

大津市湖西台地区産業用地開発に関するサウンディング型市場調査 結果報告書（概要版）

1 市場調査の名称

大津市湖西台地区産業用地開発に関するサウンディング型市場調査

2 市場調査の目的

本市北部の未利用地である湖西台地区は、大津市都市計画マスタープランにおいて、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して位置づけています。

湖西台地区は、土地の規模が大きいこと等の課題から、その土地利用に向けては民間活力の導入が現実的であると考えています。

また、大津市立地適正化計画で定める居住誘導区域に含まれていないことやインターチェンジ近郊という立地条件等から、既存の住居系用途地域の規制に縛られることなく、産業用地としての利活用等についても検討が必要であると考えられるが、現時点では利活用方針や事業手法が決まっていません。

そこで、サウンディング型市場調査（以下、「市場調査」という。）を実施し、事業者との対話を通して、全体土地利活用の可否、産業用地としての利活用の可能性、想定される事業内容と必要とされる面積、想定されるインフラ、参画にあたっての条件、懸念事項、行政や地域への期待や要望等を把握することで、事業手法の検討や事業者の受け入れ準備に役立てたいと考えています。

3 対象用地の概要

所在地		大津市伊香立南庄町ほか
地区全体面積（割合）		約95.6ha （大津市約81%、民間企業約15%、個人2名約4%）
現況		山林、原野
想定立地業種		従来のものでづくり産業、高度ものでづくり産業（半導体、燃料電池等）、物流業、医療・健康産業、IT産業（データセンター等）、研究施設、教育機関、卸売業、小売業（大型商業施設）等
法規制	都市計画法	市街化区域（第一種低層住居専用地域、第一種住居地域） ※本事業による地区計画策定後、用途地域は工業系用途、商業系用途等に変更予定
	農業振興法	農業振興地域に含まれない
	森林法	地区内の山林が地域森林計画対象民有林に指定（林地開発許可が必要）、保安林なし
	その他	自然公園なし、実現性を左右するその他の法規制なし
その他	埋蔵文化財	地区中央北部に中谷遺跡が所在（経塚）
	貴重な自然環境	特になし
	取り付け道路整備	都市計画道路3・4・52号が都市計画決定されている。当該土地の接続部まで整備が進められている。（東側接道部は舗装工事必要）

4 調査の経過

実施要領の公表 （参加申込受付開始）	令和6年8月26日（月）
市場調査参加申込期限	令和6年9月13日（金）午後5時まで
調査資料等の提出期限	市場調査実施日の1週間前まで
市場調査の実施	令和6年10月7日（月）～10月11日（金）

5 調査対象事業者及び参加事業者数

(1) 調査対象事業者

- ① 候補地の開発を希望する事業者
- ② 補地への立地を希望する事業者
- ③ 補地の開発を希望する事業者と候補地への立地を希望する事業者のグループのいずれかに該当する事業者

(2) 参加事業者数

7事業者（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）

6 市場調査の主な項目

- ① 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

7 対話項目に対する各社の主な意見

① 一体開発の可否
・ <u>一体開発の検討は可能である。</u>土地所有者の意向等を踏まえ検討を行う必要がある。 ・ <u>一体開発は可能だ</u>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<u>慎重に検討する必要がある。</u> ・ 予想投資額や事業期間を鑑み、<u>自社単独ではハードルが高く、共同企業体やS P Cの形態の検討も必要ではないか。</u> ・ <u>自社のみで実施できる事業規模ではない</u>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
・ 市場性として、一度に全域を造成しても<u>全域を立地企業で埋めることは厳しいと</u>考えており、<u>段階的に行う方が良いと</u>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<u>段階的に開発を進めることも検討する方が良いと</u>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<u>何期かに分け段階的に進める方が良いと</u>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<u>粗造成を行う等の進め方</u>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、<u>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</u>考える。
③ 整備手法
・ <u>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。</u> ・ スピード感を考慮すると<u>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</u>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<u>土地区画整理事業も検討可能である。</u> ・ 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<u>手法として可能である。</u> ・ 自社において代物弁済方式は実績が無いが、<u>手法として可能だ</u>と考える。

④ 立地希望事業者の確保見込み、立地希望事業者の業種

- ・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。

⑤ 進出にあたっての課題とその解決策

- ・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

- ・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はどうか。
- ・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。

8 今後の予定

今回の市場調査から、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りました。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ました。今回の調査で得られた情報を参考に、引き続き具体的な整備手法等を検討していきます。