

桜井駅周辺地区まちづくり基本構想

平成28年5月

1. 策定の背景と目的

桜井市は、大神神社や纏向遺跡をはじめとする歴史文化的資源をはじめ、古くから継承してきた地域固有の文化、緑豊かな自然に恵まれたまちとしてこれまで発展を遂げてきました。第5次総合計画では、「観光・産業創造都市 ～人と人とのつながりから、新たな歴史がはじまるまち～」を将来都市像として掲げ、市民と協働でまちづくりに取り組んでいます。

しかし、近年、桜井市では、全国と同様に人口減少や少子高齢化にともなう市街地の低密度化、社会保障費の増加や税収減少による財政逼迫、中心市街地の衰退、都市部への人口流出による産業基盤等の衰退が進行しています。本構想の対象地区である桜井駅周辺地区においても、中心市街地の衰退や駅前商業サービス機能の低下、歴史文化資源の減少がみられるようになり、桜井市の中心拠点として都市機能の充実が求められています。

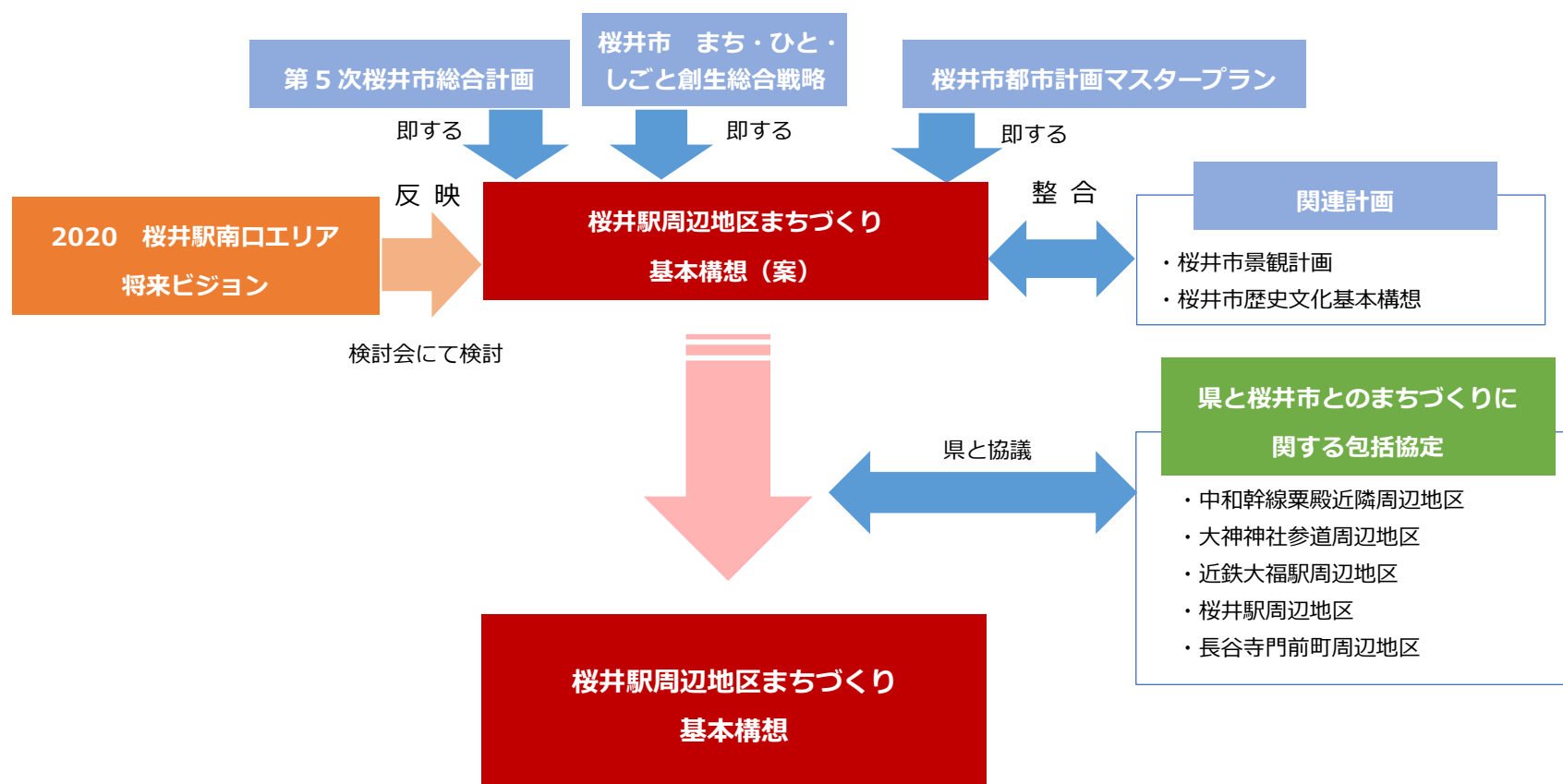
一方で、本地区では平成22年度より地元の有志によって歴史的文化資産を活かしたまちづくり活動が展開されており、平成23年には「桜井市本町通・周辺まちづくり協議会」が発足され、これまでに地域主導による空き店舗の活用やイベント開催などが行われてきました。また、この動きを受けて、平成26年7月には、桜井市副市長を会長とする「桜井駅南口エリア（周辺）のまちづくり検討会」が発足され、将来の桜井駅前及び商店街のあり方について調査研究及び検討が行われてきました。平成27年9月には、検討会により作成された「2020 桜井駅南口エリア将来ビジョン」が市長に提出され、官民一体のまちづくり推進の機運が高まりをみせています。

以上の背景を踏まえ、桜井市では、持続可能な官民協働のまちづくりを推進することを目的として、前述の将来ビジョンの内容とこれまでのまちづくりの経緯を基に、検討会においてさらに検討を進め、本地区の抱える課題を解決するためのまちづくりの取り組み方針を示す「桜井駅周辺地区まちづくり基本構想(案)」を策定しました。本構想は、県と桜井市で締結したまちづくりに関する包括協定（平成26年12月）に基づき、当該構想案をベースに協議を行い、「桜井駅周辺地区まちづくり基本構想」としてまとめたものです。



2. 基本構想の位置づけ

本構想の位置づけは上位計画である「第5次桜井市総合計画」や「桜井市 まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「桜井市都市計画マスタープラン」に即した構想であるとともに、「桜井市景観計画」などの関連計画との整合を図ります。また、「桜井駅南口エリア（周辺）のまちづくり検討会」により市に提言された「2020 桜井駅南口エリア将来ビジョン」の内容を反映するものとします。



3. 対象地区の位置及び区域

JR 桜井駅及び近鉄桜井駅の周辺の約 54ha を本構想の対象地区として設定しました。当該地区は、駅前の中心拠点であるエルト桜井、周辺の歴史文化的資源、並びに景観計画における重点景観形成区域に指定される地区を含み、一体となってまちづくりを推進すべきエリアとしています。また、対象地区のうち、近鉄大阪線以南については、市民先行してまちづくりの取り組みを進める重点地区として設定しました。

区域の北側は、(都)大福・粟殿線、国道 169 号、(都)兜塚・山之辺線、県道 200 号、栗原川に挟まれるエリアを対象地区として設定しました。大和都市計画桜井駅前土地区画整理事業により整備された駅前広場周辺には、現在低未利用地が多くみられます。また、区域外の北西側には桜井市役所が立地しています。

区域の南側は、栗原川、桜井区の区域界、国道 169 号、寺川、国道 165 号、近鉄大阪線の鉄道敷に囲まれたエリアを対象地区として設定しており、駅前には再開発ビルのエルト桜井が立地しています。また、駅南側を東西に旧伊勢街道が通り、沿道には今も昔の風情を偲ぶことができる町家が多数残っています。

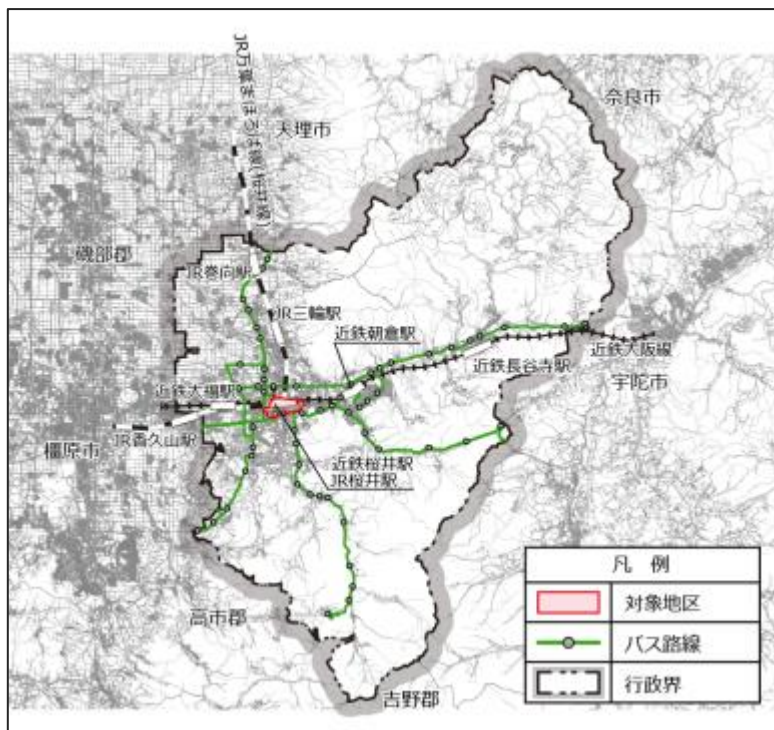
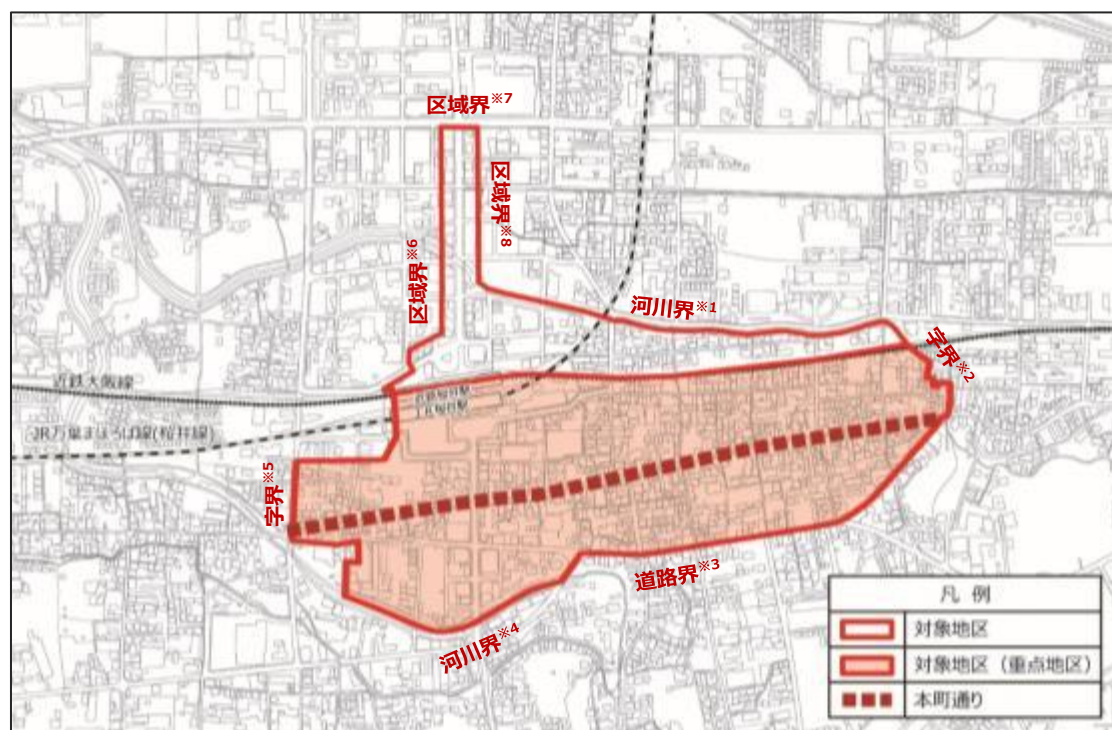


図 対象地区位置図



- ※1: 栗原川の中心線
- ※2: 桜井区の字界
- ※3: 国道 165 号の道路中心線
- ※4: 寺川の中心線
- ※5: 桜井区の字界
- ※6、7、8: 重点景観形成区域の区域界

図 対象地区の区域図

4. 対象地区の現況と課題

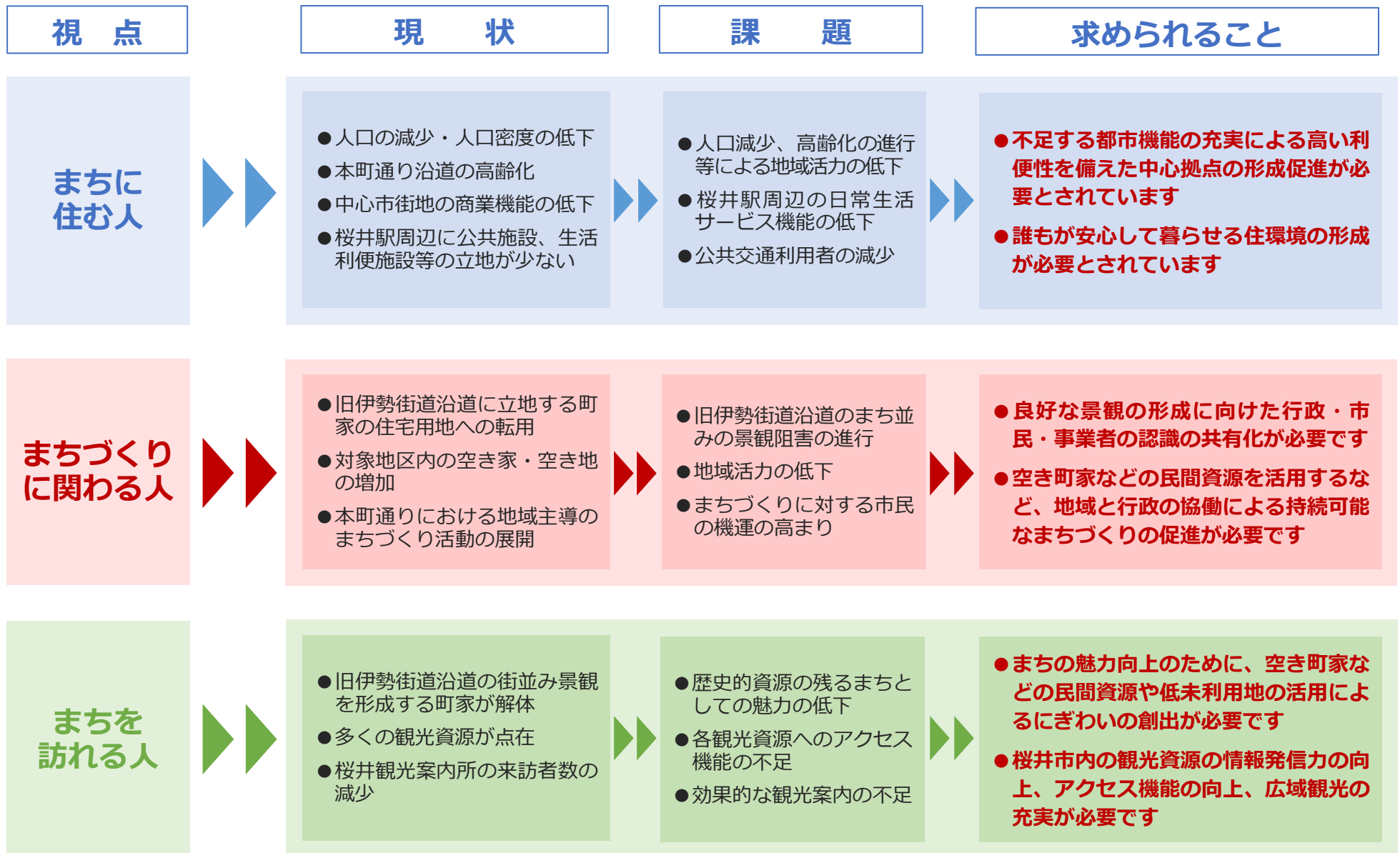
対象地区の現況と課題について整理したものを下記に示します。

1) 対象地区の現況

人口特性		産業		建物・土地利用	
対象地区	<ul style="list-style-type: none"> ①再開発事業区域や本町通りを中心に人口密度が高い ②本町通り沿道は高齢化率が高く、人口密度の低下が予想され、空き家や空き地の増加、生活サービス機能の低下が懸念される 	対象地区	<ul style="list-style-type: none"> ①本町通り商店街の従業者数及び商店数は、20年前と比べて63%以上減少し、地域活力の低下と街並み景観の阻害が懸念される ②本町通りでは空き家を活用したイベント等の地域主導のまちづくり活動が展開されている 	対象地区	<ul style="list-style-type: none"> ①桜井駅南北の幹線道路沿道で商業・業務用地が主に分布しており、近年、幹線道路の後背地において空き地の増加がみられる ②本町通り沿道では、近年歴史的街並みに配慮がなされない住宅用地への転用や空き地の増大がみられ、旧伊勢街道沿道の景観阻害が懸念される
市全域	<ul style="list-style-type: none"> ①2040年時点で46,602人まで減少、高齢化率は37%まで上昇が予想される ②転出数は、大学進学や就職などライフステージが変化する際に転出することが多い ③奈良県の東部エリア及び吉野エリアを除く県内県外で転出超過となっている 	市全域	<ul style="list-style-type: none"> ①商店数・商品販売額は減少傾向にある ②鉄道駅前に生活利便施設の立地が少ないため、公共交通利用者の生活利便性が低い ③桜井市の観光入込客数は710万人前後で推移し、対象地区の桜井観光案内所への来訪者はH23年より減少傾向にある 	市全域	<ul style="list-style-type: none"> ①一戸建て住宅と共同住宅の着工数が減少する一方で、空き家数は増加傾向にあり、市街地の人口密度の減少、空き家や空き地の増加が予想される
基盤整備、土地利用規制		都市機能			
対象地区	<ul style="list-style-type: none"> ①用途地域は桜井駅を中心に商業地域、その周辺が近隣商業地域、第一種住居地域となっている ②商業地域及び近隣商業地域には準防火地域、31m高度地区が指定されている ③都市計画道路は(都)兜塚山之辺線が未整備となっている ④全域が桜井市景観計画における一般区域に指定され、桜井駅周辺地区(南北の桜井駅前広場及び南北の幹線道路沿道)、本町通地区が重点景観形成区域に指定されている 	対象地区	<ul style="list-style-type: none"> ①公共施設、老人介護施設、児童福祉施設は桜井市の玄関口である桜井駅周辺への立地が少なく、駅前における利便性が低い ②医療施設、金融施設、通信施設、教育施設については対象地区全域に分布し、充足している 		
市全域	<ul style="list-style-type: none"> ①商業地域及び近隣商業地域には準防火地域、31m高度地区が指定されている 	市全域	<ul style="list-style-type: none"> ①鉄道路線の乗車数はJR 桜井駅は横ばい、近鉄桜井駅は減少傾向にある ②公共交通は、桜井駅を中心に路線バス、コミュニティバス、デマンド型乗合タクシーが運行されている ③路線バスの天理桜井線、コミュニティバスの多武峯線で利用客が減少傾向にあり、今後人口減少にともなう利用者数の減少、公共交通の経営悪化が懸念される 		

2) 対象地区の課題

3つの視点「まちに住む人」、「まちを訪れる人」、「まちづくりに関わる人」から、対象地区の課題を整理しました。



5. まちづくりの将来像と目標

上位関連計画での位置づけ、対象地区の現況及び課題を踏まえ、対象地区におけるまちづくりの将来像と基本目標を下記に示します。

1) まちづくりの将来像

“桜井らしさ”と“木”を活かし 地域の誇りを育む
ワンランク上の歴史・資源・ライフスタイル
にぎわいあふれる住み良いまち さくらい

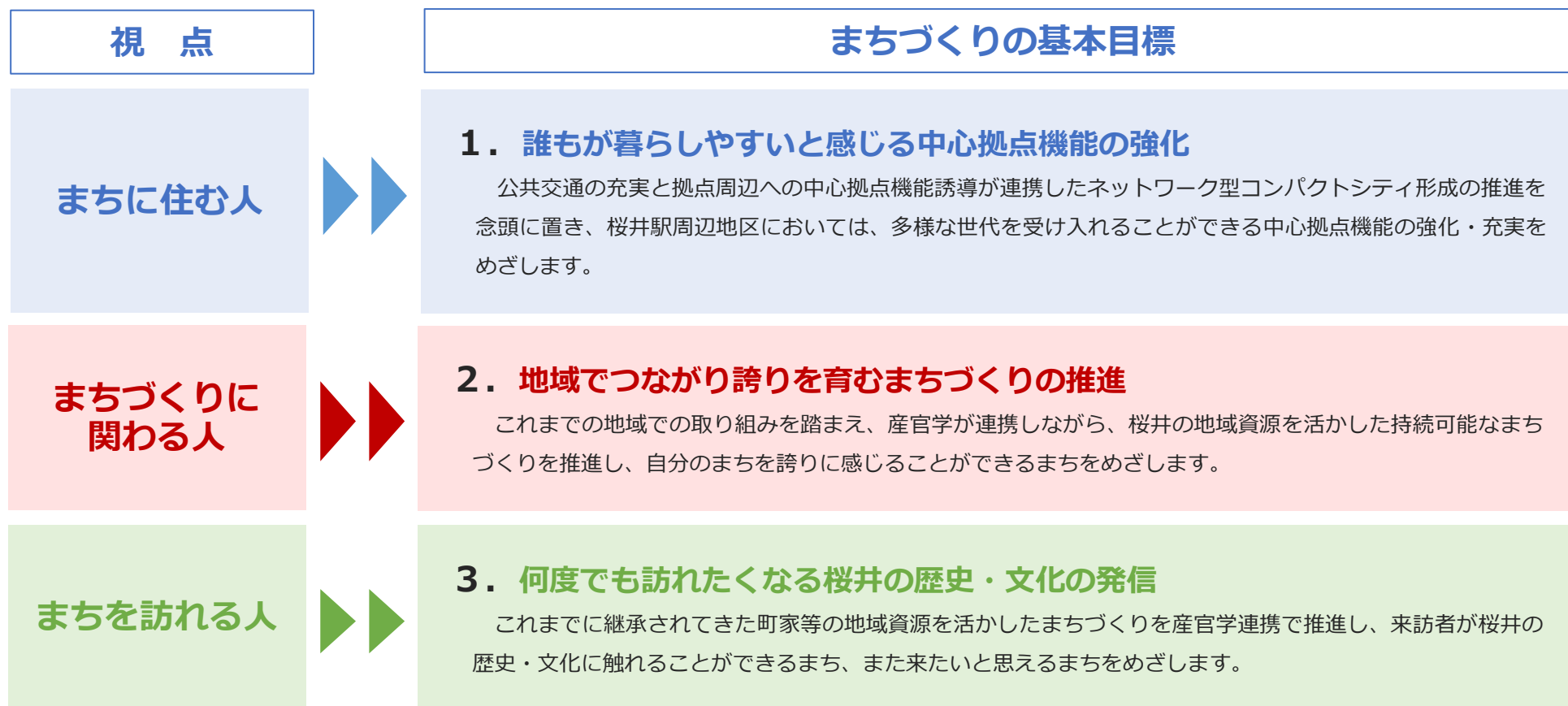
桜井駅周辺地区は、古くから伊勢（初瀬）街道の宿場町として発展してきました。現在も本町通り周辺には町家や社寺仏閣が立ち並び、歴史と文化を偲ぶことができるまちとして地域から親しまれています。また、本地区は、近鉄大阪線及び JR 万葉まほろば線が通り、古くは木材の集積地としての役割を果たし、現在も周辺都市を結ぶ交通の要衝として、桜井市の生活の中心拠点としての役割を担っています。

これら桜井市が継承してきた歴史や文化などにみられる“桜井らしさ”、古くから製材業の発展とともにあった自然的資源である“木”をまちづくりに活かし、地域のまちに対する誇りを育むまちづくりに取り組みます。また、それらの取り組みにより、ワンランク上の歴史・資源を持ち、ワンランク上のライフスタイルを営むことができる、にぎわいあふれる住み良いまちの形成を目指します。



2) まちづくりの目標

将来像を実現するため、3つの視点「まちに住む人」、「まちを訪れる人」、「まちづくりに関わる人」から、まちづくりの基本目標を設定し、まちづくりの全体目標を定めました。



< まちづくりの全体目標 >

桜井市の中心拠点としての駅前エリアの再生と、地域資源を活かした賑わいあふれる住みよいまちづくり

6. まちづくりの取り組み方針

まちづくりの将来像の実現に向けたまちづくりの取り組み方針を下記に示します。

まちづくりの基本目標

誰もが暮らしやすいと感じる中心拠点機能の強化

地域でつながり誇りを育むまちづくりの推進

何度でも訪れたいくなる桜井の歴史・文化の発信

まちづくりの取り組み方針

方針 1. 中心拠点の機能強化による駅周辺地域の求心力の向上

方針 2. 空き家の利活用などによる便利で賑わいのある住環境の形成

方針 3. 駅周辺の地域資源を活かした景観形成の推進

方針 4. 桜井駅を拠点とした観光資源を活かした地域振興
～観光情報発信拠点としての整備促進～

方針 1. 中心拠点の機能強化による駅周辺地域の求心力の向上

方針の内容	
課題	<ul style="list-style-type: none"> ● 「エルト桜井」の核店舗の撤退により、駅周辺の高齢者の日常生活(買物)に支障が出ている。また、桜井市保有のスペースが十分に活用されていないなど、「桜井駅前」としての機能が十分果たせていない。 ● 駅北側も老舗店舗の撤退などにより、空き地も見られ活気が失われている。
具体的な取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 桜井駅利用者及び近隣住民のニーズに対応した拠点機能の再生を図る。 ● 「エルト桜井」の核店舗の誘致について、民間活力の導入や、建物のリニューアルも含めて検討。さらに桜井市保有のスペースについては、住民のニーズに対応した公共・公益施設等の整備を図る。 ● 地区内外のまちづくり活動団体をつなぐプラットフォームの形成を図る。 ● 駅周辺の公有地、低未利用地の有効活用について検討する。

- 住民ニーズの高い拠点機能の整備
- 地域のまちづくり活動を支えるプラットフォームの形成



- 民間活力と連携した公有地、低未利用地の有効活用

- 地区全体へのまちづくり活動の波及効果

■ 取り組みの展開イメージ

- ・ 地域住民ニーズの高い生活支援機能を立地させた駅前拠点の整備の推進により、居住環境のポテンシャルの向上を図ります。
- ・ 中心拠点としての機能強化のため、桜井駅前の「顔」として、良質で魅力的な質の高い市街地景観の形成と賑わい空間づくりを進めます。

● エルト桜井の利用イメージ

【公共交通利用者】

仕事の帰りにエルト桜井で買い物を済ませ、自宅までバスで帰宅

【子育て世代の家族】

図書スペースや子育て支援センターの利用

【高齢者】

健康ステーション、シニアカレッジの利用

【近隣学生】

学校帰りの勉強会やサークル活動

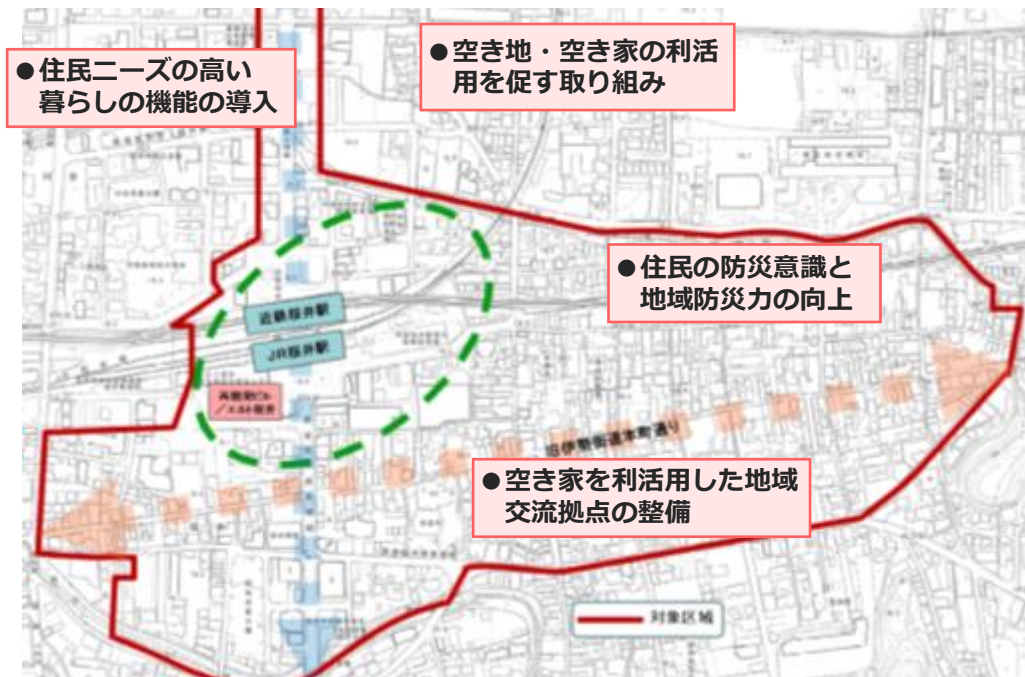
【近隣住民】

市民サービス施設の利用や市民交流センターで開催される地域イベントへの参加、まちづくり活動の展示の観覧 など



方針 2. 空き家の利活用などによる便利で賑わいのある住環境の創出

方針の内容	
課題	<ul style="list-style-type: none"> ●商店街にあった100店舗も4分の1程度にまで減少し、駅から徒歩圏にも関わらず、高齢化、世帯減少により、活力が低下している。 ●空き地、空き家が急増、空き家が火元とみられる火災も発生し、地域の防災上、防犯上の課題が浮き彫りとなっている。 ●地域住民が気軽に集い、憩える場がない。高齢者が閉じこもりがち。
具体的な取組	<ul style="list-style-type: none"> ●利便性の高い住宅地としての暮らしに必要な機能の導入を図る。 ●空き家改修成功事例をモデルとして地域に示す等、空き地、空き家の所有者等に対し活用を促すための取り組みを推進する。 ●空き家を活用した地域の交流拠点等の整備を促進する。 ●地域資源を活かしながら、住民の防災意識と地域防災力の向上を図る。



■取り組みの展開イメージ

- ・まちづくり会社やまちづくりファンドと連携した空き家利活用のビジネスを生み出し、町家等の歴史的資源を活かした賑わいの創出を図ります。
- ・旧伊勢街道沿道を中心に空き家の利活用と連携した基盤整備を推進し、歴史的な街並み形成を図ると共に、住民の防災意識と地域防災力の向上を図ります。
- ・中長期的な視点を持ち、再生が可能な空き家から段階的にリノベーションを進めることにより、面的なリノベーションの広がりや賑わいの創出を図ります。

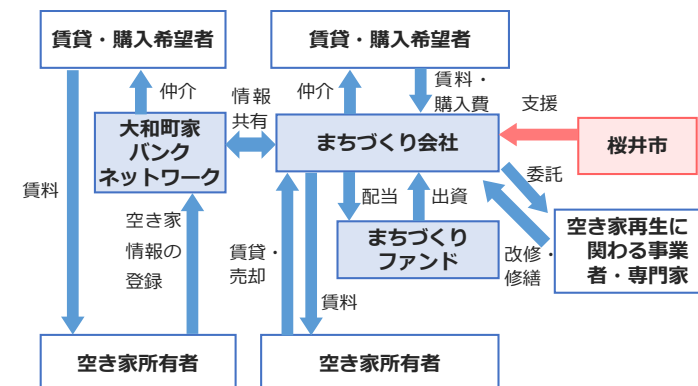
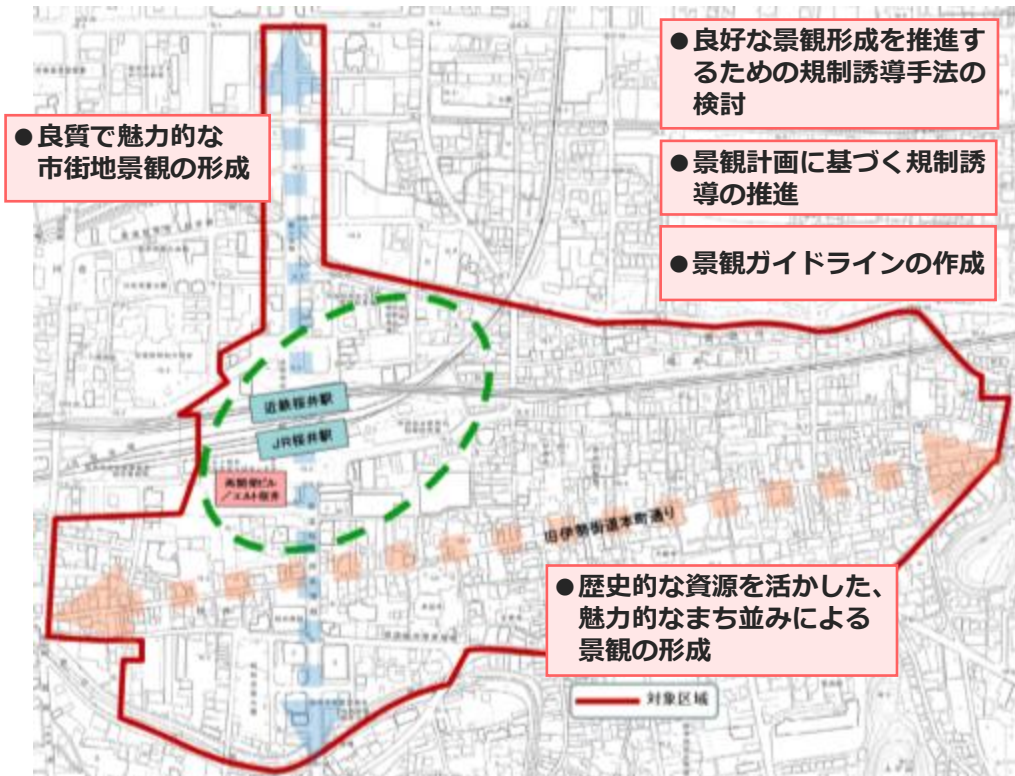


図 空き家利活用の仕組みづくり (イメージ)

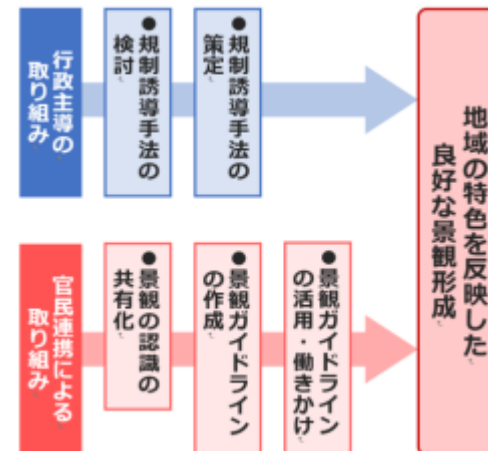
方針3. 駅周辺の地域資源を活かした景観形成の推進

方針の内容	
課題	<ul style="list-style-type: none"> ●アーケード撤去後、古い伝統的な町家を取り壊されて、新しいプレハブ住宅が建設されることも多くなった。歴史的なまち並みが崩れ始めている。 ●駅から出て、まち全体を見渡しても「桜井」が感じられる景観はない。
具体的な取組	<ul style="list-style-type: none"> ●住民が桜井に愛着を持ち、まちの形成（まちづくり）に主体的に関わる意識の醸成を図る。 ●桜井駅周辺地区では、広域的な玄関口として、にぎわいの中にも品格のある、良質で魅力的な市街地景観の形成を進める。 ●本町通地区では、地域に残る町家などの歴史、文化、伝統が息づく資源を活かしながら、街道沿いのまち並みと調和した形態・意匠の誘導など一定の景観規制・誘導を行い、地域の魅力を高める。 ●住民と行政が協働して日常的に景観や環境を維持・向上させる取り組みを推進する。



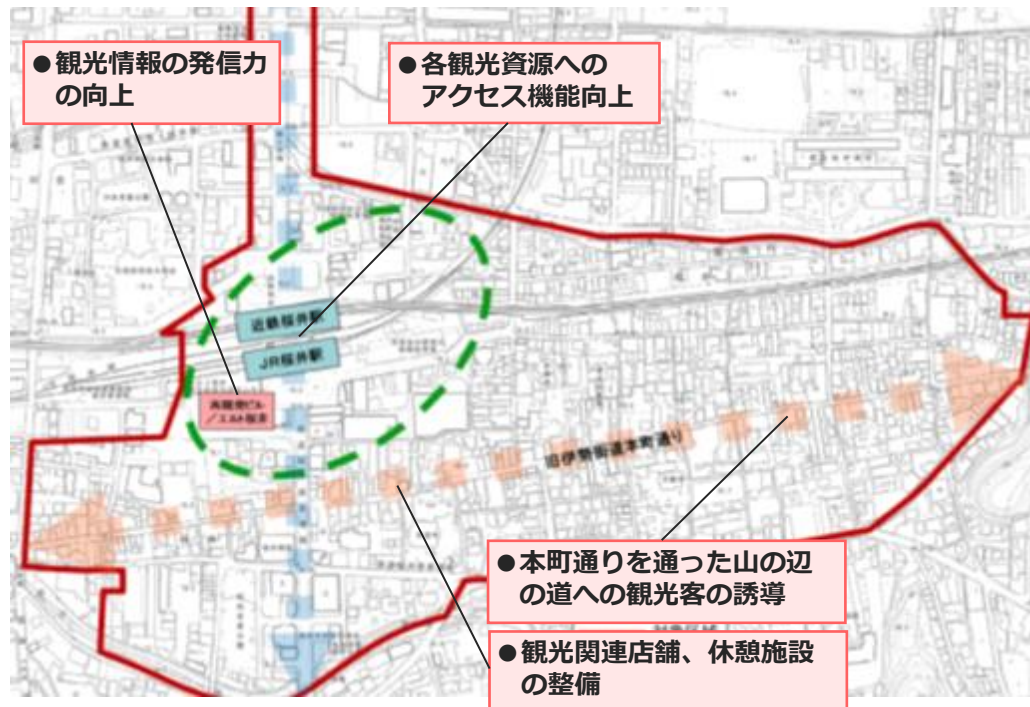
■取り組みの展開イメージ

- 良好な街並み景観の形成を進めるため、市民、事業者、行政で景観に対する認識の共有を図ります。その後、地域の特性に応じた景観ガイドラインを作成し、市民及び事業者に対して普及啓発を図ります。また、清掃や植栽の手入れなど身近なところから日常的に景観や環境を維持・向上させるための住民と行政による協働の取り組み（アダプトプログラム）を推進します。
- さらに、景観計画との整合性を図りながら、景観阻害の防止や土地利用等をコントロールするための規制・誘導手法について検討を進めます。



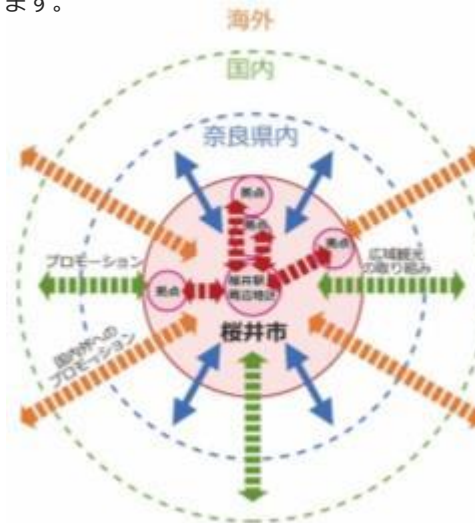
方針4. 桜井駅を拠点とした観光資源を活かした地域振興 ～観光情報発信拠点としての整備促進～

方針の内容	
課題	<ul style="list-style-type: none"> ● 桜井及びその周辺には多くの観光資源があるが、点在しており、十分に活かされていらない。 ● 桜井の玄関口である駅前において、効果的な観光案内ができていない。(観光案内所が分かりにくい。駅前でお土産を買えない。気軽に休憩する場所がない。団体客の集合場所がない。特産品を食する店がない。)
具体的な取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 桜井市の観光資源について、あらゆる媒体を通じた情報発信力の向上を図る。 ● 桜井市の地域資源を活かした観光商品開発の促進を図る。 ● 桜井の玄関口である駅前において、ワンストップで観光関連情報が入手できる仕組みを整備する。 ● 各観光資源へのアクセス機能の向上、効果的な観光ルートづくり、観光関連の店舗や休憩施設の整備等を目指す。



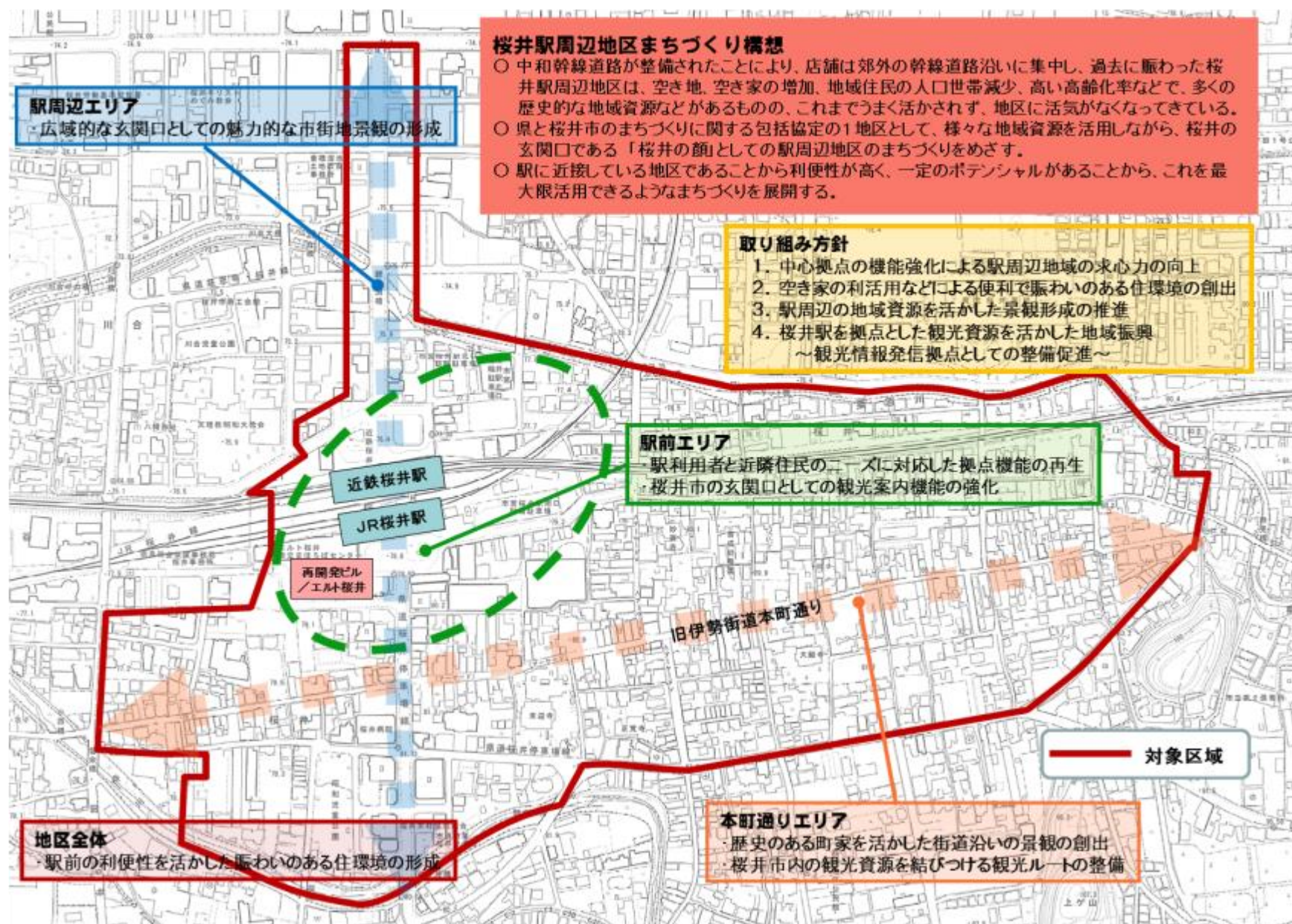
■ 取り組みの展開イメージ

公共交通における桜井市の玄関口として、桜井駅を拠点とした観光資源と連携した情報発信に努めるとともに、近隣市町村や東京都との連携、その他国内外へのプロモーション活動を推進し、交流人口の拡大を図ることにより、地域の活性化を進めます。



7. まちづくり構想図

取り組み方針をまとめた「まちづくり構想図」を下記に示します。



8. まちづくりの実現化に向けて

まちづくりの将来像の実現に向けて、下記に示す流れでまちづくり基本構想の実現化を図るとともに、行政、まちづくり推進組織、市民等が連携する推進体制づくりを推進します。

