

医療福祉拠点整備にかかる市場調査 事業者説明会 質問と回答

No	分野	質問	回答
1	人材養成機能	県立の人材養成機関がこのプロポーザルに参画することはあるのか。	ありません。
2	事業方式	土地の売却方式はないのか。	土地は売却しません。
3	人材養成機能	大学の設置については基本的に北側、南側合わせても限られた収容定員での大学となるが、賃貸借での大学・大学院の設置、学部設置の可能性については県の方で確認しているということでしょうか。	サテライト・キャンパスとして設置されることを想定しています。
4	賑わい創出機能	賑わいについて、県、天津市含めて三位一体の提案ということでもよいのか。天津市の市有地を含めたかたちで検討したプロポーザルでもよいのか。	今回の募集要項骨格に示した一団の土地で検討ください。
5	敷地利用計画	北側用地には駐車場を入れる予定があるのか	今回の市場調査において、駐車場の配置計画の提案も求めています。プロポーザルにおいては、今回提案いただく駐車場の配置計画も参考にお示しします。
6	敷地利用計画	(仮称)健康医療福祉センターの敷地面積が決定されているのであれば示してほしい。	(仮称)健康医療福祉センターの敷地については、別紙1に示す面積約2,500㎡の部分を想定しています。 大津駅からの動線や周辺施設の状況から、一団の土地を最も効率的・効果的に活用できる利用計画を検討いただいた結果、別紙1と異なる配置案をご提案いただくことも可能です。 プロポーザルにおいては、今回提案いただく敷地利用計画も参考に、(仮称)健康医療福祉センターの敷地面積・位置をお示しします。
7	敷地利用計画	(仮称)健康医療福祉センターのために必要な駐車場の台数は決まっているのか。	(仮称)健康医療福祉センターの敷地内の駐車場は数台程度を整備しますが、入居する団体が使用する駐車場の整備計画は現時点ではありません。

医療福祉拠点整備にかかる市場調査 事業者説明会 質問と回答

No	分野	質問	回答
8	敷地利用計画	(仮称)健康医療福祉センターに入る団体は決まっているのか。	入居する団体は、意向確認中であり決まっていません。事業者説明会に参加した方には、質問への回答期限に設定している4月14日には、入居予定団体のリストをお示しします。
9	スケジュール	北側用地の引き渡し時期は、南側用地の引き渡しと同じ令和7年3月を想定しているのか。	事業対象地の引き渡しは一括で行うことを想定しておりますので、北側用地についても、南側用地と同じ令和7年3月頃の引き渡しを予定しています。 令和7年3月以前に、北側用地の引き渡しを希望する場合は、スケジュールの概要において、その理由も含めお示しください。 なお、南側用地の建築物解体工事のため、北側用地の一部を活用する場合があります。
10	人材養成機能	リハビリ専門職の養成、看護師の養成、歯科衛生士の養成などの人材養成機能に関して、県として優先される機能順位があれば教えてください。	優先順位は定めていません。
11	敷地利用計画	民間棟と、(仮称)健康医療福祉センターは、令和9年4月の時点でほぼ同時開業を想定されていますか。	令和9年春の供用開始を想定して検討を進めています。
12	敷地利用計画	現時点では、(仮称)健康医療福祉センターは、階層〔何階建てなのか〕も未だ決まっていないのですか。	階層は決まっていません。 プロポーザルにおいては、(仮称)健康医療福祉センターのある程度の階層をお示しします。
13	賑わい創出機能	県・県庁周辺エリアの在勤者・在住者・利用者等の利便性を高める事業について、例として「託児所」・「医療機関」を挙げられますが、実際に、具体的に、県庁内・合同庁舎・裁判所・NHK等々から託児所のご要望が届いているのでしょうか。 また、「医療機関」についても、医療モール(医療ビル)等のご要望が県庁に届いているのでしょうか。	幅広く可能性のあるものを挙げた例示であり、募集要項骨格中のどの例示も、具体的な要望等に基づいたものではありません。

医療福祉拠点整備にかかる市場調査 事業者説明会 質問と回答

No	分野	質問	回答
14	敷地利用計画	北側用地の県庁別館・県庁第二別館・旧体育文化館跡地に関して、地中障害物は存置していないと考えて良いですか。	県庁と県庁別館間にあった連絡地下通路の一部が敷地東側の地下に、敷地南西側の境界際に既存埋め立て廃材が存置されています。それ以外は、建物解体時に除却しておりますので、地中障害物はないと考えています。 なお、北側用地について、アスファルト舗装およびフェンスは残った状態での引き渡しとなります。
15	敷地利用計画	南側用地も北側用地も地中に土壌汚染リスクは、極めて少ないと考えて良いですか。	土壌汚染対策法に基づく要措置区域には指定されていません。また、土地の利用履歴からリスクは極めて少ないと考えています。
16	敷地利用計画	保護樹木と地蔵に関して、民間棟の区域・（仮称）健康医療福祉センターの区域・その他の区域のどれに当てはまりますか。また、樹木の剪定や樹医の手配などの維持管理、地蔵の維持管理は民間棟の事業になる可能性がありますか。	保護樹木と地蔵の維持管理は、それらが存する敷地の管理者が行うものと考えています。 なお、（仮称）健康医療福祉センターの敷地を、別紙1に示す面積約2,500㎡の部分想定していることから、別紙1に沿った敷地利用計画とされる場合は、保護樹木および地蔵は県が管理するものと考えています。
17	参加事業者	資料1 市場調査実施要領 P3 6(1)参加事業者の取扱い ・市場調査への参加事業者に対して、公募の際にインセンティブが付与されることはないと考えてよろしいでしょうか。	市場調査に参加していただく場合でも、インセンティブはありません。 ただし、ヒアリングした内容が、要項に反映される可能性があります。
18	スケジュール	別紙1 事業者募集要項（骨格） P3 6想定スケジュール ・令和9年4月に医療福祉拠点供用開始とありますが、これは健康医療福祉センターの供用開始時期であり、民間棟はそれ以前に供用可能と考えてよろしいでしょうか。	貴見の通りです。
19	スケジュール	別紙1 事業者募集要項（骨格） P3 6想定スケジュール ・南側用地の引き渡し時期が遅れた場合、北側用地のみが先行して供用開始すると考えてよろしいでしょうか。	事業対象地の引き渡しは一括で行うことを想定しており、北側用地についても、南側用地と同じ令和7年3月頃の引き渡しを予定しています。 南側用地の引き渡し時期が遅れた場合、北側用地のみを先行して供用開始するかどうかについては、決定事業者と協議させていただきます。 なお、南側用地の建築物解体工事のため、北側用地の一部を使用する場合があります。

医療福祉拠点整備にかかる市場調査 事業者説明会 質問と回答

No	分野	質問	回答
20	スケジュール	別紙1 事業者募集要項（骨格） P3 6想定スケジュール ・北側用地の引き渡し時期は工事着手時と考えてよろしいでしょうか。	事業対象地の引き渡しは一括で行うことを想定しており、北側用地の引き渡し時期は、南側用地の建築物解体工事が終わる時期を予定しております。 よって、用地引き渡し後、直ぐに工事に着手していただくことは可能です。
21	事業方式	別紙1 事業者募集要項（骨格） P4 7(1)①事業方式 別紙2 市場調査における調査事項 P1 4(1)事業方式等 ・長期安定した事業を行うためには売却方式が最適と考えます。居住用の事業を行わない場合、事業用定期賃貸借方式に限らず、売却など様々な事業方式の提案が可能と考えてよろしいでしょうか。	事業対象地は、大津駅前の人口が集中する地域で一定の広さがあり、有用性が高く希少な県有地であること、また、将来の行政ニーズなどにも対応するため売却は考えておりません。 事業期間を30年未満としていますが、期間満了後、県と事業者との協議により事業用定期借地権を再設定することを想定しております。 今回の市場調査では、事業用定期賃貸借方式を前提とした事業の可能性についてご提案をお願いします。
22	事業方式	別紙1 事業者募集要項（骨格） P4 7(1)①事業方式 別紙2 市場調査における調査事項 P1 4(1)事業方式等 ・例えば県庁周辺県有地活用促進事業（旧滋賀会館）と同じく、10年間転売不可の条件付きで売買方式採用の可能性はありますか。	事業用地は、大津駅前の人口が集中する地域で一定の広さがあり、有用性が高く希少な県有地であり、10年経過後にマンションや遊興施設など他の用途への転用を防止し、将来にわたり県の関与を残す仕組みとするため、買戻しの特約付きの売買方式は考えておりません。
23	敷地利用計画	別紙1 事業者募集要項（骨格） P3 5公募事業の範囲（2）用地 別紙2 市場調査における調査事項 P1 2. 「5. 公募事業の範囲」関係 敷地利用計画 ・（仮称）健康医療福祉センターの延床面積が約6,500m <sup>2</sup> のことですが、計画上必要な敷地面積、あるいは最低限必要な敷地面積をご教示ください。	No6のとおりです。



医療福祉拠点整備にかかる市場調査 事業者説明会 質問と回答

No	分野	質問	回答
24	敷地利用計画	<p>別紙1 事業者募集要項（骨格） P3 5公募事業の範囲（2）用地 別紙2 市場調査における調査事項 P1 2. 「5. 公募事業の範囲」関係 敷地利用計画</p> <p>・（仮称）健康医療福祉センターには様々な入居者がいると推察しております。それぞれの入居者の関係から必要な最大のフロア面積（建築面積）はどの程度を想定していますか。想定されていない場合、フロア面積（建築面積）は提案者の自由で設定してもよろしいでしょうか。</p>	<p>（仮称）健康医療福祉センターのフロア面積は、1フロアあたり1,000㎡程度を想定していますが、入居者の要望状況を踏まえ、変更する可能性があります。</p>
25	敷地利用計画	<p>別紙1 事業者募集要項（骨格） P3 5公募事業の範囲（2）用地 別紙2 市場調査における調査事項 P1 2. 「5. 公募事業の範囲」関係 敷地利用計画</p> <p>・（仮称）健康医療福祉センターも含めた施設と機能の配置について、効果的な敷地利用計画の提案を求められていますが、（仮称）健康医療福祉センターの具体のプランニングは民間が提案した配置計画に合わせ、県が計画されるということでしょうか。</p>	<p>No6のとおりです。</p>
26	敷地利用計画	<p>別紙1 事業者募集要項（骨格） P3 5公募事業の範囲（2）用地 別紙2 市場調査における調査事項 P1 2. 「5. 公募事業の範囲」関係 敷地利用計画</p> <p>・（仮称）健康医療福祉センターは近接する合同庁舎のように地下駐車場を前提として計画する可能性はありますか。</p>	<p>地下駐車場は予定していません。</p>

医療福祉拠点整備にかかる市場調査 事業者説明会 質問と回答

No	分野	質問	回答
27	敷地利用計画	<p>別紙1 事業者募集要項（骨格） P3 5公募事業の範囲（2）用地</p> <p>別紙2 市場調査における調査事項 P1 2. 「5. 公募事業の範囲」関係 敷地利用計画</p> <p>・（仮称）健康医療福祉センターに必要な駐車台数（附置義務駐車台数を含む）等についてご教示ください。</p>	<p>（仮称）健康医療福祉センターの敷地内の駐車場は、緊急搬送車両用、身障者用を想定した数台程度の整備を見込んでいます。</p> <p>なお、附置義務駐車台数については、No28の回答のとおりです。</p>
28	敷地利用計画	<p>別紙1 事業者募集要項（骨格） P3 5公募事業の範囲（2）用地</p> <p>別紙2 市場調査における調査事項 P1 2. 「5. 公募事業の範囲」関係 敷地利用計画</p> <p>・（仮称）健康医療福祉センターの附置義務駐車は条例上発生しますか。附置義務駐車が発生する場合、附置義務駐車台数は、同施設の敷地内に確保し、隔地駐車的前提はないと考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>ご質問の内容については、大津市の担当部局との協議により決定することになります。</p>
29	敷地利用計画	<p>別紙1 事業者募集要項（骨格） P3 5公募事業の範囲（2）用地</p> <p>別紙2 市場調査における調査事項 P1 2. 「5. 公募事業の範囲」関係 敷地利用計画</p> <p>・（仮称）健康医療福祉センターの利用者が民間棟部分の駐車場を利用する場合、民間棟の駐車場の形式（立体駐車式、平面駐車）、位置（地上、地下）については、民間側の自由な提案によると考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>貴見の通りです。</p>

医療福祉拠点整備にかかる市場調査 事業者説明会 質問と回答

No	分野	質問	回答
30	敷地利用計画	<p>別紙1 事業者募集要項（骨格） P3 5公募事業の範囲（2）用地 別紙2 市場調査における調査事項 P1 2. 「5. 公募事業の範囲」関係 敷地利用計画</p> <p>・計画敷地は、JR大津駅から半径500m以内の区域にあります。この場合、駐車施設確保基準で示されてる駐車台数については別途協議によることができると記載されています。今回の（仮称）健康医療福祉センターの台数については、県側で協議され、民間側については民間で協議を行うということによろしいでしょうか。</p>	貴見の通りです。
31	敷地利用計画	<p>別紙1 事業者募集要項（骨格） P3 5公募事業の範囲（2）用地 別紙2 市場調査における調査事項 P1 2. 「5. 公募事業の範囲」関係 敷地利用計画</p> <p>・（仮称）健康医療福祉センターの敷地と、民間棟の敷地は敷地を分割しそれぞれの敷地で確認申請を出す考えでよろしいでしょうか。</p>	貴見の通りです。
32	敷地利用計画	<p>別紙1 事業者募集要項（骨格） P3 5公募事業の範囲（2）用地 別紙2 市場調査における調査事項 P1 2. 「5. 公募事業の範囲」関係 敷地利用計画</p> <p>・（仮称）健康医療福祉センターの確認申請上の敷地は民間棟の敷地と分けて設定する必要がありますか。敷地を区分せず、建築基準法第86条第1項による一団地認定の活用はありますか。</p>	申請上の敷地は分割する必要があります。 建築基準法第86条第1項による一団地認定の活用はできません。

医療福祉拠点整備にかかる市場調査 事業者説明会 質問と回答

No	分野	質問	回答
33	敷地利用計画	別紙1 事業者募集要項（骨格） P3 5公募事業の範囲（2）用地 別紙2 市場調査における調査事項 P1 2. 「5. 公募事業の範囲」関係 敷地利用計画 ・民間棟の敷地について分割数や、分割位置については、提案者側の自由と考えてよろしいでしょうか。	貴見の通りです。
34	敷地利用計画	別紙1 事業者募集要項（骨格） P3 5公募事業の範囲（2）用地 別紙2 市場調査における調査事項 P1 2. 「5. 公募事業の範囲」関係 敷地利用計画 ・敷地に高低差がありますが、敷地測量図、高低測量図、真北算定図は提示いただけますでしょうか。	地積測量図（質問の敷地測量図）については、法務局にて入手ください。 大津市京町三丁目225番については、地積測量図が無いため、求積図を提供します。 高低測量図や真北算定図は作成しておりません。事業用地内で測量等をされる場合は、事前に県担当者までご連絡ください。
35	敷地利用計画	別紙1 事業者募集要項（骨格） P3 5公募事業の範囲（2）用地 別紙2 市場調査における調査事項 P1 2. 「5. 公募事業の範囲」関係 敷地利用計画 ・（仮称）健康医療福祉センターの建築基準法上の用途をご教示ください。	事務所、集会所を想定しています。
36	事業実施場所の概要	別紙1 事業者募集要項（骨格） P2 4事業実施場所の概要 ・計画地は高度地区（第7種高度地区：建築物の最高高さの限度45m）です。隣接する合同庁舎も同様に高度地区（第7種高度地区：建築物の最高高さの限度45m）です。建物は、10階建てでその上に屋上の設備機器置場がありますが、45mを越えていると推察されます。今回の計画においても屋上に設置する設備機器、目隠し壁、塔屋（階段、エレベーター等）の扱いについて高度地区で定める、建築物の最高高さの限度45mに含めなくてよい（45mを越えていてもよい）と考えてよろしいでしょうか。	特定行政庁（大津市）の判断によります。

医療福祉拠点整備にかかる市場調査 事業者説明会 質問と回答

No	分野	質問	回答
37	敷地利用計画	別紙1 事業者募集要項（骨格） P3 5公募事業の範囲（2）用地 別紙2 市場調査における調査事項 P1 2. 「5. 公募事業の範囲」関係 敷地利用計画 ・（仮称）健康医療福祉センターの敷地は北側用地の一部を用いて整備するとありますが、県庁側に面していなくてもよろしいでしょうか。	No6のとおりです。
38	事業方式	事業方式として、「30年未満の事業用定期借地賃貸方式」が想定されておりますが、この事業方式は、30年未満で減価償却可能な比較的簡易な施設建設により、投資金額を最小限に抑えるとともに高付加価値な商品提供により事業採算を確保することが一般的であり、短中期事業に適する事業方式と言えます。 本事業提案の一部の「賑わい創出」の施策として弊社内で検討している内容は、周辺エリアの長期的な賑わいを創出し、行政エリアの中心地に相応しい施設整備を目的としており、長期的な事業戦略と長期間使用できる施設建設が必要と考えています。 30年未満の事業用定期借地賃貸方式では、契約満了時に多額の損金が発生し、事業の安定性を大きく損なう可能性があります。 上記理由により、事業方式を「敷地売却方式」もしくは「低賃借料による超長期の一般定期借地賃貸方式」への変更をご検討いただくことは可能でしょうか。	県では、超長期にわたり貸し付ける「一般定期借地賃貸方式」について、県の公有財産審議会の答申を踏まえ、運用上、事業方式として採用しておりません。 運用方法を見直すことは可能ですが、改めて公有財産審議会に諮る必要があり、その見直しに一定の時間を要すること、マンション等の居住用建物を除くこと、10年経過後に他の用途への転用を防止することなどを勘案し、「30年未満の事業用定期借地賃貸方式」としています。 一方、県としても長期にわたり安定的に事業を継続していただけることは重要であると考えており、事業期間を30年未満としつつ、期間満了後、県と事業者との協議により事業用定期借地権を再設定することも想定しています。 超長期の一般定期借地賃貸方式への変更は事業スケジュール等も勘案し検討とします。 なお、「敷地売却方式」の考え方は、No21のとおりです。
39	スケジュール	南側敷地について、引き渡し時期が遅れる可能性があるとする と事業計画を策定することが出来ない。 南側敷地の引き渡し時期について何らかの約束を県と行う事は可能か	南側用地については、令和7年3月の引き渡しに向けて解体工事の事前準備を進めていますが、例えば、想定していない地中埋設物が発見された場合などは、引き渡し時期が遅れる可能性があります。 このため、確実に引き渡すことを約束することは困難ではありますが、遅延なく引き渡せるよう計画的に事業を進めていきます。

医療福祉拠点整備にかかる市場調査 事業者説明会 質問と回答

No	分野	質問	回答
40	敷地利用計画	南側敷地の引き渡し時期が大幅に遅れることになることが予想された場合、県の(仮称)健康医療福祉センターを南側敷地とする事はありえるか	県で整備する(仮称)健康医療福祉センターの整備スケジュールを踏まえると、南側敷地の引き渡し時期が大幅に遅れることが判明した時点では、敷地計画は確定しており見直すことは困難であると考えています。
41	敷地利用計画	県としては必要最低限の駐車場を自前で整備するとの事だったが、①法的に必要な最低限の台数の意味か それとも②県として利用する最低限の駐車場を整備するという意味か ②の場合、公用車・入居者・利用者のそれぞれ、何台程度を想定しているか。	No27およびNo28の回答のとおりです。 なお、入居団体の状況により、駐車場の確保が必要となった場合、隔地駐車場の確保を検討する可能性はあります。
42	敷地利用計画	民間側で駐車場を整備した場合、県として月極で借りてくれる予定はあるか また、その場合は何台程度を予定しているか？	県として借りる予定はありません。
43	敷地利用計画	県利用者を想定して時間貸しにした場合、どの程度の需要があるか 現状の平面駐車場の利用率、利用台数等の情報を教えてほしい。	現在、北側用地にある駐車場は、県有地を借り受けた民間事業者により運営されているものです。 利用率、利用台数等は、駐車場を運営する民間事業者の営業上の秘密事項であり、公開できません。
44	敷地利用計画	配棟計画に必要な為、北側敷地における保存樹木の位置、枝ぶり、高さ、根の保護範囲を教えてほしい。また、樹木医等による調査結果を提供いただくことは可能でしょうか。	保護樹木について調査したことはなく、事業者募集要項(骨格)に示した以外の情報を県は持っていません。
45	敷地利用計画	県の(仮称)健康医療福祉センターに飲食店や小売店などの商業施設の入居の予定はあるか	ありません。



医療福祉拠点整備にかかる市場調査 事業者説明会 質問と回答

No	分野	質問	回答
46	事業方式	建物の骨組みは県が作り、中身の部分を所有するという解釈で良いか。	土地は事業用定期賃貸借となります。建物は募集要項に沿って、民間事業者で建築のうえ、運営いただくこととなります。
47	事業方式	県から複数の事業者が組んでやってくださいと示されて、施設をどう使うかを話し合いするイメージか。それとも単独の事業所に絞られるというイメージか。	事業者は単体のほか共同企業体という形で組んでいただくことも可能だが、県が複数事業者の組み合わせを示すのではなく、民間事業者の方で共同企業体を組んだうえで提案いただくこととなります。
48	事業方式	例えば30事業者から申し込みがあって、その30事業者が入れる建物ができるとしたら、30事業者がそれぞれ分割してやってくださいということか。	それぞれ要件の一部を満たす提案ができる複数の事業者があり、それらの提案を併せてすべての要件を満たす場合は、各事業者が別々に提案するのではなく、あらかじめ複数の事業者で事業体を組んだ上で、募集要項で示す全ての要件を満たした提案をいただく必要があります。
49	事業方式	事業対象地を有効活用する場合には、大きいビルを建てて入るといことになるが、提案を持ち込むのが一つや二つの事業者であればどれだけ頑張ってもあの土地を有効利用できるようなビルは難しいのではないか。	一団の事業対象地を有効に利用し、募集要項で示す内容を実現したいと考えていることから、資金力等も含めて事業を実現するために必要であれば、複数事業者が組んだうえで提案をいただきたい。
50	事業方式	コラボしが21は二つ、三つくらいの事業者とゼネコンが組んでいると思うが、そういうイメージか。	コラボしが21と同じである必要はありませんが、同様の形態も可能と考えています。
51	事業方式	世界中から学生を集めようというコンセプトを持っており、海外から来る方の寮も一緒に作れないかと考えているが、寮はマンションと同様に居住用にあたるのか。学費の中に家賃が含まれ、家賃は発生しない場合はどうか。	家賃は発生しないという場合でも、生活の本拠となる場所は置けないことから、生活をしていけば、事業用定期借地の対象にはなりません。
52	事業方式	(仮称)健康医療福祉センターは民間事業者が建設した後、テナントには誰が入るのか。民間事業者が用意するのか。	(仮称)健康医療福祉センターは県で施設整備を行います。医療福祉団体等が入居するので、民間棟の事業者がテナントを確保する必要はありません。

医療福祉拠点整備にかかる市場調査 事業者説明会 質問と回答

No	分野	質問	回答
53	敷地利用計画	敷地南西部側の境界際に既存埋め立て廃材が存置とあります。位置場所はどこですか。建物配置に関して考慮すべきものと考えます。	建物の解体工事の竣工図（別紙3）をお示しますので、ご確認下さい。
54	敷地利用計画	建設工事中に、廃材等が法令で定めるところの産業廃棄物として地中より出土した場合、廃材の原因者である滋賀県が処分費用を負担すると考えて良いですか。	公募の際にお示します。
55	敷地利用計画	廃材の位置を避けて、建物を建設した場合、現在存置されている廃材は、そのまま、存置しておいて良いですか。	公募の際にお示します。
56	敷地利用計画	地中障害物は無い。とありますが、基礎杭等の施工中に地中障害物が出てきた場合、土地所有者である滋賀県が、その撤去費用を負担する。または、滋賀県が直接に地中障害物を撤去するものと考えて良いですか。	公募の際にお示します。
57	賑わい創出機能	県庁周辺の賑わい創出機能（平日昼間や休日の人通り増加）の観点から、人材育成のために集まった生徒のための食堂・談話室・売店を一般人々にも、レストラン・カフェ・コンビニその他の形で解放（営業）しても良いですか。 一般の県民と、医療福祉の人材育成課程の生徒が触れ合う場所を創設することで、滋賀県民全般にも医療福祉の人材育成の重要性に気付いてもらう機会と捉えています。	募集要項において、制限するものではありません。 人材養成機能部分を担う事業者との間で調整のうえご提案いただく必要があります。
58	事業方式	①事業方式について 事業用定期賃貸借とされておりますが、当方としては土地所有権を取得できないと投下資本の回収が短期となるため事業化がこんなんだと考えております。売却方式による提案はできないのでしょうか？	No38の回答のとおりです。

医療福祉拠点整備にかかる市場調査 事業者説明会 質問と回答

No	分野	質問	回答
59	事業方式	<p>③期間 30年とありますが、民間棟については健康医療福祉センター敷地以外を利用する想定では鉄筋コンクリート造又は重量鉄骨造を想定しておりますが、いずれの法定耐用年数よりも短い期間の土地賃貸借となります。この期間設定の根拠はどのような理由なのでしょうか？</p>	<p>No38の回答のとおりです。 なお、事業用定期借地権の年数は法令上50年未満とされていますが、鉄筋コンクリートの事務所(耐用年数(50年))の場合、建築および解体の年数を含めると60年程度の賃貸借期間が必要となることから、本件は、30年未満の契約を締結し、期間満了後に再契約を締結することで、必要な年数を確保できるものと想定しています。</p>
60	公募事業の内容	<p>別紙1 事業者募集要項(骨格) P4 7公募事業の内容</p> <p>・前回公表された「医療福祉拠点事業 事業者募集要項(骨格)」では、以下の3つの上位方針の内容と整合することが条件となっておりましたが、今回の公募に整合あるいは参考にしていく必要がある上位方針があればご教示いただくと共に、それらのデータを公表あるいはアクセス先についてご教示ください。</p> <p>①県庁周辺地域の将来構想(平成22年10月 滋賀県) ②大津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) ③第2期大津市中心市街地活性化基本計画(平成25年3月 大津市)</p>	<p>①県庁周辺地域の将来構想については、別添のとおり資料をお示しします。時点が古い記載もあり、提案内容との整合まで求めるものではありませんが、「4 県庁周辺地域の将来構想の基本的な考え方」「5 望まれる都市機能のイメージ」の内容などをご参照ください。</p> <p>②③の大津市の報告書等については、参照いただく必要はありません。</p>
61	公募事業の内容	<p>別紙1 事業者募集要項(骨格) P4 7公募事業の内容</p> <p>・前回の公表された「医療福祉拠点事業 事業者募集要項(骨格)」では、「旧体育文化館」についてそのデザイン・意匠など建築的な価値や利活用されてきた歴史的な価値を後世に継承するための事業を求めていましたが、今回は、記載されておりました。今回は、上記内容は求めていないという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>貴見の通りです。(仮称)健康医療福祉センターで整備します。</p>
62	事業実施場所の概要	<p>別紙1 事業者募集要項(骨格) P2 4事業実施場所の概要</p> <p>・樹齢70年を越えるモミジバスズカケノキを保存するとのことですが、樹木医による地下部分の調査を行っていただき、図面上で、建物からの離隔距離をご提示いただきたい。</p>	<p>保護樹木について調査したことはなく、離隔距離はお示しできません。</p>

医療福祉拠点整備にかかる市場調査 事業者説明会 質問と回答

No	分野	質問	回答
63	事業実施場所の概要	別紙1 事業者募集要項（骨格） P2 4事業実施場所の概要 ・樹齢70年を越えるモミジバスズカケノキを保存するとのことですが、建設により樹木が枯れた場合、事業者側に責任が発生しないようにして頂くことは可能でしょうか。	事業者側の責任において、その後の対応を定めることとなります。
64	事業方式	質疑回答No.2において「土地売却はしない」との回答であったが、一定期間の転売禁止特約等を付帯することにより、土地売却方式を選択可能とする可能性はあるか。	No.22のとおりです。
65	事業方式	定期借地方式の場合、契約満了時借地権買取特約を付帯することは可能か。	期間満了後は、県と事業者との協議により事業用定期借地権を再設定することを想定しており、買取特約を付帯することは考えておりません。
66	事業方式	「人材育成機能担う施設」と「賑わい創出を担う施設」を事業者JV内の異なる事業者で別棟で整備した場合、定期借地契約締結は個別に締結することは可能か。	県としては一体で契約することを想定していますが、個別に契約することも可能です。
67	事業方式	土地引渡し時期（定期借地契約開始時期）は事業スケジュールにより調整可能との理解でよいか。また、設計期間・工事期間・解体工事期間中の賃借料支払免除などは検討されているか。	調整は可能です。また、賃借料支払免除などは検討していませんが、用地引き渡し（令和7年3月を想定）までは、原則、賃借料は発生しません。 ※北側用地を先行して事業着手する場合などは、賃借料が発生する場合があります。
68	事業方式	定期借地料の設定は、プロポーザル公告時に公表されるか。	不動産鑑定評価による最低賃料を公表します。
69	敷地利用計画	敷地全体を一体的に計画する事業スケジュール立案のため、県が整備する(仮称)健康医療福祉センターの想定設計期間および工事期間を提示願います。	令和5年度以降に設計、工事を経て令和9年春の供用開始を想定して検討を進めています。

医療福祉拠点整備にかかる市場調査 事業者説明会 質問と回答

No	分野	質問	回答
70	公募事業の範囲	9月公告予定のプロポーザルによる事業者選定には、県が整備する(仮称)健康医療福祉センターの整備事業者(設計者、施工者、維持管理者など)の選定も含まれるか。それとも、今回の事業者提案に基づき、県が別途公募選定されるか。	県が整備する(仮称)健康医療福祉センターの整備事業者(設計者、施工者、維持管理者など)は、今回の事業者提案の内容も参考にしつつ、県で別途発注します。
71	敷地利用計画	敷地利用計画および事業計画検討に際し、敷地のCADデータおよび高低測量図、柱状図を提供頂くことは可能か。	今回の市場調査において、県から提示する図面は、医療福祉拠点事業用地のほか、No6、No34およびNo53のみとさせていただきます。
72	敷地利用計画	質疑回答No.16において(仮称)健康医療福祉センターの配置提案は可能、と記載されているが、南側敷地での計画提案も可能か。	(仮称)健康医療福祉センターの整備は、お示ししている事業募集要項(骨格)の5(2)では北側用地の一部を用いることを想定していますが、JR大津駅からの動線や周辺施設の状況などを踏まえ、一団の土地として最も効率的・効果的に活用できる利用計画を検討いただいた結果、南側敷地での計画提案いただくことは可能です。なお、No24回答のとおり、(仮称)健康医療福祉センターの1フロアあたり面積は1,000㎡程度を想定している点にもご留意願います。
73	敷地利用計画	質疑回答No.14において北側敷地には一部地中埋設物が残置されている、とのことであるが、敷地引渡し時まで撤去されるものと考えてよいか。	県で撤去の予定はありません。
74	敷地利用計画	(仮称)健康医療福祉センターが災害対応として事業全体(街区全体)に求める要求事項等があればご提示願います。	事業(街区)全体に求める要求事項等はありません。
75	賑わい創出機能	賑わい施設の一部として、滋賀県や大津市等の公共施設が民間棟に入居する可能性はあるか。	県の公共施設が入居する可能性はありません。 大津市については、県では入居の可能性について承知していないので、必要に応じてご確認をお願いします。
76	事業実施場所の概要	現在実施している保護樹木の管理内容および費用をご提示ください。	年1~2回程度落ち葉の掃除をする程度で、特に費用をかけて管理はしていません。



医療福祉拠点整備にかかる市場調査 事業者説明会 質問と回答

No	分野	質問	回答
77	事業実施場所の概要	北東部の地蔵は、敷地内で移設可能でしょうか。	No16のとおりです。 なお、自ら管理する敷地内での移設は可能です。
78	参加事業者	本事業をPPPで実施するにあたり、民間事業者への何らかのインセンティブは検討されているか。	インセンティブの付与は考えておりません。
79	賑わい創出機能	「新たに人を集め、平日昼間や休日の人通りを増加させる事業」とあるが、マンション不可との条件を考えると平日の昼間人口を増加させるのが主目的と考えてよいか。 平日昼間の賑いと、休日の人通りに優先順位等あれば教えてほしい。	優先順位は定めていません。
80	賑わい創出機能	「(仮称)健康医療福祉センターなど、周辺の建物や空間と調和した景観を生み出すための方策を提案してください」とあるが、本ヒアリングでは(仮称)健康医療福祉センター自体の提案も合わせて行う必要があるか。	(仮称)健康医療福祉センター自体について、ご提案いただく必要はありませんが、一団の土地活用として一体的にご提案いただくことは妨げません。
81	実現性等	「収支計画等、提案事業の実現性を示す資料を示してください」とあるが、自社所有、自社利用を想定した場合、会社自体の状況を記載すれば良いか。	自社利用であれば、貴社事業の将来見込み等をお示しいただくことが想定されますが、ここでの「提案事業の実現性」とは医療福祉拠点の民間事業全体の実現性ですので、人材養成機能と賑わいの創出機能の両方を含むものをお示しいただくことが必要になります。
82	敷地利用計画	民間棟の駐車場利用計画についてのご質問がございます。健康医療福祉センター専用の駐車場は用意される計画なのでしょうか？	No27のとおりです。
83	事業方式	30年未満の事業用定期借地賃貸借方式では事業採算性確保が困難となるため、取組を断念せざるを得ないと事業者側で協議中です。何らかの制約を課すことを条件に売却方式への変更をご検討いただけないでしょうか。	No22およびNo38のとおりです。



医療福祉拠点整備にかかる市場調査 事業者説明会 質問と回答

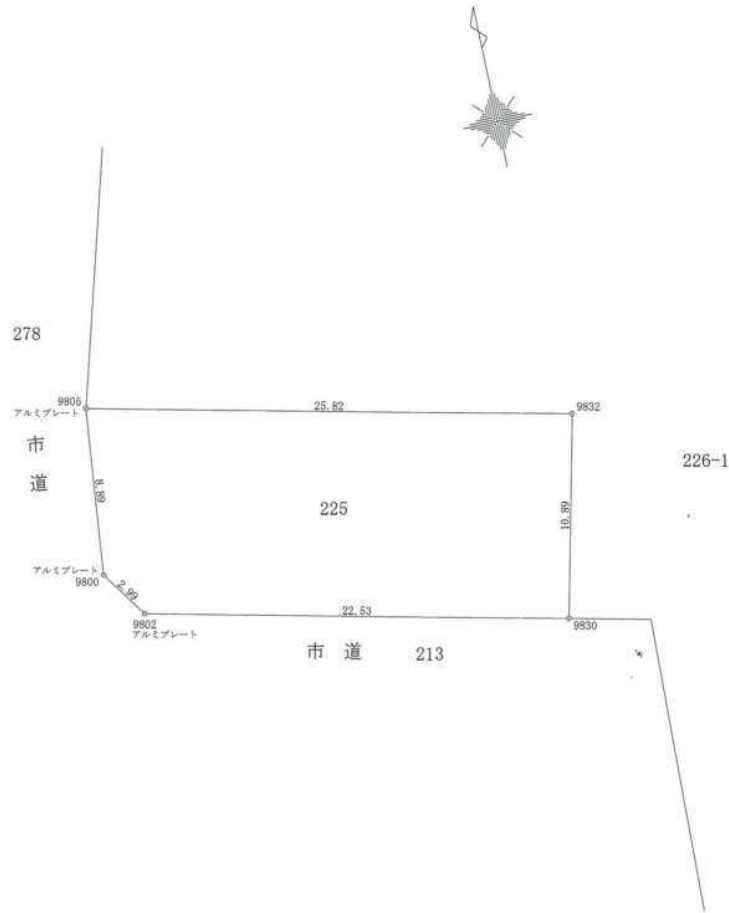
No	分野	質問	回答
84	実現性等	設置する人材育成機関について、現時点では不確定要素（教育会館合意移転、解体予定他）が多く、候補となる学校法人の具体的な検討要素が大きく不足しております。5月11日提出の市場調査提案関連項目については現段階の方向性をベースに想定提案としますが、よろしいでしょうか。	市場調査における提案では、貴社の想定提案でも差し支えありませんが、可能な範囲で具体的に記載してください。
85	実現性等	設置する人材育成機関について、不確定要素（教育会館合意移転、解体予定他）が大きく進展しない場合、本年9月予定のプロポーザルの提案時に進出の確約は提示できないと考えており、進出検討の意向を示す書類（関心表明書他）を提示する形式となりますが、注意点などあればご指示ください。	現時点では、貴見の考えられる不確定要素について、県としては想定スケジュールで示す「令和7年3月に南側用地を更地にて引き渡し」できるものとして考えています。なお、提案に当たって注意が必要な点があれば、公募の際にお示しします。
86	事業方式	別紙1 事業者募集要項（骨格） P4 7(1)①事業方式 別紙2 市場調査における調査事項 P1 4(1)事業方式等  借地のみとなっておりますが、借地人が期限到来後に立ち退かなかった場合、裁判手続きが必要となります。また借地期間中に借地人が倒産した場合、借地保証金を超える建物解体費や残置品処分費は県の負担となる可能性があります。教育会館問題で長期間をかけた裁判をすることになったにもかかわらず、再度裁判になる可能性がある借地を選択する理由は何でしょうか。	No22のとおりです。
87	その他	・公募型プロポーザル方式の評価項目において、不動産価格に関する評価のウエイトは「県庁周辺県有地活用促進事業（旧滋賀会館）」程度と想定されていますでしょうか。	公募の際にお示します。
88	敷地利用計画	南側用地から北側用地にかけて高低差があります。測量図のご提供をよろしくお願いいたします。 また、早急に対応するためにも、地質調査データがあれば、是非とも、開示をお願いします。地質調査データがない場合は、参考となるボーリング調査を県の方でお願いできますでしょうか。	No34およびNo71のとおりです。

医療福祉拠点整備にかかる市場調査 事業者説明会 質問と回答

No	分野	質問	回答
89	事業方式	今回の事業が長期に亘るため、応募時の構成員が事後に変更になることも考えられます。その際、事業の構成員を変更することは可能でしょうか。	構成員については特別な事情が生じない限り変更の必要がないものと考えますが、変更が必要な事情が生じた場合は、県の承認を要することを想定しています。
90	事業方式	建物設置者（賃借人）が建設した建物を完成後にリース会社等に売却し保有させることは支障ないでしょうか。この場合、賃借人の変更は行わないかたちの事業スキームを前提としております。	県は公募条件に沿った事業提案の実現が可能な事業者と事業用地について賃貸借契約を行います。借地上の建物を転貸等することは可と考えられますが、転貸等後も公募条件に沿った事業が実施される必要がありますので、個別の検討が必要と考えます。
91	事業方式	建物設置者（賃借人）が建物の用途ごとの変わることは支障ないでしょうか。	No90のとおりです。
92	その他	借り受け事業者が決定されたのち、当該の事業者が辞退された場合は、次点の事業者が繰り上げで選定されることになるでしょうか。また、借り受け事業者名の公表はありますでしょうか。公表される際は、どの段階で公表されることになるでしょうか。	公募の際にお示します。



# 別紙2 確定求積図



座標求積表

地番	225		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
9805	-110448.225	-12150.567	39185.578575
9800	-110457.074	-12151.486	137348.246258
9802	-110459.528	-12149.775	89811.136800
9830	-110464.466	-12127.790	-68873.719410
9832	-110453.849	-12125.363	-196928.020483
		倍面積	543.221740
		面積	271.6108700
		地積	271.61 m <sup>2</sup>

※登記簿地積271.61平方メートル

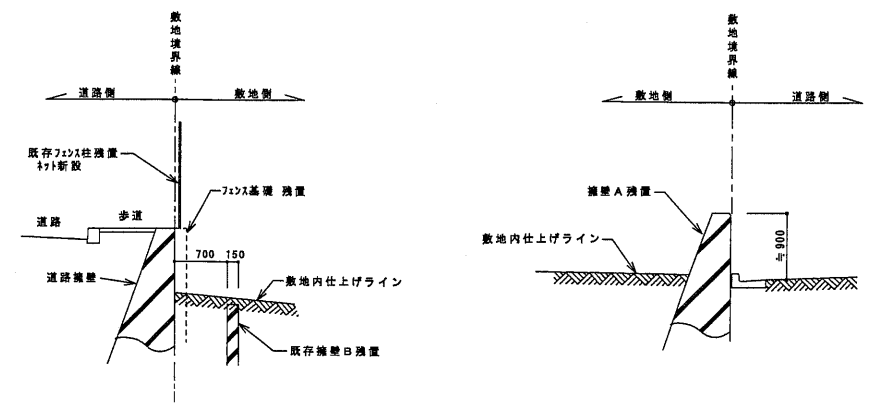
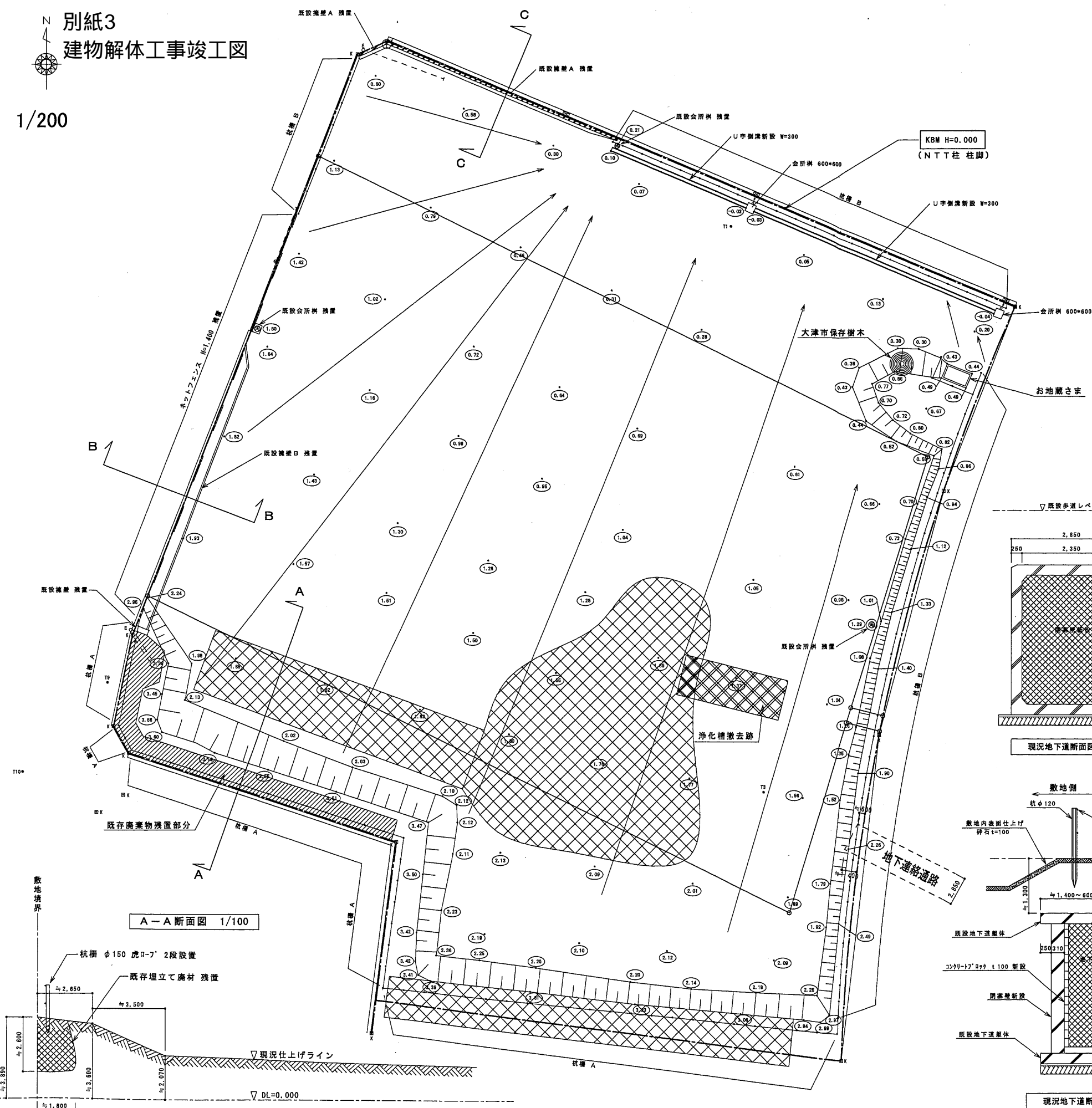
## 確定求積図

S=1:250  
平成25年12月21日作成

大津市京町三丁目225番

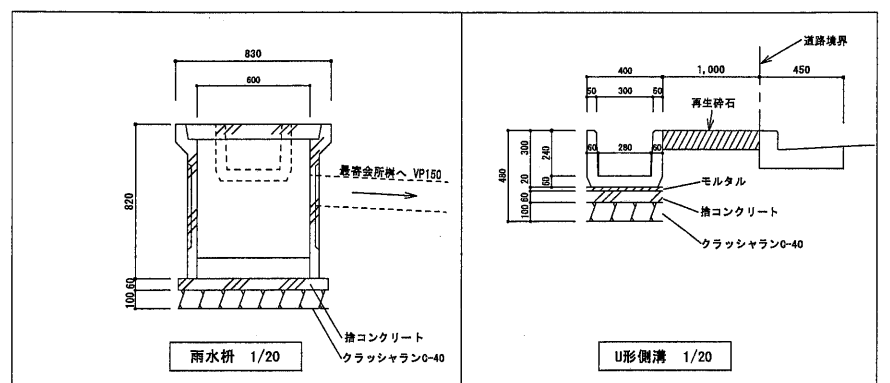
大津市膳所一丁目4番29号  
中野土地家屋調査士事務所  
土地家屋調査士中野正章  
077-522-0256

1/200



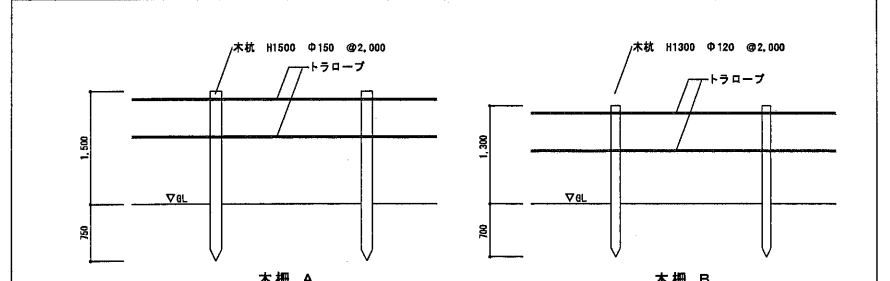
B-B断面図 1/50

C-C断面図 1/50



雨水橋 1/20

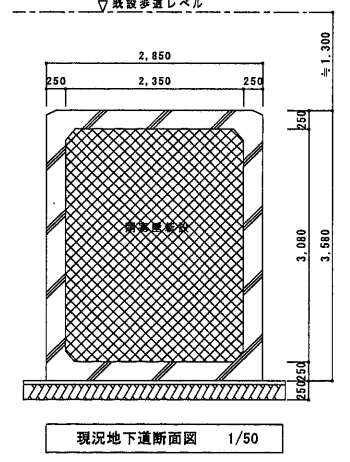
U形側溝 1/20



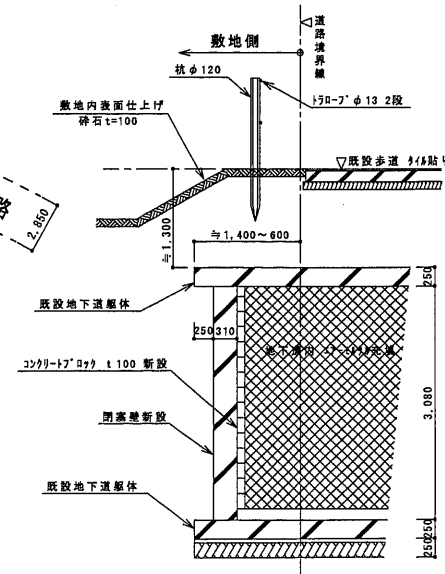
木柵 A

木柵 B

木柵、トラロープ2段 1/50



現況地下断面図 1/50



現況地下断面図 1/50

- 凡例
- ○ ○ 木柵 A H1,500 φ150 @2,000、トラロープ2段張 (立ち入り禁止札4か所設置)
  - ○ ○ 木柵 B H1,300 φ120 @2,000、トラロープ2段張 (立ち入り禁止札6か所設置)
  - 数字は、現況レベルを示す。
  - ▨ 地盤改良範囲を示す。現状地盤 3m~4m附近 (浄化槽撤去跡)
  - ▨ 既存埋立て廃材、残置部分を示す。
- 敷地内は、埋め戻し整地の上、再生砕石敷きとする。

竣工図

大輪建設株式会社

工事名称  
旧体育文化館・別館その他解体設計工事

図面名称	出来型図 1 詳細図	縮尺	1/200 1/50 1/20	年月日	図番	枚数	3
------	---------------	----	-----------------------	-----	----	----	---

# 県庁周辺地域の将来構想

平成22年（2010年）10月

**滋賀県**



# 目 次

## 1 構想策定の背景

(1) 趣旨・目的	-----	1
(2) 滋賀県庁周辺地域の歴史的経緯	-----	2
①滋賀県本庁舎の歴史		
②その他県庁舎を含めた変遷		
(3) 県庁周辺地域の街並みの変遷	-----	4
①江戸時代		
②明治時代		
③昭和時代		

## 2 県庁周辺地域の現状

(1) 県庁周辺地域の地域特性	-----	8
①県庁舎の立地特性		
②周辺土地利用状況		
1) 地域・地区		
2) 建物現況		
③都市施設		
1) 道路		
2) 公園緑地		
④人 口		
(2) 大津市のまちづくり計画における県庁周辺地域の位置づけ	-----	13
①第4次大津市国土利用計画上の位置づけ		
②大津市都市計画マスタープラン上の位置づけ		
③第3次大津市緑の基本計画上の位置づけ		
④大津市景観計画上の位置づけ		
⑤大津市中心市街地活性化基本計画上の位置づけ		
(3) 県庁周辺地域の祭り・地域活動	-----	15
①大津祭		
②県庁周辺の地域活動		
(4) 検討対象施設の現況等	-----	18
①県庁舎の使用状況		
②今後の県庁舎使用の見通し		
1) 執務室		
2) 会議室・駐車場		
③公の施設の現状		
④個別建物の現状		
1) 別館・第二別館		
2) 旧滋賀会館		
3) 旧体育文化館		

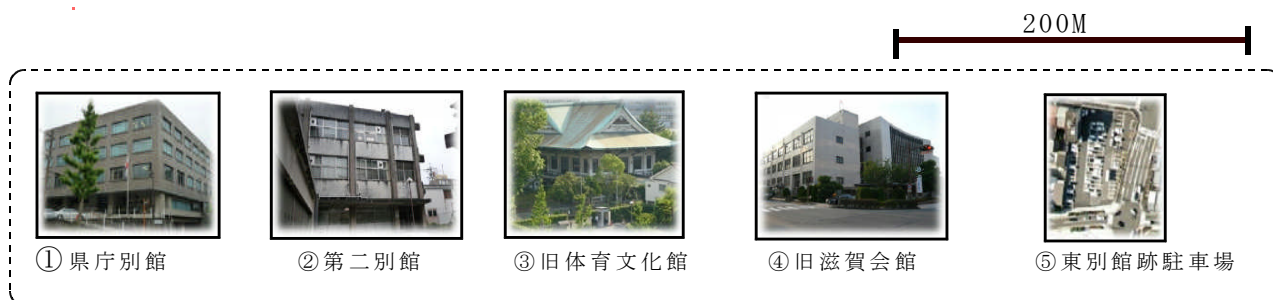
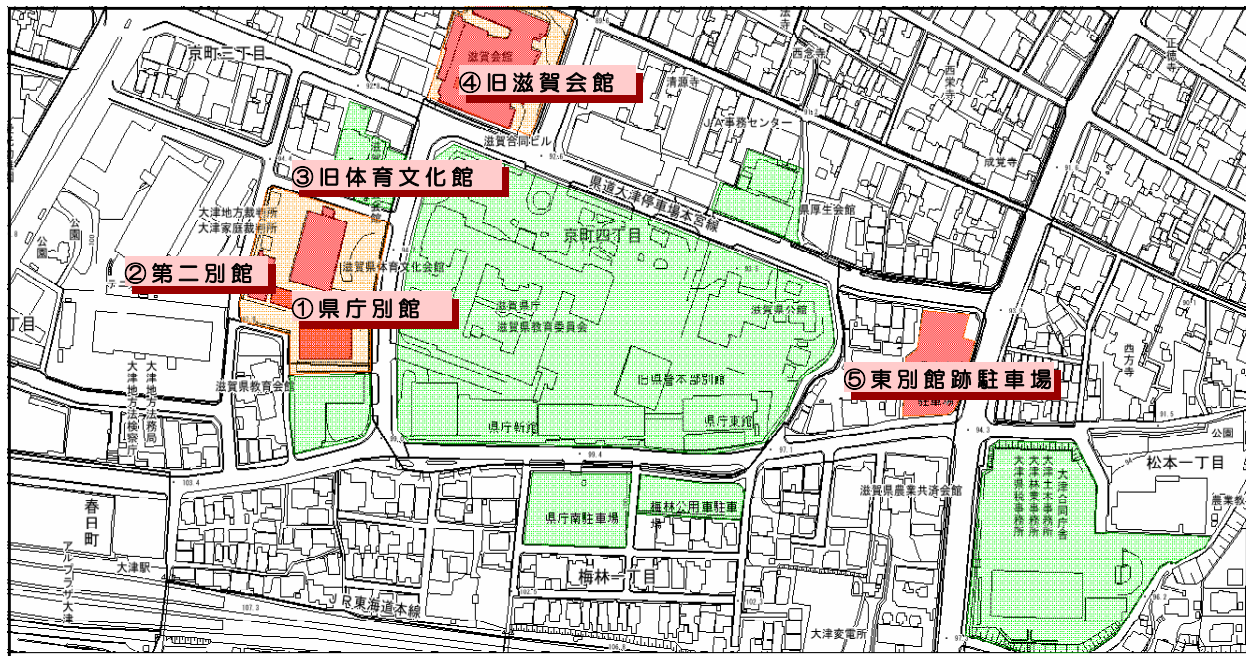
<u>3</u>	<u>検討対象建物の経済的資産としての評価</u>	
	(1) 経済的資産としての評価	2 0
<u>4</u>	<u>県庁周辺地域の将来構想の基本的な考え方</u>	
	(1) 基本的な考え方	2 2
	(2) 県庁周辺地域の将来構想に求められる視点	2 2
	① 県庁周辺にふさわしい土地利用	
	② 地元大津市の中心市街地活性化に資する土地利用	
	(3) 土地利用の方向性を考える3つのステップ	2 3
	① 3つのステップ	
	② 検討対象施設ごとの土地特性と検討の方向性	
<u>5</u>	<u>望まれる都市機能イメージ</u>	2 6
<u>6</u>	<u>今後の進め方</u>	
	(1) 地域のまちづくり議論の場への参画	2 8
	(2) 土地利用に向けた具体の検討	2 8
	参考資料	3 0

# 1 構想策定の背景

## (1) 趣旨・目的

○県庁周辺には、老朽化等により、既に利用をやめたり、今後、利用をやめる予定の県有財産（以下「検討対象施設」という）が存在している。

【検討対象施設：県庁別館、第二別館、旧体育文化館、旧滋賀会館、東別館跡駐車場 下記図参照】



○これらの県有財産のうち建物は、耐震基準を満たしておらず、大規模な改修をしなければ、今後使い続けることは困難な状況にあり、今後の取り扱いについては、土地利用を含め検討しなければならない状況にある。

○一方、大津市においては、旧大津百町のかつてのにぎわいの再生に向け、平成20年7月から平成25年3月までを計画期間とする「大津市中心市街地活性化基本計画」を策定し、3つの基本方針（□大津駅前・湖岸を結ぶ都市機能の集約・複合化、□大津百町の歴史・文化を生かす暮らしとにぎわいの創出、□琵琶湖を生かす観光と環境共生のまちづくり）をもとに、中心市街地の活性化に取り組まれている。検討対象施設を含む県庁周辺地域は当該基本計画の対象区域となっている。

○このため、検討対象施設の取り扱いにあたっては、県庁周辺地域が、県都としての顔と地元大津市の中心市街地としての2つの顔を持つ地域であるということ認識しつつ、庁舎の機能として、今後必要なものは何かを見極めた上で、「にぎわいの創出」など、地元まちづくりとの連動を十分に図りながら検討を進めていく

ことが必要となる。

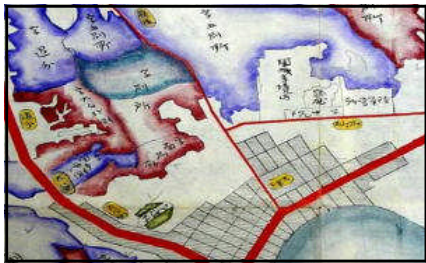
○本構想は、県庁周辺地域のまちづくりの観点に立ち、検討対象施設の土地利用の方向性に関する基本的な考え方、望まれる都市機能のイメージ、今後の進め方等について提示することを目的とする。

## (2) 滋賀県庁周辺地域の歴史的経緯

### ① 滋賀県本庁舎の歴史について

#### ◇ 円満院庁舎（明治2年（1869年）1月～21年（1888年）6月）

明治元年4月28日に大津県が設置され、同年5月3日、県庁が元裁判所跡（現浜大津駅付近）に開庁された。その後は本福寺、大津会議所、顕證寺と転々とし、明治2年1月、三井寺（園城寺）山内円満院に移庁された。明治5年1月に大津県が滋賀県と改称され、約20年近く県庁舎として使用された。



図右上「園城寺」境内の傍らに「縣廳」（県庁）と書かれている。  
（滋賀郡官林位置全図より：滋賀県所蔵）

#### ◇ 旧東浦庁舎（明治21年（1888年）6月～昭和12年（1937年）6月）

明治21年6月に、旧庁舎が現県庁所在地（当時地名は東浦）に総工費約11万円と2年の歳月をかけて新築され、50年余り使用された。



煉瓦造り2階建てで竣工当時44室。建坪512坪。煉瓦石は淡黄色のセメントで包んでいたという。

#### ◇ 現庁舎（昭和14年（1939年）5月～現在）

上記旧庁舎（東浦庁舎）を建て直したもの。

鉄筋コンクリート一部鉄骨造りの4階建て、塔屋・地下防護室付き。外壁タイル部分は防空色であった。



総工費200万円で昭和12年より改築に着手、同14年5月に竣工。

②その他県庁舎を含めた変遷

年	月	事項
明治 元年(1868年)	3月	大津代官所が廃止され、大津裁判所が設置される
	4月	大津県庁を旧裁判所跡に設置
	5月	〃 本福寺に移転
		〃 大津市民会議所に移転
6月	〃 顕證寺に移転	
明治 2年(1869年)	1月	〃 大津別所村の円満院に移転
明治 5年(1872年)	1月	大津県を滋賀県と改称
		顕證寺に議事所を開設
明治21年(1888年)	6月	現在地に旧県庁舎が竣工・・・①
～		
昭和12年(1937年)	6月	県庁舎改築のため、大津市別所の仮庁舎に移転
昭和12年(1937年)	1月	滋賀県体育文化館(旧武徳殿)が竣工・・・②
昭和14年(1939年)	5月	県庁舎(現本館)が竣工・・・③
昭和24年(1949年)	8月	西別館竣工(昭和63年に解体)
昭和29年(1954年)	6月	滋賀会館が竣工・・・④
昭和40年(1965年)	10月	別館および職員会館が竣工・・・⑤
昭和44年(1969年)	2月	南別館を買収(平成元年に解体)
		東別館を買収(平成5年に解体)
昭和49年(1974年)	10月	新館が竣工・・・⑥
		東別館を買収(平成5年に解体)
昭和55年(1980年)	3月	本館増築棟竣工
昭和58年(1983年)	3月	商工労働会館(現東館)が竣工・・・⑦
昭和62年(1987年)	9月	新館増築棟が竣工
平成 5年(1993年)	3月	滋賀県公館が竣工・・・⑧

〈県庁各施設〉



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



### (3) 県庁周辺地域の街並みの変遷について

#### ①江戸時代・・・図1

- 江戸時代の大津は三井寺・長等神社の門前町、東海道五十三次最終の宿場町、湖北や北陸地方からの米や海産物などが集まる港町と、様々な顔をもっていた。豊臣秀吉が築き、関ヶ原の戦いの後に廃城となった大津城跡（現在の浜大津港付近）には、江戸幕府の直轄地（天領）として、大津のまちを治める代官所が置かれ、商業都市としての繁栄ぶりは「大津百町」と称された。
- 当時のメインストリートは東海道（今の京町通り）であり、東海道は札の辻（幕府の高札があった辻）で北国海道と分岐する。当時の繁華街は札の辻周辺や三井寺門前の周辺にあった。
- 現在の県庁舎所在地は、大津百町の隣接地に位置しており、三井寺（園城寺）所有の田畑であったと思われる。

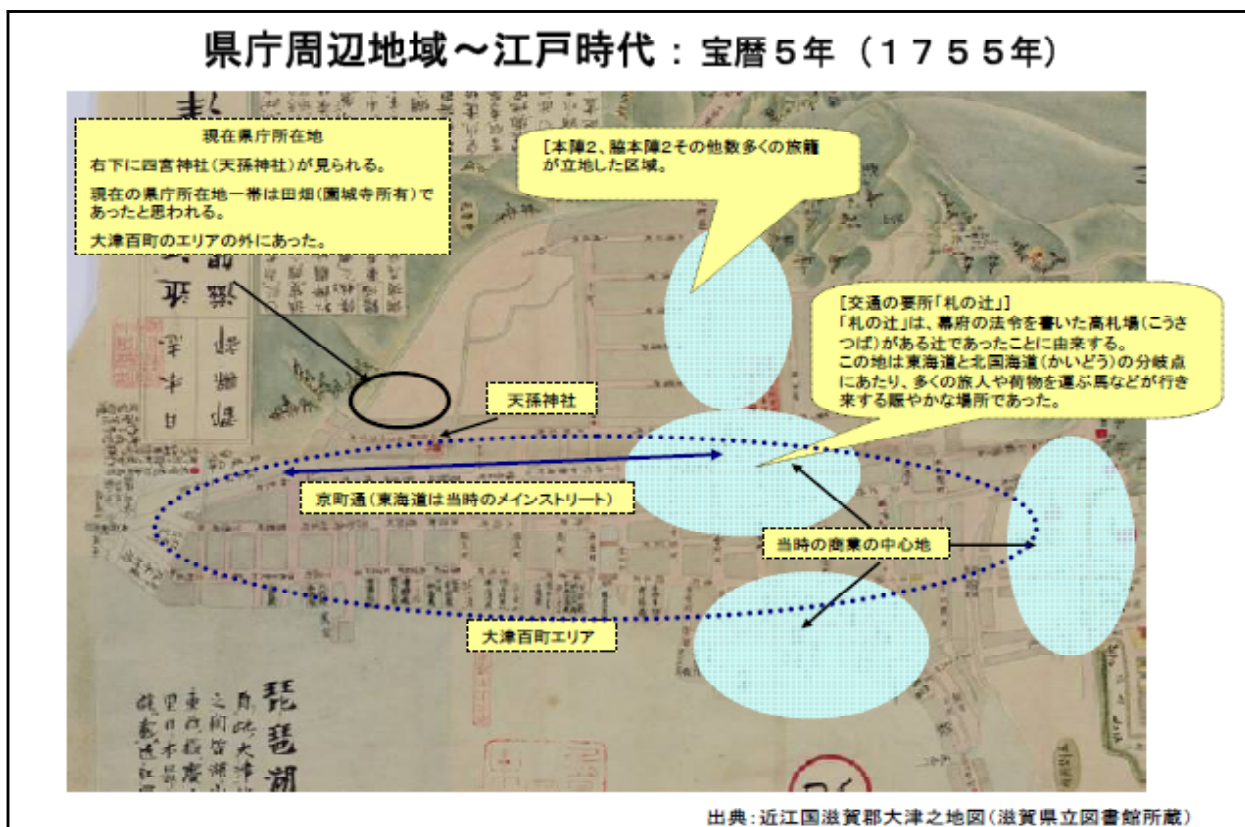


図1（拡大図は資料編P31参照）

#### ②明治時代・・・図2

- 明治13年に京都～大津間に鉄道が敷設されたことにあわせて、馬場停車場（現・JR膳所駅）から大津乗車場（現京阪浜大津駅）までのスイッチバック路線として琵琶湖岸を走る路線が整備された。
- 県庁は明治21年に円満院庁舎から、現在の場所に移転され、県庁舎の周りには、裁判所（明治23年）や官宅等も立地し、官庁街が形成された。滋賀県庁は



は当時の名所旧跡として記載されている。

○当時の繁華街は、江戸時代と同じく浜大津一帯であり、上記鉄道の整備により、さらに商業施設や金融機関の集積が進み、利便性が向上したと考えられる。

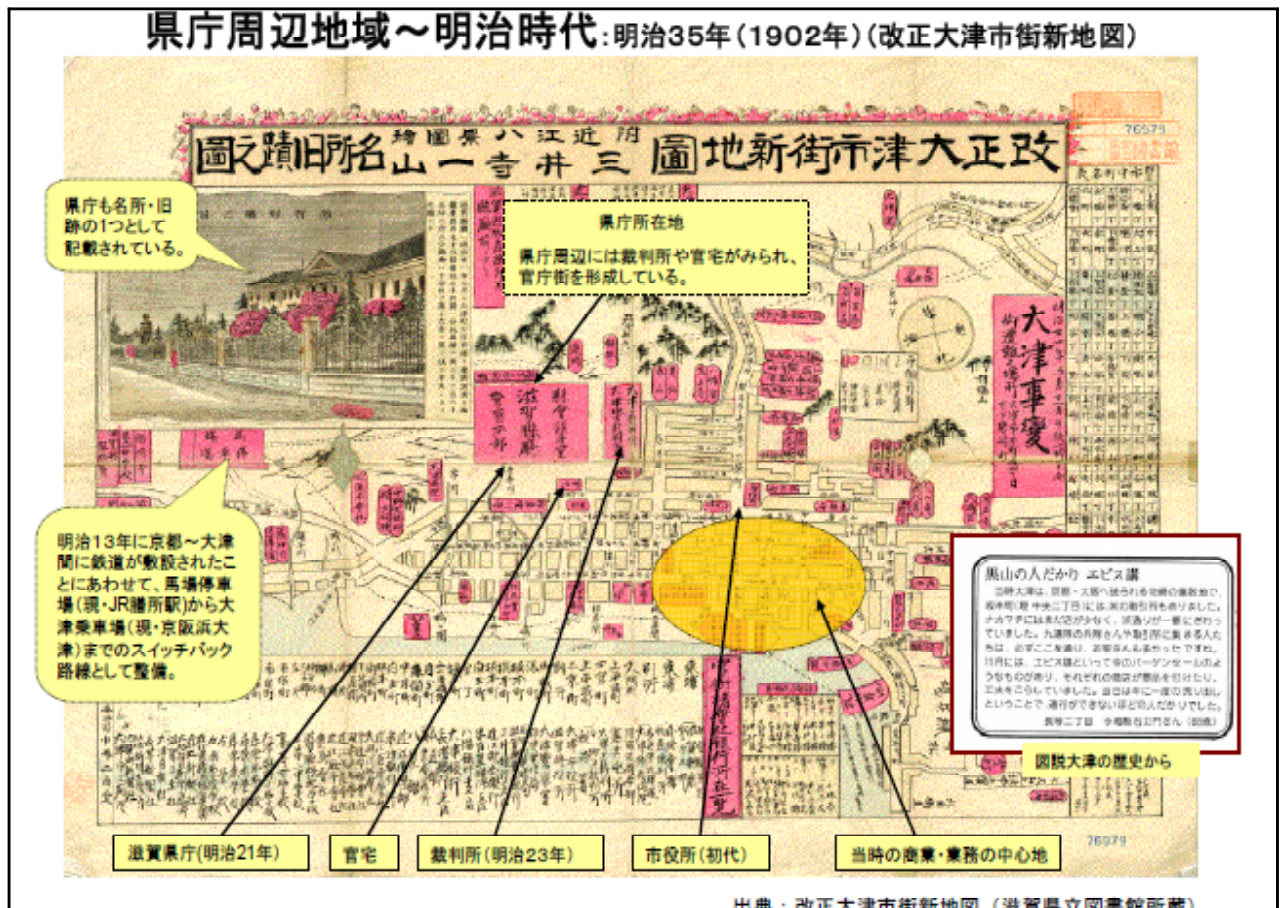


図 2 (拡大図は資料編 P 32 参照)

### ③ 昭和時代

〈大正・昭和20年頃まで・・・図3〉

○県庁舎周辺には裁判所や官宅のほか、巡査教習所等が立地し、官庁街として成熟しつつあった。また、裁判所の西側には滋賀県女子師範学校（明治44年設置）（県立大津高等女学校と併置）が立地した。

○大正10年に新逢坂山のトンネルの開通により、東海道線のルートが変更され、現大津駅が開業した。また、浜大津周辺は江若鉄道浜大津駅等との「交通の結節点」として栄え、昭和3年に新築された大津市庁舎（三代目）や米取引所、公設市場などが置かれた。新設された大津駅との間を結ぶ寺町通は拡幅され、周辺商店街は多くの人でにぎわった。



図3 (拡大図は資料編P33参照)

〈昭和20年から40年代まで・・・図4〉

- 県庁周辺は旧大津百町を含め、空襲被害を免れ、浜通・中町通・京町通の三本の通りのほか、昔の町割が当時のまま残された。
- 大津駅前に立地した旧滋賀県女子師範学校には、様々な変遷を経て、滋賀大学教育学部附属小・中学校が設置されたが、昭和39年～40年にあいついで大津市昭和町に移転。その跡地を活用した、大津駅前土地区画整理事業が昭和42年に都市計画決定し、大津駅前広場の整備、現在の中央大通りの整備が開始された。
- 昭和30年代の中頃より浜大津から膳所に至る琵琶湖岸の埋め立て(現在のにおの浜)が行われ、埋立地は都市計画上の商業地域(一部近隣商業地域)に指定された。大規模商業店舗や業務機能の集積が進むとともに大規模集合住宅の建設が行われ、従来からの中心市街地であった浜大津地域とは別に、新たな都市核が形成され始めた。
- 県庁舎周辺地域は昭和29年に旧滋賀会館、昭和40年には別館、第二別館が建設され、明治以来一貫して官庁街としての機能を担ってきた。



## 県庁周辺地域～昭和40年頃



図4 (拡大図は資料編P34参照)

## 2 県庁周辺地域の現状

### (1) 県庁周辺地域の地域特性

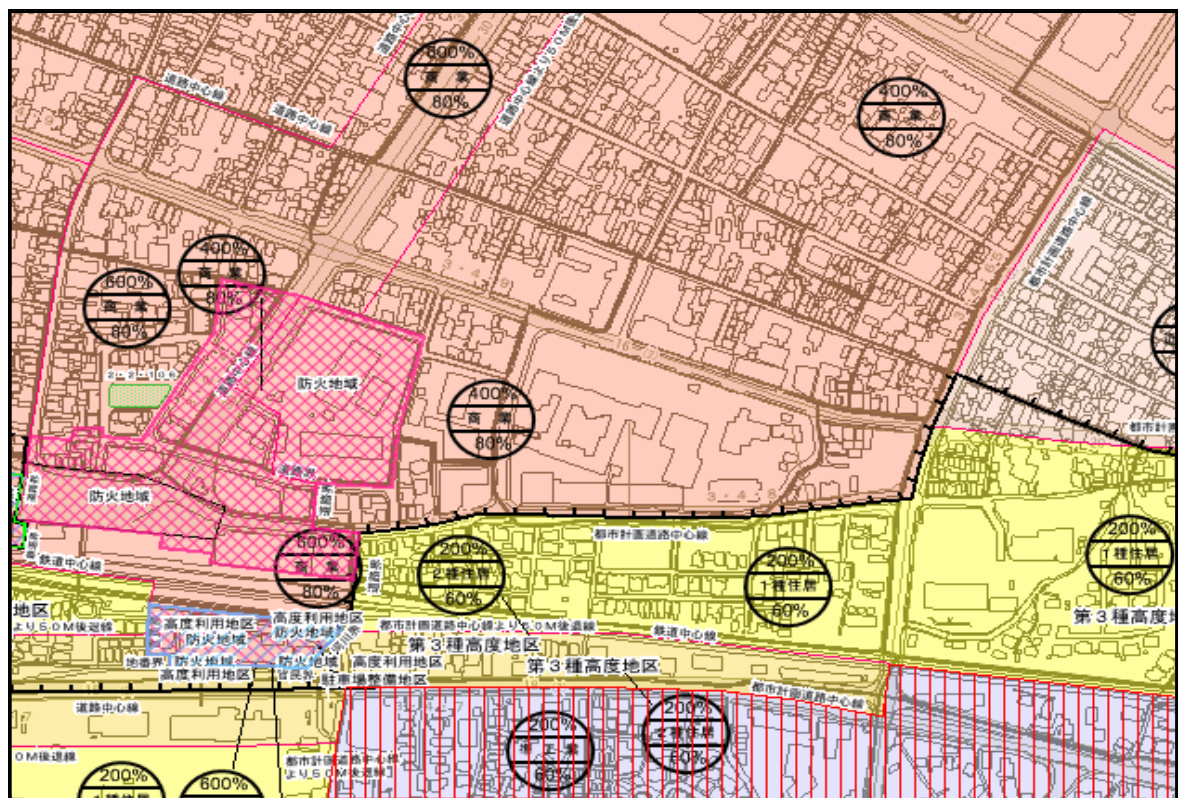
#### ① 県庁舎の立地特性

- 県庁は琵琶湖の南西岸に位置し、琵琶湖や比叡の山なみが近接するなど周辺の自然環境に恵まれている。
- JR大津駅から徒歩でおよそ5分、京阪島ノ関駅から徒歩でおよそ8分の位置にあり、JRでは京都駅まで10分、大阪駅まで40分と関西中枢部へ近接するとともに、国道1号や名神高速道路大津インターチェンジにも近く、交通の利便性に優れている。
- また、県庁と琵琶湖の間には、旧東海道や天孫神社、「大津百町」のにぎわいを伝える古い町並みが現存している。
- 国・県の行政機関や関連する団体、弁護士、公認会計士などの事務所なども多数存在しており、県都としての中核機能が集積している。

#### ② 周辺土地利用状況

##### 1) 地域・地区(図5)

- 大津駅周辺は商業地域に指定され、検討対象施設の用途地域も、すべて商業地域である。(容積率400%、建蔽率80%)

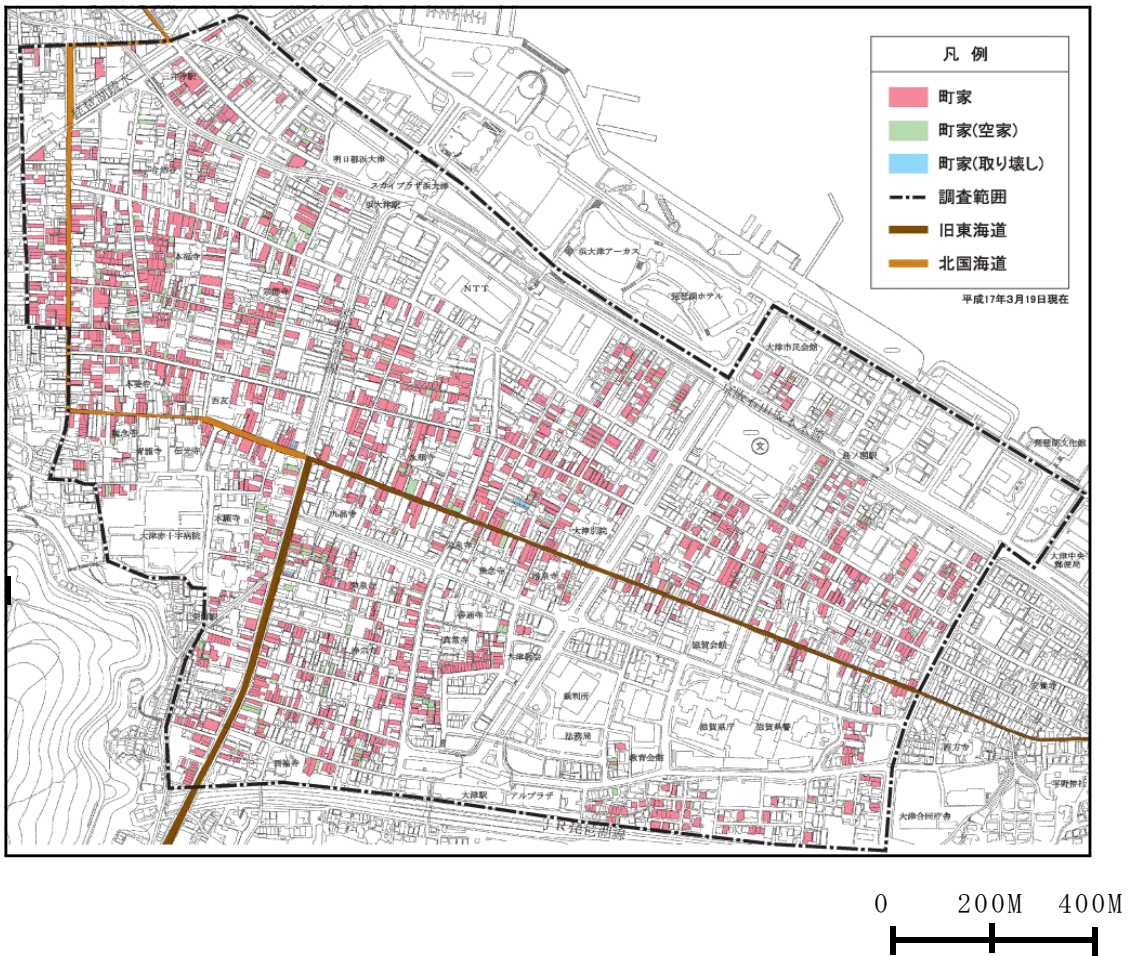


大津駅～県庁周辺の用途地域図(図5)

## 2) 建物現況

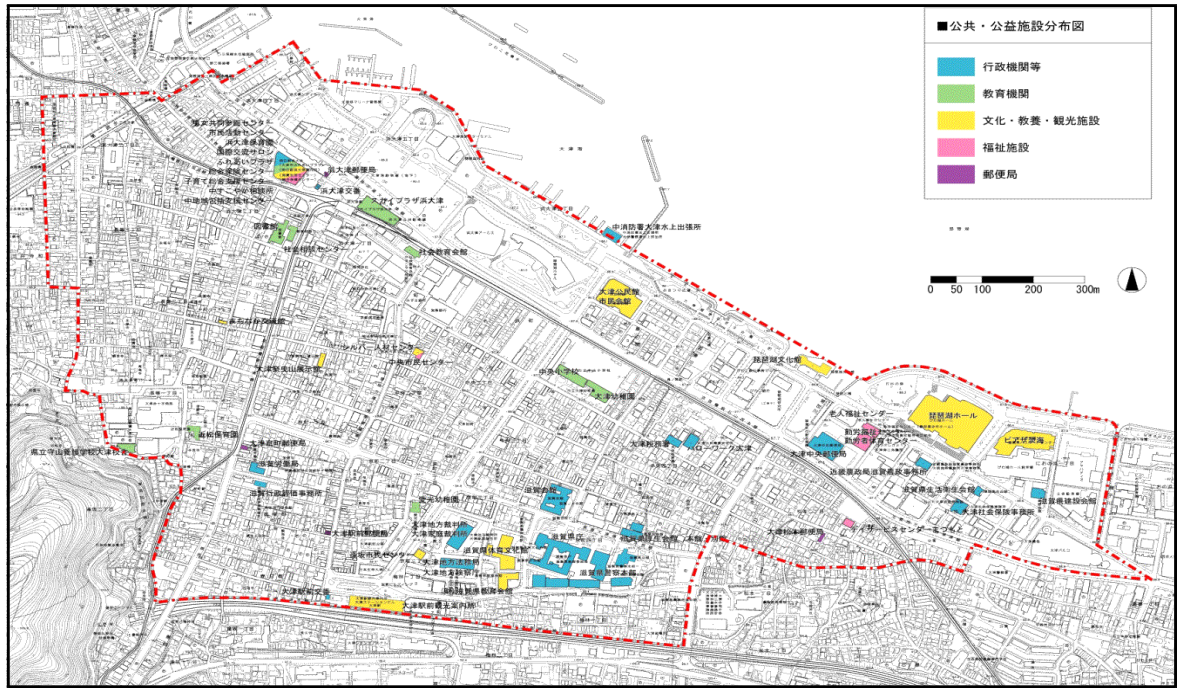
○大津市のうち県庁に隣接する旧大津百町の地域には、現在も当時の面影を伝える町家が多数残っている。(図6)

○京町周辺には滋賀県庁舎の他に知事公館、滋賀県厚生会館、滋賀県教育会館、滋賀県議会議員会館、旧滋賀会館、旧体育文化館、大津地方裁判所など、国や県の行政機関に関する建物が集積している。また、旧大津地方法務局跡地には、現在9官署が入居予定の国の合同庁舎の建設が進められている。(図7)



大津百町内の町家の分布（出典：大津市中心市街地活性化基本計画P68）（図6）



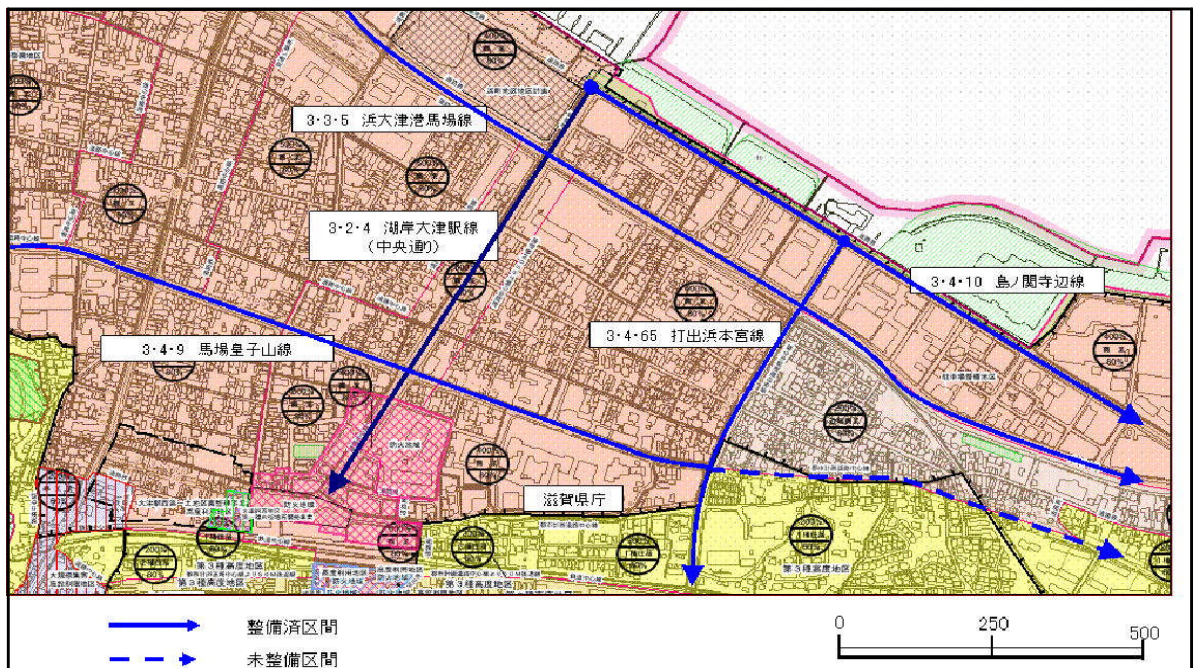


中心市街地の主な公共・公益施設分布図（出典：大津市中心市街地活性化基本計画P68）（図7）

### ③ 都市施設

#### 1) 道路

旧大津百町の区域は市街地が形成された江戸時代からの町割を残しており、旧東海道（京町通）を始めとし、中町通、浜通など往時の道路が残っている。また、都市計画街路についてみると、3・2・4湖岸大津駅線（通称「中央大通り」）、3・3・5浜大津港馬場線、3・4・10島ノ関寺辺線、3・4・65打出浜本宮線などの幹線街路はほぼ概成しており、3・4・9馬場皇子山線は一部に未整備区間を残している。（図8）

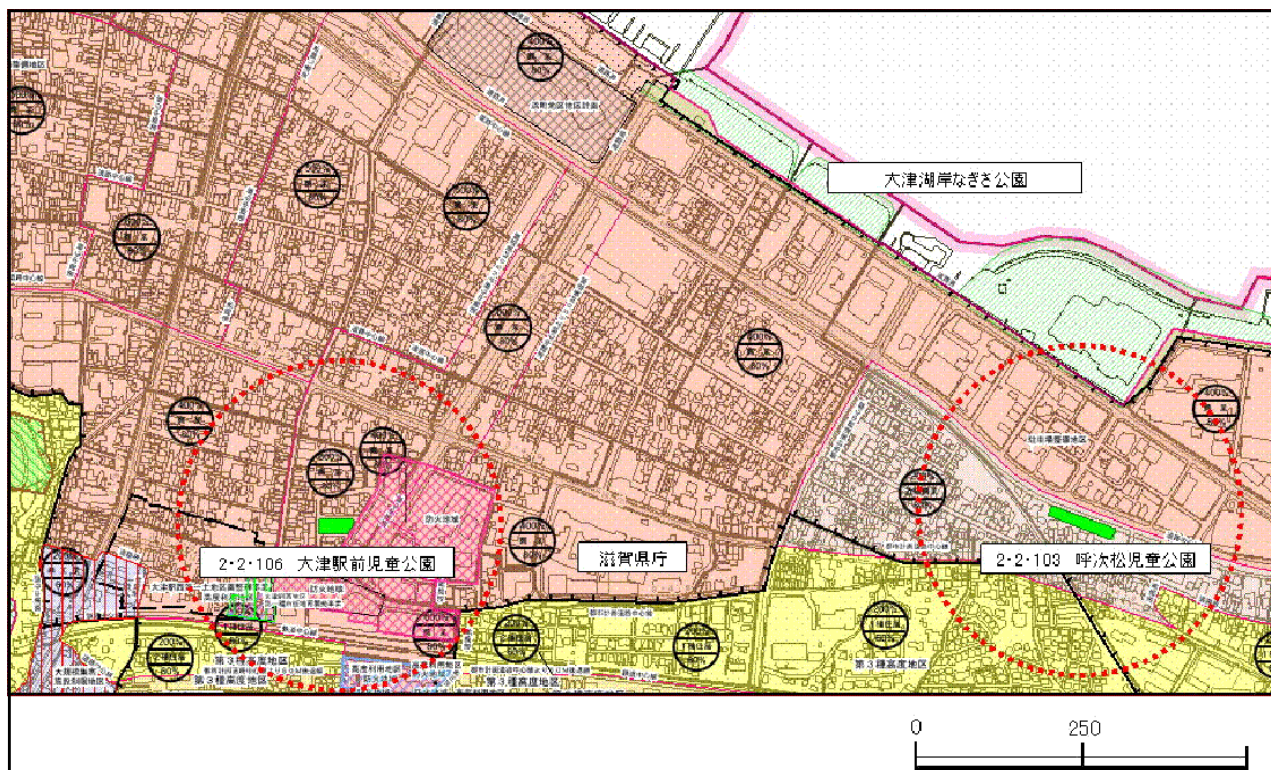


都市計画街路の現状（図8）



## 2) 公園緑地

琵琶湖岸には島ノ関から晴嵐に至る大津湖岸なぎさ公園（供用面積 29.2ha）が供用されているが、市街地内の公園緑地は、2・2・103 呼次松児童公園（面積 0.16ha）、2・2・106 大津駅前児童公園（面積 0.09ha）の2箇所のみであり、歩いていける範囲の公園が少ない状況にある。（図9）

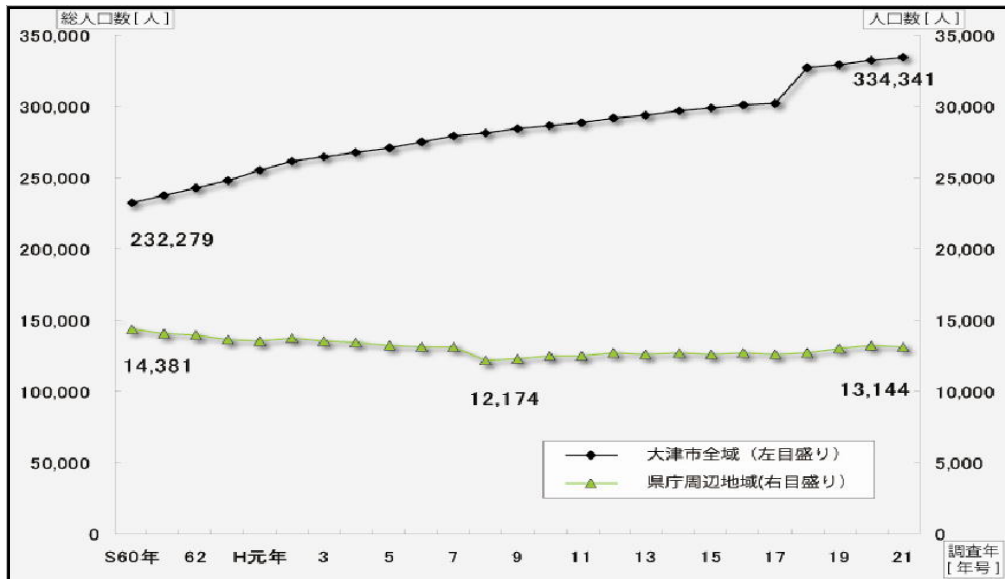


公園緑地の現状（図9）

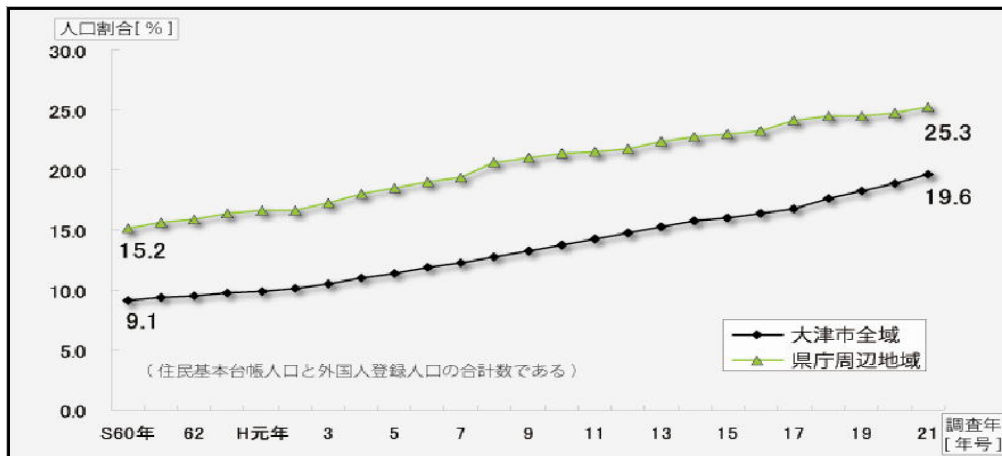
### ④人 口

○大津市全域の人口は、昭和60年から25年間で一貫して増加している。県庁周辺地域の人口（逢坂・中央学区における人口）はほぼ横ばいの状態となっている。なお、昭和60年から緩やかに減少を続けていた人口は、平成8年の12,174人を境にわずかではあるものの増加に転じ、平成21年で13,144人となっている。（図10）

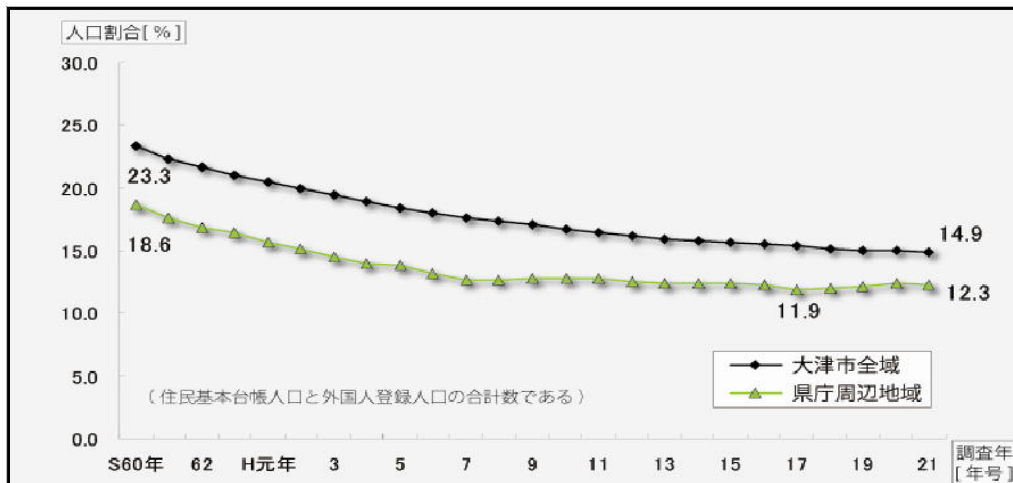
○年齢3区分別（年齢3区分：0～14歳, 15～64歳, 65歳以上）の人口構成を見ると、大津市全域、県庁周辺地域とも年少（0～14歳）人口割合が減少する一方で、老年（65歳以上）人口割合が増加し、全国的な傾向と同様、少子高齢化が着実に進行している。直近の平成21年では、県庁周辺地域の老年人口割合は25.3%と人口の4分の1に達し、大津市全域（19.6%）よりも高齢化が進行している（図11）。一方、年少人口割合は、平成17年の11.9%から平成21年には12.3%とやや回復の兆しが見られる（図12）。



(図 10)



(図 11)



(図 12)

(出典：滋賀県庁周辺等の現状把握と調査分析に基づく活用方策にかかる提案書から(大津市統計年鑑より作成))

## (2) 大津市のまちづくり計画における県庁周辺地域の位置づけ

### ① 第4次大津市国土利用計画上の位置づけ（計画期間：平成19年～平成28年）

- 県庁周辺地域は都市的地域のうち再生市街地に位置づけられており、土地利用の基本方向は、「中心市街地の活性化を図ることおよび密集した市街地の防災安全の向上を図る」などとされている。
- また、県庁周辺地域は歴史的地域（大津百町地域）にも位置づけられており、「歴史的資源を継承保全し、それらの特性を活かし総合的な活用を図る」とされている。（第4次大津市国土利用計画 P 33）

### ② 大津市都市計画マスタープラン上の位置づけ（計画期間：平成19年～平成28年）

- 県庁周辺地域は、浜大津駅～大津駅周辺の広域拠点（都市市街地）の中に位置しており、都市の機能配置として、「滋賀県の県都および近畿圏の中核都市にふさわしい高次都市機能の集積」、「居住環境の再整備による都心居住機能の向上」などが必要とされている。
- 地区別構想では、中部地域（逢坂・中央・平野）に位置づけられ、まちづくりの目標は「古都の玄関口に展開する賑わいある都市空間の形成」と定められている。
- 地区形成の方向性は、「都市市街地に位置する本地域は、大津駅、浜大津駅および大津港旅客ターミナル、名神高速大津 I C といった交通の結節点機能に恵まれ、商業・業務集積あるいは県庁を中心とする行政施設などの立地が進んでいる。（中略・・・）この既存資源および立地条件を受け継ぎ、都心部にふさわしい都市基盤の整備を推進するとともに、より高次の都市機能集積を実現し、都市商業業務地の形成を推進することにより、大津市の玄関口にふさわしい賑わいと魅力のある都心の形成を図る」とされている。（大津市都市計画マスタープラン P 47）

### ③ 第3次大津市緑の基本計画上の位置づけ（計画期間：平成20年～平成28年）

- 県庁周辺地域は中部地域に位置づけられ、当該地域では「都市公園が不足している地域が散在しており、地元と十分調整した上で、児童遊園地の集約・再配置や街区公園の先行的整備を検討実施していく」とされている。（第3次大津市緑の基本計画 P 67）
- また、県庁周辺地域は市街地であり、「市街地の防災機能の強化に資する都市公園の整備等を進める」とされており、具体的には、「避難地の少ない地域を重点に、地元と十分協議をしながら、児童遊園地の集約・再配置等により、一次避難地等となる街区公園の整備を図っていく」とされている。（同 P 91）

④大津市景観計画上の位置づけ（計画期間：平成20年7月～平成25年3月）

○県庁周辺地域は「大津・膳所都心区域」に位置づけられ、当該地域では、大津市の玄関口にふさわしいにぎわいと風格のあるまちなみ景観を形成するとしている。

○また、「古くから城下町、港町として発展し、多くの社寺などの歴史文化資産や町家建築を多く残す地域においては、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、歴史性を生かしたにぎわいのあるまちなみ景観を形成する。」としている。（大津市景観計画 P 21）

⑤大津市中心市街地活性化基本計画上の位置づけ（計画期間：平成20年7月～平成25年3月）

○中心市街地活性化の基本理念

「都市再生 大津百町と琵琶湖を舞台とした暮らしと交流の創造都市へ」

○中心市街地活性化の3つ目標

- 1) 駅・港を結ぶ動線リニューアルによるにぎわい創出
- 2) 町家等の活用による複合的都市機能の充実
- 3) 琵琶湖湖岸・港における集客・交流機能の強化

なお、県庁周辺は、旧東海道に隣接しており、目標2)の町家等の活用による複合的都市機能の充実との関連性が深い地域である。

○活性化の3つの目標を達成するため、「大津駅前周辺」「浜大津／大津港周辺」

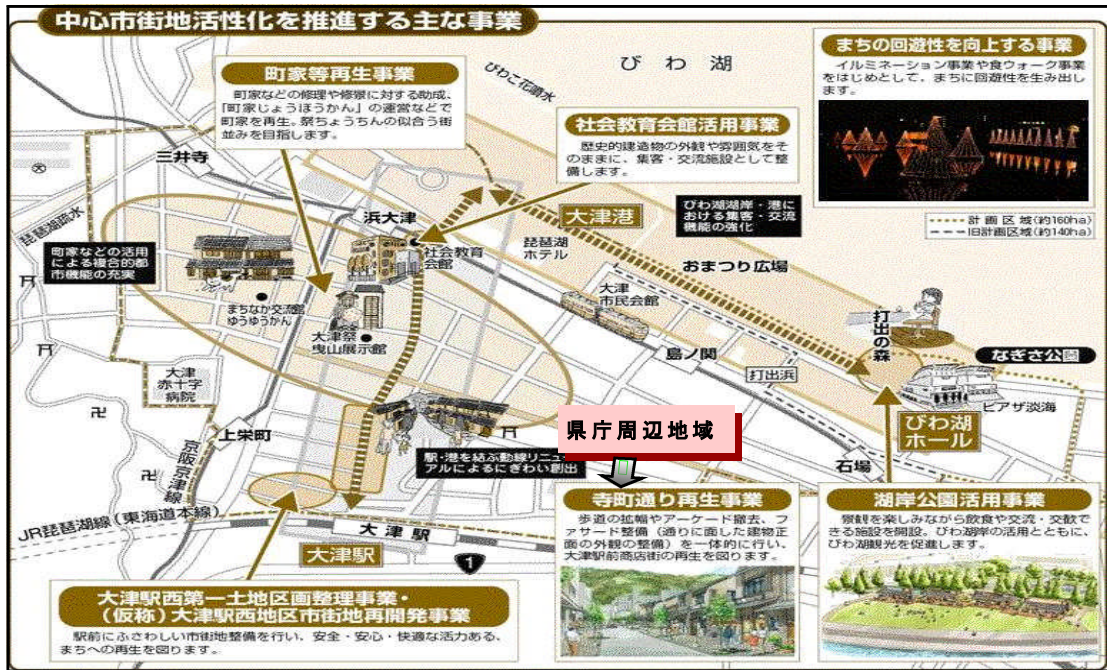
「びわ湖ホール周辺」において、それぞれ波及効果の高い事業を展開し、まちなかの集客力と回遊性を高めることにより、活性化軸を形成。

旧東海道を中心とする地域においては、町家等を生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こととされている。（大津市中心市街地活性化基本計画 P 54、P 55）

○また、これまでのように、行政が行う事業を中心として活性化を目指すのではなく、多様な事業主体が幅広く参画して事業を展開することによって活性化を図ることとされている。（同 P 41）

○なお、県庁周辺地域は、大津市中心市街地に位置づけられており、京町通（旧東海道）一帯は「大津百町の歴史資源を活かしたまちづくり研究会（平成22年6月設立）」等において、具体的なまちづくりの方向性について検討がなされている。（図13）



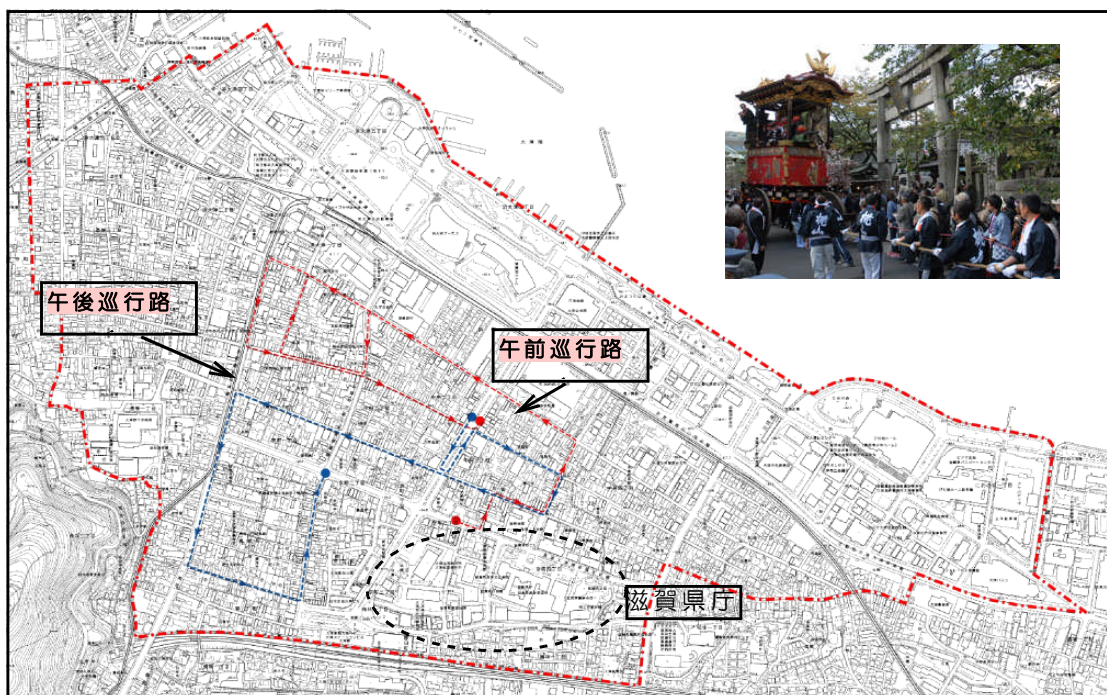


中心市街地活性化を推進する主な事業（広報大津平成21年10月13日より）（図13）

### （3）県庁周辺地域の祭り・地域活動

#### ①大津祭

江戸時代初期に始まり、湖国三大祭のひとつにも数えられる大津祭は、「大津百町」の歴史を今に伝える伝統行事である。大津祭では、13基の曳山が中心市街地内を巡行する（図14）。近年では、曳山巡行の運営母体である大津祭曳山連盟がNPO法人化され、祭で培った「人の繋がり」を活用して、町家に関する情報拠点の試験的運営や大津祭をテーマとした各種活性化イベントを開催するなど、大津祭を中心市街地の活性化に結びつける活動に取り組んでいる。（大津市中心市街地活性化基本計画P6）



大津祭曳山巡行路（大津市中心市街地活性化基本計画 P7）（図14）

## ②県庁周辺の地域活動

県庁周辺地域には、NPOや住民などによる、さまざまな「まちづくり活動」が活発に行われている。以下に主な活動を紹介する。

### 【大津中心市街地活性化協議会「町家利活用プロジェクト会議」】

「町家利活用プロジェクト会議」とは、大津らしさを感じさせる歴史的資産である町家を利活用することにより、市民や事業者との協働を推進し、中心市街地の賑わい創出と回遊性の向上に結びつける方策を検討する会議である。

(実施事業：主なもの)

#### ◆大津百町市（共催）運営事業

平成20年12月から始まった市。天孫神社の境内で、毎月第3土曜日に開催している。「手作り」「身体にやさしい」「環境にやさしい」をテーマとした市で、大津市、(株)まちづくり大津と共に、龍谷大学（下記参照）の協力も得て運営している。

#### ◆旧町名看板整備事業

江戸の元禄時代には、100町あったと記録されている大津の賑わいを、目に触れる形で実現するため、昔懐かしい旧町名看板を復活させる事業。

#### ◆旧東海道沿いまちなみ協定締結推進とまちなみ修景事業

旧東海道沿いで、まちなみ修景に関する自主協定が締結された区域に対して、大津市の補助金を活用できる修景事業に対する取組。(以上NPO法人大津曳山連盟ホームページから)



大津百町市



旧町名看板整備



まちなみ修景

上記のほか、「町家じょうほうかん事業」や「登録有形文化財登録支援事業」などに取組まれている。

### 【大津まちなか元気回復委員会】

大津まちなか元気回復委員会は、大津市中心市街地を構成する3つの学区（中央、長等、逢坂）の自治連合会長の呼びかけにより平成15年に設立された。高齢化が進み、商店街に空き店舗が目立つ中心市街地を活性化させるために、住民が主体的に動きを起こすことが大切であると考え、中心市街地の情報発信や、まちなかの魅力を再発見するウォーキングの開催、観光マップづくりなどに取り組まれてきている。



## 【龍谷大学町家キャンパス 「龍龍（ロンロン）」】

「龍龍」は龍谷大学社会学部の教育プログラムである「大津エンパワねっと」の一環として2007年に設立された。地域の住民と学生が交流し、地域の問題について共に考え、学び合える場として利用されている。



大津まちなか元気回復委員会の活動



龍谷大学町家キャンパス 「龍龍（ロンロン）」

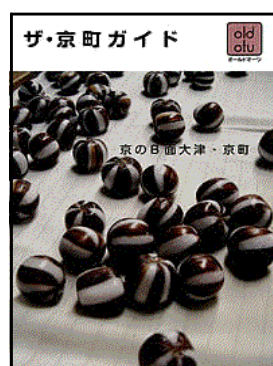
### ◇◆「大津エンパワねっと」◇◆

龍谷大学社会学部の「大津エンパワねっと」は地域連携型の学生のパワーを活かした新しい大学教育です。

「現場主義」をモットーに、大学の地元である大津市域におけるさまざまな人々との連携を通じて、新しい学びのコンセプトを追求するとともに、地域社会の諸課題について、地域の方々と学生と一緒に考え解決を目指すプログラムです。（龍谷大学ホームページより）

## 【オールドオーツ「ザ・京町ツアー」】

地域発の情報発信を行うとともに、来訪者を増やし、京町商店街のにぎわいの回復を図るため、大津・京町の歴史と伝統、文化の蓄積を生かしつつ独自性あふれるツアーイベントを地元商店街の協力を得ながら展開している。



(ガイドブック表)



(ガイドブック裏)

## (4) 検討対象施設の現況等

### ① 県庁舎の使用状況

○現在の県庁舎には知事部局（1直轄・7部・1局）、教育委員会事務局、企業庁、議会事務局などが設置され、これら組織の執務室、会議室、駐車場等として使用されている。また、本館には県議会が設置されている。

### ② 今後の県庁舎使用の見通し

#### 1) 執務室

○県庁舎には、総計約1600名の職員が勤務しているが、社会環境変化等を踏まえた組織・機構の見直しの一環として、知事部局を中心に定員削減が進んでおり、現段階において、確定した執務スペースの大きな新規需要はない。

○また、国の出先機関の事務・権限の地方自治体への移譲について議論されているが、現時点で移譲に伴う人員の増加による執務スペース需要は大きくないと想定している。

○しかし、現在の執務室機能のうち、防災危機管理機能については、今後予想される様々な危機管理事案に対応するための、(仮称)危機管理センターの新たな確保が課題となってきている。

#### [ (仮称) 危機管理センター機能の必要性 ]

- ・大津市では、琵琶湖西岸断層帯や東南海・南海地震により大きな被害が想定されていることから、建築基準法第20条に定める構造耐力基準の1.5倍の強度を確保し、災害等発生時に迅速かつ確かな災害対策活動が実施できる危機管理機能の検討が必要である。
- ・近年、テロや新型インフルエンザ等の危機事案の発生が懸念されており、防災対策だけでなく、こうした新たな危機事案に対応するための危機管理機能の検討が必要であること。
- ・災害や危機事案発生時に知事をはじめ災害対策本部員が迅速に参集でき、県庁各部局が一体となって応急対策や災害復旧対策に当たる必要があることから、県庁周辺に設置を検討する必要があること。

#### 2) 会議室・駐車場

○会議室は、旧警察本部別館の改修・再利用において、会議室整備を予定しており、一定程度充足する見通しである。

○来庁者用駐車場は、電子入札制度の導入などにより、利用台数の減少が進み、特定の混雑日が残るものの、現在の容量でほぼ充足している。

○公用車駐車場のうち、市町の公用車駐車場として活用している、東別館跡駐車場は、他の駐車場への振り替えや公共交通機関の利用促進などにより、閉鎖可能な状況にある。

○以上のように、現時点においては、県庁執務室および会議室・駐車場の確定

した新規需要はない。

ただし、執務室機能のうち、(仮称)危機管理センター機能については、将来的には、新たな機能確保が課題となっている。

### ③公の施設の現状

○公の施設については、県民ニーズに応じた行政サービスを提供する観点から、サービスの向上と効率的な管理運営に努めてきたが、県の財政状況などを踏まえて、「公の施設の見直しについて(期間：平成17年度～19年度)」や「新しい行政改革の方針実施計画(期間：平成20年度～平成22年度)」に基づき施設の廃止、移管、移管に向けた協議、あり方の検討などの取組を進めてきた。

○しかし、市町や民間等における施設が充実するとともに、地方分権改革が進展しているなど、施設を取り巻く環境の変化や県の厳しい財政状況から、さらなる見直しが必要となっているため、改めて県が本来担うべき役割を見極め、ソフト施策も含めた効果的かつ効率的な施設運営という観点にたって「外郭団体および公の施設見直し計画(平成21年12月)」に基づき取組を進めている。

○このため、現時点において、検討対象施設を公の施設として、新たに使用する予定はない。

### ④個別建物の現状

#### 1) 別館・第二別館

[利用状況]

○別館は、1～2階を職員の福利厚生施設、3～4階を執務室として、第二別館は1階を県印刷所、2階、3階を執務室として建設。

○現在、別館は健康管理室、職員相談室、図書室等職員の福利厚生施設等としてまた、第二別館は県庁各課会議室、共用会議室、県印刷所(今年度末廃止の予定)として使用している。

○別館・第二別館については、耐震化がなされておらず、庁舎としての新たな利用計画もないことから、現在の機能を旧警察本部別館を改修し移転することによって、用途の廃止を行う予定である。

#### 2) 旧滋賀会館

○ホール、図書館、映画館、ホテル、結婚式場など様々な機能を併設した文化施設として、昭和29年に開館した。

○その後、周辺類似施設の充実、利用率の低下、建物・設備の老朽化等の理由により、平成22年3月に「滋賀会館の設置および管理に関する条例」を廃止し、文化施設としての用途を廃止している。

○現在は、行政財産目的外使用許可に基づき、計23団体が入居し、事務室として使用されている。一方で再生利用に対する要望が、一部の元利用者からなされている。

### 3) 旧体育文化館

○武道の振興、教育、顕彰を目的として設立された(財)大日本武徳会(当時)が全国に設置した武道場の1つとして、昭和12年に設置された。

○終戦後、昭和23年から30年までは滋賀県産業文化館として使用されたが、その後、体育文化館に改修され、主として、警察本部職員の武道場として使用してきた。

○平成21年、施設老朽化、新警察本部庁舎の設置等の理由により、武道場としての用途を廃止し、現在は閉鎖している。

○県庁本館(昭和14年)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、歴史的な価値があるとの指摘も聞かれる。

## 3 検討対象建物の経済的資産としての評価

### (1) 経済的資産としての評価

対象施設4施設について、利用ニーズと建物性能の観点から、経済的資産としての評価を試みると、次のような結果となった。(武庫川女子大学：今井祐輔非常勤講師の試案による。)

なお、経済資産としての評価は下記土地・施設の評価項目(図17)に基づき総合的な評価を行い判定(図16)される。

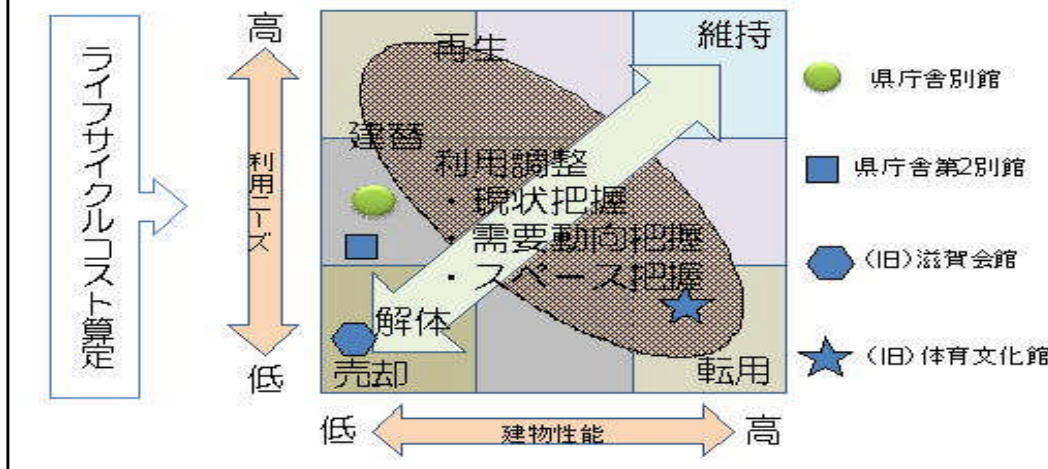
[検討対象施設の評価：評価には、文化財的な価値などは考慮に入れていない。]

区 域	施設名	施設の評価	理 由
県庁別館・第二別館・旧体育文化館のゾーン	県庁別館・第二別館	建替又は売却	・現状において、職員の福利厚生施設、県庁各課会議室等として利用されている。 ・耐震化がなされていないなど、建物性能が高くない。 ・利用目的を維持するのであれば建替。 ・利用目的がなくなるのであれば、売却。
	旧体育文化館	転 用	・すでに、警察本部の武道場としての、用途の廃止がなされており、利用目的は現時点では存在しない。 ・建物内部の構造が比較的単純で可変性が高く、用途変更が容易と考えられる。
旧滋賀会館のゾーン	旧滋賀会館	売 却	・文化施設としての用途は廃止されており利用目的は現時点では存在しない。 ・階高が低く、建物全体が構造的に一体であり、可変性が低く、転用の可能性が低いと考えられる。



## 滋賀県庁舎周辺における施設の評価

経済的資産としての評価（参考評価）



県庁周辺地域将来構想検討会第2回資料から（図16）

## 土地・施設の評価項目

大項目	中項目		
資産価値	土地価格	土地規模	建物価格
利用満足度 利用率	利用率	スペース 利用率	利用者 満足度
維持費用	今後必要な修繕費	水光熱費	維持管理費
可変性	階高	床耐荷重	バリアフリー 対応
適法・安全性	遵法性	耐震性能	防災性能
耐久性	躯体劣化度	建築劣化度	設備劣化度
考慮事項	文化的価値	歴史的価値	利用者愛着

県庁周辺地域将来構想検討会第2回資料から（図17）

## 4 県庁周辺地域の将来構想の基本的な考え方

### (1) 基本的な考え方

◇まちなみの変遷や特性を踏まえた県庁周辺にふさわしい土地利用を図る

◇地元大津市の中心市街地活性化に資する土地利用を図る

- 県庁周辺地域は、明治以来、国や県に関係する行政機関や団体、弁護士、公認会計士事務所などが多数集積している。また、昭和初期から現在も使用される県庁舎本館の重厚・端整な庁舎景観は、当該地域に都市中核としての風格を与えている。
- 一方、県庁舎と琵琶湖の間には、旧東海道とともに、交通の要衝としてそのにぎわいぶりが「大津百町」と呼ばれた古い町並みの面影が残り、天孫神社の祭礼である「大津祭」など、江戸時代からの多くの歴史的資源が継承されている。地元大津市では、大津百町の地域を中心に中心市街地活性化基本計画を策定し、地域のまちづくりの観点から様々な取組みを進めている。県庁が立地するエリアも、当該基本計画区域に含まれており、隣接する旧東海道を中心とする地域においては、町家等を生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することとされている。
- このように、県庁周辺地域は、県都としての顔と地元大津市の中心市街地としての2つの顔を持つ地域である。このため、対象施設の土地利用の転換を図る上では、①まちなみの変遷や特性を踏まえた県庁周辺にふさわしい土地利用および②地元大津市の中心市街地活性化に資する土地利用が必要である。
- 検討対象施設の土地利用の転換にあっては、「地域のまちづくりの視点」、「事業展開上の視点」、「県政経営上の視点」など、様々な事項を解決しながら進められるものであり、短期的に取り組むもの、中長期的に取り組むものなど、時間軸を意識した、メリハリのきいた事業展開を図る必要がある。

### (2) 県庁周辺地域の将来構想に求められる視点

#### ① 県庁周辺にふさわしい土地利用

○県庁周辺地域は明治以来、国・県の行政機能が集積し、県庁舎本館の重厚な庁舎景観は、当該地域に「まち」のシンボルとしての風格を与えてきており、今後もこの重厚な庁舎景観は変わらないと考えられる。ヨーロッパにおいては、官公庁周辺地は公園的な空間として価値の高い場所といわれている（パークビュー）。

このため、具体的な土地利用の転換を進めるにあたっては、県庁周辺地域の持つ、歴史と風格ある空間の質を維持・継承するための、用途・機能・

景観などへの配慮が必要と考えられる。

○県や国などの官公庁施設や関係団体の集積やJR大津駅から至近距離にあることは、この地域の持つ特性であり、他地域にはない優位性である。また、県庁舎と琵琶湖の間には、旧東海道とともに「大津百町」と呼ばれた古い町家が多数存在し、「大津祭」など歴史的資源がまちの人々によって連綿と受け継がれてきている。

このため、検討対象施設の土地利用の転換に際しては、この地域が持つこれら「場の力」を最大限に活用することが必要と考えられる。

## ②地元大津市の中心市街地活性化に資する土地利用

○まちなぎわいは人々が集まり交流することによって生まれ、「住まう」、「働く」「学ぶ」「遊ぶ（観光・買い物など）」などの姿が考えられる。現在、「大津百町の歴史資源を活かしたまちづくり研究会（平成22年6月設立）」等において、具体的なまちづくりの方向性について検討がなされているところである。

このため、県庁周辺地域の特性を十分踏まえつつ、多様な観点から、地元大津市において議論を深めることが必要と考えられる。

## （3）土地利用の方向性を考える3つのステップ

### ①3つのステップ

○検討対象施設の土地利用の方向性を考えるにあたっては、次の3ステップを踏んで考えることとする。

#### ■第1ステップ

検討対象施設について、地権者である県の直接使用（県庁舎・公の施設）を検討する。

#### ■第2ステップ

県の使用がない場合、中心市街地活性化など地域のまちづくりの観点から、大津市の活用意向について確認する

#### ■第3ステップ

大津市の直接使用が想定されない場合、地域のまちづくりに配慮した民間譲渡を検討する。

## 【各ステップの詳細】

### ■第1ステップについて

対象となっている施設は、県有施設であることから、第1ステップとして土地所有者たる県として、県庁舎等の将来需要を踏まえた県の直接使用（県庁舎・公の施設）について検討する。

## ■ 第2ステップについて

県の直接使用のない施設については、中心市街地活性化など地域のまちづくりの観点（地元での公益的活用や地域振興）から、大津市の活用意向について確認する。

## ■ 第3ステップについて

市における直接使用が想定されない場合は、最終的に民間等への売却の可能性を検討する。なお、最終的に民間等へ売却等となる場合においても、前記4－（1）の基本的な考え方を踏まえ、県庁周辺にふさわしく、かつ、地域のまちづくりに配慮した検討を進めることとする。

○ 3つのステップを踏まえて、検討対象施設の現状を示すと以下の通りとなる。

### [第1ステップ]

- ・ 検討対象施設は、いずれも従前の目的では使用しない。  
また、県庁舎および公の施設としての機能は当面充足していることから、新たな使用予定は現時点においては無い。  
なお、（仮称）危機管理センター機能の新たな確保に関しては、別途早急に検討を実施する。

### [第2ステップ・第3ステップ]

- ・ このため、地域のまちづくりに配慮した土地利用とするため、地域のまちづくりの観点から、大津市において議論の場を設置し、県は所有者としてまちづくり議論に参画する。  
具体的な土地利用に向けた取り扱いについては、同議論を踏まえつつ整理する。
- ・ また、事業実施段階においては、新たな立地機能の複合化や他の周辺老朽化施設との一体的な土地利用など、様々な可能性や民間事業者活用を考慮する。

## ② 検討対象施設ごとの土地特性と検討の方向性

### 1) 旧滋賀会館について

- ◆ 県庁舎および他の公の施設として再利用することはない。
- ◆ 県庁の正面にあたる位置を占めていることや旧東海道に面し、県庁と旧大津百町をつなぐ位置にあるなどという立地特性を踏まえた、施設・土地の利用転換を目指す必要がある。



## 2) 別館・第二別館・旧体育文化館について

- ◆ 県庁舎および他の公の施設として再利用することはない。
- ◆ J R 大津駅への至近性、国およ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つく成長産業関連企業の立地など幅広の可能性の検討が必要である。

## 3) 東別館跡駐車場について

- ◆ 県庁舎および他の公の施設として再利用することはない。
- ◆ 県庁舎から東へ離れていること、更地の状態にあることなど、他の検討対象施設と比較して、独立した土地利用が可能であることから、他の検討対象施設に先行して土地利用を進める。

## 5 望まれる都市機能イメージ

- 検討対象施設の土地利用について、前記4-(1)に掲げる県庁周辺地域の基本的な考え方を踏まえ、望まれる都市機能について、以下イメージを例示する。  
なお、イメージについては、以下の例示の様々な組合せが考えられる。

### 1) 県庁周辺地域の「場のもつ力」を継承・発展させる

- ・県庁やすでに立地している国などの官公庁施設や関係団体の集積、大津駅から徒歩数分という立地条件が良いこと。
- ・大津市の中心市街地の重要な一画を占めるとともに、土地利用次第では、今後必要とされる都市的機能を補完する可能性が高いエリアであること。
- ・歴史的資源が残る旧東海道に面し、古い町家が多数存在する旧大津百町の魅力と県庁を始めとする都市機能の集積をつなぐ結節点にあること。 など  
これら、県庁周辺地域の「場のもつ力」を継承・発展させることを基本に、広域を対象とする都市的機能のさらなる充実を図ろうとするもの。

#### [具体例]

- 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
- 成長関連産業(環境・福祉・医療・文化など)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 など
  - ・創業人材育成機能 など

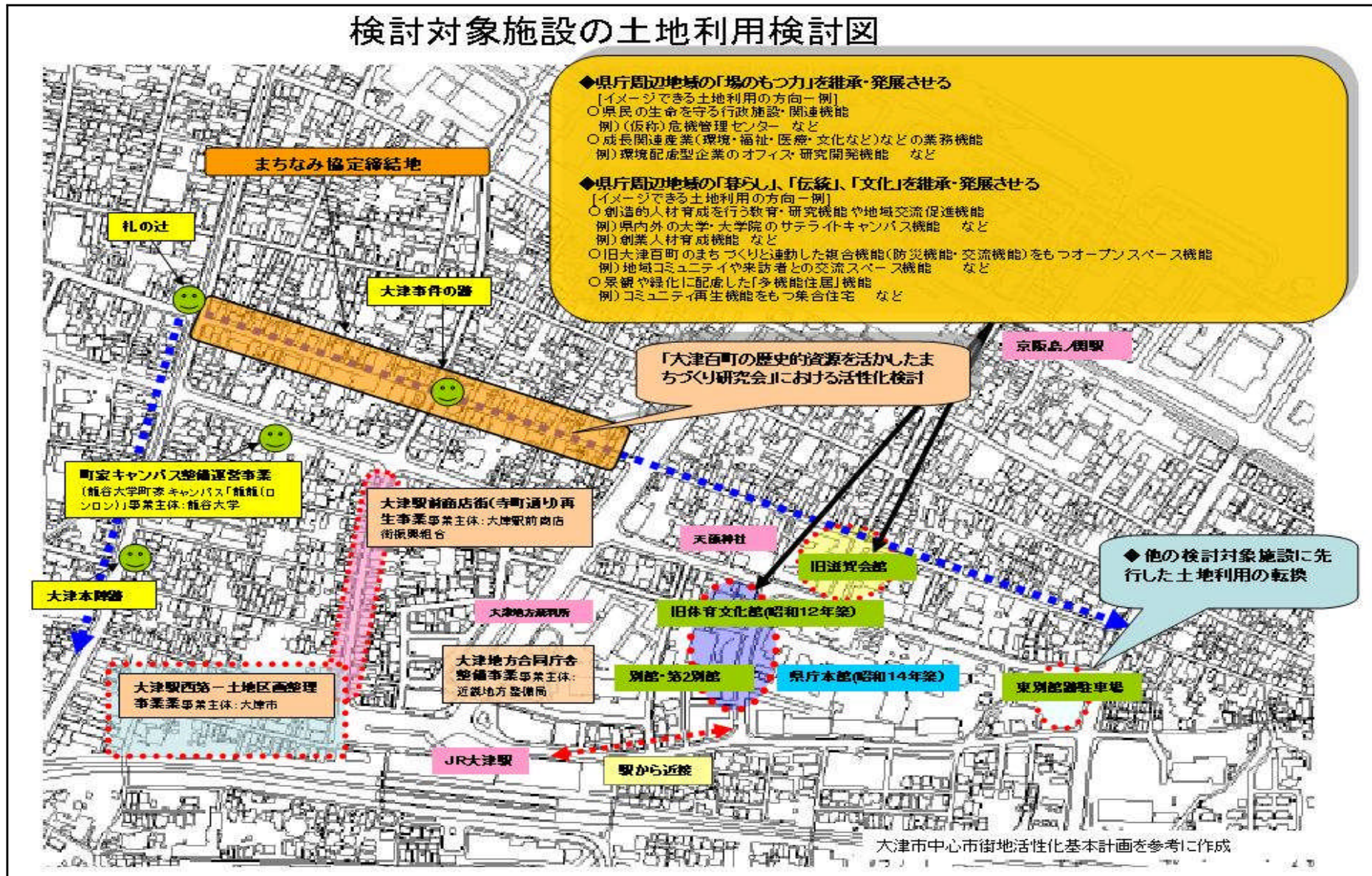
### 2) 県庁周辺地域の「暮らし」、「伝統」、「文化」を継承・発展させる

県庁周辺地域に連綿と受け継がれてきた「暮らし」「伝統」「文化」を次世代に継承・発展させることを基本に、大津市の中心市街地活性化の取組として進められている町家等の活用や地域の人々の交流、防災などと相まった複合的な機能の充実を図ろうとするもの。

#### [具体例]

- 旧大津百町のまちづくりと連動した複合機能(防災機能・交流機能)をも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もつ集合住宅 など

## 検討対象施設の土地利用検討図



## 6 今後の進め方

### (1) 地域のまちづくり議論の場への参画

大津市において、県庁周辺を含めた地域のまちづくりを議論する場を設置。地域の構成員として責任ある立場の県は当該議論に参画し、まちづくりの方向性にそくした土地利用に対する地元の声を把握する。

(検討イメージ)

- ・ 大津市中心市街地活性化基本計画では具体的な計画が定まっていない県庁周辺地域のまちづくりの方向性
- ・ 旧滋賀会館、旧体育文化館のまちづくりの素材としての活用可能性、費用対効果
- ・ 県有財産の土地利用と、地域で取り組まれている様々な活動の効果的な連動方法  
など

### (2) 土地利用に向けた具体の検討(22年度下半期から)

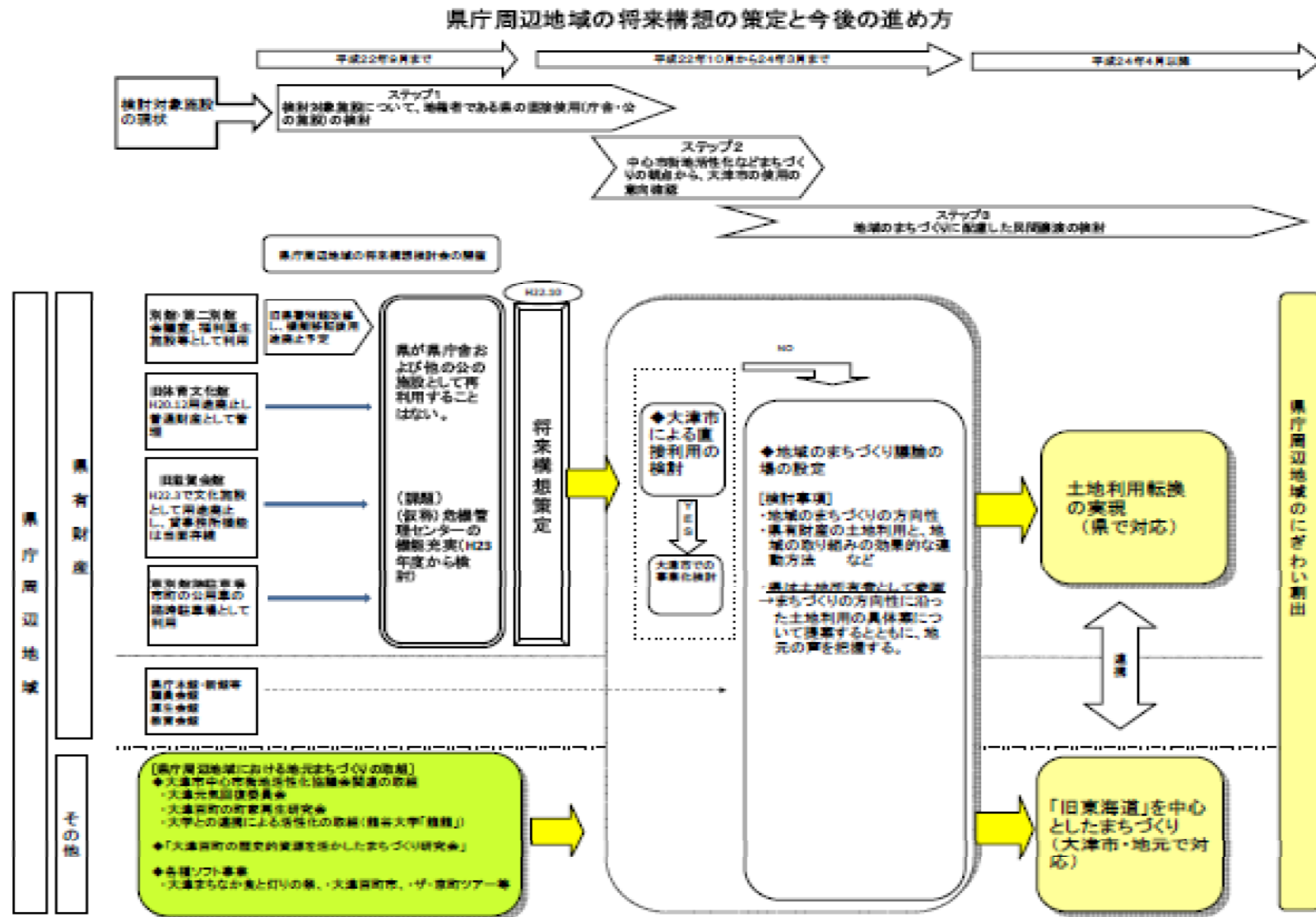
上記(1)の議論を踏まえながら、土地利用に向けた具体的な検討を開始する。

(検討イメージ)

- ・ 財産処分に向けた様々な情報の収集
- ・ 事業主体、事業手法の検討[民間事業者活用を考慮]
- ・ 立地機能の複合化や周辺老朽施設との一体的土地利用の可能性検討
- ・ 個別施設の土地利用について、短期的に取り組むものと中長期的に取り組むものの区分  
など



○今後のスケジュール



【参考資料1:県庁舎（本館・新館・東館）と検討対象施設】

◇[県庁舎（本館・新館・東館）]

施設等名称	土地		建物					
	所在地	面積(m <sup>2</sup> )	名称	建築年	構造	耐震の有無	建築面積(m <sup>2</sup> )	延床面積(m <sup>2</sup> )
県庁舎(本館・新館・東館)	京町4-1-1	21,994.27	本館	S14	鉄筋コンクリート造	有	3,828.80	16,457.93
			新館	S49,S62	鉄筋コンクリート造	有	2,721.10	20,386.57
			東館	S58	鉄筋コンクリート造	有	693.00	5,655.00

◇検討対象施設

[県庁別館・第二別館]

施設等名称	土地		建物					
	所在地	面積(m <sup>2</sup> )	名称	建築年	構造	耐震の有無	建築面積(m <sup>2</sup> )	延床面積(m <sup>2</sup> )
別館・第二別館	京町3-226,225	2,846.67	別館	S40	鉄筋コンクリート造	無	939.13	4,225.22
			第二別館	S40	鉄筋コンクリート造	無	244.37	731.18

[東別館跡駐車場]

施設等名称	土地		建物					
	所在地	面積(m <sup>2</sup> )	名称	建築年	構造	耐震の有無	建築面積(m <sup>2</sup> )	延床面積(m <sup>2</sup> )
東別館跡駐車場	梅林1-970-1	1,783.70	/					

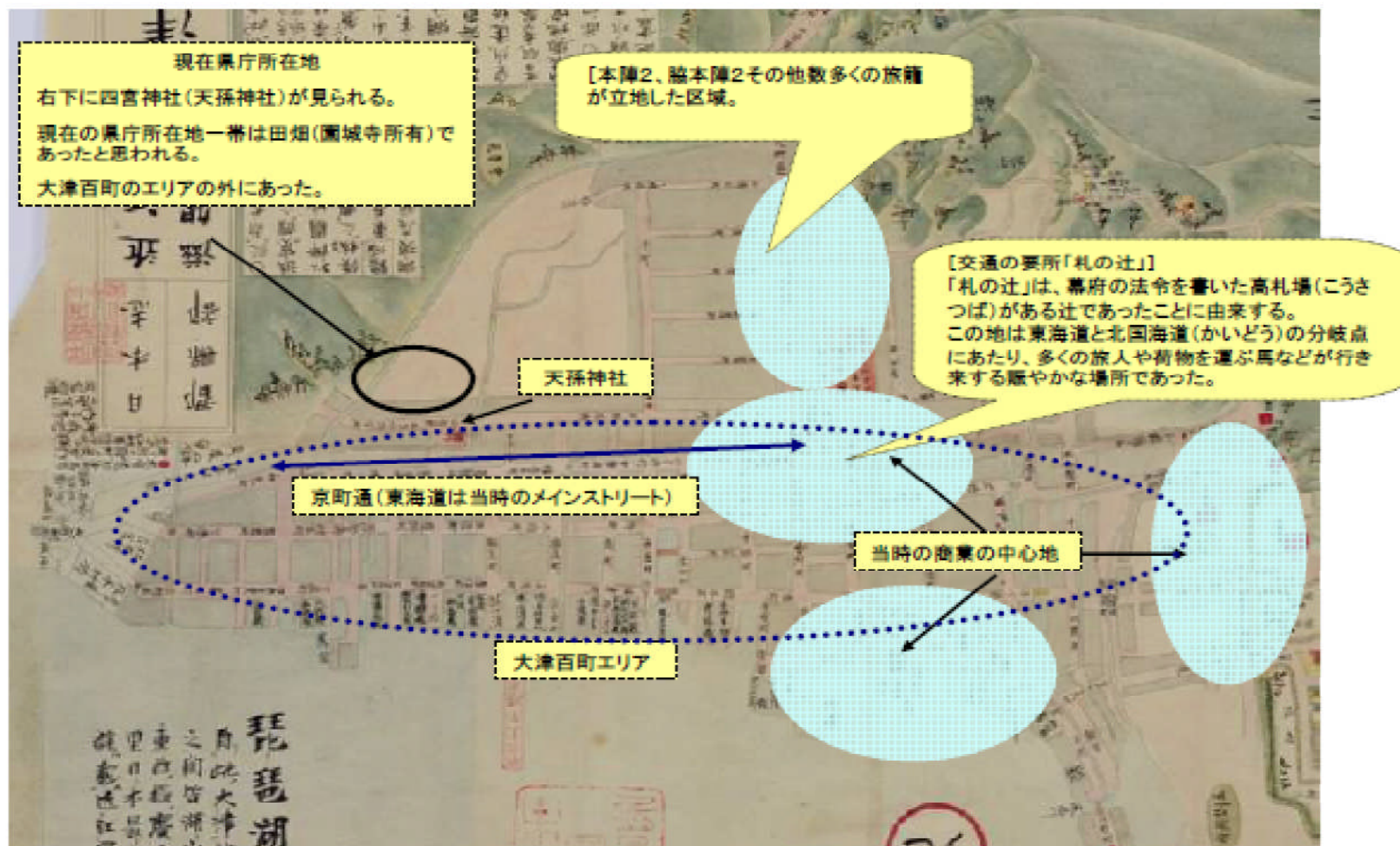
[旧滋賀会館]

施設等名称	土地		建物					
	所在地	面積(m <sup>2</sup> )	名称	建築年	構造	耐震の有無	建築面積(m <sup>2</sup> )	延床面積(m <sup>2</sup> )
(旧)滋賀会館	京町3-301	4,231.91	滋賀会館	S29	鉄筋コンクリート造	無	2,802.13	9,110.35

[旧体育文化館]

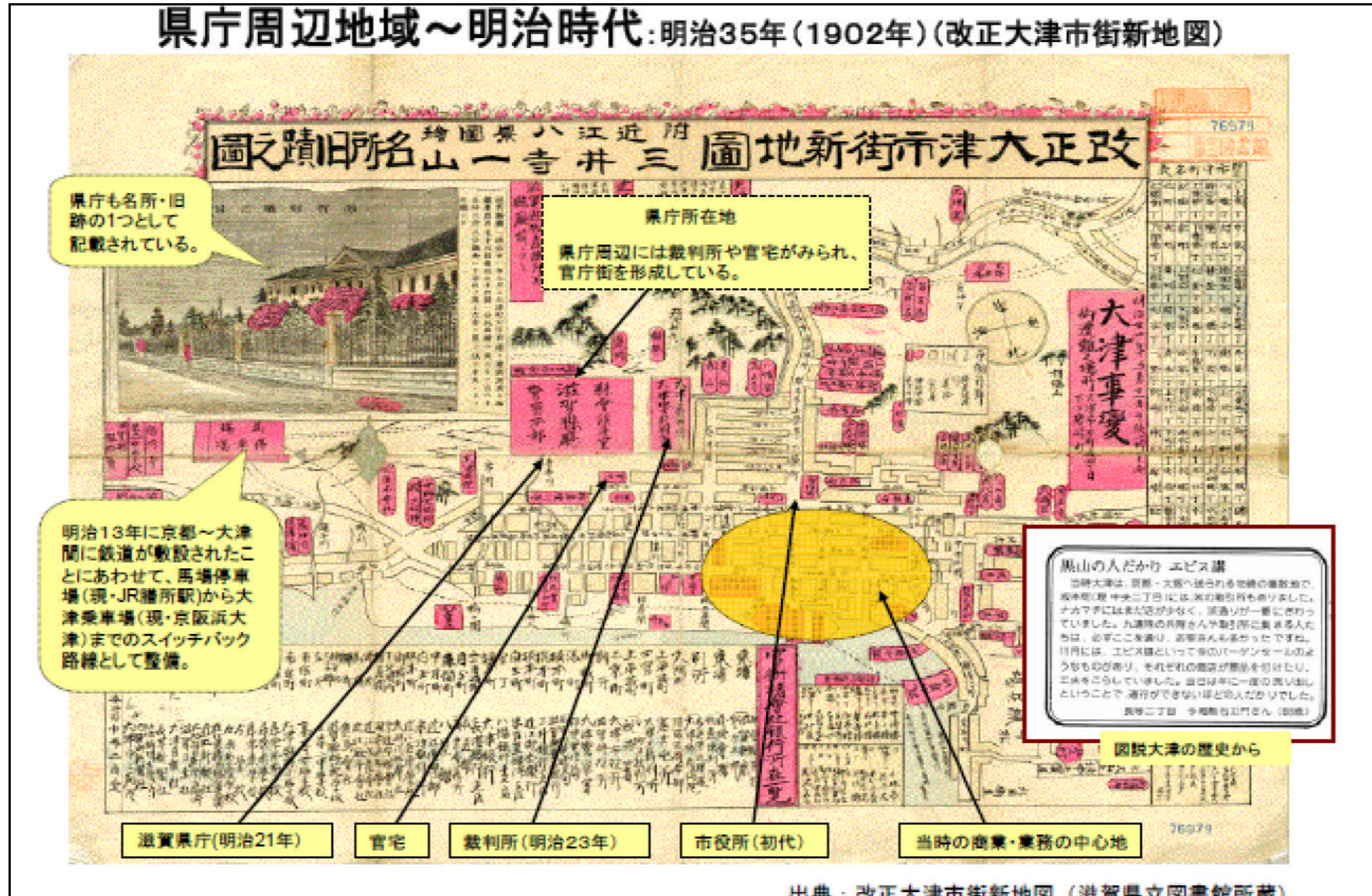
施設等名称	土地		建物					
	所在地	面積(m <sup>2</sup> )	名称	建築年	構造	耐震の有無	建築面積(m <sup>2</sup> )	延床面積(m <sup>2</sup> )
(旧)体育文化館	京町3-226	2,695.40	体育文化館	S12	鉄筋コンクリート造	無	511.00	976.76

## 県庁周辺地域～江戸時代：宝暦5年（1755年）



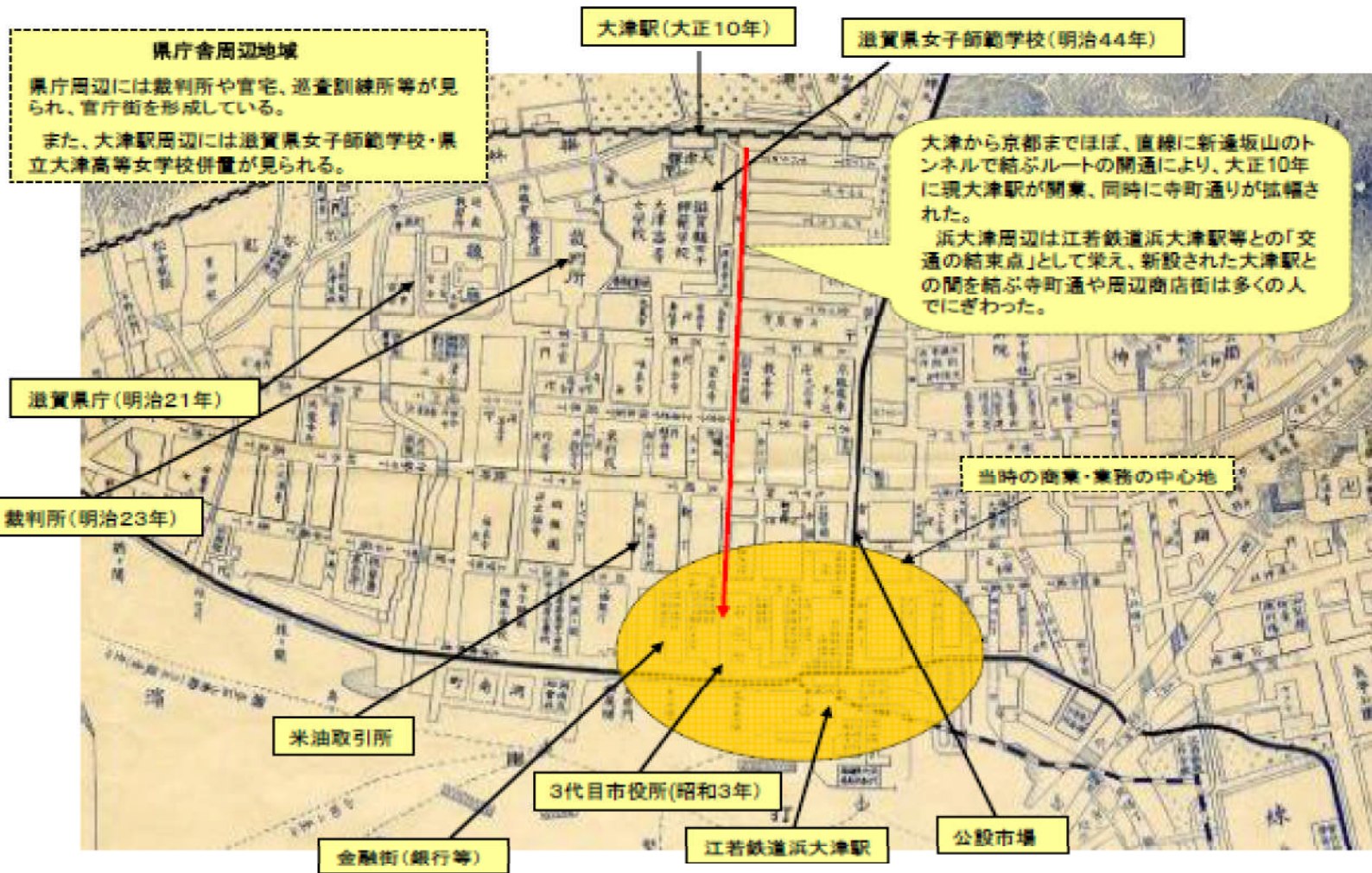
出典：近江国滋賀郡大津之地図(滋賀県立図書館所蔵)





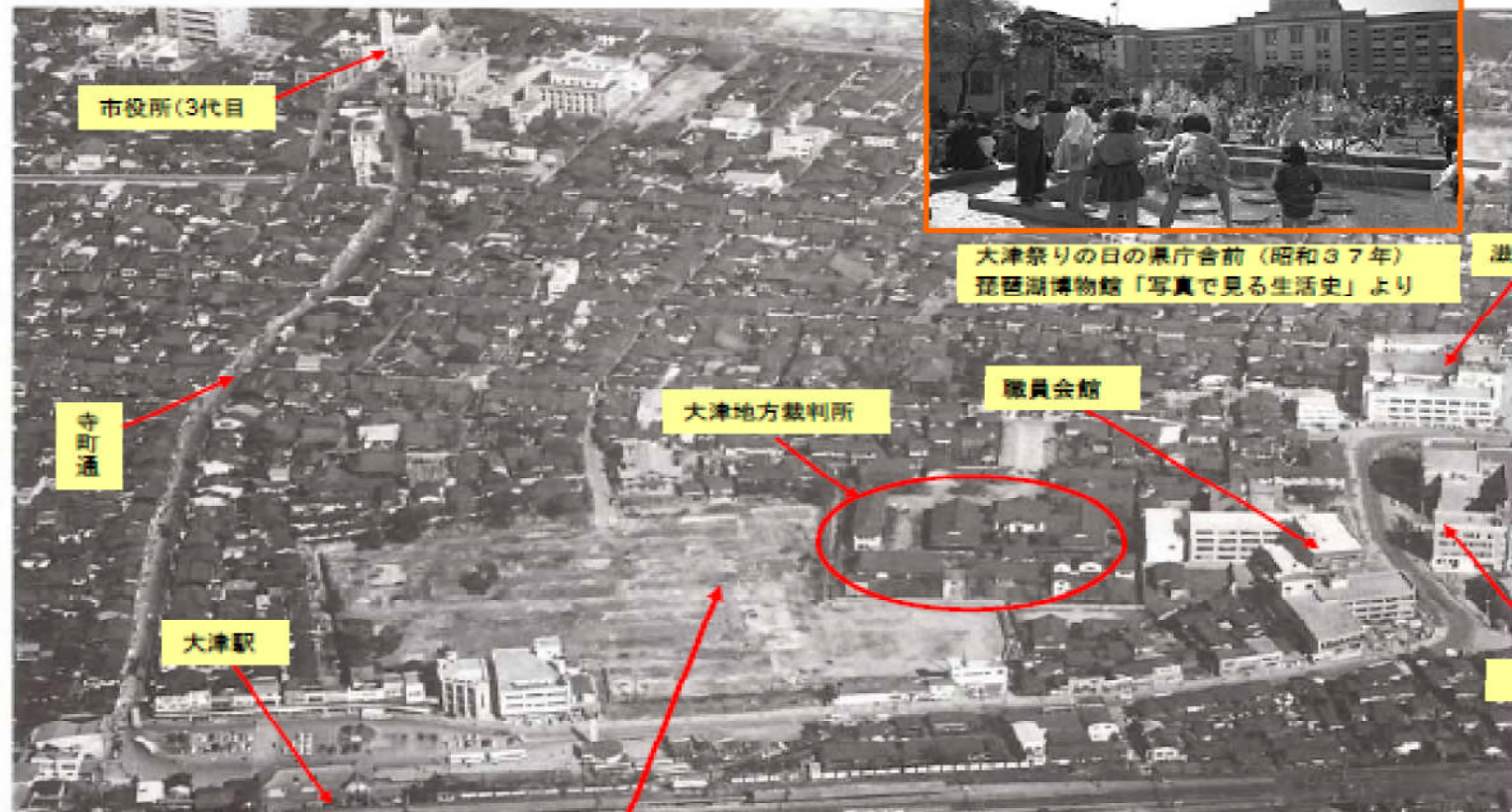


## 県庁周辺地域～昭和初期:昭和4年(1929年)(訂正大津市街新地図)



出典：訂正大津市街新地図（滋賀県立図書館所蔵）

## 県庁周辺地域～昭和40年頃



大津駅前土地区画整理事業(昭和42年～昭和53年度)

滋賀大学教育学部付属小・中学校(旧滋賀県女子師範学校東浦校舍跡に立地)が昭和39年～40年にあいついで大津市昭和町に移転。その跡地を活用した、大津駅前土地区画整理事業が昭和42年に都市計画決定。大津駅前広場の整備、現在の中央大通りの整備が開始された。写真はその直前の状況(出典:図説大津の歴史から)