

大和高田市 都市計画マスタープラン

令和5年3月



大和高田市

目 次

I. 大和高田市の現況と課題	1
1. 計画策定の趣旨	2
2. 現況	3
3. 市民意向	4
4. 都市づくりの課題	5
II. 全体構想	7
5. 都市づくりの方向性	8
6. 分野別方針	15
6-1. 土地利用方針	15
6-2. 市街地整備方針	19
6-3. 道路・交通整備方針	23
6-4. 公園緑地整備方針	27
6-5. 河川・上下水道整備方針	30
6-6. 主な公共施設整備方針	33
6-7. 都市環境・景観形成方針	35
6-8. 都市防災方針	38
III. 地域別構想	41
7-1. 都市中核部	44
7-2. 市北西部地域	48
7-3. 市北東部地域	52
7-4. 市中央部地域	56
7-5. 市南部地域	60
IV. 実現化方策	64
8. 計画推進方策	65

Ⅰ. 大和高田市の現況と課題



1. 計画策定の趣旨

(1) 計画策定の目的

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 の規定に基づき、市町村が今後の都市づくりの基本方針を示す計画です。

本市の都市計画マスタープランは、平成 24 年度から令和 3 年度を計画期間として策定し、計画期間終了を迎えるにあたり、社会情勢等、都市づくりを取り巻く状況の変化を踏まえつつ、おおむね 20 年後の都市の姿を展望した上で、今後 10 年の本市の都市計画の目指すべき方向とその実現のため、「大和高田市まちづくりの指針」や「大和都市計画及び吉野三町都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の上位計画等を踏まえ、市の将来目標、全体構想、地域別構想等について検討し、市民の意見を反映しながら、市のあるべき将来像の実現に向けた基本的な方針の策定を行うことを目的とします。

(2) 計画の役割

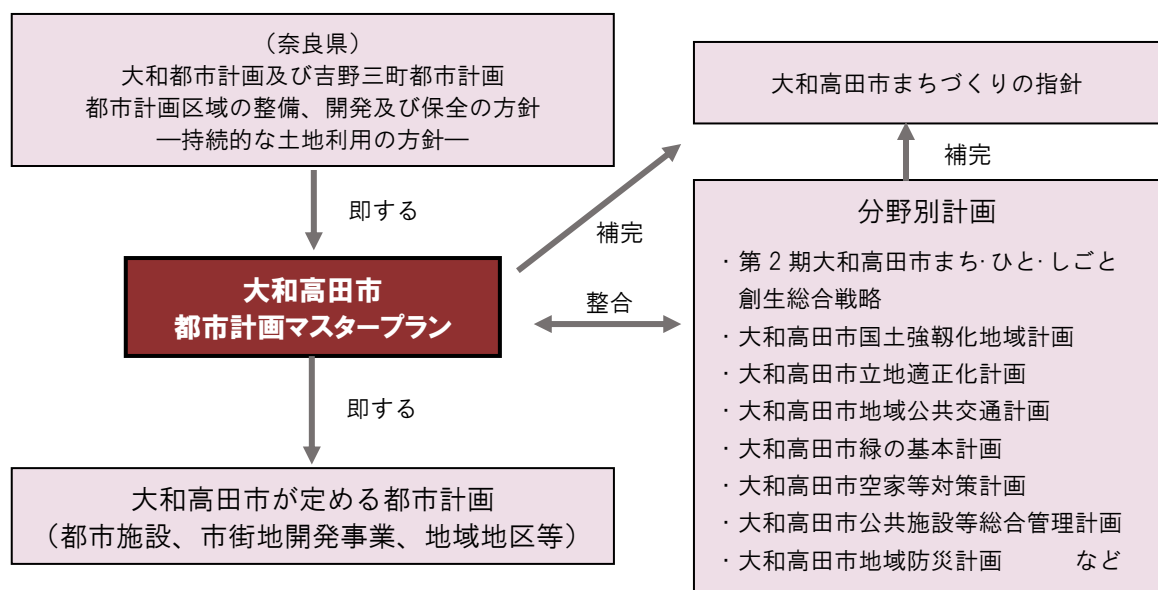
都市計画マスタープランでは、以下の役割が求められます。

- ①実現すべき具体的な都市像を示す。
- ②土地利用規制等、都市計画の意義に対する地域住民の理解を得る根拠とする。
- ③都市計画相互の調整を図る。
- ④土地利用規制や各種事業の都市計画決定、変更の指針とする。
- ⑤市全体及び地域レベルの都市づくりを推進する指針とする。

(3) 計画期間

令和 4 (2022) 年度～令和 13 (2031) 年度

(4) 計画の位置付け



I. 現況と課題

II. 全体構想

III. 地域別構想

IV. 実現化方策

2. 現況

調査項目	基礎調査結果概要
位置・地勢 (資料編 P1-8)	<ul style="list-style-type: none"> ・市域は小さく平坦な地形、市街地の周辺部には田園地帯が広がる。 ・大阪都市圏に近く交通の要衝、公共交通が至便である。 ・河川が豊かな反面、水害が懸念される。 ・歴史的、文化的な地域資源が豊かである。
人口 (資料編 P9-12)	<ul style="list-style-type: none"> ・総人口は 1995 年をピークに減少、本市は人口減少傾向が特に顕著である。 ・年少人口、生産年齢人口はすでに減少、老年人口は 2035 年に減少局面に入る。 ・本市の将来の老年人口割合は、奈良県全体と比較するとやや低い。 ・直近では世帯数が微増している。 ・核家族化が進行し、世帯人員は一貫して減少している。 ・人口流動は、特に大阪府に対する通勤通学の流出が多い。 ・地域別人口は、いずれの地域も人口は減少傾向、世帯数は増加している。
各種法規制の概要 (資料編 P13-16)	<ul style="list-style-type: none"> ・都市地域、農業地域が指定され、農業地域では農業振興地域及び農用地区域が指定される。 ・本市は線引き都市で、住居系用途地域が占める割合が高い。 ・指定区域により、市街化調整区域にある既存集落の保全を図っている。
土地利用 (資料編 P17-21)	<ul style="list-style-type: none"> ・都市的土地利用が 63.4% を占める。 ・市街化区域内にも農地が現存する一方、市街化調整区域内では一部が宅地化、浮孔駅周辺で開発が進行している。 ・依然として市街地中心部に低層建物の密集地が存在する。 ・空き家率は全国や県と比較して特に高く、内本町、三和町などの中心部や、大字市場、大字池田、大字野口、大字築山などの市街地縁辺部の住宅地で空き家が多い。 ・空き地は市街化区域、市街化調整区域に関わらず無秩序に分布している。
産業構造 (資料編 P22-26)	<ul style="list-style-type: none"> ・産業別人口は卸売業、小売業、製造業が多い。 ・農家戸数、農地面積、耕作放棄地は減少傾向、農業産出額は維持傾向にある。 ・製造品出荷額は維持、主力は繊維工業、プラスチック製品製造業、金属製造業などである。 ・卸売業、小売業ともに縮小傾向であったが全国的な景気回復に伴い近年は回復傾向にある。 ・商都としての強みがやや薄くなりつつある。
市街化動向 (資料編 P27-33)	<ul style="list-style-type: none"> ・DID(人口集中地区)人口は減少傾向、DID 面積も縮小、DID 人口密度は低下傾向にある。 ・市北西部の大字市場で DID が縮小している。 ・市街化区域に人口が集積、部分的に市街化調整区域にも人口が分布している。 ・将来的には市街地中心部の低密度化が懸念される。 ・市内 2 地区で土地区画整理事業を完了している。 ・中心部の開発は停滞傾向、市街化調整区域では市街地の拡大が懸念される。
交通体系 (資料編 P34-37)	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道は 4 路線 6 駅が立地し、路線バス、コミュニティバス「きぼう号」が運行している。 ・公共交通は概ね市全域をカバー、基幹的公共交通は市街地をカバーするが市北西部・北東部、南部でカバーされていない。 ・県全体と比較すると公共交通の利便性が高く自家用車への依存度は低い。公共交通や自転車等が一定利用されている。
都市基盤 (資料編 P38-42)	<ul style="list-style-type: none"> ・広域幹線道路が東西に走り、これに県道等が南北に交差するネットワークが補完している。 ・市街地内の交通に混雑がみられる。(国道 165 号、国道 166 号、(主)大和高田桜井線他) ・都市計画道路は全 16 路線、7 路線が整備済、2 路線で事業中である。 ・都市計画公園は全 20 箇所、総合公園 1 箇所(一部供用)、地区公園 1 箇所(一部供用)、近隣公園 7 箇所(6 箇所供用済、1 箇所未供用)、街区公園 11 箇所(全て供用済)が立地している。 ・上水道の普及率は 100%、公共下水道の普及率は 60.7% である。
公共公益施設 (資料編 P43-44)	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地に公共施設が立地、中心部(西側)には公共公益機能が集積している。 ・中心部に商業施設が集積、中心部北側で小売業販売額が特に高い。 ・市街化区域で店舗が立地していないところ、市街化調整区域で店舗が立地しているところが見られる。
主要プロジェクト (資料編 P45)	<ul style="list-style-type: none"> ・市内中心部の 4 地区について、奈良県と「まちづくりに関する包括協定」を締結している。 ・シビックコア周辺地区では行政、文化施設を中心とした魅力あるまちづくりが推進されている。
災害・防災 (資料編 P46-47)	<ul style="list-style-type: none"> ・近鉄大和高田駅の西側など、浸水想定区域において浸水被害は発生している。 ・指定避難所は市街地を中心に指定されている。 ・内陸型地震と海溝型地震(南海トラフ巨大地震)による被害を想定される。
財政 (資料編 P48-49)	<ul style="list-style-type: none"> ・近年は、歳入が歳出を上回っている。 ・公共施設の将来コスト増大が懸念される。 ・地価はほぼ全地点で下落、中心部の商業地で特に下落、中心部の住宅地では上昇している。

3. 市民意向

市民意向から本市の現況や課題を整理するとともに、今後の都市づくりの方向性に反映するため、市民アンケート、高校生アンケートの結果を以下のとおり整理します。

(1) 本市の強み (資料編 P57-58)

- ・住環境に対する評価では、「住宅地としての環境の良さ」、「公共交通の利用のしやすさ」、「緑や水、田園風景等の自然環境の豊かさ」の項目で高い評価となっています。
- ・定住意向は、市内に住み続けたいが53%と半数以上を占めており、鉄道3駅を中心とした公共交通による通勤通学の利便性や、田園に囲まれて落ち着いた住環境などが本市の強みであると言えます。

(2) 本市の弱み (資料編 P59-62)

- ・住環境に対する評価では、「娯楽、レジャー施設の充実」に対する評価が低くなっています。また、「まちの魅力」に関する質問では「特に魅力や特性はない」が38.1%と最も高くなっています。また、高校生への「将来住みたい都市」に関する質問では「大和高田市に住みたい」と答えた割合が10%以下（市内在住の生徒は約17%）と低い割合となりました。こうした結果から、若者や市外在住者が住みたいと思えるまちとして、まちの魅力の向上が求められます。
- ・「まちの課題」としては、「歩行者や自転車の道路の安全性」が最も挙げられており、住環境の評価でも「地区の生活道路の安全性」の評価が極端に低くなっています。さらに、高校生へのアンケートでも「歩道が狭い、夜になると暗くて危ない」など道路の安全性を懸念する意見が多くを占めています。こうした市民意向からは、特に道路における歩行者の安全、安心の確保が喫緊の課題であると言えます。
- ・住環境への重要度では、「地震や水害への安全性」「火災等の延焼に対する安全性」「地区の防犯性」など、「安全、安心」に関する項目の重要性が特に高くなっており、昨今の災害の頻発や感染症拡大などの社会情勢を踏まえ、市民の安全、安心への関心が高まっていることがうかがえます。

(3) 今後のまちづくりの方向性 (資料編 P63-65)

- ・「まちの将来像」に関して、市民アンケートと高校生アンケートで共通する項目を見ると、「身近な買い物の場や医療機関がある便利なまち」「治安の良い安心して暮らせるまち」がともに多く望まれています。
- ・市民アンケート調査と高校生アンケート調査で傾向が異なる項目として、市民アンケートでは「歩行者や自転車が安全に通行できる道路があるまち」や「災害に強く安全なまち」が多い一方で、高校生アンケートでは「駅前がにぎやかで活気あるまち」や「公共交通が充実し移動しやすいまち」が多く望まれ、市民全体では安全、安心に高い意識が向けられている一方で高校生からはまちのにぎわいや利便性が重視されている傾向がうかがえます。

4. 都市づくりの課題

本市の現況、市民意向を踏まえて、本市の都市づくりの課題を整理します。

(1) 人口減少の抑制と都市の活力の維持

本市の人口は 1995 年をピークに減少傾向にあり、県内の周辺自治体と比較しても減少傾向が特に顕著となっています。将来人口推計では、今後人口減少が加速することが見込まれ、世帯数が減少傾向に転じれば、市街地の低密度化や都市のスポンジ化などが加速的に進行し、健全な都市経営が阻害される懸念があります。

移住定住施策や子育て支援施策と連携しながら、住環境、操業環境の維持再生などにより、できるだけ人口減少のスピードを抑制し、都心の活力を維持していく必要があります。

(2) 市街地の維持・再生と中心部の魅力向上

本市ではD I D（人口集中地区）の縮小、人口密度低下など、市街地の低密度化が進んでいます。過去には“商都高田”として栄えましたが、中心部においては低層建物の密集地が残り開発は停滞傾向で、商店街の衰退など主要 3 駅周辺の都市中心部の魅力低下が懸念されます。

近鉄大和高田駅、JR 高田駅周辺地区を含むエリアを核としつつ、中心部西側におけるシビックコア周辺地区の整備とあわせて、中心部における多様な都市機能の誘導を図るとともに、商店街への支援などの施策と連携し、中心部の魅力を高めていくことが必要です。

(3) 快適な暮らしを支える住環境と都市基盤の整備

本市は大阪都市圏への通勤通学の利便性に優れた居住地であり、市街化区域には住宅系の用途地域が広がり、良好な住環境が形成されています。

今後は、大阪都市圏との結びつきを活かし、大都市で様々な活動を行う人々に対する居住地としての受け皿となる住環境や都市基盤を整備することが必要です。

一方、中心部には依然として低層建物の密集地が存在するなど、都市基盤が脆弱な地区においては、道路整備などが必要で。

また、近年は空き家や空き地が増加傾向にあります。空き家の適切な管理、活用や住み替えの促進により市街地内の空き家や低未利用地の対策を図り、住環境を維持再生していくことが必要です。

(4) 地域の課題に対応した土地利用の実現

本市は、都市中心部での空き家の増加などが課題となっている反面、市街化調整区域では市街地の拡大が懸念されています。市街地の無秩序な拡散を抑制するとともに、持続的な都市づくりに向けて今後は市街地の規模や人口密度等に応じたコンパクトな市街地を形成することが必要です。

また、水害が懸念される地区における居住の抑制など、人命保護の観点から土地利用の合理的な規制や誘導を図っていくことが必要です。

さらに、近年はテレワークなどの新しいライフスタイルが急速に広まっています。複数の用途が融合した職住近接で住みやすく働きやすい生活圏の形成など、新しいライフスタイルに対応できる土地利用が必要で。

(5) 便利で安全な移動手段の確保

本市は交通の要衝であり、近年は京奈和自動車道の整備など広域的ネットワークの整備が進んでいます。今後も広域的ネットワークとこれに繋がる地域内ネットワークの整備を促進することが必要です。本市は、公共交通が便利で大阪都市圏へアクセスしやすい立地にあります。路線バスやコミュニティバス「きぼう号」により市内の移動も一定確保されています。

市民意見においては、生活道路における安全確保が求められており、高齢社会に対応した道路や交通施設のバリアフリー化や、生活道路や通学路における歩行者、自転車の安全性の確保が課題となっています。

(6) 自然・歴史・文化環境の向上、緑やオープンスペースの確保

本市では、市街地の周辺部に田園地帯が広がり、市街地内にも農地が現存しています。また、高田千本桜など身近な自然環境を楽しむこともできます。また、中世に寺内町や多くの環濠集落が形成され、栄えた街の歴史や室町時代に築城された高田城址など、往時をしのぶ歴史的風致を感じることができる都市です。この豊かな田園景観や身近な自然、歴史的風致を保全し、自然、歴史、文化環境の充実を図ることが必要です。

また、近年は災害時等に対応できる緑やオープンスペースの充実が求められています。

(7) 安全・安心の確保

本市は河川が豊かな反面、水害が懸念されており、近年も浸水被害が発生している地区があります。土地利用施策と連動した総合的な治水対策や災害発生時の避難対策に取り組み、安全、安心に暮らすことができる環境を確保することが必要です。

また、市民意向においても、防犯や災害など、安全安心の確保に向けた取組の重要性が高まっています。そこで、頻発する自然災害に対して「減災」や「事前防災」の考え方に基づく地域の強靱化とともに、生活道路や住宅地の防犯対策など身近な地域での安全、安心の確保が求められます。

(8) 持続的な行政運営を支える公共施設のマネジメント

本市では、全国的な傾向と同様、公共施設の老朽化と将来コストの増大が懸念されます。そのような中、中心部西側のシビックコア周辺地区において、市役所新庁舎の建設など行政拠点の形成に取り組んでいます。

今後もシビックコア周辺地区を中心に公共施設の再編を進めるとともに、既存公共施設の複合化、統廃合や運営の効率化に取り組むことが必要です。

(9) 都市計画・まちづくりへの市民参加の促進

一定のハード整備が進み、都市の成熟期を迎える中、まちなかの魅力向上や良好な住環境の維持保全を図る上で、行政によるまちづくりのみならず、様々な主体が都市計画、まちづくりの担い手として参画することが求められます。

また、都市に関するデータや新技術等の導入、活用の必要性はますます高まっており、これらのデータは都市計画への市民参加を促進するツールにもなります。

本市においても、今後は、都市計画、まちづくりへの参画機会の提供や、都市に関するオープンデータの整備、情報発信など、市民参加の促進が求められます。

II. 全体構想



5. 都市づくりの方向性

本市の都市づくりの課題を踏まえ、今後の都市づくりの方向性を定めるため、基本理念、基本目標、将来都市構造を以下のとおり設定します。

(1) 基本理念

本市の現況や、上位計画で定められている都市の将来像、市民意向等を踏まえて、今後の都市づくりにおいて目指すべき基本理念を示します。

本市は鉄道網による交通利便性が高く、主要3駅を中心に都市機能が集積しています。また、自然環境や歴史文化資源に恵まれ、落ち着いた住環境が形成されています。

「大和高田市まちづくりの指針」で定める目指すべき都市の将来像「笑顔の花咲くまち 大和高田～みんなで奏でる幸せのハーモニー～」及び「(基本目標)安心して暮らせる快適なまちづくり」の実現に向けては、主要3駅を中心とした交通利便性や落ち着いた住環境、豊かな自然歴史環境など本市の特性を活かしつつ、他地域から“住みたい、訪れたい”と思える新たな都市魅力を創出することで、若い世代の定住や、地域間交流を促進する必要があります。

一方、市民意識においては、生活道路の安全性の確保や自然災害、火災、防犯への対策を求める意見が多く挙がっており、災害の多発や感染症の拡大などの社会情勢を背景として、“身近な地域で安心して暮らせる環境”への意識の高まりがうかがえます。

こうした状況を踏まえ、今後の都市づくりにおいては、社会経済情勢の変化に対応しつつ、持続可能な都市づくりを通じて、子どもから高齢者まで安全安心で快適に暮らせるまちを実現するため、以下の基本理念を定めます。

大和高田市都市計画マスタープランの基本理念

**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**

新たな都市計画マスタープランにおける取り組みの方向性

<本市を取り巻く社会環境の変化等>

- ・京奈和自動車道により広域交通環境が変化
- ・価値観や働き方の多様化により住む、働く場所の関係性が変化
- ・中長期的には観光需要が高まる見込み
- ・頻発化、激甚化する災害

<本市の特性>

- ・県全体と比べ将来の人口減少傾向が顕著
- ・鉄道駅拠点の周辺に都市機能が集積するコンパクトで高密度な市街地
- ・中和地域で橿原に次ぐ第2の拠点機能
- ・市街化調整区域における貴重な農地

●今後の重点的な取組課題

- ・人口減少下においても、まちなかの利便性と活力を維持
- ・住み、働く場所としての価値を高め、選ばれるまちづくり
- ・災害に強く安全安心な住環境の形成、自然環境の保全
- ・広域的ネットワークを活かした観光、交流の促進

持続可能な
土地利用

○拠点周辺ゾーン（都市中核部）

- ・既存市街地の再構築により都市機能の集積を強化
- ・まちなかの魅力を高め、にぎわいと活力を創出



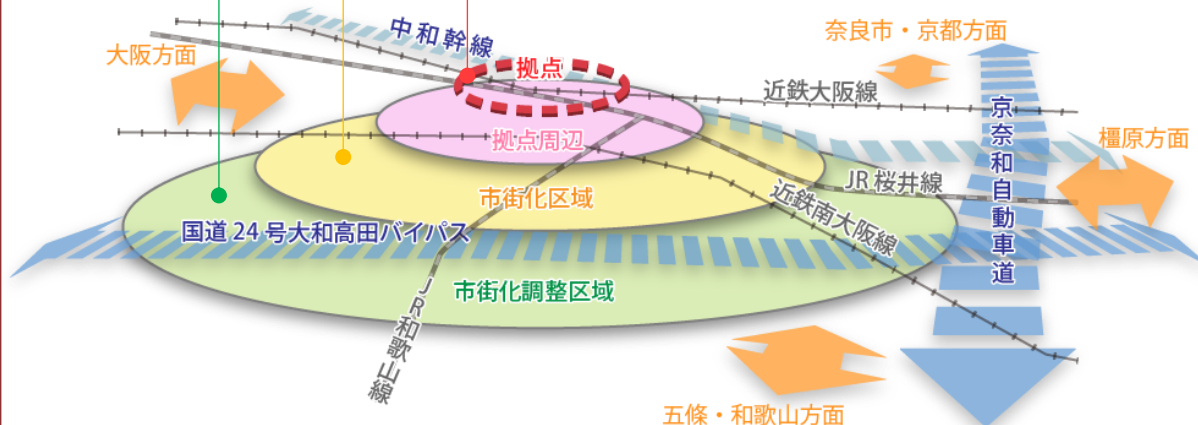
○住宅地ゾーン（市街化区域）

- ・居住人口を確保し、利便性の高い生活圏を維持形成
- ・安全安心で落ち着いた住環境を形成



○農地ゾーン（市街化調整区域）

- ・多面的な機能を有する農地や緑地を保全
- ・既存集落の保全と営農環境との調和



I. 現況と課題

II. 全体構想

III. 地域別構想

IV. 実現化方策

(2) 基本目標

基本理念の実現に向けた今後の都市づくりの方向性を5つの基本目標として定めます。

① まちなかの魅力を創造する

- ・主要3駅周辺を本市の中心拠点として様々な都市機能の集積を図るとともに、歩いて暮らせる環境の整備や、安全で使いやすい公共交通の再編、構築により、誰もが安心して過ごせる便利なまちなかの創出を目指します。
- ・シビックコア周辺地区の整備を推進し、行政や文化機能の集積を図るとともに、民間活力の導入に努め、まちなかの魅力向上を目指します。
- ・その他の住宅地や旧集落等では、身近な生活サービスの充実や商店街の活性化、中心拠点とのネットワーク強化を図ります。
- ・災害時等に様々な機能を発揮する空間やまちなかのゆとりを創出するため、市街地内の公共空間やオープンスペースの確保に努めます。



② 持続可能な生活圏をつくる

- ・大阪都市圏への交通利便性が高い住宅地という強みを活かし、住みやすく働きやすい生活圏を形成することで、安心して暮らし続けられる住環境の形成を図ります。
- ・コンパクトで利便性の高い市街地を維持形成していくため、まちなかへの居住の誘導を図り市街化区域内の人口密度を確保します。あわせて、都市のにぎわいや活力の創出を図るため、空き家の適正な管理と活用、低未利用地の暫定的な土地利用、市街地内の農地や緑地の保全活用などを促進します。
- ・多様な働き方やライフスタイルに対応し、住まいの近くで働くことができる環境づくりを図るため、幹線道路沿道の利便性を活かした新たな工業系土地利用による産業誘致や、商業・沿道サービス施設等のにぎわい形成を図ります。
- ・市街化調整区域では、市域全体での持続可能な都市づくりを見据え、既存集落の保全や営農環境との調和を基本としながら、適切な土地利用の誘導を図ります。
- ・浸水被害が懸念される地区では、特に危険性が高いエリアにおいて、人命保護の観点から、居住の抑制など土地利用の規制を検討します。



③安全・安心に暮らし続けられる住環境を守る

- ・市民の誰もが安全、安心に暮らせる居住環境を確保するため、都市計画道路や都市計画公園など都市施設の整備と、適切な維持管理及び施設長寿命化を推進します。
- ・まちなかで住宅が密集している地区や、郊外部の基盤整備が不十分な地区に対しては、生活道路や下水道の整備など、必要な都市基盤の整備を推進します。
- ・近年頻発する浸水被害に対応するため、総合的な治水対策や災害発生時の避難対策の充実に努めるとともに、「減災」「事前防災」の考え方に基づき、誰もが安全安心に暮らし続けられるよう、様々な観点から地域の強靱化を推進します。
- ・災害時の避難や延焼防止、浸水被害の防止など、防災面でも重要な緑地やオープンスペースの充実に努めるとともに、潤いある住環境の形成を図るため、市内各所において緑やオープンスペースの確保を促進します。



④地域の価値をつむぐ

- ・本市の河川、田園等の豊かな自然、大中公園の桜、”商都高田”として育んできた商いの町としての文化など、本市ならではの歴史、自然、文化といった地域の価値をつむぎ、未来につなげます。
- ・古墳時代に築造された築山古墳や室町時代に築城された高田城址、まちなかに残る旧家のまちなみなどに改めて目を向けつつ、歴史的風致の保全継承に努めます。
- ・大中公園の高田千本桜など自然的景観の保全や郊外部に広がる田園景観の保全を図るとともに、農地の適切な保全や緑の創造に努めます。



⑤多様な主体が連携する

- ・地域住民、事業者、行政が創意工夫と協働のもとで取り組む「ボトムアップ型のまちづくり」を推進します。
- ・行政からの情報発信やまちづくりワークショップの開催など、まちづくりの参画機会の提供や、地域住民主体のまちづくりを推進するための支援体制の整備や人材育成を推進します。



(3) 将来都市構造

本計画においては、「大和都市計画及び吉野三町都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の将来都市構造や、「大和高田市まちづくりの指針」の都市の将来像との整合を図りながら、本計画で示す基本理念、基本目標の実現に向けた将来都市構造をゾーン、拠点、軸により示します。

①ゾーンの設定

本市の市街地特性を最大限に活かし、適切な土地利用の誘導を図るため、市街地ゾーン、都市機能誘導ゾーン、田園環境保全ゾーンを設定します。

市街地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域を基本としてエリアを設定する。 本市の中心的な市街地周辺エリアで、市民の日常生活の場として良好な住環境整備を推進する。 市内中心部へのアクセスを確保することで、都市機能を便利に利用でき、子どもから高齢者まで誰もが安心して暮らせる生活圏を形成する。
都市機能誘導ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 市街地ゾーン内で、市内主要3駅である近鉄大和高田駅、近鉄高田市駅、JR高田駅及び市役所等の行政施設や医療福祉施設が集積する地区で囲まれたエリアを設定する。 公共交通の利便性を活かし、様々な都市機能の集積を図るとともに、まちなかの魅力向上を図る。
田園環境保全ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域を基本としてエリアを設定する。 農地の保全を基本とし、農地の緑やため池の水面など、うるおいのある緑地景観の形成を図るとともに、旧集落の居住環境の維持を図る。

②拠点の設定

地域や施設が持つそれぞれの特色を活かし、市内のネットワークの形成や周辺都市との連携により、都市機能の集積や充実を図る拠点として都市拠点、シビックコア拠点を設定します。

都市拠点	<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点として、近鉄大和高田駅、近鉄高田市駅、JR高田駅の各駅周辺を位置づけ、商業業務機能の集積を促進し、都市全体に活力を与える魅力ある都市空間の形成を図る。
シビックコア拠点	<ul style="list-style-type: none"> 広域行政施設や市役所等の行政施設が集積する地区をシビックコア拠点として位置づけ、行政機能や文化、生涯学習機能などの機能再編により、利便性の向上を図る。また、既存の観光文化資源を活かし、民間や関係団体との連携によりにぎわいの創出を図る。

③軸の設定

周辺都市との連携を高め、拠点間をつなぐ市内のネットワークを形成するため、広域交流軸、地域交流軸、公共交通軸、河川緑地軸を設定します。

広域交流軸	<ul style="list-style-type: none"> ・広域交流軸として、京奈和自動車道、中和幹線、国道24号大和高田バイパスを位置づけ、広域的ネットワーク機能による大阪市や京都市、和歌山市等の大都市圏と広域的ネットワークの充実を図る。
地域交流軸	<ul style="list-style-type: none"> ・地域交流軸として、国道24号、国道165号、県道大和高田斑鳩線、都市計画道路大和高田当麻線、都市計画道路今里築山線、都市計画道路本郷大中線を位置づけ、広域軸を補完し、市域内及び隣接都市とのネットワークの充実を図る。
公共交通軸	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通軸として、近鉄大阪線、近鉄南大阪線、JR和歌山線、JR桜井線の鉄道及び市域内から拠点へのアクセスや拠点間に接続するバス路線（コミュニティバス「きぼう号」）を位置づけ、市域内や隣接都市及び大都市圏とのネットワーク機能の充実を図る。
河川緑地軸	<ul style="list-style-type: none"> ・市内を縦断する高田川と葛城川、都市計画道路大和高田当麻線のJR高田駅前から行政拠点までの沿道を位置づける。 ・市内の貴重な緑地帯として、また本市のうるおいのある都市環境形成の要として位置づけ、市民の憩いの空間や散策路として、市街地の公園などの緑の拠点ともつながるよう、回遊性のある水と緑のネットワークの形成を図る。

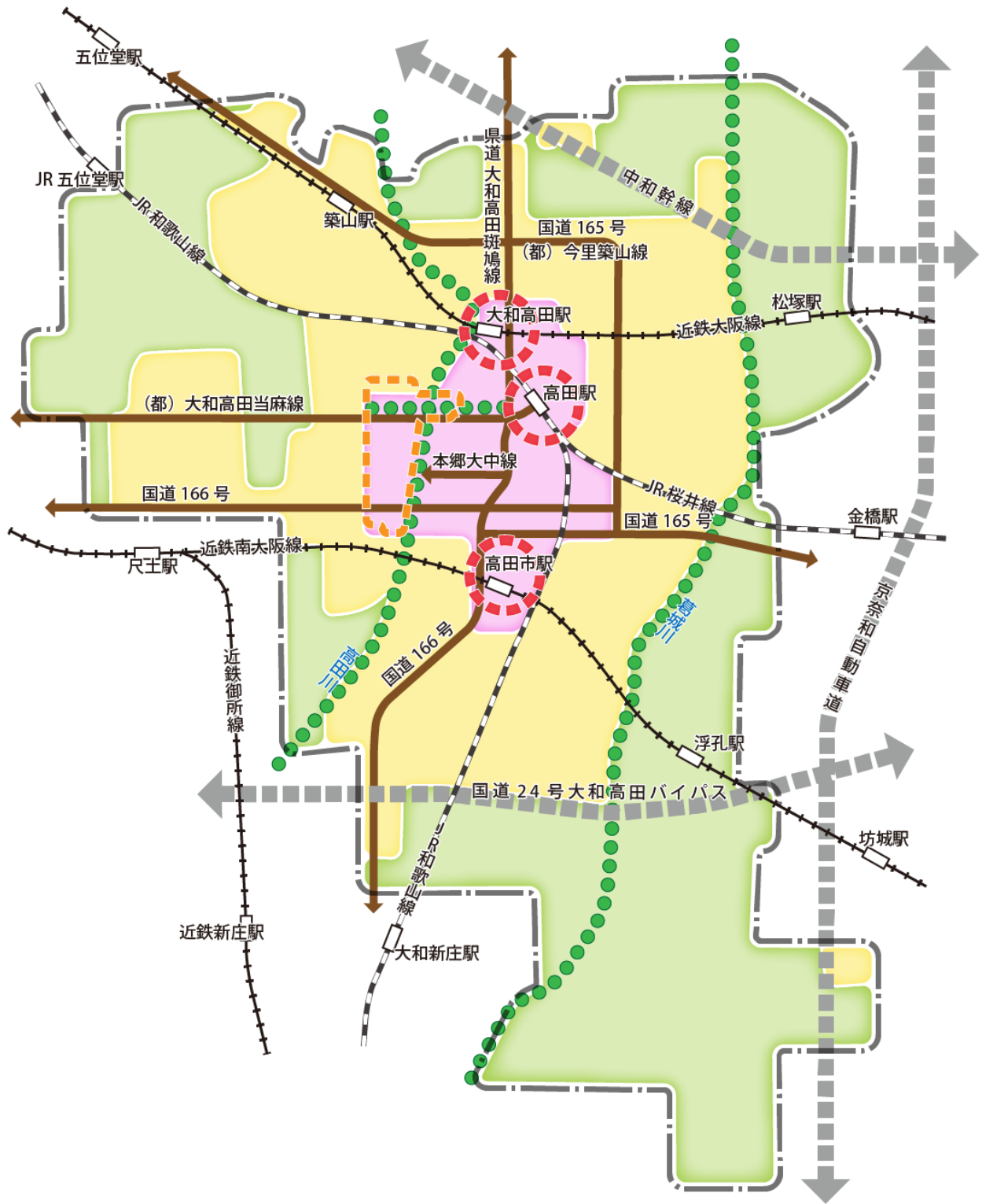
■将来都市構造図

I. 現況と課題

II. 全体構想

III. 地域別構想

IV. 実現化方策



凡 例			
	行政区域		都市拠点
	市街地ゾーン		シビックコア拠点
	都市機能誘導ゾーン		広域交流軸
	田園環境保全ゾーン		地域交流軸
			公共交通軸
			河川緑地軸

6. 分野別方針

都市づくりの方向性の実現に向けた施策の方針を示すため、土地利用、市街地整備、道路・交通整備、公園緑地整備、河川・上下水道整備、その他公共施設整備、都市環境・景観形成、都市防災の8つの分野別方針を定めます。

6-1. 土地利用方針

(1) 現状と課題

○土地利用の現状

本市は県が定める土地利用計画において全域が都市地域に定められています。市全域に大和都市計画区域(1649.0ha)が指定され、そのうち、市街化区域が48.3%(796.4ha)、市街化調整区域が51.7%(852.6ha)となっています。(資料編P14)

市街化区域の用途地域は、住居系地域が約80%を占め、商業系地域が約12%、工業系地域が約8%となっています。(資料編P14)

住居系地域では、計画的に整備された住宅地のほか、商業、工業系用途が混在する地区や都市基盤整備が不十分な密集市街地が存在しています。(資料編P17)

商業系地域は、主要な鉄道駅周辺や県道大和高田斑鳩線沿道に商業、業務系用途が集積しているほか、シビックコア周辺地区では行政施設等が集積しています。(資料編P17)

市街化調整区域の大部分は農業地域が指定され、開発を抑制すべき区域としていますが、市街化調整区域のうち約4割(318.8ha)では、既存集落の保全を目的とする指定区域(都市計画法第34条第11号の規定に基づく、一定基準において開発可能な区域)を設けています。(資料編P15)

○土地利用の課題

- ・住宅、商業、工業等の適切な用途配置による、都市の利便性と活力の創出
- ・市街化調整区域における農地の保全と適切な土地利用の誘導
- ・地震、水害などの災害に強い土地利用
- ・特色ある景観や環境の保全と活用を図る土地利用

(2) 基本方針

主要3駅を含む市の中心部に商業、業務、文化機能の集積を図ることで利便性が高く、にぎわいある土地利用を図ります。

身近な地域で住み、働き続けられる持続可能な生活圏の形成をめざし、良好な住環境の形成と、工業系土地利用への産業集積を図ります。

災害に強い土地利用を図るため、災害時の危険性が高い区域への居住の抑制策の検討や、自然的土地利用の保全、緑地等のオープンスペースの確保を図ります。

豊かで、潤いある環境を保全するため、農地や緑地の保全、歴史的風致の保全を図ります。

(3) 土地利用方針

①市街地ゾーン

住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> ・現況の土地利用で大部分が住宅地として利用されている、あるいは今後住宅地としての土地利用が見込まれる地区を住宅地区に位置付けます。 ・一部において工業系、商業系、農地等の用途が混在する地区が見られるものの、今後も日常生活の利便性を確保し、住宅を主体とした土地利用を図ります。 ・都市基盤整備が不十分な密集住宅地では都市基盤の整備に努めます。 ・現在、良好な住環境を形成している地区では、地元意向を把握しながら、建築協定や緑地協定及び地区計画などの導入を検討します。 ・災害時の危険性が高いエリアでは開発の規制や誘導を図ります。
商業地区	<ul style="list-style-type: none"> ・県道大和高田斑鳩線を軸として、本市の主要駅である近鉄大和高田駅、JR 高田駅、近鉄高田市駅を結ぶ地区を商業地区に位置づけ、本市の商業、業務、文化等の都市機能の集積による活性化を図ります。 ・鉄道駅周辺地区の近隣商業地の活性化を推進し、生活基盤の充実を図ります。
工業地区	<ul style="list-style-type: none"> ・工場や倉庫等の工業系用途が集積する地区を工業地区に位置付けます。 ・地域産業の振興を図るため、本市の主要産業である製造業をはじめとする工場の操業環境の維持を図ります。 ・住宅と軽工業の混在が見られる地区では、地域産業の振興を図る視点から、住環境と共生しながら軽工業の操業環境を改善していく「住工共生」の土地利用を図ります。
シビックコア 周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> ・市役所を中心に、国や県の広域的行政施設が多く立地している地区をシビックコア周辺地区に位置付けます。 ・行政機能の利便性向上とともに、高田千本桜や市役所前通りを軸として、にぎわいと魅力ある都市機能の充実と利便性の向上を図ります。
歴史地区	<ul style="list-style-type: none"> ・本市が寺内町として繁栄してきたことを現在に伝える旧商家、寺社等が立地する地区を歴史地区に位置付け、まち並み保全等を図ります。
沿道サービス ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・県道大和高田斑鳩線、国道 166 号、国道 165 号、中和幹線の沿道を沿道サービスゾーンに位置付け、幹線道路沿道の利便性を活かした商業、沿道サービス施設等の立地により、沿道のにぎわい形成に向けた適切な用途の誘導を図ります。
工業系ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域において、産業誘致などにより活性化を検討する地区を工業系ゾーンに位置付けます。 ・本ゾーンでは、周辺の広域幹線道路整備の進捗に伴い、無秩序な土地利用転換も見られることから、今後、計画的な工業系土地利用への誘導を図るため、近隣市の市街化動向を注視しつつ、本市の状況及び関係者の意向を踏まえ、土地利用の誘導方策等について検討します。 ・なお、本ゾーンは現状農地であることから、土地利用の推進にあたっては、道路等の都市基盤の整備が必要となるとともに、地区計画等の策定により、周辺の環境と調和した良好な土地利用を図ります。

I. 現況と課題

II. 全体構想

III. 地域別構想

IV. 実現化方策

②田園環境保全ゾーン

農業地区	<ul style="list-style-type: none"> ・一団の農地を形成し、旧住居地区（農業集落）と一体となって農業景観を形成している地区を農業地区と位置付け、農業基盤の整備など、農地の保全を基本とした土地利用を図ります。 ・指定区域においては、既存集落の保全と、防災面でも重要な営農環境との調和を基本としながら、効果的な土地利用施策を検討します。
景観保全地区	<ul style="list-style-type: none"> ・馬見丘陵の南端部にあたり、貴重な丘陵景観を有する市北西部の築山、大谷地区を景観保全地区に位置付け、将来とも良好な景観を保全するため、土地利用や景観の保全を図ります。
レクリエーション地区	<ul style="list-style-type: none"> ・大和高田市総合公園をレクリエーション地区に位置付け、公園機能や健康増進機能を活かし、市民の健康づくりの場や、憩いの場として活用を図ります。

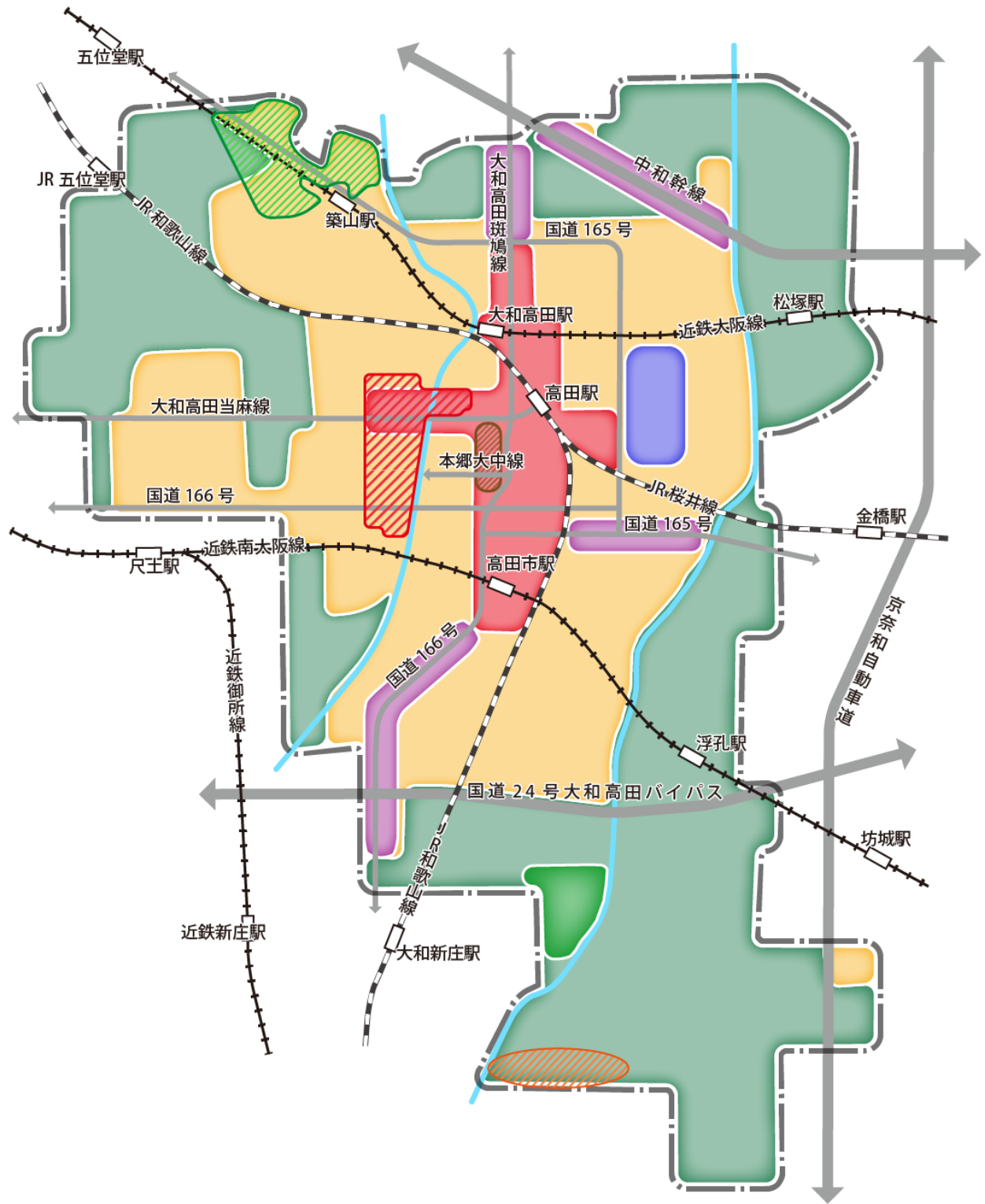
■土地利用方針図

I. 現況と課題

II. 全体構想

III. 地域別構想

IV. 実現化方策



凡 例			
行政区域	住宅地区	シビックコア周辺地区	農業地区
道路	商業地区	歴史地区	レクリエーション地区
鉄道	工業地区	沿道サービスゾーン	景観保全地区
河川		工業系ゾーン	

6-2. 市街地整備方針

(1) 現状と課題

○市街地整備の現状

本市の中心部は、日本最古の官道である横大路が通り、内本町、南本町地区に見られるように古くから市街化が進んでいましたが、大阪などの大都市圏に近いという立地条件もあって急速に市街化が進んだため、都市基盤整備の遅れや用途の混在などの課題を有しています。

中心市街地は、かつて「商都高田」と呼ばれ活況を呈しましたが、商業環境の変化に伴い、かつてのにぎわいが見られなくなり、空き家、空き地の増加や居住人口の減少が生じています。

(資料編 P21)

本市の中心部西側には公共公益施設が集積し周辺市町を含む広域的な行政拠点となっており、公共公益施設の再整備を契機として「大和高田市シビックコア周辺地区基本計画」に基づくまちづくりを推進しています。(資料編 P45)

本市周辺では、京奈和自動車道、中和幹線が整備され、広域的ネットワークを活かした計画的な市街地形成による活性化が求められます。

○市街地整備の課題

- ・本市の主要3駅を中心に都市機能の集積によるコンパクトで利便性の高い市街地の形成
- ・多世代が便利で快適に暮らし続けられる住環境の維持保全
- ・都市基盤が不十分な既存住宅地における市街地環境の改善
- ・幹線道路の広域的ネットワークを活かした計画的な沿道市街地の形成

(2) 基本方針

主要3駅周辺やシビックコア周辺地区などの拠点周辺に都市型住宅や多様な都市機能の立地を誘導することで、利便性の高い市街地を形成します。

中心市街地の歴史地区では、豊富な歴史資源のストックやまちなみ景観を活かした魅力あるまちづくりを図ります。

住宅地では、多世代が便利で快適に暮らし続けられる住環境を維持保全していくため、住環境の安全性、快適性の確保と、公共交通を利用して歩いて暮らせる環境を形成し、市街化区域内への居住誘導を図ります。

幹線道路等の沿道では、広域的ネットワークの利便性を活かし、周辺環境との調和に配慮しつつ、計画的な市街地形成を誘導することで、商業、産業の誘導など、沿道活性化を図ります。

(3) 市街地整備方針

1) 都市機能誘導ゾーン

- ・拠点を中心に、商業業務機能、医療福祉機能、文化交流機能など、多様な都市機能の立地を誘導し、機能の充実を図ることで、都市の利便性と活力の維持を図ります。
- ・拠点周辺では幅広い世代が定住できる都市型住宅の立地など、まちなかの居住人口の維持を図ります。

- ・中心市街地の空き家、空き地が増加していることを踏まえ、空き家、空き地の予防、抑制、適正管理の推進と利活用を図ります。

①都市拠点

- ・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を図ります。また、駅周辺での商業業務機能、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ります。
- ・近鉄高田市駅周辺では、交通結節機能の強化を図るため駅前広場の整備を検討します。また、駅北側の周辺エリアにおいて、商業者との協働により、駅、商店街、市民交流センターを結ぶ回遊動線を形成し、利便性が高く、歩いて楽しい市街地の形成を図ります。
- ・常光寺池公園周辺では、未整備となっている常光寺池や高田城跡を活用した憩いの空間の創出や地区内の歩行者ネットワークの形成を図ります。

②シビックコア周辺地区

- ・シビックコア周辺地区では、老朽化した公共施設等の更新により、行政機能が便利に利用できる拠点の形成を図るとともに、公有地を活用した新たな都市機能の導入を検討し、にぎわいや交流が生まれる拠点の形成を図ります。
- ・高田千本桜、市役所前通り、大中公園など、既存の施設や観光資源を活用し、回遊動線の形成と憩いの空間の創出により、緑豊かで潤いある市街地の形成を図ります。



③歴史地区

- ・本町・市町の「歴史地区」は本市の歴史を留める地区として、住民合意のもと、地区のまちなみの保全再生、建物や蔵などの保全、修景について継続して検討します。
- ・歴史地区は、飛鳥時代からの横大路が貫通しているため、古代大和の歴史を伝える地区として、横大路、竹内街道で結ばれる周辺市町とも連携し、地区の活性化を図ります。

2) 市街地ゾーン

- ・便利で快適に暮らせる市街地の環境を維持形成していくため、住宅地における安全で快適な住環境の形成や工業地における操業環境の維持により、市街化区域内の定住促進による居住誘導を図ります。

①住宅地区

- ・既存の住宅地では、老朽化した住宅の建替えや改善の促進、地区計画制度等の活用による良好な市街地の形成により、居住環境の安全性、快適性の向上を図るとともに、既存住宅ストックを有効活用した住み替えの促進など、多世代が安心して暮らせる住環境の形成を図ります。

- ・新たな住宅開発では、「大和高田市開発指導要綱」に基づく適切な開発指導により、ゆとりある良好な市街地の形成を図ります。
- ・既存住宅地のうち、都市基盤整備が不十分な密集市街地では、狹隘道路の改善を図るとともに、空き地や低未利用地、小規模公園などを活用した防火水槽や消火用水の防災施設の設置などによる防災性向上を検討します。
- ・住宅地と拠点を結ぶ公共交通ネットワークの維持形成と歩行者ネットワークの形成により、歩いて暮らせるまちづくりを推進します。

②工業地区

- ・工場等が集積する地区について、操業環境の維持保全と既存産業の活性化を図ります。
- ・住工混在地区は、軽工業等と住宅が共生するまちづくりとして、都市基盤の整備、緑化の促進により操業環境と居住環境の双方の改善を図ります。

③市街地内農地

- ・既成市街地内の生産緑地は、都市環境に潤いを与える貴重な緑空間として保全を推進します。
- ・都市農業の多様な機能の発揮に向け、都市農業振興施策との連携等により、市街化区域内農地の計画的な保全と活用を図ります。

3) 新市街地地区

- ・幹線道路等沿道の利便性を活かし、沿道の活性化を図るため、住民合意のもと、地区計画の作成等により、計画的な市街地を形成します。
- ・開発にあたっては、隣接地の環境への影響に配慮するとともに、周辺の景観との調和に配慮します。

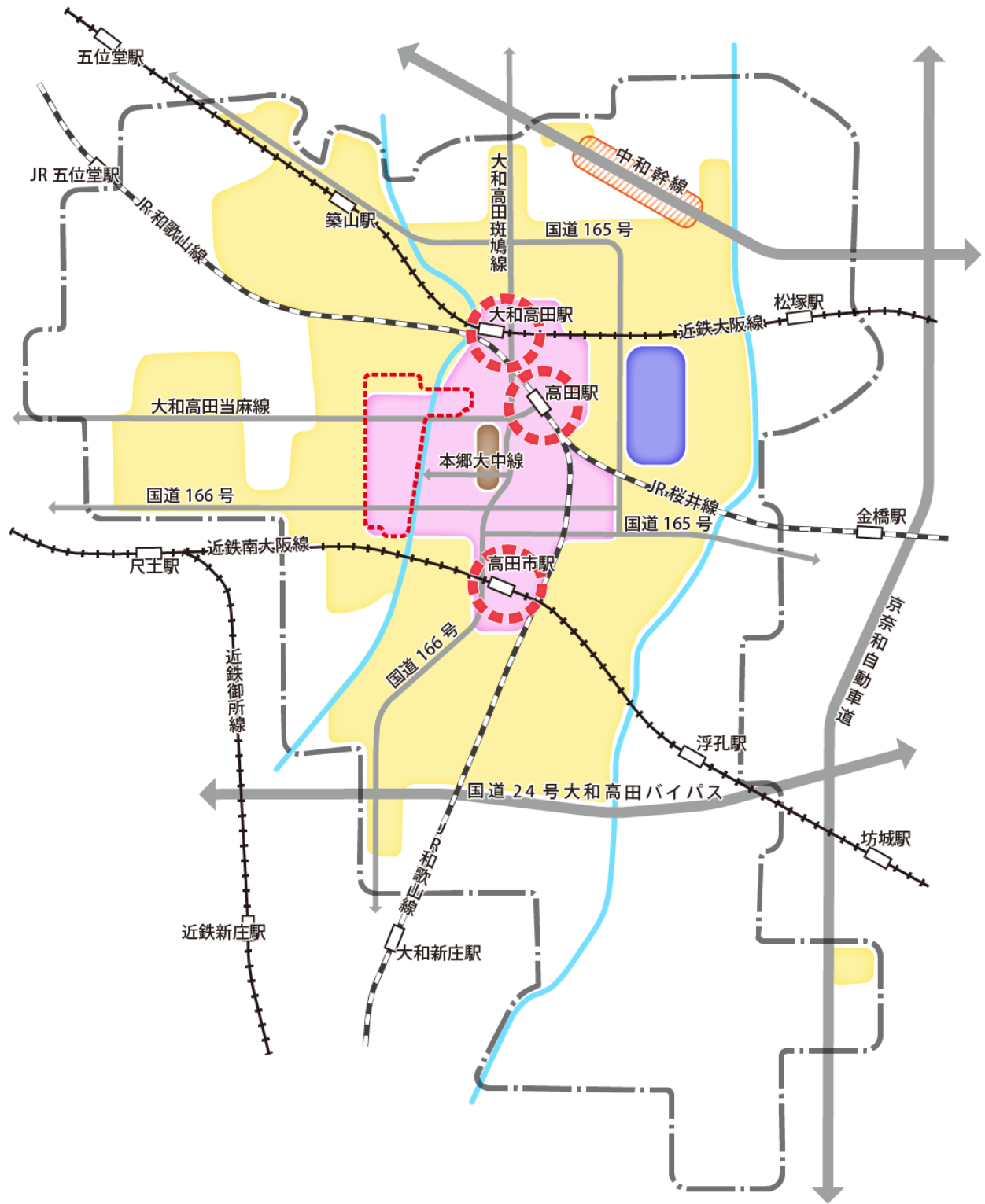
■市街地整備方針図

I. 現況と課題

II. 全体構想

III. 地域別構想

IV. 実現化方策



凡 例					
	行政区域		市街地ゾーン		歴史地区
	道路		都市機能誘導ゾーン		工業地区
	鉄道		都市拠点		新市街地地区
	河川		シビックコア周辺地区		

6-3. 道路・交通整備方針

(1) 現状と課題

○道路・交通環境の現状

本市は北部に中和幹線、南部に国道24号大和高田バイパス、東部に京奈和自動車道が整備され、広域的ネットワークが形成されています。今後は京奈和自動車道の延伸に伴い、県内外の都市へのアクセスがさらに高まることが見込まれます。(資料編P3)

市内では、国道165号、国道166号を軸に主要地方道や一般県道が交差して道路ネットワークが形成されています。(資料編P38)

本市の公共交通は、近鉄大阪線大和高田駅、近鉄南大阪線高田市駅、JR高田駅の主要3駅を中心に市内に6駅が設けられ、大阪方面への利便性の高い鉄道網が形成されています。(資料編P34)

奈良交通の路線バスが主要駅である大和高田駅、高田市駅を結ぶ南北方向及び中心部から東方面に運行しているほか、それと接続するコミュニティバス「きぼう号」が市域全体をカバーして運行しています。(資料編P34)

○道路・交通整備の課題

- ・ 幹線道路ネットワーク充実にに向けた計画的な道路整備
- ・ アンケートの市民意見より「歩行者や自転車の安全性」「生活道路の安全性」の確保
- ・ 子ども、高齢者、障がい者など誰もが利用しやすい交通環境の形成
- ・ 鉄道・バスによる利便性の高い公共交通の維持、形成

(2) 基本方針

県内外をつなぐ広域幹線道路と、市内の幹線道路のアクセス整備等により、都市の骨格となる道路網の形成を図ります。

住宅地における生活道路の安全対策や、狭隘道路の改善により道路の安全性、快適性の向上を図ります。

施設の維持管理及び長寿命化、景観や環境に配慮した道路施設の整備を推進します。

公共交通については、歩いて暮らせる環境を形成するため、駅周辺の交通結節機能の強化とともに、路線バス、コミュニティバス「きぼう号」の利便性を確保します。

(3) 道路・交通整備方針

1) 道路

①都市の骨格を形成する道路網の段階的整備

- ・ 広域幹線道路である京奈和自動車道については、積極的に整備促進を働きかけます。
- ・ 都市計画道路は、整備の優先順位を明確にし、段階的整備を図ります。未整備となっている路線を含め、都市計画道路の見直しを行い、各路線の必要性を検証した上で、存続又は廃止の検討を行います。



- ・市内東西方向の交通の円滑化及び大阪方面への利便性の向上を図るため、都市計画道路大和高田当麻線について、優先的に整備の推進を図ります。

②生活道路等の整備

- ・生活道路の安全性、快適性を高めるため、主要な市道の整備を進め、歩道の設置や道路の拡幅を進めます。
- ・密集市街地では、防災性の向上を図るため、建築物の中心線後退による拡幅の働きかけ、隅切りの設置等により狭隘道路の改善を図ります。
- ・住宅地では通学路の安全性を確保するため、関係者と連携して定期的な通学路の点検を実施します。

③施設の長寿命化

- ・道路施設の適切な維持管理を図ります。橋梁の長寿命化計画に基づく施設の点検、改修等を実施し、橋梁の維持保全を図ります。

④景観や環境に配慮した道路整備

- ・市内主要駅と中心市街地においては、地域性のある景観舗装の整備や案内板等の設置を推進します。
- ・道路施設の整備では、都市環境への配慮や防災対策に寄与する施設の導入を検討します。

⑤歩行者・自転車ネットワークの形成

- ・主要駅や商店街、主要公共施設、歴史地区などの回遊性向上を図るため、各拠点を連絡する歩行者ネットワークの形成を図ります。
- ・葛城川沿いでは、京都府嵐山から奈良県を縦走し、和歌山港に続く「京奈和自転車道」が整備されています。今後も関係団体と連携し、市内の自転車ネットワークの構成に向け、働きかけを行います。
- ・歩道の段差、勾配の改善や、視覚障害者誘導用ブロックの設置など、道路施設のバリアフリー化に努めます。

2) 公共交通

①主要駅周辺の整備

- ・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交通結節機能の強化を図ります。
- ・近鉄高田市駅周辺では、交通結節機能の強化を図るため駅前広場の整備を検討します。また、商業者との協働により、駅、商店街、市民交流センターを結ぶ回遊動線を形成する歩道ネットワークの形成について検討します。
- ・駅周辺の面的な交通バリアフリー環境の形成について、関係者と連携し、検討を進めます。

②地域交通ネットワークの維持形成

- ・市内の路線バス及びコミュニティバス「きぼう号」により、公共交通空白地の解消が実現されています。今後も、路線バスの運行路線、運行本数の維持について、事業者への働きかけを行います。
- ・コミュニティバス「きぼう号」は、隣接都市との連携、バスロケーションシステムの活用による利便性向上、利用促進を図ります。
- ・市営駐車場、駐輪場は、民間による施設運営管理など、効率的な運営管理方法について検討します。



I.
現況と課題

II.
全体構想

III.
地域別構想

IV.
実現化方策

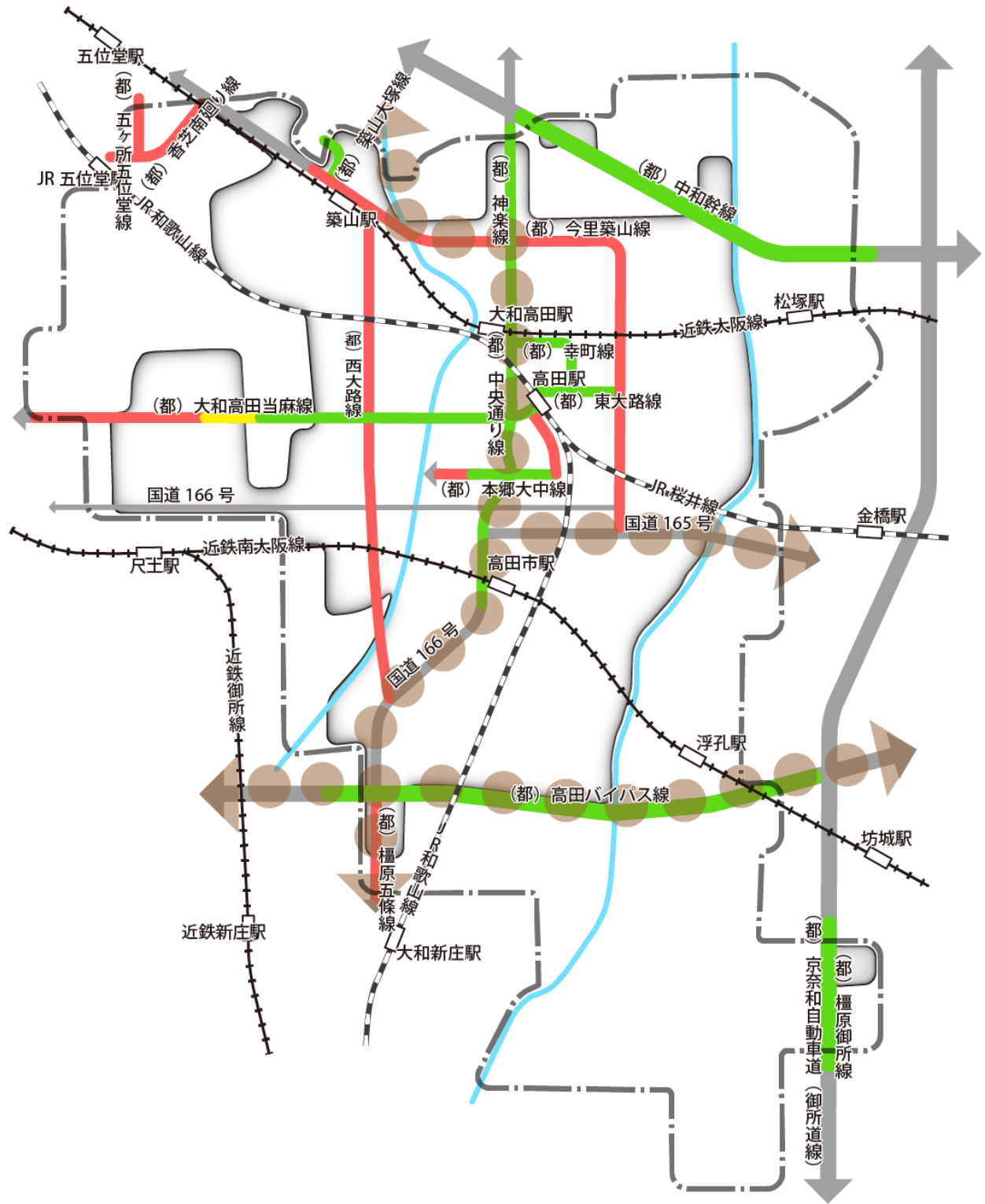
■道路・交通整備方針図

I. 現況と課題

II. 全体構想

III. 地域別構想

IV. 実現化方策



凡 例			
	行政区画		整備済 (都市計画道路)
	市街化区域		事業中 (都市計画道路)
	河川		未整備 (都市計画道路)
	道路		市内公共交通軸
	鉄道		

6-4. 公園緑地整備方針

(1) 現状と課題

○公園緑地の現状

本市は山間部がなく平坦な地形で構成されていることから、北部の丘陵地や築山古墳は貴重な緑となっています。また、高田川や葛城川をはじめとする多くの河川やため池などの水辺の緑や、まちなかの社寺林などが特徴的な緑として存在しています。(資料編 P2)

本市のレクリエーション施設としては、大和高田市総合公園や、大中公園があり、市民の健康づくり、憩いの場として利用されています。(資料編 P41)

市全域の緑被率(区域面積に占める田畑、山林、公園等の緑の面積割合)は38.81%となっています。本市の都市公園は20箇所、面積19.55haが指定され、市民一人当たりの都市公園面積は3.20㎡/人と、国が定める目標値10㎡/人には大きく不足しています。

国の動向としては、全国的に公園施設の老朽化が進み、地方公共団体の財政面、人材面の制約が厳しい中、緑豊かなまちづくりに向けて公園緑地の量的、質的な課題に対応するため、平成29年6月に都市公園法、都市緑地法、生産緑地法等の一部改正が施行され、都市公園での民間活力を活かした収益施設との一体整備や、市民緑地の設置、管理、生産緑地の指定要件の緩和等が可能となっています。

○公園緑地整備の課題

- ・公園緑地の整備、拡充
- ・公園施設の維持管理、長寿命化の推進
- ・緑化の推進と農地の保全

(2) 基本方針

行政と市民が協働による、公園緑地を「つくる、まもる、そだてる」取り組みを通じて、公園緑地が有する環境保全、防災、レクリエーション、景観等の多面的機能の充実を図ります。

施設緑化の積極的な推進と、農地の保全活用により、緑豊かな環境の形成を図ります。

(3) 公園緑地整備方針

①豊かな公園・緑地環境の創出

- ・市内を流れる高田川、葛城川を始めとする河川沿いの緑の維持保全とともに、遊歩道や自転車道の整備により、それらを都市公園、街路など市街地の緑と連続させ、水と緑のネットワークの形成を図ります。
- ・本市は一人当たり都市公園面積が低い水準にあることから、公園緑地の整備、拡充を図るため、大和高田市総合公園の未整備箇所の整備を始め、都市公園の整備、再整備を推進します。
- ・公園整備にあたっては、健康増進、子育て支援、防災、ユニバーサルデザインなど、様々な視点から誰もが安全安心に利用できる施設の整備を図ります。
- ・JR 高田駅からシビックコア周辺地区に至る市役所前通り(都市計画道路大和高田当麻線)をシンボルロードとして良好な街路景観の形成を図るため、沿道緑化に努めます。

②既存施設・緑地資源の有効活用

- ・公園施設は、日常的な点検、補修により安全に利用できる施設を維持しつつ、「大和高田市公園施設長寿命化計画」に基づき、適正な維持管理を図ります。
- ・大和高田市総合公園などの都市公園の災害時における活用方法を検討するとともに、防災施設の整備など、防災機能の充実について検討します。
- ・市内の河川を活用し、積極的な緑化や親水空間化に努めます。
- ・市の北部に残る古墳群等は、歴史文化遺産として保全を図りつつ、その緑地機能を活用し、周辺も含めた公園的利用を図ります。
- ・公園や道路などの緑について、住民や事業者との協働の取り組みにより維持管理、運営する仕組みについて検討します。



③施設緑化の推進

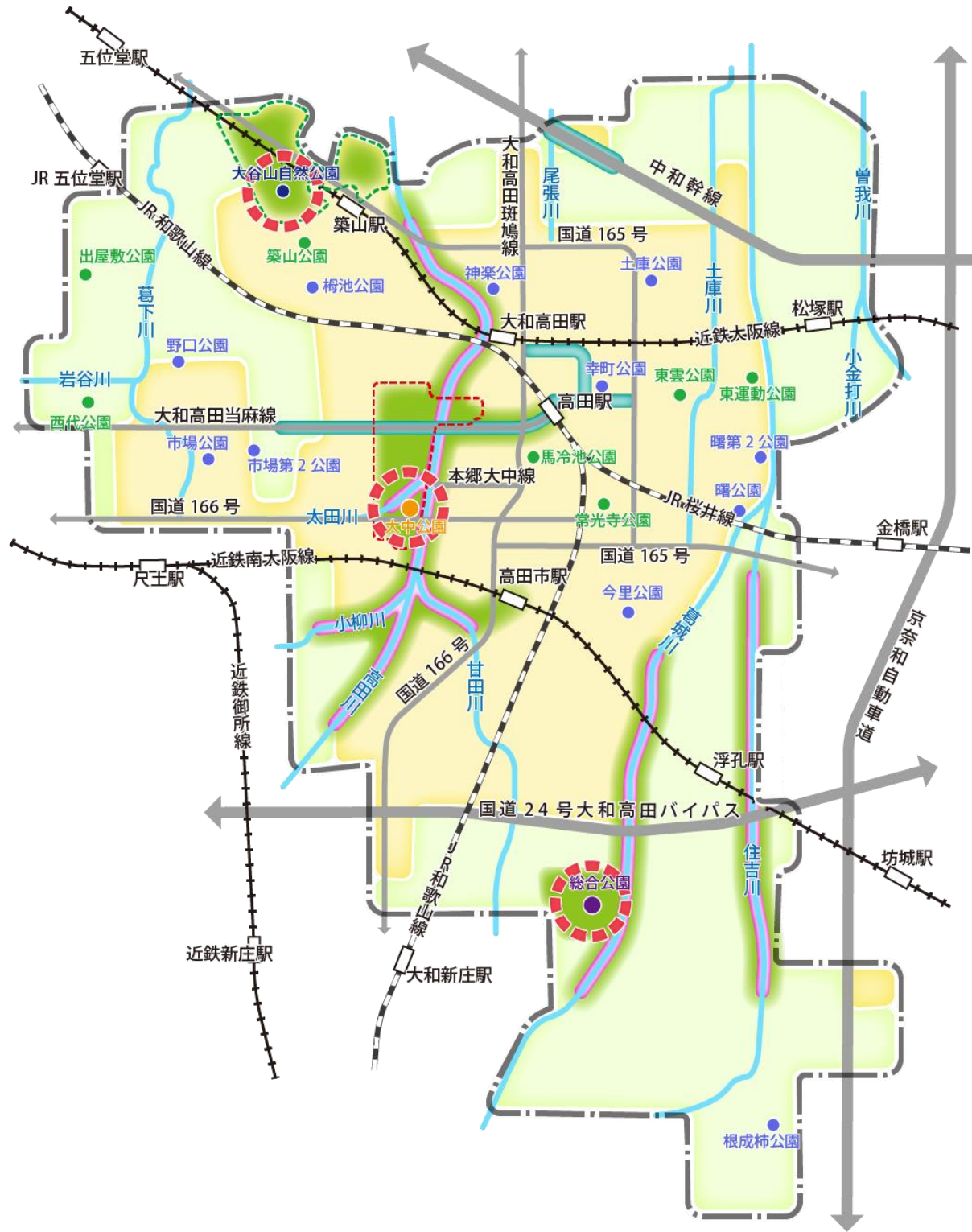
- ・公共公益施設の新設や建替えにあたっては、緑化の量と質に関する目標を定めるなど、積極的な緑化に努めます。
- ・住宅地等の開発にあたっては、「大和高田市開発指導要綱」や、地区計画や緑地協定の導入により、積極的な緑化を促進し、良好な緑地環境を形成します。
- ・工場の立地においては、工場立地法に基づき、緑化を推進します。

④農地の保全と活用

- ・市街化区域内の生産緑地は、災害時の活用、農業を介した交流、良好な景観形成など多面的機能を有しており、都市内の貴重な緑空間として、維持保全を図ります。また、所有者の意向を踏まえながら、生産緑地地区の追加指定や特定生産緑地の指定など、生産緑地の持続に向けた取り組みを推進します。
- ・遊休農地に関する情報の収集、蓄積に努め、有効活用について関係者等を交えて検討するとともに、担い手の確保について検討します。



公園緑地整備方針図



凡 例			
	行政区域		シビックコア周辺地区
	道路		景観保全地区
	鉄道		まちの緑化エリア
	河川		農地
			拠点となる緑
			まちの顔となる水と緑
			河川敷の桜並木
			道路緑化
			総合公園
			地区公園
			近隣公園
			街区公園
			その他公園

- I. 現況と課題
- II. 全体構想
- III. 地域別構想
- IV. 実現化方策

6-5. 河川・上下水道整備方針

(1) 現状と課題

○河川・上下水道整備の現状

本市は大小多くの河川が流れ、豊かな河川環境と多くのため池などの水辺空間を有している一方で水害による被害の発生が予想され、近年も浸水被害が発生しています。(資料編 P46)

本市の上水道は、3つの配水場から各戸に供給しており、総人口63,056人(2022年4月時点)に対し、普及率100%となっています。上水道事業については、県域水道一体化に向けて関係団体との調整を行っています。(資料編 P42)

本市の下水道は、大和川上流流域下水道(第二処理区)に含まれ、現在の計画区域面積は1,606.2haで認可区域面積は794.8ha、計画処理人口は53,300人であり、下水道の整備状況は、整備面積494.0ha、整備人口38,272人、普及率は60.7%となっています。(2022年3月末時点)(資料編 P42)

○河川・上下水道整備の課題

- ・河川環境の保全と治水対策の実施
- ・上下水道施設の計画的な維持管理と更新
- ・上下水道事業の安定経営

(2) 基本方針

河川は、洪水対策に努めるとともに、水質改善や親水空間整備により、美しく、親しみやすい河川環境の形成を図ります。

人口減少と施設老朽化により、厳しい財政状況が見込まれる中、上下水道事業の効率的な施設の維持管理と、安定的で健全な経営の継続に努めます。

(3) 河川・上下水道整備方針

1) 河川整備

①洪水対策

- ・河川の洪水対策として、県と協力し、河川改修の推進を図ります。
- ・ため池ハザードマップを活用し、ため池の老朽化対策、防災対策を推進します。

②水質改善

- ・一級河川大和川の水質浄化に寄与する河川の水質浄化を推進します。
- ・生活雑排水の公共流域への適切な放流に関する啓発に努めます。

③親水空間整備

- ・河川や都市公園等の水辺の安全性の確保を考慮しつつ、憩いの場や景観スポットなど(親水ポケットパークなど)の整備を検討します。



2) 上水道整備

①安全性の確保

- ・上水道の水質管理や施設管理のシステムの活用により、安全な水道水の供給を図ります。

②安定した水の供給

- ・更新時期を迎える施設については、計画的な更新を推進し、施設更新とあわせて耐震化に取り組みます。また、県域水道一体化が予定されていることから、事業移行後も、効率的な施設の維持管理、更新について働きかけを行います。

3) 下水道整備

①下水道施設の利用促進

- ・下水道整備は、生活環境の改善、衛生環境の向上、ひいては河川水質の保全につながるため、引き続き、下水道整備区域の拡大を図ります。下水道未接続の世帯に対しては、公共下水道への早期接続について啓発を実施します。

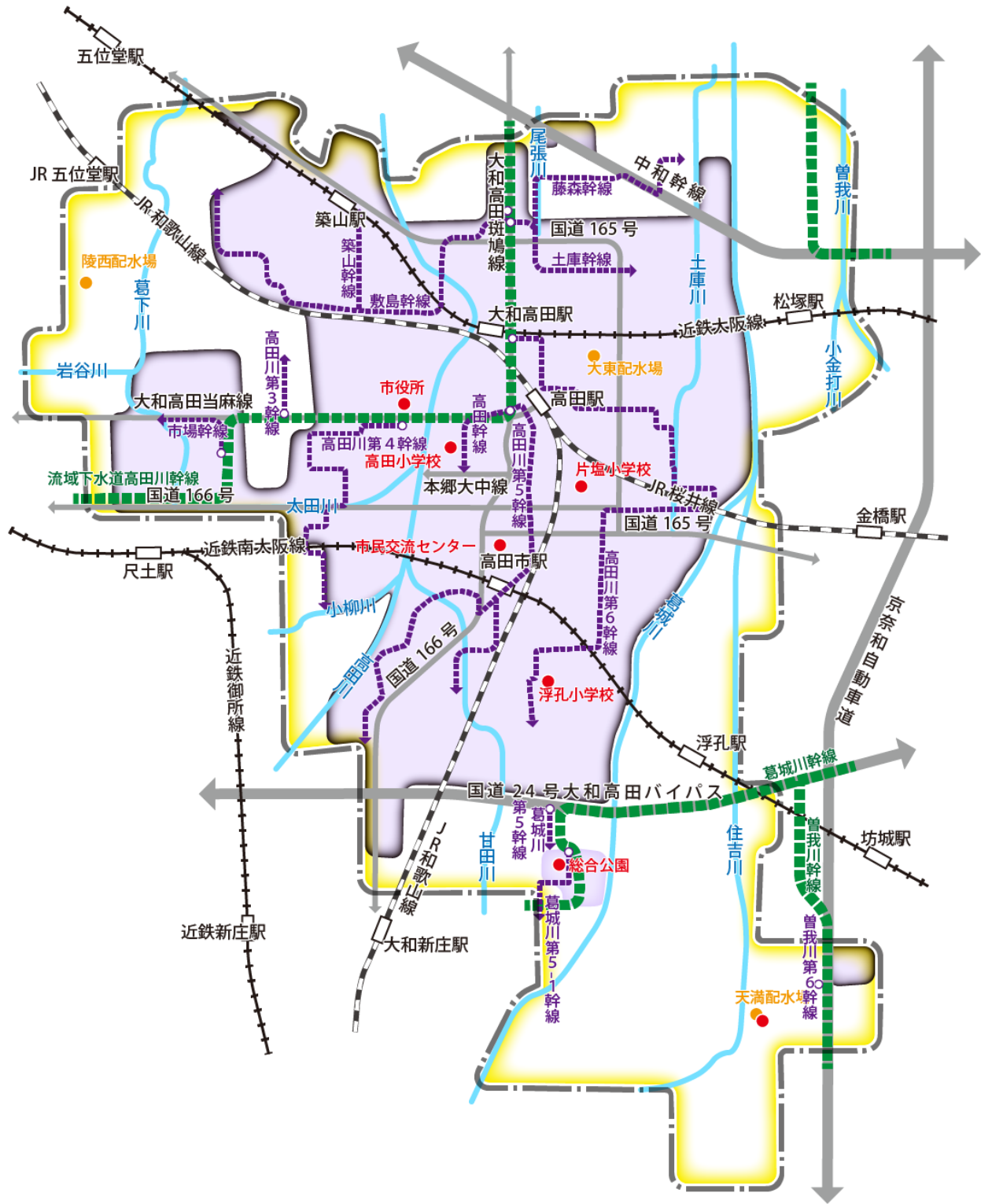
②施設の長寿命化の推進

- ・老朽化した管路施設の定期的な調査を実施し、必要に応じて修繕、改修を実施します。
- ・既存施設の良好な維持管理に努めるため、ストックマネジメント計画を策定し、施設の長寿命化を推進します。

③指定区域における排水処理の誘導

- ・市街化調整区域の指定区域では、開発部局との調整を図りつつ、生活雑排水と汚水とを処理する合併処理浄化槽の設置を誘導します。

■河川・上下水道整備方針図



凡 例			
行政区域	道路	給水区域	認可区域
市街化区域	鉄道	配水場	流域下水道幹線
	河川	災害対策用貯水槽	公共下水道幹線
上水道			下水道

I. 現況と課題

II. 全体構想

III. 地域別構想

IV. 実現化方策

6-6. 主な公共施設整備方針

(1) 現状と課題

○主な公共施設整備の現状

本市が所有する全ての施設を現行の状態を更新した場合の大規模修繕費及び更新費に係る将来費用を試算した結果、今後40年間で必要となる費用はこれまでの約1.5倍と試算されています。今後、持続的で健全な行政運営を目指すため、既存公共施設の複合化、統廃合や運営の効率化等により、公共施設の適切な維持管理、更新を図る必要があります。(資料編P48)

本市では、公共施設の全体について長期的な視点を持って計画的なマネジメントを推進するため、「大和高田市公共施設総合管理計画」を策定し、施設更新、長寿命化を図っています。

○主な公共施設整備の課題

- ・持続的な行政運営に向けた計画的な施設マネジメントの推進
- ・公共施設の安全性、快適性の向上

(2) 基本方針

人口減少、少子高齢化に伴う市民ニーズの変化を踏まえ、施設管理や事業運営の継続性、効率性の視点から検証し、市民ニーズに応じた公共施設整備により、公共サービスの最適化を図ります。

(3) 主な公共施設整備方針

①適切な施設マネジメントの実施

- ・限られた財源の中で施設の長期保全を確保するため、個別施設の長寿命化計画の策定や、予防保全型の修繕の実施など、効率的な維持管理を推進します。
- ・地域特性を加味した市民ニーズの把握により、公共施設の統廃合、集約化を検討するなど、施設の最適化を図ります。
- ・公共施設の管理運営の効率化とサービスの向上を図るため、管理運営方法の見直しや、PPP/PFI手法などの民間活力の導入について検討します。
- ・都市計画施設として位置付ける大和高田市クリーンセンターは、将来需要を考慮しながら、施設の計画的な更新と広域連携による効率的なごみ処理体制の確立を進めます。

②公共施設の安全性、快適性の向上

- ・公共施設の耐震診断、耐震改修、建替えを通じて、耐震化を推進し、安全性の確保を図ります。
- ・多くの市民が利用する公共施設では、バリアフリー化、ユニバーサルデザインを計画的に推進します。



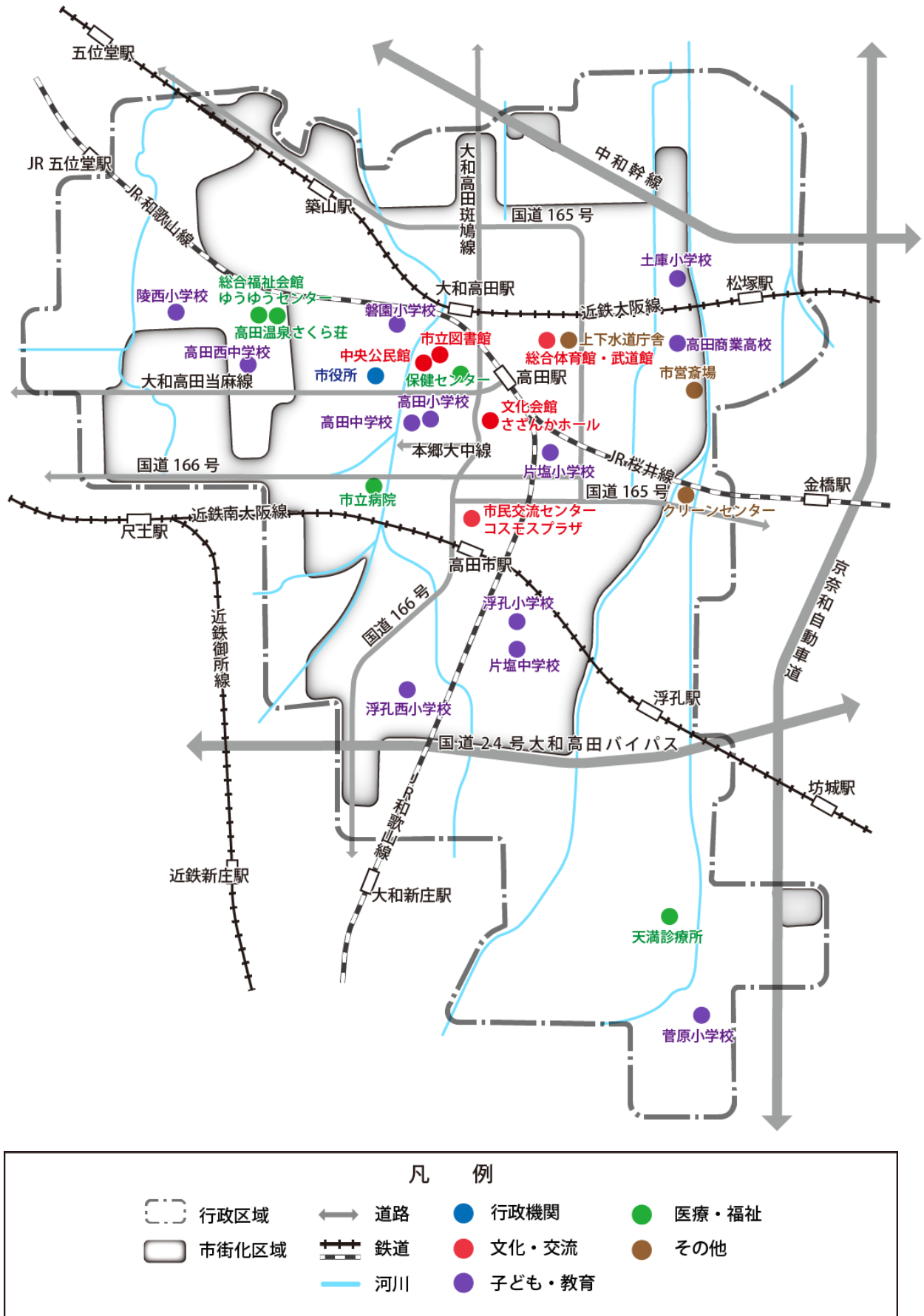
■ 主な公共施設整備方針図

I. 現況と課題

II. 全体構想

III. 地域別構想

IV. 実現化方策



6-7. 都市環境・景観形成方針

(1) 現状と課題

○都市環境・景観の現状

本市の景観は、金剛・葛城山系への眺望景観、馬見丘陵の自然地や高田川等の水辺空間、市街地に残る社寺、及び市街地周辺に広がる農地などが本市を特徴づける重要な景観資源となっています。(資料編 P6)

また、本町、市町の歴史地区における景観は、本市の歴史文化を想起させるものであり、次世代に継承していくべき貴重な景観となっています。

JR 高田駅からシビックコア周辺地区までの幹線道路沿道は、本市のシンボルロードとして沿道の緑化など良好な景観の創出を図っており、高田千本桜の自然的景観とあわせて東西南北の景観軸を形成しています。

本市の都市環境は、大小多くの河川や市街地周辺の農地などの自然環境に囲まれ、これらの特性を将来に継承していくため、自然と共生し、暮らしの豊かさを実感できる持続的な都市づくりの推進が求められるとともに、環境負荷の軽減や自然との共生及び快適環境の創出を図り、質の高い都市環境を形成していく必要があります。

また、現在の都市計画施設に位置付ける大和高田市クリーンセンターで、ごみを効率的に運搬するための「ごみ中継施設」や、粗大ごみや資源ごみ(カン、ビン、ペットボトルなど)の処理のための「リサイクル施設」を整備する予定です。

○都市環境・景観の課題

- ・自然環境の保全と共生
- ・良好な景観の保全育成

(2) 基本方針

快適な都市環境の形成をめざし、自然環境の保全を図るとともに、自然と共生するライフスタイルの推進を図ります。また、本市を特徴づける河川、丘陵地、農地などの自然景観や寺内町の歴史景観の保全育成を図るとともに景観魅力の情報発信を図ります。

(3) 都市環境・景観形成方針

1) 快適な都市環境の形成

①自然環境の保全

- ・市民の自然環境を体感する場として、また自然レクリエーションの場として大谷山自然公園を含む丘陵部の自然環境の維持保全を図ります。
- ・生産活動や防災機能、生物生息環境の維持を図るため、市街化調整区域内の農地の保全を図るとともに、市街化区域内の生産緑地についても貴重な緑空間として維持保全を図ります。
- ・市内を流れる河川や水辺を有する都市公園の親水機能を高め、自然の循環機能や生物生息環境の学習の場としての活用を図ります。

②自然環境との共生

- ・鉄道、バスなどの公共交通の利便性の確保や、徒歩、自転車など、環境負荷が低い交通利用の促進により、温室効果ガス排出の削減を図ります。
- ・下水道整備や生活排水対策を推進し、公共水域の水質保全を図るとともに、ごみの不法投棄の防止と監視体制の強化を図ります。
- ・循環型社会の形成に向け、ごみの減量化、資源化の推進と分別収集を徹底するため、市民への啓発を継続して行います。

2) 良好な景観の保全育成

①本市を特徴づける景観の保全育成

- ・水と緑のネットワークの形成を図るため、河川沿いの緑地の保全を図ります。高田川、大中公園の高田千本桜は、維持保全により景観軸を形成します。
- ・JR高田駅からシビックコア周辺地区に至る幹線道路沿道について、更なる沿道緑化を推進し、シンボルロードの形成を図ります。沿道建物についても、良好な景観を形成するよう、景観の誘導方策について検討します。
- ・歴史地区では、地元の理解を深めながら、歴史的雰囲気醸し出すようまち並み景観の保全育成を図るとともに市内の歴史文化資源とのネットワーク化を図り、歴史文化景観の創出に努めます。
- ・市街化調整区域では、集落景観や農業景観の保全を図り、周辺での新たな開発の際には、既存の景観との調和に配慮した良好な景観形成を誘導します。
- ・公共施設の整備にあたっては、積極的な緑化の推進や、道路施設の緑化、景観舗装の導入など、良好な景観形成に資する整備に努めます。

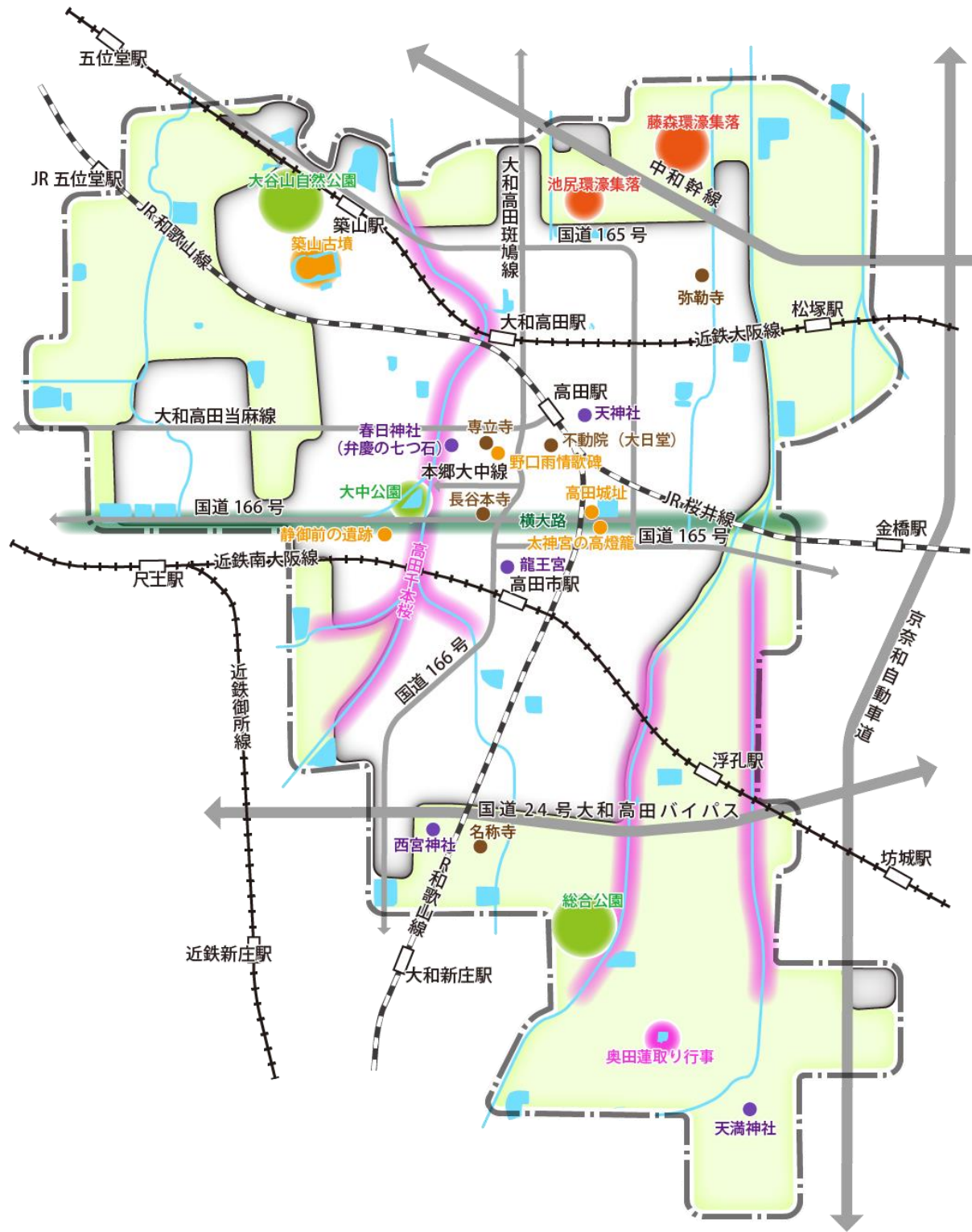


②魅力的な景観創出への情報発信

- ・中南和地域の周辺市町との連携や、横大路、竹内街道でつながる市町村間連携により、観光情報の発信など、広域的な情報発信に努めます。
- ・観光文化財ボランティアガイドの育成などを通じて、本市の魅力的な景観創出への情報発信に努めます。



■都市環境・景観形成方針図



凡 例				
行政区域	道路	環濠集落	神社	行事
市街化区域	鉄道	公園・緑地	寺院	桜並木
農地等	河川	ため池	史跡・遺跡	歴史街道

- I. 現況と課題
- II. 全体構想
- III. 地域別構想
- IV. 実現化方策

6-8. 都市防災方針

(1) 現状と課題

○都市防災の現状

本市には、大小多くの河川が流れ、水害による被害発生が予想され、近年も浸水被害が発生している地区があるほか、南海トラフ巨大地震等の地震による被害が想定されています。(資料編 P47)

また、本市には都市基盤整備が不十分な密集市街地が存在し、狭隘道路や行き止まり道路により、消防活動や避難経路の確保が困難となっています。

近年は、全国的に災害による被害が頻発化、激甚化しており、市民意識においても、安全安心への関心が高くなっています。今後は、震災、火災、風水害に対して市民の生命と財産を守る安全な都市づくりが求められます。

○都市防災の課題

- ・震災、火災、風水害に強い都市づくりの推進
- ・官民連携での減災、事前防災の取り組み

(2) 基本方針

大和高田市地域防災計画に基づき、市民の生命や財産を災害から守り、すべての市民が安心安全に暮らせるよう災害に強い都市づくりを推進します。また、官民協働による防災体制を総合的に推進し、地域防災力を強化します。

(3) 都市防災方針

①災害に強い都市づくりの推進

【地震・火災対策】

- ・避難所に位置付けている公共施設の耐震性の確保を図るとともに、耐震改修促進計画に基づき、住宅や不特定多数が利用する民間建築物の耐震化を促進します。
- ・大和高田市総合公園を含む都市公園の災害時における具体的な用途、活用方法を検討するとともに、それらに適した整備を推進します。
- ・ライフライン等の耐震性の向上による機能の確保を図ります。
- ・震災時の防災活動において地域住民や自主防災組織が活用できるよう、耐震性貯水槽やため池等貯水施設の整備及び防災資機材その他消防用施設の整備を図ります。
- ・緊急時における物資の輸送を確保するための緊急輸送道路の整備を推進するとともに、緊急輸送道路に位置付けられている県道大和高田斑鳩線などについて、平常時から沿道の違法駐輪や違反広告物などの通行の障害物がないよう、改善の働きかけを行います。

【風水害対策】

- ・農地など遊水機能を有する土地の保全、河川改修の働きかけ、開発事業における調整池などの雨水流出抑制施設の設置の指導など、水害対策を総合的に推進します。
- ・災害による危険性が特に高い地区について、人命保護の観点から、土地利用の規制や誘導方策について検討します。

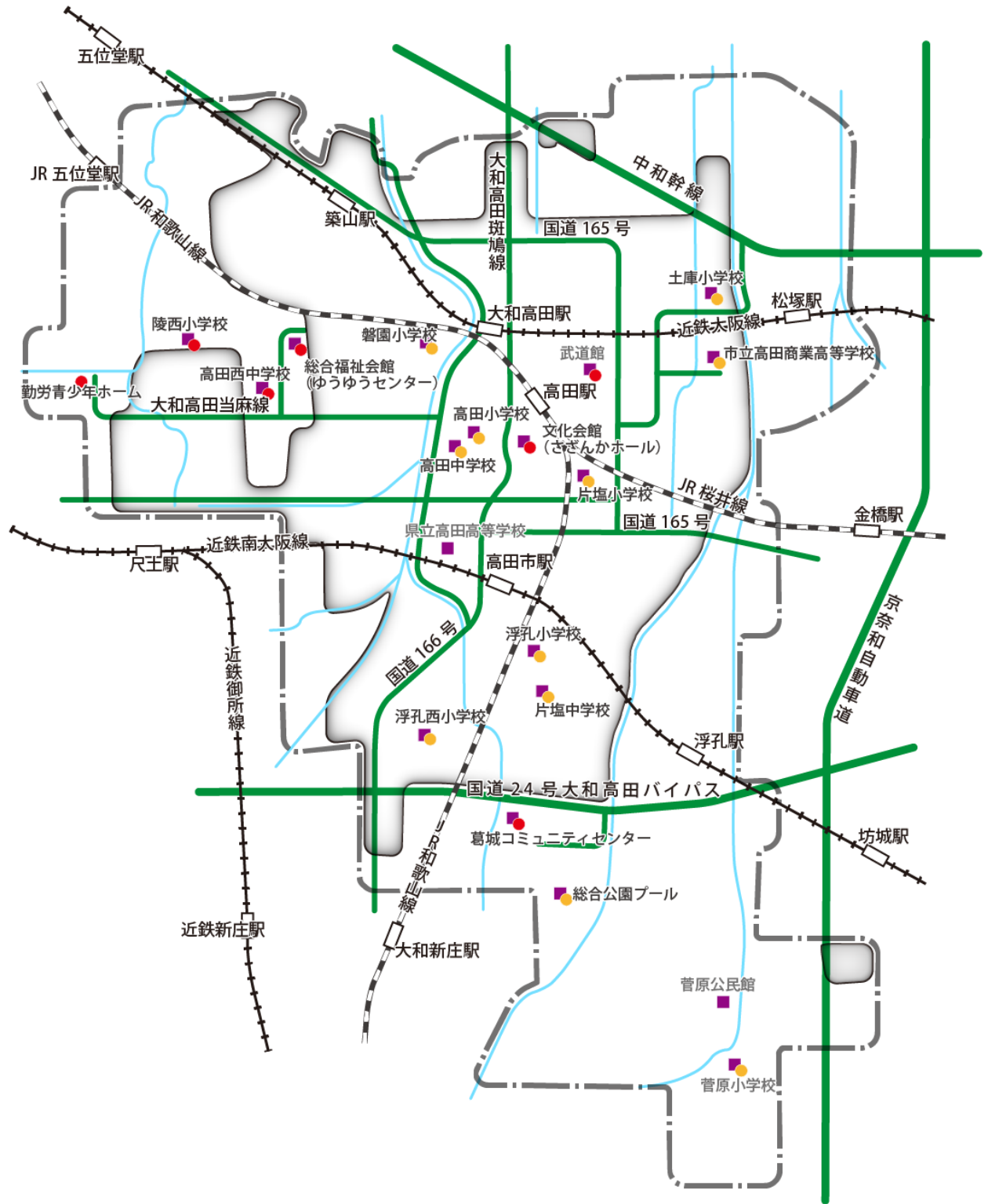
■都市防災方針図

I. 現況と課題

II. 全体構想

III. 地域別構想

IV. 実現化方策



凡 例

- | | | |
|-------|--------|------------------------|
| 行政区 | 鉄道 | (地震時) 指定緊急避難場所 兼 指定避難所 |
| 市街化区域 | 河川 | (洪水時) 指定緊急避難場所 兼 指定避難所 |
| | 緊急輸送道路 | (洪水時) 指定緊急避難場所 |

Ⅲ. 地域別構想



7. 地域別構想について

(1) 地域別構想の役割

地域別構想は、本計画が目指す基本理念、将来都市構造の実現に向けて、本市を構成する地域ごとにそれぞれの地域特性を活かした地域整備の施策の方向性を明らかにするものであり、各地域の課題に対応した整備方策を示すことにより、住民にとって身近なまちづくりの指針となるものです。

全体構想に示す施策の方向性は、地域別構想において具体化、詳細化される一方で、地域別構想の内容を全体構想に反映する必要があることから、全体構想と地域別構想の相互の有機的な連携を保つこととします。

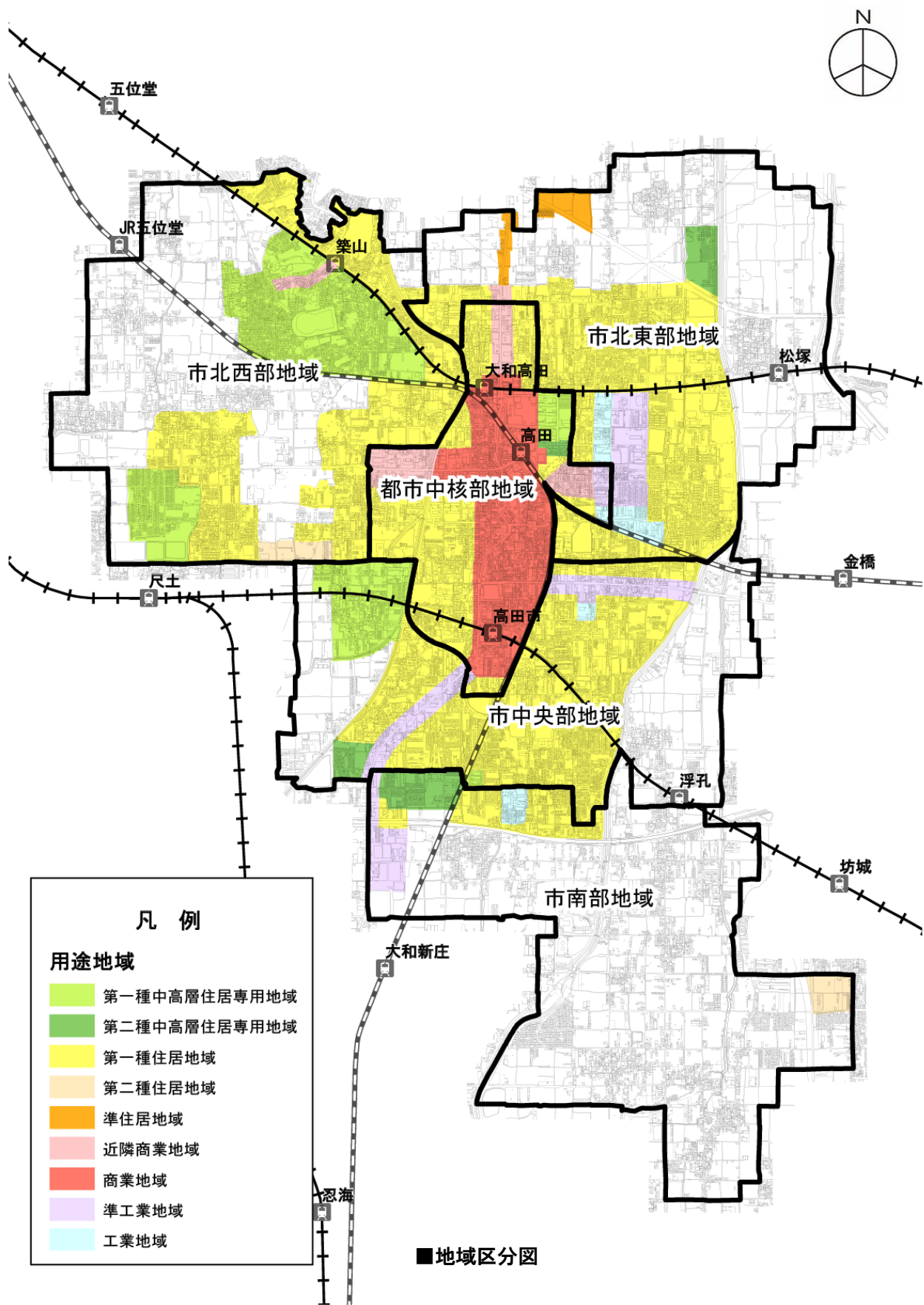
(2) 地域区分の考え方

地域別構想を策定する単位となる地域区分は、国勢調査及び都市計画基礎調査の調査区を基本的な単位として、地域の生活圏、土地利用の構成、人口構成などを勘案し、以下の通り、5つの地域に区分することとします。

■地域区分

地域名	人口	町丁名
都市中核部地域	10,593 人	神楽 2 丁目、神楽 3 丁目、北本町、日之出西本町、高砂町、幸町、西町、内本町、三和町、本郷町、大中、大中東町、大中南町、南本町、永和町、北片塩町、片塩町、礪野東町、礪野南町、西三倉堂 1 丁目
市北西部地域	15,778 人	大谷、築山、野口、池田、有井、市場、岡崎
市北東部地域	11,243 人	神楽、神楽 1 丁目、池尻、高田、日之出東本町、日之出町、藤森、土庫、土庫 1 丁目、土庫 2 丁目、土庫 3 丁目、松塚、大東町、東雲町、材木町、旭北町、昭和町、曙町
市中央部地域	14,135 人	礪野北町、礪野町、礪野、礪野新町、春日町 1 丁目、春日町 2 丁目、栄町、東中、東中 1 丁目、東中 2 丁目、西三倉堂 2 丁目、中三倉堂 1 丁目、中三倉堂 2 丁目、東三倉堂町、旭南町、今里町、中今里町、南今里町、田井新町、甘田町、蔵之宮町、田井、今里川合方、今里
市南部地域	9,995 人	曾大根 1 丁目、曾大根 2 丁目、曾大根、南陽町、勝目、出、西坊城、秋吉、奥田、吉井、根成柿

資料：国勢調査人口（令和 2 年）



I. 現況と課題

II. 全体構想

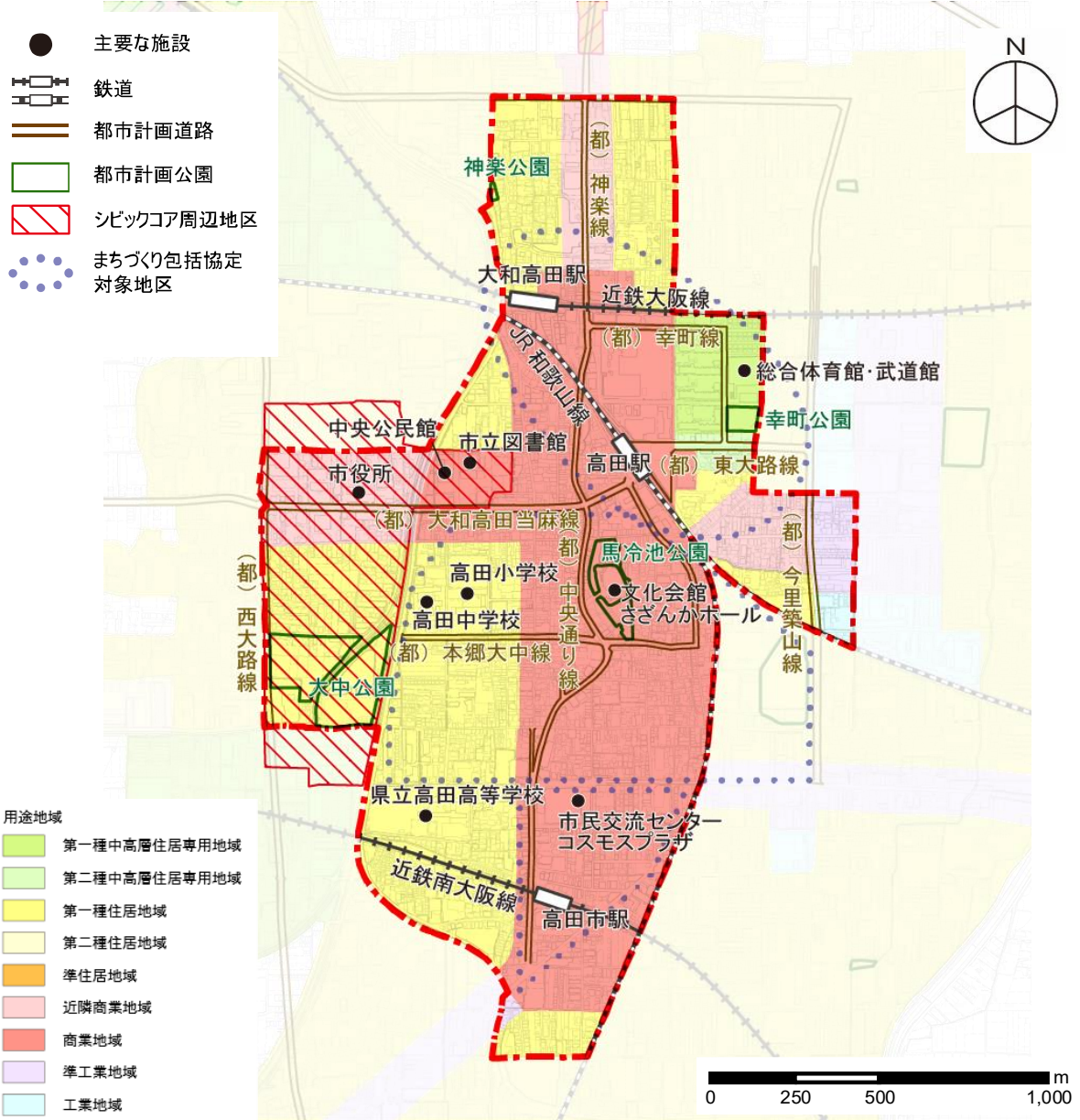
III. 地域別構想

IV. 実現化方策

7-1. 都市中核部

区域区分等：市街化区域

(1) 現況図



(2) 地域の概要

- ・本市中央部に位置し、近鉄大和高田駅、近鉄高田市駅、JR 高田駅の主要 3 駅が立地する。
- ・本市の商業系用途地域は本地域に集中し、商業地域、近隣商業地域が多くなっている。
- ・寺内町の面影を残すまち並みを形成する歴史地区など、歴史文化資源を多く有する。
- ・地域中央部を都市計画道路中央通り線が南北に、東西に都市計画道路大和高田当麻線が走る。
- ・本地域西側には広域行政施設や行政関連施設が集積し、本市のシビックコア周辺地区を形成している。
- ・本地域内では、さざんかホール、市民交流センター（コスモスプラザ）等が立地し、文化交流施設が充実している。
- ・近鉄大和高田駅の東側では、商業開発が行われ、ショッピングセンターが立地している。

I. 現況と課題

II. 全体構想

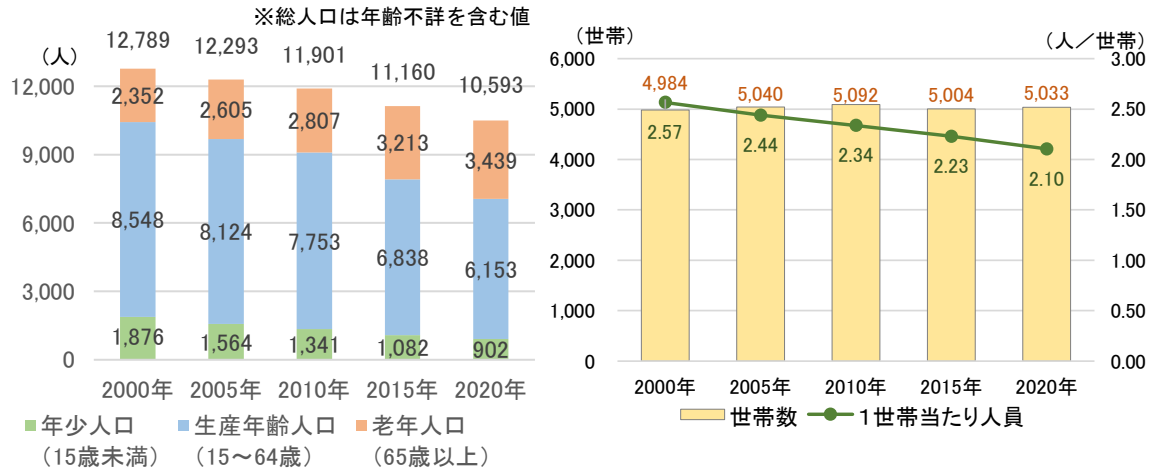
III. 地域別構想

IV. 実現化方策

(3) 地域の現況

■人口・世帯数の推移

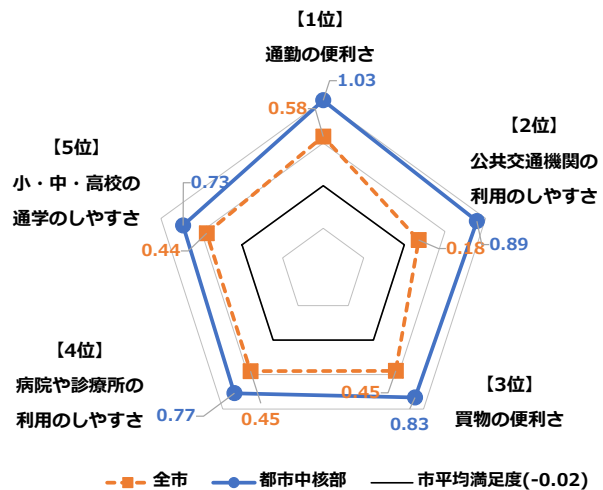
- ・人口は減少傾向にあり、2020年には10,593人となっている。
- ・年齢3区分別では65歳以上人口が増加し、15歳未満と15歳～64歳人口が減少している。
- ・世帯数は2015年以降微増し、2020年には5,033世帯（世帯人員2.10）となっている。



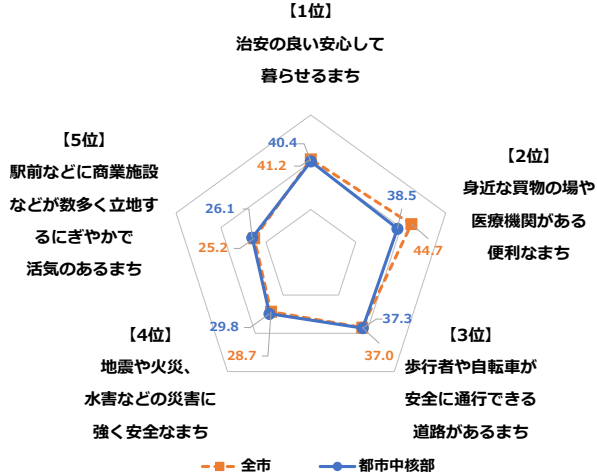
■市民アンケート結果

- ・住環境の満足度の上位3項目は、「通勤の便利さ」「公共交通機関の利用のしやすさ」「買い物の便利さ」である。
- ・市の将来像の上位3項目は、「治安のよい安心して暮らせるまち」「身近な買い物の場や医療機関がある便利なまち」「歩行者や自転車が安全に通行できる道路があるまち」である。
- ・まちの課題の上位3項目は、「老朽化した空き家が増えている」「歩行者や自転車が安心して通れない道路が多い」「店舗やサービス施設が不足している」である。

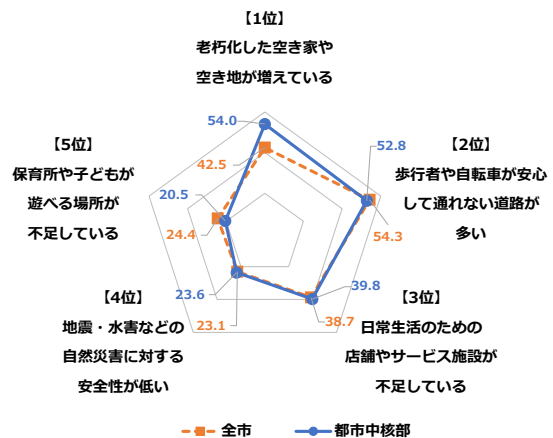
【住環境の満足度】



【市の将来像】



【まちの課題】



(4) 市民ワークショップでの意見 (資料編 P67.72)

- | | |
|---|--|
| <p>○都市中核部地域の【良い点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交通の便がよい、大阪に近く通勤しやすい。 ・コンパクトで暮らしやすい。(駅、買物) ・大中公園の桜がきれい。 ・歴史地区のまちなみが良い。 ・子育ての集まりがあり、ママ友ができる。 | <p>○都市中核部地域の【問題点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路が狭い。 ・手入れされていない空き家がある。 ・気軽に行けるお店(飲食店)が少ない。 ・夜が暗くて怖い。 ・水路、河川の周辺が汚れている。 |
|---|--|

○まちの将来像

- ・おしゃれな店、飲食店があり、中心部に人が集まる
- ・大中公園の桜や景観を活かす、公園のコンセプトを明確化
- ・道路の置き石や電柱を整理し、歩きやすく
- ・子ども会館、コスモスプラザ、さざんかホールの活用(店舗を入れるなど)
- ・空き家、空き店舗活用(チャレンジショップ)

(5) 地域の課題の整理

- ・本地域は、本市の中央部に位置し、主要3駅が立地しているとともに、シビックコア周辺地区のまちづくりが進められるなど、拠点性の高い地区であり、今後も市内各所からの利便性を確保するとともに、都市機能の集積を図る必要があります。
- ・本地域の地域資源として、高田川沿いの高田千本桜、大中公園などの自然環境や、寺内町の面影を残す歴史地区などの豊かな歴史文化資源、JR高田駅前から市役所前に続くシンボルロードの景観などがあり、これらを活かした魅力と潤いある都市環境の形成が求められます。
- ・市民意見では、交通や買い物の利便性や、豊かな自然、歴史資源が評価されています。一方で、手入れされていない空き家の増加、気軽に行ける飲食店が少ないことが課題に挙げられており、本市の中心部として、既存の地域資源や公共施設を活用し、にぎわいや活気を生み出す取り組みが求められます。

(6) まちづくりの方向性

地域の現況と課題を踏まえ、当地域のまちづくりの方向性を定めます。

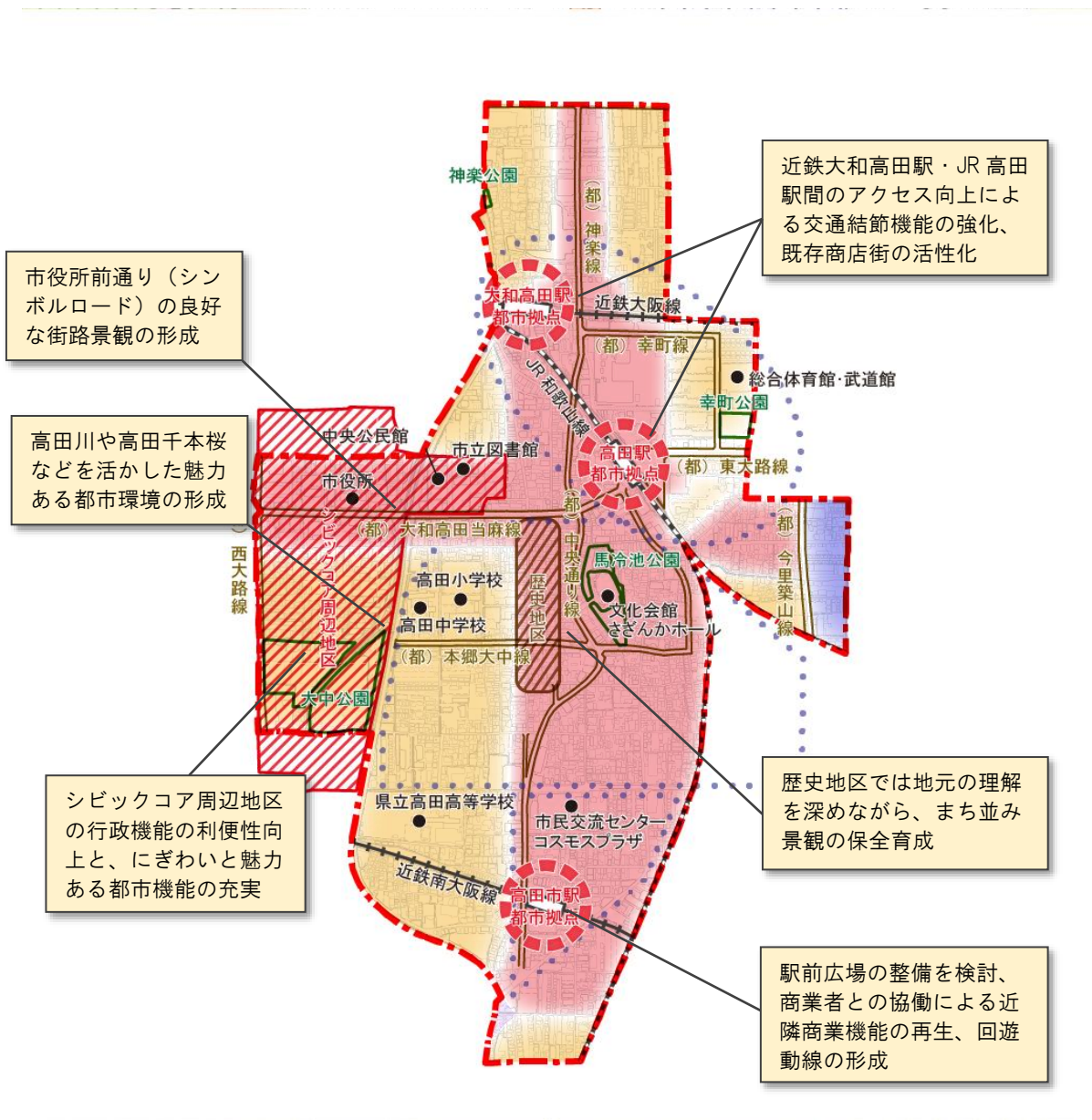
【まちづくりの将来像】

**本市の中心部にふさわしい都市機能と魅力が集積し、
にぎわいや回遊が生まれる地域**

【まちづくりの方向性】

- 本市の中核として、駅前周辺地区、シビックコア周辺地区への都市機能の集積の誘導
- 歩行者、自転車ネットワークによるウォーカブルなまちなか環境の充実
- 中心市街地の豊かな歴史文化資源を活かした個性豊かな都市空間の形成
- 高田川や高田千本桜などを活かした魅力ある都市環境の形成

(7) まちづくり方針図



I. 現況と課題

II. 全体構想

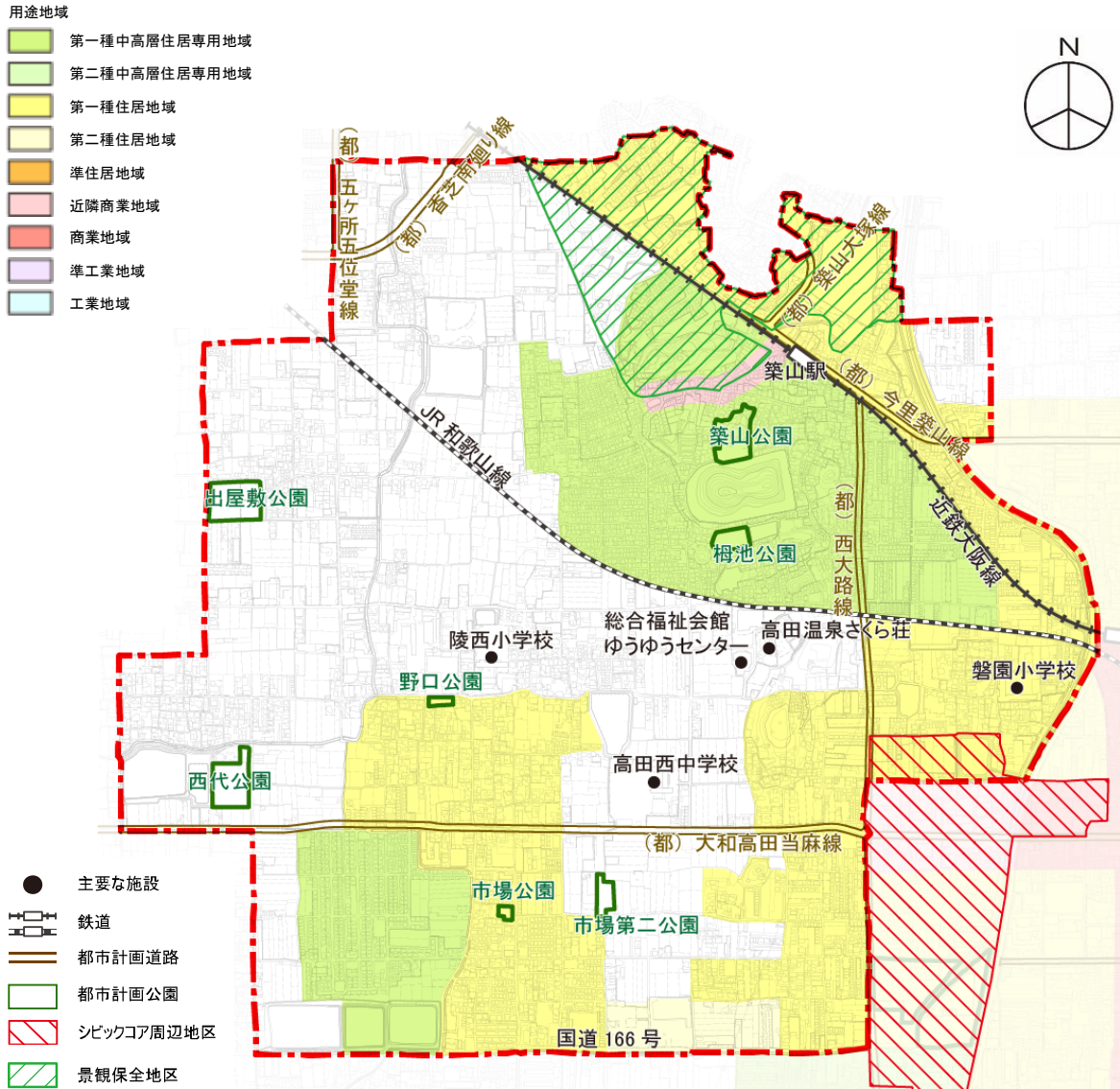
III. 地域別構想

IV. 実現化方策

7-2. 市北西部地域

区域区分等：市街化区域、市街化調整区域

(1) 現況図



0 250 500 1,000 m

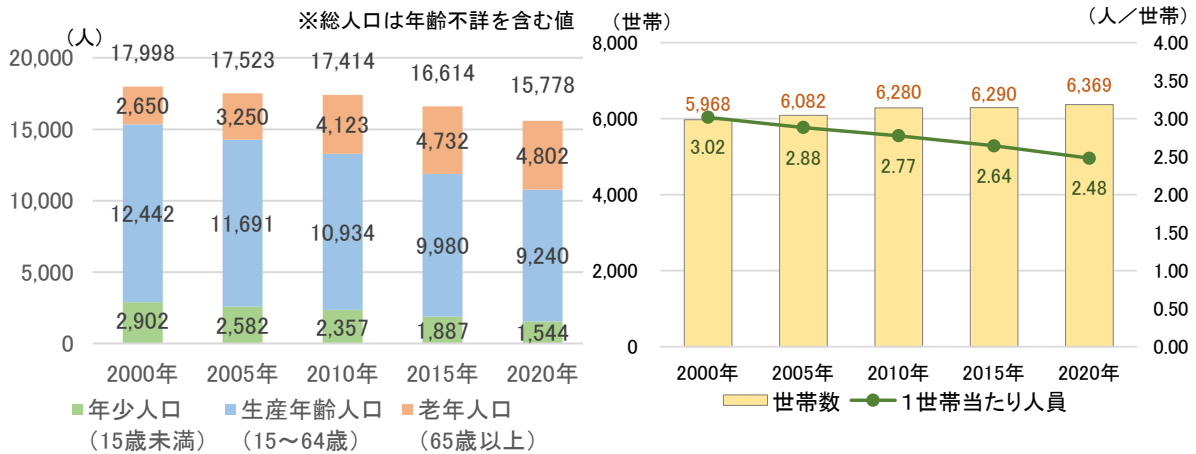
(2) 地域の概要

- ・本市北西部に位置し、大部分は農地と住宅地からなる地域である。
- ・地域北部は、市内で唯一の丘陵地を形成し、馬見丘陵景観保全地区に指定されている。
- ・地域南端部には国道166号、その北側には都市計画道路大和高田当麻線が東西に通っており、東側には都市計画道路西大路線が南北に通っている。
- ・地域の南側国道166号沿いでは計画的な住宅開発がなされ、沿道には大規模商業施設が立地している。
- ・地域北側には近鉄大阪線築山駅が立地しており、駅の南側は沿道型近隣商業地域に用途指定されている。
- ・地域北部には築山古墳があり、さらにその北側は大谷山自然公園がある。

(3) 地域の現況

■人口・世帯数の推移

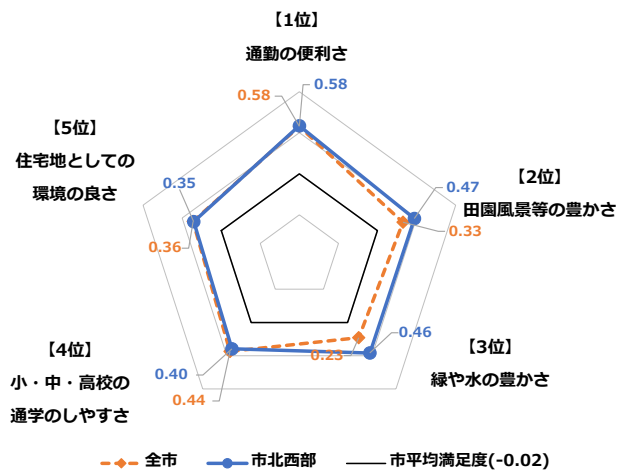
- ・人口は横ばいから微減の傾向であり、2020年には15,778人となっている。
- ・年齢3区分別では65歳以上人口が増加し、15歳未満と15歳～64歳人口が減少している。
- ・世帯数は増加傾向が続き、2020年には6,369世帯（世帯人員2.48）となっている。



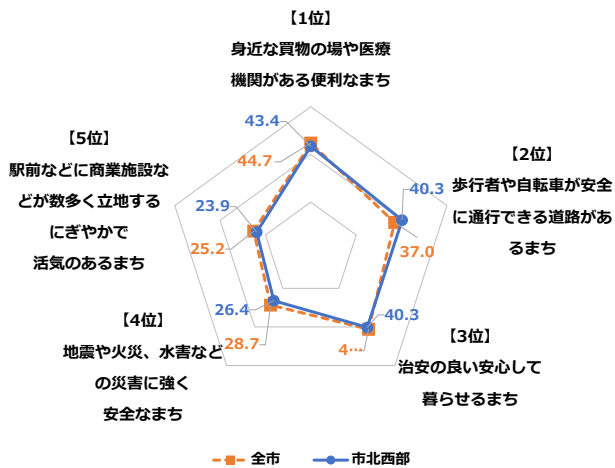
■市民アンケート結果

- ・住環境の満足度の上位3項目は「通勤の便利さ」、「田園風景等の豊かさ」、「緑や水の豊かさ」である。
- ・市の将来像の上位3項目は、「身近な買い物の場や医療機関がある便利なまち」、「歩行者や自転車がある安全に通行できる道路があるまち」、「治安の良い安心して暮らせるまち」である。
- ・まちの課題の上位3項目は、「歩行者や自転車が安心して通れない道路が多い」、「空き家や空き地が増えている」、「店舗やサービス施設が不足している」である。

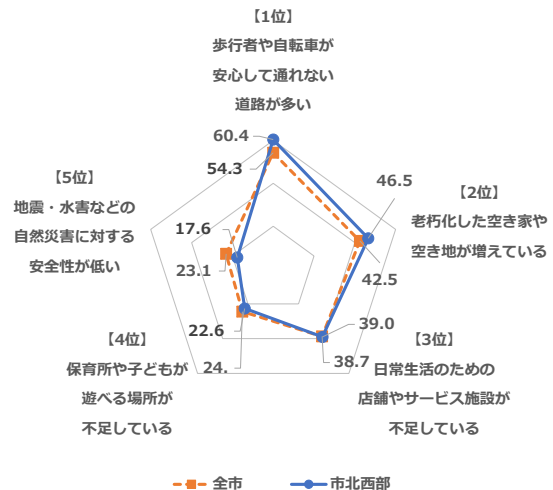
【住環境の満足度】



【市の将来像】



【まちの課題】



(4) 市民ワークショップでの意見 (資料編 P68,73)

- | | |
|--|---|
| <p>○市北西部地域の【良い点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大谷山自然公園が近く自然になじみやすい。 ・静かで住みやすい。 ・スーパーが近く、買い物が便利。 ・お祭りやグランドゴルフの集まりがある。 ・子どもの遊び場が近い。(子育て施設、公園) | <p>○市北西部地域の【問題点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路が狭い、電柱が多く危険。 ・空き家が増えており、治安が心配。 ・若年居住者が減り、活気が少ない。 ・豪雨で水路が氾濫し、浸水する。 ・きぼう号のバス本数が少ない。 |
|--|---|

- まちの将来像
- ・若者が住みたいまち、住みよいまち
 - ・歩いていけるきれいな公園がある
 - ・安心して歩ける道がある
 - ・子どもと行ける商業施設(フードコート、オープンテラス)
 - ・気軽にバスでお出かけできる(行きも帰りも本数が確保されている)

(5) 地域の課題の整理

- ・本地域は、市内唯一の丘陵地である馬見丘陵に景観保全地区が指定され、大谷山自然公園や市街化調整区域の農地など、緑豊かな環境に恵まれた地域であり、自然環境と潤いある住環境を保全していくことが求められます。
- ・市民意見では、安心して通行できる道路の整備や、身近な公園や子どもの遊び場の充実、コミュニティバス「きぼう号」などの移動手手段の充実が求められています。
- ・地域を東西方向に横断する都市計画道路大和高田当麻線が未整備となっていることから、東西交通の円滑化と沿道の土地利用を図るため、早期の整備が求められます。
- ・戸建住宅を中心に計画的に整備された住宅地では、良好な住環境を維持形成していくため、空き家の発生予防と、新たな居住者の受皿として活用していくことが求められます。

(6) まちづくりの方向性

地域の課題を踏まえ、当地域のまちづくりの方向性を定めます。

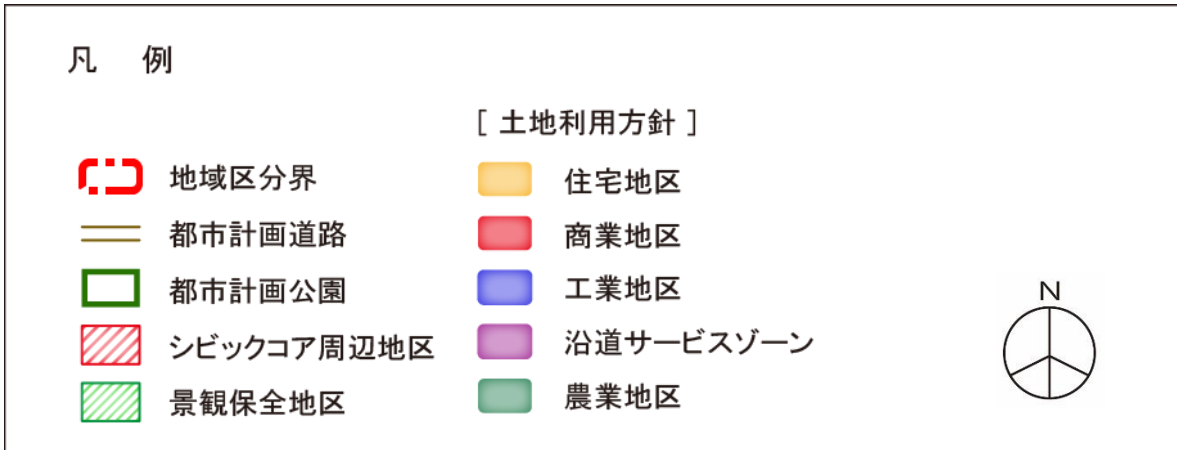
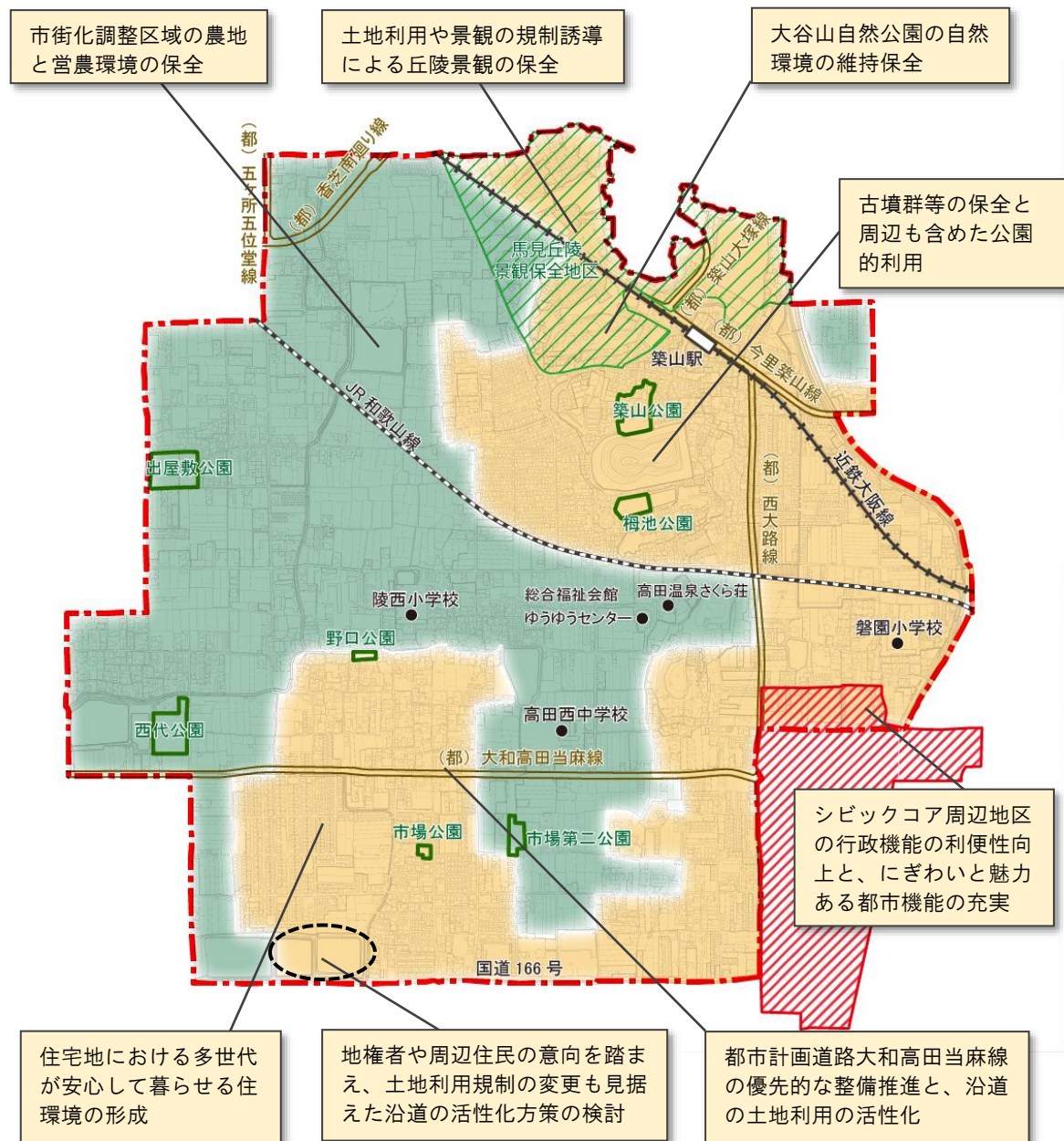
【まちづくりの将来像】

丘陵地の豊かな緑を活かし、多世代が落ち着いて暮らせる住環境を育む地域

【まちづくりの方向性】

- 馬見丘陵地や農地の緑の保全による潤いある都市環境の形成
- 戸建住宅を中心とした低層住宅地の良好な住環境の維持形成
- 都市計画道路大和高田当麻線の整備推進による東西交通の円滑化と幹線道路沿道の土地利用の活性化

(7) まちづくり方針図



I. 現況と課題

II. 全体構想

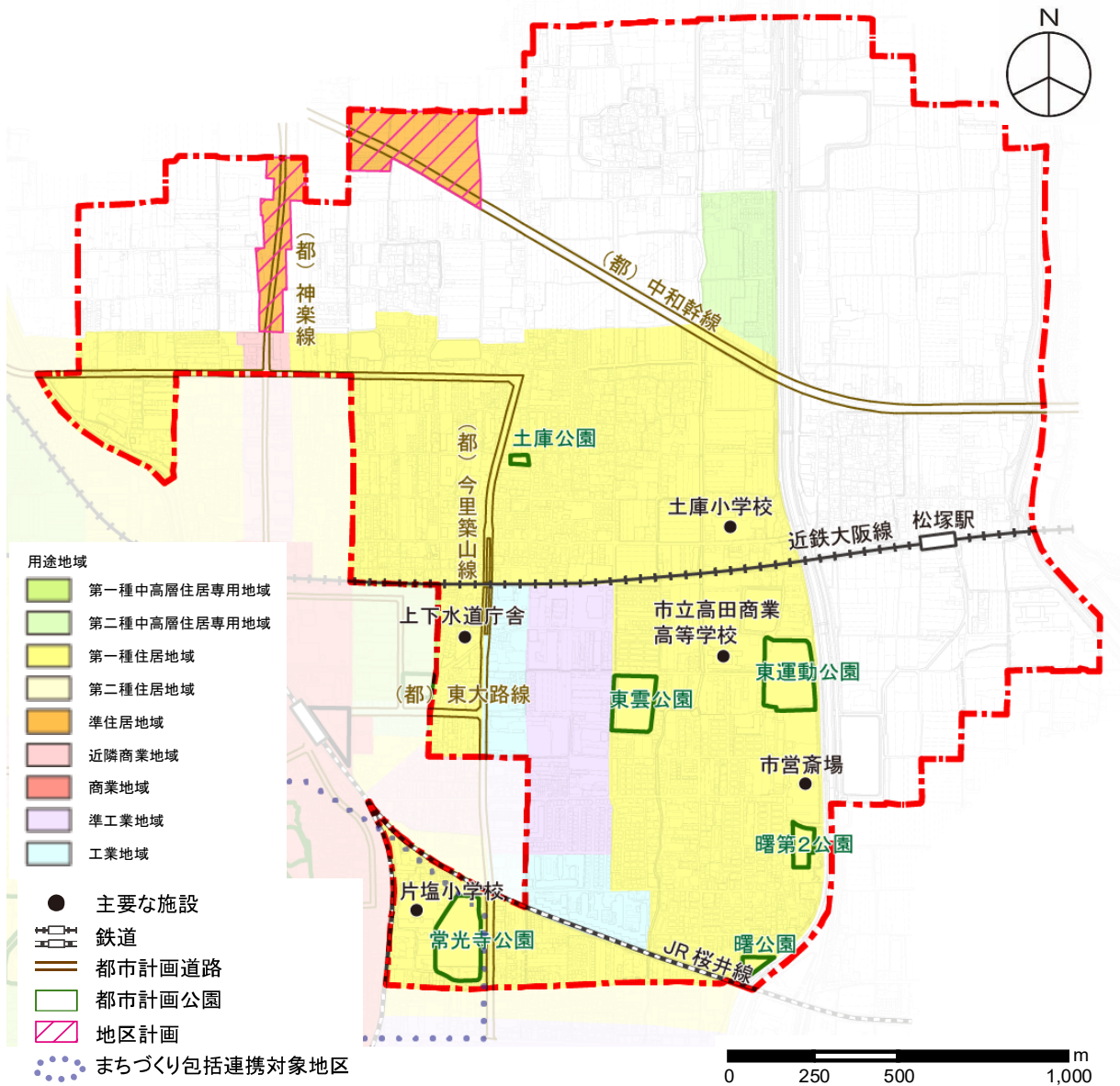
III. 地域別構想

IV. 実現化方策

7-3. 市北東部地域

区域区分等：市街化区域、市街化調整区域、農業振興地域（農用地含む）

(1) 現況図



(2) 地域の概要

- ・本市の北東部に位置し、農地と住宅地、工業市街地から成る地域である。
- ・地域北部は、平成 23 年に市街化区域に編入された新市街地が 2 カ所ある。
- ・地域中央部では比較的規模の大きい工業系土地利用がなされているが、一部では工場と住宅が混在する土地利用がみられる。
- ・地域中央部には広域幹線道路である中和幹線が東西に通じ、都市計画道路今里築山線が東西及び南北に通っている。
- ・地域南部には JR 桜井線が通っているが駅はない。
- ・地域内には、3 カ所の街区公園と 3 カ所の近隣公園が立地している。

I. 現況と課題

II. 全体構想

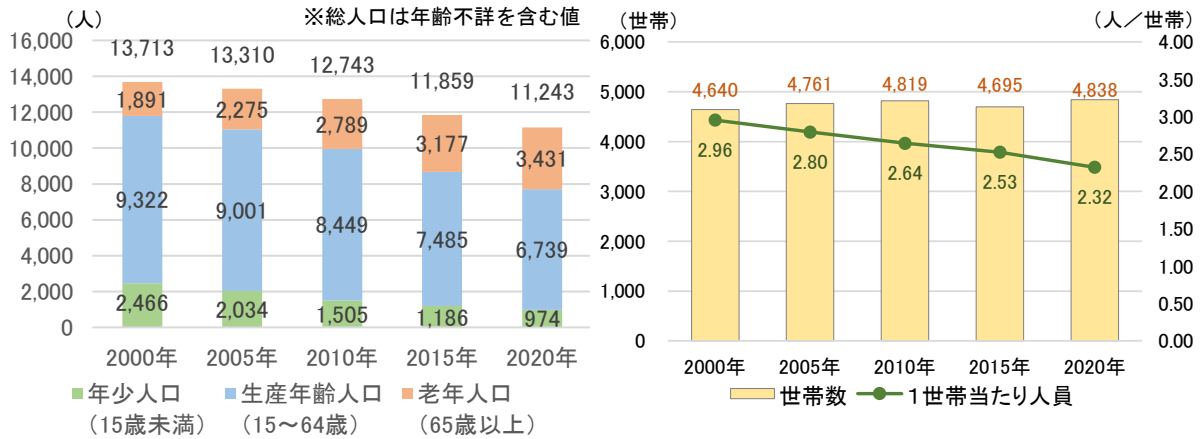
III. 地域別構想

IV. 実現化方策

(3) 地域の現況

■人口・世帯数の推移

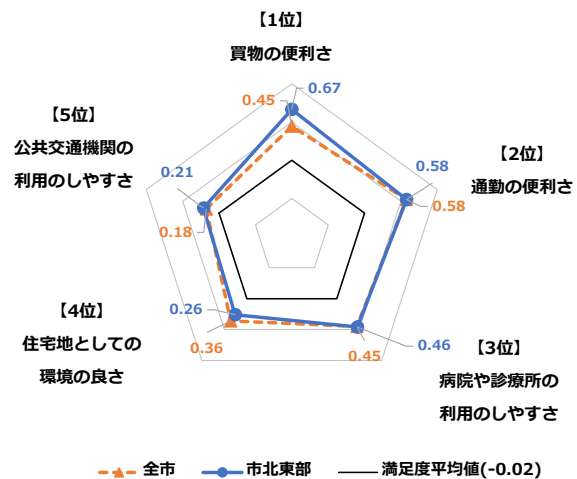
- ・人口は減少傾向にあり、2020年には11,243人となっている。
- ・年齢3区分別では65歳以上人口が増加し、15歳未満と15歳～64歳人口が減少している。
- ・世帯数は2015年から増加し、2020年には4,838世帯（世帯人員2.32）となっている。



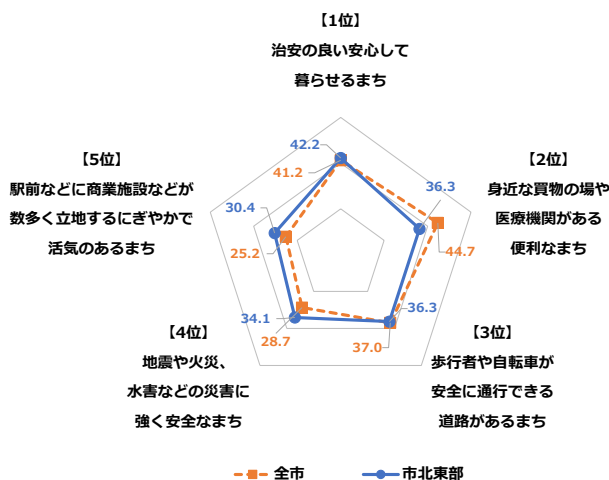
■市民アンケート結果

- ・住環境の満足度の上位3項目は、「買い物の便利さ」、「通勤の便利さ」、「病院や診療所の利用のしやすさ」である。
- ・市の将来像の上位3項目は、「治安の良い安心して暮らせるまち」、「身近な買物の場や医療機関がある便利なまち」、「歩行者や自転車が安全に通行できる道路があるまち」である。
- ・まちの課題の上位3項目は、「歩行者や自転車が安心して通れない道路が多い」、「老朽化した空き家や空き地が増えている」、「店舗やサービス施設が不足している」である。

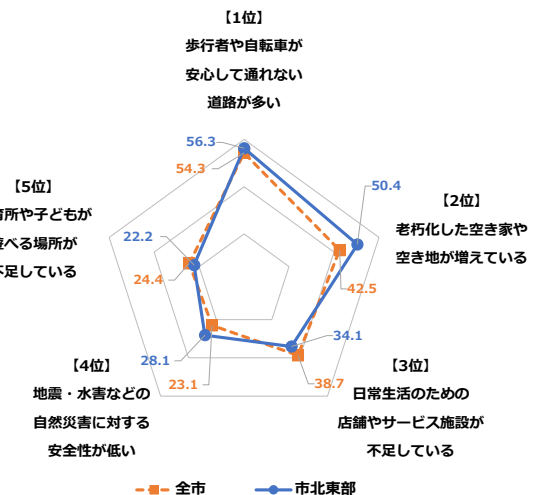
【住環境の満足度】



【市の将来像】



【まちの課題】



(4) 市民ワークショップでの意見 (資料編 P69.73)

- | | |
|--|---|
| <p>○市北東部地域の【良い点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中和幹線が開通し、便利になった。 ・自然環境が良い、地場産野菜が美味しい。 ・コミュニティバスの巡回が便利。 ・子どもの遊び場がある。(東部子ども食堂) ・歩行者が多く、人の目があり安心。 | <p>○市北東部地域の【問題点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺市に比べて中和幹線沿いが寂しい。 ・生活道路に車が通過する。 ・大雨時に水路が浸水する。 ・夜道が暗い。 ・公園が少ない、遊具が古い。 |
|--|---|

- まちの将来像
- ・市外からも人が訪れる公園
 - ・車の抜け道対策
 - ・子どもと一緒にぼーっと歩ける道
 - ・子ども達が集まって遊べる場所、見守り
 - ・一つずつ優先順位を決めて、縦割りではなく本気で取り組む

(5) 地域の課題の整理

- ・本地域は、住宅地や市街化調整区域内の農地のほか、本市の主要産業である製造業の工場が立地する工業系土地利用がされている地域であり、今後も地域の住環境との調和に配慮しつつ、工場等の操業環境の保全を図る必要があります。
- ・本地域には中和幹線が整備されていますが、平成 23 年に市街化区域に編入された地区を除いては沿道の土地利用が進んでいないことから、市街化調整区域における農地等の保全との調和を図りつつ、広域幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導が求められます。
- ・市街化調整区域内では、農地の保全を基本とした土地利用が求められます。
- ・市民意見では、歩行者、自転車の安全、空き家の増加、大雨時の浸水、中和幹線沿道の活性化などがまちの課題に挙げられています。幹線道路沿道の活性化とともに、住宅地内の生活道路における通過交通の対策や子どもの遊び場など、安全安心な住環境が求められています。

(6) まちづくりの方向性

地域の課題を踏まえ、当地域のまちづくりの方向性を定めます。

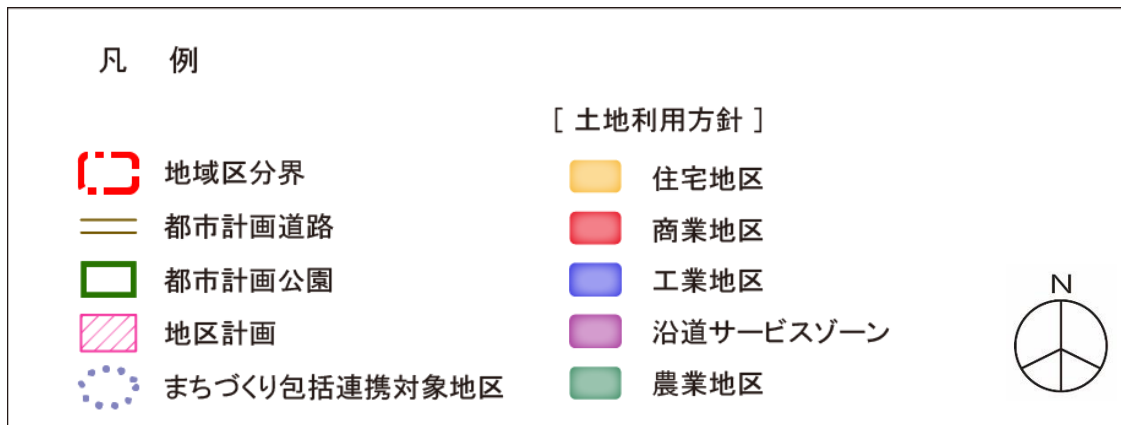
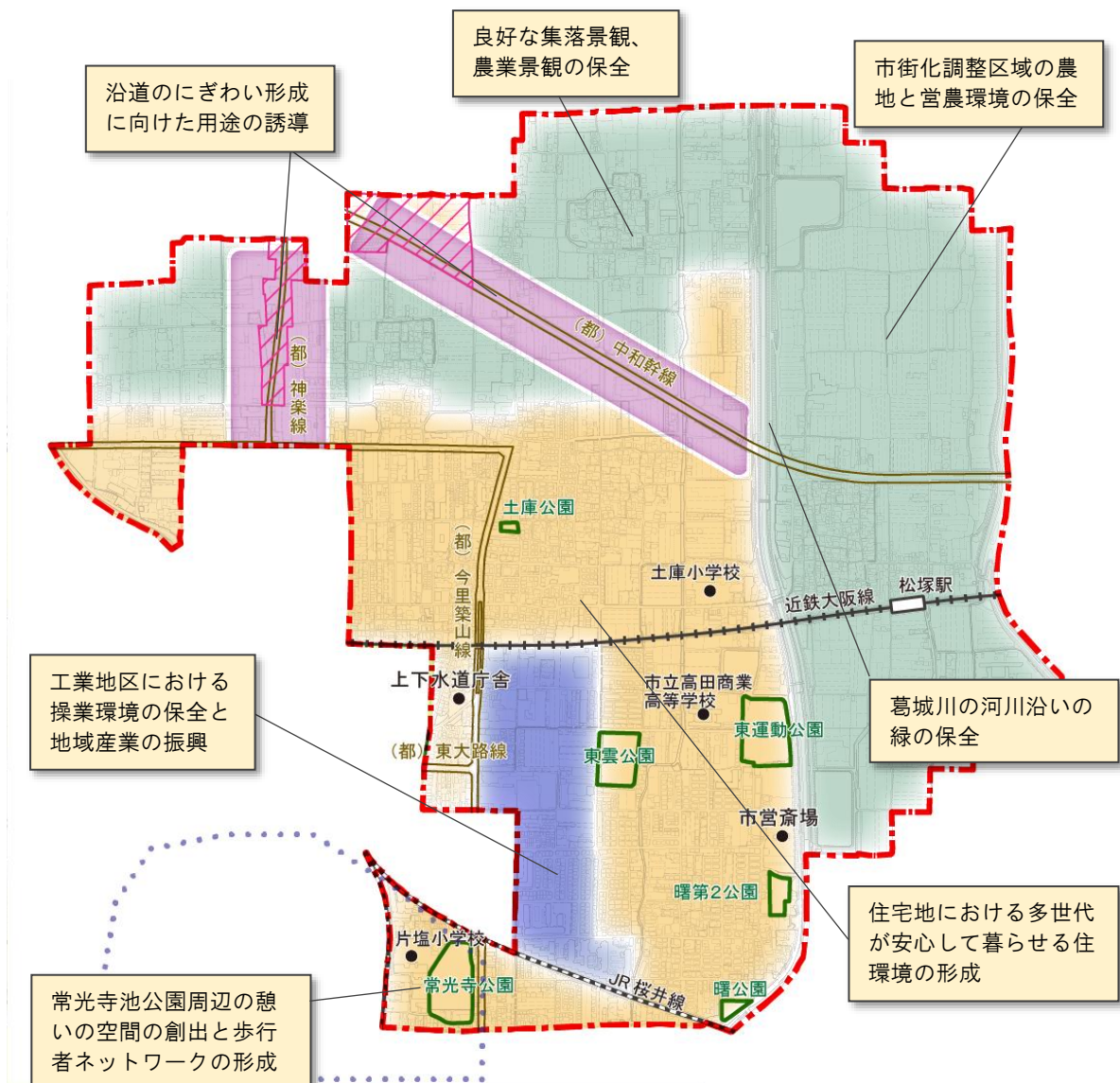
【まちづくりの将来像】

幹線道路の利便性と周辺環境が調和した、住工農が共生する地域

【まちづくりの方向性】

- 中和幹線、都市計画道路神楽線の沿道土地利用の活性化
- 工場地区の操業環境の保全と地域産業の振興
- 住宅地における安全安心な生活環境の確保
- 市街化調整区域内の営農環境の保全

(7) まちづくり方針図



I. 現況と課題

II. 全体構想

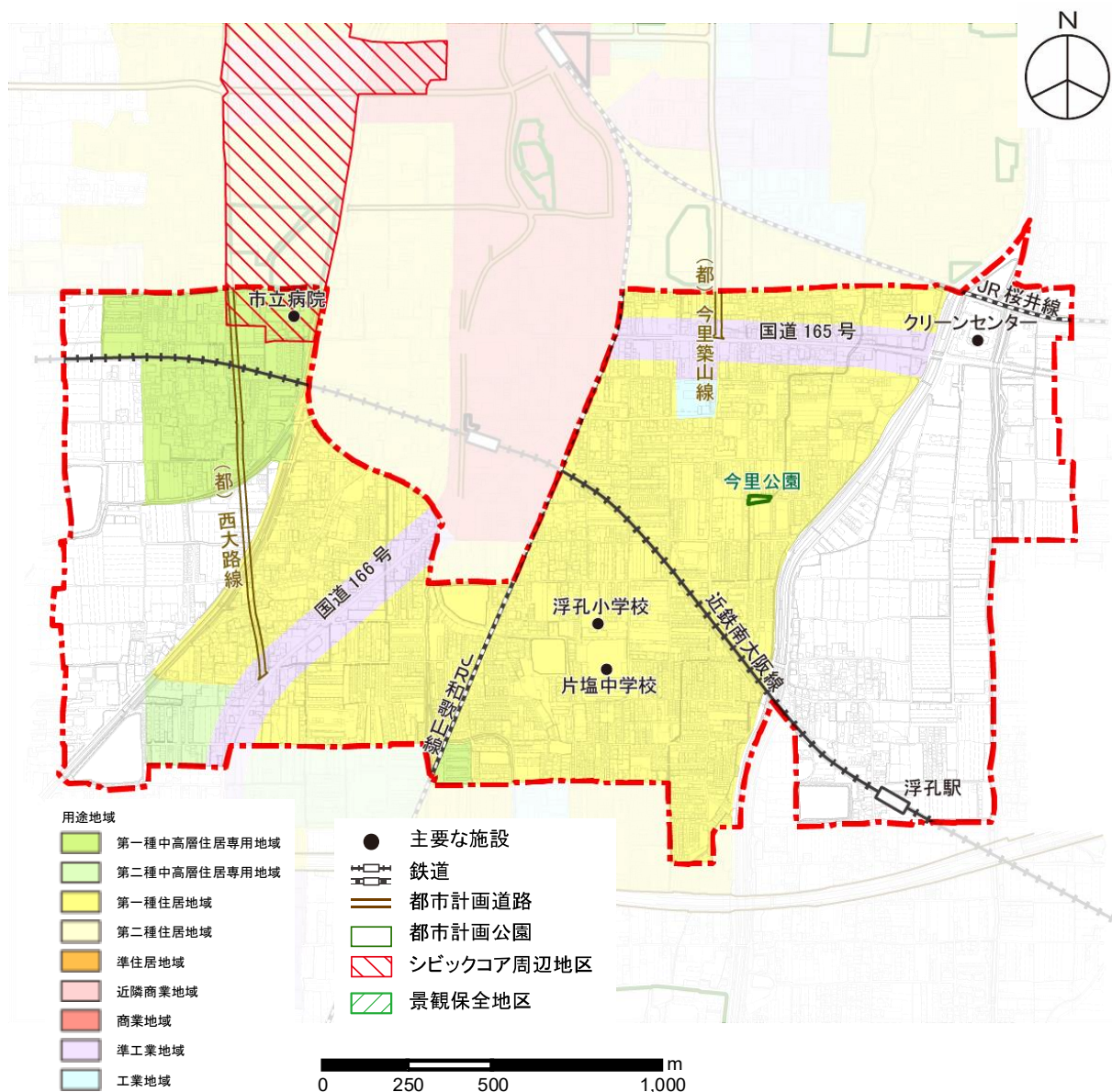
III. 地域別構想

IV. 実現化方策

7-4. 市中央部地域

区域区分等：市街化区域、市街化調整区域、農業振興地域（農用地含む）

(1) 現況図



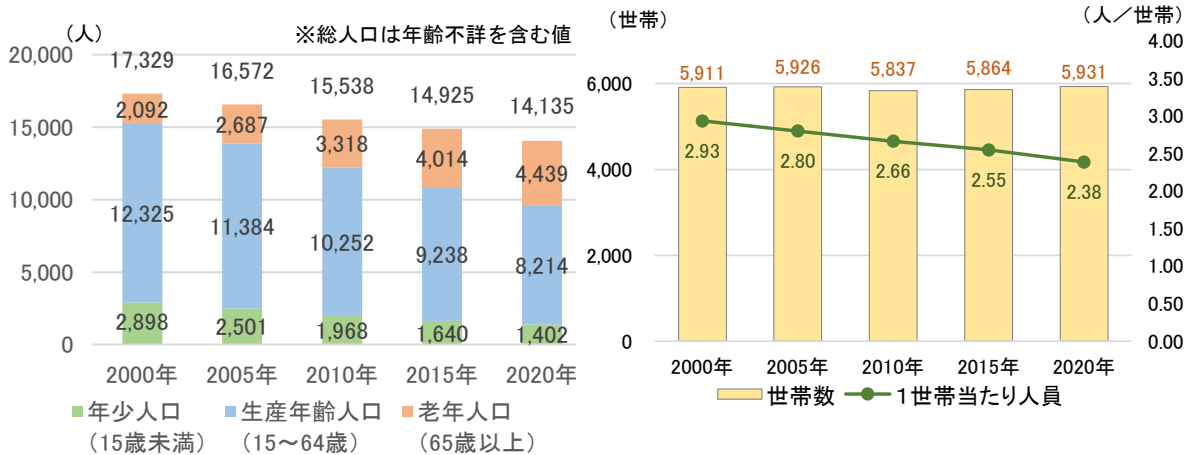
(2) 地域の概要

- ・本市の中央部に位置し、高田川と葛城川に挟まれた地域は市街化区域となっており、高田川の西側と葛城川の東側は田園地域となっている。
- ・地域北部は近鉄高田市駅周辺に近接し、住居系用途地域が多い。
- ・地域の幹線道路沿いでは沿道型の準工業地域が指定されているが、沿道商業施設が多く立地している。
- ・地域中央部には国道 166 号が南北を通り県南部の五條市と結ぶ幹線道路となっている。また東西方向には国道 165 号が東西を通り、橿原市と結ぶ幹線道路となっている。
- ・地域北西部から南東部にかけて近鉄南大阪線が通り、南端部に浮孔駅が立地している。

(3) 地域の現況

■人口・世帯数の推移

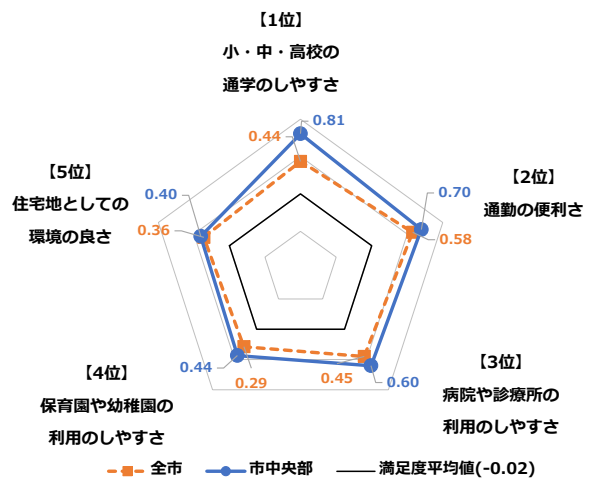
- ・人口は減少傾向にあり、2020年には14,135人となっている。
- ・年齢3区分別では65歳以上人口が増加し、15歳未満と15歳～64歳人口が減少している。
- ・世帯数はほぼ横ばいであり、2020年には5,931世帯（世帯人員2.38）となっている。



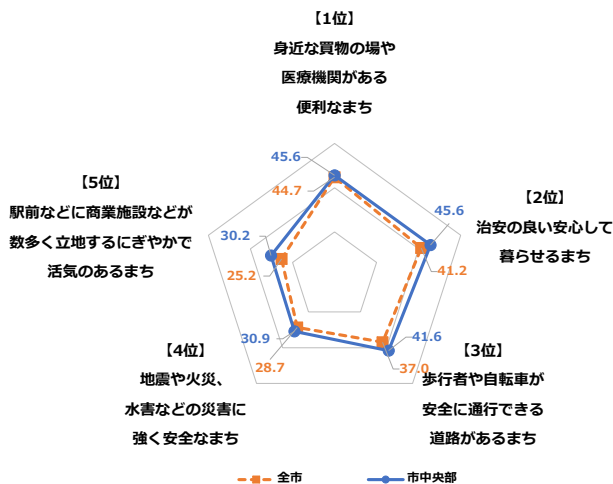
■市民アンケート結果

- ・住環境の満足度の上位3項目は、「通学のしやすさ」、「通勤のしやすさ」、「病院や診療所の利用のしやすさ」である。
- ・市の将来像の上位3項目は、「身近な買い物場や医療機関がある便利なまち」、「治安の良い安心して暮らせるまち」、「歩行者や自転車が安全に通行できる道路があるまち」である。
- ・まちの課題の上位3項目は、「歩行者や自転車が安心して通れない道路が多い」、「店舗やサービス施設が不足している」、「空き家や空き地が増えている」である。

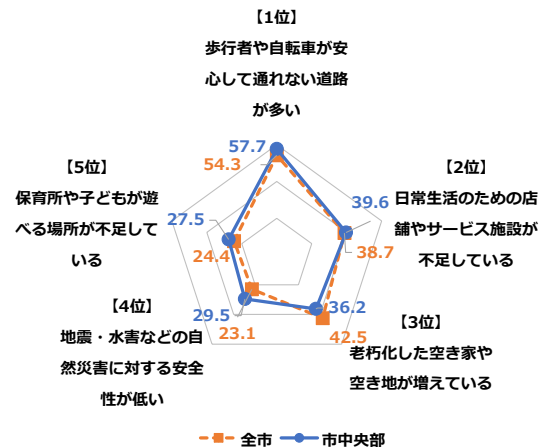
【住環境の満足度】



【市の将来像】



【まちの課題】



(4) 市民ワークショップでの意見 (資料編 P70,74)

○市中央部地域の【良い点】

- ・交通の便がよい、通勤通学が便利。
- ・学校、病院が近くて便利。
- ・長年住む人が多く地域に愛着がある。
- ・自然が豊か、桜がきれい。
- ・夜が静か。

○市中央部地域の【問題点】

- ・旧住宅地内の道路が狭い、水路が危険。
- ・自転車の通行、通学路が危険。
- ・産業や商業が市外に分散し、活気がない。
- ・公園や広場がない。
- ・買い物できるところがない。

○まちの将来像

- ・企業を呼び、雇用を生む
- ・通学路、道路の整備（街路灯）
- ・コミュニティバスや乗り合いタクシーで、通勤通学、買物しやすい交通環境
- ・住宅地近くに公園、広場をつくる
- ・古い町を活かしたまちづくり、空き家の跡地を緑のオアシスに

(5) 地域の課題の整理

- ・本地域は、市内中央の東西に広がる地域であり、中央部に住宅地が形成され、主に高田川と葛城川の外側は市街化調整区域となっています。高田川、葛城川、甘田川、小柳川の河川沿いの緑や農地、ため池など自然環境に恵まれた環境にあり、潤いある住環境を保全していくことが求められます。
- ・国道 165 号、166 号の幹線道路沿道には地域の生活を支える商業施設が立地しており、沿道のサービス施設等を誘導することで利便性の維持が求められます。
- ・市民意見では、交通の利便性や桜並木などの自然環境が評価されています。一方で、公園や広場が少ないこと、産業や商業などのにぎわいが少ないことが課題に挙げられています。
- ・戸建てを中心とする住宅地については、今後も空き家の発生を予防し、落ち着いた良好な住環境を維持保全していくことが求められます。
- ・河川環境の保全を図りつつ、近年頻発する災害対策として、災害発生時の避難対策も含めた総合的な防災対策を進める必要があります。

(6) まちづくりの方向性

地域の課題を踏まえ、当地域のまちづくりの方向性を定めます。

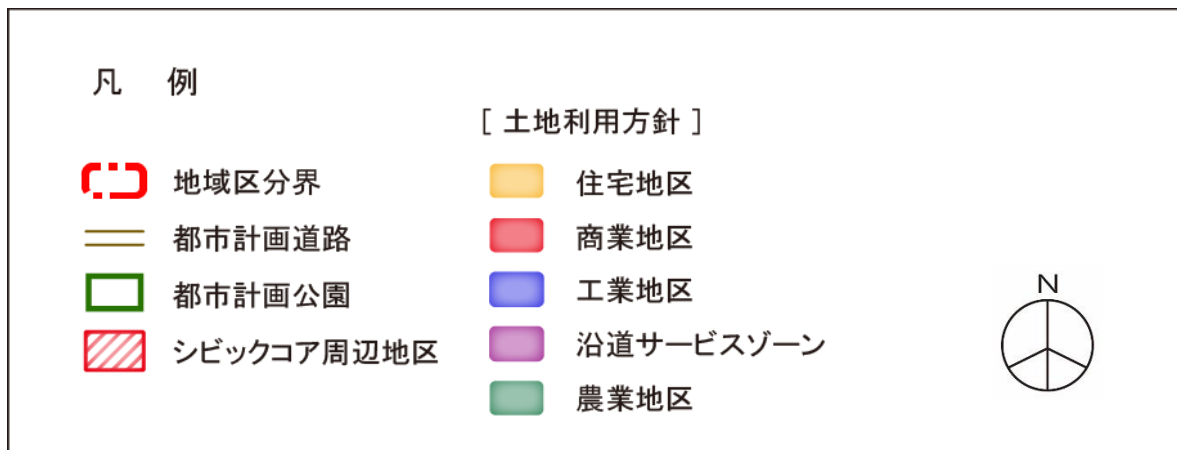
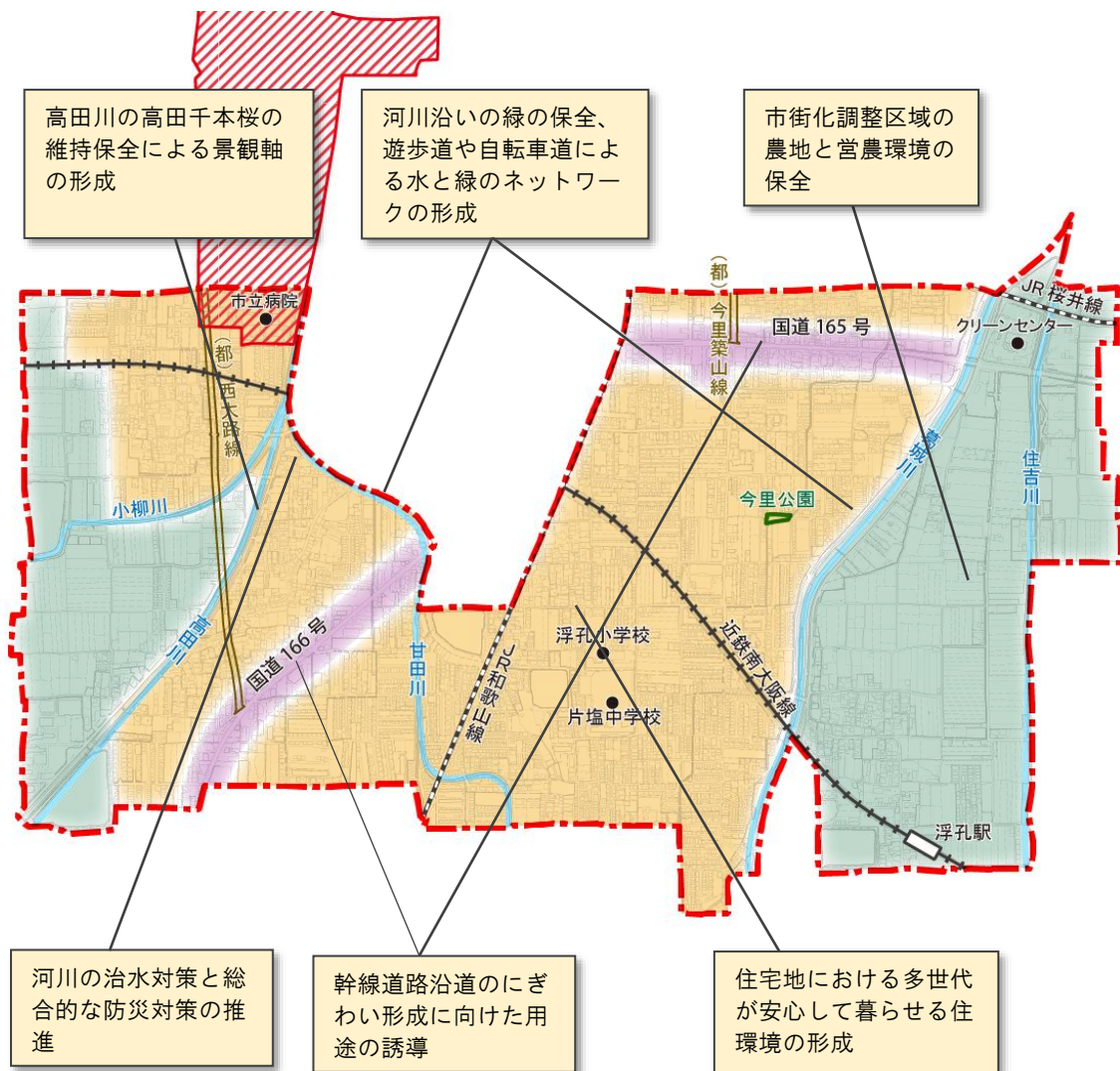
【まちづくりの将来像】

潤いある住環境と地域のにぎわいと活力を両立する地域

【まちづくりの方向性】

- 河川沿いの緑と市街地の緑の連続性の確保による水と緑のネットワークの形成
- 幹線道路沿道の商業、サービス施設等の誘導による利便性の確保
- 戸建住宅を中心とした住宅地の良好な住環境の維持保全

(7) まちづくり方針図



I. 現況と課題

II. 全体構想

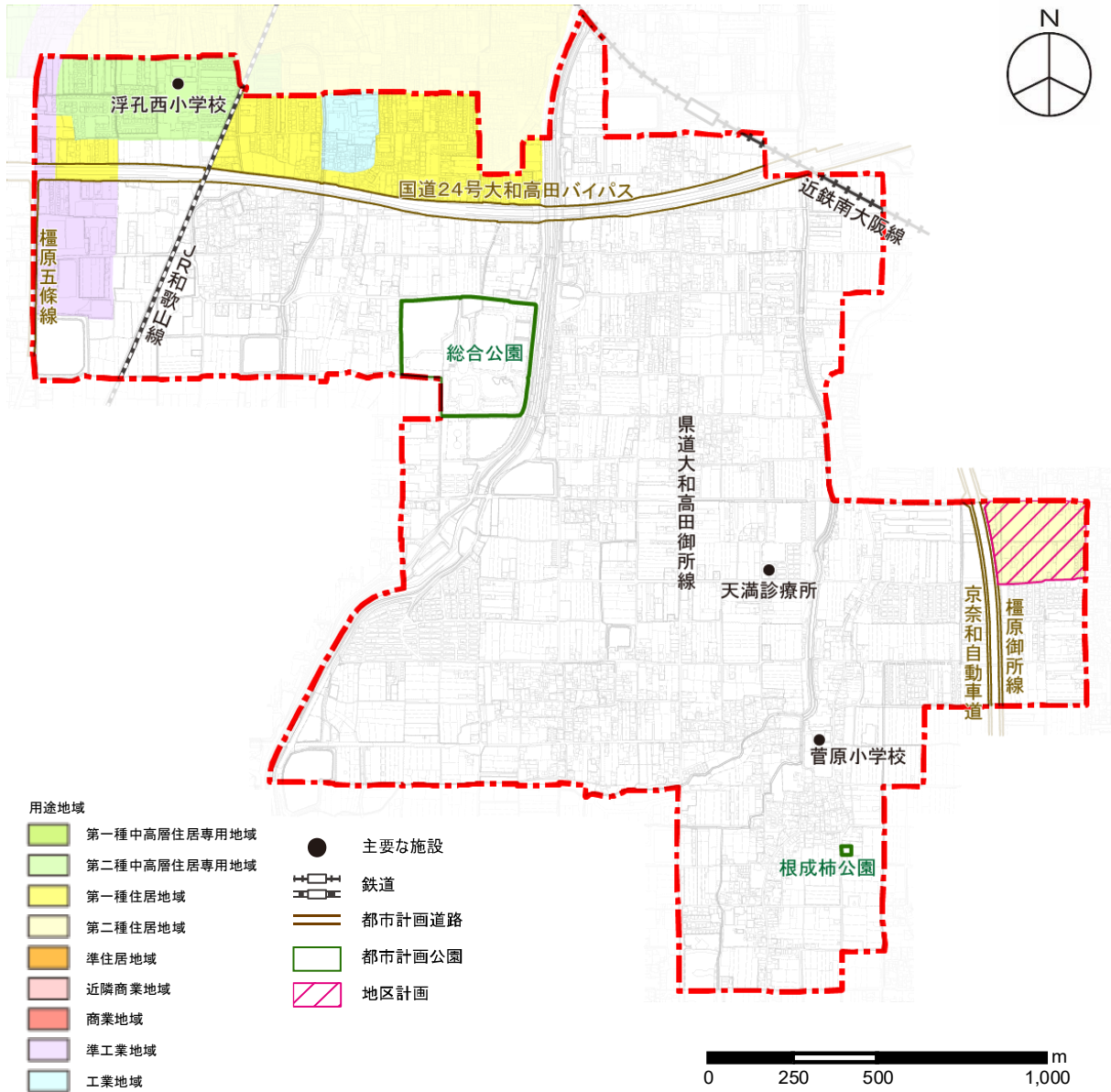
III. 地域別構想

IV. 実現化方策

7-5. 市南部地域

区域区分等：市街化区域、市街化調整区域、農業振興地域（農用地含む）

(1) 現況図



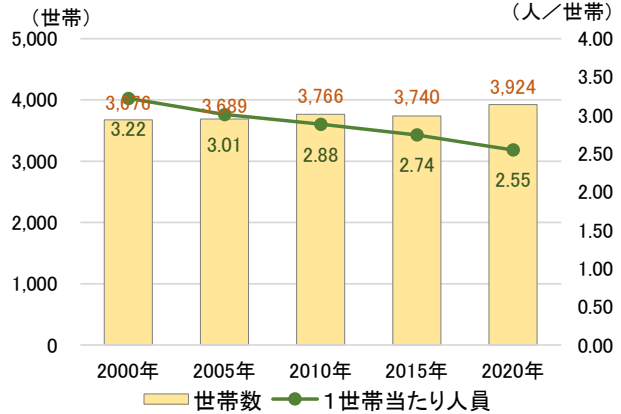
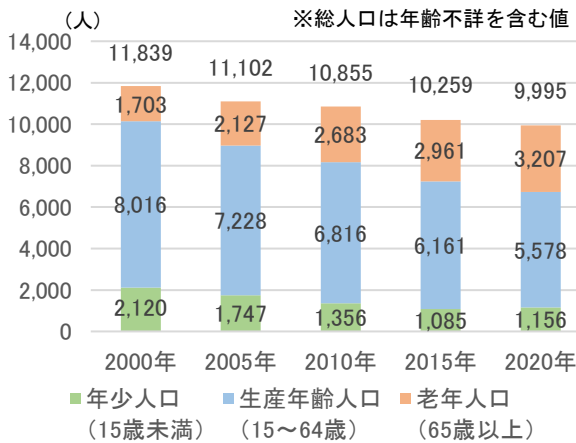
(2) 地域の概要

- ・本市の南部に位置し、大部分が農地から成る田園地域であるが、京奈和自動車道の沿道地域の一部は市街化区域となっている。
- ・地域の北部と西部が市街化区域にあり住居系主体に一部工業系用途が指定されている。地域の中央部では比較的規模の大きい工業系土地利用がなされているが西部の沿道準工業地域では大規模商業施設が立地している。
- ・地域の東西両端部には広域幹線道路である都市計画道路檀原五條線と京奈和自動車道が南北に通り、中央部には県道大和高田御所線が通るなど南北の幹線軸が通っている。
- ・地域の北東部には近鉄南大阪線が通っているが駅はない。
- ・地域内には、スポーツ、レクリエーションの場として大和高田市総合公園が立地している。

(3) 地域の現況

■人口・世帯数の推移

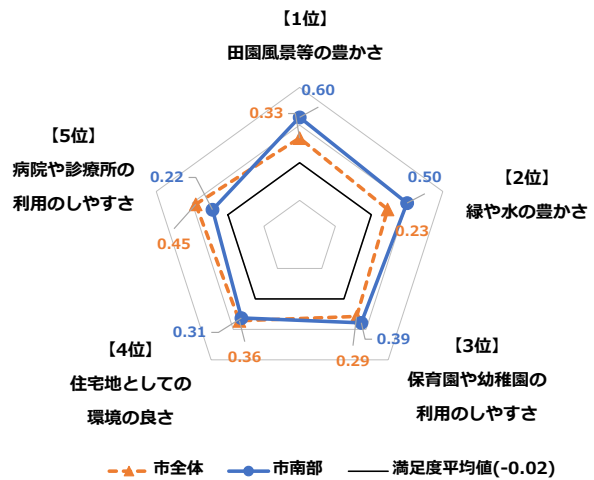
- ・人口は減少傾向にあり、2020年には9,995人となっている。
- ・年齢3区分別では65歳以上人口が増加し、15歳未満と15歳～64歳人口が減少している。
- ・世帯数は増加傾向にあり、2020年には3,924世帯（世帯人員2.55）となっている。



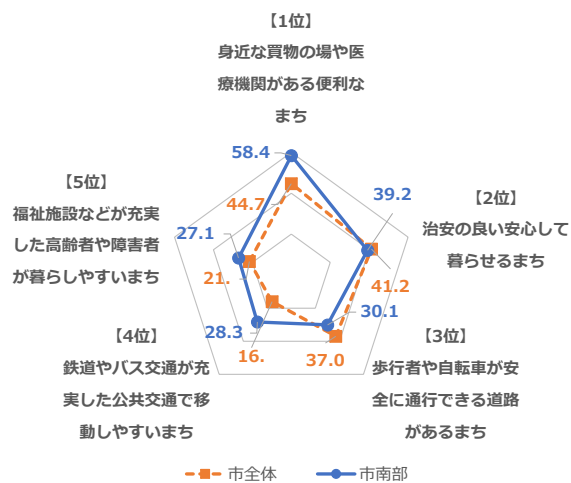
■市民アンケート結果

- ・住環境の満足度の上位3項目は、「田園風景等の豊かさ」、「緑や水の豊かさ」、「保育園や幼稚園の利用のしやすさ」である。
- ・市の将来像の上位3項目は、「身近な買い物の場や医療機関がある便利なまち」、「治安の良い安心して暮らせるまち」、「歩行者や自転車や安全に通行できる道路があるまち」である。
- ・まちの課題の上位3項目は、「歩行者や自転車や安全に通行できない道路が多い」、「公共交通の利便性が悪い」、「店舗やサービス施設が不足している」である。

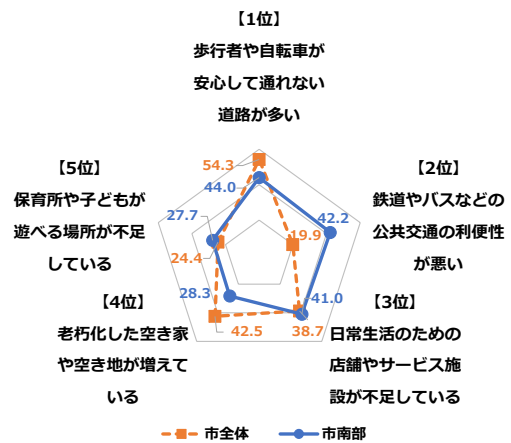
【住環境の満足度】



【市の将来像】



【まちの課題】



(4) 市民ワークショップでの意見 (資料編 P71.74)

- | | |
|--|--|
| <p>○市南部地域の【良い点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地開発で若い人が増えている。 ・広域幹線道路へのアクセスが良い。 ・買い物はアルル(橿原市)が便利。 ・総合公園、コミュニティプールがある。 ・土地が広い、自然が多く田んぼがある。 | <p>○市南部地域の【問題点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢化率が高い、一人暮らしが増加。 ・総合公園は中途半端な規模、平日は閑散。 ・葛城川堤防の自転車道、遊歩道が途切れて いる。 ・飲食店、コンビニがない。 |
|--|--|

- まちの将来像
- ・周辺市とのタイアップ(施設間の連携、地域の特色づくり)
 - ・周辺市を結ぶルート整備
 - ・総合公園は子どもに特化し有効活用する
 - ・総合公園に飲食店を誘致する
 - ・地域の農産物(曾大根)を活かした特産品を考える

(5) 地域の課題の整理

- ・本地域の大部分は市街化調整区域となっており、農地の保全を基本としながら、既存集落を保全していく必要があります。
- ・本地域の中央には大和高田市総合公園が立地し、本市のレクリエーションの拠点となっており、市民の健康づくりや憩いの場として活用を図る必要があります。
- ・地域内の公共交通は、鉄道駅の立地がなく、本市のコミュニティバス「きぼう号」の運行により、市内中心部へのアクセスが確保されています。市民アンケートでは、本地域の課題として「公共交通の利便性」が際立っており、地域の交通手段を維持していく必要があります。
- ・京奈和自動車道など周辺の広域幹線道路整備の進捗に伴い、市街化調整区域内の農地の転用により無秩序な土地利用転換が行われるなど、適切な土地利用の誘導が課題となっています。
- ・市民意見では、京奈和自動車道などのアクセスを活かした周辺市との連携の強化や、大和高田市総合公園や農産物を活用した地域の特色づくりが挙げられています。

(6) まちづくりの方向性

地域の課題を踏まえ、当地域のまちづくりの方向性を定めます。

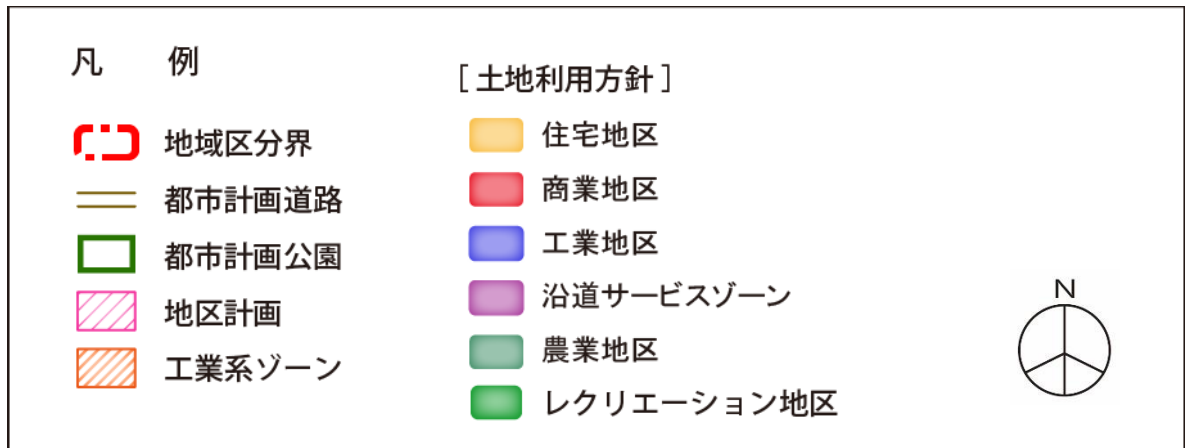
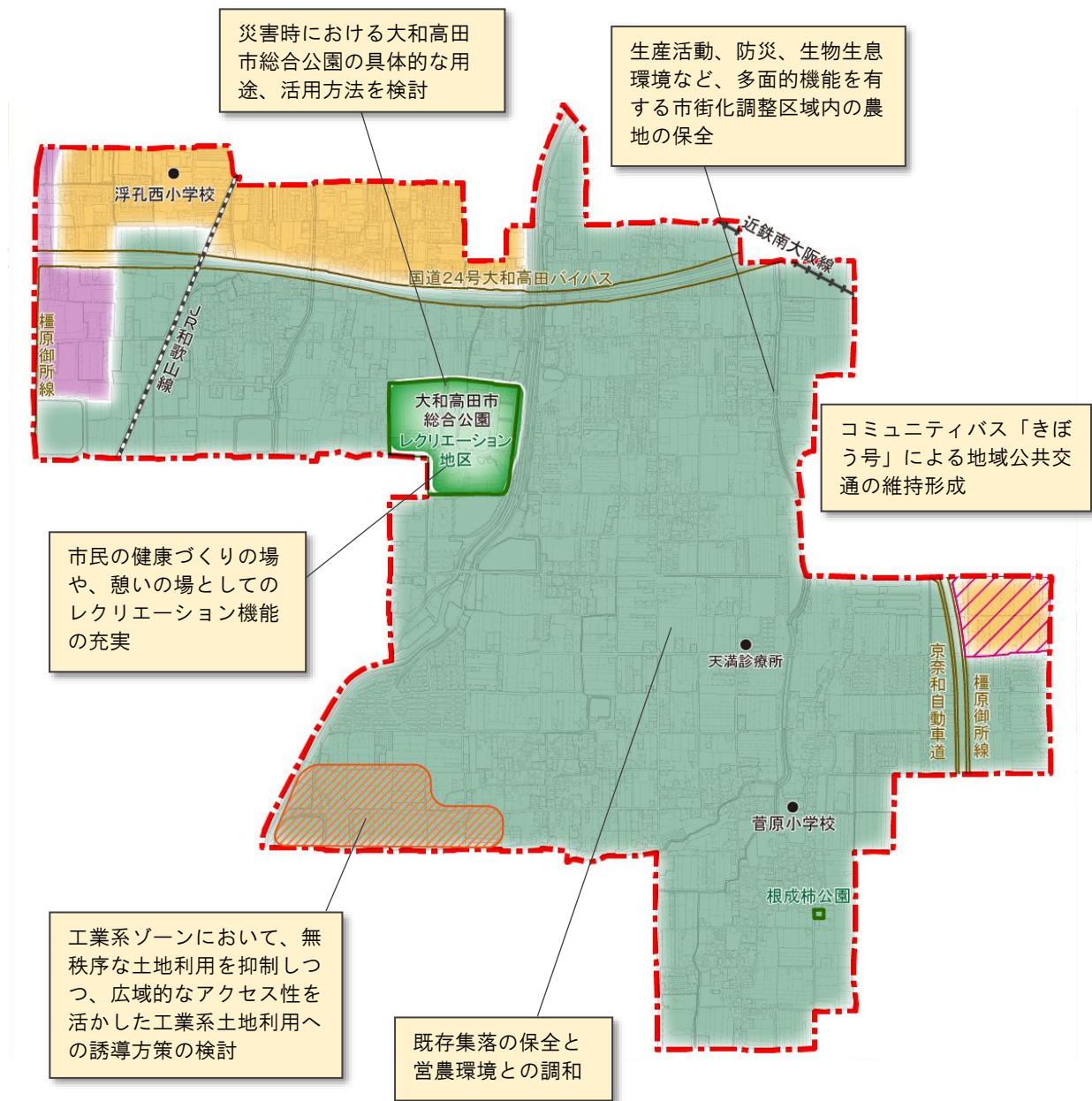
【まちづくりの将来像】

緑とレクリエーションの魅力光る農住共生の地域

【まちづくりの方向性】

- 市街化調整区域内の農地の保全と既存集落の保全
- 大和高田市総合公園の防災機能、市民の健康づくりの場、憩いの場としての機能の充実
- 公共交通の維持形成による市内中心部へのアクセスの確保
- 工業系ゾーンにおける土地利用誘導方策の検討
- 広域的なアクセス性を活かした、周辺地域との連携の強化

(7) まちづくり方針図



I. 現況と課題

II. 全体構想

III. 地域別構想

IV. 実現化方策

IV. 実現化方策



8. 計画推進方策

(1) 地域住民、事業者、行政のパートナーシップによるまちづくり

これまで経験したことのない人口減少や高齢化社会の進展により、行政主導では解決が難しい都市の様々な問題（例えば、人口減少に伴いまちなかの空き地、空き家が増加する等）が生じています。また、地域の魅力向上や、災害や犯罪への備えなど、住環境に対する地域住民の関心は、これまで以上に高まっています。

都市が抱える複雑な課題に対応し、地域特性に応じた多様な魅力の創出や、安全安心な住環境を形成していくためには、地域住民、事業者、行政が創意工夫を凝らしながら、実現性があり、持続可能なまちづくりを進める「ボトムアップ型のまちづくり」が重要です。

そこで、本計画の推進にあたっては、地域住民、事業者、行政がそれぞれの役割を認識し、創意工夫と協働のもとで取り組むボトムアップ型のまちづくりを推進していきます。

まちづくりを進めるステップ



本市では、まちづくりに関する情報発信やワークショップなど、様々な機会を提供していきます。

市民の皆さんも一人ひとりがまちづくりの担い手として日頃から関心を持っていただくことが重要です。



都市計画マスタープラン策定のためのワークショップの様子



テーマ、関心や課題を共有する地域住民が集まり、まずは小さな取り組みからまちづくりを始める方法が有効です。道路、公園、空き家、空き地などの地域資源を活用し、イベントや社会実験などの取り組みを通じて、まちづくりに賛同する仲間を増やしていきましょう。



公園を活用した社会実験イベント
(写真：茨木市ホームページ)



自治会や小学校区など身近な地域単位で、住民が主体となり、まちづくりの方向性を話し合い、「わがまち」の計画をとりまとめる方法が考えられます。

計画の実現に向けては、地区計画などの都市計画の制度を活用することで、より実効性の高いまちづくりが可能となります。



地域住民が主体となって策定する「わがまち推進計画」(資料：八尾市)

(2) 計画の進行管理

① 計画の推進に向けた体制づくり

計画の推進にあたっては、円滑に施策を実施するため、都市計画をはじめ、土木、建築、福祉、農政、環境など、庁内の各分野に関する関係部署との連携や調整を随時行います。

また、地域住民主体のまちづくりを推進するための支援体制の整備や、職員の人材育成を推進します。

② 計画の進行管理と見直し

都市づくりは、長期的な視野のもとに進めていく必要がありますが、社会経済情勢の変化や都市の抱える課題の変化などにより、計画の内容が実態と乖離していくことも考えられます。そのため、本市を取り巻く状況の変化を踏まえ必要に応じた見直しを図ることとします。

本計画の実効性を確保するためには、計画の定期的な進行管理を行うことが重要となります。そのため、概ね5～10年を目安に、現況や施策の進捗状況等を検証し、必要に応じて計画の見直しを行います。

また、部門別整備プログラムや行政評価、財政計画との整合を図るなど、施策の継続性、財源の確保、効率的な事業スケジュールの設定等について検討を行います。

③ 広域連携によるまちづくり

まちづくりを推進するにあたっては、土地利用、交通、防災などの各分野で広域的な課題に対応する必要があります。また、人口減少の進展に伴う財政的制約の中、地域資源を有効に活用し、効果的なまちづくりを実現するためには、自治体単位を超えた広域的な連携が重要となります。そのため、奈良県や近隣市町との広域連携、協力体制の強化を図り、効果的、効率的にまちづくりに取り組みます。

「奈良県と大和高田市とのまちづくりに関する包括協定」による取り組みを引き続き推進し、地域資源を有効に活用したまちづくりやマネジメントを推進します。

また、近隣市町とは広域的な視点での都市機能の連携や補完、災害時における対応体制の構築などを図り、広域連携を推進します。