

4. まちづくりの方針

本市の都市の概況、現状、上位・関連計画、住民意向調査の結果を踏まえ、以下に問題点・課題を整理し、まちづくりの方針を設定します。

4-1 問題点・課題の整理

① 人口

- 現在の都市サービス水準を確保するため、一定のエリア（市街地部）において人口密度の低下を抑制。
- 子育て世代が住みよいまちづくり・環境整備を進め、若年層の人口増加を図ることで、将来の都市の活力を維持。
- 戸建住宅の郊外での無秩序な立地を抑制し、高齢者（交通弱者）が都市サービスを徒歩等で利用できる環境を整える。

② 土地利用・開発動向

- インフラの整備・維持管理による負担増大を防ぐため、開発が進行する市街化区域縁辺部の適切な土地利用を誘導。
- 大和高田市役所（シビックコア）周辺、大和高田駅周辺、高田市駅周辺などの中心部に集積する拠点エリアにおいて、都市機能を集約。
- 市街化区域に残る低未利用地の有効利用を図り、郊外での無秩序な開発を抑制。
- 市街地部をはじめとして、空家の利活用を推進。

③ 公共交通

- 市民の快適な都市生活を支える公共交通のサービス水準を維持・充実。
- 「奈良県公共交通基本計画」、「奈良県地域公共交通網形成計画」に基づき、鉄道とバスの利用環境を整備し、市内・広域の公共交通ネットワークを充実することで、市民の生活利便性の向上を図る。

④ 災害対策

- 市街地の大半が浸水想定区域内にあり、特に高田川沿いや葛城川沿いでは、大規模な浸水が想定されることから、地域に応じた防災対策や居住誘導のあり方の検討が必要。

⑤ 都市施設立地状況

- 商業、教育、医療、福祉施設は、鉄道駅や大和高田市役所周辺に多く立地しており、将来的にも現行サービス水準の確保が必要。
- 「まちづくりに関する包括協定」を踏まえた、公共公益施設の長寿命化、適正な配置を検討。
- 教育施設や福祉施設は、利用者の安全性や、機能低下・不足へ対応するため、将来的な更新、統廃合を検討。

4-2 優先的に取り組むべき問題点・課題

「4-1 問題点・課題の整理」で示したように、市全体の問題点・課題があるなか、本市の都市特性（本市の強み）や人口動向、市街地の状況（本市の現状）等を踏まえ、本計画において優先的に取り組むべき問題点・課題を以下に整理します。

本市の強み

- ◆県内でも大阪方面に近い北西部に位置する本市は、大阪市の中心部と直結する近鉄大阪線や大阪市南部と結ぶ近鉄南大阪線、JR 和歌山線、JR 桜井線といった鉄道による公共交通網が発達しており、鉄道を主体とする公共交通の利便性が高い都市です。
- ◆市民アンケートからも主要駅周辺への居住意向は比較的高いことが想定されます。
- ◆本市の市街化区域面積は、市域全体の半数近くであり、その市街化区域内に本市の人口の約8割の市民が居住するとともに、鉄道駅等の公共交通結節点、商業、医療、福祉、教育、行政等の都市機能が集積しています。
- ◆平成27年度国勢調査では、行政区域の人口密度が県内で最も高い密度を示しており、DID（人口集中地区）の人口密度は県内でも4番目に高い人口密度の都市です。

本市の現状

- ◆本市の人口は2060年（平成72年）まで減少し続けることが予測されています。
- ◆「大和高田駅」、「高田市駅」、「高田駅」の主要3駅周辺では、道路幅員が狭い等の要因から、駅周辺の開発停滞による、地価公示価格の著しい低下が深刻化しています。
- ◆地区の価値・魅力の低下に伴い、主要3駅周辺地区の人口減少、人口密度の低下、高齢化の進行に歯止めがかからないという負の連鎖に陥っています。

【本市の強み・現状のまとめ】

- ◇ 鉄道網が充実しており、県都奈良市、大阪市、京都市へは交通利便性が非常に高い
- ◇ 主要3駅周辺は各種都市機能が多く立地し、自動車に依存しないコンパクトなまち
- ◇ 人口減少・高齢化の進展から、主要3駅を中心として人口密度の低下が深刻化
- ◇ 近年、主要3駅周辺では新たな開発はほとんどなく開発が停滞、地価公示価格が著しく低下
- ◇ 主要3駅周辺では日常生活に必要な都市機能の施設サービス低下の恐れ

■優先的に取り組むべき問題点・課題

本市では、**主要3駅周辺を中心とし、鉄道網をはじめとする公共交通の利便性と都市機能の集約性を活かして**高齢者などが安心して暮らせることはもとより、若い世代が魅力を感じて定住・移住したくなるPR活動や各種施策を推進し、**子どもから高齢者まで誰もが安心して暮らし続けることができる市街地の維持・再構築を図ることが必要**です。

4-3 まちづくりの方針

本計画では、前述の問題点・課題を踏まえるとともに、上位・関連計画との整合性を図りつつ、人口減少を抑制し、活力と魅力ある持続可能な都市の実現を目指し、以下のとおり、“まちづくりの方針（案）”を掲げます。また、“まちづくりの方針（案）”を実現するため、3つの“まちづくりの誘導方針（案）”に基づき、子どもから高齢者まで誰もが安心して暮らし続けることができるまちづくりを進めるものとします。

■まちづくりの方針（案）

主要3駅周辺を中心として、 誰もが安心して暮らし続けることができる市街地の維持・再構築

鉄道網による交通利便性が非常に高く、主要3駅周辺に各種都市機能が多く立地する本市は、将来的にもこの強みを活かしたまちづくりを進めていく必要があります。

そのために、**主要3駅を中心としたまちなかに様々な都市機能を集約・再構築することで利便性の高い都市基盤・生活基盤を確立**するとともに、**居住を誘導することで都市サービス水準の維持**を図ります。

こうした交通・生活の利便性が高い都市構造の形成により、**子どもから高齢者まで誰もが安心して暮らし続けることができる市街地の維持・再構築**を推進します。

■まちづくりの誘導方針（案）

誘導方針① 利便性が高く賑わいと魅力あるまちづくり

賑わい・魅力づくり
市の核づくり

- 主要3駅周辺において、居住環境と調和のとれた商業・業務、医療・福祉、文化・交流などの都市機能の充実・整備を図り、中心性の高い拠点形成を進めます。
- まちなかの歴史の散策路設定などによる人の動線の確保や回遊性向上、近隣商業機能の充実など市民の日常生活の利便性を高めるとともに、商店街の活性化を図ります。
- 行政機関や医療機関が集積しているシビックコア地区については、機能の再構築や整備を進めるとともに、観光資源を活かした魅力ある空間形成により、市の核づくりを進めます。

誘導方針② あらゆる世代が安心・安全に暮らせるまちづくり

安心・安全な暮らし
歩いて暮らせるまち

- 市民の生活ニーズに対応した商業機能や福祉機能の集積と充実を図り、まちなか居住の利便性を確保するとともに、市街化区域内の低未利用地・空家の有効利用など、幅広い世代が定住できる居住環境整備を進めます。
- 本市の公共交通の利便性の高さを活かし、主要3駅（近鉄大和高田駅、近鉄高田市駅、JR高田駅）を中心に様々な都市機能をコンパクトに集積し、誰もがアクセスしやすい「歩いて暮らせるまちづくり」を実現します。
- 市民誰もが安全に暮らせる居住環境の確保を図ります。

誘導方針③ 市域全体を見据えた持続可能なまちづくり

まちなかと
既存集落の共存

- 現状の都市生活サービス水準の確保・向上に向け、まちなかの人口密度を維持させるため、市街化調整区域での開発をできる限り市街化区域に誘導し、まちなかに居住を誘導します。
- 将来的な財政事情も勘案し、公共施設や道路・下水道・公園等の社会インフラの効率的な維持管理を可能とするため、必要な都市施設・機能の集約化を図り、持続可能な都市経営の実現を目指します。
- 市街地の維持・再構築とあわせ、市街化調整区域における既存集落の保全も図ることにより、市域全体を見据えた持続可能なまちづくりを推進します。

このような“まちづくりの方針（案）”を実現するため、都市機能誘導区域と居住誘導区域を定め、居住と都市機能の集約化を促し、都市の持続性と自立を可能とする都市空間の再構築を図ることで、高い人口密度と都市機能の高度化を将来的に維持するとともに、これを支えるネットワークを構築していきます。

なお、市街化調整区域については、田園居住区域として位置づけ、県条例に基づく区域指定地区の活用は最小限にとどめながら既存集落の存置を図り、公共交通ネットワークの充実による都市機能誘導区域との連絡を強化し、これまでどおり住み続けることができる環境形成に努めます。

図. 大和高田市立地適正化計画の将来都市構造（案）

