別紙２

御所中心市街地地区まちづくり基本構想

平成 29 年 3 月

目　次

１．構想の概要
（１）構想策定の背景と目的
（２）構想の位置付け
（３）対象地区

２．御所中心市街地地区の現状と課題
（１）中心市街地地区の概況
（２）ゾーン毎の現況と課題
（３）中心市街地地区の強み
（４）中心市街地地区の現状及び課題の整理

３．まちづくりの将来像及び基本方針
（１）まちづくりの将来像
（２）まちづくりの基本方針

４．まちづくり方針及び取り組み
（１）“まちづくりゾーン”の設定
（２）ゾーン毎のまちづくり方針及び主な取り組み
１）近鉄御所・ＪＲ御所駅周辺ゾーン
２）新地商店街ゾーン
３）御所まちゾーン

５．まちづくり基本構想図

６．まちづくりの推進に向けて
（１）今後の展開
（２）推進体制

1. 構想の概要

（1）構想策定の背景と目的

御所市（以下、本市）は、大和平野の西南部に位置し、西部に金剛山・葛城山が峰を連ね、東南部の丘陵地から平地が広がる、大都市近郊にありながら緑豊かな自然に囲まれた田園都市です。金剛山・葛城山を源とする葛城川水系・曽我川水系の河川が市域を潤し、平野部の温暖な気候のもと、本市は日本の古代文化揺籃（ようらん）の地といわれ、古来人びとの暮らしが営まれてきました。「古事記」や「日本書紀」には、現在の市域一帯を本拠地とした大和朝廷の時代の豪族葛城氏・巨勢氏に関する記述が多くみられ、史跡・古墳や社寺など歴史文化資源が市内各地に今も多く残されています。近世においては、桑山氏の城下町であったことから、物資の集積地として、また寺内町として発達し、今もなお「御所まち」には往時の商都としての面影を残す町並みが形成されています。

このような自然や歴史文化に恵まれた本市ですが、人口減少や少子高齢化の進展に伴う中心市街地の衰退、産業や就業機会の低迷など多くの課題が顕在化しています。本市は、「御所市第 5 次総合計画」（平成 23 年 10 月策定）において、『自然と笑顔があふれる誇れるまち』を将来像に掲げ、「訪れたい」「住みたい」と思われる魅力的なまちづくりに取り組んできました。さらに平成 27 年 12 月には「御所市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定して、地域の特性を生かしながら「しごと」と「ひと」の好循環を生み出し、「まち」の活性化を図るべく、人口減少の抑制と人口増加のための様々な取り組みを進めているところです。

御所中心市街地地区は、市の玄関口となる鉄道駅（近鉄御所駅、JR 御所駅）周辺及び商店街、御所まちにより構成される、本市の居住、商業、観光等の中心的な役割を担う地域として、都市機能の充実及び活気と魅力あるまちづくりが求められます。

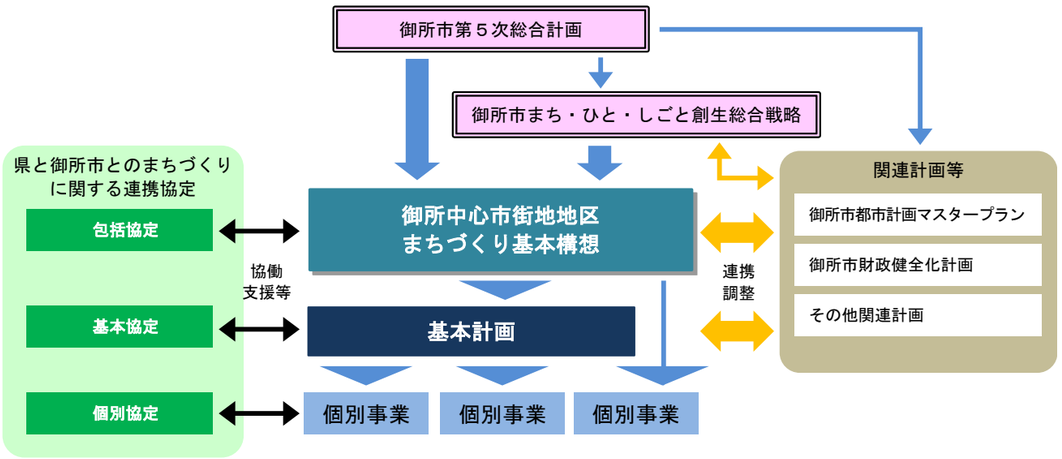
以上の背景を踏まえ、本市では、奈良県とともに連携・協力しながら、地域の持続的発展や活性化を目指したまちづくりを推進すべく、御所中心市街地地区を対象とした、『奈良県と御所市とのまちづくりに関する包括協定書』を平成 27 年 8 月 4 日に締結しました。

本構想は、同包括協定に基づき、行政及び市民等の協働のもと、御所中心市街地地区に関わる諸課題を解決し、持続可能なまちづくりを実現するにあたっての基本的な考え方及び取り組み方針等を示す『御所中心市街地地区まちづくり基本構想』としてとりまとめたものです。

（2）構想の位置付け

本構想は、上位計画である「御所市第５次総合計画」及び「御所市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に則するとともに、関連計画等との連携・調整のもと、中心市街地地区を対象としたまちづくり方針等についてとりまとめます。また構想の検討にあたっては、「県と御所市との連携協定」に基づき、県との協働・支援も得ながら、県と市の連携強化及び効率的なまちづくりを進めていくものとします。

＜構想の位置付け＞

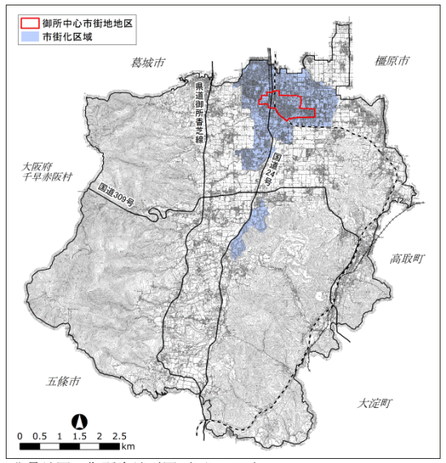


（3）対象地区

御所中心市街地地区（以下、中心市街地地区）は、近鉄及び JR 御所駅周辺及び東部の市街地約 55ha の範囲を設定します。中心市街地地区には、これら鉄道駅を中心に商店街が面的に広がるとともに、東部には市役所・アザレアホール・葛城公園等の中心的な公共施設が集積しています。また「御所まち」と呼ばれる近世より発達した地域には、古い町家や環濠・背割下水など、往時の面影を偲ぶ多様な歴史文化資源が残されています。

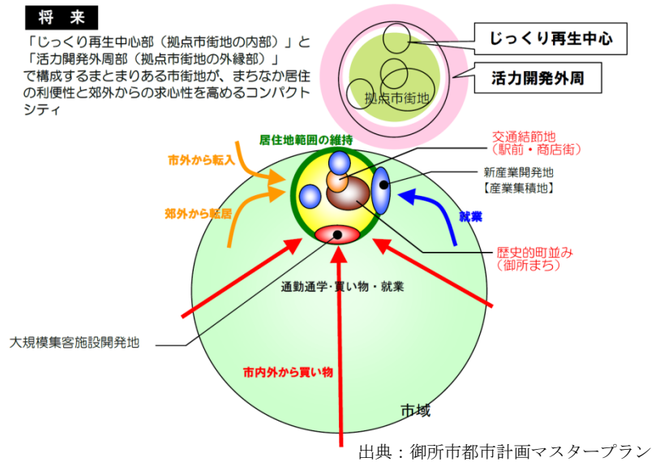
同地区を含む周辺一帯は、「御所市都市計画マスタープラン」において、市の拠点市街地に位置付けられ、まちなか居住の利便性と郊外からの求心性向上を図るため、地域の活力の維持・向上を図ることとしています。

＜対象地区の位置（広域）＞



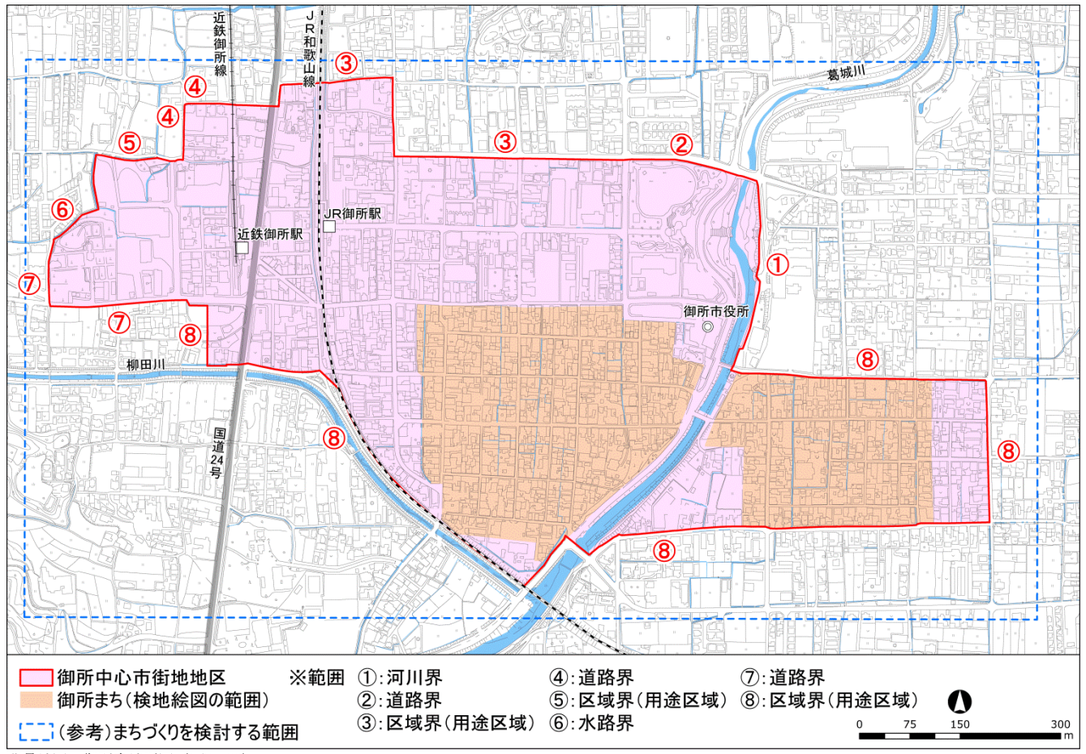
背景地図：御所市地形図（1/10,000）

＜対象地区周辺の位置付け＞



出典：御所市都市計画マスタープラン（平成 23 年 4 月）より作成

＜対象地区の範囲＞



背景地図：御所市地形図（1/2,500）

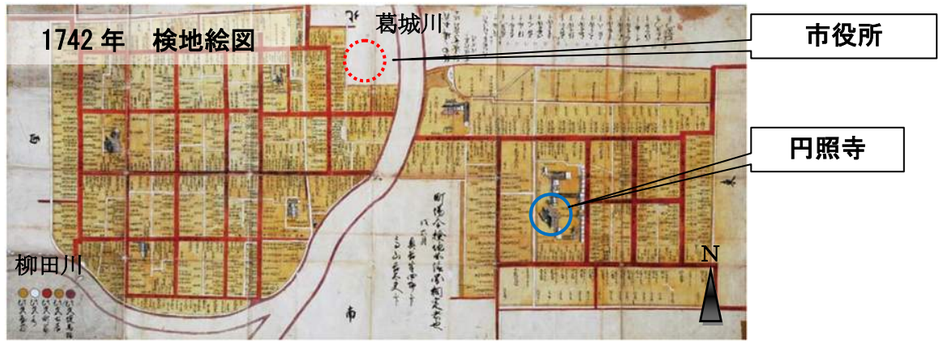
2. 御所中心市街地地区の現状と課題

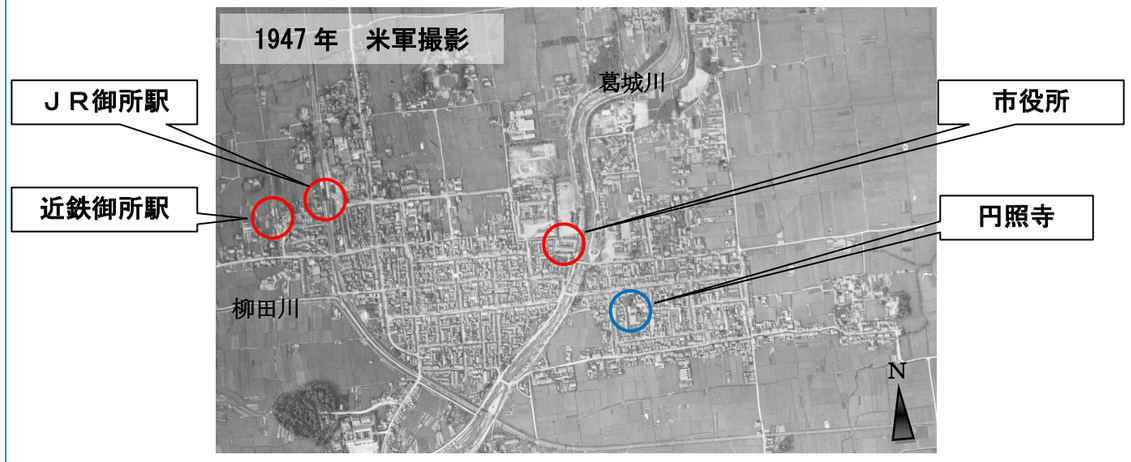
（1）中心市街地地区の概況

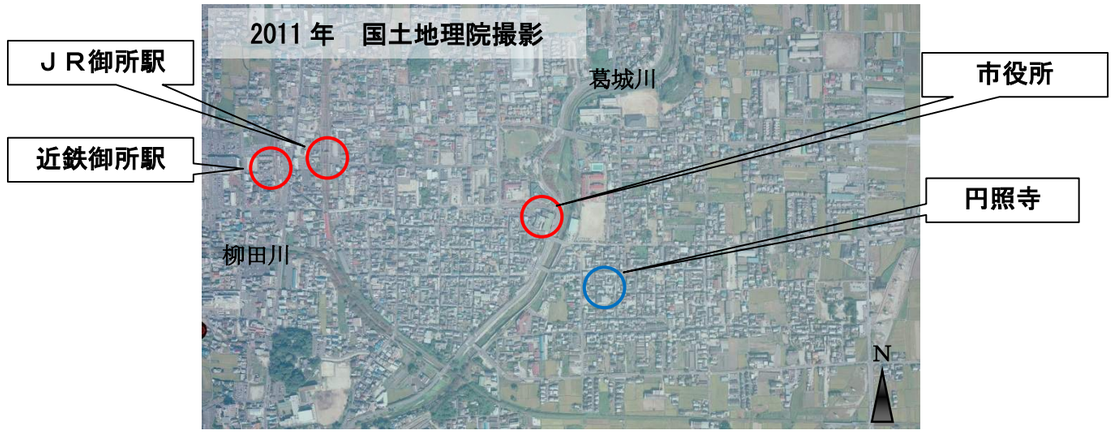
①中心市街地地区の変遷

～御所まちから始まる歴史、市街地の拡大化～

＜中心市街地地区の変遷＞





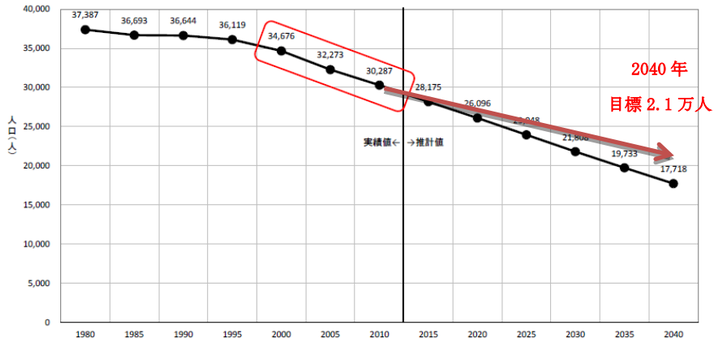


出典：検地絵図（ごせまち観光マップ）、航空写真（国土地理院空中写真）

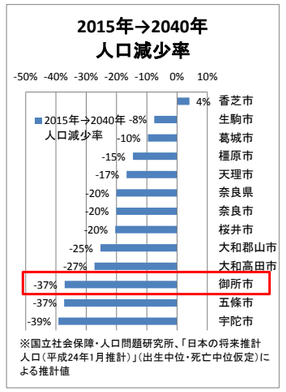
②人口動態

～奈良県下でも大きな人口減少が想定される本市～

＜総人口等の推移と推計（1980 年→2040 年）＞



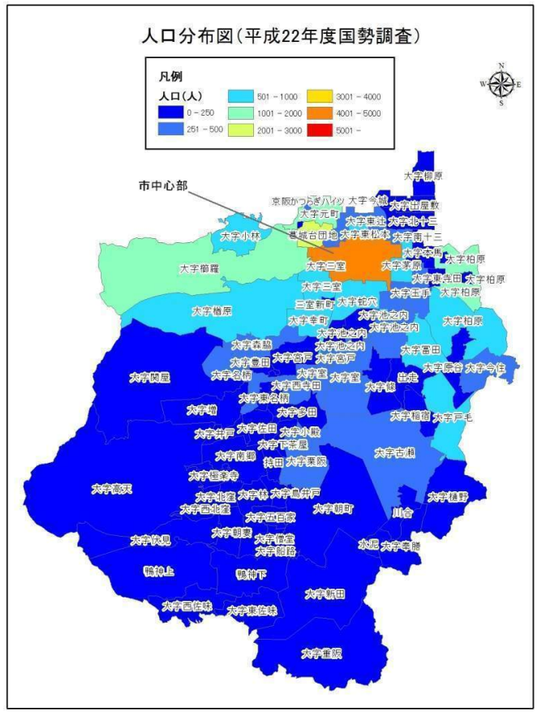
（出典）実績値：総務省「国勢調査」、推計値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

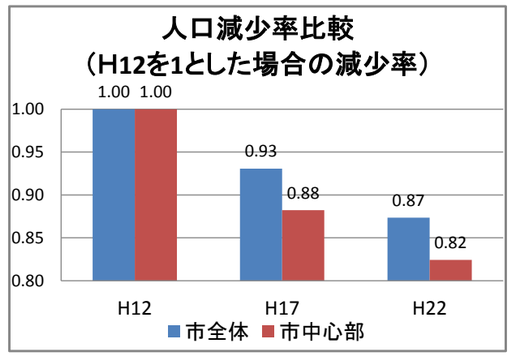


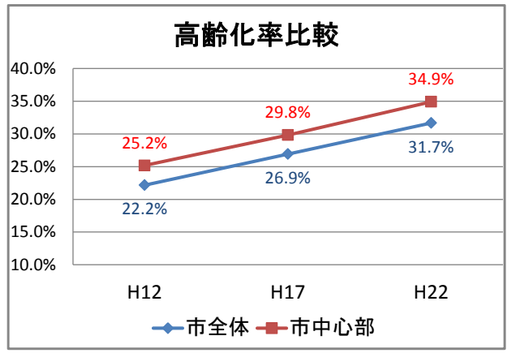
出典：御所市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 27 年 12 月　御所市）

～市内でも高い人口減少率・高齢化率、空洞化していく市中心部～

＜左：人口分布、右：市全体と市中心部比較＞





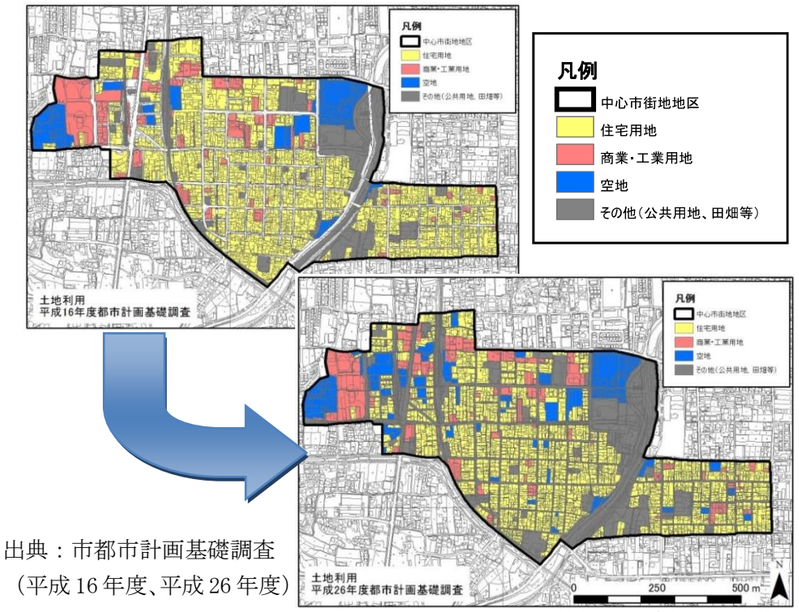


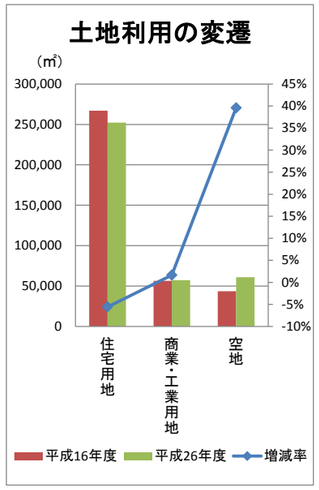
出典：国勢調査（平成 22 年度）

③土地利用・建物用途

～職住混在する土地利用、増えている空地～

＜中心市街地地区の土地利用の変遷（平成 16 年度⇒平成 26 年度）＞



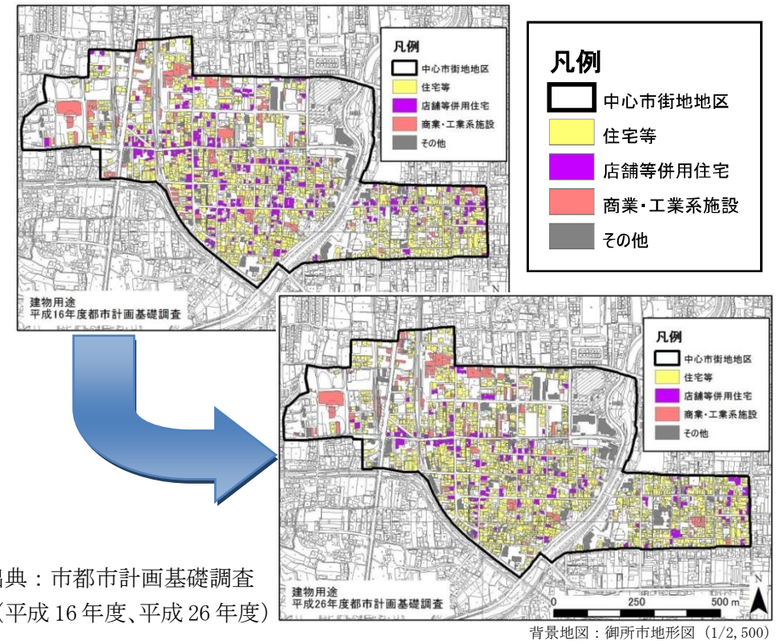


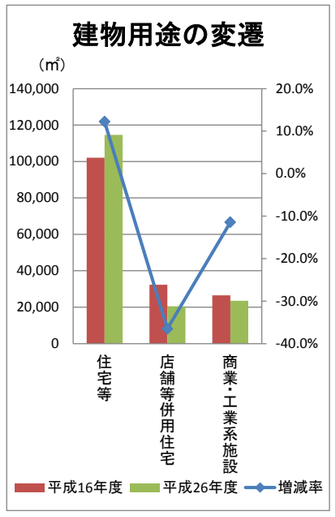
出典：市都市計画基礎調査
（平成 16 年度、平成 26 年度）

背景地図：御所市地形図（1/2, 500）

～減っている店舗等併用住宅、進む住宅化～

＜中心市街地地区の建物用途の変遷（平成 16 年度⇒平成 26 年度）＞





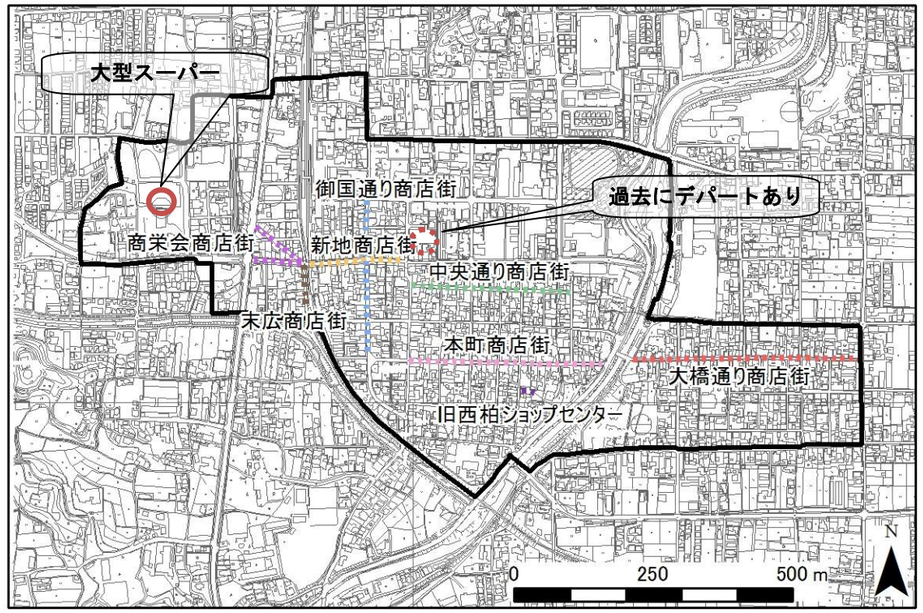
出典：市都市計画基礎調査
（平成 16 年度、平成 26 年度）

背景地図：御所市地形図（1/2, 500）

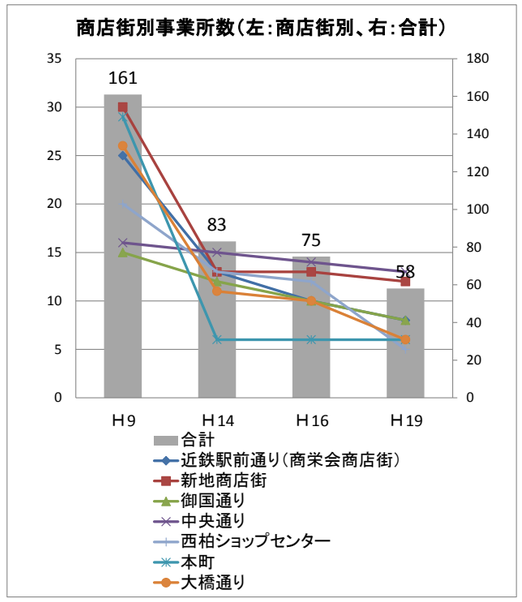
④商業

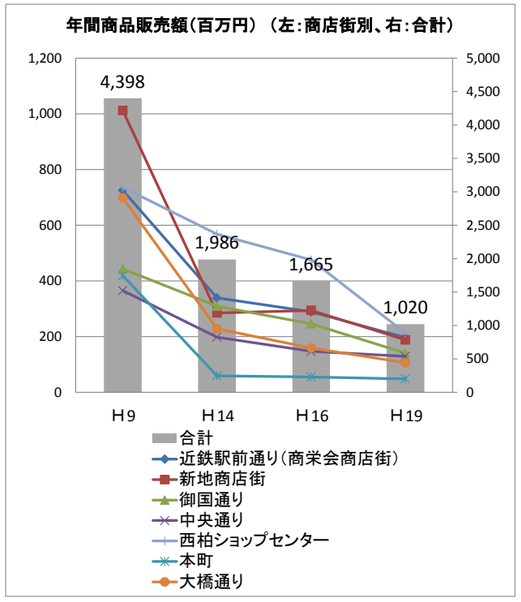
～衰退が止まらない商店街～

＜中心市街地地区の商店街の事業所数及び年間商品販売額＞



背景地図：御所市地形図（1/2, 500）





（※西柏ショップセンターは、生鮮市場千成御所店と店替えした後、平成 22 年に倒産）

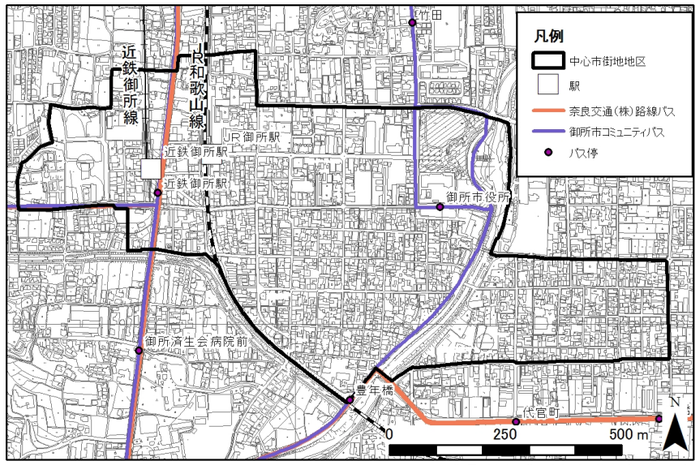
出典：商業統計　立地環境特性別統計編

（２）ゾーン毎の現況と課題

①近鉄御所・ＪＲ御所駅周辺

～公共交通の中心として、乗換えが不便～

＜左：近鉄御所駅周辺、右上：近鉄御所駅、右下：ＪＲ御所駅＞



背景地図：御所市地形図（1/2,500）

＜：中心市街地地区周辺の公共交通＞

・中心市街地地区には、本市の中心的な交通結節点である近鉄御所駅が位置しています。近鉄御所駅周辺には、奈良交通の路線バス及び市内を循環するコミュニティバス、高速バスの停留所が設置されています。また、JR 和歌山線が近接して位置しています。

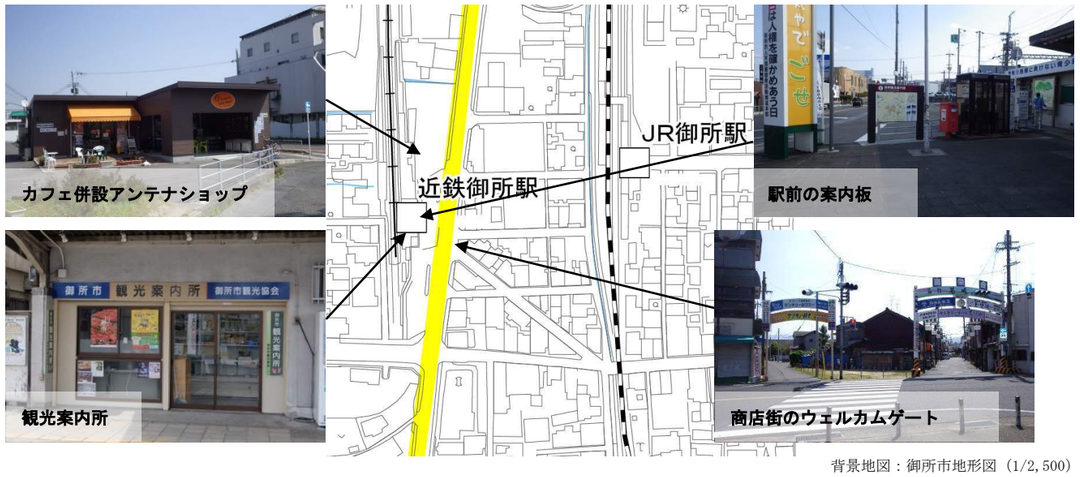
・近鉄御所駅とＪＲ御所駅は隣接していますが、直接アクセスする道が無く、乗換えには大きく迂回する必要があります。

・近鉄御所駅周辺のバス乗り場は、複数個所に分散しています。また、一部のバス停が近鉄御所駅から北へ約 100m 離れており、国道 24 号を横断する必要があります。

出典：御所駅周辺地域活性化計画（御所市　平成 22 年 3 月）

～市の玄関口として、統一感に欠ける観光案内、景観～

＜近鉄御所駅周辺の観光案内施設等＞



背景地図：御所市地形図（1/2,500）

～駅周辺市有地の有効活用～

＜近鉄御所駅周辺の土地所有状況＞

出典：御所市資料

②商店街（新地商店街）

～商店街で増える空き店舗、にぎわいの喪失～

～歩道が無く多い交通量～

背景地図：御所市地形図（1/2,500）

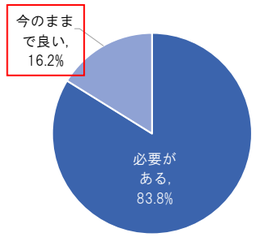
～駅から御所まちに至る道であるが、不十分な観光案内～

～アーケード老朽化～

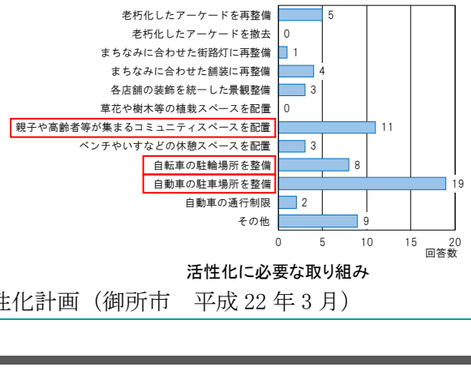
＜駅前からの道、環濠、アーケード＞

～商店街の自転車・自動車利用への対応不足～

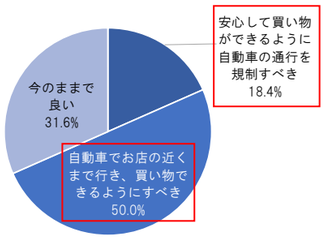
＜商店街店舗へのアンケート調査結果＞



にぎわい、活力ある商店街に
変わる必要の有無



活性化に必要な取り組み



商店街での自動車の通行について

出典：御所駅周辺地域活性化計画（御所市　平成 22 年 3 月）

③御所まち

～御所まちの特徴である町割り、環濠、背割下水等の案内・説明不足～

＜上：町内の石版、下：御所まち観光パンフレットと電柱の案内板＞

御所まちの町割りや環濠、背割下水は、1742 年の検地絵図と変わらず、当時の場所そのままに現存しています。また、御所まちを中心とする一帯は、平成 19 年に日本風景街道に登録（※近畿風景街道協議会）され、環濠や背割下水、町名を示した石版が道路上に設置されています。一方で、特に詳しい説明もなく、その他案内板もないため、御所まちの歴史的価値を上手く伝えきれていません。御所まちの案内としては、地元 NPO（ごせまちネットワーク・創）が作成した観光マップと電柱の案内板がある程度です。

～町家の保存に関する統一ルールが無く、変わっていく町家のある町並み～

＜左：建替え事例、中：修繕事例、右：登録有形文化財・中井邸＞

＜左：老朽家屋、中：空き地、右：建替え＞

～観光目的の来訪者に対するおもてなし設備・施設の不足～

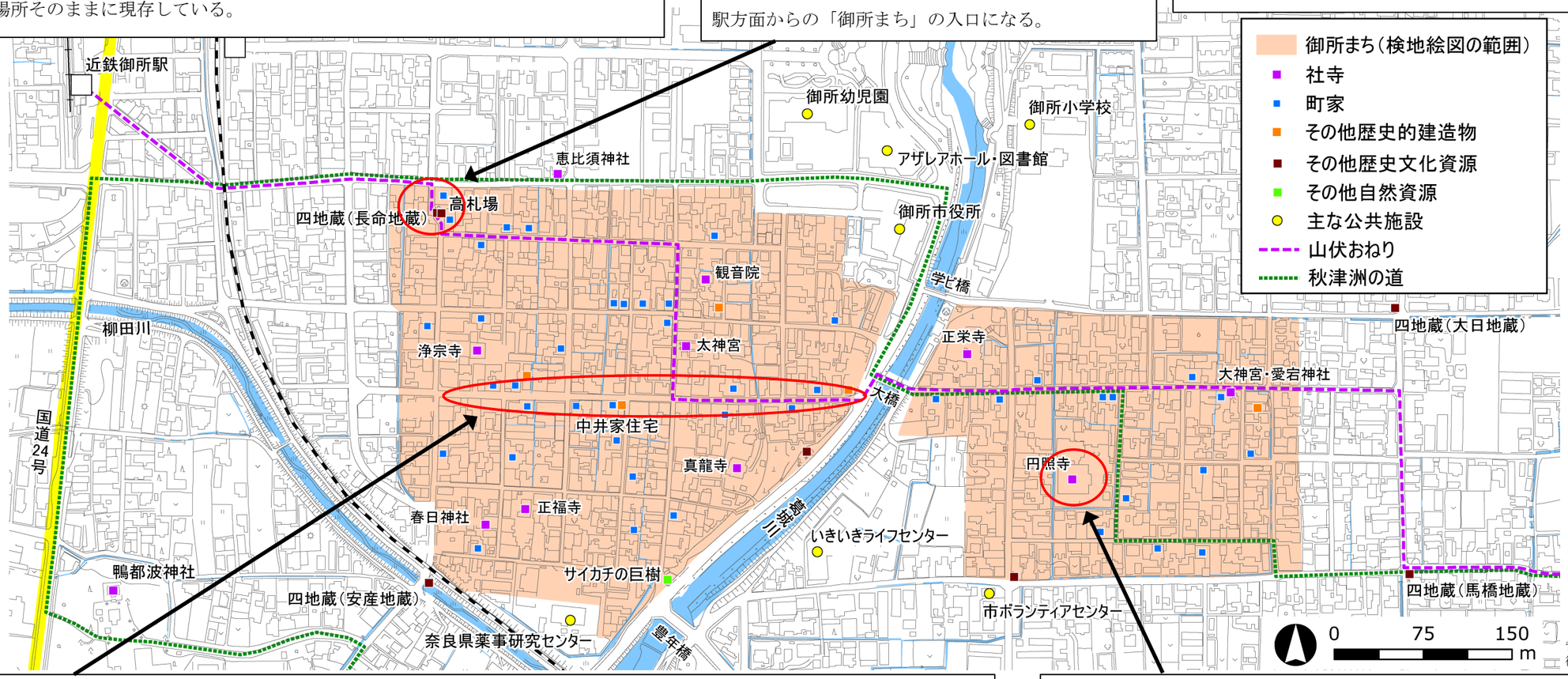
御所まちには、来訪者に対する町家を見学する場所や休憩所、トイレなどの施設が整備されていません。そのため、来訪者の方は、道路から町家を眺めるだけで、滞在することもなく帰っている状況となっています。

御所まちの概況

鍵型の道路、環濠、背割下水：御所まちの町割りや環濠、背割下水は、1742 年の検地絵図と変わらず、当時の場所そのままに現存している。

高札場：商店街から西御所に入ってすぐの場所に、道路を鍵型に曲げた遠見遮断があり、広場には平成 20 年に復元された高札場がある。
駅方面からの「御所まち」の入口になる。

地蔵や祠
御所まちには、地区毎に地蔵や祠などが多く残っている。



背景地図：
御所市地形図（1/2,500）

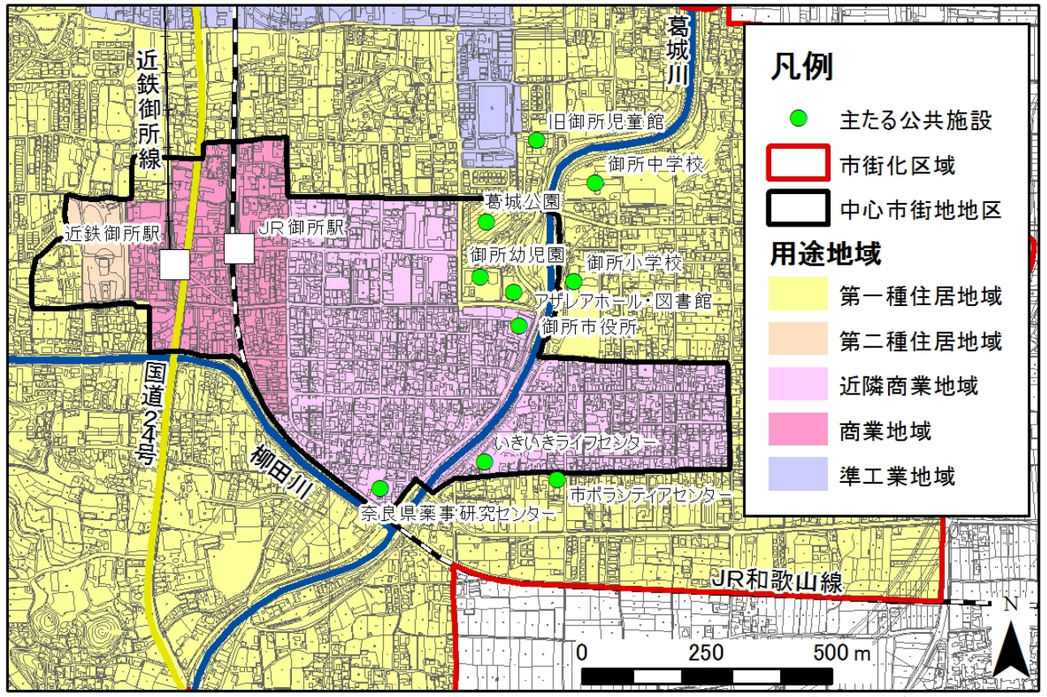
本町通り
本町通りには、旧郵便局、酒蔵などがあり、町家も多く残っている。
東西の通りで、道幅も広いため、御所まちの歴史的な建造物と併せて、西側に葛城山を望むことができる。

円照寺：円照寺は、「大和五ヶ所御坊」の一つに数えられる浄土真宗のお寺である。天文年間（1532～1555 年）に桑山源吾により浄得寺として開基され、慶長 19（1614）年に本山准如上人により円照寺と改称された。

（３）中心市街地地区の強み

強み①　～交通の結節拠点、集積する公共施設、市内唯一の商業地域～

＜中心市街地地区における用途地域＞



背景地図：御所市地形図（1/2,500）

近隣商業地域

まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。
住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

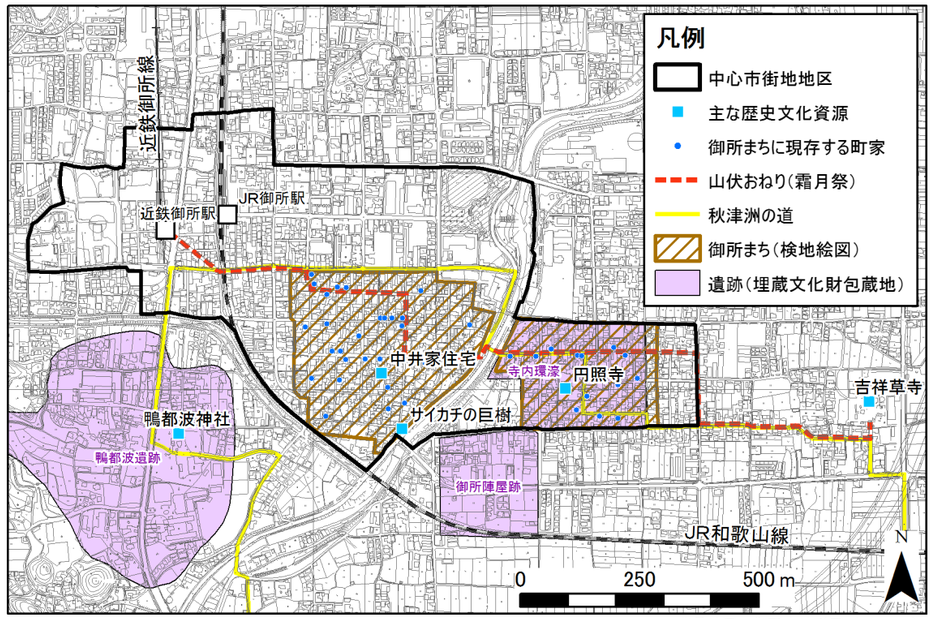
商業地域

銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。
住宅や小規模の工場も建てられます。

出典：国土交通省ＨＰ

強み②　～現存する数多くの貴重な歴史文化資源～

＜歴史文化資源等の分布状況＞



背景地図：御所市地形図（1/2,500）

＜中心市街地地区周辺の祭り＞

写真出典：奈良県観光公式サイト

強み③　～地域やＮＰＯ団体等による様々な地域活性化の取り組み実績～

＜霜月祭における町家公開の取り組み＞

＜ＮＰＯによる取り組み＞

※ＮＰＯ法人ごせまちネットワーク・創は、2004 年（平成 15 年）9 月に、地域の有志が、中心市街地の活性化、町家の活用等を目的に、「町家と店屋に出会う町」をコンセプトに設立した非営利組織です。町家調査や観光パンフレット作成等を行っています。

出典：ごせまちネットワーク・創ＨＰ

＜商店街の空き店舗を活用したｺﾐｭﾆﾃｨｶﾌｪ＞

出典：畿央大学ＨＰ

＜商店街でのマルシェ開催＞

（４）中心市街地地区の現状及び課題の整理

人口減少、高齢化等を背景とした地区の活力の低下

中心市街地地区は本市の中心となる交通結節拠点であり、公共施設や商業施設が集積する地区ですが、地区内の人口減少及び高齢化は、近年、市全域と比較しても顕著に進行しており、それに比例するように空き家、空き地、空き店舗が増加するなど地区の活力が低下しています。

鉄道駅周辺	・駅に接する国道の交通量が多く、駅までのアクセスの利便性が低い。 ・近鉄御所駅に隣接して低未利用地（市有地）が広がり、駅前の立地条件の良さが十分に生かされていない。
商　店　街	・地域の商圏の人口が少なく、店舗の維持が困難。 ・後継者不足が顕著であり、店舗をたたみ空き店舗が増加して地域の活気が失われるという悪循環が続く。
御所まち	・町家所有者の高齢化が進み、空き家、空き地が継続して増えている。 ・自分たちの住む町家の価値に対する理解が進まず、また維持に係る負担に対する懸念などが、町家の荒廃、空き家化や消滅の一因となっている。

市の中心として、都市機能の強化・充実と魅力の創出によるにぎわい再生が求められます。

居住者が住み続けられる環境や新たな居住者を呼び込むための魅力の不足

駅前の利便性の良さが十分に生かされておらず、若い世代が住みたいと魅力を感じたり、高齢者が健康に暮らせる施設や機能が不足しています。また、町家等への居住希望者と所有者をつなぐ機会や場が不足しており、住宅の住み替えが進まない状況にあります。

鉄道駅周辺	・駅周辺に市民等が集える拠点施設が存在せず、また近隣施設の老朽化が進むなど、駅前環境の悪化が懸念される。 ・近鉄御所駅西側からのアクセスが不便、一部路線バス停が駅前広場より離れており鉄道との乗り継ぎが悪い。
商　店　街	・商店街の自動車交通量が多く、子どもや高齢者など利用者が安全・安心に買い物できない。 ・高齢者の増加に伴い、遠くのスーパーまで買い物に行けない買い物弱者への対応が求められる。 ・月１回開催している魚市など新たな取り組みが好評を得ている一方、人出不足などもあり、商店街単独ではこれ以上の活性化策が実施できない。
御所まち	・町家所有者と居住希望者のマッチングの機会や場が不足しており、町家の住み替えが進まない状況にある。

若い世代や高齢者にとって利便性が高く、住みやすい住環境を形成していく必要があります。

地区全体で来訪者等を迎えるおもてなし感や地区を楽しむための場の不足

駅前から商店街、御所まちと異なる特徴を持つ地域が個別に形成され、地区全体としての一体性やおもてなし感に欠けるとともに、市民や来訪者が地区を訪れ、観光や交流を楽しむ場に乏しい状況にあります。

鉄道駅周辺	・来訪者を迎える空間や御所まちへの誘導の仕掛けなど、駅周辺の魅力の創出や発信が不足している。 ・観光客は葛城山のツツジのシーズンに集中しており、観光案内所やアンテナショップが年中を通じて活用されにくい。
商　店　街	・駅前と御所まちをつなぐ好位置に立地するが、来訪者を迎える施設や回遊のためのサイン、案内板等がなく、観光情報の発信や誘導機能に乏しい。 ・駐車場がなく、車での来訪者を迎える環境が整っていない。
御所まち	・PR 不足により、御所まちがあまり周知されていない。また町内に休憩所や食事処がなく、来訪者を迎え入れ楽しめる場所に乏しい。 ・霜月祭など、町家を生かした観光やイベントには所有者の理解と協力が不可欠であるが、NPO をはじめ地域単独での活動に限界があり、継続に不安。

市の玄関口として、地区全体で来訪者等を迎えるおもてなしの場や交流の機会等を創出していく必要があります。

地区の宝である歴史文化資源を次世代に継承していくための対策が不十分

地区内には、御所まちをはじめとする多様かつ貴重な歴史文化資源が数多く存在していますが、それらを保存・活用していくための共通の仕組みやルールがなく、所有者の意向や老朽化の状況によって、今後変容、消滅する恐れがあります。

鉄道駅周辺	・ＪＲ御所駅の駅舎は、明治時代に建てられた貴重な建造物であるが、現状保存・活用の動きはなく、地域の埋もれた歴史文化資源となっている。
商　店　街	・奈良県内２番目に古いアーケードが残されているが、施設の老朽化が進み、維持管理が大きな負担となっている。
御所まち	・御所まちには 400 年前の町割りや環濠、背割下水などが今なお残るなど貴重な歴史文化資源が数多く存在する一方、御所まちとしての町家等の保存・活用の方向が定まっておらず、かつての町家の町並みが変容しつつある。 ・町家の維持、改修や活用に対する財政的な支援等がなく、所有者が町家を諦めて家を建て替えたり、空き家・空き地化が進むほか、町家希望者が移住を諦めたりするケースも見受けられる。

地区の多様かつ貴重な歴史文化資源を次世代に確実に継承していくため、保存・活用のルールづくりと実践が求められます。

3. まちづくりの将来像及び基本方針

（1）まちづくりの将来像

中心市街地地区は、「御所まち」に代表される、古来、人が集い暮らしてきた町並みを継承していくなかで、鉄道等交通網の発達や公共施設の整備等とともに、市の中心市街地として発展を遂げてきました。

一方で近年、地区人口の減少、高齢化が急速に進むなか、空き家・空き地の発生や商店街の衰退、貴重な町家の喪失など、市の中心市街地としての活力、経済力、魅力が失われつつある状況にあります。今後は、アクセス性の良さや歴史文化の集積等の地区の強みを生かしながら、そこに住む人びとの暮らしの確保とともに、市内外から多くの人が訪れ、様々な交流が生まれる場として、地区の魅力を高め、人口減少を抑制し、まちの活性化を目指す取り組みが求められます。

これらを踏まえ、中心市街地地区のまちづくりの将来像を以下のとおり設定します。

＜御所中心市街地地区まちづくりの将来像＞

まちづくりの基本理念

歴史文化と都市機能が融和し、まちと人をつなぐ

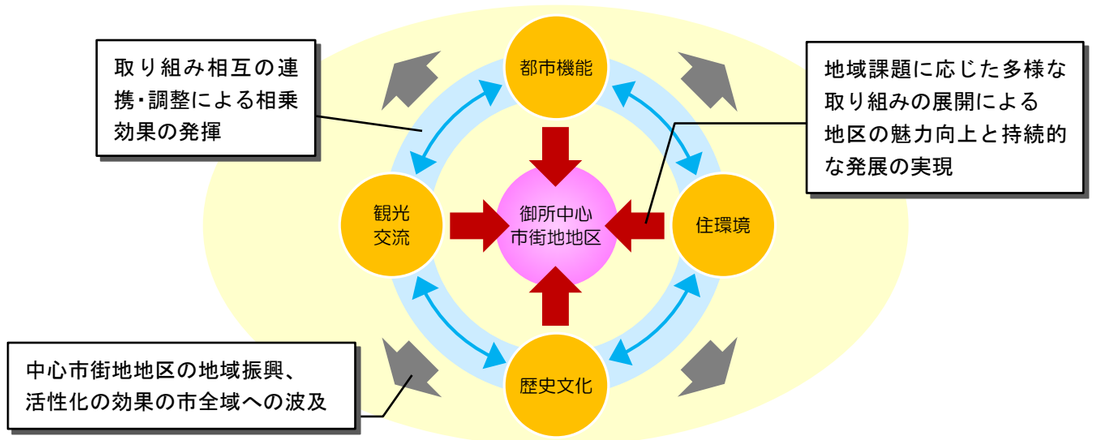
多様な交流とにぎわいあふれる御所まんなかのまちづくり

基 本 目 標

都市機能の向上	住環境の充実	観光、交流の促進	歴史文化の継承
便利に暮らせるにぎわいと活力あふれるまち 利便性の良さを生かした拠点施設等を中心に、人びとの様々な活動が織りなすにぎわいの創出	安心して子どもを産み育て高齢者が健康に暮らせる住みよいまち 若い世代や高齢者が魅力を感じ、住み続けたいと思えるまちなか居住環境づくり	来訪者を迎え入れ新たな交流が生まれるまち 市民や来訪者がともに集い、御所ならではの魅力を享受する交流の場づくり	歴史文化を育み愛着を感じるまち 地区の多様な歴史文化資源の保存・活用を通じた市民等の誇り・愛着の醸成

中心市街地地区のまちづくりは、将来像の実現に向けて、地域課題に応じた「都市機能」「住環境」「観光、交流」「歴史文化」の多様な取り組みを相互に連携・調整しながら展開していくことで、地区の魅力向上と持続的な発展を促すとともに、その効果を市全域へと波及していくことができます。このことは、本市の目指す将来像『自然と笑顔があふれる誇れるまち』を実現するものと考えます。

＜御所中心市街地地区まちづくりの全体イメージ＞



（2）まちづくりの基本方針

中心市街地地区のまちづくりを構成する「都市機能」「住環境」「観光、交流」「歴史文化」の４つの基本目標について、それぞれのまちづくりの基本方針を以下のとおり設定します。

基本目標	基本方針
都市機能の向上	**便利に暮らせるにぎわいと活力あふれるまち** 方針１．市の玄関口となる駅周辺の拠点機能強化と環境整備 方針２．多世代の協働・活躍の舞台となる商店街のにぎわい創出
住環境の充実	**安心して子どもを産み育て高齢者が健康に暮らせる住みよいまち** 方針３．魅力を感じる駅前空間づくり 方針４．利便性や安全安心を高める環境整備 方針５．町家暮らしの魅力発信と住み替えの促進
観光、交流の促進	**来訪者を迎え入れ新たな交流が生まれるまち** 方針６．御所の観光ニーズに応えるおもてなしの場づくり 方針７．駅前から御所まちまでをつなぐ回遊の魅力と動線づくり 方針８．「御所まち」ブランドの創出による「御所まち」ファンの獲得
歴史文化の継承	**歴史文化を育み愛着を感じるまち** 方針９．御所まちをはじめとする多様な歴史文化資源の把握及び保存 方針 10．御所特有の歴史文化の魅力とストーリーづくり、情報発信 方針 11．御所の歴史文化を継承する担い手づくり

4. まちづくり方針及び取り組み

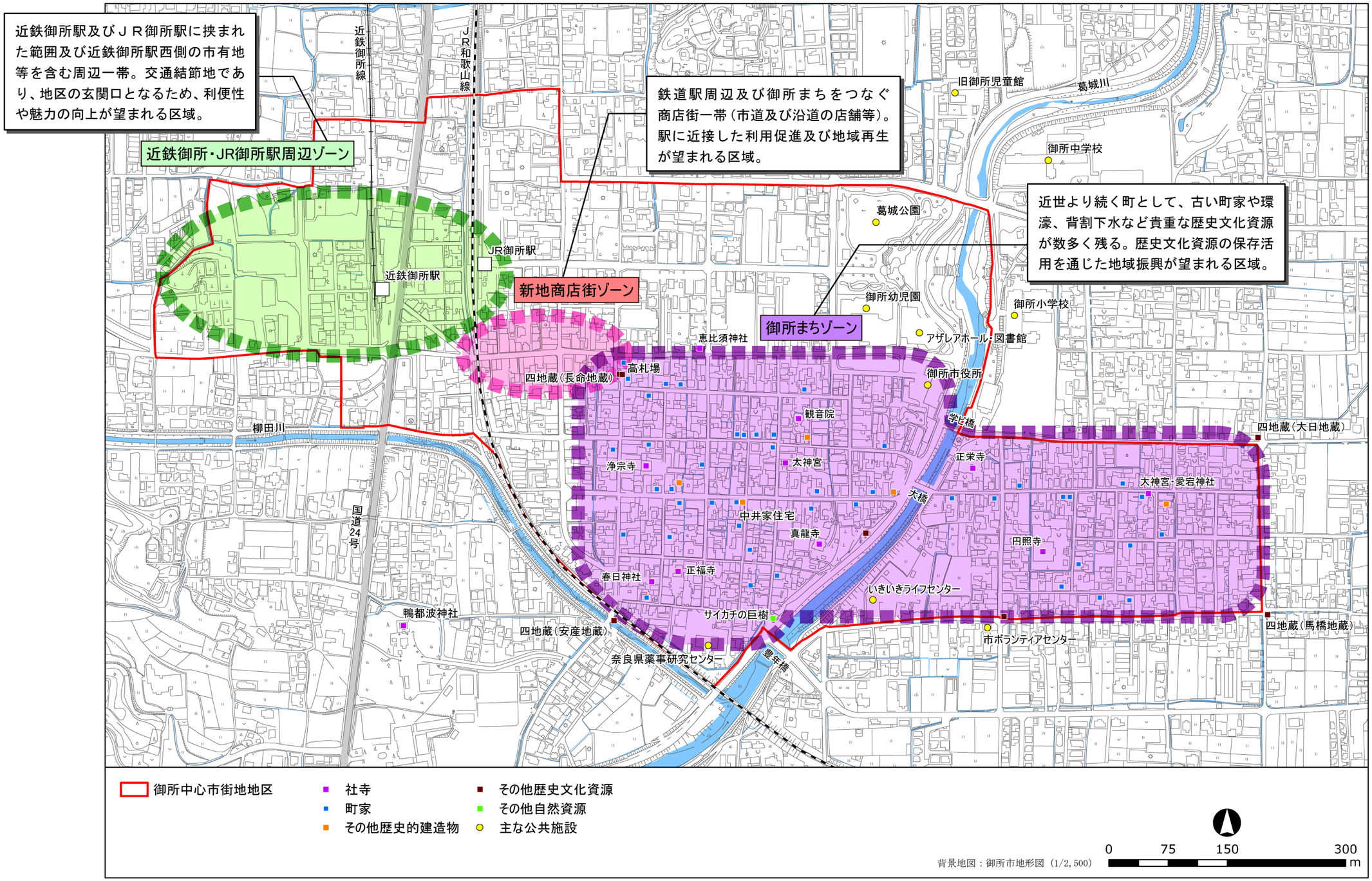
（1）“まちづくりゾーン”の設定

「まちづくりの将来像及び基本方針」を踏まえ、県及び関係団体等との連携によるまちづくりを重点的に推進する区域として“まちづくりゾーン”を設定します。

まちづくりゾーンは、中心市街地地区における都市機能等の立地状況及び土地利用のまとまり、また地域資源の分布やまちづくりに係る多様な担い手の取り組み実績等を考慮し、

「近鉄御所駅・JR 御所駅周辺ゾーン」「新地商店街ゾーン」「御所まちゾーン」の３区域を設定します。これらまちづくりゾーンでの取り組みを通じ、周辺地域へとその効果を波及させていきます。

＜御所中心市街地地区“まちづくりゾーン”の設定＞



（２)ゾーン毎のまちづくり方針及び主な取り組み

１）近鉄御所駅・JR 御所駅周辺ゾーン

現状と課題

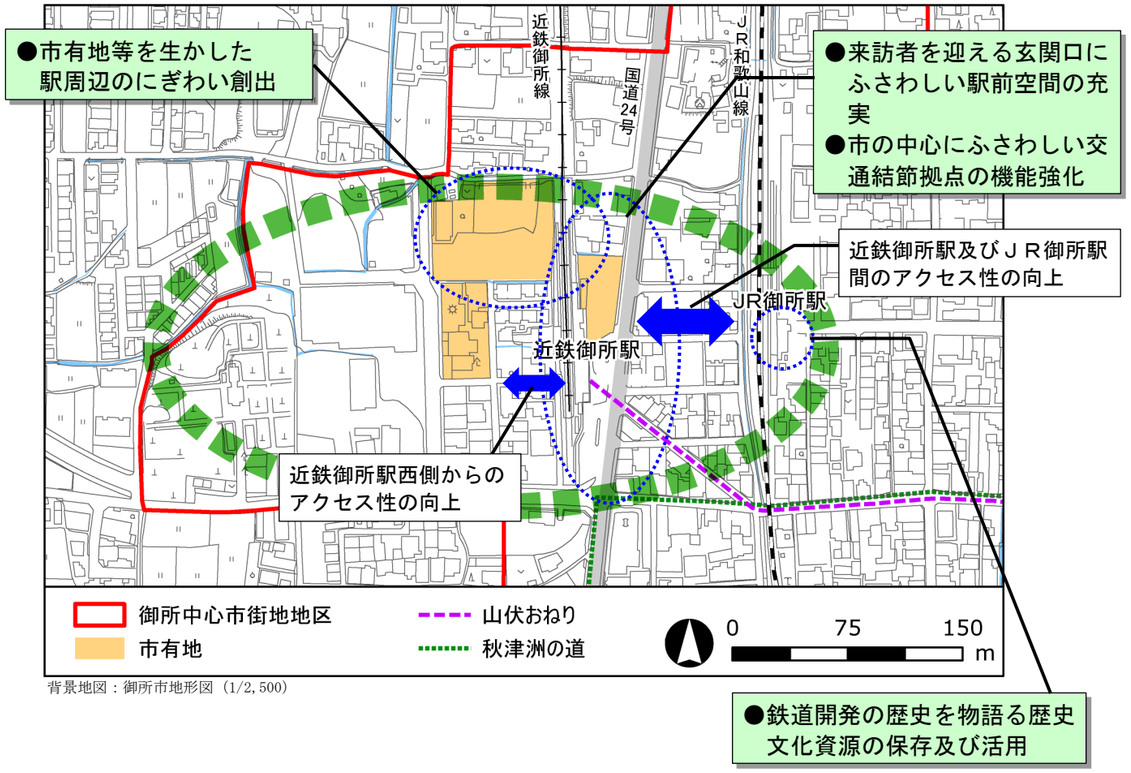
市の公共交通の結節拠点であり玄関口であるが、一部バス停が鉄道駅と離れているなど、利便性が十分ではない。わかりにくい観光案内、統一感に欠ける景観など、来訪者にとって駅を訪れる魅力に欠ける。また、近鉄御所駅周辺に市所有の低未利用地が広がり、土地の有効活用が図られていない。

市所有の低未利用地や地域の資源を活用しながら、来訪者を迎える市の玄関口にふさわしい、駅前の利便性や魅力の向上が求められる。

ゾーンまちづくり方針

御所の玄関口として、誰もが訪れやすい快適で魅力的な駅前環境とおもてなしの空間づくり

重点施策及び取り組みイメージ



背景地図：御所市地形図（1/2,500）

①来訪者を迎える玄関口にふさわしい駅前空間の充実

来訪者を迎える市の玄関口として、市外及び県外、訪日観光客等の観光ニーズに応える観光案内機能の強化や多言語化、駅前アンテナショップの開設によるおもてなしの駅前空間の形成を図ります。

▶取り組みイメージ
- 観光案内所の改修、観光案内板の設置、多言語化対応
- 駅前アンテナショップの開設

②市有地等を生かした駅周辺のにぎわい創出

近鉄御所駅に隣接する市有地（低未利用地）を活用して、子育て支援機能を立地するなど、若い世代が魅力を感じる、中心市街地地区にふさわしい駅前拠点施設等の整備を図ります。

また、近鉄御所駅及びＪＲ御所駅間のアクセスについて、現在は分断されている両駅間の土地利用を含めた活用のあり方を検討します。

▶取り組みイメージ
- 駅隣接の市有地（低未利用）を活用した、子育て施設を核とした駅前拠点施設の整備
- 近鉄御所駅及びＪＲ御所駅間のアクセス性の向上及び回遊の仕組みづくり

③市の中心にふさわしい交通結節拠点の機能強化

近鉄御所駅周辺及び駅前広場の再整備を推進し､駅へのアクセス性及び公共交通の乗り継ぎ利便性の向上等により、公共交通の乗り継ぎの利便性向上を図ります。

▶取り組みイメージ
- 近鉄御所駅前広場整備
  （バス・タクシー乗降場、キスアンドライド用降車エリア、駐輪場整備等）
- 公共交通の乗り継ぎの利便性の向上検討（バス停留所の集約化、乗り継ぎ案内の充実等）
- 近鉄御所駅西側からの鉄道駅へのアクセス性の向上検討

④鉄道開発の歴史を物語る歴史文化資源の保存及び活用

明治時代の建設当初の駅舎が残る JR 御所駅を地域の貴重な歴史文化資源として、保存方策を検討するとともに、その活用を通じて、駅前の新しい魅力づくりを検討します。

▶取り組みイメージ
- ＪＲ御所駅駅舎の保存活用による駅前の新しい魅力づくり
  （地域の交流室や鉄道開発の歴史に関する展示室としての活用等）

■近鉄御所駅・JR 御所駅周辺の現状

市有地（低未利用）

近鉄御所駅

JR 御所駅舎

（２)ゾーン毎のまちづくり方針及び主な取り組み

２）新地商店街ゾーン

現状と課題

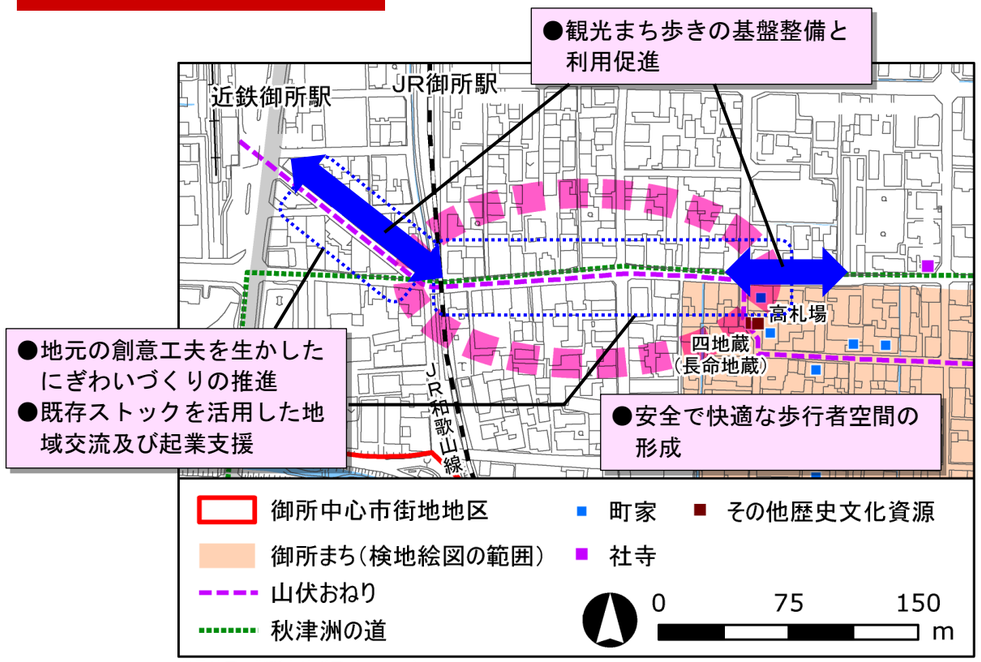
商圏内の人口減少や高齢化、大型店舗等との競争、後継者不足等により商店の閉店が続き、商店街としての機能が果たせず、地域の活力が失われている状況にある。

中心市街地地区の近鉄御所駅と御所まち間をつなぐ立地条件より、回遊の動線としての集客性や買い物需要が見込まれることから、商店街の新しい魅力創出と「にぎわい」づくりが求められる。

ゾーンまちづくり方針

御所駅と御所まちをつなぐ、にぎわいと交流の場づくり

重点施策及び取り組みイメージ

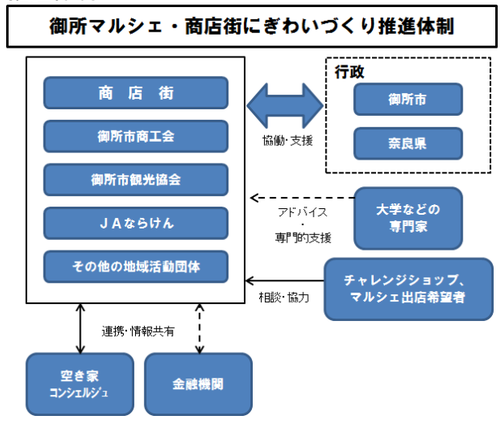


背景地図：御所市地形図（1/2,500）

■御所マルシェの開催

平成 27 年度開催状況

推進体制



①地元の創意工夫を生かしたにぎわいづくりの推進

イベント性のある市（マルシェ）の開催や 店舗開業希望者の一定期間出店（チャレンジショップ）など、地元関係団体等との連携及び推進体制の構築のもと商店街の活性化を推進します。

▶取り組みイメージ
- 「学ぶ」「遊ぶ」「集う」をテーマとした御所マルシェの継続的な開催
- 空き店舗活用起業支援（チャレンジショップ）の推進

②既存ストックを活用した地域交流及び起業支援

商店街の空き店舗や空き地を地域資源として活用することで、地域の交流の場や起業のための支援体制の整備など、従来の店舗にとらわれない商店街の新しいあり方について取り組みを推進します。

▶取り組みイメージ
- 空き店舗を活用した若者や子ども、女性、高齢者の交流の場の推進、拡大
  （畿央大学・御所市連携コミュニティカフェの推進等）
- 空き家バンク制度と連携した起業支援の場及び体制整備
  （マッチングを担う人材の育成及び関係団体等との連携強化）

③安全で快適な歩行者空間の形成

商店街内を通過する自動車交通の混雑緩和と歩行者の安全確保を図るため、道路の美装化等による安全で快適な歩行者空間の形成を図ります。また、老朽化したアーケードのあり方や商店街設備の修景等について、商店街との連携による環境整備を推進します。

▶取り組みイメージ
- 道路の美装化による歩車分離、歩行者優先の道路空間整備
- 商店街と連携した環境整備の推進
  （アーケードのあり方、照明設置、店舗看板の統一等の修景など）

④観光まち歩きの基盤整備と利用促進

鉄道駅と御所まち間をつなぐ回遊の利便性を生かした、地区の魅力を高めるイベント開催や、来訪者が便利に回遊できる誘導案内板、サインの設置等のおもてなしの場としての充実を図ります。

▶取り組みイメージ
- まち歩き回遊ルートの設定、御所まちへの誘導案内板の設置
- 御所まちの歴史文化資源と連携したイベントの開催
- 鉄道駅～商店街～御所まちに連なるシンボルサインの設置

（２)ゾーン毎のまちづくり方針及び主な取り組み

３）御所まちゾーン

現状と課題

御所まちは、近世当時の町割りが今も残され、古い町家や環濠・背割下水など、往時の面影を偲ぶ多様な資源が現存する、歴史文化の魅力あふれる地域であるが、町家等の保存のためのルールがなく、貴重な歴史文化資源の喪失が続いている。また、地域の案内や説明が不足しており、御所まちの歴史を学ぶ場や集う場がなく、住民や来訪者の交流の機会が失われている。

御所まちの貴重な歴史文化を次世代に確実に継承していくための保存のルールづくりと活用を通じて、住民、来訪者にとって御所まちに住む／訪れることの魅力を高めることが求められる。

ゾーンまちづくり方針

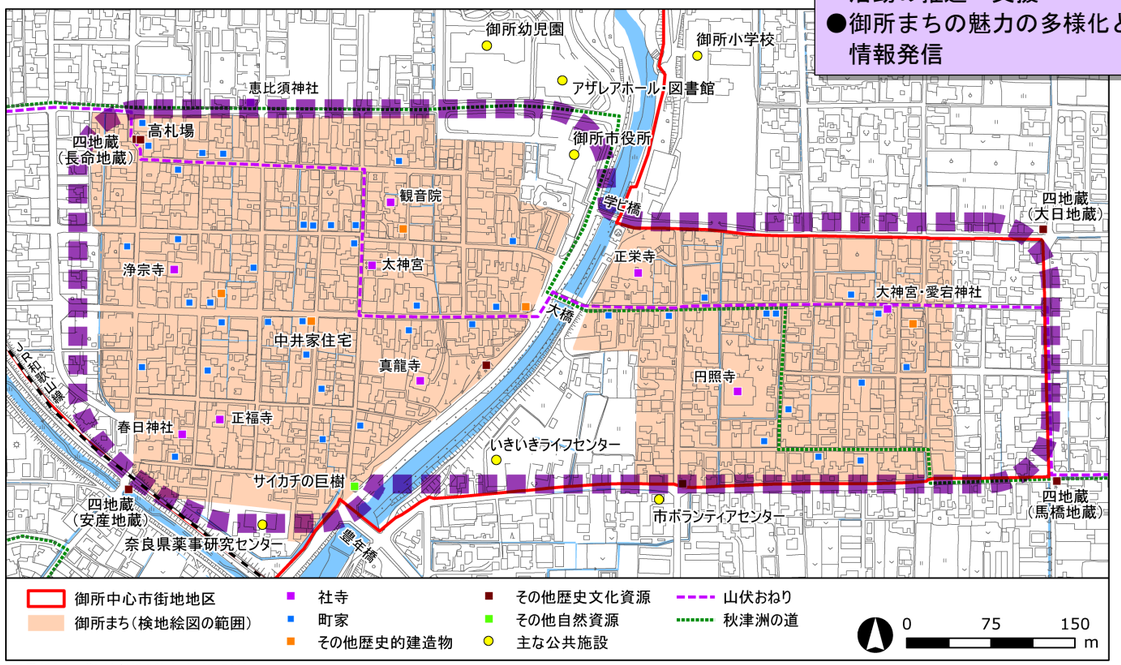
御所まちの歴史文化を次世代に継承し、誰もが満足して住み続けられるまちへ

重点施策及び取り組みイメージ

●町家等の歴史文化資源の保存活用対策の推進

●御所まち居住者、来訪者が集うシンボル的施設等の整備検討

●御所まち居住の推進
●御所まちに根ざした多様な活動の推進・支援
●御所まちの魅力の多様化と情報発信



背景地図：御所市地形図（1/2,500）

①町家等の歴史文化資源の保存活用対策の推進

町家や環濠、背割下水、古文書など、御所まちに残る多様な歴史文化資源の把握を進めるとともに、文化財的な価値の高いものについて文化財指定や町家保存計画の策定等を講じることで、地域が誇る資源として確実な保存を図ります。

▶取り組みイメージ
- 町家及び近代建築、環濠及び背割下水、古文書など地域の歴史文化資源の総合的な把握
- 法制度等の活用による町家の保存手法の検討
  （町家の有形文化財（市指定文化財）指定、国登録有形文化財への登録、
  町家保存計画の策定及び町家保存条例の制定、「御所まち町家資産」認定・支援等）
- 環濠・背割下水の環境整備による町割りの歴史の継承と発信

②御所まち居住者、来訪者が集うシンボル的施設等の整備検討

既存町家の買上げ等及び改修による常設の開放町家を設置するなど、御所まち居住者、来訪者がともに集い、観光・交流を促進するシンボル的施設等の整備について検討を進めます。

また、来訪者を迎え入れ御所まちの顔となる通りを歴史文化シンボルロードとして設定するとともに、環境整備による地域の魅力を高める町並みづくりを進めます。

▶取り組みイメージ
- 町家を活用した拠点施設（まちづくりセンター）の整備
  （来訪者おもてなし機能、歴史文化案内・紹介・保存機能、定住促進・紹介機能等）
- 歴史文化シンボルロードの設定及び環境整備（舗装美装化、電線地中化、案内板の設置等）

③御所まち居住の推進

市及び関係団体、自治会との連携のもと、空き家の発生を早期に把握して、空き家バンクを活用する仕組みづくりを行うとともに、所有者への意識啓発など、地元 NPO 等と連携した空き町家の保存、活用の取り組みを推進します。また、新婚世帯や子育て世帯への町家居住に対する補助金制度を創設するなど、若い世代の町家居住を促進します。

▶取り組みイメージ
- 空き家バンクの活用及び連携による空き町家の保存、活用の推進
- 新婚、子育て世代の町家居住のための支援制度の創設

④御所まちに根ざした多様な活動の推進・支援

市による既存町家の買上げや定期借地契約の締結などを通じて、空き町家の再生や利活用を公的に進め、町家居住や店舗利用等のモデルづくりを進めます。

▶取り組みイメージ
- 町家を生かした起業希望者等への各種支援、新規起業者等のための町家活用のモデル事業の推進
- 町家を活用した高齢者福祉施設、多世代交流施設の整備

⑤御所まちの魅力づくりと情報発信

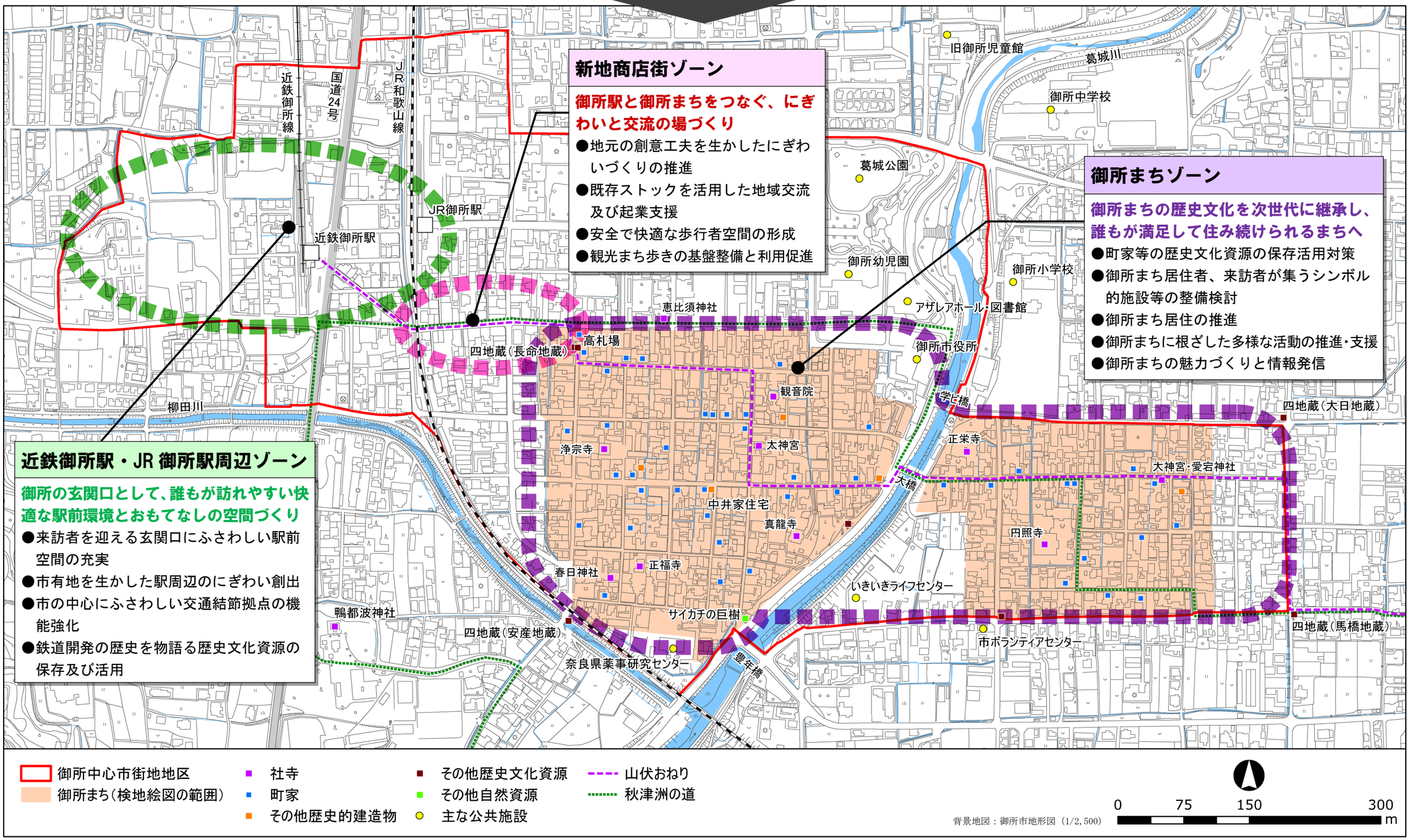
地元 NPO や大学等との連携のもと、地域の資源を掘り起こすとともに、その価値や魅力を広く発信します。また地域住民をはじめ多くの関係者が地域の歴史文化を身近に感じ、その保存の担い手となるべく取り組みを推進します。

▶取り組みイメージ
- 歴史文化の掘り起こしと発信（飲食・体験等の着地型観光メニューの開発、シンボルサインの設置、パンフレットやホームページを活用した魅力発信、まち歩き・町家活用イベントの開催等）
- 歴史文化の担い手づくり（歴史文化資源の保存活用に係る専門家（ヘリテージマネージャー）の育成・研修、まちの語り部育成、御所まち課外授業、環濠・背割下水清掃活動、等）

5. まちづくり基本構想図

御所中心市街地地区まちづくり基本構想

○中心市街地地区は、「御所まち」に代表される、古来、人が集い暮らしてきた町並みを継承していくなかで、鉄道等交通網の発達や公共施設の整備等とともに、市の中心市街地として発展を遂げてきた。
○近年、地区人口の減少、高齢化が急速に進むなか、空き家・空き地の発生や商店街の衰退、貴重な町家の喪失など、市の中心市街地としての活力、経済力、魅力が失われつつある状況にある。
○アクセス性の良さや歴史文化の集積等の地区の強みを生かしながら、そこに住む人びとの暮らしの確保とともに、市内外から多くの人が訪れ、様々な交流が生まれる場として、**「歴史文化と都市機能が融和し、まちと人をつなぐ多様な交流とにぎわいあふれる御所まんなかのまちづくり」**を基本理念とした、地区の魅力を高め、人口減少を抑制し、まちの活性化を目指す取り組みを進めていく。
●基本目標：「都市機能の向上」「住環境の充実」「観光、交流の促進」「歴史文化の継承」



施策体系図

歴史文化と都市機能が融和し、まちと人をつなぐ多様な交流とにぎわいあふれる御所まんなかのまちづくり

将来像	基本方針
【都市機能の向上】便利に暮らせるにぎわいと活力あふれるまち	方針１．市の玄関口となる駅周辺の拠点機能強化と環境整備
	方針２．多世代の協働・活躍の舞台となる商店街のにぎわい創出
【住環境の充実】安心して子どもを産み育て高齢者が健康に暮らせる住みよいまち	方針３．魅力を感じる駅前空間づくり
	方針４．利便性や安全安心を高める環境整備
	方針５．町家暮らしの魅力発信と住み替えの促進
【観光、交流の促進】来訪者を迎え入れ新たな交流が生まれるまち	方針６．御所の観光ニーズに応えるおもてなしの場づくり
	方針７．駅前から御所まちまでをつなぐ回遊の魅力と動線づくり
	方針８．「御所まち」ブランドの創出による「御所まち」ファンの獲得
【歴史文化の継承】歴史文化を育み愛着を感じるまち	方針９．御所まちをはじめとする多様な歴史文化資源の把握及び保存
	方針 10．御所特有の歴史文化の魅力とストーリーづくり、情報発信
	方針 11．御所の歴史文化を継承する担い手づくり

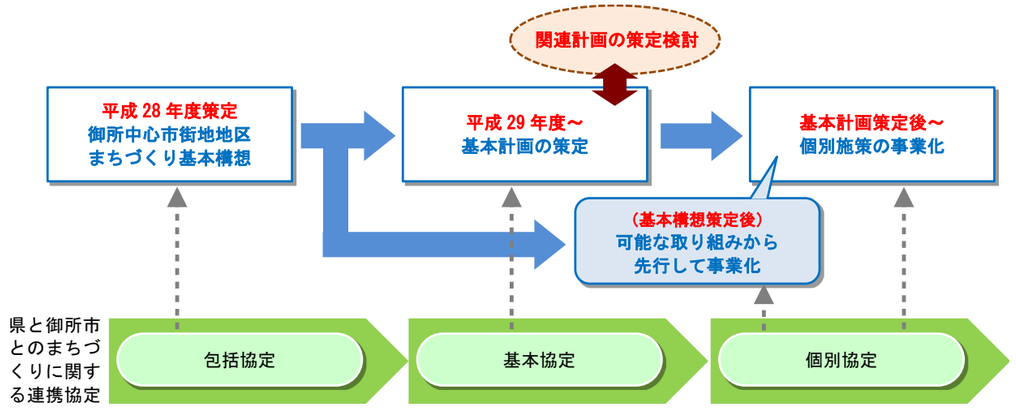
ゾーン	重点施策	取り組みイメージ
近鉄御所駅・ＪＲ御所駅周辺ゾーン	①来訪者を迎える玄関口にふさわしい駅前空間の充実	・観光案内所の改修、観光案内板の設置、多言語化対応 ・駅前アンテナショップの開設
	②市有地等を生かした駅周辺のにぎわい創出	・子育て施設を核とした駅前拠点施設の整備 ・近鉄御所駅及びＪＲ御所駅間のアクセス性の向上及び回遊の仕組みづくり
	③市の中心にふさわしい交通結節拠点の機能強化	・近鉄御所駅前広場整備 ・公共交通乗り継ぎ利便性の向上検討 ・近鉄御所駅西側からの鉄道駅へのアクセス性の向上検討
	④鉄道開発の歴史を物語る歴史文化資源の保存及び活用	・ＪＲ御所駅駅舎の保存活用による駅前の新しい魅力づくり
新地商店街ゾーン	①地元の創意工夫を生かしたにぎわいづくりの推進	・御所マルシェの継続的な開催 ・空き店舗活用起業支援（チャレンジショップ）の推進
	②既存ストックを活用した地域交流及び起業支援	・空き店舗を活用した若者や子ども、女性、高齢者の交流の場の推進、拡大 ・空き家バンク制度と連携した起業支援の場及び体制整備
	③安全で快適な歩行者空間の形成	・道路の美装化による歩車分離、歩行者優先の道路空間整備 ・商店街と連携した環境整備の推進
	④観光まち歩きの基盤整備と利用促進	・まち歩き回遊ルートの設定、御所まちへの誘導案内板の設置 ・御所まちの歴史文化資源と連携したイベントの開催 ・鉄道駅～商店街～御所まちに連なるシンボルサインの設置
御所まちゾーン	①町家等の歴史文化資源の保存活用対策の推進	・地域の歴史文化資源の総合的な把握 ・法制度等の活用による町家の保存手法の検討 ・環濠・背割下水の環境整備による町割りの歴史の継承と発信
	②御所まち居住者、来訪者が集うシンボル的施設等の整備検討	・町家を活用した拠点施設の整備 ・歴史文化シンボルロードの設定及び環境整備
	③御所まち居住の推進	・空き家バンクの活用及び連携による空き町家の保存、活用の推進 ・新婚、子育て世代の町家居住のための支援制度の創設
	④御所まちに根ざした多様な活動の推進・支援	・町家を生かした起業希望者等への各種支援、町家活用モデル事業の推進 ・町家を活用した高齢者福祉施設、多世代交流施設の整備
	⑤御所まちの魅力づくりと情報発信	・歴史文化の掘り起こしと発信 ・歴史文化の担い手づくり

6. まちづくりの推進に向けて

（１）今後の展開

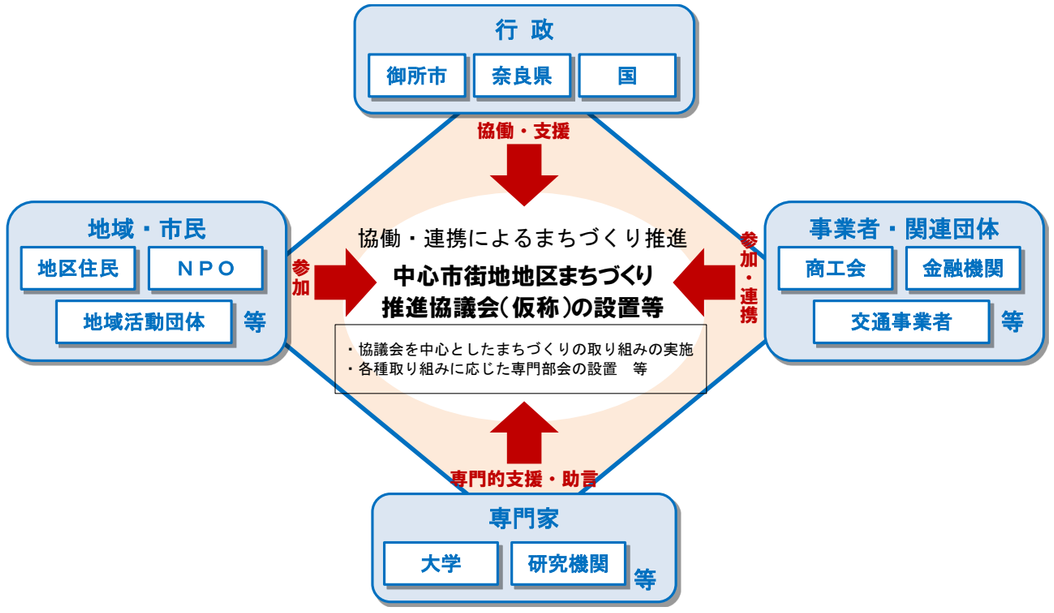
中心市街地地区まちづくりの将来像の実現に向けて、県と協働し、支援も得ながら、今後基本構想の策定に引き続き、まちづくり基本計画の策定を経て個別施策の事業化に取り組みます。

＜御所中心市街地地区まちづくりの今後の展開＞



（２）推進体制

中心市街地地区まちづくりにあたっては、現況の土地利用や法規制、各種事業及び計画等との連携・調整を踏まえた検討が必要であり、行政のみならず、関連機関、地域住民、関係団体、専門家等の多様な関係者が、地区のまちづくりに対する共通認識を形成し、様々な取り組みや事業を推進していくための実効性のある体制を構築することが重要となります。

そのためのまちづくりの推進組織として、行政及び地域住民、事業者、専門家等で構成される「中心市街地地区まちづくり推進協議会（仮称）」の設置等による、協働・連携によるまちづくりを推進していきます。

＜御所中心市街地地区まちづくり推進体制イメージ＞