

標題 桜井駅周辺地区における産学金官民が連携した空き家再生を核とする賑わいまちづくり

氏名(所属) 白石 将生(昭和株式会社 関西技術室)

1. はじめに

桜井駅周辺地区では中心市街地機能や地域活力の低下、伊勢街道沿いの歴史的資源の減少等の課題がみられるなか、平成22年度より地域主体のまちづくりが始まった。現在は都市再生推進法人である桜井まちづくり株式会社による町家等の再生を核とした民間事業、桜井市による子育て世代の交流機能等を持つ再開発ビルのリニューアル等の産学金官民連携の取り組みを展開している。桜井まちづくり株式会社は、これまでに町家等の空き家再生によりコミュニティカフェ、フレンチレストラン、宿泊施設をオープンし、今後も地区のエリアマネジメントの推進組織となることが期待されている。当社は本地区において、多様なまちづくりの関係主体が連携し、桜井市と奈良県により策定される「桜井駅周辺地区まちづくり基本計画」の策定支援を行うとともに、民間事業の主軸となる桜井まちづくり株式会社の事業推進の支援を行うなど、地区のまちづくりのトータルコーディネートをを行った。本稿では、本地区で展開されている各種まちづくり事業と、今後のまちづくりにおける桜井まちづくり株式会社に期待される役割及び課題について紹介する。

2. 対象地区

本地区は奈良県桜井市の中央より西側に位置するJR桜井駅及び近鉄桜井駅の周辺約54haの地区である。地区の北側は駅前広場から駅前通り沿道が、地区の南側は近鉄大阪線より国道165号までが地区の区域に位置付けられている。地区南側には駅前広場西側に再開発ビルのエルト桜井が立地するほか、伊勢街道やその他旧街道が交わる宿場町からはじまり、かつて奈良県の3大商店街の一つとして栄えていた商店街通り(本町通り、西本町通り)が東西を通っている。商店街通りの沿道には町家等の歴史的建造物が一定数立地しており、歴史的景観を形成している。



図 対象地区位置図(広域)



図 対象地区位置図

3. まちづくりの背景とこれまでの取り組みの経緯

1) まちづくりの背景

桜井市は大神神社や纏向遺跡をはじめとする歴史的文化的資源に恵まれたまちとして、これまで発展を遂げてきた。しかし、人口減少の進展に伴い、空き家や空き地がみられるようになり、市街地の低密度化とともに中心市街地の衰退や地域活力の低下が顕在化してきている。本地区においても、空き地・空き家の発生やモータリゼーションの進展に伴う生活行動の変化により、中心市街地の商業機能の衰退がみられるようになってきた。なかでも、本地区の本町通り商店街では、80店舗以上あった店舗数が十数店舗にまで減少しているほか、他の商店街でも閉店が目立っている。また、本町通りには町家等の歴史的建造物が多く立地しているものの、近年周辺の歴史的景観に配慮がなされていない住宅への転用が増加しており、まちの歴史的景観の阻害が懸念されている。上記の現状に危機感を持った地元有志がまちづくりの取り組みを始めたことがきっかけで、本地区のまちづくりが官民連携で進められるようになった。

2) これまでの取り組みの経緯

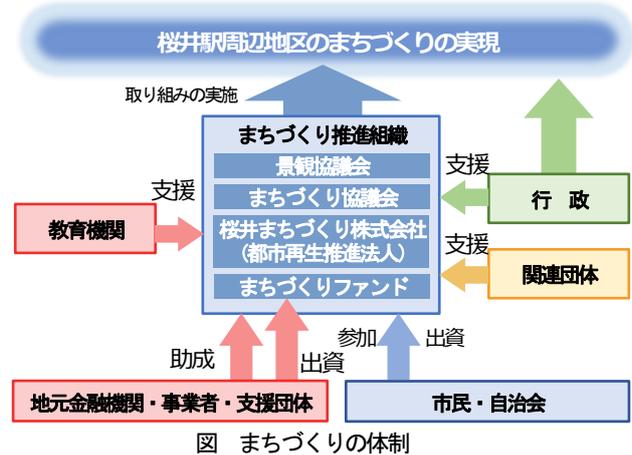
平成22年度からの地元有志によるまちづくりからはじまり、平成23年度には「桜井市本町通・周辺まちづくり協議会」が発足され、これまでに地域によるイベントが多数開催されてきた。また、平成26年度には、桜井市副市長を会長とした「桜井駅南口エリア(周辺)のまちづくり検討会」が発足され、平成27年9月に検討会

による「2020 桜井南口エリア将来ビジョン」が市長に提出された。その後、奈良県と桜井市が「奈良県と桜井市とのまちづくりに関する包括協定」を締結し、平成28年5月に桜井市と奈良県により「桜井駅周辺地区まちづくり基本構想（以下、「基本構想」と呼称）」が策定され、まちの将来像「“桜井らしさ”と“木”を活かし 地域の誇りをはぐくむ 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」の実現に向けて、より具体的な戦略と事業を位置づける「桜井駅周辺地区まちづくり基本計画（以下「基本計画」と呼称）」を策定することとなった。基本計画は桜井市と奈良県による今年度中の策定をめざしている。

4. 本地区のまちづくりの体制と推進上の課題

1) まちづくりの体制

本地区のまちづくりでは、産学金官民が連携し取り組むことが特徴として挙げられる。なかでも、地区のまちづくりと今後のエリアマネジメントの主体として期待されている桜井まちづくり株式会社が体制上の特徴として挙げられる。桜井まちづくり株式会社は、平成28年6月に設立され、同年9月に桜井市より都市再生推進法人に指定され、現在も空き家利活用を軸に地区のエリアマネジメントに取り組んでいる。



2) まちづくり推進上の課題

本地区のまちづくりでは、基本構想の実現に向けたまちづくりを推進していく上での当初の課題として以下の3点が挙げられた。

<まちづくり推進上の課題>

①公共事業と民間事業の連携

- ・本地区では誰もが暮らしやすいと感じる中心拠点機能の強化を図るため、JR 桜井駅の駅前広場西側に立地している再開発ビル「エルト桜井」のリニューアルを行う予定であり、子育て世代から高齢者まで、幅広い年齢層が利用できる交流拠点施設として整備される。また、桜井駅前では、既存の駅前広場のリニューアルとして、イベントやその他多様な活用ができる多目的広場を含めた整備が予定されており、民間のまちづくり事業との連携による効果的なまちづくりの推進が必要とされていた。

②空き家再生事業をはじめとした新たな民間事業の掘り起こしと地区の戦略づくり

- ・桜井まちづくり株式会社は設立当時、空き家再生に伴う「テナントリーシング事業」、桜井市のふるさと納税返礼品業務の受託事業、大学と連携した景観ガイドラインの作成等を行っていた。今後、持続的な組織運営を行うための収益事業のほか、エリアマネジメントを進めるための新たな事業を発掘する必要があった。
- ・桜井まちづくり株式会社として空き家利活用を効果的に進めるために、地区の空き家再生のコンセプトを含め、地区のまちづくりを推進する上での戦略が必要であった。

③本町通りの地域資源を活かした景観形成

- ・本地区では本町通りに残る町家等の地域資源が形成する景観保全のほか、空き町家等の地域資源を活用することによる地区の景観形成を推進するため、景観ガイドラインが検討されていた。今後、景観ガイドラインから、どのような事業により景観形成の一層の推進を図るかについて検討が必要であった。

5. まちづくり推進に向けた地区まちづくり推進ビジョンの策定

まちづくり推進上の課題を踏まえ、本地区では桜井まちづくり株式会社や行政、地域団体、地元金融機関、学識経験者等で構成されるワーキンググループを開催した。ワーキンググループでは歴史的建造物再生の専門家、まちづくり会社の運営等マーケティングの専門家の助言をいただきながら、桜井まちづくり株式会社を中心となってまちづくりを推進する上でのビジョン（地区まちづくり推進ビジョン）を作成した。地区まちづくり推進ビジョンでは、まちづくり全体と個々の空き家再生のコンセプト、ターゲット、地区全体のまちづくりの方向性を定めた。

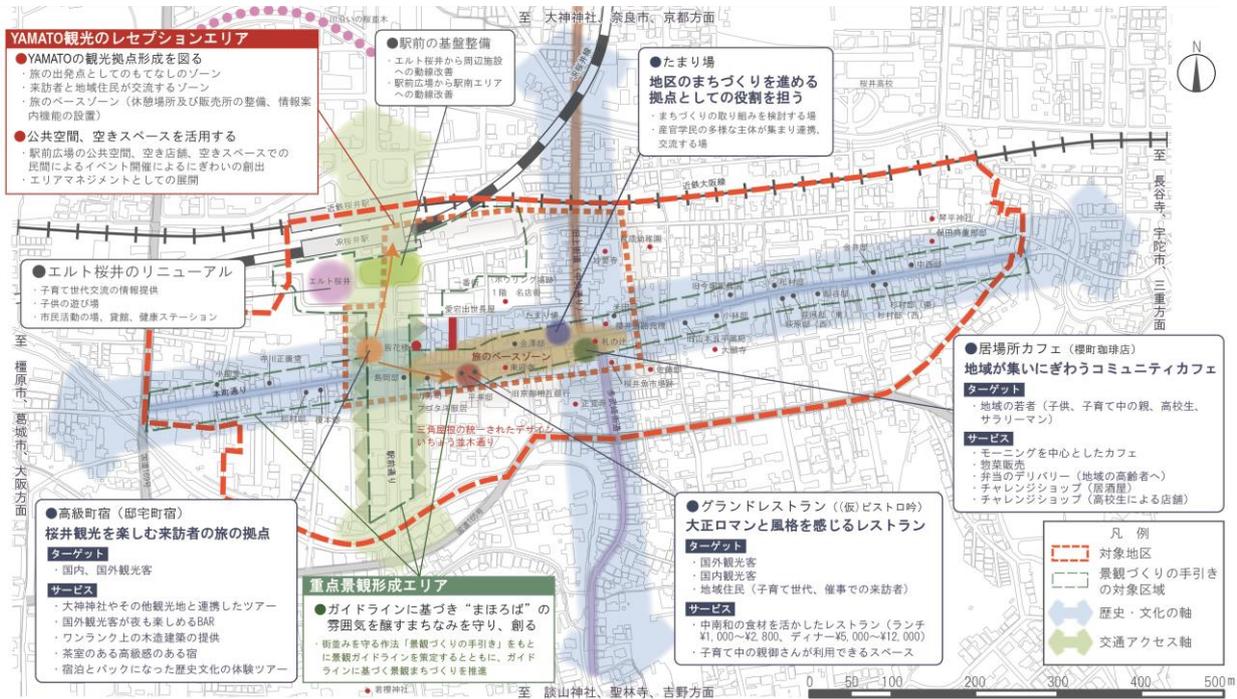
コンセプト

時空の交差点

日本発祥の地、そして未来へ

ターゲット

- ・フランス人（歴史体験に興味を持つヨーロッパ圏からの旅行者）
- ・超OL（縁を求めて三輪山を登拝する独身女性）
- ・自由が丘な人（東京在住の富裕層）



まちづくりの方向性

①YAMATO エリアの旅のベース（基地）を形成する	②1700年の歴史・文化をテーマとした新しい観光スタイルを生み出す	③空き家の再生によって、多種多様な店舗を誘致し、ワンランク上のカルチャーを高める	④風土・歴史・文化に根差したコミュニティライフを生み出し、地区の価値の維持向上を図	⑤YAMATO エリア、時空の交差点、桜井まちづくりのファン、クルーを増やす	⑥地域内外の産学金官民との幅広いネットワークを構築する
----------------------------	-----------------------------------	--	---	--	-----------------------------

※策定当時、桜井まちづくり会社が取り組む対象地区の範囲は、桜井駅以南としていたため、桜井駅周辺地区とは範囲が異なる。

図 地区まちづくりビジョンの概要図

6. 基本構想の実現に向けたまちづくり事業

地区まちづくり推進ビジョンを踏まえ、基本構想の実現に向けた具体的な事業内容について検討し、行政主体と民間主体の各種事業を進めることとなった。

行政主体の主な事業

1) エルト桜井リニューアル事業

多極ネットワーク型コンパクトシティ実現に向けた都市再構築戦略事業により、エルト桜井の2階へ子育て世代の交流拠点、地域交流促進拠点の整備を行う。

2) 駅前広場整備事業

現況の利用実態に応じた多目的広場を備えた駅前広場のリニューアルを行う。

3) 街なみ環境整備事業

地区内の地域資源を活かした景観形成のため、本町通り等の美装化、地区内の周遊を促すための案内サインの整備、歴史的建造物の修景助成、景観形成の体制等を検討する協議会活動の実施等を行う。



図 JR 桜井駅の駅前広場とエルト桜井

まちづくり会社主体の主な事業

1) 空き家利活用促進事業

桜井まちづくり株式会社では、これまで地区内の空き家を3件再生し、それぞれ、国や地元金融機関、まちづくりファンドの支援等を受けて改修を行った。今後、新たな空き家の利活用を進めるほか、高級町宿は今後、桜井まちづくり株式会社が運営を行う。

①コミュニティカフェ（櫻町珈琲店）

・本町通りに立地する明治・大正期の町家を地域住民の憩いの場、交流の場となるコミュニティカフェとしての再生を行った。



図 櫻町珈琲店

②フレンチレストラン（Le fredonnement ～櫻町吟～）

・昭和初期に建てられた旧京都相互銀行を修復し、前面ファサードの復元、内部空間の改修を行った。改修後、自作農園の野菜や大和ポーク等の食材を活かしたフレンチレストランがオープンした。



図 Le fredonnement ～櫻町吟～

③高級町宿（蔵の宿 櫻林亭）

・明治期より受け継がれている迎賓の邸宅を宿泊施設として改修した。コミュニティカフェやフレンチレストラン等、他の店舗と連携するほか、大神神社等周辺施設におけるブライダルとの連携、吉野方面の林業体験ツアーとの連携など、地域全体の利用促進の拠点となるように運営していくことを検討している。

2) 空き家活用の創業支援事業

空き家活用による創業の促進をめざした創業支援のプラットフォームとなる起業塾や相談窓口の設置など、パッケージ型の創業支援を推進する。

3) パブリックスペース活用推進事業

駅前広場の多目的広場等のパブリックスペースにおける社会実験を通して、持続可能なパブリックスペースの活用方策及び持続的運営の検討及び実施に向けて取り組む。

4) 観光プロモーション事業

本地区への県内外観光客の誘客を促し、賑わいを生み出すことによる新たな空家利活用事業の創出、並びにDMOの設立を見据えた近隣都市、大都市へのプロモーション事業を推進する。

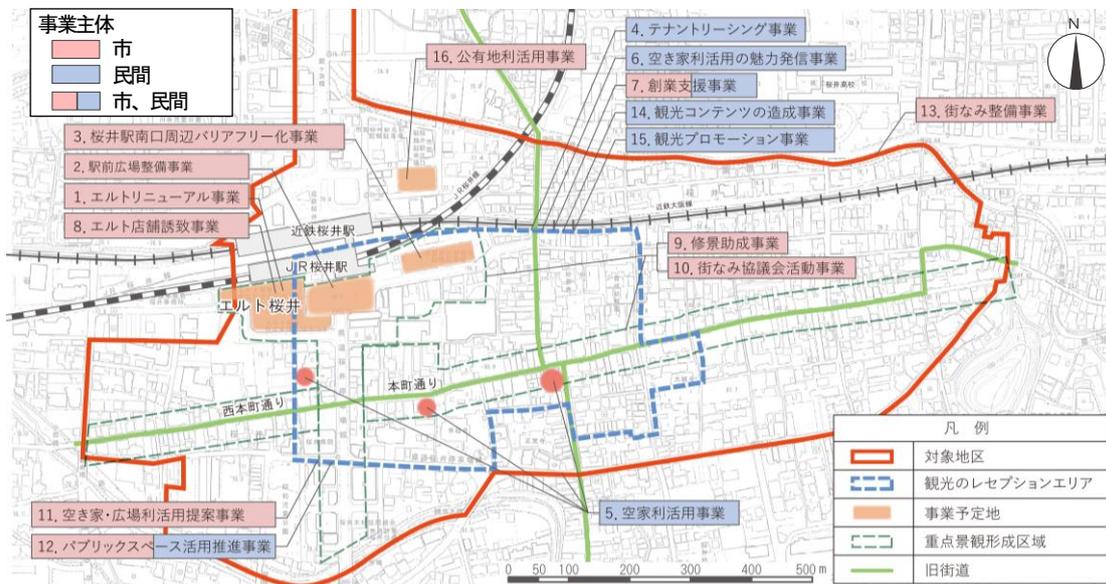


図 事業実施箇所

7. 産学金官民連携のまちづくりにおけるまちづくり会社に期待される役割と課題

桜井まちづくり株式会社は、本地区のエリアマネジメントを推進する主体としての役割が期待されており、空き家利活用を通じたテナントマネジメントのほか、駅前広場に整備予定の多目的広場の活用等、パブリックスペースのマネジメント等が今後期待される。一方で、桜井まちづくり株式会社は設立後、エリアマネジメントに係る事業を新たに進めるだけの持続的な経営力が十分とは言えない状況にあることから、ふるさと納税返礼品受託事業による収益拡大のほか、宿泊事業や新規事業による周辺施設と連携した収益性の確保が課題として挙げられる。そのため、今後も状況に応じて、行政や地元金融機関等から支援を受けながら、エリアマネジメント推進組織としての組織力強化が必要と考える。