

五井町市有地における産業用地整備基本計画

令和 8 年 3 月

檀 原 市

目次

I 計画策定の趣旨

- ① 計画策定の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2P

II 産業立地環境の現状と課題

- ① 国内の工場立地件数の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3P
- ② 地理的特性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4P
- ③ 奈良県の工場立地件数の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5P

III 橿原市の基本構想、基本計画

- ① 市の取組・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7P
- ② 政策体系・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8P
- ③ 基本計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8P
- ④ 「日本国はじまりの地 橿原」未来戦略・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8P

IV 整備基本方針

- ① 整備エリアの現状把握・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9P
- ② 当該市有地の特色、期待される役割とあるべき姿・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9P
- ③ 整備上の留意事項・法規制等、エリア及び周辺状況のインフラ状況等の調査・・・・・・・・・・・・・ 11P
- ④ 土地利用の基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11P
- ⑤ 計画条件の整理・検討（交通条件や環境条件等）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12P
- ⑥ 土地利用計画図の策定上の留意点・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13P
- ⑦ 土地利用計画案の作成
 - 土地利用計画 A 案・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14P
 - 土地利用計画 B 案・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15P
 - 土地利用計画 C 案・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16P
 - 土地利用計画 D 案・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17P
- ⑧ 概算事業費の算出と比較・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18P
- ⑨ 企業ニーズの分析・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19P
- ⑩ 土地利用計画案の比較検討・絞り込み・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21P

V 今後の展望・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23P

I 計画策定の趣旨

① 計画策定の趣旨

本市では、第2期樫原市まち・ひと・しごと創生総合戦略及び「日本国はじまりの地 樫原」未来戦略において企業誘致を重点施策として位置付けており、長く本市において事業を展開されている市内事業者の市外への流出を防ぎ、また、市外事業者の新たな本市への事業所の立地や事業規模の拡大を促進することにより、産業の振興と雇用の促進を図り、本市の経済活性化及び市民サービスの向上に寄与することを目的に企業誘致の取り組みを実施している。

企業誘致の取り組みを推進するためには、企業誘致の新たな受け皿となる産業用地を確保することが必要であるため、まずは未利用の市有地を活用し、産業用地整備を行うことを決定したところである。

本計画は、五井町市有地において企業の立地ニーズに応えた産業用地を提供するべく、与条件の調査・整理を行い、土地利用構想案、平面図等の作成と、各案の比較・検討を通して、整備に向けた基本的な方向性を定めたものである。

Ⅱ 産業立地環境の現状と課題

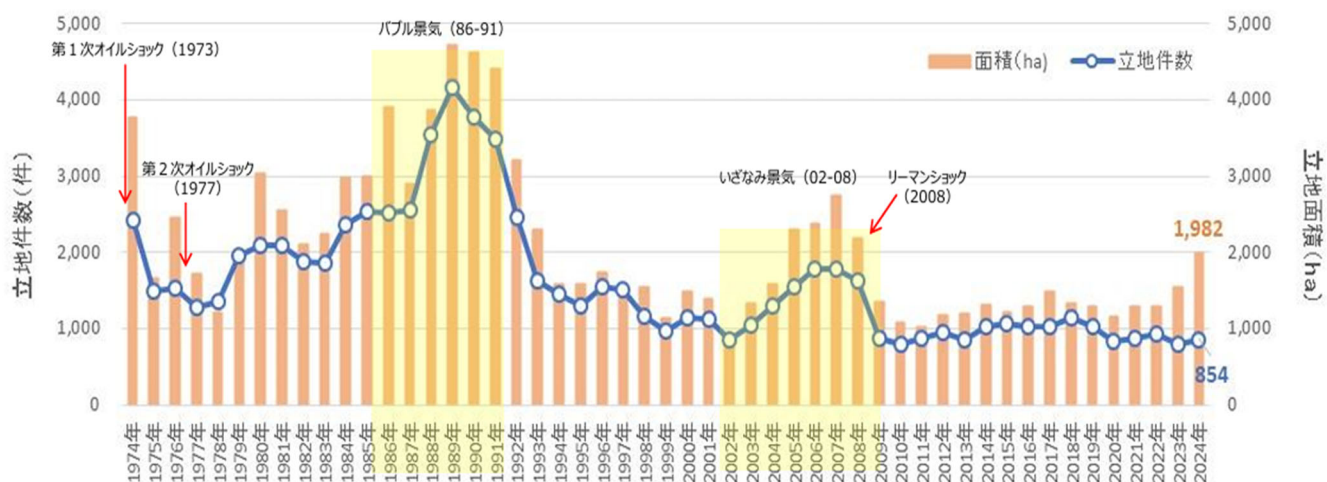
① 国内の工場立地件数の動向

2009 年以降、国内の工場立地件数はおよそ 1,000 件/年であり、長期的にみると、国内経済の低成長化の影響からバブル崩壊以降では最低水準で推移している。(図Ⅱ-①)

リーマンショック以降、工場立地件数は製造拠点の国内回帰等により緩やかな増加傾向にあったが、工場立地は海外市場の動向や交易条件の変化の影響も受けやすく、2020 年頃からは covid-19 (新型コロナウイルス感染症) の影響による輸出減少等もあって立地件数も減少傾向である。

このため、近年では上昇傾向であるが、企業からの用地ニーズに基づく短期的な視点ではなく、長期的な視点に基づき、戦略的に産業立地施策を検討する必要がある。

図Ⅱ-① 国内工場立地件数・面積の推移 (1975 年～2024 年)



※1 2002年からは、日本標準産業分類の改訂により、対象から新聞業・印刷業を除外して集計。

※2 2012年からは、対象から太陽光発電施設を除外して集計。

※3 2018年以降は、企業から調査票の回答がなかったもののうち、行政が保有する情報で工場敷地面積等を把握できたものを含む。



※研究所を含む件数及び面積

資料：経済産業省「工場立地動向調査 (2024)」

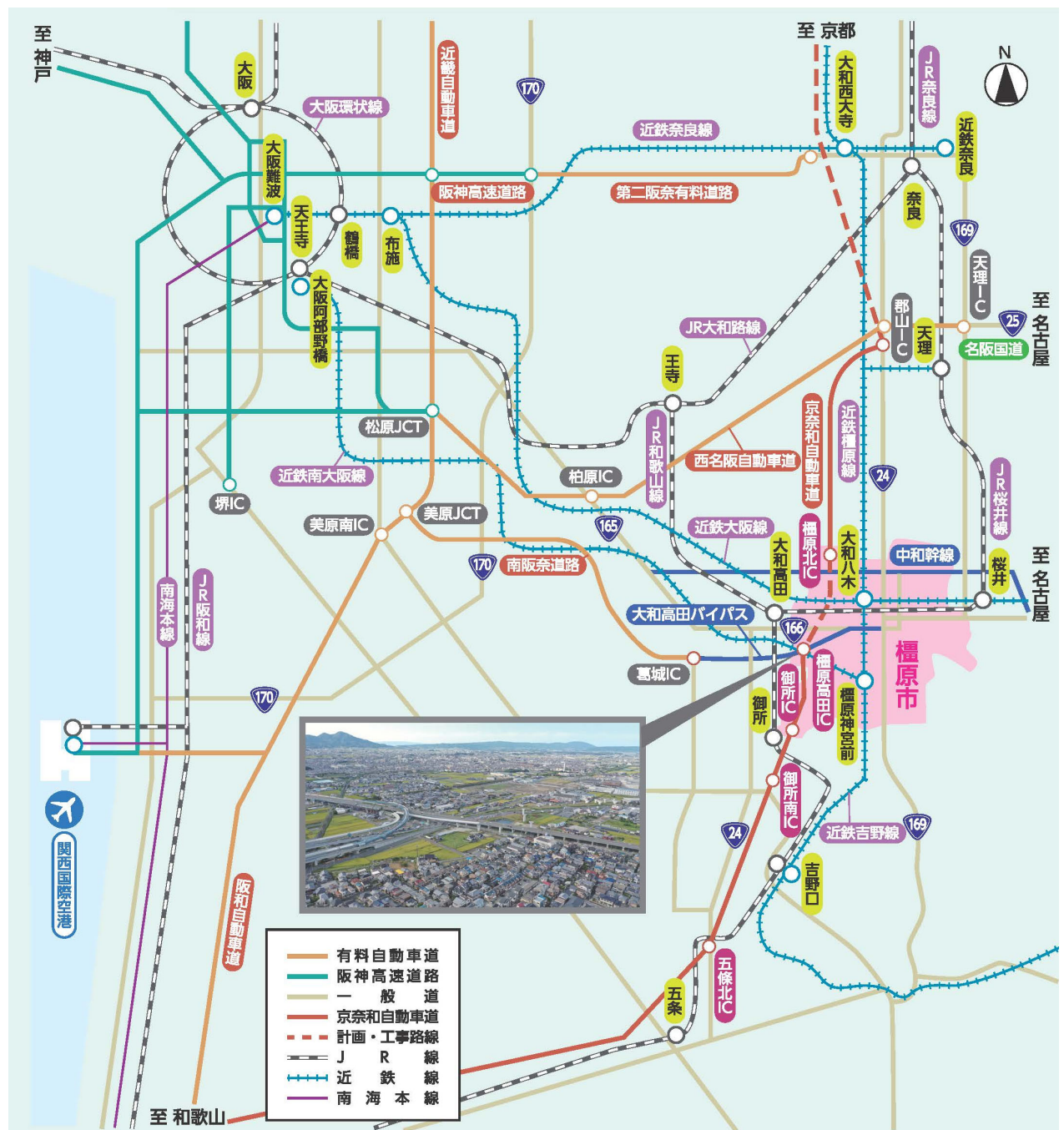
② 地理的特性

橿原市は道路網、及び鉄道網による交通アクセスに優れており、周辺都市部へスムーズにアクセス可能である。

特に道路網については、京奈和自動車道、西名阪自動車、名阪国道、南阪奈道路等により、大阪市内まで約 50 分、京都へ約 90 分、和歌山へ約 60 分、名古屋へ約 120 分でアクセスできる。また関西国際空港へは大和高田バイパスと南阪奈道路により約 60 分、大阪国際空港（伊丹空港）へは約 55 分と、道路網が充実している。（図Ⅱ-②）

令和 8 年 3 月には、京奈和自動車道橿原高田 IC（大阪方面接続ランプ）が開通するなど、今後一層奈良と近隣他府県とのアクセスが向上していくと考えられる。

図Ⅱ-② 橿原市から周辺都市部へのアクセス



③ 奈良県の工場立地件数の動向

近畿圏内の工場立地件数及び面積いずれも 2020 年以降増加傾向にある。

また全国及び近畿圏内と同様に、奈良県における立地件数についても、2023 年の 28 件から 2024 年の 46 件へと 18 件増加している（図Ⅱ-③）。これは全国 6 位、7 府県（近畿 2 府 4 県と福井県）の中で 2 位であり、全国的に見ても上位に入る件数である（図Ⅱ-④）。

一方、立地面積については 2023 年が 31ha、2024 年が 32ha と上昇傾向ではあるものの、一件当たりの面積でみると、全国と比較しても立地規模が小さい傾向にあると言える。（全国が約 2.32ha に対して奈良県は約 0.7ha となっている。7 府県の中でも 4 位と立地件数よりも順位が低くなっている）。

上記の要因の一つとして、大規模な立地面積に対応できる土地が県内に不足していることが考えられる。県内の産業用地整備の動きとしては、奈良県が整備中の御所 IC 工業団地（約 8.3ha）等があるが、企業の立地ニーズに応えるためには、県だけでなく各市町村も産業用地に取り組み、県全体で産業用地を整備していく必要がある。

図Ⅱ-③ 企業立地件数及び面積の推移

		2020	2021	2022	2023	2024
奈良	件数（件）	26	29	32	28	46
	面積（ha）	21	19	15	31	32
	一件あたり面積（ha）	0.80	0.64	0.46	1.10	0.69
近畿	件数（件）	128	147	147	94	165
	面積（ha）	141	166	168	85	856
	一件あたり面積（ha）	1.10	1.13	1.14	0.91	5.19
全国	件数（件）	831	864	922	799	854
	面積（ha）	1,155	1,284	1,280	1,544	1,982
	一件あたり面積（ha）	1.39	1.49	1.39	1.93	2.32

資料：経済産業省「工場立地動向調査」を元に作成

図Ⅱ-④ 都道府県別立地件数・立地面積

都道府県	立地件数	立地面積	都道府県	立地件数	立地面積	都道府県	立地件数	立地面積
北海道	22件	49ha	石川県	11件	19ha	岡山県	9件	9ha
青森県	4件	11ha	福井県	8件	691ha	広島県	14件	27ha
岩手県	4件	13ha	山梨県	8件	3ha	山口県	11件	65ha
宮城県	19件	28ha	長野県	21件	23ha	徳島県	4件	3ha
秋田県	8件	23ha	岐阜県	49件	51ha	香川県	8件	37ha
山形県	9件	7ha	静岡県	46件	47ha	愛媛県	4件	3ha
福島県	22件	48ha	愛知県	67件	138ha	高知県	2件	X
茨城県	73件	117ha	三重県	18件	35ha	福岡県	26件	51ha
栃木県	20件	35ha	滋賀県	20件	48ha	佐賀県	1件	X
群馬県	38件	43ha	京都府	24件	25ha	長崎県	8件	37ha
埼玉県	40件	36ha	大阪府	15件	9ha	熊本県	12件	53ha
千葉県	30件	27ha	兵庫県	47件	48ha	大分県	9件	13ha
東京都	0件	***	奈良県	46件	32ha	宮崎県	10件	6ha
神奈川県	16件	16ha	和歌山県	5件	3ha	鹿児島県	7件	19ha
新潟県	17件	10ha	鳥取県	11件	9ha	沖縄県	2件	X
富山県	4件	4ha	島根県	5件	9ha			

＊統計法に基づく情報保護の観点から、回答を行った事業者が特定され、個人情報が発明する可能性のある数値については、秘匿処理（X）を行っている。

資料：経済産業省「工場立地動向調査（2024）」

Ⅲ 檜原市の基本構想、基本計画

① 市の取組

檜原市第 4 次総合計画では、「市民をやさしく包み込む檜原、市民を強く守る檜原を、豊かな歴史文化とともに人と人との思いやり支え合いながら、市民と行政が協働して創りあげていく」ことを、まちづくりの理念としている。

また、将来にわたる住みよいまちづくり、持続可能なまちづくりに向け、市民、事業者、行政が、それぞれの暮らしや仕事を通じて、それぞれの役割を果たしながら協働でまちづくりを進めていく共通の指針として、将来ビジョンを「はじまりから未来へ、つながりきらめくましかしはら」と定めている。

② 政策体系

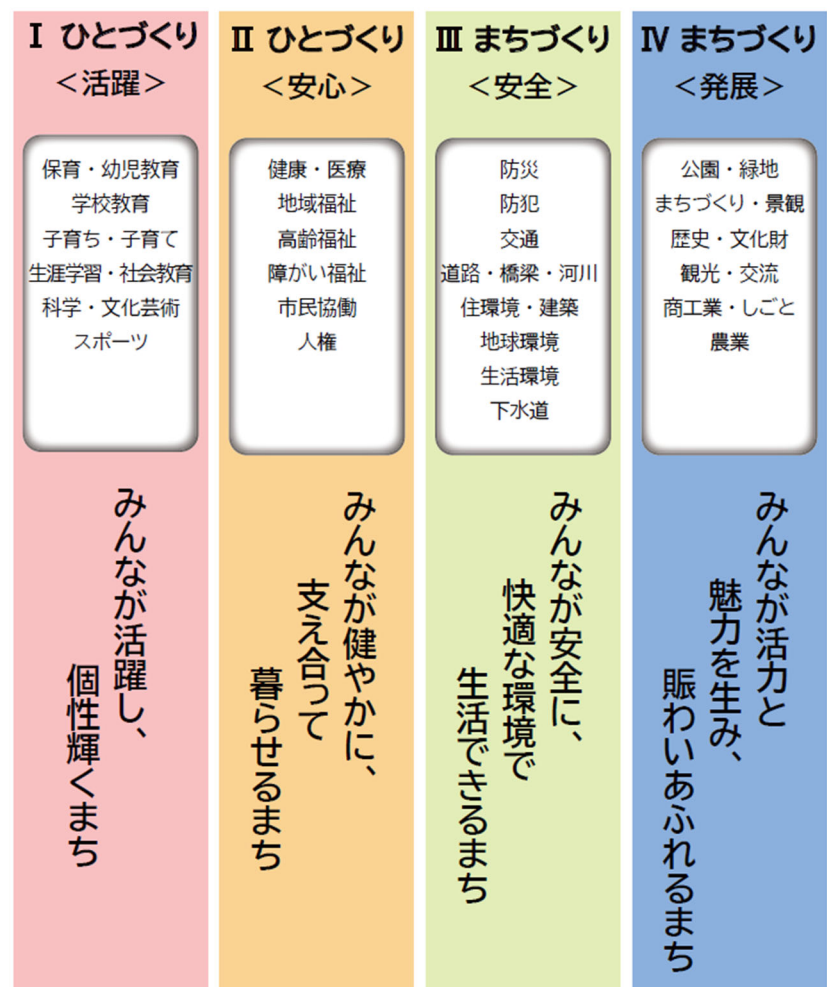
政策体系は、上記将来ビジョンを頂点とし、下に 4 つの政策及び政策の土台で構成される。政策とは、将来ビジョンを達成するための手段である。一方で、構成される施策分野によって達成されるべき目標でもあるため、それぞれの政策の趣旨に従って施策分野が組まれている。政策は大別して「ひとづくり」と「まちづくり」としているが、支援をする対象別に 2 つずつに分け、合計 4 つで構成している。また、政策の土台は、あらゆる政策に関連する基礎的な事務事業で構成されており、行政運営の全体的な方向性を示している。

I. ひとづくりの【活躍】

II. ひとづくりの【安心】

III. まちづくりの【安全】

IV. まちづくりの【発展】



Ⅳ．まちづくりの【発展】は、「みんなが活力と魅力を生み、賑わいあふれるまちをスローガンにはじまりから現在まで引き継がれてきた自然や歴史的資産の魅力を再発見することで、市民の郷土に対する誇りや愛着をより醸成していくと考えられる。また、産業・観光・交流などによって、市民をはじめとする多くのひとを呼び込み、活力を生み出すことが重要である。

このように魅力や活力を創出するため、みんなで賑わいをつくるプラットフォームとしての役割を果たすまちになることが求められている。」とされている。

また、Ⅳ．まちづくりの【発展】に関連する施策として、「施策分野 2 5．商工業しごと」がある。

③ 基本計画

施策分野 2 5．商工業しごとの「目指す姿」を「起業や事業拡大により市内商工業が発展するとともに、働きやすい職場環境が整備され、多様な人材が活躍しています。」としている。

企業立地を推進することは、雇用の創出等の原動力となり、市民生活の安定と地域経済の活性化に寄与するものだが、現状では事業所や企業の新規立地や、増設・建替え等に対応するための用地が不足しているため、市内事業者の転出が懸念されるほか、市外事業者の転入の対応が課題である。

また、「取組の方向性」において、企業立地のため、未利用の市有地を活用するほか、本市の高い交通利便性を活かした新たな産業用地の整備を挙げている。

④ 「日本国はじまりの地 樫原」未来戦略（以下「未来戦略」）

樫原市第 4 次総合計画の基本構想を戦略的に実現するために、特に地方創生を推進する上で戦略的な重点となる目標と施策を明確化した未来戦略の基本目標として、「地の利を活かしたしごとの場づくり」が設定されており、目標を達成するための重点施策として「企業誘致による多様な人々が働く場の提供」が位置付けられている。

以上のように、樫原市第 4 次総合計画及び未来戦略それぞれにおいて企業立地に関する取り組みが位置付けられている。

さらに、樫原市で実施した企業ニーズ調査等から、樫原市内における立地ニーズがあるとの結果を得ていることから、未利用の五井町市有地において企業誘致を推進することは、国内及び奈良県における工場立地件数の動向や、樫原市の将来ビジョン「はじまりから未来へ、つながりきらめくまち、かしはら」とも相性がよく、今後の樫原市第 4 次総合計画の戦略的に実現するためである。

Ⅳ 整備基本方針

① 整備エリアの現状把握

本業務の対象エリアは、五井町市有地(檀原市五井町 163 番 1 他 約 2.4ha、地目(主たる登記地目)雑種地)で、国道 166 号線交差点北西に位置する。

周辺は住宅地及び事業所が広がるエリアで、東側を南北方向に市道、敷地南側に里道(近隣住民の生活道路として使用)が通る。

また、京奈和自動車道檀原高田 IC から 2km 以内にあり、将来性を見込める利便性のよいエリアとなっている。(図Ⅳ-①)

図Ⅳ-① 周辺地図

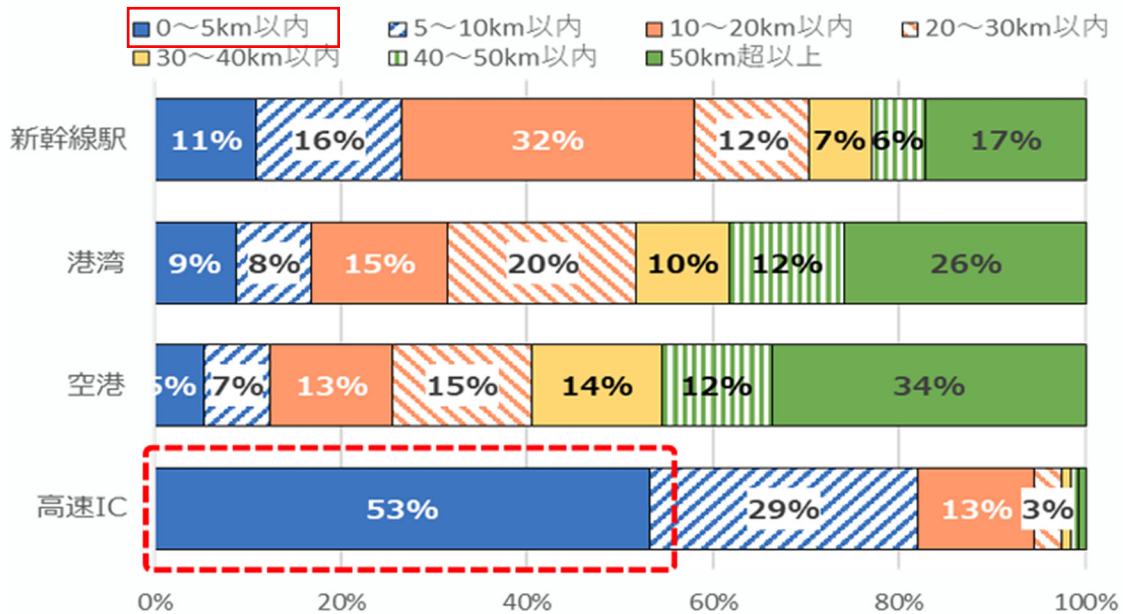


② 当該市有地の特色、期待される役割とあるべき姿

当該市有地の特色として、産業用地整備に適した立地関係が挙げられる。京奈和自動車道檀原高田 IC から 2km 以内の好立地にある点と、計画地へのアクセス道路が非常に恵まれた条件下にある(市道五井 1 号線 19.0m・国道 166 号 12.5m)点であり、大型車両の往来もスムーズで、産業・工業流通ゾーンに適した土地となっている。

工場立地は、高速道路のインターチェンジと近接して行われる傾向があり、全国的にも立地件数の約半数が高速 IC から 5km 以内の立地である(図Ⅳ-②)。

図IV-② 各インフラ施設と工場立地場所との距離別 立地件数割合（2024 年）



資料：経済産業省（工場立地動向調査）

当該市有地は高速道路のインターチェンジから近く、高速道路で大阪、和歌山、京都、中京圏ともつながることからも、産業用地整備に適しているといえる。また、中小企業庁が推し進めるBCP(事業継続計画)の点から、内陸部に位置し比較的災害が少ないことも特筆すべき点である。

さらに、一般的に産業用地に向く広大な土地は市街化区域内には少ないところ、当該市有地は市街化区域内の準工業地域にあり、かつ面積が約 2.4ha と産業用地として一団の面積が確保できる土地となっている。さらに市有地であるため民有地買収のための交渉等は不要であるため、早期に土地を引き渡すことにより、機を逃さずに企業の立地ニーズに応えることができる。また隣接する県外の産業用地と比べて、価格が比較的安価であることも魅力の一つと言える。

また消費市場の面で考えると、橿原市の人口は約 11.8 万人（令和 8 年 1 月現在）を数える県中南部の人口集中地域であり大規模な消費市場である。昨今のネット通販の需要の高まりにより宅配物が増加して物流用地の需要が高まっているところ、企業にとって橿原市は大きな物流需要が見込める地域であると言える。実際に、橿原市による開発事業者へのヒアリング調査では、「橿原市周辺は足元人口が豊富でありネット通販の買い手市場として魅力的であることから、通販の物流倉庫の立地場所として有利である」といった声を把握している。

また労働者の側面で考えると、橿原市は道路網、及び鉄道網による交通アクセスに優れていることから、社員の通勤の上でも優位性がある。さらに橿原市が人口集中地域であることから、進出企業が新たな働き手を確保する上でも強みがあると言える。橿原市による五井町市有地への進出検討企業へのヒアリング調査では、「工場立地にあたって労働力の確保が課題であるところ、道路網や公共交通が充実した橿原市は、既存従業員の新工場への異動等を考慮した場合、通勤に有利であることや、人口の多い橿原市は新たな雇用確保にも期待できる」との声を把握している。

上記のような進出検討企業からの声や立地ニーズも含めて、産業用地としての活用に適した様々な特性を持つ当該市有地に期待される役割は重大であると言える。今後の京奈和自動車道の整備推進を見据え、市内の産業立地に適した場所である当該市有地において産業用地整備を行う

ことで、産業の振興と雇用の促進、本市の経済活性化及び税収の増加につなげ、ひいては市民サービスの向上に寄与することを目的としたモデルケースとなる。

③ 整備上の留意事項・法規制等、エリア及び周辺の状況のインフラ状況等の調査

関係法令を遵守すること。

敷地南側里道については、近隣住民等が生活道路として使用し、また近隣住民用の上下水道等のインフラ施設が埋設されているので、支障がでないように特に留意する。

所在地	橿原市五井町 163 番 1 他
土地面積	約 2.4ha
区域区分	市街化区域
用途地域	準工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
浸透実績	想定浸水深 3.0m 未満
その他	埋蔵文化財有（藤原京跡、五井遺跡） 田園・住宅地エリア（屋外広告物、景観計画区域） 高度地区（20m）
上水道	給水区域、東側市道、南側里道に上水道本管有
下水道	全域未供用区域（事業計画区域内） 敷地南側里道に下水道本管有
電力	関西電力 高圧：6kv（西橿原変電所）
ガス	大和ガス 東側市道の一部、南側里道にガス本管有
IC までの距離	京奈和自動車道橿原高田 IC から 2km 以内
接続道路	計画地の東側：市道五井町 1 号線（幅員 19.0m） 計画地の南側：国道 166 号（幅員 12.5m）
道路整備状況	市道五井町 1 号線が計画地東側を南北方向に通り、 国道 166 号に接続している。 国道 166 号が計画地南側を東西方向に通り、国道 24 号 橿原バイパスに接続している。

④ 土地利用の基本方針

本業務計画における土地利用の基本方針は、地域経済の牽引と持続可能性の両立を目指し、計画的な企業立地を促進する。

また、当該市有地に企業が立地することで、当該市有地西側の民有地においても今後企業の立

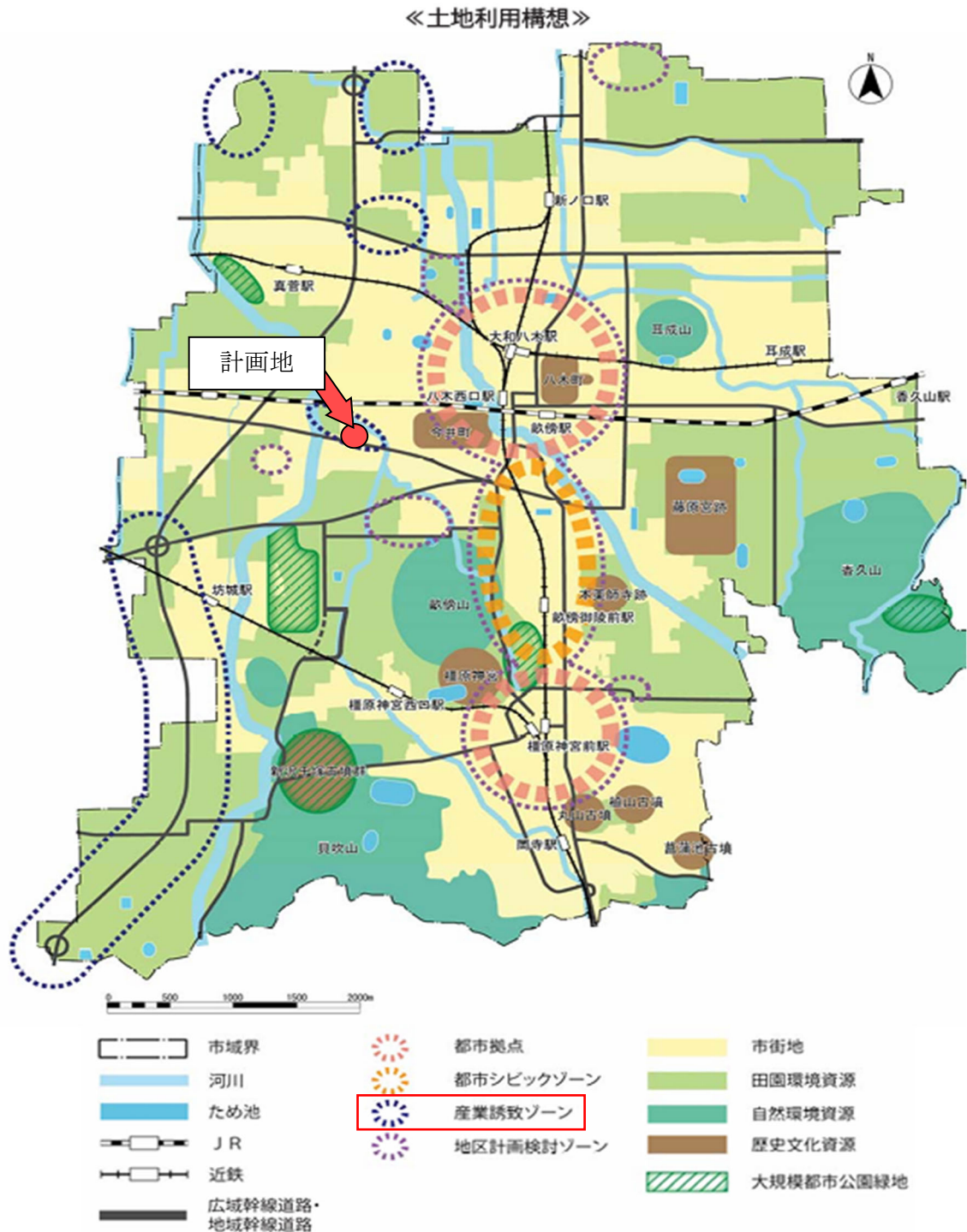
地が期待され、そのためには、本産業用地の需要に見合った工業施設を中心とする合理的かつ効率的な土地利用の促進、かつ地域住民との調和のとれた土地利用を策定する。

⑤ 計画条件の整理・検討（交通条件や環境条件等）

【計画条件】

橿原市都市計画マスタープランの産業誘致ゾーン・工業流通ゾーンに適合する形で、地域住民との融和のとれた最適な企業誘致をめざす。（図Ⅳ-③）

図Ⅳ-③ 橿原市適正都市計画マスタープラン図



- ・最適な企業を誘致するために、当該市有地南面東西に樫原市道(予想幅員 10.65m～11.07m+隣接里道整備)を先行して新設することで、土地購入企業が自由な発想で建築を行うニーズにこたえることができる。土地購入後の造成・雨水浸透抑制施設・緑地等の整備を購入者側で行うことで、売却価格を抑制することができ、ひいては多くの企業の参画が見込まれる。
- ・計画地についての現在の間口は東側の市道五井町1号線に20m程度接しているが、他の接道については北側河川敷に近接するに従い高低差があって使用できないのが実情である。限られた間口で土地利用計画を設定するにしても、建築計画のバリエーションが限られてしまう。そこで、当該市有地の南面東西に新設道路を設置することで、敷地へのアクセスが格段に向上し、企業にとっては自由な建築計画を設定でき、当該市有地の西側に位置する忌部町・曾我町に渡る土地が開発されることとなった場合の接続道路としても寄与するものとなる。

【交通条件や環境条件等】

- ・樫原市道(予定幅員 10.65m～11.07m)を新設する事により、当該市有地を購入した企業の大型車両の出入り・通行の利便性が向上し、また歩道の整備による地元住民及び通勤時の安全性が確保されることで、企業にとっては自由な発想で建築計画をたてることができるため、土地の価値が高まるものとなる。
- ・環境条件については、地域住民との融和のとれた計画とするため、樫原市道についてもできるだけ植栽をとる。道路施設等(電柱・ガードレール・街灯等)についても、東側近隣に重要伝統的建造物群保存地区の今井町があることから、白やシルバーの原色はさけ、茶系・ベージュ・グレー系が望ましい。また、企業側購入土地についても、できるだけ緑地(法定分以外も)をとる事が望ましい。

⑥ 土地利用計画図の策定上の留意点

敷地内汚水を既設污水管に接続する際の下水道法16条申請の条件として、管轄の管理者まで協議が必要になる。

A案～C案の雨水貯留槽設置の有無及び設置する際の条件として奈良県河川整備課との協議が必要となる。

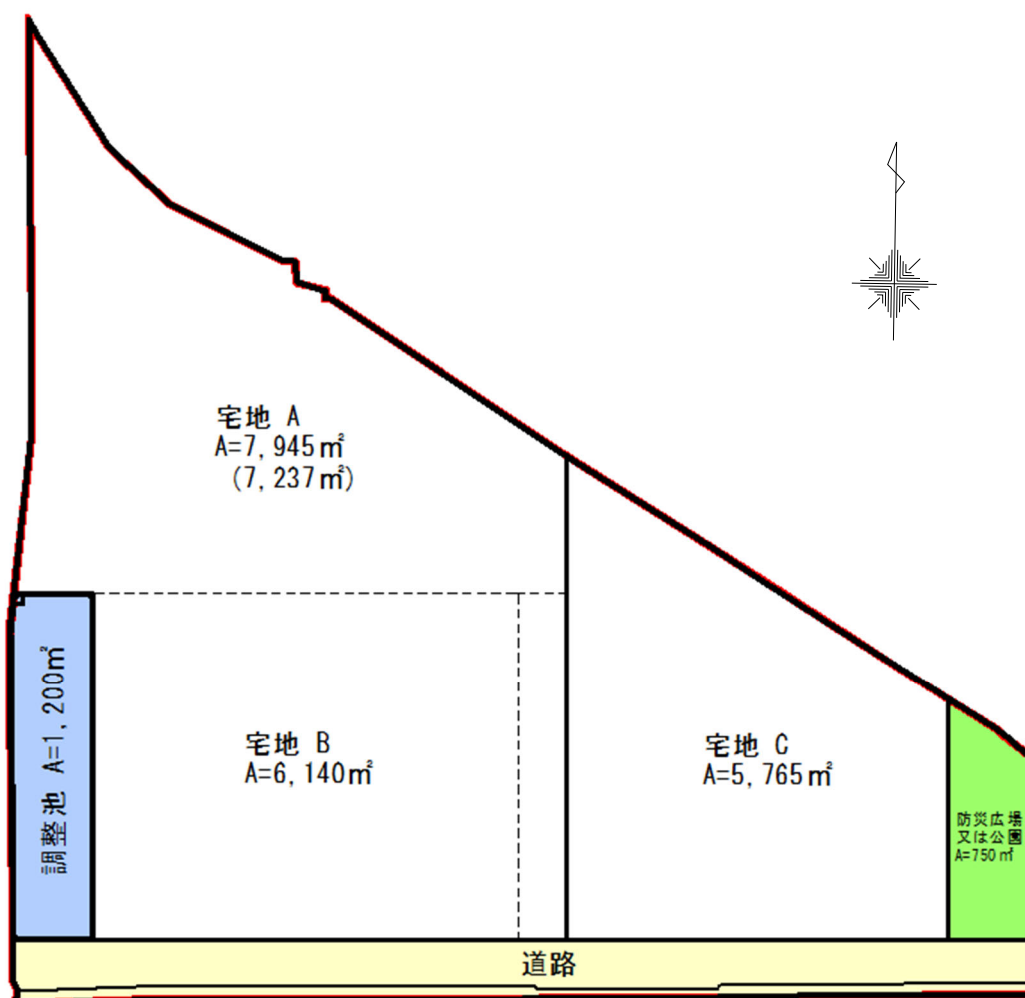
隣接里道内には上下水道等の既設管が存在することから、里道部分も含めて道路整備を行う場合は注意を要する

⑦ 土地利用計画案の作成

当該市有地を有効に活用するため、産業用地整備基本計画策定業務特記仕様書にのっとり、土地利用計画案を作成した。

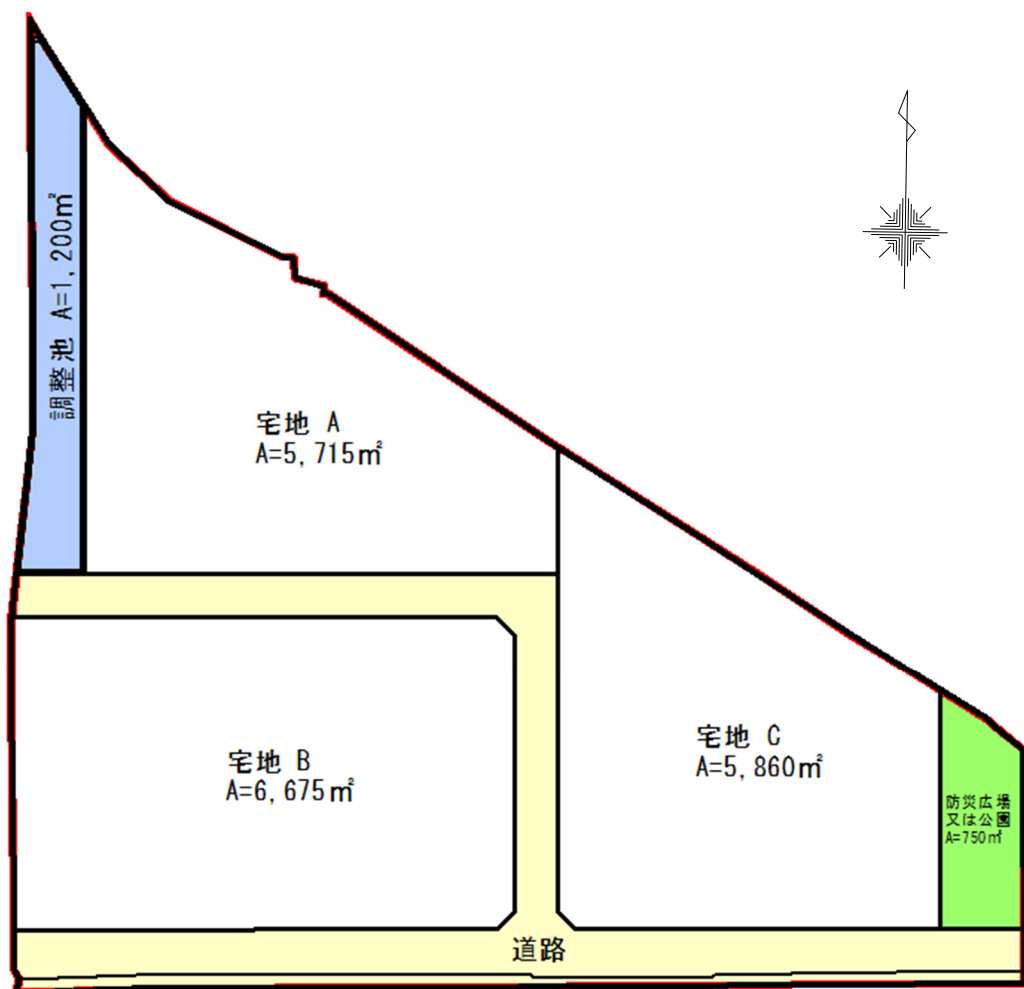
土地利用計画 A 案

- ・宅地数 3 区画(宅地面積 19,850.00 m² 1 区画平均 6,616.66 m²)
- ・調整池、防災広場又は公園 (全体で設置し移管するため各宅地には不要)
- ・開発道路 (南側里道一体利用、樺原市へ移管)
- ・概算費用
 - 用地費 9.8 億円
 - 調査費 0.3 億円
 - 工事費 4.1 億円
- ・メリット
 - 3 区画分割時の宅地率が一番優れている (81.7%)。
 - 2 宅地分割時(A+B)でも宅地率が一番よい。
 - 防災倉庫を備えた広場又は公園を設置し地元へ貢献。
- ・デメリット
 - 敷地全体の造成を行うため、工事費が高くなる。
 - 旗竿地ができる (間口は 10m 程度)。



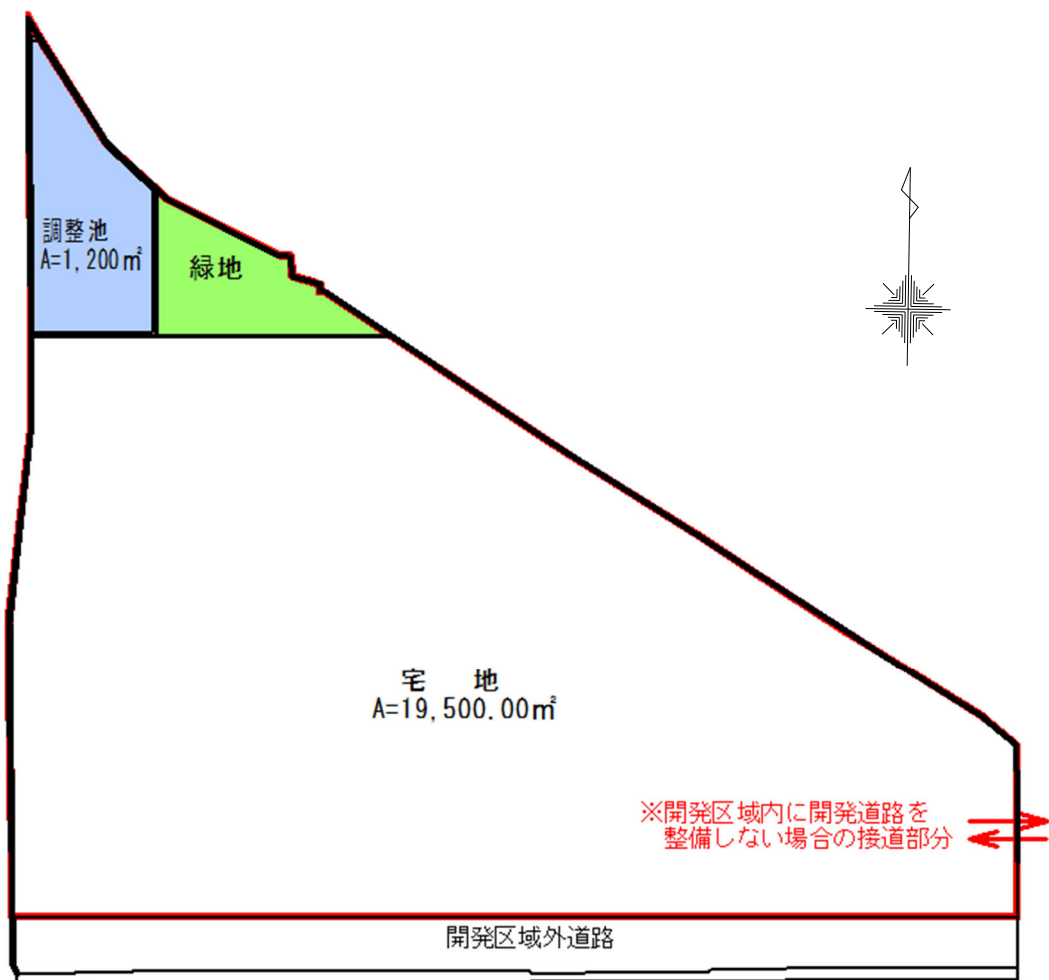
土地利用計画 B 案

- ・宅地数 3 区画（宅地面積 18,250.00 m² 1 区画平均 6,083.33 m²）
- ・調整池、防災広場又は公園（全体で設置し移管するため各宅地には不要）
- ・道路（南側里道一体利用、樫原市へ移管）
- ・概算費用
 - 用地費 9.8 億円
 - 調査費 0.3 億円
 - 工事費 4.8 億円
- ・メリット 防災倉庫を備えた広場又は公園を設置し地元に貢献。
西側の次期開発に向けた開発道路が 2 本あるため、進出企業によっては利用しやすく、また防災・安全面では一番優れている。
- ・デメリット 敷地全体の造成を行うため、工事費が高くなる。



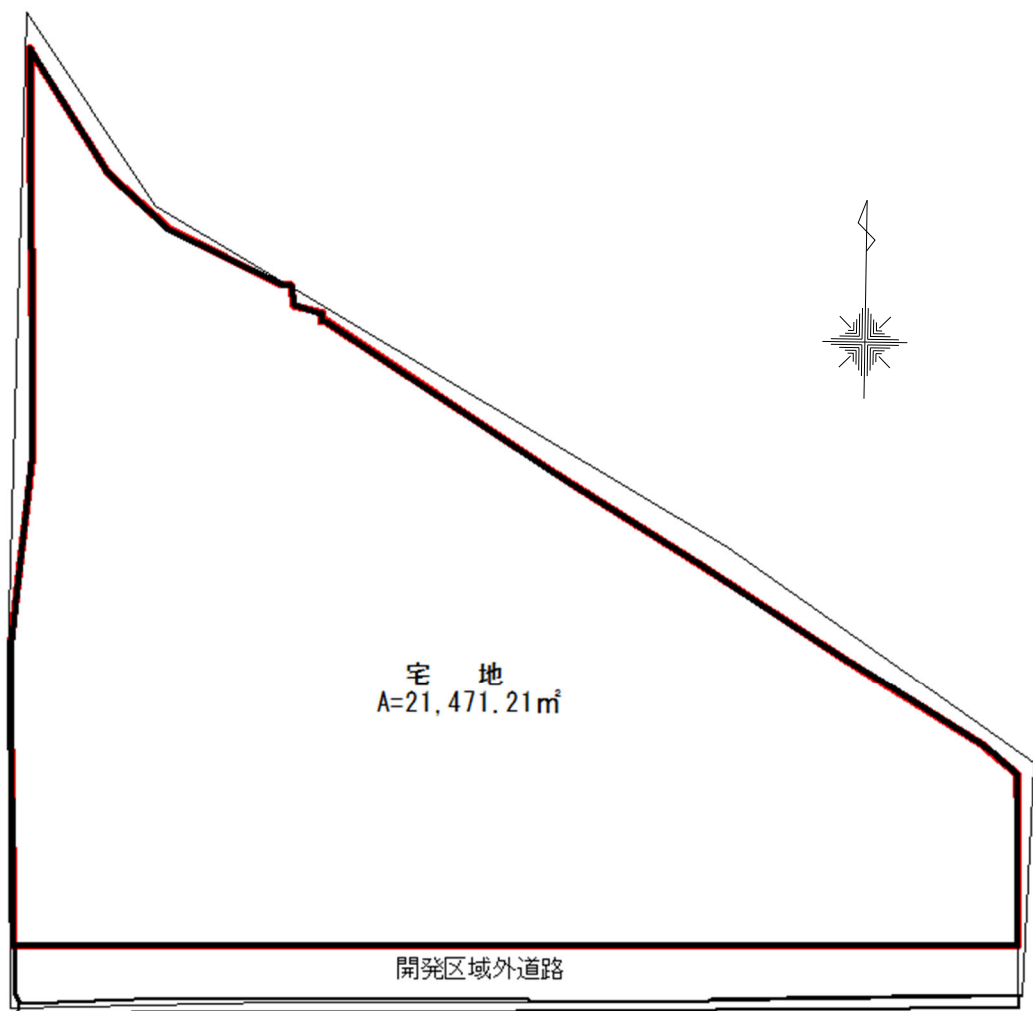
土地利用計画C案

- ・宅地数 1区画 (宅地面積 19,500.00 m²)
- ・緑地 (715 m²)
- ・調整池 (全体で設置)
- ・橿原市道 (橿原市で整備する)
- ・概算費用
用地費 9.8億円
調査費 0.3億円
工事費 4.1億円
- ・メリット
三角地の少ない宅地がとれる。
一区画の面積が大きくなるので、大規模の土地ニーズに応えることができる
- ・デメリット
敷地全体の造成を行うため、工事費が高くなる。



土地利用計画D案

- ・宅地数 1区画(宅地面積 21,471.21 m²)
- ・緑地・調整池 (購入企業で整備する)
- ・檀原市道 (檀原市で整備する)
- ・概算費用
 - 用地費 9.8億円
 - 調査費 0.3億円
 - 工事費 1.4億円
- ・メリット 檀原市が整備するのは道路のみとなるので、工事費が抑えられる。
全体を整備する案と比較して早期に引き渡しができることから、
機を逃さずに企業の立地ニーズに応えることができるので、早期
着手を希望する企業にとって魅力的である。



⑧ 概算事業費の算出と比較

概算事業費																	
				A 案			B 案			C 案			D 案			備考	
		単位		数量	単価 (円)	金額 (千円)	数量	単価 (円)	金額 (千円)	数量	単価 (円)	金額 (千円)	数量	単価 (円)	金額 (千円)		
用地費		㎡		22,400	43,857	982,397	22,400	43,857	982,397	22,400	43,857	982,397	22,400	43,857	982,397		
調査・測量・設計費		式		1	31,663,500	31,664	1	31,663,500	31,664	1	31,663,500	31,664	1	22,754,600	22,755		
工 事 費	準備工																
		表層除去工	㎡		22,400	500	11,200	22,400	500	11,200	22,400	500	11,200	2,000	500	1,000	造成面積、処分費含む
	土工																
		切土工	㎡		5,600	350	1,960	5,800	350	2,030	5,600	350	1,960	2,000	350	700	
		盛土工	㎡		1,800	300	540	1,800	300	540	1,800	300	540	100	300	30	
		搬入土工	㎡														
		残土処分	㎡		3,700	5,500	20,350	3,900	5,500	21,450	3,700	5,500	20,350	2,000	5,500	11,000	
	道路工																
		道路工(W=10m)	m		200	200,000	40,000	400	140,000	56,000	200	200,000	40,000	200	100,000	20,000	A, B, C案は擁壁含む
	供給施設																
		給水工	m		200	30,000	6,000	400	30,000	12,000	200	30,000	6,000		30,000	0	
		下水道工	m		200	50,000	10,000	400	50,000	20,000	200	50,000	10,000	8	250,000	2,000	D案はマンホール嵩上
	排水工																
		排水設備	式		1	90,000,000	90,000	1	90,000,000	90,000	1	90,000,000	90,000	1	28,000,000	28,000	A, B, C案は調整池含む
	緑化工																
		公園	㎡		750	7,000	5,250	750	7,000	5,250	750	6,000	4,500				提供公園
		直接工事費					185,300			218,470			184,550			62,730	
		間接工事費					185,300			218,470			184,550			62,730	直接工事費の100%
		工事費					370,600			436,940			369,100			125,460	
		消費税					37,060			43,694			36,910			12,546	
		総工事費					407,660			480,634			406,010			138,006	
総事業費（千円）				1,421,720			1,494,694			1,420,070			1,143,157				
産業用地面積（㎡）				19,850			18,250			19,500			21,471				
坪単価（千円/㎡）				72			82			73			53				
坪単価（千円/坪）				237			271			241			176				

⑨ 企業ニーズの分析

樺原市で実施した企業ニーズで、次のとおりの結果を得ている。

・希望土地面積

全体	6 社
10,000 m ² ～13,000 m ²	3 社
5,000 m ² ～10,000 m ² 未満	8 社
2,000 m ² ～5,000 m ² 未満	3 社
1,000 m ² ～2,000 m ² 未満	4 社
未回答	1 社

・希望単価

100,000 円/m ²	3 社
90,000 円/m ²	2 社
75,000 円/m ²	1 社
62,000 円/m ²	1 社
45,000 円/m ²	5 社
36,000 円/m ²	1 社
30,000 円/m ²	2 社
10,000 円/m ²	1 社
未回答	9 社

正面路線価 30,700/m² ⇒ 実勢価格 43,857/m²(※1)

実勢価格＋整備費＋調査費の合計額が希望単価を上回る企業の希望面積をもとに区画を決定することが考えられる。

・希望面積と希望土地単価の関係（該当件数）

単価/面積	未回答	1,000 m ² ～ 2,000 m ² 未満	2,000 m ² ～ 5,000 m ² 未満	5,000 m ² ～ 10,000 m ² 未満	10,000 m ² ～ 13,000 m ² 未満	全体	計
100,000 円/m ² 以上				1		2	3
～100,000 円/m ² 未満			1	1			2
～75,000 円/m ² 未満					1	1	2
～50,000 円/m ² 未満			1	5	2		8
～25,000 円/m ² 未満		1					1
未回答	1	3	1	1		3	9
計	1	4	3	8	3	6	25

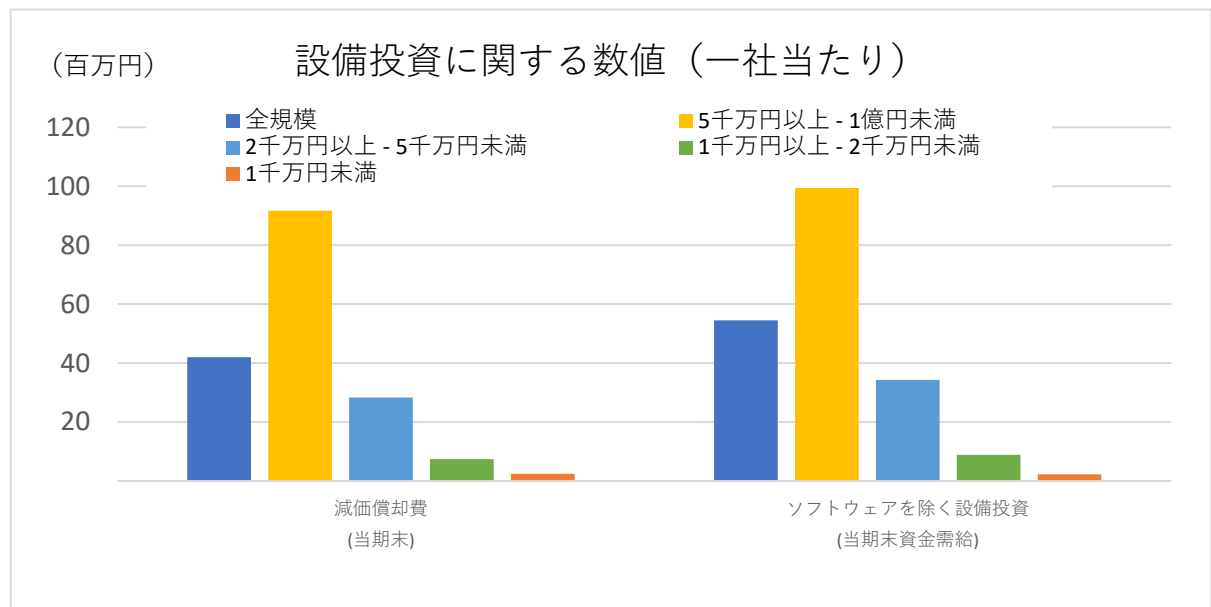
企業ニーズの分析結果から、土地価格を抑制することで多くの企業の参画が見込まれることがわかる。また、区画の分割使用を希望する企業は希望土地単価が低く、一方で区画の全体使用を希望する企業は希望土地単価が高い傾向にあると言える。

⑧概算事業費の算出と比較をもとに、各土地利用案と企業の希望との関係性を考えると、区画を分割する土地利用方針（A、B 案）は、いずれも想定工事費が 4 億円以上となり、整備費用等を踏まえた土地売却価格も高額になる。一方で区画の分割使用を希望する企業は、希望土地単価が低く土地売却価格と希望価格が乖離する傾向にある。

一区画で売却する C 案は、⑧概算事業費の算出と比較によると想定工事費は A、B 案と同程度であるものの、区画の全体使用を希望する企業は希望土地単価も高い傾向にあることから、土地売却価格と希望価格が乖離する可能性は A、B 案よりも低いと考えられる。

さらに D 案は、宅地部分を未整備のまま一区画で売却するため、想定工事費が他の案と比べて最も低いことから、土地売却価格を抑えることもでき多くの企業の参画が見込まれる。また他の案よりも早期引き渡しができるため、機を逃さずに企業の立地ニーズに応えることができる。また、現在の敷地形態では、宅地への進入路を敷地東側の交差点部分に直接設置するしかないが、敷地南側に榎原市道が整備される事により、企業には自由な建築計画がたてられる上、購入地への進入路設置も容易となり、土地の価値が高まることが期待される。

また一区画で売却する場合のメリットとして、投資規模が大きくなることが期待できる。財務省財務総合政策研究所「法人企業統計調査（2024）」によると、製造業については資本金が多い企業ほど一社当たりの減価償却費や設備投資規模が大きくなる傾向がある。



資料：財務省財務総合政策研究所「法人企業統計調査（2024）」

一般に資本金が多い企業ほど企業規模も大きいと考えられることから、大規模な投資に対応できる産業用地を整備して投資を受け入れることで、地域経済の活性化や固定資産税をはじめとする税収確保が期待できる。

⑩ 土地利用計画案の比較検討・絞り込み

【整備計画案、複数区画案の作成】

- ・計画当初は、樫原市で開発申請を申請し 3 宅地(1 宅地 5,000 m²～7,000 m²想定)程度を完成させ売却する予定であり、複数区画の設置を検討すると、公共施設（道路等）の数量が増え建設費が増大する傾向にあった。また企業に対するアンケート等を元にした分析の結果、全体を 1 社で購入したいとの企業が多いことが判明し、1 社一括案の検討に入った。

【市有地全体を一括売却する案の検討】

- ・当該市有地全体を道路整備も含めて整備を行わず一括で売却する案については、本事業が産業用地整備のモデルケースであることや、当該市有地西側の忌部町・曾我町に渡る約 3.4ha の土地における将来的な開発の可能性を残すためにも道路を整備しておくことが望ましいと考えられたため、見送られた。

【樫原市道整備後、一括売却する D 案の検討】

- ・D 案は、新設道路を南側里道の北側に新設し、南側里道とともに整備し、樫原市道と一体利用する計画となる。残置の土地については、企業 1 社に一括売却し、企業での造成工事・インフラ整備・公共施設（調整池、緑地又は広場）の設置となる。

D 案に関するメリット、デメリット	橿原市	企業側
建設費用	○	△
購入する企業側の選定数	△	
建築計画		○
工程（許認可及び工事）	○	○

【橿原市道整備後、一括売却する D 案の橿原市メリット】

- ・ 橿原市のメリットとしては、橿原市の実施する整備が道路整備のみとなることから、建設費用を市が造成を行う場合と比べて格段に安価に抑えられる上、早期に整備できることから、企業への用地引き渡しも早期に行うことができる。

【橿原市道整備後、一括売却する D 案の橿原市デメリット】

- ・ 橿原市のデメリットとしては、宅地部分を未整備で売却するため、土地を購入するエンドユーザーが自社で開発計画を行う必要があることから、資力と信用が企業に求められることとなる。

【橿原市道整備後、一括売却する D 案の企業側のメリット】

- ・ 企業側のメリットとしては、宅地部分を未整備で購入するため、購入価格を安価に抑えられると予想される。
また、現在の敷地形態では交差点部分に直接進入路を設置するしかないが、敷地南側に橿原市道が整備されることにより、企業にとっては自由な建築計画をたてることができ、購入地への進入路設置も容易となり、土地の価値が高まるものとなる。

【橿原市道整備後、一括売却する D 案の企業側のデメリット】

- ・ 企業側のデメリットとしては、分譲単価は低下する一方で、宅地部分を購入後に企業によって許認可手続きを行い、工事発注から完成まで自らで行わなければならない、現在の建設資材の高騰を鑑みると、費用が今後増大する可能性があることから、資力と信用が求められる。

【D 案での土地利用計画の絞り込み】

- ・ 橿原市側のメリットとして記載したとおり、橿原市道整備のみにとどまるため、建設費用を安価に抑えられ工期が早くなる。また、企業側のデメリットに記載した、工事発注から完成までを行うことと建設資材の高騰を鑑みても、企業側敷地全面に橿原市道が整備されるのは、企業側にとってメリットであると言える。土地の価値が

向上することは、橿原市及び購入企業双方にとってのメリットと考えられる。

- ・ただし、企業側敷地の整備に関して都市計画法 29 条の手続きと建築確認申請が必要になることから、接道要件・橿原市道竣工時期・企業側敷地の許認可手続き開始時期について明確にするとともに、関係機関と入念に調整を進めていく必要がある。

V 今後の展望

本業務では、橿原市における企業誘致の新たな受け皿となる産業用地の確保に向けて、まずは比較的早期に産業用地としての活用が期待できる五井町市有地について産業用地整備の基本的な方向性を検討した。

橿原市には交通利便性や周辺の十分な人口など産業用地創出に適した特性があることから企業ニーズが高く五井町市有地以外にも更なる産業用地創出が期待される。

産業用地となりうる一団の土地としては、五井町市有地に隣接する忌部町・曾我町の土地や、京奈和自動車道の橿原北 IC 及び御所 IC に隣接した土地などが考えられる。今後はそれらのエリアにおいて橿原市のもつ特性を生かし、産業用地創出に取り組んでいくことが橿原市の発展につながっていくと考えられる。