

## 土地の管理・利用に関する 奈良県の新たな各種取組について

### 【本日まで説明する項目】

1. 土地の管理と利用に関する新たな条例の制定について…………… p. 1
2. 奈良県の新たな各種の取組について…………… p. 4
3. 行政（県・市町村）と専門家との連携について…………… p. 5

令和6年2月27日

奈良県 地域デザイン推進局 県土利用政策課

# 1. 土地の管理と利用に関する新たな条例の制定について

## 制定の背景

- 本県は、優れた風土や景観が受け継がれており、高度経済成長時代には、これを守りつつ、主に大阪府のベッドタウンとして、住宅地の整備を中心に土地政策を展開。
- 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の管理不全土地が増加していることや、本県の持続的発展に向けて、高い効用の発揮が見込まれる土地の利用が低水準に留まっていることなど土地に関する新たな課題が顕在化。
- 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。
- 国では土地基本法が改正され、「土地の適正な管理の確保」や「土地所有者等の責務」などが規定された。

# 1. 土地の管理と利用に関する新たな条例の制定について

## 土地の管理や利用に係る本県の現状と課題

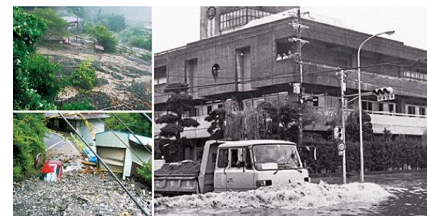
### ○適切な管理ができていない土地の存在

空き家、空き地、耕作放棄地、施業放置林の発生等が、環境・治安の悪化、地域活力の低下等の要因となっている。



### ○防災の視点からのまちづくりの重要性の増大

近年、自然災害が頻発・激甚化するなか、防災の視点からのまちづくりの重要性は増している。



▲災害の激甚化

### ○歩いて暮らしにくい住宅地の存在

かつてのニュータウンでは、近くに生活支援施設がなく、高齢者にとって歩いて暮らしにくい「まち」となっている。



▲一戸建て住宅が広大に広がる住宅地

### ○拠点集約化の必要性の増大

南部東部地域などにおける急激な人口減少の影響により、地域住民に必要な生活サービス機能やコミュニティ機能が維持できなくなっている。



▲拠点機能の形成

### ○用途の混在による利用しにくい土地の存在

準工業地域などにおいて、工場と住宅地が混在し、工場は操業しにくく、住宅は住みにくくなっている。



▲住宅と工場が隣接する準工業地域

### ○地域経済に資する土地利用の不足

県内では工業系や商業系として利用可能な土地が極めて少なく、雇用や消費が県外に流出する要因となっている。



▲主要幹線道路の周辺に広がる農地

# 1. 土地の管理と利用に関する新たな条例の制定について

## 条例のポイント

土地に関する諸課題に対応するためには、土地の管理と利用の重要性について県民等の理解を深めるとともに、土地所有者、近隣住民、市町村などの関係者と協力し、土地の管理・利用に関する施策を総合的かつ計画的に推進することが重要

①奈良県の「あるべき土地の管理と利用の**すがた**」と「土地所有者等の**責務**」を明確化

あるべきすがた	内容	土地所有者等の責務
適正な管理	周辺の住民の生命、身体及び財産への <b>危害</b> の発生並びに周辺地域の生活環境等への <b>悪影響の発生を防止</b>	責務を有する
合理的な利用	土地の所在する地域の諸条件に応じて、土地の <b>効用を持続的に発揮</b>	努めなければならない
より効果的な利用	<b>若者の雇用の創出、にぎわいの創出</b> 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、 <b>土地の効用を更に発揮</b>	協力するよう努めるものとする

②奈良県の取組を規定

- ・ 相談体制の整備（市町村における窓口の設置等）
- ・ 土地の管理と利用に関する各種情報の発信
- ・ 地域で土地の管理や利用を担う人材の確保、育成 など

## 2. 奈良県の新たな各種の取組について

### 取組の全体像

「適正な管理」、「合理的な利用」、「より効果的な利用」を実現するための各種取組を進めるとともに、並行して、これら各施策を支える取組を進める。

#### 適正な管理

##### ○相談体制の整備

- ・土地の処分や管理の手法について、土地所有者等や近隣住民等が相談できる体制を整備するとともに、各市町村で受けた相談内容とその対応等について共有。
- ・**困難事例等については、関係団体、専門家等と連携して、支援方策について検討。**

#### 合理的な利用

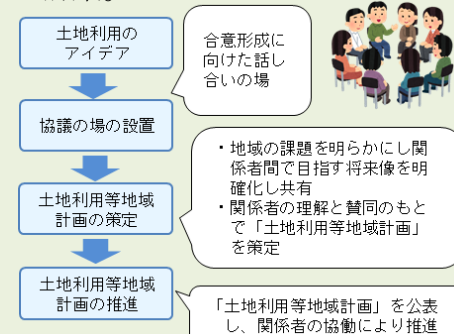
##### ○土地の種別に応じた各種施策の推進

- ・各法令に基づく施策や支援制度の取組を推進。
- 【宅地、商業地、工業地】  
都市計画(地区計画、用途地域等)による土地利用の誘導
- 【農地】  
人・農地プランの策定による担い手への農地集約化 など
- 【森林】  
フォレスターの養成・配置による森林資源の生産性向上と森林環境管理の適正化の推進 など

#### より効果的な利用

##### ○ボトムアップ型のまちづくりの推進

- ・**地域関係者の参画**により土地利用計画を策定し実行する仕組みを構築。



#### 各施策を支えるその他の取組

##### ① 土地に関する情報の収集及び発信

- ・土地の管理と利用の状況についての情報収集と分析

##### ② 県民等の理解の増進

- ・県民に対する啓発の機会の確保

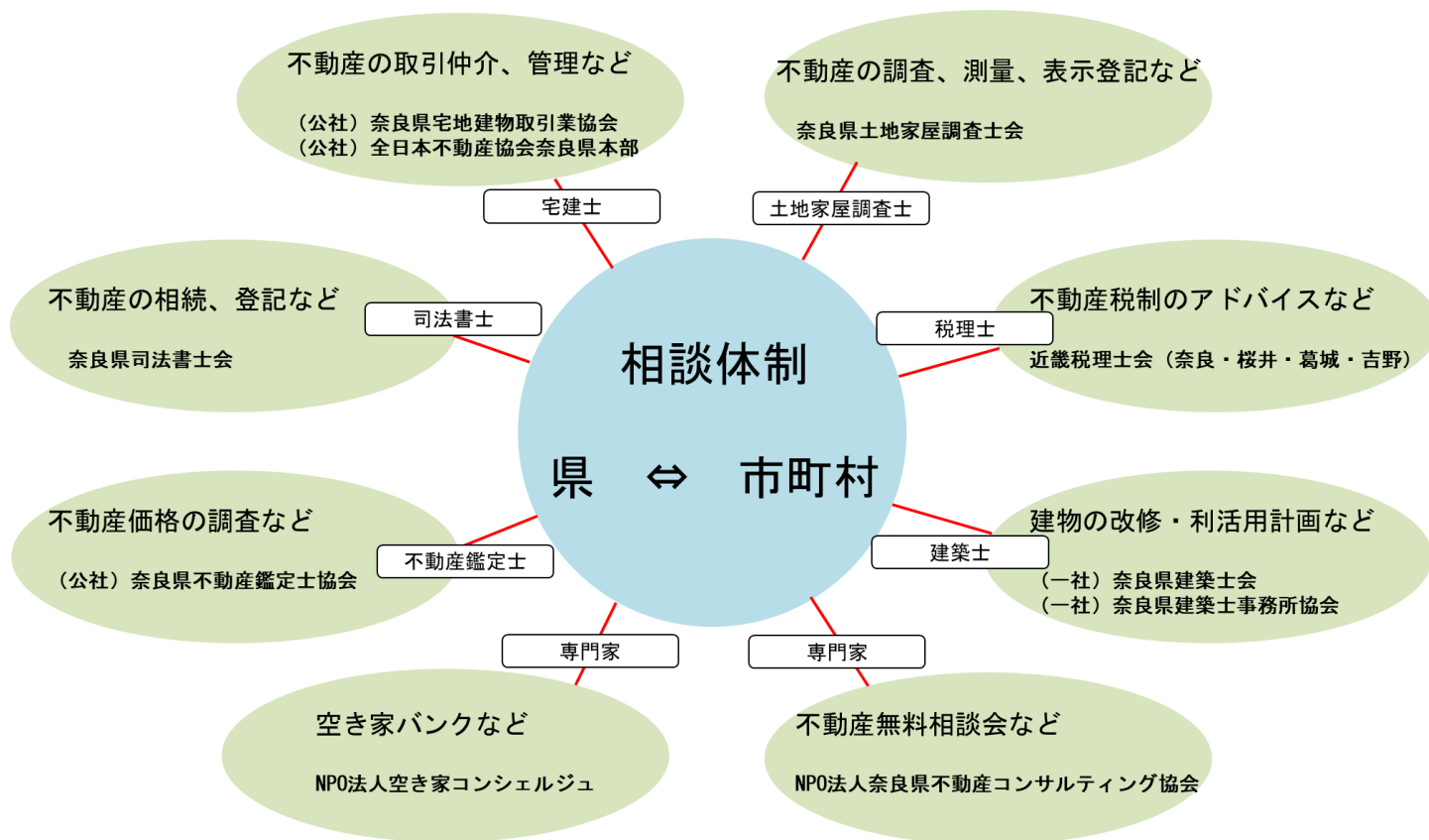
##### ③ 人材の確保及び育成

- ・地域での議論をコーディネートする**専門家の育成**

### 3. 行政（県・市町村）と専門家との連携について

- 土地に係る諸問題に的確に対応し、解決に導くためには、**相談者等と専門家をつなぐ**ことが有効。
- また、市町村や県が対応困難な事例については、**有識者等の専門的な知見を活用した検討**が必要。
- 県は、専門家との協力体制を強化するとともに、各市町村による団体や専門家等との連携体制の強化を促進。

これまでに、連携体制構築にご協力いただいた、専門家や団体の皆さん



令和6年度以降も引き続き、上記以外の各専門家や関係団体とも、連携を構築していきたいと考えています。