

民間提案型官民連携モデリング事業(R6 ⑤-A)

(実施主体:大和ハウス工業株式会社／地方公共団体:滋賀県甲賀市、滋賀県米原市)

【PPP/PFI手法を通じた中継物流拠点・地域活性化施設の開発・運営事業の実現性検討】
【分野:災害対策・復旧を見据えたインフラ整備・維持管理】【対象施設:公園・商業施設・物流施設】【事業手法:PFI・Park-PFI・賃貸 等】

①調査概要

- 【調査目的】 地方公共団体所有の高速道路インフラ近接地において、災害時に県内外への物資取集や避難拠点として機能する「防災公園」に併せて、中継拠点としての「賃貸用物流施設」および地域住民やトラックドライバーが利用できる「地域活性化施設」の開発・運営可能性を検証する。
- 【課題認識】 地方公共団体においては、市内に高速道路のIC等が設置されていて通行車両は多いが、地域経済への貢献がないことを課題として挙げられている。また、防災機能を持つ拠点の整備もさらに必要だが、予算不足などの課題で具体化できていない。加えて、物流2024年問題に伴う中継輸送拠点のニーズが高まっている他、中小規模の物流事業者では、資金力などで単独の設備投資が困難な状況である。

②実施方針・フロー

- 【実施内容】
- 地方公共団体の所有地で行う各施設開発の事業手法として、民間開発(物流施設)やPPP/PFI(地域活性化施設・公園)を検討する。
 - 地域や物流業界のニーズを把握し、対象地での事業展開に実現性・収益性があるかを検証する。
- 【実施フロー】
- ①敷地条件の整理

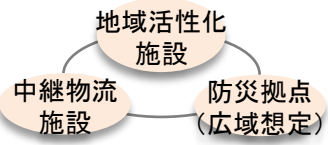
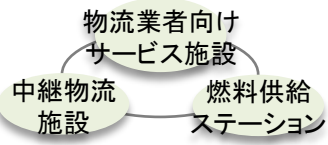
②事業内容の検討

③事業スキームの検討

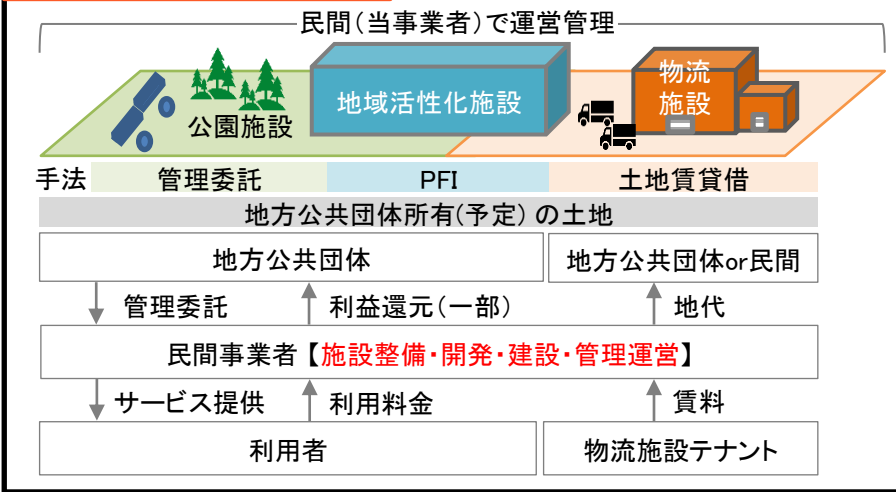
④事業収支検証

⑤導入可能性評価

③調査自治体概要

	甲賀市	米原市
	 【人口】87,953 人(R6.8) 【面積】481.62 km ²	 【人口】37,050 人(R6.8) 【面積】250.39 km ²
ニーズ	広域ネットワーク維持に資する次世代型地域活性化拠点整備	スマートIC直結・複合型エネルギーオアシスのモデル構築
要望	・実現性・収益性検証 ・実施手法の検討	既存SA・PAの拡張機能としての優位性および事業スキーム検討
		

④スキームの概要



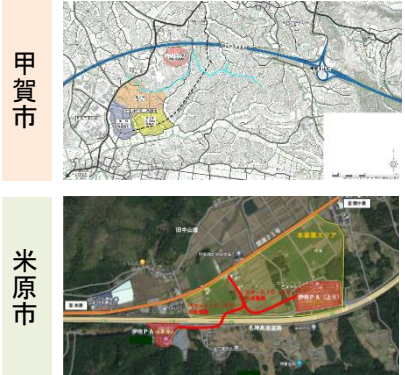
民間提案型官民連携モデリング事業(R6 ⑤-A)
(実施主体:大和ハウス工業株式会社/地方公共団体:滋賀県甲賀市、滋賀県米原市)

【PPP/PFI手法を通じた中継物流拠点・地域活性化施設の開発・運営事業の実現性検討】
【分野:災害対策・復旧を見据えたインフラ整備・維持管理】【対象施設:公園・商業施設・物流施設】【事業手法:PFI・Park-PFI・賃貸 等】

⑤調査結果

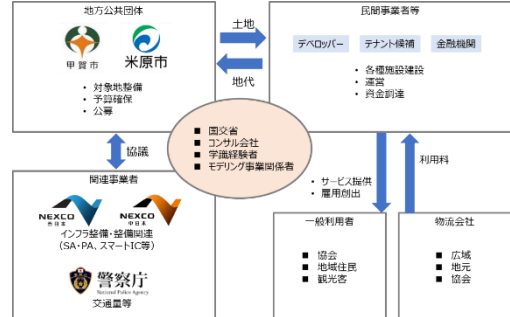
甲賀市・米原市ともに以下の条件を満たしていることが確認でき、本企画を適用可能であることが検証できた。
①中継物流拠点としてのニーズ有 ②災害時における立地上のポテンシャル ③観光資源等、地域活性化につながる潜在価値有

【1】対象地の概要



- ・新名神高速道路の甲賀土山IC周辺。大阪・名古屋から100km圏内にある近畿圏と中部圏をつなぐ広域交通拠点になりうる地域として位置づけられる。
- ・甲賀土山IC周辺土地利用対策協議会にてとりまとめている。
- ・本件土地の周辺に名神名阪連絡道の計画がある。
- ・名神高速道路と北陸自動車道路の分岐点で交通の要衝し、京阪神・中京・北陸に便利な地点。
- ・スマートICを整備し、直結した物流の中継拠点とエネルギー供給拠点を検討。

【5】座組



事業実施には、地方公共団体や民間事業者以外にも複数の関係者が存在するため、今後においては詳細の協議が必要となる。

【2】中継物流拠点のニーズ調査および必要条件整理

- ・滋賀県はその中間地点で立地上のメリット有
- ・施設の内容(めし、ふろ、宿泊、洗車、給油)や料金次第で需要あり
- ・ドライバーの乗り換え、積み替え、給油必要

必要条件

積み替え(物流ハブ)、給油(次世代エネルギー)、整備(修理、メンテナンス)+差別化要因として、大災害時の被災者向け物資備蓄基地や各県被災者向けオペレーション基地

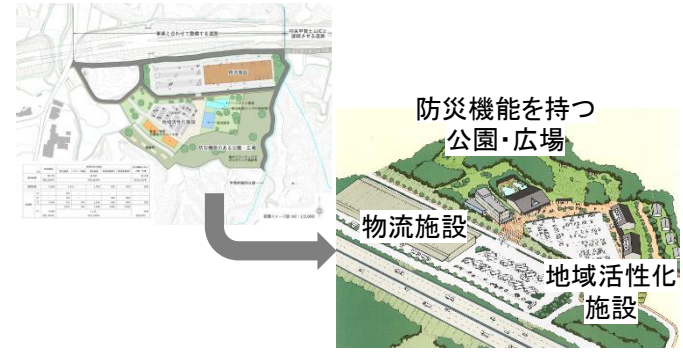
【3】地域活性化施設

- ・トラックドライバーの利用を考慮した温浴施設やジム、レストラン
- ・周辺地域の観光客をターゲットにした宿泊や物販・体験コンテンツも検討。

【4】防災公園

- ・費用・面積の問題から、防災公園そのものを整備するのではなく、日常利用が可能な広場に防災機能を持たせた空間とする。

【6】甲賀市対象地での実施イメージ図



⑥事業化に向けた展望

	甲賀市	米原市	総合計画、マスタープランや立地適正化計画の見直し等を通して開発に向けた更なる検討を実施。	～令和9年	令和10年	令和11年	令和12年
甲賀市	・対象地における地権者の意見がまとまっている。 ・地域ニーズ調査や事業収益の試算済。			対象地整備	地区計画	開発手続	着手
米原市	・地理上のポテンシャルを確認済。 ・関連事業者との協議を進めている。	・スマートICやエネルギーオアシスの整備と並行して継続検討。			スマートIC関連協議&事業化準備		着手