

奈良県の土地利用とまちづくり

令和2年8月19日

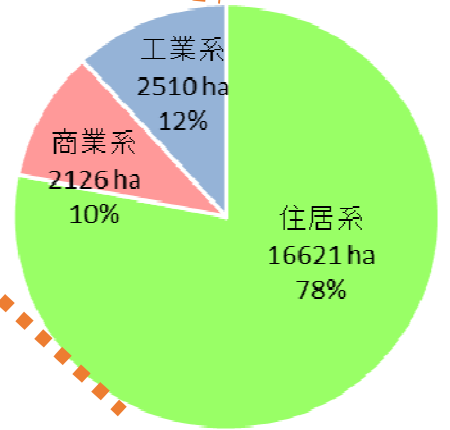
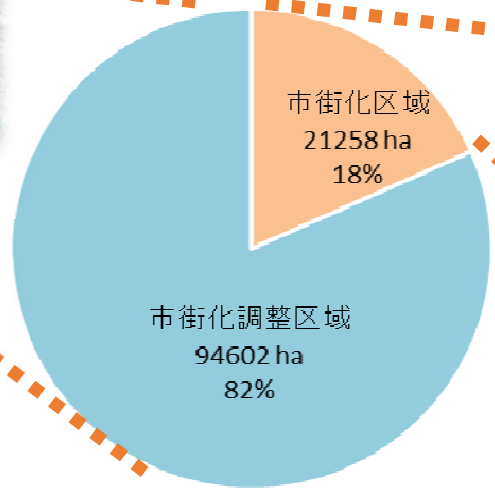
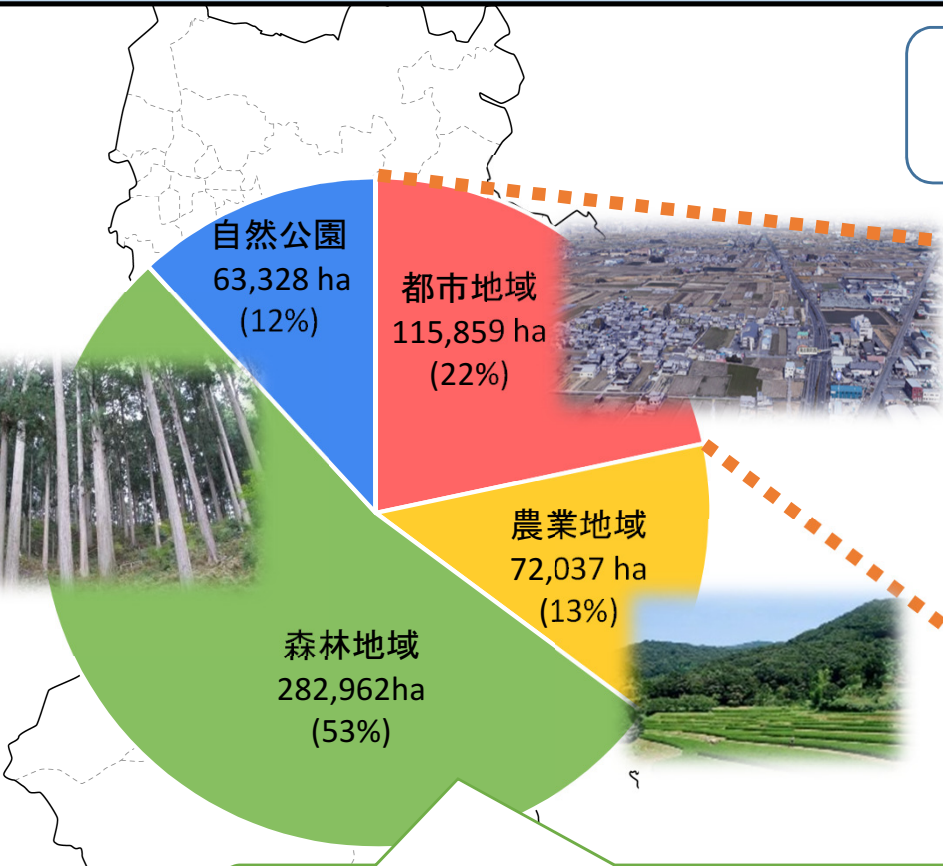
奈良県知事 荒井正吾



1. 奈良県の土地利用の実態から見た経済社会の状況

- ・奈良県の都市地域・農業地域（比較的生産活動が容易な土地）の割合は全国を下回っている水準（全国47%、奈良県35%）
- ・都市地域は大和平野に集中（県土の3割の地域に人口の9割が集中）
- ・大阪のベッドタウンとして発展してきたため、その用途地域の大部分（約8割）を住居系が占めている。
- ・そのため商業系・工業系の土地利用が低く、雇用と消費を他地域に依存している。

- ・ 県外就業率 28.8%（全国2位）
- ・ 県民1人当たりの地方消費税収入額 29,408円（全国45位）
（出典：奈良県のすがた2019）



※土地利用区分には重複地あり
 例 大和平野部における都市地域と農業地域
 中山間部における農業地域と森林地域

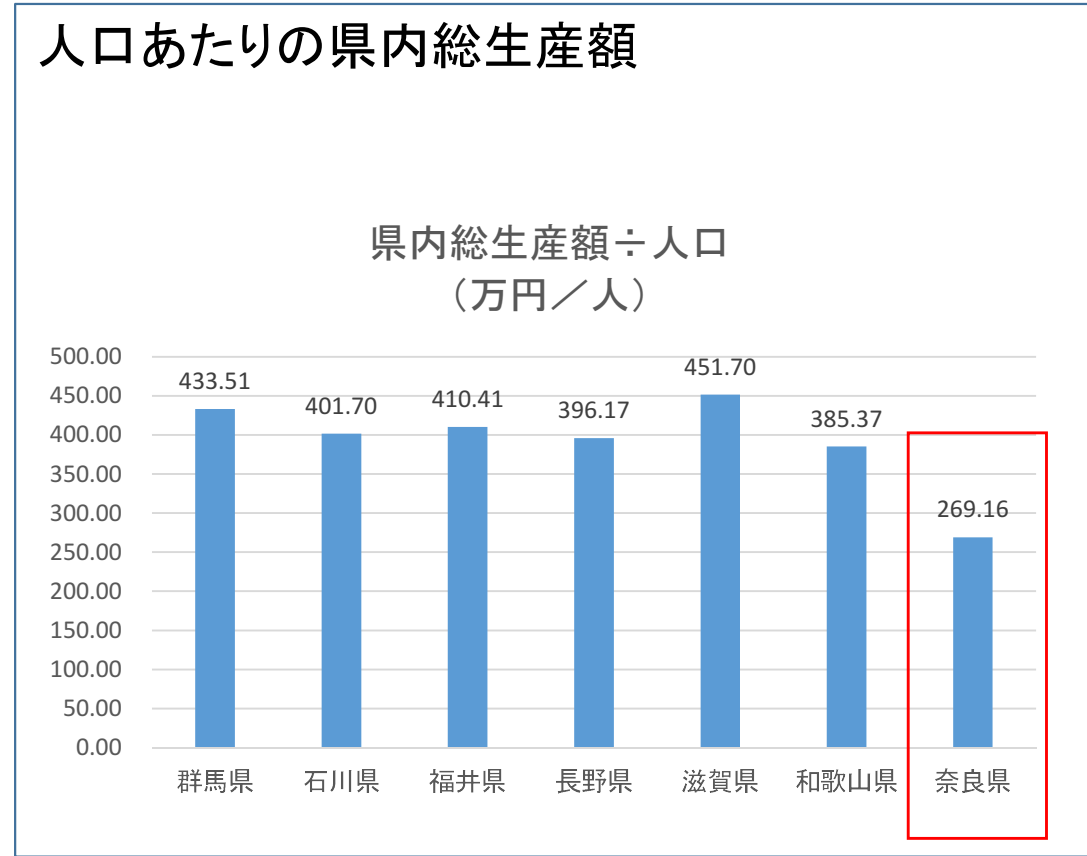
出典：R2年 国土交通省不動産・建設経済局調べ
 H30年 都市計画年報

・奈良県と土地利用区分(都市地域、農業地域、森林地域)の構成割合が類似している地域との
県内総生産額の比較

土地利用基本計画の5地域指定状況

	五地域				
	都市地域 (%)	農業地域 (%)	森林地域 (%)	自然公園 地域 (%)	自然保全 地域 (%)
全 国	17.5%	29.8%	43.0%	9.6%	0.18%
群 馬 県	19.4%	30.7%	40.6%	8.6%	0.73%
石 川 県	15.2%	32.4%	44.4%	7.8%	0.16%
福 井 県	17.1%	16.3%	55.5%	10.9%	0.05%
長 野 県	16.4%	22.4%	48.6%	12.6%	0.04%
滋 賀 県	29.8%	16.3%	31.3%	22.5%	0.00%
奈 良 県	21.3%	14.1%	53.1%	11.5%	0.02%
和 歌 山 県	13.6%	25.6%	53.5%	7.2%	0.05%

人口あたりの県内総生産額



※都市地域と森林地域の割合が比較的似ている地域及び近隣県

出典：R2年 国土交通省不動産・建設経済局調べ

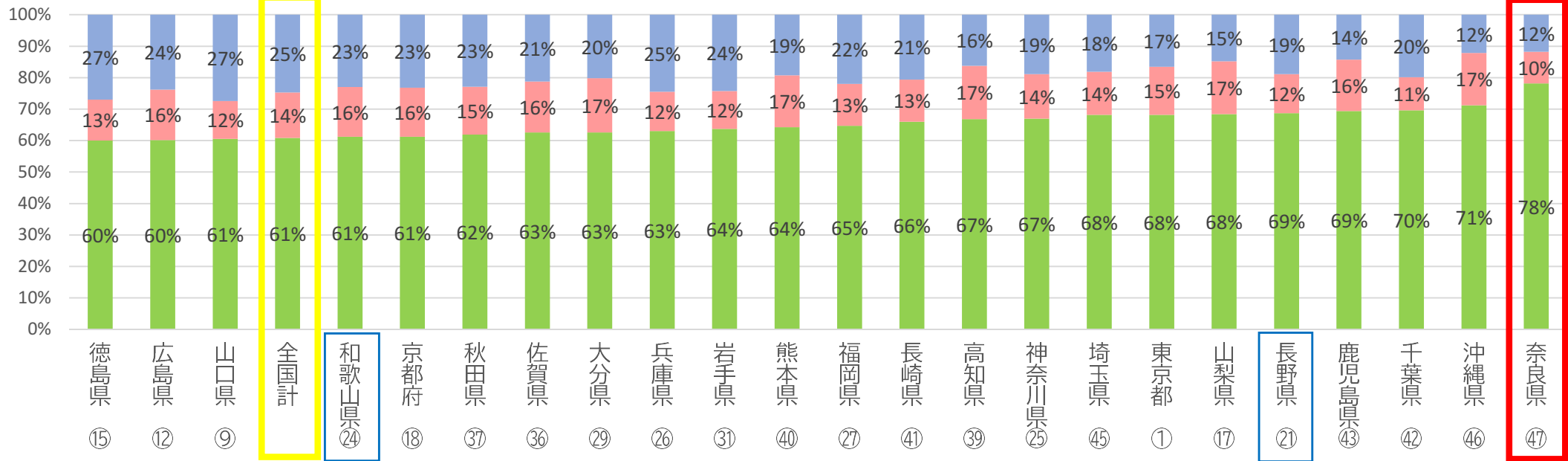
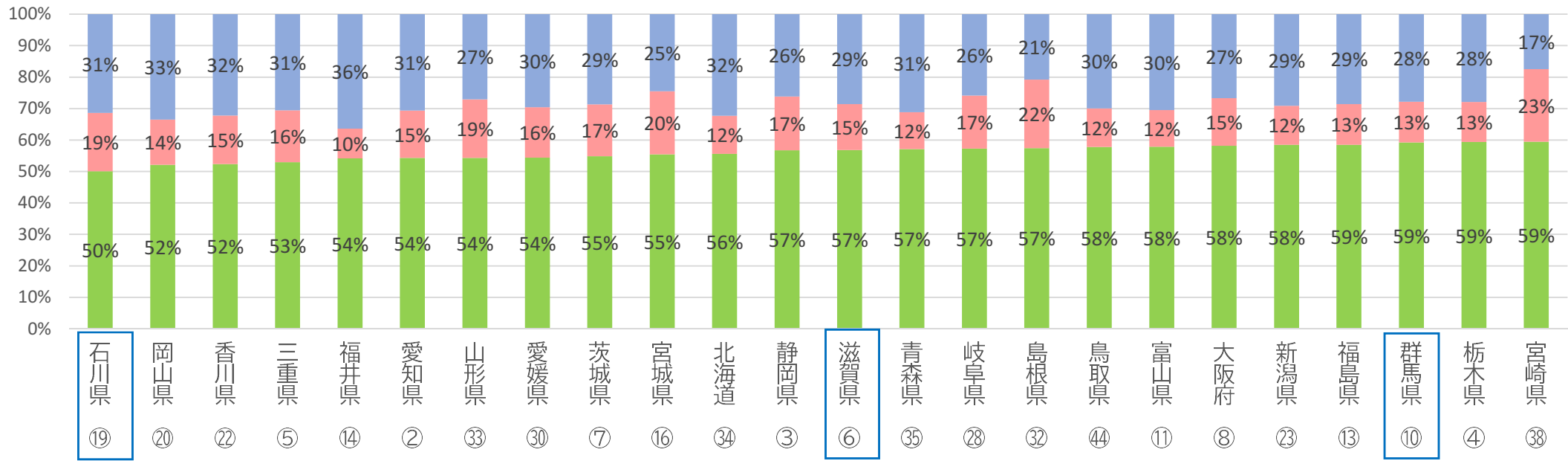
※人口あたりの生産額が他地域に比べて低い。

出典：H27年 国勢調査
H28年度 内閣府県民経済計算

- ・生産性の高い地域は、用途地域に占める工業系用途地域の割合が高く、生産性を引き上げているものと思われる
- ・奈良県では、用途地域に占める工業系・商業系用途地域の割合が小さい

用途地域(住居、工業、商業系)の割合の比較

(各都道府県名の下部の数値は、各都道府県民一人当たりの県内総生産額の順位)

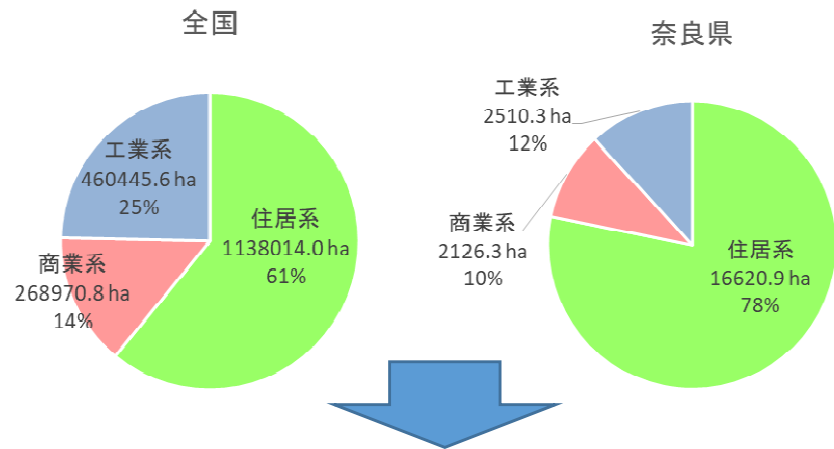


出典：H27年国勢調査 H28年度内閣府県民経済計算 H30年都市計画年報

住居系 工業系 商業系

2. 奈良県の土地利用の課題と解決の方向

① 市街化区域の用途地域が住居地域に偏り過ぎで経済が弱い



工業系・商業系の土地利用を増やす必要がある

- 用途地域の約78%（全国平均61%）を住宅が占めている

1. 県内総生産額が低い（全国47位）
1人当たりの額（奈良県2,692千円 全国4,332千円）
2. 製造品出荷額等が低い（全国33位）
従業員1人当たりの額（奈良県29,226千円 全国39,912千円）
3. 小売り年間商品販売額が低い（全国47位）
1人当たりの額（奈良県915千円 全国1,142千円）

（出典：奈良県のすがた2019 R1年100指標から見た奈良県勢）

② 住宅地には住宅しかなく生活に不便



- 生活に不便な住宅ばかりで、生活利便施設（コンビニ、薬局等）が近くに無い
- 道路が狭く、バス路線まで遠い
- 歩いて暮らしにくい「まち」となっている

人口減少と高齢者等が進んでも、高齢者が住みやすい「まち」にする「まち」の「リニューアル」が必要。

③ 工業系地域等の住工混在化が進み工場が建ちにくく、住環境も悪くなっている

- ・工業系用途地域においてこれまで工場誘致を積極的にすすめる箇所が少なかったため、バラ建ちが多い



住工混在地域を住み易く、工場立地し易くする「再ゾーニング」が必要

※近年、京奈和自動車道などの道路整備等が進んだため他府県からの企業立地の問い合わせは増加傾向



- ### ④ 耕作放棄地が多い、残っている農地が虫食い状態となっているところがある
- ### ⑤ 個別の開発行為優先でゾーニングプラン（地域の詳細な土地利用計画）が少ない



- ・農地の中に虫食いの開発がみられる（都市計画法第34条第11号による開発）
- ・IC隣接地等のポテンシャルの高い地域でありながら、有効利用されていない土地がみられる



整序ある土地利用に向けた、地域ごとの特性に応じたゾーニングプランを検討する必要がある

⑥ 施業放置林の増で、適正な管理がなされていない森林が増加して防災上危険

- ・過去の木材需要の背景から、人工林が非常に多い
- ・木材需要の減少や、森林所有者の経営意欲の減退などから、施業放置林が多く、さらに増加している



地域産業の衰退と森林の荒廃を阻止し、
防災面に配慮した森林環境管理制度が必要



施業放置林

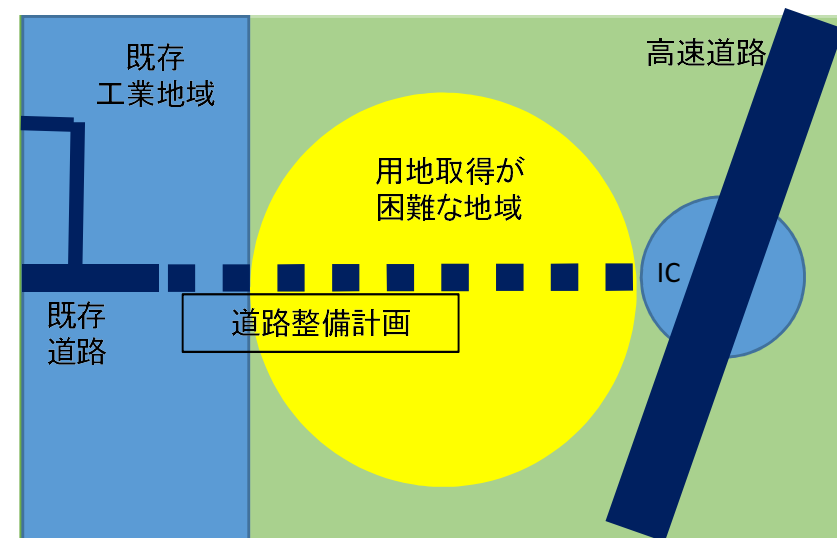
⑦ 土地利用を図るための広い道路がないために、工場の増設や立地が進まない

⑧ 土地執着が強く、まとまった用地取得が困難

- ・事業地へのアクセス道路が狭い
- ・土地取得が困難であるため企業立地が進まない



- ・ゾーニングプランと、それと整合した道路等とのインフラ計画をつくる必要がある
- ・用地取得を円滑にする工夫が必要



工業誘致を図るため道路整備を計画しているが、
用地取得が進まない例

3. 解決に向けて具体的にどうすればよいのか

① 土地利用ビジョンを地元からの発想でつくる

これまで：マスタープランに基づき各地域プラン（まちづくり計画）を策定



これから：各地域プラン（まちづくり計画）を先に考え、それをマスタープラン化

土地利用ビジョンのつくり方

- ・地域の目標を定める
- ・土地利用の大まかなゾーニングをする
- ・まちづくり(拠点施設(ゾーン)、インフラ整備等)に必要な土地取得(規模や配置等)の目途を立てる
- ・これらは各市町村ごと、または一部事務組合等の広域連携体制ごとに行う

② ビジョンをつくるため、地域住民の意見聴取を行い、ビジョンを自治会、土地所有者と共有する

- ・意識共有のための地域協議会を設置
- ・まとまらなければ、その地域でのビジョンを放棄。他の地域での実現を図る
- ・ビジョン実現のために、ひとつのプロジェクトに二つ以上の地域を予定する

③ 土地取得の基本原則を明確にして堅持する

- ・ 鑑定価格以上で土地は購入しない
- ・ 土地評価額審査制度を利用する
- ・ 地元自治会の理解を得る

(参考)

奈良県土地評価額審査制度の運用（令和2年度スタート）

- ①不動産鑑定士2者からの不動産鑑定を取得
- ②専門委員による審査会において、用地取得価格を精査する

④ 地域住民と土地所有者の概ねの賛同が得られたら、 ゾーニングプラン（地域の具体的な土地利用計画）をつくる

- ・ 地元の具体的な土地利用計画を前提とした県域都市計画マスタープランと県土地利用計画を策定する。
- ・ 地域の詳細な土地利用計画をマスタープランの一部に組み入れる

⑤ マスタープラン化された土地利用計画とインフラ（道路等）計画との整合性を図る