

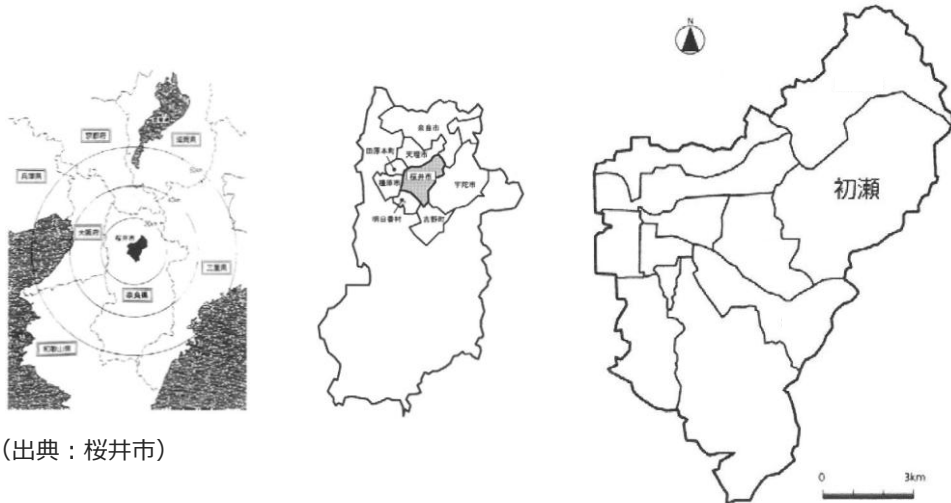
長谷寺門前町周辺地区 まちづくり基本構想

I 地区の概要

1. 長谷寺門前町周辺地区の概要

（１）位置

長谷寺門前町周辺地区は、奈良盆地北部の桜井市に属し、市の東部（国道１６５号線沿い）に位置している。近鉄大阪線の長谷寺駅があり、名古屋から約２時間１０分、大阪・京都から約１時間２０分、奈良から約１時間、桜井市中心部から約７分の位置にある。



（出典：桜井市）

（２）成立ち

古くは『はつせ』と呼ばれ、雄略天皇が初瀬朝倉宮（はつせあさくらのみや）を置き、推古天皇の時代に飛鳥へ遷都するまで約４００年にわたって古代国家の成立の舞台であった。初瀬の溪谷を『泊瀬小国』『隠口の国』とよび、人々は心のふるさととしていた。

大和と伊勢を結ぶ初瀬街道を見下ろす初瀬山の中腹に、真言宗豊山派（ぶざんは）の総本山である長谷寺が建てられている。平安時代には貴族の長谷寺詣が盛んとなり、まちは伊勢参りとともに次第に発達し、室町時代末期に門前町、宿場町としての姿をなしてきた。

長谷寺は西国三十三カ所観音霊場で、牡丹など一生を通じて『花の御寺』と呼ばれ、紫式部、紀貫之、松尾芭蕉、高浜虚子、川端康成、本居宣長など多くの文人が訪れている。昭和３４年桜井市と合併し、現在の大字『初瀬』となった。

寺社仏閣を中心とした『信仰と観光のまち』の構造は変わらないが、高齢化が進み、空き家や駐車場が増え、まち全体が衰退している。

2. 上位計画等による位置付け

（１）第五次桜井市総合計画

◆自然・歴史・文化ゾーン

：歴史資源や自然環境の維持継承し価値を普及する。観光や教育の場として活用する。

◆都市生活交流ゾーン

：まちなみや景観の保全を図り、居住者や来訪者にとって良好な生活空間を形成する。

◆観光・産業連携拠点

：域内産業の連携による活性化及び来訪者と地域の交流拠点としての機能を強化する。

◆観光・産業連携軸

：観光をきっかけに地域内資源を生かした農商工連携及び周辺市町村連携を促進する。

◆自然・歴史・文化軸

：歩いて巡る観光を促す。自らの地域の理解を深め、価値の発信への寄与に努める。

（２）桜井市都市計画マスタープラン

◆観光・交流ゾーン

：歴史・文化の保全と適切な土地利用の誘導を目指す。

◆中低層住宅ゾーン

：河川や農地・緑地等の身近な緑環境と調和した個性的な住宅地の形成を目指す。

◆山林ゾーン

：良好な自然環境の保全と集落における生活環境の維持・向上を目指す。

（３）桜井市景観計画

◆重点景観形成区域

：地域に残る町家などの資源を活かしながら、一定の景観規制を行い、地域の魅力を高める。

◆産地・丘陵地景観ゾーン

：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・育成を図る。

◆市街地景観ゾーン

：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ルールづくりを進める。

◆広域幹線道路沿道景観軸

：国道１６５号線沿道について周辺環境とのデザイン的調和を図った景観誘導に努める。

（４）都市計画

◆大和都市計画区域

◆市街化区域

◆商業地域（建：８０ 容：４００）、第一種住居地域（建：６０ 容：２００）

◆１５m高度地区

◆準防火地域

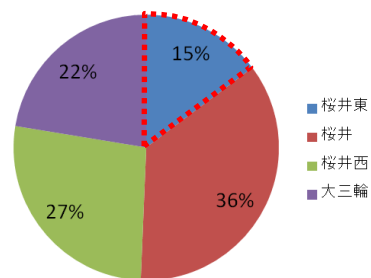
Ⅱ 地区の現状①

1. 人口・世帯

（１）校区別人口及び世帯構成

◆人口比率

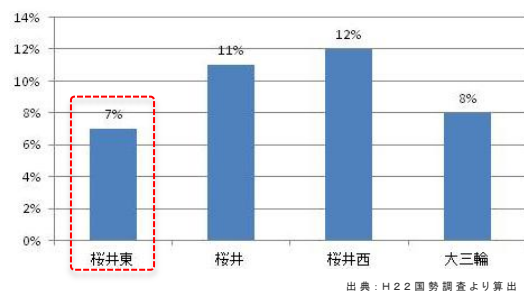
- 桜井東中学校区（初瀬・上之郷地区）人口の全体に占める割合は15%と、4校区中最少である。



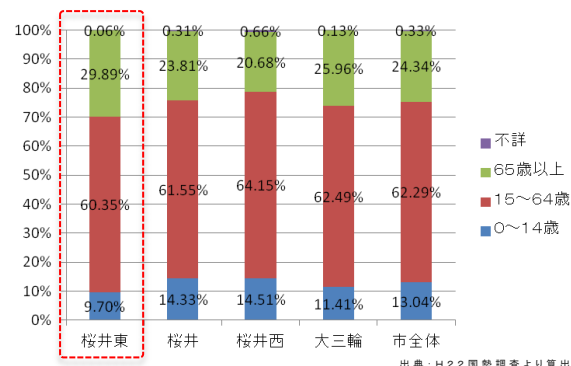
出典：H22国勢調査より算出

◆世帯構成

- 桜井東中学校区人口のうち65歳未満世帯員のいる一般世帯の割合は7%と、4校区中最少である（左下图）
- 同様に18歳未満世帯員のいる一般世帯の割合は20%と、4校区中最少である（右下图）

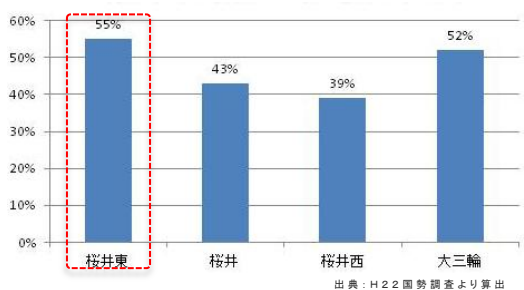


出典：H22国勢調査より算出

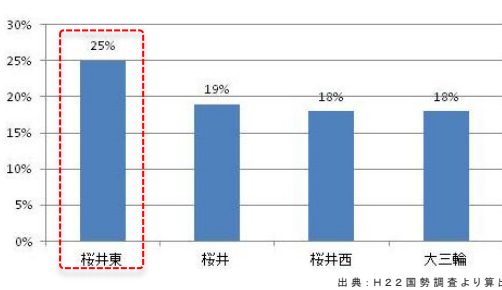


出典：H22国勢調査より算出

- 一方で、65歳以上世帯員のいる一般世帯の割合は55%と、4校区中最大である（左下图）
- 同様に65歳以上世帯員のみの一般世帯の割合は25%と、4校区中最大である（右下图）



出典：H22国勢調査より算出

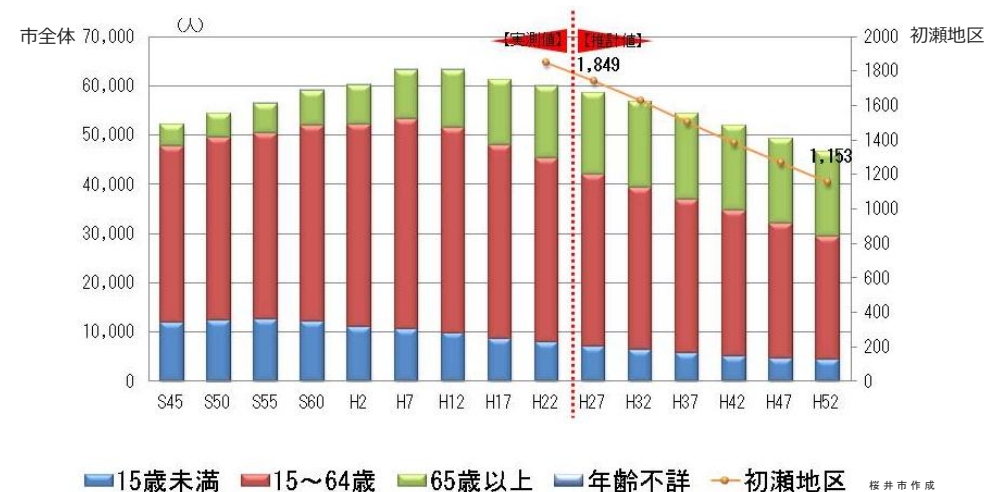


出典：H22国勢調査より算出

（２）人口及び人口構成の推移

◆人口の推移

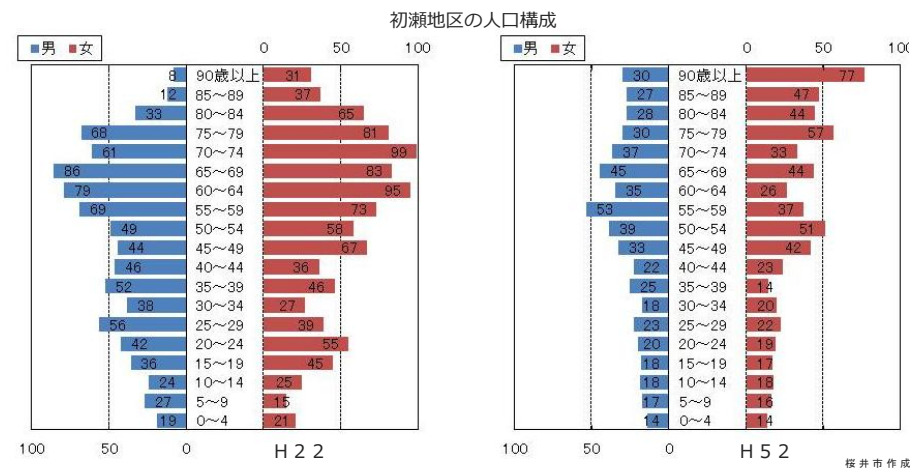
- 地区別に推計を行い、それを基に将来人口を予測
- 市全体と初瀬地区について、平成27年及び平成52年時点での推計人口を比較すると、市全体で約22%減に対し、初瀬地区では約38%減となっている



桜井市作成

◆人口構成の推移

- 地区別に推計を行い、それを基に将来人口構成を予測
- 平成22年及び平成52年について人口構成を比較すると、「つぼ型」から「逆つりがね型」へと変化している。
- 65歳以上の割合について比較すると、平成22年には約36%であるのに対し、平成52年には約43%まで上昇している。

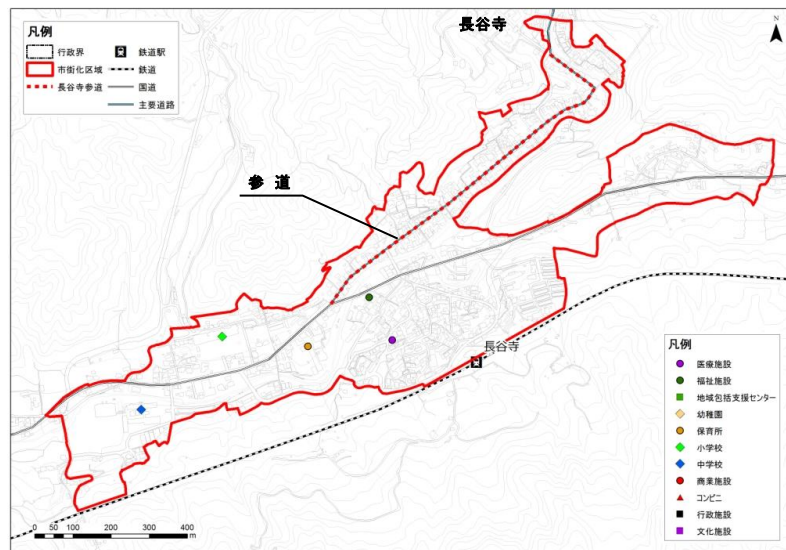


桜井市作成

Ⅱ 地区の現状②

2. 施設立地

- ・主な公共公益施設は国道165号線沿いに分布しており、長谷寺参道内には存在しない。
- ・商業施設はコンビニエンスストアが市街化区域から離れたところに1軒あるのみである。

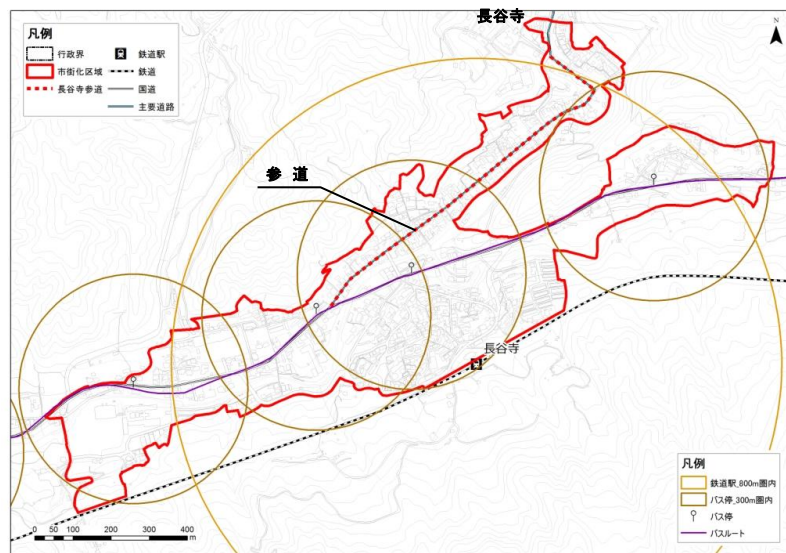


(出典：桜井市)

3. 地域交通

◆公共交通

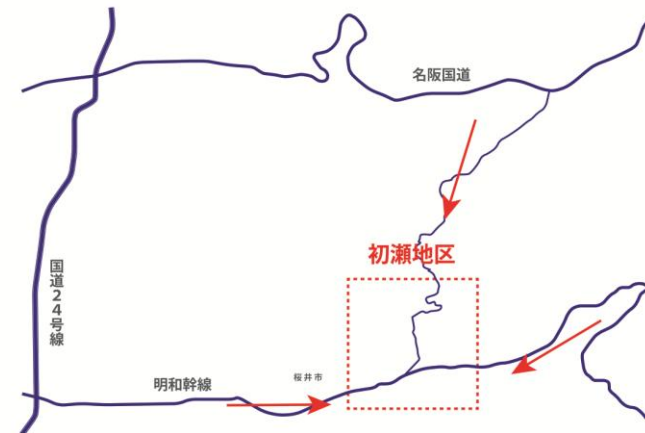
- ・近鉄大阪線長谷寺駅および桜井市コミュニティバス（初瀬・朝倉台線）の停留所（5箇所）がある。
- ・市街化区域内は概ね公共交通の徒歩圏内であるが、北部の一部が徒歩圏から外れている。



(出典：桜井市)

◆自動車交通

- ・長谷寺参道は名阪国道への抜け道になっているため、通過交通が多い。
- ・参道内は幅員が狭く歩道も未整備なため、歩行者が危険な状態にあり、大型観光バスなどは迂回を余儀なくされている。

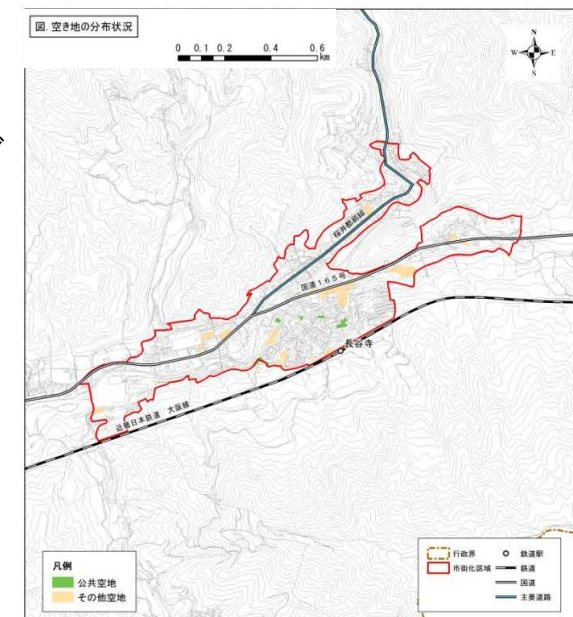


車両が対抗するのがやっとなあり、住民や観光客等の歩行者にとって危険な状態

4. 地域の賑わい

- ・長谷寺の観光客数は、ピーク時（1991年）の約1/2まで減少
- ・国道165号や参道沿いに空地が目立つ
- ・地域内に空き家が多く存在（早稲田大学調査）

(出典：桜井市)



Ⅲ 課題とまちづくりの目標

1. 課題の整理

課題1 高齢化と人口減少

- ・市内で、高齢者人口が最も多く、若年人口が最も少ない地域である。
- ・人口減少は市全体より急速に進み、25年後には約4割減少すると予測される。
- ・高齢化が著しく、25年後には約2人に1人が65歳以上という状況になると予測される。

課題3 空き家・空地の増加

- ・交流人口の減少によって地域のにぎわいが低下し、空き家が増加している。
- ・空き家が空地化することで、景観重点形成区域に指定されているまちなみが乱れてきている。
- ・空地の駐車場利用によって参道内に車が流入している。

課題2 参道の安全性の確保と通過交通の排除

- ・参道は、歩道が未整備であるため、観光客などの歩行者が危険な状態
- ・参道の道路幅員が狭いためバスの通行も困難であり、迂回路となる道路がない。

課題4 利便性の低い地域特性

- ・参道に公共公益施設や商業施設がなく、利便性の低い地域となっている。
- ・コミュニティバスは通っているが、幹線道路沿いのみであり、地域の北部は特に利便性が低い。
- ・坂道が多く、特に高齢者の歩行に支障が生じている。

課題1：高齢化と人口減少…高齢者を地域で支える取り組みや、新規移住者の暮らしと就労を支援する仕組みが必要。

課題2：参道の安全性の確保と通過交通の排除…観光客や地域住民が歩きたくなる参道づくりとバスアクセスの向上と通過交通の迂回路の確保が必要。

課題3：空き家・空地の増加…空き家や空地、駐車場を活用し、まちなみや地域の賑わいを再生する取組が必要。

課題4：利便性の低い地域特性…地域住民や観光客の利便性を確保する取組が必要。

2. まちづくりの目標

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し、観光による賑わいと安心・安全の暮らしを目指す

Ⅳ 課題を踏まえた取組方針

課題 1

高齢化と人口減少

高齢者を地域で支える取り組みや、新規移住者の暮らしと就労を支援する仕組みが必要

課題 2

参道の安全性の確保と通過交通の排除

観光客や地域住民が歩きたくなる参道づくりとバスアクセスの向上と通過交通の迂回路の確保が必要

課題 3

空き家・空地の増加

空き家や空地、駐車場を活用し、まちなみや地域の賑わいを再生する取組が必要

課題 4

利便性の低い地域特性

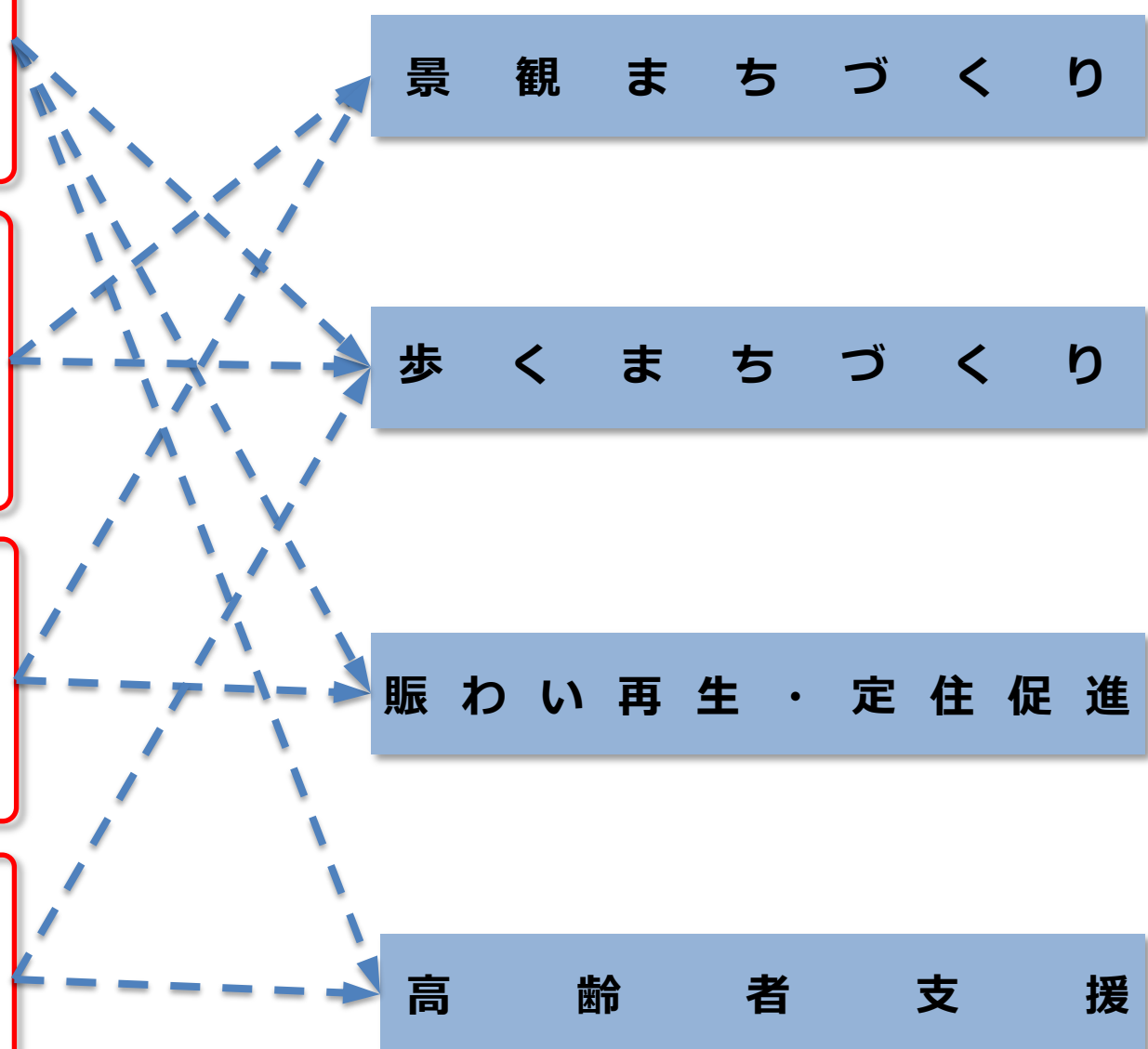
地域住民や観光客の利便性を確保する取組が必要

景 観 ま ち づ く り

歩 く ま ち づ く り

賑 わ い 再 生 ・ 定 住 促 進

高 齢 者 支 援



V まちづくりのコンセプトと基本方針①

1. まちづくりのコンセプト

訪 れ て 楽 し く な る ま ち な み ・ 歩 き た く な る 参 道 づ く り

2. 基本方針

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進める。

（1）景観まちづくり

①街路などの公共施設の整備

門前町の参道や小道などの公共空間の景観整備を行い、魅力あるまちなみ環境づくりを行う。

【基本となる取り組み】

- ・ 歩いて楽しい参道の整備
- ・ 町筋と周辺の寺社や自然を結ぶ小道などの整備
- ・ 歴史的なまちなみに相応しいサインと街道の整備

②景観・まちなみの指針の策定と運用

景観・まちなみを検討し、ファサードのデザイン統一などのまちなみ修景ガイドラインを策定する。

地域のまちづくりで重要となる8ヶ所の修景スポットを中心に、ガイドラインを運用した町家修景モデルを整備する。

【基本となる取り組み】

- ・ まちなみ修景ガイドラインの策定
- ・ 修景モデルとなる町家選定とガイドラインの運用

（２）歩くまちづくり

地域住民や観光客が安心して散策でき、門前町のまちなかに誘導する参道づくりに取り組む。

【基本となる取り組み】

- ・参道モール化の検討（時間帯車両通行止や一方通行化による通行規制など）
- ・参道での移動手段の構築
- ・観光客をまちなかに誘導するための観光駐車場の運用方法の検討
- ・観光バスのアクセス向上と通過交通の迂回路確保に向けた道路ネットワークの構築（事業化に向けた機運醸成及び環境づくりを含む）

（３）賑わい再生・定住促進

初瀬でお店を持ちたい、事務所が欲しい、住みたいという方と町家の所有者のマッチングを支援する。

【基本となる取り組み】

- ・参道での移動手段の構築
- ・空き町家を活用した移住や店舗誘致促進プログラムの検討（シェアオフィスやショップ、移住促進の為に短期滞在施設等の社会実験）
- ・各種プロモーション活動の展開（観光客や移住者に向けたホームページやマップの作成、イベントの企画など）
- ・地元金融機関と連携した新規出店支援のための体制づくりと運用

（４）高齢者支援

空き町家を活用し、高齢者を地域で支える仕組みづくりを支援する。

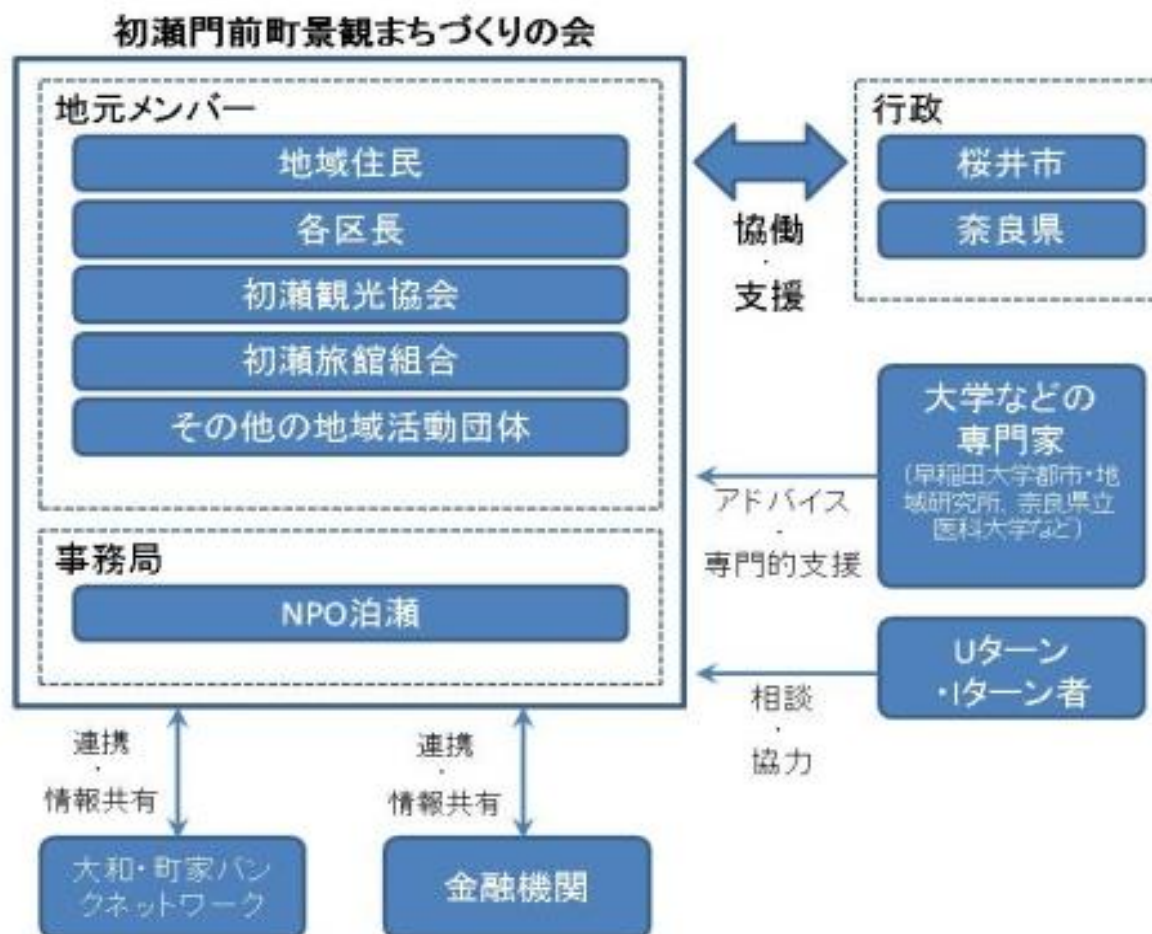
【基本となる取り組み】

- ・空き町家を活用した高齢者支援プログラム検討（高齢者のための交流施設、介護福祉施設等）

VI 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、「初瀬門前町景観まちづくりの会」との協働を図りながら、県・市・地域住民それぞれの役割を明確にして、具体的なまちづくりの事業を推進する。

■長谷寺門前町周辺地区まちづくり推進体制



歩くまちづくり

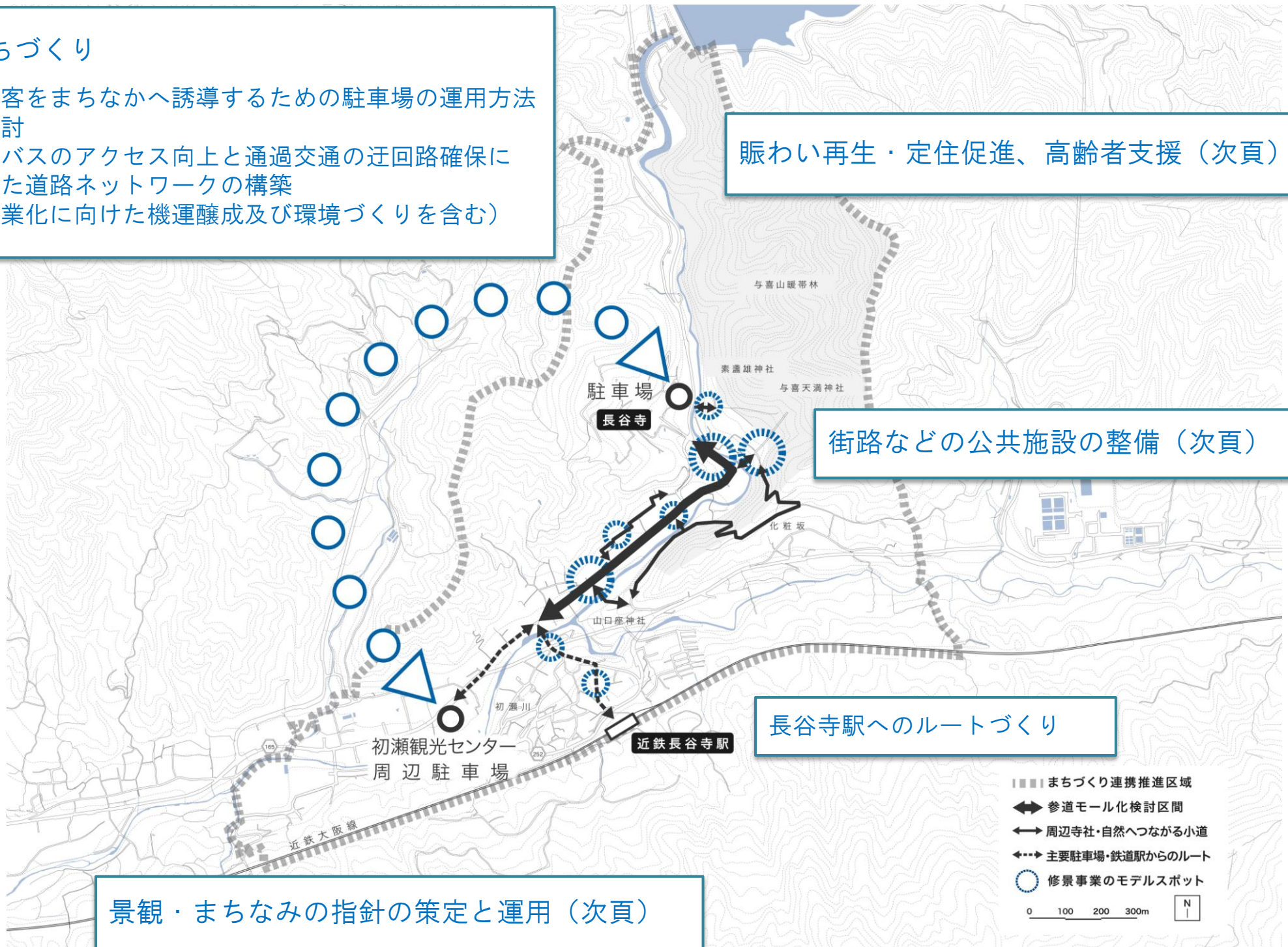
- 観光客をまちなかへ誘導するための駐車場の運用方法の検討
- 観光バスのアクセス向上と通過交通の迂回路確保に向けた道路ネットワークの構築（事業化に向けた機運醸成及び環境づくりを含む）

賑わい再生・定住促進、高齢者支援（次頁）

街路などの公共施設の整備（次頁）

長谷寺駅へのルートづくり

景観・まちなみの指針の策定と運用（次頁）



賑わい再生・定住促進、高齢者支援

- 参道での移動手段の構築
- 空き町家を活用した移住や店舗誘致プログラムの検討
- 各種プロモーション活動の展開
- 地元金融機関と連携した新規出店支援のための体制づくりと運用
- 空き町家を活用した高齢者支援プログラムの検討

景観・まちなみの指針の策定と運用

- まちなみ修景ガイドラインの策定
- 修景モデルとなる町家選定とガイドラインの運用

歩くまちづくり

- 参道モール化の検討

街路などの公共施設の整備

- 歩いて楽しい参道の整備
- 町筋と周辺の寺社や自然を結ぶ小道などの整備
- 歴史的なまちなみに相応しいサインと街道の整備

長谷寺駅へのルートづくり

○ 修景事業のモデルスポット

