

2 10の視点による奈良県の土地の管理と利用のテーマ別データと考察

【10の視点について】

- ・奈良県は歴史・文化遺産が多く分布する一方、北中部の大和平野の広大な田園、県域南部の森林といった自然豊かな地域となっています。
- ・また、京阪神の都市圏に近接していることもあり、ベッドタウンとしての人口増加、交通網の発達による産業活動の活発化等、県域の発展が進んできました。
- ・しかし、近年の少子高齢化や人口減少、第一次産業の衰退等がみられ、土地の管理・利用の面でも様々な課題が顕在化しつつあります。
- ・これらの状況を踏まえ、奈良県の土地の管理・利用について、県土を宅地、農地、森林に区分した上で、それぞれの特徴的な課題の抽出を図ります。
- ・抽出にあたっては、令和5年3月に制定された条例に基づき、「土地の適正な管理」、「合理的な利用」、「より効果的な利用」に区分し、具体的な事象や影響について整理・分析を行います。
- ・具体的には、それぞれのテーマにおいて土地利用の問題点を整理し、その要因を抽出するとともに、どのような社会的影響を及ぼしているのか考察しています。

■10の視点

	実施方針 施策の柱	視 点
(1) 土地の適正な管理	①土地に起因する危害や悪影響の発生防止	テーマ1 空き家・空き地等の増加
	(2) 土地の合理的な利用	②宅地の効用の持続的な発揮
③農地の効用の持続的な発揮		テーマ5 荒廃農地の増加 テーマ6 農業生産力の維持
(3) 土地のより効果的な利用	④森林の効用の持続的な発揮	テーマ7・8 施業放置林と森林の公的管理
	⑤豊かな自然環境や歴史ある風土・景観の維持・向上	テーマ9 歴史的・自然的景観の維持
	⑥土地の効用の更なる発揮	テーマ10 計画的な産業集積地等の形成

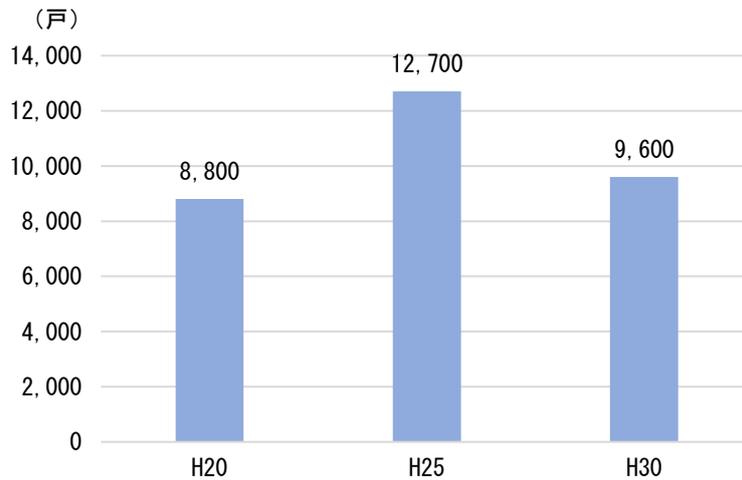
【テーマ別データと考察】

テーマ1 空き家・空き地等の増加

ア 土地利用の問題点

- ・ 県内では、管理不全の空き家が 10,000 軒前後みられ、各地で様々な外部不経済を引き起こしています（図表 2-1-1）。
- ・ 平成 30 年の住宅・土地統計調査によると、全国の空き家率は 13.6%となっており、県内の市町村の中には全国値を上回る地域もみられます（図表 2-1-2）。

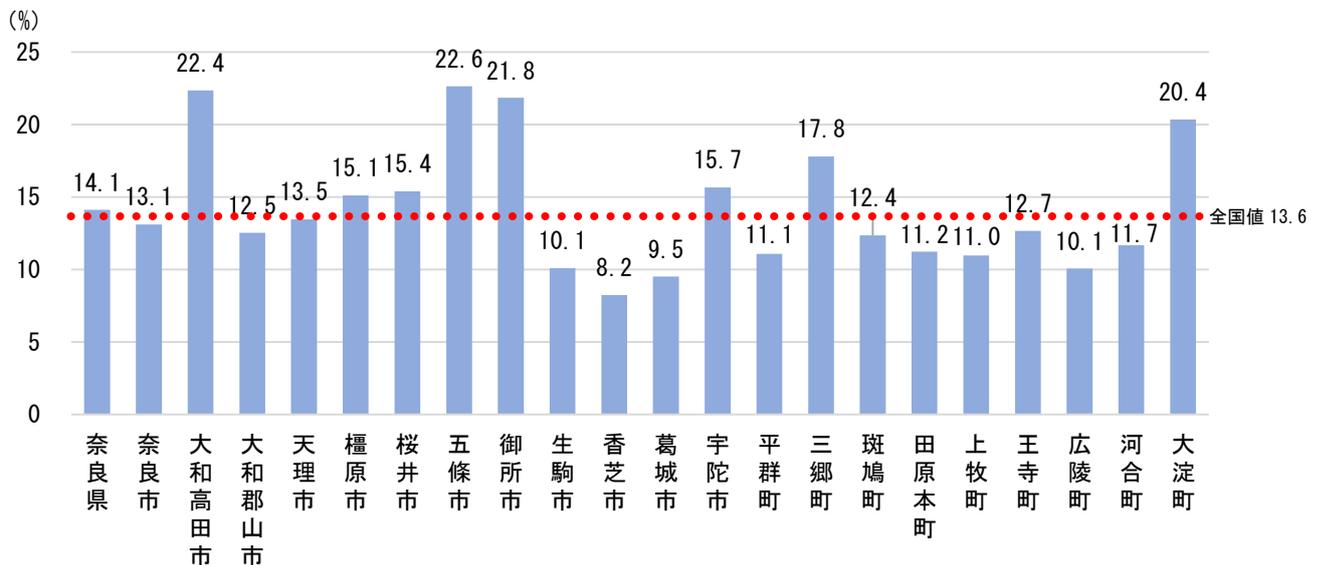
◆図表 2-1-1 奈良県管理不全空き家数の推移



※住宅土地統計調査 「空き家」のうち「腐朽・破損あり」の「その他住宅」=管理不全空き家とみなす

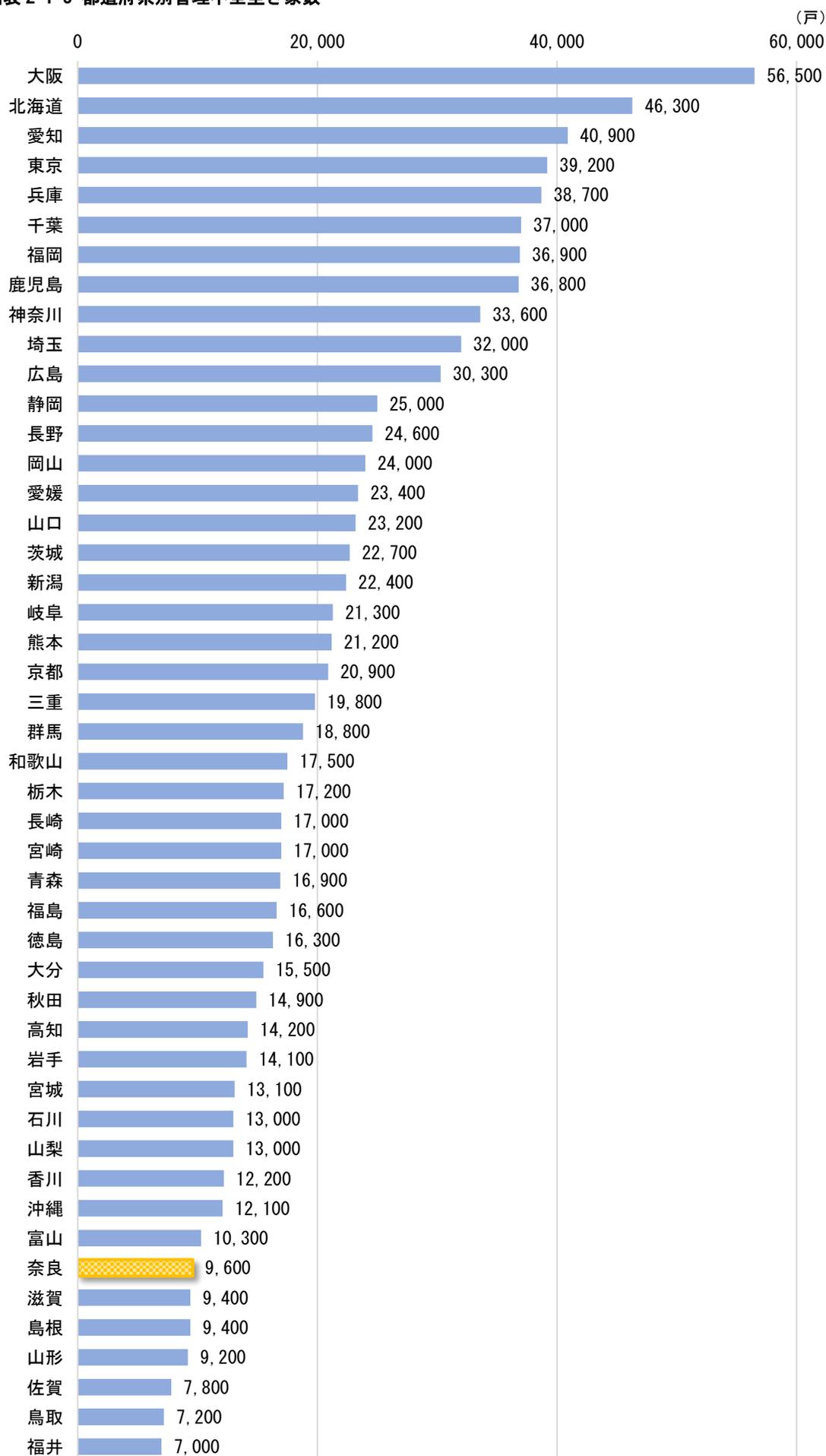
資料：総務省「住宅土地統計調査」(各年)

◆図表 2-1-2 市町村別空き家率



資料：総務省「住宅土地統計調査（人口1万5千人以上の自治体対象）」(平成30年)

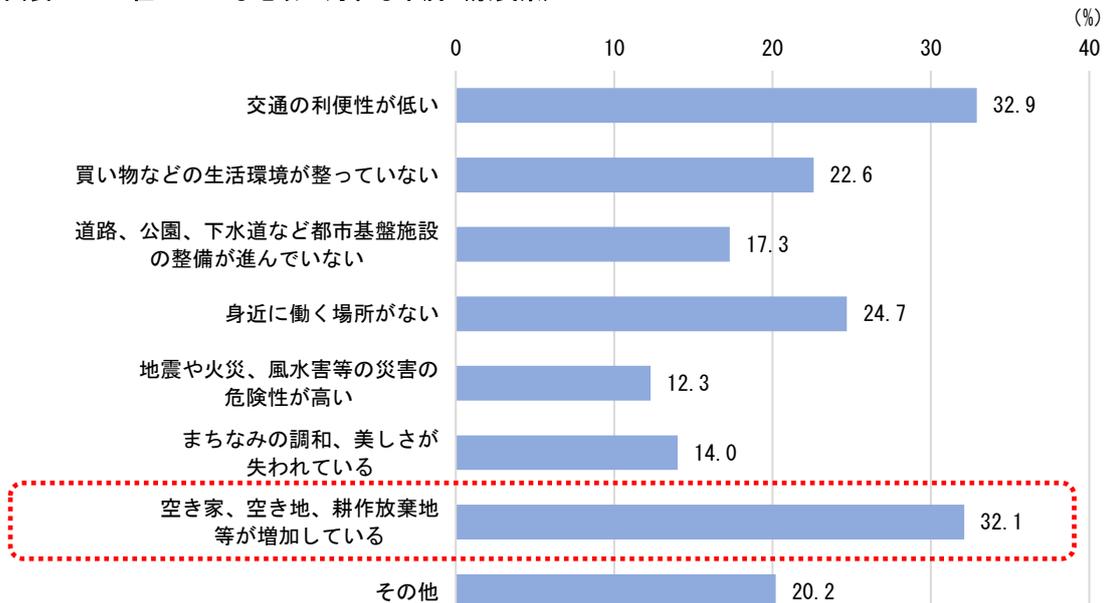
◆図表 2-1-3 都道府県別管理不全空き家数



資料：総務省「住宅土地統計調査」(平成30年)

- ・県民を対象にしたアンケートで、住んでいる地域に対して不満を感じていることをたずねたところ、「空き家、空き地、耕作放棄地等が増加している」の割合が3割を超えており（図表 2-1-4）、空き家、空き地、耕作放棄地等の増加は、住んでいる地域の不満につながっていることがうかがえます。

◆図表 2-1-4 住んでいる地域に対する不満（奈良県）



資料：奈良県「令和4年度「県民Webアンケート」第9回土地の利用・管理に関する意識調査」

イ 要因

- ・核家族化が進むことで一世代が1軒の住宅に住むことが多くなり、高齢化が進むことで実家が空き家になっていくケースが多くなっています。
- ・また、相続放棄や共有名義での相続等により相続問題が発生していることも一因になっていると考えられます。
- ・国においては、空き家問題の解決を図るため、平成27年に「空き家対策特別措置法」が施行され、空き家の所有者・管理者に対する管理責任が明確化されていますが、周知が不足している面もあると考えられます。
- ・なお、令和5年には法改正が行われ、適切な管理が行われていない空き家については固定資産税の優遇措置の対象外にする等の対策が打たれています。

ウ 社会的影響

- ・管理不全の空き家・空き地は手入れが行き届いておらず、草木の繁茂や屋根・外壁の傷みが放置されているケースも多く、景観の悪化につながっています。とりわけ、県下には歴史的な景観を有する地域も多く、管理不全の空き家・空き地の問題は景観面での影響は小さくないといえます。
- ・また、不審者の侵入や不審火の発生等、地域の安心・安全な環境にも影響を及ぼすケースもみられます。
- ・さらに、空き家については、建物の破損や著しい傾斜等の状態が放置されることで倒壊にいたり、道路の閉塞や人命被害を引き起こす恐れもあります。

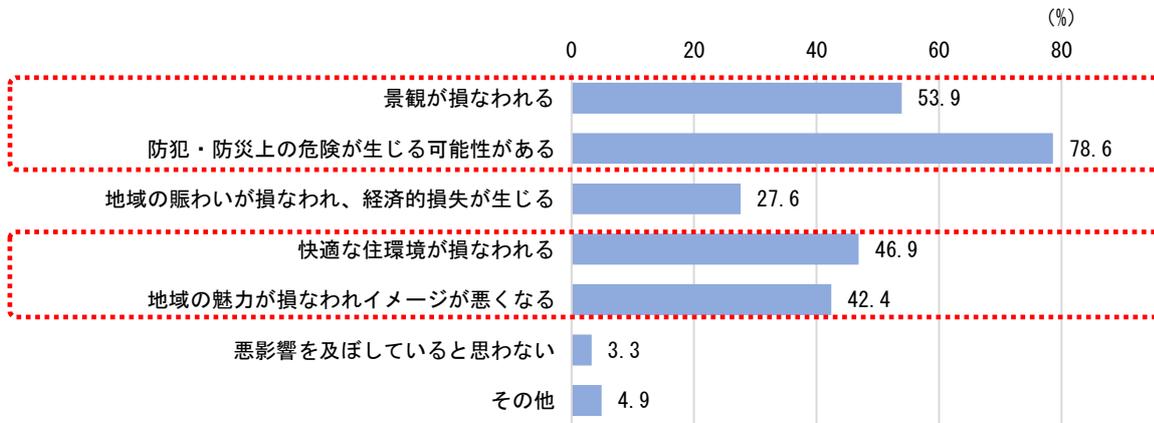
- ・ 県民を対象にしたアンケートで、住んでいる地域の周辺に管理が行き届かず、周囲に悪影響を及ぼしている土地をみかけるかたずねたところ、6割近くの人が見かけるとの回答がありました（図表 2-1-5）。
- ・ 具体的な影響については、防犯・防災上の危険性や景観面、快適な住環境への影響、地域の魅力やイメージが損なわれる、といった回答が多くなっており、管理が行き届いていない空き家や空き地等は地域に様々な影響をもたらしている状況がうかがえます（図表 2-1-6）。

◆図表 2-1-5 住んでいる地域の周辺に管理が行き届かず、周囲に悪影響を及ぼしている土地（空き家、空き地、耕作放棄地、施業放置林）をみかけるか（奈良県）



資料：奈良県「令和4年度「県民 Web アンケート」第9回土地の利用・管理に関する意識調査」

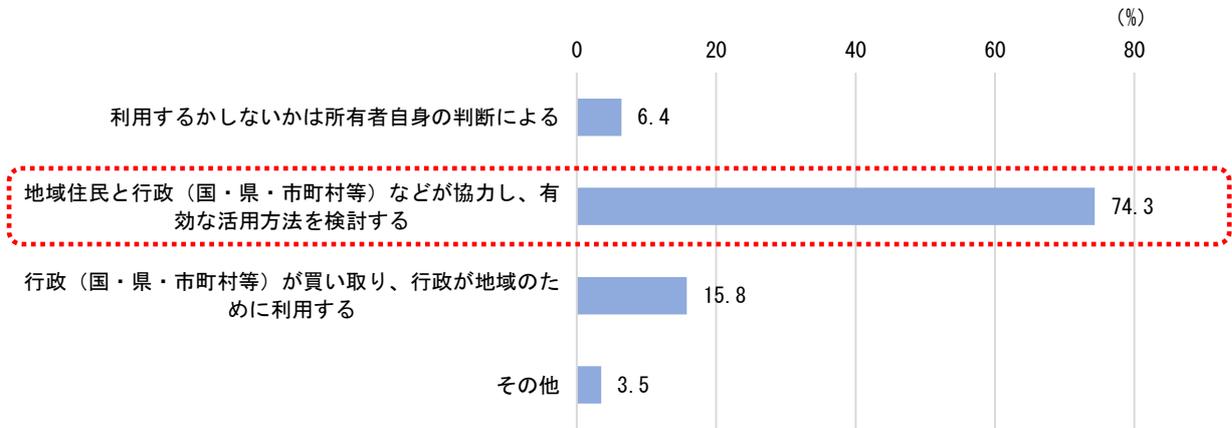
◆図表 2-1-6 管理が行き届いていない土地は、周辺にどのような悪影響を及ぼしているか（奈良県）



資料：奈良県「令和4年度「県民 Web アンケート」第9回土地の利用・管理に関する意識調査」

- ・また、市街地内の空き地や耕作放棄地等の未利用地への対応について県民にたずねたところ、「地域住民と行政（国・県・市町村等）などが協力し、有効な活用方法を検討する」の回答が7割を超え最も多くなっており（図表 2-1-7）、今後、事業者を含め、空き家や空き地等に関する主体が連携し、空き家・空き地の問題に対応していくことが期待されています。

◆図表 2-1-7 市街地内の空き地や耕作放棄地等の未利用地をどうすればよいか（奈良県）



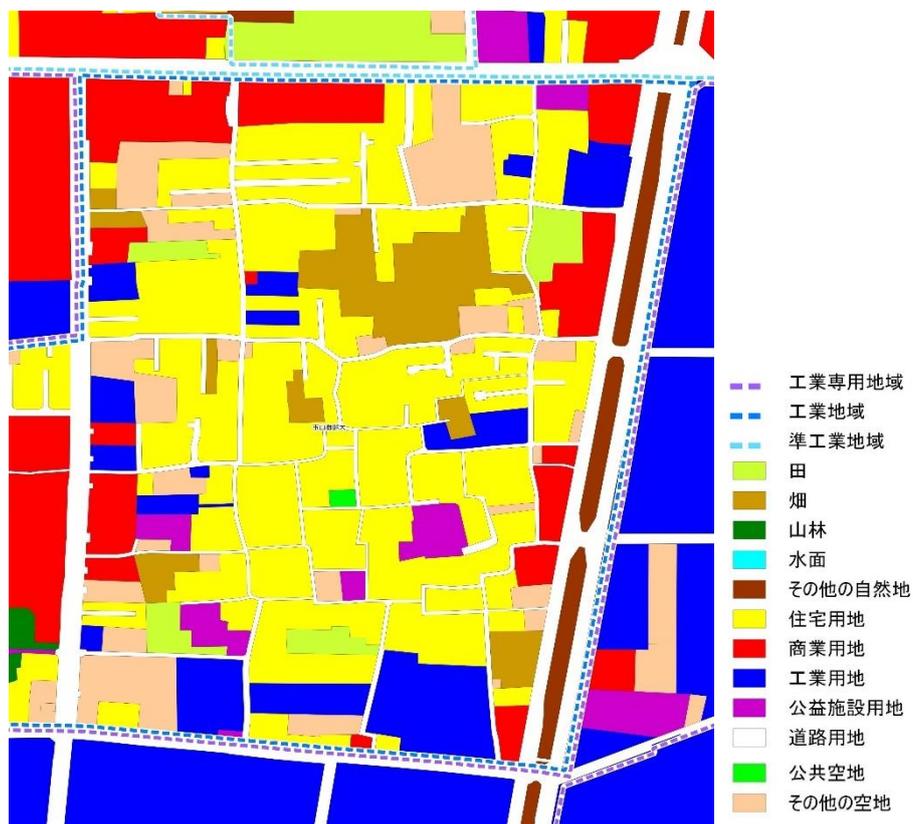
資料：奈良県「令和2年度「県民 Web アンケート」第3回土地利用に関する県民意識について」

テーマ2 産業活動と住環境の調和

ア 土地利用の問題点

- ・ 準工業地域など、本来は工場等の立地が期待される地域に住宅等が建ち並び、住工が混在する地域がみられ（図表 2-2-1）、工場の新規立地が進みにくくなり、また、工場の撤退も見られる等、ものづくり等の生産力の向上の妨げになっています。

◆図表 2-2-1 工業系や住居系の用途混在がみられる地域の例



資料：奈良県「都市計画基礎調査データ」を編集（平成 26 年）

イ 要因

- ・既存の工業集積等において、事業者が連携する等、操業環境の保全等に努める組織が少ない状況があると考えられます。
- ・県内の事業者について、業種別の中小企業事業協同組合等の設立状況をみると、製造業である2次産業が126組合、非製造業である1次産業・3次産業（その他業種含む）では233組合となっており、製造業の組合数は非製造業の組合数を下回っており（図表2-2-2）、事業者同士の連携が少ない状況がうかがえます。

◆図表2-2-2 奈良県産業別中小企業組合数

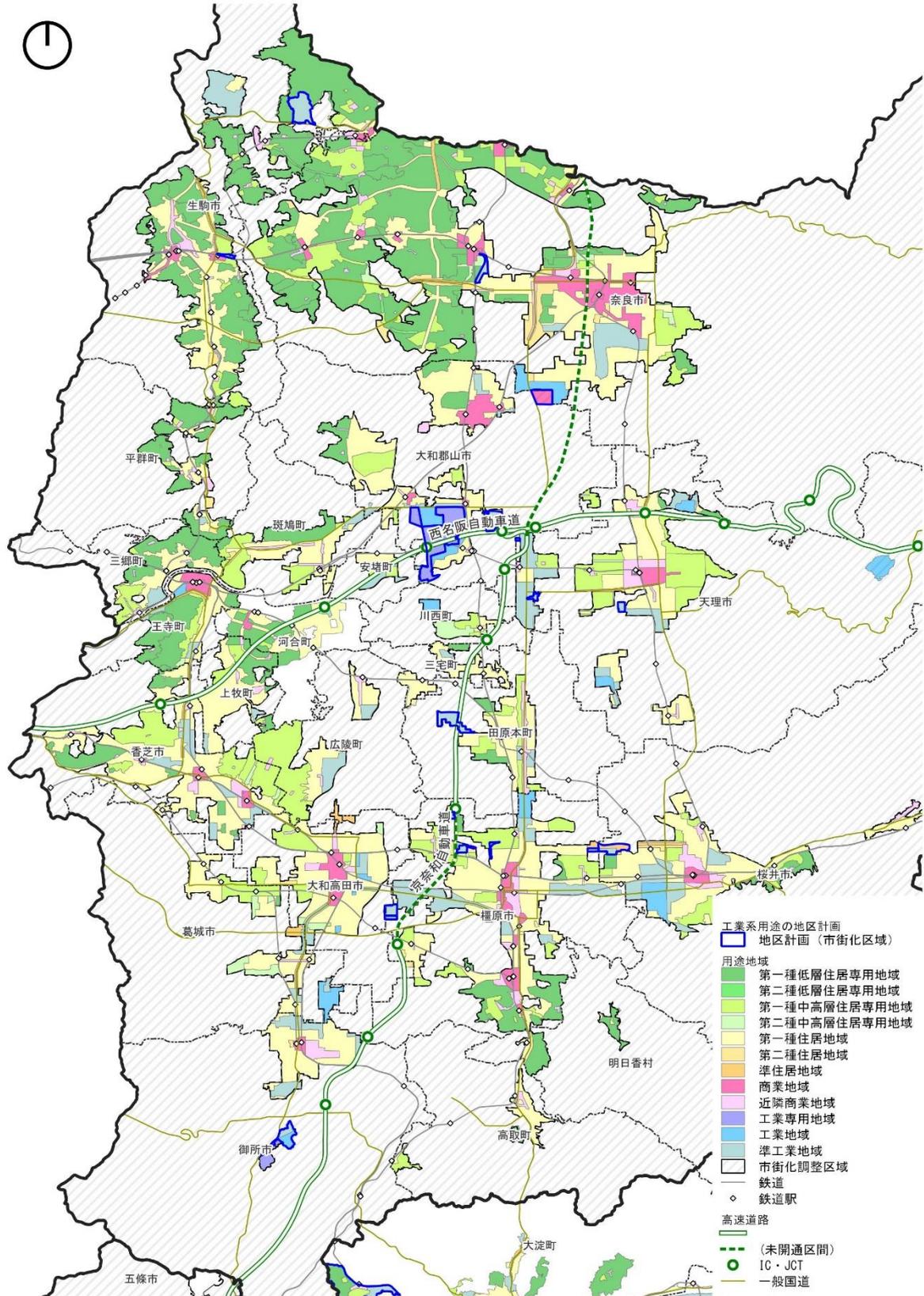
(組合)

	事業協同組合	企業組合	協同組合連合会	協業組合	商工組合	商店街振興組合	合計
食料品製造業	10	1			3		14
繊維工業	12		1		1		14
衣服・その他の繊維製品製造業	3				2		5
木材・木製品製造業	32		2				34
家具・装備品製造業	2						2
パルプ・紙・紙加工品製造業	1				1		2
出版・印刷・同関連産業	2	1			1		4
化学工業	1		1	1	1		3
ゴム製品製造業	15		1	1			17
皮革・同製品製造業	10	1	2	1			14
窯業・土石製品製造業	5		1		1		7
鉄鋼業	1				1		2
非鉄金属製造業							
金属製品製造業	1				1		2
機械製造業	2						2
その他の製造業	4						4
2次産業 計	101	3	8	2	12	0	126
農業	2						2
林業・狩猟業	4						4
鉱業	2						2
建設業	43				1		44
卸売業	16			1	1		18
小売業	29	1	1		8		39
商店街	17					1	18
金融・保険・不動産	4						4
運輸・倉庫業	12						12
サービス業	47	3		4	2		56
小計	176	4	1	5	12	1	199
その他（異業種組合を含む）	33	1					34
1次・3次産業等 計	209	5	1	5	12	1	233

資料：奈良県「奈良県地域経済レポート」（令和元年）業種別中小企業組合数を編集
※数値は平成31年3月31日現在

・また、県内に地区計画等都市計画的な手法を用い、操業環境の保全につなげる取組を行っている地域が少ないと考えられます（図表 2-2-3）。

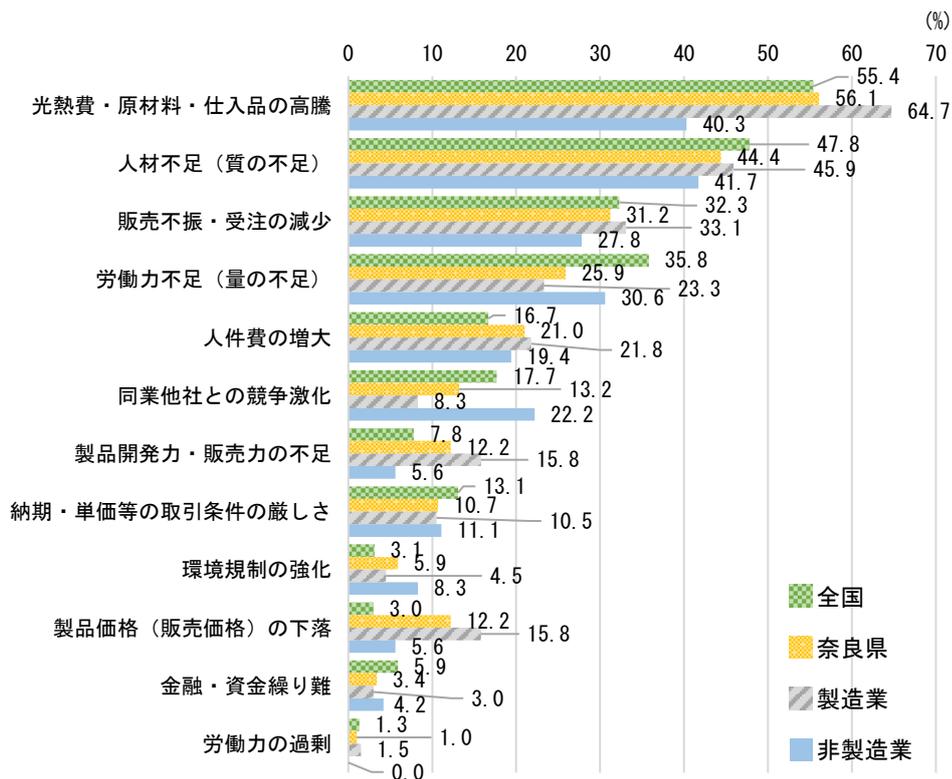
◆図表 2-2-3 奈良県工業地域、準工業地域での地区計画の策定状況



資料：国土交通省「令和4年都市計画現況調査（地区計画）」を元に作成

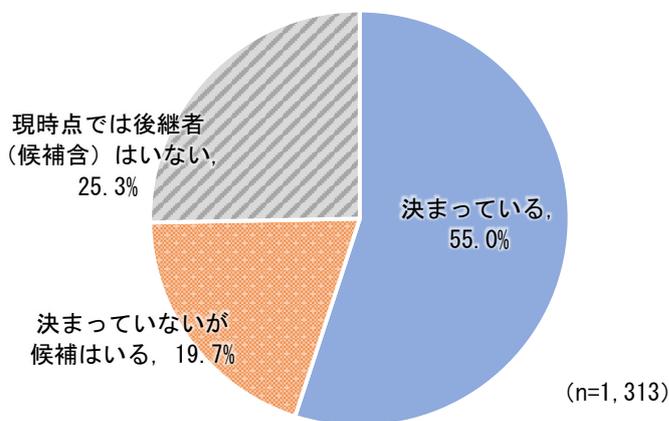
- ・一方、ものづくり等の産業活動の活発化についての問題点もみられ、産業集積に、少なからず影響を及ぼしていると考えられる状況もみられます。
- ・具体的には、県内の中小企業に対し、現在の経営上の障害についてたずねたアンケート調査によると、人材不足と回答した製造業が半数近くとなっており（図表 2-2-4）、担い手が不足していることがうかがえます。
- ・また、後継者の決定状況をたずねたアンケート調査によると、25%程度の事業者で後継者が決まっていないとの回答があり（図表 2-2-5）、次世代の担い手の確保についても懸念される状況がうかがえます。

◆図表 2-2-4 奈良県内中小企業者の経営上の障害



資料：奈良県中小企業団体中央会「令和4年度 中小企業労働事情実態調査報告書」（令和5年）

◆図表 2-2-5 奈良県内企業の後継者の決定状況



資料：奈良県産業振興総合センター「奈良県後継者確保推進事業実態報告書概要」（平成29年）

ウ 社会的影響

- ・令和3年度に県内市町村を対象に実施した「奈良県土地利用・管理に関するアンケート調査結果」においても、用途の混在が要因となり円滑な立地が進みにくい工業地が存在すると回答した市町村が10地域（25.6%）となっており（図表 2-2-6）、市町村が工業施設の誘致に苦慮している状況がうかがえます。
- ・県内には、工業系用途地域が指定されているものの、住宅や工業施設が混在している地域もみられ、工業が集積しづらい状況になっている一方、近隣の工場の操業により、住環境に影響が出ている地域もみられます。

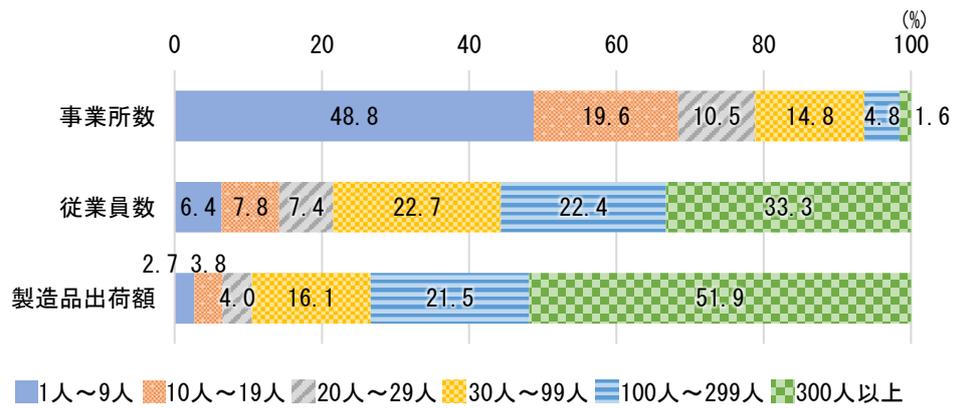
◆図表 2-2-6 工業系や住居系の用途が混在し、住環境の悪化や新規の工場が立地しにくいエリアは存在するか（奈良県）

回答項目	回答数	割合
存在する	10	25.6%
存在しない	29	74.4%

資料：奈良県「令和3年度奈良県土地利用・管理に関するアンケート調査結果」

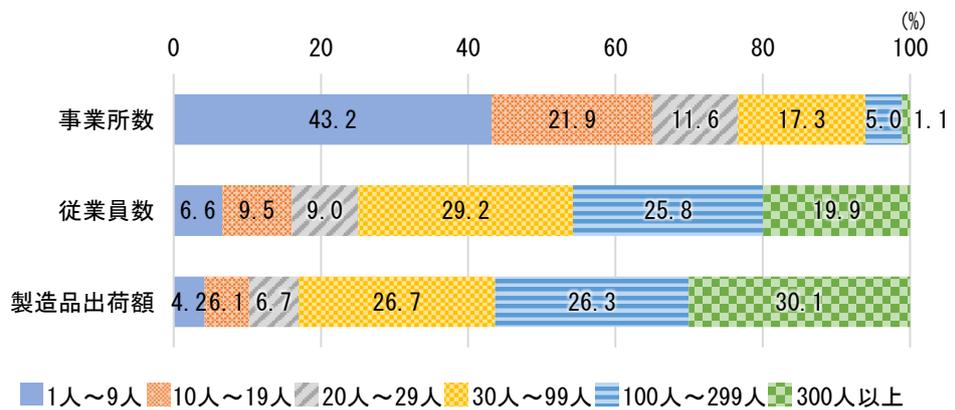
- ・交通利便性等から工場の立地が進んだ後、産業構造の変化等により工場の廃業や移転が進み、跡地に住宅等の立地が進むことで住工混在地域になっている地域の場合には、既存の工場等が住環境へ配慮することにより、操業環境が悪化し、近隣との関係等から移転・廃業する工場もあると考えられます。
- ・奈良県内の事業所は零細な事業所の割合が高く（図表 2-2-7）、事業所数の減少が続いていることから（図表 2-2-9）、奈良県内の事業活力への影響が懸念されます。
- ・また、働き盛りとなる20歳代人口の県外流出が続いており（図表 2-2-10）、雇用の量や質が低下していくことが懸念されます。
- ・奈良県の製造品出荷額を全国値と比較すると低水準となっており（図表 2-2-11）、ものづくり活動が低調となっています。

◆図表 2-2-7 全国従業者規模別事業所数、従業者数、製造品出荷額等の構成比



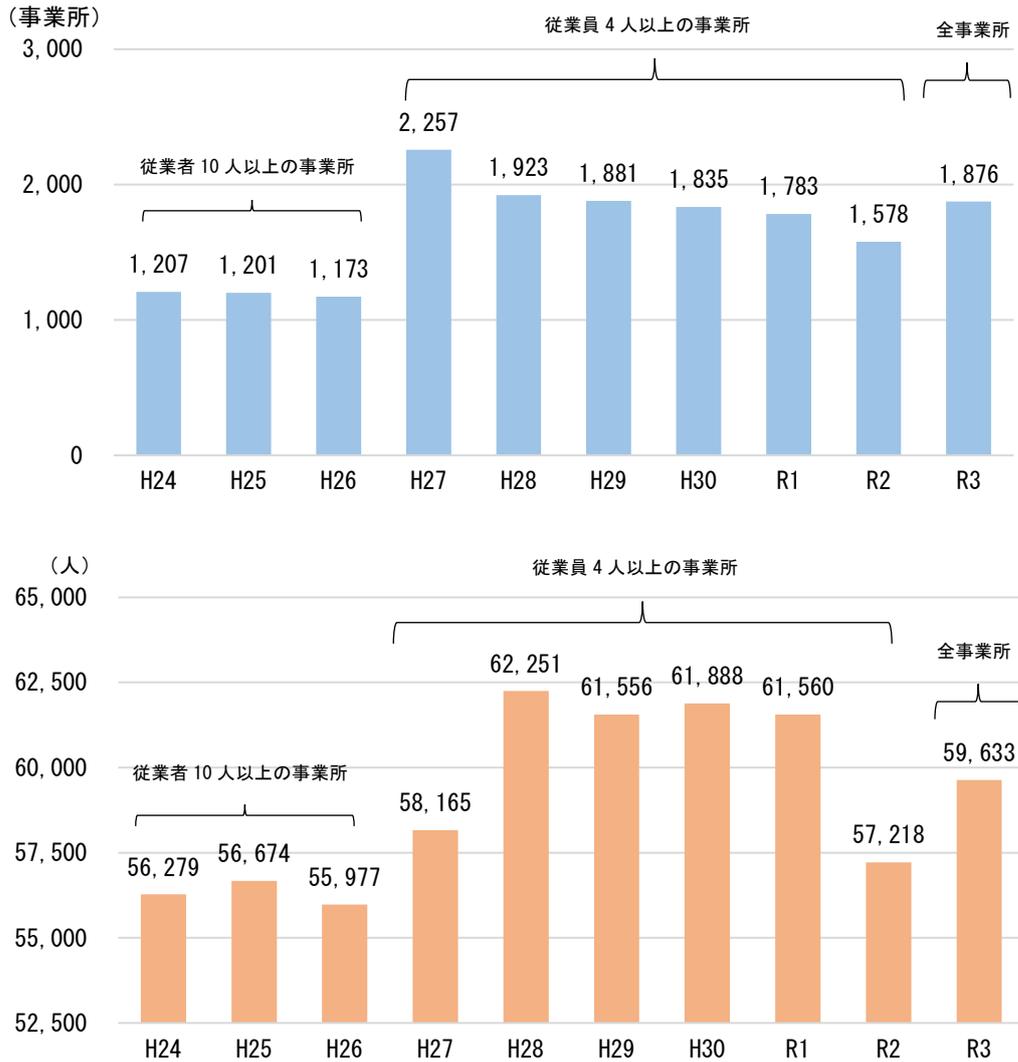
資料：経済産業省「2022年経済構造実態調査（製造業事業所調査）」

◆図表 2-2-8 奈良県従業者規模別事業所数、従業者数、製造品出荷額等の構成比



資料：経済産業省「2022年経済構造実態調査（製造業事業所調査）」

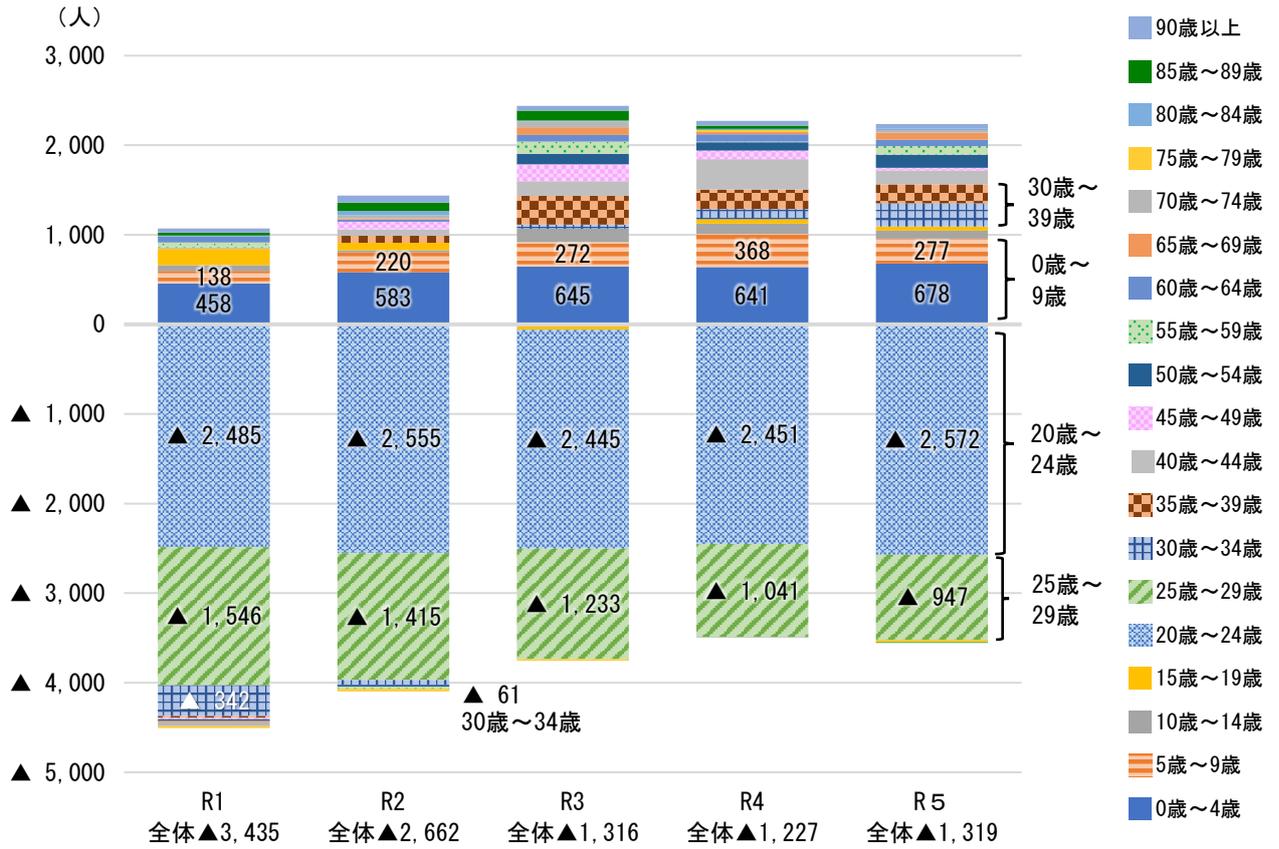
◆図表 2-2-9 奈良県事業所数（上）と従業者数（下）の推移（製造業計）



注 1) 平成 24～平成 26 は従業者 10 人以上、平成 27～令和 2 は従業員 4 人以上、令和 3 は全事業所対象のため、単純比較はできない
 注 2) 平成 27 以降は、調査時点の前年度実績となっている

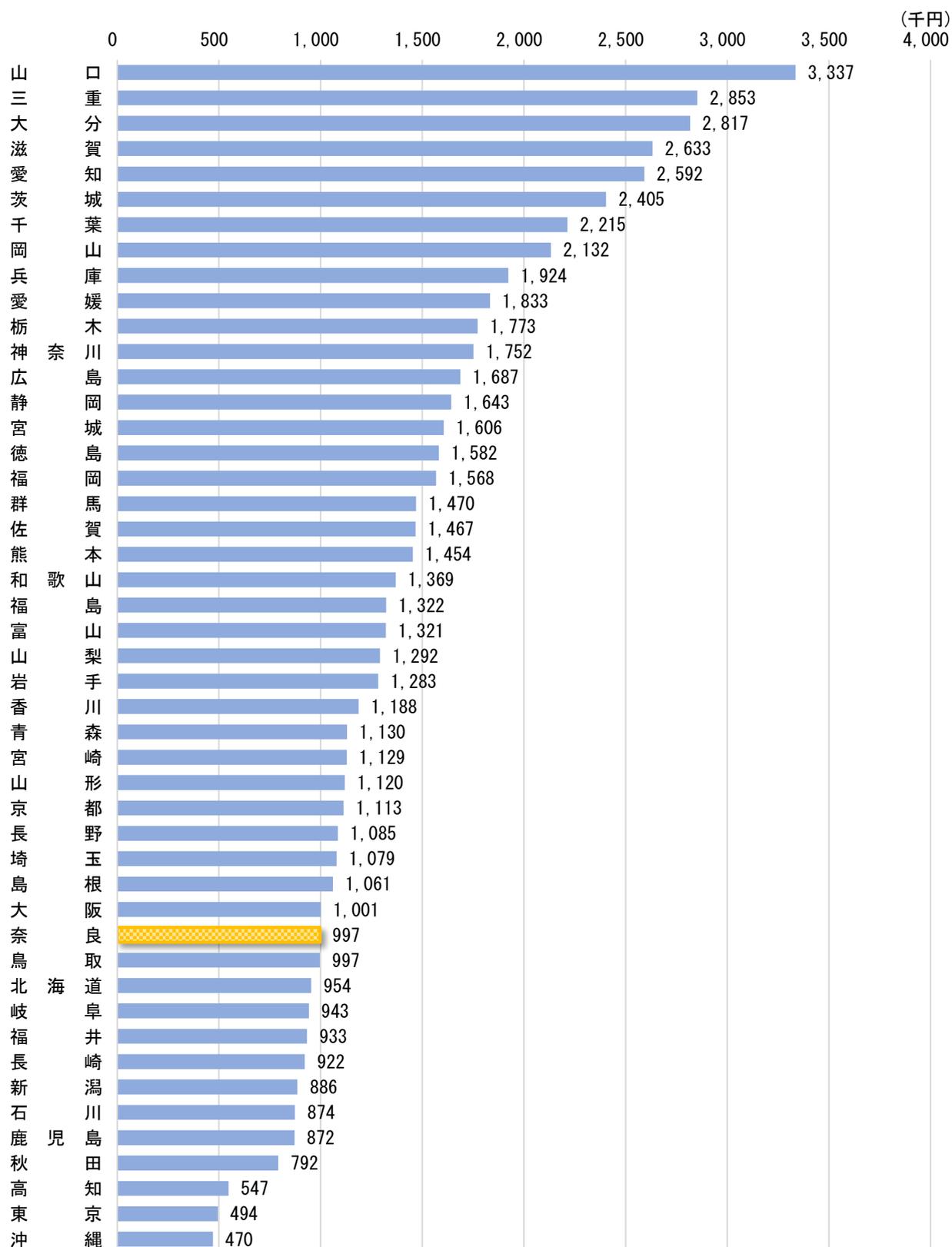
資料：経済産業省「工業統計調査」（平成 24～26 年、平成 28～令和元年）
 経済産業省「経済センサス-活動調査」（平成 27 及び令和 2 年）
 経済産業省「経済構造実態調査」（令和 3 年）

◆図表 2-2-10 奈良県年齢階級別の人口移動（転入数-転出数）の状況



資料：総務省「住民基本台帳人口移動報告」（各年）

◆図表 2-2-11 都道府県別 1 事業所当たりの製造品出荷額



資料：経済産業省「2022年経済構造実態調査（製造業事業所調査）」

テーマ3 商業・業務エリアにおける賑わいの創出

ア 土地利用の問題点

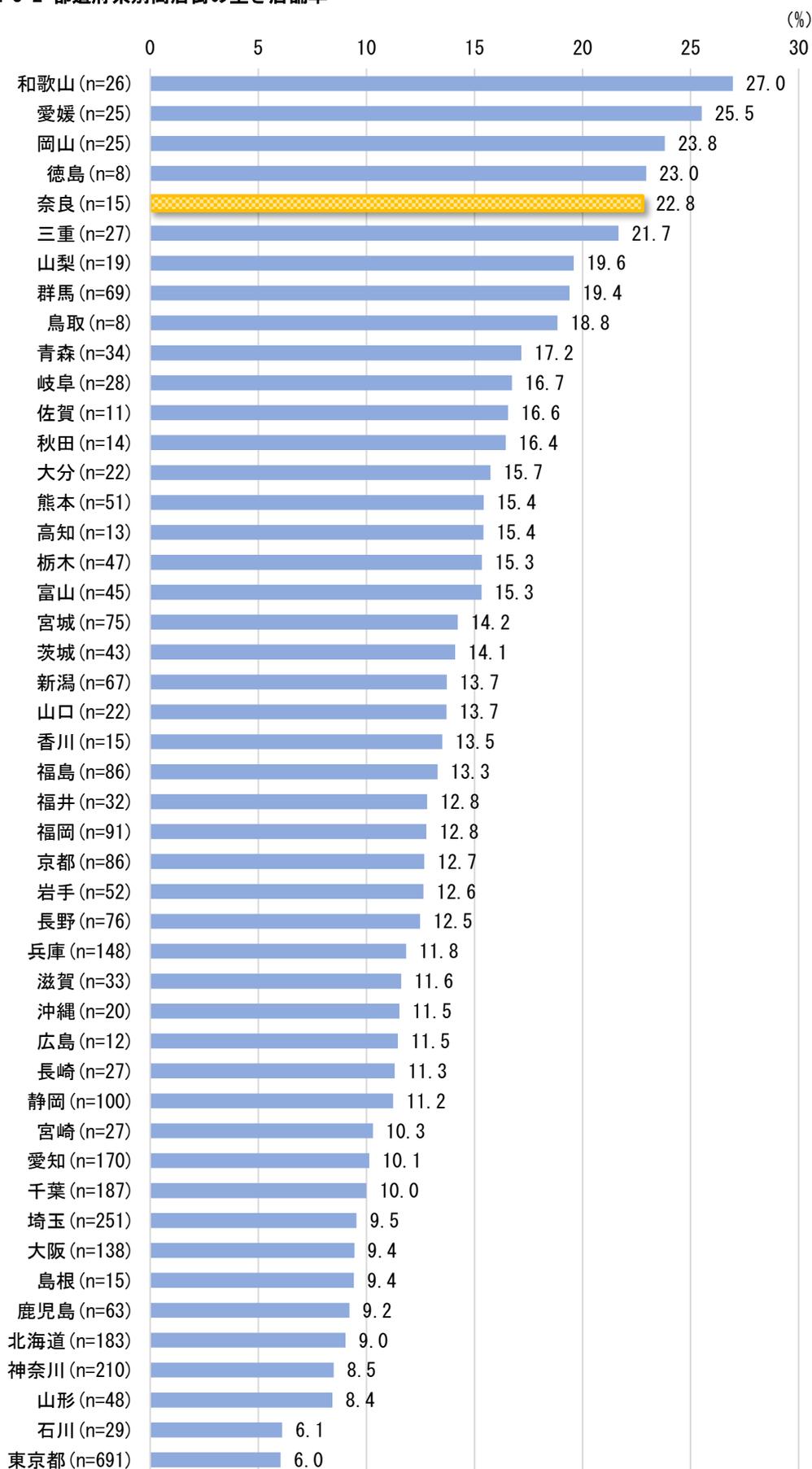
- ・ 鉄道駅周辺など、中心市街地において、空き店舗や低未利用地が発生し、商業・業務エリアにおける賑わいの低下につながっています。
- ・ 商店街実態調査によると、10店舗以上空き店舗がある商店街は26%となっています（図表2-3-1）。また、商店街の空き店舗率は22.8%で都道府県別にみると5番目に高く、全国値の中では上位となっています（図表2-3-2）。

◆図表2-3-1 都道府県別商店街の空き店舗数 (%)

	0店	1店	2店	3店	4店	5~9店	10~19店	20店以上
全体(n=4,044)	27.7	8.9	10.7	9.6	5.8	19.8	11.7	5.8
北海道(n=207)	19.3	9.2	9.2	9.7	6.8	28.0	15.5	2.4
青森(n=43)	11.6	4.7	11.6	14.0	4.7	34.9	14.0	4.7
岩手(n=62)	22.6	3.2	11.3	11.3	1.6	24.2	24.2	1.6
宮城(n=90)	20.0	16.7	5.6	5.6	6.7	18.9	21.1	5.6
秋田(n=16)	6.3	6.3	12.5	6.3	6.3	43.8	18.8	0.0
山形(n=52)	32.7	13.5	5.8	9.6	9.6	25.0	3.8	0.0
福島(n=97)	29.9	10.3	11.3	7.2	6.2	19.6	9.3	6.2
茨城(n=51)	25.5	5.9	7.8	7.8	3.9	25.5	15.7	7.8
栃木(n=50)	28.0	8.0	10.0	6.0	8.0	20.0	16.0	4.0
群馬(n=76)	30.3	2.6	5.3	11.8	6.6	17.1	14.5	11.8
埼玉(n=284)	32.0	8.1	11.6	7.7	7.7	14.8	13.4	4.6
千葉(n=214)	28.0	9.8	9.3	9.3	6.1	19.6	12.1	5.6
東京都(n=811)	36.1	12.1	12.5	9.7	4.3	15.0	7.2	3.1
神奈川(n=234)	26.5	9.0	11.1	13.7	6.4	17.5	9.8	6.0
新潟(n=83)	26.5	8.4	10.8	12.0	9.6	25.3	4.8	2.4
富山(n=51)	35.3	7.8	9.8	7.8	0.0	17.6	11.8	9.8
石川(n=31)	38.7	6.5	3.2	12.9	0.0	22.6	16.1	0.0
福井(n=41)	31.7	7.3	12.2	9.8	2.4	22.0	12.2	2.4
山梨(n=22)	22.7	9.1	22.7	13.6	13.6	4.5	9.1	4.5
長野(n=84)	33.3	7.1	16.7	4.8	8.3	19.0	6.0	4.8
岐阜(n=34)	14.7	5.9	14.7	17.6	5.9	17.6	17.6	5.9
静岡(n=107)	25.2	6.5	14.0	3.7	6.5	25.2	12.1	6.5
愛知(n=196)	39.3	8.2	10.7	8.2	2.0	15.8	8.2	7.7
三重(n=36)	25.0	5.6	5.6	8.3	8.3	13.9	25.0	8.3
滋賀(n=33)	33.3	12.1	3.0	15.2	3.0	18.2	15.2	0.0
京都(n=107)	29.0	4.7	9.3	9.3	3.7	28.0	10.3	5.6
大阪(n=155)	14.2	9.7	12.9	11.6	7.7	20.6	13.5	9.7
兵庫(n=181)	29.8	6.6	11.6	10.5	6.6	16.6	13.8	4.4
奈良(n=23)	21.7	8.7	8.7	8.7	4.3	21.7	13.0	13.0
和歌山(n=29)	13.8	10.3	6.9	6.9	10.3	24.1	17.2	10.3
鳥取(n=12)	25.0	0.0	8.3	0.0	8.3	8.3	16.7	33.3
島根(n=17)	47.1	5.9	5.9	11.8	0.0	5.9	17.6	5.9
岡山(n=29)	24.1	13.8	10.3	0.0	0.0	24.1	20.7	6.9
広島(n=13)	7.7	0.0	0.0	15.4	15.4	15.4	30.8	15.4
山口(n=30)	10.0	6.7	6.7	13.3	10.0	23.3	26.7	3.3
徳島(n=9)	0.0	0.0	0.0	11.1	0.0	33.3	11.1	44.4
香川(n=20)	15.0	0.0	5.0	10.0	5.0	30.0	25.0	10.0
愛媛(n=28)	7.1	0.0	10.7	3.6	3.6	35.7	21.4	17.9
高知(n=13)	0.0	7.7	7.7	7.7	7.7	30.8	23.1	15.4
福岡(n=112)	16.1	8.9	13.4	8.9	7.1	23.2	10.7	11.6
佐賀(n=16)	6.3	12.5	12.5	18.8	0.0	43.8	6.3	0.0
長崎(n=35)	11.4	8.6	5.7	8.6	11.4	28.6	17.1	8.6
熊本(n=62)	21.0	3.2	11.3	8.1	6.5	22.6	8.1	19.4
大分(n=30)	13.3	3.3	6.7	6.7	0.0	40.0	20.0	10.0
宮崎(n=32)	46.9	3.1	6.3	12.5	0.0	18.8	6.3	6.3
鹿児島(n=69)	18.8	14.5	10.1	14.5	11.6	23.2	2.9	4.3
沖縄(n=17)	23.5	5.9	11.8	29.4	5.9	5.9	5.9	11.8

資料：中小企業庁「商店街実態調査報告書」（令和4年）都道府県別データを元に作成
※数値は令和3年10月1日現在

◆図表 2-3-2 都道府県別商店街の空き店舗率

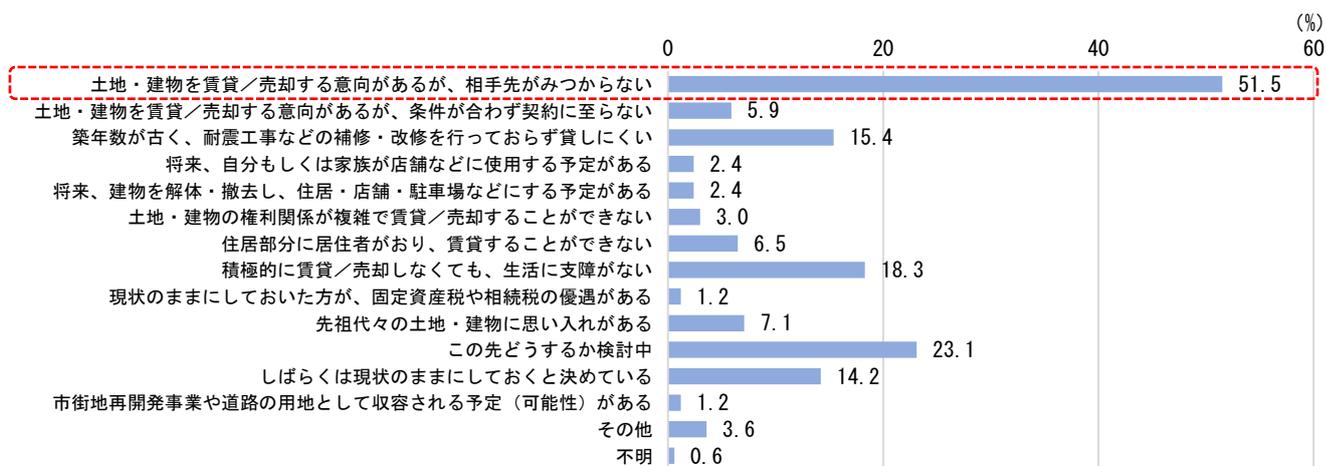


資料：中小企業庁「商店街実態調査報告書」（令和4年）都道府県別データ公開用データベースを元に作成
※数値は令和3年10月1日現在

イ 要因

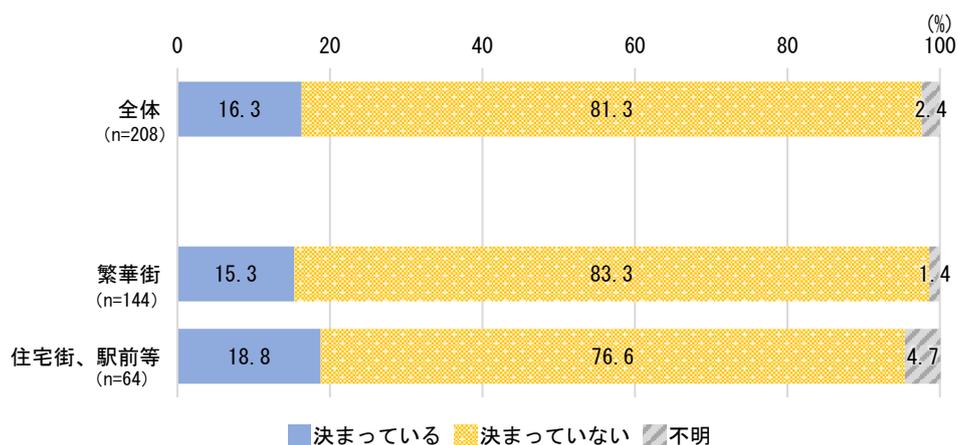
- ・中心市街地で発生している空き店舗については、解体や改修費用が嵩むことで更新が進まないことや所有者不在、さらには中心市街地に対するニーズそのものが低下している地域もあり、利活用が進んでいない状況が推察されます。
- ・空き店舗に対する認識等に関する調査によると、空き店舗の状態が続いている理由として、土地・建物を賃貸/売却する意向があるが相手先が見つからない、との回答が最も多くなっており（図表 2-3-3）、奈良県においても空き店舗活用のニーズが低くなっていることが推察されます。
- ・今後1年以内の空き店舗の使い道についても、決まっていないケースが8割を超えており（図表 2-3-4）、奈良県においても、利活用が進みづらい実態があると推察されます。

◆図表 2-3-3 空き店舗の状態が続いている理由（全国）



資料：中小企業庁「空き店舗に対する認識等に関する調査報告書」（平成29年）（全国調査）

◆図表 2-3-4 今後1年以内の空き店舗の使い道の有無（全国）



資料：中小企業庁「空き店舗に対する認識等に関する調査報告書」（平成29年）（全国調査）

- ・商店街内の空き店舗が、解体・撤去された土地のその後の利用状況について、全国値では、空き地のままが4割近くと最も多く、新しい店舗として利用されているのは約2割となっています。奈良県では、空き地のままが5割、新しい店舗として利用されているのは1割未満となっています（図表2-3-5）。

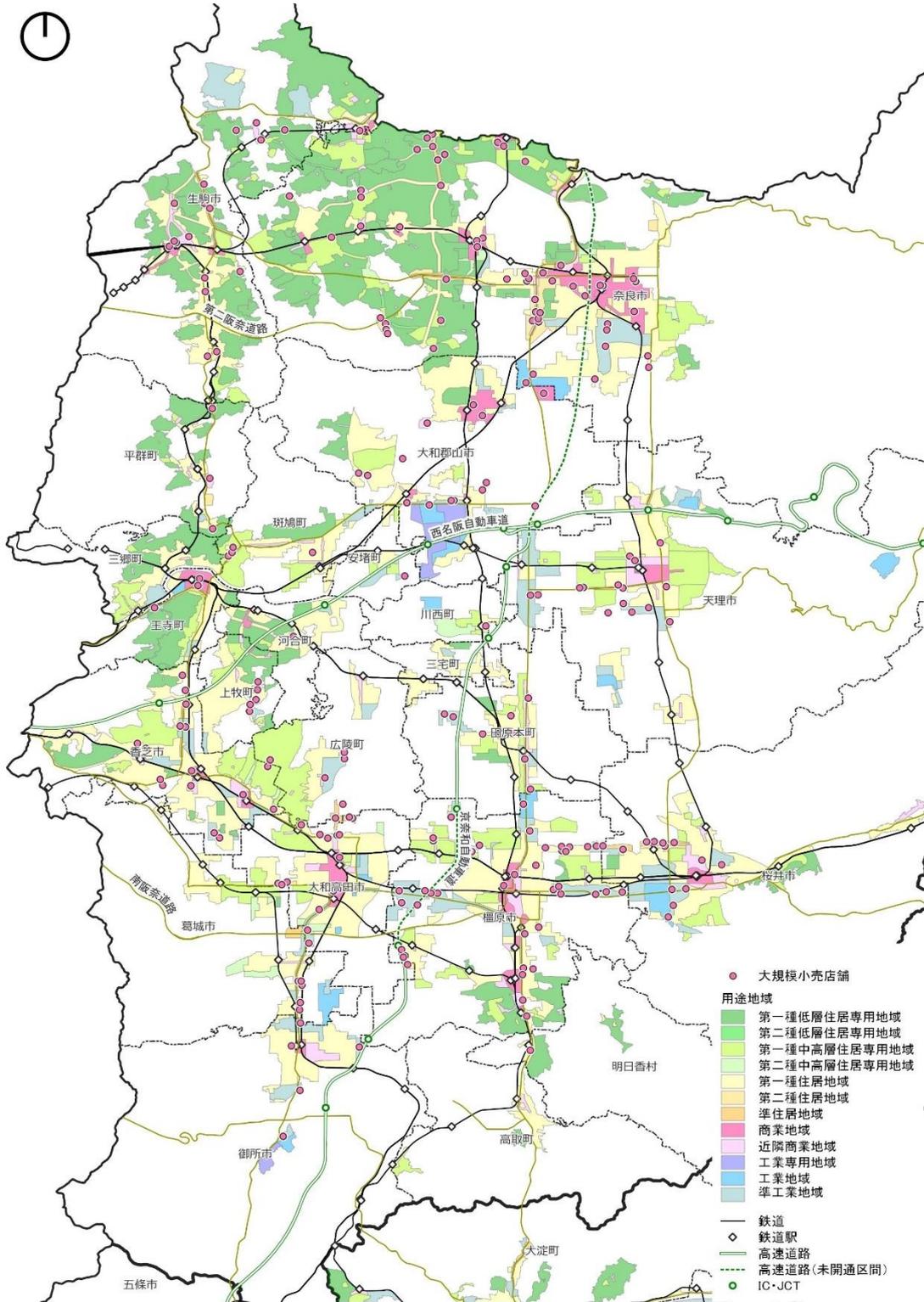
◆図表 2-3-5 都道府県別商店街内の空き店舗が解体・撤去された土地のその後の利用状況 (%)

	新しい店舗	オフィス	利用施設 商店街の共同	住宅	駐車場	空き地のまま	その他
全体 (n=2,944)	20.4	2.6	2.2	26.3	32.6	39.9	12.7
北海道 (n=174)	9.2	1.1	1.7	17.8	29.9	63.8	8.0
青森 (n=41)	12.2	2.4	4.9	14.6	29.3	48.8	9.8
岩手 (n=48)	12.5	0.0	4.2	18.8	45.8	66.7	8.3
宮城 (n=71)	16.9	2.8	1.4	21.1	31.0	62.0	11.3
秋田 (n=15)	0.0	0.0	0.0	6.7	33.3	46.7	26.7
山形 (n=40)	5.0	0.0	2.5	22.5	35.0	62.5	5.0
福島 (n=79)	1.3	1.3	2.5	16.5	55.7	54.4	3.8
茨城 (n=42)	7.1	2.4	0.0	16.7	40.5	66.7	11.9
栃木 (n=37)	16.2	0.0	10.8	21.6	51.4	43.2	10.8
群馬 (n=49)	20.4	4.1	4.1	18.4	44.9	57.1	4.1
埼玉 (n=188)	19.7	2.7	1.6	33.5	27.1	30.3	16.5
千葉 (n=161)	23.0	8.7	2.5	33.5	31.1	33.5	13.0
東京都 (n=478)	33.1	3.6	2.1	34.7	17.6	23.2	15.1
神奈川 (n=161)	28.0	4.3	1.9	42.2	28.6	14.9	12.4
新潟 (n=62)	8.1	1.6	0.0	32.3	30.6	59.7	11.3
富山 (n=37)	18.9	0.0	0.0	37.8	43.2	45.9	10.8
石川 (n=22)	22.7	0.0	0.0	18.2	31.8	54.5	9.1
福井 (n=32)	9.4	3.1	3.1	28.1	46.9	40.6	9.4
山梨 (n=18)	11.1	0.0	0.0	22.2	66.7	61.1	0.0
長野 (n=66)	15.2	3.0	1.5	19.7	33.3	40.9	12.1
岐阜 (n=29)	6.9	0.0	3.4	6.9	48.3	17.2	27.6
静岡 (n=84)	22.6	3.6	1.2	26.2	40.5	31.0	10.7
愛知 (n=133)	14.3	3.0	0.0	30.1	48.9	39.8	6.8
三重 (n=28)	10.7	3.6	0.0	17.9	50.0	32.1	21.4
滋賀 (n=31)	19.4	6.5	3.2	32.3	38.7	38.7	6.5
京都 (n=76)	18.4	0.0	0.0	34.2	38.2	36.8	17.1
大阪 (n=131)	32.1	3.1	2.3	27.5	14.5	30.5	19.1
兵庫 (n=120)	28.3	1.7	6.7	13.3	17.5	40.0	19.2
奈良 (n=16)	6.3	0.0	0.0	18.8	31.3	50.0	12.5
和歌山 (n=25)	20.0	0.0	0.0	20.0	60.0	64.0	0.0
鳥取 (n=9)	11.1	0.0	0.0	0.0	44.4	66.7	11.1
島根 (n=14)	14.3	0.0	7.1	28.6	50.0	35.7	7.1
岡山 (n=21)	9.5	0.0	4.8	28.6	38.1	52.4	19.0
広島 (n=13)	30.8	0.0	7.7	46.2	69.2	46.2	7.7
山口 (n=28)	10.7	0.0	0.0	25.0	42.9	57.1	14.3
徳島 (n=8)	12.5	0.0	0.0	37.5	37.5	62.5	25.0
香川 (n=17)	11.8	0.0	0.0	47.1	58.8	52.9	17.6
愛媛 (n=26)	7.7	0.0	0.0	42.3	53.8	65.4	7.7
高知 (n=13)	30.8	0.0	0.0	0.0	30.8	46.2	15.4
福岡 (n=92)	23.9	0.0	6.5	17.4	38.0	44.6	13.0
佐賀 (n=13)	23.1	0.0	0.0	15.4	23.1	53.8	15.4
長崎 (n=30)	16.7	3.3	6.7	16.7	43.3	43.3	10.0
熊本 (n=47)	23.4	0.0	0.0	12.8	31.9	44.7	12.8
大分 (n=27)	25.9	0.0	0.0	18.5	51.9	33.3	7.4
宮崎 (n=23)	13.0	4.3	0.0	21.7	52.2	30.4	4.3
鹿児島 (n=55)	16.4	3.6	1.8	1.8	29.1	60.0	14.5
沖縄 (n=14)	35.7	7.1	0.0	7.1	21.4	7.1	35.7

資料：中小企業庁「商店街実態調査報告書」（令和4年）都道府県別データを元に作成
※数値は令和3年10月1日現在

・県内では郊外において大規模商業施設の立地が進んでおり（図表 2-3-6）、中心市街地の小規模商業の衰退や空洞化につながっている状況がみられます。

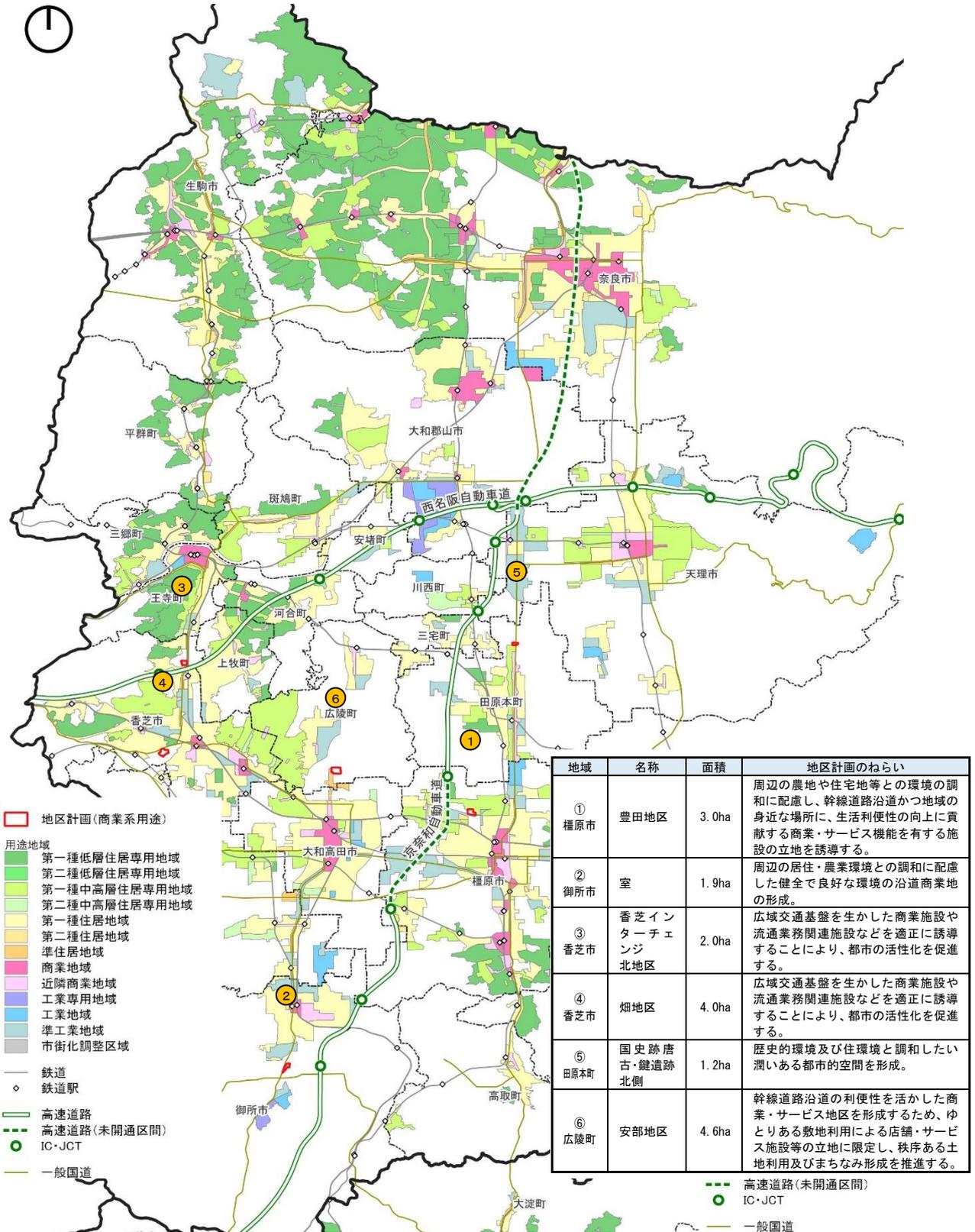
◆図表 2-3-6 奈良県大規模小売店舗の立地状況



資料：東洋経済新報社「全国大型小売店総覧」（令和 6 年）等を元に作成

・県内の郊外において、商業機能の誘導を目的とした地区計画が定められており（図表 2-3-7）、商業機能の集積が進んでいる地域もみられます。

◆図表 2-3-7 奈良県商業機能誘導を目的とした地区計画

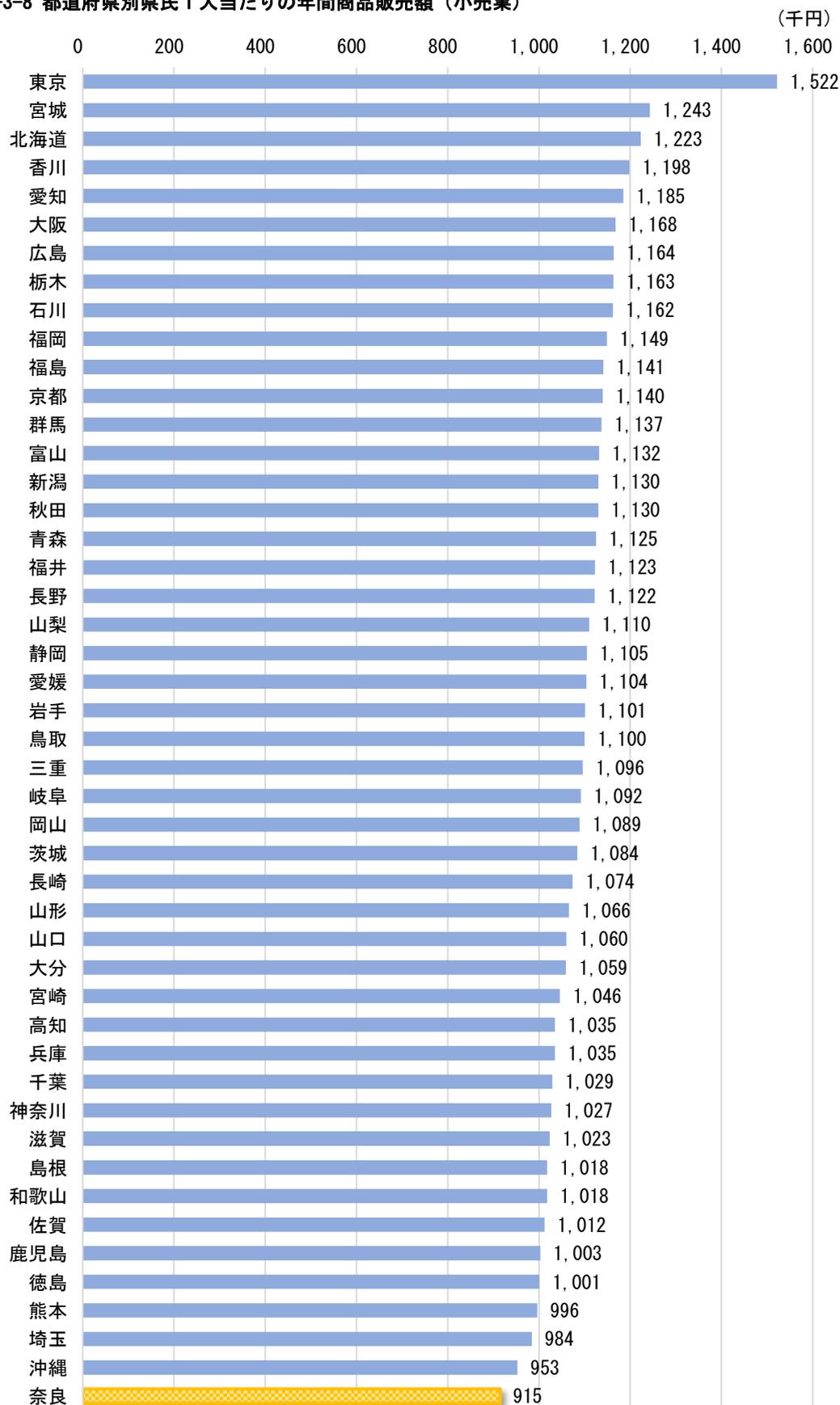


資料：国土交通省「令和4年都市計画現況調査（地区計画）」を元に作成

ウ 社会的影響

・小売業の県民1人当たりの年間商品販売額は全国で最下位となっています（図表2-3-8）。

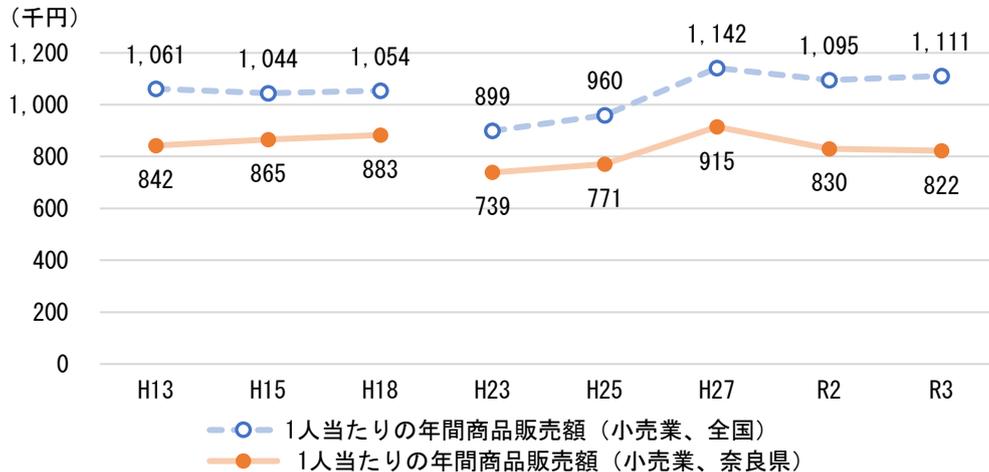
◆図表2-3-8 都道府県別県民1人当たりの年間商品販売額（小売業）



資料：総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」（平成28年）

- ・県民1人当たりの年間商品販売額（小売業）は、依然と全国値を下回る値で推移しており（図表2-3-9）、小売業の事業所数・従業者数も減少の傾向がみられます（図表2-3-10）。
- ・また、奈良県の昼夜間人口比率は100%を下回っており（図表2-3-11）、全国でも低い水準となっており、昼間のまちなかの賑わいの喪失や労働人口の地域外の流出、さらには、中心市街地をはじめとする県内の賑わい低下が続くことが懸念されます。

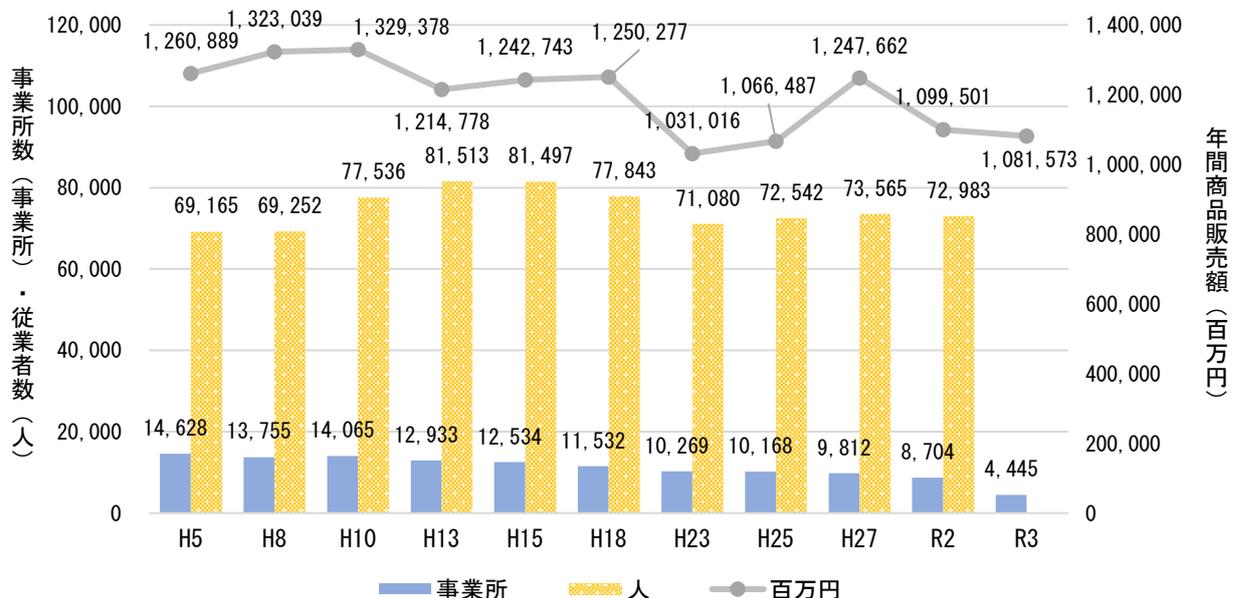
◆図表2-3-9 全国・奈良県1人当たりの年間商品販売額（小売業）の推移



注1) 平成23年以降は、日本標準産業分類の第12回改定等に伴い、平成18年調査以前の数値と接続しない。
 注2) 年間商品販売額は、年計（調査の前年1年間）の数値。ただし、平成13年～平成18年は、年度計（調査の前年4月1日から翌3月31日まで）の数値。グラフの年は、数値の該当年（年度）のため、調査年次と異なる。
 注3) 平成18年以前及び平成25年の数値は、商業統計調査の数値

資料：経済産業省「令和3年 経済センサス活動調査」（経年データ）、「経済構造実態調査」（令和4年）
 総務省統計局「人口推計」（各年10月1日現在）、総人口（外国人を含む）

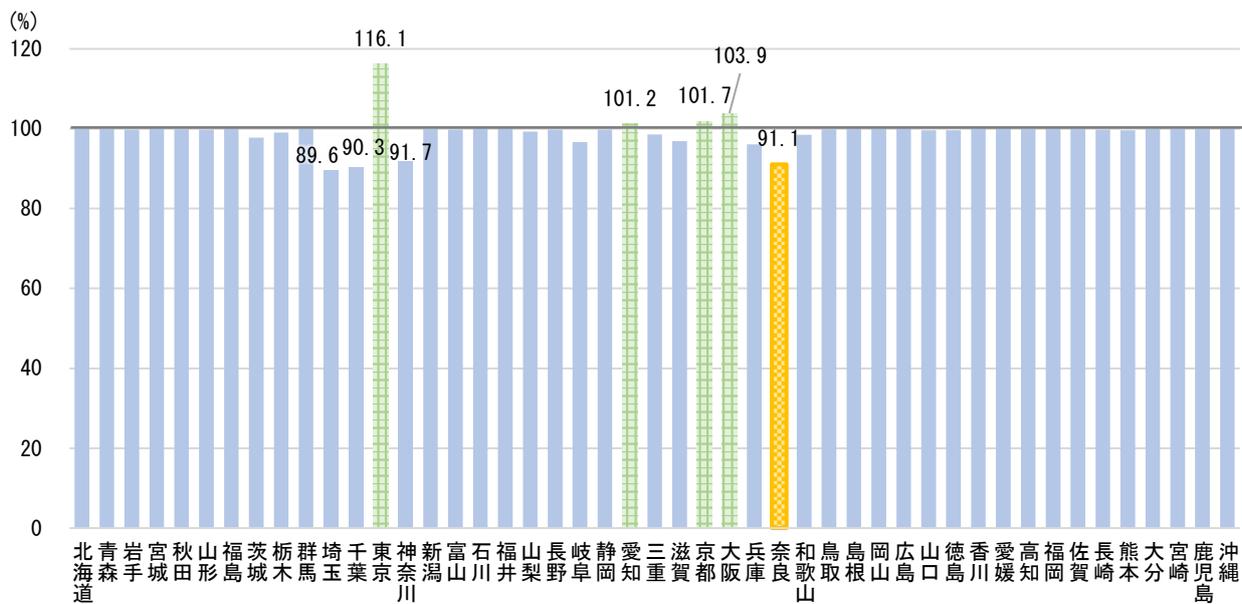
◆図表2-3-10 奈良県小売業の事業所数、従業者数、年間商品販売額の推移



注1) 平成23年、平成25年及び平成27年の数値は、管理、補助的経済活動を行う事業所、産業細分類が格付不能の事業所、卸売の商品販売額（仲立手数料を除く）、小売の商品販売額及び仲立手数料のいずれの金額も無い事業所を含む
 注2) 令和2年の数値は、管理、補助的経済活動を行う事業所、産業細分類が格付不能の法人組織の事業所又は産業小分類が格付不能の個人経営（法人でない団体を含む）の事業所、卸売の商品販売額（仲立手数料を除く）、小売の商品販売額及び仲立手数料のいずれの金額も無い法人組織の事業所を含む
 注3) 従業者数とは、「個人業主」、「無給家族従業者」、「有給役員」及び「常用雇用者」の計であり、「臨時雇用者」は含めていない
 注4) いずれも、年計（調査の前年1年間）の数値。ただし、平成13年～平成18年は、年度計（調査の前年4月1日から翌3月31日まで）の数値。グラフの年は、数値の該当年（年度）のため、調査年次と異なる
 注5) 令和3年の従業者数は、令和6年2月時点で未集計（2022年経済構造実態調査（産業横断集計））
 注6) 平成18年以前及び平成25年の数値は、商業統計調査の数値

資料：経済産業省「令和3年経済センサス活動調査」（年次別）、「2022年 経済構造実態調査」

◆図表 2-3-11 都道府県別昼夜間人口比率



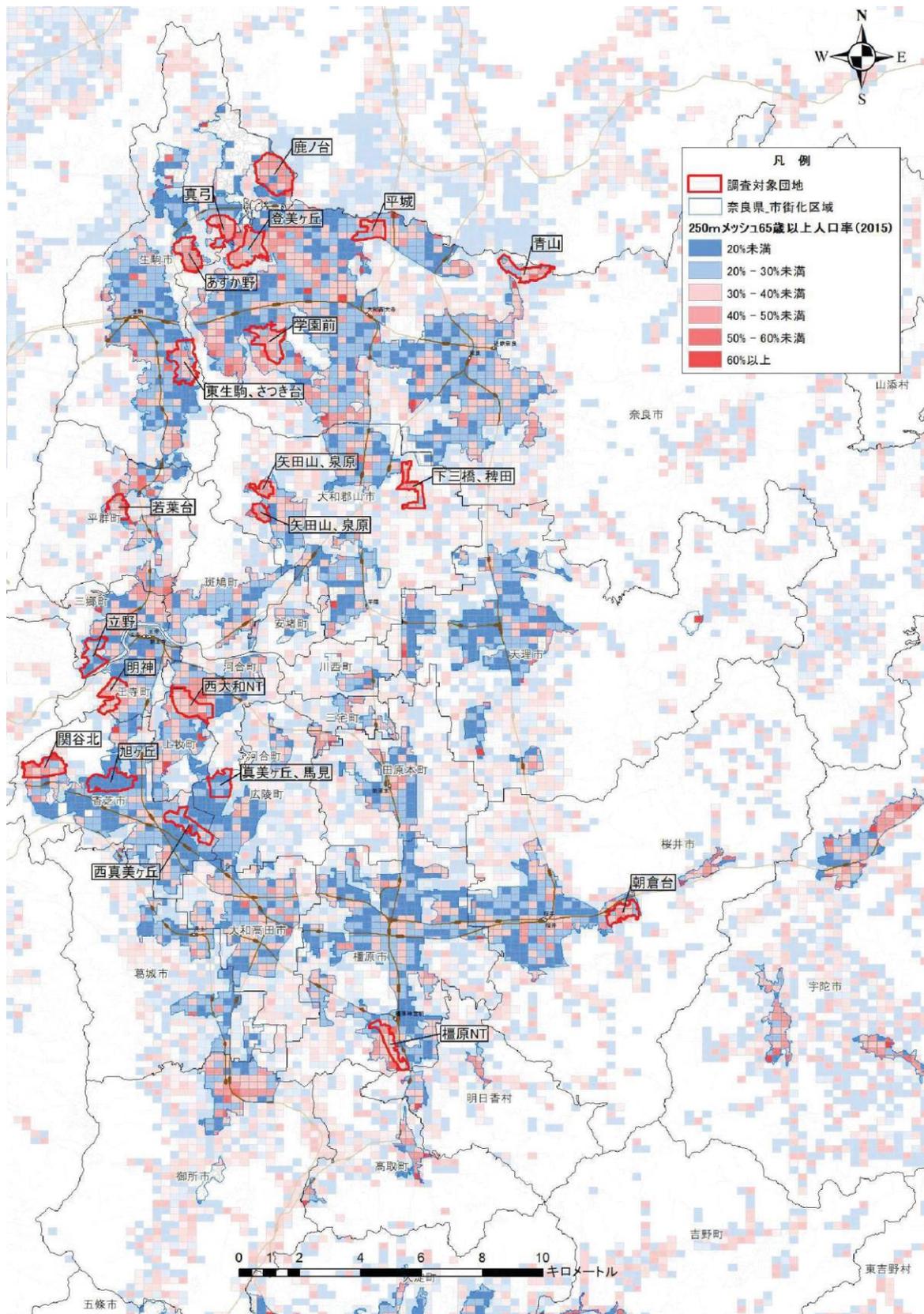
資料：総務省「国勢調査」(令和2年)(従業地・通学地集計結果)

テーマ4 ニュータウンにおける生活利便性の維持

ア 土地利用の問題点

- ・住宅が集積する県内のニュータウンの中には、整備後数10年が経過し、高齢化が進展しているニュータウンもみられます（図表2-4-1）。

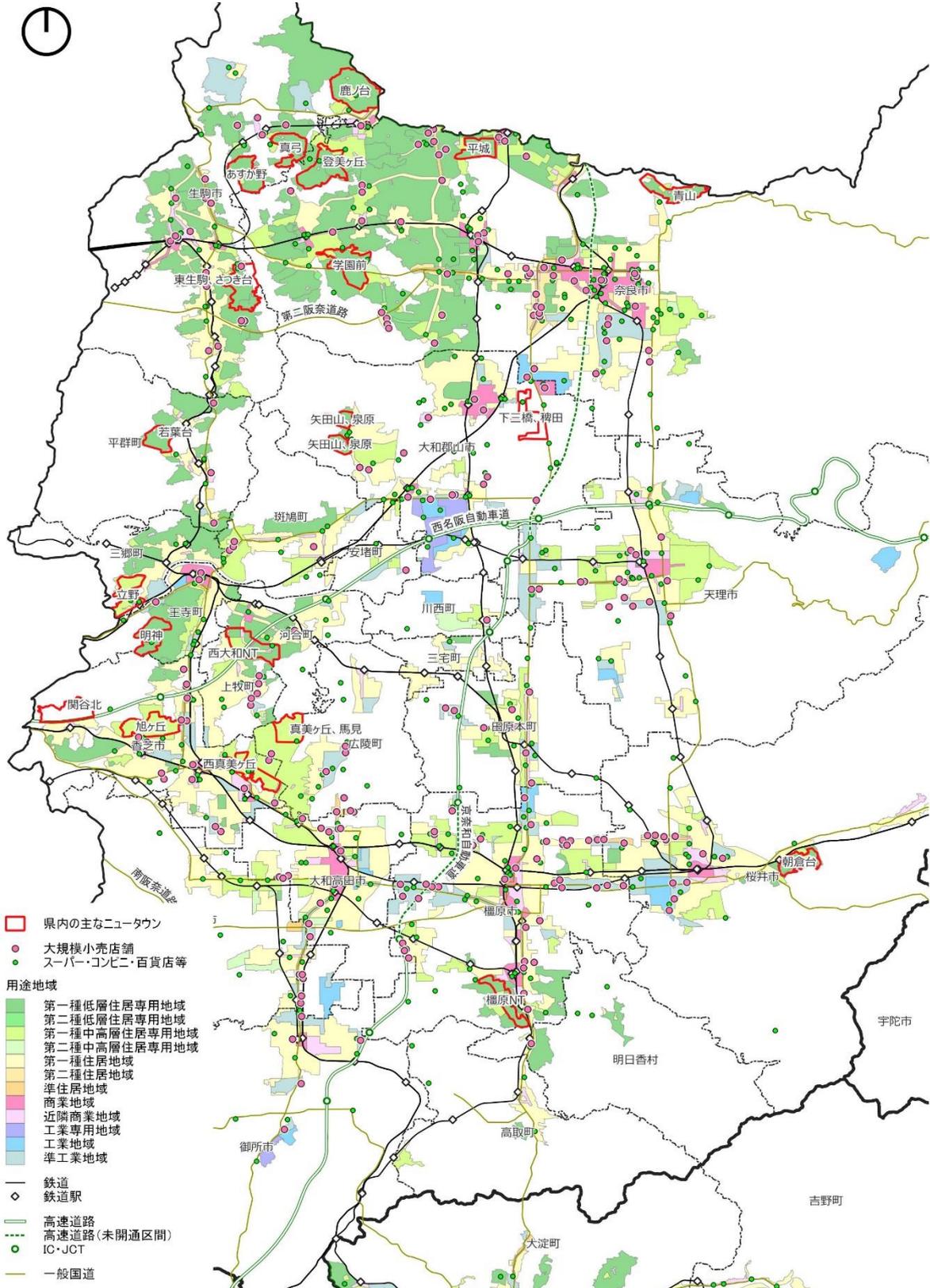
◆図表2-4-1 奈良県の主なニュータウンの分布と高齢化率



資料：奈良県「令和3年度奈良県の住まい方改善検討業務調査結果」

・また、ニュータウンは、郊外住宅地として開発・形成されてきた経緯があり、住宅地の近隣には働く場や生活利便施設（コンビニ、飲食施設等）が少ないケースが多く（図表 2-4-2）、センター地区が立地し商店街等があっても空き店舗や老朽化が目立っており、急増する高齢者にとっては歩いて暮らしにくく、日常生活への支障や域外への人口流出が懸念されます。

◆図表 2-4-2 奈良県域北部の主なニュータウンと小売店舗の分布



資料：奈良県「令和3年度奈良県の住まい方改善検討業務調査結果」、東洋経済新報社「全国大型小売店総覧」（令和6年）を元に作成

イ 要因

- ・ 県内のニュータウンにおいては、市町村や公社、都市機構等によって大規模で計画的なまちづくりが行われたニュータウンや、比較的小規模で住宅機能が中心となった民間事業者が開発したニュータウンがみられます。
- ・ 全国のニュータウンリスト（国土交通省、平成 30 年）によると、奈良県内のニュータウンは民間事業者が開発したニュータウンが多くなっており（図表 2-4-3）、良好な住環境が形成されている一方で、近隣に生活利便施設が少ないニュータウンもみられます。

◆図表 2-4-3 奈良県事業主体別ニュータウン

	箇所数	開発面積
民間事業者の開発によるニュータウン	28 箇所	1644.8ha
市町村、組合、都市機構等の開発によるニュータウン	19 箇所	1469.8ha

資料：国土交通省「全国のニュータウンリスト」（平成 30 年）を元に作成

ウ 社会的影響

- ・ ニュータウンの少子高齢化が進むことで、「オールドタウン」化し、住宅の老朽化や空き家が発生しています。
- ・ ニュータウン内には生活利便施設が少ないことから「買物難民」の発生等、住宅団地によっては、県民が歩いて暮らしにくい環境となっている地域がみられます。
- ・ 市町村へのアンケート結果からも、歩いて暮らしにくい住宅団地が多く地域で見られることが明らかになっています（図表 2-4-4）。

◆図表 2-4-4 徒歩圏に生活支援施設（コンビニ、クリニック、福祉施設等）が極端に少ないなど、高齢者にとって「歩いて暮らしにくいまち」となっている住宅団地が存在するか（奈良県）

回答項目	回答数	割合
存在する	22	79%
存在しない	6	21%

資料：奈良県「令和 3 年度奈良県土地の利用・管理に関するアンケート調査結果」