

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11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. 対象地区の特徴	11
6. 対象地区の現況取りまとめ	12
7. 基本構想のコンセプトとまちづくりの将来ビジョン	13
8. 課題を踏まえた取組方針	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計画の背景と目的

本市は、近代期に大きな紡績工場を有するだけでなく、交通の要衝でもあったことから、「商都たかだ」と称され奈良県中西部の拠点として栄えました。その頃を知る人たちは口を揃えてこう言います。“最盛期には、ＪＲ高田駅に最も近い天神橋筋商店街はすれ違うのもやっとというほどに人がいた”と。また、“高田に遊びに行くのは、大阪市内に遊びに行くのと同じくらい魅力的だった”と。

しかし、奈良の地が大阪都市圏内のベッドタウンへと変容する流れに抗えず、このまちもその中のひとつになりました。加えて、モータリゼーションの普及により本市の郊外や近隣自治体に大型商業施設などの立地が進んだこと、人口減少社会へ移行したことにより、まちの密度は低下（スポンジ化）し、特に中心市街地の衰退が進みました。

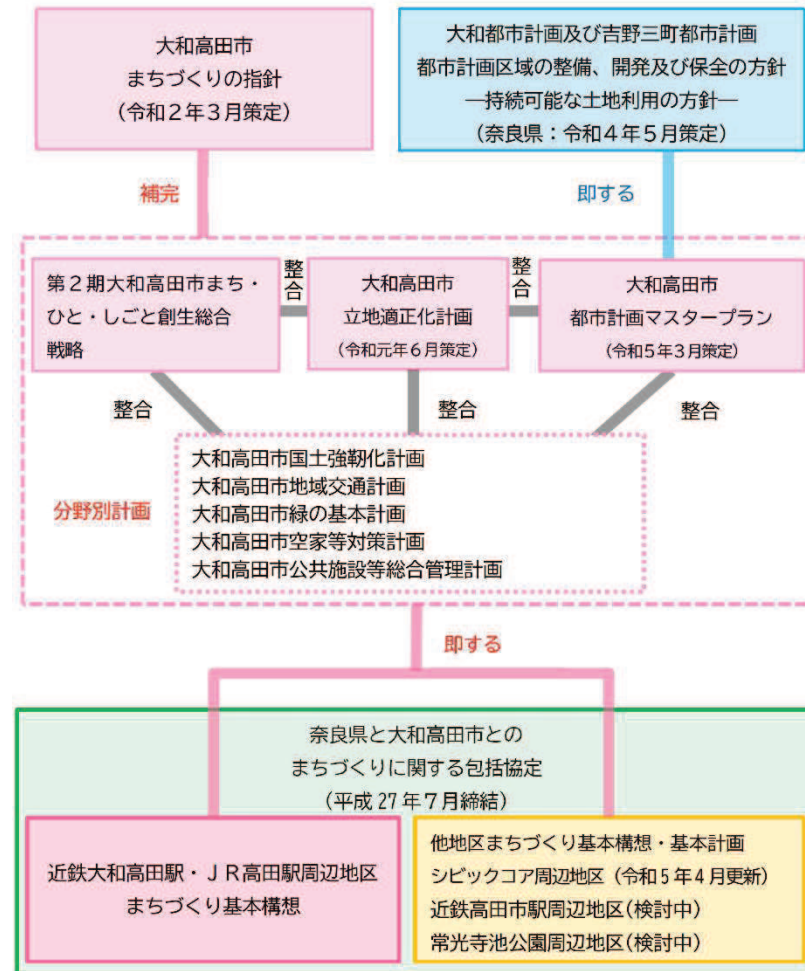
このように、かつて職・住・遊の揃ったまちでしたが、職や遊が外部へと流出した結果、まちとしての魅力を失ってしまった状況に対して、本市では立地適正化計画を策定（令和元年6月）し、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約する都市機能誘導区域と人口密度を維持するための居住誘導区域を定めて、コンパクトシティ化を目指しています。

また、これに先立ち、本市における持続的発展や活性化を企図したまちづくりを連携して進めることを目的とした「奈良県と大和高田市とのまちづくりに関する包括協定」を奈良県との間で締結（平成27年7月）し、市内の4地区（シビックコア周辺地区、近鉄大和高田駅・ＪＲ高田駅周辺地区、近鉄高田市駅周辺地区、常光寺池公園周辺地区）のまちづくりを県の協力を得つつ、順次、進めています。

そこで、この度、近鉄大和高田駅・ＪＲ高田駅周辺地区において、まちづくり基本構想を策定します。

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]

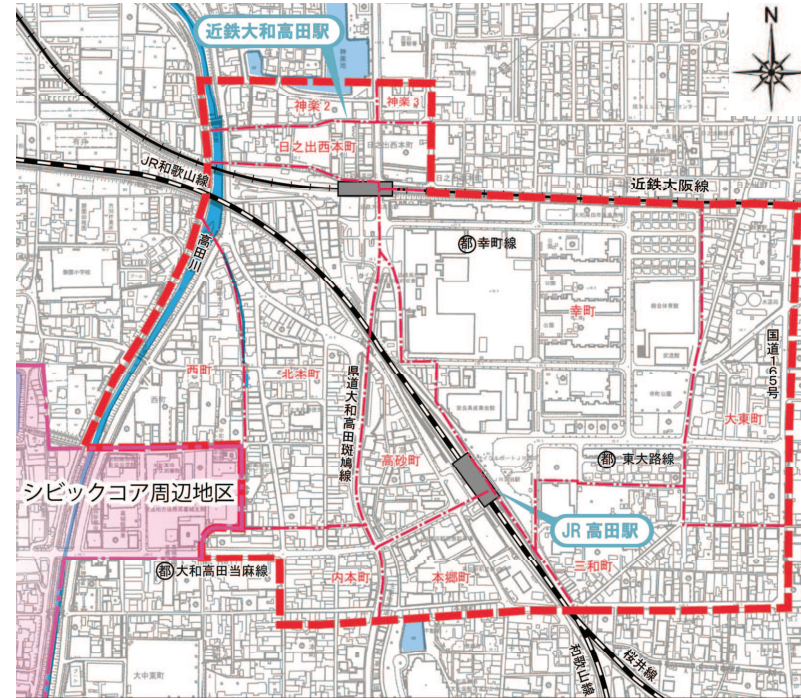
1. まちづくり基本構想の概要

③対象地区の位置・区域

対象地区は、近鉄大和高田駅とJR高田駅を中心に構成します。北は、近鉄大阪線の線路境を基本にしますが、近鉄大和高田駅北側の日之出西本町、神楽の一部を対象に含めます。南は、市役所通りの一本南側の道路境を基本とします。西は高田川、東は国道165号線を境とします。

対象地区内には、近鉄とJRの鉄道2駅とその駅前広場、奈良県産業会館、総合体育館、武道館、幸町公園、市営駐車場・駐輪場などの公的施設のほか、大型商業施設や商店街（近鉄高田駅前商店街、天神橋商店街、天神橋西商店街）など多様な施設があります。

また、県内の主要地方道である、県道大和高田斑鳩線と国道165号線が地域内を縦断し、JR高田駅を起点にして、西には都市計画道路大和高田当麻線（市役所通り）、東には都市計画道路東大路線、都市計画道路幸町線が、それぞれ整備されています。



[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まちづくりのこれまでの取組

本市は、平成27年に「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」を締結しました。そして、平成29年度には「まちづくり基本構想」、平成30年度には「まちづくり基本計画」を策定し、シビックコア周辺地区のまちづくりを進めてきました。そして、昨年度、まちづくり基本計画の見直しを図りました。これに続けて、令和4年度から対象地区のまちづくり基本構想の策定をはじめています。

[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	<p>【取組地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ①シビックコア周辺地区 ②近鉄大和高田駅・J R 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 <p>【まちづくりの方向性】</p> <p>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。</p> <p>【近鉄大和高田駅・J R 高田駅周辺地区のまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ①まちづくりのコンセプト <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 公有地を活用した駅前の再整備 既存商店街の活性化 近鉄大和高田駅とJ R 高田駅間のアクセス性の向上
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	<p>「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5年4月更新)</p>
令和4年度～令和5年度 近鉄大和高田駅・J R 高田駅周辺地区まちづくり基本構想（策定予定）	<p>「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・J R 高田駅周辺地区まちづくり基本構想を策定の予定</p>

3. 市の概況

①人口

【人口・世帯の推移と将来人口】

本市の人口は、平成7年（1995）年に73,806人でピークを迎え、その後緩やかに減少しています。また、世帯数は緩やかに増加していますが、世帯員数は減少しております。

「大和高田市人口ビジョン」では、令和42（2060）年の本市の戦略人口を35,891人とする目標を設定しています。

【年齢3区分別人口の推移】

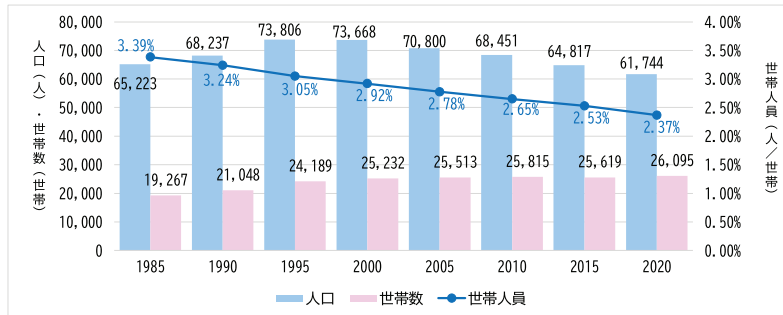
令和22（2040）年には、生産年齢人口は約19,900人と予想され、市総人口（約41,700人）の半数を下回ると見込まれています。一方、老年人口比率は、44.9%を占めると見込まれており、およそ2人に1人が65歳以上であると予測されています。

【流入・流出口】

令和2年の国勢調査によると、流入人口が11,932人に対し流出口が19,322人で、通勤や通学等で多くの住民が市外に流出している状況がうかがえます。流出先には大阪市や東大阪市の大阪府内と、奈良市や大和郡山市の県の北部地域が挙げられます。

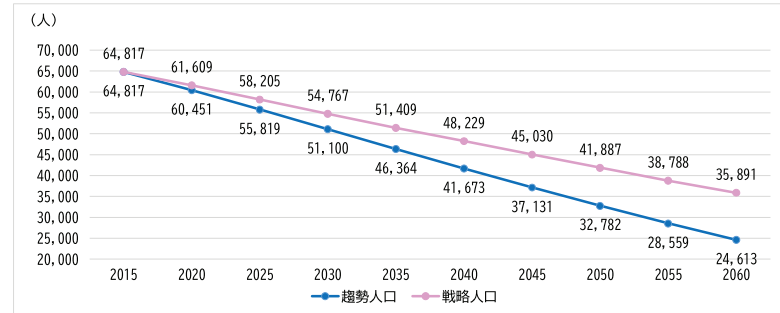
一方、流入元自治体の上位5位は、いずれも本市に隣接する自治体です。流出先も上位にこれらの自治体が占めることから、県中西部地域内での流入・流出も活発であることがわかります。

【人口・世帯・世帯人の推移】



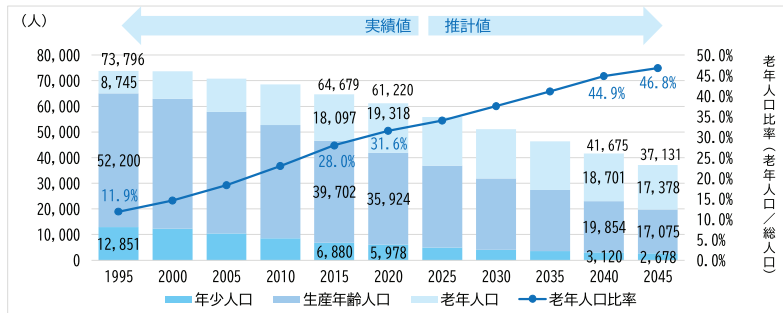
出典：国勢調査

【戦略人口】



資料：大和高田市人口ビジョン 令和2年3月

【年齢3区分人口の推移】



資料：リーサス A0_1総論①①人口_奈良県大和高田市のデータから作成

【流入・流出口】

流入人口内訳（人）			流出人口内訳（人）				
1位	奈良県	橿原市	2,244	1位	大阪府	大阪市	3,795
2位	奈良県	葛城市	1,591	2位	奈良県	橿原市	3,166
3位	奈良県	香芝市	1,584	3位	奈良県	葛城市	1,392
4位	奈良県	広陵町	1,028	4位	奈良県	香芝市	1,109
5位	奈良県	御所市	574	5位	奈良県	奈良市	971
6位	奈良県	桜井市	512	6位	奈良県	御所市	813
7位	奈良県	奈良市	404	7位	奈良県	広陵町	775
8位	奈良県	田原本町	315	8位	奈良県	大和郡山市	720
9位	奈良県	上牧町	258	9位	奈良県	桜井市	506
10位	奈良県	五條市	258	10位	大阪府	東大阪市	448
その他			3,164	その他			5,627
総数			11,932	総数			19,322

資料：リーサス D01_1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
 「流出口（通勤・通学者）」とは、大和高田市に常住し市以外へ通勤・通学する人口をいい、「流入人口（通勤・通学者）」とは、大和高田市以外に常住し市内に通勤・通学する人口をいう。

4. 対象地区の現況

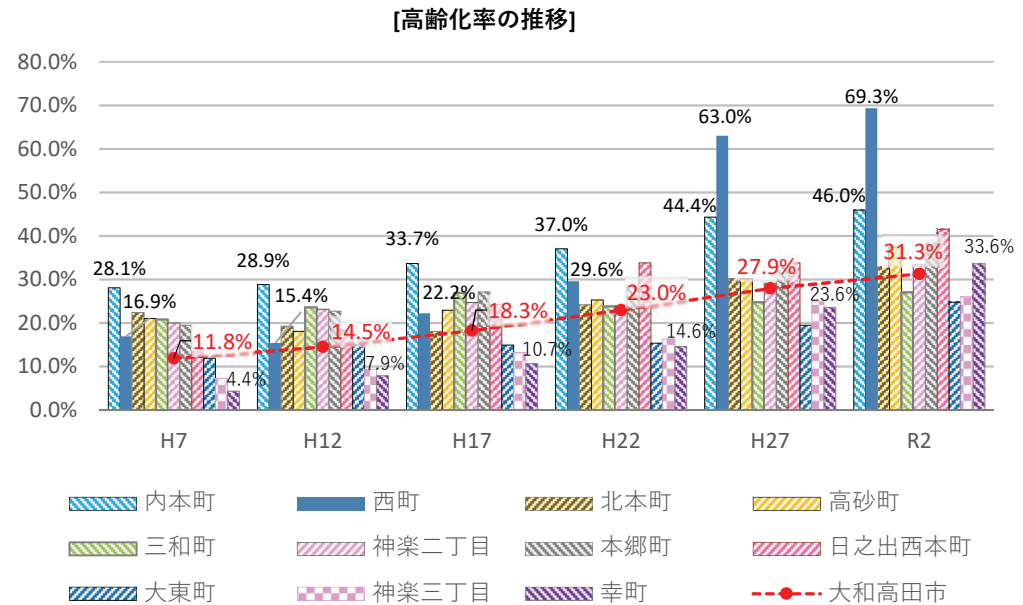
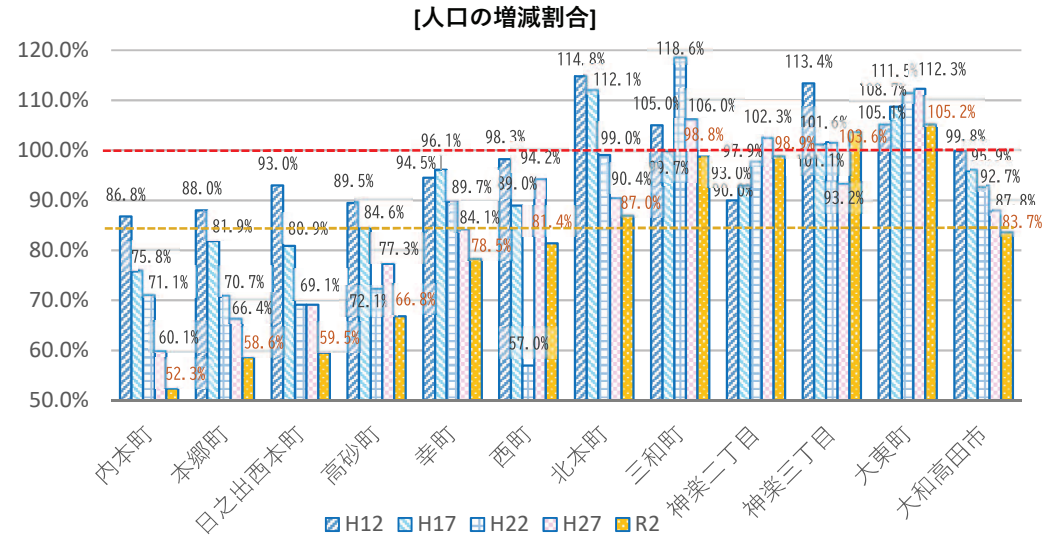
①人口・世帯の現況

対象地区に含まれる各町の人口について、平成7(1995)年を100としてその推移をみると、特に減少するのは内本町、本郷町、日之出西本町、高砂町で、対象地区の中心から西側に集中しています。他方で、エリアの周縁部である神楽三丁目と大東町では人口が増加し、神楽二丁目と三和町は概ね人口が維持されており、対象地区の人口増減には、地域的偏在がみられます。

各町の高齢化率は、どこも増加傾向にあり、その多くが、市の高齢化率(31.3%)よりも高い状況にあります。

[町丁別人口・世帯数の推移] (単位 人・世帯)

町名	項目	H7年	H12年	H17年	H22年	H27年	R2年
内本町	人口	619	537	469	440	372	324
	世帯	197	186	165	167	149	134
北本町	人口	718	824	805	711	649	625
	世帯	252	302	314	303	284	287
本郷町	人口	1,025	902	839	725	681	601
	世帯	363	345	328	297	294	282
高砂町	人口	247	221	209	178	191	165
	世帯	104	103	97	81	103	99
西町	人口	172	169	153	98	162	140
	世帯	63	73	65	41	43	39
三和町	人口	962	1,010	959	1,141	1,020	950
	世帯	320	388	384	468	438	435
大東町	人口	652	685	709	727	732	686
	世帯	224	248	274	299	311	324
幸町	人口	2,400	2,269	2,307	2,153	2,018	1,883
	世帯	786	784	860	849	886	866
日之出西本町	人口	398	370	322	275	275	237
	世帯	147	143	131	124	122	122
神楽二丁目	人口	470	423	437	460	481	465
	世帯	151	138	155	177	170	175
神楽三丁目	人口	807	915	816	820	752	836
	世帯	343	422	362	401	374	440



4. 対象地区の現況

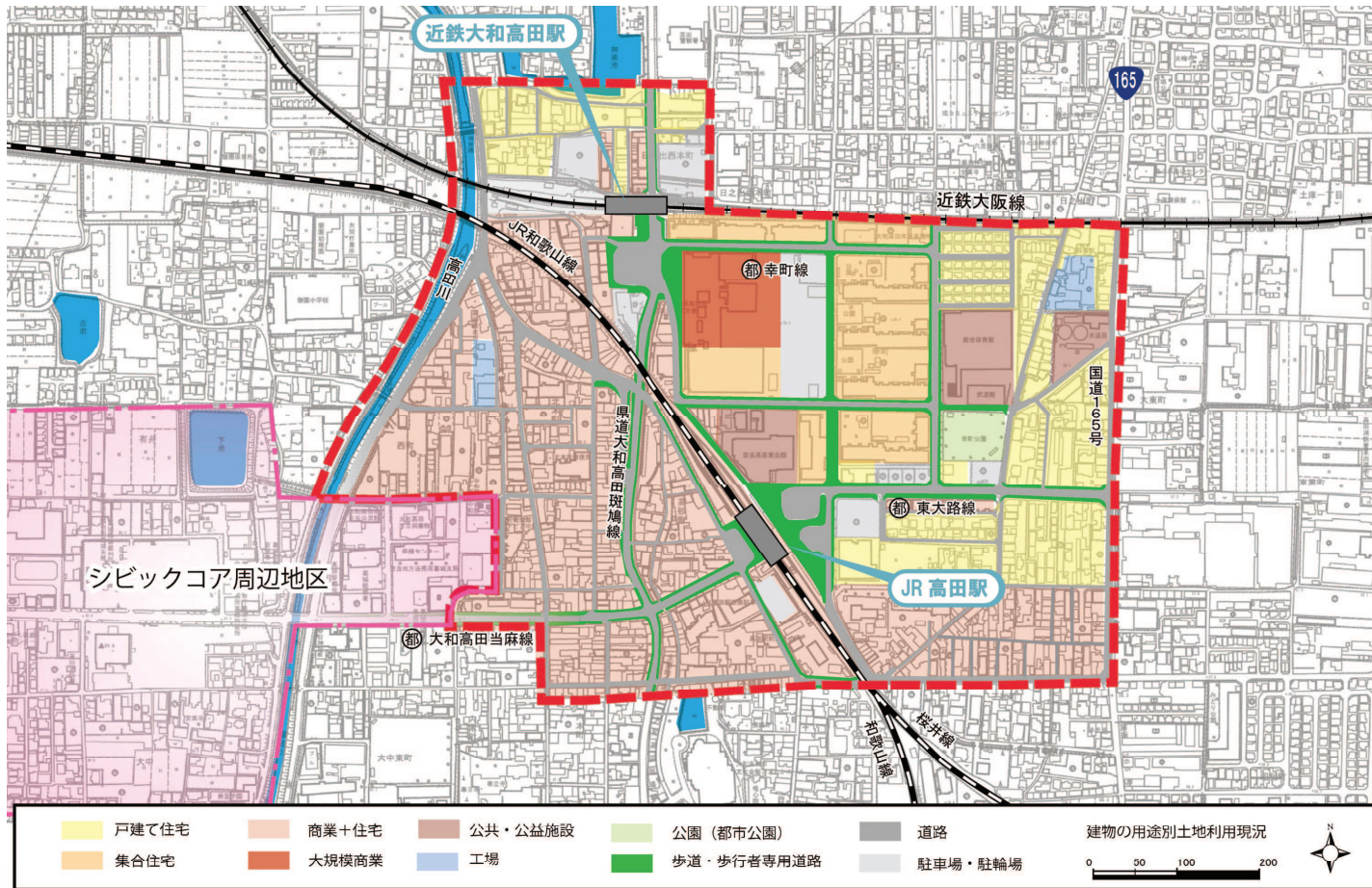
②土地・建物の状況 (1)

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。



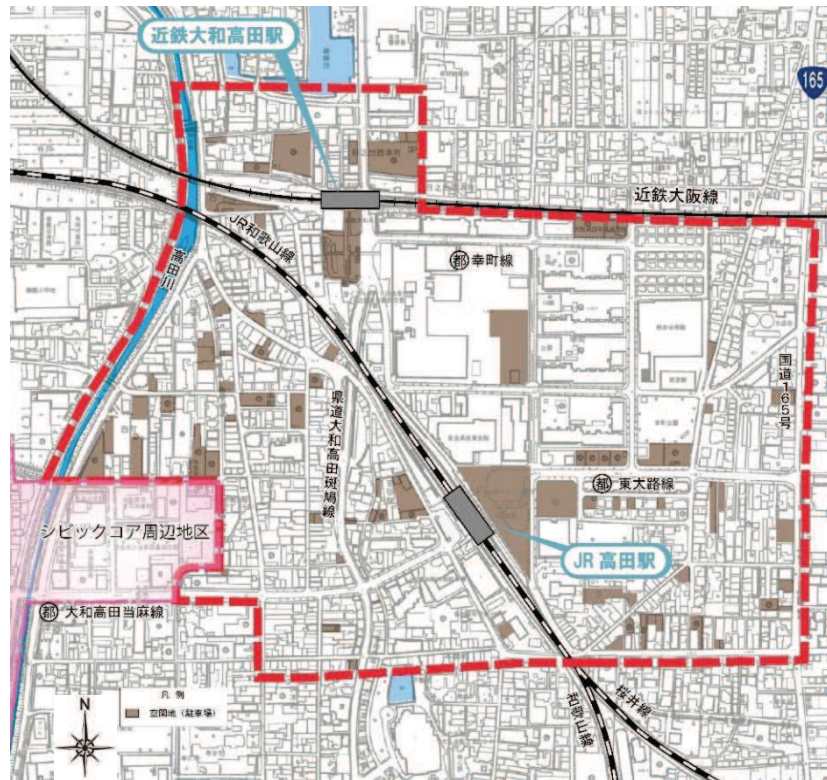
4. 対象地区の現況

②土地・建物の状況 (2)

2) 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、地区の全域に分布しています。

その中には、近鉄大和高田駅北側に2つある公営の駐車場、JR高田駅東側の奈良県産業会館用の駐車場や駅前広場などの公有地の低未利用土地があり、積極的な活用が求められます。



3) 公共施設の状況

対象地区内には、先述のとおり、近鉄とJRの2駅にそれぞれ駅前広場があるほか、奈良県産業会館、総合体育館、武道館、幸町公園、市営駐車場・駐輪場などの公共施設があります。これらの施設の多くは築後20年以上が経過しており、中には建替えを含む検討が必要な施設も含まれています。

令和5年度現在、市では、老朽化した総合体育館や市立病院の建替えを含む検討が行われています。対象地区のまちづくりにおいては、公共施設の対象地区内への誘導又は再編、対象地区外への移転などの検討も併せて行うことが求められています。



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

②土地・建物の状況 (3)

4) 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32,600m²、店舗面積14,400m²、平成30年開設）
- 小規模小売店舗
 - 一般に職・住が一体化した、小規模店舗。近鉄高田駅前商店街、天神橋筋商店街、その間の旧商店街を中心に分布
 - また、都市計画道路東大路線の沿道にも立地

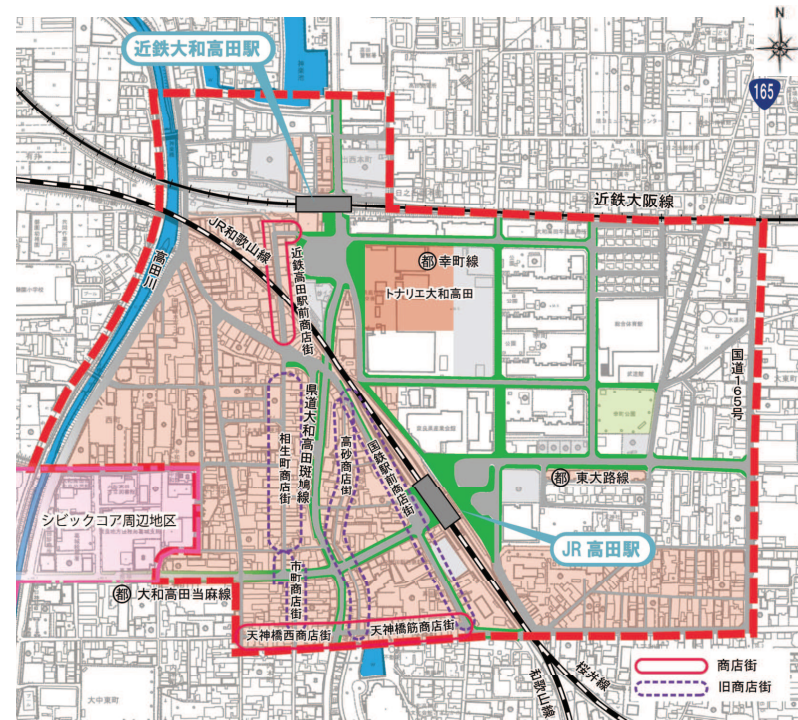
◆商業施設の特徴

対象地区内には、かつて多くの商店街があり、近鉄大和高田駅から近鉄高田市駅（近鉄南大阪線）までの間に商業集積地をつくりだし、県中西部地域の中心拠点の役割を果たしました。

昭和50年に近鉄大和高田駅前の紡績工場跡地に大規模商業施設であるオークタウン大和高田が開設し、商業機能に加え、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。

しかし、近年、商業施設のニーズの変化、対象地区外に郊外型商業施設の進出などにより、小規模小売店舗が減少し、対象地区の魅力やにぎわいが失われるとともに、地域の活力が衰退しています。

平成30年にオークタウン大和高田の跡地にトナリエ大和高田が開設したことで、にぎわいの創出が期待されています。



【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

③交通の状況

1) 鉄軌道

近鉄大阪線とJR和歌山線とJR万葉まほろば線（桜井線）があり、これにより、大阪市内（上本町、天王寺）や名古屋市内、伊勢・志摩から乗り換えることなくアクセスすることができます。また、大阪国際空港や関西国際空港、新大阪などからも乗換は必要ですが、容易にアクセスできる環境が整っています。

2) バス

市内を南北に運行する奈良交通バスは、市内移動の要になっています。また、このバスでは、北は広陵町、南は葛城市、御所市、五條市とつながり、東は橿原市（特に、イオンモール）にアクセスできます。併せて、市内を3つの路線で循環するコミュニティバス（きぼう号）があります。

3) 駅前広場

近鉄大和高田駅とJR高田駅には、それぞれ駅前広場があり、特に近鉄大和高田駅前広場は、バスやタクシーが盛んに停留しています。一方のJR高田駅東側広場は、コミュニティバスの停留がわずかにあるだけで、閑散としています。

4) 道路

近鉄大和高田駅とJR高田駅へのアクセス道であり、対象地区内のメインアクセス道路である県道大和高田斑鳩線は、通過交通が多く、時間帯により、慢性的に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、国道165号線

○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

5) 歩道

近鉄大和高田駅とトナリエ大和高田は、ペDESTリアンデッキで連絡されています。一方で特にモータリゼーションが普及する前から市街化が進んだエリアでは、自動車と歩行者の混合交通の道路が多く、歩道整備が課題となっています。



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

④地域資源

対象地区の現況でこれまでに挙げた、種類の異なる商業資源、鉄道やバスなどの交通資源、駐車場などの利用に留まる低未利用地資源、公共施設などの行政資源以外にも、地域資源と呼べるものがあります。

古くからまちとして発展した対象地区には高田川の付け替え以前の地形が強く残されています。旧高田川を利用した県道大和高田斑鳩線は、蛇行する地形がそのままであるほか、旧高田川の護岸に整備された道は道路幅を拡幅せずに、現在も利用されています。旧高田川に架けられていた橋跡には顕彰碑が残されています。

また、昔映画館だった施設を活用した大衆演劇場や、古くからあるレトロな銭湯、旧商店街だった地区には個性的な商店、800年以上の歴史を持つ天神社など、歴史の堆積した地域資源が残されています。

なお、対象地区の南側には、1600年に建立された専立寺と寺内町のエリアが広がるほか、市外から多くの来客がある大和高田市文化会館（さざんかホール）があります。併せて、対象地区の西側には市役所のほか、図書館や中央公民館などの公共施設が集積するシビックコア周辺地区が隣接しています。



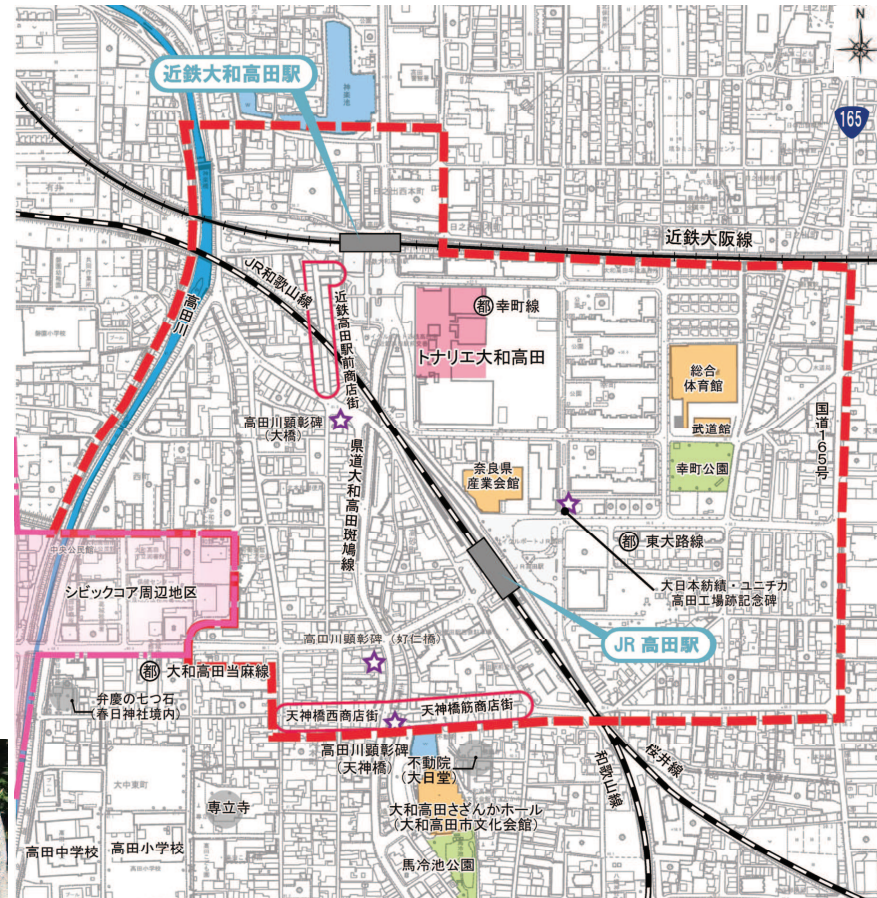
劇場



顕彰碑



記念碑



6. 対象地区の現況取りまとめ

ゾーン別の対象地区の現況は下表に示すとおりです。

駅周辺都市機能の集積ゾーン	<ul style="list-style-type: none">・比較的まとまった公共用地や、総合体育館・武道場、幸町公園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・マンションが立地し、新規住民が増えている・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・対象地区にある公共施設、駅前広場の利用が進まず、にぎわいがない・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・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	<ul style="list-style-type: none">・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・対象地区にある歴史・文化的遺産などの利用が進まず、にぎわいがない・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、間口が狭く奥行きが広い敷地割などがあり、エリアを特色付けている・隣接地区には、歴史資源である、旧寺内町が面影を残している
住宅市街地ゾーン	<ul style="list-style-type: none">・地区の東側には落ち着いた住宅地やマンションが立地しているが、対象地区の人口は総じて減少傾向にある
交通結節拠点	<ul style="list-style-type: none">・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・隣接地区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
広域幹線道路	<ul style="list-style-type: none">・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・対象地区へのアクセスは、駅へ向かう道路が渋滞しやすい状況にある・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在し、東側は限定されている

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

7. 基本構想のコンセプトとまちづくりの将来ビジョン

対象地区の現況等を整理し、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図る

【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

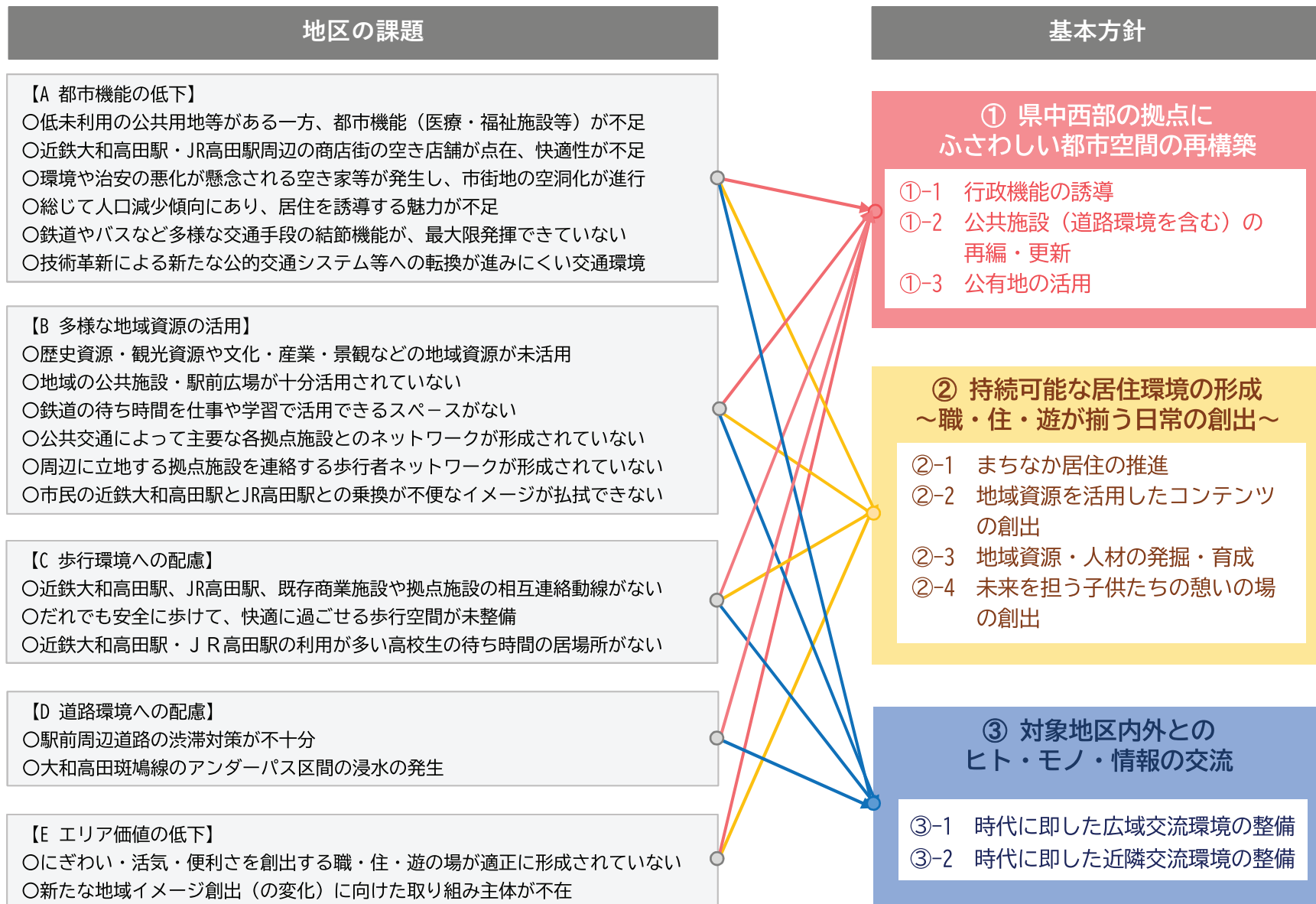
大阪市内中心部に30分程で行き来でき、大阪都市圏における交通至便の住宅都市としての性格を活かし、住みたいと選ばれる住宅地とするとともに、年代を超えて居住し続けることができる居住環境の形成を図る

【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クアブルな交通環境を形成する

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図る

8. 課題を踏まえた取組方針



※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

9. まちづくり構想図

