

令和2年度第1回「地域フォーラム」

川西町
土地利用のあり方と 三宅町 のまちづくり
田原本町

令和2年10月11日(日)
川西文化会館

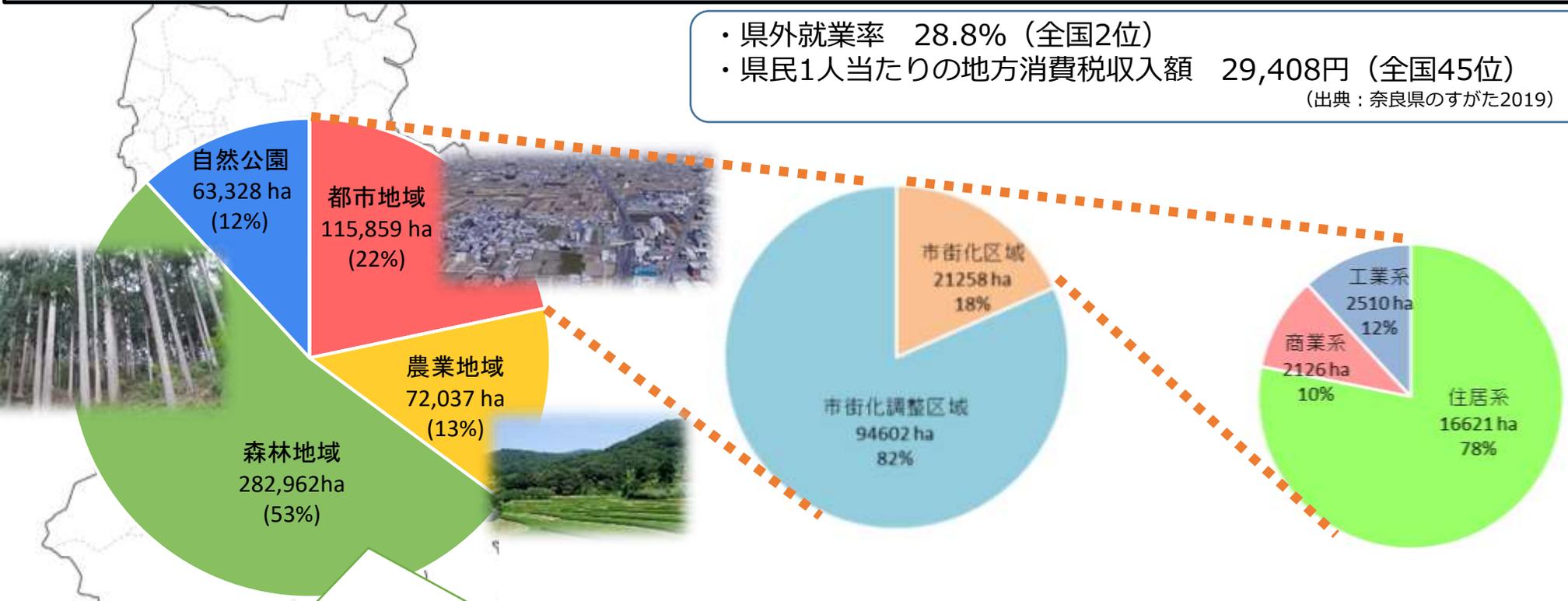
奈良県知事 荒井正吾



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

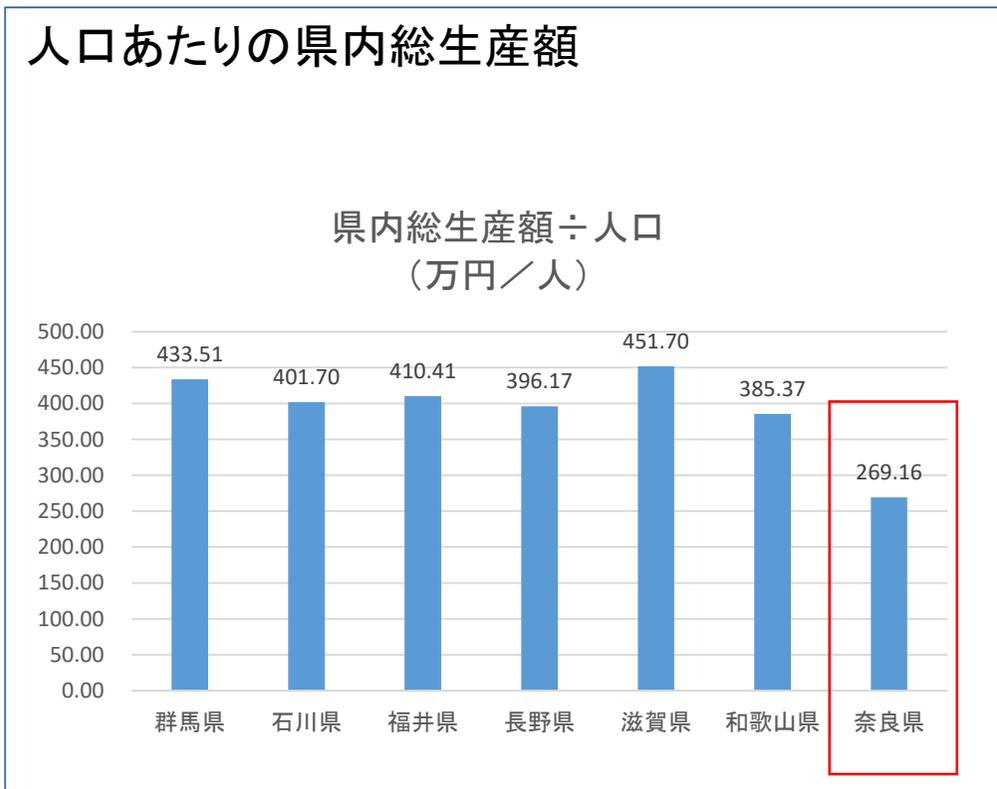
出典：R2年 国土交通省不動産・建設経済局調べ
 H30年 都市計画年報

・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

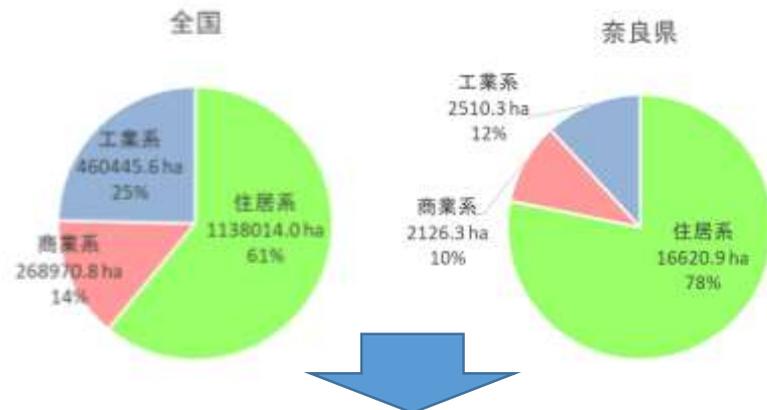
※人口あたりの生産額が他地域に比べて低い。

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

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て経済が弱い



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

人口減少と高齢化等が進んでも、高齢者が住みやすい「まち」への「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

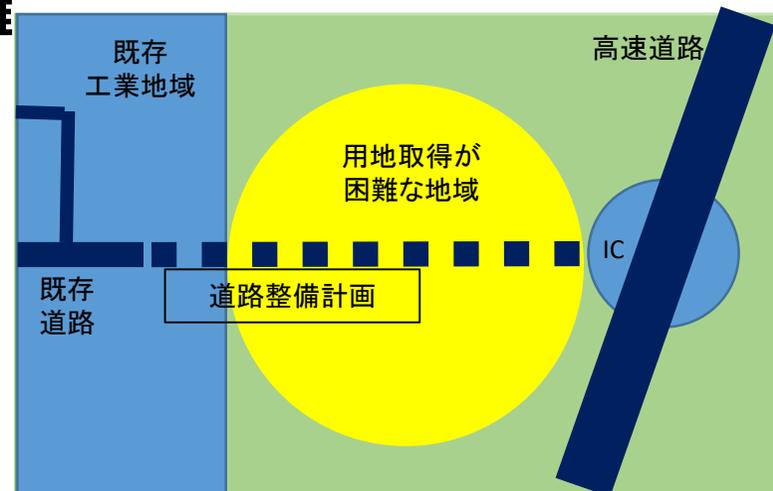
⑦ 土地利用を図るための広い道路がないために、工場の増設や立地が進まない

⑧ 土地所有意識が強く、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

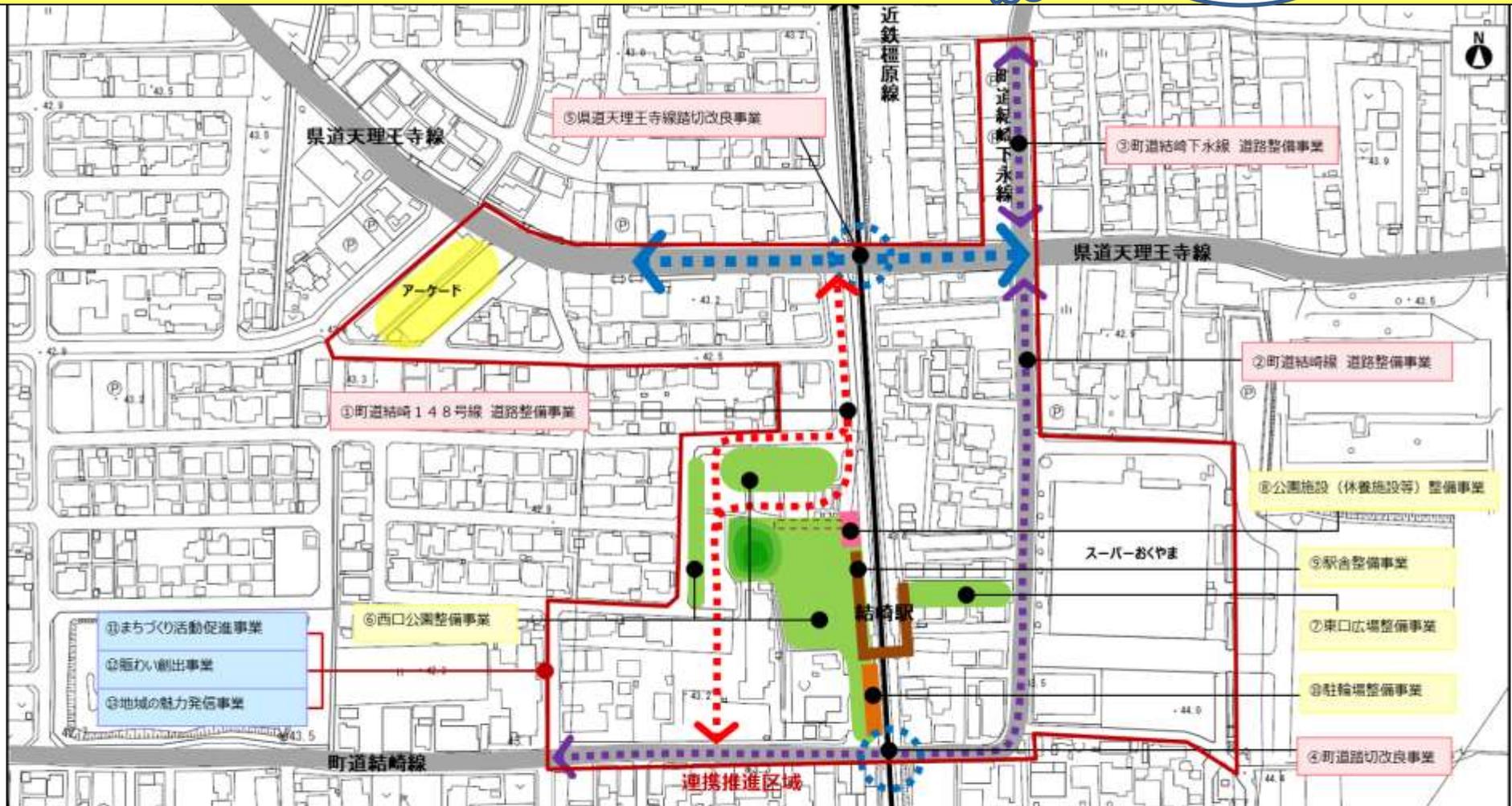
4. 市町村と県とのまちづくり連携協定

○川西町との「まちづくり基本計画」(平成30年12月21日締結)
近鉄結崎駅周辺地区

<まちづくりのコンセプト>

- ・結崎駅を舞台に、みんなが主役の”座”をつくる
- 「座」=場所・人の集まり・同じ思い

結崎駅西口地区整備
R3年度完成



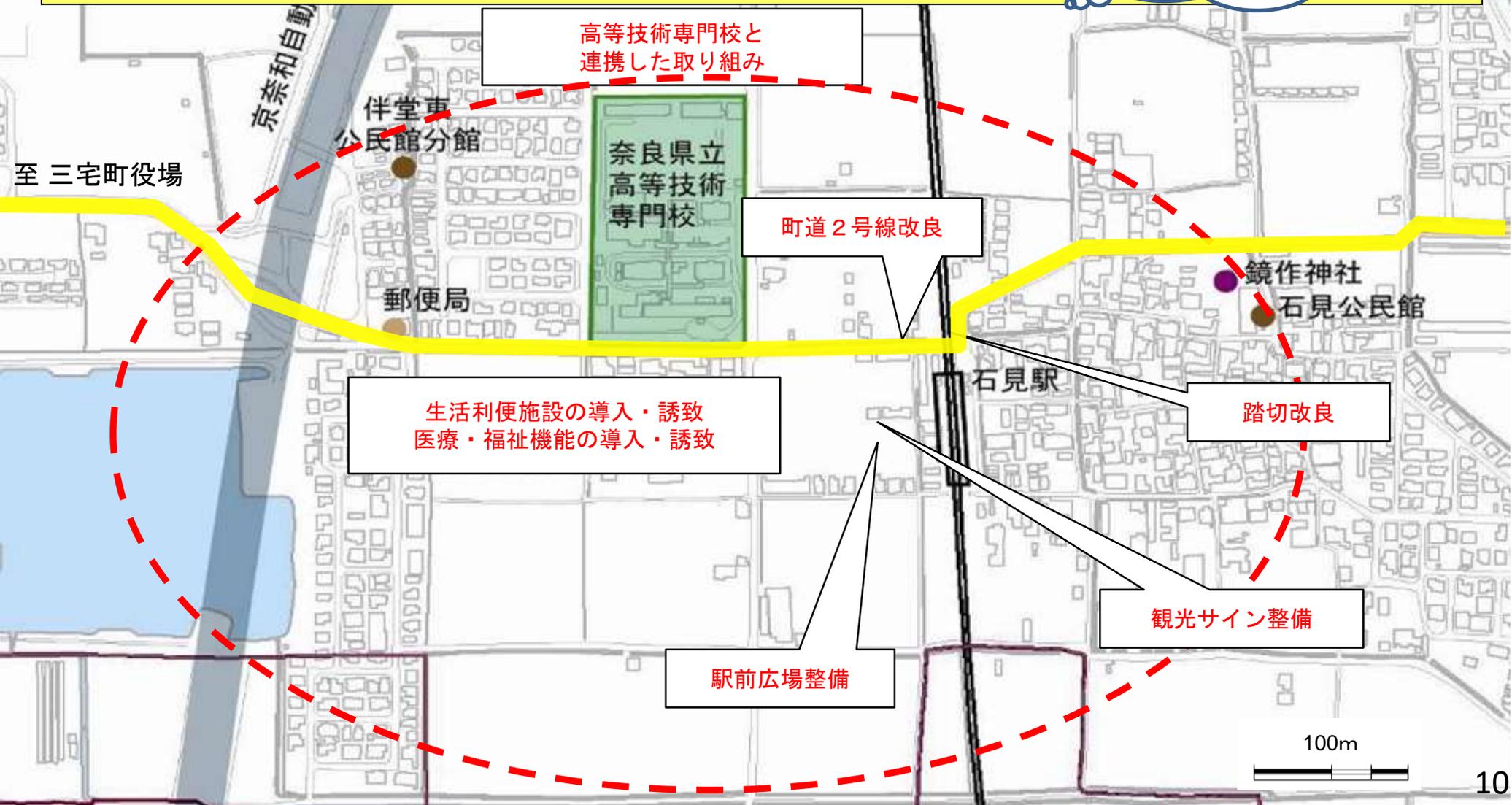
○三宅町との「まちづくりに関する包括協定」(平成27年9月17日締結)

近鉄石見駅周辺地区

<まちづくりのコンセプト>

- ・『安心の暮らしを支えるみんなの石見駅前』
- ～三宅IC周辺工業ゾーンなど町の玄関口としての拠点づくり～

石見駅前広場
H29年度完成



高等技術専門学校と
連携した取り組み

町道2号線改良

生活利便施設の導入・誘致
医療・福祉機能の導入・誘致

踏切改良

観光サイン整備

駅前広場整備

100m

○田原本町との「まちづくりに関する包括協定」(平成29年5月29日締結)

田原本駅周辺地区

<まちづくりのコンセプト>

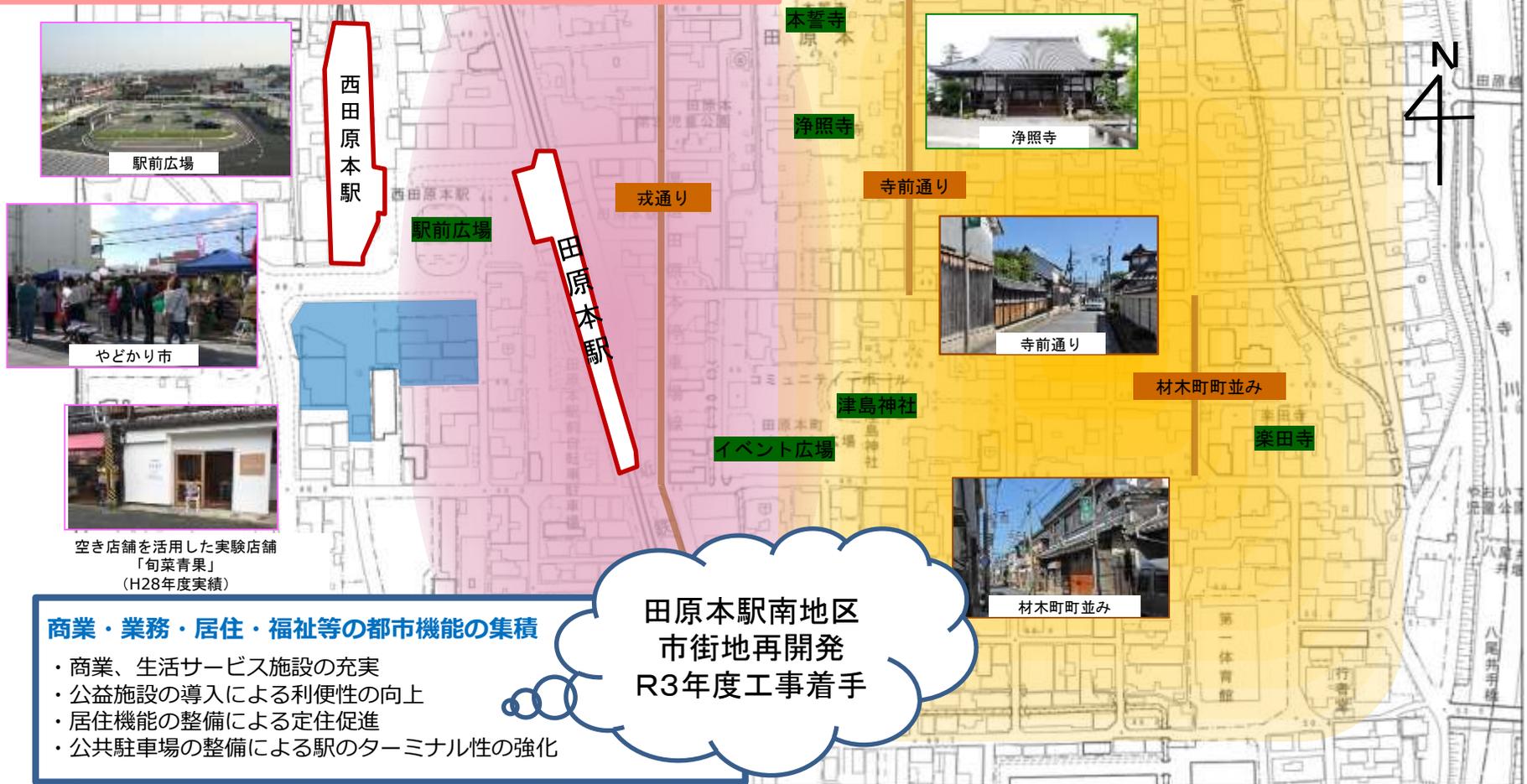
- ・ 田原本駅を核とした、歴史にあふれ、活気のある、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり

駅周辺の賑わい創出

- ・ 活性化イベントの定期開催
- ・ 空き家、空き店舗の活用によるチャレンジショップ等の創業支援
- ・ 道路環境の整備

寺内町を中心としたまちの魅力発信

- ・ 周遊観光を促進するための観光資源のPR
- ・ 歩いて楽しいまち歩きルートの設定



商業・業務・居住・福祉等の都市機能の集積

- ・ 商業、生活サービス施設の充実
- ・ 公益施設の導入による利便性の向上
- ・ 居住機能の整備による定住促進
- ・ 公共駐車場の整備による駅のターミナル性の強化

5. 大和平野中央プロジェクトの検討

- ・ 鉄道駅、京奈和自動車道の順次供用等により、交通アクセスが向上
- ・ 県外等からの企業立地ポテンシャルが高い地域
- ・ 耕作放棄地等の農地の利活用によるプロジェクトを検討

○大和平野内（農地が広範に広がっている地域）等において、一団の土地を取得し進めるプロジェクト

- ・ 国体関係運動施設の整備
- ・ 県立大学理工系学部の設置
- ・ 研究所・工業ゾーンの整備 など



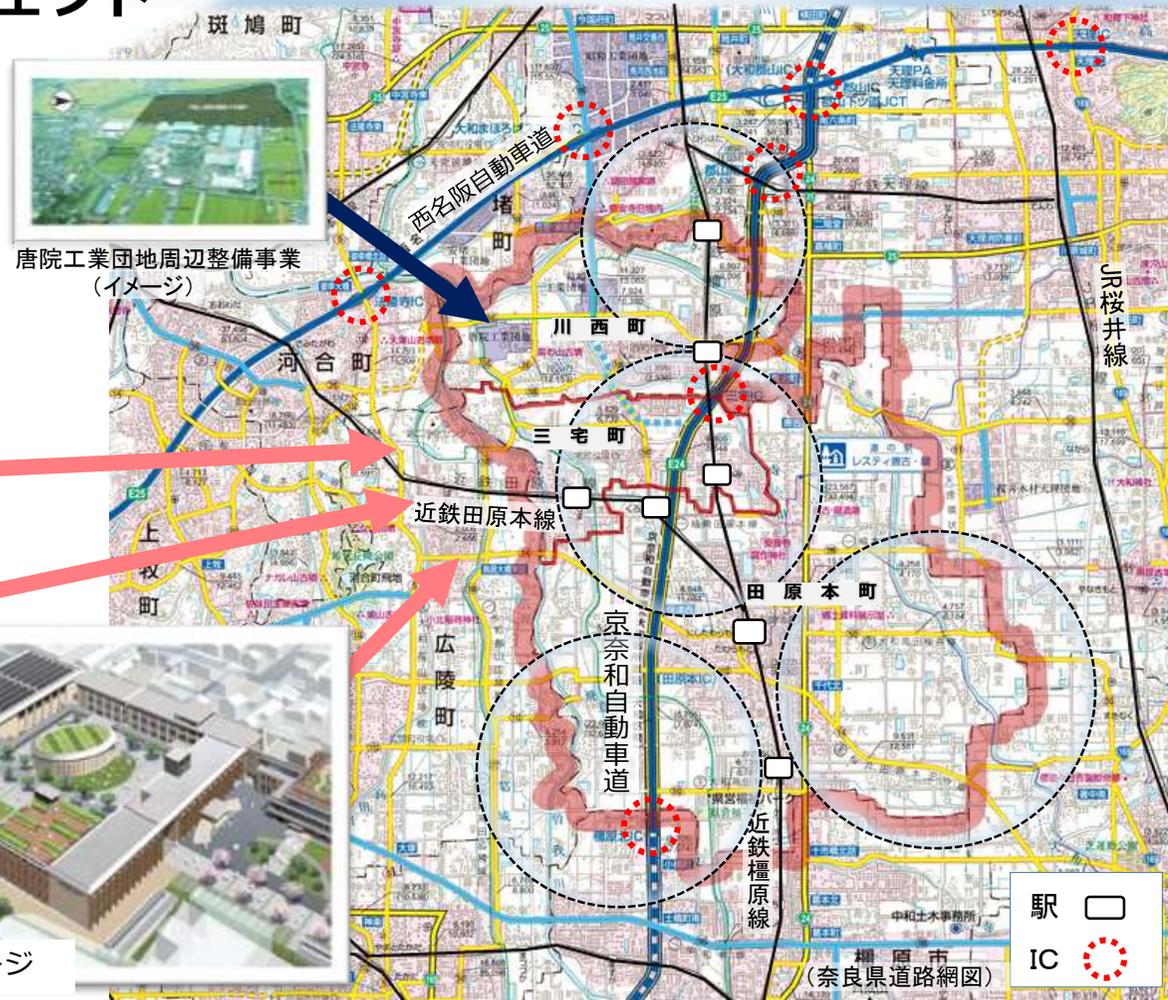
工業ゾーンイメージ



運動公園イメージ
(仮称)彦根総合運動公園
第1種陸上競技場
建築基本設計(滋賀県)



大学イメージ



【参考】開催地域と関連する奈良県の戦略

(「奈良新『都』づくり戦略 2020・10」より抜粋)

1 地域経済活性化

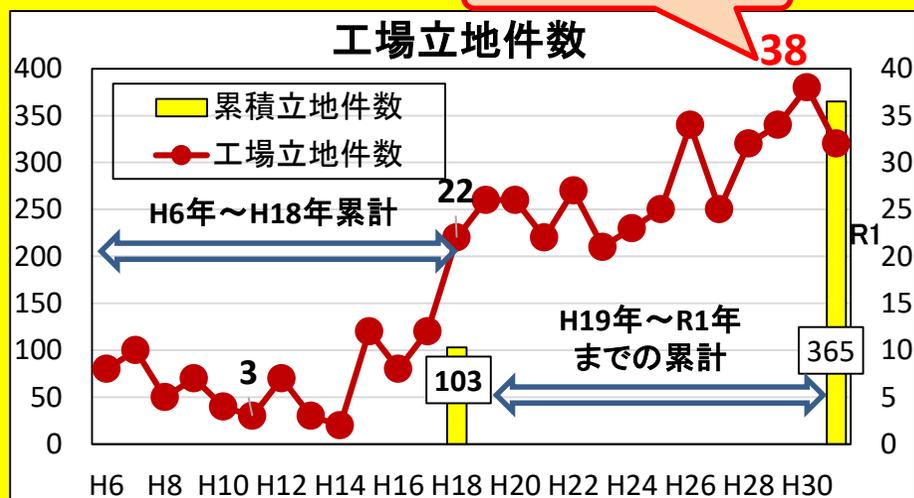
(1) 工場誘致

これまでは

- ・平成19年以降、県職員が4,700社を超える企業訪問を続けるなどした結果、工場誘致件数が好調です。
(過去13年の件数365件 R1 全国8位 近畿2位)
- ・独自技術を有する競争力の高いニッチトップ企業の立地事例も多く見られるようになってきました。

成果※

- 平成19年から令和元年までの工場立地件数累計が、365件となりました。



※令和2年9月までの成果を記載しています。

もっと良くするために

工場進出の勢いを止めないように、**4年間の誘致目標120件を目指し**、誘致活動を強化し、ニッチトップ企業の誘致も積極的に行います。

誘致活動の強化

- 企業立地促進補助の積極的活用
 - ・過去11年間の補助金交付実績 51社
- 戦略的企業誘致の推進
 - ・トップセミナーの実施
 - ・企業立地コンシェルジュの設置
- 海外企業の誘致促進
 - ・ジェットロや経済産業省との連携による海外企業への積極的な誘致活動の展開

誘致のためのインフラ整備

- ・新たな産業用地創出
- ・中南和東部振興のための産業集積地形成
- ・農地の有効活用
- ・幹線道路の整備

新たな生活様式に対応した企業立地支援策の検討

- 新型コロナウイルス感染症の影響による操業・労働環境の変化についてのアンケート調査
- アンケート調査結果をベースに専門家を交え、新たな企業誘致・支援のための検討会の開催

令和2年度予算(百万円)	
当初予算	補正予算
1,019	5

(2) 工業ゾーンの創出

これまでは

テクノパーク・なら工業団地



- ・工場進出の勢いが未だ続いている一方、県内の**産業用地が不足**してきています。
- ・工業ゾーン創出には、「**まとまった用地の迅速な確保**」が必要です。
- ・工業ゾーン創出プロセスの標準化、県の支援措置の検討が必要です。
- ・市町村と協同での工業ゾーン創出が必要です。

成果

- 御所インターチェンジ周辺産業集積地形成事業について、令和2年9月に用地が確定したため、造成・分譲に向けた取組を進めています。

もっと良くするために

市町村と協同で新たな産業用地創出の取組を進めます。

- 企業立地の潜在力が高い地、耕作放棄地再生の産業用地化事業を県が支援**

- ・県は、①産業用地開発フロー案の検討、②候補地カルテの作成、③市町村の意向確認とそのフォロー、④代替農地の確保支援

川西町の産業用地創出事例



中南和東部振興のための産業集積地形成を進めます。

- 御所インターチェンジ周辺の集積地形成
- 東部の産業用地創設を検討

開発済で未利用・低利用の土地を活用します。

- 市町村と連携して企業立地潜在力の高い候補地のリストを作成
- 周辺のインフラ整備の状況、関係法令適用状況を調査
- 立地希望企業のニーズを把握して、マッチング、企業立地セミナー等での情報提供
- 新たなアクセス道路の必要性調査

令和2年度予算(百万円)

当初予算	補正予算
25	—

(38) 大和川直轄遊水地と流域内水遊水地の整備

これまでは

各地で洪水被害が頻繁に発生しており、奈良県も洪水対策が必要です。

○国は大和川の洪水を一時的に貯留する100万m³の遊水地を整備します。(用地の協力が必要です。)



○大和川流域における総合治水の推進に関する条例を制定しました。

○「奈良県平成緊急内水対策事業」を推進します。

成果

○内水対策第1号として、令和元年10月に着手した田原本町(阪手南)では、令和3年春の完成に向け、工事が進んでいます。



位置図



工事中の地下貯留施設(田原本町)

もっと良くするために

大和川の洪水対策を進めます。**100年に1度**の大和川(最近頻繁に起こっています)にも耐えられることを目標にグレードアップ対策に取り組みます。

○大和川流域の**直轄遊水地を整備**し(窪田地区、保田地区)、大和川、佐保川の改修にも取り組んでいます。(藤井地区、長安寺地区)



○**内水**による床上・床下浸水被害解消に取り組む市町に助成します。(田原本町、広陵町、河合町、王寺町、御所市)
・事業主体は市町。国費を除いた分を県と市町で折半。

(参考)10年に一度の大和川に対する事業費 国費41億円、
県・市町それぞれ36億円

○**河道堀削、堤防補強**を実施します。

令和2年度予算(百万円)	
当初予算	補正予算
4,453	—

(48) 土地利用とまちづくり

これまでは

土地利用基本計画

個別計画間の総合調整機能を十分には発揮していない

個別計画

都市計画区域
マスタープラン

地域森林
計画

自然公園計画

農業振興地域
整備計画

自然環境
保全計画

各個別計画も
それぞれ他の計画と
連携していない

土地利用に関する様々な課題が出てきた

土地利用の課題を解決する
「新たな土地利用の仕組み」が必要

もっと良くするために

検討

土地利用に関する懇談会

- ・奈良県の今後の土地利用のあり方及び方向性の検討
- ・土地利用の総合調整に係る新たな仕組みの検討

マスタープラン型ではなく
ボトムアップ型のまちづくり

実施

奈良県市町村長サミット⇒地域フォーラム

- ・土地利用ビジョンを各地域で作成・共有
- ・公平で透明性のある土地取得
- ・土地利用ビジョンからのゾーニングプラン・インフラ計画

ゾーニングプランをマスタープランへ組入

「新たな土地利用の仕組み」を構築します

奈良県総合土地利用計画(仮称)
総合調整機能が発揮できる土地利用計画を模索



令和2年度予算(百万円)

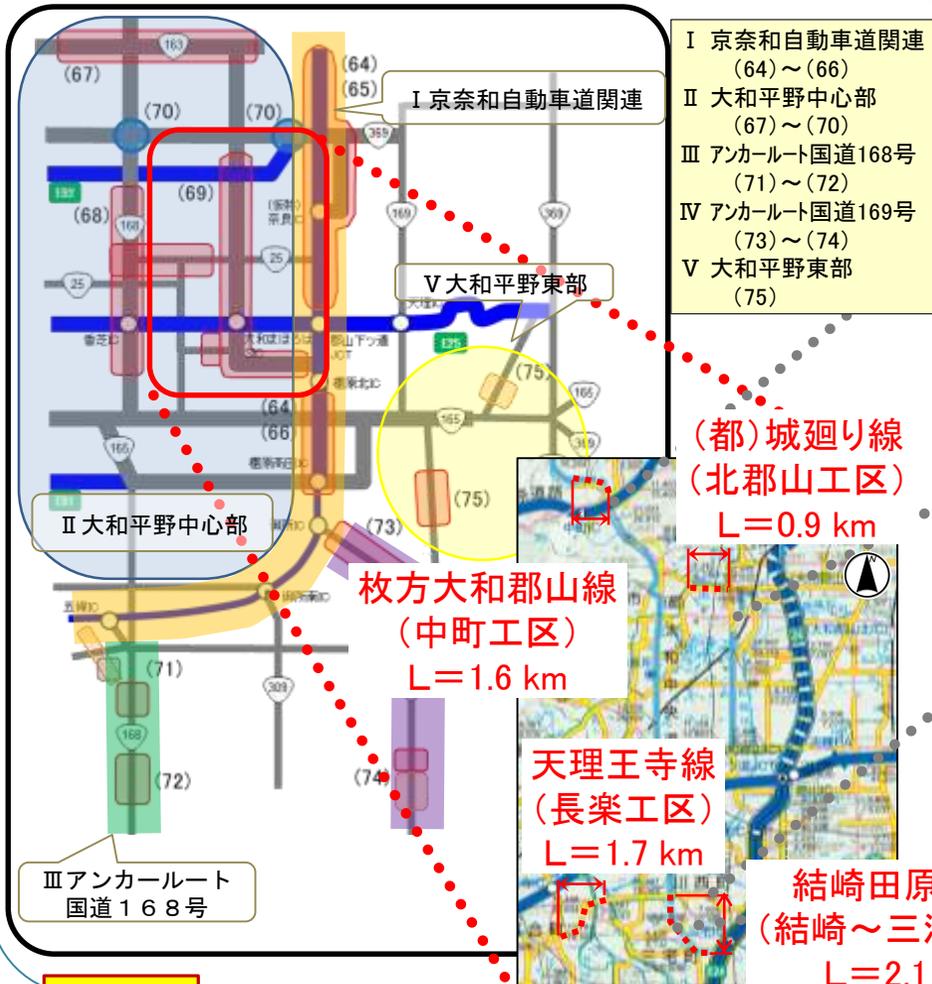
当初予算	補正予算
10	—

10

—

(69) 大和平野中心部 大和中央道

これまでは

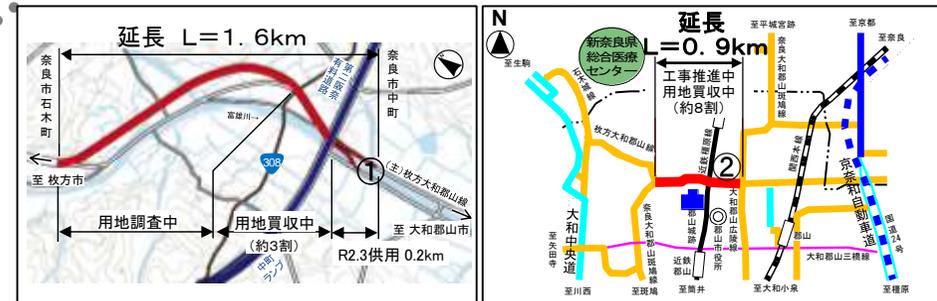


成果

- 中町工区: 令和2年3月に一部区間を供用(①)
- 長楽工区: 令和2年3月に一部区間を供用(④)

もっと良くするために

- 1 枚方大和郡山線 中町工区 (事業着手: H24年度)
- 2 (都)城廻り線 北郡山工区 (事業着手: H23年度)



- 3 結崎田原本線 結崎~三河工区
- 4 天理王寺線 長楽工区 (事業着手: H22年度)



(): 用地買収率

(69) 大和平野中心部 大和中央道

もっと良くするために

- 1 北西部の南北を結ぶ骨格幹線の形成による、交通混雑の緩和や交通安全性の向上を目指し、バイパス区間の事業を推進中
- 2 大和中央道と京奈和自動車道を結ぶ骨格幹線を形成するとともに、近鉄橿原線踏切道の立体交差化により慢性的な渋滞を解消し、大和郡山市域における円滑な交通流動を確保
- 3 大和中央道と京奈和自動車道を結ぶ骨格幹線の形成により、昭和工業団地等へのアクセス向上による地域活性化
- 4 大和平野中心部を東西に結ぶ骨格幹線の形成による、唐院工業団地等へのアクセス向上を目指し工事を推進中

①中町工区 南側 (R1年度供用箇所)



②北郡山工区

(近鉄立体交差部完成イメージ)



③結崎～三河工区 北側 (大和中央道)



④長楽工区東側 (R1年度供用箇所)



令和2年度予算(百万円)

当初予算

補正予算

1,163

—

22 農業・農地・農村・食と農の振興

(124) 特定農業振興ゾーンの整備

これまでは

奈良県の農業は経営規模の小さい土地で非効率な稲作をしている農家が多く、農業産出額が低い状況
農地の利用集積を促進し、農業経営の効率化を図る必要がある。

農地の有効利用を図るエリアとして、**特定農業振興ゾーンを創設**

1市3町6地区でゾーンを設定

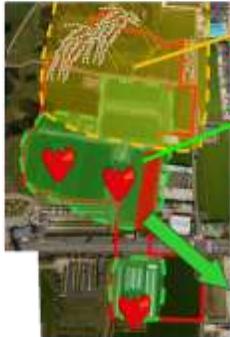
特定農業振興ゾーン事例/広陵町 寺戸地区 3.4ha

現在の担い手の耕作状況



担い手はイチゴ、ナス等施設園芸
 ・水稲は専業農家が個々に栽培

従来の農地活用



イチゴ産地の復活
 ・水稲作はゾーン周辺の水田を含め、集落営農の組織化を目指す

- 水稲は担い手に（集落営農）
- 観光資源を活用したイチゴ産地（イチゴ観光農園等）
- 新規イチゴ栽培者誘致
 広陵町「農業塾」で
 新規就農者養成
 高設栽培施設等の整備
 スマート農業技術の活用支援

※13 広陵町農業塾
 「イチゴ研修施設」設置

広陵町では、平成26年から新たな担い手確保のために設置に必要な技術をする研修「農業塾」を実施

成果

○広陵町農業塾において新規就農者 3名を研修

○イチゴの経営規模拡大 0.23ha ⇒ 0.47ha



もっと良くするために

既設定ゾーンを成功例とすべく全力を挙げる一方、市町村と協働して**新たな設定**を目指します。（令和6年度までに10地区）

農地集積・集団化、
区画の大規模化

多様な担い手の確保

高収益作物
の転換

施設・機械の整備

6地区の整備実施計画に基づき**事業を順次実施**します。

- 農地の利用集積・集団化、区画の大規模化
- 高収益作物の転換、販路の確保
- 施設・機械の整備
- 多様な担い手の確保

令和2年度予算(百万円)	
当初予算	補正予算
111	—

* (125)と重複あり

ご清聴ありがとうございました。

