

近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本計画(素案)

目 次

1. 基本計画の策定にあたって

(1)基本計画策定の目的・趣旨	1
(2)対象範囲	1
(3)上位・関連計画における基本計画の位置づけ	2
1)基本計画の位置づけ	2
2)上位計画	2
(4)基本計画策定に係る検討体制	5
1)近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想推進会議	5
(5)近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想の概要	5
1)まちづくり基本構想図	5
2)段階的な取組イメージ	6

2. まちづくりプランの検討

(1)まちづくりプラン検討のながれ	7
(2)整備の検討(駅前ゾーン)	8
1)駅前広場の整備について	8
2)自由通路の整備について	10
3)実現化方策について	11
4)都市計画について	12
5)まとめ(整備の方向性)	14
(3)にぎわいの創出	18
1)民間活力によるにぎわい	18
2)観光ネットワークの構築	18
(4)関連事業	20
1)基本構想の推進	20

3. 基本計画図

(1)駅前ゾーン(イメージ)	21
(2)関連事業(イメージ)	22

1. 基本計画の策定にあたって

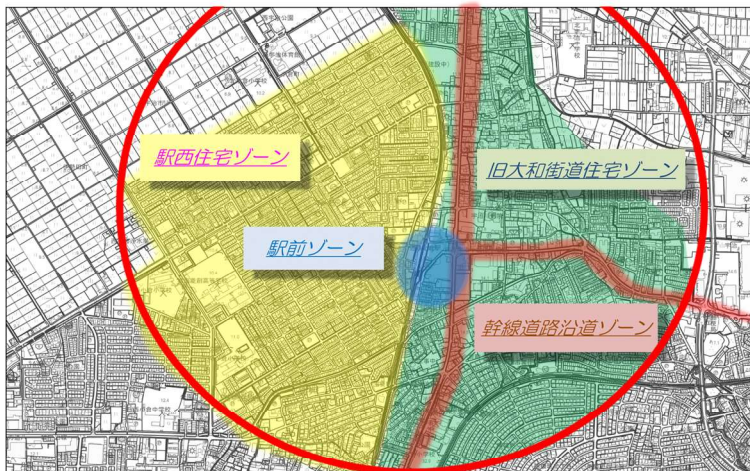
(1) 基本計画策定の目的・趣旨

近鉄小倉駅周辺地区は、都市計画マスタープランにおいて「地域拠点」と位置付けており、日常生活をおくる上で利便性が高く、暮らしやすい環境を形成することに加え、市内の代表的な商業集積地である特徴を踏まえた更なる発展、人を集める新たな魅力の創出を図るとともに、他拠点との魅力の共有や連携を図るなど、新しい特色を持った拠点を目指しています。令和4年3月には、将来のあるべき姿を見据えたまちづくりを総合的に検討し進めるため、近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想(以下、「基本構想」という。)を策定しました。

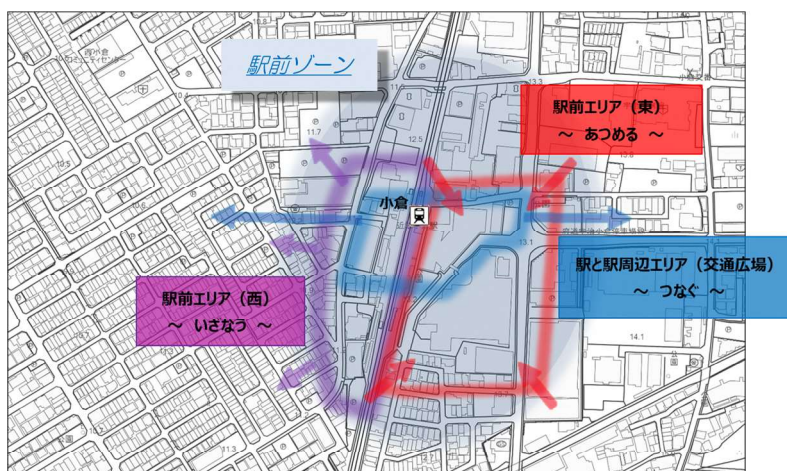
まちづくりの将来像を示した基本構想を踏まえつつ、駅前広場や都市計画道路等、都市基盤施設の整備や土地利用計画について検討するとともに、その実現に向けた事業手法等についても検討し、「近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本計画」(以下「基本計画」という。)として、とりまとめています。

(2) 対象範囲

基本構想では、駅周辺地区を4つに区分し、それぞれでまちづくりの方向性などを示しています。本基本計画では、基本構想で示した短期(早期)に整備すべき都市基盤を中心に、主に駅前ゾーンにおける具体的な方針や整備の方向性についてまちづくりのプランとしてまとめます。



基本構想におけるゾーン区分

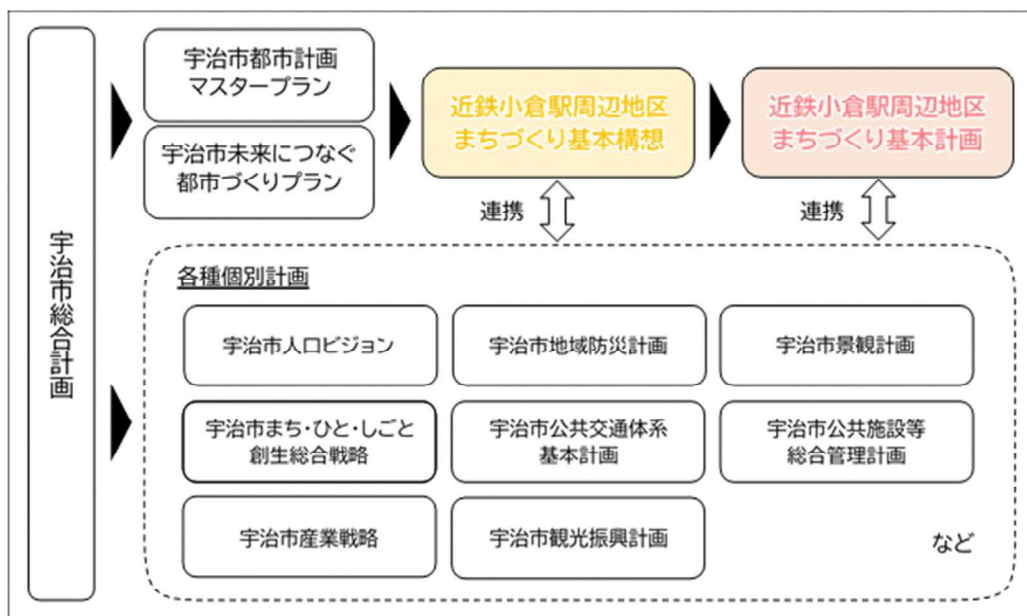


基本構想における駅前ゾーン(検討範囲)

(3)上位・関連計画における基本計画の位置づけ

1)基本計画の位置づけ

本基本計画は、「宇治市第6次総合計画」(令和4年～令和15年)、「宇治市都市計画マスタープラン」、「宇治市未来につなぐ都市づくりプラン」等における本地区の位置づけを受け、まちの将来像や方向性を定めた基本構想を実現するための方針や事業をまとめたものです。



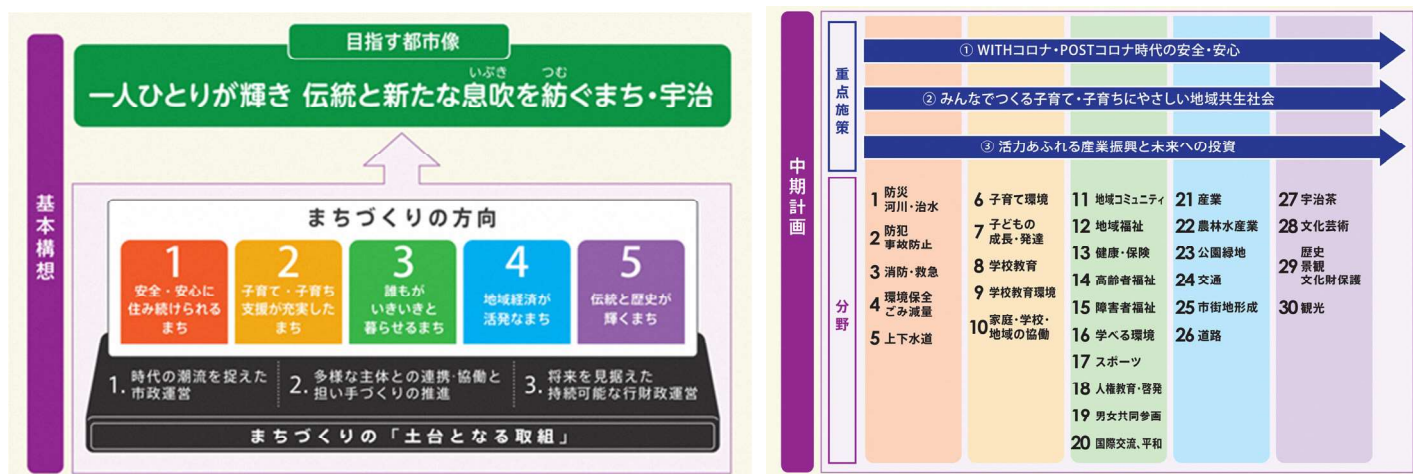
基本計画の位置づけ

2)上位計画

①第6次総合計画(令和4年3月)

第6次総合計画では、目指す都市像として「一人ひとりが輝き 伝統と新たな息吹を紡ぐまち・宇治」を掲げ、目指す都市像の実現のための目標として5つの「まちづくりの方向」を、目指す都市像の実現のための土台目標として3つの「まちづくりの土台」を示しています。

近鉄小倉駅周辺地区のまちづくりについては総合計画の重点施策「活力あふれる産業振興と未来への投資」として位置けており、将来の発展につながる基盤整備としています。



目指す都市像と実現のための目標

②都市計画マスタープラン(令和4年5月)

都市計画マスタープランでは、総合計画で定めた都市像を実現するための基本理念として「ともに築く 魅力ある未来への都市」を掲げ、4つの「基本目標」を定めています。

— 基本理念 —

ともに築く 魅力ある未来への都市

宇治らしさを活かした選ばれる都市づくり

多様な住まい方・働き方を支える都市づくり

総合的に災害リスクに対応できる都市づくり

地域と地域が相互に連携し支え合う都市づくり

基本理念と4つの基本目標

近鉄小倉駅周辺地区は、都市計画マスタープランにおいて将来的な市街地の範囲として「市街地ゾーン」に位置し、日常生活をおくるうえで利便性が高く暮らしやすい環境の形成を目指す「地域拠点」とされています。

【地域拠点】

- ・公共交通の利便性を活用することを念頭に、日用品を主体とした商業施設や生活利便施設などを基本とし、様々な生業の商業や歴史・文化が重層的に織りなす、魅力ある多様な交流の場を創出
- ・市内の代表的な商業集積地として、ニンテンドーミュージアムが設置されることによる相乗的な発展、人を集める新たな魅力の創出

③未来につなぐ都市づくりプラン(令和6年3月)

未来につなぐ都市づくりプランは、まちづくりの将来像を描いた総合的な指針である「宇治市都市計画マスタープラン」の一部で、都市計画マスタープランに実効性を持たせるアクションプランとして位置付けています。

都市計画マスタープランの将来都市構造を実現するため、都市計画マスタープランで掲げている都市づくりの基本目標の実現を目指すこととし、その実現に向けて都市機能や居住の誘導を図っていきます。

【近鉄小倉駅周辺エリア】

■拠点の特性

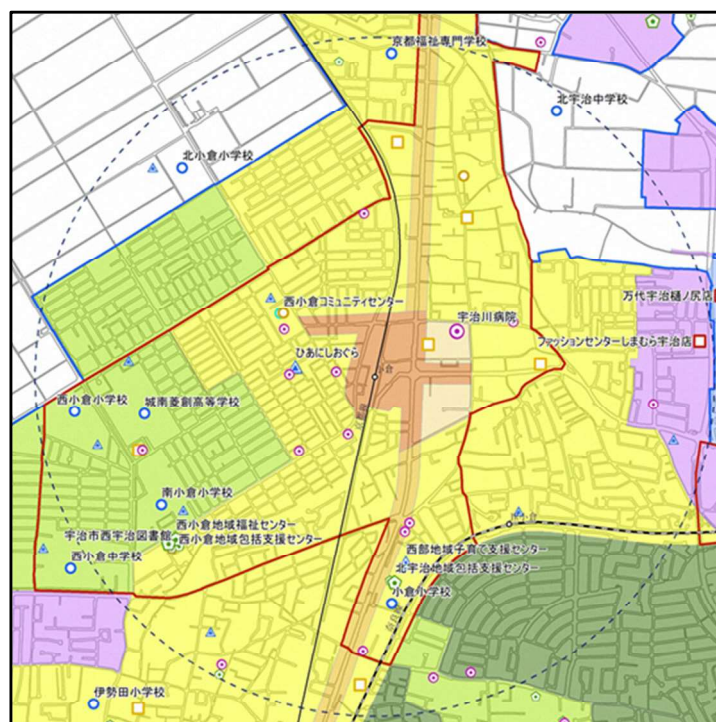
- ・旧大和街道沿いに茶商が立地するなど歴史あるまちなみが残っている
- ・近鉄小倉駅周辺は商業や業務機能が集積する地域

■拠点における都市機能誘導の考え方

- ・市内の代表的な商業集積地として、ニンテンドーミュージアムが設置されることによる相乗的な発展、人を集める新たな魅力の創出
- ・他の拠点との魅力の共有や連携を図るなど、新しい特色を持った拠点をめざす

近鉄小倉駅周辺エリアの誘導施設

分野	施設
医療	病院
商業	大規模小売店舗
高齢者福祉	地域福祉センター
子育て	地域子育て支援拠点
教育・文化・観光	小中一貫校
	図書館
	地域交流施設
	文化施設



近鉄小倉駅周辺エリア

1)近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想推進会議

近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想

基本計画における検討項目

- 駅前広場(駅東口)
- 自由通路
- 駅前広場(駅西口)
- 都市計画規制
- 実現化方策

提示

近鉄小倉駅周辺地区
まちづくり基本構想推進会議

・学識経験者、地域団体、
関係団体、行政団体

意見

基本計画(素案)

意見

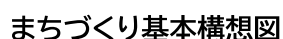
市民・住民・関係者

・地域説明会・オープンハウス

近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本計画

(5) 近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想の概要

近鉄小倉駅周辺における住環境の改善や商業の活性化、また駅前広場の設置や地下通路のバリアフリー化など日常生活に直結する課題に加え、防災機能の強化など多くの課題に対して、将来のあるべき姿を見据えたまちづくりの方向性を定めています。



各ゾーンにおけるまちづくりの方向性・まちの将来像

ゾーン	まちづくりの方向性	まちの将来像
駅前ゾーン	・駅アクセス性の改善 ・鉄道による地域分断改善 ・まちの玄関にふさわしい にぎわいの空間の創出	・バリアフリーで東西へアクセスしやすい駅 ・送迎エリアのあるアクセスしやすい駅前 ・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	・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	・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	・住環境の改善 ・生活利便性の維持・向上	・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	・“ふるさと”のまちなみ継承	・“ふるさと”のまちなみを活かした住宅地

2) 段階的な取組イメージ

各ゾーンの将来像の実現に向け、「にぎわい」「くらし」の視点から各ゾーンにおける取り組みとその着手時期を検討しています。

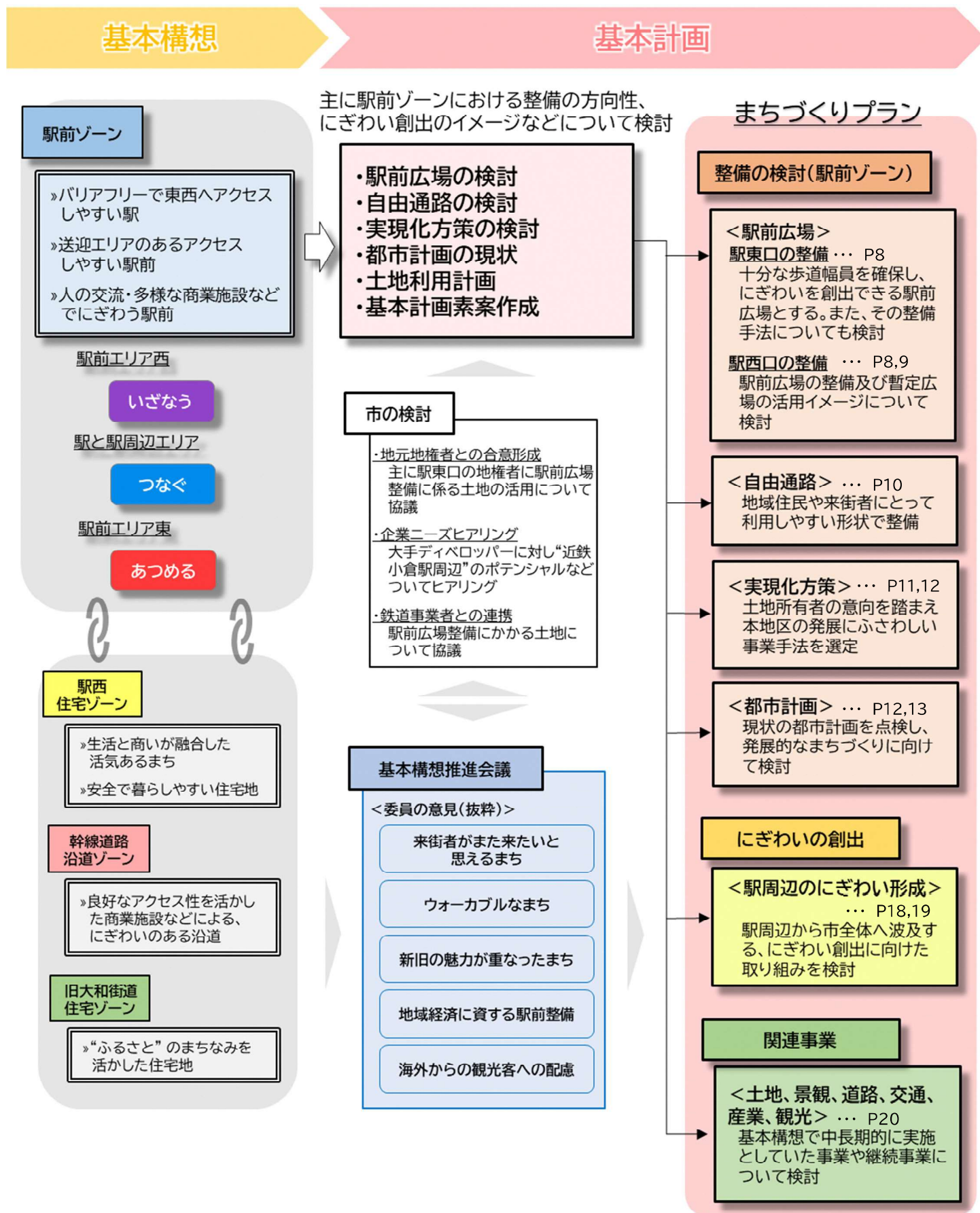
段階的な取組イメージ

区分	取り組み方針	近鉄小倉駅周辺地区における具体的な取り組み内容	取り組み着手時期の目標イメージ			ゾーン
			早期	中期	長期	
にぎわい	交通結節機能の強化	▶ 東西分断改善としての駅舎整備	○			駅前
		▶ 周辺土地利用動向を考慮した駅前広場・駐輪場整備	○			駅前
	駅前商業地の活用	▶ 事業者への“まちの将来像”に沿った土地利用の協力要請	○			駅前
	小規模商業の振興	▶ 宇治市産業戦略に基づく支援等	○			駅前
	商業施設などによる沿道のにぎわい創出	▶ 駅から広がるまちの成長に伴う沿道のにぎわい増大		○		幹線
くらし	継続的な浸水対策	▶ 雨水流出抑制施設等の整備	○			駅西
	良好なアクセス性の維持向上	▶ 歩行者安全対策の実施	○			幹線
		▶ 交通渋滞の解消		○		幹線
		▶ 通過交通の低減			○	幹線
	住宅ストックの質向上と活用促進	▶ 宇治市空き家等対策計画に基づく支援等	○			駅西
		▶ 土地境界の明確化	○			駅西
	地区内道路(私道)の市道認定	▶ 宇治市市道認定基準等に関する要綱の改正(H30)	○			駅西
	景観計画重点区域設定の検討	▶ 宇治市景観計画に基づく検討	○			旧大和

※「早期:1～5年、中期:6～10年、長期:11年～」を想定

2. まちづくりプランの検討

(1) まちづくりプラン検討のながれ



(2)整備の検討(駅前ゾーン)

1)駅前広場の整備について

①駅東口の整備

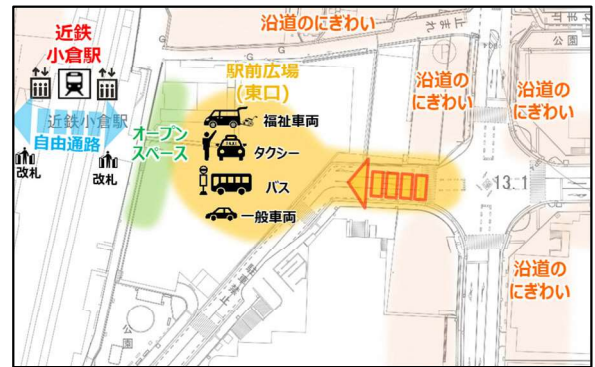
【ロータリーの規模・機能】

・規模

約 2,800 m²以上(※駅前広場運用指針)

・機能(停留スペース)

バス、福祉車両、タクシー、一般車両



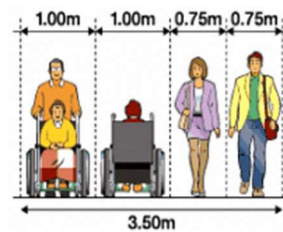
駅東口施設配置計画(イメージ)

【歩道幅員】

・4.0m以上(有効幅員 3.5m+施設帯 0.5m)

【オープンスペース】

・駅前の待合・休憩スペース、地域イベントの開催や移動型店舗が出店できる滞留スペースの配置を検討し、にぎわいの創出を図る



歩道幅員のイメージ

出典:設計便覧_道路編 (国土交通省 近畿地方整備局)

推進会議での意見

- ・人が安全・快適に歩けるよう配慮した駅前広場の整備を(ウォーカブルな駅前広場)
- ・小倉駅周辺は公園が少ないので、緑の確保を

②駅西口の整備

【ロータリーの規模・機能】

・規模

約 800 m²

・機能(停留スペース)

福祉車両、タクシー、一般車両

【歩道幅員】

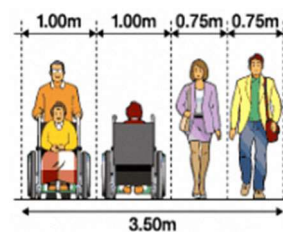
・4.0m以上(有効幅員 3.5m+施設帯 0.5m)
(駅東口と同様)



駅西口施設配置計画(イメージ)

【駅前広場(暫定)】

- ・駅周辺整備の工事ヤードとしての利用を見込んだ規模のロータリー
- ・本整備までの期間は、地域活性化に資する取り組みなどにオープンスペースを活用



歩道幅員のイメージ

出典:設計便覧_道路編 (国土交通省 近畿地方整備局)



駅前広場(西口)暫定整備



市営駐輪場(西口)

推進会議での意見

- ・暫定駅前広場の停車スペースが利用しづらい形状のように感じる
- ・暫定駅前広場の利用において、停車ルールを設けるなど、運用上の工夫を

③駅周辺の状況と整備イメージ(駅西口・東口：R6)

▶駅西口の現状



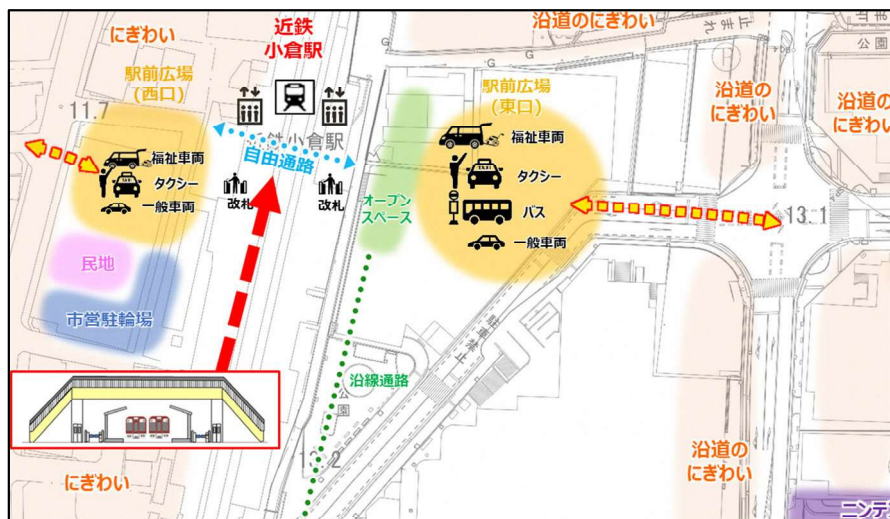
- ・暫定駅前広場 : R6.3.30 供用開始
- ・駐輪場 : R6.3.30 供用開始

▶駅東口の現状



- ・民有地 : 約 12,500 m²
- ・公共用地(公園) : 418 m²

▶駅周辺の整備イメージ

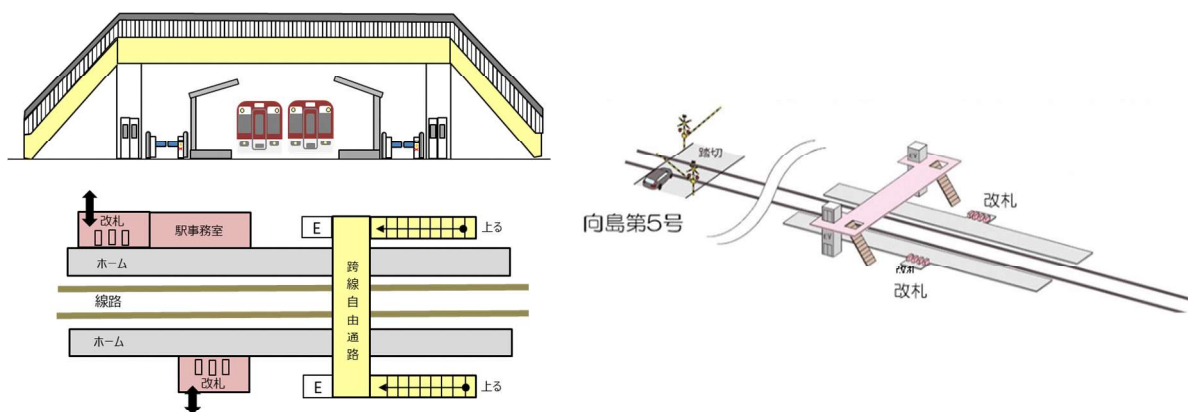


駅前広場(西口)	整備イメージ	駅前広場(東口)
福祉車両・タクシー・一般車両	機 能	バス・福祉車両・タクシー・一般車両
約800㎡	規 模	約2,800㎡以上
幅員 4.0m以上(施設帯含む)	歩道幅員	幅員 4.0m以上(施設帯含む)
既存駅前広場より一回り大きな駅前広場の整備を行い、停車スペース等を利用しやすい形状を検討	そ の 他	駅前の待合・休憩スペース、地域イベントの開催や移動型店舗が出店できる滞留スペースとして、オープンスペースの設置を検討

2)自由通路の整備について

【 形状 】

- ・跨線自由通路



跨線自由通路のイメージ(近鉄小倉駅周辺地区まちづくり検討委員会資料より)

【 幅員 】

- ・通路幅員 …3.5m以上 (道路移動等円滑化基準(国土交通省))
- ・階段幅員 …2.0m以上 (設計便覧 道路編(国土交通省 近畿地方整備局))

【 機能 】

- ・エレベーター … 設置 (道路移動等円滑化基準(国土交通省))
- ・エスカレーター … 人の流れの変化を見定めながら、要否の検討
- ・案内サイン … 多言語対応の案内サインの設置などの検討

推進会議での意見

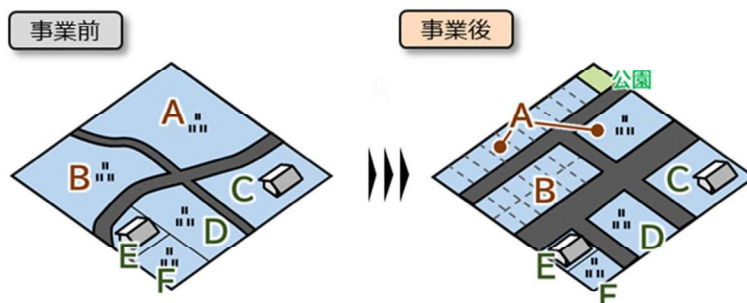
- ・自由通路の整備を早急に
- ・エスカレーター設置の検討を

3)実現化方策について

駅東口の市街地整備実現のため、以下の事業手法などの活用を検討する。

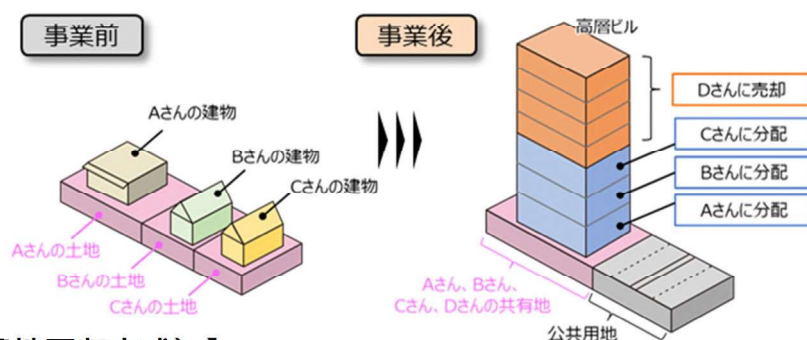
【 土地区画整理事業 】

- ・道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業



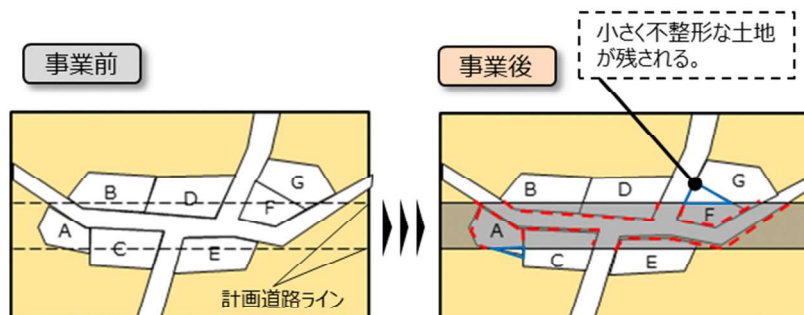
【 市街地再開発事業 】

- ・土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的に、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を図る事業



【 街路事業(用地買収方式) 】

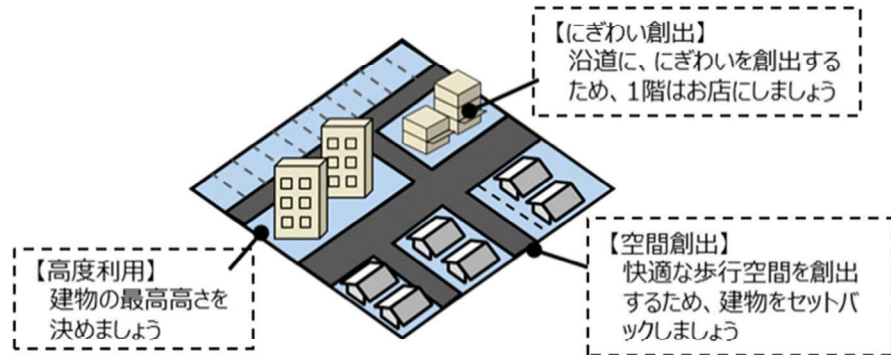
- ・道路・公園等の公共施設として整備に必要な土地だけを買収して行う事業



手法	土地区画整理事業	市街地再開発事業	街路事業(用地買収方式)
特徴	・区域内の地権者の意向に柔軟に対応できる ・事業後の土地の形が整形となる ・地権者調整や手続きに時間を要する	・高度利用により、土地の有効活用ができる ・建築物の計画や工事に関する協議、調整に時間を要する ・地権者は土地の一部を公共地として提供する可能性がある	・事業に必要な土地だけについて地権者と交渉することとなり、内容が明確 ・小規模で不整形な土地が残される場合がある

【 地区計画 】

- ・地区の実情に合った、よりきめ細かい規制を行う制度
- ・区域の指定された用途地域の規制を強化・緩和することができ、各街区の整備及び保全を図る



推進会議での意見

- ・事業手法について、街路事業(用地買収方式)では不整形な土地が残ってしまう
- ・土地区画整理事業などの市街地整備手法を活用する方が残った土地が整形になるなどメリットが大きい

4)都市計画について

①都市計画道路



都市計画道路整備状況

【 都市計画決定 】

3・6・5 八幡荘宇治線

当初決定：昭和32年6月15日

最終決定：平成24年4月27日

3・4・1国道24号線

当初決定：昭和32年6月15日

最終決定：平成24年4月27日

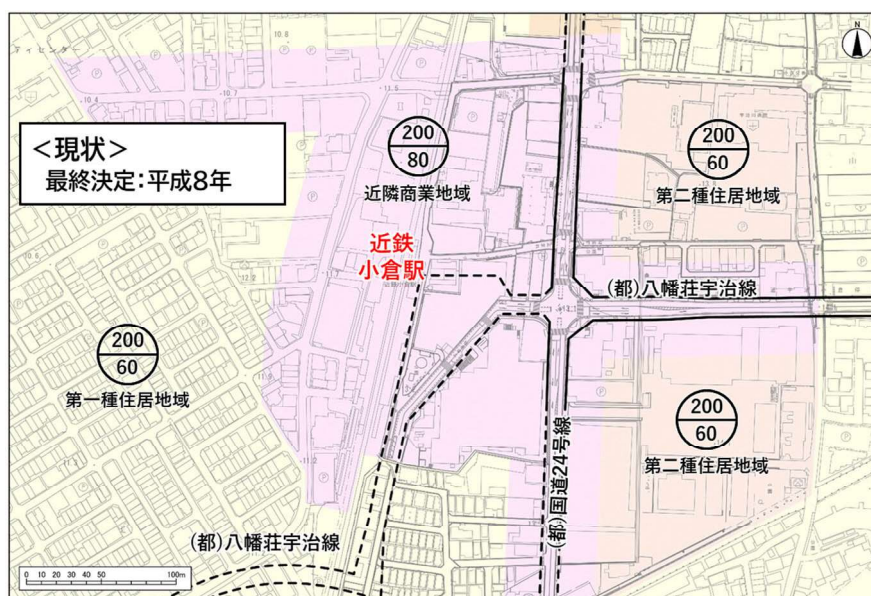
【検討内容】

- ・都市計画道路の見直し
- ・駅前広場の形状について検討・点検
- ・駅前広場の進入口となる府道の交差点形状を点検

②都市計画規制

【現状】

- ・近隣商業地域
建ぺい率 80%
容積率 200%
第四種高度地区
- ・第一種住居地域
建ぺい率 60%
容積率 200%
第三種高度地区
- ・第二種住居地域
建ぺい率 60%
容積率 200%
第三種高度地区



都市計画決定状況

【上位計画】

・マスタープラン(地域別構想:小倉地域)

駅前のアクセス性の良さを活かした上で、任天堂資料館(仮称)の新たな魅力を加え、主要地方道城陽宇治線沿道には魅力ある商業・業務集積を誘導します

・宇治市未来につなぐ都市づくりプラン

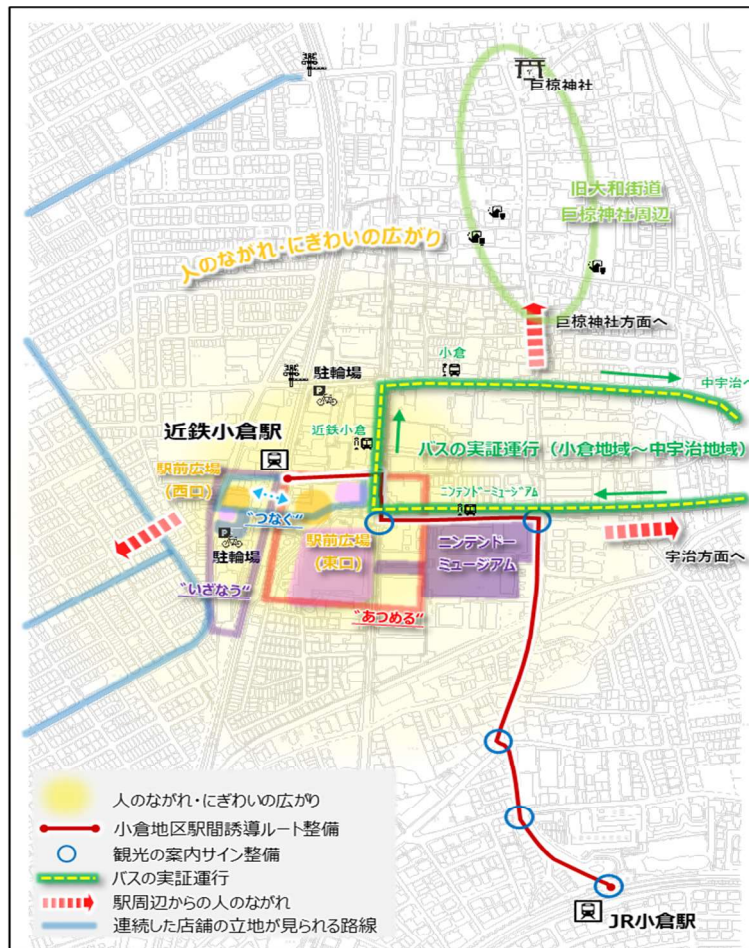
個性的で特色ある生活と商いが融合した活気あるまちをめざすとともに、地域拠点としてふさわしい機能を集め、駅を中心とした暮らしやすいまちをめざすため、民間事業者の活力も活用し、土地の利用の高度化を図るなど、人を集める新たな魅力の創出を検討します

【企業ヒアリング(令和5年)】

「容積率200%ではやや不足すると思われ、緩和することで、定住人口の増加や、地区のにぎわい創出につながる」といった意見が複数有り

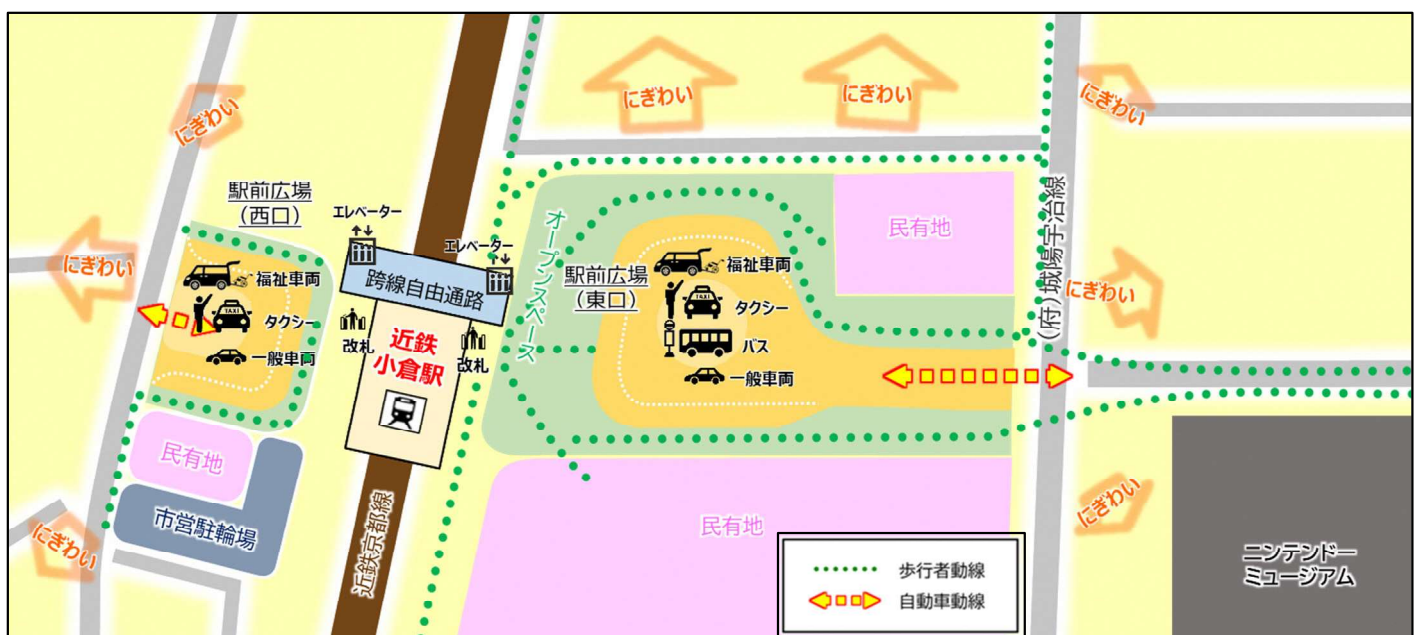
推進会議での意見

- ・にぎわい創出に資する施設導入(商業施設、公共空地)を行う事業者に対しては、容積率緩和などのインセンティブを与えても良いのではないか



駅周辺における人のながれ・にぎわいの広がり(イメージ)

駅前整備後の歩行者や車両の動線を意識しつつ、駅前ゾーンから周辺へ
にぎわいを波及させることも見据えた駅前広場・自由通路の配置を基本とする



駅前広場と自由通路の配置イメージ

※現時点でのイメージであり、今後の協議により変更となる場合があります

②事業手法について

事業手法の考え方

- ・土地所有者の意向を踏まえた、近鉄小倉駅周辺地区の発展にふさわしい事業手法を検討



個々の土地利用の意向にも沿い、土地所有者がまちづくりの一員として、にぎわいの創出にも積極的に参加できる**土地区画整理事業**を軸に検討を進める

③都市計画の点検

都市計画(道路)

- ・(都)八幡荘宇治線の必要性、代替性を考慮して実現性について検討を行い、都市計画審議会で審議

都市計画(規制)

- ・発展的なまちづくりに向けて、官民連携したまちづくりが出来るよう、現状の都市計画規制のあり方を点検していく
- ・近鉄小倉駅周辺地区に適した都市計画規制となるよう、地区計画の導入なども含めて都市計画審議会で審議



都市計画道路(東口駅前広場を含む)の見直しや、
土地区画整理事業に係る都市計画の手続きについて進めていく

④今後の進め方とながれ

以下に土地区画整理事業を軸に検討した場合のながれを示す

事業内容		R6年度まで	R7年度以降
まちづくりプラン		基本構想の策定	基本計画の検討
市街地整備事業			地権者協議 事業手法の選択 個別手法の計画
都市計画	事業手法(土地区画整理事業)		都市計画の決定
	道路		点検・見直し
	規制		点検・見直し
駅前広場	東口	駅前広場の規模等検討	関係者協議 造成等設計 詳細設計 整備
	西口	駅前広場の規模等検討	関係者協議 詳細設計 整備
自由通路		自由通路の検討	近鉄協議 詳細設計 整備

※今後の協議などにより変更となる場合があります

- ・都市計画道路や土地区画整理事業に係る**都市計画決定までの手続き**を概ね**2年程度**で行いつつ、並行して鉄道事業者との協議も重ねながら、事業に係る基本設計等を進めていく
- ・駅周辺の**都市計画規制の点検**を早期に実施し、必要に応じて見直しを図る
- ・本基本計画を基に、詳細な検討や**土地所有者および関係団体との調整**を図り、早期の事業化を目指す

(3)にぎわいの創出

1)民間活力によるにぎわい

推進会議での意見

- ・にぎわい創出に資する施設導入(商業施設、公共空地)を行う事業者に対しては、容積率緩和のインセンティブを与えても良いのではないかな。

駅前広場及び幹線道路沿いへの商業施設の誘導



JR 山科駅

2)観光ネットワークの構築

推進会議での意見

- ・来街者が安全に歩けるような歩行者ネットワーク、また来たいと思える地域になってほしい
- ・巨椋神社や茶問屋、ニンテンドーミュージアムを含めた観光ネットワークの形成を

○小倉地区へ訪れた方が安心して、快適さを感じる観光ネットワークの構築

- ・歩行者が安心して歩行できる空間の創出 … 安全な歩行空間の確保
- ・自転車や民間活力を利用したスローモビリティの推進 … シェアサイクルなどの取組連携

○地域経済の活性化も見据えた観光ネットワークの構築

- ・地域に根差した魅力ある商店や茶問屋、景観重要建造物の活用



安全な歩行空間の確保(イメージ)



茶問屋(景観重要建造物)



巨椋神社

基本構想

- ・ニンテンドーミュージアムの整備により創出される、観光による街の活性化の効果を市全体に波及させるよう観光振興策の検討などの取組を進める

○小倉地区から市全体へ「にぎわい」を波及させるネットワークの構築

宇治市全体へ観光客に周遊していただく取り組みを進める

- ・「ポケふた」の設置 … お茶と宇治のまち歴史公園茶づな、朝霧橋東側
- ・路線バスの実証運行 … 近鉄小倉駅⇄京阪宇治駅間



宇治市に設置されている「ポケふた」



京都京阪バスによる実証運行(R6.7～)

©Pokémon. ©Nintendo/Creatures Inc./
GAMEFREAK inc.
ポケットモンスター・ポケモン・Pokémon は任天堂・
クリーチャーズ・ゲームフリークの登録商標です。

(4) 関連事業

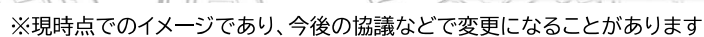
1) 基本構想の推進

基本構想の実現に向け、段階的なまちづくりを進めていきます。

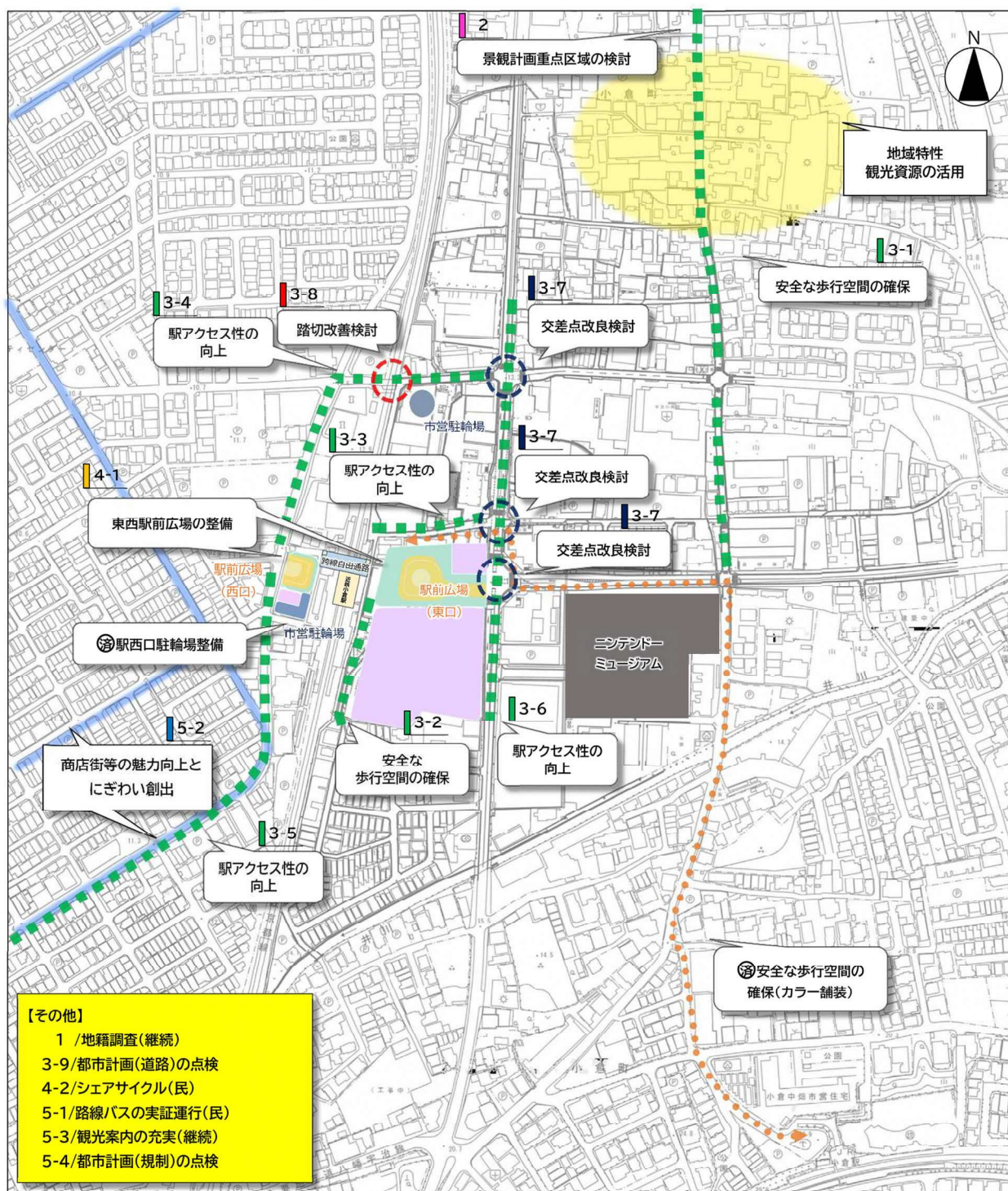
分類	基本構想	取り組み	実施済（～R6）	継続・今後の取り組み
土地	老朽家屋などの建替え促進につながる土地境界の明確化	地籍調査（継続）	1 地籍調査	
景観	景観計画重点区域の設定	景観計画重点区域の検討	景観計画の変更 2	旧大和街道
道路	歩行者安全対策	安全な歩行空間の確保	近鉄小倉駅～JR小倉駅（カラー舗装）	3-1 旧大和街道 3-2 近鉄沿道（東）通路
	駅までのアクセス経路整備	駅アクセス性の向上		3-3 小倉町107号線 3-4 神楽田南浦線 3-5 南浦西浦線 3-6 （府）城陽宇治線
	交通渋滞の解消につながる道路改良	交差点改良検討 踏切改善検討		3-7 （府）城陽宇治線 3-8 向島第5号踏切
	幹線道路における通過交通の低減	通過交通の低減		3-9 都市計画（道路）の点検
交通	本地区の交通結節点機能を強化	交通結節機能の強化	駅西口駐輪場整備 駅西口暫定駅前広場整備	4-1 駅東西駅前広場の整備
	既存公共交通を基盤とした地域住民の新たな移動ニーズへの対応	移動ニーズへの対応	4-2 5-1 バスの実証運行（民）	シェアサイクル（民）
産業観光	店舗併用住宅や小規模商業施設等の再生を促進する取り組み	市内周遊性の向上	5-2 商店街等の魅力向上とにぎわい創出	
	観光によるまちの活性化の効果を市全体に波及させるよう、観光振興策の検討	安心して誰もが観光できる環境の整備	観光案内サインの設置 観光パンフレットの作成 デジタルマップの更新	5-3 観光案内の充実
	商業施設などで創出されたにぎわいを沿道へ	にぎわいの広がり	5-4	都市計画（規制）の点検

※今後の協議などにより変更となる場合があります

(1) 駅前ゾーン(イメージ)



(2) 関連事業(イメージ)



※現時点でのイメージであり、今後の協議などで変更になることがあります