都市計画区域における南部･東部地域の新たな土地利用制度の運用開始について

令和７年１０月２２日（水）
知事定例記者会見資料

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（内線：64161）
建築安全課
堂崎（内線：64332）

市街化調整区域における土地利用制度の見直し（３月の発表概要）

○　本県の南部・東部地域は、地域コミュニティや生活基盤の維持が困難な状況で、移住・定住支援や雇用機会の増大による地域経済の活性化が優先的に取り組むべき喫緊の課題となっています。

○　このため、南部・東部の市街化調整区域内の無秩序な市街化に繋がらない範囲で、地域が求める将来像に沿った土地利用や必要な施設の立地が行えるよう、以下のとおり土地利用制度を見直すこととしました。

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します。

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、許可対象とします。

新たな土地利用制度の運用開始について

○　本来、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、原則、開発行為は認められていませんが、都市計画法第34条各号のいずれかに該当する場合は許可の対象となります（参考資料1）。

○　今般、県が定めている都市計画法第34条に基づく**「開発許可基準」**（市街化調整区域の立地の基準）**の見直し（参考資料2）**を行いました。

○　併せて、市町村が地区計画を策定する際に参考とする**「市街化調整区域の地区計画ガイドライン」の改正（参考資料3）**および市町村が**「ふるさとの保全と活用の方針」を策定するための手引き**（3月発表時の「まちづくり方針」）**を作成（参考資料4）**しました。

➡ 基準等の見直しが完了したことから、**10月31日より運用を開始**します。

新たな土地利用制度の運用開始について

▼ホームページ掲載イメージ

南部・東部地域の土地利用制度について

令和7年10月31日より、都市計画区域に含まれている南部・東部地域の8市町村（御所市、五條市、宇陀市、高取町、明日香村、吉野町、大淀町、下市町）の市街化調整区域を対象に、以下の運用を開始しました。

(1)県が定めている都市計画法第34条に基づく「開発許可基準」（市街化調整区域の立地の基準）の見直し
(2)市町村が地区計画を策定する際に参考とする「市街化調整区域の地区計画ガイドライン」の改正
(3)地域の実情に応じた効果的なまちづくりの方向性を位置付けるため、市町村が定める「ふるさとの保全と活用の方針」
※「ふるさとの保全と活用の方針」を作成するための手引きは県で作成・公表

【対象】
御所市、五條市、宇陀市、高取町、明日香村、吉野町、大淀町、下市町の市街化調整区域

【制度の背景】
本県の南部・東部地域は、地域コミュニティや生活基盤の維持が困難な状況で、移住・定住支援や雇用機会の増大による地域経済の活性化が優先的に取り組むべき喫緊の課題となっています。
このため、南部・東部の市街化調整区域内の無秩序な市街化に繋がらない範囲で、地域が求める将来像に沿った土地利用に必要な施設の立地が行えるよう、令和7年10月31日より、以下のとおり土地利用制度を見直しました。

<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しました。
<2>南部・東部地域の市町村が「ふるさとの保全と活用の方針を策定し、地域振興に資するとして認められるものについては、立地基準の許可対象となりました。

○ 運用開始にあわせて、 奈良県県土利用政策課ホームページに、**「南部・東部地域の土地利用制度について」新たなページを開設します。**

○ このページでは、これまで各課に分かれて掲載していた南部・東部地域における土地利用制度に関連する情報を集約し、制度の内容等をわかりやすく発信します。
（URL:https://www.pref.nara.jp/70291.htm）

※ なお、6月に発足した「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」は、これまでに2回(6/26、8/7)開催、また現地視察(9/2)も行い、両市の課題等を把握したところ。
引き続き、必要な対応方策について検討を行い、年度内に方向性を示す予定。

都市計画法に基づく開発許可の概要

参考資料１

【法律(国)】

都市計画区域

市街化区域

優先的・計画的に市街化を促進すべき区域

市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域

<u>都市計画法34条</u>
※開発行為が次のいずれかに該当する場合でなければ、許可できない。

- ●法34条1号
- ●法34条2号
- ●法34条3号
- ●法34条4号
- ●法34条5号
- ●法34条6号
- ●法34条7号
- ●法34条8号
- ●法34条9号
- ●法34条10号(地区計画)
- ●法34条11号
- ●法34条12号
- ●法34条13号
- ●法34条14号

【基準(県)】

<u>市街化調整区域の立地基準</u>
※県が開発許可を行うにあたっての審査基準

- ●法34条1号の基準(☆)
- ●法34条2号の基準(☆)
- ⋮
- ●法34条7号の基準
- ⋮
- ●法34条9号の基準(☆)
- ⋮
- ●法34条14号の提案基準
  - ・提案基準1
  - ⋮
  - ・提案基準9
  - ⋮
  - ・提案基準18 (☆)
  - ⋮
  - ・提案基準21
  - ⋮
  - ・提案基準25 (☆)
  - ・提案基準26 (☆)
  - ⋮
  - ・提案基準40

【技術的助言(県)】

<u>☆　ふるさとの保全と活用の方針策定の手引き</u>
※地域の実情に応じた効果的なまちづくりの方向性を位置付けるため、南部・東部地域の8市町村がふるさと方針を策定するための手引き

<u>市街化調整区域の地区計画ガイドライン</u>
※市町村が地区計画を策定する際に参考とする手引き

※今回の見直しでは、赤字の基準等について作成・改正します。

市街化調整区域の立地基準の改正概要

参考資料２

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）

都市計画区域に含まれる南部･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

課題

過疎地域の集落は、地域コミュニティや生活基盤の維持が困難
⇒ 移住･定住支援や雇用機会の増大による地域経済の活性化が優先的に取り組むべき課題
人口減少下、都市計画制度についてこれまでと同様の規制を適用することの課題

方針

●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。
●南部･東部地域のふるさとの保全と活用の方針（※）を策定し、地域振興に資するとして認めるものについては、許可対象とする。

「市町村まちづくり方針」の名称を『ふるさとの保全と活用の方針』と定めました。

開発許可制度にかかる立地基準の具体的な改正内容（主な改正部分のみ抜粋）

■主に産業振興に対応　■主に商業･観光振興に対応　■主に居住に対応

■法34条各号（14号以外）の規定による基準

基準	区分	現行		改正後	備考
●法34条1号 日常生活に必要な物品販売店舗等	対象位置	半径500m以内の市街化調整区域内に50～200戸以上（業種等により規定）の住戸が存する必要	対象を拡大	左記に加え、ふるさとの保全と活用の方針（※）に位置づけられ、日常の生活に必要で、地域振興に資すると市町村長が認めるものを対象とする	南部東部地域限定
●法34条2号 観光資源の利用に必要な店舗等	対象位置	来訪者が観光資源の最寄りの鉄道駅、バス停留所、観光駐車場から対象観光資源まで徒歩により通常利用する道路の沿道に位置する必要	対象を拡大	左記に加え、ふるさとの保全と活用の方針（※）に位置づけられ、観光資源の利用上必要で、地域振興に資すると市町村長が認めるものを対象とする	南部東部地域限定
●法34条7号 既存工場と密接な関連事業の建築物	対象行為	既存工場の事業活動の効率化を図るための増築等で、既存工場と密接な関連を有する建築物である必要（単なる増築等は該当しない）	対象を拡大	左記に加え、既存工場の量的拡大を図るための増築等を対象とする	
●法34条9号 道路の円滑な通行の確保のための休憩施設等	対象位置	対象路線（国道、主要地方道、12時間交通量が3千台以上ある一般県道等）の沿道に位置する必要（敷地の全周長の1/7又は16m以上対象路線の道路に接する必要）	対象を拡大	左記に加え、ふるさとの保全と活用の方針（※）に位置づけられ、道路の円滑な通行の確保のために必要で、地域振興に資すると市町村長が認めるものを対象とする	南部東部地域限定
	対象規模	客席数が20以上あることが必要（飲食店の場合）			

■法34条14号　開発審査会提案基準

基準	区分	現行		改正後	備考
●提案基準9 既存建築物の増改築	対象建物	従前（建替前）の建築物が既に除却されている場合は、除却されてから概ね1年以内である必要（災害により滅失した場合は概ね3年を限度に対象）	対象を拡大	除却後の期間にかかわらず対象とする（本基準改正後に除却された場合に限る）	
●提案基準18 レジャー施設等の併設建築物	対象施設	野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、墓園等の附属建築物	対象を拡大	左記に加え、ふるさとの保全と活用の方針（※）に位置づけられたキャンプ場やピクニック緑地の附属建築物で、地域振興に資すると市町村長が認めるものを対象とする（管理棟、炊事場、トイレ等の施設を対象とし、宿泊等の施設は対象外とする）	南部東部地域限定
●提案基準21 既存建築物の再活用	対象建物	従前（再活用前）の建築物が既に除却されている場合は、除却されてから概ね1年以内である必要（災害により滅失した場合は概ね3年を限度に対象）	対象を拡大	除却後の期間にかかわらず対象とする（本基準改正後に除却された場合に限る）	
●提案基準25 工業系ゾーン区域内の工場	対象区域	･市町村マスタープラン等に位置づけられた工業系ゾーンの区域 ･県の産業部局が工業系ゾーンとして設定した区域	対象を拡大	左記に加え、ふるさとの保全と活用の方針（※）の工業系ゾーン区域に位置づけられた区域を対象とする（工業系ゾーン区域 ： 骨格幹線道路沿道等の区域のうち、立地上の優位性やインフラの整備状況等を踏まえ指定）	南部東部地域限定
●提案基準26 地域振興産業の工場	対象用途	県の産業部局が定める地域振興産業の業種	対象を拡大	左記に加え、ふるさとの保全と活用の方針（※）に位置づけられ、農林水産物を原材料として使用する工場で、地域振興に資すると市町村長が認めるものを対象とする	南部東部地域限定
	対象位置	同業種の既存工場が集積（同一大字又は隣接大字に複数存在）している必要	対象を拡大	左記に加え、ふるさとの保全と活用の方針（※）に位置づけられ、県が定める地域振興産業の業種のうち、地域振興に資すると市町村長が認めるものについては、同業種の既存工場が同一市町村内に複数存在する場合を対象とする	南部東部地域限定

※ ふるさとの保全と活用の方針とは、県との協議を経て市町村が策定し公表されたものをいう。

市街化調整区域の地区計画ガイドラインに関する改正概要

参考資料３

南部・東部地域の地理的特性や施策の取組状況を鑑み、産業振興や居住に資する施設の立地に関する地区計画制度の運用を、以下のとおり見直しました。

※都市計画区域に含まれる南部・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）に限る
※市町村マスタープランとの整合が必要

① 産業振興に関する地区計画

市街化調整区域における<u>**産業の振興に資する工場等の施設**</u>の立地について、<u>**面積要件等を緩和。**</u>

改正前		改正後
市街化調整区域の地区計画の策定にあたっては、面積要件を<u>1ha以上</u>とし、<u>全ての区画において土地利用計画が具体化</u>していることが要件。	▶	市街化調整区域の地区計画の策定にあたっては、面積要件を<u>0.3ha以上</u>とし、<u>1区画のみの土地利用計画が具体化</u>している段階でも策定可。

② 住宅に関する地区計画

市街化調整区域における<u>**既存集落の維持・活性化**</u>や、<u>**移住・定住に資する対策**</u>を講じることができるよう、<u>**面積要件等を緩和**</u>。

改正前		改正後
既存集落で市街化調整区域の地区計画の策定するにあたっては、面積要件を<u>1ha以上</u>とし、<u>駅や市役所等の周辺で50戸以上の建築物が連なっている</u>ことが立地要件。	▶	市町村長が、地域コミュニティの維持等を図るため、<u>適切な立地要件・面積要件を判断したうえで、必要と認める集落</u>においては、策定可。

ふるさとの保全と活用の方針の概要

参考資料４

「ふるさとの保全と活用の方針」策定の背景と目的

○本県の都市計画区域に含まれる南部・東部地域の8市町村は、平野部と一律の基準では、必要とされている施設の立地や新たな土地利用ニーズへの対応が困難状況であった。

○このため、市町村が「ふるさとの保全と活用の方針」を策定した地区については、市街化調整区域の無秩序な市街化を促進しない範囲で地域の将来像に沿った土地利用や施設の立地を可能とすることとした。

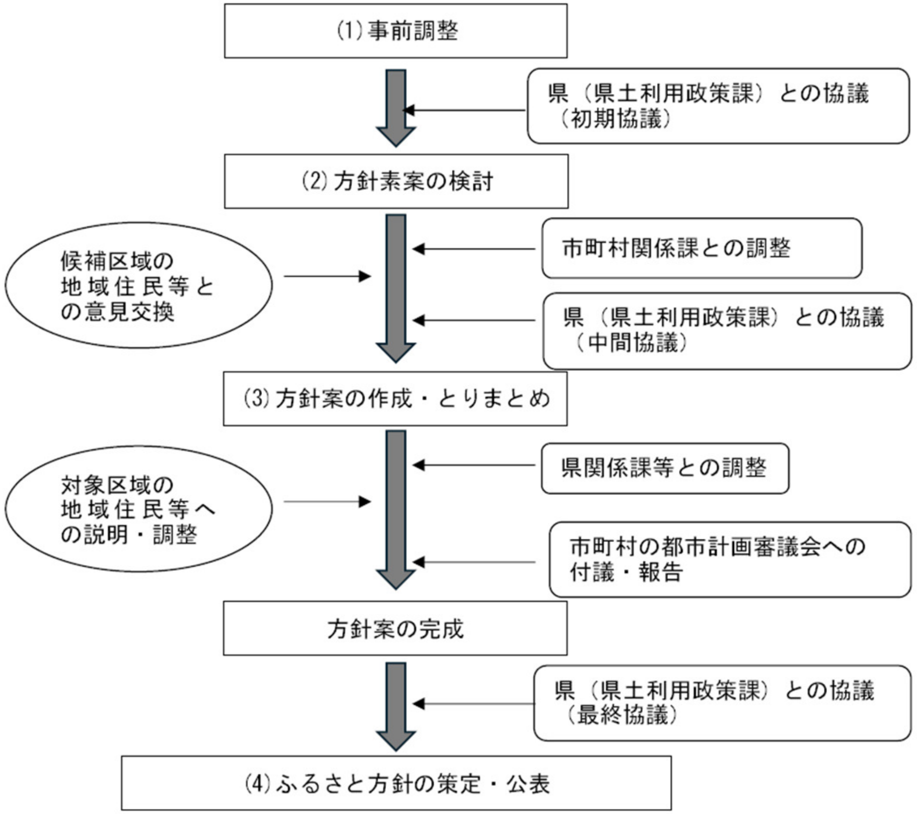
○「ふるさとの保全と活用の方針」は、市町村が地域住民等の意見も聞きながら、地域の自然環境等の「保全」と「活用」の両立を目指し、地域の実情に応じた持続可能なまちづくりの方向性を位置づけるもの。

「ふるさとの保全と活用の方針」に定める事項

(1)目的・趣旨
- 1)ふるさと方針策定の目的、必要性
- 2)上位・関連計画との整合

(2)対象区域と区域別土地利用方針
- 1)対象区域の名称
- 2)対象区域
- 3)対象区域の現状と課題、施策・取り組み状況
- 4)対象区域が目指すビジョン
- 5)対象区域の土地利用方針
- 6)ゾーニング図
- 7)開発行為等に対して配慮を求める追加基準

「ふるさとの保全と活用の方針」の公表

市町村のホームページにおける掲載を必須とし、その他、広報誌やリーフレット等での公表も可能とする。

「ふるさとの保全と活用の方針」策定フロー