸水深（L1）と家屋倒壊等氾濫想定区域（L2）		3
浸水開始からの時間（L1）		1
避難所からの距離（L1）		1
全ての区域を除外	L1	17
	L2	4

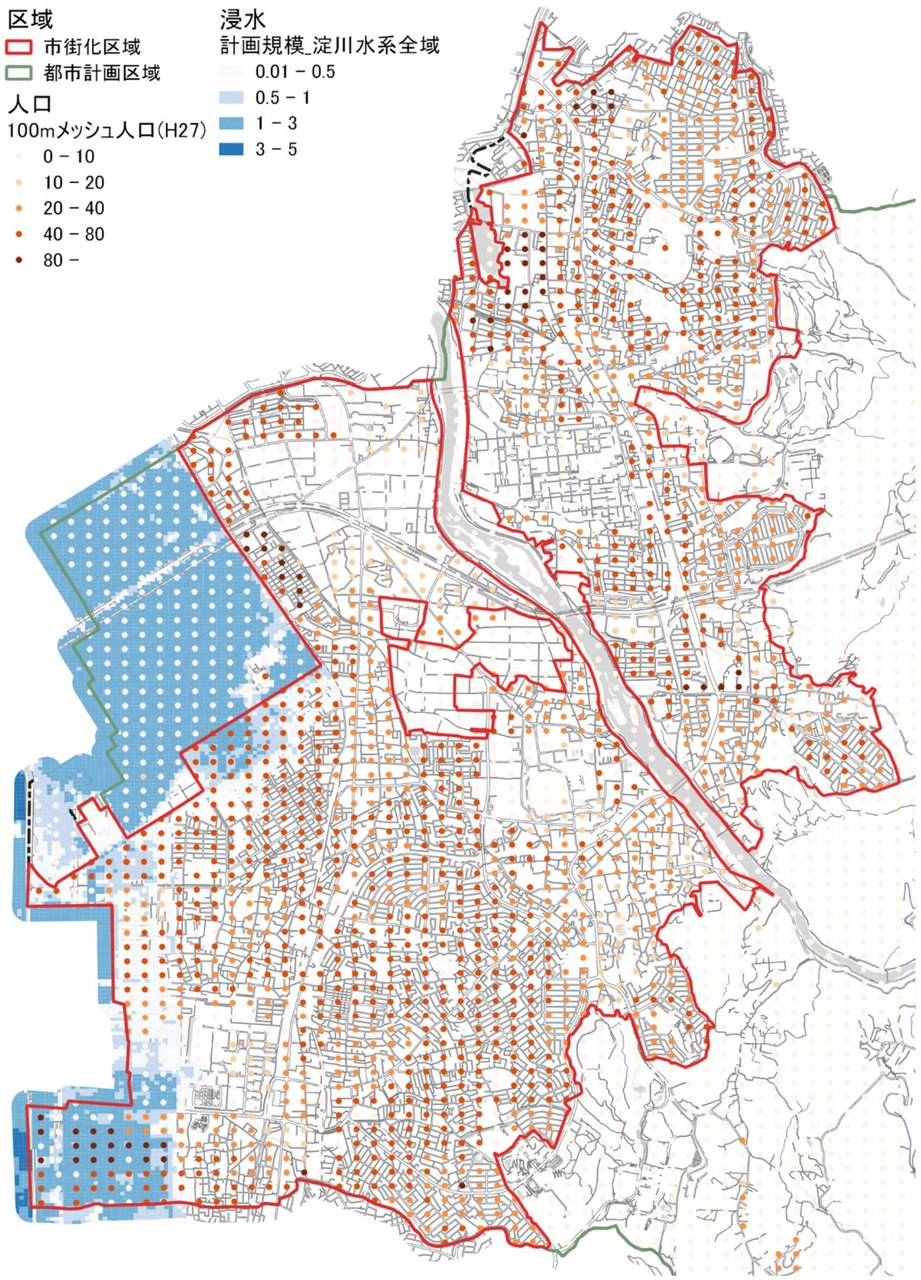
居住誘導区域の設定時に用いている指標

※L1＝計画規模。降雨規模は宇治川、木津川の 150 年に 1 回程度を想定
L2＝想定最大規模。降雨規模は 1000 年に 1 回程度を想定

出典：国土交通省都市局

●洪水（洪水浸水想定区域と人口密度（L1 計画規模 1/150））

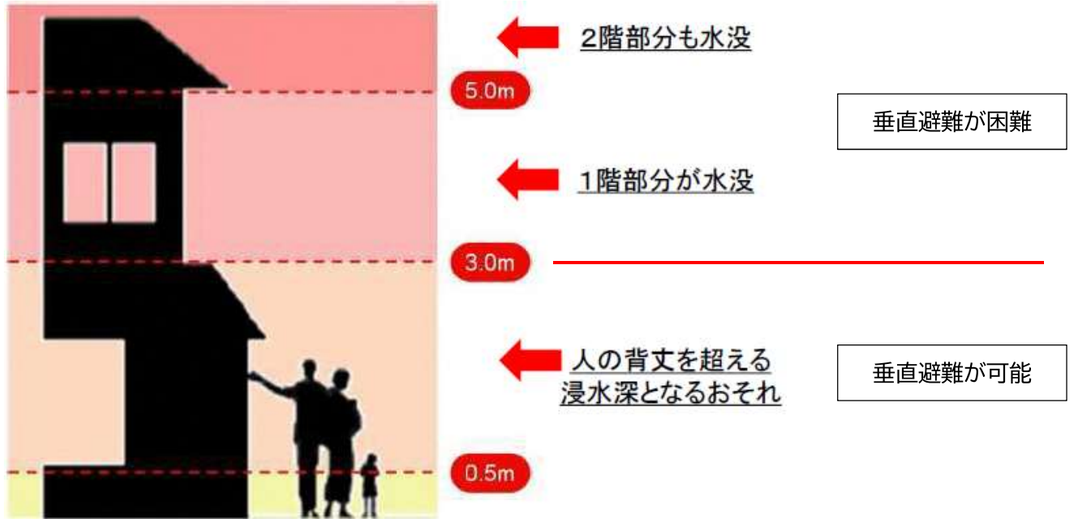
・計画規模降雨による浸水想定区域は、市街化区域内に一部ある。
・想定浸水深が 3.0m以上の区域は無い。



宇治川・木津川洪水浸水深（計画規模）と人口密度

☞浸水深と人的被害のリスク

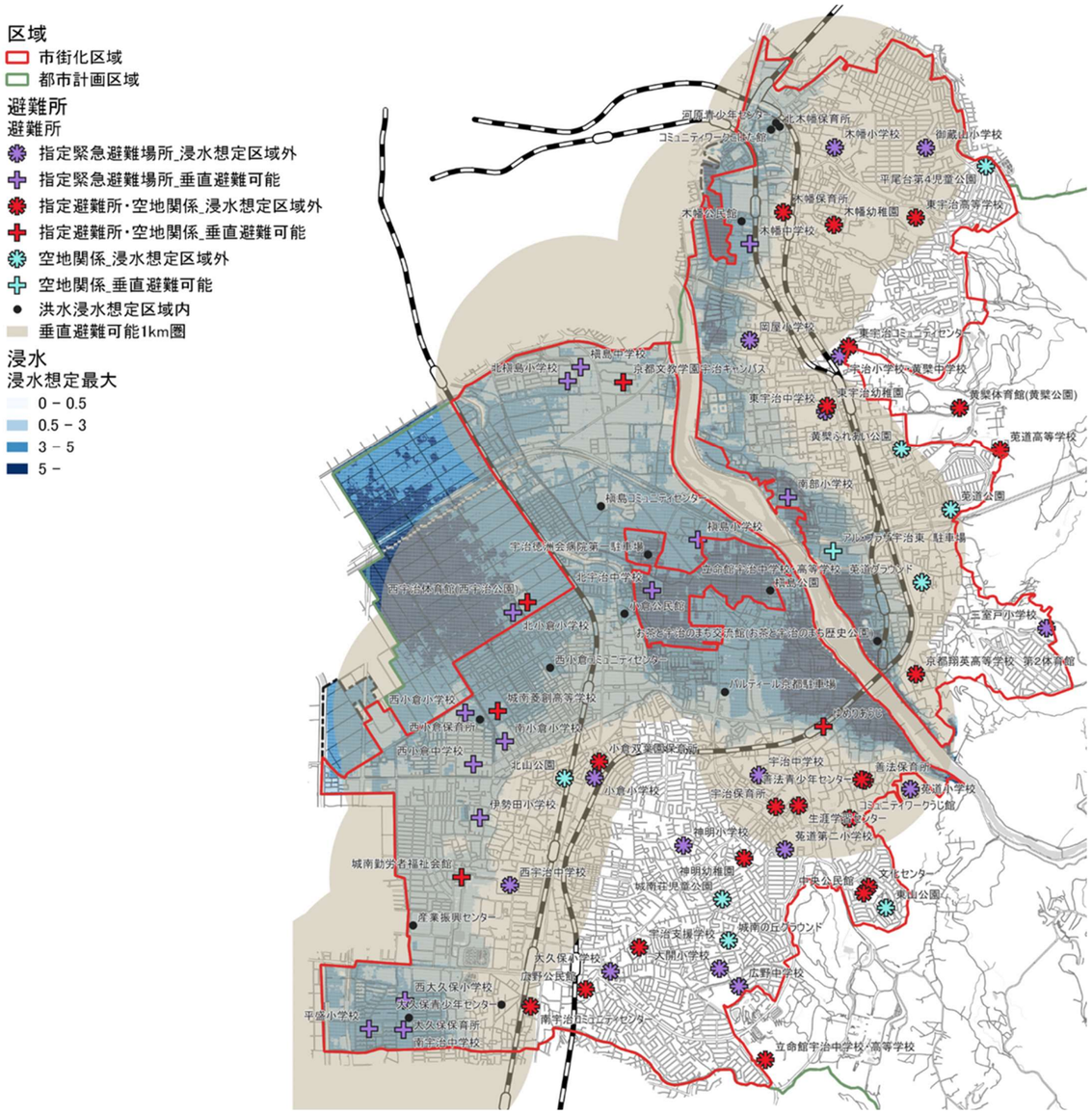
浸水による人的被害のリスクの程度を、浸水深から検討することが考えられる。一般的な家屋の２階が水没する浸水深５ｍや、２階床下部分に相当する浸水深３ｍを超えているかが一つの目安となる。



出典：立地適正化計画の手引きより作成

●洪水（洪水浸水想定区域と避難所分布（L2 想定最大規模 1/1000））

・想定最大規模降雨による浸水想定区域に、垂直避難が可能な避難所 1㎞ 圏を重ねると、宇治川最上流部や小倉の西端部等の一部区域が若干外れているが、概ね全ての浸水想定区域がカバーされている。



宇治川・木津川洪水浸水深（想定最大）と避難所分布

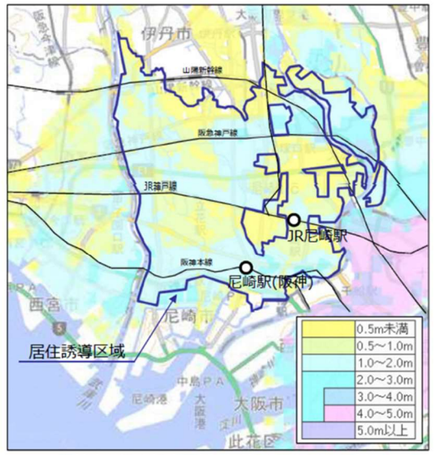
（参考）

既成市街地の大部分が浸水想定区域となっている例：兵庫県尼崎市

国土交通省

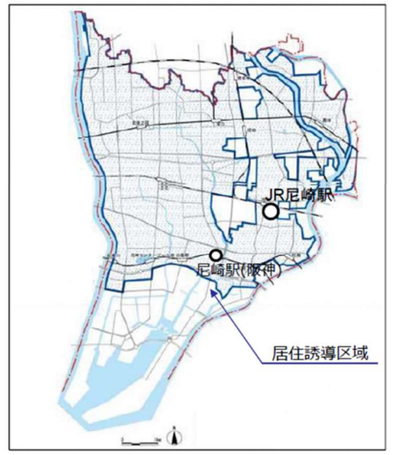
■ 兵庫県尼崎市は、洪水等の被害を受けやすい地形となっており、中心市街地を含む既成市街地の大部分が浸水想定区域となっている。

■ 河川堤防や情報伝達設備の整備等のハード面、防災訓練や防災意識の啓発等のソフト面の双方で災害対策に取り組むことから、浸水想定区域は居住誘導区域に含めることとしている。



尼崎市の浸水想定区域（L1）と居住誘導区域

※国土交通省 重ねるハザードマップより抜粋、一部加工



尼崎市の居住誘導区域

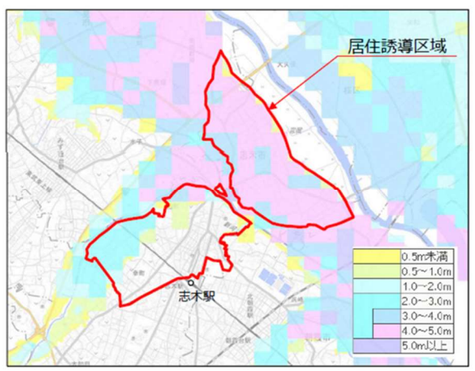
※尼崎市立地適正化計画より抜粋、一部加工

災害避難場所からの距離を用いている事例：埼玉県志木市

国土交通省

■ 埼玉県志木市では、既成市街地の大部分が浸水想定区域と重なっているが、災害避難場所から1kmの範囲（徒歩10～15分）に含まれているため、居住誘導区域に含めている。

■ 浸水想定区域内にある災害避難場所は、学校などの公共施設の浸水しない階（小学校の４階 等）を指定している。



洪水浸水想定区域（L1）

※国土交通省 重ねるハザードマップより抜粋、一部加工



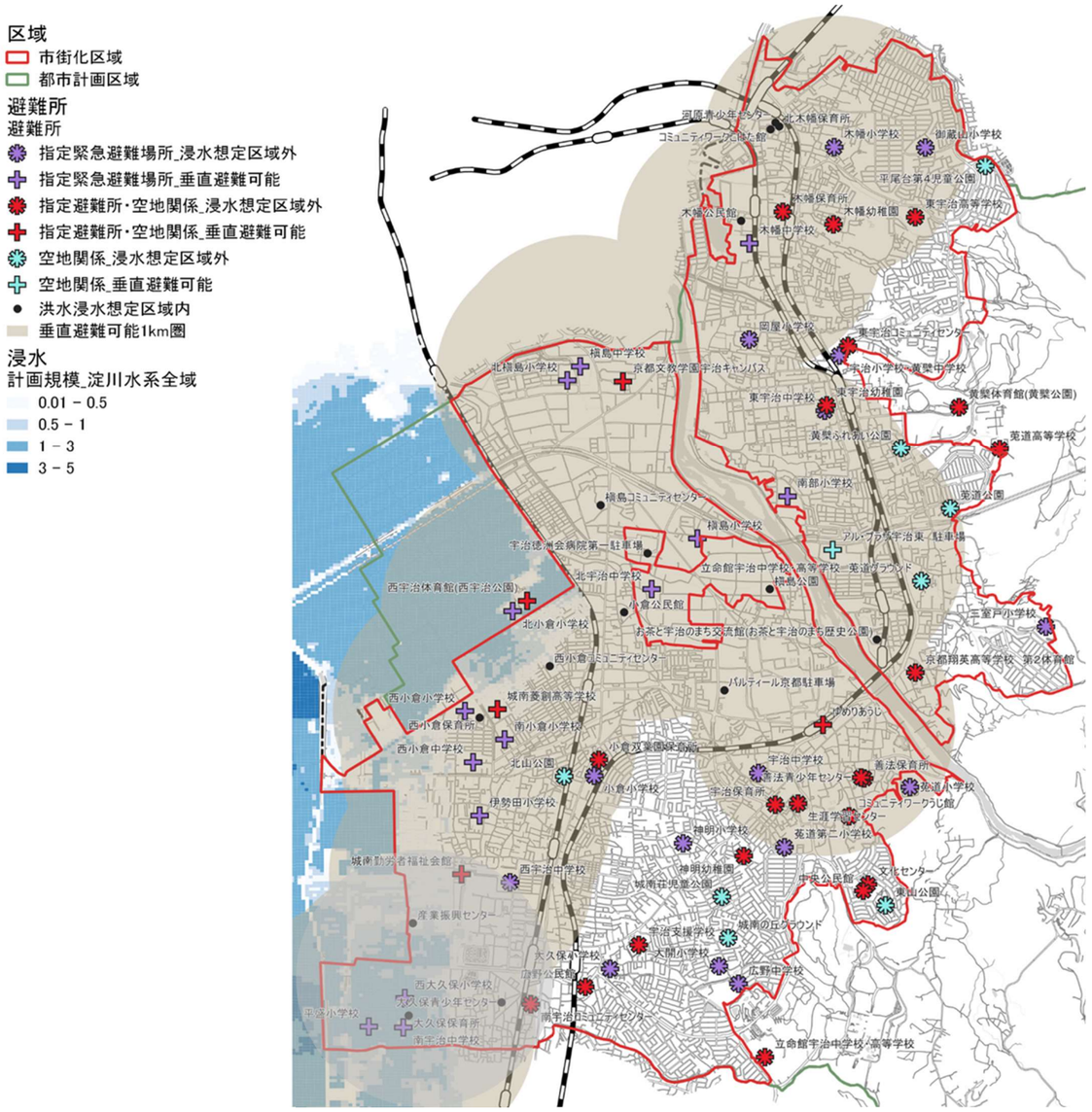
災害避難場所と1km圏域

※志木市立地適正化計画より抜粋、一部加工

出典：国土交通省都市局

●洪水（洪水浸水想定区域と避難所分布（L1 計画規模 1/150））

・計画規模では、宇治、小倉等の多くの地域が水平避難可能となり、大久保地域も垂直避難が可能



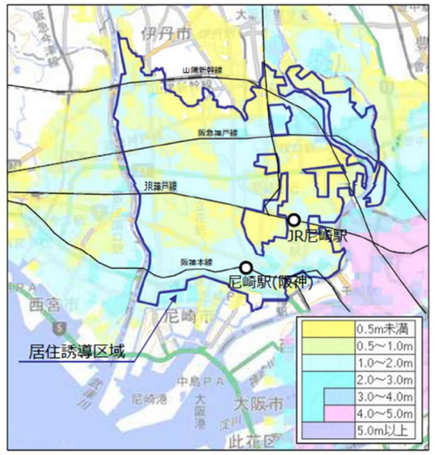
宇治川・木津川洪水浸水深（計画規模）と避難所分布

既成市街地の大部分が浸水想定区域となっている例：兵庫県尼崎市

国土交通省

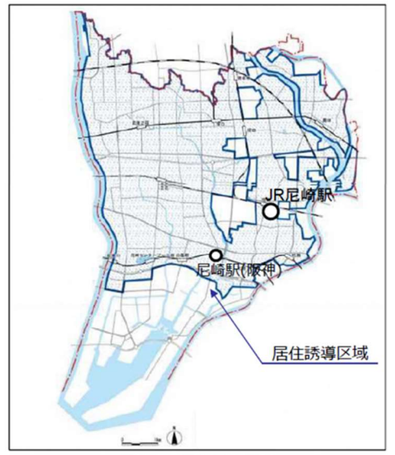
■ 兵庫県尼崎市は、洪水等の被害を受けやすい地形となっており、中心市街地を含む既成市街地の大部分が浸水想定区域となっている。

■ 河川堤防や情報伝達設備の整備等のハード面、防災訓練や防災意識の啓発等のソフト面の双方で災害対策に取り組むことから、浸水想定区域は居住誘導区域に含めることとしている。



尼崎市の浸水想定区域（L1）と居住誘導区域

※国土交通省 重ねるハザードマップより抜粋、一部加工



尼崎市の居住誘導区域

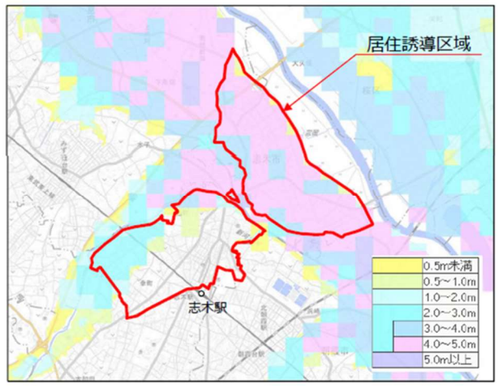
※尼崎市立地適正化計画より抜粋、一部加工

災害避難場所からの距離を用いている事例：埼玉県志木市

国土交通省

■ 埼玉県志木市では、既成市街地の大部分が浸水想定区域と重なっているが、災害避難場所から1kmの範囲（徒歩10～15分）に含まれているため、居住誘導区域に含めている。

■ 浸水想定区域内にある災害避難場所は、学校などの公共施設の浸水しない階（小学校の４階 等）を指定している。



洪水浸水想定区域（L1）

※国土交通省 重ねるハザードマップより抜粋、一部加工



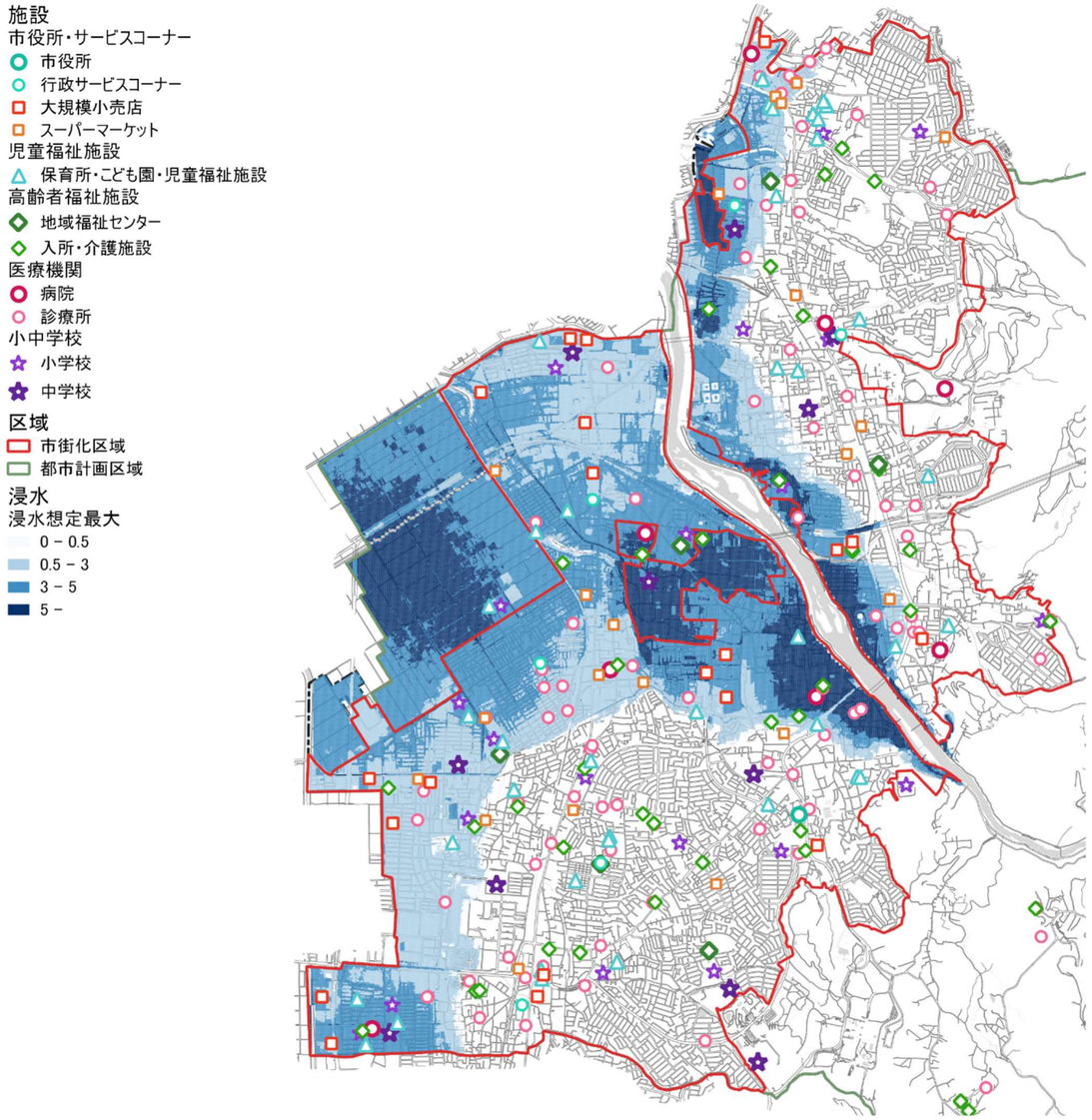
災害避難場所と1km圏域

※志木市立地適正化計画より抜粋、一部加工

出典：国土交通省都市局

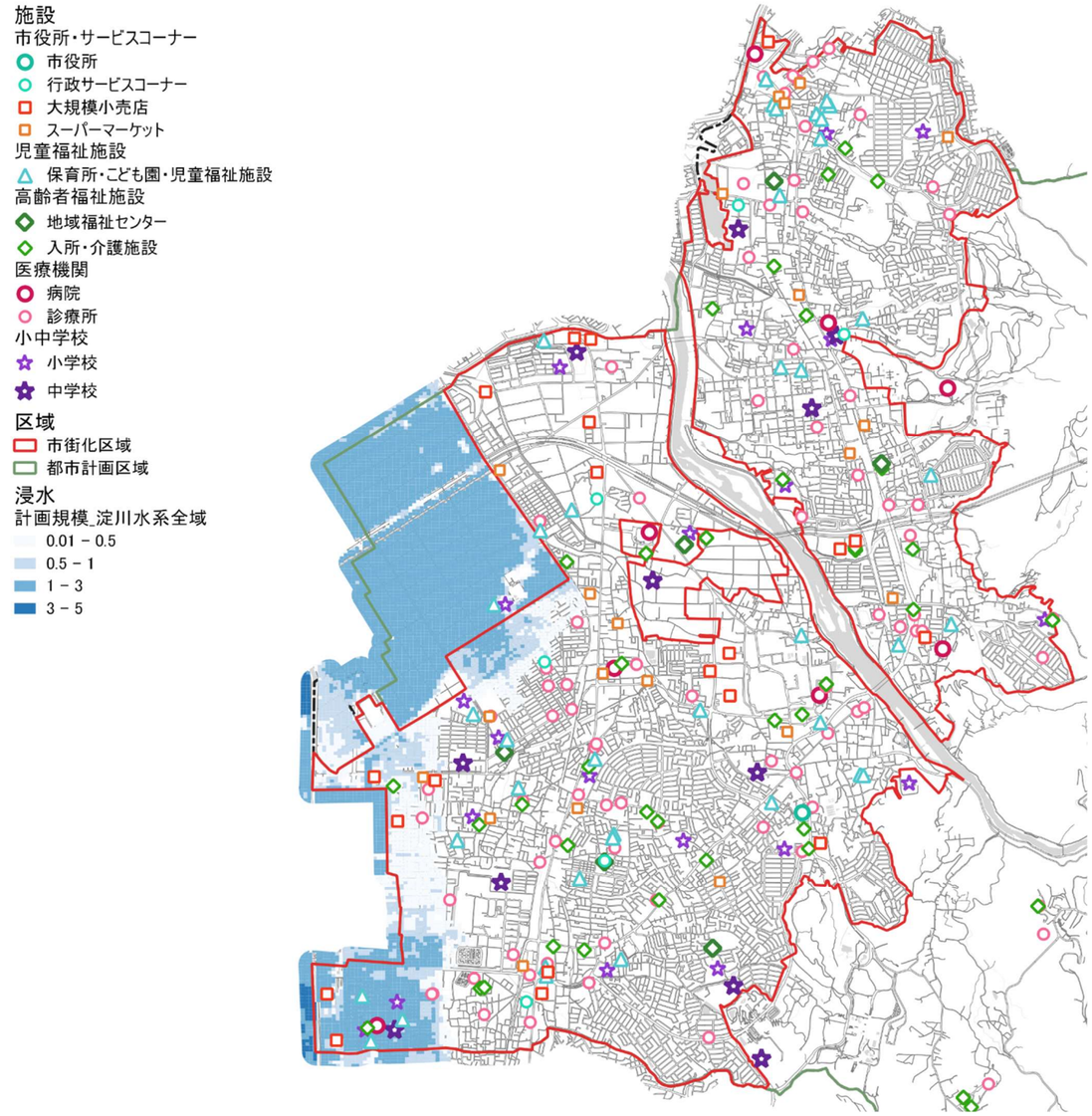
洪水（洪水浸水想定区域と都市機能分布（L2 想定最大規模 1/1000））

・浸水想定区域内には様々な都市機能が立地している。



宇治川・木津川洪水浸水深（想定最大）と都市機能分布

・浸水想定区域にも一部、都市機能が立地している。

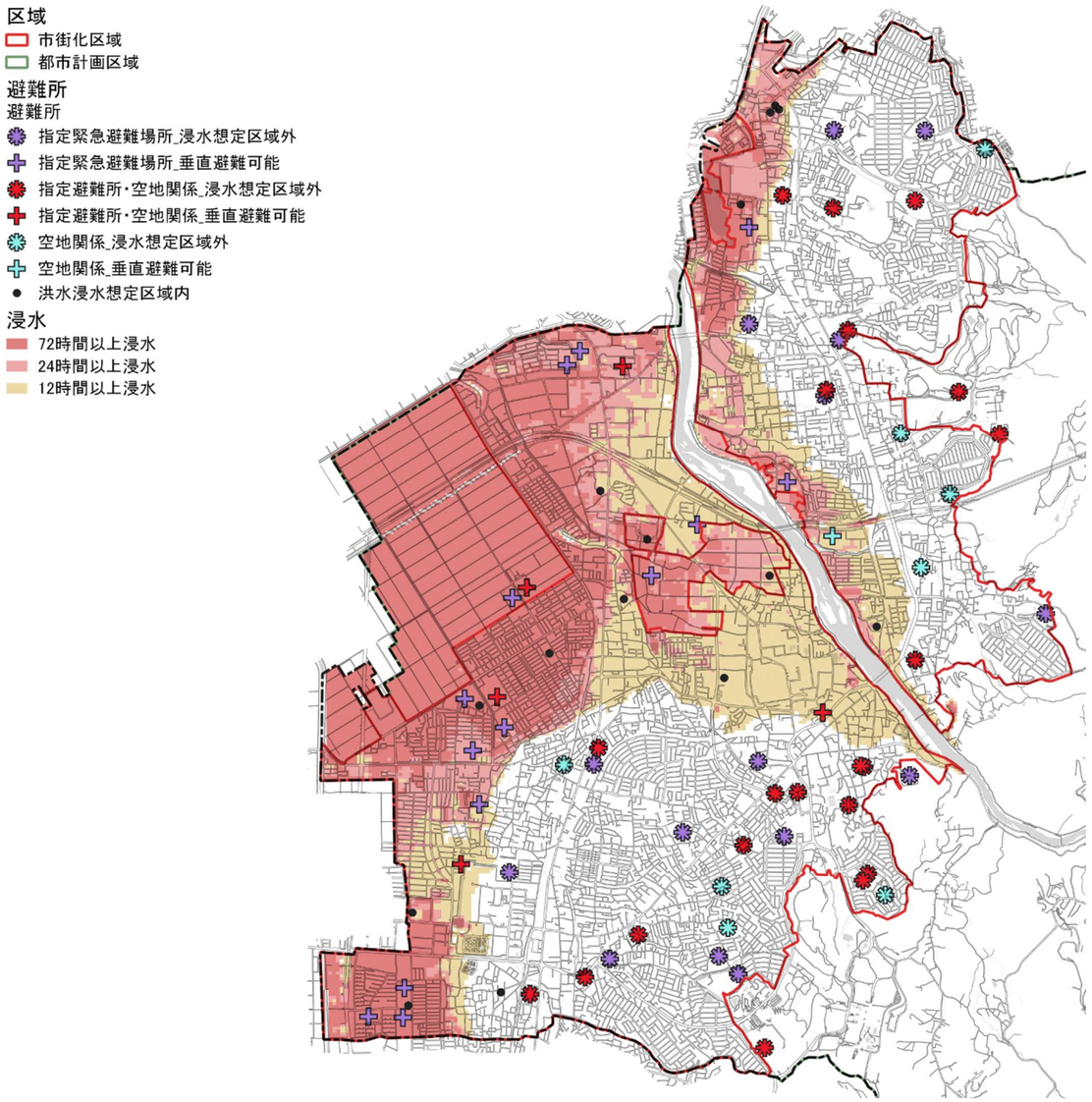


宇治川・木津川洪水浸水深（計画規模）と都市機能分布

洪水（洪水浸水想定区域と都市機能分布（L1 計画規模 1/150））

●洪水（浸水継続時間と避難所分布（L2 想定最大規模 1/1000））

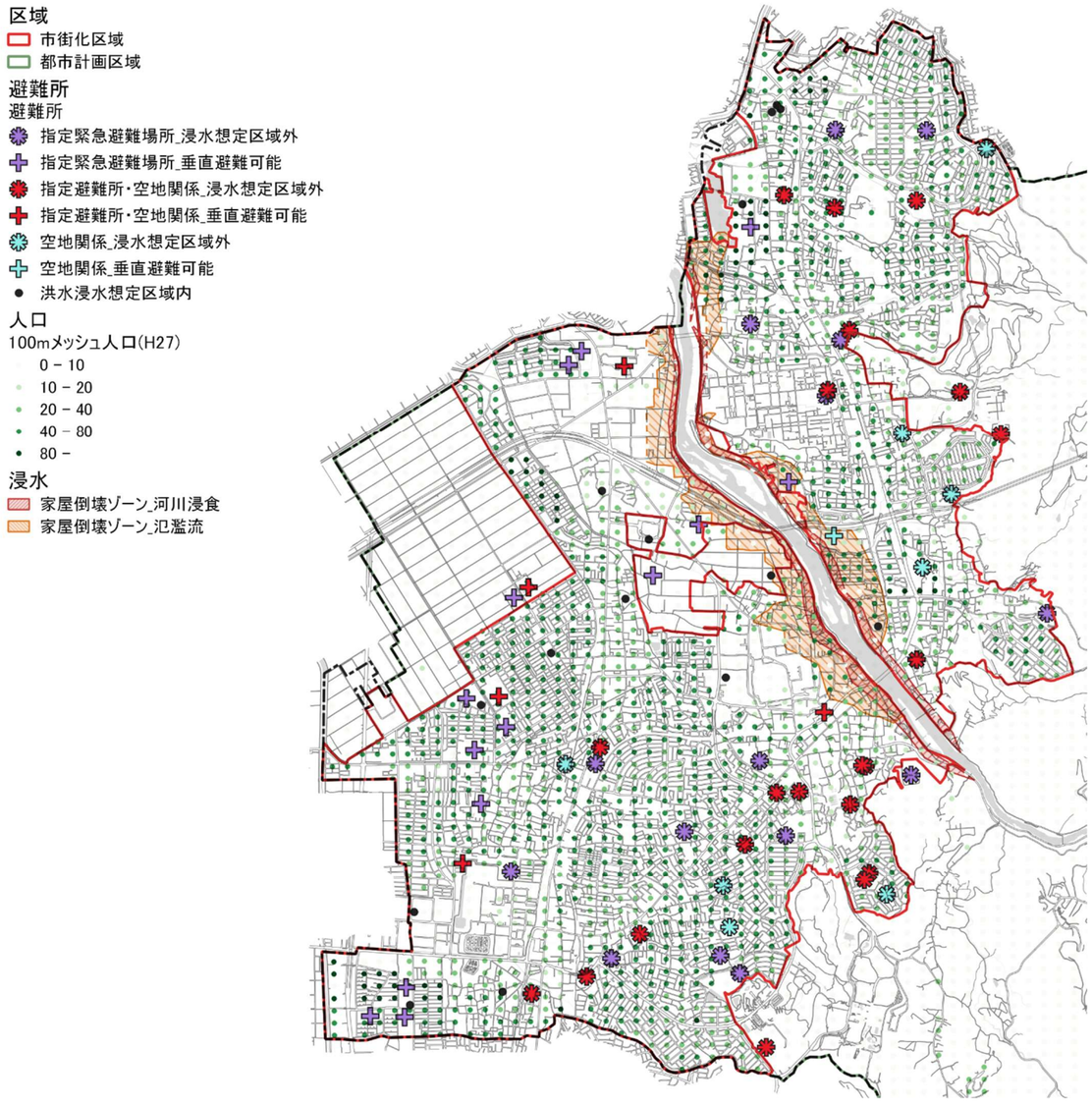
・想定最大規模降雨の場合、浸水が 72 時間以上継続する区域が広がっており、その区域に指定避難所も立地している。



宇治川・木津川浸水継続時間と避難所分布

●洪水（家屋倒壊等氾濫想定区域と人口密度）

・宇治川沿岸に家屋倒壊等氾濫想定区域が広がっており、人口密度の高い地域もある。
・宇治川の堤防強化（浸透、浸食対策）は実施済



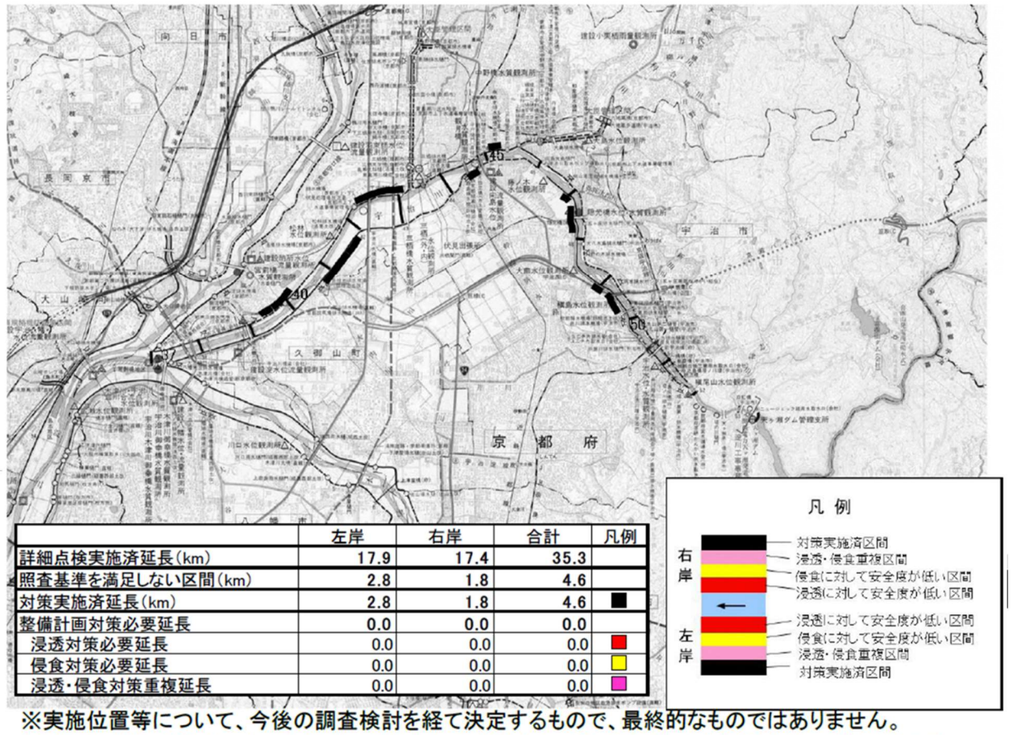
家屋倒壊等氾濫想定区域と人口密度分布

※家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）
　洪水時の河岸侵食により、木造・非木造の家屋倒壊のおそれがある区域
家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）
　河川堤防の決壊又は洪水氾濫流により、木造家屋の倒壊のおそれがある区域

（参考）

表 4.3.2-1　堤防強化区間一覧（浸透、侵食対策）

区間	堤防強化の実施済み区間	堤防強化を実施する区間
淀川本川	30.9	0.9
宇治川	4.6	0
桂川	1.9	4.6
木津川下流	37.7	10.5
木津川上流	2.0	0
猪名川	10.3	0
瀬田川	1.6	0
野洲川	5.7	0
計	94.7	16



	左岸	右岸	合計	凡例
詳細点検実施済延長(km)	17.9	17.4	35.3	
照査基準を満足しない区間(km)	2.8	1.8	4.6	
対策実施済延長(km)	2.8	1.8	4.6	
整備計画対策必要延長	0.0	0.0	0.0	
浸透対策必要延長	0.0	0.0	0.0	
侵食対策必要延長	0.0	0.0	0.0	
浸透・侵食対策重複延長	0.0	0.0	0.0	

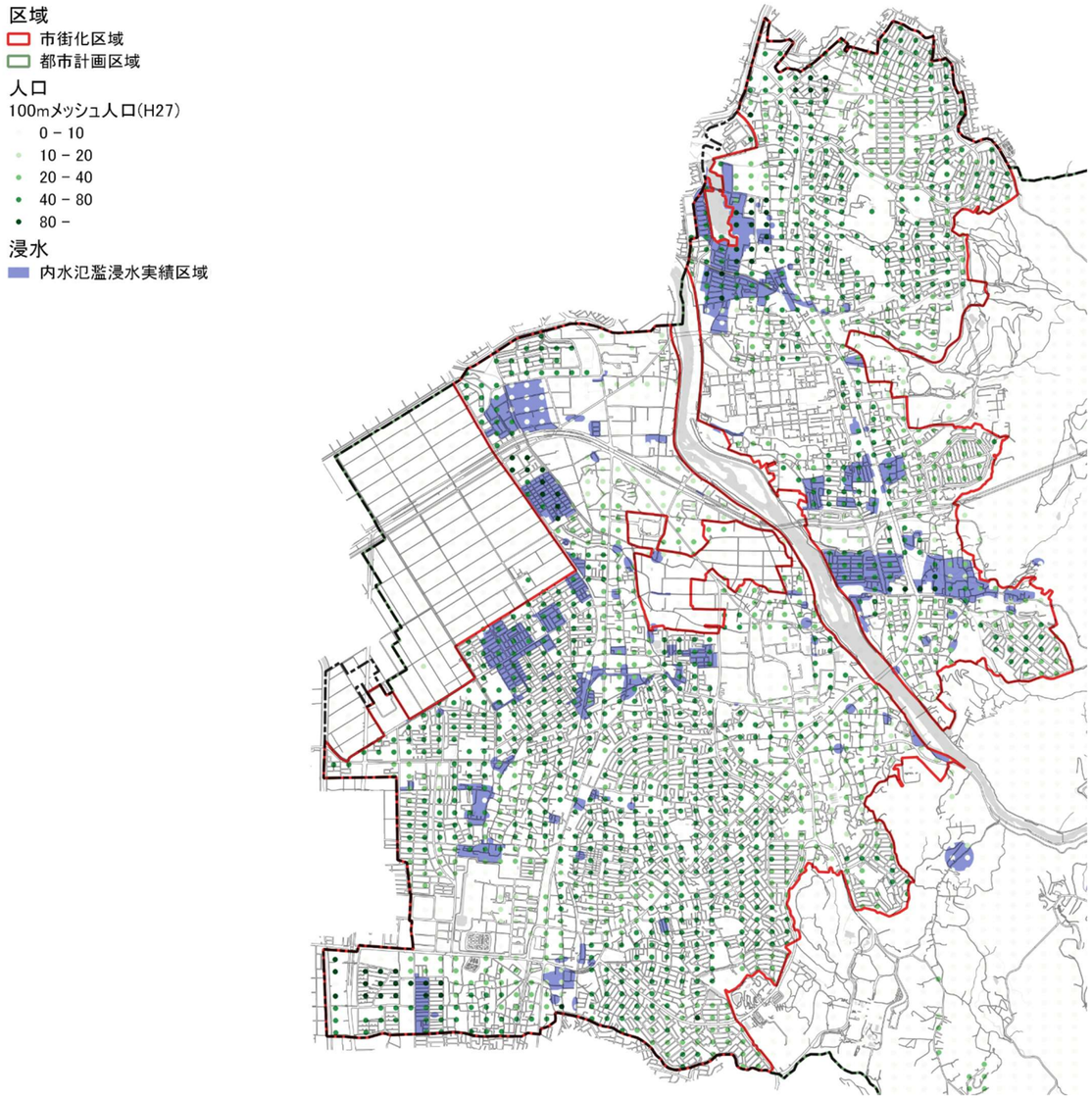
※実施位置等について、今後の調査検討を経て決定するもので、最終的なものではありません。
堤防強化実施済箇所における被災や新たな知見を踏まえ、必要な調査や点検を実施し対策が必要となる区間について、堤防強化を実施する。

図 4.3.2-27　宇治川　堤防詳細点検及び対策位置図

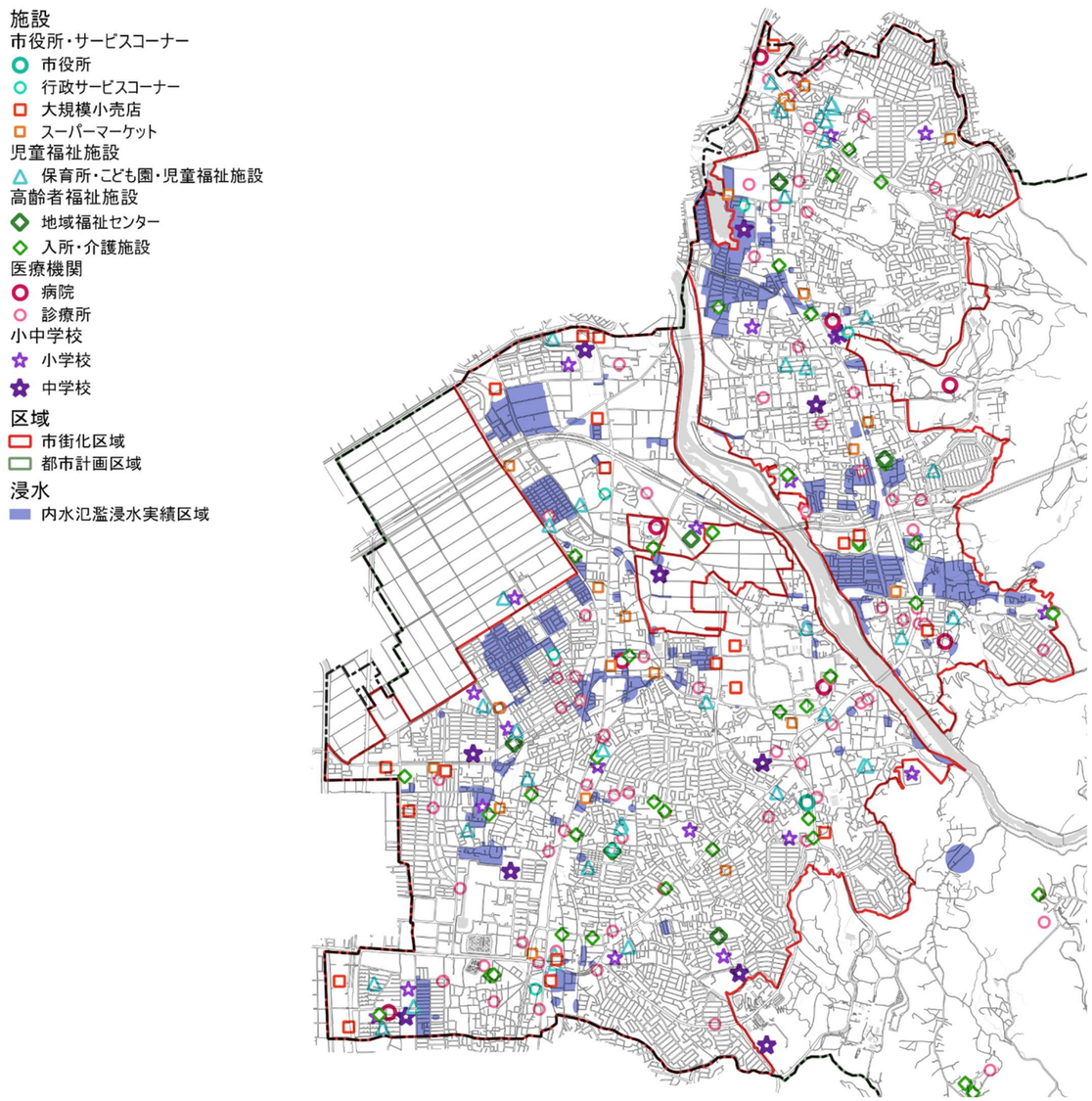
出典：淀川水系河川整備計画（変更）R3.8.6 近畿地方整備局

●内水（計画規模 1/10）

・内水氾濫浸水想定箇所は宇治川の西側に広がっており、人口密度の高い地域、都市機能が立地している地域にも広がっている。

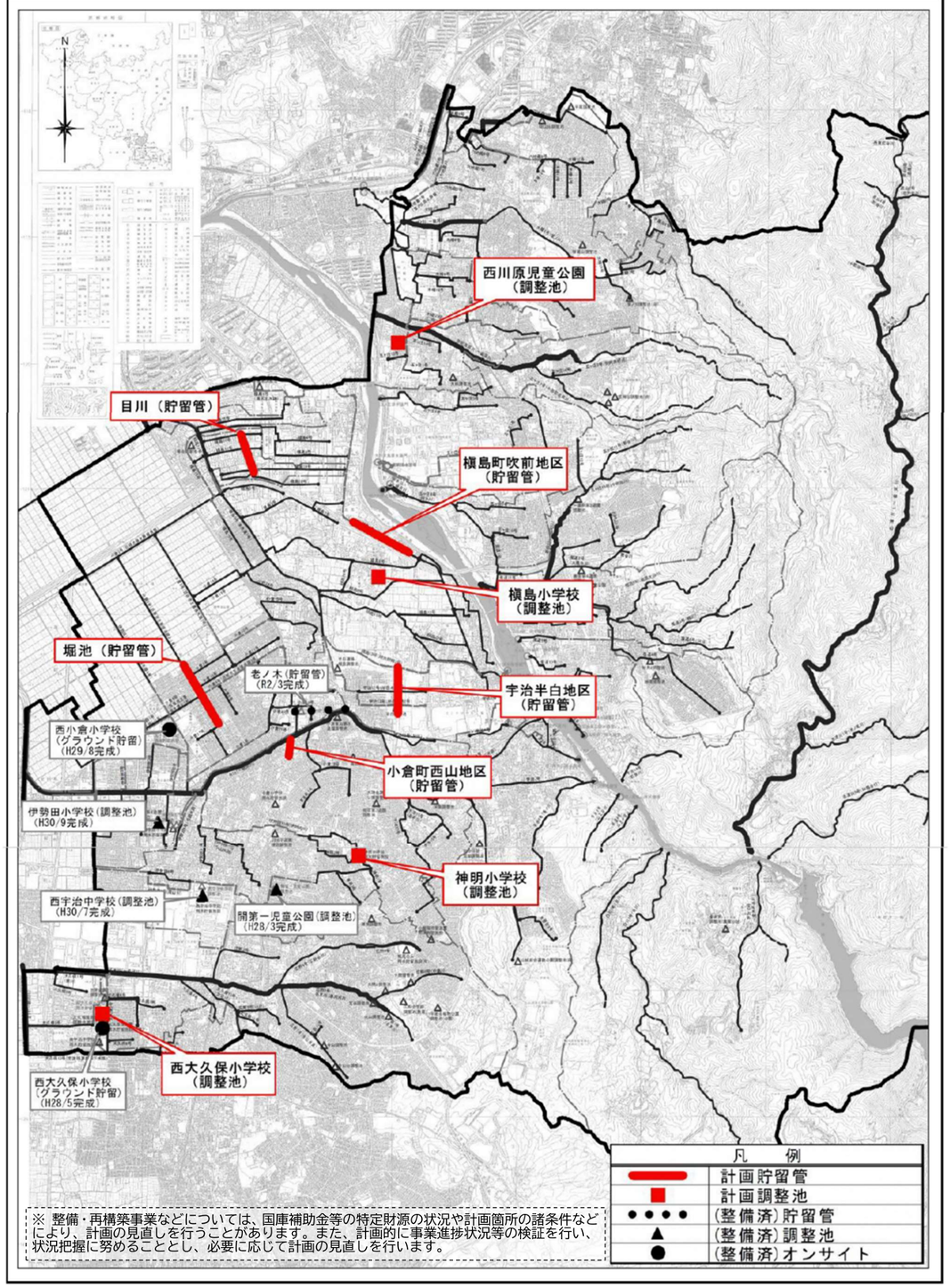


内水氾濫浸水想定箇所と人口密度分布



内水氾濫浸水想定箇所と都市機能分布

公共下水道（雨水）整備予定箇所図



出典：宇治市公共下水道整備・再構築計画(R3.3)

整備の状況

実施済み	平成 27 年度（2015 年度）	開第一児童公園地下貯留施設（調整池）	容積 540 ㎥
	平成 28 年度（2016 年度）	西大久保小学校流出抑制施設（グラウンド貯留）	容積 2,100 ㎥
	平成 29 年度（2017 年度）	西小倉小学校流出抑制施設（グラウンド貯留）	容積 2,100 ㎥
	平成 30 年度（2018 年度）	西宇治中学校地下貯留施設（調整池）	容積 4,300 ㎥
		伊勢田小学校地下貯留施設（調整池）	容積 4,600 ㎥
	令和元年度（2019 年度）	老ノ木地下貯留施設（貯留管）	容積 1,500 ㎥
建設中		目川地下貯留施設（貯留管）	容積 1,700 ㎥
		堀池地下貯留施設（貯留管）	容積 2,400 ㎥

整備の効果

対策前 平成26年度（2014年度）	現状 令和元年度（2019年度）末
浸水箇所　110箇所	浸水箇所　86箇所 **24箇所対策済**

出典：宇治市公共下水道事業経営戦略(R3.3)より作成



(小学校のグラウンドに貯留している雨水)

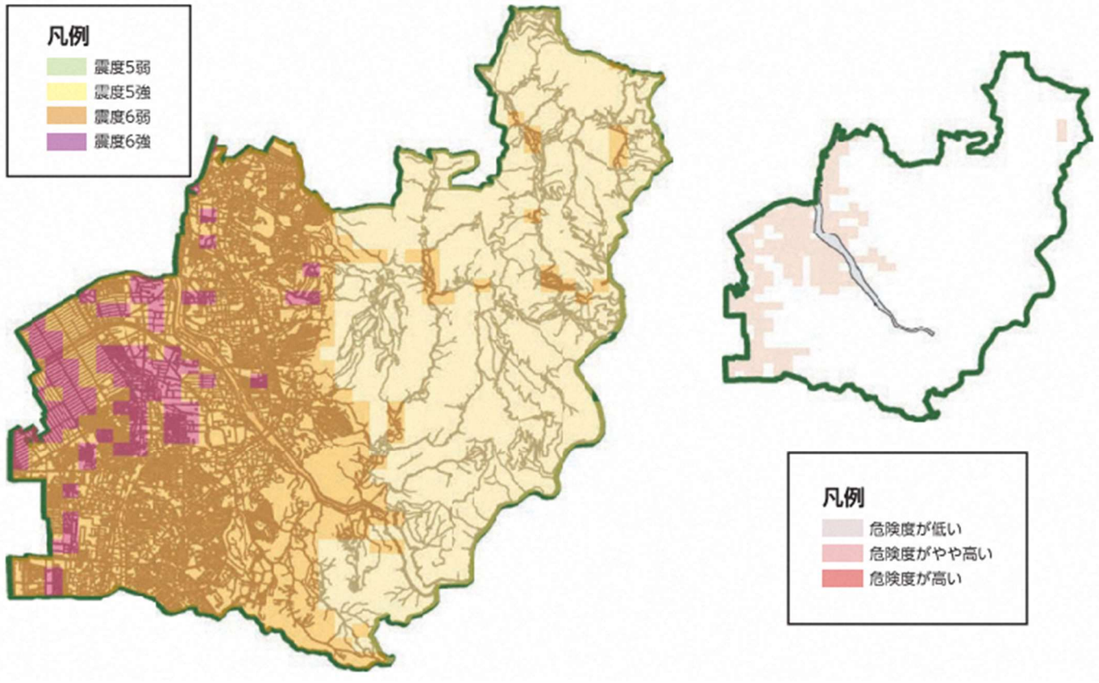


(雨水貯留管の内部：直径 ＝ 2.2m)

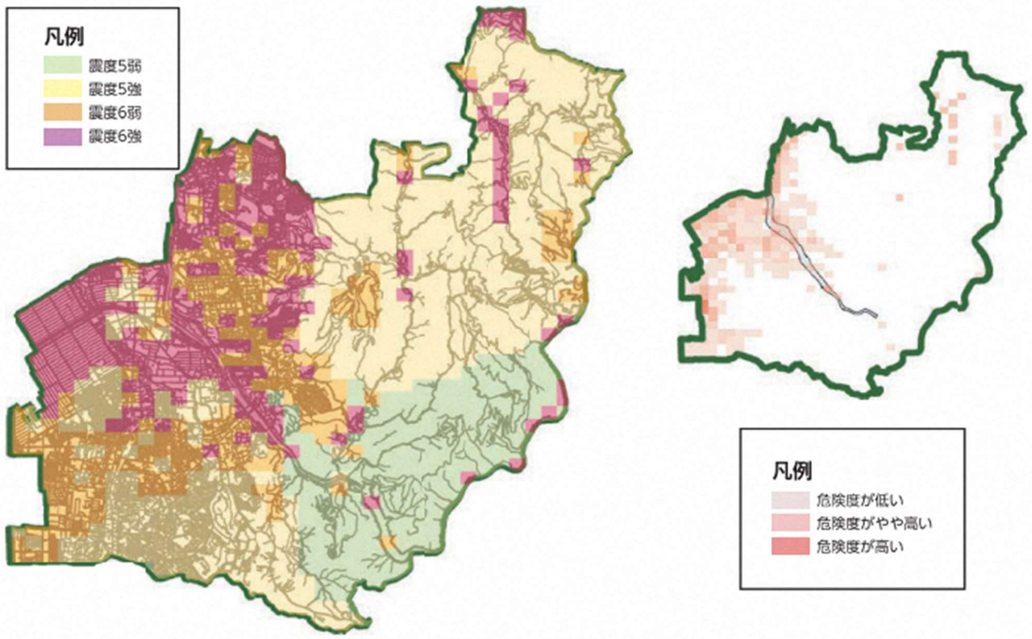
出典：宇治市公共下水道事業懇話会(R2)

●地震

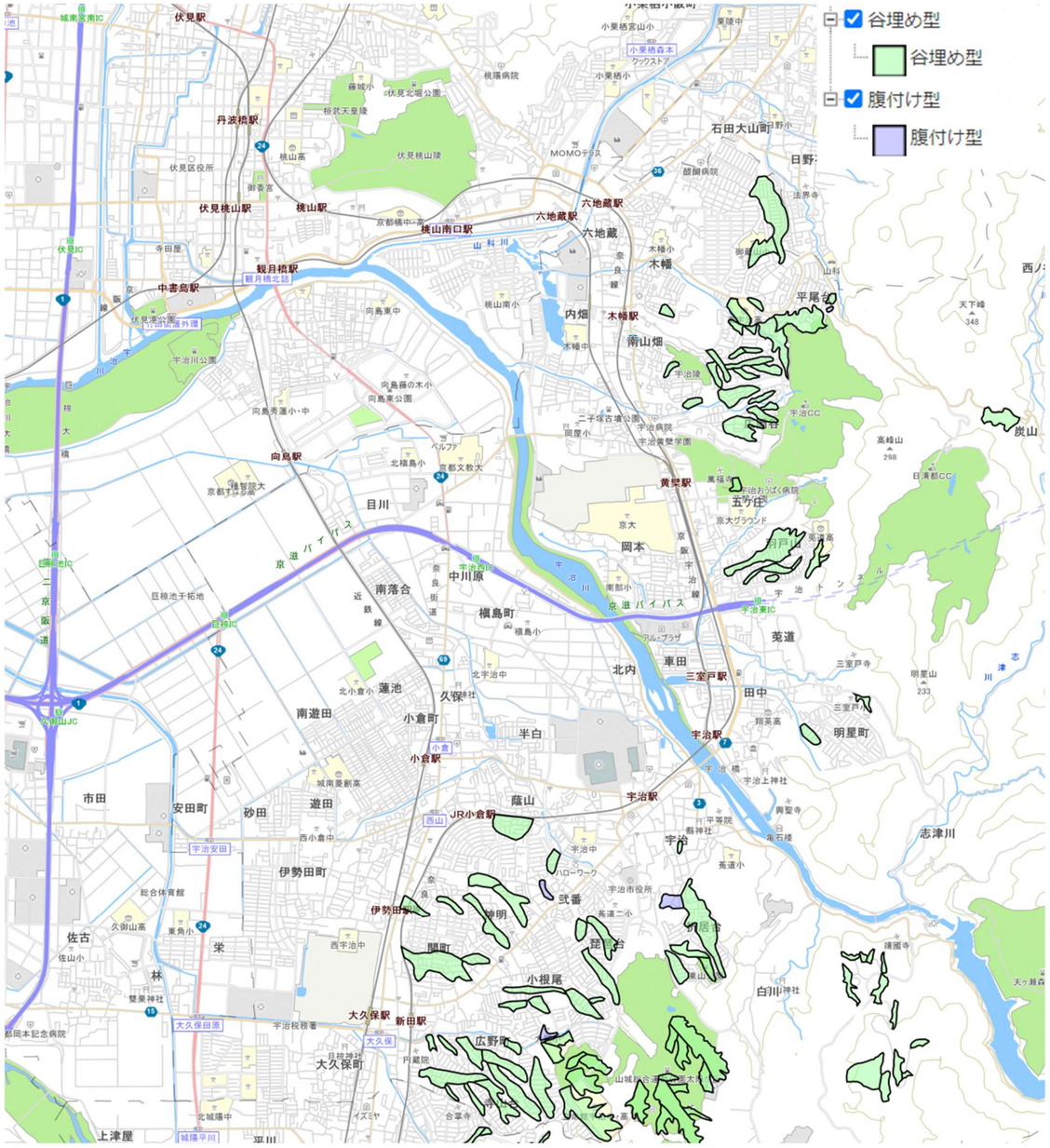
・南海トラフ地震や黄檗断層地震の危険度が市街化区域の北側や西側において高くなっている。
・大規模造成盛土が市街化区域の東側に点在している。



南海トラフ地震震度分布図（出典：宇治市くらしの便利帳）



黄檗断層地震震度分布図（出典：宇治市くらしの便利帳）



大規模造成盛土の状況
（出典：京都府・市町村共同統合型地理情報システム）

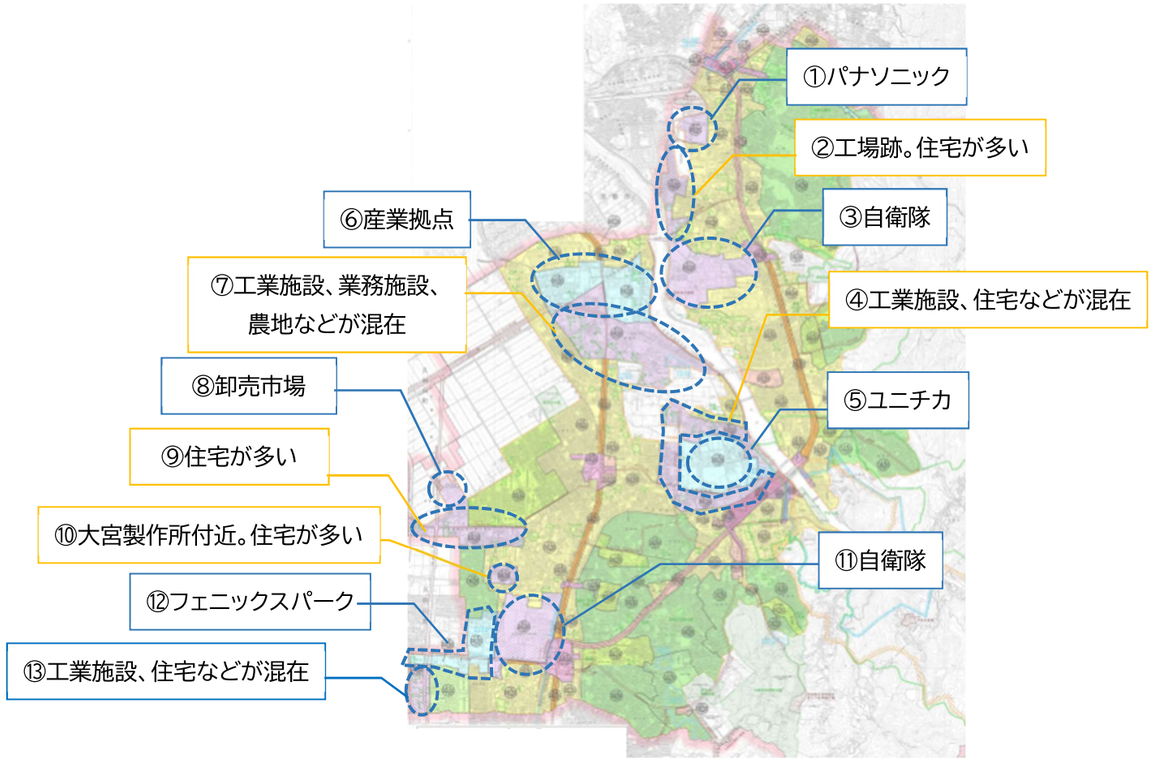
（参考）

【府の取組】　京都府大規模盛土造成地マップの作成により、府内 23 の市町村において、1,278 箇所の大規模造成盛土を抽出。（宇治市は 102 箇所）
今後、現地調査、防災区域の指定等を進めていく予定

【市の取組】　宇治市建築物耐震改修促進計画に基づき、R7 末で 93.9%が対策済となる予定

Ｃｈｅｃｋ５：工業系用途地域の土地利用状況

・工業地域はいずれも工業施設が多いが、準工業地域の中には住工が混在している地域もある。



工業系用途地域※の土地利用状況（出典：平成 24 年度都市計画基礎調査、都市 MP 再掲）

※工業系用途地域（出典：みんなで進めるまちづくりの話(国土交通省都市局都市計画課)）

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。
危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

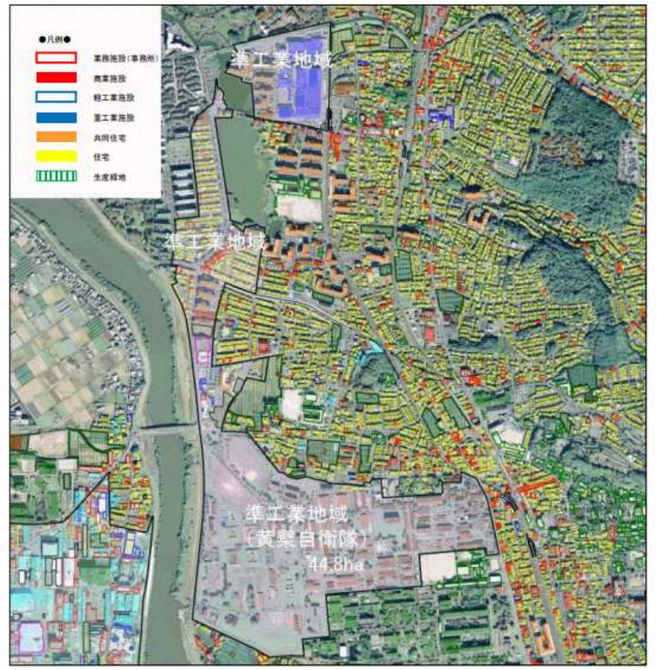
工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。
住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

①パナソニック宇治工場、②工場跡、③陸上自衛隊_宇治駐屯地
→準工業地域。②は現在住宅地になっている。

A 木幡、五ケ庄地域（木幡西中はパナソニック、五ケ庄西川原は住宅、黄檗自衛隊が占める）



④ユニチカ周辺→準工業地域。現状は住工混在。
⑤ユニチカ宇治事業所→工業地域。一部地域は医療系の地区計画あり。

C 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）



⑥ものづくり産業拠点　→工場地域。工業地として整備していく方針。
⑦ものづくり産業拠点南部　→準工場地域。

B 槇島地域（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）



⑧京都南部地方卸売市場、⑨卸売市場南部、⑩大宮製作所付近
　→準工業地域。市場以外は住宅地に転用が進む。

D 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）



⑪陸上自衛隊 大久保駐屯地　→準工業地域。
⑫フェニックスパーク周辺　→工業地域。一部地域に住居系・産業系地区計画あり。
⑬国道 24 号沿道　→準工業地域。道路沿道に商業系の土地利用等が進む。

E 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）



居住誘導の考え方のまとめ

居住誘導

居住誘導の基本的な考え方

人口減少局面においても人口密度を維持し、交通ネットワーク等を通じて地域と地域が連携・補完しながら、都市サービスやコミュニティが安全に持続的に確保された暮らしに対応できるように居住を誘導する。

居住誘導区域の考え方

●拠点へアクセス性が高く、都市基盤が整い生活利便施設が立地している市街化区域をベースに居住を誘導

・利便性の高い暮らしを維持するため、拠点の周辺や公共交通により各拠点へアクセスしやすい地域への居住誘導を図る。

・人口減少下においてもそれらのストックを有効に活用するため、都市基盤が整い、生活利便施設が立地しているエリアへの居住誘導を図る。

●災害リスクを踏まえた居住誘導

・安全な暮らしを維持するため、災害リスク等の状況を踏まえ、居住の誘導に適さない区域への居住誘導については、まちづくりと合わせて総合的に検討する。

→居住を誘導する区域については、別途、安全を確保するための取組を防災指針で整理する。

●土地利用の状況を踏まえた居住誘導

・働く場を提供する産業を守り、育てるため、工業系土地利用を促進する区域については、居住誘導については、まちづくりと合わせて総合的に検討する。

都市機能誘導区域・誘導施設についての参考資料

1 計画マスタープラン(将来都市構造図)

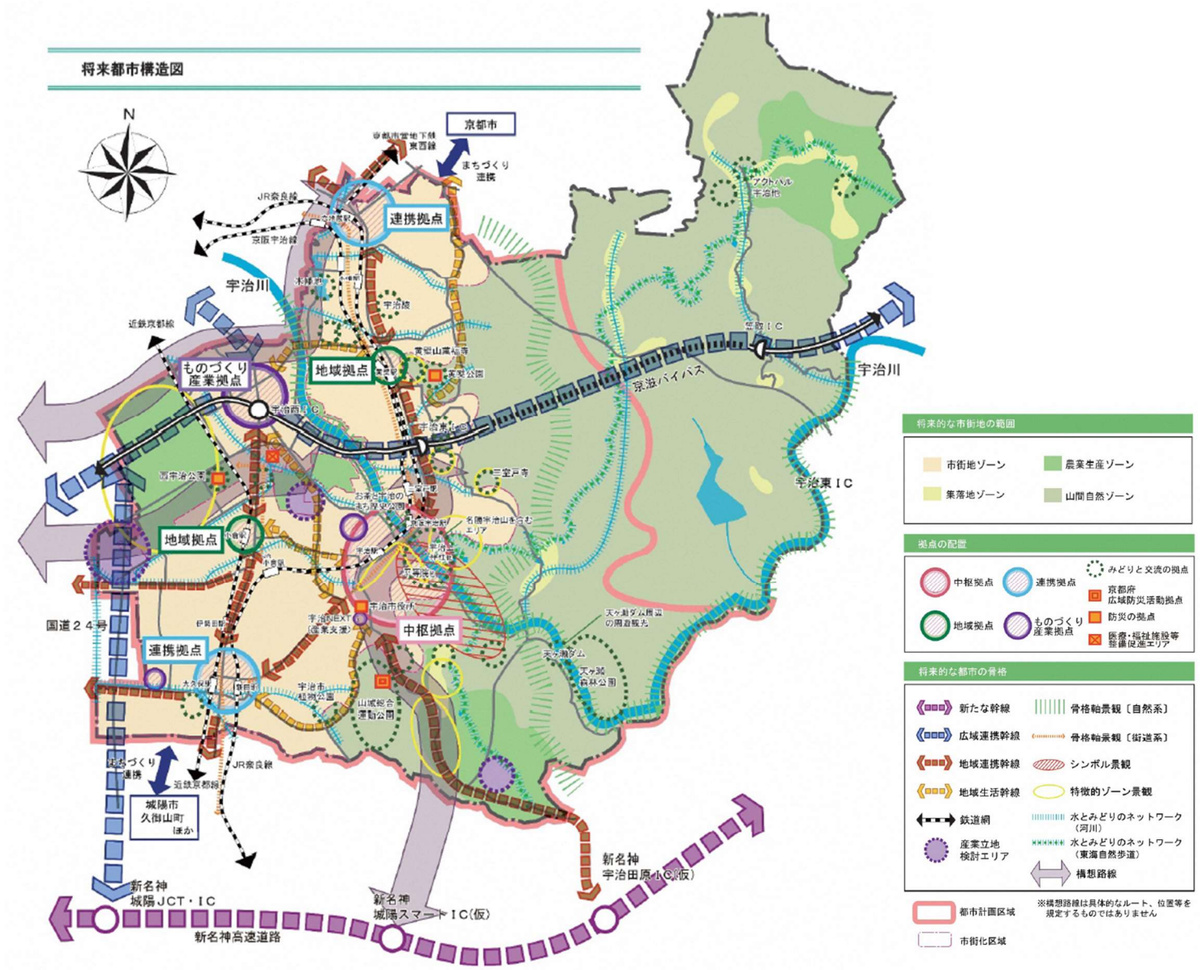
居住誘導、都市機能誘導の前提となる都市計画マスタープランで設定されている将来都市構造について整理を行う。

(将来都市構造の基本的な考え方)

市街化区域を基本に、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し秩序ある土地利用を進める。

(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。



(出典:宇治市都市計画マスタープラン)

■各拠点の目指す方向性

拠点名		都市計画 MP における拠点の考え方(抜粋)
中枢拠点	JR 宇治駅・京阪宇治駅周辺	・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整備 ・基幹的な都市機能の充実 ・歴史と融合したまちづくりの推進
連携拠点	JR 六地蔵駅周辺	・周辺市町との一体性や相互効果により、広域的な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
	近鉄大久保駅周辺・JR 新田駅周辺	
地域拠点		・公共交通の利便性を活用することを念頭に、日用品を主体とした商業施設や生活利便施設などを基本とし、様々な生業の商業や歴史・文化が重層的に織りなす、魅力ある多様な交流の場を創出
	近鉄小倉駅周辺	・市内の代表的な商業集積地として、任天堂資料館(仮称)が設置されることによる相乗的な発展、人を集める新たな魅力の創出 ・他の拠点との魅力の共有や連携を図るなど、新しい特色を持った拠点をめざす
	JR 黄檗駅・京阪黄檗駅周辺	・歴史・文化、文教施設のある地域の特徴を活かし都市サービスの質の維持・向上

2　都市計画運用指針等における区域設定や誘導施設の設定の考え方

都市再生特別措置法や都市計画運用指針（第 12 版　国土交通省）では、都市機能誘導区域として定めることが考えられる区域や誘導施設の設定の考え方として以下の考え方が示されている。

①都市機能誘導区域として定めることが考えられる区域

・都市全体を見渡し、鉄道駅周辺の業務・商業などが集積する地域等、生活サービス機能が一定程度充実している区域
・周辺から公共交通によるアクセスの利便性が高く、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲
・合併前の旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた区域
・原則として、居住誘導区域の範囲

②誘導施設の検討について

・都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設を設定　**Ｃｈｅｃｋ１**
・設定に際しては、都市づくりの方針を踏まえ、都市機能誘導区域や都市全体における施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが重要　**Ｃｈｅｃｋ２**、**Ｃｈｅｃｋ３**

■誘導施設として考えられる施設

機能	主な施設
医療・福祉	病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
子育て・教育	子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
商業・文化	集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
行政	行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

3　都市機能誘導区域、誘導施設設定の考え方

都市機能誘導区域や誘導施設は、都市計画マスタープランにおける将来都市構造や拠点の位置付け等を踏まえ、下記に示す条件を勘案して設定する。

①都市機能誘導区域として定めることが考えられる区域

Ｃｈｅｃｋ１：各拠点に誘導すべき機能

➡都市計画マスタープランにおいて、拠点ごとの目指す方向性を整理

☞考え方１

・各拠点の特色に応じた都市機能誘導

②誘導施設すべき施設の視点から見て設定が必要な区域

Ｃｈｅｃｋ２：都市機能施設のカバー状況

➡医療、福祉、日常の買い物ができる商業施設（スーパー、コンビニ等）は広くカバー
大型商業施設や文教施設は特定の拠点にのみ立地

☞考え方２

・現状の施設の立地状況を踏まえ、利用圏域が広い都市機能を備えた施設について、拠点周辺での維持充実を図る都市機能誘導
・都市計画マスタープランの拠点ごとの方向性も踏まえつつ、各拠点の特色に応じた都市機能誘導

Ｃｈｅｃｋ３：都市機能誘導が影響を及ぼす可能性があるまちづくり施策等

➡Ｒ４．３に近鉄小倉駅周辺地区において、まちづくり基本構想を策定

☞考え方３

・新たなまちづくり計画を促進する都市機能誘導

Ｃｈｅｃｋ１：各拠点に誘導すべき機能

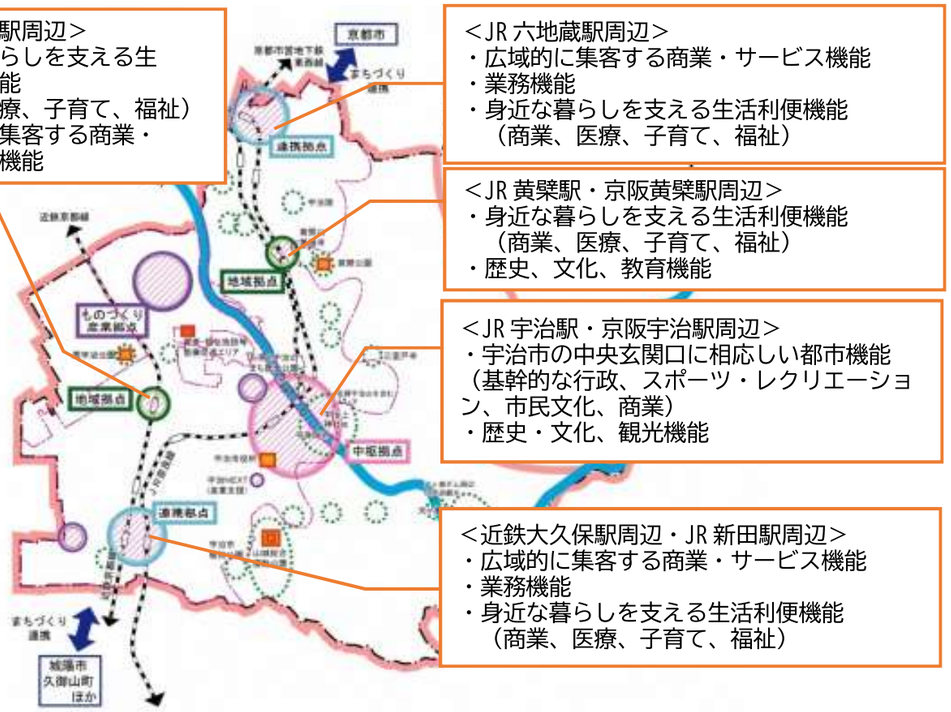
＜近鉄小倉駅周辺＞
・身近な暮らしを支える生活利便機能（商業、医療、子育て、福祉）
・広域的に集客する商業・サービス機能

＜JR 六地蔵駅周辺＞
・広域的に集客する商業・サービス機能
・業務機能
・身近な暮らしを支える生活利便機能（商業、医療、子育て、福祉）

＜JR 黄檗駅・京阪黄檗駅周辺＞
・身近な暮らしを支える生活利便機能（商業、医療、子育て、福祉）
・歴史、文化、教育機能

＜JR 宇治駅・京阪宇治駅周辺＞
・宇治市の中央玄関口に相応しい都市機能（基幹的な行政、スポーツ・レクリエーション、市民文化、商業）
・歴史・文化、観光機能

＜近鉄大久保駅周辺・JR 新田駅周辺＞
・広域的に集客する商業・サービス機能
・業務機能
・身近な暮らしを支える生活利便機能（商業、医療、子育て、福祉）

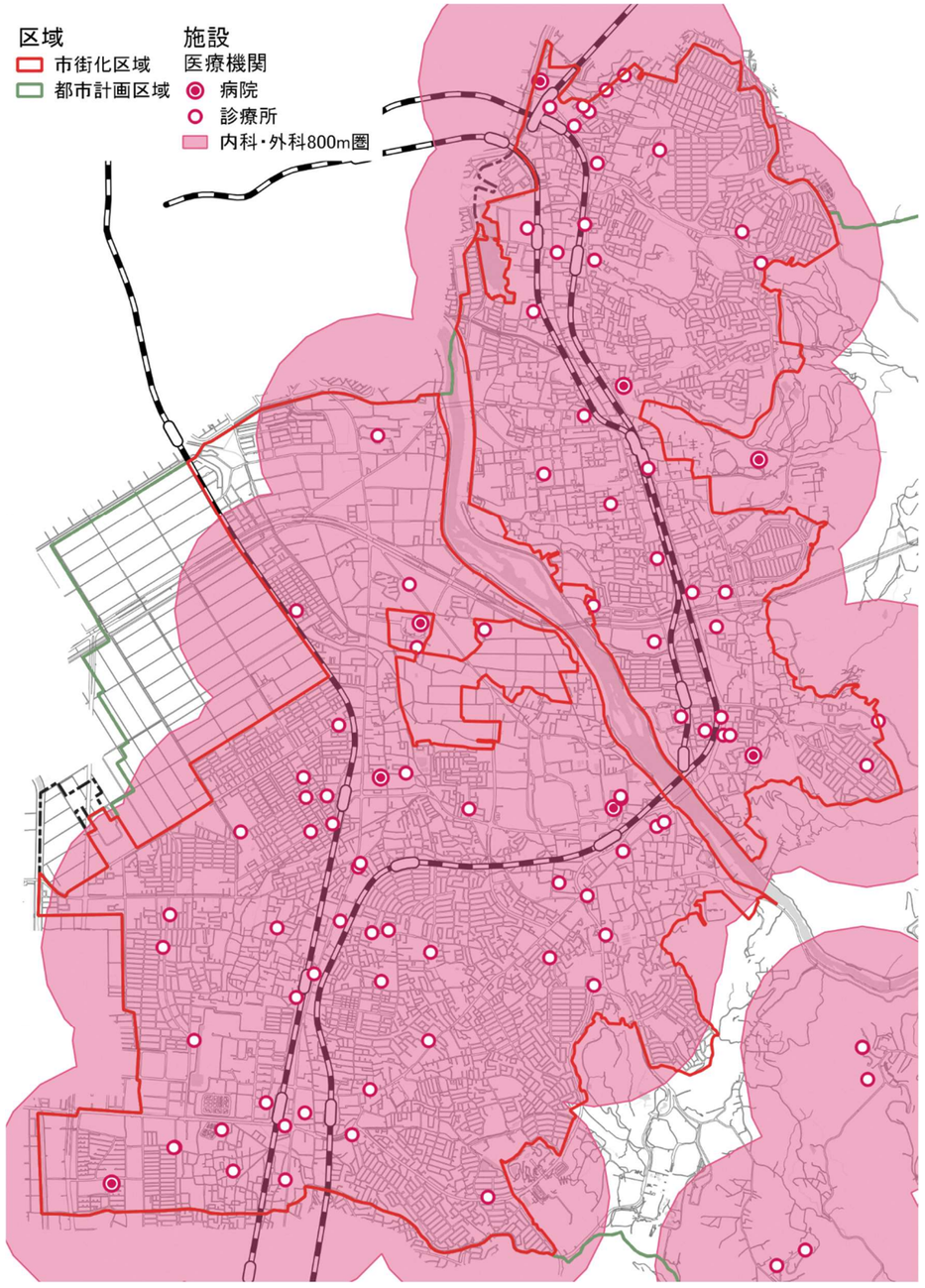


都市計画 MP における拠点別の考え方を踏まえた誘導すべき都市機能

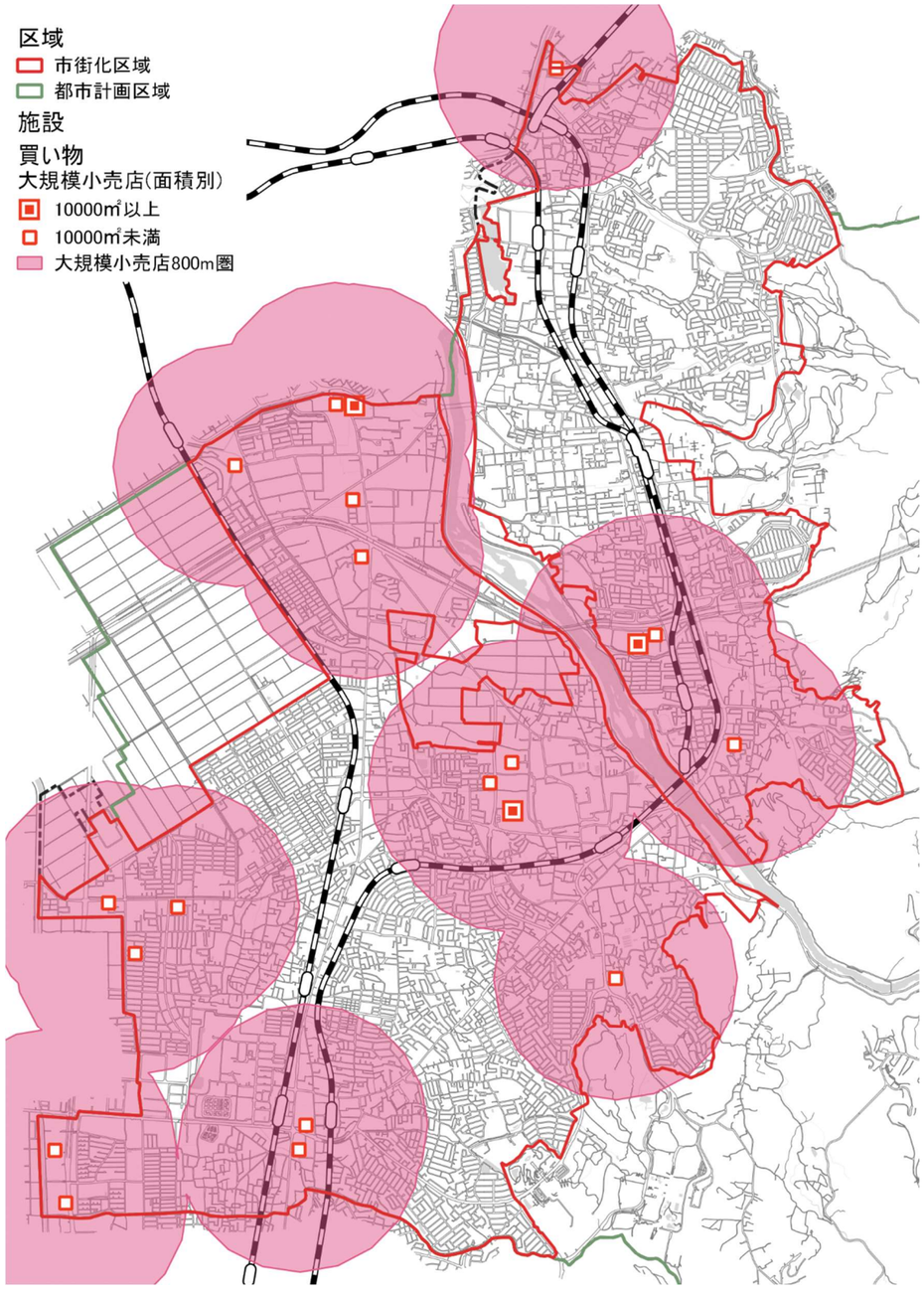
拠点名		都市計画 MP における拠点の考え方（抜粋）	誘導すべき都市機能
中枢拠点	JR 宇治駅・京阪宇治駅周辺	・行政、スポーツ・レクリエーション、市民文化、商業、観光などの機能を複合的に整備 ・基幹的な都市機能の充実 ・歴史と融合したまちづくりの推進	・市の観光を促進する観光・交流機能 ・広域的に集客する商業・サービス機能 ・市民の暮らしを支える総合的な福祉機能 ・市民の学びや活動を支える総合的な教育・文化機能 ・地域住民が交流する機能 ・身近な暮らしを支える生活利便機能（商業、医療、子育て、福祉）
連携拠点	JR 六地蔵駅周辺	・周辺市町との一体性や相互効果により、広域的な交通ターミナルを中心としたにぎわいと活力ある都市空間を創出	・広域的に集客する商業・サービス機能 ・地域住民が交流する機能 ・身近な暮らしを支える生活利便機能（商業、医療、子育て、福祉）
	近鉄大久保駅周辺・JR 新田駅周辺		
地域拠点		・公共交通の利便性を活用することを念頭に、日用品を主体とした商業施設や生活利便施設などを基本とし、様々な生業の商業や歴史・文化が重層的に織りなす、魅力ある多様な交流の場を創出	・身近な暮らしを支える生活利便機能（商業、医療、子育て、福祉）
	近鉄小倉駅周辺	・市内の代表的な商業集積地として、任天堂資料館（仮称）が設置されることによる相乗的な発展、人を集める新たな魅力の創出 ・他の拠点との魅力の共有や連携を図るなど、新しい特色を持った拠点をめざす	・広域的に集客する商業・サービス機能
	JR 黄檗駅・京阪黄檗駅周辺	・歴史・文化、文教施設のある地域の特徴を活かし都市サービスの質の維持･向上	・市の観光を促進する観光・交流機能 ・市民の学びや活動を支える総合的な教育・文化機能

Ｃｈｅｃｋ２：都市機能施設の立地状況

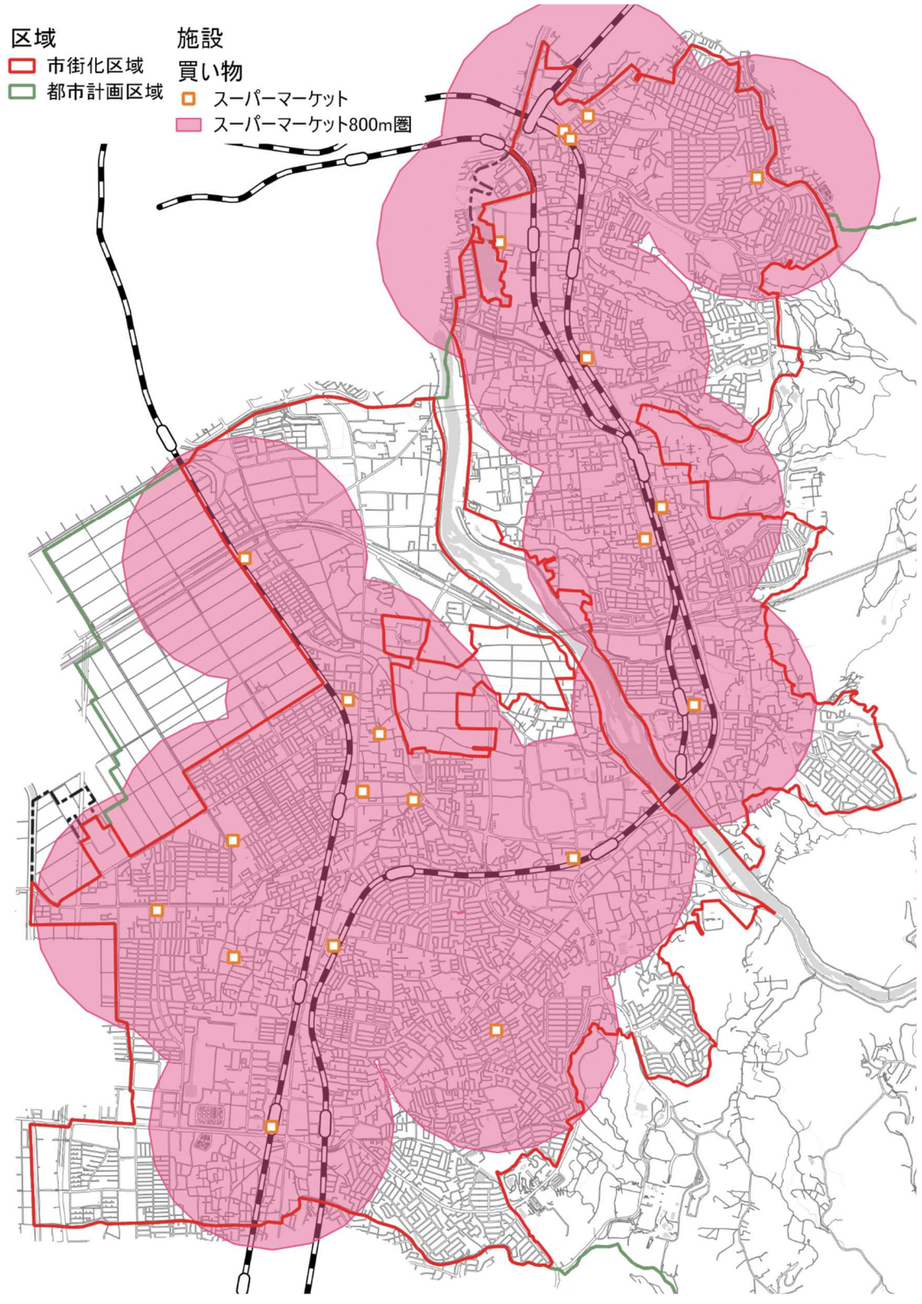
・市内に数件しかなく広域的に利用される施設（店舗面積 10,000 ㎡以上の大規模小売店舗、総合福祉会館、図書館、公民館、ミュージアム・資料館、生涯学習センター、男女共同参画支援センター、観光センター、市役所、行政サービスコーナー）は拠点に立地しているものが多い。



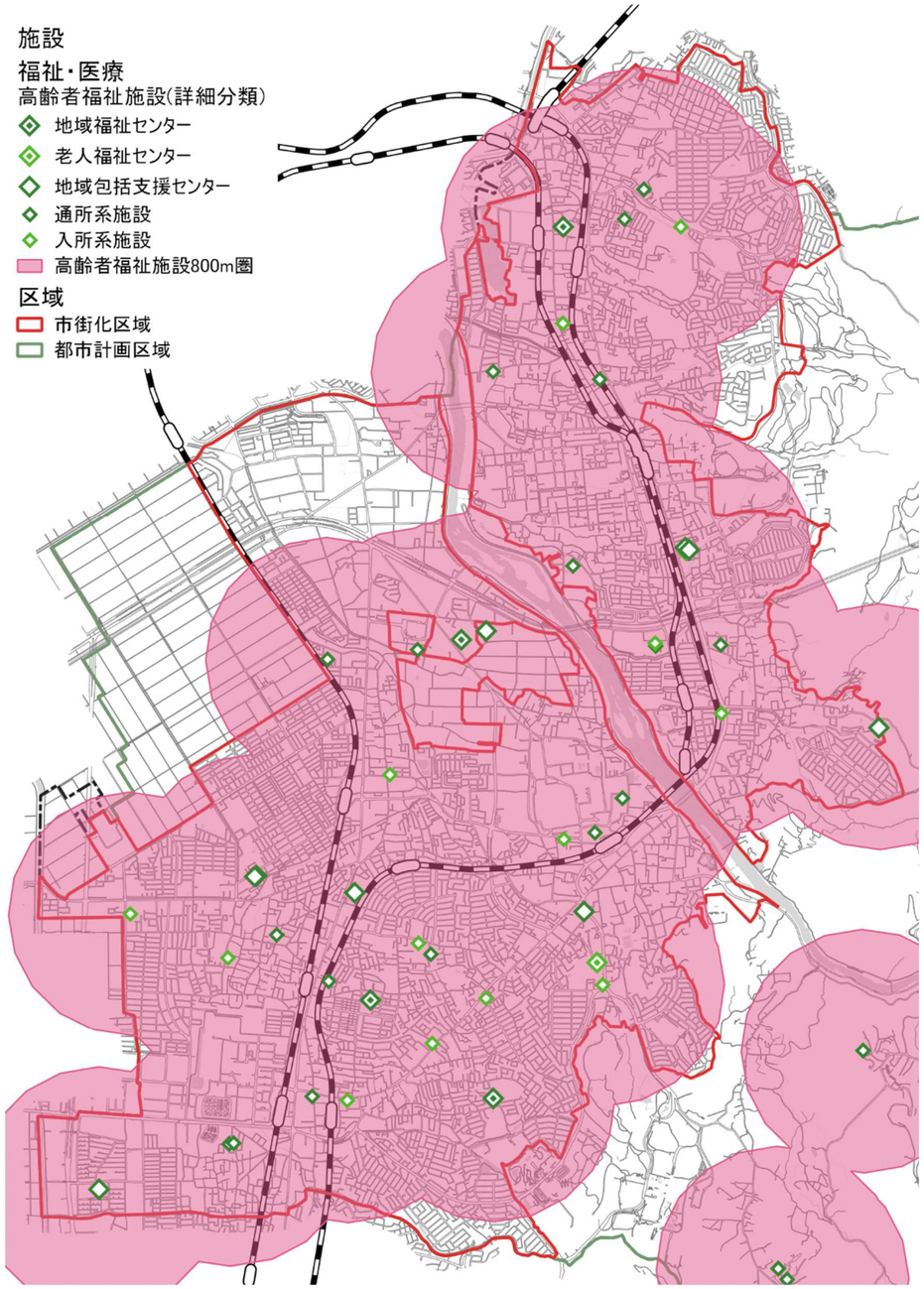
医療施設（内科・外科）の徒歩圏(800m)カバー状況（国土数値情報、R2）



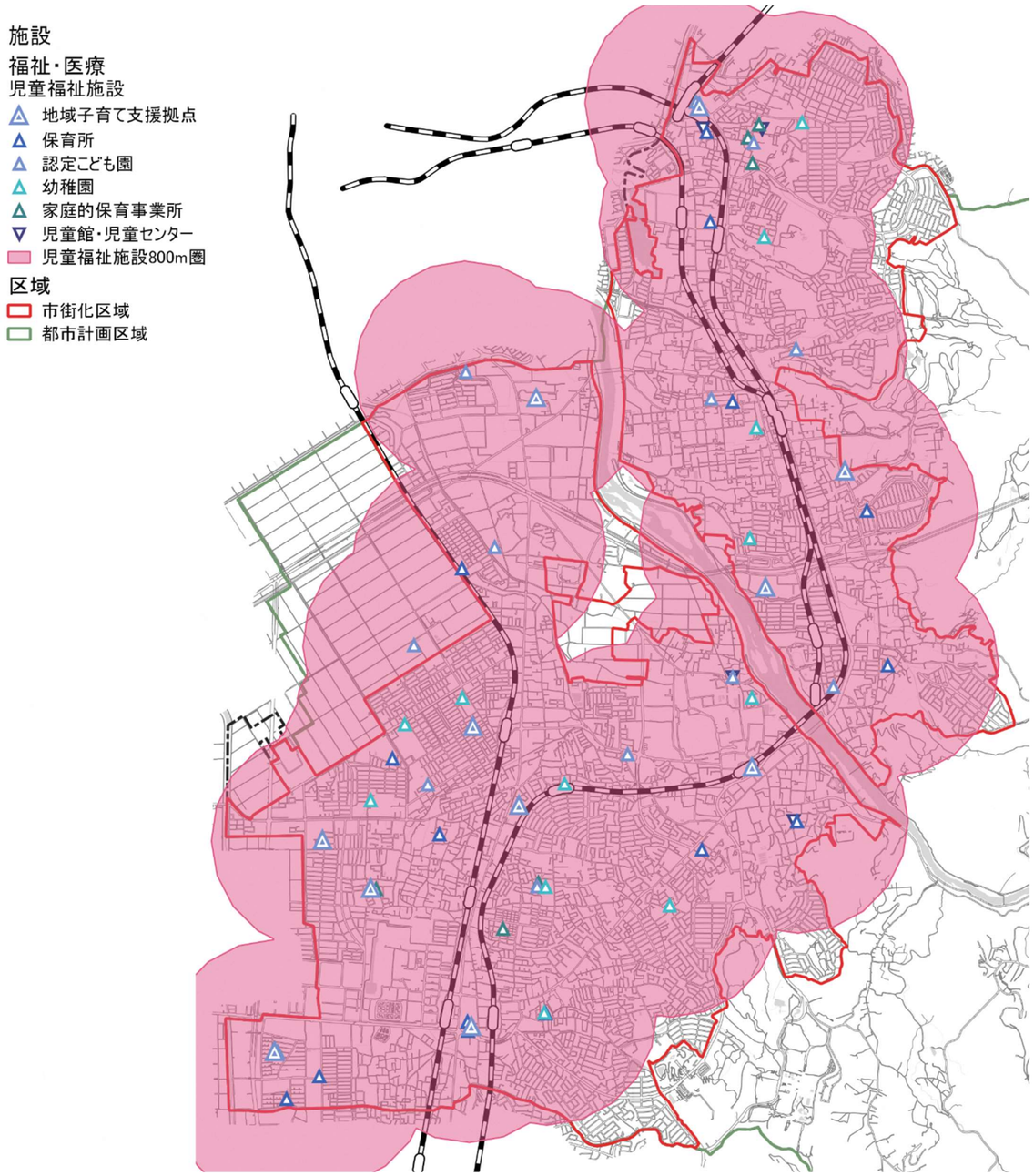
大規模小売店舗(店舗面積 1000 ㎡以上)の徒歩圏(800m)カバー状況（全国大規模小売総覧 2022）



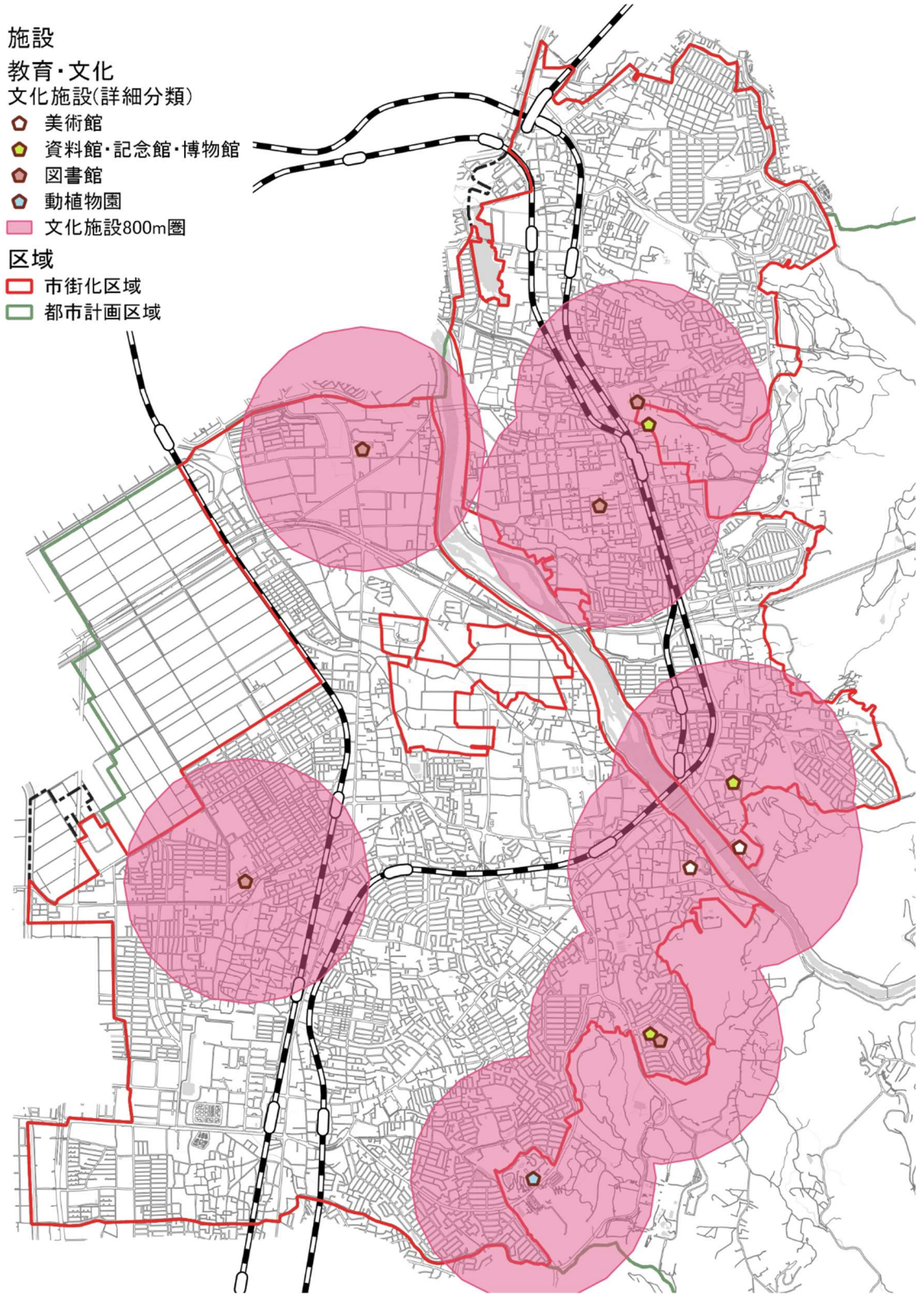
スーパーの徒歩圏(800m)カバー状況　(R4.9 調査)



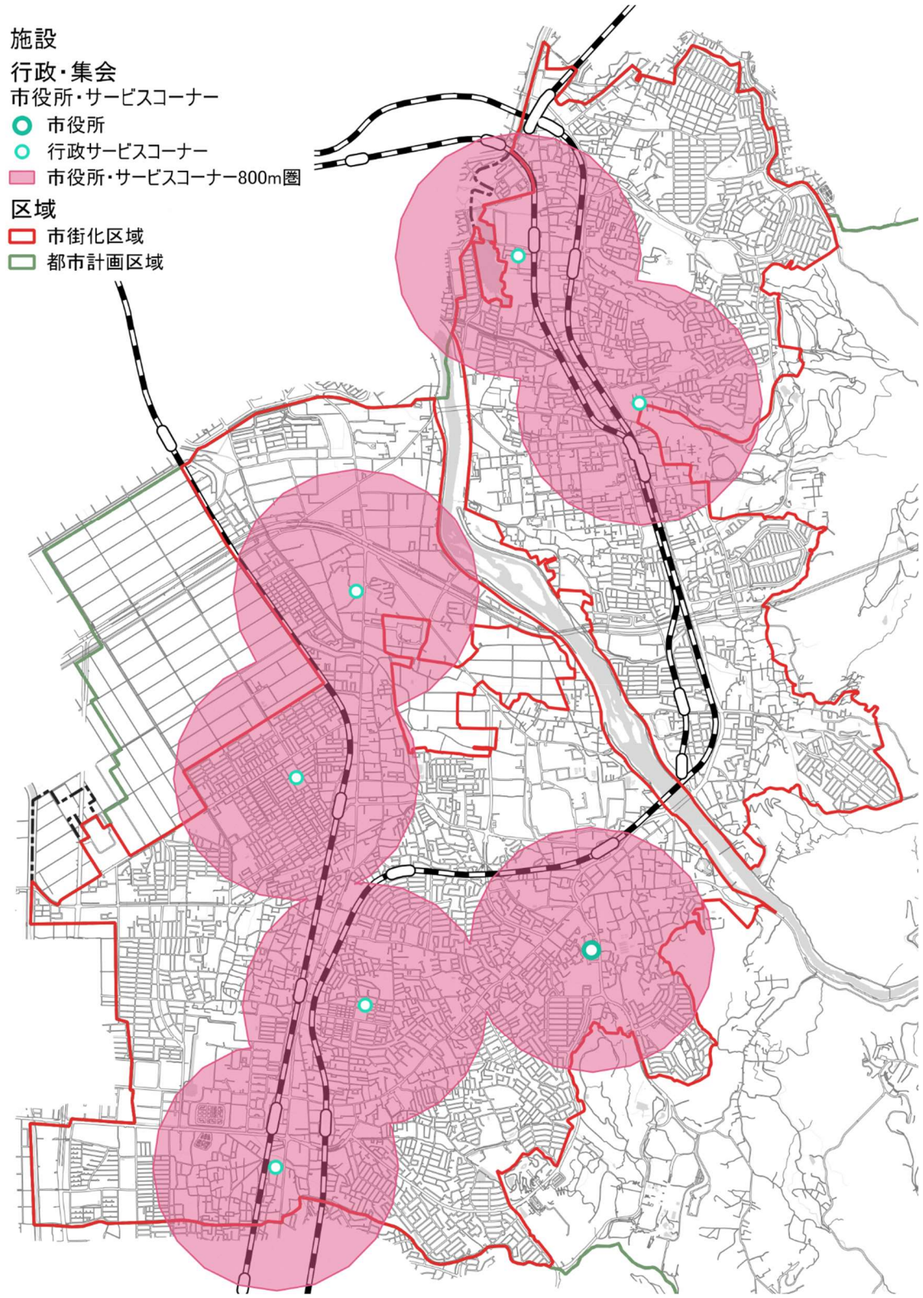
高齢者福祉施設の徒歩圏(800m)カバー状況　(国土数値情報、R3)



児童福祉施設の徒歩圏(800m)カバー状況　(国土数値情報、R3)



教育・文化施設　（国土数値情報、R3）



市役所・サービスコーナー（R4.11 調査）

現状※の拠点ごとの施設立地状況（概ね 1㎞ 圏内）

分野	施設	中枢拠点	連携拠点		地域拠点		拠点以外
		JR 宇治駅 京阪宇治 駅周辺	JR 六地蔵駅 周辺	近鉄 大久保駅 JR 新田駅 周辺	近鉄小倉 駅周辺	JR 黄檗駅 京阪黄檗 駅周辺	
医療	病院	○	○	○	○	○	○
	診療所	○	○	○	○	○	○
商業	大規模小売店舗	○	○	○	○	－	○
	スーパー	○	○	○	○	○	○
高齢者福祉	地域包括支援センター	○	○	○	○	○	○
	総合福祉会館 地域福祉センター	○	○	○	○	○	○
	通所系・入所系施設	○	○	○	○	○	○
子育て	地域子育て支援拠点	○	○	○	○	○	○
	幼稚園	○	○	○	○	○	○
	保育園・ 認定こども園	○	○	○	○	○	○
教育文化観光	小・中学校	○	○	○	○	○	○
	文化会館	○	—	—	—	—	○
	図書館	○	—	—	○	○	○
	公民館	○	○	○	○	—	○
	ミュージアム ・資料館	○	—	—	○	○	○
	生涯学習センター	○	—	—	—	—	—
	男女共同参画支援センター	○	—	—	—	—	—
	観光センター	○	—	—	—	—	—
行政	市役所	○	—	—	—	—	—
	行政サービス コーナー	—	○	○	○	○	○

※誘導施設としての必要性は、今後、ニーズやまちづくりを考慮して検討を行う。

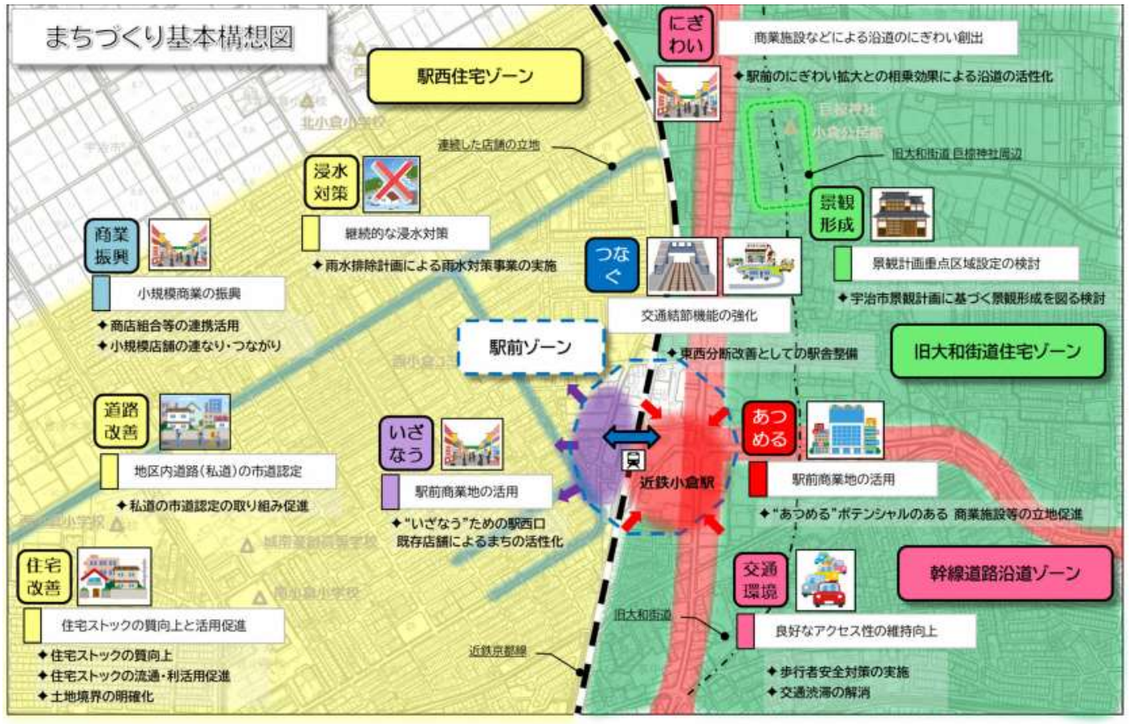
	宇治	六地蔵	大久保	小倉	黄檗	
駅の整備状況	○	△ 駅改築中	○	－ まちづくり 基本構想 Check3	△ バリフリ 整備中	

Check3：都市機能誘導が影響を及ぼす可能性があるまちづくり施策等

●小倉駅周辺まちづくり

近鉄小倉駅周辺地区では、将来のあるべき姿を見据えたまちづくりを総合的に進めるため、「近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想」を策定し、今あるまちの良さを活かした上で、新たな視点を加えた持続・発展するまちづくりを目指す。

今後、駅舎・駅前広場の整備を主とする駅の利便性向上や地域の防災性の向上について早期に取り組むこととしている。



区分	取り組み方針	近鉄小倉駅周辺地区における 具体的な取り組み内容	取り組み着手時期の目標イメージ 早期	中期	長期	ゾーン
にぎわい	交通結節機能の強化	►東西分断改善としての駅舎整備	○			駅前
		►周辺土地利用動向を考慮した駅前広場・駐輪場整備	○			駅前
	駅前商業地の活用	►事業者への"まちの将来像"に沿った土地利用の協力要請	○			駅前
	小規模商業の振興	►宇治市産業戦略に基づく支援等	○			駅前 / 駅西
	商業施設などによる沿道のにぎわい創出	►駅から広がるまちの成長に伴う沿道のにぎわい増大		○		幹線
くらし	継続的な浸水対策	►雨水流出抑制施設等の整備	○			駅西
	良好なアクセス性の維持向上	►歩行者安全対策の実施	○			幹線
		►交通渋滞の解消		○		幹線
		►通過交通の低減			○	幹線
	住宅ストックの質向上と活用促進	►宇治市空き家等対策計画に基づく支援等	○			駅西
		►土地境界の明確化	○			駅西
	地区内道路（私道）の市道認定	►宇治市市道認定基準等に関する要綱の改正（H30）	○			駅西
	景観計画重点区域設定の検討	►宇治市景観計画に基づく検討	○			旧大和

都市機能誘導の考え方のまとめ

都市機能誘導

都市機能誘導の基本的な考え方

各拠点の機能を強化し生活利便性を維持することで、地域の特色に応じた多様な暮らしを実現できるように都市機能を誘導する。

都市機能誘導区域の考え方

●各拠点に誘導すべき機能を踏まえた都市機能誘導

・都市計画マスタープランで示す各拠点の特色に応じた都市機能の誘導を図る。

・現状の施設の立地状況を踏まえ、利用圏域が広い都市機能を備えた施設について誘導を図る。

→誘導すべき機能については、誘導区域案と合わせて整理し、次回以降に別途ご意見をいただく。

●新たなまちづくりを促進する都市機能誘導

・新たなまちづくりを促進する区域について、まちづくりの構想、計画を踏まえた都市機能の誘導を図る。