

奈良県土地白書 概要版

1 奈良県土地白書について

奈良県は、古代より政治・経済の中心として栄え、歴史・文化遺産が数多く分布し、「大和青垣」等の山並みや広大な田園、県域南部の広大な森林といった県土の特性を有しています。

県域北部では都市化が進み、大幅な人口増が続きましたが、近年は人口減少・高齢化が進み、空き家・空地、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等、土地に関する様々な課題が顕在化し、対応が求められています。

本白書は、土地の管理と利用に関する各種取組を地域において進めるにあたり、土地の管理と利用の現状等に関するデータを整理するとともに、土地の適正な管理や合理的な利用に係る課題、より効果的な利用に係る課題に取り組む際の参考となる国や全国の地方自治体の先進事例、各種制度等を紹介し、県民等の土地に対する意識の共有のため作成するものです。

| | |
|-------|---|
| 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家、空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家、空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 |

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の実現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

| | | |
|------|---|--|
| 目的 | 奈良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を図ります。 | |
| 基本理念 | 土地の適正な管理 | 周辺の住民の生命、身体、財産への危害の発生や周辺地域の生活環境等への悪影響の発生が防止されていること |
| | 土地の合理的な利用 | 地域の価値の維持及び向上、地域経済の持続的な発展や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、土地の効用が持続的に発揮されていること |
| | 土地のより効果的な利用 | 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、土地の効用が更に発揮されていること |

3 「(仮称) 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関する実施方針」について

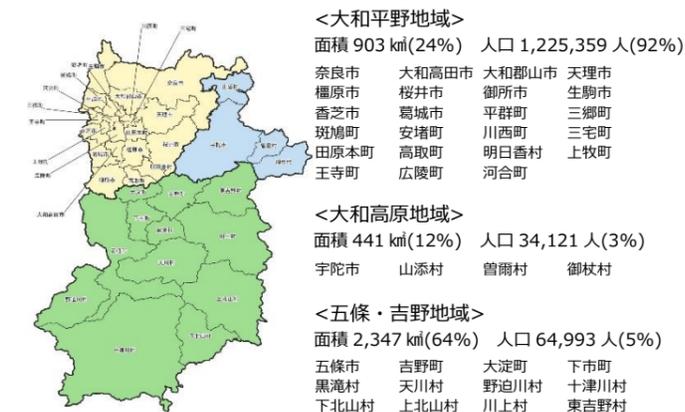
| | | | |
|------|--|------------------------|--------------|
| 策定趣旨 | 条例に基づき、土地の適正な管理、合理的な利用及びより効果的な利用を実現するための施策の総合かつ計画的な推進を図るため | | |
| 施策の柱 | 土地に起因する危害や悪影響の発生防止 | 宅地の効用の持続的な発揮 | 農地の効用の持続的な発揮 |
| | 森林の効用の持続的な発揮 | 豊かな自然環境や歴史ある風土・景観の維持向上 | 土地の効用の更なる発揮 |

4 奈良県の土地に関する基礎データ

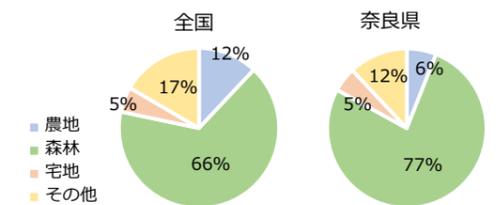
- ・奈良県の面積は約 3,691 km²、人口は約 130 万人で、全国の中では比較的小規模な圏域になっています。
- ・土地利用や地形等の特徴から、都市部が多い大和平野地域、高原が多い大和高原地域、森林が多い五條・吉野地域に区分することができます。
- ・県土は森林が占める割合が高い一方、農地の割合は低くなっています。用途地域指定の面積比では住居系の割合が高く、工業系が低くなっています。
- ・市街化区域農地面積や比率は全国平均より高い一方、耕地面積が少なく、農業産出額も低くなっています。また、荒廃農地面積は全国平均よりも多くなっています。
- ・森林面積は比較的少なく、林業産出額も全国平均より低くなっています。
- ・製造品出荷額等は平均より低く、年間商品販売額(小売)は全国でも最も低い値になっています。

◆奈良県地域区分別人口

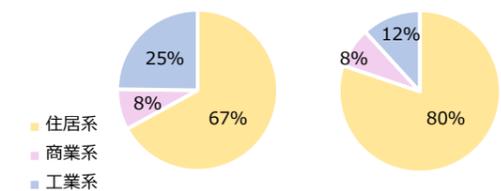
<奈良県>面積 3,691 km² 人口 1,324,473 人



◆土地利用現況の割合



◆用途地域面積の割合



◆奈良県の土地に関するデータと全国順位

| 項目 | | 数値 | 全国順位(位) | 年 |
|---------|-----------------|------------------------|---------|-----|
| 人口 | 総人口 | 1,324,473 人 | 29 | R2 |
| 土地・土地利用 | 面積 | 3,691 km ² | 40 | R5 |
| | 民有地率 | 37.3% | 39 | R3 |
| 地価 | 対前年比平均地価変動率 | -0.7% | 13 | R5 |
| 土地取引 | 土地取引件数 | 12,374 件 | 26 | R5 |
| | 土地取引面積 | 1,269ha | 34 | R5 |
| 土地利用転換 | 農地転用面積 | 216ha | 30 | R2 |
| | 市街化区域内農地面積 | 1,135ha | 17 | R3 |
| | 市街化区域内農地率 | 5.3% | 14 | R3 |
| 不動産供給 | 建築物着工床面積 | 830,505 m ² | 36 | R5 |
| | 建築物着工件数 | 4,482 件 | 36 | R5 |
| | 住宅着工床面積 | 510,930 m ² | 31 | R5 |
| | 空家率 | 13.9% | 30 | H30 |
| 産業 | 耕地面積 | 19,600ha | 44 | R4 |
| | 販売農家 1 戸当経営耕地面積 | 0.92ha | 42 | R2 |
| | 農業産出額 | 391 億円 | 45 | R3 |
| | 荒廃農地面積 | 1,459ha | 41 | R4 |
| | 耕作放棄率 | 6.9% | 24 | R4 |
| | 森林蓄積 | 816,58 千m ³ | 26 | R4 |
| | 森林面積 | 283,689ha | 33 | R4 |
| | 林業産出額 | 26.8 億円 | 36 | R3 |
| | 年間商品販売額(小売) | 91.5 億円 | 47 | H28 |
| | 製造品出荷額等 | 2,122,417 百万円 | 36 | R2 |

※全国順位は各項目の数値の昇順

5 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

| 基本理念 | 実施方針 施策の柱 | テーマ | 土地利用の問題点 | 要因 | 社会的影響 | | |
|----------|--------------------|-------------------------|---|---|--|--|---|
| 土地の適正な管理 | 土地に起因する危害や悪影響の発生防止 | 1 空き家・空き地等の増加 | ・県内の管理不全の空き家は約2万軒 ・空き家率が20%を超える県内自治体も有 ・空き家、空き地、耕作放棄地の増加が県民の居住地に対する不満につながっている | ・核家族化により、一世代が一軒の家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となるケースが多い ・相続廃棄等相続問題の発生 | ・不審者侵入や不審火等防犯・防災面への影響 ・草木の繁茂や建物の傷み等景観面への影響 ・快適な住環境への影響や地域のイメージの悪化につながる恐れがある | | |
| | | 宅地の効用の持続的な発揮 | 2 産業活動と住環境の調和 | ・工業系の用途地域が指定されている地域等における、住宅と工場の混在（住工混在） ・住環境の悪化 ・工場の撤退や新規立地が進みづらい | ・製造業を営む事業者同士の連携が少なく、創業環境の保全等に努める事業者が少ない ・地区計画の策定等操業環境保全につながる取組が少ない ・担い手不足等による事業承継対策の遅れ | ・事業所の減少 ・働き盛り人口の転出 ・低水準にとどまる製造品出荷額等、ものづくり産業の低迷 | |
| | | | 3 商業・業務エリアにおける賑わいの創出 | ・中心市街地における低未利用地や空き店舗の増加 | ・郊外での大型商業施設の立地や商業集積による中心市街地へのニーズの低下 ・空き店舗や空き地活用ニーズの低下 | ・低水準にとどまる年間商品販売額（小売業） ・中心市街地をはじめとする県内の賑わいの低下 | |
| | | | 4 ニュータウンにおける生活利便性の維持 | ・ニュータウン内や近隣での生活利便施設（コンビニ・飲食機能等）、働く場の不足 | ・住宅機能が中心となった民間事業者の開発によるニュータウンが多い | ・少子高齢化の進展による「オールドタウン化」の進展 ・買い物難民の発生等生活利便性の低下 | |
| | | | 農地の効用の持続的な発揮 | 5 荒廃農地の増加 | ・管理不全の耕作放棄地の増加 | ・営農者の高齢化や後継者不足による農業の担い手不足 | ・病害虫被害や鳥獣被害の拡大 ・雑草木の繁茂による火災 ・水利施設への支障発生 ・不法投棄の誘発や景観の悪化 |
| | | 6 農業生産力の維持 | | ・農地転用等による農地の減少や荒廃農地の増加 | ・小規模農地が多く、農地所有権が細分化され、圃場整備が進みづらい ・担い手への集積が進んでいない | ・農業産出額の低下等、農業の衰退 | |
| | | 森林の効用の持続的な発揮 | 7 施業放置林の増加 | ・管理不全の施業放置林の増加 | ・過疎化や少子高齢化の進展による林業の担い手不足 | ・森林がもつ防災機能の低下による土砂災害や洪水等の発生 ・地球温暖化防止や生物多様性の保全機能等多面的機能の低下 | |
| | | | 8 森林資源の持続的な供給 | ・管理不全の施業放置林の増加 ・森林所有者の世代交代や不在村化による所有者特定が困難な森林の増加、境界が不明確な森林の増加 | ・小規模林地が多く、林地の所有権が細分化され、集約化を進める条件整備が困難 ・森林経営計画の策定の遅れ ・急峻な地形等でインフラ整備が困難 | ・林業産出額の低下等、林業の衰退 | |
| | | 豊かな自然環境や歴史ある風土・景観の維持・向上 | 9 歴史的・自然的景観の維持 | 歴史的・自然的景観の維持 | ・農地や林地等での資材置き場、トラックヤード、青空駐車場、太陽光発電施設等非建ぺい土地利用の増加 ・平野部の幹線道路沿道農地のスプロール開発による歴史的・自然的景観の悪化 | ・土地利用問題に関して、低い景観等への意識 ・景観計画を策定する自治体が少ない | ・歴史的・自然的景観の悪化による観光資源の喪失や歴史的風土の喪失 |
| | | | | | 10 計画的な産業集積地の形成 | ・工業系用途地域や工業専用地域の面積が少なく、工場の適地が少ない ・企業ニーズが高いと考えられる平野部のインターチェンジ周辺等で少ない工業用地 | ・京奈和自動車道沿道やIC周辺等での計画的な産業集積の不足 |

奈良県の取組

土地の管理・利用に関する総合的な取組

「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実現により地域経済の発展及び生活の向上を図る条例」制定

「(仮称)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関する実施方針」の策定

各分野の取組

県と市町村とのまちづくりに関する連携協定の仕組みを活かした市街地の活性化に向けた取組

特定農業振興ゾーン
・高収益作物への転換や担い手の確保、農地整備等を集中的に推進

なら担い手・農地サポートセンター
・農業の担い手に対し、農地の集積・集約をマッチング（農地中間管理事業による農地集約・集積）

奈良県フォレスター
・担当市町村に長期間常駐し、地域の森林環境管理に関する総合的なマネジメントを行う

奈良県森林環境税の活用
・森林環境保全のため導入した奈良県独自の税。混交林誘導整備や奈良県フォレスターアカデミー運営等を推進

奈良県景観資産登録
・奈良県景観条例に基づき県内の優れた景観をテーマに、県内39市町村で161点を登録

インターチェンジ周辺等での産業集積の促進
・京奈和自動車道沿線自治体と連携し新たな産業用地を創出する「工業ゾーン創出プロジェクト」を推進