

諮問第 19 号

宇治都市計画道路（八幡荘宇治線）の変更について

宇治都市計画道路（八幡荘宇治線）の変更について、都市計画法第 15 条の 2 第 1 項の規定により、都市計画の案となるべき事項を、別紙計画書のとおり京都府へ申し出ることを諮問するものとする。

令和 8 年 8 月 24 日提出

宇治市長 松村 淳子

宇治都市計画道路の変更（京都府決定）（案）

計 画 書

京都府

理由書

都市計画道路 3・6・5 号八幡荘宇治線については、当初の都市計画決定以降、沿道の土地利用が進展していることにくわえ、人口減少、少子高齢化が進行する中、沿道の近鉄小倉駅周辺地区では、大型商業施設の閉鎖が相次ぐなど、社会情勢が大きく変化してきている。

こういった社会情勢に対応するため、近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想に示す新たなまちづくりの方針をふまえ、都市基盤施設としてのあり方を総合的に見直す必要が生じたため変更するものである。

宇治都市計画道路の変更（京都府決定）

1. 都市計画道路中 3・6・5 号八幡荘宇治線を 3・6・3 2 号八幡荘伊勢田線及び 3・6・3 3 号宇治小倉線に名称を改め、次のように変更する。

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な 経過地	延長	構造 形式	車線 の数	幅員	地表式の区間における 鉄道等との交差の構造	
幹線街路	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	自動車専用道路と立体交差 幹線街路と平面交差 5 箇所	宇治市（約 1,340m） 久御山町（約 3,940m）
	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	幹線街路と平面交差 2 箇所	

「位置、区域及び構造は計画図表示のとおり」

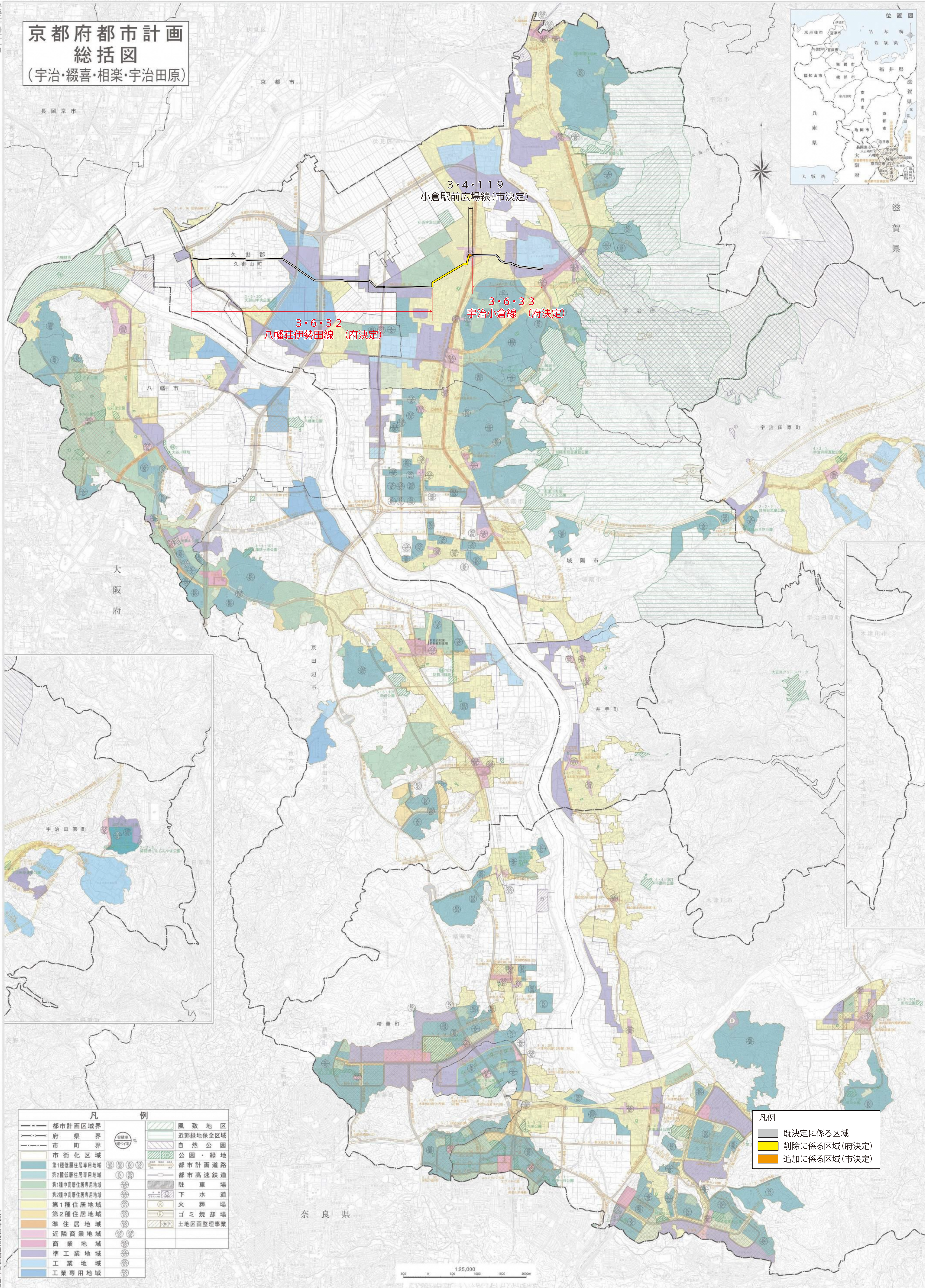
理 由

本都市計画は、土地利用の進展や人口減少・少子高齢化、大型商業施設の閉鎖など社会情勢の変化を踏まえ、近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想に基づく新たなまちづくりの方針に対応するため、都市基盤施設としてのあり方を見直し、変更するものである。

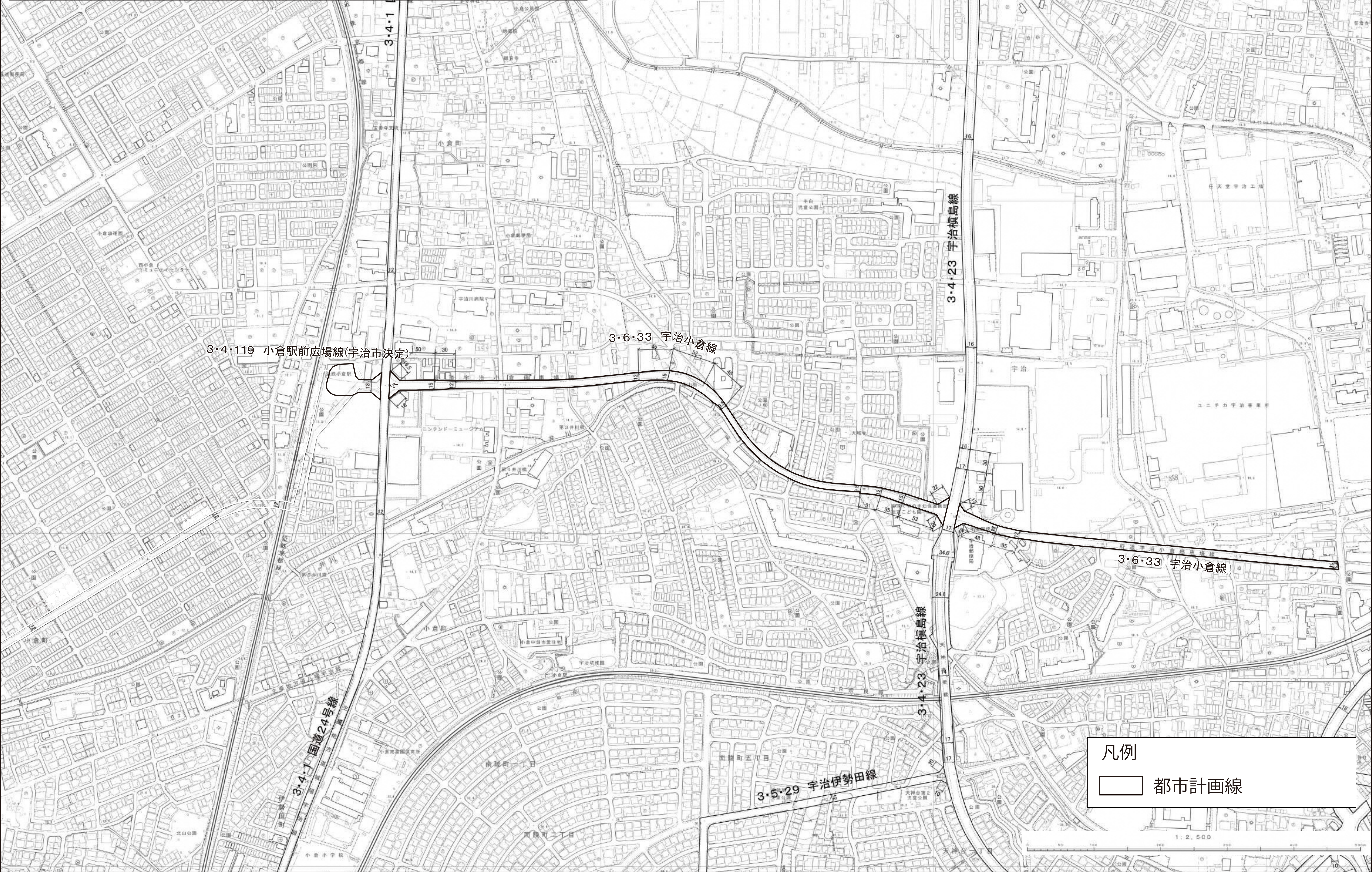
新 旧 対 照 表

	種別	名称		位置			区域	構造				備 考
		番号	路線名	起点	終点	主な 経過地	延長	構造 形式	車線 の数	幅員	地表式の区間における 鉄道等との交差の構造	
旧	幹線街路	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	近畿日本鉄道(株)京都線と 平面交差 自動車専用道路と立体交差 幹線街路と平面交差 7 箇所	
		なお、宇治市小倉町神楽田地内に約 2,800 m ² の近畿日本鉄道小倉駅前広場を設ける。										
新	同上	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	自動車専用道路と立体交差 幹線街路と平面交差 5 箇所	宇治市 (約 1,340m) 久御山町 (約 3,940m)
		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	幹線街路と平面交差 2 箇所	

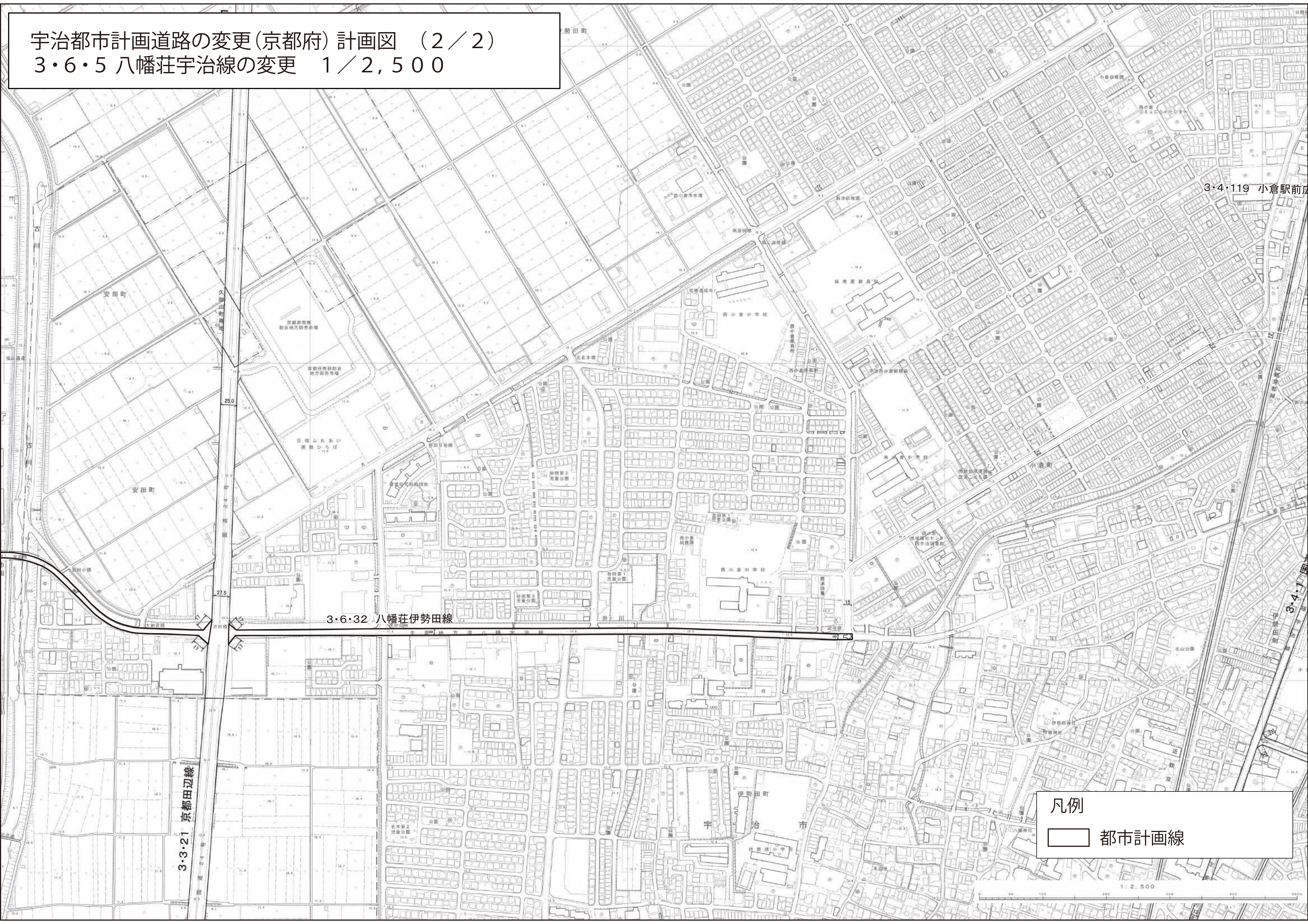
京都府都市計画
総括図
(宇治・綴喜・相楽・宇治田原)



宇治都市計画道路の変更(京都府) 計画図 (1 / 2)
3・6・5 八幡荘宇治線の変更 1 / 2, 500



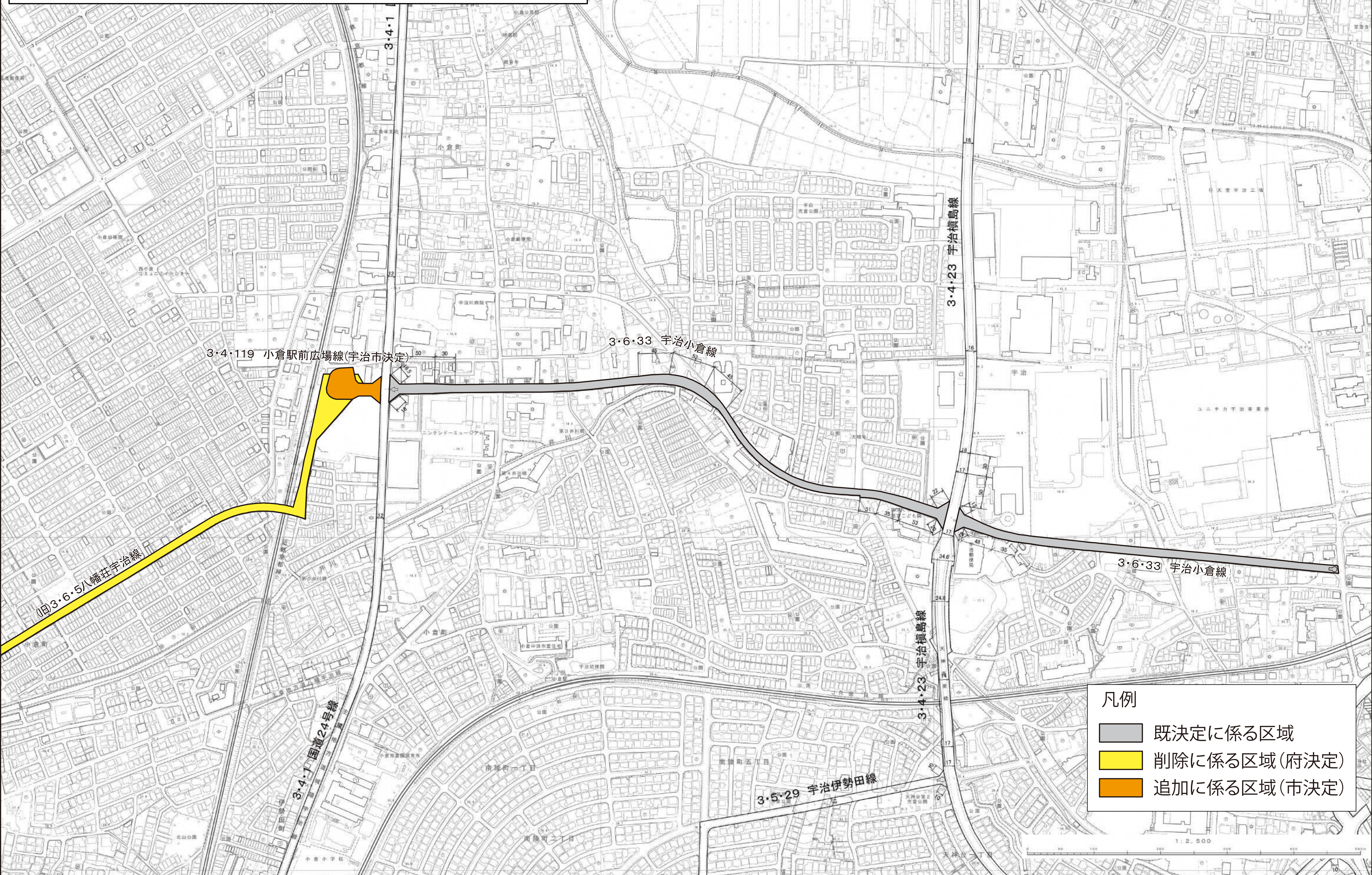
宇治都市計画道路の変更(京都府) 計画図 (2 / 2)
3・6・5 八幡荘宇治線の変更 1 / 2, 5 0 0



凡例
都市計画線

1:2,500

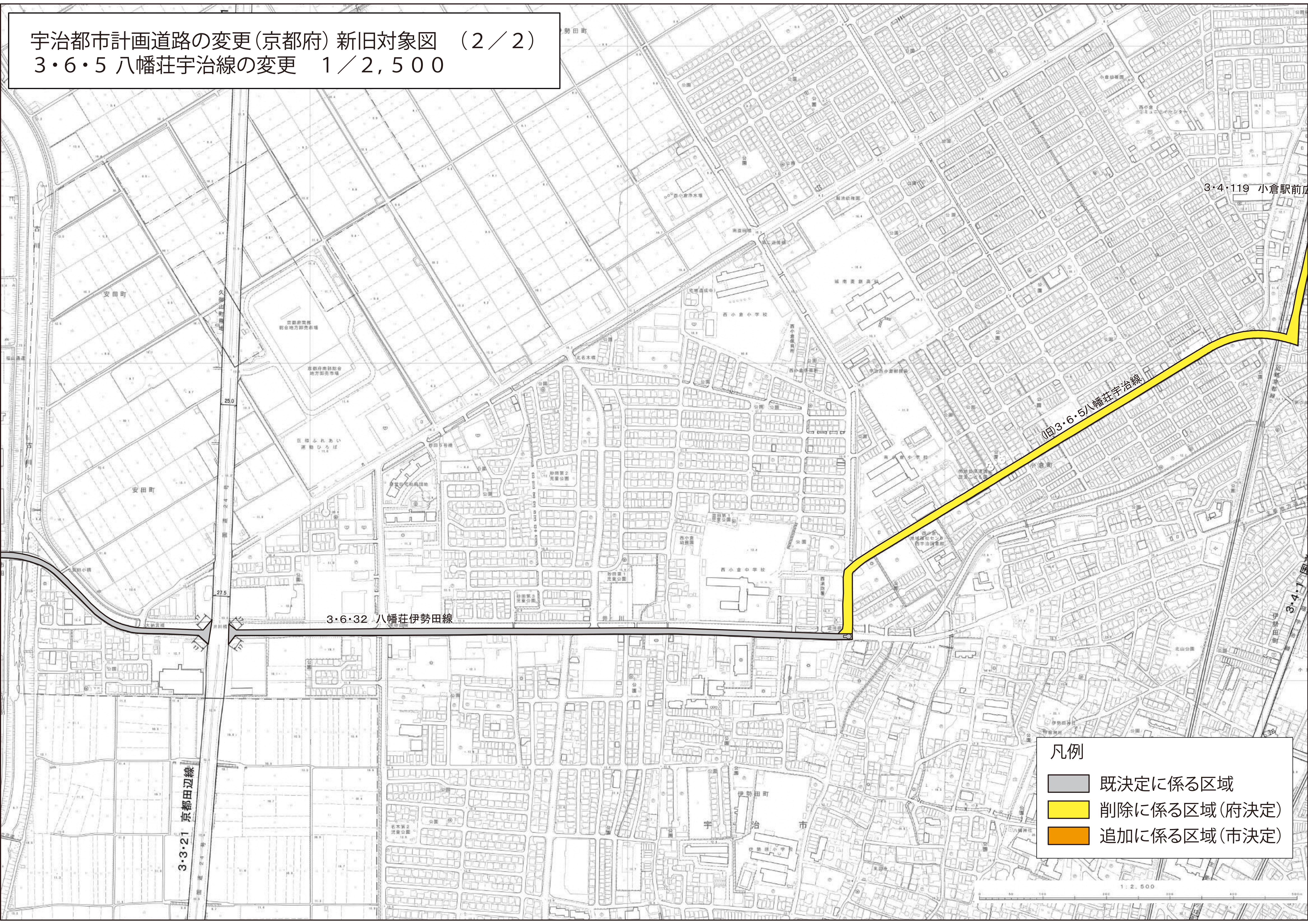
宇治都市計画道路の変更(京都府) 新旧対象図 (1 / 2)
3・6・5 八幡荘宇治線の変更 1 / 2, 500



凡例

- 既決定に係る区域
- 削除に係る区域(府決定)
- 追加に係る区域(市決定)

宇治都市計画道路の変更(京都府) 新旧対象図 (2 / 2)
3・6・5 八幡荘宇治線の変更 1 / 2, 500



凡例

- 既決定に係る区域
- 削除に係る区域(府決定)
- 追加に係る区域(市決定)

近鉄小倉駅周辺地区にかかる都市計画決定手続き

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
近鉄小倉駅東口の決定
(市決定)

R7.9.1 >>>

宇治市都市計画審議会(概要説明)

都市計画素案の作成

R8.4.28 >>>

宇治市都市計画審議会(事前報告)

宇治市原案の作成

京都府との事前協議

R8.7.13・15 >>>

地域説明会の開催

今回 >>>

宇治市都市計画
審議会(諮問)

京都府の
手続き

案の申し出
(法第15条の2)

京都府都市計画案の
作成

法第17条

都市計画案の
公告・縦覧

法第18条

京都府都市計画
審議会(付議)

法第20条

都市計画決定
告示

宇治市都市計画案の作成

法第17条

都市計画案の公告・縦覧

法第19条

宇治市都市計画審議会(付議)

法第20条

都市計画決定告示

都市計画（原案）に係る地域説明会の結果について

1. 実施概要

近鉄小倉駅周辺地区に係る下記3件の都市計画（原案）について、地域住民にその内容を説明するとともに、広く意見を聴取し、都市計画の案に反映させることを目的として、地域説明会を開催した。（京都府都市計画課 同席）

- (1) 宇治都市計画道路（八幡荘宇治線）の変更について【京都府決定】
- (2) 宇治都市計画道路（小倉駅前広場線）の変更について【宇治市決定】
- (3) 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）の決定について【宇治市決定】

開催日時	会場	参加人数
令和8年7月13日（月） 19時00分～20時00分	小倉公民館	17人
令和8年7月15日（水） 19時00分～20時20分	西小倉コミュニティセンター	33人
計		50人

2. 都市計画（原案）に係る意見

宇治都市計画道路（八幡荘宇治線）の変更【京都府決定】に係る意見・・・1件

※ 1. (2) 及び (3) の原案に係る意見はなし

意見要旨	市の考え
都市計画道路は、防災面等、広い道路の確保の観点から計画されている中、本路線廃止による交通への影響は小さいとしているが、駅東西の車両通行に関する代替道路はどこを想定しているのかということもふまえ、廃止して問題がないとされた理由は。	廃止による影響は、周辺を含む広い範囲で将来の交通量予測をもとに確認し、代替路線として、最も影響の大きい市道小倉安田線、府道八幡宇治線における状況を確認の上、廃止の方針としたが、いずれの道路も踏切横断の課題を抱えていることから、今後、長期的・広域的な視点で交通課題の検討は必要と考えている。

3. その他の駅周辺整備等に係る主な意見

項目	意見要旨	市の考え
道路整備	近鉄小倉駅北側踏切部の道路整備の状況等について	線路西側の市道は南側歩道について拡幅工事予定、線路東側の府道は北側歩道について京都府により拡幅に向けた取組を実施中であり、それらと踏切を踏まえた歩行者動線は検討中
自由通路	進捗状況について	昨年度に駅構内の架線も含め測量作業を実施し、より詳細なエスカレーターを含めた配置計画について鉄道事業者と協議中
駅東口	レインボービルの跡地活用・にぎわいづくりについて	にぎわいの創出につながる土地利用を地権者に引き続き促す
駅西口	今後の駅西口駅前広場整備方針について	現状は暫定形で完成形ではなく、広場北側の市道も取り込んだ、より広い形状で整備する方針
スケジュール	整備事業の完成時期について	各関係機関と鋭意協議中で完成時期は未定であるものの、まずは今年度末頃の都市計画決定、来年度の土地地区画整理事業の事業認可を目指し進めたい

都市計画（原案）に係る地域説明会 結果概要

1.開催について

近鉄小倉駅周辺地区に係る下記3件の都市計画（原案）について、地域住民にその内容を説明するとともに、広く意見を聴取し、都市計画の案に反映させることを目的として、地域説明会を開催した。（京都府都市計画課 同席）

- 宇治都市計画道路（八幡荘宇治線）の変更について【京都府決定】
- 宇治都市計画道路（小倉駅前広場線）の変更について【宇治市決定】
- 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）の決定について【宇治市決定】

2.開催結果について

開催日時	会場	参加人数
令和8年7月13日（月） 19時00分～20時00分	小倉公民館	17人
令和8年7月15日（水） 19時00分～20時20分	西小倉コミュニティセンター	33人
計		50人

【開催状況】

小倉公民館【7/13】	西小倉コミュニティセンター【7/15】
	

3. 意見聴取内容について

7月13日（月） 小倉公民館

項目	主な意見	市の考え
道路整備	当該都市計画道路に近接する宇治西小倉学園前の交差点では、登下校時に生徒が交差点周辺に集中している状況がある。信号機の設置などの対策に加え、ソフト面も含めた安全対策について、どのように考えているのか。	本市道路建設課や交通政策課でこういった対応ができるのか検討をしているところである。
	現都市計画道路は実現困難であるため、廃止かと思うが、線路を東西にこえるという点では踏切等課題があると感じており、向島5号踏切（京都銀行付近の踏切）周辺や現在解体されている京都銀行跡地周辺の道路整備について、今後どのようにするのか確認したい。	東西交通への影響は課題として認識している。ただし、府道と近鉄京都線が近接しており、立体交差などの抜本的整備は物理的に難しい面がある。今後は、当該踏切周辺における歩道幅員の改善や府道拡幅などの短期対策を進めつつ、長期的には宇治市全体の交通ネットワークの中で東西移動のあり方を検討したい。
自由通路	地下通路に代わるバリアフリー経路とは京都銀行付近の踏切を通る経路のことであるのか確認したい。	向島5号踏切（京都銀行付近の踏切）が、現バリアフリー経路。 地下通路にかわる通路については、駅の上を跨ぐ跨線自由通路を検討しており、エレベーターを設置し、バリアフリーに東西を移動できるようにする。その構造や配置などについて近鉄と協議をしている。
スケジュール	まちづくり基本計画のイメージ図に示された各整備が、実際にどの程度の期間で完成する見込みなのか。現時点でのスケジュール感を教えてほしい。	まずは、昭和32年に決定された都市計画道路を見直す行政手続きを、今年度末（R8年度末）を目途に進めている。 並行して国との補助金についての協議や測量結果を踏まえた地権者との協議等を進めている。 特に駅東側では、地権者の協力を得ながら駅前広場などを整備していく必要があり、まずは、都市計画手続きを着実に進めたい。そういった関係機関との協議状況も踏まえ、現時点では、何年後に完成するかは未定。
まちづくり	人口減少が進む中で、将来的な再開発や地域全体の再生を見据えた大きな視点が求められる。また、ニンテンドーミュージアムの開業により国内外からの来訪者が増え、新たな人の流れが生まれている。こうした状況も踏まえ、将来のにぎわいにつながるまちづくりを進めてほしい。	人口減少に対応したまちづくりは宇治市全体の課題であり、小倉地域でも教育、産業立地など様々な取組を進めている。 近鉄小倉駅周辺については、駅前のにぎわい低下を受け、駅前広場の整備やバリアフリー対応の跨線自由通路整備などにより、使いやすく魅力ある駅前づくりを進めていきたい。

7月15日（水） 西小倉コミュニティセンター

項目	主な意見	市の考え
都市計画道路	都市計画道路は、防災面等、広い道路の確保の観点から計画されている中、本路線廃止による交通への影響は小さいとしているが、駅東西の車両通行に関する代替道路はどこを想定しているのかということもふまえ、廃止して問題がないとされた理由は。	廃止による影響は、周辺を含む広い範囲で将来の交通量予測をもとに確認し、代替路線として、最も影響の大きい市道小倉安田線、府道八幡宇治線における状況を確認の上、廃止の方針としたが、いずれの道路も踏切横断の課題を抱えていることから、今後、長期的・広域的な視点で交通課題の検討は必要と考えている。
道路整備	小倉駅周辺の踏切は幅が狭く、朝夕は電車本数も多いため、通行に時間がかかり、住民にとって大きな負担となっている。また、京都銀行跡地周辺の歩道も狭く、安全で歩きやすい通行環境への配慮が不十分であると感じる。	京都銀行跡地については、移転に合わせて既存歩道をより安全に広げられるよう、道路建設課が取組を進めている。
	京都銀行の解体後、近鉄小倉駅北側の踏切周辺がどのように変わるのか確認したい。 特に、踏切西側の道路や歩道の改善内容を教えてほしい。	京都銀行の旧店舗解体により、踏切西側の南側の歩道部で見通しが改善する。 また、歩道については、道路建設課が京都銀行と協議しており、歩道拡幅に取り組んでいる。
	京都銀行付近の踏切について、踏切西側の旧京都銀行側歩道を広くしても、踏切を東へ渡ったら、反対側がメインの歩道になるので、どのような歩行者動線を考えているのか確認したい。	線路西側の市道は南側歩道について拡幅工事予定、線路東側の府道は北側歩道について、京都府により拡幅に向けた取組を実施中であり、それらと踏切を踏まえた歩行者動線は検討中
自由通路	自由通路について、地域では「いつできるのか」「本当に整備されるのか」と不安の声がある。 まちづくり基本計画にはエレベーター設置、エスカレーター設置検討とあるが、現時点でどこまで決まっているのか確認したい。	駅の東西の移動については、線路の上をまたぐ跨線自由通路として整備する方向で検討している。 バリアフリー対応とするためエレベーターは設置予定であり、エスカレーターについては、限られた敷地の中で階段や周辺施設との配置を含め、鉄道事業者と協議している。
	東西移動の課題である自由通路について、鉄道事業者との協議中という説明が続いているため、今年度末までに高架化の具体的な方向性を示し、一日も早く整備を進めてほしい。	昨年度、架線も含め駅構内の測量作業を実施し、その結果を踏まえ、現在はエスカレーター等、より詳細な配置計画等について鉄道事業者と協議を行っている。
	近鉄京都線を高架にする話は怎么样了か。	鉄道を高架化する連続立体交差については、実現は難しく、まちづくり検討委員会の中で、現在のまちの課題を解決する東西移動の手段として跨線自由通路で整備する方針としている。
駅東口	レインボービル跡地については、ニンテンドーミュージアムへの来訪者も増えている中で、駐車場のような状態のままではなく、道の駅のような人が集まる施設として早く活用してほしい。 府と市が連携し、計画を一つでも具体的に進めてほしい。	現在は、駅前整備を進めるために必要な都市計画手続きを進めており、令和9年度の土地区画整理事業の認可を目指している。 レインボービル跡地周辺については、にぎわいを生み出す施設を求める意見を地権者に伝えており、市としても駅前整備を通じて、民間によるにぎわい創出につながる土地利用を促していきたい。
	駅東側ではニンテンドーミュージアムの来訪者により駐車場需要が高まっているが、地権者が駐車場利用のままでよいと考えないよう、にぎわい施設の誘導をしっかりと進めてほしい。	駅東口については、土地区画整理事業による駅前広場の整備により土地の利用価値を高め、引続き、地権者ににぎわいを生む土地利用を促していく。

駅西口	駅西口については、暫定駅前広場が恒久化しないか不安があり、今後の具体的な整備方針を確認したい。	駅西口の駅前広場整備については、将来的には広場の北側市道も含め、現在の形より広く整備する方針である。
スケジュール	自由通路や駅前広場が何年後くらいの完成を想定しているのか教えてほしい。	完成時期を現時点で明確に示すことは難しいが、まちづくり基本計画に示しているように、今年度末の都市計画の手続き完了後、R9 年度中に土地区画整理事業の事業認可を目指し進めたい。
まちづくり	駅前だけでにぎわいをつくるのではなく、小学校跡地の活用や、巨椋池干拓田の自然、野鳥観察などを生かし、歩いて回れる健康的で魅力あるまちづくりを進めてほしい。 また、農産物直売所や若者が利用できる低料金の交流施設など、地域資源を活かした集客施設を検討してほしい。 あわせて、歩きやすい小さな道路の整備も進めてほしい。	近鉄小倉駅周辺は、まちの玄関口としての整備に加え、教育・産業・防災等、様々な取組についても進めており、いただいた意見は関係部署と共有し、駅周辺地区まちづくりにおける取組の参考としたい。
	宇治西小倉学園でも、子どもたちが地域の魅力やまちづくりについて考える機会がある。今後も、住民や子どもたちが意見やまちづくりに関するアイデアを出し合える場をつくっていただきたい。	これまでから、節目で説明会等を開催し、意見を伺いながら取組を進めてきているが、いただいた意見を関係部署で共有し、これまで同様、必要に応じて、地域の声を聞く機会を設けたい。
その他	井川だけでなく小倉駅周辺や小倉安田線沿いの排水路にも土砂が溜まり、草が繁茂しているため、関係部署に状況を伝え、排水路の改善も検討してほしい。	市の維持課が担当しており、気になる箇所があれば連絡をいただければ現地確認の上、必要に応じて対応する。
	昨今のゲリラ豪雨等の影響により、浸水被害を受けているところが多いため市民の安心・安全等に寄与する整備を実施していただきたい	宇治市内において、順次、河川の改修や、貯留管の整備などを実施している。今後も京都府をはじめとする関係部署と連携し、防災面強化の取組みを実施する。
	市民が安心して暮らすためには、駅前整備だけでなく、井川や弥陀次郎川などの川底の浚渫など、被害が起きる前の備えを早急に行ってほしい。	井川は京都府の管理河川であるため、本日の意見を府の所管部署へ伝える。宇治市としても貯留管の整備などを進めており、今後も、市民の安全確保に向けて、関係部署や京都府と連携しながら対応していく。
	井川は土砂が大量に堆積しており、水があふれる危険があると感じている。 撤去費用や処分場所の課題はあると思うが、行政として何とかしていただきたい。 特に土地の低い山際地域では被害が懸念されるため、早急に現地確認と対策を進めてほしい。	実際の処分方法までは把握していないが、行政としては、産業廃棄物に該当するものは適切な施設に持ち込み、法令に沿って処分しているものと考えている。 本日いただいた井川の土砂堆積のご意見については、京都府関係部署に伝える。
	都市計画道路の変更にあたり、なぜ住民説明会が開かれているのか、その位置づけを確認したい。	今回の説明会は、3件の都市計画（原案）の変更と決定に係る内容を都市計画手続きの一環として、地域の方に説明し意見を聞く場である。
	説明会での議事の内容を広報などで市民に分かりやすく知らせてほしい。説明会で出た意見がどう扱われたのかが分からないと、参加する意味が感じにくい。	これまでからも節目ごとに地域説明会やオープンハウスで意見を伺いながら取組を進めており、今後もこういった場でいただいた意見をふまえてまちづくりに取り組む。
	駅周辺に高層住宅などが建設される場合は、景観への影響などを十分に考慮し、厳粛に考慮していただきたい。	高層住宅については、景観や日影などの懸念がある一方、空間をうまく使うことで駅前のにぎわいや土地の有効活用につながる面もある。周辺住環境へ影響を確認しつつ、評価していく必要があると考えている。

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

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

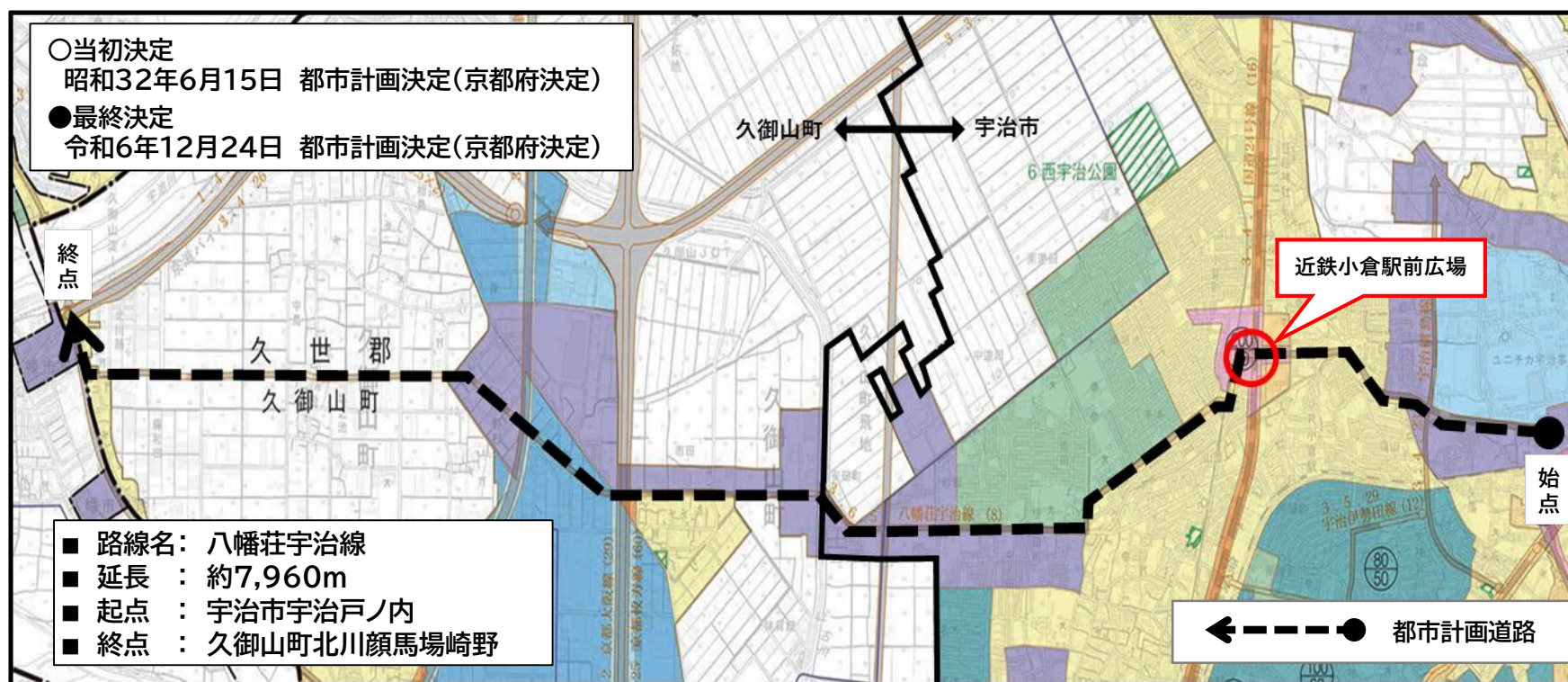
方針 2

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。

都市計画道路とは

- ▶都市の将来像の実現や円滑な都市交通の確保、良好な都市環境の形成を目的として、都市の骨格を形成する主要な都市施設として都市計画に定められる道路
- ▶都市計画法第11条に規定される都市施設の一つであり、位置、区域、幅員等を都市計画により定め、路線の広域性等に応じて都道府県又は市町村が都市計画決定を行う

対象の都市計画道路 <位置図>



(都)八幡荘宇治線の位置図

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)



変更理由

土地利用の進展や人口減少・少子高齢化、大型商業施設の閉鎖など社会情勢の変化を踏まえ、近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想に基づく新たなまちづくりの方針に対応するため、都市基盤施設としてのあり方を見直し、変更するものである。

※今回の廃止は、計画道路の位置付けを廃止するもので、現在ある道路をなくすものではありません。

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

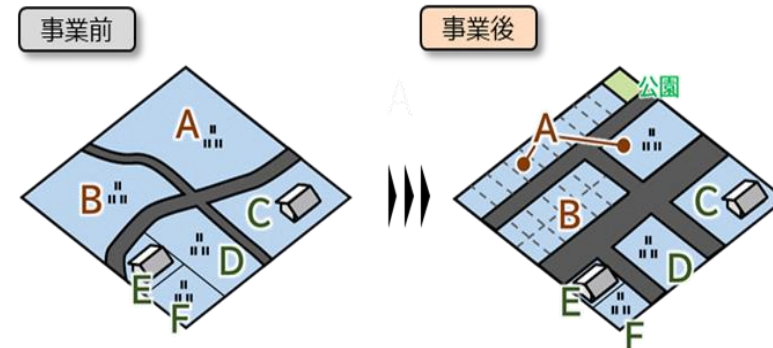
- ▶ 道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用の増進を図る事業
 - 1) 区域内の地権者の意向に柔軟に対応できる
 - 2) 事業後の土地が整形となる
 - 3) 地権者調整や手続きには一定の時間を要する

(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

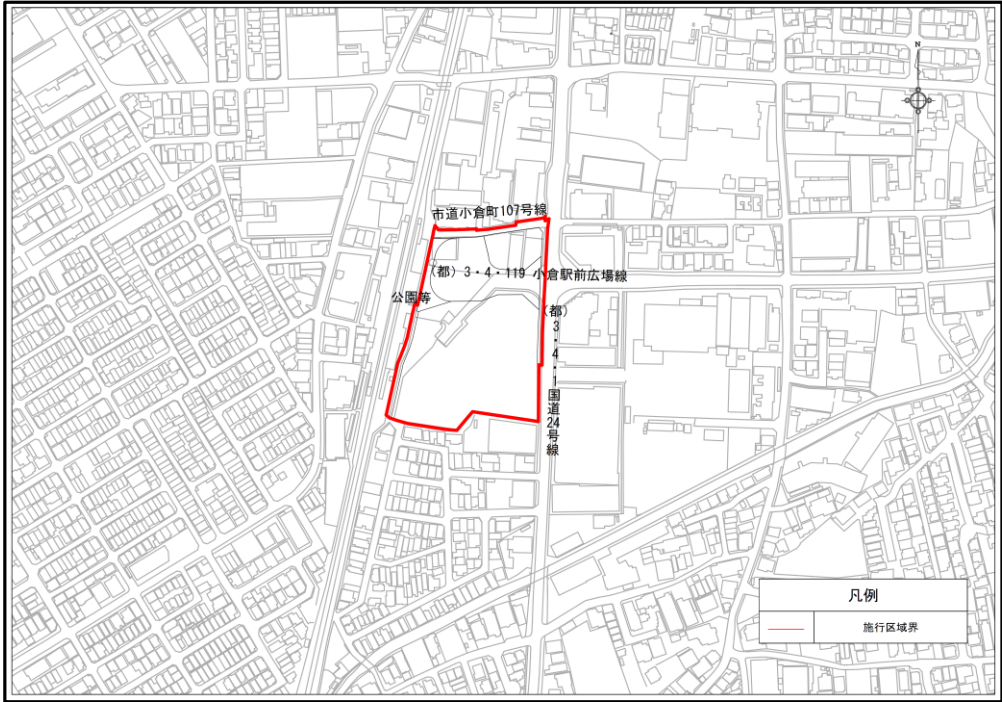
公共施設の整備と宅地利用増進を図るため、事業区域を都市計画決定します。(宇治市決定)

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

