宇治市未来につなぐ
都市づくりプラン

概要版

令和6年3月

宇 治 市

宇治市未来につなぐ都市づくりプランの策定にあたって

宇治市は、医療・商業・交通などが市街地にバランスよく配置されており、日常生活を送る上で利便性が高いことに加え、豊かな自然に囲まれた地域や、文化・観光資源を豊富に抱える地域など、様々な魅力を持った拠点が複数形成されています。

一方で人口減少・少子高齢化が進行する中、まちづくりの前提が大きく変化しており、これからの時代にふさわしいまちづくりを進めていくためには、公共交通ネットワークや都市サービスなど、市民の皆様と築き上げてきた宇治市の大切な資源をより一層有効に活用する必要があります。

こうした中、宇治市ならではの“まちの強み”を活かし、市民の皆様の生活の質を将来に渡って維持・向上させていくため、暮らしのベースとなる居住のあり方や、医療・福祉・商業などの都市機能のあり方、頻発・激甚化する自然災害に対応するための防災の指針などについて、市民の皆様のご意見をお聞きし「宇治市都市計画マスタープラン」に実効性を持たせる「アクションプラン」として取りまとめました。

今後は、本プランによるまちづくりの取組みを通じて、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方々を増やし、“未来につなぐ都市づくり”を進めてまいります。

改めて、本プランの策定にあたり多大なご尽力を賜りました検討委員会の委員の皆様をはじめ、貴重なご意見を頂きました市民や関係者の皆様に対しまして、心より感謝申し上げます。

令和６年３月

宇 治 市 長　　松村　淳子

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。一方で、宇治市は比較的人口密度が高く、鉄道駅から半径1km、バス停留所から半径400mの範囲に人口の約9割の方が居住されていることから、鉄道を中心として公共交通ネットワークに恵まれた都市であると言えます。その公共交通ネットワークを介して市域全体で概ね暮らしやすい環境が整っていることが特徴としてあげられます。

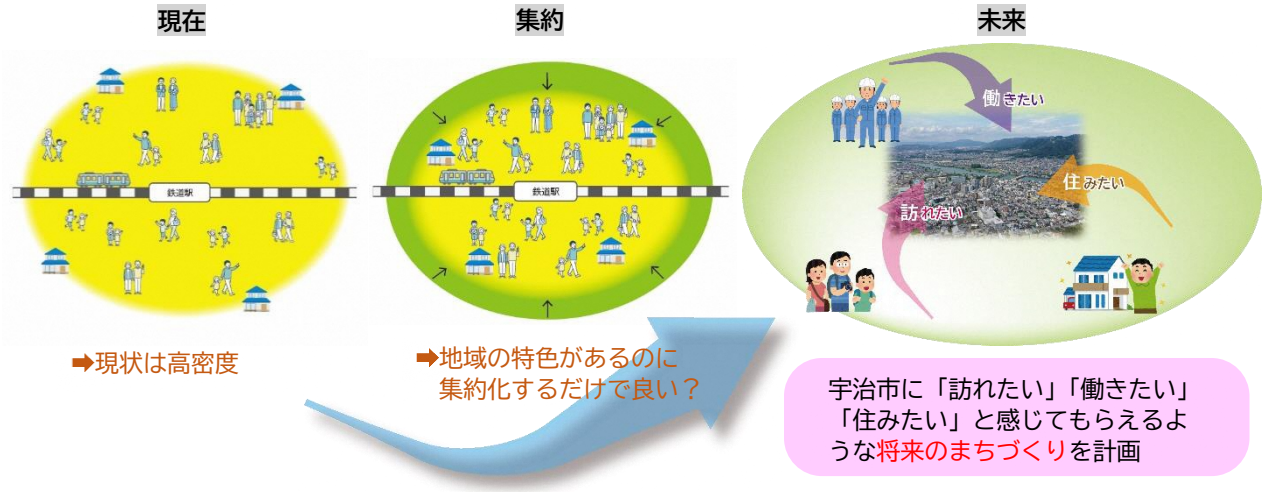
また、市内には多くの観光客が訪れる観光地、働く場や生活の場を抱えており、単なるコンパクトな土地利用を目指すことは、むしろ本市の特徴を損なうことも懸念されます。

（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

宇治市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。

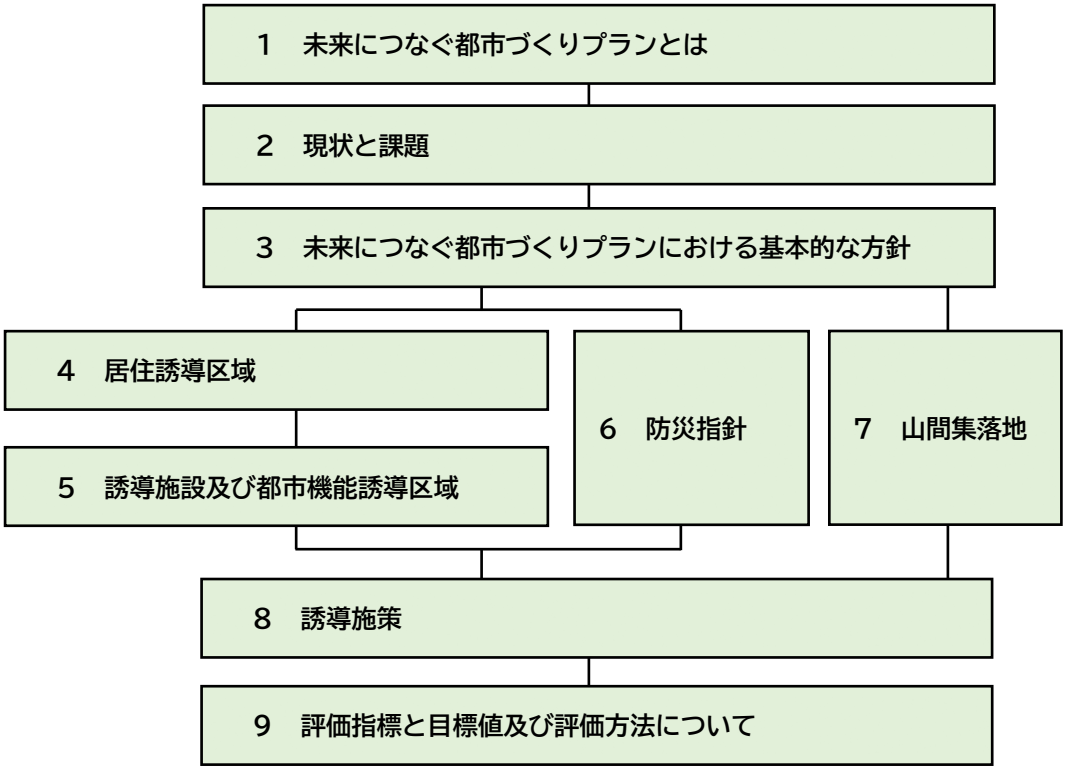
（4）本プランの目標年次及び見直し

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2040（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」を補完する立地適正化計画制度を活用した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5年7月11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5年11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 現状と課題

（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ﾊﾟｰは増加 ・製造業は事業所数・従業員数の減少傾向であるが、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の影響に対する不安 ・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】 ・徒歩圏カバー率が高い 【高齢者・児童福祉施設（保育園、こども園）】 ・徒歩圏カバー率が高い 【教育施設（小中学校）】 ・徒歩圏カバー率が高い 【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る	・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 ・観光客の大半は寺社巡り、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 ・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 市民ﾆｰｽﾞ	・「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

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

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

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

③バス利用者減少に伴う不採算路線撤退の懸念
③交通結節点までの移動手段の確保
③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

※番号は 3 ページに示す都市の現状の分類番号に対応しています。

3 未来につなぐ都市づくりプランにおける基本的な方針

（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都市づくりの基本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きます。

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）と目指すべき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。

（目指すべき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

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。

（目指すべき都市活動のイメージ）

・駅前マンション建設や、子育て・子育ち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。

（目指すべき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、安全・安心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

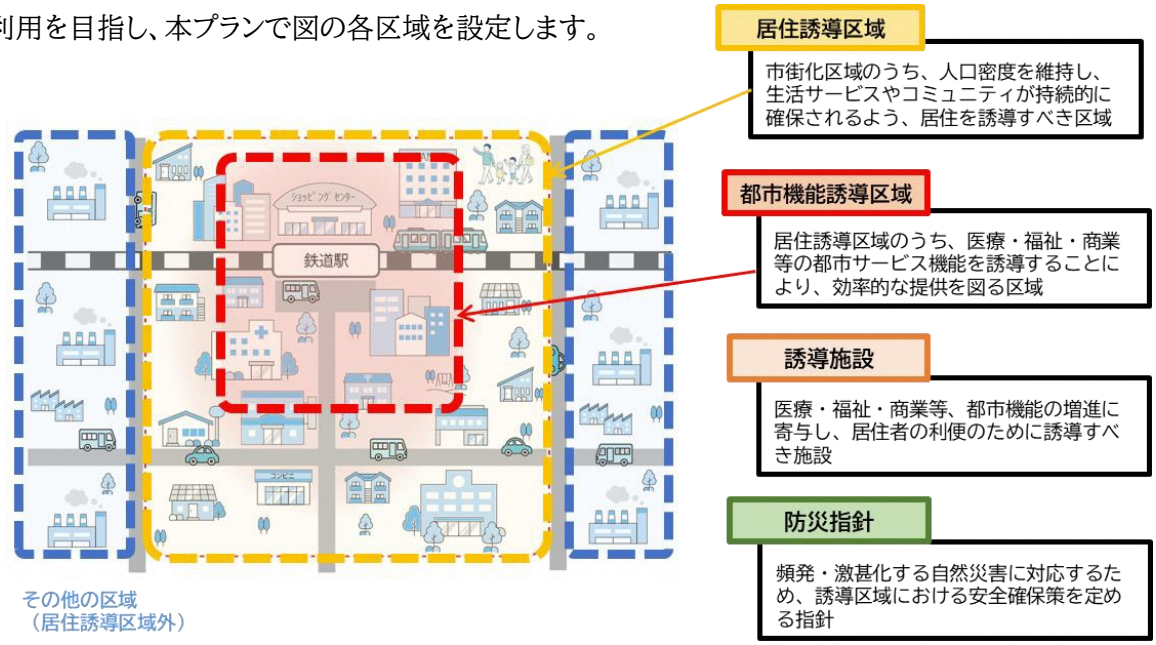
充実した鉄道網を活かしつつ、バス等も含めて総合的に公共交通が利用しやすい交通環境を維持する取り組みを進めていきます。

（目指すべき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

居住誘導区域候補エリアの設定

居住誘導区域の設定方針を踏まえ、居住誘導区域設定のベースとなる居住誘導区域候補エリアの設定を行います。

↓

居住誘導区域に含まない区域の抽出

災害リスク等の状況や、工業系土地利用を促進する区域の土地利用の状況を踏まえ、居住誘導区域に含まない区域を抽出します。

↓

居住誘導区域の設定

●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

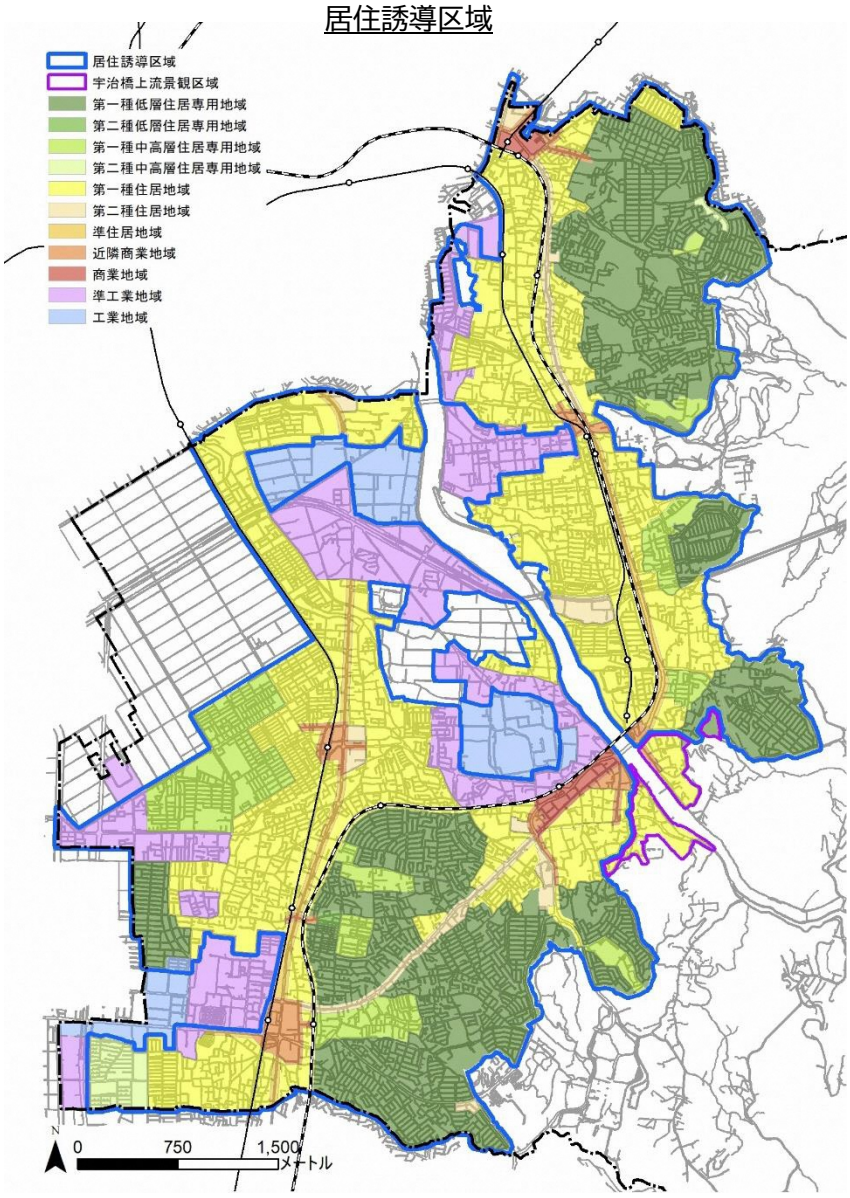
現在の土地利用の状況から産業集積地として機能の維持･充実を図るエリアや将来の人口密度を考慮して、居住の誘導に適さない区域は居住誘導区域に含まないこととします。

	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。

居住誘導区域



※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、居住誘導区域には含めません。

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付ける各拠点について、今ある特徴的な都市機能の維持と、魅力向上に向けた都市機能の充実・強化のための都市機能誘導を図ります。

（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
誘導施設、都市機能誘導区域の設定方針を踏まえ誘導施設の候補について設定を行います。

↓

各拠点に誘導すべき都市機能の設定
都市計画マスタープランで示す各拠点の方向性から誘導すべき都市機能を設定します。

↓

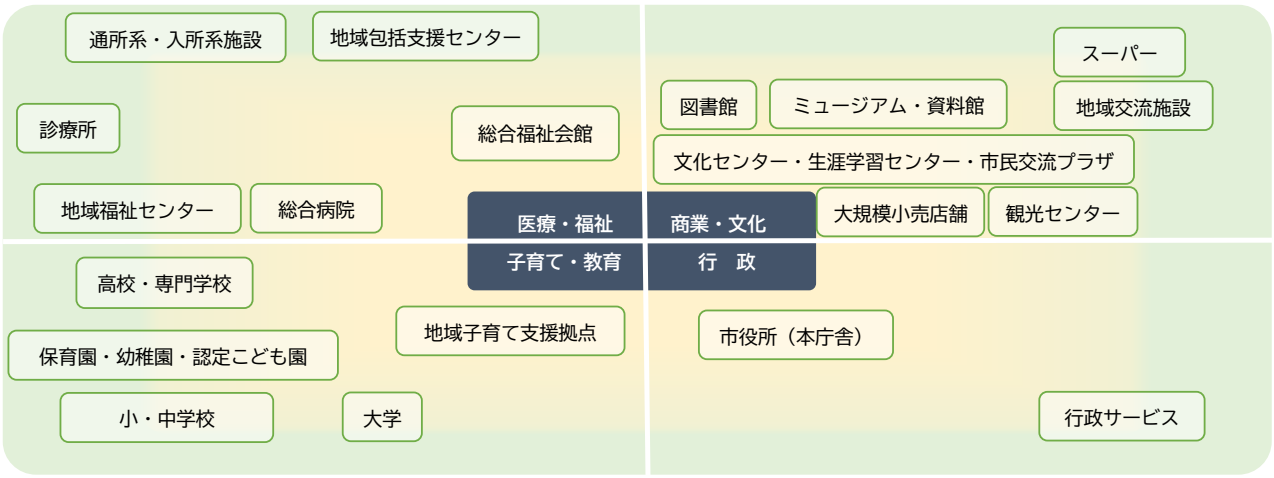
誘導施設の設定
誘導すべき都市機能や施設の立地状況等を踏まえ、拠点に誘導する施設を設定します。

↓

都市機能誘導区域の設定
誘導施設の立地状況などを踏まえ、都市機能誘導区域の範囲を設定します。

●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

都市計画 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

都市計画 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）

◇連携拠点：近鉄大久保駅・JR 新田駅周辺エリア

都市計画 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）

◇地域拠点：近鉄小倉駅周辺エリア

都市計画 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） ・市民の学びや活動を支える教育機能（小中一貫校）
	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文化機能（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

都市計画 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） ・市民の学びや活動を支える教育機能（大学、小中一貫校）
	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文化機能（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、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。

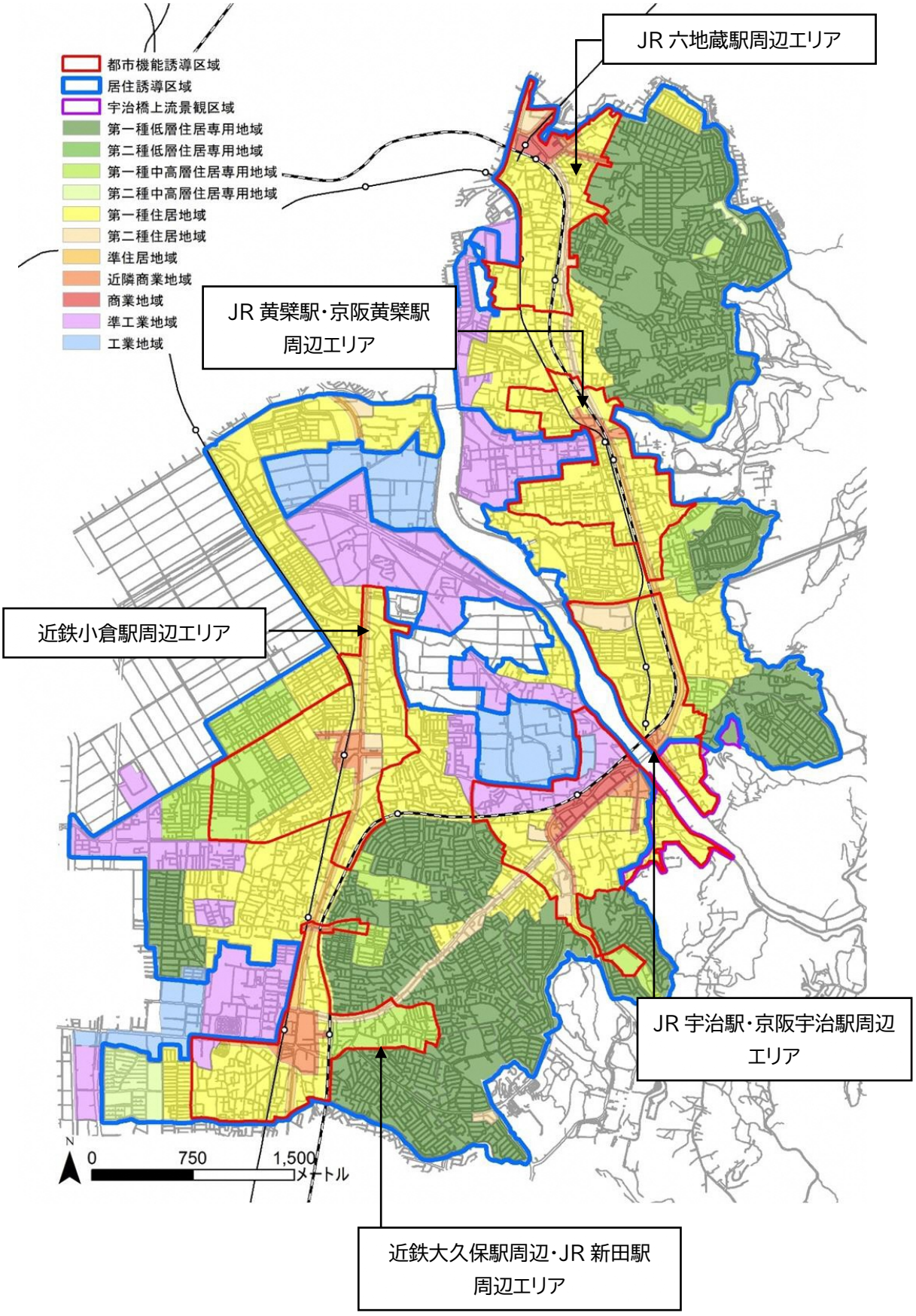
各拠点の誘導施設

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 都市計画で定めた用途上の土地利用は超えないものとする	●	●	●	●	－
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	行政機能の中枢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。

都市機能誘導区域



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付けます。

（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

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／計画規模）	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	市	➡	➡ 継続実施	➡
	災害リスク低減（ソフト）	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･事業者	➡	➡ 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）

	取り組み			実施主体	実施時期の目標		
					短期	中期	長期
地震	災害リスク低減（ハード）	住宅の耐震化	・住宅耐震化の促進	市	→	→	→
			・市有建築物の耐震化	市	→	→	→
		インフラの耐震化	・緊急輸送道路の耐震化（無電柱化、橋梁の耐震化等）	国・府・市	→	→	→
			・上下水道の耐震化	市	→	→	→
	災害リスク低減（ソフト）	防災力の向上	・防災フェアや防災訓練等での知識普及と意識啓発	市	→	→ 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ことが必要です。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

○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

（3）山間集落地の防災の方針

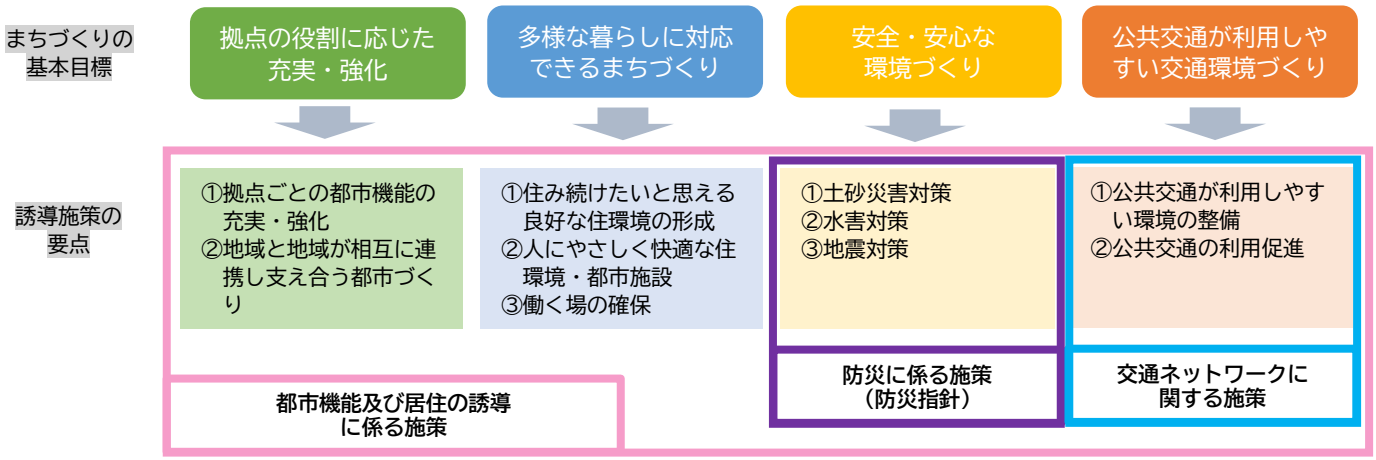
○土砂災害への対応
○災害リスクの情報共有

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）



9 評価指標と目標値及び評価方法について

（1）評価の方法について

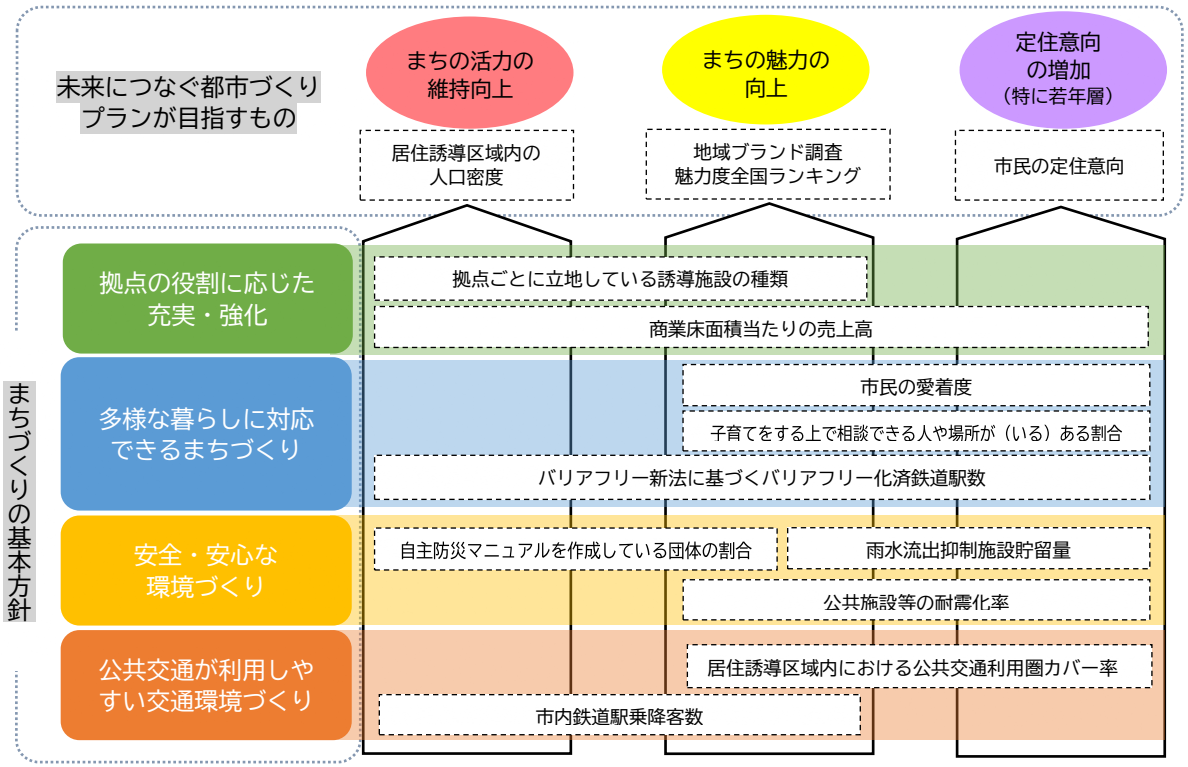
本計画の推進にあたっては、誘導施策の進捗状況を随時確認するとともに、概ね 5 年毎に計画の評価を行います。さらに、都市計画マスタープランで示している「変化に適応できる都市計画プロセス」の考え方と整合を図りながら、本プランについても継続的な計画の評価、見直しを行い、計画の改善・充実を図ります。

（2）評価指標と目標値について

①基本的な考え方

〇本計画のまちづくりの方針と紐づけて、どのような評価指標が適切かどうか
〇継続的に算出・計測が可能かどうか
〇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、現時点で考えられる最善の指標を設定し、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等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）

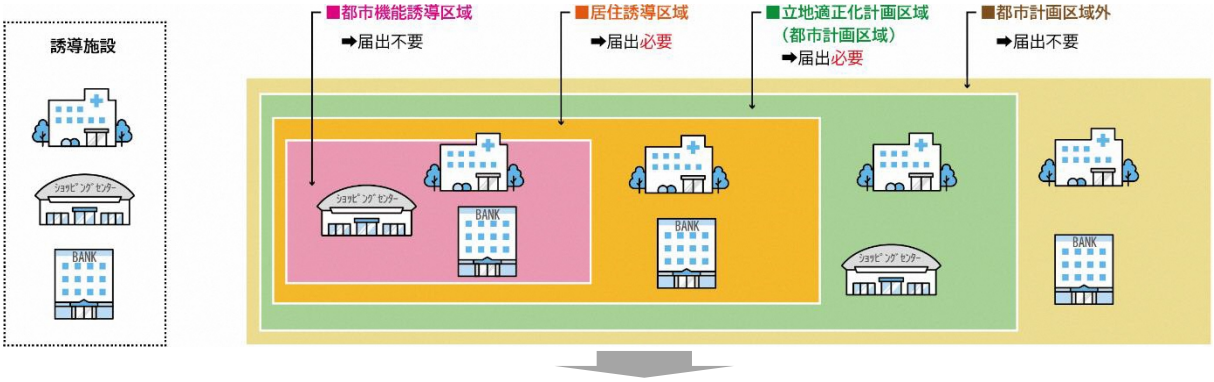
【開発行為】

- 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

都市機能誘導区域外での建築等の届出イメージ

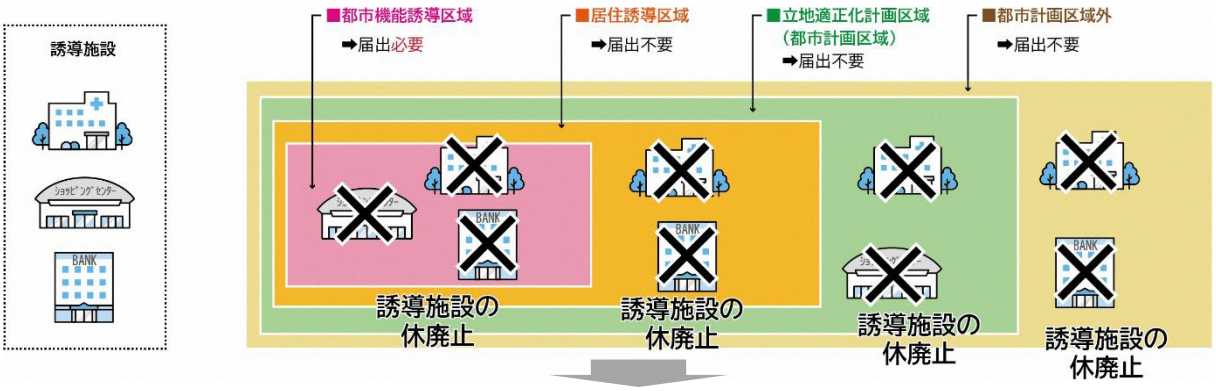


着手する日の 30 日前までに、市長への届出が必要

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）

都市機能誘導区域内での施設の休止または廃止の届出イメージ



着手する日の 30 日前までに、市長への届出が必要

③居住誘導区域外での開発行為や建築等行為の届出

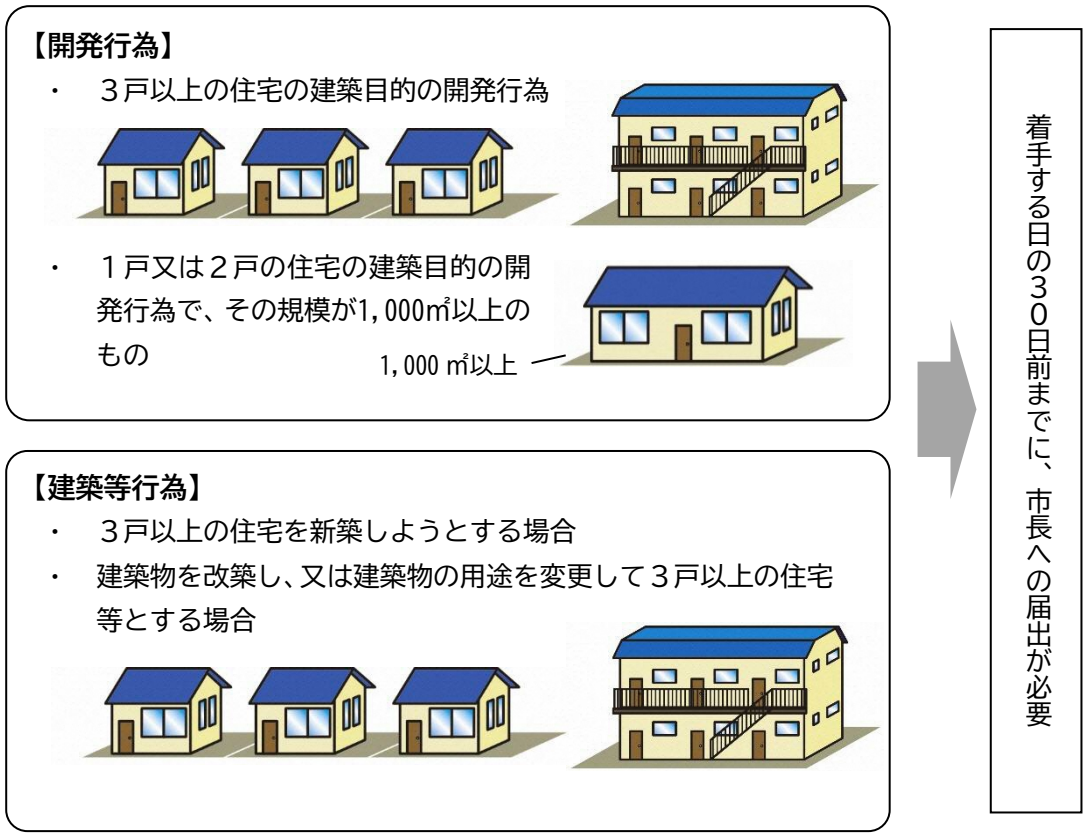
居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅開発や建築行為等を行う場合には、以下のような行為に着手する日の30日前までに、行為の内容や場所等について市長への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第88条第1項）

【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



《お問合せ先》
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