

桜井市長谷寺門前町周辺地区  
まちづくり基本計画

令和5年4月 更新

# 長谷寺門前町周辺地区まちづくり基本計画

## (1) 今までの長谷寺門前町周辺地区のまちづくり

### 1) 計画を策定した背景・目的

平成 17 年に「NPO 泊瀬門前町再興フォーラム」の発足以来、初瀬地区では、奈良県と早稲田大学による連携事業、文化庁補助事業等による空き家活用事業などを通じ、長谷寺門前町とその周辺のまちづくりが進められてきました。

このような活動を踏まえ、奈良県と桜井市が平成 26 年にまちづくり包括協定を結び、県・市が連携・協力して長谷寺門前町周辺地区のまちづくりに取り組むことにより、当該地区の持続的発展及び活性化を図ることを目的として平成 28 年 3 月に「長谷寺門前町周辺地区まちづくり基本構想」を策定しました。

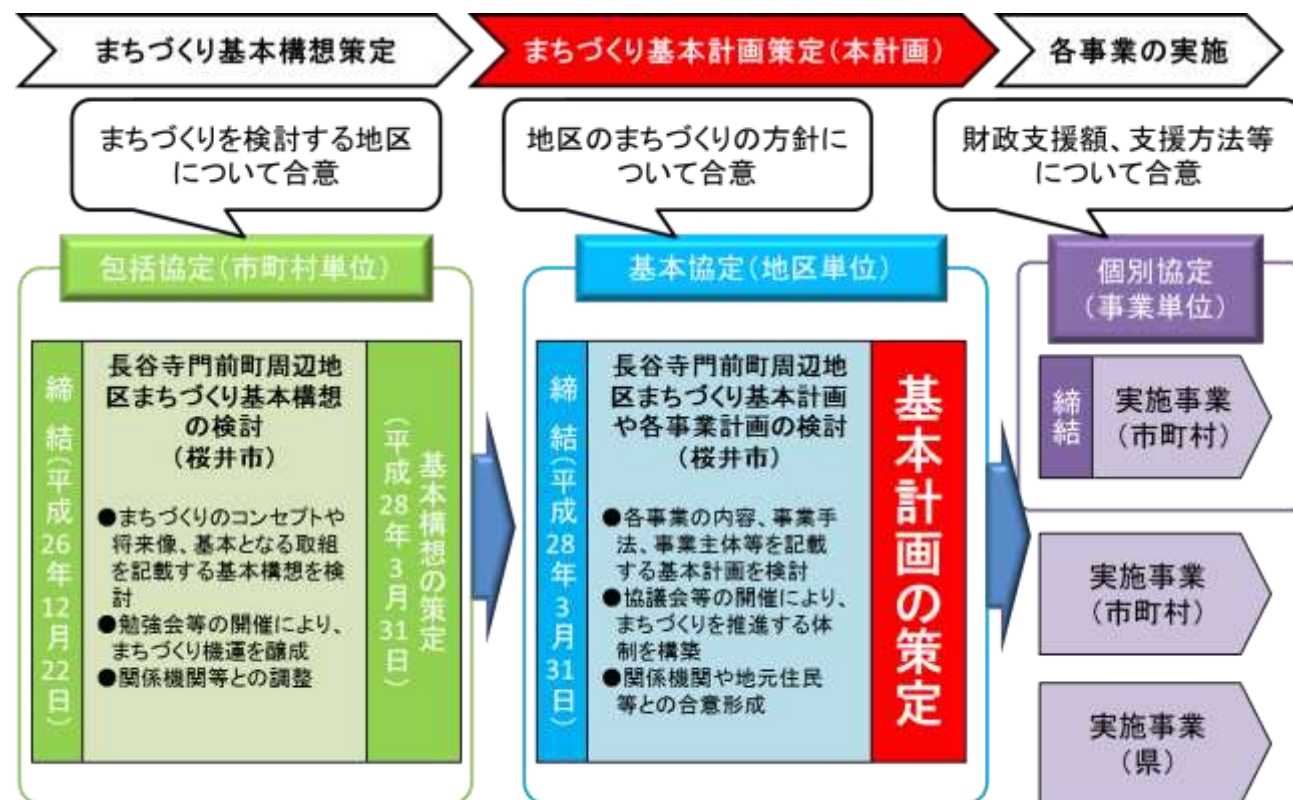
本計画は、この「長谷寺門前町周辺地区まちづくり基本構想」の実現に向け、住民と行政が協働で本地区における実施すべき事業等について検討し、本地区まちづくりの基本計画（平成 30 年～令和 4 年）として策定したもので、長谷寺門前町周辺地区まちづくり協議会において事業実施段階での課題等を踏まえた検討を行い、令和 5 年 4 月に計画を更新しました。

### 2) 長谷寺門前町周辺地区まちづくり基本計画の位置づけ

「長谷寺門前町周辺地区まちづくり基本計画」は、基本構想で定めた 4 つのまちづくりの目標に対し、必要な事業メニュー・実施主体を地域住民の皆さんのご意見を伺いながら作成しました。

この計画をもとに地域住民・民間事業者・行政により各種事業を進めていきます。

#### 【連携協定の一般的な流れ】

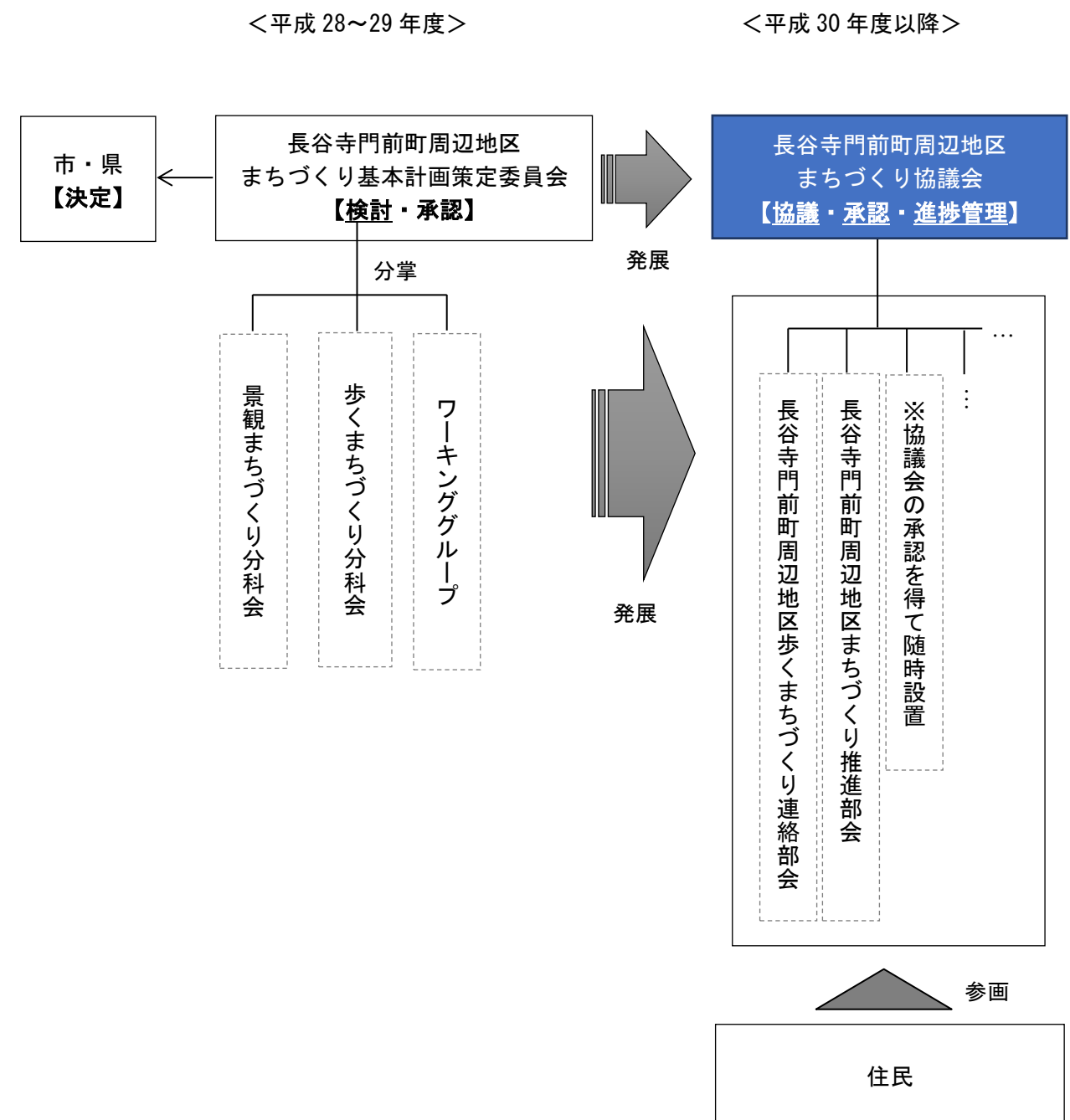


## (2) 長谷寺門前町周辺地区まちづくり基本計画の運用方針

長谷寺門前町周辺地区まちづくり基本計画を推進するため、下図のような「長谷寺門前町周辺地区まちづくり協議会」を組織し、計画の進捗管理を行います。

また、必要に応じて適時計画内容を見直しします。

### 【長谷寺門前町周辺地区まちづくり基本計画運用のための組織体制】



(3) 基本計画で定める内容及びエリア

<課題の整理>  
(基本構想)

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す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。

<まちづくりのコンセプト> <まちづくりの目標>  
(基本構想)

訪れて楽しくなるまちなみ・歩きたくする参道づくり

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

<まちづくりの方針>  
(基本構想)

(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。  
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。また、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。

(2) 歩くまちづくり

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

(3) 賑わい再生・定住促進

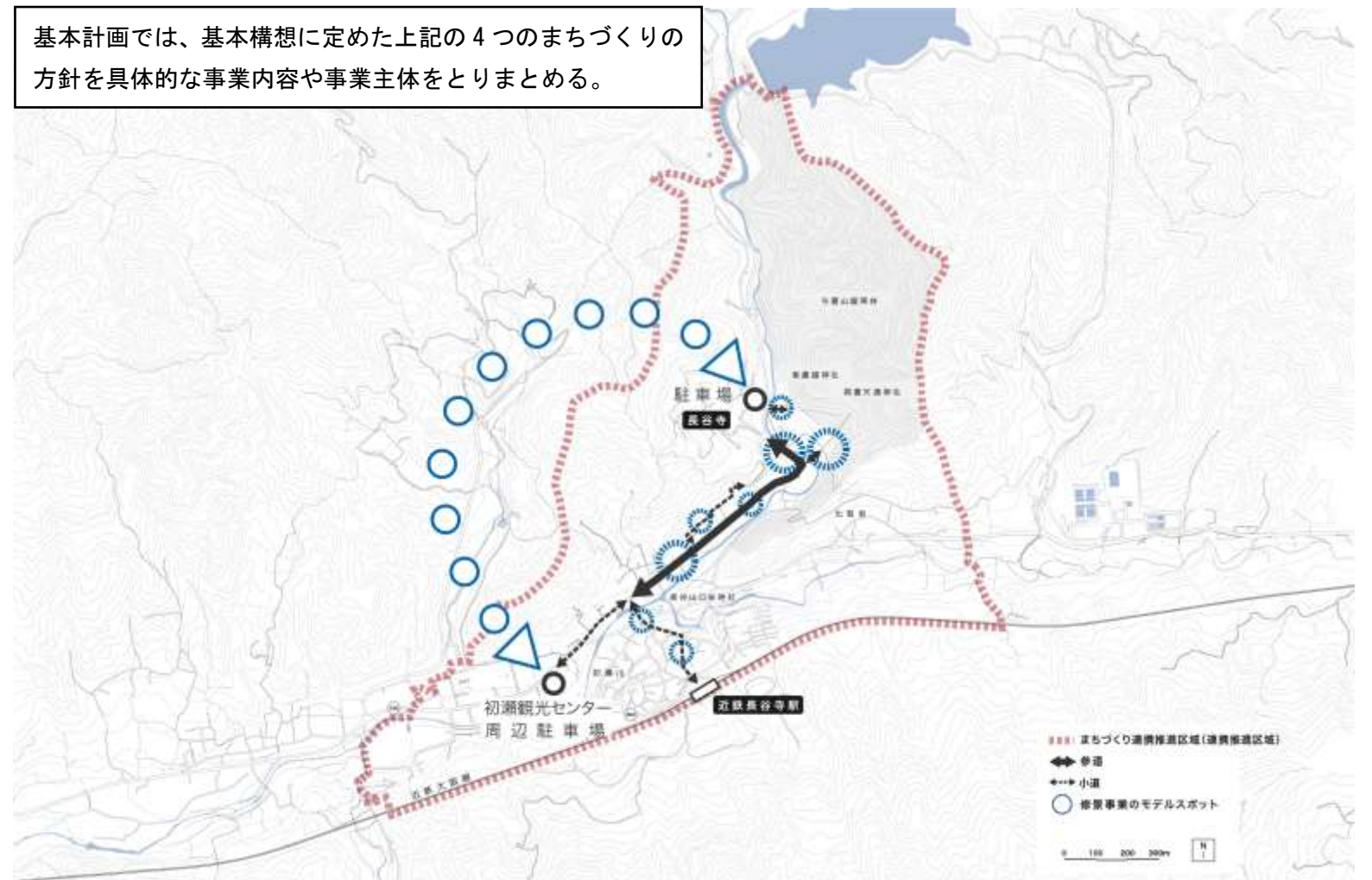
初瀬でお店を持ちたい、事務所が欲しい、住みたいという方と町家の所有者のマッチングを支援する。

(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。

<基本計画で定める内容及びエリア>

基本計画では、基本構想に定めた上記の4つのまちづくりの方針を具体的な事業内容や事業主体をとりまとめる。

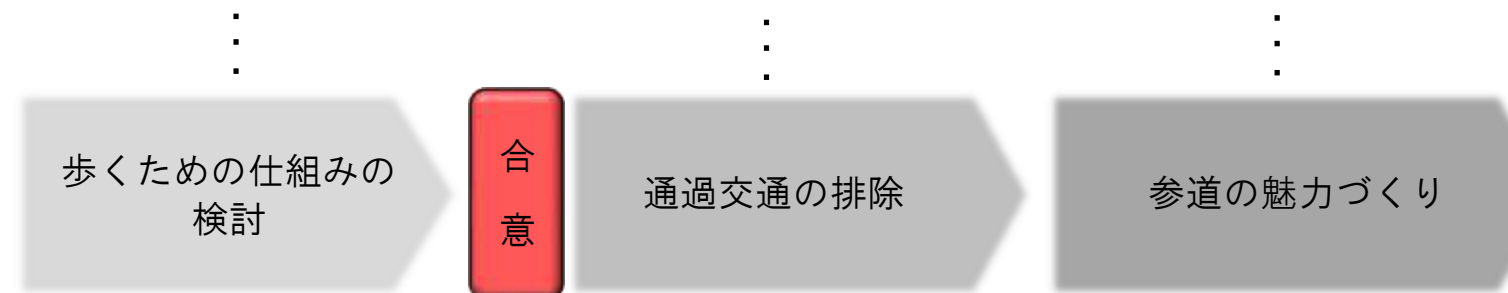
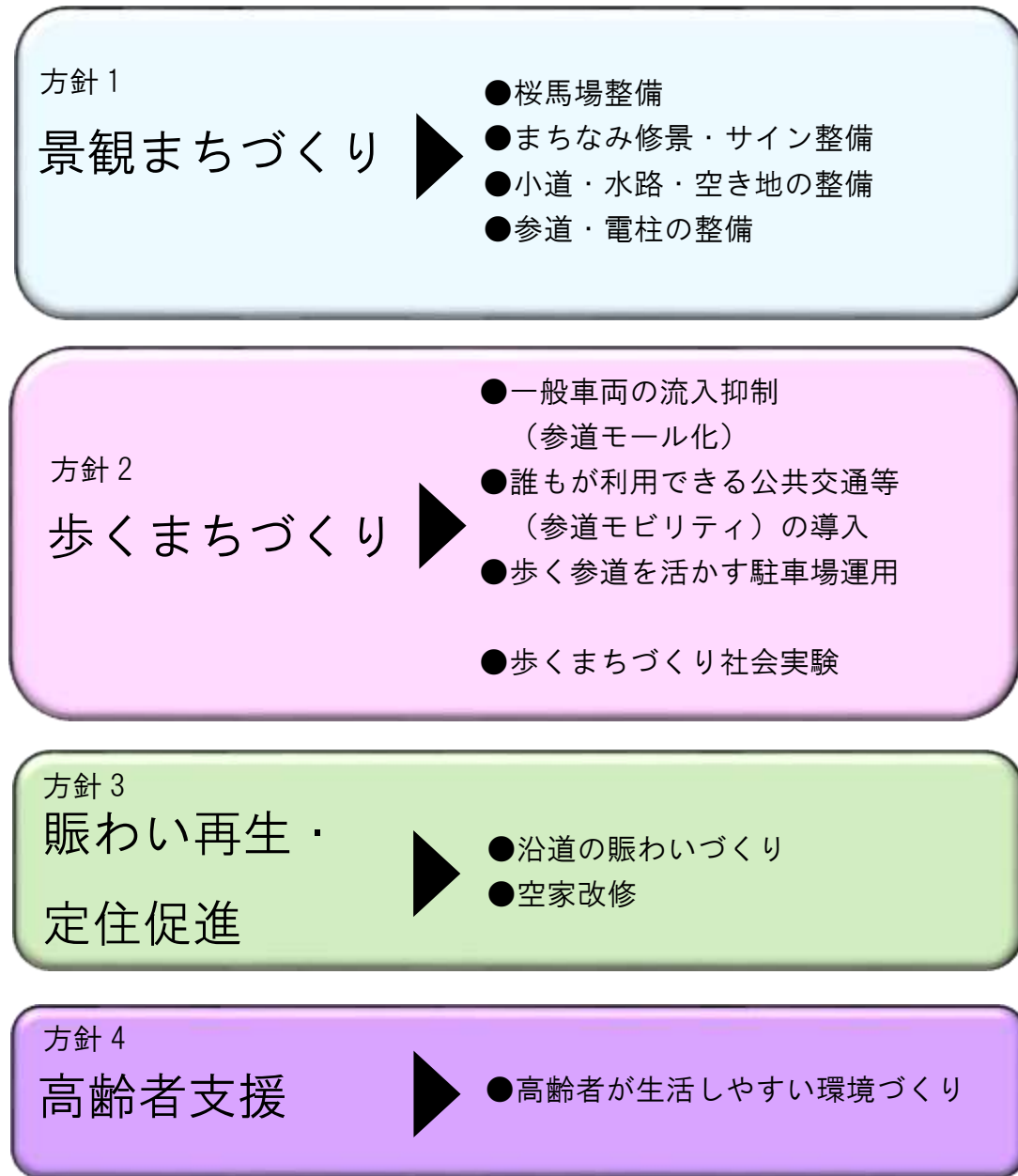


(4) 事業推進に向けた取り組み

長谷寺門前町周辺地区まちづくりの目標の実現に向け、まちづくり方針の4つの柱ごとに整理した事業について、“歩くための仕組みづくり”⇒“モール化の合意”⇒“白河バイパス整備による通過交通の排除”⇒“参道の魅力づくり”という進め方やタイミングを明確にするとともに各事業がどのような役割を果たしているかを意識し、地域住民・民間事業者・行政が協働して戦略的に取り組みます。

基本方針と施策

まちづくりの進め方



訪れて楽しくなるまちなみ・歩きたくなる参道の実現

(5)長谷寺門前町周辺地区 事業リスト

※本基本計画は、令和5年から令和9年に完了または着手する具体的な取組に加え、それ以降の将来的な取組も含めて策定したものです。(5年経過毎に改訂予定)  
 なお、平成30年から令和4年に完了した事業につきましても記載しております。



①景観まちづくり

| 事業名                  | 事業主体  | 事業内容   | R5~R9              |    |    |    |    | R10以降 | 事業手法        |  |
|----------------------|-------|--|--------------------|----|----|----|----|-------|-------------|--|
|                      |       |  | R5                 | R6 | R7 | R8 | R9 |       |             |  |
| ハード<br>1.桜馬場整備事業     | 市     | 長谷寺の入口に位置する桜馬場を整備  |                    |    |    |    |    |       | 完了          |  |
| ハード<br>2.サイン整備事業     | 市     | サイン整備計画を作成し、観光案内サインや案内板を整備                                 | 観光案内サイン整備 → 整備完了   |    |    |    |    |       | 社会資本整備総合交付金 |  |
| ハード<br>3.景観形成支援事業    | 市     | 修景基準を作成し、基準に沿った建物の修景工事に対して支援                               | 修景基準に則した修景工事に対する支援 |    |    |    |    |       | 社会資本整備総合交付金 |  |
|                      | 住民    | 建物の修景工事を実施   | 支援制度を利用して修景工事を実施   |    |    |    |    |       |             |  |
| ハード<br>4.小道整備事業      | 市     | 小道(連歌橋周辺、與喜天満宮周辺、隔夜道周辺、近鉄長谷寺駅から国道165号線間、初瀬観光センターから参急橋間)を整備 | 概略検討・協議調整・合意形成     |    |    |    |    | 計画・設計 | 小道修景整備      |  |
| ハード<br>5.長谷寺参道水路整備事業 | 市     | 参道脇の水路を整備  | 概略検討・協議調整・合意形成     |    |    |    |    | 計画・設計 | 水路修景整備      |  |
| ハード<br>6.空き地利活用整備事業  | 市     | 参道周辺の空き地を整備  | 概略検討・協議調整・合意形成     |    |    |    |    | 計画・設計 | 空地利活用整備     |  |
| ハード<br>7.長谷寺参道整備事業   | 市     | 参道の美装化等を実施   | 概略検討・協議調整・合意形成     |    |    |    |    |       | 測量設計 → 整備   |  |
| ハード<br>8.無電柱化推進事業    | 市・事業者 | 参道の電柱類の修景整備  | 概略検討・協議調整・合意形成     |    |    |    |    |       | 測量設計 → 整備   |  |

② 歩くまちづくり

| 事業名                             | 事業主体  | 事業内容                               | R5~R9          |    |    |    |    | R10以降   | 事業手法 |
|---------------------------------|-------|------------------------------------|----------------|----|----|----|----|---------|------|
|                                 |       |                                    | R5             | R6 | R7 | R8 | R9 |         |      |
| ソフト<br>9.参道モール化(一般車両の流入抑制)検討事業  | 市     | 通行規制等のあり方について検討し、実施につなげる           |                |    |    |    |    |         | 完了   |
| ソフト<br>9.参道モール化(一般車両の流入抑制)事業    | 市     | 参道モール化の実施                          | 地元調整・住民周知・社会実験 |    |    |    |    | 運用開始    |      |
| ハード<br>10.(主)桜井都祁線(白河~川上)道路整備事業 | 県     | バイパス整備(市は地籍調査を行う)                  | 調査・設計・整備       |    |    |    |    |         |      |
| ソフト<br>11.参道モビリティ導入検討事業         | 市・事業者 | 誰もが利用できる公共交通等、参道内における移動手段の運用方法の検討  |                |    |    |    |    |         | 完了   |
| ソフト<br>11.参道モビリティ導入事業           | 市・事業者 | 誰もが利用できる公共交通等、参道内における移動手段の導入・運用    | 地元調整・住民周知      |    |    |    |    | 導入・運用開始 |      |
| ハード<br>12.駐車場運用事業               | 市・事業者 | 駐車場のあり方について検討し、実施につなげる             | 地元調整           |    |    |    |    | 駐車場整備   | 運用開始 |
| ソフト<br>13.歩くまちづくり社会実験           | 市     | 歩くまちづくりの実現に向けた参道整備にかかる検討(社会実験等)の実施 |                |    |    |    |    |         | 完了   |

③ 賑わい再生・定住促進

| 事業名                            | 事業主体  | 事業内容                                     | R5~R9               |    |    |    |    | R10以降 | 事業手法        |
|--------------------------------|-------|--|---------------------|----|----|----|----|-------|-------------|
|                                |       |  | R5                  | R6 | R7 | R8 | R9 |       |             |
| ソフト<br>14.沿道の賑わいづくり(賑わい創出事業)   | 市     | 事業者が主催又は共同で開催する長谷寺門前町の賑わい再生に寄与する事業に対する支援 |                     |    |    |    |    |       | 完了          |
|                                | 市・事業者 | 長谷寺門前町の賑わい再生に寄与する事業を実施                   | イベントの企画・実施          |    |    |    |    |       |             |
| ソフト<br>15.沿道の賑わいづくり(地域の魅力発信事業) | 市     | 地域の魅力を発信するフリーペーパーを発行                     |                     |    |    |    |    |       | 完了          |
| ソフト<br>16.沿道の賑わいづくり(創業支援事業)    | 市     | 創業に関するセミナーの企画運営                          | 創業に関するセミナーの検討・企画・運営 |    |    |    |    |       |             |
| ソフト<br>17.空家改修                 | 市     | 地域活性化のために計画的に空家住宅等の活用を行う者に対する支援          | 改修支援                |    |    |    |    |       | 社会資本整備総合交付金 |
|                                | 事業者   | 地域活性化のために計画的に空家住宅等の活用を行う                 | 空家住宅等の活用            |    |    |    |    |       |             |

④ 高齢者支援

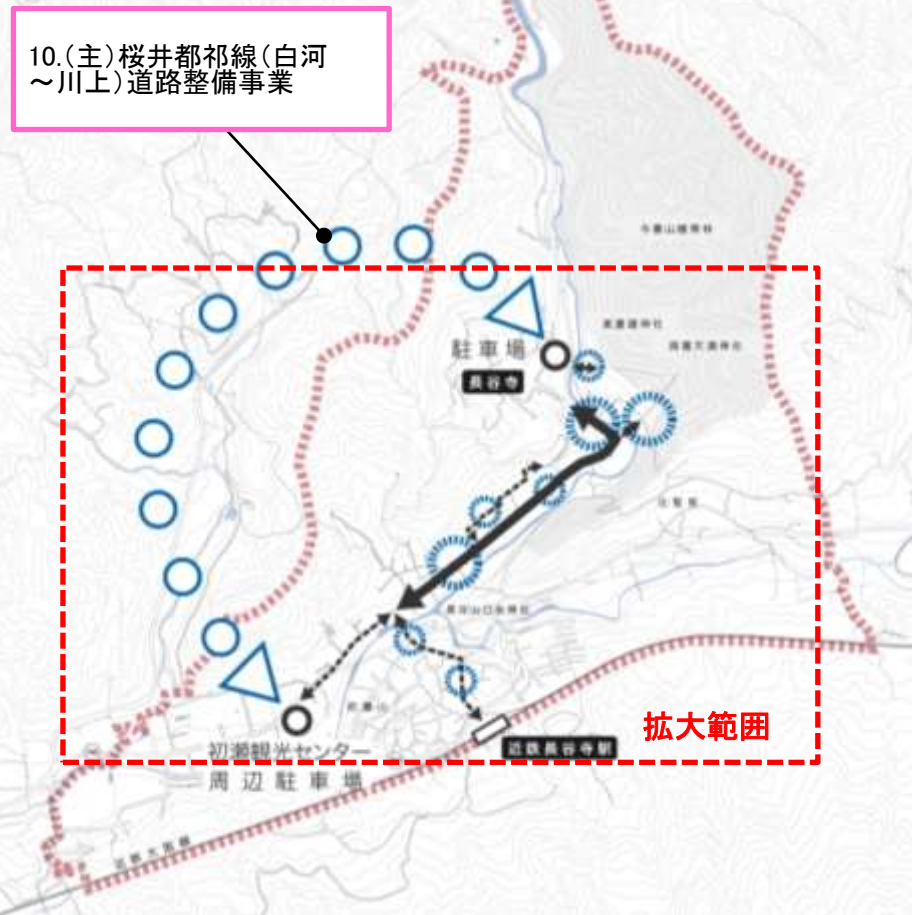
| 事業名                       | 事業主体 | 事業内容                           | R5~R9   |    |    |    |    | R10以降 | 事業手法 |
|---------------------------|------|--------------------------------|---------|----|----|----|----|-------|------|
|                           |      |                                | R5      | R6 | R7 | R8 | R9 |       |      |
| ソフト<br>18.高齢者が生活しやすい環境づくり | 市    | 高齢者が生活しやすい環境づくりについて検討し、運営支援を行う | 検討・運営支援 |    |    |    |    |       |      |

⑤その他当該地区における来訪者の利便性及び地域振興の向上に資する取組

| 事業名                    | 事業主体       | 事業内容        | R5~R9      |    |    |    |    | R10以降 | 事業手法 |
|------------------------|------------|-------------|------------|----|----|----|----|-------|------|
|                        |            |             | R5         | R6 | R7 | R8 | R9 |       |      |
| ソフト<br>19.まちづくり協議会運営事業 | 市・県・住民・事業者 | まちづくり協議会の運営 | まちづくり協議会運営 |    |    |    |    |       |      |

(6) 基本計画図 (拡大図)

全域図



・桜馬場周辺の整備イメージ



1. 桜馬場整備事業

4. 小道整備事業

4. 小道整備事業

2. サイン整備事業  
3. 景観形成支援事業

5. 長谷寺参道水路整備事業  
6. 空き地利活用整備事業  
7. 長谷寺参道整備事業  
8. 無電柱化推進事業

4. 小道整備事業

4. 小道整備事業

4. 小道整備事業

9. 参道モール化(一般車両の流入抑制)検討事業

- 基本方針(1): 景観まちづくり
- 基本方針(2): 歩くまちづくり
- 基本方針(3): 賑わい再生・定住促進
- 基本方針(4): 高齢者支援
- その他当該地区における来訪者の利便性及び地域振興の向上に資する取組

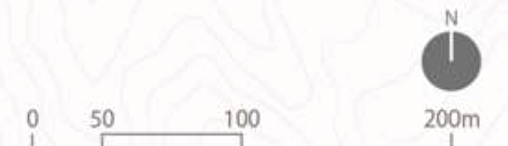
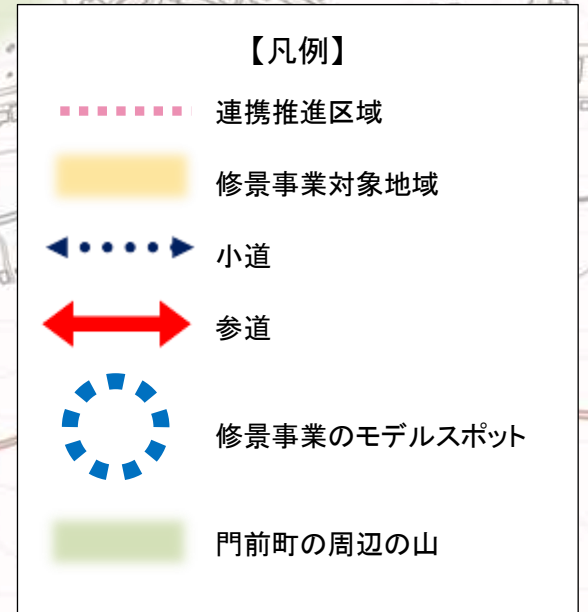
全体で検討する事業

- 11. 参道モビリティ導入事業
- 12. 駐車場運用事業
- 13. 歩くまちづくり社会実験

- 14. 賑わい創出事業
- 15. 地域の魅力発信事業
- 16. 創業支援事業
- 17. 空家改修

18. 高齢者が生活しやすい環境づくり

19. まちづくり協議会設立・運営





**(7) 基本構想の目標に対する事業効果 (KPI) について**

基本構想の目的に対する事業効果 (KPI) の設定については、今後の運用面に鑑み、本地区を重点プロジェクトとして位置付けている「桜井市まち・ひと・しごと創生総合戦略」等関連計画で設定している事業効果 (KPI) を参考に評価指標を抽出し、本地区における目標値を設定します。

【事業効果 (KPI)】 平成 30 年～令和 4 年

| 関連する取組                    | 指標名 (単位)               | 目標値<br>(H30～R4 年度)                 | 実 績 |        |        |       |       |       | 評 価   |
|---------------------------|------------------------|------------------------------------|-----|--------|--------|-------|-------|-------|---|
|                           |                        |                                    | 合計  | H30    | R1     | R2    | R3    | R4    |   |
| 1. 景観まちづくり                | 建物修景件数 (件)             | 9                                  | 1   | 0      | 0      | 0     | 1     | 0     | 目標には不十分<br>景観ガイドラインを策定し、民間の新築、改修についても遵守するケースについては補助を行っているが、実績には結びついていない。今後も引き続き広報を行い、周知を強化していく。 |
| 2. 歩くまちづくり                | 初瀬観光センター入込<br>客数年計 (人) | 11,090 (R4 年度)<br>※最終目標値<br>22,424 | —   | 11,935 | 15,541 | 2,826 | 2,963 | 8,336 | 目標には不十分<br>新型コロナウイルス感染症拡大の前には大きく観光客数が減少している。コロナ禍の終わりを見据えて引き続き目標設定を行い、達成を目指す。                    |
| 3. 賑わい再生・定住促進<br>4. 高齢者支援 | 空き家利活用件数 (件)           | 15                                 | 11  | 4      | 0      | 3     | 3     | 1     | 目標を概ね達成<br>改修後は観光案内機能を有した交流拠点施設、住宅、店舗など様々な形で空き家を利活用している。引き続き目標設定を行い、達成を目指す。                     |

【事業効果 (KPI)】 令和 5 年～令和 9 年

| 関連する取組                    | 指標名 (単位)               | 実績<br>(H30～R4 年度) | 目標値<br>(R5～R9 年度)                  |
|---------------------------|------------------------|-------------------|------------------------------------|
| 1. 景観まちづくり                | 建物修景件数 (件)             | 1                 | 5                                  |
| 2. 歩くまちづくり                | 初瀬観光センター入込<br>客数年計 (人) | 8,336 (R4 年度)     | 18,000 (R9 年度)<br>※最終目標値<br>22,424 |
| 3. 賑わい再生・定住促進<br>4. 高齢者支援 | 空き家利活用件数 (件)           | 11                | 15                                 |