

都市計画（原案）に係る 地域説明会資料

宇治都市計画道路（八幡荘宇治線）の変更

宇治都市計画道路（小倉駅前広場線）の変更

宇治都市計画土地地区画整理事業（近鉄小倉駅東口土地地区画整理事業）の決定

令和8年（2026）年

7月13日（月） 小倉公民館

7月15日（水） 西小倉コミュニティセンター

取組みと現状

- ▶ **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

現状

- 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**商業施設**が解体後、現在ではコインパーキングなどによる土地利用がなされている。



図：駅前ゾーンの状況

まちの課題と方針

課題1

交通結節機能の不足

基本構想

- 東西をつなぐ地下通路のバリアフリー化が未実施
- 駅前広場が未整備で、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
- 駅東西に交通結節機能が必要

基本計画

- 昭和32年に決定した古い都市計画道路が存在
- 都市計画道路の路線全体の評価の見直しを図る
- 駅前広場の配置・形状の見直しを図る

方針1

既存の都市計画道路の内容を見直し、新たなまちづくりの方針に対応するとともに、交通環境の改善を図るため、都市計画道路(駅前広場含む)の都市計画変更を行う。

課題2

土地利用の停滞とまちの活力の低下

基本構想

- 過去には、市内の代表的な商業集積地であった。
- 商業施設の閉鎖や解体などがあり、まちの活力が低下
- 人を集める新たな魅力やにぎわいの創出が必要
- 都市環境の改善により、土地利用の促進が必要

基本計画

- 駅前街区を再編集し、公共施設の整備・改善を図る
- 民間活力による魅力的な駅まち空間の創出を図る
- 事業手法を「土地区画整理事業」を軸に進める

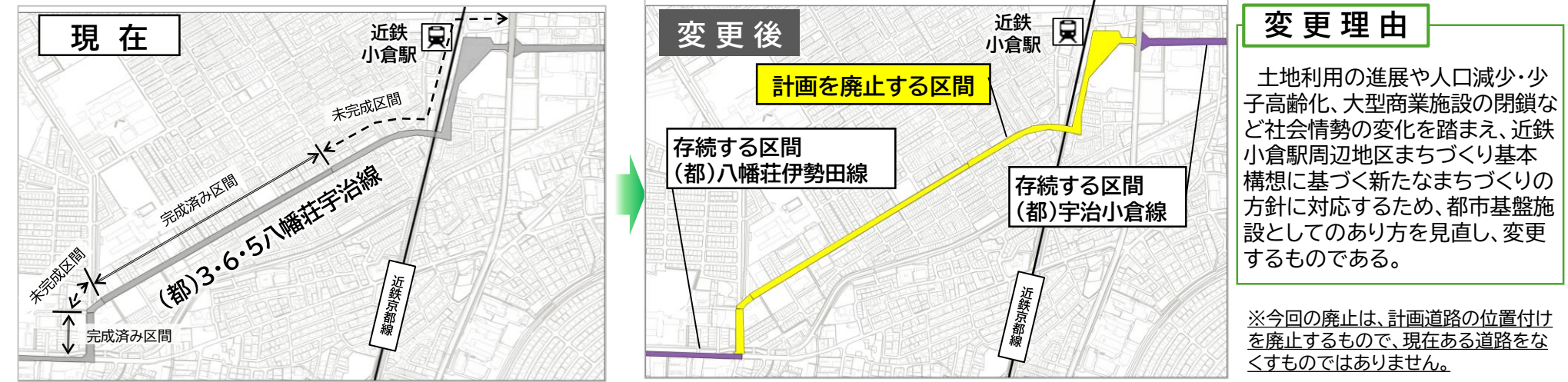
方針2

駅前街区の再編と公共施設の整備を一体的に進め、魅力とにぎわいのある駅前空間の形成を図るため、早期供用と事業の確実性を確保するため、施行者を宇治市とする土地区画整理事業を都市計画決定する。

都市計画道路の変更内容

変更1

路線の一部を廃止し、2つの都市計画道路に分割します。(京都府決定)



変更概要

新旧	名称		位置		区域	構造		
	番号	路線名	起点	終点	延長	構造形式	車線の数	幅員
旧	3・6・5	八幡荘宇治線	宇治市 宇治戸ノ内	久御山町 北川顔馬場崎野	約7,960m	地表式	2車線	8m
なお、宇治市小倉町神楽田地内に約2,800㎡の近畿日本鉄道小倉駅前広場を設ける。								
新	3・6・33	宇治小倉線	宇治市 宇治戸ノ内	宇治市 小倉町 神楽田	約1,500m	地表式	2車線	10m
新	3・6・32	八幡荘伊勢田線	宇治市 伊勢田町 毛語	久御山町 北川顔馬場崎野	約5,280m	地表式	2車線	8m

検証内容

- 1 必要性

人口減少や少子高齢化の進行、沿道の土地利用の変化に加え、市の計画や周辺まちづくりの方向性を踏まえて検証した結果、当該区間を整備する必要性が低いことを確認しました。
- 2 実現性

構造上の課題に加え、整備する場合には、道路構造物による周辺への影響が大きく、事業化が困難であることを確認しました。
- 3 変更による影響

周辺道路の整備や交通状況の変化を踏まえて検証した結果、将来的には当該区間を整備しなくても、交通への影響は小さいことを確認しました。

都市計画道路の変更内容

変更
2

駅前広場の形状を変更します。(宇治市決定)



変更理由

近鉄小倉駅周辺地区のまちづくり方針との整合を図り、駅前にふさわしい空間形成と交通結節機能の向上を目的として、小倉駅前広場線を都市計画変更するものである。

※廃止後の周辺道路の整備は「まちづくり基本計画」の整備方針に基づき、引き続き検討を進めます。

変更概要

新旧	名称		位置		区域	構造		
	番号	路線名	起点	終点	延長	構造形式	車線の数	幅員
新	3・4・119	小倉駅前広場線	宇治市小倉町神楽田	宇治市小倉町神楽田	約250m	地表式	2車線	18m
なお、宇治市小倉町神楽田地内に約2,800㎡の近畿日本鉄道小倉駅前広場を設ける。								

検証内容

項目		評価結果
規模 機能 配置	規模	設計基準に適合したゆとりのある歩行空間に配慮し、約2,800㎡の駅前広場
	機能	タクシー、バス、一般車両、福祉車両の進入を想定
	配置	現交差点との取り合い、駅周辺の土地利用方針との整合
まちづくりの コンセプト		・まちの玄関口にふさわしい、「にぎわいのある」駅前広場整備 ・地域住民、来街者がともに安全に利用できる快適な歩行空間 ・他の拠点との魅力の共有や連携を図る新しい特色の拠点整備 ・公共交通の利便性を活用できる交流の場

土地区画整理事業とは

(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

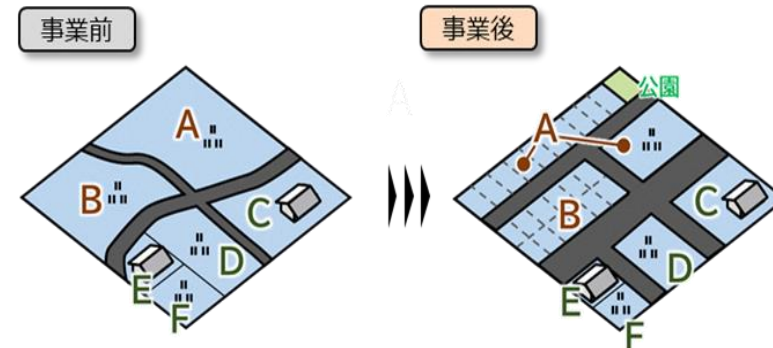
- 1) 区域内の地権者の意向に柔軟に対応できる
- 2) 事業後の土地が整形となる
- 3) 地権者調整や手続きには一定の時間を要する

(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 : 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
- ▶ 一般的な土地区画整理事業より、**対象地権者数が少ない**
- ▶ 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
- ▶ 本地区の土地区画整理事業では、
 - 1) **駅前広場をはじめとした大規模な公共施設の整備が必要**
 - 2) **公共施設の早期供用と、事業の確実性が必要**
 - 3) **地権者数が少なく、迅速な事業着手が必要**



宇治市を施行者とする

「地方公共団体施行」にて事業を実施

土地区画整理事業の決定内容

決定
1

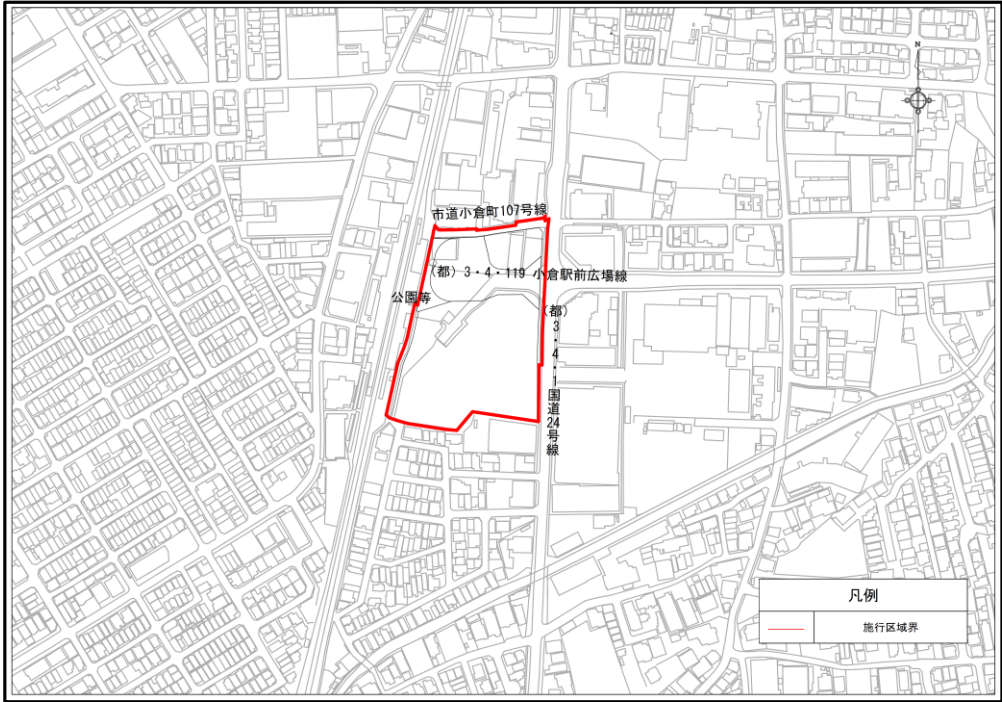
公共施設の整備と宅地利用増進を図るため、事業区域を都市計画決定します。(宇治市決定)

決 定 理 由

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。

事業種別		宇治都市計画土地区画整理事業
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	・(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	・オープンスペース
	その他	下水道(分流式)、既存施設を活用(予定)
宅地の整備		・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。

都市計画に係る今後のスケジュール

宇治都市計画道路
八幡荘宇治線の変更(府決定)

宇治都市計画道路
小倉駅前広場線の変更(市決定)

宇治都市計画土地区画整理事業
近鉄小倉駅東口土地区画整理事業の決定(市決定)

本日 >>

地 域 説 明 会 の 開 催

