

## 県庁周辺地域の県有施設の民間活用にかかる意見募集の結果について

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24年4月に開催した滋賀県・大津市連携会議での合意を受けて民間活力を活かした土地利用等の可能性の検討を行っている。

この度、各施設の今後の利活用について、民間事業者等の多様なアイデアやノウハウを活かしていくため、下記のとおり県と事業者との「対話」を実施した。今後、これらの対話結果を踏まえて、利活用方策の決定に向けた作業を進めていく。

### 記

#### 1 旧滋賀会館について

##### (1)対話実施に係るこれまでの経過

平成24年 9月28日

「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」および「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』」の公表

平成24年10月12日、15日

事業者向け説明会(滋賀会場、東京会場)の開催

平成24年11月27日～30日

事業者との対話実施

##### (2)参加団体数

5団体・グループ

### (3)対話実施結果の概要

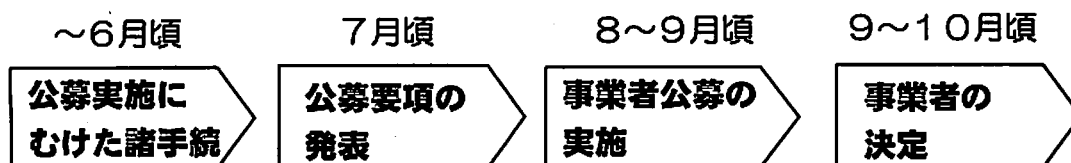
展開する事業内容	<p>対話では、旧滋賀会館の土地を活用して展開する事業として以下のような提案があった。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 公共施設＋大学・地元企業等による民間施設</li><li>・ 集合住宅（一部オフィス機能）＋商業施設</li><li>・ 集合住宅または宿泊施設＋商業施設</li><li>・ 集客・展示施設</li><li>・ 自社ビル</li></ul> <p>〈事業内容についての意見〉</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 業務系利用に対する土地需要は小さくなく、オフィス機能は導入するとしても一部に限定される。</li><li>・ 集合住宅としての土地需要は実績等から一定程度見込むことが出来る。</li><li>・ 当該地域周辺では日用品を扱う商業施設が不足しているが、大規模な商業施設の需要はない。</li></ul>
事業方式	<p>対話では、旧滋賀会館の土地を活用する場合の事業方式として以下の方式の提案があった。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 土地売却方式 4件</li><li>・ 定期借地方式 1件</li></ul>
事業主体	<p>対話では、旧滋賀会館の土地を活用する事業主体として以下の手法の提案があった。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 自社による実施 3件</li><li>・ 法人を新たに立ち上げ 2件</li></ul>
県庁機能との連携	<p>対話では、県庁機能との連携について以下のような提案があった。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 災害時における県との機能連携</li><li>・ 県庁本館の正面を活かした建物配置とデザイン</li></ul>
文化・情報発信や交流機能	<p>対話では、文化・情報発信や交流機能について以下のような提案があった。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 施設の機能や自社の機能を活かした情報発信</li><li>・ 交流スペース（広場等）の設置</li></ul>
大津祭の観覧機能	<p>対話では、大津祭の観覧機能について以下のような提案があった。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 旧東海道側にテラスや観覧席を設置</li><li>・ 交流スペースなどを活用して大津祭を支援</li></ul>

(4)対話実施結果に対する県の主な考え方

県ではこれまで、県庁本館及び旧東海道に面する本件土地の立地特性や周辺地域住民の想いに鑑みて、本件土地に集合住宅を建設することは難しいのではないかと考える一方で、それ以外の有効な活用方策が見いだせるのかどうかについて民間事業者の意向を聴く必要があると考えてきた。その結果、今回の対話において、集合住宅以外の複数の提案があり、活用の可能性があることがわかった。これを受けて、本件土地の利活用に向けては集合住宅以外の選択肢を検討することとする。

また、県では土地売却方式での事業実施を想定してきたが、今回の対話により民間事業者による事業成立の可能性を確認できたことから、本件土地の利活用に係る事業方式は土地売却方式によることとする。

(5)今後の予定（平成25年度）



## 2 旧体育文化館等について

### (1) 対話実施に係るこれまでの経過

平成24年 9月28日

「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」の公表

平成24年10月12日、15日

事業者向け説明会（滋賀会場、東京会場）の開催

平成24年11月27日～30日

事業者との対話実施

### (2) 参加団体数

7団体・グループ

### (3) 提案のあった利活用アイデアの内容

#### 【グループA】

旧体育文化館の取扱	解体（建物のデザインとして一部保存）
事業内容	<p>〔主な用途〕 集合住宅＋オフィス機能</p> <p>〔土地・建物の取扱〕 事業者が事業対象の土地全体を購入する。</p> <p>〔中心市街地活性化への貢献〕 定住人口の増加によるにぎわい創出</p>

#### 【グループB】

旧体育文化館の取扱	解体（建物のデザインとして一部保存）
事業内容	<p>〔主な用途〕 集合住宅＋防災機能と小規模店舗をもつ公園</p> <p>〔土地・建物の取扱〕 事業者が集合住宅部分の土地を購入し、公園とする部分については県等が所有する。</p> <p>〔中心市街地活性化への貢献〕 定住人口の増加によるにぎわい創出</p>

#### 【グループC】

旧体育文化館の取扱	解体（建物のデザインとして一部保存）
事業内容	<p>〔主な用途〕 集合住宅＋図書館等</p> <p>〔土地・建物の取扱〕 事業者が事業対象の土地全体を購入し、一部を県等が使用する。</p> <p>〔中心市街地活性化への貢献〕 定住人口の増加によるにぎわい創出</p>

【グループD】

旧体育文化館の取扱	保存（公共的利用）
事業内容	<p>〔主な用途〕            集合住宅＋保育施設、交流スペース            〔土地・建物の取扱〕            事業者が集合住宅部分の土地全体を購入し、旧体育文化館については県が所有する。            〔中心市街地活性化への貢献〕            定住人口の増加によるにぎわい創出</p>

【グループE】

旧体育文化館の取扱	保存（公共的利用）
事業内容	<p>〔主な用途〕            老人福祉施設＋保育施設、交流スペース            〔土地・建物の取扱〕            旧体育文化館については県が所有する。その他の部分については様々な所有形態が想定される。            〔中心市街地活性化への貢献〕            —</p>

【グループF】

旧体育文化館の取扱	保存（民間利用）
事業内容	<p>〔主な用途〕            外部集客・交流施設            〔土地・建物の取扱〕            県が事業対象の土地全体を所有し、事業者と賃貸借契約を締結する。            〔中心市街地活性化への貢献〕            エリアとして集客力の弱い土日祝日の集客を見込める。</p>

【グループG】

旧体育文化館の取扱	保存（民間利用）
事業内容	<p>〔主な用途〕            集合住宅＋運動施設等＋オフィス機能            〔土地・建物の取扱〕            旧体育文化館については県が所有する。その他の部分については事業者が購入する。            〔中心市街地活性化への貢献〕            定住人口の増加によるにぎわい創出。</p>

#### (4) サウンディング型市場調査結果についての県の主な考え方

今回の調査で民間事業者から旧体育文化館の建物を取得して活用しようというアイデアの提案はなく、保存する場合には引き続き県が保有する必要がある。

また、県が旧体育文化館の建物を所有した上で事業者と賃貸借契約を締結し、事業者が活用するという提案が複数あり、条件次第では建物を全部保存するという可能性があることがわかった。

一方で、旧体育文化館を解体する場合の提案内容は全て集合住宅としての活用であり、現時点で当該地域の土地を取得して利用する場合の土地需要は住居系利用が中心であることがわかった。

いずれの参加者からも当該地域での業務系・商業系利用での土地需要は大きくないとの意見があり、こうした機能は導入するとしても限定的にならざるを得ないと考えられる。

今後、こうした調査結果を踏まえ、公募実施に向けて具体的な条件や評価基準について検討を進める。