

宇治市未来につなぐ都市づくりプラン（初案） への市民意見募集について

〈市民の皆さんのご意見をお寄せください〉

宇治市では、都市の機能を維持し、誰もが安心して快適に暮らし続けることができるまちを目指し、宇治市未来につなぐ都市づくりプラン（初案）をまとめましたので、市民の皆さんからのご意見を募集します。

宇治市 都市整備部 都市計画課

〒611-8501 京都府宇治市宇治琵琶 33 番地

Tel：0774-20-8743 Fax：0774-21-0409

✉：toshikeikakuka@city.uji.kyoto.jp

1 未来につなぐ都市づくりプランとは

(1) 本市のこれまでの都市づくりと課題

宇治市のこれまでの都市づくりは、右肩上がりの経済成長と人口増加を前提に、医療・福祉、商業、公共交通などの都市機能の整備・提供を行ってきました。

しかし、人口減少に直面した状況下においては、従来のような都市づくりの延長では都市機能の維持が困難になることが予想されます。

一般的には、居住エリアをコンパクトにし、人口密度と都市機能の維持を可能とする効率的な土地利用に取り組む必要がありますが、宇治市は比較的人口密度が高く、公共交通ネットワークが充足しており、市域全体で暮らしやすい環境が整っていることが特徴です。

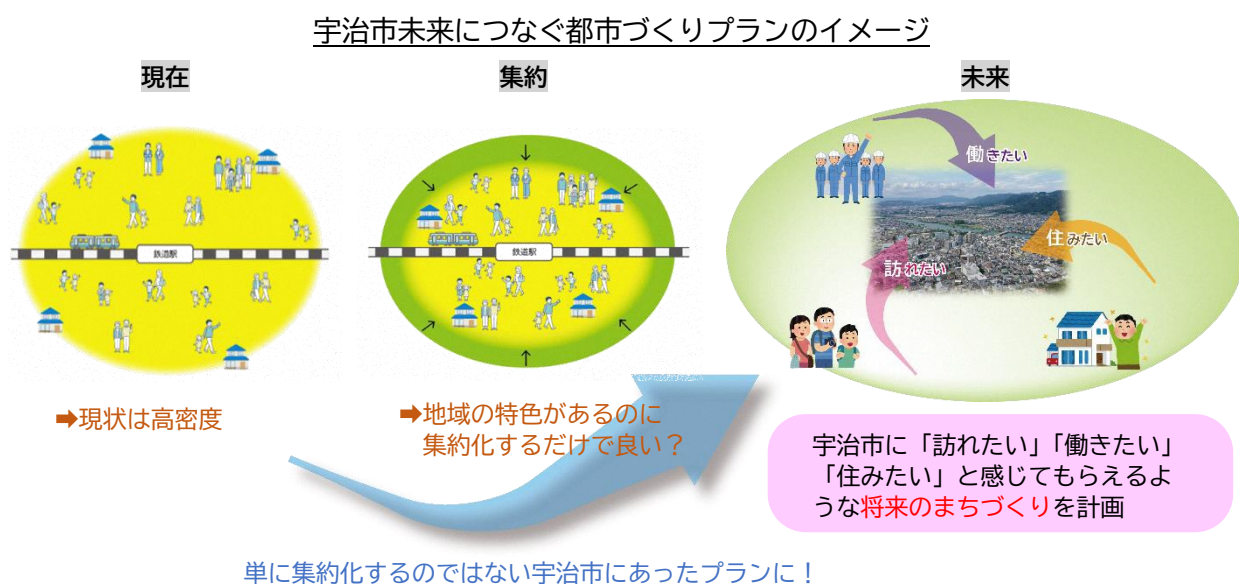
また、市内には多くの観光客が訪れる観光地、働く場や生活の場を抱えており、単なるコンパクトな土地利用を目指すことは、むしろ本市の特徴を損なうことも懸念されます。

(2) 宇治市未来につなぐ都市づくりプランが目指すもの

前述したように、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。



(3) 本プランの対象区域

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。

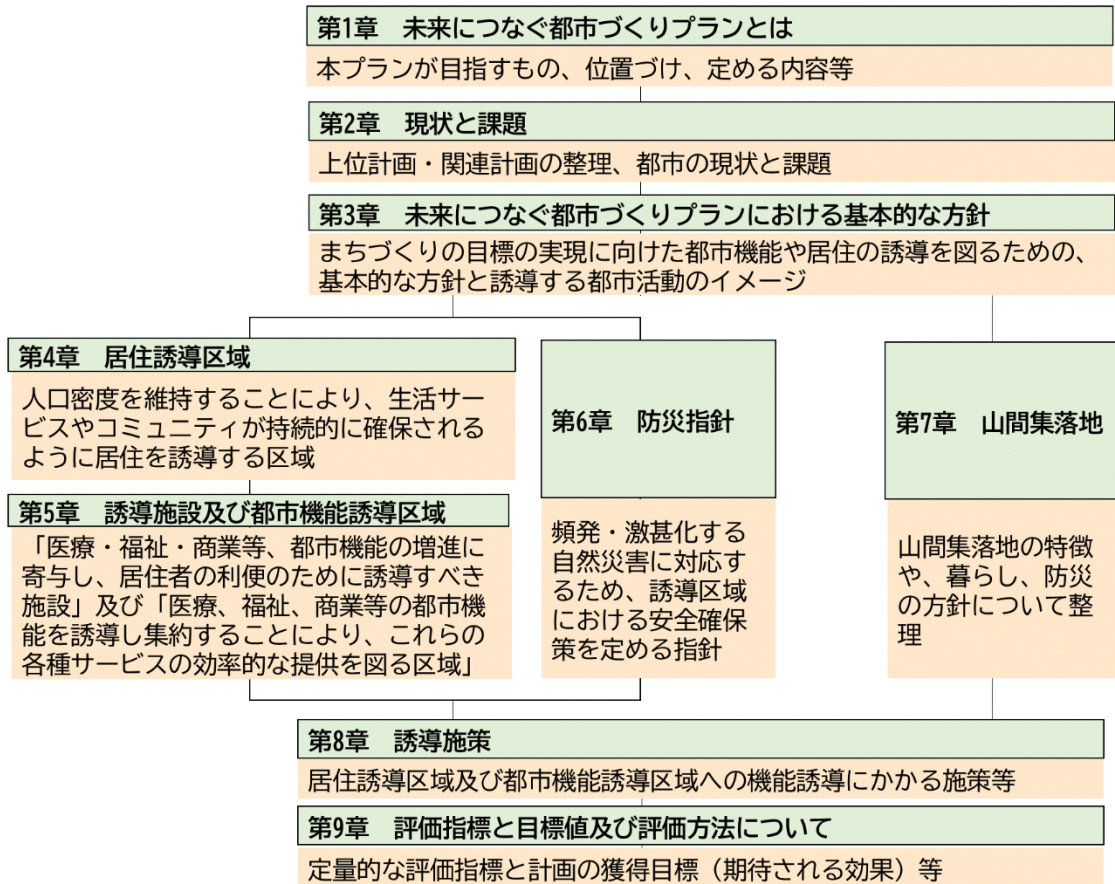
(4) 本プランの目標年次及び見直し

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。

(5) 本プランの構成

本プランの構成は以下のとおりです。

本プランの構成



(6) 本プランで定める内容

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 その他の地域の方針
- 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

2

都市の課題

(1) 本市の現状と将来の懸念

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

（２）本市の抱える課題

○拠点の役割に応じた充実・強化

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

○多様な暮らしに対応できるまちづくり

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| ・就職期の若者の転出超過 | 【①人口】 |
| ・働く場の確保に必要な活用できる土地の不足 | 【②土地利用】 |
| ・主要産業である製造業の減少 | 【④経済】 |
| ・高齢化に伴う扶助費等に対する財政的懸念 | 【⑤財政】 |
| ・人口減少に伴う生活利便施設撤退の懸念 | 【⑦都市機能】 |
| ・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 | 【⑨市民ニーズ】 |

○安全・安心な環境づくり

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| ・道路被災時の緊急輸送に対するリスク | 【③交通】 |
| ・老朽化が進み、公共施設の被害が大きくなる恐れ | 【⑤財政】 |
| ・ハザードの周知（人口密度が高い地域が重複） | 【⑥災害】 |
| ・避難所機能を持つ施設の撤退等のリスク | 【⑦都市機能】 |
| ・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 | 【⑧歴史文化観光】 |
| ・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 | 【⑨市民ニーズ】 |

○公共交通が利用しやすい交通環境づくり

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

※ 【】内の番号は３ページに示す都市の現状の分類に対応しています。

(1) まちづくりの目標（ターゲット）

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」の将来都市構造を実現するため、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

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

(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

■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享受できるように、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



■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
- ・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)

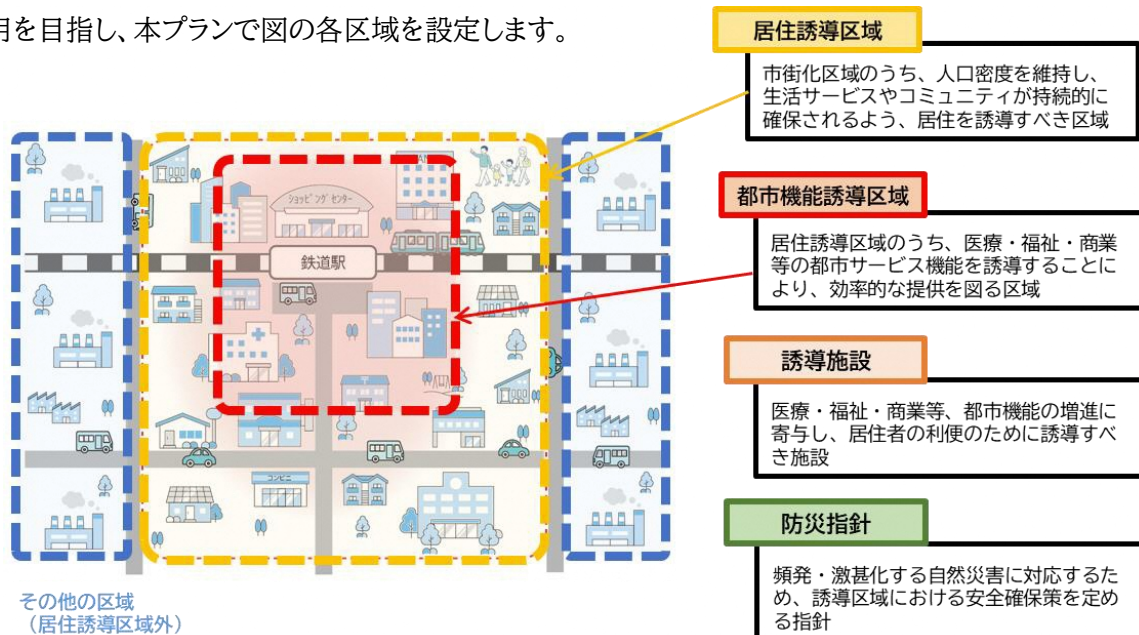
- ・車中心だった駅前空間が歩いて楽しめる空間になっている
- ・まちづくりと連携した取組や利用啓発などにより、既存公共交通が維持されている
- ・高齢者の外出支援の取組やバリアフリー対応の車両導入により、公共交通の利用者が増えている
- ・まちなかで気軽にカーシェアが利用できる環境が整っている

など



(3) まちづくりの目標とまちづくりの基本方針の実現に向けて

まちづくりの目標の実現に向けて、立地適正化計画の制度を活用しつつ、地域の特徴を活かした効率的な土地利用を目指し、本プランで図の各区域を設定します。



4 居住誘導区域

(1) 居住誘導の基本的な考え方

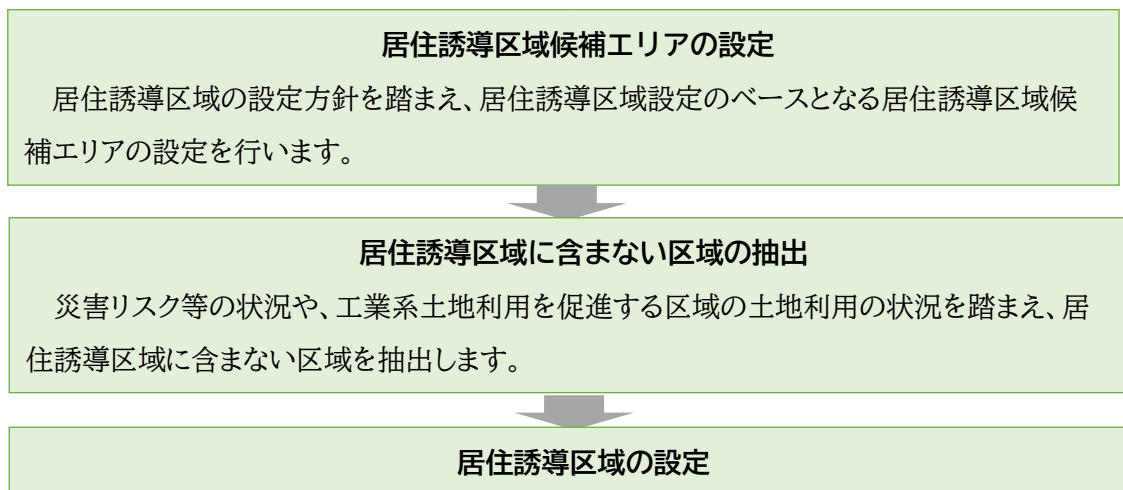
人口減少局面においても人口密度を維持し、交通ネットワーク等を通じて地域と地域が連携・補完しながら、都市サービスやコミュニティが安全に持続的に確保された暮らしに対応できるように居住の誘導を図ります。

(2) 居住誘導区域の設定方針

- 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

(3) 居住誘導区域の検討

●居住誘導区域設定のフロー



●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
	・土砂災害特別警戒区域	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	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	防災指針に示す取り組みを行い居住誘導区域に含める
	・浸水想定区域	防災指針に示す取り組みを行い居住誘導区域に含める

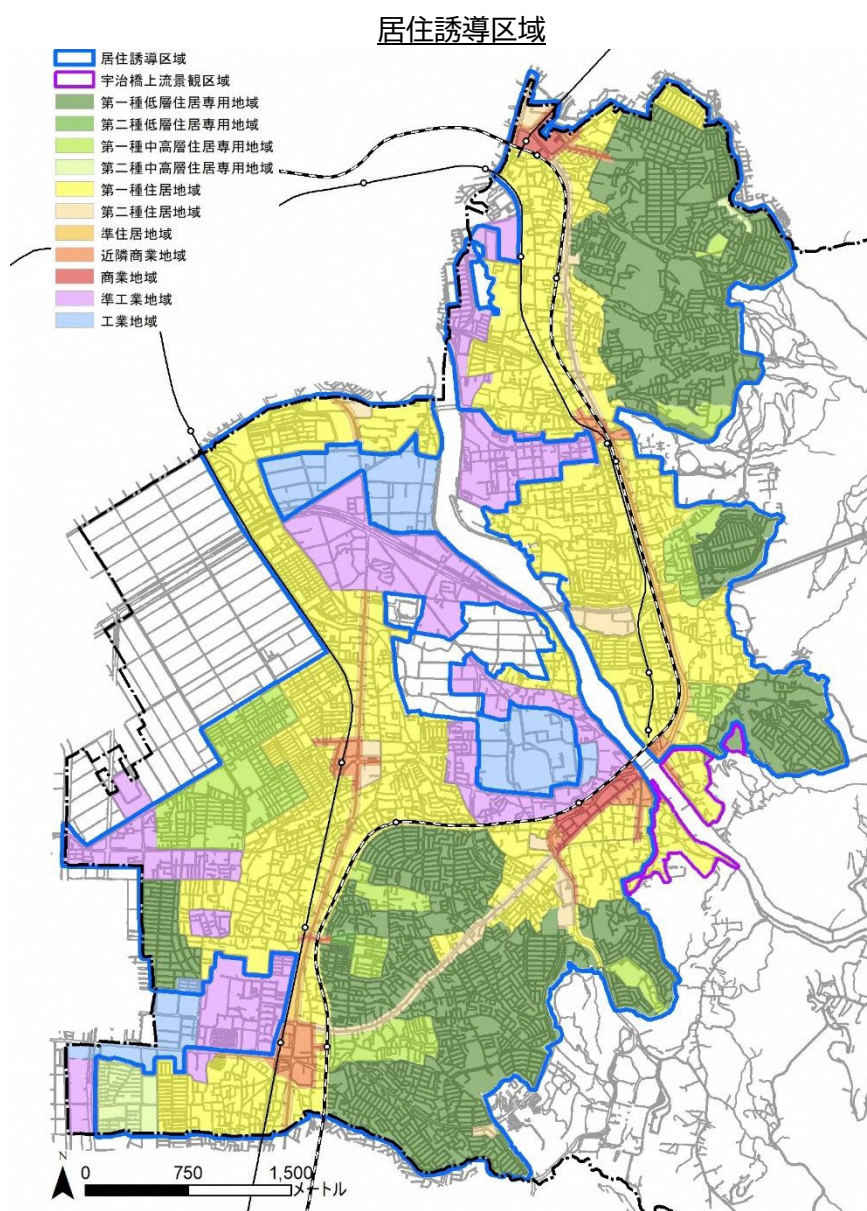
○土地利用の方向性を踏まえた居住誘導区域に含まない区域の抽出

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

(4) 居住誘導区域の設定

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。



※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。

5 誘導施設及び都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導の基本的な考え方

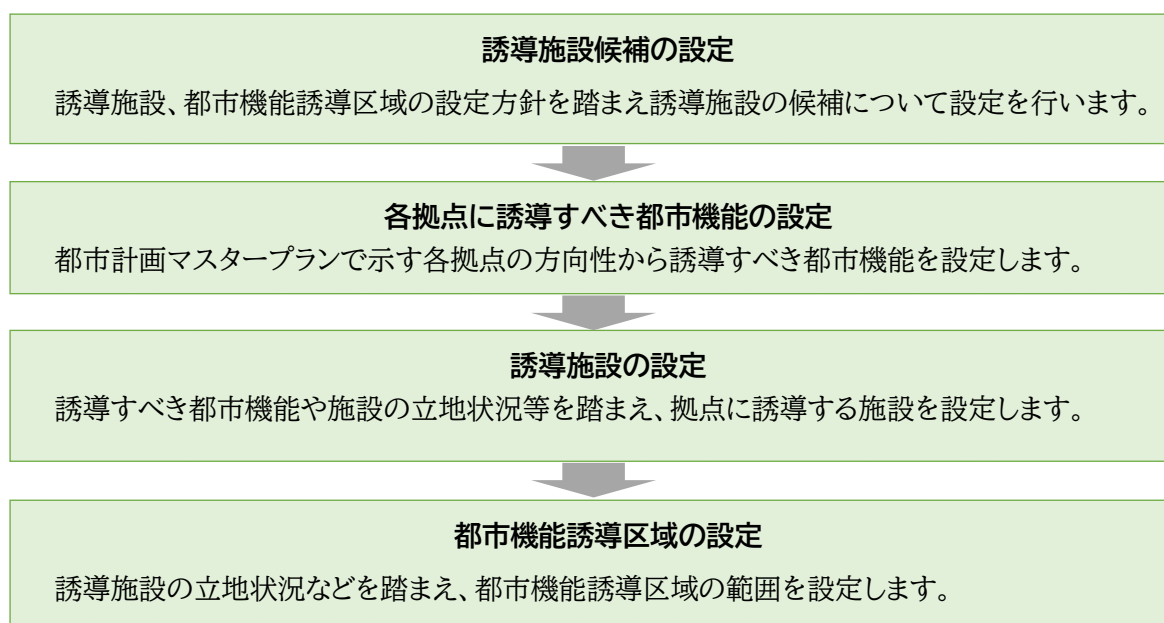
都市計画マスタープランに位置づける各拠点の機能を強化し生活利便性を維持することで、地域の特色に応じた多様な暮らしを実現できるように都市機能の誘導を図ります。

(2) 都市機能誘導区域の設定方針

- 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

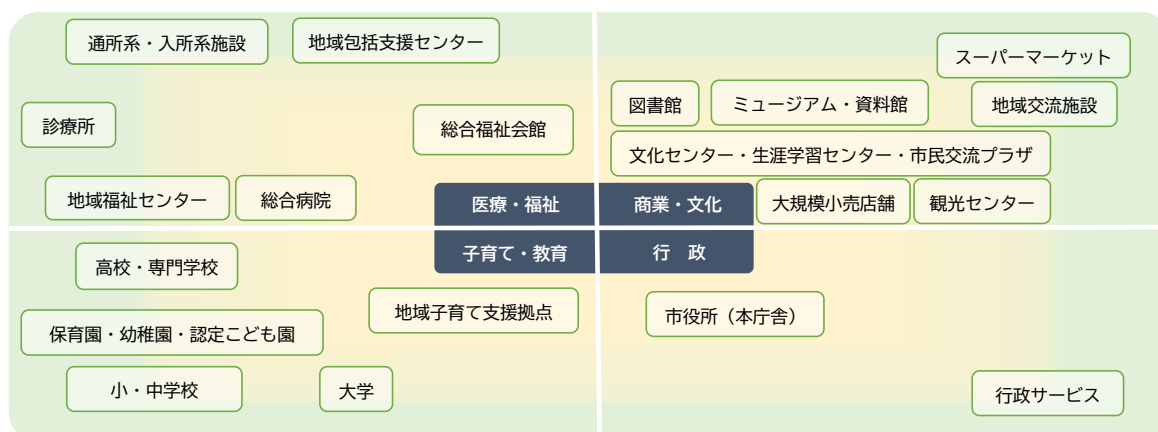
(3) 誘導施設、都市機能誘導区域の検討

●都市機能誘導区域設定のフロー



●誘導施設候補の設定

広域的な利用圏を有する施設	日常的な生活利用施設
・各都市機能誘導区域の生活圏における中心的な施設 ・本市周辺の市町や市内全域からの利用が想定され、広域的に重要な役割を担っている施設	・日常生活の利便性を高める施設 ・施設の身近な地域からの利用が想定される施設



『公共施設の誘導施設の設定の考え方』

- ・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。

『民間施設の誘導施設の設定の考え方』

- ・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。

●各拠点に設定すべき都市機能の設定

◇中枢拠点：JR 宇治駅・京阪宇治駅周辺エリア（都市 MP：都市計画マスタープラン）

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（地域子育て支援拠点）
	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）

◇連携拠点：JR 六地蔵駅周辺エリア

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（地域子育て支援拠点）
	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）

◇連携拠点：近鉄大久保駅・JR 新田駅周辺エリア

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（地域子育て支援拠点）
	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）

◇地域拠点：近鉄小倉駅周辺エリア

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（地域子育て支援拠点）
	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）

◇地域拠点：JR 黄檗駅・京阪黄檗駅周辺エリア

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（地域子育て支援拠点）
	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）

●誘導施設の設定

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、同種の施設との連携に配慮し各拠点に誘導する施設を以下の通り設定します。

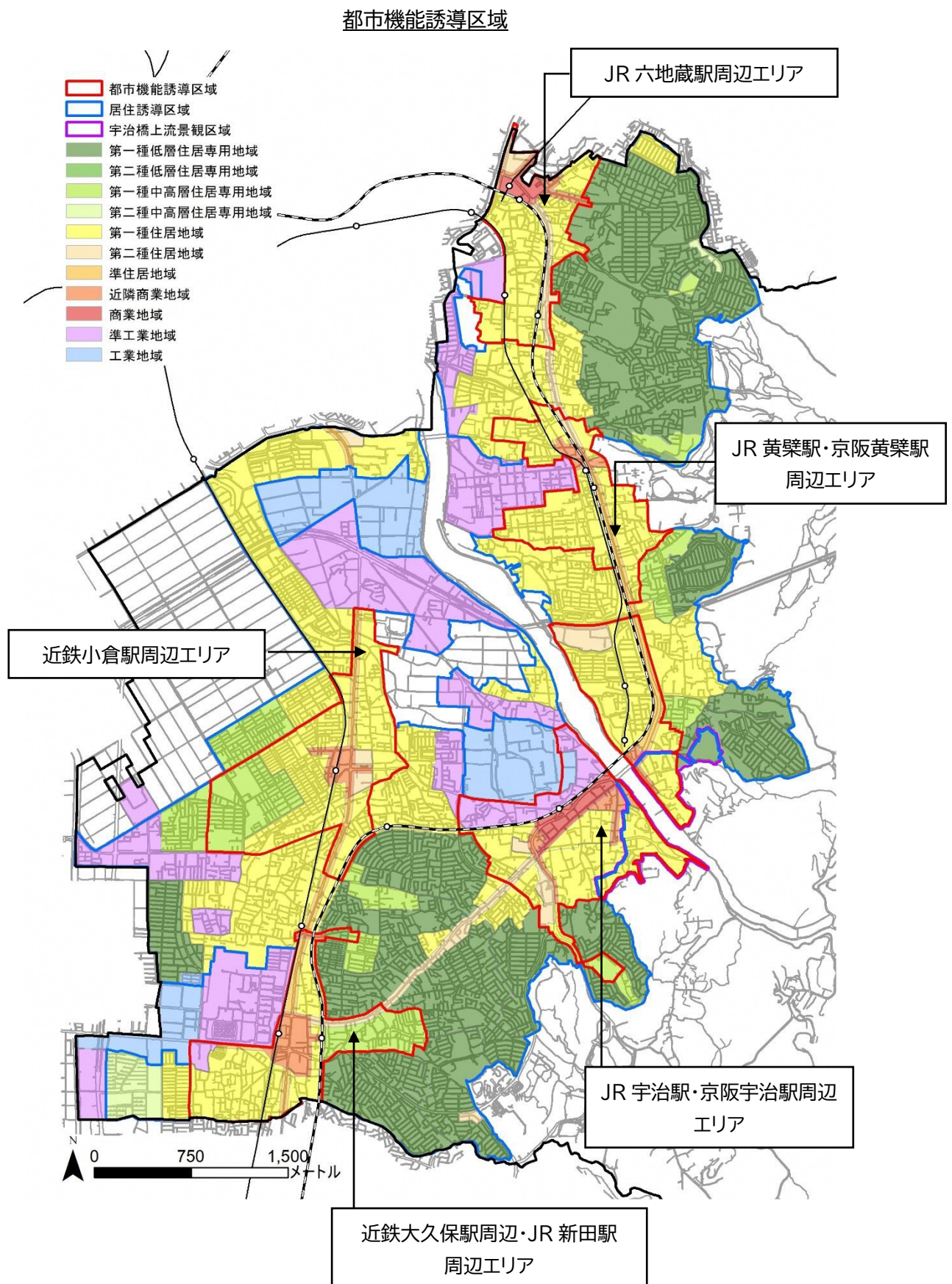
なお、誘導施設については、新たな施設を誘導する視点だけではなく、既存施設の維持や複合化、機能強化等の視点も含めて、目指す都市像を実現するために必要な施設を設定します。

各拠点の誘導施設

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 檜駅・ 京阪黄 檜駅周 辺エ リア
医療	総合病院	高度で適正な医療サービス を享受す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	●	—	—	—	—

●都市機能誘導区域の設定

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。



6 防災指針

(1) 防災指針とは

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

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

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ことで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(想定最大規模降雨)
	洪水浸水想定区域(計画規模降雨)
	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

災害リスクの分析項目

災害リスク情報	都市の情報	分析の視点
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	人口密度分布	安全確保の必要性の高さ
洪水浸水想定区域(想定最大 規模降雨／計画規模降雨)	人口密度分布	安全確保の必要性の高さ
	避難所分布	避難所としての利用可能性
	都市機能分布	安全確保の必要性の高さ
浸水継続時間	避難所分布	滞在避難施設としての利用可能性
家屋倒壊等氾濫想定区域	人口密度分布	安全確保の必要性の高さ
内水氾濫浸水実績箇所	人口密度分布	安全確保の必要性の高さ
	都市機能分布	安全確保の必要性の高さ
震度分布／大規模盛土造成地の分布		複合災害の発生可能性

(4) 具体的な取組

	取り組み			実施主体	実施時期の目標		
					短期	中期	長期
共通	災害リスク低減(ソフト)	災害リスクの啓発	・ハザードマップ等を活用した災害リスク ・避難方法の事前周知・啓発	市	→	→ 継続実施	→
		適切な情報伝達	・多様な情報伝達手段の充実	国・府・市	→	→ 継続実施	→
		防災力の向上	・自主防災組織の活動促進・支援	市・市民	→	→ 継続実施	→
			・企業等との防災協定の締結	市・事業者	→	→ 継続実施	→
		避難体制の充実	・備蓄物資の供給体制の整備	市	→	→ 継続実施	→
土砂災害	災害リスク回避	開発規制・土地利用誘導	・土砂災害特別警戒区域における特定開発行為の制限、建築物の構造制限	府・市	→	→ 継続実施	→
			・土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域における立地適正化計画制度による建築・開発行為の届出	府・市	→	→ 継続実施	→
	災害リスク低減(ハード)	土砂災害対策	・土砂災害特別警戒区域における既存建築物の土砂災害対策改修支援	市	→	→ 継続実施	→
			・宅地造成工事規制区域におけるパトロールの実施	市	→	→ 継続実施	→
		防災力の向上	・要配慮者利用施設における避難確保計画の策定支援	市・事業者	→	→ 継続実施	→
洪水、内水	災害リスク低減(ハード)	河川整備	・河川改修の推進(宇治川・木津川)	国	→	→	→
			・河川改修の推進(古川・井川・名木川・堂の川(木幡池)・弥陀次郎川・戦川・新田川)	府	→	→	→
		雨水関連整備	・公共下水道(雨水)施設の整備・再構築(目川貯留管・堀池貯留管・西大久保小調整池)	市	→		
			・排水路の整備、改良	市	→		
			・雨水貯留施設の整備	市	→		
			・開発等における雨水流出抑制対策	市	→	→ 継続実施	→
	災害リスク低減(ソフト)	適正な河川管理	・樋管・樋門及び排水機場の適正な操作及び管理	市	→	→ 継続実施	→
		防災力の向上	・自治会によるタイムライン策定支援	市・市民	→	→ 継続実施	→
			・要配慮者利用施設における避難確保計画の策定支援	市・事業者	→	→ 継続実施	→

※実施時期(短期:概ね5年程度、中期:概ね10年程度、長期:概ね20年程度)

7 山間集落地

(1) 山間集落地について

宇治市の東部を占める広大な山間地域は、宇治川の上流を中心に豊かな自然が残された地域であり、市民の貴重な財産として、この豊かな自然を全市民によって守っていく必要があります。また、これらの自然環境のなかで、市民生活や農業を営む暮らしをしている山間集落地があり、それぞれの地域の文化・歴史が育まれています。

(2) 山間集落地の暮らしについて

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。

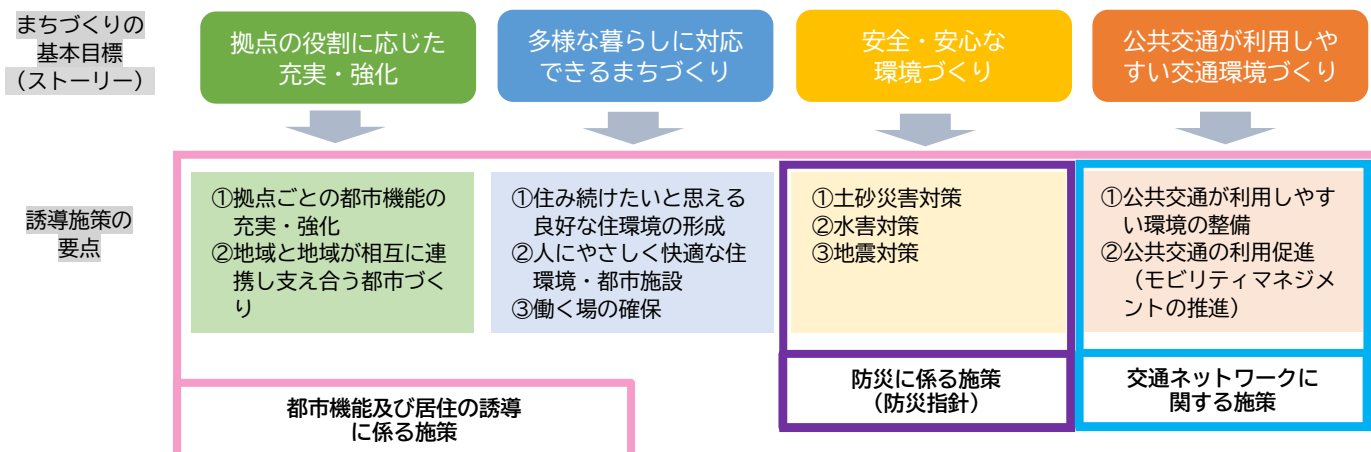
- レクリエーション資源の活用と地域間交流の促進
- 伝統的な集落環境と景観の保全・整備
- 落ち着いたたたずまいを持つ農業集落地の維持・保全
- 地域に必要な移動手段確保への支援
- パートナーシップによるまちづくり活動の推進

8 誘導施策

(1) 誘導施策の方向性

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。

誘導施策の展開（イメージ）



(1) 評価の方法について

本計画の推進にあたっては、誘導施策の進捗状況を随時確認するとともに、概ね 5 年毎に計画の評価を行います。

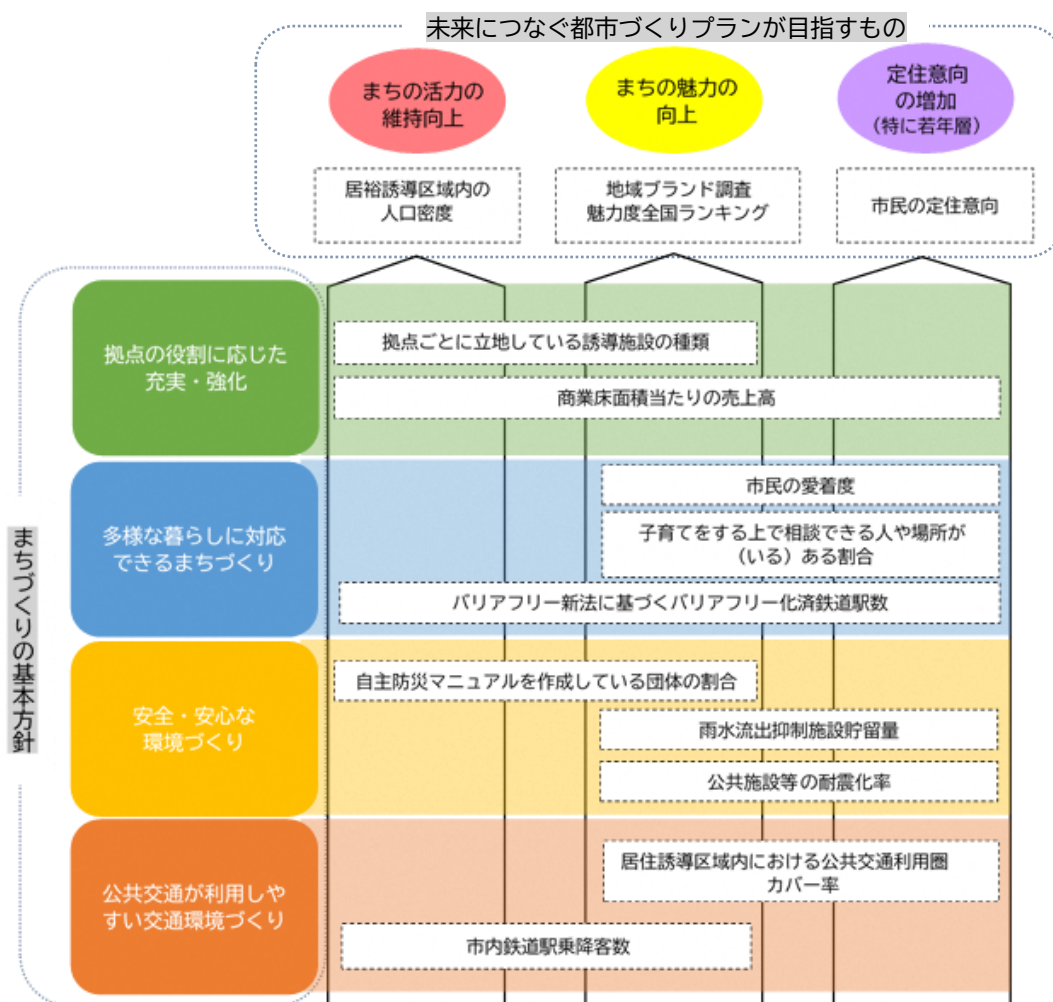
さらに、都市計画マスタープランで示している「変化に適応できる都市計画プロセス」の考え方と整合を図りながら、本プランについても継続的な計画の評価、見直しを行い、計画の改善・充実に努めます。

(2) 評価指標と目標の方向性について

①基本的な考え方

- 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）



②評価指標と目標の方向性

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。

(3) 届出制度

①都市機能誘導区域外での建築等の届出等

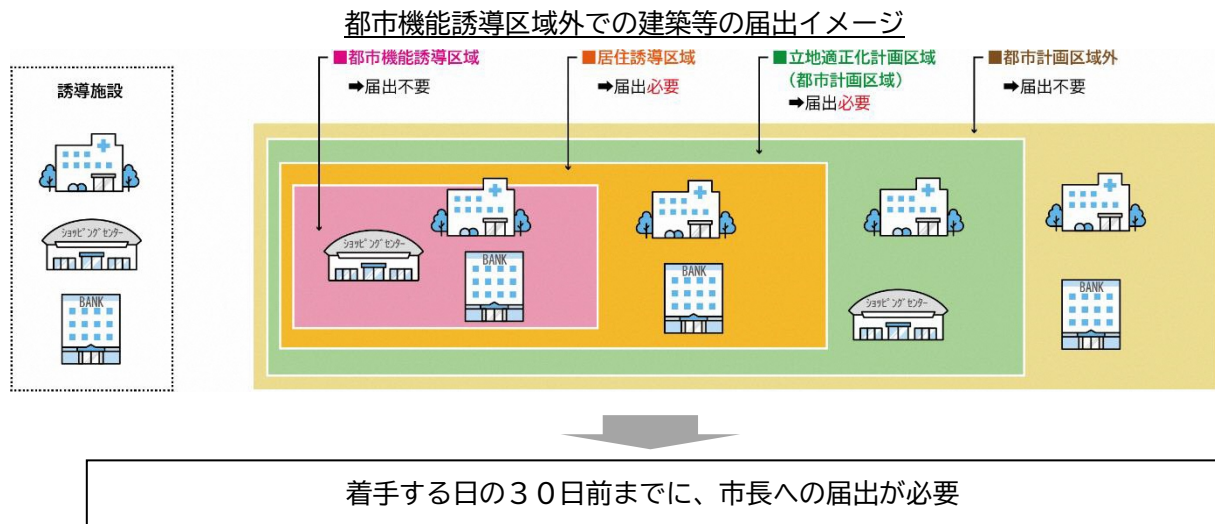
都市機能誘導区域外において、誘導施設の開発や建築等の行為を行う場合、以下のような行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所等について市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第108条第1項)

【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

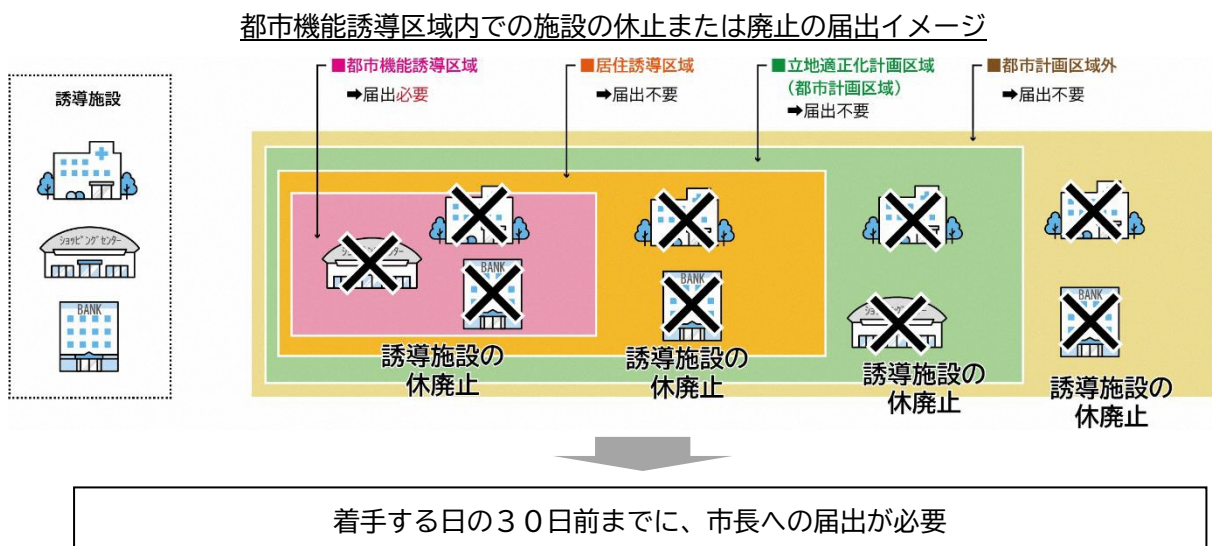
【建築等行為】

- ・ 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



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)



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

届出があった際、市長は住宅等の立地を適正なものとするための勧告や、土地の取得についてのあっせん等を行うことができます。(都市再生特別措置法第88条第3項、第4項)

居住誘導区域外での建築等の届出対象イメージ

【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



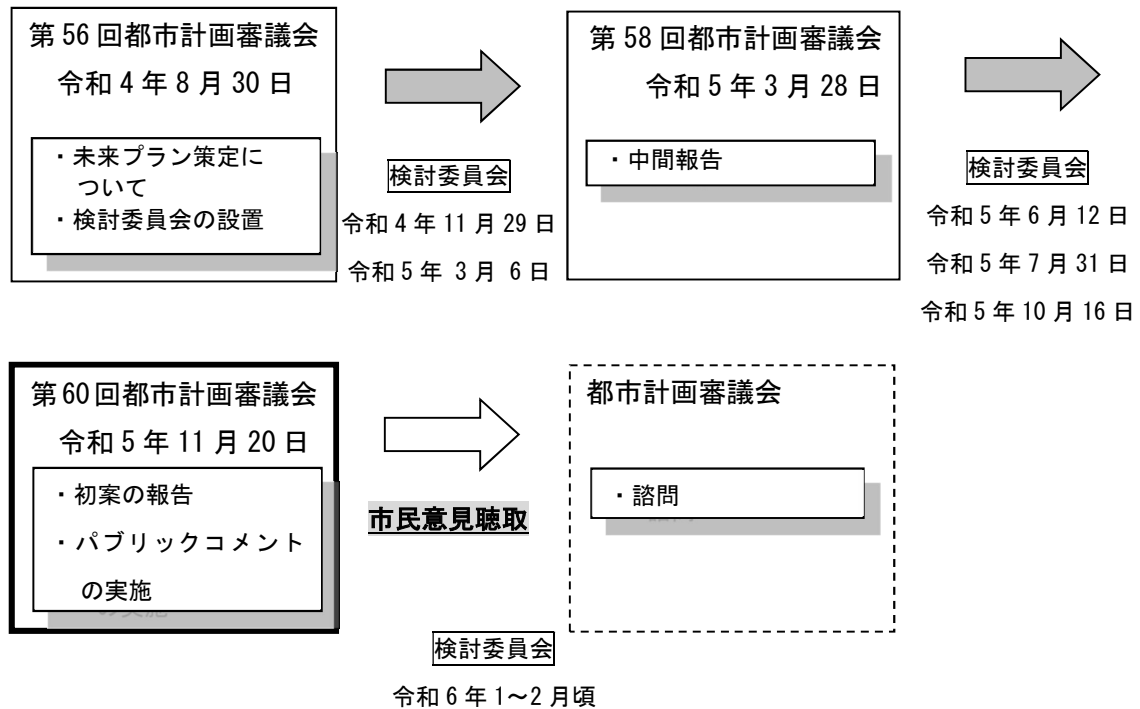
【建築等行為】

- ・ 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

【1】宇治市未来につなぐ都市づくりプラン策定の経過及び今後のスケジュール



【2】これまでの広報の取組み

1. ニュースレターの発行

都市づくりプランの概要をわかりやすくまとめ、市民に関心を持っていただくためにニュースレターを作成。

市 HP や都市計画課窓口、うじまちパネル展などのイベントでニュースレターを配布。

2. 防災シンポジウム（京都大学 宇治おうばくプラザきはだホール）でのパネル展示

日 時： 令和 5 年 11 月 11 日（土） 午前 10 時～午前 12 時

概 要： 東宇治中学校や京都子ども記者クラブの若年層の発表や、基調講演などが行われる約 300 名の市民が参加する防災イベントにて、未来につなぐ都市づくりプランのパネル展示を実施

【3】市民意見聴取について

1. パブリックコメント

実施期間： 令和5年12月8日（金） から 令和6年1月15日（月）まで

周知方法： 市政だより、ホームページへの掲載、公共施設への資料配架

2. 説明会

日 時： 令和5年12月16日（土） 午後2時～

場 所： ゆめりあうじ

3. まちづくりオープンハウス

説明パネルの展示とあわせ、市の職員が都市づくりプランの内容について情報提供や説明をしながら、これからのまちづくりについて意見交換等を行うもの。

開 催 日	開催時間	開催地域	会 場
令和5年12月20日（水）	午前11時～午後4時	大久保	南宇治コミュニティセンター
令和5年12月22日（金）	午前11時～午後4時	六地藏	六地藏公会堂
令和6年1月13日（土）	午前11時～午後4時	黄檗（宇治）	アル・プラザ宇治東
令和6年1月上旬予定	調整中	宇治・小倉	商業施設で開催予定（※）

※商業施設と調整中につき、日程確定後、市政だより等でお知らせを予定

まちづくりオープンハウスの内容

パネル展示コーナー

- (1) 宇治市の都市計画（都市計画総括図）
- (2) 未来につなぐ都市づくりプランとは
- (3) 居住誘導区域
- (4) 誘導施設及び都市機能誘導区域
- (5) 防災指針 ほか

アンケートコーナー

- (1) シールアンケート
- (2) 付箋アンケート

4. 公聴会

日 時： 令和6年1月10日（水） 午後3時～

場 所： 生涯学習センター第2ホール

備 考： 市HP又は都市計画課窓口備え付けの口述申出書に氏名・住所・意見・その理由を書き、12月27日（水）まで（必着）に、郵送又は都市計画課窓口提出が必要。口述申出書の提出がない場合は、開催いたしません。

宇治市未来につなぐ都市づくりプラン

ニュースレター Vol.1 2023.6

発行：宇治市 都市整備部
都市計画課

宇治市では、都市計画マスタープラン（2022（令和4）年度策定）に実効性を持たせるアクションプラン（行動計画）として新たに「宇治市未来につなぐ都市づくりプラン」の策定にむけ取り組んでいます。

「宇治市未来につなぐ都市づくりプラン」について皆さまに分かりやすくお伝えするためニュースレターを作成しました。今回のニュースレターでは、本プランを策定する背景、宇治市の現状と課題、プランの概要や定める内容、プランの検討状況などについて紹介します。

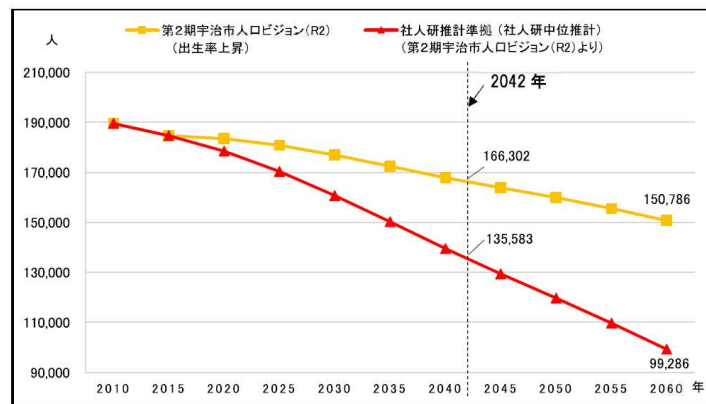
① 策定する背景

医療・福祉、商業、公共交通などの都市サービス施設は、増加する人口に対して需要を予測し整備されてきましたが、人口減少により都市サービス施設が維持できる人口密度を確保することが困難になることが予想されます。**人口減少社会に対応するため、居住や都市サービス施設**などが住む範囲をコンパクトにすることで、人口密度と都市サービス施設の維持・確保を図る効率的な土地利用に取り組むことが必要となっています。



② 宇治市の現状と課題

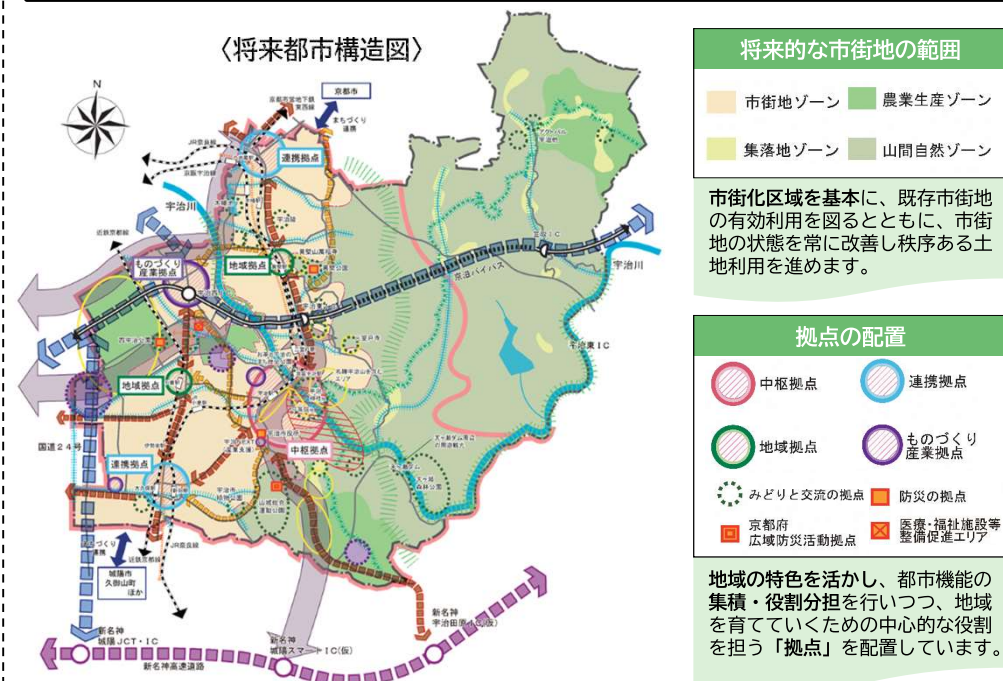
現状は人口密度が高く、公共交通が充足していますが、**将来の人口減少**への対策が課題です。また、市内には働く場や生活の場、観光資源など様々な特徴を持った拠点が形成されており、一般的に言われるコンパクトなまちづくりの視点では、地域の特徴を活かしきれず、まちの賑わいが衰退する可能性があります。



③ プランの概要

宇治市都市計画マスタープラン

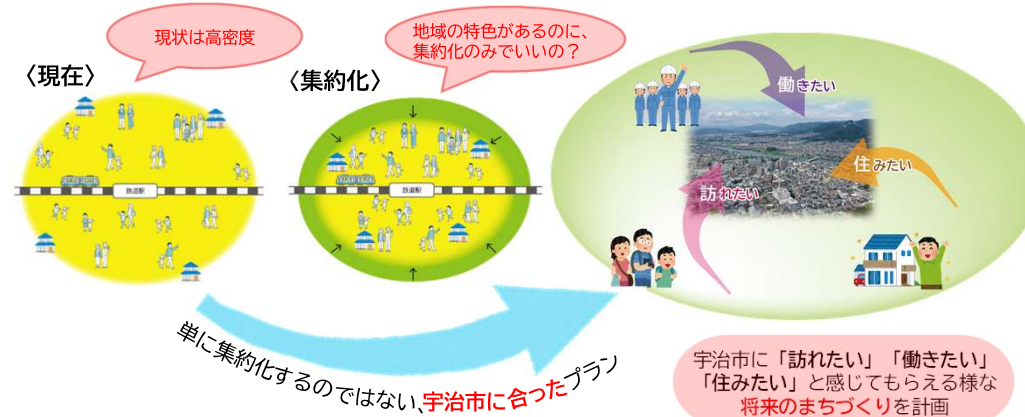
まちの将来像や目指すべき方向性、まちづくりの方針や取組みについて考え方を示した「宇治市都市計画マスタープラン」を2022（令和4）年度に策定しました。



アクションプラン (行動計画)

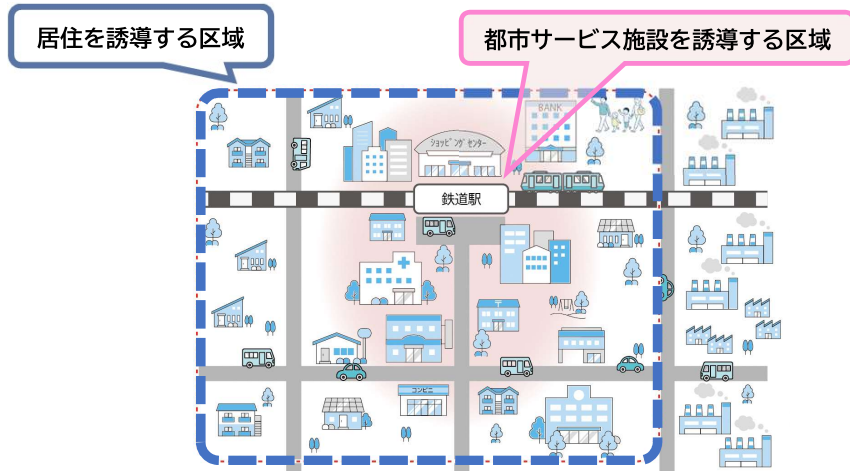
宇治市未来につなぐ都市づくりプラン

都市機能を単に集約化するのではなく、人口密度と都市サービスの維持・確保を目指した効率的な土地利用を進め、今ある宇治市の良さを**「未来」につなげるまちづくり**を推進するための計画である**「宇治市未来につなぐ都市づくりプラン」**の策定にむけ取り組んでいます。



④ プランに定める内容

宇治市未来につなぐ都市づくりプランでは、地域の特徴を活かした効率的な土地利用を目指すため、**便利で安全に暮らすことができる場所に居住を誘導する区域**や、**人が集まりやすい場所に生活の利便性が向上する都市サービス施設を誘導する区域**などを定めます。



⑤ プランの検討状況

検討の進め方（要点）



令和4年度は検討委員会を2回開催し、誘導区域などを設定する上での課題等について整理し、区域設定の方針について検討を行いました。

今後は具体的な誘導施設や誘導区域の検討や誘導施策などについて検討していく予定です。

⑥ よくある質問・回答



宇治市の人口って減っているの？

2011（平成23）年をピークに減少しているわよ。



人口が減るとどうなるの？

公共交通や、スーパー・病院などの生活に必要な施設が、利用者が少なくなって維持できなくなるかも・・・



宇治市未来につなぐ都市づくりプランができると、私たちの暮らしが急激に変わるの？

このプランは、長い時間をかけてゆっくり緩やかに居住や医療などの都市機能の誘導を行うもので、私たちの暮らしが急激に変化するものではないわよ。



宇治市未来につなぐ都市づくりプランに私たちの声は反映されるの？

2022（令和4）年度に策定した都市計画マスタープランの策定過程で頂いたご意見を活かしながら検討を進めているよ。今後、市民の皆様のご意見を聞きながら計画を策定していくわよ。



検討の経過

令和4年度から幅広い分野の有識者等で構成する検討委員会を設置し検討を行っています。

詳しい検討内容はホームページを確認してください。

■ 宇治市ホームページ
<https://www.city.uji.kyoto.jp/soshiki/73/59673.html>



▲(仮)宇治市未来につなぐ都市づくりプラン検討委員会

■ トップページ > 組織でさがす > 都市計画課
> (仮)宇治市未来につなぐ都市づくりプラン検討委員会

ニュースレターは、今後も随時発行を予定しています



▲未来につなぐ都市づくりプランニュースレター

宇治市未来につなぐ都市づくりプラン

ニュースレター

Vol.2

2023.9

発行：宇治市 都市整備部
都市計画課

宇治市では、都市機能を単に集約化するのではなく、人口密度と都市サービスの維持・確保を目指した効率的な土地利用を進め、今ある宇治市の良さを“未来”につなげるまちづくりを推進するための計画である「宇治市未来につなぐ都市づくりプラン」の策定にむけ取り組んでいます。前回のニュースレターVol.1では、本プランを策定する背景、宇治市の現状と課題、プランの概要や定める内容、プランの検討状況などについて紹介しました。今回のニュースレターVol.2では、プランで定める区域、居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定の考え方について、分かりやすく要約して紹介します。

① プランで定める区域

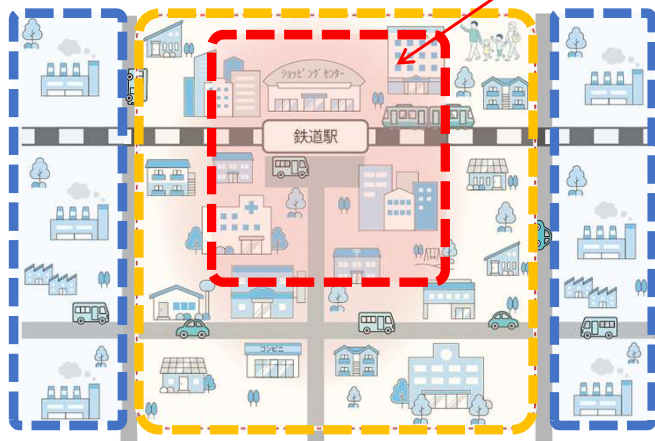
地域の特徴を活かした効率的な土地利用を目指すため、便利で安全に暮らすことができる場所に居住を誘導する区域や、人が集まりやすい場所に生活の利便性が向上する都市サービス施設を誘導する区域と誘導すべき施設などを定めます。

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

居住誘導区域のうち、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



その他の区域
(居住誘導区域外)

防災指針

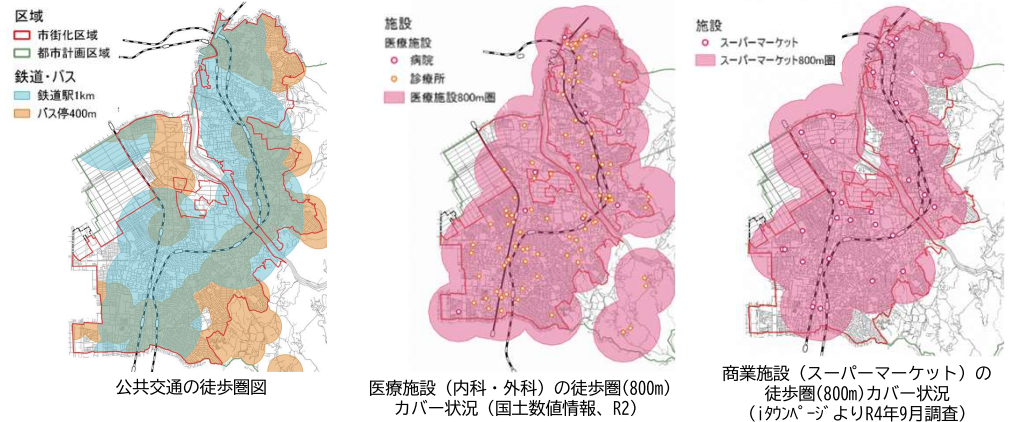
頻発・激甚化する自然災害に対応するため、誘導区域における安全確保策を定める指針

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

② 居住誘導区域を設定することが考えられる区域

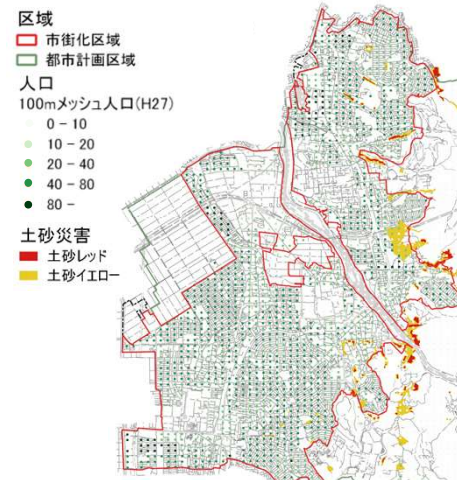
市内には鉄道駅が14駅あり、人口の約9割が鉄道駅から1km、バス停留所から400mの範囲内に居住されており、鉄道駅を中心とした公共交通に恵まれた環境です。また、医療施設や商業施設の徒歩圏カバー状況は現状では市街地を概ねカバーしています。



- 交通、生活利便施設はいずれも市街化区域全域を概ねカバーしており、居住誘導区域は市街化区域を基本に、既存市街地の有効利用を図ります。
- 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ります。
- 人口減少下においても既存市街地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ります。

③ 居住誘導区域に含まないこととされている区域(1)

土砂災害(特別)警戒区域(土砂法に基づきハザードマップで公表)は、市東部に点在しています。



土砂災害警戒区域・特別警戒区域と人口密度

ハザードマップは宇治市くらしの便利帳でご確認ください

宇治市に該当がある区域

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
	急傾斜地崩壊危険区域	原則として含まないこととすべき
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

参考：国土交通省資料より作成

- 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します。
- 居住を誘導する区域については、別途、避難体制等のソフト施策など安全を確保するための取組を防災指針で整理します。

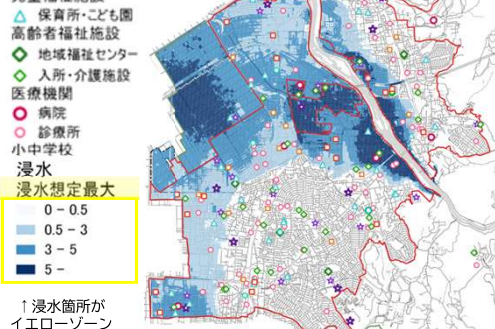
④ 居住誘導区域に含まないこととされている区域(2)

1000年に1度の降雨を想定した宇治川及び木津川の洪水浸水想定区域(通称イエローゾーン。ハザードマップで公表)では、宇治川沿岸や市西部に浸水区域が広がっていますが、スーパーマーケット、病院、小中学校など様々な都市機能施設が立地しており、災害リスクが懸念されます。

なお、洪水浸水想定区域と垂直避難が可能な避難所の位置を重ね合わせると、市街化区域の浸水想定区域から1km圏内には垂直避難が可能な避難所が分布されています。

1000年に1度の降雨

施設
市役所・サービスコーナー
市役所
行政サービスコーナー
大規模小売店
スーパーマーケット
児童福祉施設
保育園・こども園
高齢者福祉施設
地域福祉センター
入所・介護施設
医療機関
病院
診療所
小中学校



宇治川・木津川洪水浸水深(想定最大)と都市機能分布

1000年に1度の降雨

避難所
避難所
指定緊急避難場所、浸水想定区域外
指定緊急避難場所、垂直避難可能
指定避難所・空地関係、浸水想定区域外
指定避難所・空地関係、垂直避難可能
空地関係、浸水想定区域外
空地関係、垂直避難可能
洪水浸水想定区域内

区域
市街化区域
都市計画区域



宇治川・木津川洪水浸水深(想定最大)と避難所分布

また、宇治川及び木津川の河川整備の目標である150年に1度の降雨を想定した洪水浸水想定区域(計画規模)では、市街化区域の多くの地域が浸水しないことが想定されます。

150年に1度の降雨

区域
市街化区域
都市計画区域

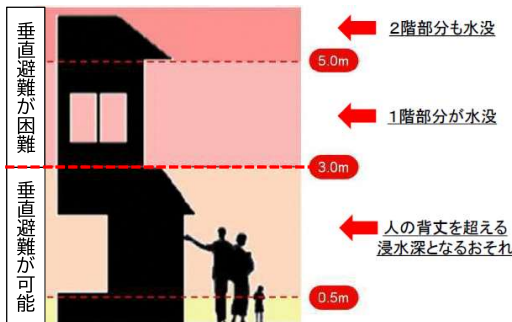
浸水
計画規模 淀川水系全域



人口
100mメッシュ人口(H27)
0-10
10-20
20-40
40-80
80+

宇治川・木津川洪水浸水深(計画規模)と人口密度

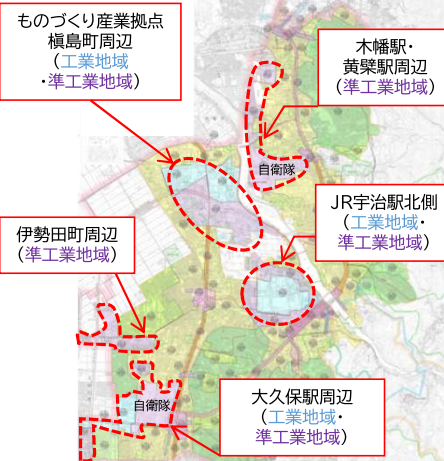
【参考】『浸水深と人的被害のリスク』
浸水による人的被害のリスクの程度を、浸水深から検討することが考えられます。
一般的な家屋の2階が水没する浸水深5mや、2階床下部分に相当する浸水深3mを超えているかが一つの目安となります。



参考：国土交通省資料より作成

⑤ 居住誘導区域に含まないこととされている区域(3)

工業系用途地域は土地利用の状況を踏まえた居住誘導の検討が必要です。現状では、工業地域は工業施設が多く立地していますが、準工業地域の中には住工が混在している地域もあります。



【参考】『工業系用途地域』について

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



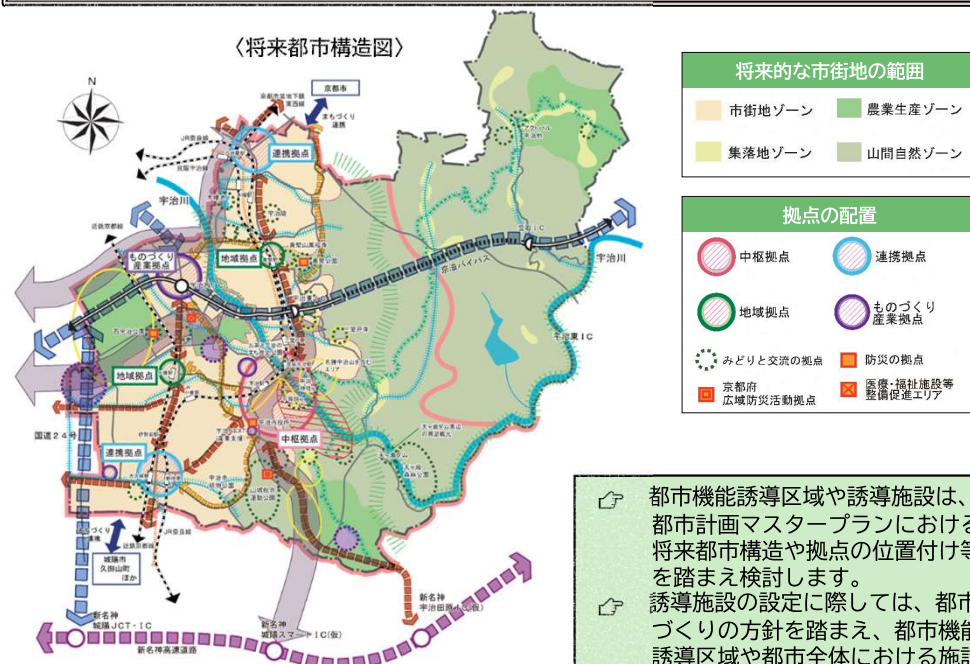
どんな工場でも建てられる地域です。
住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

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)

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の居住誘導
については、土地利用の状況やまちづくり
と合わせて総合的に検討します。

⑥ 都市機能誘導区域を設定することが考えられる区域

都市計画マスタープランにおいて、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」を配置し、拠点ごとの目指す方向性を整理しています。



将来的な市街地の範囲

市街地ゾーン
農業生産ゾーン
集落地ゾーン
山間自然ゾーン

拠点の配置

中枢拠点
連携拠点
地域拠点
ものづくり産業拠点
みどりと交流の拠点
防災の拠点
京都府広域防災活動拠点
医療・福祉施設等整備促進エリア

これまでの詳しい検討内容は
ホームページを確認してください。



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
を踏まえ検討します。
誘導施設の設定に際しては、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
な施設を定めます。
新たなまちづくりを促進する都市
機能誘導を図ります。

- 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します。
- 居住を誘導する区域については、洪水浸水想定区域(計画規模)を基礎資料に市街化区域をベースに検討することとし、避難体制等安全を確保するための取組を防災指針で整理します。