

目次

現況編

第1章 計画の位置づけ	1
第2章 統計等諸指標にみる住宅を取り巻く概況	2
1. 人口・世帯の動向	2
2. 住宅ストックの動向	6
3. 住宅フローの動向	7
4. 住宅ストックの概況	8
5. 公営住宅等のストックの概要	11
6. その他住環境を取り巻く状況	13
第3章 市民アンケート調査結果の概要	14
1. 調査の概要	14
2. 調査の結果まとめ	15
第4章 上位計画・関連計画等	26
1. 国・府の計画	26
2. 市の上位計画等	35
3. 関連計画	47
第5章 宇治市の住宅・住宅地の特性	58
1. 市街地の発展経緯	58
2. 地区別の人口等の動向	60
3. 地区別の住宅ストックの特性	64
4. 宇治市都市計画マスタープランにおける地域別構想	67
5. 宇治市の住宅市街地の特性	71

計画編

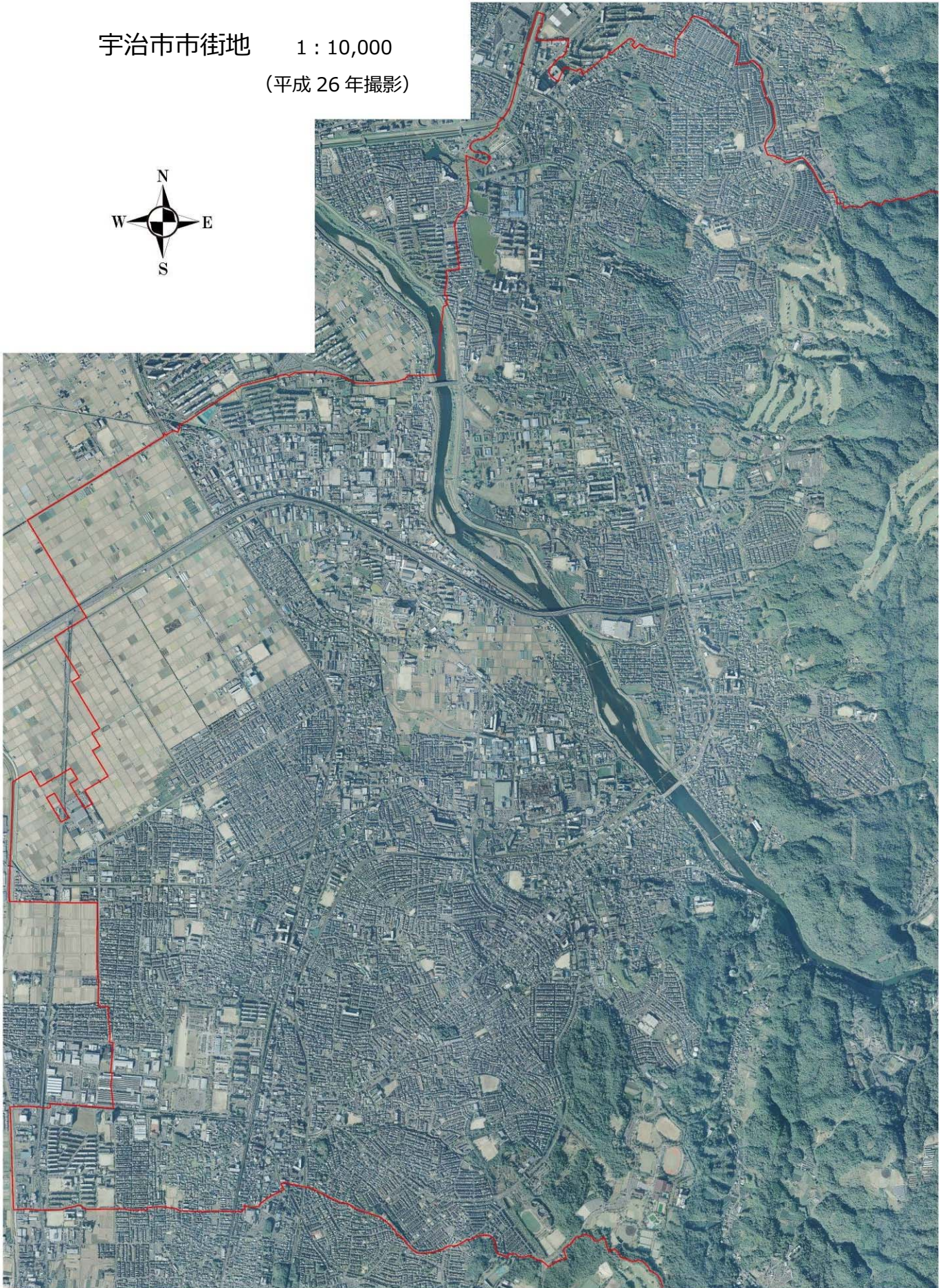
第1章 住宅施策に係る課題	75
1. 少子高齢化・人口減少の急速な進展に対応した良質な住宅ストックの確保と安全・安心な住まい・住環境づくり	75
2. 地域の自然・歴史文化資源や地域特性を活かした住まい・まちづくり	75
3. 市民の多様なニーズに対応した住宅ストックの活用と住宅セーフティネットの再構築	76
4. 市民との協働による住まいづくり・まちづくりの推進	76

第2章 改訂版のポイント	77
1. 災害に強い安全・安心な居住環境づくり	77
2. 子育てを支援する住環境の整備	77
3. 空き家の適正管理と有効活用	78
第3章 住宅施策の体系	79
1. 基本理念	79
2. 基本理念の実現に向けた将来の住まい・まちづくり像	79
3. 基本目標等	80
4. 施策体系一覧	81
第4章 住宅施策の展開	83
目標1 安心して暮らせる住まい・まちづくり	83
【基本方針1】良質な住宅ストックづくり	83
【基本方針2】災害に強い安全・安心に暮らせる良好な居住環境づくり	85
目標2 地域の魅力を活かした住まい・まちづくり	88
【基本方針3】地域の自然・歴史文化資源を活かした美しいまちなみ景観づくり ..	88
【基本方針4】住宅地特性を活かしたきめ細かな住まいづくり	89
目標3 多様な居住ニーズに対応した住まい・まちづくり	90
【基本方針5】市民ニーズに対応した住宅ストックの質の向上と活用促進	90
【基本方針6】誰もが居住の場に困らないための適切な住宅の供給	93
目標4 協働の住まい・まちづくり	94
【基本方針7】市民と行政の協働の住まいづくりの推進	94
第5章 住宅施策の推進に向けて	98

資料編

計画検討の経緯	資料-1
宇治市住宅マスタープラン（改訂版）策定委員会委員名簿	資料-1
宇治市住宅マスタープラン（改訂版）策定委員会設置要項	資料-2
市民意見募集（パブリックコメント）実施結果	資料-4
用語解説	資料-7

宇治市市街地 1 : 10,000
(平成 26 年撮影)



現況編

第1章 計画の位置づけ

① 住宅マスタープランとは

住宅マスタープランとは、市民の皆さんが住んでよかったと思える、住みごこちのよい魅力ある住まいづくりを目指すために、市民・事業者・行政が協力しながら住宅施策を進めるための指針を示すものです。

② 本市の住宅政策に係る従来計画

本市では、昭和 59 年度に「宇治市 HOPE（地域住宅）計画」を策定し、地域の特性を活かしたまちづくりや住まいづくりを推進してきました。

その後、平成 18 年 6 月に「住生活基本法」が施行され、住生活の安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため「住生活基本計画（全国計画）」が策定されたことを踏まえ、国の量から質への方針転換に即応した計画として平成 19 年に「宇治市住宅マスタープラン」を策定しました。この計画により本市では、平成 28 年度を計画の目標年度として総合的かつ長期的な視点から住宅政策を展開してきました。

また、公営住宅の適切なメンテナンスと管理コストの低減を図るため、長寿命化に係る施策指針と市営住宅事業の中長期的な展望を示す計画として、平成 25 年度に「宇治市公営住宅等長寿命化計画」（計画期間：平成 26 年度～平成 35 年度）を策定しています。

③ 国及び府の計画の見直し

平成 28 年 3 月 18 日、国において「住生活基本計画（全国計画）」（計画期間：平成 28 年度～平成 37 年度）が閣議決定されました。

この見直しでは、少子高齢化・人口減少等の課題を正面から受け止めた新たな住宅政策の方向性として、「若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現」「既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速」「住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化」の 3 つの方向性が示されています。

また、京都府においても、本格的な少子高齢化や人口減少の急速な進行、空き家の増加などの社会経済情勢等の変化を踏まえ、平成 29 年 1 月に「京都府住生活基本計画」（計画期間：平成 28 年度～平成 37 年度）が策定されました。

④ 宇治市住宅マスタープラン（改訂版）策定の考え方

このような経過の中で、本計画は「宇治市第 5 次総合計画」及び「宇治市都市計画マスタープラン〔改訂版〕（平成 24 年度）」の下位計画と位置づけ、新しい「住生活基本計画（全国計画）」や「京都府住生活基本計画」及び「宇治市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の内容を十分に踏まえながら「宇治市住宅マスタープラン（改訂版）」を策定することとしました。

今回の改訂では、「基本目標」「基本方針」については、前マスタープランを基本的に踏襲しつつ、今日的な課題を踏まえ「災害に強い安全・安心な居住環境づくり」「子育てを支援する住環境の整備」「空き家の適正管理と有効活用」をポイントに改訂しました。

計画期間は平成 29 年度から平成 38 年度までの 10 年間とします。

第2章 統計等諸指標にみる住宅を取り巻く概況

1. 人口・世帯の動向

① 人口

人口は平成22年に微増傾向でほぼピークを迎えていましたが、平成27年には2.6%減少、184,678人となっており、人口減少の局面に入りました。

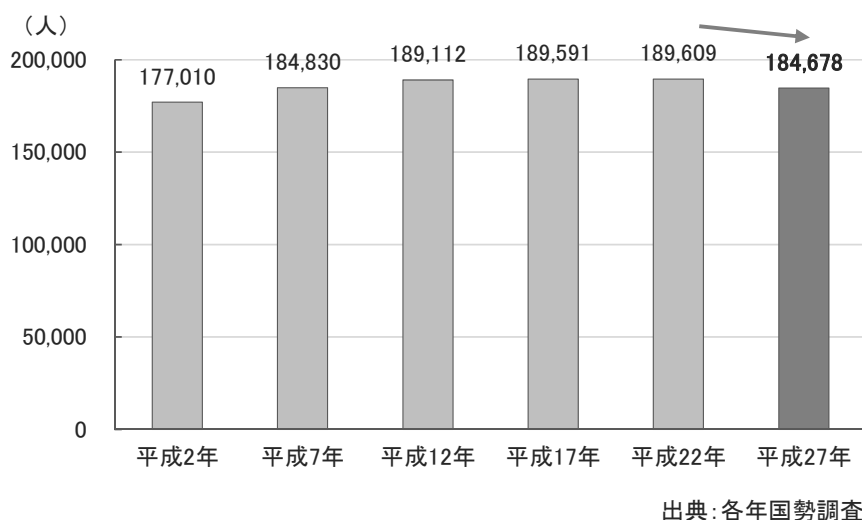


図 人口の推移

② 世帯数

世帯数の増加傾向は続いています。その伸びは小さくなっており、平成27年では73,317世帯となっています。また、平均世帯人員数は減少を続けており、平成27年の平均世帯人員数は2.52人/世帯となっています。

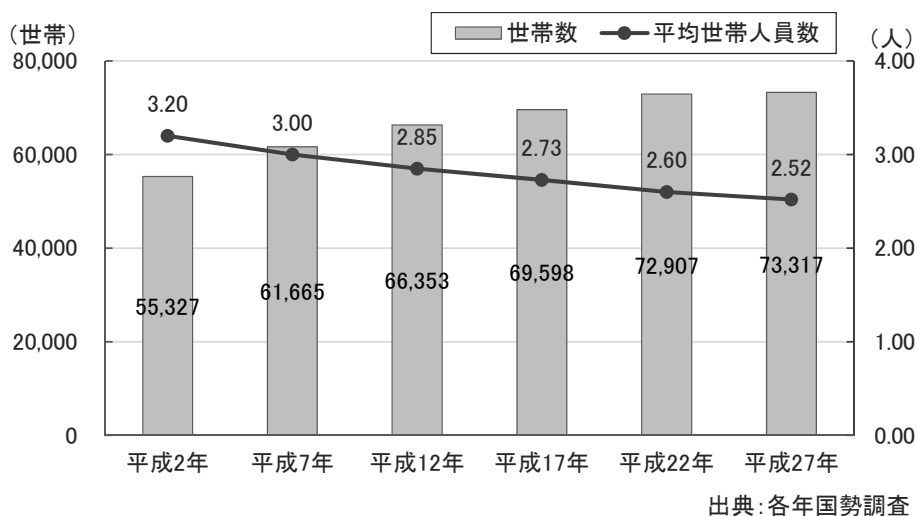
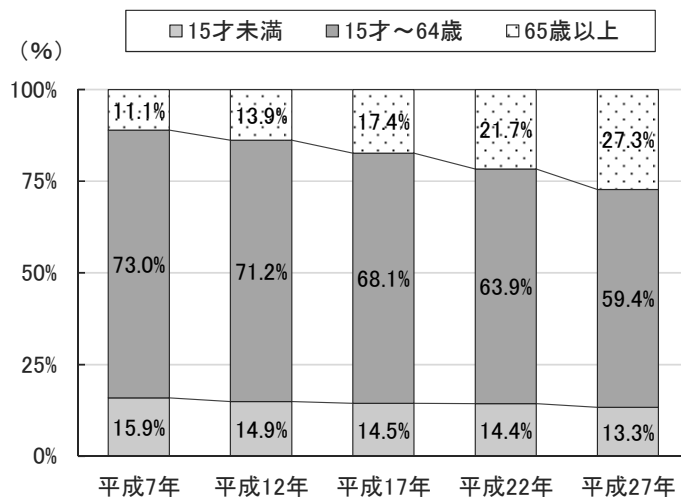


図 世帯数・平均世帯人員数の推移

③ 年齢3区分別人口

年齢3区分別の人口比率をみると、65歳以上の人口比率は増加を続け、平成27年では27.3%となっています。15歳未満の人口比率は微減傾向で、人口も減少傾向にあることから、今後さらに少子高齢化が加速すると考えられます。



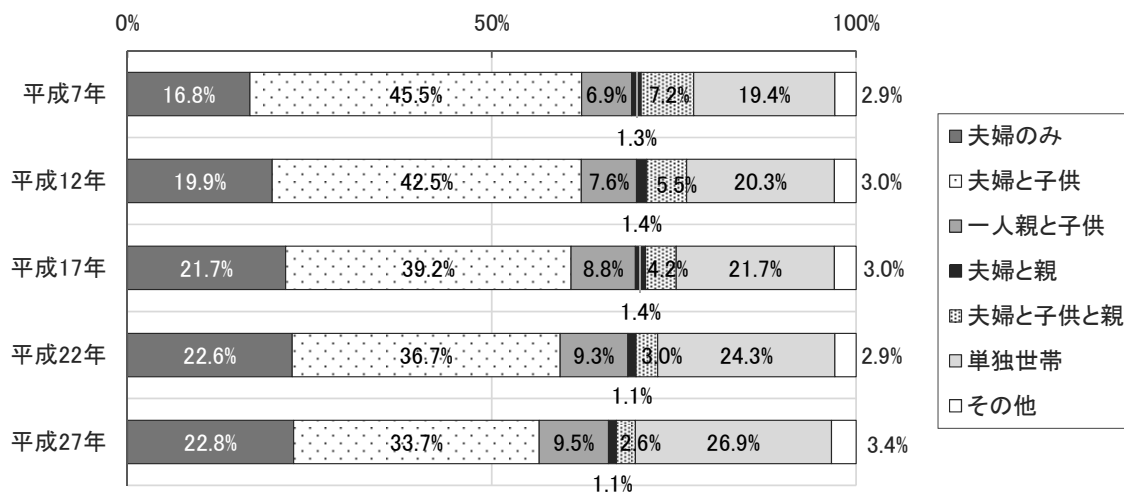
出典：各年国勢調査

図 年齢3区分別人口比率の推移

④ 家族類型の動向

家族類型別では、「夫婦と子供」の世帯が最も多くなっていますが、世帯数、比率とも減少傾向にあります。

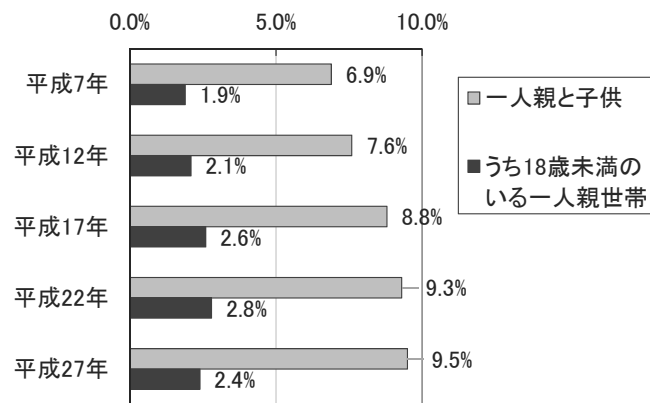
一方で、夫婦のみ世帯、一人親世帯、単独世帯の割合が増加しており、特に、単独世帯は平成27年で26.9%に達しています。



出典：各年国勢調査

図 家族類型別世帯比率の推移

一人親世帯のうち18歳未満のいる一人親世帯の割合はこれまでの増加傾向から、平成27年には減少に転じているものの、平成27年の一人親世帯は9.5%と増加しており、一般世帯数の1割弱を占めるようになってきています。

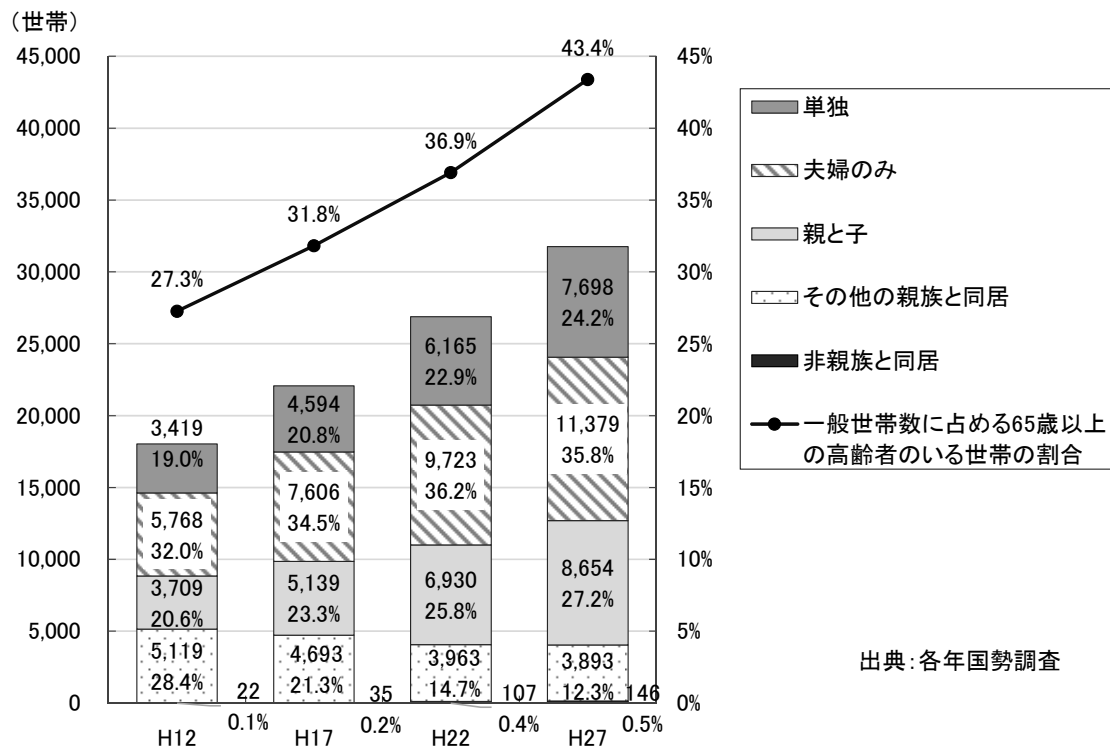


出典: 各年国勢調査

図 一人親世帯の推移

65歳以上の高齢者のいる世帯は増加傾向にあり、一般世帯に占める割合は増え続け、平成27年には43.4%と全体の4割を超えています。

家族類型別では、平成27年で単独世帯が24.2%、夫婦のみの世帯35.8%と高齢者のみの世帯は増加傾向を続けており、今後ますます増加すると考えられます。

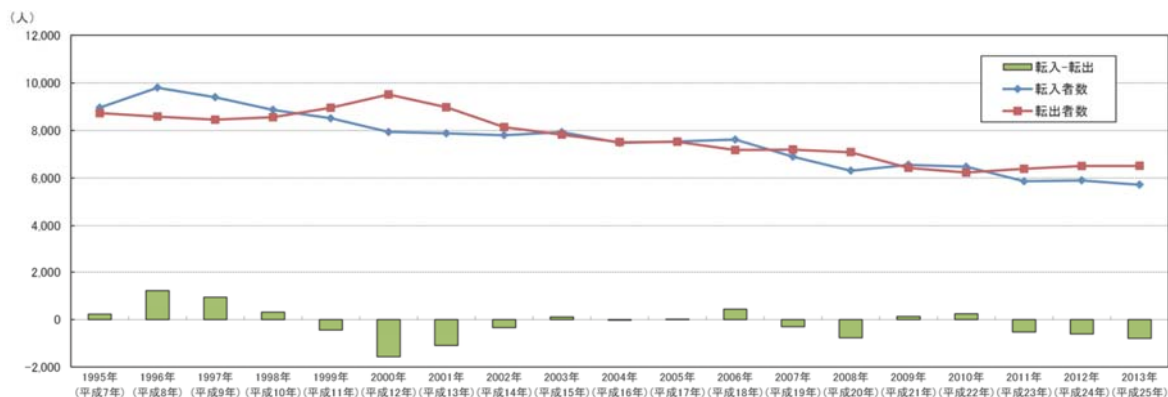


出典: 各年国勢調査

図 65歳以上の高齢者のいる世帯割合の推移 および 家族類型別世帯数の推移

⑤ 社会増減

転入超過と転出超過を繰り返しながら推移していますが、近年 10 年間で合計すると、転入者よりも転出者の方が多く、近年転出超過の幅がやや大きくなってきています。

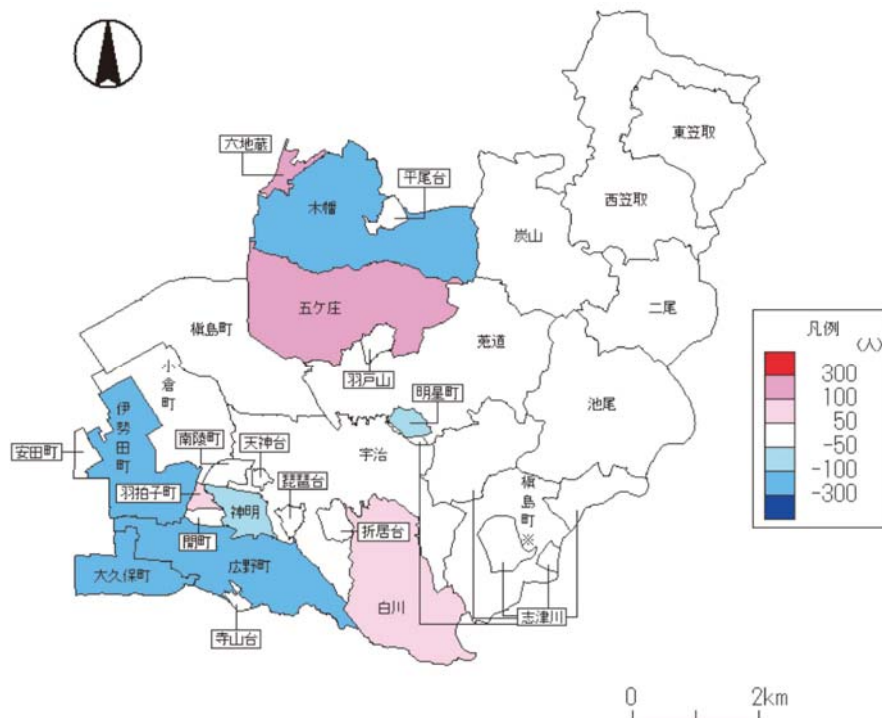


(資料) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」

出典：宇治市人口ビジョン 宇治市まち・ひと・しごと創生総合戦略

図 転入・転出者数の推移

地区別の転出入の状況について見てみると、大幅な転出入が起こっている地域は少なくなってきています。その中で、六地蔵・五ヶ庄などは転入超過となっており、木幡や、大久保町などの市内南西部では転出超過の傾向にあります。住宅開発された時期の影響により、地域によって状況が異なっています。



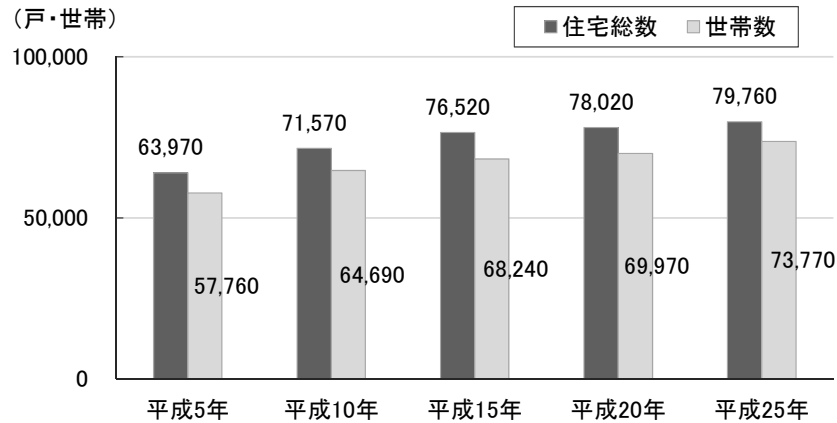
出典：宇治市人口ビジョン 宇治市まち・ひと・しごと創生総合戦略

図 地区別の転入・転出者数の状況

2. 住宅ストックの動向

① 住宅総数

住宅総数は、世帯数の増加に伴って増加し、平成25年では世帯数73,770世帯に対して79,760戸となっています。

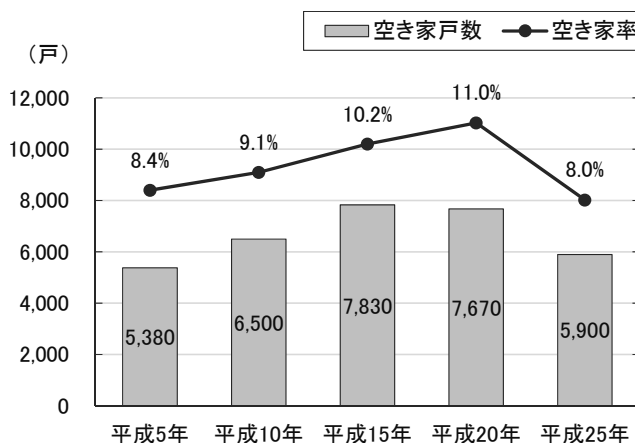


出典：各年住宅・土地統計調査

図 住宅総数の推移

② 空き家

空き家ストックは、これまでの増加傾向から平成25年では減少へと転じ、空き家率8.0%（京都府13.3%）、戸数5,900戸となっています。このうち、住宅ストックとして有効活用されず、維持管理も困難で対策が必要と考えられる「その他住宅」は3,230戸、さらにこのうち900戸が腐朽・破損のある住宅となっています。



出典：各年住宅・土地統計調査

図 空き家戸数および空き家率の推移

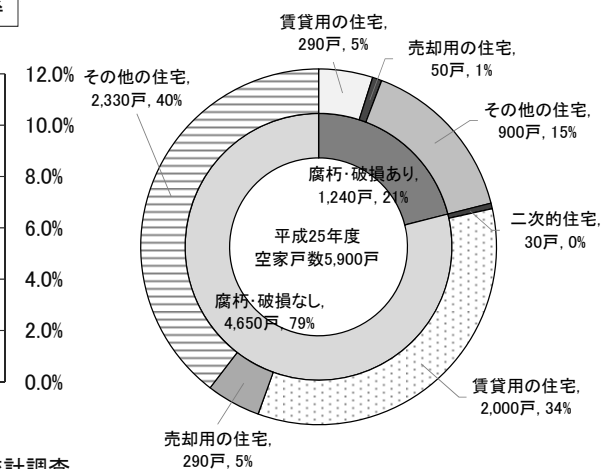


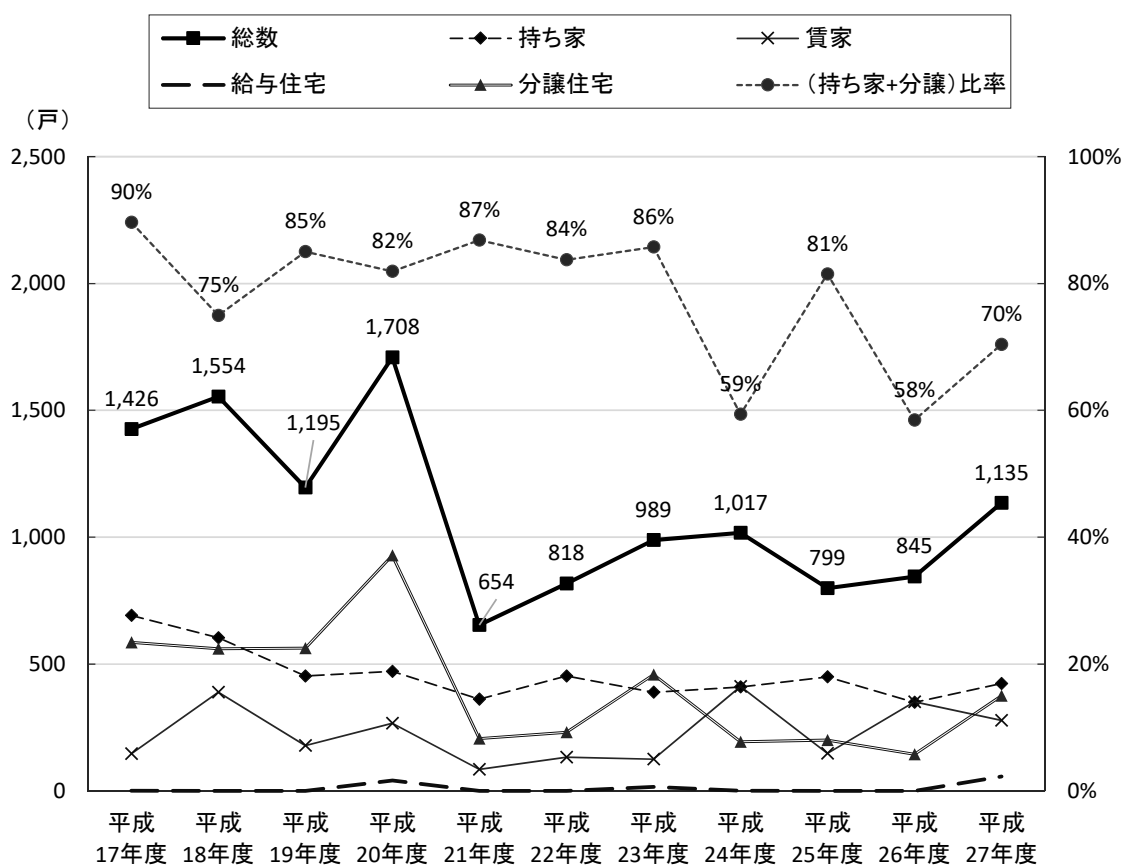
図 腐朽・破損の有無別空き家の種類別戸数

3. 住宅フローの動向

① 新設住宅着工動向

新設住宅着工数をみると、微増傾向で平成20年度にはピークを迎えましたが、平成21年度に大きく減少し、以後は微増・微減を続け、平成27年度は増加し、新設住宅着工総数は1,135戸となっています。

また、近年の着工にあたっては、持ち家と分譲住宅が大半を占めており、その割合は8割強でほぼ横ばい傾向にありましたが、平成24年度および平成26年度には大きく減少しました。



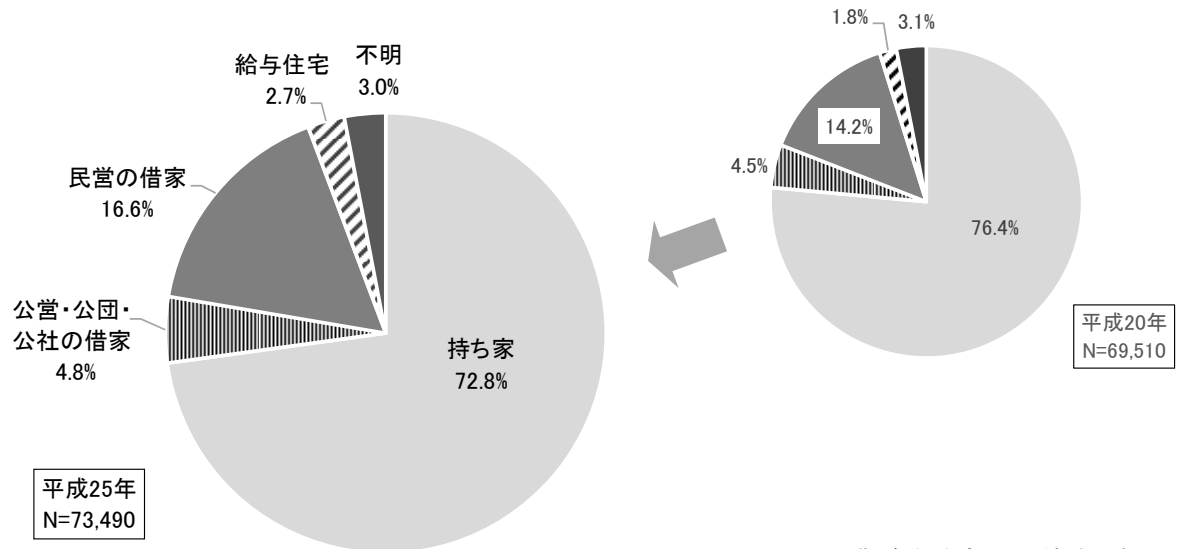
出典:各年住宅着工統計

図 利用関係別着工新設住宅戸数の推移

4. 住宅ストックの概況

① 住宅の所有関係

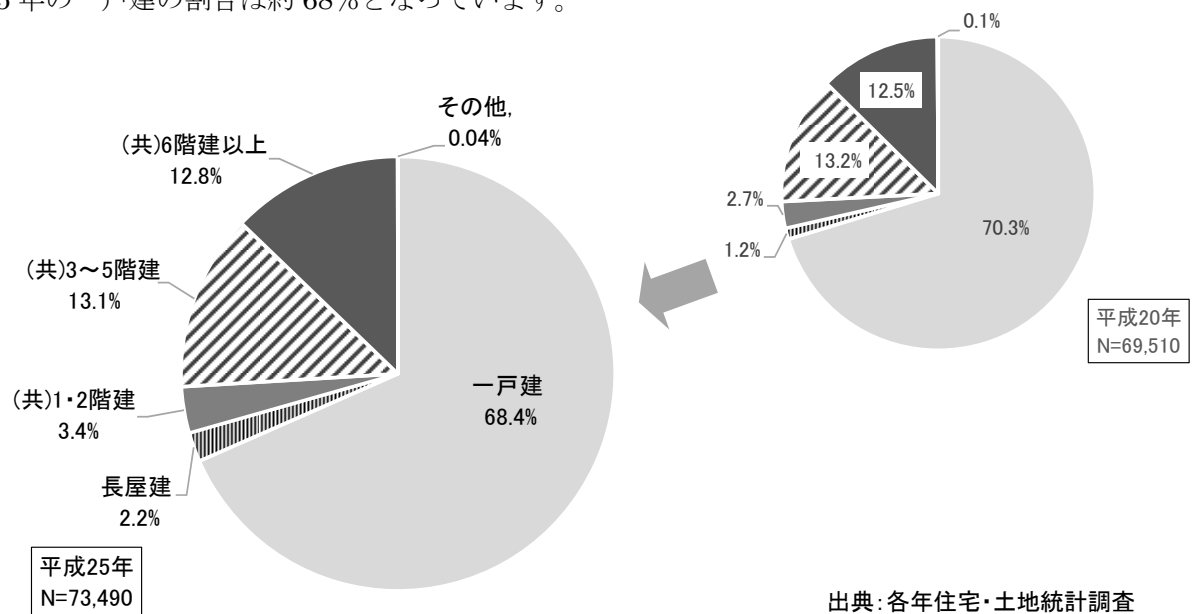
本市住宅ストックの所有関係をみると、持ち家率が高い傾向は同じですが、平成 20 年に比べ民営の借家が増加した結果、持ち家の割合はやや減少しており、平成 25 年の持ち家率は約 73%となっています。



出典：各年住宅・土地統計調査

② 住宅の建て方

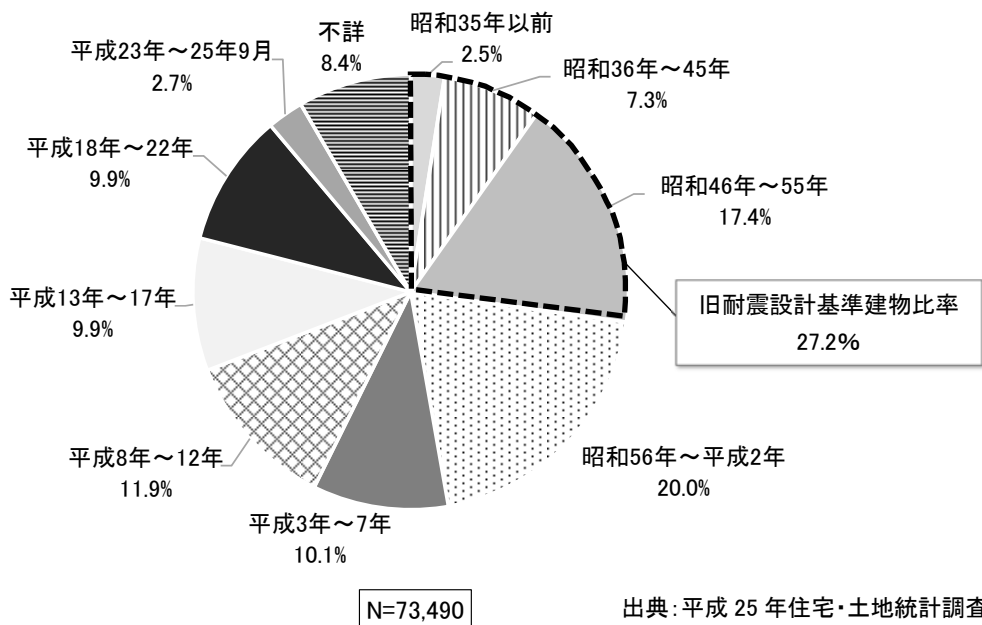
住宅の建て方について、平成 20 年、平成 25 年ともに一戸建が 7 割前後を占めており、平成 25 年の一戸建の割合は約 68%となっています。



出典：各年住宅・土地統計調査

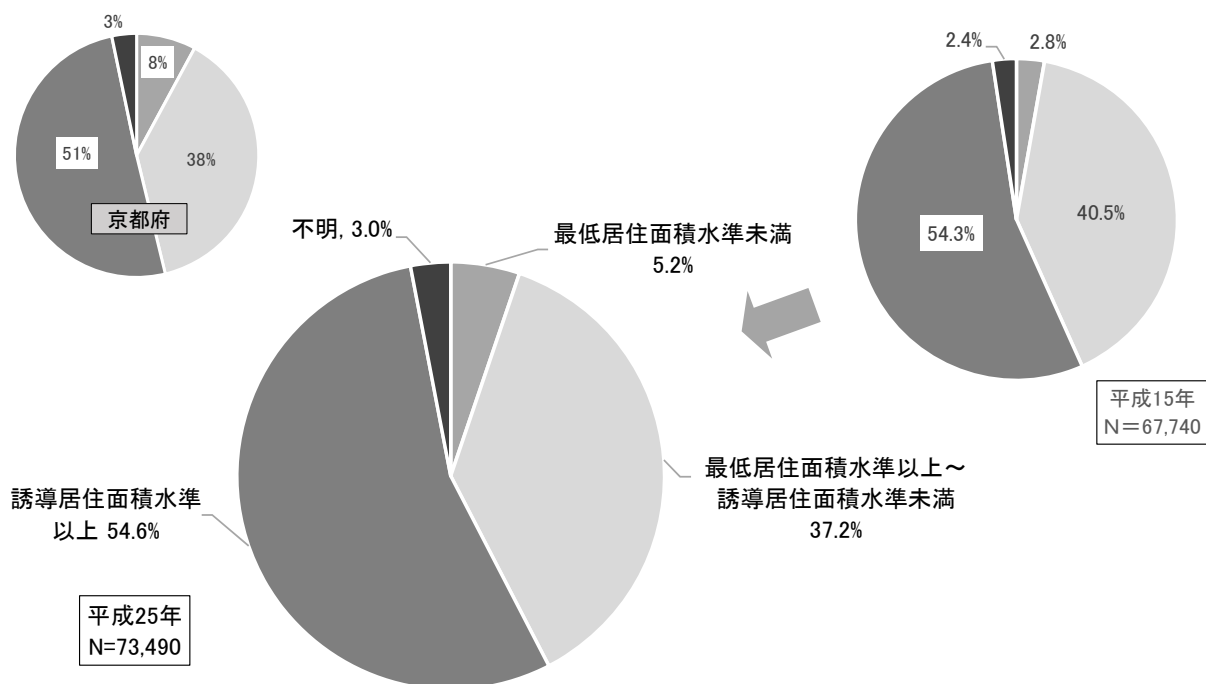
③ 住宅の建設時期

住宅の建設時期をみると、昭和56年～平成2年建物が約2割を占め最も多く、次いで昭和46年～55年建物が多くなっています。また、昭和56年以前の旧耐震設計基準建物が、全体の約27%を占めています。



④ 居住面積水準

平成15年、平成25年ともに、誘導居住面積水準以上建物が過半数を占めていますが、一方で最低居住面積水準未満建物が約5%と増加しています。



⑤ 耐震工事・高齢化対応の状況

過去5年間に耐震工事をした持ち家は、約2%となっています。

また、65歳以上の高齢者のいる世帯における高齢者等のための設備がある建物は約61%となっています。高齢者等のための設備として最も普及しているのは、手すりの設置であり、約53%となっています。

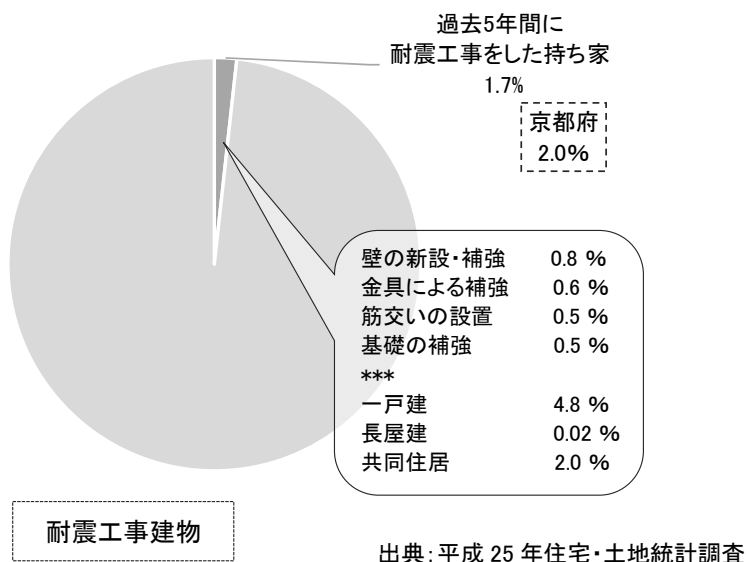


図 耐震工事实施の状況

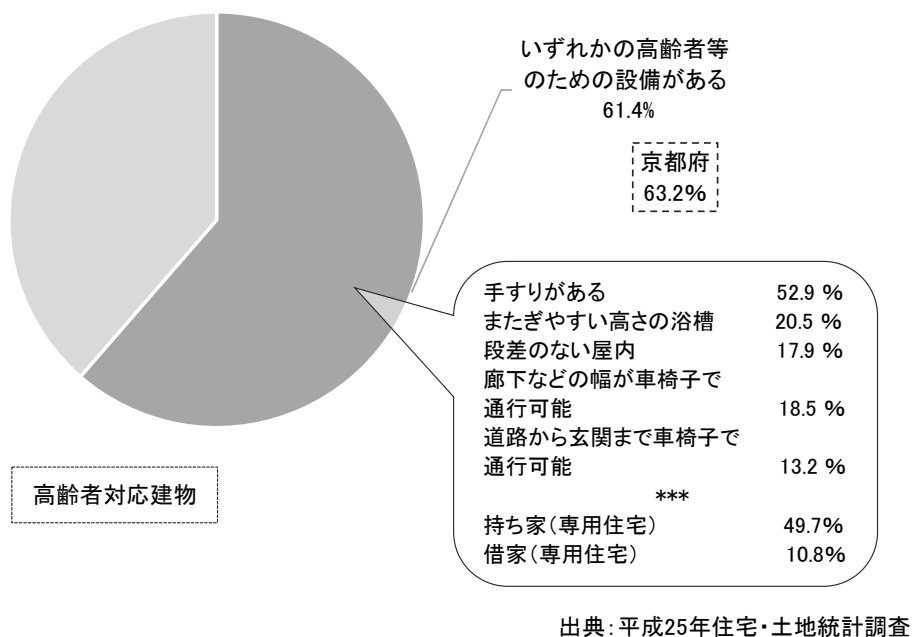


図 65歳以上の高齢者のいる世帯における高齢化対応の状況

5. 公営住宅等のストックの概要

① 市営住宅・府営住宅

市内には、市営住宅等 623 戸、府営住宅等 2,547 戸、合わせて 3,170 戸の公営住宅等が整備されています。

市営住宅の黄檗団地では、「宇治市公共賃貸住宅総合再生計画」に基づいて建替えが行われ、1 階部分に知的障害者グループホームが整備されたほか、府営住宅についても、槇島大川原団地でテラスやサロンなどの交流スペース、高齢者や障害者のグループホームなどの社会福祉施設を複合的に整備し、新規供給の促進が図られています。

■市営住宅

住宅名	構造	階数	建設年度	戸数
木幡河原	耐火	2	昭和 61	10
	耐火	6	平成 12	30
	耐火	5	平成 13	20
黄檗	耐火	5	平成 16	35
	耐火	6	平成 18	30
	耐火	6	平成 20	59
五ヶ庄野添	耐火	3	昭和 60	24
五ヶ庄福角	耐火	3	昭和 58	36
宇治玉池	簡易耐火	2	昭和 52	10
宇治東山	簡易耐火	2	昭和 51-52	17
	耐火	2	昭和 61	4
	耐火	2	平成 6	4
	耐火	3	平成 12	9
神明宮東	耐火	3	昭和 55-56	36
神明宮西	耐火	3	平成 9-10	54
槇島吹前	耐火	5	昭和 44-46	90
	耐火	6	平成 10	30
	耐火	5	平成 11	35
小倉中畑	耐火	6 (4)	平成 7	60
大久保旦棕	耐火	4 (3)	平成 3	30
市営住宅計				623

■府営住宅（宇治市内）

住宅名	構造	階数	建設年度	戸数
神明	木造	1	昭和 30	1
三室戸	耐火	5	昭和 60-62	128
	耐火	4	昭和 61	20
	耐火	3	昭和 61	12
砂田	耐火	5	平成 10	90
	耐火	2	平成 10	10
西大久保	耐火	5	昭和 47-50	2,050
	耐火	5	平成元年	30
槇島大川原	耐火	6	平成 24	150
野添	耐火	3	昭和 60	24
五か庄	耐火	4	昭和 58	32
府営住宅計				2,547

※特公賃住宅等を含む

宇治市内総計	3,170
--------	-------

出典：宇治市公営住宅等長寿命化計画、京都府住宅課資料

② 市営住宅の入居者・募集の状況

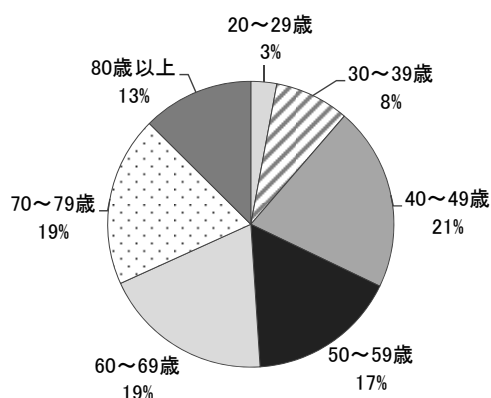
平成 28 年 9 月における市営住宅入居世帯について、世帯主の年齢別入居世帯数を見ると、40 歳代、60 歳代、70 歳代が多くなっています。世帯主が 60 歳以上の世帯が半数を超えています。

市営住宅では、年 2 回の定期募集をしており、平成 20 年度から 28 年度募集まで（延べ 15 回）の応募倍率は、駅に近く比較的新しい小倉中畑が 36.4 倍と最も高く、平均倍率は 12.0 倍となっています。

表 世帯主の年齢別入居世帯数

世帯主の年齢階層	世帯数	割合
20～29歳	17	3%
30～39歳	49	8%
40～49歳	121	21%
50～59歳	98	17%
60～69歳	112	19%
70～79歳	112	19%
80歳以上	73	13%

※平成 28 年 9 月 1 日現在の入居者状況



出典：宇治市住宅課資料

表 入居者募集状況・応募倍率（平成 20 年 7 月～平成 28 年 7 月募集）

団地	募集戸数	応募件数	倍率
木幡河原	4	72	18.0
黄檗	67	633	9.4
五ヶ庄野添	7	94	13.4
五ヶ庄福角	5	46	9.2
神明宮東	12	82	6.8
神明宮西	15	319	21.3
槇島吹前	30	223	7.4
小倉中畑	10	364	36.4
大久保旦棕	6	70	11.7
合計	156	1,878	12.0

出典：宇治市住宅課資料

6. その他住環境を取り巻く状況

① これまでの災害の状況

本市に大きな被害をもたらした風水害は台風による暴風雨をはじめ、梅雨前線等による集中豪雨が多くなっています。大正6年以降の記録によると、昭和28年に京都府南部地域で大きな水害が2度起こりました。また、平成24年8月に発生した京都府南部地域豪雨（平成25年3月12日激甚災害に指定）、平成25年9月の台風18号による豪雨により、床上浸水など大きな被害を受けました。

表 淀川水系堤防決壊記録

決壊年月	決壊箇所	備考
慶応4年3月	宇治橋下流	約400m決壊
明治3年	槇島下流	
〃 18年	枚方	
〃 29年	向島小学校付近	
〃 36年	久御山町一口	
大正6年10月	淀川本川大塚堤防	
昭和28年9月	向島下流左岸大黒	13号台風

表 地震災害

発生年月日	震源又は震央	マグニチュード	被害	その他
天慶元年(938)5月22日	35.0N135.8E	7	宮中の内膳司頼れ、死者4人。舎屋、築垣倒れるもの多く、堂塔、仏塔も多く倒れる。	
文治元年(1185)8月13日	35.0N135.8E	7.4	社寺、家屋の倒潰破壊多く死者多数。宇治橋落ち、死者1名。9月まで余震多く、特に8月12日の強い余震では多少の被害有り。	
慶長元年(1596)9月5日	枚方市生駒山系西側山麓～八幡市付近	7.0～7.25	伏見城天主大破、約600人圧死、諸寺民家の倒壊死傷多数。東寺、天龍寺、大覚寺、二尊院倒壊。	奈良町でも京都、伏見に匹敵する被害有り。
平成7年(1995)1月17日	『兵庫県南部地震』34.6N135.0E	7.3	死者・不明者6千人以上。負傷者4万人以上。住家全半壊20万戸以上。宇治市では住宅の一部破損253棟、文教施設数18件。最大震度7を観測。	京都で震度5を観測
平成16年(2004)9月5日	紀伊半島沖・東海道沖の地震(前震)33.0N136.8E	7.1	京都市で軽傷者2名。最大震度は和歌山県新宮市の5弱。	宇治市は震度3を観測
	紀伊半島沖・東海道沖の地震(本震)33.1N137.1E	7.4	加茂町で重傷者1名。府内で住家一部破損1棟。最大震度は和歌山県新宮市の5弱。	宇治市は震度3を観測

出典：宇治市地域防災計画

② 刑法犯認知件数の状況

本市の刑法犯認知件数は減少し続けているものの、平成26年は減少幅が小さくなっています。

認知件数…
警察等捜査機関によって犯罪の発生が認知された件数を言います。

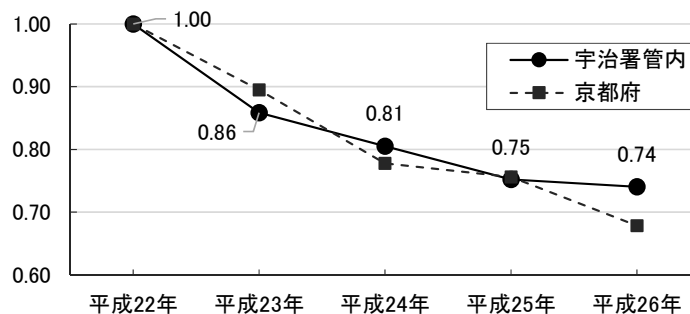


図 刑法犯認知件数の推移

(平成22年の件数を基準とした場合)

出典：平成27年宇治市統計書、京都府警察統計資料(犯罪)

第3章 市民アンケート調査結果の概要

1. 調査の概要

① 調査目的

このアンケート調査は、「みどりゆたかな住みたい、住んでよかった都市」をめざして、市民の皆様の住まいに対するお考えや、本市の住宅施策についてのご意見などを把握し、これからの住まいづくりの考え方を示す「宇治市住宅マスタープラン」を見直すための基礎資料とすることを目的として実施しました。

② 調査概要

調査対象	住民基本台帳より 20 歳以上の世帯主を無作為に抽出
調査方法	調査期間：平成 28 年 8 月 29 日（月）～9 月 12 日（月） 調査手法：自記式の調査票を、郵送で配布・回収
回収結果	配布 2,000 件（有効回収数 653 件 有効回収率 32.7%）

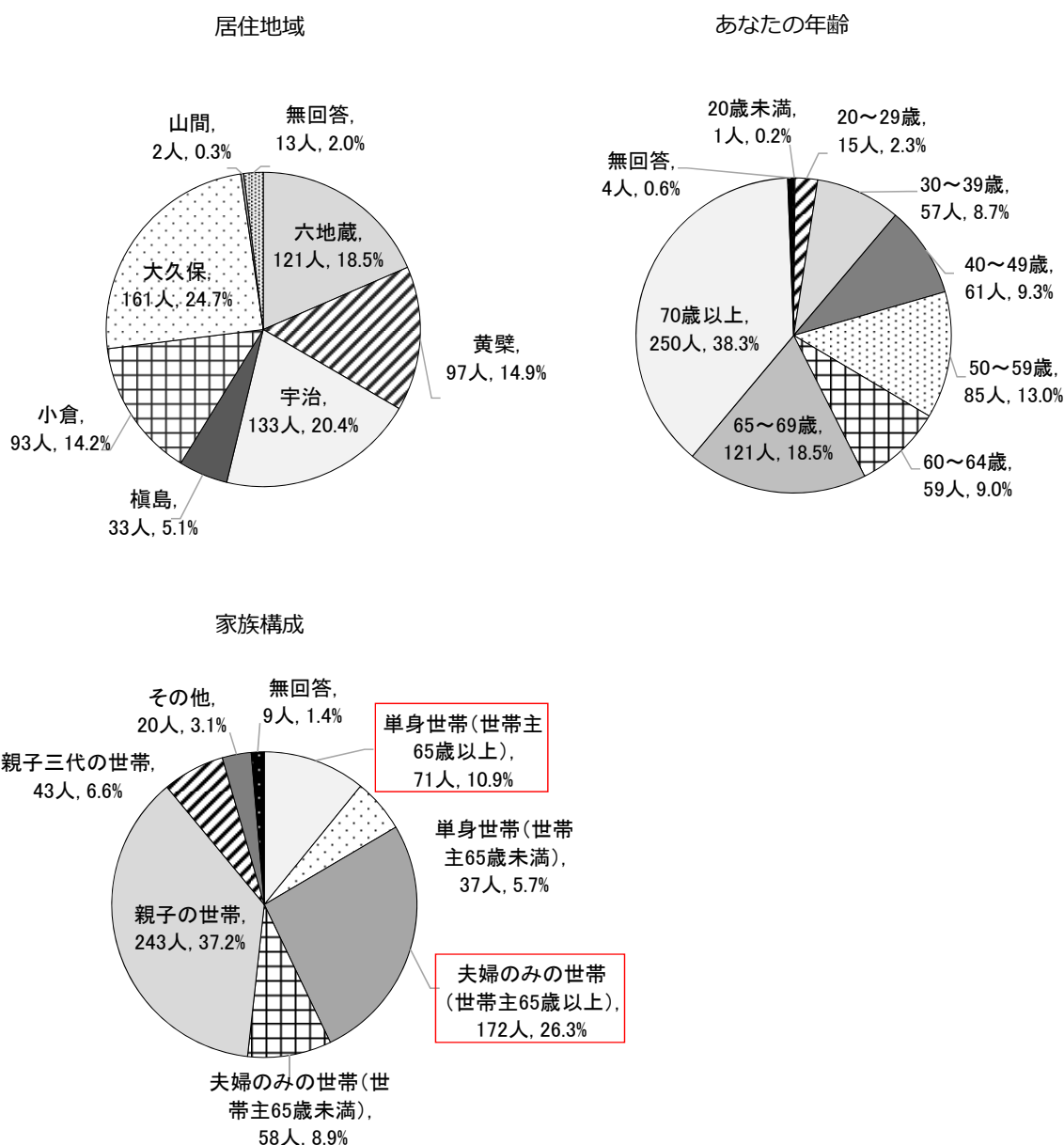
アンケート調査票の地域区分

地域	大字（小字）
六地蔵	六地蔵、木幡、平尾台
黄檗	五ヶ庄、菟道、羽戸山、志津川、明星町
宇治	宇治、琵琶台、折居台、天神台、白川、神明（宮東、宮西、宮北）、南陵町
槇島	槇島町
小倉	小倉町、伊勢田町（北山、砂田、中遊田、南遊田、遊田）、安田町
大久保	神明（石塚）、羽拍子町、伊勢田町（井尻、ウトロ、浮面、大谷、蔭田、毛語、新中ノ荒、中荒、中ノ田、中山、南山、名木一丁目、名木二丁目、名木三丁目）、開町、広野町、寺山台、大久保町
山間	炭山、二尾、池尾、東笠取、西笠取

2. 調査の結果まとめ

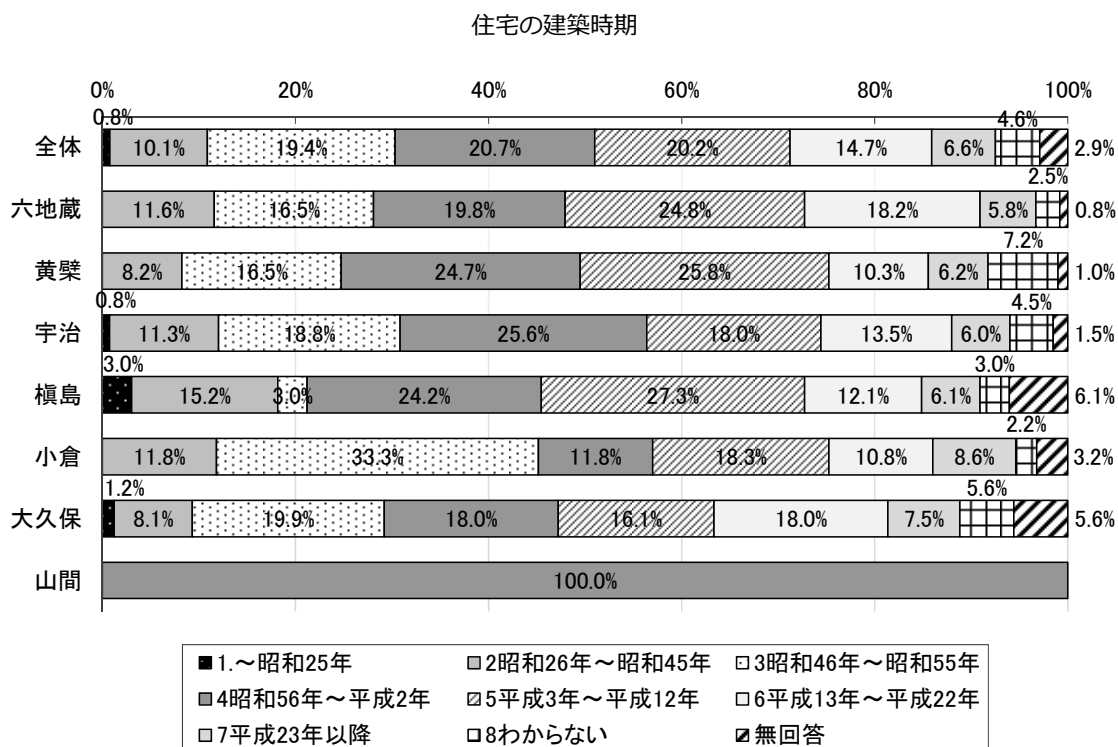
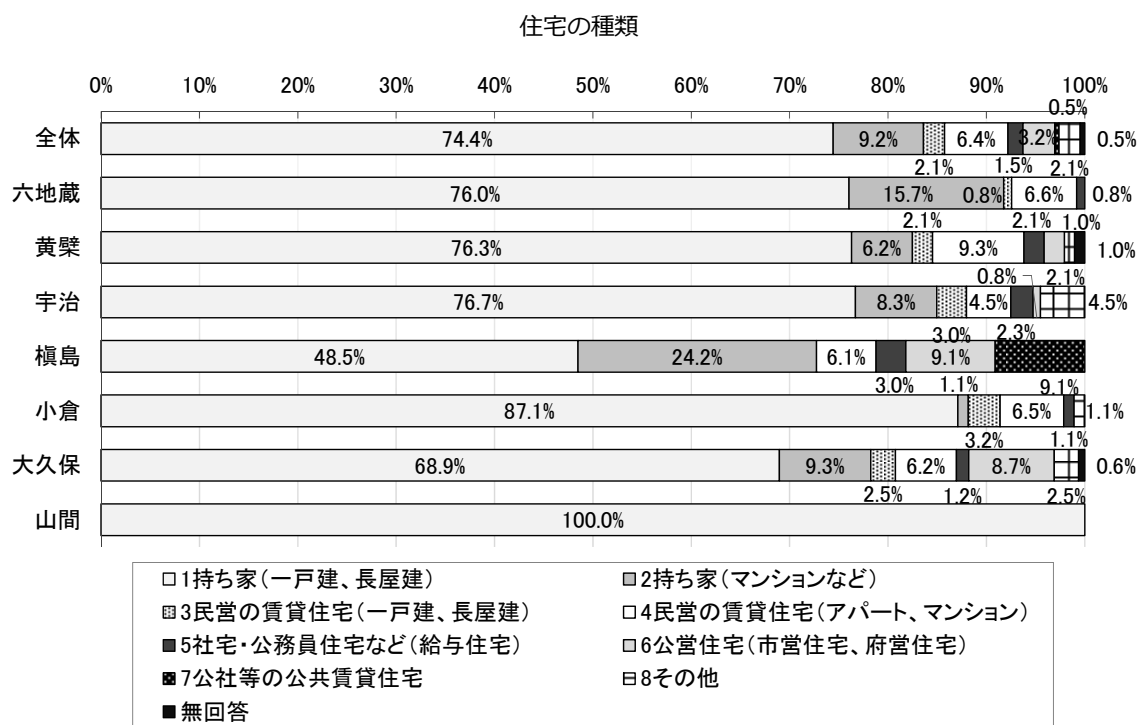
① 回答者の属性

- 回答者の居住地域は、大久保地域が 24.7%と最も多く、次いで宇治地域が 20.4%となっています。
- 回答者の年齢別では高齢者の割合が高く、65歳以上が 56.8%と半数以上を占めています。
- 家族構成では親子の世帯が 37.2%と最も多く、高齢のみ世帯相当の世帯が 37.2%と高い割合を占めています。

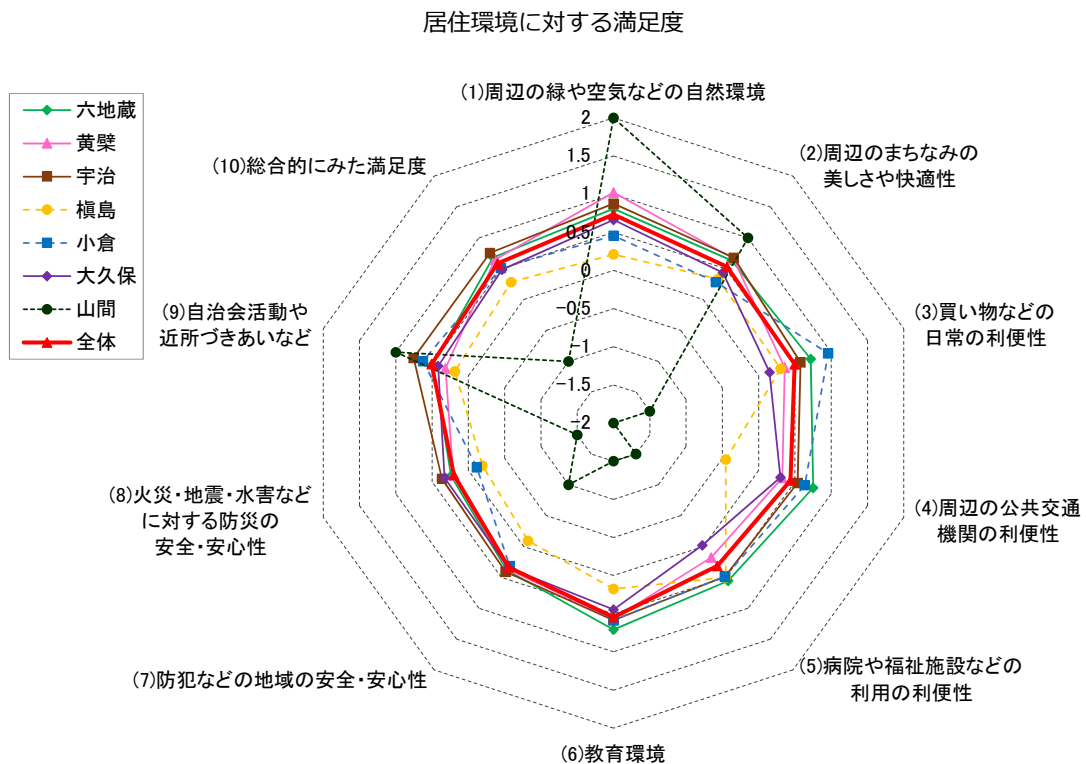
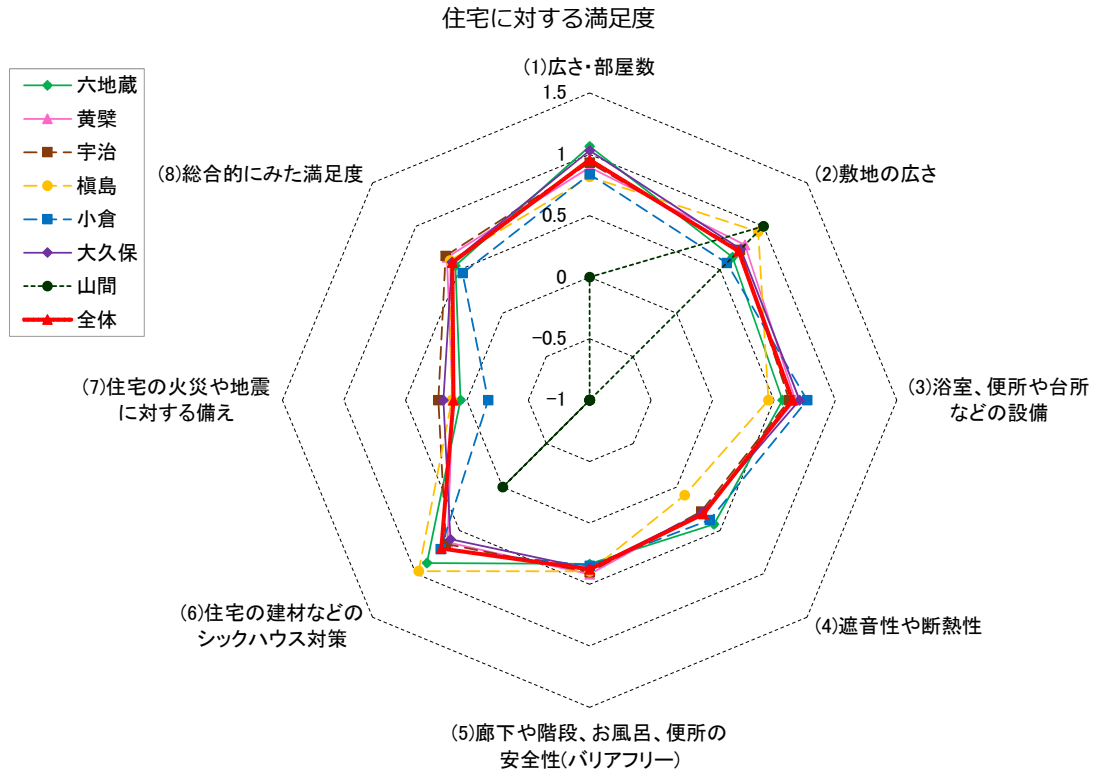


② 現在の住宅について

- 住宅の種類では持ち家（一戸建、長屋建）が多く、市全体で74.4%を占めています。地域別では、小倉地域に持ち家が多く、榎島地域では持ち家（マンションなど）や公社等の公共賃貸住宅が多いなどの特徴があります。
- 旧耐震で建てられたと考えられる昭和55年以前の住宅が、全体で3割程度となっており、特に小倉地域では他地域に比べ割合が高くなっています。



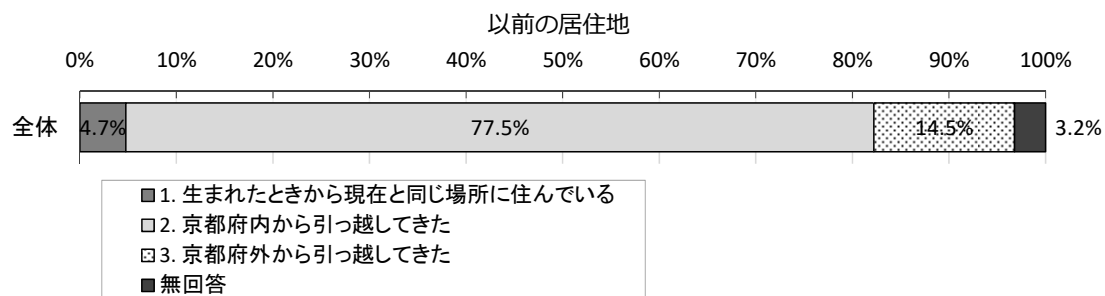
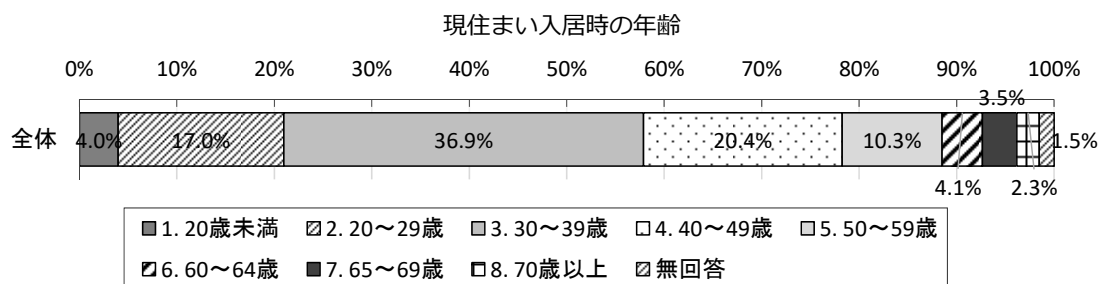
- 住宅の満足度では「住宅の火災や地震に対する備え」の評価が低くなっており、特に槇島地域で評価が全体より低くなっています。
- 居住環境に対する満足度では「火災・地震・水害などに対する防災の安全・安心性」「防犯などの地域の安全・安心性」の評価がやや低くなっています。



※項目毎に得点化（満足＝2点、やや満足＝1点、やや不満＝-1点、不満＝-2点）

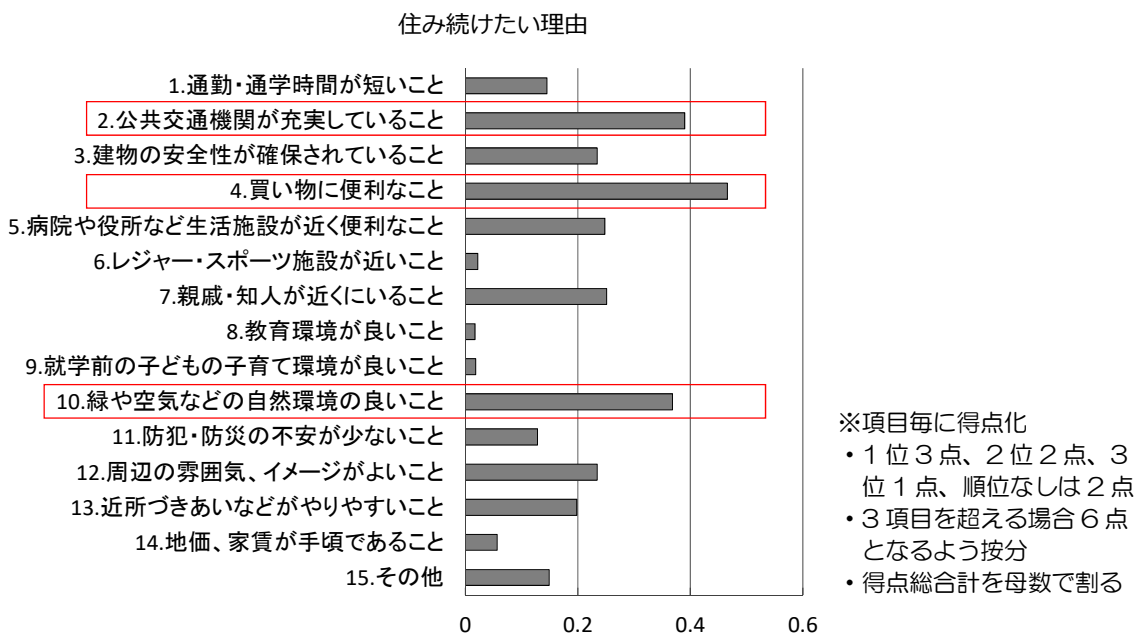
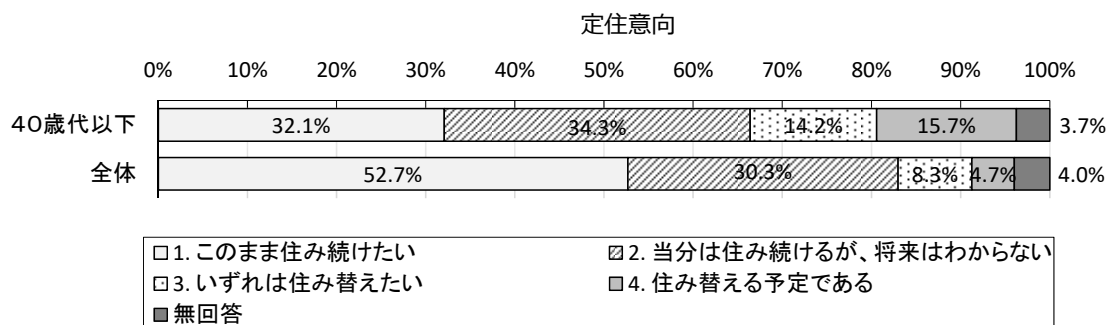
③ 入居時の年齢と以前居住していた場所について

- 30歳代や40歳代に現在の場所に移り住んだ人が多くなっています。
- 現住所に出生時から居住している方は4.7%となっており、京都府内から移り住んできた方が大半となっています。



④ 住み替え・建替え等の意向について

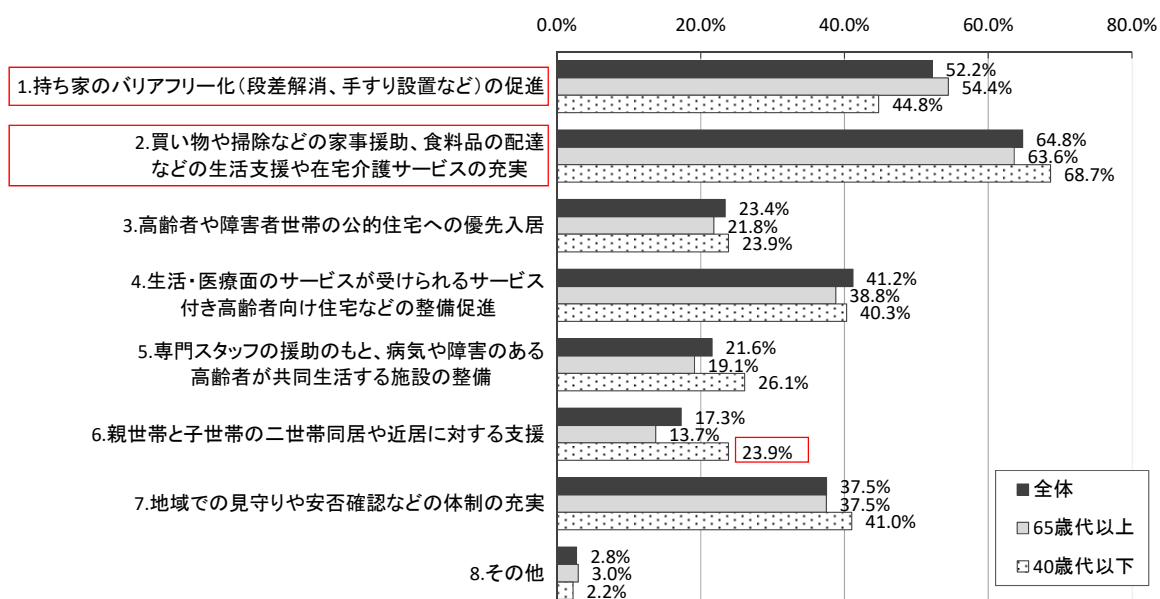
- このまま住み続けたい方が半数以上となっており、買い物の利便性や公共交通機関の充実、緑や空気などの自然環境の良さが評価されています。ただし 40 歳代以下に限定するとこのまま住み続けたい方は 3 割強に留まり、公共交通機関の充実と通勤通学時間の短さが評価されています。



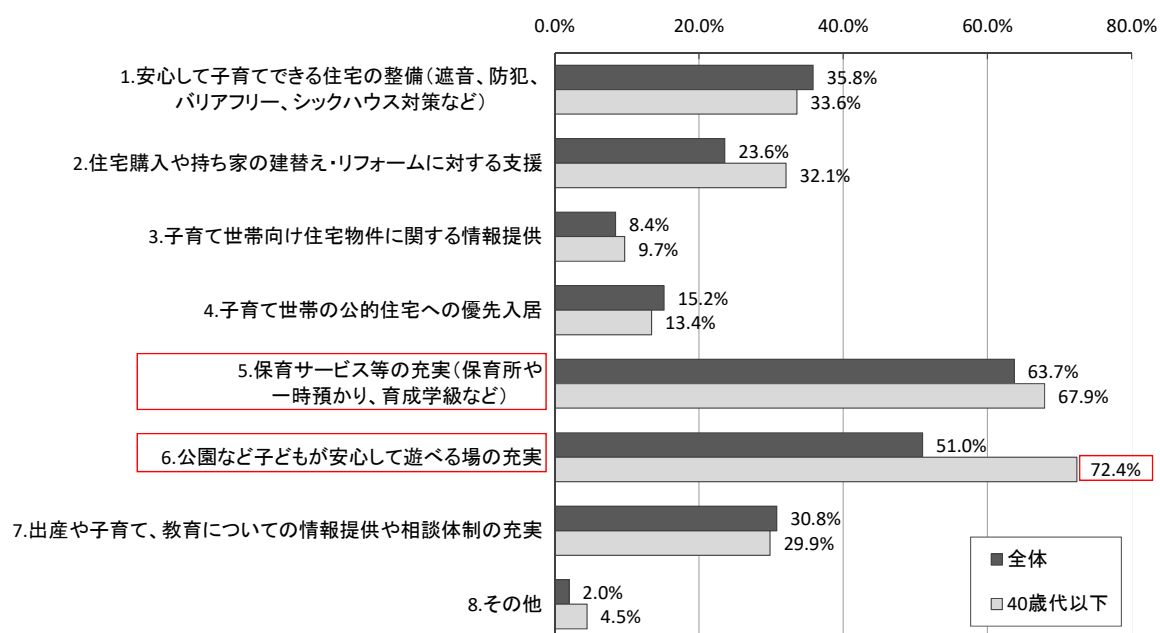
⑤ 高齢者や障害者、子育て世帯に対する住まい・住環境について

- 高齢者や障害者が安心して暮らすためには、「生活支援や在宅介護サービスの充実」「持ち家のバリアフリー化（段差解消、手すり設置など）の促進」が重要と考えられています。また 40 歳代以下に限定すると、「親世帯と子世帯の二世帯同居や近居に対する支援」の割合が全体に比べ高くなっており重要と考えられています。
- 子育て世帯が安心して快適に暮らすためには、「保育サービス等の充実」「公園など子どもが安心して遊べる場の充実」が重要と考えられています。また 40 歳代以下に限定すると、「公園など子どもが安心して遊べる場の充実」が特に重要と考えられています。

高齢者や障害者が安心して暮らすために重要なこと

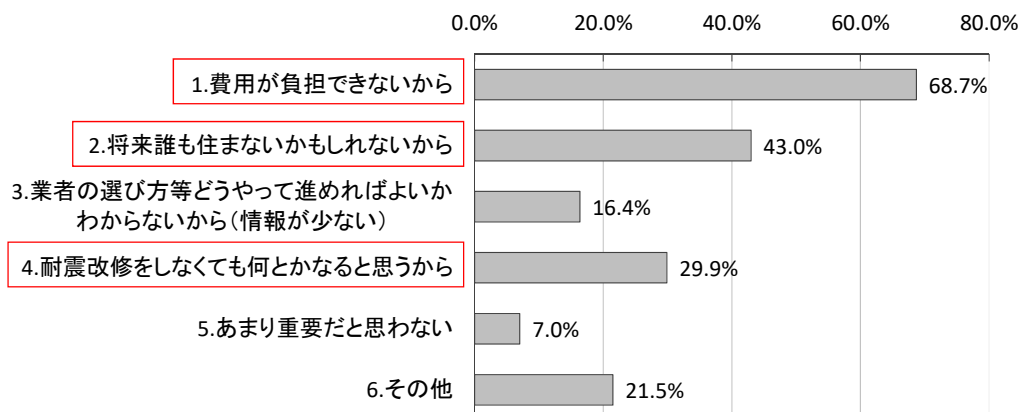
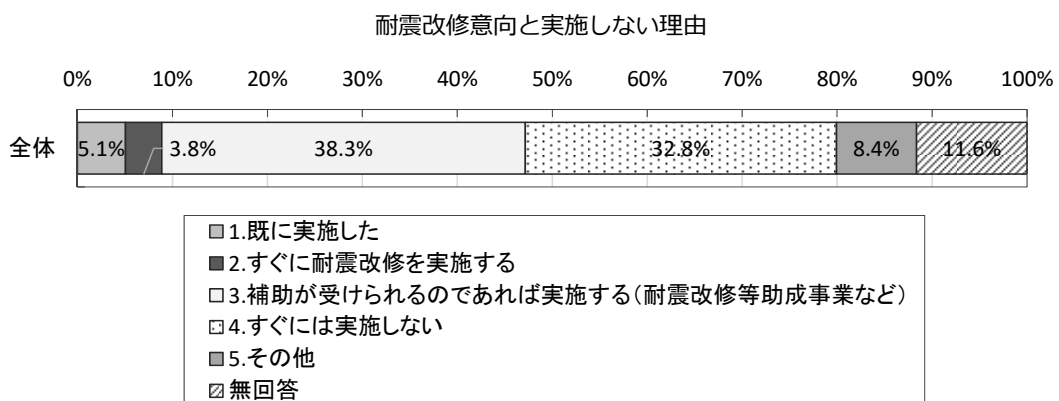
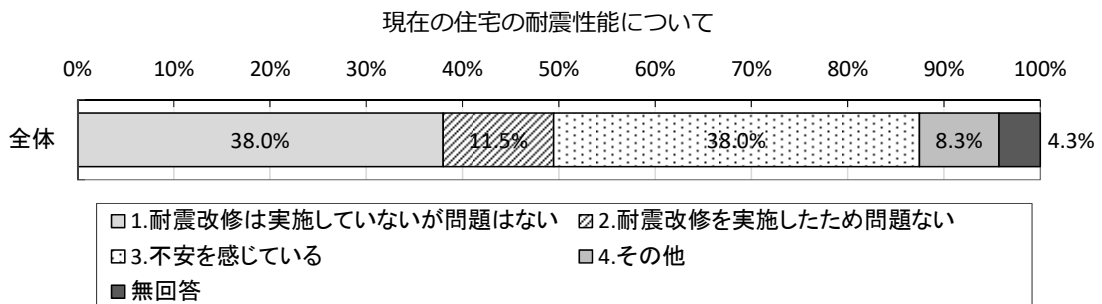


子育て世帯が安心して快適に暮らすために重要なこと



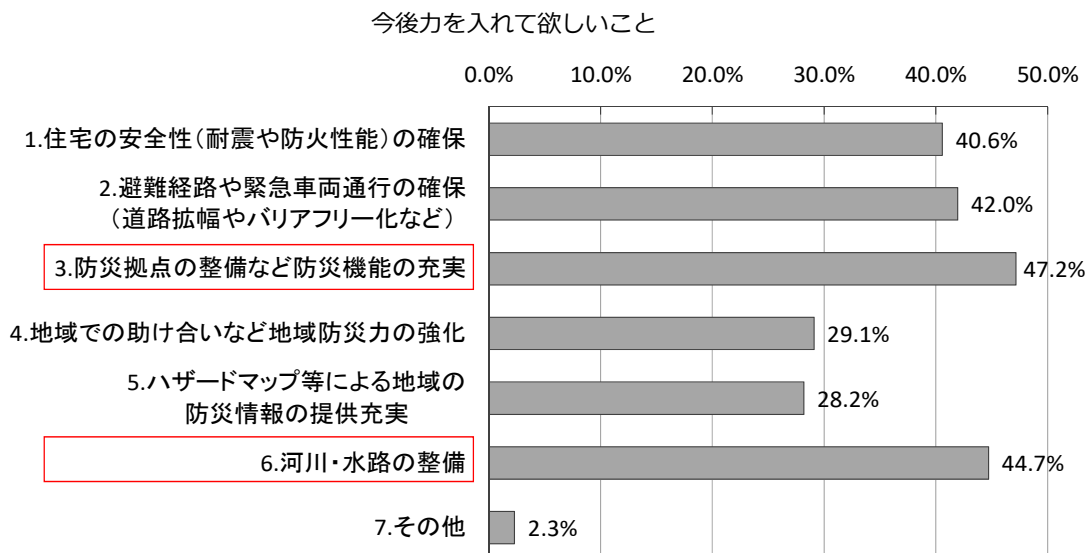
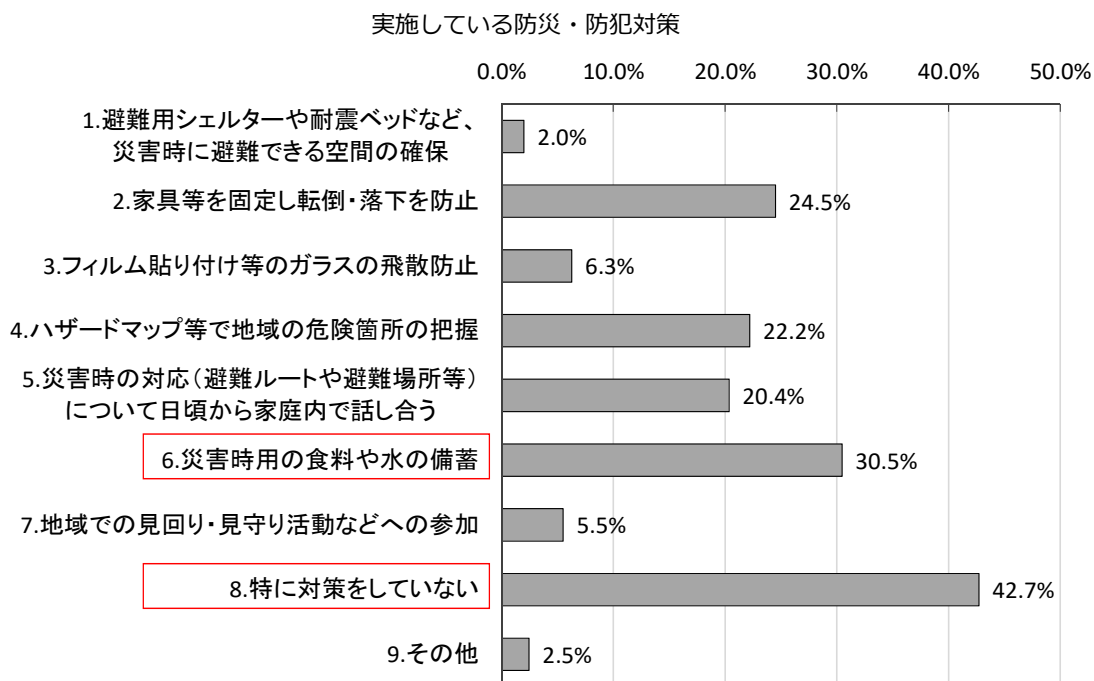
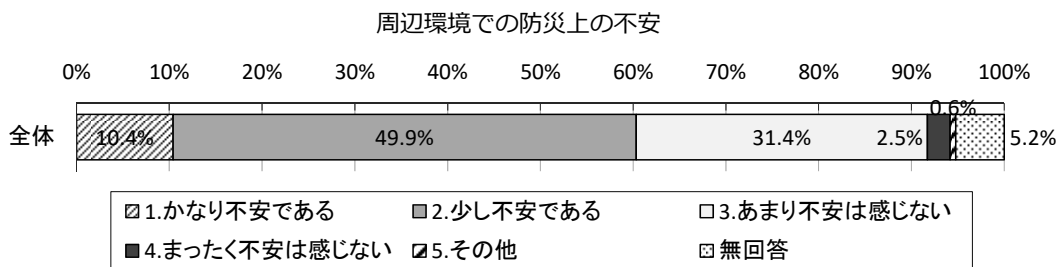
⑥ 耐震改修について

- 住宅の耐震性能について、「耐震改修は実施していないが問題はない」「不安を感じている」が、それぞれ 38.0%となっています。
- 耐震性能が不十分とされた場合に、補助が受けられるのであれば実施する意向のある方が 4 割弱となっています。
- その一方で、耐震性能が不十分とされた場合でも「すぐには実施しない」が 32.8%となっており、その理由としては「費用が負担できない」「将来誰も住まないかもしれない」という点があげられています。また、「耐震改修をしなくても何とかかなると思う」についても 29.9%となっています。



⑦ 防災・防犯対策について

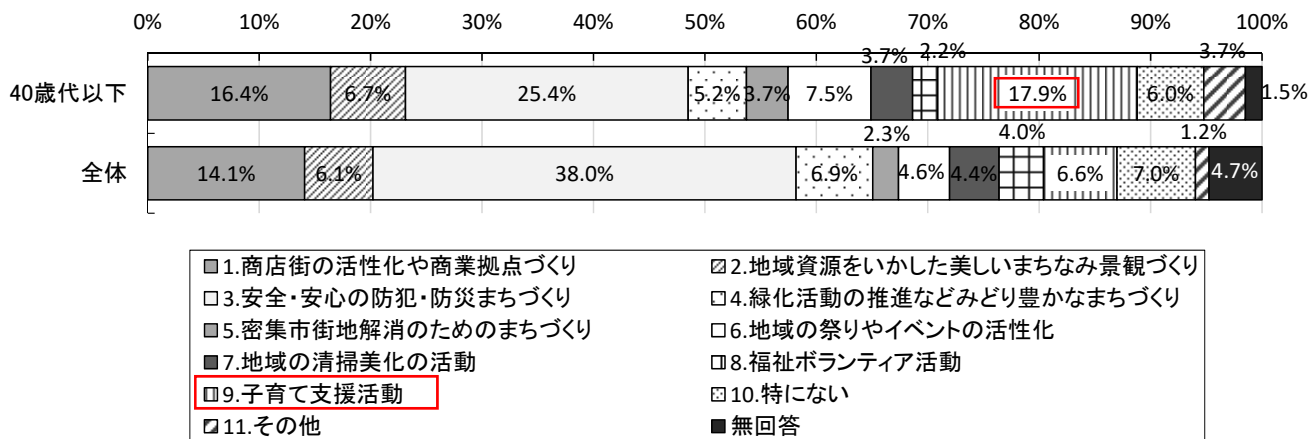
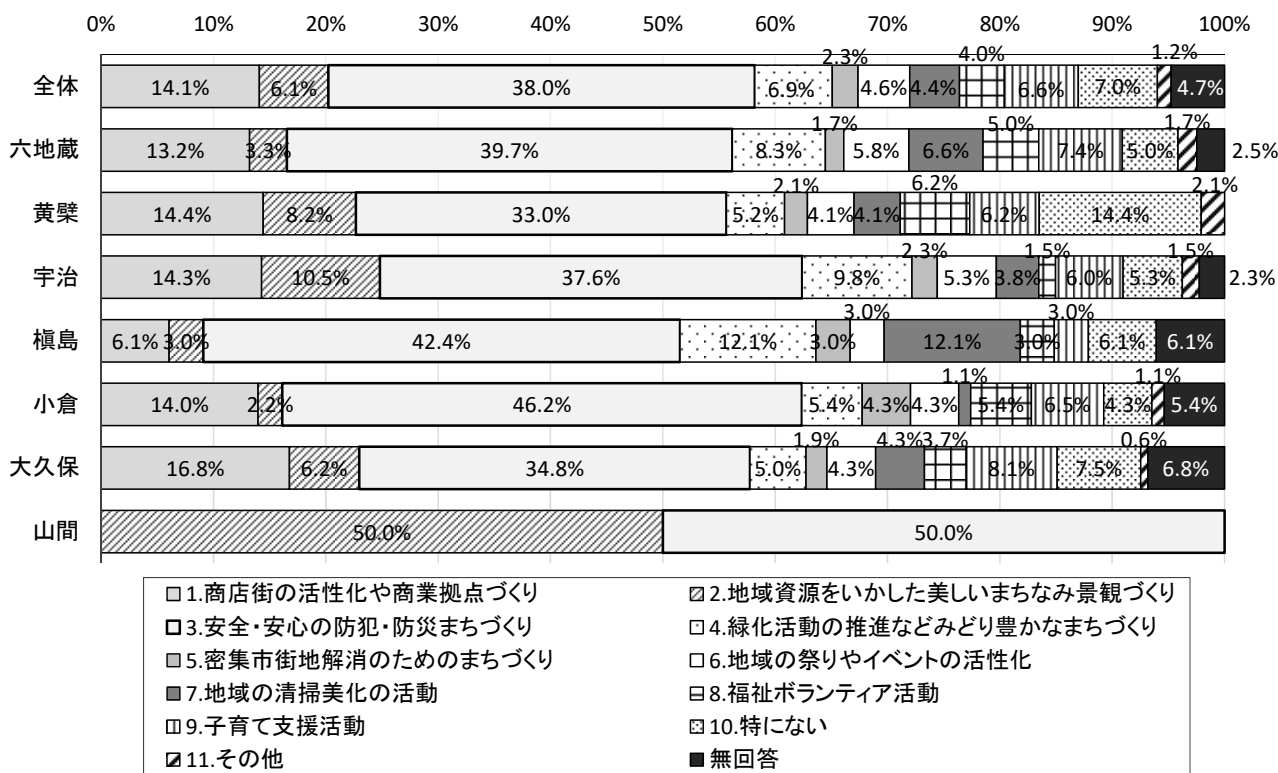
- 防災上不安を感じておられる方は約 6 割となっています。
- 既に実施している防災・防犯対策として、「災害時用の食料や水の備蓄」が 3 割程度となっていますが、「特に対策をしていない」が 42.7%と最も多くなっています。
- 今後力を入れて欲しい対策としては、「防災拠点の整備」「河川・水路の整備」があげられています。



⑧ 居住する地域のまちづくりについて

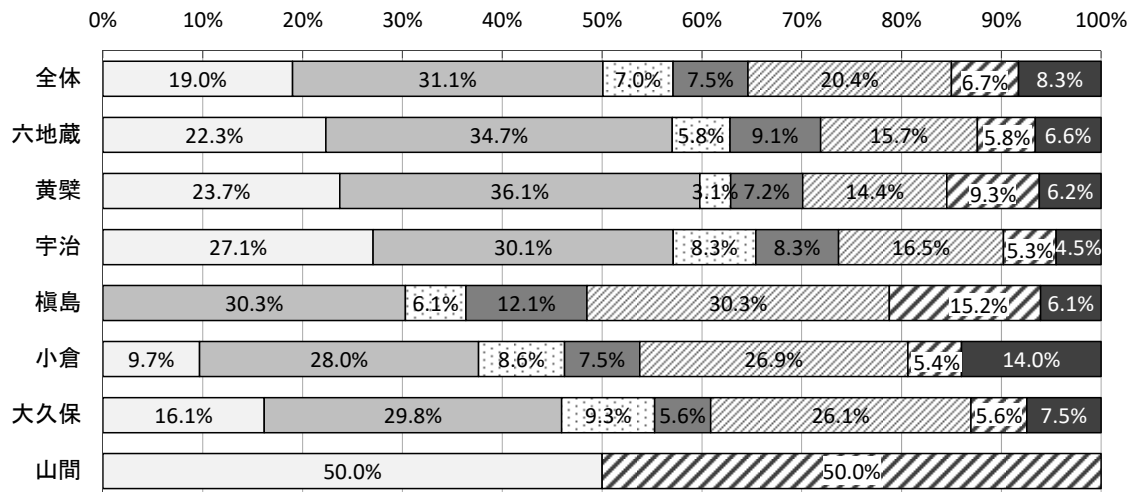
- 地域で取り組むべきまちづくりでは、「安全・安心の防犯・防災まちづくり」が最も多く38.0%、次いで「商店街の活性化や商業拠点づくり」が14.1%となっています。
- 地域別でも全体的な傾向はほぼ同じですが、榎島・小倉地域では「安全・安心の防犯・防災まちづくり」が特に多くなっています。
- 40歳代以下でも「安全・安心の防犯・防災まちづくり」が最も多い点は同じですが、「子育て支援活動」の割合が高くなります。

地域で取り組むべきまちづくり



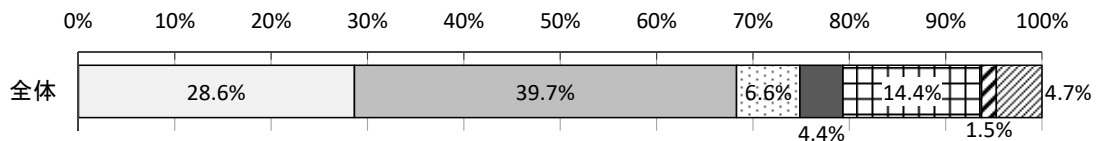
- 地域資源との調和では、半数程度が美しいまちなみ景観や風致が一定保たれていると評価している一方で、まちなみに調和しない建物も増えてきていると感じている方が3割強おられます。地域別にみると六地蔵・黄檗・宇治地域で比較的评价が高く、槇島・小倉・大久保地域ではやや評価が低くなっています。
- 約7割の方が景観に配慮したまちづくりに取り組むべきとしています。

地域資源との調和



- 1.美しいまちなみ景観や風致が保たれている
- 2.美しいまちなみ景観や風致は残っているが、街なみに調和しない建物も増えてきている
- 3.美しいまちなみ景観や風致があったが、今はほとんど無くなりつつある
- 4.近代的な家屋により、整ったまちなみが形づくられている
- 5.バラバラな形状や色彩の家屋が無秩序に建ち並び、まちなみ景観や風致が乱れている
- 6.その他
- 無回答

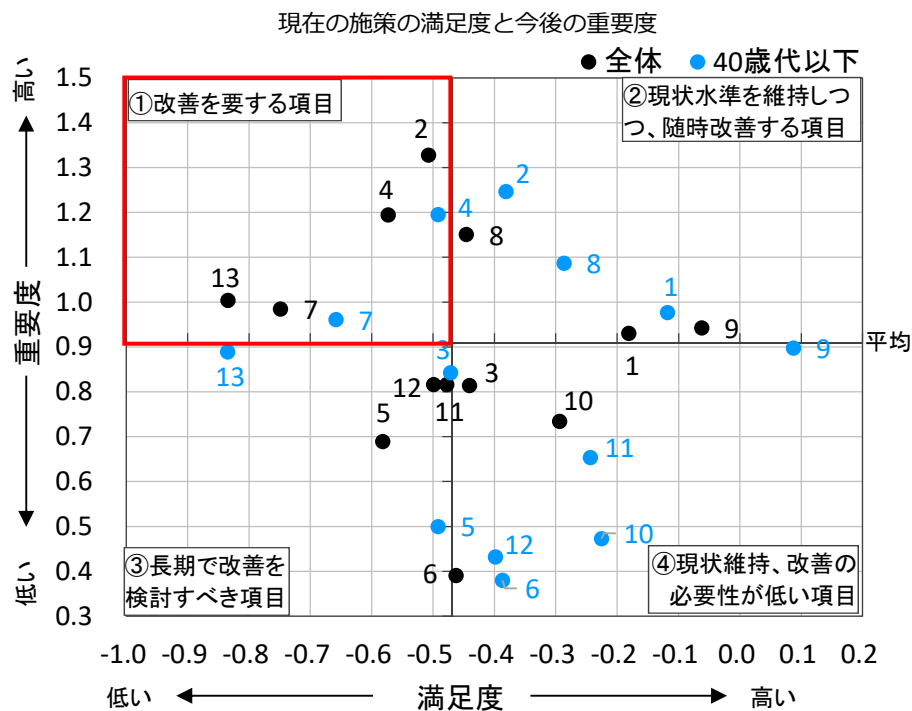
景観に配慮したまちづくりの取組



- 1.積極的に取り組むべきである
- 2.どちらかというに取り組むべきである
- 3.あまり取り組みたいとは思わない
- 4.取り組む必要はない
- 5.わからない
- 6.その他
- 無回答

⑨ 住まいづくりの施策について

- 現在の施策の中では、「新婚世帯や子育て世帯に対応した良好な住宅の整備」と「地域の自然や歴史文化資源と調和した美しいまちなみ景観づくり」が比較的満足度が高く、「住宅が密集している地区の住環境整備」と「空き家の有効活用への取組支援」の満足度が低くなっています。
- 今後重要な施策では、「高齢者や障害者等が暮らしやすい住宅の整備」「耐震診断や耐震改修など災害に強い住宅への改善に対する支援の充実」「安全・安心な住宅地に向けての市民と行政の協働の取組」が重要とされています。
- 下記グラフの中で、満足度が低く重要度が高い項目については、特に優先的に改善をしていく必要があります。40歳代以下をみると、満足度と重要度の相関では全体とほぼ同じような評価となっています。



①改善を要する項目 ●重要度：高 ●満足度：低	2. 高齢者や障害者等が暮らしやすい住宅の整備
	4. 耐震診断や耐震改修など災害に強い住宅への改善に対する支援の充実
	7. 住宅が密集している地区の住環境整備
	13. 空き家の有効活用への取組支援
②現状水準を維持しつつ、随時改善する項目 ●重要度：高 ●満足度：高	1. 新婚世帯や子育て世帯に対応した良好な住宅の整備
	8. 安全・安心な住宅地に向けての市民と行政の協働の取組
	9. 地域の自然や歴史文化資源と調和した美しいまちなみ景観づくり
③長期で改善を検討すべき項目 ●重要度：低 ●満足度：低	5. 自然エネルギーの活用など環境に優しい住宅整備に対する支援
	11. 住宅に困っている人が、安心して公的賃貸住宅等に入居できる仕組みづくり
	12. 住まいに関する情報提供・相談体制の充実
④現状維持、改善の必要性が低い項目 ●重要度：低 ●満足度：高	3. 住宅の増築や設備改善への支援（リフォームの促進）
	6. 比較的安価な分譲住宅や宅地の供給
	10. 市民・行政・事業者の協働による、地域特性をいかした各地域独自のまちづくりの推進

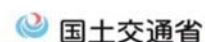
第4章 上位計画・関連計画等

1. 国・府の計画

① 住生活基本計画（全国計画）

国の示す新たな住生活基本計画（計画期間：平成28年度～平成37年度）の概要は、以下の通りとなっています。

新たな住生活基本計画のポイント



少子高齢化・人口減少社会を正面から受け止めた、新たな住宅政策の方向性を提示

若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現

- ・「若年・子育て世帯」と「高齢者」の住生活に関する目標を初めて設定。
- ・ひとり親・多子世帯等の子育て世帯や高齢者等を対象に民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化策を検討。



既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速

- ・マンションの建替え等の件数として、昭和50年からの累計を約500件とする成果指標を設定。（過去の4倍のペースとなる数値）
- ・「空き家」に関する目標を初めて設定。「その他空き家」数を400万戸程度に抑制。
（新たな施策を講じない場合と比べて約100万戸抑制する数値）



住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化

- ・「産業」に関する目標を初めて設定。住宅ストックビジネスを活性化し、既存住宅流通・リフォームの市場規模を倍増し、**20兆円市場**にすることを旨とする。



新たな住生活基本計画

住生活基本法制定

平成18年6月

住生活基本計画（全国計画）

平成18年9月策定

【計画期間】平成18年度～27年度

おおむね5年毎に見直し

住生活基本計画（全国計画）

平成23年3月策定

【計画期間】平成23年度～32年度

現状と今後10年の課題

(1) 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増【高齢化問題】

- ・後期高齢者：平成22年 約1,419万人→平成37年 約2,179万人（首都圏：約318万人→約572万人）
- ・高齢化に伴い生活保護受給世帯が増加 平成4年 約59万世帯→平成27年 約162万世帯

(2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加【空き家問題】

- ・平成31年の5,307万世帯を頂点に世帯数は減少局面を迎え、平成37年5,244万世帯の見込み
- ・平成25年の空き家戸数：約820万戸（賃貸・売却用等以外：約320万戸）

(3) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下

- ・一般路線バスの路線廃止キロ：平成21年～平成26年に約8,053km
- ・鉄軌道の廃線：平成12年度から平成26年度までに37路線、約754km

(4) 少子高齢化と人口減少が、1)高齢化問題 2)空き家問題 3)地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題の根本的な要因【少子化問題】

- ・希望出生率1.8に対して1.4の現状

(5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ

- ・住宅リフォーム市場規模：平成20年 約6.06兆円→平成25年 約7.49兆円
- ・既存住宅取引数：平成20年 約16.7万戸→平成25年 約16.9万戸

(6) マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ【マンション問題】

- ・旧耐震基準時代に建設されたマンションストック：約106万戸

【後期高齢者の人口推移】



【空き家の種類別・空き家数の推移】



【新計画の基本的な方針】

- ① 住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す
- ② 今後10年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施
- ③ 3つの視点から、8つの目標を設定

① 居住者からの視点

② 住宅ストックからの視点

③ 産業・地域からの視点

① 居住者からの視点

目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

- (1) 希望する住宅を選択・確保できる環境を整備
- (2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる

（基本的な施策）

- (1) 必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援
 - ① 子育て世帯向けリフォームの促進等により、民間賃貸住宅を活用
 - ② 公営住宅への優先入居、UR等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援
 - ③ 良質な魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、持家の取得を支援
- (2) 世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世同居・近居の促進
- (3) 子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育てる環境を整備



空き家等を活用した子育て世帯向け住宅の供給に併せキッズルームを整備



目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- (1) 安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- (2) 希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

（基本的な施策）

- (1) バリアフリー化やヒートショック対策に加え、身体・認知機能等の状況を考慮した部屋の配置・設備等高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を策定
- (2) まちづくりと調和し、需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成
- (3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成
- (4) 公的保証による民間金融機関のバックアップなどにより、バースモーゲージの普及を図り、住み替え等の住生活関連資金の確保
- (5) 住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実



サ高住に様々な医療・介護サービスを組み合わせたモデル拠点
提供：株式会社学研コフカン

目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

（基本的な施策）

- (1) 空き家活用の促進とともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能を強化
- (2) 民間賃貸住宅への円滑な入居促進のため、居住支援協議会の設置等を支援
- (3) 公営住宅、UR等の公的賃貸住宅を適切に供給。公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用
- (4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の実施、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成による居住環境の再生



UR賃貸住宅の建替え(例)

② 住宅ストックからの視点

目標4 住宅すごろくを超える 新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住宅すごろく」(住宅購入で「ロー」を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出
- (2) リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

(基本的な施策)

- (1) 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施
 - ① 建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保
 - ② 建物状況調査(インスペクション)の人材育成や非破壊検査活用等による検査の質の確保・向上
 - ③ 住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実
 - ④ 消費者が住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質+魅力」の向上(外壁・内装のリフォーム、デザイン等)
 - ⑤ 既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着
- (2) 長期優良住宅等の良質で安全な新築住宅の供給
- (3) 住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備・育成



(土台・床組、基礎) (小屋組・梁)
インスペクション現場(例)

目標5 建て替えやリフォームによる 安全で質の高い住宅ストックへの更新

- (1) 耐震性を充たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を充たさない住宅やバリアリ化されていない住宅等の建て替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建て替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る

(基本的な施策)

- (1) 耐震性を充たさない住宅の建て替え等による更新
- (2) リフォームによる耐震性、耐久性等(長期優良化等)、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進
- (3) 健康増進(ヒートショック防止等)・魅力あるデザイン等の投資意欲が刺激され、効果が実感できるようなリフォームの促進
- (4) 密集市街地における安全を確保するための住宅の建て替えやリフォームの促進策を検討
- (5) 民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するために必要となる修繕資金が確保されるための手段を幅広く検討
- (6) 安心してリフォームができるよう、消費者の相談体制や事業者団体登録制度の充実・普及
- (7) マンションの維持管理・建て替え・改修に関する施策の総合的な実施
 - ① 敷地売却制度等の活用促進、再開発事業を活用した住宅団地再生
 - ② 空き家が多いマンションでの合意形成・団地型マンションの建て替えに関する新たな仕組みの構築
 - ③ 管理組合の担い手不足への対応、管理費等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕積立金の設定



目標6 急増する空き家の 活用・除却の推進

- (1) 利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制
- (2) 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

(基本的な施策)

- (1) 空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築
- (2) 空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進
- (3) 古民家等の再生・他用途活用
- (4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途転換の促進
- (5) 定期借家制度等の多様な賃貸借方式を利用した既存住宅活用促進
- (6) 利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実
- (7) 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家法などを活用した計画的な解体・撤去を促進



改修前 改修後

③ 産業・地域からの視点

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (1) 住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- (2) 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献

(基本的な施策)

- (1) 地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備
- (2) 伝統的な技術を確実に承継し発展させるとともに、CLT(直交集成板)等の部材・工法等の新たな技術開発を推進
- (3) 住宅ストックビジネスの活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化

※既存住宅の維持管理、リフォーム、建物状況調査(インスペクション)、住宅ファイル、空き家管理等

- (4) 子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス※市場の創出・拡大を促進するとともに、住生活産業の海外展開を支援するなど、我が国の住生活産業の成長を促進

※家事代行、食事宅配、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、IoT住宅、ロボット技術等



CLTを利用した建築物の実大振動台実験



先導的建築物例(木造による耐火建築物・事務所)

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- (1) 地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものにするを目指す
- (2) 国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

(基本的な施策)

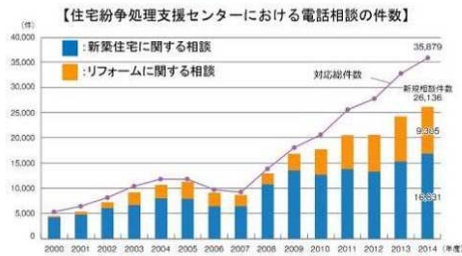
- (1) スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買物・医療・教育等の居住者の利便性向上
- (2) 住宅団地の再生促進と、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域の拠点形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進
- (3) NPOやまちづくりコーディネーターによる支援等を通じ、住民によって担われる仕組みを充実させるとともに、建築協定や景観協定等を活用し、良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上
- (4) マンションのコミュニティ活動が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進
- (5) 密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性を向上



良好な景観・豊かなコミュニティの維持・向上
(例:仙台市泉区)

大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進 施策の総合的かつ計画的な推進

- 大都市圏では、出生率が低く、高齢者が大幅に増加。一方、依然として、長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等が課題。
- 地域ごとの住宅需要を見極めるとともに、地域の実情に応じた都市農地の保全の在り方等に留意が必要。
- 地域の属性に応じた施策を推進。
 - 都心の地域その他既成市街地内 — 建替えやリフォームの推進、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用
 - 郊外型の新興市街地開発 — 既着手事業で豊かな居住環境を備えた市街地の形成が見込まれるものに限定
- 各都府県において定める住宅・住宅地の供給を重点的に図るべき地域において、住宅需要を慎重に見極めるとともに、立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携し、各種施策を実施。



出典：公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

- 住生活に関わる主体・施策分野の連携
 - 計画の目標の実現のためには、i) 住生活産業を担う民間事業者、ii) 地方公共団体、iii) 居住者や地域住民の役割が重要
 - ①を補完する主体として、都市再生機構・住宅金融支援機構が、少子高齢化への対応・新たな住宅循環システムの構築に向けて、その機能を十分発揮
 - 上記主体に加え、地域住民の団体、NPOなど住生活に関わる主体が相互に連携・協力
 - 国と地方公共団体等の各主体が連携し、防災分野、福祉分野、まちづくり分野、環境・エネルギー分野等との連携を推進、住生活の向上についての教育活動・広報活動等の推進
- 消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実
 - 住宅の新築・リフォーム、マンションの建替え、空き家の利活用や売却・賃貸等に関する消費者の相談体制の充実・住宅に関する紛争の処理についてのADR（裁判外紛争処理手続）の利用を促進
 - 消費者が相談先や事業者等に関する必要な情報をスムーズに入手できるよう、関係する主体の連携、ITの活用等により情報提供のあり方を充実
 - 既存住宅の売買に関する相談体制や情報提供の充実を図り、新たな住宅循環システムの構築・定着を促進
- 住宅金融市場の整備と税財政上の措置
 - 多様な住宅ローンの安定的な供給やリバースモーゲージの普及が、市場を通じての消費者の住宅の選択・確保や住宅の資産としての活用のために重要。
 - 民間事業者の円滑な資金調達、多様な居住ニーズに対応した良質な住宅供給のために重要
 - 施策の重要性・優先順位に応じて、政策誘導手段（税制、政策金融、財政支援等）を、それぞれの効果、特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じる。
- 全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画の策定
 - 全国計画：住生活を巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示
 - 都道府県計画：広域的な観点から施策の方向性を提示。市町村間の施策の連携を促す
 - 市町村計画：地域の特性に応じてきめ細かな施策を講じるため、施策の方向性を提示
- 政策評価の実施と計画の見直し
 - 政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に計画を見直す

成果指標一覧 (☆)は新規

<p>目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>①子育て世帯[※]における誘導居住面積水準達成率 【全国】 42% (H25) → 50% (H37) 【大都市圏】 37% (H25) → 50% (H37) <small>※構成員に18歳未満の者が含まれる世帯</small></p>	<p>目標4 住すすくろくを超える新たな住宅循環システムの構築</p> <p>⑧ 既存住宅流通の市場規模 4兆円 (H25) → 8兆円 (H37)</p> <p>⑨ (☆) 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合 5% (H26) → 20% (H37)</p> <p>⑩ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合 11.3% (H26) → 20% (H37)</p>	<p>目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</p> <ul style="list-style-type: none"> ● (再掲) 既存住宅流通の市場規模 ● (再掲) リフォームの市場規模
<p>目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p> <p>② 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 2.1% (H26) → 4% (H37)</p> <p>③ (☆) 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合 77% (H26) → 90% (H37)</p> <p>④ (☆) 都市再生機構団地 (大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象) の地域の医療福祉拠点化 0 団地 (H27) → 150団地程度 (H37)</p> <p>⑤ 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地 (100戸以上) における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率 平成28～37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割</p> <p>⑥ 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 41% (H25) → 75% (H37)</p>	<p>目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</p> <p>⑪ 耐震基準 (昭和56年基準) が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 18% (H25) → おおむね解消 (H37)</p> <p>⑫ リフォームの市場規模 7兆円 (H25) → 12兆円 (H37)</p> <p>⑬ 省エネ基準を充たす住宅ストックの割合 6% (H25) → 20% (H37)</p> <p>⑭ (☆) マンションの建替え等の件数 (S50からの累計) 約250件 (H26) → 約500件 (H37)</p> <p>⑮ 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合の割合 46% (H25) → 70% (H37)</p>	<p>目標8 住宅地の魅力の維持・向上</p> <p>⑯ 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 約4,450ha (連報) (H27) → おおむね解消 (H32)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● (再掲) 都市再生機構団地 (大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象) の地域の医療福祉拠点化 ● (再掲) 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地 (100戸以上) における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率 ● (参考) 景観計画に基づき取組を進める地域の数 (市区町村数) 458団体 (H26) → 約700団体 (H32) ● (参考) 市街地等の幹線道路の無電柱化率 16% (H26) → 20% (H32) ● (参考) 最大クラスの洪水・内水・津波・高潮に対応したハザードマップを作成・公表し、住民の防災意識向上につながる訓練 (机上訓練、情報伝達訓練等) を実施した市区町村の割合 【洪水】 - (H26) → 100% (H32) 【内水】 - (H26) → 100% (H32) 【津波】 0% (H26) → 100% (H32) 【高潮】 - (H26) → 100% (H32) ● (参考) 土砂災害ハザードマップを作成・公表し、地域防災計画に土砂災害の防災訓練に関する記載のある市区町村の割合 約33% (H26) → 約100% (H32) ● (参考) 国管理河川におけるタイムラインの策定数 148市区町村 (H26) → 730市区町村 (H32)
<p>目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>⑰ 最低居住面積水準未達率 4.2% (H25) → 早期に解消</p> <ul style="list-style-type: none"> ● (再掲) 都市再生機構団地 (大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象) の地域の医療福祉拠点化 ● (再掲) 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地 (100戸以上) における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率 	<p>目標6 急増する空き家の活用・除却の推進</p> <p>⑰ (☆) 空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合 0割 (H26) → おおむね8割 (H37)</p> <p>⑱ (☆) 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数 318万戸 (H25) → 400万戸程度におさえる (H37)</p>	<p>6</p>

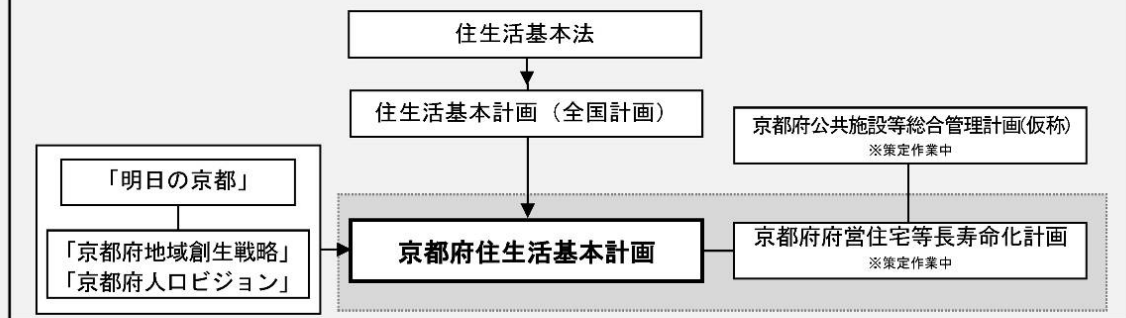
② 京都府住生活基本計画

「京都府住生活基本計画」（計画期間：平成 28 年度～37 年度）の概要は、以下の通りとなっています。

1. 計画の位置付け

- 平成 18 年 6 月の住生活基本法の制定により、住宅政策についてはこれまでの「量」の確保から「質」の向上へと制度的枠組みの転換が図られました。
- 京都府においても同法に基づく府民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として京都府住生活基本計画を定め、府民の住生活の質の向上に係る総合的・計画的な施策を実施してきました。
- 現在の計画（計画期間：平成 23 年度から 32 年度）の策定から 5 年間の経過し、また、新たな国の住生活基本計画（全国計画）が平成 28 年 3 月に策定されたことをうけ、この間の本格的な少子高齢化や人口減少の急速な進行、空き家の増加など社会経済情勢等の変化を踏まえて見直すものです。

- 本計画は、平成 23 年 1 月に策定された府政運営の指針である「明日の京都」とこれを踏まえて人口減少対策や地域経済対策に焦点を置いた実施計画として平成 27 年 10 月に策定された「京都府地域創生戦略」等を踏まえたものです。
- 本計画は、京都府公共施設等総合管理計画(仮称)[※]の下での個別施設計画として別途定める「京都府府営住宅等長寿命化計画」[※]と併せ、京都府の住宅行政に係る基本的な計画となるものです。
※ 京都府公共施設等総合管理計画(仮称)及び京都府府営住宅等長寿命化計画は、平成 28 年度内の策定を目的に作成

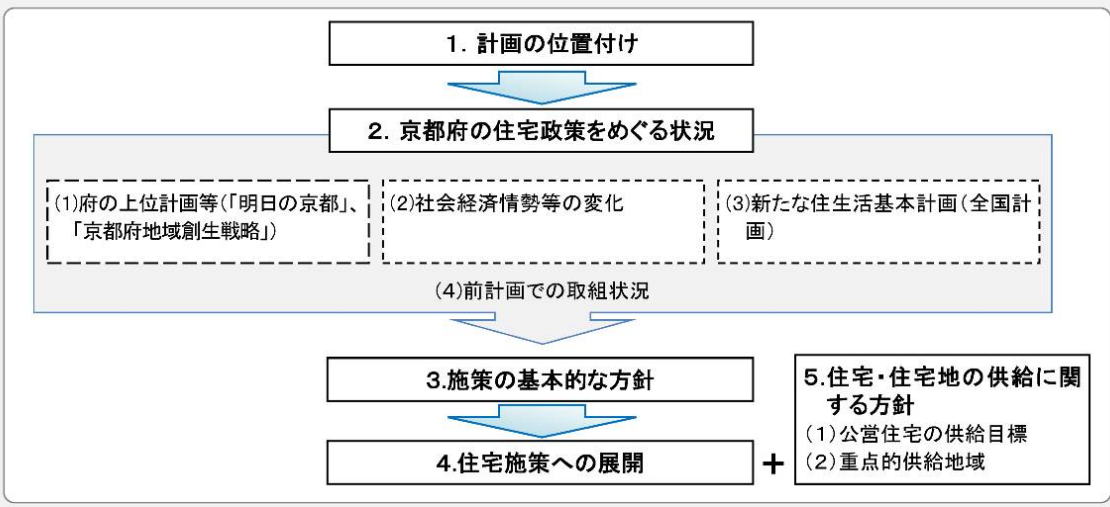


◆計画期間

- 平成 28 年度から 37 年度の 10 年間（概ね 5 年毎の見直し）

◆計画の構成

本計画は以下のような構成となります。



※本計画の策定にあたっては、京都府住宅審議会（会長：高田光雄京都大学大学院教授）の答申「今後 10 年の住宅政策のあり方について」（平成 28 年 11 月 17 日）を踏まえるとともに、パブリックコメント（実施期間：平成 28 年 10 月 14 日～11 月 3 日）で府民の皆様からいただいた御意見を参考にしています。

2. 京都府の住宅政策をめぐる状況

◆府の上位計画等（「明日の京都」、「京都府地域創生戦略」）

「明日の京都」 長期ビジョンとして次の3つを基本方向とした京都づくり

- 基本方向Ⅰ 府民安心の再構築～だれもが安心して暮らせる京都づくり～
- 基本方向Ⅱ 地域共生の実現～地域社会が信頼の絆で結ばれ、つながり、支え合う京都づくり～
- 基本方向Ⅲ 京都力の発揮～時代の変化の先頭に立ち、新しい「質」と「こころ」の時代の要請にこたえる生活、産業、地域の新たな成長と発展を実現する京都づくり～

「京都府地域創生戦略」 次の4つの基本目標に沿って、地域創生に資する新たな文化をつくる施策を推進

- 基本目標1 京都の未来を拓く人をつくる
- 基本目標2 地域経済を活性化させ、仕事をつくる
- 基本目標3 京都への人の流れをつくる
- 基本目標4 持続可能で魅力と活力のある地域をつくる

◆社会経済情勢等の変化

《人口動向・構造等》

- ・本格的な少子高齢化・人口減少の急速な進行、今後は人口減少に加え世帯数も減少。
- ・全国的にも低い合計特殊出生率。
- ・単身者世帯の増加、高齢者の孤立と若年単身者の非婚化・晩婚化。
- ・都市部での後期高齢者数の急増、地域間で大きく異なる高齢化の進展。
- ・所得格差の拡大。子どもの貧困率上昇、生活保護者数の増加。

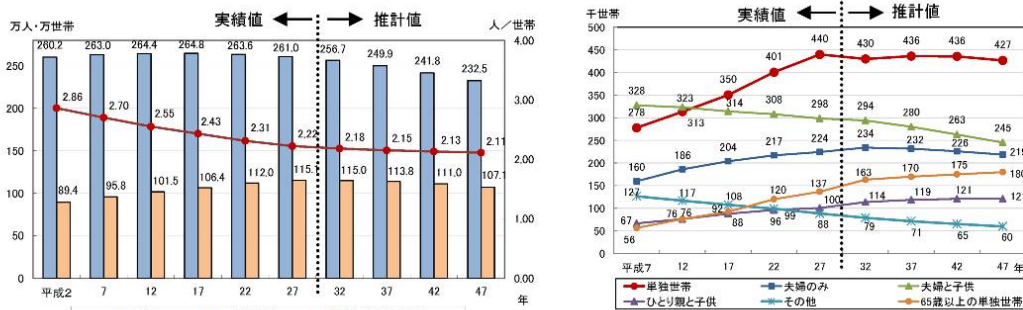


図 人口、世帯数の推移と推計

資料：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（都道府県）（2013年4月推計）、日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2014年4月推計）

《地域》

- ・地域コミュニティの希薄化、地域活力の低下による地域の様々な課題の顕在化。
- ・民間空き家の増加。
- ・都市部におけるマンションの老朽化による課題顕在化のおそれ。

	住宅総数	居住世帯あり総数	居住世帯なし総数			
			一時現在者のみ ^{*1}	空家計 ^{*2} （空家率）	建築中	
平成25年	1,320,300	1,135,000	185,200	7,700	175,300（13.2%）	2,200

*1 一時現在者のみ：昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
*2 空き家の区分の判断が不明なものを含む 資料：住宅・土地統計調査（総務省）

《社会的要請》

- ・地球規模の環境・エネルギー問題に対する省資源・省エネルギーの要請の高まり。
- ・南海トラフ地震や直下型地震の発生懸念。地震による大規模火災など複合災害への備えの必要性の高まり。
- ・想定を超える大規模災害の頻発。近年は3年連続の大規模災害が発生。浸水被害と土砂災害への備えや被災者の避難対応の必要性の高まり。
- ・安全・安心で良好な住宅・住環境への要望の高まり。

◆新たな住生活基本計画（全国計画）

○住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針に、3つの視点から8つの目標を設定。

視点1 居住者からの視点	目標1 結婚・出産を希望する若者世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
視点2 住宅ストックからの視点	目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進
視点3 産業・地域からの視点	目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 目標8 住宅地の魅力の維持・向上

◆前計画での取組状況

○見直し前の計画で定めた成果指標の目標値に係る現況を検証したところ、概ね一定の進捗が見られるものの、災害に強い住環境などの項目においては後退が見られます。

3. 施策の基本的な方針

◆めざすべき住生活の質の向上

- 府民誰もが安心して暮らせること
 具体的には…
 - ・ 未来を担う**新婚・子育て世帯**等が、適切な規模等の住宅確保が可能となること
 - ・ **高齢者**等が、適切な構造等の住宅確保が可能となること
 - ・ 公的賃貸住宅ストック等により、**要支援世帯**に適切に住宅が供給されること
- 良質な住宅・住環境が次世代に継承されること
 具体的には…
 - ・ 気候風土や文化、歴史等が様々な京都府内において、地域特性を活かしたまちづくりにより、**良質な住環境**^{※1}が形成されること
 - ・ 地域において**良質な住宅ストック**^{※2}が形成・流通されるとともに、空き家に関しては地域で適切な活用等がなされること
 - ・ 住宅における**地球環境・エネルギー問題**への対応として、省エネルギー対策や府内産木材の活用等があらゆる段階で図られること
- 住生活の前提となる安全が確保されること
 具体的には…
 - ・ 災害対策等の推進により、府民が住生活を営む上での前提となる**災害等への備え**が確保されること
- 府民それぞれの住まい力の向上が図られること
 具体的には…
 - ・ 福祉サービスなども含め各種取組に係る**住情報・住教育**が府民に届き、必要な時に府民からもアクセスしやすい環境の形成により、府民の住まい力の向上が図られること

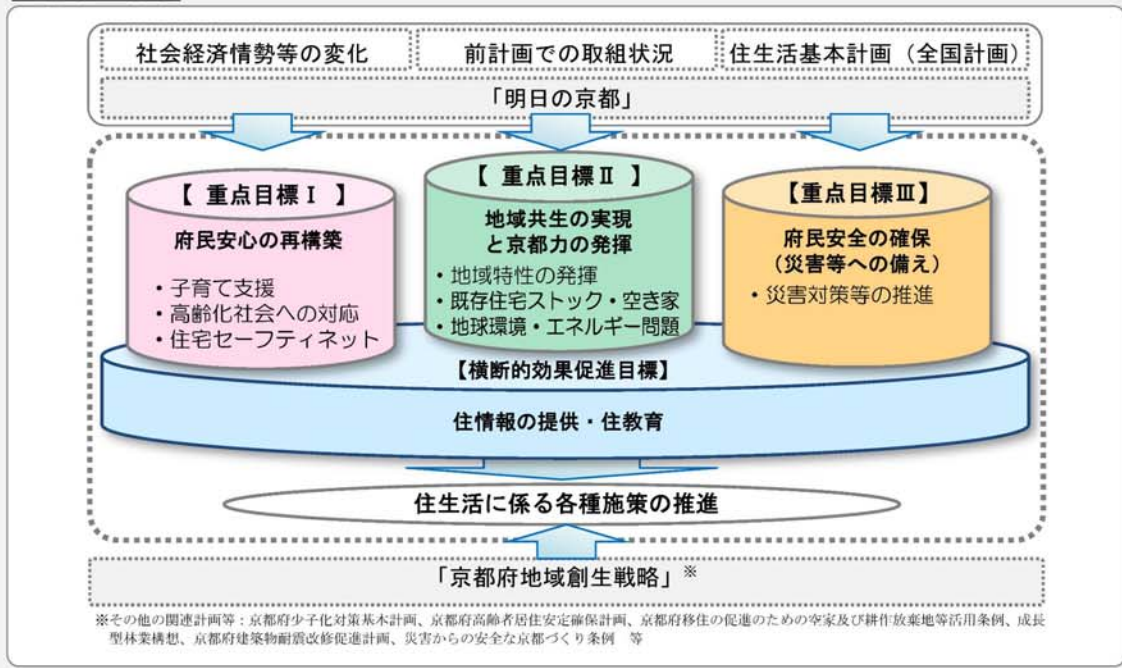
※1 良質な住環境に係る要素としては、安全・安心（地震・大規模な火災に対する安全性、自然災害に対する安全性、日常生活の安全性、環境域外の防止）、美しさ・豊かさ（緑、市街地の空間のゆとり・景観）、持続性（良好なコミュニティ及び市街地の持続性、環境負荷への配慮）、日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ（高齢者・子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ、ユニバーサルデザイン）がある。

※2 良質な住宅ストックに係る要素としては、居住性能として耐震性等、防火性、防犯性、耐久性、維持管理等への配慮、断熱性等、室内空気環境、採光等、遮音性、高齢者等への配慮、その他（家具等の転倒の防止や落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等）、外部性能として環境性能と外観等がある。

◆重点目標

- 「明日の京都」の基本方向である、「府民安心の再構築」、「地域共生の実現」及び「京都力の発揮」を軸に、各種施策のベースとなる「府民安全の確保（災害等への備え）」を加え、「府民安心の再構築」「地域共生の実現と京都力の発揮」「府民安全の確保（災害等への備え）」の3つとします。
- また、3つの重点目標から7つの目標を立て、京都府地域創生戦略に掲げられた施策を含め各種施策を推進するとともに、横断的にこれらの効果を促進するため住情報の提供・住教育を進めます。

◆施策の体系



4. 住宅施策への展開

重点目標Ⅰ：府民安心の再構築

① 社会全体での子育て支援に向けた住環境の整備

- 公的賃貸住宅への入居の支援
- 公営住宅における先導的な取組の推進
- 民間住宅等における子育て世帯や多子世帯、多世代同居・近居世帯への支援
- 子育て世帯に対する適切な住情報の提供

成果指標	現況値	目標値
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	36.6% (平 25)	55% (平 37)
共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	16.6% (平 25)	38% (平 37)
子育て支援サービスの状況に対する満足度*	67.3% (平 25)	—

※ 目標値の設定はしないが、府民の評価やニーズを把握するための「府民満足指標」として参考に計画に記載

② 高齢者等が安心して住み続けられる住環境の整備

- 住宅のバリアフリー化等の推進
- サービス付き高齢者向け住宅等の多様な住まいの供給促進と高齢者共生型まちづくりの推進
- 公営住宅における取組
- 高齢者等に対する適切な住情報の提供

成果指標	現況値	目標値
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化（手すり2箇所または屋内段差解消）率	41.3% (平 25)	75% (平 37)
共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率（再掲）	16.6% (平 25)	38% (平 37)
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	1.6% (平 27)	4% (平 37)
高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合	76.2% (平 27)	90% (平 37)
福祉、介護などの生活支援サービスの状況に対する満足度*	69.8% (平 27)	—

※ 目標値の設定はしないが、府民の評価やニーズを把握するための「府民満足指標」として参考に計画に記載

③ 住宅市場全体の中での住宅セーフティネットの構築

- 地域における公的賃貸住宅全体のストック数や地域特性、需給バランスを踏まえた適正な公営住宅等の供給
- 公営住宅の管理の適正化
- 居住支援協議会等による民間賃貸住宅を活用した取組

成果指標	現況値	目標値
最低居住面積水準未満の世帯率	4.4% (平 25)	早期に解消

重点目標Ⅱ：地域共生の実現と京都力の発揮

④ 地域特性を活かした魅力あるまちづくり

- 地域の課題に対応した取組の推進
- 地域力向上や地域コミュニティ活性化を図るための活動を行う各種団体との連携やその活動支援
- 景観や建築文化など京都の特性を活かした施策の展開や取組支援

成果指標	現況値	目標値
地域力再生交付金による事業実施数	5,193 団体 (平 27 累計)	10,693 団体 (平 37 累計) (550 団体/年間)
農山漁村へ移住した都市住民等の人数	35 人 (平 25)	1,800 人 (平 28-37 計)
近隣の人とのつながりやコミュニティに対する満足度*	75.3% (平 25)	—

※ 目標値の設定はしないが、府民の評価やニーズを把握するための「府民満足指標」として参考に計画に記載

⑤ 地域における既存住宅ストックの活用促進と空き家対策

- 既存住宅ストックの質の向上と流通促進
- 空き家対策

成果指標	現況値	目標値
リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	3.6% (平 25)	6% (平 37)
住宅の全流通戸数に占める既存住宅の割合	19.7% (平 25)	40% (平 37)
空き家等対策計画を作成した市町村数	1 市町村 (平 27)	概ね 8 割の市町村
新築住宅の建築・購入時と既存住宅購入時の住宅・居住環境に対する満足度*	新築 83.5% (平 25) 既存 77.9% (平 25)	—

※ 目標値の設定はしないが、府民の評価やニーズを把握するための「府民満足指標」として参考に計画に記載

⑥ 世界の範となるべき地球環境・エネルギー問題への対応

- あらゆる段階における長寿命化や省エネルギー化の推進
- 府内産木材利用の促進
- 家庭での省エネルギー・省CO₂の意識向上
- 家庭での再生可能エネルギーの導入拡大

成果指標	現況値	目標値
新築住宅における認定長期優良住宅の割合	10.8% (平 26)	20% (平 37)
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	19.1% (平 25)	50% (平 37)
ウッドマイレージ認証材など、府内産木材等を使用する住宅戸数	2,148 戸 (平 27 累計)	5,148 戸 (平 37 累計) (300 戸/年間)
住宅の断熱性や気密性に対する満足度*	53.6% (平 25)	—

※ 目標値の設定はしないが、府民の評価やニーズを把握するための「府民満足指標」として参考に計画に記載

重点目標Ⅲ：府民安全の確保（災害等への備え）

⑦ 災害対策等の推進による府民安全の確保

- 既存住宅の耐震化等の促進
- 各種の災害に対するハード面とソフト面での防災・減災の総合的・段階的な取組
- 公的賃貸住宅団地等における災害対策の推進、地域防災への貢献
- 宅地や市街地の安全性の確保

成果指標	現況値	目標値
耐震化を含めた減災に関する幅広い対策を施された住宅（減災化住宅）率	—	97% (平 37)
住宅の耐震化率	83% (平 27)	95% (平 37)
火災・地震・水害などに対する安全に対する不満度*	11.9% (平 25)	—
住宅の防犯性に対する満足度*	57.0% (平 25)	—

※ 目標値の設定はしないが、府民の評価やニーズを把握するための「府民満足指標」として参考に計画に記載

横断的効果促進目標

⑧ 住まいに関する情報提供と住教育による府民の住まい力の向上

- 住情報の提供
- 住教育に係る幅広い取組
- 住生活に係る各種相談窓口の連携・一元化、専門家との連携等

5. 住宅及び住宅地の供給に関する方針

◆公営住宅の役割

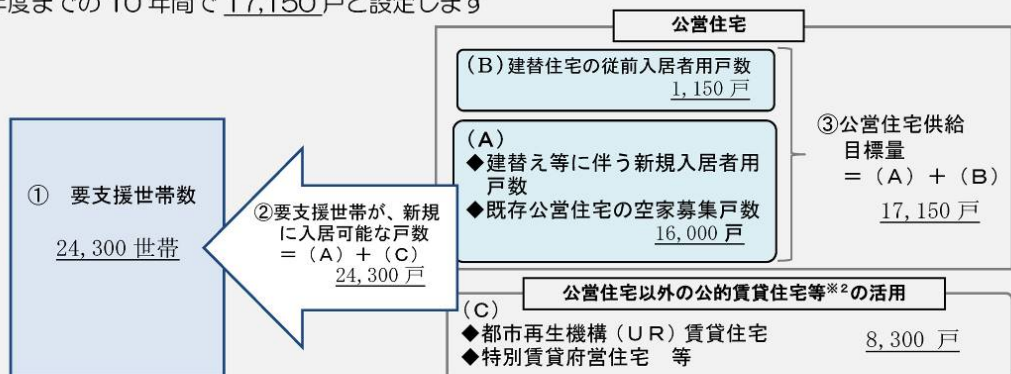
- ・ 住宅に困窮する低額所得者の居住の安定確保を図ること
- ・ 住宅ストック量の充足やこれに伴う空き家の増加等の状況下で、公営住宅の事業主体間や都市再生機構（UR）との連携、民間賃貸住宅の活用を図りつつ、人口減少や少子高齢化等の社会経済情勢の変化等に対応し地域の住宅事情に応じたきめ細かで柔軟な取組による需給ミスマッチの解消が必要

◆公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（要支援世帯^{*1}）

※1 民間賃貸住宅に居住している世帯のうち、市場において適正な負担で最低居住面積水準の確保が困難な世帯

◆公営住宅の供給目標

本計画では、京都府内の区域において計画期間内に供給する公営住宅供給目標量を、平成 28 年度から 37 年度までの 10 年間で 17,150 戸 と設定します



※2 新たな住宅セーフティネット機能の強化等により民間賃貸住宅等も活用

◆住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（重点的供給地域）

2. 市の上位計画等

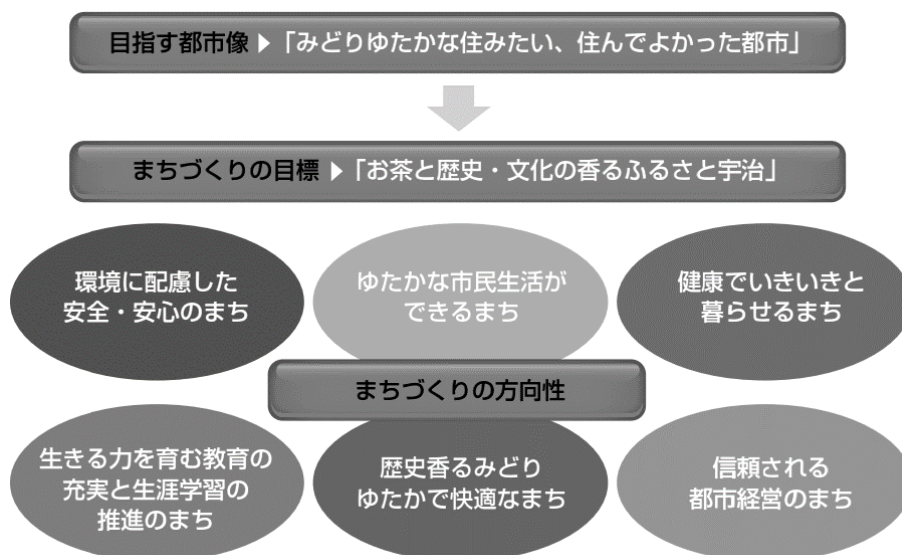
① 宇治市第5次総合計画

総合計画は、「宇治市のまちづくりの最高指針」であり、すべての市民や関係団体にとって重要な意義を持つものです。第5次総合計画は、これまでの第4次の総合計画を引き継ぐとともに、市民と行政のパートナーシップによる個性あるまちづくりを推進し、将来にわたって安全に安心して暮らすことができる「ふるさと宇治」を築いていくことを目的に策定しています。

基本構想は、計画期間を11年間（平成23年度～平成33年度）としながら、20年～30年後も視野に入れた長期的な展望に立ち、本市の今後のまちづくりの基本的な方向性を定めた指針です。

○目指す都市像

「ふるさと宇治」を創造していくことを使命とし、これまでの総合計画に引き続き「みどりゆたかな住みたい、住んでよかった都市」を目指す都市像としています。



○土地利用イメージ

地域の特性を活かした都市機能を目指し、以下の6つの地域に分類しています。

①都市中枢地域

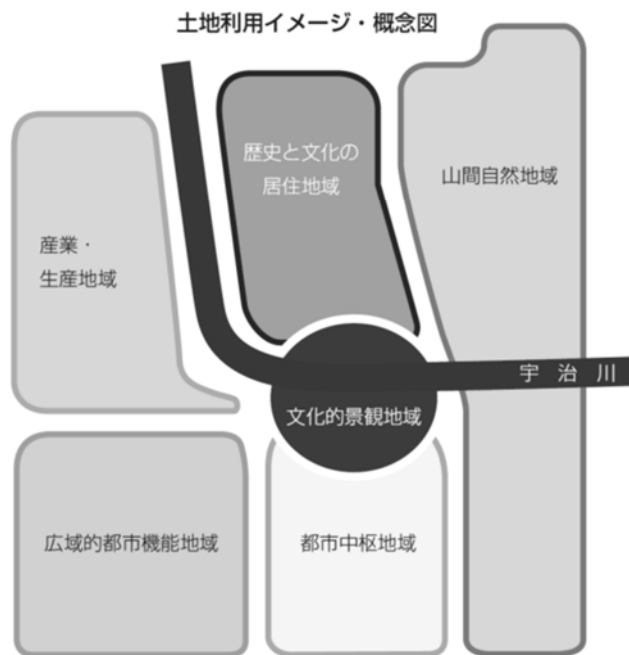
行政、市民文化、商業、観光などの中心地であるとともに、文化的景観地域に重なる本市の象徴となる地域です。本市の中央玄関口として、都市の中枢機能を担う地域とします。

②歴史と文化の居住地域

宇治川の東岸に位置し、東部の山麓に沿って豊かな緑を背景に歴史・文化遺産が連なっている良好な住宅地となっています。北の玄関口としてまちの魅力と活力の向上を図る地域とします。

③産業・生産地域

北西部に位置し、広い農業地域と、工業集積地、住宅地の地域となっています。都市近郊型農業の振興、企業立地を促進し、産業の集積を目指す地域とします。



④広域的都市機能地域

南西部に位置し、広域的かつ多機能なまちを形成する地域とします。南の玄関口として利便性を高め、住宅地を保全するとともに、にぎわいのある商業集積空間を形成する地域とします。

⑤山間自然地域


東部を占める広大な山間地域は、豊かな自然が残されています。市民の貴重な財産として、豊かな自然を保全しながら、資源を活用して活性化を図る地域とします。

⑥文化的景観地域

宇治川に架かる宇治橋の周辺は、多くの文化財、宇治川の清流、周辺の豊かな緑と歴史ある町並みが本市の象徴であり、歴史・文化や景観を守り育てるとともに、観光地としての潤いとにぎわいの創出を図る地域とします。

○まちづくりの方向性

本市の各分野の課題を踏まえて定められたまちづくりの方向性の中で、住まい・住環境関連として次の項目が掲げられています。



大分類 1 環境に配慮した安全・安心のまち

- 環境問題は地球全体の問題として考える必要があり、特に地球温暖化問題は21世紀の最も重要な環境問題の一つとして、自然の生態系や人類に悪影響をもたらすため、温室効果ガス削減等を推進します。
- 安全・安心のまちづくりは、地震・風水害等の自然災害、消防・救急や防犯対策など広範囲にわたって市民生活と密接に関係しています。市民が引き続き安全に安心して暮らすことができるよう施策を推進します。


中分類 1 環境保全対策の推進

良好な地球環境形成につなげるため、自然環境の保全や温室効果ガス削減、広報・啓発活動、ごみの減量化と資源の有効活用などの取組を推進します。

中分類 2 安全・安心なまちづくりへの対応

市民が安全に安心して暮らすことができるよう、自助・共助・公助による連携型地域社会づくりを目指します。また、火災予防・防火意識の啓発や救急救命知識の普及に努めます。

宇治川の治水は市民の安全・安心にとって必要不可欠であり、引き続き積極的に治水事業の促進を目指します。



大分類 5 歴史香るみどりゆたかで快適なまち

- 市民が身近に自然を感じることができる環境づくりのため、歴史的資産を活用した「ふるさと宇治」を実感できるまちづくりと、地域住民のまちづくりへの参加に向けた取組を推進します。
- 公共交通機関や道路、上下水道・河川・公園などの都市基盤整備を進めます。また、バリアフリー化の推進や既存施設の有効活用と長寿命化の視点から施設の再整備に取り組みます。

中分類 1 みどりとうるおいのある環境整備

市民が身近に自然を感じられるまちづくりを目指して、良好な環境を形成する「みどり」の創造に努め、市民・事業者自らが緑化の推進に取り組めるよう活動の支援や啓発を行います。

中分類 2 歴史と景観が調和したまちづくり

歴史・文化や景観を守り育て、住民主体の景観づくり、「ふるさと宇治」の景観の保全と創造や快適で潤いのある景観づくりを行動指針として、景観形成の実現を図ります。

中分類 3 快適な都市交通とバリアフリーのまちづくり

利用者の利便性の向上のため、バスと鉄道の連携等を促進し、地球温暖化対策の観点から公共交通機関の利用促進を目指します。また、交通安全施設の整備に努め、バリアフリー化を推進します。

これまで整備してきた都市基盤施設を、より効率的な機能確保と良好な住環境整備に有効活用するため、道路、河川・排水路、公営住宅、上・下水道などの都市基盤について、地域特性に応じた拠点整備が必要であり、地域の意見を取り入れたまちづくりの推進に努めます。また、開発協議等の調整により、公共施設整備と併せて有効な土地利用の推進に努めます。

② 宇治市都市計画マスタープラン〔改訂版〕（平成 24 年 10 月）

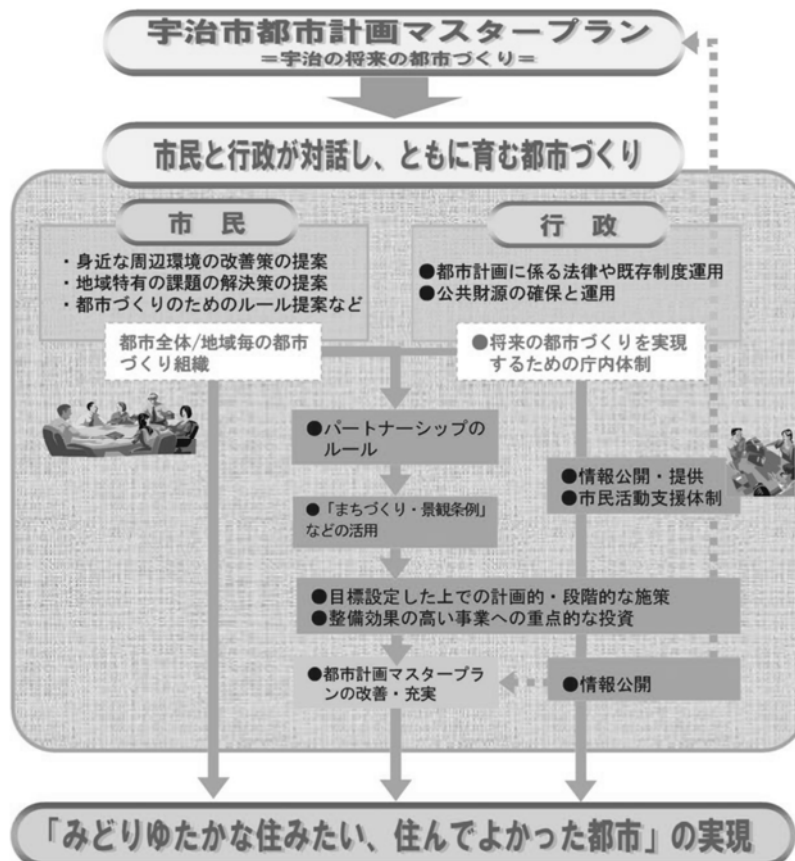
本市では平成 16 年 3 月に都市計画マスタープランを策定しました。その後、少子高齢化の進展など社会の状況が大きく変化していることから平成 24 年 10 月に宇治市都市計画マスタープランを改訂しました。

○全体構想

2024 年（平成 36 年）を目標年次とし、「みどりゆたかな住みたい、住んでよかった都市」を都市づくりの基本理念に、「市民と行政が対話し、ともに育む都市づくり」を基本姿勢とする都市計画マスタープランを策定し、推進を図ってきています。

都市づくりの基本姿勢：「市民と行政が対話し、ともに育む都市づくり」

- 市民と行政の協働
- 既存制度の活用と市民の声が反映される新しい制度の積極的な創設
- 財政動向や社会動向を見据えた計画的・段階的な施策の推進
- 将来の都市づくりを実現するための庁内体制の整備



○都市づくりの基本目標

都市づくりの基本目標としては、次の4点を掲げています。

◆ 豊かな自然をいつまでも大切に未来へ伝える都市づくり

宇治川の豊かな水や巨椋池干拓田および山間地などのみどりと、そこに生息する動植物とのふれあいなど、豊かな自然の恩恵を次世代に引き継いでいくためにも、環境負荷の少ない都市づくりを進めます。

◆ 歴史と新しい文化が息づく都市づくり

世界遺産である平等院や宇治上神社などの歴史的遺産や宇治茶など、歴史と伝統に裏打ちされたまちの資源を保全するとともに、新旧の文化が融合した景観を生み出し、また、新たな感覚から生み出される産業を育成する都市づくりを進めます。

◆ 災害に強く安心して住める穏やかな都市づくり

住環境や都市施設をはじめとする全ての都市づくりに、ユニバーサルデザインの考えを取り入れ、障害者や子どもからお年寄りまで、さまざまな世代の人が安全・安心に住み続けることのできる都市づくりを進めます。

◆ 人や環境にやさしく、交流を大切にす都市づくり

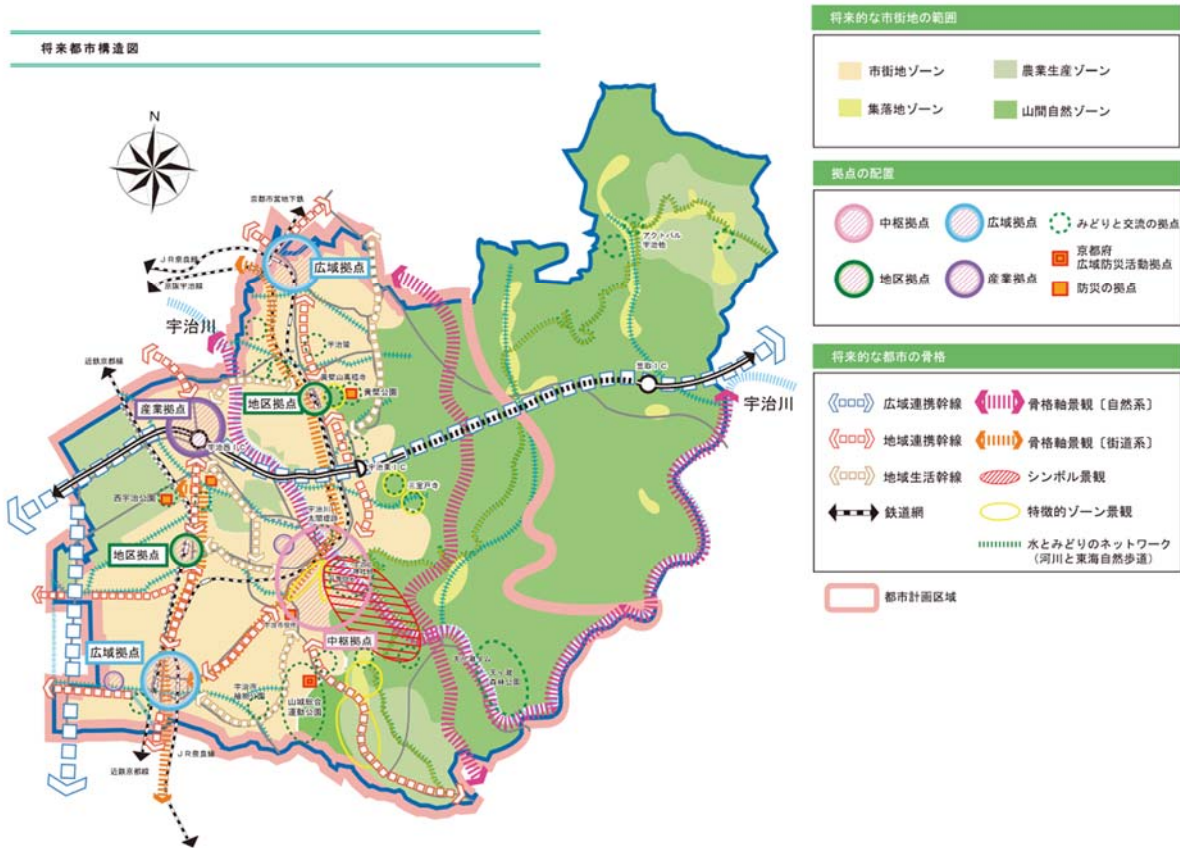
まち全体の交通体系の円滑化と充実を図るために、恵まれた鉄道網の活用や幹線道路などの整備を進めます。さらに、都市の魅力を高めるために、歩行者に重点をおいた都市づくりを進めます。

○将来都市構造

目標年次（平成36年）の将来人口を18万2千人に設定し、将来的な市街地の範囲として、既存市街地の有効利用を図るとともに、市街地の状態を常に改善することを基本に秩序ある土地利用を進めることとしています。

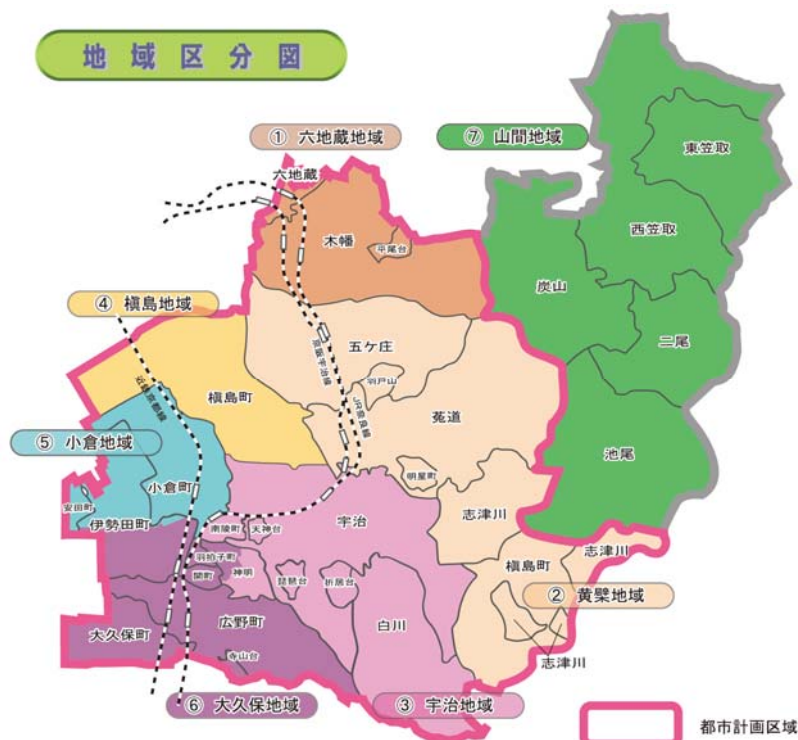
■都市構造の基本的な考え方

市街地の範囲	都市の骨格	拠点の配置
市街地ゾーン 集落地ゾーン 農業生産ゾーン 山間自然ゾーン	鉄道網 幹線網 シンボル景観・骨格軸景観・特徴的ゾーン景観 水とみどりのネットワーク 防災の拠点・緊急輸送道路	中枢拠点 広域拠点 地区拠点 産業拠点 みどりと交流の拠点 防災の拠点



○地域別構想

全体構想に加え、市全域を市民に馴染みある地域に分割し、地域の人々が主体となるまちづくり活動の醸成にあわせた事業手法や規制・誘導方策など、今後のまちづくりに必要な方策を盛り込んだ地域ビジョン（市民と行政がパートナーシップによるまちづくりを進めていくための基礎的な資料）としての地域別構想を位置づけています。



③ 宇治市まち・ひと・しごと創生総合戦略

人口減少及び少子高齢社会への迅速な対応と、本市の特色を活かした施策の実施により、持続的に発展するまちを目指すことを目的としています。

5つの基本目標

『**確固たる宇治ブランドの確立**』
～宇治市に新しい人の流れをつくる～

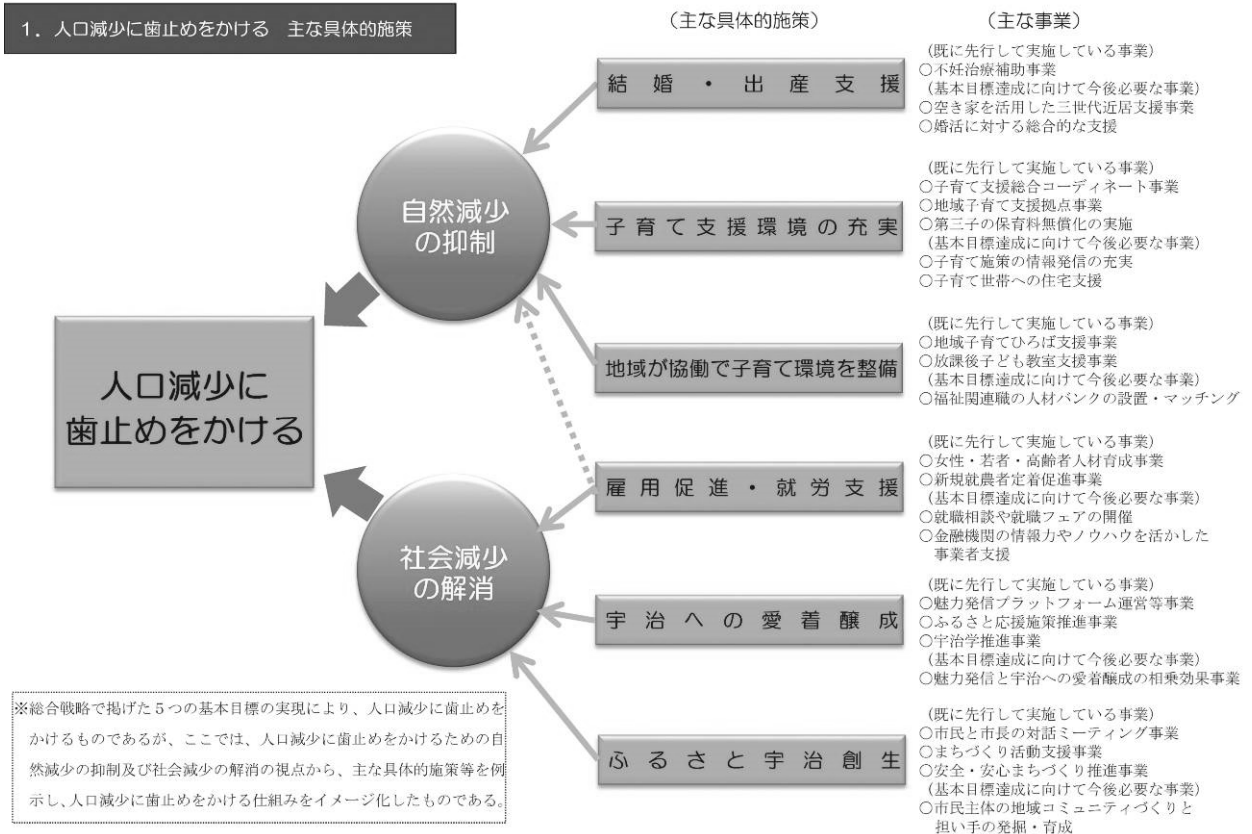
『**市民の宇治への愛着の醸成と市民によるふるさと宇治の創生**』
～宇治への愛着から定住促進につなげる～

『**まちの魅力を高める都市基盤の整備**』
～人・物の交流から活力ある宇治市を築く～

『**地域経済の活力づくり**』
～宇治市における安定した雇用を創出する～

『**若い世代の就労・結婚・出産・子育ての希望をかなえる環境づくり**』
～子どもが輝く未来の宇治市を築く～

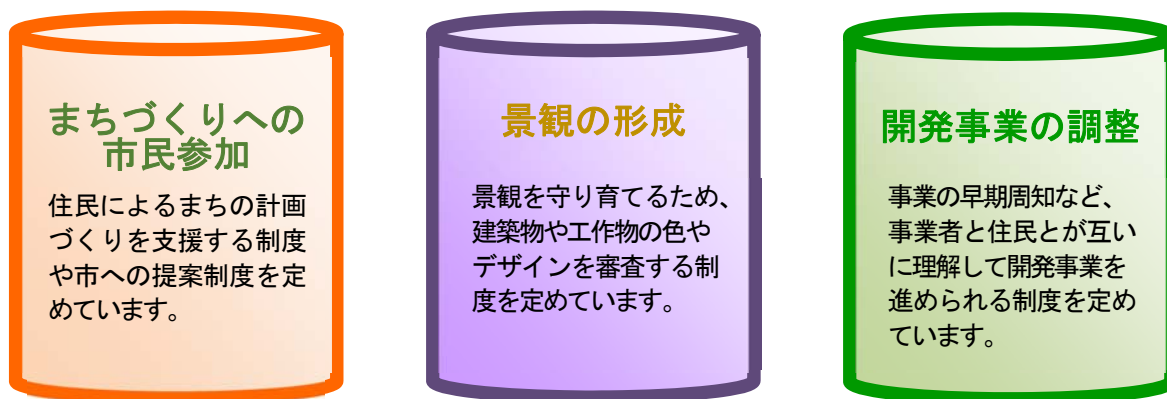
空き家を活用した三世帯近居支援事業や子育て世帯への住宅支援など住宅に関する、人口減少に向けての施策も今後必要な事業として掲げています。



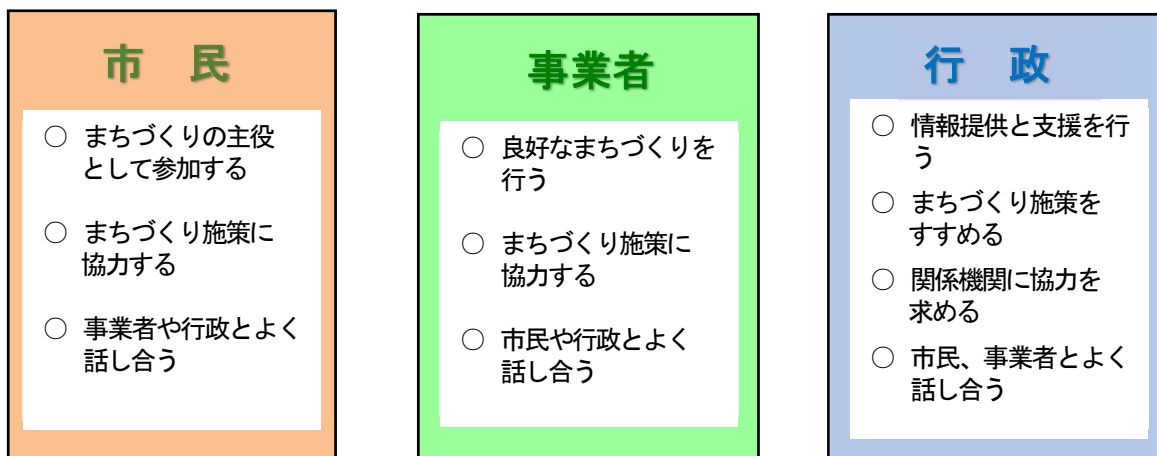
④ 「宇治市良好な居住環境の整備及び景観の形成を図るためのまちづくりに関する条例」

「宇治市良好な居住環境の整備及び景観の形成を図るためのまちづくりに関する条例(以下、宇治市まちづくり・景観条例)」は、以下の3本柱から成り立っています。市民一人ひとりが、恵まれた環境を生かし、調和を図りながら、誰もが住みたい、住んでよかったと思うまちにできるよう、平成20年4月に施行しました。

条例の3本柱



まちづくりでのそれぞれの役割



⑤ 宇治市景観に係る計画・規制等

本市は景観法に基づく景観行政団体として、地域の景観行政を実施する主体となっています。本市では、これまで景観に関する自主条例の「宇治市都市景観条例」を施行し、「大規模建築物等誘導基準」に基づき良好な景観の形成に取り組んできました。平成 16 年に良好な景観は国民共通の資産であるという基本理念のもとに「景観法」が整備され、景観の意義やその整備・保全の必要性が明確に位置づけられました。

これをうけて平成 20 年 4 月に、めぐまれた歴史的環境と豊かで美しい自然と調和したふるさと宇治の景観を保全し、市民とともに、快適でうるおいのある景観づくりをすすめていくために「宇治市景観計画」を策定しました。本市は「景観法」及び「宇治市景観計画」を活用しながら、恵まれた歴史的環境と豊かで美しい自然が調和したふるさと宇治の景観を保全し、市民と協働で、快適でうるおいのある景観づくりを進めています。

○宇治市景観計画

基本理念

悠久の歴史と自然を今に活かし
ふるさと宇治を誇り伝えん

行動指針

- ① 住民主体の景観づくり
- ② シンボル景観（世界遺産周辺一帯）の保全と継承
- ③ ふるさと宇治の景観の保全と創造
- ④ 快適でうるおいのある景観づくり

景観形成の基本方針

- 宇治市都市景観形成基本計画の基本理念を遵守する
- 住民の景観に対する考え方・意見に配慮する
- 地域の特性に応じた新しい景観の形成に努める
- 屋外広告物に関する行為の制限を定める
- 住民主体の景観づくりをすすめる

景観計画の区域と景観形成の視点

宇治市は、「景観法」及び「宇治市景観計画」を活用しながら、市民の財産である市内の歴史的景観を保全・継承し、また行政と市民が協働して快適でうおいのある景観づくりをすすめていくために、市内全域を「景観計画区域」とします。
また景観計画区域のうち、特に景観に配慮すべき区域として「景観計画重点区域」を定めています。

C 宇治橋下流地区

シンボル景観に隣接している風致地区（高さ制限15m）です。

【誘導の視点】

世界遺産の景観を守り、継承する。

D 市南北玄関口地区

六地蔵は北の玄関口として、大久保は南の玄関口として広域交通ターミナル、商業および業務施設等が存在しています。

【誘導の視点】

宇治市の北と南の玄関口（商業地）としてふさわしい景観の創出と育成に努めます。

E 主要幹線道路沿道地区

市内の主要幹線道路である府道京都市宇治線、宇治定線、城陽宇治線、国道24号および京滋バイパス側道の沿道（道路幅から約25m）を対象としています。ただし、B・D地区および景観計画重点区域内の沿道は除きます。

【誘導の視点】

世界遺産を有する宇治にふさわしい秩序のある沿道景観の育成に努めます。

F 工業地区

工業地域に指定されている地区を対象としています。ただし、A・E・G地区内にある工業地域は除きます。

【誘導の視点】

宇治にふさわしい工業地域の形成に努めます。

G 市街地・田園・山麓・山間地区

A～F地区、☆以外の地区で、多様な用途地域があるほか、市街化調整区域や都市計画区域外も含まれます。

【誘導の視点】

それぞれの地域の特性に応じた景観の育成に努めます。

☆ 景観計画重点区域

世界遺産をはじめとする文化景観、宇治川・山間地をはじめとする自然景観、和風建築物の並ぶ生活景観の多面的な景観要素が広がる区域です。また、景観形成道路を位置づけ、通りに特色ある景観形成を目指します。

【誘導の視点】

歴史・文化性に配慮し、自然との共生を維持し、水・緑および建築物が調和のとれた景観の形成に努めます。

A 世界遺産背景地地区

用途地帯としては工業地域および準工業地域があります。

【誘導の視点】

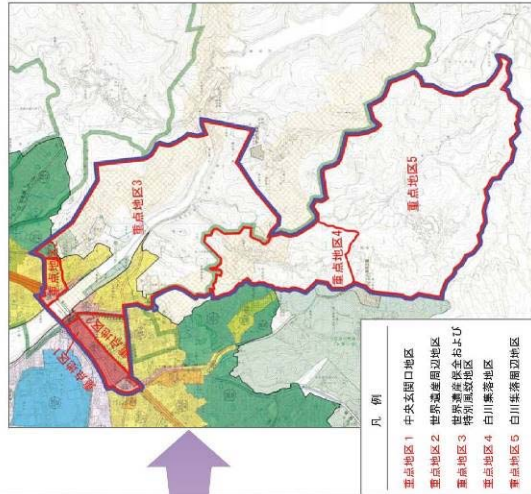
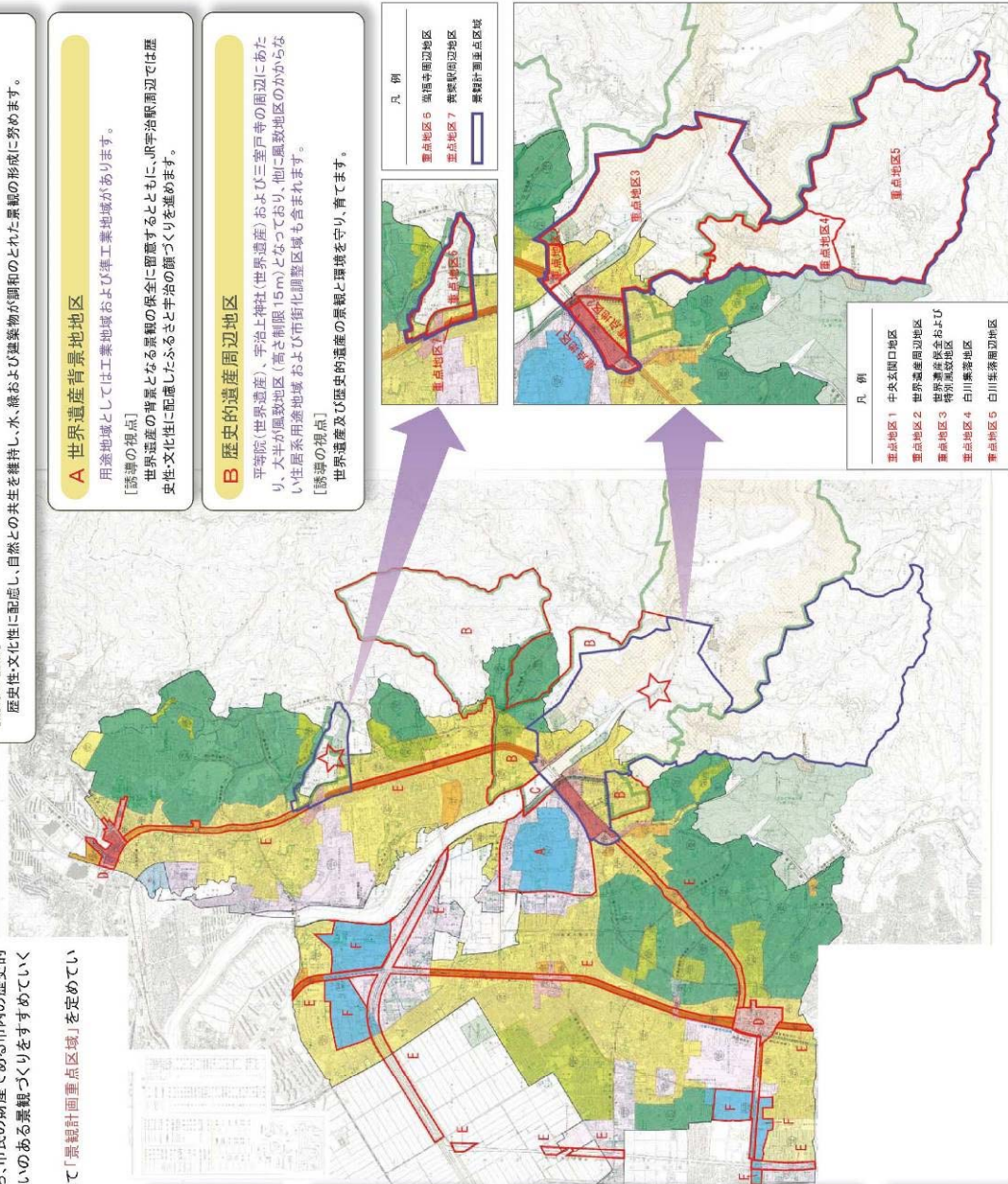
世界遺産の背景となる景観の保全に留意するとともに、原宇治駅周辺では歴史・文化性に配慮したふさわしい景観の醸成を促します。

B 歴史的遺産周辺地区

平等院（世界遺産）、宇治上神社（世界遺産）および三誓戸寺の周辺にあり、大半が風致地区（高さ制限15m）となっており、他に風致地区のかわらない住居系用途地域および市街化調整区域も含まれます。

【誘導の視点】

世界遺産及び歴史的遺産の景観と環境を守り、育めます。



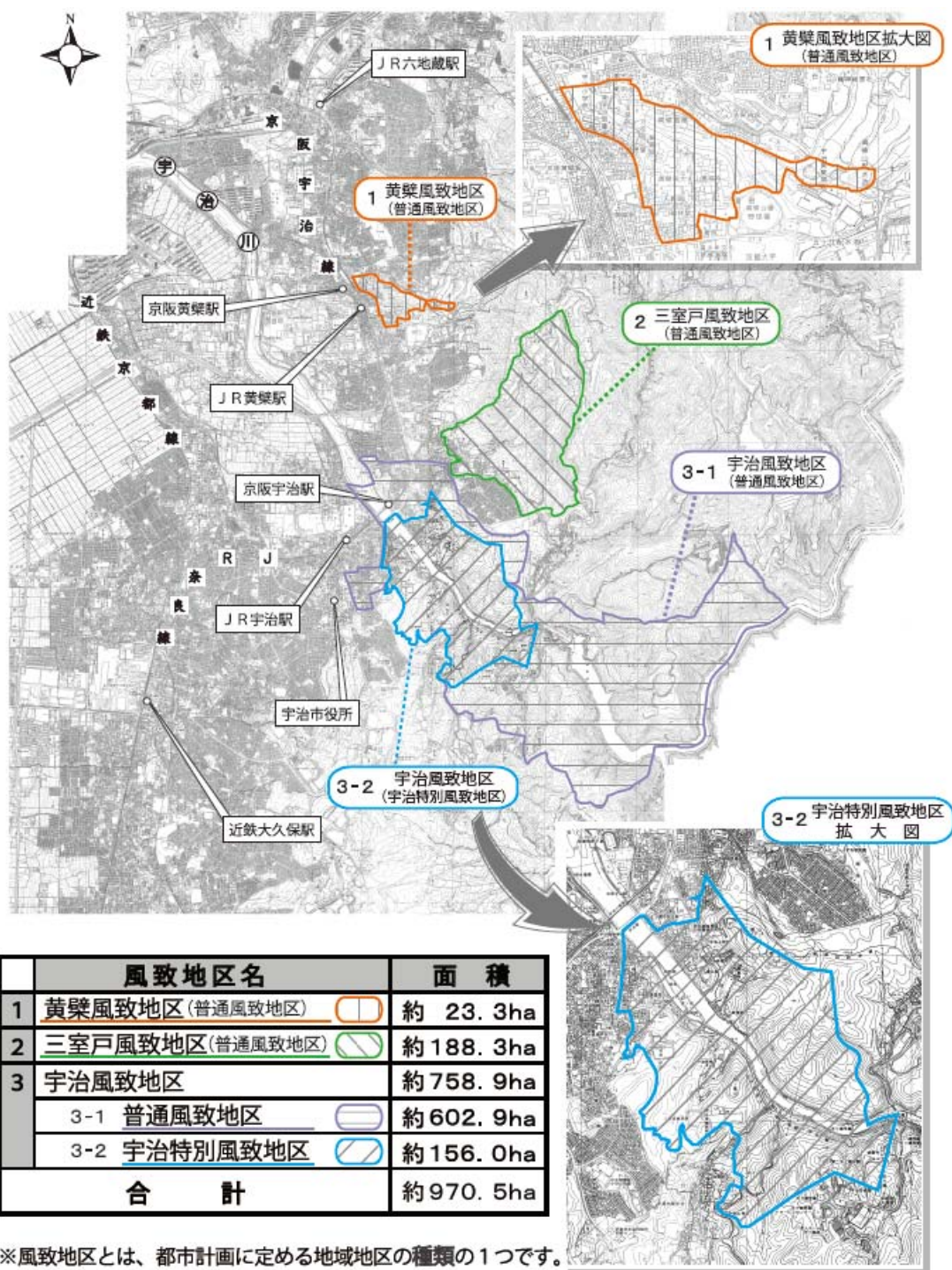
○宇治市風致地区条例

風致地区内における建築等の規制に係る条例を制定する権限が、京都府より本市に移譲されたことから、平成26年12月に「宇治市風致地区条例」を制定しました。

本市の風致地区内で建築その他の行為を行う場合は、「宇治市風致地区条例」に基づき、市長の許可が必要となります。

風致地区における共通基準を、個々に満足するというだけでなく、本来その地域が有している歴史的、文化的な特性を読み取り、現状変更行為の計画物全体での調和を図ることを重要としています。

宇治都市計画風致地区 区域図



○文化財

宇治は古くから巨椋池や宇治川を中心とした歴史ある地域であり、世界遺産の平等院や宇治上神社を含む、多くの文化財が残されています。平成 28 年 3 月末現在、市内の国指定・選定の文化財が 53 件あり、そのうち国宝が 9 件含まれます。

平成 21 年 2 月には、美しい自然と歴史的な市街地、そして宇治茶の伝統を継承する「宇治の文化的景観」がわが国民の生活や生業の理解のために特に重要な景観地として、都市では初めての「重要文化的景観」に選定されました。

表 指定・選定・登録文化財件数

平成 28 年 3 月 31 日現在

(単位：件)

指定・登録	有形文化財									無形文化財	無形民俗文化財	記念物	文化財 地区・決定 環境保全	選定保存技術	重要文化的 景観	
	建造物		美術工芸品													
	件数	棟数	絵画	彫刻	工芸	書跡	古文書	考古	歴史資料							
国指定	13	37	5	22	4	2	-	-	1	1	-	4	/	-	1	
うち 国宝	3	6	1	3	2	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	
府	指定	8	14	-	3	1	-	2	3	-	-	1	3	2	-	-
	登録	3	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-
市指定	4	15	3	34	2	3	-	3	2	1	1	3	/	-	-	

出典：平成 28 年宇治市統計書

3. 関連計画

① 住宅の耐震化に係る計画等

○宇治市建築物耐震改修促進計画（平成 28 年度改定）

市では、地震から人的・経済的被害の軽減を図るため、平成 21 年 3 月に「宇治市建築物耐震改修促進計画」を策定し、住宅・建築物の耐震化に取り組んできました。

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」及び「京都府建築物耐震改修促進計画」に基づき、新たな目標や目標達成に向けた施策等について見直しを行い、計画期間を平成 37 年度までとして平成 28 年度に改定しました。

以下は、改定計画の概要です。

計画の位置付け

計画の目的

今後発生すると考えられる地震により想定される被害の軽減を目指し、市民の生命と財産を保護するため、日常生活において最も滞在時間の長い住宅、多数の人が利用する建築物及び防災拠点となる公共建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的かつ総合的に促進し、災害に強いまちづくりを実現することを目的とします。

計画の対象

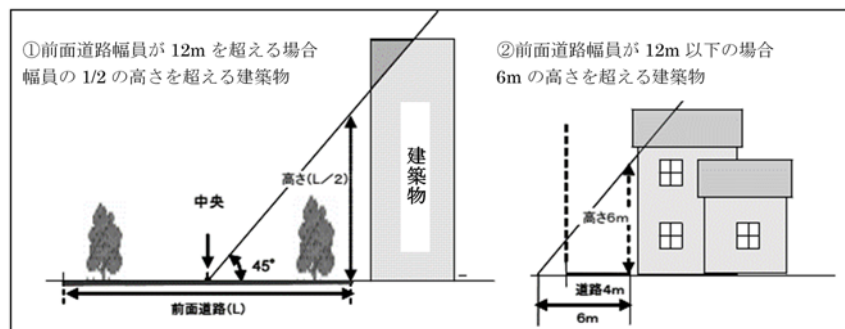
本計画では、特に耐震化を図るべき建築物として、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された現在の建築基準法の耐震関係規定（新耐震基準）に適合していない以下の建築物を対象としています。

計画の対象

対 象	内 容
1) 住宅	市民の生命・財産を守るという観点から、すべての住宅を対象として、耐震化を促進します。
2) 多数の者が利用する建築物	耐震改修促進法で定められた以下の多数の者が利用する建築物について、耐震化を促進します。 ①学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、社会福祉施設、賃貸共同住宅、その他多数の者が利用する建築物で一定規模以上のもの ②一定量以上の火薬類、石油類、その他の危険物の貯蔵場、処理場 ③緊急輸送道路や避難路等を閉塞させるおそれがある建築物 (下図参照)
3) 市有建築物	宇治市内の市有建築物は、地震時に防災活動拠点として重要な役割を果たす施設や災害時要配慮者及び不特定多数の市民が利用する施設が多いことから、耐震化を促進します。

注) 市有建築物は総務省消防庁が実施している「防災拠点となる公共施設等の耐震化推進状況調査」の対象となっている非木造で床面積 200 ㎡超又は 2 階建以上の施設及び防災上重要な施設を対象としています。

緊急輸送道路や避難路等を閉鎖させるおそれがある建築物



耐震化の現状と目標設定

	現状（平成27年度末）	目標（平成37年度末）
住宅	<p>耐震化率 約86%</p> <p>○木造住宅等の耐震化率が約81%となっており、その他の住宅（共同住宅など）の耐震化率は約96%となっています。</p> <p>（前計画の目標90%）</p>	<p>耐震化率 95%以上</p> <p>○京都府耐震改修促進計画に基づき、耐震化を含めた減災に関する幅広い対策を施された住宅（減災化住宅）率を97%、そのうち住宅の耐震化率は95%以上を目標とします。</p> <p>○木造住宅等の耐震化の向上に重点的に取組みます。</p>
用多 す数 るの 建者 築が 物利	<p>耐震化率 約91%</p> <p>○地震時に防災活動拠点となる建築物や社会福祉施設等の耐震化率がやや低くなっていますが、前回計画の目標である90%を達成しています。</p> <p>（前計画の目標90%）</p>	<p>○全ての多数の者が利用する建築物について、一律に耐震化率の向上を目指すのではなく、行政施策に鑑み耐震化が必要な建築物について、建築物の用途毎に効率的・効果的な施策展開を図ります。</p>
市有 建 築 物	<p>耐震化率 約93%</p> <p>○平成27年度末の時点で、集会場等の耐震化率がやや低くなっていますが、保育所や学校等は、耐震化率100%を達成しています。</p> <p>（前計画の目標90%）</p>	<p>耐震化率 100%</p> <p>○地震時に防災活動拠点となる建築物が多く、耐震化の必要性が高いことから、耐震化率100%を目指すべき指標とし、効率的・効果的な施策展開を図ります。</p>

耐震化を促進するための基本的な取組み

耐震診断・耐震改修に係る基本的な取組方針

本計画では、住民・建物所有者が自主的に耐震化へ取組むこととし、市は、その取組みを支援する観点から、耐震化の阻害要因を解消又は軽減する施策を展開することとします。

- ①市域の耐震化状況を踏まえた取組みの推進
 - 市域の西部の平地部の大半は軟弱な地盤となっている状況や、宇治市の各地域の耐震化状況を踏まえ、地域の住宅特性、地域特性に対応した耐震化促進の取組みを推進します。
- ②市の地域特性を踏まえた取組みの推進
 - 文化的・景観的価値等と調和したままの耐震改修工法等の研究・開発や技術の普及等、市内の建築物の地域特性を踏まえた取組みを推進します。
- ③緊急性や公益性による優先順位に配慮した取組みの推進
 - 密集市街地の住宅、危険物を取り扱う建築物、緊急輸送道路の道路閉塞のおそれがある建築物等、緊急性や公益性による優先順位に配慮した取組みを推進します。
- ④適切な役割分担による取組みの推進
 - 住民・建物所有者が、耐震対策に向け、自主的・主体的に取組むことを基本とします。
 - 国、京都府とも連携し建築物の耐震化の促進を図ります。
 - 各種関係団体と連携しながら、地域の安全・安心の防災まちづくりの推進に積極的に取組みます。

耐震診断・改修の促進を図るための支援

■耐震診断の支援策

①住宅の耐震診断の支援

- 既存住宅の耐震診断については、平成14年度から「宇治市簡易耐震診断」を実施していましたが、平成21年度以降は本計画に基づいた耐震診断の支援策に移行しています。
- 地震時の被害が大きくなると予測される昭和56年以前の木造住宅・マンションについて所有者等が耐震診断を希望する場合、耐震診断事業を実施しています。

②多数の者が利用する建築物の耐震診断の支援

- 災害時に防災拠点となる多数の者が利用する建築物や、危険物を貯蔵している施設等の緊急性や公益性が高い多数の者が利用する建築物等について、耐震診断に対する支援を行うことを検討します。

■耐震改修の支援策

①住宅の耐震改修の支援

- 住宅の種別と立地環境を踏まえ、優先順位を設定して、支援を実施しています。
- 平成21年度から「木造住宅耐震改修補助金交付事業」を実施し、また平成23年8月からは補助額の上限を増額し、耐震化の促進を図っています。さらに、平成24年度より簡易耐震改修助成制度を新たに創設しています。
- 防災上問題が大きい密集市街地等において積極的に啓発を行い木造住宅の耐震改修に対する支援を実施します。

②多数の者が利用する建築物の耐震改修の支援

- 耐震診断と同様、緊急性や公益性が高い多数の者が利用する建築物について、情報提供等を含めた耐震改修の支援を行うことを検討します。

■耐震診断・改修の促進を図るための支援

- 今後、現行の施策をさらに推進するとともに、必要に応じて制度の拡充や見直し、手続きの合理化、新技術への対応等を進めます。

安心して耐震改修を行うことができるようにするための環境整備

■専門家の育成・認定・登録制度の活用

- 耐震診断士の養成・登録制度の活用を図り、耐震診断士の紹介を行います。
- 京都府は、平成16年度から木造住宅の調査・耐震性診断をする木造住宅耐震診断士の養成・登録を進めており、宇治市では平成21年度から京都府木造住宅耐震診断士登録簿に登録された診断士の派遣事業を実施しています。

■事業者等の情報を入手しやすい仕組みづくり

- 京都府による、「京都府の補助金を受けた耐震改修工事実績のある施工業者の情報提供」等を活用し、施工実績のある事業者等の情報を入手できるような仕組みづくりを検討します。
- ホームページを充実させ、耐震改修に係る最新の情報を発信します。
- 支援制度を利用し工事を行っている物件を活用し、各種支援制度の情報発信を行います。

地震時に備えた建築物の総合的な安全対策の推進に関する事業の概要

■減災化住宅の推進

- 地震時に市民の命を守ることを最優先とし、住宅の減災に向けた総合的な取組みを推進します。
- 住宅の耐震化を促進するため、耐震診断、耐震改修、簡易改修に加えて、耐震シェルターの設置による安全性を向上する取組みの支援施策を推進します。
- 家具の転倒防止等の普及啓発に努めており、感震ブレーカーの設置も含め、今後も継続的に啓発に取り組んでいきます。

■エレベーター等の地震防災対策の推進

- エレベーターやエスカレーターが設置されている建築物の所有者に対し、地震に対する危険性を周知するとともに、改修等の対策を行うよう指導・啓発を行います。

■屋外広告物、ガラス、外壁材、天井等の落下防止対策

- 屋外広告物の安全性の注意喚起を行います。
- 窓の改修工事、外壁の改修工事等の対策の普及啓発を行います。
- 大規模空間を持つ建築物の天井等は、施設の所有者等に崩落防止対策を行うよう啓発等を行います。

■ブロック塀等の安全対策

- ブロック塀の安全対策やブロック塀の生垣化に対する助成制度の啓発を図るとともに、ブロック塀の危険性についての周知を行います。

■宅地の安全対策

- 土砂災害特別警戒区域内の既存不適格の住宅及び建築物について、土砂災害に対して安全な構造となるよう、啓発や支援制度の検討を行います。

■平成12年度までに着工した木造住宅の安全性の向上

- 木造住宅の耐震関係規定については、平成12年6月に耐力壁等の基準が追加され、厳格になっています。そのため、昭和56年6月以降に着工された住宅でも、現行の耐震関係規定を満たさない場合が報告されています。このような住宅の所有者に対しても安全性を向上させるよう、啓発等を行っていきます。

安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する取組

■地震ハザードマップ等の活用

- 「総合型ハザードマップ」として作成し、市内の全世帯に配布しています。
- 「揺れやすさマップ」等をホームページで公表し、自分の家の被害想定を認識してもらい、耐震化を進めるきっかけとなるよう活用を促進し、市民意識の啓発に努めます。

■相談体制の整備及び情報提供の充実

- 住宅リフォームの相談窓口を設置し、相談に対応できる体制と仕組みづくりを検討します。
- 総合的なアドバイスができる体制づくりを進めます。
- 「市政だより」や市ホームページ、マスメディア等を通じて、耐震化の必要性に関する普及・啓発や、耐震診断・改修に関する情報の周知に努めます。

■パンフレット作成・配布、セミナー・講習会等の開催

- 市民向けや建築技術者向け等、対象者に応じたパンフレット等を作成、配布します。
- 耐震に関するセミナーや講習会の開催を推進し、知識普及と意識啓発を進めます。
- 広報誌、テレビやラジオ等のあらゆる媒体により啓発を行います。

■リフォームに合わせた耐震改修の誘導

- 増改築やリフォームに合わせて耐震改修を実施することにより、工事費用や手間が軽減されることを広く周知し、リフォームに合わせた耐震改修を促進するよう努めます。
- さまざまな改修の機会に合わせた耐震改修が広く認知され、実施されるよう、関連する事業者との連携を進めます。

■町内会・自治会等との連携

- 町内会・自治会等が主体的に住宅・建築物の耐震化のための取組みを行える体制づくりを検討します。
- 住宅の耐震化に向けた啓発を行うため「出前講座」による町内会等への説明会の開催を推進するとともに、まちぐるみの耐震化に関する取組みを促進します。

○住宅の耐震化に係る制度

【木造住宅耐震診断士派遣制度】

- ・府に登録された京都府木造住宅耐震診断士を、市が無料（ただし、交通費として3千円の申請者負担あり）で派遣して耐震診断を行っています。

【対象建築物】

- ・昭和56年5月31日以前に着工した木造住宅で、延べ床面積の2分の1以上を住宅として使用
- ・自己診断（誰でもできるわが家の耐震診断）の結果、9点以下のもの

【木造住宅耐震改修等助成事業（本格改修・簡易改修）】

- ・本格改修及び簡易改修工事に対し、以下の条件により改修費を助成しています。

【助成条件】

- ・対象建築物：昭和56年5月31日以前に着工した木造住宅で、延べ床面積の2分の1以上を住宅として使用
- ・助成費：経費の4分の3（本格改修は90万円上限、簡易改修は30万円上限）
- ・対象工事（本格改修）：耐震診断結果1.0未満→改修の結果1.0以上（1階が0.7以上でも可）となる工事
（簡易改修）：屋根の軽量化等、耐震性が確実に向上する簡易な工事

<住宅耐震化に係る制度の利用件数>

(件)

制度	年度							
	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	
木造住宅耐震診断士派遣制度	62	37	102	120	128	75	55	
木造住宅耐震改修等助成事業（本格改修）	6	4	20	46	50	30	19	
木造住宅耐震改修等助成事業（簡易改修）	-	-	-	13	13	8	10	

※宇治市資料

【木造住宅耐震改修等助成事業（耐震シェルター設置）】

- ・大地震が発生した際、建物の倒壊や家具等による圧死を防ぎ、「命を守る」という視点で設置される耐震シェルターに対して、平成28年度より以下の設置工事費の助成を始めました。

【助成条件】

- ・対象建築物等：昭和56年5月31日以前に着工した木造住宅で、申請時に60歳以上の人や障害者等（※）が居住する住宅
※身体障害者手帳、精神障害者保健福祉手帳、療育手帳を持つ人。要介護認定または要支援認定を受けている人等
- ・助成費：経費の4分の3（30万円上限）
- ・シェルターは、既存建物と一体とならない構造のもので独立して設置するものに限る

② 福祉関連計画等

○宇治市高齢者保健福祉計画・第6期介護保険事業計画（平成27年3月）

平成18年3月に「宇治市高齢者保健福祉計画・第3期介護保険事業計画」を策定し、「自分らしく生涯健康でいきいきと暮らせるまちづくり」「住み慣れた地域で安心して暮らせるまちづくり」「ふれあいと支え合いのまちづくり」の3つを基本理念とし、高齢者保健福祉施策や介護保険事業の円滑な実施・運営に取り組んできました。

以降、3年ごとに計画の見直しを行い、平成27年3月に「宇治市高齢者保健福祉計画・第6期介護保険事業計画」（計画期間：平成27～29年度）を策定しています。

[計画における、住宅・住環境施策に係る内容]

重点課題6. 高齢者の住まいと介護サービス基盤の整備

住み慣れた地域でいつまでも生活を続けられるよう、高齢者の実態やニーズを踏まえた上で、在宅生活を支えるサービスを中心に整備を進めます。特に医療的なケアが必要な人や、認知症の人に適切なサービスが提供されるよう居宅サービスと地域密着型サービスの基盤整備を進めます。

(1) 高齢者の住まいの整備

① 住まいのバリアフリー化の推進

介護等が必要な状態になっても、住み続けることができる居住環境が必要となるため、今後も住宅改修等の事業について普及啓発を図り、住まいのバリアフリー化の推進を図ります。

② 多様な住まいの環境整備

「宇治市高齢者住まいに関する指針」に基づき、高齢者の居住安定が確保された住まいの整備に努めています。

また、高齢者向け住宅の整備に併せて、地域交流や介護予防が図れる拠点の整備を引き続き推進します。

③ 住まい確保困難者への支援

養護老人ホームは、今後もセーフティネット機能を持った施設として重要であることから、設置法人と引き続き連携を図りながら、適切な支援に取り組みます。

自立生活がやや困難な高齢者を対象に、見守りや食事のサービス提供を受けながら、住み慣れた地域で安心して暮らし続けるための低負担の高齢者福祉施設「あんしんサポートハウス」について、引き続き整備に努めます。

○宇治市高齢者住まいに関する指針

本市における高齢者の居住安定を確保し、優良な高齢者向け住宅の供給を促進するため、住生活基本計画（全国計画）及び高齢者の居住の安定確保に関する法律による基準に加え、市独自の基準を取り入れた指針を定めており、平成 24 年 10 月 3 日から運用しています。

対象住宅：有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、一般高齢者向けマンション
指針における主な認証要件等

- 居室の規模・設備（十分な面積、バリアフリー構造など）
- 契約関係（近傍同種の住宅の家賃を大きく超えない等）
- サービス内容（緊急通報装置の設置、生活相談サービスの提供など）

指針の基準を満たす住宅について、認証マークを交付しています。

<宇治市高齢者住まい指針認証マーク>



○住宅改修等に係る制度

【介護保険給付による住宅改修】

- ・以下の条件により、住宅改修費を給付しています。

【給付条件】

- ・対象者：要介護・要支援の認定者のうち、在宅で生活し住宅改修が必要とされる人
- ・給付費：1 被保険者につき、支給対象工事にかかる費用 20 万円を上限に費用の 9 割（一定以上所得者は 8 割）を支給
転居した場合は再度 20 万円限度で利用可能
- ・対象工事：①手すりの取付け、②段差の解消、③滑りの防止及び移動の円滑化等のための床または通路面の材料の変更、④引き戸等への扉の取替え、⑤洋式便器等への便器の取替え

【障害者住宅改修助成事業】

- ・宇治市障害者住宅改修助成事業実施要項に基づく助成を行っています。障害の種別により、助成金の交付対象等が異なりますが、内容は次の通りとなっています。

- ・手すりの取付け、床段差の解消、滑り防止及び移動の円滑化等のための床材の変更、引き戸等への扉の取替え、洋式便器等への便器の取替え、リフトまたは階段昇降機の取付け、エレベーターの取付け、特殊便器の取付け 等

【介護予防安心住まい推進事業】

- ・以下の条件により、介護保険給付対象工事をしたときに要した経費の一部を助成しています。

【助成条件】

- ・対象者：要介護・要支援認定を受けていない市民税非課税世帯の高齢者で、お元気チェックリストにより運動器の機能の低下がみられる人
- ・対象工事：手すりの設置、段差の解消工事など
- ・助成金額：工事費の3分の2（上限16万円）

【高齢者住宅改造助成事業】

- ・以下の条件により、住宅改造費を助成しています。

【助成条件】

- ・対象者：介護保険法に基づく要介護・要支援の認定者
- ・対象家屋：市内に存する住居で、対象者が居住する家屋
- ・対象工事：リフトの設置工事、エレベーター設置工事等（介護保険法で給付対象となる住宅改修工事は除く）
- ・助成金額：2分の1、1年度内に1住宅につき30万円が限度

【住宅改修相談事業】

- ・介護保険法に基づく要介護・要支援の認定者で、市内に住宅がある方に対して、無料で1級建築士の訪問による住宅改修に関するアドバイスを実施（毎月第3火曜日の1回）

【一人暮らし高齢者火災警報器給付事業】

- ・65歳以上の一人暮らしで、市民税非課税の高齢者に対して、火災などによる被害から身を守り安全確保を図るため、消防法に適合した火災警報器を給付

<住宅改修に係る制度の利用件数>

(件)

制度	年度	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
介護保険給付による住宅改修		726	721	766	770	838	873	853	1,028	995
障害者住宅改修助成事業		20	13	17	18	12	17	24	20	23
介護予防安心住まい推進事業		平成24年度開始					9	10	13	9
高齢者住宅改造助成事業		8	10	7	5	8	10	7	6	4
住宅改修相談事業		0	0	0	0	1	0	1	0	0
一人暮らし高齢者火災警報器給付事業		1,336	67	85	107	57	22	3	19	7

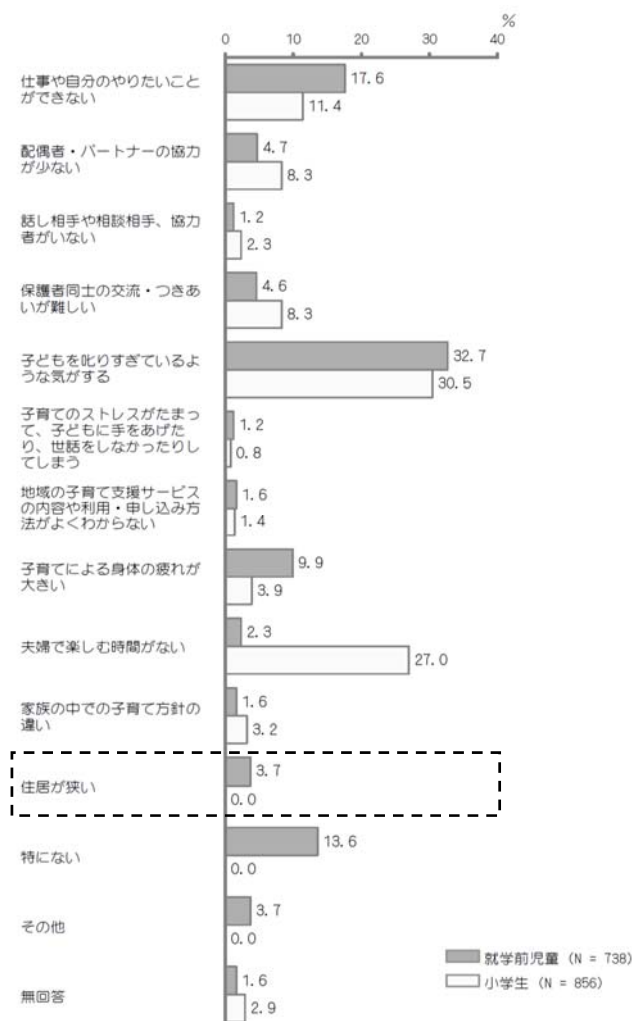
※宇治市資料

○宇治市子ども・子育て支援事業計画（平成 27 年 3 月）

子どもの育ちと子育てを社会全体で支援し、一人ひとりの子どもが健やかに成長することができる社会の実現を目指した「子ども・子育て支援新制度」の施行に合わせて、幼児期の学校教育や保育、地域の子育て支援を充実させるための各種施策を計画的に進めていくために、「宇治市子ども・子育て支援事業計画」を策定しています。

[計画における、住宅・住環境施策に係る内容]

- 子育てに係る環境づくりや、子育て負担の軽減の視点において、住宅・住環境施策と基本的な方向性を同じくする施策を掲げています。
- 具体的には「子育ての経済的負担への支援の充実」のなかで、公営住宅等について記述しているほか、住環境面で安全安心（防犯・交通環境等）、ユニバーサルデザインの普及啓発や交流を育む公園・緑地・自由な遊び場づくり等にふれています。
- また、「地域とともに子育てを支援する環境づくり」のなかで、市民活動等による多様な子育て支援について、さらに「親同士が交流できる機会づくり」のなかで、子育てサークルの育成やネットワーク化についてふれています。
- その他、計画策定に係るニーズ調査において、保護者が日頃悩んでいること、不安に感じる事として、「住居が狭い」ということについては、就学前児童・小学生児童をもつ保護者ともに、低い割合となっています。



問) お子さんを育てていて、あなたが日頃悩んでいること、不安に感じる事はどのようなことですか。

③ 防犯活動に係る計画等

○宇治市第3次防犯推進計画（平成28年3月）

「宇治市安全・安心まちづくり条例」（平成16年4月1日施行）を具体化するために策定され、市民、事業者、行政等の役割、地域における取組などを盛り込んでいます。

本計画では、「子どもの見守りから地域の防犯活動へ」「防犯意識の高揚を図るための広報・啓発に重点を」「防犯に配慮した環境づくり」を柱に、社会情勢の変化に対応しつつ、これまでの活動を継続・発展させていくとしています。

【取組の内容】

I 子どもの見守りから地域の防犯活動へ

- ・子どもの見守り活動に関する取組（通学路における見守り活動、安全安心まちづくり補助金の交付、安全マップの作成、防犯対策マニュアル等の作成 など）
- ・青色防犯パトロールの実施
- ・安全・安心まちづくり推進会議の開催 など

II 防犯意識の高揚を図るための広報・啓発

- ・防犯情報の発信
- ・青少年や高齢者に対する啓発 など

III 防犯に配慮した環境づくり

- ・管理不十分な空き家の所有者等に対する指導等
- ・防犯カメラの設置
- ・街灯のLED化
- ・割れ窓理論実践運動やクリーン宇治運動の実施 など

④ 地震・風水害ハザードマップ（防災地図）

○ハザードマップ（平成 26 年 12 月一部改訂）

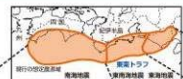
地震の震度分布図や被害想定、河川の浸水区図等を記載した総合型防災地図を防災の参考として、減災に向けた積極的な取組に活用を進めています。

南海トラフ沿いで発生する大規模な地震

今後30年以内に発生する確率は約70%と云われています

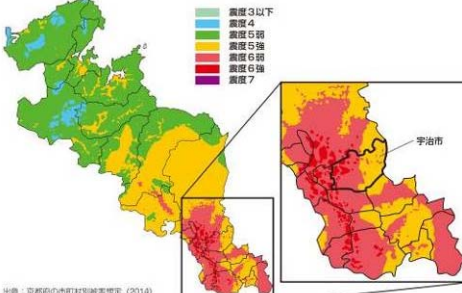
南海トラフ沿いで発生する大規模な地震は、南海地震・東南海地震・東海地震の3種類があり、概ね100～150年の間隔でマグニチュード8程度クラスの大規模地震が発生しています。

直近では、南海地震・東南海地震が1940年代にマグニチュード8程度クラスで発生していますが、東海地震は1854年以降発生しておらず、2014年時点で160年が経過しており、巨大地震の発生間隔が概ね100年～150年であることから、今後、30年以内にマグニチュード8～9クラスの地震が発生する確率は70%程度であり、宇治市では最大で震度6強が想定されており、



年	南海地震	東南海地震	東海地震
1605年	南海地震 (M7.9)		
1707年		宝永地震 (M8.6)	
1854年	安政南海地震 (M8.4)	安政東海地震 (M8.4)	
1944年	南海地震 (M8.0)		
1946年			震白域 180年
2014年	震白域 68～70年	東南海地震 (M7.9)	

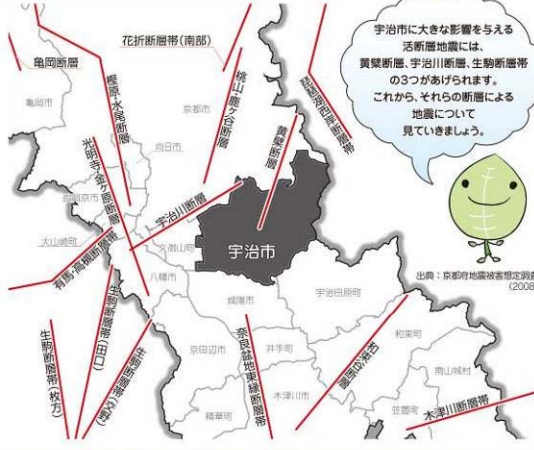
出典：国土院



出典：京都府の市町村別被害想定 (2014)

活断層位置図

宇治市周辺には多くの活断層があります



宇治市に大きな影響を与える活断層には、**美濃断層**、**宇治川断層**、**生駒断層帯**の3つがあげられます。これから、それらの断層による地震について見ていきましょう。

出典：京都府地震被害想定調査 (2008)

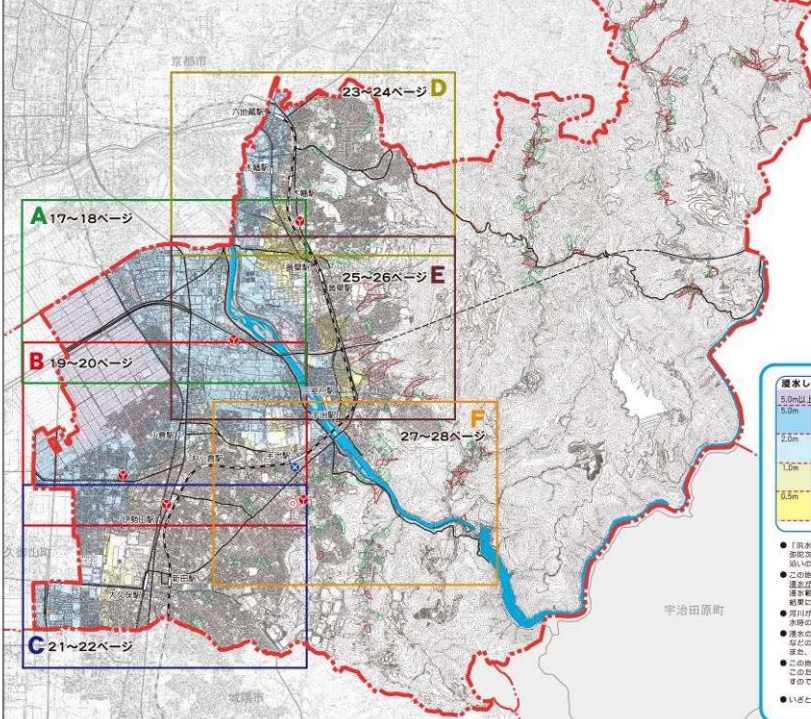
宇治市で予想される被害

各地震時の被害規模を予測したものです

地震名称	想定震度	想定全犠数	想定半犠数	想定死亡者数	想定負傷者数	想定避難者数
南海トラフ地震	6強	1,370	—	90	1,590	—
美濃断層地震	6強	4,900	11,800	260	2,600	33,500
宇治川断層地震	6強	5,600	12,200	310	2,900	36,300
生駒断層帯地震	6強	9,100	16,000	590	4,300	53,600

出典：京都府地震被害想定調査 (2008)、内閣府のデータに基づいた京都府被害想定 (2014)

洪水・土砂災害ハザードマップ 全体図



地震と洪水では使用できる避難所が異なります。29ページの避難所一覧でチェックしていきましょう。

凡 例

■ 洪水想定区域	● 京福バイパス・国道・府道
■ 5.0m以上の区域	■ 市町村界
■ 2.0m～5.0m未満の区域	■ 河川等範囲
■ 1.0m～2.0m未満の区域	● 警察
■ 0.5m～1.0m未満の区域	● 消防署
■ 0.5m未満の区域	● 市公所
	■ 土砂災害警戒区域
	■ 土石流
	■ 避難所施設 (げき壊例)

浸水した場合に想定される水深とその目安

5.0m以上	2階の軒下まで浸水する程度
2.0m	1階の軒下まで浸水する程度
1.0m	大人の膝までつかる程度
0.5m	大人の股までつかる程度

- 洪水・土砂災害ハザードマップは、河川(宇治川、山科川、吉川、井川、香月川、豊川、茶臼山川、新田川、鴨川)が大抵によって増水し、浸水から水が引かれたり浸水が退却して川筋の回復が想定される場合に、住民のみなさんがご自宅を避難する目安を示した図です。
- この地図では、予測した大雨で引けぬまま浸水し、浸水した時の最大の水深を示しています。浸水範囲の手前は、国土交通省国土院の浸水予測川河川事務所および京都府の浸水予測計算の結果に基づいています。
- 川が引けなくなると予想した大雨は、過去に同じ大雨に大きな被害を与えた、昭和28年9月の洪水時の浸水(浸水警戒範囲)の水位を示しています。
- 浸水のみられる地区に浸んでおられる方は、大雨の手配が出ている時には、テレビ・ラジオなどの最新情報に注意してください。
- この地図では、川や排水溝などのほら、堤防や橋脚によるほら浸水は考慮していません。このため、この浸水以外の浸水が考えたり、実際の浸水が異なる場合がありますので注意してください。
- いざという時に備えて、日頃からみなさんで浸水時の避難所や避難経路について話し合ってください。

第5章 宇治市の住宅・住宅地の特性

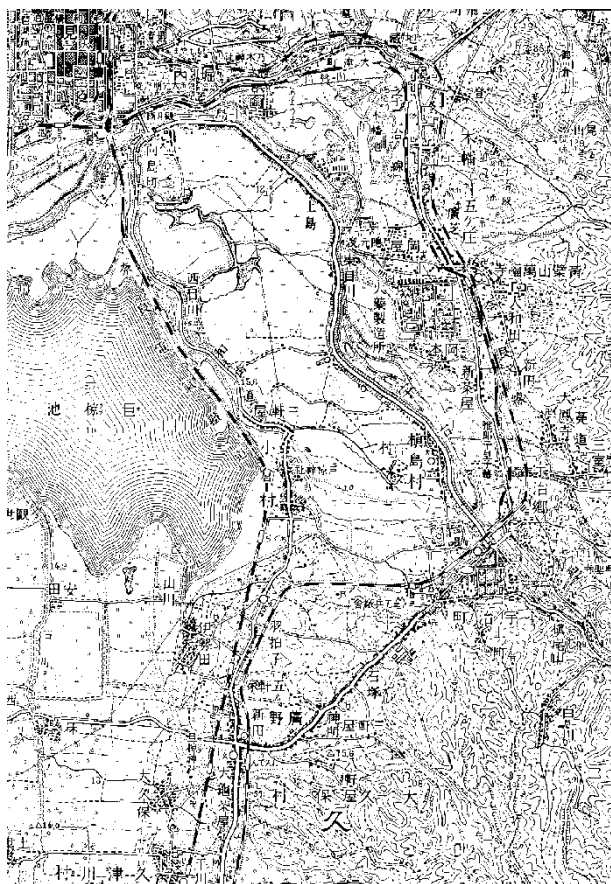
1. 市街地の発展経緯

① 人口急増期前の宇治の市街地（図誌大系：昭和7年、昭和27年）

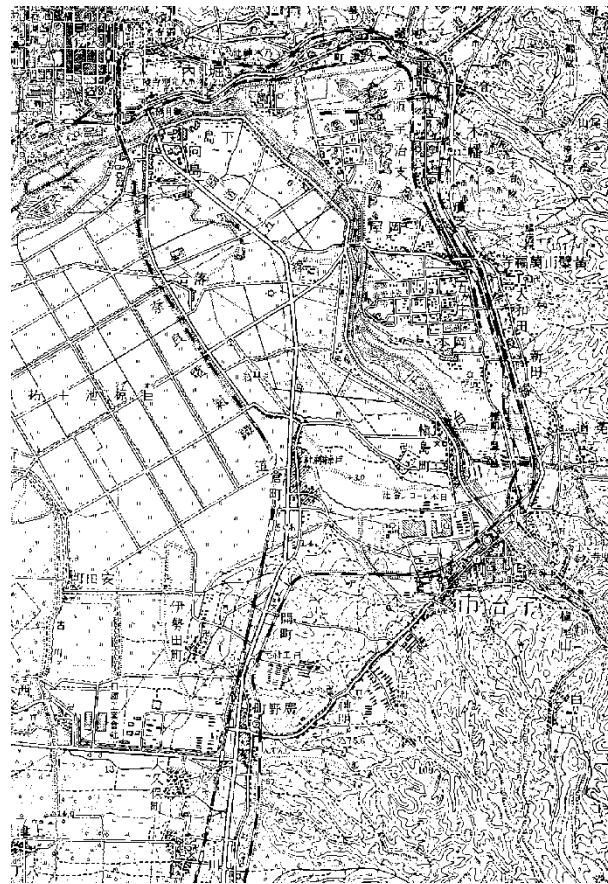
昭和7年の地図を見ると、旧国鉄奈良線と平行して京阪電鉄宇治線、巨椋池に沿って旧奈良電気鉄道（現近鉄京都線）が走っています。市街地の広がりには平等院周辺に宇治町があるほか、東の山麓部の奈良街道沿いと、旧大和街道沿いに小規模な集落が点在している状況です。

昭和27年の地図では、昭和7年に着工した巨椋池干拓事業が完了し、干拓地東方の道路がかなり整備されて、国道24号線がほぼ南北に通じています。このころには宅地開発はほとんど見られず、大久保付近の低地に工場が、その丘陵地に同工場の社宅が見られます。

(昭和7年)



(昭和27年)



② 人口急増期以降の市街地開発状況

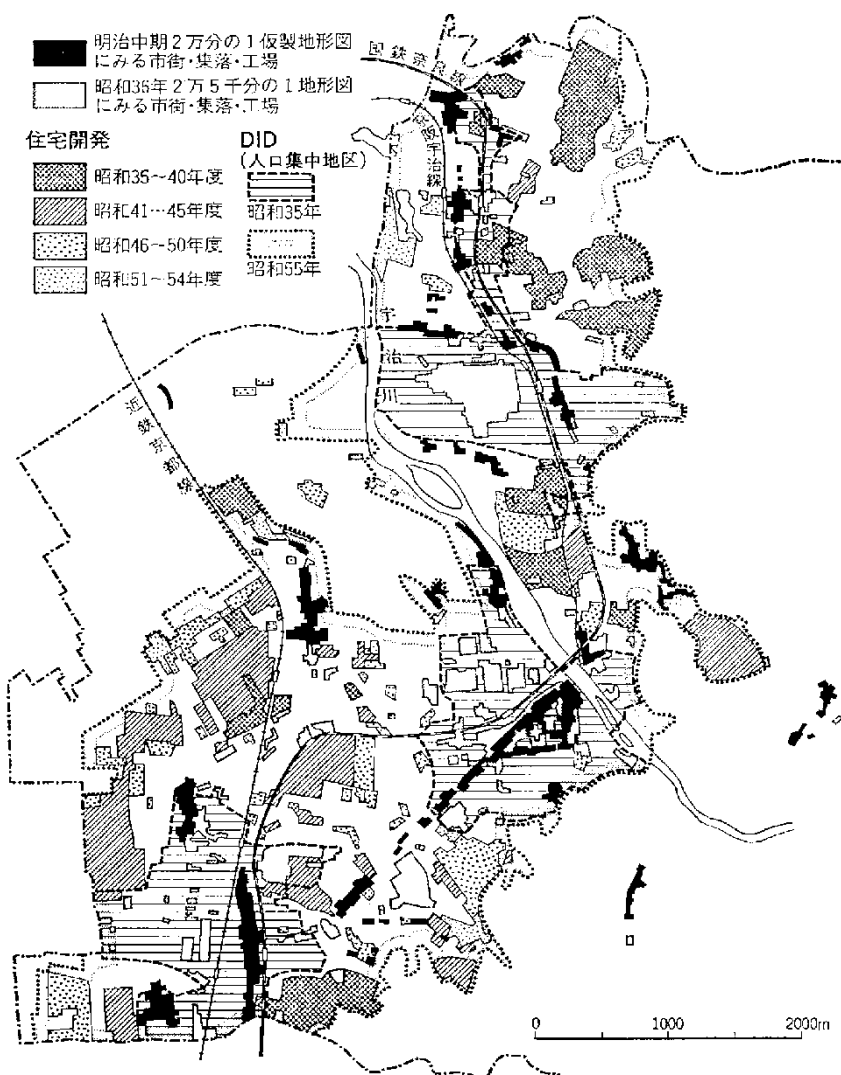
宇治市史年表及び宇治市HOP E計画（昭和 60 年 3 月）から昭和 30 年代以降の人口急増期以降の市街地開発状況を以下に整理します。

昭和 30 年代後半の開発：宇治の人口急増は、この時期に木幡をはじめとする丘陵地から始まります。建築基準法による道路位置指定基準による開発ですが、敷地規模の大きい良好な住宅地の大規模な供給が主体で、東部では木幡御蔵山、木幡南山、五ヶ庄広岡谷、西部では広野町宮谷に代表されます。

昭和 40 年代の開発状況：人口増加数、増加率とも最も高い時期であり、近鉄沿線が京都市の都市軸の延長にあることから、開発の重心を京阪沿線から近鉄沿線へと移しつつ、市街地の拡大が進行しました。同時に、本市の西部は平地で開発が容易であったため、団地開発が急速に進行しました。西小倉地区では昭和 39 年の長屋建の建売住宅を皮切りに、たちまち小規模な持ち家が密集する市街地が形成されました。平地で地価が安く、巨椋池干拓用の区画道路等が一定整備されていたため、小規模で販売価格

も安い建売住宅が集中しました。昭和 40 年代は開発に関する様々な規制が始まった時代で、一方では規模が大きく、公園等の公共施設が確保された良好な住宅地開発も行われています。その代表が南陵町です。

昭和 50 年代の開発状況：市全域で大小の開発が行われるようになりました。これらのうち大規模なものは、宇治・大久保間の丘陵地の奥に広がっていききました。その代表が琵琶台、折居台です。



(図) 都市化の進展
(宇治市史年表から)

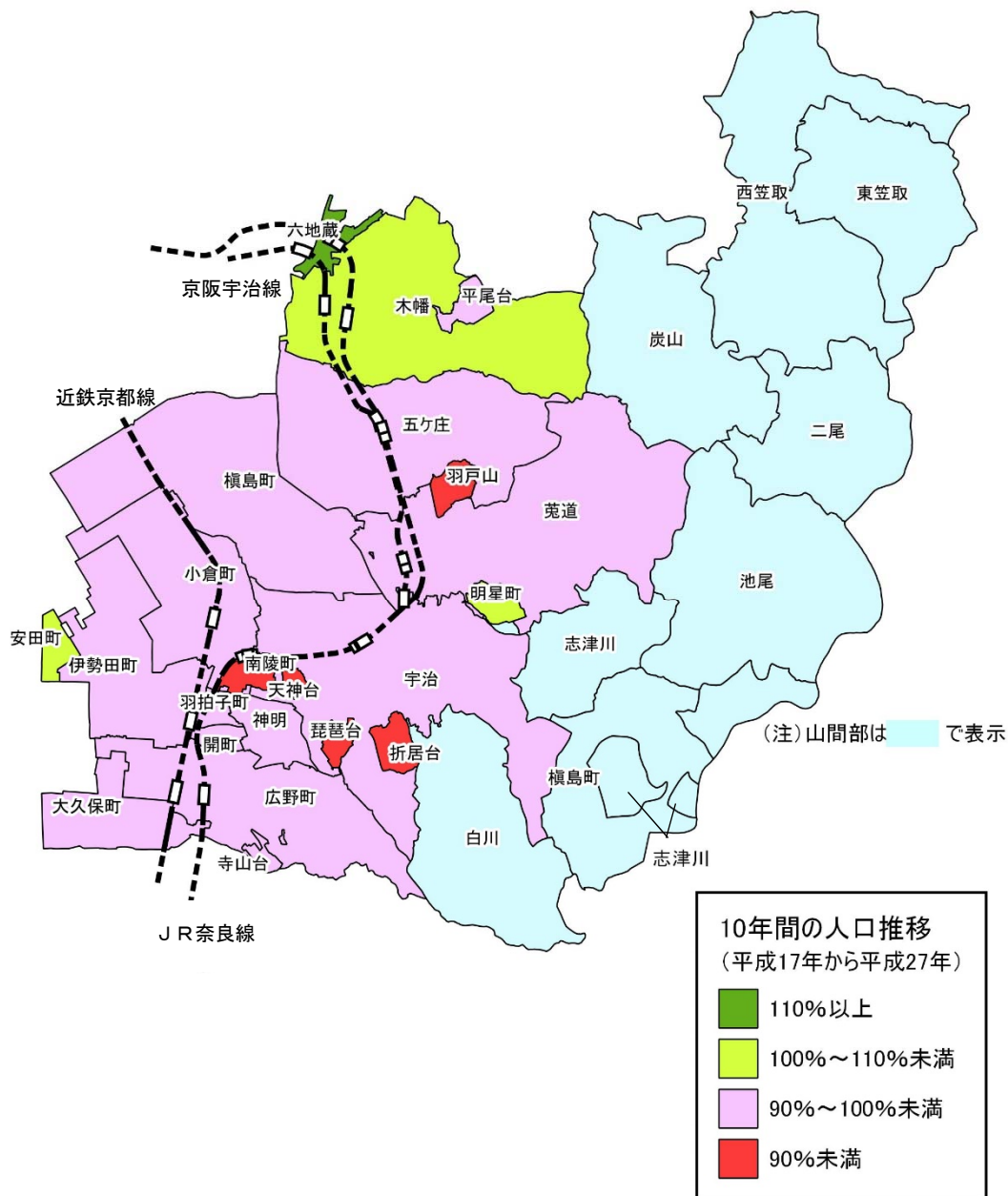
図18 都市化の進展 この図は、宇治市における急激な人口膨張の原因となった住宅開発の展開を示す。京都市に近い木幡や近鉄沿線各駅周辺の特に出た丘陵地で、まず大規模な開発が行われ、つづいて巨椋池干拓地、さらにもと宇治町の南部でも住宅開発が進行した。住宅地が拡大するにつれ、人口密度4000人/km²以上の地区よりなる DID (人口集中地区)は、昭和35年の木幡・五ヶ庄、宇治、伊勢田・大久保の3地区から、昭和55年には一連のものとなる。

2. 地区別の人口等の動向

① この10年間の人口推移

六地蔵で110%以上の人口増加、木幡、明星町、安田町が100%以上110%未満の人口増加となっています。

全体的には人口減少となった地区が多くなっており、特に、丘陵地の開発住宅地である羽戸山、琵琶台、折居台と天神台、南陵町では90%未満と大きく減少しています。



出典：平成17年、27年国勢調査

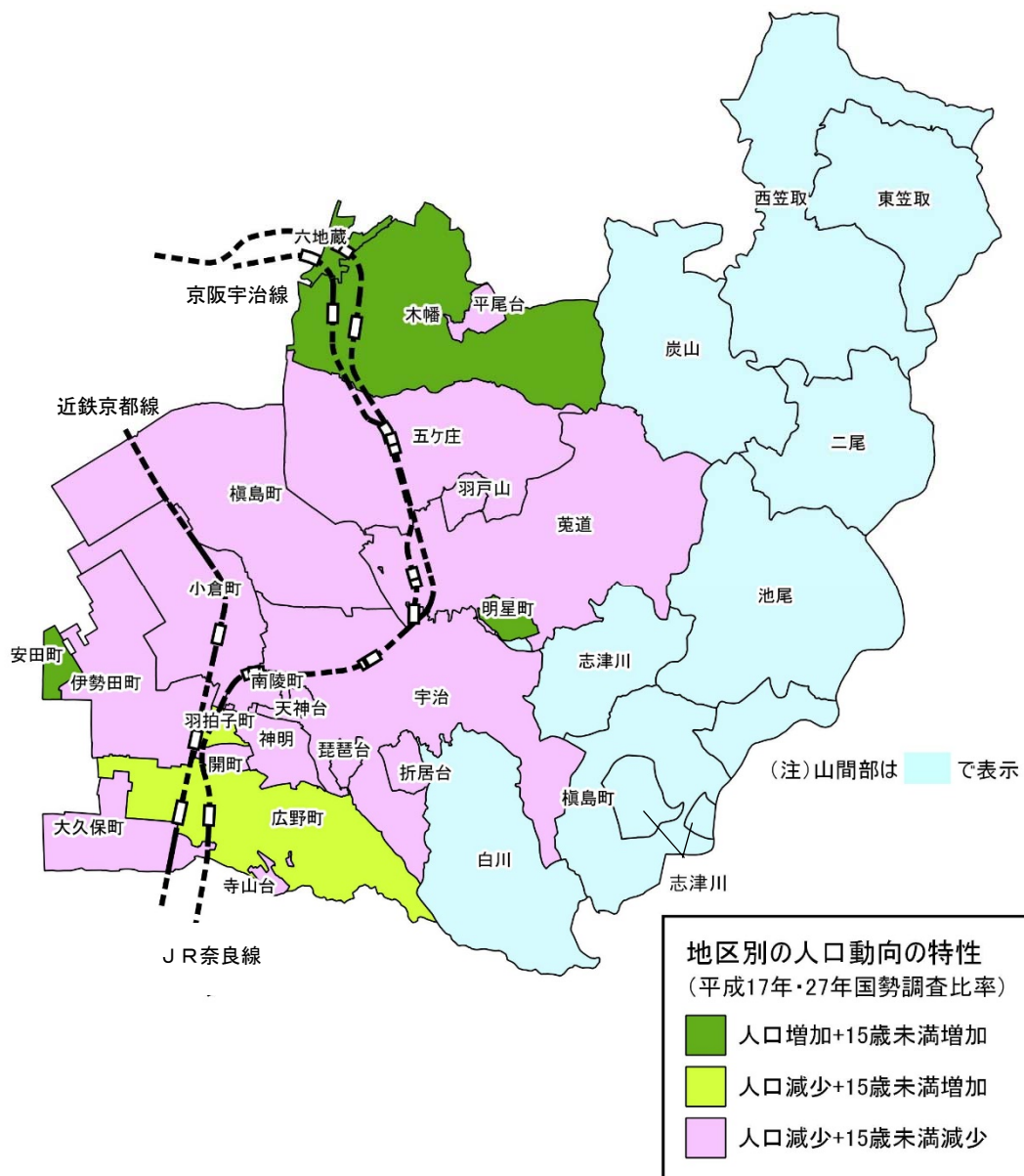
図 10年間の人口推移（平成17年から平成27年の推移）

市街地部での地区別の人口増減と年齢別での人口増減を併せて見ると、以下の傾向が伺えます。

地区人口が増加し、かつ15歳未満の人口も増加している地区は六地蔵、木幡、安田町、明星町であり、15歳未満の人口が増加していることから比較的若い世代の流入があると考えられます。

また、羽拍子町、広野町では人口が減少しているにもかかわらず15歳未満の人口が増加しており、全体としては人口流出傾向にあるものの子育て世代が一定流入していることが想定されます。

一方、その他の地域では地区人口・15歳未満の人口ともに減少しており、人口減少と少子化が進んでいる傾向にあります。



出典：平成17年、27年国勢調査

図 人口動向と15歳未満人口動向の特性（平成17年から平成27年の推移）

② 地区別の高齢化の状況

平成 27 年の本市全体の高齢化率は 26.8%です。地区別に見ると南陵町が 10%以上高く、高齢化の進行が最も著しい地区となっています。また、羽戸山、天神台、折居台、琵琶台等、半数以上の地区で市平均を上回っています。

その他の地区の高齢化率は市平均よりも低くなっています。



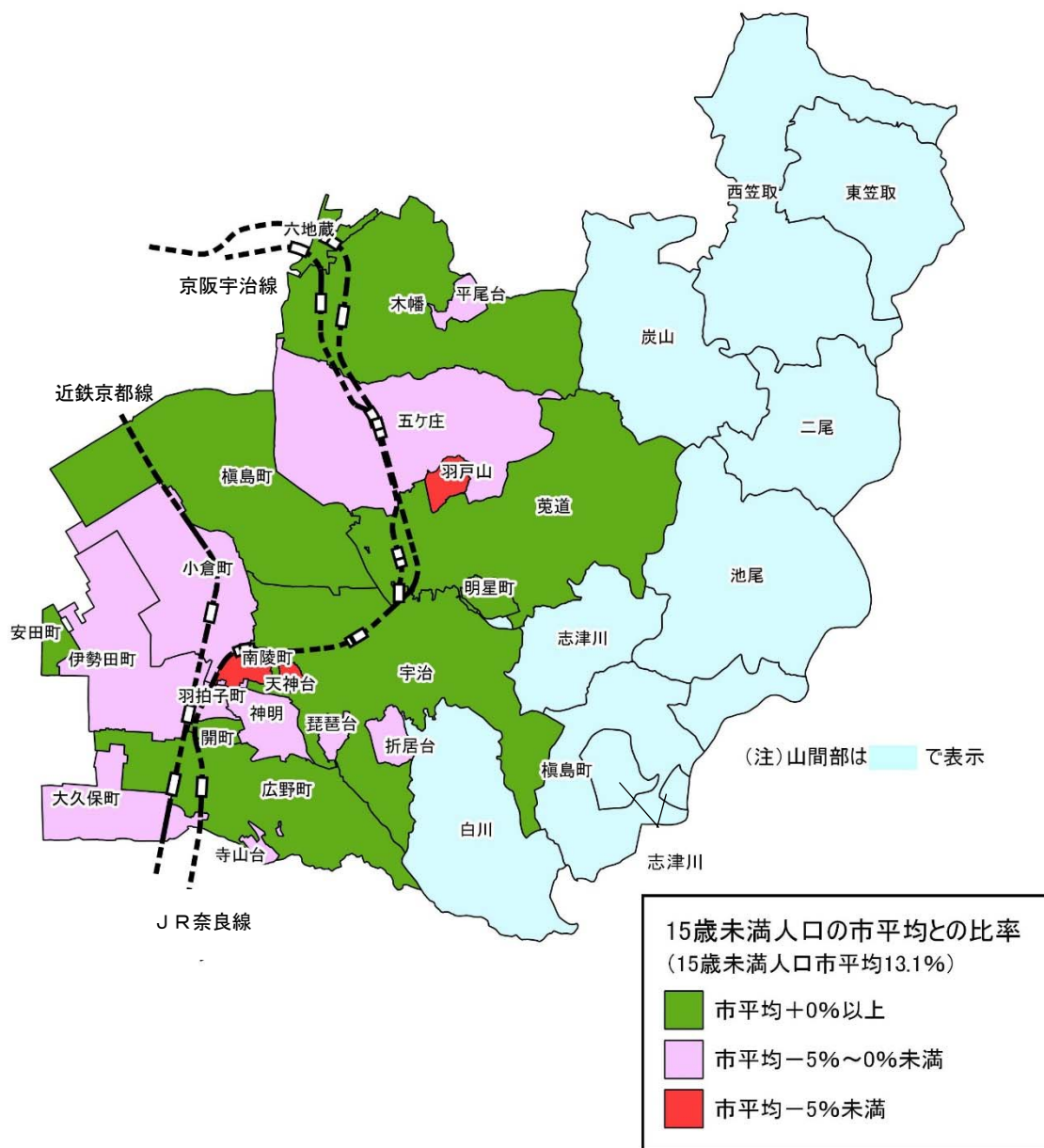
出典：平成 27 年国勢調査

図 65 歳以上人口の市平均との比率

③ 15歳未満人口の状況

平成27年の15歳未満の人口構成比を見ると、羽戸山と天神台、南陵町で市平均より5%以上低く、子どもの数が減少していることが分かります。こうした地区では、今後高齢化が急激に起こることが予想されます。

また、五ヶ庄、小倉町、伊勢田町、羽拍子町、神明、琵琶台、折居台、大久保町、寺山台の各地区が市平均より低く、若い世代が減少もしくは高齢化が進んでいる地区と考えられます。



出典：平成27年国勢調査

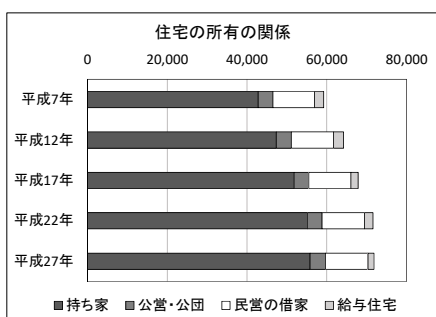
図 15歳未満人口の市平均との比率

3. 地区別の住宅ストックの特性

① 市全体の住宅ストックの動向

住宅の所有関係：所有関係別の構成比には大きな変化はなく、持ち家率が約 78%と占める割合が高くなっています。また、住宅総数（主世帯数）は増加を続けていますが、平成 22 年から平成 27 年の 5 年間ではほぼ横ばいと増加傾向は収束しつつあることが伺えます。

住宅の建て方：一戸建の比率が約 69%と高い割合を占めています。経年変化では、長屋建の比率が小さくなり、共同住宅の比率は近年横ばい傾向です。

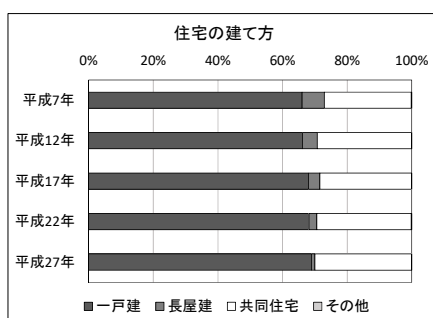


■住宅の所有関係 (実数)

	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
主世帯	59,230	64,186	67,839	71,567	71,835
持ち家	42,777	47,351	51,803	55,163	55,822
公営・公団	3,746	3,743	3,701	3,641	3,849
民営の借家	10,432	10,598	10,543	10,642	10,634
給与住宅	2,275	2,494	1,792	2,121	1,530

(比率;%)

	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
主世帯	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
持ち家	72.2	73.8	76.4	77.1	77.7
公営・公団	6.3	5.8	5.5	5.1	5.4
民営の借家	17.6	16.5	15.5	14.9	14.0
給与住宅	3.8	3.9	2.6	3.0	2.1



■住宅の建て方 (実数)

	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
主世帯	59,230	64,186	67,839	71,549	71,835
一戸建	39,123	42,475	46,163	48,777	49,530
長屋建	4,080	2,944	2,357	1,757	786
共同住宅	15,944	18,711	19,276	20,911	21,448
その他	83	56	43	104	71

(比率;%)

	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
主世帯	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
一戸建	66.1	66.2	68.0	68.2	68.9
長屋建	6.9	4.6	3.5	2.5	1.1
共同住宅	26.9	29.2	28.4	29.2	29.9
その他	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1

出典：各年国勢調査

② 地区別の住宅ストック

住宅の所有関係：住宅の所有関係別世帯数比率をみると、多くの地区で持ち家率が市平均の77.7%を上回っています。一方で、槇島町、大久保町では公的住宅比率が20%以上を占めているほか、五ヶ庄、小倉町では民営借家率が20%以上を占め、住宅特性が現れています。



出典：平成27年国勢調査

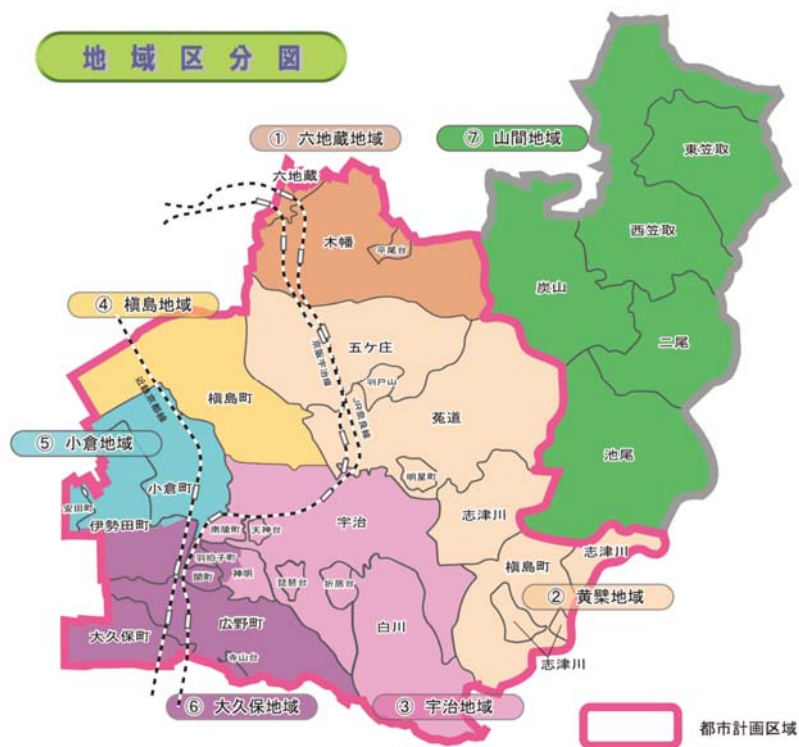
図 地区別の住宅所有関係別比率

住宅の建て方：槇島町、大久保町では、それぞれに大規模なUR都市機構住宅、府営住宅が立地していることから、共同住宅の比率が50%を超えています。また、マンション建設等に伴い六地蔵においても50%を超える結果となっています。その他、五ヶ庄、菟道、宇治でも共同住宅率が30~50%と比較的多くなっています。その他の地区は戸建て率の市平均68.9%を上回り、戸建て中心の住宅地となっています。



図 地区別の住宅の建て方別比率

4. 宇治市都市計画マスタープランにおける地域別構想



<p>六地藏地域</p>	<p>六地藏・木幡・平尾台</p>
<p>地域を考えるキーワード</p> <p>宇治の副都心としての「北の玄関口」</p> <p>古いまちなみや茶畑</p> <p>うるおいあるみどりなど「まちの風情」 木幡池</p> <p>より利便性の高い公共交通 道路 歩行者環境</p> <p>商業 防災 サイン</p>	<p>地域づくりのテーマ</p> <p>■六地藏ゾーン</p> <p>JR六地藏駅を中心とした六地藏ゾーンでは、今後ますます高まる交通の利便性をいかし、商業の立地や都心居住をより一層充実させるため、土地利用の合理化を推進するとともに、それらの回遊性を向上させるため、歩行者を第一に考えた歩行者ネットワークの形成をめざします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○たのしい駅前づくり（六地藏駅前開発）を推進します。 ○安心して歩けるまちをめざします。 ○「お茶」をテーマとして、人々の交流活性化をめざします。 ○商業地と住宅地の回遊性を高めます。 <p>■木幡ゾーン</p> <p>JR・京阪木幡駅や、その周辺の山間部を中心とした木幡ゾーンでは、既成市街地内の老朽化した住居の密集に対し、ソフト、ハード両面から災害に強いまちをめざす一方、住宅地内の通過交通を低減し、歩行者が安心して移動できる道づくりを推進します。また、木幡池、松殿山荘や宇治陵など、水とみどり豊かで身近な自然を大切にし、神社や茶畑など、地域特有の文化・歴史の保全に取り組んだまちづくりをめざします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住宅地内の通過交通を低減し、安心して歩ける暮らしの道をめざします。 ○災害に強いまちをめざします。 ○自然や文化・歴史を保全します。
<p>住宅地の土地利用の方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●快適な生活環境を有する住宅地の形成 <p>住宅が密集している区域では、地区計画の活用などにより必要な都市基盤を検討するなどして災害に強い安全・安心して居住できる良好な住宅地の形成をめざします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●自然や文化・歴史的遺産に囲まれた落ち着いた落ち着きのある低層住宅地の形成 <p>文化・歴史的遺産に囲まれた落ち着いた落ち着きのある低層住宅地の形成をめざします。特に、宇治陵周辺の住宅地では、歴史的遺産がつくる景観を損なわぬよう、高さや形態、色彩に配慮するとともに、身近なみどりを配した居住環境づくりをめざします。</p>

黄檗地域	五ヶ庄・羽戸山・菟道・明星町・志津川
地域を考えるキーワード 道路整備 生活施設 景観 住環境 文教施設 交通（JR・京阪・駅周辺） 歴史的遺産	地域づくりのテーマ 豊かな自然・歴史を大切にしながら、文教施設などとの調和・連携を図るとともに、子どもから高齢者まで全ての人が心豊かで安心・快適に住めることのできる市街地環境の創出をめざします。そして萬福寺、三室戸寺および許波多神社などの神社仏閣、源氏物語に由来する多くの史跡が今でも残るなど、この「地域のもつ良さ」をより磨きあげながら安らぎのある生活のしやすい市街地を形成します。 ○みどりと歴史・文化に囲まれた安らぎある住宅地の形成をめざします。 ○安心して住みよいまちを支える都市基盤の充実を図ります。 ○地域内の文教施設などを活用したまちづくりを進めます。 ○うるおいのある自然的環境と世界に誇る文化・歴史的遺産を保全・活用します。 ○「地域のもつ良さ」を大切に育てていきます。
住宅地の土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ●自然や歴史的遺産に囲まれた落ち着いたある低層住宅地の形成 五雲峰に連なる山並みなどの豊かな自然的環境や歴史的遺産に囲まれた落ち着いたある、また災害に強い低層住宅地の形成をめざします。このうち、羽戸山や明星町の背後に緑地が多く見られる台地部では、みどりに囲まれた住宅地の環境を維持しつつ、災害に強く、眺望のよい安全で安心できる居住環境づくりをめざします。 ●文教施設等との連携による落ち着いたあるより良い教育・居住環境の創出 萬福寺周辺をはじめ歴史的遺産が残された住宅地では、現在の趣ある住環境の保全に努めるとともに、近接する各種教育施設等との連携を図ることによって、落ち着いたあるより良い教育・居住環境づくりをめざします。

宇治地域	宇治・折居台・琵琶台・天神台・南陵町・神明・白川
地域を考えるキーワード <ul style="list-style-type: none"> ■宇治橋通り商店街周辺 「伝統・歴史・観光、利便性」 交通問題 まちづくり ■宇治川周辺 「伝統・歴史・観光、自然的環境」 交通問題 ■白川周辺 「伝統・歴史・観光、自然的環境」 交通問題 まちづくり ■宇治・折居台・琵琶台・天神台・南陵町・神明周辺 自然的環境 利便性 交通問題 	地域づくりのテーマ <ul style="list-style-type: none"> ■宇治橋通り商店街周辺 安全・安心して買物が楽しめるまちづくりを推進するため、最適な通過交通処理方法を検討し、歩行者や自転車利用者のための買い物空間をめざします。 ○安心して歩いて買物ができる商店街づくりをめざします。 ○地域一丸となってアイデアを出す商店街づくりを推進します。 ■宇治川周辺 水やみどりによって形成されたうるおい空間があり、多くの優れた景観が楽しめる場を持っていることから、「宇治市まちづくり・景観条例」、宇治市景観計画やその他既存制度を活用し、良好な景観の形成に取り組みます。 ○宇治川周辺の自然的景観の保全に取り組みます。 ○宇治川周辺が快適空間となる整備を検討します。 ■白川周辺 自然を利用した東海自然歩道、もみじ谷、寺川の清流などを保全するため、里山づくりなど現在行われている活動を支援します。一方、地域内で見られる乱開発や不法投棄などの規制に取り組みます。 ○白川のまちなみの保全に取り組みます。 ○乱開発や不法投棄の規制に取り組みます。 ■宇治・折居台・琵琶台・天神台・南陵町・神明周辺 快適な住環境が整った住宅地で、今後もこの快適な住環境の維持・保全に努めます。 ○身近なみどりの維持保全による快適な住環境を守ります。
住宅地の土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ●自然や歴史的景観に配慮した良好な住宅地の維持・保全 世界遺産である歴史的遺産や宇治川周辺の自然的環境などを活かしつつ、防災機能の強化、身近な公園・並木の充実などを図り、良好な住環境の維持・保全をめざします。また、工業地周辺で工場と住宅の混在が見られるJR奈良線以北周辺では、生活道路など生活基盤の充実を図るとともに、地区計画などの活用により新たに計画的な調和のとれた土地利用を誘導します。 ●落ち着いたあるうるおいのある低層住宅地の維持・保全 折居台・琵琶台では起伏に富んだ地形の中で山城総合運動公園などの豊かな自然的環境に囲まれ、眺望性のよい落ち着いたある低層住宅地の形成をめざします。また、天神台・南陵町・神明周辺は現在の良好な居住環境を保全しつつ、より良

	<p>い居住環境を創出していくことをめざします。</p> <p>●利便性に富みまとまりのある官庁街の確立</p> <p>琵琶台周辺に集中する市役所を中心とした官庁街では、行政サービスの円滑化だけにとどまらず、地域の人々が憩える場や知識・情報提供の場など生活利便施設の充実をめざします。</p>
--	--

榎島地域	榎島町
<p>地域を考えるキーワード</p> <p>自然的環境の保全 歴史と文化財の保全 道路の整備 環境の整った工業地域 二号用水路をはじめとした用水路整備(環境改善) 公共交通を便利に 消費者と農業生産者の共存 公共施設(福祉施設)の充実 全ての世代を通じて地域の連携</p>	<p>地域づくりのテーマ</p> <p>榎島地域を、高速道路への近接性を活かした既存産業と新たな産業の立地による「産業拠点」として将来に向けてより一層充実させるため、道路・公共交通などの改善・充実を図ります。また、広大な農用地の保全・振興を図るとともに、住宅地としての良好な環境を維持していくことを基本とします。そして、巨椋池干拓田をはじめとした豊かな自然的環境を活かした魅力づくりを進め、働く場所としての産業基盤の充実とこれを支える利便性・快適性をかね備えた良好な市街地を形成し、未来に「開けゆく」まちづくりを進めます。</p> <p>○魅力ある工業地の形成を誘導します。 ○魅力ある工業地の形成を支える都市基盤の充実を図ります。 ○農地を保全し、地域と密着した農業の振興を図ります。 ○恵まれた自然的環境と文化・歴史的遺産を保全・活用します。 ○全ての世代が参加する開けゆくまちづくりをめざします。</p>
住宅地の土地利用の方針	<p>●快適な生活環境を有する住宅地の形成</p> <p>良好な自然的環境、歴史的遺産および地域のつながりを大切にしながら、身近な公園などの整備を進めることにより、防災面の強化・住環境の向上など、快適な生活環境を有する住宅地の形成をめざします。</p>

小倉地域	小倉町・伊勢田町・安田町
<p>地域を考えるキーワード</p> <p>便利がよく、水害・騒音・迷惑駐車がないまち 密集市街地 駅周辺 道路</p>	<p>地域づくりのテーマ</p> <p>地域内にある豊かな自然や歴史あるまちなみの保全に努めるとともに、暮らしやすさを向上させるために、鉄道により分断されている東西の交通手段の確保や駅周辺の再整備を検討します。そしてそのことにより、地域に住む人々が小倉地域への愛着を育み、子ども達に将来胸を張って伝えることができるまちにしています。</p> <p>○住宅地の保全・改善と利便性の向上をめざします。 ○にぎわいのある商業・業務集積空間の形成を誘導します。 ○鉄道により隔てられた東西を結ぶ交通機能を高めます。 ○地域の貴重なみどりを保全しつつ、人々が憩い、交流のできる空間の確保を進めます。</p>
住宅地の土地利用の方針	<p>●身近で広大なみどりによる落ち着きとうるおいのある低層住宅地の形成</p> <p>巨椋池干拓田周辺では身近で広大なみどりと調和した落ち着きとうるおいのある住宅地の形成をめざすとともに、災害に強い安全・安心できる住宅地としての居住環境づくりに努めます。</p> <p>●密集市街地の改善による良好な住宅地の形成</p> <p>住宅が密集している区域では、必要な都市基盤等のあり方を検討するなどして災害に強い安全・安心して居住できる良好な住宅地の形成をめざします。</p>

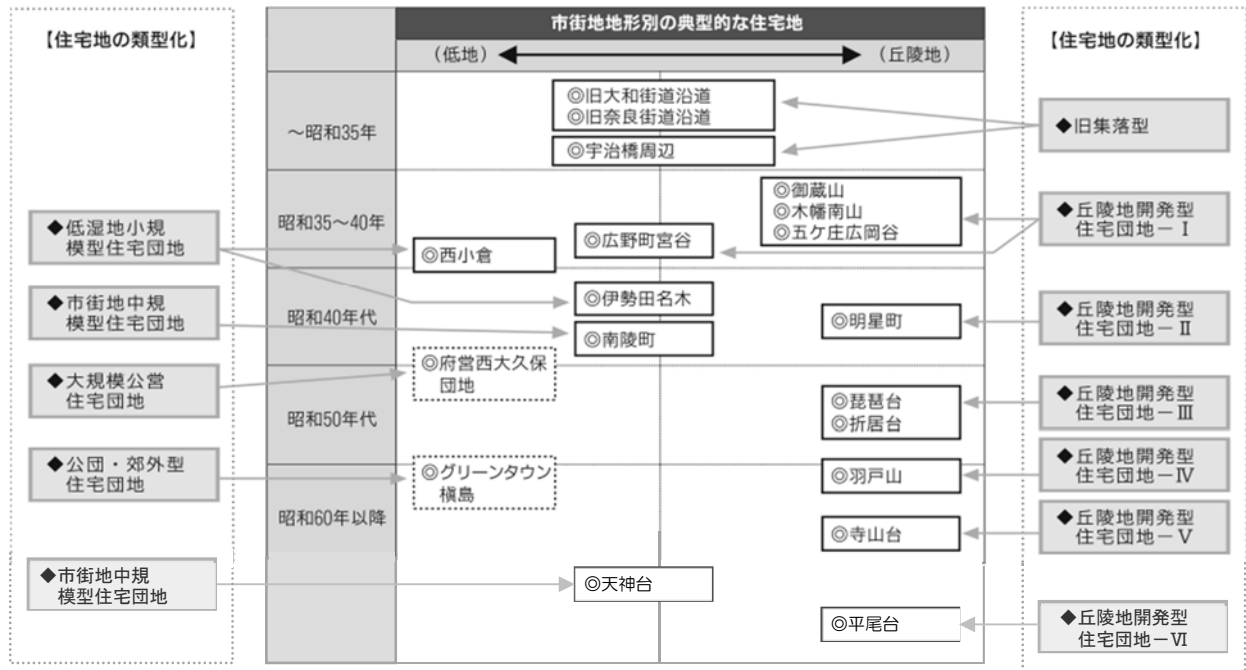
大久保地域	大久保町・伊勢田町・広野町・羽拍子町・開町・寺山台・神明
地域を考えるキーワード 河川 みどり 歴史 道路 便利さ 景観 市街地開発 陸上自衛隊	地域づくりのテーマ 地域内に残されたみどりや生産緑地の保全に努めるとともに、名木川の水質浄化やその河川沿いに憩いの空間の創設、山城総合運動公園や植物公園をはじめ地域内のみどりの拠点の充実などにより、水やみどりなどの自然と調和するまちづくりを進めます。 さらに、これらの自然とともに地域内に残る文化・歴史と産業・商業集積を大切にしながら、近鉄大久保駅、近鉄伊勢田駅、JR新田駅があるという長所を最大限にいかし、宇治市の南の玄関口として利便性の高い市街地環境の創出をめざします。 ○地域内の水やみどり、文化・歴史の保全・活用を進めます。 ○にぎわいのある商業・業務集積空間の形成を誘導します。 ○鉄道網の利便性を高める都市基盤の充実を図ります。 ○良好な既存住宅地の保全と改善を進めます。 ○秩序ある土地利用と安心できる地域内施設の連携をめざします。
住宅地の土地利用の方針	●現在の住環境を大切にしたい良好な住宅地の保全と改善 現在の住環境を大切にしながら、地区計画の活用などにより、より快適な住宅地の形成をめざします。 ●みどりと文教の薫り高い落ち着いた着きのある低層住宅地の形成 東部の豊かな自然に囲まれ、文教施設が数多く立地することを踏まえ、文教の薫り高い落ち着いた着きのある低層住宅地の形成をめざします。 広野町や寺山台などの背後に緑地が多く見られる台地部では、みどりに囲まれた住宅地の環境を維持しつつ、災害に強く眺望のよい安全・安心できる住宅地としての居住環境づくりに努めます。

山間地域	炭山・二尾・池尾・東笠取・西笠取
地域を考えるキーワード 自然 農業 土地利用 高齢化の問題 道路整備 公共交通 環境問題 不法投棄問題 交流 レクリエーション 伝統産業 施設整備 教育環境 情報関連 汚水処理の適正化	地域づくりのテーマ 宇治市民の貴重な財産であり、地域の誇りである自然のみどりや宇治川、そこに流れ込む支流の河川を、不法投棄や乱開発などの破壊から守ります。さらに、道路網などの都市基盤の整備や地域産業である農林業の振興や、工芸の里、アクトバル宇治などの観光・レクリエーション施設の活用によって活性化を図るとともに、この地域に暮らす人々が、生活に不便なく、安心して住めるまちづくりを進めます。 ○関連法制の適用などにより不法投棄を防止し宇治の誇りである自然を守ります。 ○豊かな自然環境と調和した地域振興を図ります。 ○生活に不便なく、安心して住めることのできる生活環境の充実を図ります。 ○地域内の観光・レクリエーション施設や豊かな自然を活用したまちづくりを進めます。 ○自然環境保全のあり方を実践し里山の保全、復元、活用を進めます。
住宅地の土地利用の方針	●集落毎のまとまりを大切にしたい、生活環境の向上 既存の家屋が一定の規模以上ある集落地については集落毎のまとまりを大切にしながら、生活環境の向上を図るために地域間を結ぶ道路などの整備を検討するとともに、生活排水処理機能の充実など住環境の向上を図っていきます。

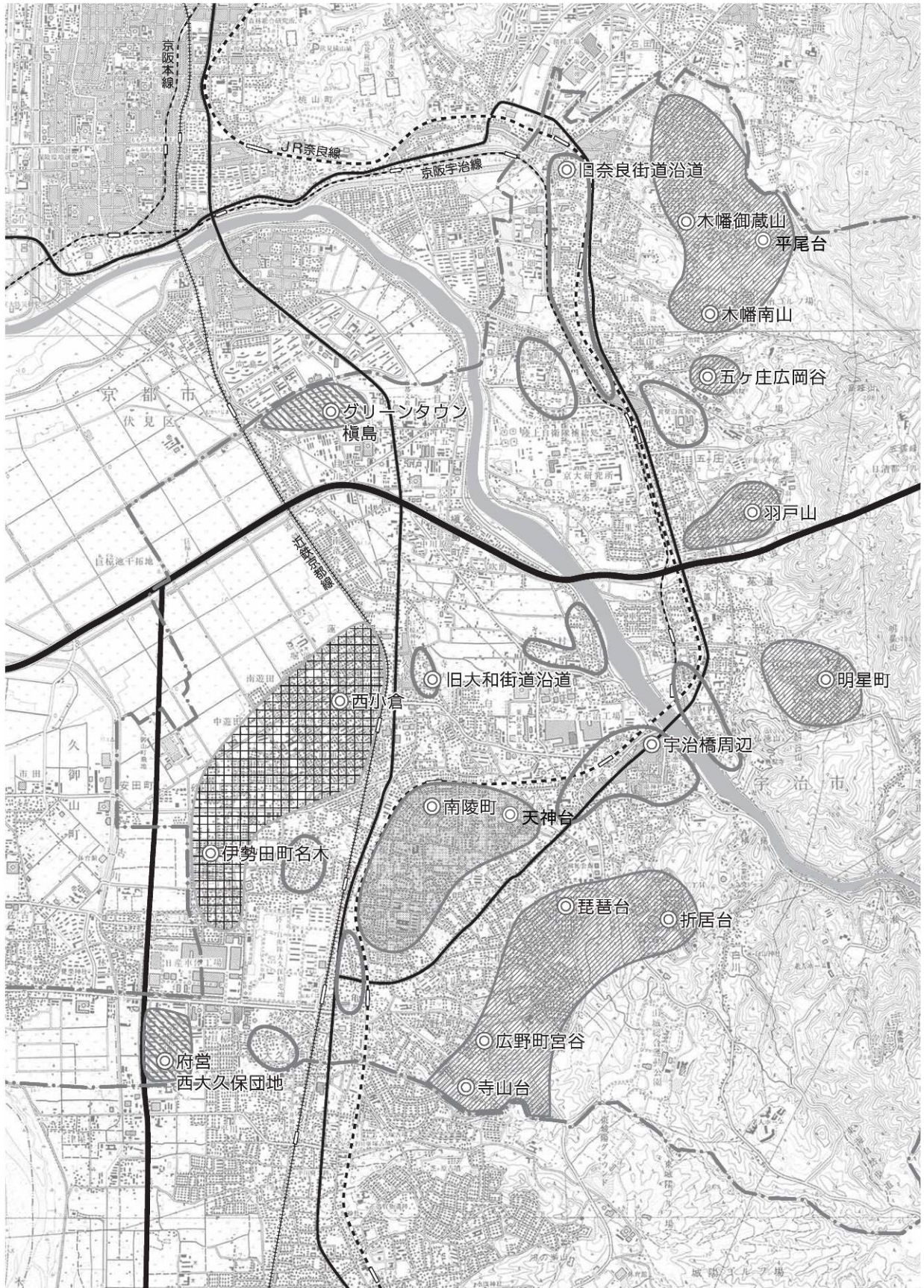
5. 宇治市の住宅市街地の特性

① 開発時期・地形的条件による住宅市街地の類型化

本市の住宅市街地は、その開発の時期と立地する地形的条件によって、下図のような一定の類型化が可能です。



■住宅団地位置図



② 類型別の住宅・住環境の特徴

◆旧集落型

- 街道筋に発達し旧集落周辺で広がった市街地では、集落時代の狭あいな道路が多く、防災上も問題が多くあります。宇治の玄関口で、宇治の顔である市街地の活性化と景観保全が求められています。

◆低湿地小規模型住宅団地（昭和 40 年前後建設の住宅地）

- 小規模木造住宅が密集している地域であり、生活道路の安全性・快適性を高めて、災害に強い市街地とするための再整備が必要です。
- 小倉町全体の高齢化率は 31%と高齢化、人口減少が進んでいます。

◆市街地中規模型住宅団地（昭和 40 年代建設の住宅地）

- 南陵町では、人口は減少傾向が続いており、高齢化率は 48%と市全体と比べて高く、急激に高齢化が進むと同時に、子どもの数も減少しています。
- 高齢化の進展や空家化などに伴い、敷地規模が比較的大きい住宅における宅地分割の動きが予想されることから、地域の良好な住環境を維持していくためのルールづくりなどが求められています。

◆丘陵地開発型住宅団地（昭和 30 年代から現在まで類型 I～VIの住宅地）

- 開発時期に新耐震設計基準の適用がなされたため、団地ごとに占める割合は異なりますが、現行耐震設計基準を満たしていない住宅もあります。
- 丘陵地開発の住宅地では、団地へのアクセス道路に限られ、また、団地内道路が急勾配の箇所もあります。
- 概ね、どの団地にもバス路線が設定されていますが、その運行頻度の格差を解消するなど、公共交通による移動利便性の向上が求められています。
- 人口は横ばい、もしくは減少傾向にある団地が多いなか、平尾台、御蔵山を含む木幡全体では人口増加傾向が続いています。

◆集合住宅団地

- 公共交通機関から少し離れた立地のため、公共交通による移動利便性の向上が求められています。
- 大規模公営住宅団地である府営西大久保団地や、公団・郊外型住宅団地であるグリーンタウン榎島では、人口は減少傾向で高齢化が進んでいます。

