

川西町県有地活用基本構想

令和7年3月

奈良県地域創造部

目 次

第1章 基本構想検討の概要.....	3
1. 基本構想の目的.....	3
2. 検討フロー.....	3
第2章 計画地の現況.....	7
1. 位置・地勢.....	7
2. 土地利用状況.....	8
3. 地形・地質.....	9
4. 法規制状況.....	10
5. 災害リスク.....	15
第3章 上位・関連計画の整理.....	23
1. 国・奈良県の上位・関連計画.....	23
2. 川西町の上位・関連計画.....	25
第4章 基本方針① 地域のスポーツの振興にも資する世界的スポーツチームの関連 拠点の誘致.....	29
1. 世界的スポーツチームの関連拠点誘致にかかる検討.....	29
2. 対象競技にかかる状況調査・分析.....	30
1) スポーツ競技の比較.....	30
2) バルセロナレジデンスアカデミーの誘致.....	32
第5章 基本方針② 地域の活性化につながり、子どもたちも楽しめる企業の誘致	35
1. 地域の活性化につながり、子どもたちも楽しめる企業誘致にかかる検討.....	35
1) 事業者サウンディング調査結果.....	35
2) 企業誘致の基本方針.....	35
第6章 土地利用計画の検討.....	38
1. 土地利用計画にかかる基本方針の検討・設定.....	38
1) 土地利用計画の基本目標と整備の基本方針.....	38
2) 土地利用計画における規制や配慮事項.....	39
2. 施設機能の検討.....	41
1) 導入機能.....	41
2) 施設構成・規模.....	422
3. 土地利用計画（ゾーニング）の検討.....	43

1) 広域アクセス	44
2) 歩行者動線	45
4. イメージパースの作成	46

第7章 整備運営手法の検討..... 53

1. 整備運営手法の検討	53
1) 市街化調整区域における開発手法	53
2) 導入が想定される整備運営手法	53
2. 整備期間の検討	56

第1章 基本構想検討の概要

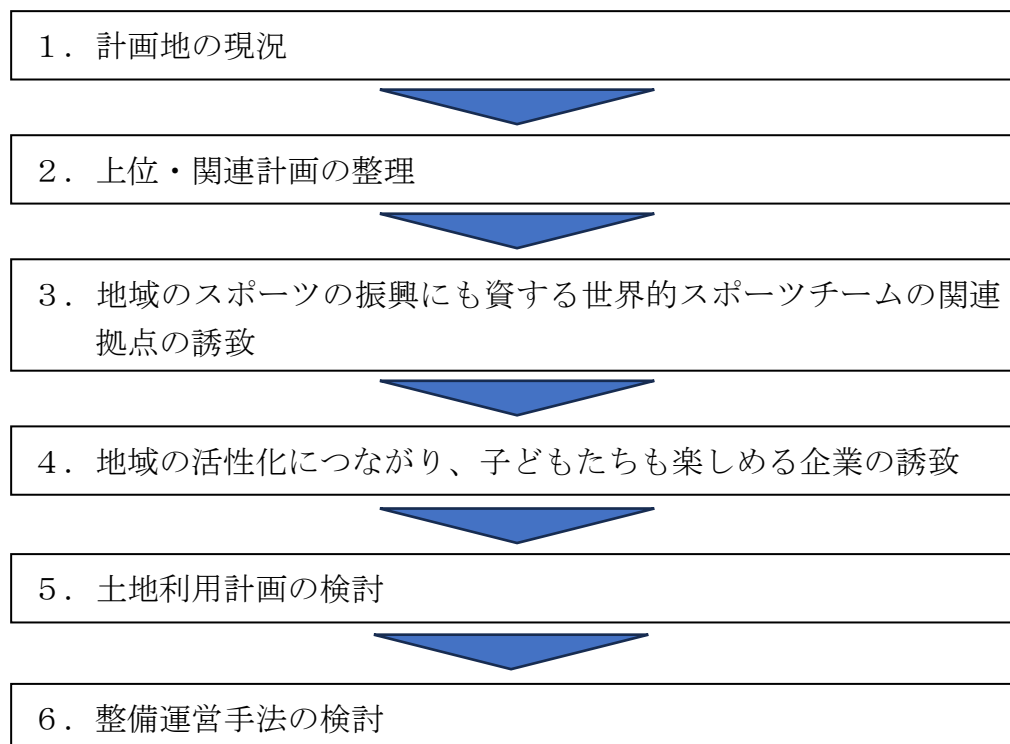
第1章 基本構想検討の概要

1. 基本構想の目的

磯城郡川西町下永地区の県有地（以下「計画地」という。）の活用については、隣接するまほろば健康パークとの連携を念頭に、「子どもを中心に多様な交流が生まれるまち KAWANISHI」をテーマに「地域のスポーツの振興にも資する世界的スポーツチームの関連拠点誘致」及び「地域の活性化につながり、子どもたちも楽しめる企業誘致」に向けた検討を行ってきました。

本基本構想においては、上記テーマに基づくまちづくりの実現に向けて、土地利用、施設整備等にかかる基本方針を定めることを目的とします。

2. 検討フロー



第2章 計画地の現況

第2章 計画地の現況

1. 位置・地勢

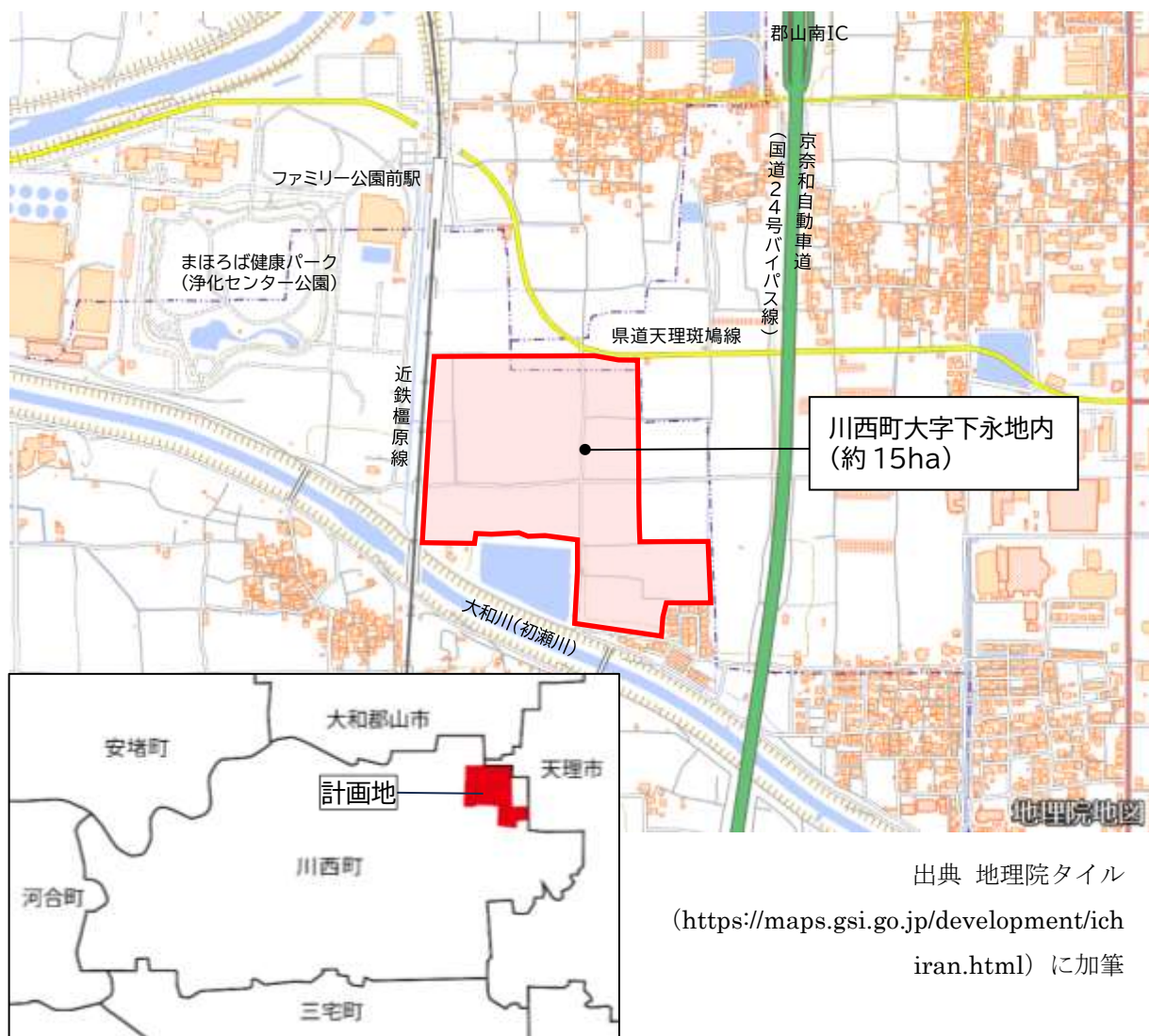
計画地は川西町の北東部、磯城郡川西町大字下永地内に位置し、計画地面積は約 15ha となっています。

計画地の東側、北側の一部は天理市に接しています。また、計画地西側は南北に延びる近鉄橿原線に隣接しており、鉄道を挟んで西側にまほろば健康パーク（浄化センター公園）があります。計画地南側には大和川（初瀬川）が東西に流れています。

計画地の北側に隣接する県道天理斑鳩線が東西方向に横断し、計画地内を南北に通る町道下永郡山線が接続しています。計画地の東側には京奈和自動車道（大和御所道路）が南北に通り、京奈和自動車道郡山南 IC が約 1 km の位置にあります。

鉄道はファミリー公園前駅が最寄り駅であり、約 300m の徒歩圏内にあります。

□位置図



2. 土地利用状況

計画地は農用地（水稻栽培）として利用されていましたが、現在は未利用の県有地となっています。

□土地利用状況図



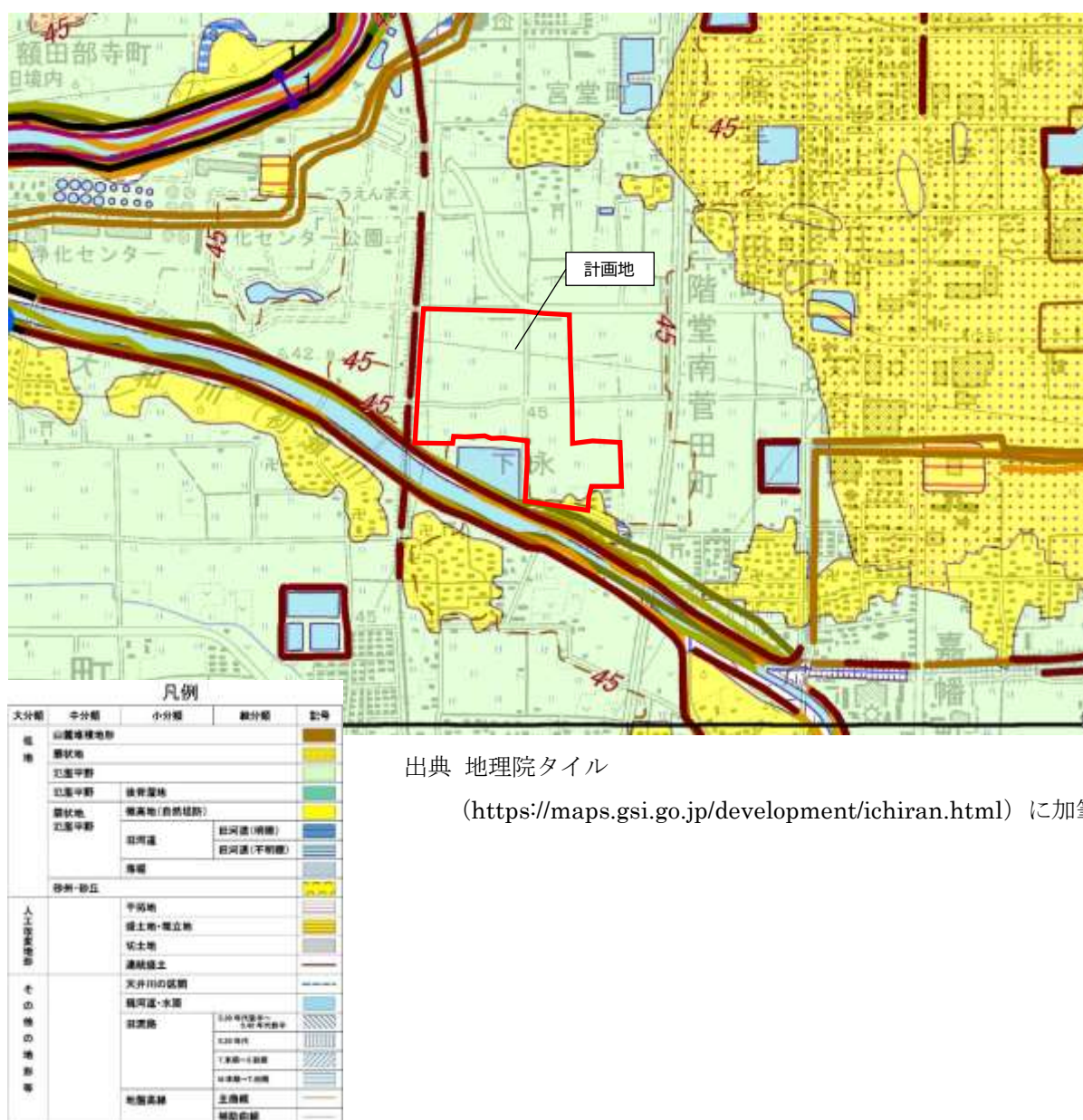
出典 地理院タイル (<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>) に加筆

3. 地形・地質

計画地ほぼ全域が河川の堆積作用によって形成された起伏の小さい低平地「氾濫平野」に分類されます。防災上の留意点としては堤防決壊・越流による洪水氾濫の他、内水氾濫も起きやすく、標高の低いところでは危険度が高いといえます。

計画地南東部の一部は洪水が運んだ大量の土砂が河岸に堆積してできた周囲より少しだけ高い丘のような地形「微高地（自然堤防）」に分類され、洪水に対しては比較的安全ですが、大規模な洪水が起こると冠水被害を受ける可能性があります。

□治水地形分類図



出典 地理院タイル

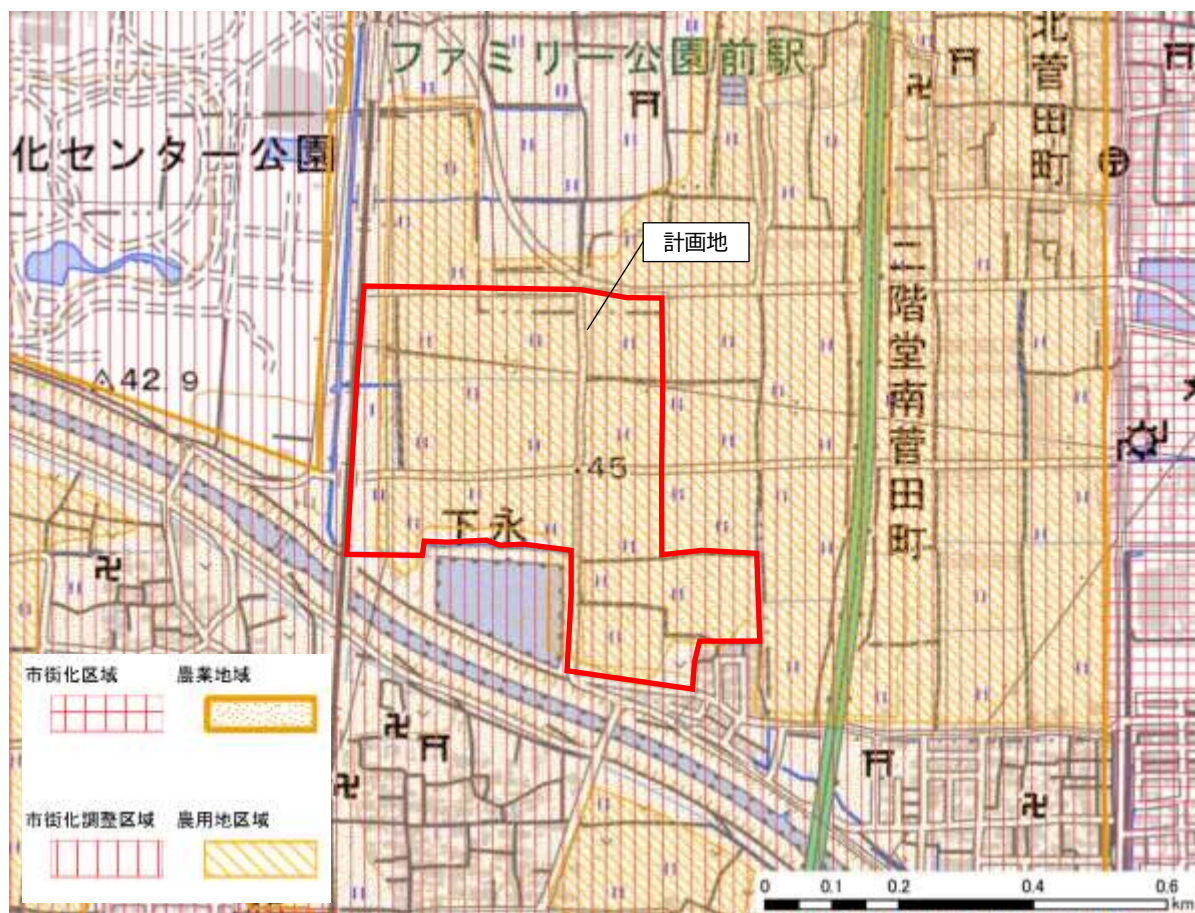
(<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>) に加筆

4. 法規制状況

①都市計画法（市街化調整区域、開発許可）

計画地は市街化調整区域に指定されており、市街化を抑制するため開発行為や建築行為は原則的に禁止され、建築等を自由に行うことはできない状況です。開発を行うためには、市街化区域への編入又は地区計画などによる計画的な整備が必要となります。

□土地利用規制図



出典：土地利用調整総合支援ネットワークシステム（LUCKY）に加筆

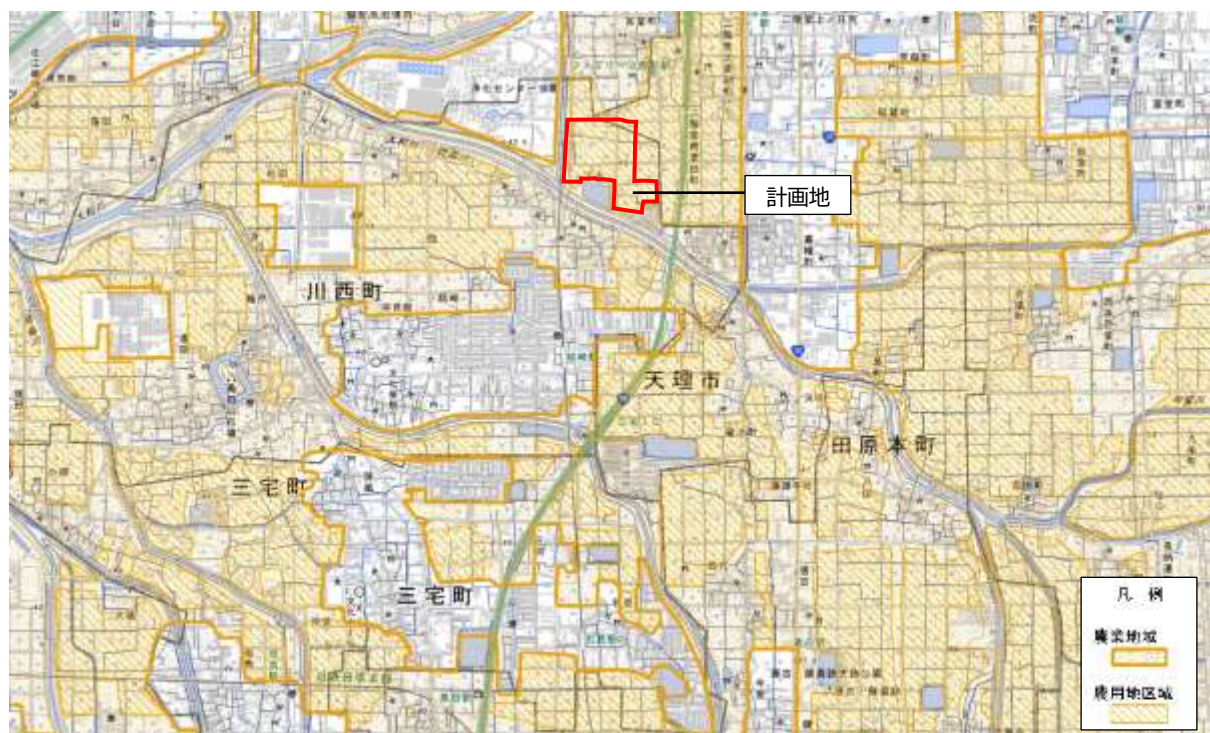
②農業振興地域の整備に関する法律（農振除外）・農地法（農地転用）

計画地は農業振興地域内にあり、その大半が農用地区域に指定されています。そのため、原則として農地転用が禁止されており、開発を行う場合は、計画地を農用地区域から除外したうえで、農地転用の手続きが必要となります。

農用地区域から除外するためには、市町村が作成する「農業振興地域整備計画」に記載の「農用地利用計画」の変更手続きが必要となります。

なお、計画地の南西部の5haは農業の生産性向上を図るための特定農業振興ゾーン（川西町下永東城地区）に設定されていましたが、令和6年4月22日に解除されています。

□農振、農用地区域図



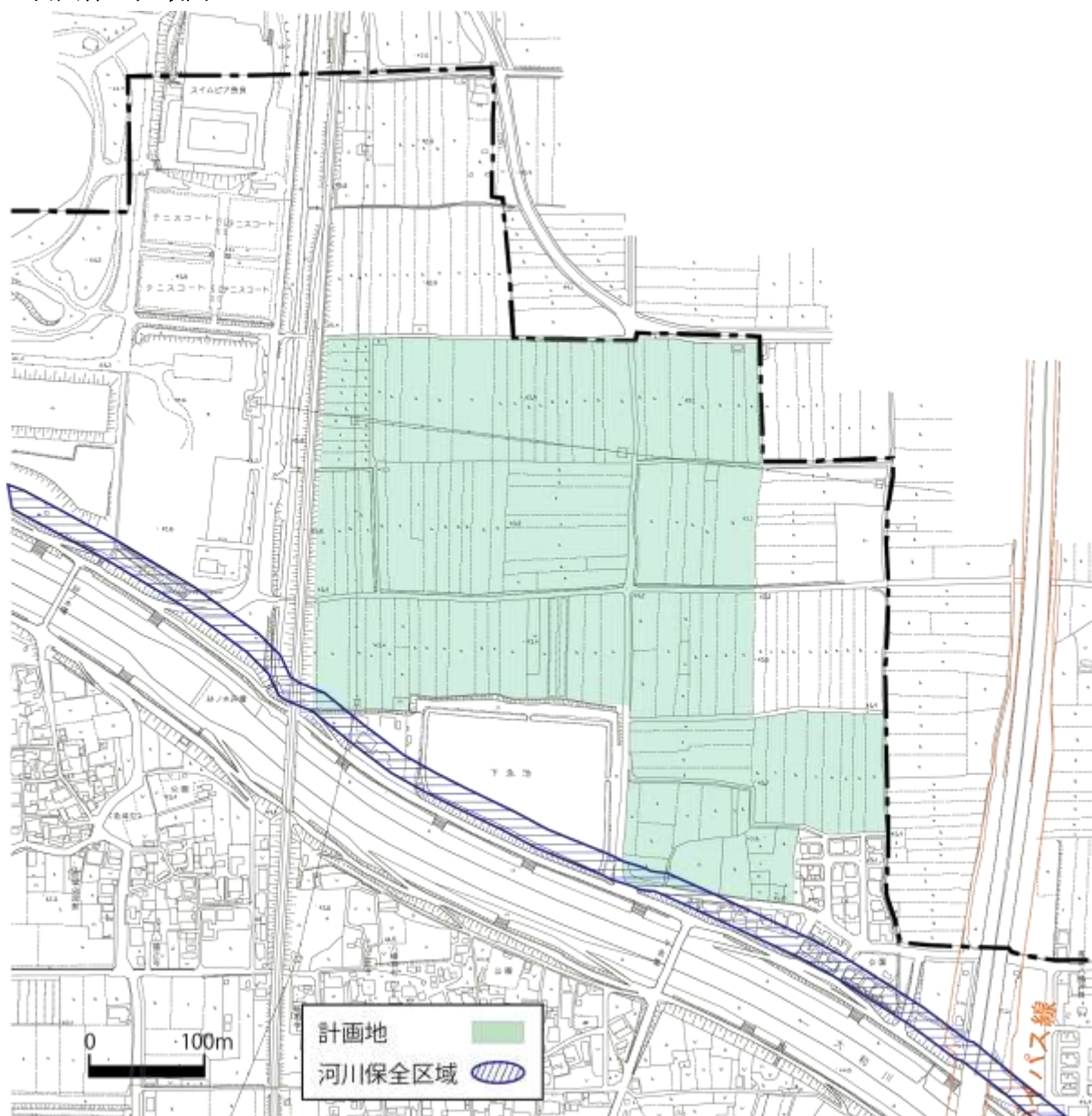
出典：土地利用調整総合支援ネットワークシステム（LUCKY）に加筆

③河川保全区域等における行為制限 河川法

計画地の南側を流れる大和川の右岸 20m の堤内地が河川保全区域に指定されており、計画地の一部が対象エリアになっています。

そのため、対象となる計画地の一部で土地を掘削することや工作物を新築すること等の行為をしようとする場合、河川管理者である奈良県の許可が必要となります。

□河川保全区域図



※奈良県「河川保全区域等における行為制限」（令和 5 年 4 月現在）に基づき河川保全区域を作成

④特定都市河川浸水被害対策法

計画地は令和3年12月24日から「特定都市河川浸水被害対策法」に基づき「大和川特定都市河川流域」に指定され、同時に「特定都市河川流域における基準降雨」が定められています。

また、「大和川特定都市河川流域」の指定に伴い、計画地で行う1,000 m³以上の雨水浸透阻害行為（土地の締固めや開発などにより雨水がしみ込みにくくなる行為）は奈良県の許可が必要となります。許可にあたっては、技術基準に従った雨水貯留浸透施設の設置が必要になります。

□特定都市河川流域（大和川流域）



出典：近畿地方整備局 (<https://www.kkr.mlit.go.jp/yamato/guide/tokuteitoshikasenn/index.html>)

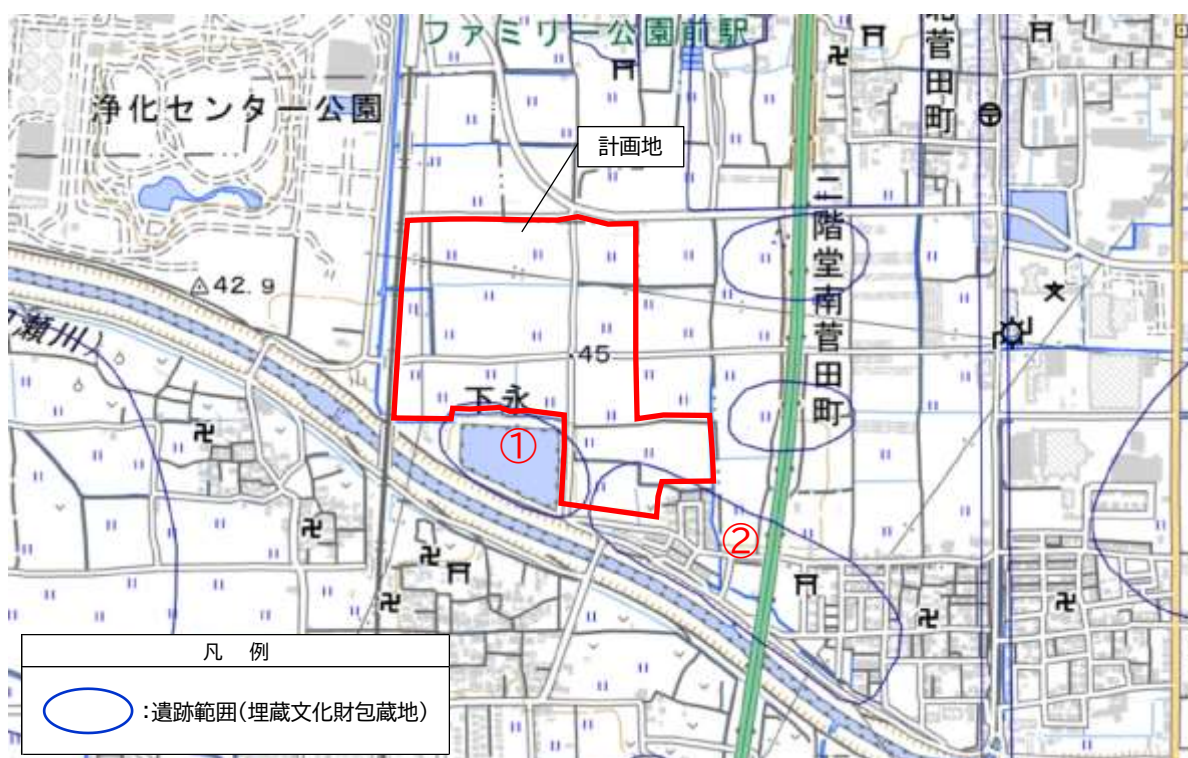
奈良県 (<https://www.pref.nara.jp/59856.htm>) に加筆

⑤文化財保護法（埋蔵文化財包蔵地）

計画地南部は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されています。また、埋蔵文化財包蔵地以外で開発面積が 10,000 m²を超える工事の場合、奈良県への遺跡有無確認踏査願の提出が必要となります（2000（平成 12）年 9 月 29 日付け教文第 393 号「奈良県における開発事業に伴う埋蔵文化財の取扱い基準」に基づく）。

以上より計画地は埋蔵文化財発掘調査が必要な区域であり、2024（令和 6）年 6 月～7 月にかけて、計画地の一部でトレンチ調査を行いました。その結果、調査範囲で主な遺構は確認されていません。

□文化財位置図



出典：奈良県遺跡マップ（地理院タイル）に加筆

①		②	
遺 跡 名	—	遺 跡 名	下永東方遺跡
所 在 地	川西町下永宇亀田	所 在 地	川西町下永東方
種類区分	遺物散布地	種類区分	集落・町屋、社寺
種類詳細	散布地	種類詳細	集落跡、社寺跡
時代区分	土師、須恵、瓦器	時代区分	縄文、弥生、古墳、奈良、平安、鎌倉、室町
時代詳細	古墳、飛鳥、奈良、平安	時代詳細	縄文・晩～古墳・後、奈良～室町
遺跡概要	古墳・後～平安	遺跡概要	方形周溝墓、井戸、掘立柱建物、区画溝
遺 物	土師、須恵、瓦器	遺 物	縄文、弥生、土師、須恵、黒色土器、中世土器、木製品、石器、石製紡錘車、土馬

5. 災害リスク

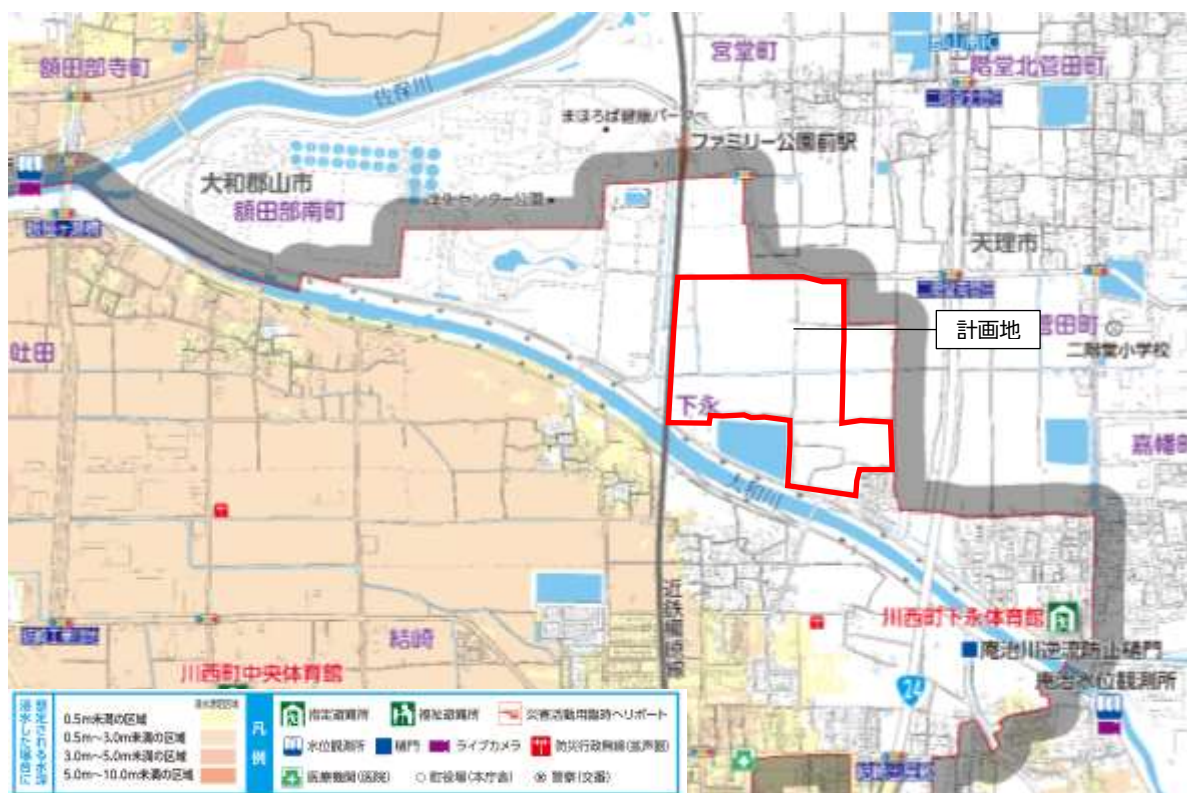
①洪水浸水想定区域（計画規模^{※1}、想定最大規模）

洪水浸水想定区域図（計画規模^{※1}）においては、浸水は想定されていません。一方で洪水浸水想定区域図（想定最大規模^{※2}）においては、計画地の概ね全区域が想定浸水深 3.0m～5.0m 未満と深い浸水が想定されています。

※1：県内の一級河川の主要区間においては、概ね 1/100～1/200 年確率規模、洪水防御に関する計画の基本となる年超過確率の降雨（計画規模降雨）に伴う洪水予測

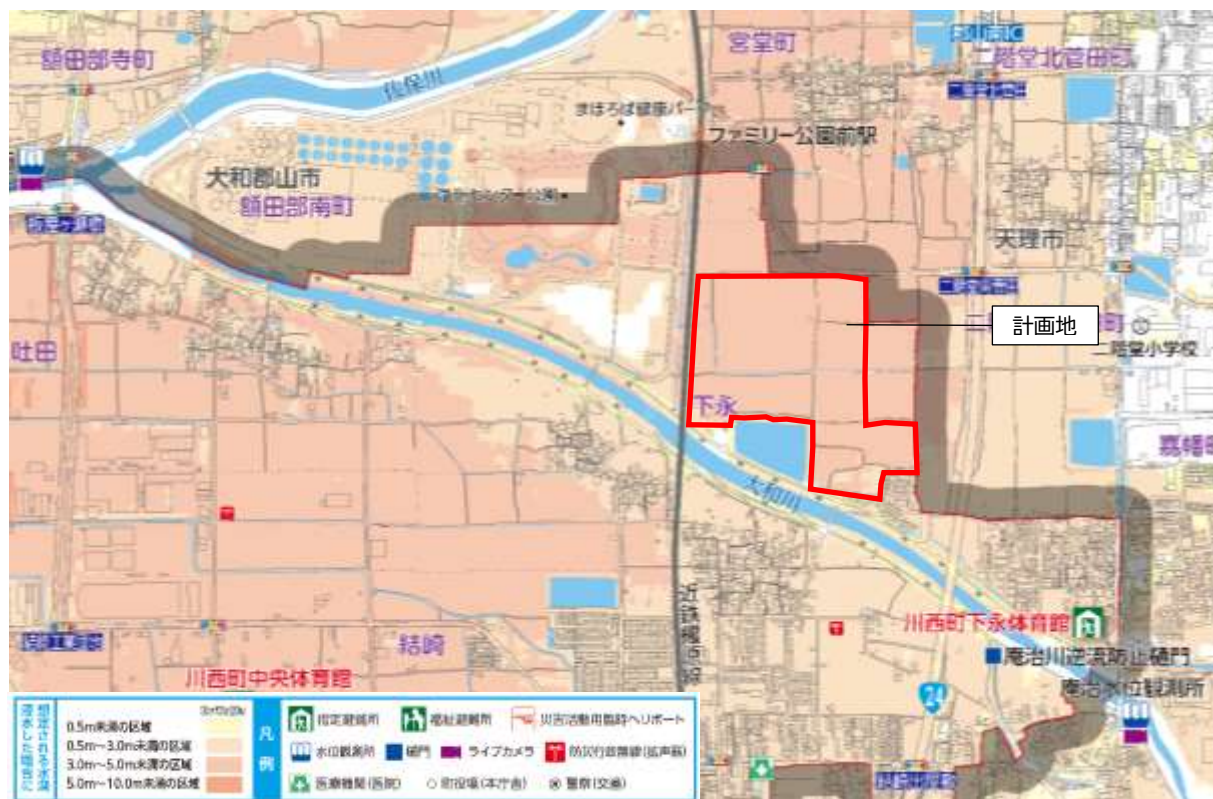
※2：概ね 1,000 年に 1 度以上の確率（年超過確率 1/1,000）で発生する最大規模の降雨（想定最大規模降雨）に伴う洪水予測

□洪水浸水想定区域図（計画規模）



出典：川西町（<https://www.town.nara-kawanishi.lg.jp/0000006458.html>）に加筆

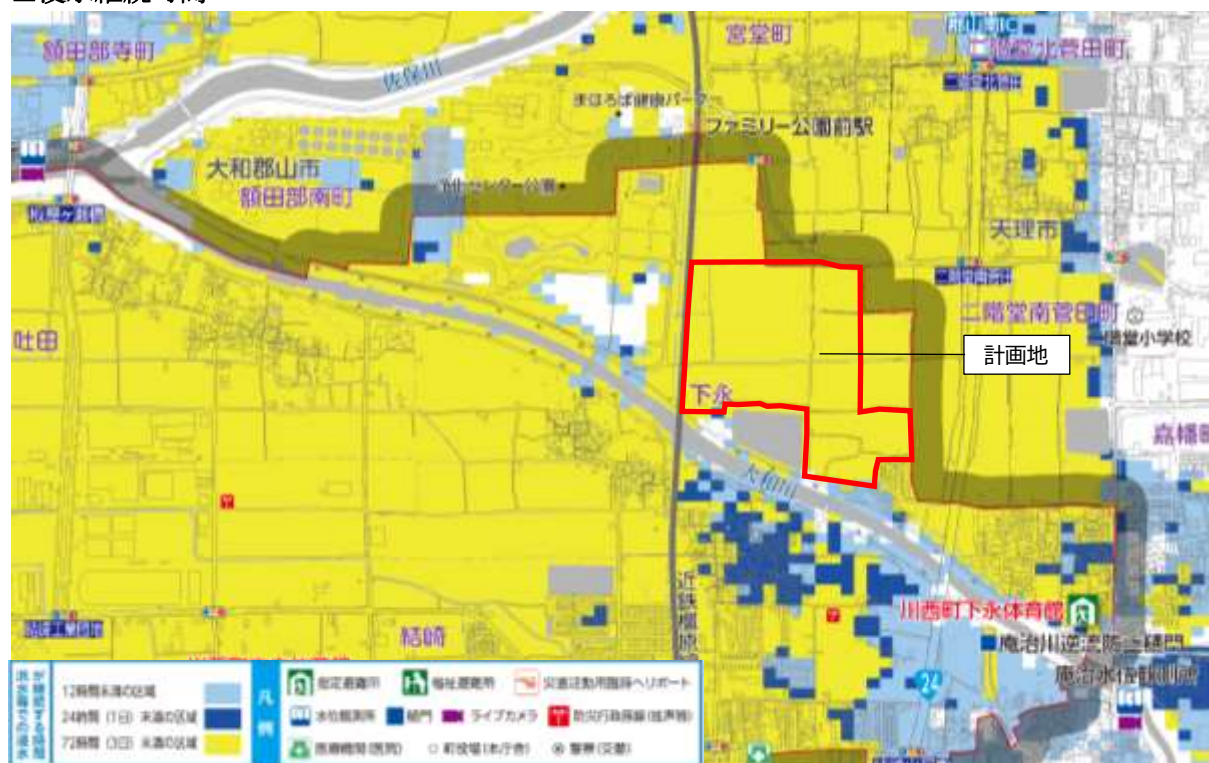
□洪水浸水想定区域図（想定最大規模）



出典：川西町（<https://www.town.nara-kawanishi.lg.jp/0000006458.html>）に加筆

浸水継続時間（想定最大規模降雨時）においては、計画地の概ね全域が 72 時間（3 日）未満の区域となっています。

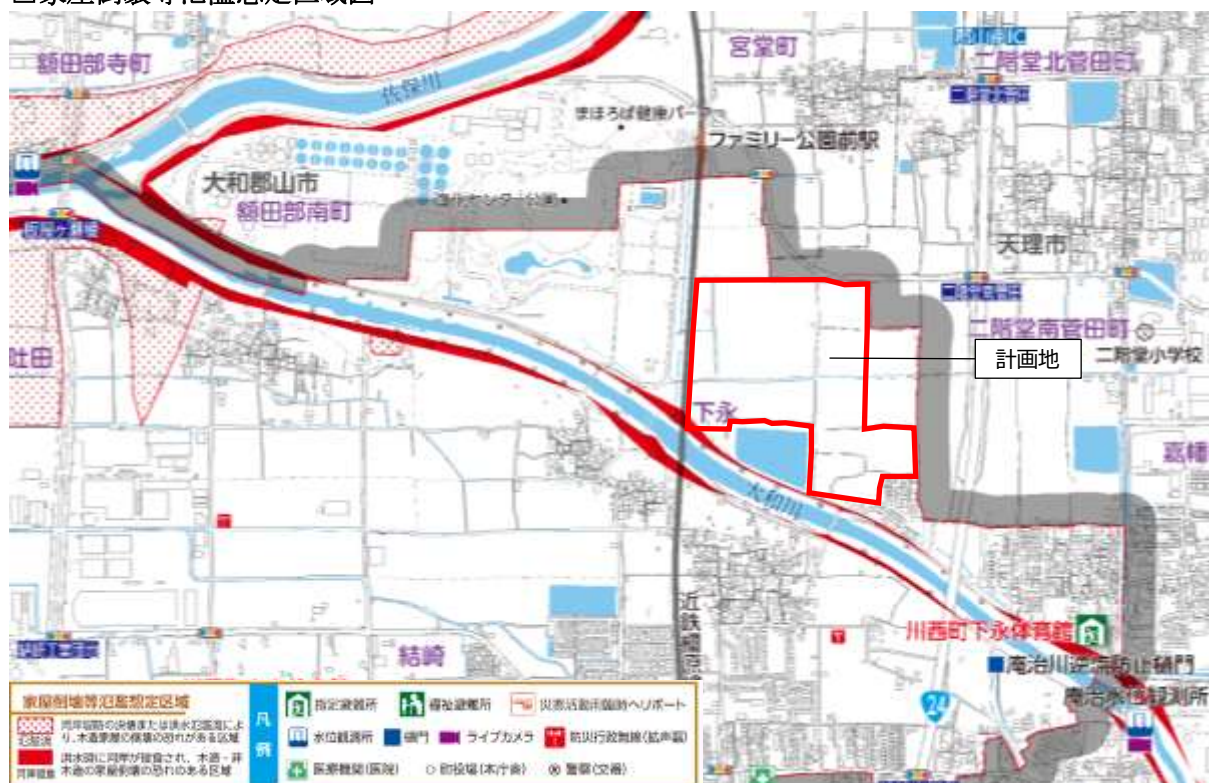
□浸水継続時間



出典：川西町（<https://www.town.nara-kawanishi.lg.jp/0000006458.html>）に加筆

家屋倒壊等氾濫想定区域図においては、計画地の南側を流れる大和川（初瀬川）が河岸浸食区域（洪水時に河岸が侵食され、木造・非木造の家屋倒壊の恐れのある区域）となっています。

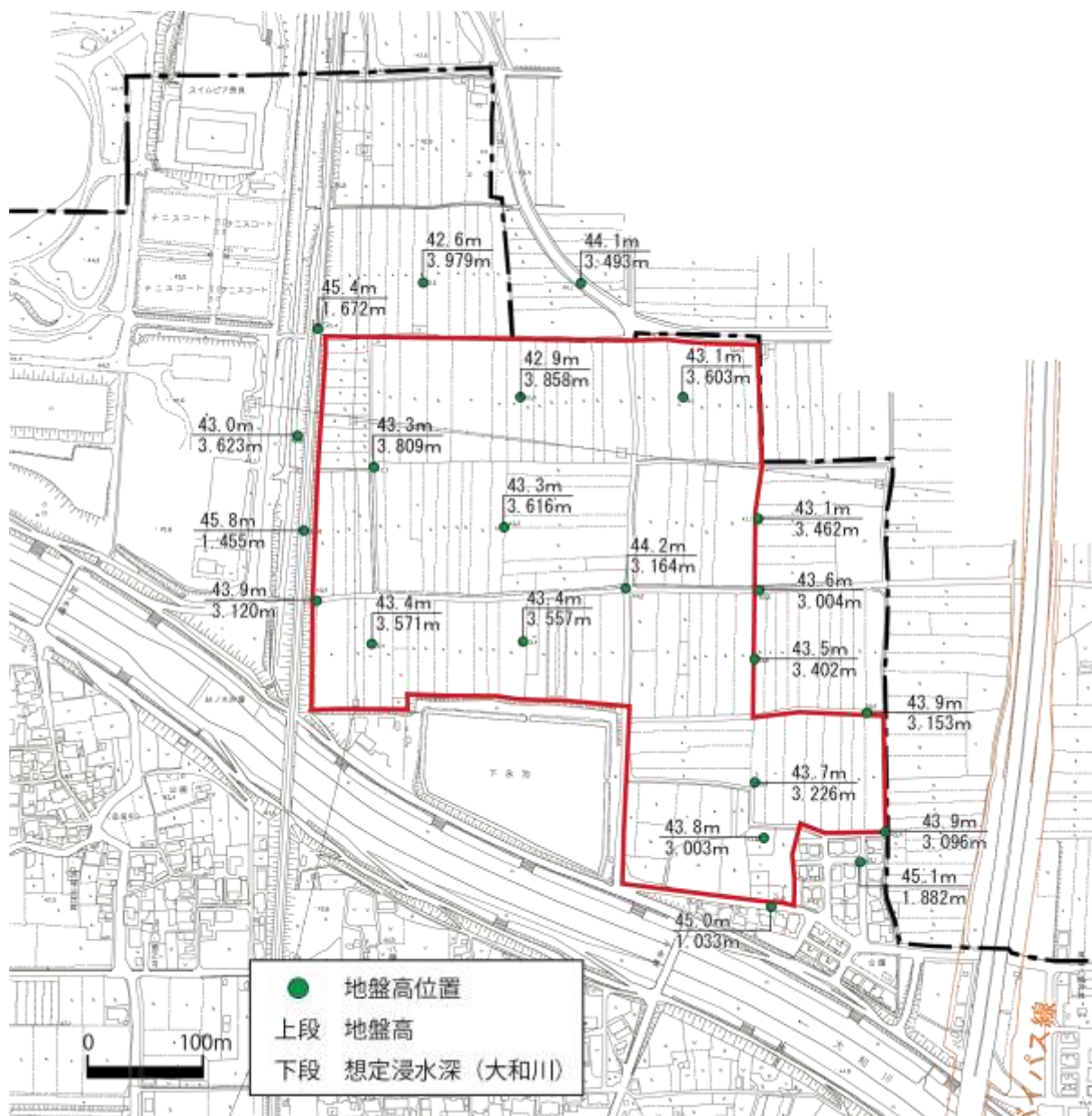
□家屋倒壊等氾濫想定区域図



出典：川西町（<https://www.town.nara-kawanishi.lg.jp/0000006458.html>）に加筆

「奈良県災害リスク情報システム（洪水浸水想定区域図）」では、計画地内及び計画地周辺の想定浸水深（想定最大規模降雨時）（大和川）は、3 m～4 mとなっています。

□計画地周辺の地盤高と大和川における想定浸水深（想定最大規模）



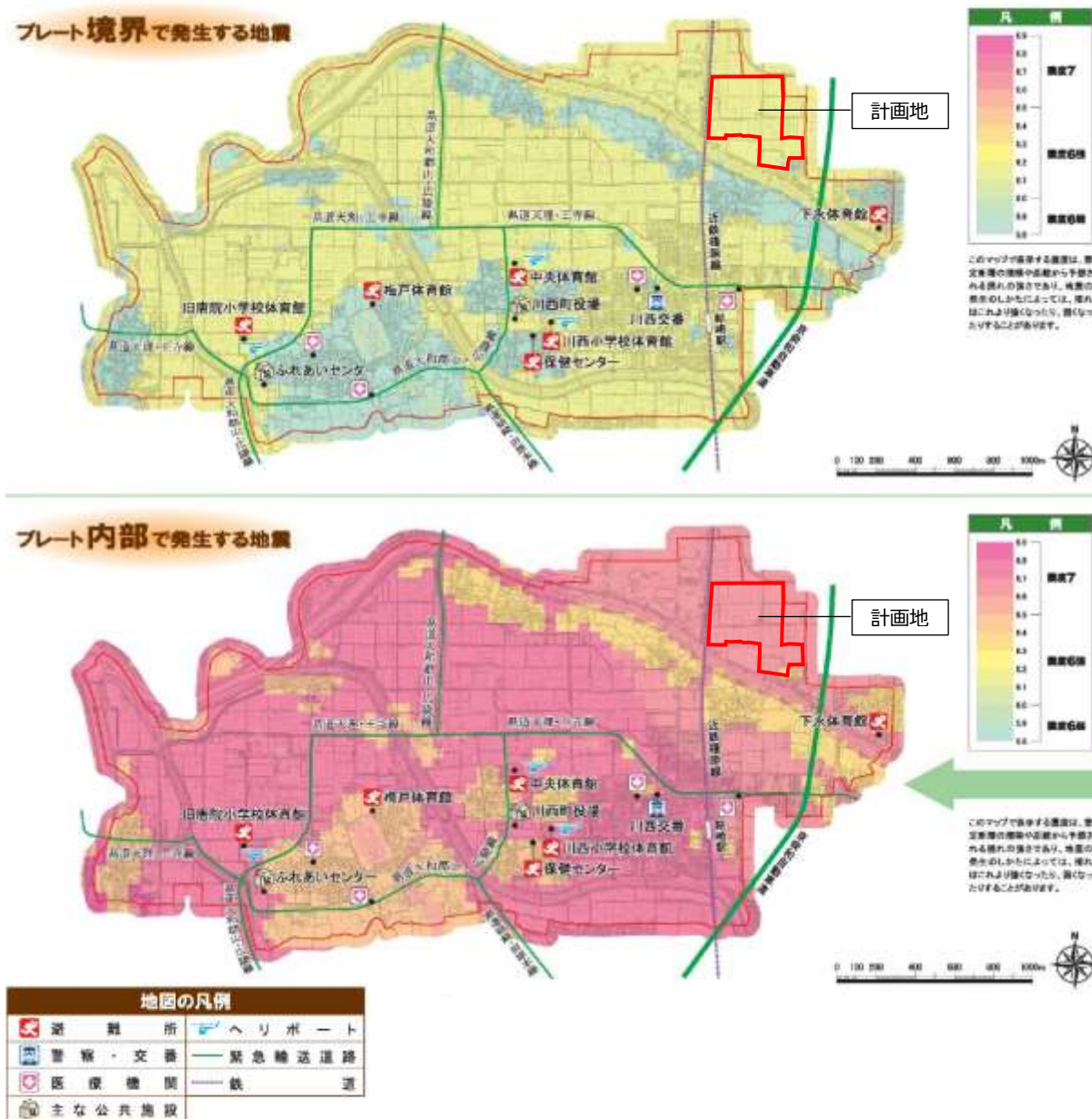
出典：奈良県災害リスク情報システム「洪水浸水想定区域図」に加筆

②地震（揺れやすさ、建物被害危険度）

揺れやすさマップにおける計画地の地震被害想定（揺れやすさ）は、プレート境界で発生する地震（南海・東南海地震）の場合では6.1～6.2の震度6強にあたる揺れが想定され、プレート内部で発生する地震（奈良盆地東縁断層帯及び中央構造線断層帯2つの断層の最大震度）では、6.6～6.7の震度7にあたる揺れが想定されます。

また、建物被害危険度マップにおける計画地の地震被害想定（建物被害危険度）は、プレート境界で発生する地震の場合では計画地の一部で建物の全壊率が10～30%と想定され、プレート内部で発生する地震では計画地の一部で建物の全壊率が30～60%と想定されます。

□地震ハザードマップ（揺れやすさマップ）



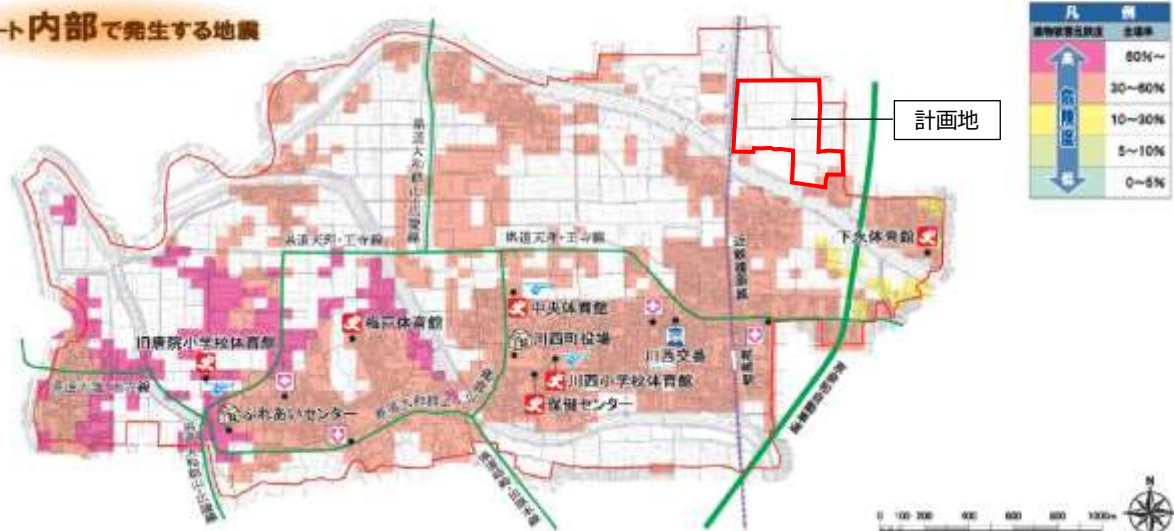
出典：川西町（<https://www.town.nara-kawanishi.lg.jp/0000001990.html>）に加筆

□地震ハザードマップ（建物被害危険度マップ）

プレート境界で発生する地震



プレート内部で発生する地震



地図の凡例	
	避難所
	警察・交番
	医療機関
	主な公共施設
	ヘリポート
	緊急輸送道路
	鉄道

出典：川西町（<https://www.town.nara-kawanishi.lg.jp/0000001990.html>）に加筆

第3章 上位・関連計画の整理

第3章 上位・関連計画の整理

1. 国・奈良県の上位・関連計画

国の「第3期スポーツ基本計画」及び奈良県の「第2期スポーツ推進計画」では、「スポーツによる地方創生、まちづくり」や「スポーツ人材の育成」といった目標が掲げられています。また、奈良県の「大和都市計画及び吉野三町都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」では、交通利便性の高い地域において工業・流通業務施設又は商業施設等の立地を図るなど企業誘致を進めることとしています。

計画名	計画内容
第3期スポーツ基本計画	■新たな3つの視点 1. スポーツを「つくる／はぐくむ」 2. 「あつまり」、スポーツを「ともに」行い、「つながり」を感じる 3. スポーツに「誰もがアクセス」できる ■今後5年間に総合的かつ計画的に取り組む12の施策【一部抜粋】 (3) 国際競技力の向上 【政策目標】 ・我が国のアスリートが国際競技大会等において優れた成績を挙げることが目標としてひたむきに努力し、試合で躍動する姿は、国民の誇りや喜び、感動につながり、国民のスポーツの関心を高めるものであり、これを通じて国に活力をもたらすものであることから、(公財)日本オリンピック委員会(JOC)及び(公財)日本パラスポーツ協会日本パラリンピック委員会(JPC)と連携し、各NFが行う競技力向上を支援する。 (6) スポーツの成長産業化 【政策目標】 ・スポーツ市場を拡大し、その収益をスポーツ環境の改善に還元し、スポーツ参画人口の拡大につなげるという好循環を生み出すことにより、スポーツ市場規模 5.5 兆円を 2025 年までに 15 兆円に拡大することを目指す。 (7) スポーツによる地方創生、まちづくり 【政策目標】 ・全国各地で特色ある「スポーツによる地方創生、まちづくり」の取組を創出させ、スポーツを活用した地域の社会課題の解決を促進することで、スポーツが地域・社会に貢献し、競技振興への住民・国民の理解と支持を更に広げ、競技振興と地域振興の好循環を実現する。

令和7年度奈良県政策集	Ⅱ 奈良県の子ども、若者の未来への責任（3つの責任）【一部抜粋】 こども・子育て施策の推進④ 【取組方針⑨】こども、子育てにやさしいインクルーシブなまちづくり ○まほろば健康パークの機能強化 ・すべての人が利用できる、インクルーシブな公園を目指し、まほろば健康パークの機能を強化するため、基本設計等を実施 ○大和平野中央の県有地の活用 ・磯城郡3町における県有地を活用したまちづくりを推進 〈川西町・三宅町〉 ①事業用地にかかる調査及び計画策定 ②事業用地の取得及び管理
第2期奈良県スポーツ推進計画	■スポーツ振興を通じて目指すところ だれもが、いつでも、どこでもスポーツに親しめる環境づくりに取り組む ■新たな3つの柱 柱1 スポーツ参加の推進（体を動かす） 柱2 スポーツの推進を支える人材の育成（人を育てる） 柱3 スポーツに親しめる環境づくりと地域の交流促進及び地域の活性化（活動の場を作る） 柱2 スポーツの推進を支える人材の育成：「2 選手の育成」 ①競技団体を通じた競技力の向上 ②国民スポーツ大会・全国障害者スポーツ大会に向けたアスリートの育成 ③競技スポーツの成績優秀者への表彰 ④パラスポーツ選手の発掘・育成 ⑤アスリートとキッズ・ジュニアの交流を通じた競技力の向上
大和都市計画及び吉野三町都市計画（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）	■都市づくりの方向性【一部抜粋】 ①特徴ある魅力を活かし風格と美しさを高める都市づくり ②ライフステージごとに元気に暮らすことができる都市づくり ③持続的な発展を可能とする環境共生型の都市づくり ④地域の活力を創造し育む都市づくり ⑤安心・安全な居住環境と強靱さを備えた都市づくり ⑥住民と行政の共創による都市づくり （4）市街化調整区域の土地利用の方針 カ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針 ○地区別の方針 ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿道においては、土地の有効利用を図るため、周辺の環境と調和した、一定の要件に該当する工業・流通業務施設等の立地を引き続き図る。 また、交通利便性の高い地域においては、市町村のまちづくり計画等に

	基づいた工業・流通業務施設又は商業業務施設等の立地を引き続き図る。 ・市町村のまちづくり計画等に即した計画的な市街地整備が確実に見込まれる区域で速やかに市街化区域とする必要が生じた場合、目標年次における市街化区域の規模を配慮し、農林漁業等との調整を十分図った上で適正な範囲で随時に市街化区域に編入する。
--	--

2. 川西町の上位・関連計画

川西町では、総合計画で土地利用の方向性が示されており、計画地は、隣接するまほろば健康パークとともに「健康増進拠点」に位置づけられています。

計画名	計画内容
川西町第3次総合計画後期基本計画及び第2期まち・ひと・しごと総合戦略	まちの将来像 安心 すくすく 豊かな心を育む “かわにし” まちづくりの4つの柱 「人・企業が集まるまちづくりの推進」 「子育て・教育の支援強化」 「シニアの生活支援強化」 「行財政改革の推進」 分野Ⅶ 土地利用に関すること 2. 土地利用の方向性【一部抜粋】 (2) 7つの拠点 ・教育交流拠点 ・にぎわい交流拠点 ・産業交流拠点 ・社会福祉拠点 ・歴史やすらぎ拠点 ・産業拠点 ・健康増進拠点 まほろば健康パークの機能強化や奈良県が進める事業による施設整備に合わせ、本町としてもこれらの施設の活用が図られるよう、都市基盤の整備を進めます。 

川西町立地適
正化計画

将来都市像 安心 すくすく 豊かな心を育む “かわにし”
まちづくりの方針

- ①拠点や市街地における居住環境の維持・向上
- ②公共交通による安全・快適な移動環境の確保
- ③人や企業が集まる都市環境維持・向上
- ④居住や都市機能を誘導する区域が設定されない地域への適切な対応

第4章 まちづくりの方針【一部抜粋】

2. 将来都市構造 (2) 拠点づくりの目標

■健康増進拠点

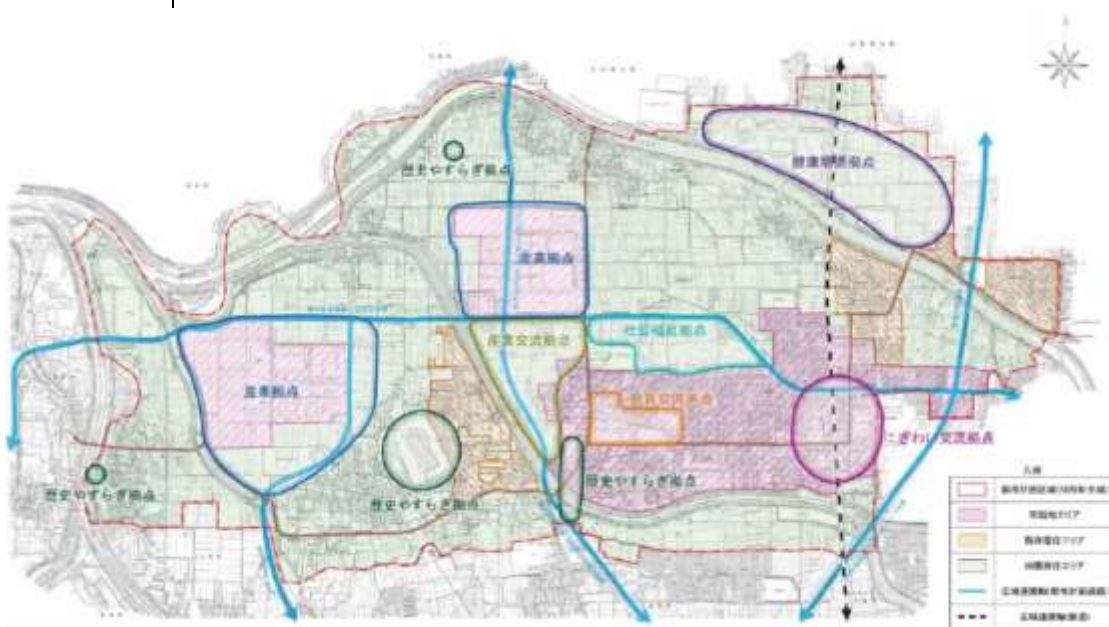
- ・まほろば健康パークの機能強化や奈良県が進める事業による施設整備に合わせ、本町としてもこれらの施設の活用が図られるよう、都市基盤の整備を進めます。

第7章 都市機能及び居住の誘導のための施策【一部抜粋】

2. 居住を促進するための施策

④企業誘致による居住促進

- ・「川西町企業立地促進条例」に基づく企業立地奨励金制度による企業を誘致し、雇用を促進することにより、生産年齢人口の増加を図ります。



第4章 基本方針① 地域のスポーツの振興にも資する世界的スポーツチームの関連拠点の誘致

第4章 基本方針① 地域のスポーツの振興にも資する世界的スポーツチームの関連拠点の誘致

1. 世界的スポーツチームの関連拠点の誘致にかかる検討

計画地のテーマである「子どもを中心に多様な交流が生まれるまち KAWANISHI」を目指し、スポーツ関連拠点については、下記の考え方にに基づき、具体的な整備計画内容を検討します。

なお、隣接するまほろば健康パークにおいて、公園区域の拡張も含めた「まほろば健康パーク基本計画」が策定中であり、その内容も踏まえた連携を図ります。

地域のスポーツの振興にも資する 世界的スポーツチームの関連拠点の誘致

- 世界に羽ばたくアスリートを輩出する拠点の誘致
- 国内はもとより世界各地のチームが強化試合や大会を通じた県内での滞在（宿泊を伴うスポーツツーリズム）
- 地域の子どもたちやチームとの連携によるスポーツの裾野の拡大
- 留学生と地元の学校・地域との交流（スポーツを軸とした国際交流の促進）

2. 対象競技にかかる状況調査・分析

1) スポーツ競技の比較

①比較対象とする競技の考え方

『第2期奈良県スポーツ推進計画(令和5年3月)』では、「地元スポーツチームの応援等、観るスポーツの機会の創出」や「奈良県のプロスポーツチームや、奈良県ゆかりのトップアスリートなど様々な主体と連携して地域との交流の機会を創出することで、地域の一体感や郷土愛を醸成」につなげることを掲げています。チーム競技は個人競技に比べ各地域にクラブの本拠地を置き地域に密着した活動が行われており、プロスポーツのチーム競技は他の競技に比べ地域のスポーツ振興やスポーツツーリズムに与える影響が大きいことから、計画地にはプロスポーツのチーム競技に関連する拠点の誘致を目指します。

表 奈良県のスポーツ施策(抜粋)

第2期奈良県スポーツ推進計画(令和5年3月 奈良県)
<スポーツ振興の3つの柱> (柱2)スポーツの推進を支える人材の育成(人を育てる) 【柱2の施策】 4 観るスポーツ・楽しむスポーツの機会創出 ↳(1)観るスポーツの機会の創出 ●県内を活動拠点としているプロスポーツチームや実業団チームの試合、県内で開催されるスポーツイベント等について、SNS や公共の場を活かしたパブリックビューイング等様々な媒体や機会を通じて積極的に発信し、<u>地元スポーツチームの応援等、観るスポーツの機会創出に努めます。</u> (柱3)スポーツに親しめる環境づくりと地域の交流促進及び 地域の活性化(活動の場をつくる) 【柱3の施策】 3 地域交流の促進 ↳(1)プロスポーツチーム等様々な主体と連携した地域との交流 の機会づくり ●バンビシャス奈良(バスケットボール)や奈良クラブ(サッカー)など奈良県のプロスポーツチームや、奈良 県ゆかりのトップアスリートなど様々な主体と連携して、プロスポーツの試合や大会等の誘致をはじめ、プロスポーツ選手と地域住民のふれあいの機会づくり等、地域を舞台にしたプロスポーツチームの活動により、地域との交流の機会を創出することで、地域の一体感や郷土愛の醸成につなげます。 ●プロスポーツチームや実業団スポーツチーム等と連携し、県内スポーツ施設で開催されるスポーツの試合への子どもたちの観戦招待やトップアスリート等と連携したスポーツ 教室の開催等、トップアスリートとのふれあいを通じて、スポーツの魅力を楽しむ機会の創出に努めます。

②競技の比較について

日本の主なプロスポーツのチーム競技として、野球（NPB）、サッカー（Jリーグ）、バスケットボール（Bリーグ）があげられます。

NPBは球団数が限定され、拠点の新設や誘致が難しい市場である一方、JリーグやBリーグは地域密着を掲げた広がりのある市場であり、奈良県内にもJリーグの奈良クラブ（1991年創設、J3リーグ所属）とBリーグのバンビシャス奈良（2013年創設、B2リーグ所属）が存在しています。

サッカーとバスケットボールの両者を比較すると、1試合平均入場者数や市場規模、推計競技人口等の点でサッカーが上回っています。

表 野球（NPB）、サッカー（Jリーグ）、バスケットボール（Bリーグ）の比較表

項 目	サッカー (Jリーグ)	バスケットボール (Bリーグ)	【参考】 野球(NPB)
① クラブ (チーム)数	60 クラブ J1:20、J2:20、J3:20 (2024 シーズン)	38 クラブ B1:24、B2:14 (2024-25 シーズン)	12 球団 (セ・リーグ:6、パ・リーグ:6) (2024 シーズン)
②都道府県分布	41 都道府県 奈良県含む (2024 シーズン)	32 都道府県 奈良県含む (2024-25 シーズン)	11 都道府県 奈良県該当なし (2024 シーズン)
③総試合数	1,148 試合 (2023 シーズン)	1,176 試合 (2023-24 シーズン)	858 試合 (2023 シーズン)
④総入場者数	10,965,170 人 (2023 シーズン)	4,515,851 人 (2023-24 シーズン)	25,070,169 人 (2023 シーズン)
⑤1試合平均 入場者数	9,551 人 (2023 シーズン)	3,840 人 (2023-24 シーズン)	29,219 人 (2023 シーズン)
⑥市場規模	1,517 億円 (2023 シーズン)	580 億円(見込み) (2023-24 シーズン)	1,800 億円以上(推計値) (2018 及び 2019 シーズン)
⑦日本の世界 ランキング	FIFA 16 位 (2024.9.19)	FIBA 21 位 (2024.8.10)	WBSC 1 位 (2022.12.31)
⑧国内の推計 競技人口	309 万人 (2022 年)	237 万人 (2022 年)	268 万人 (2022 年)
⑨国内の ファン人口	853 万人 (2023 年)	829 万人 (2023 年)	2,116 万人 (2023 年)

表は下記を参照して作成

①、②、③、⑦：スポーツ庁「第二期スポーツ未来開拓会議」配布資料

④、⑤、⑥：NPB、Jリーグ、Bリーグの各公式ホームページ

⑧：笹川スポーツ財団ホームページ

⑨：三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社「2023 年スポーツマーケティング基礎調査」

※Bリーグにおいて B3 リーグはプロ・アマ混合のため、計上していない

また、Jリーグの各クラブは、ホームタウン活動やシャレン！（社会連携活動）など地域社会と一体となったクラブ作りを推進しているほか、約半数のクラブが東南アジアを中心に、海外のクラブや運営企業との連携、アカデミー年代の選手・指導者交流など、国際的な連携も積極的に行っています。

2) バルセロナレジデンスアカデミーの誘致

令和6年6月にスペインのプロサッカークラブ「FC バルセロナ」の関係者がスペインから来県し、その際にトップレベルの選手育成のための「バルセロナレジデンスアカデミー」のアジアでの初開校を日本国内で検討していることが判明しました。令和7年2月にはFC バルセロナとの間で奈良県への誘致を念頭にスポーツ交流やトップアスリートの育成について、今後、奈良県とFC バルセロナとの間で意見交換・協力していくことについて合意しています。

FC バルセロナはサッカーを通じた人材育成を行うアカデミー事業を世界的に展開しており、県内でも「バルサアカデミー 奈良校」が開校されています。バルセロナレジデンスアカデミーが誘致されることにより、スポーツの裾野の拡大やスポーツを軸とした国際交流の促進といった効果が期待され、計画地の活用テーマに合致していることから、計画地への誘致に取り組みます。

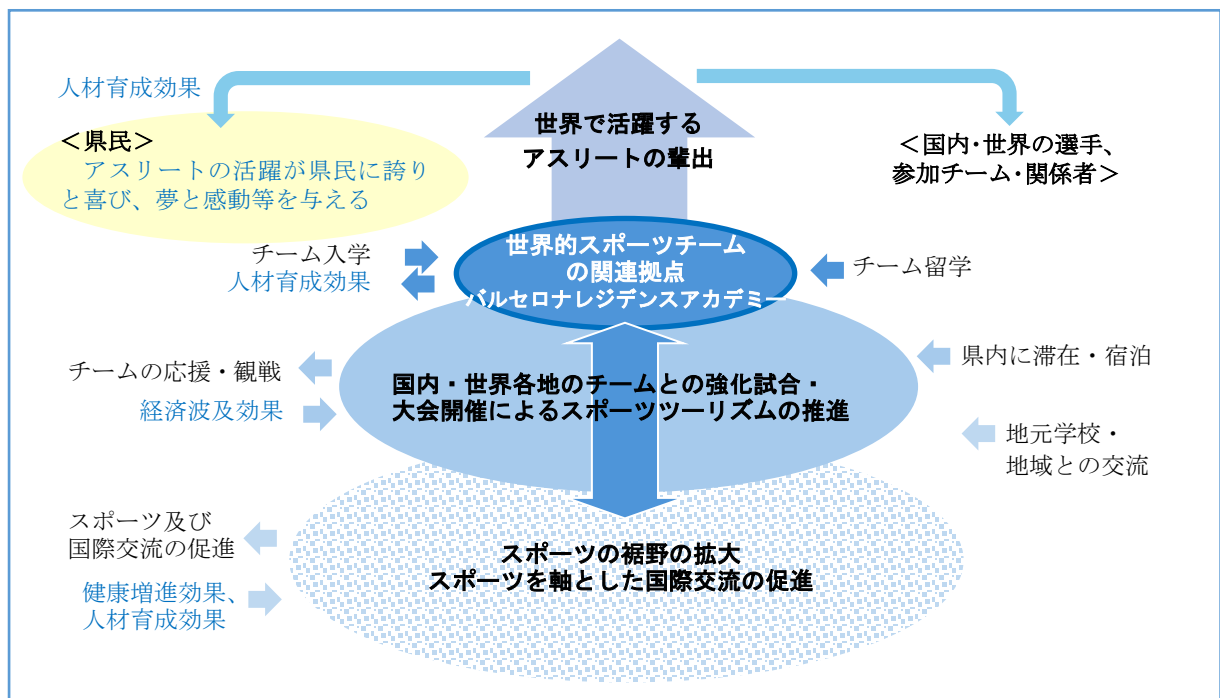


図 世界的スポーツチームの関連拠点の誘致による県内効果のイメージ

第5章 基本方針② 地域の活性化 につながら、子どもたちも楽 しめる企業の誘致

第5章 基本方針② 地域の活性化につながり、子どもたちも楽しめる企業の誘致

1. 企業誘致にかかる検討

1) 事業者サウンディング調査結果

① 建設・管理企業のサウンディング調査結果

建設企業3社とスポーツ施設指定管理企業3社へのサウンディングの結果、商業施設や飲食店、スポーツ関連企業などが想定されるという意見がありました。

□事業者ヒアリング結果（抜粋）

内容	意見
事業スキーム等について	・企業用地については、定期借地権設定による賃貸借契約の場合、契約期間終了時に施設の除却が必要となるため、<u>売地が望ましい</u>。 ・企業用地は、随意契約を前提に提案の<u>自由度が高い民間提案募集を実施</u>してはどうか。 ・商業施設や飲食店の設置を望む場合、<u>県が建築物を整備した後、地元事業者へ賃貸</u>し、地元事業者の出店をサポートすることも考えられる。
企業誘致の方向性について	・整備を予定しているスポーツ施設や隣接するまほろば健康パークに関連した商業施設や飲食店、スポーツ用品販売店等の<u>地域全体の賑わい創出に前向きな企業の誘致</u>が考えられる。

計画地の集客について懸念する意見があったことから、まほろば健康パークとの連携も含めた賑わいにつながる取組が課題になります。

2) 企業誘致の方向性

計画地における企業誘致については、スポーツ関連拠点やまほろば健康パークとの親和性も念頭に、商業施設や飲食店、スポーツ関連企業も含め、地域全体の賑わい創出に前向きな事業者の誘致に取り組みます。

第6章 土地利用計画の検討

第6章 土地利用計画の検討

1. 土地利用計画にかかる基本方針の検討・設定

1) 土地利用計画の基本目標と整備の基本方針

第4章「基本方針① 地域のスポーツの振興にも資する世界的スポーツチームの関連拠点の誘致」と第5章「基本方針② 地域の活性化につながり、子どもたちも楽しめる企業の誘致」において検討した結果を踏まえ、土地利用の基本方針を以下に整理します。

新たな土地利用については、計画地の活用テーマである「子どもを中心に多様な交流が生まれるまち KAWANISHI」の実現に向け、バルセロナレジデンスアカデミーの誘致を目指すスポーツゾーンと、地域全体の賑わい創出にも資する企業誘致ゾーンの整備を両輪として取り組みます。

①スポーツゾーン

次世代アスリートの育成は重要であることから、第2期奈良県スポーツ推進計画において、民間事業者と連携したジュニアタレントの発掘・育成、強化支援を進めることとしており、計画地においては、地域との密着性や市場規模、国内の競技・ファン人口等を比較した結果、サッカーを中心とした支援を実施します。この計画を推進する手段の一つとして、トップアスリートの人材育成機関が必要との考えのもと、バルセロナレジデンスアカデミーの誘致を目指します。

②企業誘致ゾーン

計画地における企業誘致については、スポーツゾーンやまほろば健康パークとの親和性も念頭に、商業施設や飲食店、スポーツ関連企業も含めた地域全体の賑わいの創出に前向きな企業の立地を促進します。

2)土地利用計画における規制や配慮事項

計画地の開発にあたって、現時点において留意を要する規制等を下表に示します。

表 規制の内容

	項目	インフラの状況	制限内容
1	送電線・鉄塔	関西電力送配電の鉄塔が3基配置、また、送電線が計画地北側3分の1を東西方向と、近鉄線沿いに南北方向と十字型に配置されています。	送電線の中心線から12m又は13m（幅24m又は26m）は、建築可能高さが5m、7m、10m、15mに制限されます。 施設の配置位置については上記を避ける必要があります。 また、球技施設においては、送電線にボールなどが当たらないように防護対策が必要となります。
2	流域下水道	計画地の町道下永22号線及び23号線に深さ7m、管径約2mの下水道が埋設されています。	流域下水道管は深さ7mであり地上の利用には可能ですが、維持管理のための人孔の機能確保と、管路上への施設整備に制限を受けます。 また、将来の下水道管の改修を想定した場合、建築物などを上部に設置することを避ける必要があります。
3	農業用水管	計画地の町道下永23号線から町道下永郡山線を経て、下永池及び町道下永24号線北側水路へと給水を行っています。	農業用水管は維持管理のためのマンホールの機能確保と、管路の維持管理ができる対応が必要となります。
4	法定外公共物	計画地内には農地用の水路や里道（法定外公共物）があり、周辺地と接続されています。	計画区域外への配水や里道の機能維持が必要となります。
5	洪水浸水想定	洪水浸水想定区域は、計画規模の場合、計画地は浸水しませんが、想定最大規模の場合では、計画地が3～4mの浸水深となることが想定されています。	想定最大規模の場合における浸水対策として、地区内での高所避難場所の確保が必要となります。
6	文化財	埋蔵文化財包蔵地が大和川沿いに2カ所（下永東方遺跡など）指定されています。	今年度調査していない計画地の残りの範囲についてトレンチ調査が必要となります。

[illegible]

2. 施設機能の検討

1) 導入機能

1. に掲げる基本方針を実現するためのスポーツゾーンにおける導入機能について、以下のとおり整理します。なお企業誘致ゾーンは、参画意向のある企業への売却又は定期借地等による活用を想定するため、導入機能の検討は行いません。

□整備目的に対応したスポーツゾーンの導入機能案の整理

施設 分類	導入機能（案）	導入理由	想定利用者			
			アスリート・チーム関係者	地域住民・子ども等	まほろば健康パーク利用者	施設管理者
スポーツ 関連拠点 施設	サッカー専用グラウンド（天然芝）・多目的グラウンド（人工芝）	・世界に羽ばたくアスリートの輩出拠点 ・国内外のスポーツチームをターゲットとした宿泊を伴うスポーツツーリズム拠点 ・地域の子どもやスポーツチームとの連携拠点 ・スポーツによる国際交流拠点	●	●		
	クラブハウス	同上 （更衣室、シャワー室、ミーティング室等を備えた施設）	●	●		
	防球フェンス・ナイター照明	サッカー専用グラウンド（天然芝）及び多目的グラウンド（人工芝）の利用に必要な施設環境設備	●	●		
	管理センター	事務室、休憩室、器具庫等を備えた施設	●	●		●
その他 附帯施設	多目的広場	様々なイベントが実施可能な広場	●	●	●	
	駐車場	スポーツゾーン利用者が駐車可能な駐車場	●	●		●
民間整備 施設	宿泊施設	長期利用者や大会参加者等が利用可能な宿泊施設	●	●	●	●
	商業施設	物販や飲食が可能な商業施設	●	●	●	●

2) 施設構成・規模

前項において整理した導入機能を基に、スポーツゾーンの整備で想定される構成及び規模を検討します。

なお、「宿泊施設」及び「商業施設」については民間事業者による整備を想定しているため、検討は行いません。

□スポーツ関連拠点施設の構成・規模案

導入機能	構成	規模
サッカー専用グラウンド(天然芝)	大会の開催も可能なサッカー専用グラウンド	フィールドサイズは一般的な 105m×68m とし、フィールド周囲の活用や芝生養生スペースの確保も想定した 120m×120 m の天然芝グラウンド1面 サッカー場の施設水準の B2 クラス（市町村レベルのサッカー大会）を想定
多目的グラウンド(人工芝)	サッカーだけでなく多目的にスポーツを楽しむことができるグラウンド	フィールドサイズは 105m×68m とし、フィールド周囲に 1.5m 以上の余白を確保した 115m×78m の人工芝グラウンド2面 サッカー場の施設水準の B2 クラスを想定
クラブハウス	更衣室、シャワー室、トイレ、ミーティングルーム、医務室などの諸室	管理センター、倉庫も一体的に整備とし、延床面積 1,000 m ² 程度を想定
防球フェンス	道路や隣地に対して安全性を確保する防球フェンス	グラウンドと道路や隣地との境界に、高さ 20m の防球フェンスを設置
ナイター照明	グラウンド毎に照明塔と照明	グラウンドに 4 基程度の必要な照度を確保する照明を設置 施設水準の B2 クラス（市町村レベルの大会）を想定
管理センター	施設管理職員が利用する事務室、休憩室、器具庫などの諸室	クラブハウスと一体整備

□その他附帯施設の構成・規模案

施設名	構成	規模
多目的広場	県有地の玄関口としての機能を有するとともに、イベント等でも利用可能な広場	イベント時のテント設置や外周の植栽スペースも加味して 4,800 m ² 程度の広さを確保
駐車場	利用者（選手、関係者、観戦者等）や管理職員などが利用できる駐車場	利用者及び管理職員合わせて 200～300 台程度の駐車スペースを確保

3. 土地利用計画（ゾーニング）の検討

前項において検討したスポーツ関連拠点施設及びその他附帯施設の構成・規模案、現況の農業用水路の流下方向等を踏まえ、施設配置案を作成し、比較検討を行いました。

比較検討の結果、3 案の中で最もメリットの多い案 A の施設配置案をベースに基本構想図（パース）を作成することとします。ただし、今回検討した土地利用計画案は確定ではないため、基本計画において精査することとします。

□施設配置案の比較

施設配置案	案 A		案 B		案 C	
ゾーニング図						
高压線の影響	グラウンド整備において高压線による制限等は少ない	○	鉄塔を囲うフェンスがグラウンド内に入る可能性がある	×	グラウンド整備において高压線による制限等は少ない	○
エリア内動線	スポーツゾーンは利用しやすい配置だが、企業誘致ゾーンは点在している	△	スポーツゾーン・企業誘致ゾーン共に利用しやすい配置	○	スポーツゾーンが分断される配置となり、利用者の安全面に課題がある（横断者への配慮等）	×
天然芝への影響	大きな影響なし	○	天然芝グラウンド南側の企業誘致ゾーンの活用に制限がかかる（天然芝に日光が当たるようにする必要）	×	大きな影響なし	○
周辺への影響	大きな影響なし	○	大きな影響なし	○	騒音問題等が発生する可能性が高い	×

また、案 A における各ゾーンの概算面積は以下のとおりです。

□土地利用計画の面積諸元表

土地利用	面積（ha）
A スポーツゾーン	約 7.1ha
B 企業誘致ゾーン	約 5.9ha
C その他（多目的広場、駐車場、調整池等）	約 2.0ha
全体面積（A + B + C）	約 15.0ha

1) 広域アクセス

計画地への自動車によるアクセスは、以下の動線があります。

(西名阪自動車道・京奈和自動車道)

- ・ 郡山 IC から国道 24 号を経て県道天理斑鳩線を通るルート

(西名阪自動車道)

- ・ 大和まほろば SIC から県道大和郡山広陵線を経て天理斑鳩線を通るルート

鉄道は最寄り駅が近鉄橿原線・ファミリー公園前駅であり、計画地には徒歩にてアクセスできます。

□ 広域アクセス動線

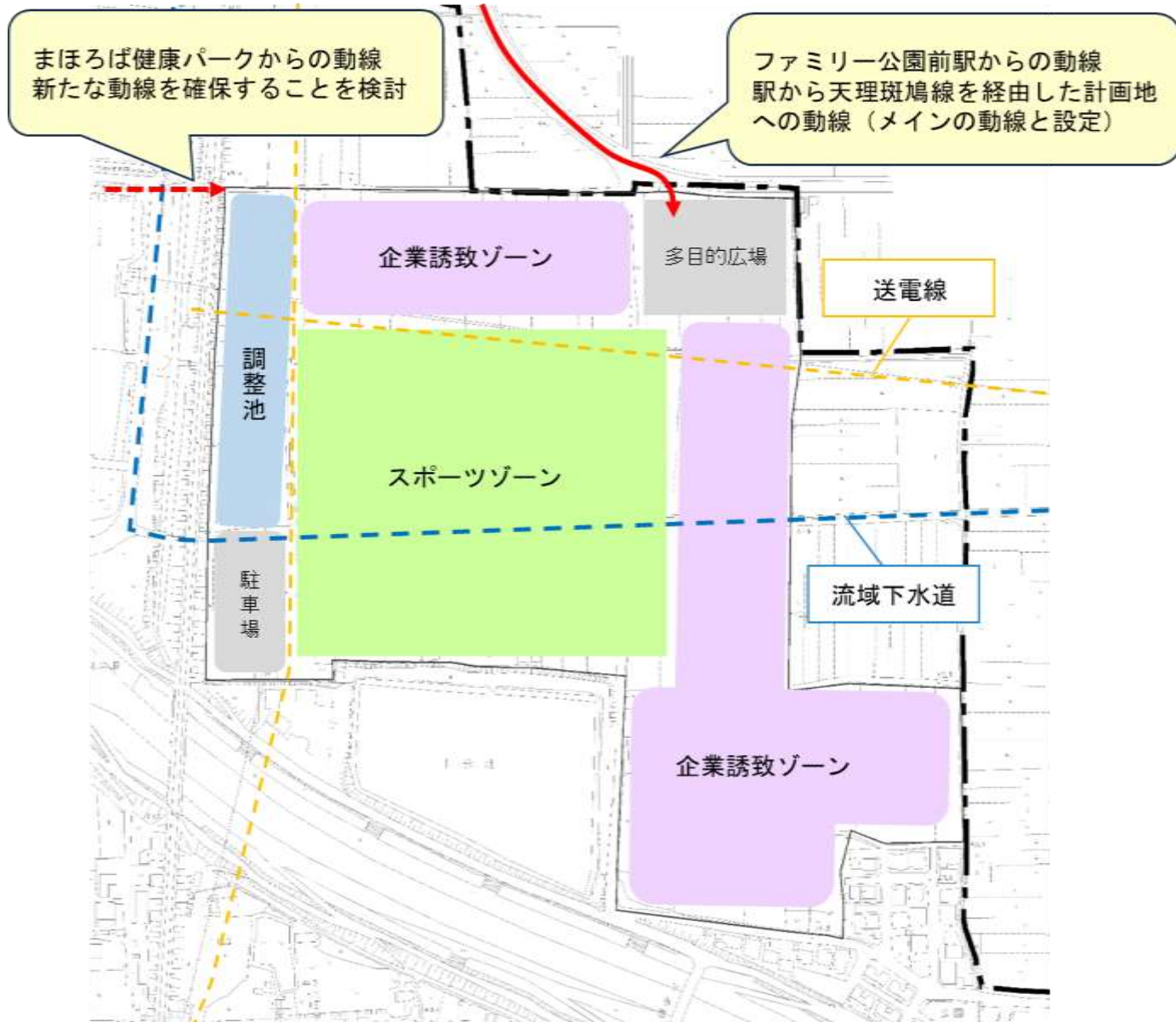


こ加筆

2) 歩行者動線

まほろば健康パーク及び近鉄橿原線のファミリー公園前駅からの歩行者動線について下記のとおり整理します。

□動線計画



4. イメージパースの作成

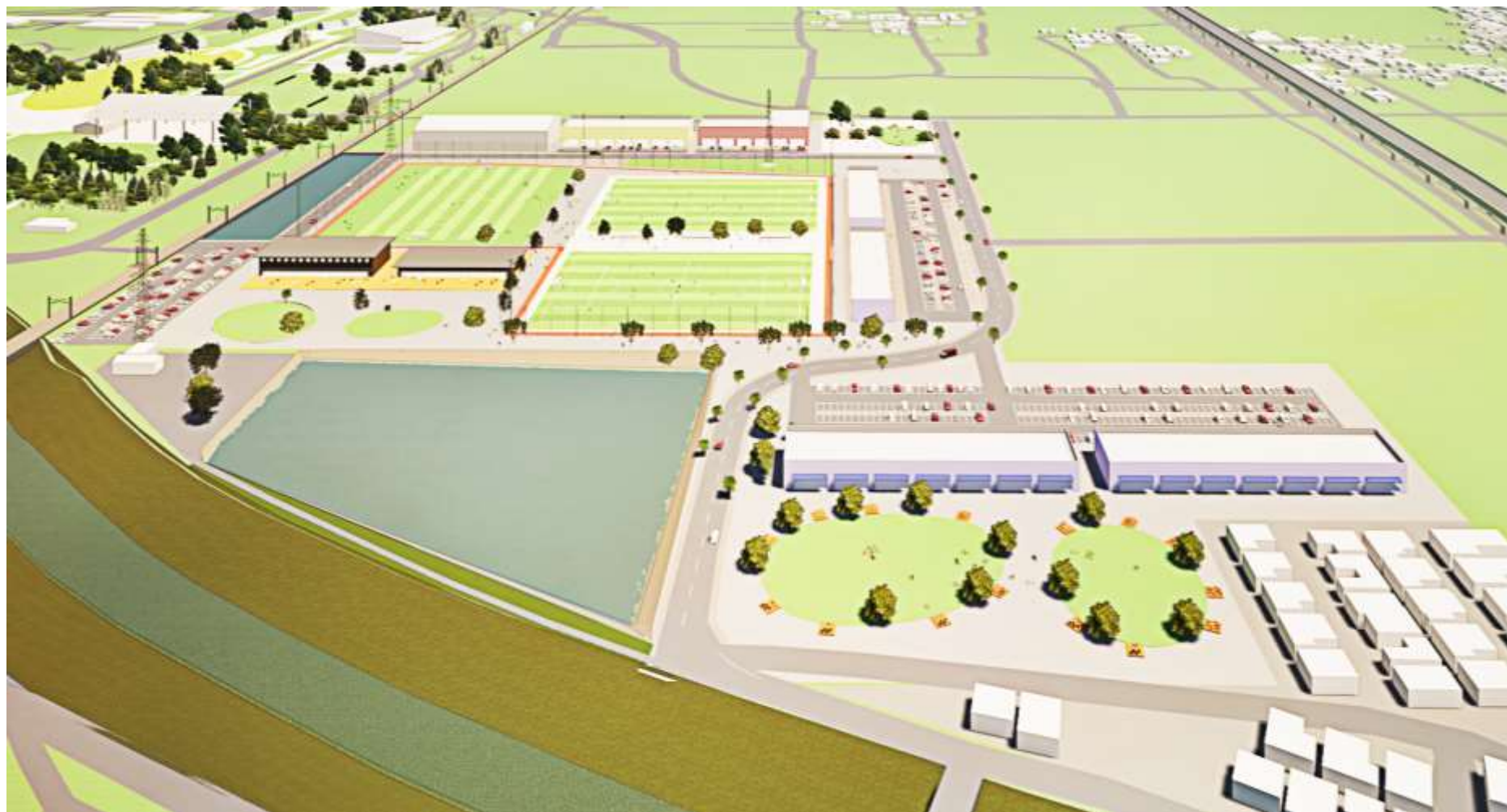
①鳥瞰イメージパース（その1）



②鳥瞰イメージパース（その2）



③鳥瞰イメージパース（その3）



④部分パース（施設外観パースその１）



⑤部分パース（施設外観パースその2）



第7章 整備運営手法の検討

第7章 整備運営手法等の検討

1. 整備運営手法の検討

1) 市街化調整区域における開発手法

計画地が市街化調整区域であることから、開発に向けた主な事業手法として下記の3案が想定されます。

今後、関係機関との協議を踏まえ、さらなる検討を行うこととします。

	[案1] 地区計画の策定	[案2] 市街化区域に編入	[案3] 都市公園として整備
利点	・計画内容による制限はあるが、比較的自由的な都市的土地活用ができる	・用途地域による制限はあるが、自由的な都市的土地利用ができる	・まほろば健康パーク（都市公園）との一体性が高まる ・施設整備に社会資本整備総合交付金を活用できる可能性がある
整備運営手法例	【スポーツ施設】 公共が整備→指定管理者制度，DBO方式，BT0方式(PFI方式)等 【民間活用用地】 用地売却，事業用借地		公共が整備→指定管理者制度，Park-PFI(公募設置管理制度)，DBO方式，BT0方式(PFI方式)， 事業用借地等

2) 導入が想定される整備運営手法

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）があります。

また公設公営以外の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）と呼ばれています。

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ため、今後、様々な条件を整理した上で決定します。

		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～管理運営の全てを行政が担う	<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）

①各事業手法の概要

以下のとおり各事業手法の概要及びメリット・デメリットを示します。

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)		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。管理運営は直営の場合もある	・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	・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
DB 方式		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り、管理運営は事業に含まれない	・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	・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 ・維持管理・運営のノウハウが設計に反映されない
DBO 方式		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	・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 ・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	・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 ・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
PFI 方式	BT0 方式	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	・DBO と同じ ・民間資金の活用が可能となり、財政負担を平準化できる ・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	・DBO と同じ ・PFI 法に定める手続きで実施する必要がある、DBO と比べて事務負担が大きくなる ・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
	BOT 方式	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	・BT0 と同じ ・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	・BT0 と同じ ・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
	B00 方式	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	・BOT と同じ ・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	・BOT と同じ ・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
	コンセッション方式	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	・自治体の財政負担が軽くなる（運営費不要） ・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 ・民間事業者のノウハウによって効果的かつ効率的な運営が可能	・自治体側の運営ノウハウが喪失する ・長期契約による財政、サービスの硬直化の懸念がある ・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
リース方式		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	・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 ・設計開始から完成までの期間が短く工期が短縮できる ・管理はリース会社が行うため、公共で維持管理不要	・リース料総額が高くなる可能性がある ・細部や意匠のこだわりには対応できない
LABV 方式		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を LABV 方式、民間同様資金を出資する場合を LABV 的方式と言う	・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 ・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	・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 ・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） ・法制度がないため、個別にスキーム検討が必要
定期借地権方式		借地借家法に基づく定期借地権を設定する方式	・公共の費用負担、事務負担が最も少ない ・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 B00 方式よりさらに大きい	・民間事業者の負担が大きい ・ほぼ民間事業であるため、公共の意向が反映しづらい
指定管理者制度		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	・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可能 ・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	・自治体側の運営ノウハウが喪失する ・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

[案 1]地区計画を策定する場合の整備運営手法

スポーツ施設については、全国的に事例の多い公共が整備して指定管理者制度による運営、又は民間事業者の負担が比較的少ない DBO 方式、BTO 方式(PFI 方式)による整備運営が候補となり、民間活用用地については、民間事業者への用地売却又は事業用借地により民間による資金調達での整備が想定されますが、開発手法と合わせて今後詳細な検討が必要になります。

[案 2]市街化区域に編入する場合の整備運営手法

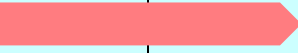
[案 1]のケースと同様になります。

[案 3]都市公園として指定する場合の整備運営手法

都市公園となるため都市公園事業により公共が整備して指定管理者制度による運営、便益施設を公募型施設管理制度(Park-PFI) 又は DBO 方式、BTO 方式(PFI 方式)による整備運営が候補となりますが、開発手法と合わせて今後詳細な検討が必要になります。

さらに、民間活用用地の一部を都市公園とせず、都市計画法第 34 条第 14 号の規定による開発審査会提案基準に基づき、流通施設や工場等の誘致を目指す案も検討します。

2. 整備期間の検討

	2025 年度 (R7 年度)	2026 年度 (R8 年度)	2027 年度 (R9 年度)	2028 年度 (R10 年度)	2029 年度 (R11 年度)	2030 年度 (R12 年度)	2031 年度 (R13 年度)
基本計画							
土木予備設計							
土木詳細設計							
土木工事							
スポーツゾーン 整備 (グラウンド等)							
天然芝養生期間							
クラブハウス建築				基本設計	実施設計	工事	
進出企業 募集・決定							
民間施設建築							工事