

川西町県有地活用基本計画（案）

令和8年2月

奈良県

— 目 次 —

1	基本計画方針	1
1.1	基本計画の目的.....	1
1.2	基本構想の整理.....	2
1.2.1	基本構想における計画地活用の基本方針.....	2
1.2.2	基本構想における土地利用計画の検討.....	6
1.3	上位・関連計画の整理.....	7
1.4	計画地の現況.....	11
1.4.1	計画地の位置と周辺環境.....	11
1.4.2	土地利用に関する配慮事項.....	12
2	施設配置計画	14
2.1	前提条件の整理.....	14
2.2	導入する主要施設の検討と設定.....	15
2.2.1	基本構想の考え方.....	15
2.2.2	先行類似事例ヒアリングの結果.....	17
2.2.3	導入する主要施設の設定.....	20
2.3	施設配置の基本方針.....	21
2.3.1	ゾーニングの設定.....	21
2.3.2	各ゾーンと施設の配置検討.....	22
2.3.3	施設配置計画図.....	25
3	動線計画	26
3.1	敷地内動線の検討と設定.....	26
3.1.1	車両動線.....	27
3.1.2	歩行者動線.....	28
3.2	周辺アクセスの検討と設定.....	29
3.2.1	鉄道利用者のアクセス.....	29
3.2.2	自動車利用者のアクセス.....	30
3.2.3	まほろば健康パークとの連携動線.....	31
3.3	広域アクセスの検討と設定.....	32
3.3.1	広域アクセス動線.....	32
3.3.2	奈良まほろばサイク∞リング（ならクル）の機能維持.....	33

4	設備概略計画	34
4.1	グラウンド関連施設・設備とその用途	34
4.2	グラウンド関連施設・設備の規模及び水準の設定	35
5	事業スケジュール	37
6	イメージパース	38

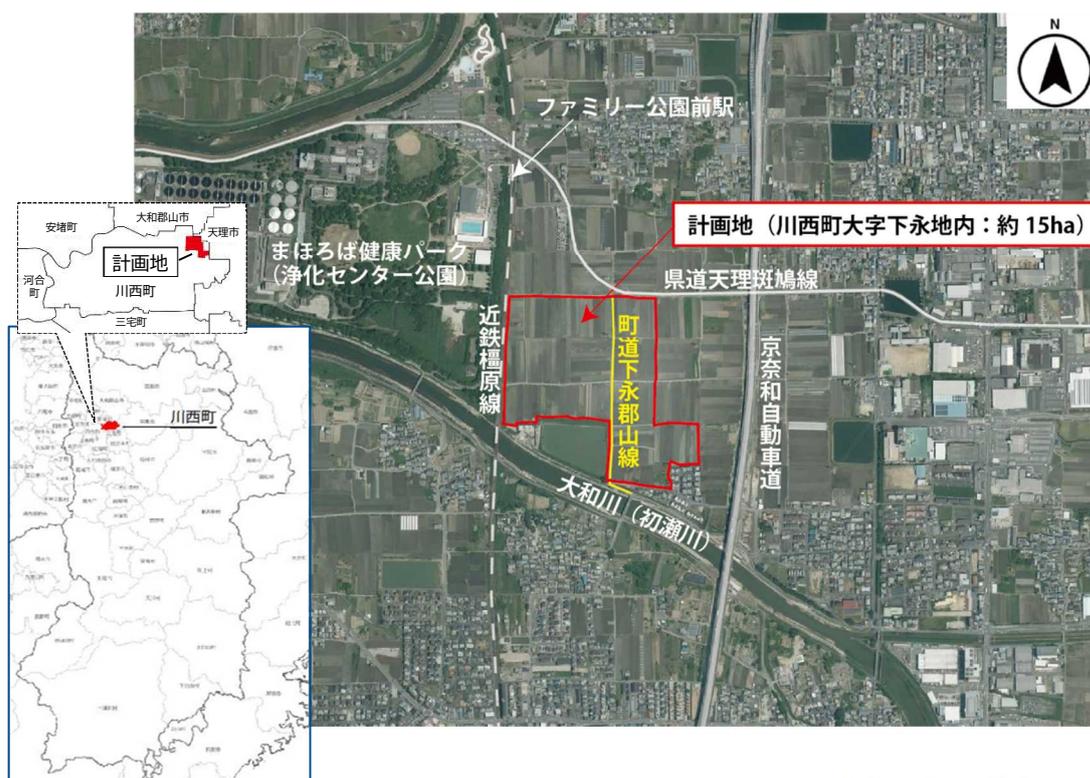
1 基本計画方針

1.1 基本計画の目的

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、「子どもを中心に多様な交流が生まれるまち KAWANISHI」をテーマとしたまちづくりを推進している。

令和7年3月には、上記テーマに基づくまちづくりの実現に向けて、計画地の土地利用、施設整備、施設管理・運営及び企業誘致に係る基本方針を定めた「川西町県有地活用基本構想」（以下「基本構想」という。）を策定した。

川西町県有地活用基本計画（以下「基本計画」という。）では、基本構想の内容を具現化するとともに、事業スケジュール等の具体的な検討を行うことを目的とする。



出典：地理院タイルに加筆

図 1-1 計画地の位置

1.2 基本構想の整理

基本計画の策定にあたり、過年度の検討内容を把握するために基本構想の概要を整理する。

1.2.1 基本構想における計画地活用の基本方針

基本構想においては、「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」及び「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」といった二つの基本方針に基づき計画地の活用方針を検討している。

(1) 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」

(a) 基本的な考え方

スポーツ関連拠点については、下記の考え方に基づき、具体的な整備計画内容を検討している。

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を誘致
- 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て県内に滞在（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も連携することで、スポーツの裾野を拡大
- 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）

出典：川西町県有地活用基本構想

図 1-2 スポーツ関連拠点の誘致に係る基本方針

(b) 対象競技の検討

スポーツ関連拠点の対象競技を次のように検討し、サッカー関連拠点を誘致する方針としている。

『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。

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リーグのバンビシヤス奈良（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。

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。

出典：川西町県有地活用基本構想

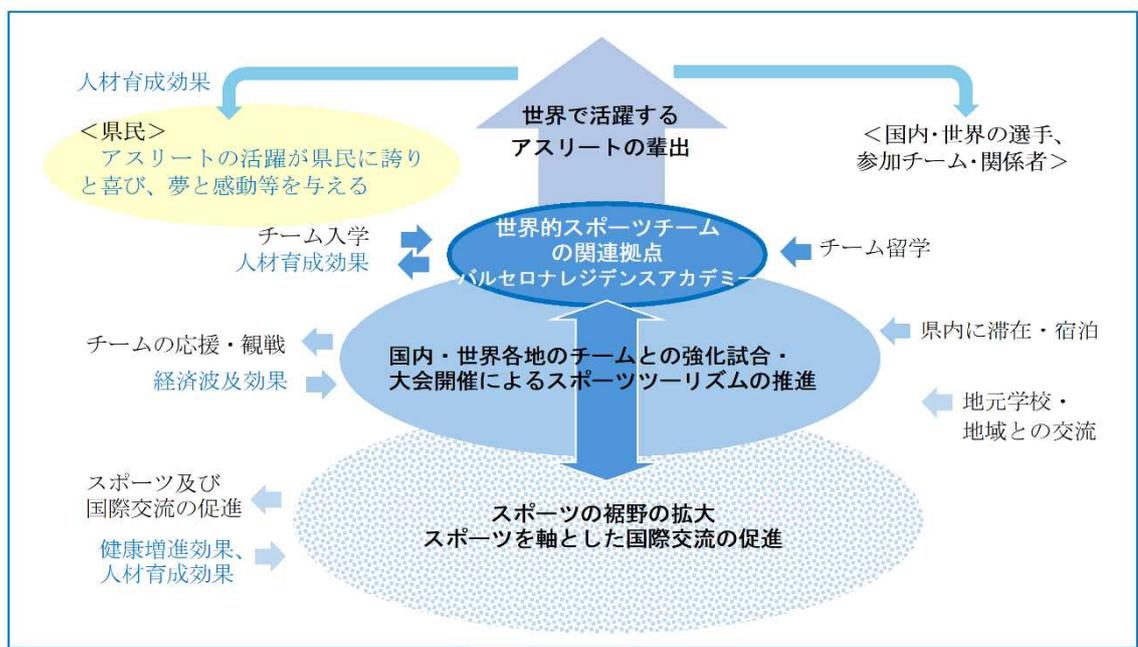
(c) バルセロナレジデンスアカデミーの誘致

また、具体的な誘致対象について次のように検討し、「バルセロナレジデンスアカデミー」を計画地に誘致する方針としている。

スペインのプロサッカークラブ「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。

この度、同クラブが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」のアジアでの初開設を日本国内で検討していることが判明したことから、前項の検討結果も踏まえ、本計画地においては「バルセロナレジデンスアカデミー」の誘致に向けた施設整備を検討します。

出典：川西町県有地活用基本構想



出典：川西町県有地活用基本構想

図 1-3 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

(2) 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」

基本構想では、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調査をもとに、次のように企業誘致の方向性を整理している。

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む。

表 1-1 事業者ヒアリング調査結果（抜粋）

内容	意見
事業スキーム等について	<ul style="list-style-type: none">・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、売地が望ましい。・企業用地は、随意契約を前提に提案の自由度が高い民間提案募集を実施してはどうか。・商業施設や飲食店の設置を望む場合、県が建築物を整備した後、地元事業者へ賃貸し、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	<ul style="list-style-type: none">・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地域全体の賑わい創出に前向きな企業の誘致が考えられる。

出典：川西町県有地活用基本構想

1.2.2 基本構想における土地利用計画の検討

基本構想においては、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、次のように土地利用の方針を整理している。

(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する。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する。

1.3 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期奈良県スポーツ推進計画」では、「スポーツによる地方創生、まちづくり」や「スポーツの推進を支える人材の育成」といった目標が掲げられている。

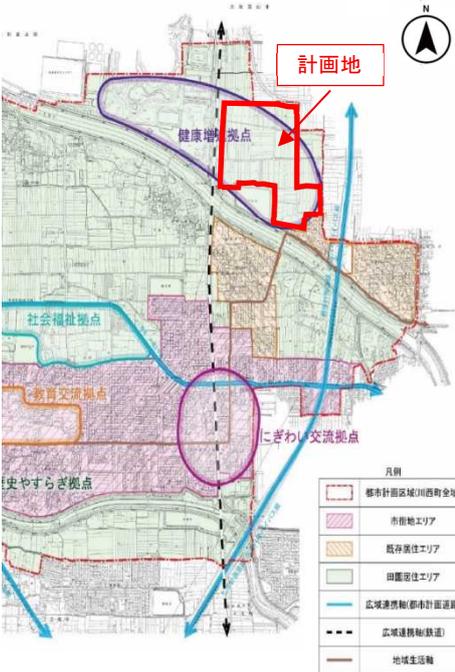
また、「令和7年度奈良県政策集」では、こども、子育てにやさしいインクルーシブなまちづくりに取り組むとしているほか、「大和都市計画及び吉野三町都市計画（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」では、交通利便性の高い地域において工業・流通業務施設又は商業施設等の立地を図るなど企業誘致を進めることとしている。

計画名	計画内容
第3期スポーツ基本計画	<p>■新たな3つの視点</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>■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】</p> <p>(3) 国際競技力の向上</p> <p>【政策目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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为目标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。 <p>(6) スポーツの成長産業化</p> <p>【政策目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>(7) スポーツによる地方創生、まちづくり</p> <p>【政策目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>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】</p> <p>こども・子育て施策の推進④</p> <p>【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</p> <p>○まほろば健康パークの機能強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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

	<p>○大和平野中央の県有地の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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〉 <p>①事業用地にかかる調査及び計画策定</p> <p>②事業用地の取得及び管理</p>
<p>第2期奈良県 スポーツ推進 計画</p>	<p>■スポーツ振興を通じて目指すところ</p> <p>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</p> <p>■新たな3つの柱</p> <p>柱1 スポーツ参加の推進（体を動かす）</p> <p>柱2 スポーツの推進を支える人材の育成（人を育てる）</p> <p>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）</p> <p>柱2 スポーツの推進を支える人材の育成：「2 選手の育成」</p> <p>①競技団体を通じた競技力の向上</p> <p>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</p> <p>③競技スポーツの成績優秀者への表彰</p> <p>④パラスポーツ選手の発掘・育成</p> <p>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</p>
<p>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 （都市計画マ スタープラ ン）</p>	<p>■都市づくりの方向性【一部抜粋】</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>③持続的な発展を可能とする環境共生型の都市づくり</p> <p>④地域の活力を創造し育む都市づくり</p> <p>⑤安心・安全な居住環境と強靱さを備えた都市づくり</p> <p>⑥住民と行政の共創による都市づくり</p> <p>（4）市街化調整区域の土地利用の方針</p> <p>カ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針</p> <p>○地区別の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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

川西町の「第3次総合計画後期基本計画」、「第2期まち・ひと・しごと総合戦略」及び「川西町立地適正化計画」では、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る。

計画名	計画内容
<p>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</p>	<p>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。</p> 
<p>川西町立地適正化計画</p>	<p>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。</p>

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。

1.4 計画地の現況

1.4.1 計画地の位置と周辺環境

(1) 位置・交通

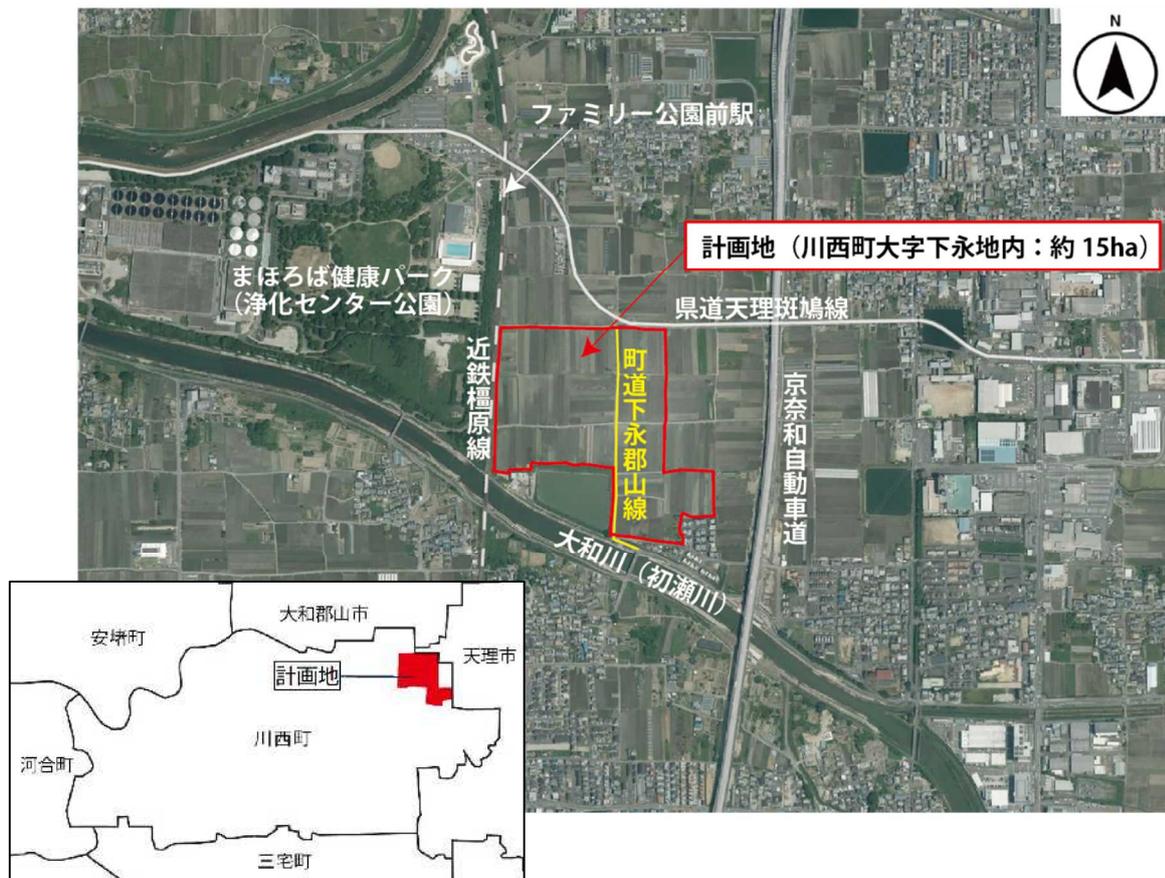
計画地は川西町の北東部、磯城郡川西町大字下永地内に位置し、面積は約 15ha である。計画地の東側及び北側の一部は天理市に接しており、西側は南北に延びる近鉄橿原線に隣接している。鉄道を挟んで西側にまほろば健康パーク（浄化センター公園）があり、また、計画地南側には大和川（初瀬川）が東西に流れている。

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る。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インターチェンジが約 1 km の位置にある。また、計画地の北側およそ 2km の位置には西名阪自動車道が東西に通っている。

鉄道はファミリー公園前駅が最寄り駅であり、約 300m の徒歩圏内にある。

(2) 土地利用状況

計画地は農用地（水耕栽培）として利用されていたが、現在は未利用の県有地となっている。



出典：地理院タイルに加筆

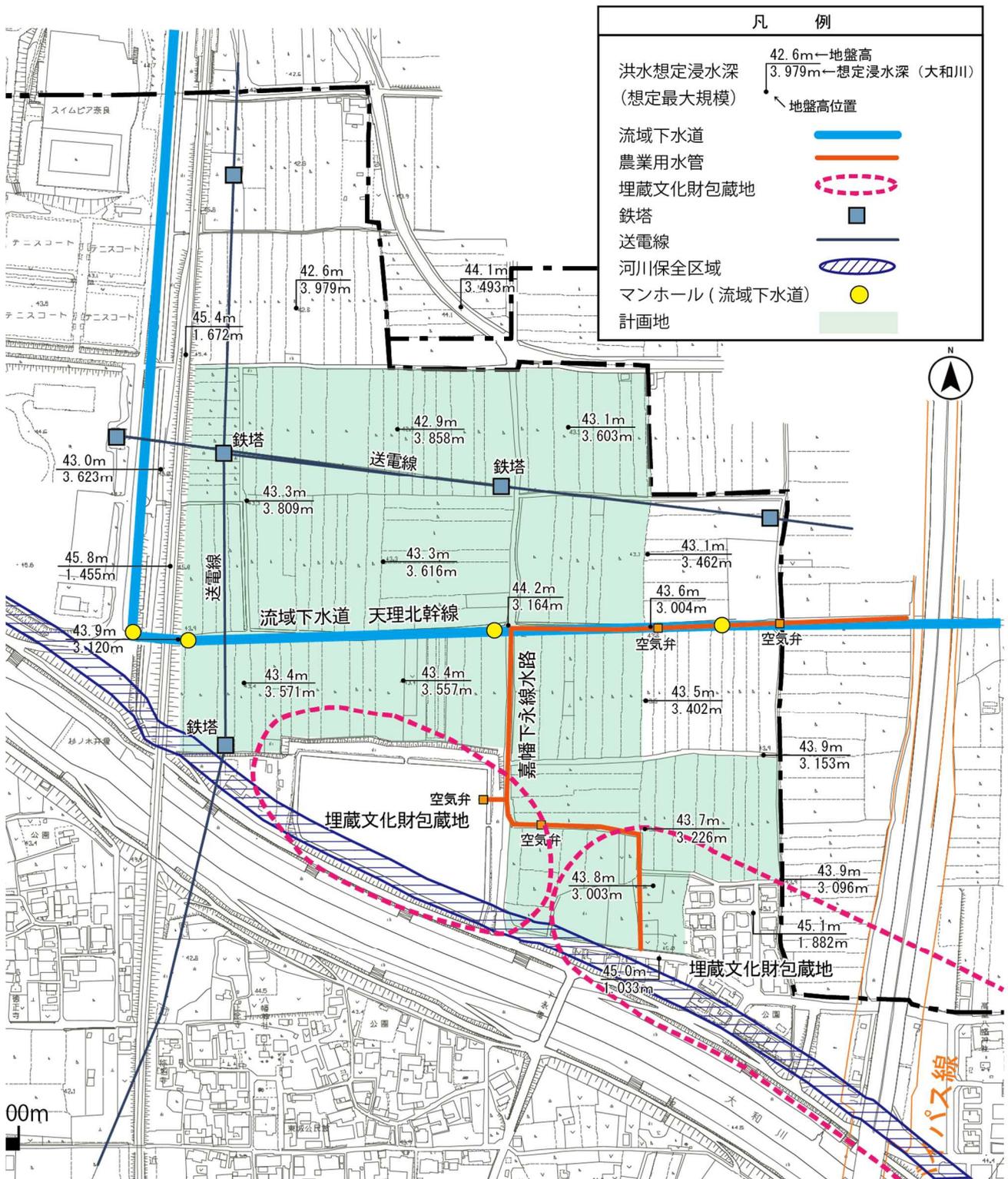
図 1-4 計画地の位置

1.4.2 土地利用に関する配慮事項

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以下に示す。

表 1-2 土地利用に関する配慮事項

	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る。	<ul style="list-style-type: none"> 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に制限される。施設の配置位置については上記を避ける必要がある。 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る。 鉄塔周囲に盛土造成による影響が及ばないように対策する必要がある。
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る。	<ul style="list-style-type: none"> 流域下水道管は深さ7mであり地上の利用は可能（グラウンド配置は可能）であるが、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る。 盛土造成によって管路とその構造に影響が及ばないように留意する必要がある。
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る。	<ul style="list-style-type: none"> 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る。
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る。	<ul style="list-style-type: none"> 計画区域外への配水や里道の機能維持が必要となる。
5	洪水浸水想定	洪水浸水想定区域は、計画規模の場合、計画地は浸水しないが、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る。	<ul style="list-style-type: none"> 地区内での高所避難場所の確保等、想定最大規模の場合における浸水対策が必要となる。
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）あるが、近年の調査成果に基づき包蔵地の範囲が変更となる予定である。	<ul style="list-style-type: none"> 計画地において土木工事を行う際には発掘届の提出が必要となる可能性がある。



出典：川西町県有地活用基本構想に加筆

図 1-5 土地利用における規制・配慮事項

2 施設配置計画

2.1 前提条件の整理

計画地の施設配置を検討するにあたり、前提条件となる事項を以下に整理する。

○基本構想における土地利用計画

基本構想において「スポーツゾーン」と「企業誘致ゾーン」の設定を基本としていることから、この2つのゾーンの考え方を踏襲しつつ施設配置計画を検討する。

また、開発行為にともなう雨水貯留浸透施設（調整池）の設置についても、基本構想の考え方を踏襲する。

○土地利用に関する配慮事項

施設配置にあたっては、主に送電線・鉄塔の影響範囲、流域下水道への影響について留意する必要がある。

	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る。	<ul style="list-style-type: none">・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に制限される。施設の配置位置については上記を避ける必要がある。・また、球技施設においては、送電線にポールなどが当たらないように防護対策が必要となる。・鉄塔周囲に盛土造成による影響が及ばないように対策する必要がある。
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る。	<ul style="list-style-type: none">・流域下水道管は深さ7mであり地上の利用には可能(グラウンド配置は可能)であるが、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る。・盛土造成によって管路とその構造に影響が及ばないように留意する必要がある。

2.2 導入する主要施設の検討と設定

施設配置の検討にあたり、基本構想及び先行類似事例へのヒアリング結果を基に、計画地へ導入する主要施設を設定する。なお、企業誘致ゾーンにおける施設配置に関しては、県による造成後、誘致企業による整備を前提とするため、検討を行わない。

2.2.1 基本構想の考え方

基本構想において計画地へ導入が検討された施設・設備の概要及び規模を以下に示す。

表 2-1 基本構想における施設・設備の概要及び規模

施設・設備名	概要	規模
メイングラウンド (天然芝)	大会の開催も可能なサッカー専用グラウンド (一般利用者への開放も想定)	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 (市町村レベルの大会) を想定
サブグラウンド (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
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
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

施設・設備名	概要	規模
多目的広場	<p>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</p>	<p>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 m²程度の広さを確保</p>
駐車場	<p>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</p>	<p>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</p>

2.2.2 先行類似事例ヒアリングの結果

基本構想において検討された施設・設備の内容及びさらに整備が必要な施設・設備について具体的に検討するために、先行類似事例の視察及び関係者へのヒアリングを行った。以下にヒアリング結果を示す。

表 2-2 先行類似事例ヒアリング先

■J-GREEN 堺（大阪府堺市）
<p><施設概要></p> <p>地域のアマチュアチームの練習や大会から日本代表クラスの活動など幅広いサッカー利用に応える練習拠点。主な施設として天然芝グラウンド5面、人工芝グラウンド11面、大屋根を備えたフットサルコート、クラブハウス及び宿泊施設（ドリームキャンプ）などが配置されている。</p>
<p><ヒアリング先に選定した理由></p> <p>関西を代表するサッカー拠点であり、複数のグラウンドに加えクラブハウス及び宿泊施設が併設されていることや、日本代表から地域の高校のサッカー部まで多様な層に利用されており、施設運営に係る豊富なノウハウを蓄積していることから、計画地における施設ニーズや施設維持管理の課題を把握するためにヒアリングを行った。</p>
■ナラディーア（奈良県生駒郡三郷町）
<p><施設概要></p> <p>奈良クラブのトップチーム及びアカデミー生の練習拠点。主な施設として、人工芝グラウンド2面とクラブハウスなどが配置されている。</p>
<p><ヒアリング先に選定した理由></p> <p>奈良県のサッカー振興に貢献する施設であり、奈良クラブの練習に加え、地域住民による利用があることや、グラウンドの横にアカデミー生の寮や合宿など外部の宿泊に用いる客室も兼ねたクラブハウスが配置されていることから、主に計画地における利用実態の想定や施設ニーズの把握のためにヒアリングを行った。</p>
■GCC ザスパーク（群馬県前橋市）
<p><施設概要></p> <p>ザスパクサツ群馬のトップチーム及びアカデミー生の練習拠点。主な施設として、天然芝グラウンド2面と人工芝グラウンド2面、地域住民も利用できるクラブハウスなどが配置されている。</p>
<p><ヒアリング先に選定した理由></p> <p>グラウンドの規模が基本構想における検討内容と同等であり、年間を通して高品質な練習環境を整えていること、クラブ運営や地域貢献に係る機能を有していることから、主に計画地における施設ニーズや施設維持管理の課題を把握するためにヒアリングを行った。</p>

表 2-3 施設・設備に係る先行類似事例ヒアリング結果（概要）

施設・設備名		ヒアリング結果
基本構想 で検討 した 施設・ 設備	メイングラウンド (天然芝)	<ul style="list-style-type: none"> ・フィールド外にトレーニングスペースを確保することで、日常的な利用による天然芝へのダメージをフィールド内外で分散することができる。 ・フィールド内の傷んだ部分とフィールド外の芝を張り替えながら利用することができる。 ・計 140m×100m 程度のグラウンド用地を確保すべきである。
	クラブハウス	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者数や計画地の規模を考慮して延べ床面積を確保すべきである。
	防球フェンス	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的な高さは約 15m とし、グラウンド周辺的环境によって必要な高さを確保することが望ましい。
	ナイター照明	<ul style="list-style-type: none"> ・メイングラウンド(天然芝)においては、広さを考慮し、6基導入することが望ましい。
	多目的広場	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に根差した拠点を指すために、イベント利用など地域住民に開放できる広場等を確保することが望ましい。
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者数を考慮して普通車及びマイクロバスの駐車場を確保すべきである。
	宿泊施設	<ul style="list-style-type: none"> ・合宿など外部からの宿泊者が多数見込まれるため、計画地内に宿泊機能を導入することが望ましい。
追加で 配置を 検討する 施設・ 設備	天然芝管理棟	<ul style="list-style-type: none"> ・天然芝の維持管理に使用する重機や備品の倉庫及び作業員の事務所などが備わった管理棟（約 200 m²）の配置が必要である。
	天然芝養生スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・グラウンド内で局所的に傷んだ天然芝を張り替えるために、敷地内に同種の天然芝を養生しておくスペースがあることが望ましい。
	ウォーミングアップ スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・大会利用時など、試合前にグラウンドを使用できない場合のウォーミングアップスペースが必要である。 ・フットサルコート機能を兼ねている場合が多い。
	観客席（可動式）	<ul style="list-style-type: none"> ・メイングラウンドは大会での利用が想定されるため、フィールド横に可動式の観客席を 600 席程度設置することが望ましい。

施設・設備名		ヒアリング結果
追加で 配置を 検討する 施設・ 設備	観客用シェルター (屋根)	・夏場における熱中症予防の観点から、グラウンド横に観客用のシェルター（屋根）を配置する必要がある。
	トイレ棟	・広大な敷地全体の利用者のトイレ利用に応えるため、クラブハウス内のトイレに加え、トイレ棟を分散配置する必要がある。

2.2.3 導入する主要施設の設定

基本構想及び先行類似事例ヒアリングの結果を踏まえ、計画地に導入する主要施設を以下の通りとする。

表 2-4 計画地に導入する主要施設

施設名	概要・規模
メイングラウンド (天然芝)	<ul style="list-style-type: none">・高頻度の利用による天然芝へのダメージを緩和するため、フィールド外にトレーニングスペースを確保し、計 140m×100m のグラウンド用地を確保する。・芝生養生スペースはグラウンド外に別途配置する。
サブグラウンド (人工芝)	<ul style="list-style-type: none">・フィールドサイズは一般的な 105m×68m とし、フィールド周囲に 5m の余白を確保した 115m×78m のグラウンドを 2 面確保する。
クラブハウス	<ul style="list-style-type: none">・導入機能を検討し延床面積を設定する。・宿泊機能の必要性については、今後、市場調査等により精査する。
多目的広場	<ul style="list-style-type: none">・エントランス広場、交わり広場、交わりプロムナード、芝生広場として居心地の良い空間を配置する。
駐車場	<ul style="list-style-type: none">・普通車 250 台前後及びマイクロバス 5 台程度の駐車場を確保する。
天然芝管理棟	<ul style="list-style-type: none">・天然芝の維持管理に使用する重機や備品の倉庫及び作業員の事務所などが備わった管理棟 (約 200 m²) を配置する。
天然芝養生スペース	<ul style="list-style-type: none">・グラウンド内で局所的に傷んだ天然芝を張り替えるために、敷地内に同種の天然芝を養生しておくスペースを確保する。
ウォーミングアップスペース	<ul style="list-style-type: none">・大会の試合前などにグラウンドを使用できない場合のウォーミングアップスペースとして、フットサルコート 2 面 (約 1,600 m²) 以上の人工芝スペースを確保する。
トイレ棟	<ul style="list-style-type: none">・トイレ棟を分散配置する。

2.3 施設配置の基本方針

前提条件及び導入する主要施設を踏まえ、施設配置の基本方針を定める。

2.3.1 ゾーニングの設定

(1) 基本的な考え方

計画地の活用テーマにおいて“多様な交流”を掲げていることや、基本方針においても、“地域の活性化”を重要視していることから、計画地は、あらゆる人が訪れ、交流し、地域に活力をもたらす拠点となることが求められる。

以上の考えから、基本計画では、基本構想で定められた「スポーツゾーン」と「企業誘致ゾーン」に加え、それら2つのゾーンとともに地域の日常を生み出す「交わりゾーン」を設定する方針とする。

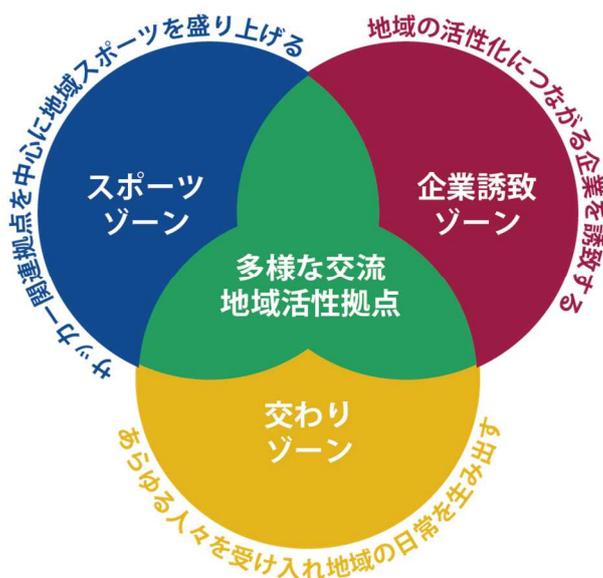


図 2-1 ゾーニングコンセプト図

2.3.2 各ゾーンと施設の配置検討

これまでの検討を踏まえ、各ゾーン及び施設の配置の考え方を以下に示す。

(1) スポーツゾーン

(a) グラウンドの配置

- ・メイングラウンド（天然芝）1面とサブグラウンド（人工芝）2面を配置する。
- ・サッカー利用者の利便性確保のため、各グラウンドを隣接して配置する。
- ・防球フェンスの設置や安全性の観点から、送電線とその規制範囲（以下「送電線影響範囲」という。）を避けた配置とする。
- ・サッカー利用による日常的な騒音等を考慮して住宅付近には配置しない。
- ・FIFA（国際サッカー連盟）のスタジアムガイドライン及びJFA（日本サッカー協会）のスタジアム標準にて望ましいとされる競技環境を確保するため、午後利用時の西日による競技への影響を軽減するゴールが南北方向になる配置とする。
- ・流域下水道管路上部へのグラウンド配置については関係機関協議により支障ない旨確認しているが、日常的な維持管理のために人孔上部とその周辺への施設配置は避け、人孔への管理車両のアクセスルートと人孔周りに管理車両が駐車可能なスペースを確保する。

(b) クラブハウスの配置

- ・建築可能高さ制限の観点から送電線影響範囲を避けた配置とする。
- ・グラウンド利用の利便性を考慮してグラウンドに隣接して配置する。

(c) ウォーミングアップスペースの配置

- ・クラブハウス、グラウンドからアクセスしやすい位置に配置する。

(d) 天然芝管理棟及び天然芝養生スペースの配置

- ・メイングラウンドに隣接した配置とする。

(e) トイレ棟の配置

- ・利便性を考慮し、グラウンドと駐車場の双方からアクセスできる位置に配置する。

(2) 交わりゾーン

- ・スポーツゾーン利用者だけではなく企業誘致ゾーン利用者や地域住民も日常的に利用できる広場やプロムナードなど、**全ての利用者にとって居心地の良い空間を配置**する。

(a) エントランス広場

- ・県道天理斑鳩線及びファミリー公園前駅から訪れる人々の入口となる広場を**計画地北東に配置**する。
- ・キッチンカーを用いたイベント機能や大型バスの一時駐車場としての機能を確保する。

(b) 交わり広場

- ・利用者に憩いの場及び遊び機能を提供する広場。
- ・**クラブハウスに隣接して配置**し、スポーツゾーンにとってのエントランス性を有する広場とする。

(c) 交わりプロムナード

- ・**スポーツゾーンと北側の企業誘致ゾーンの間に配置**し、憩いの場を提供しつつ、計画地全体の周遊を促す空間。
- ・東西に延びる遊歩道とし、計画地全体の回遊性向上及び計画地東側からまほろば健康パーク方面とをつなぐ利用者動線の軸となる空間。

(d) 芝生広場

- ・**スポーツゾーンと南東側の企業誘致ゾーンの間に配置**し、利用者に憩いの場を提供しつつ、イベントなどでも利用できる広場とする。

(3) 企業誘致ゾーン

- ・企業誘致ゾーンは建物が建築されることが想定されるため、送電線影響範囲及び流域下水道管路を避ける必要がある。
- ・誘致企業にとって汎用性の高い土地とするには、一定のまとまった土地であり、かつ、道路と接していることが望ましいことから、これらの条件を満たす**計画地内北側と南東側に企業誘致ゾーンを配置**する。
- ・北側の企業誘致ゾーンにおいては、スポーツゾーンと一体となった賑わいの創出が期待される。

(4) 道路・駐車場

- ・道路はスポーツゾーンの分断を避けるため、北側を除きスポーツゾーンの敷地外周が車両動線となるように配置し、スポーツゾーン周辺に安全かつ快適な歩行者空間を創出する。
- ・駐車場は計画地内道路からアクセスでき、スポーツゾーンに隣接するとともに、送電線影響範囲の下を有効活用できるように配置する。

(5) 調整池の配置

- ・雨水排水路及び農業用水路は計画地西側（鉄道を越えたまほろば健康パーク側）の水路へ流入していることから、放流先及び集水等を考慮して調整池は計画地内西側へ配置する。
- ・調整池の面積は基本構想において「大和川地域調整池技術基準」に準じて検討した約0.7haとする。

2.3.3 施設配置計画図

これまでの検討を踏まえて、ゾーニング及び施設の配置計画図を以下に示す。

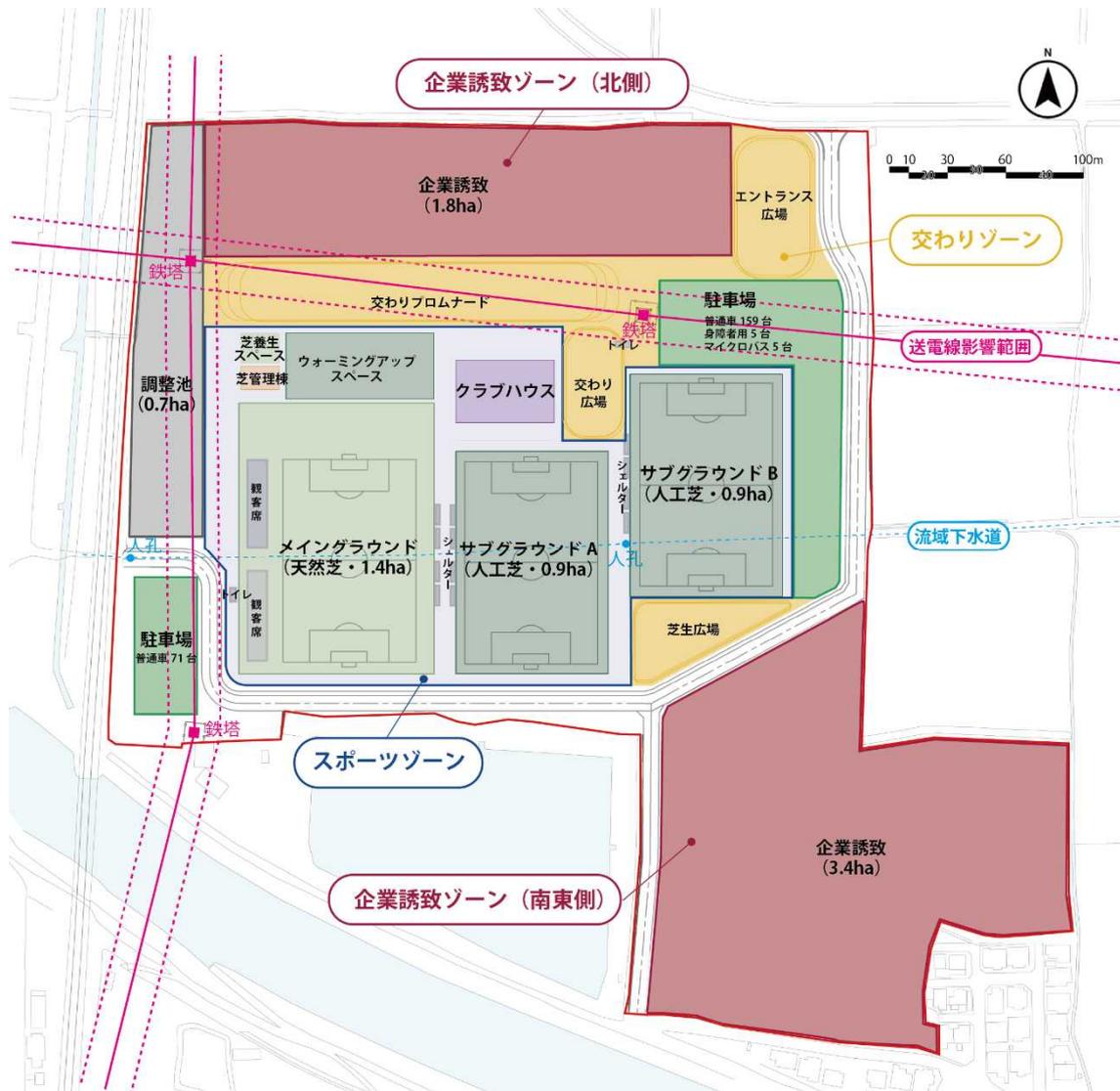


図 2-2 施設配置計画図

3 動線計画

3.1 敷地内動線の検討と設定

「2 施設配置計画」を踏まえ、計画地敷地内の動線計画を設定する。現在、計画地内には県道天理斑鳩線と大和川方面を結ぶ町道下永郡山線、まほろば健康パークから計画地東側を結ぶ東西方向の町道下永 22 号線及び町道下永 23 号線が通っている。

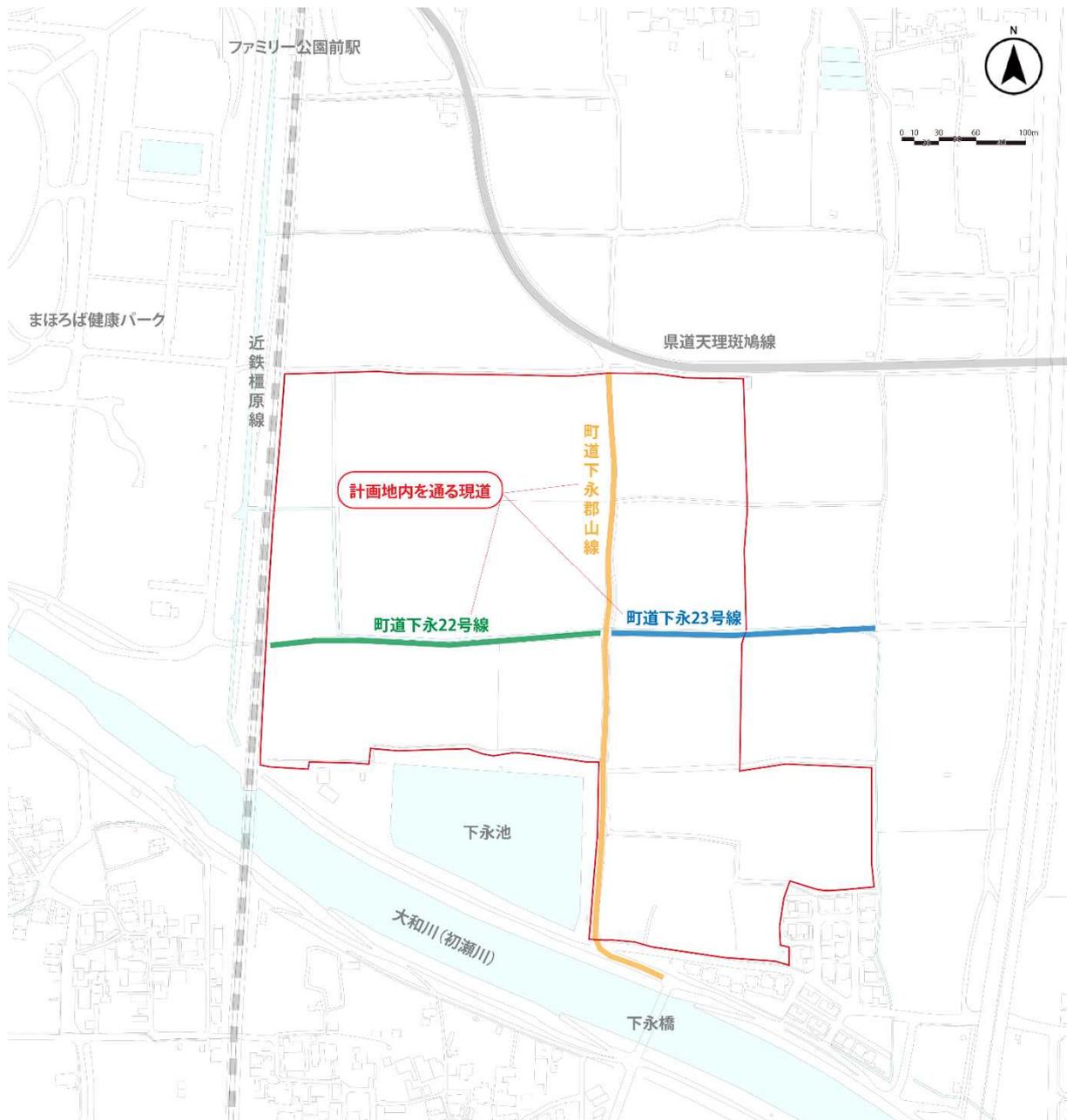


図 3-1 計画地内を通る現道

3.1.1 車両動線

町道下永郡山線、町道下永 22 号線及び町道下永 23 号線といった計画地内を通る現道の機能を損なわないために、計画地内において道路の付け替えを行う。付け替え道路は計画地に安心安全な歩行者空間を創出するために、「3.1.2 歩行者動線」で定める歩行者動線を可能な限り横切らずに車両が通行できる配置とする。

また、計画地内の各施設、既存の鉄塔及び流域下水道の人孔に対して管理車両がアクセスできる管理車両動線を確保する。エントランス広場及び交わり広場まではキッチンカー等のイベント車両がアクセスできるイベント車両動線を確保する。

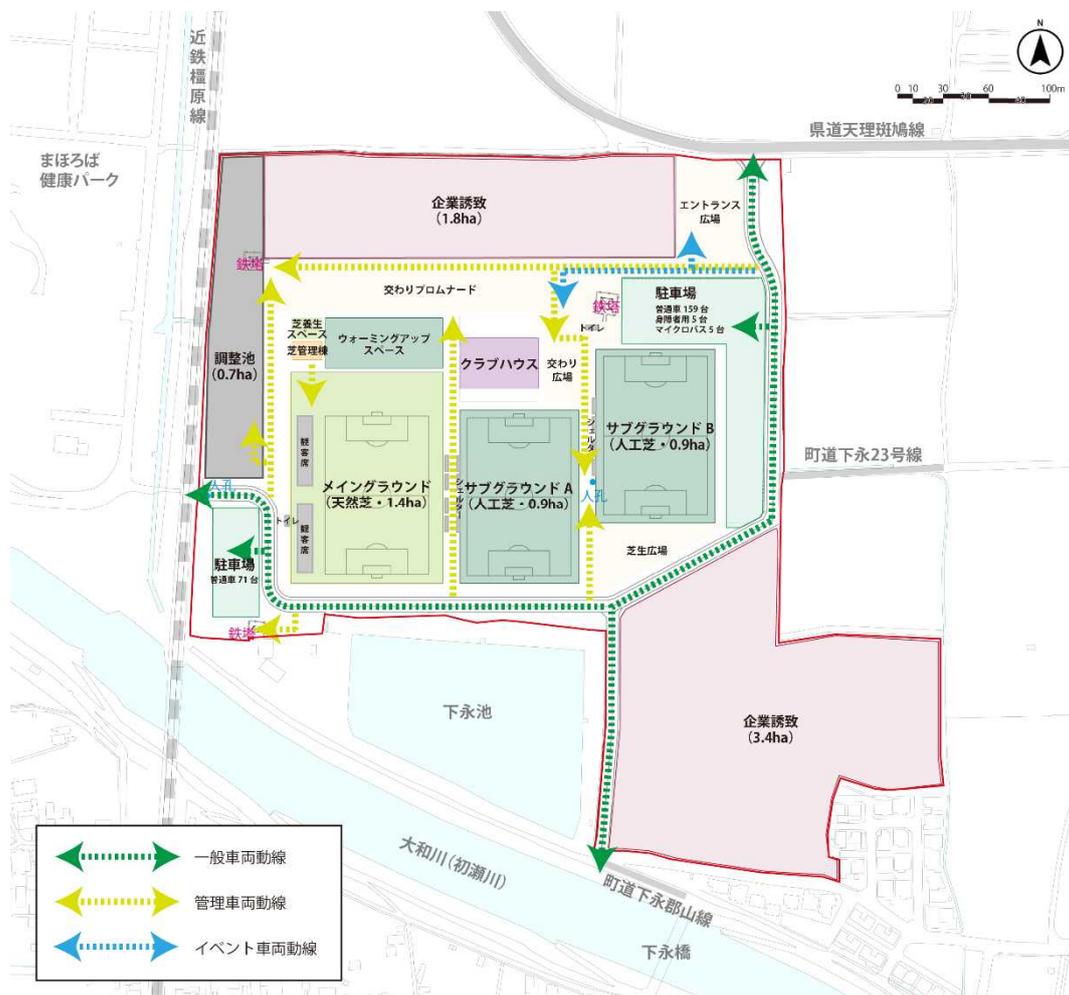


図 3-2 敷地内車両動線図

3.1.2 歩行者動線

町道下永郡山線を計画地東側に付け替え、町道下永 22 号線及び 23 号線をスポーツゾーン南側に付け替えることで、計画地内において広範囲にわたり歩車分離を図り、歩行者の安全性を確保する。エントランス広場から交わりプロムナードを通り、メイングラウンド西側を南下する動線を計画地内の主要な歩行者動線とする。

各グラウンド周囲にも歩行者動線を確保し、利用者の計画地内の回遊性を損なわないようにする。また、周囲を防球フェンスで囲まれているグラウンド等（メイングラウンド、サブグラウンド、ウォーミングアップスペース）への入口はグラウンド利用者が利用しやすい位置に設置する。

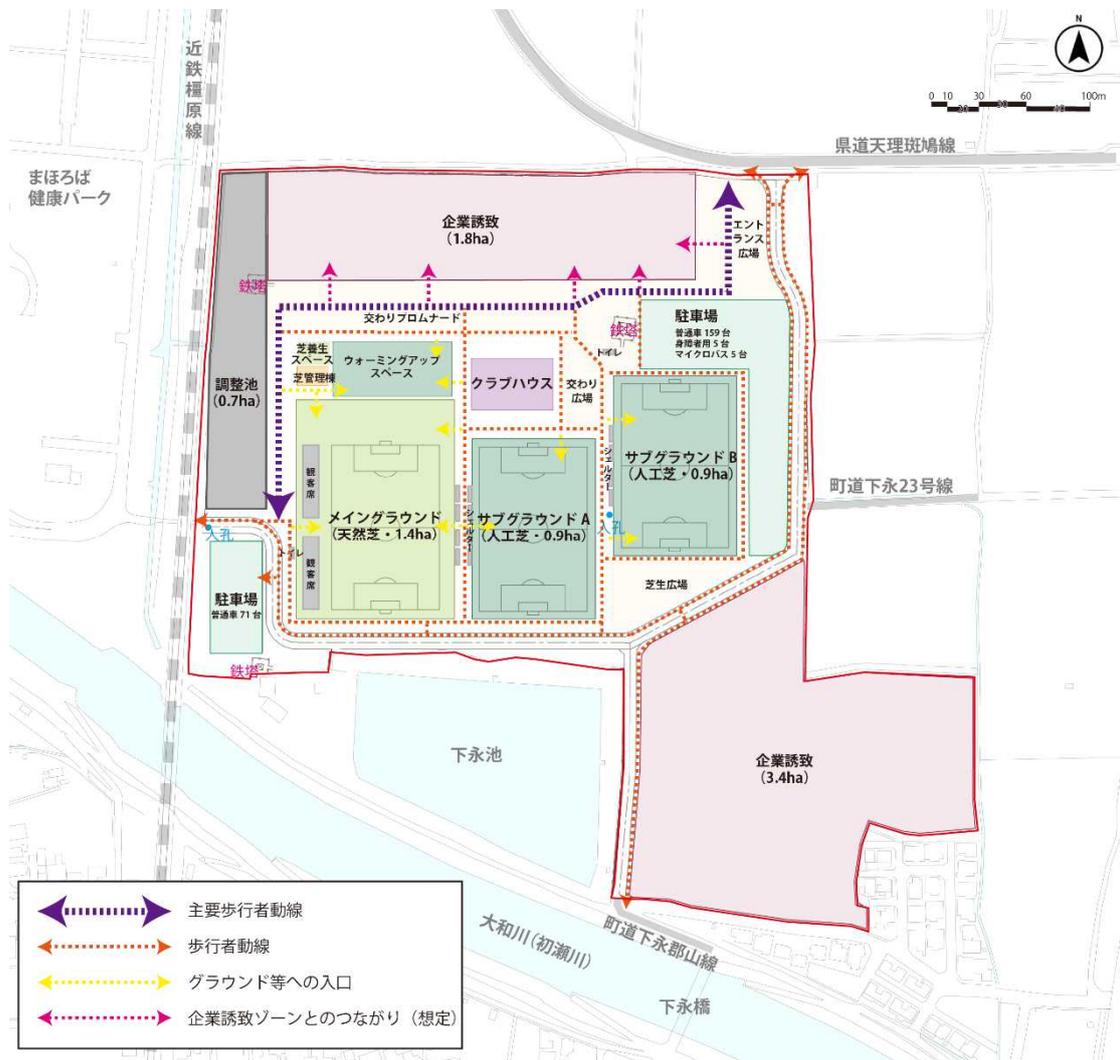


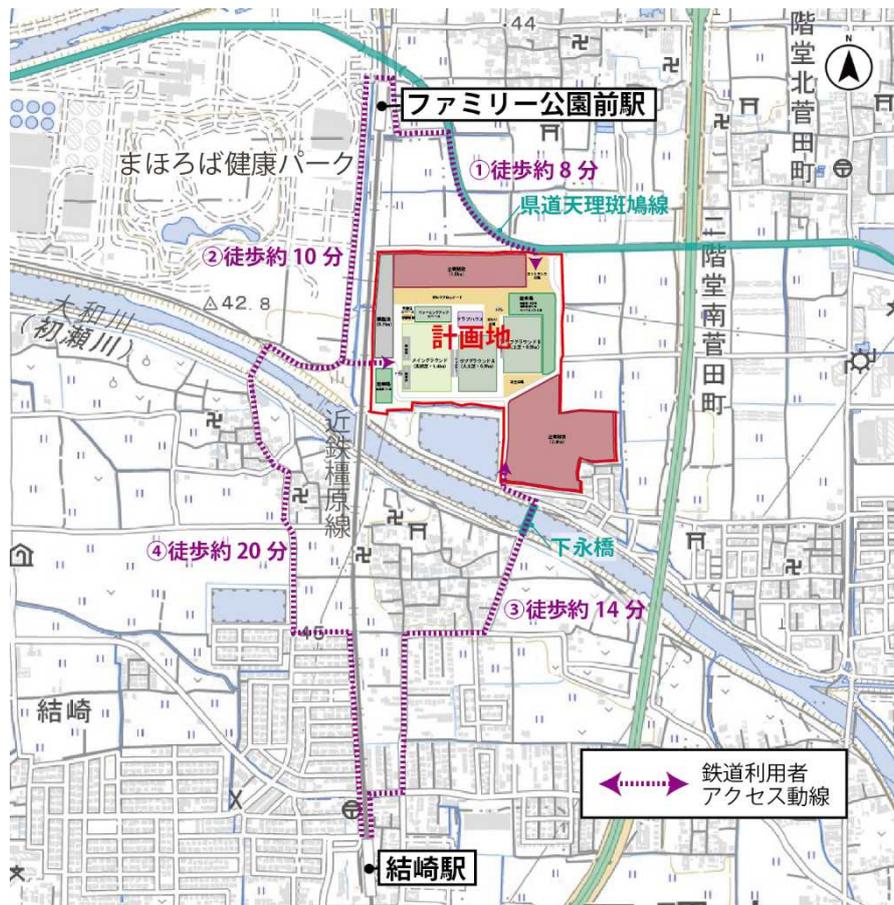
図 3-3 敷地内歩行者動線図

3.2 周辺アクセスの検討と設定

3.2.1 鉄道利用者のアクセス

計画地の最寄り駅は近鉄橿原線のファミリー公園前駅である。駅利用者は①県道天理斑鳩線を通り計画地北東のエントランス広場にアクセスすると徒歩約8分、②まほろば健康パーク東側を南下して近鉄線路下のボックスカルバートを通ると徒歩約10分である。

また、大和川より南に位置する結崎駅からもアクセスでき、③下永橋を通ると徒歩約14分、④町道下永22号線を通りまほろば健康パーク側から至ると徒歩約20分である。



出典：地理院タイルに加筆

図 3-4 鉄道利用者アクセス動線図

3.2.2 自動車利用者のアクセス

自動車利用者は、①計画地北側の県道天理斑鳩線からアクセスするルート、②計画地南側の下永橋方面からアクセスするルート、③まほろば健康パーク側から近鉄線路下のボックスカルバートを通してアクセスするルート、④計画地東側から町道下永23号線を通してアクセスするルートがある。



出典：地理院タイルに加筆

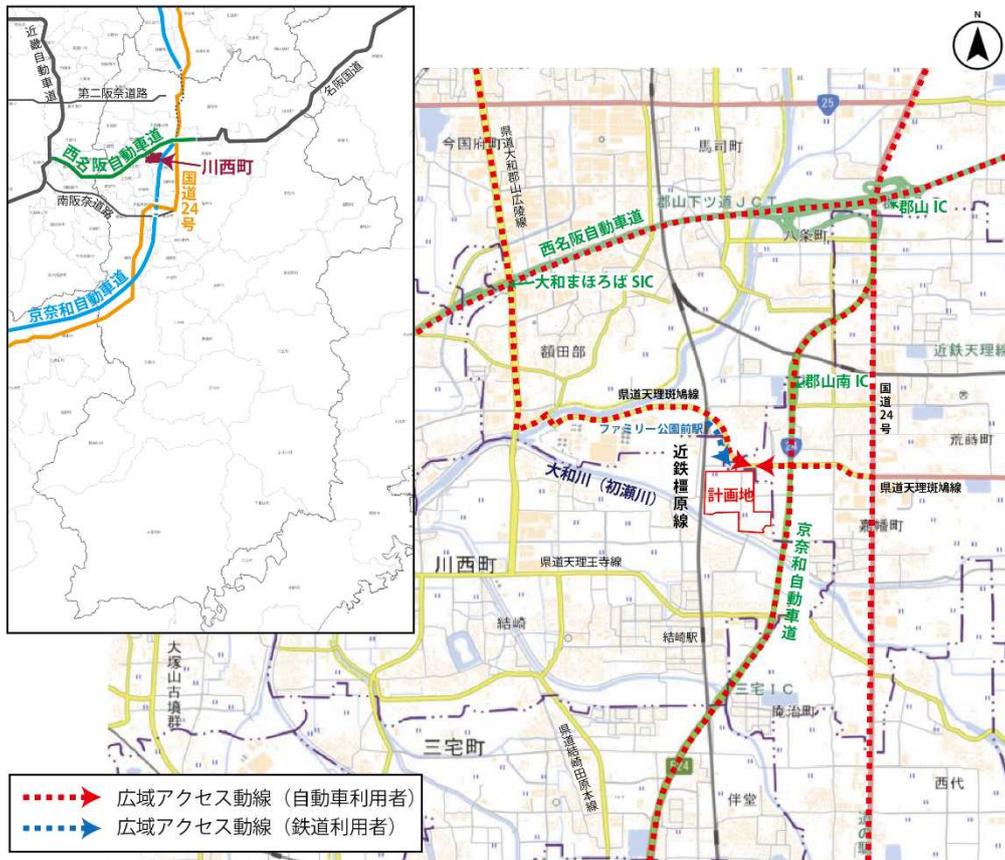
図 3-5 自動車利用者のアクセス動線図

3.3 広域アクセスの検討と設定

3.3.1 広域アクセス動線

計画地は、西名阪自動車道の郡山インターチェンジ及び大和まほろばスマートインターチェンジからアクセスしやすい位置にあり、県外など広域の利用者は両インターチェンジから県道天理斑鳩線を経由して計画地へ訪れることが想定される。

また、京都から奈良、和歌山を結ぶ高規格道路である京奈和自動車道や、日常的に交通量の多い国道24号からのアクセスも県道天理斑鳩線を経由することから、広域アクセスの受け入れは県道天理斑鳩線からのアクセスと設定する。



出典：地理院タイルに加筆

図 3-7 広域からのアクセス

3.3.2 奈良まほろばサイク∞リング（ならクル）の機能維持

計画地には、奈良県のサイクリングルート「奈良まほろばサイク∞リング（ならクル）」の「北下ツ道ルート（平城宮跡～浄化センター公園）」と「物部ルート（石上神宮～広陵）」が通っている。また、まほろば健康パークにはサイクルステーションが設置されている。

これらの現況を踏まえ、町道の付け替えの際は「ならクル」の機能維持を図る。



出典：地理院タイルに加筆

図 3-8 サイクリングルート現況図



出典：地理院タイルに加筆

図 3-9 サイクリングルート計画図

4 設備概略計画

グラウンド及びその付帯設備として導入が必要な施設・設備（以下「グラウンド関連施設・設備」という。）の用途、規模及び水準について整理する。

4.1 グラウンド関連施設・設備とその用途

グラウンド関連施設・設備と、それぞれの用途を以下に整理する。グラウンドは「2.2.3 導入する主要施設の設定」にて導入することとしたメイングラウンド（1面）及びサブグラウンド（人工芝）2面とし、その他導入が必要な施設・設備は、基本構想、JFA（日本サッカー協会）の施設ガイドライン等及び「2 施設配置計画」にて示した先行類似事例ヒアリング結果に基づき設定を行った。

表 4-1 グラウンド関連施設・設備とその用途

施設・設備	用途
メイングラウンド (天然芝)	主にサッカーの試合で利用する。
サブグラウンド (人工芝)	主にサッカーの試合や練習で利用する。
防球フェンス	グラウンド周囲の安全を確保する。
ナイター照明	夜間利用のため、グラウンド地表面を照らす。
観客席（可動式）	試合や練習の観戦に用いる。
観客用シェルター（屋根）	熱中症予防の観点から、観客のために日射を遮る。
グラウンド排水層	グラウンド地表面の雨水を排水する。
スプリンクラー	天然芝の維持管理のため散水する。
立水栓（手足洗い場）	グラウンド利用者が備品等を洗うために利用する。
屋外電源	電気を要する備品の電源として利用する。

4.2 グラウンド関連施設・設備の規模及び水準の設定

グラウンド関連施設・設備の規模や整備・維持管理水準を設定する。

用途の設定と同様に、規模及び水準の設定に当たっては、基本構想、JFA（日本サッカー協会）の施設ガイドライン等及び「2 施設配置計画」にて示した先行類似事例ヒアリング結果に基づき設定を行った。これに加え、より快適なプレー環境の実現と維持管理負担の軽減を図る機能も導入することを想定している。

表 4-2 グラウンド関連施設・設備の規模及び水準の整理

施設・設備	規模・整備水準・維持管理水準等
メイングラウンド (天然芝)	<ul style="list-style-type: none"> ・暖地型芝をベースにしたフィールドに寒地型芝の種子を秋期に播種し、秋期から冬期にかけて緑を保つ維持管理手法を採用することで、一年を通じて天然芝を常緑に保つ。
サブグラウンド (人工芝)	<ul style="list-style-type: none"> ・JFA（日本サッカー協会）及び FIFA（国際サッカー連盟）の公認を受けた人工芝を採用し、高いプレー性能と耐久性を確保する。 ・充填剤やマイクロプラスチックの流出対策が施された人工芝を用いる。 ・7～10年を目途に張り替えによるメンテナンスを行う。
防球フェンス	<ul style="list-style-type: none"> ・計画地は農地であり、地盤が軟弱なことから、自重が軽く軟弱な地盤にも有利な鋼管柱を用いる。 ・基本的な高さは、日本防球ネット施設業協会の計画指針等に基づき約 15m とするが、周囲の環境に応じて必要な高さを確保する。 ・サッカー以外の競技利用にも対応できるよう細かい網目（40mm 程度）のネットを用いる。
ナイター照明	<ul style="list-style-type: none"> ・夜間の利用を想定し、グラウンド 3 面全てに設置する。 ・メイングラウンドに照明灯 6 基（想定）と分電盤を設置する。 ・各サブグラウンドに照明灯 4 基（想定）と分電盤を設置する。 ・アマチュアレベルの試合利用に十分に対応できる平均水平面照度 150～200lx 以上を確保する。 ・均斉度は 0.5 以上確保し、明るさのばらつきを抑える。 ・できるだけ球場外に漏れる光を抑え、光害対策を講じる。
観客席（可動式）	<ul style="list-style-type: none"> ・アルミ製など軽量の素材を使用し、可動式の屋外用観客席とする。 ・メイングラウンドのタッチライン沿いに約 600 席設置する。

施設・設備	規模・整備水準・維持管理水準等
観客用シェルター (屋根)	<ul style="list-style-type: none"> 観客の熱中症対策や雨天時利用を想定し、一部の観客席上部及びグラウンド間の通路沿いにテント膜の屋根を設置する。
グラウンド排水層	<ul style="list-style-type: none"> 芝地材の下を利用して雨水を貯留することで雨水の流出を抑制するとともに、グラウンド表面の温度低下などプレー環境を向上させる排水層を設置する。 <p>※サッカー場の新設にあたっては、環境負荷の軽減などサステナブルな要素を入れることが近年のトレンドであり、兵庫県の県立高校のグラウンド等でも設置が進んでいる。</p>
スプリンクラー	<ul style="list-style-type: none"> 天然芝を管理して快適なプレー環境を実現するために、ポップアップ式のスプリンクラーを採用し、芝生への散水を自動化する。 メイングラウンド(天然芝)に4つ以上を設置し、全面に散水可能とする。
立水栓 (手足洗い場)	<ul style="list-style-type: none"> グラウンド利用者が備品等を洗うために、各グラウンド横(出入口付近)に設置する。
屋外電源	<ul style="list-style-type: none"> 電光式のタイマー等の利用を想定し、屋外用電源コンセントを設置する。

5 事業スケジュール

土地の造成については、2026（R8）年度から2027（R9）年度に設計を実施し、2028（R10）年度から2032（R14）年度に工事を行う。約15haの広大な計画地全域に盛土を行うことや、計画地が軟弱地盤であり、盛土後の圧密沈下^{※1}や不等沈下^{※2}への対策や基礎地盤改良などが必要と考えられるため、造成工事に長期間を要することが想定される。なお、スポーツゾーンについては2031（R13）年度の開業を目指すため、優先的に造成工事を行う。

整備事業者の募集・決定は2028（R10）年度に行い、2029（R11）年度から2030（R12）年度にスポーツゾーン及び交わりゾーンの設計・整備を行う。

企業誘致ゾーンに関しては、県による造成後、誘致企業による整備を前提とするため、整備スケジュールについて検討を行わない。

整備期間については、以下に示す通りとするが、今後の発掘調査等の状況により、変更する場合がある。

※1 圧密沈下…軟弱地盤において、盛土などの荷重が加わることにより地盤が徐々に締め固まることで生じる沈下現象

※2 不等沈下…盛土などの荷重のかかり方にばらつきがあることにより、沈下量が場所ごとに異なって生じる現象

	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)	2032年度～ (R14年度～)
基本計画	■							
造成設計		■	■	■				
造成工事				■	■	■	■	■
整備事業者 募集・決定				■	■			
スポーツゾーン 整備					■	■	■	
交わりゾーン 整備					■	■		

表 5-1 事業スケジュール

6 イメージパース



図6-1 鳥瞰イメージパース