





宇治市では、令和4年3月に策定した「近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想」で掲げたまちづくりを推進させるため、早期に検討すべき駅前ゾーンにおける具体的な整備の方向性を示すまちづくりプランである、「近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本計画」を策定いたしました。

本計画は、皆様からいただいたご意見を踏まえ、にぎわいの創出に向け、地域の方々が安心・安全に利用できる歩行空間の形成を第一に考えつつ、民間活力の活用や観光ネットワークの構築を目指すこと、駅前広場や自由通路整備の方向性をまとめたほか、事業手法として土地区画整理事業を軸とし、令和7年度から事業化に向けた法手続きに着手することといたしました。

今後は、にぎわいのある新たな魅力と暮らしやすい環境が調和した新しい特色を持った“小倉”の実現のため、本計画をもとに事業の第一歩を踏み出し、着実にまちづくりの取り組みを進めてまいりますので、引き続き皆様のご理解・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたり多大なご尽力を賜りました近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想推進会議の委員の皆様をはじめ、貴重なご意見をいただきました市民や関係者の皆様に対しまして、心より感謝申し上げます。

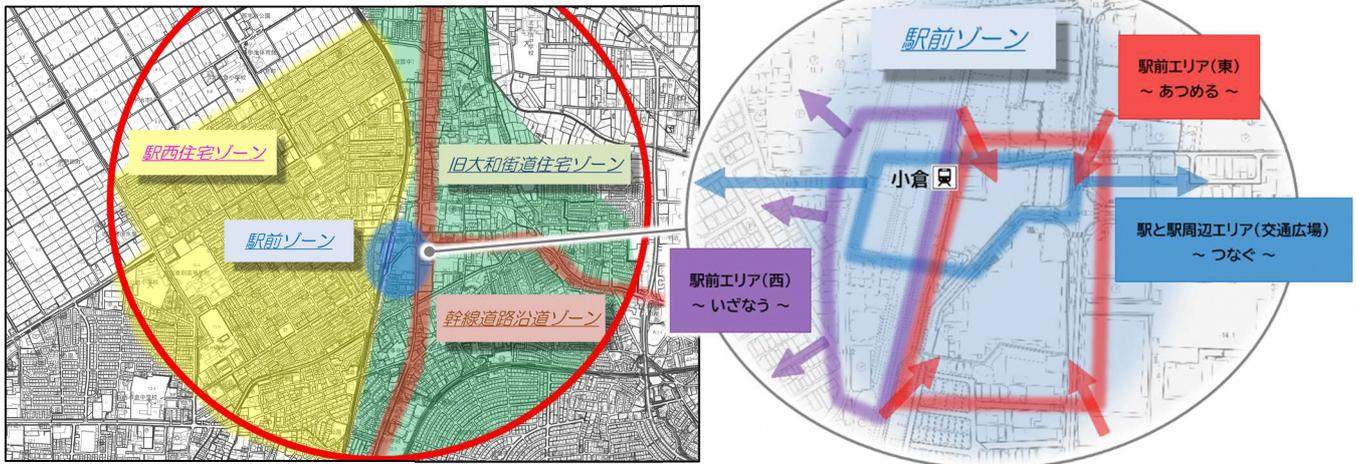
令和7年3月

宇治市長 松村 淳子

## 1 まちづくり基本構想との関連

主にまちづくり基本構想で位置づけた「駅前ゾーン」における具体的な整備の方向性を検討します。

基本構想におけるゾーン区分



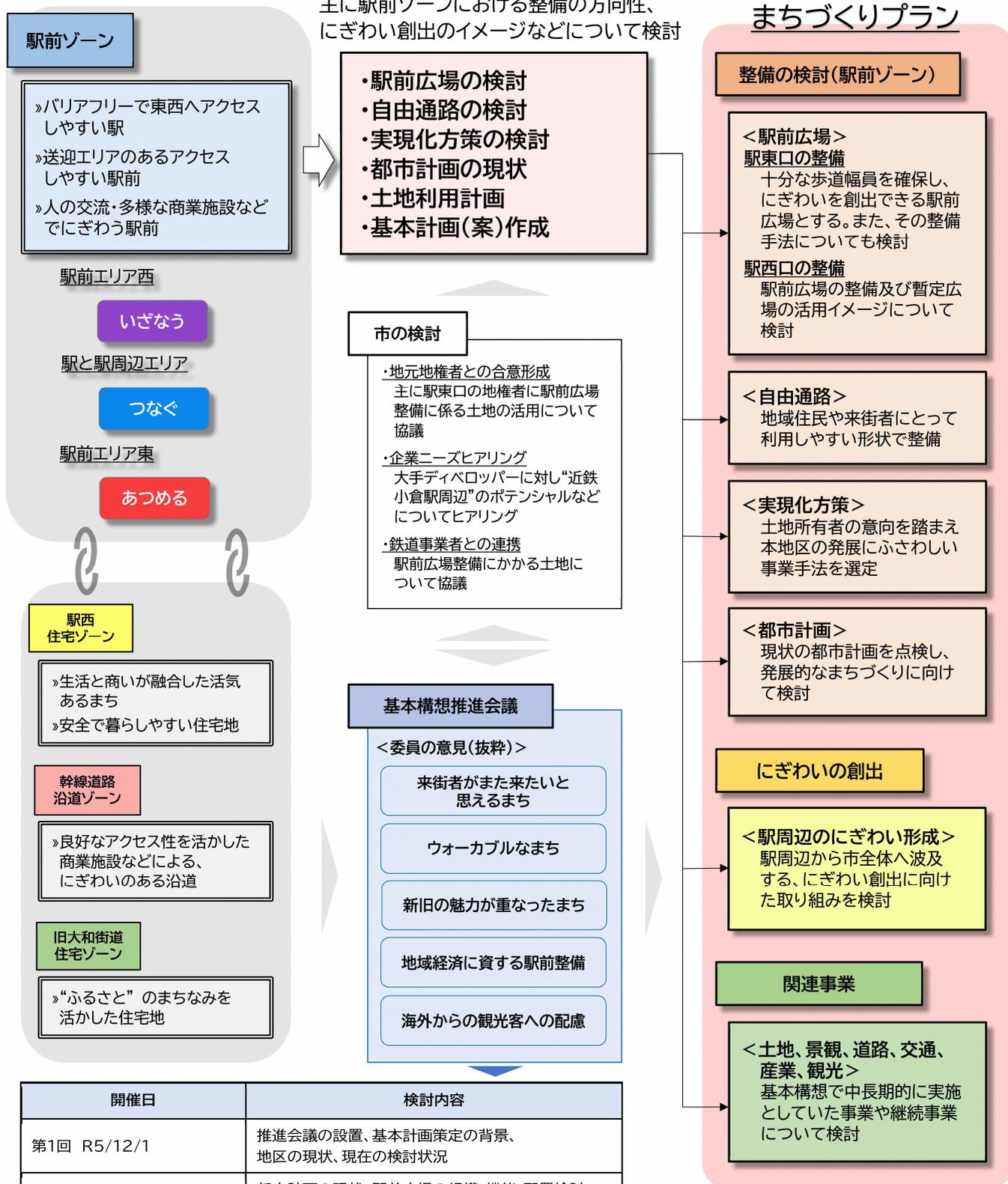
ゾーン	まちづくりの方向性	まちの将来像
駅前ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅アクセス性の改善</li> <li>・鉄道による地域分断改善</li> <li>・まちの玄関にふさわしいにぎわいのある空間の創出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バリアフリーで東西へアクセスしやすい駅</li> <li>・送迎エリアのあるアクセスしやすい駅前</li> <li>・人の交流・多様な商業施設などでにぎわう駅前</li> </ul>
駅西住宅ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活利便性の向上</li> <li>・商業ポテンシャルを活かしたにぎわいの創出</li> <li>・防災性の向上</li> <li>・住環境の改善</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活と商いが融合した活気あるまち</li> <li>・安全で暮らしやすい住宅地</li> </ul>
幹線道路沿道ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住環境の改善</li> <li>・生活利便性の維持・向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
旧大和街道住宅ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・“ふるさと”のまちなみ継承</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・“ふるさと”のまちなみを活かした住宅地</li> </ul>

## 2 まちづくりプランの検討

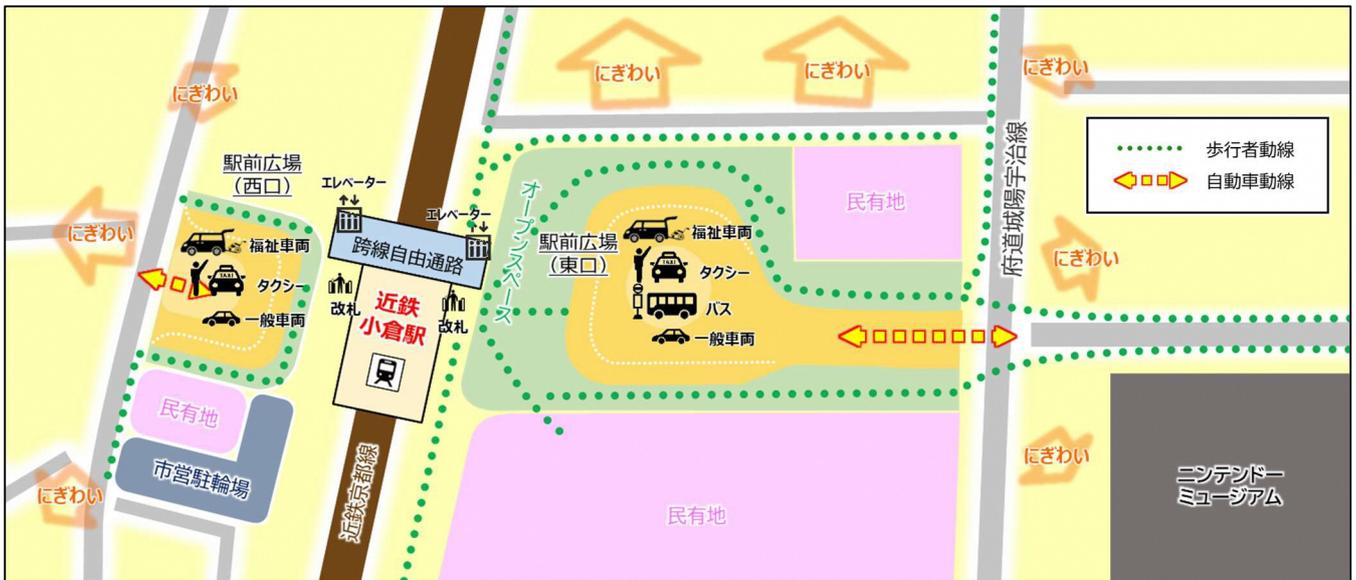
基本構想の内容を踏まえ、基本計画における「まちづくりプラン」を検討します。

### 基本構想

### 基本計画



開催日	検討内容
第1回 R5/12/1	推進会議の設置、基本計画策定の背景、地区の現状、現在の検討状況
第2回 R6/3/28	都市計画の現状、駅前広場の規模・機能・配置検討、土地利用計画の検討
第3回 R6/8/23	実現化方策の検討、自由通路の規模・機能・配置検討
第4回 R6/11/11	基本計画(素案)確認
R6/12/14,12/16,12/18	基本計画(素案)の地域説明会及びオープンハウス
第5回 R7/2/12	基本計画(案)確認



※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

駅前広場・自由通路

駅前広場(東口)

- ・小倉地域の玄関口となる駅前広場の規模の確保(約 2,800 m<sup>2</sup>以上)・機能の配置
- ・設計基準に適合したゆとりのある歩行空間の創出
- ・まちの玄関にふさわしい「あつめる」機能を有する、にぎわいのある駅前広場の整備
- ・地域住民、来街者ともに利用しやすい駅前広場の整備

駅前広場(西口)

- ・暫定整備より一回り大きなロータリーの確保(約 800 m<sup>2</sup>)による、設計基準に適合した利用しやすい停車スペースを確保
- ・駅西住宅ゾーンへ「いざなう」機能を有した駅前広場の整備

自由通路

- ・駅前広場(東口)の配置をふまえた自由通路の設置位置の確定
- ・ニンテンドーミュージアムへの来訪者など人の流れを見定め、バリアフリー法等の適合した機能の確保

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

事業手法

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

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(駅前広場(東口)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

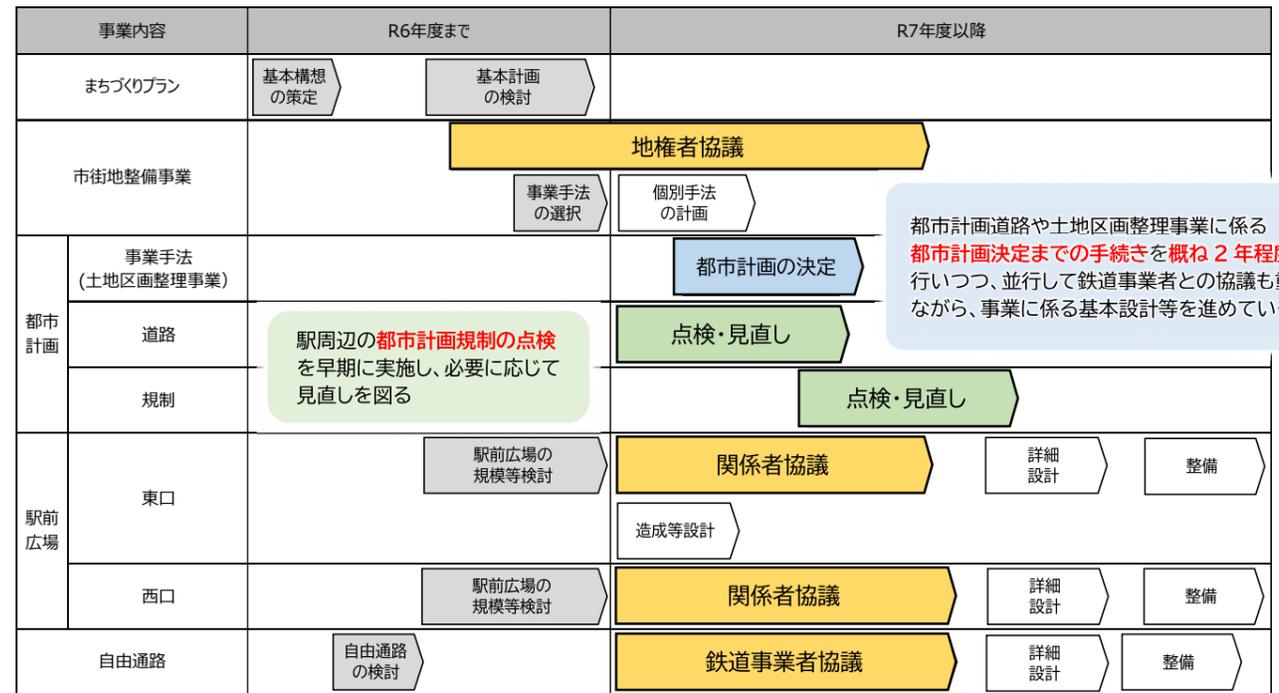
### 4-1 施設ごとの整備方針



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)
暫定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

※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

### 4-2 まちづくりのスケジュール(土地区画整理事業を軸にした場合のながれ)



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

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 ※今後の協議などで変更となる場合があります

### 4-3 まちづくりのスケジュール(駅周辺整備に関連する事業)

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)	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	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)	旧大和街道 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		市道小倉町107号線 市道神楽田南浦線 市道南浦西浦線 府道城陽宇治線
	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		府道城陽宇治線 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		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	交通結節点機能の強化	駅西口駐輪場整備 駅西口暫定駅前広場整備	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		シェアサイクル(民) バスの実証運行(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		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	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		都市計画(規制)の点検

※今後の協議などで変更となる場合があります

## 5 駅前ゾーンからの人のながれ・にぎわい

民間活力によるにぎわい創出や観光ネットワークの構築を目指します。

