

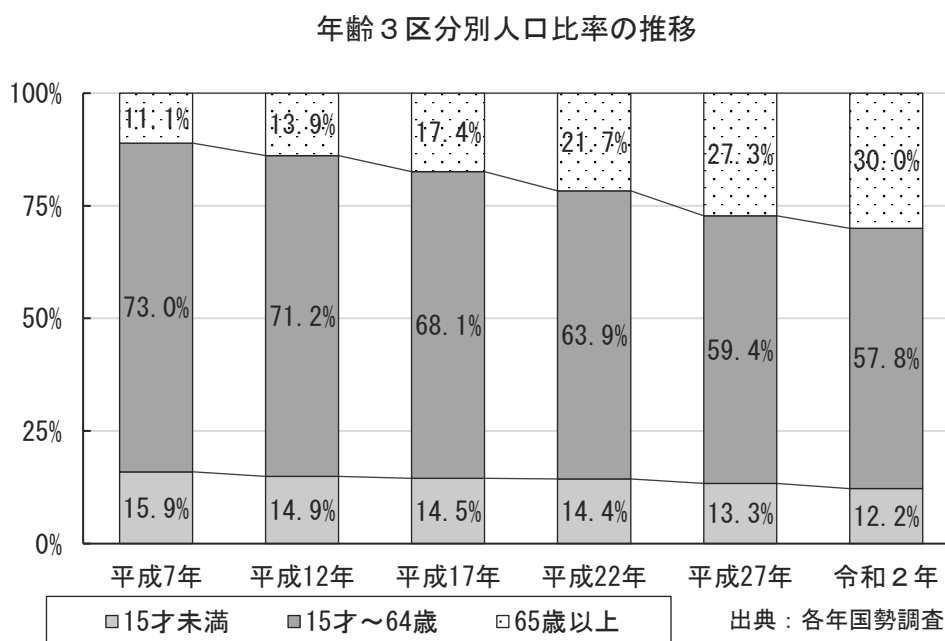
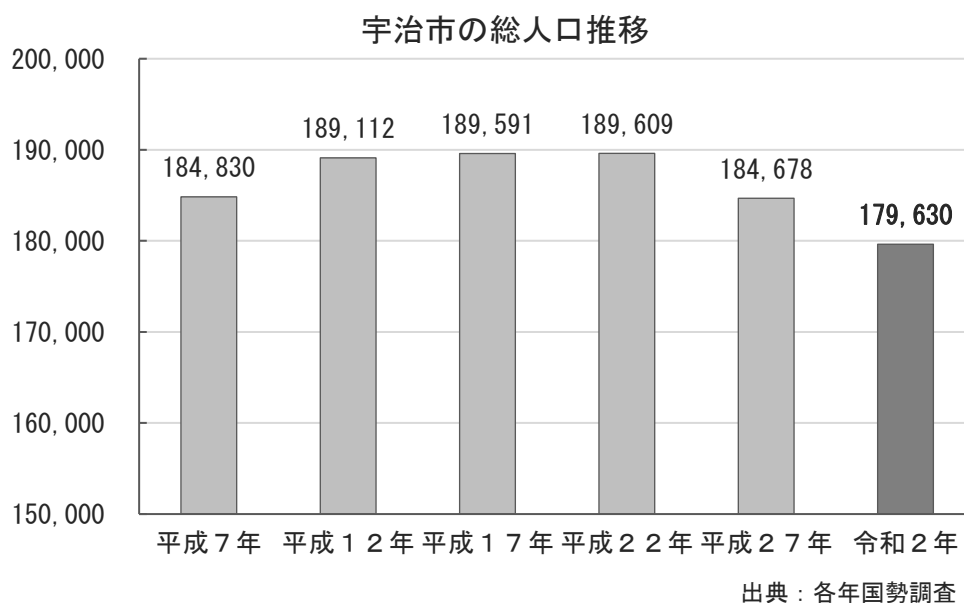
宇治市における住環境を取り巻く現状と課題

1. 宇治市の現状

① 人口

宇治市の人口は平成 22 年をピークに減少へ転じており、今後も人口減少が進行すると見込まれている。また、年齢区分別人口比率では、65 歳以上の人口割合が増え、15 歳～64 歳、15 歳未満の人口割合が減少傾向にある。

→【検討課題】子育て世代・若年層（生産年齢人口）の定住に向けた住環境の整備
 (例)生活利便性の向上、住宅取得の選択肢確保 等



② 世帯数

宇治市では世帯数が微増傾向にある中、単身世帯率及び 65 歳以上の単身世帯率の増加幅が著しい。また、団地開発地域の高齢化は宇治市全体の割合より進んでいる。今後は、世帯構成の変化に応じた住まいの確保や住宅施策の展開が求められる。

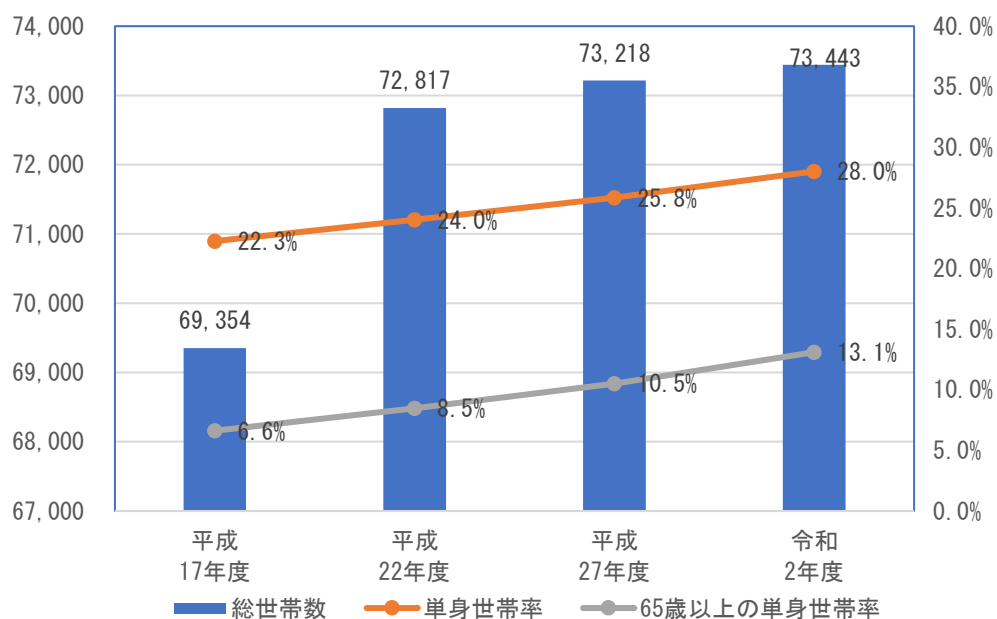
※団地開発地域 … 平尾台、羽戸山、明星町、折居台、琵琶台、天神台、南陵町、寺山台

→【検討課題】団地開発地域の高齢化や居住支援ニーズの増大への対応

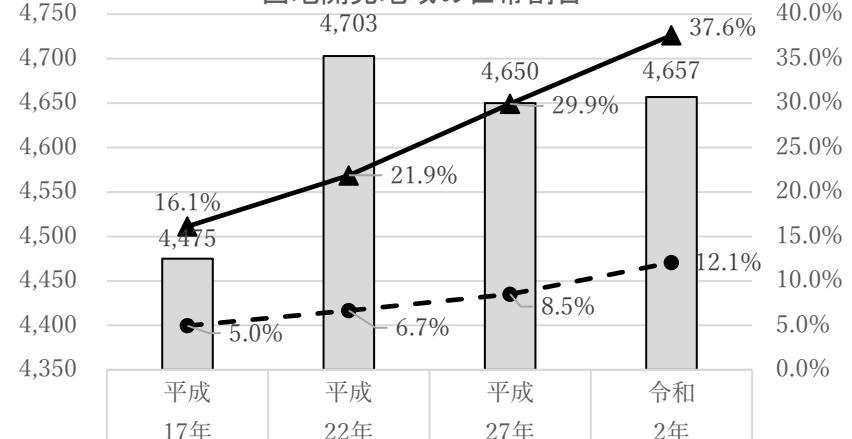
市民協働によるまちづくり

(例) 空き家対策、地域コミュニティの維持、福祉部局との連携強化 等

宇治市世帯数推移



(世帯) 団地開発地域の世帯割合



「各年国勢調査結果」
(総務省統計局)

総世帯数	4,475	4,703	4,650	4,657
65歳以上のみの世帯率	16.1%	21.9%	29.9%	37.6%
65歳以上単身の世帯率(内数)	5.0%	6.7%	8.5%	12.1%

③ 地域別の人口・世帯推移

宇治市では、歴史的なまちの形成過程や近年の住宅街区形成時期の違いなどにより、人口・世帯数の増減に地域差がみられており、六地蔵地域においては、R6年度以降、人口、世帯数ともに上昇傾向にあるが、これ以外の地域においては、人口は減少し、世帯数は増加傾向にある。特に、大久保地域をはじめ、小倉、黄檗地域において大幅な人口減少がみられる。このようなことから、それぞれの地域の特徴に応じた住宅施策の展開が求められる。（地域区分は次ページ参考資料のとおり）

→【検討課題】団地開発地域の高齢化、宇治らしい景観・文化の継承、市民協働によるまちづくり

(例) 空き家対策、自然や歴史と調和した景観形成、地域での見守り促進 等

地域別人口推移

地域	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	増減数	増減率
六地蔵地域	35,725	35,543	35,318	35,098	35,054	34,886	34,759	34,996	35,098	-627	-1.8%
黄檗地域	29,804	29,639	29,396	29,106	28,918	28,597	28,275	27,910	27,713	-2,091	-7.0%
宇治地域	34,770	34,711	34,596	34,386	34,106	33,874	33,864	33,524	33,121	-1,649	-4.7%
槇島地域	15,132	15,001	15,078	14,954	14,872	14,685	14,501	14,467	14,542	-590	-3.9%
小倉地域	36,773	36,513	36,329	36,258	35,939	35,644	35,393	34,974	34,529	-2,244	-6.1%
大久保地域	35,716	35,545	35,428	35,158	35,056	34,677	34,346	33,870	33,421	-2,295	-6.4%
山間地域	537	521	512	512	487	478	478	469	469	-68	-12.7%
合計	188,457	187,473	186,657	185,472	184,432	182,841	181,616	180,210	178,893	-9,564	-5.1%

出典：宇治市統計書

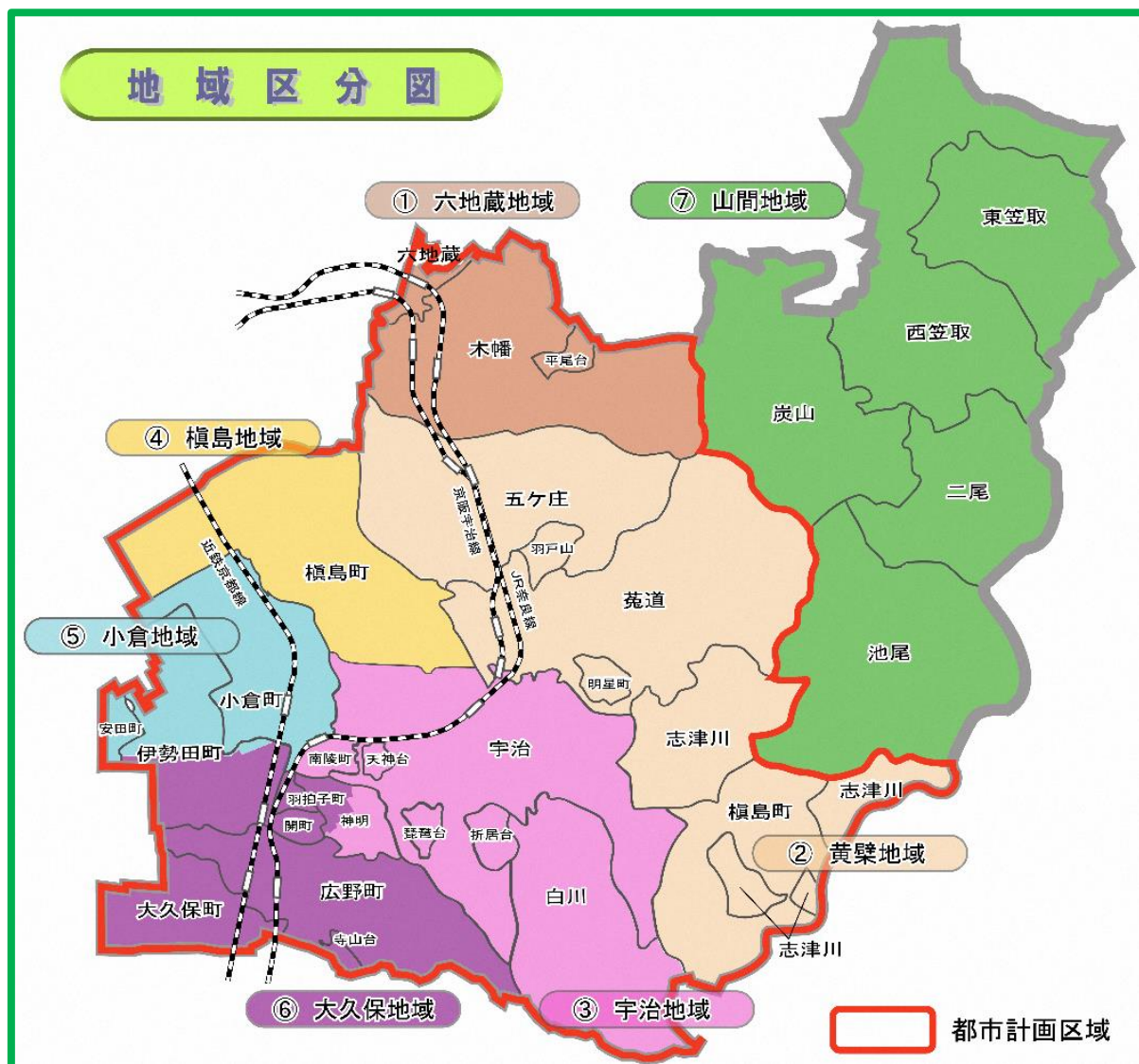
地域別世帯数推移

地域	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	増減数	増減率
六地蔵地域	14,803	14,865	14,907	14,980	15,102	15,147	15,290	15,600	15,817	1,014	6.8%
黄檗地域	12,943	12,979	12,979	12,995	13,079	13,033	13,018	13,030	13,124	181	1.4%
宇治地域	15,358	15,472	15,548	15,649	15,689	15,679	15,859	15,932	15,914	556	3.6%
槇島地域	6,900	6,948	7,096	7,174	7,229	7,153	7,167	7,270	7,484	584	8.5%
小倉地域	16,637	16,686	16,785	16,983	17,044	17,139	17,238	17,328	17,297	660	4.0%
大久保地域	15,973	16,090	16,203	16,268	16,440	16,406	16,472	16,428	16,352	379	2.4%
山間地域	249	247	241	243	235	234	242	244	248	-1	-0.4%
合計	82,863	83,287	83,759	84,292	84,818	84,791	85,286	85,832	86,236	3,373	4.1%

出典：宇治市統計書

(参考)

宇治市地域区分図

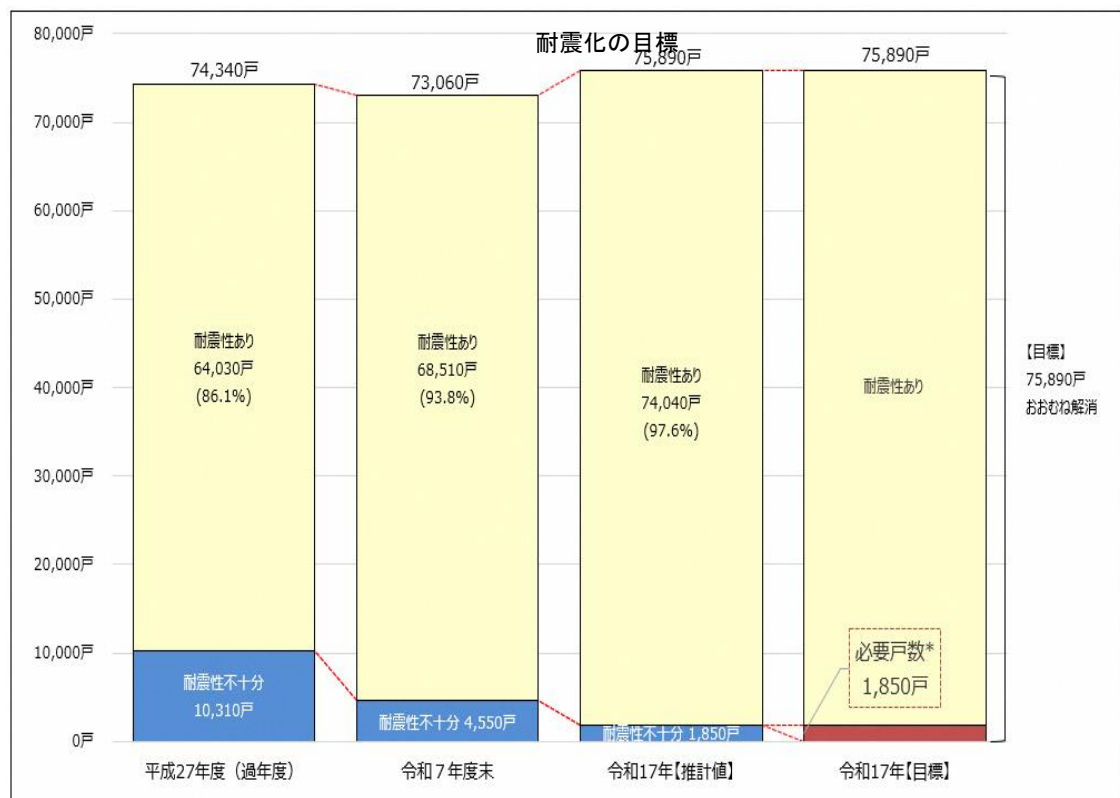
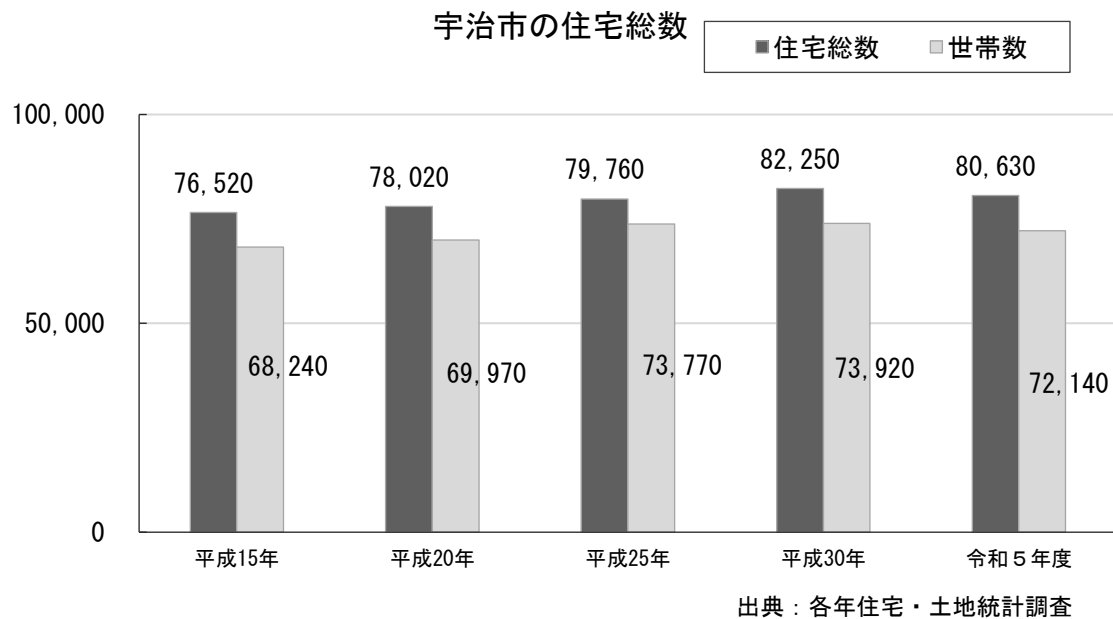


④ 住宅ストック

住宅総数は世帯数を上回る状況が続いており、長期優良住宅や省エネルギー性能の高い住宅の普及も進んでいるものの、旧耐震基準住宅が残っており、既存住宅ストックの性能の底上げが引き続き重要となっている。

→【検討課題】既存住宅ストックの安全性・性能の向上

(例)耐震改修による安全性向上、省エネ化やヒートショック対策 等



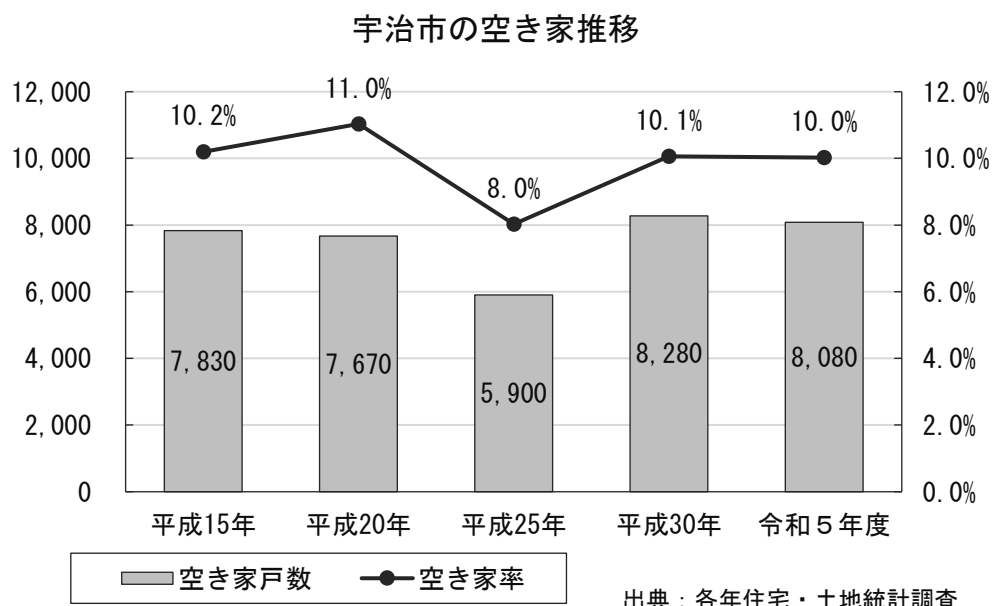
出典：宇治市耐震化改修促進計画

また、宇治市内の空き家は、下表(上段)に示す通り、推計値ではあるが平成 25 年には、5,900 件に減少したものの、これ以外は、概ね 8,000 件前後を推移している。

空家率は、10%前後であり、京都府の空き家率約 13%よりも低い値で推移している。しかしながら、空き家については、下表(下段)のとおり、管理不全空き家の相談も寄せられており、今後は、管理不全空き家の解消だけでなく、空き家の発生抑止や利活用・流通の促進が求められる。

→【検討課題】団地開発地の高齢化・既存住宅ストックの活用

(例) 空き家対策、地域コミュニティの維持、地域での見守り促進 等



		管理不全空家 相談件数					
年度		R02	R03	R04	R05	R06	R07
相談件数		67	79	105	82	129	116
内訳	雑草・樹木	41	40	45	51	82	84
	建物の傷み	22	33	23	34	33	20
	虫・動物	7	9	7	7	14	16
	防火	1	4	4	3	8	5
	防犯	4	2	3	0	4	2
	その他	5	4	2	3	9	7

※年度末件数 (相談内容は重複あり)

出典：宇治市住宅課資料

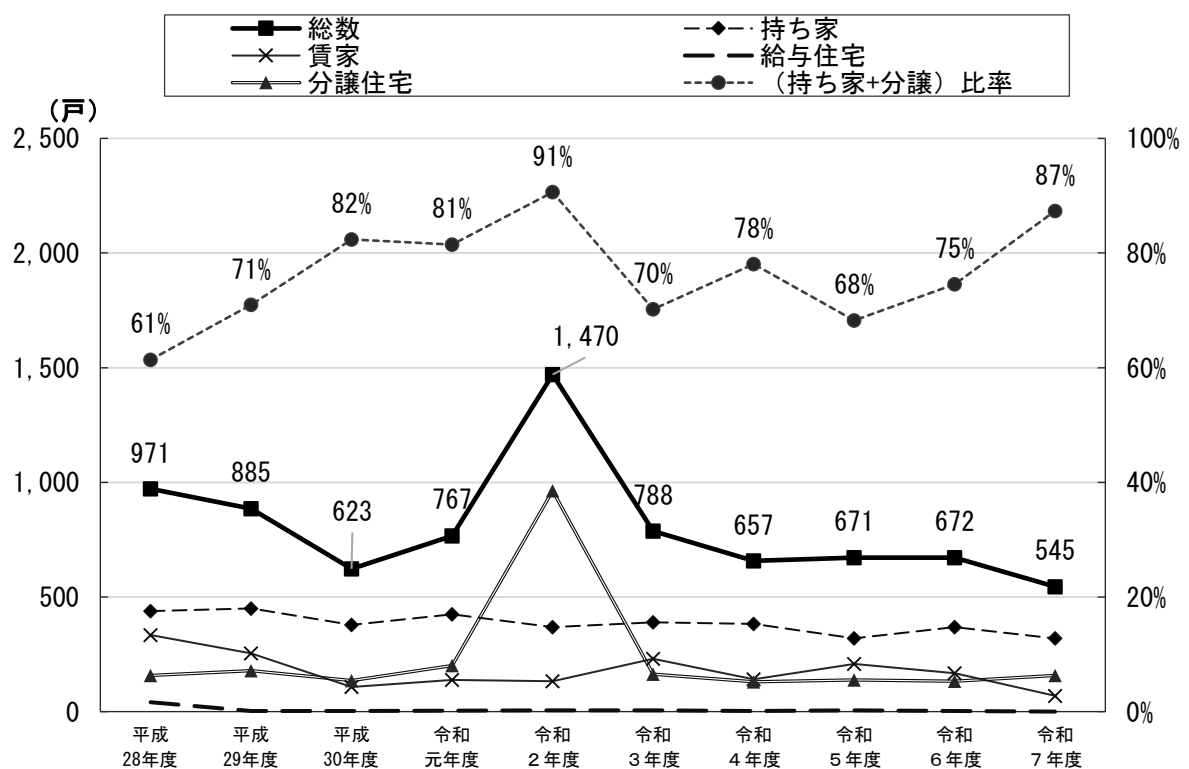
⑤ 住宅フロー

宇治市内での住宅着工数の推移は下表のとおりとなっており、長期的には人口減少等に伴い減少傾向にある。所有区分別では、年度によりばらつきがあるが、自己所有（持ち家、分譲）の比率が高い。

住宅の生産・供給が民間の事業活動により推移する中で、人口減少社会を踏まえ、新築住宅の供給（フロー）については、既存住宅ストックの活用とあわせて考えることが求められている。

→【検討課題】既存住宅ストックの安全性・性能の向上および活用

（例）耐震性の向上、空き家対策 等



出典：各年住宅着工統計

⑥ 公営住宅等のストックの概要

公営住宅は住宅セーフティネットとして重要な役割を担っている中で、宇治市の市営住宅は、建設から相当年数を経過した住棟も多く、「宇治市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、建替えや長寿命化を計画的に進めている。

→【検討課題】市営住宅ストックの長寿命化、居住支援ニーズへの対応
(例)市営住宅の長寿命化、高齢者や子育て世帯への入居機会提供 等

表 宇治市市営住宅の概要

住宅名	建設年度	構造	階数	棟数	戸数
木幡河原市営住宅	S61 1986	低層耐火	2階	5棟	10戸
	H12 2000	高層耐火	6階	1棟	30戸
	H13 2001	中層耐火	5階	1棟	20戸
黄檗市営住宅	H16 2004	中層耐火	5階	1棟	35戸
	H18 2006	高層耐火	6階	1棟	30戸
	H20 2008	高層耐火	6階	2棟	59戸
五ヶ庄野添市営住宅	S60 1985	中層耐火	3階	2棟	24戸
五ヶ庄福角市営住宅	S58 1983	中層耐火	3階	2棟	36戸
宇治玉池市営住宅	S52 1977	簡易耐火	2階	5棟	10戸
宇治東山市営住宅	S51 1976	簡易耐火	2階	3棟	6戸
	S52 1977	簡易耐火	2階	6棟	11戸
	S61 1986	低層耐火	2階	2棟	4戸
	H6 1994	低層耐火	2階	2棟	4戸
	H12 2000	中層耐火	3階	1棟	9戸
神明宮東市営住宅	S55 1980	中層耐火	3階	1棟	12戸
	S56 1981	中層耐火	3階	2棟	24戸
神明宮西市営住宅	H9 1997	中層耐火	3階	2棟	27戸
	H10 1998	中層耐火	3階	2棟	27戸
槇島吹前市営住宅	S44 1969	中層耐火	5階	1棟	30戸
	S45 1970	中層耐火	5階	1棟	30戸
	S46 1971	中層耐火	5階	1棟	30戸
	H10 1998	高層耐火	6階	1棟	30戸
	H11 1999	中層耐火	5階	1棟	35戸
小倉中畑市営住宅	H7 1995	高層耐火	6階	1棟	60戸
大久保旦棕市営住宅	H3 1991	中層耐火	4階	1棟	30戸
伊勢田ウトロ市営住宅	H28 2016	中層耐火	5階	1棟	40戸
	R3 2021	中層耐火	5階	1棟	12戸
合計（12住宅）				50棟	675戸

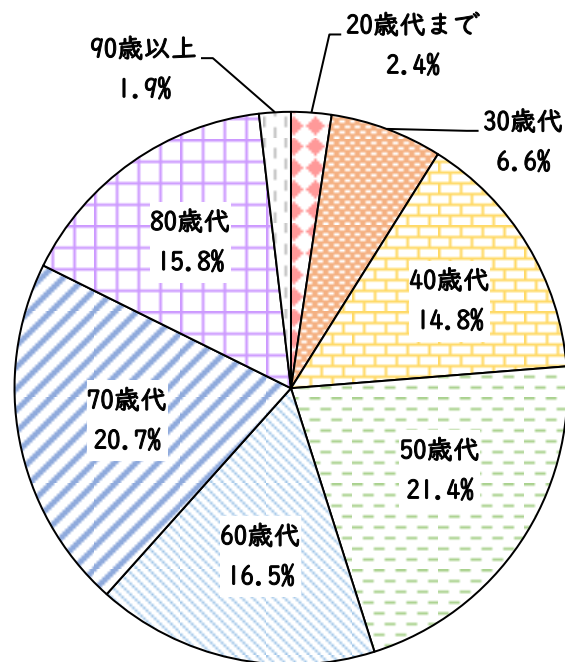
※合計戸数 675 戸のうち政策空き家 35 戸

市営住宅入居世帯の年齢層（令和５年７月１日現在）

下表が示すとおり、世帯主の年齢階層は、50 歳代が 21.4%で一番多く、90 歳代以上、及び 20 歳代までが少ない。また、世帯主 60 歳代以上の階層が、全体の約 55%をしめている。

表・図 世帯主の年齢階層別構成割合

世帯主の年齢階層	世帯数	割合
20 歳代まで	14 世帯	2.4%
30 歳代	39 世帯	6.6%
40 歳代	88 世帯	14.8%
50 歳代	127 世帯	21.4%
60 歳代	98 世帯	16.5%
70 歳代	123 世帯	20.7%
80 歳代	94 世帯	15.8%
90 歳以上	11 世帯	1.9%
合計	594 世帯	100.0%



出典：宇治市公営住宅住宅等長寿命化計画

⑦ その他住環境を取り巻く状況

宇治市には、山並みスカイラインや宇治川の水系といった自然景観や、世界遺産である平等院、宇治上神社周辺の歴史を尊重した景観の保全など、歴史・文化の息づくまちなみの保全・継承に努めている。

一方で、市内には、住宅密集地や緊急車両が進入できない地域も存在し、大地震等による建物の倒壊や火災、気候変動の影響により頻発化する水害等による浸水や土砂災害など大きな被害が発生する恐れがある。

また、脱炭素社会への対応、単身高齢者など住宅確保要配慮者への居住・避難支援など、住環境を取り巻く課題は多様化している。

→【検討課題】災害リスクへの対応、宇治らしい景観・歴史文化の継承

(例)災害リスク情報を踏まえた住居選択、住宅地の安全性向上

自然や歴史と調和した景観形成、住宅改修や建て替え時の景観形成等

近年の宇治市における被災事例

発生時期	災害の種類	被害状況・場所
平成 24 年 8 月	風水害	京都府南部地域豪雨（2012 年） 発生：平成 24 年（2012 年）8 月 13 日～14 日 主な被害 人的被害 2 名死亡（志津川東詰） 家屋被害 全壊 31 件（全焼 1 件を含む） 大規模半壊 7 件 半壊 162 件 一部損壊（床上浸水） 779 件 一部損壊（床下浸水） 1,296 件 国から激甚災害に指定（平成 25 年 3 月）
平成 25 年 9 月	風水害	・半壊 1 件 ・床上浸水 22 件 床下浸水 20 件

2. 現行計画の取組状況

別紙資料のとおり