

計 画 編

第1章 住宅施策に係る課題

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

本格的な人口減少時代・超高齢社会の到来が指摘される中、本市においても平成27年国勢調査において人口減少に転じています。

一方、本市の住宅数は現在まで着実に増加を続けており、住宅のストックは着実に積み上がっています。本市の住宅は持ち家・一戸建が非常に多い点が特徴ですが、超高齢社会の到来を迎え高齢者のみ世帯・高齢者一人暮らし世帯の持ち家が増加することが予想されることから、高齢者等が自立して安心して暮らすためのバリアフリー化の促進や高齢者向け住宅の供給促進が求められています。

また、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宅を選択・確保できる環境整備も課題となっています。

環境問題への関心も依然として高く、環境負荷の少ない長期使用が可能な良質な住宅ストックの形成が求められています。

また、本市の住宅のうち、旧耐震基準によって建てられたと想定される住宅は全体の27%を占めている状況です。住宅の耐震化の促進については「耐震改修促進計画」を策定し、耐震診断や耐震改修の促進を図り一定の成果をあげてきています。しかし、市民アンケート調査結果では、耐震化の必要性に関する認識や耐震化コストなどの課題がでてきており、また、耐震診断や耐震改修等への支援を求める意見も多くなっており、市民の住宅の安全性に対する不安を取り除く取組が求められています。

加えて、住まいの防災面だけでなく、地震や水害などの自然災害に対するまちの備えへの関心が高くなっています。平成24年に本市に甚大な被害をもたらした京都府南部地域豪雨災害の教訓を踏まえ、地域においてもコミュニティづくりを含めた総合的な災害の取組を進め、災害に強い住環境を整備することが課題となっています。

「宇治市安全・安心まちづくり条例」をもとに平成28年度を初年度とする「宇治市第3次防犯推進計画」を策定し、市、市民及び事業者の協同による防犯への取組が進められています。

一方、超高齢社会の到来を迎える中で、個別の住宅のバリアフリー化はもちろん、周辺の住環境も含めたハード・ソフト両面でのユニバーサルデザインのまちづくりが求められています。

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

本市は宇治川の清流や周辺の山々など豊かな自然環境に恵まれており、また世界遺産である宇治上神社・平等院、国の史跡に指定された宇治川太閤堤跡など貴重な歴史文化資源も多く、本市固有の風土を形成する大きな資源となっています。

「宇治の文化的景観」は、歴史を重ねて発達した現在の宇治の町に、茶の製造や茶園など伝

統的な生業の風景が息づく、国民生活や生業を理解するうえで欠くことのできない個性的な文化的景観として、平成 21 年 2 月に都市部の景観としては全国初の重要文化的景観に選定されました。

こうした歴史や固有の風土を大切にして「住んでよかった」「ここに住みたい」と思われるまちづくりを行うため、本市の優れた自然環境や歴史文化資源と調和した良好なまちなみ景観の保全や、新たな魅力ある景観づくりに向けた取組が求められます。

また、本市は、「宇治市都市計画マスタープラン [改訂版]」にもある通り、六地蔵、黄檗、宇治、槇島、小倉、大久保、山間の 7 つの異なる特性を持つ地域から構成されています。本市の市街地は、昭和 30 年代後半から始まった民間の宅地開発による急激なスプロール化によって大半が形成されていますが、歴史文化資源が多く見られる歴史的な市街地、丘陵地に多く見られる計画的に整備された住宅市街地、無秩序に連担した住宅密集地など、それぞれに特徴的な性格を有しています。こうした地域特性を十分に活かした魅力的なまちづくりを進めることが求められます。

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

人口減少が進む中で、住宅ストックの活用が求められています。市民アンケート調査の結果からも空き家の有効活用への取組支援が求められています。

また、既存住宅等が円滑に流通するために、既存住宅の適切な評価など市民が安心して取得できるような環境整備を行うなど、多様化する住宅ニーズへの対応が求められています。

本市では、「宇治市人口ビジョン」において、出生率の上昇と社会減の解消により急激な人口減少を緩やかにするため、「宇治への愛着・誇りの醸成を通じた人口の定着と流入の促進」「交流人口の拡大を通じた地域の活性化」「子どもを産み育てやすい環境づくり」を目指すものとしています。

子育て層を中心とした社会増の実現や、子どもを産み育てやすい環境づくりに向けて様々な方策を検討していくことが求められています。

また公営住宅については、「宇治市公営住宅等長寿命化計画」に基づき計画的な維持管理を行いながら、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの中核としての機能を適切に担っていくとともに、高齢者・障害者等はもとより子育て世帯支援や被災者への居住支援など、それぞれの世帯のニーズに対して福祉等との連携により、居住空間の確保のみにとどまらない総合的な生活支援を進めていくことが求められています。

4. 市民との協働による住まいづくり・まちづくりの推進

本市では「宇治市まちづくり・景観条例」に基づき、地区まちづくり協議会等が自発的なまちづくり活動を通して、地域の特性を活かした良好な居住環境の整備等を進めています。

こうした市民からの特徴あるまちづくりの取組を支援し、さらに拡大していくため、市民・事業者・行政の協働を基軸としたきめ細かな施策展開が求められています。

第2章 改訂版のポイント

「宇治市住宅マスタープラン」は、平成19年に策定し10年が経過しました。この間、異常気象の状況や少子高齢化の進展、人口減少など本市を取り巻く社会情勢等も変化してきていることを踏まえ、「宇治市マスタープラン（改訂版）」の策定に当たりましては、これからの10年間を見据え、改訂のポイントを次の3項目としています。

1. 災害に強い安全・安心な居住環境づくり

近年の異常気象が原因とされる地震や津波、豪雨など大規模災害が全国各地で発生している状況の中、本市でも平成24年8月に発生した京都府南部地域豪雨や、平成25年9月の台風18号による豪雨により甚大な被害を受けたこともあり、市民の安全・安心に対する関心はますます高くなっています。

こうした状況を踏まえ、今回の改訂において「災害に強い居住環境づくり」を掲げて、住宅の耐震化の促進、雨水貯留施設や水路の整備、土砂災害への対応等各種施策に取り組むことで、災害に強く安全で安心できる居住環境の形成を目指します。



図 京都府南部地域豪雨による被害の状況

人的被害(人)		建物被害(件)			
死者	全壊	大規模半壊	半壊	床上浸水	床下浸水
2	31	7	162	779	1,296

※全壊には全焼1件を含む

出典：平成24年8月13日・14日
京都府南部地域豪雨災害記録集

(平成25年3月31日現在)

2. 子育てを支援する住環境の整備

少子高齢化の進展による本格化する人口減少に歯止めをかけるため、国においても人口1億人の維持を掲げて様々な施策が展開されており、本市においても「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」を策定し、人口減少に歯止めをかけるための様々な取組を進めています。

こうした人口減少対策として、流入を促進する一方で、流出を抑制するための取組が必要であるのはもちろんのこと、人口の維持を図っていくためには、住んでいる若い世代が、本市で子どもを産み・育てたいと思える環境づくりが必要です。

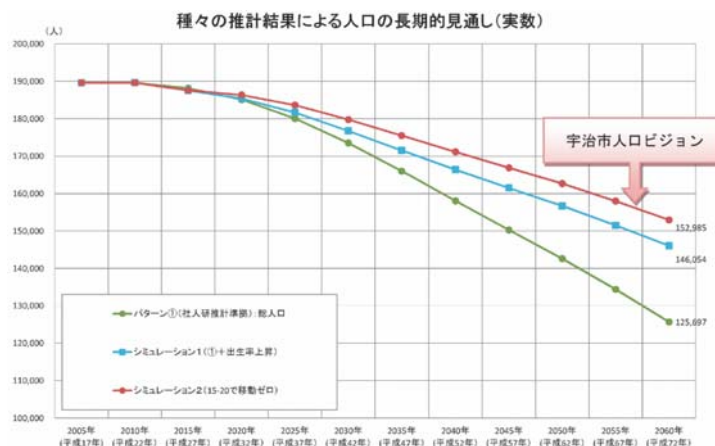


図 本市の人口の長期的見通し

出典：宇治市人口ビジョン

市民アンケート調査結果からも、本市の子育て環境については一定の評価を得ていますが、40歳代以下の方ではまちづくり活動として子育て支援活動への参加意向が高い値となっているなど、行政だけでなく自分たちでも子育てを支援していく環境を作っていこうという意識の高まりが見られます。

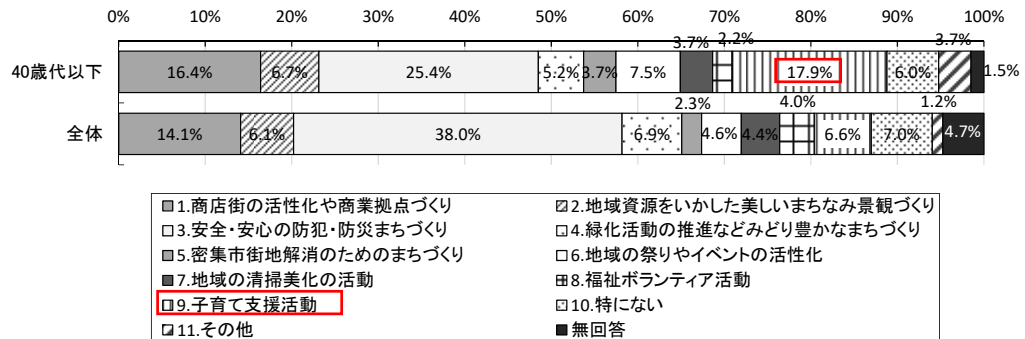


図 地域で取り組むべきまちづくり活動

こうした状況を踏まえ、今回の改訂において「住宅ストック等を活用した子育て世帯の住環境の整備」を掲げて、「宇治市まち・ひと・しごと創生総合戦略」と相まって各種施策に取り組むことで、地域で安心して子育てができる住環境の整備を図ります。

3. 空き家の適正管理と有効活用

本格的な人口減少時代の到来を迎え、様々な社会ストックが見直し・再編の必要性に迫られており、既存の住宅ストックについても人口動向にあわせた適正な管理が求められます。

現在、本市においても空き家問題が課題となっている地域も増加しており、これから人口減少が本格化する中で避けて通れない課題となります。

また、一戸建の住宅が多いという本市の特性からすれば、管理不全の空き家が防犯・防災、景観、環境衛生といった観点から地域の大きな課題となることが懸念されます。

こうした状況を踏まえ、今回の改訂において「空き家の適正管理と有効活用の検討」を掲げて、発生予防の対策や活用に向けた検討等各種施策に取り組むことで、住宅ストック全体の質の向上を図ります。

第3章 住宅施策の体系

1. 基本理念

本市の行政の総合的推進に係る「宇治市第5次総合計画」が目指す都市像としており、「宇治市都市計画マスタープラン」が基本理念としている「みどりゆたかな住みたい、住んでよかった都市」を本住宅マスタープランが目指す住まい・まちづくりの基本理念とします。

《宇治市住宅マスタープランの基本理念》

「みどりゆたかな住みたい、住んでよかった都市」

2. 基本理念の実現に向けた将来の住まい・まちづくり像

上記の基本理念を実現するため、宇治市が目指す将来の住まい・まちづくり像を以下のように設定します。

《宇治市の将来の住まい・まちづくり像》

「住みごこちのよい未来に住み継ぐ安全・安心な住まい・まちづくり」

3. 基本目標等

基本理念である「みどりゆたかな住みたい、住んでよかった都市」とその実現に向けた将来の住まい・まちづくり像を実現するため、本市における今後の住宅施策の基本目標として次の4つを掲げ、その基本目標から7つの基本方針を設定し、その達成に向けて各種施策を推進します。

《宇治市住宅マスタープランの基本目標》

目標1 安心して暮らせる住まい・まちづくり

【基本方針1】良質な住宅ストックづくり

【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

目標2 地域の魅力を活かした住まい・まちづくり

【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

【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

目標3 多様な居住ニーズに対応した住まい・まちづくり

【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

【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

目標4 協働の住まい・まちづくり

【基本方針7】市民と行政の協働の住まいづくりの推進



改訂版のポイント

- ◆ 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

4. 施策体系一覧

目標	基本方針	具体的な施策 ◎新規、●拡充、○継続	
目標1 安心して暮らせる住まい・まちづくり	【基本方針1】 良質な住宅ストックづくり	(1)安全性を重視した住まいづくり ー既存住宅の耐震化の促進	○住宅の耐震診断・耐震改修に係る助成 ○住宅の耐震化に係る制度等の広報 ◎減災化住宅（耐震シェルターの設置等）の推進 ●耐震診断士・耐震改修業者情報の提供
		(2)安心して暮らせる住まいづくり ーバリアフリー化の推進	○既存住宅のバリアフリー化に対する経済的負担の軽減 ○住宅バリアフリー化についての知識普及と情報提供 ○住宅バリアフリー化についての相談支援 ○市営住宅のバリアフリー化
		(3)地球環境に配慮した住まいづくり ー環境との共生	●住宅における省エネルギーへの配慮や新エネルギーの積極的な活用等についての知識普及と意識啓発 ●環境効率の高い住宅づくりの促進 ●環境にやさしい住まい・暮らし方の普及啓発 ○シックハウス対策情報の提供 ○市営住宅におけるエネルギー使用の合理化
	【基本方針2】 災害に強い安全・安心して暮らせる良好な居住環境づくり	(1)災害に強い居住環境づくり	○浸水対策の推進 ◎公共下水道（洛南処理区）雨水排除計画に基づく雨水貯留施設等の整備促進 ◎土砂災害防止対策の推進 ●地域防災拠点である黄檗公園の防災機能の向上 ◎ウトロ地区住環境改善事業の推進 ○地域の防災情報の提供 ○安全性の向上に関する市民意識の啓発 ○密集地の解消に向けた協働のまちづくりの推進 ●協働のまちづくりの一環としての地域防災力の強化 ○一人暮らし高齢者の安全確保
		(2)防犯性に優れた居住環境づくり	○「宇治市安全・安心まちづくり条例」「宇治市第3次防犯推進計画」に基づく取組の推進 ○防犯推進組織の活動への支援（安全・安心まちづくり補助金） ◎防犯カメラの活用
		(3)安全なまちづくりに向けた地域コミュニティの活性化	◎防災活動を通じた地域コミュニティづくりへの支援 ◎市民主体の地域コミュニティづくりと担い手の発掘・育成
		(4)ユニバーサルデザインのまちづくり	○市内の歩行空間のバリアフリー化推進 ●「宇治市交通バリアフリー全体構想（改訂版）」に基づく重点整備地区のバリアフリー化の推進 ◎都市公園のバリアフリー化の推進
	目標2 住まい・まちづくり 地域の魅力を活かした	【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	(1)良好な景観形成と風致維持の推進
(2)世界遺産及び宇治川とその周辺景観の保全・継承			●世界遺産としての高い価値を誇る、宇治市民の「シンボル景観」の保全・継承 ●景観計画重点区域における良好な景観形成の推進
【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		(1)まちづくりルールを活用した住環境の保全	◎地区計画や建築協定、景観協定、地区まちづくり計画などのルールづくりに関する情報提供 ◎景観づくりのための活動への支援
		(2)開発事業に対する適切な指導・誘導	◎「宇治市まちづくり・景観条例」に基づく、開発事業に対する指導

目標	基本方針	具体的な施策	◎新規、●拡充、○継続
目標3 多様な居住ニーズに対応した住まい・まちづくり	【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	(1)多様な居住ニーズへの対応	○子育て世帯にゆとりある住宅供給の促進 ●高齢者の賃貸住宅入居に係る支援制度等の普及促進 ○高齢者が住みやすい住宅確保の促進 ○住まい方に応じた、居住の場の柔軟な選択への支援の検討 ○公営住宅における福祉連携
		(2)住宅ストック等を活用した子育て世帯の住環境の整備	◎地域資源の活用による遊びや学び、交流の場の確保 ◎民間施設の有効活用 ○市営住宅における子育て世帯への住宅供給
		(3)住宅ストックの活用に向けた住宅市場の流通促進	○住宅性能表示制度の情報提供・普及啓発 ○事業者等との協働による、安心できる住宅流通の促進
		(4)適切な維持管理・改善の推進による良質な住宅ストックの形成	○住宅リフォームに係る情報提供 ●マンションの適正管理に係る支援の充実
		(5)空き家の適正管理と有効活用の検討	◎「空家等対策の推進に関する特別措置法」「宇治市空き家等の適正な管理に関する条例」による空き家対策の推進 ◎空き家の活用や流通に関するアドバイザーの派遣 ◎市民に対する管理意識の啓発 ◎空き家の活用に向けた検討 ◎空き家譲渡に係る税の特例措置
	【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	(1)住宅確保要配慮者への適切な住宅供給	○福祉施策との連携による、住宅確保に困難を抱える人への支援 ◎地域と連携した居住支援の推進 ○住宅セーフティネットの根幹を担う、公営住宅の役割の明確化 ○災害時における被災者への居住支援（市営住宅の斡旋等）
	(2)市営住宅ストックの活用と適正管理の推進	◎「宇治市公営住宅等長寿命化計画」に基づく長寿命化の推進 ○公平性・透明性を確保した適正な管理 ○住棟・団地単位での入居者コミュニティの醸成	
目標4 住まい・まちづくり 協働の推進	【基本方針7】 市民と行政の協働の住まいづくりの推進	(1)市民の住まい・まちづくりの取組に対する支援	◎「宇治市まちづくり・景観条例」に基づくまちづくり活動への支援 ◎地域のまちづくり活動の担い手の育成 ◎まちづくり活動の担い手への交流機会の提供 ○住民自らが地域を知り学ぶ機会づくり ◎住環境の向上に資する市民の主体的な活動への支援
		(2)市民にわかりやすい住情報提供と相談体制の充実	●住まい・まちづくりに関する情報提供の充実 ◎多様な相談に対応できる仕組みづくりの検討 ◎大学やNPO等と連携した住教育の推進に向けた検討

※宇治市住宅マスタープラン(平成19年度)策定以降に新たに取り組んでいる、または今後取り組む施策は「◎(新規)」、
現行施策を充実させて取り組む施策は「●(拡充)」、継続して取り組む施策は「○(継続)」としています。

第4章 住宅施策の展開

目標1 安心して暮らせる住まい・まちづくり

最も基本的な生活の場である住宅と住環境について、質と安全性を高め、誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくりを進めていきます。

【基本方針1】 良質な住宅ストックづくり

(1) 安全性を重視した住まいづくり – 既存住宅の耐震化の促進

- ・ 「宇治市建築物耐震改修促進計画」に基づき、既存住宅・建築物の耐震化や減災化を促進します。
- ・ 本市では現在、既存住宅の耐震化の促進に向けて、木造住宅耐震診断士の派遣や耐震改修等工事の補助など耐震診断・耐震改修等の助成を行っていますが、さらなる促進に向けて、耐震診断・改修に係る関係団体と連携を図りながら、専門家のアドバイスが得られる相談機能の充実を図るとともに、ホームページや広報による住宅耐震化の普及啓発に努めます。
- ・ 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。

【具体的な施策】

◎新規、●拡充、○継続

○住宅の耐震診断・耐震改修に係る助成

→木造住宅耐震診断士の派遣、木造住宅の耐震改修等工事の補助、マンションの耐震診断の補助

○住宅の耐震化に係る制度等の広報

◎減災化住宅（耐震シェルターの設置等）の推進

●耐震診断士・耐震改修業者情報の提供

(2) 安心して暮らせる住まいづくり – バリアフリー化の推進

- ・ 高齢者や障害者などすべての市民が、安心して快適に暮らせるように、住宅のバリアフリー化を促進します。
- ・ 現在、本市では高齢者や障害者に係る住宅改修費の助成を実施しています。今後も、個々の身体状況に対応したバリアフリー化を促進するため、ケアマネジャーや理学療法士などと連携して、工事費用の助成や相談支援の充実を図るとともに、これらの制度が積極的に活用されるよう普及啓発に努めます。

- ・ 建築設備更新などのリフォームの機会に働きかけ、バリアフリー化や耐震改修を併せた住宅の改修を誘導します。
- ・ 市営住宅においては、段差の解消や手すりの設置等のバリアフリー化を進め、ストックの有効活用を図ります。

【具体的な施策】	◎新規、●拡充、○継続
○既存住宅のバリアフリー化に対する経済的負担の軽減	
→介護保険による住宅改修費の支給、障害者住宅改修の助成、高齢者の住宅改造助成、介護予防安心住まい推進事業	
→バリアフリー改修工事に係る固定資産税の減額措置	
→21世紀住宅リフォーム資金等、融資などの各種制度の情報提供	
○住宅バリアフリー化についての知識普及と情報提供	
○住宅バリアフリー化についての相談支援	
→宇治市高齢者住宅改修相談事業等の情報提供	
○市営住宅のバリアフリー化	

(3) 地球環境に配慮した住まいづくり – 環境との共生

- ・ 地球温暖化や自然環境の保全に向けた市民の意識の高まりを踏まえ、長期使用可能な良質なストックの形成や、省エネルギー型の環境共生住宅の整備を促進します。
- ・ 住宅のシックハウス対策等、健康にやさしい住まいづくりを促進します。

【具体的な施策】	◎新規、●拡充、○継続
●住宅における省エネルギーへの配慮や新エネルギーの積極的な活用等についての知識普及と意識啓発	
→「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に基づく認定制度の紹介	
→「京都府地球温暖化対策条例」及び「京都府再生可能エネルギーの導入等の促進に関する条例」による届出書の公表	
●環境効率の高い住宅づくりの促進	
→長期優良住宅認定制度及び低炭素建築物認定制度の普及啓発	
→CASBEE（建築物総合環境性能評価システム）の普及啓発	
●環境にやさしい住まい・暮らし方の普及啓発	
→自立型再生可能エネルギー（太陽光発電、蓄電池の同時設置）に対する補助	
→家庭用雨水タンク設置への補助	
→住宅の省エネ診断の推進	
→環境学習グループ等との協働による環境講座の開催	
○シックハウス対策情報の提供	
○市営住宅におけるエネルギー使用の合理化	

【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

(1) 災害に強い居住環境づくり

- ・ 水害防止と安全快適な都市基盤の整備を図るため、河川の拡幅整備や排水路の改良、雨水貯留施設の整備、避難路の確保など災害に強いまちづくりを推進します。
- ・ 土砂災害のおそれがある区域について、危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の改修の促進と新規立地の抑制等を推進します。
- ・ 防災上の課題が多い密集地においては、地域の特性にも配慮しながら、安全で良好な市街地環境の形成に向けて、地域住民との協働によるまちづくりを推進します。
- ・ 地域の防災力をさらに高めるため、自主防災組織への支援を強化し、防災に関する人材育成に努めるとともに、災害による被害軽減のため予想される災害や避難に関する情報を提供します。

【具体的な施策】

◎新規、●拡充、○継続

○浸水対策の推進

- 河川の拡幅整備や排水路改良整備
- 河川、排水路等の施設の適正な維持管理

◎公共下水道（洛南処理区）雨水排除計画に基づく雨水貯留施設等の整備促進

◎土砂災害防止対策の推進

- 土砂災害のおそれのある区域の周知と啓発
- 警戒避難体制の整備（土砂災害に関する情報を住民に伝達）等のソフト対策を推進
- 土砂災害特別警戒区域内の既存不適格建築物に対する改修費用及び危険住宅移転等費用の助成

●地域防災拠点である黄檗公園の防災機能の向上

◎ウトロ地区住環境改善事業の推進

- ウトロ地区内の劣悪な住環境の改善をはじめ、地区及び地区周辺地域の水害対策などの課題解決を図る

○地域の防災情報の提供

- ハザードマップの配布
- 住宅用火災警報器の設置に係る普及啓発

○安全性の向上に関する市民意識の啓発

- パンフレット作成・配布、セミナー・講習会等の開催

○密集地の解消に向けた協働のまちづくりの推進

- 宇治市内の密集地における、建替えの促進と良好な市街地形成の誘導

●協働のまちづくりの一環としての地域防災力の強化

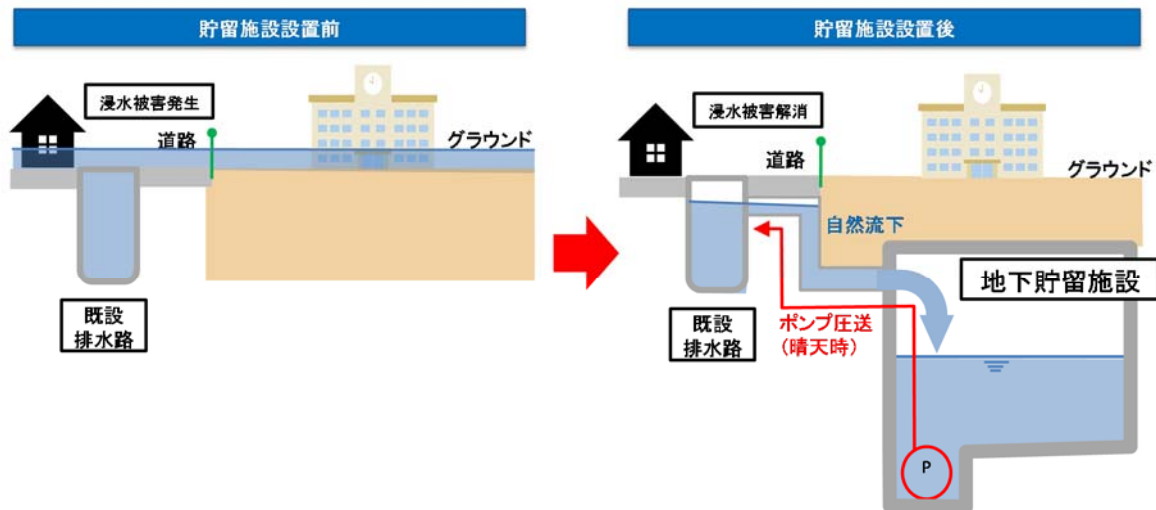
- 地域における自主的な防災訓練、防災知識の啓発活動等への支援（自主防災組織育成事業補助金）
- 自主防災リーダーへの活動支援
- 自主防災マニュアルづくりの促進

○一人暮らし高齢者の安全確保

- 一人暮らし高齢者火災警報機給付事業の促進、家具等倒壊防止金具等購入費の助成

浸水被害対策について

- 平成20年以降、局地的豪雨による浸水被害が市内各所で発生するようになり、中でも平成24年の京都府南部地域豪雨では市内の広範囲で2000棟を超える浸水被害が発生。
- 旧巨椋池干拓地など低平地の広がる西宇治地域においては、浸水被害が常態化するなど、西宇治地域の広域かつ抜本的な浸水対策が急務となっている。
- 「宇治市公共下水道(洛南処理区)雨水排除計画」を策定(平成24年3月)し、雨水貯留施設や水路の整備等を実施することにより、**浸水被害解消へ**。
- 雨水施設整備により浸水被害が軽減され、安全・安心なまちづくりを後押しします。



(2) 防犯性に優れた居住環境づくり

- ・ 地域での防犯活動への取組の強化や、地域住民と行政の協働による安全・安心のまちづくりの推進など、「宇治市安全・安心まちづくり条例」「宇治市第3次防犯推進計画」に基づいて取り組みます。
- ・ 各小学校区を単位として、学校・保護者・地域の協働により、子どもの安全・安心を見守る地域環境づくりを推進します。

【具体的な施策】

◎新規、●拡充、○継続

- 「宇治市安全・安心まちづくり条例」「宇治市第3次防犯推進計画」に基づく取組の推進
 - 地域の防犯活動の促進
 - 通学路の安全確保、防犯灯の整備
 - 「安全・安心まちづくり推進会議」による地域防犯推進組織の連携強化
- 防犯推進組織の活動への支援(安全・安心まちづくり補助金)
- ◎防犯カメラの活用

(3) 安全なまちづくりに向けた地域コミュニティの活性化

- ・ 地域コミュニティは、災害時だけでなく日常生活に欠かせない基盤となるものです。互いに助け合い、安全で安心して暮らすことができるまちづくりをめざし、地域の身近な活動への積極的な参加を促進し、地域コミュニティの活性化に努めます。

【具体的な施策】

◎新規、●拡充、○継続

- ◎防災活動を通じた地域コミュニティづくりへの支援
- ◎市民主体の地域コミュニティづくりと担い手の発掘・育成

(4) ユニバーサルデザインのまちづくり

- ・ すべての人が安全に安心して活動できるように、ユニバーサルデザインのまちづくりを推進するために、まずは住環境や都市施設の計画的なバリアフリー化を推進します。

【具体的な施策】

◎新規、●拡充、○継続

- 市内の歩行空間のバリアフリー化推進
- 「宇治市交通バリアフリー全体構想（改訂版）」に基づく重点整備地区のバリアフリー化の推進
 - 1日当たりの利用者数が3千人以上ある鉄道駅については、平成32年度までにエレベーターまたはスロープを設置することを始めとした段差解消等の移動円滑化を実施
 - 既に基本構想策定済の大久保駅周辺地区・宇治駅周辺地区以外にも木幡駅周辺地区・黄檗駅周辺地区・伊勢田駅周辺地区を新たに重点整備地区に追加
 - 平成27年度に「木幡駅周辺地区交通バリアフリー基本構想」、平成28年度に「黄檗駅周辺地区交通バリアフリー基本構想」をそれぞれ策定し、平成32年度までの短期事業としてJR木幡駅およびJR黄檗駅にエレベーターを設置する他、駅周辺道路のバリアフリー化事業計画等を実施
 - 伊勢田駅周辺地区については、平成29年度に基本構想を策定予定
 - 策定した基本構想に基づくバリアフリー化事業の推進
- ◎都市公園のバリアフリー化の推進

目標 2 地域の魅力を活かした住まい・まちづくり

この地の自然とともに暮らす人々の営みが、それぞれの地域に個性豊かな文化を培っています。こうした地域の魅力を活かした住まい・まちづくりを進めていきます。

【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

(1) 良好な景観の形成と風致の維持の推進

- ・ 「宇治市まちづくり・景観条例」(平成 20 年 4 月施行) 及び「宇治市風致地区条例」(平成 27 年 4 月施行) に基づき、市民、事業者と協働で、良好な景観の形成と風致の維持を促進していきます。
- ・ 宇治市の自然・歴史文化資源を活かして、市民が誇りと愛着を持てる美しいまちなみ景観づくりを進めます。

【具体的な施策】

◎新規、●拡充、○継続

- 歴史的景観の保全・継承
- 良好な居住環境の整備及び景観形成の推進
- 自然的景観、歴史・文化的な景観の維持保全及び風致の維持
- ◎名勝指定の取組

(2) 世界遺産及び宇治川とその周辺景観の保全・継承

- ・ 「世界遺産」の平等院や宇治上神社など宇治川流域一帯の景観は宇治市民の「シンボル景観」であり、この景観を保全し、次世代に引き継ぐ、住まいづくり・まちづくりを推進します。

【具体的な施策】

◎新規、●拡充、○継続

- 世界遺産としての高い価値を誇る、宇治市民の「シンボル景観」の保全・継承
 - 中宇治地域(景観計画重点区域)における市民と行政の協働による景観保全の取組の推進
- 景観計画重点区域における良好な景観形成の推進
 - 地域のまちなみをより良くする工事を対象とした助成(景観形成助成制度)

【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

(1) まちづくりルールを活用した住環境の保全

- ・ 地区計画や建築協定、景観協定、地区まちづくり計画などの手法を活用して、地域の個性を活かした美しい住まいづくり・景観づくりを促進します。

【具体的な施策】

◎新規、●拡充、○継続

◎地区計画や建築協定、景観協定、地区まちづくり計画などのルールづくりに関する情報提供

→「宇治市まちづくり・景観条例」に基づくまちづくりのガイドブック

◎景観づくりのための活動への支援

→景観形成助成制度（景観計画重点区域内における工事を対象に助成）

→表彰制度の検討

(2) 開発事業に対する適切な指導・誘導

- ・ より良い住宅の供給及び地域の特性に応じた良好な居住環境の保全を図るため、民間開発事業について、「宇治市まちづくり・景観条例」に基づき、構想段階からの地域への周知を行うなど適切な指導を行います。

【具体的な施策】

◎新規、●拡充、○継続

◎「宇治市まちづくり・景観条例」に基づく、開発事業に対する指導

→構想段階からの地域への周知のための手続き、開発事業と紛争調整の手続き

目標3 多様な居住ニーズに対応した住まい・まちづくり

市民の暮らしの多様化にともなって、居住ニーズも多様化しています。これを踏まえ、誰もが暮らしに応じた住まいの選択ができるよう環境の整備を進めていきます。

【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

(1) 多様な居住ニーズへの対応

- ・ 少子化対策の一環として、地域優良賃貸住宅制度など民間賃貸住宅を活用した子育て世帯への適切な住宅供給を進めます。
- ・ 今後、一人暮らし高齢者や高齢者夫婦世帯の増加が想定されることから、福祉施策と連携しながら、高齢者向け優良賃貸住宅家賃減額補助制度など、高齢者が安心して賃貸住宅に入居できるよう情報提供を行い支援します。
- ・ 戸建て居住の高齢者世代や子育て世代のライフステージに応じたさまざまな移住・住み替えを支援する「移住・住みかえ支援機構（JTI）」（平成18年4月設立）の制度等の研究および広報活動など、生活の変化に合わせた住み替えシステムの検討を進めます。
- ・ 留学生など生活習慣の異なる外国人住民の円滑な地域居住を支援するため、情報提供等の充実に努めます。

【具体的な施策】

◎新規、●拡充、○継続

- 子育て世帯にゆとりある住宅供給の促進
 - 地域優良賃貸住宅の情報提供
- 高齢者の賃貸住宅入居に係る支援制度等の普及促進
 - 高齢者向け優良賃貸住宅家賃減額補助
 - 一般財団法人高齢者住宅財団による家賃債務保証制度の情報提供
- 高齢者が住みやすい住宅確保の促進
 - サービス付き高齢者向け住宅登録制度の普及啓発
- 住まい方に応じた、居住の場の柔軟な選択への支援の検討
 - 移住・住み替え支援情報の提供（「移住・住みかえ支援機構（JTI）」の紹介等）
- 公営住宅における福祉連携

京都府の事例：なごみりあ榎島（府営住宅榎島大川原団地）

府営住宅、交流スペース、社会福祉施設等を一体的に整備し、環境のハードとソフトの両面で地域活性化の拠点となる多様な仕組みを取り入れた多世代の交流の促進を図っています。

また、府営住宅では初めてとなる子育て世帯向けの専用住宅（期限付き入居）を導入し、世帯構成のバランスが取れた地域コミュニティの確保を図っています。

(2) 住宅ストック等を活用した子育て世帯の住環境の整備

- ・ 居住している地域で安心して子育てができるように、空き家などをはじめとした住宅ストック等を有効活用して、乳幼児とその保護者が安心して気軽に楽しく遊んだり、相互に交流することができる場の確保に努めます。
- ・ 放課後の子どもの安全な居場所づくりを推進するため、空き家などをはじめとした住宅ストック等を有効活用して、子どもが身近な地域で遊んだり学習することができる場や、地域との交流ができる場の確保に努めます。
- ・ 市営住宅においては、子育て世帯に配慮した入居制度により、適切な住宅供給を進めます。

【具体的な施策】

◎新規、●拡充、○継続

- ◎地域資源の活用による遊びや学び、交流の場の確保
- ◎民間施設の有効活用
- 市営住宅における子育て世帯への住宅供給

(3) 住宅ストックの活用に向けた住宅市場の流通促進

- ・ 住宅ストック数の充足を図ることができた今、地球環境の保全の観点からも、新規建設による住宅供給ではなく、既存住宅の円滑な流通を促進していく必要があります。既存住宅の性能や品質が適切に評価され、良質な住宅を市民が安心して取得できるよう、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」に基づく「住宅性能表示制度」等について、市民への情報提供や普及啓発を行います。

【具体的な施策】

◎新規、●拡充、○継続

- 住宅性能表示制度の情報提供・普及啓発
- 事業者等との協働による、安心できる住宅流通の促進

(4) 適切な維持管理・改善の推進による良質な住宅ストックの形成

- ・ 市民のニーズにあった良質な住宅が確保できるよう、また、ライフスタイルやライフステージの変化に対応したリフォームが行えるよう、住宅リフォーム等でのトラブルの防止を含め、良質なストック形成への誘導を図るための適切な情報提供を進めます。
- ・ 分譲マンションについては、「分譲マンション管理の手引き」を活用するなど、適切な維持管理を促進し、良好な住宅ストックの維持保全に努めます。

【具体的な施策】

◎新規、●拡充、○継続

- 住宅リフォームに係る情報提供
- マンションの適正管理に係る支援の充実
 - 「分譲マンション管理の手引き」の更新及び活用促進
 - マンション標準管理規約の改正などの情報提供

(5) 空き家の適正管理と有効活用の検討

- ・ 管理不全な空き家は、防犯・防災、景観、環境衛生の観点から周辺に悪影響を及ぼすおそれがあるほか、まちの活力の低下にもつながります。「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく特定空家等に対する対応のほか、発生予防の対策や利活用に向けた検討などの取組を進め、住宅ストック全体の質の向上を図ります。
- ・ 空き家は個人の財産であり、所有者が自らの責任によりの確に対応することが求められることから、管理不全な状態にならないように管理意識の啓発を行います。

【具体的な施策】

◎新規、●拡充、○継続

- ◎「空家等対策の推進に関する特別措置法」「宇治市空き家等の適正な管理に関する条例」による空き家対策の推進
 - 管理不全な空き家に対する指導・勧告等
- ◎空き家の活用や流通に関するアドバイザーの派遣
- ◎市民に対する管理意識の啓発
- ◎空き家の活用に向けた検討
 - 住宅関連事業者等との連携
 - 空き家相談会等の相談事業の検討
 - 空き家を活用した三世代近居支援事業の研究
 - 空き町家（伝統的木造家屋）の保存・活用に関する検討
- ◎空き家譲渡に係る税の特例措置

【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

(1) 住宅確保要配慮者への適切な住宅供給

- ・ 社会的要因や経済的要因などにより、多様な住宅確保要配慮者が発生しており、福祉施策やまちづくり施策等との連携のもとで、適切な住宅の供給を図ります。

【具体的な施策】

◎新規、●拡充、○継続

○福祉施策との連携による、住宅確保に困難を抱える人への支援

→賃貸住宅オーナー等への知識普及と意識啓発

→ケアマネジメントにおける住宅確保要配慮者への対応の強化

◎地域と連携した居住支援の推進

→京都府居住支援協議会における取組との連携

→国の補助制度等を活用した住宅セーフティネット機能の強化

○住宅セーフティネットの根幹を担う、公営住宅の役割の明確化

→DV 被害者等への一時入居制度など、社会情勢に応じた特定目的優先入居の検討

○災害時における被災者への居住支援（市営住宅の斡旋等）

(2) 市営住宅のストック活用と適正管理の推進

- ・ 市営住宅ストックの有効活用を図るため、「宇治市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、バリアフリー化や長寿命化に向けた計画的な修繕・改善を行い、市営住宅ストックの質の向上を図ります。
- ・ 住宅セーフティネットとしての公営住宅の観点から、適切な入居管理を行うとともに、団地のコミュニティの状況等にも配慮した総合的な観点での住宅管理に努めます。
- ・ 居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行えるよう、適正な公営住宅の戸数の把握に努めます。

【具体的な施策】

◎新規、●拡充、○継続

◎「宇治市公営住宅等長寿命化計画」に基づく長寿命化の推進

→市営住宅の計画的な修繕や改善事業の推進

○公平性・透明性を確保した適正な管理

→収入超過者対策を含めた、国の制度改正に基づく適正な執行

○住棟・団地単位での入居者コミュニティの醸成

目標4 協働の住まい・まちづくり

市民活動の多様化と歩調を合わせながら、市民・事業者・行政それぞれが主体性を発揮し、相互に補完する「協働の住まい・まちづくり」を進めていきます。

【基本方針7】 市民と行政の協働の住まいづくりの推進

(1) 市民の住まい・まちづくりの取組に対する支援

- ・ 地域のまちづくり活動を行う住民等に対し、相談や情報提供を行うとともに、認定された地区まちづくり協議会には活動費の助成やまちづくり専門家の派遣を実施するなど、まちづくり活動への支援の充実を図ります。また、まちづくりの担い手に情報や意見の交換の場を提供し、ネットワークの形成を促進します。
- ・ 地域の美化・緑化活動や子どもや高齢者の見守り活動など、住環境の向上に資する市民の主体的な活動を支援します。

【具体的な施策】

◎新規、●拡充、○継続

◎「宇治市まちづくり・景観条例」に基づくまちづくり活動への支援

→相談、まちづくり出前講座、まちづくり専門家の派遣、活動費の助成

◎地域のまちづくり活動の担い手の育成

→まちづくり塾の開催、まちづくりマイスターの登録

◎まちづくり活動の担い手への交流機会の提供

→うじ井戸端会議の開催

○住民自らが地域を知り学ぶ機会づくり

→まち歩きや地域資源の再発見などの自主的取組の促進

→地区まちづくり協議会活動と条例等の情報発信（パネル展の実施）

◎住環境の向上に資する市民の主体的な活動への支援

「うじ井戸端会議」（平成25年9月から）

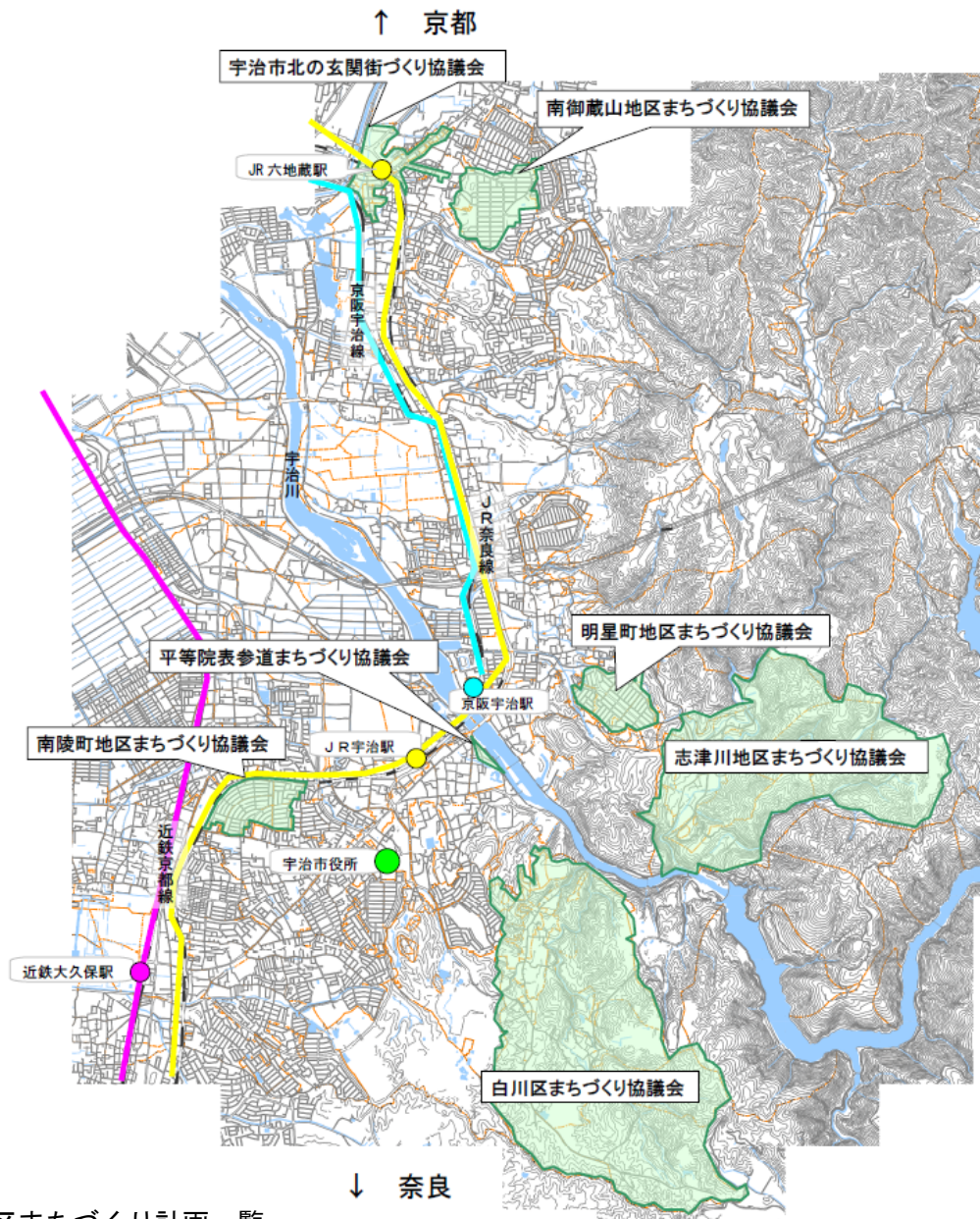
様々なまちづくり活動を行っている市民同士が、横のつながりをもちレベルアップを図ることを目的に市が開催し、専門家によるセミナー、まちづくりの課題に応じた職員によるプレゼンテーション、グループワーク、まち歩き等を行っています。平成21～23年度に市が主催したまちづくり塾の修了生であるまちづくりマイスター等が企画運営に加わり、まちづくりマイスターや地区まちづくり協議会のメンバーが参加しています。



◆地区まちづくり協議会一覧

認定年月日	地区まちづくり協議会の名称
平成 20 年 6 月 26 日	白川区まちづくり協議会
平成 20 年 12 月 8 日	南陵町地区まちづくり協議会
平成 21 年 8 月 14 日	南御蔵山地区まちづくり協議会
平成 21 年 9 月 25 日	宇治市北の玄関街づくり協議会
平成 22 年 2 月 8 日	志津川地区まちづくり協議会
平成 22 年 6 月 11 日	明星町地区まちづくり協議会
平成 28 年 12 月 26 日	平等院表参道まちづくり協議会

◆まちづくり協議会の活動区域（平成 29 年 1 月 1 日現在）



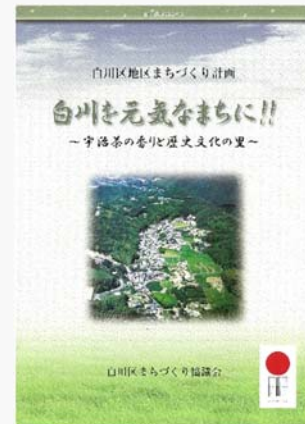
◆地区まちづくり計画一覧

認定年月日	地区まちづくり協議会の名称	地区まちづくり計画の名称
平成 23 年 10 月 14 日	南陵町地区まちづくり協議会	南陵町地区まちづくり計画
平成 28 年 8 月 26 日	白川区まちづくり協議会	白川区地区まちづくり計画

◆市民のまちづくり活動の事例

「白川区まちづくり協議会」(平成20年6月から)

宇治市教育委員会による白川金色院跡発掘調査の結果、良好な遺構が確認され、文化財指定に向けて当白川地域において講演会開催や学習会の取組を行いました。そのなかで、生活環境や農業茶業、地域福祉など地域の様々な課題が明らかになり、そのような様々な課題に取り組んでいくことが必要であるとの認識から協議会を設立し、「白川を元気なまちに!! ~宇治茶の香りと歴史文化の里」をキャッチフレーズに地域の課題や取組内容について記載した「白川区地区まちづくり計画」を策定しました。今後は、住民が豊かな自然と歴史文化を次の世代に守り伝えながら、いつまでも住み続けられるまちにするべく取り組んでまいります。



「南陵町地区まちづくり協議会」(平成20年12月から)

南陵町地区まちづくり協議会では、「宇治市まちづくり・景観条例」に基づき、住民の意見を聞きながら策定し市長の認定を受けたまちづくりのルール「南陵町地区まちづくり計画」により、建物の新築や解体等の際に発生するトラブル防止、良好な居住環境及び景観の保全に取り組んでいます。また、防犯や住環境保持の観点から管理不全な空き家・空き地等についても、所有者並びに管理者への適正な維持管理の依頼などを行っています。そして本地区が名実共に「安心・安全」に暮らせる町でいられるような活動を続けてまいります。



「安全・安心・快適な琵琶台ふれあい街づくり委員会 (AKB委員会)」(平成24年4月から)

琵琶台において課題となっていた「高齢化対策、一人暮らしの世帯のケア対策及び空き家増加対応策」「自治会自主防災のあり方」「将来の宇治琵琶台の姿をイメージしながらの自治会組織のあり方」「自治会基金の活用策」「自主建築協定の見直し及びゴミステーションのあり方」について、琵琶台自治会から諮問を受け、答申に向け活動を行っています。毎年、琵琶台自治会役員等を対象としたタウンウォッチングを行っています。



(2) 市民にわかりやすい住情報提供と相談体制の充実

- ・ 市民や事業者等との協働による住まい・まちづくりを展開していくため、住宅施策や支援制度など様々な住情報のわかりやすい提供に努めます。
- ・ 住まいに関する相談窓口については、住宅だけでなく福祉など多分野にわたるため、関係各課と連携するとともに、住宅関連事業者等との連携の強化に努め、多様な相談に対応できる仕組みづくりを検討します。
- ・ 次の世代を担う子どもたちが、より良い住まいと暮らしについて関心を持ち、理解を深めることができるよう、学校等と連携して、住まいについて学ぶ機会の創出に向けた検討を行います。

【具体的な施策】

◎新規、●拡充、○継続

●住まい・まちづくりに関する情報提供の充実

→ホームページや担当窓口における総合的な住情報の提供

◎多様な相談に対応できる仕組みづくりの検討

→関係各課や住宅関連事業者等との連携による相談事業の検討

◎大学やNPO等と連携した住教育の推進に向けた検討

第5章 住宅施策の推進に向けて

「みどりゆたかな住みたい、住んでよかった都市」の実現に向けた住まい・まちづくりのため、以下のような点を考慮しつつ、宇治市住宅マスタープランに掲げた住宅施策の推進を図っていきます。

①協働による住みよいまちづくりの展開

住みよいまちづくりの推進においては、市民、事業者、市がそれぞれに主体性を発揮すること、あわせて、相互に補完しあい協働で取り組むことが重要です。

本市では、各主体の適切な役割分担と協働によるまちづくりの一層の推進を図るため、「宇治市まちづくり・景観条例」が平成20年4月1日に施行され、条例に基づく取組が進められています。条例には、市民、事業者、市の協働によるまちづくりの仕組み、良好な景観の形成・保全を進めていく仕組み、また開発事業に関する手続きを定めていますが、今後、まちづくりの取組実践を通じて、よりよい住まいづくりをめざして、さらに具体的な展開を図っていくこととします。

②庁内連携の充実・強化

本計画では、住宅だけでなく、住環境に関わる多様な施策を位置づけています。今後、ますます多様化する住宅ニーズに対応し、住みよいまちづくりを推進していくためには、福祉や都市計画、環境など様々な分野との連携が必要です。

従って、庁内の関係各課の所管施策に関する情報共有を図るとともに、連携を強化しながら計画を推進していきます。

③国・府等との連携強化

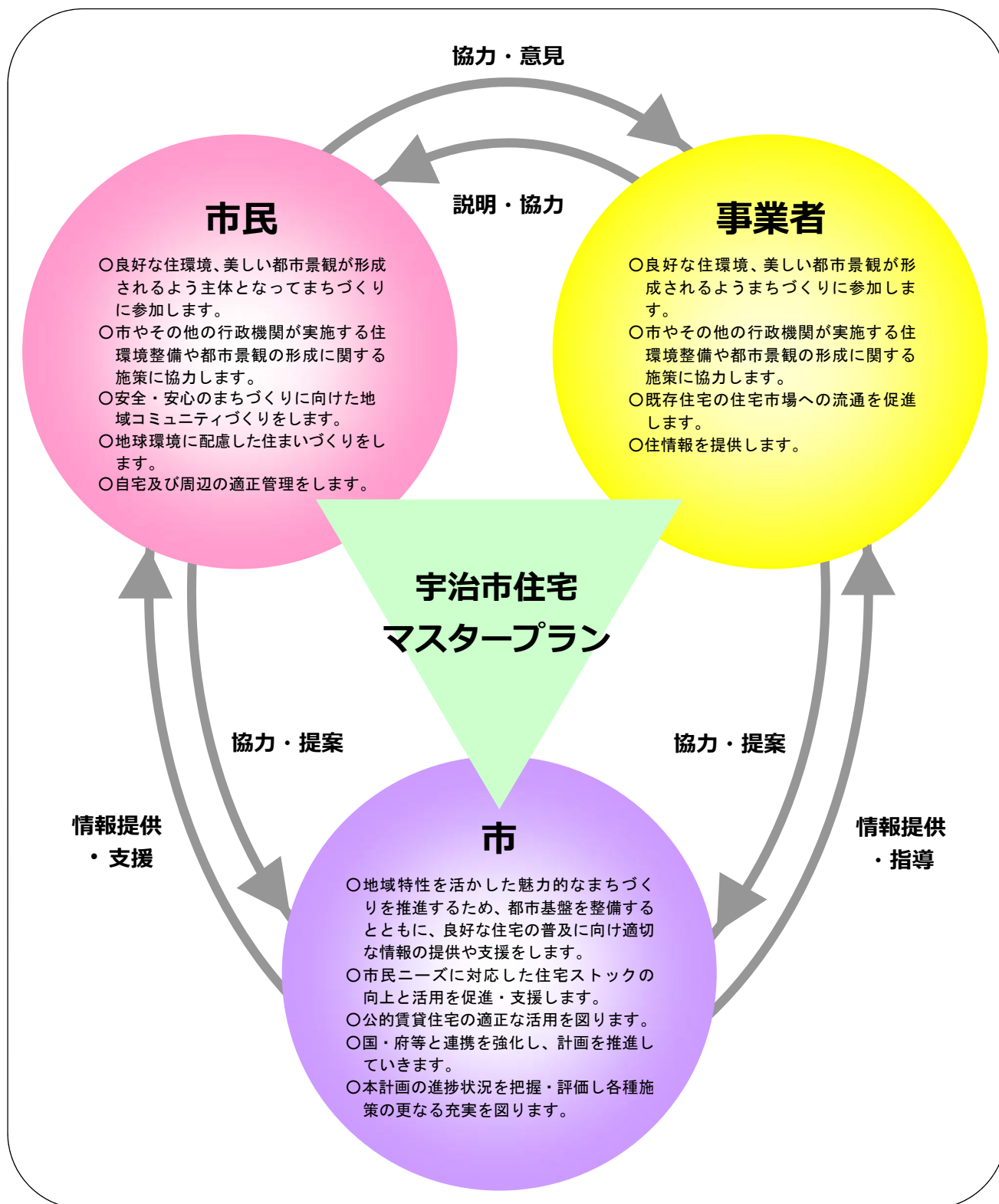
住宅施策・事業の実施にあっては、地方自治体が単独で対応できないものもあり、国や京都府等による支援や連携が必要です。

従って、宇治市住宅マスタープランの推進にあたっては、「住生活基本計画（全国計画）」及び「京都府住生活基本計画」を踏まえるなかで、関係機関との連携を一層強めていくこととします。

④計画の適切な進行管理

本計画は、現況を起点としてこれからの取組の目標と方向性、具体的な取組内容等を示すものとなります。したがって、それを有意義なものにしていくため、その進捗を把握・評価していくとともに、社会的・経済的状況に応じて取組の見直しも行う中で、さらなる充実を図っていくこととします。

宇治市住宅マスタープランの推進体制と役割分担



資料編

計画検討の経緯



宇治市住宅マスタープラン（改訂版）策定委員会委員名簿



宇治市住宅マスタープラン（改訂版）策定委員会設置要項



市民意見募集（パブリックコメント）実施結果



用語解説

計画検討の経緯

年 月 日	事項・内容
平成 28 年 7 月 28 日	第 1 回 宇治市住宅マスタープラン（改訂版）策定委員会 ・趣旨説明と現況・課題について ・市民アンケート調査について
平成 28 年 8 月 29 日 ～ 9 月 12 日	市民アンケート調査の実施
平成 28 年 11 月 24 日	第 2 回 宇治市住宅マスタープラン（改訂版）策定委員会 ・市民アンケート調査結果について ・宇治市住宅マスタープラン（改訂版）[初案]について
平成 28 年 12 月 21 日 ～平成 29 年 1 月 25 日	市民意見募集（パブリックコメント）の実施 ・意見提出者数 3 人、意見数 10 件
平成 29 年 2 月 13 日	第 3 回 宇治市住宅マスタープラン（改訂版）策定委員会 ・パブリックコメント結果について ・宇治市住宅マスタープラン（改訂版）[最終案]について

宇治市住宅マスタープラン（改訂版）策定委員会委員名簿

平成 28 年 7 月 28 日現在

氏 名	役 職 等	区 分
◎ 高田 光雄	京都大学大学院工学研究科教授	学識
○ 森 正美	京都文教大学総合社会学部教授	
長村 隆造	宇治防犯協会会長	団体
金森 清正	一般社団法人京都府建築士事務所協会理事	
谷口 元毅	公益社団法人京都府宅地建物取引業協会副会長	
長谷川 笑子	宇治市介護者（家族）の会代表	
宇都木 充雄	市民公募	市民
山崎 信子	市民公募	
竹村 好史	京都府建設交通部住宅課長	行政
星 川 修	宇治市福祉こども部長	
斉 藤 剛	宇治市健康長寿部長	
木下 健太郎	宇治市都市整備部長	
安田 修治	宇治市建設部長	

（敬称略、◎委員長、○副委員長）

宇治市住宅マスタープラン（改訂版）策定委員会設置要項

（目的）

第1条 本市における住宅・住環境施策の指針となる宇治市住宅マスタープラン（改訂版）を策定するため、宇治市住宅マスタープラン（改訂版）策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

（所掌事務）

第2条 委員会は、宇治市住宅マスタープラン（改訂版）の策定に関する意見の交換、調整等を行う。

（組織）

第3条 委員会は、次の各号に規定する者のうちから市長が委嘱する。

- （1）学識経験を有する者
- （2）関係団体の従事者
- （3）市民の代表者
- （4）行政関係者

（任期）

第4条 委員の任期は、市長が委嘱する日から宇治市住宅マスタープラン（改訂版）の策定作業が完了するまでの間とする。

（委員長及び副委員長）

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

- 2 委員長は、委員の互選により定める。
- 3 副委員長は、委員長が指名する。
- 4 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 5 委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、副委員長がその職務を代理する。

（会議）

第6条 委員会の会議は、委員長が召集し、委員長は会議の議長となる。ただし、委員委嘱後最初の会議の招集は、市長が行う。

- 2 委員会の会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。
- 3 委員長は、必要があると認められるときは、委員以外の者を会議に出席させ、説明若しくは意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。
- 4 委員会は、原則として公開する。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、建設部住宅課において処理する。

(その他)

第8条 この要項に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会の会議に諮って定める。

附則

この要項は、平成28年7月28日から施行する。

市民意見募集（パブリックコメント）実施結果

1. 募集方法

募集期間：平成 28 年 12 月 21 日（水）から平成 29 年 1 月 25 日（水）まで

周知方法：市政だより、ホームページに掲載

市役所住宅課窓口・行政資料コーナー及び主な公共施設への配架

提出方法：郵送、FAX、E メール、市民の声投書箱へ投函、持参

2. 提出された意見の概要

①意見提出者数及び意見数

意見提出者数 3 人

意見数 10 件

②内容別意見数

基本方針 1 「良質な住宅ストックづくり」に関する事	2 件
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」に関する事	1 件
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」に関する事	2 件
住宅マスタープラン全体に関する事	2 件
その他の意見	3 件
合計	10 件

3. 宇治市住宅マスタープラン（改訂版）〔初案〕に寄せられたご意見及び本市の考え方について

分類	ご意見の概要	ご意見に対する本市の考え方	修正の有無
基本方針1 「良質な住宅ストックづくり」	家屋の耐震性のみならず、耐火性もあわせて促進してもらいたい。	建築物の耐火性の確保については建築基準法に基づき一定の耐火性の確保に努めています。	無
	一人暮らし高齢者で昭和40年代後半に建てられた長屋風の戸建て持ち家に住んでいるが、経済的余裕もなく耐震工事ができない。	耐震化への支援としては、基本方針1（1）の「安全性を重視した住まいづくり - 既存住宅の耐震化の促進」において、「宇治市建築物耐震改修促進計画」を策定し、既存住宅・建築物の耐震化や減災化の施策のひとつとして耐震診断や耐震改修の助成を行っており、今後もこうした支援を推進していきます。	無
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」	宅地開発する土地はプランに沿ったもののみ認めるようにしてほしい。	宅地開発については、基本方針4（2）の「開発事業に対する適切な指導・誘導」のとおり、本市の都市計画や景観計画などまちづくりに関する計画とともに各種要綱、技術基準に適合したものとなるよう、「宇治市まちづくり・景観条例」に基づき、開発事業者に対して指導を行います。	無
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」	年金（国民・企業）を合算した金額で生涯入居、ケアがある公的ホームができれば望ましい。	高齢者の住宅確保については、基本方針5（1）の「多様な居住ニーズへの対応」において、福祉部局と連携を行いながら、高齢者向け優良賃貸住宅家賃補助を行うとともに、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、①住まいのバリアフリー化の推進（住宅改造助成等）、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」による、優良な高齢者向け住宅の整備促進）、③住まい確保困難者への支援（環境上の理由や経済的な理由などにより自立生活等が困難な高齢者を対象とした「養護老人ホーム」や「高齢者あんしんサポートハウス」のようなセーフティネット機能を持った施設の設置法人との連携強化等）といった施策に取り組んでいます。	無
	耐震工事をしていない家屋や、生前の家具が残されたままの空き家でも購入希望者を紹介してもらえるような仕組みが欲しい。	空き家の有効活用については、基本方針5（5）の「空き家の適正管理と有効活用の検討」の中で空き家の活用に向けた検討を行うものとしています。	無

分類	ご意見の概要	ご意見に対する本市の考え方	修正の有無
住宅マスタープラン全体に関する こと	若者の住宅問題にほとんど触れられていないように思える。条例を設けて若者の定住を促進している自治体もあるので、若者のための住宅施策を充実させて欲しい。	若い世代に向けた住宅施策としては基本方針5で子育て世代に対する施策、基本方針6(1)の「住宅確保要配慮者への適切な住宅供給」を掲げています。その他若者のための住宅施策につきましては、挙げていただいた自治体事例なども参考にさせていただきながら、今後研究していきます。	無
	前回のマスタープランの評価と今回どう見直したかがよくわからない。各施策に具体的なKPI(重要業績評価指標)を設定して評価してはどうか。	本プランは住宅・住環境に関わる方針を示すものですので、事業評価のような具体的な数字をあげて評価することは難しいため、住宅を取り巻く現況・課題を基に必要な施策について見直しを行っております。KPIの設定等については次回の見直し・改訂時の検討課題とさせていただきます。	無
その他	スーパーに客が少なくなり閉店しないか心配なので対応策を考えてほしい。	本プランは住宅・住環境に関わる方針を示すものですので特に言及はしておりませんが、いただいたご意見は関係部局と情報共有するとともに、参考とさせていただきます。	無
	安定した信頼性のある企業を誘致し地元雇用を促進する。	本プランは住宅・住環境に関わる方針を示す計画ですので特に言及はしておりませんが、いただいたご意見は関係部局と情報共有するとともに、参考とさせていただきます。	無
	個人の開業医などは高齢化が見受けられるため対応策を考えてほしい。	本プランは住宅・住環境に関わる方針を示すものですので特に言及はしておりませんが、いただいたご意見は関係部局と情報共有するとともに、参考とさせていただきます。	無

用語解説

あ

■**NPO (NonProfit Organization)** : ボランティア活動などの社会貢献活動を行う、営利を目的としない団体の総称。このうち「NPO 法人」とは、特定非営利活動促進法 (NPO 法) に基づき法人格を取得した「特定非営利活動法人」の一般的な総称です。法人格の有無を問わず、様々な分野 (福祉、教育・文化、まちづくり、環境、国際協力など) で、社会の多様化したニーズに応える重要な役割を果たすことが期待されています。

か

■**環境共生住宅** : 地球温暖化防止等の地球環境保全を促進する観点から、地域の特性に応じ、エネルギー・資源・廃棄物等の面で適切な配慮がなされるとともに、周辺環境と調和し、健康で快適に生活できるよう工夫された住宅及び住環境のこと。

■**CASBEE (建築物総合環境性能評価システム)** : ビルや集合住宅等の大規模な建物を対象とし、二酸化炭素など建築物の環境負荷と、環境品質・性能のマイナス・プラス両面を総合化して性能を評価するしくみ。建築物の環境性能を客観的に示し、ランク付けなどに利用することができます。

■**グループホーム** : 疾病や障害により、日常的な生活に介護・介助を要する人が、専門職員等による支援をサービスとして利用しながら、地域社会の中で小集団により生活する、居宅介護の一形態をいいます。

■**ケアマネジメント** : 本人の生活 (福祉) 課題に即応したサービス利用のために、地域の多様な社会資源を調整し有効に組み合わせることをいいます。

■**景観行政団体** : 景観法により定義される景観行政を司る行政機構のことをいいます。政令指定都市又は中核市にあっては地方自治体が、その他の地域においては基本的に都道府県がその役割を担います。このほか、都道府県知事と協議し同意を得た市町村の区域では、市町村が景観行政団体となります。景観行政団体は、景観法に基づいた項目に該当する区域に景観計画を定めることができます。

■**高齢者向け優良賃貸住宅** : 平成 13 年施行の「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づいて、国や県、各市町村の認定事業者が建設する、低廉な家賃で高齢者の方が入居できる民間の賃貸住宅で、高齢者の身体機能に対応した設計・設備、緊急通報システム等を備えるとともに、一部家賃補助が適用されます。平成 23 年 10 月に制度が廃止され、サービス付き高齢者向け住宅制度として一体化されました。

さ

■**最低居住面積水準・誘導居住面積水準** : 最低居住面積水準とは、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として不可欠な住宅の面積に関する水準のことをいいます。また、誘導居住面積水準とは、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準をいいます。

■**サービス付き高齢者向け住宅** : 面積要件やバリアフリー構造等の一定の基準を満たし、見守りや生活相談等の高齢者を支援するためのサービスを提供する高齢者向け住宅のことであり、都道府県知事への登録が必要。「高齢者の居住の安定確保に関する法律 (高齢者住まい法)」の改正 (2011 年 (平成 23 年) 4 月公布、10 月施行) に伴い、これまでの高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度、高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画の認定制度等は廃止となり、サービス付

き高齢者向け住宅の登録制度に一本化されました。

■**収入超過者**：市営住宅の入居者が当該市営住宅に引き続き3年以上入居している場合において、宇治市市営住宅条例の規定により認定された収入が基準を超えると、当該入居者を収入超過者として認定します。

■**住宅ストック・住宅フロー**：ストックとは備蓄、在庫のこと。住宅ストックという場合、既に建設されている住宅のことをいいます。逆に、新規建設や滅失などを捉えるときは、住宅フローといえます。

■**住宅セーフティネット**：セーフティネットとは、落下防止の防護網のこと。転じて、誰もが住宅に困らないような社会的対応の全体を「住宅セーフティネット」といいます。

■**住宅リフォーム**：住宅の改築や改装のこと。主には、住宅の内外装の改装や設備の取替、間取りの変更、耐震補強、バリアフリー化などによります。

■**住宅性能表示制度**：住宅品質確保促進法に基づく制度で、住宅を買うときや建てるとき等の便益のため、住まいの性能をわかりやすい尺度と公正な評価で表示するものです。

■**重要文化的景観**：2004年（平成16年）の文化財保護法で新たに設けられた文化財の種類の中で、「地域における人々の生活又は生業及び当該地域の風土により形成された景観地で我が国民の生活又は生業の理解のため欠くことのできないもの」を文化的景観といえます。この中で特に重要なものが重要文化的景観として選定されています。

■**新エネルギー**：自然エネルギーとリサイクル・エネルギーの「再生可能エネルギー」と「従来型エネルギーの新利用形態」に分けられます。「技術的に実用化段階に達しつつあるが、経済

性の面から普及が十分でないもので、石油に代わるエネルギーの導入を図るために特に必要なもの」と政策的に定義されていることから、太陽光発電・熱利用、風力発電等については含みますが、実用化段階に達した水力発電や研究開発段階にある波力発電等は含みません。

■**新耐震設計（新耐震基準 ⇄ 旧耐震基準）**：昭和56（1981）年6月1日の建築基準法施行令の改正において耐震設計基準が大幅に改正され、これ以降を一般的に「新耐震基準」、それ以前の基準を「旧耐震基準」と呼んでいます。新耐震基準では、設計の目標として、大地震（関東大震災程度）に対しては建築物の構造上の主要な部分にひび割れ等の損傷が生じて、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないこととしています。

■**世界遺産**：文化遺産及び自然遺産を人類全体のための世界遺産として損傷、破壊等の脅威から保護し、保存することが重要であるとの観点から、国際的な協力及び援助の体制を確立することを目的として世界遺産条約（世界の文化遺産及び自然遺産の保護に関する条約）が、1972年の第17回ユネスコ総会で採択されました。日本は1992年にこの条約を批准し締約国となっています。世界遺産は、この条約に基づいてリストに登録された、世界的に「顕著な普遍的価値」をもつ記念物、遺跡、自然の地域など、国家や民族を超えて未来世代に引き継いで行くべき人類共通のかけがえのない地球の「自然」や人間によって創造された「文化」の遺産のことをいいます。本市平等院と宇治上神社は、世界文化遺産「古都京都の文化財」の構成要素です。

た

■**耐震改修**：地震に対する安全性の向上を目的として、建築物の増築、改築、修繕若しくは模様替又は敷地の整備をすることです。

■**耐震診断**：予想される大地震に対して、その建物が必要な耐震性能を保有しているかどうかを判断するために行う手法です。

■**地区計画、建築協定、景観協定**：地区計画とは、住民と自治体の協働によって、地区の課題や特徴を踏まえた将来像を都市計画に位置づけ「まちづくり」を進めていく手法です。建築協定とは、一定の区域の住民が全員の合意によって、建築基準法に上乘せした建築の制限を設け、互いにこの基準に従うことを約束する制度です。また、景観協定とは、土地や建物の持ち主などがつくった都市景観を形づくる建物、広告、樹木などのルールを、市長が認定する制度です。地区計画のような強制力がない反面、内容は自由です。

■**DV（ドメスティック・バイオレンス）**：直訳すると「domestic＝家庭内の」「violence＝暴力」となり、家庭内の様々な形態の暴力を指しますが、わが国では「夫やパートナーなど、親密な間柄にある、またはあった男性から女性に対してふるわれる暴力」という捉え方が一般的になってきています。

な

■**21世紀住宅リフォーム資金**：住宅のバリアフリー化、耐震化などの修繕工事について、その資金を融資する京都府の制度です。

は

■**ハザードマップ**：過去の災害記録や科学的な研究・調査などをもとに、主として自然災害による被害を予測し、その被害範囲を地図化したもので、災害発生の予測地点、被害の拡大範囲、被害程度、避難経路・避難場所と避難方法などの情報についても表示することで、市民利用の便益を図っています。

■**バリアフリー**：もともと建築物や道路におい

て段差など移動に係る物理的な障壁（バリア）を取り除かれた状態を指します。ノーマライゼーションの考え方の普及等に伴って、徐々に意味・内容が拡大され、今日では、障害のある人の社会参加の障壁となるもの全般が取り除かれた状態のことをいいます。障壁には、物理的なものだけでなく、社会的、心理的、制度的なものをも含みます。ノーマライゼーションとは、一般的には「障害のある人を含む社会的支援の必要なすべての人達に、普通の市民の通常的生活状態を提供すること」を目的として掲げる概念であり、通常化や正常化等と邦訳されます。

ま

■**密集地**：道路・公園などの公共施設が未整備で、老朽化した木造住宅の密集する地域のことをいいます。このような地域では延焼しやすく、避難や消火・救出活動が困難なため、防災上の危険性が高いということになります。

や

■**ユニバーサルデザイン**：「できるだけ多くの人が利用可能であるように製品、建物、空間をデザインすること」と定義されます。バリアフリーが障壁に対処するのに対して、ユニバーサルデザインは障害の有無、年齢、性別、国籍、人種等にかかわらず多様な人々が気持ちよく使えるようにあらかじめ都市や生活環境を計画する考え方です。もともとは日常生活に用いる工業製品のデザインについて用いられた用語です。

宇治市住宅マスタープラン（改訂版）

発行／宇治市建設部住宅課

住所／〒611-8501 宇治市宇治琵琶 33 番地

電話／0774-20-8740