



# 中心市街地の 活性化・にぎわい創出のための まちづくり

---

（仮称）五條市市民交流施設の整備について

令和7年12月5日

総務部  
行政経営管理課

## <目 次>

---

① 中心市街地の現状と課題	1 ページ
② 事業の目的と検討の経緯	2 ページ
③ 事業の基本的な考え方	3 ページ
④ 事業用地	7 ページ
⑤ 市民交流施設のコンセプト	9 ページ
⑥ 建物イメージ	1 2 ページ
⑦ 施設の平面プラン	1 3 ページ
⑧ 市民交流施設整備事業のスケジュール	1 5 ページ
<参考> これまでの取り組みと議会報告内容	1 6 ページ

# 五條市の中心市街地の課題



- # 公共施設の老朽化
- # 人口減少
- # 少子高齢化
- # 中心市街地の活力低下
- # 商業施設や店舗の閉店・撤退
- # イオン五條店老朽化、解体
- # 市民の利便性低下
- # 市民の交流の場の不足
- # 市民の居場所の不足
- ・・・

# 公共と民間が連携し 五條市の中心市街地を “わくわくできる”場所に



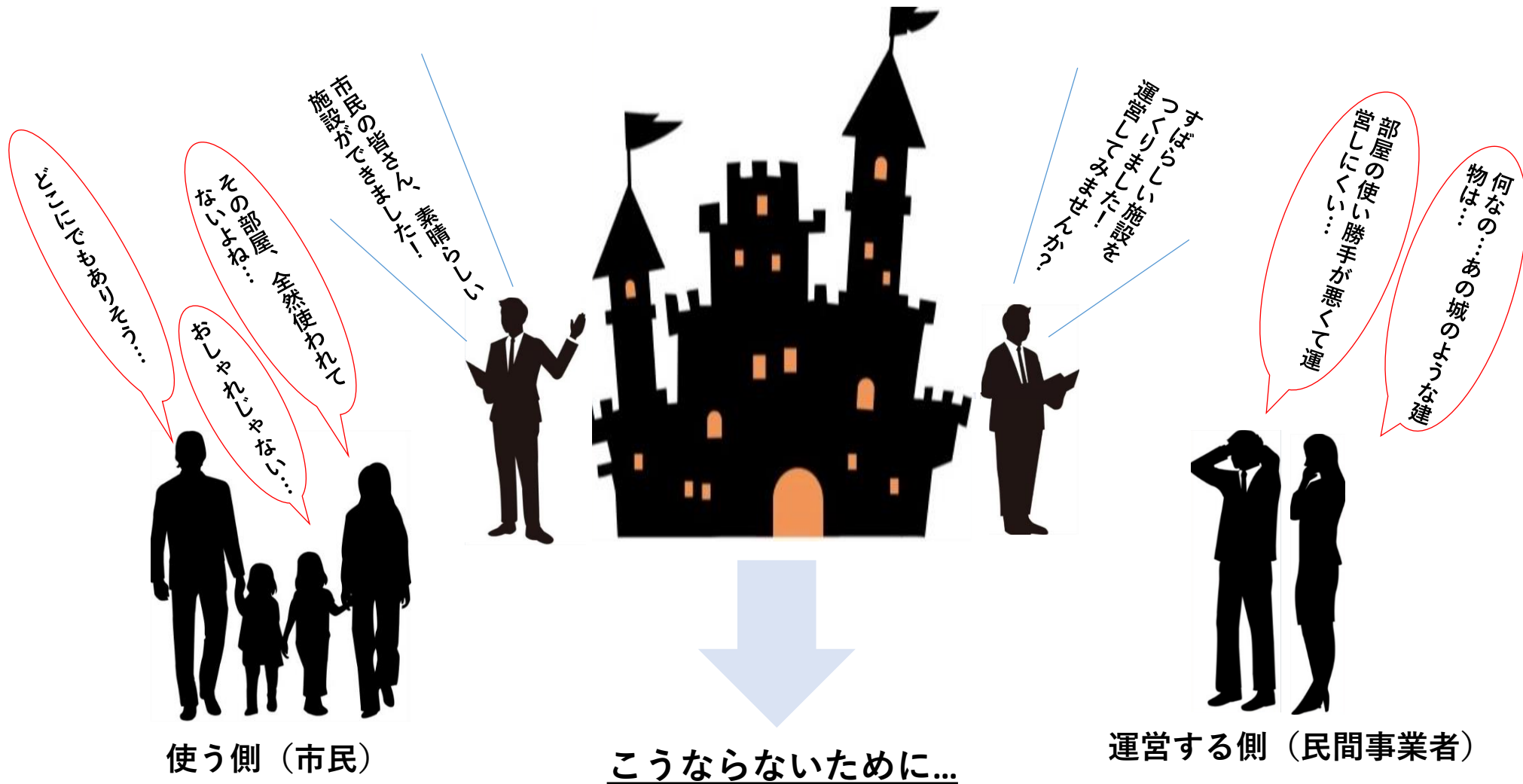
イオンリテール、奈良交通、南都銀行、五條市が  
まちづくりに関する基本合意書に調印

### 検討経緯（詳細は資料裏面参照）

- 令和4年9月～ イオンリテール、奈良交通からイオン五條店を含めた周辺のまちづくりに関する検討に参加を依頼され、協議を開始（後に南都銀行加入）
- 令和4年12月 五條市のまちづくりに関する基本合意書調印
- 令和5年1月～ イオン五條店への公共機能の導入について、有識者で構成される五條市庁舎跡地等活用検討委員会で検討を実施。市内の各種団体等に意見聴取
- 令和5年3月臨時議会 イオン五條店（新店舗）に公共機能を導入する方針について報告
- 令和5年4月臨時議会 中心市街地の検討について、令和5年度の市の取り組み方針を報告。
- 令和5年12月市議会定例会 イオン五條店周辺のまちづくりについて、ワークショップ等の取り組みや市民の意見を報告
- 令和6年2月～3月 市民の意見をまとめた「中心市街地の活性化・にぎわい創出のためのまちづくりプロジェクト案」のパブリックコメントを実施。
- 令和6年4月 施設の基本構想となる「中心市街地の活性化・にぎわい創出のためのまちづくりプロジェクト」を策定。公共施設の内容を決定。



### ③事業の基本的な考え方 1



#### 基本的な考え方

1. 中心市街地の主役＝「市民・使う人」と共に考える
2. 公共×民間の連携によって、課題解決を考える

### ③事業の基本的な考え方2 事業スキーム

#### 基本的な考え方

R4～R6年度 まちづくりの主角「市民・使う人」と共に考えました



※ 5 ページに記載

# 運営

令和11年度～

施設（公共部分）の  
「指定管理」「運営・活用」

<内容>

- ✓ 施設の指定管理を実施
- ✓ 民間のアイデアを活かした施設運営、活用

# 施工

令和8年度～10年度

建物の  
「建築工事」「施工監理」

<内容>

- ✓ 設計に基づき建物の建築工事を実施
- ✓ 工事のチェックを行う施工監理を実施

# 設計

令和7年度～8年度

建築工事の着工に向けた  
「基本設計」「実施設計」

<内容>

- ✓ 法令に基づき平面、立面設計図を作成
- ✓ 工事着工できる図面を作成
- ✓ 建築関係手続き実施

# 計画

R7  
実施

令和7年度

構想を具体化し、  
「基本計画」を策定

<内容>

- ✓ サービス内容の検討
- ✓ 各機能の規模の検討
- ✓ 平面プランの検討

## 公共×民間の連携によって 課題解決を考える

基本的な考え方

(仮称)五條市市民交流施設整備事業  
アドバイザー・基本計画策定業務委託

受託者：図書館総研・TRC共同事業体

契約期間：令和7年4月28日～令和10年3月24日

設計段階から運営・活用の専門家の視点を反映

R6  
策定済

# 構想

令和4年度～6年度

中心市街地の活性化・  
にぎわい創出のため  
のまちづくりプロジェクト

<決定>

実施場所：イオン五條店

実施内容：図書館、子どもの遊び場、ホール、子育て支援、広場、共用部分、民間商業施設、バスターミナル

## イオンリテールと「五條市公民連携にぎわい拠点の基本設計に関する協定」 を締結

協定締結日：令和7年5月23日

公民連携（PPP）手法により民間のコスト感とスピード感で設計業務を効率的に実施

◎イオンリテールの商業施設と市の公共施設をあわせた全体の設計業務を一括でイオンリテールが発注

◎市は公共施設にかかる費用をイオンリテールに支払う

### ③事業の基本的な考え方3 「市民・使う人」と共に考えた基本構想

広報やホームページで広く公募し合計11回のワークショップを開催。のべ162人の市民・学生が参加し、施設の内容を定めた基本構想案を策定しました。

#### 公立学校等での事業説明

市内公立こども園（3園）、小学校（4校）、中学校（3校）で説明と意見交換を実施。



#### 高校生検討部会

市内3校の高校生を対象にワークショップを開催。



#### 遠足型ワークショップ

市民と一緒に先進施設を視察し、意見交換を実施するワークショップを6回開催。



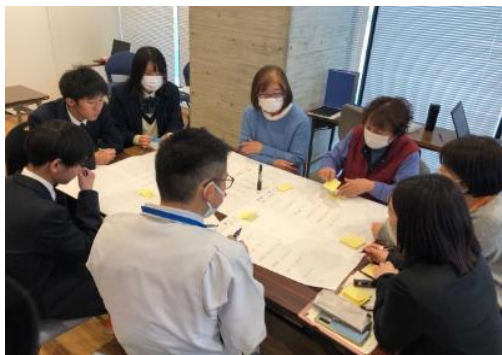
#### 遠足型ワークショップ まとめミーティング

遠足型ワークショップ参加者を対象に、意見のまとめミーティングを開催。



#### 市民総合 ワークショップ

これまでの意見を取りまとめるワークショップを開催。



市民の意見から基本構想を策定

中心市街地の活性化・  
にぎわい創出のための  
まちづくりプロジェクト  
(市ホームページ掲載中)



基本構想で定めた施設の内容

**図書館（カフェ）、子どもの遊び場、ホール、子育て支援、広場、共用部分**  
+ 民間商業施設（イオンリテールが整備）+ バスターミナル（JR五条駅前に整備）

R6  
決定済



### ③事業の基本的な考え方 4 市民の意見に類似した先行事例

## 海南nobinos

年間来館者数**62万人**

海南市の概要 人口/世帯数/面積 4.6万人/2.2万世帯/101km<sup>2</sup>



海南市ホームページから転用

図書館、ホール、カフェなどを併設した複合施設。



優しい色合いの空間。



遊び場やイベント会場になる屋外広場。



ダンスや工作等も可能な会議室。



定員254名の可動客席のホール。ドラム等が設置された音楽練習室。



構造	鉄骨鉄筋コンクリート造＋一部鉄骨造/4階建て
面積	(建築/延床) 3,579㎡/7,850㎡ (敷地面積) 9,869㎡
管理方法	指定管理者 (1.4億円/年)
特徴	閲覧席450席、蔵書数13万冊、5万冊の絵本ライブラリー、ホール(254席)、防音・多目的室等、カフェ
駐車場	100台

## 備中高梁駅前複合施設

年間来館者数**66万人**

高梁市の概要 人口/世帯数/面積 2.6万人/1.3万世帯/547km<sup>2</sup>



各写真は高梁市ホームページから転用

図書館、バスセンター、カフェなどを併設した複合施設。



多くの座席を備えた滞在型図書館。



1階にテナントとバスセンターを設置。



1階にある路線バス等の待合所。

構造	鉄骨鉄筋コンクリート造/4階建て
面積	(建築/延床) 1,163㎡/3,882㎡ (敷地面積) 1,622㎡
管理方法	指定管理者 (1.6億円/年)
特徴	閲覧席321席、蔵書数13万冊、書店、民間テナント、バスセンター、カフェ
駐車場	133台



親子で本を楽しめる絵本エリア。



会議や研修に使える多目的室。

おしゃべり、飲食も可能、おしゃれな空間 ⇒ “にぎわいを生む図書館”が人気を集め、利用者が急増している。



#### ④ 事業用地 1 市の取得予定地等

全体事業用地：約19,500㎡（約5,900坪） ■ + ■ + ■



奈良交通所有地 ■  
の売買協議のながれ

- ◎9月議会報告後  
価格協議
- ◎令和7年12月議会  
補正予算を計上
- ◎令和8年 2月  
奈良交通と仮契約締結
- ◎令和8年 3月  
契約議決後、奈良交通と本契約

合計（用地購入費補正予算額）  
310,374千円

■ イオンリテール(株) 所有地  
：約11,600㎡（約3,500坪） → イオンリテールが  
商業施設を整備

■ 奈良交通(株)所有地  
：約5,800㎡（約1,800坪） → 公共施設を整備 → 市が買収



土地建物購入：266,382千円  
補償金：31,864千円

■ 民間所有地  
：約2,100㎡（約640坪） → 駐車場として  
整備予定

うち、■ 部分（今井2丁目125番の2）  
は市が買収：595㎡（約180坪）



土地（購入）  
：12,128千円

#### ④事業用地 2 建物等の配置

※設計を進める上で一部変更となる場合があります。



国道24号

市道

＜参考＞上空から見た現在の図書館の大きさ。  
建築面積約260㎡

駐車場  
(イオン所有地)

南都銀行

市道

駐車場

(奈良交通所有地  
※市購入予定)

公共複合施設／屋上駐車場  
(奈良交通所有地※市購入予定)

イオン商業施設  
(イオン所有地)

駐車場  
(市所有地  
／現公園)

駐車場  
(イオン所有地)

駐車場  
(イオンリテール  
賃貸予定)

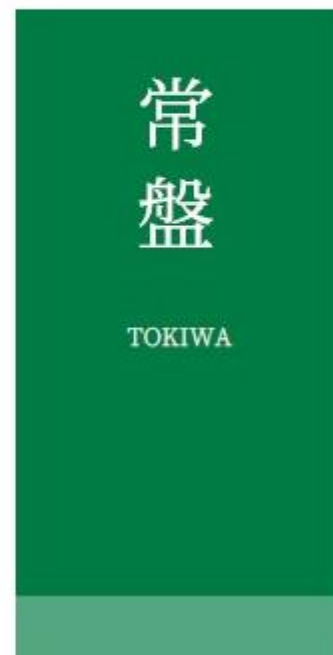
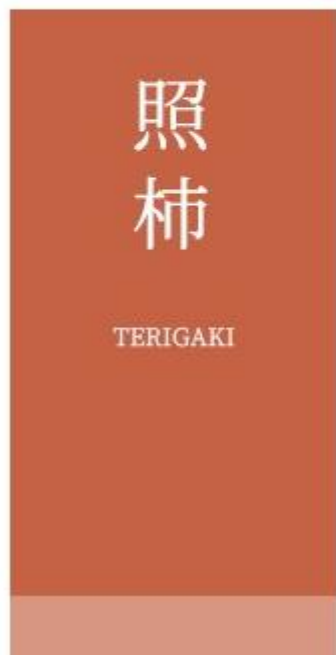
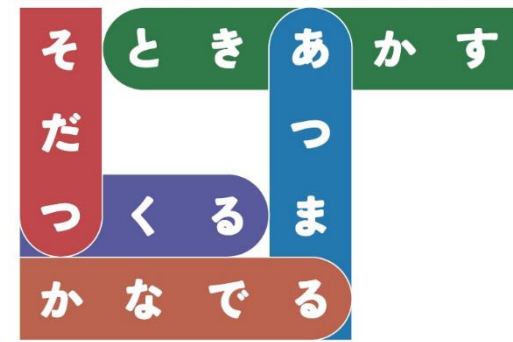
駐車場  
(民間所有地  
※市購入予定)

駐車場  
(イオン所有地)

## ⑤市民交流施設のコンセプト1 キーカラー

### 施設のアイデンティティとなる五色を設定

施設オリジナルのカラーとして、日本の伝統色から地域の特性に合わせた色を設定します。  
館内サインや家具備品、共用開始後の様々な制作物に意味あるテーマ性と統一感を持たせ、  
視覚的な要素からも地域への愛着を育みます。





## ⑤市民交流施設のコンセプト3 デザインコンセプト／施設イメージ ※画像はイメージです。外観・内装等は変更されます。



図書を中心につながる

×

出会い、発見、創造が生まれる場所

### デザインコンセプト

#### ひとつながりの開かれた施設

- 機能が自然につながり、利用するハードルを感じさせない
- 楽しく、遊び心があり、誰にでも親しみやすい雰囲気づくり

#### 大きな部屋、たくさんの居場所

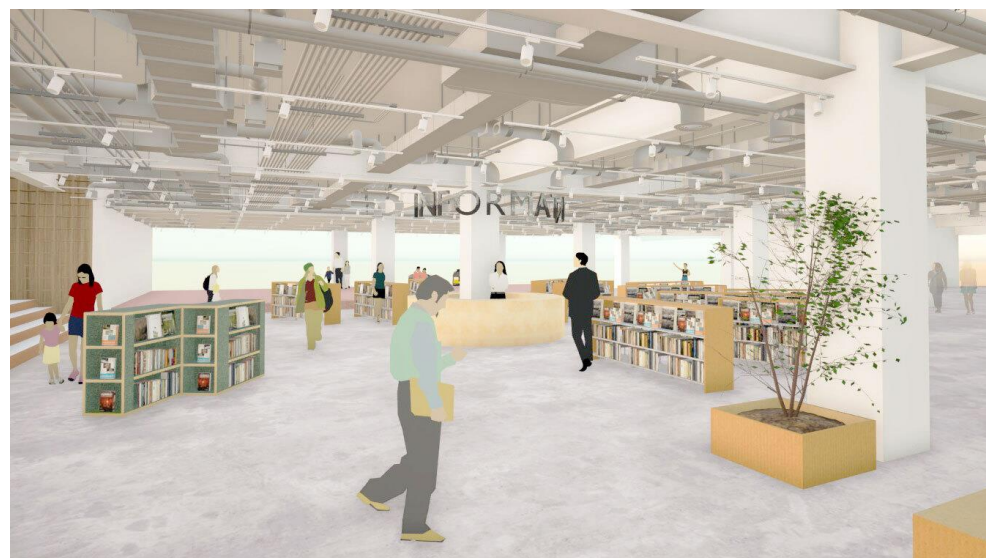
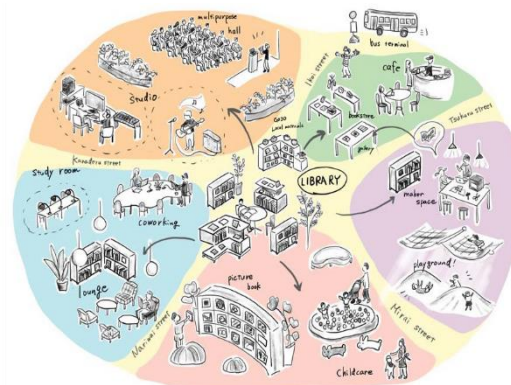
- 開放的な空間の中に、多様な、多世代の居場所をつくる
- さまざまな活動をする人が、居心地がよく共存できる空間

#### いつもちょっと未完成、変化していく空間

- 市民の手で更新されていく、変化できる空間とする
- 訪れるたびに新しい発見があり、何度も来たくなる場所にする

#### 五條の価値を未来へつなぐ

- 先進的で、他市にはない、五條ならではの場所にする
- 地域材や再生材料を積極的に活用する





# ⑤市民交流施設のコンセプト 3 各エリアのプロデューサー／設計段階から運営・活用の専門家の視点を反映

## ▼全体コーディネート

図書館総研・TRC共同事業体

### 「(仮称)五條市市民交流施設整備事業 アドバイザー・基本計画策定業務」

契約期間 令和7年4月28日～令和10年3月24日

株式会社図書館総合研究所：全国各地の図書館整備において基本計画・設計支援、アドバイザー等を担当。

TRC：全国で602館の公共図書館の指定管理を行う。五條市立図書館の指定管理業務も13年間にわたり受託。



図書館総合研究所  
代表取締役社長  
廣木響平氏

## ▼染谷拓郎氏監修

株式会社ひらく代表取締役／株式会社ASHIKARI代表取締役／日本出版販売株式会社プラットフォーム想像事業本部副本部長ブックオーベルジュ「箱根本箱」プロジェクトマネジメント、イオンモール上尾「Park of Tables」プロデュースなど様々なプロジェクトを手掛ける。



## ▼石渡康嗣氏監修

株式会社WAT代表取締役ブルーボトルコーヒー、ダンデライオンチョコレートの日本展開等を手掛ける。大阪市立美術館、京セラ美術館内のカフェ「ENFUSE」のプロデュースなど、カフェを通じて各地域のコミュニティづくりも行う。

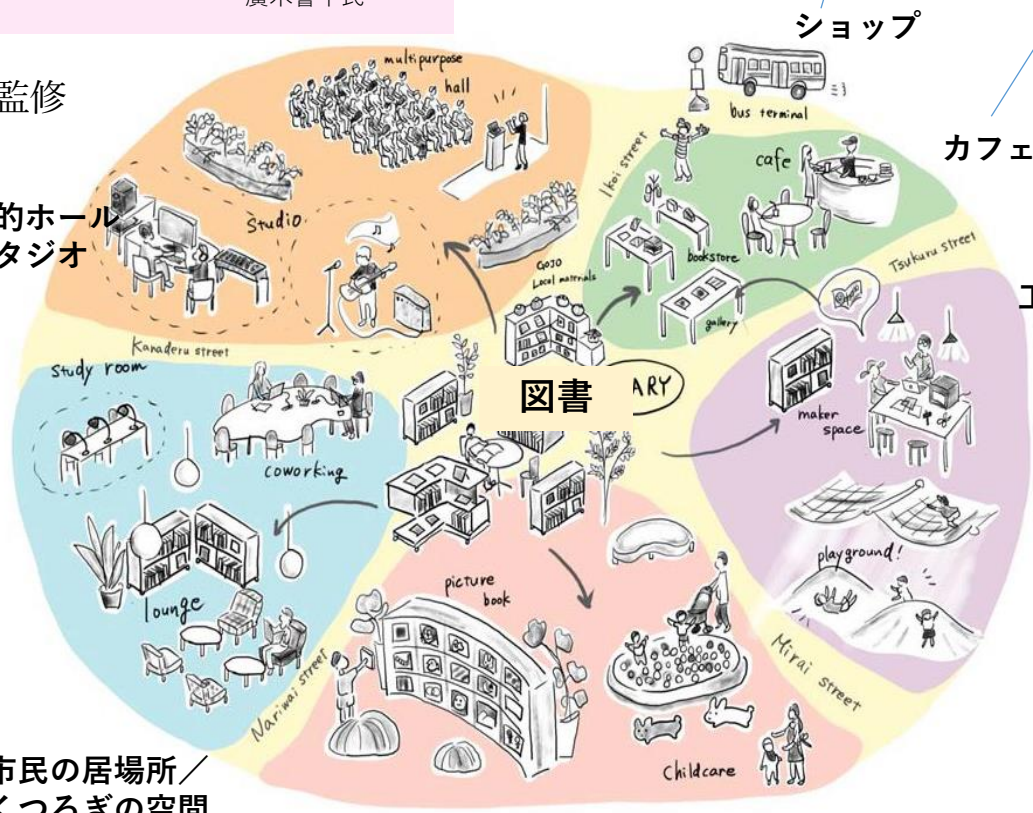


## ▼トクマルシューゴ氏監修



多目的ホール／スタジオ

作詞／作曲／演奏／アレンジ／レコーディング／ミキシングを全て手掛けるアーティスト。北米ツアーでは全4公演全てソールドアウト。フジロックをはじめヨーロッパ最大の音楽フェス、ロスキレ、NHKトップランナー出演、パンクパー五輪スポットCM、SONY、無印良品、進研ゼミ、森永製菓などのCM曲をはじめアニメ「ちいかわ」「ミミクリーズ」他、多数の映画、アニメ音楽を手掛ける。



市民の居場所／  
くつろぎの空間

子育て／児童書

全体イメージ・ダイアグラム

## ▼山内佑輔氏監修



学習環境デザイナー／エスノグラファー／新渡戸文化学園VIVISTOP NITOBEクルー／東京造形大学特任准教授実社会と学びを繋ぐ授業をデザイン。ワークショップの手法を用いて、子どもたちのクリエイティビティを育む環境をつくりだす。

子どもの遊び場

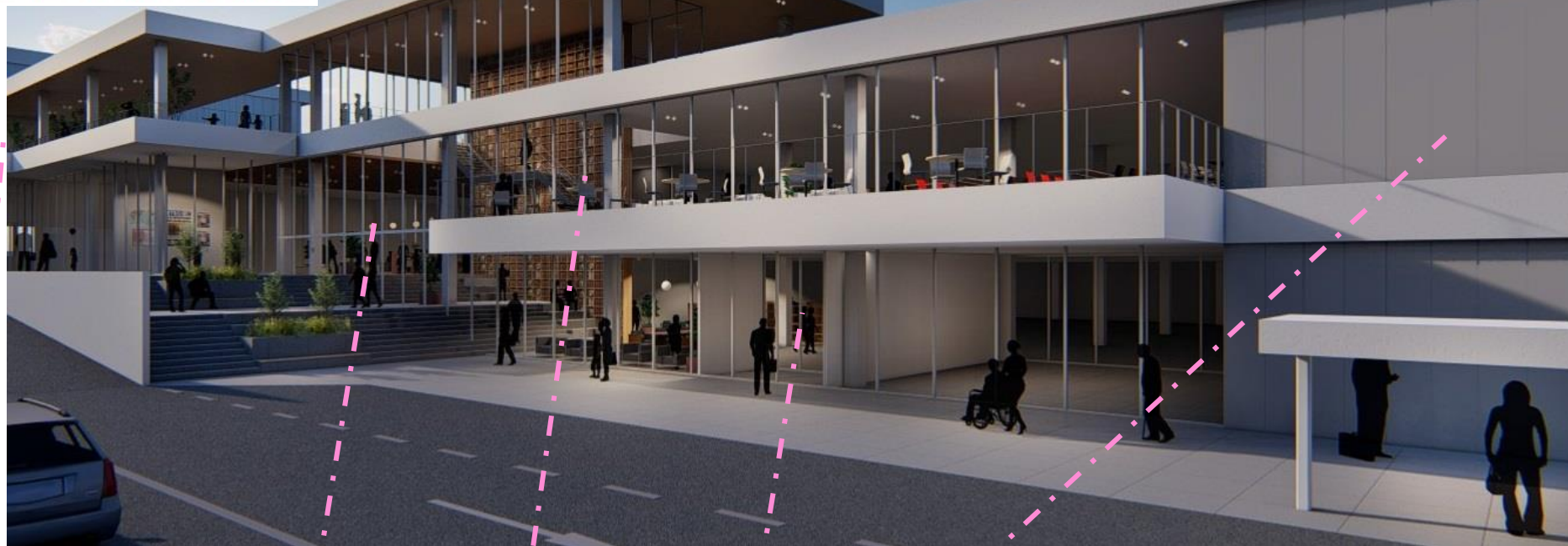
## ▼(株)乃村工藝社監修

万博等の展示／イベント／商業など、様々な空間の企画・デザインや施工を手掛ける。浜松子ども館や掛川市屋内遊び場mirocco（右写真）など、地域特色を生かした空間プロデュースも実施。

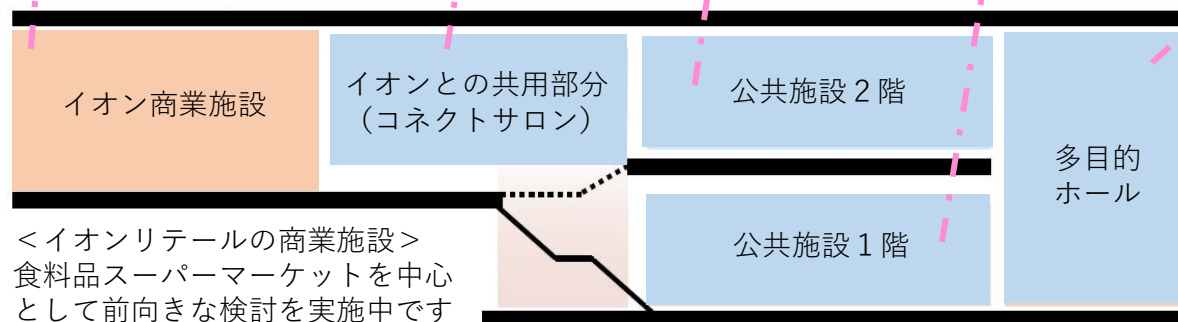


## ⑥建物イメージ

※画像は建物の階層等を説明する中間報告のためのもので、外観や内装等は変更されます。



<北側から見た立面プラン>



公共施設部分の想定延床面積：約3,700㎡

想定面積内訳	㎡
図書館（カフェ・学習エリア等含む）	約2,300
子育て支援（一時預かり、児童書コーナー等）	約500
多目的ホール等	約600
子どもの遊び場等	約300



## ⑦施設の平面プラン（下層階）

※各機能の配置や詳細は設計業務を進める中で変更されることがあります。

↑ 北／国道側

- 天候に関わらず子どもたちが体を動かして自由に遊べる施設。
- 子育て世代も訪れやすい環境づくり。

**GOJO Playground  
（子どもの屋内遊び場）  
約210㎡**

- 発表や鑑賞の場だけではなく、出会いや文化が生まれる場を目指す。
- マルシェや物産展など、多くの人でにぎわう多目的でオープンな場所に。
- 図書館の知識が活動につながるように、日常は図書館のオープンスペースとして活用。
- 音響、照明、遮音性能を確保してイベント利用に対応。

**GO!ホール  
（多目的ホール）  
約520㎡**

- 3Dプリンターなどのデジタル機器やアナログ工具等を備えたモノづくりの場。
- 子どもも、大人も、自由に好奇心や興味を形にできる工房。

**上々！工房  
（工作室）  
約100㎡**

- 読書もできるカフェエリア。
- にぎわいが生まれるコミュニティの場、市民の憩いの場。

カフェ

- セレクトした本を販売する小型の書店。雑貨なども販売。
- 発見や出会いが生まれる商品を並べる。

**BOOKS14歳  
（ショップ）**

市公共施設

イオン商業施設

総合案内

WC

- 一時預かりを行う子育て広場。
- 子育て世代への情報提供や教室なども検討。

**子育て広場  
（一時預かり）  
約90㎡**

中央階段

**クリエイターズ  
スタジオ  
（音楽スタジオ）  
約100㎡**

**バックヤード  
（事務室／  
閉架書庫）**

- バンドの練習や楽器演奏ができる音楽スタジオ。
- ドラムやアンプなどの機材は標準で設置。

< 参考 >  
上空から見た現在の  
五條市立図書館の大き  
さ。  
建築面積約260㎡

※各機能の配置や詳細は設計業務を進める中で変更されることがあります。

市公共施設

▶ イオン商業施設

- ・学生や市民の学習の場。
- ・話し合ったり、学びあう場所。
- ・大人の学習や、働く人の支えとなるコワーキングラウンジ。

- ・打合せや教室など、市民の様々な活動をサポートする多目的室。
- ・イベントなどアクティブな用途にも活用。

学習スペース  
コワーキングラウンジ  
約260m<sup>2</sup>

GOJO PLAYGROUND  
上部

ライブラリー  
(一般書)

GO!ホール  
上部

## 中央階段

多目的室  
(計) 約100m<sup>2</sup>

## カウンター

バックヤード  
(事務室／  
閉架書庫)

WC

サイレント  
ルーム  
約60m<sup>2</sup>

- 静かな空間でしっかり読書をしたい、学びたいという人の空間。

コネクトサロン  
(休憩／食事／閲覧  
イートイン／  
共有スペース)

- ・イオン商業施設とつながるエリア。
- ・市民の交流の場
- ・雑誌や新聞の閲覧スペース
- ・イオンで買った食べ物のイートインなど。

コネクトサロンは**イオンが整備する商業施設の一部です**。図書館の閲覧席として、またイオンのイートインスペースとして、またはイベント会場としてなど、公民連携の共有スペースとして整備します。

<参考>

上空から見た現在の  
五條市立図書館の大  
きさ。  
建築面積約260m<sup>2</sup>

## ⑧市民交流施設整備事業のスケジュール

実施主体	業務概要	内容	R7(2025)													R8(2026)													R9(2027)													R10(2028)													R11(2029)																					
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9																																
イオンリテール	旧店舗の解体	解体工事	→																																																																									
	旧バスセンターの解体	解体工事														→																																																												
	商業施設整備	基本設計／実施設計	→																																																																									
		開発関係協議・手続	→																																																																									
		開発・建築工事														→													→													→													→																					
奈良交通	五条駅前バスターミナル	乗務員休憩所整備	→																																																																									
図書館総研・TRC(市契約)	アドバイザー業務	基本計画策定	→																																																																									
		設計への助言・提言 備品等整備計画策定 設計意図伝達補助	→													→													→													→													→																					
イオンリテール(市協定)	市民交流施設設計	基本設計／実施設計	→													→																																																												
五條市	市民交流施設整備	用地購入	→																																																																									
イオンリテール(市協定)		開発関係協議・手続	→																																																																									
		開発／整備工事														→													→													→													→																					
市＋イオンリテール(市協定)	市民交流施設図書・備品整備	調達・移設																																								→													→													→								
五條市	市民交流施設運営準備	設置条例の制定														→																																																												
		指定管理者選定／準備														→													→													→													→																					

市民交流施設の開館…令和11年度初旬を想定



## <参考>これまでの取り組みと議会報告内容等

有識者等と事業内容／場所等を検討

広く市民の意見をヒアリング

パブリックコメントを実施し、施設の内容を定めた基本構想を策定。

事業手法、基本構想について議会に報告、広報掲載。

設計業務を実施。施設の規模と各機能の面積を確定。

令和3年9月 市議会定例会	●有識者会議の設置等について補正予算を上程。 ●市民会館等の老朽施設の集約化や規模の見直しについて検討を開始する旨報告。
令和3年10月	五條市新庁舎整備委員会（委員長：池上俊郎/京都市立芸術大学 名誉教授）から庁舎跡地活用に関する答申が提出される。
令和4年度～	有識者による五條市庁舎跡地等活用検討委員会（委員長：中山徹/奈良女子大学教授）を立ち上げ今後の方針の検討を開始。
令和4年6月 市議会定例会	●五條市庁舎跡地等活用検討委員会での検討状況について報告。
令和4年8月～	イオンリテール、奈良交通の依頼を受け、まちづくり検討会に参加、協議を開始。（後に南都銀行も参加）
令和4年12月 市議会定例会	●五條市庁舎跡地等活用検討委員会の検討状況、他市の先進施設の視察内容を報告。
令和4年12月	イオンリテール、奈良交通、南都銀行、五條市が「五條市まちづくりに関する基本合意書」調印。
令和5年1月～	イオン五條店への公共施設導入について有識者、市内団体、高校生等へのヒアリングを実施。（自治連合会長、観光協会会長、地区婦人会連絡協議会長、民生児童委員連合会長、商工会長、青年会議所理事長、PTA連合会長、五條高等学校生徒会、西吉野農業高等学校生徒会、市議会議長、五條高等学校長、奈良県立大学）
令和5年1月～	イオン五條店敷地への公共機能の導入について、五條市庁舎跡地等活用検討委員会で検討を実施。
令和5年3月 市議会定例会	●有識者、市内団体、高校生等へのヒアリングの結果について報告。 ●イオン五條店敷地に商業施設と併設して公共機能を導入。市の活性化、にぎわいの創出を目的に事業を進めることについて報告。
令和5年4月 市議会臨時議会	●検討状況の報告 ●基本コンセプト「訪れる人がわくわくするまちづくり」を報告
令和5年度中	市民の意見を聞き取るため公募型ワークショップを11回開催し、のべ162人が参加。
令和5年12月 市議会定例会	●検討状況の報告 ●ワークショップの経過を報告。
令和6年2月～3月	「中心市街地の活性化・にぎわい創出のためのまちづくりプロジェクト」についてパブリックコメントを実施。
令和6年4月	パブリックコメントの結果「中心市街地の活性化・にぎわい創出のためのまちづくりプロジェクト」決定。 ●事業実施場所 現在のイオン五條店のエリア ●導入する機能 図書館、子どもの遊び場、ホール、子育て支援、広場、共用部分、民間商業施設、バスターミナル
令和6年9月 市議会定例会	●市民交流施設の整備スケジュール、オープン目標時期、イオン五條店の一時休業について報告 ●先進類似施設について報告（高梁市立図書館、海南nobinos）
令和7年3月 市議会定例会	●市民交流施設整備スケジュールについて報告 ●アドバイザー業務の目的、イオンリテールによる設計・施工の手法、事業用地の取得方針について報告
令和7年4月広報	事業の目的や内容、事業のスケジュールなどを広報五條に掲載
令和7年6月 市議会定例会	●市民交流施設整備スケジュールと進捗について報告 ●JR五条駅前でのバスターミナル機能の移転整備について報告
令和7年9月 市議会定例会	●公共施設部分の延床面積（約3,700㎡）の決定、開発区域の拡大（約17,200㎡→約19,300㎡）について報告。 ●施設の開館時期について報告（令和11年初旬予定）。 ●奈良交通所有地の売買協議及びバスターミナルのJR五条駅前への移転について報告。 ●施設の機能別面積の内訳（図書館約2,300㎡、子育て支援約500㎡、多目的ホール約600㎡、子どもの遊び場約300㎡）を報告。

12月議会での報告後、広報・ホームページでの情報発信及び広く市民を対象とした報告会を開催予定