

対象地区の課題(伝統的な街並みの再生)

- 御所まちには、約170戸の伝統的な建築物があり、地区の約4割にのぼる。
- 一方で、アーケードや電柱、道路舗装などが、伝統的な景観を阻害しており、十分に伝統的な建築物を活かせていない状況。
- さらに、更地化(駐車場等)や安価な建替えにより、地区の街並みが崩れつつある。
- 御所市の財政事情も踏まえ、景観上課題のある電柱や看板の撤去、地域活性化に資する空き町家の改修の実施が課題。

- ・空き家が更地化(駐車場等)されて寂しい状況
- ・安価な建替が多く、景観にそぐわない家が建ち、雰囲気は薄れている

- ・薄暗く、活気がなく、シャッター街の雰囲気となっている
- ・商店街内を車が通行できるため、安心して通行できない

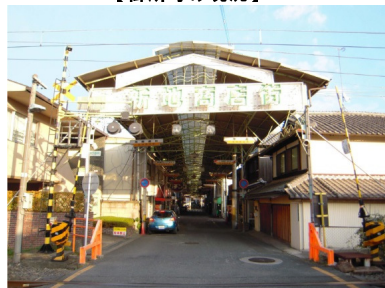


景観シミュレーション

- 景観シミュレーションなどを御所市に提供し、議論の素材を提供。

【御所町の現況】

【景観シミュレーション】



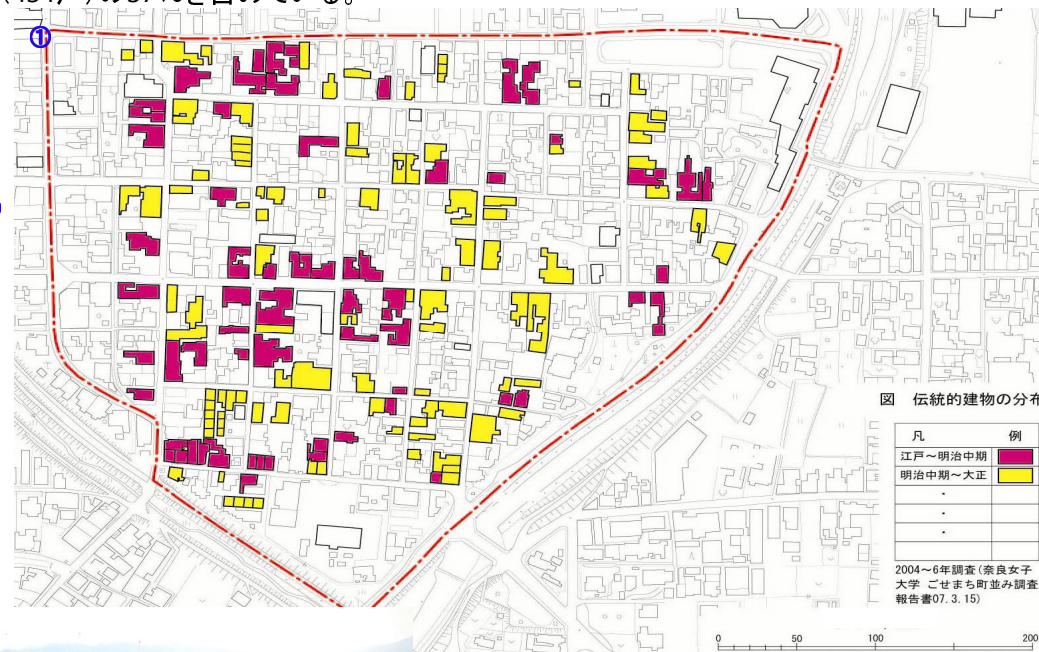
- ・アーケードの撤去
- ・電柱の撤去
- ・道路のカラー舗装



- ・電柱の撤去
- ・道路のカラー舗装

御所まちの伝統的建築物

- 江戸から明治中期の建築と想定される建物が約61戸、明治中期から大正の建築と想定される建物が約106戸、計167戸の伝統的建物が地区内に残されており、地区内の住宅(454戸)の37%を占めている。



御所まちの街並み



古くからの文具屋(前田慶治邸 江戸末期建築 改造)



岸本邸 三層入母屋(1857年)運送業



霜月祭風景(山伏おねり)



霜月祭風景(まちやミュージアム)

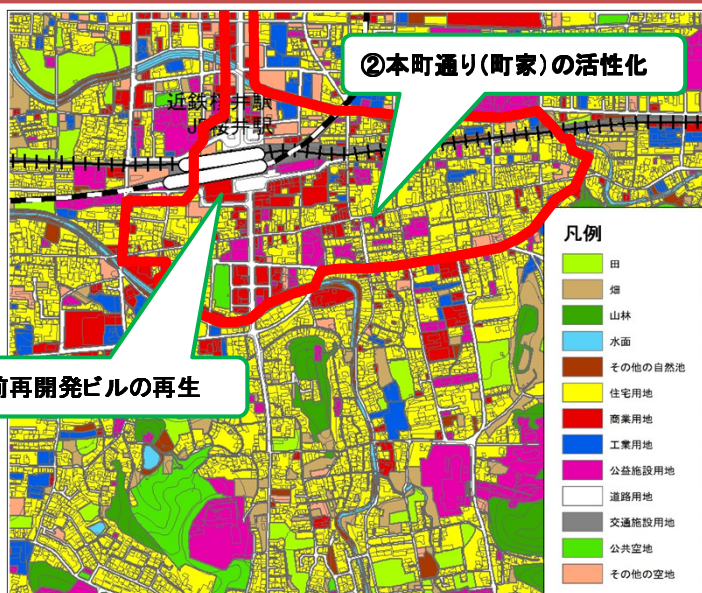
地域活動

当地区を中心とした旧御所町一帯では、地域の若い人を中心とした有志により、毎年11月に「霜月祭」(そうげつさい)が開催され、江戸期からの歴史ある民家を開放し、建築物の紹介などの「町家ミュージアム」が行われている。

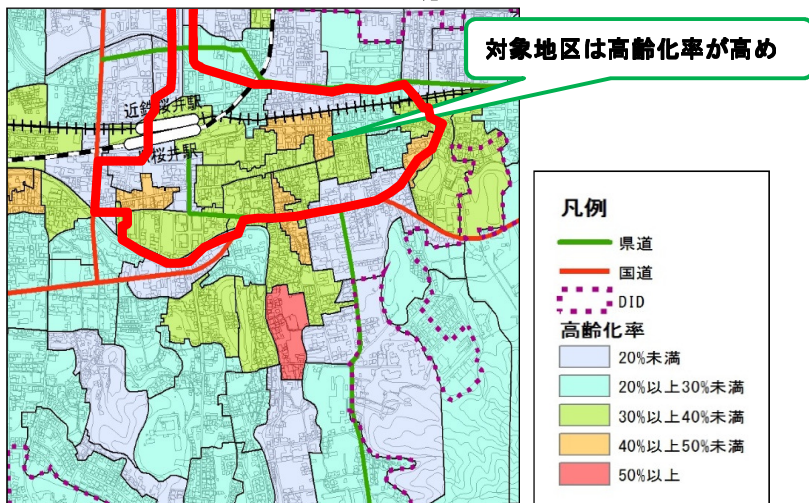
ポイント

- 桜井駅周辺地区については、**桜井市がまちづくり基本構想の策定に向けて、調査を実施しているところ。**
- 県としては、**地域の現状・課題を把握・共有し、実情を踏まえたまちづくりの方針を立てることが重要であると認識。**
- 早期に、まちづくり基本構想の策定と基本協定の締結が実施できるよう、市への技術的なアドバイス等の支援を実施中。**

対象地区の概要



土地利用現況図(都市計画基礎調査(H25年))



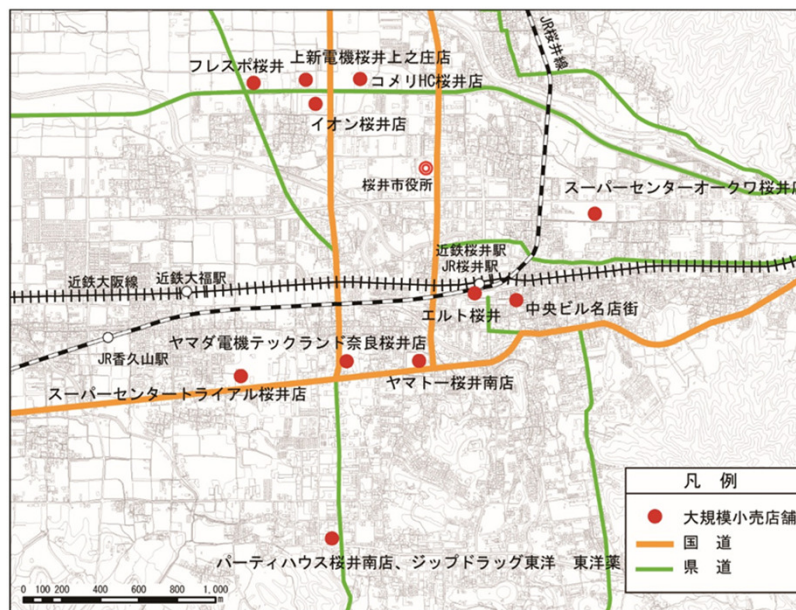
町丁目別高齢化率(国勢調査(H22年))

対象地区の課題(駅前再開発ビルの再生)

- 周辺の幹線道路沿いに商業施設が多数立地し、駅周辺の商業店舗等の衰退が著しい。**
- 特に、**駅前の再開発ビル(エルト桜井)の1階核店舗(スーパーマーケット)が撤退し、空き店舗のままとなり、核となる店舗の誘致が喫緊の課題となっている。**
- また、利用率の低いエルト桜井の2階では、駅前の立地を活かした公共スペースの整備が求められている。



撤退したスーパーマーケット「まねきや」



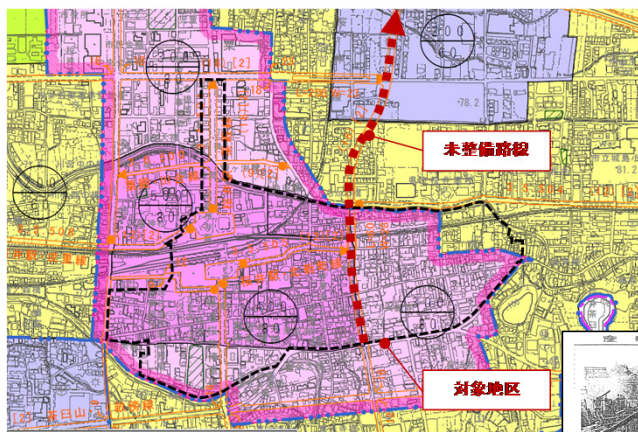
大規模小売店舗の分布図



中和幹線沿いの大型商業施設

対象地区の課題(町家が残りにくい規制)

- 対象地区のほとんどが商業地域または近隣商業地域で、容積率が300%~500%となっており、容積率が使われていないのが現状。
- 同様にほとんどが準防火地域となっており、建物の更新の際には、**木造の町家を同様の構造等で残すことは困難。**
- 本町通りの**空き家から火災**が起り、周辺住民の不安が広がっている。町家を維持するためには、**木造密集地域の防火安全性をどのように確保するかも課題。**



凡例	
都市計画区域境界	準防火地域
市街化区域	15m 高度地区
第1種低層住居専用地域 (建築物の高さの限度 10m)	20m 高度地区
第1種中高層住居専用地域	31m 高度地区
第2種住居地域	街路網
準住居地域	駅前広場
近隣商業地域	公園
商業地域	上段は容積率(%) 下段は建ぺい率(%)
準工業地域	上段は容積率(%) 下段は建ぺい率(%) 右数字は外壁後退距離(m)
工業地域	地区計画

都市計画図



対象地区の課題(空き町家の増加)

- 対象地区には特に本町通り沿いも含め、多くの町家があるが、**空き町家が増加。**
- 一方で、**町家の一般住宅への建替え**や通り沿いへの**景観を考慮しない共同住宅の建築**など、地区の景観が失われつつある。
- 町家が構成する街並み・景観をどのように維持・活用していくかについて、**地域住民との合意やルールづくりが課題。**



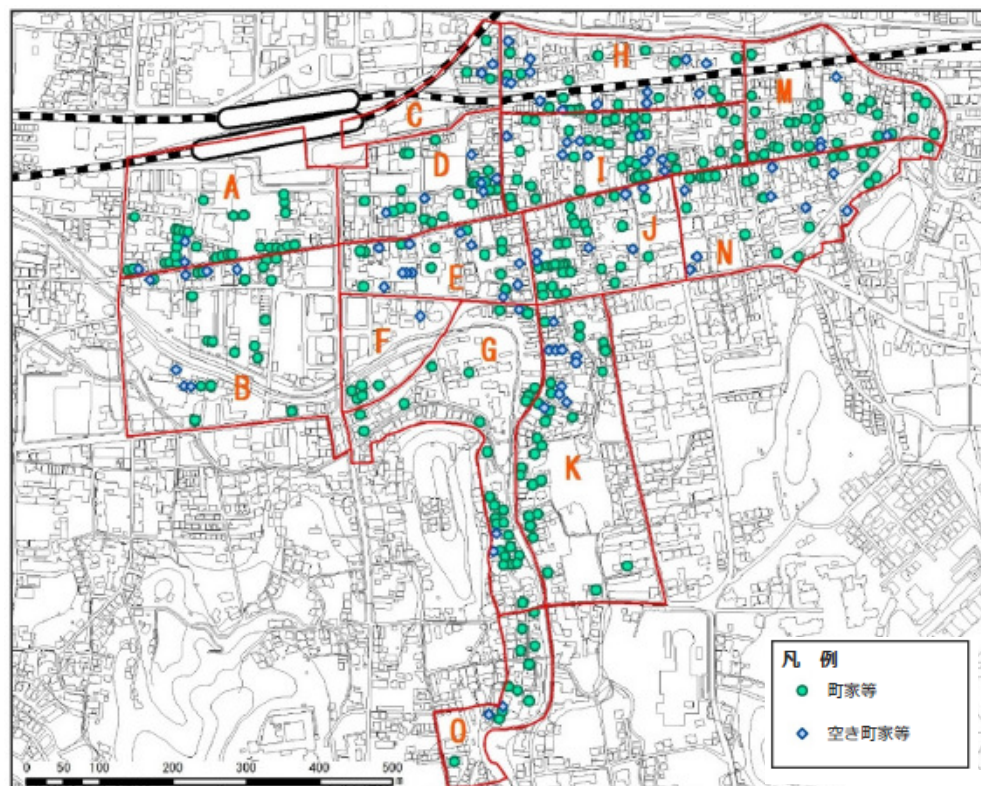
シャッター街となっている商店街



桜井駅から2~3分の場所で建物を取り壊され、駐車場となっている



建て替えられて、町家の雰囲気なくなった住宅



凡例	
●	町家等
◆	空き町家等

町家等・空き町家等の分布図(桜井市調査報告書)

これまでの地区の取組



空家改修による地域活動拠点整備



アーケードの撤去(本町通り・昨年度)

