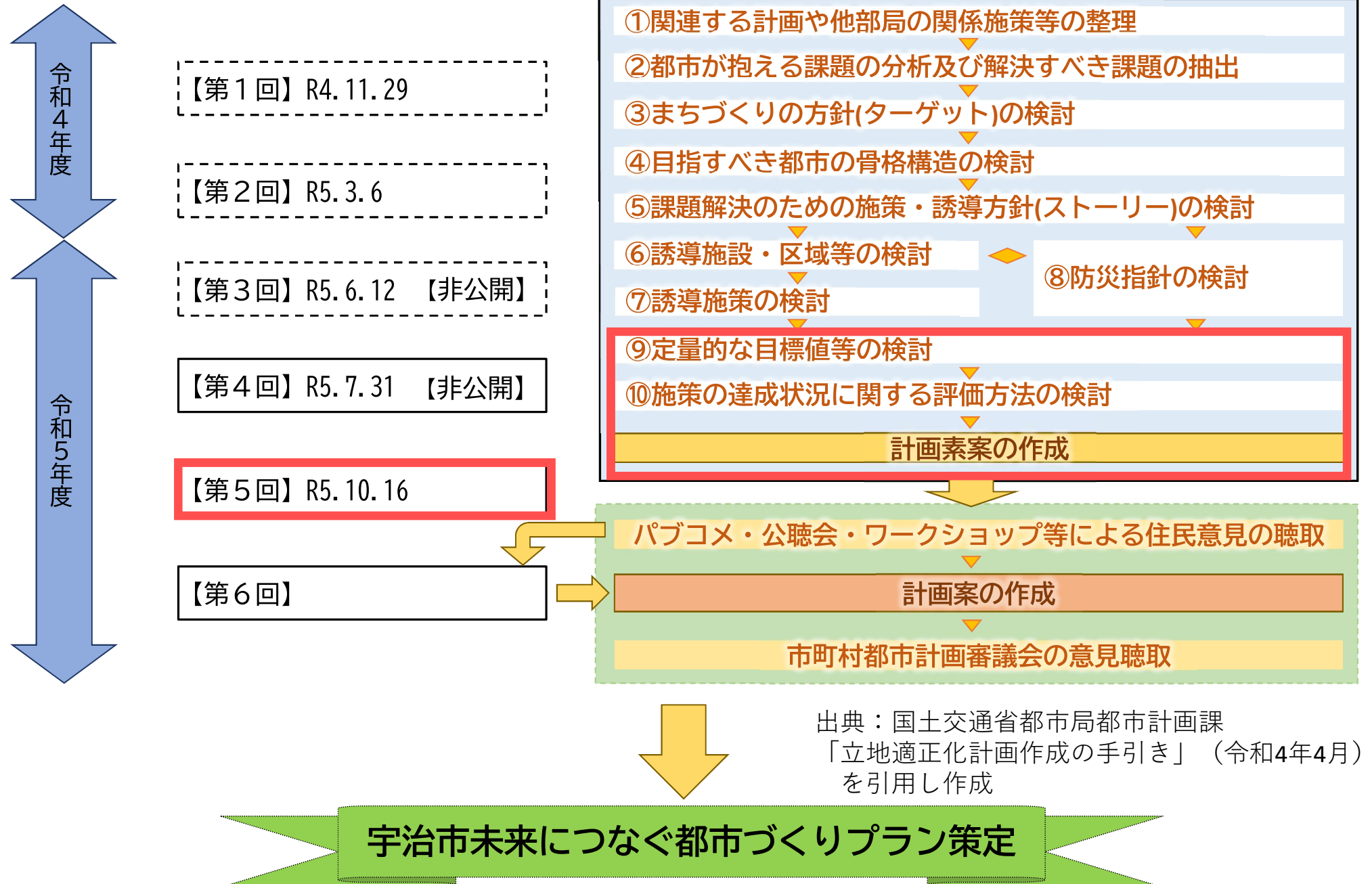


宇治市未来につなぐ都市づくりプラン（素案） の概要について

これまでの検討と今後のスケジュール

検討委員会（予定）

検討の進め方



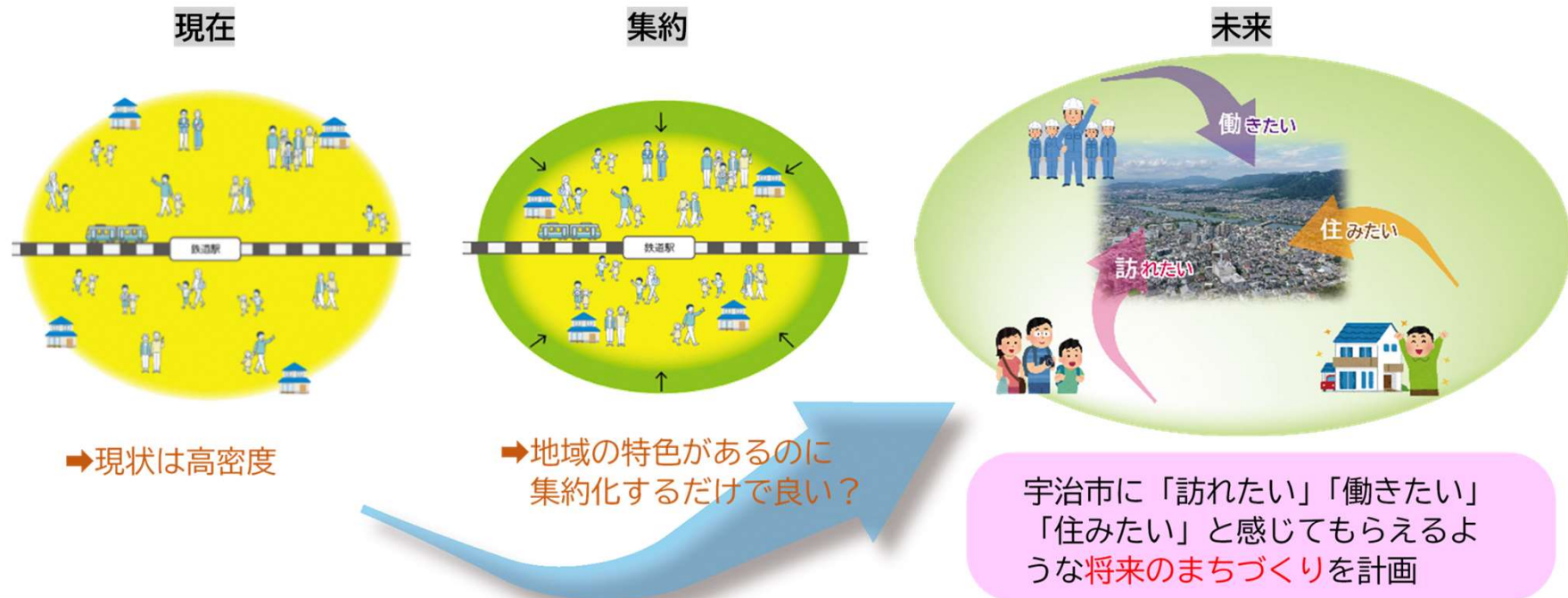
第1章 未来につなぐ都市づくりプランとは 【素案p1～p4】

(3) 宇治市未来につなぐ都市づくりプランが目指すもの 【p1】

これからの宇治市の都市づくりにおいては、人口減少社会に適切に対応した、居住のあり方や都市機能のあり方を考える必要があります。

そのため、立地適正化計画の制度を活用しつつ、宇治市の特徴を未来につなげるまちづくりを推進するための計画として、「宇治市未来につなぐ都市づくりプラン」を策定します。

宇治市の特徴を活かした本プランによるまちづくりを通じて、宇治市に愛着を持って住み続けたい、宇治市で働きたい、宇治市に訪れたいと思える人を増やし、持続可能なまち・宇治市の実現を目指していきます。



単に集約化するのではない宇治市にあったプランに！

第1章 未来につなぐ都市づくりプランとは 【素案p1～p4】

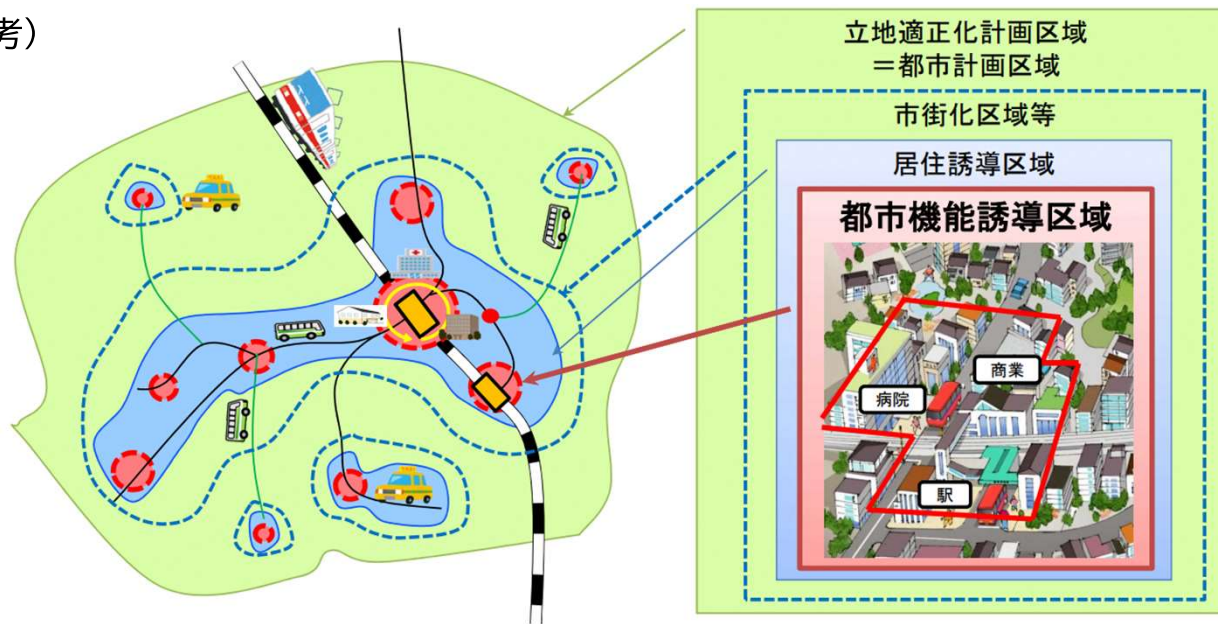
(4) 本プランの位置づけ及び関連する諸計画 【p2】

都市計画マスタープランで示したまちの将来像に即して策定するとともに、防災、公共施設、産業・観光、健康・福祉・子育て、教育、公共交通等の関連する分野の計画や施策と連携しながら、持続可能な都市の構築とまちの将来像の実現に向けた土地利用の誘導を図ります。

(5) 本プランの対象区域 【p2】

都市計画マスタープランの将来都市構造を形成するため、分析や施策の検討等は、市全域について実施し、市全域の暮らしを視野に入れて計画を作成します。なお、居住誘導区域と誘導施設及び都市機能誘導区域の対象区域については都市計画区域とします。

(参考)



出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）

居住誘導区域

市街化区域のうち、人口密度を維持し、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

都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市サービス機能を誘導することにより、効率的な提供を図る区域

誘導施設

医療・福祉・商業等、都市機能の増進に寄与し、居住者の利便のために誘導すべき施設

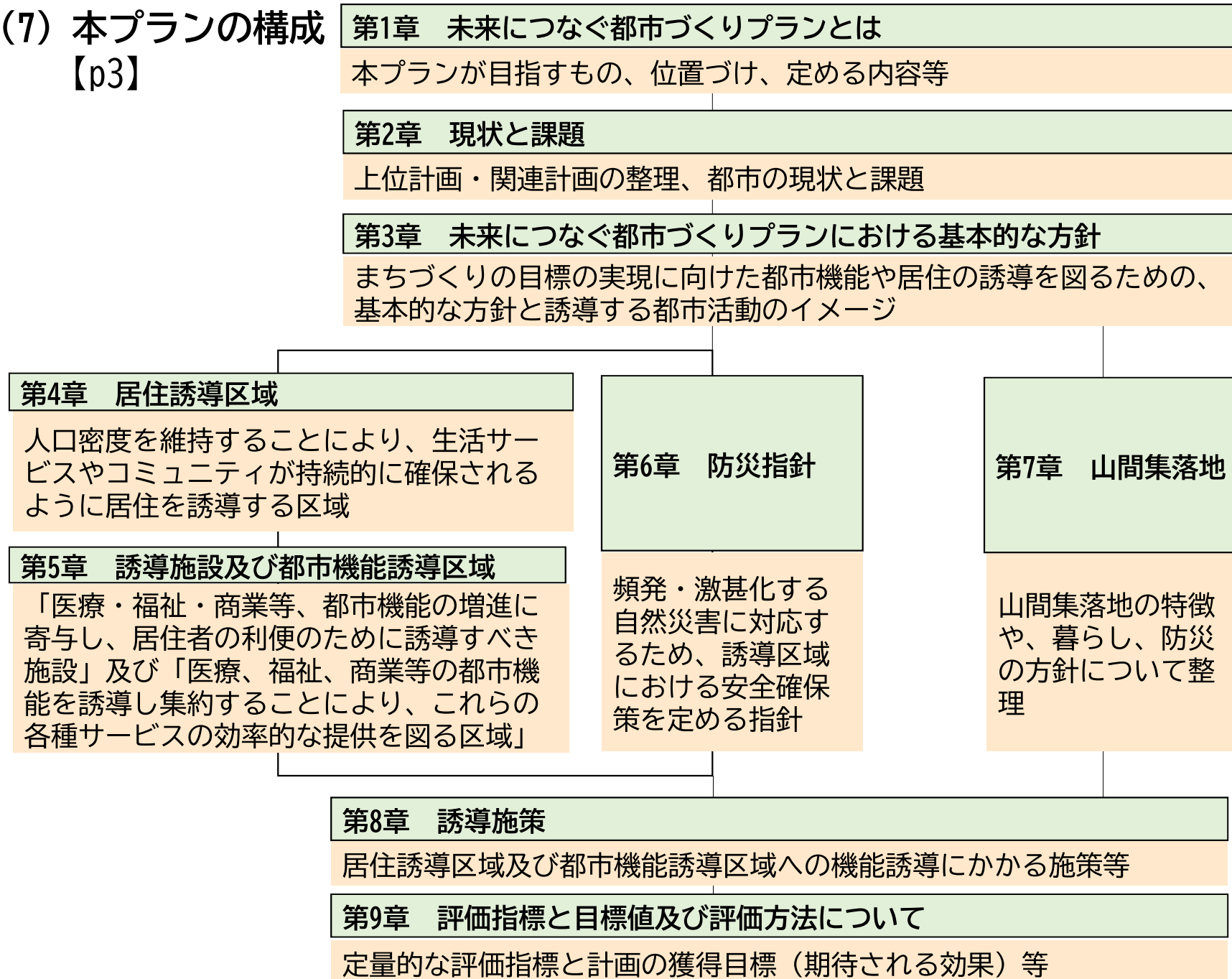
(6) 本プランの目標年次及び見直し 【p2】

本プランの期間は概ね20年後の都市の姿を展望するため、宇治市都市計画マスタープランと同じ2042（令和24）年までとし、見直しについても都市計画マスタープランに合わせて行います。

第1章 未来につなぐ都市づくりプランとは

【素案p1～p4】

(7) 本プランの構成 【p3】



第1章 未来につなぐ都市づくりプランとは 【素案p1～p4】

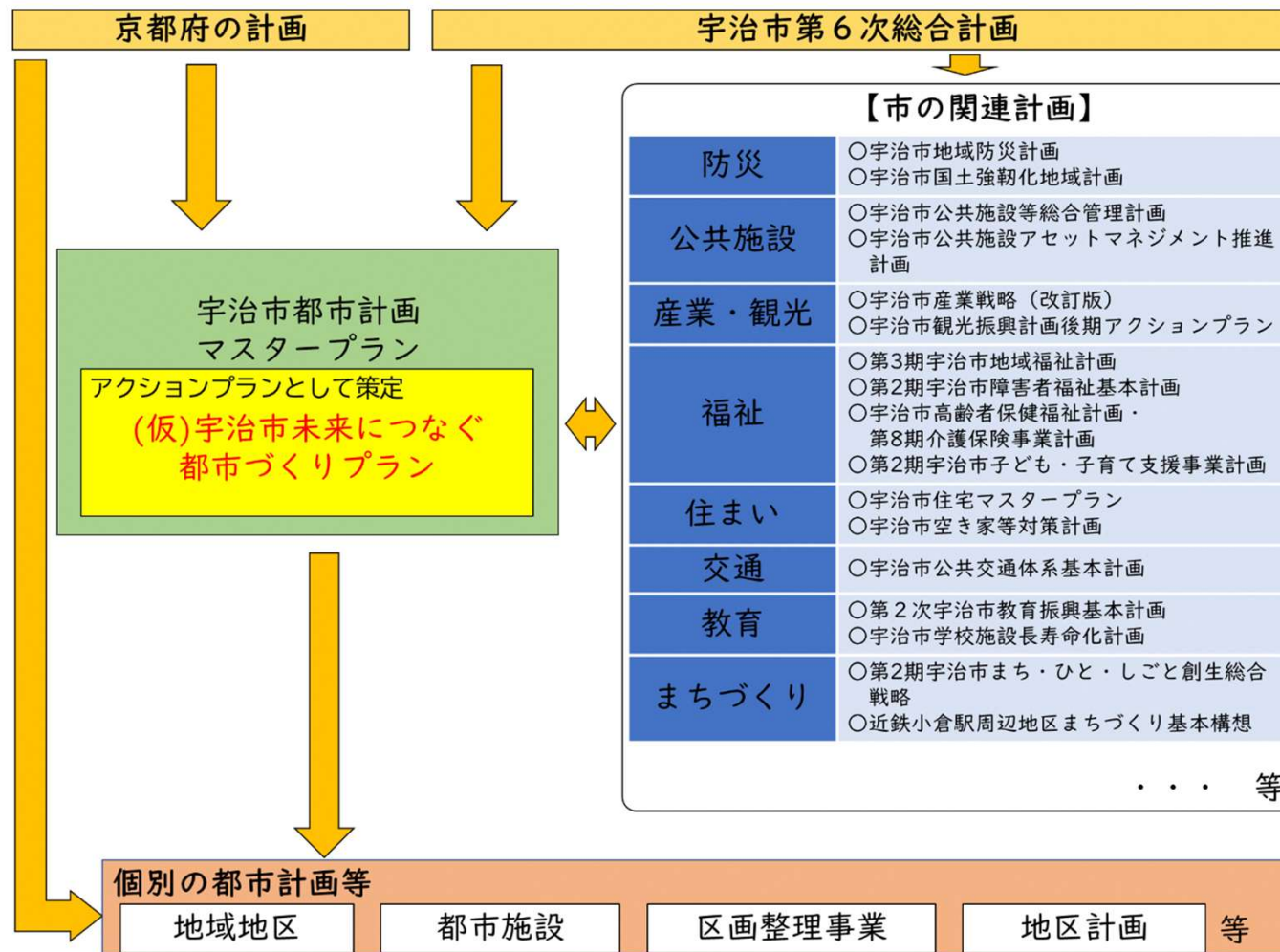
(8) 本プランで定める内容 【p3】

本プランは、「宇治市都市計画マスタープラン」の一部でアクションプランであり、都市再生特別措置法第81条を踏まえて作成します。併せて、「第12版都市計画運用指針（令和4年4月1日一部改正）（国土交通省）」、「立地適正化計画作成の手引き（令和4年4月改訂）（国土交通省）」を参考に、下記の内容を定めます。

- 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
- ⑪ その他地域の方針
- ⑫ 定量的な目標値等の検討
- ⑬ 施策の達成状況に関する評価手法の検討

(1) 上位計画・関連計画について 【素案p5～p11】

防災、公共施設、産業・観光、健康・福祉・子育て、教育、公共交通等の関連する分野の計画や施策と連携するため、本プランと関連する上位計画及び主な関連計画を整理します。



(3) 都市の課題

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 ・工業系用途地域の比率は全国平均より低い ・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 ・工業系用途地域の確保
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

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観光客のマイカー訪問の過多による渋滞

第3章 未来につなぐ都市づくりプランにおける基本的な方針

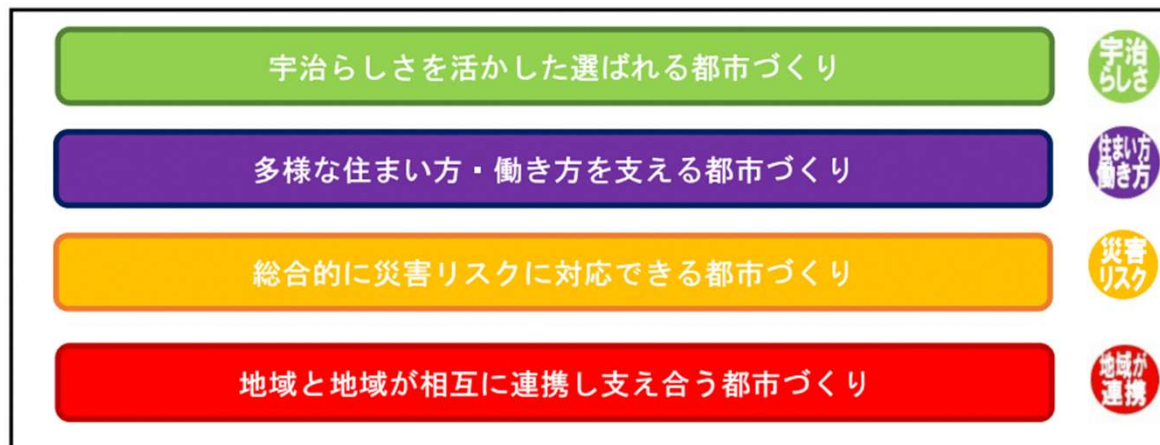
【素案p38～p39】

(1) まちづくりの目標（ターゲット）【p38】

本プランのまちづくりの目標について、上位計画である「宇治市都市計画マスタープラン」との整合を図るため、都市計画マスタープランで掲げている4つのまちづくりの目標の実現を目指すこととします。

本プランでは、このまちづくりの目標の実現に向けて、都市機能や居住の誘導を図っていくこととなります。

都市計画マスタープランにおける4つの基本目標



(2) まちづくりの基本方針（ストーリー）と誘導する都市活動のイメージ【p38～p39】

本市の概況や課題を受けて、本プランにおけるまちづくりの基本的な方針と誘導する都市活動を次のように設定しました。

第3章 未来につなぐ都市づくりプランにおける 基本的な方針

【素案p38～p39】

■拠点の役割に応じた充実・強化

拠点を中心に生活利便サービスを楽しむことができるように、公共交通ネットワークの充実を図りながら、各拠点に求められる役割の明確化とそれに応じた都市機能の充実・強化を図っていきます。

(誘導する都市活動のイメージ)

- ・観光に訪れる人や市民が賑わいを感じながら楽しんで買い物ができる
- ・駅前へのアクセス性が向上し、生活利便性が高まると共に、更なる賑わいが生まれている
- ・通勤途中などの際に気軽に行政手続きができる
- ・駅周辺エリアに地域交流施設ができ、様々な世代が気軽に集まれる交流スペースができている など

■多様な暮らしに対応できるまちづくり

引き続き社会状況や人口動向が大きく変化していく中で、従来のようなライフスタイルだけでなく、ライフステージにあった暮らし方、職住近接の生活の実現、新たな生活様式への対応など多様な暮らしに対応できるまちづくりを進めていきます。

(誘導する都市活動のイメージ)

- ・駅前マンション建設や、子育て・子育てにやさしいまちづくりが進み、働き盛りの若い世代が増えてきている
- ・空き家を活用して、地域住民が気軽に集まれる交流スペースができている
- ・市内に働く場が出来て、職住近接の住みやすいまちになっている
- ・豊かな自然環境とふれあう場で、その恩恵を感じる暮らしができている など

第3章 未来につなぐ都市づくりプランにおける 基本的な方針

【素案p38～p39】

■安全・安心な環境づくり

定住人口の確保の観点より安全・安心に暮らせる居住環境の確保と、事業者の操業環境の確保や観光客が安心して観光できる環境づくりなど様々な観点を考慮し、災害リスクに適切に対応した、ソフト面・ハード面の対策を組み合わせた総合的な防災対策による安全・安心な環境づくりを進めていきます。

(誘導する都市活動のイメージ)

- ・ 内水被害対策や土砂災害対策が進み、安心・安全に暮らせる場所が広がりつつある
- ・ みんなが住んでいる地区のハザードエリアや避難場所（安全な場所）を理解し、災害に備えた暮らしができて
- いる
- ・ 災害時の外国人支援体制を構築するなど外国人観光客にも配慮した防災まちづくりが進みつつある など

■公共交通が利用しやすい交通環境づくり

充実した鉄道網を活かしつつ、バス等も含めて総合的に公共交通が利用しやすい交通環境を維持する取り組みを進めていきます。

(誘導する都市活動のイメージ)

- ・ 車中心だった駅前空間が歩いて楽しめる空間になっている
- ・ まちづくりと連携した取組や利用啓発などにより、既存公共交通が維持されている
- ・ 高齢者の外出支援の取組やバリアフリー対応の車両導入により、公共交通の利用者が増えている
- ・ まちなかで気軽にカーシェアが利用できる環境が整ってきた など

(1) 居住誘導区域とは 【p40】

居住誘導区域とは、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、生活利便性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す。

(2) 居住誘導区域の基本的な考え方 【p40】

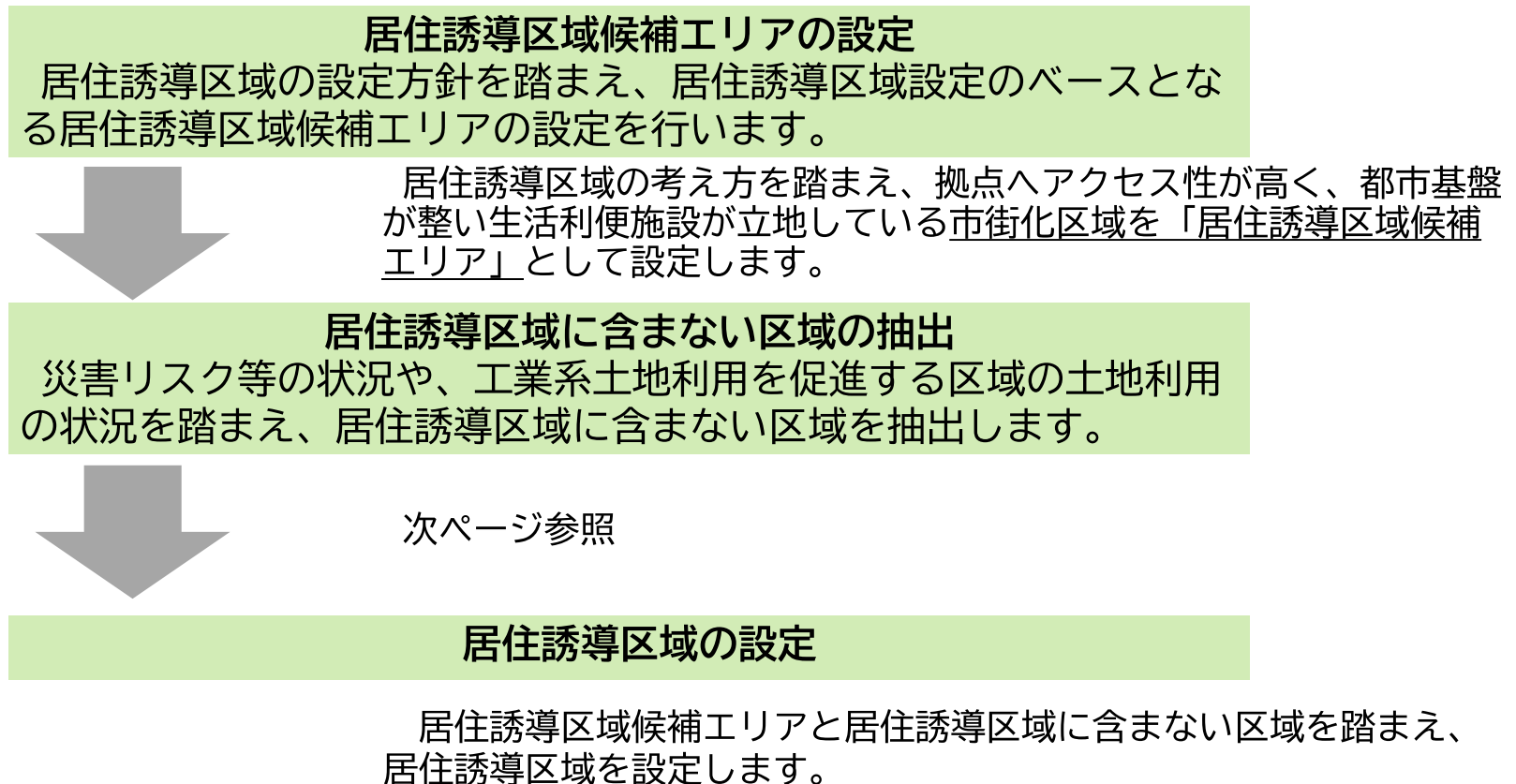
人口減少局面においても人口密度を維持し、交通ネットワーク等を通じて地域と地域が連携・補完しながら、都市サービスやコミュニティが安全に持続的に確保された暮らしに対応できるように居住の誘導を図ります。

(3) 居住誘導区域の設定方針 【p40】

- ① 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
- ② 災害リスクを踏まえた居住誘導
- ③ 土地利用の状況を踏まえた居住誘導

(4) 居住誘導区域の検討 【p41～p43】

③居住誘導区域設定フロー



③居住誘導区域に含まない区域の抽出

○都市再生特別措置法や都市計画運用指針を踏まえた居住誘導区域に含まない区域の抽出

		居住誘導区域設定に対する考え方
居住誘導区域に含まない区域	・市街化調整区域	含まない
	・自然公園法に規定する特別地域（本市独自の「宇治橋上流景観区域」）	含まない※2
	・土砂災害特別警戒区域 ※1	含まない
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	・急傾斜地崩壊危険区域※1	含まない
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※1	防災指針に示す取り組みを行い居住誘導区域に含める※3
	・浸水想定区域※1	防災指針に示す取り組みを行い居住誘導区域に含める※4

※3 土砂災害警戒区域については、本市の地形的特徴から市の東部の市街化区域内に点在しており、既存の住宅地の安全性を高める観点から災害に対するハード、ソフトの取組を推進していきます。防災指針に基づく安全性向上の取組を推進することを前提に、居住誘導区域に含めることとします。

【素案p22参照】

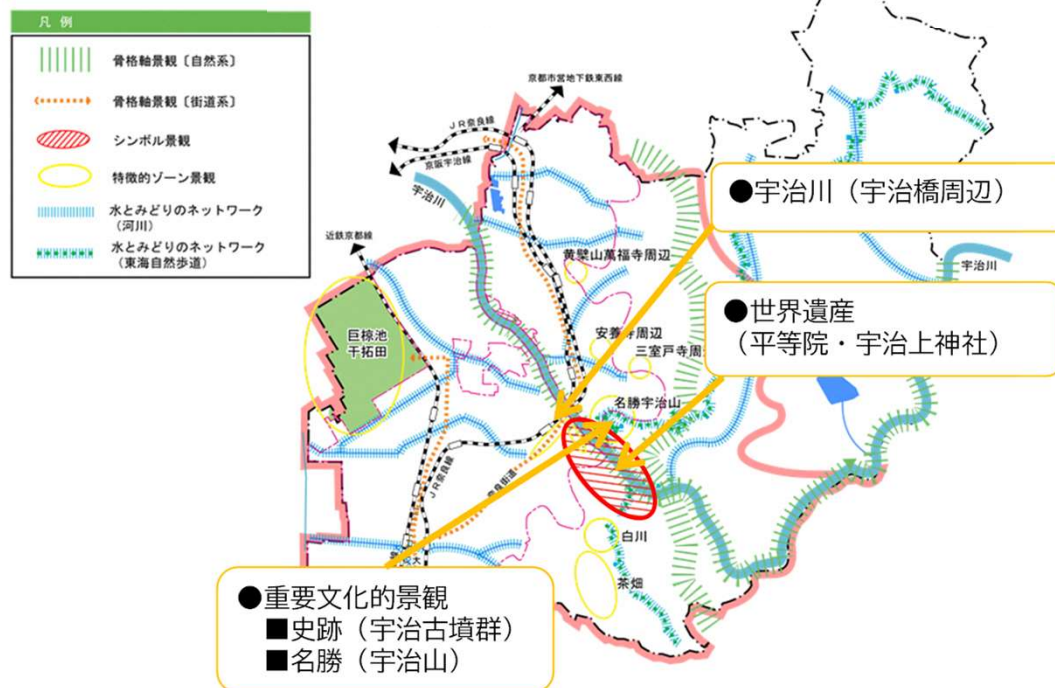
※4 浸水想定区域については、想定最大規模降雨の場合、宇治川・木津川洪水浸水想定区域などが市街化区域内で広範囲に広がっていますが、垂直避難が可能な避難所1km圏を重ねると、概ね全ての浸水想定区域がカバーされています。また、計画規模降雨の場合、市街化区域の一部が宇治川・木津川洪水浸水想定区域に指定されていますが、浸水深3.0m以上の地区はなく、垂直避難の可能性の高い地域となっています。家屋倒壊等氾濫想定区域については、宇治川沿岸に指定されていますが、宇治川の浸透、浸食対策としての堤防強化は実施済みとなっています。

以上の状況を踏まえ、浸水想定区域については、事前に避難情報等を伝達し、安全に避難することで人的被害の発生を防ぐことが可能であると考え、今後、防災指針に基づく安全性向上の取組を推進することを前提に、居住誘導区域に含めることとします。【素案p23～p24参照】

③居住誘導区域に含まない区域の抽出

○都市再生特別措置法や都市計画運用指針を踏まえた居住誘導区域に含まない区域の抽出

		居住誘導区域設定に対する考え方
居住誘導区域に含まない区域	・市街化調整区域	含まない
	・自然公園法に規定する特別地域 (本市独自の「宇治橋上流景観区域」)	含まない※2
	・土砂災害特別警戒区域 ※1	含まない
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	・急傾斜地崩壊危険区域※1	含まない
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※1	防災指針に示す取り組みを行い居住誘導区域に含める※3
	・浸水想定区域※1	防災指針に示す取り組みを行い居住誘導区域に含める※4

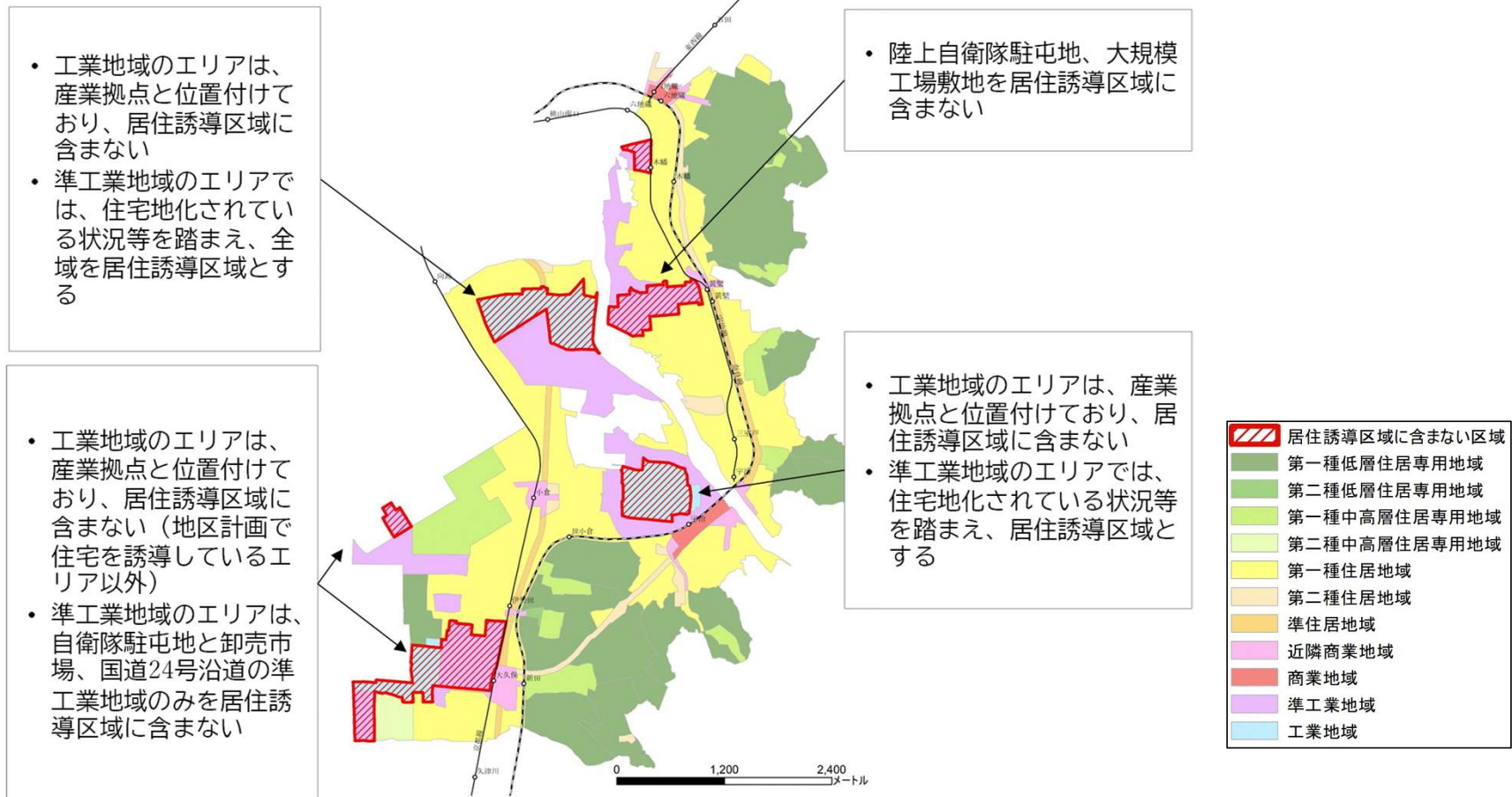


※2 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域は、居住誘導区域に含まない区域であるものの、世界に誇るべき観光資源に恵まれたエリアであり、都市計画マスタープランにおいて、シンボル景観を形成するエリアとして位置付けています。このような状況を踏まえ、恵まれた自然的環境、歴史・文化的景観や良好な住環境を維持・保全しているエリアを未来につないでいくために本市独自の「宇治橋上流景観区域」と設定します。

○土地利用の方向性を踏まえた居住誘導区域に含まない区域の抽出

現在の土地利用の状況から産業集積地として機能の維持・充実を図るエリアや将来の人口密度を考慮して、居住の誘導に適さない区域は居住誘導区域に含まないこととします。

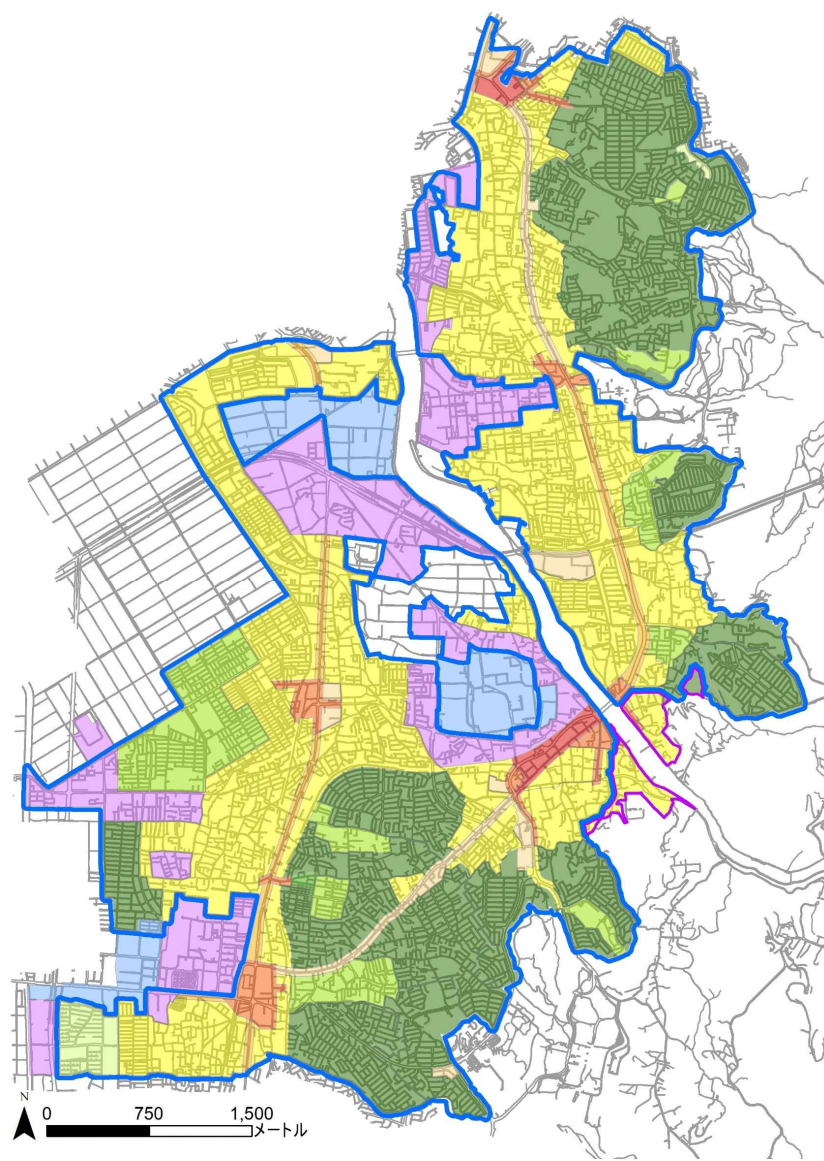
	居住誘導区域設定に対する基本的な考え方
工業地域	- 産業系土地利用を集積するエリアとして基本的には居住誘導区域に含まない - ただし、地区計画で住宅を誘導している地域は居住誘導区域に含める
準工業地域	- 基本的には居住誘導区域に含める - ただし、陸上自衛隊駐屯地、大規模工場敷地等については居住誘導区域に含まない



(5) 居住誘導区域

【p44】

居住誘導区域を以下の通り設定します。なお、区域区分の見直しの状況等を踏まえ、必要に応じて居住誘導区域の見直しを行います。



- 居住誘導区域
- 宇治橋上流景観区域
- 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
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域

※土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域の区域は居住誘導区域から除く。また、各区域に変更が生じた場合は、併せて居住誘導区域も変更するものとします。

※宇治橋上流景観区域は本市独自の区域です。

(1) 誘導施設、都市機能誘導区域とは 【p45】

誘導施設とは、都市の居住者の共同の福祉や利便のために必要な施設で、都市機能誘導区域ごとにその区域の特性等に応じて誘導すべき施設を位置づけたものです。

都市機能誘導区域とは、居住誘導区域内に設定するものであり、医療・福祉・子育て支援・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、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

(2) 都市機能誘導の基本的な考え方 【p45】

都市計画マスタープランに位置づける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の誘導を図ります。

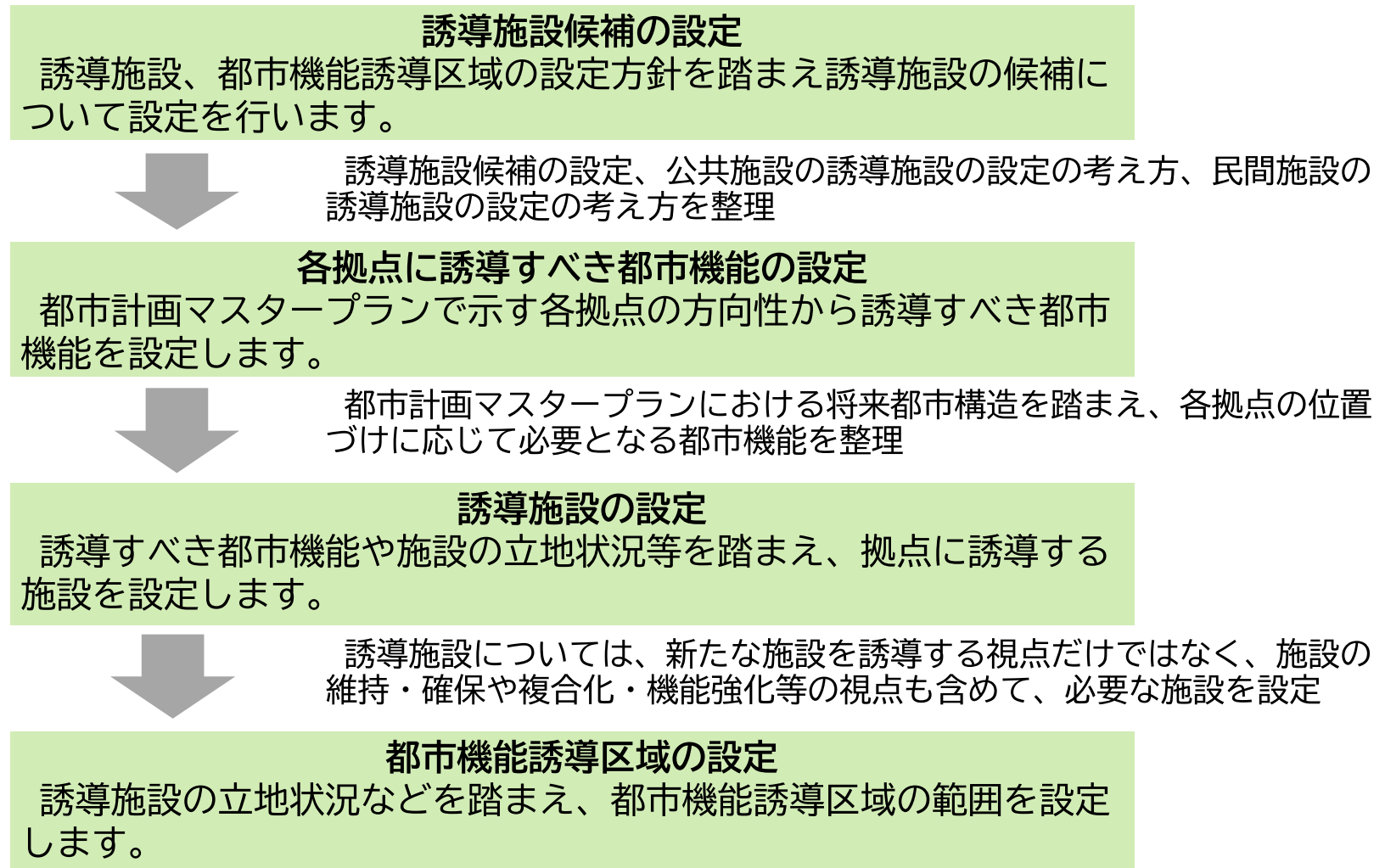
(3) 都市機能誘導区域の設定方針 【p46】

- ① 都市計画マスタープランで示す各拠点への特色に応じた都市機能の誘導
- ② 新たなまちづくりを促進する都市機能誘導

(4) 誘導施設、都市機能誘導区域の検討

【p46】

①都市機能誘導区域設定フロー



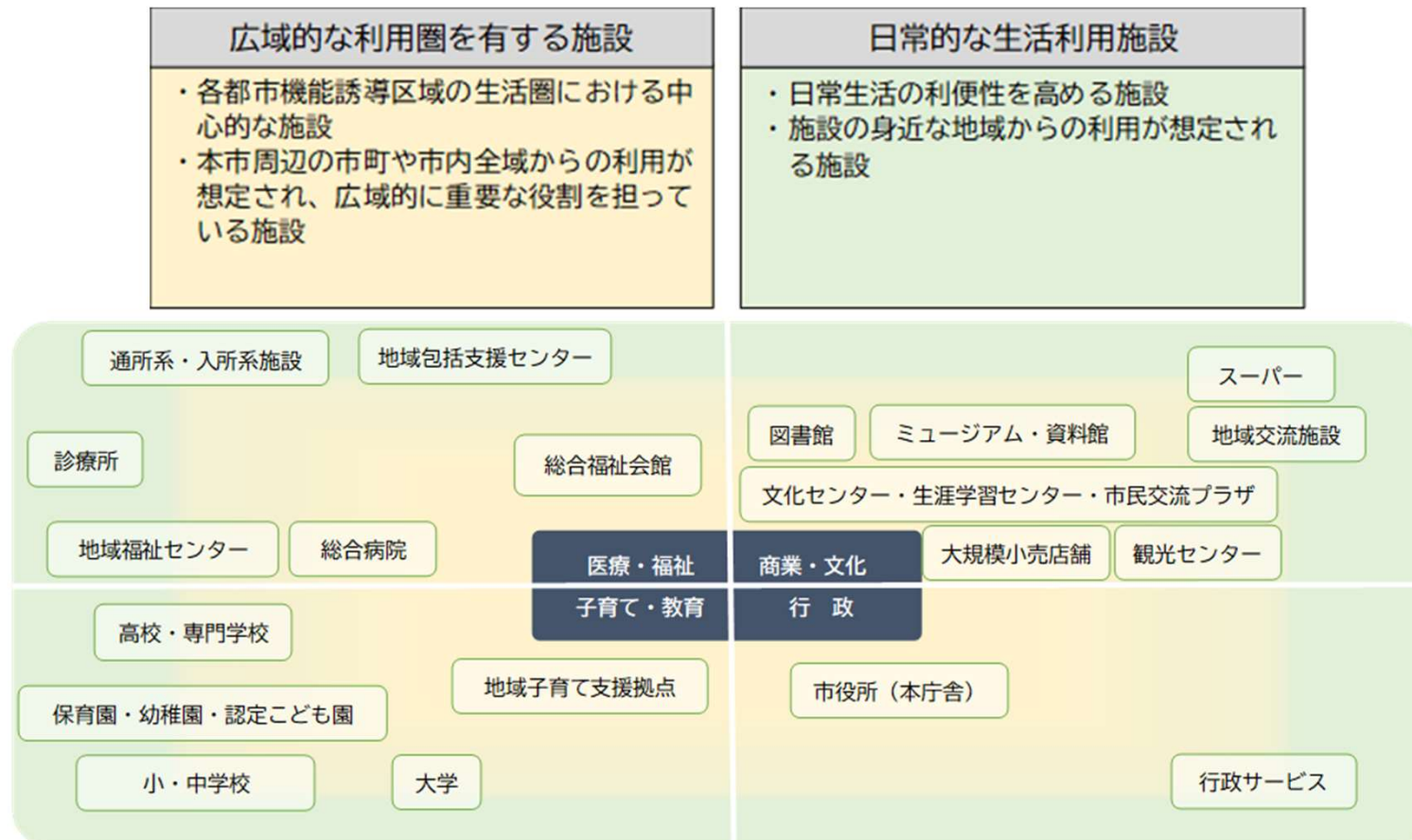
②誘導施設候補の選定

【p47】

誘導施設の候補施設は、施設が有する機能や目的、その役割によって、対象とする利用圏域が異なります。

診療所など身近な暮らしを支える機能は、市内に分散して立地していることが望ましいため、誘導施設としては設定せず、総合病院など広域的に人を集める都市機能を誘導することとします。

候補施設ごとの利用圏のイメージ



○公共施設の誘導施設の設定の考え方

【p47】

本市においては、市民サービスの向上を図るため、これまで様々な公共施設等を整備してきましたが、施設の多くは建設から相当の年数が経過し、大規模な改修や建替えが必要となることが見込まれています。一方で、今後も、人口減少や少子高齢社会の進展が予測される中であって、社会経済情勢の変化や厳しい財政状況などを踏まえ、限られた資源を有効に活用するとともに、「選択と集中」による効果的・効率的な行政運営が求められており、多様化する住民ニーズに的確に応えていかなければなりません。

本プランにおいては、新たな立地等を計画的に進めていくべきものについては、個別の計画などでその整備の方向性が示されているものを対象にして誘導施設を定めるとともに、それ以外については、主として既存の都市機能の維持、充実を図るものを対象にして誘導施設を定めます。本プラン作成後に、個別の計画の変更などにより施設整備などの方向性が示され、都市機能誘導区域内で都市機能を確保していくこととなった場合には、地域特性を活かしたまちづくりの必要性などを踏まえ、誘導施設の見直しを検討します。

○民間施設の誘導施設の設定の考え方

【p48】

誘導施設の候補施設の中には、医療・商業・子育て等の都市機能を有する民間事業者による生活サービス施設が存在します。こういった民間施設は市場原理が大きく影響する施設ですが、都市の居住者の共同の福祉や利便のために都市機能誘導区域ごとに必要な施設で、広域的に人を集める都市機能について誘導施設に定めます。

なお、「診療所」や「スーパーマーケット」など身近な暮らしを支える機能については、将来においても都市機能誘導区域内のみならず、身近な生活圏においてもバランスよく立地していることが望まれる施設であり、現時点では誘導施設として定めないこととします。しかしながら、人口減少・少子高齢化が今より進行した際は、立地適正化計画の趣旨とその際の施設の立地状況等も踏まえ、誘導施設の見直しを検討します。

③各拠点に設定すべき都市機能の設定

【p48～p50】

○中核拠点：JR宇治駅・京阪宇治駅周辺エリア

■拠点の特性

- ・ JR宇治駅をはじめ宇治市役所や歴史的建造物、宇治橋通り商店街、工場地域など、行政、文化・歴史、商工業の中心的役割を担う地域
- ・ 世界遺産である平等院や宇治上神社をはじめ、縣神社、宇治神社、放生院（橋寺）、恵心院および興聖寺などの歴史的遺産や宇治川など観光資源が集積している地域
- ・ 市内いずれの地域からも公共交通によりアクセスが可能

■都市MPにおける拠点の考え方を踏まえた誘導すべき都市機能

都市MPにおける拠点の考え方（抜粋）	誘導の視点	誘導すべき都市機能
・ 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	高齢化の中で必要性の高まる施設	・ 総合的で高度な医療サービス機能（総合病院） ・ 市民の暮らしを支える総合的な福祉機能（総合福祉会館）
	子育て世代にとって必要性の高い施設	・ 子育てを支える支援機能（子育て支援拠点）
	集客力がありまちの賑わいを生み出す施設	・ 広域的に集客する商業・サービス機能（大規模小売店舗） ・ 市民の学びや活動を支える総合的な教育・文化機能（生涯学習センター、文化センター、図書館） ・ 地域住民が交流する機能（地域交流施設） ・ 歴史・文化資源を活かした観光・交流機能（ミュージアム、観光センター）
	行政サービス施設	・ 中枢的な行政機能（市役所）

③各拠点に設定すべき都市機能の設定

【p48～p50】

○連携拠点：JR六地蔵駅周辺エリア

■拠点の特性

- ・宇治市の北端で京都市伏見区との境界地域に位置し、JR奈良線や京阪宇治線、京都市営地下鉄の鉄道ネットワークが発達しており、主要地方道大津宇治線や主要地方道京都宇治線、京都市道外環状線など、本市の主要道路が集中する北の玄関口
- ・京都市域と一体となった業務施設、住宅などのまちなみを形成しており、広域的な交通ターミナルを中心に周辺へのアクセス性が高い地域

■都市MPにおける拠点の考え方を踏まえた誘導すべき都市機能

都市MPにおける拠点の考え方（抜粋）	誘導の視点	誘導すべき都市機能
・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	高齢化の中で必要性の高まる施設	・総合的で高度な医療サービス機能（総合病院） ・市民の暮らしを支える福祉機能（地域福祉センター）
	子育て世代にとって必要性の高い施設	・子育てを支える支援機能（子育て支援拠点）
	集客力がありまちの賑わいを生み出す施設	・広域的に集客する商業・サービス機能（大規模小売店舗） ・地域住民が交流する機能（地域交流施設）

③各拠点に設定すべき都市機能の設定 【p48～p50】

○連携拠点：近鉄大久保駅・JR新田駅周辺エリア

■拠点の特性

- ・市の南部に位置し、近鉄大久保駅、JR新田駅および近鉄伊勢田駅があるほか、主要地方道城陽宇治線や主要地方道宇治淀線などの幹線道路が集中しており、広域的な交通ターミナルを中心に周辺へのアクセス性が高い地域
- ・城陽市、久御山町をつなぐ交通の要所となっている地域

■都市MPにおける拠点の考え方を踏まえた誘導すべき都市機能

都市MPにおける拠点の考え方（抜粋）	誘導の視点	誘導すべき都市機能
・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	高齢化の中で必要性の高まる施設	・総合的で高度な医療サービス機能（総合病院） ・市民の暮らしを支える福祉機能（地域福祉センター）
	子育て世代にとって必要性の高い施設	・子育てを支える支援機能（子育て支援拠点）
	集客力がありまちの賑わいを生み出す施設	・広域的に集客する商業・サービス機能（大規模小売店舗） ・地域住民が交流する機能（地域交流施設）

③各拠点に設定すべき都市機能の設定

【p48～p50】

○地域拠点：近鉄小倉駅周辺エリア

■拠点の特性

- ・旧大和街道沿いに茶商が立地するなど歴史あるまちなみが残っている
- ・近鉄小倉駅周辺は商業や業務機能が集積する地域

■都市MPにおける拠点の考え方を踏まえた誘導すべき都市機能

都市MPにおける拠点の考え方（抜粋）	誘導の視点	誘導すべき都市機能
・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 ・市内の代表的な商業集積地として、ニンテンドーミュージアム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	高齢化の中で必要性の高まる施設	・総合的で高度な医療サービス機能（総合病院） ・市民の暮らしを支える福祉機能（地域福祉センター）
	子育て世代にとって必要性の高い施設	・子育てを支える支援機能（子育て支援拠点）
	集客力がありまちの賑わいを生み出す施設	・広域的に集客する商業・サービス機能（大規模小売店舗） ・市民の学びや活動を支える教育・文化機能（小中一貫校、図書館） ・地域住民が交流する機能（地域交流施設） ・歴史・文化資源を活かした観光・交流機能（ミュージアム）

③各拠点に設定すべき都市機能の設定 【p48～p50】

○地域拠点：JR黄檗駅・京阪黄檗駅周辺エリア

■拠点の特性

- ・京都大学や萬福寺など、文化的、歴史的にも多様な施設が立地する地域

■都市MPにおける拠点の考え方を踏まえた誘導すべき都市機能

都市MPにおける拠点の考え方（抜粋）	誘導の視点	誘導すべき都市機能
・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 ・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	高齢化の中で必要性の高まる施設	・総合的で高度な医療サービス機能（総合病院） ・市民の暮らしを支える福祉機能（地域福祉センター）
	子育て世代にとって必要性の高い施設	・子育てを支える支援機能（子育て支援拠点）
	集客力がありまちの賑わいを生み出す施設	・市民の学びや活動を支える教育・文化機能（大学、小中一貫校、図書館） ・地域住民が交流する機能（地域交流施設）

④誘導施設の設定

【p52】

都市計画マスタープランでの位置づけや施設の役割、立地状況を踏まえ、各拠点に誘導する施設を以下の通り設定します。なお、誘導施設については、新たな施設を誘導する視点だけではなく、施設の維持・確保や複合化、機能強化等の視点も含めて、目指す都市像を実現するために必要な施設を設定します。

分野	施設	誘導施設に位置付ける考え方	中枢拠点	連携拠点		地域拠点	
			JR 宇治駅・ 京阪宇治駅 周辺エリア	JR 六地蔵 駅周辺エ リア	近鉄大久保 駅・JR 新田 駅周辺エリ ア	近鉄小倉駅 周辺エリア	JR 黄檗駅・ 京阪黄檗駅 周辺エリア
医療	総合病院	高度で適正な医療サービスを受けることができる施設であることから位置付ける	●	●	●	●	●
商業	大規模小売店舗	拠点の賑わいや活力創出をはじめ、都市の魅力や吸引力の向上に資する観点からも必要な施設であり位置付ける なお、都市計画で定めた用途上の土地利用は超えないもの	●	●	●	●	—
高齢者福祉	総合福祉会館・地域福祉センター	本市における高齢者や障がい者の活動・支援に資する施設であることから位置付ける	●	●	●	●	●
子育て	地域子育て支援拠点	子育て世代の転入や定住促進に寄与する施設であることから位置付ける	●	●	●	●	●
教育文化観光	大学	教育や研究開発を通して人材育成や地域経済の発展に寄与する施設であることから位置付ける	—	—	—	—	●
	小中一貫校	市が進める小中一貫教育をより実践できる施設として位置付ける	—	—	—	●	●
	文化施設	市内外を対象とした教育・交流・観光を促進する施設であることから位置付ける	●	—	—	●	—
	図書館	学びや交流を支える教育・文化的施設であることから位置付ける	●	—	—	●	●
	地域交流施設	地域住民の交流促進のための施設であることから位置付ける	●	●	●	●	●
	観光センター	観光・交流の促進に寄与する施設であることから位置付ける	●	—	—	—	—
行政	市役所(本庁舎)	行政機能の中核的役割を担う施設であることから位置付ける	●	—	—	—	—

⑤都市機能誘導区域の設定 【p53】

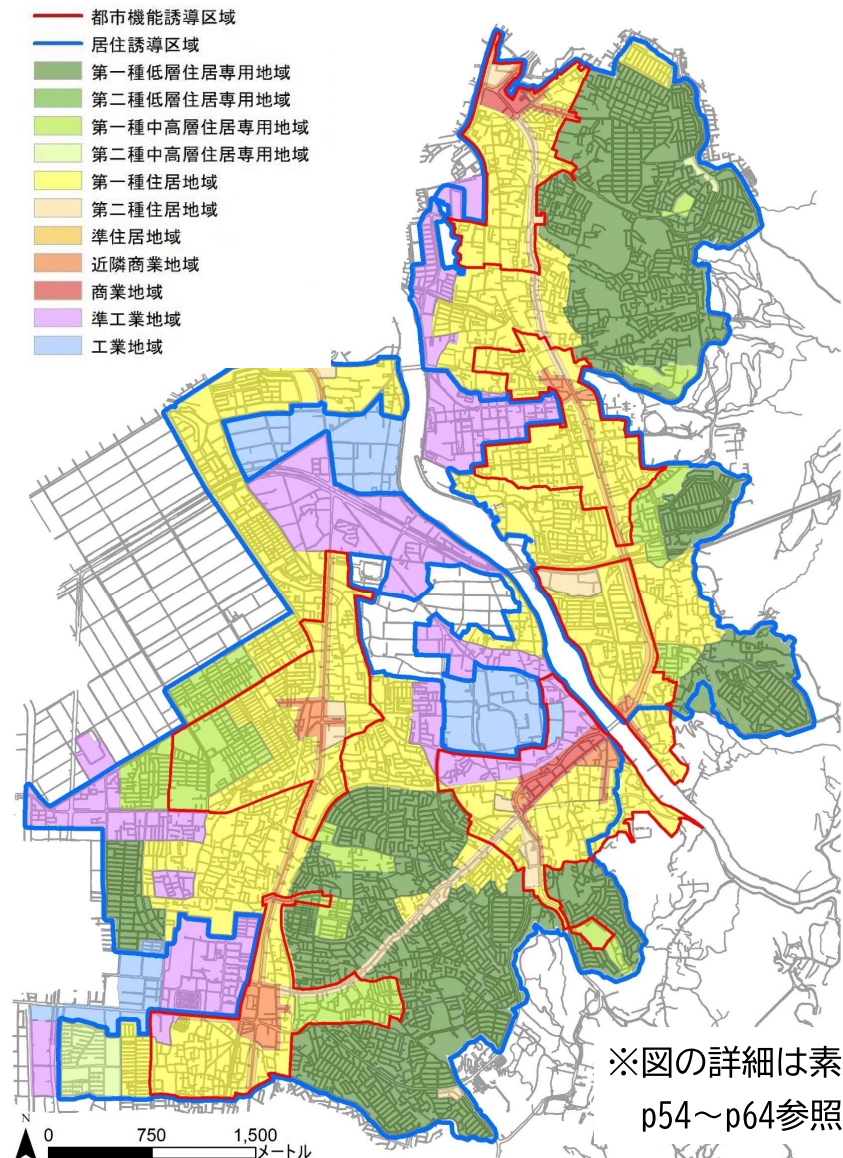
都市機能誘導区域を以下の通り設定します。都市機能誘導区域は、都市機能の集積状況等を踏まえ定めるものであり、今後、用途地域等の土地利用計画の見直しなどにあわせて、必要に応じて区域等の見直しを行っていきます。

(5) 誘導施設、都市機能誘導区域 【p54】

都市機能誘導区域の範囲は、以下の条件に合致する居住誘導区域内に設定することを基本とします。

- ・拠点の中心部にある鉄道駅から徒歩や自転車等により容易に移動できる範囲で設定（鉄道駅から概ね1km圏）
- ・河川や道路などの地形・地物や、用途地域を考慮して設定（第一種低層住居専用地域は除外）
- ・誘導施設が立地している、もしくは立地の可能性がある場合はその施設（場所）を含む範囲で設定

ただし、自然公園法に規定する特別地域は都市再生特別措置法に定めるとおり居住誘導区域に含まない区域であるものの、本市独自の「宇治橋上流景観区域」と設定しており、市の中心部の文化・歴史、商工業など都市機能が集積する地域であり、選ばれる都市づくりに向けて、今後も積極的に都市機能の誘導を図るべきエリアであるため、都市機能誘導区域を設定することとします。



(1) 防災指針とは 【p65】

防災指針は、都市再生特別措置法に基づき、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地を図るための、都市の防災に関する機能の確保に関する指針です。防災指針は宇治市地域防災計画等との整合を図りつつ、具体的な取組を位置づけます。

(2) 対象とする災害 【p65】

対象とする災害は土砂災害、洪水、内水、地震とします。

(3) 災害リスクの整理と分析 【p65】

防災上の課題を抽出するため、下記の災害リスクを整理し状況を把握するとともに、都市の情報と重ね合わせるにより災害リスクの分析を行います。

災害リスク情報の整理項目

災害	整理項目
土砂災害	土砂災害特別警戒区域／土砂災害警戒区域／急傾斜地崩壊危険区域
洪水	洪水浸水想定区域(想定最大規模)
	洪水浸水想定区域(計画規模)
	洪水浸水継続時間
	家屋倒壊等氾濫想定区域
内水	内水氾濫浸水実績箇所 ※内水について氾濫想定区域が公表されていないため、浸水実績箇所のデータを活用
地震	震度分布図
	大規模盛土造成地の分布

第6章 防災指針

【素案p65～p87】

(4) 課題の整理

【p85】

①土砂災害

- ・土砂災害特別警戒区域・警戒区域等が市街化区域内に点在しており、避難情報の発信、土地利用の規制、住民の防災意識の向上など総合的な対策を進めることが必要です。

②洪水、内水

- ・想定最大規模降雨による浸水想定区域は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おり、対策を進めることが必要です。
- ・浸水が長時間継続することが想定される地域に指定避難所が多数立地しており、時間軸を意識した対策が必要です。
- ・内水氾濫浸水実績箇所は、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おり、対策を進めることが必要です。

③地震

- ・地震は危険度の高い地域が広がっており、建物等の耐震化や宅地の安全性向上、住民の防災意識の向上など総合的な対策を進めることが必要です。

(5) 防災指針における将来像と取組方針

【p85】

①将来像

本指針においては、都市計画マスタープランに掲げた防災に関連する都市づくりの基本目標を将来像として位置づけます。

総合的に災害リスクに対応できる都市づくり

第7章 山間集落地

【素案p88～p89】

(3) 山間集落地の暮らしについて

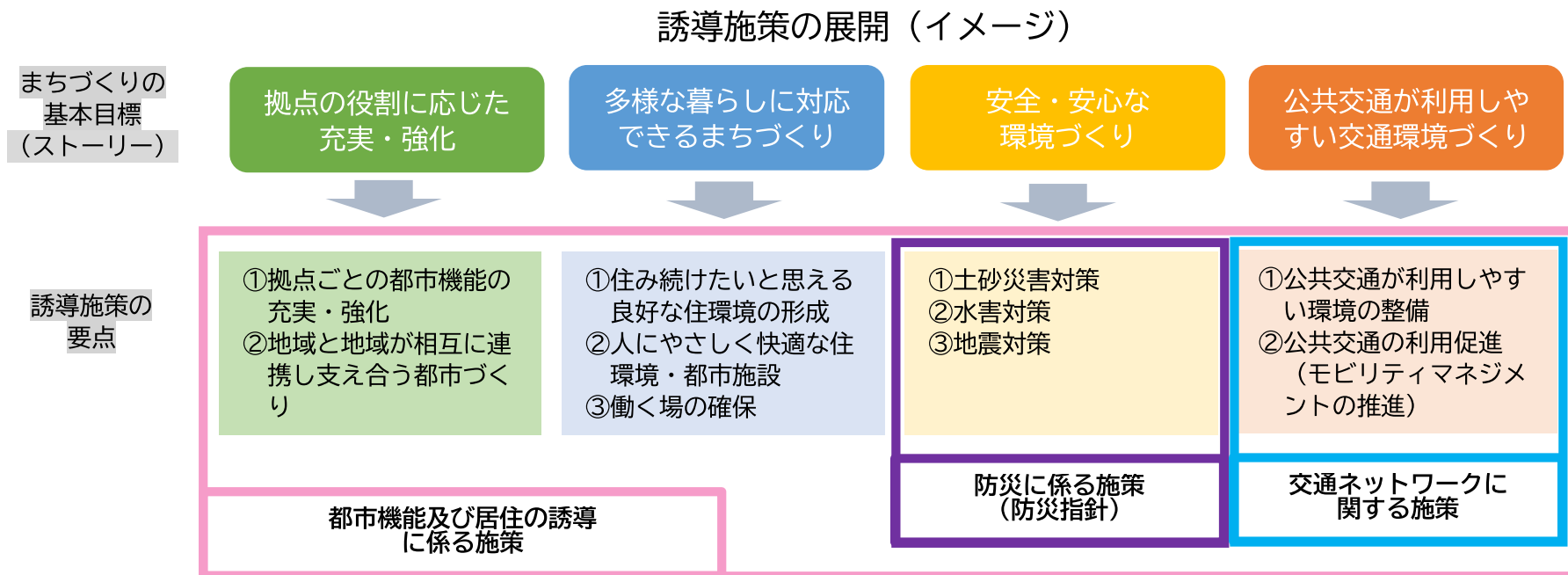
【p88】

山間地域の豊かな自然環境や、アクトパル宇治、東海自然歩道などの観光・レクリエーション資源、炭山の工芸のいとなみは、宇治市全体にとって魅力であり市民の貴重な財産です。これらの既存集落地の暮らしについては、都市計画マスタープランの将来都市構造の基本的な考え方に即して、自然に囲まれた住宅地としての土地利用を維持しつつ、住環境の向上を目指します。

(1) 誘導施策の方向性

【p90】

居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設を定めるとともに、居住誘導区域及び都市機能誘導区域への機能誘導にかかる施策とあわせて、その他の区域においても住環境を維持し、将来、人口減少・少子高齢化が進行した地域においても安心して暮らし続けられるための施策に取組み、未来につなげるまちづくりを推進し持続可能なまち・宇治市の実現を目指します。



第9章 評価指標と目標値及び評価方法について

【素案p101～p107】

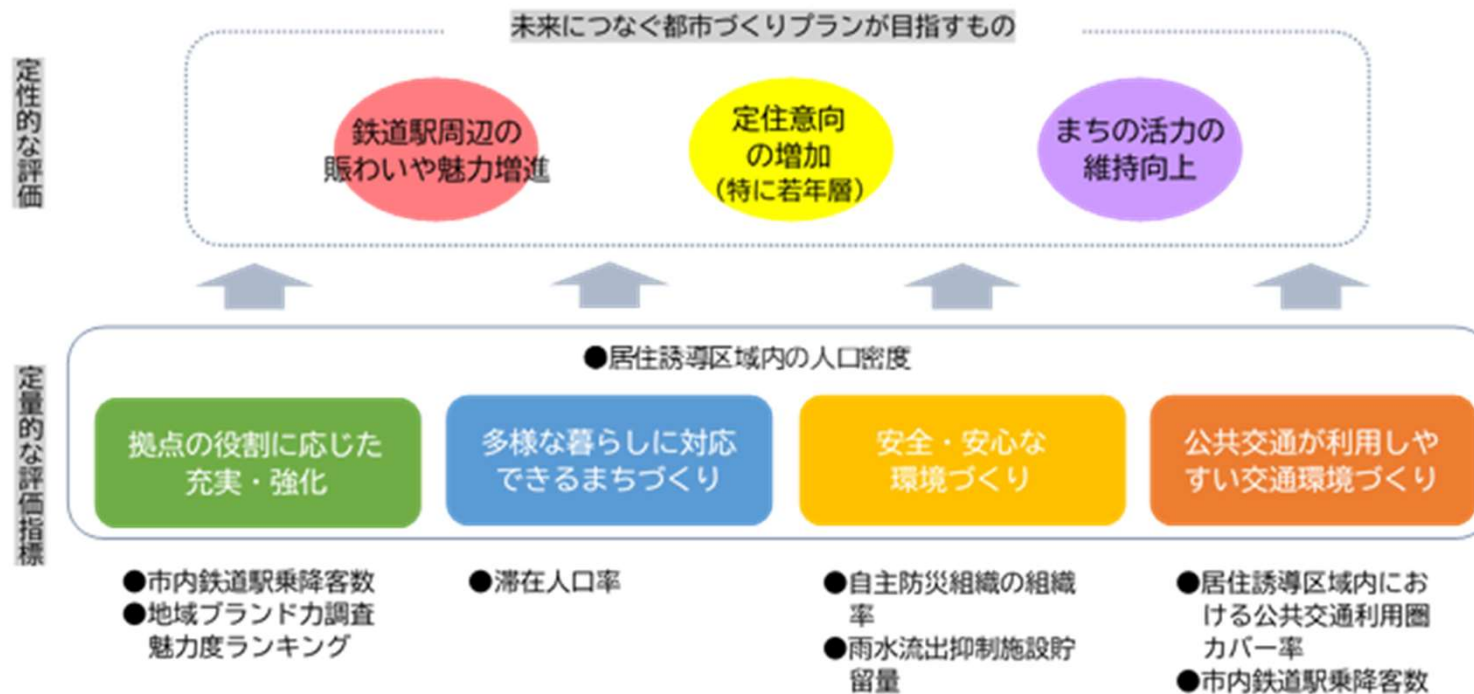
(1) 評価指標と目標値について 【p101】

①基本的な考え方

目標値の設定に際しては、以下の点を考慮して検討を行います。

- 本計画のまちづくりの方針と紐づけて、どのような目標値が適切かどうか
- 継続的に算出・計測が可能かどうか
- 本市が目指す都市の将来像を評価・判断できるものであるかどうか

本計画の評価の考え方（イメージ）



第9章 評価指標と目標値及び評価方法について

【素案p101～p107】

(1) 評価指標と目標値について 【p101～p104】

②評価指標と目標値

本プランの計画期間内（2042年までの概ね20年間）の長期的視点においては、施策の進行状況や社会情勢の変化も想定されるため、定期的に評価・検証を行い、必要に応じて施策の強化や目標値の見直しについて適宜検討します。

(2) 評価方法について 【p104】

誘導施策の進捗状況を確認するとともに、概ね5年毎に計画の評価を行います。

さらに、都市計画マスタープランで示している「変化に適応できる都市計画プロセス」の考え方と整合を図りながら、本プランについても継続的な計画の評価、見直しを行い、計画の改善・充実を図ります。

第9章 評価指標と目標値及び評価方法について

【素案p101～p107】

(3) 届出制度

【p105～p107】

①都市機能誘導区域外での建築等の届出等

都市機能誘導区域外において、誘導施設の開発や建築等の行為を行う場合、以下のような行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所等について市長への届出が必要となります。

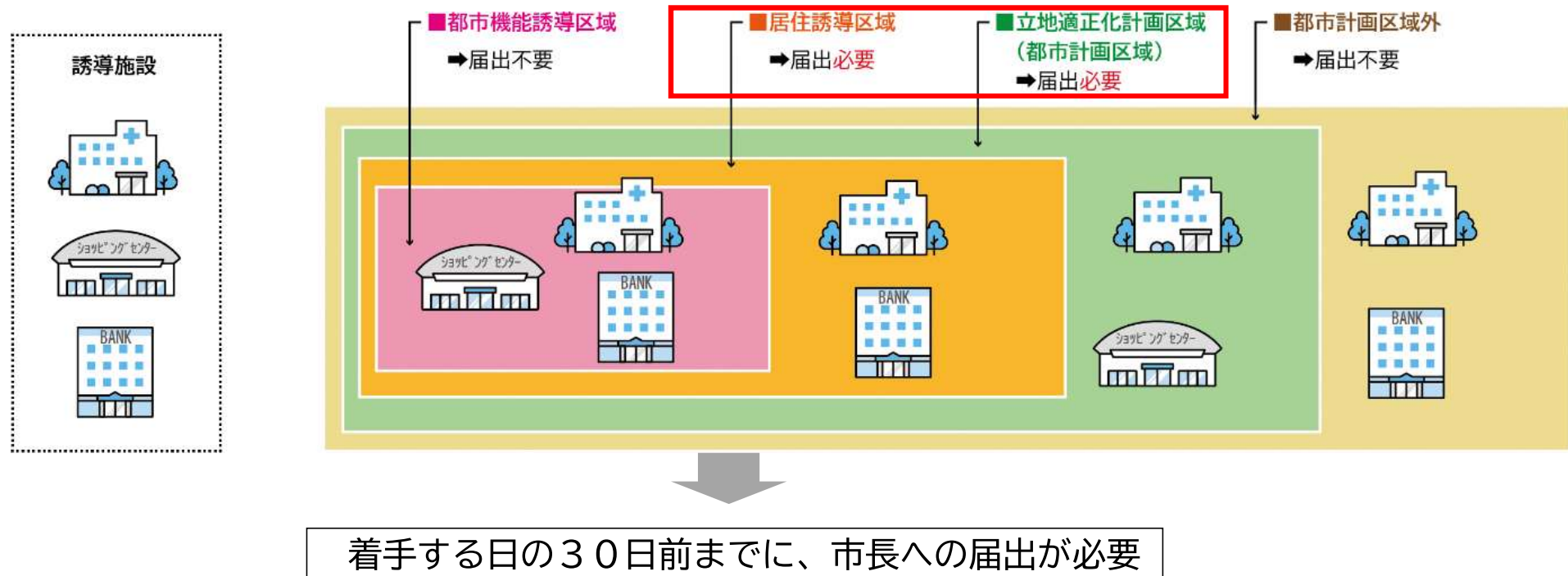
(都市再生特別措置法第108条第1項)

【開発行為】

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

【建築等行為】

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合



第9章 評価指標と目標値及び評価方法について

【素案p101～p107】

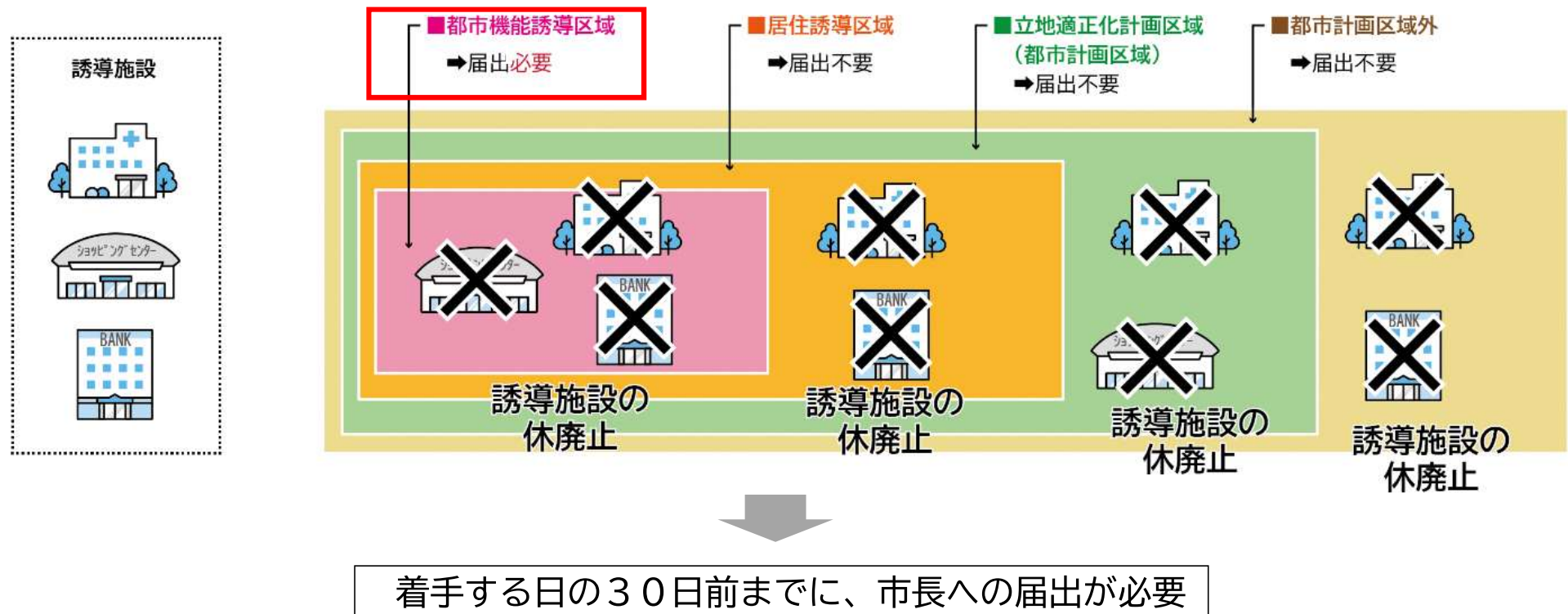
(3) 届出制度

【p105～p107】

②都市機能誘導区域内での施設の休止または廃止の届出

都市機能誘導区域内においては、誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、着手する日の30日前までに行為の内容や場所等について市長への届出が必要となります。

(都市再生特別措置法第108条2)



第9章 評価指標と目標値及び評価方法について

【素案p101～p107】

(3) 届出制度

【p105～p107】

③居住誘導区域外での開発行為や建築等行為の届出

居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅開発や建築行為等を行う場合には、以下のような行為に着手する日の30日前までに、行為の内容や場所等について市長への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第88条第1項）

【開発行為】

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

【建築等行為】

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅等とする場合

【開発行為】

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為



- ・ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

1,000㎡以上



【建築等行為】

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅等とする場合



着手する日の30日前までに、市長への届出が必要