

都市計画区域における南部・東部地域の 土地利用制度の見直し方針

令和7年3月21日（金）
知事定例記者会見資料

県土マネジメント部まちづくり推進局
県土利用政策課
堂崎、澤田（内線64161、64163）

南部・東部地域における課題と取組

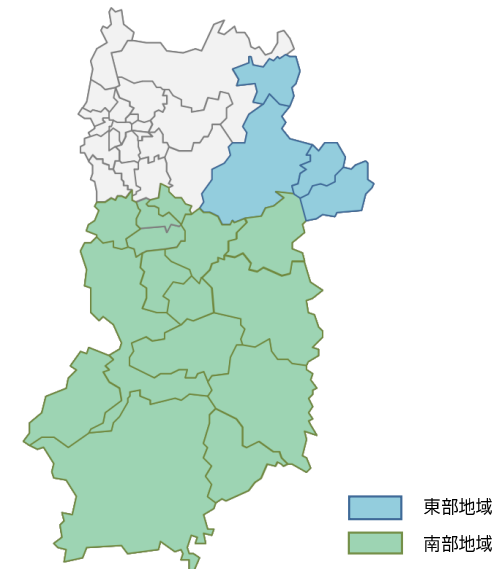
- 全国的に人口減少が進む中、とくに南部・東部地域のような過疎地域の集落は、地域コミュニティや生活基盤の維持が困難な状況にあり、移住・定住支援や雇用機会の増大による地域経済の活性化が優先的に取り組むべき喫緊の課題となっています。

県では、「奈良県南部・東部振興基本計画」を策定し、市町村と協働し、地域の振興に関する施策の推進が必要と考えています。

- また、産業用地の不足については、県全体の課題でもあり、用地確保の取組を進めているところです。

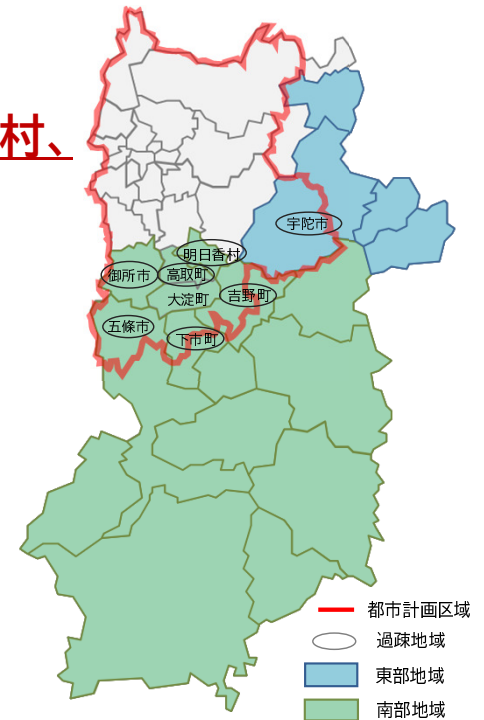
奈良県南部・東部振興基本計画(抜粋)

- [1]南部・東部地域において住みよい環境づくりを進めるとともに「働く場」と「働く人」を増やす取組を推進
 - 新たな産業集積地の形成による企業誘致、雇用機会の増大
 - 企業の事業拡大や規模拡張を促進
 - 特産物の加工など地域産業の振興への支援
 - 地域住民の需要にマッチした商業機能の創出等
- [2]南部・東部地域の魅力の創出や発信、地域の魅力を活かした各種イベント等の実施により交流人口や移住者を増やす取組を推進
 - 農家民宿等特色のある宿泊施設の整備の支援
 - 道路ネットワークの整備と拠点づくりによる新たな誘客の促進
 - 空き家等を活用した移住促進施設の整備を支援



都市計画制度にかかる課題

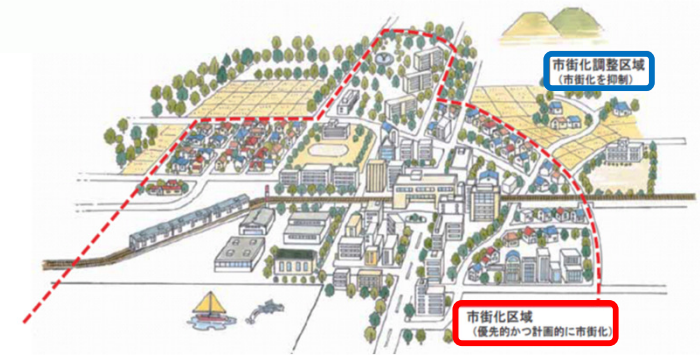
- 南部・東部地域の19市町村のうち、五條市、御所市、宇陀市、高取町、明日香村、吉野町、大淀町、下市町の8市町村は、「都市計画区域」に含まれており、都市計画制度による土地利用規制を運用してきました。
- 都市計画制度については、これまでは人口増加を背景に無秩序な市街化を防止する役割を果たしてきましたが、人口減少下において、これまでと同様の規制を適用することには、課題があるものと考えています。



奈良県における土地利用規制について

昭和40年代、急激な都市化に伴い、都市における土地利用の混乱、都市周辺部における市街地の無秩序な拡散(スプロール現象)が生じ、不良市街地の形成や公共投資の非効率化が顕在化しました。

これを抑制・防止するために導入されたのが、都市計画制度であり、奈良県の都市計画区域は、市街化を促進すべき「市街化区域」と市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に区分されています。



市街化区域

優先的・計画的に市街化を促進すべき区域

市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域

都市計画制度にかかる市町村の具体的な課題

これまでも、市街化調整区域においては工場立地等に関し開発許可制度の基準を緩和してきましたが、南部・東部地域の市町村長からは、以下のような声が挙がっています。

- 人口が著しく減少している山間の過疎地域と平野部とでは条件が異なり、一律の基準・運用では南部・東部地域において必要とされている施設の立地が難しい
- 現在の基準・運用では想定されていない、近年、新たに生まれたニーズへの対応が必要
- 企業の誘致を速やかに行いたい、地区計画制度や開発許可等の手続きに時間を要している

【求められている具体的な事例】

- ・産業集積地の整備
- ・地域の特産品を使用した食料品製造工場の立地
- ・周遊観光に必要なサービス店舗の立地
- ・優れた自然環境、美しい景観を活かしたキャンプ場の整備
- ・新規事業化や事業拡大のための事務手続きの迅速化、合理化



都市計画区域等における土地利用制度の見直し方針

今年度、市町村や有識者と意見交換を重ねながら、今後の都市計画区域のあり方について検討してまいりました。その結果、無秩序な市街化に繋がらない範囲で、農林漁業や景観等との調和を図りながら、市町村長のリーダーシップのもと、地域が求める将来像に沿った土地利用や真に必要な施設の立地が行えるよう見直しを図ります。

■市街化調整区域における今回の見直しの方針

- ① 南部・東部地域の地理的特性や、施策の取組状況に応じて、産業・商業・観光の振興や居住に資する施設の立地に関する土地利用制度の運用を見直します。
- ② 南部・東部地域の市町村がまちづくり方針を策定し、地域振興に資するとして認める施設については、許可対象とします。
- ③ 都市計画制度の運用に係る手続きを迅速化します。

なお、今後、新基準運用後の開発需要の動向や、市町村による主体的な土地利用マネジメントの状況等を踏まえ、都市計画区域の範囲や市街化区域と市街化調整区域の区分の要否について、継続的に検証していきます。

見直し内容

1. 産業振興に関する見直し
2. 商業・観光振興に関する見直し
3. 住宅に関する見直し
4. 手続きの迅速化

見直し内容

1. 産業振興に関する見直し

市街化調整区域における産業の振興に資する工場等の施設の立地について、地区計画の面積要件等を緩和するとともに、開発許可基準における対象業種や立地要件等を追加します。

【見直し例】

これまで

■ 産業活性化型の地区計画（法34条10号）

市街化調整区域の地区計画の策定にあたっては、面積要件を1ha以上とし、全ての区画において土地利用計画が具体化していることを要件としている。

■ 工業系ゾーンの工場（法34条14号 提案基準25）

市街化調整区域において、「市町村マスタープラン等に位置づけられた区域」等を対象地としている。

■ インターチェンジ周辺の工場等（法34条14号 提案基準14）

市街化調整区域において、「京奈和自動車道の各インターチェンジから概ね1km以内の区域」等を対象地としている。

これから



市街化調整区域の地区計画の策定にあたって、面積要件は0.3ha以上とし、1区画のみの土地利用計画が具体化している段階でも策定を可能とする。

※南部・東部地域に限る
※市町村マスタープランとの整合が必要

従来の基準に加えて、市街化調整区域であっても、市町村が策定したまちづくり方針に位置づけられた「工業系ゾーン区域」内を対象地として追加する。

※南部・東部地域に限る
※市町村が、地域の「まちづくり方針」を定めることが必要

見直し内容

2. 商業・観光振興に関する見直し

市街化調整区域における日常生活・観光資源の利用に必要な店舗等や道路沿道サービスのために必要な店舗等について、開発許可基準における立地要件や規模要件等を追加するとともに、運動・レジャー施設等の対象施設を追加します。

【見直し例】

これまで

■ 日常生活に必要な店舗等（法34条1号）

市街化調整区域において、「申請地の半径500m以内に100戸以上の住宅がある」等を立地要件としている。

■ 観光資源の利用に必要な店舗等（法34条2号）

市街化調整区域において、「最寄駅等から徒歩で通常利用する道路沿道である」等を立地要件としている。

■ 道路沿道サービス店舗等（法34条9号）

市街化調整区域において、「国道や12時間交通量3000台以上の県道の沿道」等を立地要件、「飲食店の客席数が20以上」等を規模要件としている。

■ 運動・レジャー施設等（法34条14号 提案基準18）

市街化調整区域において、遊園地、動物園、観光植物園等を対象施設としている。

これから



従来の基準に加えて、市町村が策定したまちづくり方針に位置づけられた
「日常生活上必要な施設」、
「観光資源の利用上必要な施設」、
「道路の円滑な交通を確保するため適切な位置に設けられた施設」
で、地域振興に資すると市町村長が認めるものを立地要件に追加する。

※南部・東部地域に限る
※市町村が、地域の「まちづくり方針」を定めることが必要

従来の基準に加えて、市町村が策定したまちづくり方針に位置づけられたキャンプ場やピクニック緑地の附属建築物で、地域振興に資すると市町村長が認めるものを対象施設に追加する。

※南部・東部地域に限る
※市町村が、地域の「まちづくり方針」を定めることが必要

見直し内容

3. 住宅に関する見直し

市街化調整区域における既存集落の維持・活性化や、移住・定住に資する対策を講じることができるよう、地区計画の面積要件等を緩和するとともに既存建築物の建替等に関する開発許可基準を緩和します。

【見直し例】

これまで

■ 既存集落活性化型の地区計画（法34条10号）

既存集落で市街化調整区域の地区計画の策定するにあたっては、面積要件を1ha以上とし、駅や市役所等の周辺で50戸以上の建築物が連なっていることを立地要件としている。

■ 既存建築物の建替等（法34条14号 提案基準9）

既存建築物が既に除却されている場合、除却から1年以内に限って建替の対象敷地とする。

これから

市町村長が、地域コミュニティの維持等を図るため、適切な立地要件・面積要件を判断したうえで、必要と認める集落においては、策定を可能とする。

※南部・東部地域に限る
※市町村マスタープランとの整合が必要

除却後の期間にかかわらず建替の対象敷地とする。

※本基準改正後に除却される建築物に限る



見直し内容

4. 手続きの迅速化

<地区計画>

都市計画手続きの効率化に努め、円滑に協議が進むよう、以下の点について見直します。

- ・ 都市計画決定図書の原案の検討・作成を早期に完了できるよう、立案前から市町村を支援します。
- ・ 庁内関係各課が協力し、協議結果を市町村へ早期に通知できるよう、事務処理期間を短縮します。
→ 立案から都市計画決定までに12か月程必要としていたところを、9か月程に短縮

<開発許可>

開発許可手続きの簡素化、合理化を図り、迅速に審査が進むよう、以下の点について見直します。

- ・ 開発審査会への付議を要する対象を縮小(事後報告対象を拡大)します。
対象 : 審査が定型的であるもの、計画内容が軽易あるいは周辺環境に与える影響が小さいもの など
- ・ 申請手続きについて、事前協議を要しない対象を拡大します。
対象 : 審査が定型的であるもの、関係課調整が不要なもの など
- ・ 開発審査会は、現在3ヶ月毎に、定期開催(年4回)しておりますが、随時に開催します。

今後の進め方について

- 本方針をもとに、市街化調整区域における地区計画制度、開発許可基準について、改定作業を行い、令和7年度中に運用を開始します。



見直しイメージ（参考）

これまで

これから

産業振興



町内にインターチェンジがないので
工場等が立地可能な区域を
増やすことは難しい…



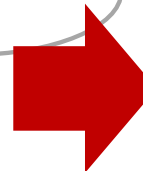
幹線道路沿道で
産業施設が誘致できる！



商業・観光振興



南部・東部地域の自然の豊かなエリアで
地元の人達も集えるような小さなカフェをしたいけど、
大きな集落はないので、今の基準では
開業が難しい…



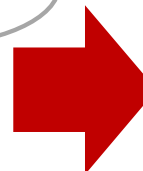
立地が可能となり、
南部・東部での
地域振興が期待できる！



住宅



建物が傷んでいるのは気になるけど、
解体後、1年過ぎたら建て替えられなくなるし、
今はそのままにしておくしかないのだろうか…



解体から1年以上経過した
場合でも建替できるなら、
解体しよう



解体後、土地の有効活用が
できるので、空き家防止や
移住・定住の対策にも
つながる！



別添資料

産業振興に関する見直し（詳細版）

市街化調整区域の地区計画ガイドライン（複数の工場立地や工場誘致などの場合に適用）

■ 地区計画（産業活性化型）に適合した建築物（法34条10号）

区画数要件：3区画以上
事業実現性要件：全ての区画の土地利用計画の具体化で策定可
面積要件：地区計画区域の面積は1ha以上
※市町村マスタープランとの整合が必要

追加 ※南部・東部地域に限る

区画数要件：3区画以上
事業実現性要件：1区画のみの土地利用計画の具体化で策定可
面積要件：地区計画区域の面積は0.3ha以上で可とする
※市町村マスタープランとの整合が必要

開発許可基準（単独または小規模な工場立地などの場合に適用）

■ 工業系ゾーンの工場（法34条14号 提案基準25）

対象地：市町村マスタープラン等に位置づけられた区域
県の産業部局が設定した区域

追加 ※南部・東部地域に限る

対象地：市町村まちづくり方針（※1）に位置づけられた工業系ゾーン区域（※2）

■ インターチェンジ周辺の工場等（法34条14号 提案基準14）

対象地：京奈和自動車道の各ICから概ね1km以内の区域等

追加 ※南部・東部地域に限る

■ 農林漁業に必要な加工場等（法34条4号）

対象業種：主原料が周辺の市街化調整区域で生産されたもの

対象業種：市町村まちづくり方針（※1）に位置づけられ、地域振興に資すると市町村長が認める業種（※3）

■ 地域振興産業の工場（法34条14号 提案基準26）

対象業種：県が定める地域振興産業の業種
立地要件：同業種の既存工場が同一大字又は隣接大字に複数存在

立地要件：市町村まちづくり方針（※1）に位置づけられ、地域振興に資すると市町村長が認める業種（※4）は、同業種が同一市町村内に複数ある場合を可とする

■ 既存工場の事業効率化（法34条7号）

対象行為：複数の既存工場を集約化し事業の効率化を図るもの
開発審査会附議：不要

追加 対象行為：既存工場の事業の量的拡大

■ 既存工場の質的改善（法34条14号 提案基準13）

対象行為：既存工場の質的改善（量的拡大を伴うことを含む）
開発審査会附議：必要

合理化

開発審査会附議：法34条14号提案基準13を法34条7号の審査基準に統合して手続きを合理化

※1）県との協議を経て市町村が策定し公表されたもの
※2）骨格幹線道路沿道等の区域のうち、立地上の優位性やインフラの整備状況等を踏まえ指定
※3）農産物の加工等農林漁業の用に供するものに限る
※4）県が定める地域振興産業の業種の範囲内に限る



商業・観光振興に関する見直し（詳細版）

開発許可基準

■ 日常生活に必要な店舗等（法34条1号）

立地要件：半径500m以内に100戸以上の住宅集積がある等

■ 観光資源の利用に必要な店舗等（法34条2号）

立地要件：最寄駅等から徒歩で通常利用する道路沿道である等

■ 道路沿道サービス店舗等（法34条9号）

立地要件：国道や12時間交通量3,000台以上の県道の沿道等
規模等要件：飲食店の客席数が20以上必要
敷地が16m以上道路に接する必要がある等

■ 運動・レジャー施設等（法34条14号 提案基準18）

対象施設：遊園地、動物園、観光植物園等

■ 既存建築物の再活用（法34条14号 提案基準21）

対象敷地：既存建築物が既に除却されている場合は、
除却から1年以内に限って対象とできる

追加

※南部・東部地域に限る

立地要件：市町村まちづくり方針(※1)に位置づけられ、
「日常の生活上必要で、地域振興に資すると
市町村長が認める施設」
「観光資源の利用上必要で、地域振興に資すると
市町村長が認める施設」
「道路の円滑な交通を確保するため適切な位置に
設けられ、地域振興に資すると市町村長が認める
施設」等を可能とする

規模等要件：市町村まちづくり方針(※1)に位置づけられ、
「道路の円滑な交通を確保するため適切な位置に
設けられ、地域振興に資すると市町村長が認める
施設」等を可能とする

追加

※南部・東部地域に限る

対象施設：市町村まちづくり方針(※1)に位置づけられ、
キャンプ場やピクニック緑地の附属建築物で、
地域振興に資すると市町村長が認めるものを
可能とする

追加

対象敷地：本基準改正後に除却される建築物について、
除却後の期間にかかわらず対象とする

※1) 県との協議を経て市町村が策定し公表されたもの

住宅に関する見直し（詳細版）

市街化調整区域の地区計画ガイドライン

■ 地区計画(既存集落活性化型)に適合した建築物(法34条10号)

- 立地要件** : 50戸以上の既存建築物が連たんしている
駅や市役所等の周辺の既存集落である
- 面積要件** : 地区計画区域の面積は1ha以上

※市町村マスタープランとの整合が必要

追加 ※南部・東部地域に限る

立地要件及び面積要件

市町村長が、地域コミュニティの維持等を図るため、適切な立地要件・面積要件を判断したうえで、必要と認める集落など

※市町村マスタープランとの整合が必要



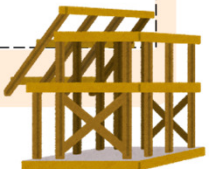
開発許可基準

■ 既存建築物の建替等 (法34条14号 提案基準9)

- 対象敷地** : 既存建築物が既に除却されている場合は、
除却から1年以内に限って対象とする

追加

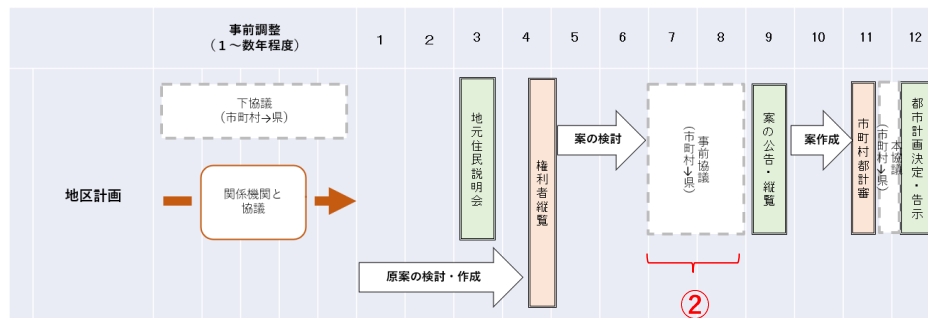
対象敷地 : 本基準改正後に除却される建築物について、
除却後の期間にかかわらず対象とする



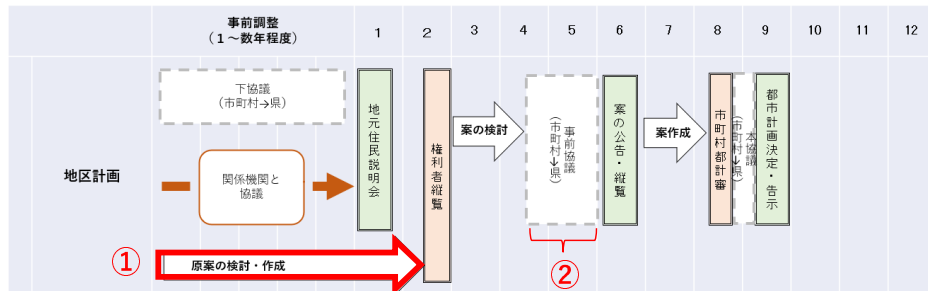
手続きに関する見直し（詳細版）

地区計画

■これまでのスケジュール（手続き期間：約12か月）



■見直し後のスケジュール（手続き期間：約9か月）



① 関係機関との協議中に、平行して原案（都市計画決定図書）の検討・作成を完了できるよう支援する。

また、原案の検討・作成が円滑に進むよう、都市計画図書の作成方法や、協議の観点について事前にわかりやすく示すと共に、市町村実務者を対象とした講習会を実施することで、事前協議中の補正が少なくなるよう支援する。

② 事前協議時の意見照会先を最小限に限定すると共に、庁内関係各課への協力を求め、協議結果を早期に通知できるよう、事務処理の迅速化に努める。

→ 立案から都市計画決定まで12か月程必要としているところを、9か月程に短縮

開発許可

① 開発審査会への付議を要する対象を縮小（事後報告対象を拡大）

対象：審査が定型的であるもの、計画内容が軽易あるいは周辺環境に与える影響が小さいもの など

② 申請手続きについて、事前協議を必要としない対象を拡大する。

対象：審査が定型的であるもの、関係課調整が不要なもの など

③ 開発審査会は、現在3ヶ月に1回、定期的に開催（年4回）しているが、随時開催に見直し。