

報告事項 2

近鉄小倉駅周辺地区における土地区画整理事業に係る
都市計画決定について

近鉄小倉駅周辺地区における土地区画整理事業に係る都市計画決定について、次のとおり報告するものです。

令和 8 年 4 月 28 日提出

宇治市長 松村 淳子

宇治都市計画土地区画整理事業の決定（宇治市決定）（素案）

計 画 書

宇治市

理由書

本都市計画は、近鉄小倉駅周辺地区における交通結節機能の強化及び魅力的な駅まち空間の形成を図るため、土地区画整理事業を決定するものである。

本事業は、公共施設整備を一体的に進めるとともに、宅地の利用増進を図り、地域の拠点としての優れた立地環境を活かしたにぎわいのある良好な駅前空間の創出を図ることを目的とするものである。

宇治都市計画土地区画整理事業の決定(宇治市決定)

1. 宇治都市計画土地区画整理事業を次のように決定する。

名 称	近鉄小倉駅東口土地区画整理事業			
面 積	約 1.4ha			
公共施設 の 配 置	道 路	種 別	名 称	備 考
		幹線街路	(都) 3・4・1 国道 24 号線の一部	
		幹線街路	(都) 3・4・119 小倉駅前広場線	
	上記の幹線街路の他、幅員 4.0～6.0mの区画道路（市道小倉町 107 号線）を配置する。			
	公 園 及び緑地	土地利用や誘致距離等を考慮し、施行区域面積の 3%以上の公園等（オープンスペース）の確保を図る。		
その他の 公共施設	下水道	下水道は分流式とする。汚水及び雨水については既存施設の活用する方針を基本とする。		
宅地の整備	宅地については、地区北側と地区南側に 2 つの街区整備を行う。 街区の規模については、鉄道駅に面する立地条件を活かした、商業・業務・居住による土地利用を基本に、適正に配置する。			

「施行区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、近鉄小倉駅周辺地区において、公共施設と宅地の一体的な整備を推進し、にぎわいのある良好な駅前空間の創出を促進するため、近鉄小倉駅東口土地区画整理事業を都市計画決定するものである。

近鉄小倉駅東口土地区画整理事業
計画図

S=1/2,500 (A4)

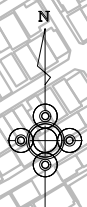
(都)3・4・199 小倉駅前広場線

(都)
3
・
4
・
1
国道
24
号線

凡例



施行区域界



0 25 50 75 100m



近鉄小倉駅周辺地区における土地区画整理事業に係る都市計画決定について

目次

1. 地区の概要と位置づけ

- (1) 地区の位置・区域
- (2) 上位計画との整合
- (3) 地区の現状

2. 土地区画整理事業

- (1) 事業概要と特徴
- (2) 土地区画整理事業の効果
- (3) 近鉄小倉駅東口の特徴
- (4) 土地区画整理事業における施行者の種類

3. 課題と整備方針

- (1) 交通結節機能の不足
- (2) 土地利用の停滞とまちの活力の低下
- (3) 整備方針のまとめ

4. 都市計画決定の概要とながれ

- (1) 都市計画決定(案)の概要
- (2) 土地区画整理事業のながれ
- (3) 都市計画決定のながれ

1. 地区の概要と位置づけ

(1)地区の位置・区域

- ▶ 近鉄小倉駅周辺地区は京都府宇治市南西部に位置し、近鉄小倉駅に隣接し、西側は近鉄京都線、東側は京都府道69号城陽宇治線に囲まれた約1.4haの区域
- ▶ 地区周辺は第一種・第二種住居地域および近隣商業地域が混在



施行地区(広域)



施行地区と都市計画

(2)上位計画との整合

1)宇治都市計画区域マスタープラン(京都府:令和6年12月)

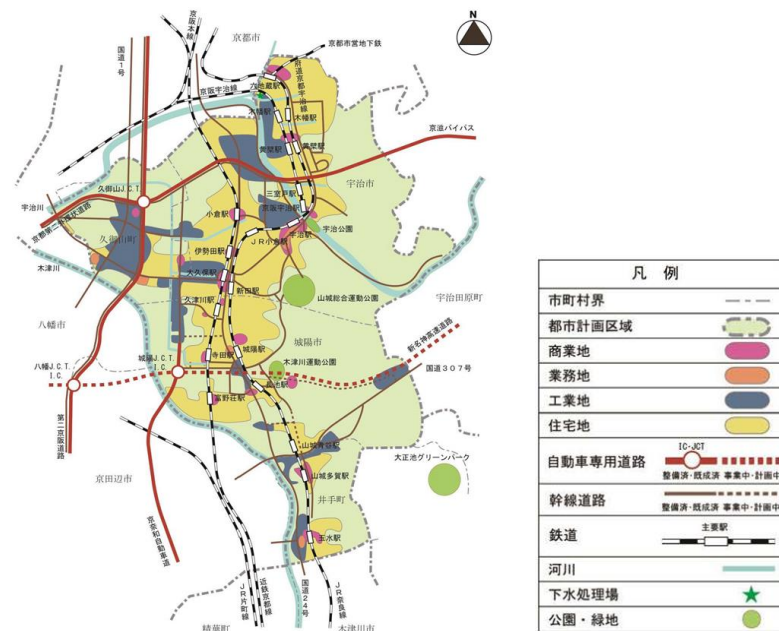
- ▶ 市街地開発事業の方針

【整備方針】 既成市街地

- ・鉄道駅周辺地区等の商業・業務地として整備すべき中心地区については、市街地開発事業の推進により、幹線道路・駅前広場等の都市基盤施設を整備し、都市機能の集積と土地の合理的で健全な高度利用を進める。

【市街地整備の目標】

- ・事業名:市街地開発事業等
- ・地区名:近鉄小倉駅周辺地区



宇治都市計画区域マスタープラン(付図)

1. 地区の概要と位置づけ

2) 宇治市都市計画マスタープラン(宇治市:令和4年5月)

▶地域づくりの基本方針

【土地利用の方針】

(商業地)

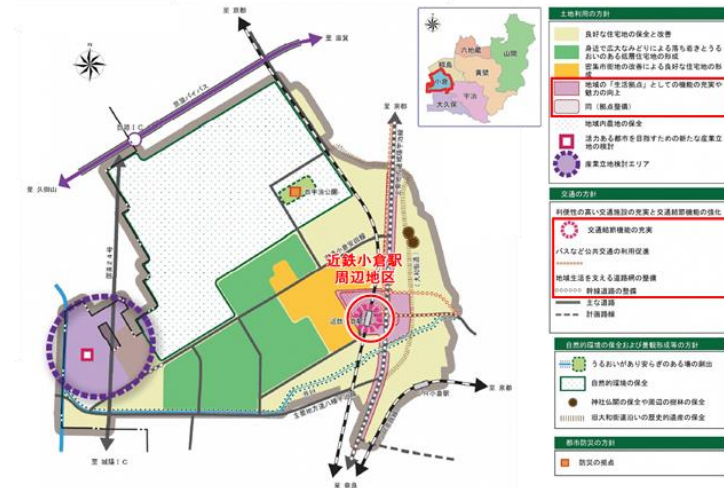
- ・地域の生活拠点としての機能の充実や魅力の向上

【交通の方針】

(公共交通)

- ・近鉄小倉駅の**交通結節機能の強化**

まちの玄関にふさわしい**にぎわいのある駅前空間**となるよう近鉄小倉駅周辺の整備を関係機関と連携し進めます。また、個性ある**駅東西の地域を連絡**することでまちの活性化につなげるとともに水害など災害時の避難通路とするなど防災力向上を検討します。



都市計画マスタープラン(小倉地域 地域づくり基本方針図)

3) 宇治市未来につなぐ都市づくりプラン(宇治市:令和7年9月)

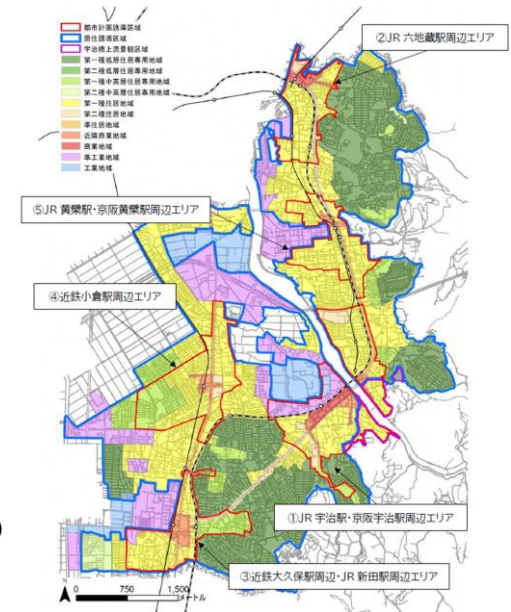
▶まちの良さを活かした、新たな魅力をもった都市空間の創出

(近鉄小倉駅)

- ・既存商店などが並ぶ近鉄小倉駅周辺では、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。

【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)



宇治市未来につなぐ都市づくりプラン(都市機能誘導区域)

1. 地区の概要と位置づけ

4)近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想(宇治市:令和4年3月)

- ・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**
- ・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

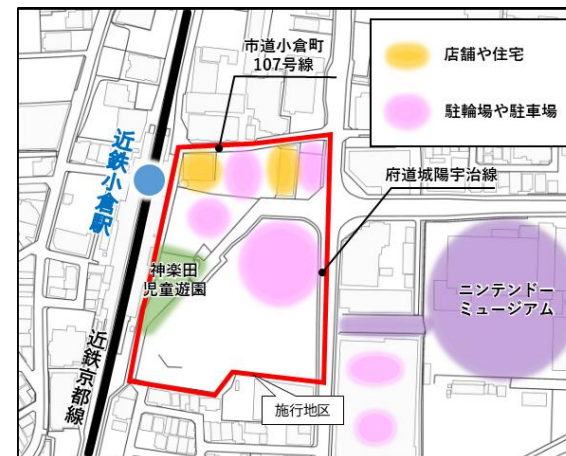
- ▶ 駅周辺整備を進めることにより、更なる発展、人を集める**新たな魅力の創出**を図るとともに、他拠点との魅力の共有や連携を図るなど、新しい特色を持った拠点をを目指す
- ▶ 駅前街区を再編集するとともに駅東西における歩行者移動の円滑化や**交通結節点**にふさわしい**都市環境**に改善することで、魅力的な駅まち空間を創出する

5)近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本計画(宇治市:令和7年3月)

- ・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」で、駅東口に関する整備方針として、以下をとりまとめ

➢事業手法：**土地区画整理事業** 

- ▶ 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**や都市環境の改善で、**魅力的な駅まち空間**を創出することを目的とする



土地利用の現況(駅東口)

(3)地区の現状

- ・本地区は、**宅地主体**の土地利用で構成
- ・地区内の主な**公共施設**は**公園**(神楽田児童遊園)で、地区面積のおよそ3%程度
- ・旧商業施設の解体後、時間貸し駐車場の整備が増加

2. 土地区画整理事業

(1) 事業概要と特徴

- ▶ 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
 - 1) 区域内の地権者の意向に柔軟に対応できる
 - 2) 事業後の土地が整形となる
 - 3) 地権者調整や手続きには一定の時間を要する

(2) 土地区画整理事業の効果

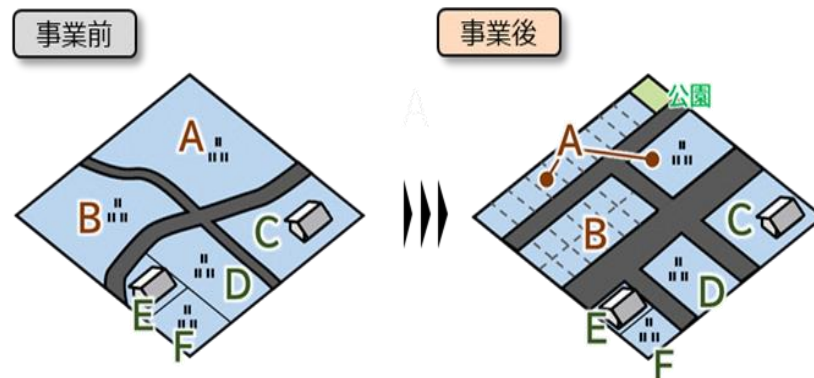
- ▶ 居住環境の向上 : 事業により道路・公園・排水設備等が整備され、**居住環境が向上**するだけでなく、火災等への防災効果も大きい
- ▶ 宅地の利用増進 : **宅地の形状が整形化**されるとともに、道路等の公共施設が整備されることで宅地の利用度(価値)が増える
- ▶ 土地権利の明確化 : 換地処分により、実測に基づいた登記簿及び新しい地積測量図等が作成され、**権利関係等が明確**になる

(3) 近鉄小倉駅東口の特徴

- ▶ 駅前広場をはじめとする都市施設の整備を主に行う土地区画整理事業
- ▶ 現在の土地所有者に、自己所有地での**事業展開の意向**がある
- ▶ 対象施行者数が一般的な土地区画整理事業の数に比べ少ない
- ▶ 施行面積が一般的な土地区画整理事業の面積に比べ小さい
- ▶ 施行地区に占める事業前の公共用地が少ない

(4) 土地区画整理事業における施行者の種類

- ▶ 土地区画整理事業の施行者は、その内容等によって個人施行、組合施行、地方公共団体施行、会社施行などから選択することになる
- ▶ 本地区での土地区画整理事業の目的としては、
 - 1) 駅前広場をはじめとした大規模な公共施設整備
 - 2) 公共施設の早期供用と、事業の確実性を担保したい
 - 3) 地権者数が少なく、迅速な事業着手が求められている



3. 課題と整備方針

(1) 交通結節機能の不足

- 駅前にバスやタクシーが円滑に乗り入れられる**駅前広場(ロータリー)**がなく、周辺道路は歩行者と車両が混在する状況
- **駅前広場**が過去に**都市計画道路**と合わせて決定されているものの、鉄道横断等の課題を抱えている路線でもあり、**長期間未着手**となっている
- 軌道によって東西の市街地が分断されており、**地域分断の解消**に向け、**駅東西を「つなぐ」**機能の強化が求められている

- ・地域拠点における交通結節機能として、人やサービスを「あつめる」機能も集約した**駅前広場**の整備が望まれている
- ・現状のまま民間の土地利用が進めば、**公共空間の欠如した駅前空間**が固定化される恐れがある

▶▶▶ 交通結節機能の強化

- ▶ **土地区画整理事業**により**駅前広場の用地を確保し整備**することで、中距離エリアをカバーする交通結節機能を強化
- ▶ 市が主体となり**都市計画道路を整理**のうえ、**土地区画整理事業**を施行することで、駅前の都市環境を改善する
- ▶ 駅前広場と合わせ**跨線自由通路も一体的に整備**することで、まちの玄関として**東西の地域をつなぐ**

3. 課題と整備方針

(2)土地利用の停滞とまちの活力の低下

- 大型商業施設の撤退後、駅至近でありながら**土地が高度利用されず**、地域のにぎわい創出に寄与していない
- ニンテンドーミュージアムのオープンにより、新たな来街者の増加も見られており、**まちの玄関口**にふさわしい駅前(新しい顔づくり)が求められている

※ 「まちづくり基本構想・基本計画」の策定プロセスを通じて、市と地権者、市民との合意形成に向けた土壌が整いつつある

- ・ニンテンドーミュージアムのオープンもあり、地域において土地利用の**機運は高まっている**
- ・民間の個別開発のみでは無秩序な開発等による、**非効率な駅前空間が形成される恐れがある**

▶▶▶ にぎわいの創出

- ▶ **土地区画整理事業**により土地を整形とし、**人やサービスを「あつめる」**土地利用を促進
- ▶ **駅前広場**の整備などにより**駅の利便性の向上**を図り、ニンテンドーミュージアムも活かした**“にぎわい”の創出**など、魅力的な駅周辺整備を目指す。
- ▶ **土地区画整理事業**により道路、駅前広場、公園、その他の**公共施設の整備改善**並びに**宅地の利用増進**を図ることで、魅力的な**駅まち空間**を創出する

3. 課題と整備方針

(3) 整備方針のまとめ

- ・ 駅前広場の未整備や低未利用地の残存により、その立地ポテンシャルが十分に発揮されていない
- ・ 現状のまま個別の開発や建替えが進めば、駅前にふさわしい高度な土地利用やにぎわいの創出の実現は困難

整備方針

- ▶ 拠点としての優れた立地環境を活かしつつ、人やサービスを「あつめる」機能を集約した駅前広場を整備する
- ▶ 無秩序な開発による都市機能の停滞を未然に防ぐため、公共施設(駅前広場・道路)の整備と宅地の整形化を一体的に推進できる土地区画整理事業により、良好かつ計画的な市街地の形成を図る

施行者

- ▶ 駅前広場等の公共施設整備に向け、それらの早期供用と事業の確実性を担保するため、土地区画整理事業は、宇治市を施行者とする「地方公共団体施行」を進めていく

4. 都市計画決定の概要とながれ

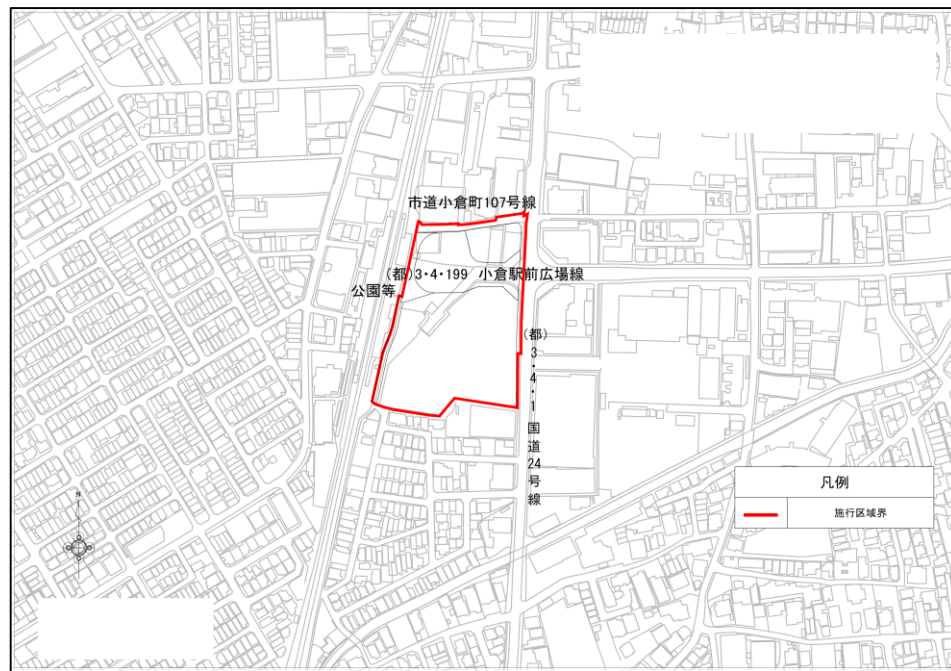
(1) 都市計画決定(案)の概要

【地区の範囲】

- ▶ 駅東口において幹線道路と水路敷、現状、駅へのアクセス道路となっている市道小倉町107号線で囲まれた範囲を事業範囲とする

事業種別	宇治都市計画区画整理事業(市決定)	
名称	近鉄小倉駅東口土地区画整理事業	
面積	約1.4ha	
施行者	宇治市(公共団体施行)	
地権者	12名(共有名義を含むR8.3時点)	
公共施設	道路	<ul style="list-style-type: none"> ・(都) 国道24号線の一部 ※ ・(都) 小倉駅前広場線 ※ ・市道小倉町107号線
	公園等	<ul style="list-style-type: none"> ・オープンスペース
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・下水道(分流式)、既存施設を活用(予定)
宅地の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・地区北側と地区南側に街区整備を行う。 ・鉄道駅に面する立地条件を活かした、商業・業務・居住による土地利用を基本とする。 	

※ 別の都市計画で定めるとおりとする。

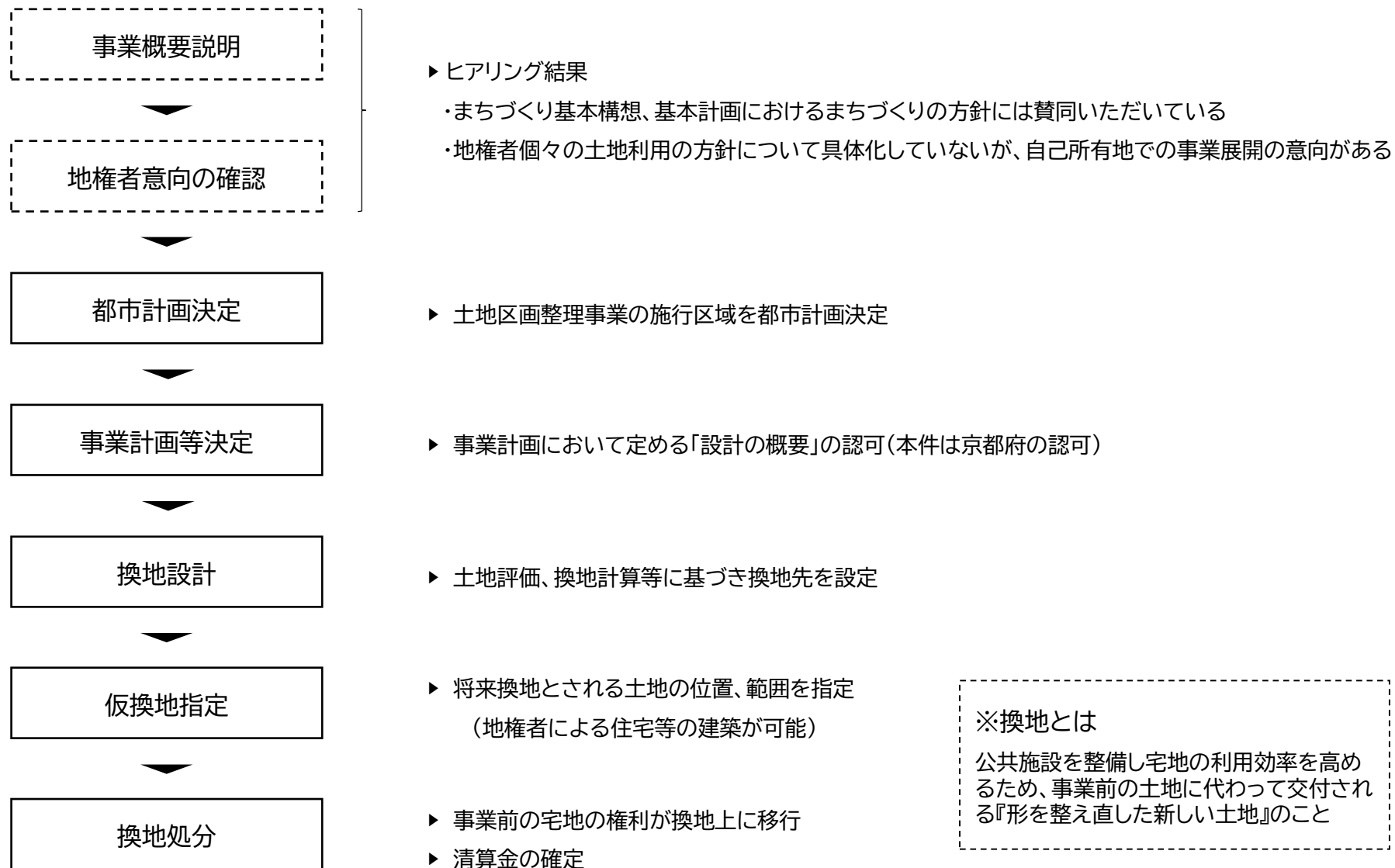


土地区画整理事業参考図

※区域内に示す公共施設等の配置については、現時点の内容であり、今後の関係機関協議等により決まります。

4. 都市計画決定の概要とながれ

(2) 土地区画整理事業のながれ



4. 都市計画決定の概要とながれ

(3) 都市計画決定のながれ

