

**大和ハウス工業株式会社**  
**PPP/PFI事業を通じた中継物流拠点・地域活性化施設の開発・運営**

【分野】 道路 / 橋梁 / **公園** / 上下水道 / 河川 / 港湾 / **遊休施設** / その他（物流・地域活性化施設）  
 【手法】 **コンセッション** / その他のPFI / **包括的民間委託** / その他（ ）

高速道路インフラ近接地において自治体所管の土地を借地もしくは運営委託を受け民間資力により物流2024年問題に対応する中継拠点として賃貸用物流施設を開発。併せて、PPP/PFI事業を通じ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（物販・レストラン・宿泊施設等）および公園等の防災拠点を開発・運営。

①提案によって解決する地方公共団体が抱える課題イメージ

- 物流2024年問題：トラックドライバーの労働時間抑制に伴う中継拠点や人材不足対応が必要になる 一方、地方における施設整備は地元貢献度の低さや資金問題により進んでいない
- 地域防災課題：地震や大雪などの災害時にすぐ使える防災拠点が必要とされているが、他地域との幹線連携が取れる立地への大規模な施設整備は資金面・利用面からも進んでいない
- 高速道路インフラを有する地方公共団体では既存のSA/PAやIC周辺の利活用を図っているが特に地方の通過車両が多い地域では地域への経済的・人口のな好影響が少ない
- 民間の物流施設開発も増加しているが工業団地内など特定の範囲における影響にとどまり地域防災への貢献や地域活性化への相乗効果が薄い
- 想定地方公共団体：高速道路インフラを有する人口10万人以下の地方公共団体 SA/PAもしくはIC/SICを有し、東名阪または東北道のいずれかの主要高速道路であることが望ましい
- 施設規模：対象となる公園等事業用地全体は10ha以上あることが望ましい 物流施設・地域活性化施設・既存施設は立地によるが 概ね3,000坪（平屋単体）～40,000坪（複層階複合）程度を想定

②提案の概要（1/2）

コンセプト

官民連携により社会インフラを整備・維持管理することで中継物流拠点と地域活性化・防災拠点の相乗効果を創出

1 PPP/PFI（例：Park-PFI手法による防災公園整備）

防災拠点

- ◆ 公園  
避難場所や消火用水等に活用  

- ◆ 多目的ホール  
緊急時の負傷者収容など  


地域活性

- ◆ 住民サービス施設  
住民の公共福祉を増進する機能  


◆ 地域住民およびトラックドライバー向け商業施設

- ◆ ショッピング・飲食店
- ◆ アクティビティ
- ◆ 宿泊・温浴施設
- ◆ 休憩スペース

【その他施設】ジム、グランピング等レクリエーション施設、エネルギーオアシス、高速バス・地域循環交通の発着点、地域交流センター、教育関連施設、一部市場機能、かまどベンチ、マンホールトイレ、非常用備蓄倉庫等

相互作用  
相互利用  
共通項

2 民間投資（例：マルチテナント型物流施設開発）

物流拠点

- ◆ 中継物流施設  
物流2024年問題の対策となる場所  

- ◆ 大型車駐車場  

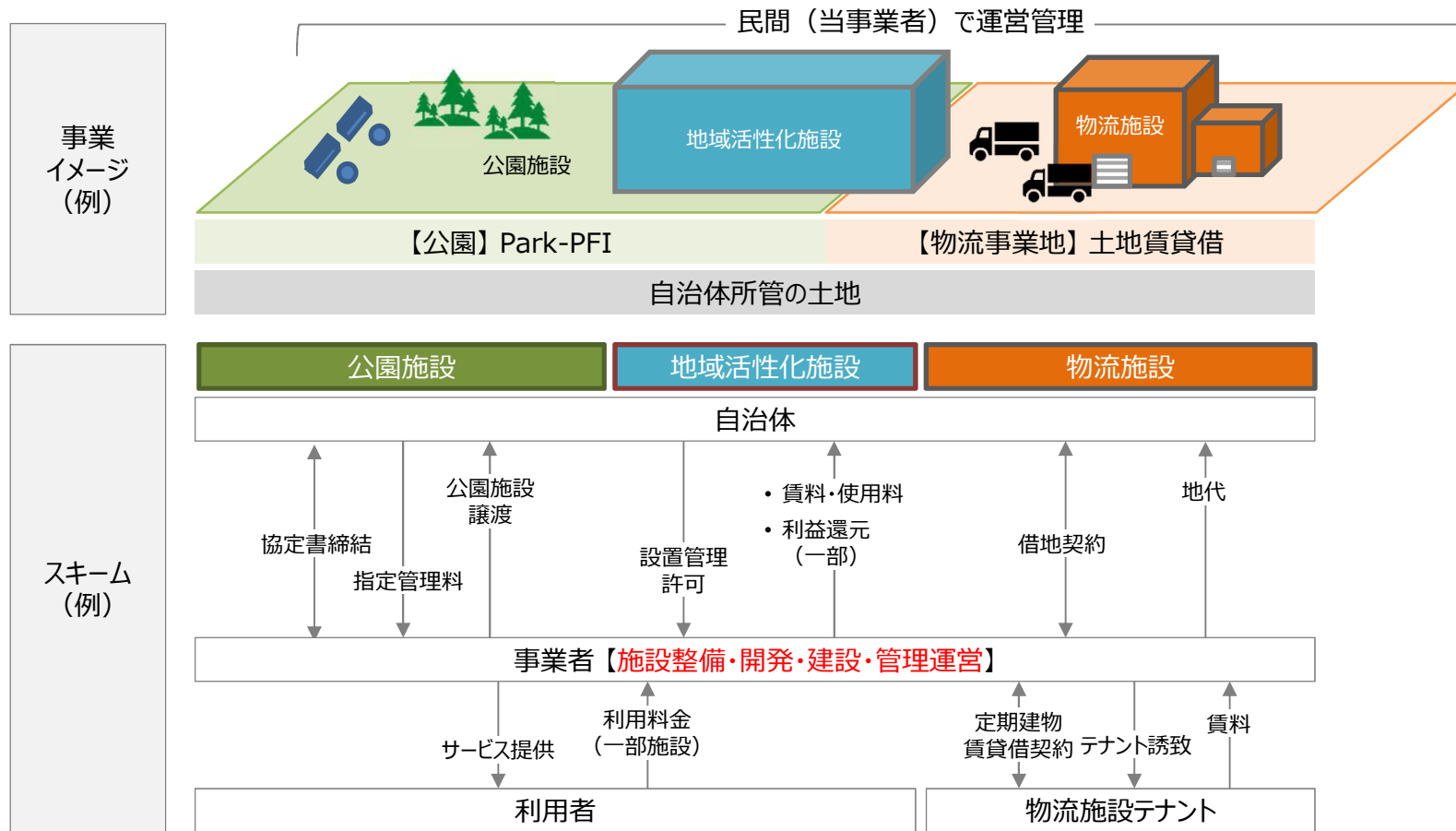

防災・地域貢献

- ◆ 防災機能  
災害時の一時避難場所として活用  

- ◆ 住民交流  
様々なイベント開催で地域共生  


- 当社が保有する大規模物流施設及び地域活性化施設建設・運営ノウハウを融合し、高速道路インフラと連携させる新たな複合開発事業システムを構築 物流中継拠点と地域開発の組み合わせは新規性が高い → 物流2024年問題、物流DXへの対応を促し、同時に、地元自治体の地域活性化、防災拠点として緊急時の対応の相乗効果を創出する
- 都市公園+物流施設 = 緊急時の防災拠点（公園：広い避難スペース、物流：備蓄+支援物資対応+事務所機能の一部利用）、エネルギーオアシスの相互利用等
- ドライバー+地域住民+行政施設+民間事業施設 = 物流2024年問題において「人」を大事にすることが重要。物流従事者向け便利施設を地域活性化施設と兼ねることで「人」に優しい先進施設の開発が可能に

## ②提案の概要（2/2）



## ③課題解決のイメージ・効果

- 自治体：交通インフラの恩恵を取り込むことにより新市街地・経済拠点が誕生 行政コスト削減効果も 税収・人口増加の効果を見込む
- 地域企業：従前の通過荷物を含め地域内外の荷の発着点を担うことにより物流、工場の事業拡大、地域利便施設での新規ビジネスチャンスの創出により売上高向上の効果を見込む
- 地域住民：職住近接、安心安全なまちづくりにより満足度上昇。移住者の増加で人口増加を見込む

## その他

- ◆ マルチテナント型物流施設4棟を中心とするまちづくりプロジェクト事例

【DPL流山プロジェクト】 [参考URL](#)

- 所在地：千葉県流山市
- 総敷地面積：316,716㎡
- 総延床面積：737,346㎡
- 着工：2016年7月 / 完成：2023年4月

