

# 三宅町県有地活用基本構想

---

2025（令和7）年3月

奈良県地域創造部



# 基本構想目次

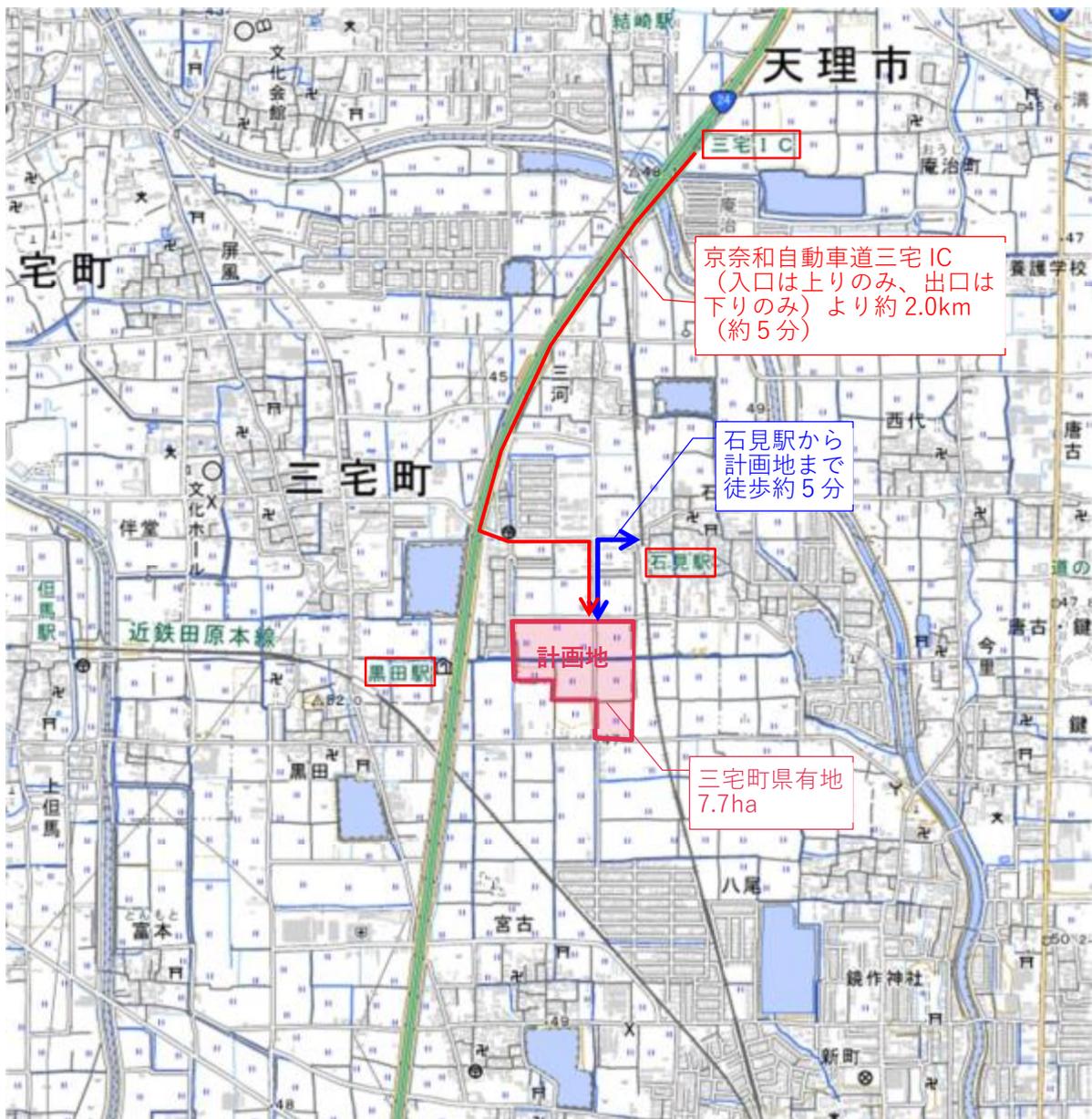
<b>1. はじめに</b>	<b>1</b>
<b>2. 奈良県の現状</b>	<b>2</b>
2-1. 現状の把握.....	2
2-2. 奈良県の状況のまとめと課題の解決策.....	14
<b>3. 基本構想</b>	<b>15</b>
3-1. 基本方針 .....	15
3-2. YIR の方針 .....	18
3-3. 企業誘致の方針 .....	22
<b>4. 計画地の状況</b>	<b>25</b>
4-1. 現況.....	25
4-2. 計画地整備にかかる法規制.....	28
<b>5. 土地利用計画</b>	<b>29</b>
5-1. 土地利用基本方針 .....	29
5-2. 周辺アクセスの検討 .....	30
5-3. 土地利用計画（ゾーニング）の検討.....	30
5-4. 基本構想案（パース） .....	32
5-5. YIR の運営内容の検討 .....	35
<b>6. 事業手法の検討</b>	<b>40</b>
6-1. 事業手法の整理.....	40
6-2. 事業スケジュールの検討.....	43
<b>7. 今後の検討課題</b>	<b>45</b>



# 1. はじめに

本構想の計画地である「三宅町県有地」（以下「計画地」という）は奈良県北部の大和平野地域の中央に位置する磯城郡三宅町に存し、7.7haの規模を有する。この計画地は、「産業の活性化」をテーマとしたまちづくりを行うため取得したものであり、地域経済の発展や雇用創出に向けた取組を三宅町と連携して進めてきた。また、三宅町では第2期三宅町まち・ひと・しごと創生総合戦略（2021（令和3）年4月）において「自分らしくハッピーにスモール（住もうる）タウン三宅町」を三宅ビジョンとして掲げ、「次世代につなぐ仕事の仕組みづくり」として新しい働き方や仕事（起業・創業、既存企業）の支援や三宅町の特徴を活かした企業誘致の推進等に取り組んでいる。

本構想では、このような経緯を踏まえ、「産業の強化、雇用の創出、人材育成」を活用テーマとし、計画地の活用について検討する。



出典：地理院地図を加工

図1 計画地の位置及び立地

## 2. 奈良県の現状

本章では、計画地の活用方針を検討するため、奈良県の現状を調査・分析するとともに、県内外の企業や教育機関等にヒアリングを行い、計画地の活用テーマである「産業の強化、雇用の創出、人材育成」に関し学生と企業のニーズを把握した。

### 2-1. 現状の把握

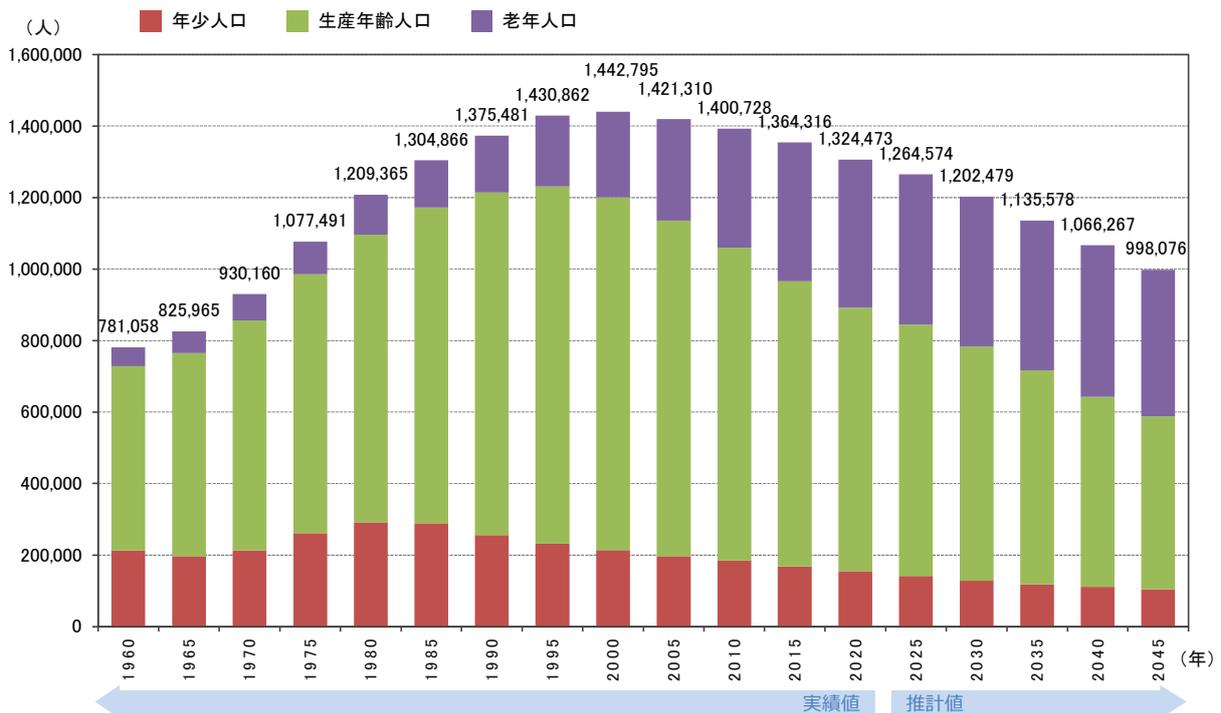
#### (1) 人口

##### Point

人口減少が進行しており、約 20 年後には人口 100 万人を下回る予測である。

奈良県の人口は 2000（平成 12）年の 1,442,795 人をピークに減少しており、2020（令和 2）年は 1,324,473 人となっている（約 11.8 万人減）。今後も人口減少が進行する見込みであり、約 20 年後である 2045（令和 27）年には 998,076 人となり、100 万人を下回ることが予測されている。

年齢 3 区分別の人口をみると、2000（平成 12）年以降は年少人口・生産年齢人口の減少、老年人口の増加がみられ、2045（令和 27）年には生産年齢人口はピーク時（2000（平成 12）年）の約半分となり、労働力の不足や経済規模の縮小などが懸念される。



出典：地域経済分析システム（以下「RESAS」という）より生成した奈良県のサマリーデータ  
（RESAS 出典：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」）

図 2-1 奈良県の人口推移

## (2) 事業所

### Point

県内の事業所数は全国と比較して少ない。上場企業数が少なく、小規模な事業所が多い。スタートアップ企業は少ないながらも増加傾向にある。

### 1) 事業所数

県内の事業所数は45,583所、全国順位は37位であり全国と比較して事業所数が少ない。

表 2-1 都道府県別事業所数

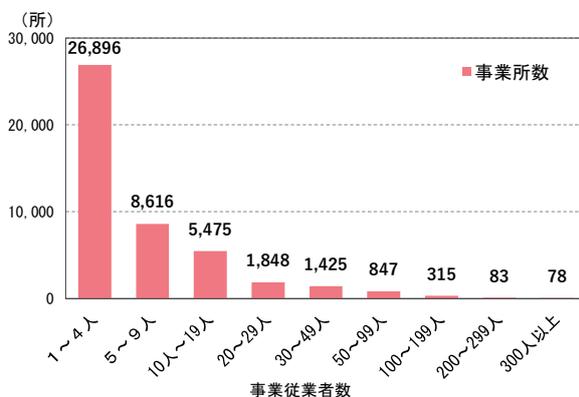
順位	都道府県	事業所数	順位	都道府県	事業所数	順位	都道府県	事業所数
1	東京都	628,239	17	岐阜県	92,210	33	山形県	52,141
2	大阪府	384,332	18	群馬県	85,003	34	大分県	50,589
3	愛知県	299,232	19	福島県	81,677	35	富山県	48,987
4	神奈川県	285,325	20	栃木県	80,062	36	宮崎県	48,940
5	埼玉県	230,278	21	岡山県	78,646	37	奈良県	45,583
6	北海道	216,124	22	熊本県	72,744	38	和歌山県	45,309
7	福岡県	210,530	23	三重県	72,261	39	香川県	44,943
8	兵庫県	203,113	24	鹿児島県	71,793	40	秋田県	44,883
9	千葉県	182,689	25	沖縄県	63,593	41	山梨県	40,814
10	静岡県	161,789	26	愛媛県	59,710	42	福井県	39,859
11	広島県	122,155	27	長崎県	58,382	43	佐賀県	35,815
12	京都府	110,564	28	山口県	56,452	44	徳島県	34,119
13	茨城県	108,602	29	石川県	56,437	45	高知県	33,064
14	新潟県	103,861	30	青森県	55,113	46	島根県	32,637
15	長野県	99,571	31	岩手県	54,598	47	鳥取県	24,242
16	宮城県	95,305	32	滋賀県	53,748		全国	5,156,063

※民営事業所のみ、事業内容等不詳を除く

出典：総務省・経済産業省「2021（令和3）年経済センサス-活動調査」

### 2) 事業所の規模

県内の事業所数を規模別にみると、従業員が1～19人の事業所が全体の8割以上を占めており、事業規模の小さい企業が多い。



※事業従事者数＝「従業員数」－「うち他への出向・派遣従業員数」＋「他からの出向・派遣従業員数」

出典：総務省・経済産業省「2021（令和3）年経済センサス-活動調査」（図表とも）

表 2-2 全国及び近畿2府5県の平均従業員数

	事業所数 (所)	事業従業者数 (人)	平均従業者数 (人/所)
全国	5,156,063	59,036,376	11.45
奈良県	45,583	452,448	9.93
三重県	72,261	823,443	11.4
滋賀県	53,748	643,502	11.97
京都府	110,564	1,165,692	10.54
大阪府	384,332	4,586,388	11.93
兵庫県	203,113	2,279,808	11.22
和歌山	45,309	382,623	8.44

図 2-2 奈良県の民営事業所の規模別の事業所数

## ①上場企業

県内の上場企業は7社であり、人口規模が同等の他県と比較しても少ない。

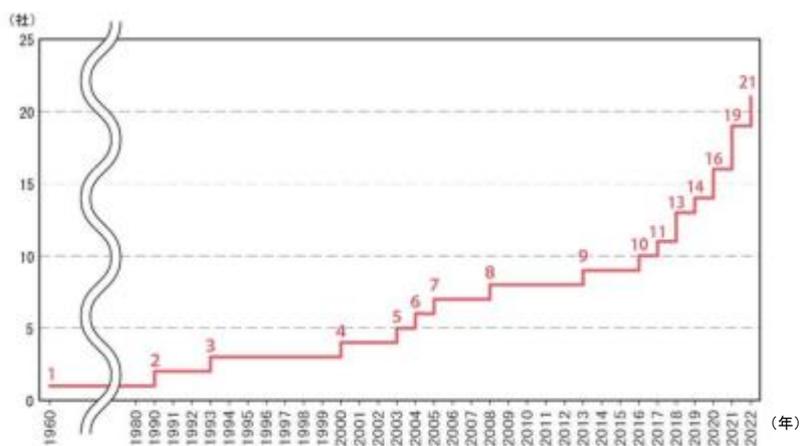
表 2-3 奈良県の上場企業一覧

	分野	本社所在地	従業員数	売上高
1	機械	奈良市	13,484名 2023.12.31時点	5,409億円 2024.12時点
2	機械	河合町	413名 2024.03時点	469億円 2024.03時点
3	機械	橿原市	約240名 2023.10時点	160億円 2024.09時点
4	機械	葛城市	3,066名 2023.12.31時点	759億円 2024.12時点
5	運輸用機器	川西町	2,731名 時期不明	962億円 2024.03時点
6	銀行業	奈良市	2,336名 時期不明	857億円 2024.03時点
7	情報・通信業	香芝市	87名 2024.08時点	約21億円 2024.08時点

※従業員数は各企業HP、売上高は日本経済新聞HPより確認  
 ※連結で記載の場合は連結従業員数・売上高を記載  
 出典：各社HP、日本経済新聞HPを基に作成

## ②スタートアップ

県内のスタートアップは計21社であり、近年は増加傾向にある。

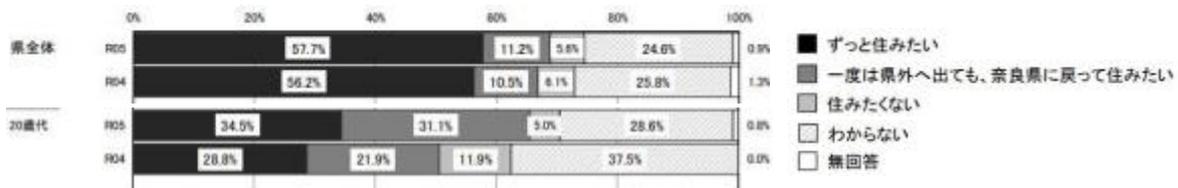


出典：日本経済新聞社HP（奈良県のスタートアップ企業一覧、2024.7.23閲覧）を基に作成

図 2-3 スタートアップ企業数の推移

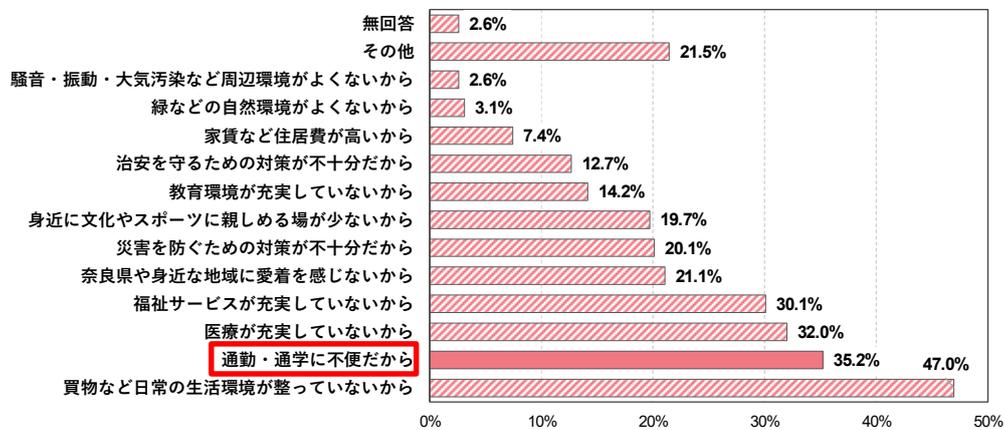
### 3) 奈良県民の就業環境への満足度

県民アンケートより、将来的に奈良県に「住みたくない」「わからない」と答えた理由として、「通勤・通学に不便だから」が二番目に多い。また、県民の生活に関する重要度・満足度について、「多様な就業環境の整備」が、重要度は高く、満足度が低い項目となっており、職場や働き方に満足していないことが分かる。



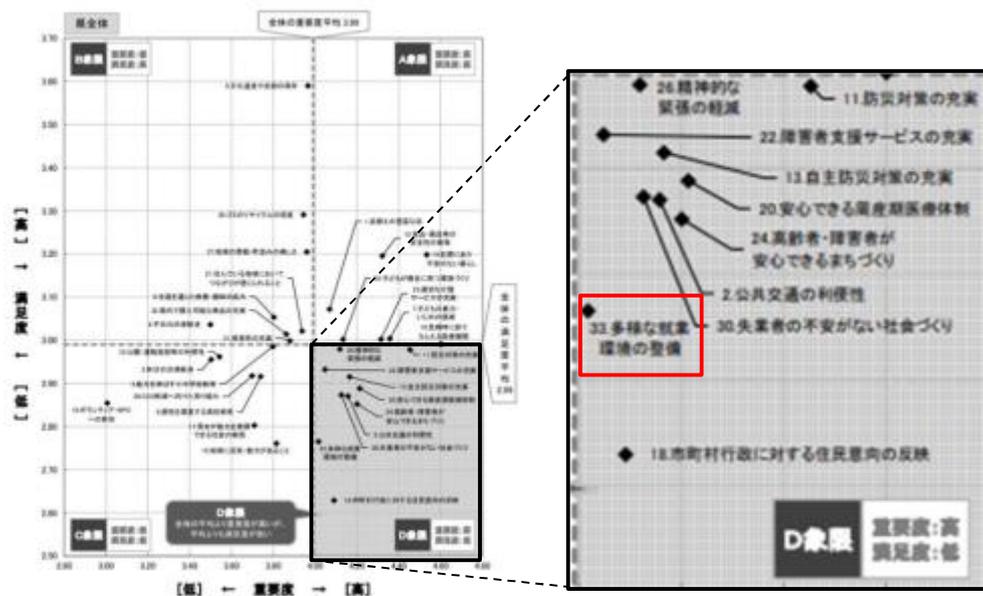
出典：2023（令和5）年度県民アンケート調査 報告書

図 2-4 将来の奈良県での定住意向



出典：2023（令和5）年度県民アンケート調査 調査結果 属性別集計表

図 2-5 将来的に奈良県に「住みたくない」または「わからない」と答えた理由



出典：2023（令和5）年度県民アンケート調査 報告書を加工  
図 2-6 県民の生活に関する重要度・満足度に関して

### (3) 通勤・通学

#### Point

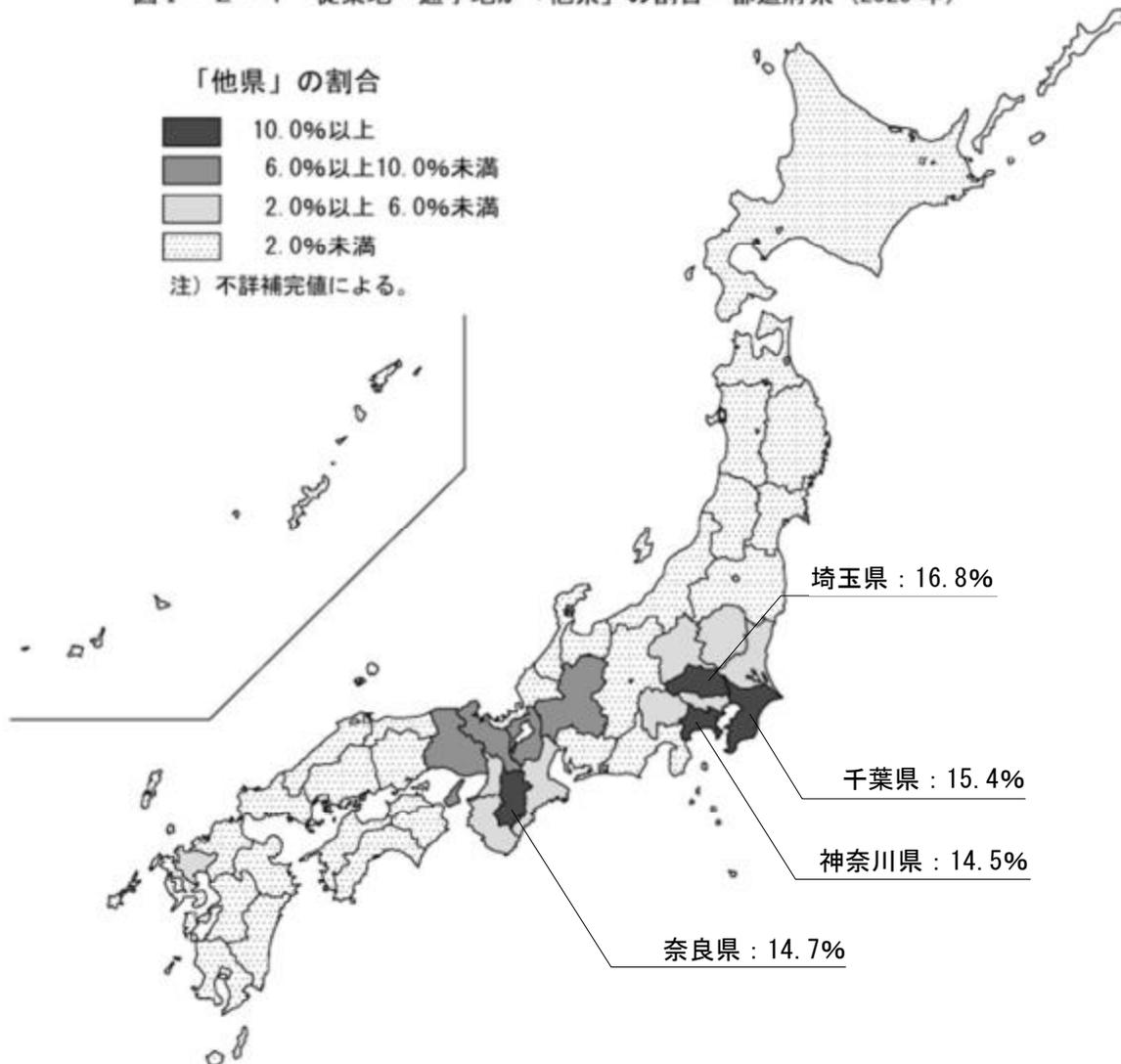
奈良県に通勤・通学する人口（流入人口）よりも奈良県から他府県に通勤・通学する人口（流出人口）が多く、昼間人口が少ない。

近畿2府5県では奈良県が県外通勤・通学者の割合が最も高い。

#### 1) 通勤・通学人口

都道府県別人口に占める従業地・通学地別の割合について、奈良県は他県に通勤・通学している者が14.7%と高く、全国で3位である。人口の1割が他県に通勤・通学している県は、全国で4県（埼玉県、千葉県、奈良県、神奈川県）のみである。

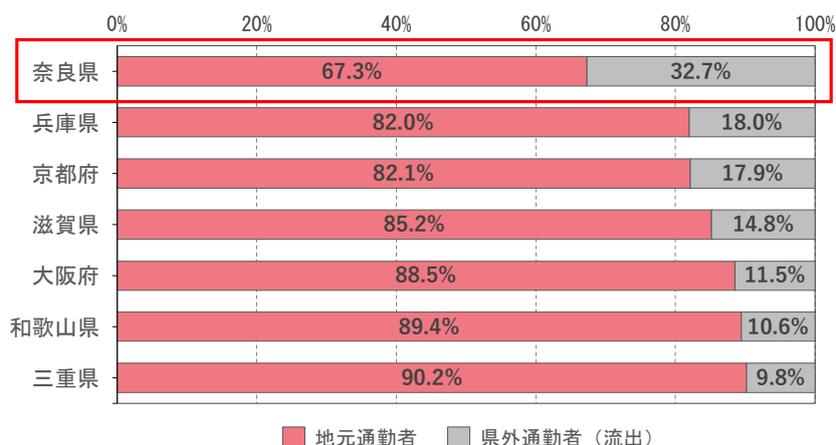
図 I-2-1 従業地・通学地が「他県」の割合—都道府県（2020年）



出典：総務省「令和2年国勢調査常住地・通学地による人口・就業状態等集計結果 結果の概要」

図 2-7 従業地・通学地が「他県」の割合—都道府県（2020年）

近畿2府5県の県外通勤者の割合を比較すると、奈良県が32.7%と最も高く、2位の兵庫県と14.7ポイント差がある。

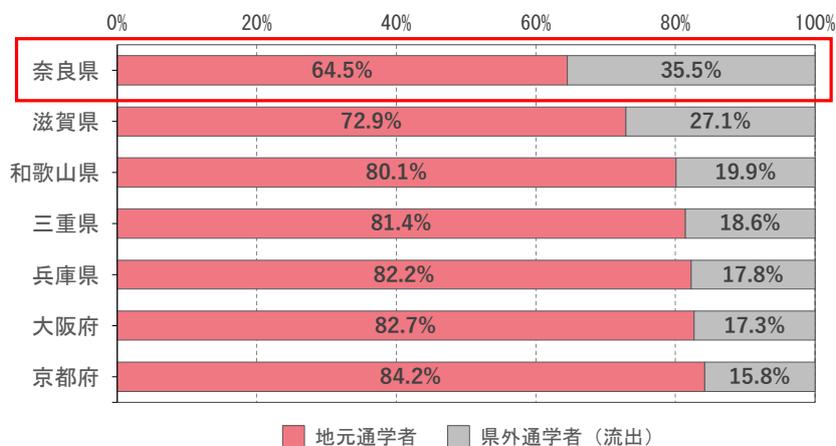


出典：総務省「2020（令和2）年国勢調査」

図 2-8 近畿2府5県の県外通勤者割合の比較

近畿2府5県の県外通学者\*の割合を比較すると、奈良県が35.5%と最も高く、2位の滋賀県と8.4ポイント差がある。

※通学者：15歳以上で学校（予備校などの各種学校、専修学校を含む。）に通っている人



出典：総務省「2020（令和2）年国勢調査」

図 2-9 近畿2府5県の県外通学者割合の比較

県外通勤者、県外通学者共に、近畿2府5県において奈良県の割合が最も高い。

## 2) 昼夜間人口

昼間人口と夜間人口を比較すると、通勤・通学等による流出人口が流入人口より129,394人多く、夜間人口（1,324,473人）に比べ、昼間人口（1,195,079人）が少ない。

昼夜間人口比率<sup>※</sup>をみると、奈良県は全国で4番目（44位）に低い。

### ※昼夜間人口比率

次の式より算出され、100を上回っているときは昼間人口が夜間人口を上回ることを示し、100を下回っているときは昼間人口が夜間人口を下回ることを示している。

[例：A市の昼間人口比率の算出方法]

$$A市の昼間人口比率 = (A市の昼間人口 / A市の夜間人口) \times 100$$

出典：総務省「令和2年国勢調査常住地・通学地による人口・就業状態等集計結果 結果の概要」

表 2-4 都道府県別昼夜間人口

都道府県	昼間人口比率		①昼間人口（人） （従業地・通学地による人口）	②夜間人口（人） （常住地による人口）	昼間人口と 夜間人口の差 （①－②）
	①/②	順位			
全国	100.0%		126,146,099	126,146,099	0
埼玉県	87.6%	47位	6,434,818	7,344,765	-909,947
千葉県	88.3%	46位	5,549,636	6,284,480	-734,844
神奈川県	89.9%	45位	8,305,714	9,237,337	-931,623
奈良県	90.2%	44位	1,195,079	1,324,473	-129,394
兵庫県	95.3%	43位	5,209,889	5,465,002	-255,113
岐阜県	96.3%	42位	1,906,495	1,978,742	-72,247
滋賀県	96.6%	41位	1,366,079	1,413,610	-47,531
茨城県	97.6%	40位	2,798,933	2,867,009	-68,076
和歌山県	98.4%	39位	907,795	922,584	-14,789
三重県	98.4%	38位	1,742,174	1,770,254	-28,080
栃木県	99.0%	37位	1,913,612	1,933,146	-19,534

※昼間人口と夜間人口の差（①－②）が負の値である場合、流入人口よりも流出人口が多い。

※不詳補完値による。

出典：総務省「令和2年国勢調査常住地・通学地による人口・就業状態等集計結果 結果の概要」

#### (4) 就職・進学

##### Point

就職・進学時とも県外への流出傾向が強い。  
 近畿2府5県では奈良県が県外就職者・進学者の割合が最も高い。

奈良県における就職・進学を契機とした人口の流入・流出の推移をみると、就職時では、2014（平成26）年から2023（令和5）年のすべての年において、県外から県内へ就職した人数（B）よりも、県内から県外へ就職した人数（C）が多い。このうち、転居を伴う人数は不明であるものの、就職を契機とした人口の流出が、流入を上回っていることが推測される。

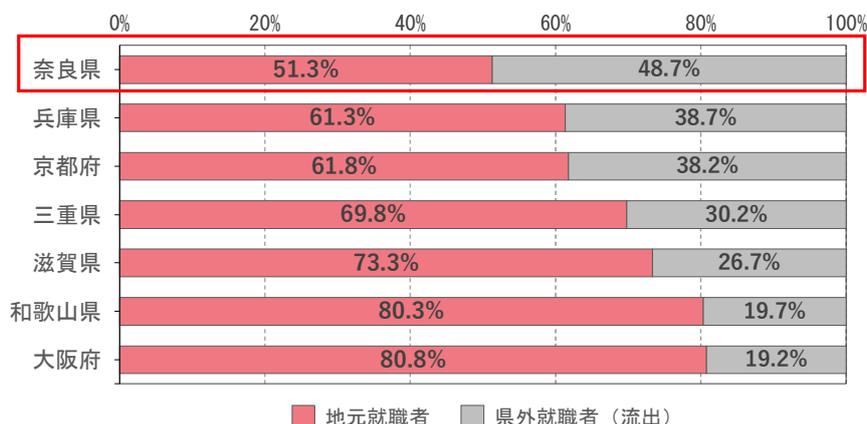
表 2-5 奈良県の地元就職者数と流入・流出人口

年度	地元就職者数		県外から県内へ就職		県内から県外へ就職		県内就職者数 D : A+B	県内学校卒業 者のうち就職 者数※ E : A+C	昼間人口 の流出 C-B
	数値	割合	数値	割合	数値	割合			
	A	A/D・A/E	B	B/D	C	C/E			
2014	5.9千人	80.8%	1.4千人	19.2%	—	—	7.3千人	—	3.4千人
		55.1%	—	—	4.8千人	44.9%	—	10.7千人	
2015	6.7千人	80.7%	1.6千人	19.3%	—	—	8.3千人	—	1.7千人
		67.0%	—	—	3.3千人	33.0%	—	10.0千人	
2016	11.9千人	90.2%	1.3千人	9.8%	—	—	13.2千人	—	5.4千人
		64.0%	—	—	6.7千人	36.0%	—	18.6千人	
2017	4.5千人	67.2%	2.2千人	32.8%	—	—	6.7千人	—	2.2千人
		50.6%	—	—	4.4千人	49.4%	—	8.9千人	
2018	3.4千人	82.9%	0.7千人	17.1%	—	—	4.1千人	—	2.1千人
		54.8%	—	—	2.8千人	45.2%	—	6.2千人	
2019	4.1千人	64.1%	2.3千人	35.9%	—	—	6.4千人	—	2.5千人
		46.1%	—	—	4.8千人	53.9%	—	8.9千人	
2020	5.0千人	73.5%	1.8千人	26.5%	—	—	6.8千人	—	4.1千人
		45.9%	—	—	5.9千人	54.1%	—	10.9千人	
2021	5.0千人	71.4%	2.0千人	28.6%	—	—	7.0千人	—	0.9千人
		63.3%	—	—	2.9千人	36.7%	—	7.9千人	
2022	3.3千人	66.0%	1.7千人	34.0%	—	—	5.0千人	—	1.2千人
		53.2%	—	—	2.9千人	46.8%	—	6.2千人	
2023	4.0千人	83.3%	0.8千人	16.7%	—	—	4.8千人	—	3.0千人
		51.3%	—	—	3.8千人	48.7%	—	7.8千人	

※雇用動向調査による入職者のうち新規学卒者の都道府県間移動者数を用いており、新規学卒者には大学、短期大学のほか、中学、高校、専修学校、高専・短大、大学院の卒業者を含む

出典：RESAS 人口マップ\_新卒者就職・進学（RESAS 出典：厚生労働省「雇用動向調査」）

近畿2府5県の県外就職者の割合を比較すると、奈良県の割合が48.7%と最も高く、2位の兵庫県と10ポイントの差がある。



出典：厚生労働省「2023（令和5）年雇用動向調査」

図 2-10 近畿2府5県の県外就職者割合の比較

大学等への進学時においても、2014（平成26）年から2023（令和5）年のすべての年において、県外から県内へ進学した人数（B）よりも、県内から県外へ進学した人数（C）が多い。このうち、転居を伴う人数は不明であるものの、進学を契機とした人口の流出が、流入を上回っていることが推測される。

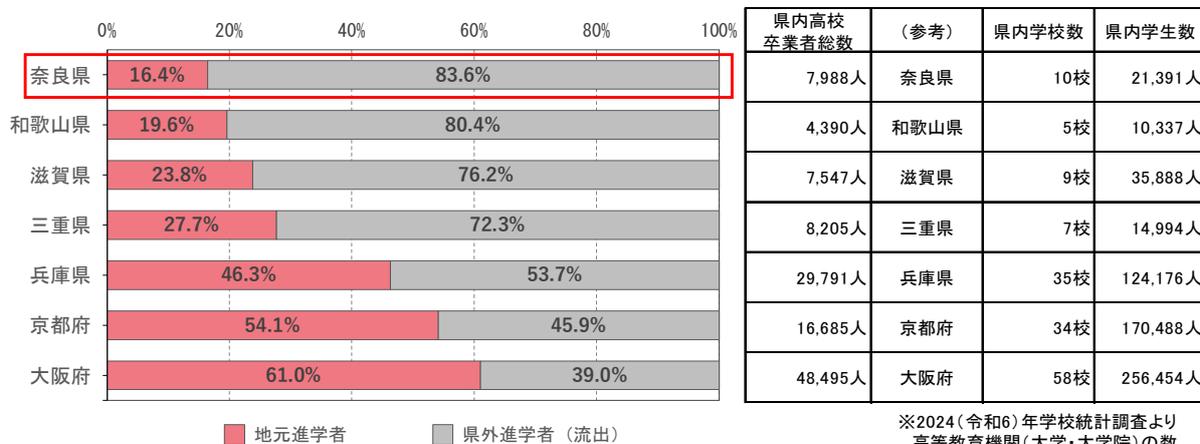
表 2-6 奈良県の地元進学者数と流入・流出口

年度	地元進学者数		県外から県内へ進学		県内から県外へ進学		県内大学への 進学者数	県内高卒者の うち進学者数	昼間人口 の流出
	数値	割合	数値	割合	数値	割合			
	A	A/D・A/E	B	B/D	C	C/E			
2014	1.4千人	25.5%	4.1千人	74.5%	—	—	5.5千人	—	3.2千人
		16.1%		—	—	7.3千人		83.9%	
2015	1.5千人	25.9%	4.3千人	74.1%	—	—	5.8千人	—	3.1千人
		16.9%		—	—	7.4千人		83.1%	
2016	1.5千人	27.3%	4.0千人	72.7%	—	—	5.5千人	—	3.2千人
		17.2%		—	—	7.2千人		82.8%	
2017	1.5千人	26.8%	4.1千人	73.2%	—	—	5.6千人	—	3.2千人
		17.0%		—	—	7.3千人		83.0%	
2018	1.5千人	26.3%	4.2千人	73.7%	—	—	5.7千人	—	3.1千人
		17.0%		—	—	7.3千人		83.0%	
2019	1.5千人	26.3%	4.2千人	73.7%	—	—	5.7千人	—	2.8千人
		17.6%		—	—	7.0千人		82.4%	
2020	1.5千人	26.3%	4.2千人	73.7%	—	—	5.7千人	—	3.0千人
		17.2%		—	—	7.2千人		82.8%	
2021	1.3千人	24.5%	4.0千人	75.5%	—	—	5.3千人	—	3.1千人
		15.5%		—	—	7.1千人		84.5%	
2022	1.4千人	26.9%	3.8千人	73.1%	—	—	5.2千人	—	3.3千人
		16.5%		—	—	7.1千人		83.5%	
2023	1.4千人	28.6%	3.5千人	71.4%	—	—	4.9千人	—	3.3千人
		17.1%		—	—	6.8千人		82.9%	

※学校基本調査より出身高校の所在地県別入学者数を把握できる大学および短期大学への入学者数を対象として算出

出典：RESAS 人口マップ\_新卒者就職・進学（RESAS 出典：文部科学省「学校基本調査」）

近畿2府5県の県外進学者の割合を比較すると、就職同様進学でも、奈良県の割合が83.6%と最も高い。



出典：文部科学省「2024（令和6）年学校基本調査」

図 2-11 近畿2府5県の県外進学者割合の比較

## (5) 学生のニーズ

計画地の活用テーマである「産業の強化、雇用の創出、人材育成」に関し、学生や教育機関等にアンケートやヒアリング等を行う中で、学生寮についてニーズを把握した。

### Point

(学校アンケートより)

- ・県内の私立高校・工業高等専門学校、大学において学生寮が不足し、入寮を希望したものの入寮できなかった学生（未入寮者）が発生しているなど、学生寮のニーズがある。

(県立学生寮の状況)

- ・奈良県内の通学困難エリアの学生が通学するために入寮する奈良県立高等学校総合寄宿舍のうち、畝傍寮は昭和52年に建築されてから築後48年が経過し、まもなく耐用年数を迎えようとしているため将来的に建替えが必要となる。かぐやま寮は畝傍寮より新しい（築26年）が、こちらも将来的には建替えが必要となる。

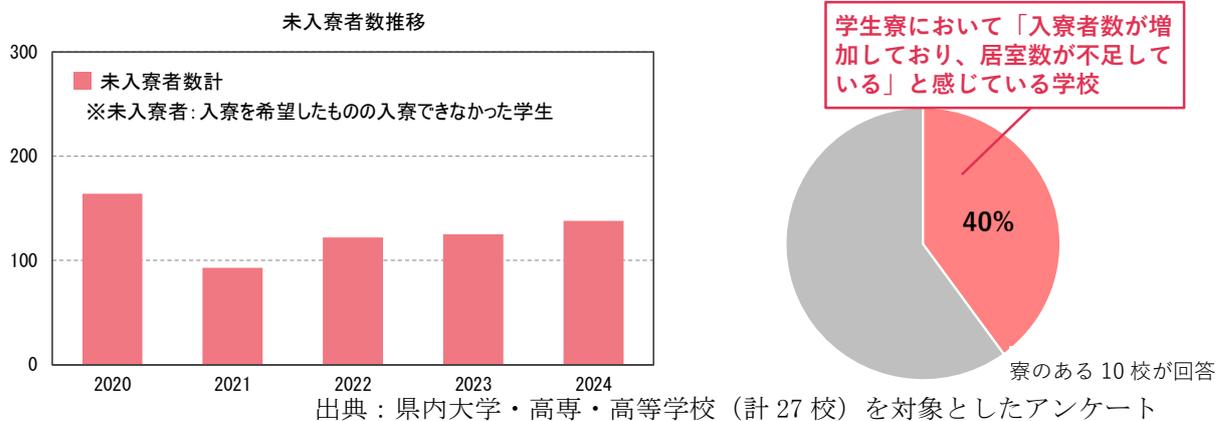


図 2-12 県内の私立高校・高等専門学校・大学における寮の状況

表 2-7 奈良県立高等学校総合寄宿舍 概要

	かぐやま寮	畝傍寮
設置目的	交通条件に恵まれない山間地に住所を有する等通学に困難な事情のある高等学校の生徒に対し、宿泊の便宜を供与するとともに、秩序ある共同生活を通じて、健全な心身の育成を図る	
設置年	1981（昭和56）年4月	1981（昭和56）年4月
建築年	1998（平成10）年	1976（昭和52）年3月
所在地	橿原市栄和町32-1 （最寄駅：橿原神宮前駅）	橿原市御坊町2番地 （最寄駅：畝傍御陵前）
定員	女子48名	男子25名

出典：奈良県立高等学校総合寄宿舍 かぐやま寮 要覧、同 畝傍寮要覧<令和6年度版>

## (6) 企業のニーズ

企業のニーズについて統計調査やヒアリング等により、以下のニーズを把握した。

### Point

全国的に、企業は人材確保が課題であり、奈良県においても同様の傾向である。また、奈良県内の企業には、学生とつながりたい、企業のことを知ってもらいたい、働きたい人材とマッチングしてほしい、若者への起業家教育が少ないという意向がある。また、企業立地に関しては、産業用地の不足の声がある。

スタートアップについては、国を挙げて創出に取り組んでいるところであり、奈良県でも増加傾向にある。スタートアップが継続的に生まれ、県内に定着するためには、スタートアップが活動できる場所の設置や、企業の成長につながるネットワークや情報を獲得するための支援が求められている。

表 2-8 企業の抱える課題と奈良県の取り組み

項目	内容
全国の中小企業の抱える課題※1	<p>中小企業において、現在対応する優先度が高いと考えている経営課題として「人材確保」「人材の育成」が上位に並び、人口減少トレンドが続く中で、「人材の確保」は避けては通れない経営課題として認識されている。</p>
奈良県内の企業の声 (ヒアリング結果)	<p>県内企業へのヒアリングの結果、ほぼすべての経営者の一番の悩みが人材不足と採用難である。</p> <p>■企業からの意見 (人材確保)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県内学生に、自社を深く知ってもらいたい、交わる機会が無い。</li> <li>・ 1回きりのセミナーだけではなく、日常的に県内学生とつながる接点・場がほしい。</li> <li>・ 大卒の採用に苦慮している</li> <li>・ 自社で大学生向けインターンシップを実施したが、その後の取るべき対応が分からず採用に繋がらなかった。</li> <li>・ 会社の知名度が低く採用に繋がらない/知名度をあげる手立てが必要</li> <li>・ 働きたい人材と企業のマッチングの機会を県で創出してほしい</li> </ul> <p>(企業立地)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 産業用地が圧倒的に不足し、他府県に企業や工場が流出している。</li> <li>・ 文化財発掘調査等の予見可能性が著しく低く、他地域に比べ投資環境が厳しい。</li> </ul> <p>(スタートアップ)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 産学官の連携や起業家同士がつながる機会、場に乏しい。</li> <li>・ 奈良発のスタートアップのロールモデル（成功事例）を早く創るべき</li> <li>・ 奈良の将来を担う若者への起業家教育がほとんど存在しない。</li> </ul>
新しい産業政策のパッケージに記載の取り組み (抜粋) ※2、3	<p>県内企業からのヒアリング結果を踏まえ、2024（令和6）年2月に『「奈良」が持つポテンシャルを最大限引き出す新しい産業政策のパッケージ』を公表した（2025（令和7）年2月改訂）。奈良県の産業の成長に必要な施策を「8つの柱」として、「人材確保の根本的強化」「用地確保と先進的なグリーン化」「スタートアップへの新たな支援」等に取り組むこととしている。</p> <p>柱1. 人材確保の根本的強化</p> <p>■具体的取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県内への移住促進に向けた取組を推進</li> <li>・ 県内企業の魅力を知ってもらう機会を創出</li> </ul>

項目	内容
<p>新しい産業政策のパッケージに記載の取り組み (続き)</p>	<p><b>柱2. 用地確保と先進的なグリーン化</b></p> <p>■ 具体的取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市街化調整区域における土地利用のあり方の方向性について取りまとめ</li> <li>・ 文化財発掘調査の効率性・予見可能性の向上</li> </ul> <p><b>柱8. スタートアップへの新たな支援</b></p> <p>■ 具体的取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 奈良発のスタートアップのロールモデルを産み出す</li> <li>・ 産学官とスタートアップの連携を促進する</li> <li>・ 未来の企業家育成のためのアントレプレナーシップ教育 / 起業家教育</li> </ul>

※1 出典：中小企業庁「2024年版 中小企業白書」

※2 出典：奈良県「「奈良」が持つポテンシャルを最大限引き出す新しい産業政策のパッケージ」  
(2025(令和7)年2月13日公表)

※3 出典：奈良県『スタートアップ・産学官連携への本格的な支援を開始します「奈良スタートアップ・プログラム」』(2024(令和6)年1月4日記者発表)

## 2-2. 奈良県の課題と解決策

奈良県の現状把握から得られた奈良県の課題は以下の通りである。

表 2-9 奈良県の課題

課題	
人口	奈良県の人口は減少傾向にあり、今後も減少を続け、2045（令和 27）年には 100 万人を下回る予測。
事業所	奈良県には事業所が少なく、事業所あたりの平均従業者数も少ない。労働者側からみると、職場や働き方に満足していない人が多い。一方、近年はスタートアップ企業も増えつつある。
通勤・通学	他府県で通勤・通学している者が多く、昼間人口が少ない。
進学・就職	県外の大学等へ進学する割合が高い。就職時は通勤の傾向と同様で、県外に就職する者が多く、人口が県外に流出している。
ニーズ 学生	学生寮が不足している学校があり、入寮出来ない生徒が発生している学校が複数ある。また、公立学生寮は老朽化しており将来的に建替えが必要。
ニーズ 企業	全国、奈良県ともに人材確保が企業の抱える課題であり、奈良県内の企業からは学生とつながりたい、企業のことを知ってもらいたい、働きたい人材とマッチングしてほしいという意向が挙げられている。 また、スタートアップに関する課題として、産学官の連携や起業家同士がつながる機会、場に乏しい、奈良発のスタートアップのロールモデル（成功事例）を早く創るべき、奈良の将来を担う若者への起業家教育がほとんど存在しないという意向が挙げられている。

人口減少、とりわけ生産年齢人口減少が予測される奈良県においては、一人一人の若者が新しいモノ・サービスを創る力を身に付け、こうした若者が奈良県に魅力を感じ、県内で働くことに繋がる場所を創ることが必要である。このような場所の創出にあたり、若者が集積する学生寮は有効な手段であり、成長に繋がる学生寮を設置することは、上記課題を解決するとともに、県内における学生寮の不足解消に繋がる。

また、企業の人材確保・人材育成に繋がる、企業と若者が交流できる場や、増加するスタートアップの県内定着・産官学連携によるイノベーションの創出の場を併設することで、学生間だけでなく、多様な交流の場となる。このことから、「居住・交流・イノベーションの3つの機能を兼ね備えた学生寮」を設置することとする。

## 3. 基本構想

### 3-1. 基本方針

#### (1) 基本的な方針・目的

計画地の活用テーマである「産業の強化、雇用の創出、人材育成」に沿った活用方策を検討する中で、人口や就業・進学等といった奈良県の現状や学生・企業のニーズから奈良県の課題を把握し、課題解決策の一つとなる「居住・交流・イノベーションの3つの機能を兼ね備えた学生寮」を設置することとした。

このことから、まちづくりのテーマを「次世代を担う学生×企業のまち MIYAKE」とし、県内の大学院、大学、高専、高校の学生、留学生、社会人が世代や背景・言語を越えた交流ができる、全く新しいタイプの学生寮を整備する。施設は、三つの機能（居住、企業や地域との学び・交流、イノベーション）を有し、県内大学や高専、企業・スタートアップとの連携で、学生と企業が生活しながら成長、多様な学び・交流を創出する。（ヤング・イノベーション・レジデンス（以下「YIR」という）・名称は仮称）

YIRは、単なる生活拠点ではなく、世代や背景・言語を越えた交流、先鋭的な企業やスタートアップからの刺激を日常的に経験することで、社会人・起業家として社会に羽ばたく力を養うための施設であり、また、在学中から企業・地域と繋がることで三宅町・奈良県での起業・就業の具体化に導く（奈良の人材を奈良に定着させる）ことができる施設である。

併せて、まちのコンセプトに賛同する、研究や新産業にチャレンジする企業を誘致し、学生寮の入寮者をはじめとする若者との交流に積極的な企業を誘致し、計画地をテーマに沿って一体的に活用する。

## 基本的な方針

テーマ：次世代を担う学生 × 企業のまち MIYAKE



### ● 若者が、生活しながら成長できるヤング・イノベーション・レジデンス -Young Innovation Residence-

- ・ 県内の大学院、大学、高専、高校の学生、留学生、社会人が、世代や背景・言語を超えた交流ができる、**全く新しいタイプの学生寮**
- ・ 3つの機能（**居住、企業や地域との学び・交流、イノベーション**）を有し、県内大学や高専、企業・スタートアップとの連携で、学生と企業が**生活しながら成長**。多様な学び・交流を創出



### ● まちのコンセプトに賛同する、研究や新産業にチャレンジする企業の誘致

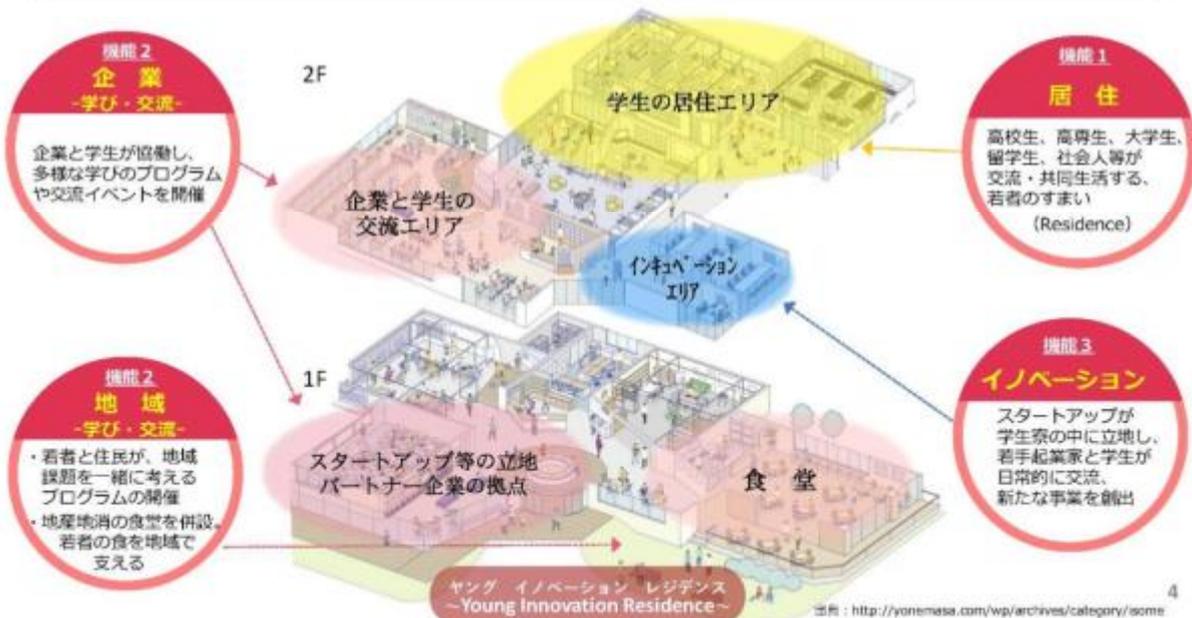
- ・ 地域課題や先鋭的な技術を研究する企業
- ・ 学び・交流拠点において、学生との交流を積極的に図る企業



出典：奈良県「基本方針」（2024（令和6）年2月9日）

## ヤング・イノベーション・レジデンス：学生が生活しながら 企業・地域と交わり・学ぶ

- ✓ “単なる生活拠点”ではなく、**世代や背景・言語を超えた交流、先鋭的な企業やスタートアップからの刺激を日常的に経験することで、社会人・起業家として社会に羽ばたく力を養う“Residence”**
- ✓ 在学中から企業・地域と繋がることで、**この地での起業・就業の具現化に導く“Residence”**



出典：奈良県「基本方針」（2024（令和6）年2月9日）

## (2) 整備する施設

基本方針に従い、計画地に以下の施設を整備する。

表 3-1 計画地に整備する施設一覧

ヤング・イノベーション・レジデンス「YIR」	学生が生活しながら成長する「学生寮」
	若手起業家と学生が日常的に交流し、新たな事業を創出する「インキュベーション施設」
	学生と社会人、地域住民など、多様な人が学び・交流を創出するための「交流施設（その他関連附帯施設）」
民間収益施設	学生と社会人、地域住民などの利便に寄与する施設
企業誘致	学生、若手社会人等に刺激を与え、成長を支える「研究・開発施設」企業

※インキュベーション施設：起業家の育成や新しいビジネスを支援する施設

## (3) 設置目的・ターゲットの設定

それぞれの施設の設置目的とターゲットを以下のように設定した。

表 3-2 施設の設置目的とターゲット

施設		設置目的	ターゲット
YIR	学生寮	<ul style="list-style-type: none"> <li>若者の成長</li> <li>不足する学生寮の補充</li> <li>奈良県の高校・大学へ進学することに対する魅力づくり</li> </ul>	学生 + 若手社会人
	インキュベーション施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>若者の起業促進</li> <li>奈良県発スタートアップの創出と定着</li> <li>企業や起業家と日常的に触れあうことで若者の成長を刺激</li> </ul>	起業意欲のある学生 (YIR に居住しない学生含む) + 若手社会人 + 地域住民
	交流施設 (その他関連附帯施設)	<ul style="list-style-type: none"> <li>県内学生、インキュベーション施設利用者の交流</li> <li>地域住民との交流</li> </ul>	学生 + 若手社会人 + 地域住民
民間収益施設		<ul style="list-style-type: none"> <li>YIR 利用者及び誘致企業従業員、地域住民の利便性向上</li> <li>人が集まる施設の設置により YIR を活性化</li> </ul>	
企業誘致		<ul style="list-style-type: none"> <li>活用テーマの達成につながる企業の集積</li> <li>YIR 利用者との交流</li> </ul>	本事業に賛同する企業

## 3-2. YIRの方針

### (1) 学生寮の入寮者数

学生寮の入寮者は「県内大学・大学院生」「県内高等専門学校生（以下「高専生」という）」「県内高校生」及び「社会人（若手社員）」とし、アンケート結果等から既存施設の利用状況を基に算出した。算出の結果、入寮者数を120人と想定する。

なお、入寮者の想定が実際のニーズに沿っていることを確認するため、別途関係者にヒアリング等を実施した結果、想定に近い入寮ニーズが確認できた。

表 3-3 学生寮の入寮者の想定

学校等	人数	備考
高校生	59人	県外から県内の私立高校に通う学生や通学困難エリアに実家のある県内高校生を想定
高専生・大学生・大学院生	47人	県内高専・大学及び大学院に通う学生を想定（留学生含む）
社会人（居住）	5人	本事業に賛同する企業の社員、企業誘致エリアや YIR 内のインキュベーション施設を利用する社会人を想定
社会人（宿泊）	5人	短期留学生や研究等で一時的に奈良県に滞在する社会人を想定
合計	116人	≒120人

#### 学生寮の入寮者数の算出方法

##### ■ 高校生の入寮者数

「A. 通学困難エリアに実家のある県内高校生」の需要と「B. 県内私立高校に通う他府県在住の生徒」に分けて算出し、合算した。

Aの算出方法：既存県立学生寮（畝傍寮・かぐやま寮）の入寮者数の推移から平均入寮者数を採用

Bの算出方法：学校アンケート結果より、「入寮者数が増加しており居室数が不足している」または「YIR が新設された際、学生が入居する可能性がある」とした学校を対象とし、在校生の数に係数<sup>\*</sup>を乗じて算出

##### ■ 高専生・大学生・大学院生

「C. 県内高専・大学・大学院に通う他府県在住の学生」の需要を算出した。

Cの算出方法：学校アンケートより学校附属の寮に申し込んだものの入居できなかった人数（未入寮者数）の推移から、これに係数<sup>\*</sup>を乗じて算出

##### ■ 社会人（居住・宿泊）

企業誘致エリアや YIR のインキュベーション施設を利用する人が入寮すると見込み、居住・宿泊共に大学生・大学院生・高専生の定員の10%と設定した。宿泊は企業誘致エリアの企業や県内の大学等との共同研究等で一時的に滞在する社会人を想定している。

<sup>\*</sup>学校と YIR の距離により算出した係数。B、Cの場合それぞれで設定した。

## (2) 導入機能の検討

学生寮、インキュベーション施設、交流施設（その他関連附帯施設）及び民間収益施設として導入する機能を検討し、導入する機能の例として以下に整理する。

表 3-4 導入機能の例（学生寮・インキュベーション施設）

分類	導入機能	導入理由
学生寮	寮室（自室）	入寮者が快適に生活するために最低限必要
	洗面室	同上
	洗濯室	同上
	便所	同上
	浴室	同上
	談話室/ユニットリビング	入寮者間の交流を創出する
	食堂・厨房	食事の提供や入寮者間の交流を創出する
	自習室	入寮者が快適に勉強できるための学習環境
	寮長室・舎監室・事務室	寮の運営上必要
	保健室	入寮者の病気やケガの際に対応する
	カウンセリングルーム	寮長、舎監等とのカウンセリングを行う
インキュベーション施設	コワーキングスペース（オープン）	多種多様な業種の事業者が集まり交流できる、自由度の高い共用のワークスペース （学校向けアンケートより、学生・企業・地域交流が生まれる仕掛けとしてオープンなコワーキングスペースの需要が高い）
	コワーキングスペース（個室）	様々な働き方に対応した、静かに集中して仕事ができる個室のワークスペース
	レンタルオフィス（1人用）	一定期間、固定のオフィスを確保したい事業者のための定期貸しオフィス（1人用）
	レンタルオフィス（2～5人程度）	同上（2～5人用）
	レンタルオフィス・ラボ	様々な事業に対応できる、騒音や臭気を伴わない実験や研究のためのラボ併用のオフィス
	事務室・インキュベーター詰所	施設に設置されたワークスペースの管理、企業支援を行う職員の詰所
	作業場（工場スペース）	3Dプリンターやレーザープリンターなどの設備を要する創作活動の場
	会議室	インキュベーション利用者（以下、「インキュ利用者」という）が会議等を行う
	商談室	インキュ利用者が商談を行う
	展示室	インキュ利用者の作品、商品等を展示する
	相談室	インキュ利用者がインキュベーターとの面談を行う

表 3-5 導入機能の例（その他関連附帯施設）

分類	導入機能	導入理由
交流施設（その他関連附帯施設）（屋内）	共用キッチン	「食」に関するイベントを開催する（一般市民も利用可能）
	共用リビング	日常的な入寮者・インキュ利用者の交流の場として活用するほか、様々なイベントに活用できる（一般市民も利用可能）
	セミナールーム	インキュ利用者がイベントやセミナーの会場として利用できる講義室
	交流サロン	分野や世代を超えた学生同士の交流の場 （学校向けアンケートより需要が高い）
	シアタールーム	シアタースクリーンを活用したイベント開催を行う （一般市民も利用可能）
	ミーティング・サークル活動スペース	「ディスカッション」や「グループ活動」のためのスペース（一般の登録利用者也利用可能）
	音楽室・楽器練習室	「音楽」に関するイベントができる。 近年、若者の居場所として設置されている施設に導入されている事例が多く、若者の交流のために活用されていることから、導入を想定。バンド練習なども可能。入寮者以外にも外部の登録利用者の活用も想定
	図書室、PC ルーム	情報収集ができる。学生の学習支援及びインキュ利用者の起業支援のため、設置を想定
	キャリアセンター	就活情報等の収集ができる。 学生ヒアリングより YIR に望む機能として職場体験やインターン参加、就職支援等が挙げられており、就職をサポートする機能として設置を想定
同上（屋外）	駐車場	施設利用者及び地域住民の移動手段の1つとして車を想定
	駐輪場	施設利用者及び地域住民の移動手段の1つとして自転車を想定
	シェアカーポート	交通の利便性・快適性の向上に寄与
	シェアサイクルポート	交通の利便性・快適性の向上に寄与
	多目的広場	屋外でのイベント等の開催を想定
	コート・運動場	YIR 利用者及び地域住民の健康促進に寄与

表 3-6 導入機能の整理（その他、民間収益施設として導入を期待するもの）

診療所 / トレーニングジム / 銭湯 / コンビニ / 薬局 / レストラン / カフェ
---

### (3) 施設構成の検討

YIRは、学生と企業や地域の日常的な交流を目指している。そのため、学生とインキュベーション施設を利用する起業家、地域住民の利用が混ざりあい、刺激を起こし・受けられるような施設構成とする必要がある。

これを考慮し、学生寮の住棟（自室、談話室等）についてはセキュリティ対策を施し安心・安全を担保するとともに、食堂や共用リビング等を「交流施設」に配置し、地域住民と共有することで交流を促す等の工夫を行う。

以上のことを示した概念図は次のとおりとなる。

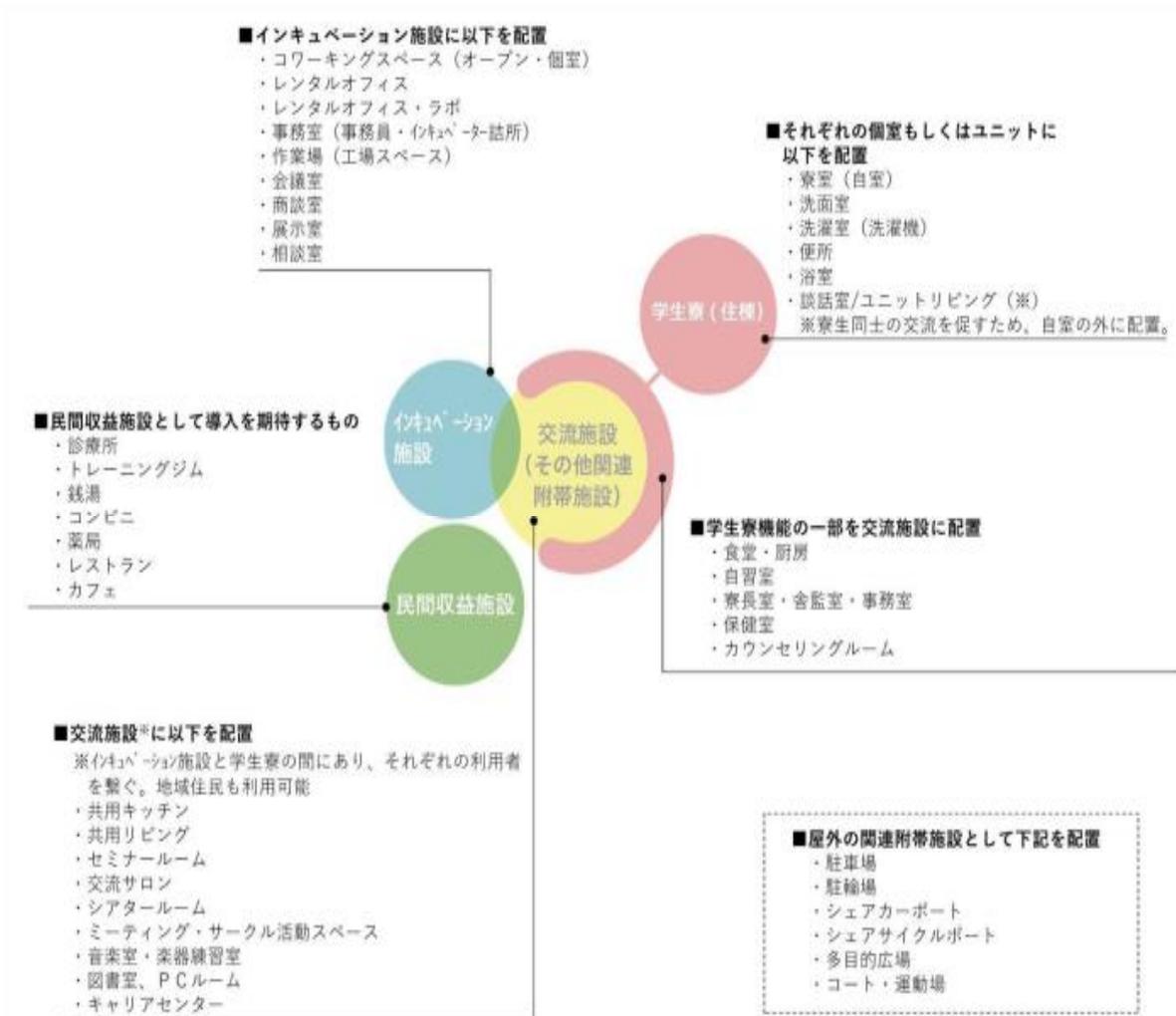


図 3-1 施設構成の考え方イメージ

### 3-3. 企業誘致の方針

#### (1) 誘致する企業の施設・事業分野

計画地の活用テーマは「産業の強化、雇用の創出、人材育成」であることから、企業誘致エリアにおいても、このテーマの達成に結びつく企業の誘致を図ることとする。また、隣接する YIR との親和性が重要であり、計画地に立地する企業は、YIR に集う若者の成長につながる交流や取組を提供できる企業が考えられる。したがって、3-1. 基本方針において示すとおり「まちのコンセプトに賛同する、研究や新産業にチャレンジする企業の誘致」を誘致の方針とし、具体的には地域課題や先鋭的な技術を研究する企業や学び・交流拠点において、学生との交流を積極的に図る企業等を想定している。

この方針により企業誘致を進めるに当たっては、特定の業種・分野に絞って行うものではないが、産業構造からみて、本県に事業活動が根付いている業種・分野や成長傾向にある業種・分野については誘致の見込みがあると考えられることから、奈良県の産業動向等の現状分析を行い、誘致の可能性が高い業種・分野について検討する。併せて、企業誘致に係る税制優遇など制度上の優位点などを調査し、計画地への誘致の可能性を高める要因を把握する。なお、本構想では具体的な検討を行わないが、YIR のインキュベーション等を利用するスタートアップが事業拡大に伴いオフィスを構えることも考えられ、こうしたスタートアップが本企業誘致エリアに立地することも期待するところである。

##### 1) 「産業の強化、雇用の創出、人材育成」につながるまちづくりの視点

奈良県の産業構造をみると、製造業が大きなシェアを占めていることから、製造業について検討を行った。製造業の就業者比率が高い地域では完全失業率が低い傾向があり、製造業の誘致を進めることは産業の振興につながると考えられる。このため、奈良県で事業活動が根付いている製造業の研究・開発施設の立地の可能性がある。

現在、奈良県の製造業については、産業動向の調査結果よりプラスチック製品製造業、金属製品製造業、繊維工業、食料品製造業、生産用機械製造業、輸送機械器具製造業、業務用機械器具製造業が盛んであると考えられる。このことから企業誘致エリアには、これらの製造業を営む企業による研究・開発施設の立地の可能性がある。

##### 2) 税制優遇・補助金制度利用の視点

奈良県が独自に運用する税制優遇・補助金制度では、製造業の工場・研究所、本社機能を持つ業務施設、物流施設、データセンター、技術研究開発促進や地域産業集積に資する事業等を対象としている。これに該当する製造業の研究所の建設や技術研究開発促進に資する事業を行う事業者は奈良県の優遇制度が利用できるため、誘致できる可能性がある。

一方で、近隣府県が独自に運用する税制・補助金等の優遇制度でも同様に対象としていることが多く、優遇内容を比較すると奈良県と同程度または奈良県より手厚いことがあるため、企業誘致エリアにおける立地が近隣府県に比べて有利とは言えない。

また、三宅町は過疎法に基づく税制優遇制度の対象市町村であり、計画地は過疎法に基づく税制優遇制度の活用が可能である。現在、計画地は税制優遇制度の適用要件を満たしていない（市町村計画における産業促進地域の位置づけがない）が、今後、計画地を三宅

町の総合計画や都市計画マスタープラン等において産業促進地域に位置づけることで、企業誘致エリアにおいて過疎法に基づく税制優遇を利用できることとなる。税制優遇の対象業種は、製造業、旅館業、農林水産物等販売業及び情報サービス業等であり、税制優遇を利用することで誘致可能性が高まる。

以上の視点に基づくほか、隣接する YIR との親和性の観点から、その他の業種・分野においても幅広く誘致を図る。次世代を担う産業として成長が期待される分野（ICT、脱炭素等）や、県の今後の産業政策の方向性に沿った分野等が想定される。

## （２）事例及びヒアリング調査に基づく検討

### １）企業誘致事例に基づく検討

奈良県を含む近畿圏 2 府 5 県にある産業団地・工業団地の事例（産業系土地利用を行う全体区画面積が 15ha 以下の事例）を収集し基本情報を整理した。事例から区画面積等について次のことが判明した。

- 企業誘致の 1 区画面積は 1 ha 以下が多く、主流である。また、研究所を募集している用地の 1 区画面積は 1 ha 以下である。
- 下水処理は公共下水に直接放流できるほうが望ましいが、企業内処理とする事例もあることから、整備コスト等を踏まえて検討が必要である。
- 近隣府県にベンチャー企業向けのインキュベーション機能が付帯する賃貸型の工場があり、企業の入居が進んでいる。

### ２）事業者ヒアリング調査に基づく検討

事業者へのヒアリング調査より、一般的に企業が進出するにあたり懸念する条件として、①埋蔵文化財調査の必要の有無や②インフラ（下水道、高圧受電）の有無、③災害リスク（計画地は浸水想定区域内にある）の有無などが挙げられた。

②に対しては下水道等のインフラ整備、①、③に対してはそれぞれ、奈良県が埋蔵文化財発掘調査、地盤嵩上げを行うことにより、企業が進出するにあたってのリスク回避を図ることが可能である。

### (3) 企業誘致に関する検討の整理

企業誘致に関する検討について下表にまとめる。

誘致する施設	・企業の研究・開発施設
誘致する企業の事業分野	製造業のほか、YIR と親和性のある分野
誘致手法	①過疎法に基づく優遇制度利用のための三宅町の各種計画の改定 ②埋蔵文化財発掘調査を行う ③下水道等のインフラ整備を行う ④地盤嵩上げを行う ⑤多様な手段を用いた周知活動を行う [⑤の具体例] ・企業誘致エリアのPR資料の配布、発信 ・事業者サウンディング調査の実施 ・産業展示会等への出展 等
連携を図る部局・組織等	・三宅町、県産業部局、商工会議所、業界団体、地元金融機関 等

## 4. 計画地の状況

### 4-1. 現況

#### (1) 立地、敷地条件

計画地は三宅町の南東部にあり、近鉄橿原線石見駅から南西に約 200m の位置にある敷地面積約 7.7ha の土地である。また、計画地は田原本町との町境にある。

現況土地利用は大半が田である。敷地形状はおおむね平坦で、東が西よりもやや高い。

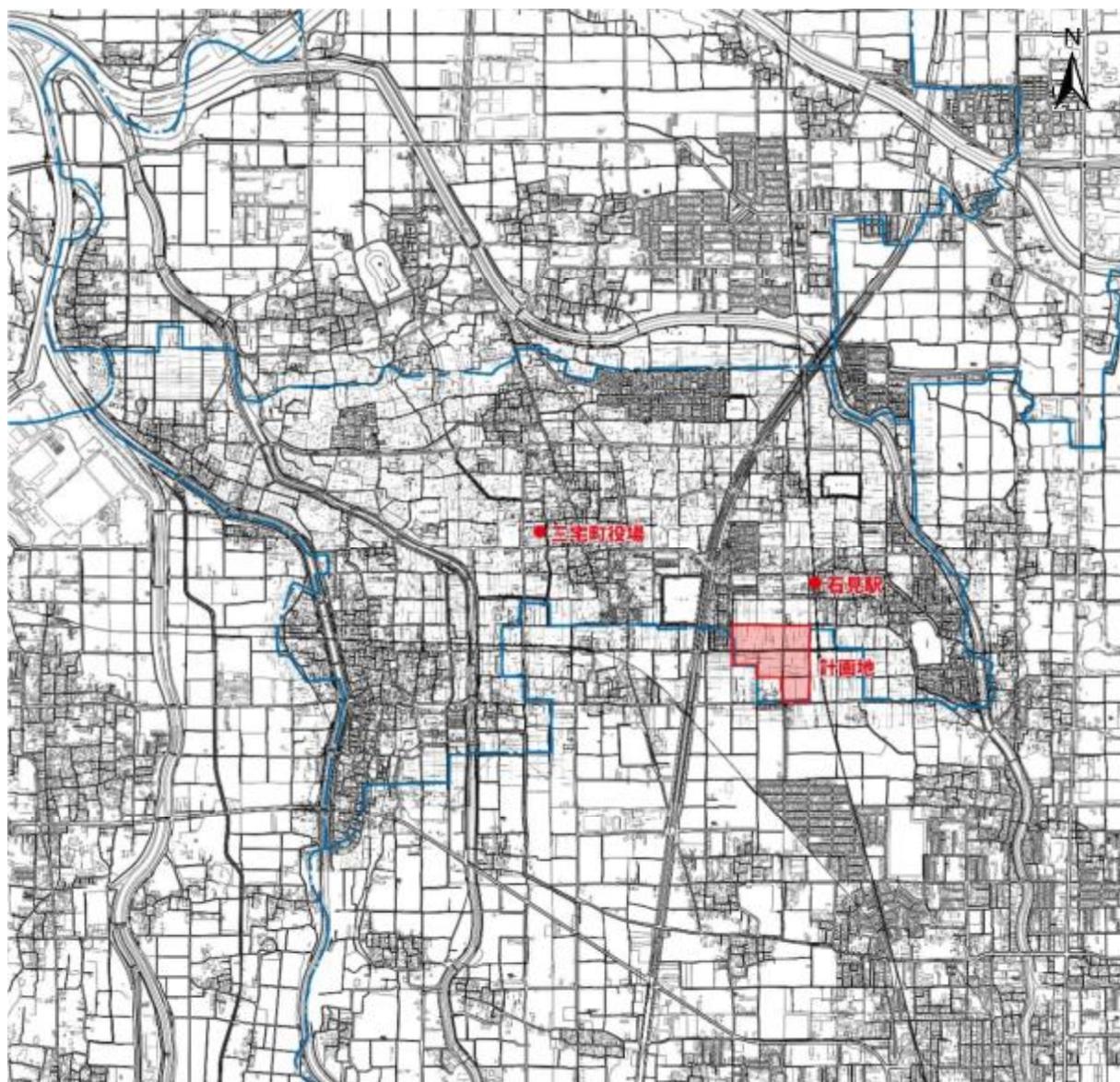


図 4-1 計画地位置図 (No Scale)

計画地北側は町道三宅 182 号線、計画地南側は県道 197 号線（結崎田原本線）が通っている。計画地の南北は町道三宅 5 号線が縦断しており、通勤時間は石見駅利用者の通行が見られる。

計画地の中央を東西に横断する道路は法定外公共物（里道）であり、その両脇を水路が並走している。

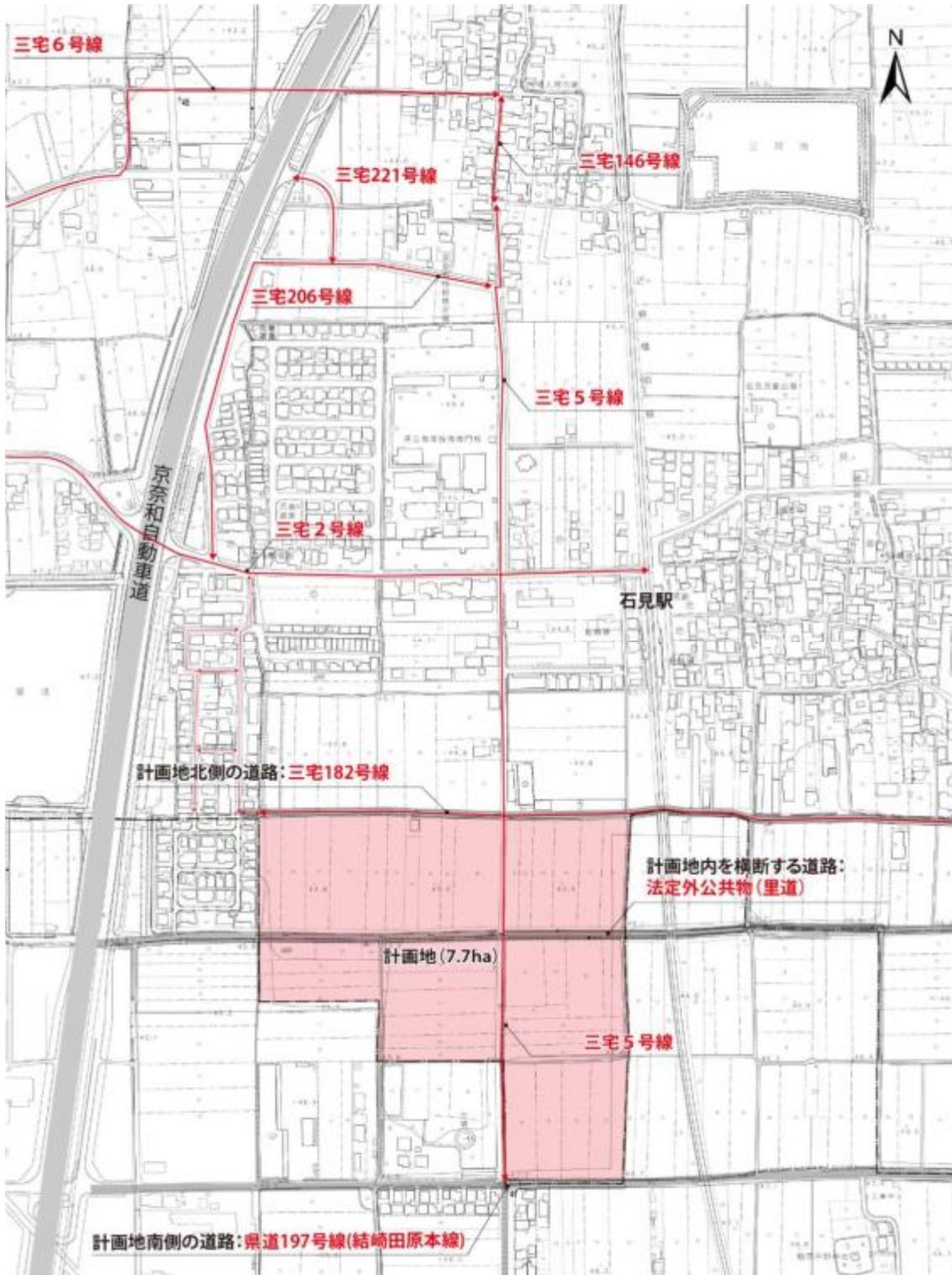


図 4-2 計画地周辺の主要道路 (No Scale)

## (2) 計画地周辺のインフラ敷設状況

計画地周辺のインフラ敷設状況は下記のとおりである。

表 4-1 インフラの状況

上水	・計画地北側の町道 5 号線と南側の県道結崎田原本線の 2 系統の配水管がある。管径は町道 5 号線の直近がΦ25mm、北に行くほどΦ75mm、Φ200mm と管径が大きくなる。南側は計画地南西端までΦ100mm の配水管が敷設されているため、計画内容に応じて給水系統を選択できる（詳細は基本計画以降で検討）
雨水	・用水路が兼用水路として機能している ・敷地北西部に都市下水路（下流は新川）が整備されているが、計画地は認可区域外
污水	・排水方向は計画地北側。排水勾配を考慮すると、排水方法は自然流下方式、ポンプ圧送方式の 2 通りが考えられる（詳細は基本計画以降で検討）
電気	・計画地周囲及び計画地内に電柱あり
ガス	・都市ガス供給区域外（LP ガス）

## (3) 災害危険性

計画地で想定される各災害の危険性は以下のとおりである。洪水の浸水想定については現況（田）での想定であり、宅地として造成する際に現況道路高さ若しくはそれ以上の地盤高で造成することで、造成後は浸水想定規模 0.5m 未満のエリアが浸水しない想定になると予想される。

表 4-2 災害危険性

項目		危険性
地震	震度	・三宅町揺れやすさマップ※1を想定したシミュレーションでは、計画地周辺は震度 6 強が想定されている ・三宅町地域の危険度マップ※2では計画地周辺の住宅街等の危険度が震度 6 強で建物に被害が生じる程度が 20～30%である危険度 6 とされている（計画地内は現況が田であり建物がないため危険度が低い、施設が建築されると危険度は上がると考えられる）
	液状化	・特に内陸型地震（奈良盆地東縁断層帯）の場合、町内の 50%以上で液状化発生の可能性が高い※3
土砂災害		・災害危険性はない（土砂災害警戒区域の指定はなく、土砂災害警戒情報の発表対象地域からも除外）
洪水		・計画地内には、浸水の想定最大規模 0.5m 未満と 0.5m～3.0m 未満の区域が存在する。浸水継続時間は長い箇所でも 12 時間未満 ・家屋倒壊等氾濫想定区域 [氾濫流] 指定なし ・家屋倒壊等氾濫想定区域 [河岸侵食] 指定なし

※1：三宅町地震ハザードマップに記載された、三宅町への影響が大きいと思われる「奈良盆地東縁断層帯」「中央構造線断層帯」及び「大和川断層帯」を選び、三宅町を 250m の格子に分割し、格子ごとに地表での震度の予想を行い、それらの震度の最も大きいものを重ね合わせてそれぞれの地域で生じる恐れのある最大の揺れを表したもの

※2：地震による揺れによって発生する建物被害の状況を相対的に表したもので、「揺れやすさマップ」で示した最大の揺れとなった場合に、建物に被害が生じる程度を「危険度」として表している

※3：奈良県 HP 「第 2 次奈良県地震被害想定調査報告書」の概要より確認

## 4-2. 計画地整備にかかる法規制

計画地における開発、建築に係る主な法規制の適用状況は以下のとおりである。

計画地は市街化調整区域に位置する農地であるため、現状のままでは宅地化して建物の建築等を行うことができない。宅地化して建物の建築等を行うためには、地区計画の策定、農振農用地解除、農地転用、開発許可の取得、埋蔵文化財調査等が必要となる。

表 4-3 都市計画法・建築基準法による規制等

法規制		規制内容（■区域等の指定、●必要な手続き等）	
都市計画法	都市計画区域	■大和都市計画区域	
	区域区分	■市街化調整区域	
	用途地域	■指定なし	
建築基準法	建築形態規制	容積率	80%
		建蔽率	50%
	高さ規制	道路斜線勾配	勾配 1.25
		隣地斜線勾配	20m + 勾配 1.25
景観法 奈良県景観条例	■景観計画区域に該当 (重点景観形成区域の指定なし)		
農業振興地域の整備に関する法律	■農業振興地域、農用地に該当		
農地法	■計画地は2種農地相当 ●農地転用が必要		
文化財保護法	■周知の埋蔵文化財包蔵地		
土壌汚染対策法	●以下のいずれにも該当のため奈良県水・大気環境課への「 <u>一定の規模以上の土地の形質の変更届出書</u> 」の届出が必要 ・3,000㎡以上の土地の形質変更を行う場合 ・切り土の掘削高が「50cm以上」か「50cm未満であっても敷地外へ掘削土を搬出する」		
宅地造成及び特定盛土等規制法	■計画地は宅地造成等工事規制区域の候補区域に指定されている(2025.5.7より規制開始)。 ●以下に該当するため通常は奈良県知事の許可が必要となるが開発許可(都市計画法29条)を受けた場合は許可不要(みなし許可となる) ・ <u>切盛土の面積が500㎡を超える</u>		
特定都市河川浸水被害対策法	■計画地は大和川特定都市河川流域に指定されている ●以下に該当するため、奈良県知事の許可が必要 ・特定都市河川流域内の宅地等以外の土地において、1,000㎡以上の規模で宅地等にするために行う土地の形質の変更等を行う		
奈良県住みよい福祉のまちづくり条例	●特定施設となる場合は施設設置の内容について奈良県知事に届出が必要		
消防法	●建築確認申請等の際に消防法に基づく管轄消防長又は消防署長の同意が必要		

## 5. 土地利用計画

### 5-1. 土地利用基本方針

計画地においてYIR及び企業誘致区画を整理するにあたり、計画地内の土地利用計画（ゾーニング）を検討するための方針を下記のとおり設定する。

表 5-1 土地利用基本方針

分類	方針
各エリア面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 3-2（2）において検討した導入機能のすべての配置と、魅力的な外構空間の形成を想定し、YIRは2.0ha程度の敷地を確保する（建物敷地約8,000㎡（＝建築面積約4,000㎡/0.5（建蔽率50%））、調整池約4,000㎡、広場約3,000㎡、駐車場約3,000㎡の合計約18,000㎡≒20,000㎡）</li> <li>● YIRと企業誘致を繋ぐ外部の交流空間かつ将来的な機能拡張の余地として交流エリア（芝生広場）を1.0ha程度確保する（YIRの拡張の目安として延床面積約8,000㎡の施設が整備でき、現況の敷地形状より区切りのよい1haとした（計画地は里道・町道、農地区画等でおおむね1haごとに区画できる））</li> <li>● 企業誘致エリアとしてYIRと交流エリアを確保した残りの4.7haの敷地を活用する</li> </ul>
YIRエリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住居として快適な環境を提供するため、交通量の多い道路や線路から離れた位置に配置する</li> <li>● 電車通学の学生の通学時間をなるべく短縮するため、駅に近い位置に配置する</li> <li>● 交流エリアを活用した将来的な機能拡張を考慮したエリア配置とする</li> </ul>
企業誘致エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 各企業の従業員は車での通勤も考えられることから、町道や県道からのアクセス性の高い位置に配置する</li> <li>● 企業ヒアリングや他事例調査の結果より、計画地で企業誘致を行う場合の区画面積をおおむね1.0～3.0haと想定。様々な規模の区画割に柔軟に対応できるよう、企業誘致エリアが道路に多くの面する位置を配置する</li> <li>● 交流エリアを活用した将来的な機能拡張を考慮したエリア配置とする</li> </ul>
交流エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>● YIRと企業誘致を繋ぐ機能を持つため、また、将来的にYIRや企業誘致エリアの拡張敷地となる可能性も考慮すると、YIRと企業誘致区画のどちらにも隣接することが望ましい</li> <li>● 民間事業者の収益施設（常設・仮設）の出店場所を兼ねるため、アクセス性・視認性ともに優れる位置に配置する</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 計画地内の道路の位置を変更する場合は周辺交通への影響に配慮する</li> </ul>

## 5-2. 周辺アクセスの検討

前頁において記載した周辺駅からの動線、車動線の考え方について下記のとおり整理する。



国土地理院地図に加筆

図 5-1 周辺アクセスルートの考え方

## 5-3. 土地利用計画（ゾーニング）の検討

5-1、5-2 に示した土地利用基本方針及び周辺アクセスルートの検討を踏まえ、土地利用計画（案）を作成し、土地利用基本方針との整合性の観点から評価項目を設定し比較検討を行った。

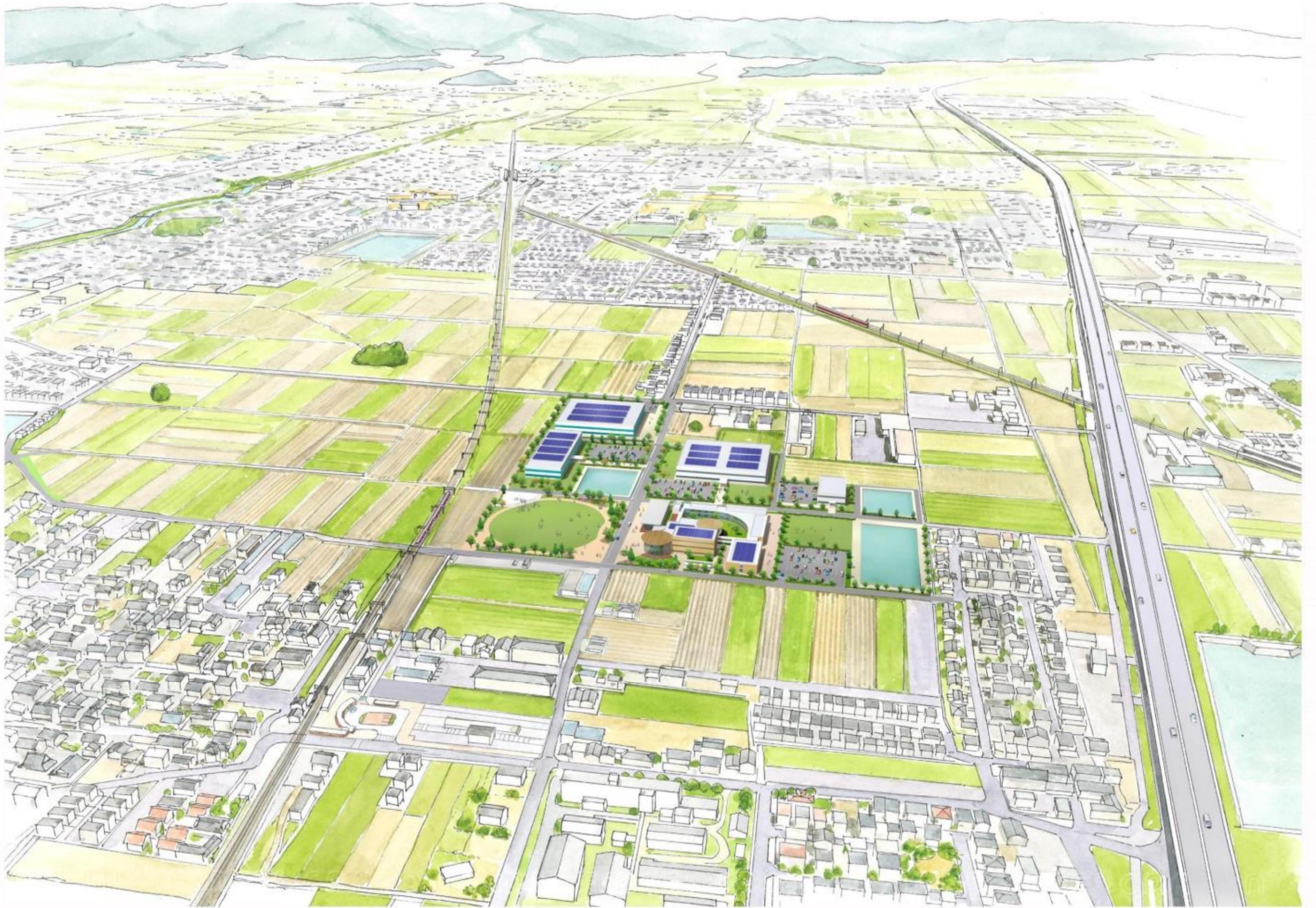
比較検討の結果、4案の中で最もメリットが多く、YIR・企業誘致エリアともに一定の利便性が確保できる案Aの土地利用をベースとして基本構想図（パース）を作成することとした。ただし、土地利用計画は確定ではないため、基本計画において精査することとする。

表 5-2 土地利用計画案比較表

案		案A	案B	案C	案D					
土地利用計画図										
	項目	コメント	評価	コメント	評価	コメント	評価			
YIR	駅からの距離(駅からYIR北端は一律で350mのため☆から★の距離で比較)	中間である(約300m)	○	最も遠い(約400m)	△	中間である(約300m)	○	最も近い(約200m)	◎	
	居住環境(道路・線路からの距離)	最も静か(幹線道路・鉄道共に遠い)	◎	最も騒々しい(幹線道路・鉄道近い)	△	中間である(幹線道路遠い、鉄道近い)	○	中間である(幹線道路遠い、鉄道近い)	○	
	施設配置のしやすさ(長尺方向、エリア内の支障物)	最も配置しやすい(南面が長く、支障物なし)	◎	中間である(南面短い、支障物なし)	○	最も配置しづらい(南面短い、支障物(里道)あり)	△	最も配置しやすい(南面が長く、支障物なし)	◎	
企業誘致	車でのアクセス(計画地外町道5号線までの距離)	中間である(企業誘致エリア北端は計画地外町道5号線まで約100m)	○	最もアクセスしやすい(計画地北端に企業誘致エリアがある)	◎	最もアクセスしやすい(計画地北端に企業誘致エリアがある)	◎	最もアクセスしづらい(企業誘致エリア北端は計画地外町道5号線まで約200m※町道付替えて距離増)	△	
	区画割のしやすさ	小区画の設置(1haを基準に分割した場合の接道)	最も区画しやすい(1箇所を除き町道から接道できる、里道走行距離最短)	◎	中間である(2箇所が里道から接道、里道走行距離は案Dより短い)	○	中間である(2箇所が里道から接道、里道走行距離は案Dより短い)	○	最も区画しづらい(2箇所が里道から接道、里道走行距離が最長)	△
		大区画の設置(構造物以外での分割なしの最大規模)	中間である(町道を挟むため約2haが限度)	○	中間である(里道を挟むため約2haが限度)	○	中間である(里道を挟むため約2haが限度)	○	中間である(水路を挟むため約2haが限度)	○
	周辺に与える影響(南西側、南側の住宅は全案同じ距離のため、計画地北西の住宅地との距離で比較)	最も影響が少ない(エリア北端は住宅地に近いが里道を挟む)	◎	最も影響が大きい(住宅地に企業誘致エリアが隣接)	△	最も影響が大きい(住宅地に企業誘致エリアが隣接)	△	最も影響が少ない(エリア北端は住宅地に近いが里道を挟む)	◎	
エリア間交流と交流エリアの活用	賑わい形成(交流エリアの周囲からの視認性)	最も賑わいが期待できる(町道に面する・線路に近い)	◎	最も賑わいが期待できる(町道に面する・線路に近い)	◎	最も賑わいが期待できる(町道に面する・線路に近い)	◎	最も賑わいが期待できない(町道・県道に面さない、線路遠い)	△	
	YIRエリアと交流エリアとの連携(隣接、エリア間の道路の有無、YIRエントランスからの視認性)	連携しやすい(隣接区画、エントランスに面す、間に町道あり)	○	連携しづらい(隣接区画、エントランスに面さない、間に里道あり)	△	連携しやすい(隣接区画、エントランスに面さない、間に町道・里道なし)	○	連携しやすい(隣接区画、エントランス面さない、間に町道・里道なし)	○	
	企業誘致エリアと交流エリアとの連携(隣接、エリア間の道路の有無)	連携しやすい(隣接区画、間に里道あり)	○	連携しやすい(隣接区画、間に町道あり)	○	最も連携しづらい(飛び地、間に町道を挟む)	△	連携しやすい(隣接区画、間に里道あり)	○	
周辺交通への影響(町道位置の変更)	周辺道路交通網への影響なし(町道位置は変更しない)	◎	周辺道路交通網への影響なし(町道位置は変更しない)	◎	周辺道路交通網への影響なし(町道位置は変更しない)	◎	周辺道路交通網への影響あり(町道位置が変更され道路網が複雑化する)	△		
総合	メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>YIRの住環境がよく、施設配置がしやすい</li> <li>企業誘致エリアの区画割が他案に比べて検討しやすく、周辺の住宅地に与える影響が最も少ない</li> <li>エリア間の交流・連携が図りやすく賑わい形成が期待できる</li> <li>道路を付け替えないため周辺交通網への影響がない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業誘致エリアのアクセス性がよい</li> <li>交流エリアの賑わい形成が期待でき、企業誘致エリアと交流エリアの連携が図りやすい</li> <li>道路を付け替えないため周辺交通網への影響がない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業誘致エリアのアクセス性がよい</li> <li>交流エリアの賑わい形成が期待できる</li> <li>道路を付け替えないため周辺交通網への影響がない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>YIRが駅から最も近く、施設配置がしやすい</li> <li>企業誘致エリアの周辺の住宅地に与える影響が最も少ない</li> </ul>					
	デメリット	特になし	<ul style="list-style-type: none"> <li>YIRの住環境が他案に比べて悪い</li> <li>企業誘致エリアの周辺の住宅地に与える影響が大きい</li> <li>YIRと交流エリアは連携しづらい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>YIRエリアの施設配置がしづらい</li> <li>企業誘致エリアの周辺の住宅地に与える影響が大きい</li> <li>企業誘致エリアと交流エリアは連携しづらい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業誘致エリアのアクセスが悪く、小区画配置が検討しづらい</li> <li>道路を付け替えるため周辺交通網への影響がある</li> </ul>					

5-4. 基本構想案（パース）





学生寮交流スペース（中央）



学生寮交流スペース（小）



中庭交流スペース



コワーキングスペース&共用リビング



## 5-5. YIR の運営内容の検討

YIR が単なる生活拠点ではなく、若者と企業がともに成長できる施設となるためには、YIR に若者、企業・スタートアップ、地域住民が集まり、交流する仕掛けが重要となる。YIR に集う者が交流を通じて成長するための事業内容について検討する。

### (1) 事業の方向性

#### ① 「若者」の成長

人口減少社会においては、一人一人の若者が能力を発揮し、社会の一員として活躍することが重要である。若者が地域の多様な主体と交流する事業を展開することで様々な刺激を受け、複雑化する社会において社会人・起業家として羽ばたける人材へと成長を促す。なお、事業の対象となる「若者」は、学生寮やインキュベーション施設の入居者に限定せず、県内の若者を広く対象とする。

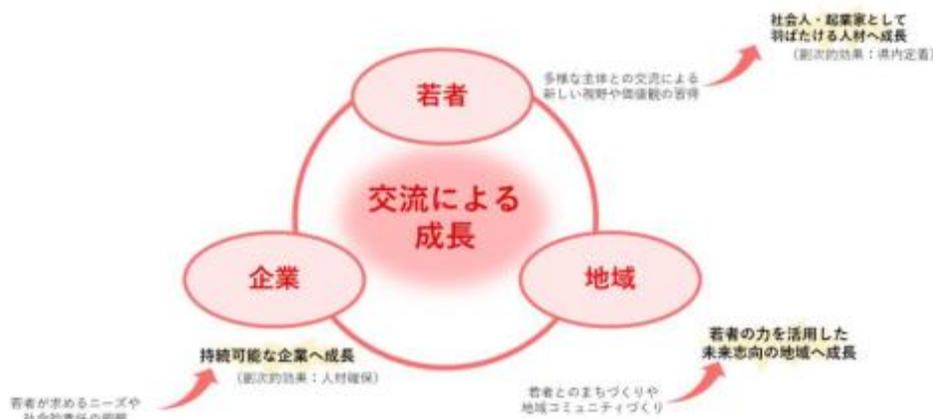
なお、地域の主体との交流は、若者が地域を知ることにつながり、地域への愛着や絆を生み出すことで県内定着を促すことが期待できる。

#### ② 「企業」の成長

企業がビジネスを展開する上で、若者が求めるイノベーションや企業の社会的責任、ダイバーシティや働き方を理解し、反映することは非常に重要である。企業が若者と直接交流できる事業を展開することで、若者のニーズや思考を把握する機会を提供し、持続可能な企業へと成長を促す。また、若者が県内企業やスタートアップと交流する中で、県内企業の魅力や地域で起業することの面白さを知り、県内企業への就職や奈良県発スタートアップの創出にもつながることが期待できる。

#### ③ 「地域」の成長

地域が持続的に活性化していくためには、若者が持つエネルギー、創造性、新しいアイデアを引き出し、若者が地域において活躍できる環境を整えることが重要である。若者がまちづくりや地域コミュニティに参加し地域住民と交流する事業を展開することで、若者の力を活用した、未来志向の地域へと成長を促す。



## (2) ヒアリングにより得られた意見

YIRの基本方針を実現するために必要な論点について、コミュニケーションデザインを研究分野とする大学教授やスタートアップ関係者等の有識者に対して、ヒアリングを実施した。

ヒアリング結果から、YIRにて実施する事業内容を検討するにあたり有益な意見が得られた。

- ・ 入寮者の生活スケジュールを属性ごとに想定して、交流のあり方について絵姿を描くことが必要。
- ・ 地域交流に関心があり、学生との協働に取り組んでいる企業と連携できるとよい。高校に探求プログラムを提案している企業が良いのではないかと。
- ・ 企業との連携については、学生のアイデアを企業側で実装に向けて深めていくということもある。
- ・ 社会課題を自分で見つける訓練となる場を意図的に作ってあげられるとよい。
- ・ 起業家や発明家といったゼロから生み出すことの出来る人、大きな組織ではない経験を持つ人、様々な経験をしている人と触れあうことが重要
- ・ 利用者それぞれが課題を持ち寄り、その課題に対してみんなで解決方法を考えていく取組が自然発生的に出てくることが、仕掛けを長続きさせる秘訣。
- ・ 社会のために自分で事業を起こすという選択肢があるという気づきが必要。高校生、大学生に気づく機会を与えることは重要。
- ・ 起業家人材の育成については、起業の重要性について何度も説明することでマインドを変えていく。イベントなどは複数回実施し、YIRを起業家育成の拠点としてクラスター的に県内全体に広げていく。
- ・ 農業や医療など強みを持つ各大学と連携して起業家を創出していくのがよい。
- ・ インキュベーション施設はまちづくりにつながっていくので、奈良は歴史や文化といった側面から特色を出し、起業家を呼び込むとよい。
- ・ スタートアップというよりも、地域に根ざしたスモールビジネスに特化して創業支援拠点としていく道もある。事業承継、第二創業は元々リソースがあることが強みなので、そこからスタートアップ型に転換する事例も出てくるのではないかと。
- ・ 学生寮は、セキュリティを理由に地域と断絶されることがある。地域住民が学生寮の運営に携われる部分（食堂の運営など）をつくり、地域住民とうまく交流できる仕組みにするとよい。

### (3) 事業内容例

本事業において実施する事業内容の例を下記に示す。

表 5-3 本事業において実施する事業内容の例

交流主体	事業内容（例）
若者×若者	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 県内大学によるアントレプレナーシップ教育、アクセラレータープログラム</li><li>・ 利用者が課題を持ち寄り課題解決に取り組む仕掛け</li><li>・ 県内大学等に在籍する留学生と日本人学生、地域との文化交流イベント</li></ul>
若者×県内企業	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 探求プログラムに関心のある企業と連携した課題解決型プログラムや課題解決型インターンシップ</li><li>・ 学生のアイデアを企業側で実装に向けて深めていく連携</li><li>・ 企業が求める人材像と若者が求める企業像のミートアップイベント</li></ul>
若者×スタートアップ	<ul style="list-style-type: none"><li>・ シンポジウムやイベントで著名な起業家が来県する機会を捉えた若者との交流</li><li>・ 実証実験を可能とする環境の整備</li></ul>
若者×地域	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 地域住民も参加する地域課題解決ワークショップ</li><li>・ 地域の飲食店が食堂を運営するような仕組み</li><li>・ 奈良の歴史・文化を起点としたまちづくりの取組</li></ul>

これらの事業は、YIRの整備を待つことなく実施していくことで、YIRのスムーズな開業（YIRが開業した際の利用者の獲得及び認知度向上、スタートアップ創出・起業への機運醸成）へとつなげる。本事業は、インキュベーション施設、交流施設（その他附带関連施設）における展開を想定しており、各施設における利用イメージは以下のとおりである。

## 1) インキュベーション施設の利用イメージ

インキュベーション施設は2)に後述する交流施設（その他附帯関連施設）とシームレスにつながり、YIRの入寮者をはじめとする学生や地域住民が日常的に起業・スタートアップ事業の発足に意欲的に取り組む人々の姿を見かけることで、「自分も何かしてみたい」と思える意識を醸成する。

表 5-4 インキュベーション施設の利用イメージ

機能	利用イメージ
コワーキングスペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・様々な業界や職種の人々が同じ空間でオフィスとして利用するスペース。カフェタイプのオープンブースと壁・扉のある個室ブースの設置を想定。学生の自習スペースも兼ねる。登録すれば誰でも利用可能。</li> <li>・利用料金の設定（入寮者の減免措置等）については検討事項。</li> </ul>
レンタルオフィス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会員制のレンタルオフィスであり、年単位、月単位等で借りることができるスペース。1人用、2～5人用のオフィスタイプと軽い実験のできるラボタイプの設置を想定。</li> <li>・コワーキングスペースでは扱えない機密性の高い文書や情報を扱う人や実験を行いたい人向けの施設。</li> </ul>
作業場 (工場スペース)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3Dプリンターやレーザーカッター等が設置される施設であり、登録すれば誰でも使える作業場（利用料の設定も検討）。創作活動を行いたい人が機材がないといった人をサポートすることで、ものづくりスタートアップ等の創出を促す。</li> <li>・クラフトワークショップ等ものづくり体験イベントを随時実施し、小学生の夏休みの自由研究で利用するなど、子どもから大人までYIRを気軽に利用してもらうことでインキュベーション施設の認知やアントレプレナーシップが醸成されるきっかけとする。</li> </ul>
会議室、商談室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者が顧客との会議、商談等を行うための個室を設置。</li> </ul>

## 2) 交流施設（その他関連附帯施設）の利用イメージ

交流施設では様々な目的でYIRを利用する人々の交流を促進する。

学生同士、学生と社会人、起業家と企業、地域住民と学生など、属性を越えて広く交流を育めるスペースをYIR内に多数設置し、交流事業の実施等も含め、人々が交流できる機会を創出する。

表 5-5 交流施設（その他関連附帯施設）の利用イメージ

機能	利用イメージ
<p style="text-align: center;"><b>室内</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 共用キッチンや共用リビングといった比較的オープンなものから、セミナールーム、ミーティングルーム、音楽室といった利用方法が限定されるものまで様々な交流の仕方に対応できるスペースを配置。</li> <li>・ 利用者（インキュベーション施設利用者、地域住民等も利用可能）同士の多様な交流が可能。</li> <li>・ 食堂は寮生だけではなく、外部からも利用可能とし、学生間の交流や学生と社会人、地域住民の交流を促進。業種や世代にとらわれない交流を促進するため、立食イベント等の実施も見込む。</li> <li>・ 図書室は、スタートアップ、起業、就職に焦点を当てつつも、地域住民のYIR利用を促進するための一般図書も適度に配架する。また、定期的に専門家（法律、資金調達、経理、契約等）による無料の出張相談を実施し、起業したい人の不安の解決等を図る。</li> <li>・ セミナールームやミーティングルームは、利用者が事業のPRイベントを行う際に利用。</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>屋外</b> (中庭、交流エリア)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中庭や交流エリアといった屋外の交流スペース。中庭は主に入寮者やYIRの利用を目的に来訪した人が休憩、団らんに利用する想定である。交流エリアはキッチンカーを設置し、地域住民主催のマルシェを開催するなどのイベントを想定。</li> </ul>

## 6. 事業手法の検討

### 6-1. 事業手法の整理

#### (1) 事業手法の整理

公共施設の整備・管理運営の手法（事業手法）としては、公共が整備から管理運営までを行う「公設公営」方式、公共が整備し、民間が管理運営を行う「公設民営」方式（指定管理等）、民間が整備し、公共が管理運営を行う「民設公営」方式、民間が整備から管理運営までを行う「民設民営」方式（PFI 事業、定期借地権方式等）がある。

公設公営以外の3つについては、PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ：公民連携）と呼ばれている。

4つの方式の中にも、多数手法があり、事業手法の選定に当たっては、様々な条件を勘案した上で決定する必要がある。本構想では多数ある事業手法の整理と事業手法を選択する際に必要な観点を確認することとどめ、本事業の事業手法は、今後、様々な条件を整理した上で決定することとする。

表 6-1 整備、管理運営の主体別による事業手法の体系

		管理運営	
		公共	民間
整備	公共	<u>公設公営</u> = 従来の公共サービス 整備から管理運営まで全てを行政が担当	<u>公設民営</u> ・管理運営委託（指定管理者制度含む） ・施設貸与 ・DB ・DBO
	民間	<u>民設公営</u> ・施設譲受 ・施設借用（リース方式）	<u>民設民営</u> ・PFI 事業 ・LABV ・定期借地権方式

□ PPP（公民連携）

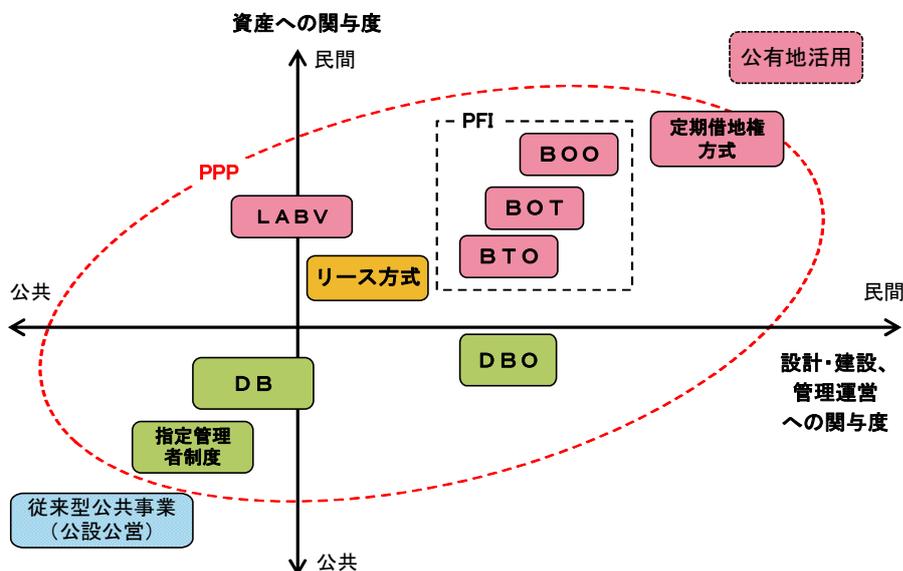


図 6-1 事業手法の整理

## (2) 各事業手法の概要

前頁に記載した各事業手法の概要及びメリット・デメリットを下記に示す。

表 6-2 事業手法の概要

事業方式	概要	メリット	デメリット	
従来型公共事業 (公設公営)	従来の公共サービス。設計、建設、管理運営をそれぞれ別々に契約し実施する方式。管理運営は直営のこともある	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、建設、維持管理、運営をそれぞれ個別に発注するため、発注者の意向は反映しやすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計～運営が個別に発注されるため、契約回数が多い。また、設計と運営が別のため運営しづらい施設となる可能性がある</li> </ul>	
DB方式	Design-Buildの略。公共が資金調達を行い、民間事業者が施設の設計・建設を一括して実施する方式。施設の所有権は公共にある。管理運営は事業に含まれない	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計と建設を一体発注するため、施工を見据えた設計ができ、従来発注よりも安価に質のよい施設が建設できる</li> <li>事業の早期段階で事業費を固めることができる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>性能発注となるため、発注者の意向を細かく反映しづらい場合がある</li> <li>維持管理・運営のノウハウは反映されない</li> </ul>	
DBO方式	Design-Build-Operationの略。公共が資金調達し、民間事業者が施設の設計・建設・管理運営を一括して実施する方式。施設の所有権は公共にある	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、建設、維持管理・運営を一体発注するため、従来発注よりも安価に質のよい施設が建設できるとともに、運営事業者の意向を反映した施設とすることができる</li> <li>リスク分担の明確化により、民間事業者へのリスク移転が可能となり、公共のリスクが軽減される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>性能発注となるため、発注者の意向を細かく反映しづらい場合がある</li> <li>運営が組み込まれることで、DBに比べてグループ組成のハードルが上がる</li> <li>長期契約による財政、サービスの硬直化の懸念がある</li> </ul>	
PFI方式	BTO方式	<p>民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を整備した後、直ちに当該施設の所有権を発注者である公共に移転し、その後、公共が有する施設を民間事業者が維持管理・運営する方式</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>DBOと同じ</li> <li>民間資金の活用が可能となり、財政負担を平準化できる</li> <li>独立採算やジョイントベンチャー型で成立する施設であれば財政負担を軽減できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>DBOと同じ</li> <li>PFI法に定める手続きで実施する必要があり、DBOと比べて事務負担が大きくなる</li> <li>建設中は民間事業者の施設所有となるため、税負担が発生する</li> </ul>
	BOT方式	<p>民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を整備した後、一定の事業期間にわたって施設の維持管理・運営を行い、事業期間終了後に、発注者である公共へ当該施設の所有権を移転する方式</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>BTOと同じ</li> <li>運営・維持管理期間中は民間事業者が施設所有者となるため、効果的、効率的な施設の維持管理を行うことができる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>BTOと同じ</li> <li>運営・維持管理期間中も民間事業者の施設所有となるため、固定資産税、都市計画税、不動産所得税などの税負担が余分に発生する</li> </ul>
	BOO方式	<p>民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を整備した後、一定の事業期間にわたって施設の維持管理・運営を行い、事業期間終了後も当該施設の所有権を維持する、あるいは施設を解体・撤去して事業を終了させる方式</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>BOTと同じ</li> <li>民間事業者に事業全般の裁量を委ねるため、民間事業者のノウハウを最も反映させやすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>BOTと同じ</li> <li>事業終了後も所有するなら引き続き固定資産税等が発生、除却するなら解体費が発生する点で、BOTよりもさらに民間の参画ハードルが上がる</li> </ul>
	コンセッション方式	<p>公共が施設の所有権を有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式。なお、新設でコンセッション方式を採用する際は、BT+コンセッション方式となる</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治体の財政負担が軽くなる（運営費不要）</li> <li>一定の収益が見込める施設の運営を担うので、民間の経営が安定する</li> <li>民間事業者のノウハウによって公共施設の運営が効果的かつ効率的に行える</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治体側の運営ノウハウが喪失する</li> <li>長期契約による財政、サービスの硬直化の懸念がある</li> <li>民間事業者が事業継続できなくなった場合の最終的な責任を公共が持つことになる</li> </ul>
リース方式	<p>民間事業者が整備した施設を公共が民間事業者から一定期間借用（リース）する方式。施設の所有権は民間事業者にある</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設費の代わりにリース料を割賦で支払うため初期費用を抑えることができる</li> <li>設計開始から完成までの期間が短く工期が短縮できる</li> <li>管理はリース会社が行うため、公共で維持管理不要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>リース料総額が高くなる可能性がある</li> <li>ある程度パッケージ化された製品であるため、細部や意匠のこだわりには対応できない</li> </ul>	
LABV方式	<p>Local Asset Backed Vehicleの略。官民が双方より出資した官民共同事業体で、50:50の意思決定権限により事業を実施する方式。官が土地等の資産を出資する場合LABV方式、民間同様資金を出資する場合をLABV的方式と称する</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共の出資が土地等の資産のみでよく、民間事業者は土地代を払わず施設運営ができる点で利害が一致している</li> <li>出資額に限らず、官民の意思決定権限が50:50となるため公共性を担保できる</li> <li>追加プロジェクトに対応できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>プロジェクトのために設立する合同会社に公共の職員を派遣する必要がある</li> <li>国内での実績が少なく、官民ともにノウハウを蓄積途中であるため庁内合意形成に課題がある（特に県事業は前例がない）</li> <li>法制度がないため、個別にスキーム検討が必要</li> </ul>	
定期借地権方式	<p>借地借家法に基づく定期借地権を設定する方式</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共の費用負担、事務負担が最も少ない</li> <li>借地借家法に基づく契約の範囲で民間事業者が自由に経営できるため、民間事業者の裁量がBOO方式よりさらに大きい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者の負担が大きい</li> <li>ほぼ民間事業であるため、公共の意向が反映しづらい</li> </ul>	
指定管理者制度	<p>民間事業者等の人的資源やノウハウを活用した施設の管理運営の効率化（サービスの向上、コストの縮減）を図る方式</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>直営に比べて民間のノウハウを活かした効率的で質の高いサービスが提供できる</li> <li>指定管理料による運営の場合、安定した予算の中での運営となるため民間事業者が資金繰りに大きな労力を割く必要がない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治体側の運営ノウハウが喪失する</li> <li>一般的に指定管理期間は3～5年であり、長期的な視点での人材育成やノウハウの蓄積が行いづらい</li> </ul>	

### (3) 事業手法検討に当たっての留意点

具体的な事業手法の導入可否については基本計画以降において検討することとするため、本構想においては事業手法を検討するにあたり留意すべき点を記載する。

表 6-3 本事業において事業手法を検討するにあたり留意すべき点

民活導入範囲	計画地の施設はYIR、交流エリア、企業誘致エリアとなるが、企業誘致エリアについては造成のみ県施工とし建築はそれぞれの区画を利用する企業が施工する想定である。これを踏まえ、民活導入範囲を検討する必要がある。 併せて開発許可の申請区域を検討する必要がある。
運営を重視するための工夫	YIRは学生寮、インキュベーション施設、交流施設の複合施設であり公共施設でこの3つが複合した事例は他に例がない。3つの施設がそれぞれの機能を発揮し、複合して「産業の強化、雇用の創出、人材育成」というテーマを実現するためには、運営事業者・手法が重要であり、知見に富んだ運営事業者が参画しやすいための工夫を検討する必要がある。
公共の支出(対価支払い方法)	学生寮やインキュベーション施設は利用料金が発生する施設であるが、民間事業者の収益も考慮し、支払方式を独立採算方式とするか、サービス対価方式とするかを検討する必要がある。
エリアマネジメント	計画地を含む周辺のまちづくりに関しては、エリアマネジメントにより、行政主導ではないまちづくりの仕組みを導入することも一案である。 エリアマネジメントを進める協議会メンバーとして計画地の関係事業者が参画するなど、周辺のまちづくりに計画地の事業者が参加する工夫が考えられる。

## 6-2. 事業スケジュールの検討

前章までの内容を踏まえ、下記の条件下における事業スケジュールを検討した。

表 6-4 事業スケジュールの検討パターン

パターンA	<b>DBO 手法</b> ・ YIR の建築工事を 1 期施工、2 期施工に分割することで一部先行開業する案 ・ 民間活力の活用を前提とする (DBO 方式)
パターンB	<b>PFI 手法等</b> ・ 民間活力の活用を前提とする (PFI 事業等の想定)
パターンC	<b>従来手法 (設計施工分離発注)</b> ・ 従来発注 (公設+指定管理) での事業実施を前提とする

それぞれのパターンで作成したスケジュールを以降に示す。

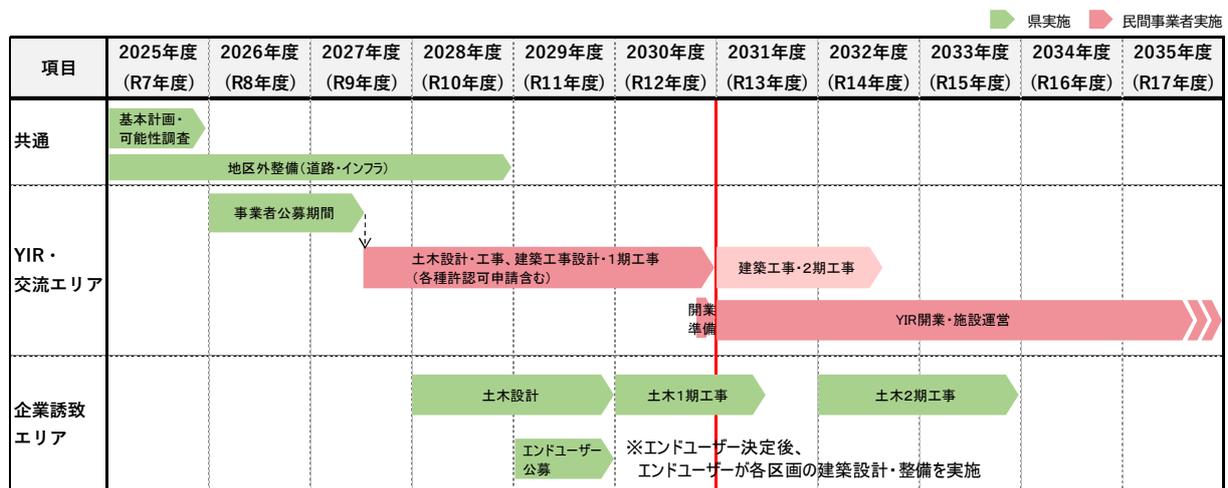


図 6-2 パターンA DBO 手法

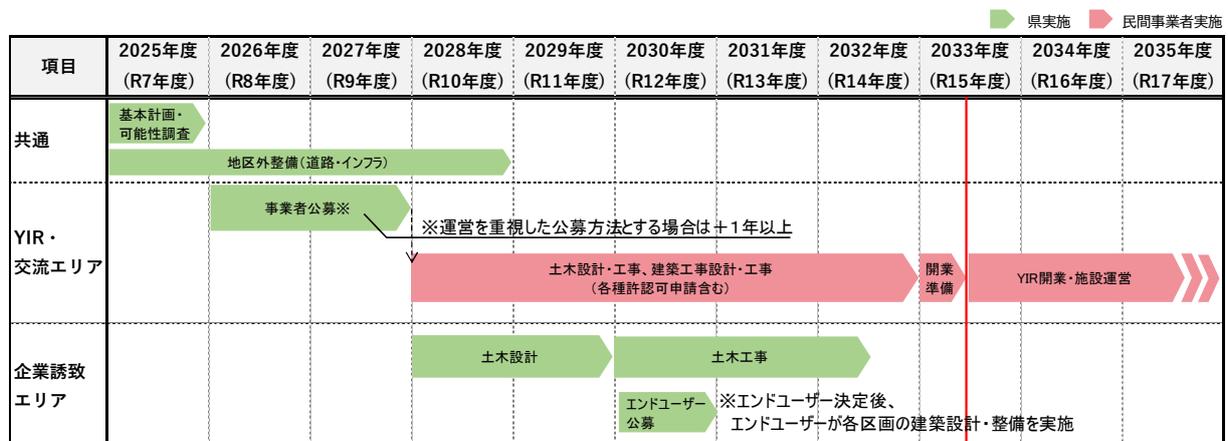


図 6-3 パターンB PFI 手法等

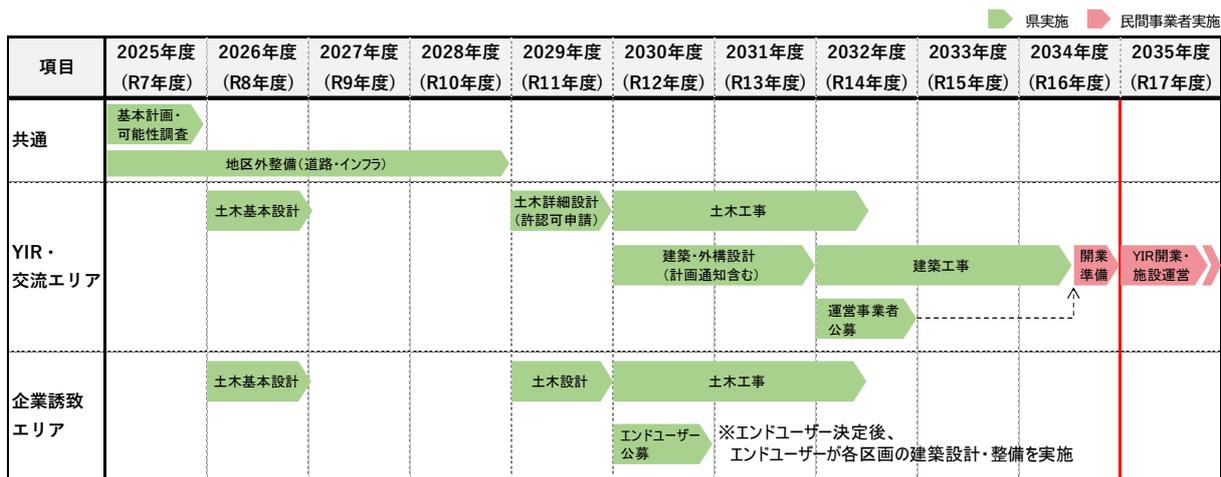


図 6-4 パターンC 従来手法（設計施工分離発注）

## 7. 今後の検討課題

計画地に係る基本計画を策定するにあたって検討すべき課題（取り組むべき事項）と課題解決に向けた取組を整理する。

表 7 検討課題と課題解決に向けた取り組み

検討課題	課題解決に向けた取組
<b>1. 開業時期及び事業スケジュールの決定</b>	
基本構想では、事業手法案別に複数の事業スケジュール案を検討している。基本計画を進めるにあたってはまず開業に向けてより実現性の高い適切な事業スケジュール案を決定する必要がある。併せて、各種関係機関と具体的な協議を開始し、県内外において本事業に対する認知を高める必要がある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・埋蔵文化財調査の結果を踏まえた事業スケジュールの精査</li> <li>・地区外の周辺道路拡幅、インフラ敷設工事や地区内の造成に伴う土砂運搬頻度などの想定スケジュールの精査</li> </ul>
<b>2. 導入機能・規模の決定</b>	
導入機能・規模について、各施設の役割・位置づけ、利用方法などを考慮した上で決定する必要がある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各施設の役割・位置づけ、利用方法等を踏まえ、導入機能を検討し、滞在パターン、動線などを含めた空間的な考察を行う</li> <li>・他事例調査の実施（最新事例等の追加収集）</li> </ul>
<b>3. 土地利用計画（ゾーニング）の決定</b>	
土地利用計画（ゾーニング）案（4案）から最良案を選定し、施設配置計画を決定する必要がある。 「2. 導入機能・規模の決定」事項を反映した施設配置計画とするとともに造成計画においても整合を図る必要がある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用計画案の比較にあたり設定した評価項目について、重要度（重視する事項）を検討した上で評価を行う。</li> </ul>
<b>4. 事業手法の決定</b>	
事業手法について、開業時期の決定、YIR エリア、交流エリア、企業誘致エリアの各エリアのサービス内容を明確にすることにより、事業手法を決定する必要がある。また、運営を重視した事業者選定方法について、引き続き検討する必要がある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各エリアの導入施設、機能、サービス内容の精査</li> <li>・可能性調査の実施による民間企業の参画意向の確認（特に運営事業者の意向）</li> </ul>
<b>5. 開発区域の設定</b>	
土地利用計画（ゾーニング）を決定し、開発許可等の許認可申請における開発区域の設定を行う必要がある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用計画（ゾーニング）及び事業手法の決定を受け、開発要件道路の確保など、各種関係機関と協議を行う</li> </ul>

検討課題	課題解決に向けた取組
<b>6. 各種調査、手続き</b>	
<p>埋蔵文化財調査のほか、地質調査、三宅町都市計画マスタープランの改定、地区計画の策定、地区外インフラ設計、農振除外・農地転用等の調査、手続きを事業スケジュールに合わせて適切に行っていく必要がある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各種調査、手続きの遅れはスケジュールの遅滞に直結するため、基本計画時の早期段階で各種関係機関と協議を行い、スケジュールを実行する上での詳細工程、課題等を共有し解決する</li> </ul>
<b>7. インフラ</b>	
<p>計画地周辺のインフラ敷設状況をもとに、導入機能・規模を確定した上で、必要容量、供給ルート等について検討し、インフラ供給業者と協議を行う必要がある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本計画時の早期段階で、導入施設・機能で必要となるインフラの容量等を概算し、インフラ供給事業者と協議を行う</li> </ul>