

近鉄小倉駅周辺地区 まちづくり基本計画の検討について

第5回 推進会議 資料

令和7年2月12日（水）

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. 第4回推進会議（R6.11.11）の振り返りと今後の予定について

- （1）第4回推進会議（R6.11.11）の振り返り
- （2）今後の予定について

2. まちづくり基本計画（素案）に係る意見聴取の結果及びまちづくり基本計画（案）について

- （1）意見聴取について
 - 1）まちづくりオープンハウス
 - 2）地域説明会
- （2）意見聴取結果などによるまちづくり基本計画（案）について

1. 第4回推進会議（R6.11.11）の 振り返りと今後の予定について

(1) 第4回推進会議 (R6.11.11) の振り返り

●主な委員意見

①実現化方策について

- ・土地区画整理事業では立地する建物までコントロールすることができないため、地権者の意向を踏まえて未利用地の発生を抑制するための検討をすべき
- ・地域住民等のニーズに合った施設に対し、容積率緩和や地区計画の策定について検討を

②にぎわいの創出と動線について

- ・地域住民が集える場所の整備も重要
- ・交通弱者や観光客が歩きやすくなることで、全ての人が安心・安全に過ごせるまちづくりを目指してほしい

(1) 第4回推進会議（R6.11.11）の振り返り

③エスカレーターについて

- ・乗降客数が多いことや、高齢者やスーツケースを所持した観光客のことを考慮し、**上下方向のエスカレーター設置**の検討を

参照：本資料P6・P10にて、意見聴取結果を記載

④その他

- ・地域住民や地権者の意向を確認しながら、早期に必要な行政手続きを
- ・基本計画（素案）P14『5）まとめ（整備の方向性）①駅前広場・自由通路』の「駅前広場（東口）」において、駅前広場（東口）の面積も西口と同様に示すほうが分かりやすい

参照：本資料P13にて、修正内容を記載



第4回推進会議及び地域意見聴取の結果も参考に基本計画(案)をとりまとめる

→ 資料-2

(2) 今後の予定について

近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本構想推進会議

・第1回 (R5.12.1)

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 (R6.3.28)

都市計画の現状について

駅前広場の規模・機能・配置検討

土地利用計画の検討

・第3回 (R6.8.23)

実現化方策の検討

自由通路の規模・機能・配置検討

・第4回 (R6.11.11)

基本計画（素案）の確認

・意見聴取 (R6.12.14 ,12.16 ,12.18)

地域説明会（2回）・オープンハウス（3回）

今回

・第5回 (R7.2.12)

基本計画（案）の確認

第4回会議で基本計画（素案）を提示でき、
地域意見聴取においても、その内容を大幅に見
直すようなご意見がなかったことより、第5回会議
で基本計画（案）を確認いただく

宇治市

意見

基本計画の策定 (R7.3月)

2. まちづくり基本計画（素案）に係る意見聴取の結果及びまちづくり基本計画（案）について

(1) 意見聴取について

■ 概要

近鉄小倉駅周辺地区まちづくり基本計画（素案）について、オープンハウス及び地域説明会を開催し、意見聴取を実施。

1) まちづくりオープンハウス（対話形式による意見交換、記述アンケート、シールアンケート）

基本計画（素案）の内容を示したパネルを展示し、市職員が内容を説明する中で意見交換するとともにアンケートにもご協力いただいた。

2) 地域説明会（質疑応答）

基本計画（素案）の内容を説明し、質疑応答の中で地域の方々の意見を聴取。

■ 開催概要と参加人数について

開催日 (令和6年)	会 場	参加人数	
		オープンハウス	地域説明会
12月14日（土）	近鉄小倉駅西口オープンスペース	86人	—
12月16日（月）	小倉公民館	27人	5人
12月18日（水）	西小倉コミュニティセンター	34人	5人
		計 147人	計 10人

1) まちづくりオープンハウス

● 対話形式による意見交換

① 駅東口について			
No	項目	主な意見	市の考え
1	施設	駅東側の大きな空き地には何ができるのか？宇治市が誘致したい施設を地権者に伝えることはできないのか？	各街区における土地利用については、各地権者の意向によるものであり基本構想に示したまちの将来像に沿った土地利用などについて相談している。加えて今回いただいた意見を地権者へ伝え、地域ニーズなどを理解いただき、より良いまちづくりに資する施設を整備して頂きたいと考えている。
2	施設	駅東口付近に在住しており、スーパー（食料品）には困っていないが、衣料品が買えるところがない。昔は、レインボービルで購入をしていた。出来れば、そのような店舗が入る「大型商業施設」が誘致されればうれしい。	
3	施設	駅前にお茶（抹茶）のアンテナショップや地域のモノを販売する道の駅的な施設があればにぎわう。	

② 駅西口について			
No	項目	主な意見	市の考え
1	駅前広場	駅西口暫定駅前広場をよく利用するが非常に停車しにくい形状に感じる。	利用者の意見を伺いながら、路面に停車ラインを追加するなど、利用しやすいロータリーとすべく対策を実施している。本整備では暫定整備より、ひと回り大きなロータリーを予定しており、利便性は向上すると考えている。
2	駅前広場	駅西口の暫定駅前広場整備はもとより、本整備の面積も拡大することはできないか？	

1) まちづくりオープンハウス

③ 東西移動について			
No	項目	主な意見	市の考え
1	自由通路	必要以上に立派につくる必要はないと思う。JR宇治駅のような通路は過大だと思う。	自由通路の整備に関しては、基本計画（素案）で一般的な仕様などについて示している。エスカレーターの設置については、様々な意見を伺う中で、経済性や実現性なども考慮し、整備内容について検討していく。
2	自由通路 エスカレーター	エスカレーターは上下両方設置してほしい。（上下切り替え機能が付いているのも○）	
3	自由通路 エスカレーター	自由通路にエスカレーターは不要。無駄な税金がかからないようにしてほしい。	
4	自由通路 エスカレーター	エスカレーターは高齢者や足の不自由な方からすれば非常に危険。観光客のスーツケースもエスカレーターでは危ない。	
5	自転車 通行	駅北側の踏切を自転車で通行するのは危険と感ずるため、自由通路で自転車が通れる形状にしてほしい。	歩行者と自転車が錯綜する状況となり、事故が起こる可能性が増えるため、現時点では考えていない。
6	地下通路	自由通路の整備が膨大になるなら、現状の地下通路にエレベーターを設置してほしい。	今後の地下通路の取扱いに関するご意見については、これまでから所有者である鉄道事業者にお伝えしている。
7	地下通路	地下通路は形状を変えて残してほしい。	地下通路については、過去に浸水履歴があり、バリアフリー化も難しいなどの課題があったため、まちの将来像の実現性の観点や、地域要望も踏まえ、その課題を早期に改善し得る跨線自由通路を軸に検討をすすめている。

1) まちづくりオープンハウス

④ 都市計画道路について

No	項目	主な意見	市の考え
1	府道 城陽宇治線	府道城陽宇治線の拡幅をしてもらいたい。 歩道も歩きにくい。	駅前整備に係る周辺の道路整備については、関係機関と連携し、整備の必要性を含め検討する。
2	東西方向の 道路	にぎわいが出ると府道城陽宇治線が渋滞すると思うので、駅前広場だけの整備ではなく、広い視野で考え府道城陽宇治線から国道24号を結ぶ東西方向の道路が必要になると思う。	小倉地区も含めた、広域ネットワークにおける交通量への影響を確認し、都市計画道路の見直しについて考えていく。

⑤ にぎわいについて

No	項目	主な意見	市の考え
1	にぎわいの 広がり	巨椋神社や茶問屋へのにぎわいを広げていくのはすごく良い。茶問屋をもっとプッシュしてほしい。	駅前で創出したにぎわいを旧大和街道の方へ広げていく取り組みについても考えていきたい。
2	地域コミュニティ	地域コミュニティを活性化させ、子どもたちが希望の持てるまちになるよう市民として協力したい。	駅前広場のオープンスペースにおいて、地域の方々が参加できるような取り組みがどのようにできるかなど、関係部局と調整していきたい。

1) まちづくりオープンハウス

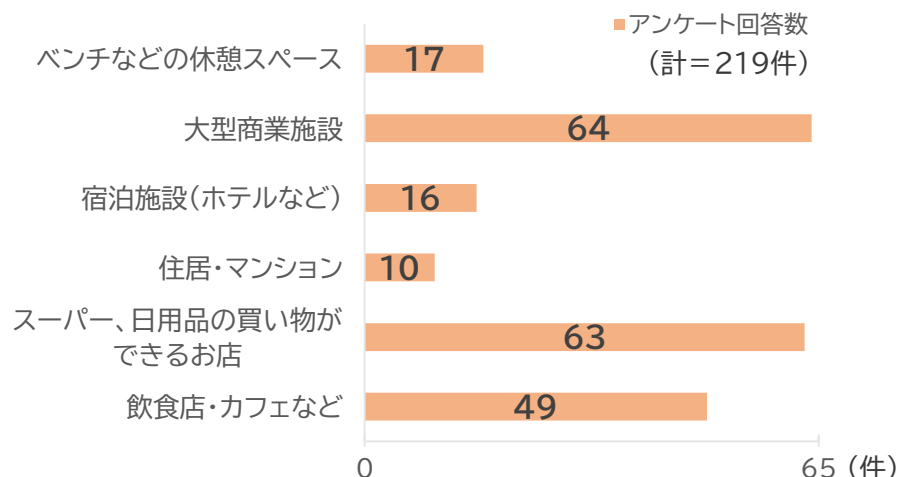
⑥ 交通について			
No	項目	主な意見	市の考え
1	バスの 実証運行	観光客がニンテンドーミュージアムに行くためにバスを利用するが、地域住民も利用しやすいように市役所や文化センターも通るルートへ変更してほしい。	路線バスの利用者が少なく採算が取りにくい中で、観光客だけでなく、地域住民も利用できる路線バスとしての運行をバス事業者と検討してきた。今回の実証運行では、「定時性」・「速達性」も考える中で考慮したダイヤ及びルート設定となっている。ご意見については、バス事業者へも共有する。

⑦ その他			
No	項目	主な意見	市の考え
1	運営	オープンハウスという取り組みはとてもいいと思う。一日だけでなくもっと駅西口でやればいいと思う。	駅西口のオープンスペースでのオープンハウスでは、人通りが多く足を止めて参加いただける方が多かった。対話形式であったため、市民のみなさまが知りたい内容について効率的に伝えることができ、多くの方に満足してもらえたと感じている。
2	運営	職員と直接話が出来て良かった。どういったことをしているかがよく分かった。	
3	スケジュール	長年動きがなかったが、事業が進んできており嬉しい。	

1) まちづくりオープンハウス

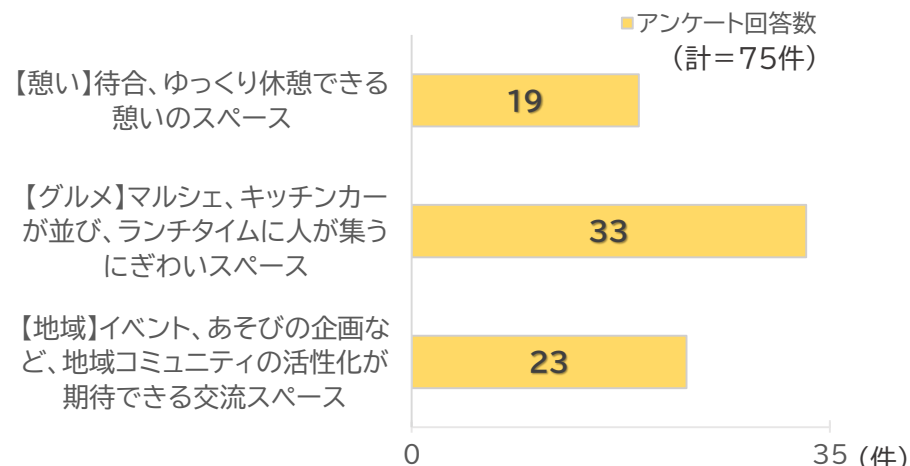
● シールアンケート (※来場者が①～③すべてのアンケートにご回答いただいたわけではないので、回答数にばらつきがあります。)

①駅前や沿道でにぎわいを生み出すために、あったら良いと思う施設について (複数回答)



ご意見	・付近に日用品販売店（衣料品など）がなく、そのような施設がほしい。 ・駅周辺にカフェが少ない。ミュージアムの来訪者が休む場としてにぎわえば。 ・大型商業施設を誘致してほしいが、ありきたりなものは残念。任天堂や近鉄と協力して魅力的な新コンセプトをもった施設が良い。
結果	スーパー、日用品が買い物できるお店、大型商業施設を希望される方が多く、次いで飲食店・カフェなど求める意見が多かった。
考察	今回のシールアンケート結果を見ると、駅周辺での買い物需要はあり、飲食ができてゆっくりとできる、カフェなども望まれていると考えられる。

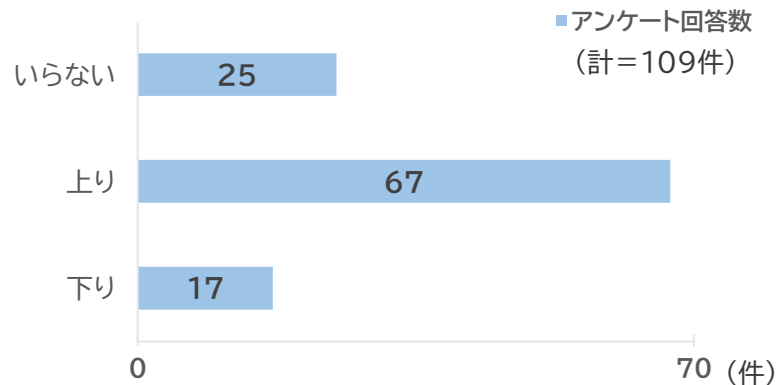
②駅前広場（東口）のオープンスペースはどのようなスペースであればよいと思いますか (1回答/人)



ご意見	・【憩い】ミュージアムに来訪された観光客や各街区に整備される施設利用者の待合・休憩スペースとして活用してほしい。 ・【グルメ】小倉地域の「モノ」や「サービス」を提供できる場。 ・【地域】地域の飲食店が出店し、地域の子どもが参加できるお祭りなどを開催出来れば地域が活性化と思う。
結果	オープンスペースの活用については、【グルメ】と回答する数が最も多かったが、意見の内容をみると、地域のための機能を望む声が多い結果となった。
考察	オープンスペースの活用としては催しの種類というより、地域活性化につながる内容が求められていると考えられる。

1) まちづくりオープンハウス

③自由通路のエスカレーターの設置について最も必要なのは？（1回答/人）



ご意見	・上りエスカレーターの設置は乗降人数からも必要だと思う。 ・ニンテンドーミュージアムのオープンにより、観光客がかなり増加したため、階段だけでは物足りないと感じる。 ・階段は上りよりも、下りの方が体への負担が大きいので、下りのエスカレーターを設置してほしい。
結果	上りエスカレーターを希望される声が多く、下りエスカレーターを求める意見の多くが足や膝に不安を抱える方であった。経済性や安全性の観点から、エスカレーターの設置は不要という意見もあり、その数は下りエスカレーターを求める意見よりも多かった。
考察	エスカレーターを設置による「利便性」を望まれる声は多く、足に不安を抱える高齢者など、下りエスカレーターを求める切実な声はあったが、多くの方が上りエスカレーターを望んでいると考えられる。



オープンハウスの様子

2) 地域説明会

● 質疑応答

_____ : 参加者意見  : 市回答

■ 都市計画道路（八幡荘宇治線）の取り扱いはどうなるのか？

都市計画道路（八幡荘宇治線）は昭和32年に都市計画決定されており、今回の駅周辺整備に併せて見直しを検討している。

■ 駅東口商業施設跡地の立地施設は決まっているのか？

基本構想に示すまちの将来像を考慮した土地利用について地権者と協議をしており、現時点で土地利用は未定。なお、都市計画によって用途を誘導することや、地域のにぎわいに資する施設を整備する場合には、容積率緩和のインセンティブを与えることも視野に入れ、目指すまちづくりの実現に努める。

■ 自由通路整備を検討中とのことだが、橋上駅舎とすることはできないのか？

基本構想時より、「駅東西の移動改善の手法」として鉄道事業者と協議する中で鉄道利用者の利便性やまちづくりの視点より現在の課題を早期に解決できる、跨線自由通路を軸として進めている。

■ 自由通路に上下方向のエスカレーターを設置してほしい。

オープンハウスでもエスカレーターの機能についてはお伺いしており、皆様からのご意見等も参考に検討する。

2) 地域説明会

■ 事業の完成時期を教えてください。

都市計画に関する手続きなどを概ね2年程度で行い、それと並行して地権者や鉄道事業者などの関係機関とも協議し、着実に進めていきたいと考えている。

■ 基本計画（素案）【P18】を読むと、地域住民より観光客の歩行安全性・快適性を重視しているように見えてしまう。

宇治市としても地域住民の歩行安全性・快適性を第一に考えており、その旨を明確にするように素案の表現について検討する。



地域説明会の様子

(3) 意見聴取結果などによるまちづくり基本計画（案）について

意見（要旨）	基本計画（素案）の修正箇所
【第4回推進会議】 ●まとめ（整備の方向性）の表現について ・基本計画（素案）P14「5）まとめ（整備の方向性）①駅前広場・自由通路」の「駅前広場（東口）」において、駅前広場（東口）の面積も西口と同様に示すほうが分かりやすい。	(素案) P14 ↓ (案) P15 ▶駅前広場（東口）のまとめ部分に以下のとおり赤字部分を追記 小倉地域の玄関口となる駅前広場の規模（約2,800㎡）・機能の配置
【地域説明会】 ●地域を第一に考えた基本計画の表現について ・基本計画（素案）【P18】を読むと、地域住民より観光客の歩行安全性・快適性を重視しているように見えてしまう	(素案) P18 ↓ (案) P19 ▶近鉄小倉駅周辺地区は、日常生活をおく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」であり、基本計画は地域の安心・安全、快適さの向上などを第一に考えて作成している。 ▶上記の趣旨を明確に示すよう「（3）にぎわいの創出」の前文に以下のとおり赤字部分を追記 （3）にぎわいの創出 地域の方々が安心・安全に利用できる歩行空間の形成を第一に考えつつ、民間活力によるにぎわい創出や観光ネットワークの構築を目指します。 1) 民間活力によるにぎわい

【その他の追記箇所】

●追記箇所

（P5）：基本構想推進会議の開催状況等について

（P6）：意見聴取等について