

令和 7 年 9 月 1 日
建設・水道常任委員会資料
都市整備部都市計画課

近鉄小倉駅周辺地区のまちづくりについて

報告事項 1

近鉄小倉駅周辺地区のまちづくりについて

近鉄小倉駅周辺地区のまちづくりについて、次のとおり報告する
ものです。

令和 7 年 9 月 1 日 提出

宇治市長 松村 淳子

近鉄小倉駅周辺地区のまちづくりについて

目次

1. 目的

2. 近鉄小倉駅周辺地区について

- (1) これまでの取り組みとまちの動き
- (2) まちの現況

3. まちづくりの方向性について

- (1) 宇治市都市計画マスタープラン（R4.5策定）
- (2) 宇治市未来につなぐ都市づくりプラン（R6.3策定）
- (3) 近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想（R4.3策定）
- (4) 近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本計画（R7.3策定）
- (5) まちづくりの方向性

4. 都市計画の課題・検討事項について

- (1) 土地区画整理事業
- (2) 都市計画道路（3・6・5八幡荘宇治線）
- (3) 都市計画規制

5. 検討のながれ

1. 目的

- ▶ 令和7年3月に策定した「**近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本計画**」に基づき、以下の都市計画について点検し、今後、決定・見直しを行う

1. 土地区画整理事業の決定

- ・近鉄小倉駅周辺地区の発展にふさわしい事業手法として駅東口を土地区画整理事業で進める

2. 都市計画道路の点検

- ・(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点検する

3. 都市計画規制の点検

- ・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可能となる都市計画規制のあり方を点検する

基本計画では、都市計画の点検について「**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」を検討方針としている。

2. 近鉄小倉駅周辺地区について

(1) これまでの取り組みとまちの動き

▶ 平成30年-令和2年度

京都府立大学地域貢献特別研究(地域アンケート、ワークショップなど)

▶ 令和元年11月

近鉄小倉駅周辺地区まちづくり**検討委員会**設置

▶ 令和4年3月

まちの将来像などを示した「**近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想**」を策定

▶ 令和4年5月

都市計画に関する基本的な方針となる「**宇治市都市計画マスタープラン**」を策定

… 近鉄小倉駅周辺を地域拠点に設定

▶ 令和5年度

駅東口で、商業施設が解体

▶ 令和5年12月

近鉄小倉駅周辺地区まちづくり**基本構想推進会議**設置

▶ 令和6年3月

立地適正化計画の制度を活用したマスタープランに実効性を持たせる「**宇治市未来につなぐ都市づくりプラン**」を策定

… 近鉄小倉駅周辺地区を**都市機能誘導区域**に設定

▶ 令和6年3月末

駅西口で、駅へのアクセス性の向上を目指すべく、**市営自転車駐車場**、**暫定の駅前広場**を供用開始

▶ 令和6年10月

駅東口近傍で、**ニンテンドーミュージアム**がオープン

▶ 令和7年3月

基本構想に基づく具体的な整備内容等を示した「**近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本計画**」を策定

(2) まちの現況

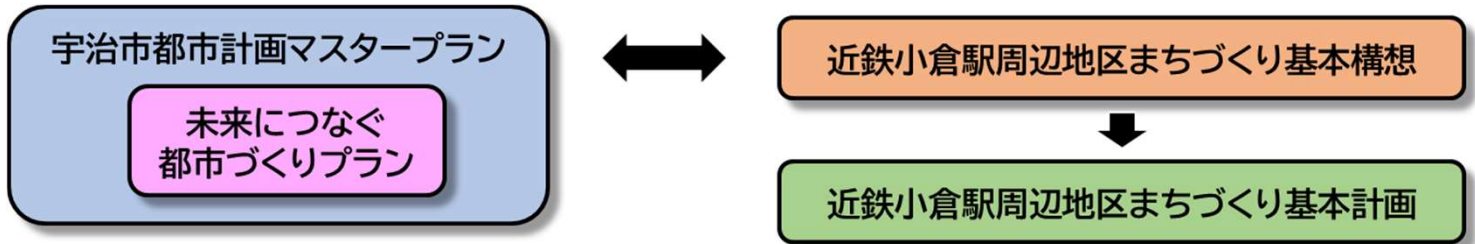
- ▶ 近鉄小倉駅に近接する駅前ゾーンでは、**商業施設の閉鎖**が相次いでいる。
- ▶ 駅東口では、令和5年度に**大型商業施設**が解体された後、更地の状態が続いている。
- ▶ まちづくりの検討を進める中でニンテンドーミュージアムもオープンし、駅前ゾーンへの来街者(交流人口)が増加している現状は、**人を集める魅力を創出し、新たな特色を持った拠点を形成する好機**である。



駅前ゾーンの状況



3. まちづくりの方向性について

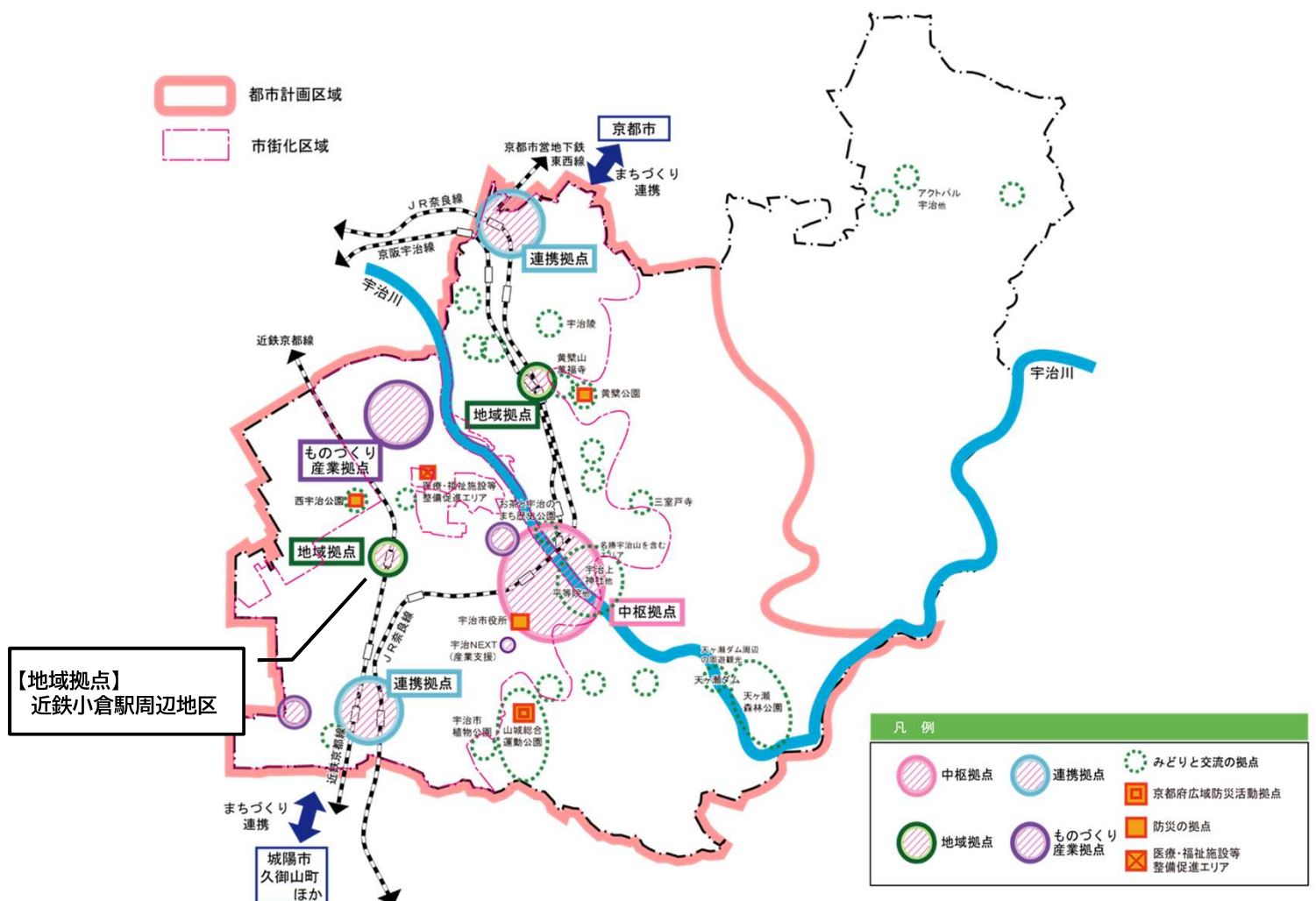


(1) 宇治市都市計画マスタープラン（R4.5策定）

- ・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」を掲げている
- ・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「市街地ゾーン」に位置し、日常生活を送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」と位置付け

【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
- ・(近鉄小倉駅周辺)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**を図るとともに、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



拠点配置図

(2) 宇治市未来につなぐ都市づくりプラン（R6.3策定） （立地適正化計画）

- ・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**として位置づけ
- ・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く

【近鉄小倉駅周辺エリア】

（都市機能誘導の方針）

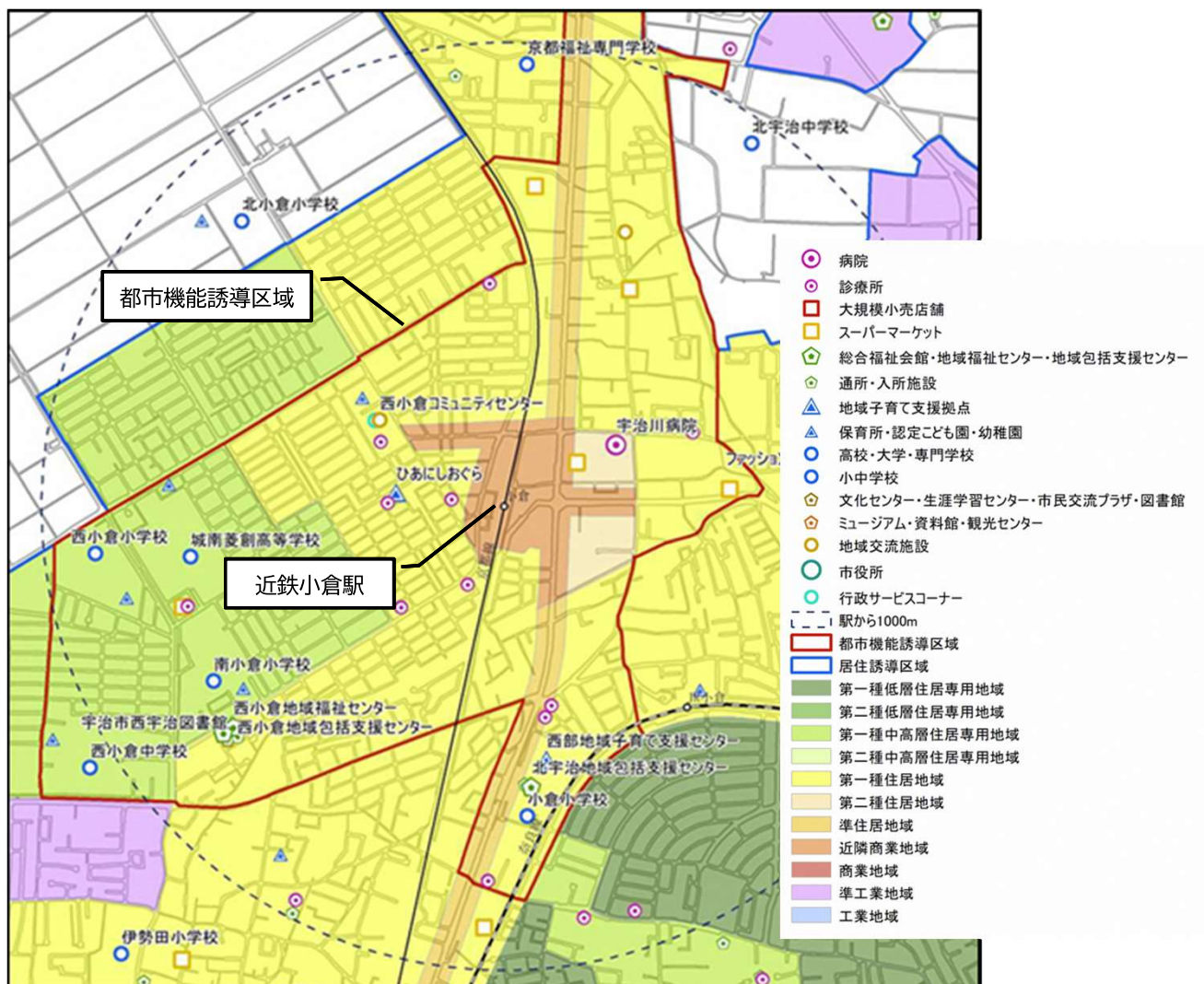
- ・人を集める新たな魅力の発展や新たな魅力づくりを他の拠点との連携による特色ある拠点形成

（都市機能**誘導の施策**）

- ・近鉄小倉駅の利便性向上や駅周辺の交通・住環境の改善、にぎわいの創出

※令和7年度、近鉄小倉駅周辺エリアの**誘導施策**に「土地区画整理事業」の記載を追加予定
（軽微な変更対応）

➡ 詳細はP8、9



近鉄小倉駅周辺エリア

(3) 近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想 (R4.3策定)

- ・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、将来のありべき姿を見据えたまちづくりを総合的に進めるための構想
- ・駅周辺地区を4つのゾーンに区分し、まちの将来像を設定

駅前ゾーン

- »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

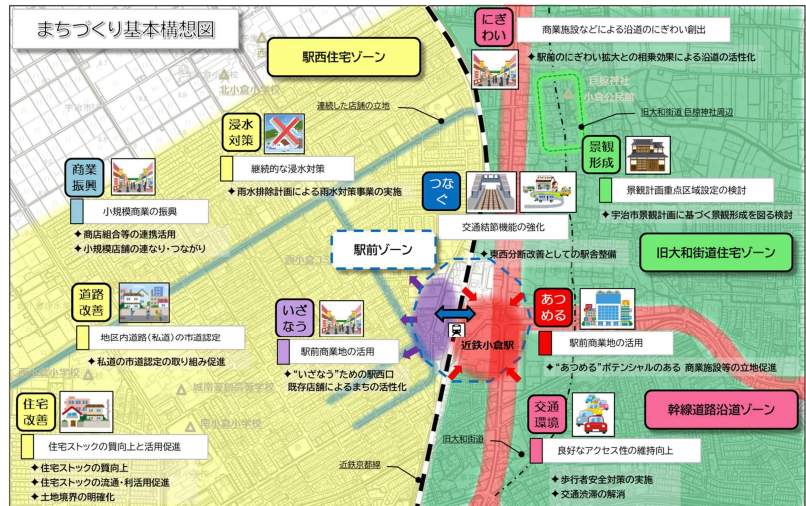
- »生活と商いが融合した活気あるまち
- »安全で暮らしやすい住宅地

幹線道路沿道ゾーン

- »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”のまちなみを活かした住宅地



まちづくり基本構想図

(4) 近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本計画 (R7.3策定)

- ・まちの玄関口である近鉄小倉駅周辺地区における**駅前広場**や**周辺道路**などの**都市基盤**を中心に、その整備イメージを市民と行政とが共有することに加え、その実現に向けた方策の検討も目的として策定
- ・主に基本構想に基づく具体的な整備方針のとりまとめや駅東西の駅前広場の基本設計を行い、駅周辺の具体的な整備内容について提示

【まちづくり基本計画における整備方針】

- ①**駅前広場・自由通路**の概ねの配置イメージ
 - ・形状の提示
- ②事業手法：**土地区画整理事業**を軸とした整備
- ③都市計画の点検

▽都市計画道路の見直し

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する

▽現状の都市計画規制の点検

近鉄小倉駅周辺地区に適した規制となるよう、地区計画策定も視野に検討する



駅前広場と自由通路の配置イメージ

- ②P8に記載
- ③P9、10、11に記載

(5) まちづくりの方向性

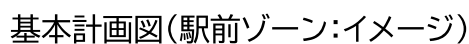
【課題】

- ▶ 近鉄小倉駅周辺地区は、市内の代表的な商業集積地であるが、近年、駅周辺の商業施設の閉鎖や解体などもあり、**まちの活力が低下**
- ▶ 駅周辺では、東西をつなぐ**地下通路**のバリアフリー化が未実施で、**駅前広場も未整備**のため、交通の円滑な流れや歩行者の安全な動線が確保されていない

- ▶ まちの中心となる駅周辺整備を進めることにより、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す
- ▶ **駅前街区を再編集**するとともに駅東西における歩行者移動の円滑化や**交通結節点**にふさわしい**都市環境**に改善することで、魅力的な駅まち空間を創出する



駅周辺整備によるにぎわいの広がり(イメージ)



4. 都市計画の課題・検討事項について

(1) 土地区画整理事業

基本計画では…

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

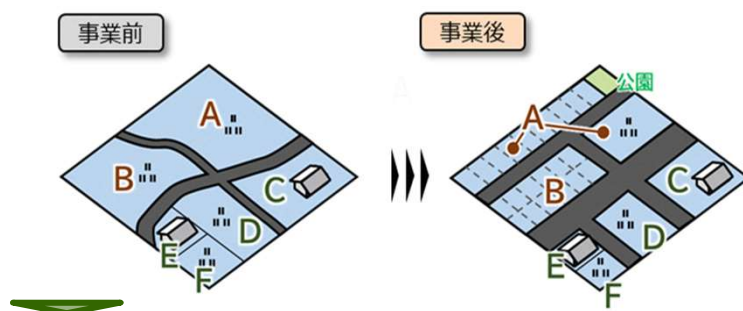
①事業の概要と特徴

(事業概要)

・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

(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



土地区画整理事業を**都市計画決定**し、駅前街区を再編集することで、公共施設の整備・改善を図るとともに、民間活力によるにぎわいの創出や都市環境の改善、**魅力的な駅まち空間**を創出することを目的とする

②未来につなぐ都市づくりプランの軽微な変更

1) 変更の趣旨と経過

R6.3

宇治市未来につなぐ都市づくりプラン(立地適正化計画)の、まちづくりの基本方針の一つに「拠点の役割に応じた充実・強化」を掲げ、

◇近鉄小倉駅周辺地区まちづくり関連事業(基本計画の策定:駅前広場・自由通路整備など)

◇まちづくりの拠点となる駅周辺整備の推進(近鉄小倉駅)

などを近鉄小倉駅周辺の**都市機能及び居住の誘導に係る施策**として記載

R7.3

近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本計画において、土地利用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として、**土地区画整理事業**を軸に検討を進めることを記載

R7.9
(今回)

策定した基本計画の内容を踏まえ、近鉄小倉駅周辺の都市機能及び居住の誘導の更なる推進を図るために、本プランに具体的な施策として事業手法である**土地区画整理事業**を明記するもの

※なお、変更する事項は、都市再生特別措置法第81条第2項第4号に該当することから同法施行規則第31条により**軽微な変更**に該当

2) 変更内容

▶第8章 誘導施策 93ページ

○まちの良さを活かした、新たな魅力をもった都市空間の創出

赤字部分を追記

【施策の一例】

- ・近鉄小倉駅周辺地区まちづくり関連事業（基本計画の策定：駅前広場・自由通路整備・土地区画整理事業など）
- ・（仮称）西小倉地域小中一貫校の整備とその跡地活用の検討

○駅周辺整備と合わせた交通環境や住環境の改善、にぎわいの創出

赤字部分を追記

【施策の一例】

- ・近鉄小倉駅周辺地区まちづくり関連事業（基本計画の策定、駅前広場・自由通路整備・土地区画整理事業など）
- ・地籍調査事業（西小倉）の推進

（2）都市計画道路（3・6・5八幡荘宇治線）

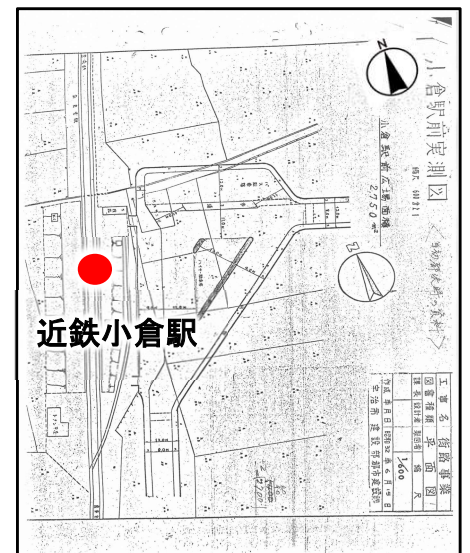
基本計画では…

都市計画道路（駅前広場（東口）を含む）の見直しに係る都市計画の手続きについて進めていく

①現状と課題

- ・近鉄京都線（軌道）を平面交差する計画道路は、構造上の問題から実現が困難。

- ・駅周辺の都市計画道路（駅広を含む）は、昭和32年6月15日に都市計画決定されている。



②都市計画道路見直しの視点

<実現性>

現行道路構造令との整合に課題があり、実現が困難

→ 鉄道との交差部にて課題(道路線形など)がある

<必要性>

上位計画等での位置付け、交通処理機能、空間機能等の評価

→ 都市計画道路の位置付け整理や機能を評価する

<変更による影響>

変更による周辺道路への影響を検証

→ 広域的な視点も踏まえ確認

都市計画道路の見直しの手引きや指針なども踏まえ、主に「実現性」・「必要性」・「変更による影響」の3つの視点より都市計画審議会で審議

(3) 都市計画規制

①現状



- ・用途(近鉄小倉駅) : 近隣商業地域
- ・建ぺい率 : 80%
- ・容積率 : 200%
- ・第3種高度地区 : 最高高さ 20m

②発展的なまちづくりに向けての検討

◆企業ヒアリング(令和5年度)

「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。

◆上位計画(近鉄小倉駅周辺に係る記載)

○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。

※P8.P9:令和7年度、近鉄小倉駅周辺エリアの**誘導施策**に「土地区画整理事業」の記載を追加予定(軽微な変更対応)

◆イメージする誘導施設(基本構想より)

駅前ゾーン

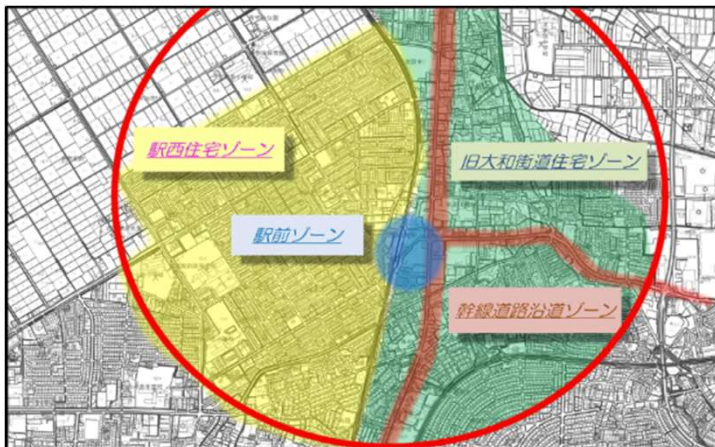
»人の交流・**多様な商業施設**などでにぎわう駅前

駅前エリア(西)「いざなう」: 商業ポテンシャルを活かした、**魅力ある商店群**の立地

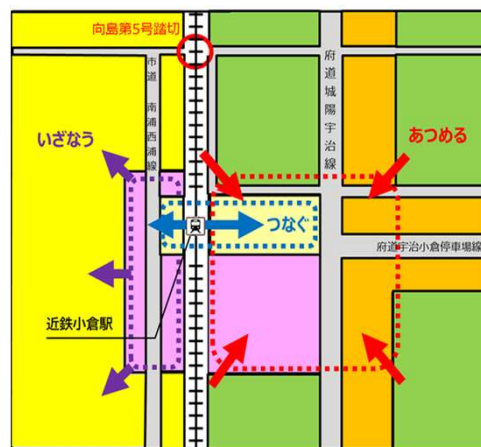
駅前エリア(東)「あつめる」: **商業施設や住居**など周辺環境と調和した施設で、にぎわいを創出

幹線道路沿道ゾーン

»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**



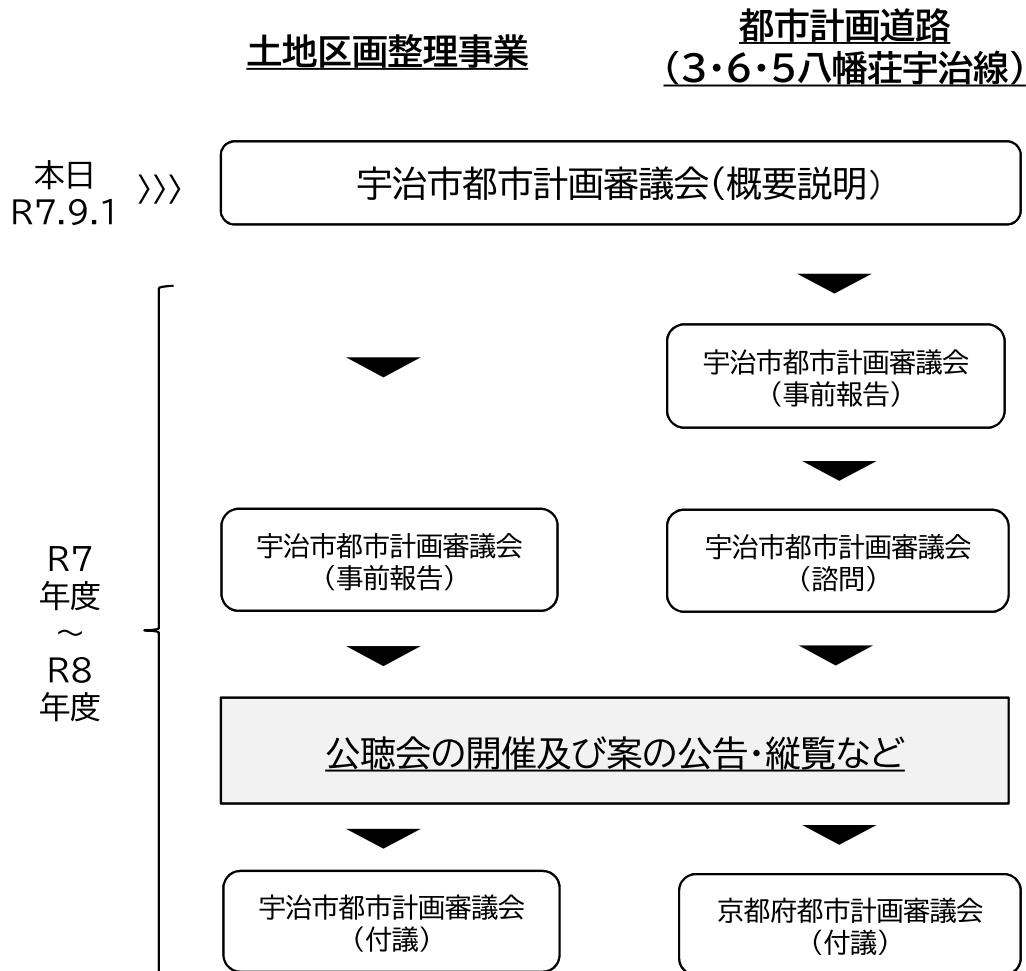
ゾーン区分



エリア区分(駅前ゾーン)

目指すべきまちづくりの実現に向けた、**現都市計画規制について点検**

5. 検討のながれ



※都市計画規制については土地区画整理事業の内容も踏まえ点検。時期については別途調整。

基本計画では…

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などを進めていく