

県庁周辺地域の県有施設の民間活用にかかる意見募集について

1 経緯

県庁周辺には、老朽化等により既に利用をやめたり、今後利用をやめることを予定している県有施設が所在しており（旧滋賀会館、旧体育文化館（武徳殿）、県庁別館、第二別館）、平成 22 年度に策定した「県庁周辺地域の将来構想」に基づき今後の土地利用等の可能性について検討を行っている。

今般、各施設の今後の利活用について民間事業者からの意見募集を実施する。

2 意見募集の進め方

平成 24 年 4 月の滋賀県・大津市連携会議において、

- ① 旧滋賀会館については、民間等による利活用について早期にアクションを起こしてまちの活性化を促すことが望まれる。
- ② 旧体育文化館については、歴史的価値を評価するなかで、民間による利活用の可能性について検討する。

とされたことを受けて、旧滋賀会館と、旧体育文化館等（旧体育文化館（武徳殿）、県庁別館、第二別館）のそれぞれについて民間事業者から意見募集を行うこととした。

3 旧滋賀会館について

（1）今年度の検討内容

民間事業者の意向等を適切に把握して実現性が高い公募の実施を目指すため、県が提示する「公募要項の骨格」に対して民間事業者の意見を募集し対話を行い、その内容をふまえて「公募要項（案）」を策定する。

（2）スケジュール

○ 平成 24 年度

- ・平成 24 年 9 月 28 日：「公募要項の骨格」の公表
- ・平成 24 年 10 月 12 日：民間事業者向け説明会（県庁）
15 日：民間事業者向け説明会（東京）
- ・平成 24 年 11 月：民間事業者との対話の実施
- ・平成 25 年 2 月：民間事業者からの意見等をふまえて「公募要項（案）」を策定

○ 平成 25 年度

- ・平成 25 年 夏～秋頃：事業者公募等の実施

4 旧体育文化館等について

(1) 今年度の検討内容

利活用の様々な可能性を把握するため、民間事業者との対話を通して土地建物の利活用アイデアを調査する。

(2) スケジュール

○ 平成24年度

- ・平成24年10月12日：民間事業者向け説明会（県庁）
旧体育文化館現地見学会
- 15日：民間事業者向け説明会（東京）
- 18日：旧体育文化館現地見学会
- ・平成24年11月：利活用アイデアについて民間事業者から意見の募集
- ・平成24年度中：民間事業者からの意見等をふまえて利活用の様々な可能性等について分析・検討

○ 平成25年度～

- ・「公募要項（案）」の策定
- ・事業者公募等の実施

県庁周辺県有地活用促進事業（旧滋賀会館）に係る 課題解決型公募手法の対話実施要領

1. 対話の目的

今回実施する公民連携による課題解決型公募手法における対話への参加事業者の募集は、実際に当該物件を取得し、施設の整備・運営を行う事業者を募集するものではなく、本県が民間事業者と「対話」することで、不動産市場の動向や民間事業者の意向等を適切に把握しながら、中心市街地活性化につながる有効活用を誘導する事業者公募に向けた条件整理に役立てることを目的としたものです。一方、対話参加事業者においては、事業者公募を視野に入れた上で対話を行うことにより、事業者公募段階では、本県の意図を十分に理解した上での事業提案が可能となります。

(1) 公民連携による課題解決型公募手法を実施する背景

本県では、県庁周辺に所在する老朽化により既に利用をやめたり、今後、利用をやめる予定の複数の公有資産を「まちなか資源」として捉え、公共・公益的な目的を踏まえつつ、資産経営の視点に立って、その有効活用を戦略的に推進していく必要があります。

そこで、本県では、平成 22 年度に県庁周辺地域のまちづくりの観点に立ち、対象地域内にある公有財産の土地利用の方向性に関する基本的な考え方、望まれる都市機能のイメージ、今後の進め方等について整理し、「県庁周辺地域の将来構想」を策定したことを受けて、対象施設が立地する大津市において、「まちなか資源活用方策検討委員会」を設置し、県庁周辺地域のまちなか資源、既存施設及び空閑地について、中心市街地活性化に資するよう、まちづくりの方向性について検討を行っております。

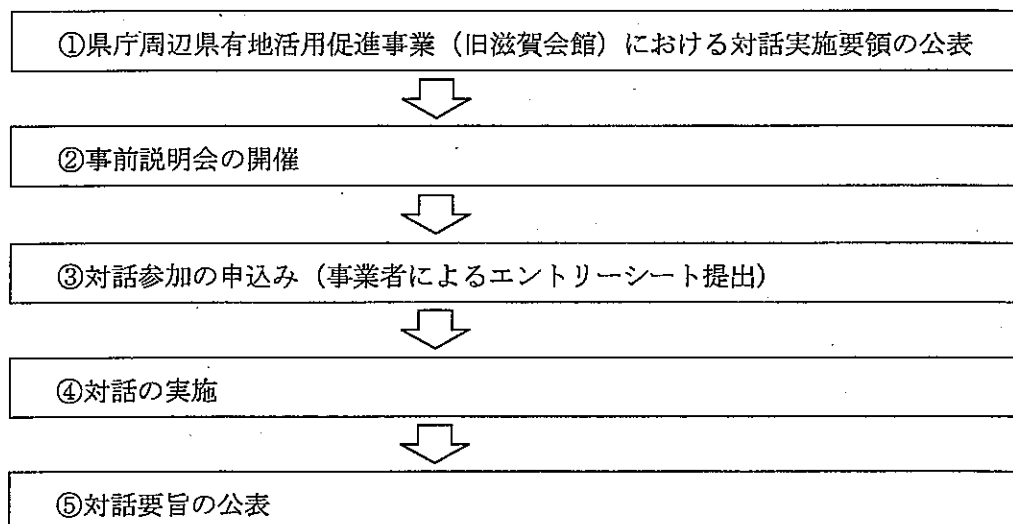
こうした背景から、まち全体のポテンシャルアップのために、公共の「まちなか資源」を有機的に連携し、戦略的な整備や事業展開を官・民・市民が三位一体となって進め、都市の価値を高め、各々の役割分担のもと相乗効果を促すような整備やまちづくりのプログラムを創り、複数の取組みを一体的に実施していくことが求められております。

このように、まちづくりへの民間事業者の参画誘導と役割分担が求められる中、公共の「まちなか資源」の有効活用について、民間事業者が参画・提案しやすい環境づくりを目指し、民間事業者との「対話」を取り入れた公民連携による「課題解決型公募手法」を実施することとしました。

(2) 対話から期待される効果

- ① 民間事業者に行政の関心事や重視している点を正確に伝えることで、地域課題の解決や中心市街地活性化を図る提案を促すことが可能となります。
- ② 不動産市場の動向や民間事業者の意向等を適切に把握し、実現性の高い公募要項を作成することで、現実的かつ最適な有効活用を誘導することが可能となります。

2. 対話の流れ



① 対話の実施について公表

公募要項の骨格や対話の進め方等を滋賀県ホームページにて公表し、対話への参加事業者を募集します。

② 事前説明会の開催

対象物件の概要及び対話の実施方法について、事前説明会を県庁と東京で各1回、開催します。参加ご希望の方は、期限までに下記申込先までEメールにてお申込みください。なお、件名は【説明会参加申込】としてください。

〔県庁説明会〕

<日 時>平成24年10月12日（金）13:00～15:00

<場 所>滋賀県庁北新館 4-A会議室

（滋賀県大津市京町4-1-1）

〔東京説明会〕

<日 時>平成24年10月15日（月）13:00～15:00

<場 所>東洋大学大手町サテライト

（東京都千代田区大手町2-2-1 新大手町ビル1F）

〔申 込〕

<申 込 先>滋賀県総合政策部企画調整課 担当：村田、上原

E-mail : cu0003@pref.shiga.lg.jp

<申込期限>平成24年10月10日（水）17:00まで

<記載事項>企業名、部署、参加者氏名、連絡先（参加者全員分）

質問事項は、10月19日（金）17:00までEメールにて受け付けます。また、説明会等の質問も含めて、10月29日（月）に、回答をホームページ（末尾、連絡先に記載）で公表いたします。なお、件名は【対話質問】としてください。

③ 対話参加の申込み（事前申込制）

別紙「エントリーシート」に必要事項を記入し、Eメールに添付の上、期間内に上記申込先へお申込みください。なお、件名は【対話参加申込】としてください。

<申込期間>平成24年10月16日（火）～11月16日（金）17:00まで

④ 対話の実施

対話は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

<日時>平成24年11月19日（月）～11月30日（金）

<場所>滋賀県庁（滋賀県大津市京町4-1-1）内指定場所

<対話時間>1グループ30～60分程度

<参加要件>公募要項の骨格【対話参加事業者の資格】を満たしていること。

対話実施時に対話参加事業者の資格に関する誓約書を持参すること。

<対話内容>公募要項の骨格に記載している対象項目とする。

※ 対象項目は滋賀県として留意すべきと考える一方で、これらをそのまま公募要項の条件とした場合、行政ニーズと市場バランスが取れずに公募事業が不調に終わる可能性があります。よって、例えば、「検討課題」として掲げた機能が適当なのか、事業として成立するのか、成立させるために付加すべき機能とは、などを対話することで、中心市街地活性化につながる現実的かつ最適な有効活用を図りたいと考えています。

⑤ 対話要旨の公表（平成25年2月予定）

有識者等の外部委員で構成された専門家会議による対話結果の分析を行い、参加事業者に公表内容の事前確認をEメールにて実施した後、滋賀県ホームページにて対話要旨を公表します。

3. 対話参加の条件

(1) 参加事業者の取扱い

- ▶ 県は、対話の目的の達成（公募方法、事業内容、評価の考え方等の改善等）のために、参加者からの提案・情報等を活用します。
- ▶ 参加事業者の名称、知的財産に関わる事項等は非公表とします。
- ▶ 必要に応じて追加で対話を実施する（文書照会含む）可能性があります。

(2) 対話参加費用

対話の参加に要する費用は参加事業者の負担とする。

(3) 対話参加のインセンティブ

対話に参加した事業者のアイデア及びノウハウが公募要項に採用された場合には、公募の際の事業提案時に下記インセンティブ付与基準に基づき、優れた提案を行った提案者には、能力に応じて総合的に評価を行い、インセンティブを与えるものとします。

インセンティブ付与基準

- (1) 事業内容の募集趣旨への合致度
 - ・文化・情報発信及び交流機能の導入
 - ・大津祭観覧機能等の実現
 - ・中心市街地活性化基本計画の推進に寄与する機能の導入
 - ・県庁機能等との連携
- (2) 経済的な実現可能性
 - ・事業推進体制の骨格
 - ・収支・資金計画の骨子
 - ・法制度上の課題、市場調査などの検討状況
- (3) その他
 - ・事業手法、評価の考え方等への提案について独自性・創造性等が認められること

※ インセンティブを付与された対話参加事業者が公募時に単独もしくは代表企業として参加した場合に、そのインセンティブを加点します。

※ インセンティブを付与された対話参加事業者がグループの場合には、インセンティブ付与の対象となるのは、そのうちの一社とします。(予め指定することも可能です。)

4. その他

(1) 滋賀県の体制

滋賀県総合政策部企画調整課および関係課

(2) アンケート調査等への協力をお願い

今回実施する公民連携による課題解決型公募手法は、民間事業者の参画・提案しやすい環境づくりを目指してモデル的に実施するものであり、今後、同様の事業を実施する際の参考にするため、参加事業者の皆様にアンケート調査等へのご協力をお願いすることがあります。

5. 連絡先

滋賀県総合政策部企画調整課 担当：村田、上原

〒520-8577 滋賀県大津市京町 4-1-1

TEL：077-528-3312

Mail：cu0003@pref.shiga.lg.jp

URL：http://www.pref.shiga.jp/a/kikaku/

最新の情報を随時掲載いたします。

エントリーシート

【県庁周辺県有地活用促進事業（旧滋賀会館）に係る課題解決型公募手法の対話】

1	代表企業名					
	代表企業所在地					
	構成企業名					
	担当者	氏名		所属企業名		
	E-mail					
	TEL					
2	対話への参加資格要件の確認 該当する「対話参加事業者の資格」（公募要項の骨格【7. 対話参加事業者の資格】）の項目に○をつけてください。					
	(1)	活用実績一覧に必要事項を記入の上、提出してください。	(2) ①	ア イ	(2) ②	ア イ
	(3)	ア イ ウ エ オ カ				
3	対話への参加希望日程及び時間帯を記入してください。					
	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 10～12時	<input type="checkbox"/> 13～15時	<input type="checkbox"/> 15時～17時	<input type="checkbox"/> 何時でも可	
	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 10～12時	<input type="checkbox"/> 13～15時	<input type="checkbox"/> 15時～17時	<input type="checkbox"/> 何時でも可	
	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 10～12時	<input type="checkbox"/> 13～15時	<input type="checkbox"/> 15時～17時	<input type="checkbox"/> 何時でも可	
4	対話参加予定者氏名	所属企業名・部署・役職				

※ 対話の実施期間は平成24年11月19日（月）～30日（金）午前9時～午後5時とします。
参加希望日を実施期間内で3候補をご記入ください。

※ エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び場所をEメールにて連絡します。（都合によりご希望に添えない場合もありますので予めご了承ください。）

※ 対話に出席する人数は、1グループにつき5名以内としてください。

類似規模の土地・建物の活用実績一覧

事業名	発注者	事業概要	完了 年月

平成 年 月 日

(あて先)
滋賀県知事

誓 約 書

県庁周辺県有地活用促進事業（旧滋賀会館）に係る課題解決型公募手法の対話に参加するにあたり、県庁周辺県有地活用促進事業（旧滋賀会館）「公募要項の骨格」に記載されている対話参加事業者の資格を満たしていることを誓約します。

代表企業 所在地
法人（団体）名称
代表者氏名

構成企業 所在地
法人（団体）名称
代表者氏名

構成企業 所在地
法人（団体）名称
代表者氏名

構成企業 所在地
法人（団体）名称
代表者氏名

構成企業 所在地
法人（団体）名称
代表者氏名

県庁周辺県有地活用促進事業（旧滋賀会館）

『公募要項の骨格』

1. 事業名称

県庁周辺県有地活用促進事業（旧滋賀会館）

2. 事業目的等

(1) 事業目的

旧滋賀会館（以下、「本物件」と言う。）は、ホール・図書館・映画館・ホテル・結婚式場等、様々な機能を併せ持った県下唯一の文化の殿堂として昭和 29 年に開館した建物であり、古くから滋賀県の文化・情報の発信拠点であったことは県民の心に深く刻み込まれています。平成 22 年 3 月に文化施設としての用途廃止が決まった際には、再生を求める約 3 万 6 千名の署名が集まったことから、本物件への県民の愛着がうかがえます。

また、昭和 14 年に竣工した県庁本館の正面に位置し、近代の県都としての街並みと旧東海道の江戸の面影が残る旧大津百町をつなぐ立地特性があります。

一方で、本物件の有効活用については、耐震化に多額の費用を要することから、現建物の利活用にはこだわらず、文化や情報を発信し、交流の場となるような機能と歴史と風格ある空間の質を維持・継承することが期待されることであることから、民間事業者がこれら機能の継承と景観への配慮をしつつ、新たな機能を加え効果的に活用することにより、中心市街地活性化を図ることを目的とします。

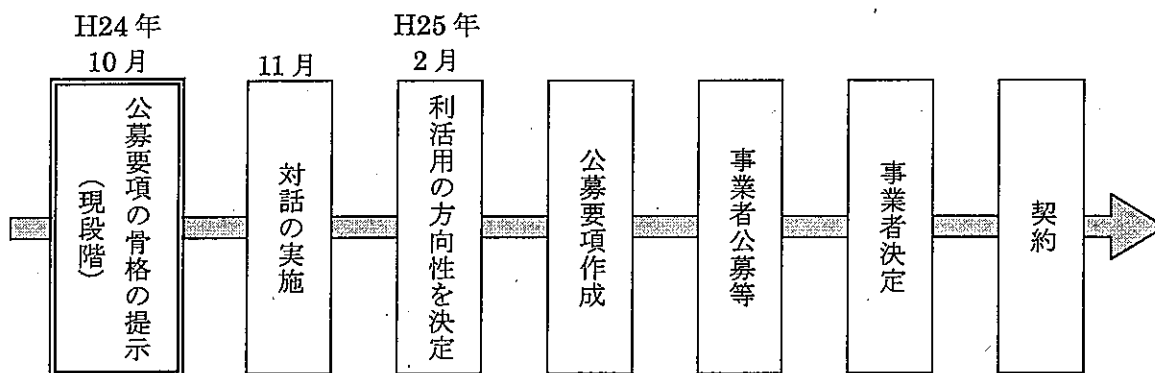
(2) 公民連携による課題解決型手法の狙い

本物件の有効活用に際しては、民間事業者の多様なアイデアやノウハウを引き出すための適切な提案要件を定めた公募要項に基づく事業の実施が必要と考えております。そこで、民間事業者が参画・提案しやすい環境づくりを目指し、新たな手法である公民連携による「課題解決型公募手法」を実施することとしました。

公民連携による「課題解決型公募手法」は、行政だけで公募要項や条件を作成する従来型の公募手法ではなく、本県が民間事業者との「対話」を通じて、不動産市場動向や民間事業者の意向を適切に把握しながら地域の課題を解決できる現実的かつ最適な有効活用方法を誘導し、実現性の高い公募の実施を目指す手法であります。

また、本物件が位置する県庁周辺地域には本物件以外にも「まちなか資源」とみなされる低未利用県有施設が複数所在しており、今後は、それら「まちなか資源」を有機的に連携し、戦略的な整備や事業展開を官・民・市民が三位一体となって進め、都市の価値を高め、各々の役割分担のもと相乗効果を促すような整備やまちづくりのプログラムを創り、複数の取組みを一体的に実施していくことが求められていることから、民間事業者の参画誘導を図る手法として、公民連携による「課題解決型公募手法」を本事業においてモデル的に実施するものであります。

(3) 課題解決型公募手法の流れ



※事業者公募等は平成 25 年度実施予定

3. 対象物件情報

所在地	滋賀県大津市京町 3-301
土地面積	4,231.91 m ² (実測面積)
建物概要	構造等：鉄筋コンクリート造 地下 1 階地上 5 階、昭和 29 年竣工 建築面積／延床面積：2,802.13 m ² ／9,110.35 m ² 耐震有無：無
都市計画による制限	用途地域：商業地域 防火地域：防火指定なし
建築・造成等に関する制限	指定建蔽率／指定容積率：80％／400％ 高度地区：第 7 種高度地区（建築物の最高高さの限度 45m） 大津市景観計画：商業地景観区、眺望景観保全地域 ・ 大津市の玄関口に相応しい賑わいと風格のあるまちなみ景観の形成 ・ 歴史的建造物を保全、活用した商業施設や歴史的まちなみ景観に調和した低中層の商業施設などの立地を誘導し、歴史性を生かした賑わいのあるまちなみ景観の形成
接道状況	[南側] 幅員約 17m (歩道含む) (県道 大津停車場本宮線) [東側] 幅員約 17m (歩道含む) (市道 中 3 2 0 1 号線) [北側] 幅員約 8m (市道 幹 1 0 3 3 号線)
土壌汚染	古地図等の調査より、土壌汚染の恐れはないものとする。
アスベスト等	・アスベスト あり (露出・安定) 1 階会館用倉庫、地階ボイラー室 (囲い込み済) 4 階文化教室横階段室、4 階特別集会室 D 横階段室 (露出部分除去済) 大ホール調光室、大ホール上手ライト室、地階京町側出入口通路
その他	敷地内に玉姫稲荷社がある。
参考資料	資料 1：位置図 資料 2：法的な制約と許認可の整理 資料 3：配置図・平面図 資料 4：設計図面

	資料 5：滋賀会館沿革 資料 6：滋賀県文化施設の歴史的発展状況 資料 7：耐震調査結果 資料 8：埋蔵文化財調査
--	--

4. 検討課題【対話の対象項目】

(1) 滋賀県が公募要項を作成するにあたっての検討課題

- ① 県庁周辺地域の将来構想（平成 22 年 10 月 滋賀県）にて整理された望まれる都市機能例示と対象物件有効活用の方向性（添付資料参照）

ア. 県庁周辺地域の「場のもつ力」を継承・発展させる

- 県民の生命を守る行政施設・関連機能
 - ・（仮称）危機管理センターなど
 - ※なお、滋賀県危機管理センターは、県庁本館に隣接する県警本部跡地に平成 27 年度中に開設予定。
- 成長関連産業（環境・福祉・医療・文化等）などの業務機能
 - ・環境配慮型企業のオフィス・研究開発機能など
- 創造的人材育成を行う教育・研究機能や地域交流促進機能
 - ・県内外の大学・大学院のサテライトキャンパス機能
 - ・創業人材育成機能 など

イ. 県庁周辺地域の「暮らし」、「伝統」、「文化」を継承・発展させる

- 旧大津百町のまちづくりと連動した複合機能（防災・交流機能）を持つオープンスペース機能
 - ・地域コミュニティや来訪者との交流スペース機能など

ウ. 対象物件有効活用の方向性

- 県庁本館及び旧東海道に面し、県庁と旧大津百町をつなぐ位置にあるなどの立地特性を踏まえた、施設・土地利用の転換を目指す必要がある。

- ② 大津市まちなか資源活用方策検討委員会報告書（平成 24 年 3 月 大津市）にて整理されたまちづくりの方向性と本物件有効活用に関する要点（添付資料参照）

ア. まちづくりの方向性

- まちの機能の複合化
 - ・江戸（町家）と近代（公共）で形成されてきたまちを、職・住・学・遊というまちの機能の複合化を進め、都市としての発展に寄与する。
 - ・官庁を主とするまちに新たな都市機能（居住及び生産支援機能等）を組み込み多様なライフスタイルの実現と集客・交流・賑わいを活性化させ、まちの活動の新陳代謝を促す。
- 景観・空間・文化の継承
 - ・近代に形成された県都として風格ある街並みの継承と質の高い景観形成。
 - ・県庁周辺のとまった緑の多い空間を地域の価値と捉え、物理的・機能的に「新しい公共」として捉えていく。

- ・ 大津百町文化を新たな世代への伝承と新たな都市文化創造の苗床となる都市機能をまもり、育てる。

イ. 本物件有効活用に関する要点

- 存在意義

本物件の存在意義は、建物（デザイン）そのものというより、その使い方の歴史にあった。

- 記憶の継承

文化や情報を発信し、交流の場となるような機能を継承する。

- 地域文化の継承

県庁本館とまちを繋ぐ賑わい広場機能や旧東海道に面した場所には、大津祭りの観覧機能（曳山巡行・餅を配る等）が期待される。

- 早期活用

民間等による利活用について早期にアクションを起こして、まちの活性化を促すことが望まれる。

③ 大津市中心市街地活性化基本計画との整合性

ア. 県庁周辺地域における中心市街地活性化（第1期）の目標（添付資料参照）

「町家等の活用による複合的都市機能の充実」

町家等を活かした事業に取り組むことにより、大津らしい歴史と文化を大切にしたまちづくりを展開していく。

イ. 第2期計画との整合性

平成24年度が第1期の基本計画の計画期間の最終年度となることから、現在、第2期計画の策定が検討されている。本物件も JR 大津駅から北東方面へ湖岸道路まで至るエリアに入っていることから、その利活用については、実施事業との整合性や関連団体（大津市中心市街地活性化協議会、榎まちづくり大津等）との連携が求められます。

(2) 事業方式の検討課題

県が土地を売却し、提案者が事業化する方式

5. 事業内容等【対話の対象項目】

(1) 事業内容

対話では、主に以下の項目についてご意見をお聞かせください。

① 機能の継承・発展について

[2. 事業目的]にあるように、本物件の有効活用にあたっては、文化・情報発信及び交流機能の継承・発展が期待されていることから、その実現可能なアイデア

② 景観への配慮について

[2. 事業目的]にあるように、本物件の有効活用にあたっては、歴史と風格を備えた庁舎景観と旧大津百町をつなぐ位置にあるという立地特性から求められる景観への配慮に対する考え方

- ③ 想定される用途・規模
 - ①の機能を含む用途構成と各用途ごとの規模
- ④ 事業方式
 - ア. 売却方式の有効性 イ. 価格水準（土地代金）
- ⑤ 事業性
 - 提案事業アイデアの実現性
- ⑥ 事業効果
 - 提案事業アイデアが地域に果たす役割、県庁周辺地域に与える効果等
- ⑦ その他（自由提案）
 - 評価の考え方に対する意見、建物の取り扱い等

(2) 説明資料

対話内容の説明資料として、下記内容を含んだ資料をご提出ください。（A3 1枚程度）

- ① 提案する事業の内容
- ② 収支計画（提案事業アイデアの実現性を示す経済的根拠、或はそれに相当する資料）
- ③ 地域に対する経済的・社会的効果（中心市街地活性化基本計画、景観等）
- ④ 県への要望（自由提案）

6. 評価の考え方【対話の対象項目】

事業者公募の際には、滋賀県が最低売却価格を設定した上で、企画提案型プロポーザル方式による評価を行います。

7. 対話参加事業者の資格

本事業を行うに相応しい資力・経営力・信用力・技術力および法的資格を有し、後に実施する公募に応募する意向のある者のうち、次の(1)または(2)の要件を満たし、かつ(3)の要件を満たす法人又は法人のグループとする。（グループで提案する場合には、(1)または(2)の要件を満たす事業者をグループ内に含み、かつ全ての構成員が(3)の要件を満たすこと。）

- (1) 公益的な機関等で、類似規模の土地・建物の活用実績を有すること。
- (2) 民間企業等で、建物等の建設に関し、次のいずれかを満たすこと。
 - ① 建物等の設計に関して次の要件を満たしていること。
 - ア. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
 - イ. 当該事業で想定される建物等と同等程度以上の建物等の設計実績があること。
 - ② 建物等の建設に関して次の要件を満たしていること。
 - ア. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。
 - イ. 当該事業で想定される建物等と同等程度以上の建物等の建設実績があること。
- (3) 次に該当すること。（法人の役員も同様とする。）

- ア. 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項（一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者および破産者で復権を得ない者）の規定に該当する者でないこと。
- イ. 滋賀県建設工事等入札参加停止基準に基づく入札参加停止期間中である者でないこと。または、滋賀県建設工事等入札参加有資格者以外で、滋賀県建設工事等入札参加停止基準別表第 1 及び別表第 2 の各号に掲げる措置要件及び当該各号に定める期間に該当する者でないこと。
- ウ. 経営不振の状態（破産手続き、会社更生手続きその他類似の手続き開始の申立てがなされている、特別清算手続き若しくは会社清算手続きが開始されている、手形取引停止処分がなされている。）にある者でないこと。
- エ. 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体およびその代表者、主催者又はその他の構成員を含む団体でないこと。
- オ. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 項に規定する暴力団およびその構成員でないこと。
- カ. 国税及び地方税を滞納している者でないこと。

以 上

旧体育文化館および周辺施設に係るサウンディング型市場調査実施要領

1. 調査名称

旧体育文化館および周辺施設に係るサウンディング型市場調査

※ サウンディング型市場調査とは、公有資産の有効活用の検討にあたって、その活用方法について、民間事業者から広く意見・提案を求め、対話を通して市場を把握する調査のことである。

2. 調査対象

旧体育文化館およびその周辺施設

3. 調査目的

(1) サウンディング型市場調査を実施する背景

滋賀県では、県庁周辺に所在する老朽化により既に利用をやめたり、今後、利用をやめる予定の複数の公有資産を「まちなか資源」として捉え、公共・公益的な目的を踏まえつつ、資産経営の視点に立って、その有効活用を戦略的に推進していく必要があります。

そこで、本県では、平成 22 年度に県庁周辺地域のまちづくりの観点に立ち、対象地域内にある公有資産の土地利用の方向性に関する基本的な考え方、望まれる都市機能のイメージ、今後の進め方等について整理し、「県庁周辺地域の将来構想」を策定した。これを受けて、対象施設が立地する大津市において、「まちなか資源活用方策検討委員会」の設置、県庁周辺地域のまちなか資源、既存施設及び空閑地について、中心市街地活性化に資するような、まちづくりの方向性の検討を経て、滋賀県・大津市連携会議を開催した結果、旧体育文化館の歴史的価値を踏まえた保存・利活用を多様な選択肢をもって現実的な方法を検討するとともに、民間による利活用の可能性について検討を進めることとされました。

(2) 調査目的と期待される効果

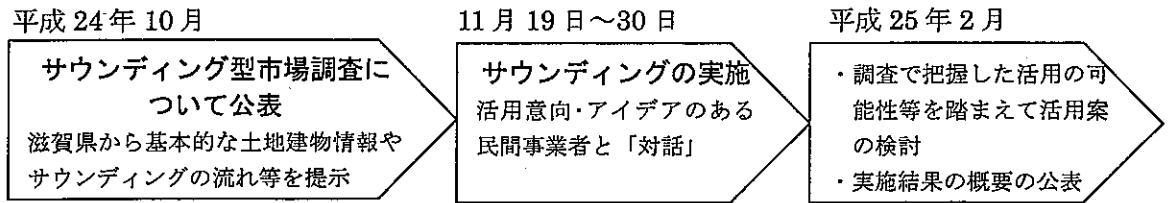
現在、旧体育文化館および県庁別館・第二別館等の土地建物について、県庁周辺地域の中心市街地活性化の観点からその有効活用の検討を行っているところであるが、旧体育文化館の歴史的価値保存・利活用を前提とした市場性の有無や公募事業の成立の可否についての判断が難しく、様々な可能性を調査・把握する必要があると考えております。

そこで、滋賀県が民間事業者との「対話」を通して、土地建物の活用のアイデアを調査する「公民連携によるサウンディング型市場調査」を実施します。

この調査により次のような効果が期待されます。

- ① 活用の検討の早い段階で、実施主体となる意向を有する民間事業者の「土地建物の活用の可能性」を調査することで、活用方法について幅広い検討が可能となる。
- ② 地域の状況や行政課題を提示して「対話」をすることで、課題の解決に向け、民間事業者のノウハウを活かした活用案の検討が可能となる。

(3) 調査の進め方



この調査で把握した民間による活用の可能性は、今後の検討に役立てていく予定です。

4. サウンディングの実施について

(1) サウンディング対象者

サウンディングに参加することができる事業者は、土地建物の活用の実施主体となる意向を有する法人または法人のグループとする。

(2) サウンディングの進め方

① 事前説明会及び現地見学会の開催

対象物件の概要及びサウンディングの実施方法について、事前説明会を県庁と東京で各 1 回、開催します。参加ご希望の方は、期限までに下記申込先まで E メールにてお申込みください。なお、件名は【説明会（現地見学会）参加申込】としてください。

〔県庁説明会〕

<日 時>平成 24 年 10 月 12 日（金）13:00～15:00

<場 所>滋賀県庁北新館 4-A 会議室

（滋賀県大津市京町 4-1-1）

〔現地見学会〕

<日 時>平成 24 年 10 月 12 日（金）15:00～16:00

<場 所>滋賀県大津市京町 3-226

〔申 込〕

<申 込 先>滋賀県総合政策部企画調整課 担当：村田、上原

E-mail : cu0003@pref.shiga.lg.jp

<申込期限>平成 24 年 10 月 10 日（水）17:00 まで

<記載事項>企業名、部署、参加者氏名、連絡先（参加者全員分）

〔東京説明会〕

<日 時>平成 24 年 10 月 15 日（月）13:00～15:00

<場 所>東洋大学大手町サテライト

（東京都千代田区大手町 2-2-1 新大手町ビル 1F）

〔現地見学会〕

<日 時>平成 24 年 10 月 18 日（木）14:00～15:00

<場 所>滋賀県大津市京町 3-226

〔申 込〕

<申 込 先>滋賀県総合政策部企画調整課 担当：村田、上原

E-mail : cu0003@pref.shiga.lg.jp

<申込期限>平成 24 年 10 月 16 日 (火) 17:00 まで

<記載事項>企業名、部署、参加者氏名、連絡先 (参加者全員分)

質問事項は、10 月 19 日 (金) 17:00 まで E メールにて受け付けます。また、説明会等の質問も含めて、10 月 29 日 (月) に、回答をホームページ (末尾、連絡先に記載) で公表いたします。なお、件名は【対話質問】としてください。

② サウンディング参加の申込み (事前申込制)

別紙「エントリーシート」に必要事項を記入し、E メールに添付の上、期間内に上記申込先へお申込みください。なお、件名は【サウンディング参加申込】としてください。

<申込期間>平成 24 年 10 月 16 日 (火) ~11 月 16 日 (金) 17:00 まで

③ サウンディングの実施

対話は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

<日 時>平成 24 年 11 月 19 日 (月) ~11 月 30 日 (金)

<場 所>滋賀県庁 (滋賀県大津市京町 4-1-1) 内指定場所

<対話時間>1 グループ 30~60 分程度

<対話内容>[7. サウンディング内容等]をご参照ください。

④ サウンディング実施結果の公表 (平成 25 年 2 月予定)

有識者等の外部委員で構成された専門家会議による対話結果の分析を行い、参加事業者に公表内容の事前確認を E メールにて実施した後、滋賀県ホームページにて対話要旨を公表します。

5. 対象物件情報

(1) 旧体育文化館

所在地	滋賀県大津市京町 3-226
土地面積	2,695.40 m ² (公簿面積)
建物概要	構造等：鉄筋コンクリート造 2 階建、昭和 12 年竣工 建築面積/延床面積：511.00 m ² /976.76 m ² 耐震有無：無 設計者等：三井道雄、清水組 (現清水建設) 施工 施設概要：1 階 ホール、事務室、応接室、会議室、更衣室、宿直室等 2 階 柔道場、剣道場 その他：入母屋造、小屋組鉄骨、銅版葺

そ の 他	敷地内には、以下の保護樹木及び地蔵が存在する。 「モミジバ スズカケノキ」 昭和 53 年 12 月 1 日大津市指定、昭和 22 年 4 月現在推定樹齢 70 年
-------	--

(2) 県庁別館・第二別館

所 在 地	滋賀県大津市京町 3-226,225
土 地 面 積	2,846.67 m ² (公簿面積)
建 物 概 要 (別館)	構造等：鉄筋コンクリート造 昭和 40 年竣工 建築面積／延床面積：939.13 m ² ／4,225.22 m ² 耐震有無：無
建 物 概 要 (第二別館)	構造等：鉄筋コンクリート造 昭和 40 年竣工 建築面積／延床面積：244.37 m ² ／731.18 m ² 耐震有無：無

(3) 共通事項

都市計画による制限	用途地域：商業地域 防火地域：防火指定なし
建築・造成等に関する制限	指定建蔽率／指定容積率：80％／400％ 高度地区：第 7 種高度地区（建築物の最高高さの限度 45m） 大津市景観計画：商業地景観区、眺望景観保全地域
接道状況	[東側] 幅員約 17m [西側] 幅員約 15m [北側] 幅員約 10m
土 壌 汚 染	古地図等の調査より、土壌汚染の恐れはないものとする。

添付資料

資料 1：位置図

資料 2：旧体育文化館概要

資料 3：武徳殿改築概要（昭和 12 年）

資料 4：耐震診断・耐震補強案

6. 検討課題

(1) 滋賀県が公募要項を作成するにあたっての検討課題

① 県庁周辺地域の将来構想（平成 22 年 10 月 滋賀県）にて整理された望まれる都市機能例示と対象物件有効活用の方向性（添付資料参照）

ア. 県庁周辺地域の「場のもつ力」を継承・発展させる

● 県民の生命を守る行政施設・関連機能

・（仮称）危機管理センターなど

※なお、滋賀県危機管理センターは、県庁本館に隣接する県警本部跡地に平成 27 年度中に開設予定。

- 成長関連産業（環境・福祉・医療・文化等）などの業務機能
 - ・環境配慮型企業のオフィス・研究開発機能など
- 創造的人材育成を行う教育・研究機能や地域交流促進機能
 - ・県内外の大学・大学院のサテライトキャンパス機能
 - ・創業人材育成機能 など

イ. 県庁周辺地域の「暮らし」、「伝統」、「文化」を継承・発展させる

- 旧大津百町のまちづくりと連動した複合機能（防災・交流機能）を持つオープンスペース機能
 - ・地域コミュニティや来訪者との交流スペース機能など
- 景観や緑化に配慮した多機能住居機能
 - ・コミュニティ再生機能を持つ集合住宅など

ウ. 対象物件有効活用の方向性

- JR 大津駅への至近性、国及び県の行政機関に隣接する立地特性を踏まえた土地利用を目指し、行政機能の集積との相乗効果を生み出す利用や新たな雇用に結び付く成長産業関連企業の立地など幅広の可能性が検討が必要。

② 大津市まちなか資源活用方策検討委員会報告書（平成 24 年 3 月 大津市）にて整理されたまちづくりの方向性と本物件有効活用に関する要点（添付資料参照）

ア. まちづくりの方向性

- まちの機能の複合化
 - ・江戸（町家）と近代（公共）で形成されてきたまちを、職・住・学・遊というまちの機能の複合化を進め、都市としての発展に寄与する。
 - ・官庁を主とするまちに居住機能、生産支援機能等の新たな都市機能を組み込み多様なライフスタイルの実現と集客・交流・賑わいを活性化させ、まちの活動の新陳代謝を促す。
- 景観・空間・文化の継承
 - ・近代に形成された県都として風格ある街並みの継承と質の高い景観形成。
 - ・県庁周辺のまとまった緑の多い空間を地域の価値と捉え、物理的・機能的に「新しい公共」として捉えていく。
 - ・大津百町文化を新たな世代への伝承と新たな都市文化創造の苗床となる都市機能をまもり、育てる。

イ. 本物件有効活用に関する要点

- 歴史的価値
 - 歴史的な建築物としての価値を有している。
- 耐震改修
 - 本物件の利活用には耐震改修費や建物用途変更の面から大きな課題がある。
- 縣市連携
 - 滋賀県と大津市が連携して活用する可能性について、早期に結論を出すこと。
- 民間活用

公共による活用に限られる場合、民間による利活用の可能性について検討を進め、そのプロセスを民間事業者や市民に対してオープンにすること。

③ 大津市中心市街地活性化基本計画との整合性

ア. 県庁周辺地域における中心市街地活性化（第1期）の目標（添付資料参照）

「町家等の活用による複合的都市機能の充実」

町家等を活かした事業に取り組むことにより、大津らしい歴史と文化を大切にしまちづくりを展開していく。

イ. 第2期計画との整合性

平成24年度が最終年度となる大津市中心市街地活性化基本計画では、第2期計画の策定が検討されており、本物件もJR大津駅から北東方面へ湖岸道路まで至るエリアに入っていることから、その利活用については、実施事業との整合性や関連団体（大津市中心市街地活性化協議会、㈱まちづくり大津等）との連携が求められます。

④ 「県庁周辺地域民間活力導入調査」専門家会議からの意見

・建物の保全の仕方そのもの（範囲、手法等）については、多様な提案を期待する。

(2) 事業方式の検討課題

事業者は、本物件を自ら取得または定期借地・建物賃貸し、事業を実施します。

（対話を踏まえて、本物件の売却または定期借地・建物賃貸のいずれかに事業方式を限定する場合があります。）

7. サウンディング内容等

(1) サウンディング内容

旧体育文化館は、県庁本館（昭和14年竣工）と同時期に建設された建物であることや全国に残る数少ない武徳殿の1つであることなど、歴史的な価値を有していると言えますが、現建物を利活用するためには、耐震診断の結果をふまえると、建築物の用途を変更し、耐震補強工事等の改修をすることが必要となり、建物の改修費やその用途活用の面から大きな課題があります。このため、保存・利活用が望ましいものの、多様な選択肢をもって現実的な方法を検討する必要があると考え、その周辺の県有地も含めた有効活用について、多様なアイデアを求めています。

サウンディングでは、主に以下の項目についてご意見をお聞かせください。

① 旧体育文化館の建物の価値に配慮しながら展開できる事業アイデア

現建物の保存・利活用が望ましいことを考慮した上での方針とその実現方策

② 想定される用途・規模

①の保全方法を前提とした用途構成と各用途ごとの規模

③ 事業方式

ア. 土地売却方式 イ. 定期借地方式（期間含む）

ウ. 建物賃貸方式（期間含む） エ. 併用方式（期間含む）

④ 事業性

提案事業アイデアの実現性

⑤ 事業効果

提案事業アイデアが地域に果たす役割、県庁機能との連携・相乗効果、県庁周辺地域に与える効果等

⑥ その他（自由提案）

公募方法、評価・インセンティブ付与の考え方等

【注意事項】

- ・ サウンディング内容には、交通量の大幅な増加等、周辺的环境に著しく影響を及ぼす恐れのある事業アイデアは含まないこととします。
- ・ 調査対象の施設以外の県有財産等を含めた事業アイデアの提案も否定はしません。

(2) サウンディング資料

サウンディング内容の説明資料として、下記内容を含んだ資料をご提出ください。

（A3 1枚程度）

- ① 提案する事業の内容
- ② 収支計画（提案事業アイデアの実現性を示す経済的根拠或はそれに相当する資料）
- ③ 地域に対する経済的・社会的効果
- ④ 県への要望（自由提案）

8. 公募実施時のインセンティブ付与

サウンディング調査結果を踏まえた活用案の検討の結果、公募事業が実施される際に参加事業者のアイデアおよびノウハウが、その公募要項等に採用された場合には、事業提案時に下記インセンティブ付与基準に基づき、インセンティブを与えるものとします。

インセンティブ付与基準

(1) 事業内容の募集趣旨への合致度

- ・ 旧体育文化館の保全方法
- ・ 中心市街地活性化基本計画の推進に寄与する機能の導入
- ・ 県庁機能等との連携

(2) 経済的な実現可能性

- ・ 収支・資金計画の骨子
- ・ 法制度上の課題、市場調査などの検討状況

(3) その他

- ・ 事業手法、評価の考え方等への提案について独自性・創造性等が認められること

※ 本調査は、あくまでも本物件の有効活用に関する公民連携の可能性を検証するものであり、現段階では公募の実施は未定である点にご留意ください。

※ インセンティブを付与された対話参加事業者が公募時に単独もしくは代表企業として参加した場合に、そのインセンティブを加点します。

※ インセンティブを付与された対話参加事業者がグループの場合には、インセンティブ付与の対象となるのは、そのうちの一社とします。(予め指定することも可能です。)

9. その他

(1) 参加事業者の取扱い

- ▶ 県は、本調査の目的の達成の(土地建物活用の方向性、事業内容、評価の考え方等の改善等)のために、参加事業者からの提案・情報等を活用します。
- ▶ 参加事業者の名称、知的財産に関わる事項等は非公表とします。
- ▶ 必要に応じて追加で対話を実施する(文書照会含む)可能性があります。

(2) サウンディング参加費用

サウンディングへの参加に要する費用は参加事業者の負担とする。

(3) 滋賀県の体制

滋賀県総合政策部企画調整課及び関係課

(4) アンケート調査等への協力をお願い

本調査は、民間事業者の参画・提案しやすい環境づくりを目指してモデル的に実施するものであり、今後、同様の事業を実施する際の参考にするため、参加事業者の皆様アンケート調査等へのご協力をお願いすることがあります。

10. 連絡先

滋賀県総合政策部企画調整課 担当：村田、上原

〒520-8577 滋賀県大津市京町 4-1-1

TEL : 077-528-3312

Mail : cu0003@pref.shiga.lg.jp

URL : <http://www.pref.shiga.jp/a/kikaku/>

最新の情報を随時掲載いたします。

エントリーシート

【旧体育文化館および周辺施設に係るサウンディング型市場調査】

1	代表企業名			
	代表企業所在地			
	構成企業名			
	担当者	氏名		所属企業名 部署
E-mail				
TEL				
3	サウンディングへの参加希望日程及び時間帯を記入してください。			
	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 10~12時	<input type="checkbox"/> 13~15時	<input type="checkbox"/> 15時~17時 <input type="checkbox"/> 何時でも可
	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 10~12時	<input type="checkbox"/> 13~15時	<input type="checkbox"/> 15時~17時 <input type="checkbox"/> 何時でも可
	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 10~12時	<input type="checkbox"/> 13~15時	<input type="checkbox"/> 15時~17時 <input type="checkbox"/> 何時でも可
4	対話参加予定者氏名	所属企業名・部署・役職		

※ 対話の実施期間は平成 24 年 11 月 19 日 (月) ~30 日 (金) 午前 9 時~午後 5 時とします。
参加希望日を実施期間内で 3 か所ご記入ください。

※ エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び場所を E メールにて連絡します。(都合によりご希望に添えない場合もありますので予めご了承ください。)

※ 対話に出席する人数は、1 グループにつき 5 名以内としてください。