

檀原市産業用地創出実現可能性調査業務

報 告 書

令和6年2月

檀 原 市

（調査委託先：一般財団法人日本立地センター）

橿原市産業用地創出実現可能性調査業務

報 告 書

目 次

第1章 橿原市の概況

1-1 橿原市の地理的環境.....	1-1
（1）位置および交通環境.....	1-1
1-2 全国的にみた産業立地動向.....	1-2
（1）国内全体の立地動向.....	1-2
（2）地域別・都道府県別の立地動向.....	1-3
（3）業種別の立地件数・敷地面積.....	1-6
（4）高速道路 IC からの距離別の立地動向	1-7
（5）設備投資の動向.....	1-8
1-3 奈良県の立地動向.....	1-10
（1）立地件数・敷地面積の推移.....	1-10
（2）新設・増設別の立地件数.....	1-12
（3）工業団地内外別の立地件数.....	1-13
（4）域内外企業別の立地件数.....	1-14
（5）立地地点の選定理由.....	1-15
（6）本社所在地別の立地件数.....	1-16
（7）立地規模の動向.....	1-17
（8）業種中分類別の立地件数・敷地面積	1-18
1-4 奈良県内の地域別の企業立地状況	1-20
（1）地域別の企業立地状況.....	1-20
1-5 全国の新規事業所立地計画動向	1-23
（1）全国の新規事業所立地計画動向.....	1-23
（2）立地先の選定時に重視する要素.....	1-24
（3）立地環境向上のために自治体等へ求める取り組み	1-25

第2章 開発事業者意向調査

2-1 開発事業者意向調査の概要.....	2-1
（1）開発事業者意向調査の実施目的.....	2-1

(2) 民間開発事業者意向調査の実施概要.....	2-1
---------------------------	-----

2-2 開発事業者意向調査結果.....	2-3
----------------------	-----

(1) 産業用地開発への関わり方.....	2-3
-----------------------	-----

(2) 産業用地整備に関しての重視する事項や行政への要望	2-3
------------------------------------	-----

(3) 奈良県や橿原市の企業ニーズ.....	2-3
------------------------	-----

(4) 民間主体での開発の可能性について.....	2-3
---------------------------	-----

(5) 各候補地の評価	2-3
-------------------	-----

2-3 第2章のまとめ.....	2-4
------------------	-----

第3章 企業ニーズの把握と分析

3-1 企業ニーズアンケート調査.....	3-1
-----------------------	-----

(1) 企業ニーズアンケート調査の実施概要.....	3-1
----------------------------	-----

3-2 企業ヒアリング調査.....	3-4
--------------------	-----

(1) 企業ヒアリング調査の実施概要.....	3-4
-------------------------	-----

3-3 アンケートおよびヒアリング結果	3-5
---------------------------	-----

(1) 橿原市の立地環境について.....	3-5
-----------------------	-----

(2) 現在の施設立地の状況と今後の施設立地計画について	3-8
------------------------------------	-----

(3) 橿原市への立地の可能性.....	3-14
----------------------	------

3-4 第3章のまとめ.....	3-15
------------------	------

第4章 産業用地整備計画の策定

4-1 候補地の評価	4-1
------------------	-----

(1) 評価基準	4-1
----------------	-----

(2) 評価	4-3
--------------	-----

4-2 産業用地計画の策定.....	4-6
--------------------	-----

(1) 橿原北 IC 東地区.....	4-6
---------------------	-----

(2) 御所 IC 北東地区.....	4-13
---------------------	------

(3) 土橋町南交差点北東地区.....	4-20
----------------------	------

(4) 各地区の候補地カルテ	4-27
----------------------	------

4-3 第4章のまとめ.....	4-33
------------------	------

第5章 事業手法の検討

5-1 開発と法規制.....	5-1
-----------------	-----

(1) 開発に係る法的規制	5-1
---------------------	-----

(2) 農地転用手続きの検討.....	5-1
---------------------	-----

5－2 事業手法	5-3
（1）想定される事業主体	5-3
（2）想定される事業方式	5-4
5－3 第5章のまとめ	5-7

第6章 本調査の考察

（1）開発事業者ヒアリング	6-1
（2）企業ヒアリング	6-1
（3）産業用地整備計画案の策定と事業手法の検討	6-2

第1章 橿原市の概況

1-1 橿原市の地理的環境

(1) 位置および交通環境

橿原市は、昭和31年に市制発足後、大都市近郊のベッドタウンとして発展し、昭和50年代には人口10万人都市の仲間入りを果たし、その後も県下第2の都市として歩んできた。

鉄道環境では、まちの中央で近鉄大阪線と橿原線が交差し、その要衝である大和八木駅は、県内では五指に入る乗降客数がある。また、道路環境では、市域の西部を南北に走る京奈和自動車道において、現在橿原北ICから橿原JCTにおいて整備が進められ、この高規格幹線道路の完成は、京阪神地域の外環状機能強化につながり、物流のさらなる活性化が期待されている。

一方、橿原市には古く万葉の時代を偲ばせる歴史文化遺産も多く存在している。世界遺産暫定リストにも挙がっている藤原宮跡をはじめ、万葉集にも登場する大和三山、伝統的建造物数が全国一の500件を数える重要伝統的建造物群保存地区の今井町など、他に類を見ない歴史遺産に恵まれた都市でもある。



資料：橿原市第4次総合計画・第2期橿原市まち・ひと・しごと創生総合戦略

図表1-1 橿原市および本調査の3候補地の位置

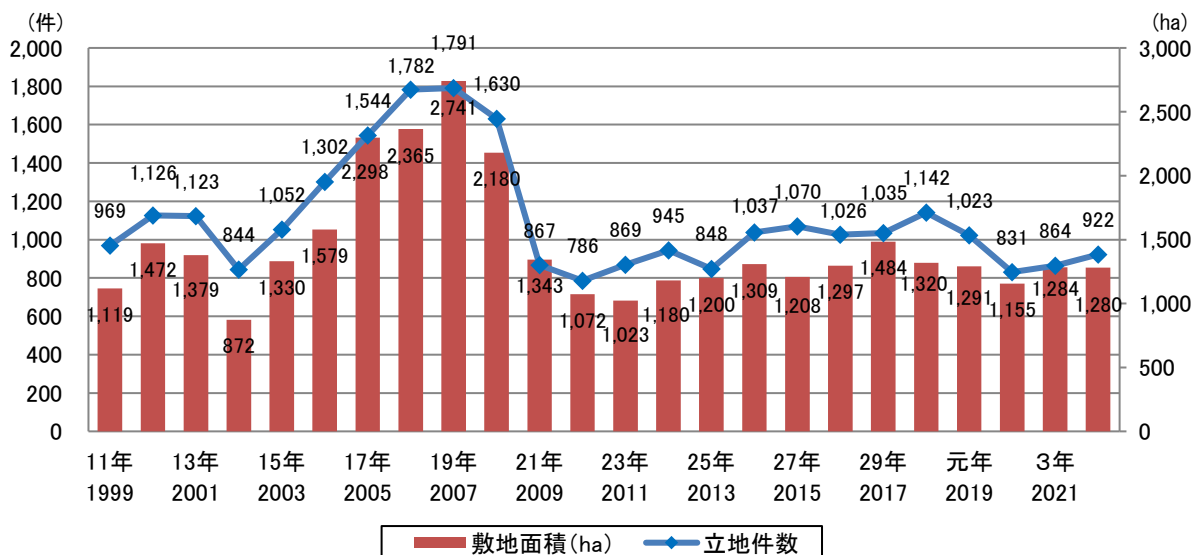
1-2 全国的にみた産業立地動向

経済産業省の工場立地動向調査に基づき、近年の立地動向を概括する。なお、同調査の概要は以下のとおりである。

- ・工場立地法第2条に基づき、昭和42年から経済産業省が毎年実施している。
- 調査対象は、全国の製造業、電気業(水力発電所、地熱発電所、太陽光発電所を除く)、ガス業及び熱供給業のための工場または事業場を建設する目的をもって取得(借地を含む)された1,000㎡以上の用地である。
- ・昭和55年から研究所(民間の試験研究機関で、主として前記4業種に係る分野の研究を行うものに限る)の用地も併せて調査している。
- ・平成27年からは、電気業のうち、太陽光発電所を調査対象外としている。
- ・なお、本項では、固定価格買取制度導入後のメガソーラーの立地ラッシュによる立地件数・敷地面積の変動を排除するため、電気業等(電気業・ガス業・熱供給業)を除いて集計する。ただし、電気業等を含む項目も一部あるため、その場合は注記する。

(1) 国内全体の立地動向

経済産業省の工場立地動向調査によると、令和4年の製造業(電気業・ガス業・熱供給業を除く)の立地件数は922件(前年比6.7%増)となった。一方、敷地面積は1,280ha(前年比0.3%減)となった。



※立地件数は電気業等(電気業、ガス業、熱供給業)を除く。

資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1-2 工場立地件数・敷地面積の推移

国内での工場立地は、その時々を経済状況や産業構造により大きく変化してきた。製品需要が増大していた高度経済成長期は、供給不足解消のために生産拡大が相次ぎ、工場立地に対する企業側の意欲も旺盛であったが、低成長期に移行してからは、バブル期を除いて概ね停滞しており、近年は1,000件前後で推移している。

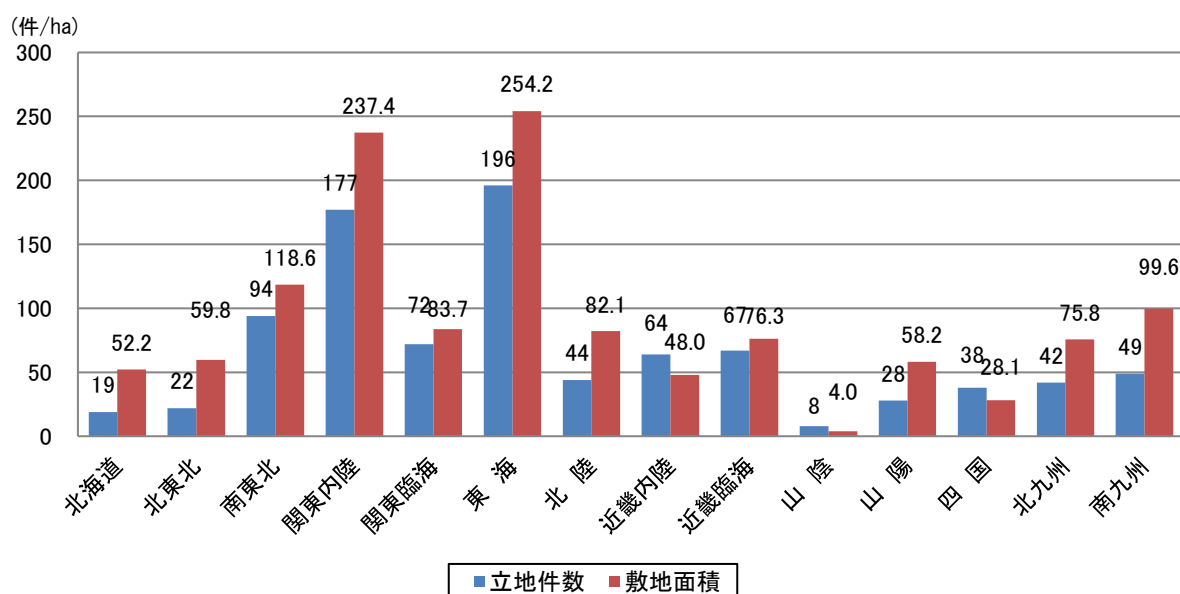
直近の立地件数割合が伸びた理由としては、新型コロナウイルス感染症が5類移行後の人流再開と拡大、インバウンド需要の急拡大、グローバルなサプライチェーンの再編及び経済の安全保障による国内生産への切替え及び拡大、なかでも半導体関連投資の急拡大、EV市場に対応した電池製造があげられる。また、物流業では、いわゆる2024年問題対策として事業拠点の新設・増設など喫緊の課題とされており、立地計画割合の伸びとなって表れている。その反面、継続する人材不足、円安傾向とエネルギー・原料価格の上昇とともに、設備投資面でも建設コストのコスト上昇などが、今後の立地計画への影響が懸念される状況となっている。

(2) 地域別・都道府県別の立地動向

令和4年の地域別の工場立地件数は、「東海」の196件が最も多く、次いで「関東内陸」の177件、「南東北」の94件、「近畿内陸」の64件、「近畿臨海」の67件となっている。

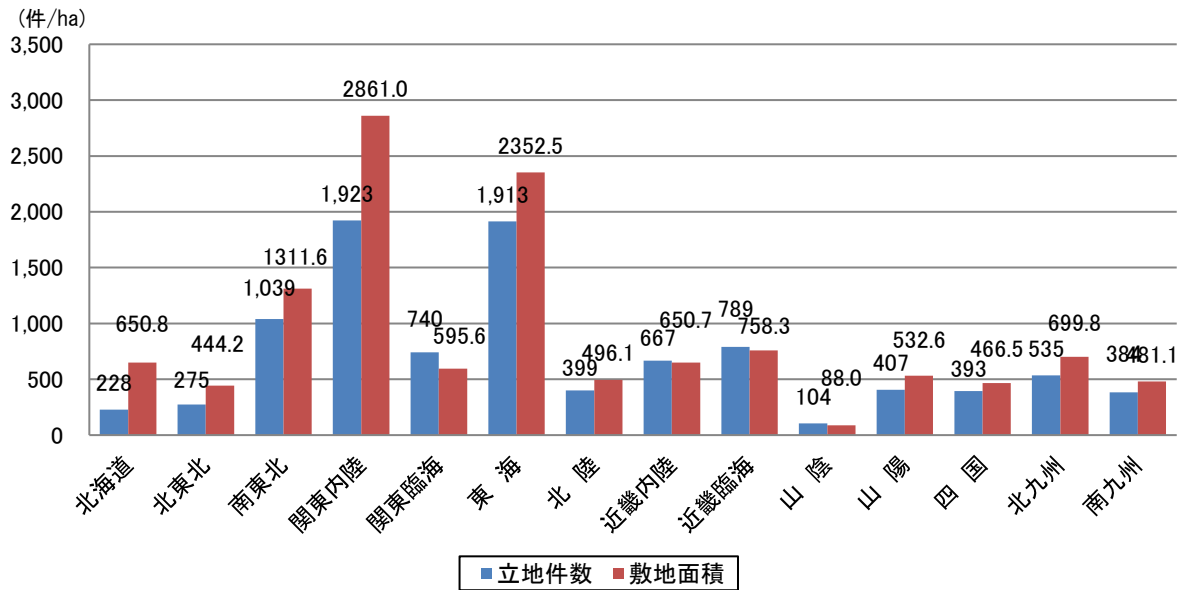
一方、敷地面積では「東海」の254.2haが最大で、次いで「関東内陸」の237.4ha、「南東北」の118.6ha、「南九州」の99.6ha、「近畿臨海」の76.3haの順となっている。

なお、過去10年間では、立地件数・敷地面積とも「関東内陸」と「東海」が突出しており、次に「南東北」「近畿臨海」「近畿内陸」「関東臨海」「北九州」となっている。



資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1- 3 地域別の立地件数・敷地面積(令和4年)



資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1- 4 過去 10 年間の地域別の立地件数・敷地面積(平成 25～令和 4 年)

(地域区分)

○北海道	北海道	○近畿内陸	滋賀、京都、奈良
○北東北	青森、岩手、秋田	○近畿臨海	大阪、兵庫、和歌山
○南東北	宮城、山形、福島、新潟	○山陰	鳥取、島根
○関東内陸	茨城、栃木、群馬、山梨、長野	○山陽	岡山、広島、山口
○関東臨海	埼玉、千葉、東京、神奈川	○四国	徳島、香川、愛媛、高知
○東海	静岡、愛知、岐阜、三重	○北九州	福岡、佐賀、長崎、大分
○北陸	富山、石川、福井	○南九州	熊本、宮崎、鹿児島、沖縄

令和 4 年の立地件数を都道府県別に見ると、愛知県の 61 件が最も多く、茨城県の 60 件が続き、岐阜県の 56 件、静岡県の 52 件、兵庫県の 48 件、群馬県の 39 件の順となっている。

敷地面積では、茨城県の 115.5ha が最も大きく、次いで愛知県の 71.6ha、岐阜県の 69.3ha、三重県の 65.5ha、兵庫県の 58.0ha となっている。

また、過去 10 年間(平成 25～令和 4 年)の立地件数では、静岡県の 629 件、茨城県の 619 件、愛知県の 606 件、群馬県の 552 件となっている。敷地面積では茨城県の 1,214.9ha、静岡県の 656.7ha、北海道の 650.8ha、愛知県の 648.6ha、栃木県の 589.8ha がトップ 5 を占めている。

奈良県の立地件数は、令和 4 年は 9 位(32 件)で、過去 10 年間の合計では、13 位(261 件)となっている。敷地面積では、令和 4 年は 26 位(14.7ha)で、過去 10 年間の合計では、29 位(148.3ha)となっている。

図表 1- 5 都道府県別の立地件数・敷地面積

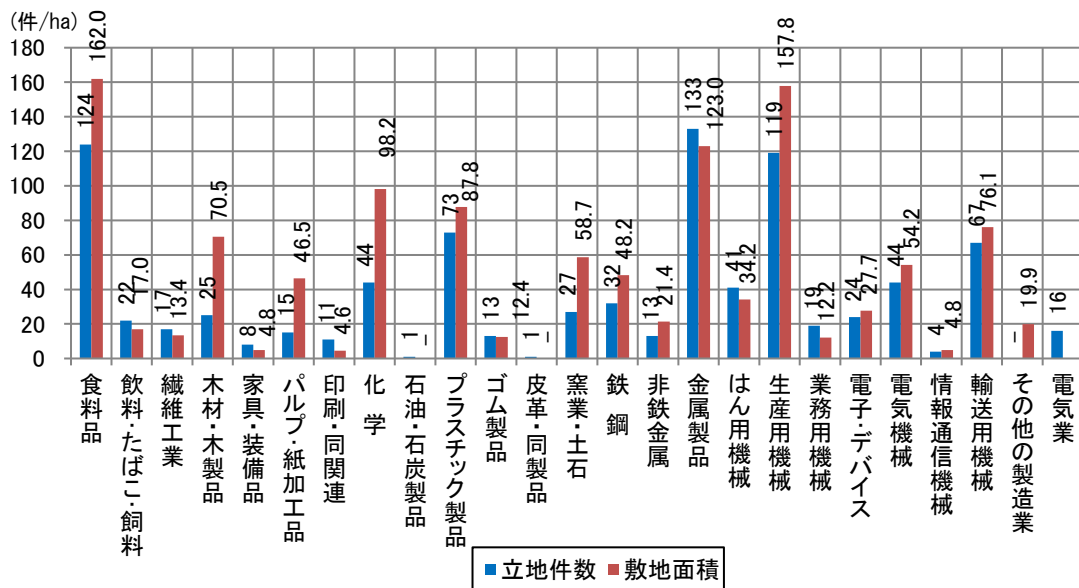
(立地件数)				(敷地面積)							
順位	2022（令和4）年		順位	過去10年間計 （平成25～令和4年）		順位	2022（令和4）年		順位	過去10年間計 （平成25～令和4年）	
	都道府県	件数		都道府県	件数		都道府県	面積（ha）		都道府県	面積（ha）
1	愛知	61	1	静岡	629	1	茨城	115.5	1	茨城	1,214.9
2	茨城	60	2	茨城	619	2	愛知	71.6	2	静岡	656.7
3	岐阜	56	3	愛知	606	3	岐阜	69.3	3	北海道	650.8
4	静岡	52	4	群馬	552	4	三重	65.5	4	愛知	648.6
5	兵庫	48	5	兵庫	525	5	兵庫	58.0	5	栃木	589.8
6	群馬	39	6	岐阜	427	6	北海道	52.2	6	群馬	562.3
7	栃木	35	7	埼玉	356	7	秋田	48.3	7	岐阜	559.6
8	新潟	34	8	新潟	350	8	静岡	47.8	8	兵庫	534.7
9	埼玉	32	9	栃木	337	9	宮城	47.5	9	福岡	489.7
9	長野	32	10	福岡	320	10	福岡	45.8	10	三重	487.6
9	奈良	32	11	長野	302	11	栃木	45.5	11	福島	430.4
12	三重	27	12	宮城	266	11	熊本	45.5	12	長野	368.4
13	福岡	26	13	奈良	261	13	福井	44.0	13	埼玉	350.3
14	福島	23	14	三重	251	14	埼玉	42.5	14	宮城	345.3
14	千葉	23	15	福島	239	15	岡山	38.7	15	新潟	305.8
16	熊本	22	16	北海道	230	16	鹿児島	37.2	16	千葉	305.4
17	北海道	21	17	千葉	214	17	長野	36.6	17	滋賀	262.8
17	宮城	21	18	滋賀	205	18	群馬	32.3	18	京都	239.5
19	京都	19	19	京都	201	19	新潟	29.9	19	岡山	238.6
20	石川	17	20	山形	184	20	石川	28.7	20	山形	229.9
20	香川	17	21	神奈川	165	21	千葉	28.1	21	鹿児島	209.8
20	鹿児島	17	22	岡山	163	22	福島	23.3	22	熊本	205.9
23	山形	16	23	大阪	158	23	山形	17.9	23	岩手	191.1
23	神奈川	16	24	鹿児島	154	23	京都	17.9	24	石川	188.0
23	福井	16	25	富山	142	25	滋賀	15.4	25	愛媛	173.1
26	滋賀	13	26	石川	138	26	奈良	14.7	26	福井	171.5
26	岡山	13	26	広島	138	27	佐賀	14.3	27	秋田	159.1
28	秋田	11	28	香川	134	28	神奈川	13.1	28	広島	155.2
28	富山	11	28	愛媛	134	28	和歌山	13.1	29	奈良	148.3
28	山梨	11	30	福井	119	30	山口	10.9	30	香川	146.3
28	大阪	11	31	熊本	116	30	宮崎	10.9	31	神奈川	139.2
32	山口	9	32	山梨	113	32	愛媛	10.6	32	山口	138.7
32	愛媛	9	33	和歌山	106	33	富山	9.4	33	富山	136.5
34	和歌山	8	33	山口	106	34	広島	8.6	34	宮崎	135.6
34	徳島	8	35	岩手	104	34	大分	8.6	35	佐賀	133.9
36	青森	7	36	秋田	94	36	青森	8.1	36	山梨	125.6
36	佐賀	7	37	宮崎	81	37	高知	8.0	37	和歌山	121.6
38	広島	6	38	青森	77	38	山梨	7.5	38	大阪	101.9
39	鳥取	5	38	大分	77	39	長崎	7.1	39	長崎	99.4
39	長崎	5	40	佐賀	73	40	香川	6.2	40	大分	95.5
39	宮崎	5	41	鳥取	67	41	沖縄	6.0	41	青森	94.0
39	沖縄	5	42	長崎	65	42	大阪	5.2	42	高知	81.9
43	岩手	4	43	徳島	64	43	鳥取	x	43	徳島	65.3
43	高知	4	44	高知	61	44	岩手	x	44	鳥取	64.9
43	大分	4	45	島根	37	45	徳島	x	45	島根	33.3
46	島根	3	46	沖縄	33	46	島根	x	46	沖縄	21.1
47	東京	1	47	東京	5	47	東京	***	47	東京	x
合計		922	合計	9,798	合計		1,280.0		合計		12,827.9

資料：経済産業省 工場立地動向調査

(3) 業種別の立地件数・敷地面積

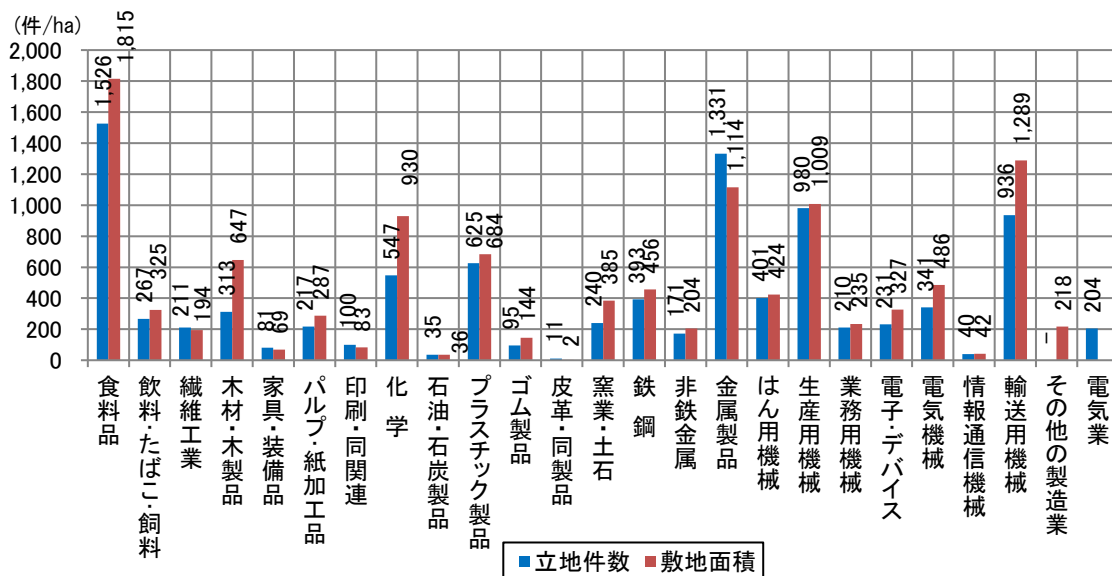
業種別の立地件数・敷地面積を見ると、令和4年の立地件数では、「金属製品」の133件が最も多く、次いで「食料品」の124件、「生産用機械」の119件、「プラスチック製品」の73件、「輸送用機械」の67件となっている。敷地面積では「食料品」の162.0haが最も大きく、次いで「生産用機械」の157.8ha、「金属製品」の123.0ha、「化学」の98.2haとなっている。

また、過去10年間の合計をみると、立地件数は「食料品」の1,526件が最も多く、次いで「金属製品」の1,331件、「生産用機械」の980件と続く。敷地面積では、「食料品」の1,815haが最も大きく、「輸送用機械」の1,289ha、「金属製品」の1,114haとなっている。



資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1- 6 業種別の立地件数・敷地面積(令和4年)

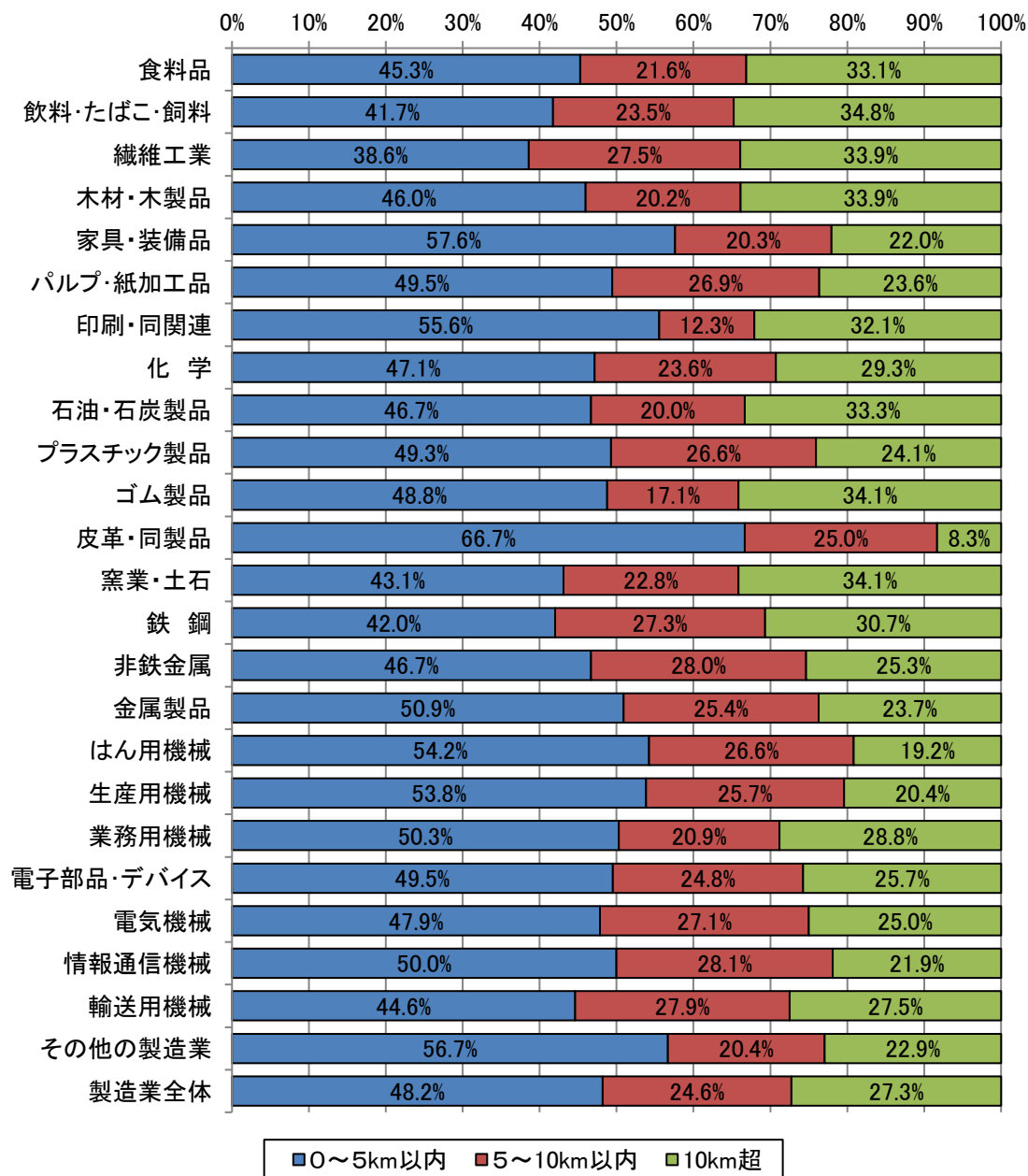


資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表1- 7 過去10年間の業種別の立地件数・敷地面積(平成25～令和4年)

(4) 高速道路 IC からの距離別の立地動向

過去 10 年間の高速道路 IC からの距離別の立地動向を見ると、製造業全体では IC からの直線距離が「0～5km 以内」の割合が 48.2%とほぼ半数を占め、これに「5～10km 以内」を合わせると 72.8%となる。高速道路交通の利便性が立地条件において重要な位置を占めることが分かる。



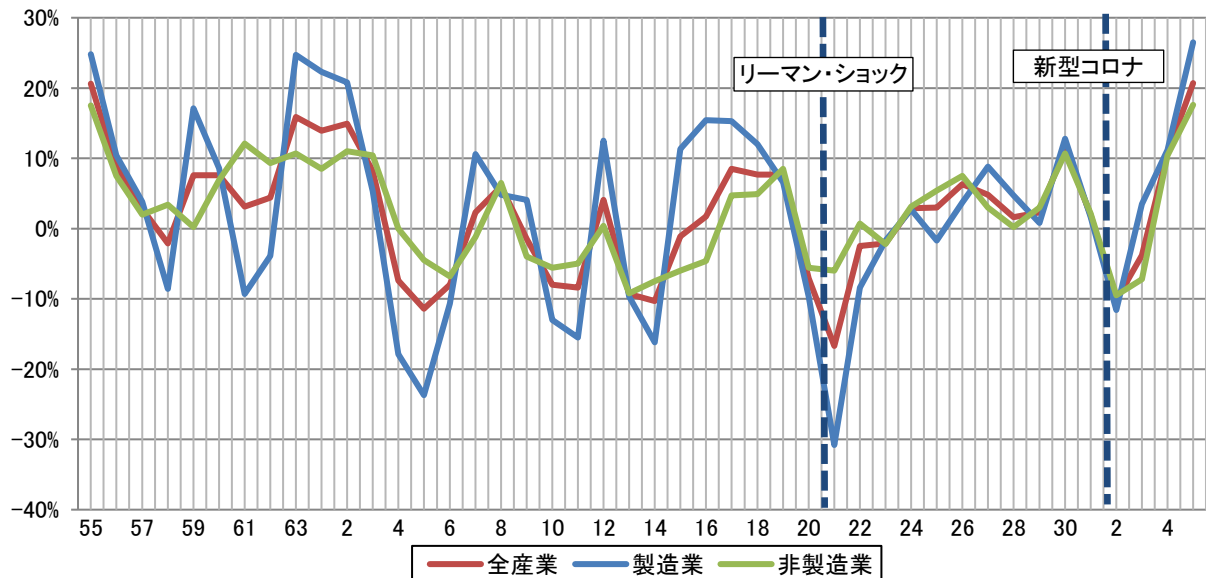
資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1-8 高速道路 IC からの距離別・業種中分類別の立地動向
(平成 25～令和 4 年の累計)

（５）設備投資の動向

日本政策投資銀行の設備投資計画調査に基づき、設備投資の動向を概括する。

長期的な設備投資の動向を見ると、リーマン・ショックを境に、それまで牽引役であった製造業の存在感が低下し、非製造業に取って代わられた。その後、製造業・非製造業とも回復基調が続くも、新型コロナにより再度大きく減少する。しかしながら、近年はコロナ禍で先送りされた投資の再開などによりＶ字回復を見せ、製造業・非製造業ともにコロナ前を超えた上昇傾向が続いている。



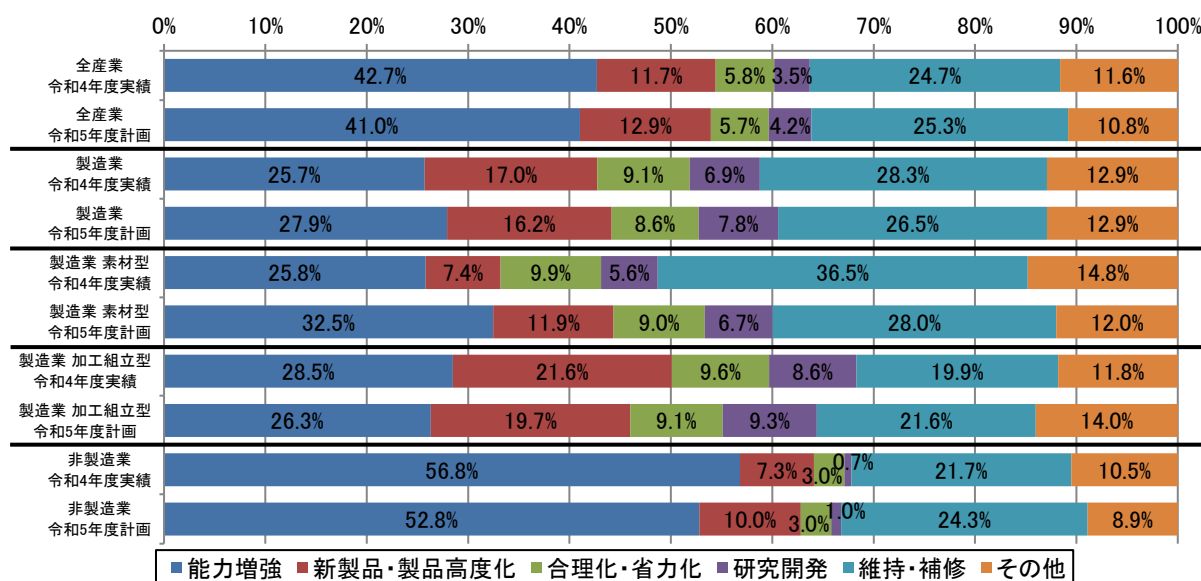
	全産業	製造業	非製造業		全産業	製造業	非製造業
昭和55年度	20.6%	24.8%	17.5%	平成14年度	-10.3%	-16.2%	-7.5%
昭和56年度	8.8%	10.4%	7.5%	平成15年度	-1.1%	11.3%	-6.0%
昭和57年度	2.8%	3.8%	2.0%	平成16年度	1.7%	15.4%	-4.6%
昭和58年度	-2.1%	-8.6%	3.4%	平成17年度	8.5%	15.3%	4.7%
昭和59年度	7.6%	17.1%	0.2%	平成18年度	7.7%	12.0%	4.9%
昭和60年度	7.6%	8.6%	6.9%	平成19年度	7.7%	6.6%	8.5%
昭和61年度	3.1%	-9.3%	12.1%	平成20年度	-7.1%	-9.7%	-5.6%
昭和62年度	4.4%	-3.9%	9.3%	平成21年度	-16.7%	-30.8%	-6.0%
昭和63年度	15.9%	24.7%	10.7%	平成22年度	-2.5%	-8.4%	0.7%
平成元年度	13.9%	22.3%	8.5%	平成23年度	-2.1%	-1.7%	-2.2%
平成2年度	14.9%	20.8%	11.0%	平成24年度	2.9%	2.7%	3.1%
平成3年度	8.2%	5.3%	10.4%	平成25年度	3.0%	-1.7%	5.4%
平成4年度	-7.4%	-17.9%	0.0%	平成26年度	6.3%	3.7%	7.5%
平成5年度	-11.4%	-23.7%	-4.5%	平成27年度	4.8%	8.8%	3.0%
平成6年度	-8.0%	-10.7%	-6.8%	平成28年度	1.6%	4.7%	0.2%
平成7年度	2.3%	10.6%	-1.2%	平成29年度	2.3%	0.8%	3.0%
平成8年度	6.0%	4.8%	6.5%	平成30年度	11.4%	12.8%	10.7%
平成9年度	-1.5%	4.1%	-4.0%	令和元年度	1.9%	1.6%	2.1%
平成10年度	-8.0%	-13.0%	-5.6%	令和2年度	-10.2%	-11.6%	-9.5%
平成11年度	-8.4%	-15.5%	-5.0%	令和3年度	-3.8%	3.5%	9.7%
平成12年度	4.1%	12.5%	0.4%	令和4年度	10.7%	11.2%	10.4%
平成13年度	-9.3%	-9.7%	-9.2%	令和5年度(計画)	20.7%	26.5%	17.6%

資料：日本政策投資銀行 設備投資計画調査

図表 1-9 設備投資の対前年度増減率

業種別の投資動機の推移を見ると、製造業において、令和5年度計画ではコロナ禍で上昇した「維持・補修」の構成比が26.5%と、令和4年度実績からの減少が見込まれる一方で、「能力増強」は増加の見通しとなっている。この背景には、デジタル化の加速を受けて、半導体の製造能力増強が素材型におけるシリコンウエハなどの材料を含めて拡大していることなどが挙げられる。

一方、非製造業では「能力増強」が減少する見通しで、代わって「維持・補修」の増加が見込まれている。具体的には、電力・通信・情報の能力増強を進めつつ、既存施設の維持管理の増加が想定される。



素材型：繊維・紙・パルプ、化学、窯業・土石、鉄鋼、非鉄金属
加工組立型：一般機械、電気機械、精密機械、輸送用機械、その他の製造業

資料：日本政策投資銀行 設備投資計画調査

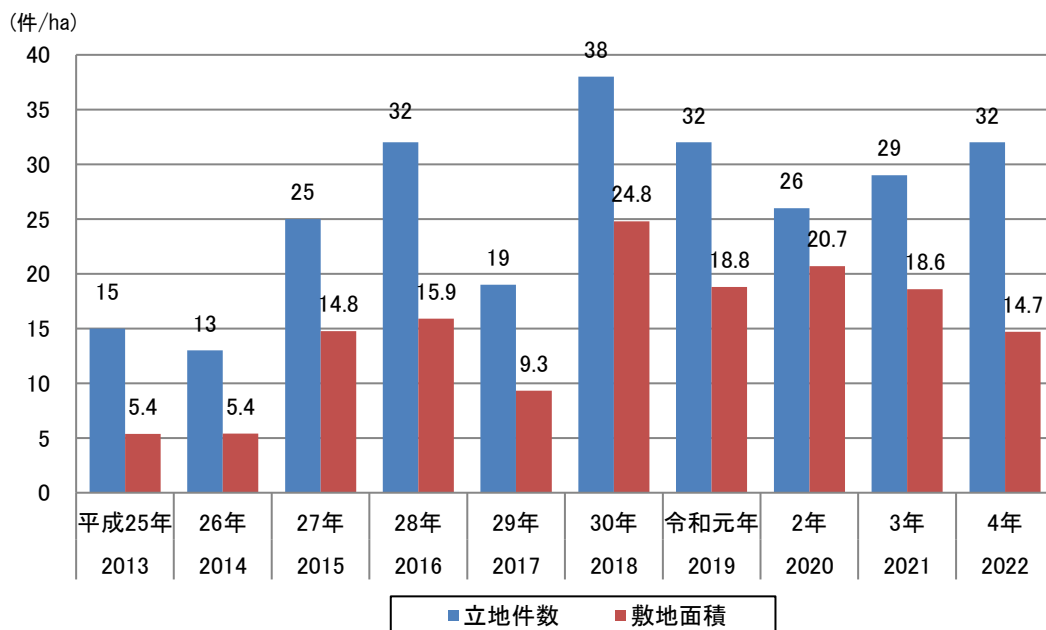
図表 1-10 業種別の設備投資動機の変化

1-3 奈良県の立地動向

(1) 立地件数・敷地面積の推移

前述したように奈良県の製造業における令和4年の立地件数は32件、敷地面積は14.7haである。前年の29件/18.6haから、立地件数は3件(10.3%)増加、敷地面積が3.9ha(21.0%)減となっている。

ここ10年間の推移を見ると、立地件数は、最大で平成30年の38件、最小で平成26年の13件、平均して26件となっている。敷地面積は、最大で平成30年に24.8ha、最小で平成25年、26年がともに5.4haとなっており、平均して14.8haで推移している。10年間でみる1件当たりの面積は0.57haとなっており、全国平均の1.3haの半分以上となっている。



	平成25年 2013	26年 2014	27年 2015	28年 2016	29年 2017	30年 2018	令和元年 2019	2年 2020	3年 2021	4年 2022	10年間 合計
立地件数	15	13	25	32	19	38	32	26	29	32	261
敷地面積 (ha)	5.4	5.4	14.8	15.9	9.3	24.8	18.8	20.7	18.6	14.7	148.3

注：発電業を除く

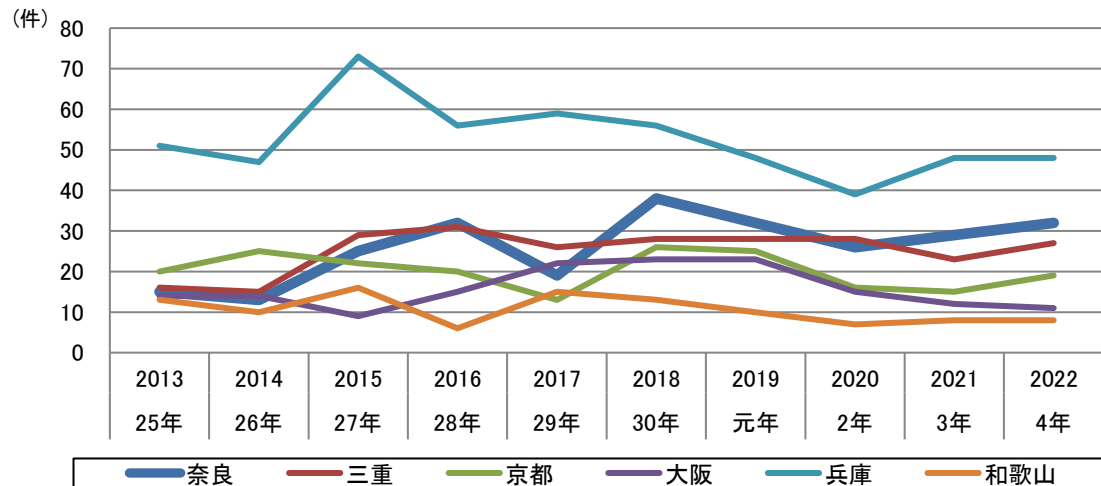
資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1-11 立地件数・敷地面積の推移

また、周辺県である三重県、京都府、大阪府、兵庫県、和歌山県との比較を行った。令和4年において、立地件数では、兵庫県の48件が最も多く、順に、奈良県の32件、三重県の27件、京都府の19件、大阪府の19件、和歌山県の8件となっている。また、敷地面積では、三重県が65.5haで最も大きく、順に兵庫県の58.0ha、京都府の17.9ha、奈良県の14.7ha、和歌山県の13.1ha、大阪府の5.2haとなっている。奈良県は、立地件数においては周辺地域と比較しても順調な推移を示しているが、敷地面積においては、全国的に見ても中位を下回っており、周辺地域で上位の三重県や兵庫県との差が大きく、広い敷地の提供が難しくなっている。

立地件数

	25年	26年	27年	28年	29年	30年	元年	2年	3年	4年	10年間
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	合計
奈良	15	13	25	32	19	38	32	26	29	32	261
三重	16	15	29	31	26	28	28	28	23	27	251
京都	20	25	22	20	13	26	25	16	15	19	201
大阪	14	14	9	15	22	23	23	15	12	11	158
兵庫	51	47	73	56	59	56	48	39	48	48	525
和歌山	13	10	16	6	15	13	10	7	8	8	106

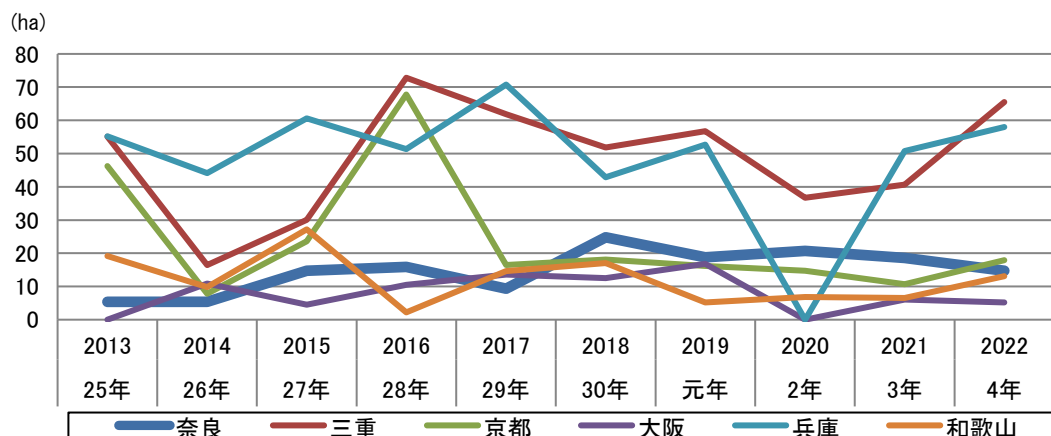


資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1-12 周辺地域との比較(立地件数)

敷地面積

	25年	26年	27年	28年	29年	30年	元年	2年	3年	4年	10年間
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	合計
奈良	5.4	5.4	14.8	15.9	9.3	24.8	18.8	20.7	18.6	14.7	148.3
三重	55.1	16.4	30.0	72.8	61.8	51.8	56.7	36.7	40.7	65.5	487.6
京都	46.3	7.8	23.6	67.8	16.4	18.1	16.2	14.7	10.7	17.9	239.5
大阪	x	10.9	4.5	10.5	13.6	12.5	16.8	x	6.1	5.2	80.0
兵庫	55.2	44.1	60.6	51.4	70.8	42.9	52.7	x	50.8	58.0	486.4
和歌山	19.2	9.8	27.2	2.2	14.7	17.0	5.2	6.8	6.5	13.1	121.6

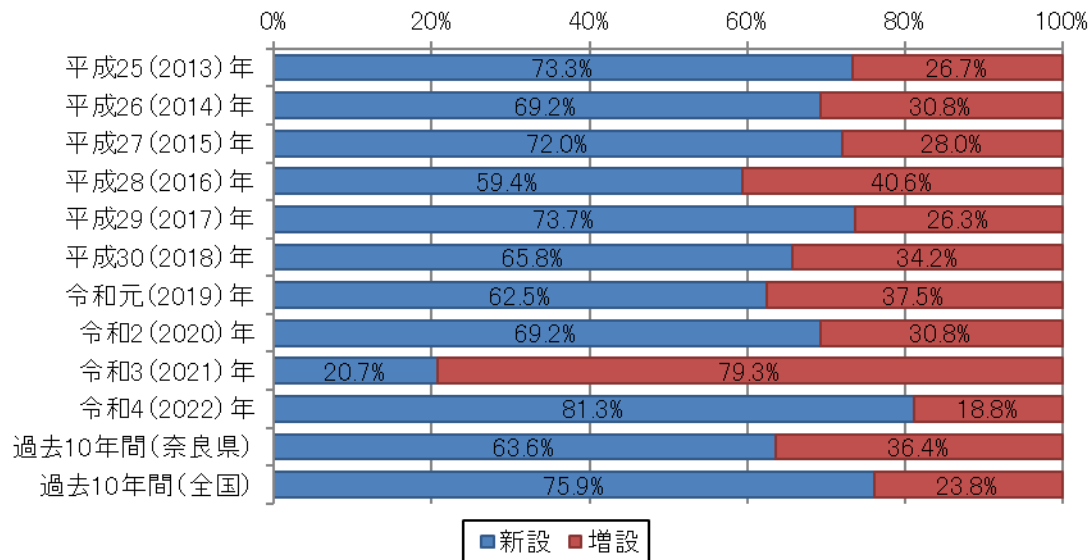


資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1-13 周辺地域との比較(敷地面積)

(2) 新設・増設別の立地件数

奈良県における新設・増設別の立地件数を見ると、過去10年間の合計では、「新設」が構成比63.6%、「増設」が36.4%となっており、「新設」は全国平均よりも下回るものの全体の6割以上を占めている。



	立地件数	新設		増設	
		実数	構成比	実数	構成比
平成25 (2013) 年	15	11	73.3%	4	26.7%
平成26 (2014) 年	13	9	69.2%	4	30.8%
平成27 (2015) 年	25	18	72.0%	7	28.0%
平成28 (2016) 年	32	19	59.4%	13	40.6%
平成29 (2017) 年	19	14	73.7%	5	26.3%
平成30 (2018) 年	38	25	65.8%	13	34.2%
令和元 (2019) 年	32	20	62.5%	12	37.5%
令和2 (2020) 年	26	18	69.2%	8	30.8%
令和3 (2021) 年	29	6	20.7%	23	79.3%
令和4 (2022) 年	32	26	81.3%	6	18.8%
過去10年間 (奈良県)	261	166	63.6%	95	36.4%
過去10年間 (全国)	9,798	7,436	75.9%	2,334	23.8%

※電気業等含む

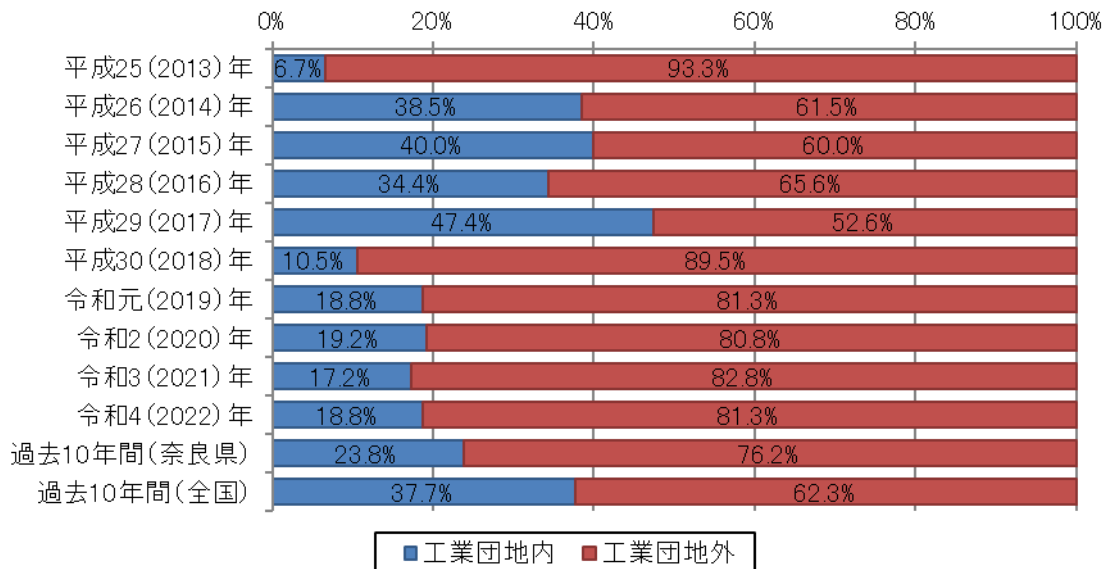
資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表1-14 新設・増設別の立地件数・構成比の推移

(3) 工業団地内外別の立地件数

奈良県における工場団地内外別の立地件数を見ると、過去10年間で「工業団地内」が23.8%となっており、全国(過去10年間)の37.7%と比較して13.9ポイント低い水準である。

「工業団地内」の構成比の推移を見ると、平成26年に前年の6.7%から38.5%と工業団地内での立地が進んだが、平成30年に再び10.5%へ落ち込み、その後緩やかに伸びてきているが、令和4年においても18.8%と2割弱にとどまっている。立地件数が伸びているものの、分譲可能な工業団地が不足していることも一つの要因であると考えられる。



	立地件数	工業団地内		工業団地外	
		実数	構成比	実数	構成比
平成25(2013)年	15	1	6.7%	14	93.3%
平成26(2014)年	13	5	38.5%	8	61.5%
平成27(2015)年	25	10	40.0%	15	60.0%
平成28(2016)年	32	11	34.4%	21	65.6%
平成29(2017)年	19	9	47.4%	10	52.6%
平成30(2018)年	38	4	10.5%	34	89.5%
令和元(2019)年	32	6	18.8%	26	81.3%
令和2(2020)年	26	5	19.2%	21	80.8%
令和3(2021)年	29	5	17.2%	24	82.8%
令和4(2022)年	32	6	18.8%	26	81.3%
過去10年間(奈良県)	261	62	23.8%	199	76.2%
過去10年間(全国)	9,798	3,692	37.7%	6,106	62.3%

※有効回答分による集計結果。研究所を含まない。

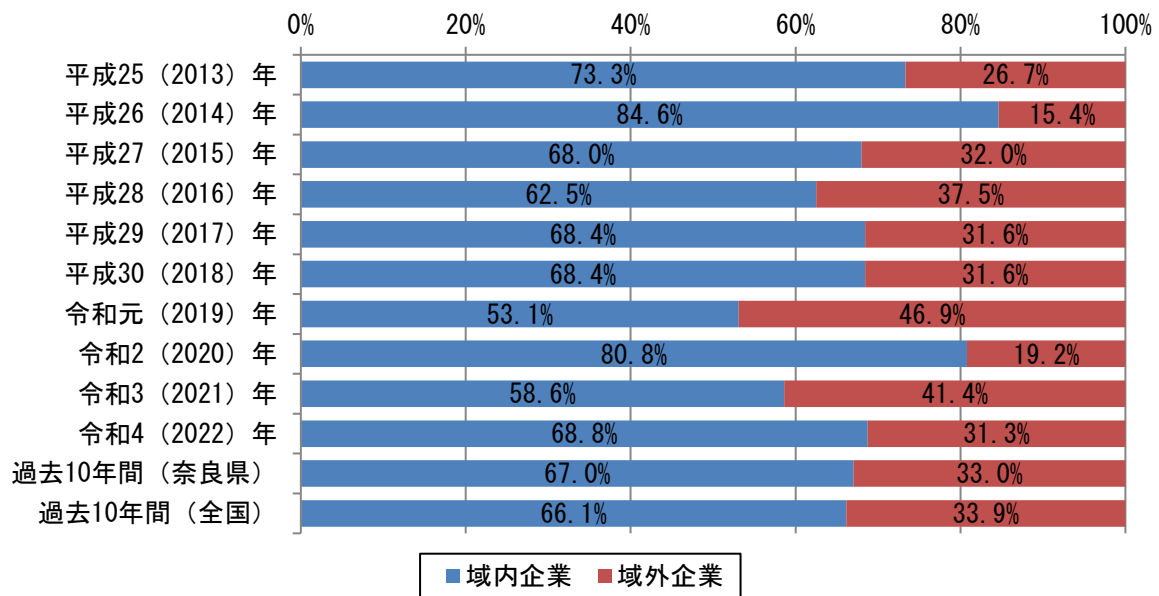
資料：経済産業省 工場立地動向調査

表1-15 工業団地内外別の立地件数・構成比の推移

(4) 域内外企業別の立地件数

奈良県における域内企業(奈良県内に本社が所在する企業)・域外企業別の構成比を見ると、過去10年間では「域内企業」が67.0%、「域外企業」が33.0%となっており、「域内企業」が多い。

「域外企業」の割合は全国(過去10年間)の66.1%とほぼ同等であり、全国並みの「域外企業」の誘致が進んでいる。



	立地件数	域内企業		域外企業	
		実数	構成比	実数	構成比
平成25 (2013) 年	15	11	73.3%	4	26.7%
平成26 (2014) 年	13	11	84.6%	2	15.4%
平成27 (2015) 年	25	17	68.0%	8	32.0%
平成28 (2016) 年	32	20	62.5%	12	37.5%
平成29 (2017) 年	19	13	68.4%	6	31.6%
平成30 (2018) 年	38	26	68.4%	12	31.6%
令和元 (2019) 年	32	17	53.1%	15	46.9%
令和2 (2020) 年	26	21	80.8%	5	19.2%
令和3 (2021) 年	29	17	58.6%	12	41.4%
令和4 (2022) 年	32	22	68.8%	10	31.3%
過去10年間 (奈良県)	261	175	67.0%	86	33.0%
過去10年間 (全国)	9,798	6,480	66.1%	3,318	33.9%

※有効回答分による集計結果。研究所を含まない。

資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表1-16 域内外企業別の立地件数・構成比の推移

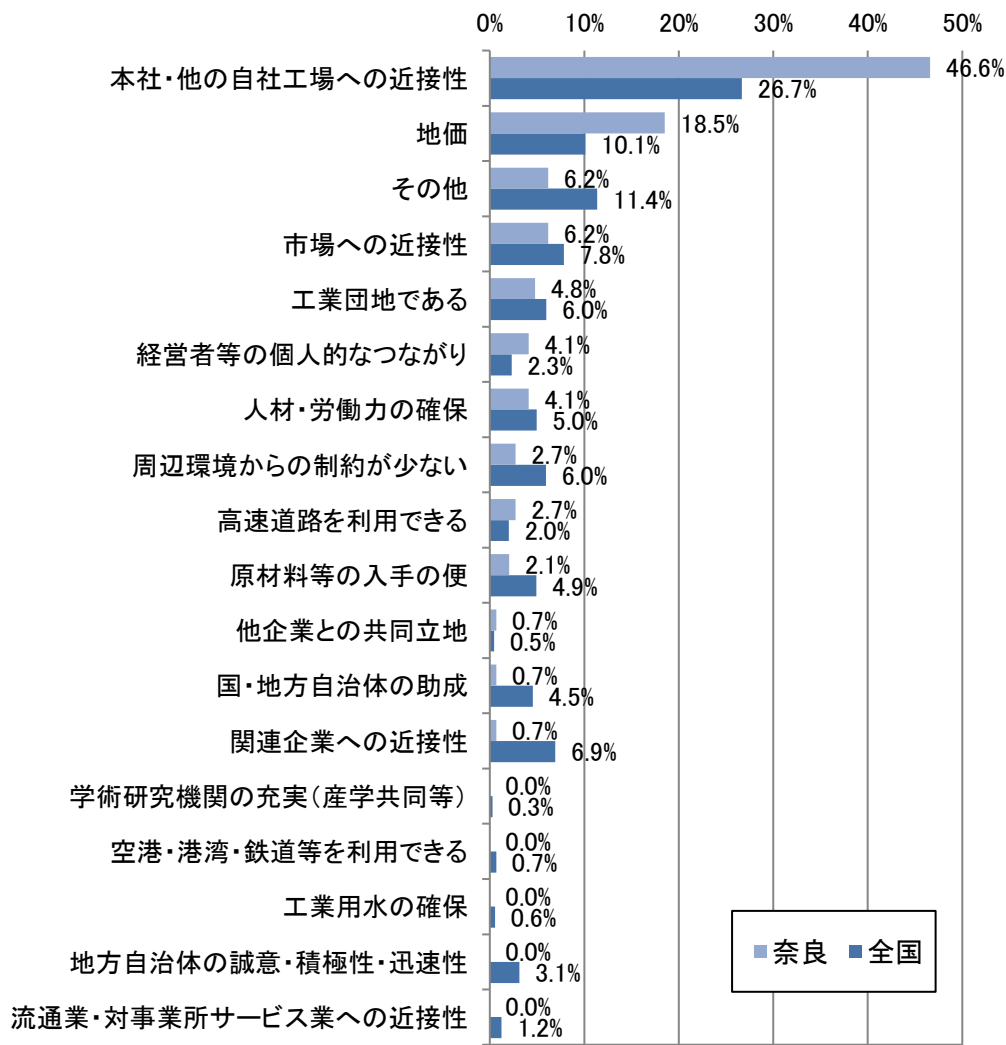
(5) 立地地点の選定理由

過去 10 年間(平成 25～令和 4 年、電気業等を含む)の奈良県の新設企業における立地地点の選定理由について、「最も重要」となる項目の構成比をとりまとめた。

「本社・他の自社工場への近接性」46.6%、「地価」18.5%、「市場への近接性」及び「その他」が各 6.2%、「工業団地である」が 4.8%、「人材・労働力の確保」及び「経営者の個人的なつながり」が 4.1%、「周辺環境からの制約が少ない」及び「高速道路を利用できる」が各 2.7%、「原材料等の入手の便」が 2.1%となっている。

全国平均と比較すると、「本社・他の自社工場への近接性」は全国の 26.7%を(19.9 ポイント)と大幅に上回り、全体の半分近くを占めているのが特徴的である。また「地価」も全国 10.1%より倍近くを上回っている。

全国平均を下回る「市場への近接性」、「工業団地である」、「人材・労働力の確保」、「周辺からの制約が少ない」等については、今後の課題として取組が検討される。



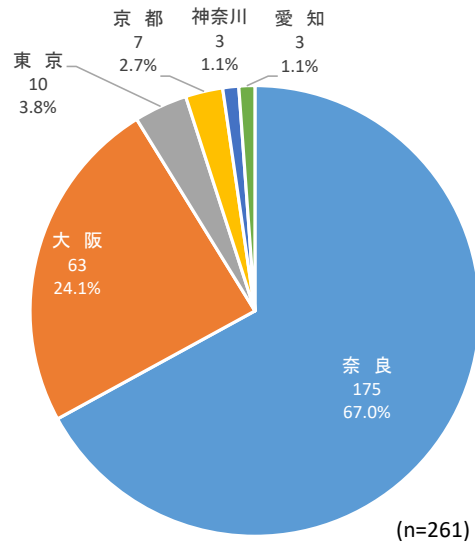
資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1-17 立地地点の選定理由(平成 25～令和 4 年合計)

(6) 本社所在地別の立地件数

奈良県内における過去 10 年間の立地総数 261 件(本社所在地が明らかなもの・電気業等を含む)について、本社所在地の内訳を見ると、奈良県内に本社を置く企業(域内企業)が 175 件(構成比 67.0%)となっている。

一方、域外企業は、大阪府の 63 件(24.1%)、東京都の 10 件(3.8%)、京都府 7 件(2.7%)と続き、関西、特に大阪府からの企業による立地が中心となっており、その他も大都市圏からの立地が占めている。



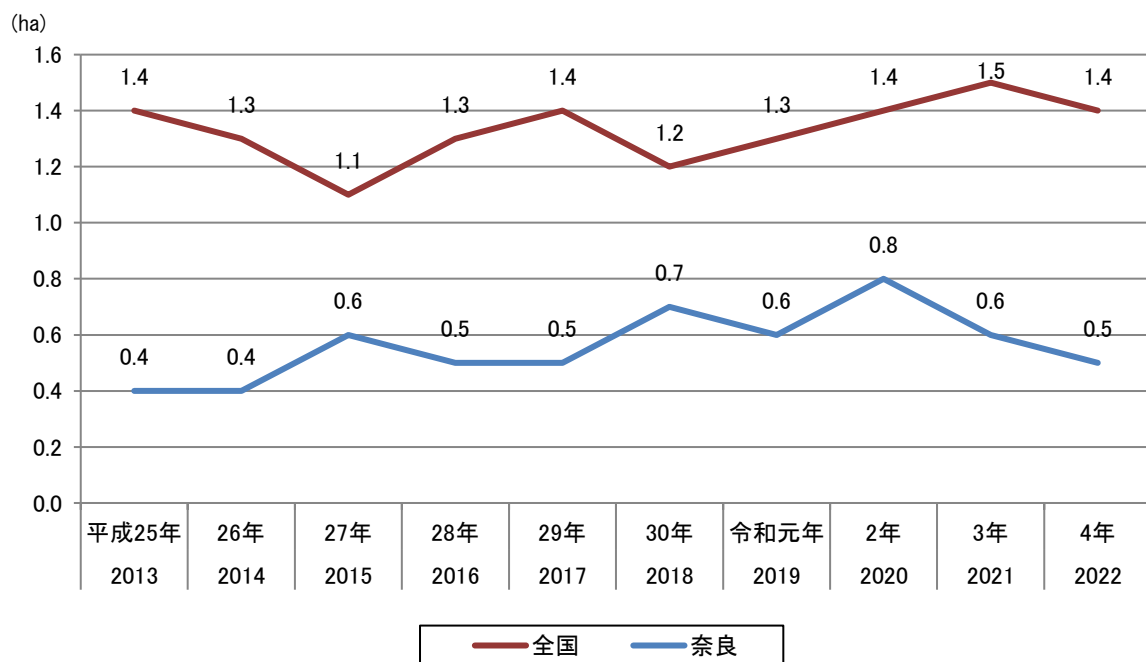
資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1-18 本社所在地別の立地件数・構成比(平成 25～令和 4 年合計)

(7) 立地規模の動向

奈良県内における過去10年間の立地1件あたりの平均敷地面積は0.6ha／件となっており、全国の1.3ha／件を0.7ha下回っている。10年間の推移をみると、常に全国平均を下回っており、0.4ha～0.8haの間で推移している。

先にもみたように奈良県は立地件数が全国平均より多く、大阪府等の大都市圏からの企業の立地も見込まれるので、今後誘致を進めていくには、工業団地の整備が急務であると考えられる。



	平成25年	26年	27年	28年	29年	30年	令和元年	2年	3年	4年	平均
全国	1.4	1.3	1.1	1.3	1.4	1.2	1.3	1.4	1.5	1.4	1.3
奈良	0.4	0.4	0.6	0.5	0.5	0.7	0.6	0.8	0.6	0.5	0.6

資料：経済産業省 工場立地動向調査

図表 1-19 全国と奈良県における平均敷地面積の推移

(8) 業種中分類別の立地件数・敷地面積

奈良県における業種別の立地件数を見ると、令和4年は「プラスチック製品」の7件が最も多く、次いで「金属製品」及び「生産用機械」が各4件、「繊維工業」及び「化学」の各3件となっており、この5業種での集積が顕著となっている。

全体としては13業種32件の立地があり、その他の立地業種は「飲料・たばこ・飼料」、「家具・装備品」、「はん用機械」が各2件、「食料品」、「木材・木製品」、「パルプ・紙加工品」、「業務用機械」、「輸送用機械」が各1件ずつとなっている。敷地面積は各業種の立地件数も少なく、非公表となっている。

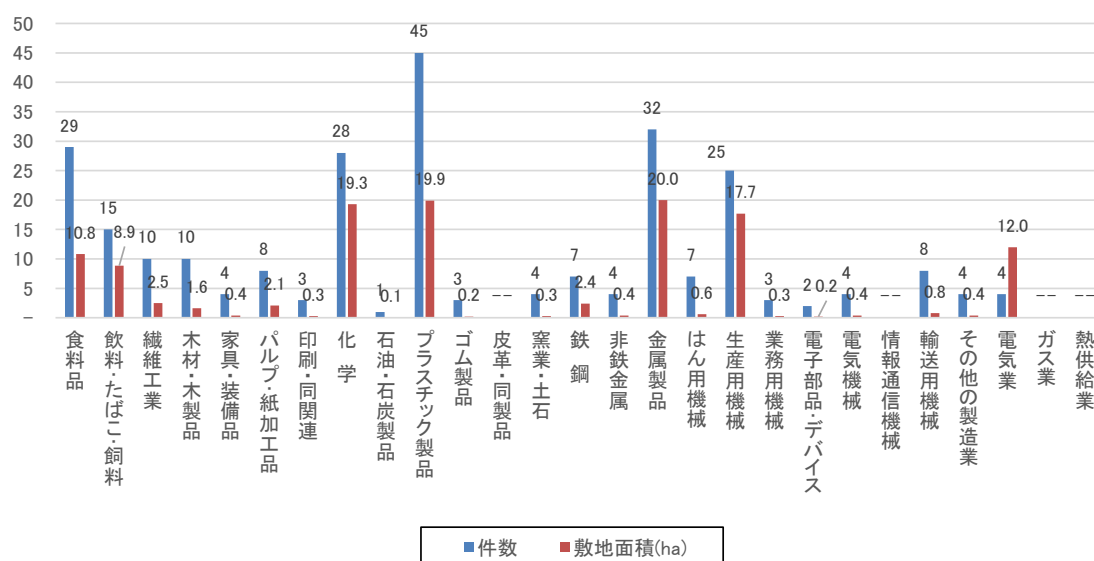
表1-20 業種別の立地件数・敷地面積(令和4年)

	令和4(2022)年			
	全国		奈良県	
	件数	敷地面積	件数	敷地面積
食料品	124	162.0	1	X
飲料・たばこ・飼料	22	17.0	2	X
繊維工業	17	13.4	3	7
木材・木製品	25	70.5	1	X
家具・装備品	8	4.8	2	X
パルプ・紙加工品	15	46.5	1	X
印刷・同関連	11	4.6	－	－
化 学	44	98.2	3	1
石油・石炭製品	1	－	－	－
プラスチック製品	73	87.8	7	25
ゴム製品	13	12.4	－	－
皮革・同製品	1	－	－	－
窯業・土石	27	58.7	－	－
鉄 鋼	32	48.2	－	－
非鉄金属	13	21.4	－	－
金属製品	133	123.0	4	3
はん用機械	41	34.2	2	X
生産用機械	119	157.8	4	2
業務用機械	19	12.2	1	X
電子部品・デバイス	24	27.7	－	－
電気機械	44	54.2	－	－
情報通信機械	4	4.8	－	－
輸送用機械	67	76.1	1	X
その他の製造業	16	19.9	－	－
電気業	26	119.5	－	－
ガス業	3	－	－	－
熱供給業	－	－	－	－
総計	922	1,280.0	32	147.0

※電気業・ガス業・熱供給業を含む
※非公表数値を含むため、合計が一致しない場合がある
資料：経済産業省 工場立地動向調査

過去 10 年間(平成 25 年～令和 4 年)の立地件数は、「プラスチック製品」が 45 件と最も多く、次いで「金属製品」が 32 件、「食料品」が 29 件、「化学」が 28 件、「生産用機械」が 25 件となっている。これらの業種が奈良県における立地の中心的な部分を占めていることが伺える。

また、同期間の敷地面積を見ると、「金属製品」が 20.0ha、「プラスチック製品」19.9ha、「化学」19.3ha、「生産用機械」17.7ha の順となっている。一部、業種別敷地面積については、非公表数値を含むため一概には言えないが、主要な業種が多くの面積を占めていることがわかる。



※一部、非公表数値を含むため、業種別結果の合計と総計は異なる

資料：経済産業省 工場立地動向調査

表1-21 過去10年間の奈良県の業種別の立地件数・敷地面積

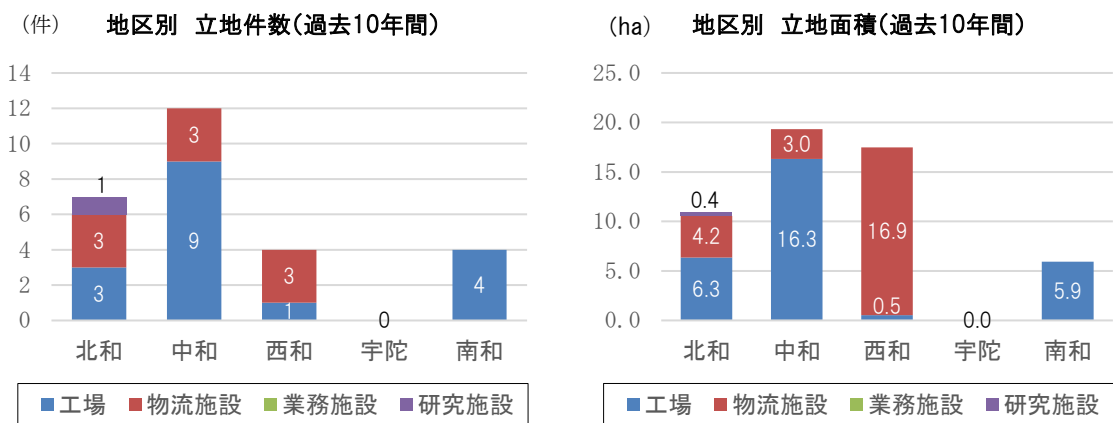
1－4 奈良県内の地域別の企業立地状況

(1) 地域別の企業立地状況

工場立地動向調査の集計結果は、都道府県単位であり、また個別の立地事例も公表されないため、県内の地域単位の分析はできない。そこで、各種新聞等を基に、過去 10 年間(平成 26 年 1 月～令和 5 年 11 月)の記事情報を独自に整理・分析した。なお、企業立地計画に関する記事をベースとしたもので、全ての立地計画を網羅したものではないが、概要や傾向を把握するための指標となる。

奈良県内における企業立地計画の記事情報は、過去 10 年間で 27 件であった。企業立地計画について地域区別にみていくと、橿原市の属する「中和」が 12 件と県全体の半数近くを占めており、このうち工場が 9 件、物流施設が 3 件となっている。工場の割合が高く、このうち 1 件は橿原市への工場立地である。

「北和」は立地計画 7 件のうち、工場及び物流施設が各 3 件、研究施設が 1 件となっている。研究施設の計画は奈良市内のものであり、同市が創業の地である工作機械メーカーが先進技術の研究開発拠点として設けるものである。



	合計				業種別(件数)				業種別(面積ha)			
	件数	件数割合	面積	面積割合	工場	物流施設	業務施設	研究施設	工場	物流施設	業務施設	研究施設
北和	7	25.9%	10.9	20.4%	3	3	0	1	6.3	4.2	0.0	0.4
中和	12	44.4%	19.3	36.0%	9	3	0	0	16.3	3.0	0.0	0.0
西和	4	14.8%	17.5	32.6%	1	3	0	0	0.5	16.9	0.0	0.0
宇陀	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
南和	4	14.8%	5.9	11.0%	4	0	0	0	5.9	0.0	0.0	0.0
合計	27	100.0%	53.6	100.0%	17	9	0	1	29.1	24.2	0.0	0.4

※北和：奈良市、大和郡山市、天理市、生駒市、山添村
中和：大和高田市、橿原市、桜井市、御所市、香芝市、葛城市、川西町、三宅町、田原本町、高取町、明日香村、広陵町
西和：平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、上牧町、王寺町、河合町
宇陀：宇陀市、曾爾村、御杖村
南和：五條市、吉野町、大淀町、下市町、黒滝村、天川村、野迫川村、十津川村、下北山村、上北山村、川上村、東吉野村

図表1-22 奈良県における地域区別の立地計画件数・面積
(平成26年～令和5年の合計)

「西和」は物流施設が3件、工場が1件であった。同地域は西名阪自動車道周辺であり、大阪方面とのアクセスに優れることから物流施設の立地が進んでおり、敷地面積も県内でも最も多くを占めている。1件当たりの面積も5.6haとなっており、大型物流施設の立地が進んでいることがわかる。

「南和」は、工場が4件となっており、大淀町2件、五條市及び吉野町で各1件となっている。同地域では、「南大和テクノタウン」などの団地整備があったが既に完売しており更なる受け皿が必要になってきている。

図表 1-23 奈良県における地域・市町村別の立地計画件数・面積(平成25年～令和4年の合計)

奈良県		合計				業種別(件数)				業種別(面積ha)			
		件数	件数割合	面積(ha)	面積割合	工場	物流施設	業務施設	研究施設	工場	物流施設	業務施設	研究施設
北和		7	25.9%	10.9	20.4%	3	3	0	1	6.3	4.2	0.0	0.4
	奈良市	2	7.4%	1.9	3.6%	0	1	0	1	0.0	1.6	0.0	0.4
	大和郡山市	3	11.1%	3.6	6.7%	1	2	0	0	0.9	2.7	0.0	0.0
	天理市	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	生駒市	2	7.4%	5.4	10.2%	2	0	0	0	5.4	0.0	0.0	0.0
	山添村	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
中和		12	44.4%	19.3	36.0%	9	3	0	0	16.3	3.0	0.0	0.0
	橿原市	1	3.7%	0.2	0.3%	1	0	0	0	0.2	0.0	0.0	0.0
	御所市	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	香芝市	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	葛城市	2	7.4%	4.0	7.5%	2	0	0	0	4.0	0.0	0.0	0.0
	大和高田市	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	桜井市	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	川西町	2	7.4%	10.9	20.3%	2	0	0	0	10.9	0.0	0.0	0.0
	三宅町	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	田原本町	5	18.5%	3.9	7.2%	3	2	0	0	0.9	3.0	0.0	0.0
	高取町	1	3.7%	0.4	0.7%	1	0	0	0	0.4	0.0	0.0	0.0
	明日香村	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	広陵町	1	3.7%	0.0	0.0%	0	1	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
西和		4	14.8%	17.5	32.6%	1	3	0	0	0.5	16.9	0.0	0.0
	平群町	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	三郷町	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	斑鳩町	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	安堵町	4	14.8%	17.5	32.6%	1	3	0	0	0.5	16.9	0.0	0.0
	上牧町	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	王寺町	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	河合町	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
		0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
宇陀	宇陀市	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	曽爾村	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	御杖村	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
		0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
南和		4	14.8%	5.9	11.0%	4	0	0	0	5.9	0.0	0.0	0.0
	五條市	1	3.7%	1.6	3.0%	1	0	0	0	1.6	0.0	0.0	0.0
	吉野町	1	3.7%	3.3	6.2%	1	0	0	0	3.3	0.0	0.0	0.0
	大淀町	2	7.4%	1.0	1.9%	2	0	0	0	1.0	0.0	0.0	0.0
	下市町	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	黒滝村	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	天川村	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	野迫川村	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	十津川村	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	下北山村	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	上北山村	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	川上村	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	東吉野村	0	0.0%	0.0	0.0%	0	0	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
	合計	27	100.0%	53.6	100.0%	17	9	0	1	29.1	24.2	0.0	0.4

資料：(一財)日本立地センター 企業立地の動き

以下、過去 10 年間(平成 25 年 1 月～令和 4 年 12 月)の主な立地計画情報を地域別に整理した。

図表 1-24 奈良県の立地計画情報(平成 25 年～令和 4 年)

本社所在地	立地場所	団地名	立地施設	業種・製品	立地面積(㎡)	規模(億円)	操業時期	備考
奈良県奈良市	奈良県奈良市		物流施設	プラスチック家庭用品の企画販売	15,542	不明	2022年1月下旬着工 2023年2月下旬竣工	グループ会社の㈱フローリアム(奈良県奈良市)の物流倉庫を建設する。保管拠点および輸送網を集約して物流体制の効率化を実現させるため、同市に物流倉庫を建設し、他社倉庫の利用をやめて新物流倉庫から直接納品先に輸送する。建設地は近鉄平端駅からアクセス可能な立地で、近くには郡山下ツ道JCTがある。
愛知県名古屋	奈良県奈良市		研究施設	工作機械(旋盤、マシニングセンタ 複合加工機)の製造販売	3,625	50.0	2020年秋頃着工 2022年春操業	同社の創業地にデジタル・トランスフォーメーション構築と先進技術のための研究開発拠点「奈良商品開発センタ」を建設する。京都・大阪・奈良の学生インターンシップの受入れに加え、電気分野や通信分野、エレクトロニクス分野、組込ソフト分野、コネクティビティ分野、ロボティクス分野、センサー分野からの経験者を採用し、同分野の技術者との交流を推進する。
東京都港区	奈良県大和郡山市		物流施設	切削機械工具、工事用品、物流機器、環境安全用品等の卸売・企画開発	10,000	30	2020年前半操業	物流施設「西日本物流センター」を建設。大型タイプの商材やコンテナ入の輸入商品などの保管倉庫とし、主に関西圏を顧客ターゲットとする。現状では同倉庫機能を九州の拠点で一部担っている。
東京都中央区	奈良県大和郡山市		物流施設	貨物自動車運送事業、倉庫業	16,677	17.15	2016年6月着工 2017年1月稼働	物流倉庫「奈良営業所大和郡山出張所」(2階建、延床13,222㎡)を国道24号(奈良バイパス)に面し西名阪道・郡山ICの近接地に建設。各種製品の組立・加工に対応可能で、顧客が生産設備などを導入し、同社が入出庫作業、製品の加工・組立、梱包までを一貫して請負。
愛知県名古屋	奈良県大和郡山市		工場	工作機械(旋盤、マシニングセンタ、複合加工機)の製造販売	9,000		2015年5月着工 2015年11月稼働	奈良事業所の隣接地を奈良日野自動車㈱から取得、自動車関連生産ライン向けの工作機械を複数台並べてシステムアップし、ユーザーに納品後すぐに量産が開始できるターンキー専用工場を建設。
奈良県大和高田市	奈良県橿原市		工場	緑茶、ウーロン茶、健康茶、むぎ茶のティーバッグ包装	1,561		2014年4月着工 2014年内稼働	取引先からの受注増加に伴い既存工場が手狭になってきていることに加え、製品保管や出荷を手がける事業所が県内に点在し、非効率になっていたため、既存工場と事業所を集約化する。
大阪府東大阪市	奈良県五條市	南大和テクノタウン	工場	各種六角ボルトおよび特殊冷間圧延部品の製造	16,212	不明	2022年3月竣工	新工場「奈良工場」を建設する。同社は大阪府東大阪市に本社工場と第2工場を設けており、敷地面積が既存拠点の4倍となる新工場は、第2工場を中心とした製造設備の移転再配置による生産効率の合理化と、新設備導入による生産能力向上によって本社工場とならぶ主幹工場としての役割を担う。
大阪府大阪市	奈良県生駒市		工場	熱交換器事業、バルブ事業、食品・医薬・染色関連機械の製造など	52,165	100	2020年中達成開始 2021年中着工 2023年9月稼働	工場機能のほか新規事業も含めた研究開発機能を併設した施設「生駒事業所」建設について、概要を策定した。既存拠点である堺地事業所(大阪府東大阪市)の生産能力が限界に近づいており、事業全体の生産能力増強や高効率生産体制の構築、BCPの観点などから建設を計画。設計・施工は選定中。
大阪府大阪市	奈良県生駒市		工場	精密部品製造・加工	2,295		2016年2月完成	半導体関連部品や油圧部品の「生駒工場」を建設。同社はそのほかに加美工業団地内(大阪市)の省力化設備工場にて、アルミダイカスト加工に特化した精密部品加工に取り組んでいる。
大阪府大阪市	奈良県葛城市		工場	ドリンク剤ほか飲料品	27,000		2018年5月着工 2020年初頭稼働	リースで確保し、延べ床面積1万㎡の建屋を建設する。首都圏でのさらなる受託拡大に向け同社にとり2カ所目の工場となる。
大阪府大阪市	奈良県葛城市		工場	化粧品などの製造販売	13,000	65.0	2015年7月稼働	基礎化粧品の新工場を建設。新工場では量産品に、既存の富田林工場(大阪府富田林市)は高付加価値商品に特化する。
東京都千代田区	奈良県安堵町		物流施設	不動産代理業・仲介業	77,486	非公表	未定	賃貸用物流施設2棟を建設する。新施設のうち、Ⅰ計画はシングルテナント型、Ⅱ計画はマルチテナント型の物流施設として計画。Ⅱ計画は奈良県内で初となる先進的なダブルランブウェイを採用した物流施設となる予定。同社は米・Cushman & Wakefield社の日本法人で、複数の賃貸用物流施設を手がけている。
大阪府大阪市	奈良県安堵町		工場	リネンサプライ業	5,182	非公表	2021年6月完成	クリーニング工場の建設を計画しており、呉の開発許可後に開発工事と達成に着手する。規模などの詳細は今後検討を進める。同社はシティホテル、ビジネスホテル、レジャーホテルなど各種ホテル、レジャー・ミュージメント、そのほかサービス施設などを手掛ける㈱三得(大阪府大阪市)のグループ企業。
奈良県大和郡山市	奈良県安堵町		物流施設	不動産活用事業	87,000	非公表	検討中	同町内の市街化調整区域に倉庫の新設用地を詳細した。計画では倉庫などを建設予定だが、建設時期や建物規模など詳細は今後検討する。
愛知県名古屋	奈良県安堵町		物流施設	一般貨物自動車運送業	4,959	不明	2019年4月着工 2019年10月操業	物流施設「奈良支店」を建設。新施設は奈良県内では同社初の自社拠点となる。これまで県内での配送は委託して行っており、ネットワークの強化と販売拡大、品質向上を図る。配達エリアは奈良県全域を担当。ネットワークの強化に向けて老朽化した営業所の更新や遊休資産の流通倉庫化を図る方針で、今後も順次計画を進めていく。
大阪府大阪市	奈良県川西町	唐院工業団地	工場	菓子や冷凍の製造	102,000	非公表	未定	菓子や冷凍などの工場を建設する。詳細は今後検討を進める。
大阪府大阪市	奈良県川西町	唐院工業団地	工場	印刷業	6,700	非公表	未定	印刷、包装材などの新工場を建設する。詳細は今後検討を進める。
奈良県田原本町	奈良県田原本町		工場	食品加工・製菓・理化学機械の製造・販売	3,039	8	2022年竣工	既存本社・工場隣接地を新たに取得し、「第2工場」を建設する。炒め物の攪拌器やたまご焼成機など主力製品の食品加工機は、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う中食の増加も加わり、需要増が見込まれる。本社工場の機械加工と倉庫の一部を第2工場に移し、本社工場の業務や組み立ての能率を高めるほか、納期管理も改善し、受注競争力を強める。
奈良県奈良市	奈良県田原本町		物流施設	生活協同組合	28,097		2015年12月完成	新物流センターを建設する。
大阪府茨木市	奈良県田原本町		工場	カット野菜の製造	4,807	8	2014年9月着工 2015年4月稼働	カット野菜工場「奈良工場」を建設。デリカフーズの全額出資子会社でカット野菜の製造を手がける同社は、本社と兵庫工場(兵庫県稲美町)の2カ所に生産拠点を設けており、新工場は同社3番目の拠点になる。
奈良県田原本町	奈良県田原本町		工場	コンクリート製品製造業	942		2014年3月着工 2014年7月稼働	道路用資材の需要増加に対応するため、奈良県田原本町にコンクリート製品の新工場を建設する。現工場(奈良県田原本町)では生産能力が限界であり、新工場を設けて生産力強化を図る。
奈良県香芝市	奈良県田原本町		物流施設	日用品雑貨や自動車部品等の運送業務	1,958		2013年12月着工 2014年3月完成	貸倉庫が奈良県内に点在し、非効率な輸送体制となっていたため、物流拠点を建設して物流機能を集約する。輸送体制の効率化・合理化を図るとともに輸送コスト削減を図る。
奈良県高取町	奈良県高取町		工場	鉄筋工事、鋼材の販売	4,000	不明	2024年着工	鉄筋加工工場を建設する。新工場では最新鋭の設備を導入し、主に直径が16ミリメートル以上の太物と呼ばれる鉄筋の加工を行う。建設地は今年1月に稼働した本社工場に隣接する遊休地。
奈良県広陵町	奈良県広陵町		物流施設	靴下の製造・販売	未定	不明	2023年着工	本社近くの敷地に新物流センターを設置する。全県の個人向け配送機能の拡充につなげる。技術継承のための経験者や経験者候補のための指示施設などを整備する予定。同社は靴下生産の活性化、技術継承及び情報発信等を目的とした地区計画の策定を目指している。
奈良県奈良市	奈良県吉野町		工場	生活協同組合	33,000	6.5	2015年12月着工 2016年4月稼働	町有地を賃借し、ミネラルウォーター工場の1ならこ吉野事業所を建設。月間2万リットルを生産予定。地元農産物の集荷場、野菜の水耕栽培スペース、太陽光発電設備も建設する。
大阪府大阪市	奈良県大淀町		工場	スポーツウェア、関連用品の製造・販売	2,000		2017年春加藤	幅広いアパレル製品の生産とパターン設計、サンプル生産を担う吉野工場(奈良県大淀町)で生産余力の確保が困難になっているため新工場を建設し、移転する。
奈良県大淀町	奈良県大淀町	木材工業団地	工場	木質バイオマス発電事業	8,000	38	2015年12月稼働	木質バイオマス発電プラント「吉野発電所」を建設する。燃料は間伐材やチップなど県内の森林組合や木材業者と連携して入手する。

1-5 全国の新規事業所立地計画動向

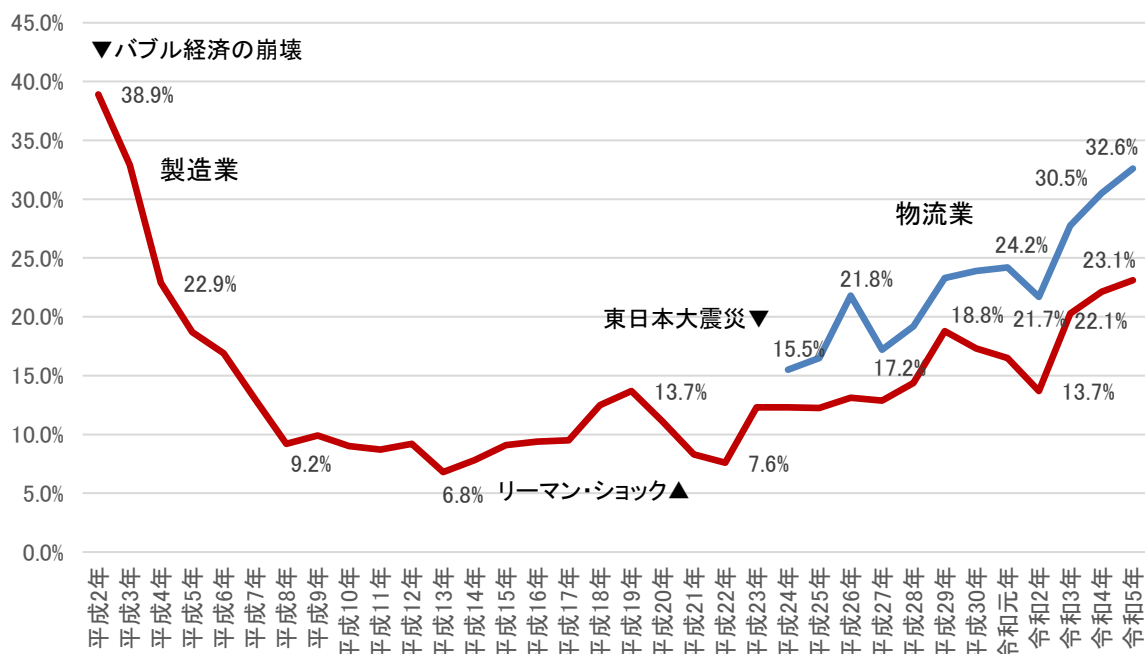
(1) 全国の新規事業所立地計画動向

本項では、日本立地センターが毎年実施している「新規事業所立地計画に関する動向調査」に基づき、令和5年度における全国の製造業及び物流業における立地計画動向について概括する。

本調査は、製造業及び物流業(道路貨物運送業、倉庫業、こん包業、卸売業)約20,000社を対象にアンケート調査を実施し、今後の立地計画の有無をはじめ、対象施設、候補地域、予定時期、立地選定の際に重視する内容等について回答を得ている。

令和5年度(令和5年10月実施)の結果を見ると、回答企業1,347社(製造業1,074社・物流業273社)のうち、新規事業所の立地計画を有する割合は、製造業が23.1%(248社)、物流業が32.6%(89社)となっている。製造業は前年度比では1.0ポイント増加となり、物流業においても前年度比で2.1ポイント増加しており、引き続き高い伸びを示した。

立地計画割合が伸びた理由として、新型コロナウイルス感染症による5類移行後の人流再開と拡大、急激なインバウンド需要の拡大、グローバルなサプライチェーンの再編、経済の安全保障による国内生産への切替え及び拡大があげられる。特に、半導体関連投資の急拡大やEV市場に対応した電池製造が注目されている。また、物流業では、いわゆる2024年問題対策として事業拠点の新設・増設など喫緊の課題とされ、これが立地計画割合の伸びに寄与していると考えられる。



※物流業は平成25年度より調査開始

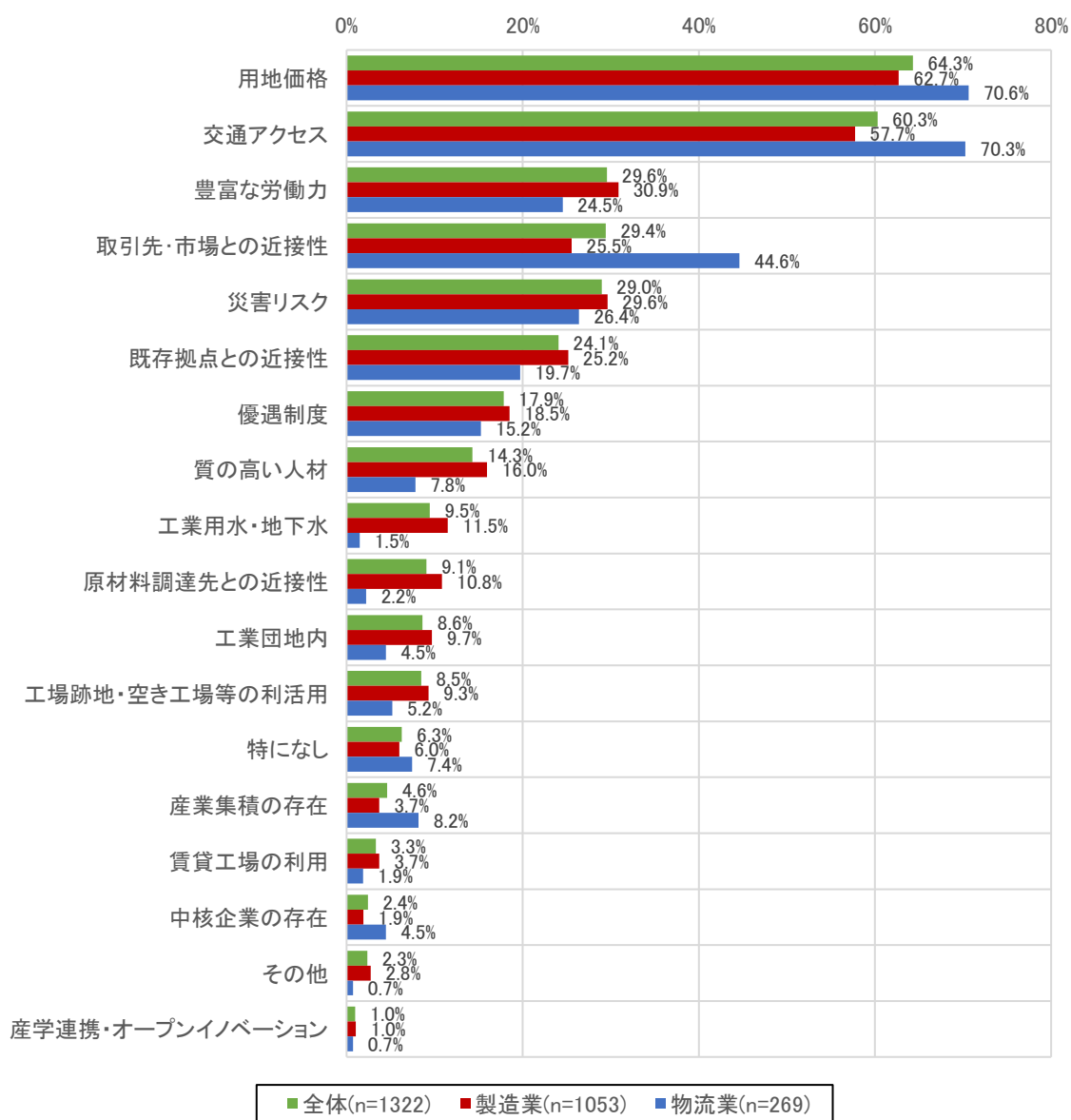
資料：(一財)日本立地センター 新規事業所立地計画に関する動向調査

図表1-25 新規事業所の立地計画を有する割合の推移

（２）立地先の選定時に重視する要素

立地選定時に重視する要素（複数回答）については、「用地価格」が全体で 64.3%、「交通アクセス」が 60.3%と突出しており、これら 2 つの要素が特に重要視されている。その他にも、「豊富な労働力」が 29.6%、「取引先・市場との近接性」が 29.4%、「災害リスク」が 29.0%と、これらも約 3 割の企業が重要視する要素として挙げている。中でも「用地価格」については、適地不足の現状を反映していると考えられる。

業種別にみると、製造業では「工業用水・地下水」「原材料調達先との近接性」「質の高い人材」、物流業では「取引先・市場との近接性」「交通アクセス」「用地価格」が他の要素を大きく上回っている。特に「交通アクセス」「用地価格」については、製造業よりも一層重視されていることが明らかである。

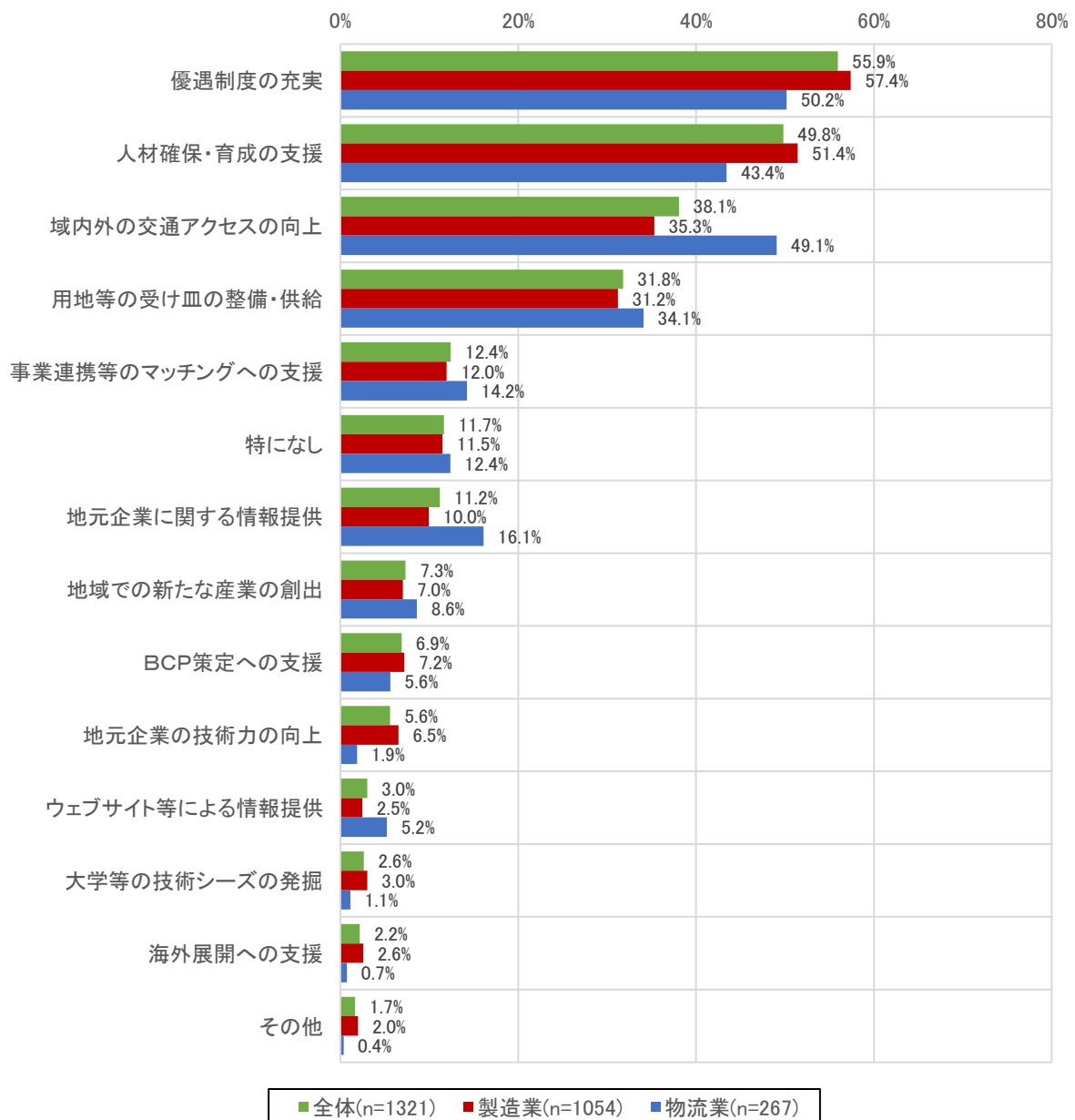


資料：（一財）日本立地センター 新規事業所立地計画に関する動向調査

図表1-26 立地選定時に重視する要素

(3) 立地環境向上のために自治体等へ求める取り組み

自治体等に求める立地環境向上への取り組みについては、「優遇制度の充実」が全体で 55.9%と最も重視されており、これは製造業・物流業共に半数以上の企業が所望する重要な項目となる。また、次に「人材確保・育成の支援」が全体で 49.8%であり、全国的な人材不足が続く中で、企業の人材に関するサポートに対する需要が高まっている。さらに、「用地等の受け皿の整備・供給」に関しては全体で 31.8%が回答しており、これは全国的な産業用地のストックが減少傾向にあり、企業の需要に対する産業用地の供給が追いついていないことが背景にある。



資料：（一財）日本立地センター 新規事業所立地計画に関する動向調査

図表1-27 自治体等に求める立地環境向上への取り組み

第2章 開発事業者意向調査

2-1 開発事業者意向調査の概要

(1) 開発事業者意向調査の実施目的

檀原市における産業用地開発のニーズや3候補地を事業化する場合の参画意向の把握を目的として、民間開発事業者に対しヒアリング調査を実施した。

(2) 民間開発事業者意向調査の実施概要

①調査日

令和5年11月14、15日及び12月13、14日

令和6年1月18日、2月20日

②調査方法

訪問：10社、WEB：2社 計12社

③対象業種

総合建設業および不動産業

④対象企業抽出条件

産業団地開発に関する下記の項目のいずれかに該当する企業で、ヒアリングの了解を得られた企業を対象とした。

- A 近畿に本店本社を置く民間企業
- B 過去3年間の産業用地ガイド（発行：（一財）日本立地センター）に記載の近畿圏の産業用地整備事業で事業主体となっている民間企業
- C 立地の動き（（一財）日本立地センター独自データベース）より過去5年間に産業用地整備のための用地取得実績のある民間企業
- D （公財）区画整理促進機構の業務代行者支援制度による事業実績リストに記載のある民間企業
- E 情報誌「日経業界地図」（発行：日本経済新聞社）の「建設業、不動産業」に記載のある民間企業
- F 産業用地開発において地域未来投資促進法の活用実績のある民間企業

図表 2- 1 ヒアリング実施企業

番号	業種	A 近畿に 本社・本店	B 産業用地 ガイド (開発事業者)	C 立地の動き 近畿で事業実績	D 区画整理 促進機構 (特定業代紹介)	E 業界地図 (情報誌)	F 地域未来 投資促進法 による実績
1	総合建設業	●			●		
2	不動産業	●		●			
3	不動産業	●		●			
4	不動産業	●	●	●			
5	総合建設業	●		●	●	●	
6	不動産業	●	●	●			
7	不動産業	●	●				
8	総合建設業				●	●	
9	総合建設業				●	●	
10	不動産業	●	●	●			
11	総合建設業	●			●		
12	総合建設業						●

⑤主なヒアリング内容

- ・産業用地整備への関わり方
- ・産業用地整備に関して重視する事項や行政への要望
- ・奈良県及び橿原市の企業ニーズ動向
- ・各候補地について
- ・民間主体での開発の可能性
- ・その他

2-2 開発事業者意向調査結果

(1) 産業用地開発への関わり方

奈良県内での産業用地開発事業実績としては、直近での奈良県内の産業開発実績がない事業者や長期保有のいわゆる「塩漬け」自社用地の活用策としての開発など消極的な意見もあったが、奈良県内における土地区画整備事業による産業用地整備計画の業務アドバイザーとして参画している企業もあった。

また、地権者の対応から工事の完成までを通して業務に関わる事の可能な事業者も見られた。

(2) 産業用地整備に関しての重視する事項や行政への要望

大手開発事業者を中心に、地権者交渉を行政もしくは官民協業で行うことを望む声が多い反面、民間企業が単独で用地交渉を行う方が事業期間の短縮につながるなどの意見もあった。

埋蔵文化財調査については、事業期間や事業費、売却時の土地価格、土地区画整理事業の場合には減歩率に大きく影響することから、調査費用の助成を望む声が多く聞かれた。

(3) 奈良県や橿原市の企業ニーズ

大阪府内企業が地元での移転先探しが困難な場合、奈良県、京都府まで検討対象を広げる事例は多数あるとのことであった。

しかしながら、県外からの流入については、近日中に大阪府内で都市計画変更が予定されており、それに合わせ土地区画整理事業の実施を検討する自治体が多くあり、同時期の開発では競争が激しくなることが予想されるので、例えば県内企業への用地提供に注力するなど状況に合わせた戦略をもって計画を進めるべきであるとの意見もあった。

また、地価や災害リスクの低さは、橿原市の強みであり、企業誘致におけるアピールポイントとして強調すべきとのアドバイスもあった。

(4) 民間主体での開発の可能性について

県内で物流施設については、過多の状態であり、新規計画の可能性は低いとの意見があった。事業参画のタイミングについては、エンドユーザーの目途が立っていない場合、会社内部での承認を得ることが困難であるとの意見があった。反面、土地区画整理事業での参画可能性がある企業や、民間開発での参画可能性がある企業があった。

(5) 各候補地の評価

① No.1 橿原北 IC 東エリア

橿原市の市街地にも近く、県内の既存製造業・物流業の集積地である大和郡山市や奈良

県の東西のメイン動線である西名阪自動車道・名阪国道に最も近く、まとまった面積の確保が可能で最も高評価であった。反面、隣接地に学校、福祉施設があることからそれらへの配慮が必要であるとの意見があった。

② No.2 御所 IC 北東エリア

隣接地で奈良県による産業団地開発計画が進行する新たな産業集積エリアであり、まとまった規模の産業用地確保が可能なことの評価が高かった反面、多数の権利者の意向とりまとめに長時間を要することや、土地区画整理事業による場合、他の候補地より保留地の売却益が小さく減歩率が高くなることから地権者の理解を得づらいことを懸念する声もあった。また、物流施設向きであるとの感想を持つ事業者も複数みられた。

③ No.3 土橋町南交差点北東エリア

幹線道路である国道 24 号と中和幹線の交差点付近に位置し、3 候補地の中で面積規模が最も小さく、商業用地向きであるとの意見が多数あった。

本地区のみ、埋蔵文化財包蔵地および農振農用地区域が含まれていないことから、開発の容易性についての評価が高かった。

2-3 第2章のまとめ

「橿原市の企業ニーズ」については、隣接府県との比較において東京―福岡のメイン動線から外れている分、立地的に不利であるが、地価と災害リスクの低さは橿原市の強みである。橿原市の産業用地創出にあたっては、地元企業も進出しやすい分譲敷地の創出が有効となる。

「3 候補地の評価」については、大阪―名古屋間の幹線道路である西名阪自動車道・名阪国道により近い「No.1 橿原北 IC 東エリア」の評価が最も高かったが、整備にあたっては、近隣の文教施設、福祉施設への配慮が課題となる。

続いて「No.2 御所 IC 北東エリア」のまとまった規模の用地確保ができることを評価する声があったが、京奈和自動車道が一部未整備であることや、鉄道、バスの公共交通の利便性に課題があることから、企業の雇用確保において他の候補地より不利であることが企業誘致に影響することが懸念事項となっている。

「No.3 土橋町南交差点北東エリア」においては、規模も小さく、南側隣接地が中和幹線沿いのロードサイド型店舗エリアであることから、商業用地としての利用に適しているとの評価が多い。

「民間主体の開発の可能性」については、3 候補地とも、民間事業者の参画の対象となり得るとの意見が多数あるが、地権者の意向取りまとめ段階から対応の可能な事業者は限られていた。権利者の対応については、官民連携による事業推進を望む声が多い。

「事業手法」については、市単独施行のみならず、地域未来投資促進法を活用した開発、開発許可による事業実施に関心を示す企業が見られた。また課題はあるものの土地区画整理事業の活用の可能性もある。

第3章 企業ニーズの把握と分析

3-1 企業ニーズアンケート調査

(1) 企業ニーズアンケート調査の実施概要

①調査目的

今回、3つの目的をもって企業向けアンケート調査を実施した。

- ① 橿原市の立地環境に対する企業側の客観的な評価を確認する。
- ② 橿原市を取り巻く企業立地動向を把握する
- ③ 橿原市が検討している3候補地の評価や関心度を確認

調査にあたっては、橿原市や候補地周辺の立地環境の概況を紹介したリーフレットを同封し、回答者が本調査に関心を持つとともに、基礎知識を持った上でのアンケートへの回答を促した。

②調査実施日

発送：令和5年12月3日

回答締切：令和5年12月22日

③調査対象業種【中分類】

調査対象業種は製造業全体とした。

図表 3-1 調査対象業種

製造業			
09	食料品製造業	21	窯業・土石製品製造業
10	飲料・たばこ・飼料製造業	22	鉄鋼業
11	繊維工業	23	非鉄金属製造業
12	木材・木製品製造業	24	金属製品製造業
13	家具・装備品製造業	25	はん用機械器具製造業
14	パルプ・紙・紙加工品製造業	26	生産用機械器具製造業
15	印刷・同関連業	27	業務用機械器具製造業
16	化学工業	28	電子部品・デバイス・電子回路製造
17	石油製品・石炭製品製造業	29	電気機械器具製造業
18	プラスチック製品製造業	30	情報通信機械器具製造業
19	ゴム製品製造業	31	輸送用機械器具製造業
20	なめし革・同製品・毛皮製造業	32	その他の製造業

⑤調査対象地域及び抽出条件

直近に実施された「橿原市企業誘致推進事業にかかるサポート業務（令和5年8月）」において、奈良県内企業を中心とした770社を対象に企業ニーズ調査を実施していることから、それらの企業と重複のない企業の抽出を行った。

また、対象地域に本社を有する企業のうち、株式会社・有限会社・合資会社・合名会社の法人格の製造業の企業を資本金・従業員数・評点により抽出した。

図表 3- 2 アンケート対象企業の抽出条件

	対象市郡		企業の規模		
			資本金 (以上)	従業員数 (以上)	評点 (以上)
A	大阪府	大阪市	1,000 万円	100 人	50 点
		東部・南河内地域	800 万円	50 人	47 点
B	京都府	京都市	1,000 万円	100 人	50 点
		山城地域	800 万円	50 人	47 点
D	和歌山県	紀北地域	800 万円	20 人	47 点
E	三重県	伊勢・中南勢地域	800 万円	20 人	47 点
F	全 国	奈良県内に事業所(支社、研究所、工場、倉庫・配送センター	1,000 万円	100 人	50 点

※「評点」については㈱東京商工リサーチが各評価基準(経営者能力、成長性、安定性、公開性・総合世評)を基に算出した評価軸

グループ	A	B	C		D		E
府県 (地域)	和歌山県 (紀北)	三重県 (伊賀・ 中南勢)	京都府 (山城)	京都府	大阪府 (東部・ 南河内)	大阪府	全国
市郡	和歌山市 海南市 岩出市 紀の川市 橋本市 海草郡 伊都郡	伊賀市 名張市 津市 松阪市 多気郡	向日市 長岡京市 木津川市 宇治市 城陽市 八幡市 京田辺市 久世郡 綴喜郡 乙訓郡 相楽郡	京都市	枚方市 寝屋川市 交野市 守口市 門真市 四條畷市 大東市 東大阪市 八尾市 柏原市 富田林市 河内長野市 松原市 羽曳野市 藤井寺市 大阪狭山市 南河内郡	大阪市	奈良県内に事業所 11 支社店 31 研究所 32 工場 41 倉庫・配送センター (A～D 及び奈良県に 本社のある企業を除く)

図表 3- 3 アンケート対象区域

図表 3-4 地域別の発送・回収状況

発送数	不達	有効 発送数	回答数	回収率
1,182	1	1,181	43	3.6%

図表 3-5 業種別の発送・回収状況

項目	発送数	不達	有効発送数	回答数	回収率	構成比
製造業	1,182	1	1,181	43	3.6%	100.0%

図表 3-6 地域別の発送・回収状況

項目	発送数	不達	有効発送数	回答数	回収率	本社所在地別 構成比
福島県	1	0	1	0	0.0%	0.0%
茨城県	1	0	1	0	0.0%	0.0%
栃木県	1	0	1	0	0.0%	0.0%
群馬県	2	0	2	0	0.0%	0.0%
埼玉県	2	0	2	0	0.0%	0.0%
千葉県	1	0	1	0	0.0%	0.0%
東京都	13	0	13	1	7.7%	2.3%
神奈川県	4	0	4	0	0.0%	0.0%
石川県	1	0	1	0	0.0%	0.0%
岐阜県	1	0	1	0	0.0%	0.0%
愛知県	2	0	2	0	0.0%	0.0%
三重県	100	0	100	4	4.0%	9.3%
滋賀県	1	0	1	0	0.0%	0.0%
京都府	201	1	200	4	2.0%	9.3%
大阪府	744	0	744	26	3.5%	60.5%
兵庫県	2	0	2	0	0.0%	0.0%
奈良県	0	0	0	1	※	2.3%
和歌山県	100	0	100	7	7.0%	16.3%
岡山県	2	0	2	0	0.0%	0.0%
徳島県	1	0	1	0	0.0%	0.0%
愛媛県	1	0	1	0	0.0%	0.0%
福岡県	2	0	2	0	0.0%	0.0%
佐賀県	1	0	1	0	0.0%	0.0%
総計	1,184	1	1,183	43	3.6%	100.0%

※奈良県の1社については、大阪府内の関連企業に発送したアンケートに回答したため奈良県に分類した。

3-2 企業ヒアリング調査

(1) 企業ヒアリング調査の実施概要

アンケート調査の回答企業のうち、現時点で事業所の立地計画を検討中もしくは意向があり、橿原市への立地の可能性がある企業の経営者や担当者を訪問しヒアリングを行った。

①企業ヒアリング実施企業

下記の4社についてヒアリング調査を実施した。

図表 3-7 ヒアリング実施企業

	本社所在地 業種	問 2-2 新增設の計画	問 2-4 用地の確保時期	問 2-5 敷地面積	問3 橿原市への立地の可能性
A	大阪府大阪市 化学工業	具体的計画なし 意向あり	未定	1～3ha	今後の条件次第
B	大阪府大阪市 鉄鋼業	具体的計画なし 意向あり	10 年以内	1～3ha	今後の検討
C	大阪府八尾市 金属製品製造	具体的計画なし 意向あり	10 年以内	1～3ha	橿原北 IC 付近：候補地になる
D	奈良県橿原市 プラスチック製品製造業	具体的計画なし 意向あり	5年以内	3,000～ 6,000 m ²	橿原北 IC 付近：今後の検討 御所 IC 付近：候補地になる 上記以外：今後の条件次第

②ヒアリング項目

- ・対象企業の事業展開と立地展開の経緯
- ・今後の立地計画の見通しと、橿原市における立地可能性
- ・橿原市の立地環境への評価
- ・橿原市内の新産業用地の希望エリア
- ・橿原市への要望・意見 など

3-3 アンケートおよびヒアリング調査結果

アンケート調査結果は次のとおりである。アンケート設問内容と関連のあるヒアリング結果も併せて記載する。

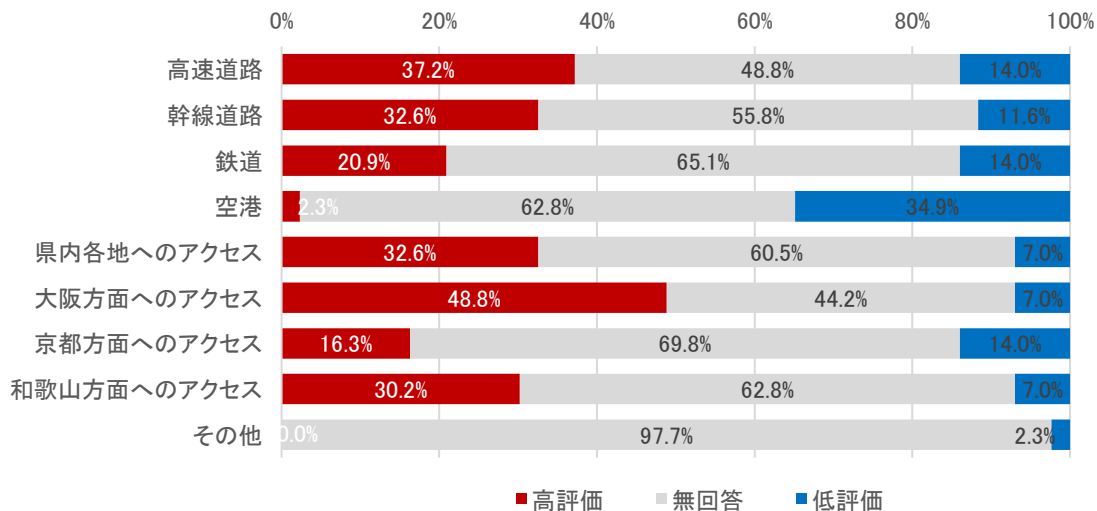
(1) 橿原市の立地環境について

問1-1 橿原市の立地環境についてどのような印象をお持ちですか。(単数回答)

橿原市の立地環境については「大阪方面へのアクセス」(高評価：48.8%)、「高速道路」(高評価：37.2%)の2項目に関しては高評価を得た。反面、県内に空港がないことから「空港へアクセス」(低評価：34.9%)に対する評価が低かった。

図表 3-8 立地環境としての評価

項目		高評価									低評価								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9
		高速道路	幹線道路	鉄道	空港	県内各地へのアクセス	大阪方面へのアクセス	京都方面へのアクセス	和歌山方面へのアクセス	その他	高速道路	幹線道路	鉄道	空港	県内各地へのアクセス	大阪方面へのアクセス	京都方面へのアクセス	和歌山方面へのアクセス	その他
回答数(件)	全体 (n=43)	16	14	9	1	14	21	7	13	0	6	5	6	15	3	3	6	3	1
	東京都 (n=1)	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	三重県 (n=4)	1	0	1	0	2	4	1	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0
	京都府 (n=4)	1	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	0	1	0	0	1	0	1
	大阪府 (n=26)	12	10	6	1	8	12	3	6	0	4	3	4	9	3	3	3	3	0
	奈良県 (n=1)	1	1	0	0	1	1	0	1	0	0	0	1	1	0	0	1	0	0
	和歌山県 (n=7)	1	2	0	0	2	3	2	4	0	1	1	1	3	0	0	0	0	0
構成比(%)	全体	37.2%	32.6%	20.9%	2.3%	32.6%	48.8%	16.3%	30.2%	0.0%	14.0%	11.6%	14.0%	34.9%	7.0%	7.0%	14.0%	7.0%	2.3%
	東京都	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	三重県	25.0%	0.0%	25.0%	0.0%	50.0%	100.0%	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%
	京都府	25.0%	25.0%	25.0%	0.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	0.0%	25.0%	25.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	25.0%
	大阪府	46.2%	38.5%	23.1%	3.8%	30.8%	46.2%	11.5%	23.1%	0.0%	15.4%	11.5%	15.4%	34.6%	11.5%	11.5%	11.5%	11.5%	0.0%
	奈良県	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
	和歌山県	14.3%	28.6%	0.0%	0.0%	28.6%	42.9%	28.6%	57.1%	0.0%	14.3%	14.3%	14.3%	42.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%



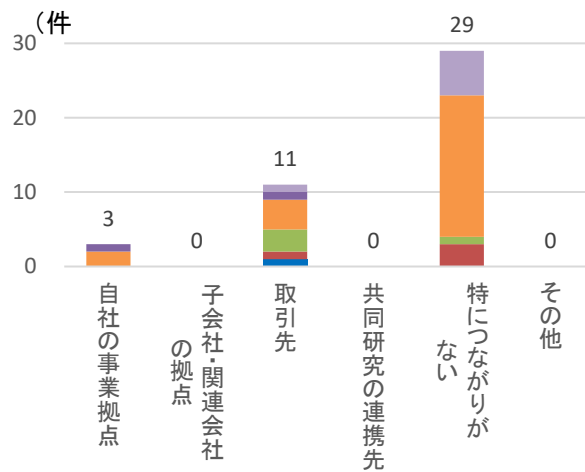
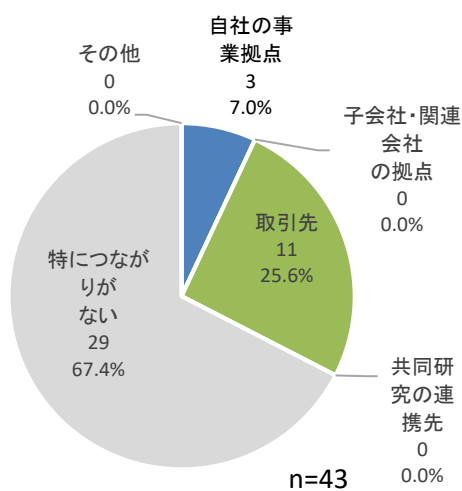
図表 3-9 立地環境としての評価 (全体)

問 1－2 橿原市内の企業との連携についてお伺いします。(複数回答)

橿原市内企業とのビジネスのつながりにおいては、「特につながりがない」(67.4%) が最も多かったものの、回答企業のうち「取引先」(25.6%) を持つ企業も全体の 1/4 程度あった。

図表 3-10 橿原市内の企業との連携

項目		回答数(件)						構成比(%)					
		1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
		自社の事業拠点	子会社・関連会社	取引先	共同研究の連携先	特につながりがない	その他	自社の事業拠点	子会社・関連会社	取引先	共同研究の連携先	特につながりがない	その他
全体 (n=43)		3	0	11	0	29	0	7.0%	0.0%	25.6%	0.0%	67.4%	0.0%
本社所在地	東京都 (n=1)	0	0	1	0	0	0	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	三重県 (n=4)	0	0	1	0	3	0	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	75.0%	0.0%
	京都府 (n=4)	0	0	3	0	1	0	0.0%	0.0%	75.0%	0.0%	25.0%	0.0%
	大阪府 (n=26)	2	0	4	0	19	0	7.7%	0.0%	15.4%	0.0%	73.1%	0.0%
	奈良県 (n=1)	1	0	1	0	0	0	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	和歌山県 (n=7)	0	0	1	0	6	0	0.0%	0.0%	14.3%	0.0%	85.7%	0.0%



■ 東京都 ■ 三重県 ■ 京都府 ■ 大阪府 ■ 奈良県 ■ 和歌山県

【ヒアリングにおける意見】

- ・県内に取引先が多く、移転先も橿原市もしくは隣接市町村での用地取得を考えている。(奈良県：プラスチック製品製造)

問 1－3 埋蔵文化財のある土地（包蔵地）における産業用地の取得に際し気になる点などがありますか。（複数回答）

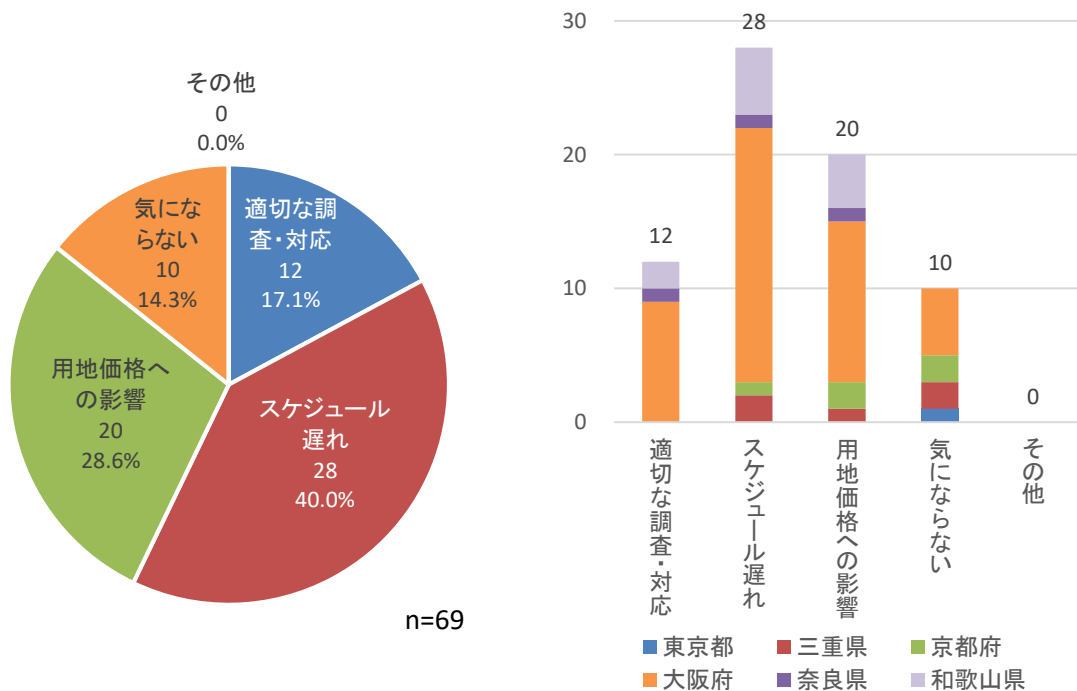
埋蔵文化財包蔵地についての気になる点については、「スケジュールの遅れ」（65.1％）が最も多く、「用地価格への影響」（46.5％）、「適切な調査・対応」（27.9％）と続く。

その反面、「気にならない」（23.3％）との回答も全体の 1/4 程度あった。

図表 3-11 埋蔵文化財包蔵地の気になる点

項目		回答数(件)					回答率				
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
		適切な調査・対応	スケジュール遅れ	用地価格への影響	気にならない	その他	適切な調査・対応	スケジュール遅れ	用地価格への影響	気にならない	その他
全体 (n=43)		12	28	20	10	0	27.9%	65.1%	46.5%	23.3%	0.0%
本社所在地	東京都 (n=1)	0	0	0	1	0	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
	三重県 (n=4)	0	2	1	2	0	0.0%	50.0%	25.0%	50.0%	0.0%
	京都府 (n=4)	0	1	2	2	0	0.0%	25.0%	50.0%	50.0%	0.0%
	大阪府 (n=26)	9	19	12	5	0	34.6%	73.1%	46.2%	19.2%	0.0%
	奈良県 (n=1)	1	1	1	0	0	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%
	和歌山県 (n=7)	2	5	4	0	0	28.6%	71.4%	57.1%	0.0%	0.0%

（延べ回答数での割合）



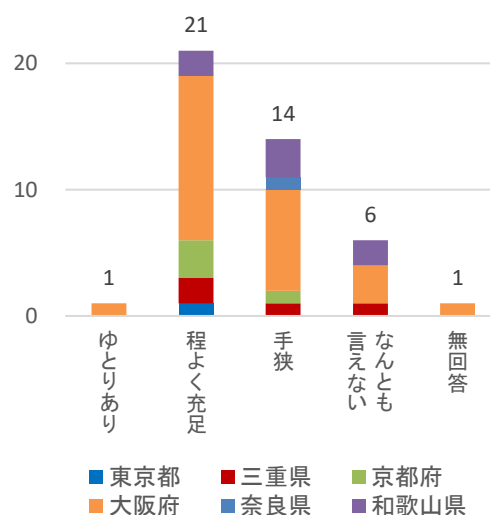
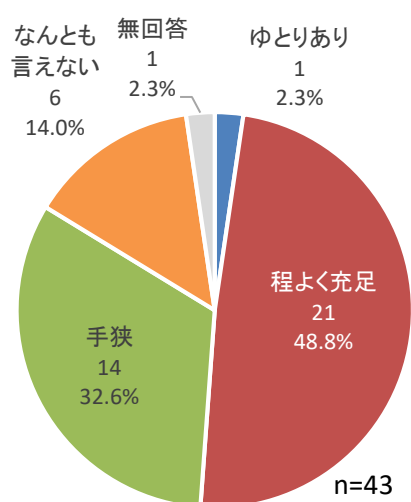
(2) 現在の施設立地の状況と今後の施設立地計画について

問2-1 生産・物流・業務施設の用地状況についてお伺いします。(単数回答)

敷地のゆとり度について、「ゆとりあり」(2.3%)と「程よく充足」(48.8%)を合わせると全体の半数を占めるが、「手狭」(32.6%)である企業も全体の1/3を占めている。「手狭」と回答した事業は何らかの支障をきたしていると推測され、こうした企業が手狭解消のための立地計画を有していると考えられる。

図表 3-12 用地の状況

項目		回答数(件)					構成比(%)				
		1	2	3	4	0	1	2	3	4	0
		ゆとりあり	程よく充足	手狭	言えない	なんとも 無回答	ゆとりあり	程よく充足	手狭	言えない	なんとも 無回答
全体 (n=43)		1	21	14	6	1	2.3%	48.8%	32.6%	14.0%	2.3%
本社所在地	東京都 (n=1)	0	1	0	0	0	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	三重県 (n=4)	0	2	1	1	0	0.0%	50.0%	25.0%	25.0%	0.0%
	京都府 (n=4)	0	3	1	0	0	0.0%	75.0%	25.0%	0.0%	0.0%
	大阪府 (n=26)	1	13	8	3	1	3.8%	50.0%	30.8%	11.5%	3.8%
	奈良県 (n=1)	0	0	1	0	0	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
	和歌山県 (n=7)	0	2	3	2	0	0.0%	28.6%	42.9%	28.6%	0.0%



【ヒアリングにおける意見】

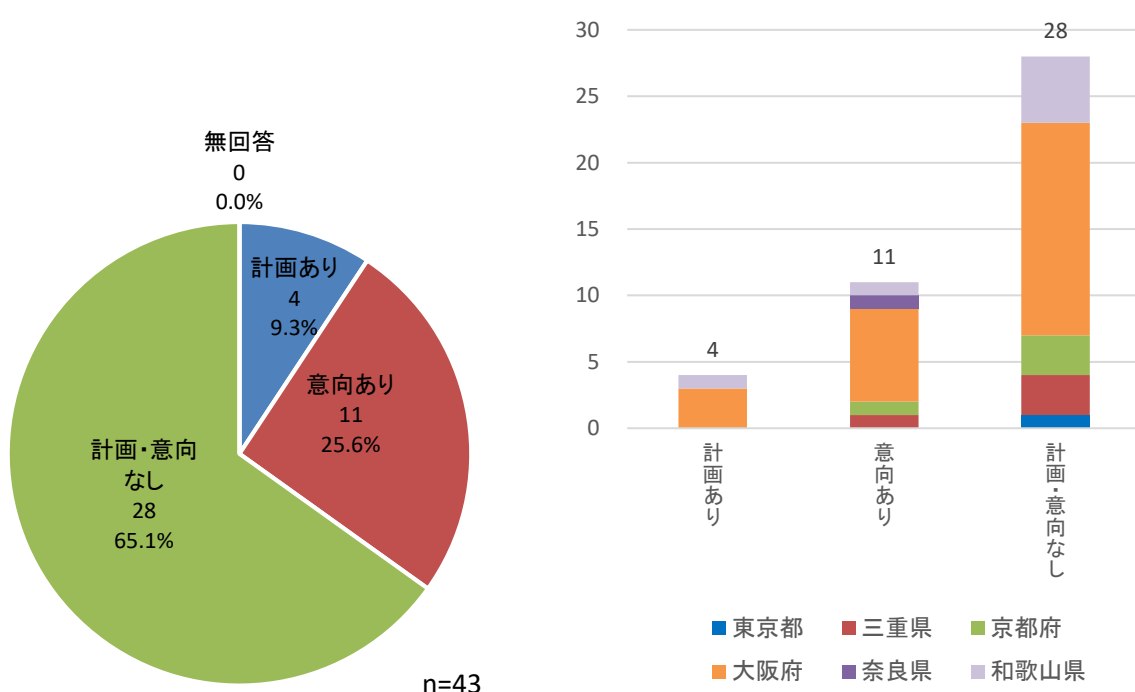
- ・現在の敷地は手狭で建て替えの検討もできない。他に用地確保を行い、施設の更新をしたい。(大阪府：化学工業)
- ・現在の工場が手狭で老朽化しており、移転を考えている。(奈良県：プラスチック製造業)

問2-2 用地確保（新增設・移転）の計画はありますか。（単数回答）

用地確保の「計画あり」と回答した企業は9.3%、「具体的な計画はないが、意向あり」と回答した企業は25.6%あり、将来の誘致対象として同様にアプローチを行っていく必要がある。

項目		回答数(件)				構成比(%)			
		1	2	3	0	1	2	3	0
		計画あり	意向あり	計画・意向なし	無回答	計画あり	意向あり	計画・意向なし	無回答
全体 (n=43)		4	11	28	0	9.3%	25.6%	65.1%	0.0%
本社所在地	東京都 (n=1)	0	0	1	0	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
	三重県 (n=4)	0	1	3	0	0.0%	25.0%	75.0%	0.0%
	京都府 (n=4)	0	1	3	0	0.0%	25.0%	75.0%	0.0%
	大阪府 (n=26)	3	7	16	0	11.5%	26.9%	61.5%	0.0%
	奈良県 (n=1)	0	1	0	0	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
	和歌山県 (n=7)	1	1	5	0	14.3%	14.3%	71.4%	0.0%

図表 3-13 新增設・移転の計画

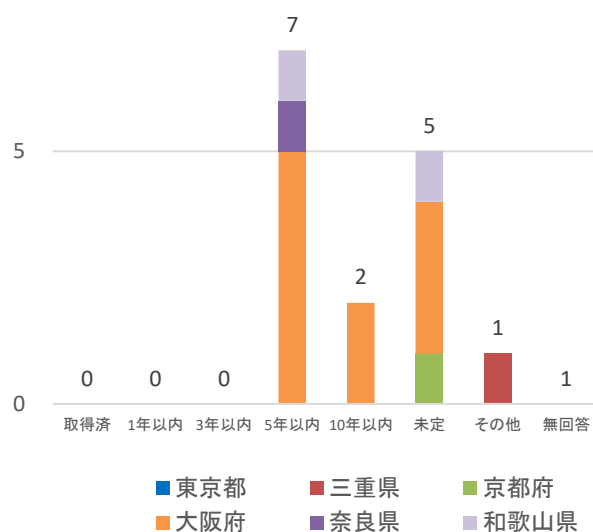
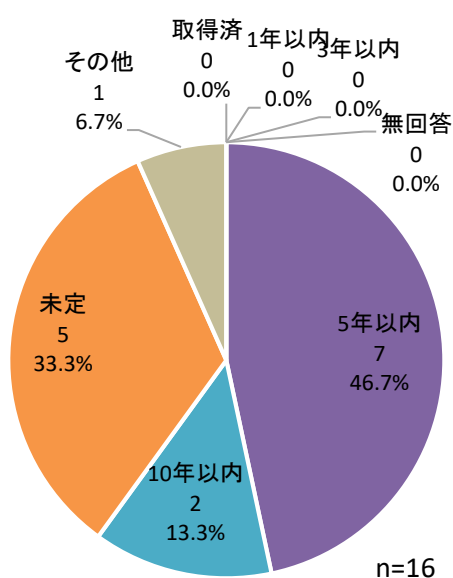


問2-3 用地や施設確保の実施時期はいつ頃を計画（想定）していますか。（単数回答）

施設立地の実施時期については、「5年以内」（46.7%）最も多く、「10年以内」（13.3%）を合わせると、回答企業の過半数となる。「未定」（33.3%）については、「立地計画の時期が決まっていない場合」と「条件のよい産業用地があればいつでも確保したい」と考えている場合があり得る。

図表 3-14 用地の確保時期

項目		回答数(件)								構成比(%)							
		1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6	7	0
		取得済	1年以内	3年以内	5年以内	10年以内	未定	その他	無回答	取得済	1年以内	3年以内	5年以内	10年以内	未定	その他	無回答
全体 (n=15)		0	0	0	7	2	5	1	0	0.0%	0.0%	0.0%	46.7%	13.3%	33.3%	6.7%	0.0%
本社所在地	東京都 (n=0)	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-
	三重県 (n=1)	0	0	0	0	0	0	1	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
	京都府 (n=1)	0	0	0	0	0	1	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
	大阪府 (n=10)	0	0	0	5	2	3	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	20.0%	30.0%	0.0%	0.0%
	奈良県 (n=1)	0	0	0	1	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	和歌山県 (n=2)	0	0	0	1	0	1	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%



【ヒアリングにおける意見】

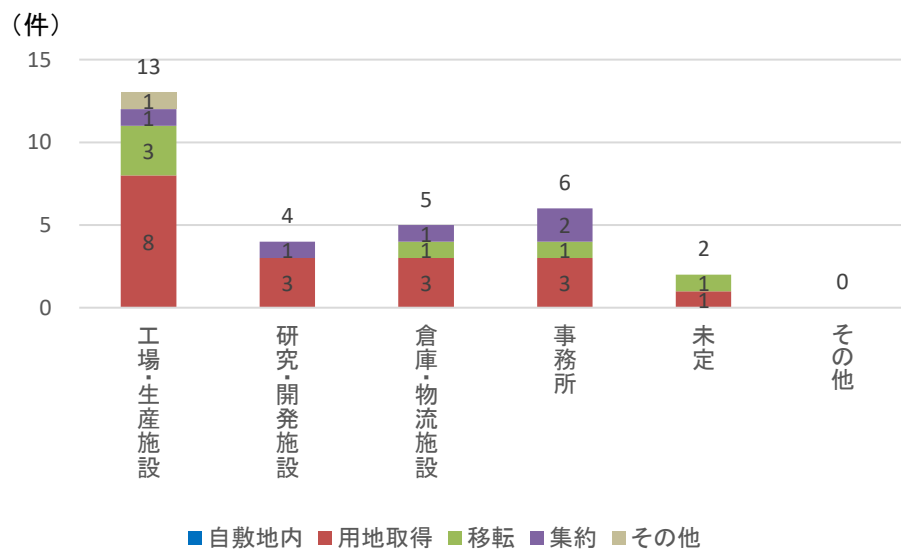
- ・3～5年後に土地取得を検討してる。その後設計になるが、薬事関連は規制も多く、稼働までさらに5年はかかる。（大阪府：化学工業）
- ・これからの検討になるが、10年後ぐらいには移転を考えた体（大阪府：金属製品）
- ・10年前から探しているが、良い場所が見つからず、一度中断していたが、（海側の工場の）BCPの観点から再度探し始めた。（大阪府：金属製品）
- ・現在の工場が手狭で老朽化しており、移転を考えている。（奈良県：プラスチック製造業）

問2-4 どのような施設の確保を計画（想定）していますか。（複数回答）

回答企業のうち、「用地取得」（66.7%、10 件）を伴う施設確保を想定する企業が 6 割を超え、中でも工場生産施設を検討する企業がそのうち 8 件と最も多い。また、「倉庫・物流施設」、「研究・開発施設」用地の取得を考える企業もともに 3 件程度見られた。

図表 3-15 立地施設の種類

項目		回答数(件)					回答率(%)				
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
		自敷地内	用地取得	移転	集約	その他	自敷地内	用地取得	移転	集約	その他
全体 (n=15)		0	10	3	1	1	0.0%	66.7%	20.0%	6.7%	6.7%
施設の種類	工場・生産施設 (n=12)	0	8	3	1	1	0.0%	66.7%	25.0%	8.3%	8.3%
	研究・開発施設 (n=3)	0	3	0	1	0	0.0%	100.0%	0.0%	33.3%	0.0%
	倉庫・物流施設 (n=4)	0	3	1	1	0	0.0%	75.0%	25.0%	25.0%	0.0%
	事務所 (n=3)	0	3	1	2	0	0.0%	100.0%	33.3%	66.7%	0.0%
	未定 (n=2)	0	1	1	0	0	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%
	その他 (n=0)	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-



【ヒアリングにおける意見】

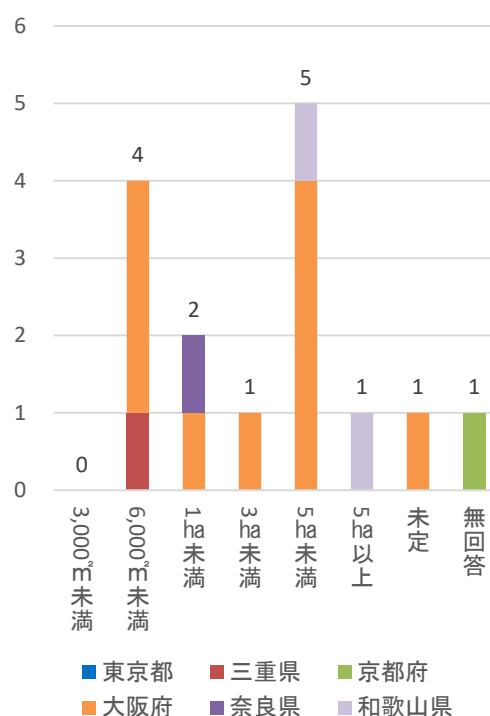
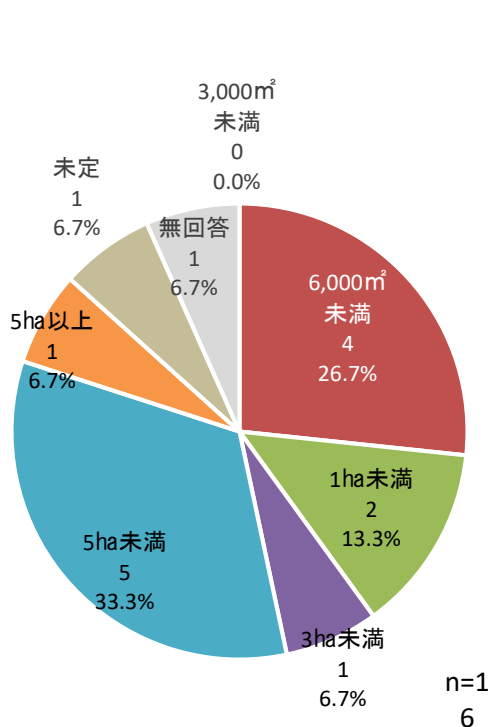
- ・工場だけではなく、（薬剤の）安定供給のための在庫を補完する倉庫も必要。（大阪府：化学工業）
- ・製品の嵩が大きいので、工場と保管場所も確保したい。（奈良県：プラスチック製品製造業）

問2-4 想定される敷地規模（もしくは建物の延床面積）

想定される敷地規模については、「5ha 未満」（33.3%、5 件）が最も多く、次いで「3,000～6,000 m²未満」（26.7%、4 件）となった。1ha 以上の大規模を希望する企業は 7 件で 46.7%と約半数から大規模用地のニーズが見られた。

図表 3-16 施設の敷地規模

項目		回答数(件)								構成比(%)							
		1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6	7	0
		未3 満, 0 0 0 m ²	未6 満, 0 0 0 m ²	1 ha 未 満	3 ha 未 満	5 ha 未 満	5 ha 以 上	未 定	無 回 答	3 千 m ² 未 満	6 千 m ² 未 満	1 ha 未 満	3 ha 未 満	5 ha 未 満	5 ha 以 上	未 定	無 回 答
全体 (n=15)		0	4	2	1	5	1	1	1	0.0%	26.7%	13.3%	6.7%	33.3%	6.7%	6.7%	6.7%
本社所在地	東京都 (n=0)	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-
	三重県 (n=1)	0	1	0	0	0	0	0	0	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	京都府 (n=1)	0	0	0	0	0	0	0	1	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	大阪府 (n=10)	0	3	1	1	4	0	1	0	0.0%	30.0%	10.0%	10.0%	40.0%	0.0%	10.0%	0.0%
	奈良県 (n=1)	0	0	1	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	和歌山県 (n=2)	0	0	0	0	1	1	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%



【ヒアリングにおける意見】

- ・現在の敷地は手狭で建て替えが難しく 1～3ha 程度の敷地を入手したい。広ければ工場以外にも研究施設や駐車場と使用することもできる。(大阪府：化学工業)
- ・手狭で分散している工場を集約したい。(奈良県：プラスチック製品製造業)

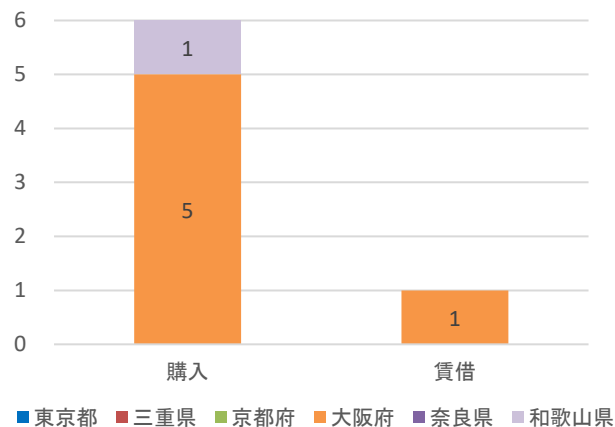
問 2－6 用地取得の場合の想定される単価の上限はいくらですか。

契約方法については、「購入」を想定している企業は 6 件で、うち 5 件は大阪府内の企業となっている。「賃借」を想定する企業も 1 件あった。

また、想定する用地購入価格の中央値では 1 m²あたり約 5 万円である。

図表 3-17 想定契約方法と想定用地単価

項目		回答数(件)	
		1	2
		購入	賃借
全体 (n=15)		6	1
本社所在地	東京都 (n=0)	0	0
	三重県 (n=1)	0	0
	京都府 (n=1)	0	0
	大阪府 (n=10)	5	1
	奈良県 (n=1)	0	0
	和歌山県 (n=2)	1	0



取得の方法	最小値	最大値	中央値	単位
購入の場合	2	10	5	万円/m ²
賃借の場合		1,000	1,000	円/m ² /月

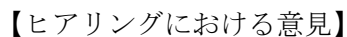
【ヒアリングにおける意見】

- ・敷地の形状よりも、まずは安価で広いところを確保したい。将来の拡張用ですぐに使用しない部分は駐車場等にしておく。(大阪府：化学工業)
- ・相場がわからないが、安いに越したことはない(奈良県：プラスチック製造業)

問3 今後新たな事業所の立地を検討される場合、樺原市内の各地区がその候補地となる可能性はありますか。(候補地ごとに単数回答)

エリア別の関心度をみると、樫原北 IC 付近への関心を持つ企業が 6 件、御所 IC 付近へ関心を持つ企業が 5 件あった。

項目		回答数(件)					回答率(%)				
		1	2	3	4	0	1	2	3	4	0
		候補地になる	第 今後の条件次	今後検討する	えない候補地になり	無回答	候補地になる	第 今後の条件次	今後検討する	えない候補地になり	無回答
候補地	檀原市内 (n=43)	2	5	5	29	2	4.7%	11.6%	11.6%	67.4%	4.7%
	檀原北IC付近 (n=43)	1	5	6	29	2	2.3%	11.6%	14.0%	67.4%	4.7%
	御所IC付近 (n=43)	1	4	5	31	2	2.3%	9.3%	11.6%	72.1%	4.7%
	上記以外の檀原市内 (n=43)	0	4	3	31	5	0.0%	9.3%	7.0%	72.1%	11.6%



- 3-14

3-4 第3章のまとめ

埋蔵文化財包蔵地については、「スケジュールの遅れ」や「用地価格への影響」を心配する企業が多かった。

敷地のゆとり度について、「手狭」である企業も全体の 1/3 程度あり、用地確保の「計画あり」と「具体的な計画はないが、意向あり」を合わせると全体の 1/3 程度が用地確保を考えている。

施設立地の実施時期については、約半数が今後 10 年以内での立地を考えており、回答企業のうち、「用地取得」を伴う施設確保を想定する企業が 6 割を超え、中でも工場生産施設を検討する企業が多かった。

想定される敷地規模については、「5ha 未満」が最も多く、1ha 以上との大規模用地を希望する企業は約半数あり、契約方法については、「購入」を想定している企業が多い。

県外企業を対象にしたアンケートであったものの、橿原市への立地に関心を持つ企業（「候補地になる」＋「今後の条件次第」）は 7 件あった。

ヒアリング調査においては、手狭であることを理由に挙げる企業が多いものの、BCP の観点からの移転先探しを考える企業もあった。また、同一地域内での用地確保が困難なことや、確保取引先が橿原市内にあることから橿原市内を立地候補地として考えているとの意見があった。

第4章 産業用地整備計画の策定

4-1 候補地の評価

(1) 評価基準

3ヶ所の候補地について、A：用地の特徴（造成等）、B：用排水・電力、C：道路・交通、D：その他（周辺環境、法規制等）の視点から評価基準を設定し（図表4-1）、候補地の総合的な評価を行い、適地を選定する。A～Dの評価項目における3ヶ所の候補地の概要を一覧表に整理する。（図表4-2）

図表4-1 適地選定の評価基準

	項目	細目	評価の考え方
A：用地の特徴	i 平面形状、標高		・形状、標高による土地の使いやすさ
	ii 開発可能面積		・将来拡張の可能性
	iii 造成工事	地質	・工事の難易度
		地形	・土量バランス、搬出入土の有無
	iv 価格		・工業用地としての市場性
B：用排水・電力設備の状況	i 上水道		・利用の容易性（引込み距離等）
	ii 工業用水道		・同上
	iii 排水		・放流先の許容量、距離等
	iv 電力		・変電所、高圧線までの距離
C：道路・交通の状況	i インターチェンジ		・距離
	ii 幹線道路へのアクセス		・接続道路の車道幅員、規格
	iii 大阪中心部までの走行時間		・通常時の走行時間
	iv 名古屋中心部までの走行時間		・同上
	v 空港（伊丹空港）までのアクセス		・鉄道、連絡バス利用の移動時間
	vi 港湾（阪南港）までのアクセス		・距離
	vii 進入道路		・必要距離
	viii 鉄道		・最寄駅からの距離
D：その他	i 周辺の環境		・工場地としての適正
	ii 既存産業集積との関係		・再編、連携、ネットワーク形成等
	iii 障害物	埋蔵文化物	・開発制約
		その他	・鉄塔等
	iv 法規制		・解除等の可能性
	v 補償		・農用地、民家等の存在
	vi 既存計画		・県、市計画等との整合性

図表 4-2 産業団地候補地評価検討一覧表

候補地	A. 用地の特徴	B. 用排水・電力設備の状況	C. 道路・交通の状況	D. その他	特性の整理（優位性、問題点等）
① 橿原 北 IC 東 地区	・面積 A=33.78ha ・現況：田・畑 ・都市計画区域内（市街化調整区域） ・農振農用地（区域の 80.6%指定） ・浸水エリア 0.3m～3.0 未満 0.3m 未満 ※各半分程度	・用水：候補地中央に口径 φ300 以上 (新たに分岐を設置する必要有) ・排水：公共下水道区域外 ※宅地内処理後、放流 ・電力：高圧：田原本変電所から 2.7km 特別高圧：橿原変電所から 2.5km	・京奈和自動車道橿原北 IC から直線で 1.0km に位置している。 ・近畿日本鉄道橿原線新ノ口駅から直線で 1.3km に位置している。 ・新ノ口駅から大阪空港までの移動時間 1 時間 25 分（鉄道・連絡バス利用） ・阪南港から直線で 35.5km に位置している。 ・大阪中心部までの走行時間：55 分 ・名古屋中心部までの走行時間：1 時間 55 分	・埋蔵物文化財が位置している。	・候補地規模が一定程度確保できる。 ・候補地形状が整形である。 ・候補地内の口径の大きい給水管が位置しているので、開発区域外の増径が不要である。 ・市街化区域に隣接している。 ・農用地除外が必要となる。
② 御所 IC 北東 地区	・面積 A=44.56ha ・現況：田・畑 ・都市計画区域内（市街化調整区域） ・農振農用地（区域の 65.1%指定） ・浸水エリア 0.3m～3.0 未満 0.3m 未満 ※各半分程度	・用水：候補地東側に口径 φ150～200 (新たに分岐を設置する必要有) ・排水：公共下水道区域外 ※宅地内処理後、放流 ・電力：高圧：畝傍変電所から 1.5km 特別高圧：池ノ内変電所から 3.2km	・京奈和自動車道御所 IC から直線で 2.0km に位置している。 ・JR 和歌山線御所駅、近畿日本鉄道御所線近鉄御所駅から直線で 2.3km に位置している。 ・近鉄御所駅から大阪空港までの移動時間 1 時間 25 分（鉄道・連絡バス利用） ・阪南港から直線で 37.6km に位置している。 ・大阪中心部までの走行時間：55 分 ・名古屋中心部までの走行時間：2 時間 20 分	・埋蔵物文化財が位置している。 ・鉄塔が位置している。 ・隣接地に奈良県が事業を行う（仮称）御所 IC 工業団地（分譲面積約 8ha）が計画中である。（令和 6 年度以降：予定）埋蔵物文化財が位置している。	・奈良県が整備中の工業団地と隣接するため、新しい県道と産業用地ゾーンとして売り出せる。 ・橿原市の市街化区域から離れているが、御所市の市街化区域に隣接している。 ・候補地を京奈和自動車道で斜め分断されるため、候補地形状が整形にならない。（適切な土地利用計画の立案に制約を受ける） ・候補地西側が県道大和高田御所線で分断されるため、土地利用計画の制約を受ける。 ・鉄塔及び高圧線が位置するため、土地利用の制約を受ける。 ・候補地規模に対して既設給水管が小さいので、開発地区外の増径が必要となる可能性がある。 ・農用地除外が必要となる。
③ 土橋町 南交差 点北東 地区	・面積 A=6.90ha ・現況：田・畑 ・都市計画区域内（市街化調整区域） ・浸水エリア 0.3m～3.0 未満 0.3m 未満 ※各半分程度	・用水：開発区域東側に口径 φ300 以上、候補地南側に口径 φ150～200 (新たに分岐を設置する必要有) ・排水：公共下水道区域内 ・電力：高圧：橿原変電所から 1.9km 特別高圧：橿原変電所から 1.9km ・ガス：候補地南側に中圧 φ200、低圧 φ150	・京奈和自動車道橿原北 IC から直線で 1.0km に位置している。 ・近畿日本鉄道大阪線真菅駅から直線で 0.5km に位置している。 ・真菅駅から大阪空港までの移動時間 1 時間 40 分（鉄道・連絡バス利用） ・阪南港から直線で 35.0km に位置している。 ・大阪中心部までの走行時間：60 分 ・名古屋中心部までの走行時間：2 時間 10 分	・埋蔵物文化財が位置している。 ・開発区域内に神社が位置している。	・農用地除外が不要である。 ・市街化区域に隣接している。 ・候補地が市街地内に位置しているので、従業員の確保が容易である。 ・候補地内の口径の大きい給水管が位置しているので、開発区域外の増径が不要である。 ・候補地規模が産業用地としては小さい。

(2) 評価

3カ所の候補地について、優位性の高い項目を○、やや難があると措定される項目を×とした(図表-3)。そして、その場所のポテンシャルを加味し、法規制対応を含めて総合的に評価し、候補地◎、○を適地として選定する。

各項目を評価し、その結果、次ページに示すとおり、樫原北 IC 東地区が最有力候補地とする。結果の概要を以下に示す。

○樫原北 IC 東地区

- ・開発規模が一定程度確保できるため、需要・ニーズに応じて対応が可能である。
- ・市街化区域に隣接しているので、開発事業、土地区画整理事業に加え、事業手法が市街化区域編入まで検討対象となる。
- ・口径の大きい給水管が敷設されているため、既設給水管の増径等が不要となり、開発区域外整備費が少ない。

○御所 IC 北東地区

- ・奈良県営の工業団地と隣接しているので、新たな工業ゾーンイメージで売り出せる。
- ・京奈和自動車道や県道大和高田御所線で分断されるため、調整池等の設置箇所数が多くなる。
- ・御所市の市街化区域と隣接しているが、市街化区域編入において御所市との調整等が必要となる。
- ・候補地面積に対して口径が小さい給水管しかないため、給水管既設給水管の増径等が必要となり、開発区域外整備費が多い。

○土橋南交差点北東地区

- ・農用地除外の必要がない。
- ・市街化区域に隣接しているので、開発事業、土地区画整理事業に加え、事業手法が市街化区域編入まで検討対象となる
- ・口径の大きい給水管が敷設されているため、既設給水管の増径等が不要となり、開発区域外整備費が少ない。
- ・面積が小さいため、需要・ニーズに応じて対応に制約を受ける。

図表 4-3 評価結果

候補地名			① 橿原北IC 東地区	② 御所IC 北東地区	③ 土橋町南 交差点 北東地区
用地 の 特 徴	平面形状、標高		◎	△	◎
	開発可能面積		◎	◎	×
	造成工事	地質	◎	◎	◎
		地形	△	○	○
	対象用地状況		△	△	△
用 排 水 ・ 電 力 の 状 況	上水道		◎	△	◎
	工業用水道		×	×	×
	排水		△	△	◎
	電力		○	○	○
道 路 の 状 況 ・ 交 通	インターチェンジ		◎	◎	◎
	大阪中心部までの走行時間		◎	◎	◎
	名古屋中心部までの走行時間		◎	○	○
	空港（伊丹空港）までのアクセス		○	○	△
	港湾（阪南港）までのアクセス		×	×	×
	幹線道路へのアクセス		◎	◎	◎
	進入道路		◎	◎	◎
	鉄道		○	○	○
そ の 他	周辺の環境		○	○	×
	既存産業集積との関係		×	◎	×
	障害物	埋蔵文化財	×	×	×
		その他	◎	◎	◎
	災害		△	△	△
	法規制		×	×	◎
	補償		○	○	○
	既存計画		◎	◎	◎
総合評価			○	△	△

図表 4-4 評価基準

			評価				備考
			◎	○	△	×	
用地の特徴	平面形状、標高		平面形状が整形	平面形状がほぼ整形	平面形状が若干不整形	平面形状が不整形（横長等）	
	開発可能面積		一定開発規模（10ha）以上			その他	
	造成工事	地質	切土が容易（普通土等）、切土無		切土が若干困難（軟岩等）	切土が困難（硬岩）発破掘削が必要	
		地形	土量バランス可（搬入土無）	搬入土盛土高H=0.5m以下	搬入土盛土高H=1.0m以上	切・盛土が発生して、土量バランス不可（残土が発生）	
	対象用地状況		用地を保有（用地取得価格無）	山林を取得	田・畑を取得	市街地内（跡地含む）取得不可能用地	
用排水・電力設備の状況	上水道		既設本管からφ150以上から直接引込	既設本管φ150以上から新設本管を敷設して引込	既設本管φ100以下で引込	引込不可（近隣に本管無等）	
	工業用水道		直接引込可（本管、地下水）	既設本管を整備して引込可		引込不可	
	排水		既設公共下水道本管へ排水可	宅地内で浄化後、河川等に放流にて排水可	既設公共下水道本管まで新設本管整備して排水可（宅地内で浄化後の放流不可）	排水先無	
	電力		特別高圧引込可	高圧引込可（自己負担無）	高圧引込可（自己負担有）	高圧引込不可	
道路・交通の状況	インターチェンジ		3km未満	3～5km未満	5～10km未満	10km以上	直線距離
	大阪中心部までの走行時間		1時間未満	1時間～1時間半未満	1時間半～2時間未満	2時間超	計画道路の事業進捗により、評価は変わる
	名古屋中心部までの走行時間		2時間未満	2時間～2時間半未満	2時間半～3時間未満	3時間超	
	空港（伊丹空港）までのアクセス		30分未満	30分～1時間半未満	1時間半～2時間未満	2時間超	最寄駅から伊丹空港まで鉄道・連絡バスを利用した時間
	港湾（阪南港）までのアクセス		5km未満	5～10km未満	10～20km未満	20km以上	
	幹線道路へのアクセス		①センターラインのある2車線道路（車道幅員W=7m以上）に隣接 ②①規格相当以上の道路を経由してICにアクセス可	①センターラインのない車道（車道幅員W=7m未満）に隣接 ②センターラインのある2車線道路（車道幅員W=7m以上）を経由してICにアクセス可	①センターラインのある2車線道路（車道幅員W=7m以上）に隣接 ②①規格相当以上の道路を経由してICにアクセス不可	①センターラインのない車道（車道幅員W=7m未満）に隣接 ②①規格相当以上の道路を経由してICにアクセス不可	
	進入道路		ほぼフラットで設置可	縦断勾配5%未満で設置可	縦断勾配5%未以上で設置可	進入道路設置不可	
	鉄道		駅までの距離1.0km未満	駅までの距離1.0～3.0km	駅までの距離3.0～5.0km	駅までの距離5.0km以上	
その他	周辺の環境		候補地周辺に民家等がほぼなし	候補地周辺に民家等が若干有	候補地周辺に民家等有	既存の市街地内	
	既存産業集積との関係		既存工業団地と隣接	工業団地以外の工場と隣接	既存の市街地外	既存の市街地内	
	障害物	埋蔵文化財		包蔵地ではない埋蔵物の出土の見込なし		包蔵地である埋蔵物の出土の見込有	包蔵地が存在しても、候補地内の一歩なら○
		その他	移転等物件無	小規模な水路等の移転有	大規模な水路等の移転有	候補地内に民家有	先行計画がある場合、大規模水路があり、エリアが分断される場合×
	災害		浸水・高潮エリア外	浸水深H=0.5m未満	浸水深H=0.5～3.0m	浸水深 H=3.0m以上	
	法規制		農振農用地外	農振農用地（一部）	農振農用地（半分程度）	農振農用地（全域）	農振農用地除外の見込みがあれば◎
	補償			支障物件（民家等）無	支障物件（民家等）が若干有	支障物件（民家等）が多数有	
	既存計画		都市マスタープランの産業系ゾーン内	都市マスタープランの産業系ゾーンに隣接	※	都市マスタープランの産業系ゾーンから遠距離	

※：◎○×以外

4-2 産業用地計画の策定

(1) 樺原北 IC 東地区

①前提条件

1) 整備手法

- ・候補地は全て市街化調整区域であるが市街化区域と隣接しているため、①市街化区域への編入した上の都市計画法による開発行為、②市街化調整区域のまま都市計画法による地区計画を策定した上で開発行為、③土地区画整理事業が対象となる。
- ・本事業は、市街化調整区域のままであると農地関連における法規制の制約が大きいことから、①が市街化区域への編入した上の都市計画法による開発行為が望ましい。

2) 法規制

- ・都市計画法の開発許可を前提とし、許可取得を前提とする。
- ・農地関連の法手続きは、市街化区域編入を前提とするため、農地転用の届出のみとする。

3) 道路条件

- ・前面道路が都市計画法開発許可基準による、「敷地面積 1,000 m²以上」の場合である幅員 W=9.0m相当（車道幅員 W=9.0m、歩道幅員 W=2.0m）の新設・拡幅道路整備を前提とする。
- ・車道のみ幅員 W=7.0m 相当の既存道路は、歩道のみ拡幅する。
- ・新設道路の線形は設計速度 40km/h を想定し、最小曲率半径 R=50m、最小曲線長 L=70mを確保する。
- ・区画道路の縦断勾配は、設計速度 40km/h の最急勾配は 7 %であるが、登坂環境を踏まえて最急勾配を 5 %と設定した。

4) 給水条件

- ・新設道路には、新設の給水管を敷設する。
- ・既設拡幅道路については、概ね既設給水管が敷設されていることから、新設の給水管は敷設しない。

5) 雨水排水条件

- ・公共下水道区域外で下水道本管が敷設されていないことから、候補地から発生する雨水は、調整池へ一次貯留後、開発区域外へ排水する。
- ・調整池容量は、現時点で放流条件が不明であるため、候補地面積 1 ha 当たり 1,000～1,500m³確保する。
- ・候補地が田・畑であり、提体を設けた調整池の設置が困難なことから、掘り込み式の調整池とする。また、掘り込み式の調整池は自然流下の排水が困難なことから、ポンプによる強制排水とする。
- ・調整池の構造は見え高 H=5.0m のコンクリート構造物とする。また、水深は根入れを 1m 確保することを想定し、4m とする。

- ・有効水深を $H=3.0\text{m}$ とし、これとは別に余裕高+越流水深を $H=1.0\text{m}$ 確保する。

6) 汚水排水条件

- ・全ての候補地公共下水道区域の対象外であることから、産業用地内で浄化槽を設置し、所定の環境基準に浄化後、道路側溝、調整池を経由して、開発区域外へ放流する。

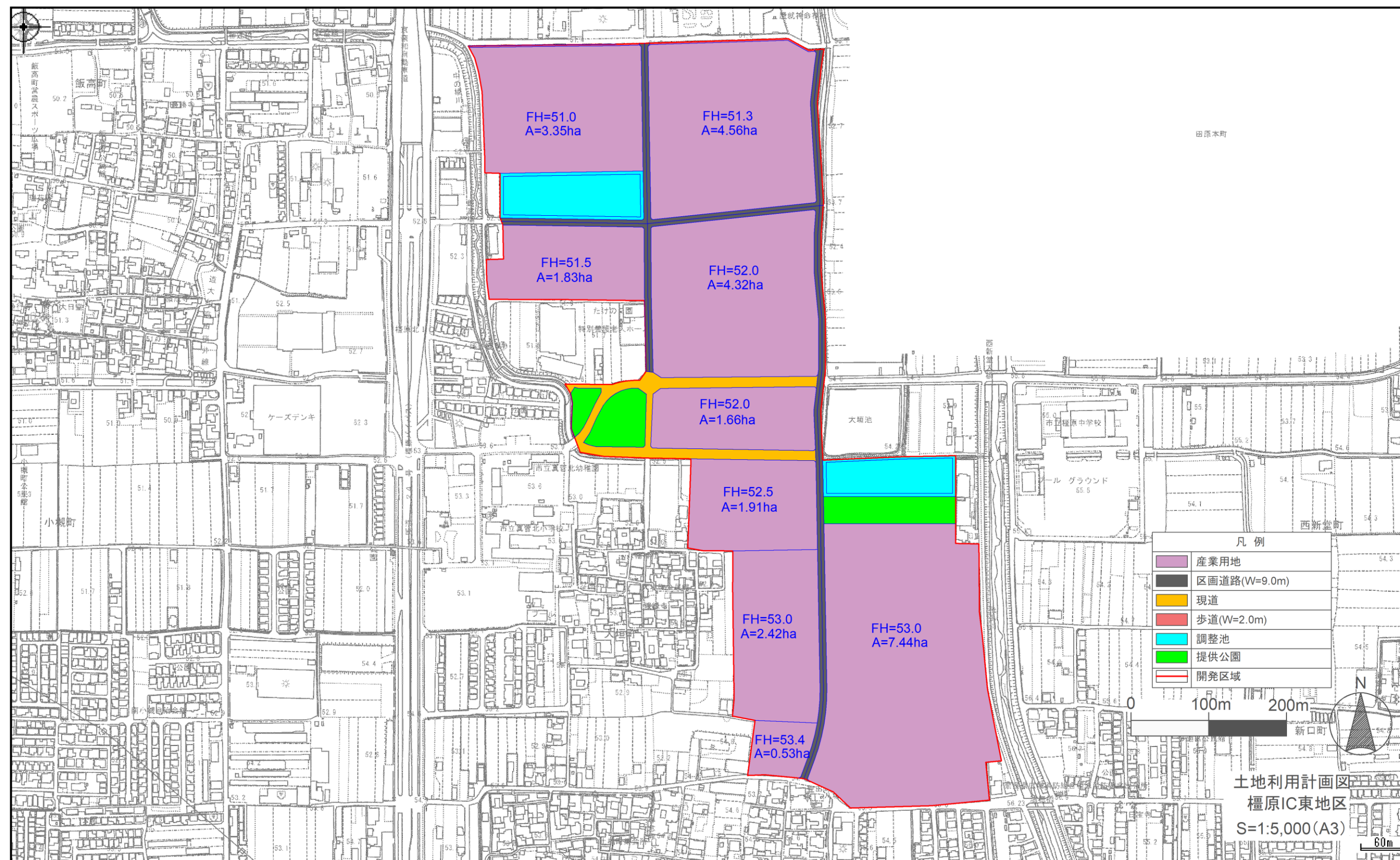
7) 造成条件

- ・候補地は田・畑で土量バランスを図ることは不可能であることから、場外から盛土用の土砂を搬入することとする。また、搬入土量は、候補地の現地盤から $H=1.0\text{m}$ にできる量とする。

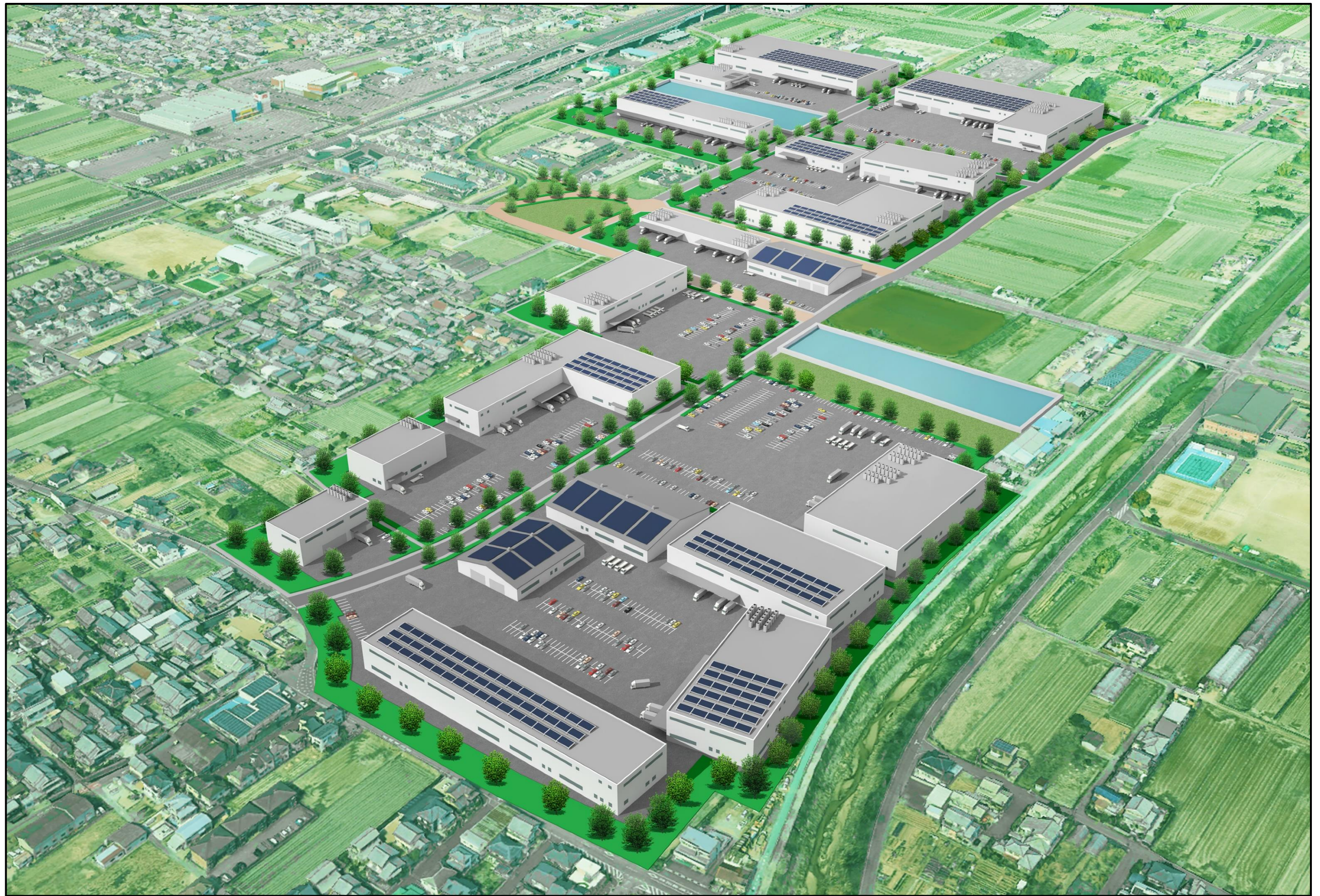
8) 提供公園条件

- ・候補地周辺に公園や山林等が存在しないので、都市計画法の開発許可に基づく提供公園を設置することとする。面積は候補地面積($A=33.78\text{ha}$)の3%となる $10,140\text{ m}^2$ 以上とする。

前記の前提条件に基づき作成した産業用地整備計画は、次ページに示すとおりである。



図表 4-5 産業用地整備計画図 榎原北 IC 東地区 (A=33.78ha)



図表 4-6 鳥瞰パース 榎原北 IC 東地区 (A=33.78ha)

②面積表

候補地面積全体 A=33.78ha の内、分譲用地面積は A=28.03ha となり、候補地面積の約 83% を占める。

図表 4-7 檜原北 IC 東地区 (A=33.78ha) 面積表

	面積 (ha)	比率 (%)	
産業用地	28.03	83.0	
区画道路 (W=9.0m)	1.59	4.7	
現道	0.95	2.8	
歩道 (拡幅 W=2.0m)	0.04	0.1	
提供公園	1.20	3.6	開発区域面積の 3 % 以上
調整池	1.97	5.8	開発面積 1ha 当たり 1500m ³ 水深 H=3.5m
開発区域面積	33.78	100.0	

③概算事業費

前記の産業用地計画における概算事業費一覧は、下記のとおりである。

概算事業費（開発区域外整備、補償費等含まず）は、約 153.4 億円となる。

図表 4-8 樫原北 IC 東地区（A=33.78ha）概算事業費算定一覧

				数量	金額（千円）	備考
用地費		m ²		337,800	10,809,600	32,000円/m ²
調査・測量・設計費		式			377,336	直接工事費の10%
工事費	準備工					
		表層除去工	m ²	500	337,800	造成面積、処分費含
	土工					
		切土工	m ³	300	-	-
		盛土工	m ³	300	376,000	H=1.0m盛土
		搬入土工	m ³	3,000	376,000	
	道路工					
		道路工 (W=9m)	m	96,000	1,730	166,080
		道路工 (W=2m)	m	10,000	440	4,400 歩道拡幅
	給水工					
		給水工	m	50,000	1,730	86,500 新設道路延長
	排水工					
		排水施設	式	50,000,000	2	100,000 調整池付帯施設一式
	緑化工					
		公園工	m ²	10,000	12,000	120,000 提供公園
	直接工事費				1,886,680	
	間接工事費				1,886,680	直接工事費の100%
	工事費				3,773,360	
	消費税				377,336	工事費の10%
	総工事費				4,150,696	
総事業費					15,337,632	

産業用地面積当たりの概算事業費は、下記のとおり 54.7 千円/m²となる。

$$15,337,632 \text{ 千円} / 337,800 \text{ m}^2 = 54.7 \text{ 千円} / \text{m}^2$$

④工程計画

橿原北 IC 東地区（A=33.78ha）の開発スケジュールを下表に示す。具体的な開発事業の開始年を想定できないことから、開発事業の開始から何年度目により表記する。造成工事は、工区を設定せず一括施工を想定し、2年とした。

用地引渡は、開発事業の開始から6年度目の前半となる。

なお、開発に関わる協議の進捗、埋蔵文化財調査の結果等により、開発事業の進み具体が影響を受ける。

図表 4-9 橿原北 IC 東地区（A=33.78ha） 工程表

	1年度目	2年度目	3年度目	4年度目	5年度目	6年度目
開発・農地関連協議						
市街化区域編入						
農地転用（届出）			●			
調査・設計						
基本計画						
測量・地質調査						
基本設計						
実施設計・発注準備						
各種協議						
開発行為の許可			●			
埋蔵文化財予備調査						
用地買収						
造成工事						
用地引渡						●

⑤課題

- ・市街化区域編入のスケジュールが不透明である。
- ・産業団地への立地が、京奈和自動車道の供用時期に影響を受ける。
- ・規模が大きいため、工区設定を設定する可能性がある。

(2) 御所 IC 北東地区

①前提条件

1) 整備手法

- ・候補地は全て市街化調整区域で隣接する御所市の県営工業団地（市街化区域に隣接していることから、①市街化区域への編入した上の都市計画法による開発行為、②市街化調整区域のまま都市計画法による地区計画を策定した上で開発行為、③土地区画整理事業が対象となる。
- ・候補地が市街化区域に隣接しているのは京奈和自動車道の西側のみで、仮に市街化区域編入が行われても候補地全てを市街化区域へ編入することは困難であると想定されることから、に本事業は、②市街化調整区域のまま都市計画法による地区計画を策定した上で開発行為、が望ましい。

2) 法規制

- ・都市計画法の開発許可を前提とし、許可取得を前提とする。
- ・候補地が京奈和自動車道の東西で分断されていることから、都市計画法の開発許可基準（提供公園、調整池等）を東西両地区それぞれで満たすこととする。
- ・農振農用地が存在するため、農振農用地除外を前提する。
- ・候補地内において地目が農地（田・畑等）の土地は農地転用を行い、農地以外の地目（宅地、公衆用道路等）へ転用する。

3) 道路条件

- ・前面道路が都市計画法開発許可基準による、「敷地面積 1,000 m²以上」の場合である幅員 W=9.0m相当（車道幅員 W=9.0m、歩道幅員 W=2.0m）の新設・拡幅道路整備を前提とする。
- ・車道のみ幅員 W=7.0m 相当の既存道路は、歩道のみ拡幅する。
- ・新設道路の線形は設計速度 40km/h を想定し、最小曲率半径 R=50m、最小曲線長 L=70mを確保する。
- ・区画道路の縦断勾配は、設計速度 40km/h の最急勾配は 7 %であるが、登坂環境を踏まえて最急勾配を 5 %と設定した。

4) 給水条件

- ・新設道路には、新設の給水管を敷設する。
- ・既設拡幅道路については、概ね既設給水管が敷設されていることから、新設の給水管は敷設しない。

5) 雨水排水条件

- ・公共下水道区域外で下水道本管が敷設されていないことから、候補地から発生する雨水は、調整池へ一次貯留後、開発区域外へ排水する。
- ・調整池容量は、現時点で放流条件が不明であるため、候補地面積 1 ha 当たり 1,000～

1,500m³確保する。

- ・候補地が田・畑であり、提体を設けた調整池の設置が困難なことから、掘り込み式の調整池とする。また、掘り込み式の調整池は自然流下の排水が困難なことから、ポンプによる強制排水とする。
- ・調整池の構造は見え高 $H=5.0\text{m}$ のコンクリート構造物とする。また、水深は根入れを 1m 確保することを想定し、4m とする。
- ・有効水深を $H=3.0\text{m}$ とし、これとは別に余裕高+越流水深を $H=1.0\text{m}$ 確保する。

6) 汚水排水条件

- ・全ての候補地公共下水道区域の対象外であることから、産業用地内で浄化槽を設置し、所定の環境基準に浄化後、道路側溝、調整池を経由して、開発区域外へ放流する。

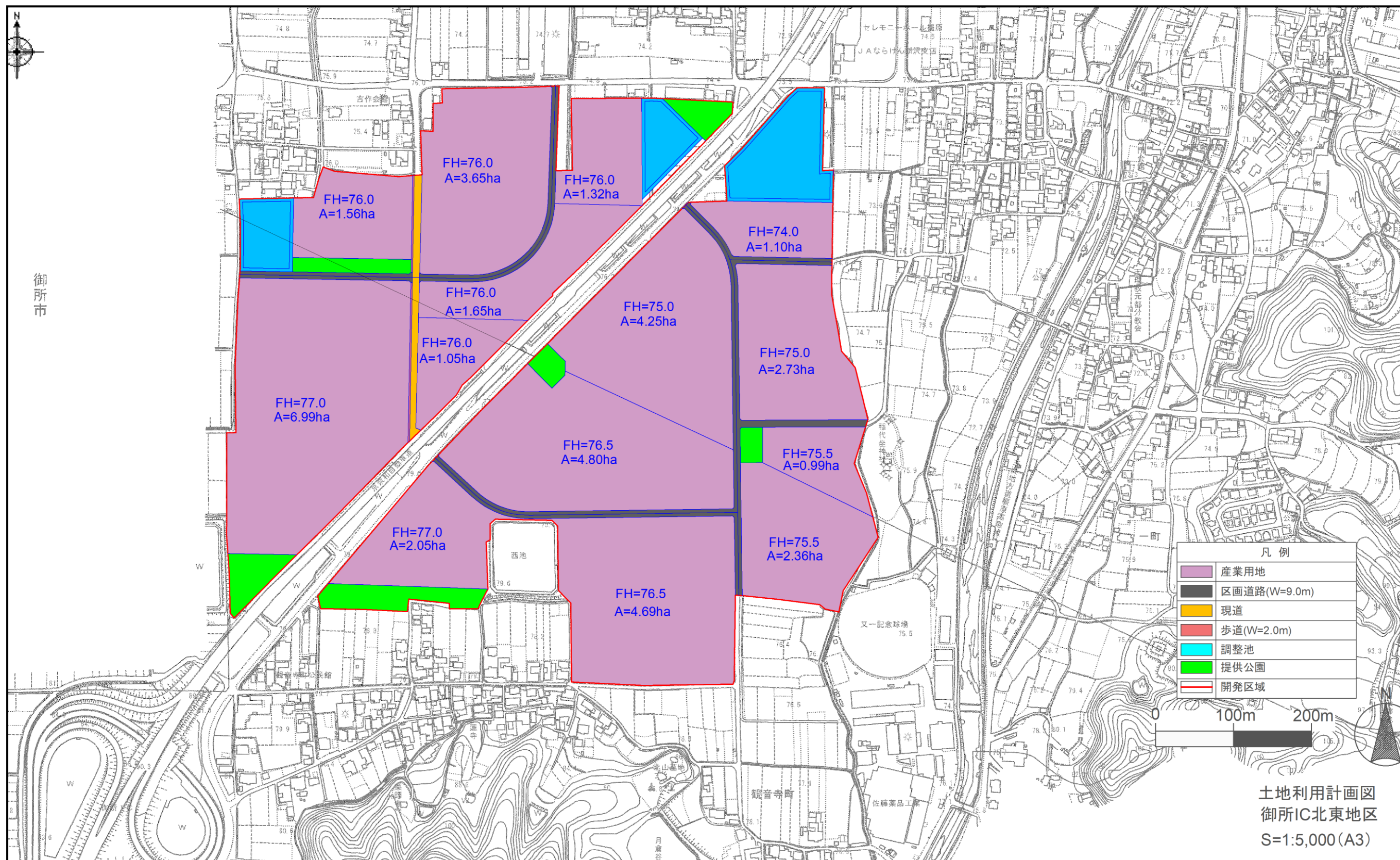
7) 造成条件

- ・候補地は田・畑で土量バランスを図ることは不可能であることから、場外から盛土用の土砂を搬入することとする。また、搬入土量は、候補地の現地盤から $H=0.5\text{m}$ にできる量とする。

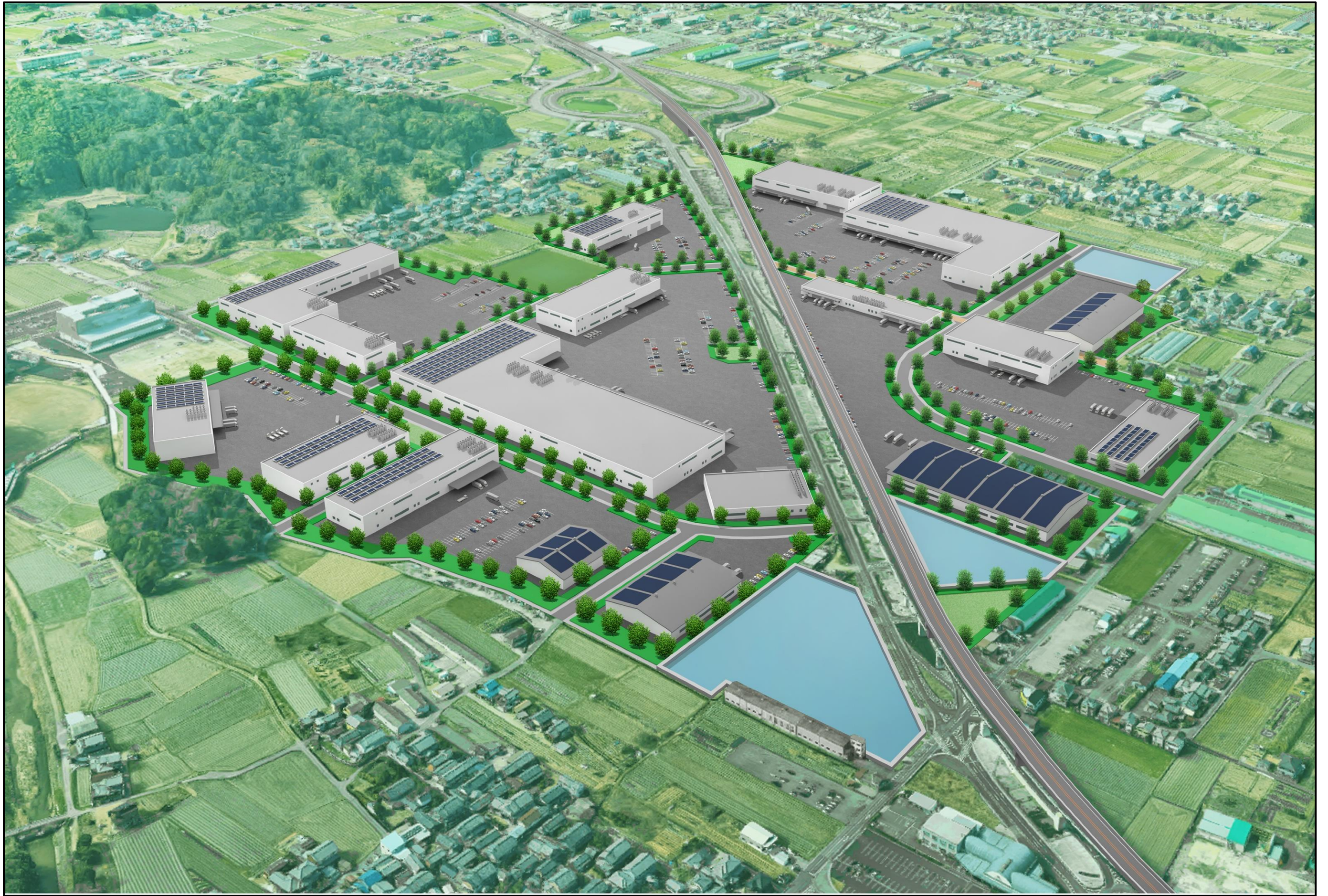
8) 提供公園条件

- ・候補地周辺に公園や山林等が存在しないので、都市計画法の開発許可に基づく提供公園を設置することとする。面積は、西地区の候補地面積($A=19.20\text{ha}$)の3%となる 5,760 m²以上、東地区の候補地面積($A=26.36\text{ha}$)の3%となる 7,910 m²以上とする。

前記の前提条件に基づき作成した産業用地整備計画は、次ページに示すとおりである。



図表 4-10 産業用地整備計画図 御所 IC 北東地区 (A=45.56ha)



図表 4-11 鳥瞰パース 御所 IC 北東地区 (A=45.56ha)

②面積表

西地区面積全体 A=19.20ha の内、分譲用地面積は A=16.22ha となり全体面積の約 85%、東地区面積全体 A=26.36ha の内、分譲用地面積は A=22.97ha となり全体面積の約 87%、候補地全体 A=45.56ha の内、分譲用地面積は A=39.19ha となり全体面積の約 86%を占める。

図表 4-12 御所 IC 北東地区 (A=45.56ha) 面積表

	西地区		東地区		合計		備考
	面積 (ha)	比率 (%)	面積 (ha)	比率 (%)	面積 (ha)	比率 (%)	
産業用地	16.22	84.5	22.97	87.1	39.19	86.0	
区画道路 (W=9.0m)	0.54	2.8	1.10	4.2	1.64	3.6	
現道	0.30	1.6	—	—	0.30	0.7	
歩道 (拡幅 W=2.0m)	0.04	0.2	—	—	0.04	0.1	
提供公園	0.92	4.8	0.85	3.2	1.77	3.9	開発区域面積の3%以上
調整池	1.18	6.1	1.44	5.5	2.62	5.8	開発面積1ha当たり1500㎡ 水深H=3.5m
開発区域面積	19.20	100.0	26.36	100.0	45.56	100.0	

③概算事業費

前記の産業用地計画における概算事業費一覧は、下記のとおりである。
概算事業費（開発区域外整備、補償費等含まず）は、約 137.4 億円となる。

図表 4-13 御所 IC 北東地区 (A=45.56ha) 概算事業費算定一覧

				西地区		東地区		合計			
				数量	金額（千円）	数量	金額（千円）	数量	金額（千円）		
用地費		㎡		192,000	4,224,000	263,600	5,799,200	455,600	10,023,200	22,000円／㎡	
調査・測量・設計費		式			146,692		162,680		309,372	直接工事費の10%	
工事費	準備工										
		表層除去工	㎡	500	192,000	96,000	263,600	131,800	455,600	227,800	造成面積、処分費含
	土工										
		切土工	㎡	300	-	-	-	-			
		盛土工	㎡	300	107,000	32,100	147,000	44,100	254,000	76,200	H=0.5m盛土
	搬入土工	㎡	3,000	107,000	321,000	147,000	441,000	254,000	762,000		
								-			
		道路工 (W=9m)	m	96,000	610	58,560	1,230		1,840	58,560	
	道路工 (W=2m)	m	10,000	330	3,300	-	-	330	3,300	歩道拡幅	
	給水工										
		給水工	m	50,000	610	30,500	1,230	61,500	1,840	92,000	新設道路延長
	排水工										
		排水施設	式	50,000,000	2	100,000	1	50,000	3	150,000	調整池付帯施設一式
	緑化工										
		公園工	㎡	10,000	9,200	92,000	8,500	85,000	17,700	177,000	提供公園
	直接工事費					733,460		813,400		1,546,860	
	間接工事費					733,460		813,400		1,546,860	直接工事費の100%
工事費					1,466,920		1,626,800		3,093,720		
消費税					146,692		162,680		309,372	工事費の10%	
総工事費					1,613,612		1,789,480		3,403,092		
総事業費					5,984,304		7,751,360		13,735,664		

産業用地面積当たりの概算事業費は、下記のとおり 35.0 千円／㎡となる。

$$13,735,664 \text{ 千円} / 455,600 \text{ ㎡} = 35.0 \text{ 千円} / \text{㎡}$$

④工程計画

御所 IC 北東地区（A=45.56ha）の開発スケジュールを下表に示す。具体的な開発事業の開始年を想定できないことから、開発事業の開始から何年度目により表記する。農振農用地除外申請が必要な場合、必要ない場合よりも半年程度工期が長くなる。造成工事は、工区を設定せず一括施工を想定し、2年とした。

用地引渡は、開発事業の開始から6年度目の後半となる。

なお、開発に関わる協議の進捗、埋蔵文化財調査の結果等により、開発事業の進み具体が影響を受ける。

図表 4-14 御所 IC 北東地区（A=45.56ha） 工程表

	1年度目	2年度目	3年度目	4年度目	5年度目	6年度目
開発・農地関連協議						
地区計画策定						
農振農用地除外						
農地転用						
調査・設計						
基本計画						
測量・地質調査						
基本設計						
実施設計						
各種協議						
開発行為の許可						
埋蔵文化財予備調査						
用地買収						
造成工事						
用地引渡						

⑤課題

- ・産業団地への立地が、京奈和自動車道の供用時期に影響を受ける。
- ・規模が大きいため、工区設定を設定する可能性がある。
- ・農振農用地の除外申請は橿原市の場合、年2回の受付となることから、この受付日を考慮したスケジュールとする必要がある。
- ・農振農用地除外のために地域未来投資促進法を活用する必要があるが、この場合、整備区域の全てで立地企業を決める必要がある。

(3) 土橋町南交差点北東地区

①前提条件

1) 整備手法

- ・候補地は全て市街化調整区域であるが市街化区域と隣接しているため、①市街化区域への編入した上の都市計画法による開発行為、②市街化調整区域のまま都市計画法による地区計画を策定した上で開発行為、③土地区画整理事業が対象となる。
- ・本事業は、市街化調整区域の農地であるが農用地でないため、②市街化調整区域のまま都市計画法による地区計画を策定した上で開発行為が望ましい。

2) 法規制

- ・都市計画法の開発許可を前提とし、許可取得を前提とする。
- ・農地関連の法手続きは、農用地でないため農用地除外はなく、農地転用のみとする。

3) 道路条件

- ・前面道路が都市計画法開発許可基準による、「敷地面積 1,000 m²以上」の場合である幅員 W=9.0m相当（車道幅員 W=9.0m、歩道幅員 W=2.0m）の新設・拡幅道路整備を前提とする。
- ・新設道路は上記基準を満たすこととする。また、候補地外周の既設道路は上記基準を満たしているため、拡幅等は行わないこととする。
- ・新設道路の線形は設計速度 40km/h を想定し、最小曲率半径 R=50m、最小曲線長 L=70mを確保する。
- ・区画道路の縦断勾配は、設計速度 40km/h の最急勾配は7%であるが、登坂環境を踏まえて最急勾配を5%と設定した。

4) 給水条件

- ・新設道路には、新設の給水管を敷設する。
- ・候補地外周の既設道路下に敷設されている既存給水管から新設道路下に敷設する

5) 雨水排水条件

- ・公共下水道区域外で下水道本管が敷設されていないことから、候補地から発生する雨水は、調整池へ一次貯留後、開発区域外へ排水する。
- ・調整池容量は、現時点で放流条件が不明であるため、候補地面積 1 ha 当たり 1,000～1,500m³確保する。
- ・候補地が田・畑であり、提体を設けた調整池の設置が困難なことから、掘り込み式の調整池とする。また、掘り込み式の調整池は自然流下の排水が困難なことから、ポンプによる強制排水とする。
- ・調整池の構造は見え高 H=5.0m のコンクリート構造物とする。また、水深は根入れを 1m 確保することを想定し、4m とする。
- ・有効水深を H=3.0m とし、これとは別に余裕高+越流水深を H=1.0m 確保する。

6) 汚水排水条件

- ・全ての候補地公共下水道区域の対象外であることから、産業用地内で浄化槽を設置し、所定の環境基準に浄化後、道路側溝、調整池を経由して、開発区域外へ放流する。

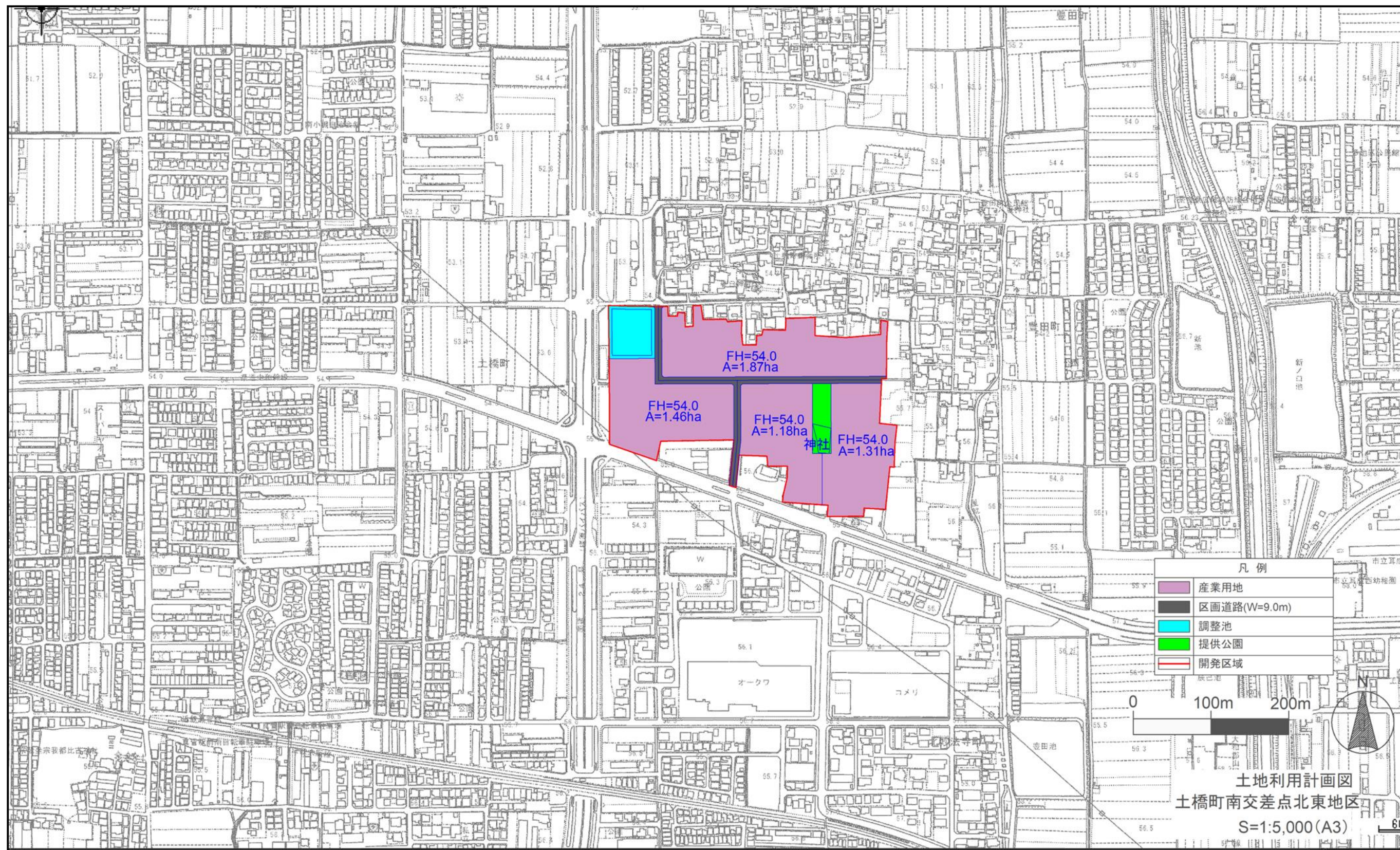
7) 造成条件

- ・候補地は田・畑で土量バランスを図ることは不可能であることから、場外から盛土用の土砂を搬入することとする。また、搬入土量は、候補地の現地盤から $H=0.5\text{m}$ にできる量とする。

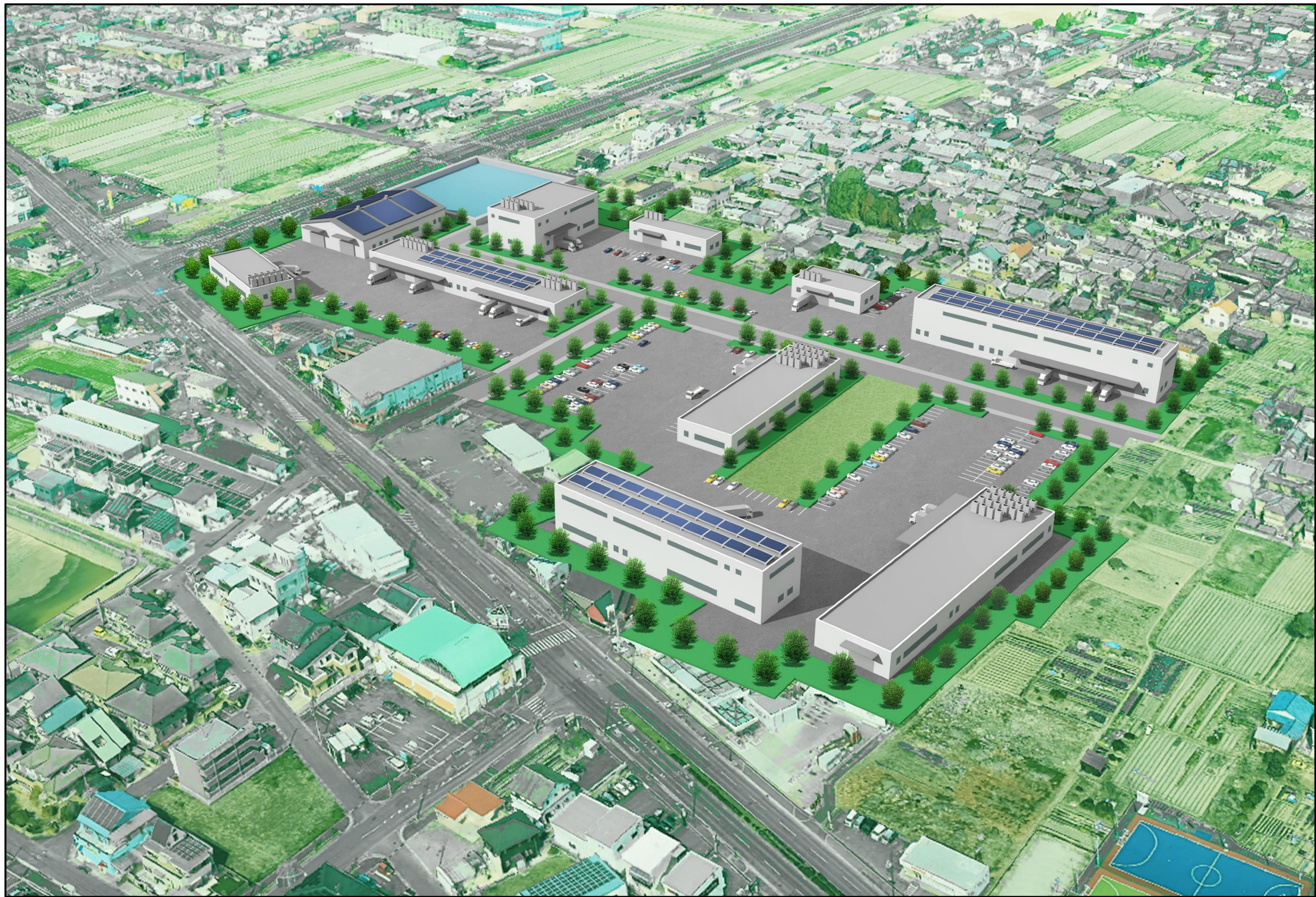
8) 提供公園条件

- ・候補地周辺に公園や山林等が存在しないので、都市計画法の開発許可に基づく提供公園を設置することとする。面積は候補地面積($A=69,000\text{ha}$)の3%となる $2,070\text{ m}^2$ 以上とする。

前記の前提条件に基づき作成した産業用地整備計画は、次ページに示すとおりである。



図表 4-15 産業用地整備計画図 土橋町南交差点北東地区 (A=6.90ha)



図表 4-16 鳥瞰パース 土橋町南交差点北東地区 (A=6.90ha)

②面積表

候補地面積全体 A=6.90ha の内、分譲用地面積は A=5.82ha となり、候補地面積の約 84%を占める。

図表 4-17 土橋南交差点北東地区 (A=6.90ha) 面積表

	面積 (ha)	比率 (%)	
産業用地	5.82	84.3	
区画道路 (W=9.0m)	0.47	6.8	
提供公園	0.21	3.0	開発区域面積の 3 %以上
調整池	0.40	5.8	開発面積1ha当たり1500m ³ 水深H=3.5m
開発区域面積	6.90	100.0	

③概算事業費

前記の産業用地計画における概算事業費一覧は、下記のとおりである。

概算事業費（開発区域外整備、補償費等含まず）は、約 60.6 億円となる。

図表 4-18 土橋南交差点北東地区（A=6.90ha）概算事業費算定一覧

				数量	金額（千円）			
用地費			m ²		69,000	5,313,000	77,000円／m ²	
調査・測量・設計費			式			62,024	直接工事費の10%	
工事費	準備工							
		表層除去工	m ²	500	69,000	34,500	造成面積、処分費含	
	土工							
		切土工	m ³	300	-	-		
		盛土工	m ³	300	39,000	11,700	H=0.5m盛土	
		搬入土工	m ³	3,000	39,000	117,000		
	道路工					-		
		道路工 (W=9m)	m	96,000	520	49,920		
	給水工					-		
		給水工	m	50,000	520	26,000	新設道路延長	
	排水工					-		
		排水施設	式	50,000,000	1	50,000	調整池付帯施設一式	
	緑化工							
		公園工	m ²	10,000	2,100	21,000	提供公園	
	直接工事費						310,120	
	間接工事費						310,120	直接工事費の100%
	工事費						620,240	
消費税						62,024	工事費の10%	
総工事費						682,264		
総事業費						6,057,288		

産業用地面積当たりの概算事業費は、下記のとおり 104.1 千円/m²となる。

$$6,057,288 \text{ 千円} / 58,200 \text{ m}^2 = 104.1 \text{ 千円} / \text{m}^2$$

④工程計画

土橋町南交差点北東地区（A=6.90ha）の開発スケジュールを下表に示す。具体的な開発事業の開始年を想定できないことから、開発事業の開始から何年度目により表記する。造成工事は、工区を設定せず一括施工を想定し、1年とした。

用地引渡は、開発事業の開始から6年度目の前半となる。

なお、開発に関わる協議の進捗、埋蔵文化財調査の結果等により、開発事業の進み具体が影響を受ける。

図表 4-19 土橋南交差点北東地区（A=6.90ha）工程表

	1年度目	2年度目	3年度目	4年度目	6年度目
開発・農地関連協議					
地区計画策定					
農地転用					
調査・設計					
基本計画					
測量・地質調査					
基本設計					
実施設計・発注準備					
各種協議					
開発行為の許可			●		
埋蔵文化財予備調査					
用地買収					
造成工事					
用地引渡					●

⑤課題

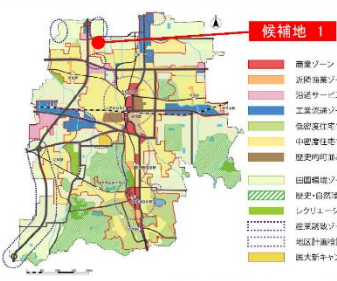
- ・候補地内の新設道路接続箇所が土橋町南交差点に近い、交通管理者協議の難航が予想される。
- ・候補地面積より立地企業が2社以下のケースが想定されるが、奈良県における地区計画の基準（3社以上の立地）を満たさない可能性がある。
- ・候補地が市街地に近く地価が高いため、分譲単価が高額になる。

（4）各候補地の地区カルテ

各候補地の地区カルテを次ページ以降に示す。

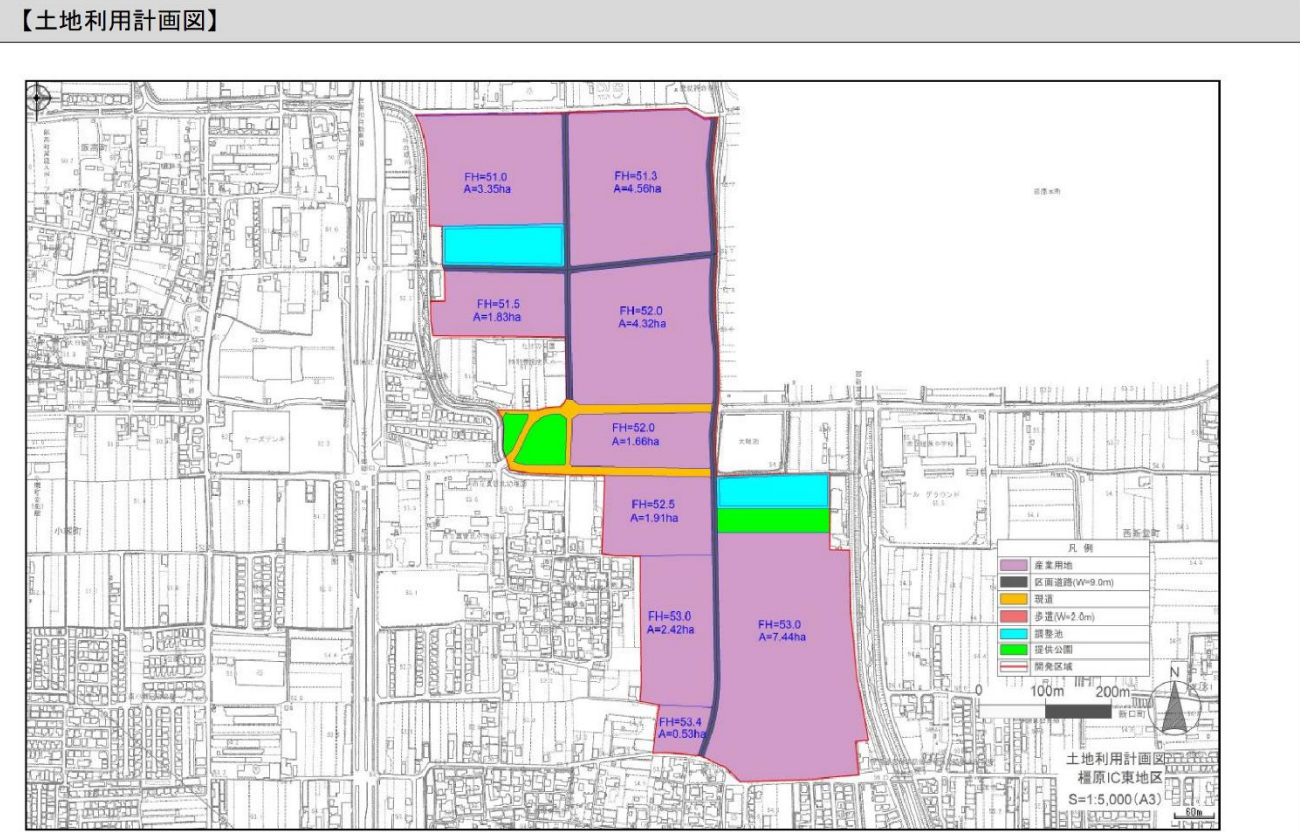
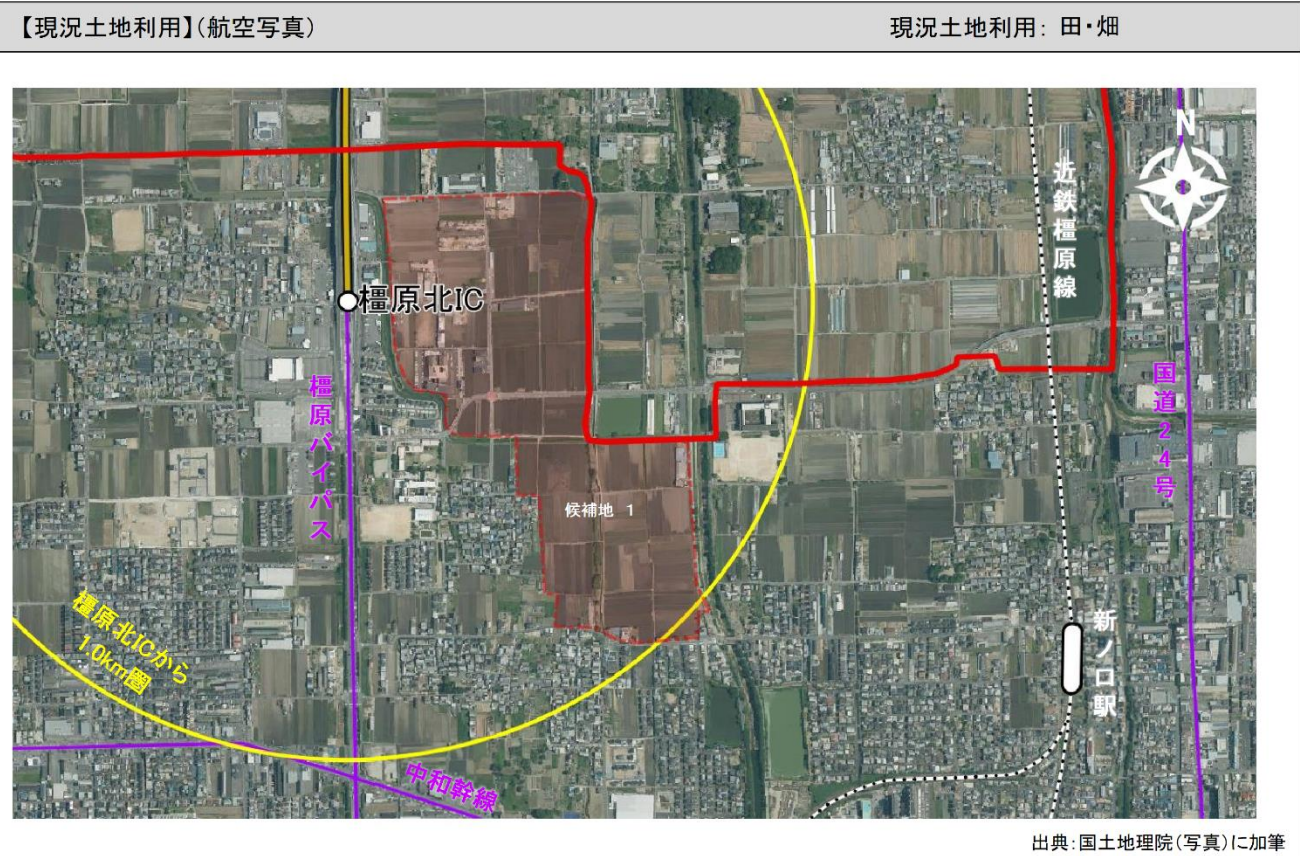
候補地カルテ

1 橿原北IC東地区

NO.		地区名		橿原北IC東地区		地区面積		33.7ha	
1		所在地		大垣町、豊田町		都市計画		都市計画区域内(市街化調整区域)	
【位置図・都市構造図】				【現況】					
 出典：橿原市都市計画マスタープラン				北：水田のほか道路を挟み、自動車教習所と工場に隣接する。近隣に奈良県心身障害リハビリテーションセンターがある。 東北：田原本町との市境に接し水田が広がる。 南東：境界部に飛鳥川及び自転車専用道路があり、周辺は水田が広がる。南東角に橿原消防署北出張所がある。 南：候補地内は水田だが境界より南側に住宅地が広がる。 西：候補地隣接エリアは住宅地で近隣に市立真菅北小学校、真菅北幼稚園のほか福祉施設がある。京奈和自動車道橿原北ICから近距離にある。					
				【特性の整理】(優位性、問題点等)					
				・候補地規模が一定程度確保できる。					
				・候補地形状が整形である。					
				・候補地内の口径の大きい給水管が位置しているので、開発区域外の増径が不要である。					
				・農用地除外が必要となる。					
評価項目				評価		評価基準			
用地の特徴	平面形状、標高			◎	平面形状が整形	◎平面形状が整形 ○平面形状がほぼ整形 △平面形状が若干不整形 ×平面形状が不整形(模長等)			
	開発可能面積			◎	33.7ha	○一定開発規模(10ha)以上 ×その他			
	造成工事	地質		◎	切土なし	◎切土が容易(普通土等)、切土無 △切土が若干困難(軟岩等) ×切土が困難(硬岩)免破掘削が必要			
		地形		△	搬入土盛土高H=1.0m	◎土量バランス可(搬入土無) ○搬入土盛土高H=0.5m以下 △搬入土盛土高H=1.0m			
	対象用地状況			△	田畑(営農あり)	◎用地を保有(用地取得価格無) ○山林を取得 △田・畑を取得 ×市街地内(跡地含む)取得不可能用地			
用排水・電力設備の状況	上水道			◎	候補地中央に口径φ300	◎既設本管からφ150以上から直接引込 ○既設本管φ150以上から新設本管を敷設して引込 △既設本管φ100以下で引込 ×引込不可(近隣に本管無等)			
	工業用水道			×	なし	◎直接引込可(本管、地下水) ○既設本管を整備して引込可 ×引込不可			
	排水			△	公共下水道区域外宅地内処理後、放流	◎既設公共下水道本管へ排水可 ○宅地内で浄化後、河川等に放流にて排水可 △既設公共下水道本管まで新設本管整備して排水可(宅地内で浄化後の放流不可) ×排水先無			
	電力			○	高圧：田原本変電所から2.7km 特別高圧：橿原変電所から2.5km	◎特別高圧引込可 ○高圧引込可(自己負担無) △高圧引込可(自己負担有) ×高圧引込不可			
道路・交通の状況	インターチェンジ			◎	橿原北ICから1.0km	◎3km未満 ○3～5km未満 △5～10km未満 ×10km以上(直線距離)			
	大阪中心部までの走行時間			◎	55分	◎1時間未満 ○1時間～1時間30分未満 △1時間30分～2時間未満 ×2時間超			
	名古屋中心部までの走行時間			◎	1時間55分	◎2時間未満 ○2時間～2時間30分未満 △2時間30分～3時間未満 ×3時間超			
	空港(伊丹空港)までのアクセス			○	新ノ口駅から1時間25分(鉄道・連絡バス)	◎30分未満 ○30分～1時間30分未満 △1時間30分～2時間30分未満 ×2時間30分超			
	港湾(阪南港)までのアクセス			×	阪南港から35.5km	◎5km未満 ◎5～10km未満 △10～20km未満 ×20km以上			
	幹線道路へのアクセス			◎	京奈和自動車道 橿原バイパス	※1			
	進入道路			◎	フラットで設置可能	◎ほぼフラットで設置可 ○縦断勾配5%未満で設置可 △縦断勾配5%以上で設置可 ×進入道路設置不可			
	鉄道			○	近鉄 新ノ口駅 1.3km	◎駅までの距離1.0km未満 ○駅までの距離1.0～3.0km △駅までの距離3.0～5.0km ×駅までの距離5.0km以上			
その他	周辺の環境			○	候補地周辺に民家等が若干有	◎候補地周辺に民家等がほぼなし ○候補地周辺に民家等が若干有 △候補地周辺に民家等有 ×既存の市街地内			
	既存産業集積との関係			×	既存の市街地内	◎既存工業団地と隣接 ○工業団地以外の工場と隣接 △既存市街地外 ×既存の市街地内			
	障害物	埋蔵文化財		×	埋蔵文化財包蔵地あり	◎包蔵地ではない ○埋蔵物の出土の見込なし △包蔵地である ×埋蔵物の出土の見込有			
		その他		◎	移転等物件なし	◎移転等物件無 ○小規模な水路等の移転有 △大規模な水路等の移転有 ×候補地内に民家有			
	災害			△	浸水予想あり 0～3.0m未満	◎浸水・高潮エリア外 ○浸水深H=0.5m未満 △浸水深H=0.5～3.0m ×浸水深 H=3.0m以上			
	法規制			×	農振農用地あり(約80%)	◎農振農用地外 ○農振農用地(一部) △農振農用地(半分程度) ×農振農用地(全域) 農振農用地除外の見込みがあれば◎			
	補償			○	支障物件なし	○支障物件(民家等)無 △支障物件(民家等)が若干有 ×支障物件(民家等)が多数有			
	既存計画			◎	都市マス：産業誘致ゾーン	◎都市マスタープランの産業系ゾーン内 ○都市マスタープランの産業系ゾーンに隣接 ×都市マスタープランの産業系ゾーンから遠距離			
	総合評価			○					

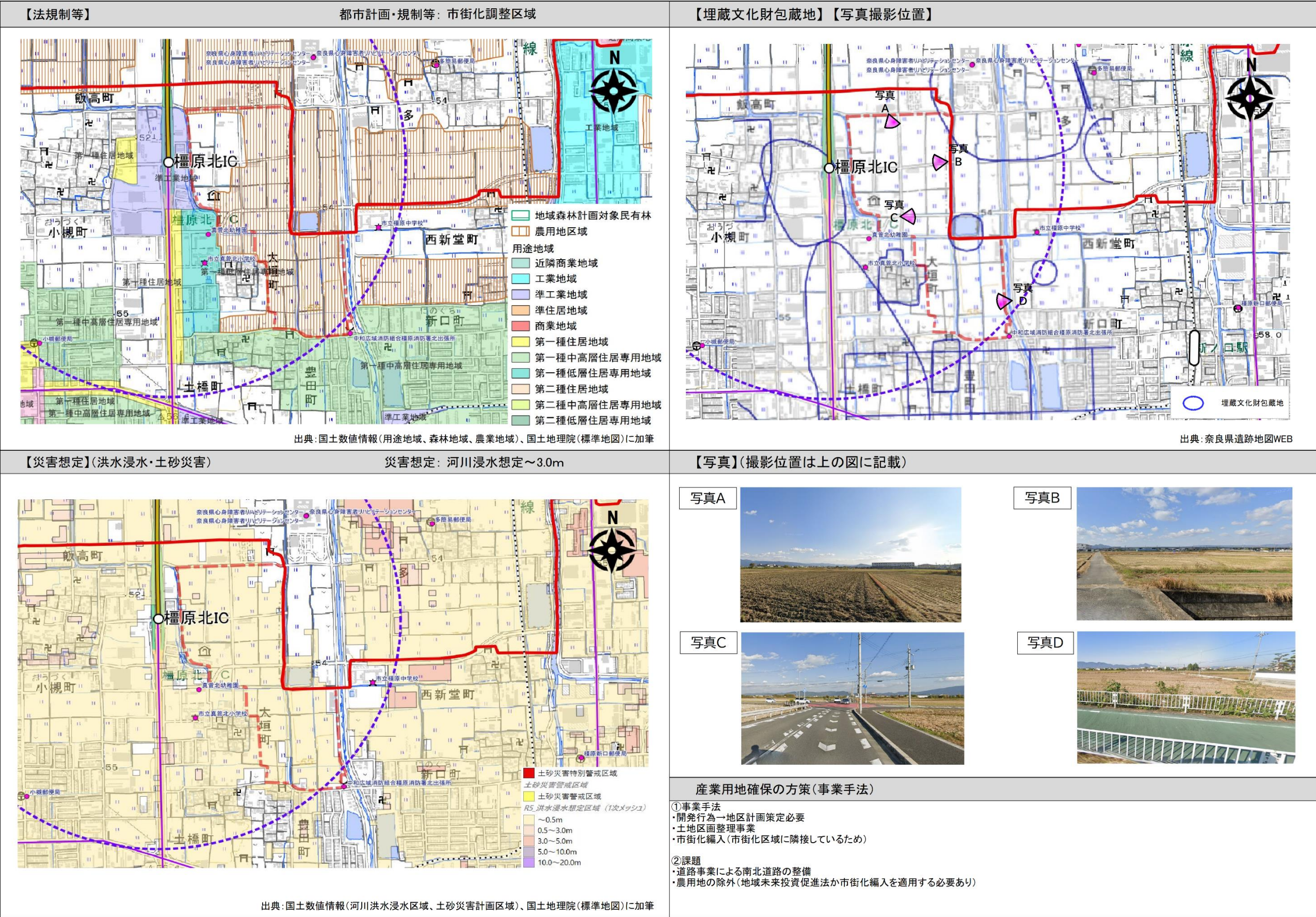
※1 ○①センターラインのある2車線道路(車道幅員W=7m以上)に隣接、②①規格相当以上の道路を経由してICにアクセス可 ○①センターラインのない車道(車道幅員W=7m未満)に隣接、②センターラインのある2車線道路(車道幅員W=7m以上)を経由してICにアクセス可 ○①センターラインのある2車線道路(車道幅員W=7m以上)に隣接、①規格相当以上の道路を経由してICにアクセス不可 ×①センターラインのない車道(車道幅員W=7m未満)に隣接、②①規格相当以上の道路を経由してICにアクセス不可

※1 ◎①センターラインのある2車線道路(車道幅員W=7m以上)に隣接、②①規格相当以上の道路を経由してICにアクセス可 ○①センターラインのない車道(車道幅員W=7m未満)に隣接、②センターラインのある2車線道路(車道幅員W=7m以上)を経由してICにアクセス可 ○①センターラインのある2車線道路(車道幅員W=7m以上)に隣接 ②①規格相当以上の道路を経由してICにアクセス不可 ×①センターラインのない車道(車道幅員W=7m未満)に隣接 ②①規格相当以上の道路を経由してICにアクセス不可



図表 4-20 候補地カルテ 1/2 橿原北 IC 東地区 (A=33.78ha)

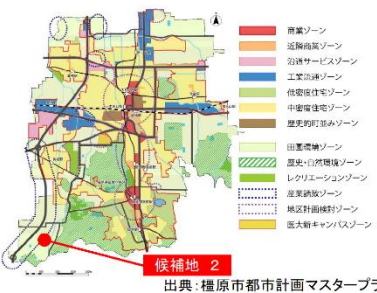
1 橿原北IC東地区



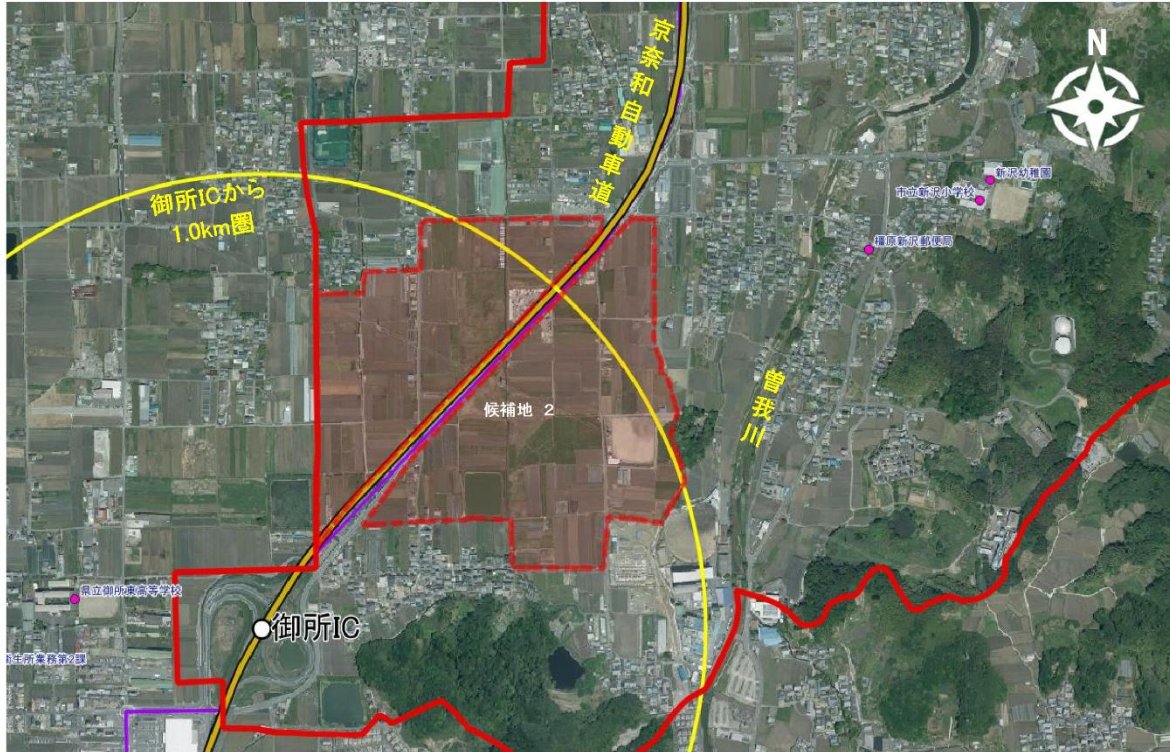
図表 4-21 候補地カルテ 2/2 橿原北 IC 東地区 (A=33.78ha)

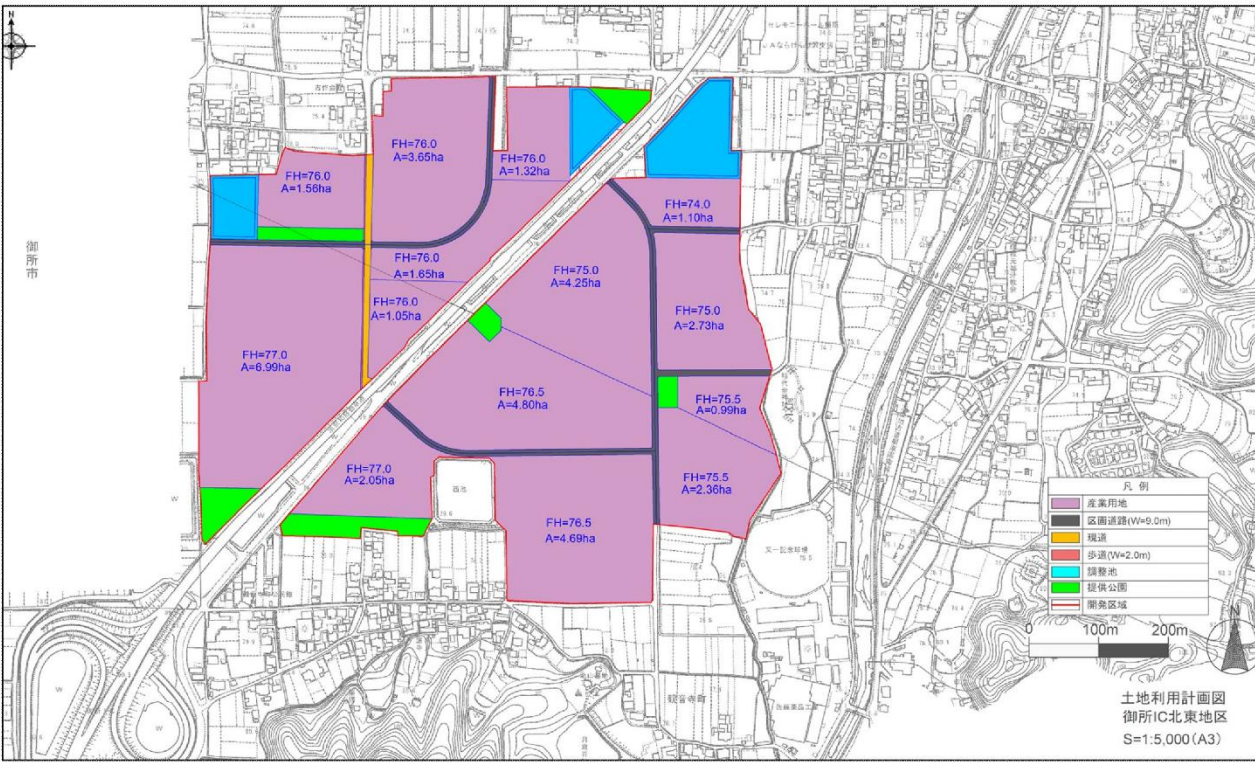
候補地カルテ

2 御所IC
北東地区

NO.		地区名		御所IC北東地区		地区面積		45.5ha		【現況土地利用】(航空写真)		現況土地利用：田・畑	
2		所在地		観音寺町、一町		都市計画		市街化調整区域					
【位置図・都市構造図】						【現況】							
						北：候補地内は水田でその北側に集落が点在する。 北東：周辺は水田が広がり、候補地区域外に集落が見られる。 南東：近隣に曾我川、工場があり、隣接地及び区域内に野球場がある。 南：近隣に森林、神社があり、区域内にはため池がある。 南西：集落及び京奈和自動車道御所ICに近接する。 西：御所市との境界部に位置し、水田が広がる、区域外は集落が点在する。 中央部：京奈和自動車道が南西-北東に縦断している。 【特性の整理】(優位性、問題点等) ・奈良県が整中の工業団地と隣接するため、新しい県道と産業用地ゾーンとして売り出せる。 ・候補地を京奈和自動車道で斜め分断されるため、候補地形状が整形にならない。(候補地西側の土地利用計画の立案に制約を受ける) ・候補地西側が県道大和高田御所線で分断されるため、土地利用計画の制約を受ける。 ・鉄塔及び高压線が位置するため、土地利用の制約を受ける。 ・候補地規模に対して既設給水管が小さいので、開発地区外の増径が必要となる可能性がある。 ・農用地除外が必要となる。 出典：権原市都市計画マスタープラン							
評価項目				評価				評価基準					
用地の特徴	平面形状、標高			△	平面形状が不整形			◎平面形状が整形 ○平面形状がほぼ整形 △平面形状が若干不整形 ×平面形状が不整形(横長等)					
	開発可能面積			◎	45.5ha			○一定開発規模(10ha)以上 ×その他					
	造成工事	地質	◎	切土なし			◎切土が容易(普通土等)、切土無 △切土が若干困難(軟岩等) ×切土が困難(硬岩)発破掘削が必要						
		地形	○	搬入土盛土高H=0.5m以下			◎土量バランス可(搬入土無) ○搬入土盛土高H=0.5m以下 △搬入土盛土高H=1.0m						
対象用地状況				△	田畑(営農あり)			◎用地を保有(用地取得価格無) ○山林を取得 △田・畑を取得 ×市街地内(跡地含む)取得不可能用地					
用排水・電力設備	上水道			△	候補地東側に口径φ150～200			◎既設本管からφ150以上から直接引込 ○既設本管φ150以上から新設本管を敷設して引込 △既設本管φ100以下で引込 ×引込不可(近隣に本管無等)					
	工業用水道			×	なし			◎直接引込可(本管、地下水) ○既設本管を整備して引込可 ×引込不可					
	排水			△	公共下水道区域外宅地内処理後、放流			◎既設公共下水道本管へ排水可 ○宅地内で浄化後、河川等に放流にて排水可 △既設公共下水道本管まで新設本管整備して排水可(宅地内で浄化後の放流不可) ×排水先無					
	電力			○	高压：駄傍変電所から1.5km 特別高压：池ノ内変電所から3.2km			◎特別高压引込可 ○高压引込可(自己負担無) △高压引込可(自己負担有) ×高压引込不可					
インターチェンジ				◎	御所ICから2.0km			◎3km未満 ○3～5km未満 △5～10km未満 ×10km以上(直線距離)					
道路・交通の状況	大阪中心部までの走行時間			◎	55分			◎1時間未満 ○1時間～1時間30分未満 △1時間30分～2時間未満 ×2時間超					
	名古屋中心部までの走行時間			○	2時間20分			◎2時間未満 ○2時間～2時間30分未満 △2時間30分～3時間未満 ×3時間超					
	空港(伊丹空港)までのアクセス			○	御所駅から1時間25分(鉄道・連絡バス)			◎30分未満 ○30分～1時間30分未満 △1時間30分～2時間30分未満 ×2時間30分超					
	港湾(阪南港)までのアクセス			×	阪南港から37.6km			◎5km未満 ◎5～10km未満 △10～20km未満 ×20km以上					
幹線道路へのアクセス				◎	京奈和自動車道			※1					
進入道路				◎	フラットで設置可能			◎ほぼフラットで設置可 ○縦断勾配5%未満で設置可 △縦断勾配5%以上で設置可 ×進入道路設置不可					
鉄道				○	近鉄 御所駅 2.0km			◎駅までの距離1.0km未満 ○駅までの距離1.0～3.0km △駅までの距離3.0～5.0km ×駅までの距離5.0km以上					
その他	周辺の環境			○	候補地周辺に民家等が若干有			◎候補地周辺に民家等がほぼなし ○候補地周辺に民家等が若干有 △候補地周辺に民家等有 ×既存の市街地内					
	既存産業集積との関係			◎	計画中工業団地と近接			◎既存工業団地と隣接 ○工業団地以外の工場と隣接 △既存市街地外 ×既存の市街地内					
	障害物	埋蔵文化財	×	埋蔵文化財包蔵地あり			◎包蔵地ではない ○埋蔵物の出土の見込なし △包蔵地である ×埋蔵物の出土の見込有						
		その他	◎	移転等物件なし ※鉄塔あり			◎移転等物件無 ○小規模な水路等の移転有 △大規模な水路等の移転有 ×候補地内に民家有						
	災害	△			浸水予想あり 0.3m未満、0.3～3.0m			◎浸水・高潮エリア外 ○浸水深H=0.5m未満 △浸水深H=0.5～3.0m ×浸水深H=3.0m以上					
	法規制	×			農振農用地あり (約65%)			◎農振農用地外 ○農振農用地(一部) △農振農用地(半分程度) ×農振農用地(全域) 農振農用地除外の見込みがあれば◎					
	補償	○			支障物件なし			○支障物件(民家等)無 △支障物件(民家等)が若干有 ×支障物件(民家等)が多数有					
	既存計画	◎			都市マス：産業誘致ゾーン			◎都市マスタープランの産業系ゾーン内 ○都市マスタープランの産業系ゾーンに隣接 ×都市マスタープランの産業系ゾーンから遠距離					
	総合評価			△									

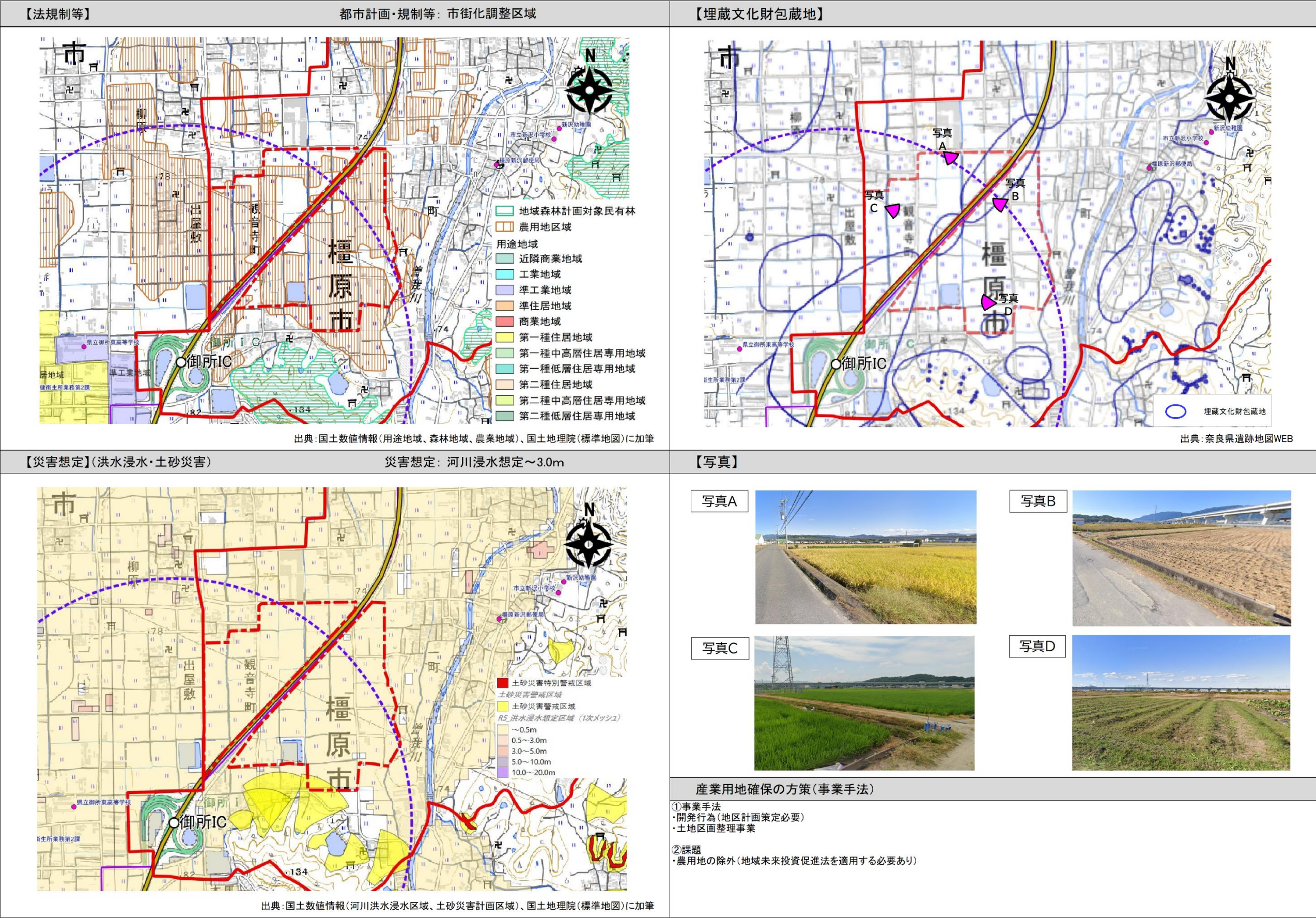
※1 ◎①センターラインのある2車線道路(車道幅員W=7m以上)に隣接、②①規格相当以上の道路を経由してICにアクセス可 ○①センターラインのない車道(車道幅員W=7m未満)に隣接、②センターラインのある2車線道路(車道幅員W=7m以上)を経由してICにアクセス可 ○①センターラインのある2車線道路(車道幅員W=7m以上)に隣接 ②①規格相当以上の道路を経由してICにアクセス不可 ×①センターラインのない車道(車道幅員W=7m未満)に隣接 ②①規格相当以上の道路を経由してICにアクセス不可

									
出典：国土地理院(写真)に加筆									

【土地利用計画図】									
									
土地利用率計画図 御所IC北東地区 S=1:5,000 (A3)									

図表 4-22 候補地カルテ 1/2 御所 IC 北東地区 (A=45. 56ha)

2 御所IC北東地区



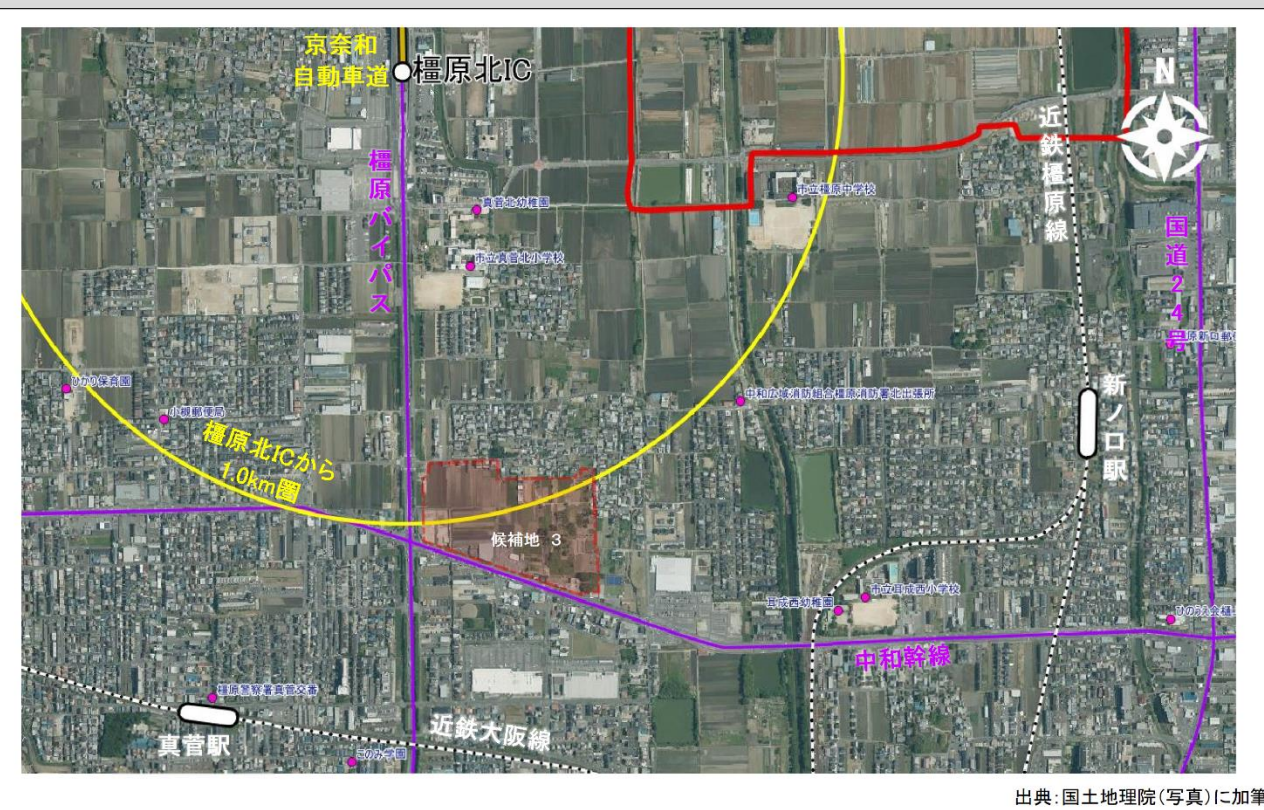
図表 4-23 候補地カルテ 2/2 御所 IC 北東地区 (A=45.56ha)

候補地カルテ

3 土橋町南交差点
北東地区

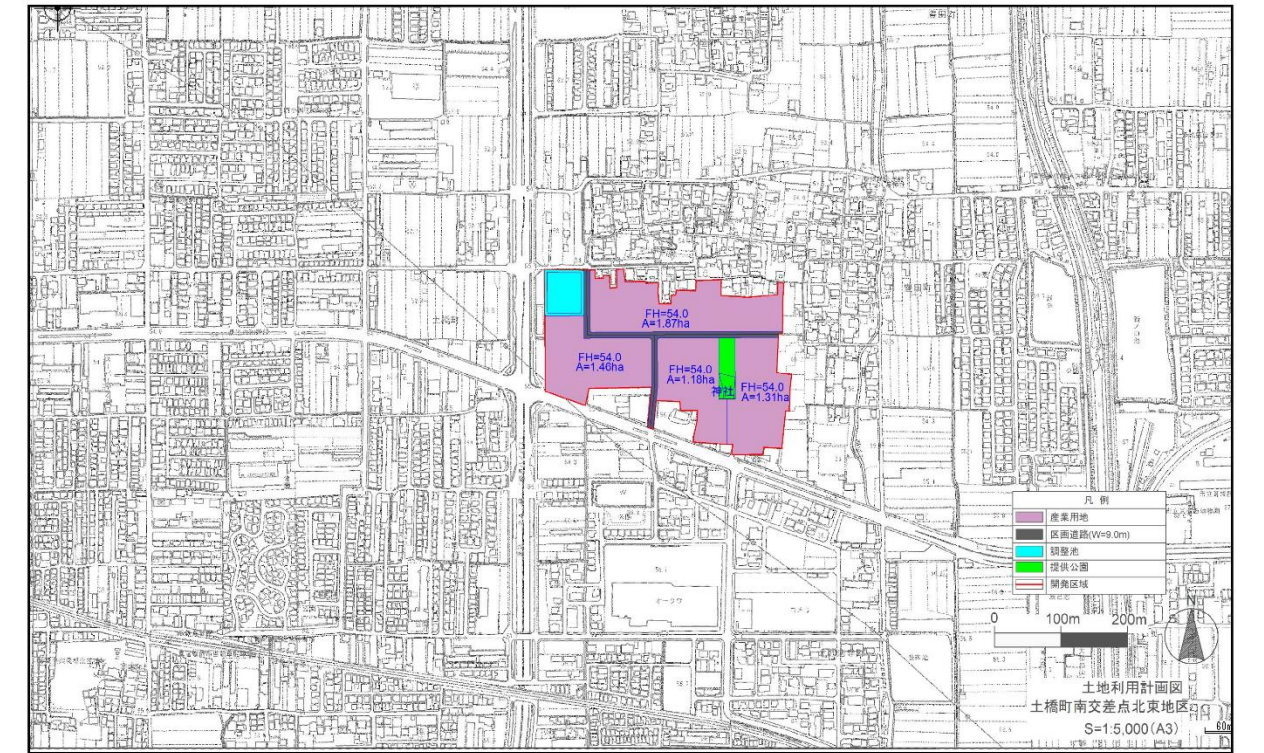
NO.		地区名		土橋町南交差点北東地区		地区面積		13.9	
3		所在地		土橋町		都市計画		市街化調整区域	
【位置図・都市構造図】				【現況】					
候補地 3 出典：榎原市都市計画マスタープラン				北：周辺には住宅地が広がっている。 東北：周辺には住宅地が広がっている。 南東：周辺は水田が広がる。 南：中和幹線沿道には商業施設が立地している。 西：候補地隣接エリアは住宅地で近隣に市立真菅北小学校、真菅北幼稚園のほか福祉施設があり、京奈和自動車道 榎原北ICから近距離にある。 【特性の整理】（優位性、問題点等） ・農用地除外が不要である。 ・候補地が市街地内に位置しているので、従業員の確保が容易である。 ・候補地内の口径の大きい給水管が位置しているので、開発区域外の増径が不要である。 ・候補地規模が産業用地としては小さい。					
評価項目				評価		評価基準			
用地の特徴	平面形状、標高			◎	平面形状が整形	◎平面形状が整形 ○平面形状がほぼ整形 △平面形状が若干不整形 ×平面形状が不整形（横長等）			
	開発可能面積			×	13.9ha	○一定開発規模(10ha)以上 ×その他			
	造成工事	地質	◎	切土なし	◎切土が容易（普通土等）、切土無 △切土が若干困難（軟岩等） ×切土が困難（硬岩）発破掘削が必要				
		地形	○	搬入土盛土高H=0.5m以下	◎土量バランス可（搬入土無） ○搬入土盛土高H=0.5m以下 △搬入土盛土高H=1.0m				
対象用地状況				△	田畑（営農あり）	◎用地を保有（用地取得価格無） ○山林を取得 △田・畑を取得 ×市街地内（跡地含む）取得不可能用地			
用排水・電力設備	上水道			◎	候補地東側に口径φ300以上 候補地南側に口径φ150～200	◎既設本管からφ150以上から直接引込 ○既設本管φ150以上から新設本管を敷設して引込 △既設本管φ100以下で引込 ×引込不可（近隣に本管無等）			
	工業用水道			×	なし	◎直接引込可（本管、地下水） ○既設本管を整備して引込可 ×引込不可			
	排水			◎	公共下水道区域内	◎既設公共下水道本管へ排水可 ○宅地内で浄化後、河川等に放流にて排水可 △既設公共下水道本管まで新設本管整備して排水可（宅地内で浄化後の放流不可） ×排水先無			
	電力			○	高圧：榎原変電所から1.9km 特別高圧：榎原変電所から1.9km	◎特別高圧引込可 ○高圧引込可（自己負担無） △高圧引込可（自己負担有） ×高圧引込不可			
道路・交通の状況	インターチェンジ			◎	榎原北ICから1.0km	◎3km未満 ○3～5km未満 △5～10km未満 ×10km以上（直線距離）			
	大阪中心部までの走行時間			◎	60分	◎1時間未満 ○1時間～1時間30分未満 △1時間30分～2時間未満 ×2時間超			
	名古屋中心部までの走行時間			○	2時間10分	◎2時間未満 ○2時間～2時間30分未満 △2時間30分～3時間未満 ×3時間超			
	空港（伊丹空港）までのアクセス			△	真菅駅から1時間40分（鉄道・連絡バス）	◎30分未満 ○30分～1時間30分未満 △1時間30分～2時間30分未満 ×2時間30分超			
	港湾（阪南港）までのアクセス			×	阪南港から35.0km	◎5km未満 ◎5～10km未満 △10～20km未満 ×20km以上			
	幹線道路へのアクセス			◎	榎原バイパス 中和幹線	※1			
	進入道路			◎	フラットで設置可能	◎ほぼフラットで設置可 ○縦断勾配5%未満で設置可 △縦断勾配5%以上で設置可 ×進入道路設置不可			
	鉄道			○	近鉄 真菅駅 0.5km	◎駅までの距離1.0km未満 ○駅までの距離1.0～3.0km △駅までの距離3.0～5.0km ×駅までの距離5.0km以上			
その他	周辺の環境			×	既存の市街地内	◎候補地周辺に民家等がほぼなし ○候補地周辺に民家等が若干有 △候補地周辺に民家等有 ×既存の市街地内			
	既存産業集積との関係			×	既存の市街地内	◎既存工業団地と隣接 ○工業団地以外の工場と隣接 △既存市街地外 ×既存の市街地内			
	障害物	埋蔵文化財	×	埋蔵文化財包蔵地あり	◎包蔵地ではない ○埋蔵物の出土の見込なし △包蔵地である ×埋蔵物の出土の見込有				
		その他	◎	移転等物件なし ※神社あり	◎移転等物件無 ○小規模な水路等の移転有 △大規模な水路等の移転有 ×候補地内に民家有				
	災害			△	浸水予想あり 0.3m未満、0.3～3.0m	◎浸水・高潮エリア外 ○浸水深H=0.5m未満 △浸水深H=0.5～3.0m ×浸水深 H=3.0m以上			
	法規制			◎	農振農用地なし	◎農振農用地外 ○農振農用地（一部） △農振農用地（半分程度） ×農振農用地（全域） 農振農用地除外の見込みがあれば◎			
	補償			○	支障物件なし	○支障物件（民家等）無 △支障物件（民家等）が若干有 ×支障物件（民家等）が多数有			
	既存計画			◎	都市マス：産業誘致ゾーン	◎都市マスタープランの産業系ゾーン内 ○都市マスタープランの産業系ゾーンに隣接 ×都市マスタープランの産業系ゾーンから遠距離			
総合評価				△					
※1 ◎①センターラインのある2車線道路（車道幅員W=7m以上）に隣接、②①規格相当以上の道路を経由してICにアクセス可 ○①センターラインのない車道（車道幅員W=7m未満）に隣接、②センターラインのある2車線道路（車道幅員W=7m以上）を経由してICにアクセス可 ○①センターラインのある2車線道路（車道幅員W=7m以上）に隣接 ②①規格相当以上の道路を経由してICにアクセス不可 ×①センターラインのない車道（車道幅員W=7m未満）に隣接 ②①規格相当以上の道路を経由してICにアクセス不可									

【現況土地利用】（航空写真） 現況土地利用：田・畑



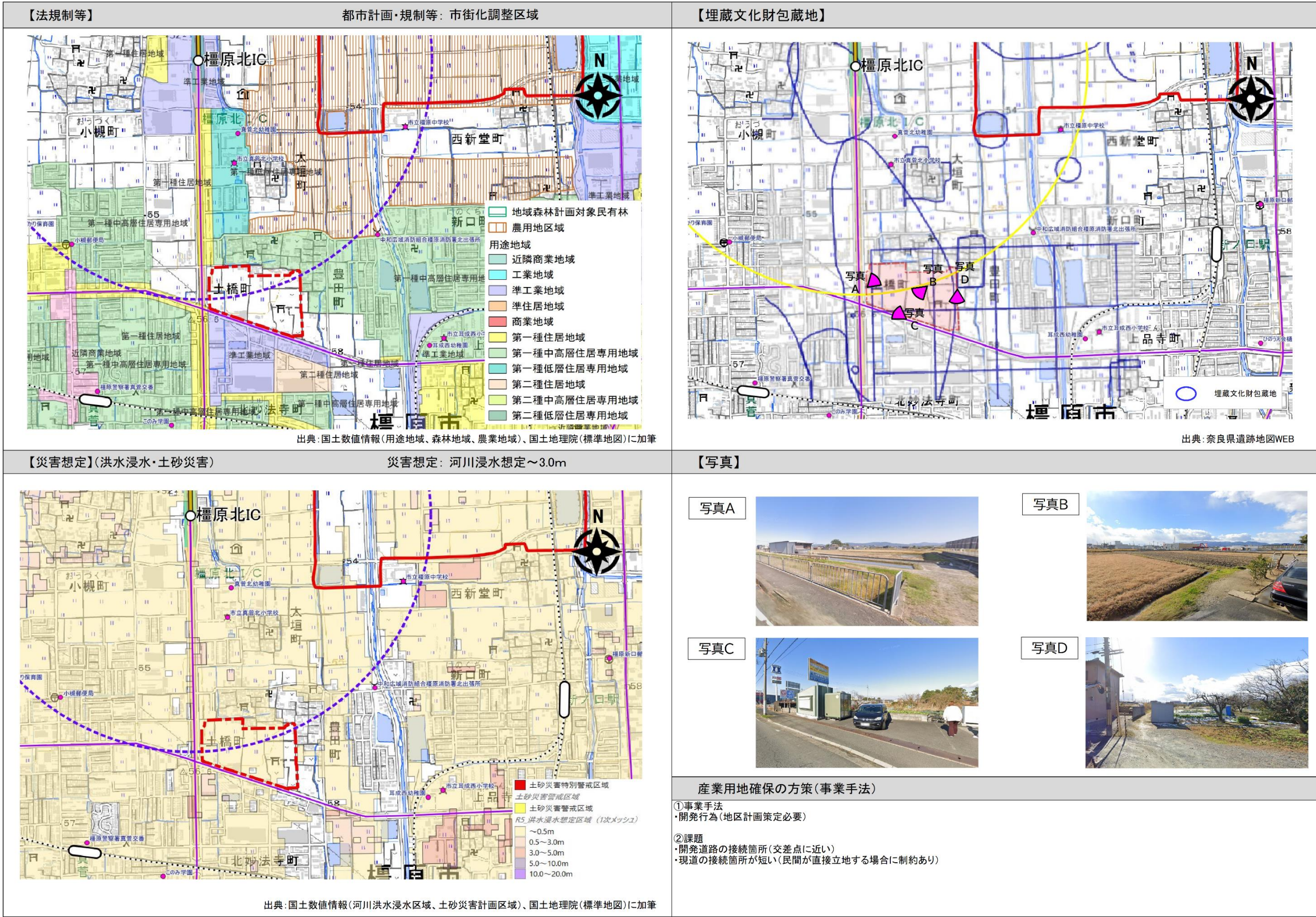
出典：国土地理院（写真）に加筆

【土地利用計画図】



図表 4-24 候補地カルテ 1/2 土橋南交差点北東地区（A=6.90ha）

3 土橋町南交差点北東地区



図表 4-25 候補地カルテ 2/2 土橋南交差点北東地区（A=6.90ha）

4-3 第4章のまとめ

(1) 候補地の評価

- 3カ所の候補地について、概算事業費から比較したところ、候補地③土橋町南交差点北東地区は開発面積が最も小さくかつ面積当たり事業費は高くなった。
- 概算事業費からは候補地②御所 IC 東地区が有利であるものの、農地法等の法規制や交通環境を含めて総合的に評価した結果、候補地①樫原北 IC 東地区を最有力候補地となった。
結果の概要を以下に示す。

(2) 産業用地計画の策定

- 各候補地の概算事業費、開発面積、産業用地面積、面積当たり事業費を整理すると、下表の通りとなる。

図表 4-27 各候補地の概算事業費、開発面積、産業用地面積、面積当たり事業費の整理

		概算事業費 (千円)	開発面積 (㎡)	産業用地面積 (㎡)	面積当たり 事業費 (千円/㎡)
樫原北IC 東地区		15,337,632	337,800	280,300	54.7
御所IC 東地区	西地区	5,984,304	192,000	162,200	36.9
	東地区	7,751,360	263,600	229,700	33.7
	合 計	13,735,664	455,600	391,900	35.0
土橋町南交差点 北東地区		6,057,288	69,000	58,200	104.1

開発区域外整備、補償費等は含まない

第5章 事業手法の検討

5-1 開発と法規制

(1) 開発に係る法的規制

今回検討した候補地は、農地を含んでおり、候補地①、候補地②は農振農用地が指定されている。また、全ての候補地は市街化調整区域である。これらの候補地における開発は、以下の法的規制が関係する。

図表 5-1 都市計画法、農地法による法規制

都市計画法【開発許可】	農地法【農地転用許可】
都市計画区域において、開発行為をしようとする者は、あらかじめ許可を受けなければならない (都市計画法第29条) ⇒市街化調整区域の開発行為の場合、都市計画法第34条を満たすことにより許可を受けることができる。当該開発の場合、都市計画法34条第10号で定める地区計画を定める必要がある。 ⇒都市計画区域外の場合、開発面積が1ha以上の場合が対象	農地を転用するためには、所有権を移転する場合は、許可を受けなければならない。(農地法第5条第1項) ⇒候補地①、候補地②は、農振農用地が存在するため、農地法第5条第2項により転用許可を受けることができない。

(2) 農地転用手続きの検討

前述の法的規制をクリアするための手続き手法は次のとおりである。

①都市計画法

都市計画区域の市街化調整区域となっている候補地は、新たに市街化区域に編入するか、地区計画を設定する必要がある。しかし、市街化区域の編入は、奈良県の場合随時編入で産業用地の整備スケジュールが一致する必要があるが、早期の整備が求められる民間開発の場合、スケジュールの一致が困難なことから、地区計画の設定が現実的である。また、このプロセスの中で、農地転用の協議が実施されることとなる。

②地域未来投資促進法

企業立地促進法が改正され、平成29年(2017)7月31日に地域未来投資促進法が施行された。

市町村及び県が基本計画を作成し、国の同意を得る。基本計画の中で重点促進区域を設定する。市町村は、その重点促進区域の中の区域を対象とした土地利用調整計画を作成し、県知事の同意を得ることで、地域経済牽引事業計画を提出可能な企業立地に限って農地転用が可能となる。

重点促進区域は、土地利用関係の諸計画との関係、遊休地の賦存状況等を整理した上で、旧市町村単位で設定し、土地利用調整計画は、土地利用の調整が必要となる土地(農地及び市街化調整区域)を地番単位で設定する。なお、土地利用調整計画で設定された区域には、地域経済牽引事業の施設を立地しなくてはならない。

③農村産業法

※樺原市は適用外

農村地域工業等導入促進法が改正され、平成 29(2017)年 8 月に「農村地域への産業の導入の促進等に関する法律」(農村産業法)が施行された。県が基本計画を策定し、国の同意を得た上で、市町村が実施計画を策定し、県知事が同意することで、農地転用が可能となる。地区が農振地域である場合には、別途農振計画の変更が必要となる。

さらに、令和 4 (2022) 年の改正により、都道府県が定める基本計画において、導入すべき産業の業種を位置づけることを廃止した。県の基本計画で業種指定の考え方を示した場合において、市町村の実施計画の導入業種を指定することができる。また、実施計画は、安定した就業機会の確保に資すること、農業構造の改善が図られると認められること、農地保有の合理化が図られると見込まれることが求められる。

農村産業法の実施計画の策定にあたっては、既存の農工法の実施計画をフォローする必要がある。既存の実施計画がある場合には、旧実施計画の進捗状況を整理・記載する必要がある。

図表 5-2 都市計画法、農村産業法、地域未来投資促進法の比較

項目	都市計画法	地域未来投資促進法	農村産業法 ※樺原市は適用外
内容	県および市町村が用途地域を指定	市町村が土地利用調整計画を策定	市町村が農村地域産業法に基づく実施計画を策定
条件		具体的な立地する企業(地域経済牽引事業計画の同意を得られる企業)が決まっており、当該地域が基本計画の重点促進地域に指定されている。	具体的な立地する企業が決まっており、農業の構造改善に寄与する。
業種	用途地域に適合する業種	県および市町村の基本計画に定められている業種	県の基本計画で業種指定の考え方を示し、市町村の実施計画に定められている業種 県の基本計画を変更しない場合は 5 業種(製造業、道路貨物運送業、倉庫業、こん包業、卸売業)

5－2 事業手法

(1) 想定される事業主体

想定される事業主体別に整理した場合の事業手法は次のとおりである。

① 樫原市が全て実施

樫原市が用地買収と造成工事を行い分譲販売する。事業手法は、工業団地整備事業または開発行為。

② 樫原市と民間企業が役割を分担

樫原市が先行して幹線道路や上下水道の整備等を行った上で、民間企業が用地買収と盛土等を行い分譲販売する。なお、公共施設等は分譲販売の進捗状況に合わせて整備する。

③ 民間企業が全て実施

民間企業が用地買収と造成工事を行い分譲販売する。

④ 土地区画整理事業

樫原市または組合等が区画整理事業を行う。減歩により、公共用地と事業費を生み出す。工業開発の場合には一部先行買収を要するケースもあり、買収方式と同様の問題が発生する。大規模かつ、長期に亘る場合は、多数の地権者の公正な権利調整はかなり難しい。また事業の完了までの期間が長い。

⑤ 進出企業

進出企業が自ら用地買収と造成工事を行う。

(2) 想定される事業方式

①用地確保

- a 全面買収
- b 適宜買収
- c 賃借

②造成

a レディメイド(先行造成)

事業主体が用地を全面買収し、あらかじめ造成工事を行い分譲販売するもの。事業主体の費用負担が大きく分譲できない場合は土地保有のリスクも負わなくてはならないが、既に開発された用地があるため企業誘致は進めやすい。

b オーダーメイド

事業主体が用地を全面買収し又は地権者と買収を約束し、進出企業のニーズに応じて造成工事と分譲販売を行う。造成等の費用は企業が決定してから支出することになる。ただし、立地企業の決定後に造成等を行うため、工場等の建設までに時間を要することから、企業が求めるスピード感に対応できない可能性もある。また、開発整備のコストが割高となる。

c セミオーダーメイド

事業主体が用地を全面買収し幹線道路や上下水道の整備、土ならし等を行う。その後、進出企業が決定してから盛土や公共施設の整備等を行う。オーダーメイド方式に比べて、企業へ用地を引き渡すまでの時間は短いものの、企業が求めるスピード感に対応できない可能性もある。また、開発コストが割高になる。

③その他

a 信託方式

公有地を信託会社に信託し、信託会社が企画、資金調達、造成工事等を行い、土地の付加価値を高めた上で処分する。信託利益の前提となる販売価格・賃貸価格の設定が問題となり、きめ細かい長期的な保証体型の確立が必要となる。また、市街地における再開発での実績がほとんどである。

図表 5-3 事業手法のメリット・デメリット

ケース		メリット	デメリット
檀原市が全面買収	先行造成	・用地を一挙に取得することにより問題を後に残さない。 ・スムーズに事業を進捗できる。 ・先行造成するために企業誘致しやすい。	・檀原市のコスト負担が大きい。 ・地権者との買収交渉が難航し、事業進捗に支障が出ることもある。 ・誘致が進まない時は市の負担が大きい。
	オーダーメイド	・用地を一挙に取得することにより問題を後に残さない。 ・スムーズに事業を進捗できる。 ・企業が決定してからの造成になるためその開発リスクがない。	・檀原市のコスト負担が大きい。 ・地権者との買収交渉が難航し、事業進捗に支障が出ることもある。 ・企業が求めるスピードに対応できない可能性もある。
檀原市が適宜買収	先行造成	・販売用地を先行造成するために企業誘致しやすい。 ・檀原市のコスト負担が比較的小さい。	・区画の面積規模と企業ニーズに合わないケースが出てくる。 ・関連工事が二度手間になり販売価格が割高になる可能性がある。 ・檀原市が買収する土地以外が望ましくない土地利用になる可能性がある。
	オーダーメイド	・企業が決定してからの買収、造成になるためリスクがない。	・関連工事が二度手間になり販売価格が割高になる可能性がある。 ・檀原市の買収する土地以外が望ましくない土地利用になる可能性がある。 ・企業が求めるスピードに対応できない可能性がある。
土地区画整理事業		・減歩によって事業費を生み出すため檀原市のコスト負担が小さい。	・減歩率によっては地権者の意向の取りまとめが難航する。 ・手続きが複雑で事業期間が長期にわたる。
檀原市が主要な公共施設整備	地権者	・地権者の負担によって造成するため檀原市のコスト負担が小さい。	・地権者負担が生じるため同意を得るのに時間がかかるまたは意向の調整に難航する。 ・事業主体が明確でないため事業進捗が滞る可能性がある。
	デベロッパー	・デベロッパーが開発するため檀原市のコスト負担が小さい。 ・完全民間主体よりも関連インフラ整備がスムーズ。 ・デベロッパーの負担軽減。	・開発を実施する事業者が少ない。
	立地企業	・立地企業が負担するため檀原市のコスト負担が小さい。	・企業が求めるスピードに対応できない可能性がある。
完全民間整備	デベロッパー	・檀原市のコスト、リスクが小さい。	・開発を実施する事業者が少ない。 ・地区外のインフラ整備がスムーズに進展しない可能性がある。
	立地企業	・檀原市のコスト、リスクが小さい。	・企業が求めるスピードに対応できない可能性がある。 ・一体的な開発に支障が出る可能性がある。 ・地区外のインフラ整備がスムーズに進展しない可能性がある。

図表 5-4 開発行為、土地区画整理事業の比較

項 目	開発行為	土地区画整理事業	市街化区域編入
事業主体	地方公共団体、公社、民間企業	地方公共団体、個人、土地区画整理組合	民間事業者
事業の性格	都市計画法第 29 条に基づく開発許可による開発行為 (市街化調整区域の場合、地区計画の立案が必要)	土地区画整理法に基づく開発組合は公共団体への技術援助申請が可能	区画形質の変更が伴う場合、都市計画法第 29 条に基づく開発許可による開発行為
地権者の同意	100%必要	所有者・借地権者の 2/3 以上の同意が必要(実際には 100%近い同意が必要)	100%必要
土地買収の必要性	全面買収が必要	原則買収は不要	全面買収が必要
補助金・助成金	なし	対象となる場合がある	なし
土地の移動、交換・分合への課税	課税	租税特別措置法で非課税	課税
事業期間	土地区画整理事業よりは短い	一般的に長い	市街化区域編入時期とのスケジュールとの調整が出来れば早い
土地売却への課税	課税	保留地の取得、売却については原則課税	課税
都市計画	都市計画区域(市街化区域市街化調整区域)開発面積 1ha 以上の場合の開発行為	市街化区域 市街化調整区域	市街化調整区域から市街化区域へ変更

5-3 第5章のまとめ

(1) 開発と法規制

- 今回検討した候補地は、農地を含んでおり、候補地①、候補地②は農振農用地が指定されている。また、全ての候補地は市街化調整区域である。
- これらの候補地における開発は、都市計画法【開発許可】及び農地法【農地転用許可】が必要となる。
- 候補地①及び候補地②は農用地に指定されているため、農用地の除外が必要となる。

(2) 事業手法

- 想定される事業主体は、①樫原市が全て実施、②樫原市と民間企業が役割を分担、③民間企業が全て実施、④土地区画整理事業（樫原市または組合）、⑤進出企業があげられる。
- 想定される事業方式
 - ・用地取得方法は、①全面買収、②適宜買収、③賃借があげられる。
 - ・造成方式は、①レディメイド(先行造成)、②オーダーメイド、③セミオーダーメイドがあげられる。

上記を踏まえ、本事業は、計画の自由度や早期の事業完了を踏まえ、本市における全面買収と先行造成が望ましいと考ええられる。

第6章 本調査の考察

(1) 開発事業者ヒアリング

開発事業者ヒアリングにおいては、樫原市のニーズや候補地の評価や想定される事業手法について下記のような意見が得られた。

① 樫原市の企業ニーズ

隣接府県との比較において立地的に不利な部分があるが、地価と災害リスクの低さは樫原市の強みである。樫原市の産業用地創出にあたっては、地元企業も進出しやすい分譲敷地の創出が有効となる。

② 3 候補地の評価

「No. 1 樫原北 IC 東エリア」

評価が最も高かったが、整備にあたっては、近隣の文教施設、福祉施設への配慮が課題となる。

「No. 2 御所 IC 北東エリア」

まとまった規模の用地確保ができることを評価する声があったが、企業の雇用確保において他の候補地より不利であることが企業誘致に影響することが懸念事項となっている。

「No. 3 土橋町南交差点北東エリア」

商業用地としての利用に適しているとの評価が多い。

③ 民間主体の開発の可能性と事業手法

3 候補地とも、民間事業者の参画の対象となり得るとの意見が多数あるが、地権者の意向取りまとめ段階から対応の可能な事業者は限られていた。権利者の対応については、官民連携による事業推進を望む声が多い。市単独施行のみならず、地域未来投資促進法を活用した開発、開発許可による事業実施に関心を示す企業が見られた。また課題はあるものの土地区画整理事業の活用の可能性もある。

(2) 企業ヒアリング

企業ヒアリングにおいては、樫原市に関心を持つ企業の把握や新規立地を検討する企業の計画内容のヒアリングを行った。

① 埋蔵文化財包蔵地に関する懸念事項

「スケジュールの遅れ」や「用地価格への影響」を心配する企業が多かった。

②敷地のゆとり度

「手狭」である企業も全体の 1/3 程度あり、用地確保の「計画あり」と「具体的な計画はないが、意向あり」を合わせると全体の 1/3 程度が用地確保を考えている。

③施設立地の実施時期と敷地規模

約半数が今後 10 年以内での立地を考えており、回答企業のうち、「用地取得」を伴う施設確保を想定する企業が 6 割を超え、中でも工場生産施設を検討する企業が多かった。

想定される敷地規模は「5ha 未満」が最も多く、1ha 以上との大規模用地を希望する企業は約半数あり、契約方法については、「購入」を想定している企業が多い。

④ヒアリング調査における橿原市への立地の検討理由

県外企業を対象にしたアンケートであったものの橿原市に関心を持つ企業が 7 件あった。現行の施設が手狭であるため増床を検討するものの、同一地域内での用地確保が困難なことや、確保取引先が橿原市内にあることに加え、BCP の観点からの移転先探しを考える中で、橿原市を候補地として考えているとの意見があった。

(3) 産業用地整備計画案の策定と事業手法の検討

産業用地整備計画案の策定と比較を行った結果は次のとおりである。

① 3 候補地の概算費

候補地①概算事業費 15,337,632 千円、産業用地面積 280,300 m²、面積当たり事業費 54.7 千円、候補地②概算事業費 13,735,664 千円、産業用地面積 391,900 m²、面積当たり事業費 35.0 千円、候補地③概算事業費 6,057,288 千円、産業用地面積 58,200 m²、面積当たり事業費 104.1 千円となり、候補地①または②のいずれかで検討を進めることとなった。

②法規制

今回検討した候補地は、大半が農地であり、候補地①及び②は農振農用地に指定されているため、農用地の除外が必要となる。農地法【農地転用許可】等の手続きから検討した結果、第一種農地が大半を占める候補地②より、候補地①が開発の可能性があると判断し、候補地①橿原北 IC 東地区が優位となった。

③事業手法と想定される事業方式

想定される事業主体は、①橿原市が全て実施、②橿原市と民間企業が役割を分担、③民間企業が全て実施、④土地区画整理事業（橿原市または組合）、⑤進出企業があげられる。

用地取得方法は、①全面買収、②適宜買収、③賃借が考えられる。

造成方式は、①レディメイド(先行造成)、②オーダーメイド、③セミオーダーメイドが

考えられる。上記を踏まえ、本事業は、計画の自由度や早期の事業完了を踏まえ、本市における全面買収と先行造成が望ましいと考えられる。