

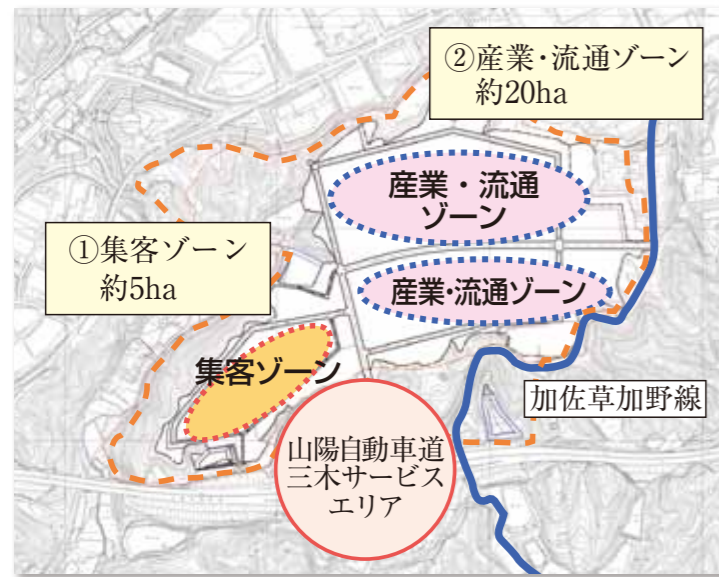
2 大型集客施設の誘致（山陽自動車三木SA北側エリア開発）

市では、高速道路網の利便性を活用し、若者をはじめ多世代が「たべる」「あそぶ」「くつろぐ」ことのできる魅惑空間をつくとともに、若者が働きたくなる「しごと」の場を創出し、まちのにぎわいづくりを進めるため、山陽自動車道三木SA北側エリア開発プロジェクトの基本構想を策定しました。



参考：集客ゾーンのイメージ 道の駅川場田園プラザ（群馬県川場村） ※ホームページから写真転載。

(1) 全体イメージ



① 集客ゾーンのイメージ

自然、物産、食文化など、当地の魅力を引き出す地産地消を核としたオリジナルで多世代が訪れたいくなる集客施設等を誘致。各施設をパビリオンのように配置し、にぎわいのゾーンを創出します。

たべる あそぶ くつろぐ

② 産業・流通ゾーンのイメージ

京阪神大都市の消費地に近いなど、優れた立地特性を最大限に活かし、若者が魅力を感じる産業系・流通系・研究系の拠点づくりを進めます。

しごと

「集客ゾーン」では、甲子園球場の約1.3個分の広大な敷地において、郊外地の適性を活かし地域オリジナルの魅力を発信する「大型直売所」などの施設を核とすることで、農業や地場産業の振興をも図るとともに、大型ショッピングモールなど流行に左右されずに継続的・広域的に集客を図ります。

あわせて「集客ゾーン」だけではなく「産業・流通ゾーン」も設け、働く場をも確保した複合的な施設とし、開発エリア全体の魅力が向上します。

※今後、この基本構想に示した内容をベースとして、よりよい提案を実現できるパートナー事業者を募集します。

(2) 概算収支計画

① 概算収支の試算

本事業の概算事業費は次のとおりです。なお、特別会計とし独立採算とします。

●建設コスト（概算事業費）

項目	主な内容	合計
用地取得費	用地取得	約70億円 (A)
造成工事費	開発区域内の造成、調整池、区画道路、公園、上水道等	
諸費	用地測量、ボーリング調査、許認可申請等	

●事業収入

事業収入は、民間事業者の土地売却における相場観などの意見聴取を参考とし想定しました。

造成した土地の売却による事業収入 約90億円 (B)

●事業収支

(B) - (A) = 約20億円の黒字 ※うち市の黒字額 約7億円 (C)

② 開発区域内における公共工事（概算事業費）の試算

上記以外に、市の費用で関連公共工事を実施します。

項目	工事名	事業費
一般会計	幹線道路	未定
企業会計	開発区域内の公共下水道汚水幹線・雨水幹線	約12億円（補助金除き7億円）(D)

(C) - (D) = ±0億円（事業の黒字額により企業会計の関連公共工事の費用が賄える見込み。）

本事業は、一般会計とは別の特別会計による独立採算とし、現時点では約7億円の黒字を見込んでいます。この黒字額を市が行うべき開発区域内の公共工事に充てることで、市財政への影響が極力及ばないようにしていきます。

※なお、開発区域外の公共工事等については、別途実施します。

(3) スケジュール

