

都市再生整備計画(第3回変更)

さくら い え き みなみ
桜井駅南地区
(都市再構築戦略事業)

な ら 奈良県 さくら い し 桜井市

平成30年 10月

・様式は、A4長辺側を、2箇所ホチキス留めすること。

様式1 目標及び計画期間

都道府県名	奈良県	市町村名	桜井市	地区名	桜井駅南地区（都市再構築戦略事業）			面積	26.2	ha
計画期間	平成28年度	～	平成30年度	交付期間	平成28年度	～	平成30年度			

目標 桜井駅周辺の都市機能強化による、多世代がにぎわう利便性の高い中心市街地の形成 ・公共施設の機能強化による都市の求心力向上 ・交流促進による賑わいの創出と良好な住環境形成
目標設定の根拠 都市全体の再構築方針（都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用を考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための再構築方針） 桜井市は、大阪都心部まで約1時間と通勤圏内にあることから、昭和30年代から安定して人口が増えてきたが、平成12年以降は減少傾向に転じている。市を東西に横断する郊外の幹線道路（中和幹線）の開通（平成15年）以降は、開発行為も幹線道路周辺に多く見られ、中心部の求心力は低下している。 都市機能や人口の拡散が、非効率な公共投資の発生や、中心部や既存市街地等の空洞化・環境悪化・活力低下を招き、まち全体の魅力や競争力の低下を招く恐れがあることから、機能集約型のコンパクトなまちづくりとともに、中心部等の活性化や、既存鉄道駅等の利便性を活かした既存市街地の活性化等が望まれる。 こうしたことから、桜井市においては都市全体の観点から都市機能の立地や公共交通のあり方を見直し、民間の投資や居住を効果的に誘導するため、立地適正化計画を作成し、都市の再構築を進めていく。 具体的には、将来人口動向や「桜井市都市計画マスタープラン」の位置づけを考慮して、主要鉄道駅周辺を拠点に都市機能誘導区域及び必要な都市機能を定める。誘導施設の利用圏域を想定して居住誘導区域を設定し、公共交通の充実と併せて利便性が高くメリハリの利いた都市の形成を目指す。 桜井市において都市機能集積の拠点となる桜井、大福、三輪、初瀬の4地区については、「第5次桜井市総合計画」において「多世代居住戦略拠点」「観光・産業連携拠点」「産業戦略拠点」といった位置づけがなされている。 このうち、桜井地区に該当する「桜井駅南地区」については「多世代居住戦略拠点」「観光・産業連携拠点」として位置づけられており、多世代が暮らしやすく、観光を軸に地域産業の活性化を図る拠点地区となっている。 この位置づけを踏まえ、本計画では桜井駅周辺に存在する利用率の低い公共施設について地域に不足する都市機能を強化する形で再整備し、周辺住民や駅利用者の生活利便性向上を図る。これによって地区において市民の交流が増加し、民間投資が生まれ、都市の魅力と求心力が向上する。 公共施設の再整備にあたっては、都市機能や人口の拡散防止を念頭に置いた上で、平成26年3月に策定した「桜井市ファシリティマネジメント推進基本方針」に基づいて最適な市有施設の在り方を検討し、課題解決につながるように公共施設の有効活用を図っていく。
まちづくりの経緯及び現況 桜井駅南地域においては平成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地域の将来ビジョンづくりを進めている。検討会の主要テーマとして駅前公共施設の有効活用や町家等民有資源の利活用が挙がっており、今後、これらの具体的取り組みに官民一体で取り組んでいく土壌は出来上がっている。 また、本市は平成26年度より奈良県との間で「まちづくりに関する連携協定」を締結しており、協定締結の5つの地区においては県と市が協力して重点的にまちづくりを進めていくこととなっている。
課題 桜井駅南側にある市街地再開発事業によりオープンした「エルト桜井」においては、2階の公共施設部分の住民の利用度が低く、空きスペースも生まれており、駅前という立地条件を活かした活用が求められている。さらに2階公共施設の利用度が低いことにより、1階の民間商業施設についても郊外の大形店舗と差別化を図ることができず、施設オープン以来数回テナントが入れ替わるなど、不安定な経営を余儀なくされている。なお、現在入居中の食品スーパーマーケットも今年度中に撤退することとなっている。 一方で周辺の商店街においても大形店との価格競争や人口流出による後継者不在など様々な要因で衰退し、商店街組合への加盟店数は一時期の1／3まで減少している。シャッター街化、空き家化した商店街には課題が多く、アーケードの撤去によって安全面の問題は改善されたものの、建物の更新が促進されたことで空き地や駐車場が増加し、歴史的街並みの保全が急務となっている。 駅前周辺の中心市街地の衰退を止めるため、利便性を向上し、再び賑わいのある中心市街地に整備する必要がある。
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。 【第2次桜井市公共交通総合連携計画】「中部ゾーン」として公共交通のルート再編等による既存バス路線の活性化、バス情報提供の拡充等による公共交通利用利便性の向上を図る。 【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。

都市再構築戦略事業の計画							
都市機能配置の考え方 本市では市中心部の桜井駅周辺地域を「中心拠点」として、郊外の合併前旧町村の中心部で鉄道駅を有する地域を「サブ拠点」として位置付け、それぞれ特性に応じた機能の集約配置を目指すとともに拠点間や拠点と周辺地域を結ぶ公共交通の充実によって都市全体のコンパクト化と利便性向上を図る。 桜井駅南地域においては核となる公共施設と商店街周辺の2地点における役割分担を考慮しつつ、必要な都市機能を配置する。具体的には、核となる公共施設「まほろばセンター」を有する「エルト桜井」を地域の拠点施設に位置付け、都市の求心力向上に資することを目的として機能の複合化による集客力強化を図る。また、商店街周辺においては、中心市街地としての賑わいの創出と良好な住環境形成の両立を目指し、景観に配慮した交流促進機能を配置する。							
都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な中心拠点誘導施設及び生活拠点誘導施設の考え方 桜井駅南地域に「中心拠点区域」を設定し、区域内にある拠点施設「エルト桜井」の2階に位置する公共施設「まほろばセンター」のリノベーションに併せて民有地の1階部分に店舗誘致を行う。公共施設のリノベーションにあたっては、住民ニーズが高く、周囲に高校が多い地域特性から利用者を見込める図書館機能や、桜井駅周辺に不足している高齢者福祉施設や子育て支援機能等の再配置を行うことで施設の利便性を向上させ、利用者増加につなげる。これに併せて1階には周辺住民の日常生活に不可欠な商業施設を誘致することで、施設の一体利用によって拠点施設の機能を強化する。商業施設の誘致にあたっては、2階部分の機能強化による集客力向上を前提に置きつつ、商圈や住民ニーズを的確に分析して適正規模の施設を誘致することで、将来に渡る安定した施設経営を確保する。							
都市再生整備計画の目標を達成するために必要な交付対象事業 都市再生土地地区画整理事業や市街地再開発事業の特例を受ける場合は当該事業の概要、位置づけを記載。							

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	基準年度	目標値	目標年度
公共交通の利用者数	人	桜井駅を起点するバスの利用者数(1日)	公共交通の利用と連携した中心市街地の賑わいの再生	219.9	H25	300	H30
中心市街地の公益施設利用者数	人	中心拠点区域における公共施設利用者数	公共施設の利用と連携した中心市街地の賑わいの再生	2425	H26	36730	H30

様式2 整備方針等

計画区域の整備方針		方針に合致する主要な事業
【拠点施設の機能強化による都市の求心力向上】 ・利用率の低い「エルト桜井」2階の公共施設に住民ニーズの高い都市機能（子育て支援施設等）を整備し、施設の集客力を強化する ・公共施設（エルト桜井2階）のリノベーションと一体になって1階の民有地（エルト桜井1階）に適正規模の商業施設を誘致し、施設全体の利便性を向上し、駅前のにぎわい創出を図る		既存建造物活用事業（中心拠点誘導施設）：地域子育て支援拠点 既存建造物活用事業（高次都市施設）：地域交流促進拠点
【商店街周辺の交流機能強化によるまちのにぎわい再生】 ・空き家を利活用した交流スペースを整備し、地域コミュニティを強化する ・商店街周辺は「重点景観形成区域」に指定されているため、施設整備にあたって景観に配慮したものとする。景観整備のモデルケースとしても活用する		空き家再生等推進事業（関連事業） 街なみ環境整備事業（関連事業） 民都機構による金融支援（関連事業）
事業実施における特記事項		
【住民参加による施設の整備イメージ検討】 ・「エルト桜井」2階の公共施設整備イメージは、平成26年度に発足した「桜井駅南口エリア（周辺）のまちづくり検討会」の「公的資源活用検討部会」において、地域住民、まちづくり団体、大学、行政が一体となって検討したもの 【奈良県との連携】 ・平成26年度より桜井市は奈良県との間で「まちづくりに関する連携協定」を締結しており、本地区についても協定の締結区域に含まれているため、県と市が協力してまちづくりを進めていくこととなる 【官民連携事業】 ※都市再生整備計画区域内で、道路占有特例、河川敷地占有、歩行者経路協定、都市利便増進協定を活用する場合には記載する。		

様式3 目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項

交付対象事業費	553	交付限度額	276.5	国費率	0.5
---------	-----	-------	-------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	交付対象		費用便益比 B／C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
道路														
道路														
道路														
道路														
公園														
古都保存・緑地保全等事業														
河川														
下水道														
駐車場有効利用システム														
地域生活基盤施設														
高質空間形成施設														
高次都市施設														
中心拠点誘導施設														
連携生活拠点誘導施設														
生活拠点誘導施設														
高齢者交流拠点誘導施設														
既存建造物活用事業(中心拠点誘導施設)		地域子育て支援拠点	桜井市	直	138.6㎡			28	30	44	44	44	44	
既存建造物活用事業(高次都市施設)		地域交流促進拠点(地域交流センター)	桜井市	直	1703.4㎡			28	30	509	509	509	509	
土地区画整理事業														
市街地再開発事業														
住宅街区整備事業														
バリアフリー環境整備事業														
優良建築物等整備事業														
住宅市街地 総合整備 事業	拠点開発型													
	沿道等整備型													
	密集住宅市街地整備型													
	耐震改修促進型													
街なみ環境整備事業														
住宅地区改良事業等														
都心共同住宅供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
合計										553	553	553	0	553

提案事業(継続地区の場合のみ記載)

事業費（経費地区の費目の別記載）														
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間		交付期間内事業期間		（参考）全体 事業費	交付期間内 事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象 事業費
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度					
地域創造 支援事業														
事業活用調査														
まちづくり活動 推進事業														
合計										0	0	0	0	0…B
													合計(A+B)	553

(参考) 関連事業

[illegible]

都市再生整備計画の区域

桜井駅南地区(奈良県桜井市)

面積	26.2 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、盤余町、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
----	---------	----	--

