

# 民間提案型官民連携モデリング事業

(災害対策・復旧を見据えたインフラ整備・維持管理

調査テーマ⑤-A)

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

## 報 告 書

令和7年2月

国土交通省総合政策局  
大和ハウス工業株式会社

# 目次

- I. 実施概要
  - 1. 業務概要
  - 2. 実施目的
  - 3. 支援団体の想定される課題
  - 4. 実施フロー
  - 5. 調査によって明らかにすべき課題
  - 6. 調査項目
  
- II. 対象地方公共団体の概況
  - 1. 敷地条件の整理
    - (1) 対象地の位置
    - (2) 対象地の状況
      - ① 甲賀市
      - ② 米原市
  - 2. 現状分析
    - (1) 甲賀市
      - ① 強み
      - ② 抱えている課題
    - (2) 米原市
  
- III. 本事業に関連する需要の確認
  - 1. 地域活性化施設
  - 2. 中継物流
  - 3. 防災公園
  - 4. 需要のまとめ
  
- IV. 事業内容
  - 1. 事業の具体化に向けた整理
  - 2. 具体的な事業内容
    - (1) 甲賀市
    - (2) 米原市
  - 3. 想定事業スキーム
    - (1) 甲賀市
    - (2) 米原市
  - 4. 持続可能性のための収益予測
    - (1) 中継物流拠点の運営に必要な最低収益
    - (2) 地域活性化施設の運営に必要な最低収益
    - (3) 収益に関する参考情報
    - (4) 収益の考え方
  
- V. 考察
  
- VI. 今後の工程スケジュール

# 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/PF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】

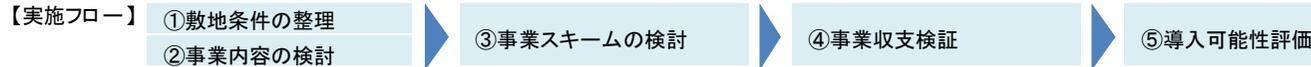
【分野: 災害対策・復旧を見据えたインフラ整備・維持管理】【対象施設: 公園・商業施設・物流施設】【事業手法: PFI・Park-PFI・賃貸 等】

## ①調査概要

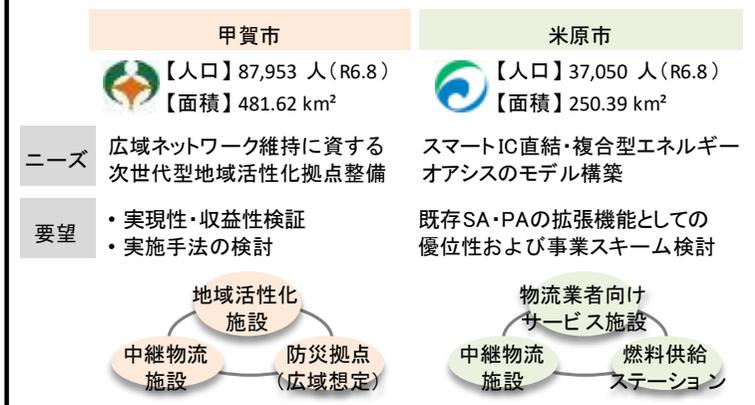
- 【調査目的】 地方公共団体所有の高速道路インフラ近接地において、災害時に県内外への物資収集や避難拠点として機能する「防災公園」に併せて、中継拠点としての「賃貸用物流施設」および地域住民やトラックドライバーが利用できる「地域活性化施設」の開発・運営可能性を検証する。
- 【課題認識】 地方公共団体においては、市内に高速道路のIC等が設置されていて通行車両は多いが、地域経済への貢献がないことを課題として挙げられている。また、防災機能を持つ拠点の整備もさらに必要だが、予算不足などの課題で具体化できていない。加えて、物流 2024年問題に伴う中継輸送拠点のニーズが高まっている他、中小規模の物流事業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

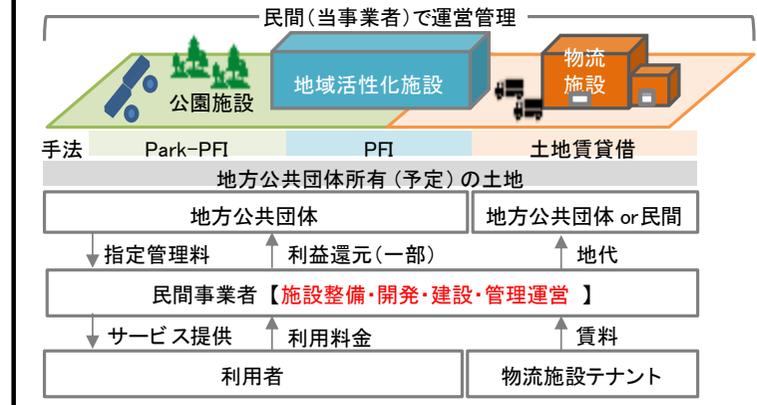
- 【実施内容】
- 地方公共団体の所有地で行う各施設開発の事業手法として、民間開発(物流施設)や PPP/PFI(地域活性化施設・公園)を検討する。
  - 地域や物流業界のニーズを把握し、対象地での事業展開に実現性・収益性があるかを検証する。



## ③調査自治体概要



## 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/PF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



甲賀市

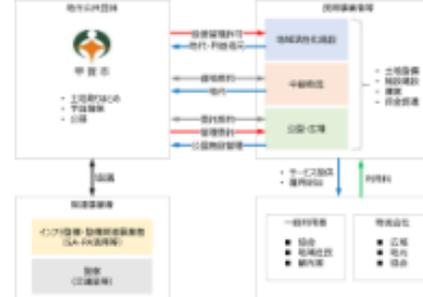
- ・新名神高速道路の甲賀土山 IC周辺。大阪・名古屋から100km圏内にある近畿圏と中部圏をつなぐ広域交通拠点になりうる地域として位置づけられる。
- ・甲賀土山 IC周辺土地利用対策協議会にてとりまとめている。
- ・本件土地の周辺に名神名阪連絡道の計画がある。



米原市

- ・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】甲賀市対象地での事業スキーム



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③地域活性化施設

- ・ 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

- ・ 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。

#### 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

#### 【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

- ・ 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。

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。

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。



## I. 実施概要

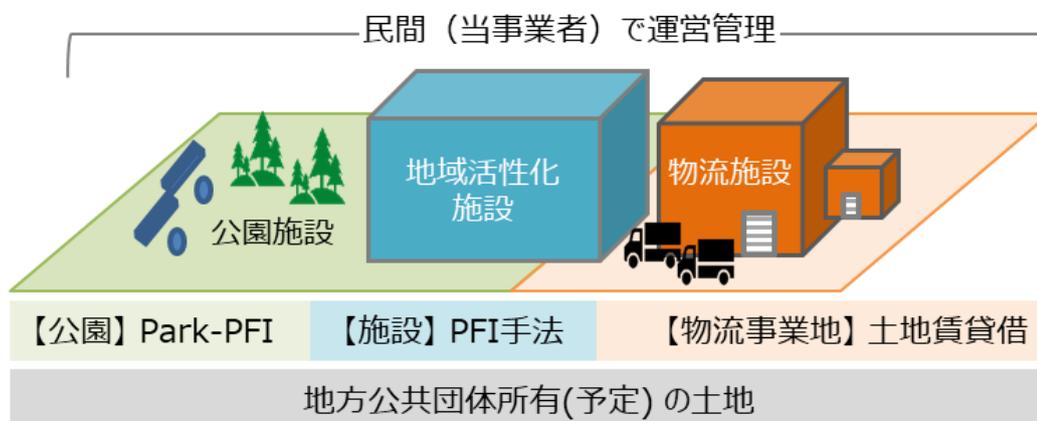
### 1. 業務概要

- (1) 調査業務名称 民間提案型官民連携
- (2) タイトル 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
- (3) 調査テーマ 災害対策・復旧を見据えたインフラ整備・維持管理  
⑤民間の物流拠点との相乗効果により地域活性化を創出する、地域活性化施設及び防災拠点（公園等）の整備・運営スキームの検
- (4) 履行期間 令和6年8月5日～令和7年2月21日
- (5) 調査委託先民間事業者 大和ハウス工業株式会社
- (6) 導入検討先地方公共団体 滋賀県甲賀市、滋賀県米原市

### 2. 実施目的

高速道路インフラ近接地において、物流 2024 年問題に対応する中継拠点としての「賃貸用物流施設」に併せて、地域住民およびトラックドライバーが利用できる「地域活性化施設」や「防災公園」の開発・運営可能性を検証する。

また、各施設開発に関する事業手法として、民間開発（物流施設）や PPP/PFI（地域活性化施設・公園）を検討し、支援団体との連携による事業対象地の有効性を調査する。



【図 I - 1】事業イメージ

### 3. 支援団体の想定される課題

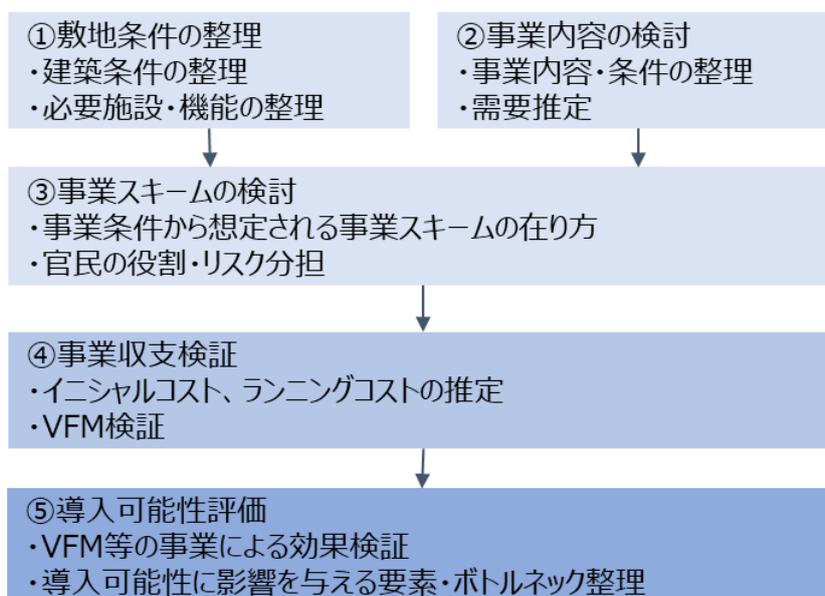
地方公共団体においては、市内に高速道路の IC 等が設置されていて通行車両は多いが、地域経済への貢献がないことを課題として挙げられている。また、今後の災害へ対応すべく、防災機能を持つ拠点をさらに整備したいが、予算不足などの課題で具体化できていない。

また、物流 2024 年問題に伴い、ドライバーの輸送時間短縮につながる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。

#### 4. 実施フロー

以下の順で調査・検証を行う。

- ① 敷地条件の整理（建築条件の整理、必要施設・機能の整理）
- ② 事業内容の検討（事業内容・条件の整理、需要推定）
- ③ 事業スキームの検討（事業条件から想定される事業スキームの在り方、官民の役割やリスク分担）
- ④ 事業収支検証（イニシャルコスト・ランニングコストの推定、VFM 検証）
- ⑤ 導入可能性評価（VFM 等の事業による効果検証、導入可能性に影響を与える要素やボトルネック整理）



【図 I - 2】実施フロー図

#### 5. 調査によって明らかにすべき課題

本事業の実現可能性について検証するためには、「対象地の状況」、「地権者」、「関連事業者」、「ニーズ」、「収益性」を明確に確認する必要がある。

##### (1) 対象地の状況

地域的特性や関連法令、インフラ、道路のキャパシティなどの現状を把握のうえ、許認可関係の解消などによる開発可能性について調査する。

##### (2) 地権者

対象地がまだ地方公共団体の所有になっていない状態であれば、土地利用（売却）への意向確認状況やその他阻害要因を確認する。

##### (3) 関連事業者

本事業を進めるにあたり、関連する事業者や団体を洗い出し、必要であれば事前ヒアリングや協議を進める。

#### (4) ニーズ

地域活性化施設のコンテンツや付帯機能を検討するには、地方公共団体や地域住民のニーズを把握し、地域特性から考えられる新たな価値について検討する。

#### (5) 収益性

各施設の投資金額や利用者数・客単価などを想定し、ビジネススキームで得られる収益を試算することで、本事業の実現可能性を評価する。

対象地の状況	<ul style="list-style-type: none"><li>• 地域的特性や関連法令、インフラ、道路のキャパシティなどの現状確認</li><li>• 開発可能性（許認可関係など）</li></ul>
地権者	<ul style="list-style-type: none"><li>• 土地利用（売却）への意向確認状況</li><li>• その他阻害要因</li></ul>
関連事業者	<ul style="list-style-type: none"><li>• 当企画を進めるにあたっての関連事業者選定</li><li>• 事前協議</li></ul>
ニーズ	<ul style="list-style-type: none"><li>• 地域のニーズ（地域活性化施設のコンテンツなど）</li><li>• その他、地域特性から考えられる新たな価値</li></ul>
収益性	<ul style="list-style-type: none"><li>• 当企画のビジネススキームで得られる収益試算</li><li>• 利用者数、客単価などの想定</li></ul>

【表 I - 1】 調査によって明らかにすべき課題整理

### 6. 調査項目

甲賀市及び米原市において同項目を調査項目として設定しているが、事業化検討の進捗度に合わせ、以下の項目については本年度調査において概要記載とし、次年度以降の実施を想定する。

米原市：現状分析 ①強み ②抱えている課題

米原市：具体的な事業内容 ①地域交流施設等のニーズ（案）ニーズ調査

## II. 対象地方公共団体の概況

### 1. 敷地条件の整理

#### (1) 対象地の位置

- 対象地は滋賀県内の甲賀市及び米原市の2つの地域である。
- 甲賀市においては新名神高速道路の甲賀土山 IC 周辺である。ここは滋賀県の東南部に位置し、大阪・名古屋から 100 km 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。
- 米原市においては名神高速道路の伊吹パーキングエリア周辺である。ここは滋賀県の東北部に位置する。東北部地域の面積は県土全体の 6.23% を占め、対象地はその中心として位置づけられる。



【図 II - 1】 対象地の位置図

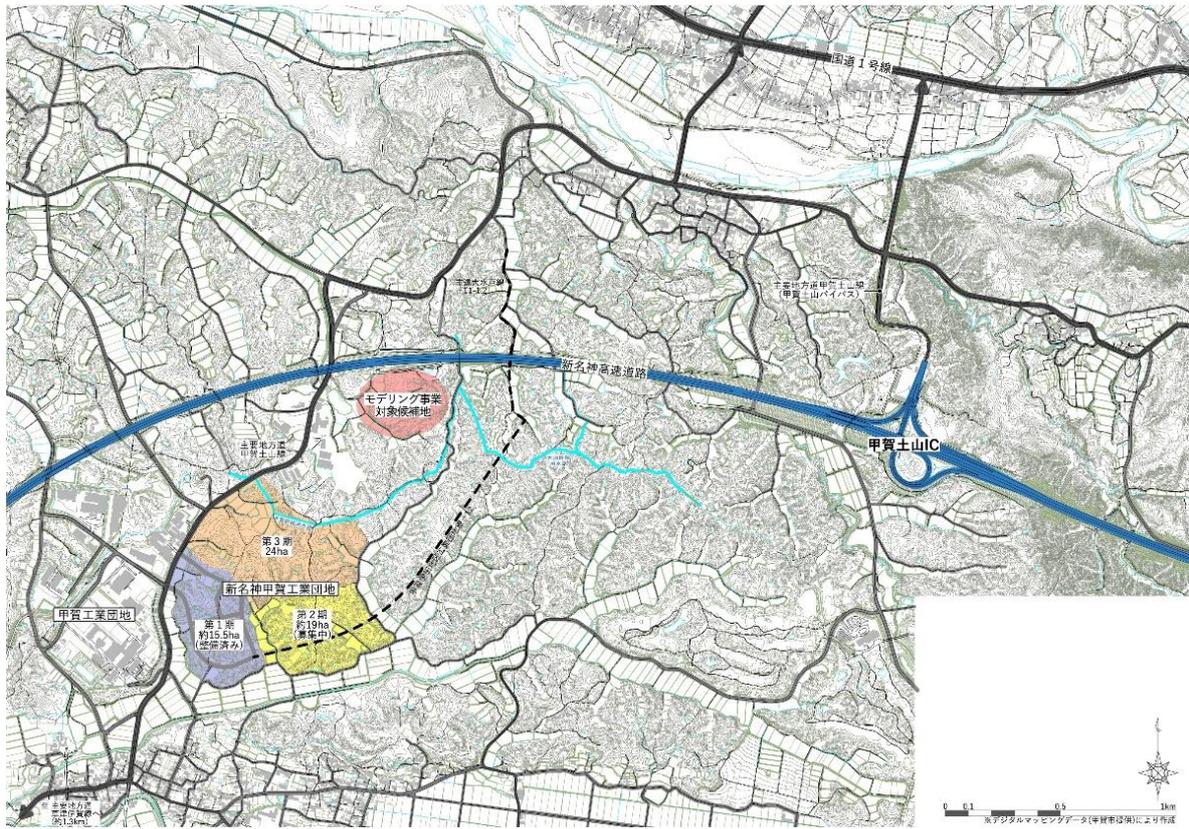
## (2) 対象地の状況

### ① 甲賀市

- 地理的特性：滋賀県東南部に位置し、大阪・名古屋から 100km 圏内にあり、近畿圏と中部圏をつなぐ広域交通拠点に位置。
- 人口特性：【世帯数】33,641 世帯【人口数】88,358 人（令和 2 年度国勢調査）
- 経済特性：事業所数が緩やかな減少傾向である一方、就業者数は増加傾向。産業別では、第三次産業で就業者数が増加。
- 法令：【都市計画】マスタープランで、「新産業拠点ゾーン」に位置付け【用途地域】市街化調整区域【農用地】農振農用地を含む
- アクセス(高速道路との連携)：甲賀土山 IC より県道経由でアクセス可能（拡幅工事済で大型車の通行に支障なし）、2.5km、車で 5 分の距離。  
【警察確認】交通量の増加に伴う今回の開発案件において今の時点で県警本部協議する必要はない。ただし、開発申請が提出された段階で県警本部の意見を聞くことになる。
- 地権者：甲賀市が地権者から土地を購入予定。甲賀土山インター周辺土地利用対策協議会にてとりまとめている。地権者の 90% 以上は合意している（残りの 10% は転出等により遠方であるため確認ができていない）。平成 20 年に土地利用計画についての同意書に署名取得および地権者団体会長へ聞き取り済。当時から代替わりもあるが、地元地権者は土地の利用（売却）に対して賛成の立場である。
- 関連事業者：高速道路から直接出入りできる接続については利便性の大幅な向上が見込めるため、事業強化オプションとして NEXCO 西日本と前向きに協議したい。
- 特殊阻害要因：本件土地の周辺に名神名阪連絡道の計画あり。詳細は未定も、今回計画地上を通過しない確認が取れているため、詳細計画が定まり次第、本計画地とのアクセスについて前向きに検討する。
- 開発許可：市街化調整区域における開発に関して、滋賀県も否定的ではない。地区計画を設定することによる開発も手法としては可能だが、甲賀市の総合計画、マスタープランや立地適正化計画の見直しが必要となる（現在はこの地域で物流施設・地域活性化施設・防災施設等が必要と記されていない）。ただし、近接地の新名神甲賀工業団地第 2 期整備区域は、R6 年 12 月に市街化区域へ編入され、2 期に隣接する第 3 期についても R8 年度の区域編入に向けて、滋賀県との協議を進めていることから、しみ出しでの本エリアにおける区域編入にも十分期待はできるものと考えている。

項目	甲賀市
人口特性 (令和2年度国勢調査)	【世帯数】33,641世帯 【人口数】88,358人
対象地のアクセス (高速道路との連携)	甲賀土山ICより県道経由でアクセス可能。 【警察確認】現時点で県警本部協議する必要なし。ただし、開発申請が提出された段階で県警本部の意見を聞く予定。
法令	【都市計画】マスタープランで、「新産業拠点ゾーン」に位置付け 【用途地域】市街化調整区域 【農用地】農振農用地を含む
地権者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 甲賀市が地権者から土地を購入予定。</li> <li>・ 甲賀土山インター周辺土地利用対策協議会にてとりまとめ。</li> <li>・ 地元地権者は土地の利用（売却）に対して賛成の立場。</li> </ul>
関連事業者	【NEXCO西日本】 高速道路から直接出入りできる接続については利便性の大幅な向上が見込めるため、事業強化オプションとして前向きに協議したい。
開発許可	【想定開発手法】地区計画を設定することによる開発も可。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市街化調整区域における開発には滋賀県も否定的ではない。</li> <li>・ 甲賀市の総合計画、マスタープランや立地適正化計画の見直しが必要（現在はこの地域で物流施設・地域活性化施設・防災施設等が必要と記されていない）。</li> </ul>
特殊阻害要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件土地の周辺に名神名阪連絡道の計画あり。</li> <li>・ 詳細は未定も、今回計画地上を通過しない確認が取れているため、詳細計画が定まり次第、本計画地とのアクセスについて前向きに検討。</li> </ul>

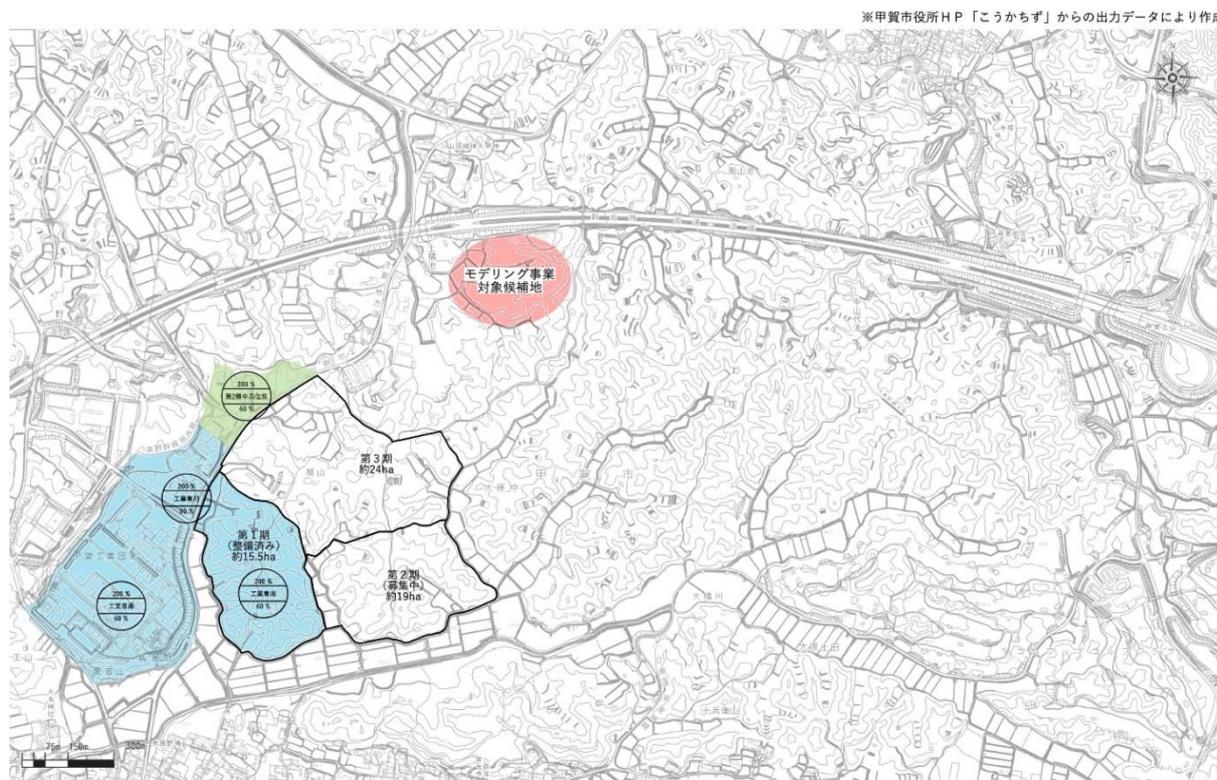
【表Ⅱ－1】敷地条件の整理（甲賀市）



【図Ⅱ－２】 甲賀市の対象地

<都市計画等>

対象候補地の一帯は、都市計画法上、市街化調整区域に指定されている。ただし、甲賀市都市マスタープランにおいて「新産業拠点ゾーン」として位置づけられ、企業立地が進む地域においては、整備にあわせて、随時、市街化区域への編入を行っている。



【図Ⅱ-3】甲賀市における新産業拠点ゾーン等

<市街化調整区域における開発の可能性>

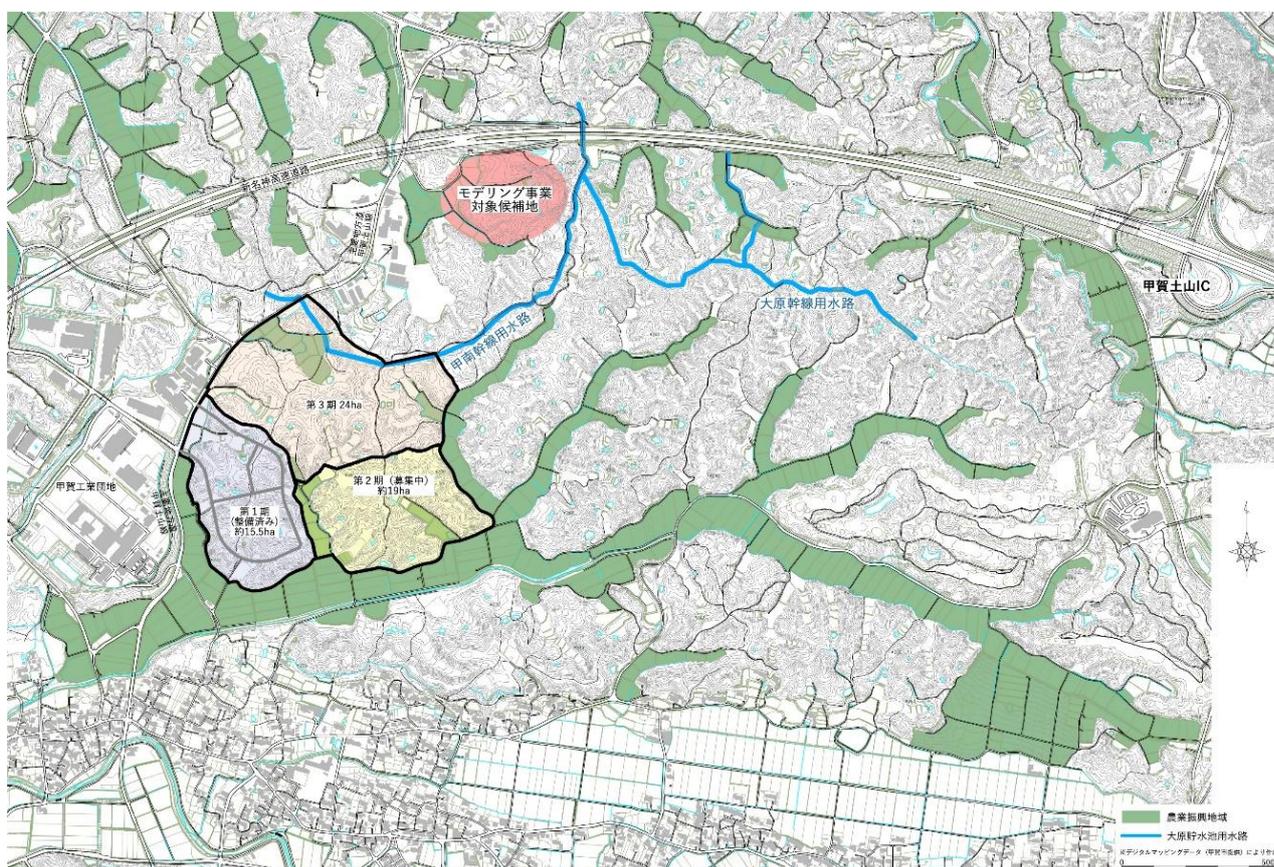
滋賀県では市街化調整区域における開発について、「多様な産業創出・農林業振興のための土地利用」として、「広域交通アクセスに優れるインターチェンジ(スマートインターチェンジ含む)周辺・主要路線 沿いや既存の工場集積地など既存ストックの活用が可能なエリアにおいて、必要に応じ新たな工業用地や物流拠点などを計画的に確保」することを掲げ、市街化調整区域においても「地域本来の性格を維持することを前提に、各種制度等を活用し、新たな工場や物流拠点などの企業立地に資する用地の確保を行う」こととしている。(都市計画基本方針(令和4年3月策定))このため、滋賀県は今回の対象候補地において、新たに工場や物流拠点の企業立地に必要な用地の計画的な確保に向け、市街化区域への編入が実施され、秩序ある土地利用の実現について柔軟に対応することが可能であるとしている。

6-2 まちづくり施策の進め方	5 目指すべきまちづくりの方向性				
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
<b>(ア) 計画的な土地利用</b>					
<b>【持続可能な拠点形成のための土地利用】</b>					
<b>&lt; 既成市街地における集積・誘導するエリアの設定と都市機能の誘導 &gt;</b>					
○市街地や公共交通の利用が容易なエリアにおいて、居住・生活サービス機能の誘導・集積を図る区域の明確化	●		●		
○広域的に影響を及ぼす大規模集客施設の市街地の拠点への立地誘導	●		●		
<b>&lt; 既成市街地以外での市街地拡大抑制 &gt;</b>					
○まとまりのある良好な市街地を形成し、無秩序な市街地拡大防止を図る地域において、区域区分による土地利用コントロールの実施	●	●	●	●	●
○非線引き都市計画区域における特定用途制限地域の活用	●	●	●	●	●
○市街化調整区域のバイパス沿線において、集客施設や居住・生活サービス施設などの無秩序な立地を抑制することによる拠点の空間化防止	●				●
○他法令に基づく規制誘導手法を活用した重層的な土地利用の規制・誘導	●				●
○居住・生活サービス機能の誘導・集積のための土地の確保が可能な拠点において、必要に応じて拠点に近接した区域での必要最小限かつ計画的な市街地の形成	●				
○市街化区域における市街化が見込まれない地域や人口減少により人口密度の低下が見込まれる地域、居住誘導区域外における立地規制により居住の誘導がなされた地域などにおける逆線引きの積極的な検討	●				●
<b>【多様な産業創出・農林業振興のための土地利用】</b>					
○広域交通アクセスに優れるインターチェンジ(スマートインターチェンジ含む)周辺・主要路線沿いや既存の工場集積地など既存ストックの活用が可能なエリアにおいて、必要に応じ新たな工業用地や物流拠点などを計画的に確保			●		
○工業用地や物流拠点などの確保に係る公共的財源の状況等に合わせた区域区分の随時見直しの実施			●		
○本県の農林業を支え、県土の保全にも寄与している農林業に従事する方が居住する山村集落を維持するための居住・日常生活サービス機能の誘導	●	●			
<b>【安全なまちづくりのための土地利用】</b>					
○災害ハザードエリアにおける新たな開発・市街化の抑制					●
○安全な土地利用および住まい方への誘導					●
○安全な地域への居住や生活サービス機能の誘導					●
<b>(イ) 計画的な都市施設の配置及び整備、自然環境の保全</b>					
○拠点における既存ストックの改変による回心地が良く歩きたくなる空間の形成など、官民連携による市街地整備やまちなかの居住・生活サービス機能の更新	●	●	●		
○駅前広場の整備や駐車施設の適切な配置、過度な自動車流入の抑制など公共交通結節点の機能強化・充実	●		●		
○都市公園の整備、機能強化、適切なマネジメント、官民連携によるにぎわい創出	●				
○大規模自然災害に備えた市街地の安全対策の推進					●
○居住誘導区域外など居住を誘導しない区域において、居住環境の再構築や自然的環境への転換	●				●
○防災・減災のための緑とオープンスペース(街路空間、緑地・公園、都市農地、水辺空間、民間空地など)の保全および確保					●
○都市公園を核とした公園、広場、緑地等のオープンスペースの充実とネットワーク化、都市緑化の推進	●				●
○農地や樹林地、水辺など身近な自然環境の保全					●
○防災・減災、環境保全、地域振興など自然環境が有する多面的な機能の活用					●

【図Ⅱ-4】 滋賀県都市計画基本方針(令和4年3月策定)より抜粋

### <農地等の現況>

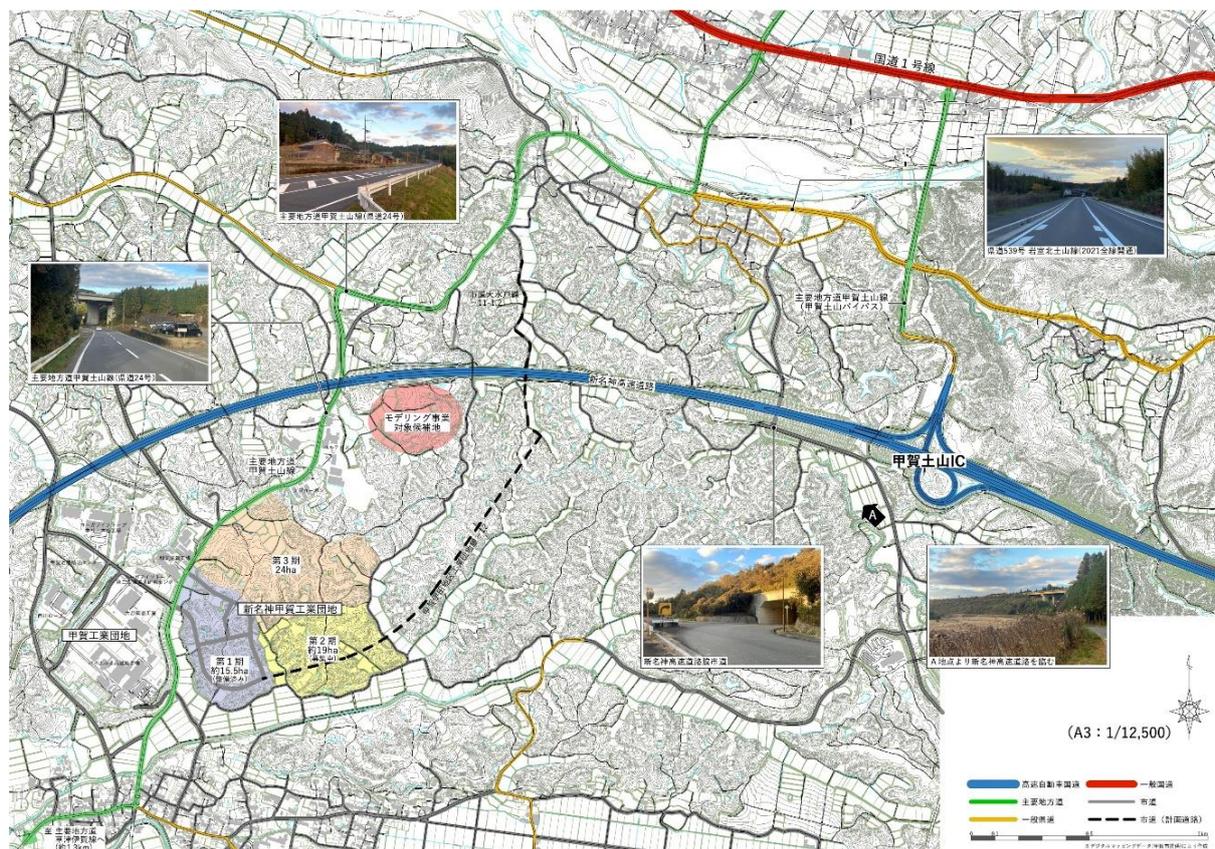
対象候補地には農業振興地域が斑状に広がるとともに、用水路整備も行われている。今回の開発においても一部が農業振興地域に指定された農用地を含む可能性は高い。このため対象となる農用地を含む場合には、滋賀県との間で事前協議、変更協議の実施及び同意を得る事で農業振興地域整備計画を変更して、その土地を農用地区域から除外する農振除外を行うことで対象候補地における開発に関する農地法上の制限を外すことが必要となる。



【図Ⅱ－５】甲賀市の農地等の現況

<都市基盤図>

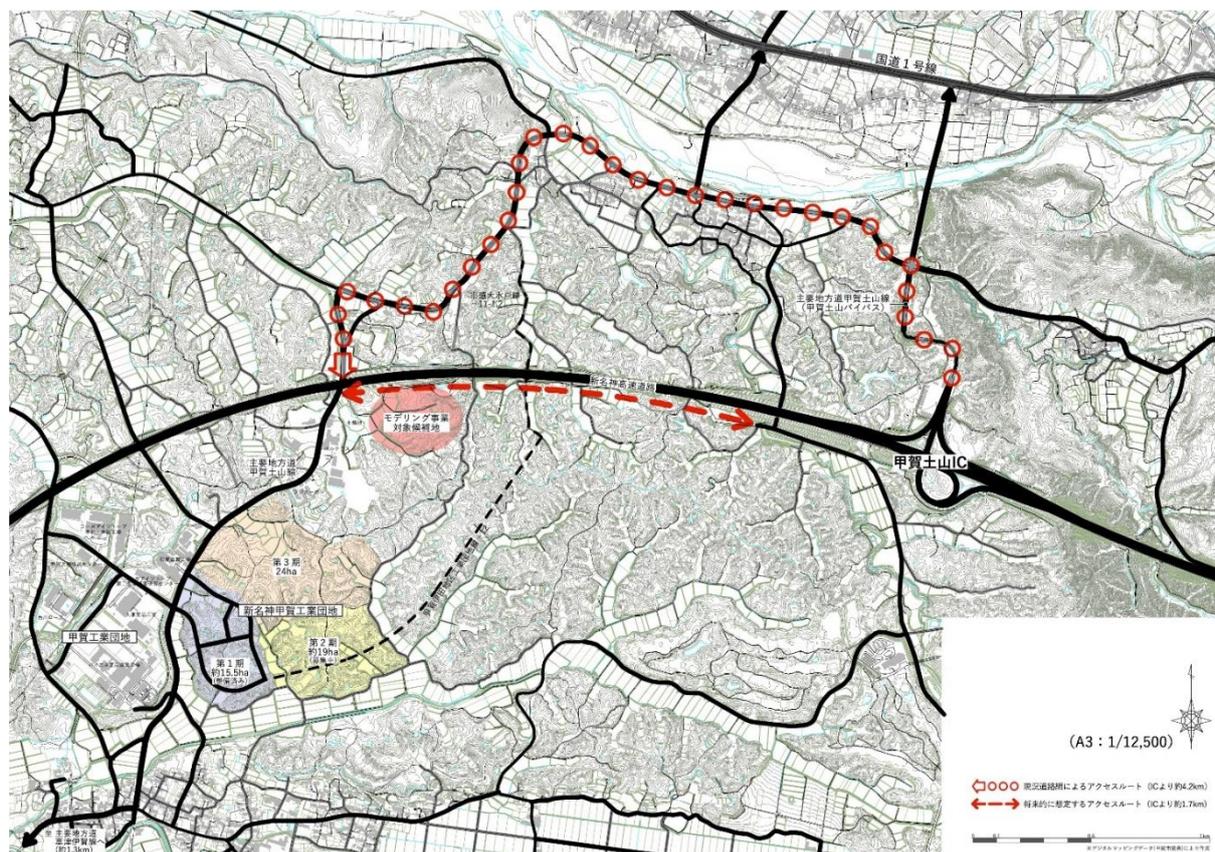
対象候補地の周辺には、主要地方道甲賀土山線が整備されるとともに、一般県道等とともに新名神高速道路（甲賀土山 IC）との連絡は良好である。なお、対象候補地及び甲賀土山 IC 周辺には、将来的に滋賀県東近江市の八日市 IC から滋賀県甲賀市を經由し三重県伊賀市の上柘植 IC へ至る名神名阪連絡道の整備計画があり、完成すれば候補地の東側を南北に縦断する予定である。計画詳細は未定であるが今回の対象候補地上を通過しない想定である。本事業の計画に当たっては、名神名阪連絡道と事業用地とのアクセスは詳細計画が定まり次第の検討事項となる。



【図Ⅱ－6】甲賀市の都市基盤図

<事業用地へのアクセスルート>

新名神高速道路甲賀土山 IC より今回想定する事業用地へのアクセスは、一旦、IC より北に位置する国道一号線に向けて北上し、その後交差点を左折して一般県道を経由して、主要地方道甲賀土山線に入り、事業用地に至ることを想定する。現在は甲賀土山 IC から西側への道路が整備されていないが、将来的に道路を新設して IC から直接アクセスできることが望ましい。



【図Ⅱ-7】甲賀市対象地へのアクセルルート

② 米原市

- 地理的特性：滋賀県東北部地域の中心に位置し、面積は 250.39 平方キロメートル（うち琵琶湖の面積：27.32 平方キロメートル）で、県土全体の 6.23%を占める。
- 人口特性：【世帯数】13,385 世帯【人口数】37,225 人（令和 2 年度国勢調査）
- 経済特性：製造業および商業の割合は減少傾向にあるが、農業において 1 ha 以上の大規模農家の割合が徐々に増加傾向。
- 法令：【都市計画】米原東北部都市計画区域（非線引き区域）【用途地域】指定なし【農用地】農振農用地
- アクセス(高速道路との連携)：米原 IC より国道 21 号経由でアクセス可能。伊吹パーキングエリアとの直結出入りもしくは新規スマート IC の開設によるアクセスを検討中（NEXCO 中日本と協議中）。【警察確認】新規スマート IC の開設による概略設計時に警察協議済。今後の設計の進捗に合わせて再協議が必要。
- 地権者：事業実施意向ある旨、地権者に伝達済。事業企画の具体化をもって正式同意等を目指す段階。
- 関連事業者：NEXCO 中日本との連携が必須のため、事業スキームに盛り込んで検討を継続。スマート IC の開設等、NEXCO 中日本へ強く要望している。
- 特殊阻害要因：特になし
- 開発許可：当該候補地は、非線引き区域の特定用途制限地域で「田園集落地区、幹線道路沿道地区」に指定されており、具体的な建築物の用途により、特定用途制限地域の規制の変更が必要となる。（開発手法：都市計画法第 29 条による開発許可）

項目	米原市
人口特性 (令和2年度国勢調査)	【世帯数】13,385世帯 【人口数】37,225人
対象地のアクセス (高速道路との連携)	<ul style="list-style-type: none"> <li>米原ICより国道21号経由でアクセス可能。</li> <li>伊吹PAの直結出入りもしくは新規スマートICの開設によるアクセスを検討中（NEXCO中日本と協議中）。</li> <li>今後、スマートICの構造等の条件整理や、国との協議が必要【警察確認】今後の設計の進捗に合わせて協議をする予定。</li> </ul>
法令	<p>【都市計画】米原東北部都市計画区域（非線引き区域） → 都市計画マスタープラン等への位置づけを予定（令和7年度）</p> <p>【用途地域】指定なし</p> <p>【農用地】農振農用地</p>
地権者	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業実施意向ある旨、地権者（約90人）に伝達済。</li> <li>事業企画の具体化をもって正式同意等を目指す段階。</li> <li>事業可能性調査の結果を踏まえて、地権者へ説明予定。</li> </ul>
関連事業者	【NEXCO中日本】連携が必須のため、スマートICの開設について要望。事業スキームに盛り込んで検討を継続。
開発許可	<p>【想定開発手法】都市計画法第29条による開発許可。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>非線引き区域の特定用途制限地域で「田園集落地区、幹線道路沿道地区」に指定。</li> <li>具体的な建築物の用途により、特定用途制限地域の規制の変更が必要。</li> </ul>
特殊阻害要因	特になし

【表Ⅱ－２】敷地条件の整理（米原市）



【図Ⅱ－８】米原市の対象地

## 2. 現状分析

### (1) 甲賀市

#### ① 強み

- 多様な産業が集まる「製造業の町」・・・薬と信楽焼

甲賀市は12の工業団地を持つ「製造業の町」である。市内の工業団地では自動車関連や半導体、食品関係の企業がさまざまな製品を製造している。一方で伝統的な地場産業として、「信楽焼」と「薬」がある。「信楽焼」は日本遺産としての認定を受け、県外から学びに来る者も多い。また、甲賀市は「忍者の里」でもある。忍者は薬草を栽培しながら「薬」を売り歩き情報収集したと言われる。そのようなこともあり薬会社が集積している。

- 歴史と風土を活かした観光資源・・・忍者とゴルフ

甲賀市は伊賀市とともに日本遺産「忍びの里伊賀・甲賀」の認定を受けている。令和2年には、市が元々あった公共施設を改修し、忍者について体験や歴史が学べる「甲賀流リアル忍者館」という観光インフォメーションセンターを整備した。さらに忍術屋敷である「甲賀流忍術屋敷」や「忍術村」という民間施設もある。また、甲賀市には全国第3位を誇るゴルフコースを持ち、「ゴルフの町」としてゴルフによる地域振興にも取り組んでいる。

- 昔ながらの特産物・・・酒、茶、かんぴょう

甲賀市には旧道筋に9つの酒蔵があり、地場の特産物として「酒」が作られている。酒蔵では世代交代が行われ、建物をレストランに改修しているところもある。また、「茶」も特産物である。近江茶のほとんどは甲賀市で生産される。生産的には「土山茶」が多く、信楽町の「朝宮茶」は歴代の天皇に献上されていた高級なお茶である。「茶」を使ったスイーツ等も売り出している。さらに歌川広重の東海道五十三次水口宿に描かれたかんぴょう干しの風景の通り、伝統的に「かんぴょう」は特産物として有名である。

## ② 抱えている課題

- 公共建築物の管理運営課題

5町が合併しているために公共施設が多く、財政的に補修や改修が必要となるため整理していくことが必要。

- 企業集積に伴う課題

工業団地では、企業に来るトラックが公園に駐まり、振動等の問題が起こっている。また従業員は、昼休みの移動は時間的に難しく、社内食堂や配食に頼っている。

- さまざまな観光資源に係る課題

【宿泊施設が少ない】「観光」産業は新しい分野であり、ビジネスホテルはあるが、観光客に楽しんでもらえる宿泊施設が少ない。このため市内の宿泊者数は、令和2～4年のコロナ禍以降も伸び悩んでいる。

【ゴルフの客を「観光」に活かしていない】市内にはゴルフ場と温泉施設とホテルを併設した施設がある一方で、京都や大阪からの日帰り客も多い。ゴルフ客がお土産を買う場所は少なく、市内における経済的な効果が少ない。

- 特産物の販売に係る課題

地場の特産物を販売するとともに、土産物等が全部揃うという広い販売場所がない。例えば、令和2年度にオープンしたリアル忍者館では「茶」、「酒」、「信楽焼」等を販売しているが、スペースが狭いため様々な品物がそろえられていない。

- 子どもや若者が集える場に係る課題

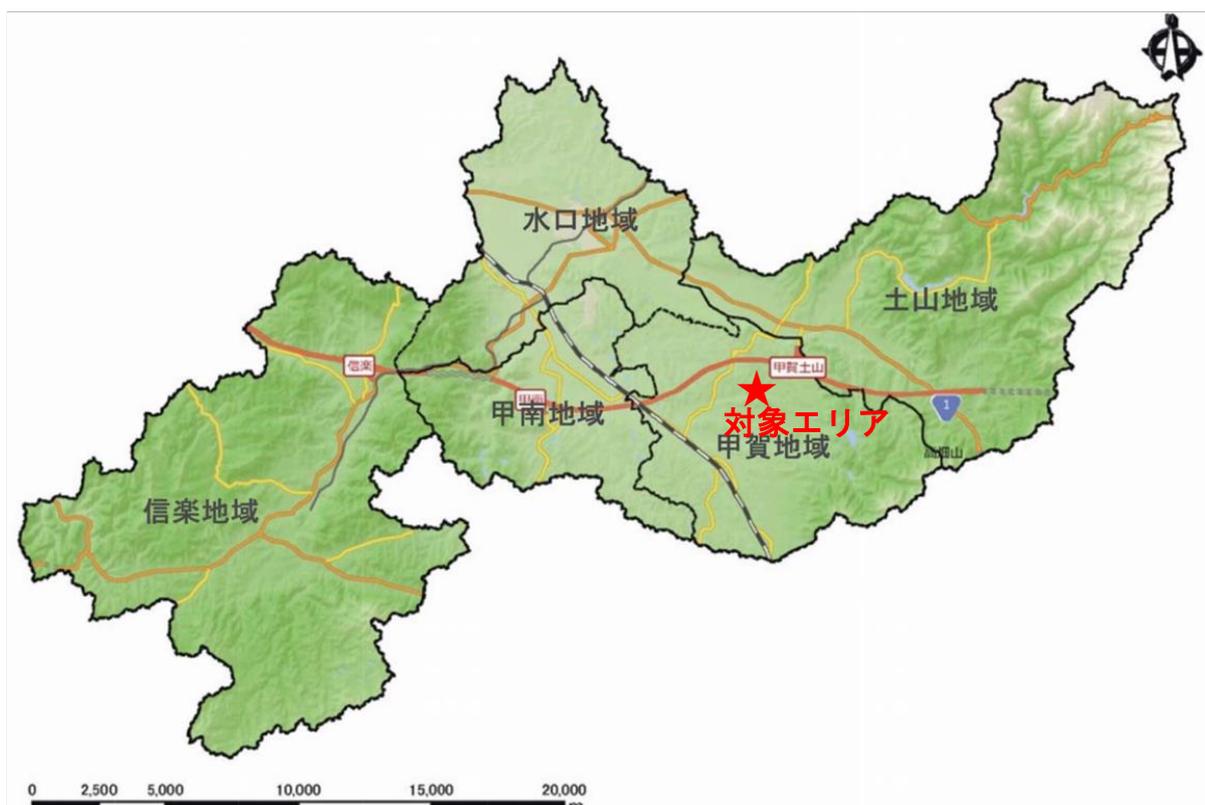
小さな子どもを対象とした子育て支援的スペースは各町すべてにあり充足する一方で、小学生以上の子どもが遊べる場所が少ない。さらには学生が勉強できる場所はほとんどない。

- 対象エリアに係る課題

【5町による生活圏の違い】水口町、甲賀町、信楽町、甲南町、土山町では、それぞれ生活圏が異なるため、そこをふまえることが必要。

【対象エリアへの移動】対象エリア周辺の高齢者が増えている。現在、甲賀町のコミュニティバスは土日の運行はしていない。周辺の人を対象エリアに呼び込むためには、公共交通の再編が必要。

【周辺地域との連携の課題】市内には1,600戸超の空き家が確認されている。対象エリアの周辺にも空き家があり、有効活用について課題となっている。



【図Ⅱ－9】甲賀市の地域区分図

<p>強み</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>多様な産業が集まる「製造業の町」：薬と信楽焼開発可能性</li> <li>歴史と風土を活かした観光資源：忍者とゴルフ</li> <li>昔ながらの特産物：酒、茶、かんぴょう</li> </ul>
<p>抱える課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共建築物の管理運営：公共施設が多く、財政的に補修や改修が必要。</li> <li>企業集積：工業団地では、企業に来るトラックが公園に駐まり、振動等の問題が発生。</li> <li>観光資源：宿泊施設が少ない、ゴルフの客を「観光」に活かせていない。</li> <li>特産物：地場の特産物や土産物等の販売場所がない。</li> <li>子どもや若者が集える場：小学生以上の子どもが遊べる場所や学生の勉強施設が少ない。</li> </ul>
<p>対象エリアに係る課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5町による生活圏の違い。</li> <li>対象エリアへの移動：高齢者が増加傾向。甲賀町のコミュニティバスは土日みの運行のみ。周辺の人を対象エリアに呼び込むためには、公共交通の再編が必要。</li> <li>周辺地域との連携：市内には1,600戸超の空き家が確認されている。対象エリアの周辺にも空き家があり、有効活用について課題となっている。</li> </ul>

【表Ⅱ－3】甲賀市の現状整理

(1) 米原市

本市の強み及び抱えている課題については、主に交通の観点から近畿・東海・北陸の三地域の間接点として交通の要衝であることが強みであり、具体の立地を活かした地域活性化の実現が課題として存在している。

地域に存する強み及び課題の詳細調査については地域活性化施設等具体の検討段階における実施が望ましく、本市の事業計画の進捗度に合わせ、本調査においては実施せず、今後の実施を想定する。

## II. 本事業に関連する需要の確認

本事業で整備予定の各施設（地域活性化施設、中継物流、防災公園）について、参考事例や関連事業者のヒアリングに基づいて需要の確認を行った。

### 1. 地域活性化施設

#### (1) 事例1：イイナパーク川口（赤山歴史自然公園）・川口ハイウェイオアシス

川口市運営の「イイナパーク川口」（赤山歴史自然公園）と連結した高速道路のPA。屋内遊び場（ASOBoon：ボーネルンドがプロデュースした関東最大級の親子のあそび場）、レストランやカフェ併設。

→ 「子供連れ」・「屋内」という要素が評価され、利用度が高い。本事業の地域活性化施設のコンセプトやコンテンツにも反映する。

#### (2) 事例2：旅籠屋佐野SA店

高速道路から降りずに宿泊できるため、休日割引や深夜割引が利用可能。上下線両方向から利用可能なため、行きと帰りで連泊が可能。

→ 十分な稼働状況も、室数が少ない点は考慮が必要。20室程度であれば十分稼働でき見込みはあるものの、大規模カプセルホテル等にするのであれば需要ボリュームの確認が必要。

#### (3) 事例3：Pasar 蓮田（パサールはすだ）

22店舗＋ガソリンスタンドのNEXCO東日本最大級のサービスエリア。青果・精肉・鮮魚の生鮮ゾーン「旬撰市場」など幅広いラインナップ。高速道路利用者だけでなく蓮田駅や一般道からもアクセス可能。近隣地域の住民が自転車や徒歩で食事や買い物に利用。

→ 周辺住民の利用も盛んになっている。蓮田よりも周辺住民の数が少ない地域の場合、対象となる消費者がどれだけ存在するかを確認する必要がある。

### 地域活性化施設に関する考察

地域活性化施設におけるモデルプランとして家族向け遊び場、物販施設、簡易宿泊施設等の導入実現性が確認できた。特に甲賀市においては、事業地周辺で温浴施設が老朽化により廃止になる等、新設需要のある施設が一定数ある一方、道の駅や地域住民が家族連れで利用する屋内施設が存在しており、需要の取り合いになってしまうことが想定される施設については整備対象外とする、コンセプトを分けて棲み分けを図る等の考慮をした整備計画が求められる。

## 2. 中継物流

### (1) 事例1：コンビニジム「chocoZAP（チョコザップ）」

事業主体4社が「事業連携協定」を締結して高速道路に出店。長時間運転者の疲労回復や健康増進と安全運転に寄与することを目的に、「簡単」「便利」で「楽しい」をコンセプトにスポーツジムを展開。

→ 一定の利用客はいるが、スポット利用である点は考慮が必要。サブスクリプションでないとは単独運営は厳しい見込み。本事業においては全国展開している企業の参画が必須と考える。

### (2) 事例2：DPL 流山プロジェクト

マルチテナント型物流施設「DPL 流山Ⅰ～Ⅳ」の4棟からなる東京ドーム15個分の延床面積を誇る物流タウン。物流施設内に従業員の働き方改革の支援として、テナント企業の従業員専用の保育施設やドライバーステーション、カフェテリアなどを完備。免震システムの採用、非常用発電機や防災備蓄倉庫・マンホールトイレの設置など、BCP対応として防災にも配慮。

→ 民間運営の物流施設の機能の一部を開放する実績は全国的にみられる。一方で物流施設内への外部利用者引き込みは限界がある為、開かれた施設として地域活性化施設、広場等と一体となったエリアコンセプトに基づき開発することが重要。



【保育施設】



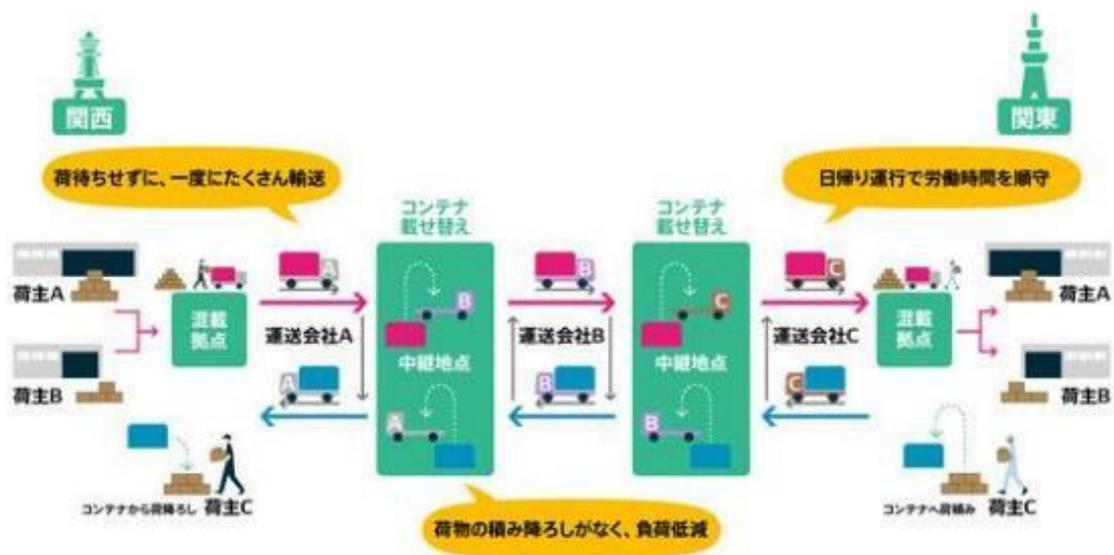
【カフェテリア】

【図Ⅲ-1】DPL 流山プロジェクト

(3) 事例3：SLOC実証実験（幹線中継輸送サービス）

スワップボディコンテナを用いた幹線中継輸送サービス「SLOC（Shuttle Line Of Communication）」の実証実験。ドライバーの労働環境改善と輸送効率向上を目指し、スケジュール通りに運行できるか、ドライバーによるコンテナの脱着オペレーションがスムーズに行われるかなど、社会実装に向けた課題の抽出を実施。

→ 幹線中継は現時点では検討進行段階。参加企業間での情報共有や車両の統一などの課題が解決すれば将来的に普及することが考えられるため、中継拠点建物はスワップボディ車などに対応できる汎用性を持たせておくことが推奨される。具体的にはスワップボディ車向けに前面に十分なスペースを確保。一般トラックでも対応できるように、過度に専用性を高めない施設として建設を検討。



【図Ⅲ－2】SLOC 実証実験の仕組み



【図Ⅲ－3】スワップボディコンテナ

(4) ヒアリング内容（物流運送会社）

① 滋賀県（米原市・甲賀市）の中間拠点としてのポテンシャル

東名間の静岡が注目されるが、発着点は複数ある為、特に東名阪であればどの地点でも都度利用できる中継拠点があれば利用したい（サブスク的利用方法）。米原市は北陸から近畿方面の往復中継拠点として魅力的（若松梱包）。甲賀市は事故渋滞や気象による通行止め時の代替手段として名神と新名神の両方が検討でき魅力的（複数社）。

② 2024年問題による影響

大手運送会社等は自社拠点で一定の対応済。長距離ドライバーは現在も数日間車中泊しているケースが多い。SA/PA等で車中泊する場所の不足、車中泊中の燃料費等の問題あり。

③ 中継拠点に求める機能

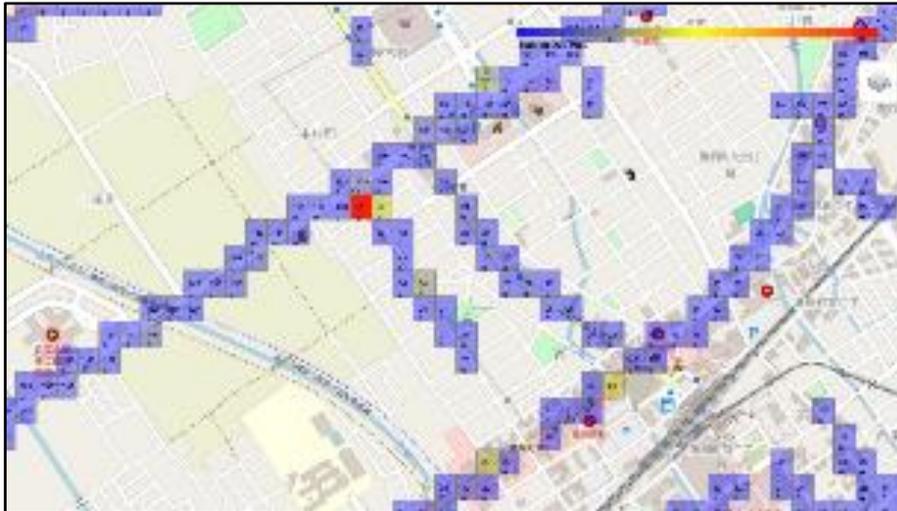
自動運転対応やドライバー交代、荷台交換などは将来的なニーズはあるが利用用途に限られる。現状最も必要とされているのは駐車スペース及び簡易宿泊施設などの併設。燃料費を宿泊費等に転換することができれば利用可能性は高い。

(5) 甲賀土山 IC 付近で中継拠点を作る必要性

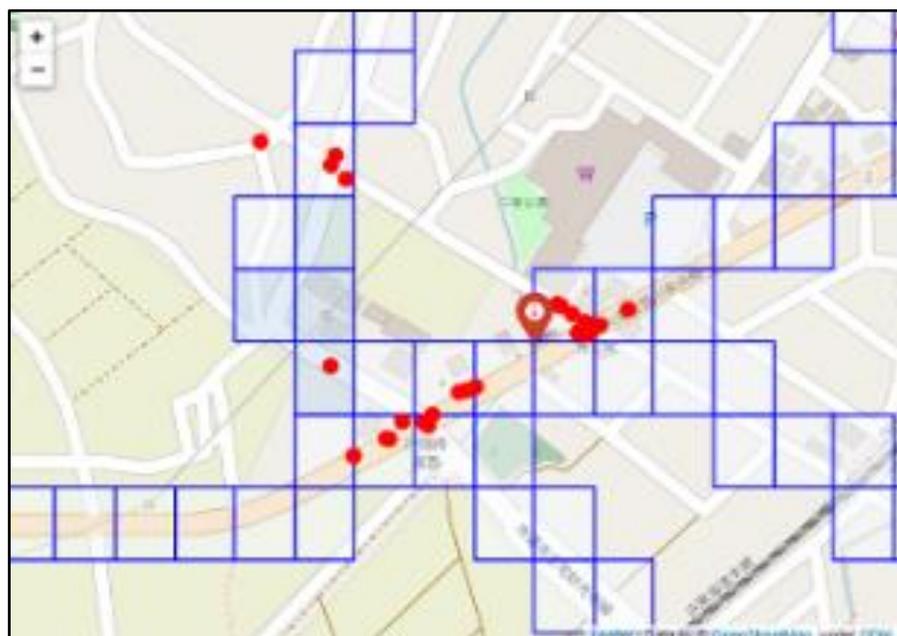
① 運転安全性の視点

運転安全性についての研究を滋賀大学で行った。

- プローブカー車両の加速度情報からヒヤリハットを検出
  - ⇒ 急ブレーキ、急アクセル、急ハンドル（左右）
  - ⇒ 都市範囲のヒヤリハット多発地点の可視化
  - ⇒ 地形、流量などの要素を考慮し原因究明



- ヒヤリハットと交通事故との相関性検証  
異なる車両がヒヤリハット多発の地点、  
付近交通事故の発生と正の相関示す。



② ヒヤリハットが発生する原因

静的要因としては地形要素（道路形状、見通し、人口密集地）があり、動的要因としては交通量や走行速度が挙げられ、これらは良く言及される。

また、走行時間が長いほど疲労がたまりヒヤリハット率が向上するとともに、ストレスで操作が粗暴に、煽り運転に発展することが多い。

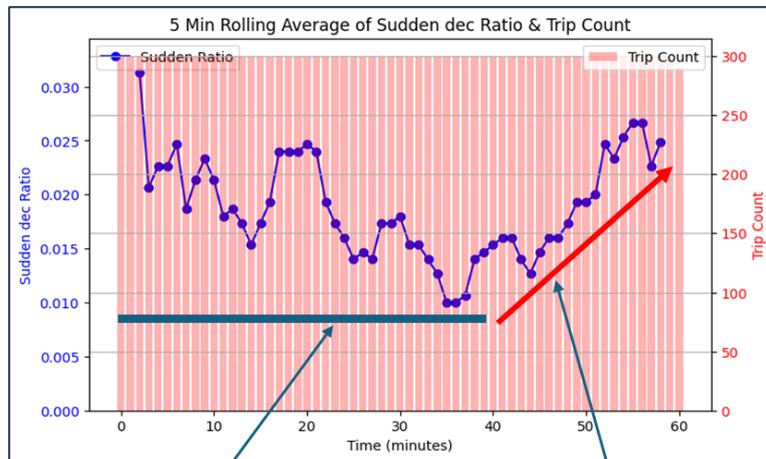
→ 数増加（38~44%）強度増加（39~55%）運転安全性悪化。



③ 疲労によりヒヤリハット率が上昇

1 時間超の走行記録を分析すると、連続運転が 40 分以内であれば、運転状況は比較的安定している。一方で、40 分を超えてから、急ブレーキ率が有意に上昇し、運転の疲れによる注意力低下の可能性はある。（急ブレーキと事故と正の相関にあると思われる）

→ 適宜に休憩を取る必要がある。



連続運転40分以内  
ヒヤリハット率が下がり続け、状況が比較的安定

連続運転40分超えてから、ヒヤリハット率が右肩上がりに増える

N=300 滋賀県内一般人走行データ

## 中継物流に関する考察

ヒアリング内容から、甲賀市、米原市の候補地に対する中継拠点需要は存在すると考えられる。

中継拠点の機能として、当初はトラック駐車場と付随する休憩宿泊施設から始め、需要に併せて物流施設を多機能化する方法が実現性高い。中継拠点の運営者はサブスクリプションと1回利用を併用し、企業・個人双方とも利用しやすいシステムとすることが求められる。コネクタエリア浜松等では同様の料金形態が採られているが、本施設向けに事業者を探索する必要がある。

本事業としては、中継拠点運営を行う事業者への不動産賃貸が収益となる。

⇒ 必要施設、差別化できるコンテンツ

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）、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. 防災公園

#### (1) 事例1：東部防災館おきのすインドアパーク

新聞印刷センターを、発災時の広域物資輸送拠点となる複合施設へ改修。一体化する管理運営方針を計画し、平時はインドアスポーツ施設として利用。かつてのトラックバースは有事の物資搬出入場所として活用。子育てスペース、多目的スタジオ、職業体験施設等併設。「広域物資輸送拠点施設」としてヘリポート整備。

→ 防災施設として整備しているが、会議等の日常利用が可能な個室も設けている。しかし、利用頻度は低め。日常利用してもらう為には事前の利用者ニーズに合わせた運営準備が必要。一方で、防災専用施設として整備せず災害時に使用するパレットを平時は机等に使用するなどの手法は本事業においても大いに参考となる。エリア全体で子連れ利用を見込むことを考慮すると、防災教育との連携も視野に入れた検討が可能。

#### (2) 公園・防災関連状況

##### ① 甲賀市

「甲賀市都市計画マスタープラン」によれば、表Ⅲ－1の通り公園・緑地整備の基本方針等が示されている。対象エリアは森林ゾーンとなっているが、その活用はとくに示されていない。

##### 1) 基本方針

###### 都市公園の適正な配置と市街地周辺の緑地及び森林の活用

本市は、市街地内において身近な街区公園等は少ないが、市域では運動公園やグラウンド等が設置され、自然公園地域や森林にも恵まれている。このような現状を踏まえて、都市公園の適正な配置と市街地周辺の緑地及び森林の活用をめざす。

##### 2) 整備・誘導方針

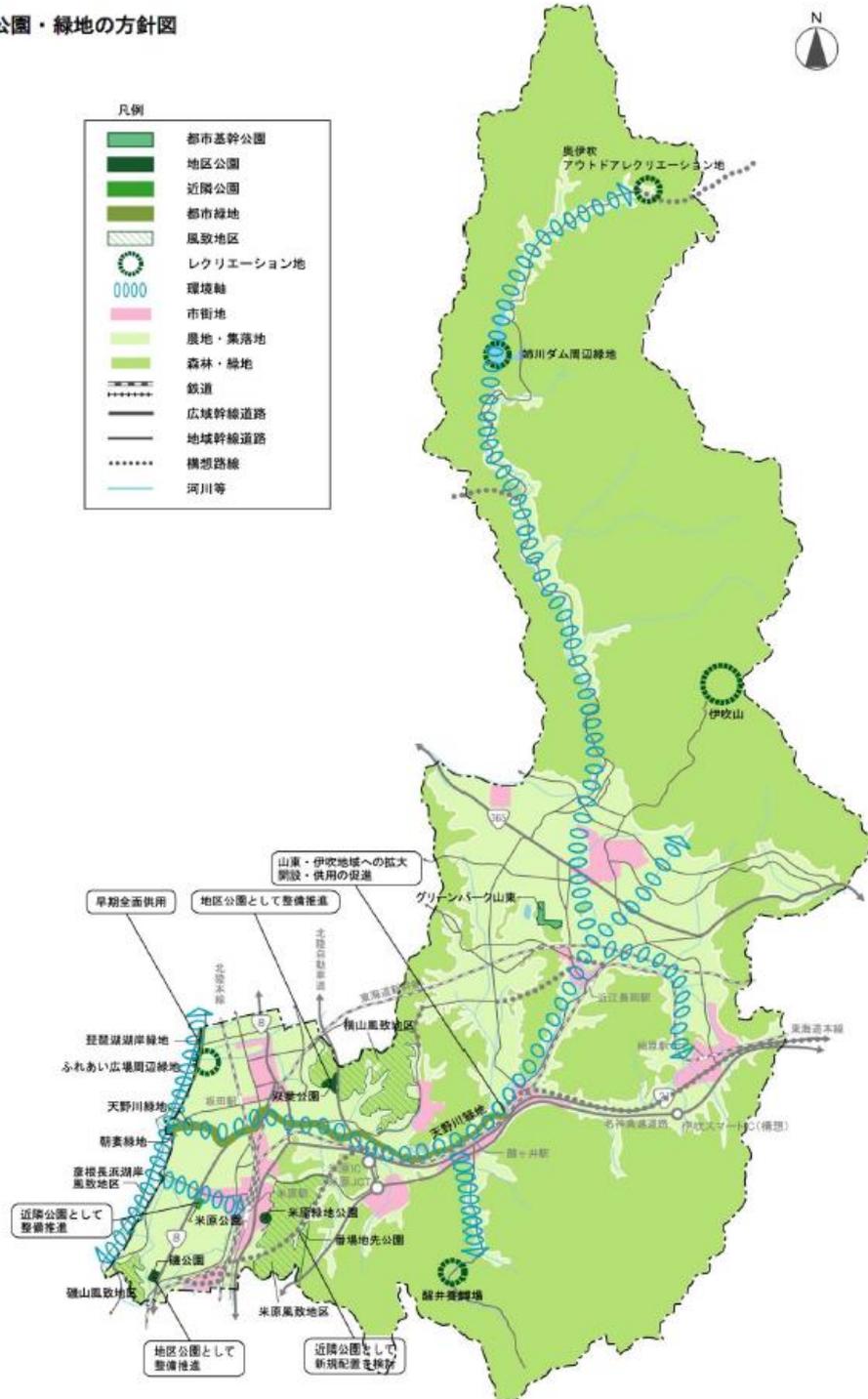
都市公園等の整備	・都市公園は、世代を超えた憩いや交流、レクリエーションの場としてバリアフリー化などにより機能の充実を図るとともに、災害時の避難場所等として活用を図る。
市街地周辺の公園・広場の保全、充実	・市街地に隣接する野洲川緑地や鹿深夢の森などのスポーツ・レクリエーション施設については防災に供する広場としての機能の充実を図るとともに、丘陵地の緑地等の保全を図り、憩いや交流、レクリエーションの場として活用を図る。
田園地域における広場等の保全、充実	・市街地以外では、集落地の広場等の保全、機能の充実を図り、田園地域等の憩いや交流、レクリエーションの場として活用を図る。
都市内の緑化の促進	・市街地や集落地等における社寺林や緑地等は、市民・企業との協働により身近な緑として保全、活用を図る。 ・道路や公共施設の整備に際しては植栽に努めるとともに宅地内の緑化を推奨して、潤いとやすらぎのある都市の緑化を促進する。
森林等の緑地の保全	・本市の外周部に連続する森林は、レクリエーション機能を含む多面的な機能を有することから、自然公園地域、保安林区域を中心に保全を図る。
適切な維持管理	・整備済みの公園については、安心して利用できるよう適切な維持管理や遊具などの安全点検を行う。 ・まち美化活動を活用した市民・団体等による維持管理の拡充を図る。

【表Ⅲ－1】甲賀市都市計画マスタープラン（一部抜粋）

② 米原市

「米原市都市計画マスタープラン」によれば、図 10 の通り公園・緑地整備の基本方針等が示されている。対象エリアは農地・集落地となっているため、公園整備に関する具体的な内容は示されていない。

■公園・緑地の方針図



【図Ⅲ-4】米原市都市計画マスタープラン「公園・緑地の方針図」

#### 公園・防災機能に関する考察

本事業対象地の面積を当てはめると、面積が小さく、県が整備する公園等に該当する防災公園の規模ではない。また、両市とも地域防災に資する広場、公園等が不足している状況ではない。

したがって、本事業ではエリアマネジメントして中継拠点・地域活性化施設と親和がとれる、「防災機能を持った広場」としての整備を検討する。日常は利用者の休息場、遊び場として利用し、災害時には中継拠点を物資の保管・中継基地として利用し広場を多目的スペースとして利用できるようにプランを模索する。

→ 防災教育、防災パレットを公園施設にするなどのコンテンツを検討。

#### 4. 需要のまとめ

以上のことより、本事業における当初整備段階での3要素の具体は以下が想定される。

##### (1) 地域活性化施設

トラックドライバーが主に利用する温浴施設、簡易宿泊施設、ジムなどを民間運営し地域住民の利用も取り込むことを主とする。物販、家族利用施設（遊び場）等については必要性も含め事業検証する。

##### (2) 中継拠点

大型車駐車場を中心に荷物の一時仮置きや車両の乗り換え等ができる倉庫建屋を整備。シャワールーム等を付設する。

##### (3) 防災公園

防災公園としての整備はせず、「防災機能をもった広場」として整備。中継拠点、地域活性化施設との連動性を持たせ、日常利用できる空間とする。

##### (4) 全般

甲賀市においては、地域特色である「忍者」「信楽焼」「薬」「茶」などのコンセプトを持たせることで地域色を出すことも検討。

#### 地域活性化施設

- トラックドライバーが主に利用する温浴施設、簡易宿泊施設、ジムなどを民間事業者にて整備・運営にし、地域住民の利用も取り込む。
- 物販、家族利用施設（遊び場）等は必要性も含め事業検証要。

#### 中継物流

- 大型車駐車場を中心に荷物の一時仮置きや車両の乗り換え等ができる倉庫建屋を整備。
- シャワールーム等を付設する。

#### 防災公園

- 防災公園、公園としての整備はせず、「防災機能をもった広場」として整備。
- 中継拠点、地域活性化施設との連動性を持たせ、日常利用できる空間とする。

【図Ⅲ－5】参考事例およびヒアリングに基づく各施設の事業プラン整理

### III. 事業内容

#### 1. 事業の具体化に向けた整理

対象地の状況や各施設の必要条件の調査から、事業の具体化にかかわる項目を以下のように整理。土地の取りまとめ状況や関連事業者との連携などは引き続き検討する必要があるが、両市ともに本事業の適用は可能であることが分かった。

項目	甲賀市	米原市
中継拠点立地	○	○
地域ニーズ	○	○
土地取りまとめ状況	○ (地権者の意見収集済み)	△ (地権者説明予定)
高速道路会社連携	○ (未連携でも可能)	△ (スマートIC要望中)
都市計画関係	○	○
農政関係	○	○

【表IV－1】事業の具体化に関わる項目整理

## 2. 具体的な事業内容

### (1) 甲賀市

#### ① 地域交流施設等のニーズ（案）

- **対象エリア周辺のニーズとしてあった温浴施設**

甲賀町には、老朽化して廃業した温浴施設があった。地元を中心としたニーズは高かったため、物流施設に来るドライバーの利用も兼ねあわせた施設導入の現実的な可能性は高い。

- **地場産品を集約化させた販売施設**

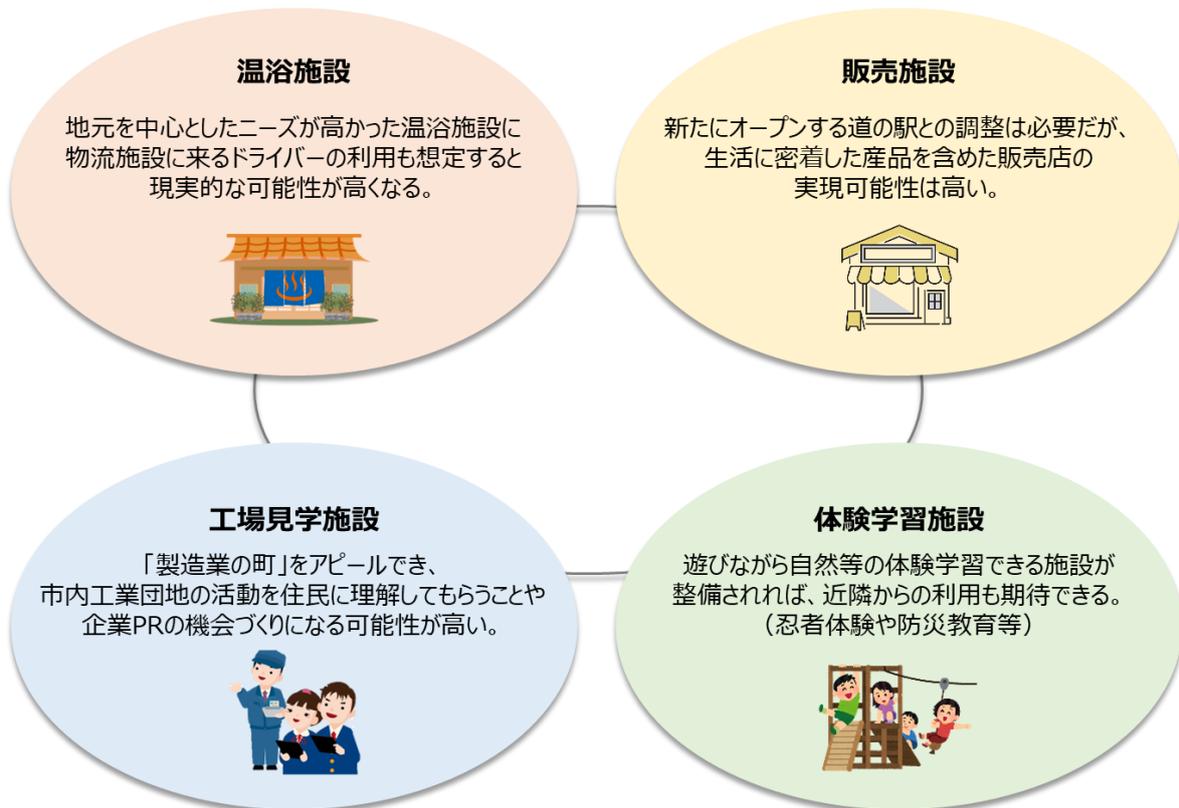
甲賀市にはさまざまな特産物があるが、これらがまとまって販売されている施設がない。新たにオープンする道の駅との調整は必要であるが、生活に密着した産品を含めた販売施設の可能性は高い。

- **製造企業との連携による工場見学施設**

市内の工業団地にはさまざまな業種の企業が製造をしているが、市民のほとんどは活動内容等を理解できていない。新たに子どもたちを中心として、観光としての工場見学できる施設ができれば、「製造業の町」をアピールできる可能性がある。また、企業がPRできるブースの設置場所もあれば、企業に賛同をもらえる可能性は高い。

- **子どもが遊びながら体験学習できる施設**

とくに子育て世代の親子が、遊びながら自然等の体験学習できるアスレチックやボルタリング等の施設が整備されれば、市内だけでなく近隣自治体からも利用される可能性は高い。そのような施設整備と絡めて、忍びの里としての「忍者体験」、あるいは、災害時における「防災教育」等のソフト事業の展開も期待できる。



【図IV－1】甲賀市対象地の地域活性化施設コンテンツ



## 1 目指すべき甲賀市の環境像

目指すべき甲賀市の環境像を次のように定めます。



豊かな自然とうるおいのある暮らしを  
未来につなぐ 美しい甲賀

自然に学び、自然を生かし、自然とともに暮らした先人の生活の知恵を受け継ぎ、自然と共生しながら、うるおいのある豊かな自然を、誇りを持って未来の世代につないでいく、甲賀流の環境まちづくりを目指します。

## 2 環境像を実現するための基本方針

甲賀市の環境像の実現に向けて、3つの基本方針を定め、施策を展開していきます。

### ❖ その一「豊かな自然と共に快適に生活できるまち」

森林から里山、里地へとつながる豊かな自然環境は、国民の財産である琵琶湖の水源涵養、水質保全に重要な役割を果たすとともに、市民の暮らしにも多くの恵みをもたらしています。森林や農地の多面的機能を保全し、里地・里山、農地、水辺など地域の自然環境を特徴づける動植物が生息・生育できる美しい自然環境を人の手によって良好な状態に保全し、まちなかの水辺や緑を豊かにするとともに、大気汚染や水質汚濁、騒音、振動、悪臭などの環境汚染の未然防止に努めつつ、安心・安全な生活環境の確保を図り、自然と共に快適に生活できるまちづくりを進めます。

### ❖ その二「地球環境への優しさが溢れるまち」

省エネルギー技術の導入や環境にやさしい生活スタイルへと見直すことでエネルギー効率を高めるとともに、市内に豊富に存在する木質バイオマスエネルギーをはじめとする再生可能エネルギーの導入を進めます。また、4R<sup>※1</sup>（リデュース、リユース、リサイクル＋リフューズ）の推進によりごみの排出抑制を進め、低炭素・循環型のまちづくりを進めます。

### ❖ その三「誰もがよりよい環境を意識した行動ができるまち」

環境教育や環境学習を充実し、環境意識の向上を図ることで、市民や事業者、行政が、それぞれの立場で環境を意識し、環境に配慮した行動ができるようにするとともに、それぞれがネットワークとして相互につながり、環境保全の視点がベースにあるまちづくりを進めます。

## その三 ◆ 誰もがよりよい環境を意識した行動ができるまち

### 1. 環境教育・学習の推進



#### ① 環境学習の充実

みなくち子どもの森における環境学習や自然体験活動を通じて、自然に親しみ学ぶ機会を提供し、自然への理解を促進します。また、みなくち子どもの森自然館において自然史資料の収集・調査を進めます。

#### ② 学校での環境教育の推進

学校教育における地域環境学習や自然体験活動を進め、子どもたちが環境を学ぶ機会を拡大するとともに、子どもを通じた保護者への啓発を進め、市民の環境意識を高めます。

#### ③ 環境リーダーの育成

区自治会や自治振興会、市民活動団体等との連携を図りながら、環境保全にかかる市民活動を促進し、環境リーダーの育成につなげます。

### 2. 環境情報の発信



#### ① 広報媒体による情報提供

広報紙、ケーブルテレビ、ホームページ、フェイスブックをはじめとする公式 SNS など、多様な情報媒体・情報ツールを活用して、広く環境情報の発信に取り組み、市民の環境意識の醸成に努めます。

#### ② 環境イベントの開催

環境イベントや講演会などを開催し、楽しみながら環境について考える機会を提供しながら、集客イベントや集客施設での啓発や市民の環境意識向上に取り組むと共に、様々な媒体を活用した環境イベントの在り方について研究します。

#### ③ 公共事業・公共施設での積極的な取り組み

公共事業や公共施設において、4Rの推進、省エネ推進、再生可能エネルギーの導入、省エネ設備の導入、クリーンエネルギー自動車の導入等を率先的に取り組みます。

#### ④ 環境報告書の作成

環境基本条例に基づき、市の環境の現状や環境に関する施策等に関する環境報告書を作成し、市民への情報公開を行います。

### 3. 多様な主体の連携・協働



#### ① 「COOL CHOICE<sup>※1</sup> (賢い選択)」の推進

重点プロジェクト

新しい豊かさの追求に向け、「COOL CHOICE (賢い選択)」の啓発に努め、食品ロスの削減など市民や事業者が環境にやさしいライフスタイルへの転換を促すとともに、市民、事業者、行政が一体となってCO<sub>2</sub>など温室効果ガス削減の取り組みを進めます。

#### ② 市民活動団体、各種団体、事業所、県、近隣自治体との連携

市民、市民活動団体、各種団体、事業者、行政がそれぞれの責務を果たすとともに、各主体の相互連携の強化により、よりよい環境形成に取り組みます。また、環境問題は市域を超えて影響を及ぼすことから、滋賀県や近隣自治体と広域的な連携を図ります。

#### ③ 環境保全協定の締結

環境保全を市内立地企業とともに進めるため、環境保全協定の改定を推進するとともに、環境保全協定の意義と内容の周知徹底を図り、新たな締結に努めます。

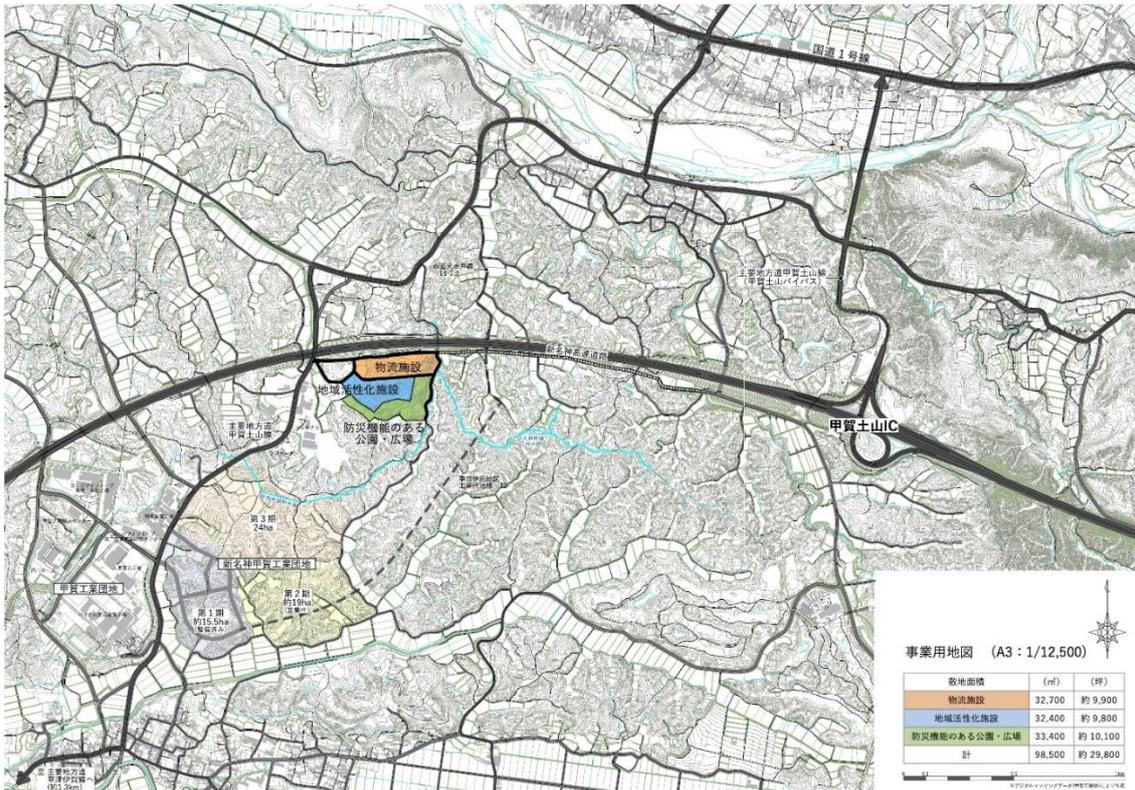
【図IV-3】甲賀市第2次環境基本計画より

③ 想定イメージ

<事業用地>

事業用地は対象候補地において甲賀土山 IC よりアクセスしやすい、主要地方道甲賀土山線に近い区域を想定する。

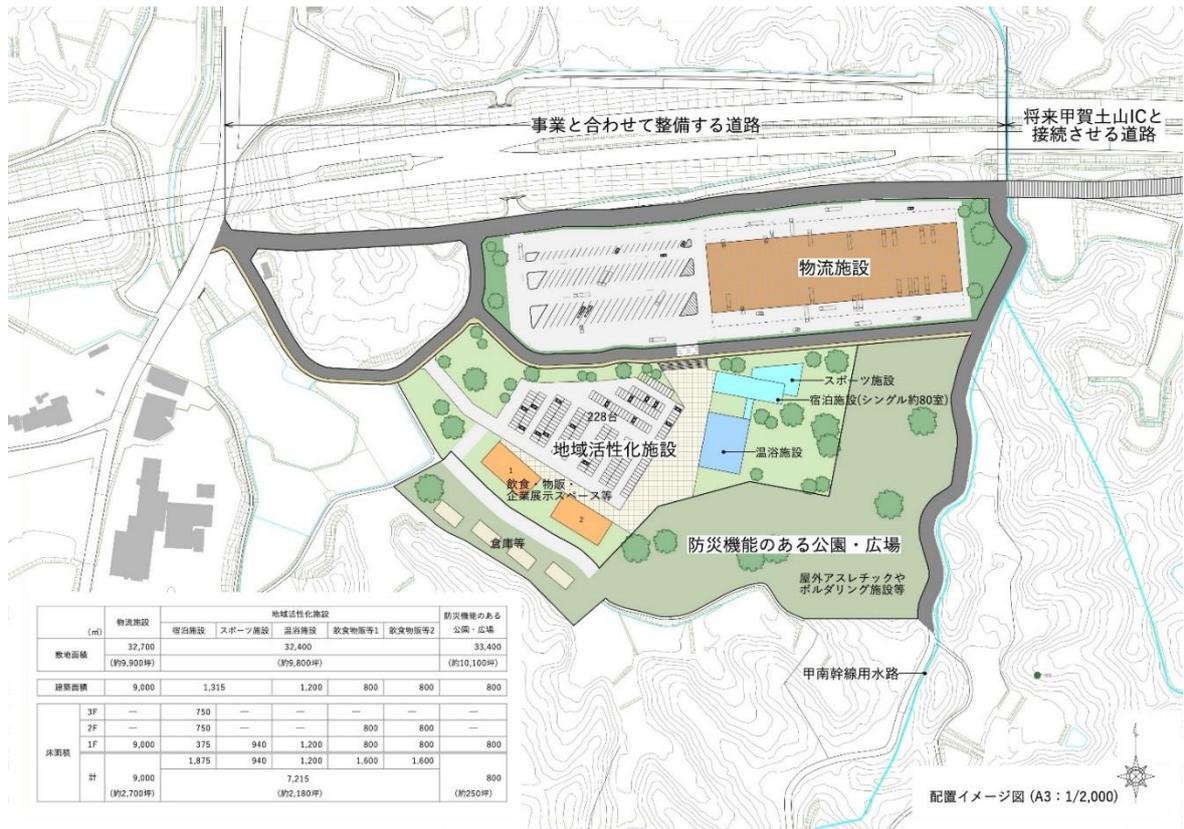
この事業用地に「物流施設」、「地域活性化施設（交流施設）」、「防災公園」の敷地を、それぞれ約 10,000（33,000m<sup>2</sup>）坪を確保する。



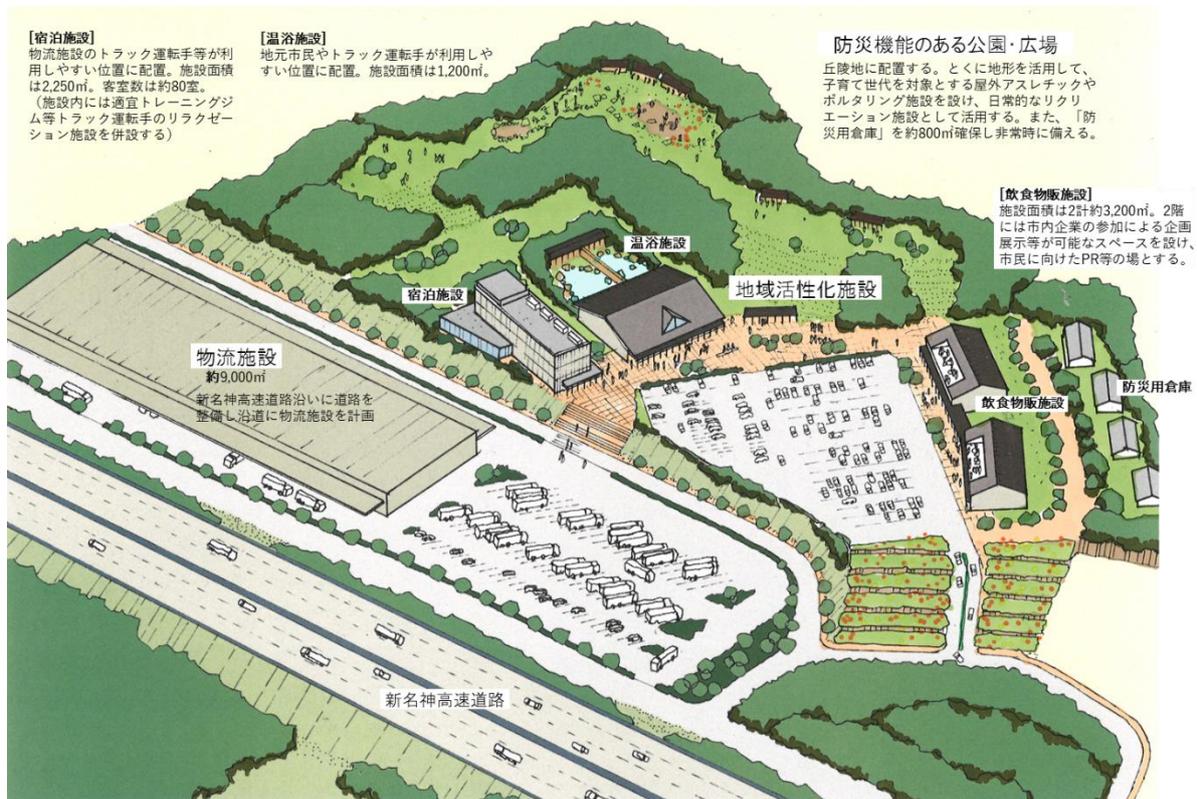
【図IV-4】 甲賀市対象地の事業用地図

<敷地配置>

- 一部、新名神高速道路に沿った道路を整備することで、物流施設をその沿道に配置する。(主要地方道甲賀土山線からは左折にてアクセス)
- 物流施設の施設面積は約 9,000 m<sup>2</sup>。
- また、主要地方道甲賀土山線は甲賀市の中心市街地よりアクセスしやすい道路であるため、地域活性化施設（交流施設）のアクセスも、物流施設のトラック等と同じ交差点を利用する。ただし、交差点からの進入は分離する。
- 地域交流施設（交流施設）は、地形を活用してレベルを上げた場所に駐車場を囲むよう配置する。
  - 【宿泊施設】物流施設のトラック運転手等が利用しやすい位置に配置する。施設面積は 2,250m<sup>2</sup>。客室数は約 80 室。(施設内には適宜トレーニングジム等トラック運転手のリラクゼーション施設を併設する)
  - 【温浴施設】地元市民とともにトラック運転手も利用しやすい位置に配置する。施設面積は 1,200m<sup>2</sup>。
  - 【飲食物販施設】施設面積は合計（2棟分）で約 3,200m<sup>2</sup>。なお、2階には市内企業の参加による企画展示等ができるスペースを設け、市民に対しての PR 等の場とする。
- 「防災機能を持たせた公園・広場」は、丘陵地に配置する。とくに地形を活用して、子育て世代を対象とする屋外アスレチックやボルタリング施設を設け、日常的なリクリエーション施設として活用する。また、「防災倉庫」を約 9800m<sup>2</sup> 確保し、非常時に備える。  
※「防災倉庫」については中継拠点内への設置や中継拠点との連動も並行して検討する。



【図IV-5】甲賀市対象地の配置イメージ図



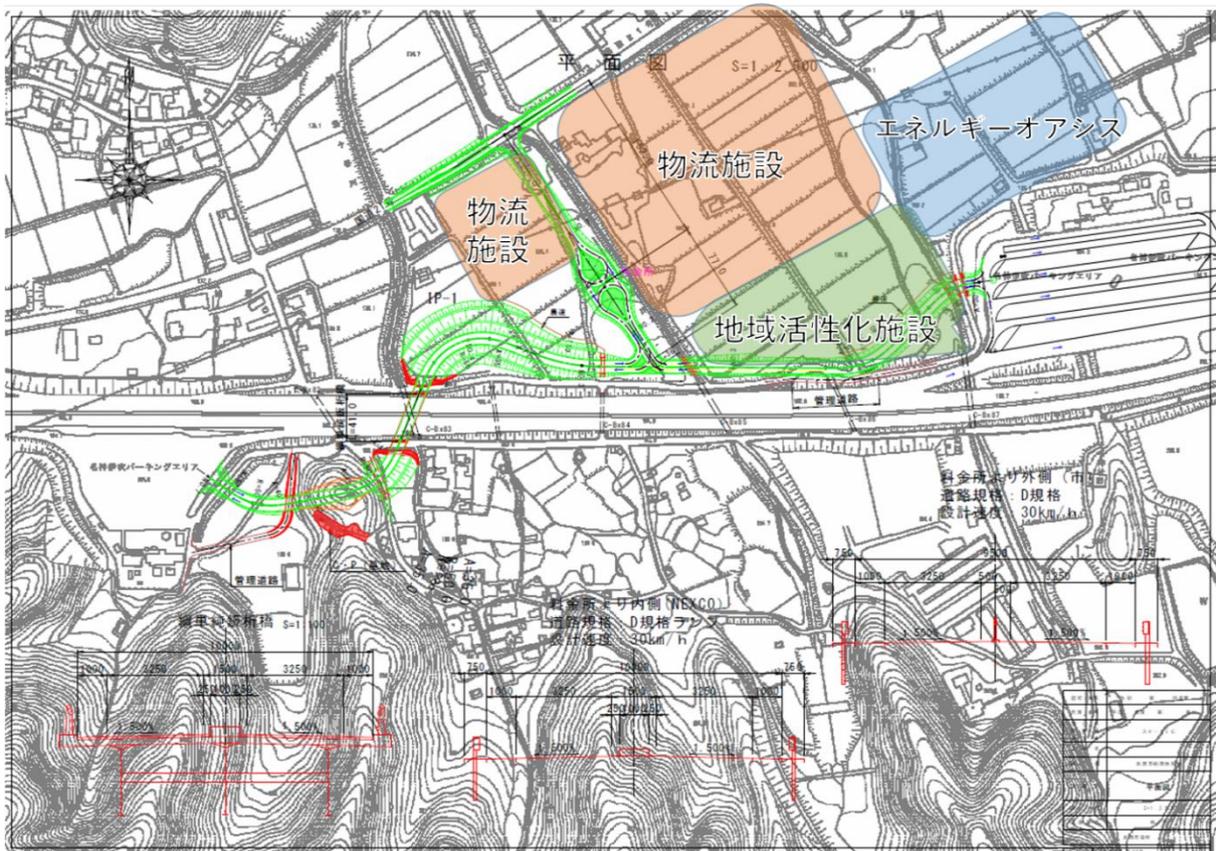
【図IV-6】甲賀市対象地のイメージ図

(2) 米原市

地域交流施設等のニーズ（案）作成及びニーズ調査については、本市の事業計画の進捗度に合わせ、本調査においては実施せず、今後の実施を想定する。

① 敷地配置

- 伊吹スマートインターチェンジ付近の対象地に物流施設、地域活性化施設とともにエネルギーオアシスを配置。
- 現在検討中のスマートインターチェンジの想定場所の近くに物流施設を置くことでトラックの出入りを容易にする。
- 地域活性化施設は、既存の伊吹パーキングエリア（上り）を増設するなどの活用方法を検討する為、パーキングエリアの隣接地に計画する。
- エネルギーオアシスは、物流施設と地域活性化施設両方からアクセスしやすいように配置。防災機能をもった広場の機能を持たせることも今後検討が望まれる。



【図IV-7】米原市対象地のイメージ図

### 3. 想定事業スキーム

地方公共団体は、各関連事業者との協議を経て対象地を整備・予算確保のうえ、事業実施に必要な条件に合う事業者を募集。事業実施フェーズに入れば、民間事業者へ土地を提供し、関連施設の開発・運営・管理を委託する。民間事業者は、各自の提供する施設やサービスをもとに収益化し、一部を地代などとして地方公共団体へ利益還元する。

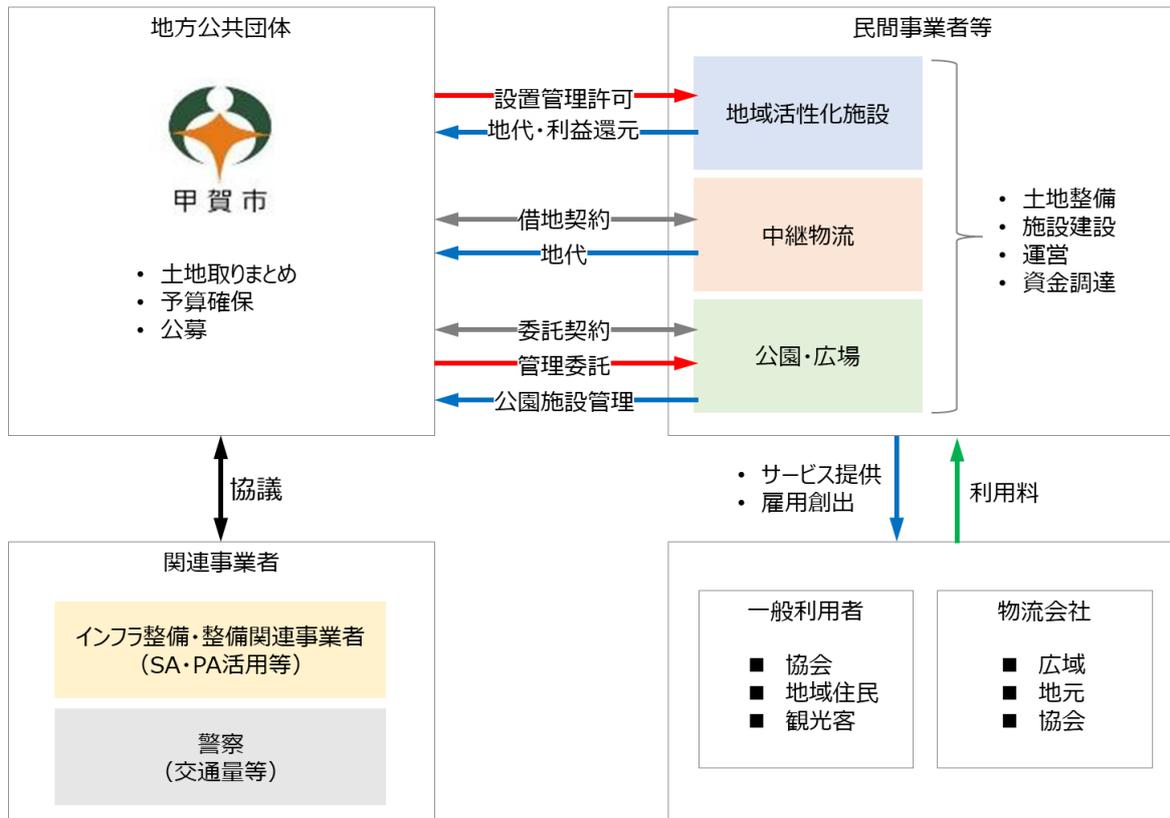
#### (1) 甲賀市

地域活性化施設や公園施設については、地方公共団体所有の土地を民間企業が借地し、施設整備・開発・建設・管理運営を担う。(道路やインフラも民間事業者による整備を希望。)

その際、民間企業は利用者から得た収益をもとに、地方公共団体に対して地代とともに一部の利益還元を行う。

また、物流施設については、民間企業が土地の使用権利を得て(買収もしくは借地)、他施設と同様、整備・開発・建設・管理運営するとともに、テナントを誘致して賃料収益を得る。

なお、本事業地においては防災公園想定部分が防災機能をもった広場という位置づけでの整備が想定されるため、Park - PFI 等の活用は対象外とする。

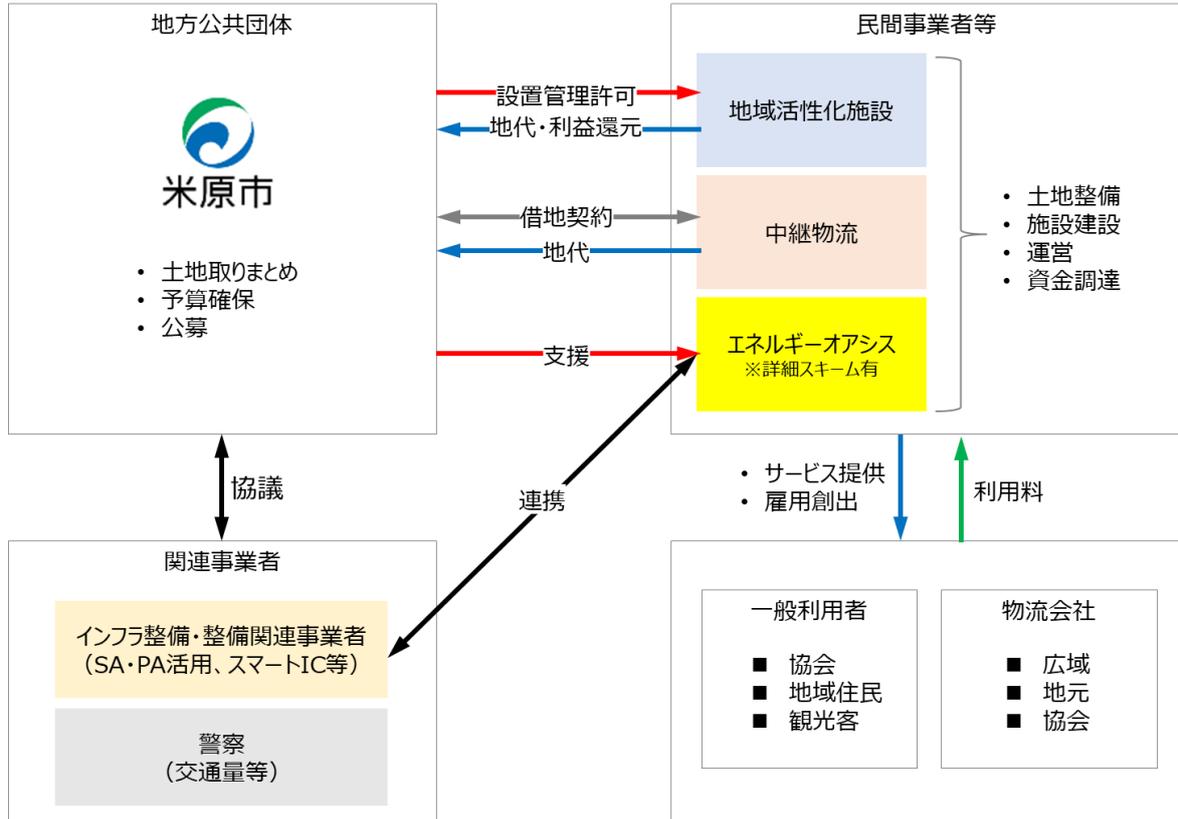


【図IV-8】甲賀市の想定事業スキーム

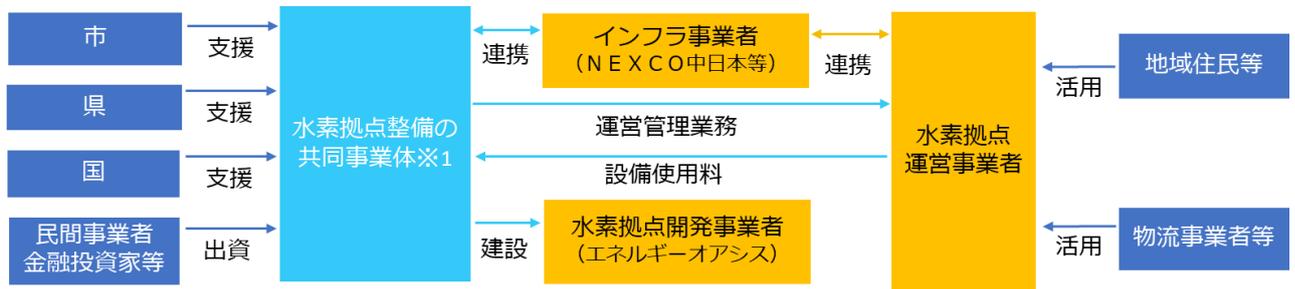
(2) 米原市

基本的な事業スキームは甲賀市と同様だが、スマートインターチェンジについて関連事業者と継続的な協議が必要である。

また、防災公園スペースにおいて、併設もしくは代替施設としてエネルギーオアシスを検討している。詳細は図IV-10の通りである。



【図IV-9】米原市の想定事業スキーム



※1 水素拠点整備に賛同する団体や民間事業者等の構成員が想定される。

【図IV-10】エネルギーオアシスに関する想定スキーム

#### 4. 持続可能性のための収益予測

##### (1) 中継拠点・運営必要な最低収益

土地については、坪当たり 100,000 円を 10,000 坪とし、想定回収期間は 20 年と計算。また、当該土地に民間事業者が建設する建物（物流施設）は、坪当たり 1,000,000 円のを 3,000 坪分建てるとし、想定回収期間は 31 年に設定。

また、提供するサービスは、300 室規模の倉庫・カプセルホテルと簡易温浴施設で 3,000 坪、トラックの荷下ろしスペースとして 2,000 坪、駐車場は約 300 台分で 5,000 坪の場所を確保することを想定。

ここに、利用者一人当たりの料金を 4,500 円とすると、一日 360 人の利用者数が必要となる。法改正以降、夜間の休憩率が上昇する利用率は夜間 90%+昼間 50%を想定)

その結果、運営経費を含めた最低収益は表IV-3の通りである。

中継拠点	
土地建物月案分・円	12,231,183
損益分岐点・月・円 (運営経費含む)	48,000,000
損益分岐点・日・円	1,600,000
カプセルホテル・室	300
利用単価・円	4,500
回転率・% 夜間(昼間)	90(50)
収益・円	1,890,000

【表IV-3】中継拠点の収益計算

高速道路断面交通量					
		E1A新名神 甲南～信楽		E1名神 彦根～八日市	
		小型車	大型車	小型車	大型車
2019/4/17	水	22,400	28,500	22,800	21,100
2023/4/19	水	<b>13,800</b>	<b>16,900</b>	24,300	27,900

2%の利用者がいれば、  
ほぼ収益ラインを満たす

(参考) 高速道路断面交通量

(2) 地域施設・運営に必要な最低収益

土地の面積・坪当たり単価・想定回収期間は、物流施設と同様。建物は2,000坪の面積で坪当たり単価を1,500,000円とし、想定回収期間を15年に設定した場合、一日700万円の収益が必要になる。

また、商業施設にて提供するサービスとして、レストランやショップ（コンビニ・スーパー・その他小売店など）があり、ここで一日当たり700万円の販売額を実現するためには、約4,600人の利用者が必要である。（客単価を1,500円と想定）

さらに、駐車場は7,000坪を確保し、約1,100台を収容できるようにする。

地域施設	
土地建物月案分・円	20,833,333
損益分岐点・月・円 (運営経費含む)	210,000,000
損益分岐点・日・円	7,000,000
レストラン・ショップ・坪	2,000
客数平均・人	12,000
客単価・円	1,500
収益・円	18,000,000

【表IV-4】地域活性化施設の収益計算

## 参考年間坪売上

<b>コンビニ</b>	<b>144万</b>
専門スーパー	87万
その他小売店	86万
<b>一般飲食店</b>	<b>180万</b>
居酒屋一般	240万
居酒屋繁盛	360万

(参考) 坪当たりの年間売上高

高速道路断面交通量					
		E1A新名神 甲南～信楽		E1名神 彦根～八日市	
		小型車	大型車	小型車	大型車
2019/4/17	水	22,400	28,500	22,800	21,100
2023/4/19	水	<b>13,800</b>	<b>16,900</b>	24,300	27,900

乗員数1.5/車と  
考えれば**46,000**  
人の潜在顧客

高速利用者の増  
加、および地元利  
用者の増加も

(参考) 高速道路断面交通量 (甲南～信楽)

(3) 収益に関する参考情報

参考として E1A 新名神 宝塚北 SA のオープン後 1 カ月間の利用客数を調査し、一日当たりの平均利用者数は 12,000 人であることが分かった。(平日 11,000 人、休日 15,000 人) ※表IV-5

		滋賀県 E1A現状の交通量は3万強 接続高速開通ならE1からも分流		兵庫県 E1A新名神の断面交通量データはない が、付近のE2AとE2の交通量を参考	
		E1A新名神 甲南～信楽	E1名神 彦根～八日市	E2A中国道 加西～福崎	E2山陽道 加古川北～山陽姫路東
2019/4/17	水	50900	43900	19800	43200
2023/4/19	水	<b>30700</b>	<b>52200</b>	18700	42100

【表IV-5】 近隣サービスエリアの利用客数比較

また、本地域施設の機能と場所から、高速道路サービスエリアと道の駅の間の位置にあると考えられる。参考に道の駅、一般のスーパーマーケット、高速道路サービスエリア及びE1A新名神宝塚SAの集客状況、収益状況調査したところ、継続可能な運営が可能と思われる。対象エリア付近にスーパー、飲食店が少ないことも考慮し、本施設が地域の活性化への貢献も推察する。

	道の駅	スーパーマーケット		高速SA		E1A新名神宝塚北SA	
		平日	休日	平日	休日	平日	休日
客数・人	973	1,850	2,100	10,000	20,000	11,000	15,000
客単価・円	1,039	1,860	2,133				



業態	平均購買単価
物販販売	1,764
フードコート	2,026
外売店	1,771
レストラン	972

【表IV-6】 他サービスエリアの利用客数および客単価

データ出所

- 全国「道の駅」のアンケート調査報告書（法政大学）
- 統計・データでみるスーパーマーケット
- 高速道路サービスエリア利用者の関心傾向とCOVID-19の影響について（福井大学）
- 西日本高速道路株式会社ニュース

(4) 収益の考え方（まとめ）

- ① 甲賀市の対象地は、広島、松江、富山、高知と東京間を走行する際の間地点となり、ドライバーの疲労とストレスを軽減するための休憩スペースとしてのポテンシャルがある。また、休憩だけでなく、中継物流施設としても需要がある上に、対象地に十分なスペースを確保できる状況から、トラックドライバーや物流会社の利用度も期待できると思われる。
- ② 土地購入・インフラ整備（敷地内整備は事業者負担）費用 100,000 円/坪見込み  
※甲賀市による近接の工業団地造成時の実数値を参考に使用。  
地方の工業団地販売価格からも妥当と考えられる。具体地の地形や物価上昇等も考慮に入れながら事業化の際は最新状況での検討が必要。
- ③ 上記金額を 20 年間で回収すると考えた場合、月額地代坪単価 400 円/坪～500 円/坪となり、商業施設・物流施設の底地賃借料としては一般的な金額の範囲であり、事業性を否定するものではない。見込める。
- ④ 借地上の建物については利用者見込み予測に合わせて最小限の施設からスタートし、利用実績が出れば増築、増設を考える。
- ⑤ 長期事業性は見込めるものの、事業立ち上げ時に地方公共団体が負担する土地代等のイニシャルコスト及び利用者が固定・安定化するまでの事業者負担については何らかの補助等が望まれる。
- ⑥ 継続的な収益性を保つためには、一日平均で約 4,600 人の利用者数が必要となることが分かった。周辺的高速道路の乗員数と周辺の地域住民の規模を考慮すると、対象地には利用客が十分に潜在していると考えられる。

#### IV. 考察

以下のことから、甲賀市・米原市ともに本企画を適用可能であることが検証できた。

- 中継物流拠点としてのニーズがある。
- 立地・中継拠点を生かした広域防災支援等、災害における活用のポテンシャルを持つ。
- 観光資源など、地域をさらに活性化させる要素を保有し、潜在価値がある。

しかし、今後においては、両市の土地整備情報や具体的な事業スキームに差異があることから、個別対応・調査活動が必要と思われる。

##### 1. 対象地方公共団体ごとの検証内容

###### (1) 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。

→ 今後、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。

###### (2) 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。

##### 2. 本事業の先進性

- (1) 既存のハイウェイオアシスと立地条件は類似するが、中継物流と防災機能を持った先例は無いため先進性のあるモデルケースとしての価値がある。
- (2) 物流 2024 年問題、SA/PA の大型駐車場不足、物流 DX への対応を促すと同時に、地域活性化、緊急時の対応の相乗効果を創出できる。

##### 3. 本事業の汎用性

- (1) 中継物流拠点の候補は全国に点在している。
- (2) さらに、高速道路インフラを活用した地域活性化および防災拠点などの整備にニーズのある地方公共団体も全国に多く存在と想定される。

→ 上記条件が重なる地域には本事業の適用が可能と思われるが、施設コンテンツの組合せは、対象地の条件に合わせて柔軟に対応可能。

#### 4. 本事業の横展開における考察

本調査によるヒアリングを通じて、中継拠点の設置を望む運送会社、トラックドライバーの対象候補地は特定の地域に偏ったものではなく、一定距離ごとに設置を望む声を確認できた。中継拠点という社会貢献性の高さに対し、具体的な事業内容に興味を持つ企業も見られた。

また、フィージビリティスタディにおいても地方における土地価格を元に事業者が土地整備費用、建物建設費を負担することで地方自治体の取り組み実現性が確認できた。

以上の点から、高速道路中間点（特に東名阪）において開発可能な候補地を有する自治体において同様に取り組み実施が可能であること確認できた。

なお、本事業は SA/PA など既存高速道路の施設の有効利用、相乗効果の期待や高速道路直結の出入口、スマートインターチェンジの設置などの有用性や連携の重要性が高く、事業検討の際には、関係事業者として NEXCO など高速道路運営会社との相談、協議の必要性がある。

## V. 今後の工程スケジュール

各地方公共団体において、本事業の実施までは開発着手まで3年程度、施設整備まで5年超を要すると考えられる。※駐車場等の一部簡易施設は先行整備可能性あり。

。。

### 1. 甲賀市

大項目	小項目	担当部署	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
土地 取りまとめ	地権者説明・承諾	甲賀市		←→				
	用地買収	甲賀市			←→			
都市計画関係	都市計画基礎調査	甲賀市			←→			
	都市計画 マスタープラン素案	甲賀市			←→			
	都市計画 マスタープラン原案	甲賀市				←→		
	都市計画審議会	甲賀市				←→		
	農政関係	農振除外・開発手法協議	滋賀県・甲賀市	←→				
	農振除外手続	地権者・甲賀市	←→					
	農地転用	甲賀市		←→				
実施準備	環境調査	甲賀市				←→		
	敷地測量・設計	甲賀市		←→				
	民間事業者決定	甲賀市				←→		
	地区計画設計	甲賀市				←→		
	開発手続	民間事業者					←→	

## 2. 米原市

大項目	小項目	担当部署	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
土地 取りまとめ	地権者説明・承諾	米原市					←→	
	用地買収	連携先事業者・ 米原市						
高速道路会社 連携 (スマートIC)	SIC検討業務・現地測量	米原市	←→					
	準備段階調査、 地区協議会	国土交通省			←→			
	実施計画書作成業務	米原市			←→		※整備計画 決定	
	構造基本協議	NEXCO中日本				←→		
	用地測量・地質調査	米原市					←→	
	詳細設計業務	NEXCO中日本						←→
都市計画関係	都市計画 マスタープラン改定	米原市	←→					
	開発手法協議	米原市	←→					
	用途地域見直し協議	米原市			←→			
農政関係	農振除外協議、 開発手法協議	米原市	←→					
	農振除外手続	地権者・米原市						
実施準備	議会・自治会説明	米原市	←→					
	官民連携手法 構築・公募	米原市	←→	←→	←→	←→	←→	←→
	エネルギーオアシス 関連協議	米原市	←→	←→	←→	←→	←→	←→
	開発手続	連携先事業者						

以上