報道発表資料

「天理市及び桜井市の東部山間地区における土地利用等に関する勉強会」の発足について

令和７年６月１６日（月）

県土マネジメント部まちづくり推進局
県土利用政策課
内田、藤井（内線64161、64162）

県のこれまでの取組について

○ 県では**人口増加を背景に、無秩序な市街化を防止**するため、都市計画区域においては**「市街化調整区域」を設け、土地利用を規制**してきた。

○ しかしながら、都市計画区域内の南部・東部地域の市町村長から、「**山間の過疎地域と平野部とでは条件が異なり、一律の基準・運用では**南部・東部地域において**必要とされている施設の立地が難しい**」等の声が挙がった。

○ 県は令和6年度に

① 市町村へ具体的な課題等をヒアリング

② 地域の実状を把握

した上で、南部・東部地域の土地利用制度について見直しを行い、**県としての方針を発表**したところ。

■「都市計画区域における南部・東部地域の土地利用制度の見直し方針」（令和7年3月21日　知事記者会見）

1） 南部・東部地域の地理的特性や、施策の取組状況に応じて、産業・商業・観光の振興や居住に資する施設の立地に関する土地利用制度の運用を見直す。

2） 南部・東部地域の市町村がまちづくり方針を策定し、地域振興に資するとして認める施設については、許可対象とする。

3） 都市計画制度の運用に係る手続きを迅速化する。

天理市および桜井市の現状と課題

一方、天理市・桜井市の市長からも、土地利用規制について、以下のような要望が挙がっている。

※ **天理市長、桜井市長から「土地利用制度の見直しに関する要望書」受理（令和7年5月29日）**

現状

○ 都市計画区域外と隣接している**天理市および桜井市の東部山間地区**は、

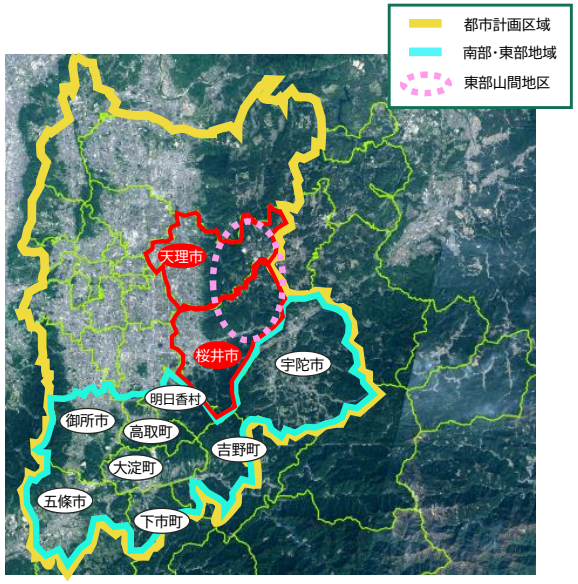
① 人口減少・少子高齢化が進展

② 地場産業の衰退

③ 雇用の場の不足

等の状況を踏まえ、地域活性化の施策に取り組んでいるものの、**建築物の立地規制が障壁**となり、具体的な成果に結びつけることができない。

○ **特に、天理市（福住校区、山の辺校区山間部）、桜井市（上之郷地区）において顕著**であり、効率的かつ計画的に取組を推進したい。



土地利用に関する課題

○ 天理市　福住校区（名阪国道北側エリア）
→**地域振興**（交流拠点の整備／空き家の飲食・宿泊活用／特産物加工場の誘致　等）
山の辺校区山間部（名阪国道南側エリア）
→**産業振興**（農産業・地元産業の立地、振興／物販・飲食店の誘致　等）

○ 桜井市　上之郷地区
→**観光、居住環境の維持・向上**（道路基盤の整備／産業・雇用基盤を支える拠点整備　等）

関連制度と今後の取組について

土地利用等に関する課題解決に向けて、**県と両市が関連制度に対する理解を深め、効果的な対応方策を検討**する必要がある。

【関連制度の例】

① 都市計画法における「開発許可制度」

② 都市計画法における「地区計画制度」

③ 「都市計画区域における南部・東部地域の土地利用制度の見直し方針（R7.3.21）」

今後の取組

○ 県と天理市、桜井市で**「天理市及び桜井市の東部山間地区における土地利用等に関する勉強会 」を発足**

【体制】

奈良県	まちづくり推進局	まちづくり政策官
天理市	建設部	部長
桜井市	都市建設部	部長

○ 天理市（福住校区・山の辺校区山間部）や桜井市（上之郷地区）などの地域を念頭に、両市の**課題や実情を把握・共有した上で、必要な対応方策を検討**

○ 第1回は**6月26日**に開催予定。（適宜視察会や検討状況報告会を実施）

参考資料

関連制度（補足）

■「都市計画区域における南部・東部地域の土地利用制度の見直し方針（R7.3.21）」について

都市計画区域に含まれる県南部・東部地域（五條市、御所市、宇陀市、高取町、明日香村、吉野町、大淀町、下市町）の土地利用制度について、無秩序な市街化に繋がらない範囲で、農林漁業や景観等との調和を図りながら、地域が求める将来像に沿った土地利用や真に必要な施設の立地が行えるよう、見直しを図るとしたもの。

具体的な見直し内容

1. 産業振興に関する見直し

市街化調整区域における産業の振興に資する工場等の施設の立地について、

▶地区計画の面積要件等を緩和

▶市町村が策定したまちづくり方針への位置づけを前提に、開発許可基準における対象業種や立地要件等を追加

2. 商業・観光振興に関する見直し

市街化調整区域における日常生活・観光資源の利用に必要な店舗等や道路沿道サービスのために必要な店舗等について、

▶市町村が策定したまちづくり方針への位置づけを前提に、
- 開発許可基準における立地要件や規模要件等を追加
- 運動・レジャー施設等の対象施設を追加

3. 住宅に関する見直し

市街化調整区域における既存集落の維持・活性化や、移住・定住に資する対策を講じることができるよう、

▶地区計画の面積要件等を緩和

▶既存建築物の建替等に関する開発許可基準を緩和　※都市計画区域内の全市町村対象

4. 手続きの迅速化

協議や審査が円滑かつ迅速に進むよう、手続きを効率化、簡素化、合理化　※都市計画区域内の全市町村対象