

# 都市再生整備計画

おうじえきしゅうへんちく  
王寺駅周辺地区(第3回変更)

ならけん おうじちょう  
奈良県 王寺町

令和8年1月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	<input checked="" type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	<input type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	<input type="checkbox"/>
まちなかウォーカブル推進事業	<input type="checkbox"/>

## 都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	奈良県	市町村名	おうじちょう 王寺町	地区名	おうじえきしづくへん 王寺駅周辺地区	面積	95 ha
計画期間	令和 5 年度 ~ 令和 9 年度	交付期間	令和 5 年度 ~ 令和 9 年度				

## 目標

- 大目標: 西和地域の中核となる拠点機能の強化
- 目標1: 安全・安心な地域づくり
- 目標2: 春らし・活力を牽引するまちの拠点づくり
- 目標3: 西和地域の利便性を高める交通ネットワークづくり
- 目標4: 観光交流人口の増加を図る地域資源の魅力づくり

## 目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)

人口減少、高齢化社会に対応するため、これから王寺町のまちづくりには、住み慣れた地域に引き続き住み続けるための良好な環境整備と併せて、日常生活圏等において必要な都市機能(医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業など)の集約や誘導、歩行空間・持続可能な公共交通ネットワークの充実などに加えて、防災機能の向上を一体的に取り込むことが重要であり、必要であると考えている。王寺駅周辺地区的まちづくりのコンセプトとして、「西和地域の中核となる拠点機能の強化」を掲げ、人口減少、高齢社会が進展する中、王寺駅の公共交通機関の結節性の高さを活かし、「安全・安心」「暮らし・活力」「観光交流」「利便性」をテーマとして、駅周辺の拠点機能を強化し、活力あふれる西和地域の拠点都市を目指すこととしている。

王寺駅北側エリアについては、1920年代の古くから市街地化されたエリアであり、現在では道路幅員が狭いために緊急車両が容易に進入できない『消防活動困難区域』が存在する。また、耐震性が不十分な木造住宅が密集しているエリアでもあり、高齢化に伴う空き家も増加している。さらに、地震発生時の建物倒壊による道路の閉塞や、火災発生時における延焼など、災害への脆弱性を危惧するエリアもある。地区内には歩道が未整備の道路が多く、歩行者等の安全性が充分でない状況である。加えて、沿道の土地は接道状況等により低未利用地が多く存在している。それらの課題解決にむけ、道路計画については、緊急車両が容易に地区に進入でき、災害発生時の避難路の確保・延焼の防止、道路空間の見直しによる通行人等の安全性の確保・向上、さらに土地の利活用を促進することを目的としている。また、このエリアには、耐震性の不足を理由として、令和2年度に閉館した地域コミュニティ機能を担っていた町設施の『中央公民館』が残置しており、令和5年度に解体を予定している。その中央公民館の跡地は、延焼防止のための役割を持ち、また、地震や火災などの突然の災害発生時における一時的な避難場所としての活用を想定していることから、解体に伴い、撤去する防火水槽の代わりに、防災性の向上の観点から飲料水兼用耐震性貯水槽を設置する。平時には地域コミュニティの活性化に向けたイベントや社会実験の場としての活用も考えており、さらにその周辺の沿道については低層階への店舗・事務所等の用途誘導の地区的ルールを定め、商業・サービス業の振興を図り、にぎわいのある都市空間を創出することを計画している。

王寺駅南側エリアについては、平成30年5月に策定した『王寺駅周辺地区まちづくり基本構想』において、まちづくりのコンセプトとして「民間活用を活かした拠点機能の集約・向上を目指す」と掲げており、王寺駅を拠点に都市機能を集約し、コンパクトな都市構造へと転換していくことを目指としている。王寺駅は、1日5万人の乗降客数があり、また、1日300便のバスが近隣市町から乗り入れており、西和地域の交通結節点となっている。現状の王寺駅南駅前広場は、車両(自転車を含む)と歩行者が輻輳しており、十分な安全性が確保できていない状態である。また、通勤・通学のピーク時には送迎車両で飽和状態となり、公共交通(バス・タクシー)の通行に支障をきたしている。そのような課題を解消するため、歩行者と車両の分離により、歩行者の安全性及び公共交通の定時性の確保などを目的として、駅前広場の再整備に取り組む。

王寺町立地適正化計画では「公共施設を新たに、あるいは移転により整備するときや、増改築を行おうとするとき、または既存の施設について、施設の主たる目的のほかに誘導施設の機能を追加することを積極的に検討し、公共施設の複合機能化を図る。さらに、公共施設であっても、民間事業者による経営が行政サービスの質的向上に資すると考えられる施設については、PFI事業などの活用を積極的に検討する」としている。

## まちづくりの経緯及び現況

王寺駅は明治23年に大阪鉄道(現JR関西本線)の駅として開業し、明治25年には奈良から大阪(湊町)間が全線開通した。現在は、JR関西本線、JR和歌山線、近鉄生駒線、近鉄田原本線が通り、県西和地域の玄関口に位置する。また、王寺駅を起点とするバスは約300便あり、そのネットワークは2市6町に及び多くの人々に利用され、西和地域の拠点の役割を担っている。王寺町では、これまでに、駅南側で土地区画整理事業(昭和47年から昭和61年)、駅北側で再開発事業(平成8年から平成16年)を実施し、南北を結ぶ久度大橋の整備や駅前広場を確保することで、西和地域の玄関口にふさわしい活力ある市街地整備に取り組んできた。一方で、高齢化が進んでいくことや、駅南側では土地区画整理事業が実施されたものの青空駐車場として利用されるなど土地利用の高度化が進んでいないこと、また、駅北側では住宅が密集し、道路幅員が狭いなど、防災上の課題が残っていることなどにより、地域活力が衰退することが懸念される。交通結節点であり、西和地域の拠点を形成する王寺駅周辺地区では、前述の課題に対応し、住民や来訪者にとって安全・安心で活力あるまちとして、さらなる活気やにぎわいを創出することが求められる。

以上の背景を踏まえ、王寺駅周辺地区を対象とし、平成28年8月に奈良県とまちづくりに関する包括協定を締結した。その後、王寺駅周辺地区におけるまちづくりのコンセプトや将来像、基本となる取組の方向性を記載した『王寺駅周辺地区まちづくり基本構想』を策定し、平成30年5月に奈良県との基本協定を締結した。それらの経緯を踏まえ、『王寺駅周辺地区まちづくり基本構想』のうち、王寺駅北エリアにおける基本構想の実現に向けて取り組む事業について、事業名、事業内容、事業主体、事業スケジュール等を明確にし、体系的に整理することで、複数事業の事業間調整を図るとともに、幅広い関係者が相互に連携しながら、効率的・計画的に事業を展開できるようにすることを目的とした『王寺駅周辺地区(駅北エリア)まちづくり基本計画』を令和4年6月に策定した。今後、駅南エリアについても事業を定め、奈良県との基本協定に基づく『王寺駅周辺地区まちづくり基本計画』を策定し、事業を実施していく。

## 課題

- ・王寺駅北側エリア及び王寺駅南側エリアは、大和川・葛下川の浸水想定区域(0.5~10m)に含まれる。
- ・王寺駅の利用者は多いが、王寺駅北側エリアへ誘導する魅力が不十分である。王寺駅北側エリアは、空き家・空き店舗が多く、にぎわいの創出に向けて活用を推進する必要がある。
- ・慢性的に渋滞する主要幹線道(国道25号)の4車線化等の抜本的な対策が必要である。
- ・観光交流人口の増加を図るため観光案内サインの整備を行い、地域資源の魅力を発信・情報提供する必要がある。
- ・王寺駅南駅前広場は、一度再整備を行ったが、利用ニーズの変化により車両のキス＆ライド利用が増加し、駅前広場が慢性的に飽和状態になっている。
- ・路線バスの発着が300便/日あるが、バス発着場や待合環境の不足により、バスターミナルとしての機能が充分でない。待合客が歩道に列をなすため、バス利用者以外の通行に支障が出ている。

### 将来ビジョン(中長期)

- 王寺町総合計画(2019→2028)
  - 王寺駅北側は住宅が密集し道路が狭隘であるため、防災上の観点から道路空間の確保や住宅の耐震化が必要
  - 王寺駅南側は交通量の増加など環境の変化に伴って、駅前ロータリーにおける交通渋滞や送迎専用スペースの不足等の課題が生じており、再整備が必要
- 王寺町総合戦略(第2期 2020→2023)
  - 王寺駅周辺において、医療・福祉、商業、事務所(オフィス)等の都市機能の集積を図るとともに、ゆとりある良好な居住地域の環境維持と生活サービス機能の充実を図り、多様な世代が快適に暮らすことができる活気あふれるまちづくりを目指す。
- 王寺町都市計画マスターplan(2018→2040)
  - 王寺駅周辺を「中心拠点」と位置づける。
  - 整備方針は「高次都市機能の集積」「まちなか回遊性の向上」「交通環境の充実」とする。
- 王寺町立地適正化計画(2018→2040)
  - 生活利便施設が集積した王寺駅周辺地区を「中心拠点」として、居住地域と道路網や公共交通網により結ばれる都市構造を目指します。
- 王寺駅周辺地区まちづくり基本構想(2018.5)
  - まちづくりのコンセプト「西和地域の中核となる拠点機能の強化」
  - 駅北エリアは防災機能を強化し、魅力の向上を目指す
  - 駅南エリアは民間活力を活かした拠点機能の集約・向上を目指す
- 王寺駅周辺地区(駅北エリア)まちづくり基本計画(2022.6)
  - 取組みの方向性を「道路整備や土地利用の誘導による防災機能の強化」「中央公民館跡地等の活用によるにぎわいの創出」「官民連携によるまちづくりの促進」の3つとする

### 都市構造再編集中支援事業の計画

#### 都市機能配置の考え方

- ・イベントを開催できる広場を整備し、駅周辺の魅力とにぎわいの創出に努める。
- ・中心市街地の回遊性の向上を図るため、案内サインの整備を推進する。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

### 目標を定量化する指標

指標	単位	定義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
鉄道利用者数(乗降客数)の維持	人/日	JR王寺駅、近鉄王寺駅、近鉄新王寺駅の1日当たりの鉄道利用者数(乗降客数)の合計	地域のにぎわい創出による鉄道利用者数(乗降客数)の維持	54,000人/日	R3年度	52,000人/日	R9年度
町民参加型イベントの参加者数の維持	人/回	駅北側における町民参加型イベントの参加者数	まちづくりワークショップの開催等を通じて、町民参画の機運を高めることによる、駅北側における町民参加型イベントの参加者数の維持 (王寺町人口ビジョン(町独自シミュレーション)における総人口の減少率を考慮すると、1,980人/回となる見込み)	2,000人/回	R4年度	2,000人/回	R9年度
中央公民館跡地の利用者数の増加	人／12時間(休日)	中央公民館跡地の利用者数(にぎわい創出による効果を端的測定するため潜在的に利用する人の割合が高い休日を採用)	魅力ある滞留空間・交流拠点の創出による利用者数の増加	0人/12時間(休日)	R4年度	100人／12時間(休日)	R9年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【安全・安心な地域づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者や子育て中のファミリーなど幅広い世代が安全・安心に生活できる基盤整備の取り組みを進める</li> <li>・地震や火災などの突発的な災害発生時における、一時的な避難場所、また延焼防止のための公共空地を確保する</li> <li>・公民館の解体に伴い、撤去した防火水槽に代わり、飲料水兼用耐震性貯水槽を設置する。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域生活基盤施設(広場)</li> </ul> <p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域生活基盤施設(地域防災施設)</li> </ul> <p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高質空間形成施設(LED照明設置)</li> </ul>
<p>【暮らし・活力を牽引するまちの拠点づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・王寺駅周辺に宿泊も多く人が訪れるよう、にぎわいを創出する取り組みを進める</li> <li>・歩行者が安心して歩ける・歩いて楽しい・ゆっくり滞在できる歩行者空間の形成(ウォーカブル推進)を図る</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域生活基盤施設(広場)</li> </ul> <p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高質空間形成施設(LED照明設置)</li> </ul> <p>【提案事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくり活動推進事業(社会実験)</li> </ul> <p>【提案事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくり活動推進事業(啓発・研修活動)</li> </ul> <p>【提案事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業活用調査(事後調査)</li> </ul>
<p>【西和地域の利便性を高める交通ネットワークづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・王寺駅周辺の公共交通の結節性を高める取り組みを進める</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域生活基盤施設(観光案内サイン)</li> </ul>
<p>【観光交流人口の増加を図る地域資源の魅力づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・法隆寺、信貴山朝護孫子寺、達磨寺など西和地域の観光資源を活用するとともに、王寺駅前に宿泊施設を誘致し、滞在型観光を促進するための取り組みを進める</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域生活基盤施設(観光案内サイン)</li> </ul>
その他	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集中支援事業)

樣式(1)-④-1

交付対象事業費	521.8	交付限度額	260.9	国費率	0.5
---------	-------	-------	-------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

基幹事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益B／C	
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度							
道路																	
公園																	
古都保存・緑地保全等事業																	
河川																	
下水道																	
駐車場有効利用システム																	
地域生活基盤施設	中央公民館跡地(広場)	王寺町	直	A=2,200㎡	命和5年度	令和8年度	令和5年度	令和8年度	381.9	381.9	381.9					381.9	
	耐震性貯水槽(地域防災施設)	王寺町	直	80m <sup>3</sup>	令和5年度	令和5年度	令和5年度	令和5年度	62	62	62					62	
	観光案内サイン	王寺町	直	4基	令和9年度	令和9年度	令和9年度	令和9年度	6	6	6					6	
高質空間形成施設	中央公民館跡地(LED照明設置)	王寺町	直	6基	令和5年度	令和5年度	令和5年度	令和5年度	5	5	5					5	
高次都市施設	地域交流センター																
	観光交流センター																
	テレワーク拠点施設																
	賑わい・交流創出施設																
	賑わい・交流創出施設(地域資源活用型)																
	子育て世代活動支援センター																
	複合交通センター																
誘導施設	医療施設																
	社会福祉施設																
	教育文化施設																
	子育て支援施設																
	元地の管理の適正化																
広域連携誘導施設																	
既存建造物活用事業	高次都市施設																
土地区画整理事業																	
市街地再開発事業																	
住宅街区整備事業																	
パリアフリー環境整備事業																	
優良建築物等整備事業																	
住宅市街地総合整備事業																	
街のみ環境整備事業																	
住宅地区改良事業等																	
都心共同住宅供給事業																	
公営住宅等整備																	
都市再生住宅等整備																	
防災街区整備事業																	
復興促進事業																	
エリア価値向上整備事業																	
こどもまんかまちづくり事業																	
暑熱対策事業																	
合計													454.9	454.9	454.9	0	454.9

- 1 -

事業費										404.3		404.3		404.3	
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費		
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分			
地域創造支援事業															
事業活用調査	事後調査	事後調査	王寺町	直		令和9年度	令和9年度	令和9年度	令和9年度	3	3	3	3		
まちづくり活動推進事業	社会実験 啓発・研修活動	社会実験 啓発・研修活動	王寺町 王寺町	直 直		令和9年度 令和5年度	令和9年度 令和8年度	令和9年度 令和5年度	令和9年度 令和8年度	25 38.9	25 38.9	25 38.9	25 38.9		
合計										66.9	66.9	66.9	66.9		

66.9

都市再生整備計画の区域

様式(1)-⑥

王寺駅周辺地区(奈良県王寺町)

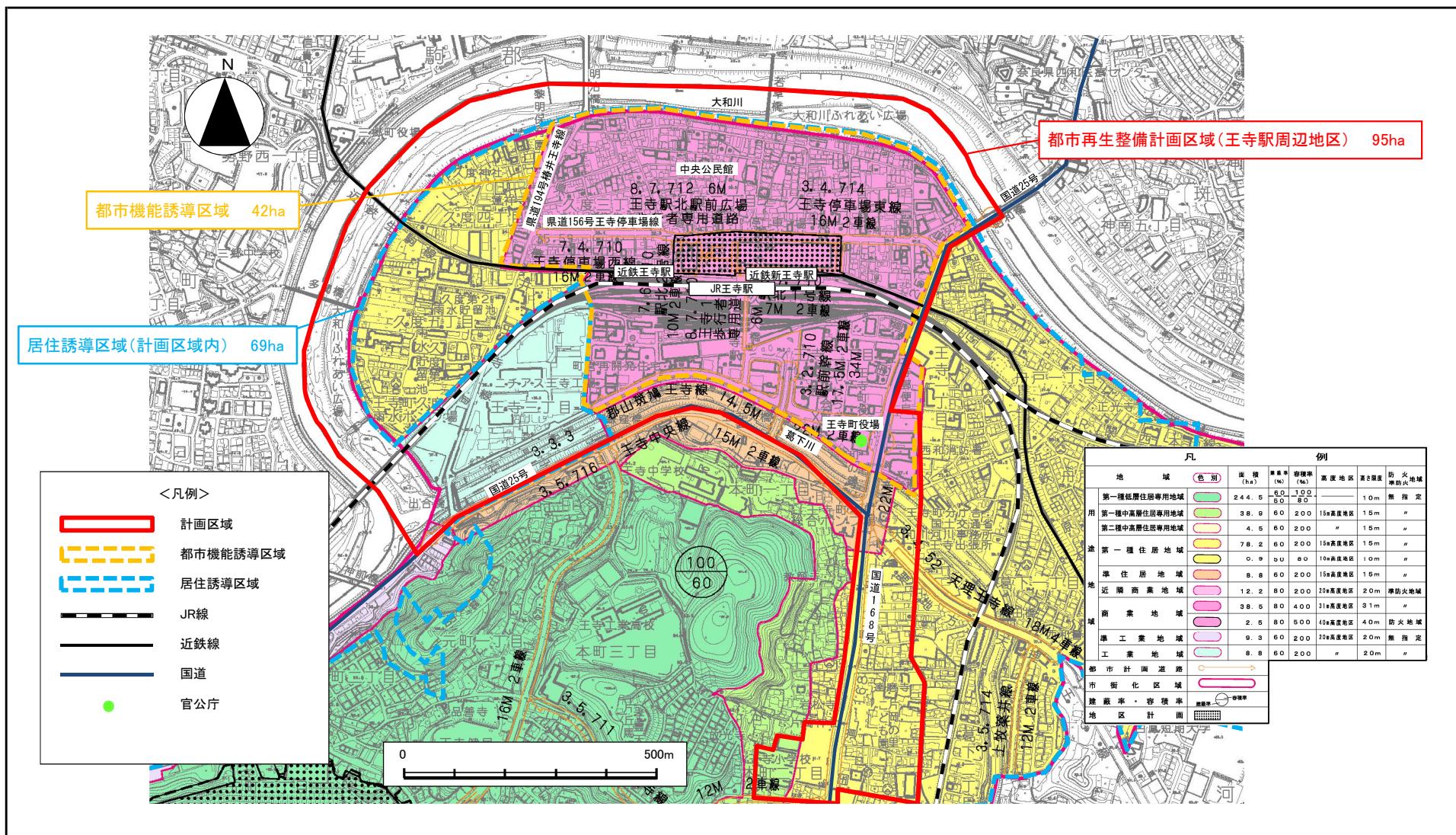
面積

95

ha

区域

王寺町久度1~5丁目、王寺1丁目の一部、王寺2~3丁目、本町1~2丁目の各一部



おうじえき おうじちょう 王寺駅周辺地区(奈良県王寺町) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標: 西和地域の中核となる拠点機能の強化 目標1: 安全・安心な地域づくり 目標2: 暮らし・活力を牽引するまちの拠点づくり 目標3: 西和地域の利便性を高める交通ネットワークづくり 目標4: 観光交流人口の増加を図る地域資源の魅力づくり	代表的な指標	鉄道利用者数(乗降客数)の維持 (人/日)	54,000人/日 (R3年度)	→ 52,000人/日 (R9年度)
			町民参加型イベントの参加者数の維持 (人/回)	2,000人/回 (R4年度)	→ 2,000人/回 (R9年度)
			中央公民館跡地の利用者数の増加 (人/12時間(休日))	0人/12時間(休日) (R4年度)	→ 100人/12時間(休日) (R9年度)

