

データからみた奈良県の土地の管理・利用

奈良県

令和6年8月

データからみた奈良県の土地の管理・利用 目次

はじめに

1 「データからみた奈良県の土地の管理・利用」について.....	1
2 「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.....	3
3 「土地の管理と利用に関する施策の実施方針」について.....	4
4 国による土地利用・管理政策に関する動向.....	5

第1編 データの分析編

1 奈良県の土地に関する基礎データ

(1) 人口.....	1-2
(2) 土地・土地利用.....	1-6
(3) 地価.....	1-10
(4) 土地取引.....	1-11
(5) 土地利用転換.....	1-13
(6) 不動産供給.....	1-16
(7) 産業.....	1-22

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】.....	1-38
【テーマ別データと考察】.....	1-39
(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.....	1-39
(2) 土地の合理的な利用	
②宅地の効用の持続的な発揮	
テーマ2 産業活動と住環境の調和.....	1-44
テーマ3 商業・業務エリアにおける賑わいの創出.....	1-53
テーマ4 ニュータウンにおける生活利便性の維持.....	1-62
③農地の効用の持続的な発揮	
テーマ5 荒廃農地の増加.....	1-65
テーマ6 農業生産力の維持.....	1-68
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.....	1-74

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	1-82
(3) 土地のより効果的な利用	
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	1-87

第2編 先進事例、関連施策の紹介編

1 先進的な取組事例の紹介

1-1 空き家・空き地の発生予防の取組	2-4
1-2 空き家・空き地をまちづくりに活かす取組	2-10
1-3 安心・快適に暮らすことができる住宅地の形成に向けた取組	2-22
1-4 地域経済の持続的な発展に資する商工業地の形成に向けた取組	2-25
1-5 農地の適正管理・活用の取組	2-30
1-6 森林の適正管理・活用の取組	2-35
1-7 豊かな自然環境や歴史ある風土・景観の維持・向上の取組	2-42
1-8 土地の効用の更なる発揮に向けた取組	2-46

2 土地の管理・活用等に係る諸制度の紹介

2-1 宅地の管理・活用等に係る諸制度	2-52
2-2 農地の管理・活用等に係る諸制度	2-64
2-3 森林の管理・活用等に係る諸制度	2-79

はじめに

1 「データからみた奈良県の土地の管理・利用」について

奈良県は、古代より政治・経済の中心として栄え、3つの世界遺産を有する等歴史・文化遺産が数多く分布し、大和平野を囲う「大和青垣」に代表される山並みや広大な田園、点在する遺跡等、豊かな自然環境や美しい景観を有しています。地域の南部には広大な森林が広がり、水源涵養、環境保全、地球温暖化防止等重要な役割を果たしています。

京阪神に近い地理的条件等もあり、大都市圏のベッドタウンとして1960年代後半から1990年前半の高度経済成長期からバブル経済期にかけ、大幅な人口増加が続きましたが、平成11年をピークに人口減少に転じています。

近年では、急速な少子高齢化が進行し、今後も人口減少・少子高齢化が進んでいくと予想されており、都市化の進展も速度を緩めています。

一方、空き家・空き地、耕作放棄地、施業放棄林等管理が十分に行き届かない土地の増加や空き店舗等低未利用地の増加による市街地の空洞化や土地利用効率の低下等が懸念される等、土地に関する様々な課題が顕在化してきており、その対応が求められています。

このため、県では、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」を制定するとともに、令和6年7月に、条例に基づく施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、「土地の管理と利用に関する施策の実施方針」を策定しました。

この「土地の管理と利用に関する施策の実施方針」では、第4章「3各施策を支える取組」のうち、「(1)土地に関する情報の収集及び発信」において、「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する」こととしています。

これを受けて本書では、地域で土地の管理と利用を進めるにあたって、取組の指標となる各種データや、課題に取り組むうえで参考となる全国の先進的な取組、国や本県の諸制度をとりまとめており、今後施策に取り組む県民等（県民、土地の管理と利用に関わる全ての関係者）が土地に対する意識を醸成することに寄与するものです。

【本書の使い方（例）】

県民

- ・奈良県の土地の管理・利用に関するデータや実状を確認

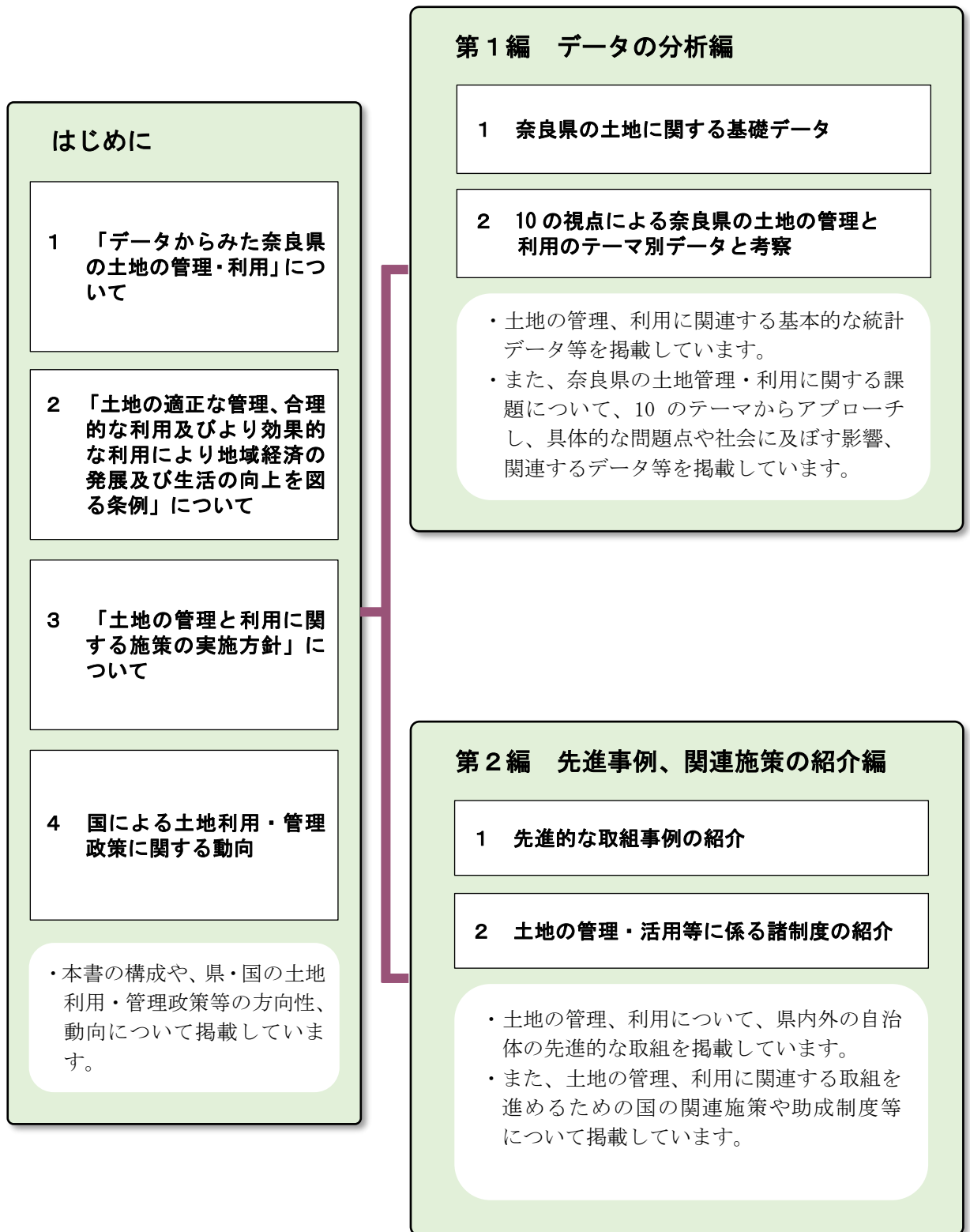
事業者

- ・お客様から相談があった空き家、空き地問題への対応を検討する際、関連する助成制度や事例を確認

県内市町村

- ・住民から相談があった空き家、空き地問題への対応を検討する際、関連する助成制度や事例を確認

【本書の構成】



2

「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

我が国においては、土地が公共の利害に関係する特性を有しているにも関わらず、公共の利益のために土地を用いる意識が希薄化し、専ら土地の私有財産としての側面が強く意識されている状況にあります。また、現在の土地に関する法制度の多くは人口増加と経済成長が両立した時代に整備された規制を基調としたものであり、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ません。

このような状況に対処するためには、本県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が理解し、土地所有者等その他の土地の管理と利用に関係するすべての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、本県の優れた風土及び景観を維持し、及び向上させつつ、脱ベッドタウンを図り、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。

そのため、土地の適正な管理、合理的な利用及びより効果的な利用の県全域への浸透を促し、地域経済の持続的な発展及び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、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。

3 「土地の管理と利用に関する施策の実施方針」について

奈良県では令和6年7月に、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推進するため、条例第15条に基づく「土地の管理と利用に関する施策の実施方針」（以下、「実施方針」という。）を定めました。

土地の管理と利用に関する基本理念等を位置づけるとともに、土地の管理と利用に関する基本理念等を実現するための目標や施策、施策の実現を評価するための目標値を設定しています。

実施方針は、概ね10年間における奈良県の土地の適正な管理、合理的・効果的利用の方向性とし、環境の変化や土地の管理と利用の状況を踏まえ、適宜見直しを行います。

また、方針見直しの際には目標値を元に施策の実現状況を評価することで、具体的成果の可視化を図ります。

【実施方針の構成】



4 国による土地利用・管理政策に関する動向

国による土地利用・管理政策について、国土交通省から「土地白書」が発刊されており、土地に関して講じた基本的施策が整理されています。

以下、令和5年版土地白書から、適正な土地利用及び管理の確保を図るための施策項目と主な内容を抜粋し、整理します。

【令和5年版土地白書 適正な土地利用及び管理の確保を図るための施策】

地方創生・都市再生の推進等	<ul style="list-style-type: none"> ・地方創生の推進 ・都市再生の推進 ・民間能力の活用の推進等
災害に強いまちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・地震対策・津波対策の推進 ・水災害対策の推進 ・迅速な復旧・復興等に資する地籍調査の推進
低未利用土地の利用促進等	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の譲渡にかかる税制の特例措置 ・所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度創設 ・全国版空き家・空き地バンクの活用による取引促進 等
国公有地の利活用等	<ul style="list-style-type: none"> ・国公有財産の最適利用の推進 ・公有地の計画的な取得等
住宅対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地総合整備事業等の推進による市街地住宅の供給促進 ・空き家住宅等の活用・除却への支援等総合的な空き家対策支援 ・土地区画整理事業の支援 等
都市と緑・農が共生するまちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・グリーンインフラ官民連携プラットフォーム設立 ・市民緑地認定制度、みどり法人制度、生産緑地等制度の周知 等
農地の適切な保全	<ul style="list-style-type: none"> ・農業競争力強化基盤整備事業等による土地条件の改善推進 ・多面的機能の維持・発揮を支える活動、中山間地域等の農業生産活動等の支援
森林の適正な保全・利用の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体や森林所有者等の計画的な森林整備の指導・助言 ・保安林の適正管理 ・都道府県知事が行う林地開発許可制度に関する処分 等
環境保全等に係る施策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・第五次環境基本計画に基づく環境保全のための土地施策の推進 ・自然環境保全法に基づく自然環境保全地域等の指定及び管理充実 ・自然公園法に基づく自然公園の指定及び管理充実 等
歴史的風致の維持・向上及び良好な景観形成の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的風致維持向上計画の認定及び計画に基づく取組支援 ・景観法の基本理念の普及 等
適正な土地の管理の確保方策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺に悪影響を与える管理不全の土地等に関する対策 ・民間関係での適正な土地の管理の確保（民事基本法制の見直し）
所有者不明土地問題への対応方策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行 等
安全保障等の観点に基づく土地利用に係る調査及び規制	<ul style="list-style-type: none"> ・重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律の施行 等