

都市再生整備計画

近鉄郡山駅周辺地区(第2期)

(第1回変更)

奈良県 大和郡山市

令和7年11月

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

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	奈良県	市町村名	大和郡山市	地区名	近鉄郡山駅周辺地区(第2期)	面積	140 ha
計画期間	令和 7 年度 ~ 令和 11 年度	交付期間	令和 7 年度 ~ 令和 11 年度				

目標

大目標:城下町の風情を活かし、いきいき暮らせるまちづくり

目標1:歴史資源を活用した魅力の向上

目標2:市民が中心となった賑わいづくりや交通基盤の核となる駅周辺整備と連携した都市機能の向上による住みよいまちづくり

目標3:子育て支援を推進し、子育て世代のコミュニティ活動の充実を図る

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)

本市は、これまでに「城下町の風情を活かし、いきいき暮らせるまちづくり」というまちづくりのコンセプトを近鉄郡山駅周辺地区まちづくり基本計画(令和元年7月策定、令和6年4月改訂)で定め、国史跡に指定された郡山城跡公園整備や近鉄郡山駅前整備を進めていた。郡山城跡公園においては、令和2年度より公園のハード整備を進めるとともに、ハードと関連したソフト事業を一体的に進め、民間活力を生みだす場として、市の重要な観光拠点となるように第1期整備を行ってきた。観光においては、大型バス専用駐車場であるバスパークを整備し、観光バスの受け入れ態勢を構築するとともに、本市観光協会による観光ボランティアガイドの育成が継続して行われている他、「観る」「食べる」「散策する」などの目的別観光マップにより、観光客の要望に応じたガイドが実施されている。郡山城天守台の改修工事の際には、本市で新たに「石垣の語り部」を養成し、郡山城天守台の案内・説明が行われているところである。また、令和5年度より近鉄郡山駅周辺について地区内の地域資源を生かして多くの人が訪れ、また安心して住み続けられるまちを実現させため、人が集まり、回遊しやすく、歩きやすい仕組みや官民連携の仕組みづくりを目指したまちづくりとして駅移設を核とした近鉄郡山駅周辺整備事業を行っている。

こうしたことから、「中心拠点区域」に位置づけられている近鉄郡山駅周辺を中心としたエリアの価値をより高めるため、観光拠点である郡山城跡公園の第2期整備としてエントランスゾーンの整備を行うとともに新しく整備される近鉄郡山駅から郡山城跡公園へ向かう西エリアの道路整備を行うことで、周辺の道路環境の向上とより多くの観光客が訪れるための公園整備を目指す。また、同時期に行なう近鉄郡山駅周辺整備により新たに生まれ変わる駅前空間と隣接する場所に駅前公共立体駐車場と交流エリア、遊び場エリア、一時預り機能を中心とした多くのニーズに対応した子育て世代活動支援施設を民間施設と複合整備することにより、本地区の交通結節点の整備強化と都市機能を集中させ、より利便性の高いまちと子育て世代がずっと住み続けたいと思うような子育て世代のコミュニティ活動が充実するまちづくりを目指す。さらに、こうした整備により新しく生まれ変わる近鉄郡山駅周辺地区を今後市民が主体となって活用し、継続的な賑わいを生み出せるような住民活動が行われる空間となるまちづくりを目指す。

まちづくりの経緯及び現況

本市では、昭和中期に近鉄郡山駅やJR郡山駅を中心として商業施設や商店街が栄えていた。しかし近年においては、かつて栄えていた商店主の世代交代を迎え、空き店舗の常態化や戸建て住宅化が進み、都市としての求心力が低下している。一方で、中心市街地は駅近マンションの建設が進み、郊外の人口減少とは対照的に人口が維持されている。また、マンション開発や戸建て住宅の改築などにより城下町としての風情が失われつつあるものの、古いまちなみなど歴史的資源は残されている。平成29年には郡山城天守台の改修工事が終了し、展望台が整備され、令和4年11月には郡山城跡が国史跡に指定され、令和6年度には郡山城跡公園の第1期整備が完了するなど郡山城跡が当市の観光の目玉として価値が高まるとともに観光スポットとして旅行各会社に紹介されつつある。また、令和5年度より近鉄郡山駅移設を柱とした近鉄郡山駅周辺の整備にかかる調査業務を開始し、令和14年度にはバスロータリーや駅前広場、駅前公共駐輪場の再整備完了を目標として、当該地区の交通結節点としての機能が強化されるとともに都市機能を集約していくべく整備を進めている。また、市民が主体的に参画したまちづくりとしては、令和元年度より当該地区的空き家をリノベーションして民間が活用する動きがスタートし、令和2年には物件オーナーと事業オーナーをマッチングする大和郡山まちづくり株会社が設立し、その動きは加速化されている。また、令和5年度より民間事業者が運営主体の周辺店舗を中心とした定期マーケットの開催を行うなど、民間主体の賑わいづくりやまちづくりの体制が構築されつつある。

こうしたことから、郡山城跡公園や古いまちなみを観光資源として活用するとともに、公共交通拠点の都市機能充実や、城下町としての魅力向上、駅周辺の環境整備、市民の継続的なまちづくり活動の支援を行うことで中心市街地の賑わいの再生を目指す。

課題

- ・歴史公園である郡山城跡公園の供用済面積率が約25%であり、城郭全体の歴史的空间が充分に活かされていない。
- ・世界遺産である東大寺や法隆寺の中間に位置しているながら、観光客が立ち寄らない。(喫茶やお土産物の買い物の場が少ないなど、観光客へのおもてなしの環境が不十分)
- ・城下町の町割(お城防衛の機能)を残す地区内道路は、幅員が狭く、自動車と歩行者、自転車等が錯綜し、スマートな通行や歩行者の安全な歩行環境が確保されていない。
- ・駅周辺にまとまった公共空間が無く、また市民が主体となった賑わいづくりが不足している。
- ・駅西側の市道整備が不完全であり、郡山城跡公園へのサブエントランスゾーンへのアクセス経路などスマートな通行や歩行者の安全な歩行環境が確保されていない。
- ・近鉄郡山駅周辺整備により駅前に新たな公共駐車場の再整備が必要である。
- ・高齢化社会による死亡率の上昇とともに出生率の低下により人口減少が著しい。
- ・立地適正化計画の都市機能誘導区域への誘導施策として位置付けている子育て世代の交流の場、一時預りなど子育て世代を支援する施設が不足している。

将来ビジョン(中長期)

【第4次総合計画(H28年3月策定)】

歴史が生きる賑わいの中心市街地地区

【第3次都市計画マスターplan(R3年3月策定)】

商店街が元気で、多くの住民や観光客でにぎわう、歴史が活きる快適中心市街地

都市の魅力を感じられ、歴史資源等を活かした交流と創造によるにぎわいあふれるまちづくり

【立地適正化計画(H30年3月策定)、(令和6年3月改訂)】

・少子化を克服する住みやすく、育てやすい環境の形成

・中心市街地の魅力向上

・歴史資源の活用

・都市サービスを提供する都市拠点の形成

【郡山城跡公園基本計画(H31年3月策定)】

・三の丸緑地の整備、郡山城跡へのエントランスゾーン整備

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							
<p>・郊外部については、広域圏の大型商業施設や昭和工業団地などの都市機能が集積しており、これらの従業員等の職住近接による定住促進という観点から公共交通機能向上を図る。</p> <p>・中心市街地は、近鉄郡山駅やJR郡山駅を中心に商業施設や商店街が栄えていたこともあり、といった公共交通機能(鉄道やバス等)、経済機能(商店街や大規模小売店舗・金融機関等)、公共公益機能(やまと郡山城ホール、高校、老人福祉センター、公民館、総合病院等)をもとより有しているところであり、郡山城跡をはじめとした歴史資源をまちづくりに活用し、観光交流機能、教育文化機能の充実を図る。</p> <p>・既成市街地外縁部については、本市全体で見られる人口減少、高齢化の傾向が顕著な地域であるため、日常生活を支えるサービス機能、地域コミュニティの維持・増進機能の強化を図る。</p>							
子ども・子育て支援環境整備方針							
<p>当市においても出生率の減少や共働き世代が増加する中で、子供を預けやすい施設や交流の場などの多様な環境づくりを行い、子育て世代が住みやすく、子育てしやすい環境の改善が求められている中、本整備エリアは商業・医療・教育施設などの施設が比較的整備されているものの子育て施設の立地数が少ない状況となっている。</p> <p>本整備においては、子育て環境の充実として未就学児を持つ子育て世帯(約2200世帯)が十分に利用できる規模と機能(子育て世代向けの講座実施や交流が生まれる広場、屋内型遊戯施設、一時預かり施設)をもった子育て世代活動支援センターを駅前という好立地好条件に整備することで、子育て世代が利用しやすく、新たなコミュニティ活動となる場を創り上げるとともに、安心して子育てができる環境の構築、家族みんなで子育てに取り組むための支援の充実を図る。</p>							
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
バスパーク利用台数	台/年	郡山城跡公園を訪れる観光バス台数の比較	歴史資源を活用した魅力の向上	170	R5	200	R11
地区内人口	人	近鉄郡山駅の駅勢圏人口の比較	近鉄郡山駅周辺整備と連携した都市機能および交通利便性の向上や市民が中心となった賑わいづくりにより、減少傾向にある地区内人口の維持を図る。	12,400	R5	12,400	R11
子育て支援施設の利用者数	人/年	子育て支援施設の利用者数の比較 (従前値はたんとん三の丸広場および親子たんとんみりお～の広場の利用者数、目標値は新たに整備する施設の利用者数)	子育て支援を推進し、子育て世代のコミュニティ活動の充実を図る	7,300	R5	50,000	R11

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【歴史的資源を活用した魅力の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・城郭全体の歴史的空间を味わえるよう郡山城跡公園を整備し、観光資源の核化を目指す。 ・城跡公園のエントランスゾーンを整備することで、より来訪しやすい空間を作り出す。 ・城跡公園を活用したイベント実施などで賑わいのある空間を作り出す。 	<p>【基幹事業】公園整備(三の丸緑地、郡山城跡公園)</p> <p>【基幹事業】道路整備(市道:(仮称)近鉄郡山駅西広場線、市道:警察前線)</p> <p>【提案事業】まちづくり活動推進事業(城下町エリアにおける市民によるまちづくりWS、社会実験)</p>
<p>【市民が中心となった賑わいづくりや交通基盤の核となる駅周辺整備と連携した都市機能の向上による住みよいまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同駅周辺にパークアンドライドの拠点として公共駐車場を再整備することにより多くの人が利用しやすい駅前空間を作り出す。 ・駅移設にともない駅西側の道路整備を行うことで、周辺の道路環境の向上を図る。 ・子育て世代活動支援施設と駅前公共駐車場を民間商業施設と協働で合築整備することで民間活力を活用するとともに市民にとって必要とされる官民の機能を1箇所に集約することを図る。 	<p>【基幹事業】道路整備(市道:(仮称)近鉄郡山駅西広場線、市道:警察前線)</p> <p>【基幹事業】地域生活基盤施設(近鉄郡山駅前公共立体駐車場)</p> <p>【基幹事業】こどもまんなかまちづくり事業((仮称)近鉄郡山駅前子育て世代活動支援センター)</p> <p>【提案事業】まちづくり活動推進事業(城下町エリアにおける市民によるまちづくりWS、社会実験)</p>
<p>【子育て支援を推進し、子育て世代のコミュニティ活動の充実を図る】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援機能として子育て世代が気軽に相談出来る場や子供の遊び場等を整備し、誰もが利用しやすく、使いたくなる空間を創出する。 ・子育て世代活動支援施設と駅前公共駐車場を民間商業施設と合築整備することで民間活力を活用するとともに市民にとって必要とされる官民の機能を1箇所に集約することを図る。 	<p>【基幹事業】こどもまんなかまちづくり事業((仮称)近鉄郡山駅前子育て世代活動支援センター)</p> <p>【基幹事業】地域生活基盤施設(近鉄郡山駅前公共立体駐車場)</p>
<p>その他</p> <p>【まちづくりの住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在、地区内には、「柳町商店街組合」「市商工会」「楽」等の団体により、「柳神くん祭り」「やまととの夏祭り」「音楽祭」などのイベントを行い、にぎわいの創出に努力している。 ・周辺住民、地元商業者等が主体となり、中心市街地である城跡公園(主に旧県立城内高等学校跡地の利活用)や城下町エリア(商店街等)のまちづくり整備コンセプト等について、平成29年度に3回協議している。(百代ミーティング) ・古いまちなみの地域では、街なり環境整備事業を活用した修景整備が進められている。 ・市民中心のワークショップを複数回実施し、近鉄郡山駅周辺地区的まちづくりを進めている。 <ul style="list-style-type: none"> 平成27年度:近鉄郡山駅周辺まちづくりのためのワークショップ(全2回) 平成29年度:基本計画策定のためのまちづくりのためのワークショップ(全5回) 令和6年度:近鉄郡山駅前広場整備に向けたワークショップ(全3回) <p>【リノベーションまちづくり事業の取組内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和元年度より近鉄郡山駅周辺の中心市街地(城下町エリア)でまちの歴史資源を活かしたリノベーションまちづくりの取組をスタート。まちづくりのプロを講師に迎えエリア再生のためのビジネスプランを創り出す短期集中の実践型スクールを開始した。 ・令和3年度には初めてのリノベーション物件の開設がなされ、その後1件のペースでリノベーション物件が増えている。(令和7年4月時点で5件オープン) <p>【その他官民協働の取り組み事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・R5年度より外堀緑地にて民間事業者が運営主体となり、地域のお店を中心としたマーケットの開催を試み、R6年度からは月1回開催の定期マーケット(「大和是好日」)へ発展し、官民連携により新たな日常における民間事業者の稼ぐ力の向上及びゆとりと賑わいのあるまちの創出に向けた取組が行われている。 ・R5年度に新たに整備された郡山城跡公園にて定期的な朝市(「郡山・市の日」)の開催、官民協働イベントの拡大など新たなにぎわいの場として公園や広場の活用が広がっており、市民による交流や賑わい空間としての利用が広まりつつある。 	

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)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	2,145	交付限度額	1,073	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	費用便益比B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
道路	市道:(仮称)近鉄郡山駅西広場線	大和郡山市	直	L=120m	8	11	8	11	355	355	355	355	355	355	
	市道:警察前線	大和郡山市	直	L=90m	8	11	8	11	91	91	91	91	91	91	
公園	郡山城跡公園	大和郡山市	直	1153m ²	8	11	8	11	159	159	159	159	159	159	1.3
	三の丸緑地	大和郡山市	直	800m ²	8	11	8	11	65	65	65	65	65	65	
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 駐車場	近鉄郡山駅前公共立体駐車場	大和郡山市	直	10,000m ²	8	10	8	10	3,435	859	859	859	859	859	
高質空間形成施設															
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															
既存建物活用事業															
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															
街なみ環境整備事業															
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															
こどもまんなかまちづくり事業	(仮称)近鉄郡山駅前子育て世代活動支援センター	大和郡山市	直	800m ²	8	10	8	10	568	568	568	568	568	568	
暑熱対策事業															
合計															

…A

提案事業

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	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
地域創造															
支援事業															
事業活用															
調査															
まちづくり活動推進	啓発・研修活動(ワークショップ) 社会実験	近鉄郡山駅周辺地区	大和郡山市	直	近鉄郡山駅周辺地区	7	11	7	11	56	50	50	50	50	50
事業															
合計															

…B

居住誘導促進事業	事業		事業箇所名	事業主体	直／間	(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
	事業					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	
居住誘導促進事業													
合計										0	0	0	0

都市再生整備計画の区域

様式(1)-⑥

近鉄郡山駅周辺地区(第2期)(奈良県大和郡山市)

面積

140 ha

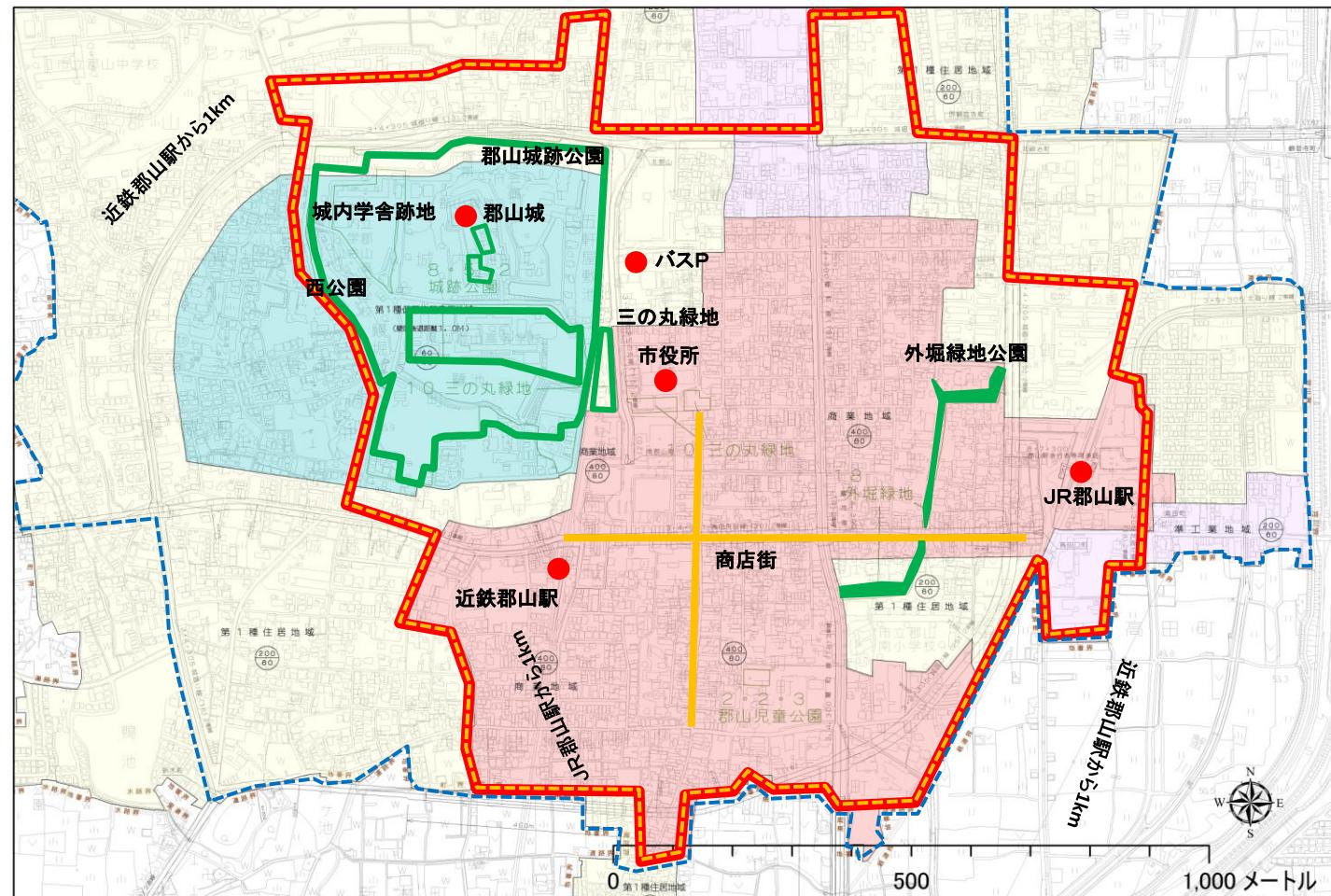
区域

南郡山町、北郡山町、野垣内町、西野垣内町、北鍛冶町、中鍛冶町、南鍛冶町、塩町、本町、茶町、雜穀町、魚町、奈良町、蘭町、新中町、涼町、綿町、今井町、材木町、高田町、高田口町、新紹屋町、紹屋町、車町、豆腐町、柳一～五丁目、大宮町、洞泉寺町、北大工町、南大工町、柳町、東岡町、西岡町、矢田町通、植柳町、天理町、城内町、城見町、朝日町

※ 計画区域が分かれるような図面を添付すること。

凡 例

 	都市再生整備計画事業 計画範囲(140ha)
 	都市機能誘導区域 (140ha)
 	居住誘導区域 (302ha)
 	都市計画公園
—	商店街
■	商業地域
■	第1種低層住居専用地域
■	第1種住居地域
■	準工業地域



近鉄郡山駅周辺地区(奈良県大和郡山市)整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標:城下町の風情を活かし、いきいき暮らせるまちづくり 目標1:歴史資源を活用した魅力の向上 目標2:市民が中心となった賑わいづくりや交通基盤の核となる駅周辺整備と連携した都市機能の向上による住みよいまちづくり 目標3:子育て支援を推進し、子育て世代のコミュニティ活動の充実を図る	代表的な指標	バスパーク利用台数 (台/年)	170	(R5)	→	200	(R11)
			地区内人口 (人)	12,400	(R5)	→	12,400	(R11)
			子育て支援施設の利用者数 (人/年)	7,300	(R5)	→	50,000	(R11)

