報道発表資料

「天理市及び桜井市の東部山間地区における土地利用等に関する勉強会」での検討結果と今後の対応方策について

令和８年１１月５日（木）

県土マネジメント部まちづくり推進局
都市政策課
内田、杉本（内線　64161、64163）

経緯 ①（天理市･桜井市からの要望）

天理市・桜井市の両市長より要望書を受領（令和７年５月）

要望内容

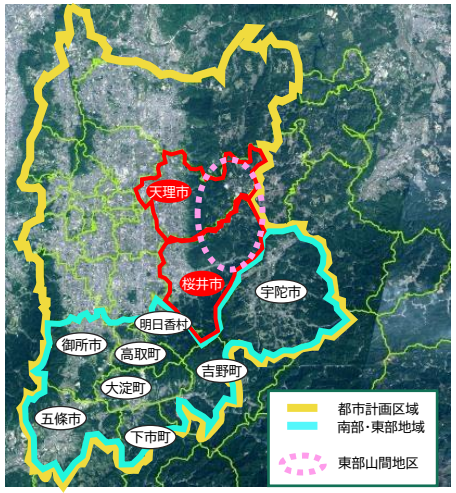
現状

○ 都市計画区域外と隣接している**天理市（福住校区、山の辺校区山間部）、桜井市（上之郷地区）の東部山間地区**は、南部･東部地域と同様に、

① 人口減少･少子高齢化が進展
② 地場産業の衰退
③ 雇用の場の不足

等の課題を抱えており、地域活性化の施策に取り組んでいるものの、**土地利用規制が障壁**となり、具体的な成果に結びつけることができていない。

○ **天理市及び桜井市の東部山間地区において**、効率的かつ計画的に取組を推進したい。



土地利用に関する課題

○ 天理市　福住校区（名阪国道北側エリア）
→**地域振興**（交流拠点の整備／空き家の飲食･宿泊活用／特産物加工場の誘致　等）
山の辺校区山間部（名阪国道南側エリア）
→**産業振興**（農産業･地元産業の立地、振興／物販･飲食店の誘致　等）

○ 桜井市　上之郷地区
→**観光、居住環境の維持･向上**（道路基盤の整備／産業･雇用基盤を支える拠点整備　等）

両市の要望

南部・東部の土地利用制度の見直しと同様の施策を適用

経緯②（勉強会の実施）

○ 令和7年6月16日に、天理市長、桜井市長と共に共同記者会見を実施

○ 天理市、桜井市からの要望を契機に**「天理市及び桜井市の東部山間地区における土地利用等に関する勉強会 」を発足**

・両市の地理的条件や取組内容、具体的な要望内容をヒアリング

・各案件ごとに土地利用に関する課題等を抽出・共有

令和７年	６月２６日	第１回勉強会（要望内容の確認）
	８月　７日	第２回勉強会（要望の具体化と対応案について）
	９月　２日	天理市長、桜井市長、知事による現地視察
	１１月１０日	第３回勉強会（対象区域の特性について）
令和８年	２月１３日	第４回勉強会（対応方策について）
	４月１４日	第５回勉強会（とりまとめ）

天理市･桜井市の東部山間地区における**課題や実情を把握･共有した上で、必要な対応方策を検討**

■共同記者会見



■現地視察の様子







勉強会におけるヒアリング結果

天理市・桜井市の東部山間地区は

○　山間部に位置するものの、名阪国道のＩＣや主要地方道等の幹線道路が存在し、工場の立地ニーズがある

⇒市マスタープランの工業系ゾーンや名阪国道インターチェンジ（福住IC等）周辺等において、製造業等の工場の立地が可能

○　移住・定住をはじめとする地域振興に関する取組がある

⇒既存集落や既存建築物が存在するため、既存建築物（空き家等）を活用することにより、住宅、飲食店・宿泊施設の立地が可能

○　魅力ある地域づくり（自然環境・観光資源の活用等）を目指すため、農村資源を活かした地場産業振興や観光振興の取組があり、農産品の加工・販売など地域振興に関する施設の立地ニーズがある

⇒立地可能エリアや立地条件が限定的で、**農産品の加工に加えて、販売・飲食・体験などができる地域振興・観光振興に資する施設の立地が困難**

勉強会の成果

天理市、桜井市からの要望をきっかけとして、

1．　市町村が移住・定住や産業振興、雇用創出等による魅力ある地域づくりを目指すうえで、県としては、**市町村の将来像について共通認識を持ち、必要な支援を行う**ことが重要

⇒　**土地利用制度の内容等**について、**県と市町村が理解を深める取組が必要である**ことを認識

2．　これまでの市街化調整区域における土地利用制度は、用途を制限することによって無秩序な市街化を防ぐことを前提としていたが、昨今の少子高齢化・人口減少の状況下においては、地域コミュニティや生活基盤の維持が困難であり、本県の都市計画の方針である「**市街化調整区域においては優良な農地の保全・有効活用を図る**」ことや「地域の特性を活かした農業関連施設との調和を図る」ことを実現するためには、自然・観光資源を活用し、**農産品の加工・販売・飲食・体験などの施設の立地の可能性も検討することが必要**

⇒　農林漁業の六次産業化や農村資源を活かした地域振興に取り組むにあたって、**南部・東部の土地利用制度を単に適用するのではなく、**農産品の加工、販売などの**施設の立地も可能とする土地利用制度の課題に対応**することが必要。

■福住地区のお茶　（天理市）





■笠地区のそば（桜井市）







対応方策と今後の進め方

地域の実情や地域住民等の合意形成の状況を踏まえ、**首長のリーダーシップのもと**、地域の活用方針を示していただき、**無秩序な土地利用を抑制することを前提に、地域振興に資する施設の立地が行えるよう土地利用制度を活用**する。

※天理市・桜井市の東部山間地区に限らず、県内(奈良市を除く)の市街化調整区域を対象

対応方策①

■ 県と市町村が土地利用制度等についての理解を深める取り組みを実施

- 市町村に向けた**土地利用制度についての説明会を実施**
- **社会情勢の変化や地域の実情、新たな課題の把握に努め**、引き続き、市町村が目指す将来像の実現に向けて**適切な土地利用制度の運用について検討**

【期待される効果】
市町村の目指す魅力ある地域づくりや移住・定住による地域コミュニティの維持等を見据えた、既存の土地利用制度の効果的な活用

対応方策②

■ 六次産業化や農村資源を活かした地域振興に資する施設の立地を可能とする土地利用制度の運用の見直し

- 県内(奈良市を除く)の市街化調整区域を対象とした**開発許可基準を新設**
- 年内にパブリックコメントを実施し、奈良県開発審査会の了承が得られた場合、**令和9年度**から**運用を開始**

【期待される効果】
農業に関する産業を創出・支援することによる担い手の確保と地域振興
荒廃農地の増加を防止することによる優良な農地の維持・保全

対応方策①
理解を深める取り組みの実施内容

県と市町村が土地利用制度の理解を深め、適切な運用を実施

開発許可基準「既存建築物の再活用」の明確化（※１）

【基準の概要】
●原則１０年以上適法に使用していた建築物を再活用するもの
　例）既存住宅を店舗にする場合　など

【明確化の内容】
●農家住宅（市街化調整区域内の農地で営農する者のための住宅）を一般住宅にすることも対象となることを明記

【モデルケース】
●定住希望者が農家住宅を購入又は賃借する場合



※１　都市計画法34条14号　開発審査会提案基準21

対応方策②
土地利用制度の運用見直しの内容

六次産業化施設や**農村資源を活かした地域振興に資する施設**の立地を可能に

開発許可基準「地域の農業振興に資する施設」の新設（※2）

●**地域の農業振興に資すると市町村長が認める施設**であること。
●**地域の農業振興に資する施設整備計画（※3）に位置付けられた施設**であること。
●対象となる施設は、**計画地周辺の市街化調整区域で生産された農産物を販売等する施設**

	これまで	これから
1 農業体験施設 2 農産物加工体験施設 3 1又は2に併設するレジャー施設（キャンプ場等）（※4）	立地不可	立地可能（複合も可）
4 飲食店 5 1又は2に併設する宿泊施設	観光資源の周辺等のみ立地可能	
6 農産物直売所 7 農産物加工所	単独のみ立地可能	



※2　都市計画法34条14号　開発審査会提案基準41
※3　地域の農業振興に資する施設整備計画とは、県との協議を経て市町村が策定したものをいう。次ページ参照
※4　都市計画区域に含まれる南部・東部地域で、ふるさとの保全と活用の方針に位置付けられたキャンプ場等であれば、これまでも立地可能

対応方策②
土地利用制度の運用見直しの内容

「地域の農業振興に資する施設整備計画」

県農業担当部局との協議を経て市町村が作成

市町村の農業振興に関する基本的な計画と整合性の取れた計画であること

計画に盛り込む内容（主なもの）

- 「地域」の概要
  （地域の課題、区域の範囲・農地面積など）
- 地域農業の将来目標
  （農業の担い手、農産物の生産振興、農地利用）
- 施設運営計画、事業効果目標
  （事業内容、地域農産物使用率、来訪者数など）

見直しイメージ（参考）

これまで



地元で採れる野菜を販売したり、地元野菜をメニューに取り入れたカフェをしたいけど、今の基準では観光地の近くではないので、開業が難しい…

これから



立地が可能となり、地域の農業振興が期待できる！

