

第2章

宇治市の現状と課題

第2章 宇治市の現状と課題

2-1. 現状の検証

景観計画策定以降の本計画において、計画の運用実績や景観施策の取り組み実績による事業施策の進捗状況、景観の変化、意識・行動の変化の3つの視点で現状についてまとめます。

1. 事業施策の進捗

これまでの景観法に基づく届出件数などの運用実績や、景観形成助成並びに景観重要建造物の指定など、取り組み実績の検証を行います。

2. 景観の変化

建築物や道路の整備など、景観の移り変わりについて写真で比較を行います。

3. 意識・行動の変化

地区まちづくり協議会や建築協定などの市民団体の取り組みや観光動向の変化を軸に、意識・行動の変化による検証を行います。

《検証の内容》

1. 事業施策の進捗	2. 景観の変化	3. 意識・行動の変化
●景観計画の運用実績 ・届出件数 ・指導等の実施件数 ・是正件数 ●宇治市の取り組み実績 ・景観形成助成 ・景観重要建造物指定	●建築物、工作物、屋外広告物や是正指導に伴う変化を写真比較	●地区まちづくり協議会や建築協定など、市民団体の景観に関する取り組み内容や、市民の観光動向の変化

2-1-1. 事業施策の進捗

これまでの景観法に基づく届出件数などの運用実績や、景観形成助成並びに景観重要建造物の指定など、取り組み実績の検証を行います。

(1) 景観計画の運用実績

① A～G地区の景観法に基づく届出状況（平成 25 年度～令和 3 年度）

A～G地区

【考察】

- ・建築物の届出用途は共同住宅が最も多く 35 件、次いで工場の 30 件となっています。
- ・高さ別の推移は、いずれの年度も 19m以下が大半を占めています。
40m以上の届出は、平成 25 年（病院）、平成 26 年（共同住宅）、令和 2 年（共同住宅）となっています。

建築物

A～G地区の建築物の届出の用途 (件)															
用途	共同住宅	事務所	教育施設	病院	福祉施設	介護施設	スポーツ施設	店舗	集会所	工場	倉庫	駐車場・ 駐車庫	鶏舎	社寺	その他
新築	11 (4)	2 (2)	5 (5)	1 (1)	2 (2)	2 (1)	12 (7)	1 (1)	6 (4)	1 (0)	1 (0)	1 (1)	0 (0)	3 (1)	48 (29)
増改築	3 (3)	4 (2)	10 (8)	1 (0)	1 (0)	2 (2)	3 (1)	2 (0)	17 (7)	4 (2)	1 (0)	1 (1)	1 (0)	5 (3)	55 (29)
色変	21 (18)	2 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	6 (4)	3 (1)	7 (0)	0 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	9 (5)	49 (28)
合計	35	8	15	2	3	4	21	6	30	5	3	2	1	17	152

※()カッコ内はG地区の件数

A～G地区の高さ別の推移

年度	8m以下	9～12m	13～19m	20～29m	30～39m	40m以上	不明	合計
H25	6	5	7	2	2	0	0	22
H26	4	7	6	3	2	2	0	24
H27	2	4	3	1	0	0	0	10
H28	4	4	6	3	2	0	0	19
H29	8	4	5	2	0	0	0	19
H30	4	6	5	0	0	0	0	16
R1	6	3	5	2	0	0	0	17
R2	4	4	4	2	0	0	0	14
R3	2	4	3	2	0	0	0	11

n=152

【考察】

- ・工作物の届出はG地区が多く、次いでE地区、A地区と続きます。
- ・種類別の割合はケーブルが最も多く 76.8%を占めており、次いで基地局の 10.7%となっています。
- ・太陽光発電については、設置場所が山林やゴルフ場などのまとまった跡地、空き地や耕作放棄地等を中心に設置されることから、景観阻害や災害リスクの観点から動向を注視する必要があります。
- ・なお、高さ 20mを超える工作物に携帯電話基地局があり、平成 29 年度以降、届出が増加傾向にあります。

工作物

A～G地区の地区別の割合 (工作物)

地区	割合	件数
G地区	78.1%	410件
E地区	9.5%	50件
A地区	4.6%	24件
D地区	2.3%	12件
B地区	2.7%	14件
F地区	2.5%	13件
C地区	0.4%	2件

n=525

A～G地区の種類別の割合 (工作物)

種類	割合	件数
ケーブル	76.8%	403件
基地局	10.7%	56件
鉄塔	6.3%	33件
塀・フェンス	2.5%	13件
その他	3.2%	17件
太陽光発電	0.6%	3件

n=525

②重点地区の景観法に基づく届出状況（平成 25 年度～令和 3 年度）

重点地区

【考察】

- 高さ別の推移を見ると、主に 8m以下が多くなっています。
※重点地区 3 は全域が特別風致地区に指定されており高さ制限が 10m、重点地区 2、6、7 地区の大半やその一部区域は普通風致地区に指定され、高さ制限は 15mとなっています。
- 建築物の届出用途は 102 件のうち 72 件は住宅が占めており、主に新築や色変（色の変更）の届出となっています。

景観計画重点区域の届出の種類																		(件)
用途	住宅	共同住宅	事務所	教育施設	病院	福祉施設	介護施設	スポーツ施設	店舗	集会所	工場	倉庫	車庫・駐	通舎	神社	施設	その他	合計
新築	55	2	1	0	0	1	1	1	0	1	0	0	0	1	0	1	1	64
増改築	3	0	1	0	1	0	0	0	1	0	2	0	1	0	4	2	15	
色変	14	2	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	1	3	23	
合計	72	4	2	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1	5	6	102	

景観計画重点区域の高さ別の推移（建築物）

重点地区	8m以下	9～12m	13～19m	20～29m	30～39m	40m以上	不明	合計
H25	7	3	4	1	0	0	0	15
H26	8	1	0	0	0	0	0	9
H27	8	2	1	1	0	0	0	12
H28	13	2	0	0	0	0	0	15
H29	11	2	1	0	0	0	0	14
H30	9	2	0	0	0	0	0	11
R1	6	1	2	0	0	0	0	11
R2	3	1	1	0	0	0	0	6
R3	3	1	1	0	0	0	0	9

■ 8m以下 ■ 9～12m ■ 13～19m ■ 20～29m ■ 30～39m ■ 40m以上 □ 不明
n=102

【考察】

- 工作物の届出は重点地区 3 が最も多く、次いで重点地区 2、重点地区 7 と続きます。
- 届出の種類別の割合はケーブルが最も多く 62.7%を占めており、次いでその他の 21.6%、太陽光発電の 5.9%と続きます。

景観計画重点区域の地区別の割合（工作物）

重点地区	割合	件数
重点 3	33.3%	34件
重点 2	16.7%	17件
重点 7	14.7%	15件
重点 6	13.7%	14件
重点 4	13.7%	14件
重点 5	3.9%	4件
重点 1	3.9%	4件

n=102

景観計画重点区域の種類別の割合（工作物）

種類	割合	件数
ケーブル	62.7%	64件
その他	21.6%	22件
太陽光発電	5.9%	6件
基地局	4.9%	5件
鉄塔	4.9%	5件

n=102

建築物

工作物

③景観形成道路の景観法に基づく届出状況（平成 25 年度～令和 3 年度）

景観形成道路

建築物

【考察】

- ・景観形成道路は景観計画の景観計画誘導指針、高度地区の高さ制限、風致地区の高さ基準によって規制及び誘導を行っています。
- ・高さ別の推移を見ると、8m以下が多く、30m以上の届出はありません。
20～29mの届出の建築物は、平成 25 年度が共同住宅、令和元年度が宿泊施設となっています。
- ・建築物の届出用途は住宅が半数を占めており、次いで店舗となっています。

景観形成道路沿道の届出の種類 (件)																		合計
用途	住宅	共同住宅	事務所	教育施設	病院	宿泊施設	介護施設	スポーツ施設	店舗	集会所	工場	倉庫	駐車場・駐車庫	融雪舎	神社	施設	その他	
新築	13	2	2	0	1	4	0	0	8	0	0	0	1	0	1	2		34
増改築	12	0	0	1	0	0	0	0	5	0	0	1	0	0	0	3		22
色変	25	4	0	1	0	0	0	0	19	0	0	2	0	0	0	4		55
合計	50	6	2	2	1	4	0	0	32	0	0	3	1	0	1	9		111

景観形成道路沿道の高さ別の推移 (建築物)

年度	8m以下	9～12m	13～19m	20～29m	30～39m	40m以上	不明	合計
H25	10	2	2	1	0	0	13	28
H26	7	2	2	1	0	0	12	22
H27	10	2	2	1	0	0	15	30
H28	8	2	2	1	0	0	17	30
H29	4	2	2	1	0	0	13	29
H30	5	2	2	1	0	0	9	29
R1	3	2	2	1	0	0	12	30
R2	1	2	2	1	0	0	7	23
R3	2	2	2	1	0	0	4	21

n=111

【考察】

- ・工作物の届出は、あさぎり通り・さわらびの道周辺地区が最も多く、次いで本町通り地区、宇治橋若森線地区と続きます。宇治橋東詰地区と平等院周辺地区の届出はありません。
- ・届出の種類はケーブルが最も多く 44.4%を占めており、次いで基地局とその他が同数で 25.9%と続きます。
- ・なお、年度によってバラつきはありますが、届出数はA～G地区及び重点地区と比べて少ないです。

工作物

景観形成道路沿道の地区の割合 (工作物)

地区	割合	件数
あさぎり通り、さわらびの道周辺地区	29.6%	8件
本町通り地区	25.9%	7件
宇治橋若森線地区	22.2%	6件
宇治橋通り地区	11.1%	3件
宇治南郷宇治線地区	7.4%	2件
平等院表参道地区	3.7%	1件

n=27

景観形成道路沿道の種類の割合 (工作物)

種類	割合	件数
ケーブル	44.4%	12件
その他	25.9%	7件
基地局	25.9%	7件
鉄塔	3.7%	1件

n=27

(2) 宇治市の取り組み実績

景観形成道路

○宇治橋通り



改修前

JR 宇治駅南側のモニュメントを撤去しました。



改修後

○平等院表参道



改修前

店舗駐車場の入口の門を修繕しました。袖壁は漆喰塗とし、腰壁は杉板風の材料を使用しています。



改修後

○白川



改修前

外壁や塀等の改修を行いました。



改修後

景観重要建造物

景観重要建造物とは、景観法に基づき地域の自然、歴史、文化等から見て、建造物の外観が景観上の特徴を有し、地域の良い景観の形成に重要なもので、宇治市長が所有者の意見を聴いて指定します。

指定を受けると適正な管理が必要となるほか、増改築、移転、除却、外観の変更を行う場合は市長の許可が必要となります。

○第1号 寺川家土蔵（重点地区2）（指定年月日 H31.3.28）



宇治茶の産地として名高い中宇治地区の三角街区に残る唯一の茶園と、かつて茶工場として利用されていた土蔵が一体となり存在しています。本市の伝統産業である茶業が生業として継承されていることを象徴しており、本市の歴史と文化を伝える景観として非常に高く評価されました。

○第2号 昇苑くみひも宇治本店（重点地区2）（指定年月日 R3.5.11）



昭和6年に料理屋として建築され何度かの増改築を経ながら、昭和初期の宇治の町家の姿を今に残す貴重な建物です。切妻造平入りで、正面に出半間の下屋を設けた、立ちの高い2階建てで、軒はせがい造りです。建物正面は真壁造漆喰塗りで、妻面は杉板張りです。

また、平安時代から続く伍町通りに面して立地しており、周辺には昭和初期以前に建てられた伝統的な家屋がまだ残っています。周辺の良好な景観を維持していくうえで、本建物は1つの良いモデルとなります。

○第3号 共栄製茶株式会社 宇治森半店、森下家（G地区）（指定年月日 R4.3.16）



1836年（天保7年）に創業した森半製茶所が、今も代々の暮らし・地域の伝統を受け継ぎつつ、本建造物を活用した新事業展開を重ねてきています。

巨椋神社を擁し、茶の製造卸業が集積する小倉村旧集落の大和街道沿い西側に面し、外観は、茶農家から茶商への転換・変遷期の特徴と、巨椋神社の祭礼のための表構えが残されています。旧街道沿いの歴史的まちなみ、通り景観、茶に関わる生業といった総合性ある景観を形成しています。

2-1-2. 景観の変化

建築物や道路の整備など、宇治市の景観の移り変わりについて写真で比較を行います。

道路及び建築物整備

○宇治橋通り



改修前

無電柱化、道路舗装の高質化を行いました。



改修後

○平等院周辺



改修前

一部無電柱化、道路舗装の高質化、堤防と街灯の修景整備を行いました。



改修後

○京都府茶業会議所



改修前

外壁は漆喰塗の塗り替え及び板張り、屋根は瓦の葺き替えを行いました。



改修後

2-1-3. 意識・行動の変化

地区まちづくり協議会や建築協定などの市民団体の取り組みや観光動向の変化を軸に、自主的な地域を守る行動の取り組みによる検証を行いました。

●地区まちづくり協議会

地域のまちづくりを進めていくために、地域に住む住民が主体的にまちづくりについて考え、話し合える場をつくっていくための組織として、(略称)宇治市まちづくり・景観条例に基づいて市が認定するものです。

- | | |
|-----------------|-----------------|
| ・南陵町地区まちづくり協議会 | ・志津川地区まちづくり協議会 |
| ・南御蔵山地区まちづくり協議会 | ・明星町地区まちづくり協議会 |
| ・白川区まちづくり協議会 | ・炭山地区まちづくり協議会 |
| ・宇治市北の玄関街づくり協議会 | ・平等院表参道まちづくり協議会 |

全 8 協議会

活動の様子



●地区計画

地区計画は、地区のまちなみや特性に応じたきめ細やかなまちづくりを行う制度です。この制度により、地区内の敷地の広さや建物の使い道・大きさ・色等のルールを定めることができます。

宇治市では、11 地区で地区計画を定めています。

- | | |
|---------------------|--------------|
| ・JR 六地蔵駅北周辺地区地区計画 | ・折居地区地区計画 |
| ・平尾台地区地区計画 | ・大開地区地区計画 |
| ・吹前地区地区計画 | ・尖山地区地区計画 |
| ・石橋地区地区計画 | ・里尻地区地区計画 |
| ・大久保地区地区計画 | ・東隼上がり地区地区計画 |
| ・国道 24 号沿道安田町地区地区計画 | |

全 11 地区

●建築協定

土地所有者等同士が建築物の基準に関する一種の契約を締結する際に、特定行政庁※⁵ が認可することで永続的な効力をもつ制度です。

- | | |
|--------------------------|-----------------|
| ・ ビーバーハウス宇治 | ・ 宇治三室戸友が丘 |
| ・ コーポラティブハウス「花の木坂」 | ・ 宇治・やまぶきの丘 |
| ・ あじろぎ横丁 | ・ 宇治・米阪ハッピータウン |
| ・ 栄泉「宇治黄檗台」住宅 | ・ 小倉花水木通り |
| ・ 東御蔵山住宅地 第1地区変更 | ・ 宇治市広野町成田地域住宅地 |
| ・ 東御蔵山住宅地 第2地区 | ・ 宇治友が丘西町第1地区 |
| ・ 東御蔵山住宅地 第3地区 | ・ 宇治友が丘西町第2地区 |
| ・ 東御蔵山住宅地 第4地区 | ・ 宇治友が丘西町第3地区 |
| ・ 東御蔵山住宅地 第5地区 | ・ 宇治折居台地区 |
| ・ 洛陽台2期住宅地 | ・ 宇治琵琶台地区 |
| ・ 木幡南山東住宅地 | ・ 宇治広野小根尾地区 |
| ・ 木幡南山住宅地 | ・ 宇治友が丘東町中央北地区 |
| ・ 葵荘苑白鳳台住宅 | ・ 宇治友が丘東町中央地区 |
| ・ シテ・エスポアール 宇治黄檗台住宅 | ・ 宇治友が丘東町 |
| ・ シテ・エスポアール 宇治黄檗台住宅（その2） | |

全 29 協定

※5 特定行政庁

建築基準法に基づく許可や認可等を行う権限を持つ行政庁のことで、京都府内では、京都市は京都市長、宇治市は宇治市長を、その他の市町村については京都府知事を指します。

地域活動取組図

- A. 世界遺産背景地区
- B. 歴史的遺産周辺地区
- C. 宇治橋下流地区
- D. 市南北玄関口地区
- E. 主要幹線道路沿道地区
- F. 工業地区
- G. 市街地・田園・山麓・山間地区
- 重点地区1. 中央玄関口地区
- 重点地区2. 世界遺産周辺地区
- 重点地区3. 世界遺産保全及び特別風致地区
- 重点地区4. 白川集落地区
- 重点地区5. 白川集落周辺地区
- 重点地区6. 萬福寺周辺地区
- 重点地区7. 黄檗寺周辺地区

地区計画

地区計画

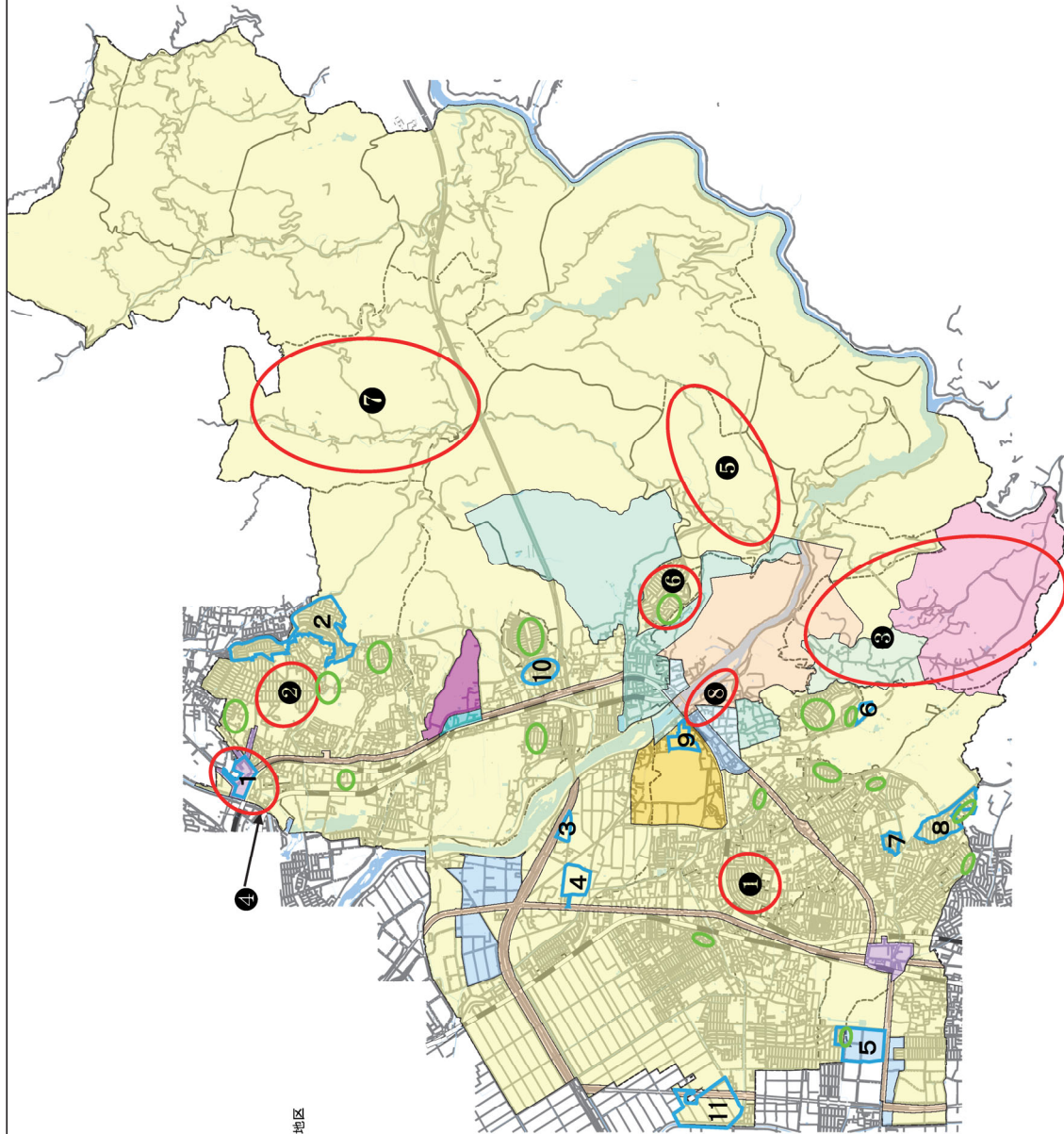
1. JR六甲駅北周辺地区地区計画
2. 平尾台地区地区計画
3. 吹前地区地区計画
4. 石橋地区地区計画
5. 大久保地区地区計画
6. 折居地区地区計画
7. 大開地区地区計画
8. 尖山地区地区計画
9. 里見地区地区計画
10. 真車上り地区地区計画
11. 国道24号沿道安田町地区地区計画

地区まちづくり協議会

地区まちづくり協議会

- ① 南陵町地区まちづくり協議会
- ② 南御蔵山地区まちづくり協議会
- ③ 白川地区まちづくり協議会
- ④ 宇治市北の玄関街まちづくり協議会
- ⑤ 志津川地区まちづくり協議会
- ⑥ 明星町地区まちづくり協議会
- ⑦ 炭山地区まちづくり協議会
- ⑧ 平等院表参道まちづくり協議会

建築協定



①宇治市都市計画マスタープランの改定に関する市民意見

(1) 次期「宇治市都市計画マスタープラン全体構想（素案）」に関する

パブリックコメント意見

○実施日：令和3年5月24日～令和3年6月30日
令和4年2月10日～令和4年3月14日

○意見

- ・将来都市構造図を見ると農業生産ゾーンに産業立地検討エリアのマークがありますが、「身近なみどりを守る」という基本目標に反すると思います。
- ・全体に農業に関する目標が抜けています。「茶業など資源を活用した個性ある都市づくりを目指す」とありますが、最近もあちこちで茶畑がなくなって宅地などになっています。
- ・宇治エリアの景観保護条例を強化し、進出してくるコンビニ等の看板の色を黒や白をベースにし、景観をグレードアップさせるべきです。
- ・宇治中地区の三角ルートの景観を良くすべきです。
- ・市民、来訪者の視覚効果は高く「人づくり、まちづくり」にもなるので、街路景観を市民参加型デザインに改めたらどうでしょうか。

(2) まちづくりオープンハウス&意見交換会での意見

○実施日：令和3年10月～11月

○意見

(宇治地域)

- ・宇治橋から見る上流の景観を大切に保存・継承してほしいです。
- ・道路から見た風景がその街の印象を決めてしまうので、道路から見た景観も大事です。
- ・道路のデザインも画一的にならないようにする必要があります。

(白川地区)

- ・重要文化的景観地区の取り組みを頑張ってほしいです。
- ・白川には歴史的遺産やまちなみがあり、それらの白川の良さを活かしたまちづくりをしてほしいです。
- ・白川の茶園は、規模や周辺環境を含めて観光客に見てもらえる市内唯一の場所だと思います。お茶の白川として頑張れるようなまちづくりをしてほしいです。
- ・若手茶農家と宇治市が意見交換を行う場を設けてほしいです。

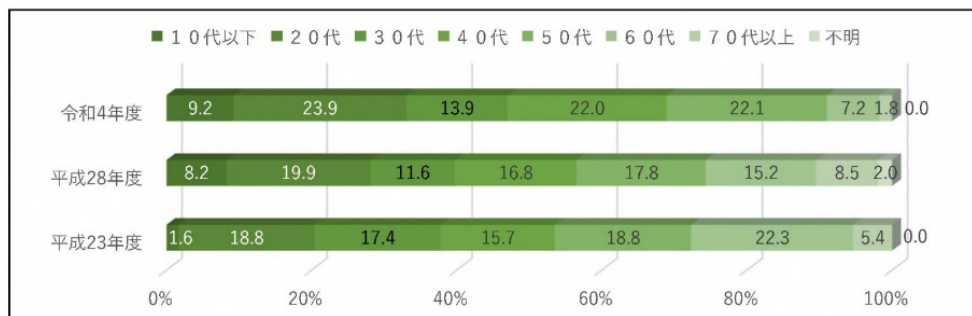
②宇治市観光動向調査報告

○実施日：令和4年度(1,025件)、平成28年及び29年度(2,153件)、平成23年度(2,481件)

○内容

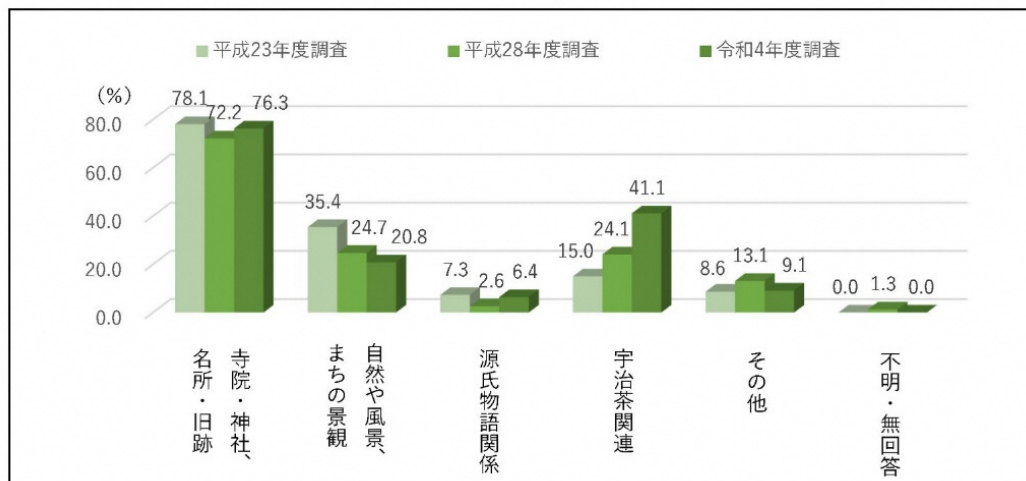
(年代別来訪者)

- ・令和4年度の年代別では、20代が一番多く、次に50代40代と続きます。
- ・10代以下と20代の来訪は、平成23年度より平成28年度、平成28年度より令和4年度と増加傾向にあります。一方、60代と70代以上は減少傾向となっています。



(観光目的)

- ・どの調査年においても寺院・神社を目的とした来訪が最も多くなっています。まちの景観・自然や風景を目的とした来訪は年々減る一方、宇治茶関連は年々上昇しています。



(宇治市のまちなみの満足度)

- ・平成23年度は81%、平成28年度は81%、令和4年度は88%となっており、平成28年度調査と比べて満足度が大きく向上しています。

2-2. 景観の課題と対応策

土地利用の変化や開発整備の近年の傾向について、事業施策の進捗、景観の変化、意識・行動の変化の3つの視点で景観の現状・課題として整理し、その対応策をまとめます。

2-2-1. 景観の課題

① 事業施策の進捗

重点地区及び景観形成道路

- ・全ての建築物等が届出対象となることから、住宅の新築の届出が多くなります。
- ・高度地区や風致地区による高さ規制、必要に応じて景観アドバイザーの意見を聴きながら意匠や色彩の誘導を行うことにより、良好な景観が形成されています。
- ・工作物では、携帯基地局や鉄塔、太陽光発電など新たな土地利用も見られるため、注視が必要となります。

A～G地区

- ・大規模建築物等が届出対象となることから、共同住宅や工場の届出が多くなります。
- ・必要に応じて景観アドバイザーの意見を聴きながら意匠や色彩の誘導を行うことにより、良好な景観が形成されています。
- ・20m以下の建築物が大半を占めますが、40mを超える建築物もあり、世界遺産等からの望見について注視が必要となります。
- ・工作物では、携帯基地局や鉄塔、太陽光発電など新たな土地利用も見られ、山麓や山間地域では、山並みスカイラインの保全などが必要となります。

② 景観の変化

- ・景観計画に基づく誘導や景観形成助成制度の活用、道路舗装の高質化、電線地中化などにより、良好な景観形成に努めてきました。景観重要建造物の指定により、地域の景観にとって重要な建造物の保全も行っています。
- ・特に重点地区では、空き家や空き店舗の改修や利活用も進んでおり、まちのにぎわいも創出されてきました。
- ・今後は、これらの良好な景観形成を維持していく必要があります。

③ 意識・行動の変化

- ・市内には8つの地区まちづくり協議会があり、景観保全をはじめ様々な活動をしており、景観に対する意識は向上しています。また、地区計画や建築協定を締結している地域もあります。アンケート等の結果からも、景観に対する関心や景観の満足度が高いことがうかがえます。
- ・今後は、これらの活動や取り組みと協調しながら、景観を保全していく必要があります。

2-2-2. 景観の課題への対応策

景観計画策定以降、景観の誘導や市民の意識や行動の変化により、良好な景観の形成が図られてきましたが、携帯基地局の設置や太陽光発電設備の設置などの新たな土地利用に対しては、特に、山麓や山間地域、山並みスカイラインでの適正な景観の誘導が必要となっています。

【対応策】

重点地区以外では、7つの地区に区分し景観特性に応じた誘導を図っているところですが、市域の大半を占めるG地区は市街地・田園・山麓・山間という異なる景観特性を含み、同一の基準で景観誘導を図っており、景観特性に応じた区域の再編が必要です。

市街地については、緑豊かな住宅地景観の形成や旧集落のまちなみの保全が必要であり、田園については、広大な田園地を貴重な景観として保全していく必要があります。また、山麓については、景観類型として骨格軸景観と位置づける東部丘陵の山並みスカイラインや宇治川から山頂に連なるパノラマ景観を、山間については、山間樹林を保全しながら里山景観を保全する必要があります。

今回の計画改定では、市域の大半を占めるG地区を再編することで、景観特性に応じた景観誘導を図っていきます。

（G地区再編後の誘導の方向性）

それぞれの地域特性ごとにきめ細かな誘導を行うためには、地区の概要や誘導の視点を明確に示すため、4つの地区に分割する必要があります。

（市街地）

現在の基準で誘導を図ります。

（田園）

生産活動を維持し、田園の景観を保全します。

（山麓）

宇治川からのパノラマ景観を保全します。

（山間）

地区まちづくり協議会の景観に関する取り組みと協調しながら、地域の特徴を活かした景観を保全します。