

桜井市都市計画マスタープラン (都市計画に関する基本的な方針)

2021年(令和3年)11月

桜 井 市

目 次

1 章	都市計画マスタープランの位置づけ	1
1)	都市計画マスタープランの位置づけ	1
2)	計画の目標年次	1
3)	計画の構成	1
2 章	桜井市の概況	2
1)	上位・関連計画における本市の方針	2
2)	桜井市の概況	5
3)	市民意向	7
3 章	都市づくりの課題の整理	8
1)	踏まえるべき将来の社会環境変化	8
2)	都市づくりの主要課題	9
4 章	都市づくりの将来目標	10
1)	都市づくりの将来像	10
2)	将来人口フレーム	10
3)	都市づくりの目標	11
4)	将来都市構造	12
5 章	都市づくりの方針（全体構想）	14
1)	土地利用の方針	14
2)	道路・交通体系の方針	18
3)	住宅地形成の方針	21
4)	自然的・文化的環境の保全・形成の方針	22
5)	都市景観形成の方針	25
6)	供給処理施設の方針	28
7)	都市防災の方針	29
6 章	地域別のまちづくりの方針（地域別構想）	31
1)	地域区分の設定	31
2)	中心部地域のまちづくりの方針	32
3)	北部地域のまちづくりの方針	37
4)	南部地域のまちづくりの方針	40
5)	東部地域のまちづくりの方針	44
6)	北東部地域のまちづくりの方針	47
7 章	実現に向けて	50
1)	本計画に基づくまちづくり推進の基本的な考え方	50
2)	協働のまちづくりの推進方策	51
3)	都市計画マスタープランの進行管理	53

1章 都市計画マスタープランの位置づけ

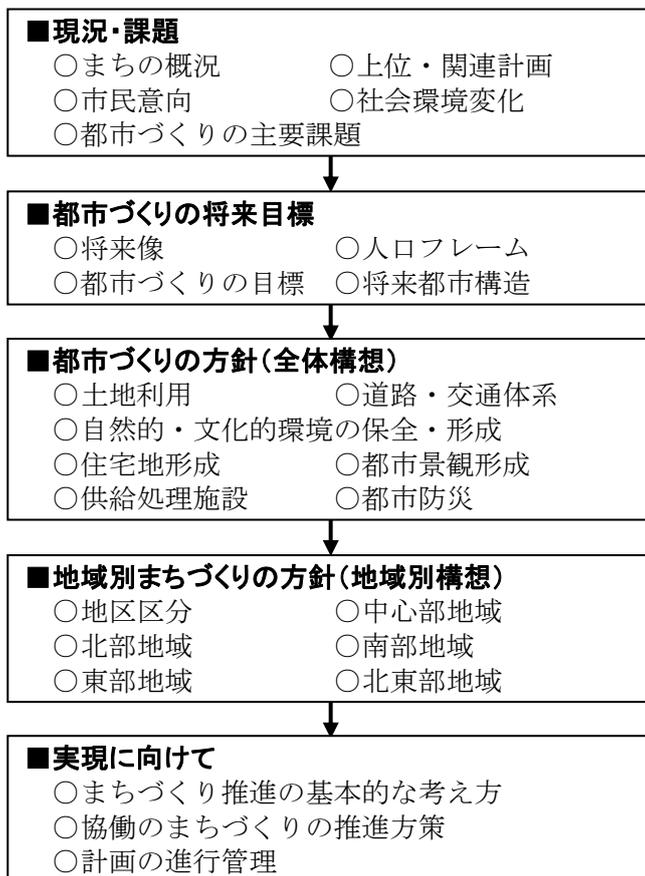
1) 都市計画マスタープランの位置づけ

- 都市計画マスタープランは、都市計画法によって、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、各市町村における策定が義務づけられています。
- 市の総合計画が市政全般にわたる総合的な指針であるのに対して、「都市計画マスタープラン」は、土地利用や市街地整備、都市施設整備（道路、公園、河川、下水道等）、自然環境保全、景観形成、防災まちづくり等、まちの整備・開発・誘導や保全に関する、より具体的な指針としての役割を果たすものです。
- 現計画は平成 11 年 4 月に策定し、平成 23 年 4 月に改定されましたが、近年急激に変化する社会動向や厳しい財政状況等を踏まえるとともに、上位計画である「第 6 次桜井市総合計画」及び「大和都市計画及び吉野三町都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を踏まえ、見直しを行うものです。

2) 計画の目標年次

- 計画区域は、市域全域を対象とします。
- 計画の目標年次は、概ね 20 年後のまちの姿を展望しつつ、10 年後の令和 12（2030）年とします。

3) 計画の構成



2章 桜井市の概況

1) 上位・関連計画における本市の方針

① 第6次桜井市総合計画

(令和3(2021)年3月策定 (目標年次は、基本構想：10年、前期基本計画：5年))

■将来都市像

『 はじまりの地から未来へ
歴史と自然がいきづく万葉のふるさと 桜井 』

■分野の展望(各分野が目指すまちの将来の姿)

- ①桜井の個性を活かした活力あるまち【観光・産業】
- ②健やかに暮らせるまち【健康・福祉】
- ③様々な人々が共存するまち【教育・生涯学習・交流】
- ④環境共生のまち【環境】
- ⑤心豊かに暮らせるまち【都市】
- ⑥安全・安心に暮らせるまち【安全・安心】

■持続可能な行財政運営の方針

- ①行政が取り組むべき事項の選択と集中
- ②官民連携の推進
- ③広域連携の促進

■戦略的プロジェクトと、まちの将来の姿

①魅力的な働く場を創出する

幹線沿いへの企業の出店や、空き店舗等を活用したサテライトオフィスの誘致を推進するとともに、様々な業種を組み合わせる付加価値を高める6次産業化に取り組むことによって、働きたい、働きやすいと感じられる魅力ある「働く場」を創出し、働く意欲のある全ての人が桜井市内で活躍しています。

②地域資源を活用し来訪を促進する

桜井市の自然環境や歴史・文化を最大限に活用し、ストレスなく観光できる環境を整備するとともに、農林業等と連携した体験型観光メニューやプロモーション戦略の強化により、ブランド力を高めた観光資源の情報を発信することで、大都市圏及び海外から桜井市を訪れる人(交流人口)や、さらに地域とつながりを持つ人(関係人口)が増え、地域が潤っています。

③子育て世代に選ばれるまちづくり

仕事と家庭、子育て、地域活動などを両立できるような、切れ目のない支援や地域全体で見守ることができる環境、子どもの学力を高める教育環境が整備された、子育てしやすいまちとして情報発信を行うことで、子育て世代の移住者が増えています。

④誰もが安心して快適に暮らせるコンパクトなまちづくり

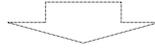
都市機能誘導区域・居住誘導区域内の都市基盤や都市機能、健康・福祉施設の整備を進めるとともに、サブ拠点、中山間地域の小さな拠点などとの交通ネットワークを形成することで誰もが快適に、安全・安心に暮らしています。また、一人ひとりの人権が尊重され、それぞれの立場や価値観を認め合って生活しています。

② 桜井市立地適正化計画

(平成 30 (2018) 年 3 月改定 (目標年次は、概ね 20 年後の 2035 年))

■立地適正化計画とは

都市再生特別措置法に基づき創設された計画であり、人口減少・少子高齢化が進展しても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、“集約型都市構造”に向けた取組を推進するための計画です。

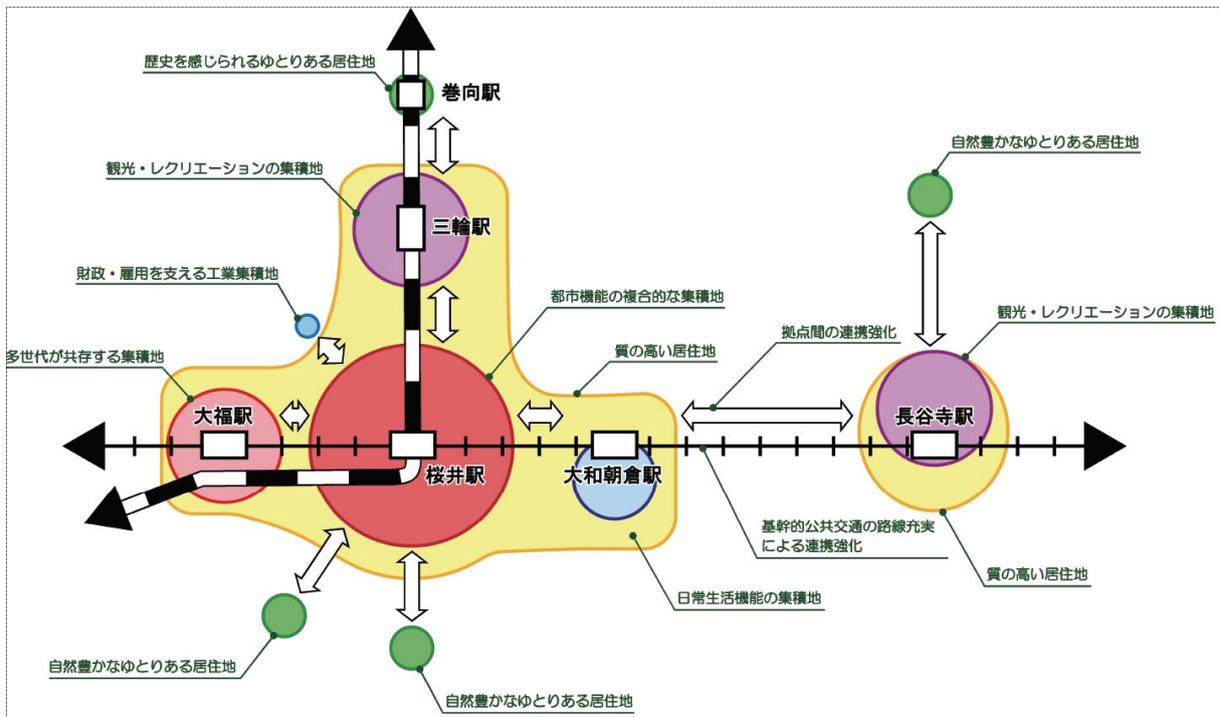


■まちづくりの基本理念と、基本方針

活力ある中心市街地と地域性あふれる拠点をつなぐ集約・連結型都市 桜井

■まちづくりの基本方針

- 吸引力を高める中心市街地への複合機能の誘導
- 地域資源を活かしつつ、日常生活の利便性を享受できる質の高い居住環境の構築
- 過度にクルマ移動に頼らない、都市交通体系の構築
- 地域コミュニティの維持・活性化に向けた集落・自然・歴史が調和したまちの形成



■立地適正化計画の概要

①日常生活を送る上で必要となる都市機能の誘導・集約化

まちの中心拠点及び地域拠点の周辺に都市機能誘導区域を設定。一定の都市機能(誘導施設)について、区域外で当該施設の開発・建築等を行う場合は、原則として市への届け出を義務付けます。

②人口密度を維持すべき区域における居住機能の誘導

日常生活サービス施設や公共交通利用の利便性が高く、人口密度維持が有効な区域について、居住誘導区域を設定。区域外でまとまった居住施設の開発・建築等を行う場合は、原則として市への届け出を義務付けます。

③ 大和都市計画及び吉野三町都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（改定案）
（令和4（2022）年5月策定予定（目標年次は2030年））

■奈良県の都市づくりの方向性

①特徴ある魅力を活かし風格と美しさを高める都市づくり

本県が抱える特性を継承し、まちづくりのなかで活かすことで、古（いにしえ）から続く奈良の歴史文化、自然環境をまちの風格や美しさを高める重要な構成要素として捉え、様々な場面でその歴史・文化を感じることができる都市づくり。

②ライフステージごとに元気に暮らすことができる都市づくり

若者から高齢者まで様々な世代の人々がそれぞれのライフステージやライフスタイルに応じて元気で活動的に暮らすことができる都市づくり。

③持続的な発展を可能とする環境共生型の都市づくり

県民一人ひとりが環境への配慮や対策に取り組むことで、ライフスタイルや産業活動などが環境負荷を低減する方向にゆるやかにシフトしていく都市づくり。

④地域の活力を創造し育む都市づくり

雇用の場の創出や観光振興に向けた動きをさらに推進すべく、地域資源や奈良県の立地特性などを活かした地場産業の振興や新たなビジネス、新たな産業拠点の立地を推進するとともに、都市のスポンジ化への対策を行うことにより、地域に活力が創られ育まれる都市づくり。

⑤安心・安全な居住環境と強靭さを備えた都市づくり

誰もが地域社会のなかで安心・安全を感じることができるだけでなく、災害が起きても被害を最小限に食い止め、速やかに復興につなげる強靭さを備えた都市づくり。

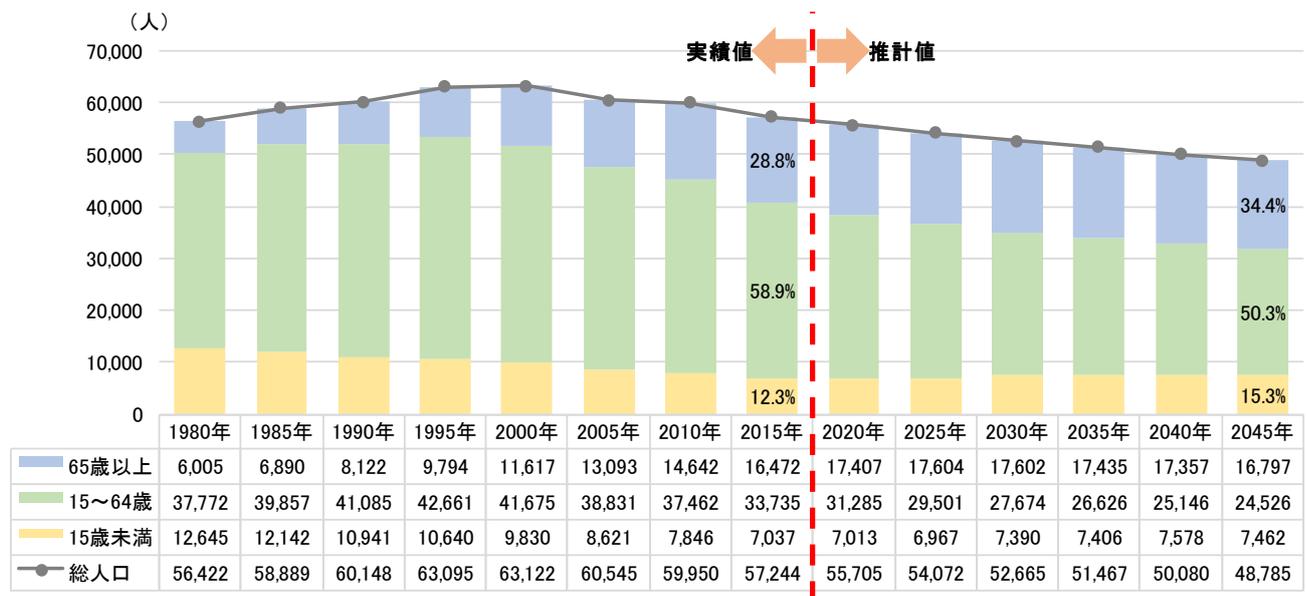
⑥住民と行政の共創による都市づくり

今後、住民と行政の「協働」によるまちづくりをさらに深化させ、まちに関わる様々な主体の連携・パートナーシップにより、新たな魅力や価値観を共に創りあげていくことができる都市づくり。

2) 桜井市の概況

① 人口

- 国勢調査では、平成 12（2000）年の 63,122 人をピークに減少傾向となっており、最新の平成 27（2015）年では 57,244 人となっています。
- 第 6 次桜井市総合計画における将来の人口推計では、今後も減少傾向が続き、令和 27（2045）年時点で 48,785 人にまで減少することが予想されています。
- 年齢構成（平成 27（2015）年）は、少子高齢化が進行し、老年人口（65 歳以上）が 28.8%、年少人口（0～14 歳）が 12.3%となっています。
- 出生率（平成 29（2017）年）は、6.3%と県（6.7%）や国（7.6%）より低くなっています。
- 高等教育機関への進学や卒業後の就職に関係性の高い「15～29 歳」の年齢階級で、男女ともに転出超過となっています。
- 周辺都市との人口流動は、県内では中部エリアや北西部エリアへの転出が大きく、県外ではその他の関西ブロックへの転出が多い状況です。



出典：2015 年までの人口 : 国勢調査

2020 年以降の人口 : 第6次桜井市総合計画の人口フレーム値

図 人口の推移

② 産業

- 産業分類別就業人口は、第3次産業が約70%と多く、第2次産業が約26%、第1次産業が約3%となっています。
- 工業は、中小零細企業が多く、4人以上の従業者がいる製造業は、事業所数、従業員数、出荷額等ともに減少傾向にあります。
- 商業（小売業）は、市内の主要駅周辺の商店街の衰退・空洞化が著しい状況ですが、近年の幹線道路沿道への大規模店舗立地により、販売額や売り場面積は概ね横ばい傾向となっています。
- 日本の国のはじまりの地として、多彩な歴史文化遺産を中心とする観光資源を有しており、近年の観光振興の取組の効果もあり、観光入込客数は毎年700万人を超えています。

③ 生活基盤・環境

- 近鉄・JR桜井駅を中心に都市的土地利用へ転換し、市街地は拡大しています。
- 市域の約6割が山林であり、国定公園、歴史的風土保存区域・特別保存地区、風致地区、県自然環境保全地区・景観保全地区等の指定により、歴史とともに育まれてきた豊かな自然が守られています。
- 空き家は、平成30（2018）年時点で4,000戸（空き家率15.4%）となっており、利用目的が決まっていないものが47.8%あります。また、市街化区域には空き地・空闲地等の低未利用地が多く分布しています。
- 鉄道は、桜井駅を交通結節点として、近鉄大阪線（4駅）とJR桜井線（3駅）が通っています。バスは奈良交通による路線バスと桜井市コミュニティバスが運行しています。
- 都市計画道路は、中和幹線等の整備は進展したものの、長期未着手路線があったため平成28年に都市計画道路全体の見直しを行いました。今後も、社会経済情勢の変化に応じた計画見直しの検討が必要です。
- 市民1人当たりの都市公園面積は、3.63㎡と県内主要都市と比べて低位となっています。
- 大和川、寺川、米川の流域では、0.5～1.0m未満の浸水想定区域が指定されています。
- 山間及び市街化区域の丘陵地の一部では、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が指定されています。また、市街化区域の一部に急傾斜地崩壊危険区域、地すべり危険箇所、土石流危険溪流が指定されています。

3) 市民意向

『第6次桜井市総合計画のための市民アンケート調査（2019年1月）』より

① まちの住みやすさと理由

- 「大変住みよい」が12.5%、「まあまあ住みやすい」が67.2%となっており、合計で79.7%の回答者が「住みよい」と回答しています。
- 住みやすい理由は、「日常の買い物や飲食」が50.7%と最も多く、以下「身近に親しめる自然」（32.6%）、「通勤・通学の便」（30.9%）と続いています。

② 将来目指すべきまちの姿

- 本市が目指すべきまちの姿は、「歴史や伝統に支えられた香り高い文化があるまち」が27.4%と最も多く、続いて「社会福祉が充実しているまち」が21.5%と多くなっています。
- 広域的な視点からみた本市の姿は、「済生会中和病院を核とした奈良県の東和医療圏の拠点とした健康・子育て・医療・福祉が充実しているまち」が44.7%と最も多く、続いて「市外の周辺地域の人々にも利用しやすい買い物や飲食などの施設が充実しているまち」が40.3%、「大阪や京都方面などへ通勤・通学しやすいベッドタウンとして住みやすいまち」が35.9%と多くなっています。
- 本市の現在のまちのイメージは、「有名な神社やお寺のあるまち」が57.3%と最も多く、続いて「そうめん産業の盛んな町」が39.6%、「歴史と文化財に囲まれたまち」が29.7%と多くなっています。

③ 生活の状態（生活像）の達成度・重要度や行政改革の優先事項

- 「重要度指数」の上位3位は、「消防、救急が充実し、市民が安心して暮らしている」（3.98）が1位、「市民は、公平な負担のもとに税金が適切に活用されることにより、必要な行政サービスを受けている」と「犯罪がなく、子どもから大人まで安心して生活できる」（3.97）が同位2位となっています。
- 「達成度指数」の下位3位は、「人が集まり賑わい、商店街が活気にあふれている」（1.42）、「空き家の利活用が進み、移住してきた方の受け皿となっている」（1.98）、「地場産業とともに新たな産業が根付き、他の産業とも連携した地域の産業の振興が図られ、人材が確保されている」（2.00）と続いています。
- 今後の行政改革について、優先的に取り組むべき項目は、「市民・企業と協働したまちづくり」と「企業誘致や企業の進出支援」が最も多くなっています。



- 住みよさへの評価は比較的高く、その要因として、ベッドタウンとしての良好な立地性を反映した「日常的な買い物等環境の充実」や「通勤・通学の便利さ」が多くなっています。
- 目指すべきまちの姿は、本市の現在の特徴でもある“歴史を活かしたまち”が突出しており、生活像の重要度も“安心”に対するニーズが高くなっていますが、“健康・子育て・医療・福祉”や“買い物や飲食”、“人の集まりや賑わい”、“産業振興”、“協働のまちづくり”への期待も高くなっています。

3章 都市づくりの課題の整理

1) 踏まえるべき将来の社会環境変化

キーワード	計画検討に際して留意すべき事項
人口減少・少子高齢化と地方創生	<ul style="list-style-type: none"> ○人口減少が進行した場合、生活関連サービスの縮小、雇用機会の減少、税収減による行政サービス水準の低下、地域公共交通の撤退・縮小、地域コミュニティの機能低下などが危惧されます。 ○また人口減少により、空き家、空き店舗、工場跡地等の増加など、都市の密度が低下し、人口や都市機能の集積性が高く活力の維持が望まれる市街地において、環境・景観・治安等の悪化を招く、いわゆる“都市のスポンジ化”が将来の大きな問題となっています。 ○少子高齢化に伴い、要介護者増大の懸念や、労働力の減少、子育て・教育サービスの維持の困難化等が想定されます。 ○人口減少社会における課題を克服していくため、平成 26 (2014) 年 11 月に「まち・ひと・しごと創生法」が成立しました。居住継続、少子化対策、雇用の場の充実、交流人口や関係人口等の多様な支え手の充実等が求められています。
持続可能な開発目標 (SDGs)	<ul style="list-style-type: none"> ○持続可能な開発目標 (SDGs) とは、平成 27 (2015) 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された、令和 12 (2030) 年までに達成すべき国際目標です。日本でも、平成 28 (2016) 年 12 月に、「持続可能で強靱、そして誰一人取り残さない、経済、社会、環境の統合的向上が実現された未来への先駆者を目指す」ことをビジョンとした、「持続可能な開発目標実施指針」が策定されました。 ○日本では、特に、①あらゆる人々の活躍の推進、②健康・長寿の達成、③成長市場の創出、地域活性化、科学技術イノベーション、④持続可能で強靱な国土と質の高いインフラの整備、⑤省・再生可能エネルギー、気候変動対策、循環型社会、⑥生物多様性、森林、海洋等の環境の保全、⑦平和と安全・安心社会の実現、⑧SDGs 実施推進の体制と手段を優先課題と捉え、具体的施策を定め取組を進めています。
災害リスクの高まり	<ul style="list-style-type: none"> ○我が国においても、近年の気候変動に伴い、短時間強雨の発生回数が増加するなど、雨の降り方が局地化、集中化、激甚化しており、大規模な土砂災害や河川氾濫が多発しています。そのような中、「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法」に基づき、平成 26 (2014) 年 6 月に「国土強靱化基本計画」が閣議決定され、年次計画であるアクションプランに基づき対策が進んできました。その後、平成 28 (2016) 年の熊本地震等の災害から得られた知見を活かし、平成 30 年 (2018) 年 12 月に国土強靱化基本計画が見直されています。
公共施設・インフラの老朽化	<ul style="list-style-type: none"> ○我が国においては、高度経済成長期に大量の公共施設、道路、橋梁等が建設されており、今後、それらの公共施設等が一斉に更新時期を迎えることが見込まれています。一方、地方財政は依然として厳しい状況にあり、各地方公共団体において、所有している全ての公共施設等の維持補修・更新財源を確保していくことは、一層困難になってくるため、効率的な都市経営を進めていくことが望まれます。
環境変化への対応	<ul style="list-style-type: none"> ○地球温暖化対策や省資源・省エネルギー型の生活様式への転換など、地球規模での環境共生への取組が重要となっており、地球環境に配慮したまちづくりが望まれます。 ○新型コロナウイルス感染症の拡大防止への対応、女性・若者の人材育成など活躍しやすい環境整備、病気の治療や子育て、介護等と仕事の両立、障害者・高齢者の就業促進、外国人材の受け入れ等の働き方改革の取組、AI・ICT 技術革新による暮らしやライフスタイルへの影響など、様々な環境変化に柔軟に対応可能な社会づくりが求められています。

2) 都市づくりの主要課題

- 桜井市の特性と問題点及び社会環境の変化を踏まえつつ、将来の都市づくりの主要課題を以下のように設定します。

都市づくりの主要課題

■既存の機能集積や交通利便性等を活かしたまちづくり

- 既存拠点地区の機能・人口・インフラ等の集積や公共交通利便性等を活かした拠点機能の維持・増進が必要かつ有効
- 拠点地区の利便性を活かした人口密度の維持が必要
- 拠点地区を利用しやすい交通環境の充実が必要
- 調整区域や中山間地域のコミュニティ維持に留意したまちづくり

■若者・子育て世代の流入・定着化にもつなげる定住環境の向上

- 多様で魅力ある雇用の場の充実が必要
- 子育て世代にとって魅力ある環境の充実
- 若者等がまちや地域に愛着を持ち、生きがいを見出せるような環境づくりが必要
- 余暇・健康・癒し・交流・生きがい活動等の環境の充実

■人口減でも活力を維持可能な産業・観光・交流振興

- 地域資源を活かした観光産業振興や起業・ブランド化の推進
- 観光地周辺における情報・土産・飲食・交流等のサービスの充実と、回遊・周遊環境の充実
- 地域の活力を支える交流人口や関係人口の拡大

■減災まちづくり

- 災害危険区域対策の推進
- 災害に強いまちづくり

4章 都市づくりの将来目標

1) 都市づくりの将来像

- 総合計画における「将来都市像」を踏まえ、桜井市が10年後に目指す将来都市像を、以下のよう
に設定します。

はじまりの地から未来へ 歴史と自然がいきづく万葉のふるさと 桜井

桜井市は、飛鳥時代以前において、実に13もの天皇の宮があったと伝えられる、古代ヤマト王権発祥の地、まさに「日本の国のはじまりの地」といえる場所です。

古事記や日本書紀、万葉集などにも数多く登場し、日本最古の市場である海柘榴市で交差するいくつもの古道には、60基あまりの万葉歌碑が建立されていて、訪れる人に当時の情景を伝えています。

また、市の東と南を青垣山に例えられる山々に囲まれ、のどかな田園風景やそれらと調和する古墳や遺跡等の歴史的資源が、豊かな自然景観を呈しています。

歴史のはじまりの地であり、自然や文化などたくさんの資源に恵まれた桜井市において、その価値に魅力を感じる人が集まり、つながり、そして支えあうことで、観光や産業など新しい価値を生み出すことができる“はじまりの地”。この新たな“はじまりの地”を次世代の子どもたちに、未来へつなぐことを使命にまちづくりを進めていきたい。そんな思いを込めて、都市像を設定しました。

2) 将来人口フレーム

- 総合計画における「人口フレーム」を踏まえ、以下のように設定します。

桜井市の人口は減少傾向にあり、少子化を背景に全国的な人口減少が進む中、今後もこの傾向が進むことが予想されています。

計画の目標年次である令和12(2030)年における将来人口は、人口減少の大きな要因となっている若者・子育て世代の定住と流入促進、出生率の向上につながる施策を積極的に展開していくことにより、おおむね5.3万人を目指します。

○令和12(2030)年の将来目標人口＝おおむね5.3万人

3) 都市づくりの目標

- 「都市づくりの主要課題」や、総合計画における「将来都市像」を踏まえ、本計画の都市づくりの目標を以下のように設定します。

都市づくりの目標

■ まちの元気を先導するコンパクトなまちづくり

- 中心拠点の複合的な都市機能の充実
- 地域拠点、サブ拠点等のコミュニティ・交流機能の充実
- 観光拠点の賑わい機能の充実
- 拠点地区周辺の回遊・滞留性のある環境づくり
- 拠点地区周辺や公共交通利便性の高い地域における居住環境の向上と人口密度の維持
- 拠点地区を誰もが利用しやすい交通サービスの維持・増進

■ 子育て世代や若者等の流入・定着につなげる新たな活力を創造するまちづくり

- 子育て支援や教育環境の充実
- 企業誘致や、地域資源を活かした起業支援・観光産業振興等による、魅力ある雇用機会の拡充
- 若者や女性など様々な人が活躍可能で、交流さかんな場づくり

■ 各地域への愛着と誇りを協働で育むまちづくり

- 人と自然との共生に配慮した、良好な自然環境の保全と継承
- 特色ある歴史文化遺産や田園風景等の地域資源を守り育てるまちづくり
- 桜井らしい、美しい景観を守り育てるまちづくり
- 環境の保全や景観の向上など、みんなでまちの環境を良くし、資産価値を高める取組の推進
- 市民・事業者・NPOとの協力やボランティア活動の活性化など、市民パワーと地域の創意工夫を活かしたまちづくりの推進

■ 誰もが安心して暮らせるまちづくり

- 大規模災害を想定した防災・減災対策の推進
- 災害危険区域の避難等対策の推進

4) 将来都市構造

- 将来の都市構造は、立地適正化計画（平成30（2018）年3月改定）を踏まえるとともに、観光・産業、都市機能に関する周辺自治体との広域連携の観点から、総合計画における「将来都市構造」を踏まえ、以下の拠点・ゾーン・軸を設定します。

表 各拠点・ゾーン・軸の展望

拠点・ゾーン・軸		展望
拠点	中心拠点	近鉄・JR 桜井駅周辺、栗殿周辺 <ul style="list-style-type: none"> ・桜井市全体の中心となる拠点として、地域公共交通の利便性を活かしつつ、既存施設との相乗効果の発現を生み出す複合的な都市機能（商業、医療、福祉、文化、行政施設等）の誘導を進めることで、便利で魅力的な拠点形成を進める。
	地域拠点	近鉄大福駅周辺 <ul style="list-style-type: none"> ・「中心拠点」との役割分担と連携を図りつつ、県営・市営住宅の有効活用を図ることで、栗殿周辺地区とともに、多世代が集う地域の福祉拠点として位置づける。
	観光拠点	長谷寺周辺・大神神社参道周辺 <ul style="list-style-type: none"> ・新たな定住人口の増加に向け、桜井市の魅力を発信する場と位置づけ、地域資源の更なる有効活用に向けた取組を促進し、桜井市の主要な観光地としての充実を図る。
	サブ拠点	JR 巻向駅周辺、安倍周辺、上之郷周辺、多武峰周辺 <ul style="list-style-type: none"> ・自然・歴史資産等の地域特性を活かしつつ、各地域の集会所等を交流拠点とし、既存の地域コミュニティ機能の維持・強化に努める。
	小さな拠点	小夫・笠周辺・倉橋ため池周辺 <ul style="list-style-type: none"> ・生活利便性や地域コミュニティの維持・確保のため、地域住民が主体となった取組への支援や生活サービスの充実を図る。
ゾーン	農業促進ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・自然特性を活かして支えられてきた地域の農業を基盤に、市内の他の産業との連携により新たな価値の創造を図る。 ・農業の発展とともに、「農のある暮らし」という生活の価値を発信し、新たな主体の就農を促す。
	自然交流・森林再生ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・貴重な歴史資源とその存在により守られてきた豊かな自然環境の保全により、環境問題への対応や災害に強い基盤づくりを推進する。 ・桜井市の貴重な資源である森林の積極的な活用と適正な維持管理により、木材産業の活性化とともに、環境に配慮した循環型社会の創出を推進する。
	まちなか居住促進区域	近鉄・JR 桜井駅周辺、栗殿周辺 <ul style="list-style-type: none"> ・高度で多様な都市サービスを多くの人が享受できるように、地域公共交通の利便性に合わせ、居住者の生活を支える様々な機能の立地を促進し、快適で賑わいあふれる居住環境の形成を進める。
	地域居住促進区域	近鉄大福駅・近鉄大和朝倉駅・近鉄長谷寺駅・JR 三輪駅周辺 <ul style="list-style-type: none"> ・近鉄・JR 桜井駅へのアクセス性を活かしつつ、公共交通をはじめ自転車・徒歩によるクルマに過度に頼らずに生活できる移動環境の充実を図り、快適な居住環境の形成を進める。
	一般居住区域	市街化区域の内、「まちなか居住促進区域」「地域居住促進区域」を除く区域 <ul style="list-style-type: none"> ・居住地と農地等との調和を図りつつ、ゆとりある低層住宅地としての良好な住環境の維持・保全に努める。 ・既存産業の維持・保全を図るとともに、交通の利便性を活かし、子育て世代等の働く場を創出する。
郊外集落区域	市街化調整区域に分布する集落 <ul style="list-style-type: none"> ・豊かな自然・歴史資産等の地域特性や、農業等の生産基盤を保全しつつ、居住環境の維持を図る。また、デマンド型乗合タクシーをはじめとする地域公共交通の維持・確保に向け、多様な関係者が連携した取組を進める。 	
軸	広域連携軸	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺市町村との広域連携により、観光や産業の振興と、都市機能の維持・充実を図る。

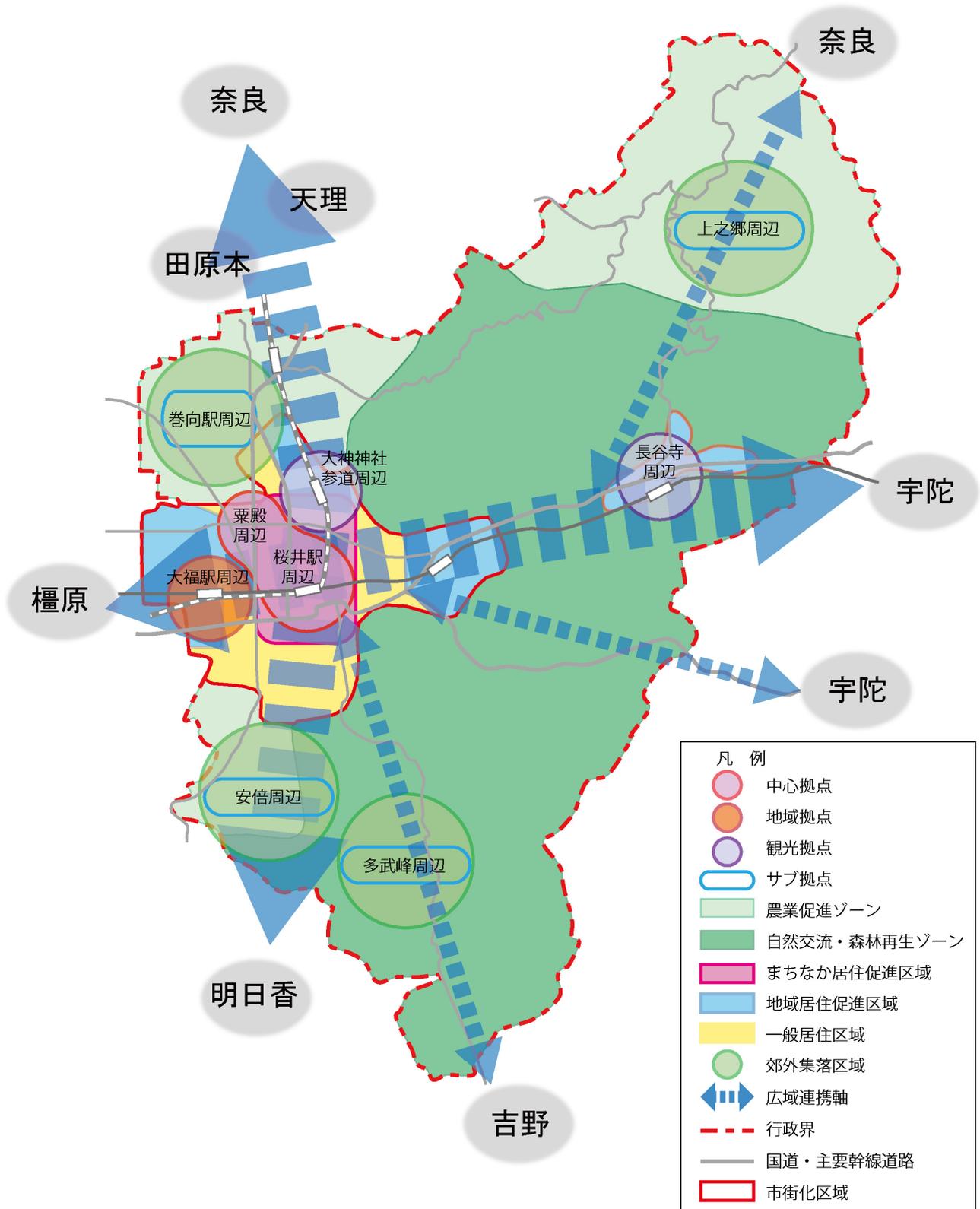


図 将来都市構造

5章 都市づくりの方針（全体構想）

1) 土地利用の方針

① 土地利用の基本的な考え方

- コンパクトで活力ある市街地形成を目指し、無秩序な市街地の拡大・拡散を抑制するとともに、中心市街地の求心力向上のため市街地における空き地や空き家の利用促進を図ります。
- 活力ある中心市街地と地域性あふれる拠点づくりを目指し、都市機能が一定充実し、かつ、公共交通のアクセス性に優れた区域（近鉄・JR 桜井駅周辺、栗殿周辺、近鉄大福駅周辺）については、桜井市立地適正化計画に基づき、都市機能誘導区域を定め、商業・医療・福祉施設等の日常生活を送る上で必要となる都市機能を誘導・集約し、各種サービスの効率的な提供を図ります。
- 日常生活サービス施設や公共交通利用の利便性が高く、居住機能が一定集積している区域については、桜井市立地適正化計画に基づき、居住誘導区域を定め、人口密度の維持を目指します。
- 市街化調整区域については、本市の魅力ある都市環境を支える山林・田園等の良好な自然環境の保全を図るとともに、これ以上の居住地域の拡散を抑えつつ、地域コミュニティの維持・活性化に資するような土地利用を図ります。

また、市街化調整区域において行われる、市街化を促進するおそれがなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當な開発行為等については、周辺環境との調和や宅地需要、地域住民の意見を十分に踏まえつつ、真に市街化を促進するおそれが無いか慎重に判断し、適切な土地利用を図ります。

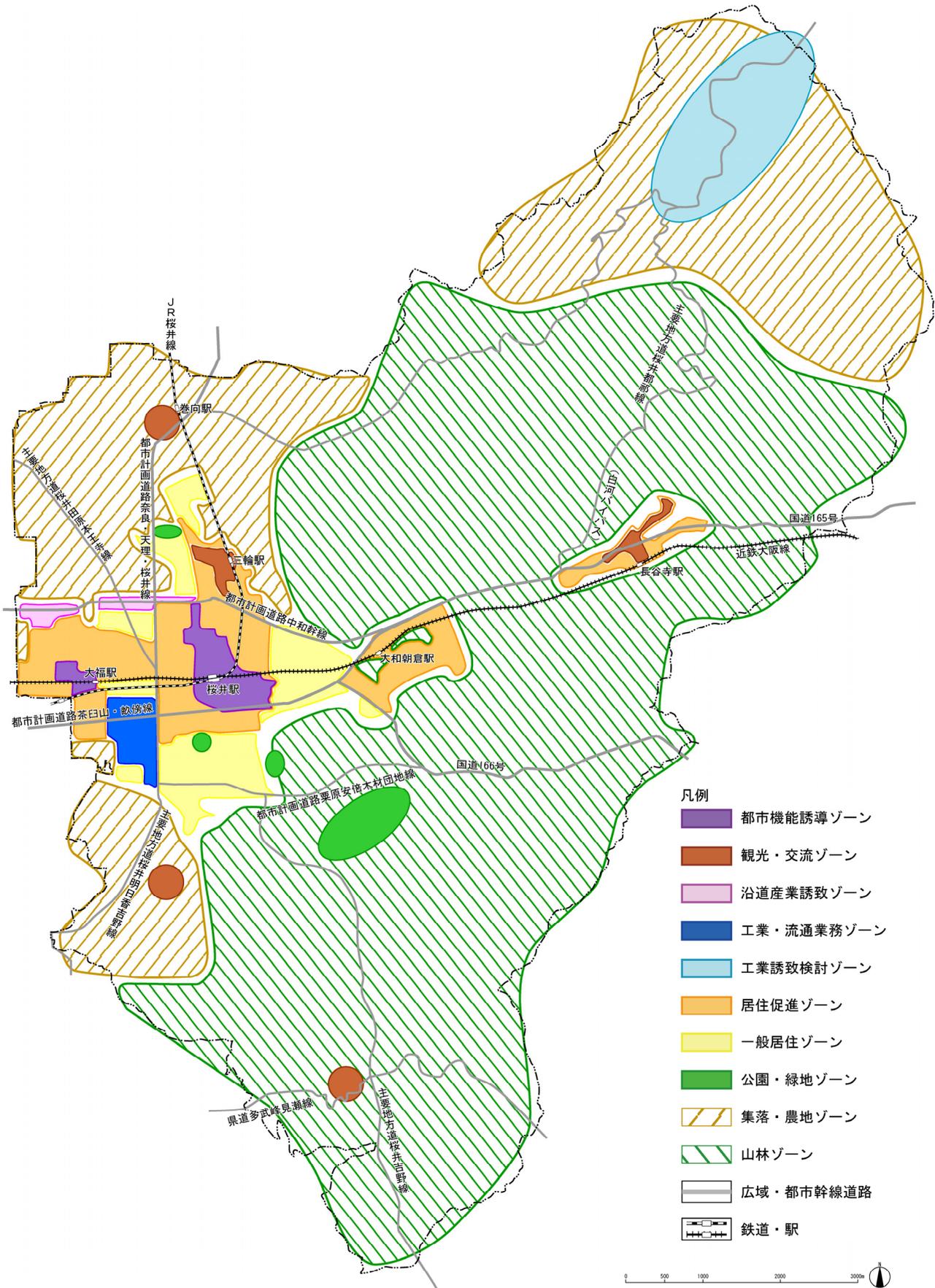
- 沿道立地型の施設需要が期待される幹線道路沿道地区では、コンパクトなまちづくりを行う観点から住宅利用については原則として行わないものの、活力あるまちづくりを目指し、工業・流通施設や商業・集客施設等の誘致など産業振興や賑わい創出のための土地利用には柔軟に対応し、適切な都市計画の運用を図ります。
- 中心市街地等の拠点地区における商業機能等の導入や、交通利便性の高い地区における産業機能の導入等に向けては、必要性や実現性、周辺環境との調和等に留意しつつ、必要に応じて用途地域の見直しを検討していきます。
- 適切な土地利用の推進に向けては、地域経済発展や農業生産性拡大など土地の生産性を高める土地利用を進めている奈良県の取組と連携しつつ、地域活性化に資する具体的なプロジェクトの実現を目指し、地域住民等のニーズを踏まえた地域プラン（まちづくり計画）に基づいた取組を検討していきます。

② 土地利用の方針

ゾーン区分	土地利用の方針
都市機能誘導ゾーン	<p>都市機能が一定程度充実した区域で、かつ公共交通によるアクセス性に優れた区域として桜井市立地適正化計画において「都市機能誘導区域」に指定された区域を「都市機能誘導ゾーン」として位置づけ、商業、医療・福祉、子育て支援、多世代交流施設等の日常生活を送る上で必要となる都市機能をこの区域に誘導・集約します。</p> <p>また、高度で多様な都市サービスを多くの人々が享受できるよう、地域公共交通の利便性に合わせ、居住者の生活を支える様々な機能の立地を促進し、快適で賑わいあふれる居住環境の形成を進めます。</p> <p>中心拠点形成する近鉄・JR 桜井駅周辺では、空き店舗を活用した起業や商業活性化を支援するとともに、駅前への商業施設の誘致や地域交流促進拠点としての機能強化を進めます。桜井駅南地区では、滞在環境と回遊性の向上を目指し、歩きたくなるまちづくりを進めます。また栗殿周辺では、医療・福祉・防災の拠点づくりとともに、多世代が交流できる環境整備を進めます。</p> <p>地域拠点を形成する近鉄大福駅周辺では、県営・市営住宅用地への高齢者・子育て支援施設の誘導、集会所や公園の設置など、高齢者や子育て世代等が安心して歩いて暮らせる住環境整備を進めます。</p>
観光・交流ゾーン	<p>歴史的・文化的に重要である大神神社参道周辺、長谷寺周辺、談山神社周辺、JR巻向駅周辺、安倍周辺の5カ所を「観光・交流ゾーン」として位置づけ、その保全と適切な土地利用の誘導を目指します。</p> <p>大神神社参道周辺では、大神神社の上品な参道づくりや歴史・統一感が感じられるまちなみ形成を図るとともに、商業施設の誘致や季節のイベント、来訪者をまちなかへ誘導する仕掛けづくりなど、三輪のまちの賑わい創出を進めます。</p> <p>長谷寺周辺では、地区に残る町家や歴史文化資源、自然環境を活かしたまちなみづくりを推進するとともに、空き家・空き地を活かしつつ、観光による沿道の賑わいづくりと高齢者の元気につながる安心・安全の暮らしを目指します。</p> <p>JR 巻向駅周辺では、来訪者や地域住民の学習・交流や憩いの場の提供を目指し、纏向遺跡の史跡公園整備を核とした周辺まちづくりを進めます。</p> <p>安倍周辺では、特徴ある農村資源や奈良県立なら食と農の魅力創造国際大学校（NAFIC）などの施設環境を活かし、次世代のならの農業と食や農泊の魅力を経験・体験できる賑わいの拠点づくりと農村地域活性化を推進します。</p>

沿道産業誘致ゾーン	交通条件に優れた中和幹線沿道を「沿道産業誘致ゾーン」として位置づけ、周辺の住環境や自然環境との調和に十分留意しつつ、工場を併設した店舗を含む商業・集客施設等の立地誘導を図り、本市の産業基盤の強化と雇用機会の拡大など本市の地域経済を支える新たな拠点づくりに取り組みます。
工業・流通業務ゾーン	地場産業である木材産業が多く立地している安倍木材団地周辺を「工業・流通業務ゾーン」として位置づけ、その機能の強化や操業環境を考慮した土地利用の誘導を図ります。
工業誘致検討ゾーン	(仮称) 白河バイパスの整備と併せた地域の活性化が望まれる主要地方道桜井都祁線沿いの上之郷地区は、「工業誘致検討ゾーン」として位置づけ、周辺の自然環境との調和に十分留意しつつ、本市の産業・雇用基盤を支える新たな拠点づくりに取り組みます。
居住促進ゾーン	桜井市立地適正化計画において都市機能誘導区域に指定されている区域以外の居住誘導区域を「居住促進ゾーン」として位置づけ、市の中心である近鉄・JR桜井駅へのアクセス性を活かしつつ公共交通をはじめ自転車・徒歩によるクルマに過度に頼らずに生活できる移動環境の充実を図り、快適な居住環境の形成を進めます。
一般居住ゾーン	市街化区域の内、桜井市立地適正化計画において「まちなか居住促進区域」及び「地域居住促進区域」として位置づけられている区域を除くエリアを「一般居住ゾーン」として位置づけ、居住地と農地等との調和を図りつつ、良好な住環境の維持・保全に努めます。
公園・緑地ゾーン	供用済みもしくは計画されている大規模な公園・緑地等を「公園・緑地ゾーン」として位置づけ、「安心して子どもを遊ばせることができる公園の整備」への高い市民ニーズに対応し、その機能の充実を目指します。
集落・農地ゾーン	優良な農地が多く残る地区を「集落・農地ゾーン」として位置づけ、農地の保全と集落の環境づくりを中心としつつ地域コミュニティの維持・活性化につながる土地利用の誘導を進めていきます。
山林ゾーン	本市の多くを占めている山林部を「山林ゾーン」として位置づけ、森林の公益的機能の維持・増進を図り、森林資源としての適切な利活用を促進します。集落については、地域コミュニティの維持・活性化を図るとともに、生活環境の維持・向上を目指します。

土地利用の方針図



2) 道路・交通体系の方針

① 幹線道路網

- 広域圏との交通流動を受け持つことになる「広域幹線道路」として、都市計画道路の“中和幹線”、“奈良・天理・桜井線”[国道169号、同桜井バイパス]、“茶臼山・畝傍線”[国道165号]、“宇陀ヶ辻・栗原線”[国道166号]の4路線を位置づけます。
- これらの「広域幹線道路」については、通過交通の混入が十分に考えられることから、その利用形態に適した快適な交通環境が達成されるような道づくりや機能向上を目指します。
- 「広域幹線道路」を補完し、市内交通の円滑な処理を役割とする「都市幹線道路」として、主要な都市計画道路や主要な県道等を位置づけます。
- 市街地における交通環境の向上と、より地域に密着した歩道空間の充実を目指す「地域幹線道路」として、上記以外の都市計画道路や主要な県道等を位置づけます。
- 各種の幹線道路については、既存の橋梁の長寿命化や道路の維持補修を進めるとともに、緊急性や有効性を十分に検証し優先順位を明確にした上で、新たな道路整備事業にも取り組みます。
- 都市計画道路については、奈良県と調整し優先的に整備を推進する路線について検討を行い、整備に努めます。

② 公共交通

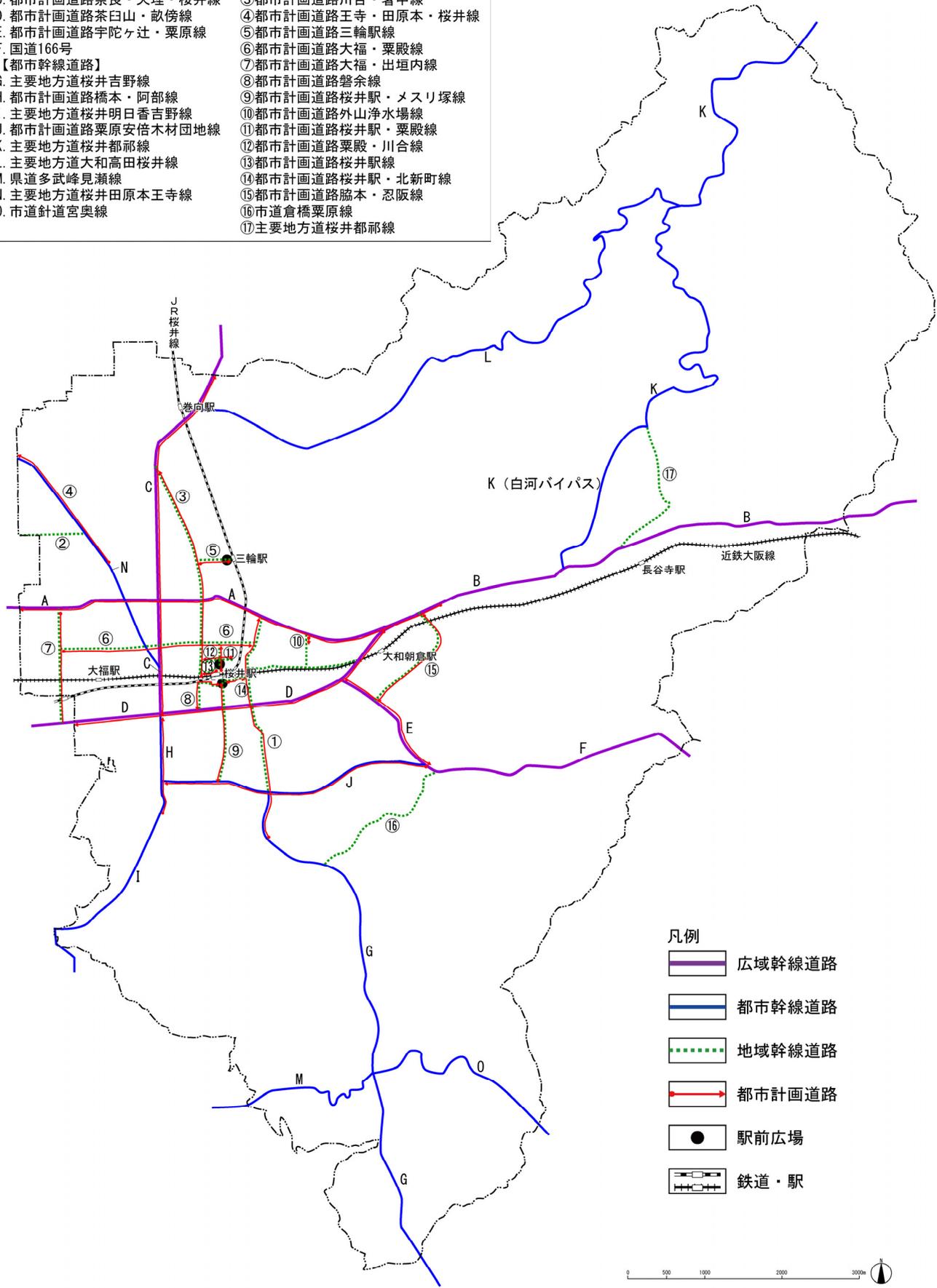
- CO₂等の温室効果ガスの排出抑制を図り、地球環境にやさしい交通環境を形成していくため、公共交通の利用促進を図ります。
- 利用者の利便性や駅機能の向上のため、鉄道と道路の交差部の改善を関係機関に要請していきます。
- バス路線は近鉄・JR 桜井駅を中心として放射状に市内の各所へルートが設定されていますが、今後は全ての人が移動しやすい持続可能な公共交通の実現を目指し、各地域の実情に応じて、コミュニティバスやデマンド型乗合タクシー等の公共交通網の再改編や、既存バス路線の利用促進を関係機関や住民との協働のもと、進めていきます。

③ その他交通施設

- 自転車・歩行者の通行量が多く安全性に問題がみられる主要道路については、交通規制や車両交通との分離を図るなど、円滑な通行環境の確保に努めます。
- バリアフリー基本構想に基づき、本市の中心拠点である近鉄・JR 桜井駅周辺を中心に、誰もが安全・安心・快適に生活できるまちを目指して、地域を安全に移動できるように、移動環境のバリアフリー化を推進します。
- 観光拠点である大神神社参道周辺、地域拠点である近鉄大福駅周辺については、奈良県と連携しながら魅力あふれる歩行空間の整備を進めます。
- 警察及び自治会等と連携の上、防犯灯など夜間や人目の少ない場所での防犯のための環境整備の充実を図り、犯罪の未然防止に努めます。

道路・交通体系の方針図

- | | |
|--|---|
| 【広域幹線道路】
A. 都市計画道路中和幹線
B. 国道165号
C. 都市計画道路奈良・天理・桜井線
D. 都市計画道路茶臼山・畝傍線
E. 都市計画道路宇陀ヶ辻・粟原線
F. 国道166号
【都市幹線道路】
G. 主要地方道桜井吉野線
H. 都市計画道路橋本・阿部線
I. 主要地方道桜井明日香吉野線
J. 都市計画道路粟原安倍木材団地線
K. 主要地方道桜井都祁線
L. 主要地方道大和高田桜井線
M. 県道多武峰見瀬線
N. 主要地方道桜井田原本王寺線
O. 市道針宮奥線 | 【地域幹線道路】
①都市計画道路兎塚粟殿線
②市道大三輪・十市線
③都市計画道路川合・箸中線
④都市計画道路王寺・田原本・桜井線
⑤都市計画道路三輪駅線
⑥都市計画道路大福・粟殿線
⑦都市計画道路大福・出垣内線
⑧都市計画道路磐余線
⑨都市計画道路桜井駅・メスリ塚線
⑩都市計画道路外山浄水場線
⑪都市計画道路桜井駅・粟殿線
⑫都市計画道路粟殿・川合線
⑬都市計画道路桜井駅線
⑭都市計画道路桜井駅・北新町線
⑮都市計画道路脇本・忍阪線
⑯市道倉橋粟原線
⑰主要地方道桜井都祁線 |
|--|---|



- 凡例
- 広域幹線道路
 - 都市幹線道路
 - 地域幹線道路
 - 都市計画道路
 - 駅前広場
 - 鉄道・駅

3) 住宅地形成の方針

① 市街化区域内における適正な住宅・宅地供給の促進

- 住宅・宅地供給については「居住促進ゾーン」への供給を誘導し、少子高齢化、人口減少社会においても持続可能なまちづくりを目指します。

② 既存住宅団地等の活力の再生

- 高齢化や空洞化が進む中心市街地や既存大規模住宅団地においては、荒廃化の抑制と地域活力の維持・増進を図るため、賑わいのある住環境の創出、買い物や移動等の日常生活サービスの維持、コミュニティ・自治活動の活性化、公営住宅のリノベーションによる多世代居住地の確保など、地域住民が主体的に取り組む活動に対して、支援の充実を検討していきます。
- 所有者等による空き家の適切な維持管理を促進するとともに、空き家の利活用による地域活力の維持・増進に取り組みます。

③ 地域材の利用拡大

- 本市は木材の集散と加工のまちとして歴史を積み重ねてきたことから、桜井市公共建築物等における“地域材”利用推進方針に基づき、公共建築物への地域材利用を進めるとともに、一般住宅への地域材の利用拡大に向けた取組を推進します。

④ 長寿社会と多様な世代の居住を支える魅力ある住宅の供給

- 多様な世代が安心して住み続けられるまちづくりを目指し、既存住宅のバリアフリー化やリフォーム等の指導・誘導を図るとともに、利便性の高い中心部においては、空き地や空き家も活かしつつ、商業、医療・福祉、子育て支援、多世代交流施設等の日常生活を送る上で必要となる都市機能を誘導・集約することにより、居住環境を充実していきます。
- 高齢者向け住宅に関する国・県の制度について情報収集・研究を行い、地域や住まい方に応じた多様な世代の暮らしを支えるための支援策を検討していきます。

4) 自然的・文化的環境の保全・形成の方針

① 自然的・文化的環境の保全と利活用

【自然環境の保全、山林の保全と利活用】

- 歴史的風土特別保存地区や国定公園等の法規制がなされている地域性緑地については、良好な自然環境や歴史文化遺産等の維持・保全を図るとともに、利活用についても緑地利用を基本として必要最低限に抑えます。
- 山林については、基本的にその自然環境の維持・増進を図り、地域振興やレクリエーション的な利活用が考えられる部分について、周辺への影響をできるだけ抑えつつその利活用を目指します。また、森林の公益的機能の維持・増進を図る上で必要な整備を行い、防災機能の高い森林へと誘導します。

【緑空間としての古墳等の保全】

- 市内に点在する古墳等については、歴史的価値だけでなく緑地としての価値も高いことから、有効な保全策を実施していきます。
- 市内各所で眠っている文化財の調査に取り組み、市内の重要遺跡の史跡指定・公有化を進めるとともに、纏向遺跡等の保存・整備など、市民が接しやすい環境を整えます。
- 特別史跡である山田寺跡の保存活用計画を策定し、地域資源としての積極的な活用を図るとともに、県や関連市村と連携して「飛鳥・藤原」の世界文化遺産への登録を目指します。

【里山環境の保全】

- 山の辺の道や東海自然歩道が通る三輪山麓の地域をはじめとし、市内各地の鎮守の森、樹林・樹木、農地等が多く残る里山環境について、良好な緑地環境の保全を図るとともに、周辺の市街地や集落と良好な共存関係を保てるような環境づくりを目指します。
- 都市農地を保全するため、特定生産緑地制度の活用を推進します。

② 公園・緑地等の充実

【公園・緑地等の充実】

- 桜井中央児童公園の再整備、鳥見山緑地公園の環境学習の場としての活用、倉橋ため池ふれあい公園の美化など、都市公園・緑地等の整備充実を図ります。
- 既存公園の利用促進を図るため、公園施設等の安全確保や長寿命化、ユニバーサルデザイン化を図るとともに、地域住民のニーズなどを踏まえつつ、健康増進機能の充実や多世代交流に留意した公園施設の充実、防災機能の強化、さらには美化活動等への住民参加促進を図ります。

- 地域の自然・田園・歴史文化遺産等の資源を活かしつつ、周辺で休憩可能な身近な公園・広場等の充実を進めます。
- 市街地内において、空き地等の未利用地も活用しつつ、地域ボランティアと連携し個性と魅力あふれる緑化の促進を図り、定住環境の向上を目指します。

③ 水と緑のネットワーク形成

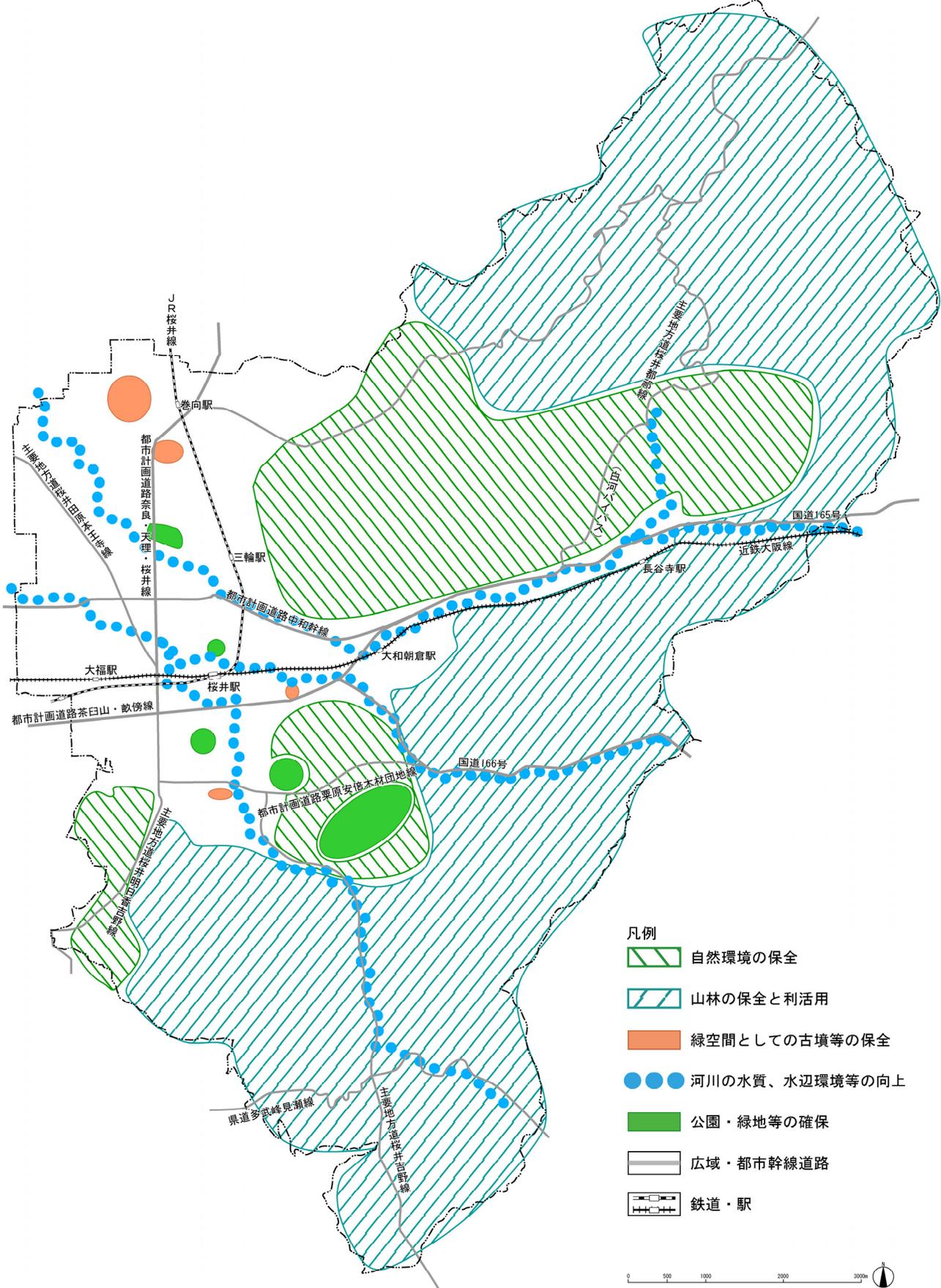
【河川等の水辺環境の向上】

- 市内の主要な河川やため池等については、うるおいのある都市環境の形成のため行政と住民が一体となってその水質改善や水辺環境の向上を進めます。

【歩きたくなる環境づくり】

- 市街地内を通る主要な道路については、住民ニーズを踏まえつつ沿道と一体となった緑化を進め、歩行環境の充実を目指します。
- 幹線道路の歩道と河川、公園・緑地、古墳、樹林地、山麓の自然歩道及び旧街道等のネットワーク化を進めるとともに、主要駅との連携も図りつつ、健康増進や地域学習にも寄与するような魅力ある歩行環境づくりや、サイン整備等を進め、身近な楽しく歩きたくなる環境づくりを進めます。

自然的・文化的環境の保全・形成の方針図



- 凡例
- 自然環境の保全
 - 山林の保全と利用
 - 緑空間としての古墳等の保全
 - 河川の水質、水辺環境等の向上
 - 公園・緑地等の確保
 - 広域・都市幹線道路
 - 鉄道・駅

5) 都市景観形成の方針

- 桜井市景観計画及び景観ガイドラインに基づき、各地域の良好な景観の保全を図るとともに、各地域の魅力や価値を一層引き立てる景観について、協働による育成・創造を目指します。

① 景観形成の基本方針

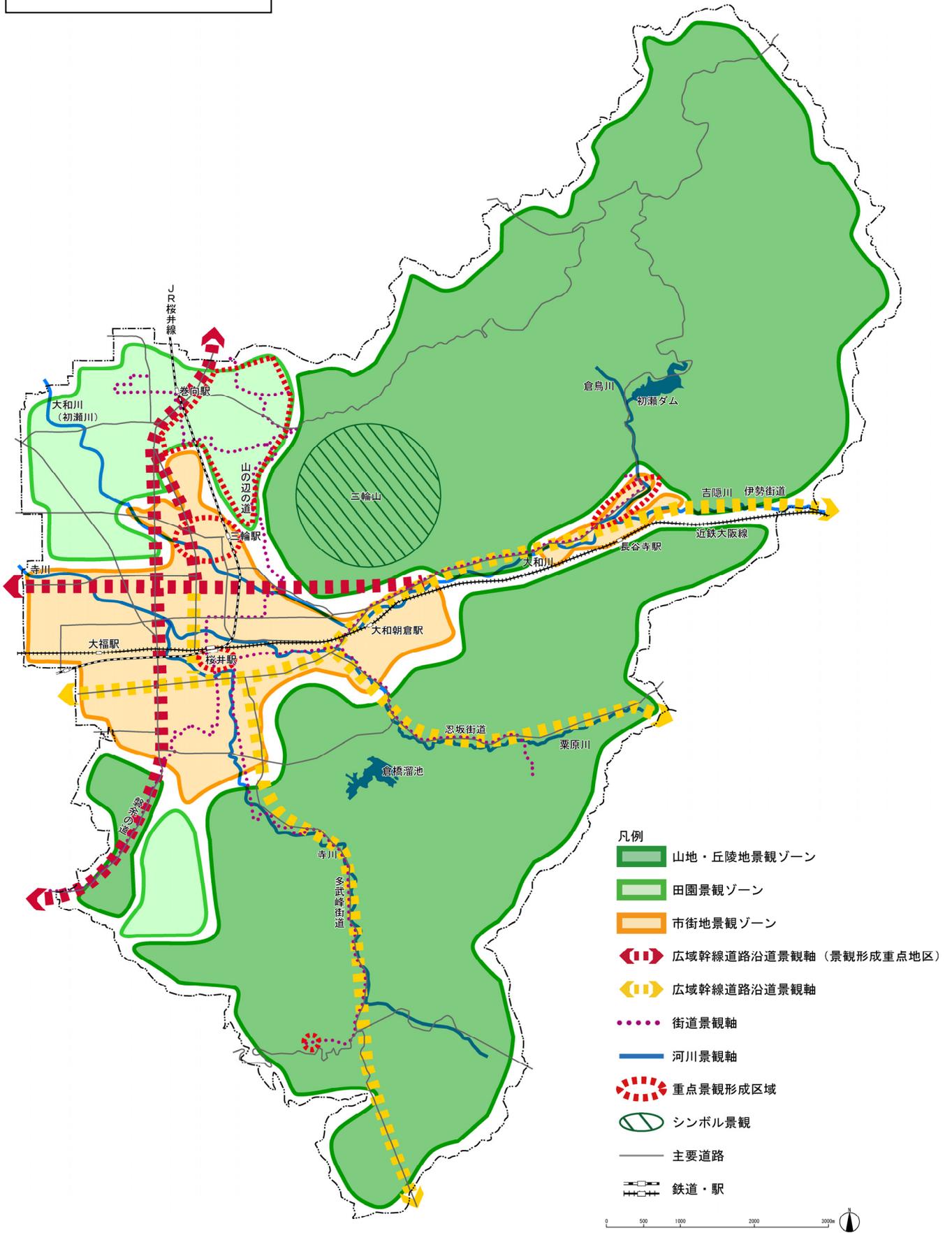
- 自然や生業によって育まれた景観を保全します。
- 地域固有の歴史・文化を尊重し、その価値をより引き立てる景観を創造します。
- 住みたくなる、住み続けたい市街地の景観を創造します。
- 優れた眺望景観を保全します。
- 協働による景観づくりを進めます。

② 景観構造からみた景観形成の方針

類型区分	景観形成の方針
山地・丘陵地景観ゾーン	<p>山林や丘陵地などの自然環境については、本市の緑の骨格であり主要な景観を構成しているため、奈良県自然環境保全条例（景観保全地区）などの法規制と連携しながら、緑地の保全・育成を図っていきます。</p> <p>三輪山、鳥見山など市街地を取り囲む“青垣”については古くから住民の心象風景として象徴的な景観となっているため、自然公園法（自然公園）、都市計画法（風致地区）など、様々な法規制との連携により重点的に保全を図ります。</p>
田園景観ゾーン	<p>遮へい物の少ない平野部の水田や畑と周辺の集落が織りなすまとまった田園の景観は、青垣を構成する古墳や遺跡などの様々な時代の多彩な景観資源と一体となって日本のふるさとの景観を醸し出しています。これらの景観を大切に保全していくため、今後も、農地の維持・保全に努めます。</p>
市街地景観ゾーン	<p>近鉄・JR 桜井駅を中心に賑わいのある都市的な景観が形成されていますが、高層住宅が立地するなど市街地景観も大きく変化しつつあり、眺望景観への影響も懸念されます。このため、三輪山や鳥見山などの眺望に配慮しながら、周辺環境と調和した建築物の建て方や屋外広告物の掲示方法について景観誘導に努め、良質で魅力的な市街地の景観を形成していきます。</p>
広域幹線道路沿道景観軸	<p>国道 169 号、国道 165 号、中和幹線などの幹線道路沿道については、各景観形成ゾーンの土地利用特性に配慮した意匠、敷地の緑化や広告物の適正な誘導などにより周辺環境とのデザインの調和を図った景観誘導に努めます。また、国道 169 号においては三輪山の眺望に配慮した沿道景観の形成に努めます。</p>

街道景観軸	<p>本市の特徴となる山の辺の道、伊勢街道、横大路などの歴史的な道については、ゾーンごとの景観特性やまちなみの特性を踏まえた景観形成を図ります。</p>
河川景観軸	<p>山地、田園、市街地と市内の各地を流れる大和川（初瀬川）などの河川は、今後も関係機関や地域住民との協力により、水辺環境の保全や修景を進めていきます。</p>
重点景観形成区域	<p>大神神社及び長谷寺周辺のまちなみなど（大神神社参道・三輪地区、初瀬地区、三輪山や多武峰周辺の眺望地区、近鉄・JR 桜井駅周辺の本町通地区等）は本市を代表する歴史文化的遺産が多く集積する地区であり、観光客も多く訪れています。これらの特徴的な景観については、その風土との調和を図る観点から特に保全や修景を図ります。</p> <p>中心市街地にあり本市の玄関口となる近鉄・JR 桜井駅周辺地区は、広域的な玄関口として、賑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ていきます。</p>

都市景観形成の方針図



(資料: 桜井市景観計画(一部加工))

6) 供給処理施設の方針

① 下水道（汚水）

- 下水道（汚水）については、全体計画区域の縮小・見直しも含めて具体化を進めるとともに施設の維持管理を適正に行い、あわせて合併浄化槽の設置を促進することにより、生活排水対策を進め、河川水質の向上を図ります。

② 雨水処理

- 雨水処理については、市街化区域内人口密集地の雨水排水施設の確保や集中豪雨への対策に重点をおき、排水路や貯留施設等の整備・改修を進めます。

③ 河川

- 大和川、寺川等の主要河川について、防災面での機能向上や都市環境の向上などを目指し、河川改修を促進していきます。

④ ごみ処理等

- ごみ焼却施設の大規模改修やリサイクル関連施設の維持管理など、今後の広域化を見据えた中で、グリーンパークの施設運営を適正に行うことにより、循環型社会の構築を図ります。

⑤ 上水道

- 県内の水道事業及び県営水道事業等を統合することでスケールメリットを活かし、老朽水道管の更新整備など施設の維持管理を適正に進め、安全・安心で強靱な上水道の構築を図ります。

7) 都市防災の方針

- 桜井市国土強靱化地域計画及び地域防災計画等に基づき、限られた財源のもとで、「人命を守る」ことを最優先課題として各種対策の緊急性を評価し、優先度を明確化した上で施設整備等に努めます。

① 治山・治水対策

- 平野部での浸水被害や山間地での土砂災害など、災害の危険性が高い地区等において、河川・水路・ため池の改修や総合的な治水対策、土砂災害対策など、県と協力して治山・治水対策を推進していきます。また治水機能を持った災害に強い森林への環境整備を促し、豊かな森林の形成に努めます。

② 建築物の耐震化

- 公共建築物について耐震診断を計画的に実施し、必要と認められたものについては耐震改修の実施を推進するよう努めます。
- 住宅の耐震化を進めるため、木造住宅の耐震診断・改修の促進に向けて、耐震セミナー等の実施により指導・啓発を行うとともに、耐震診断・改修の支援を図ります。
- ブロック塀等の倒壊による災害を未然に防止するため、通学路等を中心としたブロック塀の改修等による耐震性の向上に努めます。

③ ライフラインの整備・更新

- 緊急輸送道路、上下水道等のライフラインの適正な整備・更新・耐震化を図っていきます。
- 身近な道路・水路等についても、市民と連携しながら、点検・整備・機能の維持に努めます。

④ 防災体制の充実

- 新たに災害対策・防災の新拠点となる桜井市役所本庁舎が完成し、さらに災害時の避難場所としての 桜井中央児童公園の再整備を進め、消防・防災の拠点である桜井消防署とともに防災機能の充実を図り、災害に強い地域づくりを進めていきます。
- 洪水・土砂災害・ため池ハザードマップの改定等を行うとともに、防災に対する関心を持てるような情報の提供や防災教育、避難所運営・防災訓練等の機会の充実を行い、みんなで地域を守る意識の高揚に努めるとともに、消防団員の確保や地域コミュニティを中心とした自主防災体制の充実を図り、減災に資する協働の体制強化を図ります。

- 備蓄物資の拡充、資機材の確保、通信環境の整備及び良好な生活環境や感染症対策に留意した運営など、指定避難所の環境整備を進めます。
- 居住誘導区域内の土砂災害警戒区域、浸水想定区域、都市洪水想定区域等においては、災害ハザードマップの周知徹底や防災教育等の充実、さらには避難所・避難路の適切な利用や安否確認等を図る情報伝達や支援体制の充実等を図ることにより、安心して暮らせるまちづくりを推進します。
- 大規模災害からの円滑かつ迅速な復興を図るため、被災後の復興まちづくりを考えながら復旧・復興計画の検討に必要な基礎資料の把握に努めます。

6章 地域別のまちづくりの方針（地域別構想）

1) 地域区分の設定

- 地域別構想は、全体構想が全市的な観点から都市づくりの方針を位置づけるのに対して、地域の特性が異なる大まかな「地域」単位ごとに、将来のまちづくりの方向性を示すものです。
- このため、地域別構想については、地域特性を踏まえ、5つの地域を設定します。
- 地域区分については、小学校区（11校区）を基本に、地域特性が類似する校区を統合し、現況の地形・地物や大字界等も考慮して区分しました。
- 今後の地域・地区レベルでの具体的なまちづくりについては、本地域別構想における各地域の特性や課題を踏まえたまちづくりの方向性と全体構想における個別方針に基づき、各地域・地区の実情や住民等の意向を踏まえつつ、具体的なルールづくり等の取組を進めます。

地域区分	基本となる小学校区
中心部地域	桜井、桜井西、大福
北部地域	三輪、織田、纏向
南部地域	安倍、桜井南
東部地域	朝倉、城島
北東部地域	初瀬



2) 中心部地域のまちづくりの方針

① 特性

- 近鉄・JR 桜井駅周辺を中心に、早くから市街地形成が発展してきた地域であり、市役所等の主要公共施設が集積するなど、本市の中心部を形成する地域です。
- 近鉄・JR 桜井駅周辺は、人口減少・高齢化が進展し、空き家や空き地が多く、地域活力が衰退しています。桜井駅周辺に不足する都市機能の充実を図りつつ、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が望まれます。一方では、周辺一帯で都市型住宅の立地が進展しています。
- 保健福祉センター「陽だまり」の開業、休日夜間応急診療所の開設など医療・福祉の新拠点となっています。今後は、周辺一帯の歩道整備や地域住民の憩いの場の充実など、人にやさしい地域づくりが望まれます。
- 中和幹線の整備に伴い、沿道への商業・サービス施設の誘致を進めており一定の成果が出ていますが、近年の社会情勢により商業施設の誘致は行き詰まりが感じられます。本市の一層の発展を先導する地区としての役割の強化が望まれます。

② 将来目標

■ まちの顔・中心部にふさわしい賑わい環境の充実

近鉄・JR桜井駅周辺、市役所周辺において、地域公共交通の利便性を活かしつつ、既存施設との相乗効果の発現を生み出す複合的な都市機能（商業、医療、福祉、文化、行政施設等）の誘導を進めることで、便利で魅力的な拠点づくりを図るとともに、賑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、まちの顔・中心部としてふさわしい、賑わいある地域づくりを目指します。

■ 優れた立地性を活かした産業機能の強化

中和幹線を活かし、沿道型商業・サービス施設や工場併設型店舗など新たな産業基盤導入の検討を行い、雇用機会の拡大やまちの一層の発展に資する機能の強化を目指します。

■ 既成市街地等の居住環境の維持・向上

活力の停滞がみられる中心市街地や既成市街地等において、建て替え等と連動したゆとりある空間の充実、まちなか緑化、道路基盤の充実など、良好なまちづくりへの誘導を図り、拠点駅周辺の良好な都市型住宅の立地や居住環境と利便施設の充実したまちづくりを目指します。

■市役所周辺を中心とした防災体制の充実

新たに災害対策・防災の新拠点となる桜井市役所本庁舎が完成し、さらに災害時の避難場所としての 桜井中央児童公園の再整備を進め、消防・防災の拠点である桜井消防署とともに防災機能の充実を図り、災害に強い地域づくりを目指します。

③ まちづくりの方針

まちの顔・中心部にふさわしい賑わい環境の充実

◇都市機能誘導ゾーン

- 中心拠点を形成する近鉄・JR 桜井駅周辺では、空き店舗を活用した起業や商業活性化を支援するとともに、駅前広場に隣接する「エルト桜井」を中心に、駅前への商業施設の誘致や地域交流促進拠点としての機能強化を進めます。また、桜井駅南地区では、滞在環境と回遊性の向上を目指し、歩きたくなるまちづくりを進めます。
- 近鉄・JR 桜井駅周辺では、バリアフリー基本構想に基づき、誰もが安全・安心・快適に生活できるまちを目指して、地域を安全に移動できるように、移動環境のバリアフリー化を推進します。
- 粟殿周辺では、医療・福祉の拠点施設として平成 28 年に保健福祉センター「陽だまり」を整備しました。また、防災拠点として市役所新庁舎建設にあわせて地域交流センターや地域交流広場の整備、桜井中央児童公園の再整備を進めることで、多世代が健康で快適に暮らすことができ、子育てしやすいまちづくりを実現します。
- 地域拠点を形成する近鉄大福駅周辺では、県営・市営住宅用地への高齢者・子育て支援施設の誘導、集会所や公園の設置など、高齢者や子育て世代等が安心して暮らせる拠点整備を進めます。また、奈良県と連携しながら魅力あふれる歩行空間の整備により、歩いて暮らせる住環境整備を進めます。
- 本ゾーンでは、空き地や空き家も活かしつつ、商業、医療・福祉、子育て支援、多世代交流施設等の日常生活を送る上で必要となる都市機能を区域内に誘導・集約します。また、高度で多様な都市サービスを多くの人が享受できるよう、地域公共交通の利便性に合わせ、居住者の生活を支える様々な機能の立地を促進し、快適で賑わいあふれる居住環境の形成を進めます。

◇自然的・文化的環境・景観の保全・形成

- 広域的な玄関口である近鉄・JR 桜井駅周辺地区は、重点景観形成区域として、賑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ていきます。
- 近鉄・JR 桜井駅周辺の本町通地区は、本市を代表する歴史文化的遺産が多く集積する地区であり、その特徴的な景観について保全や修景を図ります。

優れた立地性を活かした産業機能の強化

◇沿道産業誘致ゾーン

- 交通条件に優れた中和幹線沿道（大福地区）は、地区計画の活用により、周辺の住環境や自然環境との調和に十分留意しつつ、工場を併設した店舗を含む商業・集客施設等の立地誘導を図り、産業基盤の強化と雇用機会の拡大など本市の地域経済を支える新たな拠点づくりに取り組みます。

◇工業・流通業務ゾーン

- 地場産業である木材産業が多く立地している安倍木材団地周辺は、その機能の強化や操業環境を考慮した土地利用の誘導を図ります。

既成市街地等の居住環境の維持・向上

◇居住促進ゾーン

- 桜井市立地適正化計画において居住誘導区域に指定されている近鉄・JR 桜井駅、近鉄大福駅の周辺地域は、駅に近接する立地性を活かし、公共交通をはじめ自転車・徒歩によるクルマに過度に頼らずに生活できる移動環境の充実を図り、快適な居住環境の形成を進めます。
- 高齢化や空洞化が進む中心市街地においては、多様な世代が安心して住み続けられるまちづくりを目指し、既存住宅のバリアフリー化やリフォーム等の指導・誘導を図ります。また、荒廃化の抑制と地域活力の維持・増進を図るため、賑わいのある住環境の創出、買い物や移動等の日常生活サービスの維持、コミュニティ・自治活動の活性化、空き家の利活用など、地域住民が主体的に取り組む活動に対して、支援の充実を検討していきます。

◇一般居住ゾーン

- 市街地外縁部に位置する市街地は、居住地と農地等との調和を図りつつ、良好な住環境の維持・保全に努めます。

◇公園・緑地ゾーン

- 桜井中央児童公園における子どもや子育て世代をはじめ多世代が交流し楽しむことができる公園の再整備や、鳥見山緑地公園における防災機能を持つ憩いの場、環境学習の場としての活用など、都市公園・緑地等の整備充実を図ります。

◇集落・農地ゾーン

- 優良な農地が多く残る中和幹線の北側地域は、農地の保全と集落の環境づくりを中心としつつ地域コミュニティの維持・活性化につながる土地利用の誘導を進めていきます。

◇山林ゾーン

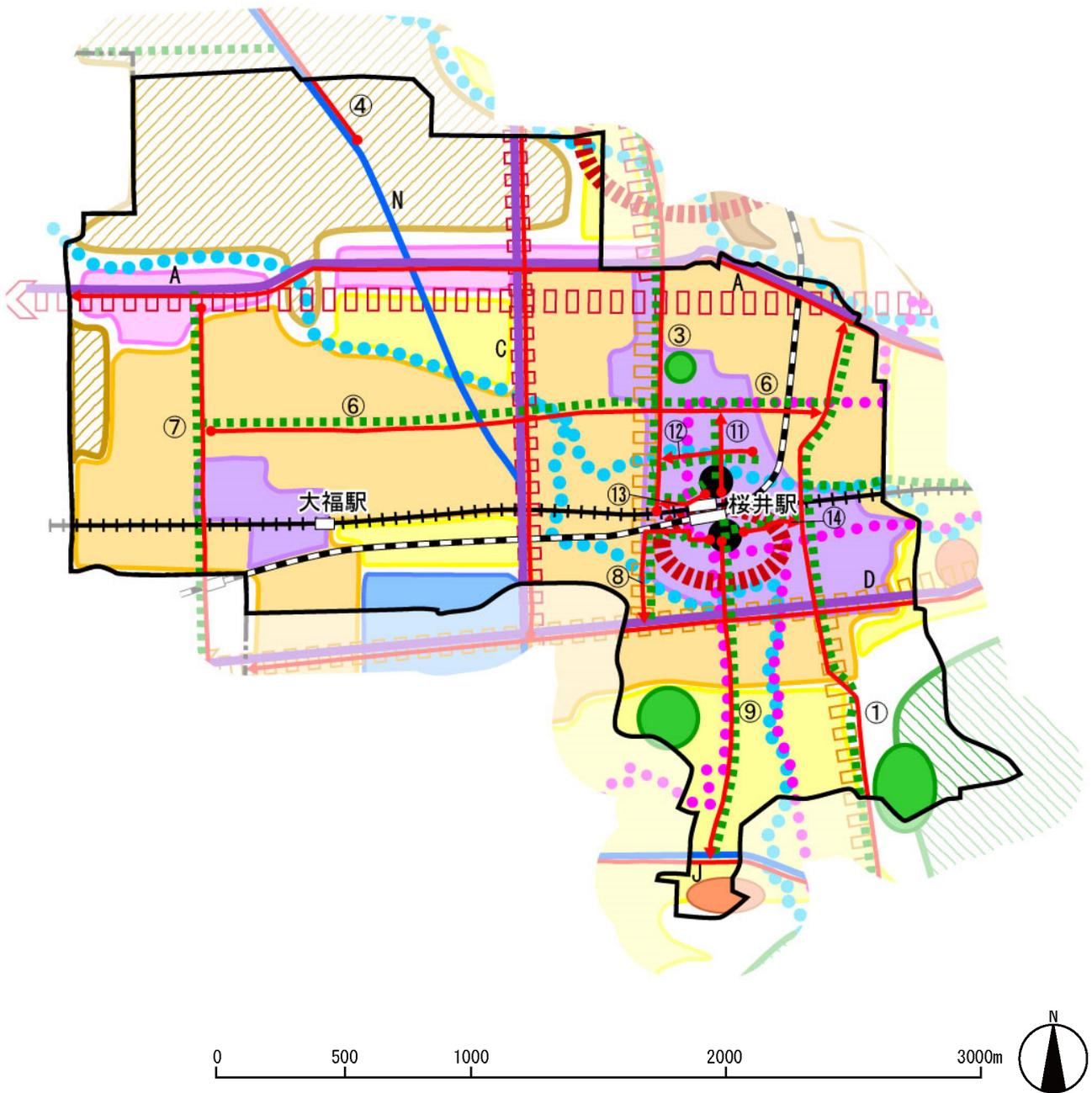
- 地区南東端の山林は、森林の公益的機能の維持・増進を図り、森林資源としての適切な利活用を促進します。

市役所周辺を中心とした防災体制の充実

◇都市機能誘導ゾーン(防災拠点)

- 新たに災害対策・防災の新拠点となる桜井市役所本庁舎が完成し、さらに災害時の避難場所として桜井中央児童公園の再整備を進め、消防・防災の拠点である桜井消防署とともに防災機能の充実を図り、災害に強い地域づくりを進めていきます。

中心部地域のまちづくりの方針図



土地利用		環境・景観		交通ほか
都市機能誘導ゾーン	集落・農地ゾーン	緑空間としての古墳等の保全	河川の水質、水辺環境等の向上	広域幹線道路
沿道産業誘致ゾーン	山林ゾーン	重点景観形成区域	広域幹線道路沿道景観軸（景観形成重点地区）	都市幹線道路
工業・流通業務ゾーン		広域幹線道路沿道景観軸	都市計画道路	地域幹線道路
居住促進ゾーン		街道景観軸	駅前広場	鉄道・駅
一般居住ゾーン			地域区分界	
公園・緑地ゾーン				

【広域幹線道路】 A. 都市計画道路中和幹線 C. 都市計画道路奈良・天理・桜井線 D. 都市計画道路茶臼山・畝傍線 【都市幹線道路】 J. 都市計画道路栗原安倍木材団地線 N. 主要地方道桜井田原本王寺線	【地域幹線道路】 ①都市計画道路兜塚粟殿線 ③都市計画道路川合・箸中線 ④都市計画道路王寺・田原本・桜井線 ⑥都市計画道路大福・粟殿線 ⑦都市計画道路大福・出垣内線 ⑧都市計画道路磐余線 ⑨都市計画道路桜井駅・メスリ塚線	⑪都市計画道路桜井駅・粟殿線 ⑫都市計画道路粟殿・川合線 ⑬都市計画道路桜井駅線 ⑭都市計画道路桜井駅・北新町線
---	--	---

3) 北部地域のまちづくりの方針

① 特性

- 三輪山麓にある大神神社を中心に、歴史性のある集落や観光・商業機能が立地しているとともに、山の辺の道等の観光散策コースを有しており、様々な観光・交流活動が行われています。
- 三輪地域は、大神神社参道の整備や空き家の利活用などによるまちの賑わい創出が進んでいます。また、古くからの市街地や集落等では、生活道路が狭いなど、住環境の充実が望まれます。
- 北部の織田・纏向地域は、点在する古墳群と田園に囲まれた集落地で形成されており、のどかな地域景観を有しています。

② 将来目標

■山の辺の道や文化財を活かした観光・交流ネットワークの強化

大神神社の参道沿いを中心に観光拠点としての整備を進め、賑わいの創出を図ります。また、JR巻向駅周辺の古墳群、山の辺の道等の歴史文化資源を活かし、魅力ある歩行環境の充実、サイン整備、交流環境の充実など、楽しく散策・回遊できる、観光と交流の魅力あふれる地域づくりを目指します。

■うるおいある地域の自然的環境・景観の保全

地域の個性や魅力を支える良好な山林・田園・水辺等の自然的環境・景観の保全を図るとともに、観光や日常的な体験・交流等の場として活用を図るなど、身近な暮らしの中におけるうるおいある環境が息づくような地域づくりを目指します。

■古くからの市街地・集落等の居住環境の維持・向上

豊かな自然・歴史資産等の地域特性や、農業等の生産基盤を保全しつつ、居住環境の維持を図ります。また、人口減少・少子高齢化の進行など、活力の停滞がみられる古くからの市街地や集落等において、建て替え等と連動したゆとりある空間や道路基盤の充実、良好なまちづくりへの誘導など、居住環境の維持・向上と定住促進を目指します。

③ まちづくりの方針

山の辺の道や文化財を活かした観光・交流ネットワークの強化

◇観光・交流ゾーン

- 大神神社参道周辺では、大神神社の上品な参道づくりや歴史・統一感が感じられるまちなみ形成を図るとともに、商業施設の誘致や季節のイベント、来訪者をまちなかへ誘導する仕掛けづくりなど、まちの賑わい創出を進めます。
- 大神神社参道周辺では、奈良県と連携しながら魅力あふれる歩行空間の整備を進めます。
- 纏向遺跡等の保存と整備を行うとともに、JR 巻向駅周辺を拠点に来訪者や地域住民の学習・交流や憩いの場の提供を目指し、史跡公園を核とした周辺のまちづくりを進めます。

うるおいある地域の自然的環境・景観の保全

◇山林ゾーン

- 国定公園、歴史的風土特別保存地区、風致地区等の法規制がなされている三輪山周辺の山林は、良好な自然環境や歴史文化遺産等の維持・保全を図ります。

◇自然的・文化的環境の保全・形成

- 大神神社参道周辺は、本市を代表する歴史文化的遺産が多く集積する地区であり、重点景観形成区域（大神神社参道地区・三輪地区・三輪山眺望保全地区）として、その特徴的な景観について保全や修景を図ります。

古くからの市街地・集落等の居住環境の維持・向上

◇居住促進ゾーン

- 桜井市立地適正化計画において居住誘導区域に指定されている JR 三輪駅周辺は、駅に近接する立地性を活かし、公共交通をはじめ自転車・徒歩によるクルマに過度に頼らずに生活できる移動環境の充実を図り、快適な居住環境の形成を進めます。

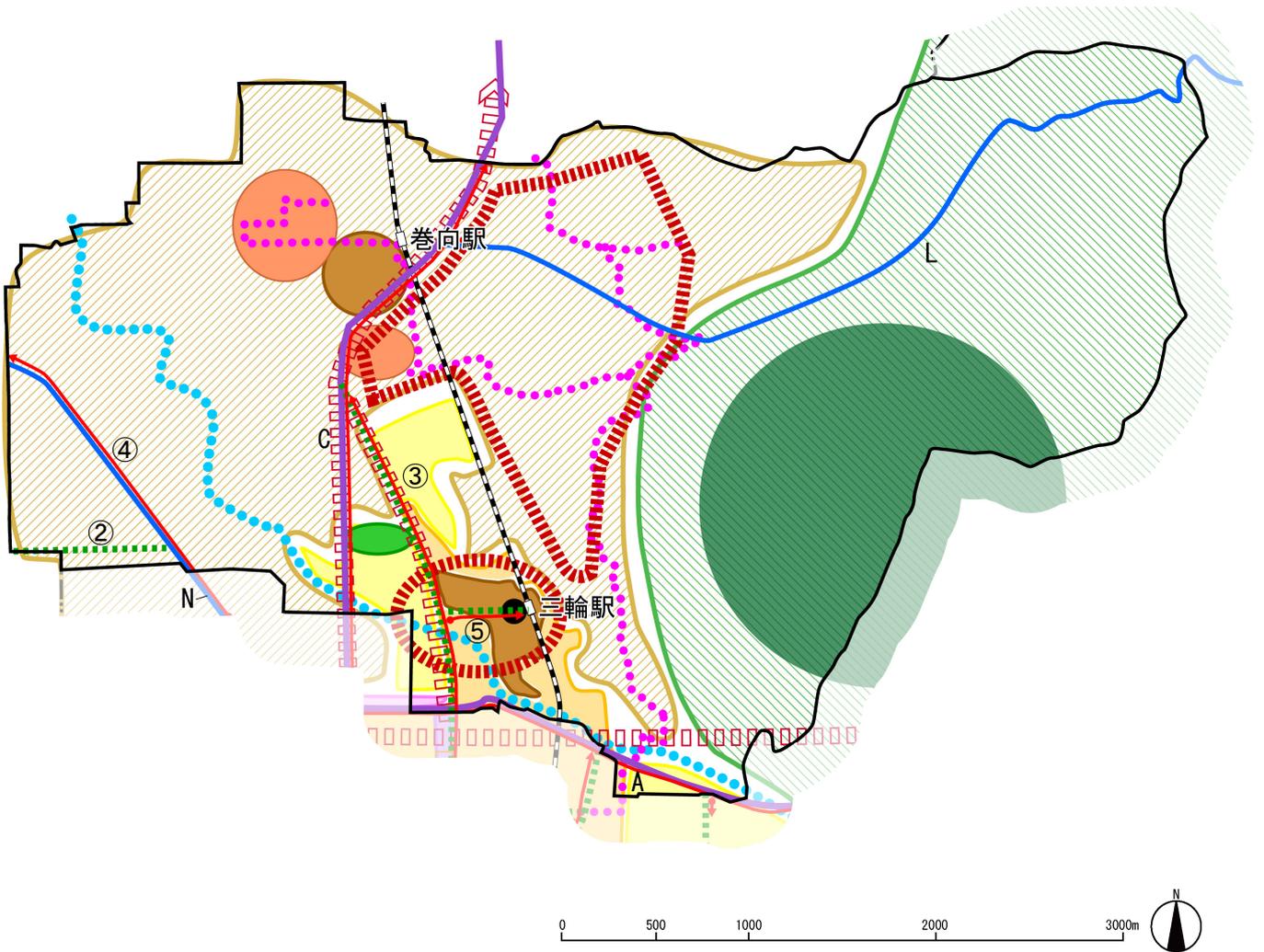
◇一般居住ゾーン

- 市街地外縁部に位置する市街地は、居住地と農地等との調和を図りつつ、良好な住環境の維持・保全に努めます。

◇集落・農地ゾーン

- 優良な農地が多く残る市街地北部周辺は、農地の保全と集落の環境づくりを中心としつつ地域コミュニティの維持・活性化につながる土地利用の誘導を進めていきます。

北部地域のまちづくりの方針図



	土地利用	環境・景観	交通ほか
凡例	観光・交流ゾーン	緑空間としての古墳等の保全	広域幹線道路
	沿道産業誘致ゾーン	河川の水質、水辺環境等の向上	都市幹線道路
	居住促進ゾーン	シンボル景観	地域幹線道路
	一般居住ゾーン	重点景観形成区域	都市計画道路
	公園・緑地ゾーン	広域幹線道路沿道景観軸（景観形成重点地区）	駅前広場
	集落・農地ゾーン	広域幹線道路沿道景観軸	鉄道・駅
	山林ゾーン	街道景観軸	地域区分界
幹線道路	【広域幹線道路】 A. 都市計画道路中和幹線 C. 都市計画道路奈良・天理・桜井線		【都市幹線道路】 L. 主要地方道大和高田桜井線 N. 主要地方道桜井田原本王寺線
	【地域幹線道路】 ②市道大三輪・十市線 ③都市計画道路川合・箸中線 ④都市計画道路王寺・田原本・桜井線 ⑤都市計画道路三輪駅線		

4) 南部地域のまちづくりの方針

① 特性

- 鳥見山、倉橋ため池、談山神社、安倍文殊院、山田寺跡等の豊かな自然と歴史文化資源を有し、様々な観光・交流活動が行われています。
- 安倍周辺では「なら食と農の魅力創造国際大学校（NAFIC）」が創設され、農業の振興と観光の拠点としてのまちづくりや6次産業化の推進等、若者の就労機会の拡充が目指されています。
- 安倍木材団地には、本市の主要な地場産業である木材関連企業が集積しています。
- 既成市街地では、人口減少や高齢化が進んでおり、地域コミュニティの維持や居住環境の充実が望まれています。また、市街地南部では、区画整理事業による低層住宅が立地し、市中心部への公共交通網の充実が望まれています。

② 将来目標

■豊かな農林業資源や歴史文化資源を活かしたまちづくり

鳥見山、倉橋ため池、談山神社、安倍文殊院、山田寺跡等の自然的環境・歴史文化資源を活かした魅力あふれる地域づくりや良好な山林・田園・水辺等の自然的環境・景観の保全を図るとともに、「なら食と農の魅力創造国際大学校（NAFIC）」を核としたまちづくりを目指します。

■居住環境と地場産業が共生する活気あるまちづくり

安倍木材団地等の地場産業と周辺の住宅が共生する地域づくりに向け、住宅市街地におけるゆとりある空間や道路基盤の充実、地場産業の育成による若者の就労機会の確保など、子育て世代に選ばれるまちづくりを目指します。

■安心して住み続けられるまちづくり

鳥見山緑地公園を防災公園と位置づけ、災害時の避難場所としての性格も持たせた整備を行うとともに、デマンド型乗合タクシー等を活用した公共交通の充実を図るなど、市民が安心して暮らせるまちづくりを目指します。

③ まちづくりの方針

豊かな農林業資源や歴史文化資源を活かしたまちづくり

◇観光・交流ゾーン

- 安倍周辺では、特徴ある農村資源や「なら食と農の魅力創造国際大学校（NAFIC）」などの施設環境を活かし、次世代のならの農業と食や農泊の魅力を経験・体験できる賑わいの拠点づくりと農村地域活性化を推進します。
- 歴史的・文化的に重要である談山神社周辺は、歴史性を活かした観光・交流の賑わいあふれる地区として、休憩所や観光施設等の立地を認めつつも適切な保全を行います。

◇公園・緑地ゾーン

- 倉橋ため池ふれあい公園の美化など、都市公園・緑地等の整備充実を図ります。

◇集落・農地ゾーン

- 優良な農地が多く残る西側地区は、農地の保全と集落の環境づくりを中心としつつ地域コミュニティの維持・活性化につながる土地利用の誘導を進めていきます。
- 風致地区が位置づけられている地区は、良好な自然・田園環境の保全を図ります。

◇山林ゾーン

- 風致地区が位置づけられている鳥見山南側の山林は、良好な自然環境の維持・保全を図ります。
- 市街地南側に広がる山林は、基本的にその自然環境の維持・増進を図り、地域振興やレクリエーション的な利活用が考えられる部分について、周辺への影響をできるだけ抑えつつその利活用を目指します。また、森林の公益的機能の維持・増進を図る上で必要な整備を行い、防災機能の高い森林へと誘導します。集落については、地域コミュニティの維持・活性化を図るとともに、生活環境の維持・向上を目指します。

◇自然的・文化的環境の保全・形成

- 多武峰周辺の眺望保全地区は、本市を代表する歴史文化的遺産が多く集積する地区であり、その特徴的な景観について保全や修景を図ります。
- 特別史跡である山田寺跡の保存活用計画を策定し、地域資源としての積極的な活用を図ります。

居住環境と地場産業が共生する活気あるまちづくり

◇居住促進ゾーン

- 桜井市立地適正化計画において居住誘導区域に指定されている磐余線沿道は、近鉄・JR 桜井駅、近鉄大福駅に近接する立地性を活かし、公共交通をはじめ自転車・徒歩によるクルマに過度に頼らずに生活できる移動環境の充実を図り、快適な居住環境の形成を進めます。

◇工業・流通業務ゾーン

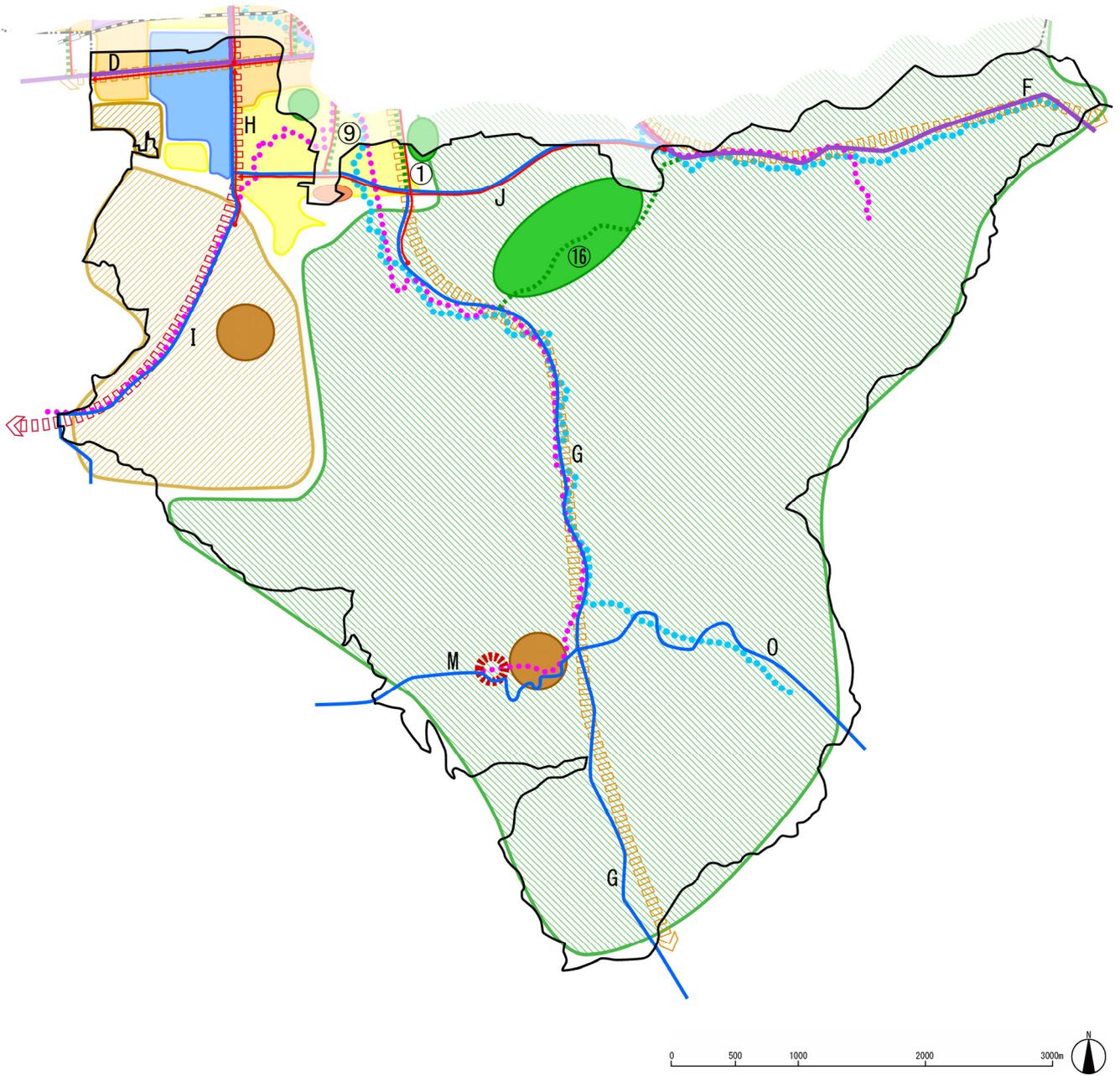
- 地場産業である木材産業が多く立地している安倍木材団地周辺は、その機能の強化や操業環境を考慮した土地利用の誘導を図ります。

安心して住み続けられるまちづくり

◇一般居住ゾーン

- 市街地外縁部に位置する市街地は、居住地と農地等との調和を図りつつ、良好な住環境の維持・保全に努めます。

南部地域のまちづくりの方針図



	土地利用	環境・景観	交通ほか
凡例	観光・交流ゾーン	河川の水質、水辺環境等の向上	広域幹線道路
	工業・流通業務ゾーン	広域幹線道路沿道景観軸（景観形成重点地区）	都市幹線道路
	居住促進ゾーン	広域幹線道路沿道景観軸	地域幹線道路
	一般居住ゾーン	街道景観軸	都市計画道路
	公園・緑地ゾーン		地域区分界
	集落・農地ゾーン		
	山林ゾーン		
幹線道路	【広域幹線道路】 D. 都市計画道路茶臼山・畝傍線 F. 国道166号	【都市幹線道路】 G. 主要地方道桜井吉野線 H. 都市計画道路橋本・阿部線 I. 主要地方道桜井明日香吉野線 J. 都市計画道路栗原安倍木材団地線 M. 県道多武峰見瀬線 O. 市道針道宮奥線	【地域幹線道路】 ①都市計画道路兜塚栗殿線 ⑨都市計画道路桜井駅・メスリ塚線 ⑯市道倉橋栗原線

5) 東部地域のまちづくりの方針

① 特性

- 旧街道や栗原川沿いに早くから市街地を形成してきた地域であり、また住宅開発も進展してきましたが、大規模住宅団地における人口減少・高齢化が進み活力の停滞が懸念されています。
- 朝倉台をはじめとする住宅地開発により、本市の中でもまとまった低層専用住宅地を構成しています。
- 市街地を取り巻くように山林が広がっており、やすらぎある環境を有しています。

② 将来目標

■大規模住宅団地の活力の再生

人口減少・少子高齢化が進行し、地域を支える活力の停滞が懸念される大規模住宅団地において、空き地や空き家を活かした住宅提供や、ゆとりある空間、交流空間の充実、中心市街地への公共交通手段の確保など、良好な居住環境の維持・向上を目指します。

■うるおいある地域の自然的環境・景観の保全

地域にやすらぎを与えている、良好な山林・田園・水辺等の自然的環境・景観の保全を図るとともに、地域の歴史文化資源も含めて、日常的な学習・体験・交流等の場として活用促進を図るなど、身近な暮らしの中に、うるおいある環境が息づくような地域づくりを目指します。また、土砂災害対策など安心できる地域づくりを目指します。

■古くからの市街地・集落等の居住環境の維持・向上

人口減少・少子高齢化の進行など、活力の停滞がみられる古くからの市街地や集落等において、建て替え等と連動したゆとりある空間や道路基盤の充実、良好なまちづくりへの誘導など、居住環境の維持・向上と定住促進を目指します。

③ まちづくりの方針

大規模住宅団地の活力の再生

◇居住促進ゾーン

- 桜井市立地適正化計画において居住誘導区域に指定されている近鉄大和朝倉駅周辺の大規模団地は、駅に近接する立地性を活かし、公共交通をはじめ自転車・徒歩によるクルマに過度に頼らずに生活できる移動環境の充実を図り、快適な居住環境の形成を進めます。
- 高齢化や空洞化が進む大規模住宅団地においては、荒廃化の抑制と地域活力の維持・増進を図るため、賑わいのある住環境の創出、買い物や移動等の日常生活サービスの維持、コミュニティ・自治活動の活性化、空き家の利活用など、地域住民が主体的に取り組む活動に対して、支援の充実を検討していきます。また、居住環境の維持・向上を図りつつ、定住を促進します。

うるおいある地域の自然的環境・景観の保全

◇山林ゾーン

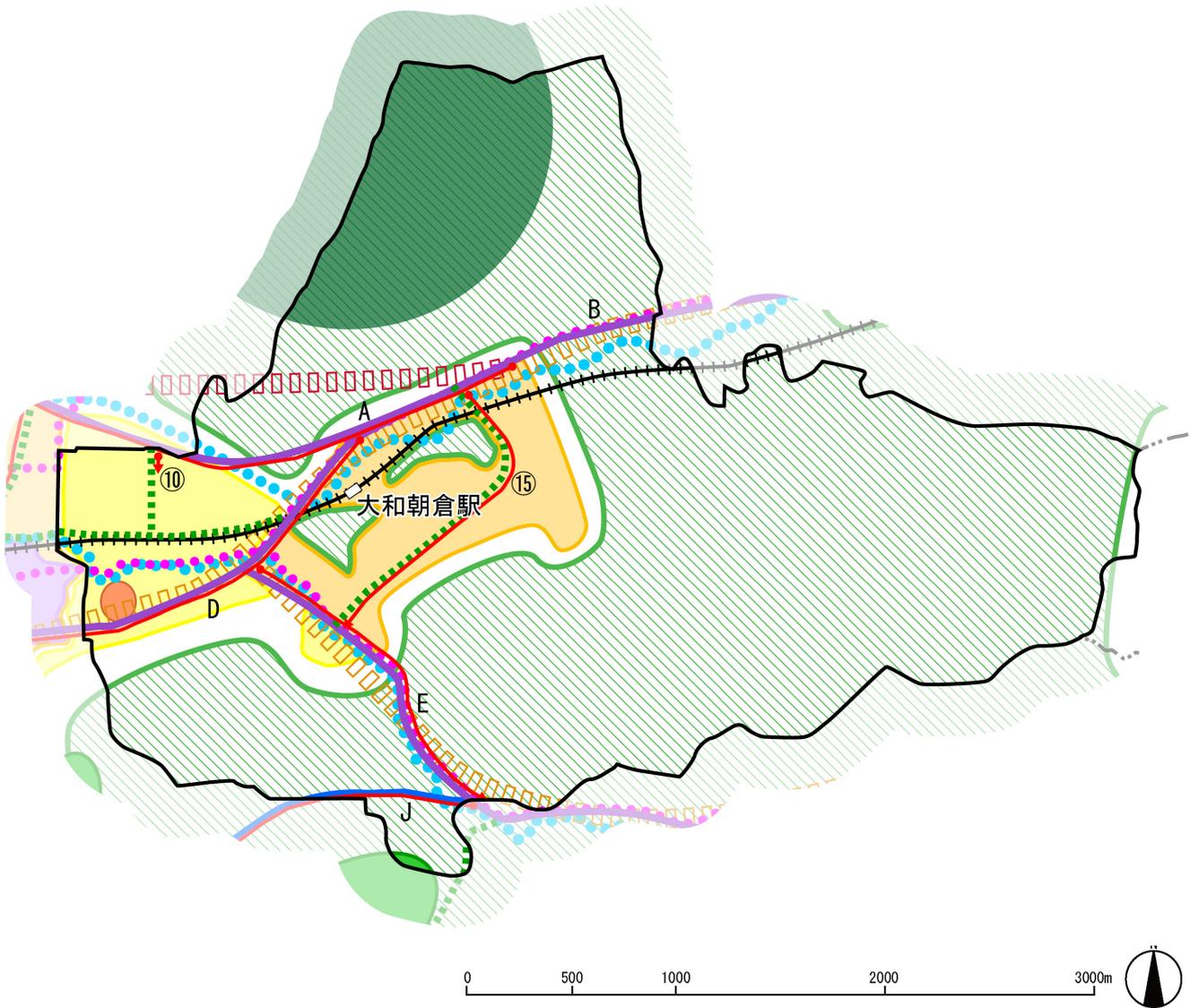
- 国定公園、歴史的風土特別保存地区、風致地区が位置づけられている三輪山周辺や、風致地区となっている鳥見山周辺の山林は、良好な自然環境や歴史文化遺産等の維持・保全を図ります。
- 地区東側に広がる山林は、基本的にその自然環境の維持・増進を図り、地域振興やレクリエーション的な利活用が考えられる部分について、周辺への影響をできるだけ抑えつつその利活用を目指します。また、森林の公益的機能の維持・増進を図る上で必要な整備を行い、防災機能の高い森林へと誘導します。集落については、地域コミュニティの維持・活性化を図るとともに、生活環境の維持・向上を目指します。

古くからの市街地・集落等の居住環境の維持・向上

◇一般居住ゾーン

- 近鉄大和朝倉駅の西側に広がる市街地は、居住地と農地等との調和を図りつつ、良好な住環境の維持・保全に努めます。

東部地域のまちづくりの方針図



土地利用		環境・景観		交通ほか		
凡例	居住促進ゾーン	緑空間としての古墳等の保全	広域幹線道路	都市幹線道路	地域幹線道路	
	一般居住ゾーン	河川の水質、水辺環境等の向上	都市幹線道路	都市計画道路	鉄道・駅	
	山林ゾーン	シンボル景観	都市計画道路	地域区分界		
		広域幹線道路沿道景観軸（景観形成重点地区）				
		広域幹線道路沿道景観軸				
	街道景観軸					
幹線道路	【広域幹線道路】		【都市幹線道路】		【地域幹線道路】	
	A. 都市計画道路中和幹線		J. 都市計画道路粟原安倍木材団地線		⑩都市計画道路外山浄水場線	
	B. 国道165号				⑮都市計画道路脇本・忍阪線	
	D. 都市計画道路茶臼山・畝傍線					
	E. 都市計画道路宇陀ヶ辻・栗原線					

6) 北東部地域のまちづくりの方針

① 特性

- 長谷寺周辺を中心に、歴史性のある集落や観光・商業機能が立地し観光客で賑わう地域となっていますが、人口減少・高齢化など地域活力が衰退しており、長谷寺参道の整備、空き家や空き地の利活用などによる、まちの賑わい創出や景観向上が望まれます。
- 古くからの市街地や集落が多く、人口減少や高齢化が進んでおり、また生活道路が狭いなど、居住環境の充実が望まれています。
- 地域住民のニーズを踏まえた公共交通の確保や、北側山間部における（仮称）白河バイパス整備と併せた工業誘致検討等が望まれます。

② 将来目標

■ 歴史遺産を活かした観光賑わいの強化

長谷寺周辺は、歴史性を活かした賑わいある観光拠点として、その保全を図るとともに、門前町の参道や小道などの公共空間の景観整備や歩行環境の充実など、魅力あるまちなみ環境づくりを進め、賑わいと交流あふれる地域づくりを目指します。

■ 里山の地域資源を活かした多様な観光・交流ネットワークの強化

笠地区のそば畑、里山の農村集落景観など、地域の多彩な魅力を支える、良好な山林・田園・水辺等の自然的環境・景観の保全を図るとともに、体験・交流等の場としての活用促進、周辺観光資源とのネットワーク強化など、里山の暮らしの中に交流が息づくような地域づくりを目指します。

■ 市街地・集落等の居住環境の維持・向上と活性化

人口減少・少子高齢化の進行など、活力の停滞がみられる古くからの市街地や集落等において、建て替え等と連動したゆとりある空間や道路基盤の充実、良好なまちづくりの誘導など、居住環境の維持・向上と定住促進を目指します。また、北側山間部において、（仮称）白河バイパス整備と併せた工業誘致検討など、新たな活性化の取組を目指します。

③ まちづくりの方針

歴史遺産を活かした観光賑わいの強化

◇観光・交流ゾーン

- 長谷寺周辺では、参道の整備やまちなみにふさわしいサイン整備等を行い、地区に残る町家や歴史文化資源、自然環境を活かしたまちなみづくりを推進するとともに、空き家や空き地を活かしつつ、観光による沿道の賑わいづくりと地域住民が生活しやすい環境づくりを目指します。

◇自然的・文化的環境の保全・形成

- 長谷寺周辺は、本市を代表する歴史文化的遺産が多く集積する地区であり、その特徴的な景観について保全や修景を図ります。

里山の地域資源を活かした多様な観光・交流ネットワークの強化

◇山林ゾーン

- 国定公園が位置づけられている長谷寺北部の山林は、良好な自然環境の維持・保全を図ります。
- 市街地周辺に広がる山林は、基本的にその自然環境の維持・増進を図り、地域振興やレクリエーション的な利活用が考えられる部分について、周辺への影響をできるだけ抑えつつその利活用を目指します。また、森林の公益的機能の維持・増進を図る上で必要な整備を行い、防災機能の高い森林へと誘導します。

市街地・集落等の居住環境の維持・向上と活性化

◇居住促進ゾーン

- 桜井市立地適正化計画において居住誘導区域に指定されている近鉄長谷寺駅周辺は、駅に近接する立地性を活かし、公共交通等の移動環境の充実を検討するなど、快適な居住環境の形成を進めます。

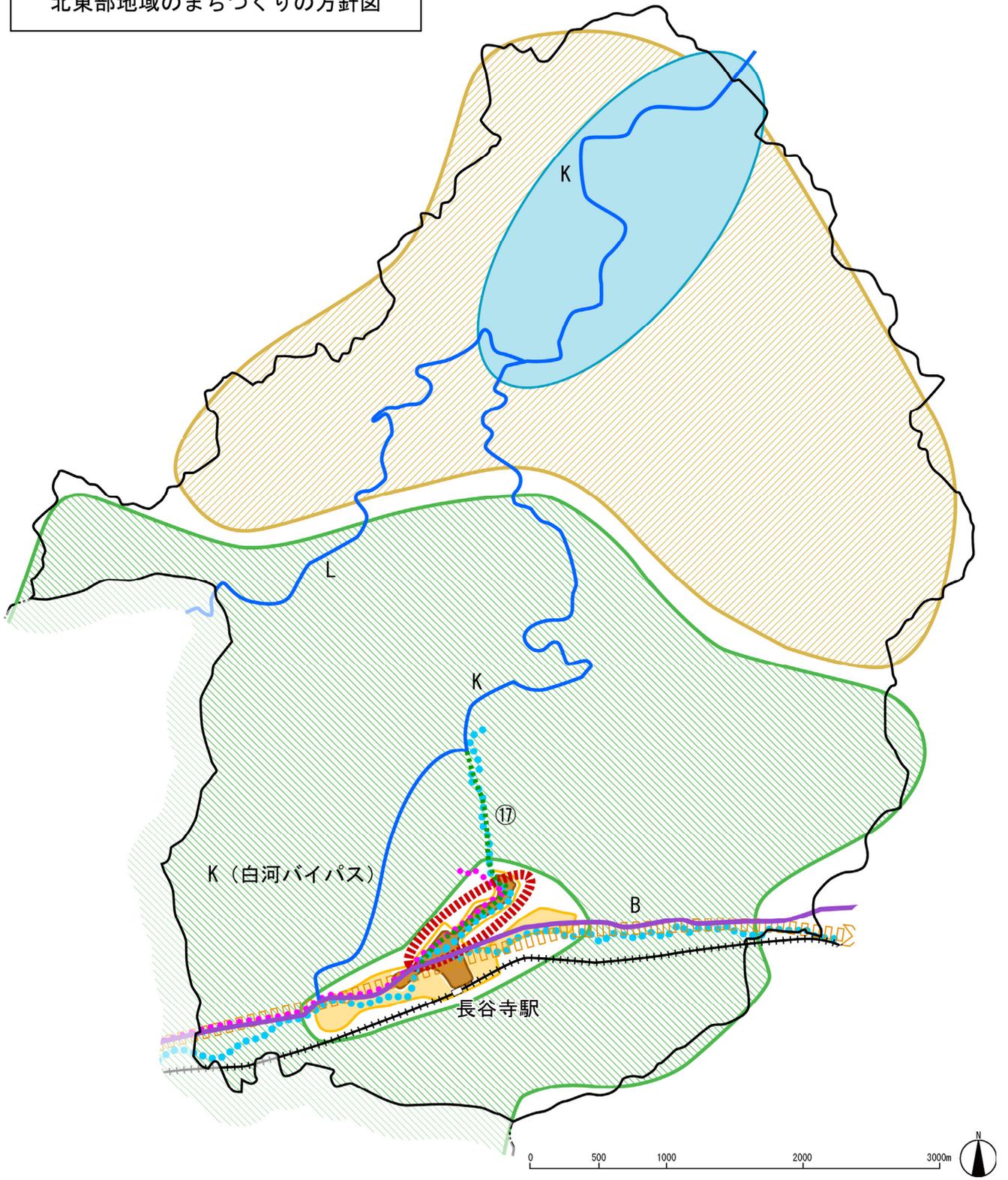
◇集落・農地ゾーン

- 優良な農地が多く残る地区は、農地の保全と集落の環境づくりを中心としつつ地域コミュニティの維持・活性化につながる土地利用の誘導を進めていきます。

◇工業誘致検討ゾーン

- (仮称) 白河バイパスの整備と併せた地域の活性化が望まれる主要地方道桜井都祁線沿いの上之郷地区は、周辺の自然環境との調和に十分留意しつつ、本市の産業・雇用基盤を支える新たな拠点づくりに取り組みます。

北東部地域のまちづくりの方針図



土地利用		環境・景観		交通ほか	
凡例	観光・交流ゾーン	河川の水質、水辺環境等の向上	広域幹線道路		
	工業誘致検討ゾーン	重点景観形成区域	都市幹線道路		
	居住促進ゾーン	広域幹線道路沿道景観軸	地域幹線道路		
	集落・農地ゾーン	街道景観軸	鉄道・駅		
	山林ゾーン		地域区分界		
幹線道路	【広域幹線道路】 B. 国道165号	【都市幹線道路】 K. 主要地方道桜井都祁線 L. 主要地方道大和高田桜井線	【地域幹線道路】 ⑰ 主要地方道桜井都祁線		

7章 実現に向けて

1) 本計画に基づくまちづくり推進の基本的な考え方

①施策連携による効果的なまちづくりの推進

- 本都市計画マスタープランは、将来のまちづくりの基本的な指針となるものです。
- 今後、本計画に基づき、都市計画の決定・変更、都市計画事業の実施等の都市計画関連施策を推進するとともに、民間開発等の適切な規制誘導、各地域における地域・地区レベルの各種まちづくりの取組など、ハード・ソフト両面にわたる総合的な施策の推進を図ることとします。
- 市役所内における総合的な施策連携や、国・県・隣接市町村との広域連携を推進するなど、効率的・効果的なまちづくりに取り組みます。

②市民協働によるまちづくりの推進

- まちづくりに際しては、市民満足度が高く、ともに育んでいくまちづくりを目指し、市民（住民・事業者・都市再生推進法人・NPO等）と連携・協力しながら、協働によるまちづくりを推進します。
- 「県と桜井市とのまちづくりに関する包括協定」に基づき、都市再生推進法人・企業・市民等の多様な民間組織が一体となってまちづくりに取り組んでおり、今後も各地区の市民ニーズ等を踏まえつつ、官民が連携した実効性の高いまちづくりを推進し、持続可能な地域づくりに取り組みます。
- 地域経済発展や農業生産性拡大など土地の生産性を高める土地利用を進めている奈良県の取組と連携しつつ、地域活性化に資する具体的なプロジェクトの実現を目指し、地域住民等のニーズを踏まえた地域プラン（まちづくり計画）に基づいた取組を検討していきます。

③立地適正化計画に基づくコンパクトなまちづくりの推進

- 人口減少社会における持続可能なまちづくりに向けては、既存拠点地区の機能・人口・インフラ等の集積や公共交通利便性等を活かした、拠点集約・多極ネットワーク型コンパクトシティの形成が重要であり、立地適正化計画に基づく施策の推進により、都市機能誘導区域の利便性や居住誘導区域の人口密度の維持・増進を図り、効率的・効果的な都市運営に資するまちづくりを推進します。

2) 協働のまちづくりの推進方策

①まちづくりに関する広報・広聴活動の推進

- 地域の特性や課題を把握し、まちづくりや都市計画に効果的に活かしていくため、まちの環境や施策への評価も含めた住民意向把握を行うアンケート調査や市政モニター、タウンミーティング等の持続的な取組を進めます。
- まちづくりや都市計画に関する理解・関心の醸成や地域のまちづくり活動の活性化につながるような、各種の市政・計画情報の提供、まちづくり支援制度等の紹介など、積極的な情報発信に努めます。

②まちづくりの多様な学習機会の拡充

- 専門家等による講習会・まちづくりシンポジウムの開催や事例紹介を行うなど、まちづくりへの関心・気運を高める多様な学習機会を拡充することにより、市民の主体的なまちづくり活動への支援に努めます。また、子どもから高齢者まで幅広い層で、環境・景観・防災等の側面からまちづくりの大切さや課題について学ぶ機会の充実に努めます。

③まちづくりに関する相談窓口機能の充実

- 住民主体のまちづくり活動について、情報提供や状況把握、助成や支援など、総合的かつ適切に対応するため、相談窓口機能を充実させ、庁内連携体制を強化します。

④まちづくり活動に対する支援の充実

- 住民が主体的に地区のルールづくりや計画を検討したり、具体的なまちづくり活動や事業を行うに際して、アドバイスや情報の提供、各種支援制度の紹介、都市再生推進法人・NPO・住民団体等への支援、大学等の研究機関との連携調整など、総合的な観点から住民主体のまちづくりを支え、推進する体制を強化します。
- まちづくり活動に取り組む住民や各種団体について、積極的な情報発信と交流機会の拡充を図り、様々な情報やノウハウの共有化とともに、まちづくり団体等のネットワーク化及びまちづくりリーダーや人材育成等の支援に努めます。
- 住民団体等が自主的・自発的に提案・実施する公益的な「住民企画提案事業」、とりわけ、まちの環境の魅力化・個性化やまちづくりを通じたコミュニティや賑わいの強化につながるような積極的かつ創意工夫あふれる取組に対して、市民協働推進補助金等による支援と活用促進を図ります。

⑤公共施設の維持や利活用の促進

- 公園・道路・河川・公共施設等の適切な維持管理、良好な景観形成、住民に利用され親しまれる環境づくりを目指し、日常的な点検・美化清掃等について、自治会等の地域コミュニティと連携しながら、利活用の促進とあわせた取組の体制と仕組みを充実させていきます。
- 効果的なまちづくりの観点からは、既存の低未利用の公共施設、公共施設内スペース、公有地等の有効活用が望まれることから、各地域のまちづくりの動きやニーズを踏まえつつ、公共施設再配置方針アクションプラン等との調整のもと、まちづくりへの積極的な活用を検討していきます。

⑥既存のまちづくり制度等の活用促進

- 既存の各種制度（地区計画、景観地区、建築協定、景観協定、都市計画提案制度、包括まちづくり協定等）の情報発信と活用促進を図ります。
- 良好な景観の保全と活用の取組が、本市の定住魅力の強化や交流人口の増大に大きな効果をもたらすことから、景観法に基づく景観計画や景観条例による景観規制とともに、各地区における住民主体の良好な景観形成の取組の活性化を図り、現にある良好な景観の保全とあわせ、新たに良好な景観の創出を図り、地域の魅力を高めます。

⑦官民協働によるまちづくりの推進

- 効率的・効果的にまちづくりを進めるためには、都市再生推進法人・企業・市民等の多様な民間組織と協働しつつ、そのノウハウや資源（人・資金等）を活用したまちづくりの推進が有効であり、PFI、PPP やエリアマネジメントなど、様々な官民協働のまちづくり事業を検討します。

⑧新型コロナウイルス等感染症に留意したまちづくり活動の維持・増進

- 様々な交流やまちづくり活動の過度の抑制・停滞につながらないように、公共施設やイベント等での対策や、感染症に対する情報提供を行うなど、今後新型コロナウイルス等感染症に留意したまちづくり活動が求められます。同時に、ビジネス面や観光面でも新しい生活様式を取り入れ、地方での暮らしが見直されるなど、これから人々の動きも大きく変わっていきます。新型コロナウイルス等感染症の拡大防止に留意しながら、将来ニーズを踏まえつつ、まちづくり活動の維持・増進を目指します。

⑨段階的なまちづくりの取組促進

- 協働のまちづくりを有効に活性化させていくためには、「着実に実践」するとともに、「成功事例の増大と情報発信」により、「協働のまちづくりは楽しく効果があると実感」できる環境づくりが重要です。そのためには、「小さくてもできること・有効なこと」を市民とともに考え、ともに段階的に取り組み、また支援することにより、徐々に活動が広がっていく将来方向を目指します。

3) 都市計画マスタープランの進行管理

①庁内推進体制の充実及び効果的なまちづくりの推進

- 本都市計画マスタープランの進行管理に関する横断的な庁内調整を継続的に実施するとともに、市民意向や市民・事業者等が主体的に実施する協働の取組の熟度を踏まえつつ、効果の高い施策、必要性の高い事業について、重点的かつ効果的に取り組むこととします。
- 進行管理に際しては、本計画（Plan）に基づき、施策の段階的な実施（Do）に取り組むとともに、実施した施策・事業の効果を点検・評価（Check）し、必要に応じて修正・見直し（Act）を行うことで、計画の適切な実施と、柔軟なフィードバックを図ることとします。

②都市計画マスタープランの点検と見直し

- 将来的に社会・経済情勢やまちづくりに関する施策等が大きく変化した場合は、本都市計画マスタープランを点検し、必要に応じて内容を見直すこととします。

= 問い合わせ先 =

桜井市 都市建設部 都市計画課

奈良県桜井市栗殿 432 番地の 1

電話:0744-42-9111 FAX :0744-46-1782