

令和4年10月15日（土）

まちの未来を考える住民説明会

～大淀病院跡地の認定こども園建設と近鉄下市口駅周辺地区のまちづくりについて～

下市口駅周辺のまちづくりが なぜ必要なのか

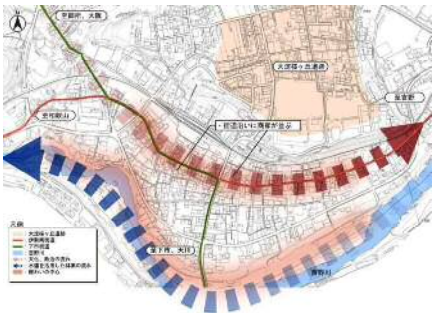
大淀町役場 建設環境部

下市口駅周辺のまちづくり

1. なぜ必要なのか
2. 現状は
3. これまでの取組み
4. これから

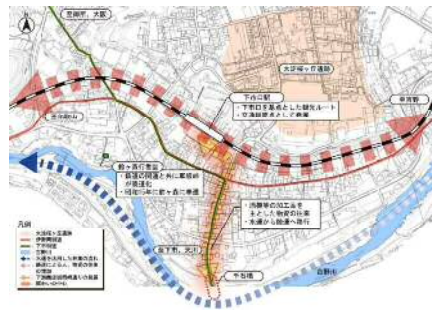
1. なぜ必要なのか

下市口駅周辺地区の歴史



【～江戸時代】

- ・伊勢南街道の賑わい
- ・下市～車坂峠～御所・大阪へとつながる下市街道の交差点
- ・吉野川を活用した木材の水運



【明治～昭和前半】

- ・大正元年「吉野軽便鉄道」が開通。下市口駅の設定。
- ・大正8年下市口駅を基点とするバス路線が開通
- ・明治25年旧千石橋が完成。商都下市と直接結ばれるようになり、当該地区は商業の中心に。

2

1. なぜ必要なのか

下市口駅周辺地区の歴史



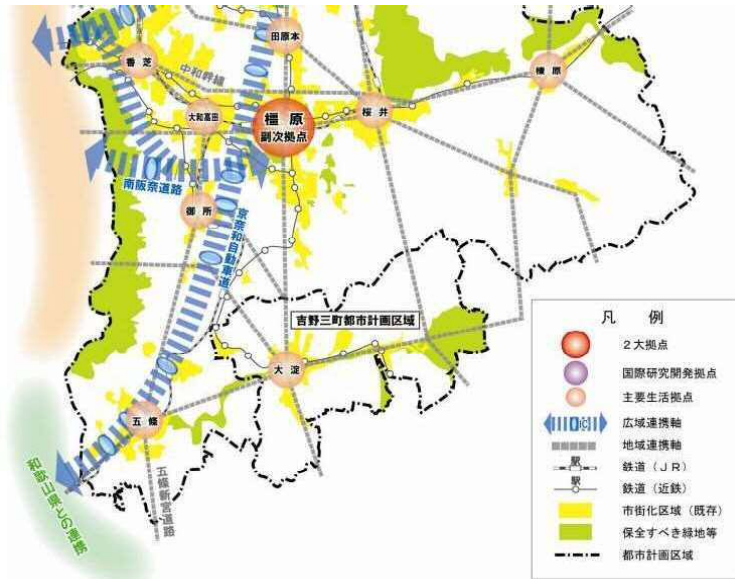
【昭和後半～】

- ・自動車交通が発達し、物流は鉄道からトラック輸送に移行。賑わいは現在の国道309号、370号沿いに移行。
- ・昭和30年、町立大淀病院が開院。利用者も多く、病院周辺は賑わいをみせた。
- ・下市口駅の北側や町内各所での宅地開発。人口は増加していくが、生活利便施設は、大型商店として下市口駅より離れた地に作られ、商店街、駅前徐徐に衰退していく。

3

1. なぜ必要なのか

中和エリアと吉野エリアをつなぐ交通結節点

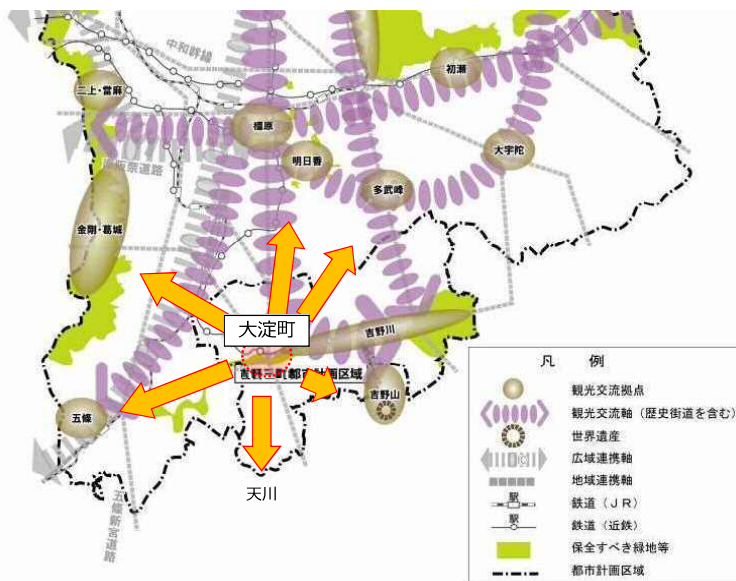


奈良県都市計画区域マスタープラン
(平成23年5月)

- ・吉野地域の玄関口
- ・道の駅吉野路大淀 i センターは情報交流拠点として、下市口駅周辺地域は生産・物流機能、商業機能、居住機能等、多様な都市機能が集積した、地域の発展を牽引する拠点として位置づけられている。

1. なぜ必要なのか

南部地域の観光交流拠点の中心

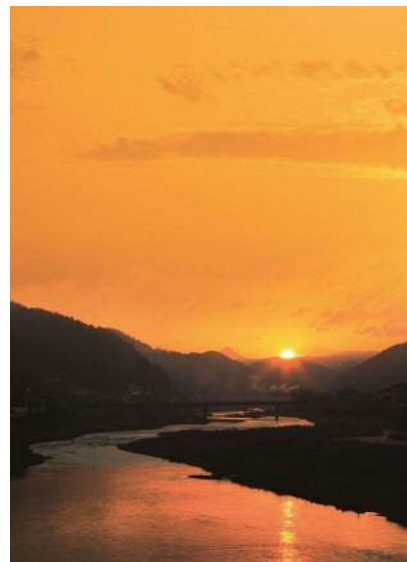


奈良県都市計画区域マスタープラン
(平成23年5月)

- 奈良県南部地域の観光交流拠点と大淀町の位置関係をみると、大淀町は各観光拠点の中心に位置しており、各観光拠点をつなげる場所としては適した場所に位置しているといえる。

1. なぜ必要なのか

「吉野川」という大きな自然資源



6

1. なぜ必要なのか

地域の魅力、歴史的資源



7

1. なぜ必要なのか

大淀病院閉院に伴う跡地と周辺地



2. 現状は

地域の人口状況

字別年齢3区分の人口と割合（2015年度）

※自治会単位での集計であるため、①③⑧については、対象地区外の人口を含んでいる

	① 口拾垣本	② 新町2丁目	③ 新町3丁目	④ 新町1丁目	⑤ 岡崎1丁目	⑥ 岡崎2丁目	⑦ 岡崎3丁目	⑧ 西町1丁目	⑨ 西町2丁目	⑩ 西町3丁目	⑪ 西町5丁目
0～14歳	48人 (8.4%)	4人 (3.6%)	3人 (3.0%)	3人 (3.1%)	2人 (2.5%)	0人 (0.0%)	1人 (1.4%)	11人 (12.6%)	4人 (5.3%)	1人 (1.0%)	23人 (13.5%)
15～64歳	315人 (55.4%)	59人 (53.8%)	61人 (61.0%)	50人 (51.0%)	46人 (56.8%)	21人 (48.8%)	32人 (43.2%)	37人 (42.5%)	37人 (48.7%)	45人 (44.1%)	100人 (58.5%)
65歳以上	206人 (36.2%)	47人 (42.7%)	36人 (36.0%)	45人 (45.9%)	33人 (40.7%)	22人 (51.2%)	41人 (55.4%)	39人 (44.8%)	35人 (46.1%)	56人 (54.9%)	48人 (28.1%)
合計	569人	110人	100人	98人	81人	43人	74人	87人	76人	102人	171人

出典：2015年度住民基本台帳

過去10年間における年齢3区分の人口と割合の推移

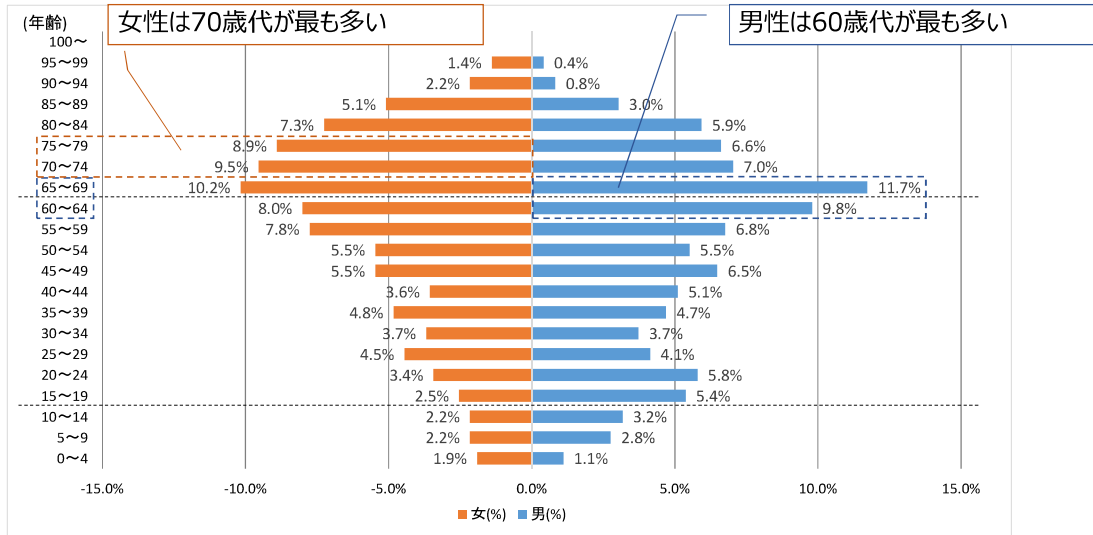
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2006～2015
0～14歳	196 (10.0%)	174 (9.2%)	140 (7.3%)	140 (7.9%)	137 (7.9%)	128 (7.6%)	124 (7.6%)	110 (6.9%)	110 (7.1%)	100 (6.6%)	-96
15～64歳	1,142 (58.5%)	1,099 (58.1%)	1,037 (57.9%)	1,018 (57.2%)	1,004 (57.5%)	970 (57.7%)	926 (56.5%)	882 (55.6%)	831 (53.5%)	803 (53.1%)	-339
65歳以上	614 (31.5%)	619 (32.7%)	614 (34.3%)	622 (34.9%)	604 (34.6%)	584 (34.7%)	588 (35.9%)	594 (37.5%)	611 (39.4%)	608 (40.2%)	-6
合計	1,952	1,892	1,791	1,780	1,745	1,682	1,638	1,586	1,552	1,511	-441

出典：住民基本台帳

2. 現状は

地域の人口状況

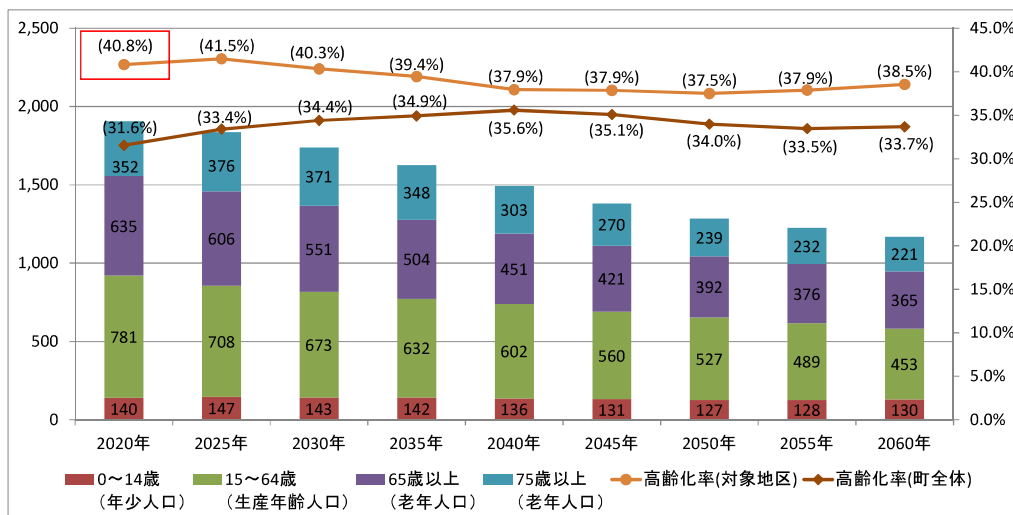
対象地区の人口構成（2015年度）



2. 現状は

地域の人口状況

対象地区の将来人口



2. 現状は

下市口駅前状況



・近鉄下市口駅周辺には教育施設が多いため、通学時は児童・生徒が多く利用している。

・ロータリーがなく、歩行者及び車両の動線が商店街へ抜ける方向しかないため、歩車分離が確保されていない。

2. 現状は

商店街のようす



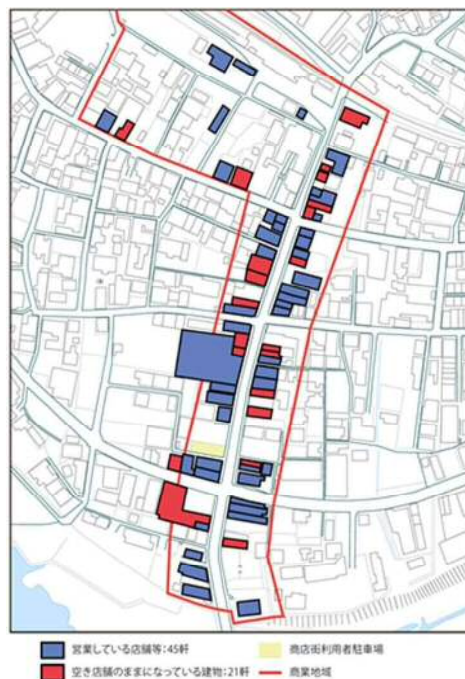
昭和41年ごろの下市商店街（1966年版 町勢要覧より）



昭和48年ごろの下市商店街（1973年版 町勢要覧より）



平成28年12月6日（火曜・天候：曇）の午後1時～2時における現地での外観調査



3. これまでの取り組み

まちづくり住民会議の開催

地域住民が主体となったまちづくり住民会議を3回実施。まちづくり住民会議では対象地区をまち歩きした後、ワークショップ形式により、対象地区の魅力と問題点について、意見を出し合いました。



14

3. これまでの取り組み

まちづくり住民会議で出された魅力と問題点

大淀病院跡地

<魅力>

- ・駐車場を含めて土地活用の可能性がある土地が空いている。
- ・目の前に川がある景色。
- ・新しい施設の可能性。

<問題点>

- ・病院の跡地を利用するには、簡易裁判所を移転する必要がある。
- ・病院・職員寮跡地が放置されている。
- ・大淀病院周辺が寂しくなった。
- ・大淀病院跡地から岡崎交差点の渋滞。

駅周辺

<魅力>

- ・バスの停留所がある。・駅に近く便利な場所に空地がある。
- ・駅前に交番があり、治安がよい。
- ・立地がいい、ハブステーションとして位置づけることができる。
- ・天川、洞川、吉野山、飛鳥に1時間かからずに行ける（大きな観光地に近い。）。
- ・観光特急（青の交響曲）が停車する。

<問題点>

- ・車の流れがスムーズでない。・道が狭い。・楽しみがない。
- ・駅ロータリーが小さすぎる。・車が通れるような道が少ない。
- ・駅から病院へのアクセスが不便。・バス・電車の本数が少ない。
- ・案内所等の施設が少ない。

15

3. これまでの取組み

まちづくり住民会議で出された魅力と問題点

商店街

<魅力>

- ・400mくらいあり町のシンボルになりそう。
- ・地域固有の店が多い。・駅に近い。
- ・色が統一されていて誰が見ても商店街だと分かる。

<問題点>

- ・商店街に空き店舗が多く、活気がない。
- ・商店街を利用する際に駐車場がない。
- ・商店街が暗い。・若い人が少ない。
- ・店が少なく買い物が大変。・商店街の老朽化。
- ・後継者が他府県に出て商店街がさびれていく。
- ・飲食店が少ない。

吉野川周辺

<魅力>

- ・自然豊かな場所が多い。・川を中心とした風景が良い。
- ・川がきれい。・温泉跡地がまだ残っている。
- ・河川改修等による吉野川の活用。
- ・観光資源があまりないので新たな資源を作ることができる。
- ・吉野川でバーベキューや鮎釣りができる。
- ・吉野川の魅力が周辺に残る。・花火大会がある。

<問題点>

- ・休憩できるような場所が少ない。・遊んでいる人が少ない。
- ・周辺都市部から見るイメージが決まるとは言いえない。
- ・川におりる道がなくて使いづらい。

16

3. これまでの取組み

まちづくり住民会議で出された魅力と問題点

空家・空地

<問題点>

- ・古い建物が多い。
- ・最近空地が増えて駐車場になっている。

資源・特産物等

<魅力>

- ・蔵、酒蔵、民家など歴史的な建物が多く、風情を感じる。
- ・特産を使用した老舗がある。

<問題点>

- ・観光地がない。
- ・町内にアウトドアができる場所がない。
- ・ブランド化できる特産品はあるが、土産物が作れていない。
- ・大きな祭りが少ない。

道路・交通

<魅力>

- ・路地が魅力的。・吉野の玄関口で交通量が多い。・ツーリングの名所。
- ・小中学校の通学路になっている。

<問題点>

- ・道路整備が進んでない。・歩道スペースが少なく、歩きにくい。
- ・交通が不便。・通過点でしかない。・人が少なく車が多い。
- ・街灯が少なく道が暗い。

その他

<問題点>

- ・病院が少ない。・区域内に人を呼び込む公共施設、娯楽施設が少ない。
- ・宿泊施設が少ない。・若い人が集まる仕組みがない。
- ・少子高齢化が進み活気がない。・徒歩で行けるスーパーがない。
- ・幼稚園が無い。・公園がない。・人が集う場所、休憩できる場所がない。

17

3. これまでの取組み

町立大淀病院跡地周辺エリア

- 【問題点】
- ・駅前、主要道路沿いであるが、空地、荒地が多い。
 - ・駅から西側に向かうアクセス道路が整備されていない。
 - ・大淀病院の閉院に伴い、地域に診療所的な医療サービスが少なくなったと同時に広大な敷地及び建物がそのままとなっている。
 - ・町内外の利用者が多く、憩いの場であった大淀温泉が閉館し、跡地のままとなっている。
- 【魅力】
- ・立地のよい場所にまとまった跡地がある。
 - ・眺望のよい場所に跡地がある。

近鉄下市口駅周辺エリア

- 【問題点】
- ・駅の改札口が東側にあり、東側は土地の活用がなされているが、西側は一部しか活用されていない。
 - ・大淀町で最も乗降客数が多い駅であり、観光客のバス利用や貸切バスの出発点であるなど、吉野郡の玄関口であるが、閑散とした駅前となっている。
 - ・路線バスが停車したり、送り迎えの車が停車するため、駅前ロータリーが狭い。
 - ・駅前に観光交流施設等がないため、賑わいが少ない。
 - ・南部地域の観光拠点の中心地であり、生活交通の拠点でもあるが、交通結節点機能が十分でない。
- 【魅力】
- ・観光特急の停車駅である。

地区全体

- 【問題点】
- ・高齢化率が町全体と比べて高くなっている。
 - ・医療・福祉・子育てに関する施設が少ないため、高齢者・若者世代ともに住みやすい環境となっていない。
 - ・公共施設が近鉄吉野線より北側に多く配置されているため、生活の利便性が悪く、地域住民が集い交流する施設が少ない。
 - ・1日の交通量が約10,000台と交通量が多い地区である。
 - ・地区にコミュニティ施設など地域住民が集まる場が少ない。
- 【魅力】
- ・神社や寺、町屋、酒蔵など歴史的な建物や路地空間が残されている。
 - ・町外の観光名所へアクセスしやすい場所である。

- 【問題点】
- ・交通量が多く、主要渋滞箇所指定されている。
- 【魅力】
- ・対象地区外からの交通量が多い。

下瀬商店街周辺エリア

- 【問題点】
- ・空き店舗が商業地域にある店舗の約3割を占めており、活気・賑わいが失われている。
 - ・天川・黒滝へ向かう車やバス路線にもなっているが、車道・歩道ともに狭い。
 - ・店舗の後継者がいない。

吉野川周辺エリア

- 【問題点】
- ・親水空間の整備や、河川の水辺へのアクセス道路、案内サイン等が整備されていないため、一時的なイベントでしか活用されていない。
 - ・日常的に親しめるような休憩スペースがない。
- 【魅力】
- ・川を中心とした自然風景が形成されており、観光資源となる。

3. これまでの取組み

向き合うべき7つの課題の抽出

- 【課題1】 地域住民のコミュニティを維持する交流の場の確保
- 【課題2】 周辺地域も含めた医療・福祉・健康の機能の集約
- 【課題3】 観光客が訪れる魅力ある地区の創出
- 【課題4】 吉野川を中心とした自然環境の活用
- 【課題5】 吉野郡の玄関口としてふさわしい駅周辺の整備
- 【課題6】 吉野郡及び奈良県南部の観光拠点との観光ネットワークの形成
- 【課題7】 歴史的建築物や空き店舗、空地を活用したイベント等によるまちの活性化

3. これまでの取組み

まちづくり基本構想の策定、コンセプト

- I. 医療・福祉・健康に関する機能の促進と多世代交流づくり
- II. 地域資源を活かした観光と交流の拠点づくり

・町立大淀病院跡地周辺エリアを、住民の健康交流拠点として位置づけ、医療・福祉・健康に関する機能を集約するとともに、その他のエリアも含めて、子育て世代から高齢者まで幅広い世代の住民が交流できる場や観光客等も集まれる場とすることで、住民にとって“この場所に来れば誰かと交流できる”町のシンボリックな場所とすることを目指す。

・近鉄下市口駅周辺エリア及び町立大淀病院跡地周辺エリアを、観光と交流の拠点として位置づけ、県南部の玄関口としてふさわしい駅周辺や交通結節機能の整備、吉野川の眺望を活かした、県南部観光の拠点となる集客施設の整備等を行う。また、下湊商店街周辺エリア及び吉野川周辺エリアもあわせて、各種イベント活動や、地域住民の積極的なまちづくり活動への支援などのソフト事業を推進し、町内外の人々が交流する空間や仕掛けづくりを行うことで町外からの交流人口の増加につなげる。

3. これまでの取組み

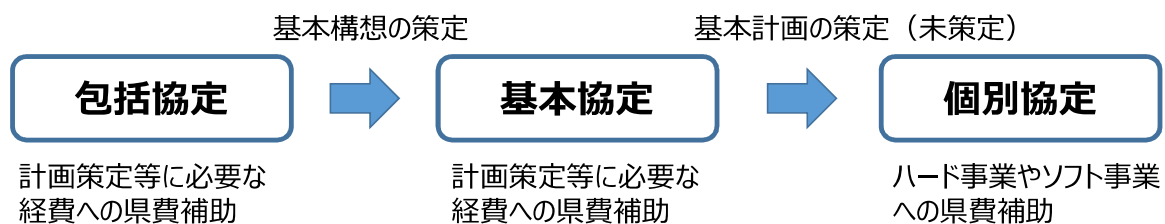
財政負担を軽減するために

平成28年2月22日

奈良県と大淀町との間で、まちづくりに関する包括協定を締結

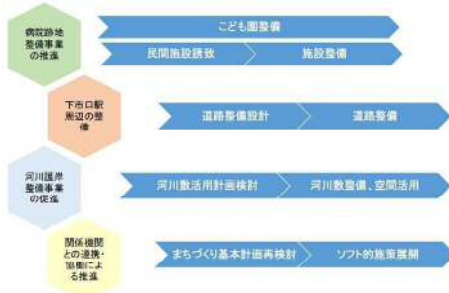
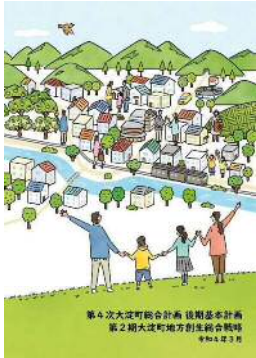
平成29年3月16日

奈良県と大淀町との間で、大淀病院跡地及び近鉄下市口駅周辺地区のまちづくりに関する基本協定を締結



4. これから

町第4次総合計画後期基本計画の重点プロジェクト化



■ 下市口駅周辺の整備
駅前での安全対策のためのロータリー整備
病院跡地へのアクセス強化のための道路整備計画の
策定と推進の取り組み

■ 病院跡地整備事業の推進
認定こども園の着実な整備
県施設誘致に向けた取り組み
民間施設の誘致

■ 河川護岸整備事業の促進
河川敷の活用に向けた環境整備

■ 関係機関との連携・協働による推進
県との連携協定に基づく計画の策定と推進

4. これから

町総合計画におけるまちづくりの基本理念

【基本理念・将来像】
来たい、住みたい、住み続けたいまち 大淀町
～次世代へつなぐ 共創のまちづくりをめざして～

これからのまちづくりを進めていくにあたっては、様々な人や組織等が協力しあう「協働」「共有」「共感」によるまちづくりが非常に重要です。

「協働」「共有」「共感」の理念を大切にしながら、「共創のまちづくり」を進め、誰もが「来たい」、「住みたい」、「住んでよかった」、「これからも住み続けたい」と思えるまちの実現をめざすとともに、次世代の子どもたちへつなぐまちづくりを進めていくこととします。

大淀病院跡地及び近鉄下市口駅周辺地区のまちづくり基本構想 概要版

基本構想のコンセプト

○医療・福祉・健康に関する機能の促進と多世代交流づくり

町立大淀病院跡地周辺エリアを、住民の健康交流拠点として位置づけ、医療・福祉・健康に関する機能を集約するとともに、その他のエリアも含めて、子育て世代から高齢者まで幅広い世代の住民が交流できる場や観光客等も集まれる場とすることで、住民にとって“この場所に来れば誰かと交流できる”町のシンボリックな場所とすることを目指す。

基本方針

- 医療・福祉・健康の機能集約
- 来訪者及び地域住民の交流の場として整備

- 吉野郡の観光の玄関口としてふさわしい交通機能の確保
- 駅前での賑わいの創出

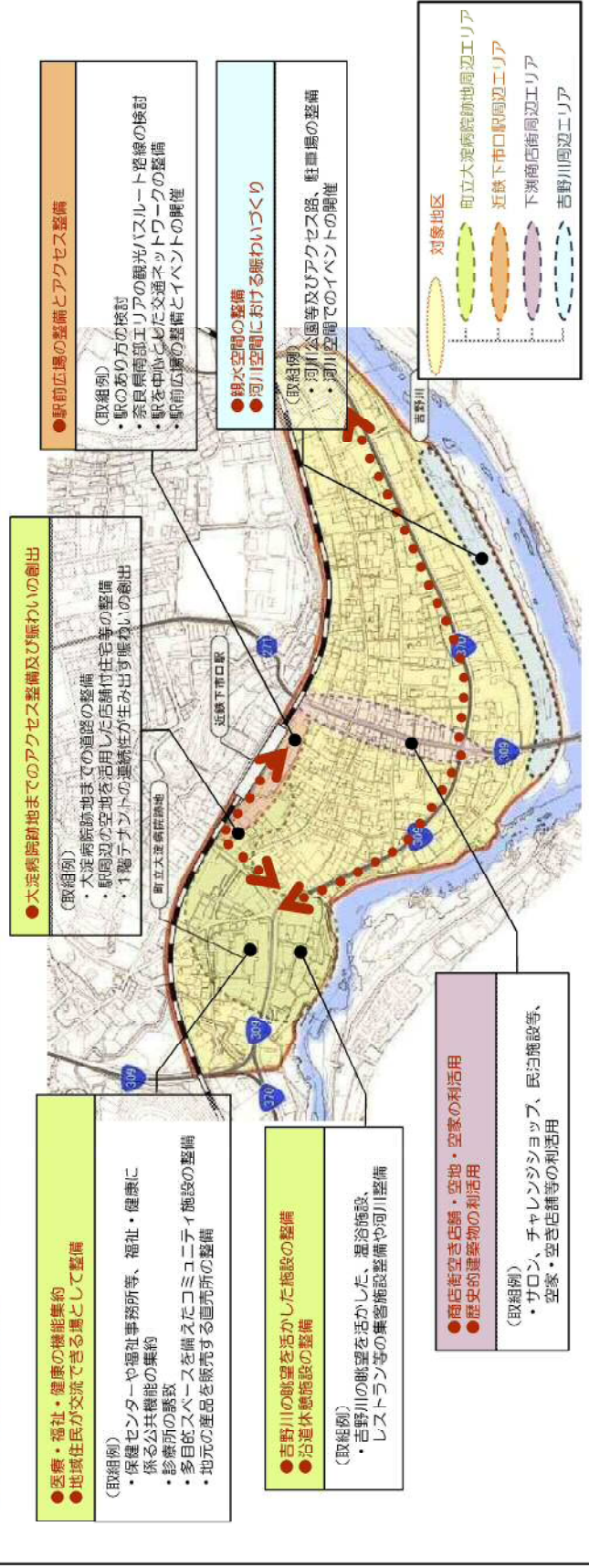
- 空地、空家を活用した地域活性化

- 河川空間における賑わいづくり

○地域資源を活かした観光と交流の拠点づくり

近鉄下市口駅周辺エリア及び町立大淀病院跡地周辺エリアを観光と交流の拠点として位置づけ、県南部の玄関口としてふさわしい駅周辺や交通結節機能の整備、吉野川の眺望を活かした、県南部観光の拠点となる集客施設等の整備を行う。また、下淀商店街周辺エリア及び吉野川周辺エリアもあわせて、各種イベント活動や、地域住民の積極的なまちづくり活動への支援などのソフト事業を推進し、町内外の人々が交流する空間や仕掛けづくりを行うことで町外からの交流人口の増加につなげる。

まちづくり基本構想図



大淀病院跡地活用計画（見直し）

町立大淀病院跡地に求められている活用方針

上位関連計画や町立大淀病院跡地周辺の現状から、町立大淀病院跡地はまちづくり対象地区の中核を担うエリアとして「医療・福祉・健康」に関する機能の促進と多世代交流づくり、「地域資源を活かした観光と交流の拠点づくり」をめざしたまちづくりの拠点となる活用

跡地活用に対する考え方

1. 奈良県南部地域の中核拠点の形成
2. 「医療・福祉・健康」の機能集約による促進
3. 地域コミュニティや交流の場の創出
4. 地域資源を活かした賑わいの創出と観光・地域産業の振興
5. 官民連携による「共創」の跡地活用
6. 新たな施設整備手法の導入検討

町立大淀病院跡地に求められる機能を集約し、奈良県の公共施設と町の公共施設が一体となった複合施設

公共施設の集約化と生活利便性施設の誘致

1. 町にある老朽化した子育て支援施設の集約化
2. 段階的に民間施設やチャレンジショップなど生活利便性施設

町の公共施設整備を足掛かりに段階的に公民の施設が連携したまちづくりの中核となる跡地活用

【段階的整備のイメージ】

整備段階	第1期	第2期
整備機能	認定こども園 療育教室、等 フリースペース (芝生広場+駐車場)	公共団体事務所 県施設 訪問看護ステーション

