

# 奈良県の土地利用とまちづくり

～県下での取組の拡大に向けて～

令和2年11月13日

奈良県知事 荒井 正吾



# 前回(R2.8.19)サミットでの主な意見

○一つの市町村で完結させるまちづくりは時代に合わない。

○京奈和自動車道やJR沿線のまちづくりについて、今ある資源をどのように利用してゾーニングするのか、**関係市町村で議論**すれば可能性が広がる。

○県南西部地域振興の核は、玄関口となる五條市のまちづくり

○まちづくりについてはしっかりと**住民に説明していくことが必要**。**地元の方々と未来のまちのビジョンを共有し**、土地利用について**協力を得る**ことが大事。

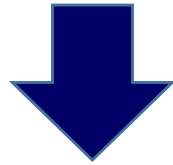
○**駅周辺**をどのように**利活用**を図っていくのかが地域共通のテーマ。交通ネットワークの中心であるので、行政のワンストップ窓口の拠点とすることも。

○森林や農地が広がるエリアは、緑の中の事業所というイメージを持ってもらい企業立地、withコロナを意識した農地付き住宅や別荘という活用ができるのではないかと。

○放置林について、**フォレスターアカデミーでの人材養成**に期待。**森林環境管理**については、ある程度**強制力**を持った取組が必要。

# 1. まちづくりの筋道について再確認

まちづくり主体を決める



まちづくりのテーマを決める



拠点づくり



周辺地域との結節

土地の確保が  
まちづくりの前提

## 2. まちづくりの主体について

### ①市町村ごとの取組

- 県と市町村とのまちづくり連携協定による取組  
(27市町村55地区)

### ②複数市町村協働による取組

#### 具体例

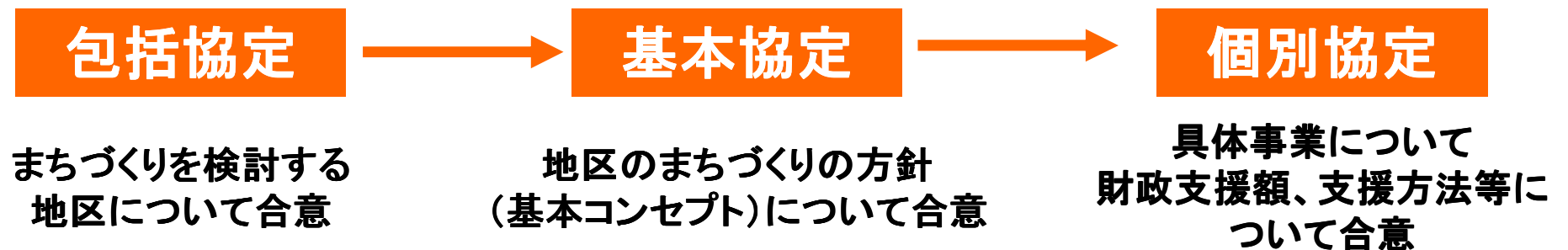
- 県と西和7町の協議の場の運営  
(平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、上牧町、王寺町、河合町)
- 大和平野中央プロジェクト  
(川西町、三宅町、田原本町)

### 3. まちづくりテーマの決定について

#### ①市町村ごとの取組

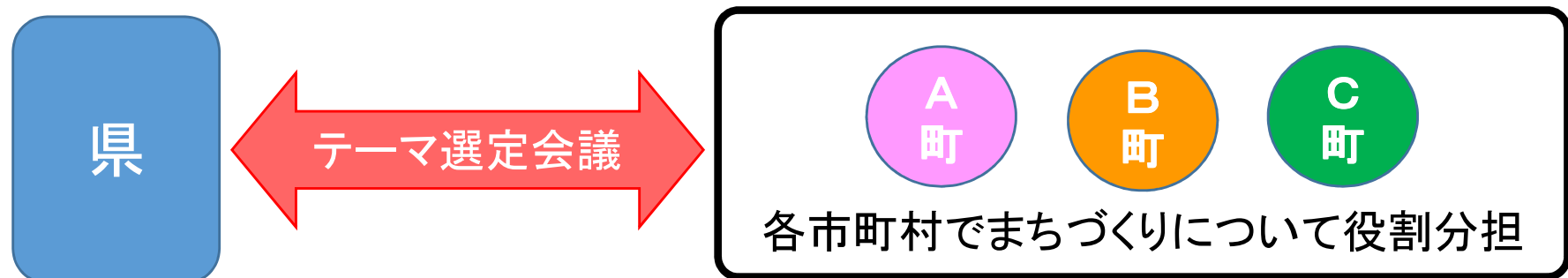
○県と市町村とのまちづくり連携協定の締結

《まちづくり連携協定のながれ》



#### ②複数市町村協働による取組

○県と参加市町村でのテーマ選定会議で議論し決定



# 4. 土地の確保がまちづくりの前提

## ① ビジョンを地元の発想でつくる

- ・ 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等、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

## 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

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、地域の具体的な計画をつくる

## ⑤ 地域の具体的な計画とインフラ（道路等）計画との整合性を図る

# 5. まちづくりの取組事例

## ①市町村ごとの取組

○県と市町村とのまちづくり連携協定による取組（27市町村55地区）

手法	地区名			主な取組成果	
駅	5 近鉄郡山駅周辺	20 医大周辺		 	
	13 八条・大安寺周辺	29 御所中心市街地			
	14 大和西大寺駅周辺	39 王寺駅周辺			
駅前	1 天理駅周辺	23 近鉄大和高田駅、JR高田駅周辺	36 室生寺門前および室生口大野駅周辺	 	
	10 桜井駅周辺	24 近鉄高田市駅周辺	38 近鉄結崎駅周辺		
	12 奈良公園周辺	26 土佐街道及び高取城周辺	49 田原本駅周辺		
	19 大和八木駅周辺	30 近鉄石見駅周辺	51 吉野山		
	21 橿原神宮前駅周辺	32 飛鳥駅周辺	52 法隆寺及びJR法隆寺駅周辺		
参道	8 大神神社参道周辺	36 室生寺門前および室生口大野駅周辺		   	
	11 長谷寺門前町周辺	52 法隆寺及びJR法隆寺駅周辺			
	35 うたの古市場周辺				
城跡・古墳・ 伝統的まちなみ等	1 天理駅周辺	19 大和八木駅周辺	32 飛鳥駅周辺	 	
	2 天理市南部	21 橿原神宮前駅周辺	34 宇陀松山周辺		
	4 天理市北部地域	26 土佐街道及び高取城周辺	45 十津川村 谷瀬		
	5 近鉄郡山駅周辺	28 与楽古墳群周辺	48 十津川村 平谷		
	12 奈良公園周辺	31 飛鳥宮跡周辺	51 吉野山		



手法	地区名			主な取組成果	
庁舎等 公共施設	7 中和幹線栗殿近隣周辺	22 大和高田市シビックコア周辺	41 川上村西部 産業・観光拠点周辺	五條市庁舎	フォレストかみきた
	9 大福駅周辺	23 近鉄大和高田駅、JR高田駅周辺	42 川上村東部 暮らしの拠点周辺	 <span data-bbox="1720 395 1883 448">R3.7 完成予定</span>	 <span data-bbox="1977 395 2141 448">R2.6 オープン</span>
	15 平松周辺	29 御所中心市街地	46 十津川村 高森		
	16 五條中心市街地	35 うたの古市場周辺	47 十津川村 武蔵		
	18 五條西	37 大淀病院跡地及び近鉄下市口駅周辺	50 上北山村 河合周辺		
公園	2 天理市南部	25 大和高田市 常光池公園周辺	43 広陵町 竹取公園周辺		
18 五條西地区	27 高取町 健幸の森周辺	53 山添村 西豊			
22 大和高田市シビックコア周辺	33 近鉄榛原駅周辺	54 下北山スポーツ公園			
病院	17 五條病院周辺	39 王寺駅周辺		医大新キャンパス ・新キャンパス完成に向けて取組を推進。	
20 医大周辺					
27 高取町 健幸の森周辺					
インターチェンジ	6 昭和工業団地				・昭和工業団地内の企業紹介ツアーやセミナー等を定期的に関催。
空き家	3 天理市高原	44 東吉野村 小川	55 黒滝村 丹生川沿い	東吉野村 小川地区 ・R2年度に空き家をオフィスにリニューアル。	
31 飛鳥宮跡周辺	45 十津川村 谷瀬	47 十津川村 武蔵			
34 宇陀松山周辺	47 十津川村 武蔵	48 十津川村 平谷			
42 川上村東部 暮らしの拠点周辺	48 十津川村 平谷	55 黒滝村 丹生川沿い			
農業	3 天理市高原	28 与楽古墳群周辺	53 山添村 西豊	与楽古墳群 直売所 整備予定	
4 天理市北部地域	40 みつえ高原牧場周辺				
17 五條病院周辺	43 広陵町 竹取公園周辺				



## ②複数市町村協働による取組

### ➤ 西和地域（県と西和7町の協議の場の運営）

#### テーマ

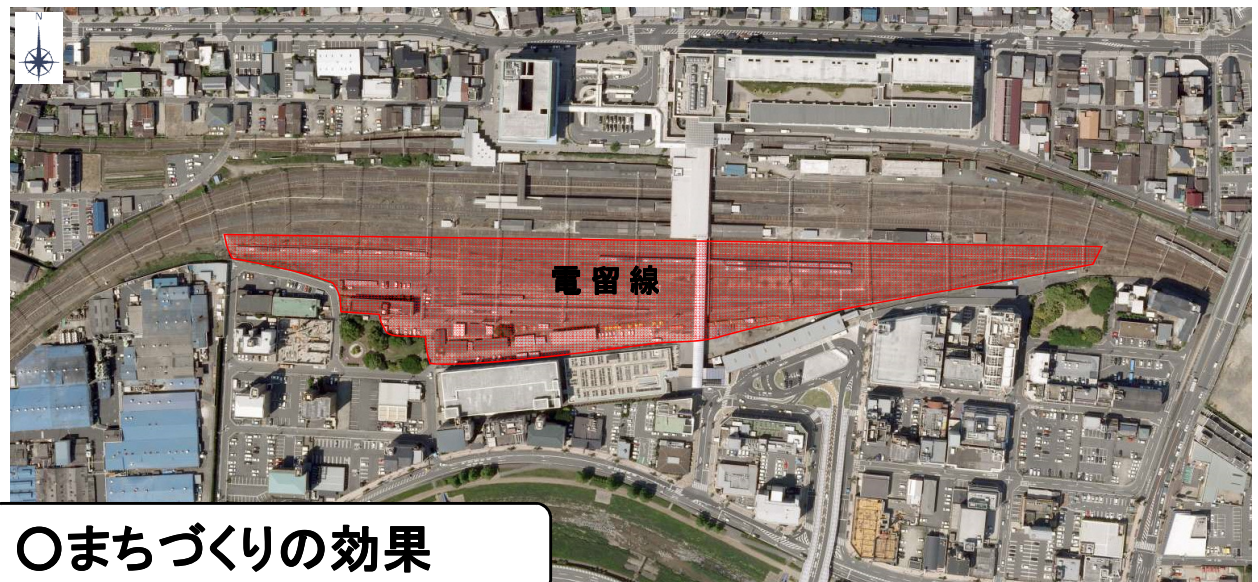
- ・安心（医療・介護）と安全（治水）の確保
- ・JR王寺駅南側におけるまちづくり（電留線跡地を核としたまちづくり）
- ・観光振興 など

#### 構成

平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、上牧町、王寺町、河合町

#### JR王寺駅電留線移設によるまちづくり

- 西和地域の拠点駅（JR王寺駅）において、**電留線を移設し跡地で官民協働のまちづくり**を進めるため具体内容を検討。
- 整備を検討する施設：**商業施設、公的施設、医療施設、駅前ロータリー など**



#### ○まちづくりの効果

地域・住民 : にぎわい創出、利便性向上、安心拡大、雇用の創出、消費の拡大、駅前混雑解消、税収の増加 など

鉄道 : 鉄道施設治水安全度向上、旅客数の増加、商業施設での収益確保、鉄道資産の向上 など