

明日香村の土地利用について

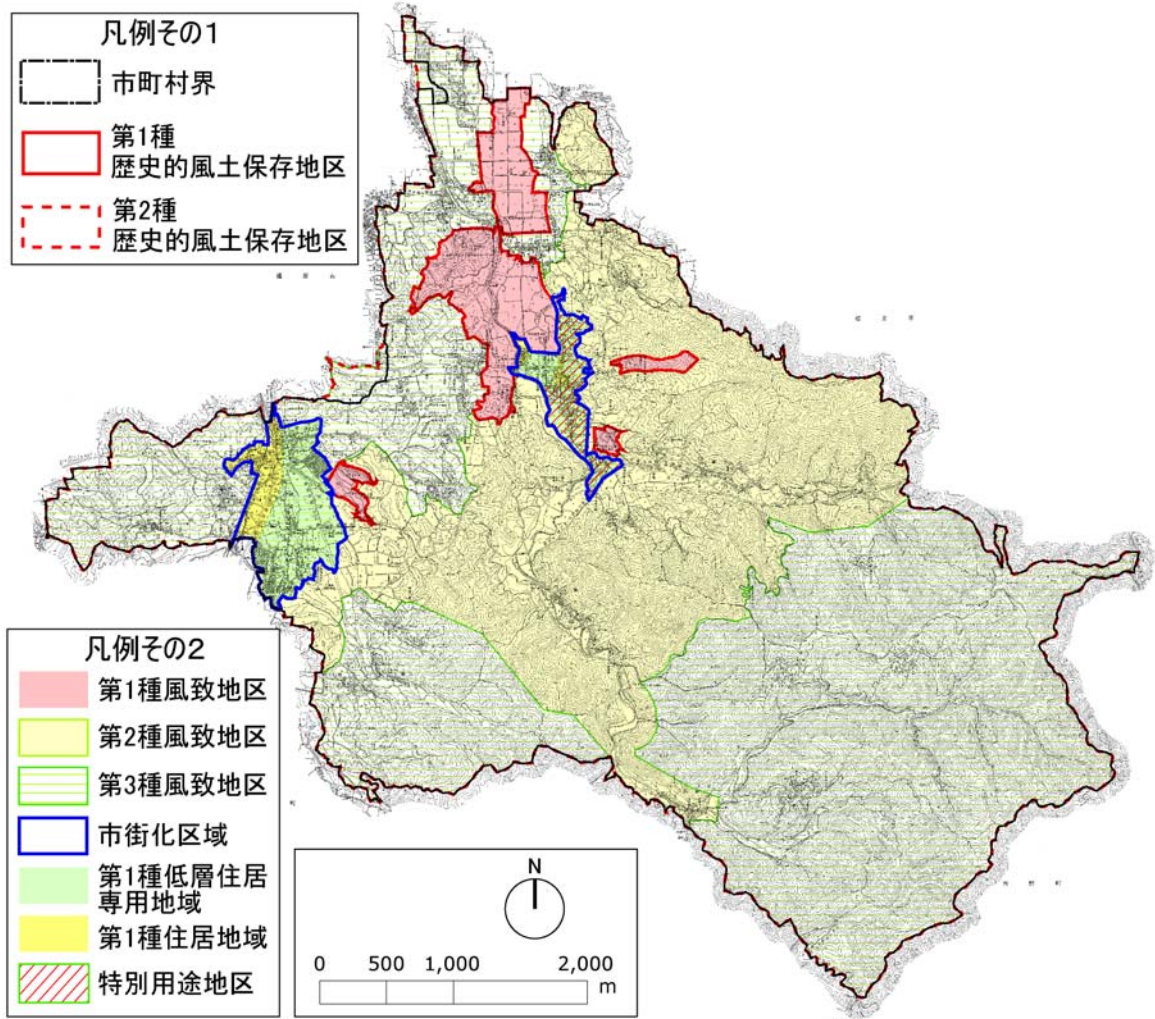
1. 明日香村の土地利用

(1) 土地利用規制状況

明日香村における法的規制状況

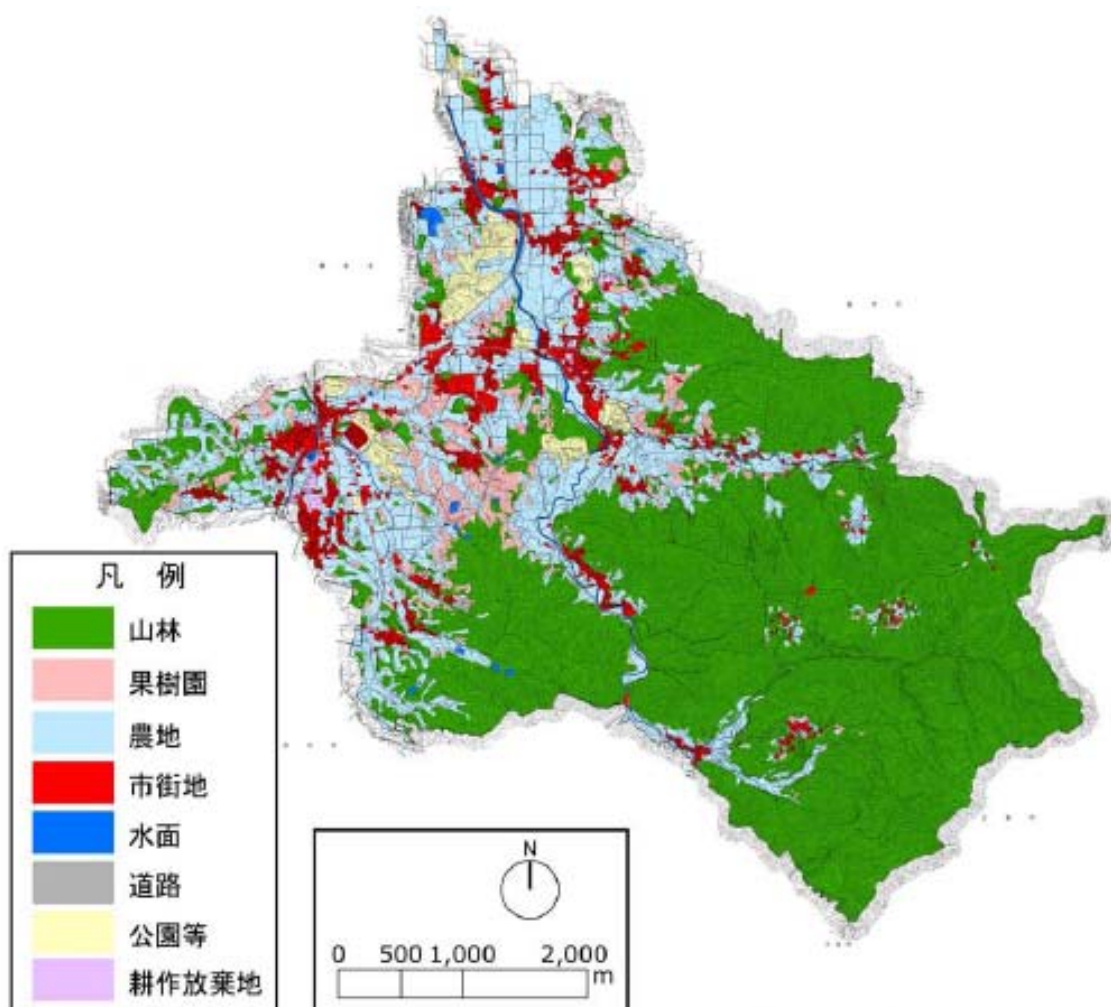
根拠法令	地域地区	面積	
明日香法(古都保存法)	第一種歴史的風土保存地区	125.6 ha	
	飛鳥宮跡	105.6 ha	
	石舞台	5.0 ha	
	岡寺	7.5 ha	
	高松塚	7.5 ha	
	第二種歴史的風土保存地区	2,282.4 ha	
都市計画法 (奈良県風致地区条例)	市街化区域	106.4 ha	
	第一種低層住居専用地域	82.9 ha	
	第一種住居地域	23.5 ha	
	特別用途地区	18.4 ha	
	市街化調整区域	2,301.6 ha	
	第一種風致地区	125.6 ha	
	第二種風致地区	855.4 ha	
	第三種風致地区	1,427.0 ha	
	国営飛鳥歴史公園	46.1 ha	
	祝戸地区	7.4 ha	
	(都市公園法)	石舞台地区	4.5 ha
		甘樫丘地区	25.1 ha
		高松塚周辺地区	9.1 ha
		キトラ古墳周辺地区	(約14 ha)
文化財保護法	特別史跡	3ヶ所 1.8 ha	
	史跡	16ヶ所 39.4 ha	
農振法	農用地区域	283.8 ha	
	農業振興地域	1,495 ha	
森林法	保安林	12 ha	
県屋外広告物条例	禁止地域	2,408 ha	

資料：平成17年明日香村総合管理計画策定調査報告書



資料：平成17年明日村総合管理計画策定調査報告書より作成

図1 土地利用規制図



資料：平成 17 年明日村総合管理計画策定調査報告書

図 2 土地利用状況

2. 市街化区域の状況

(1) 明日香村の市街化区域の状況

市街化区域	面積	用途地域等
岡周辺	34.3ha	第1種低層住居専用地域 第1種住居地域 にぎわいの街特別用途地区(18.4ha)
御園周辺	72.6ha	第1種低層住居専用地域 第1種住居地域
計	106.9ha	

(2) 土地利用状況

岡周辺では、岡、島庄の既存集落を含むことから約50%が市街地・集落となっているが、市街化区域内農地も10.1ha、約30%含まれている。明日香村役場の北側、第一種歴史的風土保存地区に隣接する部分と、島庄の集落の西側、明日香川沿いにまとまった市街化区域内農地が存在する。

また、御園周辺では、市街地・集落と農地はいずれも約30ha、約40%ずつを占めている。御園地区では、駐車場等も多く、これには資材置場、荒地も含まれるが、7.2haとなっている。農地は、県道御園・平田線沿いにまとまって存在している。なお、県道御園・平田線の拡幅工事は平成17年度中に完了している。

市街化区域内の土地利用現況

	岡周辺		御園周辺		計
	面積	割合	面積	割合	
市街地・集落	17.0 ha	49.6 %	29.2 ha	40.2 %	46.2 ha
道路	1.6	4.7	3.4	4.7	4.9
公園等	0.8	2.3	1.1	1.5	2.0
駐車場等	1.5	4.4	5.2	7.2	6.7
樹林地	2.3	6.7	1.5	2.1	3.9
果樹園	0.3	0.9	1.2	1.7	1.5
農地	10.1	29.4	29.1	40.1	39.3
水面	0.6	1.7	1.9	2.6	2.4
計	34.3	100.0	72.6	100.0	106.9

※GISによる図上計測

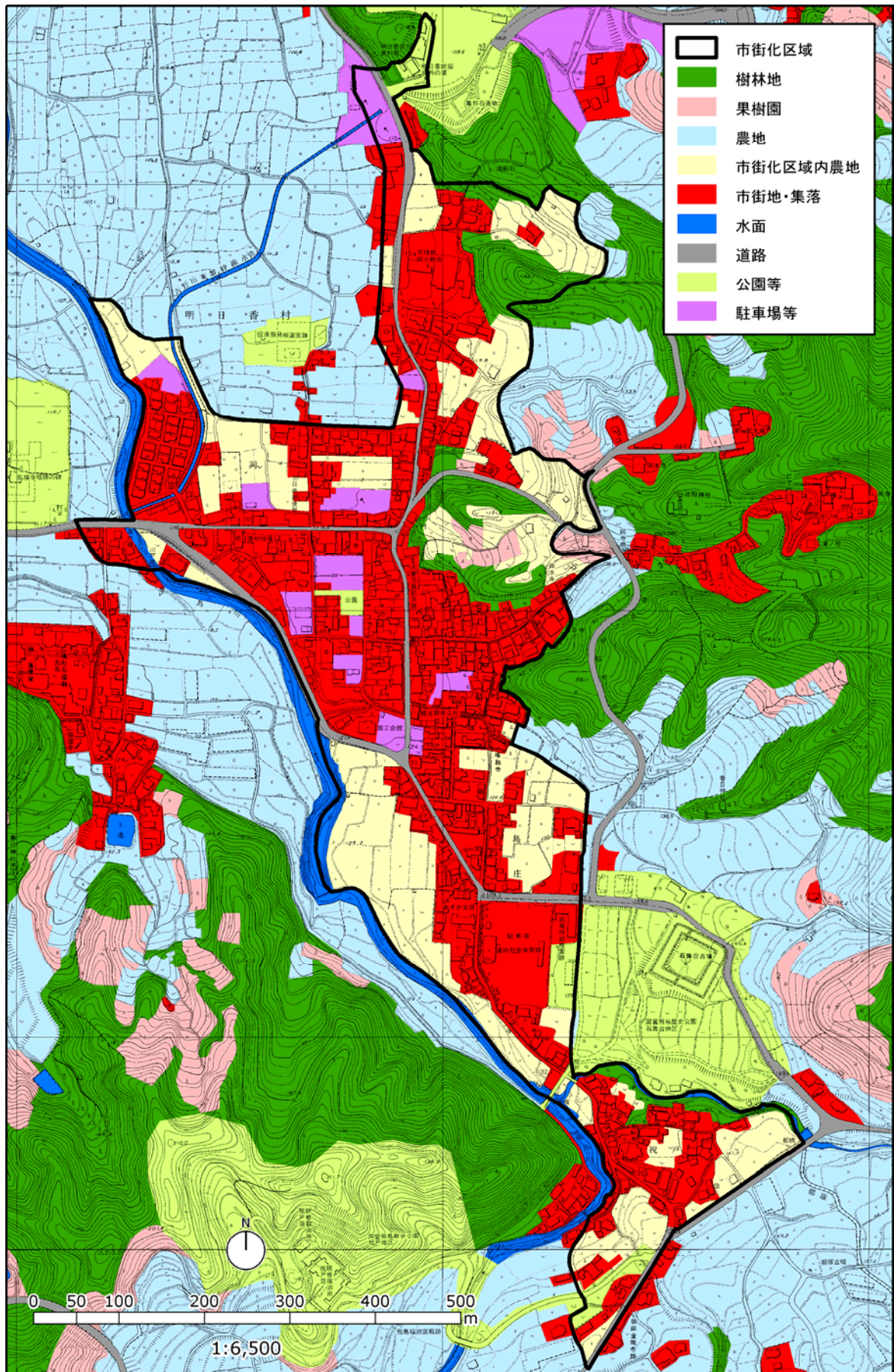


图3 土地利用状况 (岡周辺)

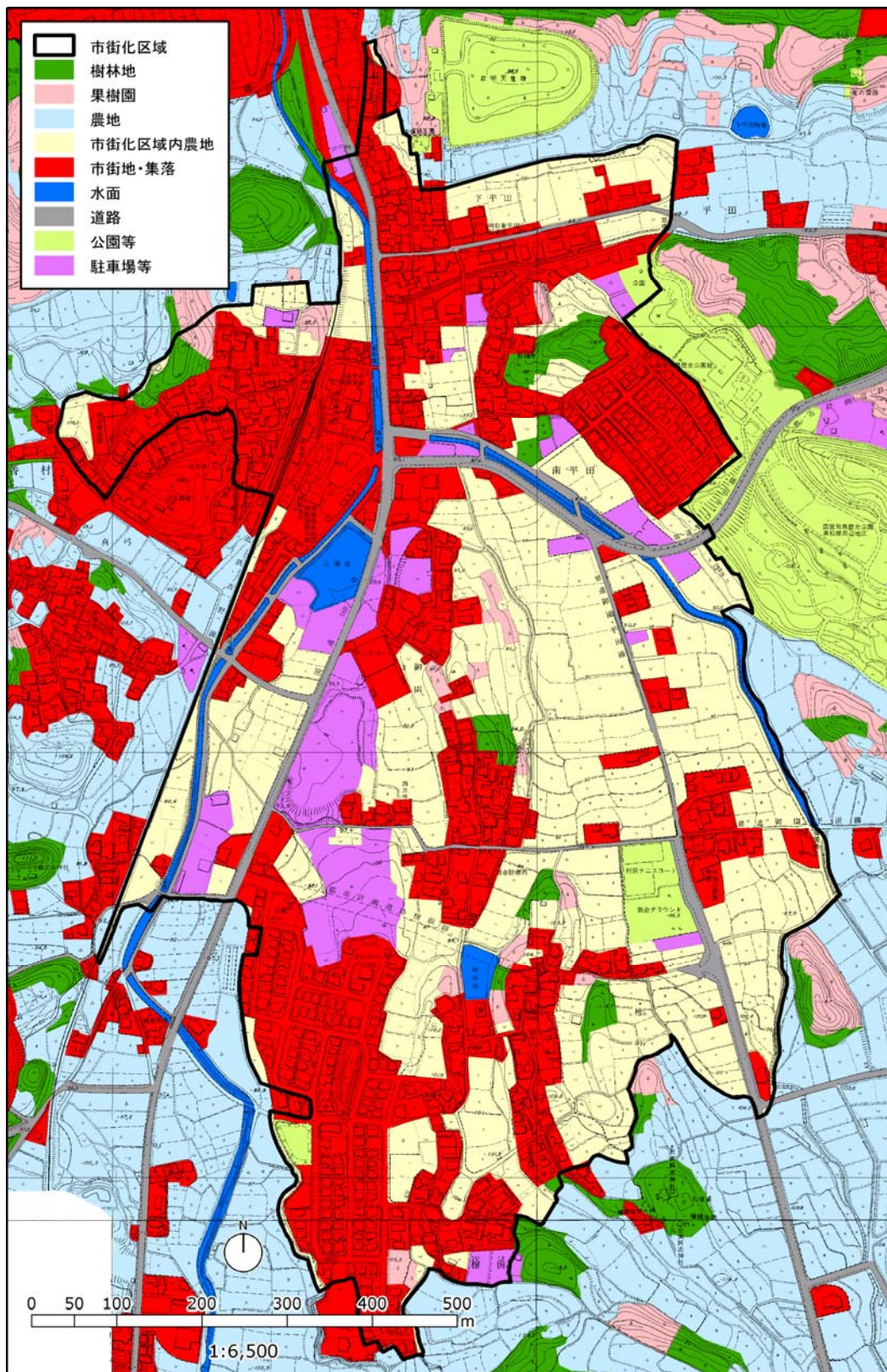


图4 土地利用状况（御園周辺）

(3) 開発動向

近年の開発動向を見ると、市街化区域内における開発は合計109件、約8.35haにのぼる。そのうち、家屋新築が約半数50件、約1.9haを占める。

これらの開発の分布を見ると、既存集落内でのものが多いとともに、個別的に開発されており、分散して立地している。

市街化区域内の開発動向

岡地区

上段:行為面積(m²)、下段:件数

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	計
家屋新築	698.6	2,718.2	215.1	1,496.1	1,661.6	1,547.8	248.7	1,043.5	207.2	439.1		10,275.7
	4	6	1	4	5	2	1	3	2	1		29
家屋増改築	832.3	1,113.1		2,628.2	27,393.2		487.6					32,454.4
	4	4		2	3		1					14
門扉擁壁等設置												
宅地造成	165.0			1,039.0		525.8						1,729.8
	1			1		1						3
農地造成		306.6			339.0	248.7						894.3
		1			1	1						3
公共公益施設		423.2		2.0	96.2	437.5		1,017.5	1,250.9			3,227.3
		1		1	1	1		1	1			6
公園整備等						4.0						4.0
						1						1
神社仏閣												
その他									3.0		8.0	11.0
									1		1	2
計	1,695.8	4,561.1	215.1	5,165.4	29,490.0	2,763.7	736.3	2,061.0	1,461.2	439.1	8.0	48,596.5
	9	12	1	8	10	6	2	4	4	1	1	58

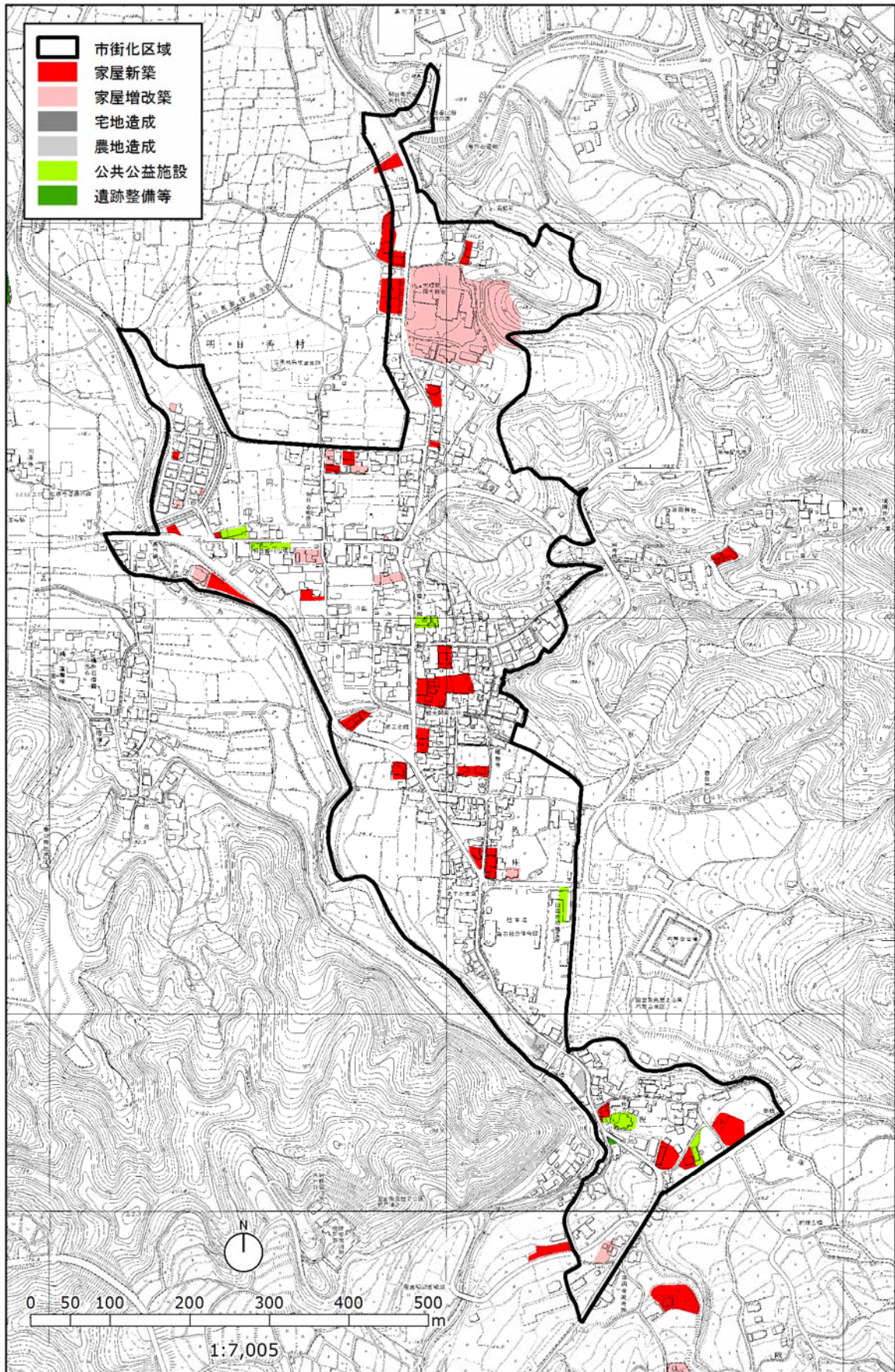
※明日香村埋蔵文化財発掘届に基づく集計

御園地区

上段:行為面積(m²)、下段:件数

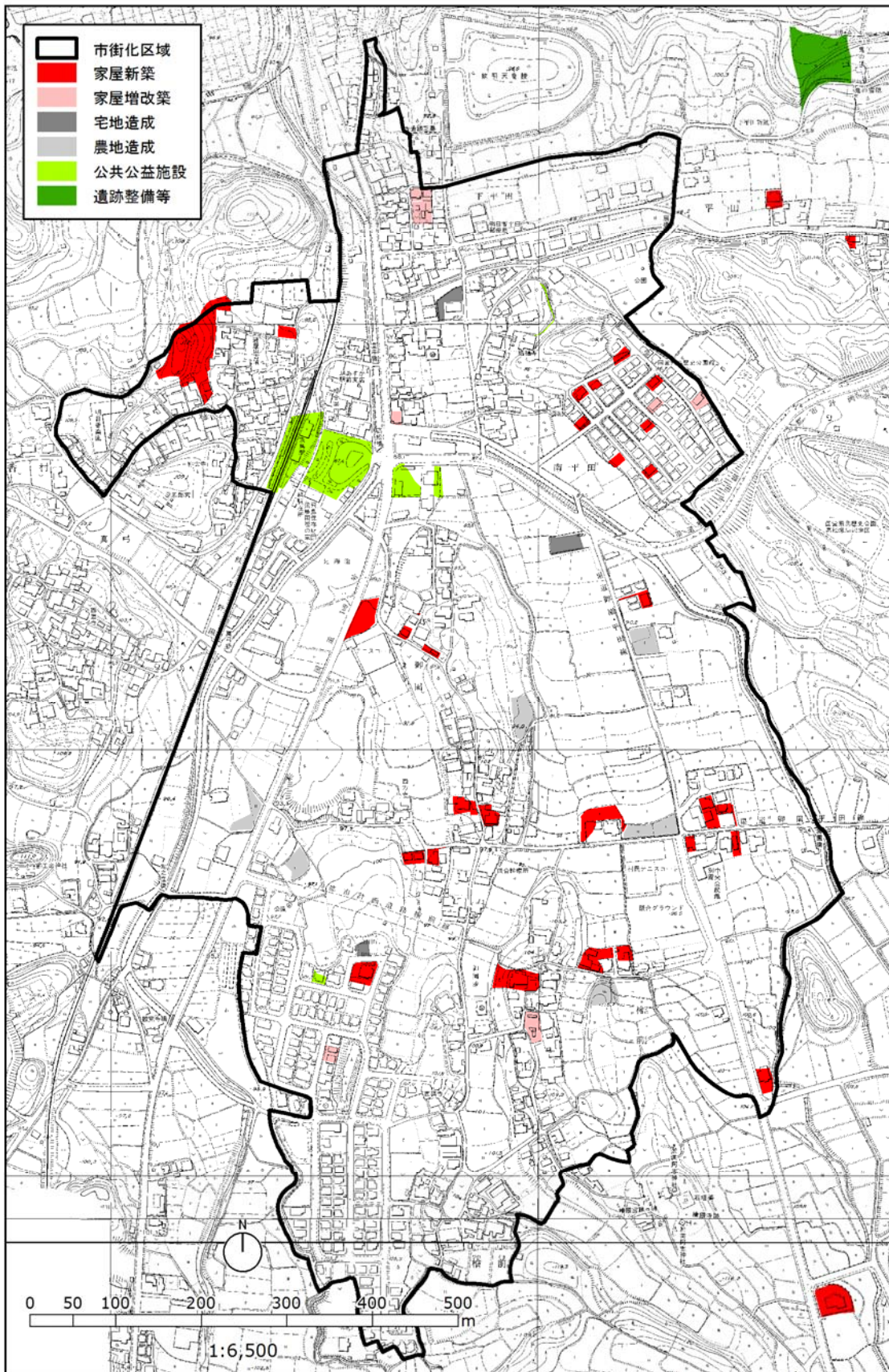
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	計
家屋新築	1,564.6	3,049.1	243.9	808.9	106.2	384.6	913.1	868.0	280.4	143.8	482.6	8,845.2
	8	5	1	2	2	1	3	4	2	1	2	31
家屋増改築	568.0	960.1			238.7		314.1				502.7	2,583.6
	1	1			1		1				2	6
門扉擁壁等設置					1,187.0		388.1		804.9		83.3	2,463.3
					2		1		1		1	5
宅地造成	757.9				570.5					604.0		1,932.4
	1				1					1		3
農地造成		797.0		934.0	768.9		1,589.0				753.0	4,841.9
		1		1	1		2				1	6
公共公益施設	107.3	-						6,426.2				6,533.5
	1	1						3				5
公園整備等												0.0
												0
神社仏閣				6,506.3								6,506.3
				1								1
その他	200.3				2.0							202.3
	3				1							4
計	3,198.0	4,806.2	243.9	8,249.2	2,873.4	384.6	3,204.3	7,294.2	1,085.3	747.8	1,821.6	33,908.4
	14	8	1	4	8	1	7	7	3	2	6	61

※明日香村埋蔵文化財発掘届に基づく集計



※明日香村埋蔵文化財発掘届より作成

図5 開発動向（岡地区）



※明日香村埋蔵文化財発掘届より作成

図6 開発動向（御園地区）

3. 古都法買入れ地

(1) 面積推移

- ・昭和 56 年より県によって買入れられた土地は累計で約 50.8ha（平成 20 年時点）となり、村の総面積の 2%強に該当。
- ・地区別には第 1 種歴史的風土保存地区が 16.9ha、第 2 種地区が 33.9ha であり、第 2 種地区で増加。
- ・買い上げ地の地目としては田が多く、全体の 73.9%を占める。第 1 種地区の地目の大半を占める農地（田、畑）の買入地は 16.4ha であり、これは同地区内農地総面積 51.8ha の 29.7%に相当。

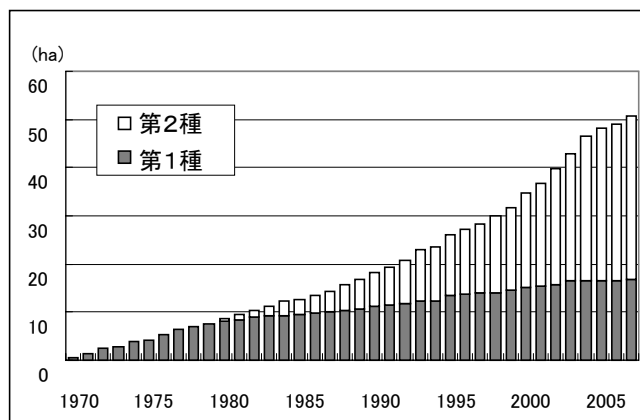


図 7 買入面積の推移

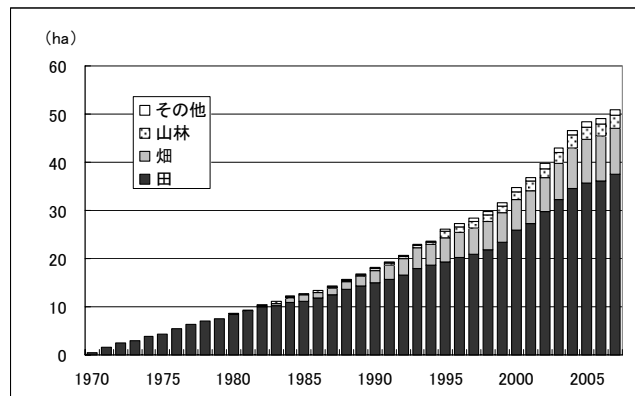


図 8 地目別買入面積の推移

(2) 分布状況

- ・図 1 2（古都法買入れ地の管理状況）のとおり、村内に広範囲に点在しており、1 箇所当たりの平均面積は 807 m²。

1箇所あたりの平均面積

	第1種地区	第2種地区	合計
面積	16.9 ha	33.8 ha	50.7 ha
箇所数	253箇所	376箇所	629箇所
1箇所あたりの平均面積	669 m ²	899 m ²	807 m ²

資料：明日香村政策調整課

(3) 管理状況

【管理区分】

- ・ 県の管理区分は以下の通り。
 - 行政財産使用：県から村などに貸出しており、大字を経由し希望者が稲作を行っている
 - 景観管理：除草等による管理
 - 花園づくり：コスモス・ハナナの花づくりによる管理
 - 景観形成：企業、ボランティア団体等による景観づくりによる管理
 - 現状管理：特に管理は実施していない
- ・ 第1種地区内では、行政財産使用許可により、約7割が田として活用（耕作）され、景観維持にも寄与。
- ・ 第2種地区内は第1種地区内と異なり、行政財産使用許可によるものよりも、それ以外の管理区分によるものが多い。上記管理区分のとおり景観形成が行われている部分が一部あるものの、管理水準が不十分または放置されている状態のものが多い。

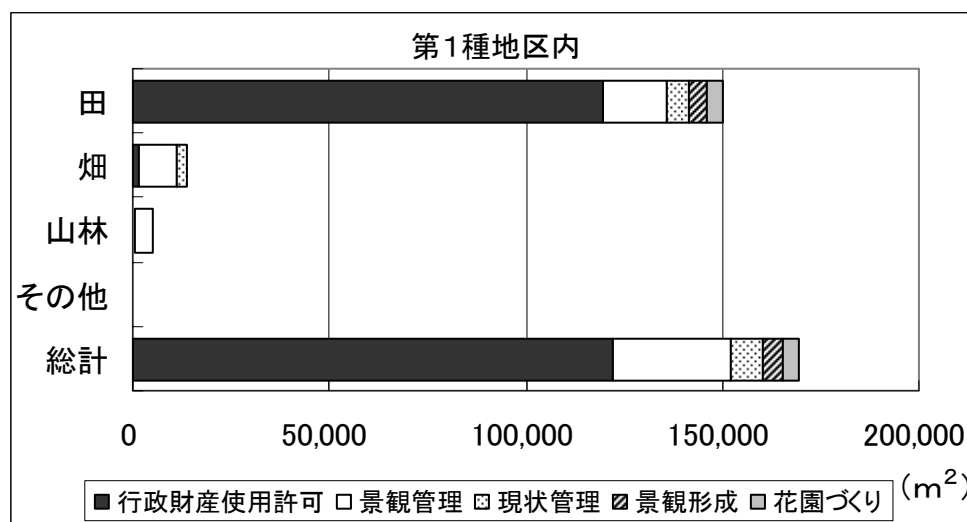


図9 地区別地目別管理状況（第1種地区内）

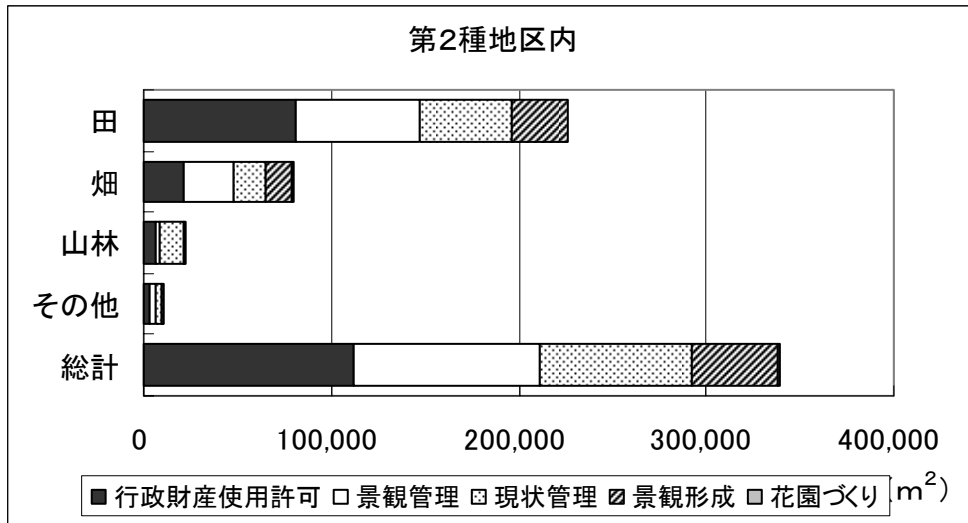
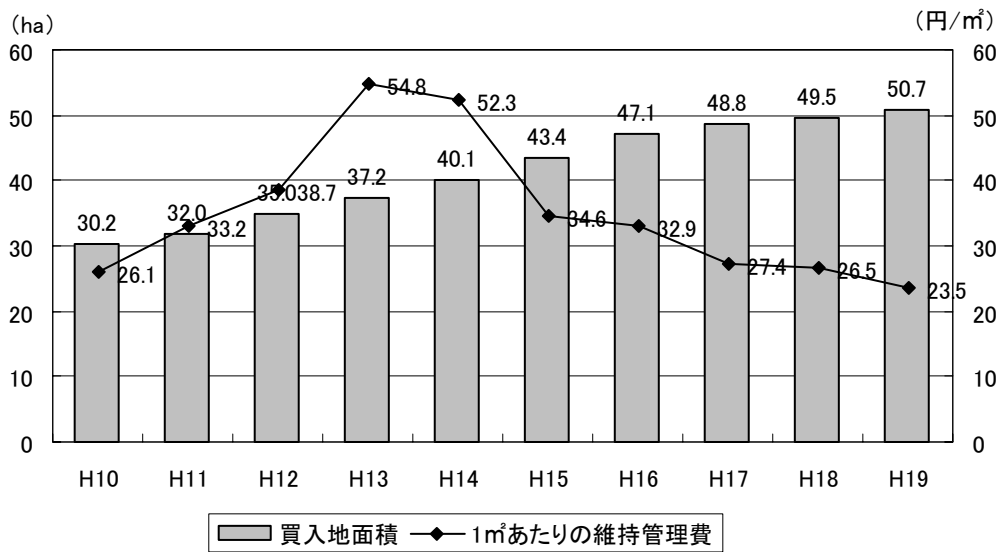


図 10 地区別地目別管理状況 (第2種地区内)



資料：明日香村政策調整課

図 11 買入地の維持管理費の推移

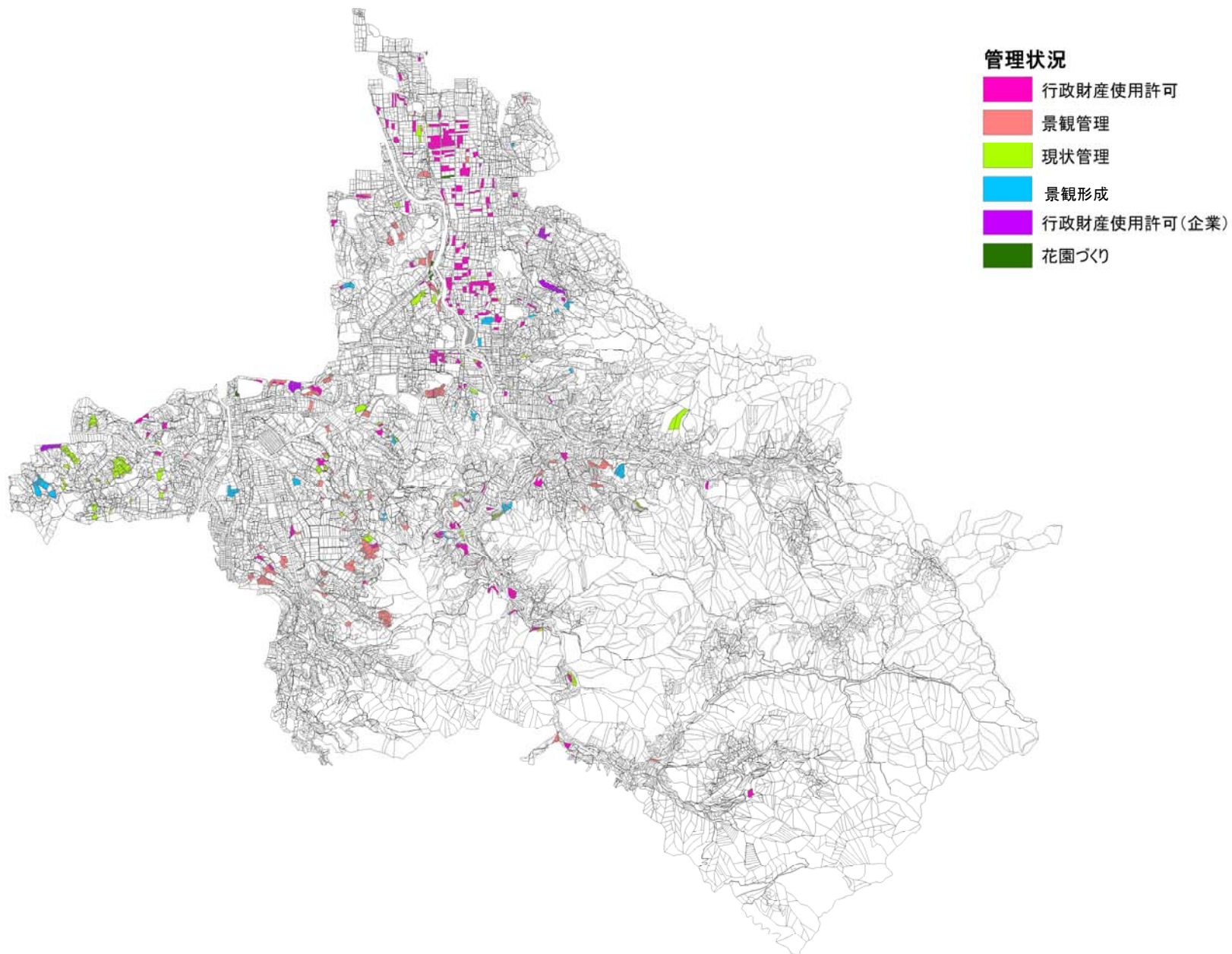


図 1 2 古都保存法買上地の管理状況

4. にぎわいの街特別用途地区

(1) 概要

特別用途地区は、用途地域を補完するもので、特定の用途の利便の増進や環境の保護等の特別の目的の実現を図るために定められる。地区の特性や課題に応じて村が定める条例により、基本となる用途地域の制限の強化又は緩和が可能となっている。

明日香村では平成13年5月に県内で初めての特別用途地区を指定している。歴史的風土や文化財の保存を図る一方で、街並みの整備を進め、民間活力を活用した商業・製造業・観光など地場産業の振興を図り、魅力のある村づくりを地域住民・民間企業・行政の協力によって推進していくこととしている。

特別用途地区の概要

名称	面積	ねらい	条例	年月日
大和都市計画 にぎわいの街特別用途地区	約 18.4ha	歴史的風土や豊かな自然環境との調和を図り、良好な都市環境の確保に努めることに配慮し、より合理的な土地利用（観光関連施設の誘導）を推進する。	明日香村にぎわいの街建築条例	計画決定 H13.5.15 施行 H13.5.15

<建築可能な建築物>

- ①物品販売業を営む店舗でその用途に供する部分の床面積が150㎡以内のもの
- ②食堂又は喫茶店でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの
- ③自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積が150㎡以内のもの（作業場の床面積の合計が50㎡以内のものに限り、かつ、原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
- ④美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房及びそれらの展示又は体験制作の用途に供するもの
- ⑤博物館、資料館その他これらに類するもの
- ⑥ホテル又は旅館
- ⑦観光案内所、観光客のための休憩所その他これらに類するもの

<経緯>

- 平成13年 「明日香村にぎわいの街建築条例」 制定
- 平成14年 岡地区で「にぎわいの街まちづくり委員会準備会」 結成
- 平成15年 「にぎわいの街まちづくり実行委員会」 へと移行
「万葉のあかり」 イベント開始
街並みの現況調査を実施
- 現在 伝統行事の復活に向けた取り組みを検討
電線類地中化に向けた検討調査

(2) 現況

当該地区は石舞台古墳と万葉文化館を結び、岡寺の参道に接続する地区であり、観光の結節点として重要な位置づけにある。

沿道建築物の用途を見ると、住宅が多く、村民生活に関連する物販及び一般サービス施設が大部分を占め、現状では観光的なにぎわい形成に至っていない。

観光に寄与する商業施設は少数で、物販を主な業態としているのは藍染館のみである。

立地の観点から見ると、全体的に商業施設の密度は低く、歩いて楽しむという商業立地構成には至っていない。

建物用途	件数
生活寄与（物販）	5
生活寄与（一般サービス）	3
観光寄与（民宿）	2
観光寄与（民宿）	3
観光寄与（民宿）	1
観光寄与（民宿）	1
観光寄与（民宿）	2
観光寄与（民宿）	1
工場・倉庫	6
その他施設	8

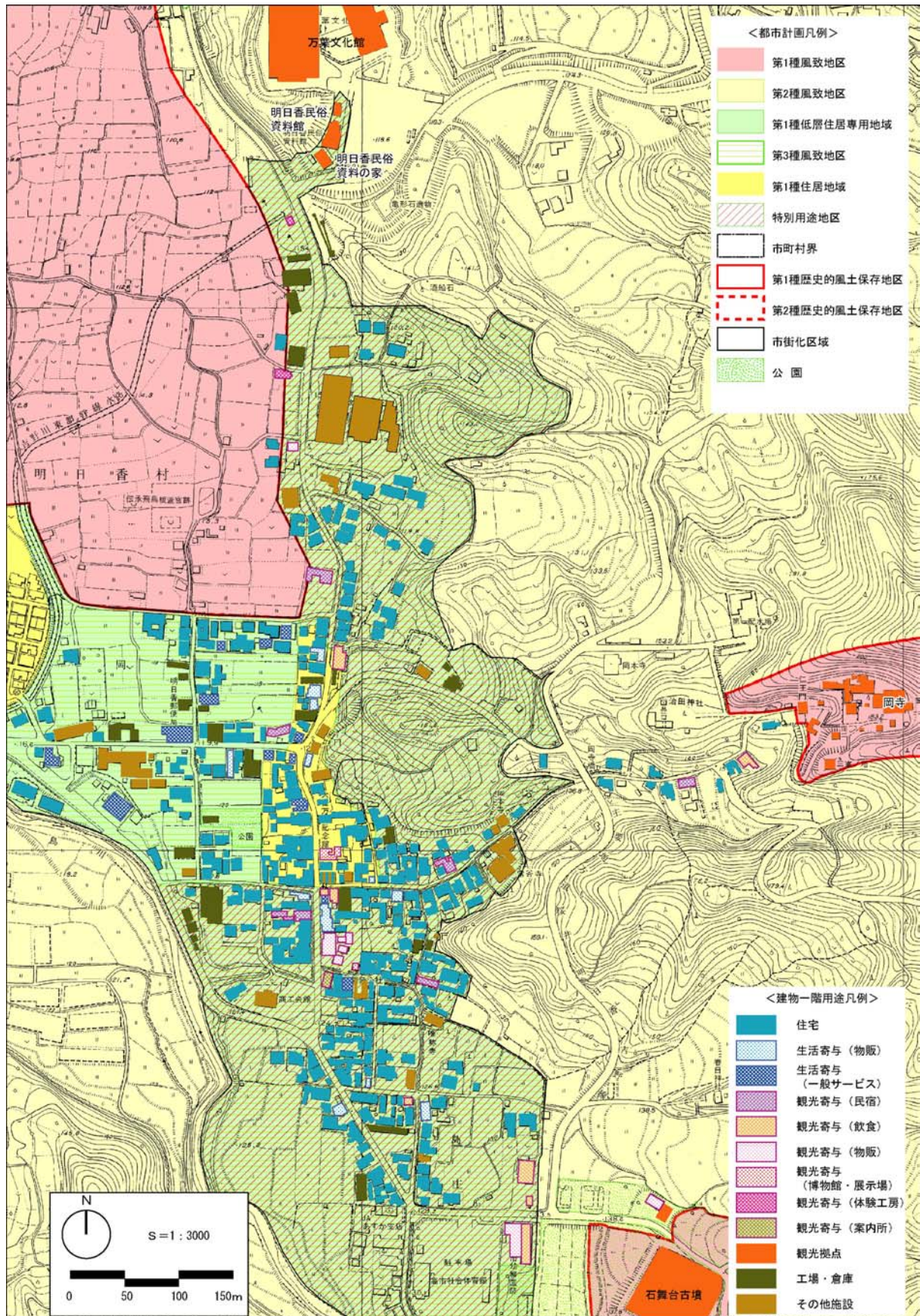


図13 にぎわい通り現況建物用途図

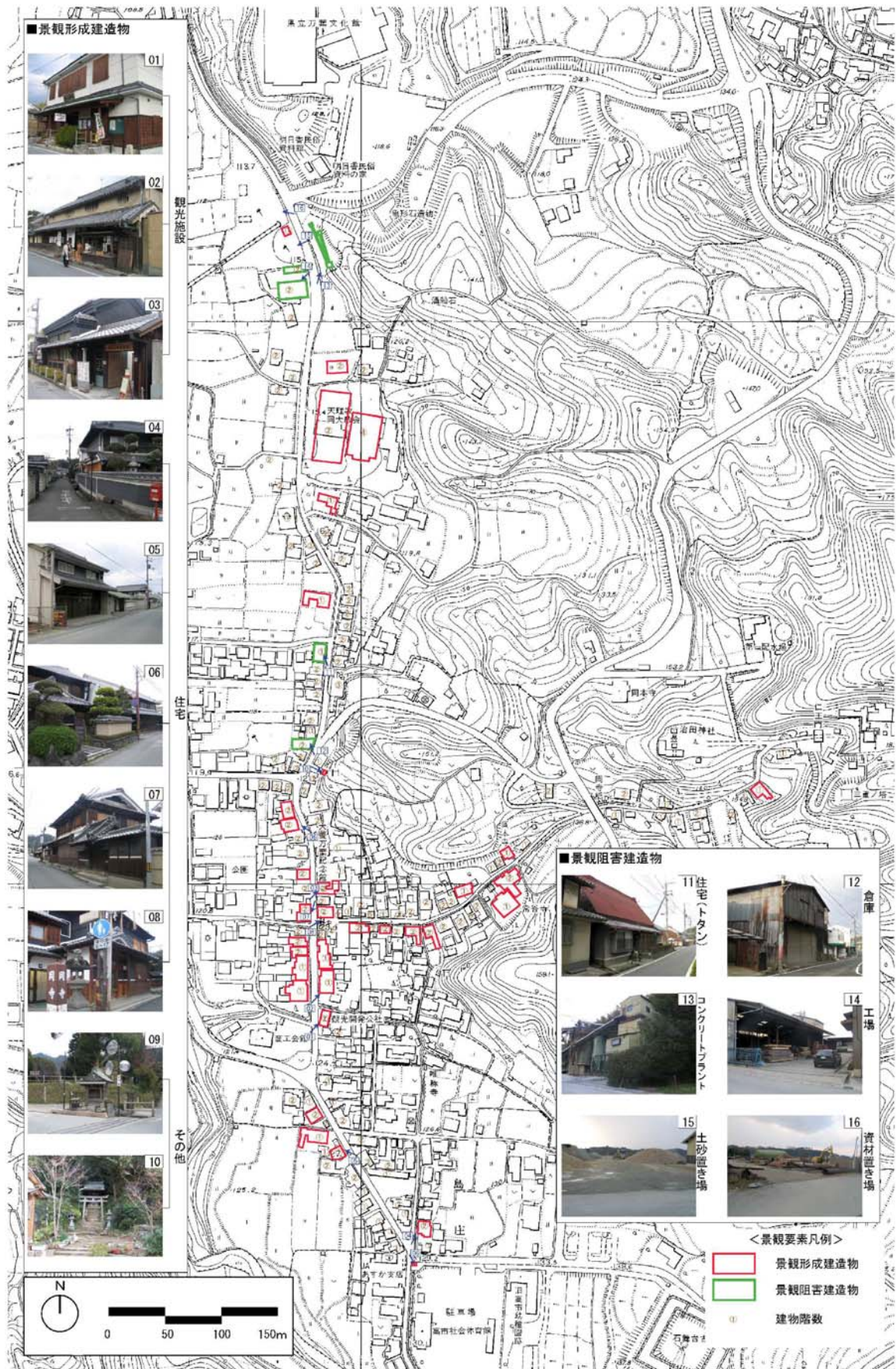


図 1 4 景観形成建造物及び景観阻害建造物

4. 空き家対策

(1) 空き家の状況

空き家は、村内全域に点在しており、目視及び聞き取り調査では、約50件の空き家が確認されている。

(2) 対策の方向性

①空き家バンクについて

○概要

空き家の賃貸や売却を希望する所有者等から申し込みを受け、村の空き家バンクに登録し、その登録された情報を村のホームページ等で公開することにより、村内に定住等を目的として空き家の利用を希望する者に対して情報の提供を行っている。

○活用状況

問い合わせ件数は多いものの、現時点において成約事例なし。

②今後の対応方向

空き家所有者の多くは、他人が住む（使う）ことに抵抗があったり、賃貸に伴うトラブルの回避、改修に要する費用等の理由により、空き家の賃貸や売却には消極的である。このため、各種の相談活動に機動的に対応できる体制整備や支援が必要。