

近鉄大福駅周辺地区 まちづくり基本構想

地区の概要

取組の概要

桜井市の中でも大福地域においては、市内で高齢化率が最も低い地域であり、桜井駅を中心とした市街地とともに、多世代居住のまちづくりを進めることで人口減少に歯止めをかける可能性を秘めた地域であると考えられる。

今後、急増が予想される高齢者世帯については、医療福祉施設やコミュニティ施設、商業施設などの周辺の既存ストックを有効活用し、多様な生活支援サービスが提供されるような仕組みづくりが行えるよう、高齢者向けの住宅機能が盛り込まれることが望まれる。

桜井市では、医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築に向けて取組みを進めており、県営住宅を中心とした地域拠点を整備することで、このシステム構成要素としての位置づけをおこなう。

一方、少子化の進行のなかで、子育てに配慮した住宅機能についても盛り込まれることも望まれ、周辺地域も含めた居住者の世代循環を促し、安心して住み続けることができる多世代居住のまちづくりに取組む。

県営住宅の活用によって生じる事業の展開用地については、民間による活用を視野に入れながら、高齢者福祉施設、医療施設、子育て支援施設、公園や市民農園等の多世代居住のまちづくりに資する用途での活用検討を進める。

対象地区の位置及び区域

- ・検討の対象とする地域は桜井市の中心部（桜井駅）の西約1.5kmに位置する近鉄大阪線大福駅周辺概ね1.4km²である。
- ・対象地区は桜井市の西部に位置し、西側の橿原市と隣接する地域である。
- ・地区の北側には広域の幹線道路である中和幹線道路が整備されており、今後沿道での開発が見込まれる。また、JR桜井線の南側には東西の幹線道路である国道165号が通っている。
- ・対象地域は大福小学校、桜井西中学校区となっている。



上位計画における位置付け

①総合計画

- （既成市街地）
 - ・まちなみと景観の保全と良好な生活空間の形成
- （中和幹線沿線）
 - ・商工業の誘致と地域産業の連携

②都市計画マスタープラン

- （既成市街地）
 - ・既成市街地の居住環境の維持・向上と、まちなか居住の強化
- （中和幹線沿線）
 - ・まちの顔・中心部にふさわ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

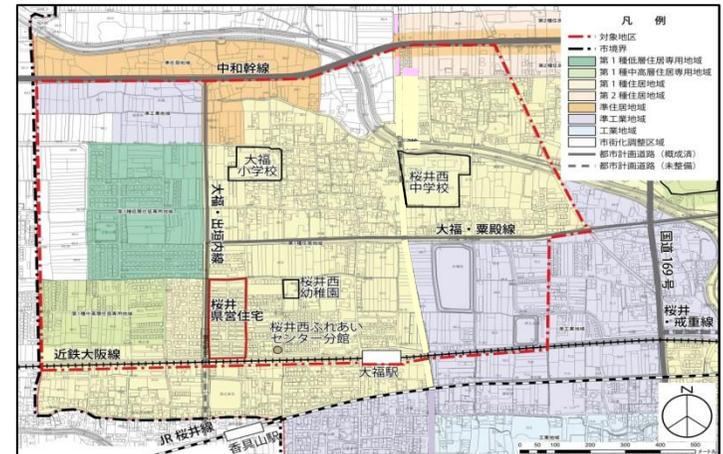
都市計画

①用途地域

- ・桜井県営住宅周辺は主に住居系の用途地域となっている。大福駅及び県営住宅周辺は第1種住居地域、県営住宅西側の初期開発団地は第1種中高層住居専用地域および第1種低層住居専用地域に指定されている。
- ・大福駅東側およびJR桜井線南側は準工業地域、工業地域に指定されている。中和幹線沿道は準住居地域および準工業地域に指定されている。

②都市計画道路

- ・都市計画道路については、桜井県営住宅の西側に大福・出垣内線が通っている（近鉄大阪線北側まで概成済み）。県営桜井団地の北側には大福・粟殿線（整備済み）が通っている。



出典：桜井市都市計画図

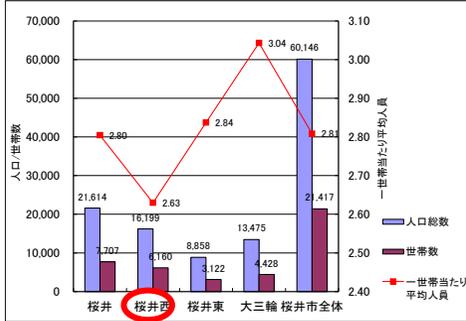
地区の現況

人口・世帯の状況

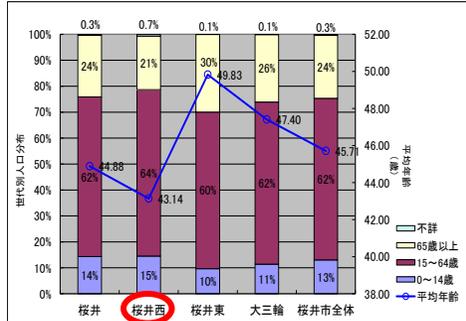
①人口等

- ・近鉄大福駅周辺地域は桜井西中学校校区に属する。
- ・桜井西校区の人口は桜井校区に次ぎ、市内で2番目の規模である。
- ・桜井西校区の世帯人員は2.63人／世帯と最も低く、高齢者率は21%と市内で最も低く、年少人口率は15%と最も高い。平均年齢も43歳と最も若い。

■校区別の人口・世帯数および世帯人員



■校区別の年齢別人口構成割合



	総数(年齢)					総年齢	平均年齢
	0~14歳	15~64歳	65歳以上	不詳			
桜井	21,614	3,098	13,304	5,146	66	956,360	45
桜井西	16,199	2,351	10,391	3,350	107	686,155	43
桜井東	8,858	859	5,346	2,648	5	436,688	50
大三輪	13,475	1,538	8,421	3,498	18	631,180	47
桜井市全体	60,146	7,846	37,462	14,642	196	2,710,383	46

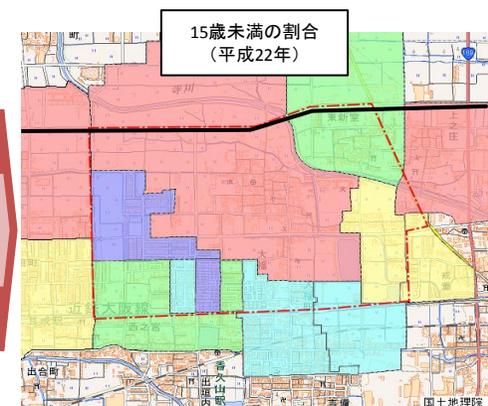
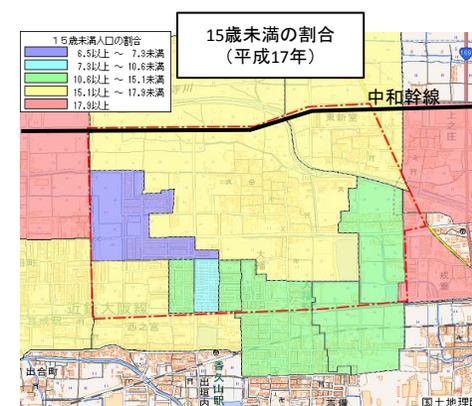
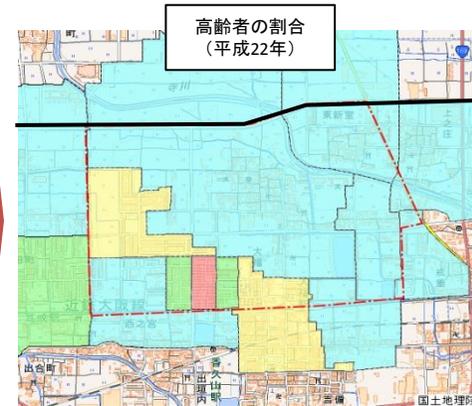
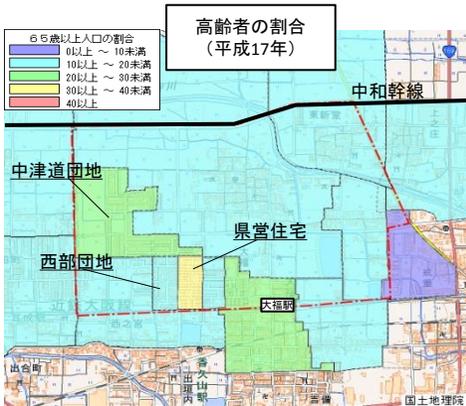
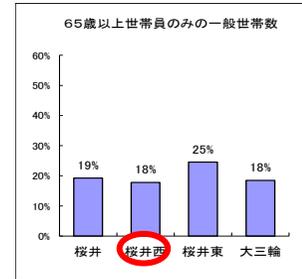
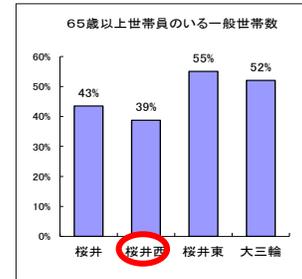
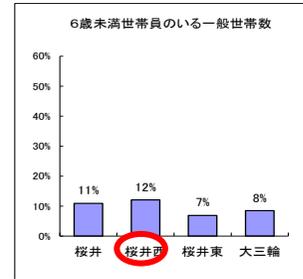
出典：H22国勢調査より算出

■校区別形態別世帯数

	桜井	桜井西	桜井東	大三輪
6歳未満世帯員のいる一般世帯数	841	743	215	375
調査世帯数に対する上記世帯の割合	11%	12%	7%	8%
18歳未満世帯員のいる一般世帯数	2223	1726	635	1125
調査世帯数に対する上記世帯の割合	29%	28%	20%	25%
65歳以上世帯員のいる一般世帯数	3348	2384	1717	2302
調査世帯数に対する上記世帯の割合	43%	39%	55%	52%
65歳以上世帯員のみ的一般世帯数	1483	1095	766	817
調査世帯数に対する上記世帯の割合	19%	18%	25%	18%

単位：世帯

出典：H22国勢調査より算出



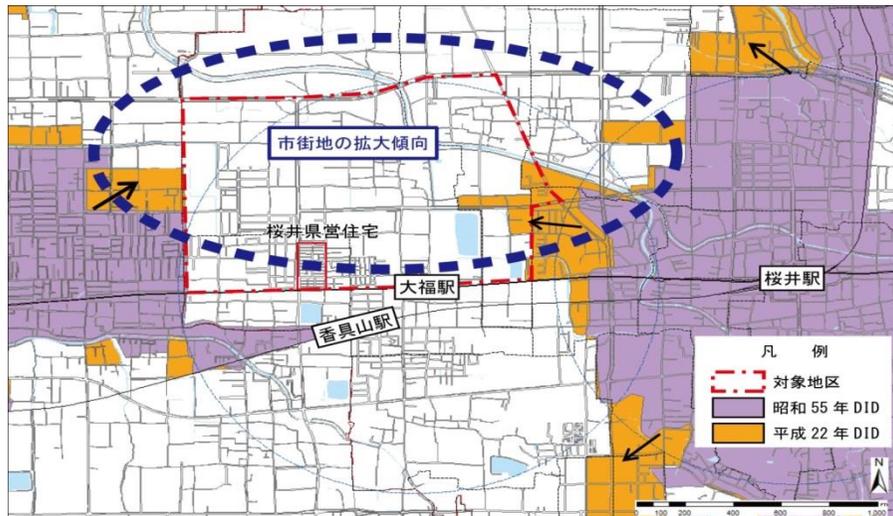
・全体的には高齢者率の低い地域ではあるが、県営住宅地、昭和40年代に開発された戸建住宅地、駅周辺においては高齢化が高い水域で進行している。

・幹線道路沿いが含まれる地域において、15歳未満人口の割合が高くなる傾向が見られる。

住宅の状況

①市街地の発展傾向

- ・昭和55年時点と平成22年時点のDID地区(人口集中地区)を見ると、桜井市側、橿原市側とも市街地の拡大傾向が見られる。
- ・近鉄大福駅周辺地域は、桜井市街地、橿原市街地の間に位置することから、今後開発による市街化が見込まれる地域である。

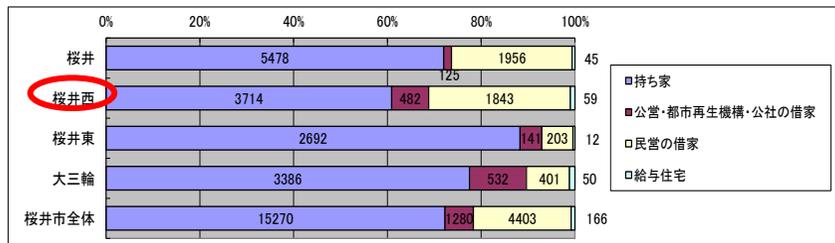


出典：桜井市統計資料

②住宅の所有形態別割合

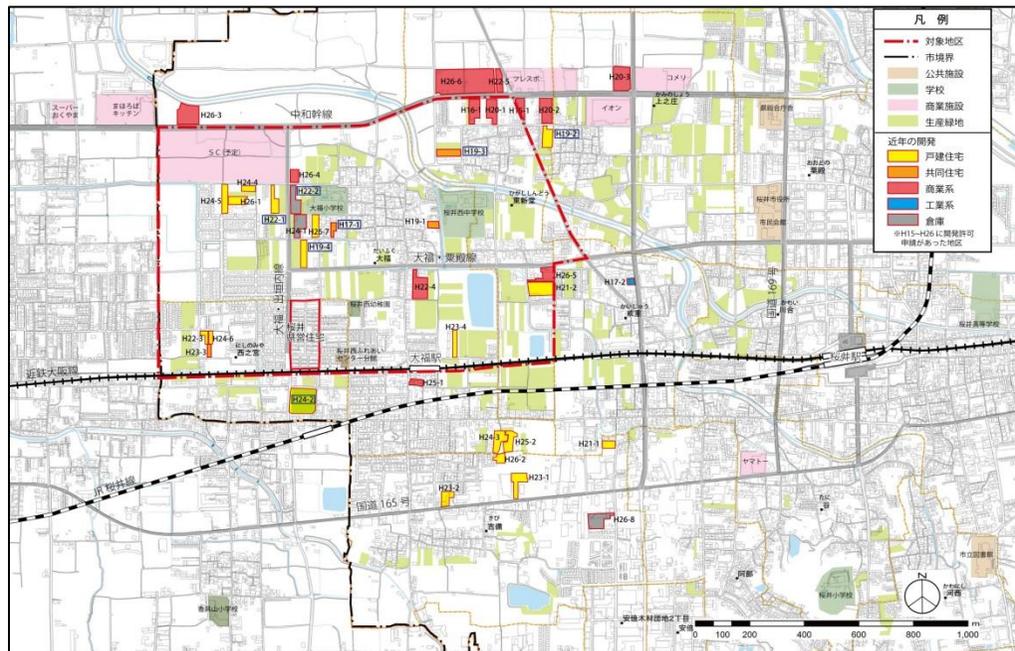
- ・持ち家の割合は、市域全体に7割強と高いが、桜井西校区は其中最も低く、6割強である。
- ・一方、民間借家の割合は桜井西校区が約3割と最も高く、実数から見ても桜井校区とほぼ同数の2,000戸弱ある。
- ・公営、都市機構、公社住宅は7.8%と市平均(6.0%)よりやや高く、割合、実数とも大三輪地区に次いで多い。

	住宅に住む一般世帯						単位:世帯	
	主世帯	持ち家	公営・都市再生機構・公社の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	住宅以外に住む一般世帯	
桜井	7,664	5,478	125	1,956	45	60	33	
桜井西	6,141	3,714	482	1,843	59	43	16	
桜井東	3,081	2,692	141	203	12	33	39	
大三輪	4,400	3,386	532	401	50	31	25	
桜井市全体	21,286	15,270	1,280	4,403	166	167	113	



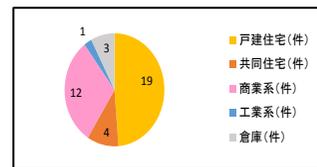
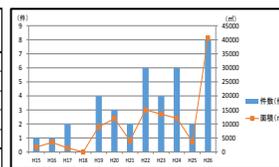
開発の状況

- ・開発面積500㎡以上の宅地開発行為は開発許可が必要であり、これらのやや大規模な宅地開発の近年(H15～H26)の状況を開発許可申請の内容から把握する。
- ・近年の開発は中和幹線沿道、および都市計画道路大福・出垣内線沿道の大福小学校周辺で多く見られる。
- ・開発目的別では戸建住宅開発が最も多く19件、共同住宅開発が4件で、住宅系が約6割となっている。戸建住宅開発は建売または宅地分譲、共同住宅開発は賃貸のハイツ等である。また、中和幹線沿道を中心に商業系開発も12件とかなり多い。
- ・開発面積別では、商業系が55,537㎡と最も多く、次いで、戸建住宅が45,633㎡と多い。
- ・1件あたりの開発面積では商業系が4,628㎡/件と最も広い。
- ・中和幹線沿道は開発面積が平均5,663㎡と広く、全て商業開発となっているが、一方で大福・出垣内線沿道他では短冊状の農地(2反:2,000㎡程度)を転用し、戸建住宅開発を行うパターンが多く見られる。
- ・当地区周辺は、中和幹線沿道以外は生産緑地がパッチワーク的に存在しており、開発はその間で散発的に行われるため、計画的な大規模開発は不可能となっている。また、広幅員道路が少ないことも小規模開発を助長する要因となっている。



■用途別開発件数および1件あたり平均開発面積(H15～H26)

用途	件数(件)	開発面積(㎡)	平均開発面積(㎡/件)
戸建住宅	19	45,633	2,402
共同住宅	4	5,741	1,435
商業系	12	55,538	4,628
工業系	1	609	609
倉庫	3	8,886	2,962
合計	39	116,407	2,985



出典:開発許可台帳

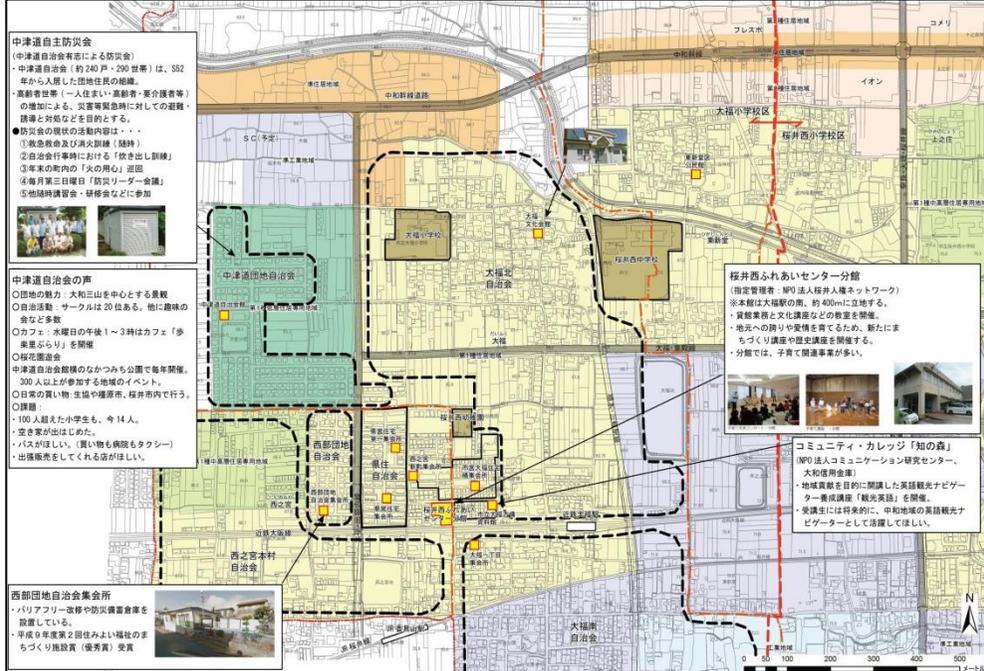
民間賃貸住宅立地状況

- ・昭和60年代以降、対象地区周辺に賃貸住宅(ハイツ、アパート)の立地が見られるようになり、年々、1~2件ずつ増加している。
- ・主流は2LDK~3LDKのファミリータイプで5~6万円/戸であるが、築年が古く(20年以上)になると約2/3の4万円弱/戸まで値崩れしている。(築30年になると3.5万円/戸まで下落)
- ・また単身者向けの1Kもいくつかみられ、4万円台/戸である。これも築年が古く(20年以上)になると3万円弱/戸まで値崩れしている。
- ・値崩れの傾向が強いことおよび、徐々にしか物件数が増加していないことから見て、当地区の賃貸住宅の不動産市場は、それほど強い地域ではないといえる。

コミュニティ活動の状況

- ・市営住宅、県営住宅および各開発団地において各々独立した自治会組織が成立している。
- ・開発団地である中津道団地、西部団地では高齢世帯の増加が見られるが、現在は各自治会とも独立して活発に活動している。
- ・桜井西ふれあいセンターでは地元のNPOが指定管理者となり、多様な活動を行っている。
- ・現在の活動は各自治会単位の活動となっており、近鉄大福駅周辺地域全体のコミュニティ活動とはなっていない。

コミュニティ現況図



景観・地域資源の状況

①景観資源

- ・三輪山および大和三山(香具山・畝傍山・耳成山)の位置関係を別図に示す。
- ・近鉄大福駅周辺地域は、古代の平城京と藤原京を結ぶ上ツ道・中ツ道・下ツ道(大和三古道)の一つである中ツ道付近に位置し、大和三山や三輪山を遠望することができる。特に、真西1.8kmと近くに位置する耳成山、及び東に遠望される三輪山への眺望景観は、地域の誇る重要な景観資源となっている。

②地域資源

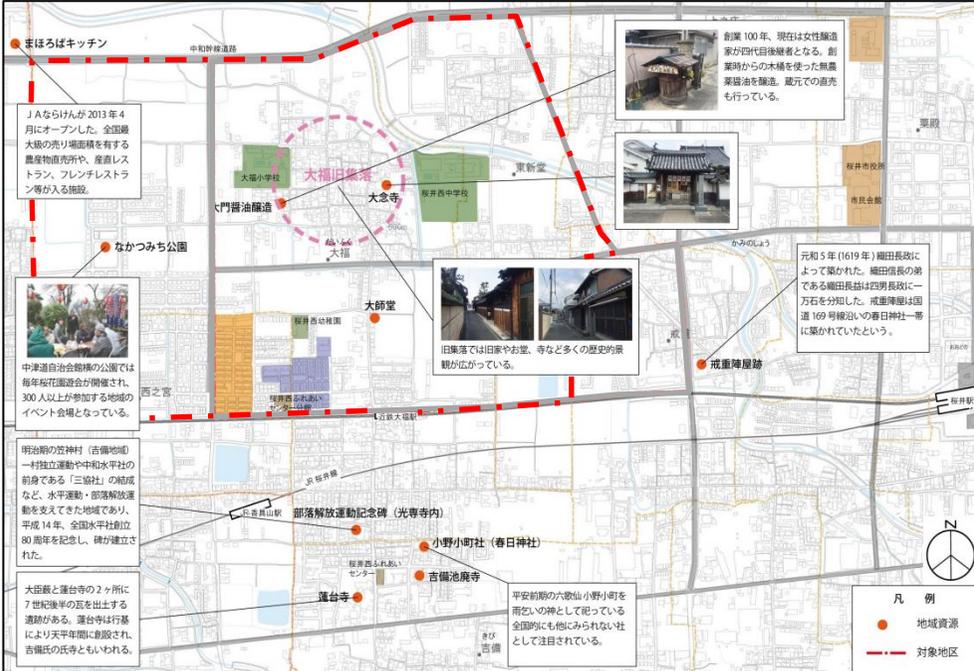
<歴史資源>

- ・大福駅北約400mの大福旧集落では伝統的民家やお堂、寺などが集積した、歴史的な景観が広がっており、古くからの醤油醸造所もある。
- ・大福駅から大福旧集落への途中にある大師堂は、県営住宅桜井団地北端の道との三差路の交点にあり、地域のアイストップとなっている。
- ・近鉄大阪線南側には小野小町社や吉備池廃寺遺跡などがある。

<地域イベント・地産物等>

- ・なかつみち公園で毎年開催される『桜花園遊会』は、300人以上が参加する地域のイベントとなっている。
- ・大福旧集落内にある『大門しょうゆ醸造所』では無農薬醤油を醸造、蔵元での直売も行っている。
- ・中和幹線沿いの『まほろばキッチン』はJAならけんが運営し、全国最大規模の農産物直売所や産直レストランがある。

地域資源現況図



地域交通の状況

①鉄道乗客数の推移

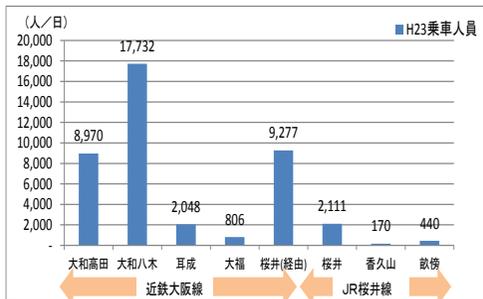
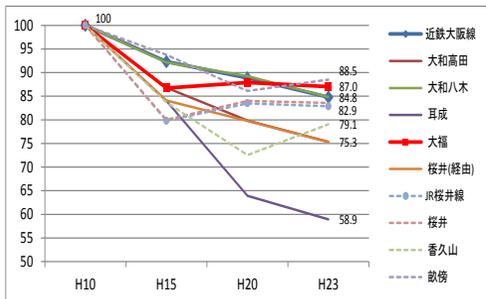
- 近鉄大阪線全体及び、JR桜井線の各駅の乗客数減少が続いており、その割合は平成10年に比べ平成23年では75%～85%となっている。
- 大福駅はその中において減少率が最も少ない(87%)駅であるが、元々、乗客数が約800人/日と近鉄大阪線の中では極めて少ない。
- 耳成駅の乗客数の減少が著しいが、これは平成18年に耳成高校の閉校が影響されたと思われる。

■鉄道駅乗車人員の推移(H10～H23)

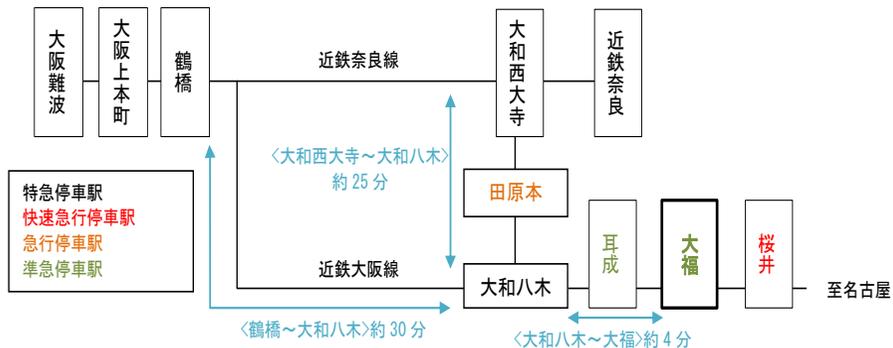
単位:人/日

	H10	H15	H20	H23
近鉄大阪線	87,991	81,221	78,186	74,612
大和高田	11,905	10,337	9,507	8,970
大和八木	20,905	19,259	18,664	17,732
耳成	3,475	2,920	2,222	2,048
大福	926	803	814	806
桜井(経由)	12,319	10,358	9,825	9,277
JR桜井線	12,238	9,766	10,219	10,140
桜井	2,526	2,021	2,122	2,111
香久山	215	180	156	170
畝傍	497	466	428	440

出典・奈良県統計年鑑



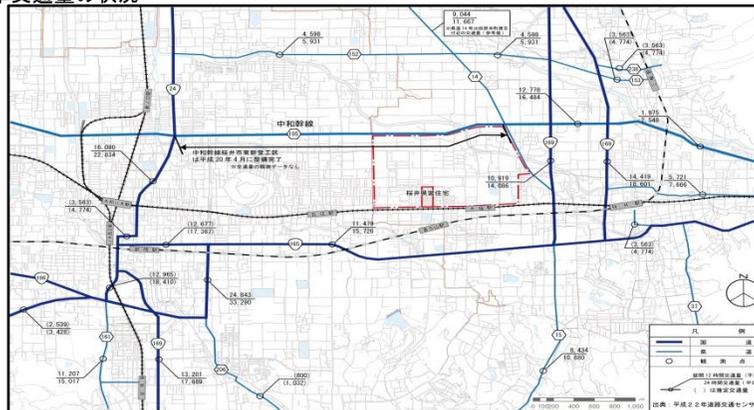
■鉄道路線図



②自動車交通量の状況

- 南北方向は、国道24号、国道169号が主要な幹線道路となっており、国道24号で2.3万台/24H、国道169号では1.4万台/24Hの通過交通量がある。
 - 東西方向は、国道165号、中和幹線が主要な幹線道路となっており、国道165号で、1.6万台※/24H、中和幹線で1.6万台/24Hの通過交通量がある。
- ※当地区周辺の中和幹線は開通後の交通センサデータがないため、県道14号以東のデータを代用。

■自動車交通量の状況



③路線バスの状況

- 民間交通である奈良交通バスが主たるバス路線となっており、桜井駅、橿原駅を起点に運行している。八木駅(北)停留所から中和幹線を通る八木耳成循環線が運行しているが、路線は橿原市域のみであり桜井市域には入らない循環路線である。
- 桜井駅を起点とする路線は駅北側の桜井市役所、桜井総合庁舎等の公共施設や駅南側の済生会中和病院を通る路線であるが、近鉄大福駅周辺地域は通らない。
- コミュニティバスについては、橿原市、桜井市とも運行している。桜井コミュニティバスは桜井駅と市役所、総合庁舎等の公共施設、済生会中和病院、イオン桜井店等の生活利便施設を結ぶ路線であり、現在、近鉄大福駅周辺地域を通る路線はない。

■バス路線図



施設立地状況

①公共公益施設等の立地状況

<行政サービス施設>

・主な行政サービス施設は、桜井駅の北側に集積しており、大福団地からは約2km程度の距離であり、歩ける距離でもなく、直接行けるバスルートもない。交通手段は近鉄大阪線で1駅となるため、やや利便性は悪い。そのため、コミュニティバス等の地域交通の開設が望まれる。

<教育施設>

・大福駅の北部地域は、1km圏に幼稚園、小学校、中学校が立地しており、教育施設は充実している。

<病院施設>

・大規模な病院は、桜井駅周辺や大和八木周辺に何カ所もあり、特に済生会中和病院(300床)は近鉄大福駅周辺地域の1km圏内に立地しており、充実しているといえる。

<福祉施設>

・保育所や特養、老健施設などの福祉施設は概ね1km圏に立地しており、特に問題はない。

<公園・緑地>

・1km圏の西端と東端に公園・緑地が位置しており、近鉄大福駅周辺地域の中心部にはない。人口が集中する中心部に近鉄大福駅周辺地域の住民が利用できる広場が望まれる。

②近鉄大福駅周辺地域の生活利便施設等の立地状況

<医院・診療所>

・概ね500m圏に内科、外科、歯科等の一般的な診療科のほぼすべてが立地しており、医院の立地状況は良好である。不足しているのは眼科、耳鼻咽喉科、産婦人科、皮膚科であるが、1km圏に総合病院の済生会中和病院(300床)があり、問題ないと思われる。

<介護関連事業所>

・概ね500m圏に居住、通所、訪問介護、小規模多機能、認知症対応型の各施設が全てあり、当面の問題はないが、各施設のキャパシティの問題はある。

・済生会中和病院内には地域包括支援センターがあり地域全体の福祉をコントロールしており、高齢者にとって安心できる地域となっている。

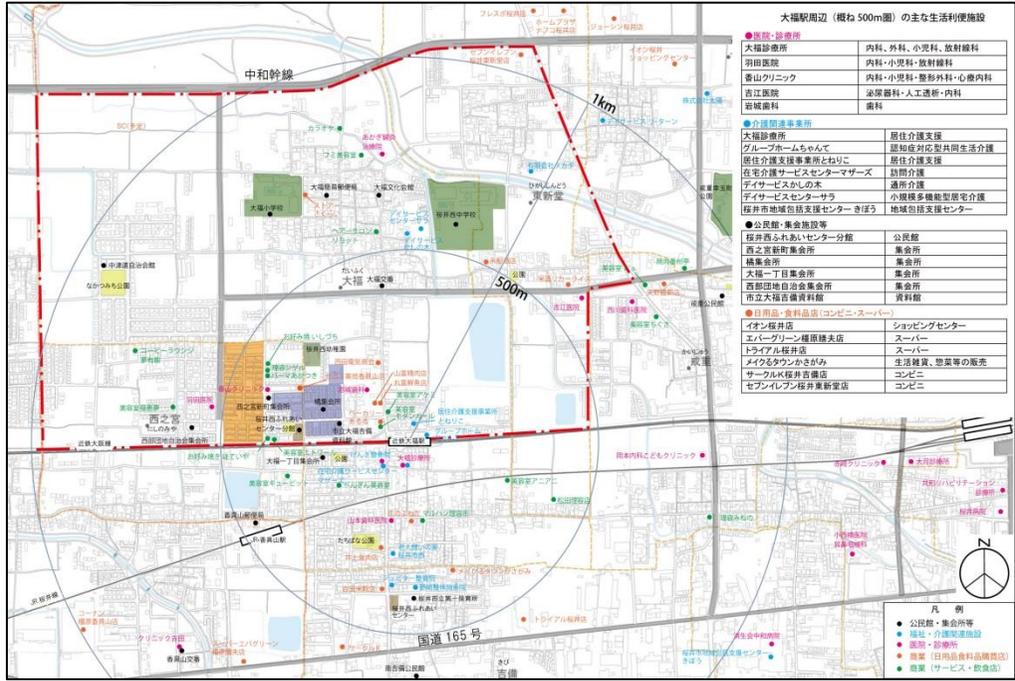
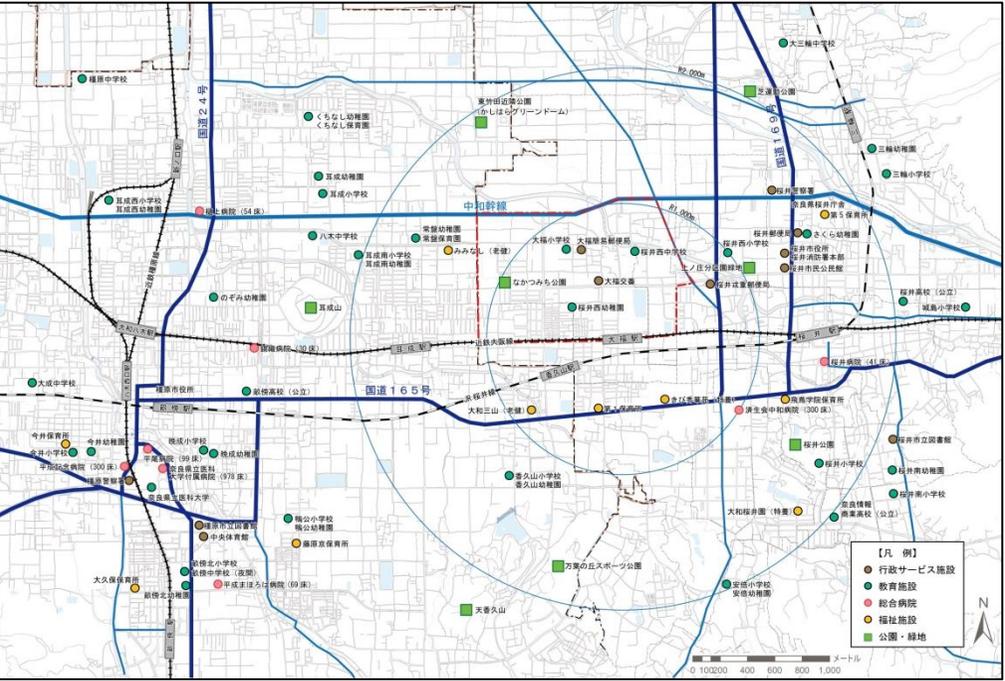
<公民館・集会所>

・市立大福吉備資料館や桜井西ふれあいセンター分館の他、団地ごとに自治会集会所を持っており、充実しているといえる。

<日用品・食料品店(コンビニ・スーパー)>

・直近の駅周辺には小規模な生鮮食料品店しかなく、スーパーやショッピングセンター、大型専門店には南の国道165号沿いや、北の中和幹線沿いに立地しており、歩いて行くには遠い。車で行くには問題ないが、車を利用できない高齢者には課題となっている。

・当地区の中和幹線沿いに新たな開発の誘致も検討されており、車社会における商業立地はますます良好となるが、中和幹線と近鉄大福駅周辺地域を結びつけるコミュニティバス等の地域交通の開設が望まれる。



【現況の整理】

- 付近の道路整備により近年人口、世帯は増加傾向。
- 中和幹線沿道の開発による利便性向上が見込まれることから、小規模な住宅開発の進行が今後も予見される。
- 転入世帯は新規開発地だけでなく、既存の戸建住宅地にも一定流入。
- 一方、県営住宅には長期居住の高齢単身世帯が多く存在。
- 旧集落地域は高齢者も多いが、高齢者単身世帯は限定的で、転入による世帯の流入が極めて少ない。
- 福祉・介護・医療施設等は地域内に一定数充足。
- 生活利便施設は中和幹線沿道、国道165号線沿道に立地しており、今後大型商業施設の立地も見込まれる。

中和幹線沿道

広域的な交通利便性により、今後の商業開発が見込まれる。

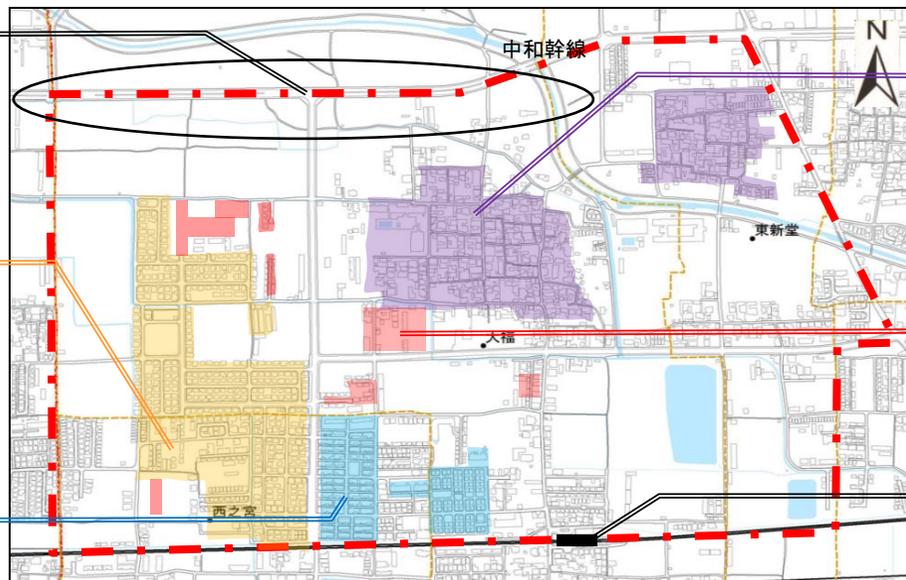


戸建住宅地

権原市との境界である地域の西側には比較的広い宅地の戸建住宅が並ぶ良好な住宅地が形成されている。

公営住宅地

県営住宅、市営住宅が並んで立地。特に県営住宅は老朽化が進行しており、単身高齢者世帯の多さが目立つ。



旧集落地

大福の旧集落地には、旧家やお堂、寺など歴史的な景観が広がっている。

新規開発地

近年、新規の住宅開発が地域の至る所に散見され、主に子育て世帯が居住する。



駅周辺

福祉・介護・医療施設等は駅周辺に立地傾向。



【まちづくりの目標】

- 集落地やミニ開発住宅地などに狭小な道路が見受けられ、沿道開発進行に向けた通過交通対策など歩行者の安全確保が必要。
- コミュニティごとの自治体活動は見られるが、それぞれのコミュニティが交流した活動は少ない。
- 一部地域に見られる高齢化の進展にあわせて高齢者を地域で支える取り組みが必要。
- 桜井市のコミュニティバス路線からは外れており、利便施設・公共施設等へのアクセスは自家用車による移動が前提。
- 幹線道路沿いの生活利便施設は徒歩圏からはやや離れており、地域の高齢者などは歩いて行きづらい。
- 県営住宅は老朽化が目立ち、周辺の住宅地との景観的な調和が見られない。

転入する若者世帯と地域の高齢者の生活を繋ぎ、拠点となる地域の核を創ることで、安全・安心な住生活の持続的な継承を目指す

【まちづくりのコンセプト】

**高齢者や子育て世代が地域に生き生きと住み続けられる
多世代居住のまちづくり**

【具体的取組方針】

掲げるまちづくりのコンセプト実現に向けて、主に以下の内容を具体的な方針と位置付けた取組をすすめる。

①地域交通の確保

○若年世帯が多い新規開発地、高齢者世帯の多い旧集落や県営住宅、高齢者と若年世帯が混在する旧開発住宅地等と中和幹線沿線・駅・病院等を“繋げる”取り組み(≒地域交通の確保)を進める。

- ・地域内交通手段の整備
- ・便利施設、公共地域へのアクセス確保
- ・安心して暮らせる地域公共交通確保事業の活用検討 等

②魅力溢れる歩道空間

○今後増加する高齢者が地域で安心して住み続けられるために、車に頼らず、歩いて暮らせるまちづくりを目指す。

○若年・子育て世帯であっても安心して子育て等できる住環境整備に向けて、通過交通等の自動車空間を排除する空間的な工夫を検討。

○魅力あふれる歩道空間づくりを地域と一体となって進めることで、地域内に存在する多様なコミュニティの交流を促し、地域の活力を生み出す。

- ・歩道の整備(バリアフリー化への対応 等)
- ・歩行者ネットワークの強化 等

③地域の高齢者が安心して暮らせる機能の整備

○集いの場や交通拠点、在宅介護施設等といった、地域住民が今後安心して住み続けられるための地域の拠点整備を行う。

○主に単身高齢者の住宅困窮者が居住する老朽化した県営住宅の活用により、地域における住宅セーフティネットとしての役割を確保することで、将来、住宅に困窮する若年世帯の受け皿としても対応。

- ・生活拠点機能の整備
- ・地域包括ケアシステムの構築
- ・民間活用の検討 等

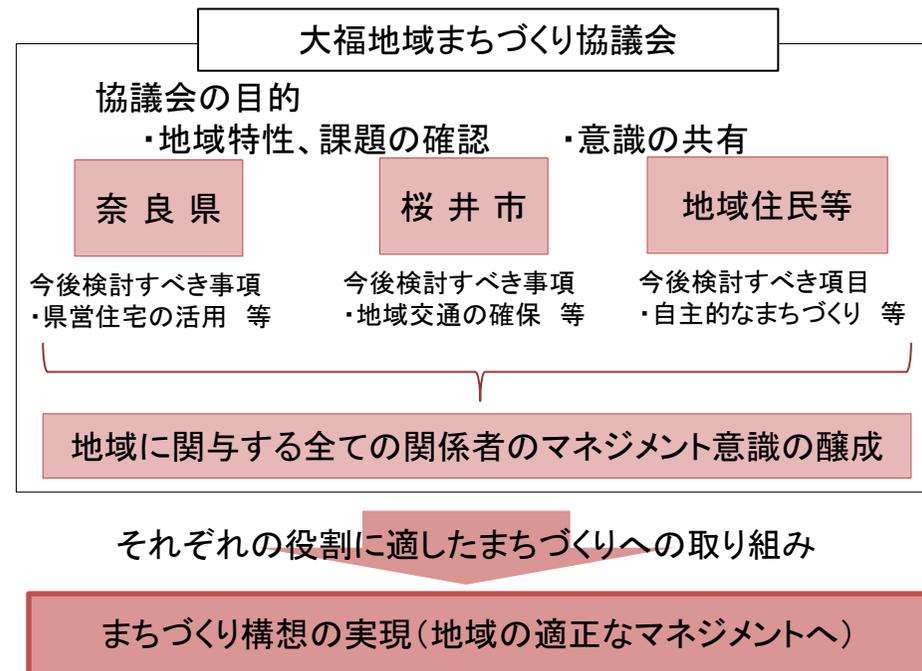
④その他の取り組み

○近年の開発状況等を踏まえると、今後更にスプロールした開発が進捗される恐れがあるため、民間等による適正な住環境整備を誘導するための方策を検討する。

- ・地区計画の策定 等

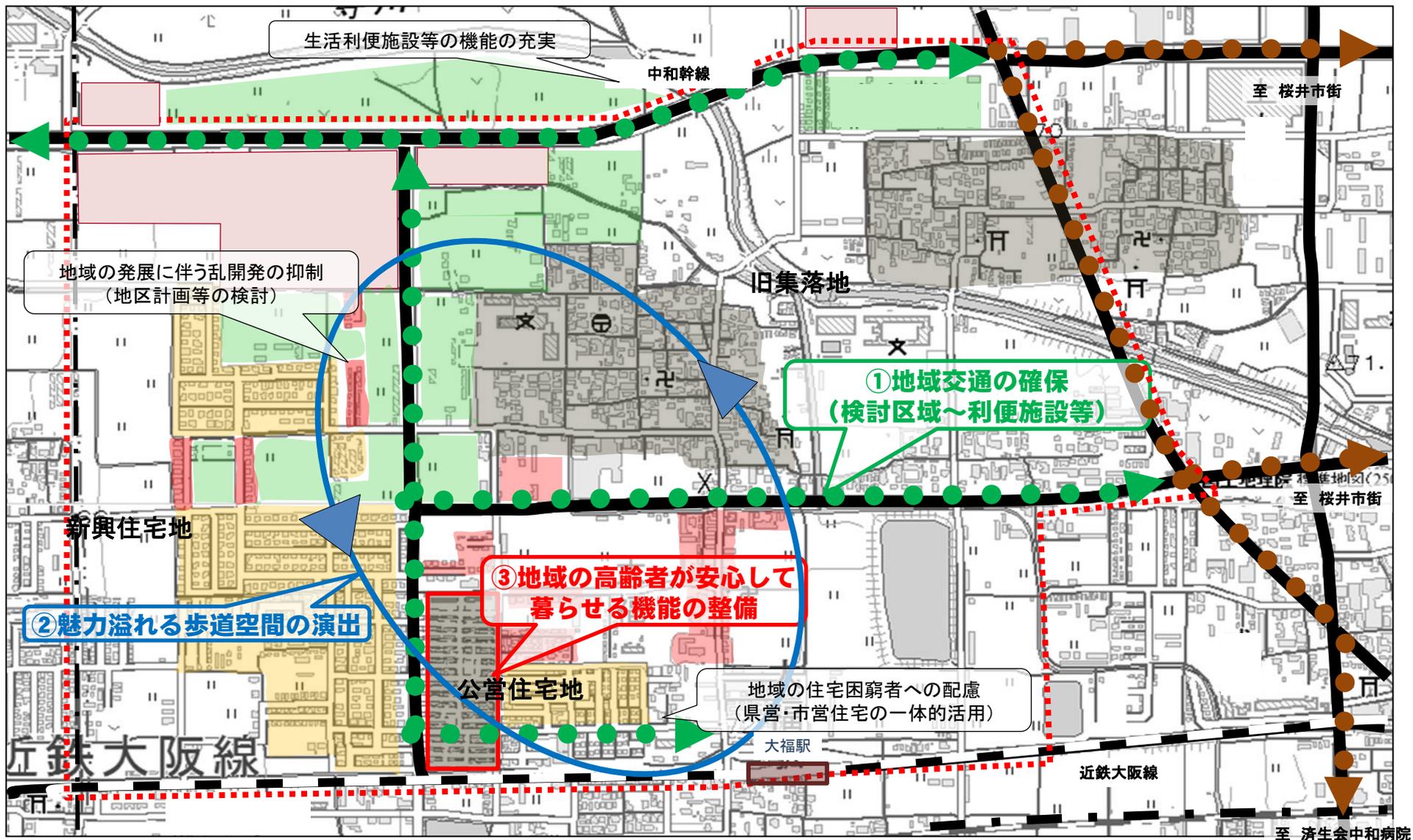
【地域との協働に向けた取組】

取組方針の実現にあたっては、地域住民を含めたまちづくり協議会を通じて様々な検討作業や必要な意思決定を図ることで、地域に関与する全ての関係者による地域の将来に渡った維持に資するマネジメントへの意識を醸成させ、県・市・地域住民それぞれの役割に適した取り組みを行う。



**「高齢者や子育て世代が地域に生き生きと住み続けられる多世代居住のまちづくり」実現に向けて、
市と県及び地域が一体となつての取り組みを進める**

まちづくり構想図



① 地域交通の確保
(検討区域～便利施設等)

② 魅力溢れる歩道空間の演出

③ 地域の高齢者が安心して暮らせる機能の整備

地域の発展に伴う乱開発の抑制
(地区計画等の検討)

地域の住宅困窮者への配慮
(県営・市営住宅の一体的活用)

生活利便施設等の機能の充実

中和幹線

旧集落地

新興住宅地

公営住宅地

大福駅

近鉄大阪線

至 桜井市街

至 桜井市街

至 済生会中和病院

至 榎原市

近鉄大阪線

	まちづくり対象区域		主な地域道路		既存コミバス路線		店舗出店予定地
	高齢者世帯が多い地域		若年世帯が多い地域		高齢者世帯と若年世帯が混在する地域		民間開発 見込み地