

近鉄大和高田駅・JR高田駅周辺地区 まちづくり基本構想（素案）

大和高田市
令和5年2月

0. 目次

1. まちづくり基本構想の概要	1
2. まちづくりの経緯	3
3. 市の概況	4
4. 対象地区の現況	5
5. 対象地区の課題	11
6. まちづくりのコンセプトと将来ビジョン	12
7. 対象地区の課題整理と基本方針	13
8. 基本方針と基本的な取組み	14
9. まちづくり構想図	15

1. まちづくり基本構想の概要（1）

①計画の背景と目的

（1）背景

本市は、奈良県の北西部に位置し、奈良市へは北北東20キロメートル、大阪市へは北西30キロメートルの距離にあります。かつては「商都たかだ」と称され、繊維産業が盛んで人口増加を続けてきました。しかし、社会環境の変化によって平成7年に人口減少に転じ、今後も人口の減少、少子化が予測されています。また鉄道の利便性が高いことから、特に大阪市を中心とした大阪府への就業・通学が多く、昼間人口率は約88%（令和2年国勢調査）となっています。

このような状況にあって、本市まちづくり指針では「笑顔の花咲くまち 大和高田～みんなで奏でるハーモニー～」を将来都市像として掲げ、また都市計画マスタープランでは、市内各地域の現況特性を踏まえ、「持続可能な土地利用を目指した安全快適に住み続けられるまち 大和高田」を基本理念とし、将来都市構造を定め、その中で都市の骨格となる都市拠点を設定し、重点的な整備を図ることとしています。

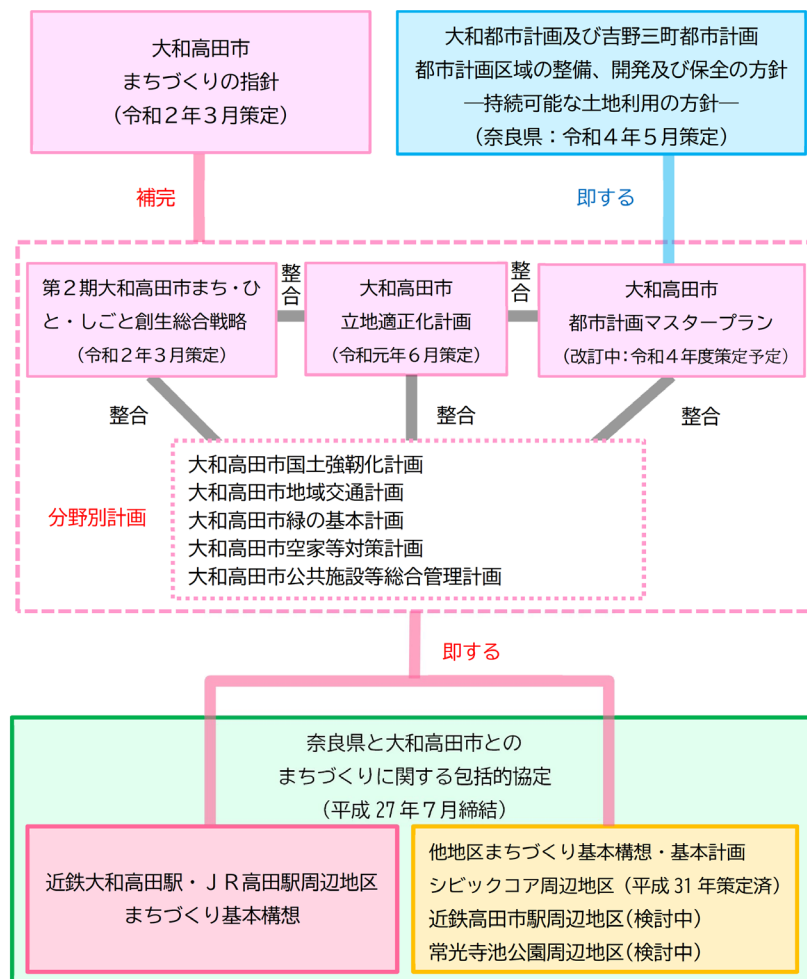
（2）目的

近鉄大和高田駅とＪＲ高田駅の周辺は、県中西部地域の中心拠点駅として、拠点駅の駅前にふさわしい空間を形成し、両駅間のアクセス性を高めることで拠点の交通結節機能の強化、駅周辺での商業機能、居住機能の集積と、既存商店街の活性化や再生を図ることで、にぎわいと魅力ある市街地の形成を目指します。

本基本構想は、近鉄大和高田駅・ＪＲ高田駅周辺地区を適切かつ計画的に形成するため、地区の課題を明らかにし、将来のあるべき姿を立案し、本市の都市力の充実・強化に寄与することを目的として策定するものです。

②基本構想の位置づけ

本基本構想の位置づけは、下図に示すとおりです。



[基本構想の位置づけ]

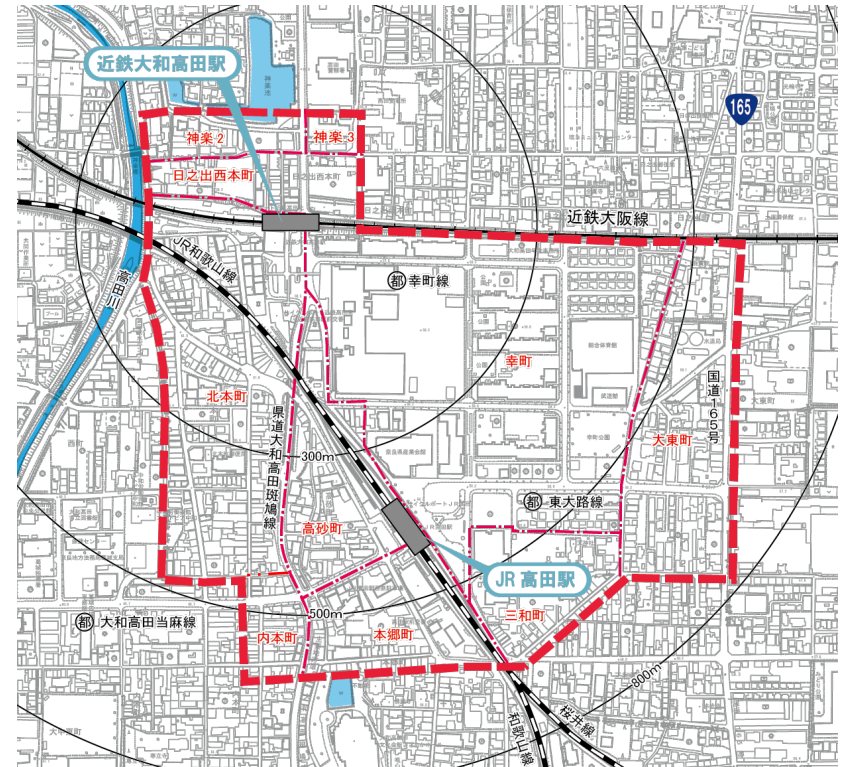
1. まちづくり基本構想の概要（2）

③対象地区の位置・区域

対象地区は、本市の中心市街地の北側に位置し、近鉄大和高田駅及びＪＲ高田駅を含みます。対象地区の範囲の北側は近鉄大和高田駅の沿線北側の日之出西本町と神楽の一部とします。東側境界は、国道165号までとし、南側は、内本町、本郷町、三和町の一部とします。西側の境界は北本町の西側町界までの範囲とします。

対象地区の中央部分を、南北方向に県道大和高田斑鳩線が通過します。また、ＪＲ高田駅西側から西側（市役所方向）に都市計画道路大和高田当麻線、駅東側から都市計画道路東大路線が整備されています。

主要な公的施設としては、総合体育館・武道館、幸町公園、市営駐輪場、駐車場、奈良県産業会館があります。また、商業施設は、大型商業施設、その周辺の小規模店舗、近鉄大和高田駅前商店街、天神橋筋商店街、天神橋西商店街があります。



[対象地区の範囲]



JR高田駅



JR高田駅東側広場



近鉄大和高田駅



近鉄大和高田駅前フラワーデッキ

2. まちづくりの経緯

①まちづくりの経緯

本市内における持続的発展や活性化を企図したまちづくりに資するため、奈良県と本市が相互に情報や意見の交換に努め、協働により取り組むことが可能な事項について緊密に連携し協力することを目的とし、その目的達成のためにまちづくりに取り組む地区において「まちづくり基本構想」を策定することとしています。

[まちづくり包括協定に関する構想・計画等]

項 目	内 容
平成27年度 奈良県と大和高田市とのまちづくりに関する包括協定書の締結	【取組地区】 ①シビックコア周辺地区 ②近鉄大和高田駅・ＪＲ高田駅周辺地区 ③近鉄高田市駅 ④常光寺池公園周辺地区 【まちづくりの方向性】 中心市街地に行政、医療・福祉、商業機能が集約している地域性を活かしながら、市全体の利便性を向上させ、地域の活性化につなげる。 【近鉄大和高田駅・ＪＲ高田駅周辺地区のまちづくり】 ①まちづくりのコンセプト - 県中西部地域の拠点駅にふさわしい駅前空間づくり - 市の中心拠点として活気とにぎわいのある魅力的な周辺市街地づくり ②検討予定の基礎となる取組 - 公有地を活用した駅前の再構築 - 既存商店街の活性化 - 近鉄大和高田駅とＪＲ高田駅間のアクセスの向上
平成29年度 シビックコア周辺地区まちづくり基本構想 平成30年度 シビックコア周辺地区まちづくり基本計画	「大和高田の都市機能の集積とにぎやかな交流拠点のシビックコア」をまちづくりのコンセプトとし、シビックコア周辺地区における「まちづくりの基本方針」と「基本となる取組」が整理された。
令和4年度～令和5年度 近鉄大和高田駅・ＪＲ高田駅周辺地区まちづくり基本構想（策定予定）	「県中西部地域の拠点駅にふさわしい駅前空間づくり」、「市の中心拠点として活気とにぎわいのある魅力的な周辺市街地づくり」をまちづくりのコンセプトとし、近鉄大和高田駅・ＪＲ高田駅周辺地区まちづくり基本構想を策定の予定

3. 市の概況

①人口

【人口・世帯の推移】

本市の人口は、平成7（1995）年に73,806人でピークを迎え、その後緩やかに減少してきました。世帯数は、平成22（2010）年までは、緩やかな増加を続けていましたが、平成27（2015）年に減少に転じ、25,619世帯となっています。

【年齢3区分別人口の推移】

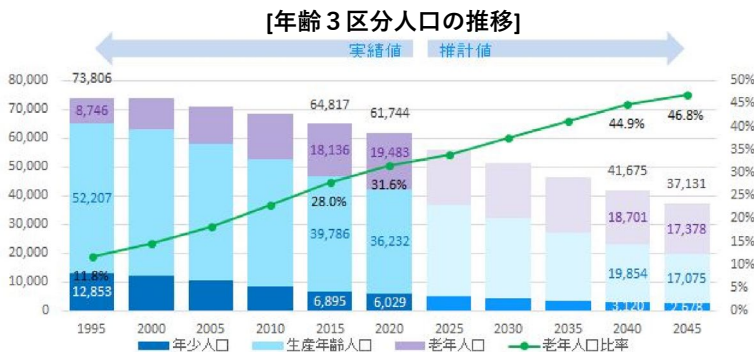
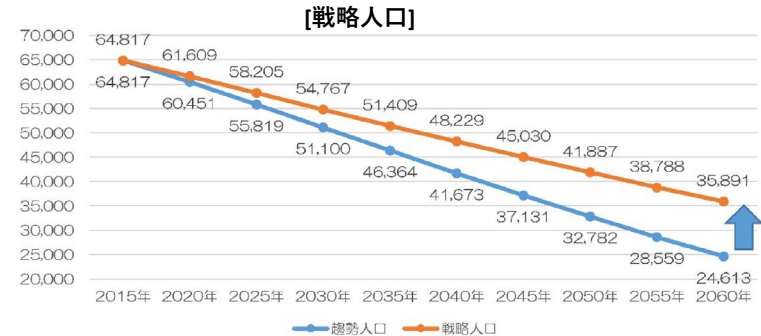
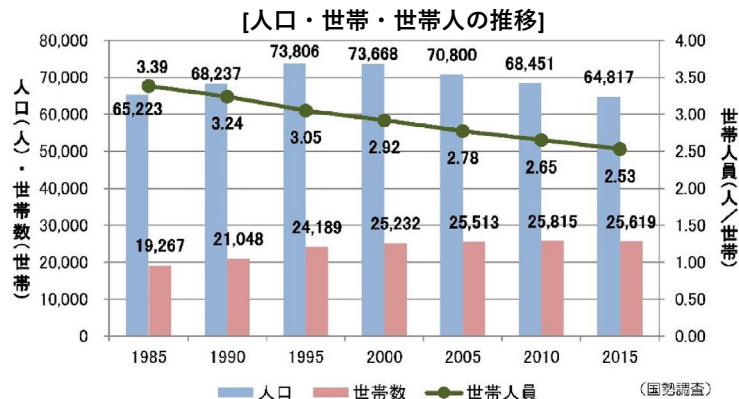
令和22（2040）年では、生産年齢人口は約19,900人で全人口約41,700人の5割を下回ることが見込まれています。老年人口比率は、令和2（2020）年で31.6%が、令和22年では44.9%と2人に1人が65歳以上になることが予測されています。

【将来人口】

「大和高田市人口ビジョン」では、戦略人口を、令和42（2060）年の本市の人口を35,819人とする目標値を設定しています。

【流入・流出口】

流入人口の上位は、県内で、本市に隣接する橿原市が1位、葛城市、香芝市が上位3位を占め、総流入人口の44%を占めています。流出人口の上位は、大阪市が1位、橿原市が2位、葛城市が3位と続き、9位に東大阪市が入っています。



【流入・流出口】 集計年：2015年

流入人口内訳（人）				流出人口内訳（人）			
1位	奈良県	橿原市	2,290	1位	大阪府	大阪市	4,248
2位	奈良県	葛城市	1,545	2位	奈良県	橿原市	3,176
3位	奈良県	香芝市	1,503	3位	奈良県	葛城市	1,290
4位	奈良県	広陵町	988	4位	奈良県	香芝市	1,119
5位	奈良県	御所市	623	5位	奈良県	奈良市	1,087
6位	奈良県	桜井市	587	6位	奈良県	広陵町	825
7位	奈良県	奈良市	431	7位	奈良県	御所市	814
8位	奈良県	五條市	339	8位	奈良県	大和郡山市	739
9位	奈良県	田原本町	300	9位	大阪府	東大阪市	591
10位	奈良県	大淀町	260	10位	奈良県	桜井市	526
その他			3,197	その他			6,135
総数			12,063	総数			20,550

資料）リサーチD01：各論①人口増減・地域間流動 奈良県大和高田市のデータから作成

出典：国勢調査

4. 対象地区の現況（1）

①人口・世帯の現状

本地区を構成する各町の令和2年度（2020）の人口は5,847人です。

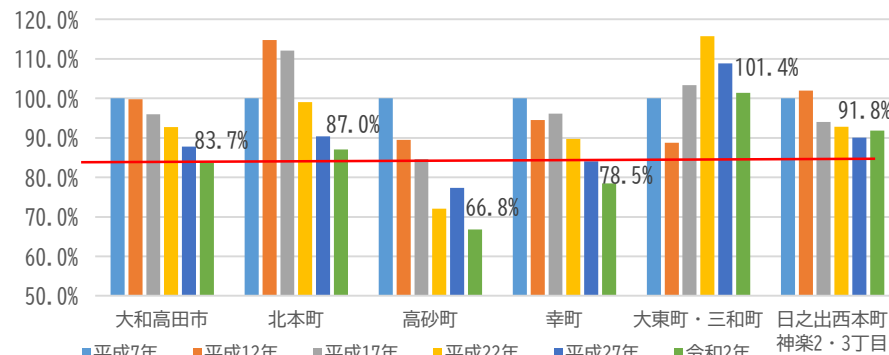
平成7年（1995）を100%とした増減割合の令和2年を見ると、大東町・三和町では微増しており、その他の地区は減少しています。幸町（78.5%）と高砂町（66.8%）の減少は、市全体の83.7%よりも減少の割合が高くなっています

令和2年の高齢化率は、高砂町（37.3%）、幸町（33.6%）、北本町（32.9%）が市全体（31.3%）を上回る一方、日之出西本町（30.4%）、大東町・三和町（25.7%）は下回っています。

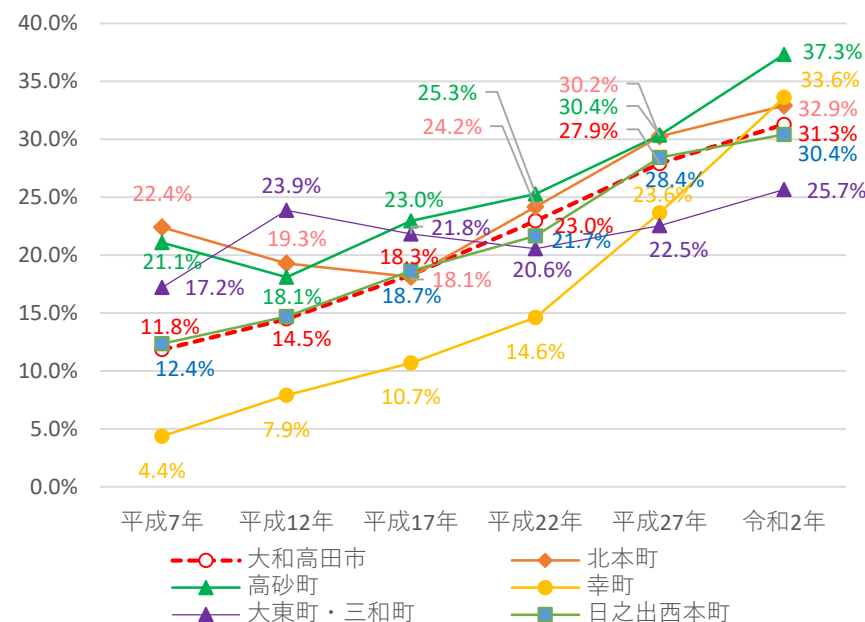
他の町と比較して幸町では、平成7年の4.4%から平成22年頃から急激な増加傾向を示しています。一方、早い段階で高齢化が進展してきた北本町や高砂町は令和2年では市全体の高齢化率よりも近づいています。

町 名	項 目	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
北本町	世帯数（世帯）	252	302	314	303	284	287
	人 口（人）	718	824	805	711	649	625
	高齢化率（%）	22.4%	19.3%	18.1%	24.2%	30.2%	32.9%
高砂町	世帯数（世帯）	104	103	97	81	103	99
	人 口（人）	247	221	209	178	191	165
	高齢化率（%）	21.1%	18.1%	23.0%	25.3%	30.4%	37.3%
幸町	世帯数（世帯）	786	784	860	849	886	866
	人 口（人）	2,400	2,269	2,307	2,153	2,018	1,883
	高齢化率（%）	4.4%	7.9%	10.7%	14.6%	23.6%	31.3%
大東町・三和町	世帯数（世帯）	544	526	658	767	749	759
	人 口（人）	1,614	1,433	1,668	1,868	1,757	1,636
	高齢化率（%）	17.2%	23.9%	21.8%	20.6%	22.5%	25.7%
日之出西本町 神楽2・3	世帯数（世帯）	641	703	648	702	666	737
	人 口（人）	1,675	1,708	1,575	1,555	1,508	1,538
	高齢化率（%）	12.4%	14.7%	18.7%	21.7%	28.4%	30.4%

【人口の増減割合】



【高齢化率の推移】



出典：国勢調査各年

4. 対象地区の現況（2）

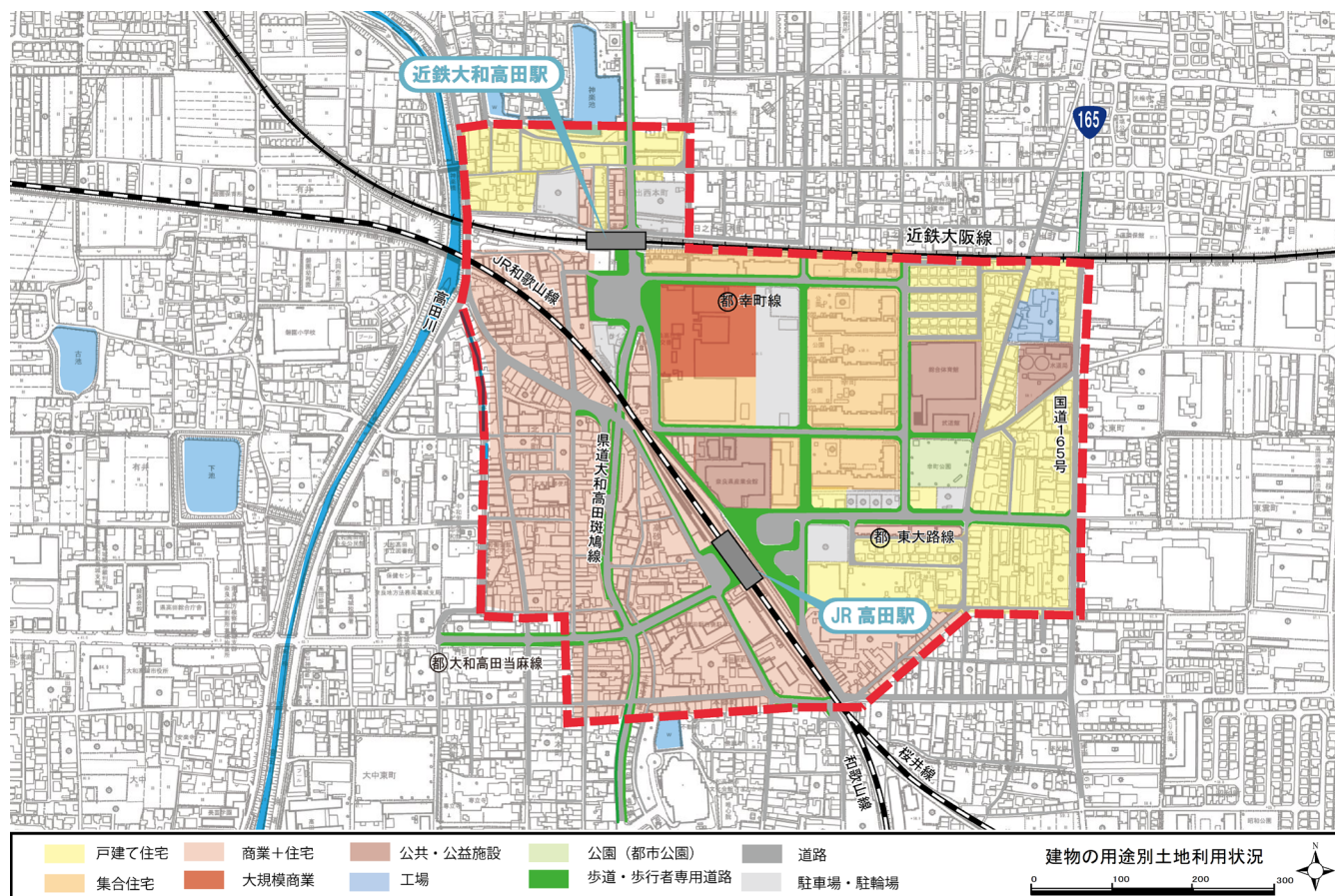
②土地・建物の状況（1）

1) 住宅地

JR線東側は、大規模街区で構成され、集合住宅地が集積しています。また、一部に戸建て住宅地が点在しています。

近鉄大和高田駅の北側は、細街路で街区が形成された住宅地が点在し、一部で老朽化や空き家化が進展しています。

近鉄大和高田駅の南側に広がる旧市街地では、店舗や併用住宅、専用住宅が混在しています。この地区では、元店舗であった建物が、専用住宅へ用途転換されたものや空き家が目立ちます。



4. 対象地区の現況（3）

②土地・建物の状況（2）

2) 商業施設

◆地区内の商業施設の類型化

- 大規模商業施設：トナリエ大和高田（延床面積約32,600㎡、店舗面積約14,400㎡ 平成30年に開設）
- 近鉄高田駅前商店街と天神橋筋商店街、その間の旧商店街を中心に分布する店舗
個性的な商店やレトロな風情の銭湯など
- JR高田駅東側に分布する店舗
都市計画道路東大路線の沿道に立地

◆商業施設の特性

地区内には、かつては多くの商店街がネットワークを形成し近鉄高田市駅までの間に大きな商業集積を形成し、県中西部地域の生活中心の役割を果たしていました。

昭和50年には、北の核施設として近鉄大和高田駅前に大型商業施設「オークタウン大和高田」が商業機能に加わり、文化施設やスポーツ施設が併設され、生活・文化・健康増進の中心として役割を果たしました。

昭和57年の商業支持人口が当時の人口（約63千人）の約1.8倍の111～115千人と推計され、県中西部地域の核都市としての役割が伺われます。

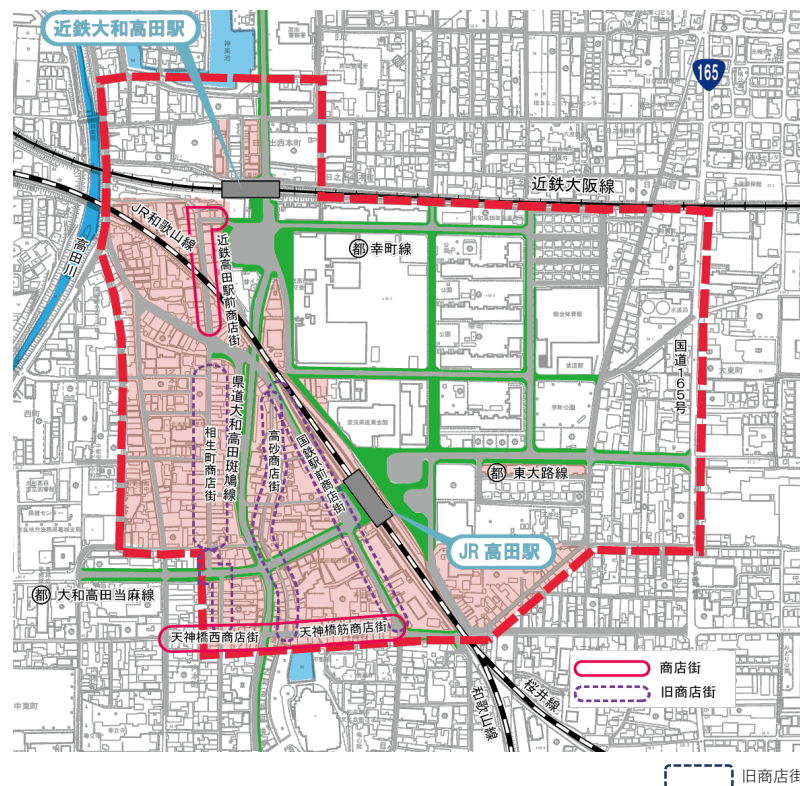
しかし、近年、商業施設のニーズの変化、郊外型大型商業施設の周辺都市への進出、小売事業者数の減少により、本地区が有していた魅力や賑わいが失われ地域の活力が衰退しています。

商店街の空き店舗などは、駅前としての魅力や賑わいの創出を妨げる要因のひとつと考えられます。

【参考】市全域の小売事業者数の推移

年	織物・衣服・身の回り品	飲食料品	その他	無店舗小売業	計
昭和57年（1982）	213	389	541	0	1,143
平成28年（2016）	75	112	221	14	422

注）推計方法が異なるため、比較できないが、参考として整理したもの
出典：（昭和57年）大和高田市史、（H28年）リーサスD03



トナリエ大和高田



近鉄高田駅前商店街



天神橋筋商店街

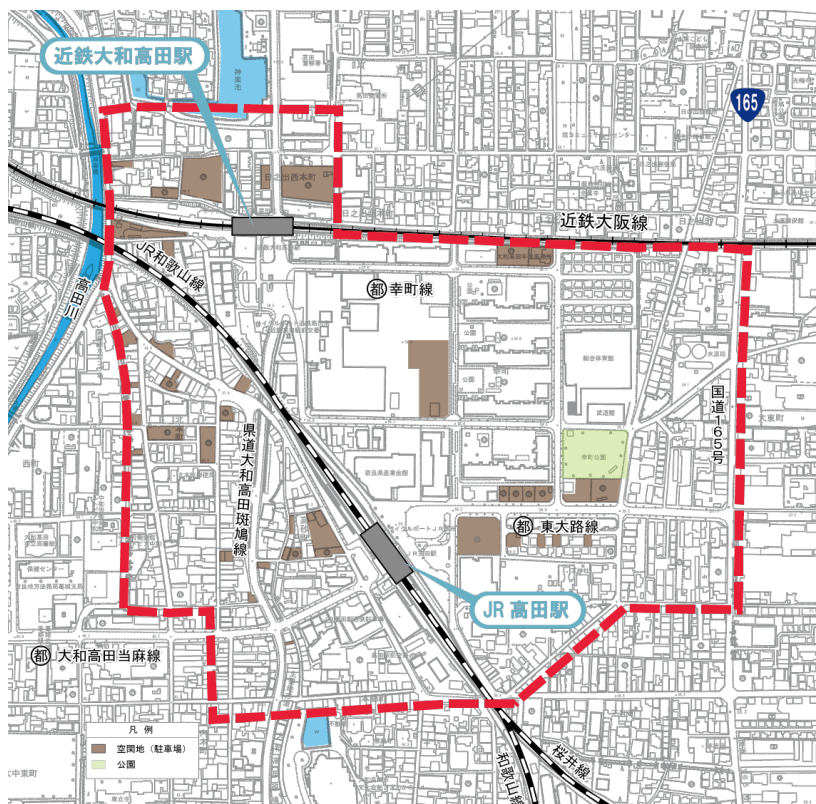
4. 対象地区の現況（4）

②土地・建物の状況（3）

3) 低未利用地の状況

対象地区内には、駐車場や空き地等の低未利用地が多く分布しています。

近鉄大和高田駅の北側には、市が所有する比較的まとまった土地に駐車場があり、J R高田駅の東側には県が所有する産業会館の駐車場があります。



近鉄大和高田駅・J R高田駅周辺地区内において、再構築検討の対象となる公有地等の分布状況は次のとおりです。



注)敷地面積は1/2500の都市計画図白図の机上計測値
総合体育館・武道館は大和高田市総合管理計画の一覧表より

4. 対象地区の現況（5）

③交通の状況

1) 鉄軌道

地区内には、「近鉄大阪線：近鉄大和高田駅」と「ＪＲ和歌山線：ＪＲ高田駅」があり、市の玄関口となっています。

2) 道路

近鉄大和高田駅・ＪＲ高田駅周辺地区内の幹線道路は、次のとおりです。メインアクセス道路の県道大和高田斑鳩線は、一定の時間帯においては、慢性的な交通渋滞が発生しています。

○南北方向

県道大和高田斑鳩線、県道河合大和高田線

○東西方向

都市計画道路大和高田当麻線、都市計画道路幸町線、都市計画道路東大路線があります。

3) バス

市内を南北に運行する奈良交通バスと市内を循環するコミュニティバスがあります。コミュニティバスはＪＲ高田駅の東側、西側にバス停を設置しています。

4) 駅前広場

駅前広場は近鉄大和高田駅の南側、ＪＲ高田駅の東側に整備されています。ＪＲ高田駅東側の駅前広場はロータリー部分を含め、利用頻度が少ない状況にあります。

5) 歩行者ネットワーク

近鉄大和高田駅とトナリエ大和高田はデッキにより連絡されています。一方で旧市街地エリアは、自動車と歩行者の混合交通の道路があり、歩行者のための快適なネットワークが形成されていません。



県道大和高田斑鳩線



都市計画道路東大路線



近鉄大和高田駅前広場



ＪＲ高田駅東側駅前広場



コミュニティバス



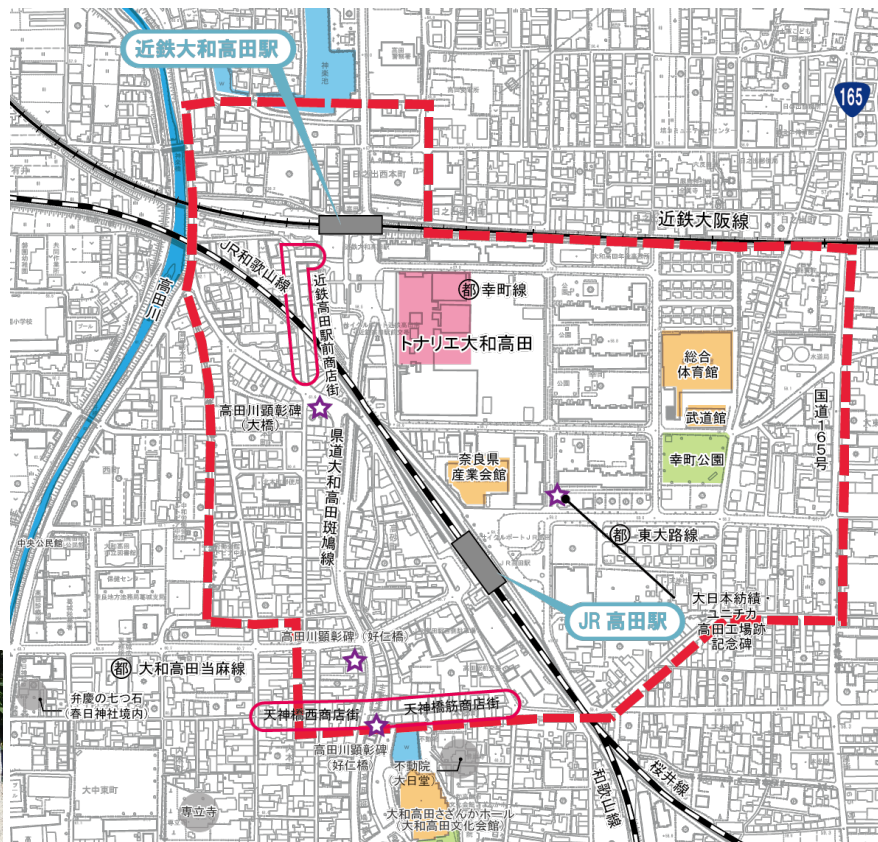
近鉄大和高田駅前フラワーデッキ

4. 対象地区の現況（6）

④地域資源

本地区は近鉄大和高田駅及びＪＲ高田駅を中心におおむね500mの範囲内にあり、周辺地区の観光資源も含め近鉄大和高田駅・ＪＲ高田駅からの徒歩圏内に多様な施設が集積しています。

- 立体公園をコンセプトとしたトナリエ大和高田や近鉄高田駅前商店街等に残る劇場や個性的な商店、レトロな銭湯などの魅力的な商業施設があります。
- 旧高田川の橋跡の顕彰碑やユニチカ跡地の記念碑が設置されています。
- 公的な地域資源としては、奈良県産業会館や市総合体育館等があり、老朽化に伴う移転や施設の再編が検討されています。また、公園や駐車場の低未利用地などがあります。
- 地区の南側に隣接して、奈良県景観資産の「専立寺と寺内町エリア」があり、近鉄大和高田駅、ＪＲ高田駅からの歩行者のアクセスルートとなっています。



劇場



顕彰碑



記念碑

5. 対象地区の課題

拠点駅周辺地区機能の集積ゾーン

- ・対象地区には、比較的多まった公共用地や、総合体育館・武道場、幸町公園、県産業会館などの公共施設があるが、十分に利用されているとはいえない
- ・鉄道やバスなど多様な交通手段はあるが、対象地区の西側に偏し、東側は限定されている
- ・駅や対象地区へは、徒歩や自転車・バイクの利用が比較的多く、公共交通の利用が少ない
- ・市民は、対象地区の利用促進に、商業施設や医療・福祉施設を求めている
- ・近鉄大和高田駅とJR高田駅との間は、歩道橋や橋上駅による上下移動、複雑な交差点などがあり、移動しにくい空間となっている
- ・市民は、イメージの変化が対象地区の利用促進につながると考えている
- ・にぎわい・活気と便利さを指標にして、駅及び駅周辺のイメージが形成されている

旧市街地ゾーン

- ・対象地区には、空き家や空き店舗等による空洞化が進むエリアと、マンションが立地し、新規住民を招くエリアが存在する
- ・近鉄大和高田駅・JR高田駅周辺には商店街がそれぞれにあるが、その利用は多くない
- ・対象地区にある公共施設、駅前広場や歴史・文化的遺産などの利用が進まず、賑わいが無い
- ・近鉄対象地区には、本市の歴史的展開に沿って駅の場所、起伏や蛇行する地形、敷地規模が大きく整った街区などがあり、エリアを特色付けている

近鉄大和高田駅

- ・対象地区の鉄道利用時にバスやタクシーなどを併用する者が少なく、公共交通の有機的なネットワークが形成できていない
- ・近鉄大和高田駅とJR高田駅との乗換は全体の1割(ただし、高校生は大人の3倍利用する)
- ・鉄道の待ち時間が解消されると、鉄道利用が増えると考えている者が一定数いる
- ・駅へのアクセスは、歩行者の安全性が確保されていない
- ・駅の利用は、近鉄大和高田駅が多いが、市内の高校に通う生徒は、どちらも利用する

住宅市街地ゾーン

- ・地区の東側には落ち着いた住宅地があるが、対象地区の人口は総じて減少傾向にある

- ・さざんかホールには市外から車で来館する者が中心だが、鉄道利用者が2割程いる
- ・地区の南側には、歴史資源である、旧寺内町が面影を残している。

- ・駅や対象地区へは、徒歩や自転車・バイクの利用が比較的多く、公共交通の利用が少ない
- ・駅へのアクセスは、駅へ向かう道路が渋滞しやすい状況にある

この地区のポテンシャルが活かせず、
エリアの価値(期待値)が失われている

6. まちづくりのコンセプトと将来ビジョン

対象地区の課題を整理し、本まちづくりで目指す、「近鉄大和高田駅とJR高田駅の周辺は、県中西部地域の中心拠点駅として、拠点駅の駅前にふさわしい空間を形成し、両駅間のアクセス性を高めることで拠点の交通結節機能の強化、駅周辺での商業機能、居住機能の集積と、既存商店街の活性化や再生を目指すことで、にぎわいと魅力ある市街地の形成を図」るには、行政のみでは到底実現できず、この地区に関係する事業者や住民との協働が不可欠です。ただし、それぞれの利害を調整するのは容易なことではないので、「エリア価値の創出」を共通の指標とし、ともにまちづくりを進めるものとします。

まちづくりのコンセプト

都市機能や地域資源が集積し、県中西部地域の拠点駅がある地区の特性を活かし、公民が連携して持続可能なエリア価値を創出する

上記コンセプトの実現を目指し、近鉄大和高田駅・JR高田駅周辺地区のまちづくりビジョンを下記のとおり設定します。

【将来ビジョン1】

県中西部地域の拠点として、広域の住民が立ち寄りたくなる都市空間を、公民が連携して形成する

鉄道を中心にした交通資源、公共施設などの行政資源、商業を中心とした民間資源や歴史資源などを活用し、広域の住民が立ち寄りたくなる県中西部地域の拠点駅にふさわしい駅前及び駅周辺空間の形成を、公民が連携して実現する。

【将来ビジョン2】

住みたい地区として選ばれ、住み続けられる地区を、公民が連携して形成する

大阪市内中心部に30分程で行き来でき、大阪都市圏における交通至便の住宅都市としての性格を活かし、住みたいと選ばれる住宅地とするとともに、年代を超えて居住し続けることができる居住環境の形成を、公民が連携して実現する

【将来ビジョン3】

対象地区周辺へもアクセスしたくなるウォーカブルな交通環境などを、公民が連携して形成する

広域から立ち寄った住民が、この地区だけにとどまらず、地区外にある公共施設や歴史的地区へもアクセスできるように、情報環境や交通環境の形成を、公民が連携して実現する

7. 対象地区の課題整理と基本方針

課題整理

基本方針

【A 都市機能の低下】

- 比較的まとまった公共用地や公共施設があるが、十分に利用されていない
- 空洞化が進むエリアと新規住民を招くエリアが存在する
- 近鉄大和高田駅・JR高田駅周辺には商店街があるが、その利用は多くない
- 鉄道やバスなど多様な交通手段はあるが、地区の西側に偏在し、東側は限定されている
- 駅や対象地区へは、徒歩や自転車・バイクの利用が比較的多く、公共交通の利用が少ない
- 市民は、対象地区の利用促進に、商業施設や医療・福祉施設を求めている

【B 多様な地域資源の活用】

- 公共施設、駅前広場や歴史・文化的資産などの利用が進まず、賑わいが少ない
- 駅からの公共交通の有機的なネットワークが形成できていない
- さざんかホールには市外から車で来館する者が中心だが、鉄道利用者は2割程いる
- 近鉄大和高田駅とJR高田駅との乗換は全体の1割(ただし、高校生は大人の3倍利用する)
- 鉄道の待ち時間が解消されると、鉄道利用が増えると考えている者が一定数いる
- 本市の歴史的展開に沿ってまちづくりが進み、それぞれのエリアを特色付けている

【C 歩行環境への配慮】

- 両駅間は、上下移動や複雑な交差点などがあり、移動しにくい空間となっている
- 駅へのアクセスは、歩行者の安全性が確保されていない
- 駅の利用は、近鉄大和高田駅が多いが、市内の高校に通う生徒は、どちらも利用する

【D 道路環境への配慮】

- 駅へのアクセスは、駅へ向かう道路が渋滞しやすい状況にある
- 近鉄大和高田駅のアンダーパスは、大雨時に冠水しやすい

【E エリア価値の低下】

- 市民は、イメージの変化が利用促進につながると考えている
- にぎわい・活気と便利さを指標にして、駅及び駅周辺のイメージが形成されている
- 東側には落ち着いた住宅地があるが、対象地区の人口は総じて減少傾向にある

① 県中西部の拠点にふさわしい
都市空間の再構築

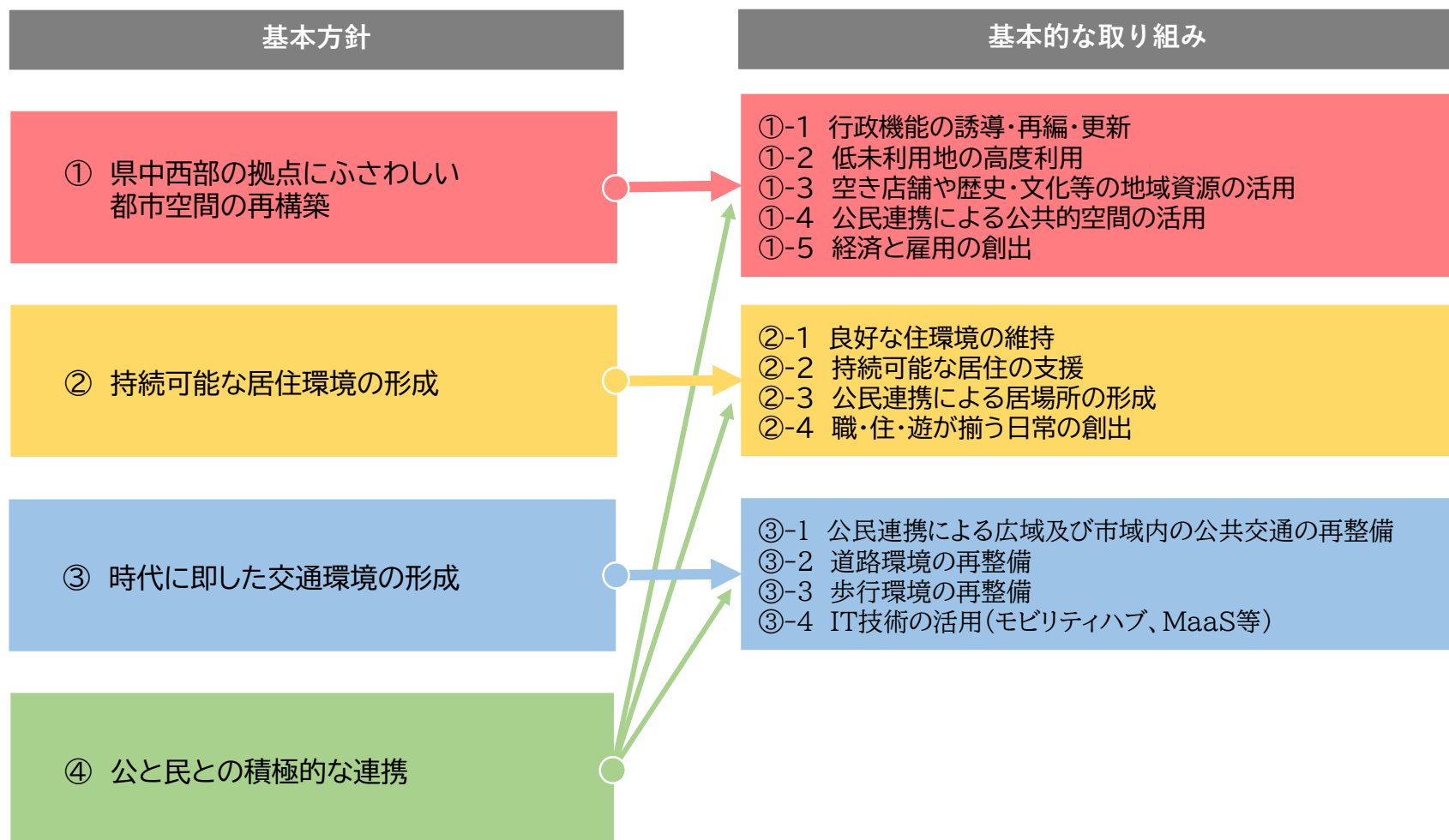
② 持続可能な居住環境の形成

③ 時代に即した交通環境の形成

④ 公と民との積極的な連携

※アンケート・ワークショップ・意見交換会等から抽出した課題を整理

8. 基本方針と基本的な取組み



9. まちづくり構想図

