資料２

まちの課題に対する検討について（中長期課題）

第５回　検討委員会　資料

令和３年６月２日（水）

近鉄小倉駅周辺地区まちづくり検討委員会

事務局　宇治市都市整備部都市計画課

まちの課題に対する検討について（中長期課題）

1　まちの中長期課題課題に対する検討のながれについて

●前回（第４回）までで、設定したゾーンごとに「特性・課題」を抽出し、
下図のように**「まちづくりの方向性」►「まちの将来像」**と検討した

●今回（第５回）で、ゾーンそれぞれの「まちの将来像」を実現するための中長期課題に対する具体的な取り組み方針（案）について、
にぎわい　くらし　の視点に分けて確認する

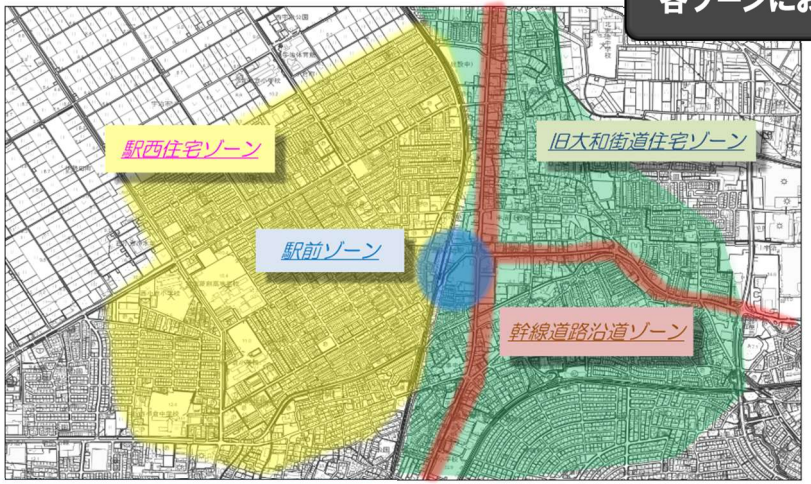
各ゾーンにおける将来像（案）

駅前ゾーン

まちづくりの方向性
- 駅アクセス性の改善（短期）
- 鉄道による地域分断改善（短期）
- まちの玄関にふさわしい にぎわいのある空間の創出

▼

まちの将来像（にぎわい）
- » バリアフリーで東西へアクセスしやすい駅（短期）
- » 送迎エリアのあるアクセスしやすい駅前（短期）
- » 人の交流・多様な商業施設などでにぎわう駅前



駅西住宅ゾーン

まちづくりの方向性
- 生活利便性の向上
- 商業ポテンシャルを活かした にぎわいの創出
- 防災性の向上
- 住環境の改善

▼

まちの将来像（にぎわい　くらし）
- » 生活と商いが融合した活気あるまち
- » 安全で暮らしやすい住宅地

幹線道路沿道ゾーン

まちづくりの方向性
- 生活利便性の維持・向上
- 住環境の改善

▼

まちの将来像（にぎわい　くらし）
- » 良好なアクセス性を活かした商業施設などによる、にぎわいのある沿道

旧大和街道住宅ゾーン

まちづくりの方向性
- “ふるさと”のまちなみ継承

▼

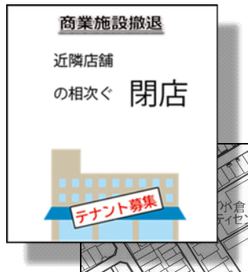
まちの将来像（くらし）
- » “ふるさと”のまちなみを活かした住宅地

⇨ ●行政のみでなく市民参画・協働により中長期課題に対して取り組んでいくことで、
人口減少・少子高齢社会の中においても、定住人口の維持・増加により持続的に発展するまちを目指す

にぎわい

駅前ゾーン

特性・課題



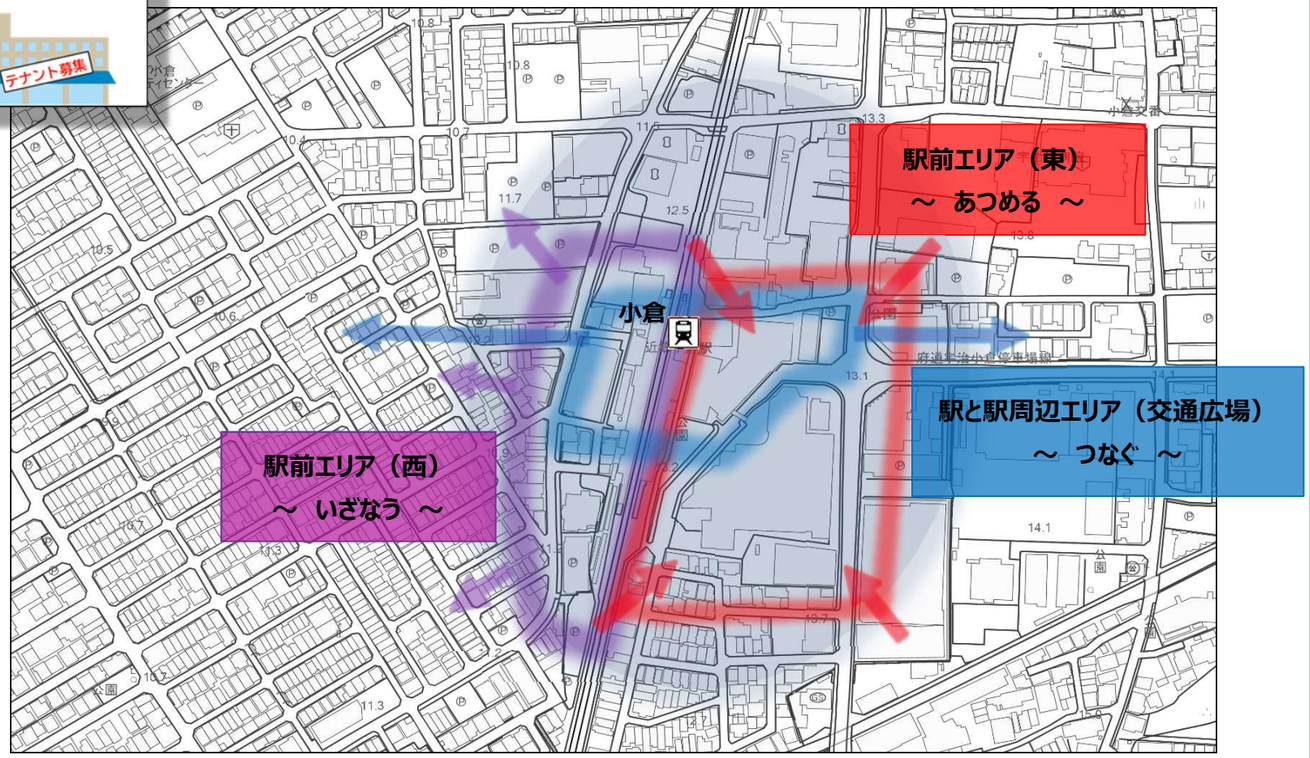
まちづくりの方向性

まちの玄関にふさわしい
にぎわいのある空間の創出

▶

まちの将来像

人の交流・多様な商業施設などで
にぎわう駅前



具体的な取り組み方針（案）

駅前商業地の活用
（駅東）
"あつめる"ポテンシャルのある商業施設等の立地を促す

▼

事業者への"まちの将来像"に沿った土地利用の協力要請

（要請例）
- ●にぎわい創出施設：商業施設・店舗・文化施設等
- ●オープンスペースの創出：公開空地

駅前商業地の活用
（駅西）
"いざなう"ための駅西口既存店舗によるまちの活性化

小規模商業の振興
商店組合等の連携を活用した駅東西に立地する小規模店舗の連なり・つながりによるまちの活性化

▼

宇治市産業戦略に基づく支援等

- ●事業のしやすい環境づくり
  - ＞商店街等への補助
    - ・・・イベントや共有施設の設置、情報発信事業への補助
- ●市内産業の情報発信
  - ＞魅力的な市内企業情報の発信
    - ・・・市内企業や市内産品等を情報発信するための パンフレットやウェブサイトの作成
  - ＞商店街の活性化支援
    - ・・・商店街等の情報発信や消費拡大に向けた取り組みへの支援
- ●事業の担い手の確保
  - ＞新規起業家への開業資金の補助
    - ・・・新たに起業する人や第二創業を行う人に対して、その経費の一部を補助

にぎわい

駅西住宅ゾーン

特性・課題

まちづくりの方向性

商業ポテンシャルを活かした
にぎわいの創出

生活利便性の向上

まちの将来像

生活と商いが融合した
活気あるまち

具体的な取り組み方針（案）

＋小規模商業の振興＋
商店組合等の連携を活用した駅東西に立地する小規模店舗の連なり・つながりによるまちの活性化

▼

宇治市産業戦略に基づく支援等

- ●事業のしやすい環境づくり
  - ＞商店街等への補助
    - ・・・イベントや共有施設の設置、情報発信事業への補助
- ●市内産業の情報発信
  - ＞魅力的な市内企業情報の発信
    - ・・・市内企業や市内産品等を情報発信するための パンフレットやウェブサイトの作成
  - ＞商店街の活性化支援
    - ・・・商店街等の情報発信や消費拡大に向けた取り組みへの支援
- ●事業の担い手の確保
  - ＞新規起業家への開業資金の補助
    - ・・・新たに起業する人や第二創業を行う人に対して、その経費の一部を補助

幹線道路沿道ゾーン

特性・課題

まちづくりの方向性

生活利便性の維持・向上

まちの将来像

良好なアクセス性を活かした
商業施設などによる
にぎわいのある沿道

具体的な取り組み方針（案）

＋商業施設などによる沿道のにぎわい創出＋
駅前のにぎわい拡大との相乗効果による沿道の活性化

▼

駅から広がるまちの成長に伴う沿道のにぎわい増大

- ・駅における交通結節機能の向上 → 沿道ゾーンへのアクセス機会の増大
- ・駅周辺の活性化 → 沿道ゾーンでの生活利便施設の需要増

▼

まちの成長に伴う更なるにぎわい創出施設の立地誘導

くらし

駅西住宅ゾーン

特性・課題

高い浸水リスク

内水・外水氾濫時の

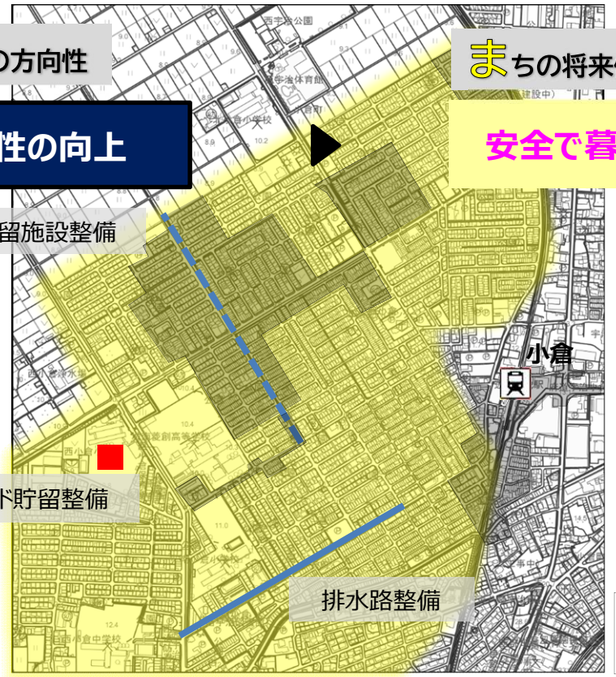
浸水リスク

まちづくりの方向性

防災性の向上

まちの将来像

安全で暮らしやすい住宅地



内水氾濫区域

幹線道路沿道ゾーン

特性・課題

ラッシュ時の混雑

抜け道に　迂回

高い交通利便性

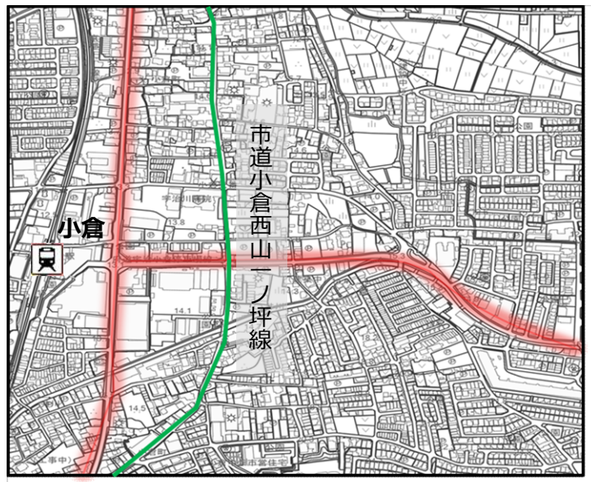
駅（近鉄・JR）
幹線道路　近い

まちづくりの方向性

住環境の改善

まちの将来像

良好なアクセス性を活かした商業施設などによるにぎわいのある沿道



具体的な取り組み方針（案）

継続的な浸水対策

宇治市公共下水道（洛南処理区）雨水排除計画による雨水対策事業の実施

▼

雨水流出抑制施設等の整備

局地的豪雨の際に一時的に雨水を貯留することにより、排水路の負担を軽減し、浸水リスクの低減に努める

- ●グラウンド貯留の整備
  - ＞西小倉小学校：H29実施済み
    グラウンドに2,100㎥の雨水を貯留
- ●地下貯留施設の整備
  - ＞小倉町堀池地区：R3実施中
    道路の地下にΦ2,400mmの貯留管を設置
    2,400㎥の雨水を貯留
- ●排水路の整備
  - ＞市道南浦西浦線：H27～H30実施済み
    既存排水路の負担軽減のため、道路の地下にΦ700mmのバイパス管を設置

具体的な取り組み方針（案）

良好なアクセス性の維持・向上

交通安全対策事業等の推進

▼

歩行者安全対策の実施

- ●旧大和街道（市道小倉西山一ノ坪線）の歩行者安全対策（実施済み）

交通渋滞の解消

- ●道路の安全性・快適性向上のための道路改良の検討

通過交通の低減

- ●周辺土地利用の変化に対応できる道路網の検討

くらし

駅西住宅ゾーン

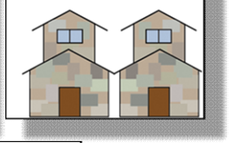
特性・課題

旧耐震建物

旧耐震建物が過半数

家屋老朽化

築 30 年以上が 60%



高建蔽・狭小敷地

平均建ぺい率 60%

平均面積 68m²

空き家の増加

局地的（H30）

約9%

私道混在

私道 多い

当初開発時期

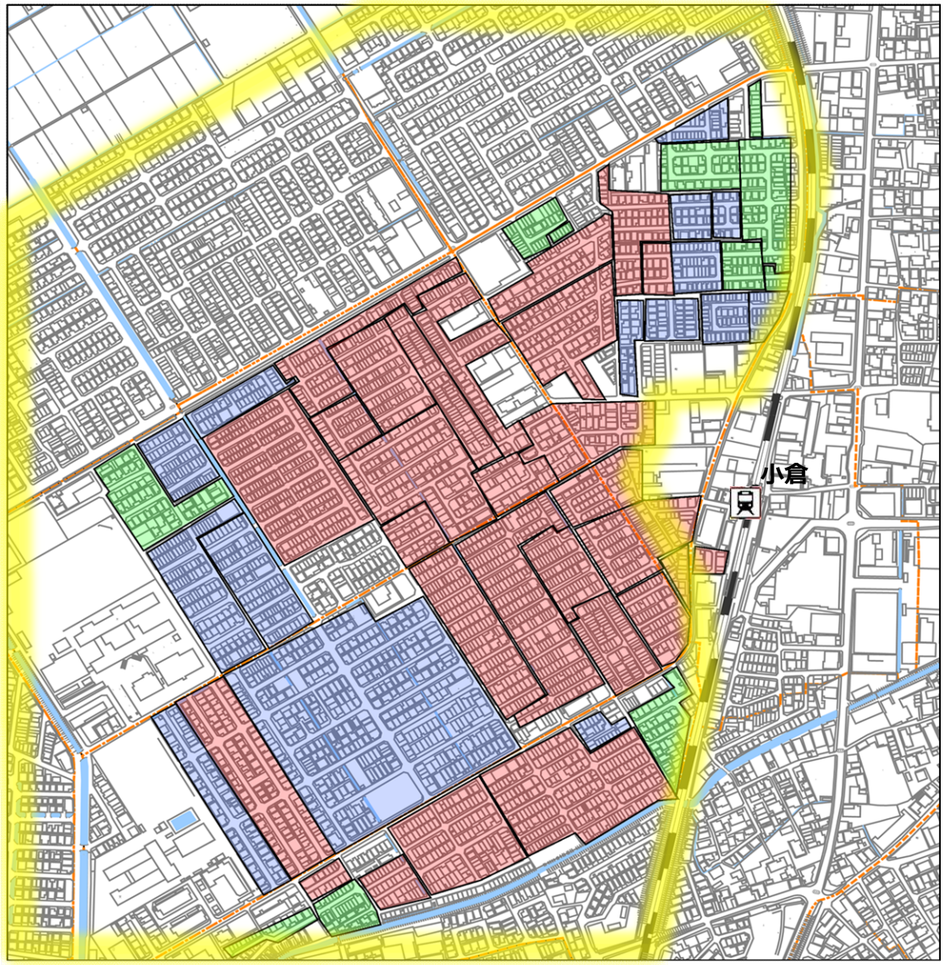
- 第1期（S39～42）
- 第2期（S43～47）
- 第3期（S48～）

まちづくりの方向性

住環境の改善

まちの将来像

安全で暮らしやすい住宅地



具体的な取り組み方針（案）

住宅ストックの質向上と活用促進

管理やリフォーム等の推進による住宅ストックの質の向上、流通・利活用の促進

▼

宇治市空き家等対策計画に基づく支援等

- 管理不全な空き家等の発生抑止
  - ＞空き家等に関する市民意識の啓発や制度の周知に努め、適正な管理が行われていない空き家等の発生を抑止し、地域住民の生活環境を保全
- 空き家等の流通・利活用の促進
  - ＞地域ごとの需要を踏まえた空き家等の流通や利活用に結びつくような情報提供や相談体制の充実

土地境界の明確化

- 土地境界の明確化などによる土地利用、不動産流通促進の後押し

地区内道路（私道）の市道認定

私道の市道認定の取り組み促進

▼

宇治市市道認定基準等に関する要綱の改正（H30）

- 市道認定基準の見直しなどによる私道の市道認定の後押し
  - ＞自治会等が認定申請への取り組みを起こしやすくなる
  - ＞すでに取り組みがスタートしているものの取り組みが停滞している自治会等の負担を軽減

くらし

旧大和街道住宅ゾーン

特性・課題

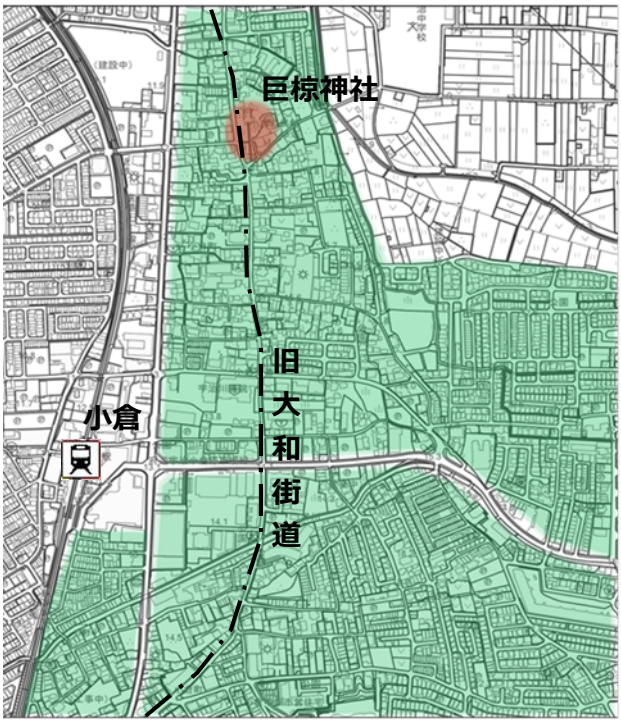
まちづくりの方向性

“ふるさと”の まちなみ継承

▶

まちの将来像

“ふるさと”のまちなみを 活かした住宅地



具体的な取り組み方針（案）

景観計画重点区域設定の検討

旧大和街道の巨椋神社周辺において景観計画等により景観形成を図る検討

▼

宇治市景観計画に基づく検討

- 景観計画重点区域の拡大検討
- 景観重要建造物の指定（景観形成を意識した改修）