

近鉄小倉駅周辺地区 基本計画策定の背景・地区の現状について

第1回 推進会議 資料

令和5年 12月1日（金）

近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想推進会議
事務局 宇治市都市整備部都市計画課

目次

1. 基本計画策定の背景

- (1) 基本計画策定の背景について
- (2) 検討範囲について
- (3) 推進会議設置の目的、位置づけについて
- (4) 推進会議での主な検討事項について
- (5) 推進会議の予定について（案）

2. 駅周辺地区の現状

【地区の概要】

- (1) 近鉄小倉駅周辺について
- (2) これまでの検討内容について
- (3) 基本構想について
- (4) 推進会議での検討事項の概要について

【地区の検討状況】

- (1) 地権者ヒアリングについて
- (2) 企業ヒアリングについて

1. 基本計画策定の背景

(1) 基本計画策定の背景について

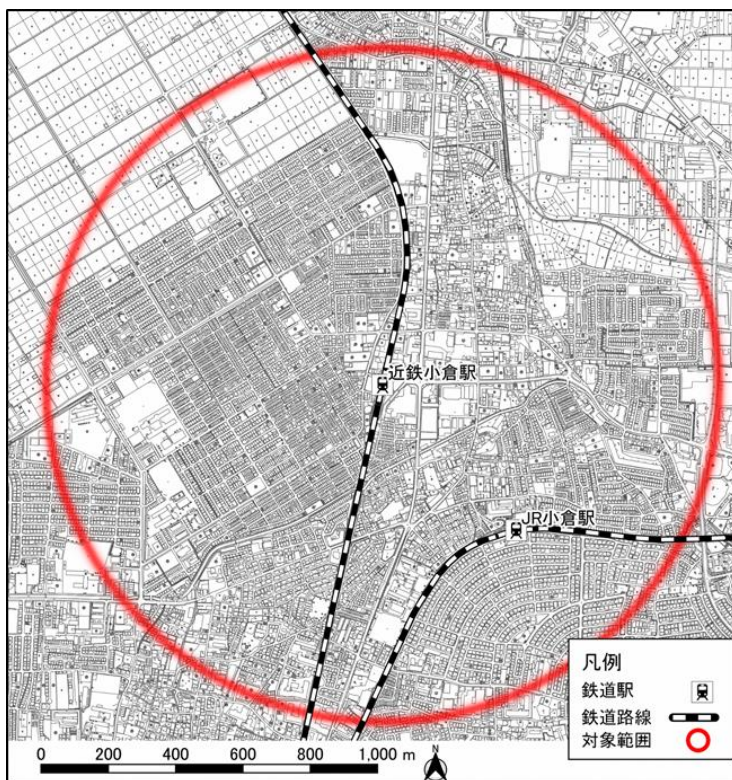
- ▶近鉄小倉駅周辺地区では、住環境の改善や商業の活性化、駅前広場の設置や地下通路のバリアフリー化など日常生活に直結する課題に加え、防災機能の強化など多くの課題に対して、将来のあるべき姿を見据えたまちづくりを総合的に進めるため、令和4年3月に「近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想」(以下、基本構想)を策定。
- ▶基本構想では、地域意見も踏まえ、地区におけるまちづくりの基本方針や方向性、まちの将来像を描くとともに、それらを実現するための具体的な取り組み方針を短期(早期)に検討・着手すべきものと中期・長期に取り組むべき課題として、優先度についても提示。
- ▶令和5年度にはニンテンドーミュージアムが完成予定であり、来街者の増加による地区の活性化も期待できることから、行政が主体となる都市基盤の整備については、基本構想で短期(早期)にすべきものとして示しているとおり、早急に整備内容の検討を進めることが重要となる。

まちづくりの将来像を示した基本構想を踏まえつつ、駅前広場や都市計画道路等、都市基盤施設の整備や土地利用計画について検討するとともに、その実現に向けた事業手法等についても検討し、「近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本計画」として、とりまとめる。

1. 基本計画策定の背景

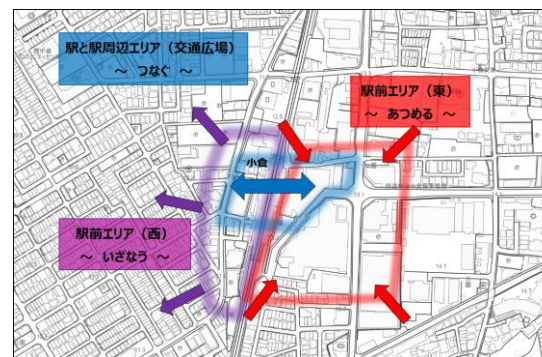
(2) 検討範囲について

基本構想における対象範囲は、近鉄小倉駅より半径1kmの地区としている



基本構想の検討範囲

基本計画では、基本構想で示した短期(早期)に整備すべき都市基盤を中心に近鉄小倉駅周辺の「つなぐ」「あつめる」「いざなう」エリアを中心に具体的に検討していく

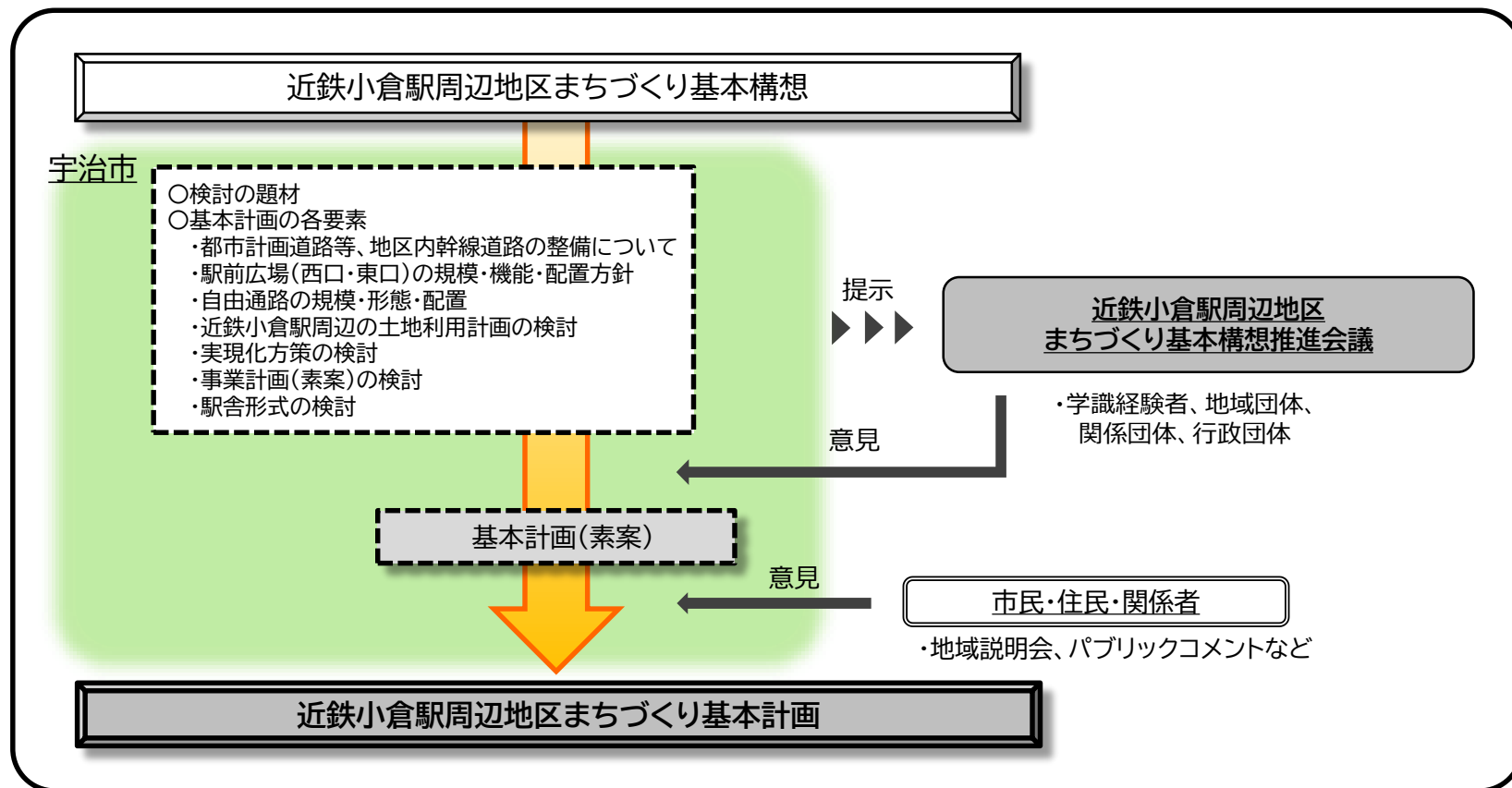


基本計画の検討範囲のイメージ

1. 基本計画策定の背景

(3) 推進会議設置の目的、位置づけについて

- ・令和4年3月に策定した**基本構想**で示したまちの将来像の実現には、協議・調整の体制を整えた上で、様々な観点から具体的な検討を進めることが重要。
- ・「**近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想推進会議**」(以下、**推進会議**)を設置し、具体的な整備内容や整備手法、スケジュール等について検討していく。



1. 基本計画策定の背景

(4) 推進会議での主な検討事項について

- ・駅前広場(西口・東口)の規模・機能・配置方針等
- ・自由通路(駅舎形式含む)の規模・形態・配置等
- ・都市計画道路等、地区内幹線道路の整備について
- ・近鉄小倉駅周辺の土地利用計画
(駅周辺地区の都市計画規制の見直しの必要性など)
- ・実現化方策(事業手法など)

1. 基本計画策定の背景

(5) 推進会議の予定について (案)

・推進会議の開催は令和5年度2回、令和6年度4回の**全6回**を予定

第1回

推進会議の設置

基本計画策定の背景、地区の現状等

現在の検討状況

第2回

都市計画の現状について

駅前広場の規模・機能・配置方針

土地利用計画の検討

第3回

実現化方策の検討

自由通路の規模・機能・配置方針

第4回

基本計画の確認(素案作成に向けての検討)

第5回

基本計画(素案)の確認

第6回

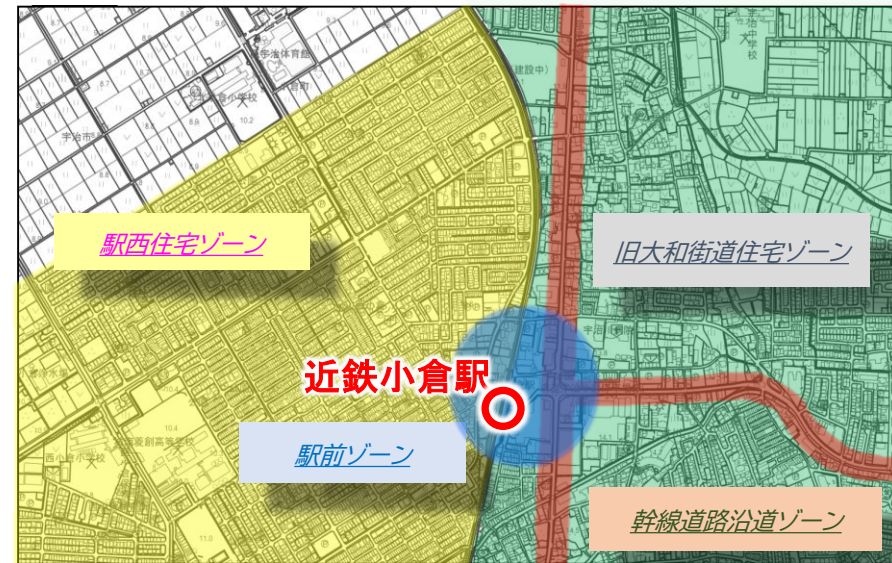
基本計画(案)の確認

今後のまちづくりの展開について

2. 駅周辺地区の現状【地区の概要】

(1) 近鉄小倉駅周辺について

- ・駅の西側は、1960年代に宅地造成が進行した。
- ・駅の東側は、旧大和街道沿いに茶商が立地するなど歴史あるまちなみが残されている。
- ・主要地方道城陽宇治線沿いは、規模の大きな商業施設が立地する地域となっている。
- ・地区全体の人口は約3万人で、過去には市内でも有数の活気ある商業地区であった。
- ・近年では商業施設の閉鎖や住民の高齢化、空き家の増加などもあり、まちのにぎわいが低下している。
- ・現状で未整備となっている駅前広場や実現性に課題を抱える都市計画道路など多くの都市施設整備再編検討の必要性が発生している。

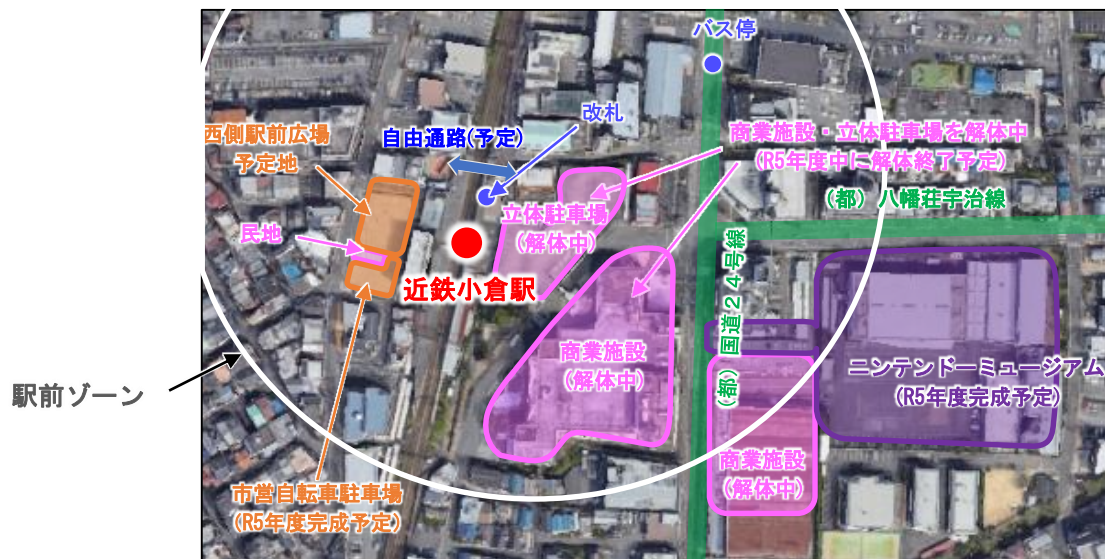


単一の施設整備のみではなく、駅周辺地区全体での社会基盤マネジメントが求められている

2. 駅周辺地区の現状【地区の概要】

(1) 近鉄小倉駅周辺について（駅周辺の現況）

- ・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。
- ・駅東口の商業施設、立体駐車場及び道路を挟んで東側の商業施設部分については、所有者により**解体工事**が開始されている。
- ・駅東口近傍では、**ニンテンドーミュージアム**が令和5年度末に完成予定。
⇒駅前ゾーンへの来街者(交流人口)の増加を契機とする駅周辺地区における**民間施設等の再整備**が期待されている。
- ・駅西口では、駅へのアクセス性の向上を目指すべく、令和5年度より**市営自転車駐車場**を整備中で**駅前広場の暫定整備**も予定している。



2. 駅周辺地区の現状【地区の概要】

(2) これまでの検討内容について

近年、近鉄小倉駅周辺地区では、以下を検討

実施年度	名称	概要
平成30年度 ～ 令和2年度	京都府立大学との 共同取組	【地区の課題とニーズを把握】 ▶地区内の商業・サービス業の経営者とのワークショップ ▶周辺住民約7,600世帯や中学生、商業関係者へのアンケート・ワークショップ
令和2,3年度	近鉄小倉駅周辺地区 まちづくり基本構想策定	【まちの将来像を描く】 ▶地区におけるまちづくりの基本方針や方向性 ▶短期・中期・長期に分け検討を着手する優先度を示す
令和4年度	近鉄小倉駅東西移動 円滑化概略検討	【駅東西の移動改善のための手法を検討】 ▶既存駅舎存置＋跨線自由通路 ▶駅舎改良＋跨線自由通路 ▶橋上駅舎整備 上記、手法の比較検討

2. 駅周辺地区の現状【地区の概要】

(3) 基本構想について（令和4年3月策定）

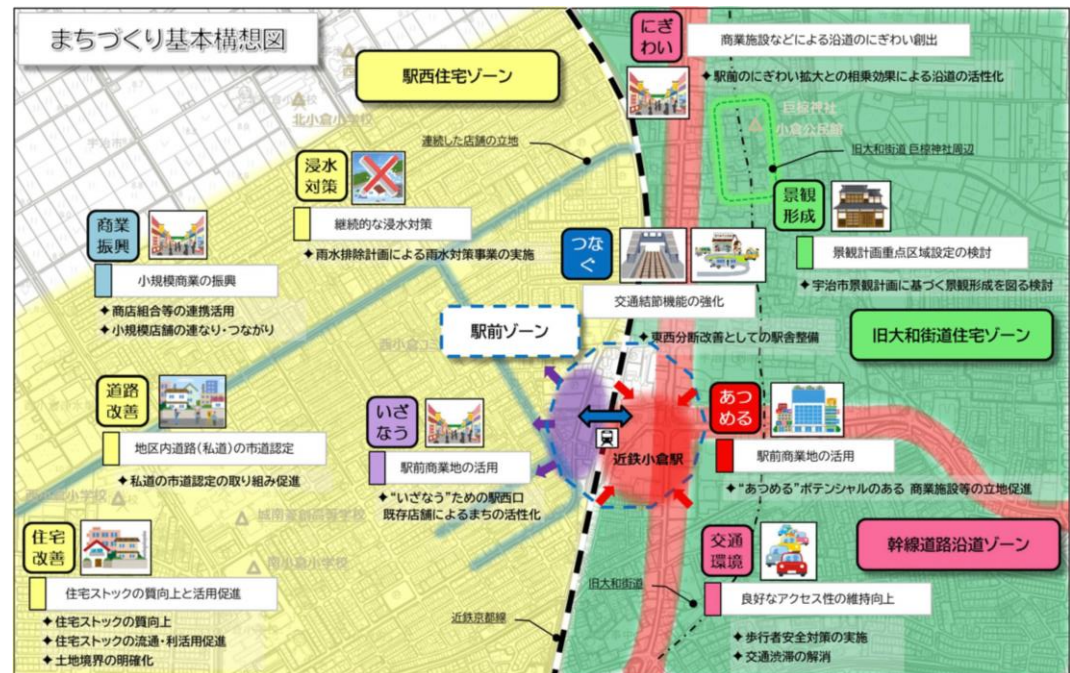
- ・上位計画を踏まえ、住環境の改善や商業の活性化、また駅前広場の設置や地下通路のバリアフリー化など日常生活に直結する課題に加え、防災機能の強化など多くの課題に対して、将来のあるべき姿を見据えたまちづくりを総合的に進めるため策定。
- ・地域意見も踏まえ、地区におけるまちづくりの基本方針や方向性、まちの将来像を描くとともに、それらを実現するための具体的な取り組み方針について短期・中期・長期に分け、取り組むべき課題の優先度についても提示。

【短期(早期)】

- ・駅西口における駅前広場整備
(駅前広場、市営駐輪場を整備)
- ・駅東口における駅前広場整備
- ・駅舎整備
(跨線自由通路または橋上駅舎)

【中長期】

- ・駅東口における駅前商業地の活用
(商業施設、店舗、文化施設、公開空地等)



まちづくり基本構想図

2. 駅周辺地区の現状【地区の概要】

(4) 推進会議での検討事項の概要について（駅前広場（西口））

【基本構想では】

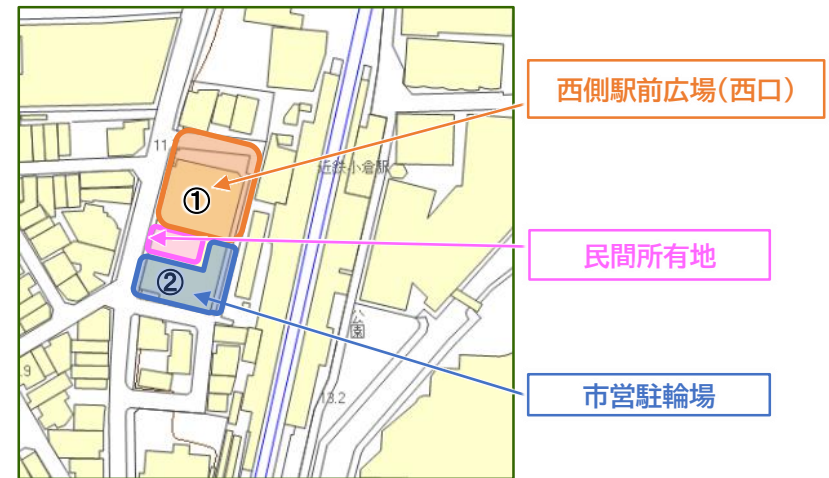
- ①北側で駅前広場を整備
駅と車両(自家用車・タクシー)利用者をつなぐ
- ②南側で市営駐輪場を整備
駅と車両(自転車)利用者をつなぐ



駅西口の整備イメージ

【現状】

- ①駅前広場を整備
南側市営駐輪場整備後、暫定整備の着手予定
- ②市営駐輪場を整備
令和5年度より市営駐輪場を整備中(R5年度完成予定)



【検討事項】

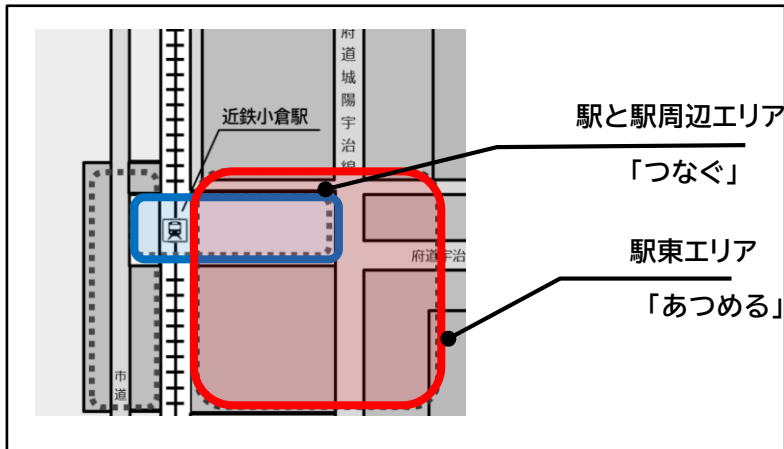
駅前広場(西口)の形態等について検討を行う

2. 駅周辺地区の現状【地区の概要】

(4) 推進会議での検討事項の概要について（駅前広場（東口））

【基本構想では】

駅東口の駅前広場の整備については、“駅と駅周辺エリア”における「つなぐ」機能の強化とともに、“駅東エリア”の「あつめる」機能を果たすためにも必要であり、土地所有者や周辺関係者へのまちの将来像に沿った土地利用の協力要請など、事業の実現に向け意見交換を行っていきます。

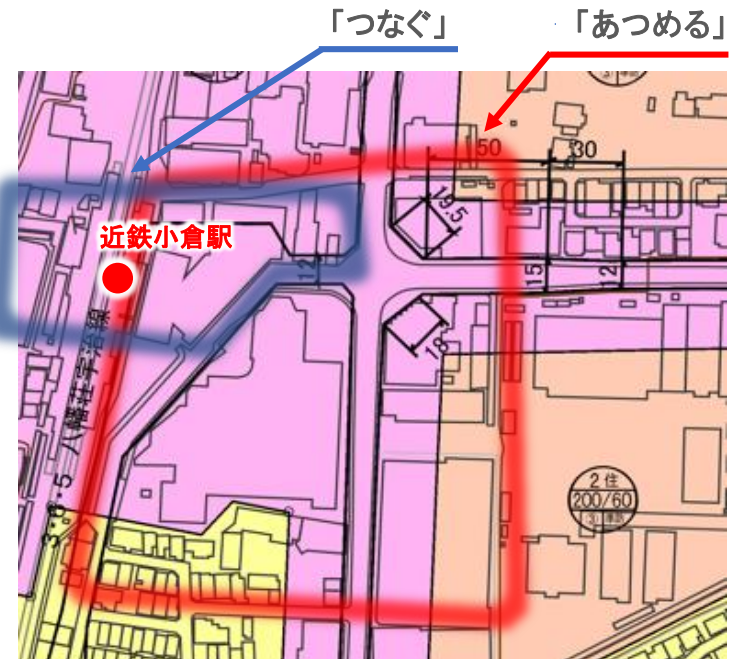


「駅と駅周辺エリア」と「駅東エリア」

【検討事項】

「つなぐ」：自由通路、駅前広場

「あつめる」：駅前広場、民間活力によるにぎわい創出



「つなぐ」「あつめる」範囲のイメージ

2. 駅周辺地区の現状【地区の概要】

(4) 推進会議での検討事項の概要について（自由通路）

【基本構想では】

①連続立体交差

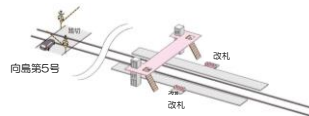
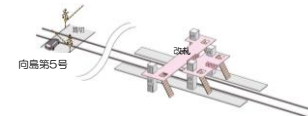
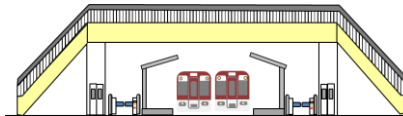

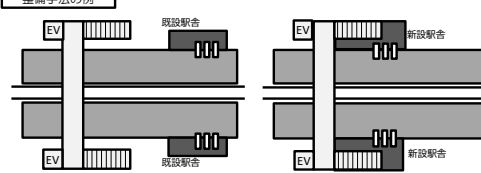
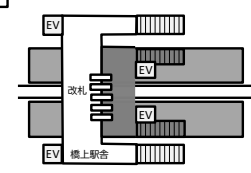
実施できると事業効果は大きいですが、現時点で市が主体的にまちづくりの課題に取り組んでいける手法ではない。
超長期的に検討する可能性は否定しない。

②駅構内跨線橋

「地域分断改善」という本来の目的達成ができない。

③跨線自由通路または④橋上駅舎

宇治市が主体的にまちづくりに取り組んでいける手法であり、短期(早期)に効果発現が期待できる手法として、この2つで検討を進めることとしている。

手法案		③跨線自由通路	④橋上駅舎
概略図			
概要図 (図は簡単にイメージを示すためのもので、設備等の配置・向き・大きさなどを確定するものではありません。)	立面図(イメージ)		
	平面図(イメージ)	<p>整備手法の例</p>  <ul style="list-style-type: none"> • 現在の駅舎や改札を継続使用するケース • 現在の駅舎や改札を撤去改良するケース etc・・・ 	<p>整備手法の例</p>  <ul style="list-style-type: none"> • 現在の駅舎や改札を撤去し、改良するケース (改札は軌道上へ移設する。) etc・・・



【近鉄小倉駅東西移動円滑化概略検討】 次ページ

2. 駅周辺地区の現状【地区の概要】

(4) 推進会議での検討事項の概要について（自由通路）

【令和4年度近鉄小倉駅東西移動円滑化概略検討では】

- ▶「跨線自由通路案」、「橋上駅舎案」の2案について、物理的・技術的な検討をした結果、いずれの案においても、配置・構造について近鉄の駅舎として問題がないことを確認。
- ▶鉄道利用者の利便性を重視したまちづくりの視点および基本構想に示すまちづくりの早期実現の観点や地域のご意見などから、まずは現状の駅舎を基本とした「跨線自由通路案」をベースに、基本計画の策定作業を進める。

検討結果は、「近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本計画」に落とし込み、具体的な整備手法やその実現方策の検討など、計画の立案に向けた検討を進めることで、「近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想」を早期に推進していく。



【検討事項】

「跨線自由通路案」をベースに具体的な整備手法やその実現方策などの検討を行う

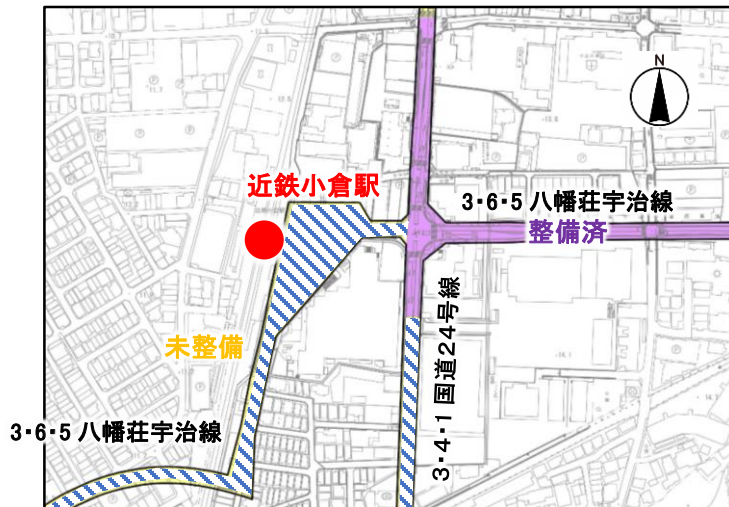
2. 駅周辺地区の現状【地区の概要】

(4) 推進会議での検討事項の概要について（都市計画）

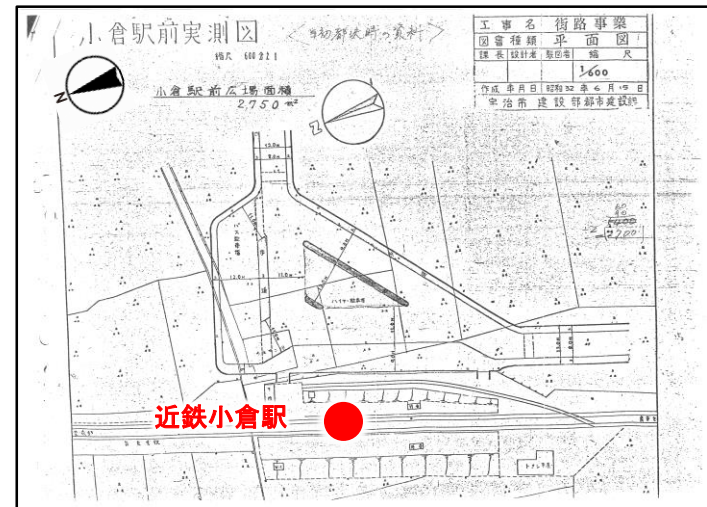
① 都市計画道路（東側駅前広場）

- ・近鉄小倉駅周辺の都市計画道路は、3・4・1 国道24号線、3・6・5 八幡荘宇治線がある。
- ・駅に隣接する部分(斜線部分)は**未整備**。
- ・近鉄京都線(軌道)を平面横断する計画道路は、実現性に問題を抱えている。

- ・近鉄小倉駅周辺の都市計画道路(駅前広場部分を含む)は、**昭和32年**に都市計画決定されている。



都市計画道路整備状況図(現在)



小倉駅前(東側)広場(昭和32年6月15日決定)

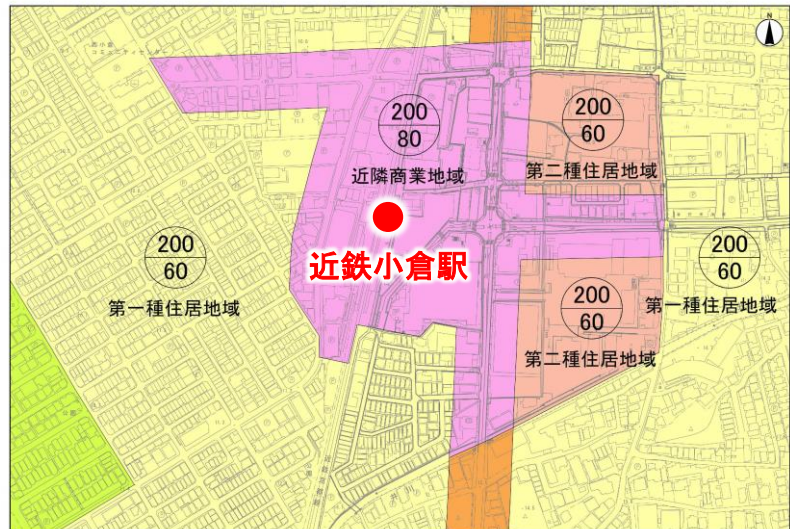
2. 駅周辺地区の現状【地区の概要】

(4) 推進会議での検討事項の概要について（都市計画）

②用途地域

【現況】

- ・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



用途地域図(現在)

【検討事項】

目指すべきまちづくりの実現に向けた、現都市計画のあり方について確認

- ▶都市計画の範囲
- ▶都市計画の種類(建物用途・容積率・建蔽率・高さ・道路など)

2. 駅周辺地区の現状【地区の検討状況】

(1) 地権者ヒアリングについて

①実施の目的

土地の権利者(登記所有者)を対象に、地権者の意向等を確認するためのヒアリング調査

②対象範囲

駅周辺(駅東口)の想定事業範囲

③主なヒアリング結果

- ・事業の早期実現に期待する。
- ・駅周辺のにぎわい創出には、現都市計画規制の見直しを検討する必要があると思う。
- ・事業には協力するが、土地利用についても考えたい。



【地権者ヒアリングまとめ】

- ・様々な条件を調整していく必要があるものの駅周辺の再整備には賛成の意向
- ・権利者の土地利用の意向についても確認しながら事業推進を図る必要がある

2. 駅周辺地区の現状【地区の検討状況】

(2) 企業ヒアリングについて

①実施の目的

近鉄小倉駅周辺の想定事業範囲の市場性の把握や土地利用計画・駅前広場の検討を行うためのヒアリング調査。

②対象事業者

駅前再開発・土地区画整理事業の参画実績を持つ民間の大手ディベロッパーを対象(5社)

③主なヒアリング結果

▶本地区の立地評価

- ・現状では、本地区について高い評価はできない。
- ・駅力はさほど高くなく、ロードサイドは強いという印象がある。
- ・ニンテンドーミュージアムのオープンによる駅前の活性化や来街者の増加は期待できる。
- ・本地区では商業テナント等とマンションを組み合わせる計画が考えられる。

2. 駅周辺地区の現状【地区の検討状況】

(2) 企業ヒアリングについて

③ 主なヒアリング結果

▶ 駅前広場の必要性

- ・駅前広場整備は必要だと考えるが、大規模なものまでは必要ないのでは

▶ 行政に求めること

- ・容積率については、駅前で商業テナント等とマンションの組み合わせであれば、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のではないか。
- ・駅周辺の活性化に向けては駅舎のリニューアルが必要と考える



【企業ヒアリングまとめ】

- ・企業目線で見ると、現状では駅を含めた周辺の「まち」としての評価は高くない
- ・ニンテンドーミュージアムのオープンもあり、駅前広場の整備やにぎわい創出のための土地の高度利用等を図ることで、地区の魅力向上につながるのではと考えられている