
五條市立地適正化計画 概要版

平成 30 年 3 月
五 條 市

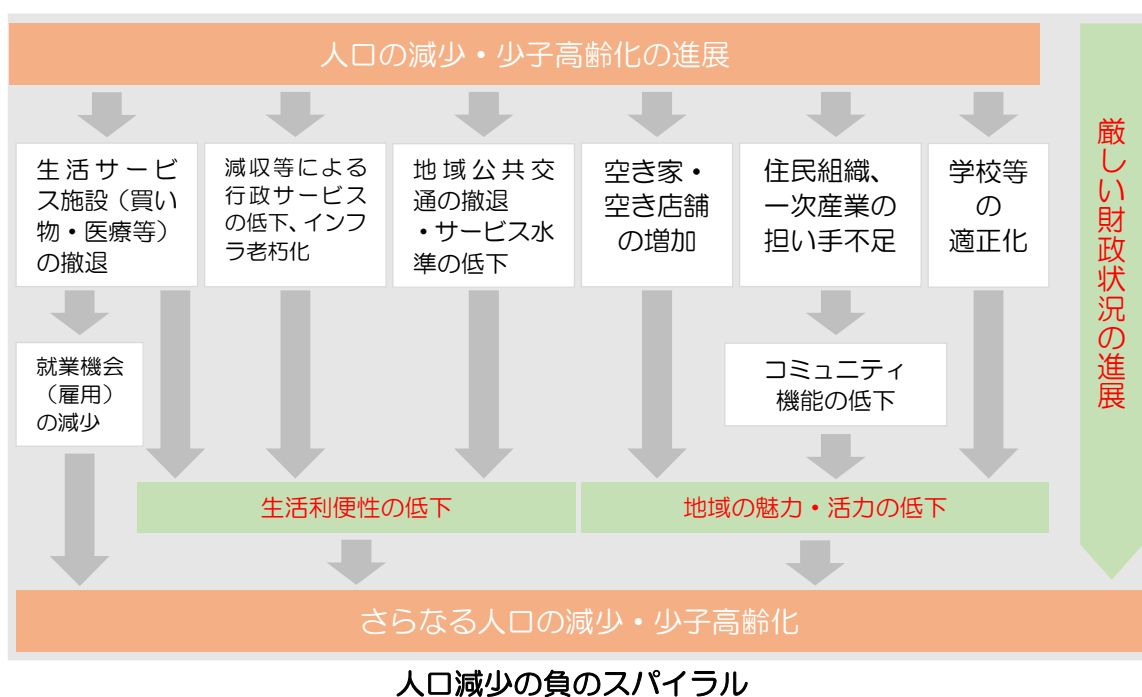
<目 次>

第1章 立地適正化計画の概要 -----	1
1. 背景と目的	1
2. 計画の目標年次	1
3. 計画の対象区域	2
第2章 五條市立地適正化計画の基本理念 -----	3
1. まちづくりの基本理念	3
2. まちづくりの基本方針	3
3. 将来の都市構造のあり方	4
第3章 都市機能誘導区域・誘導施設 -----	6
1. 都市機能誘導区域の概要	6
2. 都市機能誘導区域の基本的な考え方	7
3. 誘導施設の概要	8
4. 届け出制度	10
第4章 居住誘導区域 -----	11
1. 居住誘導区域の概要	11
2. 居住誘導区域の基本的な考え方	12
3. 届け出制度	14
第5章 計画の実現に向けて -----	15
1. 定量的な目標等の設定	15
2. 目標の設定	16
3. 立地適正化計画の推進	16

第1章 立地適正化計画の概要

1. 背景と目的

五條市（以下「本市」という）においては、人口の増加や企業誘致を目指し、新たな市街地を郊外に求めるまちづくりを進め、一定の効果を発現してきました。しかし、現在では、JR 五條駅を中心とした中心市街地における人口の減少、老年人口の増加や公共施設等の老朽化など新たな課題を抱えています。また、厳しい財政状況の中、このまま人口の減少が進展すると、将来は大幅な財源不足を招く恐れがあり、これに伴う生活利便性の低下や、地域の魅力・活力が低下する恐れがあります。



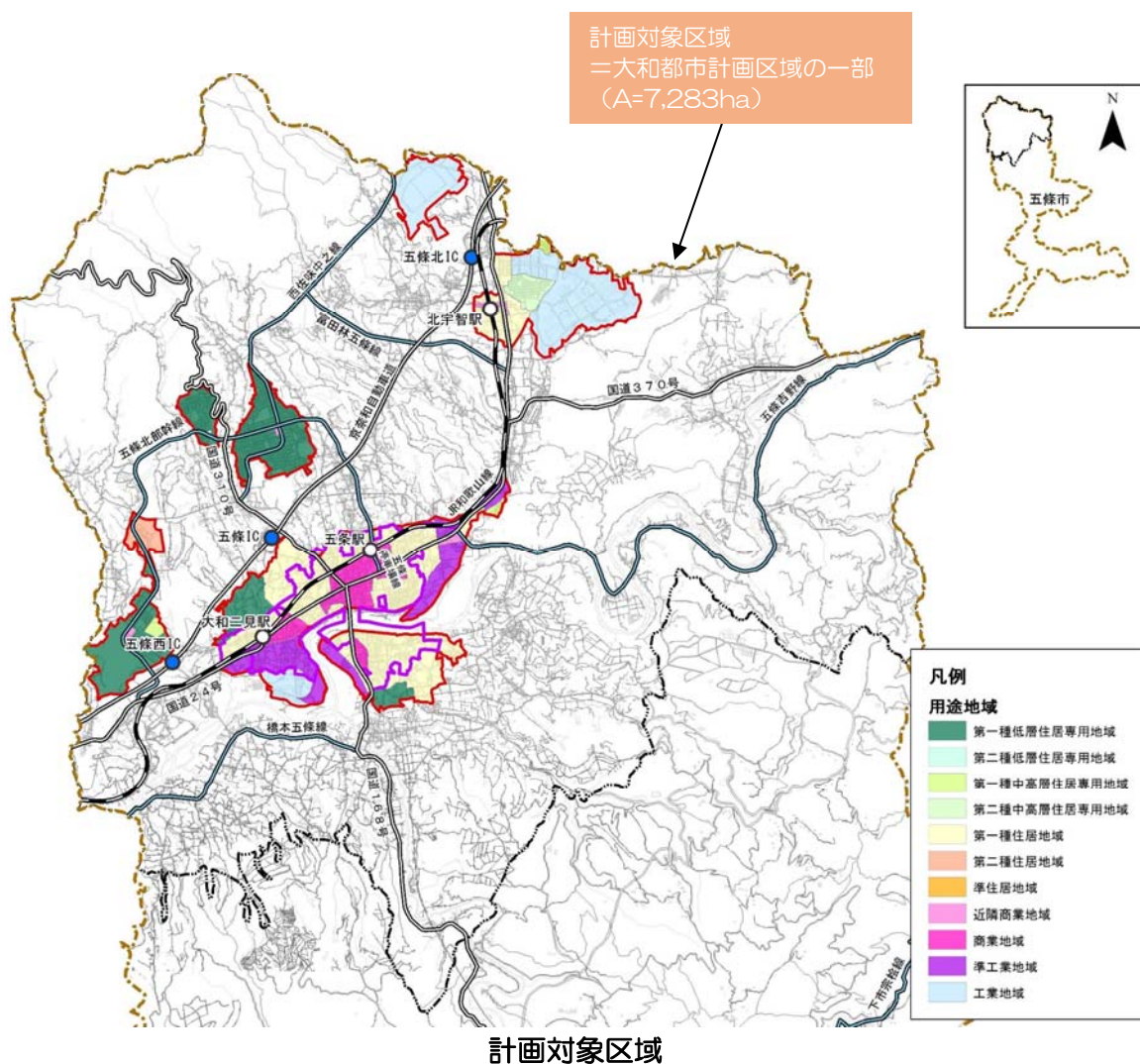
こうした背景と課題を踏まえ、五條市立地適正化計画（以下「本計画」という）は、「五條市まち・ひと・しごと創生総合戦略」「五條市都市計画マスタープラン」等の上位計画や、「五條市地域公共交通網形成計画」等の関連計画と整合を図りながら、本市の特性に応じた持続可能な都市構造の構築及び、誰もが安心して暮らせる快適な生活環境の実現に向けて、居住誘導区域、都市機能誘導区域及び誘導施設の設定、公共交通ネットワークとの連携等によるまちづくりの方針等を具体的に示すことを目的に策定しました。

2. 計画の目標年次

本計画は、中長期的なまちづくりの方向性を視野に入れつつ、概ね20年後の平成52年（2040年）を目標年次として策定します。なお、上位・関連計画や社会経済情勢の変化等を踏まえ、概ね5～10年ごとに評価を行い、必要に応じて見直しを行います。

3. 計画の対象区域

立地適正化計画は、都市全体を見渡す観点から都市計画区域全体を区域とします。本市では6つの町（大深町、田殿町、樫辻町、阪合部新田町、西吉野町、大塔町）を除いた区域が、大和都市計画区域の一部（A=7,283ha）に指定されており、この区域が立地適正化計画の対象区域となります。ただし、線引きされた大和都市計画区域では、立地適正化計画で定める“都市機能誘導区域”、“居住誘導区域”は市街化区域に設定します。



第2章 五條市立地適正化計画の基本理念

1. まちづくりの基本理念

都市機能の集約・再編を核とした

健康で賑わいあふれるまち 五條

本市では、人口の増加や企業誘致を目指し、新たな市街地を郊外に求めるまちづくりを進めてきました。今後も厳しい財政状況、人口減少・少子高齢化の急速な進展が見込まれる中、持続可能な都市の形成に向けて、市域全体に大きな影響力を持つ中心都市拠点（JR 五条駅・JR 大和二見駅・五條病院周辺）に複合的な都市機能の集約・再編を核としつつ、地域の魅力を高めることで居住機能を誘導するとともに、コミュニティバス等の地域公共交通の利便性を高め、過度に自家用車に頼らずに移動できる誰もが健康・長寿に暮らせるまちづくりを進めます。

また、地域コミュニティ拠点（田園・JR 北宇智駅周辺）では、地域特性を踏まえた拠点づくりを進めるとともに、公共交通による拠点間のネットワークの強化を図り、拠点連結型のまちづくりを進めます。

2. まちづくりの基本方針

【まちづくりの基本方針 Ⅰ】

施設の集約・再編による中心市街地の活力の増進

【まちづくりの基本方針 Ⅱ】

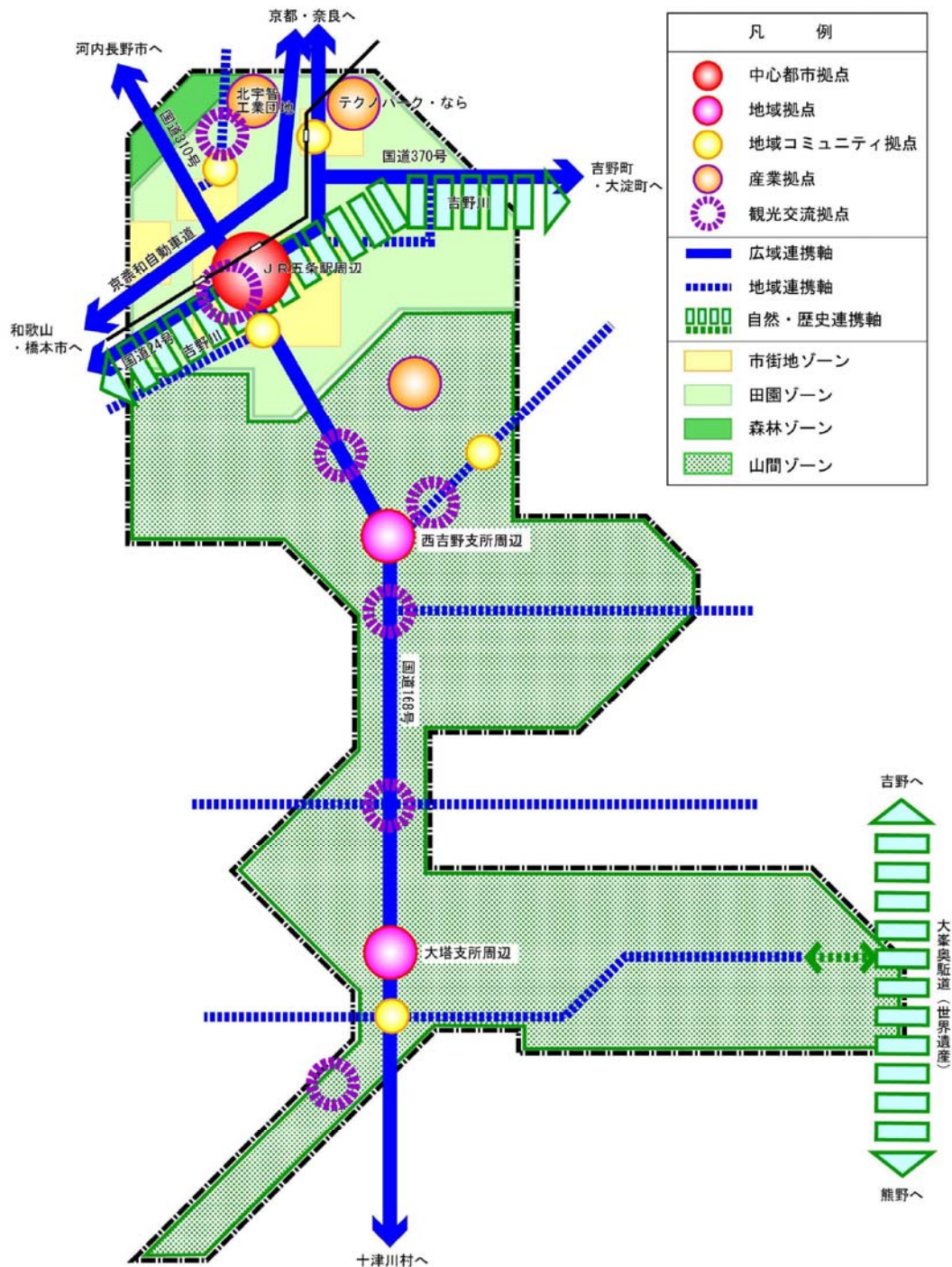
拠点を連結する公共交通網の再編を軸とした移動手段の確保

【まちづくりの基本方針 Ⅲ】

子育て世代の就労支援と、金融機関と提携した住宅取得施策の強化

3. 将来の都市構造のあり方

都市計画マスタープランの“高度化版”である立地適正化計画では、集約型・連鎖型都市構造を土地利用方針とする五條市都市計画マスタープランで描く、都市の将来構造を踏まえつつ、4つの拠点と、3つの居住区域を設定します。また、これら拠点や居住区域地域公共交通等により結び付け、コンパクトシティの実現を目指します。



出典) 五條市都市計画マスタープラン

将来都市構造図

■ まちなか居住区域

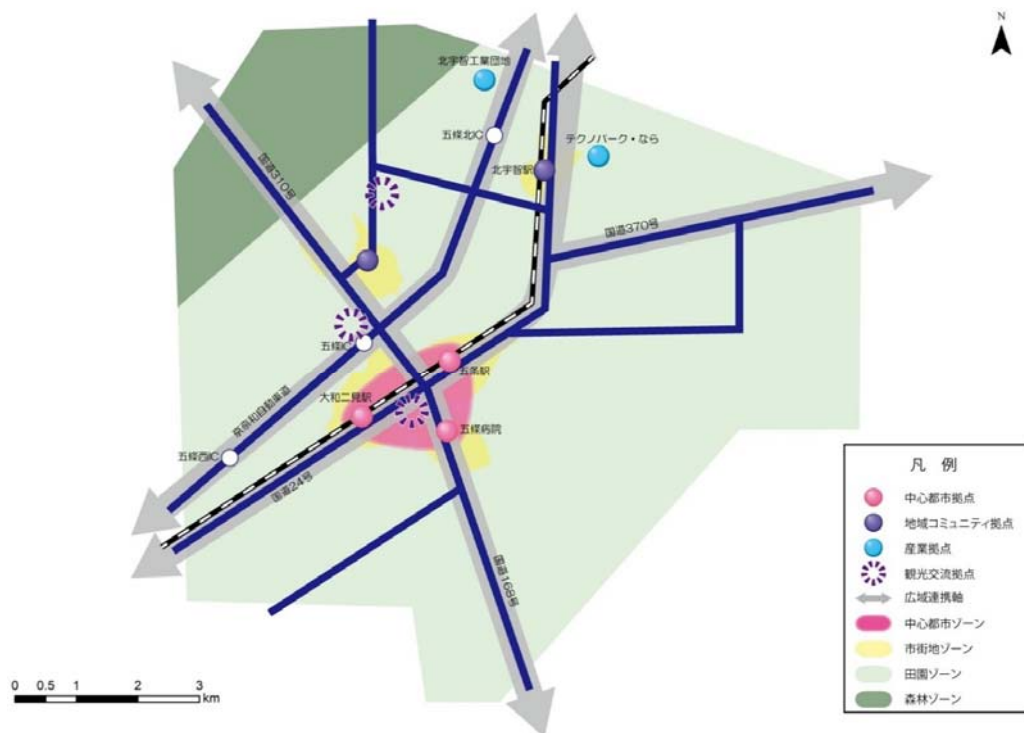
定義	<ul style="list-style-type: none"> JR 五条駅、JR 大和二見駅、五條病院を半径 800m 圏域に含まれ、かつ、日常生活サービス施設が充実した区域
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 五條新町伝統的建造物群保存地区等の歴史資源と調和を図りつつ、「特定空き家等」の対策を推進することで、まちなかを再生し、居住の誘導を図ります。 吉野川沿岸部の浸水が想定されている区域についても、ハード・ソフト対策による防備を進め、誰もが安心・安全に暮らせる居住地の確保に努めます。

■ 郊外居住区域

定義	<ul style="list-style-type: none"> 田園や JR 北宇智駅周辺の居住地
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道をはじめとする公共交通の維持・向上を図り、中心都市拠点へのアクセス性を高めることで、住環境の維持・保全に努めます。

■ 郊外集落区域

定義	<ul style="list-style-type: none"> なつみ台や市街化調整区域等の集落
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 豊かな自然環境や、農業等の生産基盤を保全しつつ、西吉野支所、大塔支所やコミュニティセンター等の公共・公益施設や、道の駅「吉野路大塔」をはじめとした観光施設を中心に地域コミュニティの維持・保全に努めます。 地域や民間活動と共同しつつ、戦略的に地域の公共交通（コミュニティバス・デマンド型乗合タクシー事業等）の確保に努めます。



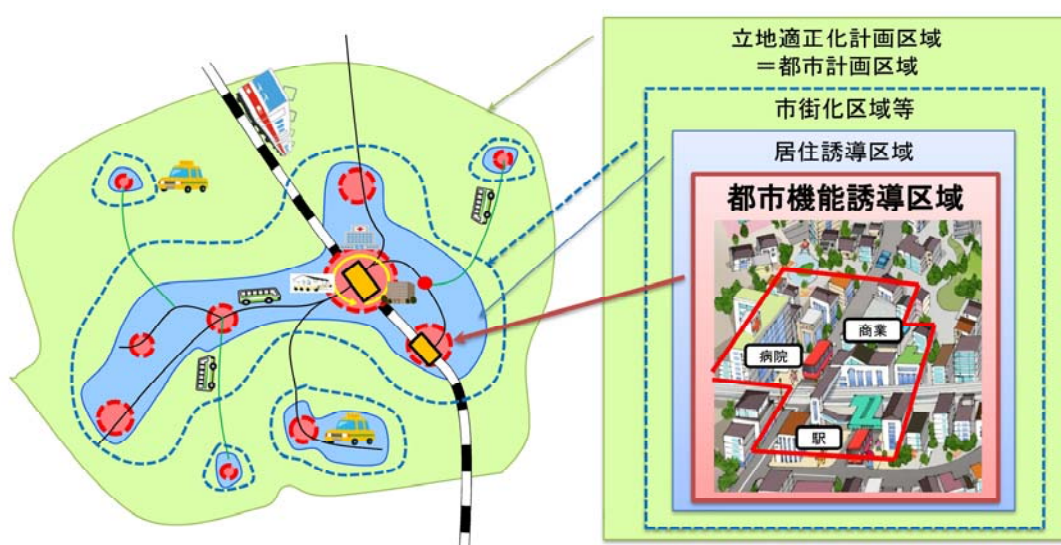
都市計画区域内の将来都市構造図

第3章 都市機能誘導区域・誘導施設

1. 都市機能誘導区域の概要

(1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、商業、医療・福祉施設等の日常生活を送る上で必要となる都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域のことです。住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、原則として、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定することになります。



出典) 改正都市再生特別措置法等について/国土交通省
都市機能誘導区域のイメージ

(2) 想定される都市機能誘導区域

『立地適正化計画作成の手引き（H29.4.10 改訂）/国土交通省』には、望ましい都市機能誘導区域として、「各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域」に設定することが望ましいとされています。具体的には、

- 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する区域
- 都市機能が一定程度充実している区域
- 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

(3) 都市機能誘導区域の規模

区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられます。

2. 都市機能誘導区域の基本的な考え方

(1) 都市機能誘導区域の設定方針

JR 五条駅等を中心に日常生活サービス施設が充実していますが、今後、人口の大幅な減少が見込まれる中、既存施設の衰退・流出防止に向けた取り組みが必要となります。また、子育て世代・高齢者世代が安心して暮らせるまちづくりを進める上では、顔が見えるコミュニティの構築に向けた、多世代が交流できる場づくりを進める必要があります。さらに、数多く分布する歴史資源・観光資源とともにまちづくりを進めてきた本市では、地域住民の暮らしにも寄与する観光施策の取り組みが必要となります。そこで、本計画で設定する都市機能誘導区域は、以下に示す方針に基づき設定します。

- 中心都市拠点を中心に現在不足する施設や、既存施設との相乗効果が生じるような複合的で魅力的な都市機能を充実させ、持続的に暮らせるために必要な都市機能が集積した区域
- 各年齢階層で人口が減少する中、人と人とのつながりが希薄とならないよう、多世代が交流し、コミュニティ活動等が活発化できる交流拠点を形成している区域

(2) 都市機能誘導区域の設定

上記に示す設定方針に基づき、本計画では中心都市拠頭に位置づけた JR 五条駅等、JR 大和二見駅及び五條病院周辺（高齢者の一般的な徒歩圏：半径 500m程度）に位置する商業系用途地域を都市機能誘導区域に設定します。また、JR 五条駅周辺に整備を進める五條市役所（旧五條高校跡地）についても、都市機能誘導区域に設定します。

ただし、「五條新町伝統的建造物群保存地区」は都市機能誘導区域に含めず、本市の重要な観光資源の一つとして、周辺の建物等と調和した観光施設の誘導を図り、本市の魅力を発信する区域を目指します。

都市機能誘導区域

都市機能誘導区域（中心）：JR 五条駅・五條病院周辺・新庁舎（旧五條高校跡地）

都市機能誘導区域（地域）：JR 大和二見駅周辺

3. 誘導施設の概要

(1) 誘導施設とは

誘導施設（都市機能誘導区域内に立地）は、今後の人口減少や高齢化が進行したとしても、郊外部（都市計画区域外）も含め本市全体の居住者の生活利便性を維持するため、以下の考え方を基本として設定します。

(2) 誘導施設の基本的な考え方

■ 南和地域の玄関口として市民だけでなく来訪者も利便性を享受できる拠点づくり

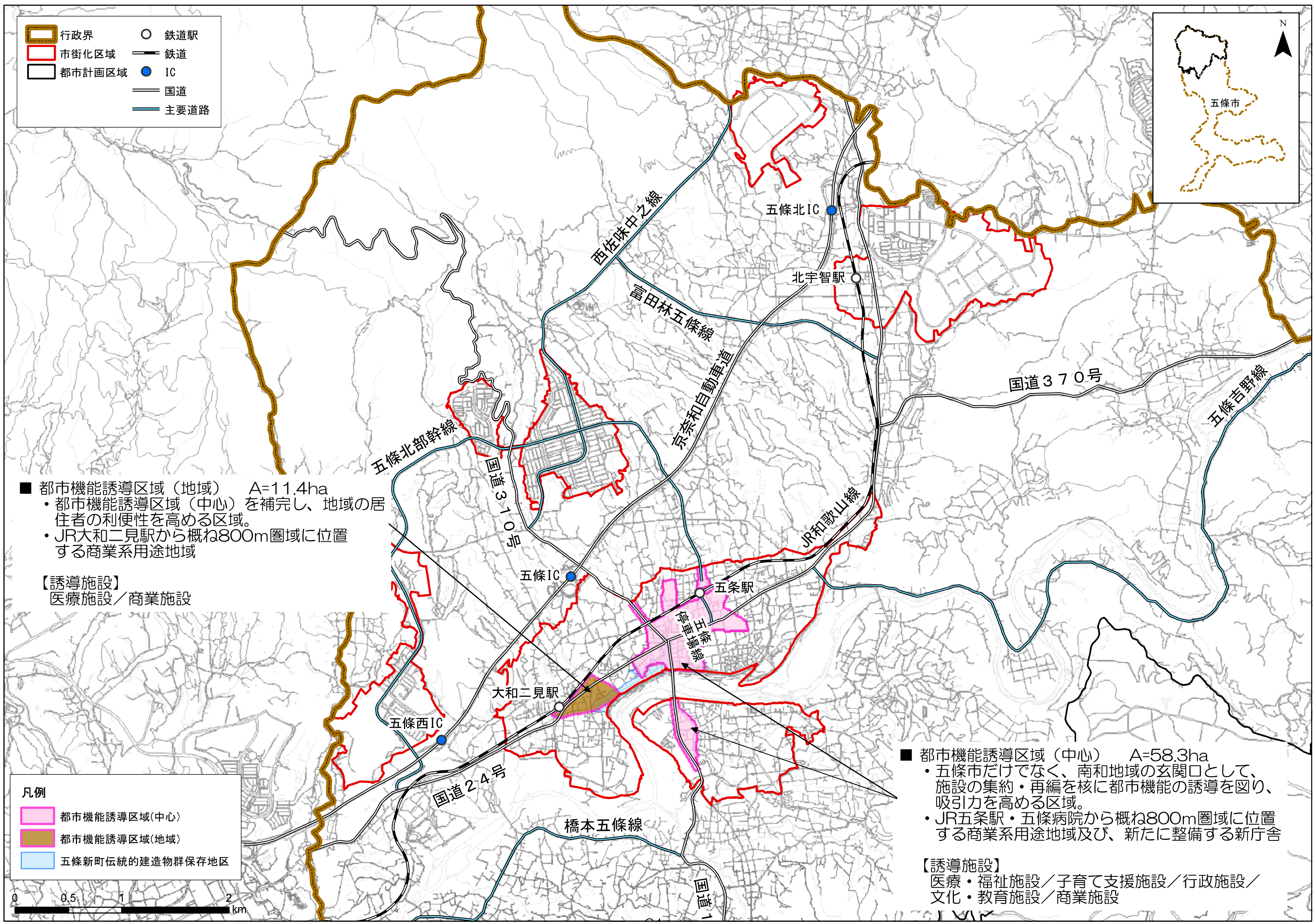
- 高齢化が進行する本市の特性を踏まえつつ、隣接する市町の方々も含め多くの方々が日常生活の利便性を享受できるよう、商業・医療・福祉施設等の日常生活サービス施設を誘導します。
- 市民の行政サービスに対するニーズが多様化する中、JR 五条駅周辺に行政機能だけでなく、観光案内機能や産業を支援できる特産品の販売機能についても誘導します。

都市機能誘導区域（中心）における誘導施設

分類	施設	定義
医療施設	病院・診療所	・ 医療法第 1 条の 5 に規定する病院及び診療所の内、内科・外科・整形外科・小児科・リハビリテーション科のいずれかを診療科目としているもの
福祉施設	地域包括支援センター	・ 介護保険法第 115 条の 46 第 1 項に規定する施設
	老人ディサービスセンター	・ 老人福祉法第 5 条の 3 に規定する施設
	小規模多機能型居宅介護事業所	・ 介護保険法第 8 条第 19 項に規定する施設
子育て支援施設	子育て支援センター	・ 子育てについての相談、情報の提供その他援助を行うとともに、乳幼児又はその保護者が相互に交流を行う場所を提供する施設
行政施設	市役所	・ 地方自治法第 155 条第 1 項に規定する施設
	コミュニティセンター	・ 地域活性化の拠点として文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える施設のうち、地域住民が利用できる集会議室機能を備える施設
文化・教育施設	図書館	・ 図書館法第 2 条第 1 項に規定する図書館
商業施設	スーパー	・ 大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する店舗面積 1,000 m ² 以上の商業施設（共同店舗・複合施設等含む）で、生鮮食料品を取り扱うもの

都市機能誘導区域（地域）における誘導施設

分類	施設	定義
医療施設	病院・診療所	・ 医療法第 1 条の 5 に規定する病院及び診療所の内、内科・外科・整形外科・小児科・リハビリテーション科のいずれかを診療科目としているもの
商業施設	商店	・ 食料や日用雑貨など多数の品種を扱う小規模な店舗



■ 都市機能誘導区域（地域） $A=11.4\text{ha}$
 ・都市機能誘導区域（中心）を補完し、地域の居住者の利便性を高める区域。
 ・JR大和二見駅から概ね800m圏域に位置する商業系用途地域

【誘導施設】
 医療施設／商業施設

凡例
 ■ 都市機能誘導区域(中心)
 ■ 都市機能誘導区域(地域)
 ■ 五條新町伝統的建造物群保存地区

■ 都市機能誘導区域（中心） $A=58.3\text{ha}$
 ・五條市だけでなく、南和地域の玄関口として、施設の集約・再編を核に都市機能の誘導を図り、吸引力を高める区域。
 ・JR五条駅・五條病院から概ね800m圏域に位置する商業系用途地域及び、新たに整備する新庁舎

【誘導施設】
 医療・福祉施設／子育て支援施設／行政施設／文化・教育施設／商業施設

4. 届け出制度

(1) 対象行為

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設に対する以下の行為を行おうとする場合には、原則として、市への届け出が義務づけられています。(都市再生特別措置法第 108 条第 1 項)

<開発行為>

- 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

<建築行為>

- 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

(2) 届出の時期

開発行為や建築等行為に着手する 30 日前までに届出を行うこととなります。(都市再生特別措置法第 108 条第 1 項) なお、開発許可申請及び建築確認申請等に先行して届出することが望ましいとされています。

(3) 届け出の書類

■ 開発行為の場合

- 届け出書
- 添付図書
 - ① 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺：1/1,000 以上）
 - ② 設計図（縮尺：1/100 以上）
 - ③ その他参考となる事項を記載した図書

■ 建築行為の場合

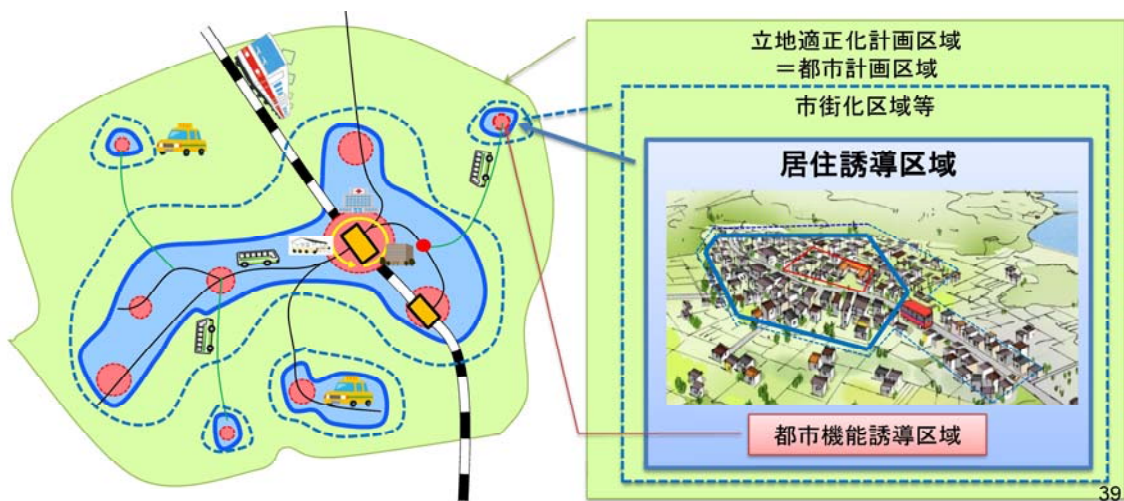
- 届け出書
- 添付図書
 - ① 敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺：1/100 以上）
 - ② 建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺：1/50 以上）
 - ③ その他参考となる事項を記載した図書

第4章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域の概要

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導する区域のことです。



出典) 改正都市再生特別措置法等について/国土交通省
居住誘導区域のイメージ

(2) 想定される居住誘導区域

■ 生活利便性が確保される区域

- 都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域/生活拠点の中心部に徒歩、自転車、末端交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域、及び公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

■ 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- 社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

■ 災害に対する安全性等が確保される区域

- 土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

2. 居住誘導区域の基本的な考え方

(1) 居住誘導区域の設定方針

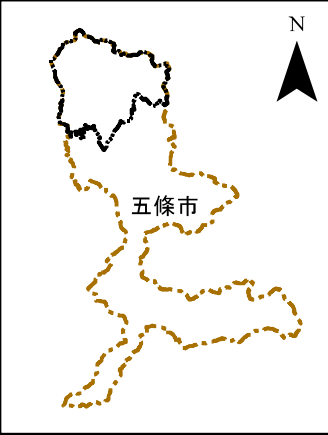
居住誘導区域は、日常生活サービス施設（商業・医療・福祉施設）が充実した区域であり、かつ、鉄道駅（JR 五条駅・JR 大和二見駅）や、新たな交通拠点の形成を目指す新庁舎・五條病院から概ね半径 800mの範囲とします。

具体的には、3 つに区分した居住地の内、「まちなか居住区域」を居住誘導区域として設定します。

(2) 居住誘導区域に位置づけない区域

3 つに区分した居住区域の内、「郊外居住区域」「郊外集落区域」では、引き続き『五條市都市計画マスタープラン』に示されるまちづくりに対する基本方針に基づき、西吉野支所、大塔支所やコミュニティセンター等の公共・公益施設や、道の駅「吉野路大塔」をはじめとした観光施設を中心に、住環境の維持・保全を図るとともに、地域公共交通の維持に努め、JR 五条駅周辺である中心都市拠点へのアクセス性を確保します。

- 行政界
- 市街化区域
- 都市計画区域
- 鉄道駅
- 鉄道
- IC
- 国道
- 主要道路



■ 郊外居住区域（田園・JR北宇智駅周辺）
 ・鉄道をはじめとする公共交通の維持・向上を図り、中心都市拠点（都市機能誘導区域）へのアクセス性を高めることで、住環境の維持・保全に努める区域

- 凡例
- 都市機能誘導区域(中心)
 - 都市機能誘導区域(地域)
 - 居住誘導区域
 - 郊外居住区域
 - 工業地域
 - 五條新町伝統的建造物群保存地区






■ 居住誘導区域 A=355.4ha
 ・公共交通のサービス水準が高く、利便性の高い区域
 ・日常生活サービス施設が充実している区域



3. 届け出制度

(1) 対象行為

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として、市への届け出が義務づけられています。(都市再生特別措置法第 88 条第 1 項)

○開発行為	○建築等行為
<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のも</p> <p>③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p>
<p>①の例示 3戸の開発行為  届</p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届</p> <p>800㎡ 2戸の開発行為  不要</p>	<p>①の例示 3戸の建築行為  届</p> <p>1戸の建築行為  不要</p>

届け出が必要となる対象行為

(2) 届け出の時期

対象行為に着手する 30 日前までに届け出が必要となります。(都市再生特別措置法第 88 条第 1 項)

変更する場合は、変更に係る行為に着手する 30 日前までに届け出が必要となります。(都市再生特別措置法第 88 条第 2 項)

(3) 届け出の書類

■ 開発行為の場合

- 届け出書
- 添付図書

- ① 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面(縮尺: 1/1,000 以上)
- ② 設計図(縮尺: 1/100 以上)
- ③ その他参考となる事項を記載した図書

■ 建築行為の場合

- 届け出書
- 添付図書

- ① 敷地内における住宅等の位置を表示する図面(縮尺: 1/100 以上)
- ② 住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図(縮尺: 1/50 以上)
- ③ その他参考となる事項を記載した図書

第5章 計画の実現に向けて

1. 定量的な目標等の設定

本計画を実現性のある計画とするためには、課題解決のための“施策・誘導方針により目指す目標”を定量化することが重要となります。目標を定量化することは、本計画の必要性・妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に示すことが可能になるとともに、PDCAサイクルが適切に機能する計画になります。

本計画における目標は、①まちづくりの基本理念、②わかりやすさ、③計測の容易性を考慮し、設定します。

【立地適正化計画を策定し、解決すべき課題】

中心市街地の利便性や魅力の向上

高齢者の外出を支援する都市交通体系の構築

まちの活力を創出する生産年齢層の是正

【まちづくりの基本理念・基本方針】

都市機能の集約・再編を核とした
健康で賑わいあふれるまち 五條

施設の集約・再編による中心市街地の活力の増進

拠点を連結する公共交通網の再編を軸とした移動手段の確保

子育て世代への就労支援と、金融機関と連携した住宅取得施策の強化

【施策・誘導方針により目指す目標】

目標①：新庁舎前賑わい・交流の場におけるマルシェの集客人数

目標②：外出率の向上

目標③：空き家の利活用件数

五條市立地適正化計画 シナリオ

2. 目標値の設定

■ 新庁舎前賑わい・交流の場におけるマルシェの集客人数

【施策・誘導方針により目指す計画目標値の設定（その1）】

マルシェの集客人数を 1,500 人で維持 ※イベント開催回数 6 回／年

■ 外出率の向上

【施策・誘導方針により目指す計画目標値の設定（その2）】

高齢者（65 歳以上）の外出率の向上（約 48%（H22）⇒60%（H52））

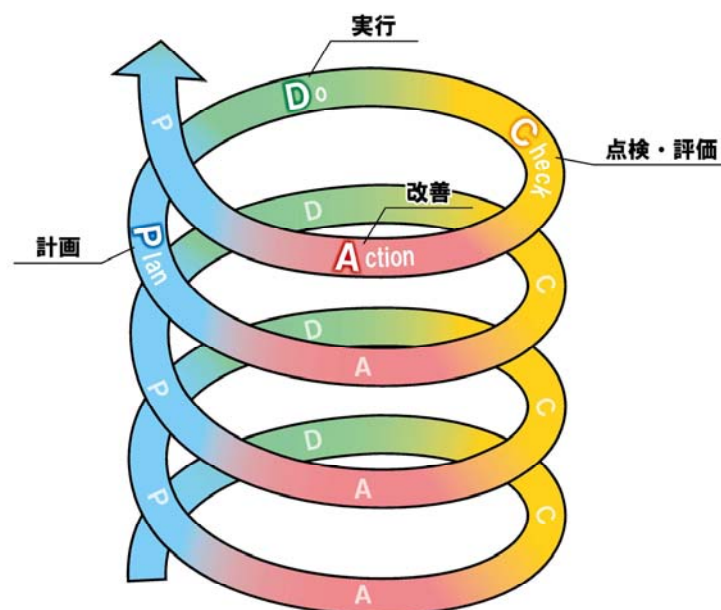
■ 空き家の利活用件数

【施策・誘導方針により目指す計画目標値の設定（その3）】

空き家の利活用件数 2 件／年（H28） ⇒ 5 件／年（H52）

3. 立地適正化計画の推進

立地適正化計画は長期的な視野に立って継続的に取り組むものであり、この間には社会情勢の変化も予想されます。このため、上位計画や関連施策などと整合を図りつつ、定期的な進捗状況、導入の効果を明らかにするとともに、必要に応じて計画の見直しを行います。



PDCA サイクルの概念図