

中宇治地域市民協働推進拠点 整備方針

令和 8 年 3 月

宇治市

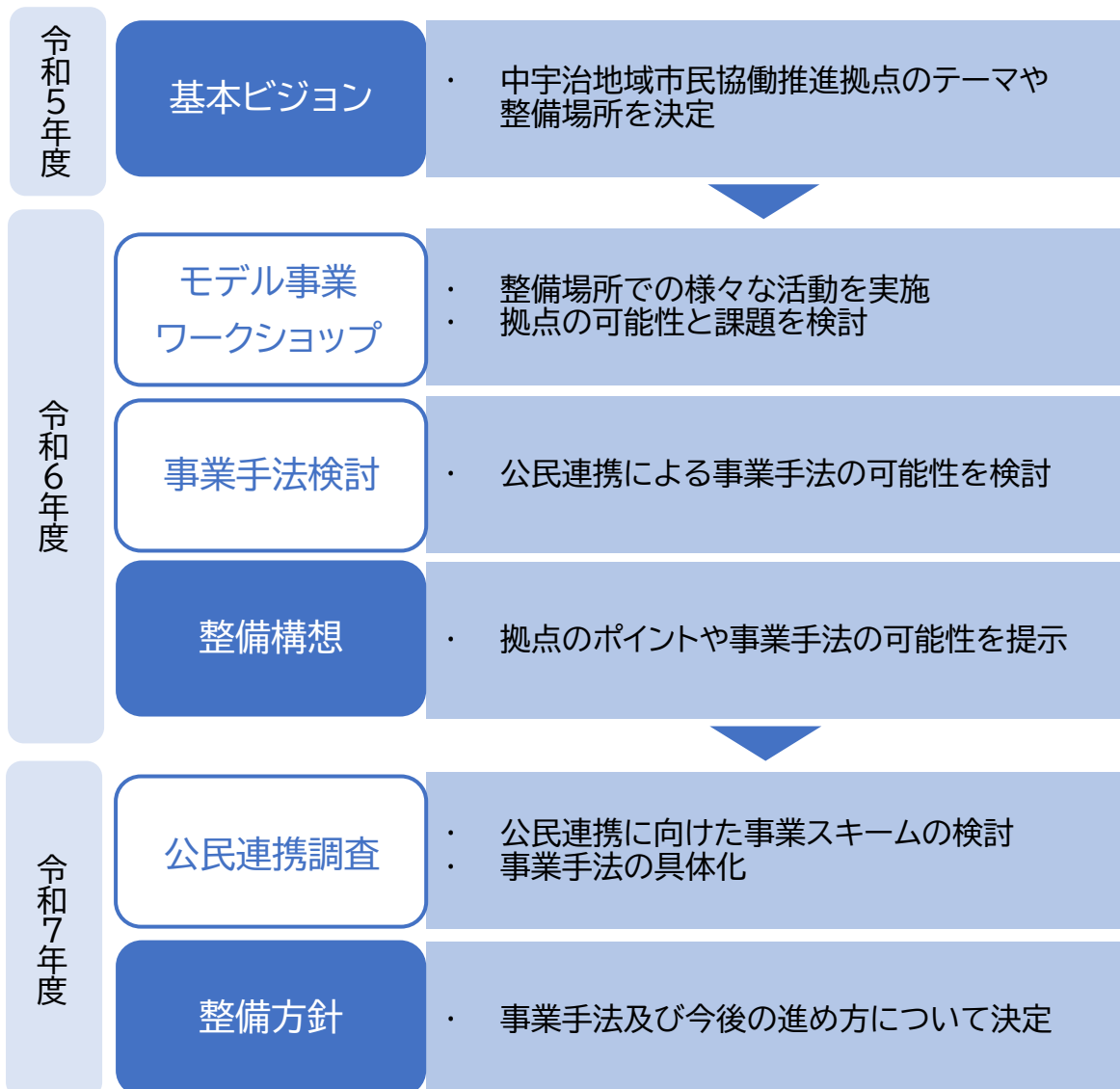
目次

1. 整備方針の位置付け	1
2. 中宇治地域市民協働推進拠点の基本的な考え方	2
3. 拠点周辺の整備	4
4. 中宇治地域の現状	5
5. 中宇治地域市民協働推進拠点に求められる機能の方向性	8
6. 交流拠点(公共施設)に求める機能	10
7. 事業手法と事業主体	11
8. エリアへの波及効果	15
9. 今後の想定スケジュール	17

1. 整備方針の位置付け

令和7年度に実施した公民連携調査結果に基づき、中宇治地域市民協働推進拠点の事業手法及び今後の進め方等を定めるものです。

整備方針の検討の流れ

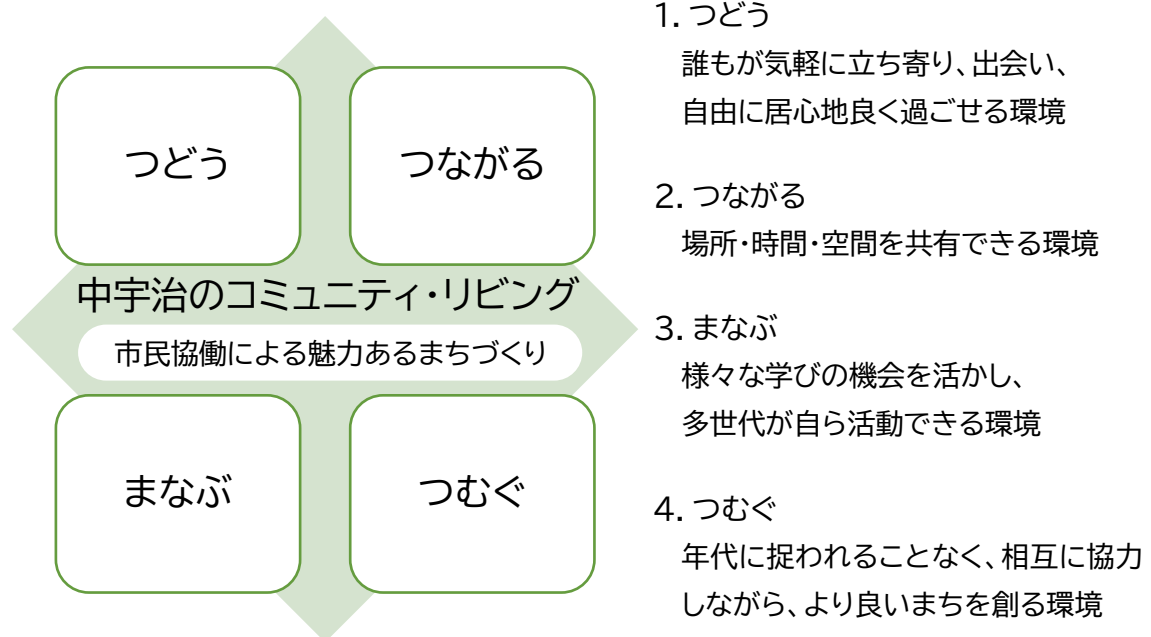


2. 中宇治地域市民協働推進拠点の基本的な考え方

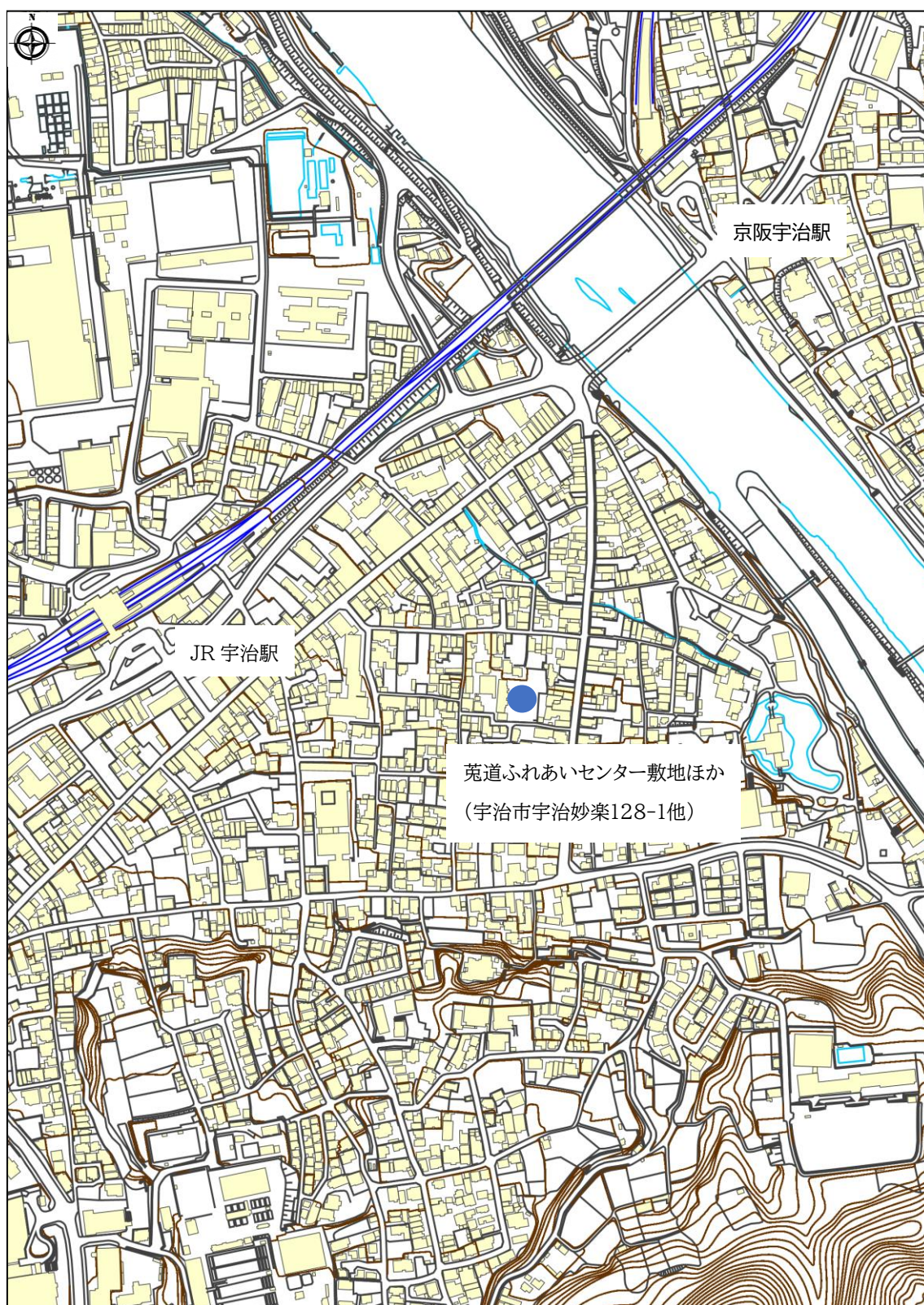
(1) 中宇治地域市民協働推進拠点のテーマとコンセプト

テーマ：中宇治のコミュニティ・リビング

～市民が主役の 交流・連携・学習・協働 がうまれる、まちなかのリビングスペース～



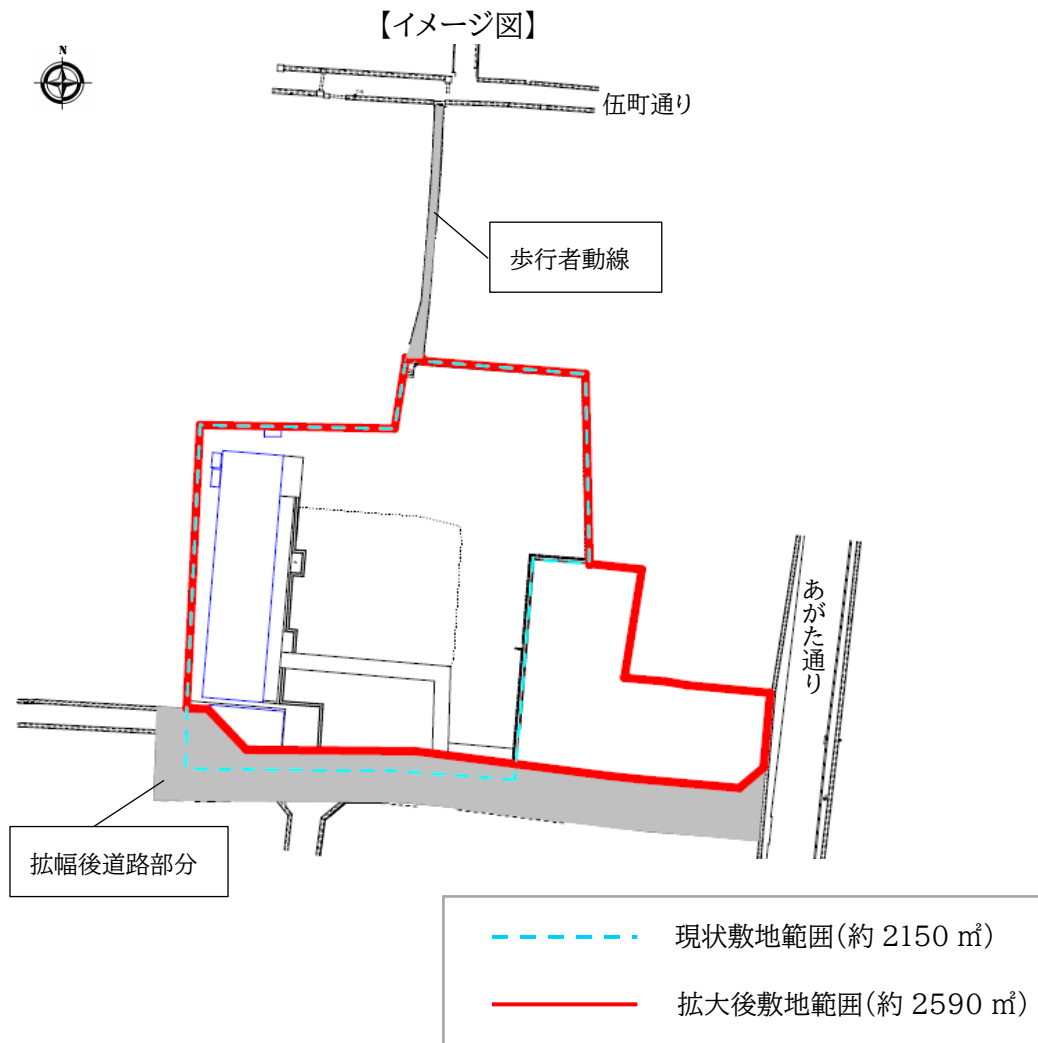
(2)整備場所



3. 拠点周辺の整備

(1) 道路幅の確保と整備敷地拡大

市民協働推進拠点へのアクセスや視認性、資産価値の向上などの観点から、菟道ふれあいセンター敷地に拠点を整備するにあたっては、次のように整備する予定としています。



(2) 拠点へのアクセス向上に向けた整備

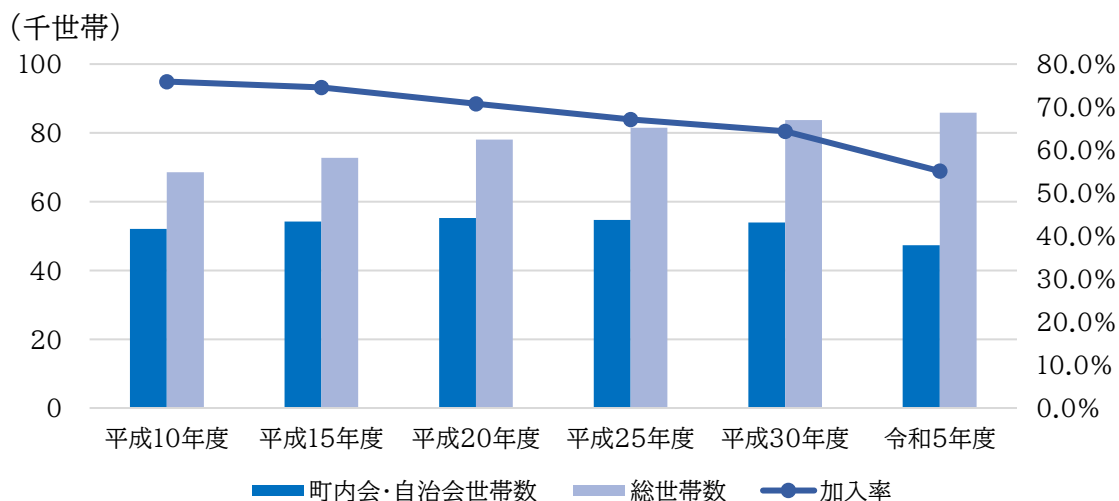
北側からのアクセス向上の観点から、伍町通りから敷地北側に至る歩行者動線について必要な整備を行うことで、歩行者が立ち寄りやすい環境づくりに努めます。

4. 中宇治地域の現状

中宇治地域は、宇治市の中央に位置し、JR 宇治駅・京阪宇治駅があり、利便性の高いエリアです。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)、恵心院及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であるとともに、身近なみどりに包まれた閑静な住宅地が展開しています。

○地域コミュニティを取り巻く現状(宇治市町内会・自治会加入率:各年 3 月 31 日現在)

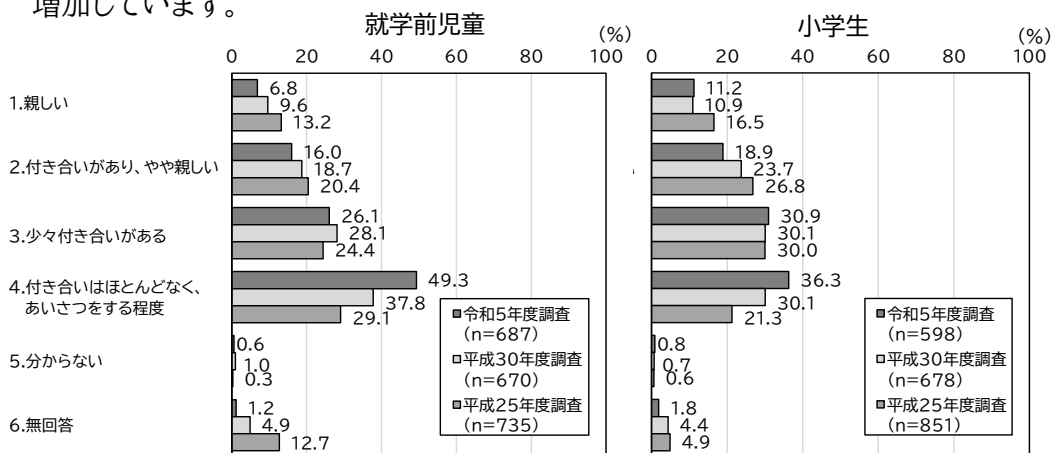
総世帯数の増加と町内会・自治会世帯数の減少により、宇治市の町内会・自治会加入率は、減少傾向で推移しています。



○宇治市子ども・子育て支援に関するニーズ調査(令和 5 年度末実施)

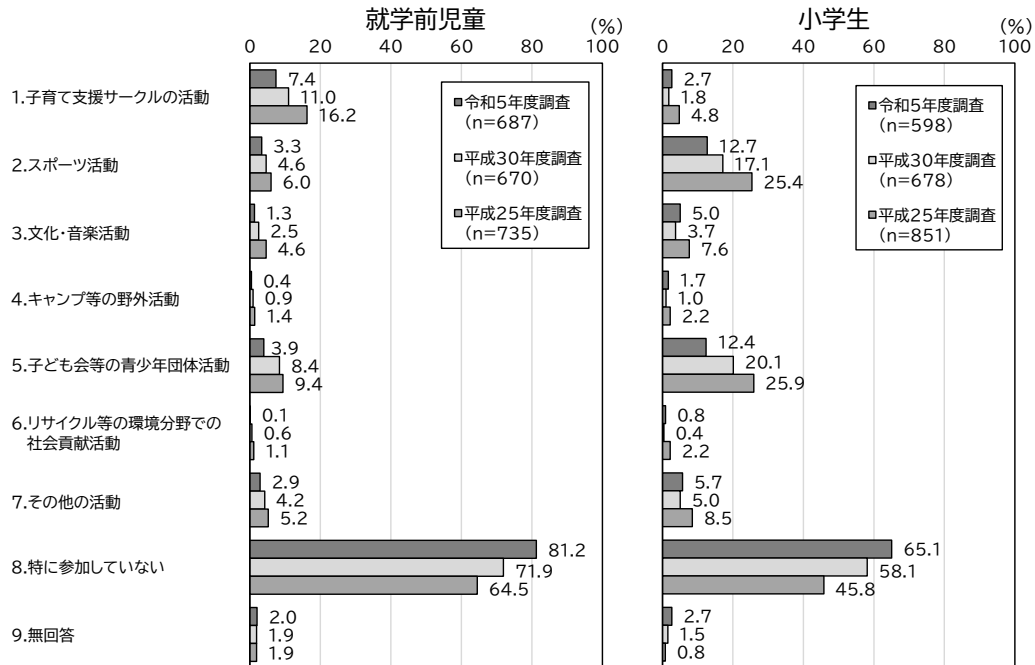
①近所や地域との付き合い

子どもの保護者を対象としたアンケート調査より、近所と地域との付き合いについて尋ねたところ、過去調査と比較して、「付き合いはほとんどなく、あいさつをする程度」の割合が、増加しています。



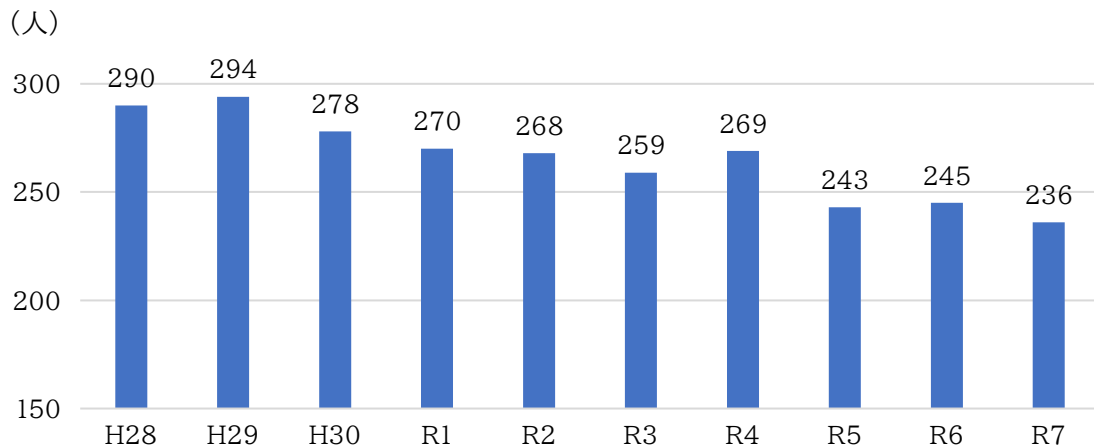
②子どもの地域での催しへの参加状況

子どもの地域での催しへの参加状況について尋ねたところ、「特に参加していない」の割合が過去調査と比較して、増加しています。



○菟道小学校児童数推移(各年 10 月 1 日現在)

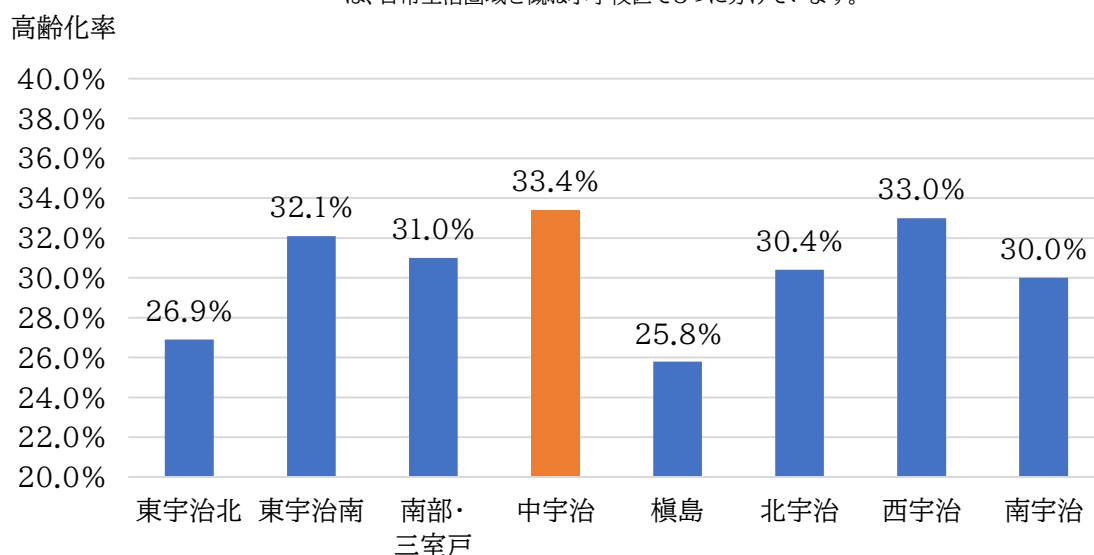
中宇治地域にある菟道小学校の児童数は、減少傾向で推移しています。



○日常生活圏域別高齢化率(令和7年 10 月 1 日現在・住民基本台帳)

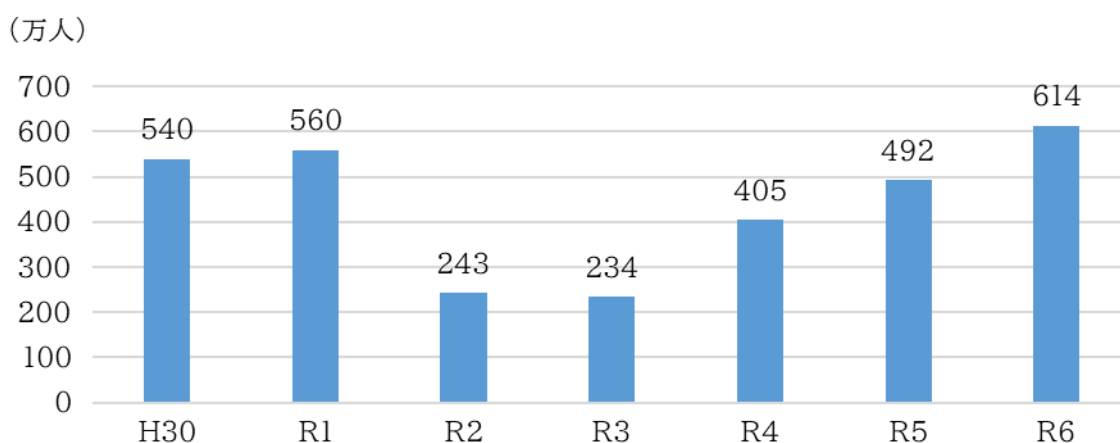
高齢者施策における日常生活圏域(※)別の高齢化率については、中宇治圏域が最も高く33.4%となっています。

※日常生活圏域とは
高齢者が住み慣れた地域で適切なサービスを受けながら生活を維持できるように、地理的条件・人口・交通事情その他の社会的条件、介護サービス等を提供するための施設の整備状況等を総合的に勘案し、地域の特性に応じて区分したものです。宇治市では、日常生活圏域を概ね小学校区で8つに分けています。



○観光入込客数推移

令和2年から令和3年にかけては、新型コロナウイルス感染症の影響により観光入込客数が過去最低となりましたが、令和4年以降は回復傾向に転じました。令和6年には、過去最高の観光入込客数となっています。



これらの現状より、中宇治地域では、観光客は増加し交流人口は増加しているものの、そこに暮らす人々の特徴としては少子高齢化、地域コミュニティの希薄化が進行していることが分かります。

5. 中宇治地域市民協働推進拠点に求められる機能の方向性

(1) 整備に向けたポイントと建築上の課題

公民連携調査において整理を行った整備に向けたポイント及び建築上の課題は、以下のとおりです。

【整備に向けたポイント】

- ・ 機能連携、事業の相乗効果を期待できる民間事業施設との併設
- ・ カフェなどの飲食を目的とした貸店舗や小規模オフィス、住宅等の併設の可能性
- ・ 公共施設について、多目的・多用途な利用を想定した空間構成
- ・ 公共施設と民間事業との相乗効果を生む空間構成
- ・ 中宇治地域のまちづくりに資する屋外交流広場の整備

【建築上の課題】

- ・ 高度地区規制により、4 階建てが最大
- ・ 日影規制により、敷地北側については 2 階建てが最大
- ・ 消防団器具庫は、車両収容の関係から道路沿いに設置することが必要
- ・ 道路沿いは、集客性を鑑みて、民間事業として活用することで機能連携や相乗効果が期待できることから、最大限活用するため、車両動線の工夫が必要

(参考) 公民連携の手法と公的不動産(PRE)の活用

公民連携の手法には、次のような事例があります。

公民連携の手法と併せて、公的不動産(PRE)を活用することで、より一層の効果を得ることができます。

PPP(Public Private Partnership)

公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的な使用や行政の効率化等を図るもの

▶ PFI(Private Finance Initiative)事業

PFI 法に基づき、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用して公共施設等の設計、建設、運営、維持管理を行う手法

- ▷ 収益型
- ▷ サービス購入型

▶ 指定管理者制度

▶ 包括的民間委託型事業

▶ PPP エージェント型事業

(2)中宇治地域市民協働推進拠点の方向性

拠点の整備にあたっては、これからのコミュニティのあり方を見据え、子育て世代をはじめ、子どもから高齢者まで多世代の人が、人と人とのつながりが感じられる仕組みを持たせることが重要です。また、拠点の整備に留まるのではなく、中宇治地域のまちづくりの視点で、中宇治地域における「暮らし」をより豊かなものにすることを目指します。

公民連携事業として、これら拠点の方向性や本事業対象地の地理的立地、規模、サービス内容等を踏まえて、公共性や公益性を担保しつつ、機能連携または事業の相乗効果を期待できる民間事業を併せることが、事業の持続可能性、発展性を担保する上で重要です。

想定される民間事業としては、カフェなどの飲食を目的とした貸店舗や小規模オフィス、住宅等を併せて整備することで、相互に高い相乗効果を期待することができます。

(3)交流拠点(公共施設)の方向性

交流拠点には、多目的ホールやミーティングルーム、フリースペース、屋外交流広場などを備え、イベント時には空間を一体的に利用するなど、多目的・多用途な利用を想定した空間構成が必要です。

さらに、交流拠点に、カフェなどの貸店舗等の民間事業を併せることにより事業の相乗効果が期待できます。多目的ホールやフリースペースの開かれた空間と民間事業に必ずしも空間的な隔たりを設ける必要はなく、使い方によって可変する柔軟性を設けることによって、双方の機能を最大限生かすことができると考えます。フリースペースには、図書コーナーや子育て支援スペースを設置するなど、多様な人々が共存できる空間とすることが必要です。

さらに、地域活動団体などの運営支援と多様な主体をコーディネートするまちづくり中間支援の機能を備えることで、「ひと」や「場(交流拠点)」、そして「まち」を育み続けるための取組を実施していくことが必要です。

なお、現在、菟道ふれあいセンター敷地内に、宇治分団消防器具庫を有していますが、道路拡幅に伴い、現器具庫は解体しなければなりません。前述の建築上の課題を踏まえて、再建について検討が必要です。

これらを踏まえ、事業者との対話を通じて、公共事業と民間事業を総合的にコーディネートしていくことが重要です。

6. 交流拠点(公共施設)に求める機能

(1) 交流拠点(公共施設)に求める機能

公民連携調査において、公民連携事業としての事業成立を目指し、民間事業の持続可能性、発展性と公共施設として求める機能の確保の両立の観点から、交流拠点に求める機能を次のとおりとします。交流拠点は、まちづくり中間支援の拠点として運営を行い、災害が長期化した際には、指定避難所として活用するほか、帰宅困難者の一時滞在施設として活用します。

交流拠点に求める機能		必要面積
多目的ホール	貸館機能 屋外交流広場やフリースペースと一体活用も可能で、多目的・多用途な利用を想定 (地域イベント、発表会、展示・展覧会など)	400 m ² 以上
ミーティングルーム	貸館機能 クローズドな空間で多目的・多用途な利用を想定 (地域活動、講座、サークル活動、音楽教室など)	
フリースペース	開かれた空間 多様な人々が共存できる空間構成 (図書コーナーや子育て支援スペースなど)	
その他必要スペース	事務スペース・トイレ(多目的トイレ含む)・ベビーコーナー・倉庫など	
屋外交流広場	多目的ホールやフリースペースと一体的に使用可能な様々なイベントに対応できる開放空間	協議によるものとする

(2) その他求める機能

地域防災の観点から、上記交流拠点に加え、整備場所内(宇治市宇治妙楽 128-1 他)もしくは、整備場所の近隣(半径 200m以内を目安)に現在と同規模の消防器具庫の再整備が必要です。

求める機能		必要面積
消防器具庫	車庫(小型動力ポンプ付軽積載車を収容) 詰所・便所・手洗いなど	50 m ² 程度
駐車スペース	消防器具庫前に、活動スペースとして、 駐車場2台分程度	30 m ² 程度

7. 事業手法と事業主体

(1) 他市町の公民連携事例

紫波町

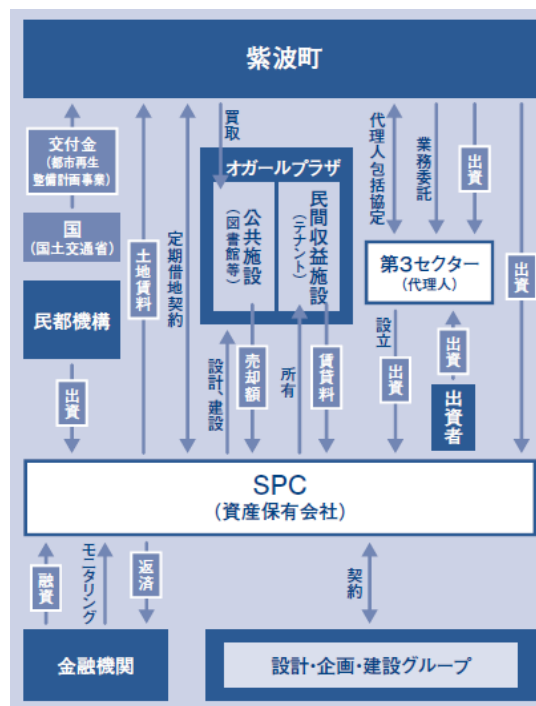
紫波中央駅前都市整備事業
(オガールプラザ)

【事業方式】PPP エージェント方式
定期借地権方式
(公共施設部分：民間整備＋買取＋賃借)

「紫波町公民連携基本計画」に基づいたプロジェクトを発足し、紫波町や地元事業者が出資して設立した第3セクターである「オガール紫波株式会社」において市場開発や計画、整備、運営を一体的に進めた。

プロジェクトを代表する施設である「オガールプラザ」は、公共施設(図書館等)と民間収益施設からなる官民複合施設であり、第3セクターとは別に設立された SPC がテナントをあらかじめ誘致した上でその賃料から建設費を逆算して資金調達し、設計・建設を行った。

紫波町は、整備後の公共施設部分を SPC から買い取ったが、自ら整備するよりも安価な調達が可能となった。また、図書館等の集客力のある公共施設をテコに民間施設が稼ぐ仕組みを形成することで、賑わいや雇用の創出に繋がった。



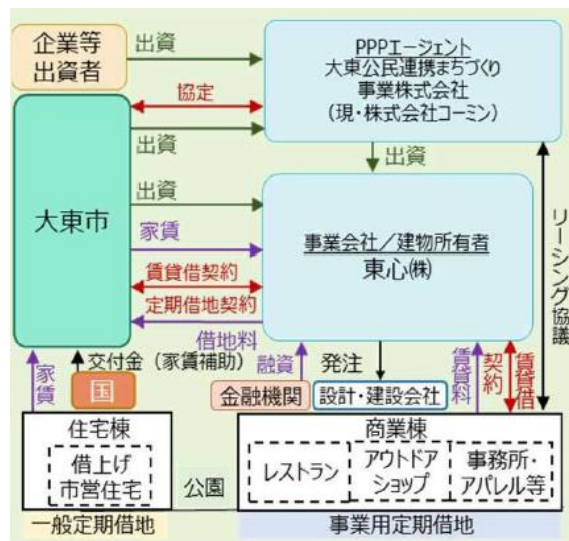
出典：内閣府「PPP/PFI 事例集」

【事業方式】PPP エージェント方式
定期借地権方式

次世代に繋がる住宅地域の再生を図るため、老朽化が著しく居住性に劣る市営住宅の建替を実施するとともに、エリアに点在する公的資産(都市公園等)を活用して一体的、段階的にエリア開発を進め、エリア一帯の価値を高めていくことを主な目的とし、市及び民間事業者が出資して、エリアマネジメントを担うまちづくり会社(現在の株式会社コーミン)を設立した。

まちづくり会社は市とエージェント契約に基づき、市と共同で物件の所有会社を設立の上、市営住宅の建て替えを進めるとともに、周辺の市有地を開発する等、民間主導によるまちづくりを実施した。

事業による効果としては、エリアの価値向上に繋がるとともに、NPO 等の参加する「もりねき未来会議」が発足し、エリア価値向上の継続的な取組の実現、商業施設ができたことによって交流人口の増加や賑わい創出により路線価の上昇が挙げられる。



出典:国土交通省「官民連携のススメ～国土交通省 PPP/PFI 事例集～」

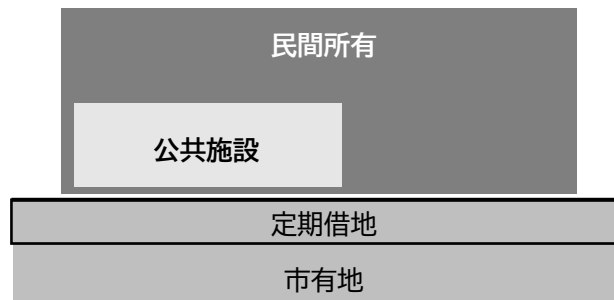
(2)事業手法の検討

公民連携調査において、他市町の公民連携事例、民間事業者からのヒアリングを踏まえ、モデル設定により事業採算性の検討を行った結果、下記の要件により公民連携事業として成立する可能性を確認しました。

【事業成立要件】

- ・ 定期借地権を設定することにより、民間事業者の初期コストを抑えて土地活用ができるため、採算性の確保に繋がる
- ・ 公共施設部分については、民間事業者から買い上げ、もしくは賃借を行うことが想定されるが、市は市負担分について交付金等を活用しながら、あわせて民間事業者の初期コスト削減に努めることで、事業継続性の確保に繋がる
- ・ 民間事業者が、事業の計画段階から主体的に関与することで、収入に応じた事業計画を立てることができ、事業の採算性、継続性の確保に繋がる
- ・ 市民協働推進拠点だけでなく中宇治地域全体のまちづくりへの波及効果を見据えることで、全体としての事業の採算性・継続性など、様々な事業の相乗効果に繋がる

①検討モデルイメージ



②想定される事業スキーム



調査結果を踏まえ、次のとおり公民連携事業として実施する方針とします。

- 定期借地権方式など、公的不動産(PRE)の民間活用を行う
- 建物の権利形態、運営体制等の詳細については、事業主体との協議により事業の具体化を図る中で検討する

(3)事業主体の検討

公民連携調査において、民間主導の公民連携手法として進めていくためには、次の点に留意していくことが重要であることを確認しました。

- ・ 事業者が事業の計画段階から主体的に関与し、収益を得ながら事業を持続的にコーディネートできる事業計画の立案
- ・ 事業主体の経営責任の明確化
- ・ 金融機関等の外部専門機関による事業性の審査

これらを踏まえて、事業実施を前提としたテーマ型の民間提案の募集を実施し、行政と事業者が対等な関係のもと協議を行った上で、民間主導により事業化する方針とします。

【民間提案の募集の想定フロー】

- ① 提案の募集
- ② 提案書の提出
- ③ 提案審査
- ④ 協定締結
- ⑤ 事業化に向けた協議
- ⑥ 契約の締結(定期借地権設定等契約)
- ⑦ 事業実施

8. エリアへの波及効果

中宇治地域において、観光振興は地域経済の活性化に繋がる非常に重要な取組です。一方で、人口減少や少子高齢化に加え、まちの資源が観光需要に偏った活用となった場合には、生活基盤の機能低下に繋がる恐れがあります。豊かなまちをつくっていくには、地域経済の活性化とコミュニティの活性化の両輪で進めていくことが大切だと考えています。

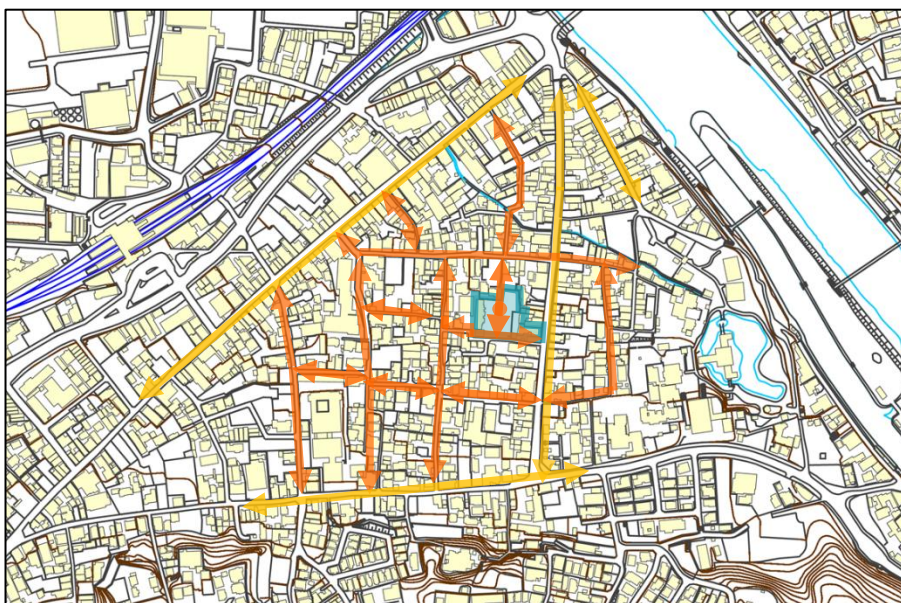
拠点の整備にあたっては、単なる施設や空間の整備という視点ではなく、豊かなまちをつくっていくための一つの起点として捉えていく必要があります。

具体的には、エリアを俯瞰した広義のエリアマネジメントの観点で、拠点の整備場所のみに捉われず、エリア内に点在させる形で必要な機能を整備していくとともに、中宇治地域にある様々な交流空間との接続や、拠点を中心とした回遊性を高めるなど、公民が連携し、多角的・多面的に取り組んでいくことが重要です。

さらに、まちに暮らす人々や中宇治に訪れた人々が、施設や空間の多様な用途・使い方のもと、共存していくために、拠点に備えたまちづくり中間支援の機能による取組をエリア全体に波及させ、多様な人々の交流を促す仕掛けづくりに継続的に取り組んでいく必要があります。

【拠点を中心に高まる回遊性】

宇治橋通りや伍町通りは、多くの人が行き来するまちの骨格をつくる街路です。拠点の整備により、滞留空間を確保するとともに、南北方向に縦断する歩行者動線が生まれ、エリアの回遊性の向上とウォーカブルなまちづくりを促進し、歴史的資源を活かした観光振興に繋がることが期待されます。



【周辺への波及効果】

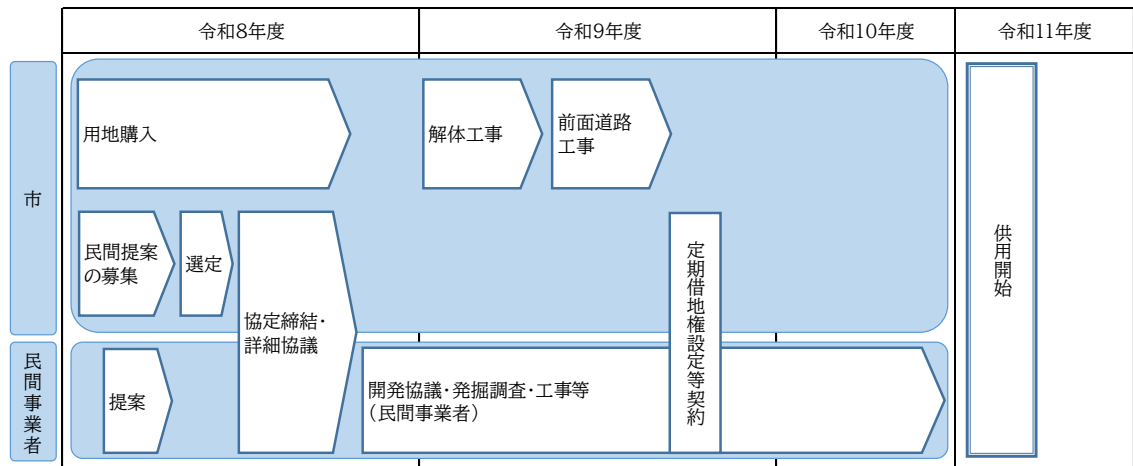
整備場所は重要文化的景観の選定地内であり、歴史的遺産や観光資源が集積し、町並み自体に歴史の重層性を感じることのできるエリアです。

周辺には、1970年代以降に開発された新興住宅地などが点在しています。それぞれの地域課題を捉え、広域的な波及効果を発揮していくよう、まちづくり中間支援の機能を軸として取り組んでいくことが重要です。



9. 今後の想定スケジュール

拠点整備の想定スケジュールは、次のとおりです。



民間提案の募集を行い、選定した事業者と協定締結を行った上で、整備内容について詳細協議を実施し、整備内容について決定します。並行して整備に向けて、用地購入や解体工事、前面道路の拡幅工事を進めていきます。

開発協議、発掘調査等の後、令和9年度中に工事が開始され、令和11年度に供用開始できることを想定しています。

中宇治地域市民協働推進拠点整備方針

発 行 ： 令和 8 年 3 月

発行者 ： 宇治市

〒611-8501 京都府宇治市宇治琵琶33番地

電 話 ： 0774-20-8721(市民協働推進課直通)