

## 奈良市・変わる三条通り

～開放感あふれる空間に～

日本不動産研究所 奈良支所  
不動産鑑定士 松山 順一

奈良市の中心市街地を東西に横切る三条通りは、太陽の道とよばれ、そのルーツはいまから1300年前の奈良時代に遡る。JR奈良駅前から猿沢の池に至る約1kmは古くから代表的な商業地域であり、かつては旅館やみやげ物屋が立ち並ぶ町並みを形成し、今もその風情を残しているが、時代の変遷とともに変貌しつつある。

JR奈良駅前から猿沢の池を経て春日神社一の鳥居までの間は、戦前に都市計画道路として、幅員を8mから16mに拡幅することが計画決定されていたが、平成19(’07)年にJR奈良駅前からやすらぎの道までの約500mで事業が開始され、ようやく完成も間近になってきた。計画幅員は16mであるが、東行き一方通行となっており、歩行者の安全性・快適性を確保するため、車道は4mとし、歩道と車道の境には車止めを設置して歩車道の段差を抑えたフラットな形状となっているほか、荷捌きのための駐車スペースの設置や景観に配慮した照明灯や植栽樹木が設置されており、以前と比べると開放感あふれる空間となっている。



「歩行者の安全、快適性を優先した道路。車は1車線だけ。」



「やすらぎの道から JR 奈良駅方面に向かう拡幅整備された三条通り」



「JR奈良駅前から猿沢の池に向かう三条通り」

この区間では、過去に JR 奈良駅前のダイエー奈良店が閉店し、旧奈良銀行や旧協和銀行が合併により店舗を JR 奈良駅前に移転したほか、道路の拡幅事業に伴う店舗の建て替え等が進まず空洞化が目立っていたが、最近になって変化の兆しが現れてきている。

JR 奈良駅では、連続立体交差事業とともに駅舎がリニューアルされ、駅東口の駅前広場の整備もほぼ完了に近づき、新しい玄関口として生まれ変わりつつある。



「リニューアルした JR 奈良駅と高架下の商業施設『ビエラ奈良』」



「新しい玄関口の JR 奈良駅東口」

また、駅の高架下で平成22(’10)年に商業施設「ビエラ奈良」が先行オープンし、平成24(’12)年3月には「マックスバリュ」ほか飲食・物販店舗が出店してグランドオープン(店舗面積約5,300㎡)となり、ダイエーの閉店後新たな商業施設の進出となった。

三条通り沿いでは、昨年、ほぼ中央部にある銀行店舗跡地で8階建マンションが、また、やすらぎの道の東方で平成22(’10)年に閉館した映画館跡地に7階建マンションの開発計画が相次いで発表された。JR奈良駅以東の三条通り沿いで、はじめてのマンションの進出であり、この界限でも10数年ぶりのマンション開発である。

銀行店舗跡地は既に着工されて売れ行きも好調とのことであり、映画館跡地も近々着工の予定であるが、三条通りは奈良を代表する商店街であり、伝統的行事の舞台となるなど奈良市のシンボルロードとして位置づけられていることから、地元商店街から町並みにふさわしい店舗設置等の要望を受け、開発計画について協議・調整が行われたと聞いている。



「銀行店舗跡地で建設中の分譲マンション。売れ行きは好調という。」



「映画館跡地でも近々着工予定」

三条通り沿いにはまだ開発の可能性がある土地が残っているが、中心市街地の活性化計画の中で、地域の歴史を踏まえた「にぎわいのあるまちづくり」という大きな課題の下、今後三条通りがどのように変わっていくか注目される場所である。