

旧県立体育館（ウカルちゃんアリーナ）解体後跡地の 利活用にかかる調査結果および今後の検討の方向性について

1 主旨

昨年度末で廃止となった旧県立体育館における解体工事終了後の跡地利活用について、県や市などの意向調査およびサウンディング調査の結果を報告するとともに、これまでの経緯を踏まえつつ解体完了後の跡地利活用の方向性等について説明する。

2 旧県立体育館敷地概要

土地所有者	：滋賀県
アクセス	：JR 膳所駅・京阪膳所駅から約 1 km 徒歩約 13 分・大津市 IC より約 10 分
敷地面積	：13,087.18 m ²
用途地域	：商業地域（一部、近隣商業地域）
建ぺい率	：80%
容積率	：400%（一部、300%）
高さ規制	：45m 上限（第 7 種高度地区）
固定資産評価額	：140,400 円/m ²



3 これまでの基本的な考え方と経緯

県立体育館(ウカルちゃんアリーナ)にかかる基本的な考え方(アリーナ建設決定時に整理)

- 施設の機能を県立アリーナ(滋賀ダイハツアリーナ)に移行する。
- 国スポ・障スポ後に廃止し、解体撤去する。(※)

※ 解体跡地の利活用については、これまで当該施設が果たした役割を踏まえつつ、庁内で議論を重ね、地元大津市を含めた関係者からの意見を参考にしながら、丁寧に検討を重ねていく。

主な経緯

平成28年2月	定例会議 知事提案説明 ・老朽化が進んでいる県立体育館については…(中略)…びわこ文化公園都市に移転整備してまいりたい。 代表質問 知事答弁 ・老朽化に加え、敷地が狭隘な現在の県立体育館については、新たな場所への移転新築を判断した。
令和6年7月	文スポ・土木・警察常任委員会報告「県立体育館、スポーツ会館廃止に向けて」 ・県立体育館、スポーツ会館については国スポ・障スポ後の令和7年度末に廃止し、解体撤去する。
令和8年3月	「滋賀県立体育館の設置および管理に関する条例および滋賀県立スポーツ会館の設置および管理に関する条例を廃止する条例案」可決 →令和8年3月31日、閉館
令和8年度	解体設計
令和9～10年度	解体工事(令和10年度内に解体完了予定)

4 跡地利活用に関する調査結果

令和6年度から7年度にかけ、(1)行政機関における意向調査の後、(2)民間主導によるにぎわい創出の実現可能性についての調査を行った。

(1) 国・県・市への意向調査

- ① 庁内 庁内各課あて照会したところ、使用希望無し。
- ② 大津市 取得および利活用意向無し。
(別途、大津市なぎさ公園周辺の魅力向上のため地域の活性化につながる利活用を市と連携して検討するよう要望有り。)
- ③ 国 取得意向無し。借用の意向はあったものの、時限的かつ一部分であったため断念。

(2) 民間事業者向けサウンディング調査

民間主導による跡地利活用の実現可能性を把握するため、民間事業者を対象としたサウンディング調査を実施。概要は以下のとおり。

対象事業者数	9 社
調査内容	民設民営によるアリーナ、ホテル・リゾート、商業施設の実現可能性を探る。
結果概要	① アリーナ 最寄り駅から徒歩約 15 分を要し、<u>駅直結でない立地条件は、大規模集客施設として大きなハンデとなる一方で、大津市は都心部へのアクセス性が優れるがゆえに、主催者としては、都心部での開催が選択されやすい。</u> また、<u>1 万人規模のアリーナが京都・大阪・愛知等で先行して整備が進んでおり、今後過剰気味となる。</u> さらに、B・SV リーグ等の本拠地利用がされたとしても年間最大 50 日程度であり、コンサート等の<u>興行コンテンツ不足から残りの必要稼働日数を確保することは容易ではなく、民設民営での事業実現は極めて困難。</u> ② ホテル・リゾート施設 大津は京都と比較して知名度が低く、<u>客室単価・客室稼働率・インバウンド比率が劣る一方、新設の建設コストは高騰しており、投資回収のハードルが高い。</u>近隣の既存ホテルとの競合も懸念され、<u>民設民営での進出は困難。</u>なお、京都の MICE 補完や、景観を生かした滞在型リゾートなど、<u>特徴を持たせることで限定的な可能性は残るものの、事業化のハードルは高い。</u> ③ 商業施設 当該地は北側が琵琶湖で<u>商圏が限られることや、幹線道路に面さず視認性が低いこと等から商業施設の導入可能性は低い。</u>また、膳所駅から遠いこと、周辺の<u>既存施設で供給が十分であること、車社会の滋賀県では大型商業施設に顧客が流れる傾向にあること等から、実現可能性は低い。</u>

5 今後の跡地利活用検討の方向性について

- サウディング調査の結果を踏まえると、都市部と変わらない高い整備コストに対し、近隣他都市との競合（アリーナ・ホテル）や既存の供給過剰（商業施設）が課題となるため、民設民営手法による独立採算での事業展開は、いずれの施設においても実現可能性が低い。
- 新たな県立体育館として県立アリーナ（滋賀ダイハツアリーナ）を整備・供用した経緯を踏まえると、当該跡地において、公設のアリーナ施設を新設・整備することは困難。
- 一方で、条件を付帯しない土地売却は、県および大津市が企図するにぎわい創出の方向性に必ずしも合致しない開発が行われる懸念がある。
- また、大津港周辺やなぎさ公園、県庁舎等の整備は未確定な部分も多く、広域的に調和のとれた利活用を丁寧に検討する必要がある。

（このため【短期】【中長期】の2段階で検討）

【短 期】



視 点	手法等
・ 解体工事完了後、速やかに敷地の有効活用を図る ・ にぎわいの創出を踏まえつつ、隣接する県立武道館の当面の課題にも対応 ・ スポーツ課において平面的な暫定利活用を検討	県立武道館の付帯施設とした暫定管理（想定）

【中長期】

・ 短期的な敷地利活用を行いながら、大津港周辺やなぎさ公園、県庁舎等の整備状況や活性化の動向等を踏まえて利活用を検討 ・ 大津市と緊密な連携のもと、地域活性化に寄与しつつ、直面する課題にも対応	民間や大津市との連携も含め、幅広く検討
---	---------------------