土地の管理と利用に関する施策の実施方針

令和６年７月

奈　良　県

目次

第１章　基本的事項

１．策定の趣旨

２．位置付け

３．期間

第２章　土地の適正な管理、合理的な利用及びより効果的な利用により地域経済の発展及び生活の向上を図る条例について

１．本県の土地の管理と利用の状況

（１）宅地に関する現状と課題

（２）農地に関する現状と課題

（３）森林に関する現状と課題

（４）その他の課題

２．土地の管理と利用に関する基本的理念等

（１）土地の管理と利用に関する基本理念

（２）地域住民等の相互協力による土地の管理と利用

（３）公共の福祉に適合する土地の管理と利用

３．関係者の責務等

（１）土地所有者等の責務

（２）県の責務

（３）県民等の責務

（４）市町村及び関係機関等との連携及び協力

第３章　目標・施策の柱

１．目標（基本理念の具体化）

２．施策の柱

第４章 施策の展開

１．施策体系

２．施策の概要

Ⅰ　土地に起因する危害や悪影響の発生防止

Ⅱ　宅地の効用の持続的な発揮

Ⅲ　農地の効用の持続的な発揮

Ⅳ　森林の効用の持続的な発揮

Ⅴ　豊かな自然環境や歴史ある風土・景観の維持向上

Ⅵ　土地の効用の更なる発揮

３．各施策を支える取組

（１）土地に関する情報の収集及び発信

（２）県民等の理解の増進

（３）人材の確保及び育成

（４）市町村への支援

（５）施策の効果検証等

第１章　基本的事項

１．策定の趣旨

土地は、人々の産業活動や生活の礎であり、土地政策の基本的役割は、経済の持続的な発展と質の高い生活の実現に資するよう、自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じた土地の適正な管理と利用を確保することにあります。

本県においては、貴重な歴史文化遺産や豊かな自然環境、良好な田園風景など比類のない風土や質の高い景観が受け継がれており、人口増加と経済成長が両立した時代には、これを守りつつ、住宅地の整備を中心に土地政策が展開されてきました。

しかし、社会環境が大きく変容し人口減少や高齢化が進行する中で、空き家や耕作放棄地など管理が十分に行き届いていない土地が増加しています。その一方で、本県の持続的発展に向けた高い効用の発揮が見込まれる土地でありながら、現状の利用が低水準に留まっているなど、土地に関する新たな課題が顕在化しており、その対応が強く求められています。

このような中、国においては、令和２年に「土地基本法」（平成元年法律第 84 号）が改正され、「土地基本方針」の策定により土地の管理の概念や土地所有者等の責務などが新たに制度化されたところです。本県においても、地域の実情に即した土地の管理と利用のあり方について県民等が理解し、土地所有者や地域住民など土地の管理と利用に関わるすべての関係者がそれぞれの責務を果たすとともに、相互の協力の下、各般の取組を進め、本県の優れた風土や景観を維持・向上させつつ、経済の自立と地域の持続的な発展を実現していく必要があります。

このため、本県において実現すべき土地の適正な管理、合理的な利用及びより効果的な利用（以下、「土地の適正な管理等」という。）の県全域への浸透を促し、地域経済の持続的な発展と県民が安心して快適に暮らすことができる地域社会の実現に資することを目的として、令和５年３月に「土地の適正な管理、合理的な利用及びより効果的な利用により地域経済の発展及び生活の向上を図る条例」（以下、「条例」という。）を制定しました。

本実施方針は、条例に基づき、土地の適正な管理、合理的な利用及びより効果的な利用を実現するための施策の総合的かつ計画的な推進を図るために策定するものです。

２． 位置付け

○　条例第 15 条に規定する実施方針であり、土地の適正な管理、合理的な利用、より効果的な利用を実現するための施策の総合的かつ計画的な推進を図るためのものです。

３． 期間

○　令和 6 年度から令和 15 年度までの 10 年間とします。
○　計画期間の中間年において、所要の見直しを行います。

第２章　土地の適正な管理、合理的な利用及びより効果的な利用により地域経済の発展及び生活の向上を図る条例について

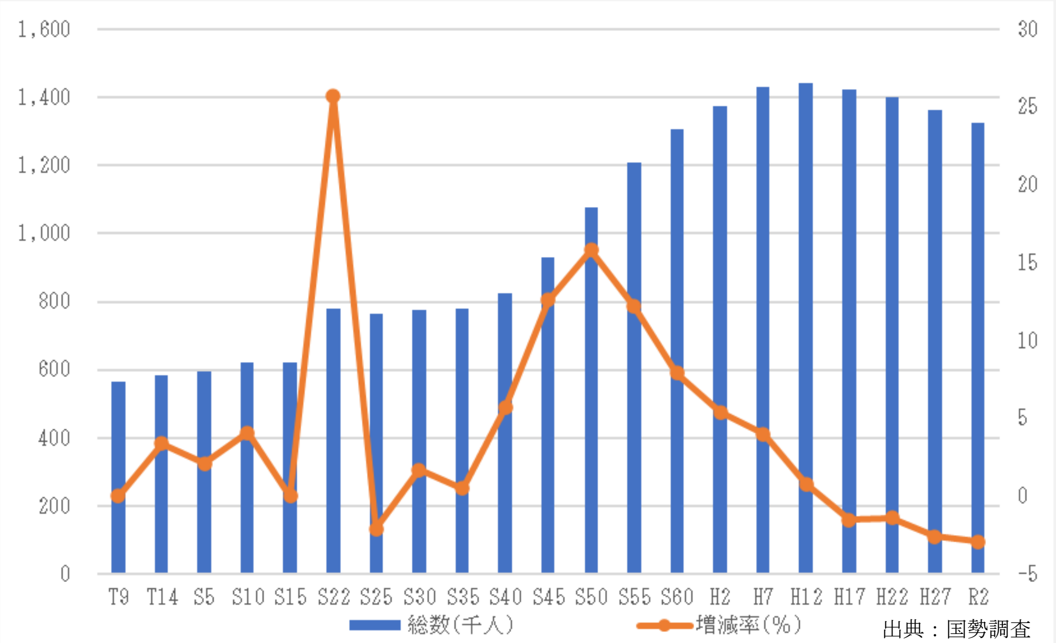
本県の土地の管理と利用の状況を踏まえ、地域経済の持続的な発展と県民が安心して快適に暮らすことができる地域社会の実現を図るために、土地の管理と利用に関する基本理念等や、基本理念等を実現するために必要な関係者の責務等を条例に定めました。

１．本県の土地の管理と利用の状況

① 人口減少による土地管理水準の低下

本県の人口は、令和 2 年国勢調査では約 132.4 万人となっており、平成 17 年調査以降、人口減少が続いています。人口減少の進展に伴い、空き地、空き家、耕作放棄地、施業放置林といった管理の行き届かない土地が多く見受けられるようになりました。こうした土地の増加により、雑草・悪臭など衛生環境の悪化、景観の悪化、治安の悪化、危険や被害のおそれ、地域活力の低下といった課題が発生しています。

【奈良県の人口・人口増減率の推移】



出典：国勢調査

② 平野部への人口の集中

本県の地勢は、北西部に位置する奈良盆地を中心とした「大和平野地域」、高原状の地形が広がる東部の「大和高原地域」、大部分が山岳地帯である南部の「五條・吉野地域」の 3 地域に区分することができます。

「大和高原地域」「五條・吉野地域」は山地が多く可住地が少ないため、県総面積の 24.4%である「大和平野地域」に県総人口の 92.5%が集中しています。

大和平野地域

10 市 12 町 1 村
1,225,359 人
902.63 ㎢

大和高原地域

1 市 3 村
34,121 人
441.36 ㎢

五條・吉野地域

1 市 3 町 8 村
64,993 人
2346.92 ㎢

出典：R2 国勢調査、R3 全国都道府県市区町村別面積調

③ インフラ整備による土地利用ニーズの高まり

近年、本県を南北に縦断する京奈和自動車道の段階的な整備・供用が進んでいることにより、西名阪自動車道や名阪国道、南阪奈道路などの東西に走る自動車専用道路とのネットワークが充実し、京阪神・名古屋へのアクセス性が飛躍的に向上しています。加えて、国道 163 号、国道 168 号、国道 308 号、都市計画道路城廻り線、県道天理王寺線、県道結崎田原本線、県道枚方大和郡山線などの幹線道路の整備に取り組んでおり、この 10 年間（平成 25 年～令和 4 年）で 312 件の企業立地が進みました。今後も工業系や物流系などの土地利用へのニーズが高まっていくものと考えられます。

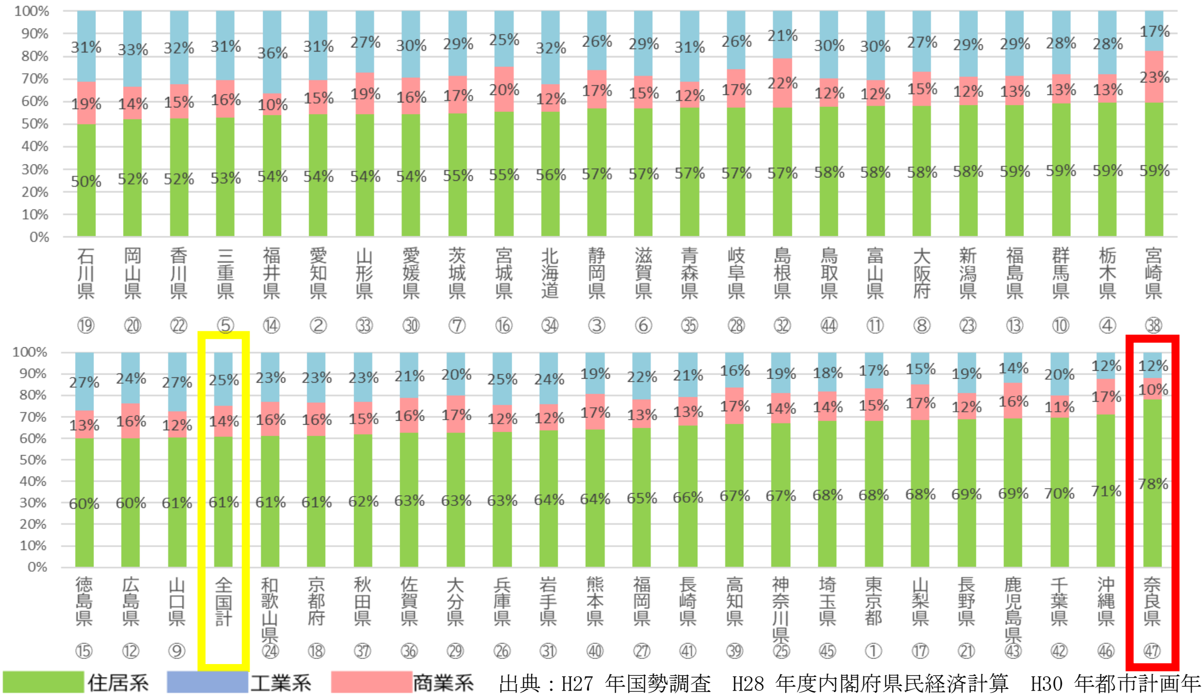
（１）宅地に関する現状と課題

本県の宅地の面積は 17,820ha であり、そのうち住宅地が 12,230ha、工業用地が 746ha となっています。（R3 奈良県土地利用現況把握調査）

※「宅地」は、建物の敷地及び建物の維持・効用を果すために必要な土地とし、住宅地のほか、工業用地、商業用地を含むものとする。

本県は、大阪のベッドタウンとして発展した経緯から、住宅地としての土地利用の割合が非常に高く、都市計画における用途地域のうち住居系が占める割合は 78%（全国平均 61%）となっており、全国で最も高くなっています。また、工業系が占める割合が 12%（全国平均 25%）、商業系が占める割合が 10%（全国平均 14%）と、それぞれ全国で最も低い水準となっており、雇用と消費を他地域に依存している状態にあります。

【都道府県別の用途地域の内訳】



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

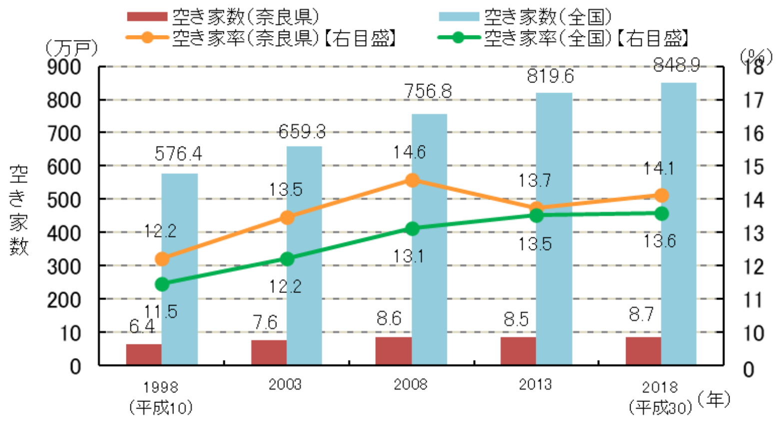
① 空き地・空き家の増加

人口減少の進展に伴い、市街地の人口密度の低下や中心市街地の空洞化が進行するとともに、空き地や空き家の更なる増加等が懸念されています。また、土地利用に対するニーズが低下する中で、管理不全や所有者が不明となっている土地も増加しています。

空き地や空き家は、病害虫の発生や建物の倒壊等により周辺地域へ危害を及ぼすだけでなく、地域の環境や治安の悪化、地域活力の低下等を招く要因となります。

このため、空き地・空き家の発生抑止や流通促進のほか、地域の活性化や暮らしやすいまちづくりに資する利活用を促進する必要があります。

【奈良県の空き家数・空き家率の推移】



増加する空き家

増加する空き地

② 準工業地域などにおける用途混在

本県においては、従前から小規模工場の立地が大半を占め、工業系用途として準工業地域の指定が多くなされてきた経緯があります。しかし、準工業地域は、住宅を含む広範な用途の立地を許容していることから、住宅と工業が混在した土地利用が生じやすくなっています。このような経緯から、本来であれば工場などの立地が適する地域において住宅地化が進行し、住環境への配慮などから工場の新規立地等が進みにくい状況となっています。また、基盤整備があまり進められなかったため、幹線道路の沿道のみに商業施設などが立地し、街区内に農地が取り残されるなど、非効率な土地利用が多く見受けられます。

このため、住宅利用、工業利用、商業利用などのゾーニングによる効率的な土地利用への転換や住宅の立地を抑制するエリアの設定、街区内道路の整備など、地区計画制度の活用等により良好な生活環境や操業環境がそれぞれ確保された土地利用へ再編を図ることが必要です。

住宅と工場が隣接する準工業地域

【奈良県における工業地域の割合】

	用途地域の面積に占める **工業系用途地域の面積率**	工業系用途地域の面積に占める **準工業地域の面積率**	工業系用途地域の面積に占める **工業地域・工業専用地域の面積率**
全国	24.76%	44.41%	55.59%
近畿	24.55%	52.71%	47.29%
奈良県	11.99% (全国 47 位)	70.85% (全国 2 位)	29.15% (全国 46 位)

出典：H30 年都市計画年報

③ 郊外住宅地などにおける用途規制の合理化

本県では、高度経済成長期において、県北部や西部を中心に大阪都市圏へ通勤するための居住地としてニュータウン開発が積極的に行われ、住宅地が急速に拡大しました。閑静でゆとりと落ち着きのある住環境へのニーズが高く、ニュータウン開発区域の大半が住居専用地域に指定された経緯から、買い物をはじめとする身近なサービスを徒歩圏内で十分に受けられない地域が多く存在しています。かつてのニュータウンでは、このような問題に加えて、一時に同じような年齢世代の人が移住し、街開きから概ね 40 年を迎えた現在、極端な高齢化と人口減少が進展し、空き家の増加等による地域環境の悪化や地域コミュニティの低下などの課題も顕在化しています。

一戸建て住宅が広大に広がる住宅地

このため、現行の用途規制を地域の実情に応じて見直すなど、だれもが必要なサービスを受けられる暮らしやすい住宅地へ再編することが必要です。

④ 南部・東部地域における暮らしの維持

本県の南部・東部地域は、美しい自然と豊かな歴史文化にあふれ、多様な生態系を有するなど魅力ある地域となっています。しかし、高齢化と人口減少が急激に進行しており、住民の生活に必要な生活支援機能やコミュニティ機能を維持することが難しい状況になりつつあります。

このため、拠点への居住集約化や空き家等の整備・活用等による移住定住を支援することで生活支援機能等の維持を図るなど、地域住民がいつまでも安心して安全に暮らし続けるための検討を進めることが必要です。

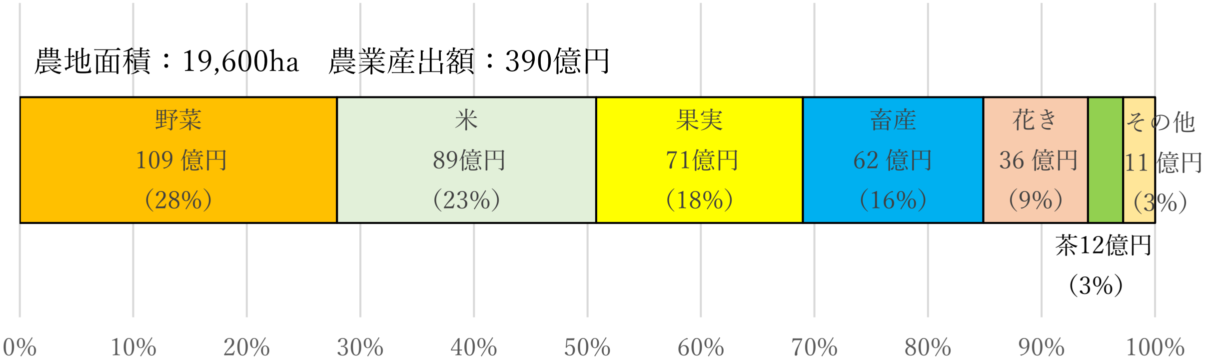
（２）農地に関する現状と課題

本県の県土に占める農地面積の割合は約 5%で、農地面積は 19,600ha（全国 44 位）となっています（R4 耕地及び作付面積統計）。農業産出額は東京、大阪に次いで全国で 3 番目（R4 生産農業所得統計）に少なくなっています。

また、水田を中心とした営農が展開されており、農地面積の約 7 割を水田が占めていますが、農業産出額における米の割合は約 23%に止まっています。農業産出額を向上するためには、野菜や果樹等の高収益作物の栽培を促進することが必要となっています。

加えて、人口減少や高齢化が本格化する中で、農家戸数の減少や担い手の高齢化の進展により、荒廃農地が増加しています。このため、農業の担い手への農地の集約化を進めるとともに、野菜や果樹等の高収益作物の栽培を促進することにより、農地の有効活用と農業生産額向上を図っていく必要があります。

【奈良県の農業産出額の内訳】



出典：R4農地及び作付面積統計　R4生産農業所得統計

（３）森林に関する現状と課題

本県の森林の面積は283,545ha であり、県土の約77%（R3 奈良県土地利用現況把握調査）を占めています。また、人工林の割合が61%と高く、全国８位（H29 林野庁統計情報）となっています。

近年、地球温暖化に伴う気候変動による豪雨災害、多様な生態系への影響等の様々な問題が発生する中で、森林の有する多面的機能への期待が大きく高まっています。しかし、長引く林業の不振、森林管理の担い手の減少等により、人工林の森林整備面積が減り続け、適切に管理されていない森林が多く見られるようになりました。このような施業放置林は、土砂の流出や崩壊といった災害の防止機能、水の貯留・かん養機能等が低下し、災害時に被害拡大の要因となるだけでなく、生物多様性保全機能が低下することも懸念されています。

森林の有する多面的機能を将来にわたって持続的に発揮し続けるためには、「奈良県森林環境の維持向上により森林と人との恒久的な共生を図る条例」に基づき「災害に強い森林づくり」「持続的に森林資源を供給する森林づくり」「生物多様性が保全される森林づくり」「森林のレクリエーション機能の強化」に資する取組が必要です。

施業管理された森林

平成 23 年紀伊半島大水害（五條市

（４）その他の課題

① 自然環境や風土・景観の維持

本県には、貴重な歴史文化遺産が数多く分布するとともに、美しい山並みや良好な自然環境に恵まれ、水田やため池からなる美しい田園風景が広がっています。このような奈良らしさを象徴する歴史的風土や自然環境は、本県の貴重な財産であるとともに、地域の価値創出や活性化に資するものです。

しかし、人口減少や高齢化等による担い手不足、土地の管理水準の低下等が進むと、地域の景観を阻害するだけでなく、環境や治安の悪化、活力の低下等を招く要因となります。

本県が有する豊かな自然環境や歴史ある風土を、貴重な資産として次世代へと引き継ぐ取組が強く求められます。

② 県政課題に資する土地利用の推進

大阪のベッドタウンとして発展してきた本県では、工業系や商業系の土地利用が極めて少なく、大規模な産業集積地が形成されなかったことから、雇用や消費を県外へ依存する経済構造となっています。

都市を中心に人口が増え、経済が成長していく時代から人口減少や高齢化が進行する時代へと社会状況が変化する中で、本県の持続的な発展を実現するためには、経済的自立に資する土地利用を推進する必要があります。

③ 災害リスクの増大

近年、気候変動等の影響により、大規模な自然災害が頻発し、全国各地で大きな被害が生じています。本県においても、平成 23 年に発生した紀伊半島大水害では、大規模な土砂崩れや土石流等により甚大な被害が生じました。今後も、豪雨の高頻度化による河川の氾濫や急傾斜地の崩壊などが危惧されています。また、南海トラフ巨大地震の発生が予想されており、災害に対する取組の重要性はより一層増し、県民の関心も高まっています。

このため、本県の広大な森林の管理の適正化に加え、浸水想定区域や土砂災害警戒区域等における新たな土地利用の抑制などの災害リスクに備えた土地利用を推進する必要があります。

２．土地の適正な管理と利用に関する基本理念等

（１）土地の管理と利用に関する基本理念

本県の優れた風土と景観を維持向上するとともに、経済的自立の推進を図り、地域の持続的な発展に資するよう、実現すべき土地の管理と利用に関する３つの基本理念を、以下のとおり定めました。

土地の適正な管理

第３条
１　一　土地の適正な管理は、周辺の住民の生命、身体及び財産への危害の発生並びに周辺地域の生活環境等への悪影響の発生を防止することを旨として行われること。

土地を適正に管理することは、災害等による住民の生命、身体、財産への危害や、景観面や水質・土壌の汚染などによる周辺環境等への悪影響を防止するために極めて重要です。例えば、土地が適正に管理されず草木が生い茂ると、病害虫や火災の発生、交通の妨害、不法投棄等の犯罪の発生につながるおそれがあります。

このため、土地の適正な管理については、持続的に行われることが必要です。

土地の合理的な利用

第３条
１　二　土地の合理的な利用は、地域の価値の維持及び向上、地域経済の持続的な発展並びに県民が安心して快適に暮らすことができる地域社会の実現に資するよう、土地の所在する地域の諸条件に応じて、土地の効用を持続的に発揮することを旨として行われること。

土地は、生活・生産等の諸活動に不可欠な基盤であることから、地域の諸条件に応じて合理的に利用されることが、県民全体の利益を増進する上で極めて重要です。

例えば、インフラの整備や人口・都市機能の集積が進み、利便性の高い地域において、長期間にわたり土地が未利用のまま放置されることは、地域の活力を低下させる一因となります。

したがって、宅地、農地、森林などの土地の区分に応じた合理的な利用を継続的に行い、土地の効用を持続的に発揮することにより、地域の価値の維持・向上、地域経済の持続的な発展、県民が安心して快適に暮らすことができる地域社会の実現を図ることが重要です。

土地のより効果的な利用

第３条
１　三　土地のより効果的な利用は、土地のより高い効用の発揮が見込まれる場合に、若者の雇用の創出、にぎわいの創出等を通じて地域の持続的な発展を実現するため、土地所有者等及び近隣住民等の協力の下、土地の効用を更に発揮することを旨として行われること。

本県は、これまで大阪のベッドタウンとして発展してきたことから、土地利用は住宅地中心で工業系や商業系が少なく、雇用と消費という経済の両輪を県外に依存する構造となっています。人口減少とりわけ若者の流出を防ぐためには、働く場の創出に資する土地利用（土地のより効果的な利用）を積極的に進めることが重要課題となっています。

一方で、本県では道路ネットワーク等の整備が進んできており、土地利用のニーズが高まっています。

このため、これまでの規制誘導による「マスタープラン型のまちづくり」だけでなく、地域でビジョンを作り、共有して、土地の利用に関する計画を立案・実行する「ボトムアップ型のまちづくり」への転換を図り、土地のより効果的な利用を進めることが必要です。

（２）地域住民等の相互協力による土地の管理と利用

第３条
２　土地の適正な管理等は、土地の所在する地域の諸条件に応じて、土地所有者等、近隣住民等、関係機関等、市町村及び県が、当該地域の課題を踏まえた将来の地域のあり方及びまちづくりの方向性について認識を共有し、及び相互に協力しながら、行われなければならない。

土地の適正な管理等を実現するためには、土地所有者等、近隣住民等、関係機関等、市町村、県など多様な主体が協力して、各般の取組を進める必要があります。

これまでも、公園等の公共空間や、生活道路、農業水利施設等を共同で管理・利用したり、高齢等の事情により土地所有者等による土地の管理が困難になった場合は、近隣住民が草刈りや耕作を手伝うなど、地域住民等が協力して担ってきました。

しかし、人口減少や高齢化の進展に伴い、これまでどおりの取組が困難になり、空き家、空き地、耕作放棄地、施業放置林等の土地の管理や利用に関する課題が深刻化しています。

このような課題に対処するためには、すべての関係者が、地域の課題を把握し、地域の目指すべき方向を共有して、相互に協力する体制づくりが必要です。

（３）公共の福祉に適合する土地の管理と利用

第４条　土地は、現在及び将来における県民のための限られた貴重な資源であること、県民の諸活動にとって不可欠の基盤であること、土地の管理及び利用が他の土地の管理及び利用と密接な関係を有するものであること等公共の利害に関係する特性を有していることに鑑み、公共の福祉に適合するように、土地の特性に応じた管理及び利用がなされなければならない。

土地は、他の財産と異なり基本的には生産することができないこと、荒廃した土地の復元には時間とコストがかかること、多くの県民が生活し濃密な社会経済活動が営まれていることから、現在及び将来における県民のための限られた貴重な資源となっています。また、居住等の生活活動や、農業、林業、工業、商業等の生産活動の礎となっており、諸活動にとって不可欠のものとなっています。

土地が適正に管理・利用されなければ、水質や土壌の悪化、生物多様性の減少、災害によるリスクの増大など、地域の暮らしや県土全体に大きな影響を与える可能性があります。反対に、土地が適正に管理、合理的に利用された場合には、地域の安全や景観・環境等の保全につながります。さらに、土地がより効果的に利用された場合には、地域の魅力や活力の向上にもつながります。

このようなことから、土地の管理と利用は、個人の財産という視点のみが優先されるのではなく、公共の福祉を優先するべきものと考えられます。

土地基本法においても、第２条で「土地については、公共の福祉を優先するものとする。」と定められています。これは、憲法第 29 条第２項「財産権の内容は、公共の福祉に適合するように、法律でこれを定める」という“公共の福祉のため、財産権は公共的制約が課される”ことを土地について明確化したものです。

このことは、土地を管理・利用するにあたり極めて重要であることから、条例において、公共の福祉に適合するよう土地の管理・利用を行わなければならないことを改めて規定しました。

３． 関係者の責務等

土地の管理と利用に関する基本理念等を実現するため、土地所有者等、県、県民等、市町村、関係機関等の関係者が果たすべき責務や役割を、以下のとおり定めました。

（１）土地所有者等の責務

第５条
1　土地所有者等は、基本理念等にのっとり、土地の適正な管理を行う責務を有する。
2　土地の所有者は、前項の責務を遂行するに当たっては、その所有する土地に関する登記手続その他の権利関係の明確化のための措置及び当該土地の所有権の境界の明確化のための措置を適切に講ずるように努めなければならない。
3　土地所有者等は、基本理念等にのっとり、土地の合理的な利用を行うよう努めなければならない。
4　土地所有者等は、県及び市町村が実施する土地の適正な管理等を実現するための施策に協力するよう努めるものとする。

令和２年４月に改正された土地基本法では、人口減少による所有者不明土地や管理不全土地の増加を背景として、「土地所有者等の責務」が新たに規定されたところです。これを踏まえ、条例において、より具体的な「土地所有者等の責務」を規定しました。

第１項は、土地の「適正な管理」に関する規定であり、「周辺の住民の生命、身体及び財産への危害の発生並びに周辺地域の生活環境等への悪影響の発生を防止」するために、土地所有者等は「適正な管理」を行う責務があることを定めています。

第２項は、土地の「適正な管理」を行うにあたっては、土地の所有権等の権利関係や土地の境界を明確にすることが極めて重要であることから、登記手続や境界確定などを行うよう努めなければならないことを定めています。

第３項は、土地の「合理的な利用」に関する規定であり、「地域の価値の維持向上、地域経済の持続的な発展、県民が安心して快適に暮らすことができる地域社会の実現に資するよう、土地の所在する地域の諸条件に応じて、土地の効用を持続的に発揮する」ため、土地所有者等は「合理的な利用」を行うよう努めなければならないことを定めています。

第４項は、県や市町村が実施する土地の適正な管理等を実現するための施策（具体の取組は第４章に記載。）に、土地所有者等は協力するよう努めることを定めています。

（２）県の責務

第６条
１　県は、基本理念等にのっとり、土地の適正な管理等を実現するための施策を総合的かつ計画的に策定し、及びこれを実施する責務を有する。
２　県は、前項の責務を遂行するに当たっては、土地所有者等による土地の適正な管理及び合理的な利用の責務の遂行を確保するために必要な措置を講ずるとともに、土地所有者等による責務の遂行が困難な場合には、近隣住民等による当該責務の遂行を補完する取組を推進するために必要な措置を講ずる責務を有する。
３　県は、土地のより高い効用の発揮が見込まれるときは、地域の持続的な発展を実現するため、土地のより効果的な利用に必要な措置を講ずるものとする。

条例第３条、第４条に定める「基本理念等」は、理念にとどまることなく、具体的な施策に反映されることが必要です。このため、第１項において、県が土地の適正な管理等を実現するための施策を講じるにあたっては、土地についての基本理念等にのっとり、総合的かつ計画的に施策を策定し、これを実施していくべきことを定めています。

第２項においては、まずは、土地所有者等自らによる土地の「適正な管理」と「合理的な利用」を確保するための施策を講ずることを定めています。しかし、高齢化等によりこれが困難な場合には、近隣住民等による土地の管理と利用が円滑に行われるよう、すなわち関係者が相互に協力して取組を進められるよう施策を講ずることといたしました。

第３項では、県は、土地のより高い効用の発揮が見込まれるときは、地域の持続的な発展を実現するため、土地のより効果的な利用に必要な施策を講ずることを定めています。

各々の具体の取組は、第４章に記載しています。

（３）県民等の責務

第７条　県民等は、土地の適正な管理等の実現の重要性についての理解及び関心を深めるとともに、県が実施する土地の適正な管理等を実現するための施策に協力するよう努めるものとする。

土地の適正な管理等を県下で進めていくためには、県民等（県民、土地の管理と利用に関わる全ての関係者）が理解と関心を深め、県の施策に協力するよう努めることが必要です。

このため、県では土地に関する情報の発信や啓発活動等に取り組むこととします。

具体の取組は、第４章に記載しています。

（４）市町村及び関係機関等との連携及び協力

第８条　県は、市町村及び関係機関等が土地の適正な管理等に関し重要な役割を有していることに鑑み、土地の適正な管理等を実現するための施策を実施するに当たっては、それぞれの適切な役割分担を踏まえ、連携し、及び協力するものとする。

土地の適正な管理等に資する取組は、市町村や関係機関等との共通認識のもので協力して進めていくことが極めて重要です。このことから、それぞれの役割分担を明確にし、連携・協力することを定めています。

①　市町村

市町村は、地域住民との関係性が深く、土地所有者や地域住民等の直接の窓口等としての役割、具体には、土地の適正な管理等に関する相談窓口の運営を担うとともに、各種施策を行うにあたっての県との情報共有や相互の支援が期待されます。このことから、県では、それぞれの適切な役割分担を踏まえて、市町村との連携・協力を図ります。

②　関係機関等

土地の適正な管理等を実現するためには、市町村だけでなく、国等の関係機関との連携も必要です。また、不動産関係団体、建築関係団体、農業関係団体、森林関係団体など、土地に係る関係機関等との連携・協力も不可欠となります。

このことから、対応が困難な事例に対する支援や新たな施策の検討等にあたって、様々な関係機関等との連携・協力を図ります。

第３章　目標・施策の柱

１．目標（基本理念の具体化）

～私たちが目指すべき姿～

■土地の適正な管理

〇土地所有者や近隣住民等により土地が適正に管理されている。
（周辺の住民の生命、身体及び財産への危害の発生並びに周辺地域の生活環境等への悪影響が発生していない。）

■土地の合理的な利用

＜宅地＞

〇誰もがいつまでも安心して快適に暮らせる。
〇商工業が振興され、地域経済が持続的に発展している。

＜農地＞

〇農業を振興すべき地域が確保されている。
〇農地において、農業生産が持続的に行われている。
〇農地の有する多面的機能(※)が発揮されている。
※　防災、生物多様性保全、レクリエーション　等

＜森林＞

〇森林において、森林資源が持続的に供給されている。
〇森林の有する多面的機能(※)が発揮されている。
※　防災、生物多様性保全、レクリエーション　等

＜共通＞

〇本県が有する豊かな自然環境や歴史ある風土・景観が維持・向上されている。

■土地のより効果的な利用

〇土地所有者や近隣住民等が地域の将来像を共有し、協力しながら、若者の雇用や地域のにぎわいが創出され、地域が持続的に発展するための土地利用が積極的に進められている。

２． 施策の柱

目指すべき姿の実現に向けて、以下に掲げる施策の柱（６つの柱）により総合的かつ計画的に取り組みます。

Ⅰ　土地に起因する危害や悪影響の発生防止

土地に起因する危害や悪影響の発生を防止するためには、土地所有者等が土地を適正に管理することが基本です。しかし、人口減少や高齢化の進展に伴い、土地所有者等の関与が希薄化し、空き地、空き家、耕作放棄地、施業放置林等の管理が十分に行われていない土地が増加してきており、将来的に周辺地域への危害や悪影響が発生する可能性が高まっています。

このため、土地所有者等による土地の管理が促進されるよう、土地を適正に管理するための情報を発信することにより、県民等の理解を増進するとともに、土地の管理に関する相談を受け、支援する体制を整備します。また、土地所有者等の責任の範囲を明らかにするため、土地の権利関係や境界の明確化を促進します。

一方、土地所有者等が土地を管理することが困難な場合であっても、周辺地域への被害の発生を防止することは必要であり、その際には、近隣住民等（近隣の住民、自治会等）が協力することが重要です。このため、近隣住民等による土地の管理への関与が促進されるよう、先進的な取組事例等を周知することにより、近隣住民等により土地を管理することへの理解の増進を図るとともに、取組を行うにあたっての相談を受け、支援する体制を整備します。

Ⅱ　宅地の効用の持続的な発揮

宅地は、住宅地、商業地、工業地等の県民の生活や活動を支えるための土地として利用されており、安心して快適に暮らすことができる環境を保つことが重要です。しかし、人口減少や高齢化の進展等の社会構造の変化に伴い、中心市街地、郊外住宅地、中山間地域等の地域においてそれぞれの課題が顕在化し、安心で快適な暮らしの維持が困難になりつつあります。このため、増加する低未利用地の有効利用を促進することにより、日常生活に必要な利便施設や若年・子育て・高齢者世帯の支援施設など、地域の暮らしを支える機能の充実を図ります。また、土地利用規制の適時適切な見直し等により、それぞれの地域の特性に応じた土地利用を誘導し、住宅地において必要なサービスの提供を促進するとともに、高齢者世帯等が安心して生活を送ることができるよう、生活支援機能へのアクセスの確保を促進します。

一方で、商業地や工業地における土地利用においては、県内での雇用や地域のにぎわいの創出を図り、地域経済が持続的に発展していることが重要です。しかし、商業地において、商店主の高齢化・後継者の不在等により、空き店舗が増加していること

や、工業地においては、住宅と工場の混在等により操業環境が十分に整っていないことなど、それぞれの地域において課題が顕在化しています。このため、商業地においては、鉄道駅周辺に商業施設を集積するなど、地域の特性に応じた商業地の形成を図ります。また、工業地においては、整備が進む幹線道路ネットワークと連携した計画的な土地利用を誘導することにより、操業環境の整った工業地の形成を図ります。

Ⅲ　農地の効用の持続的な発揮

農地は農業生産の基盤であり、限られた貴重な資源であることから、農地を良好な状態で維持し、農業を振興する地域を確保することが重要です。しかし、宅地化の進行や農業の担い手不足等により、農地は減少傾向にあり、本来、農業を振興すべき地域において農地が維持されない状況になりつつあります。このため、農地を保全すべき地域と宅地化すべき地域との調和を図る農地マネジメントの取組を推進するとともに、意欲ある農業者への利用集積を図るなど、農地の集積・集約化を促進します。

また、農地を維持するためには、農業生産が持続的に行われることが必要です。しかし、人口減少や高齢化に伴う農業の担い手不足等から、荒廃農地が増加しており、農業生産が行われない農地が増えてきています。このため、農業を担う人材を確保するとともに、農業の生産環境を整備することにより、農業生産の向上を図ります。

さらに、農地においては、土地を保全する機能や自然とのふれあいの場としての機能等、農地の有する多面的機能が発揮されていることも重要です。しかし、荒廃農地が増加することで、農地の多面的機能も発揮されなくなりつつあります。このため、農地を維持・保全する取組が促進されるよう、地域における取組への支援を行います。

Ⅳ　森林の効用の持続的な発揮

森林は、木材をはじめ、木の実・きのこ等の食材など、様々な資源を供給していることから、これらの森林資源の供給を持続的に確保することが重要です。しかし、長引く林業の不振、森林管理の担い手の減少等により、人工林の森林整備面積が減り続け、適切に管理されない森林が多く見られるようになり、良好な森林資源の供給が確保されない状況になりつつあります。このため、新規林業就業者など林業を担う人材を確保するとともに、森林経営計画などの計画作成を促進し、林業機械化や路網整備の推進、森林資源情報の把握など生産環境の整備を図ります。

また、森林は、森林資源生産機能以外にも防災機能、生物多様性保全機能、レクリエーション機能などの多面的な機能を有していることから、これらの機能の発揮に資する森林利用を促進することも重要です。しかし、人工林が管理されない状態が続くと、樹冠が閉鎖し土壌に光が届かなくなることで、下層植生が衰退するほか、幹の長細い所謂モヤシ状の森林となり、森林のもつ多面的機能が低下することになります。このため、奈良県フォレスターや森林環境管理士など、多面的機能を発揮する森林へ

誘導する人材を養成します。また、施業放置林の解消や混交林化の推進などの森林施業を促進するとともに、森林法に基づく規定を適正に運用し、森林を維持・保全する取組を促進します。

なお、本県においては、令和２年３月に「奈良県森林環境の維持向上により森林と人との恒久的な共生を図る条例」を制定しており、本条例に基づく「奈良県森林環境の維持向上及び県産材の利用促進に関する指針」に即し、施策の総合的かつ効果的な推進を図ります。

Ⅴ　豊かな自然環境や歴史ある風土・景観の維持向上

本県は世界に誇る多くの歴史文化遺産と、それらと一体をなす歴史ある風土・景観や豊かな自然環境に恵まれており、これらの貴重な資源を維持向上していくことが重要です。しかし、人口減少や高齢化の進展に伴う管理不全土地の増加や、無秩序な土地利用の進行等により、本県の有する自然環境や風土・景観が損なわれつつあります。このため、自然環境等に影響を及ぼす土地利用については、関係法令に基づき適切に規制誘導するとともに、環境の維持向上に向けた県民等による地域での自主的な取組を促進します。また、関係法令に基づく規制誘導が行われない地域においても、都市においては、住生活や商工業環境との調和を図るとともに、農地・森林においても、農地や森林の保全管理等を促進することにより自然環境の保全を図るなど、それぞれの地域の状況に応じた取組を促進します。

Ⅵ　土地の効用の更なる発揮

従来からの土地利用のみにとらわれず、土地の効用を更に発揮していくためには、土地所有者や近隣住民等の地域の関係者の理解と協力が必要です。そのためには、関係者が地域の課題を理解し、将来像を共有しつつ、地域が持続的に発展するための土地利用を計画的に進めることが重要です。しかし、我が国の土地の法制度の多くは「規制」を基調としており、人口減少社会に移行した地方の実情に即したものとなっていないことや、土地が地域の経済活動や生活と密接に関連し、公共の利害に関係する性格を有しているにも関わらず、所有権に対する意識が根強いことから、積極的な土地利用が進みにくい実情があります。このため、関係者が地域の将来像について話し合い、認識を共有し、計画的な土地利用を推進するための仕組みを構築するとともに、この仕組みの普及啓発に努めます。また、地域における議論を牽引し、計画的な土地利用の実現に関与する人材を育成します。

第４章　施策の展開

１．施策体系

施策の柱	中施策	小施策
Ⅰ 土地に起因する危害や悪影響の発生防止	(1) 土地所有者等による土地の適正な管理の促進	①土地の適正な管理に関する理解の増進
		②相談体制及び支援体制の整備
		③権利関係等の明確化の促進
	(2) 近隣住民等による土地の適正な管理の促進	①近隣住民等による土地の管理に関する理解の増進
		②相談体制及び支援体制の整備
Ⅱ 宅地の効用の持続的な発揮	(1) 県民が安心して快適に暮らすことができる住宅地の形成	①低未利用地の有効利用の促進
		②生活支援機能の適正配置の促進
		③生活支援機能へのアクセスの確保の促進
		④災害リスクの高い地域における土地利用の抑制
	(2) 地域経済の持続的な発展に資する商工業地の形成	①地域の特性に応じた商業地の形成促進
		②操業環境の整った工業地の形成促進
Ⅲ 農地の効用の持続的な発揮	(1) 農業を振興すべき地域の確保	①農地マネジメントの推進
	(2) 持続的な農業生産の確保	①農業を担う人材の確保
		②生産環境の整備
	(3) 多面的機能を有する農地の維持・保全の促進	①農地を維持・保全する取組の促進

施策の柱　／　中施策　／　小施策

- Ⅳ　森林の効用の持続的な発揮
  - (1) 森林資源の持続的な供給の確保
    - ①林業を担う人材の確保
    - ②生産環境の整備
  - (2) 多面的機能の発揮に資する森林利用の促進
    - ①多面的機能を発揮する森林へ誘導する人材の養成
    - ②森林を維持・保全する取組の促進

- Ⅴ　豊かな自然環境や歴史ある風土・景観の維持向上
  - (1) 自然環境・風土・景観の維持向上に資する取組の促進
    - ①法令等による誘導
    - ②地域における取組の促進
    - ③都市における周辺環境との調和の促進
    - ④農地・森林における自然環境の保全

- Ⅵ　土地の効用の更なる発揮
  - (1) 地域の持続的な発展に向けた土地利用に資する取組の促進
    - ①地域の将来像を話し合うための仕組みの構築及び普及促進
    - ②土地利用に関する取組を担う人材の確保及び育成

２．施策の概要

Ⅰ　土地に起因する危害や悪影響の発生防止

（１）土地所有者等による土地の適正な管理の促進

土地に起因する危害や悪影響の発生を防止するためには、土地所有者等が土地を適正に管理することが基本です。しかし、人口減少や高齢化の進展に伴い、空き地、空き家、耕作放棄地、施業放置林等の管理が十分に行われていない土地が増加しています。

このため、確保すべき土地の管理水準を明確化するとともに、土地の管理に関する情報を発信することにより、理解の増進を図ります。また、土地の管理を行う際に生じる課題を解決するため、相談体制及び支援体制を整備します。

一方、土地を管理すべき土地所有者等が分からなくなってしまうと、土地を管理することが困難になるため、土地の権利関係等の明確化を図ります。

【目標値】

指標	現状	目標
周辺に利用されていない土地を見かける割合（県民ＷＥＢアンケート調査）	（令和４年度） 67.9%	毎年、前年度の数値を下回る
周辺に利用されていない建物を見かける割合（県民ＷＥＢアンケート調査）	（令和４年度） 77.8%	毎年、前年度の数値を下回る
管理されていない建物の戸数・土地の面積	【空き家】 （平成30年度） 87,200戸 【荒廃農地】 （令和４年度） 1,459ha	上昇を抑制することを目指す

① 土地の適正な管理に関する理解の増進

土地の適正な管理を確保するためには、土地所有者や近隣住民等の土地の管理に関わる全ての関係者が、確保すべき管理水準への共通認識のもと、各般の取組を進める必要があります。このため、宅地、農地、森林等の土地の区分に応じた管理水

準を明確化するとともに、土地の管理方法や取組事例等を分かりやすく周知していきます。

(施策)

□ 土地の管理に関する情報の発信

・土地の管理方法や取組事例等の周知（県民だより、リーフレット等）

□ 土地の管理水準の明確化・周知 など

【土地の管理水準】

「適正な管理」の水準は、以下のような状態にならないように、土地が管理されている状態です。

宅地

○ 雑草の繁茂等を放置することにより、

・火災、犯罪等の発生を誘発するおそれがある状態
・人の健康を害し、又は害するおそれがある状態
・ごみの不法投棄が著しい状態
・周囲の美観を著しく損なう状態 など

農地

○ 耕作や管理がなされないことにより、

・病害虫の発生や鳥獣の生息、草木の繁茂等により周辺地域の農作物の生育に著しい支障を及ぼすおそれのある状態
・土石その他これに類するものの堆積、地割れ、土壌汚染等により、周辺地域の営農に著しい支障を及ぼすおそれのある状態

など

森林

○ 森林の伐採又は保育が実施されないことにより、

・水害、土砂の流出・崩壊その他災害の発生のおそれのある状態
・水源の保全に支障を及ぼすおそれのある状態
・周辺地域の環境悪化のおそれのある状態 など

その他

〇　道路、河川、公園等の公共空間におけるゴミの放置や雑草の繁茂等により、地域の魅力を損ねるおそれのある状態

〇　土地の管理に対する意識が浸透せず、本県が有する豊かな自然環境や歴史ある風土を損ねるおそれのある状態

② 相談体制及び支援体制の整備

土地所有者等が抱える土地に関する悩みは、多岐に渡っており、課題の解決に資する相談体制の強化が強く求められています。このため、だれもが身近に相談することができる市町村の相談窓口を明確にし、県は相談窓口が適切に運営されるよう市町村を支援していきます。

（施策）

□ 土地に関する市町村相談窓口の明確化

□ 市町村相談窓口への支援

・県・市町村連絡会議における情報の共有

・困難な相談事例へ対応するため関係機関等との連携体制の構築

・相談事例集の作成・共有　など

相談窓口において、利用可能な支援制度や関連施策、先進的な取組等について情報提供を行います。また、新たな制度や施策の創設に対するニーズが高いと判断される場合は、必要に応じて、専門家、関係機関、ＮＰＯ法人など土地の管理と利用に関連する団体等と連携して検討します。

（施策）

□ 県・市町村・関係機関等による情報共有

・土地の管理に関する制度、施策、取組等に関する情報の共有

□ 県・市町村・関係機関等による新たな制度・政策の創設等に関する検討体制の整備　など

③ 権利関係等の明確化の促進

土地所有者が不明になった場合、土地が管理・利用されず、周囲へ悪影響を及ぼす可能性が高くなります。このことから、国においては、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（平成 30 年法律第 49 号）の制定や、民事基本法制の見直しなど、所有者不明土地の適正な管理の確保と利用の円滑化を推進するための制度の整備が進められています。これらの制度を周知することにより、土地の権利関係の明確化を促します。

また、土地の境界が明確になっていない場合には、土地を管理・利用すべき範囲が分からないだけでなく、土地取引の際に混乱を招いたり、隣接土地所有者との間で問題が生じる可能性があります。このため、地籍調査により土地の境界の明確化を促進します。

（施策）

□ 権利関係を明確にするための制度等の周知
- 相続登記の申請の義務化（令和６年４月１日施行）
- 住所等の変更登記の申請の義務化（令和８年４月までに施行）

□ 地籍調査の促進　　など

（２）近隣住民等による土地の適正な管理の促進

土地所有者等が土地を管理することが困難な場合、土地を管理できていないことによる周辺地域への被害の発生を防止するためには、近隣住民等（近隣の住民、自治会等）が協力することが重要です。

このため、地域における管理の取組の先進事例や支援制度等を周知することにより、近隣住民等による土地の管理に関する理解を増進するとともに、近隣住民等が土地の管理を行う際に生じる課題を解決するため、相談体制及び支援体制を整備します。

【目標値】

指標	現状	目標
管理が行き届いてない土地に対して、地域住民が関与するべきであると考えている割合（県民ＷＥＢアンケート調査）	（令和 4 年度） 69.1％	毎年、前年度の数値を上回る

① 近隣住民等による土地の管理に関する理解の増進

近隣住民等による土地の管理への関与が促進されるよう、先進的な取組事例や支援制度等を周知するとともに、地域における土地の管理のあり方を示す「地域管理構想」の作成を促進します。

（施策）

□ 近隣住民等による土地の管理に関する情報の発信
　・先進的な取組事例や支援制度等の周知（県民だより、リーフレット等）

□ 「地域管理構想」の作成の促進

② 相談体制及び支援体制の整備

近隣住民等が土地の管理に関与する場合、土地所有者の承諾がなければ管理することが困難であることや、地域の協力を得ることが難しいことなど、様々な課題が発生することが考えられるため、だれもが身近に相談することができる市町村の相談窓口を明確化するとともに、県は相談窓口が適切に運営されるよう市町村を支援します。

（施策）

□ 土地に関する市町村相談窓口の明確化（再掲）

□ 市町村相談窓口への支援（再掲）
　・県・市町村連絡会議における情報の共有
　・困難な相談事例へ対応するため関係機関等との連携体制の構築
　・相談事例集の作成・共有

□ 県・市町村・関係機関等による情報共有（再掲）
　・土地の管理に関する制度、施策、取組等に関する情報の共有

□ 県・市町村・関係機関等による新たな制度・政策の創設等に関する検討体制の整備（再掲）

など

Ⅱ　宅地の効用の持続的な発揮

（１）県民が安心して快適に暮らすことができる住宅地の形成

人口減少や高齢化の進展に伴う空き家や空き地などの低未利用地の増加により、都市のスポンジ化が進行し、地域活力の低下を招いています。

若者から高齢者まで様々な世代の人々が、いつまでも安心して快適に暮らし続けるため、空き家・空き地などの低未利用地の有効利用を促進するとともに、都市計画等により土地利用を誘導し、住民主体によるまちづくりを支援するとともに、買い物や医療・介護など、地域の暮らしに必要な生活支援機能の適正配置を図ります。また、徒歩圏外に所在する生活支援機能に関しては、公共交通等によるアクセスの確保を図ります。

【目標値】

指標	現状	目標
空き家数（再掲）	（平成 30 年度） 87,200 戸	上昇を抑制する ことを目指す
空家等対策計画策定市町村数	（令和 3 年度） 34 市町村	（令和 12 年度） 39 市町村

①　低未利用地の有効利用の促進

利活用可能な空き家等は、「まちの資源」として、所有者の意向や地域のニーズ・実情に応じて、高齢者や子育て世帯等の福祉施設や交流施設、移住定住者向け住宅などの地域の暮らしを支える機能の導入や中古住宅として流通促進を図ります。

（施策）

□　空き家・空き地等の流通・改修促進

- 市町村による空き家相談窓口、空き家バンク等を通じた情報提供・マッチングを支援
- 補助制度による空き家改修支援　など

② 生活支援機能の適正配置の推進

若者から高齢者まで様々な世代の人々が、いつまでも安心して快適に暮らし続けるためには、買い物や医療・介護など、暮らしに必要なサービスを受けられる環境が確保されていることが重要です。このため、必要な生活支援機能が適正に配置されるよう、都市計画等により土地利用を誘導するとともに、住民が主体となってまちづくりを検討する取組を支援します。

（施策）

□ 都市計画等による土地利用の誘導

・住宅地において必要なサービスが提供できるよう、住居専用地域における土地利用規制について、適宜、見直しを検討

・地区計画や建築協定など住宅地の環境保全のためのルールづくりの促進

・立地適正化計画による市街地の将来像に応じた機能の誘導

□ 住民主体によるまちづくりの支援

③ 生活支援機能へのアクセスの確保の促進

高齢者世帯等が自立した生活を送るためには、徒歩と公共交通等により、安全に、安心して移動できる環境が必要です。このため、地域交通の維持・充実を図り、多様なサービスを受けられる環境整備に取り組みます。

（施策）

□ 地域交通の維持・充実

・多様な関係者の参画による公共交通の運営改善等の検討

・地域住民等のニーズに対応する交通サービスの提供に向けた取組に対する補助　など

④ 災害リスクの高い地域における土地利用の抑制

宅地は、住宅地、商業地、工業地等の県民の生活や活動を支えるための土地として利用されており、災害の発生のおそれのある場所については、土地利用を抑制することにより、県民の生命、身体、財産への危害の発生を防ぐことが必要です。

このため、土砂災害や浸水被害等の災害が発生するおそれのある区域については、土地利用を規制する区域を適切に設定します。また、盛土等の造成行為に係る規制を強化し、安全性を確保します。

（施策）

□ 法令等に基づく規制区域等の設定

・市町村のまちづくりを踏まえた、市街化区域内における災害のおそれのある地域（土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域）の段階的な市街化調整区域への変更の検討
・宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく規制区域の指定

など

（２）地域経済の持続的な発展に資する商工業地の形成

人口減少が進展する中で、地域経済を持続的に発展するためには、商業や工業を振興することにより、県内での雇用や地域のにぎわいの創出を図ることが重要です。
商業地については、地域の暮らしと密接に関連していることから、駅前、幹線道路沿道、住宅地等のそれぞれの地域の特性に応じた商業地の形成を促進します。
工業地については、道路等のインフラ整備や、一定規模の土地が確保されているなど、工場を操業する上で必要な環境が整っていることが重要であるため、産業集積地の創出を促進するなどにより、操業環境の整った工業地の形成を図ります。

【目標値】

指標	現状	目標
県内総生産（名目）	（令和２年度） ３兆 6,900 億円	（令和６年度） ３兆 9,500 億円
県内消費率	（令和元年度） 80.9％	現状を上回ることを目指す
都市計画における用途地域のうち商工業系が占める割合	（平成 30 年度） 商業系：10％ 工業系：12％	現状を上回ることを目指す
企業立地件数（平成 19 年からの累積）	（令和４年度） 457 件	（令和８年度） 577 件

① 地域の特性に応じた商業地の形成促進

それぞれの地域の特性に応じて、必要な商業機能が適正に配置されるよう、都市計画等により土地利用を誘導するとともに、商業施設が設置される際には、周辺に悪影響を与えることがないよう生活環境との調和の確保を図ります。また、増加しつつある空き店舗等の利活用等を促進します。

（施策）
□ 都市計画等による土地利用の誘導

・区域特性に応じた高度地区の設定や地区計画等による低層階における住宅利用の抑制等により、商業地として求められる「まちのにぎわい」の創出を推進

□ 周辺の生活環境との調和の確保

・大規模小売店舗立地法の届出制度により、地域の生活環境の保持のための適正な配慮を確保

□ 空き店舗等の利活用の促進

・商店街が持続的に発展していくために必要な仕組みづくり（組織化・資金調達・デジタル化等）について、勉強会・相談会等を開催し支援

など

② 操業環境の整った工業地の形成促進

インターチェンジや主要な幹線道路の交通結節点等の周辺においては、産業拠点を形成し、交通結節機能を活用した工業地・流通業務地の配置を図ることが、雇用の創出や地域経済の活性化につながります。

このため、本県において整備されつつある幹線道路のネットワークを有効活用し、計画的な土地利用の誘導により、工業系、物流系の施設等が立地しやすい環境づくりを推進します。また、インターチェンジや既存工業団地等の周辺において、市町村との緊密な連携のもとで、産業集積地の創出を促進します。

(施策)

□ 都市計画等による土地利用の誘導

・インターチェンジや既存工業団地等の周辺において、地区計画等の活用により計画的に工業系土地利用を誘導

□ 操業環境を確保するためのインフラの整備

・工業団地へのアクセス道路の整備

□ 産業用地の創出の推進

・インターチェンジ周辺における工業団地の整備

・産業用地の創出に向けた市町村の取組への支援　など

Ⅲ　農地の効用の持続的な発揮

（１）農業を振興すべき地域の確保

農地は農業生産にとって欠かせない資源であることから、集団的に存在する農地や農業生産基盤が整っている農地、地域の特性に即した農業振興を図る上で農業上の利用が必要な土地については、良好な状態で維持・保全し、有効利用を図ることが重要です。

このため、農地を保全すべき地域と宅地化すべき地域、歴史的文化遺産を保存すべき地域等の調和を図りつつ、県土のさらなる有効利用を図るという観点に立って農地を確保する「農地マネジメント」の取組を推進します。

【目標値】

指標	現状	目標
特定農業振興ゾーンの設定地区数	（令和５年度） ９地区	（令和６年度） 10 地区

①　農地マネジメントの推進

農地を保全すべき地域を確保するため、農業の担い手への農地の集積・集約化を図るとともに、農地を保全すべき地域を明確にするため、農業の生産性向上を図るエリアの設定を推進します。

（施策）

□　農地の集積・集約化の推進

・なら担い手・農地サポートセンターによる農地の出し手と受け手のマッチング

□　農業の生産性向上を図る地域（特定農業振興ゾーン）の設定の推進

など

（２）持続的な農業生産の確保

　農地は、人々の生存に欠かせない食料の大切な生産基盤であり、食料を安定的に供給するためには、持続的に農業生産を確保することが必要です。
　このため、新規就農者や意欲ある担い手などの農業を担う人材を確保するとともに、生産環境を整備します。

【目標値】

指標	現状	目標
農畜水産業産出額	（令和３年度） 400 億円	（令和７年度） 450 億円
新規就農者の確保人数	（令和４年度） 45 人	年間 60 名
特定農業振興ゾーンにおける基盤整備面積	（令和３年度） 4ha	（令和７年度） 101ha

① 農業を担う人材の確保

　本県では、高齢化や後継者の減少等により、担い手不足が顕著となっています。このような状況において、農業、農村の維持・発展と活性化を図るため、認定農業者などの意欲ある担い手や、新たに農業経営を行う新規就農者、多様な農業経営体等を支援し、農業の担い手の確保を図ります。

（施策）
□ 新規就農者の確保・育成
□ 意欲ある担い手の育成
□ 多様な農業経営体等の支援
□ 地域における今後の農地利用の検討促進
　・地域での話合いにより目指すべき将来の農地利用の姿を明確化する、農業経営基盤強化促進法に基づく「地域計画」の策定の推進
など

② 生産環境の整備

　生産性の高い農業や高付加価値型農業の展開を図るため、農地の集積・集約化を推進するとともに、スマート農業技術等の活用を可能にする農業生産基盤の整備を

行います。また、営農が維持できる適切な水管理、農地管理等、営農条件の整備を進めるため、地域の実情、ニーズに応じた基盤整備を推進します。

（施策）
□ 農地の集積・集約化の推進（再掲）
　・なら担い手・農地サポートセンターによる農地の出し手と受け手のマッチング
□ 農業生産基盤の整備
　・ほ場整備、畑地帯整備
　・農業水利施設・農道・ため池等の整備　など

（３）多面的機能を有する農地の維持・保全の促進

農地は、農業生産の場となるだけでなく、自然環境の保全、水資源のかん養、貯留による洪水防止、生物多様性の保全、良好な景観の形成などの多面的機能を有しています。
このため、農地等の保全管理に係る地域の共同活動を支援するなどにより、農地を維持・保全する取組を促進します。

【目標値】

指標	現状	目標
荒廃農地面積（再掲）	（令和４年度） 1,459ha	上昇を抑制することを目指す
水田貯留の実施面積	（令和４年度） 70ha	（令和７年度） 100ha

① 農地を維持・保全する取組の促進

荒廃農地の発生防止と解消を図るため、農地を保全管理する取組への支援を行います。

（施策）
□ 農地の保全管理に取り組む農業者等への支援
　・多面的機能支払制度の活用
　・中山間地域等直接支払制度の活用
□ 生産緑地地区などの都市農地の保全の推進
□ 棚田地域の保全・振興にかかる取組への支援
□ 水田貯留による浸水被害の軽減　など

Ⅳ　森林の効用の持続的な発揮

本節については、「奈良県森林環境の維持向上により森林と人との恒久的な共生を図る条例」及び「奈良県森林環境の維持向上及び県産材の利用促進に関する指針」の趣旨及び表現に準拠して作成しています。

（１）森林資源の持続的な供給の確保

森林は、木材をはじめ、木の実・きのこ類等の食材、漆等の工芸品の原料など様々な資源を供給します。森林資源を生産することは、管理のために定期的に森林に入ることに繋がり、それにより森林の環境が維持されるという好循環が生まれます。また、適切に管理された森林からは、清浄な水が小川に流れ出るなどの副次的な森林資源も供給されます。

このような森林資源を持続的に生産し、森林から安定的に収益を得ることができるよう、新規林業就業者など林業を担う人材を確保するとともに、奈良県フォレスターと市町村が連携して森林経営計画などの計画作成を促進し、林業機械化や路網整備の推進、森林資源情報の把握など生産基盤の強化を図ります。

【目標値】

指標	現状	目標
木材生産量	（令和４年度） 17.0 万㎥／年	（令和７年度） 20 万㎥／年
林業の新規就業者数	（平成 30 年度～令和４年度） 132 人	（令和３年度～令和７年度） 285 人
森林経営計画等に基づく森林施業面積	（令和４年度） 2,591ha/年	（令和７年度） 6,800ha/年

① 林業を担う人材の確保

新規林業就業者の確保・育成・定着に向け、奈良労働局、奈良県林業労働力確保支援センター、奈良県森林組合連合会、出所者支援財団と連携して、就業希望者への情報提供、合同会社説明会などを実施することにより、雇用のマッチングや新規就労に関する広報・啓発活動等に取り組みます。

（施策）

☐ 新たな森林環境管理を担う人材の確保

・新規林業就業者の確保・育成・定着への支援

② 生産環境の整備

奈良県フォレスターや県の林業普及指導員と市町村が連携して森林所有者の特定や境界の明確化を行ったうえで、集約化を推進し、森林所有者と林業事業者等のマッチングによる集約化施業団地の設定や森林所有者、森林組合、林業事業者等による森林経営計画の策定について支援します。また、森林経営計画等に基づいて計画的に森林施業を行う森林組合や林業事業者等への支援に取り組みます。

さらに、森林から安定的に木材を生産するため、森林経営計画や恒続林化施業計画等と連動させ、「林道の整備」、「奈良型作業道の整備」等の生産基盤の強化を図ります。

（施策）

☐ 計画作成の促進

・森林境界明確化の促進

・集約化設定及び森林経営計画の策定促進

・計画的な集約化施業の促進

☐ 生産基盤の強化

・路網整備の推進

・森林資源情報等の整備・活用

・経営改善・合理化支援の制度融資

（２）多面的機能の発揮に資する森林利用の促進

適切に管理されている森林は、土砂の流出や崩壊といった災害を未然に防いだり、これらの災害が発生した際に被害の拡大を防いだり、水の貯留・かん養機能を高度に発揮させます。また、森林には、木本類・草本類・シダ類・コケ類等の植物、哺乳類・鳥類・は虫類・両生類・魚類・昆虫類等の動物などが多種多様に生息・育成しており、この森林における豊かな生物多様性を保全することは、森林における自然環境の保全に直結する効果が期待できます。さらに、森林は、セラピー、エコツアー、文化体験、レクリエーション活動等の場となり、心身の健康を回復できる機会を提供してくれます。

これらの森林の有する多面的機能を発揮するため、施業放置状態にある人工林の整備、特に防災機能を高める恒続林への誘導、間伐を中心とした保育の継続実施、

スギ・ヒノキの人工林から防災力の高い混交林へ誘導、皆伐後の再造林等の施業の促進を図ります。また、伐採届をはじめとした森林計画制度や林地開発許可制度、保安林制度等の森林法に基づく規定を適正に運用します。
さらに、奈良県フォレスターアカデミーにおいて、森林環境管理士・森林環境管理作業士を計画的に養成するとともに、新たな環境管理に関する調査研究や技術開発に取り組みます。また、奈良県フォレスターは、市町村に長期間、同一区域を担当するように配置し、市町村の状況に応じた森林環境管理体制を構築・推進します。

【目標値】

指標	現状	目標
奈良県フォレスターの任命者数（累計）	（令和２年度） 10 人	（令和７年度） 25 人
混交林への誘導整備面積	（令和元年度） 0ha	（令和７年度） 1,100ha

① 多面的機能を発揮する森林へ誘導する人材の養成

令和３年４月に開校した奈良県フォレスターアカデミーにおいて、森林環境の維持向上に関する専門的な知識を有し、かつそれを実践できる技術、技能を備えた人材（森林環境管理士、森林環境管理作業士）を計画的に養成します。また、新たな森林環境管理では、天然更新を活用した混交林（恒続林・自然林）への誘導等を推進するために、その技術や誘導方法に関する調査研究を継続的に実施していきます。
さらに、県は、令和２年度から奈良県フォレスターの候補となる職員（森林管理職）の採用試験を開始するなど、奈良県フォレスターを養成・配置するための取組を進めています。この奈良県フォレスターは、市町村に長期間、同一区域を担当するように配置する予定であり、関係市町村と協議・調整を進め、地域の状況に応じた森林環境管理体制の構築を目指します。

（施策）
□ 奈良県フォレスターアカデミーの設置・運営
・森林環境管理士・森林環境管理作業士の養成
・新たな森林環境管理の調査研究
□ 奈良県フォレスター制度の確立
・県・市町村連携による奈良県フォレスター制度の確立

② 森林を維持・保全する取組の促進

令和２年４月時点で、人工林面積（171 千 ha）のうち、88 千 ha が施業放置状態となっています。下層植生が消失し、土壌がむき出しとなっている特に深刻な施業放置林を整備することや、適正に管理されている森林においても、林業の不振・林業従事者の高齢化等により、今後、管理されない森林が増加することが懸念されることから、施業放置林とならないよう間伐等の保育を推進します。また、針葉樹と広葉樹が混交する森林は、地中部では根は複雑に張り巡り、地上部では複数の樹種・高さの異なる樹木と草本類に覆われることから、崩壊しにくく、上部で崩壊した土砂を受け止める効果が高くなるため、スギ・ヒノキ人工林を混交林に誘導しています。加えて、皆伐後、再造林や天然更新されない造林未済地は、このまま放置されると崩壊等の災害を誘発する恐れがあります。そのため、皆伐後の確実な再造林を図ります。

さらに、森林の防災機能を強化するためには、計画的な森林整備や無秩序な開発の抑制などが必要です。森林法に規定される「伐採届」や「林地開発許可の申請」、「保安林での伐採に関する届出・申請」は、森林所有者や林業事業者などが行う伐採の計画・方法を管理する重要な手続きとなります。このため、奈良県フォレスターを推進力に、県と市町村が連携して構築する新たな森林環境管理体制のもとで、伐採届等の内容を審査するとともに、伐採や植栽等が計画どおりに進められているかを確認・指導するなど、森林法の適切な運用を図ります。

（施策）

□ 森林施業の促進
- ・施業放置林の解消
- ・混交林化（恒続林化・自然林化）の推進
- ・皆伐後再造林の促進

□ 森林法の適切な運用
- ・森林計画制度等の運用
- ・保安林制度の運用

Ⅴ　豊かな自然環境や歴史ある風土・景観の維持向上

（１）自然環境・風土・景観の維持向上に資する取組の促進

本県は、世界に誇る歴史文化遺産や、それらと一体をなす歴史的風土と豊かな自然環境に恵まれた地であり、これらの歴史的風土などと人々の営みとを調和させようとするたゆまない努力によって美しい景観が守り育てられてきました。

このような自然環境・風土・景観を維持向上していくため、各種法令等に基づいて保全すべき区域を定め、一定の行為を抑制することにより、自然環境等を保全するとともに、地域におけるルールづくりや地域における環境保全の取組など、県民等が協力して行う取組を促進します。

また、都市においては、景観等の周辺環境との調和を図るとともに、農地・森林においては、農地や森林の保全管理等を促進することにより、自然環境の保全を図ります。

【目標値】

指標	現状	目標
自然環境エリアとして保全する区域の県土に占める割合（自然公園、自然環境保全地域、鳥獣保護区、近郊緑地保全地区、保安林など）	（令和３年度） 31.8％	現状を上回ることを目指す
都市計画区域内の住民１人当たりの都市公園等緑地面積	（令和元年度） 13.9 ㎡/人	（令和 12 年度） 17.7 ㎡/人
景観づくりのルールを締結する地区等の数	（令和３年度） 180 地区	（令和７年度） 195 地区

①　法令等による誘導

世界に誇る歴史文化遺産や、それらと一体をなす歴史ある風土・景観や豊かな自然環境を保全するため、各種法令等に基づく区域を指定することにより、自然環境等に影響を及ぼす開発行為等の規制誘導を行います。

（施策）

□ 法令等に基づく区域における開発行為等の制限

・風致地区（都市計画法）

・歴史的風土特別保存地区等

（古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法）

・近郊緑地保全区域（近畿圏の保全区域の整備に関する法律）
・環境保全地区、景観保全地区（奈良県自然環境保全条例）
・自然公園（自然公園法、奈良県立自然公園条例）

② 地域における取組の促進

自然環境等を維持向上していくためには、一人ひとりが地域や組織において自主的・主体的に取り組み、地域コミュニティ活動としても定着・発展させていくことが求められます。このため、地域における多様な主体の参加と協働による取組を促進します。

（施策）

□ 地域のルールづくりの促進
- ・地区計画（都市計画法）
- ・建築協定（建築基準法）
- ・景観住民協定（奈良県景観条例）

□ 地域における取組の推進
- ・地域が主体となり地域資源を活用して環境・社会・経済の課題解決を目指す「地域循環共生圏」の形成の促進
- ・農村資源を活用し農村地域の活性化を図るため、地域が参画した活動を推進
- ・地元自治会、ボランティア団体、企業、店舗等が行う、道路・河川の草刈り、清掃、植栽等への支援
- ・希少野生動物動植物保護巡視団体、環境保護団体、大学等研究機関、地域住民等と協力した、持続的な希少野生動植物の保護の推進

など

③ 都市における周辺環境との調和の促進

本県の都市景観は、歴史的に形成、蓄積された原風景の大きな構造の中に、新しい住宅地や工場団地の開発や、駅前や沿道の商業施設の立地など、新しい都市開発などの景観の要素が加わって形成されています。経済の発展や利便性の向上を優先した都市化の進行などにより、歴史的景観の保全・活用、眺望景観の保全、市街地景観・沿道景観の整備・整序が課題となっています。このため、景観法に基づく制度、都市計画制度などの適正な運用により、地域の個性と特色を活かした良好な景観の形成に関する施策を総合的かつ先導的に推進するとともに、地域の実情に応じた景観形成を図るため、市町村が景観行政団体となり景観計画を策定することを促進します。

（施策）

□ 市町村による景観計画や歴史的風致維持向上計画等の作成の促進
□ 景観計画に基づく建築物等の色彩などの意匠形態の規制誘導
□ 歴史的風致維持向上計画による歴史的景観の維持・活用
□ 伝統的建造物群保存地区の指定による歴史的まちなみの保存
□ 風致地区や高度地区などの適切な運用による建築物等の高さ等の規制誘導
□ 奈良県屋外広告物条例に基づく屋外広告物の規制誘導

など

④ 農地・森林における自然環境の保全

農地は、農地として適切に管理・利用されることで、自然環境の保全、水資源のかん養、雨水の一時貯蔵による浸水被害軽減、生物多様性の保全、美しい田園風景の形成などの多面的な機能の発揮が期待されます。

また、森林には、木本類・草本類・シダ類・コケ類等の植物、哺乳類・鳥類・は虫類・両生類・魚類・昆虫類等の動物などが多種多様に生息・育成しています。この森林における豊かな生物多様性を保全することは、森林における自然環境の保全に直結する効果が期待できます。

これまで、農林業などに伴って集落で農地や森林を定期的に手入れすることによって、里地里山などにおける自然環境が守られてきました。しかし、農林業の形態や生活様式が変化する中で、自然環境が急速に失われつつあります。

このため、農地・森林の保全管理の取組を促進し、農地や森林の有する多面的な機能を発揮することにより、自然環境の保全を促進します。

（施策）

□ 里地里山などを保全・再生する取組の促進
□ 農地の保全管理に取り組む農業者等への支援（再掲）
　・多面的機能支払制度の活用
　・中山間地域等直接支払制度の活用
□ 棚田地域の保全・振興にかかる取組への支援（再掲）
□ 森林施業の促進（再掲）
　・施業放置林の解消
　・混交林化（恒続林化・自然林化）の推進
　・皆伐後再造林の促進

Ⅵ　土地の効用の更なる発揮

（１）地域の持続的な発展に向けた土地利用に資する取組の促進

高い効用の発揮が見込まれる土地においては、これまでの規制誘導による「マスタープラン型のまちづくり」だけではなく、地域でビジョンを作り、共有して、土地の利用に関する計画（以下、「土地利用等地域計画」という。）を策定・実行する「ボトムアップ型のまちづくり」への転換を図り、土地のより効果的な利用を進めることにより、地域の発展を図ることが重要です。

このため、地域の将来像を話し合うための仕組みを構築し、取組の普及促進を図るとともに、取組を担う人材を育成・確保します。

【目標値】

指標	現状	目標
市町村における土地利用等地域計画策定に向けた取組の実施数（累計）	（令和５年度） １件	（令和 15 年度） 10 件

①　地域の将来像を話し合うための仕組みの構築及び普及促進

土地所有者、近隣住民、市町村などの関係者が、地域課題を踏まえた目指すべき将来像を共有し、その実現に向けた土地利用等地域計画を立案、実行することを促進するため、取組の推進主体や合意形成の方法などの仕組みを具体化します。また、市町村が土地利用等地域計画の策定・実行に向けて取り組む際には、機運醸成段階、計画策定段階等のそれぞれの段階において支援を行います。

土地利用等地域計画の策定・実行の流れ（イメージ）

- 土地利用のアイデア
  - ・関係者間での合意形成に向けた話し合いの場を設置
- ↓ 協議の場の設置
  - ・地域の課題を明確化
  - ・目指すべき将来像を共有
  - ・関係法制度やインフラ（道路等）計画との整合
  - ・関係者の合意形成により具体的な計画を立案
- ↓ 土地利用等地域計画の策定
- ↓ 土地利用等地域計画の実行
  - ・策定した「土地利用等地域計画」に基づき各主体が取組を実施

□ 土地利用等地域計画の策定・実行の仕組みの具体化
- 計画策定の対象
- 策定・実行の推進主体
- 協議に参加する関係者の範囲
- 合意形成の方法
- 計画への記載事項　　　　　など

□ 市町村による土地利用等地域計画への取組に対する支援
- 機運醸成段階の支援
- 計画策定段階の支援　　　など

② 土地利用に関する取組を担う人材の確保及び育成

関係者が地域課題を踏まえた目指すべき将来像を話し合う際に、地域に対して働きかけ、議論を牽引していくことができる行政職員を育成するとともに、地域の議論を専門的見地からコーディネート・アドバイスすることができる人材を確保・育成します。

（施策）

□ 地域の取組を牽引する行政職員の育成
- 土地に関する豊富な知識を有し、地域の課題解決に向けて地域に働きかけ、議論を牽引していくことができる市町村職員を育成するための講習会の開催

□ 地域での議論をコーディネートする専門家の育成
- 地域の関係者等へ適切にアドバイスを行える人材や、議論の質の向上や活性化を促すとともに、関係者による議論をコーディネートすることができる人材を育成・確保するための講習会の開催

など

3．各施策を支える取組

（１）土地に関する情報の収集及び発信

土地所有者や地域住民等による土地の管理と利用の取組を支援するため、本県における土地の管理と利用の状況や、先進的な取組、活用が可能な各種制度等について、情報を収集・分析し定期的に発信します。

（施策）

□ 土地の管理と利用の状況についての情報収集と分析

・土地の管理と利用の状況等に関する各種データ（地価動向、空き地・空き家・荒廃農地・施業放置林等の状況　など）、土地の区分ごとの各種施策の状況、国・県・市町村における支援制度

□ 土地に関する情報の発信

・上記情報に係る分析結果、国・県・市町村における施策、全国における先進的な取組事例等について奈良県版土地白書として取りまとめ、県が持つ各種広報媒体等により発信

など

（２）県民等の理解の増進

県民の土地の管理と利用に関する理解を増進するため、県民に対する啓発の機会を確保し、土地の管理と利用に関する現状と課題や、土地の適正な管理等を実現するための諸施策等についての周知を図ります。また、市町村や関係機関等と連携・協力し、啓発活動を行います。

（施策）

□ 県民に対する啓発の機会の確保

・条例に基づく基本理念等の内容、奈良県版土地白書の内容、県内での取組事例等を題材として講演会等を開催

・地域ごとや土地の区分ごとの課題に焦点をあて、開催地域の市町村等と共催で実施するなどにより連携・協力

など

（３）人材の確保及び育成

将来にわたって持続的に土地の管理と利用に関する施策を推進していくため、土地の管理と利用に関する地域における取組の推進力となる人材を確保・育成します。

（施策）

□ 地域の取組を牽引する行政職員の育成（再掲）
- 土地に関する豊富な知識を有し、地域の課題解決に向けて地域に働きかけ、議論を牽引していくことができる市町村職員を育成するための講習会の開催

□ 地域での議論をコーディネートする専門家の育成（再掲）
- 地域の関係者等へ適切にアドバイスを行える人材や、議論の質の向上や活性化を促すとともに、関係者による議論をコーディネートすることができる専門家を育成・確保するための講習会の開催

など

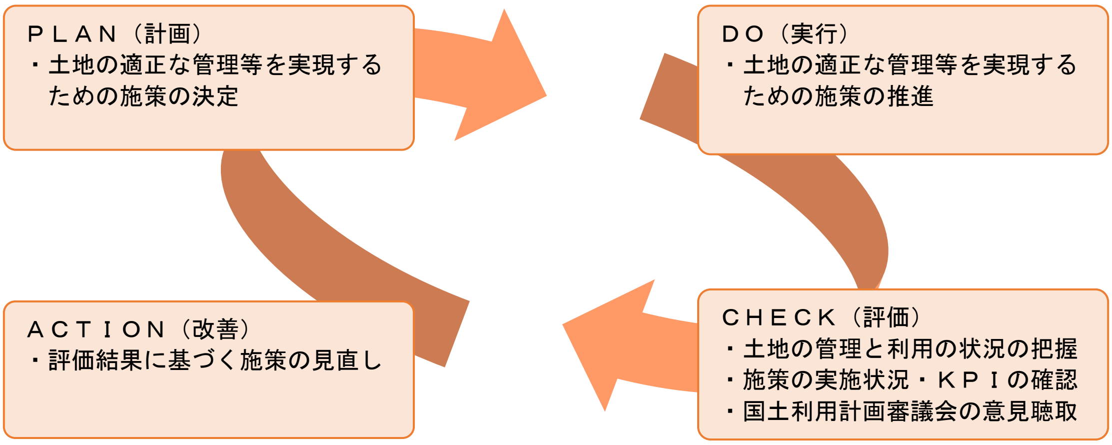
（４）市町村への支援

県下において、土地の管理と利用に関する取組を拡大・定着させるためには、県と市町村の連携が極めて重要です。このため県は、以下の各取組について、市町村に対して支援を行います。

（施策）

□ 市町村による土地利用等地域計画への取組に対する支援（再掲）
- 機運醸成段階の支援
- 計画策定段階の支援

など

（５）施策の効果検証等

本実施方針の推進にあたっては、社会情勢の変化や施策・事業の進捗状況を把握・評価し、必要に応じて適切な見直しを行っていくことが重要です。そのため、ＰＤＣＡサイクルに基づき、施策の効果検証を行います。また、土地の適正な管理等を実現するための施策を着実に実施するため、効果的かつ効率的に財政上の措置を講じます。