

# 都市再生整備計画

たいまでら いわきちく  
当麻寺・磐城地区

ならけん かつらぎし  
奈良県 葛城市

令和8年1月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
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)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

## 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	かつらぎし 葛城市	地区名	たいまでら いわきち く 当麻寺・磐城地区	面積	4.4	ha
計画期間	令和	6	年度	～	令和	10	年度	
交付期間	令和	6	年度	～	令和	10	年度	

### 目標

- 大目標:都市機能再編を契機とした、人々が集い・憩うことのできる交流拠点の創出と賑わい・魅力のあるまちづくり
- 目標1:市民ニーズを踏まえた複合施設整備による拠点形成を通じた、集い・憩いの場づくり
- 目標2:ゆとりある外部空間の形成を通じた、賑わいと魅力を感じるまちづくり

### 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方針を含む、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、奈良盆地の南西部、奈良県の北西部に位置し、東西7.7km、南北8.6km、面積33.73平方キロメートルとなっており、地形は金剛山・葛城山・二上山が連なる本市北西部の山並みと東に広がる低平な沖積地で構成され、年平均気温15℃、年間降水量約1,300mmと、比較的温暖な気候を有している。
- 本市は、平成16年10月に旧新庄町と旧当麻町が合併して新しく生まれたが、現在7つの鉄道駅があり、大阪都心地区まで約40分、南阪奈道路を利用して大阪方面や関西国際空港方面に直結できる、交通アクセスが良好なまちであることから、京阪神のベッドタウンとして発展し、昭和55年(1980年)以降、人口の増加が続いている。しかしながら、人口構造をみると、令和2年(2020年)には65歳人口が28.0%となっており、少子高齢化が課題となっている。また、人口推計では、特段の人口減少対策を行わなかった場合、令和22年には34,338人程度まで減少すると推計されており、コミュニティ機能や活力の低下が懸念される。全市的な人口減少や高齢化は、労働者人口の減少に伴う税収減、高齢者数の増加に伴う社会保障費の増大など、歳入・歳出の両面に影響を及ぼすことが想定される。
- 本地区においては、立地適正化計画で「高齢者をはじめ誰もが自立して生活できる安心・安全で賑わい・魅力のある地域をつくる」としており、これに沿って、今後も住み心地良く、生涯にわたって暮らしてもらうことを再編方針とする。具体的には、地域に根付いた文化やコミュニティを守る担い手として、高齢をはじめ子育て世代を含めた誰もが自立し、支えあう中で安心して住み続けられるよう、地域に開かれた市民活動の場を設けること、また、本エリアを中心に、市民活動が広がり、地域に賑わい・魅力をもたらすまちづくりを目指すこととする。
- また、長年にわたり本市の行政サービスの拠点となっていた旧葛城市役所当麻庁舎(以下「旧当麻庁舎」と言う。)が、耐震性や老朽化などの課題から令和4年度に除却されたことに伴い、都市核としての求心力や賑わいの低下が懸念されていることから、新たな施設整備やサービスの誘導については、人口配置の適正化、周辺施設との連携、賑わい・魅力創出の実行性と一体で考える必要がある。
- こうしたことから、本計画では、本地区の当麻文化会館の大規模改修及び集約化を契機に、庁舎・図書館・生涯学習・多目的ホール機能を核とした、新たな市民ニーズに応える当麻複合施設(以下「複合施設」と言う。)及び周辺エリアを整備し、地域に根付いた文化やコミュニティを守る元気なシルバー世代、並びに地域の活力を担う若い世代や子どもたちが活動を共にし、支えあう中で生まれる相乗効果が、複合施設内外ににじみ出すエリアとなることを目指す。

- 本地区は、旧当麻町エリアの行政サービスの拠点としてまちの中心に位置し、平成16年の合併後も旧当麻庁舎・当麻図書館・当麻文化会館(ホール・生涯学習機能)・子ども若者サポートセンター・当麻健民グラウンドなどの公共施設を維持してきた。しかし、地区のシンボリック存在であった旧当麻庁舎が除却された(令和4年度)ことに加え、市民ニーズや時代の変化に伴い、利用率の低下している周辺施設についてもあり方検討が必要となっていることに伴い、既存施設の当麻文化会館を活用した市民活動の場となるコミュニティ施設の再整備と併せて、庁舎及び図書館を集約化・複合化して整備することで、魅力ある都市核の再生を図り、都市機能の拡散防止と公共・公益サービスの向上を目指す。
- 複合施設の整備に向けた「当麻複合施設整備基本計画(以下「基本計画」と言う。)」の策定にあたり実施した市民アンケート及び市民ワークショップでは、葛城市の未来を担う子どもたちを中心に誰もが気軽に集える滞在の場、市民の多世代交流と新たな賑わいを創出する空間、既存の庁舎・図書館・文化会館といった行政サービスの効率的・効果的な運営、といった基本的な整備方針が得られ、令和4年度に、これらを踏まえた基本計画案の取りまとめを行った。
- また、令和5年度では、庁舎及び図書館の跡地活用に関し、整備計画の検討を予定しており、同じく令和5年度に改定を行った葛城市立地適正化計画では、対象エリアを居住誘導区域及び都市機能誘導区域に設定し、整備する複合施設の各機能をもって誘導施設及び高次都市施設に位置づけている。当該施設に含まれる機能は、庁舎並びに、図書館法第2条第1項に定める図書館及び地域交流センター(多目的ホール・市民活動諸室機能等)の複合施設を予定しており、都市機能の再編・集約を行いつつ、効率的・効果的に運営する施設として位置づけている。

### 課題

- 公共施設の再編による都市機能の再構築と、拠点形成によるコンパクトなまちづくりの推進
- ・市民に親しまれた旧当麻庁舎の除却のみならず、他の周辺公共施設等も市民ニーズや時代の変化に伴い、あり方の検討が必要な状況である。整備後の複合施設では、行政機能の効率化に加え、都市機能を向上させるための複合的な行政サービスの提供や、来訪者がゆったりと時間を過ごせる憩いの場を整備予定である。そうした本地区の新たなシンボルとなる施設として、拠点性のある公共施設整備が必要である。
- 市民ニーズを踏まえた、集い・憩いの場づくり
- ・基本計画の策定段階における市民との対話の結果、誰もが気軽に集うことのできる図書館や市民相互の交流と賑わいを創出するコミュニティの場、子どもたちが遊び大人が育む広場スペース等のニーズがあることが明らかとなった。こうした施設を単独で整備するのではなく、合わせて整備することで市民のニーズに応え、生活利便性を向上させていく必要がある。
- 誘導区域におけるゆとりある外部空間の形成
- ・本地区の核となる複合施設を、単体で整備するだけではなく、他の地域への波及効果を生み出すために、市民の自由な活動を受け入れる、ゆとりある外部空間の形成と回遊性の向上に努め、施設の中と外をつなぐことで、賑わい・魅力を呼び込む環境づくりが必要である。

### 将来ビジョン(中長期)

- 葛城市第二次総合計画(2017-2026)(平成28年度策定)
  - 歴史を重ね、未来を育む 時代を超えて愛される住みよい共存の都市 葛城
  - ・調和・共助 ～多種多様な価値観が共存するまち～
  - ・壮健・学習 ～心と身体が健やかに育まれるまち～
  - ・活力・安全 ～にぎわいあふれる安全なまち～
- 葛城市都市計画マスタープラン(2017-2026)(平成29年度策定)では、本地区を市が進める「すもう、葛城市」のリーディング地域と位置付け、若い世代を周辺から誘導し、高齢者と子育て世代と一緒に賑わいをつくり、支えあう中で、生活に必要なサービスを受けやすい地域とすることを目指し、周辺部から居住及び都市機能を誘導するとしている。
- 葛城市立地適正化計画(2017-2026)(令和5年度改定予定)では、本地区は居住誘導区域かつ都市機能誘導区域内に設定されている。目指すべき地域づくりの方向性として、①市民一人ひとりが地域で自立していきいきと暮らせる地域づくり②市民が担い手となって、葛城市らしさを守り、伝える地域づくり③親子も笑顔で育つ地域づくりを示しており、それらを実現するために、葛城市都市計画マスタープランが目指すイメージを見据え、複合施設を誘導・集約するための施設に位置付けている。



計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【市民ニーズを踏まえた複合施設整備による拠点形成を通じた、集い・憩いの場づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能を集約・再編し、新たな市の顔となる複合施設を整備することにより、市民ニーズや時代の変化に応える、誰もが利用しやすい拠点性の高い施設とすることを旨とする。</li> <li>・交流拠点としてのシンボル性を表現した空間形成(複合した機能が混ざり合い、施設全体として市民にコミュニティの場を提供する配置や動線整備)</li> <li>・集い・憩い・学び・交流等のための居心地の良い滞留空間の整備</li> <li>・利便性向上のためのサービス機能集約</li> <li>・その他交流拠点にふさわしい新規機能導入(図書館や地域交流センターと連携した子育て支援機能の充実等)</li> <li>・複合施設の運営について、指定管理者による民間活力を導入することで、複数の新しい機能を持った複合施設の相乗効果を十分に発揮しつつ、周辺エリアを活用した企画や、学校連携等のアウトリーチにより、にぎわいの染み出し効果を目指す。</li> </ul>	<p>【基幹事業】既存建造物活用事業-高次都市施設:地域交流センター(多目的ホール・市民活動諸室・会議室等)</p> <p>【基幹事業】既存建造物活用事業-誘導施設:図書館(一般図書・子ども図書・閲覧スペース・学習室等)</p>
<p>【ゆとりある外部空間の形成を通じた、賑わいと魅力を感じるまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新たに整備する複合施設と併せ、旧当麻庁舎及び集約後に除却を予定している当麻庁舎・当麻図書館の跡地と一体的に利活用することにより、利用価値向上を目指す。</li> <li>・跡地については、現在の施設用駐車場を、複合施設の整備と連携した、定期的なイベントに活用のできる多目的駐車場へと改修整備し、折々に、トライアルサウンディングを踏まえた官民連携型イベントを行うことで、周辺エリアへの地域の魅力発信と回遊性の向上に努める。</li> <li>また同時に、必要な駐車場等の機能を適正な規模で整備すること及びエリア内の池を埋め立てることにより余剰地が生まれるため、民間事業者の誘致により、市民の生活利便性の向上と雇用創出等経済効果の創出を図ることで、官民連携による賑わいの継続と関係人口増加による相乗効果が生まれる環境づくりを目指す。</li> <li>・複合施設には庁舎の機能を複合化することから、防災機能を維持・強化するため、改修において耐震性能を向上させることで、安心・安全のあるまちづくりの実現を目指す。</li> </ul>	<p>【提案事業】指定管理者と民間事業者の協働によるイベントの効果検証事業</p> <p>【関連事業】公共施設用駐車場整備(当麻庁舎跡地)</p> <p>【関連事業】多目的駐車場整備(現在の当麻図書館駐車場)</p> <p>【関連事業】臨時駐車場整備(農村広場)</p> <p>【関連事業】(仮称)当麻複合施設周辺エリア活用事業</p> <p>【関連事業】公共空間活用に係るトライアルサウンディング</p>

その他
<p>【まちづくりにおける住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の複合化に向けて、市民アンケートを実施し、令和4年度に取りまとめを行った。</li> <li>・複合施設の整備に向けて、市民ワークショップ、関連団体インタビューワーク、市民説明会を開催し、意見等を踏まえた「葛城市当麻複合施設整備基本計画」の取りまとめを令和4年度に行った。</li> <li>・今後、設計の途中段階及び周辺整備の検討段階においても、市民意見を聴取する機会を設ける予定としている。</li> </ul> <p>【その他官民協働の取り組み事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・複合施設周辺エリアの整備に当たり、行政主導による見込み違いが発生しないよう、事前に官民連携による効果的な整備の可能性を計るため、令和5・6年度にかけて周辺施設の跡地利活用について、民間活力の導入可能性に関するサウンディング調査を実施した。その結果、複数の事業者から、エリア内の池(市有地及び民有地)を埋立することで余剰地が生まれることが見込めるため、事業参加の可能性があると、また、複合施設との連携によるにぎわいづくりの可能性について提案が得られた。</li> <li>・また、令和6年度より跡地を含む公有地について、民間からの提案を募り、社会実験的に利活用を実践する「トライアルサウンディング」を開始。マルシェや親子で参加できるイベント等、複数の申し込みが、継続的にあり、エリアにおけるにぎわいづくりの可能性や、求められるニーズ及び規模感を把握することができた。</li> <li>・民間事業者に対する跡地利用のサウンディングや、当麻庁舎跡地でのトライアルサウンディングの実績を踏まえ、ルール整備や必要な駐車場及び広場等の規模感の再整理を行った結果、複合施設敷地内に駐輪場を確保することや、周辺施設のグラウンドを一部改修し、臨時駐車場を整備すること、広場の大きさや利用頻度を適正化し、駐車場を兼ねた多目的広場として見直しを行うことで、当初の想定よりも小さな規模で需要を満たすことができると判断した。</li> <li>・これらの検討により、跡地活用においては、市が必要とする機能を適正な規模で確保したうえで、現在の施設用駐車場を、複合施設の整備と連携した定期的なイベントに活用のできる多目的駐車場へと改修整備すると同時に、生まれる余剰地に民間活力として商業施設を誘致することで、複合施設との相乗効果が高まる可能性や、周辺の回遊性向上に資する可能性を見出した。</li> <li>・複合施設の運営事業者となる指定管理者を公募する際、並びに、跡地活用における民間施設を誘致する際には、複合施設や多目的駐車場、その他周辺施設と連携をとった企画等について、活用や提案ができる事業者の募集を要件とすることで、エリアの継続的な発展とにぎわいの染み出し効果を確保する。</li> </ul>

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	2,067.6	交付限度額	930.422	国費率	0.45
---------	---------	-------	---------	-----	------

「都市構造再編集中支援事業」を活用の場合、本様式を使用すること

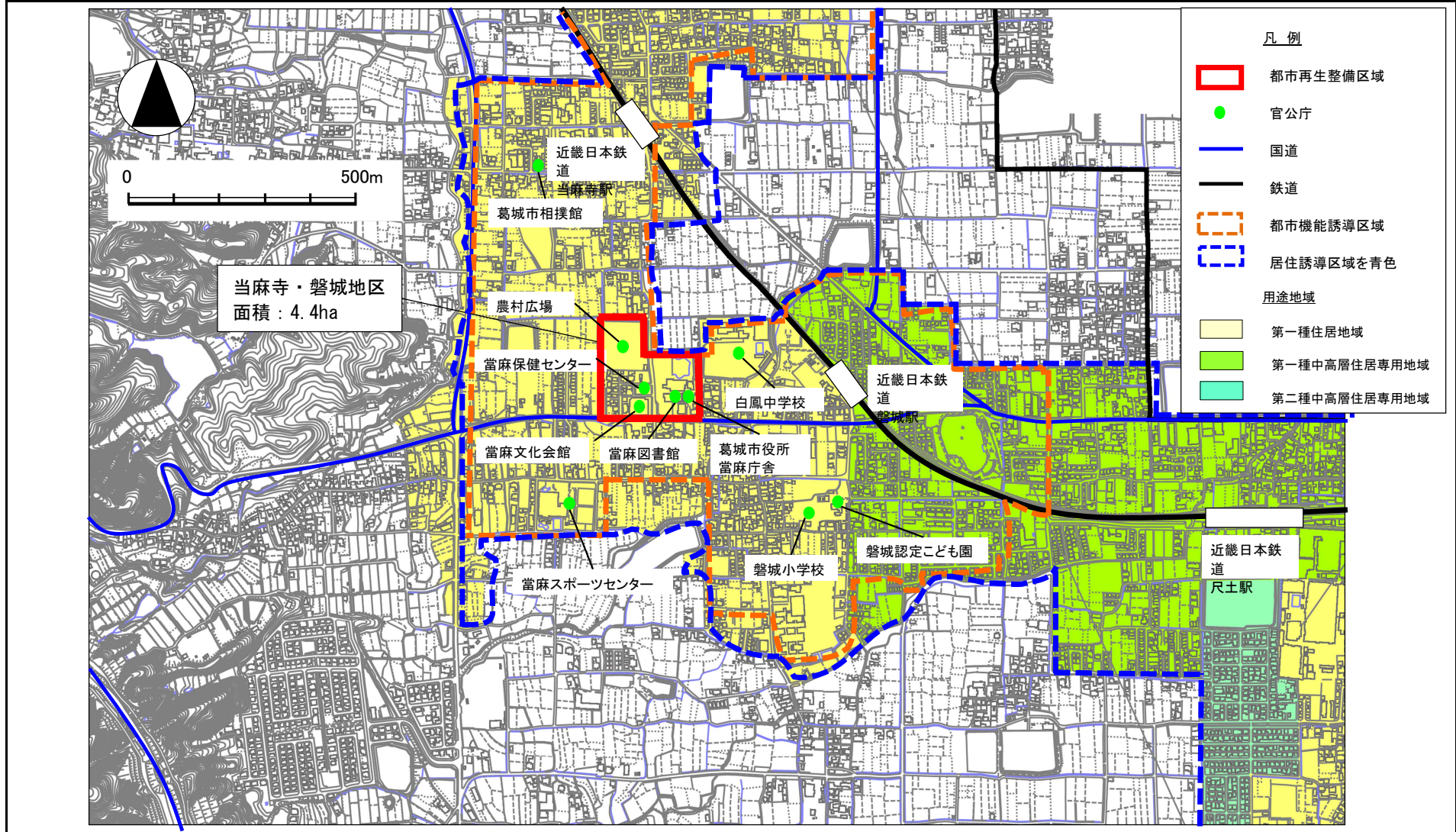
(金額の単位は百万円)

基幹事業		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	
事業	細項目					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																
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															
	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															
基幹的誘導施設																
既存建造物活用事業																
	高次都市施設	地域交流センター	當麻複合施設(地域交流センター)	葛城市	直	1678.7㎡	6	8	6	8	1114.827	1114.827	1114.827	0.000	1114.827	—
	誘導施設	教育文化施設	當麻複合施設(図書館)	葛城市	直	1424.8㎡	6	8	6	8	952.285	952.285	952.285	0.000	952.285	1.1
土地区画整理事業																
市街地再開発事業																
住宅街区整備事業																
バ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																
合計											2,067.112	2,067.112	2,067.112	0.000	2,067.112	…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	指定管理者と民間事業者の協働によるイベントの効果検証事業	當麻複合施設周辺エリア	葛城市	直	1,337.4㎡	8	8	8	8	0.495	0.495	0.495	0	0.495		
まちづくり活動推進事業																
合計											0.495	0.495	0.495	0.000	0.495	…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	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							
居住誘導促進事業																
合計											0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	…C
														合計(A+B+C)	2,067.607	



当麻寺・磐城地区(奈良県葛城市)

面積 4.4 ha 区域 葛城市竹内256-9外～葛城市長尾85外～葛城市當麻元西中方244-1外



当麻寺・磐城地区(奈良県葛城市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標:都市機能再編を契機とした、人々が集い・憩うことのできる交流拠点の創出と賑わい・魅力のあるまちづくり 大目標1:市民ニーズを踏まえた複合施設整備による拠点形成を通じた、集い・憩いの場づくり 大目標2:ゆとりある外部空間の形成を通じた、賑わいと魅力を感じるまちづくり	代表的な指標 地域交流センター(多目的ホール・市民活動書室)の利用率 公共施設への市民の満足度	図書館利用者数(図書貸出人数) (図書貸出人数) (人/年)	26,472 (H30年度・コロナ前の数値) → 29,200 (R10年度) を採用
			(%) / 年	27 (H30年度・コロナ前の数値) → 30 (R10年度) を採用
			(%)	51.4 (R5年度) → 55 (R10年度)

