

都市再生整備計画(第1回変更)

桜井駅南地区

奈良県 桜井市

令和3年12月

活用する交付金	確認
都市構造再編集集中支援事業	<input type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input checked="" type="checkbox"/>

目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	奈良県	市町村名	桜井市	地区名	桜井駅南地区	面積	26.2	ha
計画期間	令和 3 年度 ~ 令和 6 年度	交付期間	令和 3 年度 ~ 令和 6 年度					

目標

- 桜井駅南地区における滞在環境の向上
- ・社会実験を行い、桜井駅から旧伊勢街道(本町通)への回遊性向上につながる誘致店舗等を分析する
 - ・社会実験を行い、ワークショップを開催し公共空間の整備のあり方を検討し桜井駅南口広場改修にかかる施設配置や規模等公共空間の整備に向けて諸元を確定する
 - ・伝統的な街並みに調和して修景された建築物に対し補助を行うことにより、景観整備を進める

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

桜井駅南地区においては平成22年より住民有志による町家等を活かした地域活性化のための活動が行われ、平成23年には地元商店街を巻き込んで「桜井市本町通・周辺まちづくり協議会」が結成されている。以降は協議会が主体となって空き店舗を活用した拠点整備やアートイベントなど様々な活動が実施され、平成25年には地域商店街活性化事業(経済産業省)を活用して老朽化した商店街アーケードの撤去が実現し、地域に変化を生み出している。

本市においては、これら住民主体の活動と一体となって中心市街地の活性化を図ることを目的に平成26年より「桜井駅南口エリア(周辺)のまちづくり検討会」を発足させ、自治会や奈良県も巻き込んで平成27年には「桜井駅南口エリア将来ビジョン」を作成し、その実現に向け、平成28年には本地区を立地適正化計画の都市機能誘導区域(中心拠点)に位置付け、都市再構築戦略事業により、平成31年には再開発ビル(エルト桜井)2階の公共施設部分に地域子育て支援拠点と地域交流促進拠点を整備し、施設利用者数は大幅に増加している。

また、並行して本地区は奈良県とのまちづくりに関する包括協定に基づき、平成28年に「桜井駅周辺地区まちづくり基本構想」を策定しており、現在、平成30年に作成した「桜井駅周辺地区まちづくり基本計画」に基づき、都市再生推進法人である桜井まちづくり株式会社とも連携し、持続可能な官民協働のまちづくりを推進している。

さらに、平成24年に策定した桜井市景観計画では桜井駅南地区の一部を「重点景観形成区域」に位置付け、平成31年には良好な景観を形成するための方針や基準などをわかりやすく示した景観ガイドラインを作成している。そして、令和元年度より景観ガイドラインの推奨ルールに沿って修景された建築物に対しての補助を開始し、令和元年度には1件の補助を実施している。

課題

「桜井駅周辺地区まちづくり基本計画」に位置付けられている桜井駅南口の駅前広場の改修については、市の中心拠点として市民が集い憩えるよう滞在環境の向上を目指しているが、そのための施設配置や規模等の諸元を確定するために必要な情報が不足している。

再開発ビル(エルト桜井)2階の公共施設部分に地域子育て支援拠点と地域交流促進拠点が整備され、市内外からの施設利用者数は大幅に増加しているが、それが駅前既存商業施設や徒歩圏内に位置する旧伊勢街道(本町通)への回遊性向上につながっておらず、それを可能とするための誘致すべき施設や店舗等の業種、業態の情報が不足している。

本町通では商店街のアーケードを撤去してから、まちなみの変化がスピードアップしており、まちの変化にいかに対応し、価値ある町家をいかに保全しながら活用していくのか、通りとしての魅力をいかに高めていくのが課題となっている。

将来ビジョン(中長期)

【第5次桜井市総合計画】観光を軸に地域産業の活性化を図るため、地域内の産業の連携による活性化を促し、来訪者と地域の接点としての機能も強化する目的で「観光・産業連携拠点」に位置付けられている。また、世代ごとのニーズに合わせた多様な住み方の実現を目指して新しい居住スタイルを提案すべく「多世代居住戦略拠点」に位置付けられている。

【桜井市都市計画マスタープラン】「中心部地域」として、まちの顔である中心部に相応しい賑わい環境の充実、優れた立地性を活かした産業機能の強化、既存市街地等の住環境の維持向上とまちなか居住の強化が将来目標に定められている。

【桜井市立地適正化計画】多世代が安心して健康で快適に暮らせ、かつ子育てしやすいまちづくりの推進を掲げ、本地区を都市機能誘導区域に位置付けている

【桜井駅周辺地区まちづくり基本構想】まちづくりの取り組み方針として、中心拠点の機能強化による駅周辺地域の求心力の向上、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を定めている

【桜井駅周辺地区まちづくり基本計画】まちづくりの成長戦略として官民連携でのきめ細やかなニーズ対応、交流広場の創出を位置付けている

【桜井市景観計画】「重点景観形成区域」に指定されており、桜井駅周辺において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形成を進めつつ、商店街においては町家等伝統が息づく資源を活かしながらまちなみと調和した景観誘導を行う

目標を定量化する指標

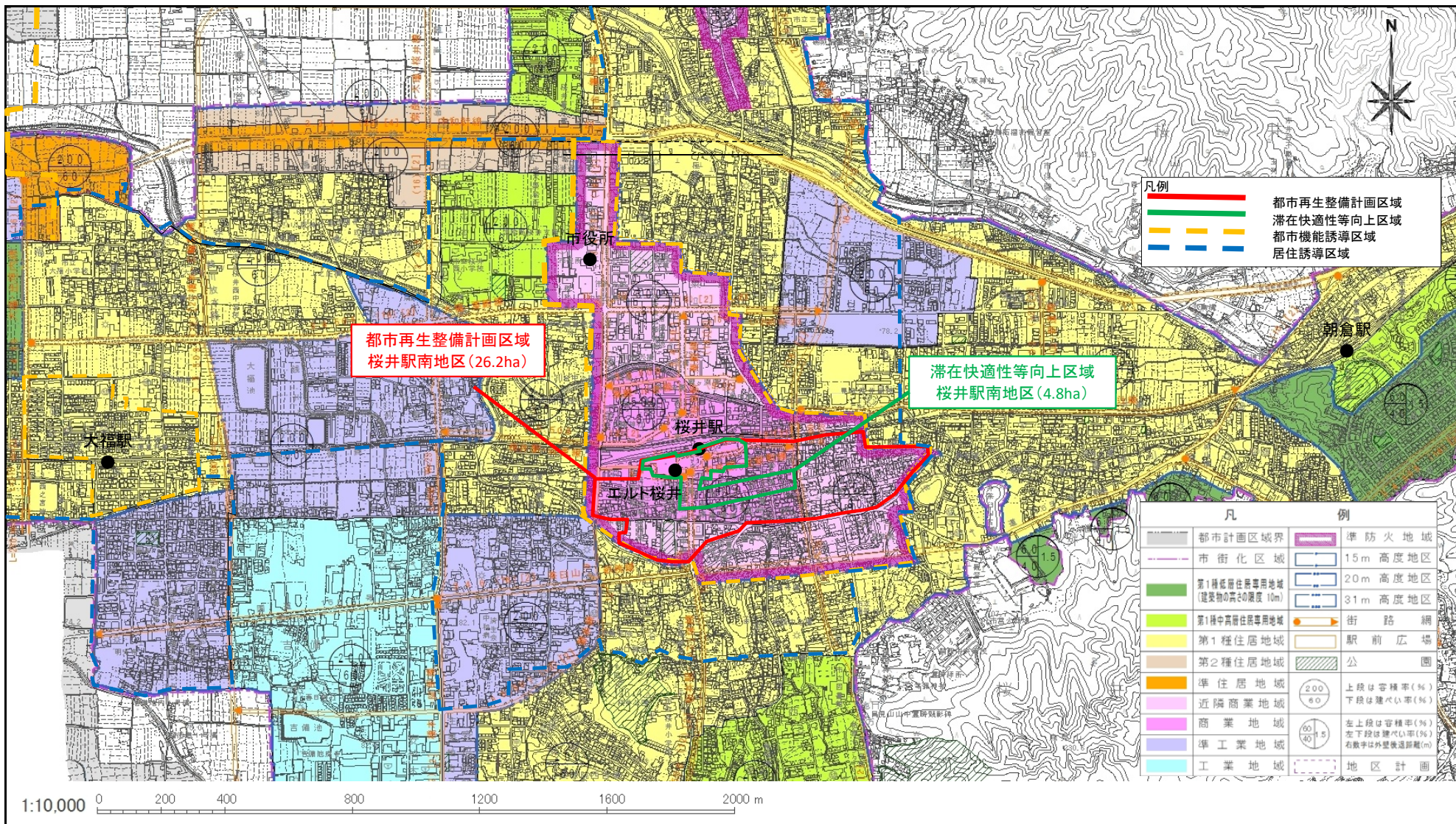
指標	単位	定義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	目標値		
				基準年度	目標年度		
滞在環境に関する満足度	／5点	マルシェでのアンケートの回答のなかで桜井駅南地区へ来訪することに対する満足度を指数化	来訪者の当地区に対する満足度をアンケートで「イベントを通して、桜井駅周辺や本町通において買物や観光等で歩きたくなくなりましたか」との項目に5段階で満足度を把握し、目標値を3.10以上(過半数が満足している水準)を目指すことにより、滞在環境の向上を図る	2.28	R2	3.10	R5
伝統的な街並みに調和して修景された建築物の補助件数	／件	伝統的な街並みに調和して修景された建築物に対する累計の補助件数	伝統的な街並みに調和して修景された建築物に対し補助することにより、景観整備を進める	1	R2	3	R6

整備方針等

様式(1)-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【桜井駅南口広場改修にかかる施設配置や規模等公共空間の整備に向けて諸元を確定する】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・桜井駅南口広場改修は車両用の交通広場を減らすことによりイベントの出来る広場部分と広幅員歩道を確保することを目的とし、そのために社会実験を行い、ワークショップを開催し公共空間の整備のあり方を検討し必要な施設配置や規模等公共空間の整備に向けて諸元を確定させる 	<p>【基幹事業】滞在環境整備事業</p>
<p>【桜井駅から旧伊勢街道(本町通)への回遊性向上につながる誘致店舗等を分析する】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・桜井駅南口広場周辺に人々が常時滞在するためにどのような店舗を誘致するのかを探るための社会実験としてマルシェを開催する ・桜井市景観計画において「重点景観形成区域」に位置付けられている旧伊勢街道(本町通)において、伝統的な街並みに調和して修景された建築物に対し補助を行うことによって、景観整備を進める 	<p>【基幹事業】滞在環境整備事業 【関連事業】街なみ環境整備事業</p>
<p>その他</p>	
<p>【住民参加による桜井駅前エリアマネジメント構想】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・桜井駅南口広場を中心とした公共施設の利活用については地元住民や関係機関と学識関係者とワークショップを行い、「桜井駅前エリアマネジメント構想」として、桜井まちづくり株式会社がまとめた 	

桜井駅南地区(奈良県桜井市)	面積 26.2(4.8) ha	区域 駅前東通り、駅前西通り、材木町二丁目、西本町一～五丁目、北新町一～二丁目、桜井新町、中央通り、駅前通り二～三丁目、本町通り一～六丁目、立小路町、琴平町、大東町、東町、平和町、旭町、磐余町、丸の内町、桜井昭和町の全部、東本町、薬師町一～二丁目、御幸田町の一部
----------------	-----------------	---



桜井駅南地区(奈良県桜井市) 整備方針概要図(まちなかウォーカーブル推進事業)

目標	桜井駅南地区における滞在環境の向上	代表的な指標	滞在環境に関する満足度 (/5点)	2.28 (令和2年度)	→	3.10 (令和5年度)
	・社会実験を行い桜井駅から旧伊勢街道(本町通)への回遊性向上につながる誘致店舗等を分析する		()	(年度)	→	(年度)
	・社会実験を行いワークショップを開催し公共空間の整備のあり方を検討し桜井駅南口広場改修にかかる施設配置や規模等公共空間の整備に向けて請元を確定する		()	(年度)	→	(年度)
	・伝統的な街並みに調和して修繕された建築物に対し補助を行うことにより、景観整備を進める					

