

明日香村における古都買入地管理・利活用の方針(ガイドライン)

令和 6 年 1 2 月 1 日
奈良県景観・自然環境課

明日香村における古都買入地管理・活用方針（ガイドライン）（以下「ガイドライン」という。）は、「明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法（明日香法）」に基づく「明日香村における生活環境及び産業基盤の整備等に関する計画（明日香村整備計画）」の理念に沿い、古都保存法買入地について、農地や里山等としての利用を通じた「動的な保存」や明日香村と民間との連携も視野に入れ、その管理や利活用についての具体的な方針を定めるもの。

1. 明日香法等の適用の状況

- ・ 明日香村は、古都保存法（昭和 41 年制定）、明日香法（昭和 55 年制定）に基づき、全村における土地利用規制を行う一方で、明日香村整備計画等に基づき、歴史的風土の保存や住民生活の安定向上に資する事業を国が支援することにより、歴史的風土が良好に保存されてきた。
- ・ 明日香村全域にわたって歴史的風土特別保存地区が定められており、明日香村歴史的風土保存計画に基づき歴史的風土特別保存地区に関する都市計画決定がされ、明日香村においては 2 種の歴史的風土保存地区に区分されている。
- ・ そのことから土地の所有者が行う土地利用行為が古都保存法に規定されている基準を超え不許可処分となった場合には、村内全域において損失補償が適用される。
- ・ 土地利用申請行為が社会通念上特別保存地区の指定の趣旨に著しく反すると認められず、他法令で不許可処分となった場合を除き、法に基づき国の補助を活用のうえ奈良県が買い入れることとなる。
- ・ 近年では耕作放棄地が買入地になる傾向が強まっており、令和 6 年 3 月末時点で明日香村内の買入地全体では約 77ha（村総面積の約 3%）まで増加傾向にある。これらの土地を県は行政財産として管理することになる。

2. ガイドライン策定に向けた経緯

奈良県では、昭和55年度以来、4次にわたり明日香村整備計画を作成し、明日香村において、県及び明日香村により住民生活を支える社会基盤の整備が進められてきた。

- 第1次明日香村整備計画（昭和55年度～平成元年度）
- 第2次明日香村整備計画（平成2年度～平成11年度）
- 第3次明日香村整備計画（平成12年度～平成21年度）
- 第4次明日香村整備計画（平成22年度～令和元年度）
- 第5次明日香村整備計画（令和2年度～令和11年度）

- ・ 第4次計画において古都保存法買入地の適正管理については、「これまでの買入地の管理については、従前の用途である農地として活用することで明日香の田園風景の維持に寄与しているが、買入地の増加や広範囲に点在することから、適正な対応が難しくなっている。明日香らしい景観を維持・創出するため、農地再生や里山整備など、地域の実情に応じたきめ細かな管理活用方策を講じていく。」とされていた。
- ・ 今般、第5次計画において、「古都保存法買入地についての管理・利活用の方針（ガイドライン）を新たに策定し、適正な管理活用を行う。」とされ、本ガイドラインについては、従来からの管理に加え新たに「利活用」に主眼を置いた。

3. 本方針の運用にあたって

- ・ 古都買収は、土地の利用に著しい支障をきたすこととなるものにつき、当該土地の所有者から当該土地を奈良県において買い入れるべき旨の申出があった場合において、真にやむを得ないと認められるものについてなされるものである。
- ・ そのため、古都買入地の利活用の内容については、古都保存法及び明日香法の趣旨を踏まえ、買入時の現況及び周囲の状況を基本とした景観保全を前提としつつ、現在の社会経済状況に応じて、管理の運用については柔軟に検討を行う。
- ・ 農業等については古都保存法の施行から半世紀以上経過し、農業の形態が大きく変わっていることから、現代の農業に即した検討を加味する。
- ・ 古都買入地の適正管理を通じた村内の景観保全と地域振興や住民生活の向上に向け、古都買入地の利活用手法を定めるもので、買入地の整備手法は定めるものではない。
- ・ 古都買入地の利活用について、「明日香村整備計画」に基づく歴史的風土の保存、継承、創造的活用の取組に合致するかどうかは、明日香村の判断を尊重する。
- ・ 古都買入地が周囲の土地利用の支障要因とならないよう行政財産の取り扱いについても積極的な運用を検討する。

4. 古都買入地の管理についての考え方

- ・ 「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法」第12条に基づき奈良県が買入れた土地に関し、同法第15条に基づき法律の目的に適合するように管理を行う。
- ・ 「わが国の歴史上意義を有する建造物、遺跡等が周囲の自然的環境と一体をなして古都における伝統と文化を具現し、及び形成している土地の状況」である「歴史的風土」を維持するための景観管理など適正な管理を行う。

5. 古都買入地の利活用について

(1) 利活用についての考え方

- ・ 古都買入地の利活用は、原則、古都保存法の趣旨に沿った景観管理活動を基本とする。
- ・ 土地の利活用を考えるにあたり、対象となる土地の買い取り前の土地利用を基本とするが、現在の社会経済状況に応じ、今の時代に即した土地利用方法を柔軟に検討する。
- ・ 第一種歴史的風土保存地区における、具体的な土地の使用方法や工作物の設置については、古都保存法に基づく明日香村の判断による。

(2) 利活用の可否の検討及び判断の手順

① 土地利用規制の確認について

- ・ 利活用の申出内容については、利活用に伴う土地利用行為が法的な規制をクリアできるかどうかを確認する。
- ・ そのため、古都保存法の許認可権限を持つ明日香村に対し、必要に応じ利活用に伴う行為が法的な規制をクリアできるかどうか判断を求める。
- ・ また、利活用を申し出る者に対し、具体的な土地利用行為の内容について説明を求めるとともに、明日香村を交えた協議を求める場合もある。

② 行政財産としての取扱いについて

- ・ 古都買入地は、県有地であり地方自治法に規定される行政財産である。
- ・ そのため、具体的な土地利用行為について、行為者、行為計画・内容等について、協議のうえ、行政財産使用に係る取り扱いを判断する。

(3) 古都買入地における従来の土地利用から想定される利活用〔例〕

以下に、県内の古都買入地において従来から行われている土地利活用の例を基本として、今後想定されるものも含めて用途ごとに行為内容と留意点を例示する。

なお、前記(2)②のとおり具体的な土地利用行為については、行政財産使用に係る取り扱いを判断する。

① 営農（収穫体験を含む）

(ア) 田

- ・ 個人、営農団体、自然保護活動の団体等による利活用を想定。
- ・ 営農や趣味・生きがいづくりを目的としたもの。
- ・ 農作業に加えて、収穫物の販売、子どもへの稲作体験、自然教室等も可能。



地域の小学生の稲作体験
(奈良・人と自然の会)



稲作 (地元・個人)

(イ) 畑

- ・ 個人、営農団体、自然保護活動の団体等による利活用を想定。
- ・ 営農や趣味・生きがいづくりを目的としたもの。
- ・ 農作業に加えて、収穫物の販売、いも掘り体験等自然教室等も可能。



自家菜園 (地元・個人)



自家菜園 (緑友会)

(ウ) 果樹栽培(梅、柿、栗、橘等)

- ・ 個人、営農団体、自然保護活動の団体等による利活用を想定。
- ・ 営農や趣味・生きがいをづくりを目的としたもの。
- ・ 農作業に加えて、収穫物の販売、イベント、自然教室等も可能。



果樹栽培 会内での頒布
(奈良・人と自然の会)



柿の栽培及び除草
(地元・一般企業)

(エ) 竹林管理による筍栽培

- ・ 個人及び自然保護活動の団体等による利活用を想定。
- ・ 営農や趣味・生きがいをづくりを目的としたもの。
- ・ 収穫物の販売、自然教室等も可能。



筍栽培 会内での頒布
(シャープグリーンクラブ 葛城)



筍栽培 会内での頒布
(奈良・人と自然の会)

(才) 養蜂

- ・ 個人及び自然保護活動の団体等による利活用を想定。
- ・ 営農や趣味・生きがいづくりを目的としたもの。
- ・ 農作業に加えて、収穫物の販売等も可能。



養蜂 会内での頒布（奈良・人と自然の会）

※(留意事項)

- 個人の場合、原則行政財産使用許可。（判断の考え方は、前記5(2)による。）
ただし、旧土地所有者による利活用は、信義則に反するため認めない。
- 団体の場合、管理協定、景観形成事業協定、行政財産使用許可。
- 施設園芸は、村が判断する古都保存法の許可の範囲内で可能。

② 庭づくり（植栽）

(ア) 竹林整備

- ・ 個人及び民間企業及び自然保護活動の団体等による利活用を想定。
- ・ 趣味・生きがいづくりやCSR活動を目的としたもの。
- ・ 竹林整備のほか、伐採竹の加工や販売、自然観察、自然教室等の活動も可能。



竹林管理
（歌姫のもり人会）



竹炭の作成 会内での頒布、展示会への出展等
（柳本もてなしのまちづくり会）



(イ) 森林整備

- ・ 個人及び民間企業及び自然保護活動の団体等による利活用を想定。
- ・ 趣味・生きがいづくりや CSR 活動を目的としたもの。
- ・ 森林整備に加えて、伐採木の加工や販売、自然教室等の活動も可能。



自然教室
(日本ボーイスカウト橿原第5団)



薪の作成 会内での頒布
(奈良・人と自然の会)

(ウ) 桜等の観賞用樹木の植樹および管理

- ・ 個人及び自然保護活動の団体等による利活用を想定。
- ・ 趣味・生きがいづくりを目的としたもの。
- ・ 植樹管理に加えて、鑑賞スペースの整備及び管理を行う等、地域住民や観光客のための休憩スペースの提供も可能。



観賞用 梅の管理
(奈良・人と自然の会)



観賞用 桜の管理
(シャープ グリーンクラブ 葛城)

(エ) 観賞用花卉(菜の花、パンジー、コスモス等)の植栽

- ・ 個人及び自然保護活動の団体等による利活用を想定。
- ・ 趣味・生きがいづくりを目的としたもの。
- ・ 植栽管理に加えて、鑑賞スペースの整備及び管理を行う等、地域住民や観光客のためのスペースの提供も可能。

(オ) 自宅の庭の延長（借景的景観）

- ・ 個人による利活用を想定。
- ・ 趣味・生きがいづくりを目的としたもの。
- ・ 自宅に隣接した古都買入地に植樹し、紅葉等の四季折々の景観を自宅から楽しむために土地利用。

(カ) 店舗等の庭の延長（借景的景観）

- ・ 民間企業及び自然保護活動の団体等による利活用を想定。
- ・ 店舗や施設等に隣接した古都買入地に植樹し、紅葉等の四季折々の景観をその場所から楽しむために土地利用。



カフェ（左奥）が店舗の眺望を良くするための植樹
及び 日常的な除草がなされている園地 （民間企業）

(キ) 地域の広場・公園

- ・ 地元自治会による利活用を想定。
- ・ 緊急時の避難場所や、地元住民のための憩いの場として土地利用。



地域の広場として
(地元自治会)



地域の広場として
(緑友会)

(ク) 自然環境観察の場（ビオトープ）

- ・ 地元自治会、自然保護活動団体による利活用を想定。
- ・ 里山の姿を保存しながら、動植物を取り巻く環境の観察を行う。



池沼の環境復元、周囲の環境管理（奈良・人と自然の会）

※(留意事項)

- 個人の場合：原則行政財産使用許可。
- 団体の場合：管理協定、景観形成事業協定、行政財産使用許可。

③ 園地

(ア) 公衆トイレ設置に伴う周辺の園地的整備

- ・ 自治体による利活用を想定。
- ・ 植栽管理や休憩スペース等として土地利用。



地元広場隣接の公衆トイレ（市管理）

(イ) 観光・史跡案内板等の設置に伴う周辺の園地的整備

- ・ 自治体による利活用を想定。
- ・ 植栽管理や休憩スペース等として土地利用。



園地整備（県施工）

(ウ) 地域の広場としての草刈り、植栽等の管理

- ・ 地元自治会による利活用を想定。
- ・ 緊急時の避難場所や地元の憩いの場として土地利用。



地域の広場として（地元自治会）



地域の広場として（緑友会）

※(留意事項)

- 原則管理協定または景観形成事業協定締結

④ 散策路

(ア) 散策路の設置

- ・ 自治体及び観光協会等の団体による利活用を想定。
- ・ 観光用散策路として土地利用。

※(留意事項)

- 原則行政財産使用許可または管理協定。

(4)「明日香村総合計画」に係る古都買入地の利活用

- ・ 明日香村が定める「明日香村総合計画」の基本方針に沿って、明日香村が計画する事業の実施にあたり、古都買入地の利用が必要となる場合においては、対象となる古都買入地の明日香村への譲渡も含めた検討を行う。
- ・ 上記に掲げる具体的な土地利用行為については、奈良県及び明日香村が協議を行う。村が主体となる事業において民間活力を利用する等、弾力的な運用も可能とする。

6. その他

- ・ 上記内容に記載のないことについては、奈良県及び明日香村が協議・検討する。
- ・ 必要に応じて本方針の見直しをおこなう場合は、奈良県から明日香村に対し協議する。

7. 附則

- ・ 本方針は令和6年12月1日から施行

古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（一部抜粋）

第1条（目的）

我が国固有の文化的資産として国民がひとしくその恵沢を享受し、後代の国民に継承されるべき古都における歴史的風土を保全するために、国等において講ずべき特別の措置を定め、もって国土愛の高揚に資するとともに、ひろく文化の発展に寄与することを目的とする。

第12条（土地の買入）

府県は、特別保存地区内の土地で歴史的風土の保存上必要があると認めるものについて、当該土地の所有者から第九条第一項の許可を得ることができないためその土地の利用に著しい支障を来すこととなることにより当該土地を府県において買入れるべき旨の申出があつた場合においては、次条第四項の規定による買入れが行われる場合を除き、当該土地を買入れるものとする。

第13条（都市緑化支援機構による特定土地保全業務）

- 4 都市緑化支援機構は、土地保全業務実施協定の内容に従つて、前条第一項の申出をした者から対象土地を買入れるものとする。

第15条（買入れた土地の管理）

府県は、第十二条第一項の規定により買入れた土地及び土地保全業務実施協定に基づいて都市緑化支援機構から譲渡を受けた土地については、この法律の目的に適合するように管理しなければならない。

第5次奈良県明日香村整備計画（令和2年）（一部抜粋）

IV 整備計画

3 整備内容

（2）歴史的風土の維持・向上に向けた営農環境の基盤整備及び自然的環境の保全

ア 明日香にふさわしい景観の形成

○古都保存法買入地の適正管理

古都保存法買入地についての管理・利活用の方針（ガイドライン）を新たに策定し、適正な管理活用を行う

奈良県公有財産規則の施行について

(昭和 39 年 9 月 8 日管第 76 号 総務部長通知一部抜粋)

3. 行政財産の目的外使用の許可について（規則第 14 条関係）

(1) 行政財産をその用途又は目的以外に使用許可することができる範囲の基準は、次に掲げる場合とする。

ア 国又は他の地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため使用させる場合

イ 職員、学生、病院における入院患者等県の施設を使用する者の福利厚生のに供する場合、その他県の庁舎、施設等の機能を高めることができると認められる場合

ウ 県の事務又は事業の遂行に密接な関係を有する団体において、その事務又は事業の用に供するために使用させる場合

エ 電気事業、通信事業、水道事業、ガス事業、その他公益事業の用に供するために使用させる場合

オ 公の学術調査研究、公の施策等の普及宣伝その他公共目的のために行われる事業の用に供するために使用させる場合

カ 庁舎の一部（グラウンド等）を公共的団体等の主催する野球大会等に使用させる場合で、使用期間が一時的であり、営利を目的としない場合

キ 災害、その他の緊急事態発生により応急施設として短期間利用させる場合

ク 行政財産の有効活用のため、広告の用に供するため使用させる場合

ケ 前各号に掲げるもののほか、県の事務若しくは事業の遂行上又は公益上真にやむを得ないと認められる場合

(2) (1) の取扱いに当たっては、次の事項に留意して処理するものとする。

ア 行政財産をその用途又は目的以外に使用させることはあくまでも例外的なものであるから、使用を許可する物権は必要最小限にとどめるとともに、容易に原状に回復ができる状態にしておくため原則として現状のまま使用させること。