

令和7年2月通常会議

施設常任委員会報告事項

湖西台地区サウディング型 市場調査結果について

令和7年3月14日

都市計画部 都市計画課

1. サウンディング型市場調査の概要

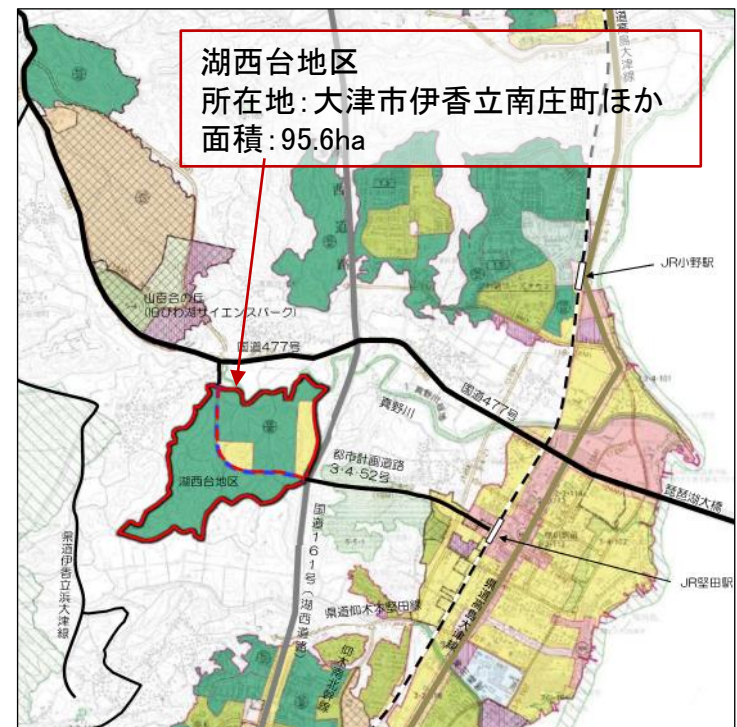
■市場調査の目的

- 大津市都市計画マスタープランにて「北部地域の活力の源泉となる可能性を秘めていることから、その土地利用については、慎重かつ十分な検討を進めるもの」と位置づけ
- 土地の規模や立地条件等から、産業用地の利活用等について検討が必要



事業者との対話を通じて、事業化に向けた意見や提案、課題について調査するため、サウンディング型市場調査を実施

- 利活用方針の検討
- 整備手法の確立



1. サウンディング型市場調査の概要

■参加事業者

市ホームページにて湖西台地区の開発や立地を希望する事業者を募集した結果、申し込みがあった7事業者を対象。

(ゼネコン、デベロッパー等 ※連名での参加は1事業者としている)

■調査日

令和6年10月7日(月)～10月11日(金)

■調査項目

- ① 地区全体面積に対する一体開発の可否
- ② 事業化を希望する規模、範囲、整備イメージ
- ③ 整備手法
- ④ 立地希望事業者の確保見込み、立地希望事業者の業種
- ⑤ 進出に当たっての課題と解決策
- ⑥ その他、大津市に求める支援策、事業全般に関する提案、意見、要望等

2. 調査結果

①地区全体面積に対する一体開発の可否

多くの企業が一体開発の検討は可能と回答したが、事業規模と立地企業ニーズのバランスや土地所有者の意向を重要視している。

(具体的な意見)

- ・ 一体開発の検討は可能である。土地所有者の意向等を踏まえ検討を行う必要がある。
- ・ 一体開発は可能だと思うが、湖東エリアと比較した場合、湖西台地区への立地企業の需要を考えると慎重に検討する必要がある。
- ・ 予想投資額や事業期間を鑑み、自社単独ではハードルが高く、共同企業体やSPCの形態の検討も必要ではないか。
- ・ 自社のみで実施できる事業規模ではないと考える。宅地が完成した後に事業者を呼ぶ役割を担うことは可能性がある。

②事業化を希望する規模、範囲、整備イメージ

多くの企業が市場性を考慮した整備面積とするため、段階的な開発をイメージしているが、一期目の工事に合わせて残りの区域も粗造成を行うことを検討する必要があると考えている。

(具体的な意見)

- ・ 市場性として、一度に全域を造成しても全域を立地企業で埋めることは厳しいと考えており、段階的に行う方が良いと考える。
- ・ 地区全域で整備を行うことが好ましいが、立地企業が確定した場所から希望面積に合わせて段階的に開発を進めることも検討する方が良いと考える。
- ・ 雇用の増加による道路への負担や工事期間を考慮すると都市計画道路の中心に、造成のスケジュールを何期かに分け段階的に進める方が良いと考えるが、高低差による工事の効率性を考慮して、一期目の工事に合わせて残りの区域も粗造成を行う等の進め方を検討する必要がある。
- ・ 近年の傾向として開発規模は20～40haが多いため、企業ニーズに応じて確実に売却できる範囲で開発規模を設定する必要があると考える。

2. 調査結果

③ 整備手法

多くの企業が整備期間を考慮すると市が土地を先行買収した後の開発行為が望ましいと考えているが、土地所有者の意向により土地区画整理事業も検討可能であると回答。

実績の有無はあるが、複数の企業が代物弁済方式は手法としては可能と回答。

(具体的な意見)

- 土地所有者の意向も踏まえた上で整備手法を検討する必要があるが、市が大部分所有し地権者が少ないことはメリットである。
- スピード感を考慮すると開発行為(他の土地所有者の土地は従前地の状態で売却していただく)の方が望ましいと考える。
- 整備期間の短縮を図るためには、用地買収は市が担う方が良いと考える。
- 土地所有者の意向等によっては換地手法を使うことができる土地区画整理事業も検討可能である。
- 土地区画整理事業を行う場合は、業務代行方式(事業者が保留地の取得を条件に事業を一部代行)により市の負担軽減を図る手法も可能である。その際、事業者の負担やリスク軽減のため事業認可に係る事務は市で実施されることが好ましい。
- 自社において代物弁済方式は実績があり、当地区の開発においても代物弁済方式は手法として可能である。
- 自社において代物弁済方式は実績が無いが、手法として可能だと考える。

2. 調査結果

④ 立地希望事業者の確保見込み、立地希望事業者の業種

多くの企業が製造業のニーズがあると回答しており、一定の交通利便性を有する事から物流の可能性も考えている。また、多くの企業がデータセンターの可能性もあるが、電力や水の確保が重要と回答。

(具体的な意見)

- 本地区にハザードエリアの指定が一切無いことは、産業立地において大きなメリットである。災害が少ないこともあり、電力や水の確保ができるのであればデータセンター、研究施設が最も適していると考える。
- データセンター(電力確保が前提)は探している企業は多く可能性はあるが、電力設備を整備するのに時間を要する。
- 湖西道路の整備(真野IC～坂本北ICの4車線化)や京都東ICとのアクセスが良好である点から製造施設(半導体等)、物流施設の可能性はあると思われる。
- 本地区は中心市街地から離れているにもかかわらず、立地的に鉄道、道路ともに交通アクセスが良く、地下水を活用できる可能性もあることから、製造業(食品・機械・塗装・冷凍倉庫や危険物(アルコール)等特殊なもの)のニーズはあると思われる。実際にエンドユーザーからの問合せを受けている。
- 少し離れるが堅田駅があるため京都・大阪に本社があるメーカーが現在手狭に感じると大規模な土地を求めて本地区を取得する可能性も考え得る。

2. 調査結果

⑤ 進出にあたっての課題とその解決策

多くの企業が土地所有者の意向の把握が必要と回答。水や電力等のインフラ整備が必要と回答。

(具体的な意見)

- 土地所有者の意向の把握が必要である。
- 産業施設、物流施設ができた場合、多くの雇用者が必要となるため、通勤手段の確保など雇用の確保が重要な課題となると考える。本地区は周囲に住宅地もあり、交通利便性も比較的高いことから、立地優位性はあるものと考えられる。
- 工業用水、上水、排水等のインフラの整備が必要である。
- 開発にあたって懸念されるのは地盤の強度、及び敷地当たりの地下水の湧出量、排水量の上限に関しても確認したい。
- 行政主導で全国的にPRや企業の募集(DM等)を行うと立地企業の確保の可能性は高まる。

⑥ その他、大津市に求める支援策、事業全般に関する提案、意見、要望等

多くの企業が補助金や税制優遇の支援を求めている。

複数の企業が検討パートナーのような形で、市と連携して具体的な検討を進めていく形をイメージしている。

(具体的な意見)

- 立地企業に対しての補助金や税制優遇制度があると良い。
- 開発の計画が煮詰まるまで、土地を市で所有いただくことはリスクに対する支援となる。
- 補助金等に関して、大津市から国に対し働きかけを行ってほしい。
- 民間企業を検討パートナーのような形で配置し、1年程度工事や市場性について検討していったらどうか。
- 行政が主体となり粗造成等を行なったうえで、完成宅地とした上で売却をすすめる等、主導的な立場で推進してほしい。

3. 今後の予定

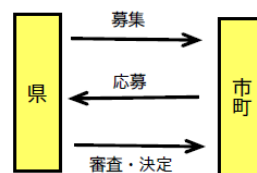
- 今回のサウンディング型市場調査から、湖西台地区は産業用地として立地優位性があり、一定の需要があることがわかった。一方で、本地区は面積規模が大きいことから段階的な開発の検討等が必要であることも把握できた。
- また、令和6年7月に滋賀県「県と市町の連携による産業用地開発事業」(下図参考)に湖西台地区(一部区域)を応募し、令和7年1月22日付で採択された。
- このことから、今回の市場調査で得られた情報を県及び産業観光部と共有し、事業の推進に向けて連携を深めていく。

■ 県と市町の連携による産業用地開発事業 (参考)

概要

サプライチェーンの再構築や県内企業の設備投資意欲が高まる中、滋賀県産業立地戦略の方向性に基づき産業立地を強化するため、**県が主体となり、市町と連携して大規模な産業用地を整備。**

- 1 選定手順 : 県内の市町から候補地を募集し、開発の実現性や立地条件など総合的に審査の上、事業用地を決定。
募集期間: 令和6年3月21日(木)~7月19日(金)
- 2 選定件数 : 北部地域(長浜市、高島市、米原市)1か所、その他地域1か所 計2か所
- 3 規模 : 1か所10ha以上
- 4 審査基準: 以下の審査基準等に基づき、専門的な知見による評価もふまえ、総合的に審査。
 - (1) **募集要件の各要件を満たしているか。**
 - ア 開発区域が、産業用地の立地・整備に関する諸法令の規定を満たしている、または満たすことが見込まれること
 - イ 候補地が次に掲げる土地または地域に該当しないこと
 - ・活断層が直下に存在するなど、安全性に重大な課題がある土地
 - ・農用地区域内農地や保安林等伐採に制限のある森林が存在するなど、開発に非常に大きな影響がある土地
 - ・地元の合意が得られないなど用地取得が困難な土地 など
 - (2) 浸水等災害リスクが少なく、**安全性が高いか。**
 - (3) 候補地に係る地元の意向や、開発に係る各種許可手続きに支障がなく、市町が作成する各種計画や方針と整合が取れているなど、**事業の実現性が高いか。**
 - (4) 整備費や、見込まれる売却単価が抑えられ、**経済性が高いか。**
 - (5) 交通の利便性や、水道等周辺インフラの整備状況ならびに人材確保の容易さなど、**立地条件に優れているか。**
 - (6) **市町の誘致体制が構築されている、または、構築される見込みとなっているなど、産業用地の開発や企業誘致活動を県と協力して積極的に行える体制となっているか。**



○ 県と市町の役割分担

	県	市町
役割	①測量調査・設計、用地取得、造成工事等の整備事業 ②用地内整備費および分譲地の売却までの維持管理費負担 ③事業主体として全体の進行管理	①用地交渉、地元調整 ②用地内整備費および分譲地の売却までの維持管理費負担 ③産業用地までの上下水道、アクセス道路など産業用地外のインフラ整備 ④産業用地整備後の用地内道路や上下水道、その他公共施設の維持管理
備考	・用地内整備費および分譲地の売却までの維持管理費(売却益で回収し、負担割合に応じて分配)に係る県と市町の負担割合 県2/3、市町1/3 ・産業用地内の道路等公共施設は、市町に無償譲渡	